

檔 號：

保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國115年5月28日

發文字號：新北府城更字第11545557101號

附件：



主旨：公開展覽「劃定新北市新店區安德段20地號等28筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」計畫書、圖。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法新北市施行細則第3條及第4條。

公告事項：

一、公開展覽日期及說明會：自115年6月1日起公開展覽30天，115年6月11日（星期四）下午2時30分假本市青少年圖書館1樓演講廳（新北市新店區安康路2段151號）舉辦說明會。

二、公開展覽地點：

（一）本府都市計畫公告欄、本市新店區公所公告欄及本府都市更新處公告欄。

（二）本府城鄉發展局網站：<https://reurl.cc/kdzyoK>，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。

三、公開展覽內容：詳計畫書、圖。

四、公開展覽期間，公民或團體得以書面載明姓名（或名稱）及地址向本府或本市新店區公所提出陳情意見，以提供都市計畫委員會參考審議。

市長 侯友宜

公開展覽

劃定新北市新店區安德段 20 地號等 28 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫書

新北市政府【新北府城更字第 1154555710 號】



劃定機關：新北市政府

中華民國 115 年 5 月

劃定新北市新店區安德段 20 地號等 28 筆土
地更新地區及訂定都市更新計畫書

新北市政府【新北府城更字第 1154555710 號】

劃定機關：新北市政府

中華民國 115 年 5 月

目錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、更新地區範圍	2
參、發展現況	4
一、都市計畫與相關計畫情形	4
二、原有社會、經濟關係	10
三、土地及建物使用現況	14
四、土地及建築物權屬	17
五、居民意願	19
六、交通系統	21
七、區域排水	30
八、公共設施現況及其他服務機能分析	31
九、人文特色及整體景觀	33
肆、基本目標與策略	34
一、現況課題與對策	34
二、計畫目標與策略	36
伍、實質再發展概要	38
一、土地利用計畫構想	38
二、公共設施改善計畫構想	39
三、交通運輸系統構想	39
四、防災、救災空間構想	40
五、都市設計原則	43
陸、其他應表明事項	44
附錄一：114 年 1 月 20 日地主說明會會議紀錄	45
附錄二：114 年 6 月 24 日地主說明會會議紀錄(下午場)	50
附錄三：114 年 6 月 24 日地主說明會會議紀錄(晚上場)	53
附錄四：地籍圖	58

圖目錄

圖 1	更新地區範圍示意圖.....	2
圖 2	更新地區範圍圖.....	3
圖 3	新北市七大策略區範圍示意圖.....	5
圖 4	安坑輕軌路線示意圖.....	6
圖 5	更新地區範圍土地使用分區圖.....	8
圖 6	新店區及新店區德安里 10 年人口成長率統計圖.....	11
圖 7	新店區德安里 10 年人口年齡結構變化圖.....	12
圖 8	更新地區現況照片圖.....	15
圖 9	更新地區範圍及周邊建築物現況示意圖.....	16
圖 10	更新地區土地權屬示意圖.....	18
圖 11	更新地區建物權屬示意圖.....	19
圖 12	更新地區私有土地意願調查分區範圍示意圖.....	20
圖 13	更新地區周邊道路系統.....	23
圖 14	更新地區尖峰時段周邊路段服務水準示意圖.....	24
圖 15	更新地區尖峰時段周邊重要路口服務水準示意圖.....	24
圖 16	更新地區範圍及周邊街廓現有巷道示意圖.....	25
圖 17	更新地區周邊大眾運輸系統分布示意圖.....	27
圖 18	更新地區周邊停車需供比分布示意圖.....	28
圖 19	更新地區周邊共同管道系統示意圖.....	29
圖 20	更新地區周邊人行道系統示意圖.....	29
圖 21	更新地區汗水設施示意圖.....	30
圖 22	更新地區雨水下水道系統示意圖.....	31
圖 23	更新地區周邊公共設施示意圖.....	32
圖 24	更新地區周邊人文特色及整體景觀分布示意圖.....	33
圖 25	更新地區發展策略構想示意圖.....	37
圖 26	土地利用構想示意圖.....	39
圖 27	公共設施改善計畫及交通運輸系統構想示意圖.....	40
圖 28	都市防災救災系統示意圖.....	42

圖 29	都市設計原則示意圖	43
------	-----------------	----

表目錄

表 1	更新地區歷次都市計畫變更綜理表	7
表 2	新店區及德安里人口統計表	10
表 3	新店區德安里人口年齡結構綜理表	11
表 4	新北市及新店區產業發展概況綜整表	13
表 5	更新地區範圍及周邊建築物使用執照表	15
表 6	更新地區土地權屬表	17
表 7	私有土地所有權人意願調查結果及意願統計表	20
表 8	更新地區周邊公車路線綜理表	26
表 9	路外汽機車停車場供需數量表	28
表 10	更新地區周邊公共設施綜理表	32

劃定新北市新店區安德段 20 地號等 28 筆 土地更新地區及訂定都市更新計畫書

劃定機關：新北市政府

更新地區劃定範圍與面積：

本更新地區範圍位於新北市新店區安德街以北及祥和路以南之間範圍，距離安坑輕軌耕莘安康院區站 800 公尺，其坐落地號為新北市新店區安德段 20(部分)、23、24、25(部分)、25-1、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、97-1、97-2、97-3、97-4、97-5、97-6、97-7、97-8、97-9、98、99、100 及 101 地號等 28 筆土地，面積共計 6,530.53 平方公尺。

法令依據：

一、都市更新條例第 5 條

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

二、都市更新條例第 6 條第 1、3 款

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、建築物竊陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。

三、都市更新條例第 9 條第 1 項

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

壹、辦理緣起與目的

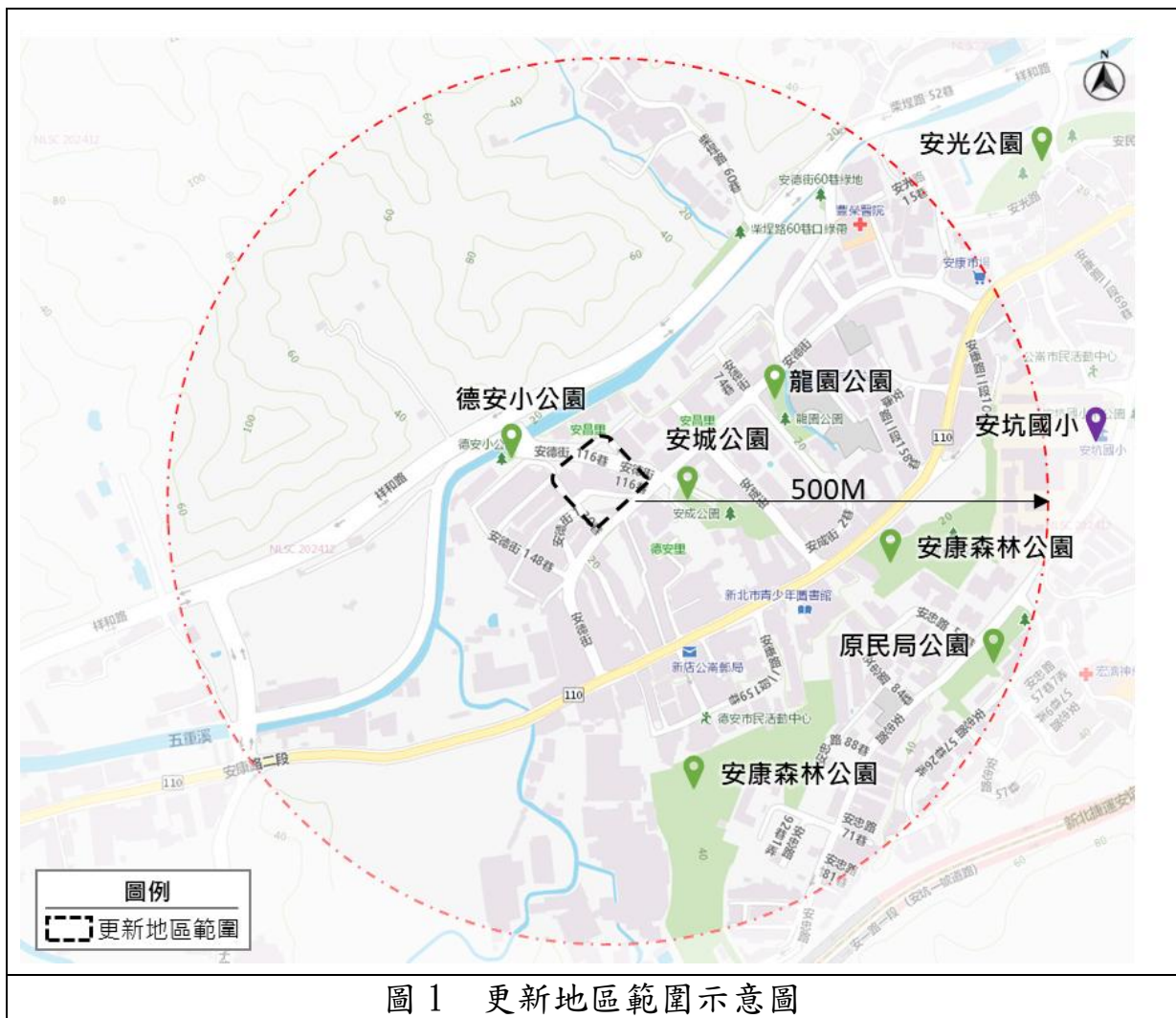
本案位於新北市新店區安德街以北及祥和路以南之間範圍，距離安坑輕軌耕莘安康院區站 800 公尺。更新地區範圍內安德社區屋齡達 38 年，受 113 年 4 月 3 日地震影響，建築物除有土石剝落情形外，亦有下沉及傾斜現象，且部分社區居民表示有鋼筋外露，故社區居民透過民意代表向國家住宅及都市更新中心提出是否可併毗鄰國有地辦理都市更新。

經檢視安德社區所在之第三種住宅區街廓內國有土地面積約為 2,644.93 平方公尺，占該街廓 56%，現況多為現有巷道使用，未符合都市計畫規範應有之住宅區機能。

綜上考量，為預防重大災害之發生、促進國有土地有效利用、協助尚未取得及足寬開闢之計畫道路完成開闢，本次即就安德社區所在之第三種住宅區街廓及周邊道路用地劃定為都市更新地區，透過都市更新推動，改善整體環境，以確保居住安全無虞，進一步活化公有土地並改善周邊環境品質，建構人本交通系統，重新塑造地區都市視覺氛圍，促進國有土地活化之綜合目標，帶動周邊地區再發展。

貳、更新地區範圍

更新地區範圍位於新北市新店區德安里，坐落安德街(12公尺)北側，西臨安德街130巷(8公尺)、東臨安德街116巷(8公尺)、北臨台北舊金山捷運年代社區之街廓範圍，街廓周邊計畫道路尚有部分私有土地，考量未來本案臨路條件及整體環境，一併將周圍道路用地納入更新地區範圍，地號為新北市新店區安德段20(部分)、23、24、25(部分)、25-1、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、97-1、97-2、97-3、97-4、97-5、97-6、97-7、97-8、97-9、98、99、100及101地號等28筆土地，土地面積總計6,530.53平方公尺。



資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

參、發展現況

一、都市計畫與相關計畫情形

(一) 上位計畫

1. 全國國土計畫

針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，屬全國性位階為現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫，計畫以國家永續發展願景下結合政府相關部門計畫，研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

本更新地區位於新北市新店都市計畫，屬國土計畫之城鄉發展區，依據城鄉發展區未來發展原則，應以既有都市計畫地區為優先區位，加速辦理都市更新，透過土地使用分區及公共設施檢討，協助改善弱勢階層住宅、就業、教育及醫療照護政策所需設施及友善社區環境。

2. 新北市國土計畫

因應氣候變遷及全球經濟變遷，銜接原區域計畫及配合全國國土計畫之指導，擬定新北市國土計畫，計畫以「國際嚮居之都」為願景，以永續發展之生命、生態、生產、生活觀點為發展目標，維護環境敏感地區及優良農地，創造優良的產業發展環境、居住空間及完善的公共設施系統，提高城鄉防災應變能力。

本更新地區位於新店都市計畫係屬「溪南都心生活服務區」，為本市之行政中樞居住核心，未來應強化區域經濟服務、綜合消費、生活機能及政府主導之都市更新，以都市更新作

為示範帶動地區更新改建之觸媒，推動本市都更三箭策略，針對捷運沿線、主要幹道沿線及防災角度優先推動都市更新作業。



圖 3 新北市七大策略區範圍示意圖

資料來源：新北市國土計畫，本計畫整理。

(二) 相關計畫

安坑輕軌全長約 7.5 公里，其中平面段約 2.8 公里、高架段約 4.3 公里及地下(含出土)段約 0.4 公里，另亦包含 K2、K6~K9 等 5 座高架車站，與 K1、K3~K5 等 4 座平面車站及 1 座維修機廠，已於 112 年 2 月通車。

本更新地區距離安坑輕軌耕 K4 莘安康院區站及 K5 景文科大站，可透過輕軌串聯捷運環狀線進入新北市區，透過捷運系統串聯提供通勤、通學及休閒娛樂等旅次需求，大眾運輸系統便捷。



圖 4 安坑輕軌路線示意圖

資料來源：新北市政府捷運工程局，本計畫整理。

(三) 現行都市計畫

1. 計畫沿革

更新地區於民國 65 年 11 月 28 日「新店都市計畫（擴大部分）」案劃設為住宅及道路用地，之後陸續辦理通盤檢討包括：76 年「變更新店都市計畫（第一次通盤檢討）」案、88 年「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）」案、90 年「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）」案、109 年「變更新店都市計畫（第三次通盤檢討）（都市計畫圖重製部分）」案，其歷次都市計畫實施經過如表 1 所示。

表 1 更新地區歷次都市計畫變更綜理表

編號	計畫內容	公告日期	公告字號
1	新店都市計畫（擴大部分）	63. 11. 28	北府建五字第 189678 號
2	變更新店都市計畫（第一次通盤檢討）	76. 05. 01	北府工都字第 125843 號
3	訂定新店都市計畫（土地使用分區管制要點）案	86. 08. 15	北府工都字第 290875 號
4	變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）	88. 12. 17	北府城規字第 441658 號
5	變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）	90. 09. 14	北府城規字第 320949 號
6	訂正新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案	94. 03. 14	北府城規字第 09400777981 號
7	變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）	98. 12. 25	北府城審字第 09810252981
8	變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）案	100. 01. 17	北府城審字第 09912269491
9	變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第十點）	102. 12. 31	北府城都字 10233775201
10	變更新店都市計畫（八米寬計畫道路通盤檢討）（第一階段）	103. 02. 07	北府城審字 10301452161 號
11	變更新店都市計畫（第三次通盤檢討）（都市計畫圖重製部分）	109. 04. 09	新北府城審字第 10905597531 號
12	變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書	109. 11. 10	新北府城審字第 10921056771 號公告
13	變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第四點）案	112. 12. 26	新北府城審字第 1122429779F 號

資料來源：新北市政府城鄉資訊查詢平台，本計畫整理。

2. 現行都市計畫情形

本更新地區都市計畫係屬民國 109 年「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案內第三種住宅區及道路用地，合計面積約 6,530.53 平方公尺(約 1,975.49 坪)，面積分別為第三種住宅區 4,761.47 平方公尺(約 1,440.35 坪)及道路用地 1,769.06 平方公尺(約 535.14 坪)。



資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

3. 土地使用分區管制

本案土地使用分區管制係依據都市計畫法新北市施行細則及 112 年 12 月 26 日發布實施之「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」辦理，相關內容摘錄如下：

