

永和頂溪捷運站周邊公辦都更案 地區說明會

112年12月11日

簡報大綱 及流程

1/ 壹、辦理緣起

貳、推動範圍及期程

2/ 綜合問答Q&A

1/ 壹、辦理緣起

辦理緣起

背景

都更
更急迫性

建物窳陋環境雜亂

現況巷弄彎曲狹小

產權複雜整合不易

救災不易
危及住戶人身及財產安全



對策

擴大公辦

政府主導，加速開發



加速民辦

多元管道，全面輔導



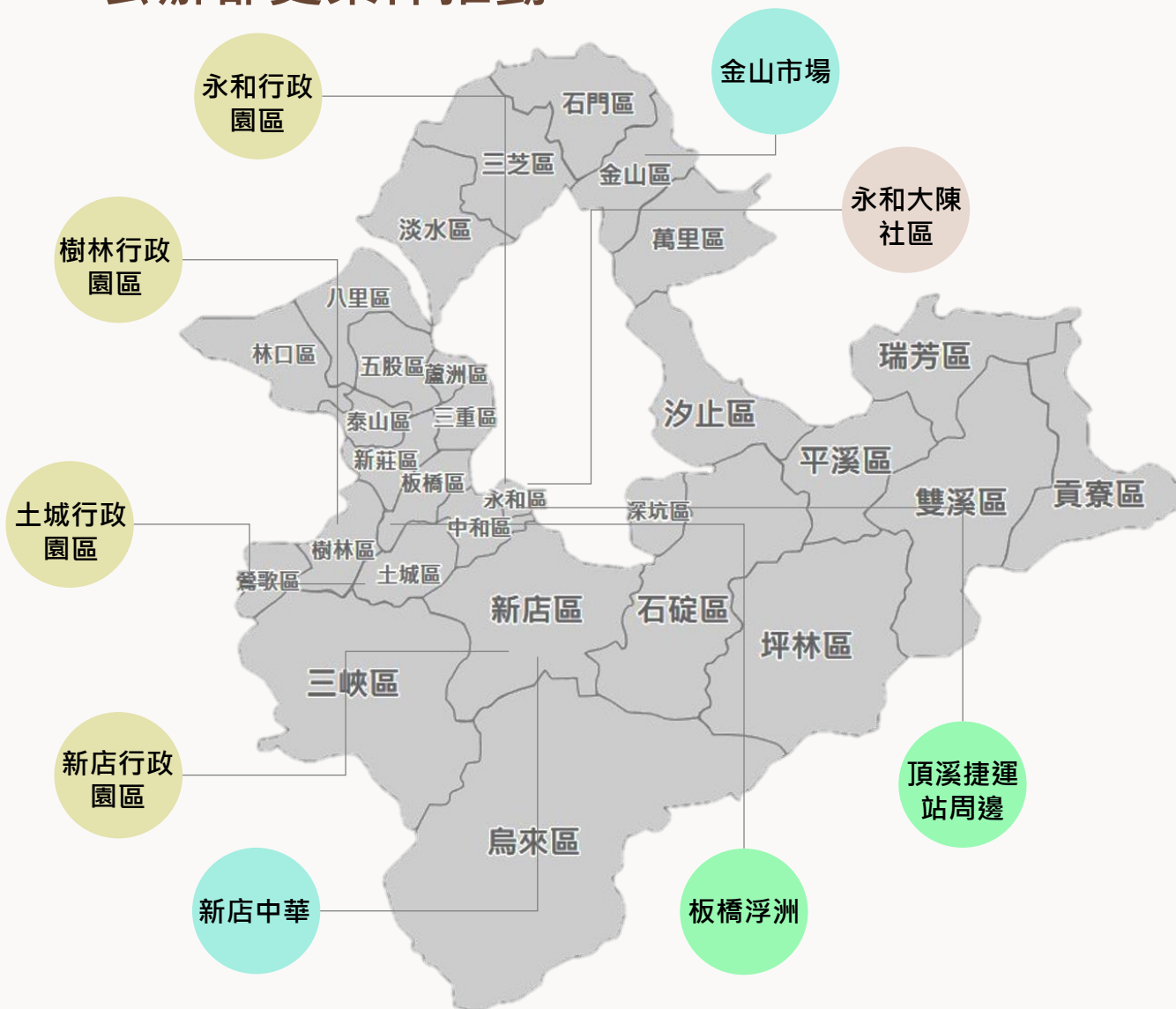
✓ 提升土地使用強度

✓ 完善公共設施及都市機能

✓ 形塑整體優質之都市環境

辦理緣起

公辦都更案件推動

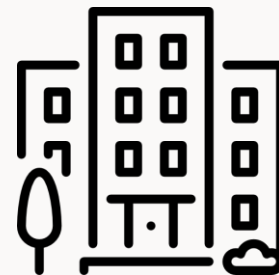


都更處



都更三箭
加速審議

住都中心



一線整合 策略開發



公辦都更效益

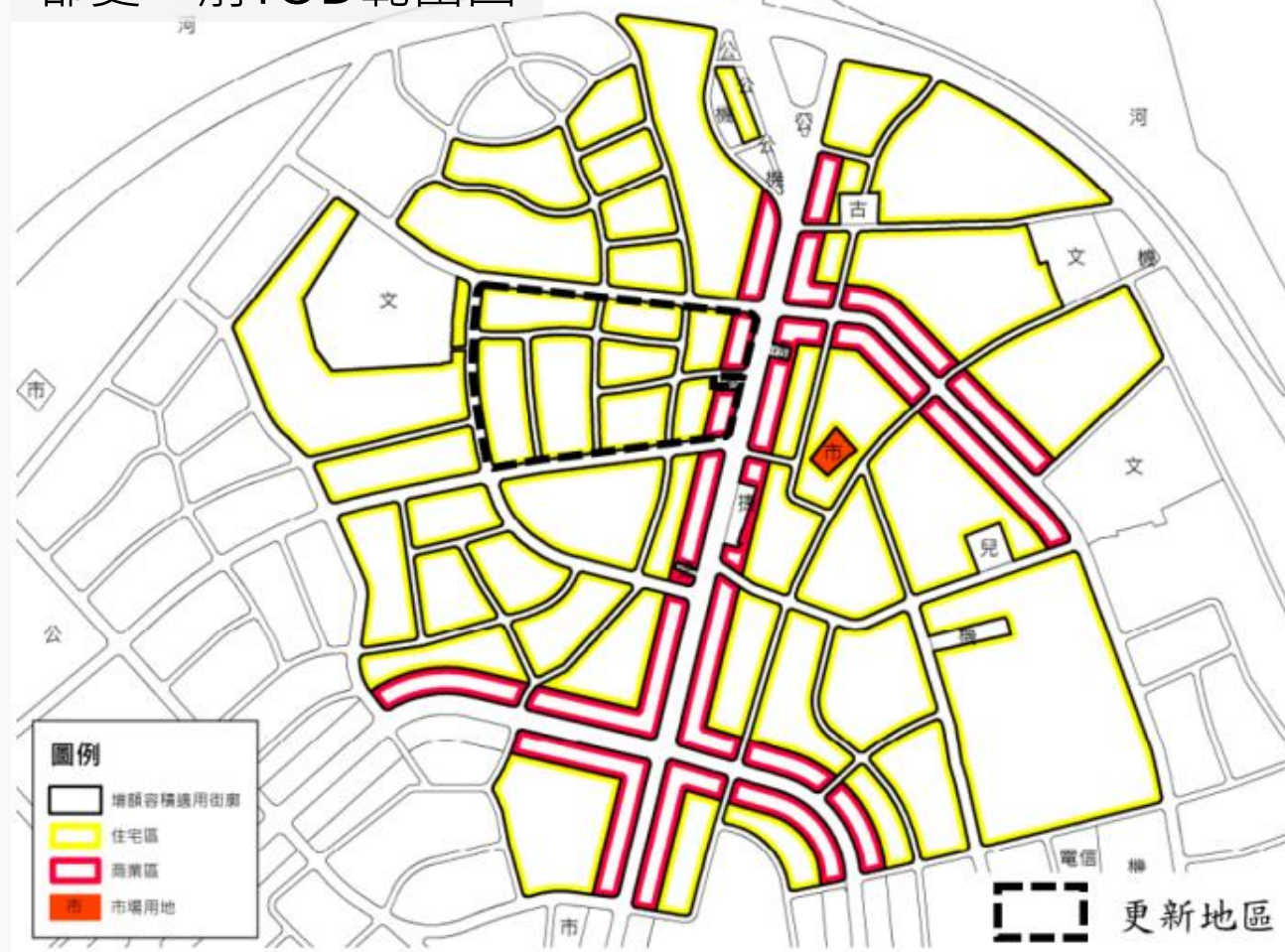
- ✓ 分期分區開發，創造開放空間
- ✓ 導入重劃理念，共同管道整合
- ✓ 開闢計畫道路，強化防災動線
