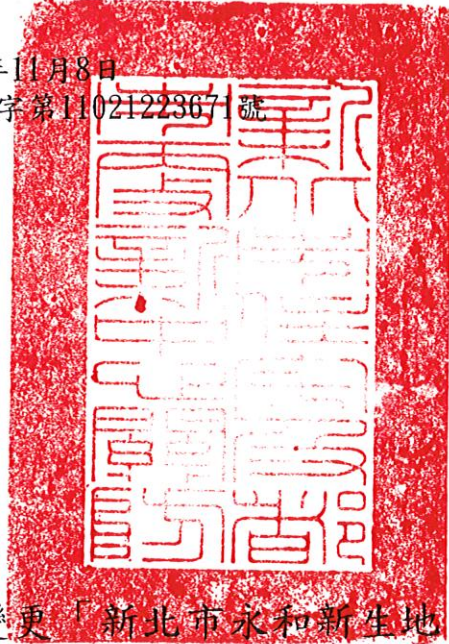


新北市住宅及都市更新中心 公告

發文日期：中華民國110年11月8日
發文字號：新北住都綜企字第11021223671號
附件：



主旨：公告第1次變更「**新北市永和新生地**（大陳地區）更新單元3
都市更新案公開評選出資人」公開評選文件及釋疑回復。

依據：依「都市更新事業實施者公開評選辦法」第4條、第5條規定
及本中心110年9月28日新北住都綜企字第1101824873號公告
辦理。

公告事項：

- 一、旨案公開評選文件業於110年9月28日辦理公告招商，為公告招商期間之釋疑回復及文字調整辦理第1次變更公告(詳附件)。
- 二、因旨案第1次變更公告未涉重大變更，等標期不予延長，仍依申請須知第5.6.2條維持截止收件日為110年12月13日下午5點前。
- 三、詳情請洽本中心公告欄、本中心網站及內政部營建署都市更新入口網。
- 四、如有其他疑問，請洽本中心綜合業務部企劃組，聯絡電話：(02)2957-1999分機214，陳小姐。

新北市住宅及都市更新中心
「新北市永和新生地(大陳地區)更新單元3都市更新案」公開評選出資人招商案
公開評選文件第 1 次變更公告修正對照表

項次	文件標的	章節	公告修正內容	原條文內容	修正理由
1	申請須知 P. 5	1. 2	…將更新地區劃分為七個更新單元，並再於104年11月5日公告實施「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」、 <u>110年10月21日公告實施「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」</u> ，本案即大陳地區更新單元3。	…將更新地區劃分為七個更新單元，並再於104年11月5日公告實施「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」，本案即大陳地區更新單元3。	配合新北市政府110年10月18日新北府城更字第1104661625號函：自110年10月21日起核定實施「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」一事，辦理修正。
2	申請須知 P. 16	1. 6. 2. 2	…本案業經新北市政府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書」劃定都市更新地區與更新單元，並於104年11月5日公告實施之「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」、 <u>110年10月21日公告實施之「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」</u> 辦理更新計畫內容與更新單元範圍之檢討變更【附件9】、 <u>【附件9之1】</u> 。	…本案業經新北市政府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書」劃定都市更新地區與更新單元，並於104年11月5日公告實施之「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」辦理更新計畫內容與更新單元範圍之檢討變更【附件9】。	配合新北市政府110年10月18日新北府城更字第1104661625號函：自110年10月21日起核定實施「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」一事，辦理修正並新增附件9之1。

項次	文件標的	章節	公告修正內容	原條文內容	修正理由
3	申請須知 P. 17	1. 7. 2. 3	(1) 住宅區 建築規劃構造為鋼骨或鋼骨鋼筋混凝土造之集合住宅，產品 <u>原則</u> 規劃1樓為店鋪，1至3樓為門廳、管委會空間及公共設施空間，其餘樓層為集合住宅規劃設計。	(1) 住宅區 建築規劃構造為鋼骨或鋼骨鋼筋混凝土造之集合住宅，產品規劃1樓為店鋪，1至3樓為門廳、管委會空間及公共設施空間，其餘樓層為集合住宅規劃設計。	產品規劃，可因應實際之建築規劃設計調整。
4	申請須知 P. 18	1. 8	出資人應依據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 <u>104年11月5日公告實施</u> 「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」、 <u>110年10月21日公告實施之「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」</u> 所載之都市設計及景觀計畫內容規劃設計【附件9】 <u>及【附件9之1】</u> ...	出資人應依據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104年10月「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」所載之都市設計及景觀計畫內容規劃設計【附件9】。...	依公告實施日期修正104年10月「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」為104年11月5日公告實施。並配合新北市政府110年10月18日新北府城更字第1104661625號函：自110年10月21日起核定實施「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」一事，辦理修正並新增附件9之1。
5	申請須知 P. 21	1. 9. 5. 4	出資人應依據 <u>104年11月5日公告實施</u> 「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」【附件9】、 <u>110年10月21日公告實</u>	出資人應依據「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」【附件9】之都市設計及景觀計畫，將本案法定空地集中	依公告實施日期修正104年10月「變更新北市永和區大陳

項次	文件標的	章節	公告修正內容	原條文內容	修正理由
			<u>施之「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」【附件9之1】</u> 之都市設計及景觀計畫，將本案法定空地集中留設，設計並施作具有徒步氛圍空間之20米寬中央公園風貌景觀意象。…	留設，設計並施作具有徒步氛圍空間之20米寬中央公園風貌景觀意象。…	義胞地區都市更新計畫書」為104年11月5日公告實施。並配合新北市政府110年10月18日新北府城更字第1104661625號函：自110年10月21日起核定實施「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」一事，辦理修正並新增附件9之1。
6	申請須知 P. 32	3. 4. 5	本基地範圍內市有地承租人所有現況建築物屬於非合法建築物，倘不承購市有土地 <u>符合占有他人土地之舊違章建築戶相關規定</u> ，應比照占有他人土地之舊違章建築戶，由出資人提出處理方案，納入本案都市更新事業計畫及權利變換計畫內一併報核或辦理變更。	本基地範圍內市有地承租人所有現況建築物屬於非合法建築物，倘不承購市有土地者，經取得公有土地管理機關核發之先占後租證明文件，得比照占有他人土地之舊違章建築戶，由出資人提出處理方案，納入本案都市更新事業計畫及權利變換計畫內一併報核或辦理變更。	本基地範圍內市有地承租人倘不承購市有土地者，且符合占有他人就土地之舊違章建築戶相關規定，明確規定應比照占有他人土地之舊違章建築物由出資人提出處理方案，併同納入本案事業計畫。

