

公開展覽

擬定永和都市計畫細部計畫(行政園區特定 專用區)書



擬定機關：新北市政府

中華民國110年2月

擬定永和都市計畫細部計畫(行政園區特定
專用區)書

擬定機關：新北市政府

中華民國110年2月

新北市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定永和都市計畫細部計畫（行政園區特定專用區）案	
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第17條 都市更新條例第9條	
變更都市計畫 機 關	新北市政府	
自擬細部計畫或 申請變更都市計 畫之機關名稱或 土地權利關係人 姓 名	新北市政府都市更新處	
本案公開展覽 起 訖 日 期	公開展覽	
	公開說明會	
人民及團體對 本案之反映意見		
本案提交各級 都市計畫委員會 審 核 結 果	市 級	

目錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
貳、計畫範圍與內容	4
一、計畫位置.....	4
二、計畫範圍.....	5
參、計畫背景	6
一、相關計畫.....	6
二、現行都市計畫概述.....	11
三、細部計畫與主要計畫之關係	14
肆、發展現況分析	16
一、自然環境.....	16
二、周邊都市更新情形分析.....	18
三、土地建物現況及強度分析.....	19
四、交通系統現況分析.....	26
五、周邊公共設施.....	33
六、周邊環境容受力.....	36
伍、整體規劃構想	38
一、發展定位.....	38
二、發展目標.....	38
三、空間發展構想.....	39
陸、實質發展計畫	41
一、計畫年期與容納人口.....	41
二、土地使用及公共設施計畫.....	41
三、道路系統計畫.....	42
四、都市防災計畫.....	43
五、土地使用管制計畫.....	45
六、都市設計準則.....	45
柒、土地使用分區管制要點	46

捌、事業及財務計畫.....	50
一、實施方式及經費.....	50
二、回饋計畫.....	50
三、實施進度.....	51
四、經營管理方式.....	51
附件一 重大建設認定函.....	附 1-1
附件二 地籍圖謄本	附 2-1
附件三 地籍清冊	附 3-1
附件四 都市計畫變更公展前座談會會議紀錄	附 4-1

表目錄

表 3-1 新北市行政園區比較表	6
表 3-2 新北都更三箭政策	7
表 3-3 相關計畫對本計畫之重點指導方向	10
表 3-4 變更永和都市計畫細部計畫歷次變更案一覽表	11
表 3-5 變更永和都市計畫細部計畫歷次變更面積表	13
表 4-1 土地清冊.....	21
表 4-2 公私有土地權屬比例表	22
表 4-3 建物權屬整理表	24
表 4-4 周遭道路系統彙整表	26
表 4-5 平日路段現況交通量服務水準評估表	30
表 4-6 假日路段現況交通量服務水準評估表	31
表 4-7 更新地區周遭汽、機車停車供給需求數量表	32
表 4-8 計畫範圍周邊公共設施面積檢討表	35
表 4-9 每人享有公共設施面積比較表	36

圖目錄

圖 2-1 擬定永和都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫案計畫 位置圖.....	4
圖 2-2 擬定永和都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫範圍圖	5
圖 3-1 長照 2.0 資源分布	8
圖 3-2 新北市社會住宅分布圖	9
圖 4-1 永和區地形坡度圖	16
圖 4-2 永和區水文流域圖	17
圖 4-3 計畫周邊都市更新相關案件位置圖	18
圖 4-4 土地使用現況圖	20
圖 4-5 公私有土地權屬圖	22
圖 4-9 行經計畫區（永和區公所）公車路線圖	28
圖 4-10 永和區重要路口服務水準位置圖	29
圖 4-11 各區範圍與停車需供比示意圖	32
圖 4-12 計畫範圍鄰近公共設施分布現況圖	35
圖 5-1 初步空間發展構想示意圖	40
圖 6-1 擬定永和都市計畫細部計畫（行政園區特定專用區）範圍示意 圖.....	41
圖 6-2 交通系統計畫示意圖	42
圖 6-3 防災避難場所及路線示意圖	44
圖 6-4 退縮建築規定附圖	48

壹、緒論

一、計畫緣起

永和區北以新店溪為界，與臺北市相鄰，屬於新北市較早開發之地區，雖於民國 44 年永和都市計畫中期望以花園城市理念進行規劃，亦規劃六個大型公園，但其區位使然，於臺北市核心區域迅速發展過程中逐漸蛻變為其重要衛星都市，加上捷運中和線開通後，更吸引大量人口移入，人口密度不斷攀升，在人口稠密情形下，原有公園綠地空間逐漸因應在地需求變更為其他分區或用地，造成公共設施及開放空間嚴重缺乏，當前亟需重新整體規劃考量，提升公共設施品質進而改善都市環境。

本計畫範圍，現為永和區公所、新北市政府警察局永和分局、消防局救護大隊永和分隊、永和區戶政事務所、新北市立圖書館永和分館、永和國父紀念館等行政機關所在地，為永和區的行政核心，由於計畫範圍上之建物屋齡多數已近 50 年現況建物老舊，存在著結構不安全、抗震性差、建材不耐火、漏水等問題，公共安全令人憂心且辦公空間狹小不敷使用，加上停車、開放空間不足，故採行都更重建確有急迫性。與此同時，透過都市更新方式，打造完善的區政服務中心亦得促使土地多元混合使用，改善公共服務品質。

本計畫由都市再發展的角度，並配合新北市政府行政園區政策，興建重大設施以打造一個以行政為主體之多元複合使用空間，將公私有土地一起納入考量，進行中、長程發展之整體規劃，提

出新的土地使用構想、進行都市更新整體規劃及開發評估，希冀以此帶動周遭更新發展，並透過變更主要計畫、細部計畫等工作，達到活化公有土地、提升環境品質、促進地區發展之目的，為利後續招商投資及更新事業推動，爰依據都市更新條例第 9 條、都市計畫法第 27 條迅行辦理都市計畫變更。

二、法令依據

依據都市計畫法第 17 條及都市更新條例第 9 條相關法令規定辦理。

(一) 都市計畫法第 17 條

第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。

未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。

(二) 都市更新條例第 9 條

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。

貳、計畫範圍與內容

一、計畫位置

本計畫區位於「變更永和都市計畫（部分機關用地及電信專用區為行政園區特定專用區）案」內，針對永和閒置、老舊及低度使用建物所在範圍，進行都市計畫調整，計畫範圍依主要計畫為行政園區特定專用區，計畫區周邊主要以住宅區為主。

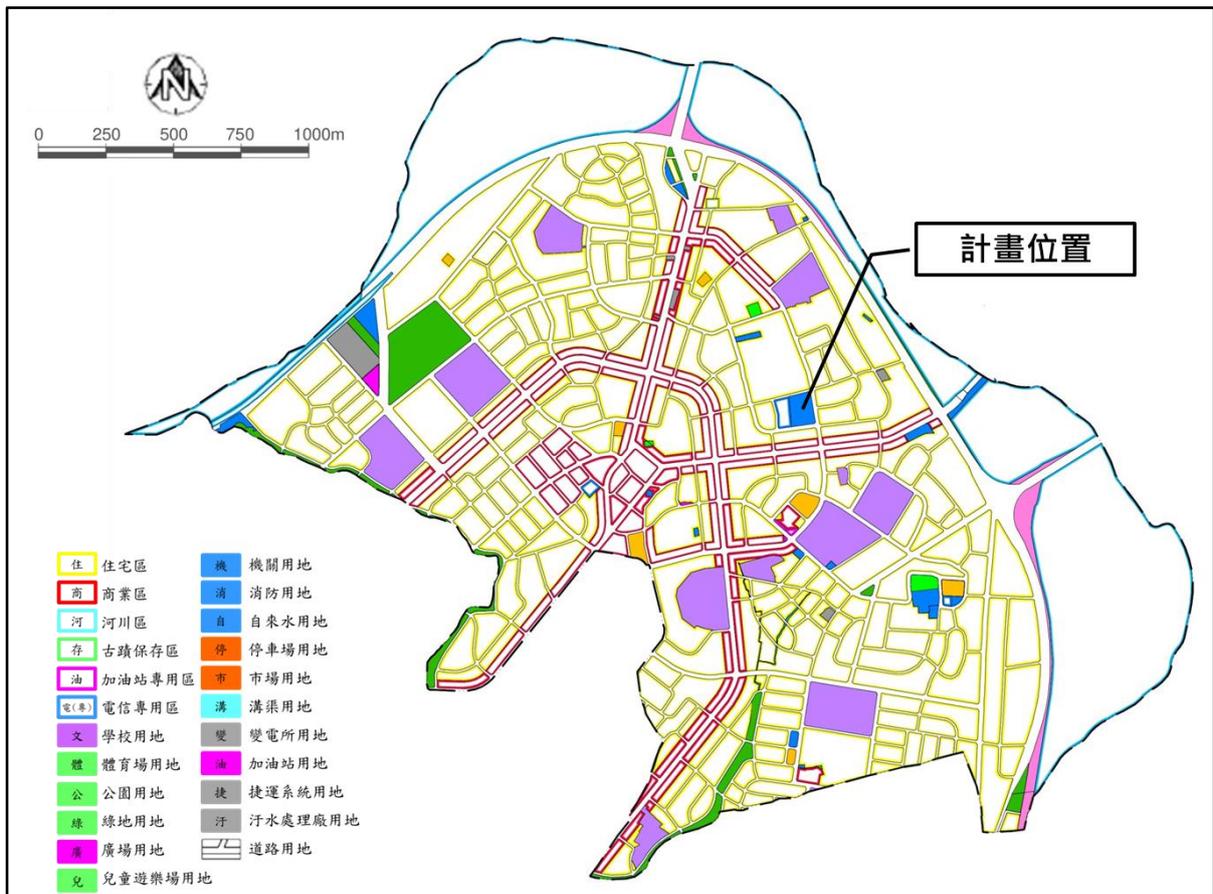


圖 2-1 擬定永和都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫案計畫位置圖

二、計畫範圍

計畫範圍東側鄰竹林路、南側鄰國光路、北側鄰警光街西側緊鄰電信專用區，面積共計 1.0647 公頃(10,647.05 平方公尺)，其中土地使用分區於主要計畫均屬行政園區特定專用區。

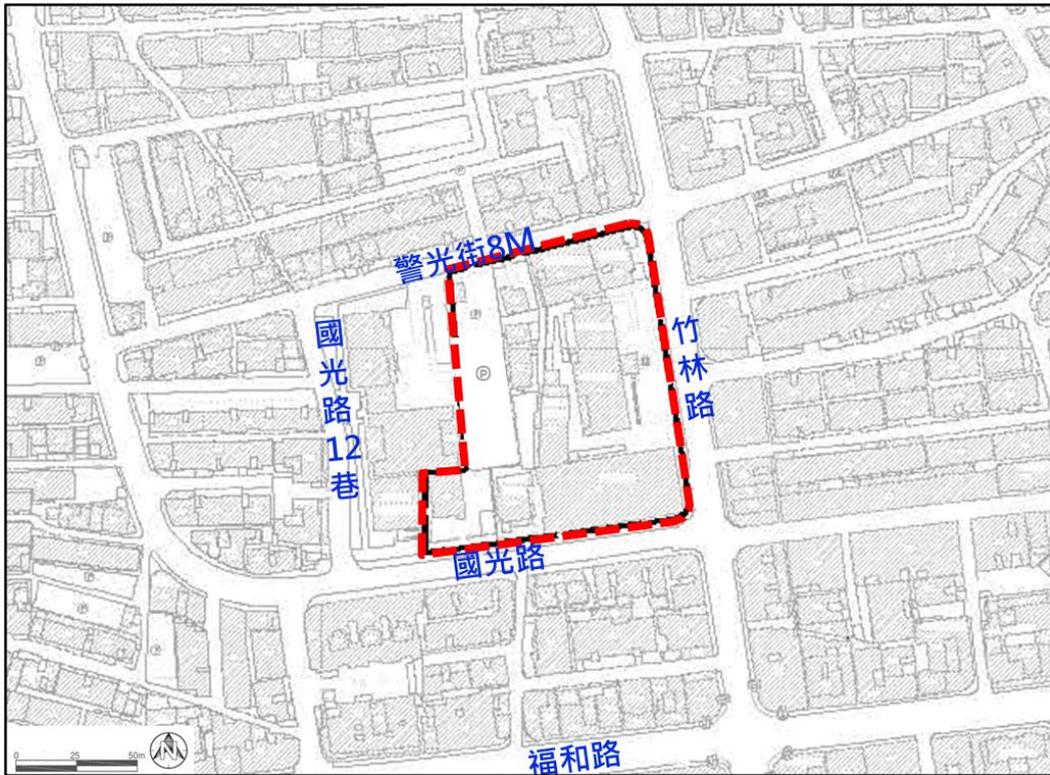


圖 2-2 擬定永和都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫範圍圖

參、計畫背景

一、相關計畫

(一) 新北市行政園區政策

新北市人口居全國之冠，政府機關如何提升服務效能亦成為重要之課題，因此新北市積極整合各行政區內分散之機關，垂直集中強化一站式行政服務功能，提升管理與行政效率，並適時提供開放空間，增加城市整體活力與永續發展。

「新店行政園區都市更新案」已於 109 年完工，永和及土城行政園區現已進入都市計畫變更階段，預計 110 年底招商；新莊及三重行政園區刻正進行財務分析，預計 110 年辦理都市計畫變更並於 111 年招商。實際期程依後續執行進度調整，相關內容依各行政園區發布為準。

