

新北市政府 公告

發文日期：中華民國104年11月3日
發文字號：新北府城更字第10434402941號
附件：



主旨：公告「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」、
圖自104年11月5日起實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

- 一、變更都市更新計畫：詳計畫書。
- 二、公告期間：自104年11月5日起30日。
- 三、公告地點：本府及新北市永和區公所都市計畫公布欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫 請假
副市長 侯友宜 代行

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：吳欣怡
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7130
傳真：(02)89650936
電子信箱：aa7123@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104年10月13日

發文字號：新北府城審字第1041866245號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0007GM6Y3）

主旨：檢送104年9月24日本市都市計畫委員會第58次會議紀錄1
份，請查照。

正本：高主任委員宗正、邱副主任委員敬斌、張委員桂林、鄭委員晃二、洪委員啟東、胥委員直強、楊委員松齡、呂委員理德、林委員福居、黃委員台生、林委員青、洪委員鴻智、江委員穎慧、李委員得全、吳委員啟民、陳委員志銘、吳委員振發、孫委員振義、康委員秋桂、朱委員惕之、王委員聲威、新北市各議員、財政部國有財產署北區分署、國防部政治作戰局、臺北市政府捷運工程局、經濟部水利署第十河川局、新北市議會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市建築師公會、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府財政局、新北市政府文化局、新北市政府水利局、新北市政府地政局、新北市政府民政局、新北市政府社會局、新北市政府經濟發展局、新北市政府教育局、新北市政府農業局、新北市政府捷運工程處、新北市政府都市更新處、新北市政府新建工程處、新北市新莊區公所、新北市鶯歌區公所、新北市板橋區公所、新北市新店區公所、新北市三重區公所、裕隆汽車製造股份有限公司、祭祀公業法人新北市林本源、鎮江建設開發有限公司、長豐工程顧問股份有限公司、中冠科技顧問股份有限公司

副本：新北市政府城鄉發展局

交換戳記
104/10/13 15:28

鄭欣庭

更新推廣科



1043439926

(2015/10/13)

新北市都市計畫委員會第 58 次會議紀錄

時間：中華民國 104 年 9 月 24 日(星期四)下午 2 時

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：高主任委員宗正

記錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、主席致詞：略。

貳、報告事項：

一、確認市都委會第 57 次會議紀錄：

決議：1、臨時動議「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(部分乙種工業區為第3種商業區及兒童遊樂場用地)(竹圍段894-5地號等5筆土地)案」做成決定案，因配合法務部廉政署調查，本府暫停本案都市計畫變更程序，並以104年9月7日新北府城都字第1041691278號函知內政部及申請者，故會議紀錄暫不確認。

2、其餘確認。

二、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

參、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、新北市都市計畫容積移轉許可審查要點修正案。
- 二、變更新莊主要計畫(配合捷運新莊線機廠工程)(部分捷運系統用地為農業區)案。
- 三、變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合捷運新莊線機廠工程)(部分捷運系統用地為農業區)案。
- 四、變更鶯歌都市計畫(部分行水區、公園用地、綠地用地、道路用地為河川區(配合鶯歌溪育英橋上下游右岸護岸改善等3件工程))。
- 五、變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市眷村文化保存計畫)案暨變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合新北市眷村文化保存計畫)案。

六、古蹟土地容積移轉許可審查申請板橋都市計畫古蹟保護區(板橋區府中段 1686 地號等 3 筆土地)容積移轉至新店都市計畫商業區(新店區寶橋段 689 地號等 4 筆土地)案。

七、古蹟土地容積移轉許可審查申請板橋都市計畫古蹟保護區(板橋區府中段 1686 地號等 3 筆土地)容積移轉至新店都市計畫住宅區(新店區寶橋段 685 地號等 2 筆土地)案。

八、新北市板橋都市計畫體育場用地(愛智發展中心大樓二樓)申請公共設施多目標作為社會福利設施臨時使用案。

九、變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫案。

十、變更三峽都市計畫(配合三峽國光段社會住宅計畫)主要計畫案。

肆、報告案：

報告案件一覽表：

一、都市計畫工業區檢討變更審議規範市府回饋原則調整案

伍、臨時動議案：

臨時動議案件一覽表：

一、變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)案。

陸、散會：下午 6 時 10 分

案由	變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第九案
說明	壹、辦理機關：新北市政府 貳、法令依據：都市更新條例第 8 條 參、計畫緣起 本計畫範圍為臺北縣政府(改制前)於民國 99 年 4 月 29 日公告實施之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」及「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區案」，因本更新計畫公告實施至今已逾 5 年，都市更新相關法令有所更迭，地區環境條件亦有所改變，有調整更新計畫內容之必要。 原更新計畫將更新地區劃分為七個更新單元，本次擬調整更新單元一二、三之範圍，並取消保生路包夾於路側與既有新穎建物間狹長型土地指定留設開放綠帶及取消設置人行空橋，並增加申請更新單元範圍得視需要合併兩個以上相鄰單元為一個更新單元整體開發之彈性。 肆、更新地區範圍及發展現況 一、更新地區範圍 依都市更新條例第五條、第六條及第八條，劃定範圍為永和區中正橋左側臨新店溪河堤保安路、保生路、環河路所圍之住宅區，面積約 9.6 公頃(詳圖 1)。 二、發展現況 (一)都市計畫情形 計畫區內之土地使用主要為住宅區，並劃設(細)市七用地一處及(細)道路用地，其中道路用地為 103 年 8 月 21 日核定實施「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)」案之細部計畫道路。另計畫區周邊使用分區以住宅區為主，		

附近公共設施包括學校用地、公園用地、機關用地、污水處理廠用地及捷運站等，生活機能健全(詳圖 2)。

(二)土地及建物權屬現況

計畫區土地權屬現況公有土地約占 53.13%，私有土地約占 46.56%；其餘為公私共有土地約占 0.31%。建物現況除沿市場及保安路沿街有零星商業使用外，其餘多為 3-5 層住宅使用，並以未登記之建物占大多數。