項次	文件標的	章節	公告修正內容	原條文內容	修正理由																																																																																																																																																																																												
7	申請須知 P. 33	4.1.2	俟永和新生地大陳地區(更新單元4)更新完成後，依 <u>104年11月5日公告實施</u> 「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」第四章第二節都市設計及景觀計畫所載，利用出資人所提之經費於更新單元3東側之6米寬巷道法定空地辦理興闢中央公園相關工作。	俟永和新生地大陳地區(更新單元4)更新完成後，依「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」第四章第二節都市設計及景觀計畫所載，利用出資人所提之經費於更新單元3東側之6米寬巷道法定空地辦理興闢中央公園相關工作。	新增公告實施日期。																																																																																																																																																																																												
8	申請須知 P66~P77	附件2之1	<table><tr><th rowspan="2">序號</th><th colspan="3">標示部</th><th colspan="3">所有權部</th></tr><tr><th>地段</th><th>地號</th><th>面積(m²)</th><th>所有權人/管理人</th><th>權利範圍</th><th>持分面積(m²)</th></tr><tr><td rowspan="2">14</td><td>保福段</td><td rowspan="2">466</td><td rowspan="2">26.77</td><td>劉○鑾</td><td>1/2</td><td><u>13.39</u></td></tr><tr><td>保福段</td><td>廖○滿</td><td>1/2</td><td><u>13.39</u></td></tr><tr><td rowspan="2">48</td><td>保福段</td><td rowspan="2">500</td><td rowspan="2">19.75</td><td>呂劉○潔</td><td>1/8</td><td><u>2.47</u></td></tr><tr><td>保福段</td><td>呂○鴻</td><td>7/8</td><td>17.28</td></tr><tr><td rowspan="2">51</td><td>保福段</td><td rowspan="2">503</td><td rowspan="2">21.03</td><td>呂劉○潔</td><td>1/8</td><td><u>2.63</u></td></tr><tr><td>保福段</td><td>呂○鴻</td><td>7/8</td><td>18.4</td></tr><tr><td rowspan="2">52</td><td>保福段</td><td rowspan="2">504</td><td rowspan="2">21.19</td><td>蔡○乾</td><td>1/2</td><td><u>10.60</u></td></tr><tr><td>保福段</td><td>邱○梅</td><td>1/2</td><td><u>10.60</u></td></tr><tr><td>61</td><td>保福段</td><td>513</td><td>33.03</td><td><u>陳沈○窓</u></td><td>1/1</td><td>33.03</td></tr><tr><td rowspan="5">66</td><td>保福段</td><td rowspan="5">518</td><td rowspan="5">33.19</td><td>許陳○花</td><td>1/5</td><td><u>6.64</u></td></tr><tr><td>保福段</td><td>許○華</td><td>1/5</td><td>6.64</td></tr><tr><td>保福段</td><td>許○光</td><td>1/5</td><td>6.64</td></tr><tr><td>保福段</td><td>許○照</td><td>1/5</td><td>6.64</td></tr><tr><td>保福段</td><td>許○明</td><td>1/5</td><td>6.64</td></tr><tr><td>85</td><td>保福段</td><td>536</td><td>26.91</td><td>唐○城</td><td>1/3</td><td>8.97</td></tr></table>	序號	標示部			所有權部			地段	地號	面積(m ²)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	14	保福段	466	26.77	劉○鑾	1/2	<u>13.39</u>	保福段	廖○滿	1/2	<u>13.39</u>	48	保福段	500	19.75	呂劉○潔	1/8	<u>2.47</u>	保福段	呂○鴻	7/8	17.28	51	保福段	503	21.03	呂劉○潔	1/8	<u>2.63</u>	保福段	呂○鴻	7/8	18.4	52	保福段	504	21.19	蔡○乾	1/2	<u>10.60</u>	保福段	邱○梅	1/2	<u>10.60</u>	61	保福段	513	33.03	<u>陳沈○窓</u>	1/1	33.03	66	保福段	518	33.19	許陳○花	1/5	<u>6.64</u>	保福段	許○華	1/5	6.64	保福段	許○光	1/5	6.64	保福段	許○照	1/5	6.64	保福段	許○明	1/5	6.64	85	保福段	536	26.91	唐○城	1/3	8.97	<table><tr><th rowspan="2">序號</th><th colspan="3">標示部</th><th colspan="3">所有權部</th></tr><tr><th>地段</th><th>地號</th><th>面積(m²)</th><th>所有權人/管理人</th><th>權利範圍</th><th>持分面積(m²)</th></tr><tr><td rowspan="2">14</td><td>保福段</td><td rowspan="2">466</td><td rowspan="2">26.77</td><td>劉○鑾</td><td>1/2</td><td>13.38</td></tr><tr><td>保福段</td><td>廖○滿</td><td>1/2</td><td>13.38</td></tr><tr><td rowspan="2">48</td><td>保福段</td><td rowspan="2">500</td><td rowspan="2">19.75</td><td>呂劉○潔</td><td>1/8</td><td>2.46</td></tr><tr><td>保福段</td><td>呂○鴻</td><td>7/8</td><td>17.28</td></tr><tr><td rowspan="2">51</td><td>保福段</td><td rowspan="2">503</td><td rowspan="2">21.03</td><td>呂劉○潔</td><td>1/8</td><td>2.62</td></tr><tr><td>保福段</td><td>呂○鴻</td><td>7/8</td><td>18.4</td></tr><tr><td rowspan="2">52</td><td>保福段</td><td rowspan="2">504</td><td rowspan="2">21.19</td><td>蔡○乾</td><td>1/2</td><td>10.59</td></tr><tr><td>保福段</td><td>邱○梅</td><td>1/2</td><td>10.59</td></tr><tr><td>61</td><td>保福段</td><td>513</td><td>33.03</td><td>陳沈○戳</td><td>1/1</td><td>33.03</td></tr><tr><td rowspan="5">66</td><td>保福段</td><td rowspan="5">518</td><td rowspan="5">33.19</td><td>許陳○花</td><td>1/5</td><td>6.63</td></tr><tr><td>保福段</td><td>許○華</td><td>1/5</td><td>6.64</td></tr><tr><td>保福段</td><td>許○光</td><td>1/5</td><td>6.64</td></tr><tr><td>保福段</td><td>許○照</td><td>1/5</td><td>6.64</td></tr><tr><td>保福段</td><td>許○明</td><td>1/5</td><td>6.64</td></tr><tr><td>85</td><td>保福段</td><td>536</td><td>26.91</td><td>唐○城</td><td>1/3</td><td>8.97</td></tr></table>	序號	標示部			所有權部			地段	地號	面積(m ²)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	14	保福段	466	26.77	劉○鑾	1/2	13.38	保福段	廖○滿	1/2	13.38	48	保福段	500	19.75	呂劉○潔	1/8	2.46	保福段	呂○鴻	7/8	17.28	51	保福段	503	21.03	呂劉○潔	1/8	2.62	保福段	呂○鴻	7/8	18.4	52	保福段	504	21.19	蔡○乾	1/2	10.59	保福段	邱○梅	1/2	10.59	61	保福段	513	33.03	陳沈○戳	1/1	33.03	66	保福段	518	33.19	許陳○花	1/5	6.63	保福段	許○華	1/5	6.64	保福段	許○光	1/5	6.64	保福段	許○照	1/5	6.64	保福段	許○明	1/5	6.64	85	保福段	536	26.91	唐○城	1/3	8.97	誤植修正
序號	標示部				所有權部																																																																																																																																																																																												
	地段	地號	面積(m ²)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)																																																																																																																																																																																											
14	保福段	466	26.77	劉○鑾	1/2	<u>13.39</u>																																																																																																																																																																																											
	保福段			廖○滿	1/2	<u>13.39</u>																																																																																																																																																																																											
48	保福段	500	19.75	呂劉○潔	1/8	<u>2.47</u>																																																																																																																																																																																											
	保福段			呂○鴻	7/8	17.28																																																																																																																																																																																											
51	保福段	503	21.03	呂劉○潔	1/8	<u>2.63</u>																																																																																																																																																																																											
	保福段			呂○鴻	7/8	18.4																																																																																																																																																																																											
52	保福段	504	21.19	蔡○乾	1/2	<u>10.60</u>																																																																																																																																																																																											
	保福段			邱○梅	1/2	<u>10.60</u>																																																																																																																																																																																											
61	保福段	513	33.03	<u>陳沈○窓</u>	1/1	33.03																																																																																																																																																																																											
66	保福段	518	33.19	許陳○花	1/5	<u>6.64</u>																																																																																																																																																																																											
	保福段			許○華	1/5	6.64																																																																																																																																																																																											
	保福段			許○光	1/5	6.64																																																																																																																																																																																											
	保福段			許○照	1/5	6.64																																																																																																																																																																																											
	保福段			許○明	1/5	6.64																																																																																																																																																																																											
85	保福段	536	26.91	唐○城	1/3	8.97																																																																																																																																																																																											
序號	標示部			所有權部																																																																																																																																																																																													
	地段	地號	面積(m ²)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)																																																																																																																																																																																											
14	保福段	466	26.77	劉○鑾	1/2	13.38																																																																																																																																																																																											
	保福段			廖○滿	1/2	13.38																																																																																																																																																																																											
48	保福段	500	19.75	呂劉○潔	1/8	2.46																																																																																																																																																																																											
	保福段			呂○鴻	7/8	17.28																																																																																																																																																																																											
51	保福段	503	21.03	呂劉○潔	1/8	2.62																																																																																																																																																																																											
	保福段			呂○鴻	7/8	18.4																																																																																																																																																																																											
52	保福段	504	21.19	蔡○乾	1/2	10.59																																																																																																																																																																																											
	保福段			邱○梅	1/2	10.59																																																																																																																																																																																											
61	保福段	513	33.03	陳沈○戳	1/1	33.03																																																																																																																																																																																											
66	保福段	518	33.19	許陳○花	1/5	6.63																																																																																																																																																																																											
	保福段			許○華	1/5	6.64																																																																																																																																																																																											
	保福段			許○光	1/5	6.64																																																																																																																																																																																											
	保福段			許○照	1/5	6.64																																																																																																																																																																																											
	保福段			許○明	1/5	6.64																																																																																																																																																																																											
85	保福段	536	26.91	唐○城	1/3	8.97																																																																																																																																																																																											

