副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1.2樓
承辦人：鄭佩珊
電話：(02)29506206 分機610
傳真：(02)29506556
電子信箱：AN7018@ms.ntpc.gov.tw

22001
新北市板橋區中山路1段161號11樓
受文者：新北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國110年9月22日
發文字號：新北府城更字第1104660432號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨及說明二

裝

主旨：檢送「劃定新北市永和區國光段89-1地號等20筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」計畫書一式、圖二式及公告一式各3份，請張貼貴公所公告欄公告，自110年9月28日起核定實施，請查照。

說明：

訂

一、依都市更新條例第9條、都市計畫法第21條及第23條辦理。

二、旨案業經110年8月20日新北市都市計畫委員會第132次會議決議通過，隨函檢附前開會議紀錄（置於計畫書附件五），請俟計畫書、圖公告後一併妥為建檔存參。

三、請貴公所協助在更新地區所在豫溪里及光明里里辦公處之公告欄張貼公告。

線

四、為提供民眾了解計畫書圖相關內容，可至本府城鄉發展局網站：https://reurl.cc/7odjeb，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。

五、副本抄送新北市都市計畫委員會、本府城鄉發展局（計畫審議科）及都市更新處（更新事業科、更新發展科），請妥為建檔運用。

正本：新北市永和區公所
副本：新北市各議員、新北市都市計畫委員會(公告一式1份)、財政部國有財產署(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、財政部國有財產署北區分署(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、新北市政府警察局永和分局(計畫書一式、

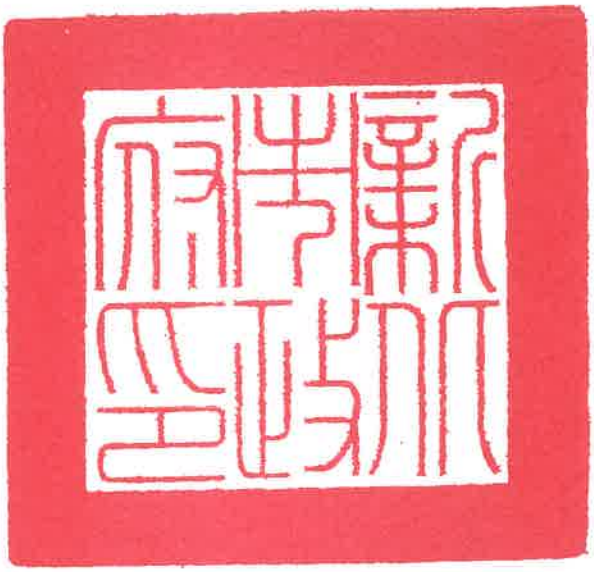
圖二式及公告一式各1份)、新北市立圖書館(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、新北市政府消防局(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、新北市永和戶政事務所(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、新北市政府財政局(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、法務部調查局新北市調查處(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、新北市政府城鄉發展局(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、新北市政府都市更新處更新事業科(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、新北市政府都市更新處更新發展科(計畫書一式、圖二式及公告一式各7份)

市長侯友宜

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國110年9月22日
發文字號：新北府城更字第11046604321號
附件：劃定更新地區及訂定都市更新計畫書、圖



主旨：核定「劃定新北市永和區國光段89-1地號等20筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」，自110年9月28日起實施。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法第21條及第23條。

公告事項：

一、劃定新北市永和區國光段89-1地號等20筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。

二、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市永和區公所、本市永和區豫溪里及光明里里辦公處之公告欄、刊登本府公報及新聞紙3日。

(二)本府城鄉發展局網站：https://reurl.cc/7odjeb，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。

市長 侯友宜

公布實施

劃定新北市永和區國光段89-1地號等20筆土地更新地區及訂定都市更新計畫書

擬定機關：新北市政府

中華民國110年9月

劃定新北市永和區國光段89-1地號等20筆

土地更新地區及訂定都市更新計畫書

擬定機關：新北市政府

中華民國110年9月

新北市都市更新計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市更新計畫名稱	劃定新北市永和區國光段89-1地號等20筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案	
訂定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第6條第1項第1、3款	
訂定都市更新計畫機關	新北市政府	
訂定都市更新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	公開展覽前座談會	民國109年12月17日下午2時30分於永和區公所舉辦座談會
	公開展覽	自民國110年2月8日起公開展覽30日 民國110年2月8日至110年2月10日刊登於聯合報
	公開說明會	民國110年2月25日上午10時於永和區公所4樓禮堂舉辦公開展覽說明會
公民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	民國110年8月20日新北市都市計畫委員會第132次會議審議通過

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 4
　二、周邊都市更新情形分析 10
　三、土地及建物使用現況 11
　四、土地權屬概況及建物權屬分析 16
　五、土地及建物所有權人意願 20
　六、交通系統現況分析 22
　七、公共設施現況及其他服務機能分析 29
　八、原有社會、經濟關係 31
　九、人文特色及整體景觀 35
肆、基本目標與策略 37
　一、促進土地再開發效益 37
　二、重新調配機關及公共設施，提供合理適宜區位 37
　三、配合周邊地區發展需要，提供複合使用園區 37
　四、形塑優質可親之都市開放空間 37
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 38
　三、交通運輸系統構想 38
　四、防災、救災空間構想 39
　五、都市設計原則構想 42
陸、指定更新單元及劃定基準 43
　一、指定之更新單元 43
　二、申請更新單元範圍彈性 44
柒、其他應表明事項 45
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及公展說明會會議實錄 . 附 4-1
附件五 新北市都市計畫委員會第 132 次會議紀錄 ..... 附 5-1

表目錄

表 3-1 都市計畫修正歷程 4
表 3-2 新北市各行政園區比較表 7
表 3-3 新北都更三箭政策 7
表 3-4 相關計畫對本計畫之重點指導方向 10
表 3-5 更新地區範圍土地清冊 16
表 3-6 更新地區範圍公私有土地權屬比例表 17
表 3-7 更新地區範圍內建物權屬整理表 18
表 3-8 土地及建物所有權人意願彙整表 20
表 3-9 土地及建物所有權人參與更新意願統計表 21
表 3-10 周遭道路系統彙整表 24
表 3-11 永和區汽機車停車需供比 27
表 3-12 更新地區周遭汽、機車停車供給需求數量表 28
表 3-13 公共設施及其它設施概況表 30
表 3-14 近 10 年人口統計表 32
表 3-15 人口結構統計表 33
表 3-16 新北市及永和區扶養比比較表 34

圖目錄

圖 2-1 更新地區位置示意圖.....2
圖 2-2 更新地區範圍示意圖.....3
圖 3-1 擬定永和都市計畫細部計畫位置示意圖.....5
圖 3-2 擬定永和都市計畫細部計畫示意圖.....6
圖 3-3 長照 2.0 資源分布.....9
圖 3-4 新北市社會住宅分布圖.....10
圖 3-5 計畫範圍周邊都市更新相關案件位置圖.....11
圖 3-6 計畫範圍土地使用現況圖.....13
圖 3-7 更新地區內土地使用及既有建物分佈圖.....14
圖 3-8 更新地區內建築物屋齡現況圖.....15
圖 3-9 更新地區範圍公私有土地權屬圖.....18
圖 3-10 公私有建築權屬圖.....19
圖 3-11 更新地區範圍周遭道路系統圖.....24
圖 3-12 行經更新地區公車路線圖.....26
圖 3-13 各調查分區範圍停車需供比示意圖.....28
圖 3-14 更新地區周邊公共設施分佈圖.....31
圖 3-15 人口數成長趨勢圖.....32
圖 3-16 人口結構趨勢圖.....33
圖 3-17 新北市及永和區產業結構比例圖.....35
圖 3-18 更新地區周遭開放空間分布.....36
圖 5-1 交通運輸系統構想.....39
圖 5-2 防救災空間構想圖.....41
圖 5-3 都市設計構想圖.....42
圖 6-1 指定更新單元範圍圖.....43

劃定新北市永和區國光段89-1地號等20筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案

劃定機關：新北市政府

更新地區劃定範圍與面積：本更新地區範圍為永和區竹林路以西、國光路以北、國光路12巷以東、警光街以南所圍街廓；89-1、91、95、96、97、98、99、100、100-1、101、105、106、106-1、107、108、108-1、109、110、110-1、111地號共20筆土地，總面積約15,641.50平方公尺。

法令依據：

都市更新條例第6條

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、建物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。

三、建物未符合都市應有之機能。

壹、辦理緣起與目的

新北市永和區是大臺北地區早期發展的城市之一，由於緊鄰臺北市方便工作通勤，爰此遷入大量的居住人口，人口密度位居全臺之冠，加上永和區內建物屋齡多半為 40 年以上，市容老舊亦缺乏友善的開放空間，衍生都市景觀及居住安全的問題，急待透過都市更新進而改善空間結構，促進永和地區都市發展再調整及轉型的機會。

本計畫範圍目前以提供永和區公共服務機能為主，包含永和區公所、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、永和國父紀念館及中華電信等行政單位所在地，雖然已是行政服務的集中地，但機關單位卻各自林立分散，未能有效整合提高服務效能。而現況建物老舊、辦公空間狹小不敷使用，加上停車、開放空間不足，為改善公共服務品質，後續將整合市府行政機關，透過都市更新方式，促使土地有效率使用，並打造完善的行政服務中心，另考量計畫範圍內中華電信股份有限公司所有之建物目前提供電信本業服務，惟未來仍可能有整建維護或重建之需求，故本次以全街廓為劃定更新地區範圍。

貳、更新地區範圍

更新地區位於新北市永和區公所(機一)周邊地區，國光段89-1、91、95、96、97、98、99、100、100-1、101、105、106、106-1、107、108、108-1、109、110、110-1、111 地號共 20 筆土地，更新地區範圍面積共計為 15,641.50 公尺（面積以地政機關登記或實際測量為準)。

圖 2-1 更新地區位置示意圖

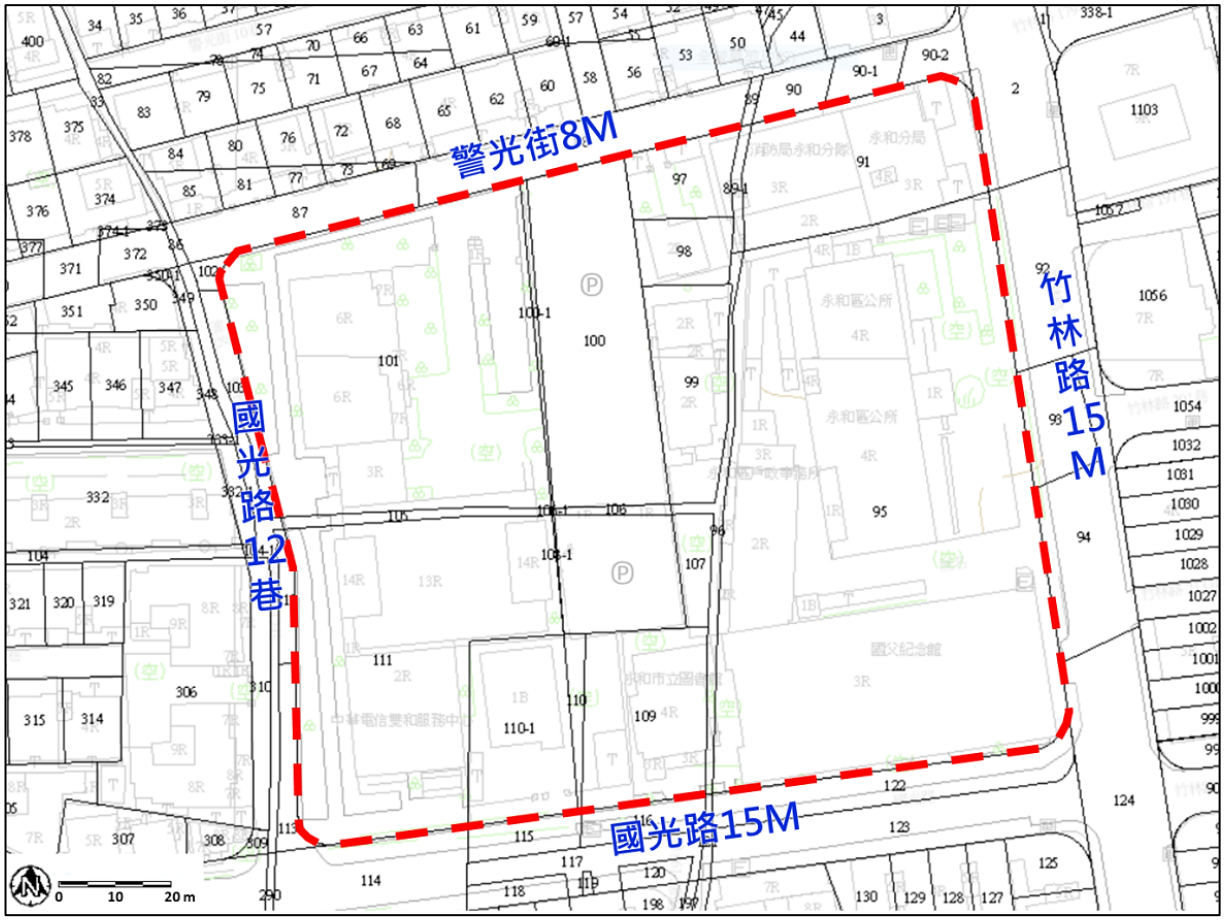


圖 2-2 更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫與相關計畫

（一）都市計畫沿革

表 3-1 都市計畫修正歷程

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)案	-	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)案	-	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

編號	項目	內政部核定日期文號	發布實施日期文號
十二	變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	-	109 年 11 月 10 日新北府城審字第 10921419131 號公告，民國 109 年 11 月 20 日發布實施

（資料來源：本計畫彙整）

（二）都市計畫情形

更新地區位於 98 年 3 月 17 日發布實施之「擬定永和都市計畫細部計畫案」之「機關用地」及 100 年 05 月 12 日發布實施之「變更永和都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」之「電信專用區」，現行計畫建蔽率皆為 50%、容積率皆為 250%。

經 110 年 8 月 20 日新北市都市計畫委員會第 132 次會議決議通過，原「機關用地」及部分「電信專用區」變更為「行政園區專用區」，建蔽率為 60%，容積率為 500%（屆時依最終發布實施為準）。

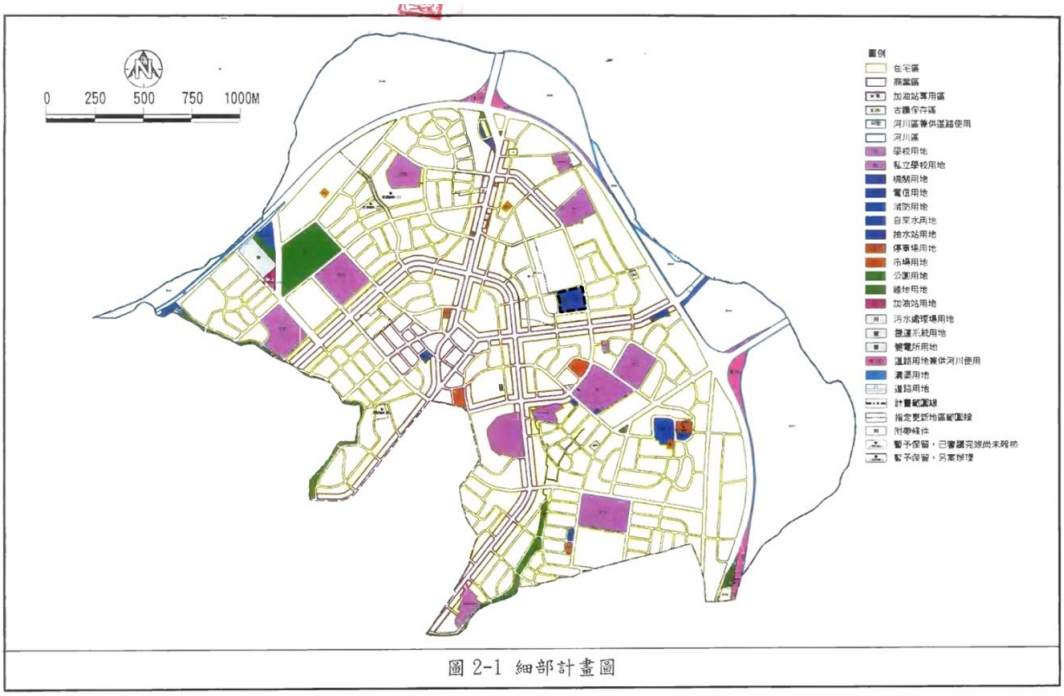


圖 2-1 細部計畫圖

圖 3-1 擬定永和都市計畫細部計畫位置示意圖

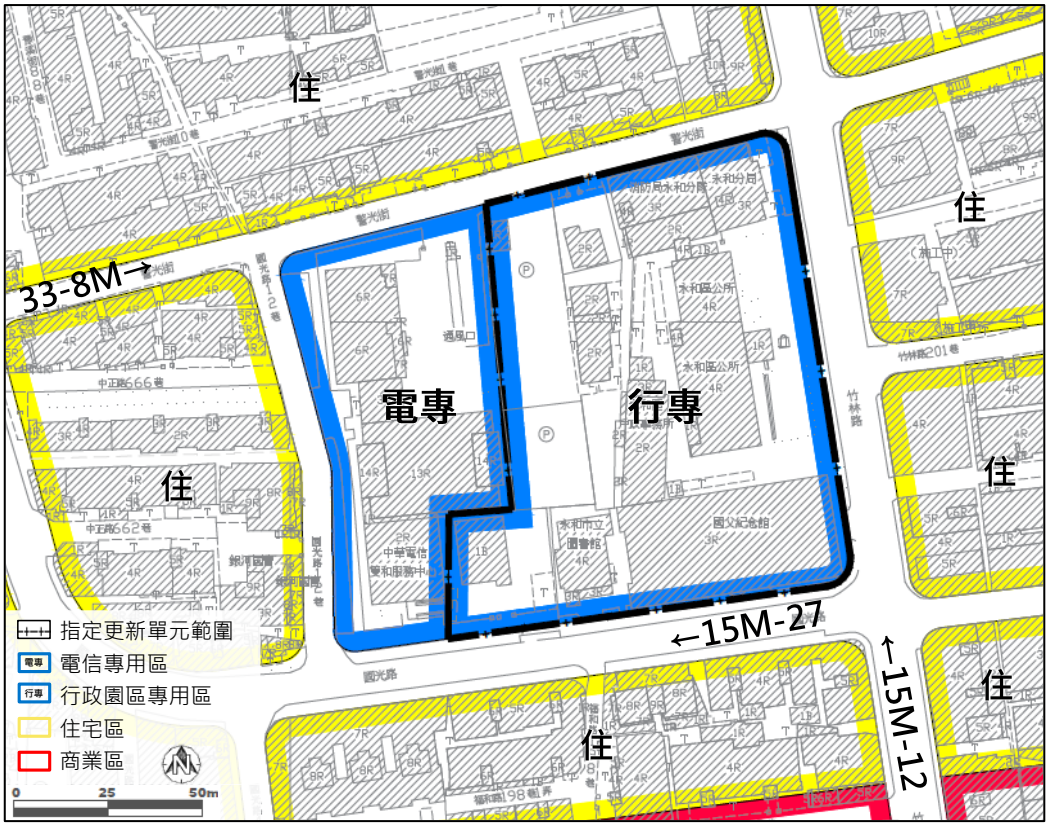


圖 3-2 擬定永和都市計畫細部計畫示意圖

（三）相關計畫

1. 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 年底進行招商作業。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 3-2 新北市各行政園區比較表

	新店行政園區（已完工）	土城行政園區（規劃中）	永和行政園區（本計畫）（規劃中）	三重行政園區（規劃中）	新莊行政園區（規劃中）
基地位置	新店區公所周邊地區	土城區公所周邊地區	永和區公所周邊地區	消防局重陽分隊周邊地區	新莊地政事務所周邊地區
面積	12,003.9 ㎡	16,358.40 ㎡	10,647.05 ㎡	6,106.02 ㎡	6,306.38 ㎡
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%	國有 5.23% 市有 94.73%	國有 1.57% 市有 98.43%
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	消防局重陽分隊、警察局三重分局光明派出所、財政部稅賦署宿舍、財政部北區國稅局三重稽徵所、新北稅捐稽徵處三重分處	新莊地政事務所、警察局新莊分局、新莊戶政事務所

（資料來源：本計畫彙整）

2. 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 3-3 新北都更三箭政策

策略	內容概要
第一箭 以捷運帶動城市發展（TOD）	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。 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

策略	內容概要
	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。
第二箭 主幹道沿線都更，讓城市風貌改變	主要幹道寬度達20公尺以上沿線之危險及老舊建物、海砂屋及都市更新地區等建物，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%。
第三箭 以防災角度，優先協助危老建築，行動治理解決問題	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。