(1) 土地使用強度

第三種住宅區建蔽率 50%、容積率 280%。

(2) 土地使用項目

依都市計畫法新北市施行細則辦理。

(3) 建築管制規定

依土地使用分區管制第六條第二款規定，住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。

二、原有社會、經濟關係

(一) 人口

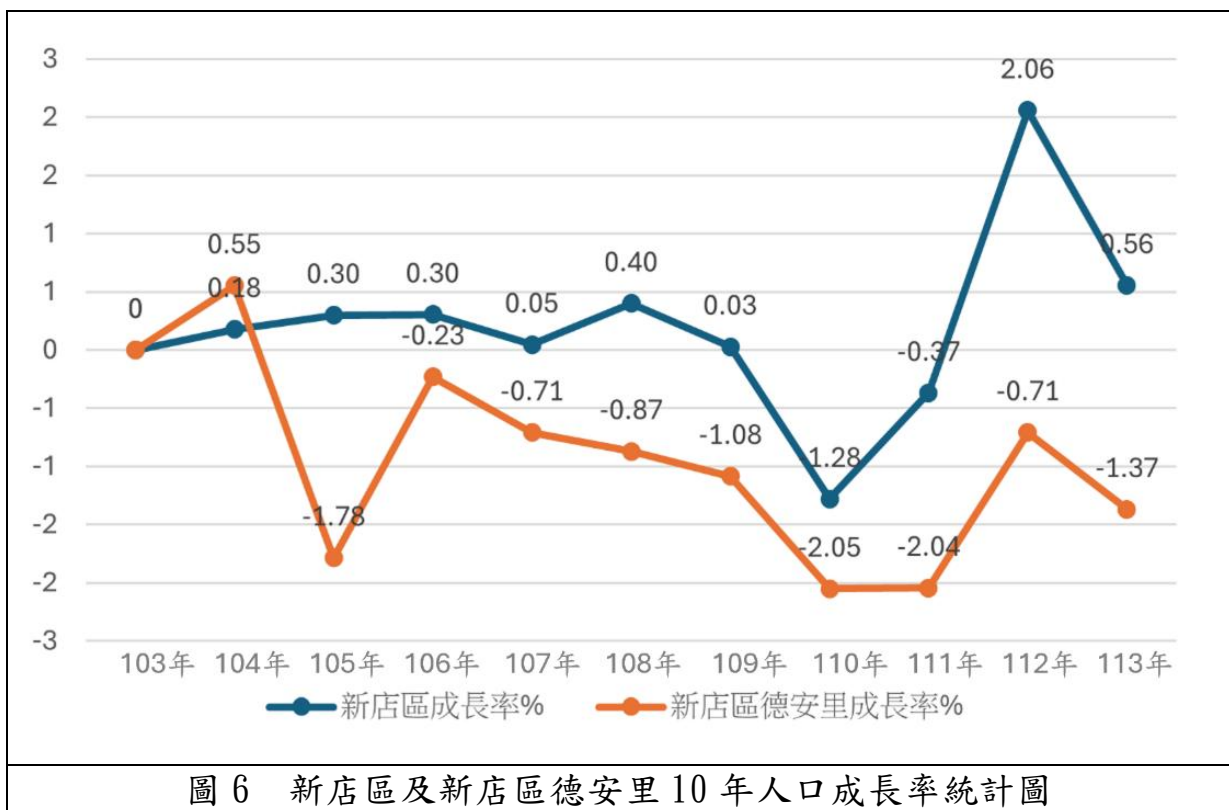
1. 人口成長

德安里現況人口為 5,991 人，近 10 年人口呈負成長約-1.03%，新店區 10 年人口平均成長率 0.22%。

表 2 新店區及德安里人口統計表

年度	新店區			新店區德安里		
	人口數 (人)	增減(人)	成長率 (%)	人口數 (人)	增減(人)	成長率 (%)
103	299,730	—	—	6,635	—	—
104	300,267	537	0.18	6,672	37	0.55
105	301,168	901	0.30	6,555	-117	-1.78
106	302,089	921	0.30	6,540	-15	-0.23
107	302,231	142	0.05	6,494	-46	-0.71
108	303,445	1,214	0.40	6,438	-56	-0.87
109	303,532	87	0.03	6,369	-69	-1.08
110	299,696	-3,836	-1.28	6,241	-128	-2.05
111	298,594	-1,102	-0.37	6,116	-125	-2.04
112	304,868	6,274	2.06	6,073	-43	-0.71
113	306,571	1,703	0.56	5,991	-82	-1.37
平均成長率	—	—	0.22	—	—	-1.03

資料來源：新北市政府民政局網站，本計畫整理。



資料來源：新北市政府民政局網站，本計畫繪製。

2. 年齡結構

新店區德安里近 10 年(民國 103 年至 113 年)人口年齡變化，幼年人口比例由 103 年 12.66% 降至 9.20%，青壯年人口比例由 77.51% 降至 70.94%，老年人口比例由 9.83% 提升至 19.86%，113 年整體扶養比為 40.96%，近十年人口結構顯示幼年及青壯年人數減少，老年人口上升。

表 3 新店區德安里人口年齡結構綜理表

年度	地區	總計	幼年(0-14 歲)		青壯年(15-64 歲)		老年 (65 歲以上)	
			人數 (人)	占比 (%)	人數 (人)	占比 (%)	人數 (人)	占比 (%)
103	德安里	6,635	840	12.66	5,143	77.51	652	9.83
113		5,991	551	9.20	4,250	70.94	1,190	19.86
近 10 年 增減		-644	-289	-3.46	-893	-6.57	538	10.03

資料來源：新北市政府民政局網站，本計畫整理。

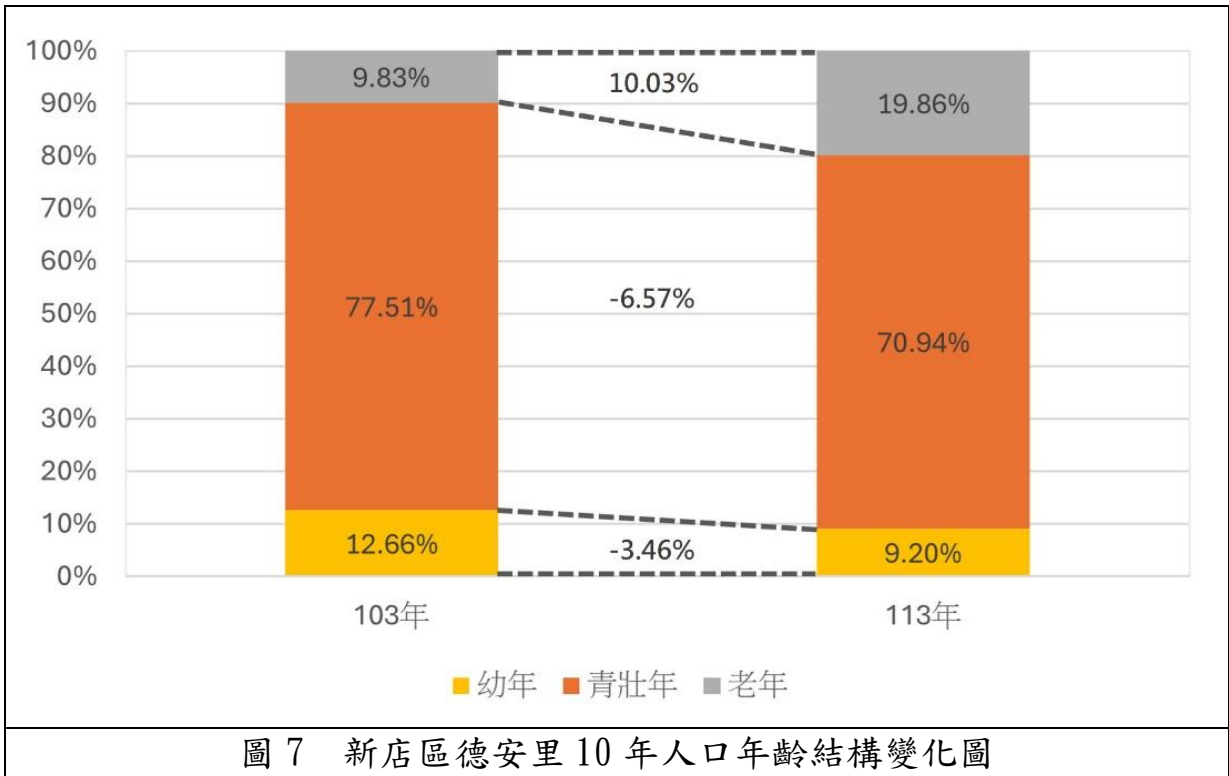


圖 7 新店區德安里 10 年人口年齡結構變化圖

資料來源：新北市政府民政局網站，本計畫繪製。

(二) 產業發展概況

依 113 年「新北市政府經濟發展局統計年報」，新店區商業登記廠家數以批發及零售業 4,374 家為最多，占全新北市 5.44%；住宿及餐飲業 899 家次高，占全新北市 6.40%。

表 4 新北市及新店區產業發展概況綜整表

行業別	新北市 登記家數	新店區 登記家數	占全市比例(%)
農林漁牧業	468	45	9.62%
礦業及土石採取業	212	20	9.43%
製造業	7,109	230	3.24%
電力及燃氣供應業	32	5	15.63%
用水供應及污染 整治業	443	25	5.64%
營建工程業	14,653	848	5.79%
批發及零售業	80,425	4,374	5.44%
運輸及倉儲業	9,795	804	8.21%
住宿及餐飲業	14,036	899	6.40%
出版、影音製作、 傳播及資通訊服務業	1,305	113	8.66%
金融及保險業、 強制性社會安全	512	25	4.88%
不動產業	407	22	5.41%
專業、科學及技術服務業	3,189	240	7.53%
支援服務業	3,139	221	7.04%
教育業	324	18	5.56%
醫療保健及社會工作服務業	-	-	-
藝術、娛樂及休閒服務業	3,551	276	7.77%
其他服務業	9,846	660	6.70%

註 1. 「-」表示無數值或數值無統計。

資料來源：113 年新北市政府經濟發展局統計年報，本計畫整理。

三、土地及建物使用現況

本更新地區主要涵蓋一完整街廓範圍及周邊道路用地，屬於安康路二段主要生活據點，現況使用多數以住宅為主。而鄰近之安康路、安成街及安德街，為安坑地區商業聚集據點，1樓多設置沿街店鋪，業種包括飲食、服務、診所、補教、3C、美容、小型商號等。現況土地、建物及周邊鄰近土地建築物使用現況將於以下說明：

(一) 土地使用現況

除安德段 91 地號現況為步登公寓及 93 地號鐵棚使用外，其餘土地現況多為現有巷道，包含安德街 116 巷及 120 巷，現況可供通行使用；116 巷側部分土地為安德社區所租用或占用。

(二) 建物使用現況

安德段 91 地號土地現況為 2 棟 5 樓鋼筋混凝土造公寓，屬安德社區，共 50 戶，屋齡約 38 年，前因 113 年 4 月 3 日花蓮芮氏規模 7.2 強震影響，現有土石剝落及下沉、傾斜現象；安德段 93 地號土地現況為鐵棚，目前出租攤販使用；其餘私有土地現況為空地，目前多作為停車使用。

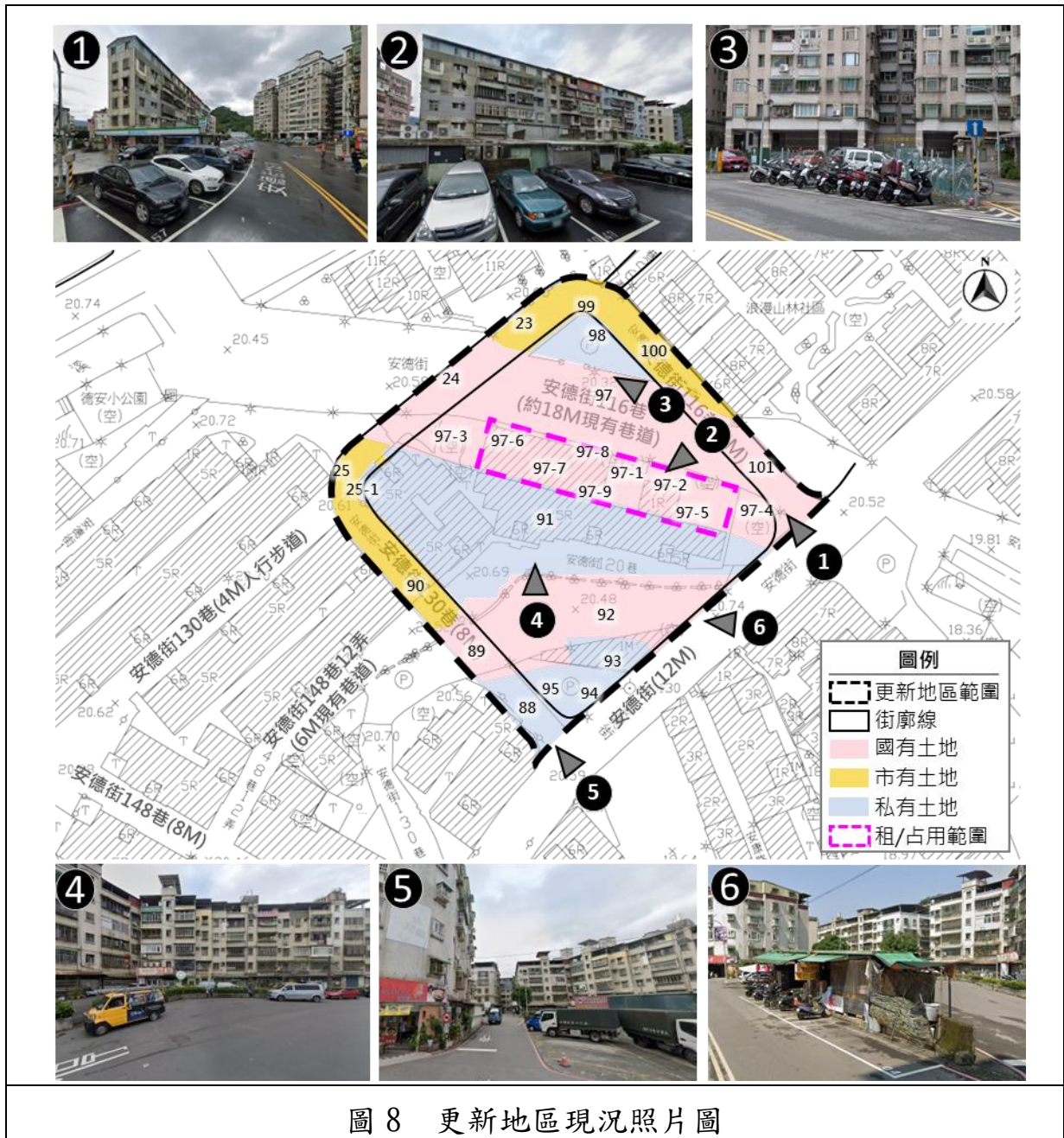
(三) 周邊鄰近土地建築物現況

安德街以北，除本更新地區外，尚有 6 筆使用執照，4 筆為 5 樓步登公寓，屋齡皆近 40 年，編號 5 屬高氣離子建築，已迅行劃定更新地區，另編號 1、3、4 及 5 建築物檢視使用執照皆屬同一建設公司起造；編號 6-7 則為 7 樓及 12 樓電梯大廈。

表 5 更新地區範圍及周邊建築物使用執照表

序號	建築執照	使用執照	屋齡	層棟戶數
1	075 建 01267	76 店使字第 00913 號	40	2 棟地上 5 層地下 0 層 共 50 戶
2	075 建 00119	75 店使字第 02041 號	41	1 棟地上 5 層地下 0 層 共 30 戶
3	075 建 01268	76 店使字第 01123 號	40	5 棟地上 5 層地下 0 層 共 120 戶
4	075 建 01251	76 店使字第 00914 號	40	3 棟地上 5 層地下 0 層 共 115 戶
5	075 建 01280	76 店使字第 01037 號	40	3 棟地上 5 層地下 0 層 共 75 戶
6	081 建 01105	83 店使字第 01393 號	33	3 棟地上 12 層地下 1 層 共 186 戶
7	081 建 01104	83 店使字第 00540 號	33	8 棟地上 7 層地下 1 層 共 219 戶

資料來源：本計畫整理。



資料來源：數值地形圖，本計畫繪製。

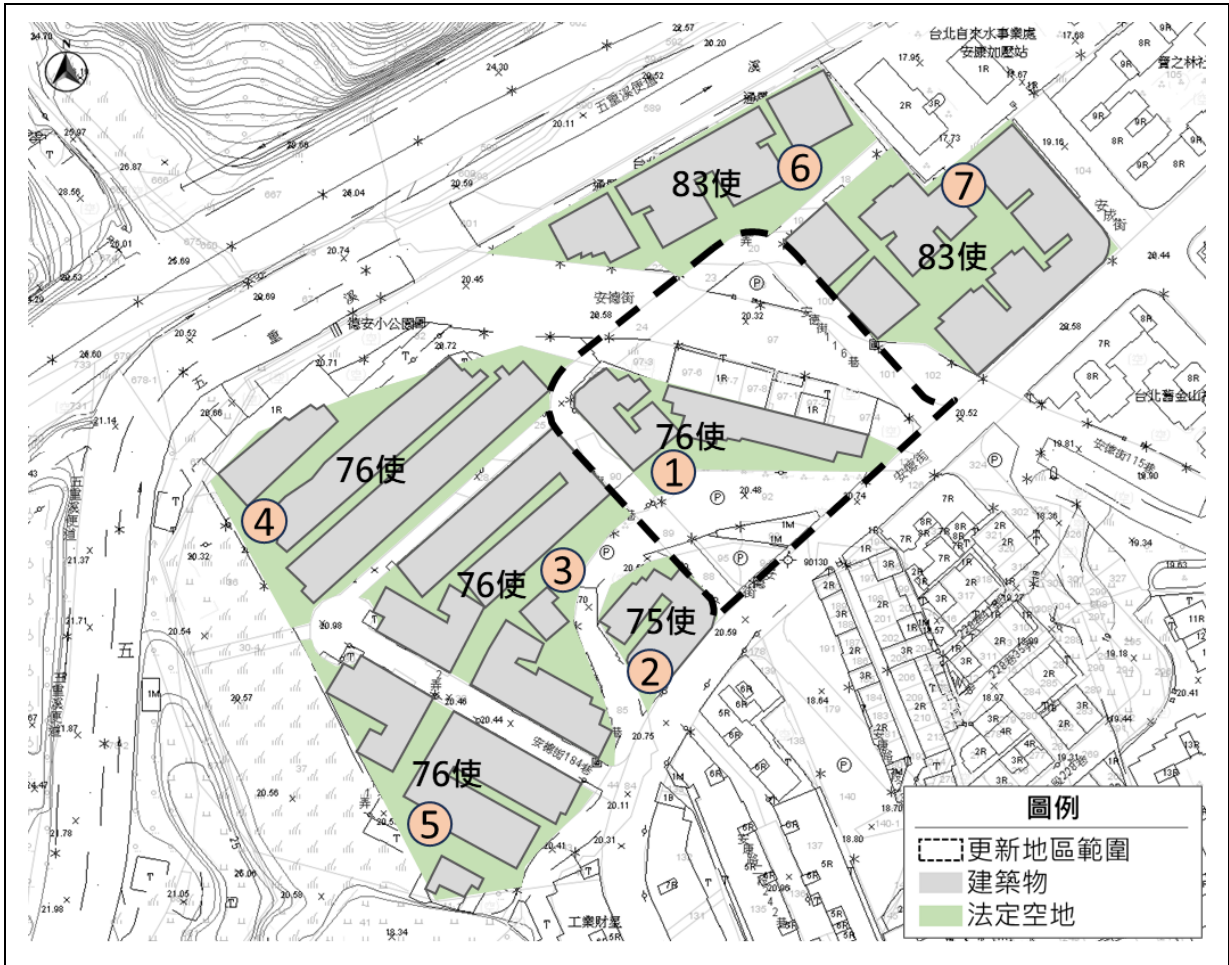


圖 9 更新地區範圍及周邊建築物現況示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

四、土地及建築物權屬

本更新地區範圍係為新北市新店區安德段 20 地號等 28 筆土地，面積共計 6,530.53 平方公尺，依土地及建築物權屬說明如下：

(一) 土地權屬

1. 第三種住宅區

第三種住宅區面積共計 4,761.47 平方公尺，其中公有土地面積為 2,644.93 平方公尺，占計畫範圍面積 40.5%，權屬為中華民國所有，管理機關為財政部國有財產署；私有土地面積共計 2,116.54 平方公尺，占計畫範圍面積 32.41%。