項次	文件標的	章節	公告修正內容							原條文內容							修正理由
							唐○清	1/6	<u>4.49</u>					唐○清	1/6	4.48	
							唐○琳	1/6	<u>4.49</u>					唐○琳	1/6	4.48	
							唐○城	1/3	8.97					唐○城	1/3	8.97	
							唐○清							唐○清			
							唐○琳							唐○琳			
			88	保福段	539	26.33	陳○銘	1/3	<u>8.78</u>	88	保福段	539	26.33	陳○銘	1/3	8.77	
							陳○蓉	1/3	<u>8.78</u>					陳○蓉	1/3	8.77	
							陳○如	1/3	<u>8.78</u>					陳○如	1/3	8.77	
			130	保福段	581	19.99	胡許○鑾	1/2	<u>10.00</u>	130	保福段	581	19.99	胡許○鑾	1/2	9.99	
				保福段			胡○美	1/2	<u>10.00</u>		保福段			胡○美	1/2	9.99	
			170	保福段	621	48.53	應○麗	1/5	9.71	170	保福段	621	48.53	應○麗	1/5	9.71	
							應○珠	1/5	9.71					應○珠	1/5	9.71	
							<u>應○玲</u>	1/5	9.71					應○祗	1/5	9.71	
							應○琴	1/5	9.71					應○琴	1/5	9.71	
							應○志	1/5	9.71					應○志	1/5	9.71	
			197	保福段	648	26.83	<u>陳○珉</u>	1/1	26.83	197	保福段	648	26.83	陳○鏘	1/1	26.83	
			211	保福段	879	120.93	<u>劉○禮</u>	1/4	30.23	211	保福段	879	120.93	劉○裡	1/4	30.23	
							溫○琴	1/4	30.23					溫○琴	1/4	30.23	
							郭○理	1/4	30.23					郭○理	1/4	30.23	
							陳○富	1/4	30.23					陳○富	1/4	30.23	
			220	保福段	887	491.44	連○川	1506/3000	24.67	220	保福段	887	491.44	連○川	1506/3000	24.67	
							連○玲	1485/3000	24.33					連○玲	1485/3000	24.33	
							薛黃○鳳	<u>789/3000</u> 0	12.92					薛黃○鳳	789/3000	12.92	

項次	文件標的	章節	公告修正內容							原條文內容							修正理由
							孫○理	1506/300 00	24. 67					孫○理	1506/30 000	24. 67	
							李○宏	1485/300 00	24. 33					李○宏	1485/30 000	24. 33	
							呂○明	1578/300 00	25. 85					呂○明	1578/30 000	25. 85	
							謝○明	1506/300 00	24. 67					謝○明	1506/30 000	24. 67	
							連許○月	1524/300 00	24. 97					連許○月	1524/30 000	24. 97	
							盧○蘭	1578/300 00	25. 85					盧○蘭	1578/30 000	25. 85	
							許○玲	1485/300 00	24. 33					許○玲	1485/30 000	24. 33	
							郭○成	1392/300 00	22. 80					郭○成	1392/30 000	22. 80	
							陳○秋	508/1000 0	24. 97					陳○秋	508/100 00	24. 97	
							賴○儒	789/3000 0	12. 92					賴○儒	789/300 00	12. 92	
							劉○成	1524/300 00	24. 97					劉○成	1524/30 000	24. 97	
							詹○婷	1392/300 00	22. 80					詹○婷	1392/30 000	22. 80	
							王黃○鳳	5940/120 000	24. 33					王黃○鳳	5940/12 0000	24. 33	
							連○欣	1484/300 00	24. 31					連○欣	1484/30 000	24. 31	
							連○佳	1525/300 00	24. 98					連○佳	1525/30 000	24. 98	
							吳○浩	1485/300 00	24. 33					吳○浩	1485/30 000	24. 33	
							阮○風	1434/300	23. 49					阮○風	1434/30	23. 49	
							連○	00						連○	000		