(三)公共設施現況

計畫區內公共設施包括活動中心、派出所、市立圖書館永和分館及新生市場等；計畫區外半徑 1 公里內則包括頂溪國小、及人國小、育林國小、潭底公園、崑崙公園、消防分隊、衛生所等。

(四)交通系統現況

計畫區周邊主要道路包括永和路、中山路、中正路、環河西路，其中環河西路緊鄰計畫區；次要道路包括保安路、保生路、文化路、保福路、永平路、永貞路，現況保福路及永平路通過計畫區範圍。

(五)都市更新推動情形

計畫區共劃定 7 個更新單元(詳圖 1)，其中更新單元 2 業於 100 年 11 月與實施者簽約，並於 104 年 2 月 24 日發布實施都市更新事業暨權利變換計畫，其餘更新單元則視更新單元 2 實際推動情形辦理招商作業。

伍、變更原因及內容

類別	變更內容	位置	變更理由
劃定之更新單元及劃定基準	1. 寺廟使用之保生段 91(部分)、258-7(部分)、259、260-1(部分)地號土地及其以西之公有土地(保生段 48、258、260	保生段 48、91(部分)、258(部分)、258-7(部分)、259、260、260-1 地號(詳圖 3)	1. 為保留寺廟(觀音寺)以維持當地信仰，並考量更新單元範圍合理性，因其以西公有土地已供公眾開放使用，故將寺廟使用及其以西土地一併剔除於更新單元外。 2. 於計畫書「肆、劃定之更新單元及劃定基準一、劃定基準」，增加第六

		地號)一併排除於更新單元外		項：「(六)為維持地方信仰，保留寺廟(觀音寺)使用，並考量其以西土地已供公眾開放使用，一併剔除於更新單元外。」
		2. 擴大納入更新單元一。	保生段 258-2 地號(詳圖 3)	該筆土地為市有地，現況為私人興建 3 層建物使用，建物老舊，且為促進公有土地利用之效益，將其納入。
		3. 更新單元二部分土地調整至更新單元三	保福段 887(部分)地號(詳圖 3)	配合民國 99 年 7 月 19 日北府城更字第 0990617462 號函公告：「公告事項：一、變更更新單元 2 及更新單元 3 範圍，原屬更新單元 2 永和市保福段 887 地號部分土地，歸併至更新單元 3，變更後更新單元 2 面積為 10351.84 平方公尺(永和市保福段 661 地號等 207 筆土地)、更新單元 3 面積為 12639.73 平方公尺(永和市保福段 452 地號等 218 筆土地)。」
		4. 增訂擴大更新單元範圍彈性	-	1. 使各街廓單元之開放空間系統更具連續性。 2. 於計畫書「肆、更新單元及劃定基準三、申請更新單元範圍彈性」，增加文字：「考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景，為利於未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，以增各單元街廓間開放空間系統連續性、整體性，實施者得視需要合併兩個以上相鄰之更新單元為一個更新單元開發。」
	都市設計及景觀計畫	1. 取消原計畫指定留設開放綠帶	保生路包夾於路側與既有新穎建物間狹長型土地(詳圖 4)	配合調整更新單元一範圍，考量變更區位已供公眾開放使用，且除部分為道路(保生路)及路外停車格使用，其餘已綠美化作為綠地使用，為保留未來單獨開發之彈性，故取消指定留設開放綠帶之規定。

	2. 取消原計畫指定留設人行空橋	更新單元 3、4 西側 (詳圖 4)	經新北市政府 103 年 5 月 26 日北府城更字第 1033414882 號函研商會議紀錄之會議結論：「二、單元 3、4 空橋：各單位表示現地 1 公里內已有水門與人行空橋可供連通，單元 3、4 架設空橋為非必要性設施，另須克服因環快道路完工後，空橋之架設需高達 15.6M，其造價和維護經費所費不貲，經評估後不符使用效益，決議不設置空橋。」
其他	「臺北縣」、「永和市」等文字配合升格調整為「新北市」、「永和區」	全計畫書	1. 配合臺北縣升格直轄市，調整行政區名稱。 2. 原屬永和市公所所有之土地產權，亦配合產權已移轉為新北市所有修正分析內容。

陸、變更後計畫

一、都市設計及景觀計畫

計畫區之住宅區建蔽率為 50%，規劃未來建物應適當退縮，創造出人行活動軸線與節點，並建立連接區域性開放空間系統之廊道(詳圖 5)。

(一)法定空地集中留設－中央公園風貌景觀意象

透過街廓法定空地集中留設，形塑中央公園之意象，法定空地兩側再指定留設人行步道，形塑具徒步氛圍之空間。

(二)街角廣場指定－強調通往水岸門戶意象

保福路、永平路等主要聯外幹道，與保安路及環河路路口街角廣場指定，透過街角廣場的留設，設置噴泉、鋪面及具水意象之街道傢俱，藉以強調計畫區通往水岸之門戶意象。

(三)人行通廊及步道留設－尊重以人為主之步行空間

街廓臨路側指定建築退縮留設人行步道，強調以人為主之步行空間，使得全區之步行系統得以串連。此外，為確保未來各開發基地間橫向動線之連通，更新單元內應留設可貫穿該單元之橫向綠軸，使各

單元間之橫向連繫動線更為流暢。

(四)路側綠帶留設—隔絕交通影響之衝擊

因環河西路上下班尖峰時間車流量龐大，保生路亦屬永和區主要道路之一，恐對住宅生活造成干擾，因此建議沿環河西路建築指定退縮留設綠帶空間，藉以降低及隔離環河路車流所帶來的負面影響。

(五)自行車道留設—提供完善綠色運具使用空間

為倡導計畫區及周邊居民多使用自行車前往本區，於環河西路側 10 米退縮空間，以及永平路、保福路及文化路延伸道路兩側 6 米退縮空間中，除人行步道外亦留設自行車道。

