

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：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國114年12月31日

發文字號：新北府城審字第1142589001號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送114年12月16日新北市都市計畫委員會第180次會議紀錄1份，請查照。

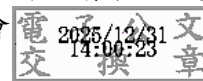
說明：

- 一、依本府114年12月10日新北府城審字第1142441208號開會通知單辦理。
- 二、為推動節能減碳政策，可逕上本府城鄉發展局網站(網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)，點選「主題專區」之「都市計畫」項下之「都委會會議紀錄」項下之「都委會大會會議紀錄」查閱。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、許委員阿雪(不含附件)、張委員容瑛(不含附件)、胥委員直強(不含附件)、崔委員懋森(不含附件)、張委員聖琳(不含附件)、洪委員鴻智(不含附件)、彭委員光輝(不含附件)、劉委員玉山(不含附件)、詹委員士樑(不含附件)、鄭委員人豪(不含附件)、謝委員靜琪(不含附件)、蕭委員再安(不含附件)、吳委員杰穎(不含附件)、黃委員敏修(不含附件)、董委員娟鳴(不含附件)、陳委員姿伶(不含附件)、徐委員鳳儀、蘇委員志民、鍾委員鳴時、財政部國有財產署(審議案第1案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第1案)、新北市政府財政局(審議案第1~2案)、新北市政府交通局(審議案第1、3案)、新北市政府工務局(審議案第1、3案)、新北市政府地政局(審議案第2案)、新北市政府消防局(審議案第2案)、新北市政府教育局(審議案第2案)、新北市政府新建工程處(審議案第1~2案)、新北市政府養護工程處(審議案第1案)、新北市政府都市更新處(審議案第1、3案)、新北市政府永和區公所(審議案

第1案)、新北市石門區公所(審議案第2案)、新北市住宅及都市更新中心(審議案第1案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第2案)、台灣西堤工程顧問有限公司(審議案第3案)、黃敏玉君(審議案第3案)

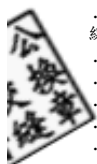
副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、社團法人新北市地政士公會、邱秘書長敬斌、新北市各議員、新北市政府城鄉發展局、新北市都市計畫委員會



裝

訂

線



新北市都市計畫委員會第 180 次會議紀錄

時間：中華民國 114 年 12 月 16 日(星期二)下午 3 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

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、 變更新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫(策略性更新地區)案。
- 二、 變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 三、 變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區住宅區(特1))(雙園段718地號等5筆土地)案。

參、散會：下午 4 時 45 分。

案由	變更新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫(策略性更新地區)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府</p> <p>參、法令依據：都市更新條例第5條、第8條第3款、第9條</p> <p>肆、計畫緣起</p> <p>永和區過去以樂華及秀朗商圈為主要發展核心，惟頂溪捷運站西側巷道狹小不連續、建築物占用道路，且產權與社群結構複雜，使民間重建困難，發展停滯並與周邊區域落差日增。雖近年捷運中和新蘆線通車帶動生活機能提升，但地狹人稠使公共設施不足，並衍生交通、防災及環境景觀等問題。</p> <p>本府於 91 年至 102 年間分別依都市更新條例第 6 條劃定「永和路二段、文化路口西南側更新地區」(約 1.6 公頃)及「頂溪站西側更新地區」(約 11.18 公頃)；並於 112 年配合永和區都市計畫通盤檢討，依都市更新條例第 8 條將頂溪站西側指定為策略性更新地區，期透過都市更新機制改善區域課題，並強化都市防災能力。</p> <p>本次為配合市府推動「新北市永和頂溪捷運周邊公辦都更案」政策，並納入地方居民意見回饋，擬透過變更都市計畫檢討構想，引導調整計畫道路系統與公共設施配置，配合修訂都市設計相關規範，重塑頂溪地區整體風貌，並引導各更新單元整體規劃與個別開發。爰依都市更新條例第 9 條規定，辦理本次都市更新計畫變更。</p> <p>伍、更新地區範圍</p> <p>一、更新地區範圍</p> <p>本更新地區位於頂溪捷運站西側，屬永和區，計畫範圍東起永和路二段，西抵信義路，北達文化路，南迄仁愛路街廓內，建築物排列不良或鄰棟間隔不足且區內道路彎曲狹小及建築物使用年限達 30 年以上等為劃定原則，本更新地區範圍面積約 5.6 公頃。</p> <p>二、發展現況</p> <p>(一) 都市計畫情形</p> <p>本更新地區現行都市計畫為 112 年 1 月 6 日的「變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」及</p>		

112 年 12 月 26 日的「變更永和細部計畫（土地使用分區管制要點第四點）案」。全區以住宅區與商業區為主，住宅區建蔽率 50%、容積率 300%；商業區建蔽率 70%、容積率 440%。

（二）土地權屬狀況

本更新計畫範圍包含新北市永和區仁愛段 5 地號等 647 筆土地，土地面積約為 5.6 公頃。土地權屬以私有土地為主，面積約為 5.02 公頃，占總面積 91.30%，而公有土地面積約為 0.4791 公頃，占總面積 8.70%。

陸、變更內容

本案變更內容依專案小組建議意見檢討修正，修正後變更內容詳變更「變更新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫（策略性更新地區）」案變更內容綜理表(表 1)。

柒、辦理過程

一、專家諮詢會議

本案於 114 年 5 月 29 日召開「新北市永和區頂溪捷運站西側（策略性更新地區）公辦都更案」諮詢會議，由許委員阿雪、彭委員光輝、鄭委員人豪、劉委員玉山、楊委員弘志、江委員明宜、黃委員哲賢及廖委員國誠等八位委員提供專業諮詢協助，會議初步決議如下：

- （一）出席委員對於推動本案策略性更新公辦都更案，藉此調整都市計畫細部計畫內容(土地使用、交通系統、公共設施)，皆抱持肯定及正面態度。
- （二）承上，委員建議從都市設計層面出發，先擘劃未來開發完成構想願景，必要時邀都設委員提供相關意見，並兼以考量都市防災機能，據以調整變更都市計畫方案。
- （三）請規劃單位依諮詢委員及各單位意見，再行補充相關資料，研議修正計畫案件方案及執行機制相關內容，俾後續審議及推動執行順利。

二、公開展覽及說明會

本案已於 114 年 8 月 2 日至 8 月 4 日刊登自由時報三日公告，並自 8 月 5 日起公開展覽為期 30 日（至 9 月 5 日止），期間並於 8

月 20 日下午 2 時 30 分假永和區溪洲市民活動中心 3 樓禮堂辦理說明會。

三、新北市都市計畫委員會審議情形

本案由彭委員光輝(召集人)、胥委員直強、許委員阿雪、張委員聖琳、董委員娟鳴、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組進行研商。專案小組分別於 114 年 9 月 18 日、114 年 11 月 19 日共召開 2 次專案小組研商會議，初步建議意見如下：

(一)114 年 9 月 18 日第 1 次專案小組研商會議紀錄

1. 請考量整體環境變遷及永和地區發展特性之課題，並設定相關議題及策略例如從捷運場站發展出銀髮族安全路徑，或是有更多地下連通空間之可行性，以利通盤考量最適規劃方案。
2. 都市計畫變更構想應考量區內既有開發情形（如核定之危老案及都更案）優先將畸零空間配置公共設施用地，並請補充各單元面積、區內公設規模大小等，併同修正相關圖面尺度及套繪都計變更構想、單元範圍及土地權屬等內容。
3. 未來各基地於都市更新後應將停車需求內部化，故公園地下停車場應結合捷運場站內部轉運需求，爰請與交通單位確認服務對象及初估停車位數量。
4. 有關策略性更新地區提供 2 倍容積與環境衝擊之權衡，除確認政策方向外未來面臨超高齡及高密度使用之發展特性請多元思考並研提其他可行之替代方案，續提下次專案小組討論。

(二)114 年 11 月 19 日第 2 次專案小組研商會議紀錄

1. 本案都市設計規範涉及 A、B 單元臨公園側指定退縮及增加街角廣場規模部分，請依今日討論內容修正並酌作文字調整。
2. 經與會單位及規劃單位說明周邊停車需求及開發規模，原則同意公園用地設置地下停車場，並視實際需求訂定開挖率，以增加開發使用效益及公益性。
3. 有關本次提會討論變更內容部分，原則同意依本次提會討論之變更內容及變更理由修正後通過，其文字及圖表內容授權作業單位再行檢核，若有誤植部分請一併修正。

4. 有關本次提會討論人陳案件，原則同意依本次提會討論之建議處理情形修正後通過，並授權作業單位再行檢核，若有誤植部分請一併修正，另請作業單位及新北住都中心後續再多與陳情人溝通說明。
5. 本次提會討論內容分別詳公民及團體陳情意見綜理表及變更新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫（策略性更新地區）案變更內容綜理表。
6. 本案歷經 2 次專案小組會議已討論完竣，請規劃單位依歷次小組意見修正計畫書內容並同意授權作業單位檢核後，續提大會審議。

捌、公民或團體陳情意見

本案公開展覽期間總計收到公民或團體陳情意見 3 件，均經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見(詳表 2)。

玖、變更後計畫內容

(一) 實質再發展概要

1. 整體再發展構想

未來實施更新事業時，各更新單元應依全區「中央綠核」、「東西軸帶」及「友善步行」三原則，串聯人行動線及活動核心，整合開放空間資源，建構完整開放空間系統，形塑頂溪捷運站西側整體都市風貌。

(1) 「中央綠核」原則：

於計畫範圍中心設置鄰里公園結合法定空地集中留設，創造地區核心開放空間，提供社區及捷運商圈日常休憩之場域。

(2) 「東西軸帶」原則：

透過綠色廊帶貫穿全區東西向軸線，串聯人行動線與開放空間節點，形塑捷運綠意生活自明性。

(3) 「友善步行」原則：

結合人行步道、街廓退縮空間及綠地系統，串聯各空間節點，提升社區及捷運站之可及性，建構友善通學及通勤之步行環

境。

2. 土地使用

本更新地區內以住宅、商業使用為主，另於此次變更建議調整部分使用分區及公共設施用地位置。未來更新單元開發應配合本計畫都市計畫檢討構想辦理。

3. 交通系統

更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網絡之串聯並有效提升生活品質，並配合都市計畫檢討構想，調整道路配置及寬度；大型街廓內應指定留設公眾通道，發揮大街廓之整體規劃效益，並提升防災機能；此外考量地區無完善的停車空間，鼓勵於鄰近捷運站周邊設置停車空間，以提供自行車及機車轉乘停放；更新單元開發時應一併考量增設捷運出入口、無障礙電梯或連通設施，強化頂溪捷運站 2 號出口之便利性。

4. 公共設施

(1) 道路系統

更新單元開發應配合都市計畫檢討構想，變更計畫道路寬度，並由鄰近更新單元協助開闢未開闢計畫道路，以促進路網串聯。

(2) 公共停車場

鄰近更新單元應依本計畫都市計畫檢討構想劃定公園用地並於地下空間設置供公眾使用之公共停車場。

(3) 共同管道系統

未來實施都市更新事業時，應就所屬更新單元範圍至新北市政府工務局網站查詢是否涉及共同管道公告範圍，並應依共同管道法規定辦理。

(4) 開放空間及廣場

未來實施都市更新事業時，應配合本次都市計畫檢討構想，於鄰接公園用地位置集中留設法定空地，並於捷運出入口、主要

商圈、通勤路徑等交通節點設置節點廣場，以舒緩交通人潮停等空間不足及人車爭道之情形；頂溪捷運站西側周邊道路交叉口車輛往來頻繁造成人車動線嚴重衝突，應於出入口等交通節點配合穿越性交通亭等人潮特性，設置節點廣場，創造安全停等空間，改善尖峰時間人車爭道之情形。

(5)政府指定公益設施

未來推動都市更新事業時，應依本計畫開發實施構想所訂公共及公益設施負擔原則，配合新北市政府政策，由各更新單元捐贈經新北市政府公告或同意之公益設施項目。

5. 都市設計(詳附圖一)

(1)道路沿線退縮建築

更新單元建築時應自計畫道路沿線退縮建築，退縮空間應留設至少 4m 人行步道，並以帶狀植栽配置，形塑具整體性、連續性之綠意街道空間。退縮留設方式如下：

A. 計畫範圍內南北向道路

計畫範圍內南北向道路皆應自道路沿線退縮 6m 以上建築，並於退縮範圍內設置 2m 以上帶狀植栽空間，作為行人與建築間之緩衝綠帶，提升步行環境品質與街廓景觀完整性。

B. 計畫範圍內東西向道路

計畫範圍內東西向道路皆應自道路沿線退縮 8m 以上建築，其中至少 3m 作為帶狀植栽空間，其餘部分得規劃人行步道、休憩設施或街角空間，作為交通活動與社區間之緩衝，提升整體居住寧適性。

(2)人行通廊留設原則

各更新單元應配合開放空間、人行道系統及現有巷道分布，設置人行通廊，供社區內、外公眾通行。各街區間之人行通廊應具連續性且寬度不得低於 8m。

(3)開放空間配置原則

為保持都市設計整體性，各更新單元應依基地條件集中留

設法定空地，形成連續且高可及性之開放空間系統。

A. 法定空地集中留設原則

法定空地應以集中留設為原則，並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住戶管理規約中，確保管理維護之品質。

B. 軸帶式開放空間原則

配合本計畫東西向軸帶構想，於鄰接公園或綠地沿線位置側，應退縮至少 4m 建築並集中留設法定空地，以最大化開放空間。

C. 廣場式開放空間原則

(a) 於頂溪捷運站 2 號出口至公園用地所圍區域設置活動廣場，紓解捷運尖峰時間通勤及週邊活動人潮。

(b) 於信義路及文化路轉角設置街角廣場空間（至少 10m*10m），提供頂溪國小學童通學動線之停駐節點。

(c) 計畫範圍街角應配合建築整體規劃設計，形塑街角廣場空間，提供行人步行停等、休憩空間。

(4) 人行空間

A. 人行道

人行道設置應配合道路沿線退縮建築整體設計，全區皆設置淨寬 4m 以上之人行徒步空間，並強化與捷運出入口設施、通學暨通勤動線之串聯。

B. 騎樓

在不影響行人通行的條件下，允許有利於行人逛選、駐足的活動延伸至人行空間，但禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行之使用。

C. 無障礙設計

人行空間須以無障礙設計增加行人舒適度。若遇有高程，無障礙斜坡道之設置採平面逐步下降之設計，以減少對輪椅之損

害。於地形變化處需設置無障礙坡道，並於路線中適當的地點提供指示設施，人行道遇坡道或地形變化處，應特別注意其鋪面或表面處理的防滑效果，以防意外發生。

D. 現有巷道之處理原則

更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認之主要人行系統，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。

(5) 車行動線

- A. 捷運轉乘公車以繞行區內主要道路與次要道路為主，其轉乘點應配合捷運出入口和主要活動據點的位置而設置。
- B. 於交叉口或路段中之穿越方式，宜考量自行車使用者配合行人穿越道設置，並可為標線或採不同顏色、材質之鋪面。

(6) 停車空間

- A. 路邊停車位的劃設僅限於主要道路，但仍須考量地區交通特性，以保持車流的暢通。
- B. 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所：

- (a) 丁字路口及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。

- (b) 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5m 範圍內。

C. 機車與自行車停放空間規定：

- (a) 捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具有獨立樓(電)梯間出入口，並留設方便行人進出捷運車站的通道，自行車停車空間以設置於室外為原則，惟經委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。設置於地面層之停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。

- (b) 供內部使用之自行車應合理規劃其進出方式，停放空間宜設置但不限於地面層(室內外)或地下一層(防空避難室

兼用)，並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。

D. 公園用地設置停車空間

(a)更新單元應配合都市計畫檢討構想，於公園用地範圍內，合理配置地下層停車空間，以服務捷運轉乘人潮與周邊居民使用需求。

(b)停車空間配置應不影響公園主要開放空間功能，並分流動線，避免干擾人行與休憩動線，相關設施應納入整體景觀設計，並符合無障礙及消防等相關法規規定。

(7)植栽

公園、綠地等開放空間應加強綠覆面積，並以自然覆土植樹為主。計畫內容規定之退縮帶狀植栽空間應留設 2m 以上寬度，覆土深度足種植喬木，植栽留設區位可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。

6. 都市防災構想

為提升都市防災機能，後續於都市更新事業計畫審議時，應考量防救災系統之規劃，並依永和都市計畫（第一次通盤檢討）作為都市防災規劃之依據，納入防災生活圈、災害潛勢等之相關分析。

本更新地區配合鄰近地區發展，位於頂溪站北側、西側、東側等 3 處地區結合形成一防災生活圈，依防災避難據點的空間分布，建立整體的防災生活圈及道路系統，並架構防災應變的支援系統，及地區都市防災規劃。

(1)防災據點

頂溪捷運站周邊擁有的防災資源包括：中正橋派出所、永和警察分局、耕莘醫院、振興醫院；而防災據點包括：頂溪國小、及人國小、竹林國小、網溪國小、中正河濱公園及依本計畫檢討設置之公園用地。