- ✓ 住都中心協力，提升都更量能

辦理緣起

本案位置

- ◆ 本案基地位於永和區文化路以南、信義路以東、仁愛路以北及永和路二段以西所圍街廓範圍內(頂溪捷運站西側)，總面積約**5.6**公頃
- ◆ 全區位於市府108年8月29日「擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」案所載**都更一箭**範圍，適用**增額容積**相關規定

都更一箭TOD範圍圖



辦理緣起

現況分析

使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%

❗ 屬早期發展地區，多為高建蔽率之使用型態

❗ 產權結構複雜，且人口稠密造成公共設施服務水準降低

❗ 巷道彎曲狹小，寬度不一且不連續，潛藏救災風險

❗ 原計畫道路範圍多未開闢，且多數有違章占用情形



辦理緣起

現況分析

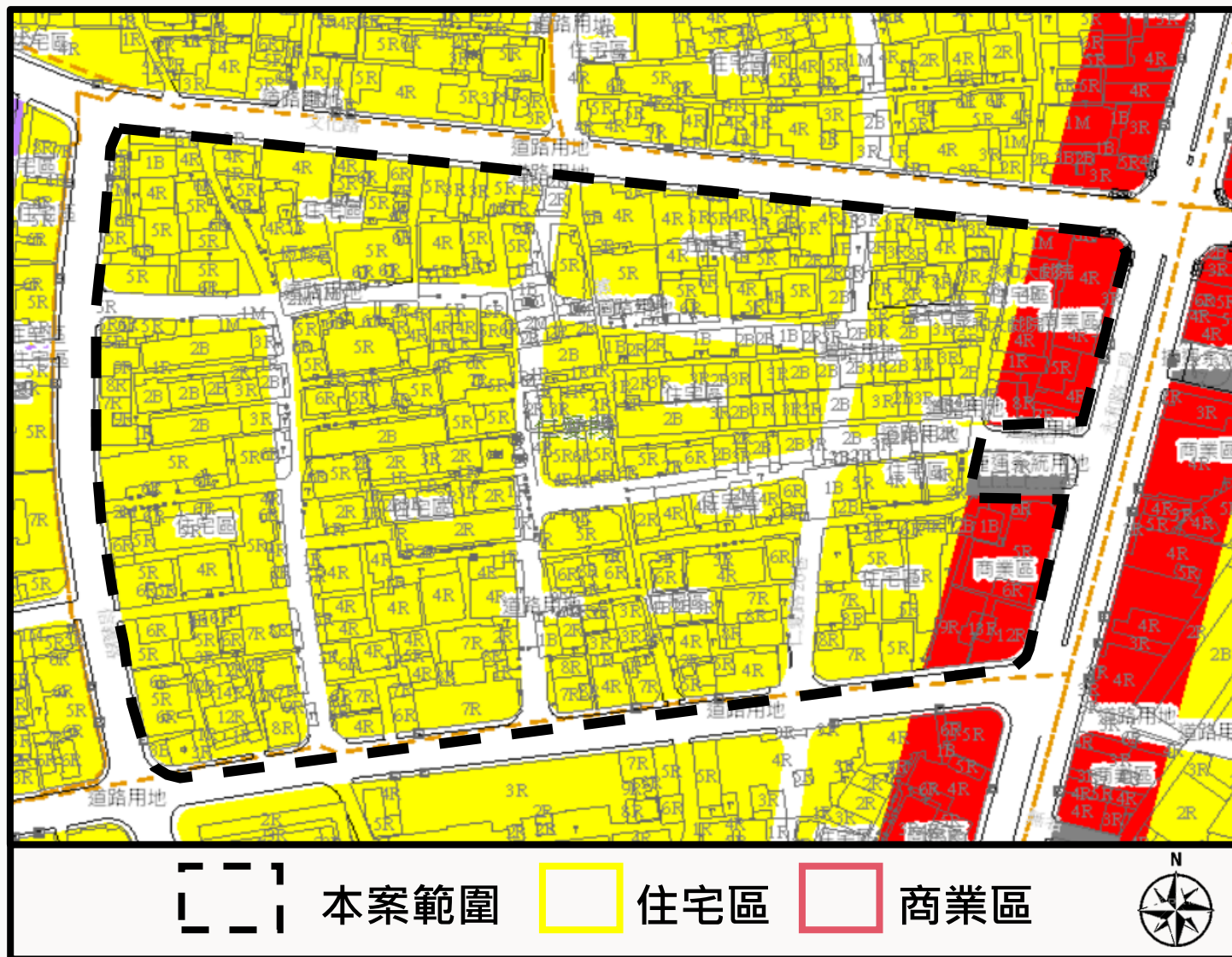
使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%