項次	文件標的	章節	公告修正內容									原條文內容									修正理由		
									連○									連○					
									黃○權	1524/30000	24.97							黃○權	1524/30000	24.97			
註4：持分面積以四捨五入至小數點後2位計算。																							
9	申請須知 P81~P86	附件3	序號	標示部					所有權部				序號	標示部					所有權部				誤植修正
				建號 (保福 段)	建物門 牌號碼	面積 (㎡)	座落 地號	主要 建材	所有權人 /管理人	權利 範圍	持分面 積(㎡)	建號 (保福 段)		建物 門牌 號碼	面積 (㎡)	座落 地號	主要 建材	所有權人 /管理人	權利 範圍	持分 面積 (㎡)			
				37	478	新生路 177號	95.8 8	513	加強 磚造	陳沈○窓	1/1	95.88		37	478	新生 路177 號	95.8 8	513	加強 磚造	陳○金	1/1	95.88	
				43	657	新生路 118巷1 弄15號	59.4	500	加強 磚造	呂劉○潔 呂○鴻	1/8 7/8	7.43 51.98		43	657	新生 路118 巷1弄 15號	59.4	500	加強 磚造	呂劉○潔	1/8	7.43	
10	申請須知 P95	附件5之1	編號	門牌		座落 地號	非合法建物座落土地所有權 屬				編號	門牌		座落 地號	非合法建物座落土地所有權屬				誤植修正				
			126	新生路 193 巷6 弄18 號		651	私人				126	新生路 193 巷6 弄18 號		650	私人								
			127	新生路 193 巷6 弄20 號		650	私人				127	新生路 193 巷6 弄20 號		651	私人								
			154	新生路193巷 2弄11號		624	新北市/新北市政府財政局				154	新生路193巷 2弄號		624	新北市/新北市政府財政局								

項次	文件標的	章節	公告修正內容	原條文內容	修正理由
11	出資契約 (草案) P. 6	2. 2. 5	<p>本案更新單元範圍住宅區部分，乙方應確保私有土地面積每一坪土地可分回之建築物產權不低於5.1坪及0.13個車位，其計算方式如下：</p> <p>(更新後應分配價值-每一筆地號私有土地面積坪數x0.13x車位平均單價)÷(二樓以上平均單價÷每一筆私有土地坪數)≥5.1坪</p>	<p>本案更新單元範圍住宅區部分，乙方應確保私有土地面積每一坪土地可分回之建築物產權不低於5.1坪及0.13個車位，其計算方式如下：</p> <p>(更新後應分配價值-每一筆地號私有土地面積坪數x0.13x車位平均單價)÷(二樓以上平均單價÷每一筆私有土地坪數)≥5.1坪</p>	誤植修正。
12	出資契約 (契約) P. 22	4. 4. 18	<p><u>乙方承諾對本基地內市有地承租人應依下列約定辦理：</u></p> <p><u>1. 市有地承租人如依「永和新生地(大陳義胞社區附近地區)都市更新案市有土地配合讓售原則」承購市有地，且向金融機構貸款者，乙方承諾協助承購人辦理貸款並給付貸款所生利息及相關費用，但乙方給付貸款利息之期間以承購人簽訂貸款契約之日起至完成整批分戶房屋貸款日為止。乙方並應配合新北市辦理讓售作業及購地款付款期限辦理上開事項。</u></p> <p><u>2. 市有地承租人所有現況建築物屬於非法建築物，如不依「永和新生地(大陳義胞社區附近地區)都市更新案市有土地配合讓售原則」規定承購市有地，但符合占有他人土地之舊違章建築戶相關規定者，應比照占有他人土地之舊違章建築戶，並由乙</u></p>	<p>本基地內市有地承租人如依「永和新生地(大陳義胞社區附近地區)都市更新案市有土地配合讓售原則」承購市有地，且向金融機構貸款者，乙方承諾協助承購人辦理貸款並給付貸款所生利息及相關費用，但乙方給付貸款利息之期間以承購人簽訂貸款契約之日起至完成整批分戶房屋貸款日為止。乙方並應配合新北市辦理讓售作業及購地款付款期限辦理上開事項。</p>	將申請須知第3. 4. 5條內容一併納入出資契約第4. 4. 18條。

項次	文件標的	章節	公告修正內容	原條文內容	修正理由
			<u>方提出處理方案，納入本案都市更新事業計畫及權利變換計畫內一併報核或辦理變更。</u>		
13	出資契約 (草案) P. 23	4.5.2	俟永和新生地大陳地區(更新單元4)更新完成後，依 <u>104年11月5日公告實施</u> 「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」第四章第二節都市設計及景觀計畫所載，利用乙方所提之經費於更新單元3東側之6米寬巷道法定空地辦理興闢中央公園相關工作。	俟永和新生地大陳地區(更新單元4)更新完成後，依「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」第四章第二節都市設計及景觀計畫所載，利用乙方所提之經費於更新單元3東側之6米寬巷道法定空地辦理興闢中央公園相關工作。	新增公告實施日期。

【附件 9 之 1】110 年變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新
計畫公告版

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國110年10月18日
發文字號：新北府城更字第11046616251號
附件：變更更新地區及都市更新計畫書、
圖



主旨：核定「變更新北市永和區大陳義胞更新地區都市更新計畫案」，自110年10月21日起實施。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法第21條、第23條及第28條。

公告事項：

一、變更新北市永和區大陳義胞更新地區都市更新計畫案。

二、公告地點：

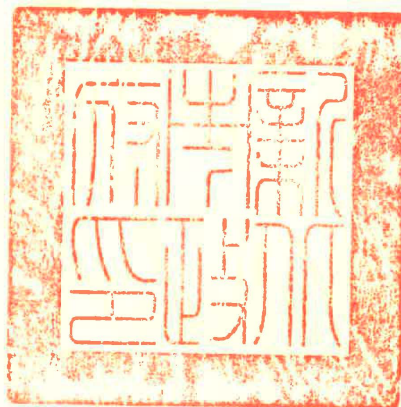
(一)本府、本府都市更新處、本市永和區公所及本市永和區新生里、大同里、忠義里、永成里、下溪里、文化里里辦公處之公告欄並刊登本府公報及新聞紙3日。