二、劃定之更新單元及劃定基準

(一)劃定基準

1. 剔除沿保安路之既有新穎建物及新建之保生消防大樓及永和市民大學、派出所、既有未加蓋之明溝等地區。
2. 配合道路系統調整，未來更新單元應以計畫街廓或天然界線為主。
3. 考量土地權利整合之易行性，且須兼顧未來市場開發可行，劃設適當合理之開發規模。
4. 考量公共設施負擔之公平性，依都市計畫調整後之分區線及道路中央線為各更新單元之分界線，將道路用地納入各更新單元之共同負擔。
5. 考量開放空間系統之分布，使各單元均能合理負擔開放空間，以實踐前述都市設計及景觀計畫之構想。
6. 考量寺廟(觀音寺)使用及其以西土地已供公共開放使用，剔除於更新單元外。

(二)劃定內容

承接前述劃定基準，剔除沿保安路之既有新穎建物、保生消防大樓、寺廟(觀音寺)及其以西土地等地區後，考量各更新單元之規模及臨路條件，將計畫區劃分為七個更新單元(詳圖 6)，各更新單元面積合計約 82,039 平方公尺。

(三)申請更新單元範圍彈性

	未來申請計畫區內更新單元都市更新事業之實施者，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可將位處於同一街廓且剔除於更新單元外之土地(以圖 6 標示為準)納入更新單元。 另考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景，為利於未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，以增各單元街廓間開放空間系統連續性、整體性，實施者得視需要合併兩個以上相鄰之更新單元為一個更新單元開發。 三、其餘未變更部分，悉依原計畫規定辦理。 以上變更內容提請大會討論。
決議	一、有關市場用地部分，同意依市府都市更新處說明通過，保留市場用地並移至保安路旁，其明確之座落位置，後續由都市更新事業實施者視實際建築規劃配置而定，並依都市更新條例第 20 條規定配合變更細部計畫。 二、其餘部分依提會內容通過。

變更新北市永和區大陳義胞地區 都市更新計畫書

擬 定 機 關 ： 新 北 市 政 府
中 華 民 國 一 ○ 四 年 十 月

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、更新地區範圍及劃定依據.....	2
一、更新地區範圍.....	2
二、更新地區劃定依據.....	3
參、變更原因及內容.....	4
一、調整劃定之更新單元及劃定基準.....	4
二、調整都市設計及景觀計畫.....	5
三、市場用地之處理.....	6
肆、變更後計畫.....	10
一、劃定之更新單元及劃定基準.....	10
二、都市設計及景觀計畫.....	14
三、市場用地之處理.....	16

表 目 錄

表 1	變更內容綜理表	7
表 2	變更後永和大陳義胞各更新單元土地使用面積表.....	12
表 3	永和大陳義胞各更新單元公私有地面積表.....	13

圖 目 錄

圖 1	更新地區範圍圖	2
圖 2	永和大陳義胞地區更新單元變更位置示意圖.....	9
圖 3	永和大陳義胞地區都市設計變更位置示意圖.....	9
圖 4	變更後永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖.....	12
圖 5	變更後永和大陳義胞地區更新分區及單元權屬分布示意圖....	13
圖 6	變更後都市設計示意圖	14

壹、計畫緣起

本計畫範圍為臺北縣政府(改制前)於民國 99 年 4 月 29 日公告實施之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」及「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區案」，因本更新計畫公告實施至今已逾 5 年，都市更新相關法令有所更迭，地區環境條件亦有所改變，有調整更新計畫內容之必要。

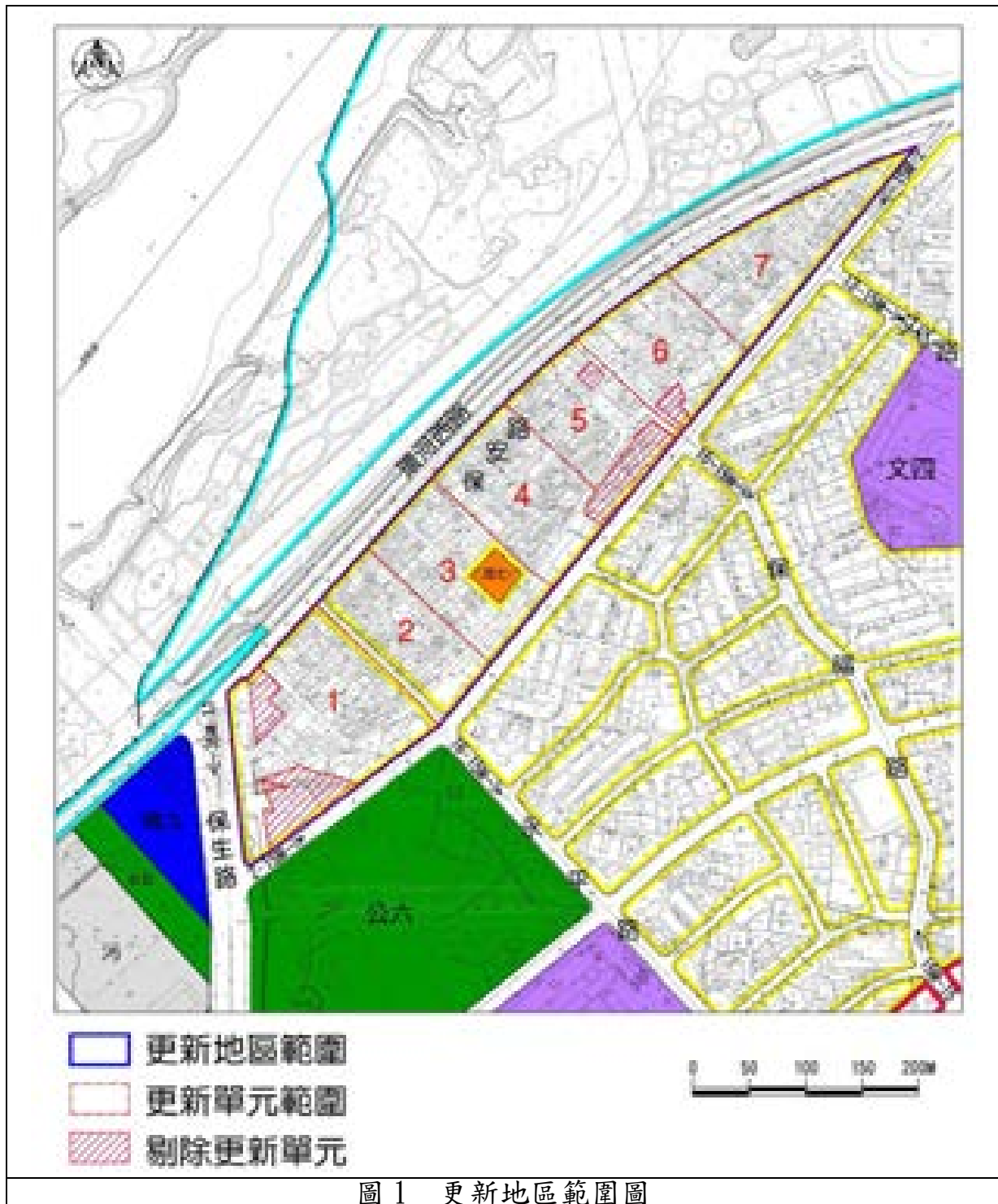
原更新計畫將更新地區劃分為七個更新單元，本次擬調整更新單元 1、2、3 之範圍，並取消保生路包夾於路側與既有新穎建物間狹長型土地指定留設開放綠帶及取消設置人行空橋，並增加申請更新單元範圍得視需要合併兩個以上相鄰單元為一個更新單元整體開發之彈性。