(2)防災道路系統之規劃

A. 緊急聯外道路

緊急聯外道路是可延續通達各地區之道路，此道路在災害發生後須保持暢通，必要時得進行交通管制以利救災，其指定原則應為 20m 以上。故本區緊急聯外道路包括：永和路、環河東路、環河西路。上述道路向北及向東可聯絡臺北市，向南可連絡中和區。

B. 輸送救援道路

輸送救援道路應在 15m 以上，須扣除停車寬度後仍保有 8 m 消防車通行所需之淨寬，作為消防及擔負車輛運送物資至各防災據點之機能，其主要功能有二，其一作為聯外道路的替代道路；其二是串連各避難場所，形成救援道路。故本區指定文化路、信義路、中興街為輸送救援道路，與永和路、竹林路、仁愛路、福和路、環河西路和環河西路與環河東路共同構成防災道路系統。

C. 防災通道

(a)更新單元內之現有巷道兼有防災通道功能者，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。

(b)防災通道若有穿越更新基地之情形，以不開挖地下層為原則；若有開挖地下層，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質。

(c)考量公共安全、公眾使用，防災通道兩側宜以正面空間規劃，並於使照及住戶管理公約加註不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用。

D. 避難系統

依據避難行為可將避難場所分為三類，緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下：

(a)緊急避難場所

緊急避難場所是供災害發生 3 天內，人員自發性的避難行為使用；只要是開闊的空間都可以提供為緊急避難場所，包括建

築物面前道路、空地、平面停車場、公園、綠地、廣場及學校的外部空間等。

頂溪站周邊的防災圈符合作為緊急避難場所的空間包括竹林國小、頂溪國小、及人國小、網溪國小、中正河濱公園及其他都市計畫劃定之公園用地，均可作為頂溪站鄰里防災生活圈的主要疏散地點。

(b)臨時收容場所

臨時收容場所提供第二及第三避難階段人員的安全停留與避難生活，劃設地點以大型開放空間為主，上述 5 處緊急避難場所皆可作為臨時收容場所。

(c)中、長期收容場所

中長期收容場所提供第四避難階段人員的長期安置，直到災區重建工作完成，因需讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的使用，所以規劃中正河濱公園作為中長期收容場所。

(二)都市計畫檢討構想

本更新地區之開發應辦理都市計畫變更，其審議及發布作業，皆須符合「都市計畫法」及「都市更新條例」相關規定，並配合本計畫開發實施構想，以合併或分區分階段方式辦理。變更後公共設施用地總面積不得低於變更前總面積，並以都市更新條例第 51 條規定之公有土地優先抵充，各項用地範圍及面積皆以審議核定及測量成果為準。

1. 土地使用

本更新地區以住宅區及商業區使用為主，惟本次土地使用構想調整係為因應開發後交通衝擊並改善都市機能之不足，納入道路系統重新配置、增設鄰里公園綠地以及設置公共停車場等內容(詳附圖二)。

2. 公共設施

(1)交通系統

A. 計畫道路

本計畫範圍有多處計畫道路尚未完成開闢之情形，因應整體交通需求，鄰近更新單元應辦理都市計畫道路路型變更及開闢。惟為保障未達更新年限建物之權益，應維持其既有已指定建築線案路型並保持暢通，避免產生無尾巷情形。

計畫道路應以都市更新條例第51條規定之公有土地優先抵充或採權利變換方式取得產權，併同都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。如因計畫路型之變更或開闢完整性等需求，導致可建築用地開發受限或無法建築，得循容積調派、區內容移至同更新單元街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。

B. 其他交通設施

為增加大眾運輸工具使用效能及提供優質轉乘服務空間，緊鄰頂溪捷運站之更新單元，於開發時應評估規劃增設出入口及連通道設施，並依相關規定檢討都市計畫。

(2) 公園及綠地

A. 公園用地或綠地用地

本更新地區中央位置應留設公園用地至少 2,300 m²，並採連續性、跨街廓向西留設綠地空間，形塑整體中央綠廊帶。除以連續性原則規劃配置外，並應納入鄰近更新單元車道出入口整體考量。

公園用地或綠地用地應以都市更新條例第51條規定之公有土地優先抵充或採權利變換方式取得產權，併同鄰近更新單元都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。

依本計畫變更為公園用地或綠地用地之原可建築用地，得循容積調派、區內容移至同更新單元街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。

B. 設置公共停車場

本更新地區公園用地應於地下立體化使用設置停車空間，提供公眾停放車輛，並以最大化設置為原則，其開挖率及停車場

設置相關規範，依都市計畫審議核定內容為準。

(三) 財務計畫概述

1. 可爭取之容積獎勵

本更新地區得視都市更新事業需要，依「都市更新條例」第 65 條、「都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請相關容積獎勵；另因本更新地區位於 110 年 10 月 3 日公告變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）都更第一箭計畫範圍內，得依相關規範申請該項增額容積。

本更新地區申請之獎勵容積、增額容積及容積移轉後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地 0.5 倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第 85 條所訂施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

2. 投資經費估算

本更新地區投資經費依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」估算其更新開發成本。

(四) 開發實施構想

1. 開發主體

依「都市更新條例」第 65 條第 2 項第 3 款規定，策略性更新地區如採「都市更新條例」第 12 條以政府主導都市更新辦理，且面積規模大於一萬平方公尺，其獎勵容積可達上限 2 倍基準容積或各該建築基地 0.5 倍之基準容積再加其原建築容積。

本更新地區依「都市更新條例」第 12 條第 1 項第 2 款、第 13 條，經新北市政府於 112 年 10 月 24 日（新北府城更字第 1124621824 號函）同意由「新北市住宅及都市更新中心」主導推動公辦都更事宜，得採自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。為達整體開發之效，得由新北市政府視發展目標及市場條件指定開發範圍或合併招商。

2. 劃定更新單元及劃定原則

(1)劃定原則

為促進更新事業計畫辦理，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，有關本更新地區內之更新單元之劃定原則如下：

- A. 配合道路系統及公共設施之調整，更新單元應以都市計畫街廓、既有建築座落或天然界線為主。
- B. 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。
- C. 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。

(2)劃定內容

考量本更新地區規模達 5.6 公頃，為確保推動量能、可行性與時程效率，希冀透過整體規劃，個別開發方式，將更新地區內指定劃設 3 處更新單元(詳附圖三)，逐步推動各更新單元之整合與開發，各更新單元續依都市更新條例規定，向本府申請都市更新事業計畫報核，併同擬具細部計畫辦理都市計畫變更程序。

(3)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，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及整體性，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，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整，惟排除部分應納入其他鄰近更新單元併同開發。

(五)開發方式及負擔原則

1. 依權利變換方式實施

本更新地區之都市更新處理方式為「重建」，全區範圍擬採權利變換方式實施，有關費用依都市更新條例相關規定辦理。

2. 公共及公益設施負擔原則

考量本更新地區整體公共設施及公益設施負擔公平性，各更新單元公益設施面積應依下列計算式核算辦理：

公益設施之土地持分面積 \geq 更新單元總面積 7%-(更新單元內公園綠地總面積-更新單元內以道路用地變更抵充公園綠地面積)。

前述各更新單元「公益設施之土地持分面積」所相對應之容積樓地板面積，應優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他經新北市政府公告、同意設置之公益性設施使用。

(六) 計畫年期及實施進度

本計畫年期將依主管機關都市更新政策、居民意願與推動量能，由「新北市住宅及都市更新中心」依開發實施構想採分期分區開發方式依序辦理，並滾動式檢討更新單元範圍及推動期程。


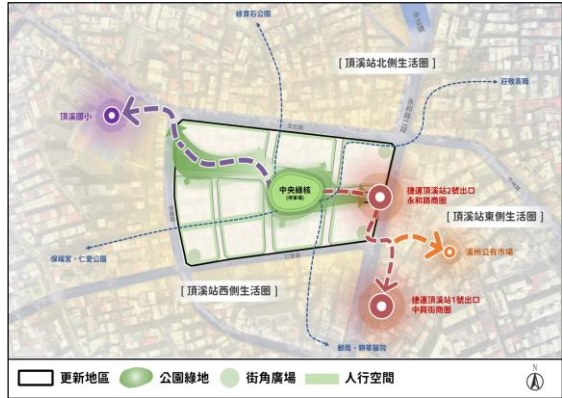
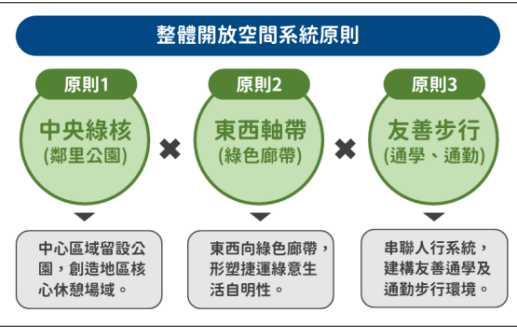
(七) 其他應表明事項

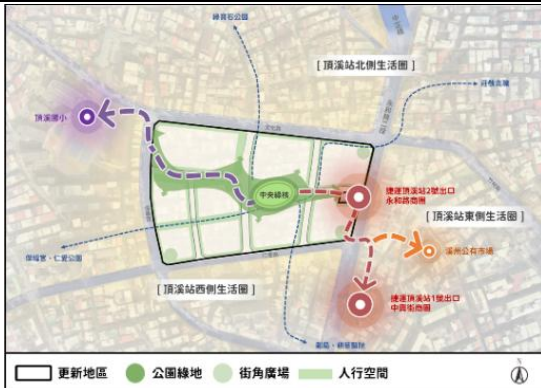
1. 本更新地區表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
2. 本更新地區開闢計畫道路、廣場、留設開放空間、道路退縮、公益設施，適用「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」及「都市計畫法新北市施行細則」等獎勵規範。
3. 本更新地區原住宅區依「容積調派」或「區內容移」方式變更劃定之公共設施用地(公園用地、綠地、計畫道路)，其開闢屬各更新單元之義務，不得適用前項獎勵規範。
4. 本更新地區涉及都市計畫細部計畫變更之評價基準，依內政部 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，應以報核(評價基準日)當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎。
5. 考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意，得另依委員會決議辦理。

	<p>6. 其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。</p> <p>壹拾、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決 議	<p>一、 依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>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。</p>

表 1 「變更新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫（策略性更新地區）」案變更內容綜理表

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
1	實質再發展		<p>原計畫業經 102 年 3 月 7 日第 30 次新北市都市計畫委員會審查通過，併於同年 4 月 26 日起公告實施，原範圍內計有 11 案辦理中更新事業，爰本計畫延續原計畫訂定之發展規劃，俾利執行之一致性與計畫穩定性。</p> <p>一、土地使用 本更新地區內仍維持住宅、商業使用，未涉及都市計畫土地使用分區之變更。</p> <p>二、交通系統 更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網絡之串聯並有效提升生活品質；大型街廓內應指定留設公眾通道，發揮大街廓之整體規劃效益，並提升防災機能；此外考量地區無完善的停車空間，於鄰近捷運車站設置停車空間，以提供自行車及機車轉乘停放。</p> <p>三、公共設施 (一) 道路系統 更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以促進路網串聯，如圖 17 所示。 (二) 停車場</p>	<p>本計畫範圍原於 102 年 4 月 18 日公告之「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫」中劃定為「都市更新地區」；後因配合永和區都市計畫通盤檢討及市府都市更新政策，經第 147 次新北市都市計畫委員會於 111 年 11 月 18 日審議通過「劃定新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫(策略性更新地區)書」，並自同年 12 月 30 日起公告實施為「策略性更新地區」。本次變更延續前述原計畫規劃基礎，並依地區需求調整實質再發展內容。</p> <p>(一) 整體再發展構想 未來實施更新事業時，各更新單元應依全區「中央綠核」、「東西軸帶」及「友善步行」三原則，串聯人行動線及活動核心，整合開放空間資源，建構完整開放空間系統，形塑頂溪捷運站西側整體都市風貌(詳圖 12、圖 13)。</p> <p>1. 「中央綠核」原則： 於計畫範圍中心設置鄰里公園結合法定空地集中留設，創造地區核心開放空間，提供社區及捷運商圈日常休憩之場域。</p> <p>2. 「東西軸帶」原則： 透過綠色廊帶貫穿全區東西向軸線，串聯人行動線與開放空間節點，形塑捷運綠意生活自明性。</p> <p>3. 「友善步行」原則： 結合人行步道、街廓退縮空間及綠地系統，串聯各空間節點，提升社區及捷運站之可及性，</p>	<p>修正理由：</p> <p>1. 整體再發展構想：基於整體開發脈絡考量，避免單一基地零碎式更新，並確保中央綠核、軸帶串聯及步行系統得以完整落實，使區內開放空間可及性及連續性獲得提升，呼應 TOD 發展政策。</p> <p>2. 新增公園用地應規劃地下停車空間：因應本區捷運轉乘及商業活動帶來之臨時停車需求，並配合本市 TOD 發展政策，以引導私人運具轉乘大眾運輸，減少地面停車對步行及開放空間之干擾，並提升公共空間使用效益。</p> <p>修正後內容： 本計畫範圍原於 102 年 4 月 18 日公告之「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫」中劃定為「都市更新地區」；後因配合永和區都市計畫通盤檢討及市府都市更新政策，經第 147 次新北市都市計畫委員會於 111 年 11 月 18 日審議通過「劃定新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫(策略性更新地區)書」，並自同年 12 月 30 日起公告實施為「策略性更新地區」。本次變更延續前述原計畫規劃基礎，並依地區需求調整實質再發展內容。</p> <p>(一) 整體再發展構想 未來實施更新事業時，各更新單元應依全</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
			<p>除滿足相關停車空間之規定外，鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑 100m 內之更新事業增設可供社區外不特定公眾停放之平面機車停車位，並依據都市更新建築容積獎勵基準，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。</p> <p>設置供轉乘使用之停車空間，應留設人行進出口連接通往捷運車站之道路，相關停車動線規劃均加註於住戶管理規約中，並明訂供公眾使用，以利日後管理。</p> <p>(三) 開放空間及廣場 未來實施更新事業時，應配合地方特色紋理集中留設開放空間，並於捷運出入口、主要商圈、通勤路徑等交通節點設置節點廣場，以舒緩交通人潮停等空間不足及人車爭道之情形。</p> <p>捷運頂溪站西側周邊道路交叉口車輛往來頻繁造成人車動線嚴重衝突，應於出入口等交通節點配合穿越性交通停等人潮特性，設置節點廣場，創造安全停等空間，改善尖峰時間人車爭道之情形，如圖 18 所示。</p> <p>(四) 政府指定公益設施 未來推動都市更新事業時，應配合市府政策，提供市府公告指定</p>	<p>建構友善通學及通勤之步行環境。</p>  <p>圖12變更後開放空間系統建置原則圖</p>  <p>圖 13 變更後開放空間系統構想圖</p> <p>(二) 土地使用 本更新地區內以住宅、商業使用為主，另於此次變更建議調整部分使用分區及公共設施用地位置。未來更新單元開發應配合本計畫都市計畫檢討構想辦理。</p> <p>(三) 交通系統 更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網絡之串聯並有</p>	<p>區「中央綠核」、「東西軸帶」及「友善步行」三原則，串聯人行動線及活動核心，整合開放空間資源，建構完整開放空間系統，形塑頂溪捷運站西側整體都市風貌（詳圖 12、圖 13）。</p> <p>1. 「中央綠核」原則： 於計畫範圍中心設置鄰里公園結合法定空地集中留設，創造地區核心開放空間，提供社區及捷運商圈日常休憩之場域。</p> <p>2. 「東西軸帶」原則： 透過綠色廊帶貫穿全區東西向軸線，串聯人行動線與開放空間節點，形塑捷運綠意生活自明性。</p> <p>3. 「友善步行」原則： 結合人行步道、街廓退縮空間及綠地系統，串聯各空間節點，提升社區及捷運站之可及性，建構友善通學及通勤之步行環境。</p>  <p>圖12變更後開放空間系統建置原則圖</p>	