❗ 屬早期發展地區，多為高建蔽率之使用型態

❗ 產權結構複雜，且人口稠密造成公共設施服務水準降低

❗ 巷道彎曲狹小，寬度不一且不連續，潛藏救災風險

❗ 原計畫道路範圍多未開闢，且多數有違章占用情形



辦理緣起

現況分析

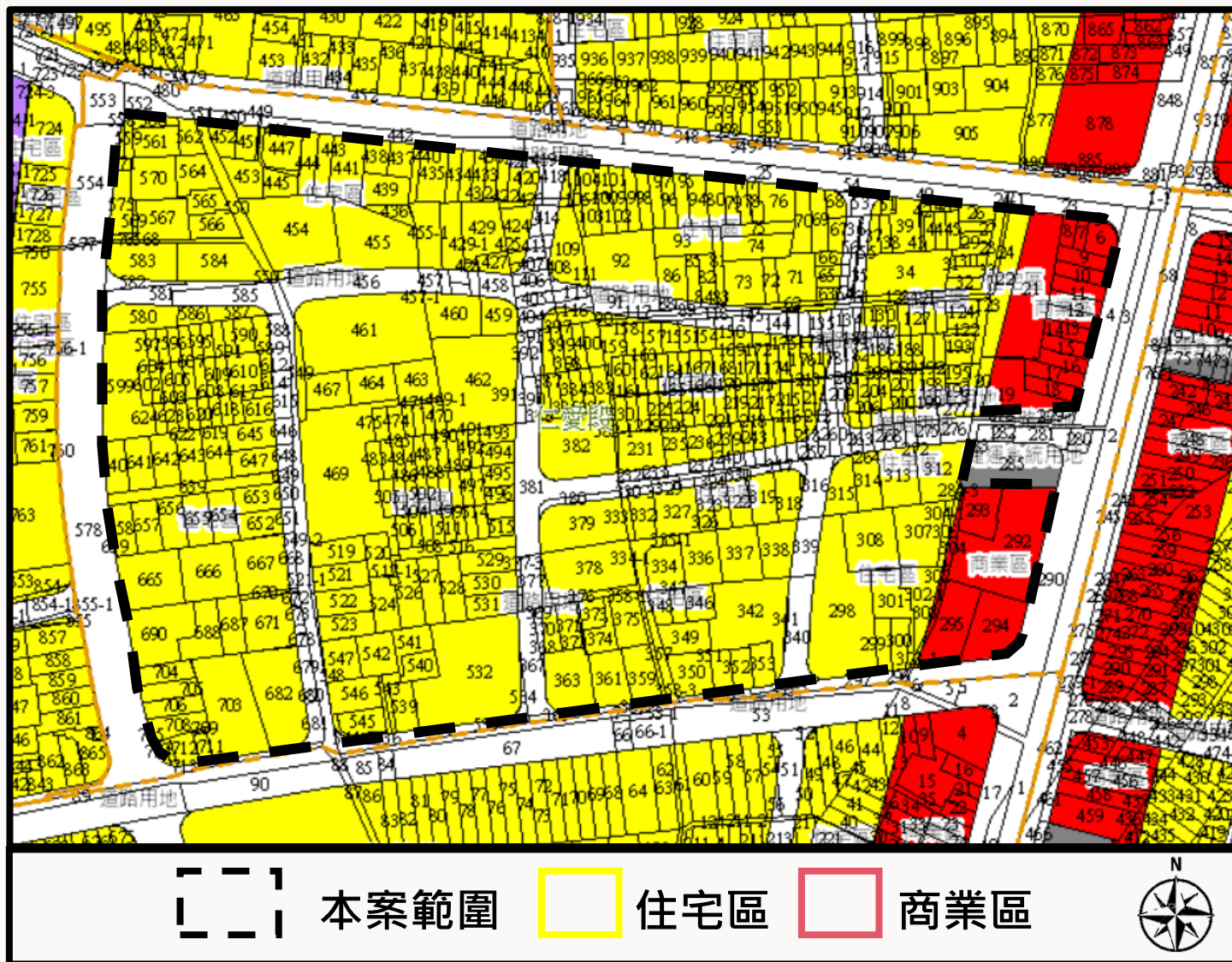
使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%