2. 道路用地

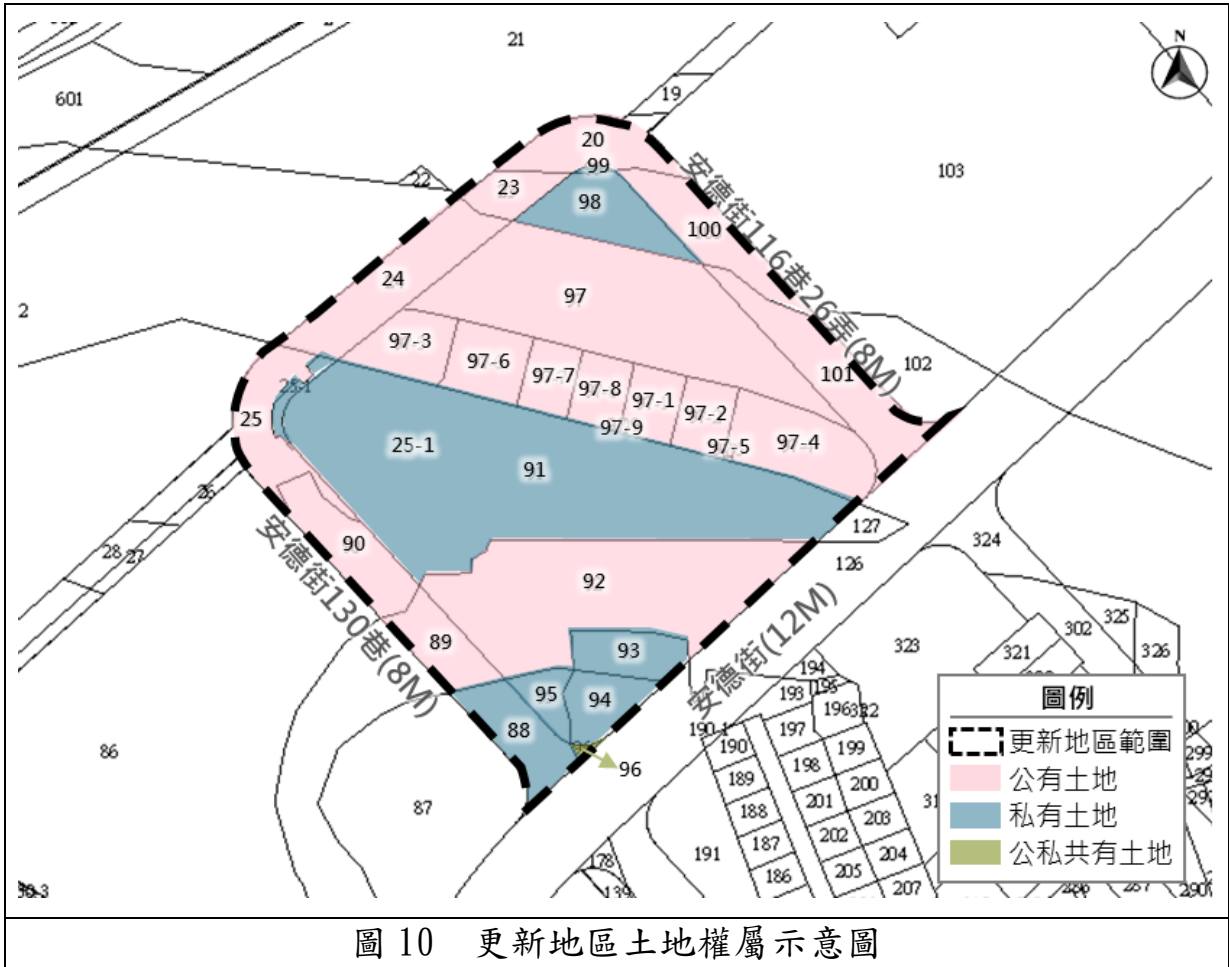
道路用地面積共計 1,769.06 平方公尺，其中公有土地面積為 1,568.34 平方公尺，占計畫範圍面積 24.02%，權屬為中華民國及新北市政府，管理機關為財政部國有財產署、新北市政府養護工程處；公私共有土地面積 5.98 平方公尺，占計畫範圍面積 0.09%，權屬為中華民國及高雄市政府所有，管理機關為財政部國有財產署及高雄市政府；私有土地面積為 194.74 平方公尺，占計畫範圍面積 2.98%。

表 6 更新地區土地權屬表

土地權屬(m ²) \ 分區	第三種住宅區	道路用地	總計(m ²)	比例
公有土地	2,644.93	1,568.34	4,213.27	64.52%
私有土地	2,116.54	194.74	2,311.28	35.39%
公私共有	-	5.98	5.98	0.09%
小計	4,761.47	1,769.06	6,530.53	100.00%

註 1：本表統計內容依 114 年 06 月申請謄本事項載列。

註 2：有關安德段 20 及 25 地號僅部分土地納入，土地面積後續依實際分割結果為準。



資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

(二) 建築物權屬

本更新地區範圍內建築物主要坐落於安德段 91 地號上，屬「安德社區」，產權皆為私有，面積為 4,785.45 平方公尺，所有權人共 52 位，而安德社區部分建築物有租用或占用北側公有土地之情形；另安德段 93 地號上現有鐵棚建物，為土地所有權人出租使用，部分亦有占用公有土地情形。

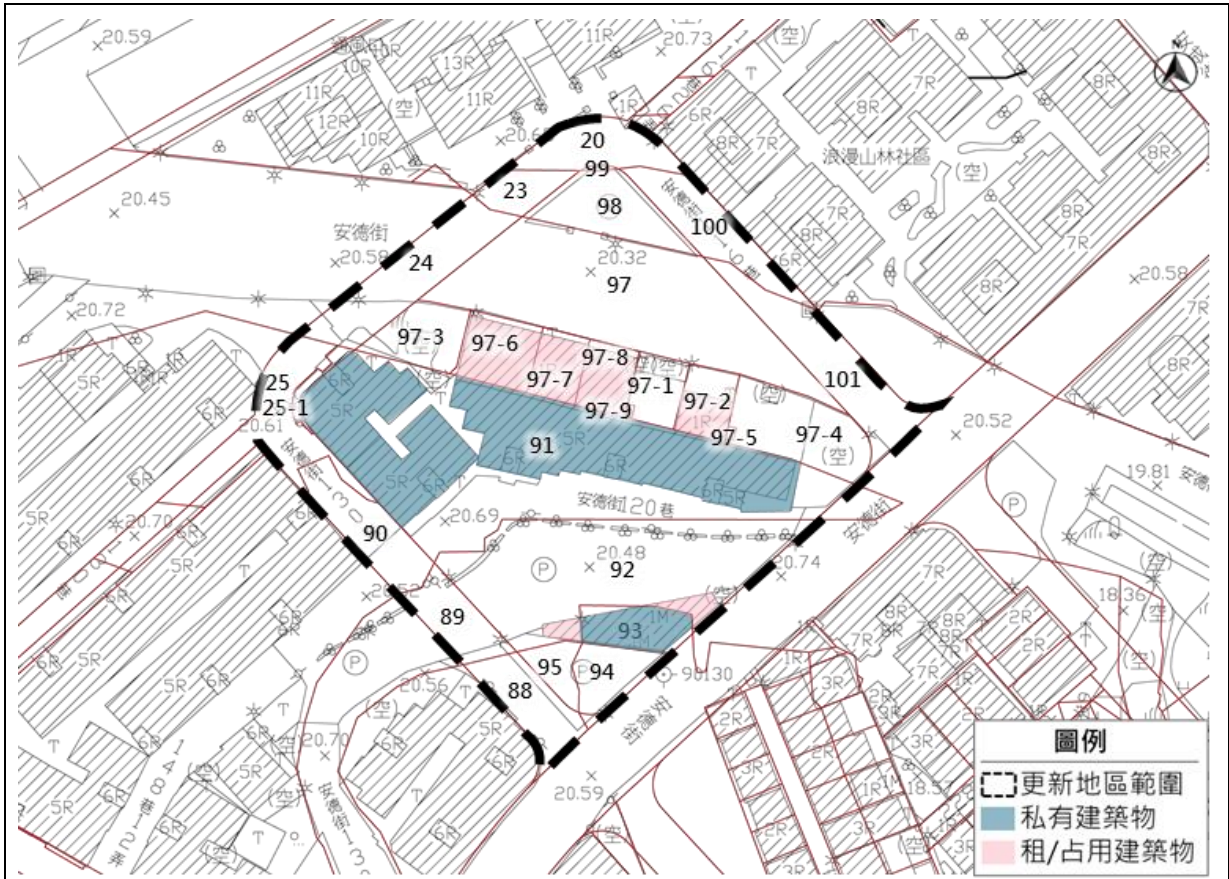


圖 11 更新地區建物權屬示意圖

資料來源：數值地形圖，本計畫繪製。

五、居民意願

私有土地所有權人分為 91 地號安德社區及其餘空地及道路地兩簇群，共計 146 人。91 地號安德社區已分別於 114 年 1 月及 6 月召開兩場地主說明會，土地所有權人共計 52 人，同意比已達 94.23%。其餘空地及道路地於 114 年 6 月召開說明會，土地所有權人共計 94 人，同意比約為 42.55%，全案私有土地人數比例為 60.96%、面積比例為 89.50%，後續將持續進行整合。

公有土地權屬分別為中華民國、新北市政府及高雄市政府，土地所有權管理機關為財政部國有財產署、新北市政府養護工程處及高雄市政府，其中第三種住宅區管理機關為國產署，已函復目前無使用計畫，同意依處理原則等相關規定參與都市更新，其餘道路用地將依

中央及各縣市相關規定續以都市更新條例第 51 條辦理抵充。

表 7 私有土地所有權人意願調查結果及意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分		
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	
全區總和 (A=B+C+E)	6,530.53	149	4,785.45	52	
公有土地 (B)	4,214.52	3	-	-	
私有土地	91 地號 (C)	1,611.95	52	4,785.45	52
	同意數 (D)	1,547.96	49	4,594.56	49
	同意比例 D/C (%)	90.03%	94.23%	96.01%	94.23%
	空地及道路地 (E)	704.06	94	-	-
	同意數 (F)	524.99	40	-	-
	同意比例 F/E (%)	74.57%	42.55%	-	-
	計算總和 (G=C+E)	2,316.01	146	4,785.45	52
	同意數 (H=D+F)	2,072.94	89	4,594.56	49
同意比例 H/G (%)	89.50%	60.96%	96.01%	94.23%	

備註：統計時間為 115 年 4 月 23 日。

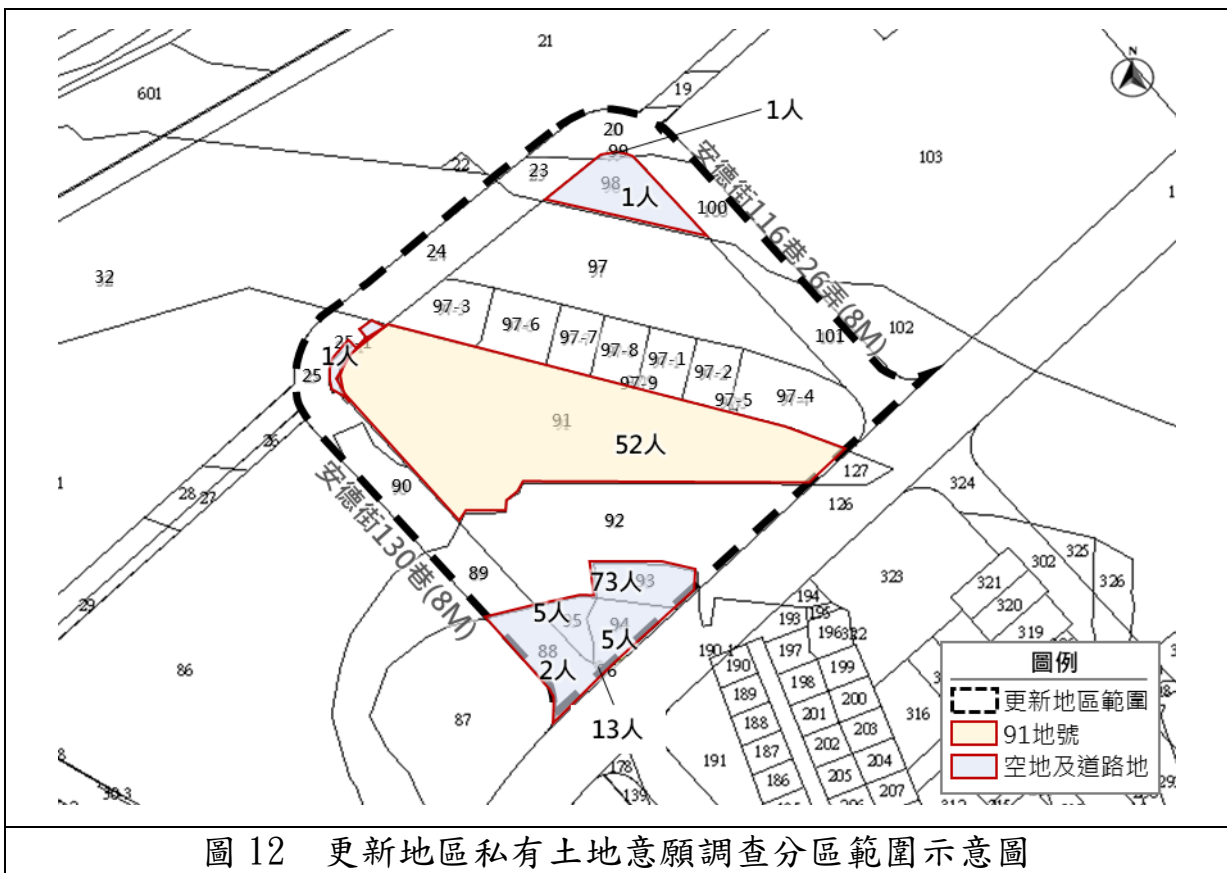


圖 12 更新地區私有土地意願調查分區範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

六、交通系統

(一) 道路系統及道路服務水準

1. 道路系統

本更新地區周邊道路以東西向祥和路(20公尺)及安康路二段(15公尺)為主要聯外道路。車子路(20公尺)、安德街(12公尺)、安成街(12公尺)、安德街60巷(10公尺)等為次要道路，連接主要道路。安德街116巷(18公尺)、安德街120巷(12公尺)、安德街130巷(8公尺)及柴埕路(12公尺)為出入道路，更新地區周邊道路系統說明如下。

(1) 祥和路

位於更新地區北側，為主要道路，向東北可通往台北及永和，路寬20米，採中央實體分隔，雙向配置4車道，兩側無人行專用空間，道路兩側禁止停車，為都市計畫道路。

(2) 安康路二段

位於更新地區南側，為主要道路，向東可通往新店市區，路寬15米，採中央標線分隔，本路段雙向四車道，部分路段於平日晨峰時段(6:30~8:00)，東往西內側車道規劃一調撥車道，供西往東車輛通行，故其配置東向三車道，西向一車道。其餘時段配置為各二車道，路側設有人行專用空間，路側禁止停車，為都市計畫道路。