表 3-1 新北市行政園區比較表

	新店行政園區	土城行政園區 (規劃中)	永和行政園區 (本計畫，規劃中)
基地位置	新店區行政段 645 地號等 21 筆土地	土城區土城段 385-3 地號、忠義段 23 地號等 34 筆土地	永和區國光段 95 地號等 14 筆土地
面積	12,003.9 m ²	14,330.07 m ²	10,647.05 m ²
土地權屬	國有 6.79% 市有 63.29% 私有 29.92%	國有 16.5% 市有 81.63% 私有 1.86%	國有 2.19% 市有 82.45% 私有 15.36%
原有機關	新店區公所、新店戶政事務所、新店地政事務所、新店警察分局、新店消防分隊、國稅局新店稽徵所、稅捐稽徵處新店分所、中華電信服務中心	土城區公所、土城戶政事務所、土城藝文館、土城衛生所、土城警察分局、和平停車場	永和區公所、警察局永和分局、新北市立圖書館、消防局永和分隊、調查處雙和調查站、永和國父紀念館、永和戶政事務所、停車場
預計招商	109 年完工	110 年	110 年

(資料來源：本計畫彙整)

(二) 新北都更三箭政策

自新北市政府升格後，捷運路網也逐步建設完成，為解決捷運周邊老舊房屋林立、景觀風貌凌亂情形，市府全力改變新北市的城市風貌，依捷運場站類型區分指認，相關行動策略說明如下：

表 3-2 新北都更三箭政策

策略	內容概要
<p>第一箭 以捷運帶動城市發展 (TOD)</p>	<p>針對已通車捷運場站為節點，檢討周邊土地，優先推動雙捷運交會站且高運量之場站，就捷運出入口一定範圍內之建築，在一定條件下提供公益性設施及設置公共運具停等空間、留設無障礙人行道或開放空間等環境改善設施，可申請最高 50%增額容積，且考量都市整體容受力，訂定總容積上限為基準容積 2 倍。</p> <p>核心交會型、商業發展型場站（包含土城、新埔、新埔民生、三重、大坪林、淡水、中和、府中、景安、頂溪、七張、永安市場、臺北橋、新莊站），以場站 300 公尺內為主。產業轉軌型及地方活絡型場站（包含頭前庄、板新、菜寮、徐匯中學、海山、紅樹林、三民高中站），以場站 150 公尺內為主。</p>
<p>第二箭 主幹道沿線都更，讓城市風貌改變</p>	<p>主要幹道寬度達 20 公尺以上沿線之危險及老舊建築物、海砂屋及都市更新地區等建築物，基地規模在 2,000 平方公尺以上或完整街廓，且建築基地臨接面前道路面寬連續 20 公尺以上，並捐贈公益性設施，最高基準容積加給 20%。</p>
<p>第三箭 以防災角度，優先協助危老建築，行動治理解決問題</p>	<p>配合多元都更，透過危險分類、程序簡化、主動輔導等方式，推動危險及老舊房屋重建，後續可依「都市更新條例」、「都市危險及老舊建築物加速重建條例」、「新北市推動防災建築再生自治條例」、「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」或「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」申請重建。</p>

(資料來源：本計畫彙整)

(三) 新北市政府推動長照 2.0 政策

高齡少子化趨勢已是我國需正視的人口乃至社會議題，社會住宅、青年住宅與長照空間設施的需求議題也隨之提高，以行政區分析長照 2.0 失能人口多集中於三重區、板橋區及中和區，即高齡化、少子化已是我國的人口結構變化趨勢。

新北市政府 109 年施政計畫，以社區為基礎，佈建銀髮俱樂部、銀光活力中心、長照資源網絡及獎助設置公共托老中心，建置普及性、可近性資源，以提升社區照顧服務量能，實現長者在地老化、健康樂活之願景。由 A 級提供 B、C 級技術支援與整合服務，另一方面促使 B 級與 C 級普遍設立，並提供近便性照顧服務，可以說是長照 2.0 的核心，也是落實「社區老化」、「在地老化」的重要關鍵。計畫範圍 500 公尺內設有長照服務層級 A 級（社區整合型服務中心）1 處、B 級（複合型日間服務中心）6 處、C 級（巷弄長照站）1 處。



圖 3-1 長照 2.0 資源分布

(資料來源：衛生福利部長照服務地圖)

表 3-3 相關計畫對本計畫之重點指導方向

相關計畫	對本計畫之重點指導方向
新北市行政園區政策	本計畫範圍目前正辦理都市計畫變更、擬訂更新計畫與劃定更新地區事宜，擬將本計畫變更為行政園區特定專用區，並劃為更新地區。
新北都更三箭政策	本計畫參採都更三箭精神，推動交通幹道及主要道路（國光路、竹林路）發展，且公有土地比例達 84.64%，建議由公辦都市更新方式辦理。
新北市政府推動長照 2.0 政策	永和區老年人口逐年增長，未來可參考設置相關公益設施。
社會住宅政策之推動	目前新北市社會住宅已興建完成數量 6,938 戶，興建中逾 1,245 戶，目前永和區社會住宅數量共計 3 座，1 座正興建中，未來於計畫範圍辦理都市更新亦可考慮設置社會住宅作為公益設施。

二、現行都市計畫概述

(一) 發布實施經過

變更範圍位於位於 98 年 3 月 17 日發布實施之「擬定永和都市計畫細部計畫」案範圍內，自該細部計畫發布實施迄今，合計共辦理 10 次個案變更，其變更歷程詳見下表一所示。

表 3-4 變更永和都市計畫細部計畫歷次變更案一覽表

編號	項目	內政部 核定日期文號	發布實施日期文號
一	擬定永和都市計畫細部計畫案	-	98 年 3 月 4 日北府城規字第 09801093641 號公告，自民國 98 年 3 月 17 日發布實施
二	變更永和都市計畫(中、永和都市計畫界及部分道路用地調整專案通盤檢討)細部計畫案	-	99 年 10 月 20 日北府城審字第 09909561853 號公告，自民國 99 年 10 月 29 日發布實施
三	變更永和都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	內政部 100 年 4 月 8 日台內營字第 1000802569 號函	100 年 5 月 4 日北府城都字第 10003621741 號公告，自民國 100 年 5 月 12 日發布實施
四	變更永和都市計畫(部分河川區為道路用地兼供河川區使用)細部計畫案	-	100 年 6 月 1 日北府城都字第 10005116341 號公告，自民國 100 年 6 月 13 日發布實施
五	變更永和都市計畫細部計畫(部分機關用地為體育場用地及停車場用地為機關用地)(配合興建國民運動中心	-	102 年 4 月 11 日北府城審字第 10215333381 號公告，自民國 102 年 4 月 19 日發布實施
六	擬定永和都市計畫(市四用地東側商業區)細部計畫案	-	102 年 9 月 4 日北府城審字第 10225288801 號公告，自民國 102 年 9 月 16 日發布實施
七	擬定永和都市計畫(油二用地北側商業區)細部計畫案	-	102 年 9 月 4 日北府城審字第 10225288801 號公告，自民國 102 年 9 月 16 日發布實施

八	變更永和都市計畫細部計畫 (保福段 790 地號等 42 筆土地部分住宅區為道路用地)	-	103 年 8 月 14 日北府城審字第 10314627511 號公告,自民國 103 年 8 月 21 日發布實施
九	變更永和都市計畫細部計畫 (保福段 790-1 地號等 42 筆土地道路用地為住宅區)案	-	105 年 6 月 30 日新北府城審字第 10511994771 號公告,民國 105 年 7 月 1 日發布實施
十	變更永和都市計畫細部計畫 (保福段 790-1 地號等 42 筆土地住宅區為道路用地)案	-	106 年 3 月 7 日新北府城審字第 10603914661 號公告,民國 106 年 3 月 10 日發布實施
十一	變更永和都市計畫細部計畫 (配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(部分住宅區為住宅區(特1))(雙和段 353 地號等 2 筆土地)案	-	109 年 11 月 10 日新北府城審字第 10921417541 號公告,民國 109 年 11 月 13 日發布實施

(二) 計畫範圍與面積

民國 98 年 3 月 4 日發布實施之「擬定永和都市計畫細部計畫」案之計畫範圍，共計計畫面積為 582.9233 公頃。

(三) 計畫年期與人口

民國 98 年 3 月 4 日發布實施之「擬定永和都市計畫細部計畫」案之計畫目標年為 100 年;計畫人口為 230,000 人，居住密度為每公頃約 750 人。

(四) 土地使用分區計畫

永和都市計畫細部計畫之都市發展用地包含土地使用分區及公共設施用地，土地使用分區面積合計為 430.7324 公頃，公共設施用地面積合計為 152.1909 公頃。

表 3-5 變更永和都市計畫細部計畫歷次變更面積表

項目		歷次變更後		
		現行計畫面積 (公頃)	佔都市計畫總 面積(%)	佔都市發展用 地總面積(%)
土地 使用 分區	住宅區	257.4334	44.16%	56.18%
	住宅區(特1)	0.0161	0.003%	0.004%
	商業區	44.1326	7.57%	9.63%
	加油站專用區	0.1061	0.02%	0.02%
	電信專用區	0.95	0.16%	0.21%
	古蹟保存區	0.1674	0.03%	0.04%
	私立學校用地	3.2064	0.55%	0.70%
	河川區	123.0296	-	-
	河川區兼供道路使用	1.6908	-	-
	小計	430.7324	52.50%	66.79%
公共 設施 用地	機關用地	4.0632	0.70%	0.89%
	體育場用地	0.5458	0.09%	0.12%
	學校用地	27.2069	4.67%	5.94%
	市場用地	2.3397	0.40%	0.51%
	公園用地	7.124	1.22%	1.55%
	兒童遊樂場用地	0.2657	0.05%	0.06%
	廣場用地	0.0905	0.02%	0.02%
	廣場用地兼供道路使用	0.0165	0.003%	0.004%
	綠地用地	4.9911	0.86%	1.09%
	汗水處理場用地	1.9305	0.33%	0.42%
	加油站用地	0.399	0.07%	0.09%
	變電所用地	0.3002	0.05%	0.07%
	自來水用地	0.3857	0.07%	0.08%
電信用地	0.0021	0.0004%	0.0005%	

項目	歷次變更後		
	現行計畫面積 (公頃)	佔都市計畫總 面積(%)	佔都市發展用 地總面積(%)
停車場用地	0.0153	0.003%	0.003%
抽水站用地	0.4384	0.08%	0.10%
捷運系統用地	0.2412	0.04%	0.05%
消防用地	0.0963	0.02%	0.02%
溝渠用地	0.2717	0.05%	0.06%
道路用地兼供河川使用	4.9947	0.86%	0.86%
道路用地	96.4724	16.55%	16.55%
小計	152.1909	26.11%	28.48%
合計	582.9233	95.26%	78.60%

註1：表內面積僅供參考，實際應依據核定圖地分割測量之為準。

註2：現行都市計畫個案更新至民國 109 年 11 月發布實施「變更永和都市計畫細部計畫(配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例)(部分住宅區為住宅區(特1))(雙和段 353 地號等 2 筆土地)」案。

三、細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫係以變更永和都市計畫（部分機關用地及電信專用區為行政園區特定專用區）案為範圍，並依循主要計畫之方向及相關實質內容，依都市計畫法第 23 條規定研擬並表明相關事項、擬定土地使用分區管制要點，承接主要計畫規劃構想、實質發展計畫、實施進度及經費之內容，以作為計畫區後續開發之依據。

（一）計畫範圍、面積及年期

主要計畫包含永和區公所周邊地區之機一用地，其東側鄰竹林路、南側鄰國光路、西側鄰電信專用區、北側鄰警光街所圍之地區，面積約 1.0647 公頃，與本計畫範圍相符。

計畫以民國 120 年為計畫目標年。

(二) 計畫人口

依據民國 106「新北市區域計畫」之主城區每人居住樓地板面積為 45 平方公尺評估方式，以本計畫住宅使用面積佔總樓地板面積 30%，估計容納人口約為 355 人。

(三) 土地使用分區及公共設施計畫

於主要計畫內容中已針對本計畫所屬之分區及公共設施用地變更，劃設行政園區特定專用區劃設面積為 1.0647 公頃，並調整土地使用強度，其中容積率不得大於 500%、建蔽率不得大於 50%，且不得再依「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵、增額容積與容積移轉。

(四) 回饋計畫

本計畫由原機關用地及電信專用區變更為行政園區特定專用區，使用分區變更後皆涉及使用項目放寬及使用強度增加，依本計畫申請開發時，電信專用區及機關用地應分別回饋變更範圍內 40%及 45%之土地面積，並以代金繳納。

肆、發展現況分析

一、自然環境

(一) 地形地質

永和區位於臺北盆地東南一隅，外形呈不規則狀，西北至東側由新店溪環繞，全區為新店溪的沖積平原，無山脈、丘陵地形單純，地勢平坦由東南向西北逐漸降低，其海拔高度平均約 10 公尺，地勢較低處在與中和區交界的潭墘一帶，本計畫範圍並無高程。永和區之地質屬「第四紀全新世沖積層」，主要由泥、砂及礫石所組成，計畫範圍亦非屬活動斷層範圍。