(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

發布實施

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 一 〇 年 十 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	變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫案	
訂定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第5條及第6條第1項第1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	110年8月9日起公展30日(刊登於110年8月10日至8月12日自由時報。)
	公 開 說 明 會	110年8月18日於本市永平高級中學中正體育館場地舉辦公開展覽說明會
公民團體對本案之反映意見	公開展覽辦理期間未收獲公民或團體陳情意見。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	110年9月17日新北市都市計畫委員會第133次會議審議通過。

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、調整增訂擴大更新單元範圍彈性	4
二、市場用地之處理	4
肆、變更後計畫	7
一、劃定之更新單元及劃定基準	7
二、市場用地之處理	12
附件一、法定公展說明會會議實錄.....	附件1-1
附件二、新北市都市計畫委員會第 133 次會議紀錄.....	附件2-1

表 目 錄

表 1	變更計畫內容綜理表	5
表 2	永和大陳義胞各更新單元土地使用面積表.....	9
表 3	永和大陳義胞各更新單元公私有地面積表.....	10

圖 目 錄

圖 1	更新地區範圍示意圖	2
圖 2	永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖	9
圖 3	永和大陳義胞地區更新分區及單元權屬分布示意圖.....	10
圖 4	更新地區範圍地籍套繪圖	11

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 10 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。

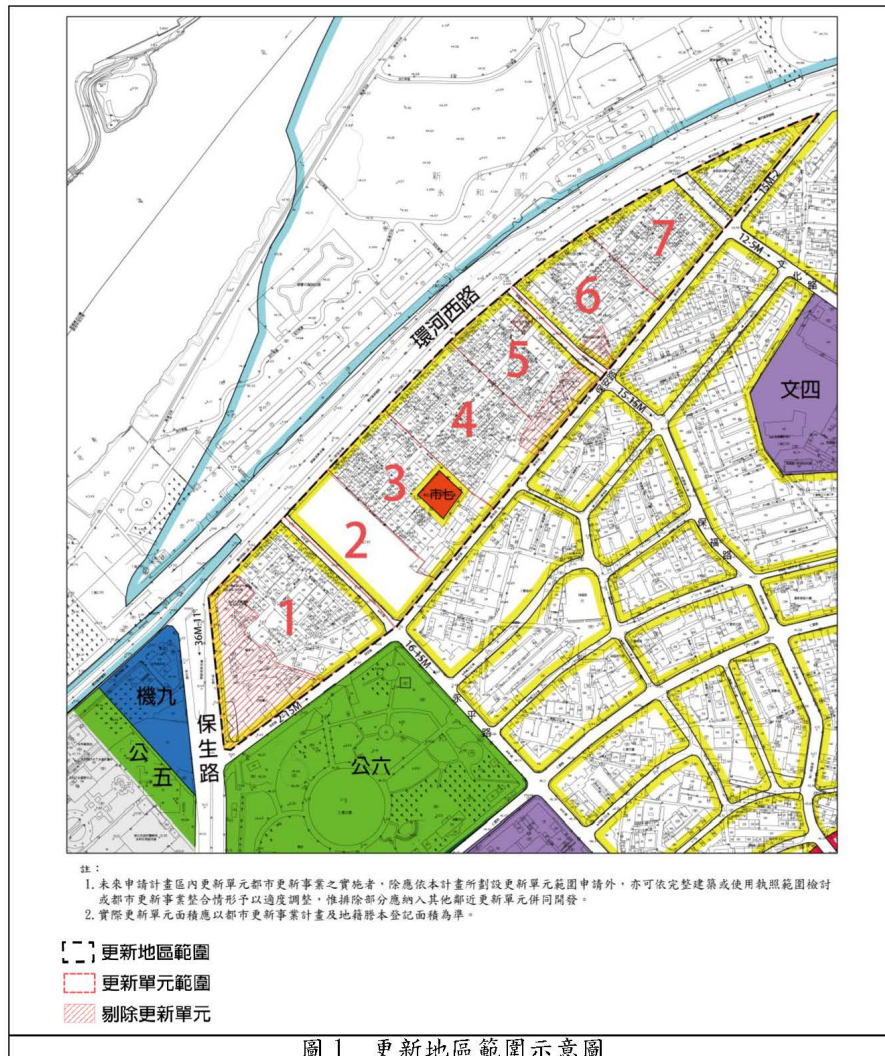
原更新計畫將更新地區劃分為七個更新單元，本次擬增加申請更新單元範圍除視需要合併兩個以上相鄰單元為一個更新單元整體開發外，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整，惟排除部分應納入其他鄰近更新單元併同開發之彈性。

綜上所述，爰依都市更新條例第九條規定，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

(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、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

(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或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

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)都市更新條例第九條

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。

第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂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. 實質再發展概要。
4. 其他應表明事項。

…以下略。

參、變更原因及內容

一、調整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，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。

二、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 變更後計畫內容綜理表

編號	類別	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	劃定之更新單元及劃定基準	-	<p>一、劃定之更新單元及劃定基準</p> <p>.....</p> <p>(三)申請更新單元範圍彈性</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、劃定之更新單元及劃定基準</p> <p>.....</p> <p>(三)申請更新單元範圍彈性</p> <p>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 2 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。</p> <p>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，亦可依<u>完竣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。</u></p>	考量實務執行，增訂擴大更新單元範圍開發之彈性。

編號	類別	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
2	市場用地之處理	-	<p>二、市場用地之處理</p> <p>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。</p>	<p>二、市場用地之處理</p> <p>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 35 條規定配合變更細部計畫。</p>	配合都市更新條例修法，調整依循項次。

註：凡於本案未指明變更部分，均應以原有計畫為主。

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 2)，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 2 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，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。