（資料來源：本計畫彙整）

3. 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。

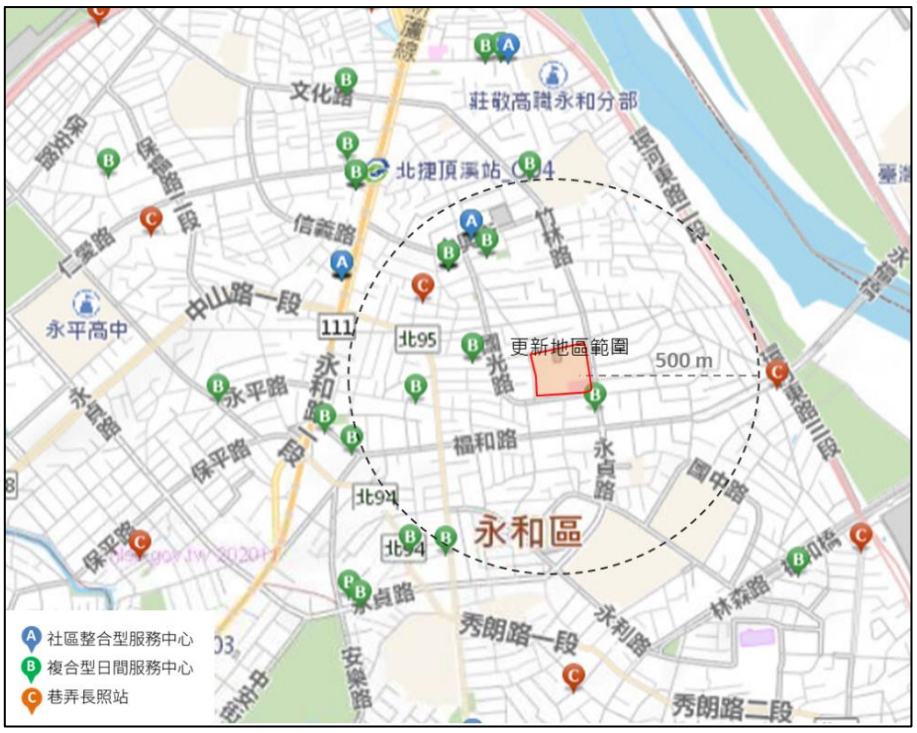


圖 3-3 長照 2.0 資源分布

（資料來源：衛生福利部長照服務地圖）

4. 社會住宅政策之推動

行政院除制定住宅法外，於 103 年 1 月 6 日核定「社會住宅中長期推動方案」，又於 106 年 3 月 6 日核定「社會住宅興辦計畫」，設定 8 年內達成社會住宅目標 20 萬戶，並採政府直接興建、包租代管民間空屋及容積獎勵捐贈等多元方式興辦社會住宅。

新北市政府目標在 112 年時興建 1 萬戶社會住宅，並結合租金補貼 32,000 戶以及包租代管 2,200 戶為目標，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，達目標 10,000 戶已近七成，目前永和區社會住宅數量共計 3 座，其中 1 座正興建中。

圖 3-4 新北市社會住宅分布圖

表 3-4 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、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。

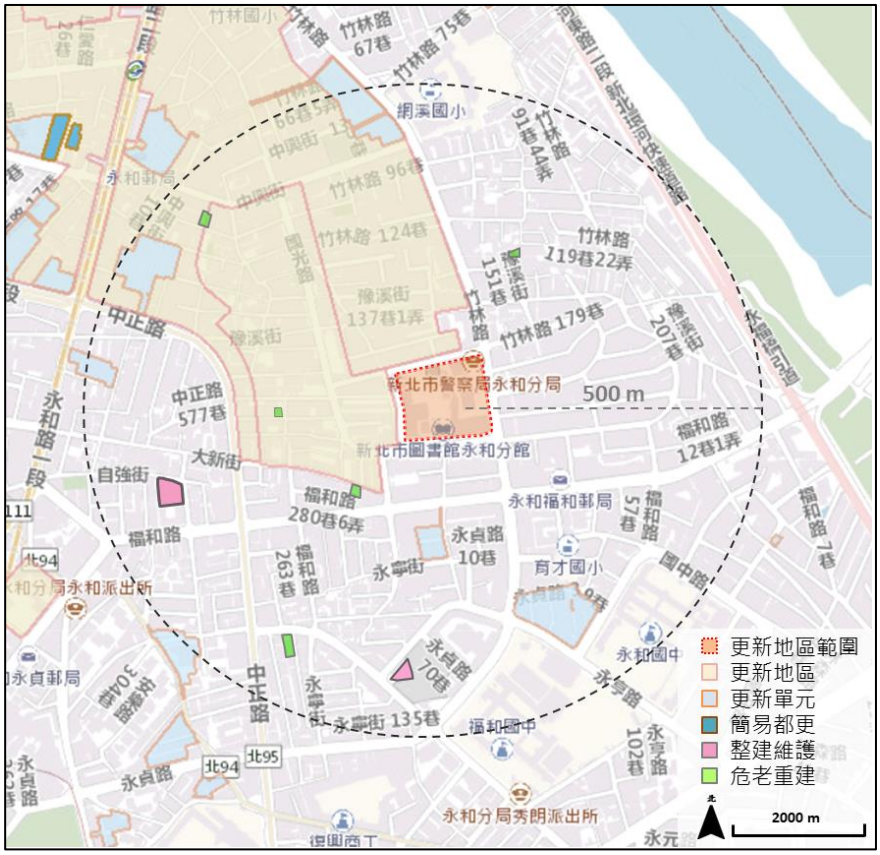


圖 3-5 計畫範圍周邊都市更新相關案件位置圖
（資料來源：新北市政府城鄉資訊平臺、本計畫彙整）

三、土地及建物使用現況

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

計畫範圍周邊多為5至7樓住宅公寓華廈及8至10樓混合住商大樓，其低樓層為零售商業設施使用，集中於竹林路及國光路側。計畫範圍內為行政機關及公共設施均為2至4樓建物，包含永和區公所，戶政事務所、警察局永和分局、消防局救護大隊永和分隊、國父紀念館，新北市立圖書館永和分館、調查處及13層樓之中華電信服務處，整體空間為高密度發展地區，可透過更新地區內未來開發時規劃留設開放空間或廣場等，增加日照及通風。

圖 3-6 計畫範圍土地使用現況圖

（二）建物使用現況

計畫範圍內共計 9 棟合法建物及 1 棟臨時建物，包含 6 棟屋齡約 40-50 年之 RC 造或加強磚造建物，作為警察局、消防局、永和區公所、永和戶政事務所、永和國父紀念館、新北市立圖書館永和分館使用；3 棟皆屬中華電信營業處所有，屋齡約 20 年之 RC 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。

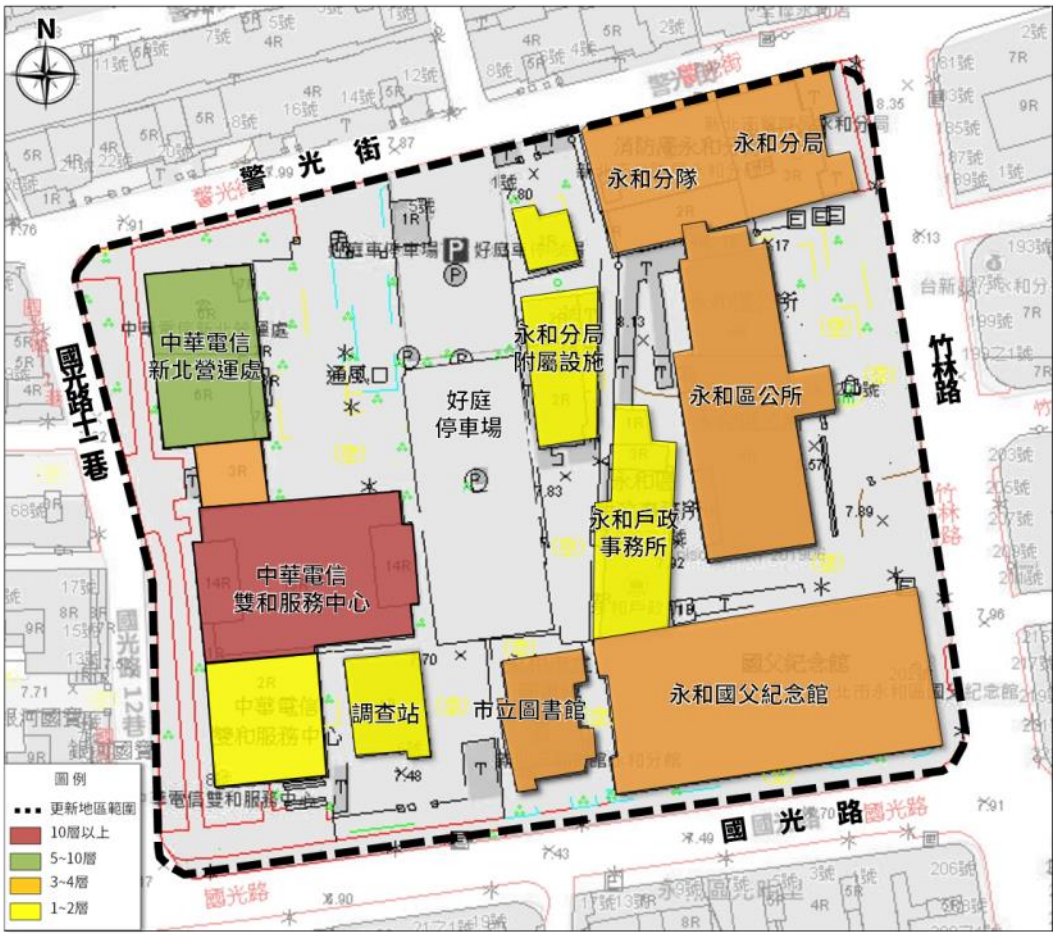


圖 3-7 更新地區內土地使用及既有建物分佈圖

圖 3-8 更新地區內建築物屋齡現況圖

四、土地權屬概況及建物權屬分析

更新地區範圍包含新北市永和區國光段 89-1 地號等 20 筆土地，總面積合計為 15,641.50 平方公尺，其中公有土地面積 9,012.45 平方公尺，佔 57.62%；私有土地面積 6,629.05 平方公尺，佔 42.38%，所有權人為中華電信股份有限公司。

表 3-5 更新地區範圍土地清冊

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			100-1	46.31	中華電信股份有限公司	1/1	無	無	電信專用區
10			101	2,760.78	中華電信股份有限公司	1/1	無	02383-000 02384-000 02385-000	電信專用區
11			105	86.00	中華電信股份有限公司	1/1	無	02383-000 02384-000 02385-000	電信專用區
12			106	33.46	中華民國	1/1	財政部國有財產署	無	機關用地
13			106-1	0.43	中華民國	1/1	財政部國有財產署	無	電信專用區
14			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
15			108	451.19	中華電信股	1/1	無	無	機關用地

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
					份有限公司				
16			108-1	3.41	中華電信股份有限公司	1/1	無	無	電信專用區
17			109	682.16	新北市	1/1	新北市立圖書館	01270-000	機關用地
18			110	71.52	新北市	1/1	新北市永和區公所	無	機關用地
19			110-1	595.34	新北市	1/1	新北市永和區公所	無	電信專用區
20			111	2,097.52	中華電信股份有限公司	1/1	無	02383-000 02384-000 02385-000	電信專用區
合計				15,641.50					

（資料來源：土地登記謄本）

表 3-6 更新地區範圍公私有土地權屬比例表

所有權人		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	233.59	4	1/1	1.49%
	新北市	8,778.86	9	1/1	56.13%
	小計	9,012.45	13	-	57.62%
私有土地	中華電信股份有限公司	6,629.05	7	1/1	42.38%
合計		15,641.50	20	-	100.00%

（資料來源：地政事務所土地登記謄本）

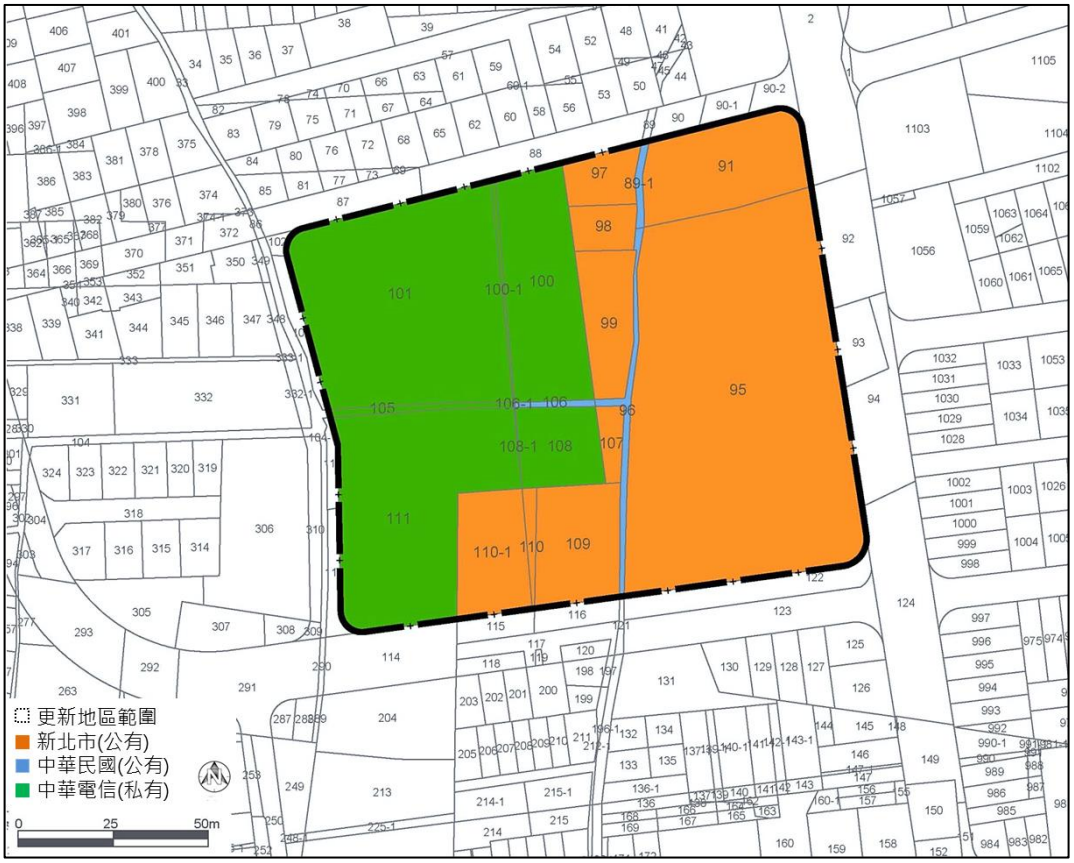


圖 3-9 更新地區範圍公私有土地權屬圖

表 3-7 更新地區範圍內建物權屬整理表

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 新北市消防局永和分隊	地下層、地上1~3層	1,732.40	鋼筋混凝土造	新北市	新北市警察局永和分局	64年09月03日
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	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、2、3號	99			447.40	加強磚造	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	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 加強磚造	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	新北市	新北市永和區公所	61年09月14日
6	1270	國光路	109	新北市立圖書館永和分	地下	969.71	鋼筋混凝	新北市	新北市立圖	66年10

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
		2 號		館	層、地上 1~4 層		土造		書館	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	—	新北市永和區公所	—
8	2383	警光街 5 號	101、105、111	中華電信機房、辦公室、電纜洞道	地上 1~6 層	4,624.57	鋼骨混凝土造	中華電信	—	91 年 06 月 14 日
9	2384	國光路 8 號	101、105、111	中華電信機房、辦公室	地上 1~13 層	13,366.73	鋼骨混凝土造	中華電信	—	91 年 06 月 14 日
10	2385	國光路 8 號等	101、105、111	中華電信營業處	地上 1~3 層	11,875.84	鋼骨混凝土造	中華電信	—	91 年 06 月 14 日
				合計		39,011.37				

（資料來源：地政事務所土地登記謄本）

*備註：建物面積係以謄本登記為準，不包含增建部分或其他使用之面積

圖 3-10 公私有建築權屬圖

五、土地及建物所有權人意願

為瞭解所有權人意願及想法，針對更新地區範圍土地及建物所有權人，已於109年7月至110年8月陸續召開相關會議及座談會研商以蒐集相關意見，更新地區範圍內土地及建物所有權人皆表達同意參與意願。

表3-8 土地及建物所有權人意願彙整表

土地及建物所有權人	意見彙整
中華電信 股份有限公司	1. 本計畫基地左側目前為新北營運處、雙和服務中心與國光機房使用，屋齡為18年；右側永和國光段100、108地號等2筆土地為機關用地，目前為空地作為停車場使用。 2. 有關永和國光段100、108地號等2筆土地參與公辦都市更新一事，本公司樂見其成。 3. 國光段100-1、101、105、108-1、111地號土地，因未來仍有電信本業使用需求，不排除納入都市更新整建維護區段，惟最終仍須視後續實施者研提之都市更新事業計畫而定。
財政部 國有財產署北區分署	1. 旨案涉本署經管永和區國光段106及106-1地號等2筆國有土地，面積合計33.89平方公尺，原則同意納入都市更新範圍。 2. 本分署前以110年2月23日台財產北改字第11000044590號函原則同意案涉財政部國有財產署經管新北市永和區國光段106地號1筆國有土地，面積合計33.46平方公尺，納入都市更新地區範圍，國有土地更新後處理方式，屆時由國有土地管理機關依當時法令辦理。
新北市 永和區公所	1. 有關國父紀念館是否納入本計畫基地內共同辦理都市更新一事，考量該棟建物屋齡已近50年，故建議納入都市更新範圍。另因國父紀念館使用頻繁，經常性作為展演、社教與選務活動使用，建議妥善安排相關都更期程。 2. 有關國父紀念館孫氏家族協調一事，本所將配合協助市府辦理協調事宜。
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。
新北市政府 警察局永和分局	參與本案都更案樂見其成

土地及建物所有權人	意見彙整
新北市政府 消防局	參與本案都更案樂見其成
新北市立圖書館	永和圖書分館參與本計畫都更案並樂見其成。
法務部調查局 新北調查處	1. 參與本計畫都更案並樂見其成。 2. 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。

（資料來源：本計畫彙整）

表 3-9 土地及建物所有權人參與更新意願統計表

所有權人		土地面積（平方公尺）	參與意願		有意願參與比例（%）
			有意願（土地面積）（平方公尺）	無意願（土地面積）（平方公尺）	
公有土地	中華民國	233.59	233.59	0	1.49%
	新北市	8,778.86	8,778.86	0	56.13%
	小計	9,012.45	9,012.45	0	57.62%
私有土地	中華電信股份有限公司	6,629.05	6,629.05	0	42.38%
合計		15,641.50	15,641.50	0	100.00%

（資料來源：本計畫彙整）

六、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

1. 永和路

北接中正橋連接臺北市重慶南路，往南接中和路可通往中和地區，為永和區最主要南北向聯外道路，其道路寬度 24、18 公尺，於中正橋至中山路為中央分隔路型，佈設雙向 4 至 6 車道，禁止路邊停車；而於福和路至自由街為往南單行，佈設 2 車道，兩側畫設路邊停車格位。永和路兩側均佈設人行道寬度約 1.5 公尺。

2. 中正路

大致呈南北走向聯外道路，北接中山路，南接安樂路通往中和地區，貫穿永和區之精華區。路寬 24 公尺，佈設雙向 4 車道，標線分隔路型，兩側佈設人行道寬度 1.5 公尺，禁止路邊停車。

3. 福和路

道路呈東西向，往東接永福橋，路寬 18 公尺，標線分隔路型，大部分路段佈設雙向 2 車道，兩側劃設路邊停車格位；於永和路至自由街不分路段為往西方向單行，劃設為雙向 4 車道，兩側佈設人行道寬度均 1.5 公尺，禁止路邊停車。

4. 林森路

為銜接福和橋之聯外道路，通往臺北市公館地區，路寬24公尺，佈設南向3車道，北向2車道之不平衡車道，中央分隔路型，兩側佈設人行寬度約1.5公尺，禁止路邊停車。

5. 竹林路

西接文化路,往南街永貞路,在永和區內構成環狀道路,路寬15公尺，雙向單一車道，標線分隔路型，兩側佈設1.5公尺人行道，禁止路邊停車。

6. 國光路

北接中興街，東接竹林路，道路寬度8-15公尺，標線分隔路型，雙向單一車道，兩側佈設人行道1.5公尺，兩側路邊畫設汽機車停車格。

7. 中興街

銜接永和路及竹林路,道路寬度12公尺,標線分隔路型,雙向單一車道，兩側畫設停車格。

8. 警光街

銜接中興路與竹林路及永和路，為本更新地區通往永和各核心區重要道路，也為主要出入道路，路寬8公尺，兩側劃設停車格。

9. 國光街12巷

鄰更新地區之次要道路，為主要出入道路，連接國光路及精光街,路寬8公尺,鄰警光街段,兩側劃設路邊停車格。

表 3-10 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）

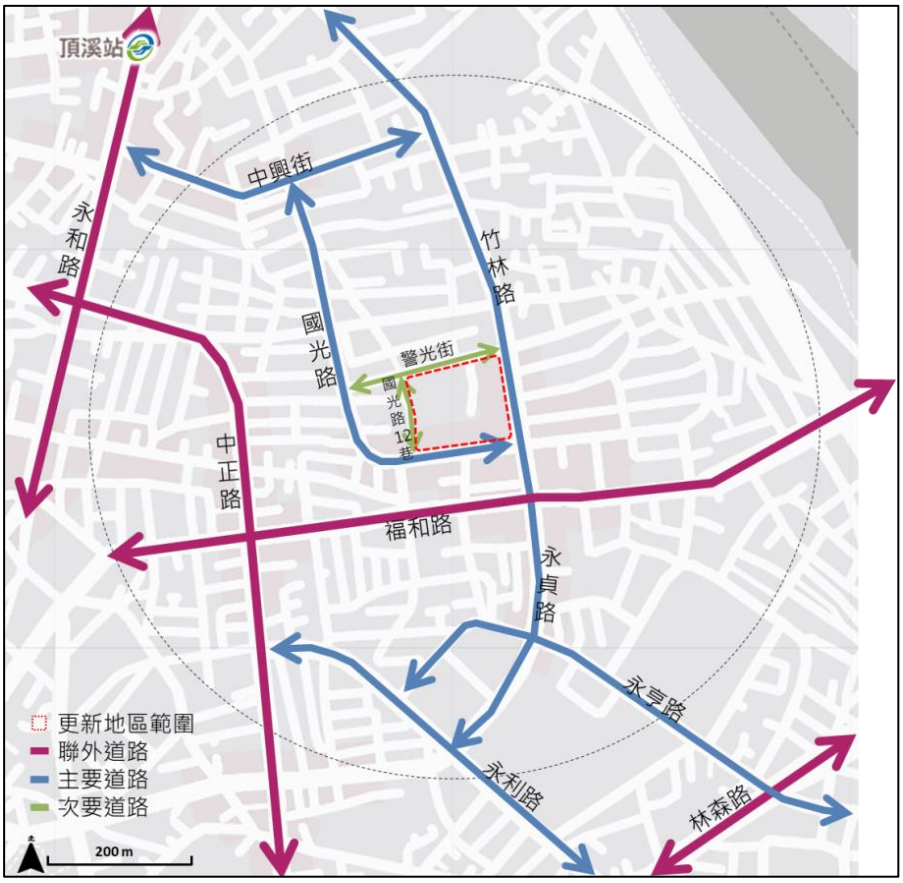


圖 3-11 更新地區範圍周遭道路系統圖

(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臺北市及中和、迴龍及蘆洲，捷運頂溪站距本更新地區約 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，是通勤大臺北地區重要的大眾運輸工具。