(3) 車子路

位於更新地區西側，路寬20米，採中央實體分隔，雙向配置4車道，兩側無人行專用空間，道路兩側禁止停車，部分為都市計畫道路部分為農業區。

(4) 安德街

位於更新地區南側道路，路寬 12 米，採中央標線分隔，雙向配置 2 車道，道路兩側設置人行專用空間，道路兩側設有停車格位，為都市計畫道路。

(5) 安成街

位於更新地區東南側，路寬 12 米，採中央標線分隔，雙向配置 2 車道，道路兩側設置人行專用空間，道路兩側設有停車格位，為都市計畫道路。

(6) 安德街 60 巷

位於更新地區東側道路，路寬 10 米，採中央標線分隔，雙向配置 2 車道，路側設有人行專用空間，道路兩側禁止停車，部分為都市計畫道路部分為現有巷道。

(7) 安德街 116 巷

屬更新地區內道路，路寬 18 米，採中央標線分隔，雙向配置 2 車道，無設置人行專用空間，道路兩側設有停車格位，部分為都市計畫道路部分為現有巷道。

(8) 安德街 120 巷

屬更新地區內道路，路寬 12 米，無中央分隔，雙向配置 1 車道，無設置人行專用空間，路側設有機車停車格位，為現有巷道。

(9) 安德街 130 巷

位於更新地區西側道路，路寬 8 米，無中央分隔，雙向配置 1 車道，無設置人行專用空間，道路兩側未管制停車，部分為都市計畫道路部分為現有巷道。

(10) 柴埕路

位於更新地區西北側道路，路寬 12 米，採中央標線

分隔，雙向配置 2 車道，路側設有人行專用空間，道路兩側禁止停車，為坐落於河川區及農業區之現有巷道。



圖 13 更新地區周邊道路系統

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

2. 道路服務水準

針對更新地區 500 公尺影響範圍內周邊路段及重要路口進行服務水準調查，分析結果可知，更新地區周邊多數路段服務水準為 B 級，僅安德街 60 巷及安成街之服務水準為 D，初判應屬出入道路聯通主要道路之原因，顯示地區居民多係藉由安德街 60 巷聯通祥和路及安成街聯通安康路，非由柴埕路通達，柴埕路現況使用率較低。重要路口則多數為 C 級，顯示不論路段或路口之交通流量尚屬良好。

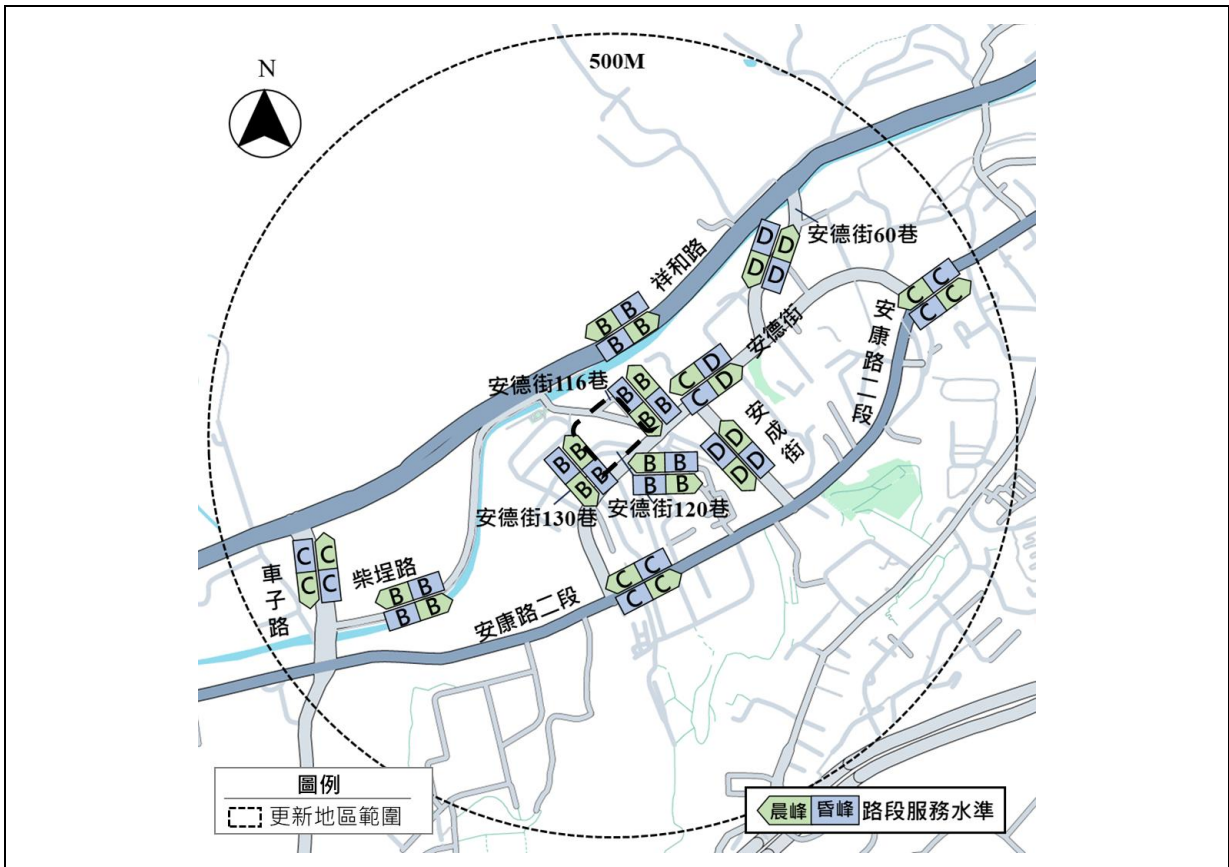


圖 14 更新地區尖峰時段周邊路段服務水準示意圖

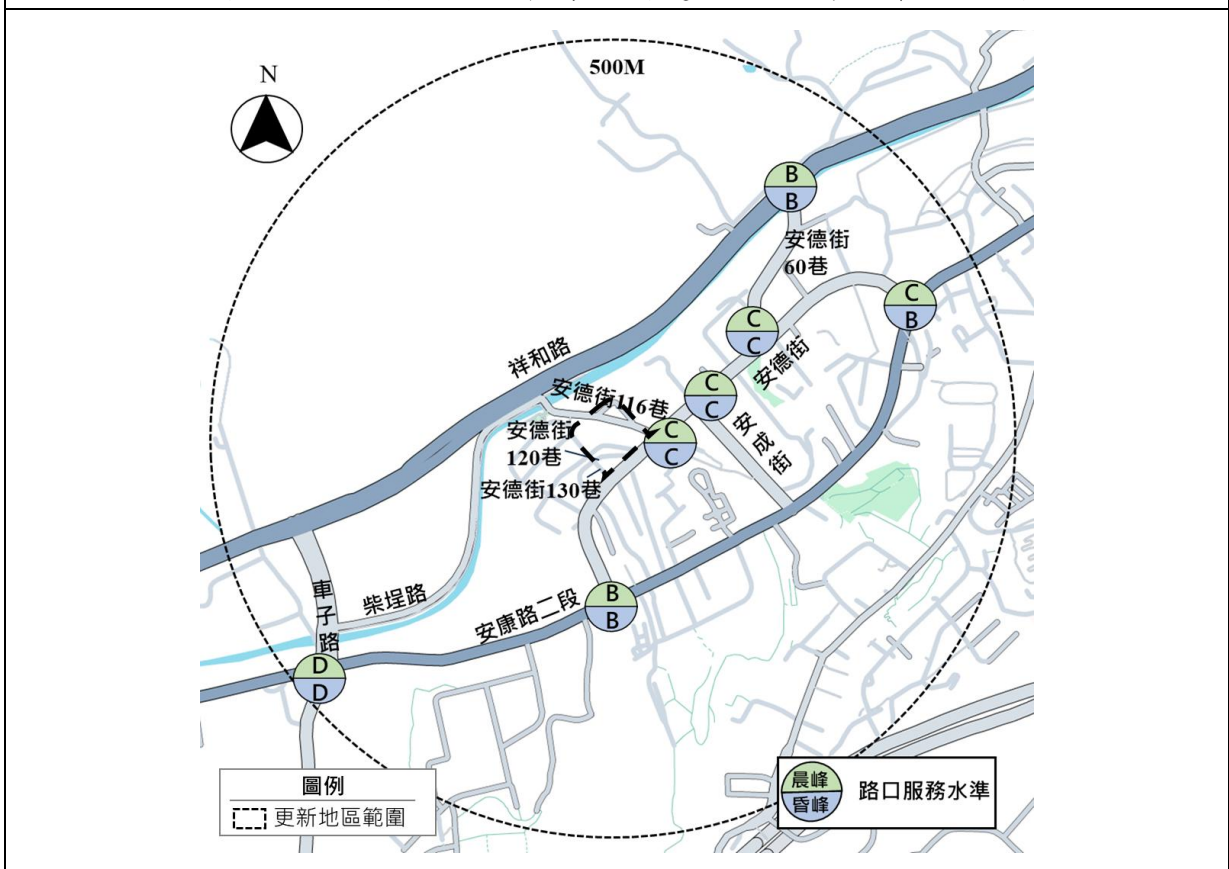


圖 15 更新地區尖峰時段周邊重要路口服務水準示意圖

資料來源：交通影響分析報告。

經檢視更新後道路重新指派動線，已充分考量各方向所衍生之車流並納入本案目標年開發後交通影響分析，依分析結果顯示各路段及路口服務水準均可維持與目標年開發前相同服務水準。

(二) 現有巷道

第三種住宅區街廓內多受現有巷道切割，惟周邊都市計畫道路用地多已通行，致使第三種住宅區使用效益降低；電梯大廈街廓則無現有巷道問題。

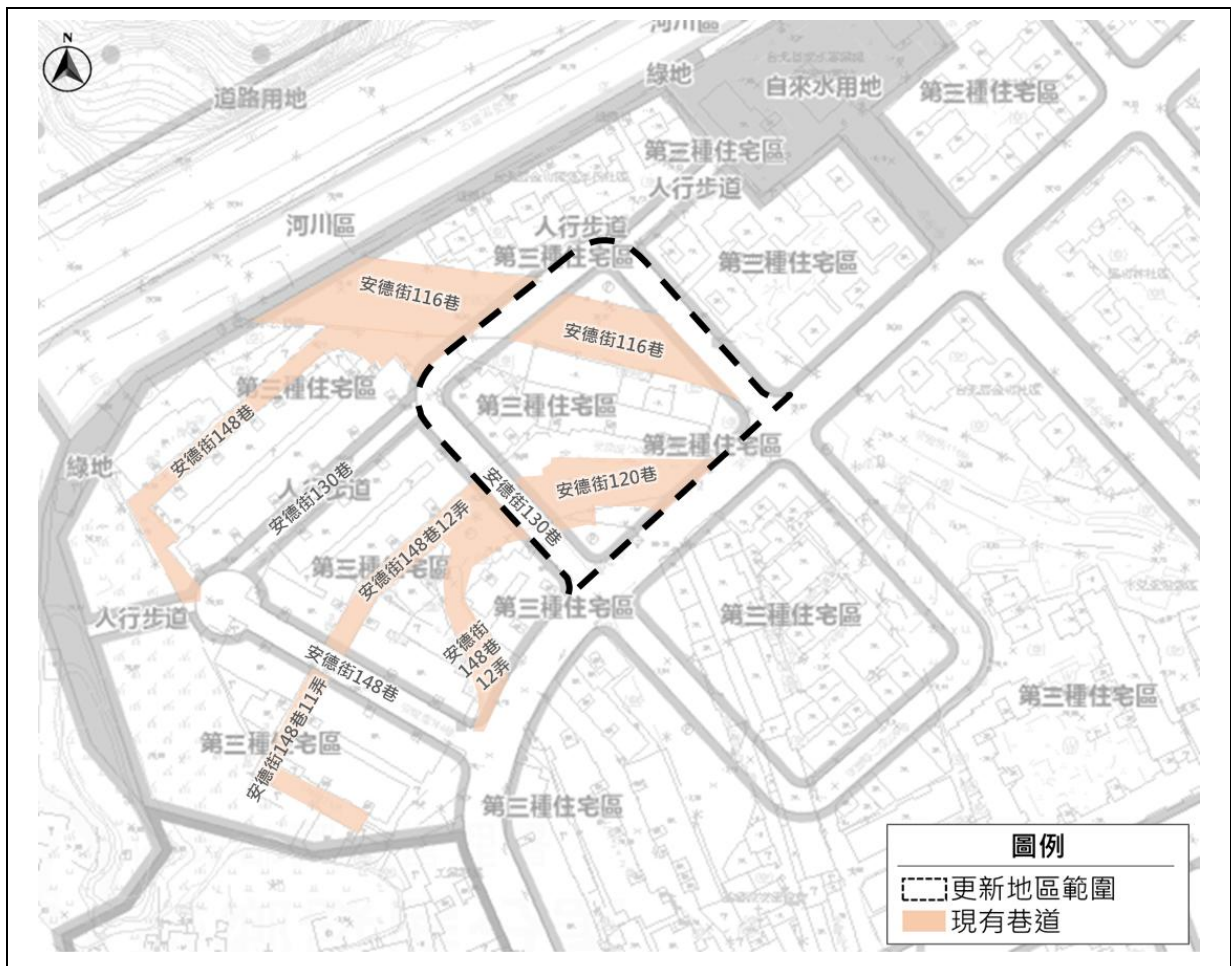


圖 16 更新地區範圍及周邊街廓現有巷道示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製

(三) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

本更新地區周邊鄰近捷運安坑輕軌線，可銜接捷運環狀線並轉乘至松山新店線，提高周邊地區交通可及性，距 K4 華安康院區站及 K5 景文科大站分別為 800 公尺及 850 公尺，惟以更新地區周邊居民來說，仍較仰賴其他大眾運輸轉乘。

2. 公車系統

本更新地區周邊 500 公尺內之公車站牌包括安康路二段、車子路等共計 5 站，可通往信義區、臺北車站、西門捷運站、新店捷運站、景安捷運站、大坪林捷運站、松山機場、三峽、中和等地區，更新範圍內公車系統便捷，交通可及性高。

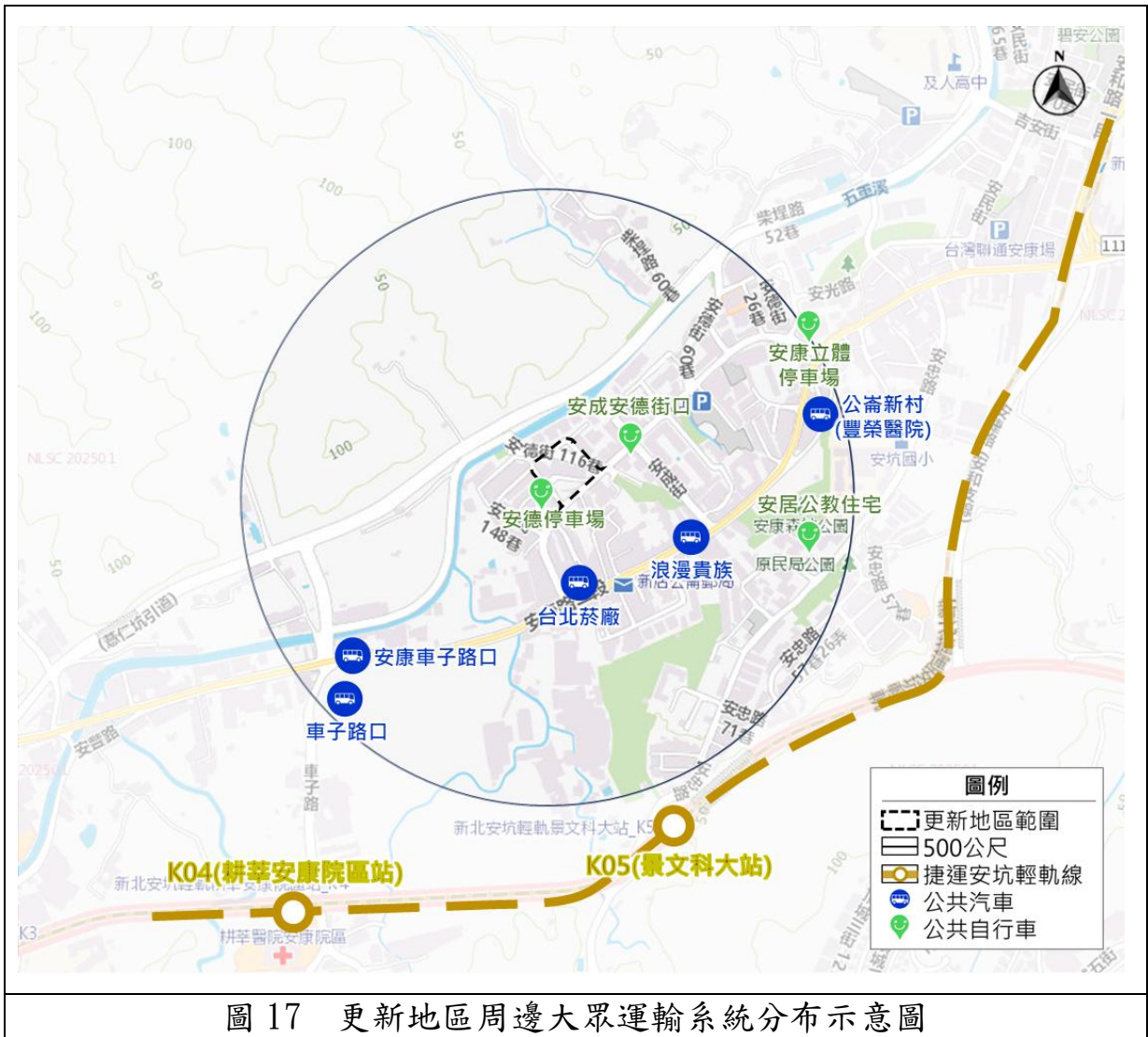
表 8 更新地區周邊公車路線綜理表

編號	站名	路線
1	安康車子路口	202 區間車、624、624 綠野香坡、643、648、779、839、839 耕莘、905、905 副線、906、909、913、935、內科通勤專車 10、南環幹線、棕 7、棕 7 建業路、棕 7 綠野香坡、橘 1、橘 9、綠 7、綠 8、綠 15、跳蛙公車(綠中海)
2	車子路口	839、839 耕莘、綠 7、綠 15
3	台北菸廠	202 區間車、624、624 綠野香坡、643、648、779、839、839 耕莘、905、905 副線、906、909、913、935、內科通勤專車 10、南環幹線、棕 7、棕 7 建業路、棕 7 綠野香坡、橘 1、橘 9、綠 7、綠 8、綠 15、跳蛙公車(綠中海)
4	浪漫貴族	202 區間車、624、624 綠野香坡、643、648、779、839、839 耕莘、905、905 副線、906、909、913、935、內科通勤專車 10、南環幹線、棕 7、棕 7 建業路、棕 7 綠野香坡、橘 1、橘 9、綠 7、綠 8、綠 15
5	公崙新村 (豐榮醫院)	