編號	類別	位置	變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議			
			原計畫內容	公開展覽內容						
			捐贈公益設施項目，以提高社會公益性，及更新單元規劃設計與社區實際需求提供社區所需公益性設施為公眾通道、開放空間、廣場及停車場。	效提升生活品質，並配合都市計畫檢討構想，調整道路配置及寬度；大型街廓內應指定留設公眾通道，發揮大街廓之整體規劃效益，並提升防災機能；此外考量地區無完善的停車空間，鼓勵於鄰近捷運站周邊設置停車空間，以提供自行車及機車轉乘停放；更新單元開發時應一併考量增設捷運出入口、無障礙電梯或連通設施，強化頂溪捷運站2號出口之便利性。			<p>圖 13 變更後開放空間系統構想圖</p> <p>（二）土地使用</p> <p>本更新地區內以住宅、商業使用為主，另於此次變更建議調整部分使用分區及公共設施用地位置。未來更新單元開發應配合本計畫都市計畫檢討構想辦理。</p> <p>（三）交通系統</p> <p>更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網絡之串聯並有效提升生活品質，並配合都市計畫檢討構想，調整道路配置及寬度；大型街廓內應指定留設公眾通道，發揮大街廓之整體規劃效益，並提升防災機能；此外考量地區無完善的停車空間，鼓勵於鄰近捷運站周邊設置停車空間，以提供自行車及機車轉乘停放；更新單元開發時應一併考量增設捷運出入口、無障礙電梯或連通設施，強化頂溪捷運站2號出口之便利性。</p> <p>（四）公共設施</p> <p>1. 道路系統</p>			
			<table><tr><th>項目</th><th>留設原則</th><th>留設位置建議</th></tr></table>	項目	留設原則			留設位置建議		
項目	留設原則	留設位置建議								
			道路系統	更新單元鄰近未開闢計畫道路者由鄰近更新單元協助開闢，以促進路網串聯						
			停車場	鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑 100m內之更新事業增設可供社區外不特定公眾停放之平面自行車、機車停車位						
				捷運車站本體及出入口半徑 100m 內						
			開放空間及廣場	配合地方特色紋理集中留設開放空間，並於捷運出入口、通勤路徑等節點設置節點廣場						
				捷運頂溪站西側						
			政府	配合市府政策，提供市府公告指定捐贈公益設施項目，以提						

編號	類別	位置	變更內容				市都委會決議	
			原計畫內容		公開展覽內容			市都委會專案小組 初步建議意見
			指定公益設施	高社會公益性，及更新單元規劃設計與社區實際需求提供社區所需公益性設施為公眾通道、開放空間、廣場及停車場	形。 5. 政府指定公益設施 未來推動都市更新事業時，應依本計畫開發實施構想所訂公共及公益設施負擔原則，配合新北市政府政策，由各更新單元捐贈經新北市政府公告或同意之公益設施項目。 表 1變更後公共及公益設施留設指定原則		更新單元開發應配合都市計畫檢討構想，變更計畫道路寬度，並由鄰近更新單元協助開闢未開闢計畫道路，以促進路網串聯。 2. <u>公共</u> 停車場 鄰近更新單元應依本計畫都市計畫檢討構想劃定公園用地並於地下空間設置 <u>供公眾使用之公共</u> 停車場。 3. 共同管道系統 未來實施都市更新事業時，應就所屬更新單元範圍至新北市政府工務局網站查詢是否涉及共同管道公告範圍，並應依共同管道法規定辦理。 4. 開放空間及廣場 未來實施都市更新事業時，應配合本次都市計畫檢討構想，於鄰接公園用地位置集中留設法定空地，並於捷運出入口、主要商圈、通勤路徑等交通節點設置節點廣場，以舒緩交通人潮停等空間不足及人車爭道之情形；頂溪捷運站西側周邊道路交叉口車輛往來頻繁造成人車動線嚴重衝突，應於出入口等交通節點配合穿越性交通亭等人潮特性，設置節點廣場，創造安全停等空間，改善尖峰時間人車爭道之情形。 5. 政府指定公益設施 未來推動都市更新事業時，應依本計畫開發實施構想所訂公共及公益設施負擔原則，配合新北市政府政策，由各更新單元捐贈經新北市政府公告或同意之公益設施項目。	
					項目	留設原則	留設位置建議	
					道路系統	配合都市計畫檢討構想變更，並由鄰近更新單元協助開闢未開闢計畫道路	依都市計畫檢討構想辦理	
					停車場	於公園用地地下設置停車位。	公園用地	
					共同管道系統	配合市府推動共同管道政策，於共同管道公告範圍內開發行為應依共同管道法規定辦理。	共同管道公告範圍	
					開放空間系統	更新單元應集中留設法定空地、增設鄰里公園，並串聯退縮空間與綠地系統，形塑具結構性之開放空間網絡，提升頂溪站西側整體環境品質	頂溪捷運站西側	
					府定公益設施	依本計畫開發實施構想所訂公共及公益設施負擔原則，配合新北市政府政策，由各更新單元捐贈經新北市政府公告或同意之公益設施項目。		

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議																		
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見																			
					表 2變更後公共及公益設施留設指定原則																			
					<table><tr><th>項目</th><th>留設原則</th><th>留設位置建議</th></tr><tr><td>道路系統</td><td>配合都市計畫檢討構想變更，並由鄰近更新單元協助開闢未開闢計畫道路</td><td>依都市計畫檢討構想辦理</td></tr><tr><td>停車場</td><td>於公園用地地下設置停車位空間。</td><td>公園用地</td></tr><tr><td>共同管道系統</td><td>配合市府推動共同管道政策，於共同管道公告範圍內開發行為應依規定辦理。</td><td>共同管道公告範圍</td></tr><tr><td>開放空間系統</td><td>更新單元應集中留設法定空地、增設鄰里公園，並串聯退縮空間與綠地系統，形塑具結構性之開放空間網絡，提升頂溪站西側整體環境品質</td><td>頂溪捷運站西側</td></tr><tr><td>府定公益設施</td><td colspan="2">依本計畫開發實施構想所訂公共及公益設施負擔原則，配合新北市政府政策，由各更新單元捐贈經新北市政府公告或同意之公益設施項目。</td></tr></table>	項目	留設原則	留設位置建議	道路系統	配合都市計畫檢討構想變更，並由鄰近更新單元協助開闢未開闢計畫道路	依都市計畫檢討構想辦理	停車場	於公園用地地下設置停車位空間。	公園用地	共同管道系統	配合市府推動共同管道政策，於共同管道公告範圍內開發行為應依規定辦理。	共同管道公告範圍	開放空間系統	更新單元應集中留設法定空地、增設鄰里公園，並串聯退縮空間與綠地系統，形塑具結構性之開放空間網絡，提升頂溪站西側整體環境品質	頂溪捷運站西側	府定公益設施	依本計畫開發實施構想所訂公共及公益設施負擔原則，配合新北市政府政策，由各更新單元捐贈經新北市政府公告或同意之公益設施項目。		
項目	留設原則	留設位置建議																						
道路系統	配合都市計畫檢討構想變更，並由鄰近更新單元協助開闢未開闢計畫道路	依都市計畫檢討構想辦理																						
停車場	於公園用地地下設置停車位空間。	公園用地																						
共同管道系統	配合市府推動共同管道政策，於共同管道公告範圍內開發行為應依規定辦理。	共同管道公告範圍																						
開放空間系統	更新單元應集中留設法定空地、增設鄰里公園，並串聯退縮空間與綠地系統，形塑具結構性之開放空間網絡，提升頂溪站西側整體環境品質	頂溪捷運站西側																						
府定公益設施	依本計畫開發實施構想所訂公共及公益設施負擔原則，配合新北市政府政策，由各更新單元捐贈經新北市政府公告或同意之公益設施項目。																							

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
2	都市設計	陸、都市設計 一、道路退縮發展 本更新地區範圍內之計畫道路依層級或地區特性及條件不同退縮並設置植栽，住宅區臨都市計畫道路兩側退縮4m以上，商業區臨都市計畫道路兩側退縮6m以上，道路退縮所留設之帶狀植栽空間，亦可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。 （一）商業區 商業區因商業活動行為所致，人群分布較為密集，臨計畫道路側應退縮6m以上無遮簷人行步道（含2m帶狀植栽空間），以改善商街景觀並減緩道路擁擠情況，建構舒適之步行空間，且應避免高強度發展之建築量體造成都市景觀的壓迫。 （二）住宅區 1. 8m（含）以上計畫道路住宅區鄰接 8m（含）以上計畫道路，配合人行動線與車行空間需求、住宅區的寧適性，建築物應退縮4m以上，供人通行寬度至少2.5m，其餘範圍並應積極綠化，以建構綠色步行系統，活化都市景觀。 2. 8m以下計畫道路住宅區鄰接8m以下計畫道路，為塑造舒適安全步行環境，建築物應退縮4m以	（五）都市設計 1. 道路沿線退縮建築 更新單元建築時應自計畫道路沿線退縮建築，退縮空間應留設人行步道，並以帶狀植栽配置，形塑具整體性、連續性之綠意街道空間。退縮留設方式如下： （1）計畫範圍內南北向道路 計畫範圍內南北向道路皆應自道路沿線退縮6m以上建築，並於退縮範圍內設置 2m 以上帶狀植栽空間，作為行人與建築間之緩衝綠帶，提升步行環境品質與街廓景觀完整性。 （2）計畫範圍內東西向道路 計畫範圍內東西向道路皆應自道路沿線退縮8m 以上建築，其中至少 3m 作為帶狀植栽空間，其餘部分得規劃人行步道、休憩設施或街角空間，作為交通活動與社區間之緩衝，提升整體居住寧適性。 2. 人行通廊留設原則 各更新單元應配合開放空間、人行道系統及現有巷道分布，設置人行通廊，供社區內、外公眾通行。各街區間之人行通廊應具連續性且寬度不得低於 8m。 3. 開放空間配置原則 為保持都市設計整體性，各更新單元應依基地條件集中留設法定空地，形成連續且高可及性之開放空間系統。 （1）法定空地集中留設原則 法定空地應以集中留設為原則，並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住戶管理規約中，確保管理維護之品質。 （2）軸帶式開放空間原則	修正理由： 為確保整體更新區之空間整合性，透過統一之開放空間與人行系統規範，避免單元式開發造成之空間破碎現象，並使都市設計操作具引導性與一致性。變更理由如下： 1. 以點線面原則建構開放空間架構，確保各更新單元開發時可依一致之空間引導原則辦理，避免單點量體配置分散。 2. 集中留設公園、法定空地及開放節點，使空間節點及視覺軸線具明確性，並強化通學及通勤步行動線之銜接效率。 3. 統一人行徒步空間淨寬 4m 以上，有助維持步行動線之服務水準與可預測性，提升與捷運場站之銜接效果。 4. 停車空間採地下化設置於公園用地，改善本區轉乘與商業活動停車需求，同時降低地面層對開放空間使用之干擾。 修正後內容： （五）都市設計 1. 道路沿線退縮建築 更新單元建築時應自計畫道路沿線退縮建築，退縮空間應留設 <u>至少 4m</u> 人行步道，並以帶狀植栽配置，形塑具整體性、連續性之綠意街道空間。退縮留設方式如下： （1）計畫範圍內南北向道路 計畫範圍內南北向道路皆應自道路沿線退縮 6m 以上建築，並於退縮範圍內設置 2m 以上帶狀植栽空間，作為行人與建築間之緩衝綠帶，提升步行環境品質與街廓	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
			<p>上作為公眾使用。前述退縮空間得設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</p> <p>二、大型街廓現有通道留設 更新基地內之大型街廓現有巷道於更新重建時，應至少各留設一條東西向及南北向8m以上之公眾通道串連地方路網。</p> <p>三、公共開放空間留設 更新基地須集中留設基地面積25%以上為開放空間(得計入下列指定留設開放空間)，並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住戶管理規約中，以提供服務半徑內民眾對於公共開放空間的需求，降低空間避免之壓迫感，提升整體生活環境之品質。</p> <p>頂溪站捷運周邊交通節點，留設1處開放空間作為大眾運輸人潮與交通頻繁空間之緩衝，其面積宜大於300m²且長寬比不得大於3:1(詳圖18)。</p> <p>四、人行空間 (一)人行步道系統 人行步道系統連續性人行道、騎樓及人行空橋設置應與該地區的開放空間系統、街道系統或整體步道系統結合，整體人行系統應為無障礙環境，尤其人行道於地</p>	<p>配合本計畫東西向軸帶構想，於鄰接公園或綠地沿線位置，應集中留設法定空地，以最大化開放空間。</p> <p>(3)廣場式開放空間原則 A. 於頂溪捷運站 2 號出口至公園用地所圍區域設置活動廣場，紓解捷運尖峰時間通勤及週邊活動人潮。 B. 於信義路及文化路轉角設置街角廣場空間，提供頂溪國小學童通學動線之停駐節點。 C. 計畫範圍街角應配合建築整體規劃設計，形塑街角廣場空間，提供行人步行停等、休憩空間。</p> <p>4. 人行空間 (1) 人行道 人行道設置應配合道路沿線退縮建築整體設計，全區皆設置淨寬 4m 以上之人行徒步空間，並強化與捷運出入口設施、通學暨通勤動線之串聯。 (2) 騎樓 在不影響行人通行的條件下，允許有利於行人逛選、駐足的活動延伸至人行空間，但禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行之使用。 (3) 無障礙設計 人行空間須以無障礙設計增加行人舒適度。若遇有高程，無障礙斜坡道之設置採平面逐步下降之設計，以減少對輪椅之損害。於地形變化處需設置無障礙坡道，並於路線中適當的地點提供指示設施，人行道遇坡道或地形變化處，應特別注意其鋪面或表面處理的防滑效果，以防意外發生。</p> <p>(4)現有巷道之處理原則</p>	<p>景觀完整性。</p> <p>(2)計畫範圍內東西向道路 計畫範圍內東西向道路皆應自道路沿線退縮 8m 以上建築，其中至少 3m 作為帶狀植栽空間，其餘部分得規劃人行步道、休憩設施或街角空間，作為交通活動與社區間之緩衝，提升整體居住寧適性。</p> <p>2. 人行通廊留設原則 各更新單元應配合開放空間、人行道系統及現有巷道分布，設置人行通廊，供社區內、外公眾通行。各街區間之人行通廊應具連續性且寬度不得低於 8m。</p> <p>3. 開放空間配置原則 為保持都市設計整體性，各更新單元應依基地條件集中留設法定空地，形成連續且高可及性之開放空間系統。</p> <p>(1)法定空地集中留設原則 法定空地應以集中留設為原則，並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住戶管理規約中，確保管理維護之品質。</p> <p>(2)軸帶式開放空間原則 配合本計畫東西向軸帶構想，於鄰接公園或綠地沿線位置側，應退縮至少 4m 建築並集中留設法定空地，以最大化開放空間。</p> <p>(3)廣場式開放空間原則 A. 於頂溪捷運站 2 號出口至公園用地所圍區域設置活動廣場，紓解捷運尖峰時間通勤及週邊活動人潮。 B. 於信義路及文化路轉角設置街角廣場</p>	

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
			<p>形變化處需設置無障礙坡道，並於路線中適當的地點提供指示設施，人行道遇坡道或地形變化處，應特別注意其鋪面或表面處理的防滑效果，以防意外發生。</p> <p>(二) 騎樓</p> <p>在不影響行人通行的條件下，允許有利於行人逛選、駐足的活動延伸至人行空間，但禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行之使用。</p> <p>(三) 計畫道路人行道</p> <p>1. 區內道路多半狹窄，但在道路寬幅允許的情況下，仍應於兩旁劃設連續的人行道或是暗示性的人行空間，提供居民良好的步行環境。計畫道路人行道配合需要設置公用設備時，應以地下化處理，並講求簡化共桿共構設計。</p> <p>2. 商業區計畫道路兩側應配合既有之人行道退縮留設至少6m以上之行人徒步空間，供步行之淨寬度至少為4m；住宅區計畫道路兩側應配合既有之人行道退縮留設至少4m以上之行人徒步空間，供步行之淨寬度至少為2.5m，依照道路四周使用行為進行增減。校園空間周圍，提供通學步道的人行空間，其寬度至少為4m。</p> <p>3. 人行空間必須提供行人安全性、步行方便性、連續性、舒適</p>	<p>更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認之主要人行系統，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。</p> <p>5. 車行動線</p> <p>(1) 捷運轉乘公車以繞行區內主要道路與次要道路為主，其轉乘點應配合捷運出入口和主要活動據點的位置而設置。</p> <p>(2) 於交叉口或路段中之穿越方式，宜考量自行車使用者配合行人穿越道設置，並可為標線或採不同顏色、材質之鋪面。</p> <p>6. 停車空間</p> <p>(1) 地面層路邊停車，應依下列原則劃設：</p> <p>A. 寬度 6m 以下之道路禁止路邊停車。</p> <p>B. 路邊停車位的劃設僅限於主要道路，但仍須考量地區交通特性，以保持車流的暢通。</p> <p>(2) 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所：</p> <p>A. 丁字路口及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>B. 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5m 範圍內。</p> <p>(3) 機車與自行車停放空間規定：</p> <p>A. 捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具有獨立樓（電）梯間出入口，並留設方便行人進出捷運車站的通道，自行車停車空間以設置於室外為原則，惟經委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。設置於地面層之停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。</p>	<p>空間(至少 10m*10m)，提供頂溪國小學童通學動線之停駐節點。</p> <p>C. 計畫範圍街角應配合建築整體規劃設計，形塑街角廣場空間，提供行人步行停等、休憩空間。</p> <p>4. 人行空間</p> <p>(1) 人行道</p> <p>人行道設置應配合道路沿線退縮建築整體設計，全區皆設置淨寬 4m 以上之人行徒步空間，並強化與捷運出入口設施、通學暨通勤動線之串聯。</p> <p>(2) 騎樓</p> <p>在不影響行人通行的條件下，允許有利於行人逛選、駐足的活動延伸至人行空間，但禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行之使用。</p> <p>(3) 無障礙設計</p> <p>人行空間須以無障礙設計增加行人舒適度。若遇有高程，無障礙斜坡道之設置採平面逐步下降之設計，以減少對輪椅之損害。於地形變化處需設置無障礙坡道，並於路線中適當的地點提供指示設施，人行道遇坡道或地形變化處，應特別注意其鋪面或表面處理的防滑效果，以防意外發生。</p> <p>(4) 現有巷道之處理原則</p> <p>更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認之主要人行系統，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得</p>	