2. 公車系統

行經本更新地區公車有臺北客運、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，行經更新地區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

更新地區周邊 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，現況設有 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」站鄰近更新地區,可提供 30 輛微笑單車租借,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。

圖 3-12 行經更新地區公車路線圖

（資料來源：本計畫彙整）

（三）停車分析

根據新北市交通局民國 106 年度統計，永和區汽車停車供給總數量為8,819 格，其中以路外停車供給75.77%佔最高，顯示永和區汽車停車供給係以「路外停車場」空間為主，汽車需供比值為 1.10，供給無法滿足需求。

機車供給數量為 49,877 格，以路邊停車供給佔 98.61%最高，實際停車數量 62,461 輛，機車供給以「路邊有格位」為主，其次為「人行道有格位」。機車需供比值為 1.25，供給無法滿足需求。

停車服務水準等級汽車及機車分別為 B 級尚可及 C 級較差，因此從汽機車需供比來看，汽機車平均停車數量是不足的，為紓緩停車需求及整頓停車秩序，須增加路邊汽機車停車位，提供民眾友善之停車環境並維護市容觀瞻，減少違規停車現象。

表 3-11 永和區汽機車停車需供比

車種	路邊供給	路外供給			總供給數	路邊需求（未含違規）	路外需求			違停	總需求數	需供比	服務水準	需供差
		路外停車場	建物附設	合計			路外停車場	建物附設	合計					
汽車	2,137 (24.23%)	4,815 (54.60%)	1,867 (21.17%)	6,682 (75.77%)	8,819 (100%)	3,490	3,862 (39.76%)	495 (5.10%)	4,357 (44.86%)	1,866	9,713 (100%)	**1.10**	B	894
機車	49,185 (98.61%)	350 (0.70%)	342 (0.69%)	692 (1.39%)	49,877 (100%)	48,799	135 (0.22%)	308 (0.49%)	443 (0.71%)	13,219	62,461 (100%)	**1.25**	C	12,584

（資料來源：民國 106 年新北市汽機車停車供需調查、本案整理）

註 1：停車服務水準等級：需供比<1（A 級-良好）、1≦需供比<1.25（B 級-尚可）、1.25≦需供比（C 級-較差）

註 2：永和區汽車及機車停車尖峰小時發生於「20：00~21：00」

另本案以更新地區 500 公尺衝擊圈為供需實地調查範圍，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，除應滿足更新地區開發之停車數量，另可增設公用停車位，以服務民眾洽公之停車需求。

表 3-12 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）

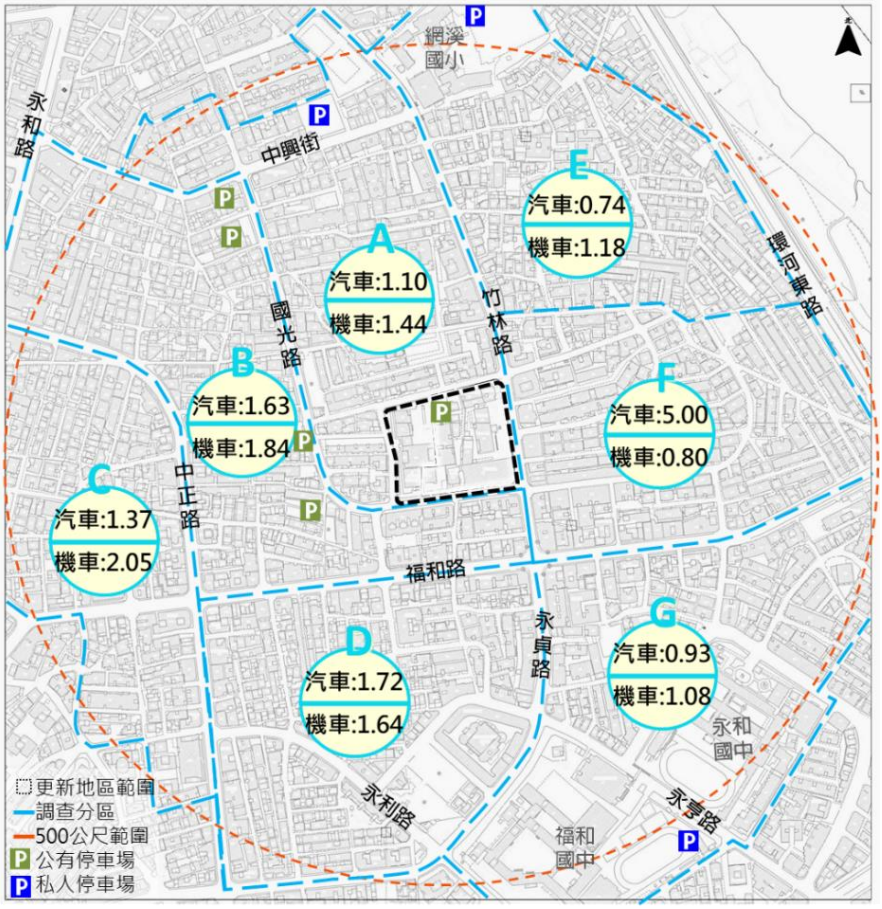


圖 3-13 各調查分區範圍停車需供比示意圖

（資料來源：本計畫彙整）

七、公共設施現況及其他服務機能分析

本更新地區半徑 500 公尺範圍內之都市計畫公共設施，包含學校用地、市場用地、機關用地、兒童遊樂場用地、變電所用地及廣場用地等，分析如下：

（一） 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；私有學校部分，私立育才國小屬「私立育才小學學校用地」，計畫面積共計 0.2112 公頃，已完全開闢。

（二） 兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地 1 處，現況未開闢，作中信停車場使用，停車位約為 72 位，為一平面停車場，提供周邊停車使用。

（三） 機關用地

機關用地共有 4 處且皆已開闢，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與永和國父紀念館。另於北側設有中興公共托育中心及中興公園，東側設有國防部白雪藝工隊營區，東北側則為新北市立永和幼兒園福和分班，現況皆已開闢完成。

（四） 市場用地

市場用地 1 處，現況未開闢，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。

（五） 變電所用地

變電所用地1處，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，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象。而現況為植栽綠化並作為道路緩衝通空間，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。

（七） 加油站用地

本更新地區半徑500公尺內尚無都市計畫公共設施之加油站用地，但有劃設一家加油站專用區，為中油加油站使用。

表3-13 公共設施及其它設施概況表

公共設施用地		現況說明	開闢率
都市計畫公共設施	學校用地(包含私立學校用地)	分別為網溪國小、永和國中、福和國中、私立育才國小	100%
	兒童遊樂場用地	目前使用為公辦民營中信停車場	0%
	機關用地	更新地區內包含永和區公所等行政機關 北側為中興公共托育中心及中興公園 東側有國防部白雪藝工隊營區 東北側則為新北市立永和幼兒園福和分班	100%
	市場用地	原永利市場、美麗華戲院商圈（目前皆已歇業，一樓多為飲食零售店面，三至四樓為住家）	0%
	變電所用地	變電所使用	100%
	廣場用地	兼供開放空間及車輛通往停車場之用	100%
	加油站用地(包含加油站專用區)	加油站使用	-

（資料來源：變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)計畫書、本計畫彙整）

圖 3-14 更新地區周邊公共設施分佈圖

（資料來源：本計畫彙製）

八、原有社會、經濟關係

（一）人口發展

1. 人口成長趨勢

根據新北市主計處及民政局統計資料顯示，新北市總人口數為全臺之冠，民國 108 年底新北市人口已超過 400 萬人。而永和區近 10 年來人口逐漸減少，自民國 99 年開始皆為負成長，顯示永和區人口成長可能已趨近飽和。

表 3-14 近 10 年人口統計表

年別	新北市		永和區		
	人口數（人）	成長率（%）	人口數（人）	佔新北市比例(%)	成長率（%）
99	3,897,367	0.61%	234,536	6.02%	-0.97%
100	3,916,451	0.49%	232,386	5.93%	-0.92%
101	3,939,305	0.58%	230,768	5.86%	-0.70%
102	3,954,929	0.40%	229,062	5.79%	-0.74%
103	3,966,818	0.30%	227,267	5.73%	-0.78%
104	3,970,644	0.10%	225,409	5.68%	-0.82%
105	3,979,208	0.22%	223,999	5.63%	-0.63%
106	3,986,689	0.19%	222,585	5.58%	-0.63%
107	3,995,717	0.23%	221,098	5.53%	-0.67%
108	4,018,696	0.58%	220,595	5.49%	-0.23%

（資料來源：新北市政府民政局、新北市政府主計處、本計畫彙整）

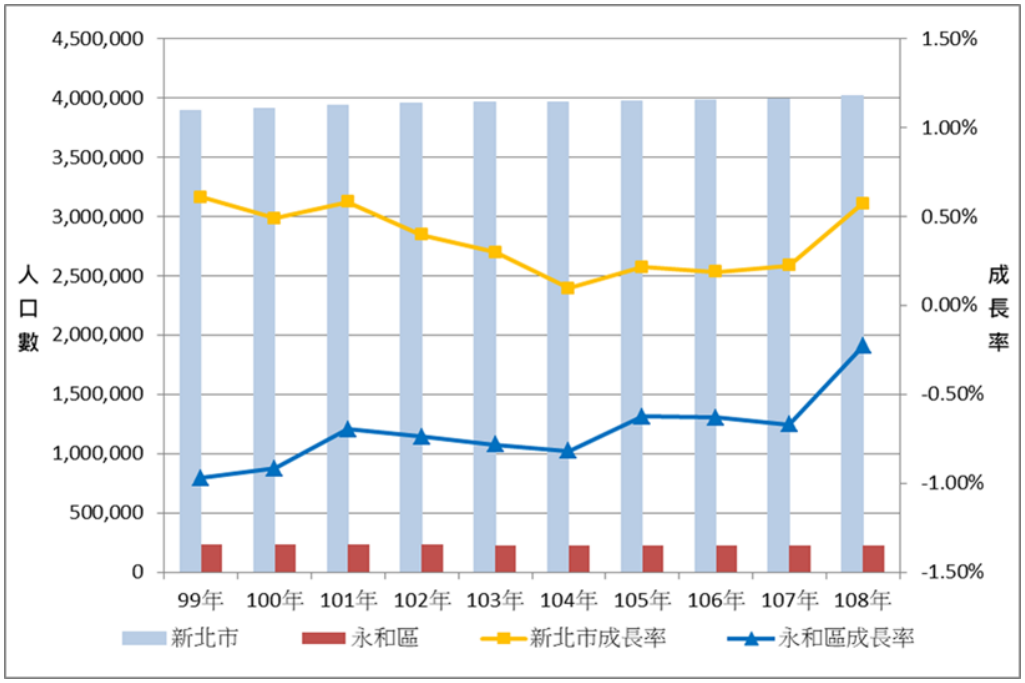


圖 3-15 人口數成長趨勢圖

（資料來源：新北市政府主計處）

2. 年齡結構

民國 108 年底老年人口佔永和區 18.67%，青壯年人口佔 69.56%，老化指數高達 158%，高於新北市老化指數 118.97%。

其中永和區老化指數於民國103年底開始突破100個百分點，顯示本區年齡結構老化之特性，而幼年人口逐年下降與老年人口逐年上升，在老化指數逐年遞增之趨勢下，未來青壯年人口的扶養負擔亦發沉重。

表 3-15 人口結構統計表

年別	永和區性別結構		永和區年齡結構			永和區老化指數	新北市老化指數
	男生	女生	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上		
99	112,579	121,957	34,979	175,027	24,980	71%	54.98%
100	111,416	120,970	33,271	173,413	25,702	77%	59.00%
101	110,388	120,380	31,767	171,931	27,070	85%	63.82%
102	109,292	119,770	30,828	169,585	28,649	93%	68.84%
103	108,243	119,024	30,041	167,020	30,206	101%	74.82%
104	107,181	118,228	28,716	164,531	32,162	112%	83.01%
105	106,465	117,534	27,913	161,597	34,489	124%	91.82%
106	105,658	116,927	27,044	158,774	36,767	136%	100.85%
107	104,839	116,259	26,385	155,621	39,092	148%	110.16%
108	104,559	116,036	25,958	153,453	41,184	158.66%	118.97%

（資料來源：新北市統計要覽）

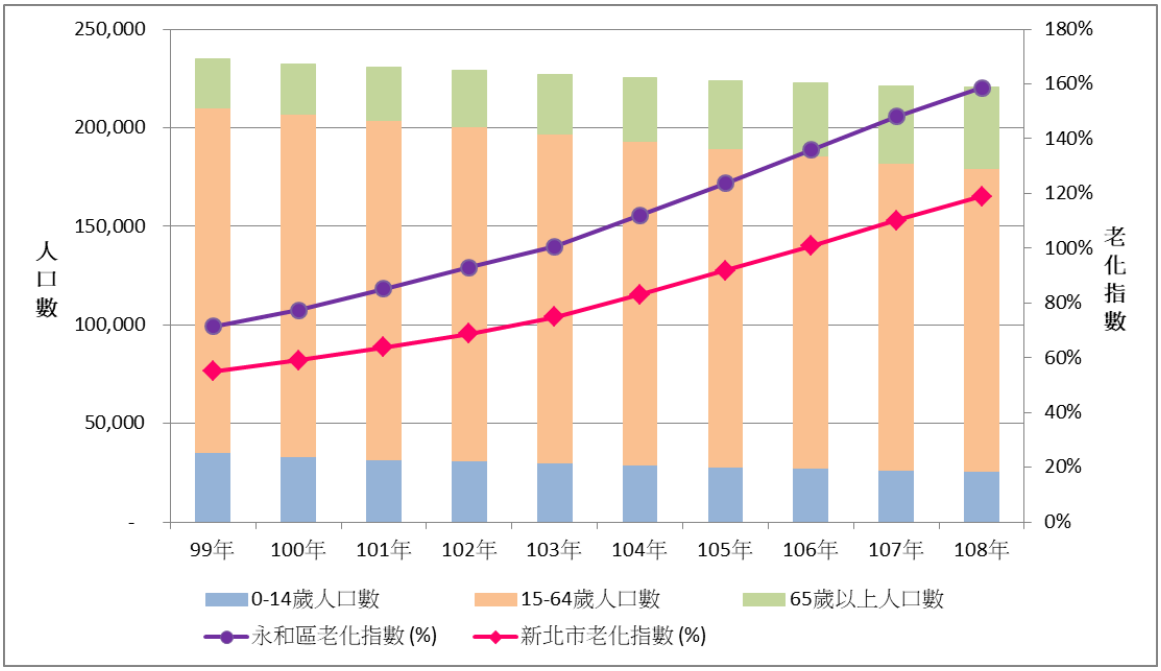


圖 3-16 人口結構趨勢圖

（資料來源：新北市政府主計處）

表 3-16 新北市及永和區扶養比比較表

年別	扶幼比(%)		扶老比(%)		扶養比(%)	
	新北市	永和區	新北市	永和區	新北市	永和區
99	19.62%	20.04%	10.78%	14.31%	30.40%	34.35%
100	18.80%	19.19%	11.09%	14.82%	29.89%	34.01%
101	18.26%	18.48%	11.65%	15.74%	29.91%	34.22%
102	17.94%	18.18%	12.35%	16.89%	30.29%	35.07%
103	17.66%	17.99%	13.22%	18.09%	30.88%	36.08%
104	17.09%	17.45%	14.19%	19.55%	31.28%	37.00%
105	16.88%	17.27%	15.50%	21.34%	32.38%	38.61%
106	16.68%	17.03%	16.82%	23.16%	33.50%	40.19%
107	16.52%	16.95%	18.20%	25.12%	34.72%	42.07%
108	16.46%	16.92%	19.58%	26.84%	36.05%	43.75%
平均	17.72%	18.06%	13.76%	18.78%	31.48%	36.84%

（資料來源：新北市政府主計處）

（二）產業經濟發展

永和區內地形單純無山脈及丘陵，除新店溪河堤外的高灘地有零星作物之外，幾乎無任何較具規模的農地，因此較無第一級產業人口，加上近年新北市政府收購高灘地內私人土地，興建河濱公園及自行車步道，故園藝作物種植面積逐年下降。

永和為大臺北都會區較早發展的城市，人口密集腹地狹小，因此本區沒有工業區或大型工廠，產業結構以地區性之小型商業、服務業等第三級產業為主。根據民國 107 年商業登記家數資料，新北市及永和區從事批發及零售業比例佔最多數，永和區其次為住宿及餐飲業以及其他服務業。

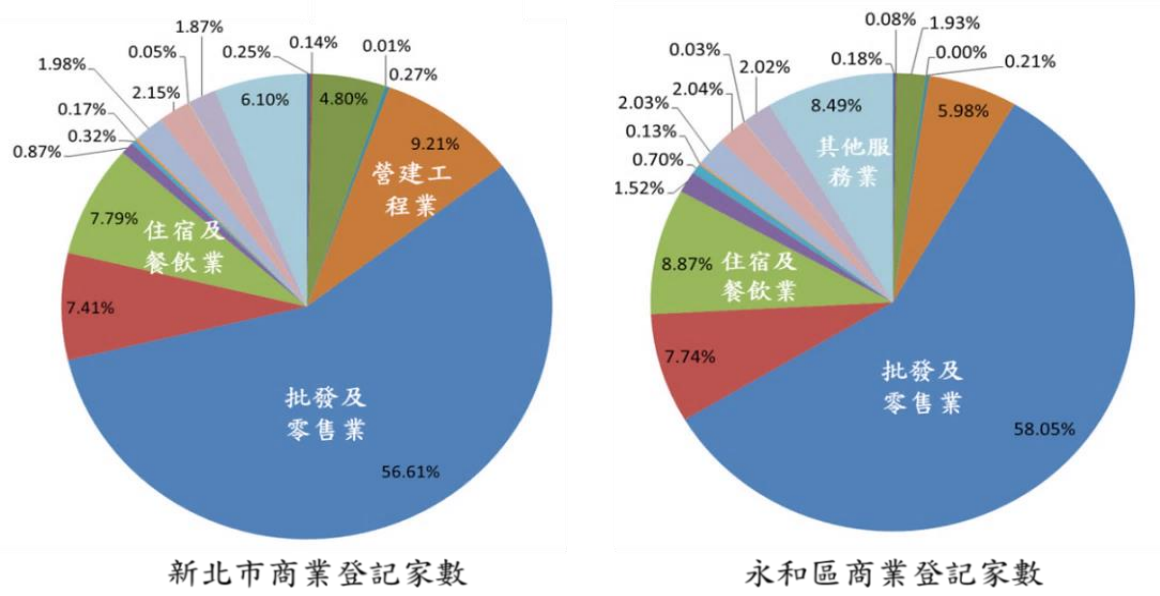


圖 3-17 新北市及永和區產業結構比例圖

（資料來源：本計畫彙整）

九、人文特色及整體景觀

永和都市空間發展密集，開放空間以學校、西北側之仁愛公園(公四)、公一公園(公五)以及中永和交界之中和八二三紀念公園為主。主要行政機關集中於更新地區範圍內，周遭現有之開放空間多以綠美化地為主，未來更新後應考量以集中留設公共開放空間方式，使擁擠的都市發展增加更多之開放空間供周遭居民使用。

圖 3-18 更新地區周遭開放空間分布

（資料來源：本計畫彙整）

肆、基本目標與策略

本計畫將以都市更新方式，打造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，發展目標說明如下：

一、 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，本計畫期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，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。

二、 重新調配機關及公共設施，提供合理適宜區位

透過實施都市更新改善建物使用機能，並重新調配使用機關與所需空間，將辦公機關垂直整合於行政大樓中，強化行政機關服務品質及行政機能，以達便民之效。

三、 配合周邊地區發展需要，提供複合使用園區

更新後建物提供公益設施空間及服務，同時留設人行步道、通道與開放空間供公眾通行及休憩，提升空間機能及環境品質，以符合現代化之需求。

四、 形塑優質可親之都市開放空間

更新地區內建物老舊，社區公共設施及活動空間不足，透過都市更新提供公益設施空間及服務，同時留設人行步道、集中式開放空間供公眾通行及休憩，引導土地有效運用及協助公共設施開闢，並妥善規劃社區內開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