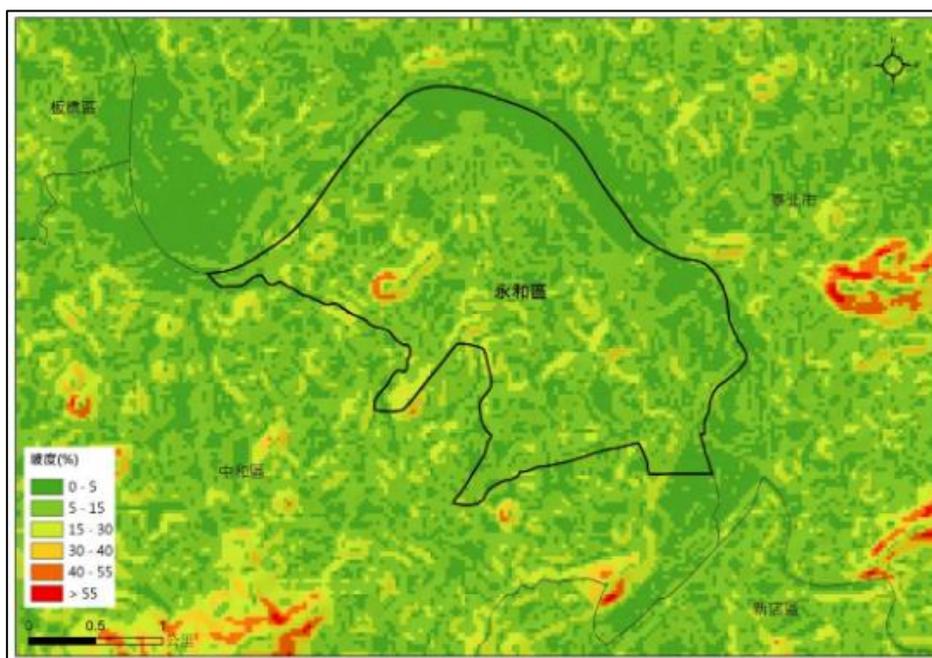


圖 4-1 永和區地形坡度圖

(資料來源：新北市永和區地區災害防救計畫)

(二) 氣候

永和區屬於副熱帶季風氣候為北部型氣候區，雨量充沛，年雨量約 2,132.7 公釐；氣候溫和，年均溫度為攝氏 22.3 度。冬季受大陸性氣候影響氣壓高，夏季則氣壓低。冬季吹東北季風，使永和區冬天風力較強，夏季及秋季常有颱風，夾帶充沛雨量，強風豪雨引發新店溪水暴漲，影響著永和地區，而颱風夾帶之雨量也為臺灣重要水資源來源。

(三) 水文

新店溪為永和區與臺北市之界河，流經永和區之地區，僅新店溪左岸長約 6 公里；瓦礫溝，原為灌溉溝渠，後因沖積河床漸為擴大，流經永和區南側，為中和區與永和區的界河，過往常因豪雨造氾濫成災，早年下游有碼頭可通行小船，現已被整治成為混凝土排水溝，近年新北市政府也提出瓦礫溝相關整治計畫。



圖 4-2 永和區水文流域圖

二、周邊都市更新情形分析

永和地區發展早，人口及建築密度高，區內建築物屋齡多半為 40 年以上，市容老舊亦缺乏友善的開放空間，經查計畫範圍周邊半徑 500 公尺範圍內包含 2 處劃定更新地區、2 件整建維護案、7 件都市更新事業案與 5 件危老重建案。本計畫期望透過重建方式帶動地方發展，提供公益設施與開放空間，扮演都更示範角色，帶動整體地方發展。



圖 4-3 計畫周邊都市更新相關案件位置圖

(資料來源：新北市政府城鄉資訊平台、本計畫彙整)

三、土地建物現況及強度分析

本計畫範圍係為早期開始發展之「永和都市計畫」行政中心，屬機關用地與電信專用區，現況為機關與停車場使用。

計畫範圍周邊土地使用分區包括住宅區、商業區及機關用地，主要為住宅使用，現況因平面密集使用而形成高建蔽率、低容積率之土地利用情況，亟待進行都市更新促進土地有計畫之開發利用，復甦都市機能。

(一) 土地使用現況

計畫區周邊多為 5 至 7 樓住宅公寓大廈及 8 至 10 樓混合住商大樓，其低樓層多為零售商業設施使用，集中於竹林路及國光路側，而緊鄰計畫區西側則為中華電信辦公室為 13 層樓高之建築。

計畫區內為行政機關及公共設施，包含東側永和區公所，西側為戶政事務所、北側為警察局永和分局、消防局救護大隊永和分隊、南側為國父紀念館，而西南側為新北市立圖書館永和分館及調查處，整體空間為高密度發展地區，可透過計畫範圍開發後，規劃留設開放空間或廣場等，增加日照及通風。



圖 4-4 土地使用現況圖

(二) 土地權屬

計畫範圍包含新北市永和區國光段 89-1 地號等 14 筆土地，面積合計為 10,647.05 平方公尺，其中公有土地面積 9,012.02 平方公尺，佔計畫面積 84.64%，所有權人包含中華民國及新北市；私有土地面積 1,635.03 平方公尺，佔計畫面積 15.36%，所有權人為中華電信股份有限公司。

表 4-1 土地清冊

項次	行政區	地段	地號	土地面積 (平方公尺)	所有權人	權利 範圍	管理機關	地上建物 建號	土地使用 分區
1	新北市永和區	國光段	89-1	44.12	中華民國	1/1	新北市政府警察局 永和分局	無	機關用地
2			91	962.20	新北市	1/1	新北市政府警察局 永和分局	00821-000	機關用地
3			95	5,400.42	新北市	1/1	新北市永和區公所	01124-000 01125-000 01126-000	機關用地
4			96	155.58	中華民國	1/1	新北市政府警察局 永和分局	00821-000	機關用地
5			97	261.53	新北市	1/1	新北市政府警察局 永和分局	00821-000	機關用地
6			98	201.48	新北市	1/1	新北市政府警察局 永和分局	00822-000	機關用地
7			99	489.27	新北市	1/1	新北市政府警察局 永和分局	00834-000	機關用地
8			100	1,183.84	中華電信股 份有限公司	1/1	無	無	機關用地
9			106	33.46	中華民國	1/1	財政部國有財產署	無	機關用地
10			107	114.94	新北市	1/1	新北市政府警察局 永和分局	無	機關用地
11			108	451.19	中華電信股 份有限公司	1/1	無	無	機關用地
12			109	682.16	新北市	1/1	新北市立圖書館	01270-000	機關用地
13			110	71.52	新北市	1/1	新北市永和區公所	無	機關用地
14			110-1	595.34	新北市	1/1	新北市永和區公所	無	電信專用區
合計			10,647.05						

(資料來源：地政事務所土地登記謄本)

表 4-2 公私有土地權屬比例表

		土地面積 (平方公尺)	土地筆數	權利範圍	比例(%)
公有土地	中華民國	233.16	3	1/1	2.19%
	新北市	8778.86	9	1/1	82.45%
	小計	9012.02	12	-	84.64%
私有土地	中華電信股份有限公司	1,635.03	2	1/1	15.36%
合計		10,647.05	14	-	100.00%

(資料來源：地政事務所土地登記謄本、本計畫彙整)

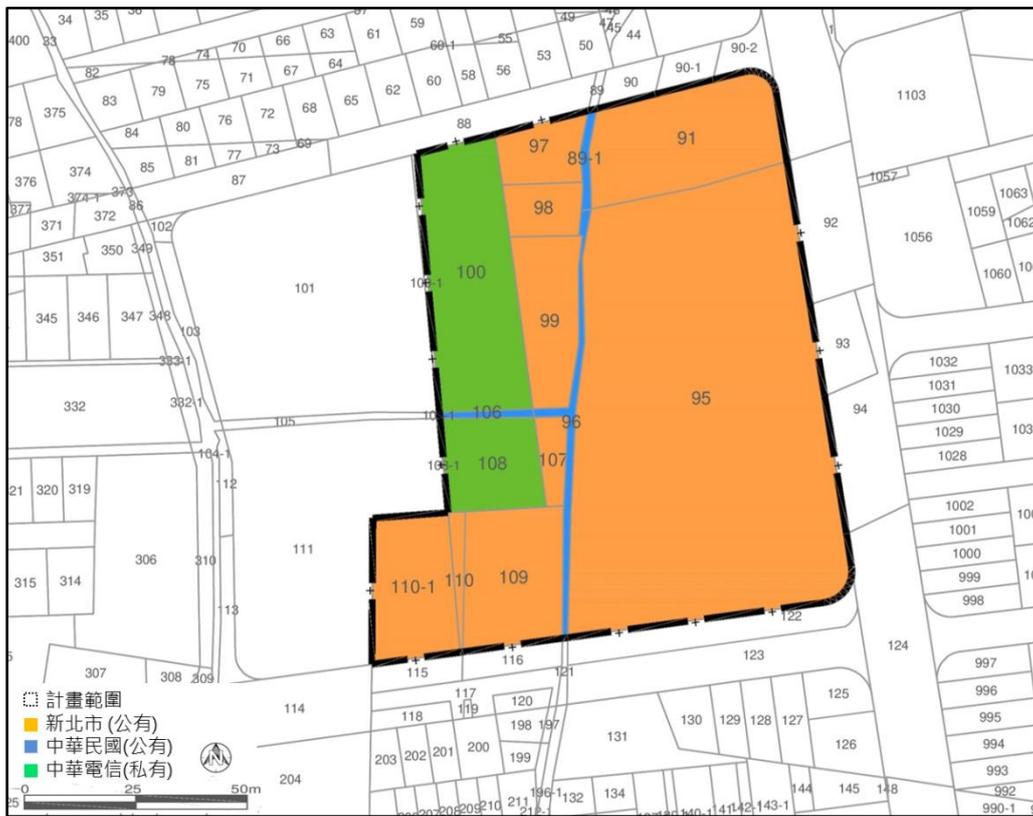


圖 4-5 公私有土地權屬圖

(三) 建物使用現況

依據建物謄本資料，計畫區內合法建物為不超過 4 層樓之建物，包含新北市警察局及消防局為 40 年以上鋼筋混凝土造建物、永和區公所及戶政事務所為 50 年以上加強磚造建物、永和國父紀念館為 40 年以上加強磚造建物、新北市立圖書館永和分館為 40 年以上鋼筋混凝土造建物。

又範圍內有 1 棟 1 層樓臨時性建物座落於電信專用區，目前租用予新北市調查處雙和調查站使用，該建物領有 97 年臨時使用執照，管理單位為永和區公所，未來如電信專用區需建築使用，永和區公所亦將配合拆除。

表 4-3 建物權屬整理表

編號	建物建號 (國光段)	門牌號碼	坐落地號 (國光段)	建物現況使用	樓層	總面積 (平方公尺)	建造結構	建物產權	管理者	建築完成日期
1	821	竹林路 198 號	91、96 、97	新北市警察局 永和分局	地下 層、地上 1~3 層	1,732.40	鋼筋混凝土造(RC)	新北市	新北市警察局 永和分局	64 年 09 月 03 日
				新北市消防局 永和分隊						
2	822	警光街 1 號	98	新北市警察局 永和分局附屬 設施	地上 1~2 層	140.88	鋼筋混凝土造(RC)	新北市	新北市警察局 永和分局	64 年 09 月 03 日
	834	警光街 1 巷 1~3 號	99		地上 1~2 層	447.40	加強磚造 (BC)	新北市		67 年 08 月 14 日
3	1124	竹林路 200 之 1 號	95	新北市永和戶 政事務所	地上 1~2 層	552.64	加強磚造 (BC)	新北市	新北市永和 戶政事務所	57 年 08 月 26 日
4	1125	竹林路 200 號	95	新北市永和區 公所	地上 1~4 層	2,807.70	鋼筋混凝土造(RC) 加強磚造 (BC)	新北市	新北市永和 區公所	57 年 08 月 26 日
5	1126	竹林路 202 號	95	永和國父紀念 館	地上 1~3 層	2,493.50	加強磚造 (BC)	新北市	新北市永和 區公所	61 年 09 月 14 日
6	1270	國光路 2 號	109	新北市立圖書 館永和分館	地下 層、地上 1~4 層	969.71	鋼筋混凝土造(RC)	新北市	新北市立圖 書館	66 年 10 月 21 日
7	—	國光路 6 號	110-1	新北市調查處 雙和調查站	地上 1 層	—	磚造(B)	—	新北市永和 區公所	—
合計						9,144.23				

(資料來源：地政事務所建物登記謄本)