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
			<p>性、系統一致性及步行環境吸引力。配合無障礙環境之提供，以增加人行之使用度與舒適度。若遇有高程，無障礙斜坡道之設置採平面逐步下降之設計，以減少對輪椅之損害。</p> <p>(四) 現有巷道之處理原則</p> <p>更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認之主要人行系統，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。</p> <p>五、車行動線</p> <p>(一) 捷運轉乘公車以繞行區內主要道路與次要道路為主，其轉乘點應配合捷運出入口和主要活動據點的位置而設置。</p> <p>(二) 於交叉口或路段中之穿越方式，宜考量自行車使用者配合行人穿越道設置，並可為標線或採不同顏色、材質之鋪面。</p> <p>六、停車空間</p> <p>(一) 地面層路邊停車，應依下列原則劃設：</p> <p>1. 寬度6m以下之道路禁止路邊停車。</p> <p>2. 路邊停車位的劃設僅限於主要道路，但仍須考量地區交通特性，以保持車流的暢通。</p>	<p>B. 供內部使用之自行車應合理規劃其進出方式，停放空間宜設置但不限於地面層(室內外)或地下一層(防空避難室兼用)，並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。</p> <p>(4) 公園用地設置停車空間</p> <p>A. 更新單元應配合都市計畫檢討構想，於公園用地範圍內，合理配置地下層停車空間，以服務捷運轉乘人潮與周邊居民使用需求。</p> <p>B. 停車空間配置應不影響公園主要開放空間功能，並分流動線，避免干擾人行與休憩動線，相關設施應納入整體景觀設計，並符合無障礙及消防等相關法規規定。</p> <p>7. 植栽</p> <p>公園、綠地等開放空間應加強綠覆面積，並以自然覆土植樹為主。計畫內容規定之退縮帶狀植栽空間應留設2m以上寬度，覆土深度足種植喬木，植栽留設區位可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。</p>	<p>廢止。</p> <p>5. 車行動線</p> <p>(1) 捷運轉乘公車以繞行區內主要道路與次要道路為主，其轉乘點應配合捷運出入口和主要活動據點的位置而設置。</p> <p>(2) 於交叉口或路段中之穿越方式，宜考量自行車使用者配合行人穿越道設置，並可為標線或採不同顏色、材質之鋪面。</p> <p>6. 停車空間</p> <p>(1) 地面層路邊停車，應依下列原則劃設：</p> <p>A. 寬度6m以下之道路禁止路邊停車。</p> <p>B. 路邊停車位的劃設僅限於主要道路，但仍須考量地區交通特性，以保持車流的暢通。</p> <p>(2) 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所：</p> <p>A. 丁字路口及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>B. 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5m範圍內。</p> <p>(3) 機車與自行車停放空間規定：</p> <p>A. 捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具有獨立樓(電)梯間出入口，並留設方便行人進出捷運車站的通道，自行車停車空間以設置於室外為原則，惟經委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。設置於地面層之停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。</p> <p>B. 供內部使用之自行車應合理規劃其進</p>	



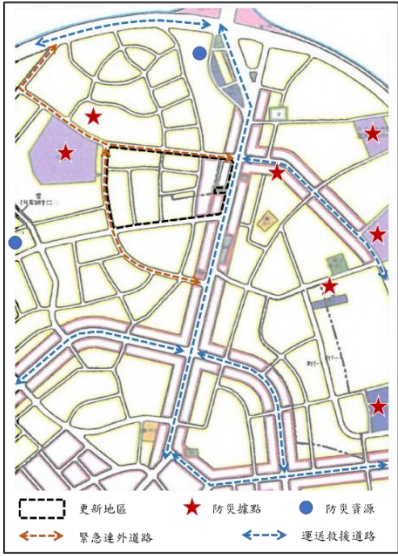

圖1 變更後都市設計規範示意圖

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
			<p>(二) 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 丁字路口及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。 2. 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5m範圍內。 <p>(三) 機車與自行車停放空間規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具有獨立樓（電）梯間出入口，並留設方便行人進出捷運車站的通道，自行車停車空間以設置於室外為原則，惟經委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。 設置於地面層之停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。 2. 供內部使用之自行車應合理規劃其進出方式，停放空間宜設置但不限於地面層（室內外）或地下一層（防空避難室兼用），並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。 <p>七、植栽</p> <p>公園、綠地等開放空間應加強綠覆面積，並以自然覆土植樹為主。計畫內容規定之退縮帶狀植栽空間應留設2m以上寬度，覆土深度足種植喬木，植栽留設區位可視</p>		<p>出方式，停放空間宜設置但不限於地面層（室內外）或地下一層（防空避難室兼用），並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。</p> <p>(4) 公園用地設置停車空間</p> <p>A. 更新單元應配合都市計畫檢討構想，於公園用地範圍內，合理配置地下層停車空間，以服務捷運轉乘人潮與周邊居民使用需求。</p> <p>B. 停車空間配置應不影響公園主要開放空間功能，並分流動線，避免干擾人行與休憩動線，相關設施應納入整體景觀設計，並符合無障礙及消防等相關法規規定。</p> <p>7. 植栽</p> <p>公園、綠地等開放空間應加強綠覆面積，並以自然覆土植樹為主。計畫內容規定之退縮帶狀植栽空間應留設2m以上寬度，覆土深度足種植喬木，植栽留設區位可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。</p>	

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
			各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。		 <p>圖 2 變更後都市設計規範示意圖</p>	
3	都市防災構想	柒、都市防災構想 為提升都市防災機能，後續於都市更新事業計畫審議時，應考量防救災系統之規劃，並依永和都市計畫（第一次通盤檢討）作為都市防災規劃之依據，納入防災生活圈、災害潛勢等之相關分析。 本更新地區配合鄰近地區發展，位於頂溪站北側、西側、東側等 3 處地區結合形成一防災生活圈（如圖 19），依防災避難據點的空間分布，建立整體的防災生活圈及道路系統，並架構防災應變的支援系統，及地區都市防災規劃。 一、防災據點 捷運頂溪站周邊擁有的防災資源包括：中正橋派出所、永和警察分局、耕莘醫院、振興醫院；而	（六）都市防災構想 為提升都市防災機能，後續於都市更新事業計畫審議時，應考量防救災系統之規劃，並依永和都市計畫（第一次通盤檢討）作為都市防災規劃之依據，納入防災生活圈、災害潛勢等之相關分析。 本更新地區配合鄰近地區發展，位於頂溪站北側、西側、東側等 3 處地區結合形成一防災生活圈（如圖 15），依防災避難據點的空間分布，建立整體的防災生活圈及道路系統，並架構防災應變的支援系統，及地區都市防災規劃。 1. 防災據點 頂溪捷運站周邊擁有的防災資源包括：中正橋派出所、永和警察分局、耕莘醫院、振興醫院；而防災據點包括：頂溪國小、及人國小、竹林國小、網溪國小、中正河濱公園。 2. 防災道路系統之規劃 (1) 緊急聯外道路	修正理由： 配合本次計畫變更新設公園，納入都市防災之緊急避難場所據點。 修正後內容： （六）都市防災構想 為提升都市防災機能，後續於都市更新事業計畫審議時，應考量防救災系統之規劃，並依永和都市計畫（第一次通盤檢討）作為都市防災規劃之依據，納入防災生活圈、災害潛勢等之相關分析。 本更新地區配合鄰近地區發展，位於頂溪站北側、西側、東側等 3 處地區結合形成一防災生活圈（如圖 15），依防災避難據點的空間分布，建立整體的防災生活圈及道路系統，並架構防災應變的支援系統，及地區都市防災規劃。 1. 防災據點 頂溪捷運站周邊擁有的防災資源包括：中	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
			<p>防災據點包括：頂溪國小、及人國小、竹林國小、網溪國小、中正河濱公園。</p> <p>二、防災道路系統之規劃</p> <p>(一) 緊急聯外道路</p> <p>緊急聯外道路是可延續通達各地區之道路，此道路在災害發生後須保持暢通，必要時得進行交通管制以利救災，其指定原則應為 20m 以上。故本區緊急聯外道路包括：永和路、環河東路、環河西路。上述道路向北及向東可聯絡臺北市，向南可連絡中和區。</p> <p>(二) 輸送救援道路</p> <p>輸送救援道路應在 15m 以上，須扣除停車寬度後仍保有 8m 消防車通行所需之淨寬，作為消防及擔負車輛運送物資至各防災據點之機能，其主要功能有二，其一作為聯外道路的替代道路；其二是串連各避難場所，形成救援道路。故本區指定文化路、信義路、中興街為輸送救援道路，與永和路、竹林路、仁愛路、福和路、環河西路和環河西路與環河東路共同構成防災道路系統。</p> <p>三、防災通道</p> <p>(一) 更新單元內之現有巷道兼有防災通道功能者，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應</p>	<p>緊急聯外道路是可延續通達各地區之道路，此道路在災害發生後須保持暢通，必要時得進行交通管制以利救災，其指定原則應為 20m 以上。故本區緊急聯外道路包括：永和路、環河東路、環河西路。上述道路向北及向東可聯絡臺北市，向南可連絡中和區。</p> <p>(2) 輸送救援道路</p> <p>輸送救援道路應在 15m 以上，須扣除停車寬度後仍保有 8m 消防車通行所需之淨寬，作為消防及擔負車輛運送物資至各防災據點之機能，其主要功能有二，其一作為聯外道路的替代道路；其二是串連各避難場所，形成救援道路。故本區指定文化路、信義路、中興街為輸送救援道路，與永和路、竹林路、仁愛路、福和路、環河西路和環河西路與環河東路共同構成防災道路系統。</p> <p>3. 防災通道</p> <p>(1) 更新單元內之現有巷道兼有防災通道功能者，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。</p> <p>(2) 防災通道若有穿越更新基地之情形，以不開挖地下層為原則；若有開挖地下層，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質。</p> <p>(3) 考量公共安全、公眾使用，防災通道兩側宜以正面空間規劃，並於使照及住戶管理公約加註不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用。</p> <p>4. 避難系統</p>	<p>正橋派出所、永和警察分局、耕莘醫院、振興醫院；而防災據點包括：頂溪國小、及人國小、竹林國小、網溪國小、中正河濱公園 <u>及依本計畫檢討設置之公園用地</u>。</p> <p>2. 防災道路系統之規劃</p> <p>(1) 緊急聯外道路</p> <p>緊急聯外道路是可延續通達各地區之道路，此道路在災害發生後須保持暢通，必要時得進行交通管制以利救災，其指定原則應為 20m 以上。故本區緊急聯外道路包括：永和路、環河東路、環河西路。上述道路向北及向東可聯絡臺北市，向南可連絡中和區。</p> <p>(2) 輸送救援道路</p> <p>輸送救援道路應在 15m 以上，須扣除停車寬度後仍保有 8m 消防車通行所需之淨寬，作為消防及擔負車輛運送物資至各防災據點之機能，其主要功能有二，其一作為聯外道路的替代道路；其二是串連各避難場所，形成救援道路。故本區指定文化路、信義路、中興街為輸送救援道路，與永和路、竹林路、仁愛路、福和路、環河西路和環河西路與環河東路共同構成防災道路系統。</p> <p>3. 防災通道</p> <p>(1) 更新單元內之現有巷道兼有防災通道功能者，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。</p> <p>(2) 防災通道若有穿越更新基地之情形，</p>	

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
			<p>提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。</p> <p>(二) 防災通道若有穿越更新基地之情形，以不開挖地下層為原則；若有開挖地下層，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質。</p> <p>(三) 考量公共安全、公眾使用，防災通道兩側宜以正面空間規劃，並於使照及住戶管理公約加註不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用。</p> <p>四、避難系統</p> <p>依據避難行為可將避難場所分為三類，緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下：</p> <p>(一) 緊急避難場所</p> <p>緊急避難場所是供災害發生3天內，人員自發性的避難行為使用；只要是開闊的空間都可以提供為緊急避難場所，包括建築物面前道路、空地、平面停車場、公園、綠地、廣場及學校的外部空間等。</p> <p>頂溪站周邊的防災圈符合作為緊急避難場所的空間包括竹林國小、頂溪國小、及人國小、網溪國小、中正河濱公園，均可作為頂溪站鄰里防災生活圈的主要疏散地點。</p> <p>(二) 臨時收容場所</p>	<p>依據避難行為可將避難場所分為三類，緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下：</p> <p>(1) 緊急避難場所</p> <p>緊急避難場所是供災害發生3天內，人員自發性的避難行為使用；只要是開闊的空間都可以提供為緊急避難場所，包括建築物面前道路、空地、平面停車場、公園、綠地、廣場及學校的外部空間等。</p> <p>頂溪站周邊的防災圈符合作為緊急避難場所的空間包括竹林國小、頂溪國小、及人國小、網溪國小、中正河濱公園及其他都市計畫劃定之公園用地，均可作為頂溪站鄰里防災生活圈的主要疏散地點。</p> <p>(2) 臨時收容場所</p> <p>臨時收容場所提供第二及第三避難階段人員的安全停留與避難生活，劃設地點以大型開放空間為主，上述5處緊急避難場所皆可作為臨時收容場所。</p> <p>(3) 中、長期收容場所</p> <p>中長期收容場所提供第四避難階段人員的長期安置，直到災區重建工作完成，因需讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的使用，所以規劃中正河濱公園作為中長期收容場所。</p>	<p>以不開挖地下層為原則；若有開挖地下層，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質。</p> <p>(3) 考量公共安全、公眾使用，防災通道兩側宜以正面空間規劃，並於使照及住戶管理公約加註不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用。</p> <p>4. 避難系統</p> <p>依據避難行為可將避難場所分為三類，緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下：</p> <p>(1) 緊急避難場所</p> <p>緊急避難場所是供災害發生3天內，人員自發性的避難行為使用；只要是開闊的空間都可以提供為緊急避難場所，包括建築物面前道路、空地、平面停車場、公園、綠地、廣場及學校的外部空間等。</p> <p>頂溪站周邊的防災圈符合作為緊急避難場所的空間包括竹林國小、頂溪國小、及人國小、網溪國小、中正河濱公園及其他都市計畫劃定之公園用地，均可作為頂溪站鄰里防災生活圈的主要疏散地點。</p> <p>(2) 臨時收容場所</p> <p>臨時收容場所提供第二及第三避難階段人員的安全停留與避難生活，劃設地點以大型開放空間為主，上述5處緊急避難場所皆可作為臨時收容場所。</p> <p>(3) 中、長期收容場所</p> <p>中長期收容場所提供第四避難階段人員的長期安置，直到災區重建工作完成，因</p>	

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
			<p>臨時收容場所提供第二及第三避難階段人員的安全停留與避難生活，劃設地點以大型開放空間為主，上述 5 處緊急避難場所皆可作為臨時收容場所。</p> <p>(三) 中、長期收容場所 中長期收容場所提供第四避難階段人員的長期安置，直到災區重建工作完成，因需讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的使用，所以規劃中正河濱公園作為中長期收容場所。</p>  <p>圖 15 變更後頂溪站周邊更新地區防災系統示意圖</p>	 <p>圖 15 變更後頂溪站周邊更新地區防災系統示意圖</p>	<p>需讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的使用，所以規劃中正河濱公園作為中長期收容場所。</p>  <p>圖 15 變更後頂溪站周邊更新地區防災系統示意圖</p>	
4	都市計畫	-	原計畫業經 102 年 3 月 7 日第 30 次新北市都市計畫委員會審查通過	本更新地區之開發應辦理都市計畫變更，其審議及發布作業，皆須符合「都市計畫法」及「都	修正理由： 為因應開發後交通衝擊並改善都市機能	依市都委會專