伍、實質再發展概要

一、 土地利用計畫構想

本計畫由都市再發展的角度，利用都市更新為手段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，並進行中、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，以利後續招商投資及更新事業推動，達到活化公有土地、提升環境品質、促進地區發展之目的。

另考量計畫區特性與周邊發展紋理，於都市更新開發後計畫增加開放空間供大眾使用，另因應周遭停車位供給較為不足，建議除各行政機關單位規劃配置公務車位外，應依交通影響評估結果配置足量公共停車空間予周遭居民及洽公民眾使用，且為利土地權利整合並兼顧未來市場開發可行性，應劃設適當合理之開發規模。

二、 公共設施改善計畫構想

配合原機關使用機能及市府政策提供地方所需公益設施，於更新後配置開放空間，並以通用設計為規劃理念，藉以提升都市生活品質並促進地區再發展。

三、 交通運輸系統構想

主要道路竹林路 15 公尺，連接聯外道路為福和路 18 公尺往永福橋進入臺北市，現況皆已開闢。竹林路道路服務水準較低，故未來車道出入口應避免設在竹林路增加主要道路交通負荷，另沿道路兩側也指定退縮人行廊帶，強化現有道路服務機能。

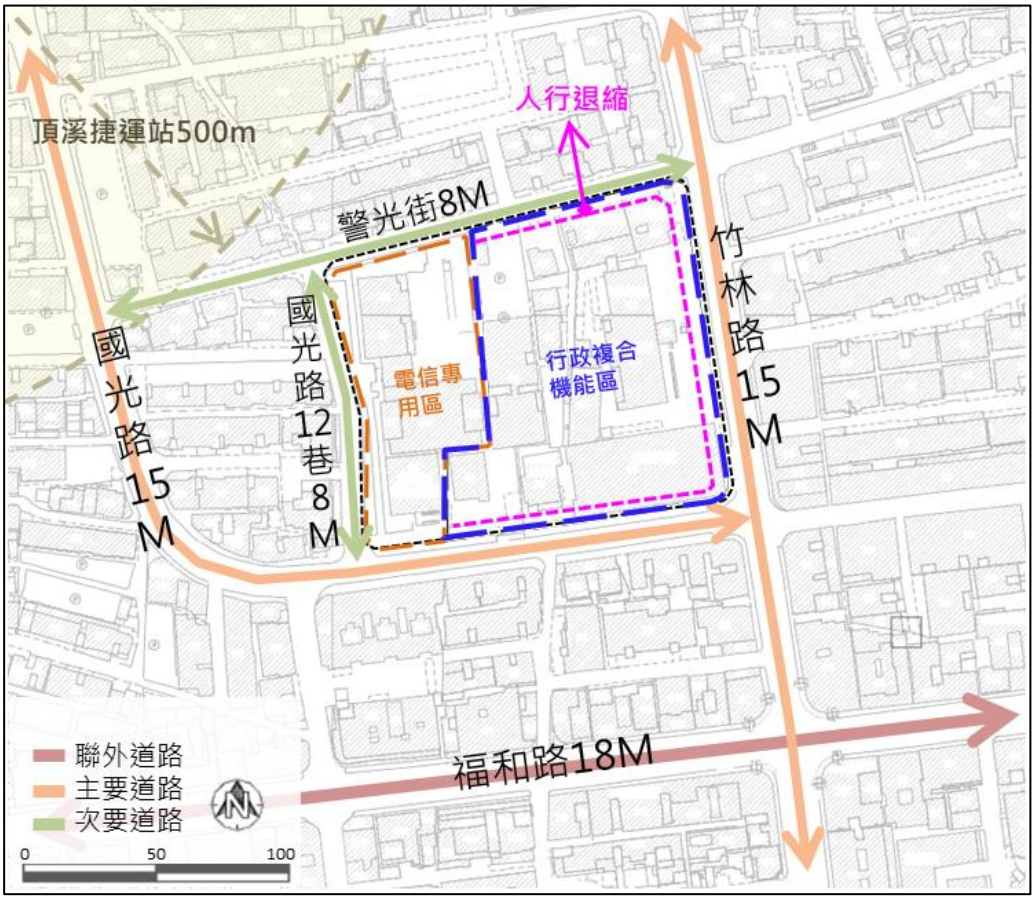


圖 5-1 交通運輸系統構想

四、 防災、救災空間構想

（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，如行政園區專用區留設之退縮空間、街角開放空間以及計畫範園周邊之廣場、鄰里公園等。

(2)收容場所及長期避難所：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、網溪國小及育才小學。

(3)防災設施：行政園區專用區做為醫療救護與救難指揮中心。

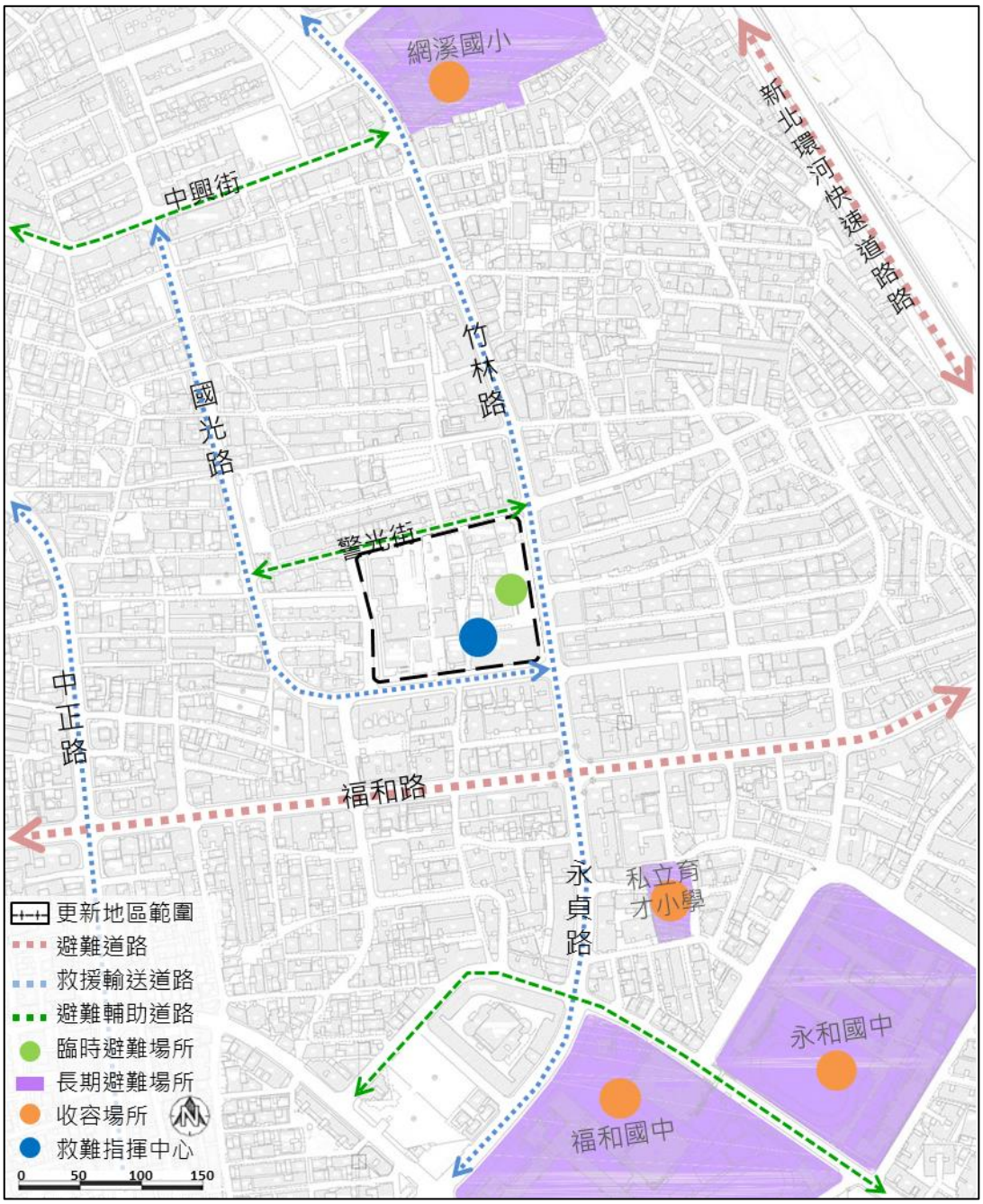


圖 5-2 防救災空間構想圖

五、 都市設計原則構想

未來將透過量體集中拉高創造出集中的開放空間為原則，並透過指定退縮於竹林路、國光路及警光路留設無遮簷人行道，提供地區居民商業停等及步行空間，並採無障礙之環境規劃，相關都市設計及開放空間構想如下：

（一）考量沿街面商業活動可及性，建築基地臨接計畫道路部分，應依規定退縮並設置人行空間，並留設街角廣場。

（二）為提供竹林路商業停等空間，建築基地沿竹林路應留設集中式開放空間供公眾使用。

圖 5-3 都市設計構想圖

陸、指定更新單元及劃定基準

一、指定之更新單元

為促進更新事業計畫辦理，加速地方建設優先指定更新單元，其範圍為東臨竹林路（15 公尺）、南臨國光路（15 公尺）、北臨警光街（8 公尺），西臨電信專用區，詳圖 6-1。其餘非指定更新單元範圍內土地考量市場機制及更新可行性，未來其更新單元之劃定依據現行「新北市都市更新單元劃定基準」之規定辦理。

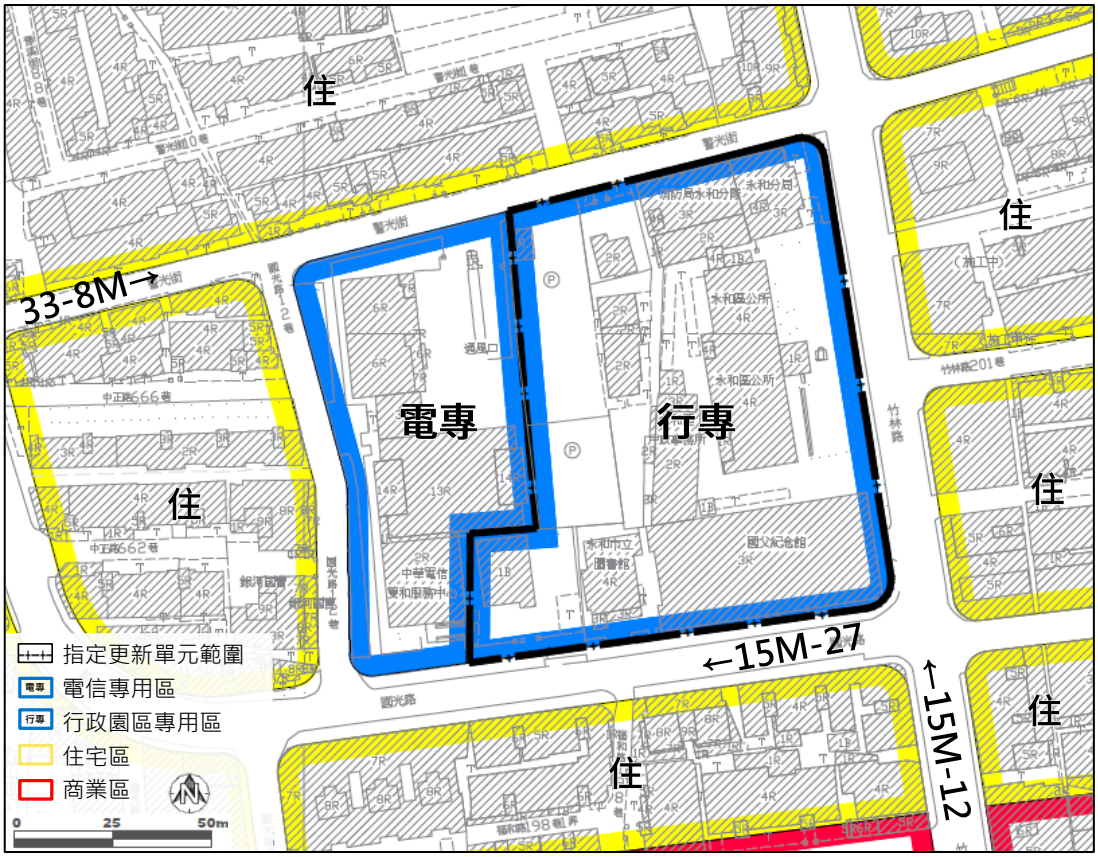


圖 6-1 指定更新單元範圍圖

二、 申請更新單元範圍彈性

考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景落實，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請都市更新事業外，可視更新單元範圍外之權利人參與都市更新意願納入本更新單元，以利未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，改善地區整體環境。

柒、其他應表明事項

一、 本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條由本府公開評選實施者、同意其他機關(構)自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發，實施經費將由實施者自行籌措。另指定更新單元範圍外土地民間實施者亦可依法定程序提出申請辦理都市更新事業之實施。

二、 本計畫範圍內之孫氏祠堂，更新後宜不低於現有國父紀念館內祠堂之現有樓地板面積，以維持永和孫氏家族捐地精神與權益。

三、 後續本更新地區內之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會通過者，得從其計畫內容規定。

四、 都市更新計畫內容與未來發布實施之細部計畫有所競合者，仍以本地區最終核定發布實施之都市計畫細部計畫相關書圖內容為準。

五、 本計畫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為準。

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　　主任：陳素霞

中　華　民　國　　109年03月23日13時16分

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：UN5UHRRF，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：8KR5C33B!2*，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
登記日期：民國063年01月29日　　登記原因：第一次登記
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。

新北市中和地政事務所

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：8KR5C33B!2*，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***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。

新北市中和地政事務所

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：8KR5C33B!2*，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
登記日期：民國100年01月05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

〈 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。

新北市中和地政事務所

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：8KR5C33B!2*，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
登記日期：民國063年01月29日　　登記原因：第一次登記
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
〈 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。

新北市中和地政事務所

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：8KR5C33B!2*，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

〈 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。

新北市中和地政事務所

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：8KR5C33B!2*，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

〈 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。

新北市中和地政事務所

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：8KR5C33B!2*，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

〈 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。

新北市中和地政事務所

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：8KR5C33B!2*，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
登記日期：民國089年04月14日　　登記原因：買賣
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２１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。

新北市中和地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）
永和區國光段 0100-0001地號

列印時間：民國109年11月18日08時58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：T6MQHAR34!，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436331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：*******46.31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７４－６地號
　　分割自：０１００－０００００地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國089年04月14日　　登記原因：買賣
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２１之３號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：089中登地字第010954號
當期申報地價：109年01月***13,840.0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。

新北市中和地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）
永和區國光段 0101-0000地號

列印時間：民國109年11月18日08時58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：T6MQHAR34!，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436331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091年10月14日　　登記原因：逕為地目變更
面　　積：****2,760.78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：國光段　　02383-000
　　02384-000　　02385-000
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段７４－２地號
　　（權狀註記事項）建築基地地號：國光段１０１、１０５、１１１地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國089年04月14日　　登記原因：買賣
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２１之３號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：089中登地字第010955號
當期申報地價：109年01月***13,840.0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。

新北市中和地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）
永和區國光段 0105-0000地號

列印時間：民國109年11月18日08時58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：T6MQHAR34!，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436331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091年10月14日　　登記原因：逕為地目變更
面　　積：*******86.00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：國光段　　02383-000
　　02384-000　　02385-000
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段７４－５地號
　　（權狀註記事項）建築基地地號：國光段１０１、１０５、１１１地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國089年04月14日　　登記原因：買賣
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２１之３號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：089中登地字第010956號
當期申報地價：109年01月***13,840.0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。

新北市中和地政事務所

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：8KR5C33B!2*，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
登記日期：民國070年03月17日　　登記原因：第一次登記
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。

新北市中和地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）
永和區國光段 0106-0001地號

列印時間：民國109年11月18日11時04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：3!9!MTE!，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436842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：********0.43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７４－７地號
　　分割自：０１０６－００００地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國070年03月17日　　登記原因：第一次登記
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***17,300.0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：（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。

新北市中和地政事務所

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：8KR5C33B!2*，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

〈 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。

新北市中和地政事務所

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：8KR5C33B!2*，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
登記日期：民國089年04月14日　　登記原因：買賣
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２１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。

新北市中和地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）
永和區國光段 0108-0001地號

列印時間：民國109年11月18日11時04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：3!9!MTE!，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436842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：********3.41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６５－１０地號。
　　分割自：０１０８－００００地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國089年04月14日　　登記原因：買賣
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２１之３號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：089中登地字第010958號
當期申報地價：109年01月***13,840.0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。

新北市中和地政事務所

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：8KR5C33B!2*，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
登記日期：民國100年02月08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：新北市立圖書館
　統一編號：29337030
　住　　址：新北市板橋區莊敬路６２號二樓
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。

新北市中和地政事務所

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：8KR5C33B!2*，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
登記日期：民國100年01月05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
〈 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。

新北市中和地政事務所

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
登記日期：民國100年01月05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
〈 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。

新北市中和地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）
永和區國光段 0111-0000地號

列印時間：民國109年11月18日08時58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：T6MQHAR34!，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436331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091年10月14日　　登記原因：逕為地目變更
面　　積：****2,097.52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：***86,400元／平方公尺
地上建物建號：國光段　　02383-000
　　02384-000　　02385-000
其他登記事項：重測前：龜崙蘭溪洲段頂溪洲小段６５－１地號
　　（權狀註記事項）建築基地地號：國光段１０１、１０５、１１１地號

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0002
登記日期：民國089年04月14日　　登記原因：買賣
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２１之３號
權利範圍：全部 *********1分之1*********
權狀字號：089中登地字第010959號
當期申報地價：109年01月***13,840.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
089年03月　　***68,000.0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 〉

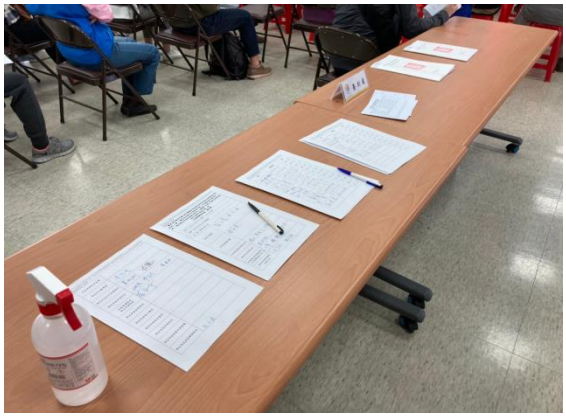
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
　　二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至　https://ep.land.nat.gov.tw　網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
　　三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
　　四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

新北市中和地政事務所

附件四 都市計畫變更公展前座談會及公展說明會會議實錄

都市計畫變更公展前座談會：109 年 12 月 17 日（星期四）

法定公展說明會：110 年 02 月 25 日（星期四）



110 年 02 月 25 日（星期四）法定公展說明會 民眾提問

附件五 新北市都市計畫委員會第 132 次會議紀錄

檔　　號:
保存年限:

新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：吳欣怡
電話：(02)29603456 分機7151
傳真：(02)89650936
電子信箱：aa7123@ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國110年8月30日
發文字號：新北府城審字第1101615908號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000RJN5RH）

主旨：檢送110年8月20日新北市都市計畫委員會第132次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府110年8月13日新北府城審字第1101490063號開會通知單辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、胥委員直強、吳委員杰穎、詹委員士樑、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立垚、黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士麃、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、陳委員姿伶、簡委員連貴、劉委員惠雯、解委員鴻年、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、財政部國有財產署(審議案第4~6案)、法務部調查局新北市調查處(審議案第4~6案)、交通部臺灣鐵路管理局(審議案第2~3案)、中華電信股份有限公司(審議案第4~6案)、新北市立圖書館(審議案第4~6案)、新北市政府捷運工程局(審議案第1案)、新北市政府經濟發展局(審議案第1案)、新北市政府環境保護局(審議案第1案)、新北市政府環境保護局清潔維護科(審議案第1案)、新北市政府民政局(審議案第1~3案)、新北市政府交通局(審議案第1~6案)、新北市政府工務局(審議案第2~6案)、新北市政府地政局(審議案第1~6案)、新北市政府社會局(審議案第2~3案)、新北市政府警察局樹林分局(審議案第2~3案)、新北市政府警察局永和分局(審議案第4~6案)、新北市政府文化局(審議案第1~3案)、新北市政府水利局(審議案第2~3案)、新北市政府財政局(審議案第4~6案)、新北市政府消防局(審議案第4~6案)、新北市政府衛生局(審議案第4~6案)、新北市政府新建工程處(審議案第2~3案)、新北市政府養護工程處(審議案第2~3案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第2~3案)、新北市政府體育處(審議案第2~3案)、新北市政府動物保護防疫處(審議案第1案)、新北市政府都市更新處(審議案第1、4~6案)、新北市板橋區公所(審議案第1案)、新北市樹林區公所(審議案第2~3案)、新北市永

和區公所(審議案第4~6案)、新北市永和戶政事務所(審議案第4~6案)、林同棪工程顧問股份有限公司(審議案第1案)、中興工程顧問股份有限公司(審議案第2~3案)

副本：新北市各議員(部份含附件)、新北市不動產開發商業同業公會(含附件)、社團法人新北市建築師公會(含附件)、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會(含附件)、社團法人新北市地政士公會(含附件)、林秘書長祐賢(含附件)、邱副秘書長敬斌(含附件)、呂參議春萍(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)、新北市都市計畫委員會(含附件)