資料來源：本計畫整理。

3. 公共自行車系統

本更新地區周邊 500 公尺範圍內 4 處公共自行車站點，可提供居民休閒娛樂及捷運轉乘需求。



資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

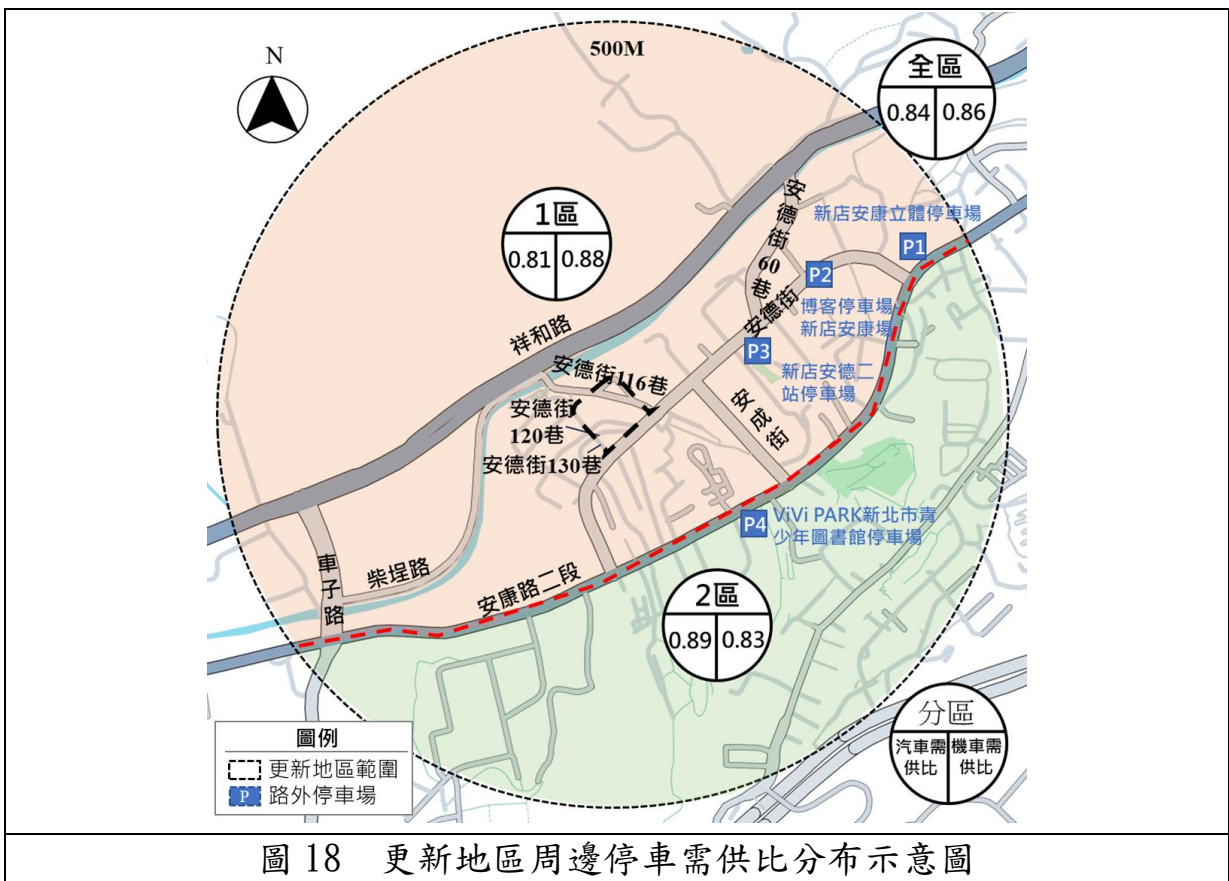
(四) 停車場現況與需求分析

調查本更新地區周邊 500 公尺範圍內停車系統現況，依據道路街廓特性劃分停車分區，分區皆為住宅或商業活動較集中地區，其中更新地區位於第 1 分區，路邊汽車停車需供比為 0.81、機車停車需供比為 0.88，汽機車供給可滿足需求，周邊停車場使用率也多有餘裕。

表 9 路外汽機車停車場供需數量表

汽機車	分區	編號	停車場名稱	停車供給	停車需求	使用率
汽車	1	P1	新店安康立體停車場	200	156	78%
	1	P2	博客停車場-新店安康場	56	50	89%
	1	P3	新店安德二站停車場	62	43	69%
	2	P4	ViVi PARK 新北市青少年圖書館停車場	95	70	74%
	合計			413	319	77%
機車	2	P4	ViVi PARK 新北市青少年圖書館停車場	37	30	81%

資料來源：交通影響分析報告。



資料來源：交通影響分析報告。

(五) 共同管道及人行道系統

依新北市政府民國 113 年 11 月 18 日新北府工程字第 1132253196 號公告新北市共同管道第二次通盤檢討系統公告說明，更新地區內無公告之共同管道系統。