❗ 屬早期發展地區，多為高建蔽率之使用型態

❗ 產權結構複雜，且人口稠密造成公共設施服務水準降低

❗ 巷道彎曲狹小，寬度不一且不連續，潛藏救災風險

❗ 原計畫道路範圍多未開闢，且多數有違章占用情形



辦理緣起

現況分析

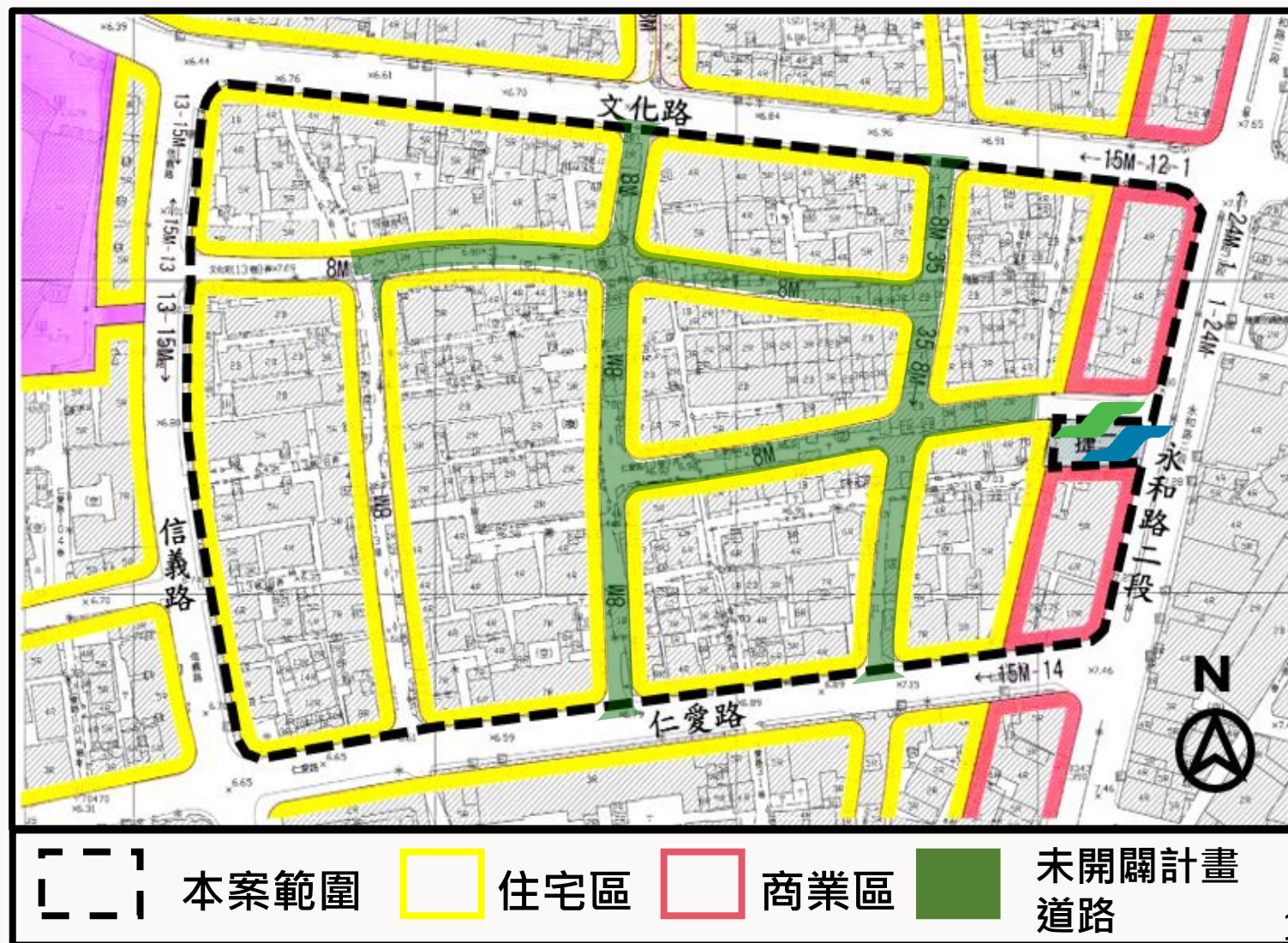
使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%