電子公文交換章 2021/08/30 16:46:47

新北市都市計畫委員會第132次會議紀錄

時間：中華民國110年8月20日(星期五)上午9時30分

地點：28樓都委會會議室

主席：黃副主任委員國峰代　　紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

一、 變更板橋(浮洲地區)主要計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案。

二、 變更樹林(含山佳地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案。

三、 擬定樹林(含山佳地區)都市計畫細部計畫案。

四、 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。

五、 擬定永和都市計畫細部計畫(行政園區特定專用區)案。

六、 劃定新北市永和區國光段89-1地號等20筆土地都市更新地區及訂定都市更計畫案。

參、散會：中午12時35分。

案由	**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**	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	**壹、變更機關：新北市政府** **貳、申請單位：新北市政府都市更新處** **參、法令依據：都市更新條例第 9 條、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款** **肆、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。

伍、計畫範圍及面積

本計畫位於「變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）案」，屬永和區公所周邊地區，涵蓋機關用地及電信專用區，本計畫變更位置東側鄰竹林路、南側鄰國光路、北側鄰警光街西側緊鄰電信專用區。計畫範圍面積共計 1.0647 公頃（10,647.05 平方公尺），其中機關用地面積佔 10,051.71 平方公尺，電信專用區面積佔 595.34 平方公尺。

陸、變更理由

本計畫範圍位於永和區行政核心，機關辦公空間狹小老舊、開放空間不足，本次將重新檢討機關分布及公益設施空間設置，並配合新北市行政園區政策，重新調整計畫範圍容積率及機關空間配置，透過公辦都更重建方式重新檢視使用機關及所需空間，擴大辦公效益及民眾便利性。

一、急迫性

（一）永和區為人口密集地區，又本計畫基地現有地上建物屋齡均超過 40 年，耐震強度不足，若發生高強度地震災害，將對民眾生命、財產及安全影響甚鉅，實有推動都市更新之急迫需求。

（二）基地建物現況老舊窳陋，機關單位現有辦公面積狹小不敷使用，且停車、開放空間不足，亦有都市防災之需求急迫性，因此本計畫將透過重建方式改善公共服務品質。又政府財源拮据自行重建編列預算困難，且配合周邊地區整體開發需較長之整合時間，故將透過公有土地公辦都市更新方式，引入民間資金協助重建，並促使土地多元使用，提高使用效益，打造完善的區政服務中心。

二、必要性

（一）本計畫範圍為永和區行政機關集中區域，惟機關分散於計畫

區中，服務動線複雜且臨停空間不足，使行政服務能量受限，且土地利用效率不彰連帶影響區域發展，本次將配合市府行政園區發展政策，將公私有土地一起納入考量，集中整合機關並滿足機關辦公需求，提供以行政為主體、商業、辦公及居住等機能為客體之多元複合使用空間。

(二)警消機關在區域中扮演多元類型防災角色，近年都市快速發展以及地區建築高層化發展，每年救災救護案件數高，本計畫基地上原警消共用的辦公廳舍已不敷使用，公務車輛停車空間亦已不足，又消防分隊使用空間因應救災任務之特殊性需具備足夠的面寬供消防車出入，故應改善廳舍空間以提高消防救災效率。

三、公益性

(一)永和區人口密度極高且都市發展用地飽和，本次透過都市更新方式活化公有土地使用，並集中留設開放空間及綠地，增加透水面積及綠覆率，提供周邊居民舒適之休閒空間。

(二)配合永和區人口發展及計畫範圍周邊居民需求，導入新北市公益設施項目，如公共托老中心、公共化幼兒園、社會住宅、警察局辦公廳舍等，並同時保留基地內原有國父紀念館與圖書館，成為具有獨特藝文性質之地方重要文化中心。

柒、變更內容

本計畫原土地使用分區為機關用地與電信專用區，本次擬將部分機關用地及電信專用區變更為行政園區專用區，面積為1.0647公頃，本案主要計畫變更事項，詳表1-4變更綜理表，變更內容示意圖詳圖1。

捌、回饋計畫

一、訂定依據

本計畫電信專用區變更回饋內容參考新店行政園區容積率調整為300%時回饋比例為24%之案例，依容積率提高之比例計算回饋比例，本計畫應回饋比例為變更範圍內 40%之土地面積，並計算回饋金額後以回饋金繳納或等值更新後房地價值捐

贈予新北市政府；機關用地變更回饋內容參考「新北市公共設施用地專案通盤檢討」案原則之精神，應回饋比例為變更範圍內 45%之土地面積，並計算回饋金額後以回饋金繳納或等值更新後房地價值捐贈予新北市政府。

二、變更回饋

(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專用區，土地變更後涉及使用項目放寬及使用強度增加，變更基地應以下公式計算回饋金額，並經新北市政府同意以回饋金繳納或以等值更新後房地價值捐贈予新北市政府：

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：

應回饋金額＝變更範圍土地面積*40%*（1+40%）*V

V：建築基地經實施者擬具都市更新事業計畫，並向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值。

2.機關用地變更回饋，變更基地應以下公式計算回饋金額：

應回饋金額＝變更範圍土地面積*45%*（1+40%）*V

V：建築基地經實施者擬具都市更新事業計畫，並向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值。

(二)回饋時機

1.採回饋金方式繳納時，應於核發建造執照前繳納。

2.採等值更新後房地價值方式捐贈時，應於權利變換計畫敘明，並以各土地所有權人更新後權利價值計算等值樓地板面積抵付。

玖、實施進度與經費

一、實施方式及經費

本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條由新北市政府公開評選實施者、同意其他機關(構)自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發，實施經費將由實施者自行籌措。

二、實施進度

本計畫目標年為 120 年，於 110 年啟動辦理政府主導都市更新區之招商作業，後續實施進度依實際辦理進度酌予調整。

三、經營管理方式

本案計畫以都市更新方式實施，更新完成後，所有土地及合法建築物所有權人依權利變換方式分回房地，市有土地分回部分統籌由新北市政府經管運用；國有土地分回部分，由管理機關依國有財產法及都市更新事業範圍內國有土地處理原則等規定辦理。

拾、辦理經過

一、公展前座談會：109 年 12 月 17 日下午 2 時 30 分於本市永和區公所 4 樓禮堂舉辦。

二、公開展覽：自 110 年 2 月 8 日辦理公開展覽 30 天。

三、公開說明會：110 年 2 月 25 日上午 10 時於本市永和區公所 4 樓禮堂舉辦。

四、市都委會專案小組會議紀錄

本案由本會黃副主任委員國峰(召集人)、王委員榮進、黃委員敏修、洪委員迪光、解委員鴻年、劉委員惠雯等 6 位委員組成專案小組，已分別於 110 年 4 月 8 日及 110 年 6 月 28 日，共召開 2 次專案小組研商會議。

(一) 110 年 4 月 8 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 請釐清確認本計畫範圍內之中華電信股份有限公司所有國光段 100、108 地號等 2 筆土地，是否為該公司新北營運處辦公大樓及國光機房坐落建築基地之法定空地。
2. 有關容許使用部分，永和地區人口成長已呈現飽和狀態，基地周邊亦有相關開發案提供住宅供給，本案計畫範圍是否適宜再提供住宅使用，請評估分析其目的、適當性、市場性及供給量等。
3. 請再行評估研議基準容積率(一次到位或申請容積獎勵堆疊)及變更回饋內容之訂定，俾市府近期推動之相關行政園區案件盡可能有一致性作法；並請補充說明基準容積率擬提高為 500%之原因，綜合評估進駐機關需求、公益設施空間、環境容受力、財務評估、權利變換計畫等內容，從而檢討其合理性。

	4. 為掌握基地開發後之影響衝擊，請補充說明基地周邊未來發展狀況與趨勢，公共設施開闢情形，開發後之交通影響分析(交通動線流量、人車旅次、道路服務水準等)及停車供需預測(包含周遭開發案及大眾運輸之分析)，各進駐機關因應業務執行之動線、出入口、停車需求等，從而研提因應解決對策方案。 5. 永和地區公共設施缺乏、開放空間不足，考量本案基地面積具一定規模，建築配置規劃設計或可研議創新設計思維，透過立體地盤(1 樓挑空或 2 樓人工平台）促進立體空間分布，期創造提供更多之開放空間供周遭民眾休憩使用；另請就民眾使用可及性及環境景觀開放性角度再行考量評估，集中式街角開放空間係沿竹林路於警光街口或國光路口擇一街角集中留設，抑或是 2 街角分散留設，從而檢討土地使用分區管制要點相關內容之訂定。 6. 有關行政大樓、警消大樓與住商大樓 3 棟建築物，其建築規劃量體配置與高度，請再行詳予評估檢討，俾基地環境通風、日照、景觀協調與天際線和諧。 7. 為使計畫後續推動執行順利，有關共同負擔比、開放空間、建築退縮、交通人車動線、停車需求、建築配置等議題，請業務單位邀集都市設計及土地使用開發許可審議會、都市更新及爭議處理審議會委員及市府相關機關，召開會議詳予釐清分析討論，從而檢討土地使用分區管制要點之訂定，續提送市都委會專案小組審議。 8. 有關本次提會討論內容須再補充、確認部分，請作業單位與相關業務單位確認後續提會議研商；另下次會議請作業單位安排至計畫區現地勘查，併同公民或團體陳情案件處理情形，於現地續行研商。 （二）110 年 6 月 28 日第 2 次專案小組研商會議紀錄 1. 有關本案案名、實施進度及經費、回饋計畫及土地使用分區管制要點等內容，請參考既有新店行政園區執行案例，以及本市刻正辦理之土城行政園區草案，俾計畫內容一致性。

	2.本案變更內容綜理表詳後附表1~7、土地使用分區管制要點變更綜理表詳表8、公民或團體陳情意見綜理表詳表9。 3.本案專案小組已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，續提大會審議。 **拾壹、公民或團體陳情意見案** 一、本案公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見共3案，皆經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見，詳表5公民或團體陳情意見綜理表。 二、本案經專案小組審議後，接獲公民或團體陳情意見共2案，詳表6逕提市大會之公民或團體陳情意見綜理表。 **拾貳、提請大會討論事項** 本案經專案小組審議後，新增陳情4、5案，逕提請大會討論，詳表6逕提市大會之公民或團體陳情意見綜理表。 **拾貳、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

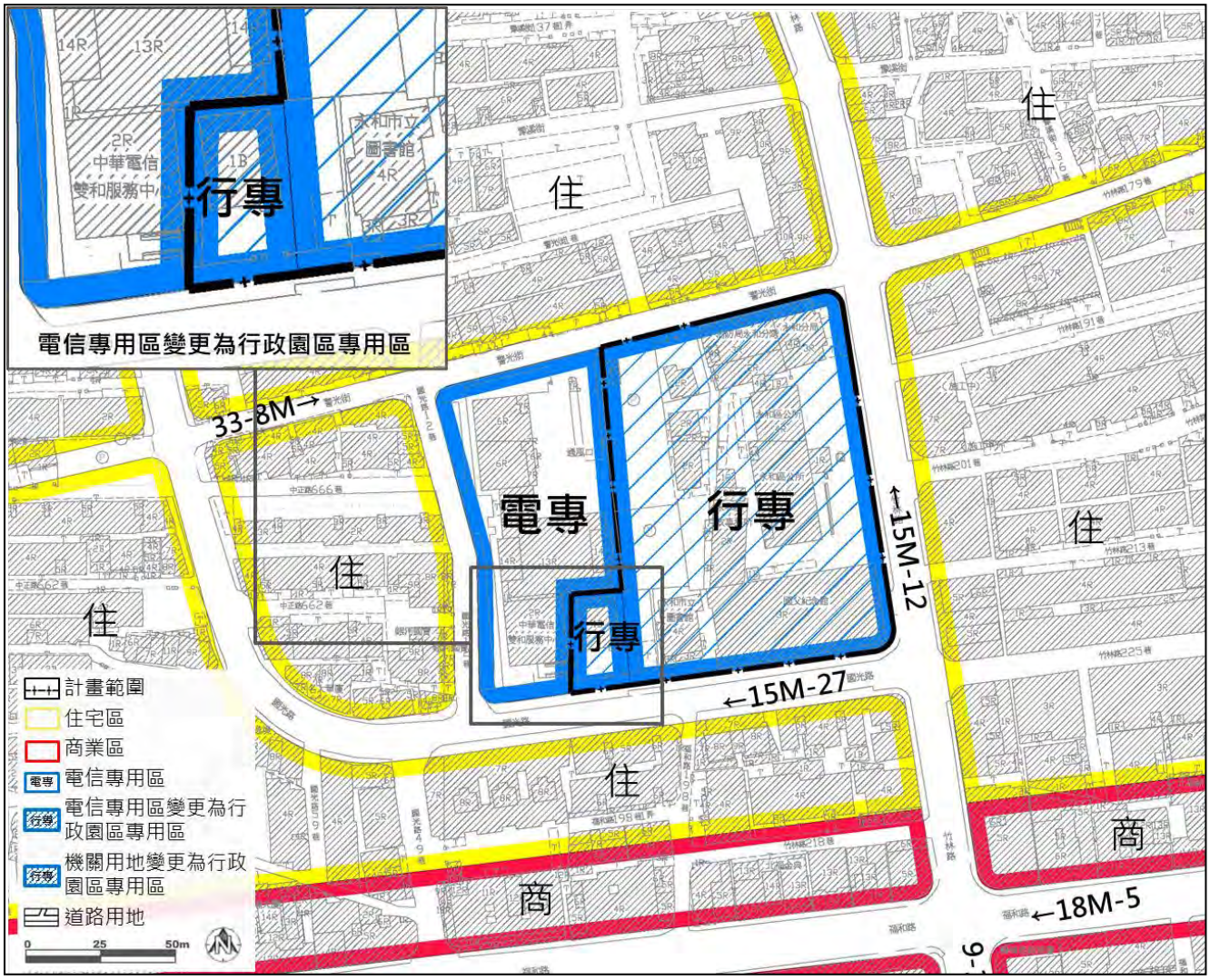


圖 1 變更永和都市計畫（部分機關用地及電信專用區為行政園區專用區）案變更內容示意圖

表 1 「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）」案計畫案名變更綜理表

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
「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	「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專用區）」案 變更理由： 修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 2 「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）」案變更綜理表

<table>
<tr><th colspan="5">公開展覽內容</th><th colspan="5">市都委會專案小組初步建議意見</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2">編號</th><th rowspan="2">位置</th><th colspan="2">變更內容</th><th rowspan="2">變更理由</th><th rowspan="2"></th></tr>
<tr><th>原計畫（公頃）</th><th>新計畫（公頃）</th><th>原計畫（公頃）</th><th>新計畫（公頃）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td>機一</td><td>機關用地(1.0052)</td><td rowspan="2">行政園區特定專用區(1.0647)</td><td rowspan="2">1. 現有建築物屋齡老舊，機關辦公面積不敷使用，停車、開放空間不足，無法滿足都市防災功能，故有變更之急迫性。
2. 現況行政機關分散，故有透過重建整合行政機關，並提供一站式服務之必要性。
3. 現有開放空間不足，重建後將留設綠化開放空間，並提供公益設施項目，促進整體空間公益性。</td><td rowspan="2">1</td><td>機一</td><td>機關用地(1.0052)</td><td rowspan="2">行政園區專用區(1.0647)</td><td rowspan="2">1. 現有建築物屋齡老舊，機關辦公面積不敷使用，停車、開放空間不足，無法滿足都市防災功能，故有變更之急迫性。
2. 現況行政機關分散，故有透過重建整合行政機關，並提供一站式服務之必要性。
3. 現有開放空間不足，重建後將留設綠化開放空間，並提供公益設施項目，促進整體空間公益性。</td><td rowspan="3">依市都委會專案小組初步建議意見通過。</td></tr>
<tr><td>機一西側</td><td>電信專用區(0.0595)</td><td>機一西側</td><td>電信專用區(0.0595)</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td><td colspan="5">變更理由：
修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。</td></tr>
</table>

註：表內面積應以地籍實際分割成果為準。

表 3 「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）」案實施進度及經費變更綜理表

公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
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、實施進度 本計畫目標年為民國 120 年，預計於民國 110 年辦理本次變更範圍之招商、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。 三、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。	修正後通過。 修正理由： 為計畫案件一致性，參考土城行政園區內容，依都市更新相關法定用語、本案實際辦理招商情形，修正實施方式及經費、實施進度。 修正後實施進度及經費： 一、實施方式及經費 本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條由新北市政府公開評選實施者、同意其他機關(構)自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發，實施經費將由實施者自行籌措。 二、實施進度 本計畫目標年為 120 年，於 110 年啟動辦理政府主導都市更新區之招商作業，後續實施進度依實際辦理進度酌予調整。 三、經營管理方式 本案計畫以都市更新方式實施，更新完成後，所有土地及合法建築物所有權人依權利變換方式分回房地，市有土地分回部分統籌由新北市政府經管運用；國有土地分回部分，由管理機關依國有財產法及都市更新事業範圍內國有土地處理原則等規定辦理。 修正後變更理由： 1. 為計畫案件一致性，參考土城行政園區內容，依都市更新相關法定用語、本案實際辦理招商情形，修正實施方式及經費、實施進度。 2. 參考土城行政園區內容，以及國有財產署北區分署 110 年 6 月 4 日台財產北改字第 11000157810 號函：「國有土地分回部分，由管理機關依國有財產法及都市更新事業範圍內國有土地處理原則等規定辦理」，爰修正本案經營管理方式，後續分別由各該公產管理機關依相關規定辦理。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 4 「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）」案回饋計畫變更綜理表

公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
一、訂定依據 本計畫電信專用區及機關用地變更應符合土地使用分區性質之使用項目，如供公務機關、公共服務、電信事業設施及文教設施等使用之容積樓地板面積不得小於總容積樓地板面積 50%。本計畫電信專用區變更回饋內容參考新店行政園區容積率調整為 300%時回饋比例為 24%之案例，依容積準提高之比例算回饋比例，本計畫應回饋比例為變更範圍內 40%之土地面積，並以代金繳納；機關用地變更回饋內容參考內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之精神，應回饋比例為變更範圍內 45%之土地面積，並以代金繳納。 二、變更回饋 (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： 應回饋金額＝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： 應回饋金額＝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	修正後通過。 修正理由： 1. 為計畫案件一致性，參考土城行政園區內容，配合土地使用分區管制要點規定，刪除供公務機關、公共服務、電信事業設施及文教設施等使用之容積樓地板面積不得小於總容積樓地板面積 50%內容。 2. 考量本市公共設施用地專案通盤檢討案、新店行政園區執行案例和本市刻正辦理之土城行政園區草案回饋精神，修正回饋方式與時機等內容，以兼顧公平性及一致性原則。 修正後回饋計畫： 一、訂定依據 本計畫電信專用區變更回饋內容參考新店行政園區容積率調整為 300%時回饋比例為 24%之案例，依容積率提高之比例計算回饋比例，本計畫應回饋比例為變更範圍內 40%之土地面積，並計算回饋金額後以回饋金繳納或等值更新後房地價值捐贈予新北市政府；機關用地變更回饋內容參考「新北市公共設施用地專案通盤檢討」案原則之精神，應回饋比例為變更範圍內 45%之土地面積，並計算回饋金額後以回饋金繳納或等值更新後房地價值捐贈予新北市政府。 二、變更回饋 (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專用區，土地變更後涉及使用項目放寬及使用強度增加，變更基地應以下公式計算回饋金額，並經新北市政府同意以回饋金繳納或以等值更新後房地價值捐贈予新北市政府： 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： 應回饋金額＝變更範圍土地面積*40%*（1+40%）*V V：建築基地經實施者擬具都市更新事業計畫，並向新北市政府申請報核當	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
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。	日之當期公告土地現值。 2.機關用地變更回饋，變更基地應以下公式計算回饋金額： 應回饋金額＝變更範圍土地面積*45%*（1+40%）*V V：建築基地經實施者擬具都市更新事業計畫，並向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值。 (二)回饋時機 1.採回饋金方式繳納時，應於核發建造執照前繳納。 2.採等值更新後房地價值方式捐贈時，應於權利變換計畫敘明，並以各土地所有權人更新後權利價值計算等值樓地板面積抵付。 變更理由： 1.為計畫案件一致性，參考土城行政園區內容，配合土地使用分區管制要點規定，刪除供公務機關、公共服務、電信事業設施及文教設施等使用之容積樓地板面積不得小於總容積樓地板面積50%內容。 2.參考既有新店行政園區執行案例，以及與本市刻正辦理之土城行政園區草案一致性，修正本案涉及使用項目放寬及使用強度增加應回饋，並以捐贈等值更新後房地價值或繳納代金予新北市政府，並修正公告土地現值之時點相關內容，及回饋方式與時機等內容，以兼顧公平性及一致性原則。	