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
	檢討構想		<p>過，併於同年 4 月 26 日起公告實施，原範圍內計有 11 案辦理中更新事業，爰本計畫延續原計畫訂定之發展規劃，無涉及相關變更。</p>	<p>市更新條例」相關規定，並配合本計畫開發實施構想，以合併或分區分階段方式辦理。變更後公共設施用地總面積不得低於變更前總面積，其產權取得並以公有地優先抵充為原則，各項用地範圍及面積皆以審議核定及測量成果為準。</p> <p>(一) 土地使用</p> <p>本更新地區以住宅區及商業區使用為主，惟本次土地使用構想調整係為因應開發後交通衝擊並改善都市機能之不足，納入道路系統重新配置、增設鄰里公園綠地以及多目標使用停車場等內容，詳圖 16。</p>  <p>圖 16 變更後土地使用構想示意圖</p> <p>(二) 公共設施</p> <p>1. 交通系統</p> <p>(1) 計畫道路</p> <p>本計畫範圍有多處計畫道路尚未完成開闢之情形，因應整體交通需求，應辦理都市計畫道</p>	<p>不足，將重新檢討都市計畫道路系統，增設鄰里公園或綠地，並規範設置地下公共停車場，構想如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市設計規範調整：配合道路系統及公共設施調整，檢討並修訂都市設計規範，以重塑永和頂溪地區整體風貌。 2. 都市計畫容積調派：為取得細部計畫新增之公共設施用地，得透過容積調派方式，將容積轉至同一更新單元內之可建築用地，調派額度、基地及計算方式以都市計畫審議核定為準。 <p>修正後內容：</p> <p>本更新地區之開發應辦理都市計畫變更，其審議及發布作業，皆須符合「都市計畫法」及「都市更新條例」相關規定，並配合本計畫開發實施構想，以合併或分區分階段方式辦理。變更後公共設施用地總面積不得低於變更前總面積，<u>其產權取得並以都市更新條例第 51 條規定之公有土地優先抵充為原則</u>，各項用地範圍及面積皆以審議核定及測量成果為準。</p> <p>(一) 土地使用</p> <p>本更新地區以住宅區及商業區使用為主，惟本次土地使用構想調整係為因應開發後交通衝擊並改善都市機能之不足，納入道路系統重新配置、增設鄰里公園綠地以及<u>多目標使用設置公共</u>停車場等內容，詳圖 16。</p>	案小組初步建議意見通過。

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
			<p>路路型變更及開闢。整體道路系統檢討構想詳圖 17。惟為保障未達更新年限建物之權益，應維持其既有已指定建築線案路型及暢通，避免產生無尾巷情形。</p> <p>計畫道路以公有地優先抵充及權利變換方式取得產權，併同都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。如因道路之變更及開闢須取得可建築用地，得循容積調派、區內容移至同更新單元街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。</p> <p>(2)其他交通設施</p> <p>為增加大眾運輸工具使用效能及提供優質轉乘服務空間，緊鄰頂溪捷運站之更新單元，於開發時應評估規劃增設出入口及連通道設施，並依相關規定檢討都市計畫。</p> <p>2. 公園及綠地</p> <p>(1)公園用地或綠地用地</p> <p>本更新地區中央位置應留設公園用地至少 2,500 m²，並採連續性、跨街廓向西留設 10M 帶狀公園或綠地空間，形塑整體中央綠廊帶（詳圖 17）。除以連續性原則規劃配置外，並應納入鄰近更新單元車道出入口整體考量。公園用地或綠地用地應以公有地優先抵充權利變換方式取得產權，併同鄰近更新單元都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。</p> <p>如因公園及綠地之變更及開闢須取得可建築用地，得循容積調派、區內容移至同更新單元街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。</p>	<p>路路型變更及開闢。整體道路系統檢討構想詳圖 17。惟為保障未達更新年限建物之權益，應維持其既有已指定建築線案路型及暢通，避免產生無尾巷情形。</p> <p>計畫道路以公有地優先抵充及權利變換方式取得產權，併同都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。如因道路之變更及開闢須取得可建築用地，得循容積調派、區內容移至同更新單元街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。</p> <p>(2)其他交通設施</p> <p>為增加大眾運輸工具使用效能及提供優質轉乘服務空間，緊鄰頂溪捷運站之更新單元，於開發時應評估規劃增設出入口及連通道設施，並依相關規定檢討都市計畫。</p> <p>2. 公園及綠地</p> <p>(1)公園用地或綠地用地</p> <p>本更新地區中央位置應留設公園用地至少 2,500 m²，並採連續性、跨街廓向西留設 10M 帶狀公園或綠地空間，形塑整體中央綠廊帶（詳圖 17）。除以連續性原則規劃配置外，並應納入鄰近更新單元車道出入口整體考量。公園用地或綠地用地應以公有地優先抵充權利變換方式取得產權，併同鄰近更新單元都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。</p> <p>如因公園及綠地之變更及開闢須取得可建築用地，得循容積調派、區內容移至同更新單元街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。</p>	<p>圖 16 變更後土地使用構想示意圖</p> <p>(二) 公共設施</p> <p>1. 交通系統</p> <p>(1)計畫道路</p> <p>本計畫範圍有多處計畫道路尚未完成開闢之情形，因應整體交通需求，<u>鄰近更新單元</u>應辦理都市計畫道路路型變更及開闢。整體道路系統檢討構想詳圖 17。惟為保障未達更新年限建物之權益，應維持其既有已指定建築線案路型<u>及並保持</u>暢通，避免產生無尾巷情形。</p> <p>計畫道路應以<u>都市更新條例第 51 條規定之公有土地</u>優先抵充<u>及</u>或採權利變換方式取得產權，併同都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。如因<u>計畫道路型之變更及或開闢完整性等需求，導致須取得可建築用地開發受限或無法建築</u>，得循容積調派、區內容移至同更新單元街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調</p>	

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
				<p>(2)多目標使用作停車場 更新地區中央之公園用地應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」於地下立體化使用設置停車空間，提供公眾停放車輛，並以最大化設置為原則，惟仍須符合開挖率及停車場設置相關法規，依都市計畫審議核定內容為準。</p> 	<p>派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。</p> <p>(2)其他交通設施 為增加大眾運輸工具使用效能及提供優質轉乘服務空間，緊鄰頂溪捷運站之更新單元，於開發時應評估規劃增設出入口及連通道設施，並依相關規定檢討都市計畫。</p> <p>2. 公園及綠地 (1)公園用地或綠地用地 本更新地區中央位置應留設公園用地至少 2,5300 m²，並採連續性、跨街廓向西留設 10M 帶狀公園或綠地空間，形塑整體中央綠廊帶（詳圖 17）。除以連續性原則規劃配置外，並應納入鄰近更新單元車道出入口整體考量。</p> <p>公園用地或綠地用地應以<u>都市更新條例第 51 條規定之公有土地優先抵充及或採權利變換方式取得產權</u>，併同鄰近更新單元都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。</p> <p><u>如因依本計畫變更為公園用地或綠地用地之變更及開闢須取得原可建築用地</u>，得循容積調派、區內容移至同更新單元街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。</p> <p>(2)<u>多目標使用作設置公共停車場</u> 本更新地區中央之公園用地應依「<u>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法</u>」於地下立體化使用設置停車空間，提供公眾停放</p>	

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
					<p>車輛，並以最大化設置為原則，惟仍須符合其開挖率及停車場設置相關<u>法規</u>範，依都市計畫審議核定內容為準。</p>  <p> 更新地區 維持原計畫路型 公園用地(至少 2,300m²) 带状綠地(寬度至少10M) 带状綠地(時空空間留設綠地) 計畫道路寬度增加(10M) 計畫路型調整(8M) 廣場用地 </p>	
5	財務計畫概述	-	<p>(一) 政府機關主導實施 新北市政府得依「都市更新條例第 12 條第 1 項第 2 款」自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者外，亦得由新北市政府同意新北市住都中心自行實施或公開評選委託都市更新事業機構為實施者，其實施得以權利變換方式辦理，或依協議履行合建負擔與分配，惟最終仍應以市府核定發布實施內容為準。此外，為達整體開發之效，得由市府視發展目標及市場條件將各建議開發範圍合併招商。</p>	<p>(一) 可爭取之容積獎勵 本更新地區得視都市更新事業需要，依「都市更新條例」第 65 條、「都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請相關容積獎勵；另因本更新地區位於 110 年 10 月 3 日公告變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)都更第一箭計畫範圍內，得依相關規範申請該項增額容積。 本更新地區申請之獎勵容積、增額容積及容積移轉後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地 0.5 倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第 85 條所訂施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。</p>	<p>依公開展覽內容照案通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議通過。</p>

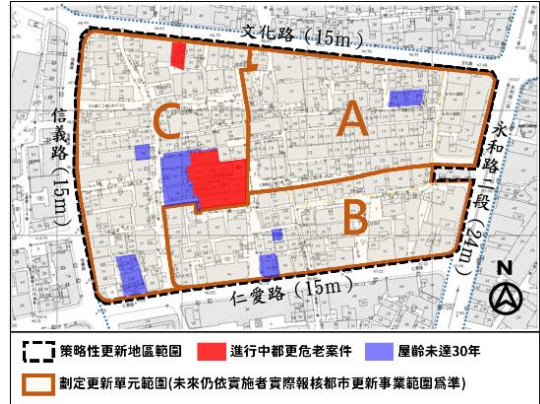
編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
				(二)投資經費估算 本更新地區投資經費依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」估算其更新開發成本。		
6	開發實施構想	-	<p>因範圍內多以住宅為主，土地及建物權屬以私有為主，且部分計畫道路尚未開闢完成。故本更新地區將以都市更新處理方式，經劃定為策略性更新地區，且未來依「新北市都市更新單元劃定基準」辦理都市更新單元劃定檢討，並採重建方式處理，以保持更新地區整體環境品質。</p> <p>(一)建議開發範圍 因計畫道路遭占用嚴重位置，故都市更新計畫內僅為建議開發範圍，非法定更新單元範圍，後續多元開發方式仍得依相關規定自行劃定更新單元或開發範圍。並剔除屋齡未達30年、辦理中都市更新及都市危險及老舊建築物加速重建案件，且開發規模應大於1公頃面積，給予建議優先更新單元範圍(詳圖15)。</p> <p>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，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整，惟排除部分應納入其他鄰近更新單元併同開</p>	<p>(一)開發主體 依「都市更新條例」第65條第2項第3款規定，策略性更新地區如採「都市更新條例」第12條以政府主導都市更新辦理，且面積規模大於一萬平方公尺，其獎勵容積可達上限2倍基準容積。</p> <p>本更新地區依「都市更新條例」第12條第1項第2款、第13條，經新北市政府於112年10月24日(新北府城更字第1124621824號函)同意由「新北市住宅及都市更新中心」主導推動公辦都更事宜，得採自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。(詳附件四)，為達整體開發之效，得由新北市政府視發展目標及市場條件指定開發範圍或合併招商。</p> <p>(二)劃定更新單元及劃定原則 1.劃定原則 為促進更新事業計畫辦理，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，有關本更新地區內之更新單元之劃定原則如下： (1)配合道路系統及公共設施之調整，更新單元應以都市計畫街廓或天然界線為主。 (2)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。 (3)考量開放空間系統之分布，使各單元均能</p>	<p>修正理由：</p> <p>1.變更開發主體：配合「新北市永和頂溪捷運周邊公辦都更案」政策，經新北市政府112年10月24日新北府城更字第1124621824號函同意，由新北市住宅及都市更新中心主導推動，依都市更新條例第12條規定以政府機關主導實施。</p> <p>2.分期分區劃定更新單元：考量公私產權分布、建物現況及適當單元規模，透過整體規劃、個別開發方式，將本案範圍劃設3處更新單元，逐步推動整合開發，落實都市再發展目標。</p> <p>3.共同負擔公平性：為確保公共設施開闢完整及公平分擔，規範各更新單元應提供一定比例之公共設施或公益空間，以提升公益性並改善都市環境。</p> <p>修正後內容：</p> <p>(一)開發主體 依「都市更新條例」第65條第2項第3款規定，策略性更新地區如採「都市更新條例」第12條以政府主導都市更新辦理，且面積規模大於一萬平方公尺，其獎勵容積可達上限2倍基準容積或各該建築基地0.5倍之基準容積再加其原建築容積。</p>	照市都委會專案小組初步建議意見通過

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
			發。	<p>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。</p> <p>2. 劃定內容 考量本更新地區規模達 5.6 公頃，為確保推動量能、可行性與時程效率，希冀透過整體規劃，個別開發方式，將更新地區內指定劃設 3 處更新單元(詳圖 25)，逐步推動各更新單元之整合與開發，各更新單元續依都市更新條例規定，向本府申請都市更新事業計畫報核，併同擬具細部計畫辦理都市計畫變更程序。</p> <p>3. 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，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及整體性，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，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整，惟排除部分應納入其他鄰近更新單元併同開發。</p> <p>(三) 開發方式及負擔原則</p> <p>1. 依權利變換方式實施 本更新地區之都市更新處理方式為「重建」，全區範圍擬採權利變換方式實施，有關費用依都市更新條例相關規定辦理。</p> <p>2. 公共及公益設施負擔原則 考量本更新地區整體公共設施及公益設施負擔公平性，各更新單元公益設施捐贈應依下列計算式核算辦理： 捐贈公益設施之土地持分面積≥更新單元總面積 7.5%-(更新單元內公園綠地總面積-更</p>	<p>本更新地區依「都市更新條例」第 12 條第 1 項第 2 款、第 13 條，經新北市政府於 112 年 10 月 24 日(新北府城更字第 1124621824 號函)同意由「新北市住宅及都市更新中心」主導推動公辦都更事宜，得採自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。(詳附件四)，為達整體開發之效，得由新北市政府視發展目標及市場條件指定開發範圍或合併招商。</p> <p>(二) 劃定更新單元及劃定原則</p> <p>1. 劃定原則 為促進更新事業計畫辦理，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，有關本更新地區內之更新單元之劃定原則如下： (1) 配合道路系統及公共設施之調整，更新單元應以都市計畫街廓、<u>既有建築座落</u>或天然界線為主。 (2) 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。 (3) 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。</p> <p>2. 劃定內容 考量本更新地區規模達 5.6 公頃，為確保推動量能、可行性與時程效率，希冀透過整體規劃，個別開發方式，將更新地區內指定劃設 3 處更新單元(詳圖 25)，逐步</p>	

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	
			<p>新單元內以道路用地變更抵充公園綠地面積)</p> <p>註1：本更新地區以「捐贈公益設施持分土地」加計「公園綠地」之總面積應達全區 1/10 為原則，經扣除由原計畫公共設施用地變更抵充之面積後，各更新單元以總面積之 7.5% 平均負擔。</p> <p>註2：此稱「公園綠地總面積」係指依本計畫辦理之細部計畫變更後公園用地或綠地用地之面積加總。</p> <p>前述各更新單元「捐贈公益設施之土地持分面積」所相對應之容積樓地板面積，應優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他經新北市政府公告、同意設置之公益性設施使用。</p>	<p>新單元內以道路用地變更抵充公園綠地面積)</p> <p>註1：本更新地區以「捐贈公益設施持分土地」加計「公園綠地」之總面積應達全區 1/10 為原則，經扣除由原計畫公共設施用地變更抵充之面積後，各更新單元以總面積之 7.5% 平均負擔。</p> <p>註2：此稱「公園綠地總面積」係指依本計畫辦理之細部計畫變更後公園用地或綠地用地之面積加總。</p> <p>前述各更新單元「捐贈公益設施之土地持分面積」所相對應之容積樓地板面積，應優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他經新北市政府公告、同意設置之公益性設施使用。</p>	<p>推動各更新單元之整合與開發，各更新單元續依都市更新條例規定，向本府申請都市更新事業計畫報核，併同擬具細部計畫辦理都市計畫變更程序。</p> <p>3. 申請更新單元範圍彈性</p> <p>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及整體性，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，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整，惟排除部分應納入其他鄰近更新單元併同開發。</p> <p>(三) 開發方式及負擔原則</p> <p>1. 依權利變換方式實施</p> <p>本更新地區之都市更新處理方式為「重建」，全區範圍擬採權利變換方式實施，有關費用依都市更新條例相關規定辦理。</p> <p>2. 公共及公益設施負擔原則</p> <p>考量本更新地區整體公共設施及公益設施負擔公平性，各更新單元公益設施面積應依下列計算式核算辦理：</p> <p>捐贈公益設施之土地持分面積\geq更新單元總面積 7.5%-(更新單元內公園綠地總面積-更新單元內以道路用地變更抵充公園綠地面積)</p> <p>註1：本更新地區以「公益設施持分土地」加計「公園綠地」之總面積應達全區 1/10 為原則，經扣除由原計畫公共設施用地變</p>	