備註：建物面積以謄本登記為準，不包含增建部分或其他使用之面積

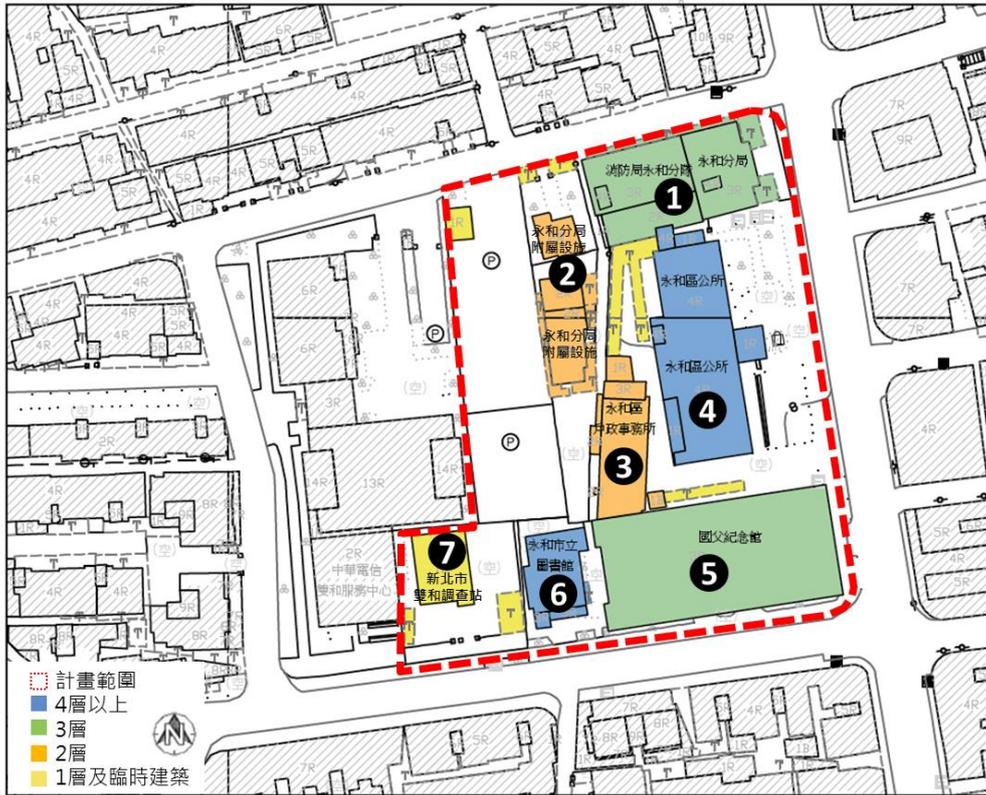


圖 4-6 計畫範圍建物樓層現況圖

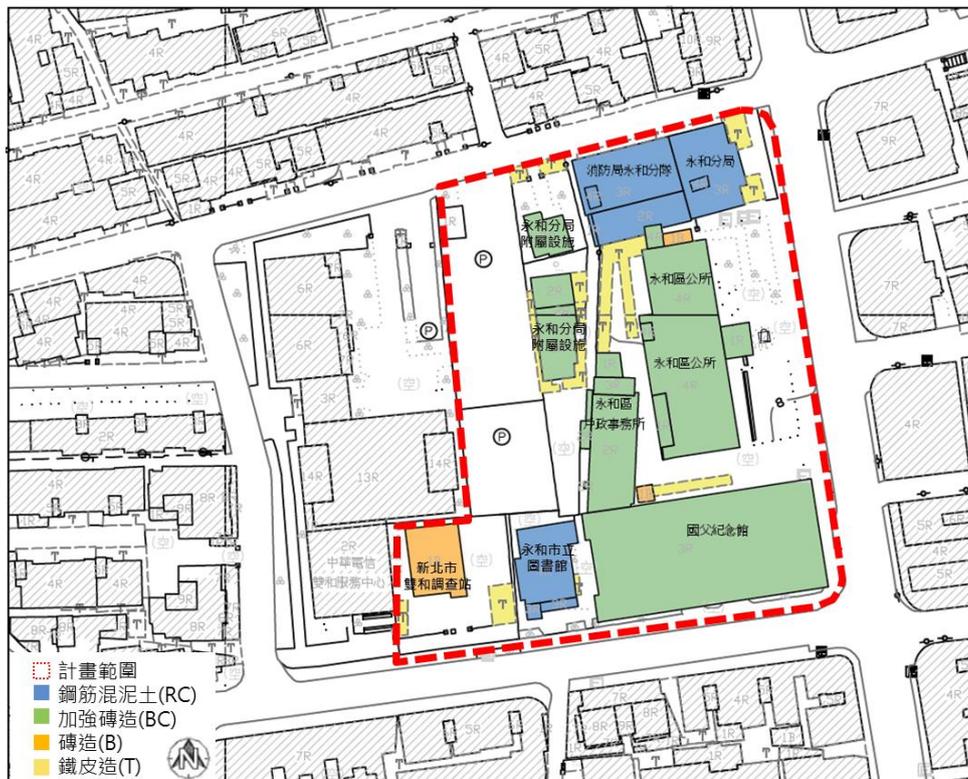


圖 4-7 計畫範圍建物構造現況圖

四、交通系統現況分析

永和區位於臺北盆地東南隅，與臺北市以新店溪為界，依靠中正橋、永福橋、福和橋等三座聯外橋樑聯繫臺北市區，並且擁有便捷的大眾運輸系統，公車路線及自行車站點密集，形成快速便捷的大眾運輸網路。

(一) 道路系統

鄰近計畫區之聯外道路為福和路，東接永福橋往臺北市，西與永和區重要的主要道路中正路及永和路交會並貫穿永和核心地區。計畫區主要道路為 15 公尺路寬之竹林路及國光路（皆為雙向 1 車道），竹林路因連接福和路因此道路服務水準受之影響大；次要道路為警光街 8 公尺路寬，銜接中興路與竹林路及永和路，因此計畫區在通往永和各核心都市發展區相當便利。

表 4-4 周遭道路系統彙整表

分類	道路名稱	路寬 (公尺)	分隔設施	車道數	停車管制狀況	人行空間及 寬度(公尺)
聯外 道路	永和路	24	中央分隔/ 標線分隔	2-6	設有路邊停車格	1.5
	福和路	18	標線分隔	2-4	禁止停車	1.5
	林森路	24	中央分隔	2-3	禁止停車	1.5
	中正路	18	標線分隔	4	禁止停車	1.5
主要 道路	竹林路	15	標線分隔	2	禁止停車	1.5
	國光路	15	標線分隔	2	設有路邊停車格	1.5
	中興街	12	標線分隔	2	設有路邊停車格	無
次要 道路	警光街	8	標線分隔	1	設有路邊停車格	無
	國光路 12 巷	8	標線分隔	1	設有路邊停車格	無

(資料來源：本計畫彙整)

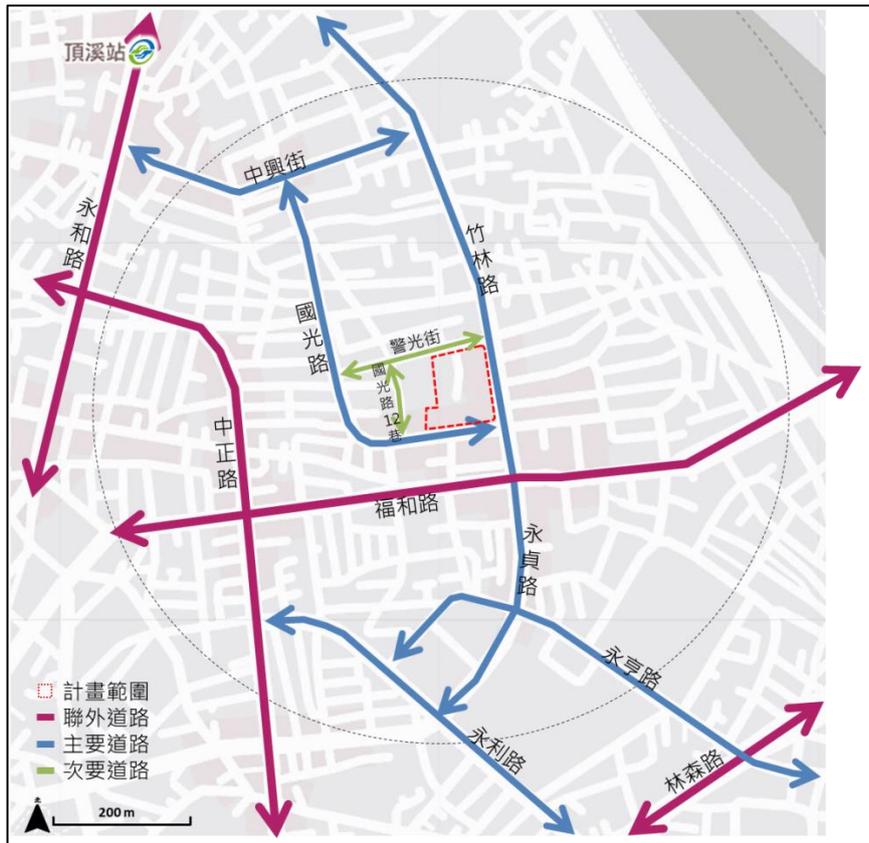


圖 4-8 計畫範圍周遭道路系統圖

(二) 大眾運輸

1. 捷運系統

捷運系統之中和新蘆線行經永和地區銜接其它捷運各線可通往台北市及中和、迴龍及蘆洲，捷運頂溪站距本計畫區約 750 公尺步行 10 分鐘可達，依據臺北大眾捷運股份有限公司的各站進出量統計資料顯示，頂溪站每天進站平均人次 3 萬 6,853 人，在雙北 108 站位居第 12 名，是通勤大台北地區重要的大眾運輸工具。

2. 公車系統

行經本計畫區公車有台北客運、中興巴士、欣欣客運、光華巴士及新北免費新巴士，營運路線共計九家客運公司，行經計畫範圍之公車路線多往捷運頂溪站方向以及經中正

橋往臺北方向，往永福橋銜接臺北市大安區須至福和路搭乘。周遭公車路線主要服務臺北、中和、板橋等地區，公車班次密集，路線選擇多，能有效連結雙北及其他捷運系統。

3. 自行車租賃站 U-bike

周邊 500 公尺範圍內目前尚未規劃有自行車專用道可供民眾騎乘，現況均利用人行道系統及巷弄道路通往周邊區域及交通場站。計畫區周邊現有 4 處 U-Bike 微笑單車租賃站，租賃站分布密集，其中「永和國父紀念館」站位於計畫區旁，可提供 30 輛 U-Bike 微笑單車租借，能夠銜接捷運及其他大眾運輸，作為短程接駁運具，並促進綠色運輸品質及功能。



(三) 重要路口服務水準

依據新北市政府 108 年交通流量調查報告，本計畫範圍周邊主要路口為「福和路/永貞口」，晨峰時達 D 級，昏峰時達 E 級（圖 4-13），計畫範圍連接福和路因此推估計畫區尚未開發前晨峰及昏峰時段服務水準約為 D 級及 E 級，為低速度車流，通行行駛速率緩慢，易受前方車流影響造成路口阻塞及延滯增加。

計畫範圍開發後將引入商業及居住人口，所衍生交通量將提高，恐影響周邊主要路口服務水準，因此基地開發須對於基地周遭道路交叉路口及重要道路口之車流量、流向分佈，研擬交叉路口號誌設計、槽化設計、容量分析及轉向管制等，使基地周邊各主要道路於本基地開發完成後，交通狀況至少可維持與開發前相同之服務水準。

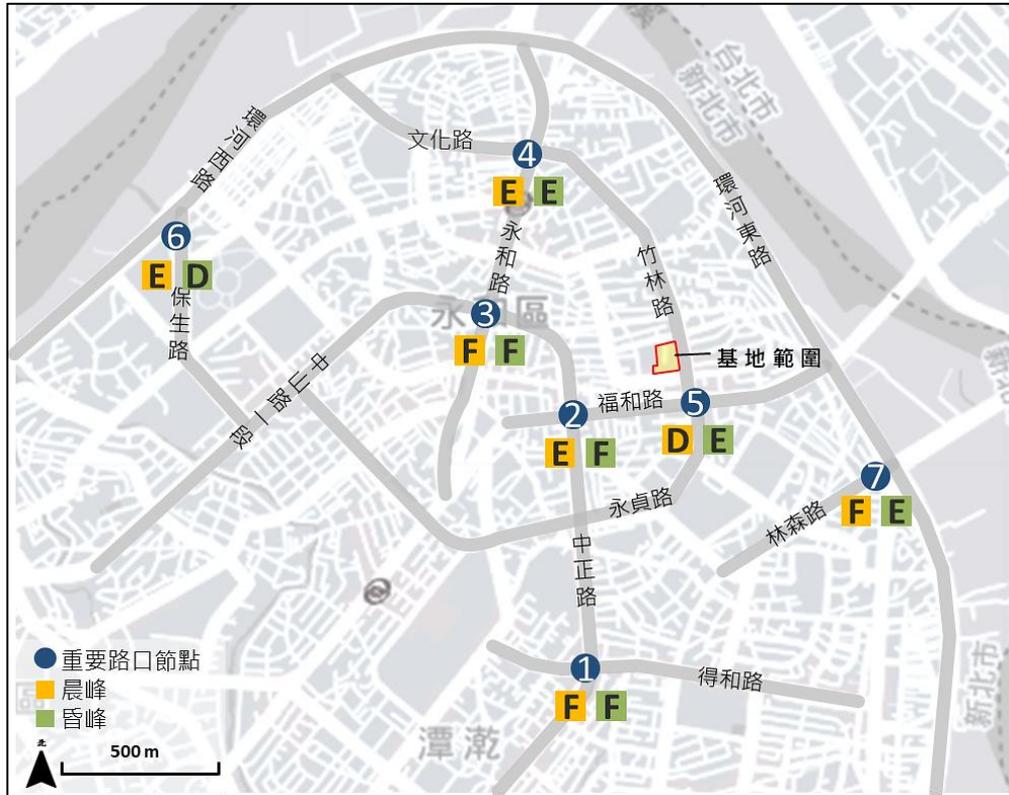


圖 4-10 永和區重要路口服務水準位置圖

(四) 周遭路段服務水準

計畫範圍週邊道路為竹林路、國光路及警光街，其中竹林路平日昏峰時段為 C-D 級，平日晨峰及假日均為 B-C 級；國光路及警光街平假日晨峰昏峰皆為 A-B 級。參考新北市政府 108 年交通流量調查報告數據，「福和路/永貞口」晨峰時達 D 級，昏峰時達 E 級。故可推測車流量由竹林路往永貞路匯集，後續建築規劃配置應留意出入動線，盡量避免造成車流聚集於流量較大之竹林路。