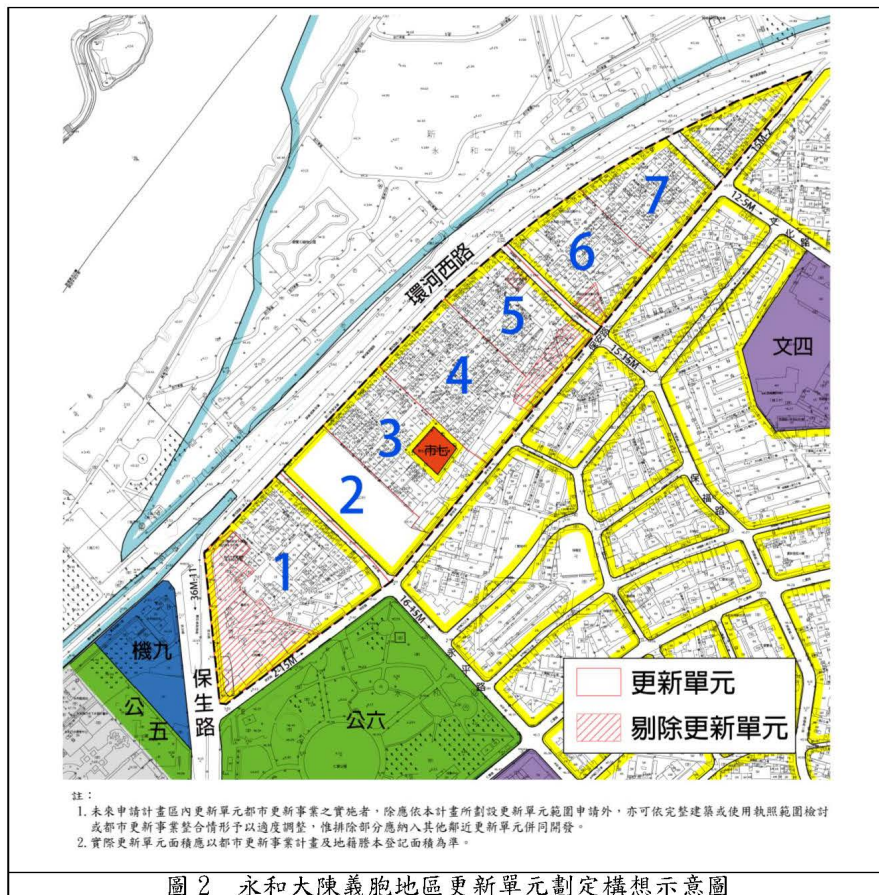


圖 2 永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖

表 2 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：實際更新單元面積應以都市更新事業計畫及地籍謄本登記面積為準。

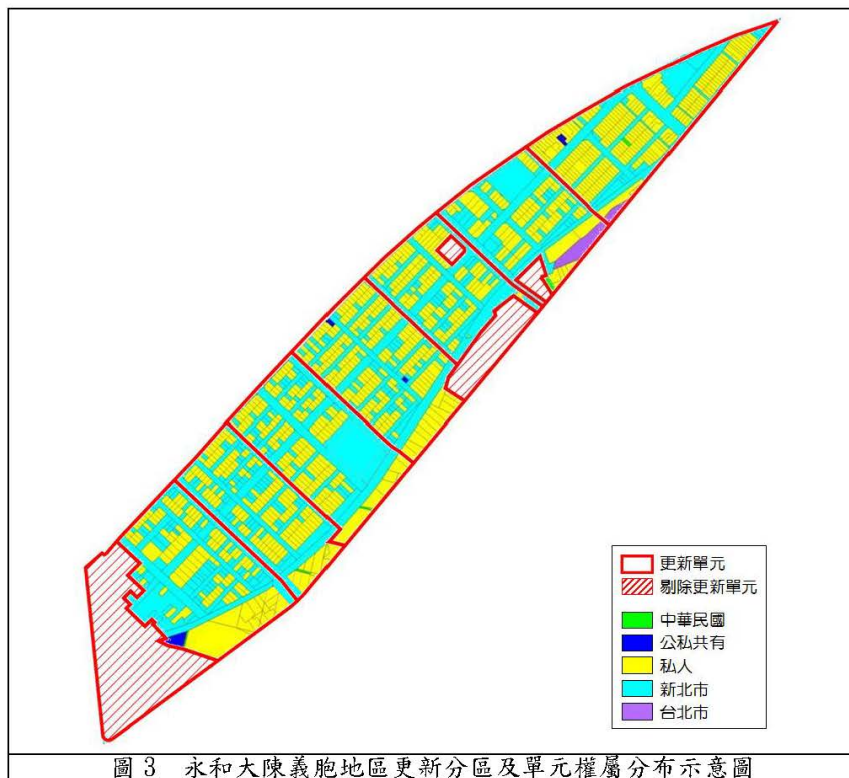
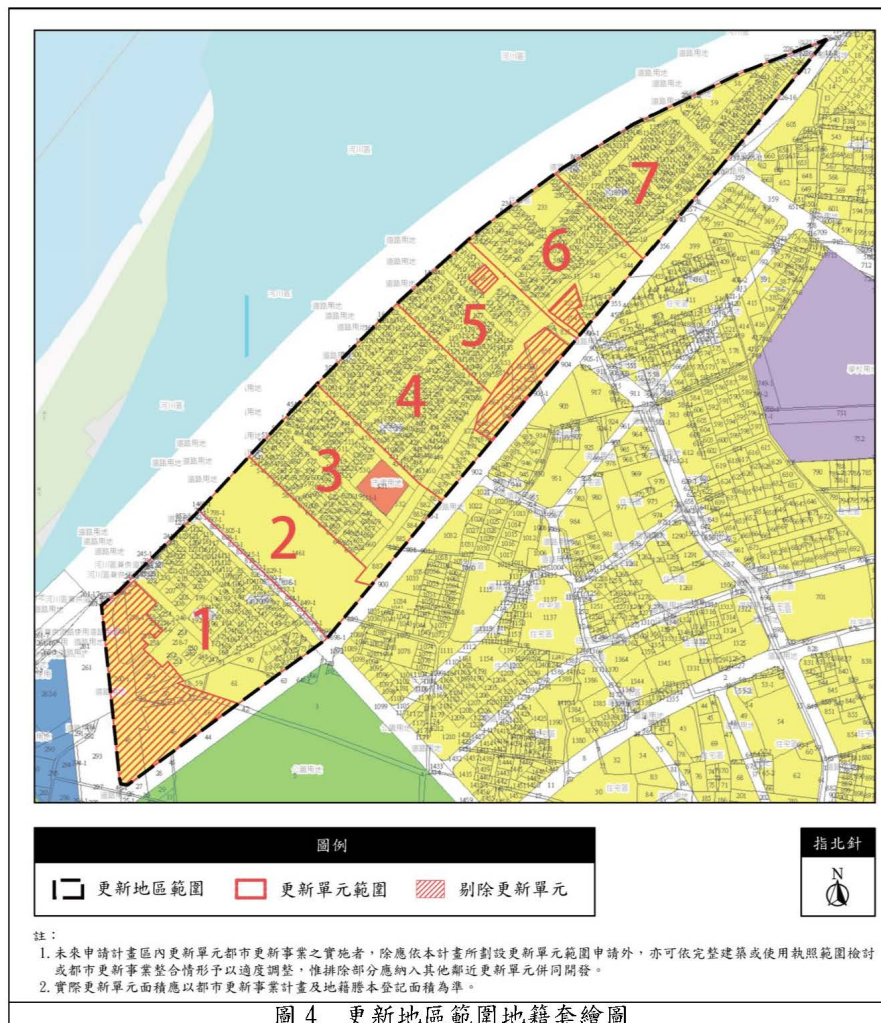