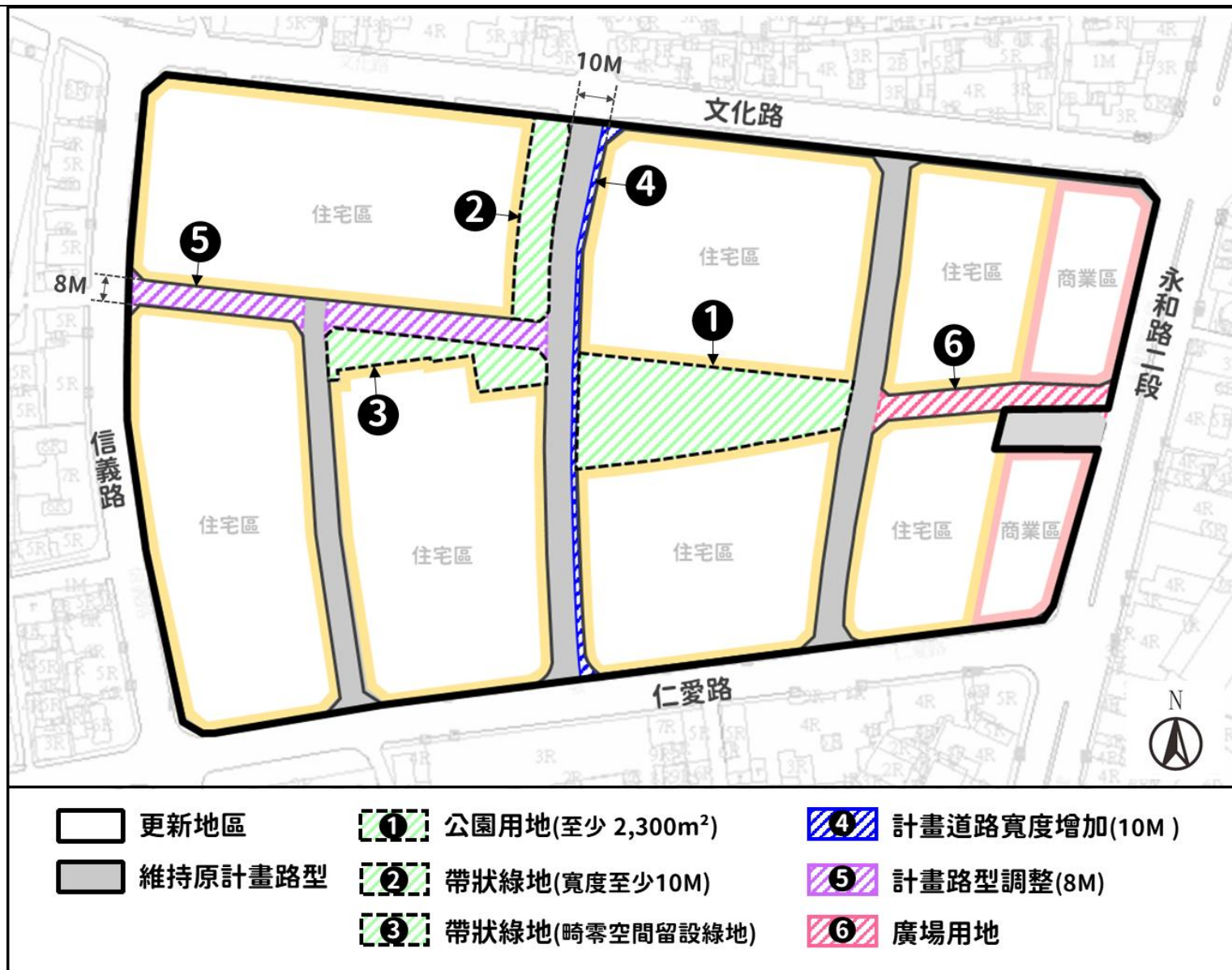
圖 18 變更後更新單元範圍示意圖

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	
					<p>更抵充之面積後，各更新單元以總面積之7.5%平均共同負擔。</p> <p>註2：此稱「公園綠地總面積」係指依本計畫辦理之細部計畫變更後公園用地或綠地用地之面積加總。</p> <p>前述各更新單元「捐贈」公益設施之土地持分面積」所相對應之容積樓地板面積，應優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他經新北市政府公告、同意設置之公益性設施使用。</p>  <p>圖 18 變更後更新單元範圍示意圖</p>	
7	計畫年期及實施進度構想	配合市府都市更新相關政策、居民意願與推動量能，滾動式檢討推動期程。	本計畫年期將依主管機關都市更新政策、居民意願與推動量能，由「新北市住宅及都市更新中心」依開發實施構想採分期分區開發方式依序辦理，並滾動式檢討更新單元範圍及推動期程。	依公開展覽內容照案通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
8	其他應表明事	一、本更新地區表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置	(一)本更新地區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	<p>修正理由：</p> <p>1. 配合本次都市計畫檢討構想，載明涉及公共設施開闢之相關獎勵規範。</p>	依市都委會專案小組	

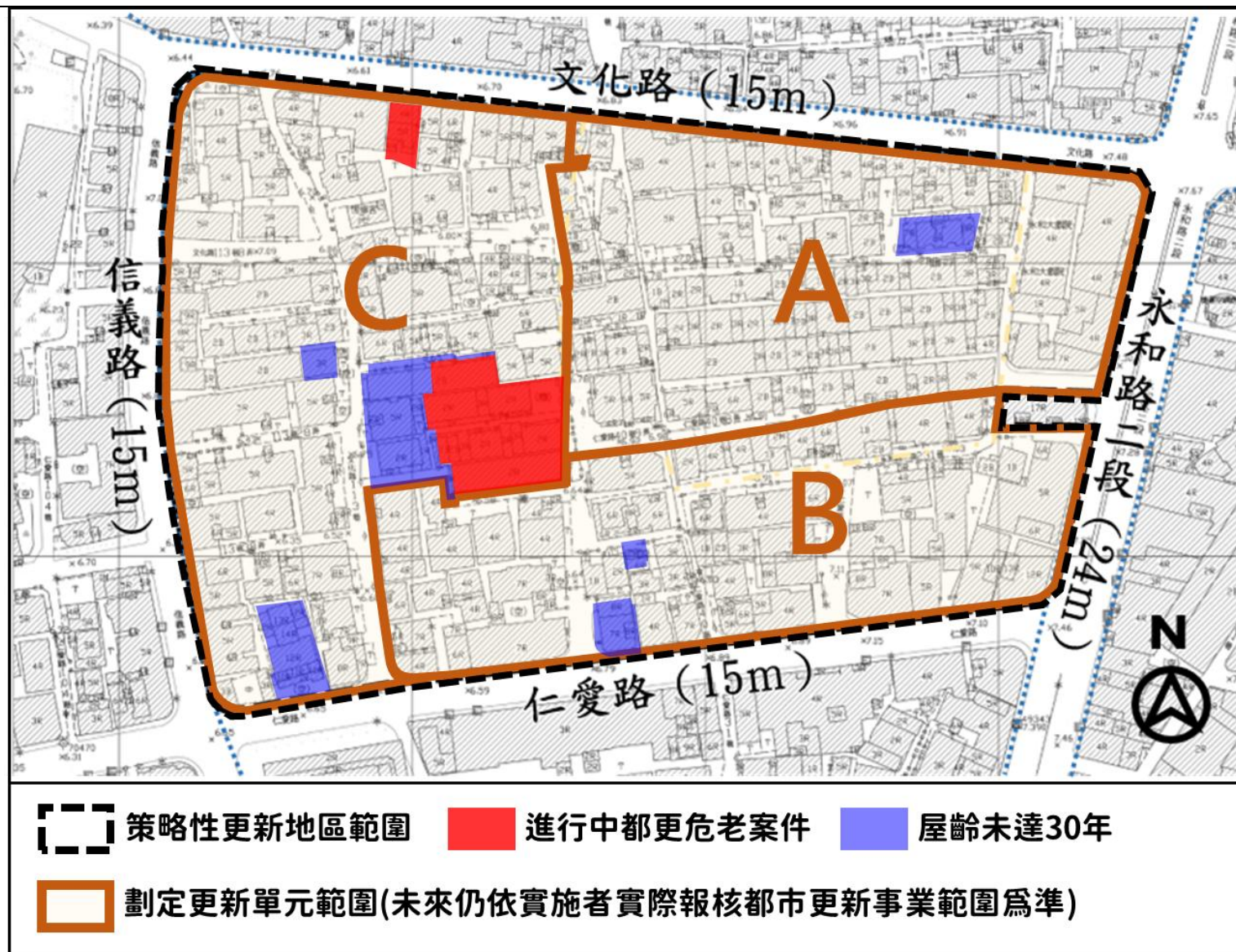
編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	
	項		<p>應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。</p> <p>二、本更新地區開闢計畫道路、留設開放空間、道路退縮、公益設施，適用「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」獎勵。</p> <p>三、考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意，得另依委員會決議辦理。</p> <p>四、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。</p>	<p>都市計畫樁位點實地測量結果為準。</p> <p>(二)本更新地區開闢計畫道路、留設開放空間、道路退縮、公益設施，適用「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」獎勵。</p> <p>(三)考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意，得另依委員會決議辦理。</p> <p>(四)其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。</p>	<p>2. 透過容積調派或區內容移方式留設之公設用地，其原住宅區的容積權利已調整至其他基地使用，產權亦可透過權利變換取得並辦理捐贈。因此，該公設用地於開闢時，不得再申請額外的容積獎勵。</p> <p>3. 本更新地區後續將調整使用分區，都市計畫之變更亦將併同都市更新事業與權利變換計畫辦理。為避免對權利估價基準產生疑義，特此明示主管機關相關函釋。</p> <p>修正後內容：</p> <p>(一)本更新地區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。</p> <p>(二)本更新地區開闢計畫道路、<u>廣場</u>、留設開放空間、道路退縮、公益設施，適用「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」及「<u>都市計畫法新北市施行細則</u>」等獎勵規範。</p> <p>(三)<u>本更新地區原住宅區依「容積調派或「區內容移」方式變更劃定之公共設施用地(公園用地、綠地、計畫道路)，其開闢屬各更新單元之義務，不得適用前項獎勵規範。</u></p> <p>(四)<u>本更新地區涉及都市計畫細部計畫變更之評價基準，依內政部 104 年 1 月</u></p>	初步建議意見通過。

編號	類別	位置	變更內容			市都委會決議
			原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	
					<p>5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，應以報核(評價基準日)當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎。</p> <p>(五)考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意，得另依委員會決議辦理。</p> <p>(六)其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。</p>	





附圖二 都市計畫檢討構想示意圖



附圖三 變更後更新單元範圍示意圖

表 2 「變更新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫（策略性更新地區）」案公民及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
人陳 1	王○寧 (文化路 22 弄 9 巷 48 號)	1. 在 8/20 前都市計畫圖為住宅區(住、商)計畫道路，有關提議未來公園位置上地主(原住宅區地主權益完全按照住宅區都市更新前地主權益百分百保障地主原有土地權益)。 2. 地震頻繁未來結構要求規劃。	請加強住都中心監造責任※如有任何請告知。	部分採納。 理由： 1. 依內政部 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示，都市更新採權利變換方式者，其價值評估須以報核時之都市計畫土地使用分區（本案包含住宅區、道路用地）為基礎，故原地主於更新前之價值權利將予以保障。 2. 本案原住宅區之法定容積將以「容積調派」方式調配至同一更新單元內之住宅區建築使用，以確保原地主之法定容積權益不受影響。 3. 建築結構與監造責任屬都市更新實施階段之範疇，無涉本次都市更新計畫變更內容。 4. 未來於公辦都更實際執行時，主管機關將要求主辦機關及實施者依法落實建築監造及相關安全管理責任。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人陳 2	簡○秀 (仁愛路 40 巷 8 弄 3 號 5 樓)	1. 如果市政府城鄉發展局可以任意調整都市計畫內容，建議先將原本已興建住宅(在先)的計畫道路(計畫頒布在後)，直接變更為建築用地，才符合「法令不溯及既往」的原則，相信可以大幅提高計畫道路上住戶同意參與都更意向書的比率，加速招商作業的進行。	1. 建議變更道路用地為住宅區。提高計畫道路住戶同意參與都更的比率。	未便採納。 理由： 1. 依內政部 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示，都市更新採權利變換方式，其價值評估以報核時之土地使用分區為基礎，故道路用地變更為住宅區並不影響其更新前價值權利，亦無所稱	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
				<p>「法令不溯及既往」之情事；都更同意書之簽署屬事業計畫階段作業，與本次都市更新計畫變更無涉。</p> <p>2. 本次都市計畫變更係為因應人口增加之公共服務與環境容受力需求、提升整體宜居性，並非針對個別地主之分區變更訴求。</p>	
		2. 變更後舊設計案原來 A-3 區的允建容積，要移往 A-I 及 A-2 區？確定完全消化得掉容積嗎？難道沒有樓高及建築削線的限制嗎？即便沒有上述限制，建築樓高一旦大幅增加，勢必大幅增加營建成本及法規要求的非必要設施(例:防火避難綜合檢討等戶共同負擔的比例也會提高，屆時全體住戶可換回坪數勢必縮減，就好比一家公司，股東人數及佔比雖不變，但公司生產力降低，產值減少或成本增加，全體股東獲利自然減損。		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本次都市計畫檢討係為因應更新後人口增加所帶來之公共服務與環境容受力需求，旨在調整整體都市機能，以提升居住與使用品質。其容積得以調派使用，係作為權宜措施，以確保原地主可建築用地之合法權益不受影響。</p> <p>2. 陳情所述之換回坪數及住戶權利分配，屬權利變換階段之選配與財務作業範疇，未來相關權利計算及財務安排，將由實施者依法統籌辦理，與本次都市更新計畫變更無涉。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		3. 另一個現實問題，原住戶可以換回的低樓層的戶別少了很多，需要透過機率更低的抽才能決定低樓層的住戶，沒抽中的，只好往上選擇更高樓層的較小坪數，非常不合理。		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>陳情所稱選配更新後房地座落位置、抽籤機率等選配作業未來將由各更新單元實施者統籌規劃設計及依選配原則辦理，屬權利變換階段作業範疇，與本次都市更新計畫變更無涉。</p>	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
		4. 興建公園對整宗都市更新計畫(ABC區)都有一定程度加分，不知為何單單選擇A區設置公園？而B、C區不需提供土地就能坐享其成，似乎不太合理，建議應該按ABC各基地的大小權重比例，提供相對應比例的公設地(來整合為一座公園)比較洽當。		<p>部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫調整後各更新單元應負擔之「公園、綠地及公益設施」面積加總均需占其單元總面積 7% (較公展版減少 0.5%)，故全體所有權人負擔義務一致，並無陳情人所述B、C區不需提供土地就能坐享其成之情形。 2. 本案於A區規劃公園用地，係考量建築座落、開發時序與設施完整性，並涵蓋多元公益設施，已在公平與公共利益間取得平衡。 	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		5. 聽聞8月20日說明會上，曾有住戶提問，增加一座公園，對原住戶的權益是否受到影響，住都中心答覆是沒有影響，想請問是依據何種試算基準來回覆的？實務上，這麼短的時間內，真有曾經過變更前後二種方案共同負擔費用進行試算嗎？暫且不考慮公園及停車場的營造費用應由誰來負擔。		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依內政部 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示，都市更新採權利變換方式者，其價值評估須以報核時之都市計畫土地使用分區(本案包含住宅區、道路用地)為基礎，故原地主於更新前之價值權利將予以保障。 2. 本案原住宅區之法定容積將以「容積調派」方式調配至同一更新單元內之住宅區建築使用，以確保原地主之法定容積權益不受影響。 3. 更新事業的財務內容未來應由實施者依「都市更新條例」、「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」等規範辦 	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
				理，屬都市更新事業及權利變換計畫範疇，與本次都市更新計畫變更無涉。	
		6. 目前各住戶可以分回的建物及土地坪數都混沌未明，住戶參與都市更新計畫意向仍不太高情形下，A區突然再冒出一座公園，A區實施者及參與都更的住戶成本將再增加，日後實際簽署參與都更同意書的恐怕只會更低。		未便採納。 理由： 住戶參與權利變換之分配條件及都更同意書簽署皆屬都市更新事業及權利變換計畫階段之作業範疇，未來將由實施者依「都市更新條例」、「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」等規範辦理，與本次都市更新計畫變更無涉。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
人 陳 3	王○寧 (文化路 22 弄 9 巷 48 號)	1. 有關貴處在說明會中建議設置中央公園與地下公有停車場之公共設施，全部設置在 A 區基地範圍內，願景規劃民眾意見陳情如下：	建議以 A 區所有實際土地面積在都市更新法令下所需法定提列公設面積百分比土地面積規劃為地上公園，地下停車場(ABC 三區分別檢討設置)公園及地下停車場設置之土地及營造費用均需由 A 區所有權人負擔，更新後所持有土地面積亦變少，這會造成 A 區所有權人不公平的現象，亦會影響都更統合的難度。	部分採納。 理由： 1. 本計畫調整後各更新單元應負擔之「公園、綠地及公益設施」面積加總均需占其單元總面積 7% (較公展版減少 0.5%)，故全體所有權人負擔義務一致，並無陳情人所述由 A 區單獨負擔全區公設之情形。 2. 更新後土地持分屬各更新單元實施階段之規劃範疇，須由實施者依戶數配置及地籍重整結果確定，與本次都市更新計畫變更無涉。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條</p> <p>參、再提會討論緣起</p> <p>本府依據都市計畫法第 26 條及內政部頒定之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本案都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>本案前經 109 年 3 月 20 日新北市都市計畫委員會第 116 次會議審議通過，後續報請內政部都市計畫委員會審議，並經 111 年 10 月 4 日內政部都市計畫委員會第 1020 次會議審議、114 年 3 月 25 日內政部都市計畫委員會第 1075 次會議審議通過，依前開會議決議(略以)：「…本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。…」。</p> <p>因本案審竣變更內容超出原公開展覽範圍，爰於 114 年 9 月 17 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 10 月 3 日舉辦公開展覽說明會。</p> <p>又本案於再公開展覽期間，接獲公民或團體陳情意見合計 2 件，依上開內政部都市計畫委員會決議，依都市計畫法定程序提請新北市都市計畫委員會審議。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本案計畫範圍為石門都市計畫，該計畫範圍東至淡金公路(台 2 線)第二十五號橋附近，南至山嶺丘陵，西至第二十七號橋附近，北至臺灣海峽，計畫區總面積為 93.38 公頃，檢討範圍為計畫範圍內之公共設施用地。本次檢討變更計畫區內之機關用地、文高用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地，共 3 處公共設施用地，詳圖 1。</p> <p>伍、變更內容</p> <p>本案再公開展覽之變更內容詳表 1、變更示意圖詳圖 2、3、4。</p>		