表 5「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)」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	李○楨	敬啟者針對公開展覽「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、「擬定永和都市計畫細部計畫(行政園區特定專用區)」案、「劃定新北市永和區國光段 89-1 地號等 20 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫」案，身為永和市民的我期望能以永和市整體發展為考量,切勿因要以高容積獎勵讓財團蓋高樓,且一定要有社會住宅納入基地,敬請未來有相關會議告知本人，謝謝。	—	部分採納。 理由： 1.考量永和區公所周邊行政機關老舊窳陋，停車及開放空間不足，故市府以都市再發展角度，推動永和行政園區公辦都更案，以活化公有土地、促進地方發展。 2.市府辦理公辦都更將強化政府主導空間發展，適度引導民間開發方向，並可取得回饋公益空間及依權值分配樓地板面積挹注市府財源，同時透過建築配置引導基地留設人行步道與開放空間，促進整體都市環境及街道景觀改善，並提供停車空間予機關、洽公民眾與周邊地區居民使用，作為地方都市更新之示範。 3.市府後續將滿足原機關與在地機關需求後，考量地方特性選擇適宜公益設施，並由市府財務收支及公有建物聯合審查會議調派。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	孫○峻、孫○聰	1.現國父紀念館所用建地是早期孫家為配合政府徵求民眾集會場所而捐贈,與其他辦公廳舍土地是採徵收取得有著本質上的不同。 2.當初孫家提供給公所的土地使用同意書有寫明用途與條件為孫中山紀念館與供後代子孫春秋祭祀之祠堂。 3.孫家子孫要求未來使用不得超過公所當初取得土地使用同意書之範圍。	1.要求政府鄭重彰顯孫家捐地之事實。 2.685 坪土地的捐贈土地參與都更之後所分配的權利面積應該完全作為國父紀念館及孫家祠堂使用，而非辦公廳舍。 3.國父紀念館在原座落位置重建,從一樓起算的低樓層空間。 4.祠堂有獨立的出入口，而且要	部分採納。 理由： 1.市府已分別於 109 年 12 月 24 日、110 年 2 月 25 日與 3 月 12 日拜會與收納孫氏宗親陳情意見，將作為後續招商參考。 2.因都市更新權利變換機制係以土地所有權人等參與都市更新事業並按其更新前權利價值比率分配更新後房地，且權利變換估價過程中會以現有地籍劃分各宗地後進行估價，本案所捐贈土地前已地籍整理合併，故已難單就捐贈土地進行估價及權利變換。 3.有關國父紀念堂（管理機關：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
			有可祭天地的露臺，最好是設置在頂層，以維持祠堂的莊嚴。	永和區公所）及孫氏祠堂一事，因土地管理機關為永和區公所且所有權為新北所有，故重建後應於市有分配權值內依各機關需求進行調配，並併同配置於市府行政大樓內，相關配置及面積等細節將持續與永和區公所、孫氏宗親多方進行溝通協商。	
3	財政部國有財產署	本案都市計畫變更範圍涉新北市永和區國光段106地號等3筆國有土地，擬由機關用地變更為行政園區特定專用區，考量更新後分回國有房地，按其開發規劃仍係作公用性質之公務機關、公共服務設施等使用，僅分區名稱變更卻須負擔 45%用地變更回饋，不具變更合理性，應免予回饋。另就更新後國有房地分回部分，應由管理機關依國有財產法及都市更新事業範圍內國有土地處理原則等規定辦理。	—	部分採納。 理由： 1. 有關都市計畫變更回饋部分，參考新店行政園區案例，其係規定維持原計畫使用強度，及原公務機關使用時，無須回饋。因此倘使用強度增加或作非公務機關使用仍應辦理回饋。 2. 本案涉及使用項目放寬與使用強度增加，仍應辦理回饋，並以回饋金繳納，或以等值更新後房地價值捐贈，並以各土地所有權人更新後權利價值計算等值樓地板面積抵付予新北市政府。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 6「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)」案逕提市大會之公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	市都委會決議
4	孫○聰	壹、2014 年國父紀念館都更抗議最後在市政府都更局,雙方達成協議,國父紀念館在原址原地重建。 1. 規劃好國父紀念館的功能性和使用性,杜絕其他單位在國父紀念館辦公等。 2. 保留現有的國父銅像,和當初興建由來的埤文及當初孫科院長題名(現掛在國父紀念館),保持原來的意象。 3. 歸還我孫家當初捐地時說好的孫家祠堂(樂安堂)還給我們宗祠應有的空間。	1. 可以獨立出入的門戶不受公家機關管制。樓層最好是高層樓,因宗祠的活動主要是祭拜祖先和神明,方向以面向竹林路。 2. 宗祠空間規畫就是以後來我們重新建築的孫氏宗祠(坐落在永和區國中路 21 號)為範例,因我們孫家子孫人口將近 1000 人,在重要的日子都會回來參加祭典。也就是說期望達 500 台坪建物面積目標。 3. 在當初民國 58 年興建沒有給我們的一個完整宗祠和祭祀公會陳立,今應依現在法規幫我們成立樂安堂基金會,以後我們有一個合法單位接收和管理。 4. 為因應我們孫家子孫在宗祠運作,應有單獨使用權 30 個停車位分配給孫家管理及自行使用。 5. 未來都更完成後有可能是好多辦公單位進駐,更要規劃好,別再漠視了我們孫家宗祠在這裡的由來。 6. 在多年和市政府抗爭,我們不是為反對而反,更不是為了少數人的利益而抗議,我們的期望的是彰顯祖德更期望永和進步新北市進步。多次的會議。更要求城鄉局應該在每次的會議紀錄。把我們孫家陳情的事項紀錄在會議。	部分採納。 理由: 1. 有關陳情第 1、2、4 點涉及宗祠部分,宗祠座向將提供後續實施者作為規劃參考依據;有關宗祠面積及停車位,考量孫氏宗親所捐贈 685 坪土地,其所有權人為新北市政府,管理機關為永和區公所,依都市更新條例規定將由市府參與權利價值分配,並統籌依各機關需求調派,且目前初步規劃方案已保留國父紀念館及宗祠原位置重建,並於更新計畫書內載明「本計畫範圍內之孫氏宗祠,更新後宜不低於現有國父紀念館內祠堂之現有樓地板面積,以維持永和孫家捐地精神與權益」相關文字。 2. 有關陳情第 3 點,非屬本案規劃內容,不予討論。	依作業單位研析意見通過。
5	李○楨	關注行政園區基地的環境風切現象、日照權、景觀與天際線等問題	1. 對於該區建蔽率與容積率審核,請務必要謹慎。請避免該區再出現「吉美一品花園」,這種旱地拔蔥似的建物。 2. 希望政府能公布行政園區的營建成本、建造經費與建商回饋比例等數字,讓民眾可以確實了解與監督。	部分採納。 理由: 1. 有關陳情第 1 點,本案容積率及建蔽率參考本市行政園區通案性規定,訂定建蔽率為 60%;容積率將不確定性之容積獎勵項目	依作業單位研析意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	市都委會決議
			營建成本涉及到建物高度，也就等於可販售坪數、樓層的多寡。建商可獲利多少，涉及到政府要求回饋坪數是否合理？ 3. 希望政府嚴格監控營建成本： (1)政府提供土地的成本，就是最貴的， (2)因此無須過度依賴建商提供的營建費用。因為俗話說「免費的最貴」。 4. 希望政府對於建商回饋部分，應該要求在該區的「住商大樓」內，設置社會住宅與長照服務機構。 一來，在該區設置社會住宅，除服務永和弱勢與青年外，亦可抑制行政園區周邊房價，確實維護居住正義 二來，在該區設置長照服務機構，政府無需於永和中信段881地號再制訂為「衛生福利特定專用區」，如此可將該公有地開闢為永和區的兒童遊樂場 5. 關於行政園區疏散交通部分 (1)計畫中提出可透過國光路，與竹林路往福和路這兩個方向疏散 但若順著國光路直走，只能到中興街後，再左轉接永和路，但郵局前那一小段路目前是非常塞；若右轉又接回竹林路，也就沒差，一樣塞 (2)有民眾建議要開闢「警光街與中正路666巷」，以便接中正路。 但請問若真這樣，會需要多少拆遷補償與建設費？	納入土管作為後續實施者開發時之義務，以明確開發量體及環境規劃，故採直接訂定容積率上限方式辦理。 2. 有關陳情第2、3點非屬本案規劃內容，不予採納，將於都市更新及爭議處理審議委員會時併與酌參。 3. 有關陳情第4點，社會住宅及長照機構已納入本案土管容許使用項目，後續將由市府依優先公益設施項目、基地需求與特性等，調派適合之公益設施。另永和區中信段881第號劃定衛生福利特定專用區已於109年8月24日經本市都市計畫委員會第120次會議決議撤案。 4. 有關陳情第5點，經本府交通局評估，本案基地銜接國光路及竹林路，進出動線可由國光路銜接中興街後進出永和路外，亦可由竹林路作為進出動線，向北銜接至永和路、向南連接至符合路後銜接至環河東路2段，聯外道路交通狀況經查尚可滿足所需。	

案由	**擬定永和都市計畫細部計畫（行政園區特定專用區）案**	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	**壹、擬定機關：新北市政府** **貳、申請單位：新北市政府都市更新處** **參、法令依據：都市更新條例第 9 條、都市計畫法第 17 條** **肆、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。

伍、計畫範圍及面積

本計畫位於「變更永和都市計畫（第一次通盤檢討）案」，屬永和區公所周邊地區，涵蓋機關用地及電信專用區，本計畫變更位置東側鄰竹林路、南側鄰國光路、北側鄰警光街、西側緊鄰電信專用區。計畫範圍面積共計 1.0647 公頃(10,647.05 平方公尺)，其中機關用地面積佔 10,051.71 平方公尺，電信專用區面積佔 595.34 平方公尺。

陸、計畫內容

一、土地使用計畫

本細部計畫範圍坐落於新北市永和區國光段 89-1 地號等 14 筆土地，劃設為行政園區專用區，面積合計 1.0647 公頃，提供行政、商業、居住及辦公等使用，本案細部計畫變更內容詳表 1-2，擬定範圍示意圖詳圖 1。

二、土地使用分區管制要點

土地使用分區管制要點變更綜理表詳表 3。

柒、事業及財務計畫

一、實施方式及經費

本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條由新北市政府公開評選實施者、同意其他機關(構)自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發，實施經費將由實施者自行籌措。

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專用區，土地變更後涉及使用項目放寬及使用強度增加，變更基地應以下公式計算回饋金額，並經新北市政府同意以回饋金繳納或以等值更新後房地價值捐贈予新北市政府：

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：

應回饋金額＝變更範圍土地面積*40%*（1+40%）*V

	V：建築基地經實施者擬具都市更新事業計畫，並向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值。 2.機關用地變更回饋，變更基地應以下公式計算回饋金額： 應回饋金額＝變更範圍土地面積*45%*（1+40%）*V V：建築基地經實施者擬具都市更新事業計畫，並向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值。 (二)回饋時機 1.採回饋金方式繳納時，應於核發建造執照前繳納。 2.採等值更新後房地價值方式捐贈時，應於權利變換計畫敘明，並以各土地所有權人更新後權利價值計算等值樓地板面積抵付。 三、實施進度 本計畫目標年為 120 年，於 110 年啟動辦理政府主導都市更新之招商作業，後續實施進度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，所有土地及合法建築物所有權人依權利變換方式分回房地，市有土地分回部分統籌由新北市政府經管運用；國有土地分回部分，由管理機關依國有財產法及都市更新事業範圍內國有土地處理原則等規定辦理。 **捌、辦理經過** 一、公展前座談會：109 年 12 月 17 日下午 2 時 30 分於本市永和區公所 4 樓禮堂舉辦。 二、公開展覽：自 110 年 2 月 8 日辦理公開展覽 30 天。 三、公開說明會：110 年 2 月 25 日上午 10 時於本市永和區公所 4 樓禮堂舉辦。 四、市都委會專案小組會議紀錄 本案由本會黃副主任委員國峰(召集人)、王委員榮進、黃委員敏修、洪委員迪光、解委員鴻年、劉委員惠雯等 6 位委員組成專案小組，已分別於 110 年 4 月 8 日及 110 年 6 月 28 日，共召開 2 次專案小組研商會議。 （一）110 年 4 月 8 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

	1. 請釐清確認本計畫範圍內之中華電信股份有限公司所有國光段100、108 地號等 2 筆土地，是否為該公司新北營運處辦公大樓及國光機房坐落建築基地之法定空地。 2. 有關容許使用部分，永和地區人口成長已呈現飽和狀態，基地周邊亦有相關開發案提供住宅供給，本案計畫範圍是否適宜再提供住宅使用，請評估分析其目的、適當性、市場性及供給量等。 3. 請再行評估研議基準容積率(一次到位或申請容積獎勵堆疊)及變更回饋內容之訂定，俾市府近期推動之相關行政園區案件盡可能有一致性作法；並請補充說明基準容積率擬提高為 500%之原因，綜合評估進駐機關需求、公益設施空間、環境容受力、財務評估、權利變換計畫等內容，從而檢討其合理性。 4. 為掌握基地開發後之影響衝擊，請補充說明基地周邊未來發展狀況與趨勢，公共設施開闢情形，開發後之交通影響分析(交通動線流量、人車旅次、道路服務水準等)及停車供需預測(包含周遭開發案及大眾運輸之分析)，各進駐機關因應業務執行之動線、出入口、停車需求等，從而研提因應解決對策方案。 5. 永和地區公共設施缺乏、開放空間不足，考量本案基地面積具一定規模，建築配置規劃設計或可研議創新設計思維，透過立體地盤(1 樓挑空或 2 樓人工平台) 促進立體空間分布，期創造提供更多之開放空間供周遭民眾休憩使用；另請就民眾使用可及性及環境景觀開放性角度再行考量評估，集中式街角開放空間係沿竹林路於警光街口或國光路口擇一街角集中留設，抑或是 2 街角分散留設，從而檢討土地使用分區管制要點相關內容之訂定。 6. 有關行政大樓、警消大樓與住商大樓 3 棟建築物，其建築規劃量體配置與高度，請再行詳予評估檢討，俾基地環境通風、日照、景觀協調與天際線和諧。 7. 為使計畫後續推動執行順利，有關共同負擔比、開放空間、建築退縮、交通人車動線、停車需求、建築配置等議題，請業務單位邀集都市設計及土地使用開發許可審議會、都市更新及爭議處理審議會委員及市府相關機關，召開會議詳予釐清分析討論，從而檢討土地使用分區管制要點之訂定，續提送市都委會專案小組審

	議。 8.有關本次提會討論內容須再補充、確認部分，請作業單位與相關業務單位確認後續提會議研商；另下次會議請作業單位安排至計畫區現地勘查，併同公民或團體陳情案件處理情形，於現地續行研商。 （二）110 年 6 月 28 日第 2 次專案小組研商會議紀錄 1.有關本案案名、實施進度及經費、回饋計畫及土地使用分區管制要點等內容，請參考既有新店行政園區執行案例，以及本市刻正辦理之土城行政園區草案，俾計畫內容一致性。 2.本案變更內容綜理表詳後附表 1~7、土地使用分區管制要點變更綜理表詳表 8、公民或團體陳情意見綜理表詳表 9。 3.本案專案小組已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，續提大會審議。 **玖、公民或團體陳情意見案** 本案公開展覽期間並無接獲屬本案細部計畫範疇公民或團體陳情意見。 **拾、提請大會討論事項** 本案經專案小組審議後，為新增開發可容許組別、調整設置機車位規定，逕提請大會討論，詳表 3 土地使用分區管制要點變更綜理表。 **拾壹、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、除修正土管要點第 3 點容許使用組別第 6、7、8-1 組之容積樓地板面積不得大於全區總容積樓地板面積之 50%，及容許使用組別第 9 組修正為其他公益設施使用(國父紀念館及其附屬設施)外，其餘依本次提會簡報內容及專案小組初步建議意見通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

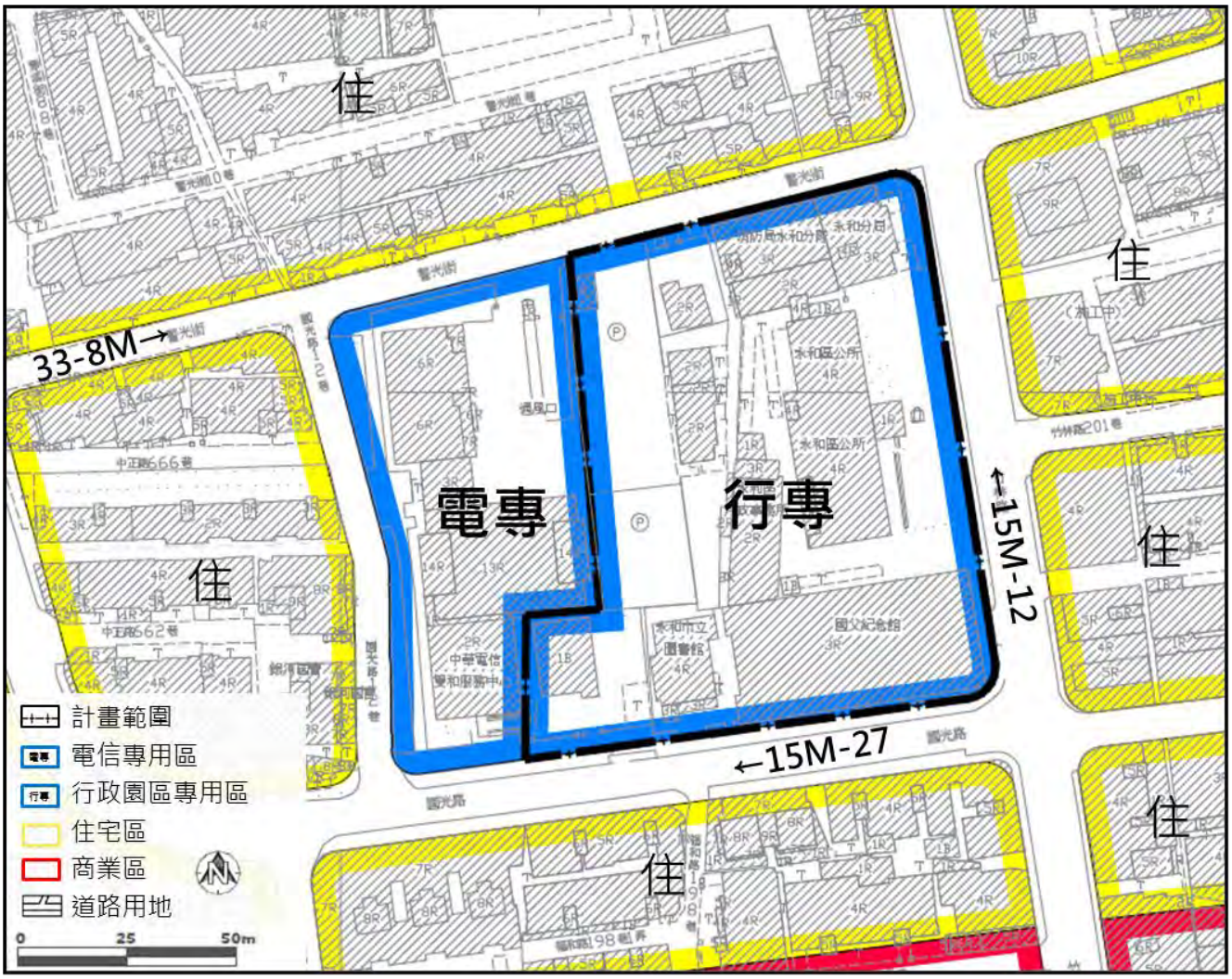


圖 1 擬定永和都市計畫細部計畫（行政園區專用區）範圍示意圖

表 1 「擬定永和都市計畫細部計畫（行政園區特定專用區）」案計畫案名變更綜理表

公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
「擬定永和都市計畫細部計畫（行政園區特定專用區）」案	「擬定永和都市計畫細部計畫(行政園區專用區)」案 變更理由： 修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 2 「擬定永和都市計畫細部計畫（行政園區特定專用區）」案事業及財務計畫變更綜理表

公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
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： 應回饋金額＝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： 應回饋金額＝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	修正後通過。 修正理由： 1. 為計畫案件一致性，參考土城行政園區內容，依都市更新相關法定用語、本案實際辦理招商情形，修正實施方式及經費、實施進度。 2. 考量本市公共設施用地專案通盤檢討案、新店行政園區執行案例和本市刻正辦理之永和行政園區草案回饋精神，修正回饋方式與時機等內容，以兼顧公平性及一致性原則。 修正後事業及財務計畫： 一、實施方式及經費 本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條由新北市政府公開評選實施者、同意其他機關(構)自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發，實施經費將由實施者自行籌措。 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專用區，土地變更後涉及使用項目放寬及使用強度增加，變更基地應以下公式計算回饋金額，並經新北市政府同意以回饋金繳納或以等值更新後房地價值捐贈予新北市政府： 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： 應回饋金額＝變更範圍土地面積*40%*（1+40%）*V V：建築基地經實施者擬具都市更新事業計畫，並向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值。 2. 機關用地變更回饋，變更基地應以下公式計算回饋金額： 應回饋金額＝變更範圍土地面積*45%*（1+40%）*V V：建築基地經實施者擬具都市更新事業計畫，並向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值。 (二)回饋時機 1. 採回饋金方式繳納時，應於核發建造執照前繳納。 2. 採等值更新後房地價值方式捐贈時，應於權利變換計畫敘明，並以各土地所有權人更新後權利價值計算等值樓地板面積抵付。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
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。	三、實施進度 本計畫目標年為120年，於110年啟動辦理政府主導都市更新之招商作業，後續實施進度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，所有土地及合法建築物所有權人依權利變換方式分回房地，市有土地分回部分統籌由新北市政府經管運用；國有土地分回部分，由管理機關依國有財產法及都市更新事業範圍內國有土地處理原則等規定辦理。 修正後變更理由： 1.為計畫案件一致性，參考土城行政園區內容，依都市更新相關法定用語、本案實際辦理招商情形，修正實施方式及經費、實施進度。 2.參考既有新店行政園區執行案例，以及與本市刻正辦理之土城行政園區草案一致性，修正本案涉及使用項目放寬及使用強度增加應回饋，並以捐贈等值更新後房地價值或繳納代金予新北市政府，並修正公告土地現值之時點相關內容，及回饋方式與時機等內容，以兼顧公平性及一致性原則。 3.參考土城行政園區內容，以及國有財產署北區分署110年6月4日台財產北改字第11000157810號函：「國有土地分回部分，由管理機關依國有財產法及都市更新事業範圍內國有土地處理原則等規定辦理」，爰修正本案經營管理方式，後續分別由各該公產管理機關依相關規定辦理。	