❗ 屬早期發展地區，多為高建蔽率之使用型態

❗ 產權結構複雜，且人口稠密造成公共設施服務水準降低

❗ 巷道彎曲狹小，寬度不一且不連續，潛藏救災風險

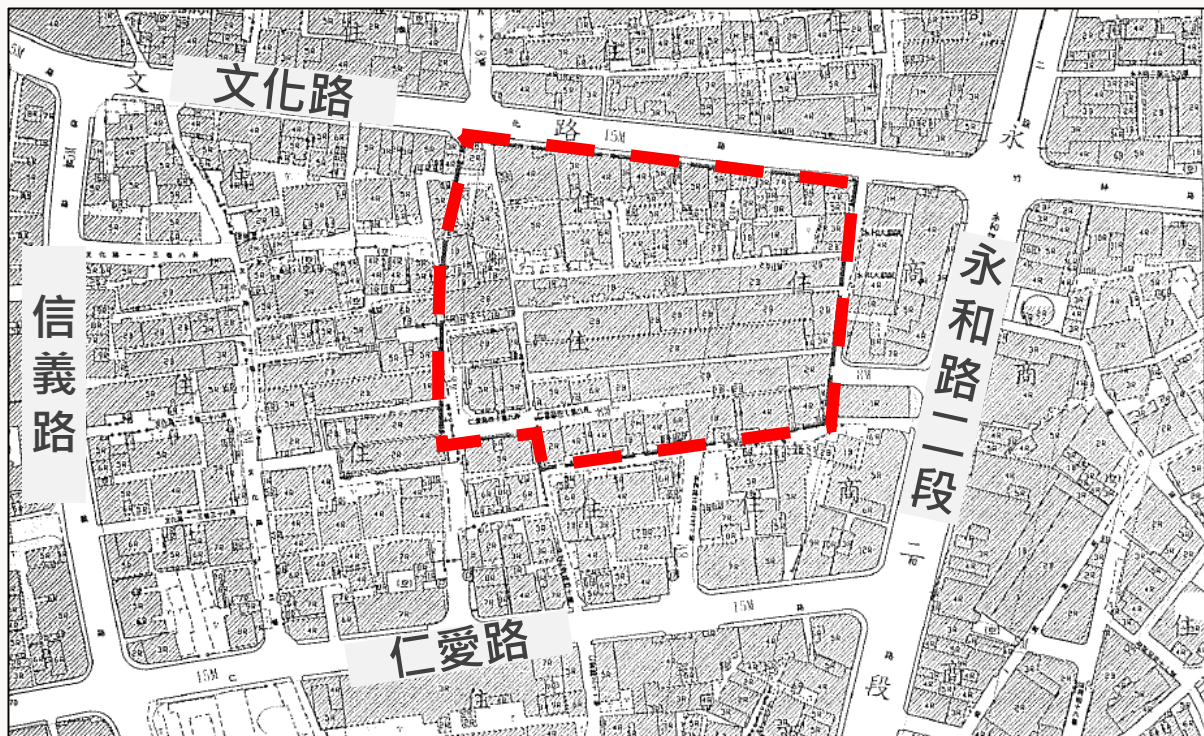
❗ 原計畫道路範圍多未開闢，且多數有違章占用情形



辦理緣起

優先更新地區劃定

91.08.07優先劃定更新地區



劃定面積:1.6公頃

劃定原因:建物年代久遠有傾頹或朽壞之虞，排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或安全

102.04.26優先劃定更新地區



劃定面積:9.58公頃

劃定原因:位於捷運場站周邊約400公尺之都市計畫街廓內，建築物排列不良或鄰棟間隔不足且區內道路彎曲狹小及建築物使用年限達30年以上等原則

辦理緣起

重建情形

都市更新事業案1案

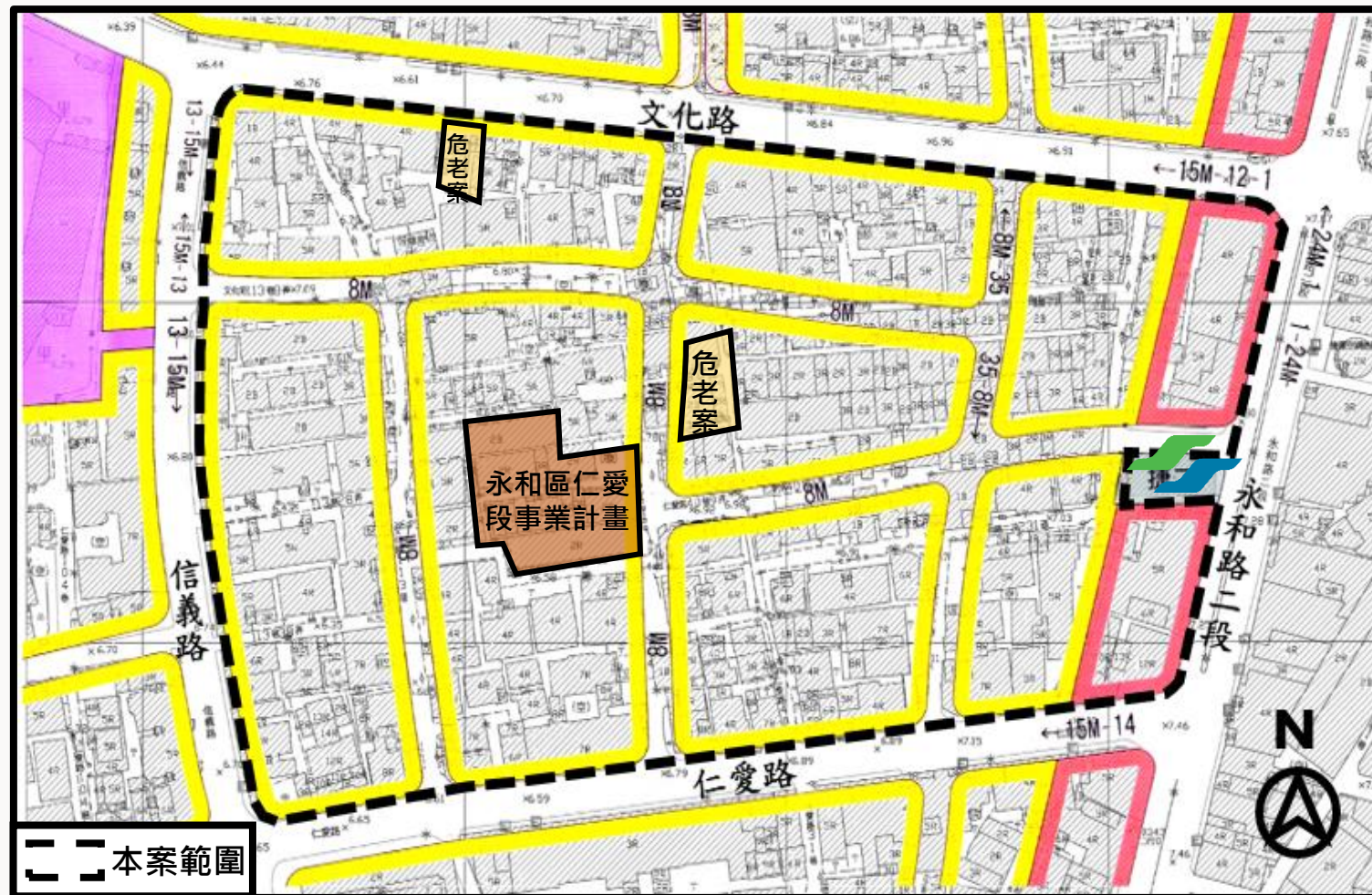
永和區仁愛段469-1地號等
40筆土地(高昇建設)

危老重建案2案

永和區仁愛段383地號等12
筆土地(光全建設)

永和區仁愛段441地號等1
筆土地(美上美建設)

❗民辦推動進度緩慢



辦理緣起

策略性更新地區劃定

法令規定-都市更新條例§8:
有下列各款情形之一時，
各級主管機關得視實際需要，
劃定或變更策略性更新地區，
並訂定或變更都市更新計畫：

- 一. 位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
- 二. 基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。

112.01.06策略性更新地區



辦理緣起

都更推動策略

更新推動策略

民辦 都更

優先劃定更新地區

- ─ 都市更新條例第6條、第37條第1項第2款第2目
- ─ 都更同意比例門檻降低，鼓勵民間整合加速推動
 1. 私有土地及私有合法建築物所有權人超過75%
 2. 私有土地總面積及合法建築物總樓地板面積超過75%

公辦 都更

策略性更新地區

- ─ 都市更新條例第8條、第65條第2項第3款
- ─ 現況部分房屋係於永和都市計畫發布前即已存在，多數計畫道路未能完成開闢，爰以公辦都更建立大面積都更示範地區，以完善當地公共設施