圖 3 永和大陳義胞地區更新分區及單元權屬分布示意圖

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. 實際更新單元面積應以都市更新事業計畫及地籍謄本登記面積為準。



二、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 35 條規定配合變更細部計畫。

附件一、法定公展說明會會議實錄

附件 1-1

法定公展說明會：110 年 8 月 18 日（星期三）



附件二、新北市都市計畫委員會第 133 次會議紀錄

附件 2-1

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：新北市政府都市更新處(審議案第3、6~7案)

發文日期：中華民國110年10月1日

發文字號：新北府城審字第1101832624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：000JYKN8P)

主旨：檢送110年9月17日新北市都市計畫委員會第133次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府110年9月10日新北府城審字第1101694390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、宋委員立堃、黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、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3、6~7案)、內政部營建署(都市更新組)(審議案第6~7案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第6~7案)、臺北市政府捷運工程局(審議案第6~7案)、新北市立圖書館(審議案第3案)、新北市政府職業訓練中心(審議案第6~7案)、新北市住宅及都市更新中心(審議案第3案)、新北市政府捷運工程局(審議案第6~7案)、新北市政府財政局(審議案第3、6~7案)、新北市政府工務局(審議案第3案)、新北市政府交通局(審議案第4~7案)、新北市政府地政局(審議案第4~5案)、新北市政府環境保護局(審議案第6~7案)、新北市政府社會局(審議案第6~7案)、新北市政府教育局(審議案第6~7案)、新北市政府警察局永和分局(審議案第3案)、新北市政府警察局土城分局(審議案第6~7案)、新北市政府新建工程處(審議案第4~5案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第4~7案)、新北市政府都市更新處(審議案第3、6~7案)、新北市永和區公所(審議案第3案)、新北市鶯歌區公所(審議案第4~5案)、新北市土城區公所(審議案第6~7案)、新北市土城戶政事務所(審議案第6~7案)、新北市土城區衛生所(審議案第6~7案)、邑菴工程顧問有限公司(審議案第1案)、安邦工程顧問股份有限公司(審議案第2案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第4~5案)、開創規劃設計股份有限公司(審議案第6~7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

蕭美怡 更新發展科



北市都市計畫委員會(含附件)

交換戳記
110/10/01 11:42



新北市都市計畫委員會第 133 次會議紀錄

時間：中華民國 110 年 9 月 17 日(星期五)上午 9 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、變更平溪都市計畫(部分農業區及行水區為道路用地)案。
- 二、變更中和細部計畫(配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點)(部分乙種工業區為乙種工業區(特1))(健康段 229 地號土地)案。
- 三、變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫案。
- 四、變更鶯歌都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 五、擬定鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 六、變更土城都市計畫(機關用地、停車場用地、公園用地為行政園區特定專用區、住宅區、商業區)案。
- 七、擬定土城都市計畫(土城段 247 地號及忠義段 16 地號等 49 筆土地)細部計畫暨劃定更新地區及都市更新計畫案。

參、散會：上午 11 時 20 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	第三案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市更新條例第5條、第6條第1項第1款、第9條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>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」，實施至今已逾10年，適逢都市更新相關法令有所更迭，地區環境條件亦有所改變，爰有調整更新計畫內容之必要。</p> <p>原更新計畫將更新地區劃分為七個更新單元，本次擬增加申請更新單元範圍除視需要合併兩個以上相鄰單元為一個更新單元整體開發外，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之彈性。</p> <p>肆、更新地區範圍及發展現況</p> <p>一、更新地區範圍</p> <p>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)。</p> <p>二、發展現況</p> <p>(一) 都市計畫情形</p> <p>計畫區內之土地使用分區主要為住宅區，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。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。</p> <p>(二) 土地及建物權屬狀況</p> <p>依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」所載內容，計畫區土地權屬現況公有土地約占53.13%，私有土地約占</p>		

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；後續俟實施者進場後將再確認產權情形。

(三) 都市更新推動情形

計畫區共劃定7個更新單元，其中更新單元2業於109年10月23日完成交屋；更新單元1、3、4依本府110年4月7日新北府城更字第1104653692號函同意由新北市住宅及都市更新中心擔任實施者，並由住都中心規劃中；更新單元5、6、7刻由都市更新處辦理相關招商作業中。另本計畫區於104年11月5日辦理變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書，變更項目為「排除寺廟使用之土地於更新單元外」、「調整更新單元範圍」、「增訂擴大更新單元範圍彈性」、「取消原計畫指定留設開放綠帶及人行空橋」、「保留市場用地並移至保安路旁」、「全計畫書臺北縣、永和市等文字配合升格調整為新北市、永和區」等。

伍、辦理過程

一、公開展覽及說明會

自民國110年8月9日起至9月7日止，公開展覽30天，期間自8月9日至8月11日公告刊登於自由時報，並於8月18日下午2時30分假新北市永平高級中學中正體育館場地舉辦公開說明會。

二、公民或團體陳情意見：

公開展覽辦理期間未收獲公民或團體陳情意見。

陸、變更原因及內容					
編號	類別	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	劃定更新單元及定基準	-	<p>一、劃定之更新單元及劃定基準……</p> <p>(三) 申請更新單元範圍彈性</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>一、劃定之更新單元及劃定基準……</p> <p>(三) 申請更新單元範圍彈性</p> <p>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2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。</p> <p>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，亦可依<u>完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情</u></p>	考量實務執行，增訂擴大更新單元範圍開發之彈性。

			單元為一個更新單元開發。	<u>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。</u>	
2	市場用地之處理	-	二、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。	二、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35條規定配合變更細部計畫。	配合都市更新條例修法，調整依循項次。