表 3 「擬定永和都市計畫細部計畫（行政園區特定專用區)」案土地使用分區管制要點變更綜理表

公開展覽條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
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。	依公開展覽條文通過。	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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。	依公開展覽條文通過。	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
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	三、行政園區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 （三）第三組：社會福利設施 （四）第四組：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 （五）第五組：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。 （六）第六組：旅館 （七）第七組：一般商業使用	修正理由： 永和孫氏家族於民國 59 年捐贈土地予永和區公所，雙方同意須在該建築內設置孫氏祖先供奉牌位，供孫氏子孫祭祀使用。為維持孫氏家族權益，更新後將留設孫氏祠堂面積使用，故新增組別以符使用。 修正後條文： 三、行政園區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 （三）第三組：社會福利設施 （四）第四組：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	修正後通過。 修正理由： 永和孫氏家族於民國 59 年捐贈土地予永和區公所興建國父紀念館，雙方同意須在該建築內設置孫氏祖先供奉牌位，供孫氏子孫祭祀使用。為維持孫氏家族權益，更新後將留設孫氏祠堂面積使用，故新增組別以符使用。 修正後條文： 三、行政園區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 （三）第三組：社會福利設施 （四）第四組：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

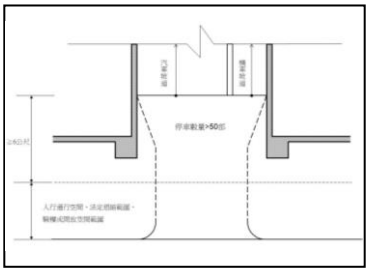
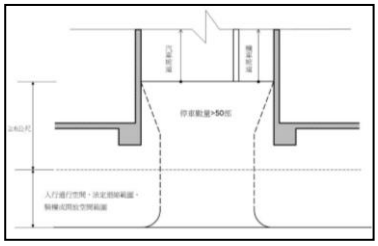
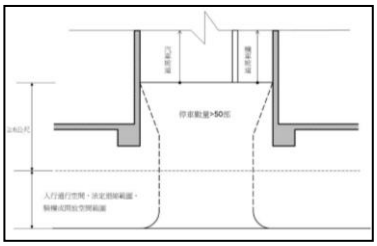
公開展覽條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
至第4款規定辦理。 （五）第五組：旅館 （六）第六組：一般商業設施 1.一般零售業 2.綜合零售業 3.一般服務業 4.餐飲業 5.一般事務所自由職業事務所 6.運動休閒設施 7.銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構 （七）第七組：住宅設施 其他經目的事業主管機關認定，供以上第一至第七組使用之其他類似用途場所。	1.一般零售業 2.綜合零售業 3.一般服務業 4.餐飲業 5.一般事務所自由職業事務所 6.運動休閒設施 7.銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構 （八）第八組：住宅使用 1.一般住宅。 2.社會住宅、中繼住宅等 其他經目的事業主管機關認定，供以上第一至第八組使用之其他類似用途場所。 變更理由： 1.修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。 2.為計畫案件一致性，參考土城行政園區草案內容，修正其他社會福利機構為社會福利設施，將「住宅設施」修正為「住宅使用」、「一般商業設施」為「一般商業使用」，以資明確，並修正住宅使用包含一般住宅、社會住宅、中繼住宅等相關使用，以資明確。 3.項次調整。	及社區活動中心及研究機構 （五）第五組：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。 （六）第六組：旅館 （七）第七組：一般商業使用 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 （八）第八組：住宅使用 1.一般住宅。 2.社會住宅、中繼住宅等 （九）第九組：宗祠使用 其他經目的事業主管機關認定，供以上第一至第九組使用之其他類似用途場所。 修正後變更理由： 1.修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。 2.為計畫案件一致性，參考土城行政園區草案內容，修正其他社會福利機構為社會福利設施，將「住宅設施」修正為「住宅使用」、「一般商業設施」為「一般商業使用」，以資明確，並修正住宅使用包含一般住宅、社會住宅、中繼住宅等相關使用，以資明確。 3.永和孫氏家族於民國59年捐贈土地予永和區公所，永和區公所於民國60	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 （五）第五組：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。 （六）第六組：旅館 （七）第七組：一般商業使用 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 （八）第八組：住宅使用 1.一般住宅。 2.社會住宅、中繼住宅等 （九）第九組：其他公益設施使用(國父紀念館及其附屬設施) 其他經目的事業主管機關認定，供以上第一至第九組使用之其他類似用途場所。 修正後變更理由： 1.修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。 2.為計畫案件一致性，參考土城行政園區草案內容，修正其他社會福利機構為社會福利設施，將「住宅設施」修正為「住宅使用」、「一般商業設施」為「一般商業使用」，以資明確，並修正住宅使用包含一般住宅、社會住宅、中繼住

公開展覽條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
		年與孫氏家族簽訂用地使用同意書，說明「孫氏家族同意將土地無代價捐贈予永和鎮公所作為興建中山紀念堂使用，惟鎮公所須在該建築內設置孫氏祖先供奉牌位，供孫氏子孫奉春秋祭祀之用」。為依循永和區公所簽訂之用地使用同意書，並維持孫氏家族權益，更新後將依同意書留設孫氏祠堂面積使用，故新增組別以符使用。 4.項次調整。	宅等相關使用，以資明確。 3.永和孫氏家族於民國 59 年捐贈土地予永和區公所，永和區公所於民國 60 年與孫氏家族簽訂用地使用同意書，說明「孫氏家族同意將土地無代價捐贈予永和鎮公所作為興建中山紀念堂使用，惟鎮公所須在該建築內設置孫氏祖先供奉牌位，供孫氏子孫奉春秋祭祀之用」。為依循永和區公所簽訂之用地使用同意書，並維持孫氏家族權益，更新後將依同意書留設孫氏祠堂面積使用，故新增組別以符使用。 4.項次調整。
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%。	刪除。 刪除理由： 市府已依進駐機關、公益設施等項目實際使用需求進行空間調派，為計畫案件一致性，參考土城行政園區草案，建議保持實施者規劃彈性，刪除本點。	—	修正後通過。 修正理由： 為維持本案公共、行政、公益設施等使用，故配合容許使用組別調整酌修文字。 修正後條文： 四、本計畫區內建築物供第 3 點第 6、7、8-1 組使用之容積樓地板面積不得大於總容積樓地板面積之 50%。 修正後變更理由： 考量本案應有公共、行政、公益設施等使用，故配合容許使用組別調整酌修文字。
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	四、行政園區專用區之建蔽率不得大於 60%，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。	—	修正後通過。 修正理由： 點次調整 修正後條文： 五、行政園區專用區之建蔽率不得大於 60%，基準

公開展覽條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
、增額容積與容積移轉。	變更理由： 1.點次調整。 2.修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。 3.考量永和地區停車需求較高，並參考土城、三重、新莊行政園區草案，建議放寬建蔽率為 60%，以符合通案一致性，並增加公益性。		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。 修正後變更理由： 1.修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。 2.考量永和地區停車需求較高，並參考土城、三重、新莊行政園區草案，建議放寬建蔽率為 60%，以符合通案一致性，並增加公益性。
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	五、本計畫區之退縮建築規定如下： （一）建築基地應依附圖 1 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。 附圖 1 開放空間及退縮建築範圍示意圖 變更理由： 1.點次調整。 2.修正附圖編號與名稱。 3.考量警光街道路寬度僅 8 公尺，為使後續計畫道路	—	修正後通過。 修正理由： 點次調整 修正後條文： 六、本計畫區之退縮建築規定如下： （一）建築基地應依附圖 1 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。 附圖 1 開放空間及退縮建築範圍示意圖

公開展覽條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
	與本案基地之間保留適當緩衝，故將警光街原 4m 退縮增加為 6 公尺。 4. 考量整體建蔽率設計、樓層高度、人行與車輛出入動線，且已規定警光街退縮緩衝由 4 公尺增加為 6 公尺，故建議應給予未來實施者設計彈性，將集中式街角開放空間調整為 2,500 平方公尺。		變更理由： 1. 修正附圖編號與名稱。 2. 考量警光街道路寬度僅 8 公尺，為使後續計畫道路與本案基地之間保留適當緩衝，故將警光街原 4m 退縮增加為 6 公尺。 3. 考量整體建蔽率設計、樓層高度、人行與車輛出入動線，且已規定警光街退縮緩衝由 4 公尺增加為 6 公尺，故建議應給予未來實施者設計彈性，將集中式街角開放空間調整為 2,500 平方公尺。
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。	六、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 2,500 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）留設總面積二分之一以上應種植花草樹木。 變更理由： 1. 點次調整。 2. 考量整體建蔽率設計、樓層高度、人行與車輛出入動線，且已規定警光街退縮緩衝由 4m 增加為 6m，故建議應給予未來實施者設計彈性，將集中式街角開放空間調整為 2,500 平方公尺。 3. 文字酌修。	—	修正後通過。 修正理由： 點次調整 修正後條文： 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 2,500 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）留設總面積二分之一以上應種植花草樹木。 變更理由： 1. 考量整體建蔽率設計、樓層高度、人行與車輛出入動線，且已規定警光街退縮緩衝由 4m 增加為 6m，故建議應給予未來實施者

公開展覽條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
			設計彈性，將集中式街角開放空間調整為2,500 平方公尺。 2.文字酌修。
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	修正後通過。 修正理由： 參考土城行政園區草案內容一致性，及配合全市通案性土管條文修正相關內容與示意圖。 修正後內容： 七、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)建築物屬「建築技術規則」建築設計施工篇第59條第一類或第三類用途之公有建築物，其建築基地達1,500 平方公尺者，應按表列規定加倍附設停車空間外，並額外提供地區民眾所需之停車位數量不低於100 席汽車位。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物屬「建築技術規則」建築設計施工篇第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.建築物屬「建築技術規則」建築設計施工篇第59 條之第一類或第三類用途之公有建築物，以 50 平方公尺一機車位設置。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。	修正理由： 有關機車位留設數量規定，建議維持公展方案。 修正後條文： 七、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)建築物屬「建築技術規則」建築設計施工篇第59條第一類或第三類用途之公有建築物，其建築基地達1,500 平方公尺者，應按表列規定加倍附設停車空間外，並額外提供地區民眾所需之停車位數量不低於100 席汽車位。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物屬「建築技術規則」建築設計施工篇第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.建築物屬「建築技術規則」建築設計施工篇第59 條之第一類或第三類用途之公有建築物，以100 平方公尺一機車位設置。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)基地情況特殊者，得經都設會同意比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦	修正後通過。 修正理由： 點次調整 修正後條文： 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)建築物屬「建築技術規則」建築設計施工篇第59條第一類或第三類用途之公有建築物，其建築基地達1,500 平方公尺者，應按表列規定加倍附設停車空間外，並額外提供地區民眾所需之停車位數量不低於100 席汽車位。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物屬「建築技術規則」建築設計施工篇第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.建築物屬「建築技術規則」建築設計施工篇第59 條之第一類或第三類用途之公有建築物，以100 平方公尺一機車位設置。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)基地情況特殊者，得經都設會同意比照「新北市建築物附設停車空間

公開展覽條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
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。	(三)基地情況特殊者，得經都設會同意比照「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。 (四)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 2)，但停車總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。  附圖 2 汽機車坡道緩衝空間示意圖 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 配合全市通案性土管條文修正文字。 3. 參考既有新店行政園區案例及土城行政園區草案，修正停車空間經都設會同意得折繳代金之規定。 4. 本案建築物屬「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條第一類或第三類用途之公有建築物，其建築基地達 1,500 平方公尺者，已明訂應按表列規定加倍附設停車空間，另考量永和地區停車需求量高，且為適當增加本案公益性，故額外增設 100 席停車位供地區民眾使用。 5. 配合全市通案性土管條文	法」規定辦理。 (四)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 2)，但停車總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。  附圖 2 汽機車坡道緩衝空間示意圖 修正後變更理由： 1. 點次調整。 2. 配合全市通案性土管條文修正文字。 3. 參考既有新店行政園區案例及土城行政園區草案，修正停車空間經都設會同意得折繳代金之規定。 4. 本案建築物屬「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條第一類或第三類用途之公有建築物，其建築基地達 1,500 平方公尺者，已明訂應按表列規定加倍附設停車空間，另考量永和地區停車需求量高，且為適當增加本案公益性，故額外增設 100 席停車位供地區民眾使用。 5. 配合全市通案性土管條文修正示意圖。	繳納代金及管理使用辦法」規定辦理。 (四)汽機車坡道應於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖 2)，但停車總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間減為 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。  附圖 2 汽機車坡道緩衝空間示意圖 修正後變更理由： 1. 配合全市通案性土管條文修正文字。 2. 參考既有新店行政園區案例及土城行政園區草案，修正停車空間經都設會同意得折繳代金之規定。 3. 本案建築物屬「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條第一類或第三類用途之公有建築物，其建築基地達 1,500 平方公尺者，已明訂應按表列規定加倍附設停車空間，另考量永和地區停車需求量高，且為適當增加本案公益性，故額外增設 100 席停車位供地區民眾使用。 4. 配合全市通案性土管條文修正示意圖。

公開展覽條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
	修正示意圖。		
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。	八、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，並納入都市更新事業計畫： （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智慧建築標章。 （三）建築物作住宅使用者，應取得無障礙住宅建築標章。 變更理由： 1.點次調整。 2.考量案件性質一致性，參考土城行政園區草案，修正智慧建築應取得標章。	修正理由： 補充建築物申請無障礙住宅建築標章者說明，修正變更理由。 修正後條文： 八、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，並納入都市更新事業計畫： （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智慧建築標章。 （三）建築物作住宅使用者，應取得無障礙住宅建築標章。 修正後變更理由： 1.點次調整。 2.考量案件性質一致性，參考土城行政園區草案，修正智慧建築應取得標章。 3.有關建築物申請無障礙住宅建築標章者，內政部營建署於108年6月17日營署管字第 1081111843 號函說明住商混合建築物申請規定，故本計畫區內建築物倘符合本點申請無障礙住宅建築標章規定時，則應取得無障礙住宅建築標章。	修正後通過。 修正理由： 點次調整 修正後條文： 八、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，並納入都市更新事業計畫： （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智慧建築標章。 （三）建築物作住宅使用者，應取得無障礙住宅建築標章。 修正後變更理由： 1.考量案件性質一致性，參考土城行政園區草案，修正智慧建築應取得標章。 2.有關建築物申請無障礙住宅建築標章者，內政部營建署於108年6月17日營署管字第 1081111843 號函說明住商混合建築物申請規定，故本計畫區內建築物倘符合本點申請無障礙住宅建築標章規定時，則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。	九、本計畫區應經都設會審議通過。 變更理由： 點次調整。	—	修正後通過。 修正理由： 點次調整 修正後條文： 十、本計畫區應經都設會審議通過。

公開展覽條文	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
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。	十、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。 變更理由： 點次調整。	—	修正後通過。 修正理由： 點次調整 修正後條文： 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。

案由	**劃定新北市永和區國光段89-1地號等20筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案**	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案

說明

壹、劃定機關：新北市政府

貳、法令依據：都市更新條例第6條第1項第1、3款

參、劃定範圍與面積

本更新地區範圍為永和區竹林路以西、國光路以北、國光路12巷以東、警光街以南所圍街廓；89-1、91、95、96、97、98、99、100、100-1、101、105、106、106-1、107、108、108-1、109、110、110-1、111地號共20筆土地，總面積約15,641.50平方公尺，詳圖1。

肆、辦理緣起與目的

新北市永和區是大臺北地區早期發展的城市之一，由於緊鄰臺北市方便工作通勤，爰此遷入大量的居住人口，人口密度位居全臺之冠，加上永和區內建物屋齡多半為40年以上，市容老舊亦缺乏友善的開放空間，衍生都市景觀及居住安全的問題，急待透過都市更新進而改善空間結構，促進永和地區都市發展再調整及轉型的機會。

本計畫範圍目前以提供永和區公共服務機能為主，包含永和區公所、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、永和國父紀念館及中華電信等行政單位所在地，雖然已是行政服務的集中地，但機關單位卻各自林立分散，未能有效整合提高服務效能。而現況建物老舊、辦公空間狹小不敷使用，加上停車、開放空間不足，為改善公共服務品質，後續將整合市府行政機關，透過都市更新方式，促使土地有效率使用，並打造完善的行政服務中心，另考量計畫範圍內中華電信股份有限公司所有之建物目前提供電信本業服務，惟未來仍可能有整建維護或重建之需求，故本次以全街廓為劃定更新地區範圍。

伍、發展現況

一、都市計畫情形：位於永和都市計畫範圍內之電信專用區及機關用地，建蔽率為50%、容積率為250%。

二、土地使用現況：計畫範圍內為行政機關及公共設施均為2至4樓建物，包含永和區公所，戶政事務所、警察局永和分局、消防局救護大隊永和分隊、國父紀念館，新北市立圖書館永和分館、調查處及13層樓之中華電信服務處，整體空間為高密度發展地區。

三、建物現況：計畫範圍內共計9棟合法建物及1棟臨時建物，包含6棟屋齡約40-50年之RC造或加強磚造建物，作為警察局、消防局、永和區公所、永和戶政事務所、永和國父紀念館、新北市立圖書館永和分館使用；3棟皆屬中華電信營業處所有，屋齡約20年之RC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。

四、土地權屬概況：更新地區範圍包含新北市永和區國光段89-1地號等20筆土地，總面積合計為15,641.50平方公尺，其中公有土地面積 9,012.45 平方公尺，佔 57.62%；私有土地面積6,629.05平方公尺，佔42.38%，所有權人為中華電信股份有限公司。

更新地區範圍公私有土地權屬一覽表

所有權人		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	233.59	4	1/1	1.49%
	新北市	8,778.86	9	1/1	56.13%
	小計	9,012.45	13	-	57.62%
私有土地	中華電信股份有限公司	6,629.05	7	1/1	42.38%
合計		15,641.50	20	-	100.00%

五、土地及建物所有權人意願

為瞭解所有權人意願及想法，針對更新地區範圍土地及建物所有權人，已於109年7月至109年12月陸續召開相關會議及座談會研商以蒐集相關意見，更新地區範圍內土地及建物所有權人皆表達同意參與意願。

陸、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

本計畫由都市再發展的角度，利用都市更新為手段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，並進行中、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，以利後續招商投資及更新事業推動，達到活化公有土地、提升環境品質、促進地區發展之目的。

另考量計畫區特性與周邊發展紋理，於都市更新開發後計畫增加開放空間供大眾使用，另因應周遭停車位供給較為不足，建議除各行政機關單位規劃配置公務車位外，應依交通影響評估結果配置足量公共停車空間予周遭居民及洽公民眾使用，且為利土地權利整合並兼顧未來市場開發可行性，應劃設適當合理之開發規模。

二、公共設施改善計畫構想

配合原機關使用機能及市府政策提供地方所需公益設施，於更新後配置開放空間，並以通用設計為規劃理念，藉以提升都市生活品質並促進地區再發展。

三、交通運輸系統構想

主要道路竹林路 15 公尺，連接聯外道路為福和路 18 公尺往永福橋進入臺北市，現況皆已開闢。竹林路道路服務水準較低，故未來車道出入口應避免設在竹林路增加主要道路交通負荷，另沿道路兩側也指定退縮人行廊帶，強化現有道路服務機能。

四、防災、救災空間構想

為有效提升都市空間災害預防、災害應變及災後復原等措施，本案擬定防災據點及防救災之疏散動線規劃原則，據以形成完善之防災系統。

五、都市設計原則構想

未來將透過量體集中拉高創造出集中的開放空間為原則，並透過指定退縮於竹林路、國光路及警光路留設無遮簷人行

道，提供地區居民商業停等及步行空間，並採無障礙之環境規劃，相關都市設計及開放空間構想如下：

(一)考量沿街面商業活動可及性，建築基地臨接計畫道路部分，應依規定退縮並設置人行空間，並留設街角廣場。

(二)為提供竹林路商業停等空間，建築基地沿竹林路應留設集中式開放空間供公眾使用。

陸、指定更新單元及劃定基準

一、指定之更新單元

為促進更新事業計畫辦理，加速地方建設優先指定更新單元，其範圍為東臨竹林路（15 公尺）、南臨國光路（15 公尺）、北臨警光街（8 公尺），西臨電信專用區，詳圖 2。其餘非指定更新單元範圍內土地考量市場機制及更新可行性，未來其更新單元之劃定依據現行「新北市都市更新單元劃定基準」之規定辦理。

二、申請更新單元範圍彈性

考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景落實，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請都市更新事業外，可視更新單元範圍外之權利人參與都市更新意願納入本更新單元，以利未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，改善地區整體環境。

柒、其他應表明事項

一、本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條由本府公開評選實施者、同意其他機關(構)自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發，實施經費將由實施者自行籌措。另指定更新單元範圍外土地民間實施者亦可依法定程序提出申請辦理都市更新事業之實施。