依據內政部國土署市區道路人行安全資訊系統顯示，更新地區周邊道路並未留設人行道系統，多係建築物騎樓。

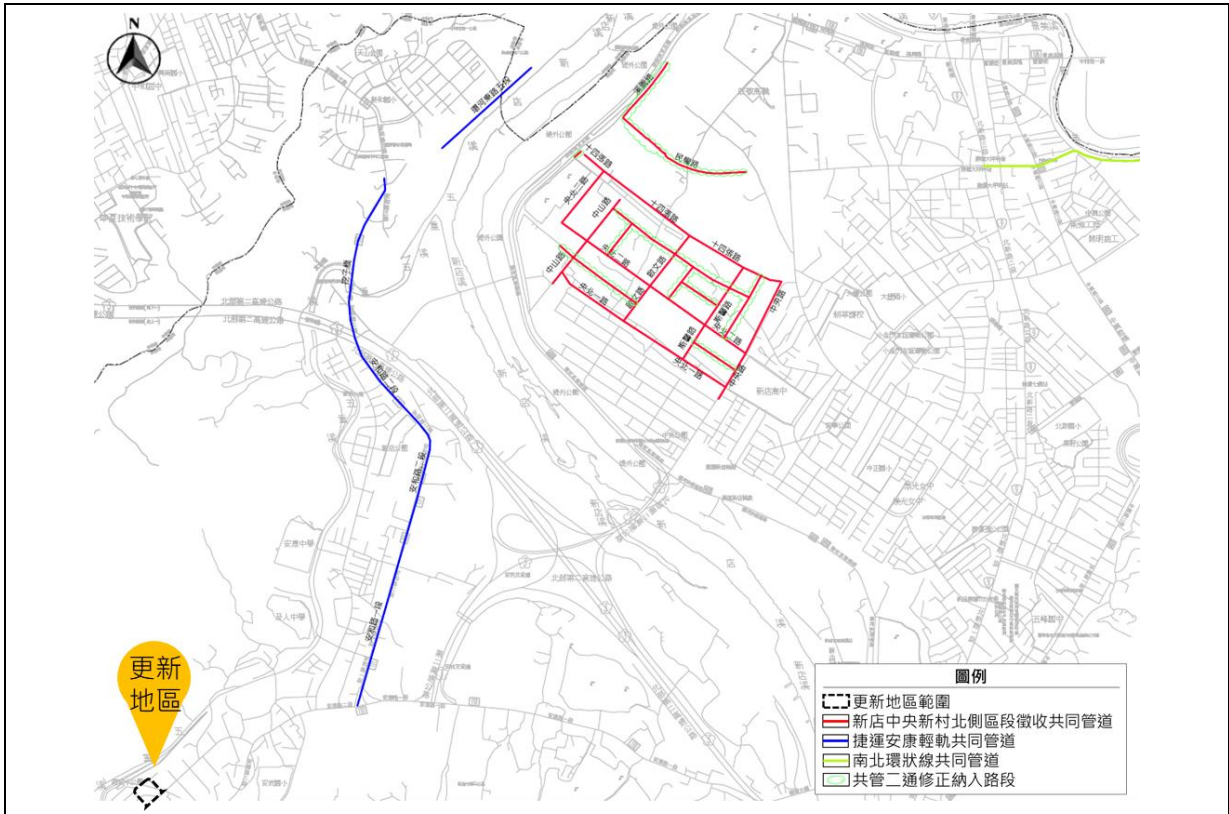


圖 19 更新地區周邊共同管道系統示意圖

資料來源：新北市共同管道第二次通盤檢討系統公告說明及規劃圖，本計畫繪製。

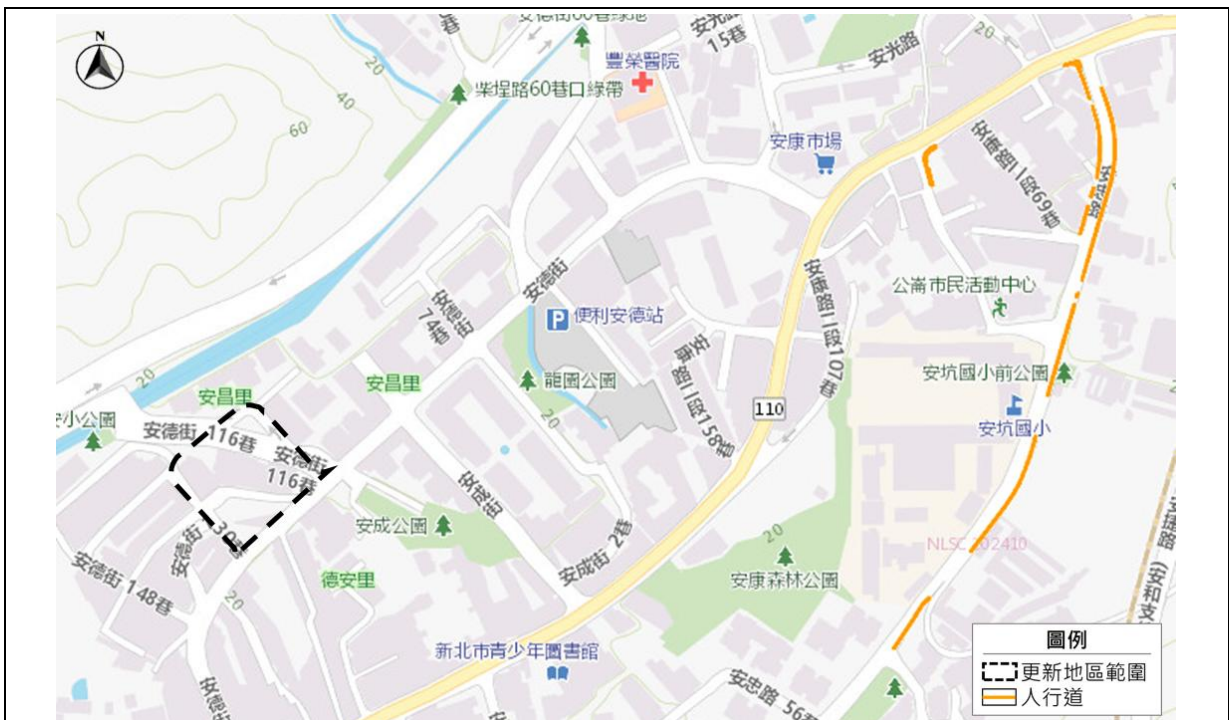


圖 20 更新地區周邊人行道系統示意圖

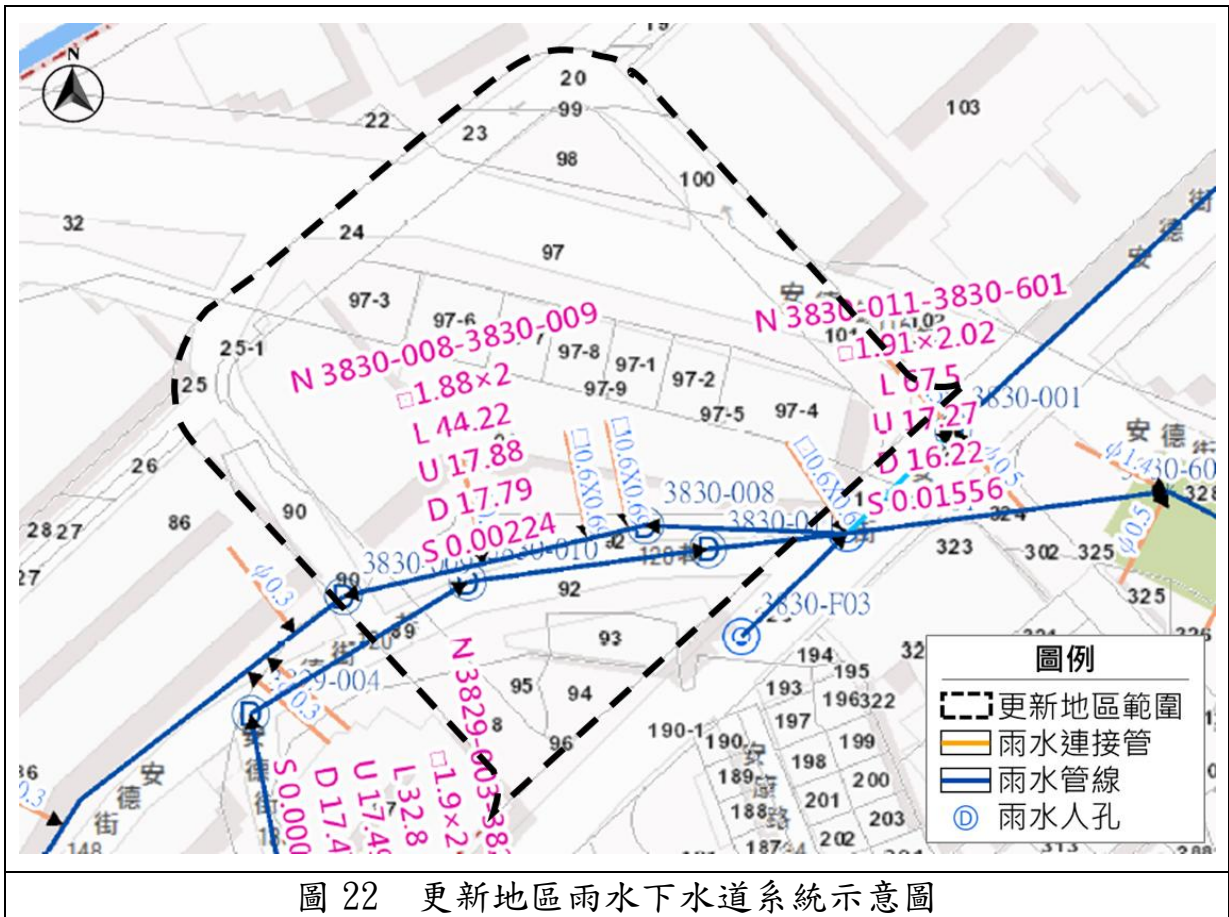
資料來源：國土署市區道路人行安全資訊系統，本計畫繪製。

七、區域排水系統

依據新北市政府水利局函復結果，本更新地區非位於新北市市管河川區域及市管區域排水設施範圍內，僅部分土地下方有污水設施及雨水下水道系統。



資料來源：新北市污水下水道地理資訊系統，本計畫繪製。



資料來源：新北市雨水下水道地理資訊系統，本計畫繪製

八、公共設施現況及其他服務機能分析

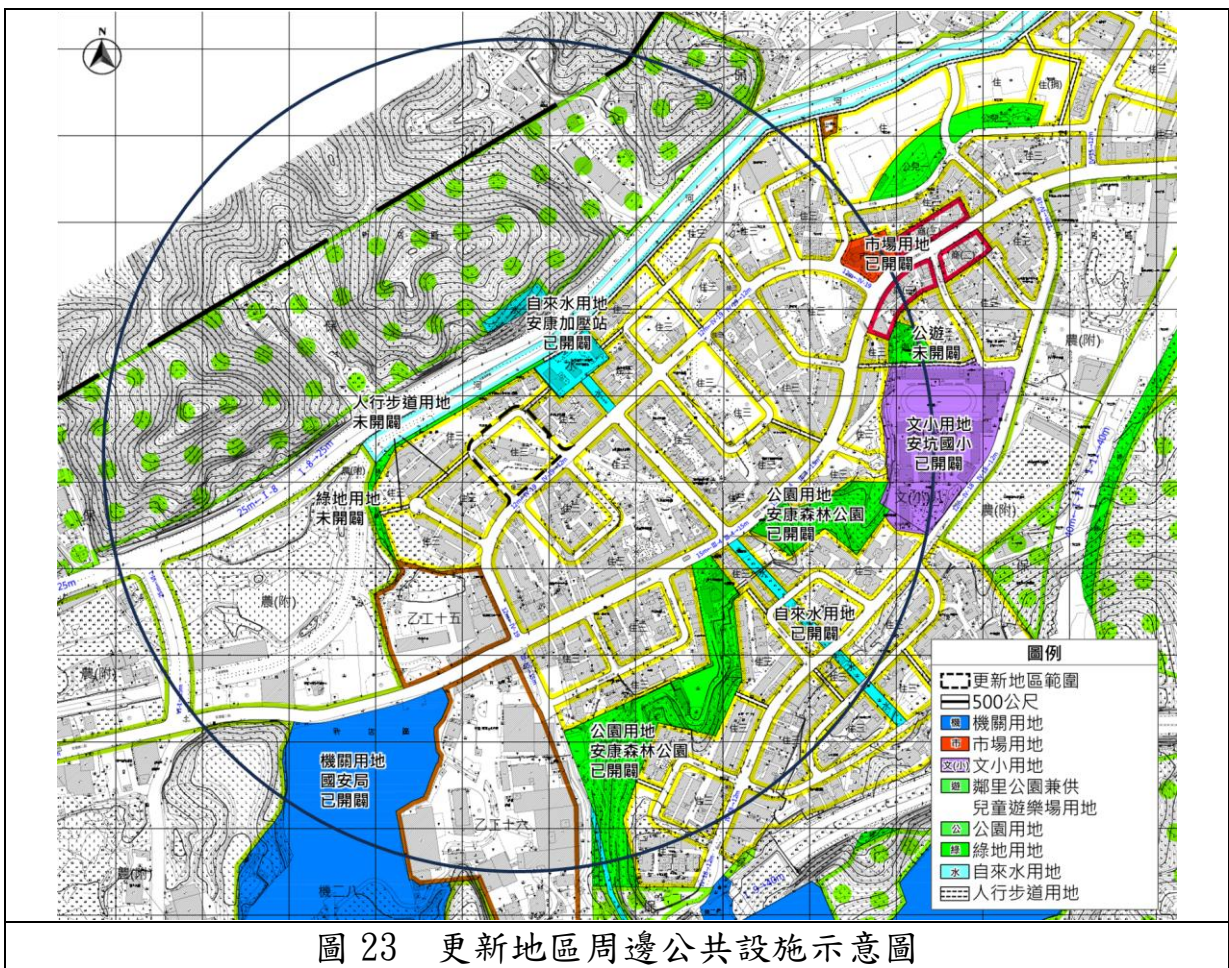
本更新地區周邊 500 公尺範圍內之公共設施涵蓋新店都市計畫之機關用地、市場用地、學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、人行步道用地、自來水用地及綠地用地等公共設施用地，除遊 7 及綠地用地尚未開闢，其餘公共設施皆開闢完成。

以公共設施服務水準來看，學校用地於新店都市計畫通檢內顯示已滿足需求面積；市場用地已開闢並做多目標使用，除市場機能外亦兼顧了停車場機能，連同周邊停車場使用率尚有餘裕，顯示包含市場用地及停車場用地服務水準尚屬良善；公園、兒童遊樂場及綠地用地，雖遊 7 及綠地尚未開闢，惟 2.96 公頃之安康森林公園已全數開闢，尚可服務更新地區周邊居民，且本更新地區兩公里範圍內亦有面積約 20 公頃之陽光運動公園，整體開放性公設服務水準良好。

表 10 更新地區周邊公共設施綜理表

都市計畫	項目	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢	備註
新店都市計畫	機關用地	機 28	7.0051	V	國安局
	市場用地	市 11	0.2404	V	安康公有市場、戶政事務所、托嬰中心、停車場
	學校用地	文小 8	2.1680	V	安坑國小
	鄰里公園兼供兒童遊樂場用地	遊 7	0.1849	N	安坑國小北側
	公園用地	公 11	2.9554	V	安康森林公園
	綠地用地	-	11.4551	N	-
	自來水用地	-	3.7842	V	安康加壓站
	人行步道用地	-	0.4116	V	

資料來源：變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)書，本計畫整理。



資料來源：變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)圖，本計畫繪製。

九、人文特色及整體景觀

本更新地區緊鄰五重溪水文系統，於柴埕路側設有五重溪步道，公園綠地資源部分，北側為南勢角山，南側為安城公園及安康森林公園，整體藍綠資源豐富。

歷史建物及市定古蹟分別位於安坑國小及新店臺北菸廠內，安坑國小內宿舍及安坑孝女廖氏嬌紀念碑分別為歷史建物及市定古蹟，新店臺北菸廠本身為歷史建築，廠內鍋爐間及煙囪則為市定古蹟，另更新地區東北方及西南方分別為公館崙福德宮及土地公廟，皆屬當地人文特色據點。



資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

肆、基本目標與策略

經由發展現況分析提出更新地區範圍目前面臨的現況課題與因應對策，進而確立未來發展定位與目標，作為後續整體發展規劃構想之遵循依據。

一、現況課題與對策

(一) 課題一：0403 地震後，建築物安全及窳陋問題

1. 說明

更新地區內之安德社區，於去年 0403 地震後，因建築物出現下沉及傾斜現象，兩棟建築物已有部分密合在一起，居民原預計透過灌漿作業進行補強，惟業者表示已無空間可施作，且部分居民亦表示有鋼筋外露之問題，實有居住之安全疑慮，故發函陳情，希請國家住宅及都市更新中心評估辦理都市更新之可行性。

2. 對策

經評估該社區周邊國有土地情形及該社區建築物之安全性，透過本更新地區辦理都市更新改建，除了給予原住戶安全之居住環境，亦可延續安德街 1 樓側之商業氛圍，達到提升並改善都市環境品質。

(二) 課題二：國有土地未依土地使用分區利用，使用情形未符合都市計畫機能

1. 說明

第三種住宅區內國有土地現況作為 18 公尺現有巷道、部分作為停車使用及安德社區租占用使用，顯示國有土地並未有效利用。

2. 對策

為了國有土地符合該有強度使用，將透過都市更新，整合周邊窳陋之建築物，考量周邊紋理進行整體規劃，進而改善周邊環境品質，除可促進國有土地活化，使其使用機能符合都市計畫，更可作為周邊地區更新之契機。

(三) 課題三：周邊道路系統紊亂，未符合都市計畫道路系統

1. 說明

更新地區周邊部分現有巷道與發布之都市計畫道路並不一致，包含安德街 120 巷及 116 巷，其中 120 巷多為周邊居民停放機車使用、116 巷則多劃設汽機車停車格，透過交通調查分析可知，現況交通流量並不大，惟現況道路系統割裂第三種住宅區土地，致使用效益降低且無法整體規劃。

2. 對策

透過本次都市更新程序，梳理周邊道路系統，為使道路系統得以回歸都市計畫道路紋理，並維持通行，使更新地區得四面臨路，未來透過沿街退縮規定，提供更好的人行步行空間，後續得俟整體規劃需要，於都市更新事業計畫階段，辦理安德街 120 巷及部分 116 巷之廢止申請，惟實際結果仍應依新北市都市更新及爭議處理審議會之審議結果為準。

其中 116 巷現況寬度雖約 18 公尺，惟兩側皆有劃設汽機車停車格，實際通行寬度約為 7.5~10 公尺，且向北銜接柴埕路車行路寬亦為 9 公尺，若回歸都市計畫道路，僅係 8 公尺銜接 7.5~10 公尺既有道路，無道路寬度不一之銜接問題。

二、計畫目標與策略

透過以下計畫目標與策略，營造適宜居住之社區環境，更透過更新開發，打造良好的步行及視野環境，具體改善周邊都市景觀意象。

（一）延續地方商業機能與人流

安德街屬於本案範圍商業氣氛活絡之地區，安德街兩旁商業機能相當完備，業種包括飲食、服務、診所、補教、3C、美容、小型商號等，故為延續安德街既有商業氛圍，低樓層原則以規劃店鋪為主，臨路側則規劃無遮簷人行道與街角廣場，串聯周邊都市紋理，延續既有社區生活機能，創造更好的商業價值。

（二）善用環境資源的景觀規劃方針

透過建築設計，打造前後錯落、維持一定棟距之樣態，與北側南勢角山連峰形成良好開放空間，建築配置應考慮維持良好景觀視野，塑造具有開闊綠意的日常視野。

（三）完整街廓開發，提供更友善的步行空間及休憩環境

沿街廓線退縮留設人行道，並建構人車分道空間；另考量既有安城公園之綠帶資源，透過留設街角廣場及開放空間集中留設，串聯安德街北側住宅前往安城公園與安康路方向的空間節點。

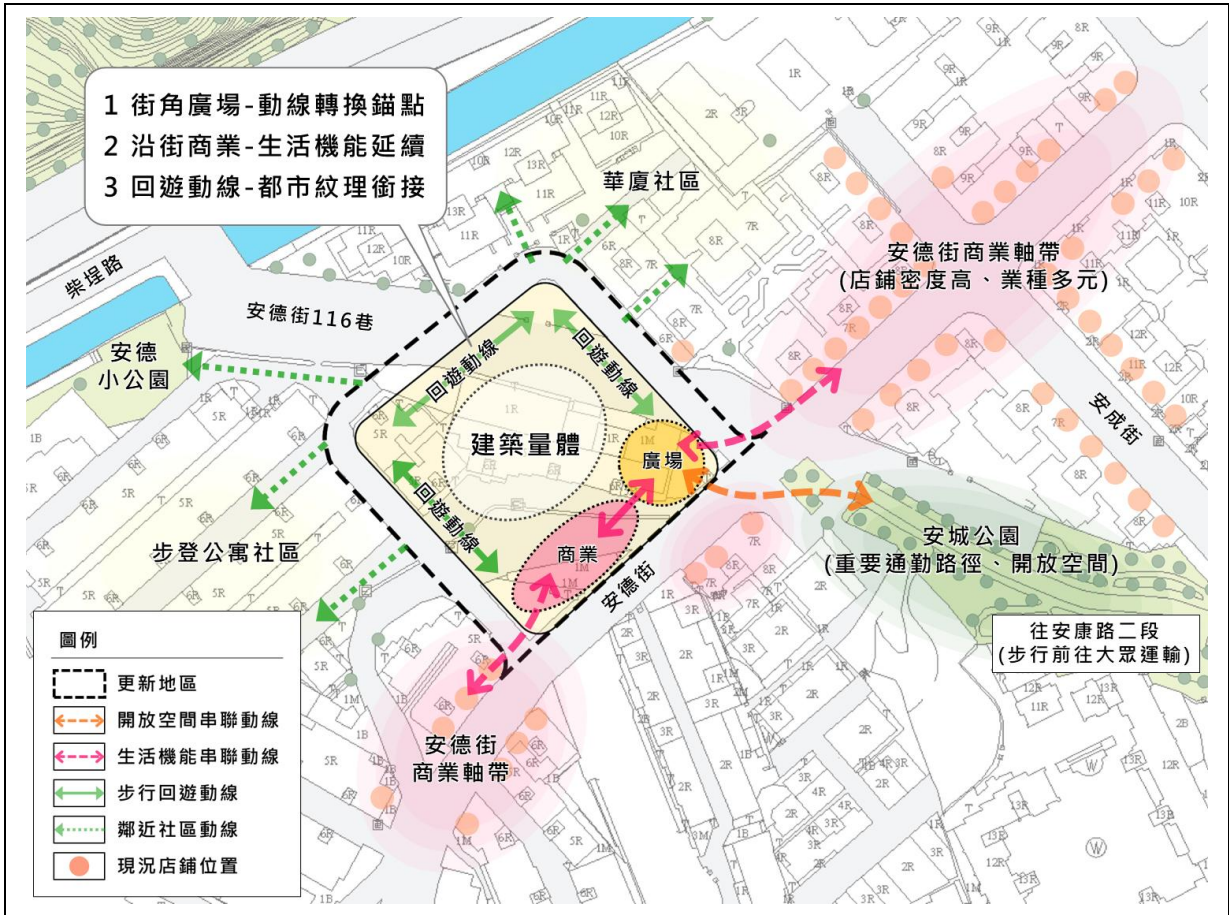


圖 25 更新地區發展策略構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

伍、實質再發展概要

為達成更新地區發展目標，經研析相關資料後，擬從土地利用、公共設施、交通運輸系統及防災、救災空間等面向，分別提出規劃構想，做為後續都市更新事業計畫擬訂之參考依據。

一、土地利用計畫構想

本案土地利用計畫構想屬指導性原則，若後續更新事業計畫未同意安德街 120 巷及部分 116 巷辦理廢巷，其土地利用計畫構想示意圖則應依新北市都市更新及爭議處理審議會之審議結果為準。

(一) 建築物使用型態構想

更新後使用依允許使用項目之規定辦理，以住宅為主要使用機能，惟為延續安德路低樓層兩側商業氛圍與機能，將於地面層規劃商業空間。

(二) 法定空地配置構想

有關退縮人行空間及留設街角廣場將以人本安全為核心，並納入友善交通環境之整體規劃與設計。

1. 退縮人行空間

考量本更新地區四面臨路之優勢，為打造人本交通環境，將於臨路側退縮 4 公尺人行道，其中安德街及安德街 116 巷側退縮 6 公尺人行道，提供友善及綠意環繞之步行空間。

2. 留設街角廣場

於更新地區右下角鄰接安德街側設置街角廣場，以作為與南側安城公園之通行節點與緩衝空間。

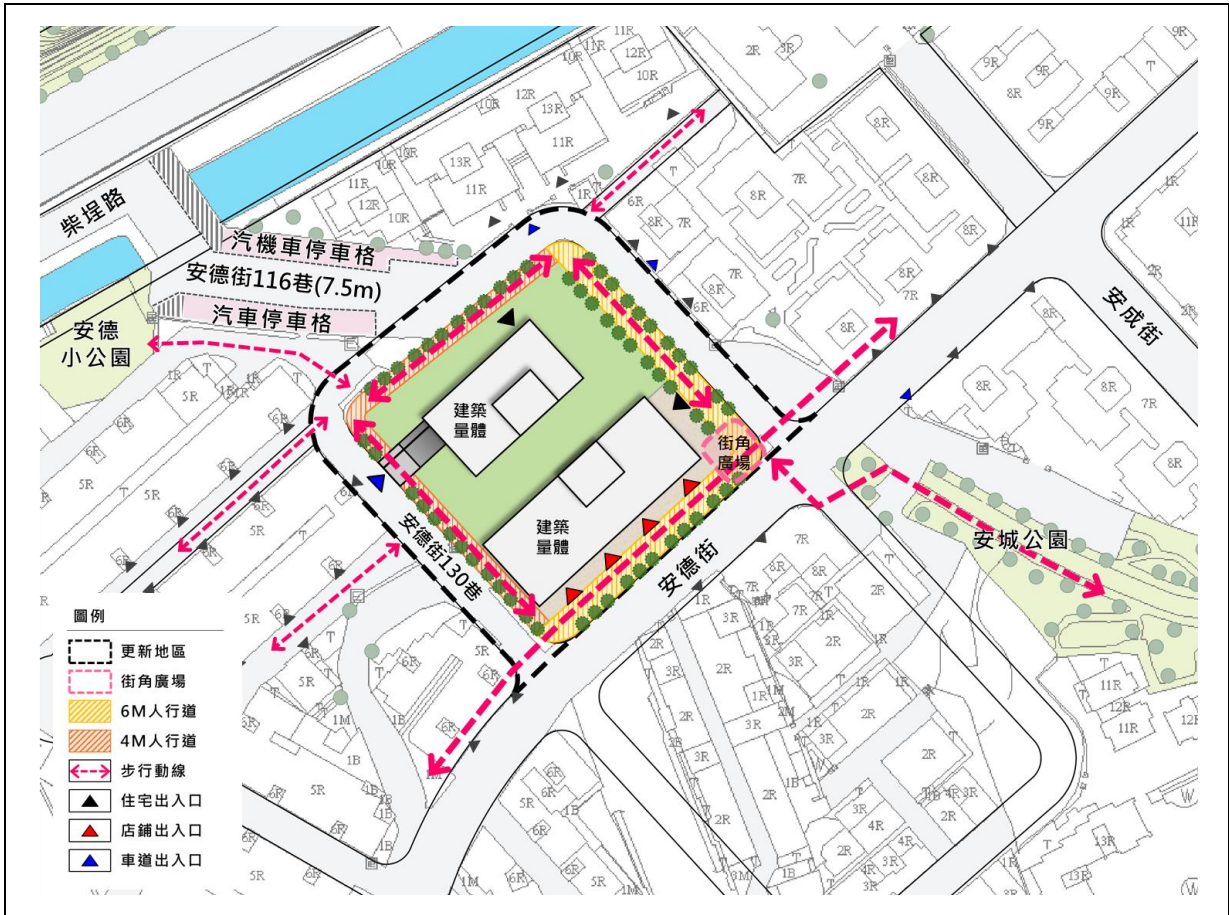


圖 26 土地利用構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

註：建築量體為初步模擬，實際情形以新北市都市更新及爭議處理審議會核定內容為準。

二、公共設施改善計畫構想

安德街 130 巷(屬都市計畫道路部分)及安德街 116 巷雖多已通行，惟仍有部分路段因受阻隔而無法實質通行，且部分土地仍屬私人所有，為完善更新地區道路系統，透過更新地區開發及權利變換機制，協助安德街 130 巷(屬都市計畫道路部分)及部分安德街 116 巷計畫道路，完成全路段實質開闢及通行，提升整體公共設施服務機能。