表 4-5 平日路段現況交通量服務水準評估表

路名	路段	方向	道路容量(C)	平日晨峰			平日昏峰		
				交通量(V)	V/C	服務水準	交通量(V)	V/C	服務水準
竹林路	福和路-國光路	向北	950	740.68	0.780	C	832.04	0.876	D
		向南	950	565.28	0.595	B	622.72	0.655	C
	國光路-警光路	向北	950	674.68	0.710	C	745.88	0.785	C
		向南	950	595.24	0.627	C	615.84	0.648	C
	警光路-豫溪街	向北	950	592.8	0.624	B	683.96	0.720	C
		向南	950	607.08	0.639	C	700.2	0.737	C
國光路	竹林路-警光路	向東	950	166.12	0.175	A	198	0.208	A
		向西	950	193.32	0.203	A	211.48	0.223	A
	竹林路-福和路 76巷	向東	950	25.92	0.027	A	67.72	0.071	A
		向西	950	103.28	0.109	A	119.76	0.126	A
警光街	竹林路-國光路	向東	950	80.24	0.084	A	136.28	0.143	A
		向西	950	114.48	0.121	A	90.72	0.095	A
	竹林路-豫溪街	向東	950	114.4	0.120	A	124.4	0.131	A
		向西	950	41.6	0.044	A	42.48	0.045	A

(資料來源：本計畫實地調查、彙整)

表 4-6 假日路段現況交通量服務水準評估表

路名	路段	方向	道路容量(C)	假日晨峰			假日昏峰		
				交通量(V)	V/C	服務水準	交通量(V)	V/C	服務水準
竹林路	福和路-國光路	向北	950	558.24	0.588	B	565.68	0.595	B
		向南	950	464.88	0.489	B	444.92	0.468	B
	國光路-警光路	向北	950	493.24	0.519	B	555	0.584	B
		向南	950	482.96	0.508	B	447.12	0.471	B
	警光路-豫溪街	向北	950	519.32	0.547	B	472.28	0.497	B
		向南	950	543.8	0.572	B	576.08	0.606	B
國光路	竹林路-警光路	向東	950	177.8	0.187	A	116.2	0.122	A
		向西	950	200.24	0.211	A	135.88	0.143	A
	竹林路-福和路 76巷	向東	950	32.64	0.034	A	42.84	0.045	A
		向西	950	84.68	0.089	A	46.36	0.049	A
警光街	竹林路-國光路	向東	950	59.2	0.062	A	39.08	0.041	A
		向西	950	53.68	0.057	A	53	0.056	A
	竹林路-豫溪街	向東	950	64.32	0.068	A	37.04	0.039	A
		向西	950	13.8	0.015	A	13.68	0.014	A

(資料來源：本計畫實地調查、彙整)

(五) 停車分析

以計畫範圍 500 公尺衝擊圈為供需調查範圍。調查時間為平日上午至下午時段，調查對象分為機車及汽車兩種車種，就對外開放之路邊及路外停車供需現象進行分析。

為便於停車供需資料調查及分析作業，本計畫依據道路街廓特性劃分 7 區進行調查，經調查結果顯示，周邊機車停車需供比為 1.38，顯示機車停車供需尚有不足之狀況；汽車於 500 公尺調查範圍需供比為 0.97，惟位於街廓之 A、B、C、D 及 F 調查區域汽車需求皆大於供給，計畫區若採都市更新重建方式辦理，建議實施者於後續事業計畫階段應再次進行評估，除應滿足計畫範圍開發之停車數量，另可增設公用停車位，以服務民眾洽公之停車需求。

表 4-7 更新地區周遭汽、機車停車供給需求數量表

分區		A區	B區	C區	D區	E區	F區	G區	合計	
汽車	路邊	供給(席)	173	16	35	69	2	3	71	369
		需求(席)	207	122	48	119	19	15	124	654
	路外	供給(席)	101	96	-	-	668	-	568	1,433
		需求(席)	94	61	-	-	476	-	468	1,099
	需/供比		1.10	1.63	1.37	1.72	0.74	5.00	0.93	0.97
機車	路邊	供給(席)	1,469	1,084	849	1,365	1,010	1,812	1,057	8,654
		需求(席)	2,109	2,004	1,737	2,234	1,203	1,444	1,142	11,873
	路外	供給(席)	-	81	-	-	-	-	-	81
		需求(席)	-	140	-	-	-	-	-	140
	需/供比		1.44	1.84	2.05	1.64	1.18	0.80	1.08	1.38

(資料來源：本計畫實地調查、彙整)

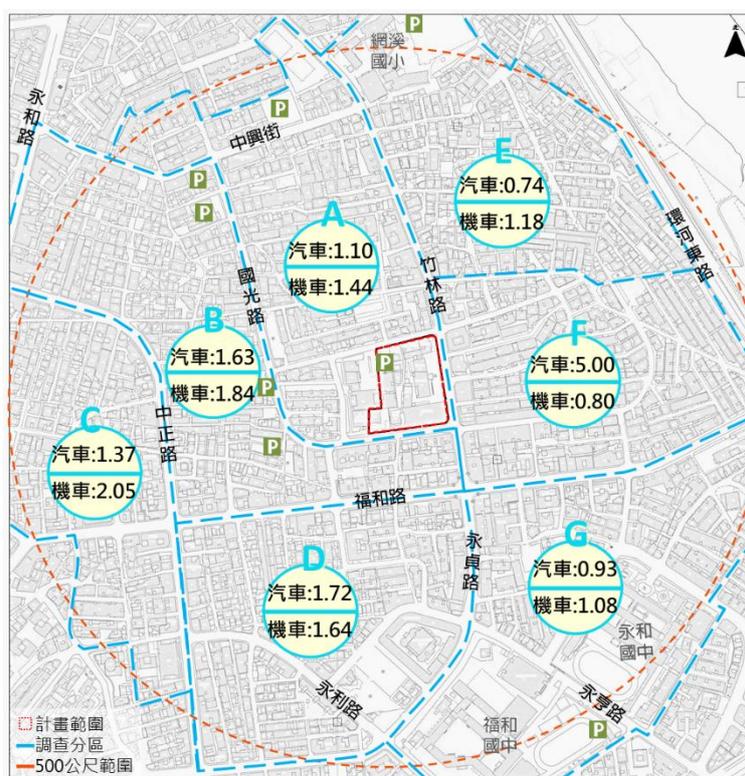


圖 4-11 各區範圍與停車需供比示意圖

(資料來源：本計畫彙製)

五、周邊公共設施

以本計畫區為中心半徑 500 公尺範圍內之公共設施進行檢討，包含機關用地、學校用地、變電所用地及廣場用地等，分析如下：

(一) 機關用地

機關用地共有 4 處，計畫面積共計 9.3614 公頃，且皆已開闢。機一用地包含永和區公所、永和戶政事務所、警察局永和分局、消防局救護大隊永和分隊、新北市立圖書館永和分館、永和國父紀念館。機十用地為國防部白雪藝工隊營區；機十用地則為國防部白雪藝工隊營區；機十二用地為中興公共托育中心、中興公園；機十五用地為新北市立永和幼兒園福和分班。

(二) 學校用地

學校用地共有 2 處，文一包含網溪國小；文二為新北永和國中及福和國中，計畫面積共計 9.3614 公頃，皆已完全開闢。

私立育達小學為私立學校用地，依照變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）歸類於土地使用分區，因此本計畫暫不檢討。

(三) 兒童遊樂場用地

主要計畫屬於住宅區，細部計畫為兒童遊樂場用地，現況僅作中信停車場使用，因此未開闢，計畫面積共計 0.2031 公頃，停車位約為 72 位，為一平面停車場，提供周邊停車使用。

(四) 市場用地

原為美麗華氣院商圈與永利市場，共有攤位 227 個，開業後生意不佳而歇業。現況一樓多為飲食零售店面，二樓作為里民使用空間，三至四樓為住家。計畫面積共計 0.4811 公頃，現況未開闢。

(五) 變電所用地

變電所用地 1 處，計畫面積共計 0.1384 公頃，現況已開闢，提供地區發電及輸配電所需而設置。

(六) 廣場用地

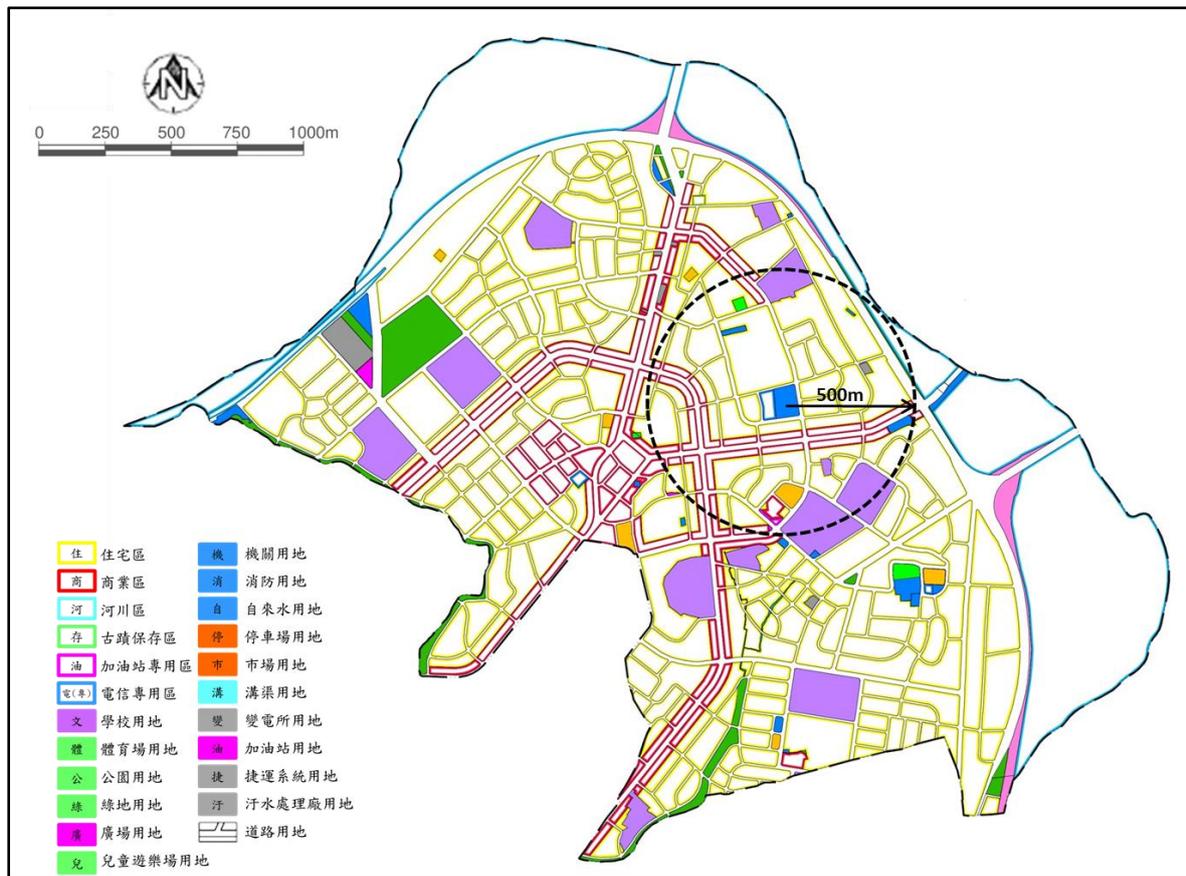
廣場用地 1 處，計畫面積共計 0.0499 公頃，現況已開闢，配合旁邊商業區未來發展構想劃設開放空間系統為廣場用地，為商業區塑造人車流及入口意識。而現況為植栽綠化並作為道路緩衝，因商業區未開闢現況為停車場，因此部分做為車輛通往停車場之用。

表 4-8 計畫範圍周邊公共設施面積檢討表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形		備註
			已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	
機關 用地	機一	1.0043	1.0043	100%	永和區公所等機關
	機十	0.3148	0.3148	100%	國防部白雪藝工隊營區
	機十二	0.1885	0.1885	100%	中興公共托育中心、中興公園
	機十五	0.0381	0.0381	100%	新北市立永和幼兒園福和分班
學校用地	文一	2.2482	2.2482	100%	網溪國小
	文二	7.0553	7.0553	100%	福和國中、永和國中
兒童遊樂場 用地	兒一	0.2031	0	0%	中信平面停車場
市場用地	市三	0.4811	0	0%	原永利市場，現況一樓多為飲食零售店面
變電所用地	變二	0.1384	0.1384	100%	變電所使用
廣場用地	廣	0.0499	0.0499	100%	兼供開放空間及車輛通往停車場之用

註 1：表內各項面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實施分割測量面積為準。

註 2：變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)中私立學校用地歸於土地使用分區，因此本計畫暫不檢討。



六、周邊環境容受力

(一) 公共設施容受力

依據都市計畫法第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等公共設施占用土地總面積不得少於計畫面積 10%，惟依永和現行都市計畫五項公共設施面積佔都市發展用地總面積之 2.79%，平均每人享有 5 項公設面積僅為 0.58 平方公尺，未來針對本計畫區之空間發展規劃應考量開放空間之合理留設，以滿足周邊需求並創造更佳之生活環境。

表 4-9 每人享有公共設施面積比較表

計畫區	公共設施面積 (公頃)	五項公共設施面積 (公頃)	108 年現況人口 (人)	每人享有公設面積 (平方公尺)	每人享有五項公設面積 (平方公尺)
永和都市計畫	118.8266	12.7698 (公園：7.124、體育場：0.5458、綠地：4.9911、廣場：0.0905、兒童遊樂場：0.2657)	220,595	5.39	0.58