辦理緣起

初步評估

① 範圍 A：

- 總面積約1.4公頃
- 現況建物樣態複雜，且有未登記建物及占有他人土地之舊違章建築物
- 未開闢道路之地上物占用情形嚴重

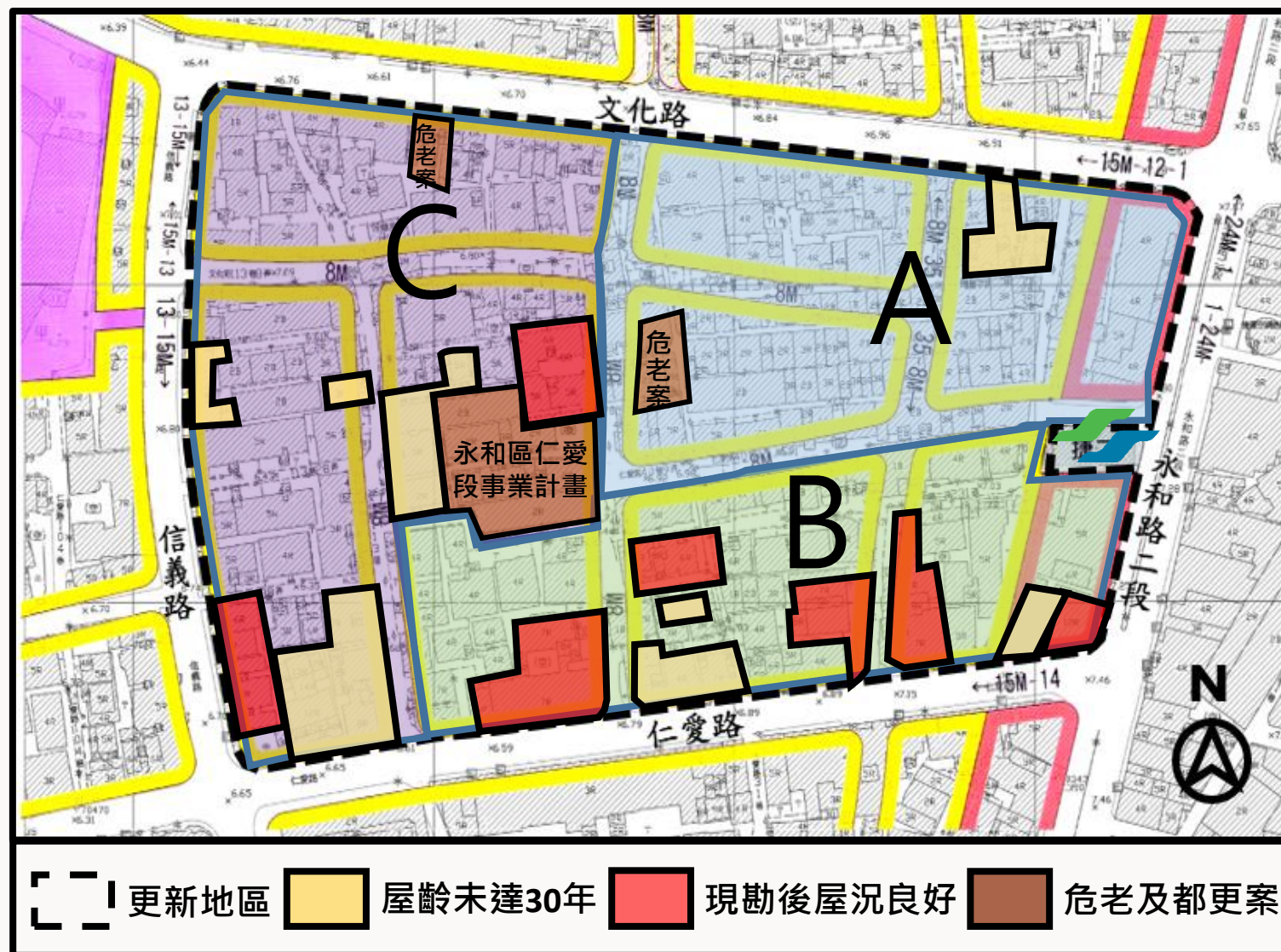
② 範圍 B：

- 總面積約1.7公頃
- 現況建物多數屋況良好或屋齡未滿30年

③ 範圍 C：

- 總面積約2.5公頃
- 2件更新案進行中
- 部分區段已有建商整合中

擇定A區作為優先示範地區



1/

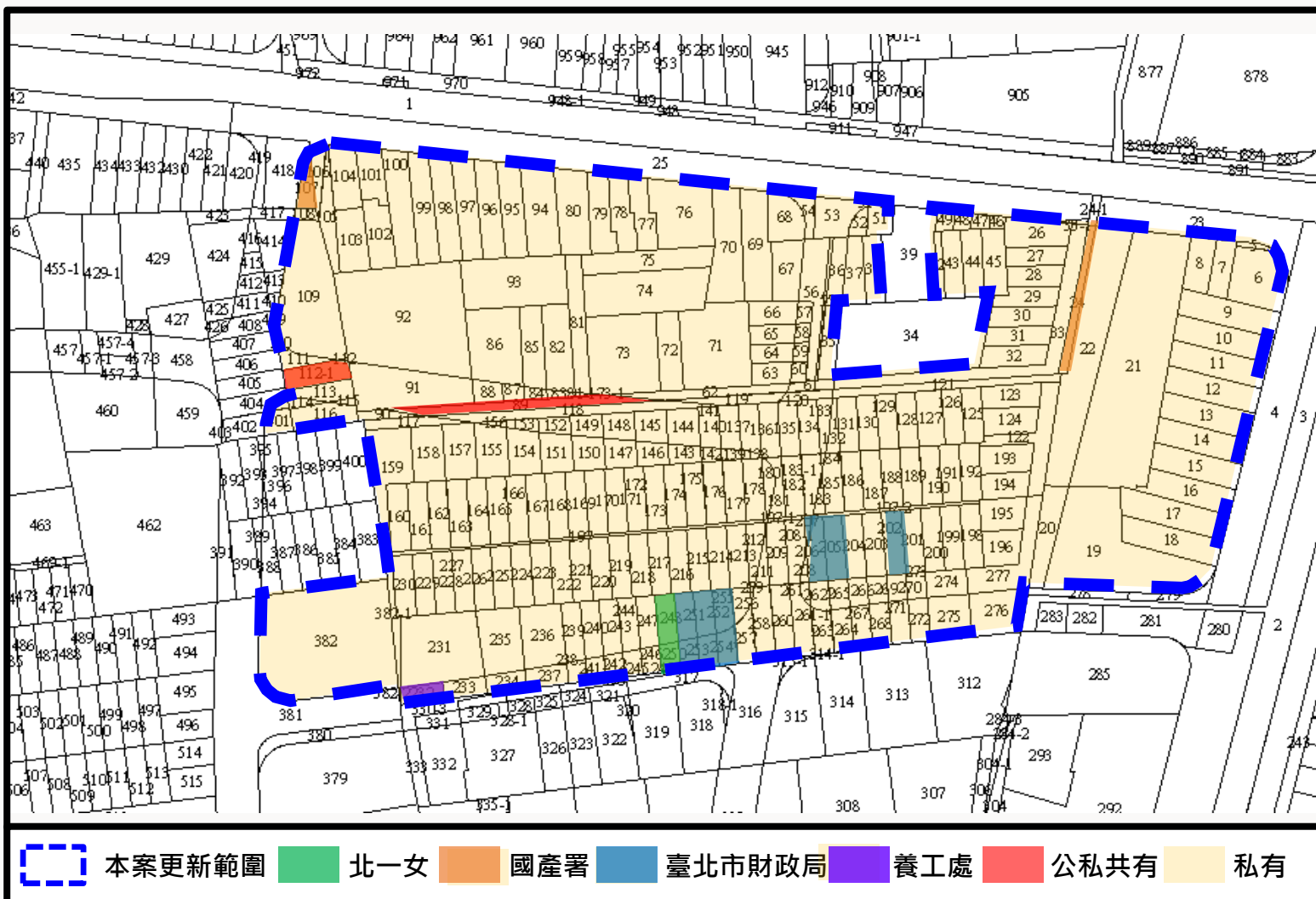
貳、推動範圍及期程

推動範圍及期程

A區土地權屬

▶ 本案更新單元土地共計279筆，所有權人共413位（不含已申請危老案件及屋齡未達30年之土地）

權屬單位		面積(m ²)	比例(%)
公有	財政部 國有財產署	94.95	0.66
	臺北市政府 財政局	277.00	1.93
	台北市立第一 女子高級中學	51.00	0.36
	新北市政府養 護工程處	42.68	0.30
小計		465.63	3.25
私有	私人	13,855.49	96.75
合計		14,321.12	100.00