	<p>陸、辦理經過</p> <p>一、公開徵求意見：自105年11月17日起公告徵求意見30天，105年11月18日刊登於聯合報。</p> <p>二、公開展覽及說明會：自107年12月24日起公開展覽30日，107年12月24日～26日刊登於聯合報，並於108年1月9日於本市石門區尖鹿市民活動中心舉辦說明會。</p> <p>三、新北市都市計畫委員會審議情形：計3次專案小組會議，於109年3月20日第116次會議審議通過。</p> <p>四、內政部都市計畫委員會審議情形：計5次專案小組會議，並經111年10月4日第1020次會議審議，於114年3月25日第1075次會議審議通過。</p> <p>五、再公開展覽：本案自114年9月17日起公開展覽30日，114年9月17日～19日刊登於自由時報，並於114年10月3日於本市石門市民活動中心（社福大樓）舉辦說明會。</p> <p>柒、公民或團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽期間接獲公民或團體陳情意見共2案，經本府研析具體意見後，提請本次會議討論(詳表2)。</p> <p>捌、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會簡報及修正內容通過。</p> <p>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。</p>

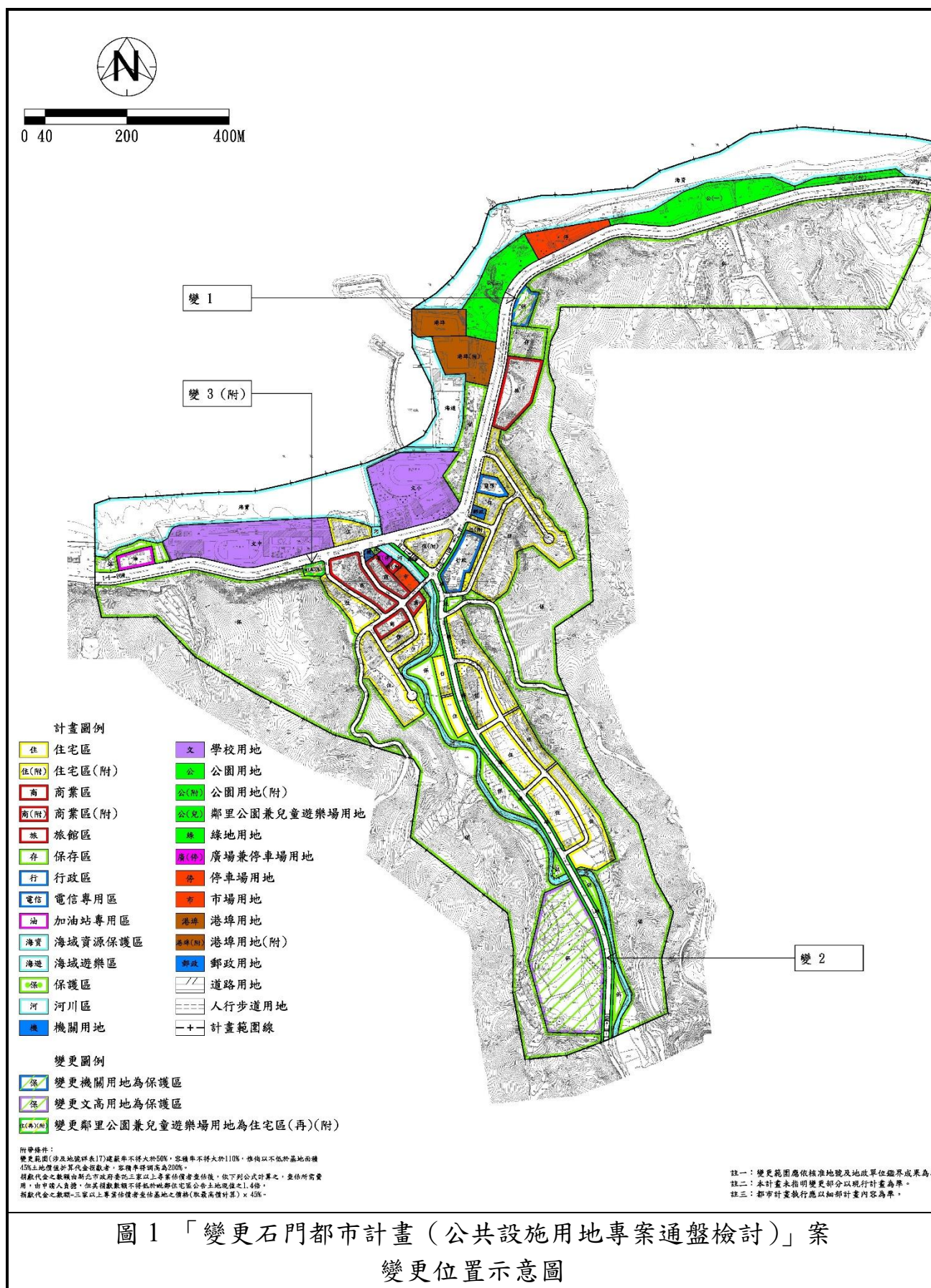


圖 1 「變更石門都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案
變更位置示意圖

表 1 「變更石門都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案變更內容綜理表

再公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	機(淡金公路往金山方向右側及石門洞遊憩區對面)	機關用地(0.2732)	保護區(0.2732)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本機關用地係於 103 年 4 月 10 日發布實施之「變更石門都市計畫(部分保護區為機關用地)」案中，依據本府消防局預定興建石門分隊廳舍之使用需求所變更。 2. 106 年 4 月 18 日新北消秘字第 1060725091 號函新北市消防局表示機關用地無使用之需求。另 108 年 8 月 21 日新北消秘字第 1081553825 號示目前消防服務資源充足。 3. 106 年 4 月 11 日新北城都字第 1060615420 號函詢本府其他機關單位皆無使用需求，另於 112 年 2 月 8 日北觀企字第 1129900453 號函交通部北觀處表示無需求。為免造成土地資源浪費，故本次檢討予以調整為周邊分區-保護區。 	照案通過。
2	文高(自中山路圓環沿中山路約 700 公尺處)	文高用地(3.3374)	保護區(3.3374)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案依教育局 105 年 12 月 9 日新北教環字 1052200100 號函確認無使用需求，且因少子化的影響，就讀高中職的人數下降，而附近的金山高中已足以吸納本區就學人口，故石門地區高中無開闢需求，爰納入本次解編標的。 2. 變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模、基地條件及基地條件等面向，考量其毗鄰保護區，且現況使用為農業使用居多，現行計畫住宅區發展率約 45.85%，故依本案檢討變更通案原則，本次檢討予以變更為保護區。 	照案通過。
3	公(兒)(石門國中南)	鄰里公園兼兒童遊	住宅區(再)(附)	本案變更位置經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條	照案通過。

再公展 編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	市都委會決 議
		原計畫	新計畫		
	側)	樂場用地 (0.1072)	(0.1072) 附帶條件： 變更範圍建率不得大 於 50%，容積率不得 大於 110%，惟倘以不 低於基地面積 45%土 地價值折算代金捐獻 者，容積率得調高 200%。 捐獻代金之數額由新 北市政府委託三家以 上專業估價者查估 後，依下列公式計 之，查估所需費用， 由申請人負擔，但其 捐獻數額不得低於毗 鄰住宅區公告土地現 值之 1.4 倍。 捐獻代金之數額=三 家以上專業估價者查 估基地之價格(取最 高價計算)×45%。	件等面向，符合配合鄰近分區 變更為再發展區之處理類型， 故朝向變更為住宅區 (再)(附)，由地主自行依附帶 條件辦理，變更後不影響原五 項開放性公共設施服務範圍。	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