(二) 道路系統容受力

依據新北市政府 108 年交通流量調查報告及本計畫現地調查，計畫範圍接臨之竹林路現況路段服務水準於平日晨峰及昏峰僅達 D 級及 E 級，計畫區預計打造為以行政為主體，並得包含辦公、住宅等多元機能之複合使用空間，故使用分區變更後將引入新增人口，考量衍生交通量及對道路服務水準之衝擊，主要汽機車出入口應避免設置於竹林路上，未來本計畫範圍開發，應依據建築物交通影響評估準則，有第一類建築物（包括商業、金融、辦公等用途）其設置小型車停車位數超過 150 個或樓地板面積超過 24,000 平方公尺，或

第二類建築物（包括住宅、集合住宅等用途）其設置小型車停車位數超過 360 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺，應於開發前提出建築物交通影響評估報告，並研擬交通維護改善策略，以降低基地開發對其周邊之交通衝擊。

伍、整體規劃構想

一、發展定位

為了提升公共設施品質及機關行政效率，透過土地資源的重新配置，打造永和區核心行政中心，提供完善及便利的區政服務，以全新行政機能為主體、多元複合使用空間為輔之優質環境，並作為周邊地區整體更新之示範，藉此活絡周邊都市機能。

二、發展目標

計畫區周遭停車位不足、巷弄狹小，透過都市更新手段重建此區位並同土地資源做有效率配置，除了現有行政機關之外還包含了國父紀念館及圖書館等公共空間相繼整合，塑造行政中心意象及當地辦公及環境改善。

(一) 重新配置機關及公共設施

藉由實施都市更新以改善建物使用機能，集中現有老舊辦公空間，整合為統一行政大樓，同時透過彈性化設定土地使用管制規則，打造多元複合使用園區，強化便民之空間機能，提升整體行政環境及機關辦公效率。

永和市立圖書分館借閱量高居全新北市前四名，為民眾閱覽書籍及自修的重要空間，而原有的國父紀念館為當地重要展演空間，支援各項活動舉辦，更新後能擴大國父紀念館及圖書館功能，滿足居民需求。

(二) 透過變更都市計畫及都市更新重建，促進土地再開發效益

永和人口稠密，都市發展用地飽和，欠缺都市發展動能，藉由變更都市計畫，使土地有效開發利用，並透過重建如都市更新方式，引入民間資源，減緩市府財政壓力，以打造安

全舒適之更新建築，使公有土地更新活化，提升公有財產之運用效益。

(三) 形塑優質可親之都市開放空間

計畫區內退縮建築以留設人行步道、通道及開放空間，能夠與周遭商業區、住宅區結合為民眾駐足空間，提升整體環境舒適度，以及更新後之社區，提升地區環境品質。

三、空間發展構想

(一) 公共設施服務改善構想

與各機關溝通整合空間改善，確認各機關特殊空間及設施需求，至少需保有目前計畫範圍內相關機關現有樓地板使用面積規模，在重建過程中為都市實質環境與機關服務機能帶來全面性的改善並維持機關服務不中斷，故不減損重建期間公共服務機能。

本計畫將現有分散行政機關整合，集中配置綜合行政大樓，強化行政效能意象，展現機關合一之一體價值，讓民眾不需往返不同地區而舟車勞頓，能夠擴大行動服務效益，節省民眾奔波時間。

計畫區內之5項開放性公共設施用地（公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場）主要分布於瓦礫溝及新店溪，並以綠地規劃為主，且多為帶狀形式規劃。本次變更後5項開放性公共設施用地總面積無減少。

(二) 土地使用規劃構想

本計畫範圍位於竹林路商業氛圍及車流來往之重要區位，現提供永和在地居民多種行政服務機能，因此未來空間發展初步規劃為一整合公共行政服務、人文、住宅、商業建築等機能之複合式空間，並留設開放空間供公眾使用，提高行政效益與改善周邊環境。

本計畫之複合式空間包含座落位置鄰接主要道路之行政大樓，大樓內整合行政機關、圖書館與國父紀念館，提供永和地區行政與藝文服務空間，促進文化產業發展，其餘適當引入民間資源，以延續帶狀商業氛圍及周邊原有機能。

另透過本計畫基地之沿街退縮步道開放空間與集中式街角開放空間，作為周邊商業軸緩衝用途，並適當提供綠地開放空間予公眾使用。

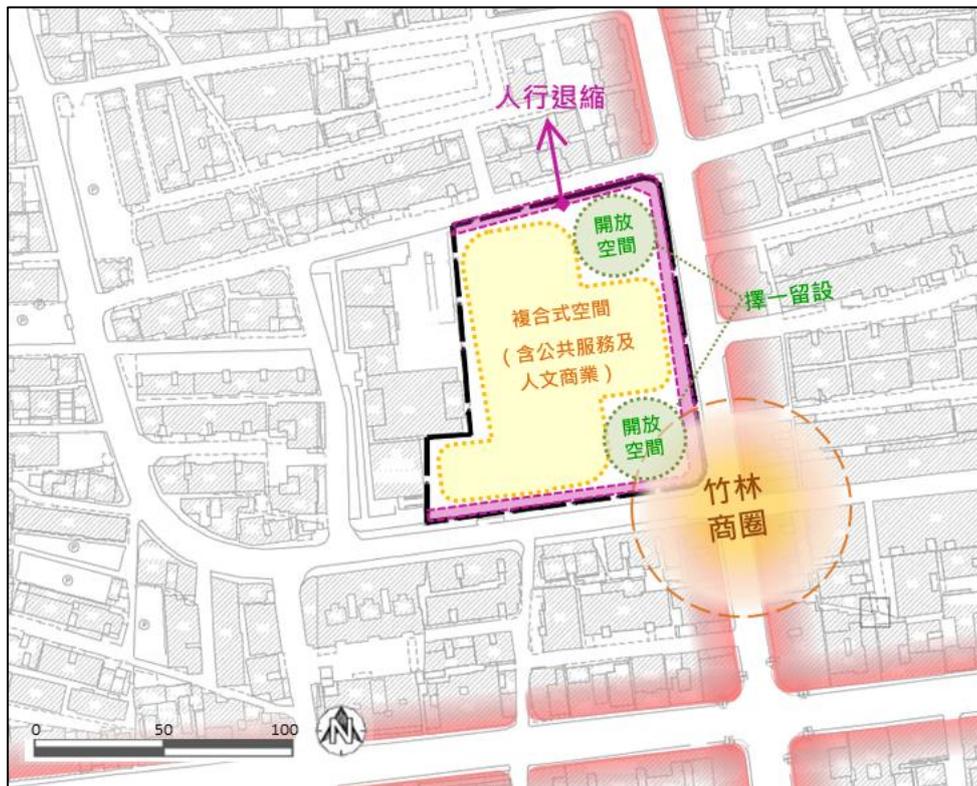


圖 5-1 初步空間發展構想示意圖

陸、實質發展計畫

一、計畫年期與容納人口

本細部計畫以民國 120 年為計畫目標年，但預定完成期限得依實際辦理進度酌予調整。

依據民國 106 年『新北市區域計畫』之主城區每人居住樓地板面積為 45 平方公尺評估方式，以本計畫住宅使用面積佔總樓地板面積 30%，估計容納人口約為 355 人。

二、土地使用及公共設施計畫

本計畫劃設行政園區特定專用區一處，面積約 1.0647 公頃，提供行政、商業、居住及辦公等使用。

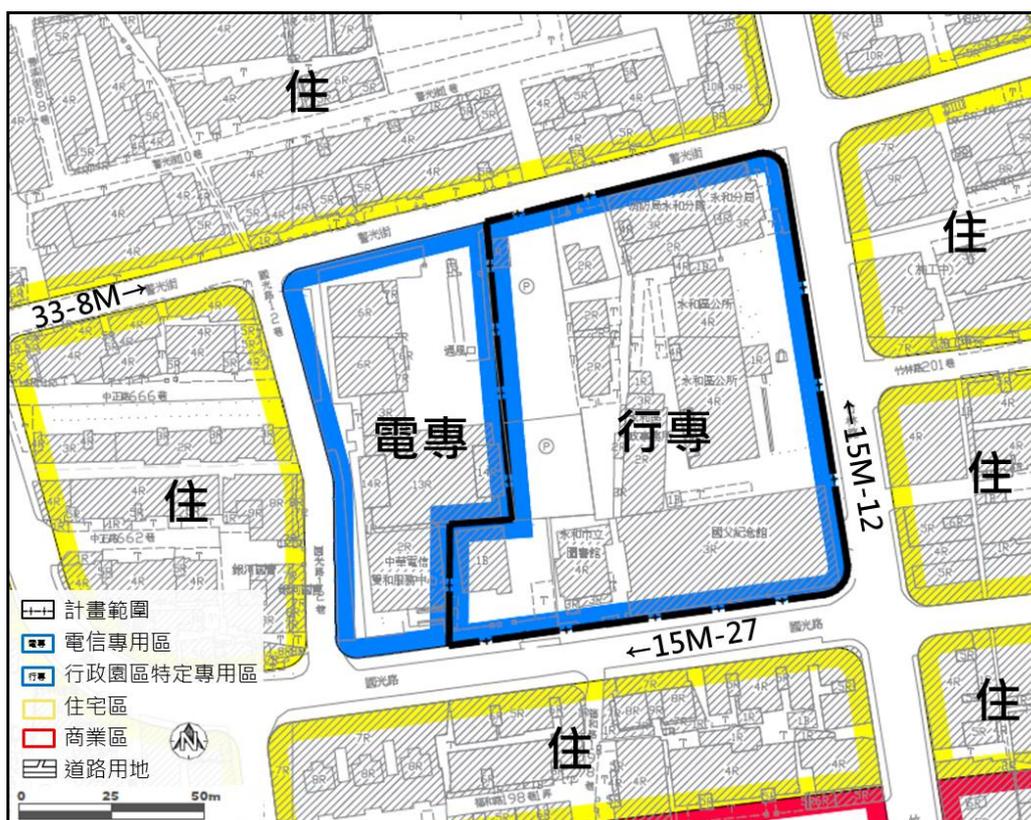


圖 6-1 擬定永和都市計畫細部計畫（行政園區特定專用區）範圍示意圖

三、道路系統計畫

本細部計畫配合現有道路佈設其系統，依功能說明如下：

(一) 聯外道路

本細部計畫範圍以福和路為東西向聯外道路，東至永福橋連接台北市，為永和連接台北市重要要道。

(二) 主要道路

本細部計畫範圍以南北向竹林路及國光路為主要道路，竹林路連接聯外道路福和路。

(三) 次要道路

本細部計畫範圍以東西向以警光街為主，東至竹林路，西至國光路；南北向以國光路12巷為主。

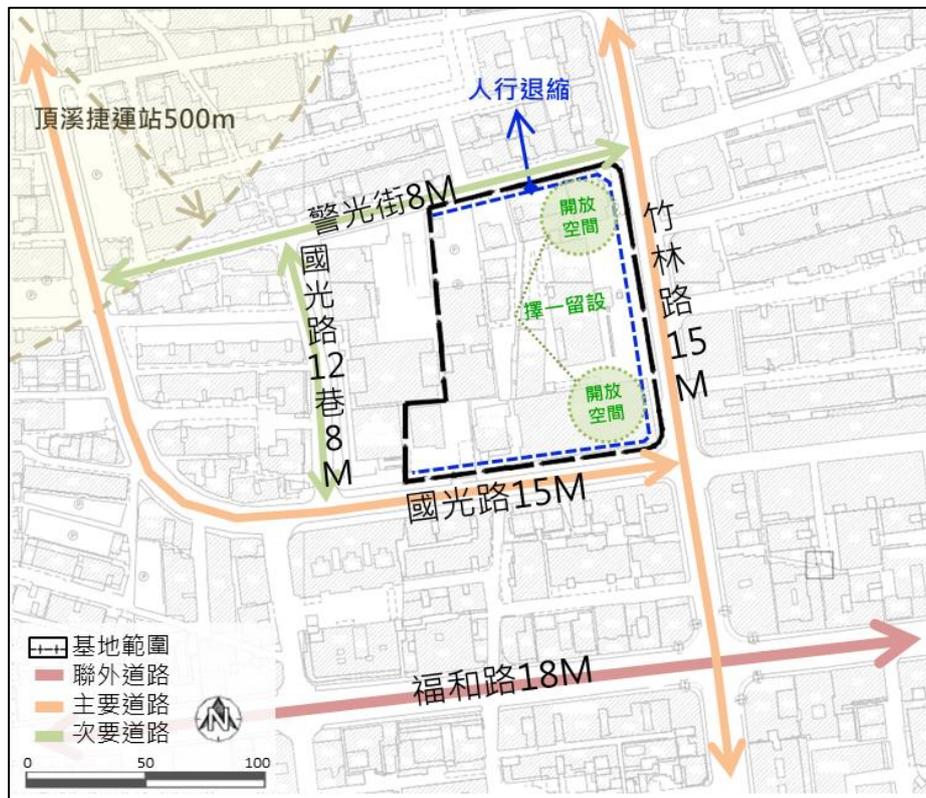


圖 6-2 交通系統計畫示意圖

四、都市防災計畫

(一) 防災規劃原則

1. 集中留設法定空地及開放空間，提供作為救災及逃生使用之疏散動線。
2. 於行政園區特定專用區內設置行政大樓，形塑新的防災指揮場所，改善本區防災空間。

(二) 防災計畫

1. 防救災路線

- (1) 避難道路：大量疏散逃生流量，達到迅速避難的目的，以道路寬度 18 公尺以上福和路為主。
- (2) 救援輸送道路：供救災、救助、救急、輸送等用，使救災人、車迅速到達目的地，道路寬度 15 公尺以上，包括竹林路及國光路。
- (3) 避難輔助道路：作為各指定避難場所、防災據點設施無法直接連接前兩個層級之道路網時而劃設，道路寬度 8 公尺，以地區道路為主。