綜上所述，爰依都市更新條例第八條規定，辦理變更都市更新計畫。

貳、更新地區範圍及劃定依據

一、更新地區範圍

更新地區範圍位於永和區中正橋西側、臨新店溪河堤，為保安路、保生路、環河西路所圍之住宅區，面積約 9.6 公頃(詳圖 1)。



二、更新地區劃定依據

本案辦理法令依據如下：

(一)都市更新條例第五條

直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

1. 更新地區範圍。
2. 基本目標與策略。
3. 實質再發展。
4. 劃定之更新單元或其劃定基準。
5. 其他應表明事項。

(二)都市更新條例第六條第一款

有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：

1. 建築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。
- …以下略。

(三)都市更新條例第八條

更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘(派)學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。

參、變更原因及內容

一、調整劃定之更新單元及劃定基準

(一) 更新單元範圍

1. 更新單元 1：剔除寺廟（觀音寺）使用土地及其以西土地，並納入保生段 258-2 地號。

(1) 寺廟（觀音寺）坐落土地（公有地）

更新單元內西側現況有一處寺廟（觀音寺），自民國 62 年即座落現址，係地方信仰中心，其實際使用範圍包含保生段 91（部分）、258-7（部分）、259 及 260-1（部分）地號等 4 筆土地，占地面積計 863 平方公尺，權屬分別為新北市（比例約占 87%）及中華民國（比例約占 13%）。考量其為地方信仰中心，為維持地方信仰，故將寺廟（觀音寺）所占土地剔除於更新單元外。

(2) 寺廟（觀音寺）以西土地（公有地）

寺廟（觀音寺）以西土地包含部分國有地（北側）及部分市有地（南側），北側國有地（保生段 260、260-1 地號）現況為永和保生綠帶，且部分土地與南側市有地（保生段 48 地號）為保生路通行及設有路外停車格，皆供公眾使用，考量更新單元完整性，連同寺廟一併剔除於更新單元外。

另考量更新單元合理性，更新單元剔除寺廟所占土地後，其南北兩側尚餘寬度狹小之地號（部分保生段 91 地號及部分保生段 258 地號），應一併剔除於更新單元外。

綜上，考量地區需求及公共使用權益，且前述公有土地之基地條件亦得單獨申請建築，未來都市更新不致影響其未來之開發權益，故將前述寺廟（觀音寺）坐落土地及其以西公有土地排除於更新單元 1 外（詳圖 2）。

(3)保生段 258-2 地號（市有地）

保生段 258-2 地號（市有地）位於新北市政府消防局第七救災救護大隊永平分隊南側，為市有地，現況為私人興建 3 層建物使用，建物老舊，且為促進公有土地利用之效益，本次將其納入更新單元 1 範圍內。

2. 更新單元 2、3：配合民國 99 年 7 月 19 日北府城更字第 0990617462 號函公告事項：「一、變更更新單元 2 及更新單元 3 範圍，原屬更新單元 2 永和市保福段 887 地號部分土地，歸併至更新單元 3，變更後更新單元 2 面積為 10351.84 平方公尺（永和市保福段 661 地號等 207 筆土地）、更新單元 3 面積為 12639.73 平方公尺（永和市保福段 452 地號等 218 筆土地）。…」，將部分保福段 887 地號排除於更新單元 2 範圍外，其排除部分納入更新單元 3 範圍內。

(二)劃定基準

為保留寺廟（觀音寺）及其西側已供公眾開放使用之土地，並考量其未來單獨開發之彈性，增訂更新單元劃定基準第六項如後：「（六）為維持地方信仰，保留寺廟（觀音寺）使用，並考量其以西土地已供公眾開放使用，一併剔除於更新單元外。」

(三)增訂擴大更新單元範圍彈性

考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景，為利於未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，以增各單元街廓間開放空間系統連續性、整體性，實施者得視需要合併兩個以上相鄰之更新單元為一個更新單元開發。

二、調整都市設計及景觀計畫

(一)取消指定留設開放綠帶

原更新計畫都市設計及景觀計畫指定於保生路包夾於路側與既有新穎建物間狹長型土地留設開放綠帶，配合調整更新單元 1 範圍，並考量變更區位部分為道路（保生路）及路外停車格使用，其餘已綠美