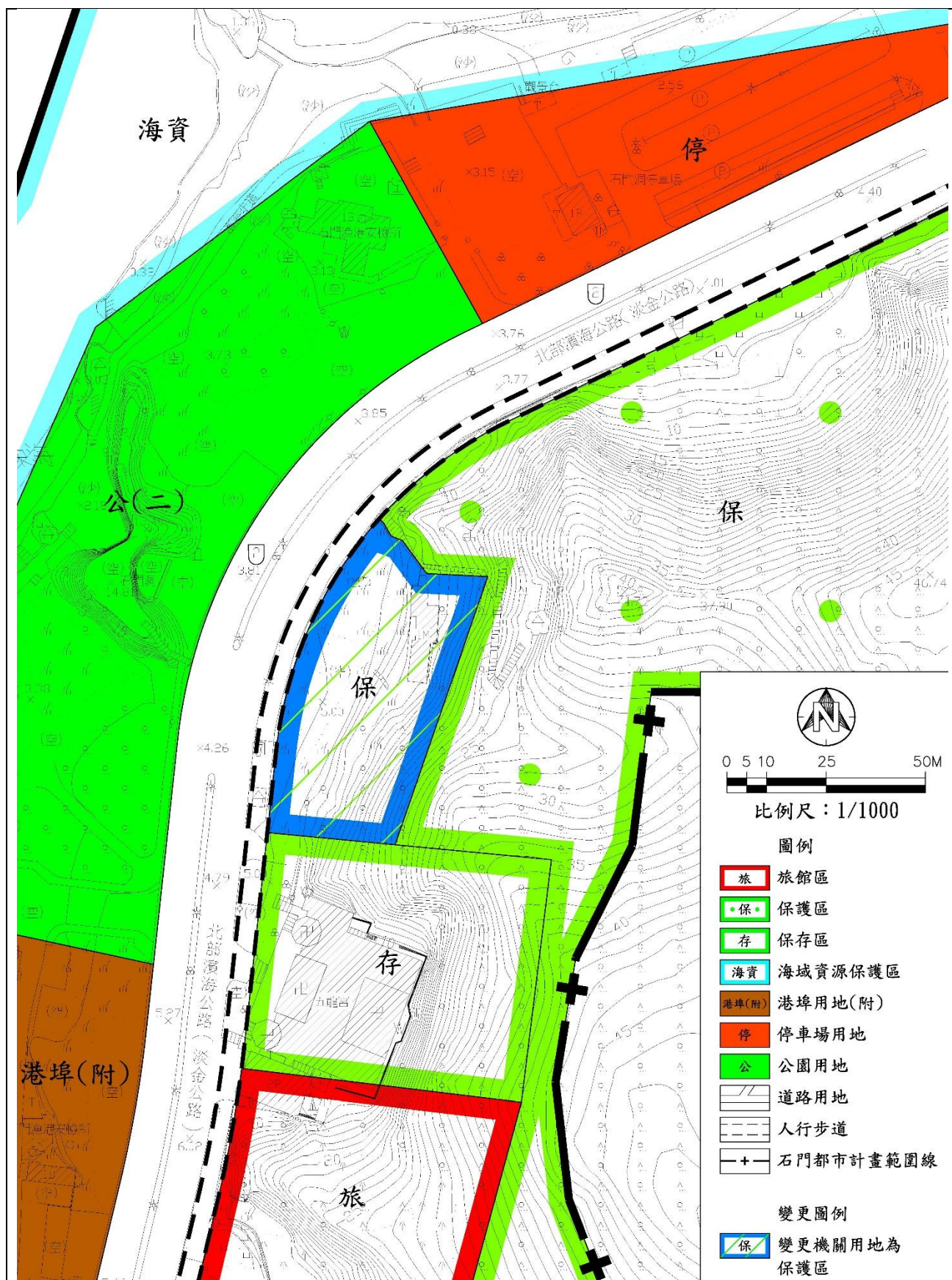


圖 2 「變更石門都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案
變 1 案變更內容示意圖

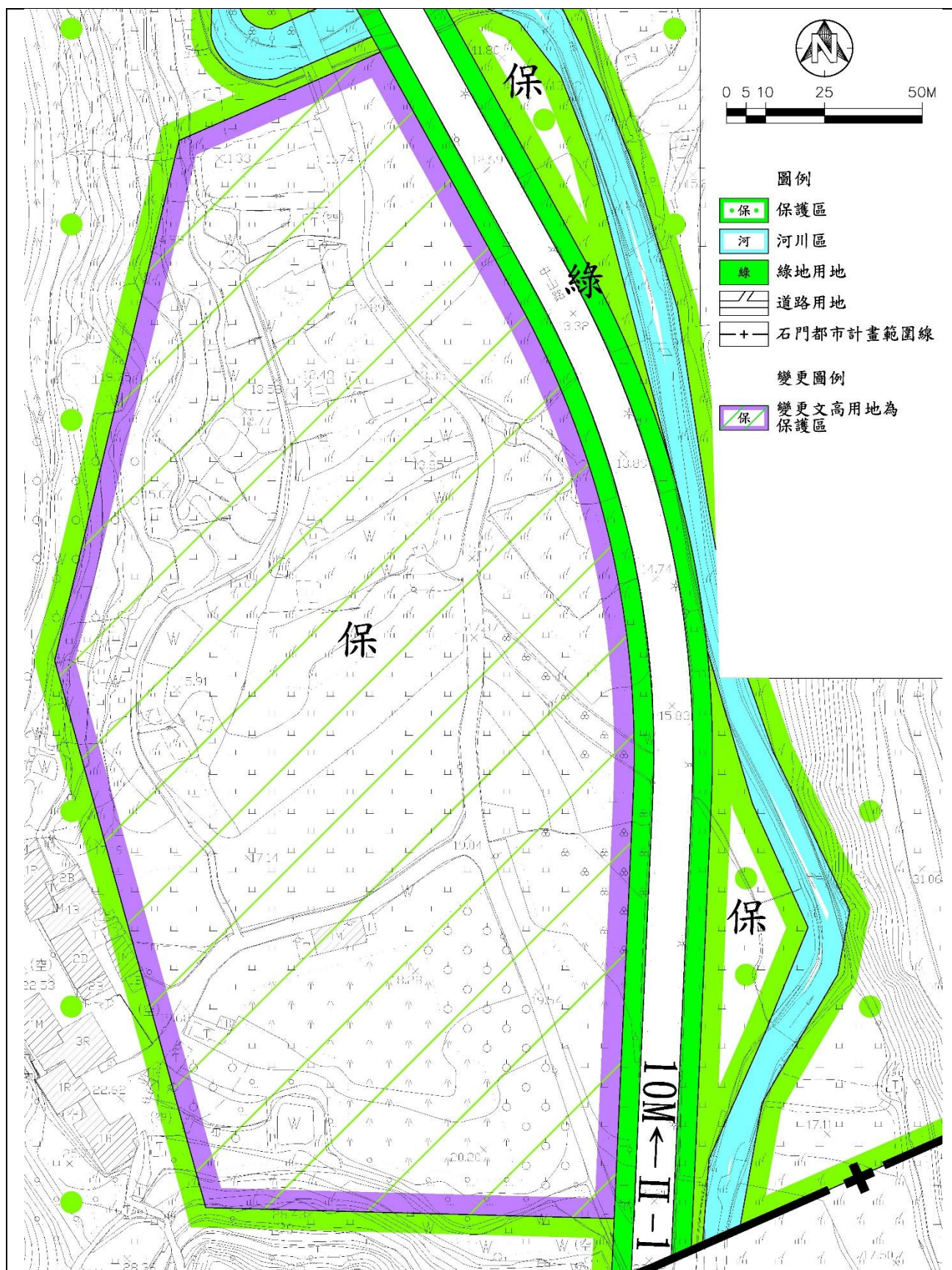


圖3 「變更石門都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案
變2案變更內容示意圖

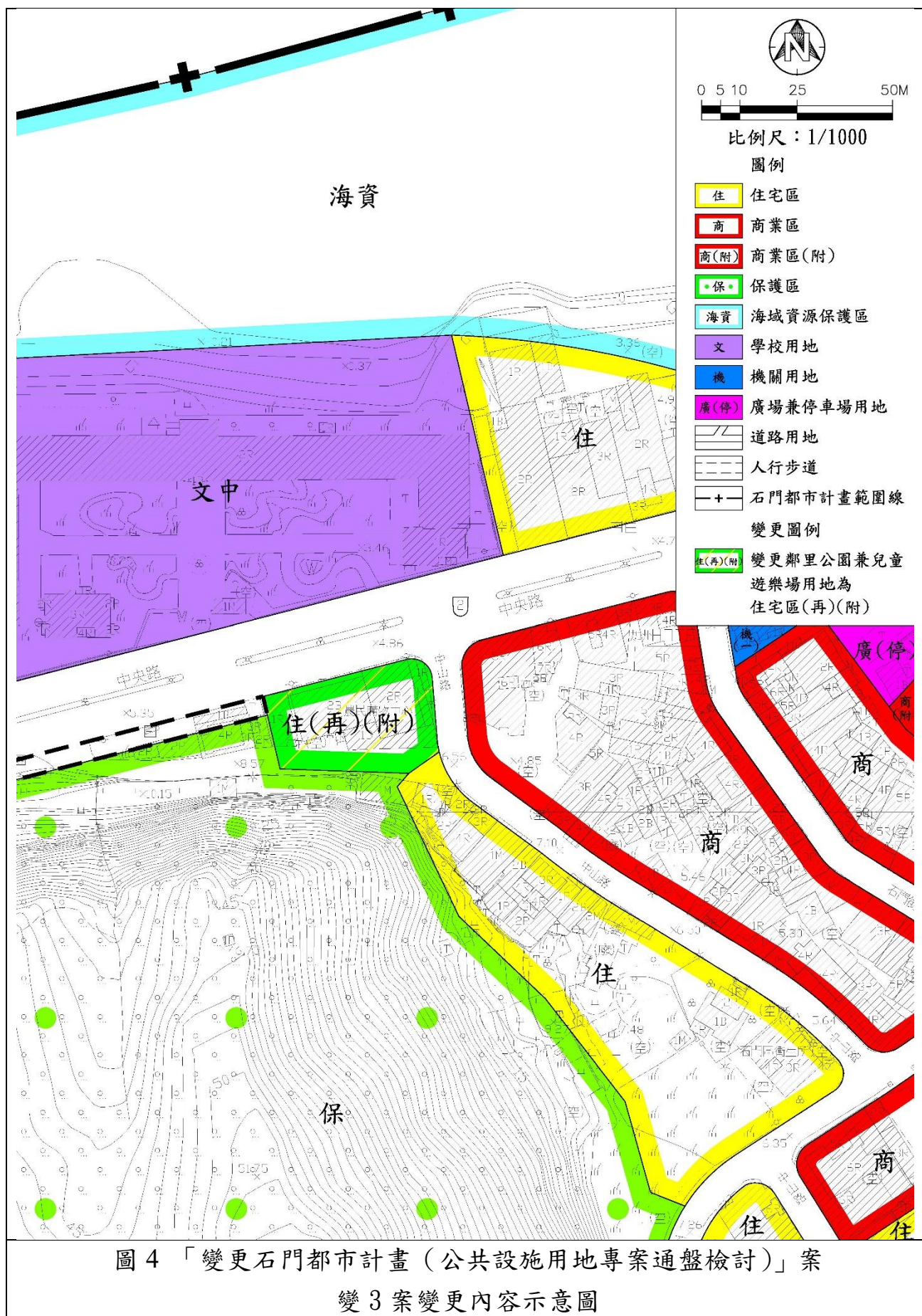


表 2 「變更石門都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案再公開展覽公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人/ 陳情位置	陳情理由	建議事項	新北市政府研析意見	市都委會 決議
再人 1	林 ○ 興 / 石門洞段 839、840、 842 地號 等 3 筆土 地	請貴局落實 都計法 50-2 條 土地交 換辦法，協 助受有不利 益之地主， 有 解 決 方 法，並辦理 徵收或協議 價購。	落實土地公平正 義，藏富於民。	未便採納 理由： 1. 經查本市石門區石門洞段 839、840、842 地號等 3 筆 土地係分屬「綠地用地」、 「行政區」、「道路用地」，非 位處本計畫之檢討變更範 圍。 2. 另有關案內陳情涉及公、私 有土地交換、辦理徵收或協 議價購部分，因無涉都市計 畫，業於 114 年 10 月 16 日 轉請各相關單位協處，後續 由各單位依相關規定辦理。	依 市 府 研 析 意 見 通 過。
再人 2	財政部國 有財產署 北區分署	1. 依新北市城鄉資訊查詢平 台查詢變更範圍內國有土 地使用分區所示，其中變 1 案石門洞段 62 地號及變 2 案石門洞段 1505 地號國有 土地，使用分區為保護區， 惠請貴局確認是否仍有變 更之必要，其餘變更範圍本 分署無意見。 2. 變 3 案：案涉財政部國有財 產署(下稱本署)經管石門 洞段 282 地號國有土地，使 用分區由公園用地變更為 住宅區(再)(附)，附帶條件 為變更範圍建蔽率不得大 於 50%，容積率不得大於 110%，惟倘以不低於基地面 積 45%土地價值折算代金捐 獻者，容積率得調高為 200%。因本署無法編列繳納 代金之相關經費預算，爰以 回饋土地方式辦理。	部分採納。 理由： 1. 經查明變 1 案之石門洞段 62 地號、變 2 案之石門洞 段 1505 地號部分，係屬誤 植，將重新盤點本計畫範圍 內涉及提列變更之土地範 圍。 2. 依本計畫案規定，變 3 案係 屬配合鄰近分區變更為再 發展區，後續由地主以捐贈 公共設施或繳納代金之方 式自行開發，故有關所陳之 回饋方式尚符合本次變更 方案。	依 市 府 研 析 意 見 通 過。	

案由	變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(雙園段718地號等5筆土地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：黃敏玉</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第27條第1項第2款規定及「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>新北市政府為積極改善轄區都市計畫範圍內防災工作，自105年3月起即推出防災都更行動方案，且陸續鬆綁都市更新、簡易都更、容積移轉等相關法令及擴大適用範圍。</p> <p>本計畫係配合新北市政府於113年5月13日修訂實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」(以下簡稱防災專案計畫)，接續原於107年3月21日及108年11月5日依序發布之「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，針對申請適用之個案，透過擬定或變更細部計畫，加給基準容積為配套措施。</p> <p>本次變更細部計畫範圍座落新北市三重區自強路一段、正義北路等計畫道路及正義北路190巷既有巷道所圍之住宅區街廓內，為三重區雙園段718、719、720、721、722地號等5筆土地之基地範圍，土地面積共計0.0431公頃(431.37平方公尺)。基地於114年4月18日經台北市土木技師公會「新北市三重區自強路一段125號耐震初評報告書」、「新北市三重區自強路一段123號耐震初評報告書」、「新北市三重區自強路一段121號耐震初評報告書」及「新北市三重區自強路一段119號耐震初評報告書」，鑑定結果均為符合「都市更新條例第65條第8項」所定耐震能力不足建築物有明顯危害公共安全之認定基準，遂於114年5月12日申請，同年8月4日函示適用專案計畫。</p> <p>綜上所述，為落實本市都市防災政策推動與保障依法申請獎勵者之相關權益，爰依都市計畫法第27條第1項第2款規定辦理變更細部計畫。</p>		

伍、計畫範圍及面積：

本變更計畫位於三重都市計畫區，為三重區自強路一段、正義北路等計畫道路及正義北路 190 巷既有巷道所圍之住宅區街廓內，變更範圍為新北市三重區雙園段 718、719、720、721、722 地號等 5 筆土地，面積共計 0.0431 公頃。

陸、變更理由及內容

一、變更後計畫：

變更內容示意圖詳圖 1、變更內容綜理表及容積率設定檢討表詳表 1、2。

一、土地使用分區管制要點：

本案為配合新北市政府於 113 年 5 月 13 日修訂實施之「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，訂定住宅區（特 1）之土地使用分區管制要點，其餘未規範項目依原計畫住宅區規定辦理，變更後土地使用分區管制要點詳表 3。

一、事業及財務計畫：

本變更細部計畫未來開發方式及經費來源由土地所有權人自行開發及籌措，預定完成期限為 116 年。

變更三重都市計畫細部計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（部分住宅區為住宅區（特 1））（雙園段 718 地號等 5 筆土地）案事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限
		徵購	撥用	其他	土地徵購及拆遷補償費	工程費	經費來源		
住宅區 (特 1)	0.0431	-	-	V	由土地所有權人自行籌措				116 年

柒、辦理經過：

一、專案計畫適用辦理情形：

- (一)114 年 4 月 18 日取得建築物耐震能力詳細評估報告。
- (二)114 年 5 月 12 日申請適用專案計畫
- (三)114 年 8 月 4 日同意適用專案計畫。

	<p>二、公開展覽及說明會：</p> <p>自 114 年 10 月 1 日起公開展覽 30 日，114 年 10 月 1 日、2 日、3 日刊登於自由時報，並於 114 年 10 月 14 日於新北市三重區正義市民活動中心舉辦說明會。</p> <p>三、市都委會專案小組會議紀錄：</p> <p>本案由本會彭委員光輝(召集人)、胥委員直強、許委員阿雪、張委員聖琳、董委員娟鳴、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，並於 114 年 11 月 17 日召開 1 次專案小組研商會議，初步建議意見如下：</p> <p>(一)本案因基地較小，提醒申請單位應先行評估得否依相關規定設置停車位。</p> <p>(二)綜上，本案經本次專案小組討論已獲初步共識，本案變更內容綜理表詳表 1，土地使用管制要點變更對照表詳表 3，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議。</p> <p>捌、公民或團體陳情意見</p> <p>本案於公開展覽期間無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>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。</p> <p>三、附帶決議:爾後類此案件請於計畫書適當章節說明建築配置及開發計畫。</p>

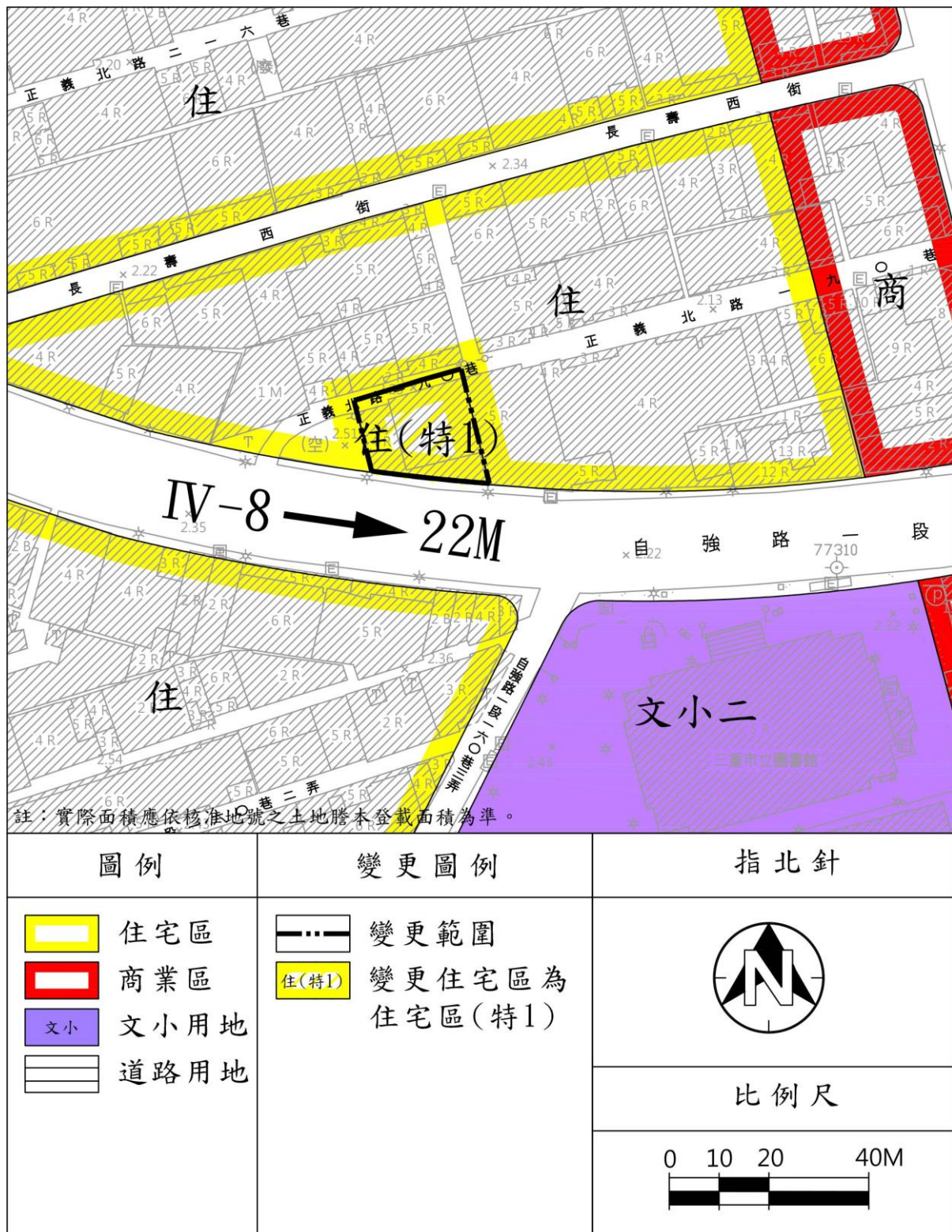


圖 1 變更三重都市計畫細部計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（部分住宅區為住宅區（特1））（雙園段718地號等5筆土地）案變更內容示意圖

表 1 變更三重都市計畫細部計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（部分住宅區為住宅區（特 1））（雙園段 718 地號等 5 筆土地）案變更內容綜理表

公開展覽內容				市都委會決議
位置	變更內容		變更理由	
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
雙園段 718、 719、720、721、 722 地號等 5 筆土地	住宅區 (0.0431)	住宅區(特1) (0.0431)	配合新北市政府113年 5月13日修訂實施之 「新北市加速推動都 市危險建築物重建專 案計畫」，針對申請適 用之個案，以變更都市 計畫土地使用分區，提 升個案容積率計算基 準值。	依公開展覽內容 通過。

註：1. 凡本次未註明變更部分，均應以現行都市計畫為準。
2. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。

表 2 變更三重都市計畫細部計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（部分住宅區為住宅區（特 1））（雙園段 718 地號等 5 筆土地）案容積率設定檢討表

個案基地資料		
基地面積	431.37 平方公尺	
現行都市計畫容積率	300%	
容積率調整額度		
項目	計算公式	計算額度
調整額度	現行都市計畫容積率×1.5 (300%×1.5)	450%
調整後容積率	450%	

註：以實際申請面積為準。
資料來源：本計畫計算。

表 3 變更三重都市計畫細部計畫（配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫）（部分住宅區為住宅區（特1））（雙園段718地號等5筆土地）案土地使用分區管制要點變更對照表

公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
一、本土地使用分區管制要點（住宅區（特1））僅適用本次依「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」申請重建之個案，後續辦理重建時，應從原計畫規定辦理，不得再適用本次調整後之容積率。	依公開展覽條文內容通過。	依公開展覽條文內容通過。
二、住宅區（特1）基準容積率為300%，現因配合「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」加給基準容積，本次僅1次性的調整，故本案依上述規定，依原容積率之1.5倍計之，故調整後容積率不得大於450%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。	修正後通過。 修正理由：住宅區基準容積率為300%，本次依原基準容積1.5倍調整住宅區（特1）容積率為450%，故修正分區名稱。 修正後條文： 二、住宅區基準容積率為300%，現因配合「新北市加速推動危險建築物重建專案計畫」加給基準容積，本次僅1次性的調整，故本案依上述規定，依原基準容積之1.5倍計之，故調整後容積率不得大於450%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原容積率（300%）計算，另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第一項第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。	依公開展覽條文內容通過。	依公開展覽條文內容通過。

公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
四、申請增額容積時，增額容積量應以原計畫基準容積(300%)計算，並應依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）」案相關規定辦理。	依公開展覽條文內容通過。	依公開展覽條文內容通過。
五、建築基地所臨接道路寬度達八公尺，應退縮淨寬四公尺以上建築，該退縮部分應設置無遮簷人行步道。	<p>依提會修正內容通過。</p> <p>修正理由：變更範圍北側臨 6m 現有巷道，依防災專案計畫相關規定，補充建築退縮規定。</p> <p>修正後條文： 五、建築基地所臨接道路寬度達八公尺，應退縮淨寬四公尺以上建築；<u>臨接道路寬度未達八公尺，應退縮淨寬二公尺以上</u>，該退縮部分應設置無遮簷人行步道。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
六、本計畫範圍新建之建築物應取得「銅級綠建築」及「新建住宅性能評估之結構安全性能第四級標章」。	依公開展覽條文內容通過。	依公開展覽條文內容通過。
七、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。	依公開展覽條文內容通過。	依公開展覽條文內容通過。
八、本要點未規定事項依原都市計畫住宅區之相關規定辦理。	依公開展覽條文內容通過。	依公開展覽條文內容通過。