2. 防災避難場所

- (1) 臨時避難場所：利用公共空間的救災及避難功能，如行政園區特定專用區留設之退縮空間、街角開放空間以及計畫範圍周邊之廣場、鄰里公園等。
- (2) 長期避難場所：提供完善的設備及庇護場所，如計畫範圍周邊之永和國中、福和國中及網溪國小。

(3) 收容場所：提供災後都市重建完成前，提供所需生活設施，如更新後之行政中心及計畫範圍周邊之永和國中、福和國中及網溪國小。

(4) 防災設施：行政園區特定專用區做為醫療救護與救難指揮中心。

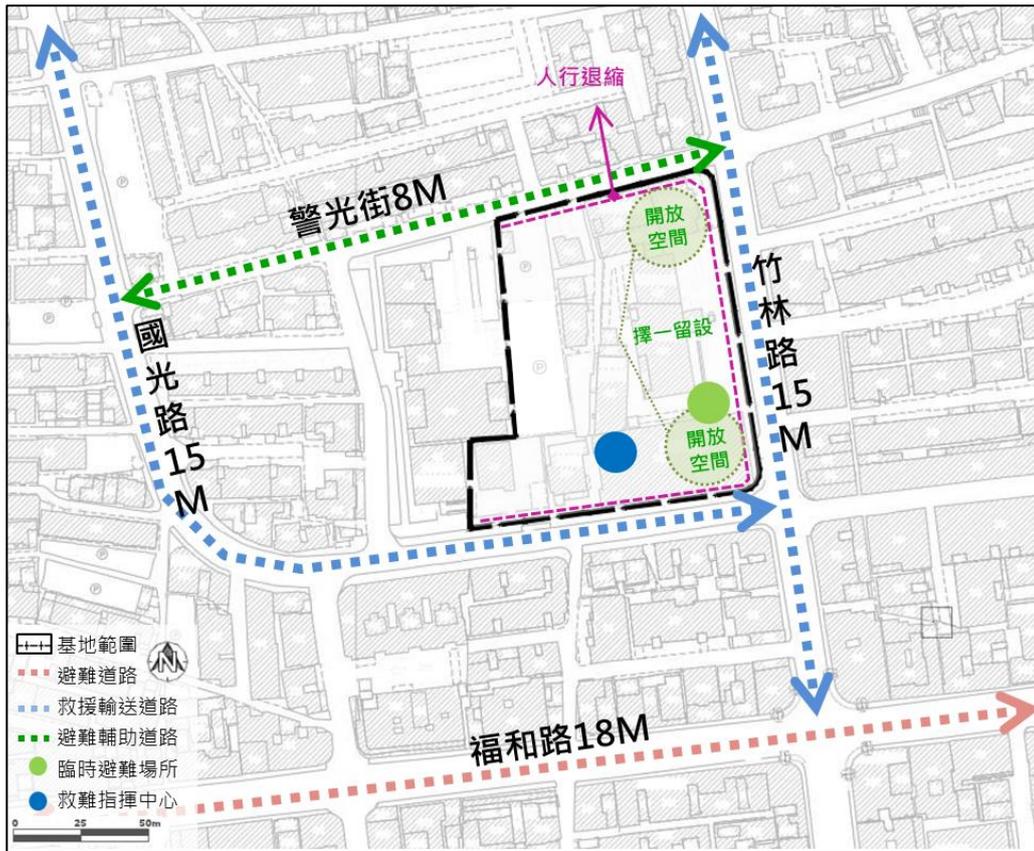


圖 6-3 防災避難場所及路線示意圖

五、土地使用管制計畫

考量未來發展及機關使用，劃設之行政園區特定專用區土地使用強度容積率 500%、建蔽率 50%，不得再依「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵、增額容積與容積移轉，且應提供公益設施。

六、都市設計準則

除本細部計畫土地使用管制規則內所規定事項外，依新北市都市設計審議原則辦理。

柒、土地使用分區管制要點

本細部計畫係依主要計畫—「變更永和都市計畫（部分機關用地及電信專用區為行政園區特定專用區）」案，據以擬定細部計畫，訂定行政園區特定專用區之土地使用分區管制規定。

本細部計畫土地使用分區管制要點如下：

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。
- 二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。
- 三、行政園區特定專用區之開發可容許之使用性質、用途分為下列各組：
 - （一）第一組：公務機關
 1. 各級政府機關
 2. 各級民意機關
 3. 其他公務機關使用
 - （二）第二組：公共服務設施
 1. 托兒所、幼稚園
 2. 郵局、其他社會福利機構
 - （三）第三組：文教設施及展演設施
 1. 圖書館、藝術館、博物館、社教館、科學館及展覽館
 2. 紀念性建築物
 3. 文康活動中心、區民及社區活動中心及研究機構
 - （四）第四組：電信事業設施

依施行細則第 34 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。

(五) 第五組：旅館

(六) 第六組：一般商業設施

1. 一般零售業
2. 綜合零售業
3. 一般服務業
4. 餐飲業
5. 一般事務所自由職業事務所
6. 運動休閒設施
7. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構

(七) 第七組：住宅設施

其他經目的事業主管機關認定，供以上第一至第七組使用之其他類似用途場所。

四、本計畫區之建築物得為本要點第 3 點所列之各種使用，惟提供第 1 組至第 4 組使用之容積樓地板面積，不得小於行政園區專用區總容積樓地板面積之 50%。

五、行政園區特定專用區之建蔽率不得大於 50%，基準容積率不得大於 500%，且不得再依施行細則、都市更新條例或其他法令規定申請容積獎勵、增額容積與容積移轉。

六、本計畫區之退縮建築規定如下：

(一) 建築基地應依附圖之規定退縮建築，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。

(二) 依本要點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。

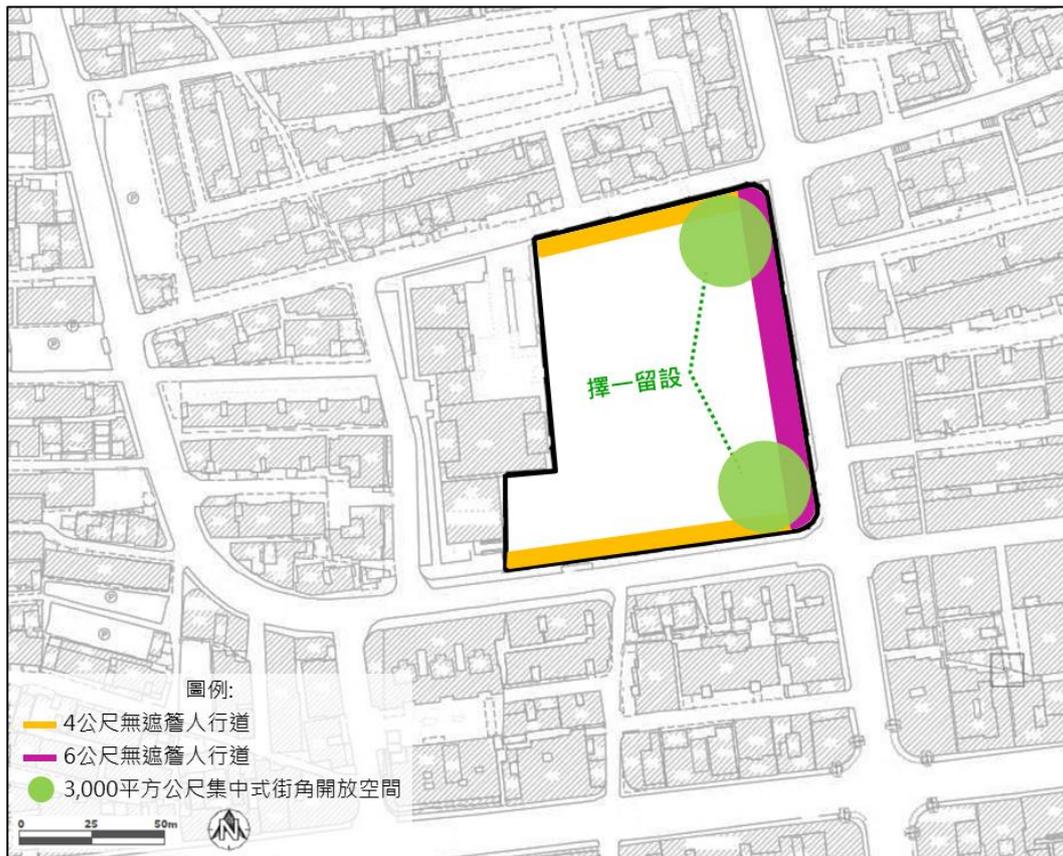


圖 6-4 退縮建築規定附圖

七、為提供竹林路商業停等空間，建築基地沿竹林路應於警光街口或國光路口，擇一留設面積不小於 3,000 平方公尺之集中式街角開放空間供公眾使用，其面積得與無遮簷人行道併計。

(一) 集中式街角開放空間不得設頂蓋、造型版、雨遮、陽台、地下停車場坡道、汽機車停車位、圍牆等視線遮蔽物，且應供公眾通行或活動使用。

(二) 應留設總面積二分之一以上種植花草樹木。

八、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：

(一) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公

尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。

2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。
3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(二) 基地情況特殊者，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理。

(三) 提供第一組、第三組使用之建物需設置公用停車位，供周遭居民及洽公民眾使用，設置位數不得低於法定汽車停車位數量之三分之一。

九、本計畫區內建築物應符合下列規定，並於建造執照核准前與新北市政府完成協議書簽訂：

- (一) 應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章。
- (二) 應取得智慧建築分級評估銀級以上之候選智慧建築證書。
- (三) 建築物作住宅使用者，應取得無障礙住宅建築標章。

十、本計畫區應經都設會審議通過。

十一、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。

捌、事業及財務計畫

一、實施方式及經費

因計畫範圍內公私有土地夾雜，以都市更新重建方式得整合公私有土地，使本計畫範圍得整體開發以獲得最大效益，依都市更新條例第 12 條由市府主導更新事業開發，實施經費將由公開評選之實施者自行籌措。

二、回饋計畫

(一) 回饋方式

本計畫由原機關用地及電信專用區變更為行政園區特定專用區，土地變更後皆涉及使用項目放寬及使用強度增加，回饋方式如下：

1. 電信專用區變更回饋，變更基地應以下公式計算回饋金額，並以代金方式繳納：

$$\text{應回饋金額} = \text{變更基地土地面積} * 40\% * (1 + 40\%) * V$$

V: 建築基地申請開發或變更使用當期之公告土地現值。

2. 機關用地變更回饋，變更基地應以下公式計算回饋金額，並以代金方式繳納：

$$\text{應回饋金額} = \text{變更範圍土地面積} * 45\% * (1 + 40\%) * V$$

V: 建築基地申請開發或變更使用當期之公告土地現值。

(二) 回饋時機

採行都市更新權利變換方式開發時，變更回饋方式應納入權利變換計畫執行，依其他方式開發者，應由地主與本府

簽訂協議書後，始得申請開發或變更使用。

三、實施進度

本計畫目標年為民國 120 年，預計於民國 110 年辦理招商、民國 111 年進行都市更新事業計畫擬定與審議，民國 112 年完成更新事業審議，惟依實際辦理進度酌予調整。

四、經營管理方式

本案計畫以都市更新方式實施，更新完成後，所有地主依權利變換方式分回房地，公有地主分回部分，則統籌由公產機關經管運用。

附件一 重大建設認定函

檔 號：

保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓

承辦人：詹鎮聰

電話：(02)29603456 分機7154

傳真：(02)89650936

電子信箱：ak7951@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國110年1月13日

發文字號：新北府城審字第1100071526號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴處辦理「本市永和區公所周邊地區」之都市計畫變更事宜，為因應本市重大建設之需要辦理都市計畫變更，尚符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，後續仍請依都市計畫法第19條、第20條及第23條規定程序辦理變更事宜，請查照。

說明：依據本府110年1月5日簽奉市府核准事項、內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議之規定、都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項辦理。

正本：新北市政府都市更新處

副本：內政部營建署、新北市都市計畫委員會、新北市政府城鄉發展局

交換戳記
110/01/13 15:32

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

附件二 地籍圖謄本

地籍圖謄本

中地電謄字第107459號

土地坐落：新北市永和區國光段91,110-1地號共2筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北



資料管轄機關： 新北市中和地政事務所

本謄本核發機關： 新北市中和地政事務所

中華民國 109年03月23日13時16分

主任：陳素霞



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：UNSUHRRF，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件三 地籍清冊

土地登記第二類謄本（地號全部）

永和區國光段 0089-0001地號



列印時間：民國109年03月10日11時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8KR5C33B12*，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中和地政事務所 主任 陳素霞
中地電謄字第086610號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：新北市中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年03月13日 登記原因：逕為分割
面積：*****44.12平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：**154,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段74-3地號
分割自：0089-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國063年01月29日
原因發生日期：民國---年---月---日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：新北市政府警察局永和分局
統一編號：33506613
住址：台北縣永和市竹林路198號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***30,800.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
069年12月 ****8,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理管理機關變更登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

永和區國光段 0091-0000地號



列印時間：民國109年03月10日11時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8KR5C33B12*，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中和地政事務所 主任 陳素霞
中地電謄字第086610號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：新北市中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年03月13日 登記原因：更正
面積：*****962.20平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：**230,091元／平方公尺
地上建物建號：國光段 00821-000
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段35-47地號。

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國100年02月25日
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住址：（空白）
管理者：新北市政府警察局永和分局
統一編號：33506613
住址：台北縣永和市竹林路198號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***46,018.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
062年10月 *****363.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