化作為綠地使用，皆已供公眾開放使用，故為保留未來單獨開發之彈性，取消指定留設開放綠帶之規定。

(二)取消指定留設人行空橋

原於更新單元 3、4 間北側指定設置之人行空橋，因現地 1 公里內已有水門與人行空橋可供連通，單元 3、4 架設空橋為非必要性設施，另因環快道路已完工，空橋之架設需高達 15.6 公尺，其造價和維護經費所費不貲，經評估後不符使用效益，故取消設置人行空橋。

三、市場用地之處理

市場用地(新生市場)屬地區型服務設施，考量其服務機能對永和區居民仍有需求，保留市場用地，並考量市場之便利性，後續配合辦理都市計畫細部計畫變更，將市場位置移至保安路旁，明確座落位置後續由都市更新事業實施者視實際建築規劃配置而定。

表 1 變更內容綜理表

類別	變更內容	位置	變更理由
劃定之更新單元及劃定基準	1. 寺廟使用之保生段 91(部分)、258-7(部分)、259、260-1(部分)地號土地及其以西之公有土地(保生段 48、258、260 地號)一併排除於更新單元外	保生段 48、91(部分)、258(部分)、258-7(部分)、259、260、260-1 地號(詳圖 2)	1. 為保留寺廟(觀音寺)以維持當地信仰，並考量更新單元範圍合理性，因其以西公有土地已供公眾開放使用，故將寺廟使用及其以西土地一併剔除於更新單元外。 2. 於計畫書「肆、劃定之更新單元及劃定基準一、劃定基準」，增加第六項：「(六)為維持地方信仰，保留寺廟(觀音寺)使用，並考量其以西土地已供公眾開放使用，一併剔除於更新單元外。」
	2. 擴大納入更新單元 1	保生段 258-2 地號(詳圖 2)	該筆土地為市有地，現況為私人興建 3 層建物使用，建物老舊，且為促進公有土地利用之效益，將其納入。
	3. 更新單元 2 部分土地調整至更新單元 3	保福段 887(部分)地號(詳圖 2)	配合民國 99 年 7 月 19 日北府城更字第 0990617462 號函公告事項(略以)：原屬更新單元 2 永和市保福段 887 地號部分土地，歸併至更新單元 3。
	4. 增訂擴大更新單元範圍彈性	—	1. 使各街廓單元之開放空間系統更具連續性。 2. 於計畫書「肆、更新單元及劃定基準三、申請更新單元範圍彈性」，增加文字：「考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景，為利於未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，以增各單元街廓間開放空間系統連續性、整體性，實施者得視需要合併兩個以上相鄰之更新單元為一個更新單元開發。」

類別	變更內容	位置	變更理由
都市設計及景觀計畫	1. 取消原計畫指定留設開放綠帶	保生路包夾於路側與既有新穎建物間狹長型土地(詳圖 3)	配合調整更新單元 1 範圍，考量變更區位已供公眾開放使用，且除部分為道路(保生路)及路外停車格使用，其餘已綠美化作為綠地使用，為保留未來單獨開發之彈性，故取消指定留設開放綠帶之規定。
	2. 取消原計畫指定留設人行空橋	更新單元 3、4 西側(詳圖 3)	因現地 1 公里內已有水門與人行空橋可供連通，單元 3、4 架設空橋為非必要性設施，另因環快道路已完工，空橋之架設需高達 15.6 公尺，其造價和維護經費所費不貲，經評估後不符使用效益，故取消設置人行空橋。
市場用地之處理	保留市場用地並移至保安路旁，其明確之座落位置，後續由都市更新事業實施者視實際建築規劃配置而定，並依都市更新條例第 20 條規定配合變更細部計畫	-	市場用地(新生市場)屬地區型服務設施，考量其服務機能對永和區居民仍有需求，應予保留，並考量其便利性，後續辦理都市計畫變更，將市場位置移至保安路旁。
其他	「臺北縣」、「永和市」等文字配合升格調整為「新北市」、「永和區」	全計畫書	1. 配合臺北縣升格直轄市，調整行政區名稱。 2. 原屬永和市公所所有之土地產權，亦配合產權已移轉為新北市所有修正分析內容。

註：凡於本案未指明變更部分，均應以原有計畫為主。



圖 2 永和大陳義胞地區更新單元變更位置示意圖



圖 3 永和大陳義胞地區都市設計變更位置示意圖

肆、變更後計畫

一、劃定之更新單元及劃定基準

(一)劃定基準

為促發更新事業計畫辦理，加速地方建設為優勢機能住宅，於更新單元劃定時，需考慮共同負擔之公平、社會公益及可行性等面向，增加更新單元之合理性。有關大陳義胞都市更新地區內之更新單元劃定基準如下：

1. 剔除沿保安路之既有新穎建物及新建之保生消防大樓及永和市民大學、派出所、既有未加蓋之明溝等地區。
2. 配合道路系統調整，未來更新單元應以計畫街廓或天然界線為主。
3. 考量土地權利整合之易行性，且須兼顧未來市場開發可行，劃設適當合理之開發規模。
4. 考量公共設施負擔之公平性，依都市計畫調整後之分區線及道路中央線為各更新單元之分界線，將道路用地納入各更新單元之共同負擔。
5. 考量開放空間系統之分布，使各單元均能合理負擔開放空間，以實踐前述都市設計及景觀計畫之構想。
6. 為維持地方信仰，保留寺廟(觀音寺)使用，並考量其以西土地已供公眾開放使用，一併剔除於更新單元外。

(二)劃定內容

承接前述劃定基準，本計畫在剔除沿保安路之既有新穎建物、保生消防大樓、永和市民大學、既有派出所及未加蓋明溝後，考量未來更新單元面積能符合市場推動規模以及各單元之臨路條件，依據前述章節道路系統調整，將計畫區分割為七個更新單元(詳圖 4)，各更新分區及更新單元面積合計約為 82,039 平方公尺(詳表 2)。其中單元 3 及單元 4 位處環河路、保安路、永平路及保福路所圍住宅區街廓中