二、本計畫範圍內之孫氏祠堂，更新後宜不低於現有國父紀念館內祠堂之現有樓地板面積，以維持永和孫氏家族捐地精神與權益。

三、後續本更新地區內之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會通過者，得從其計畫內容規定。

四、都市更新計畫內容與未來發布實施之細部計畫有所競合者，仍以本地區最終核定發布實施之都市計畫細部計畫相關書圖內容為準。

五、本計畫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為準。

捌、辦理經過

一、公展前座談會：109 年 12 月 17 日下午 2 時 30 分於本市永和區公所 4 樓禮堂舉辦。

二、公開展覽：自 110 年 2 月 8 日辦理公開展覽 30 天。

三、公開說明會：110 年 2 月 25 日上午 10 時於本市永和區公所 4 樓禮堂舉辦。

四、市都委會專案小組會議紀錄

本案由本會黃副主任委員國峰(召集人)、王委員榮進、黃委員敏修、洪委員迪光、解委員鴻年、劉委員惠雯等 6 位委員組成專案小組，已分別於 110 年 4 月 8 日及 110 年 6 月 28 日，共召開 2 次專案小組研商會議。

(一) 110 年 4 月 8 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 請釐清確認本計畫範圍內之中華電信股份有限公司所有國光段 100、108 地號等 2 筆土地，是否為該公司新北營運處辦公大樓及國光機房坐落建築基地之法定空地。
2. 有關容許使用部分，永和地區人口成長已呈現飽和狀態，基地周邊亦有相關開發案提供住宅供給，本案計畫範圍是否適宜再提供住宅使用，請評估分析其目的、適當性、市場性及供給量等。
3. 請再行評估研議基準容積率(一次到位或申請容積獎勵堆疊)及變更回饋內容之訂定，俾市府近期推動之相關行政園區案件盡可能有一致性作法；並請補充說明基準容積率擬提高為 500%之原因，綜合評估進駐機關需求、公益設施空間、環境容受力、財務評估、權利變換計畫等內容，從而檢討其合理性。
4. 為掌握基地開發後之影響衝擊，請補充說明基地周邊未來發

	展狀況與趨勢，公共設施開闢情形，開發後之交通影響分析(交通動線流量、人車旅次、道路服務水準等)及停車供需預測(包含周遭開發案及大眾運輸之分析)，各進駐機關因應業務執行之動線、出入口、停車需求等，從而研提因應解決對策方案。 5. 永和地區公共設施缺乏、開放空間不足，考量本案基地面積具一定規模，建築配置規劃設計或可研議創新設計思維，透過立體地盤(1 樓挑空或 2 樓人工平台）促進立體空間分布，期創造提供更多之開放空間供周遭民眾休憩使用；另請就民眾使用可及性及環境景觀開放性角度再行考量評估，集中式街角開放空間係沿竹林路於警光街口或國光路口擇一街角集中留設，抑或是 2 街角分散留設，從而檢討土地使用分區管制要點相關內容之訂定。 6. 有關行政大樓、警消大樓與住商大樓 3 棟建築物，其建築規劃量體配置與高度，請再行詳予評估檢討，俾基地環境通風、日照、景觀協調與天際線和諧。 7. 為使計畫後續推動執行順利，有關共同負擔比、開放空間、建築退縮、交通人車動線、停車需求、建築配置等議題，請業務單位邀集都市設計及土地使用開發許可審議會、都市更新及爭議處理審議會委員及市府相關機關，召開會議詳予釐清分析討論，從而檢討土地使用分區管制要點之訂定，續提送市都委會專案小組審議。 8. 有關本次提會討論內容須再補充、確認部分，請作業單位與相關業務單位確認後續提會議研商；另下次會議請作業單位安排至計畫區現地勘查，併同公民或團體陳情案件處理情形，於現地續行研商。 （二）110 年 6 月 28 日第 2 次專案小組研商會議紀錄 1. 有關本案案名、實施進度及經費、回饋計畫及土地使用分區管制要點等內容，請參考既有新店行政園區執行案例，以及本市刻正辦理之土城行政園區草案，俾計畫內容一致性。 2. 本案變更內容綜理表詳後附表 1~7、土地使用分區管制要點變

	更綜理表詳表 8、公民或團體陳情意見綜理表詳表 9。 3. 本案專案小組已獲致具體意見，相關修正內容授權作業單位確認後，續提大會審議。 **玖、公民或團體陳情意見案** 本案公開展覽期間並無接獲屬本案劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫範疇公民或團體陳情意見。 **拾、以上符合法定程序，提請大會審議。**
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

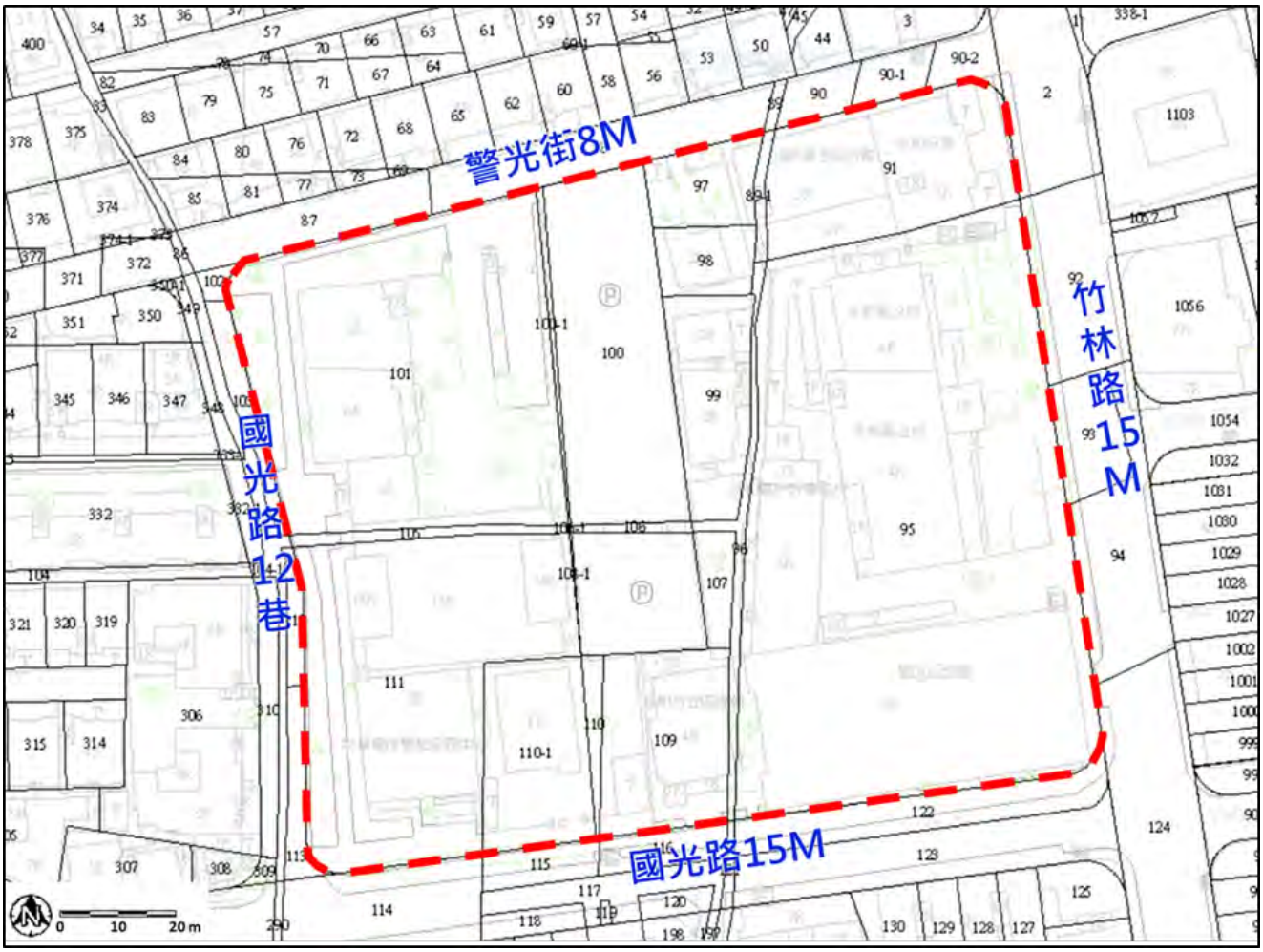


圖 1 更新地區範圍示意圖

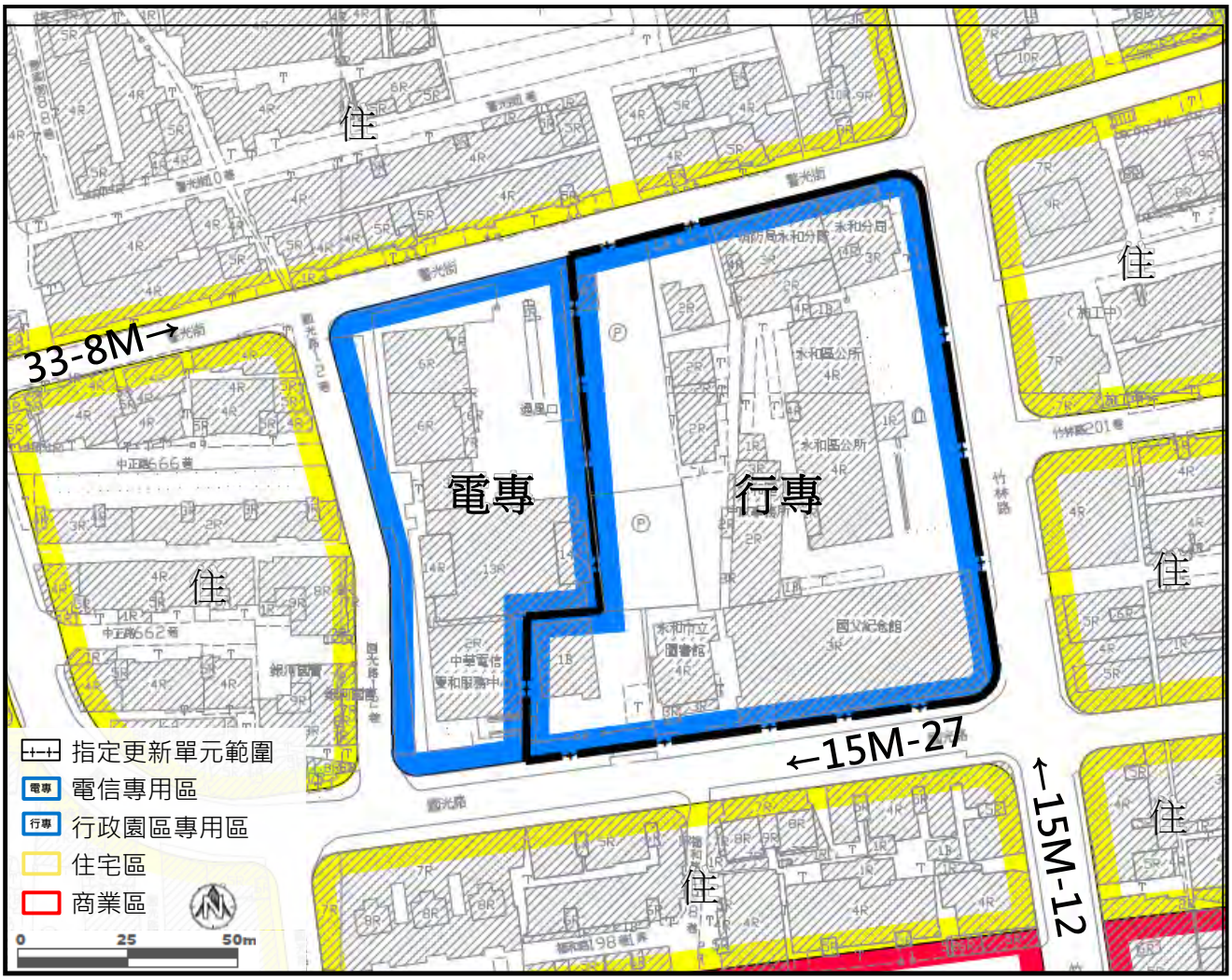


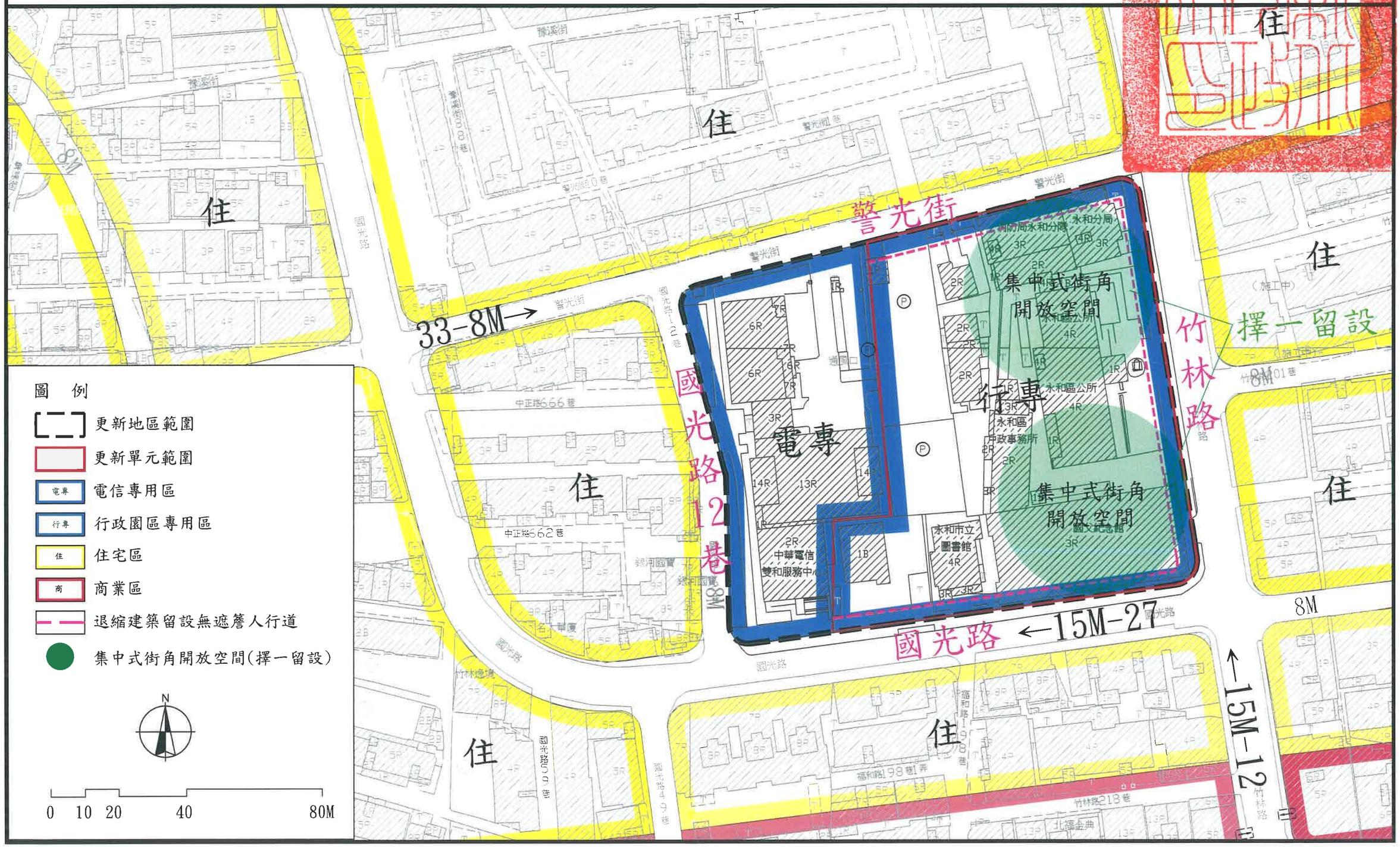
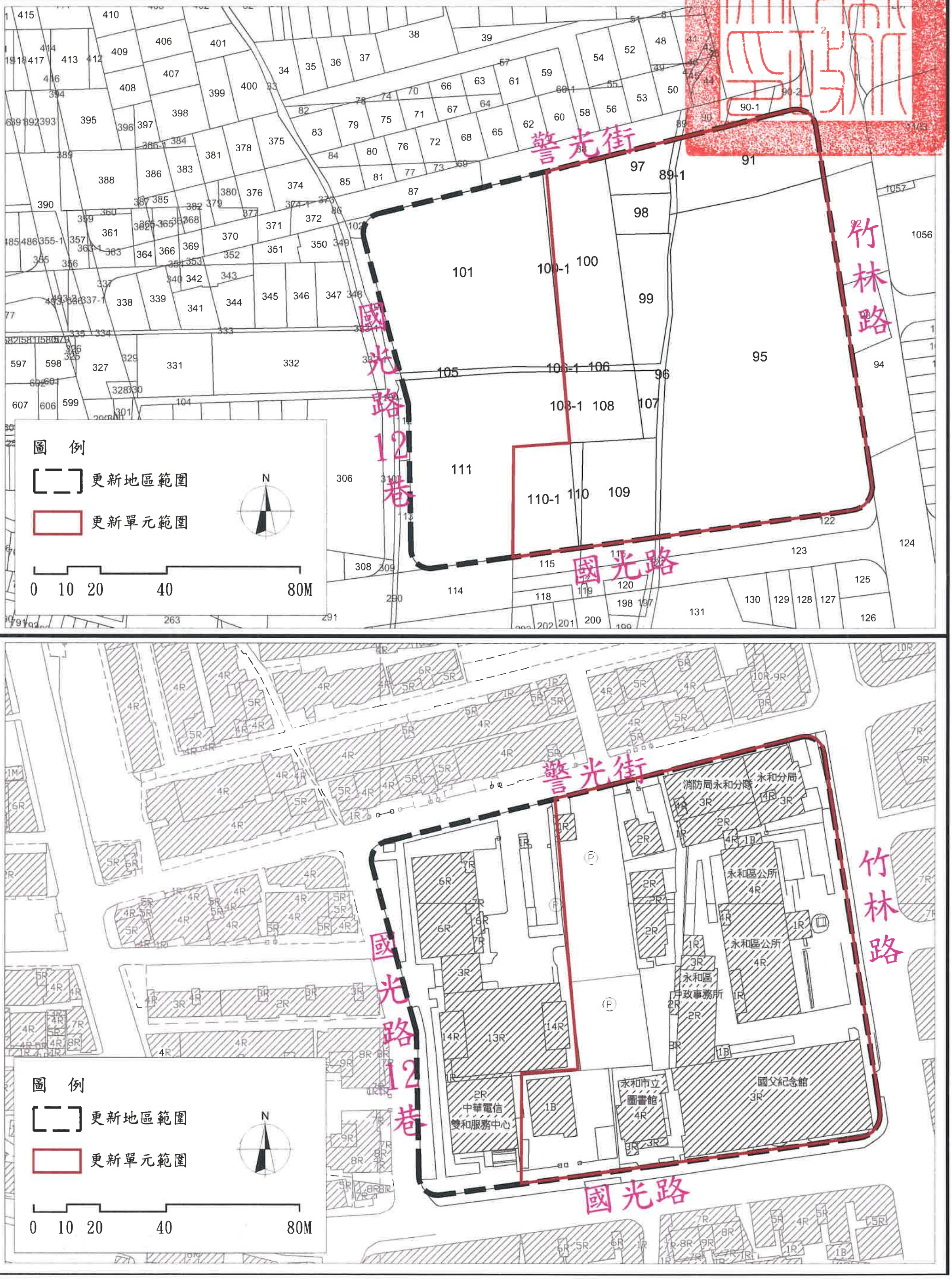
圖 2 指定更新單元範圍圖

表 1 「劃定新北市永和區國光段 89-1 地號等 20 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫」案其他應表明事項變更綜理表

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
柒、其他應表明事項 一、本計畫指定之更新單元擬由市府透過公開評選實施者方式，優先進行更新地區內之更新事業實施，指定更新單元範圍外土地民間實施者亦可依法定程序提出申請辦理都市更新事業之實施。 二、後續本更新地區內之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會通過者，得從其計畫內容規定。 三、都市更新計畫內容與未來發布實施之細部計畫有所競合者，仍以本地區最終核定發布實施之都市計畫細部計畫相關書圖內容為準。 四、本計畫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為準。	修正後通過。 修正理由： 為計畫案件一致性，參考土城行政園區內容，依都市更新相關法定用語、本案實際辦理招商情形，修正實施方式。 修正後其他應表明事項： 一、本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條由本府公開評選實施者、同意其他機關(構)自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發，實施經費將由實施者自行籌措。另指定更新單元範圍外土地民間實施者亦可依法定程序提出申請辦理都市更新事業之實施。 二、本計畫範圍內之孫氏祠堂，更新後宜不低於現有國父紀念館內祠堂之現有樓地板面積，以維持永和孫氏家族捐地精神與權益。 三、後續本更新地區內之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會通過者，得從其計畫內容規定。 四、都市更新計畫內容與未來發布實施之細部計畫有所競合者，仍以本地區最終核定發布實施之都市計畫細部計畫相關書圖內容為準。 五、本計畫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為準。 修正後變更理由： 1.點次調整。 2.為計畫案件一致性，參考土城行政園區內容，依都市更新相關法定用語、本案實際辦理招商情形，修正實施方式。 3.永和孫氏家族於民國 59 年捐贈土地予永和區公所，永和區公所於民國 60 年與孫氏家族簽訂用地使用同意書，說明「孫氏家族同意將土地無代價捐贈予永和鎮公所作為興建中山紀念堂使用，惟鎮公所須在該建築內設置孫氏祖先供奉牌位，供孫氏子孫奉春秋祭祀之用」。 4.為依循永和區公所簽訂之用地使用同意書，並維持孫氏家族權益，故新增更新後所留設之孫氏祠堂面積不宜低於現有樓地板面積等說明。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

發布實施

劃定新北市永和區國光段89-1地號等20筆土地更新地區及訂定都市更新計畫示意圖



劃定新北市永和區國光段89-1地號等20筆土地更新地區及訂定都市更新計畫範圍圖