三、交通運輸系統構想

考量人行退縮留設狀況及人行動線規劃，有關車道出入口不得設置於安德街及安德街 116 巷側，以降低人車爭道問題，有助提升交通品質及人行通行安全。透過更新地區開發，8 公尺環狀道路開闢

後，向北可銜接柴埕路致車子路，柴埕路南向車流亦可透過 8 公尺道路銜接安德街，另可透過安德街 130 巷(屬都市計畫道路部分)通往西側舊社區，維持原有之交通機能。



圖 27 公共設施改善計畫及交通運輸系統構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

四、防災、救災空間構想

(一) 道路網路系統

1. 緊急道路

係以路寬 15 公尺至 20 公尺以上，並考量可延續通達各區域之主要或聯外道路，如更新地區周邊之祥和路、安康路、車子路及安一路。

2. 救援輸送道路

主要供各種救災、救助、救急、輸送等之用，使救災人車能迅速到災害發生地；道路之路寬為 12 公尺至 15 公尺之計畫道路且能連通主要幹道為主，如更新地區周圍之安德街、安成街、安忠路、柴埕路。

3. 避難輔助道路

避難輔助道路主要供作連接各避難場所，並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點，或連通緊急道路和救援輸送道路主要擔負連結之重要功能，如更新地區周邊道路寬度 8~12 公尺之道路作為避難輔助道路。

(二) 防災避難據點

1. 緊急避難場所

更新地區周邊 500 公尺防災圈內之緊急避難場所包含安坑國小、安光公園及安康森林公園，分別距更新地區 350 至 450 公尺範圍內。另更新地區集中留設法定空地及街角廣場等亦可為救災避難空間。

2. 避難收容場所

本更新地區位於德安里，根據 113 年新店區公所避難收容處所劃設，鄰近本案為安坑國小(618 人)及達觀國中小(392 人)，將指定作為本更新地區之避難收容所，總計收容人數為 1,010 人。

(三) 防災指揮據點

指定新北市新店戶政事務所安康辦事處開設防災應變中心，針對災害事件進行統籌、監督、協調、指揮、調度及處理各項災害應變措施。

1. 醫療救援場所

為救護及醫療站。更新地區之醫療救援場所為豐榮醫院、耕莘醫院及宏濟醫院。

2. 警察及消防指揮中心

為指揮所中心及情報收集站，並指導整個救災復建工作。更新地區之警察指揮中心為東北側新北市政府警察局新店分局安康派出所，消防指揮所為西側之新北市政府消防局第四大隊安康消防分隊。



圖 28 都市防災救災系統示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

五、都市設計原則

考量前述土地使用、公共設施、交通運輸及防救災系統構想，並保留後續適當之建築規劃彈性，研擬本更新地區之都市設計原則如下：

- (一) 公共開放空間系統：開放空間應配合街廓區位與建築配置並具可及性及開放性，於街廓右下角處留設一處街角廣場，採集中留設且面積以不得小於 50 平方公尺為原則。
- (二) 人行空間及步道系統：更新地區臨接安德街及安德街 116 巷側，應至少退縮 6 公尺無遮簷人行步道，其中應留設至少 2.5 公尺人行淨寬，其餘臨路側，應至少留設 4 公尺無遮簷人行步道，其中應留設至少 2 公尺人行淨寬，提供更新地區周邊良好步行空間。
- (三) 交通運輸系統：更新地區之車道出入口應以不設置於安德街及安德街 116 巷側(安德街至安德街 116 巷 26 弄)為原則。

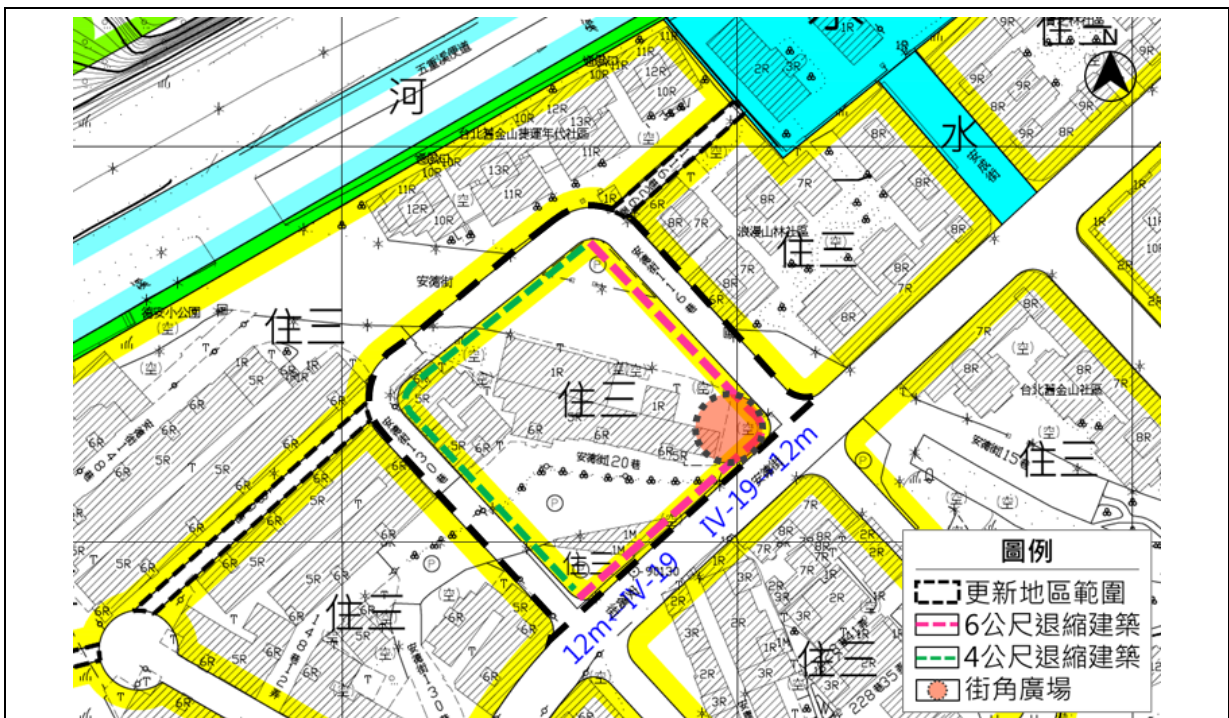


圖 29 都市設計原則示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

陸、其他應表明事項

- 一、考量實務執行，有關計畫目標與策略及實質再發展概要章節內容，倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者或本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。
- 二、本更新地區開闢計畫道路、留設開放空間、廣場、無遮簷人行步道或騎樓退縮，供不特定之公眾通行者，適用「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」。
- 三、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果及地籍謄本登記面積為準。
- 四、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

附錄一：114年1月20日地主說明會會議紀錄

「新北市新店區安德段公辦都市更新案」

土地所有權人參與意願徵詢說明會 會議紀錄

壹、會議時間：民國 114 年 1 月 20 日（星期一）上午 10 時

貳、開會地點：新北市新店區青少年圖書館 1 樓演講廳（安康路二段
151 號）

參、主持人：洪副主任雙臨

紀錄：洪意蓁、胡歲智

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

伍、主持人開場致詞：

國家住宅及都市更新中心為立法院監督之行政法人，成立目的主要為興建社會住宅及辦理國有地公辦都更。安德社區兩側土地現況為現有巷道，即為國有土地，因此由本中心於受理陳情後啟動評估作業，今日主要是想徵詢各位地主共同參與公辦都更之意願。以下針對今天的簡報內容進行說明。

陸、簡報：（略）

柒、所有權人提問：（依提問人順序）

一、魏○○（安德街 120 巷 18 號五樓）：

（一）請問本案會跟鄰近社區一起整併辦理都更嗎？還是只有我們 91 地號單獨與國有土地辦理都更？

國家住都中心回覆：

（一）周邊社區多是民國 76 年同建商興建，故考量整體環境一致性，更新地區會連同周圍的社區一併辦理劃訂程序。重建的更新事業範圍會以街廓為單位單獨進行，不會合併辦理，主要是因為每個街廓的戶數太多，對後續推動不利，且建照也是各別街廓檢討。91 地號所在街廓內國有

土地比例較高，因此本中心會依各位地主辦理意願，優先辦理本社區所在街廓之公辦更新。

二、陳○○(安德街 130 巷 10 號五樓)：

(一) 請問本案辦理期程進度會與所有權人更新報告嗎？

國家住都中心回覆：

(一) 辦理過程中與各位住戶的溝通互動是必須的，因為各位就是之後實際的使用者，我們不會忽視你們的意見及想法，也會在不同階段與各位地主進行說明，例如正式招商前、自辦公聽會、公辦公聽會，實際找到出資人之後，若土地所有權人有疑問或不清楚之處也會與土地所有權人進行溝通說明。

三、王○○(安德街 120 巷 10 號二樓)

(一) 請問大約甚麼時間點會辦理正式簽約，需要提交什麼樣的文件？

(二) 有關於今日提供的意願書，是否有規定回收的時間？後續意願書達多少比例會啟動後續作業？

國家住都中心回覆：

(一) 本中心不會與土地所有權人簽定任何契約，係以權利變換方式辦理公辦更新，有關土地所有權人之權益與分配都會如實記載於權利變換計畫書，該份文件經新北市政府審定後，將依該書件內容辦理。

(二) 考量本日僅是初步與各土地所有權人碰面，且尚未提供相關財務試算，故暫無規定回收期限，本中心後續將進行建築模擬及財務試算，並預計第二季再行召開說明會，屆時才會訂定繳交期限。有關於意願比例，依本中心過往辦理經驗，須達 90%地主同意才會啟動後續招商機制。

四、吳○○(安德街 120 巷 10 號三樓)

(一) 過程中是否需要辦理土地抵押及簽訂契約？

- (二) 更新完成後每層樓價值都不同，是否規定依原位置優先選，若選配重複時，如何解決？
- (三) 更新後若有設計店鋪，土地使用分區是否會變更？
- (四) 因為街廓內有國有土地，將以社會住宅或中央辦公廳舍評估，請問是否會與社區混在一起？
- (五) 有關建築物室內面積、權狀面積等檢視方式不同，是否影響各土地所有權人估價結果？
- (六) 因更新地區將與周邊社區一同辦理，各區意願狀況或不相同，是否會影響各自辦理進度？考量本案建築物已傾斜，希望能加快辦理時程。

國家住都中心回覆：

- (一) 公辦更新過程中並不會要求地主辦理土地抵押及簽訂契約，相關程序皆依權利變換機制辦理。
- (二) 不會規定各位所有權人依原位置選配，可依自身更新後價值自由選配房屋，而選配順序若為一般住宅產品，將由私地主優先選配、再來國有土地由本中心代選，最後才是出資人。選配期間本中心將協助確認重複狀況，並提前於重複者皆同意下協調更換，倘若最終仍有重複情形則進行抽籤。
- (三) 使用分區仍為第三種住宅區，不會改變，是否規劃店鋪係依第三種住宅區容許使用內容規定。
- (四) 國家住都中心直接興建的社會住宅會分棟單獨管理，但若為辦公廳舍則有可能會與私地主混合管理。
- (五) 本國係採登記制，原則就是看土地及建物謄本登載面積為準，估價亦以謄本內容進行估價作業。
- (六) 各區意願並不相互影響，還是以同一街廓內各自意願比例狀況為準；

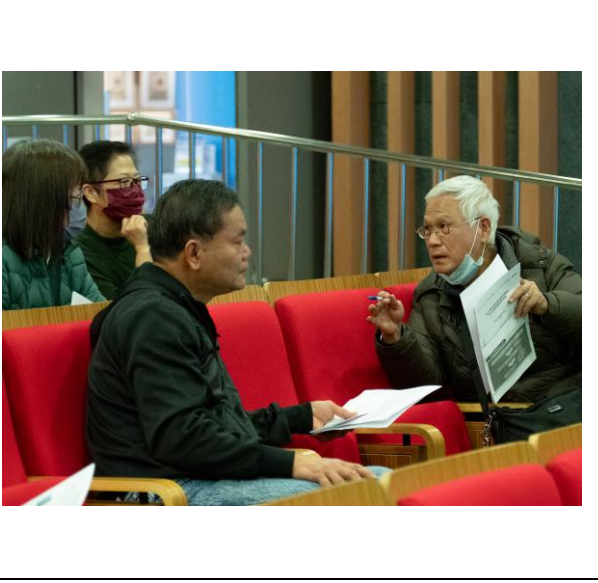
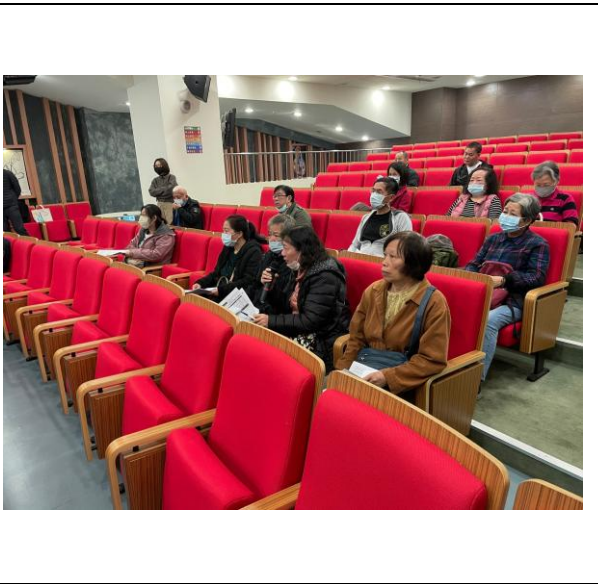
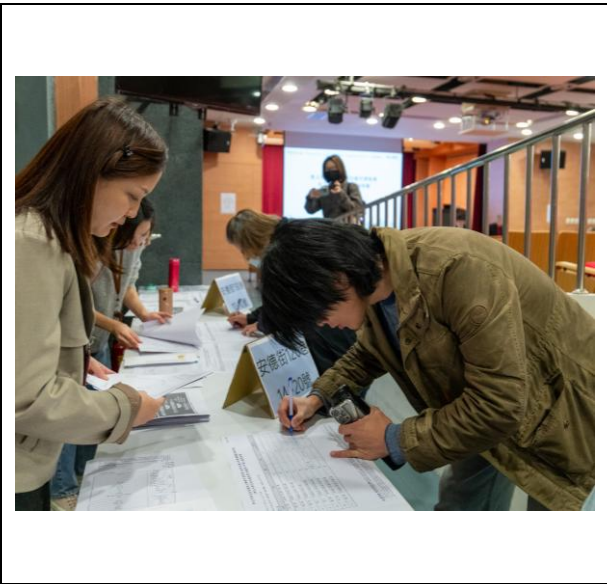
後續將於第二季再行召開說明會，並依土地所有權人意願辦理後續。

捌、結論：

- 一、謝謝各位地主參加本次說明會，本次會中發放的「公辦都更意願調查表」，請大家能填寫並以所附之回郵信封寄回，以利了解大家參與意願。
- 二、有關今日簡報內容、意願書及回郵信封，將於會議紀錄寄發時一併提供今日未出席之所有權人。另所有權人反映因平日上班時間不利所有權人出席之意見將納入評估。
- 三、說明會到此結束，本中心將再進行建築模擬與財務試算，並預定於 114 年第二季再召開說明會，謝謝大家今天的參與。

散會 11:10

©114年1月20日地主說明會會議照片



附錄二：114年6月24日地主說明會會議紀錄(下午場)

「新北市新店區安德段公辦都市更新案」

88地號等8筆土地所有權人參與意願徵詢說明會 會議紀錄

壹、會議時間：民國114年6月24日(星期二)下午15時

貳、開會地點：新北市新店區青少年圖書館1樓演講廳(安康路二段
151號)

參、主持人：洪副主任雙臨

紀錄：胡歲智

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、主持人開場致詞：

國家住宅及都市更新中心為立法院監督之行政法人，成立目的主要為興建社會住宅及辦理國有地公辦都更。本案透過同街廓內安德社區因去年4月3日地震後，建築物產生傾斜問題，有安全之疑慮，同時，因安德社區兩側土地現況為現有巷道，即為國有土地，因此由本中心於受理陳情後啟動評估作業，考量該社區意願已約60%，故今日針對同街廓內土地徵詢各位地主共同參與公辦都更之意願。以下針對今天的簡報內容進行說明。

陸、簡報：(略)

柒、所有權人提問：(依提問人順序)

一、李○○(93地號)：

(一)若沒有達到最小分配單元的861.65萬元時，是領更新前權利價值還是更新前補償金？

國家住都中心回覆：

(一)更新前權利價值就是更新前補償金，兩個是同樣的事情。

二、楊○○(高○○代理人，94、95地號)：

- (一) 請問把道路用地納入都更範圍內，道路地的處理方式是？會開闢或作為基地的一部分，是否會納入權值計算？

國家住都中心回覆：

- (一) 原則上都市計畫道路會透過本案協助開闢，並將其權值納入權利變換計算。

三、賴○○(93地號)