央，係配合本計畫都市設計及景觀計畫構想所劃設，未來開發時應將法定空地集中留設於兩單元交界處，且其各自留設寬度應達 20 米以上。

(三)申請更新單元範圍彈性

未來申請計畫區內更新單元都市更新事業之實施者，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可將位處於同一街廓且剔除於更新單元外之土地(以圖 4 標示為準)納入更新單元，以確保剔除範圍內之權利人參與都市更新之權益。

另考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景，為利於未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，以增各單元街廓間開放空間系統連續性、整體性，實施者得視需要合併兩個以上相鄰之更新單元為一個更新單元開發。



圖 4 變更後永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖

表 2 變更後永和大陳義胞各更新單元土地使用面積表

更新單元	住宅區		公共設施用地		合計(m ²)
	面積(m ²)	比例	面積(m ²)	比例	
單元一	13146.83	91.39%	1237.85	8.61%	14384.68
單元二	9197.73	88.66%	1176.50	11.34%	10374.23
單元三	11523.45	91.17%	1116.24	8.83%	12639.69
單元四	12421.45	100.00%	0.00	0.00%	12421.45
單元五	7993.30	90.79%	811.18	9.21%	8804.48
單元六	9075.86	93.31%	651.19	6.69%	9727.05
單元七	12618.62	92.19%	1068.80	7.81%	13687.42
總計	81627.89	93.61%	5568.43	6.39%	82039.00

註：實際更新面積應以地籍謄本登記面積為準。



圖 5 變更後永和大陳義胞地區更新分區及單元權屬分布示意圖

表 3 永和大陳義胞各更新單元公私有地面積表

更新單元	權屬			
	私有地面積(m ²)	比例	公有地面積(m ²)	比例
單元 1	6530.93	45.40%	7853.75	54.60%
單元 2	4875.51	47.00%	5498.72	53.00%
單元 3	5736.20	45.38%	6903.49	54.62%
單元 4	7366.68	59.31%	5054.77	40.69%
單元 5	3805.80	43.23%	4998.68	56.77%
單元 6	4138.85	42.55%	5588.20	57.45%
單元 7	7422.57	54.23%	6264.85	45.77%
合計	39876.54	48.61%	42162.46	51.39%

註：1. 公、私有地比例係依各筆土地之土地持分比例計算。

2. 實際更新面積應以地籍謄本登記面積為準。

二、都市設計及景觀計畫

未來大陳義胞地區之住宅區建蔽率為 50%，本計畫配合更新單元範圍之調整並考量未來更新計畫之執行，調整部分指定開放空間集中留設及退縮等規定。以下分別敘述調整後指定法定開放空間及人行步道系統留設之構想(詳圖 6)。



圖 6 變更後都市設計示意圖

(一)法定空地集中留設－中央公園風貌景觀意象

透過街廓法定空地集中留設，形塑中央公園之意象，法定空地兩側再指定留設人行步道，形塑具徒步氛圍之空間，並透過周邊 1-2 層樓鼓勵商業使用，形成具優質之逛選空間。

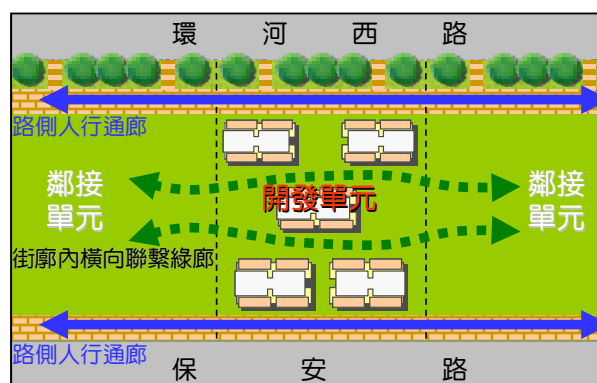


(二)街角廣場指定－強調通往水岸門戶意象

保福路、永平路等主要聯外幹道，與保安路及環河路路口街角廣場指定，透過街角廣場的留設，設置噴泉、鋪面及具水意象之街道傢俱，藉以強調計畫區通往水岸之門戶意象，此外，更可於街道傢俱之設計中融入大陳義胞之文化及歷史意象等元素，使大陳人之歷史記憶得以保留。

(三)人行通廊及步道留設－尊重以人為主之步行空間

街廓臨路側指定建築退縮留設人行步道，強調以人為主之步行空間，使得全區之步行系統得以串連。此外，為確保未來各開發基地間橫向動線之連通，更新單元內應留設可貫穿該單元之橫向綠軸，使各單元間之橫向連繫動線更為流暢。