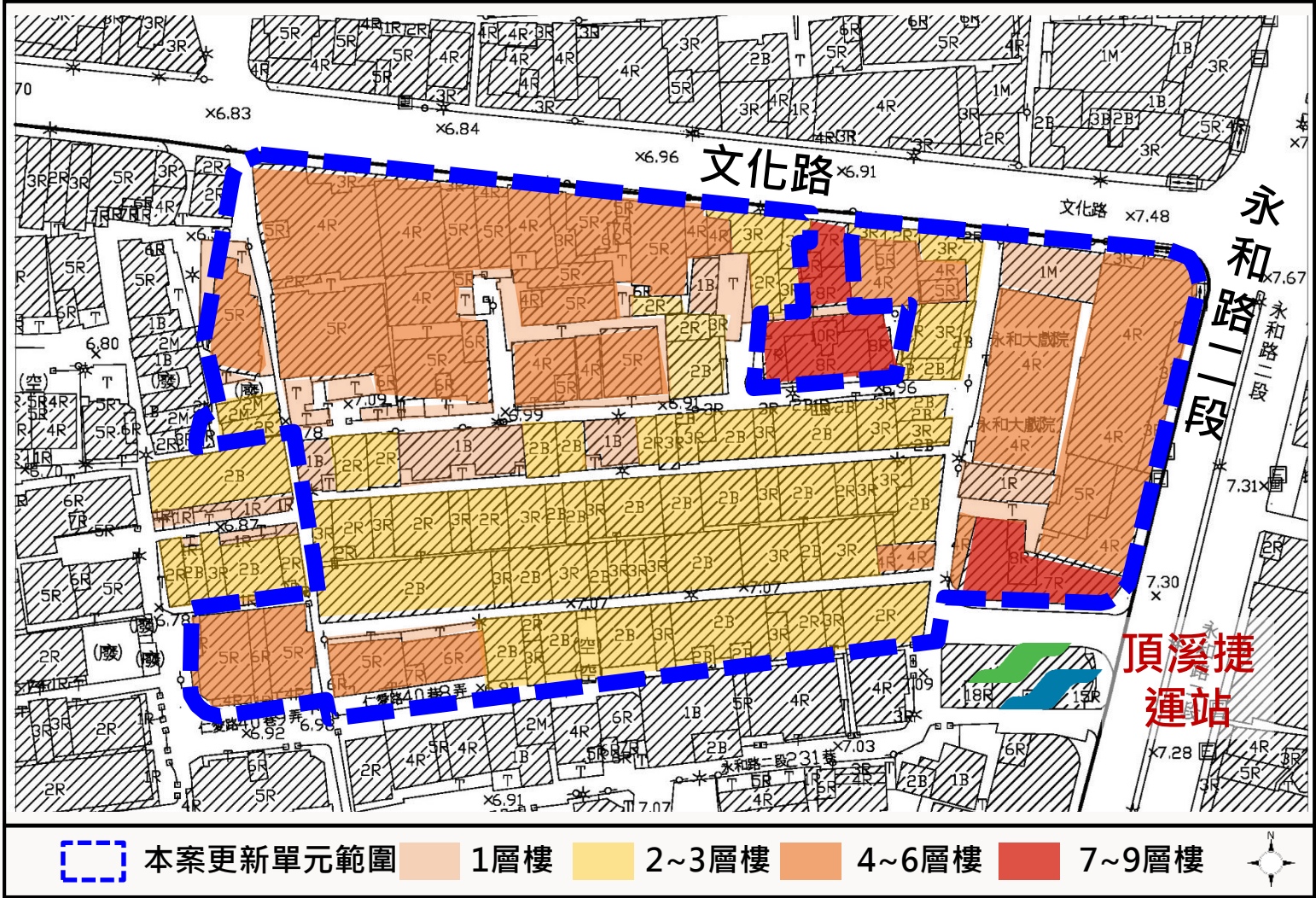


推動範圍及期程

A區建物權屬

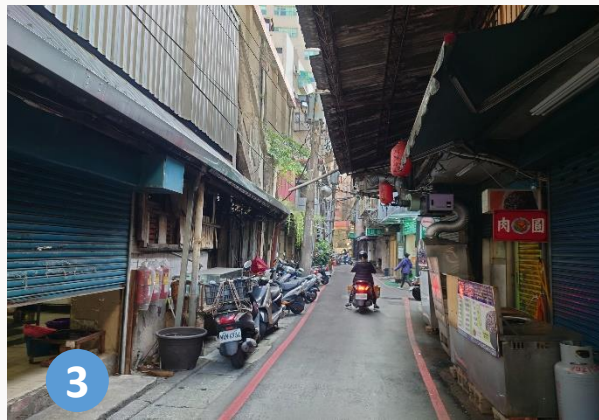
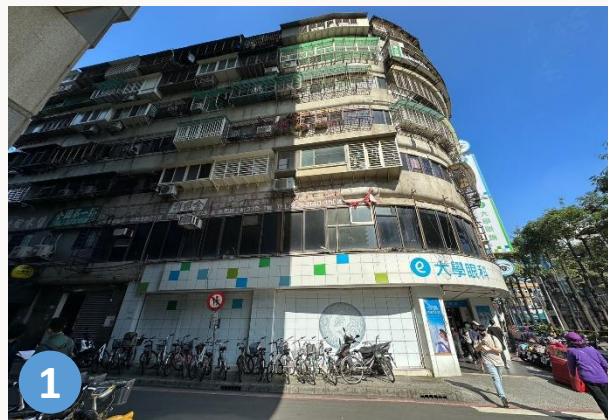
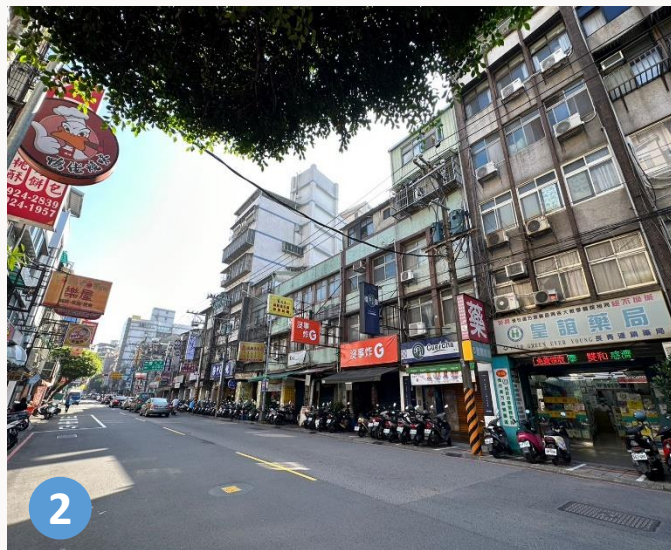