- (一) 因為我本人持分較小，但此地號多為家族親友持分，若合併選配達861.65萬，也就是幾個人合起來選，是否就是以更新後應分配權利價值計算？

- (二) 有關更新後應分配權利是甚麼時候領取？

國家住都中心回覆：

- (一) 是，若超過最小分配單元的門檻，就是以更新後應分配權利價值計算。

- (二) 原則上若是更新前補償金，依照目前預估是117年可以領取；若是更新後應分配權利價值則是於完工點交時，按各位地主選配結果辦理找補，惟相關期程仍依審議結果為準。

捌、結論：

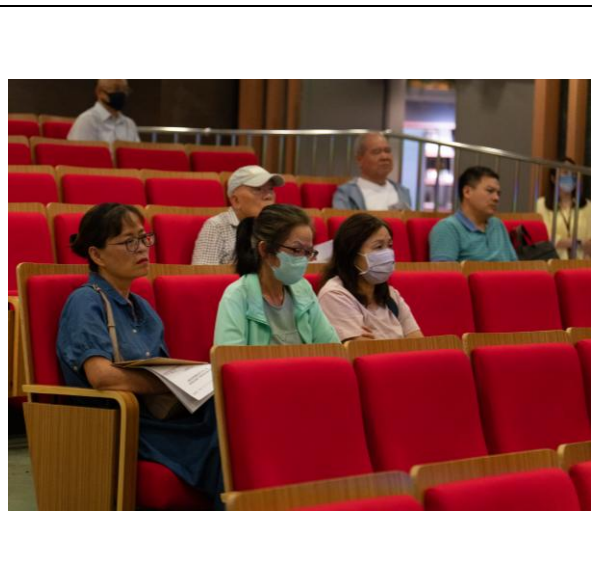
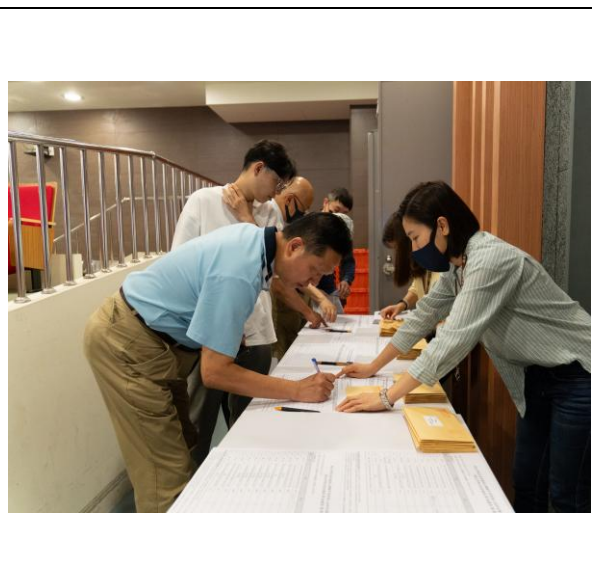
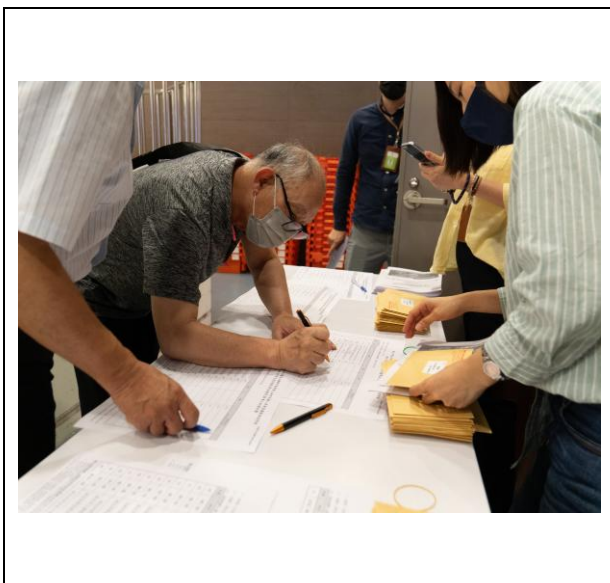
- 一、謝謝各位地主參加本次說明會，本次會中發放的「公辦都更意願調查表」，請大家能填寫並以所附之回郵信封寄回，以利了解大家參與意願。

- 二、有關今日簡報內容、意願書、個人試算小卡及回郵信封，將於會議紀錄寄發時一併提供今日未出席之所有權人。

- 三、說明會到此結束，請各位所有權人於114年9月30日前繳交意願調查表，以利確認更新事業實施範圍。

散會 15:50

©114年6月24日地主說明會會議照片(下午場)



附錄三：114年6月24日地主說明會會議紀錄(晚上場)

「新北市新店區安德段公辦都市更新案」

91地號土地所有權人參與意願徵詢說明會 會議紀錄

壹、會議時間：民國114年6月24日(星期二)下午18時30分

貳、開會地點：新北市新店區青少年圖書館1樓演講廳(安康路二段151號)

參、主持人：洪副主任雙臨

紀錄：胡歲智

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、主持人開場致詞：

距離前次1月份跟大家召開說明會後，本中心了解各位所有權人最關心的是自身權益及分配狀況，故今天依前次會議紀錄，分別由建築師及估價師協助，提出建築模擬與財務試算內容與大家召開第二次說明會；同時在這段時間內，本中心也有與新北市政府進行溝通，包含安德街116巷既有巷道的存廢，本中心委託之交通技師實際檢測，該路段交通量較低，故新北市政府交通局初步認同回歸都市計畫道路維持通行、今日所提更新地區範圍劃設也初步獲得共識。但這個案子是否能夠成就，還是要看安德社區全體所有權人的意願狀況。以下針對今天的簡報內容進行說明。

陸、簡報：(略)

柒、所有權人提問：(依提問人順序)

一、王○○(女兒代理，安德街120巷10號2樓)：

(一) 今日提供的小卡內有標記拆遷補償費及租金補貼，請問這個金額是部會變動還是還有談判的空間？

(二) 有關115年第2季的選配意願調查的內容是？是在這個時間點將我們

的想法表達給未來建設公司知道嗎？

國家住都中心回覆：

- (一) 原則上今日提供的數額也是請估價師估算的結果，拆遷補償費是房屋殘值，當房子越老價值越少；租金安置費也是估價師依照周邊市場的租金單價乘上合法建物面積去估算，都是配合估價的結果，若仍有問題，將回到審議機制去把關，不會因為不同的人談出不同的價格。
- (二) 有關調查內容包含各所有權人需求的坪數、是否需求店面、是否要車位、或其他對建築產品的想法，預計會在 115 年第 2 季跟各位所有權人開會說明，未來也會將各位的調查內容納入招商文件，提供出資人參考。

二、吳○○(安德街 120 巷 10 號 3 樓)

- (一) 拆遷補償費若涉及 1 樓租占用會用其他改良物來補償，頂樓加蓋是否也有補償？
- (二) 目前規劃的汽車是 247 席，不足一戶一車位，若每戶都要車位的話，未來會怎麼分配？
- (三) 是不是一定要達到 90% 貴中心才會公開招商，能不能考量本社區屬於危險建築物，有安全堪虞之下，採用多數決進行？
- (四) 有關分回產權坪是甚麼意思？
- (五) 後續興建期間是否可以辦理客變？另外是否有規劃透天的產品可以選擇？
- (六) 今天只有提到汽車停車位的規劃，請問是否有規劃機車停車位。

國家住都中心回覆：

- (一) 頂樓增建是沒有補償的，頂樓的增建範圍原先就屬建築物的公共設施範圍，該增建部分雖緩拆，但仍視為違建；1 樓則是因為與國有地有租用或占用的背景，才會以其他改良物方式補償。

- (二) 有關選配，原則上是以私地主優先選、再來公有土地，最後才是出資人，所以私有所有權人要一戶選擇一個車位，基本上是沒有問題，未來出資人是否規劃足量，會請他們自行考量。
- (三) 整合的比例其實是牽動著未來招商的出資人，若是整合比例較高，未來更有機會能夠找到相對好的出資團隊，怕的是同意意願比例不高，流標一次就比較難再有人來投標了，如本中心其他個案，約 100 戶的所有權人，也是整合至 90% 才招商，後續出資人為潤泰建設，最後也全數完成選配程序。
- (四) 原則上就是看更新後應分配價值，扣除一個車位價格後除上住宅或店面單價，就可以知道大約的分回面積，這個面積是產權面積，目前來看大多是大於建物騰本的持分面積。
- (五) 基本上會有一次客變的機會，涉及加減項也會產生相關費用或退費，惟水區不在客變範圍內；本案產品就是集合住宅大樓，不會有透天的產品，因個人因素而對產品有想法或需求時，也請於選配意願調查時提出。
- (六) 有關機車停車位未來會依新北市土地使用管制規則及建管相關法規進行規劃，原則會在地下一樓設置且一戶一機車位，並由管委會管理。

三、魏○○(安德街 120 巷 18 號 5 樓)：

- (一) 目前意願狀況不高，有些住戶不積極也不出席會議，貴中心會再幫忙整合或是我們社區要自行溝通，還是可以提供尚未繳交意願書之鄰居名單？才能跟鄰居溝通。

國家住都中心回覆：

- (一) 今日之前因未提供相關權益及分配狀況，可以理解所有權人觀望的心態，能有 56% 的意願已經算是不錯，今天提供個人小卡資訊，在這個依據下，相信大家比較能夠思考後續，也會給大家一定時間考慮，若過

程各位所有權人有疑問，也都歡迎向本中心詢問，本中心會協助提供專業的回應，也希望所有權人能於 9 月 30 前確實表達意願。至於尚未繳交意願的所有權人，考量個資問題則無法提供。

四、呂○○(女兒代理，安德街 120 巷 8 號)

(一) 停車位規劃目前僅係初步構想，後續是否仍依招商後的建設公司規劃為準，不一定是 247 席對嗎？

(二) 有關國有土地上租占用議題，會怎麼補償？

國家住都中心回覆：

(一) 有關建築規劃部分目前僅是初步構想，僅供參考，未來仍視得標之出資人規劃為準。

(二) 原則上合法建築物才有拆遷補償費，其他改良物經測量後會另有拆遷補償費，也就是房屋殘餘價值，不會是權值，因為土地還是國產署的權利。而為了計算租占用處的拆遷補償費，經收到租占用戶之同意參與公辦都更意願調查表後，本中心會委請測量公司來確認結構與面積後做為拆遷補償費計算之依據。

捌、結論：

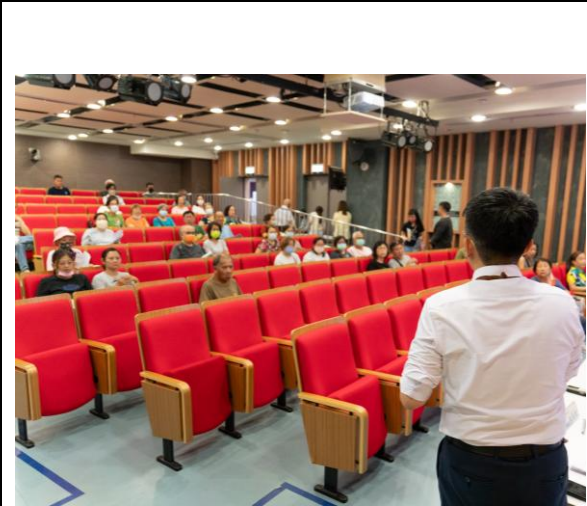
一、謝謝各位地主參加本次說明會，請各位所有權人於 114 年 9 月 30 日前繳交意願調查表，以利確認更新事業實施範圍。

二、有關今日簡報內容、意願書、個人試算小卡及回郵信封，將於會議紀錄寄發時一併提供今日未出席之所有權人。

三、若各位所有權人有累積一定程度的疑問，看是不是由統一的窗口提供給本中心，本中心再針對問題回復，或是必要的話，也可以針對部分所有權人召開小型會議說明。

散會 20:00

©114年6月24日地主說明會會議照片(晚上場)



附錄四：地籍圖

新北市新店區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國113年12月23日16時01分 收件號：113FC054790
土地坐落：新北市新店區安德段87地號共1筆

北
↑

列印人員：王譯賢



比例尺：1/3000

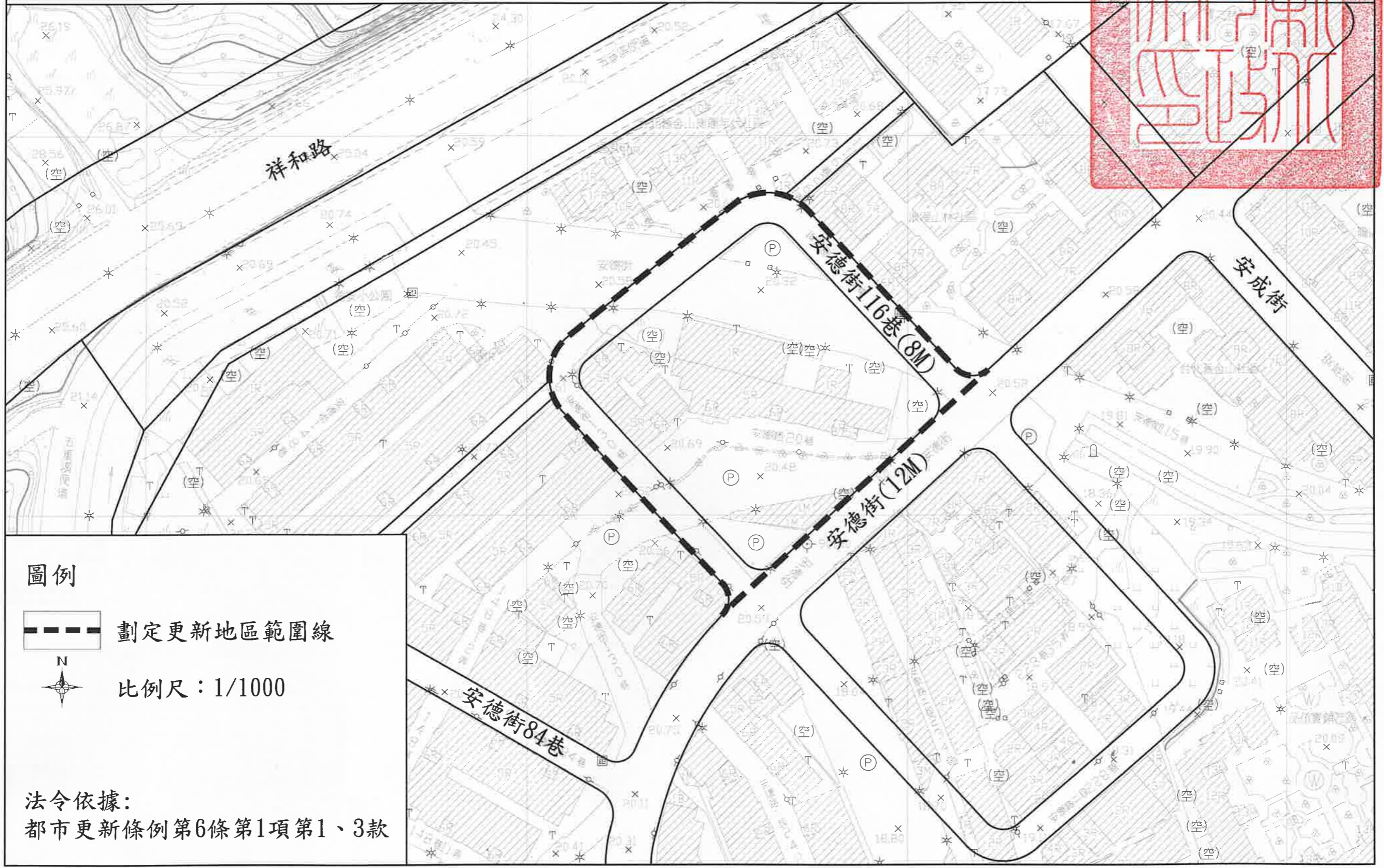
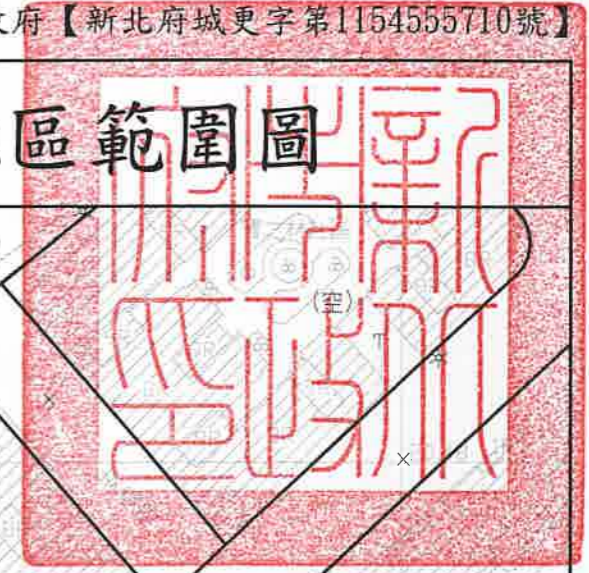
原比例尺：1/500

查驗碼：113FC054790PIC1CC07BB0A20DC401A9A8E00D16D1C


公開展覽

新北市政府【新北府城更字第1154555710號】

劃定新北市新店區安德段20地號等28筆土地更新地區範圍圖



圖例

 劃定更新地區範圍線



比例尺：1/1000

法令依據：
都市更新條例第6條第1項第1、3款