(四)路側綠帶留設—隔絕交通影響之衝擊

因環河西路上下班尖峰時間車流量龐大，恐對住宅生活造成干擾，因此建議沿環河西路建築指定退縮留設綠帶空間，藉以降低及隔離環河路車流所帶來的負面影響。



(五)自行車道留設—提供完善綠色運具使用空間

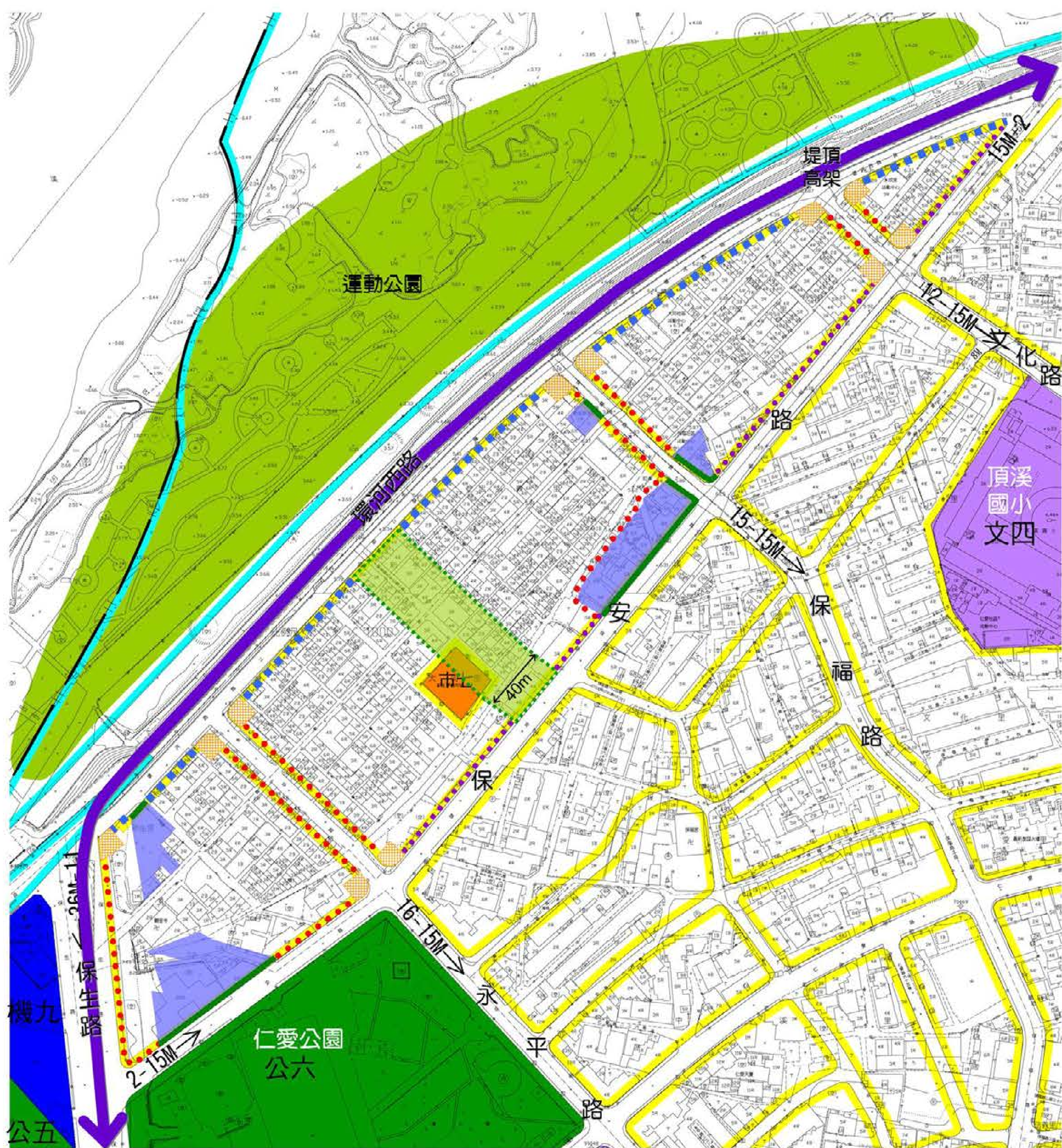
為倡導計畫區及周邊居民多使用自行車前往本區，於環河西路側 10 米退縮空間，以及永平路、保福路及文化路延伸道路兩側 6 米退縮空間中，除人行步道外亦留設自行車道，不但可降低計畫區額外停車需求之負擔，亦可達到推廣綠色運具之效。

三、市場用地之處理

市場用地(新生市場)屬地區型服務設施，考量其服務機能對永和區居民仍有需求，應保留市場用地並移至計畫道路(保安路)旁，其明確之座落位置，後續由都市更新事業實施者視實際建築規劃配置而定，並依都市更新條例第 20 條規定配合變更細部計畫。