永和區國光段 0095-0000地號



列印時間：民國109年03月10日11時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8KR5C33B12*，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中和地政事務所 主任 陳素霞
中地電謄字第086610號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：新北市中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國080年10月14日 登記原因：地籍圖重測
面積：****5,400.42平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：**227,411元/平方公尺
地上建物建號：國光段 01124-000
01125-000 01126-000
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段35-5地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國100年01月05日
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住址：（空白）
管理者：新北市永和區公所
統一編號：33502807
住址：新北市永和區竹林路200號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***45,482.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
061年06月 *****151.2元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



0A

FB

土地登記第二類謄本（地號全部）

永和區國光段 0096-0000地號



列印時間：民國109年03月10日11時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8KR5C33B12*，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中和地政事務所 主任 陳素霞
中地電謄字第086610號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：新北市中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國080年10月14日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****155.58平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：**167,753元／平方公尺
地上建物建號：國光段 00821-000
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段74-1地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國063年01月29日
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：新北市政府警察局永和分局
統一編號：33506613
住址：台北縣永和市竹林路198號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***33,551.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
064年02月 ****2,329.3元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理管理機關變更登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

永和區國光段 0097-0000地號



列印時間：民國109年03月10日11時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8KR5C33B12*，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中和地政事務所 主任 陳素霞
中地電謄字第086610號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：新北市中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年03月13日 登記原因：更正
面積：*****261.53平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：**154,000元／平方公尺
地上建物建號：國光段 00821-000
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段75-26地號。

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國100年02月25日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住址：（空白）
管理者：新北市政府警察局永和分局
統一編號：33506613
住址：台北縣永和市竹林路198號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***30,800.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
063年09月 *****363.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

永和區國光段 0098-0000地號



列印時間：民國109年03月10日11時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8KR5C33B12*，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中和地政事務所 主任 陳素霞
中地電謄字第086610號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：新北市中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國080年10月14日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****201.48平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：**154,000元／平方公尺
地上建物建號：國光段 00822-000
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段75-5地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國100年02月25日
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住址：（空白）
管理者：新北市政府警察局永和分局
統一編號：33506613
住址：台北縣永和市竹林路198號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***30,800.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
063年09月 *****363.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

永和區國光段 0099-0000地號



列印時間：民國109年03月10日11時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8KR5C33B12*，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中和地政事務所 主任 陳素霞
中地電謄字第086610號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：新北市中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國080年10月14日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****489.27平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：**154,000元／平方公尺
地上建物建號：國光段 00834-000
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段74-0地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國100年02月25日
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住址：（空白）
管理者：新北市政府警察局永和分局
統一編號：33506613
住址：台北縣永和市竹林路198號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***30,800.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
063年09月 *****363.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

永和區國光段 0100-0000地號



列印時間：民國109年03月10日11時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8KR5C33B12*，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中和地政事務所 主任 陳素霞
中地電謄字第086610號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：新北市中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年03月13日 登記原因：逕為分割
面積：****1,183.84平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：**154,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段74-6地號
因分割增加地號：0100-0001地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：買賣
登記日期：民國089年04月14日
原因發生日期：民國088年02月05日
所有權人：中華電信股份有限公司
統一編號：96979933
住址：臺北市信義路一段24之3號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：089中登地字第010953號
當期申報地價：109年01月***24,640.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年03月 ***63,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



HO



HO

土地登記第二類謄本（地號全部）

永和區國光段 0106-0000地號



列印時間：民國109年03月10日11時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8KR5C33B12*，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中和地政事務所 主任 陳素霞
中地電謄字第086610號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：新北市中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年03月13日 登記原因：逕為分割
面積：*****33.46平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：**154,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段74-7地號
因分割增加地號：0106-0001地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國070年03月17日
原因發生日期：民國070年01月27日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住址：臺北市光復南路148號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***30,800.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
067年10月 ****3,300.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



RE



土地登記第二類謄本（地號全部）

永和區國光段 0107-0000地號



列印時間：民國109年03月10日11時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8KR5C33B12*，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中和地政事務所 主任 陳素霞
中地電謄字第086610號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：新北市中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國080年10月24日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****114.94平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：**154,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段66-0地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國100年02月25日
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住址：（空白）
管理者：新北市政府警察局永和分局
統一編號：33506613
住址：台北縣永和市竹林路198號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***30,800.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
063年09月 *****363.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

永和區國光段 0108-0000地號



列印時間：民國109年03月10日11時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8KR5C33B12*，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中和地政事務所 主任 陳素霞
中地電謄字第086610號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：新北市中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年03月13日 登記原因：逕為分割
面積：*****451.19平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：**154,000元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段65-10地號。
因分割增加地號：0108-0001地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：買賣
登記日期：民國089年04月14日
原因發生日期：民國088年02月05日
所有權人：中華電信股份有限公司
統一編號：96979933
住址：臺北市信義路一段24之3號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：089中登地字第010957號
當期申報地價：109年01月***24,640.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年03月 ***63,000.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

永和區國光段 0109-0000地號



列印時間：民國109年03月10日11時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8KR5C33B12*，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中和地政事務所 主任 陳素霞
中地電謄字第086610號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：新北市中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國080年05月02日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****682.16平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：**204,303元/平方公尺
地上建物建號：國光段 01270-000
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段63-1地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國100年02月08日
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住址：（空白）
管理者：新北市立圖書館
統一編號：29337030
住址：新北市板橋區莊敬路62號之樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***40,861.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
065年08月 *****181.5元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗。以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



EG



93

土地登記第二類謄本（地號全部）

永和區國光段 0110-0000地號



列印時間：民國109年03月10日11時03分

頁次：1

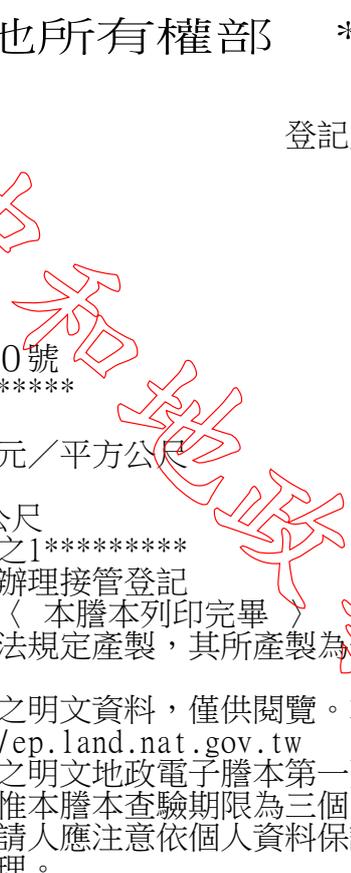
本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：8KR5C33B12*，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中和地政事務所 主任 陳素霞
中地電謄字第086610號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：新北市中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年03月13日 登記原因：逕為分割
面積：*****71.52平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：**187,473元／平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段64-0地號
因分割增加地號：0110-0001地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國100年01月05日
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住址：（空白）
管理者：新北市永和區公所
統一編號：33502807
住址：新北市永和區竹林路200號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***37,495.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
059年11月 *****174.7元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記



- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

永和區國光段 0110-0001地號



列印時間：民國109年03月10日09時34分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由佳境工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：252PX3XW8A9L，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
中和地政事務所 主任 陳素霞
中地電謄字第086268號
資料管轄機關：新北市中和地政事務所 謄本核發機關：新北市中和地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年03月13日 登記原因：逕為分割
面積：*****595.34平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：***86,400元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段64-0地號
分割自：0110-0000地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0002 登記原因：接管
登記日期：民國100年01月05日
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住址：（空白）
管理者：新北市永和區公所
統一編號：33502807
住址：新北市永和區竹林路200號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***17,300.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
059年11月 *****182.3元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件四 都市計畫變更公展前座談會 會議紀錄

新北市永和區公所（機一）周邊地區公辦都市更新案

都市計畫變更公展前座談會 會議紀錄

壹、時間：109年12月17日（星期四）下午2時30分

貳、地點：新北市永和區公所4樓大禮堂

參、主持人：謝主任秘書惠琦

紀錄：洪雯君

肆、與會單位及人員：（詳簽到簿）

伍、主席致詞：（略）

陸、規劃單位簡報：（略）

柒、綜合討論：

一、新北市政府警察局永和分局：配合市府政策辦理。

二、新北市政府消防局：配合市府政策辦理。

三、新北市永和區公所：考量地下停車空間興建成本較高，建議可向市府交通局提報新北市停車場作業基金，重建後停車費由該基金進行收益，可適當減少實施者負擔，增加招商誘因。

四、新北市永和戶政事務所：配合市府政策辦理，另希望重建後使用面積能夠再增加。

五、法務部調查局新北市調查處：本處雙和調查站預定於114年底前搬遷至本局自行新建中和園區（位於中和區永和路）辦公大樓，可配合市府公辦都更時程規劃。

六、中華電信股份有限公司：本公司樂見其成。

七、新北市永和區衛生所：

- (一) 目前本所位於基地外，建築物屋齡約 40 年，已多處滲、漏水及壁癌情形嚴重，無裝設電梯，且空間使用面積受限，不符現行衛生所功能，經評估重建或整修皆不符空間使用與經濟效益，希望能參考新店行政園區案例，將本所納入永和行政園區公辦都更規劃內。
- (二) 為推動高齡友善健康照護機構計畫，重建後擬結合日照、醫療、保健等複合式（性）功能，提供在地民眾醫療保健，提升為民服務品質及提供長者樂齡健康活動空間，以推動高齡友善環境。

八、新北市永和區光明里辦公處：

- (一) 考量永和區內長輩較多、開放空間較少，故建議公辦都更後基地能留設開放空間，並增設體健活動設施。
- (二) 建議公辦都更後留設室外展覽空間，以供居民、學生展示作品，提升欣賞文藝氣息。
- (三) 本基地為里民團體活動集合之重要據點，常有大型遊覽車出入，建議將大型車輛臨時停靠區納入規劃。
- (四) 目前永和區衛生所位於秀朗路一段，建議納入永和行政園區公辦都更規劃內，強化行政園區服務完整性。

九、新北市永和區豫溪里辦公處：目前基地周邊住戶多停於中信停車場（基地內中華電信所有之空地），希望規劃時能考量民眾權益，增加停車空間供周邊住戶停車使用。

十、新北市永和區秀成里辦公處：

- (一) 希望透過本次公辦都更能使行政功能更完善、便民。
- (二) 永和區地小人稠，建議市府能重視並規劃重建後汽機車停車需求。

十一、新北市永和區秀和里辦公處：

- (一) 希望本次公辦都更規劃能讓永和孫家共同參與，並重視孫家意見。

(二) 永和國父紀念館係為永和區地標，早期孫家祖先捐贈鎮公所時原期望做活動中心使用，讓里民享有共同使用福利，惟目前做展演中心使用，使用率低且多為公家機關使用，抹滅孫家祖先用意。孫家樂見永和國父紀念館重建，但應保留該空間原使用以維孫家祖先用意，建議應於本次公辦都更妥善規劃。

十二、新北市永和區協和里辦公處：本里雖與永和區公所有距離，未必能享受到公辦都更後行政園區設施，但仍希望重新規劃後能便民，例如增加停車位等。

十三、民眾(永和區中正路 666 巷附近居民)：本案重建後車流量可能增加，建議開通基地旁警光街連接永和區中正路 666 巷道路，讓交通較為順暢。

十四、羅文崇議員服務處

(一) 希望市府都市更新處採納本次座談會相關意見並做適當評估。

(二) 建議市府都市更新處應與地方私有地主、孫家進行溝通，並瞭解地方需求。

十五、陳鴻源議員服務處

(一) 希望盡量以民眾便利性與需求做為優先規劃指標。

(二) 建議市府都市更新處針對基地整合、處置進行全面處理，並適當加強機關機能性，例如消防局與警察局便民性與特殊器械、車輛擁有數量。

十六、連斐璠議員

(一) 本案前為公辦都更跨區整體規劃案，然各地主及使用單位訴求不同而擱置至今。考量其他部分行政區已有良好之行政園區，且永和區

公所建築物老舊，故目前已針對基地重啟公辦都更案，促進地方繁榮發展，提升行政服務機能並提供適當綠化空間，故希望大家能支持本案。

- (二) 有關永和國父紀念館部分，建議考量孫家捐地原意，維持「國父紀念館」之名稱與精神。
- (三) 有關民眾質疑公地興建住商大樓後，公有地單獨利用可行性一事，考量市府財政困窘，由市府完全編列預算興建行政園區極為困難，故本案採公辦都更運用民間資金之方式辦理，由實施者負擔興建成本並分回應得之利潤，故請大家能支持本案，促成本案環境改善。

捌、會議結論

- 一、本案後續將依程序辦理都市計畫變更公展說明會、審議會等相關法定程序，有任何意見皆可於相關程序時反映。
- 二、本案都市計畫擬變更原有機關用地為行政園區特定專用區，並以原機關皆可進駐為規劃方向，且市府重建後分回空間應扣除實施者負擔及利潤，日前已請市府財政局進行第 1 次調派，後續將納入永和區衛生所需求再次進行調派。另請基地內各機關預為研議重建時中繼辦公空間位置事宜。
- 三、本案後續將研議增加公益性質，包含綠地或開放空間、停車位等項目。
- 四、有關國父紀念館保留一事，將納入規劃參考，並研議放置於行政辦公大樓內並保留國父紀念館與宗祠之使用，後續市府亦將與各機關、地方保持交流。

玖、散會：下午 3 時 10 分

製 作
校 對

業 務 主 管
承 辦 人 員

製 作
校 對

業 務 主 管
承 辦 人 員