▶ 本案更新單元合法建築物共計264筆，所有權人共288位，總面積約22,087.96平方公尺（約6,681.61坪）

權屬單位	面積(m²)	比例(%)
公有建物	0.00	0.00
私有建物	22,087.96	100.00
合計	22,087.96	100.00



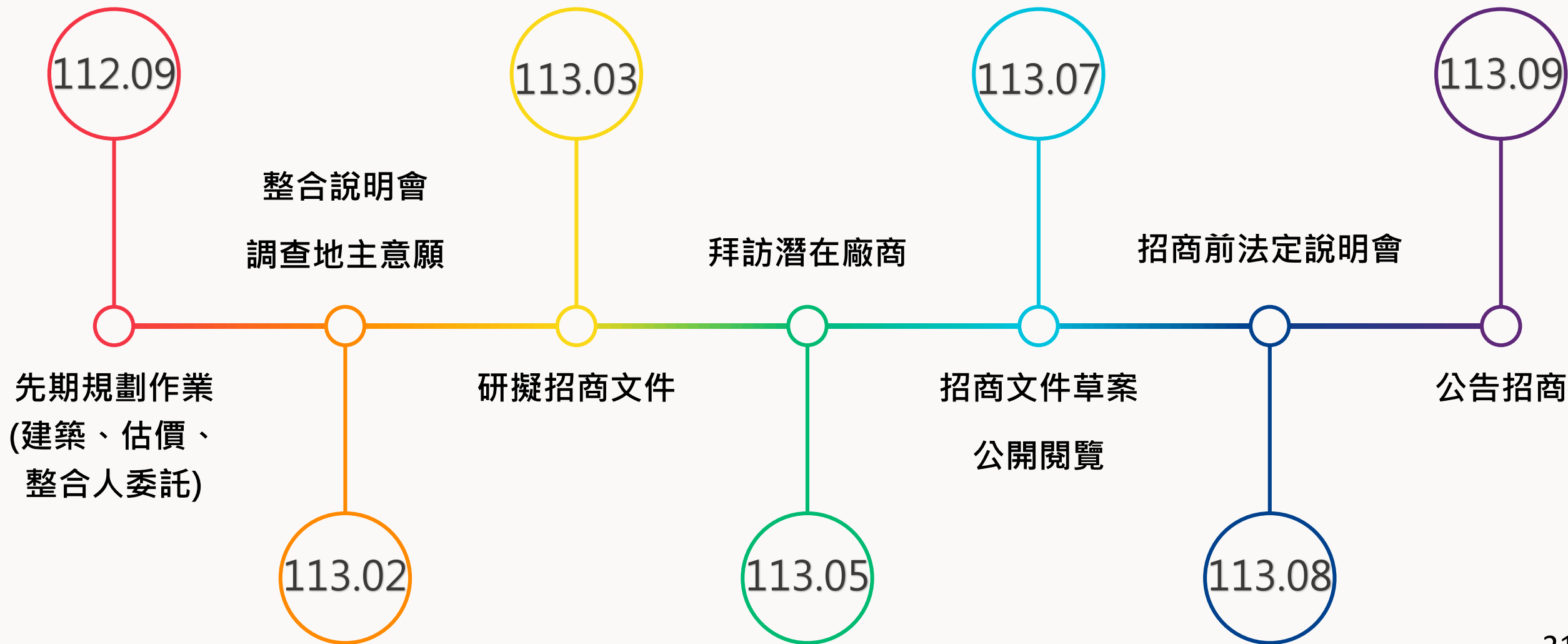
推動範圍及期程

A區現況照片



推動範圍及期程

A區推動期程



2/ 綜合問答Q&A