變更新北市永和區大陳義胞地區 都市更新計畫

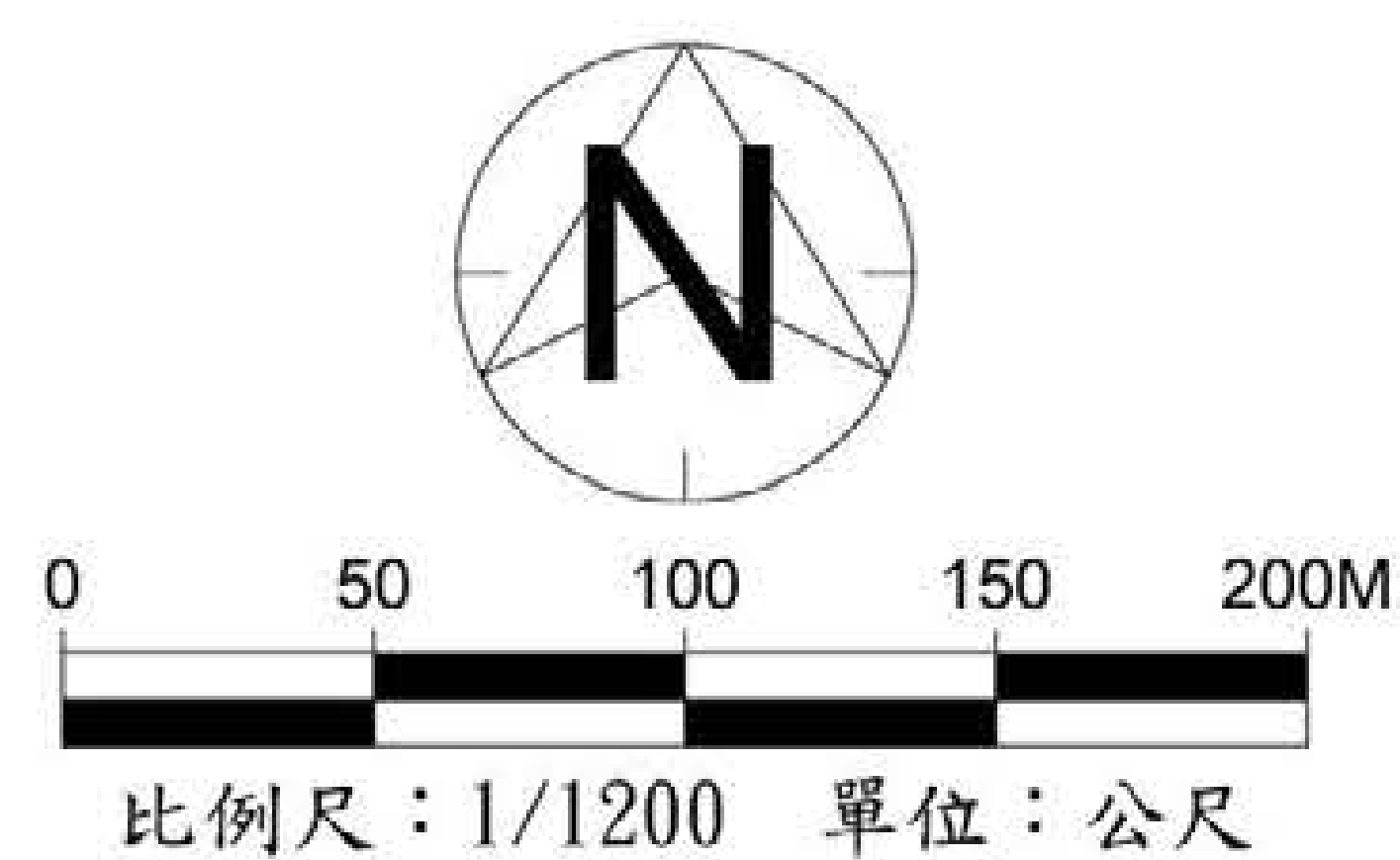
變更後都市設計示意圖



圖例

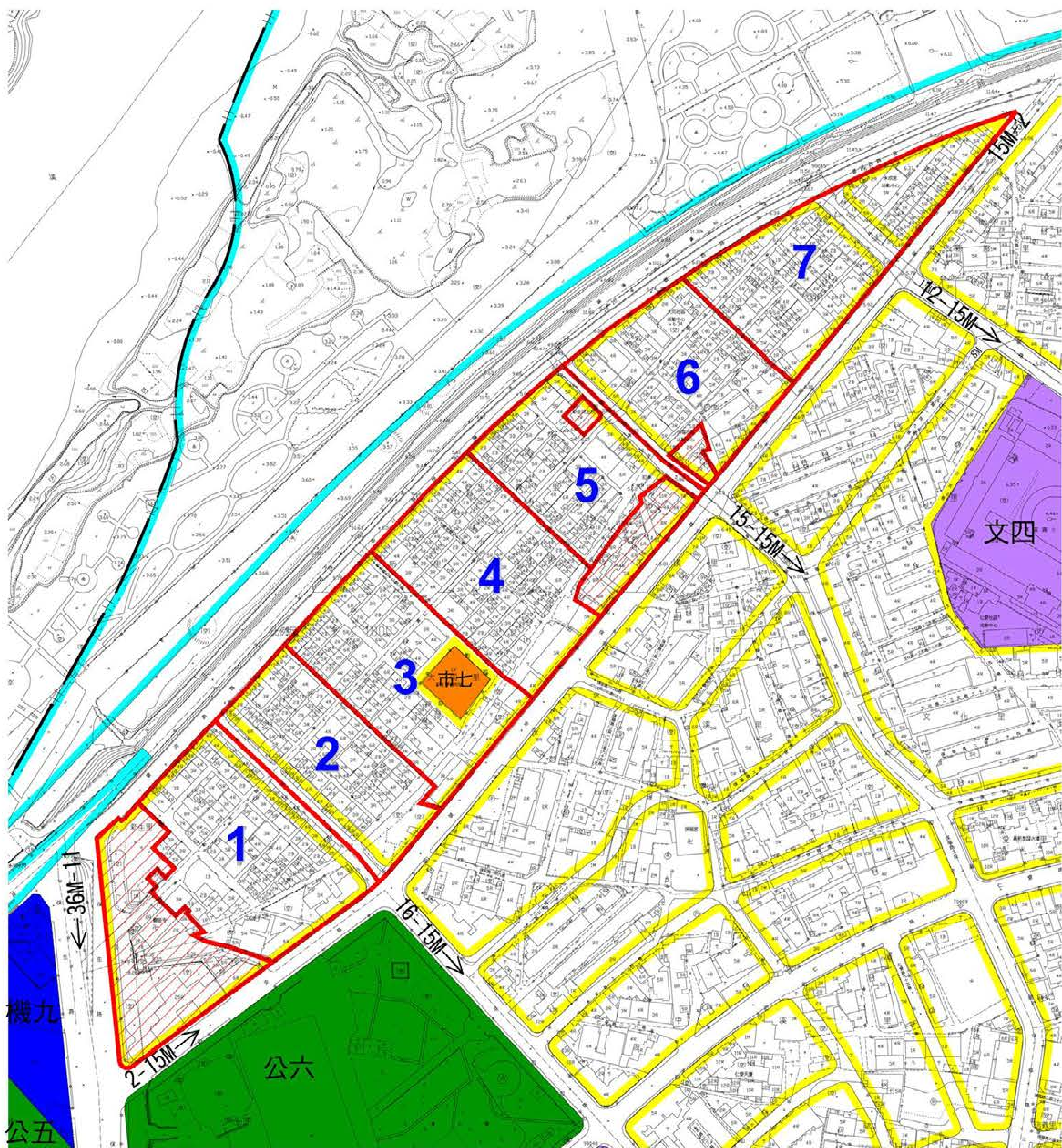
- 法定空地集中留設
- 指定留設街角廣場
- 既有新穎建物
- 10米退縮線

- 6米退縮線
- 4米退縮線
- 既有騎樓或退縮空間改善

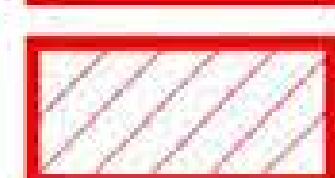


變更新北市永和區大陳義胞地區 都市更新計畫

變更後永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖



圖例

-  更新單元
-  剔除更新單元



0 50 100 150 200M
比例尺：1/1200 單位：公尺