柒、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

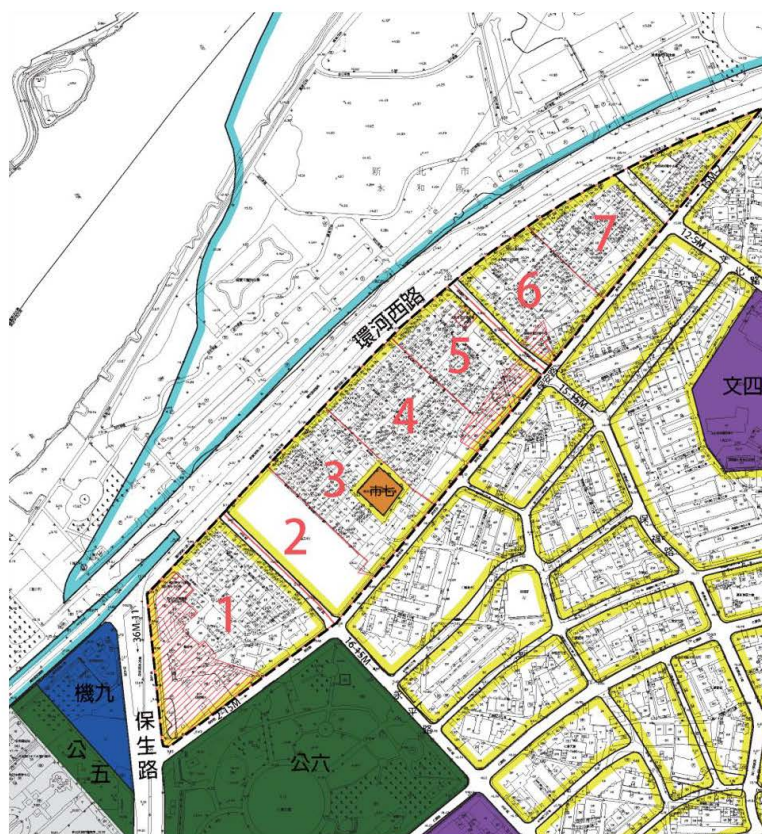
承接前述劃定基準，本計畫在剔除沿保安路之既有新穎建物、保生消防大樓、永和市民大學、既有派出所及未加蓋明溝後，考量未來更新單元面積能符合市場推動規模以及各單元之臨路條件，依據前述章節道路系統調整，將計畫區分割為七個更新單元(詳圖2)，各更新分區及更新單元面積合計約為82,039平方公尺。其中單元3及單元4位處環河路、保安路、永平路及保福路所圍住宅區街廓中央，係配合本計畫都市設計及景觀計畫構想所劃設，未來開發時應將法定空地集中留設於兩單元交界處，且其各自留設寬度應達20米以上。

(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2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。

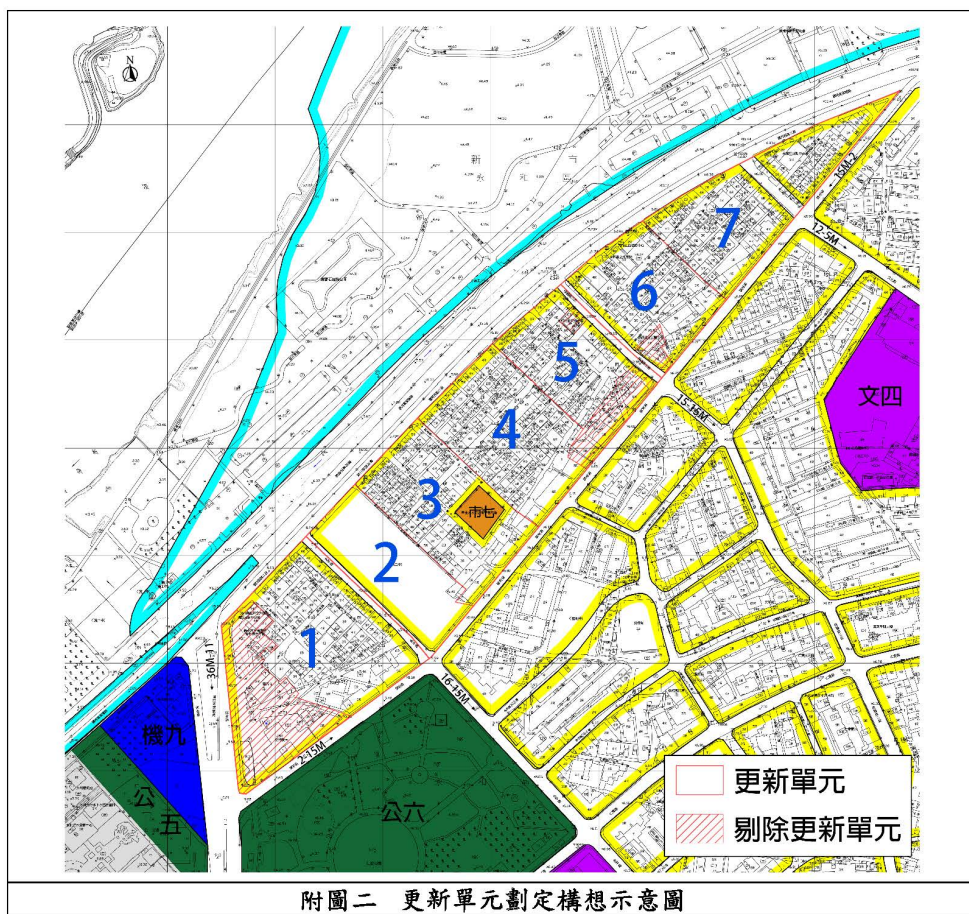
另考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景，為利於未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，以增各單元街廓間開放空間系統連續性、整體

	<p>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>二、 市場用地之處理</p> <p>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35條規定配合變更細部計畫。</p> <p>捌、 以上變更內容提請大會討論。</p>
決議	<p>一、 依本次提會及簡報內容通過。</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>



- [] 更新地區範圍
 [] 更新單元範圍
 [] 剔除更新單元

附圖一 更新地區範圍圖



新北市住宅及都市更新中心
「新北市永和新生地(大陳地區)更新單元3都市更新案」公開評選出資人招商案
公開評選文件廠商釋疑回復表

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	回覆說明
1	申請須知 P. 17	1. 7. 2. 3	(1)住宅區 建築規劃構造為鋼骨或 鋼骨鋼筋混凝土造之集 合住宅，產品規劃1樓為 店鋪，1至3樓為門廳、 管委會空間及公共設施 空間，其餘樓層為集合 住宅規劃設計。	住宅區規劃為1至3樓為 門廳、管委會空間及公 共設施空間，是否得因 應規劃調整3樓部分作為 住宅空間使用？	詢問此規劃原則是否可 因應設計調整，請貴中 心協助釐清。	有關產品規劃部分，僅 為原則，可因應個案之 建築規劃設計調整，為 臻明確，將於變更公告 載明。
2	申請須知 P. 18	1. 7. 2. 3	(2)市場用地 產品規劃1樓為門廳及零 售市場、2至3樓為零售 市場，均作為新生市場 使用，其餘樓層得依 「都市計畫公共設施用 地多目標使用辦法」規 定規劃使用。更新後建 築物地上1至3層新生市 場之使用需求詳新北 市政府新生市場需求計畫 書【附件10】。	本條內容中多目標使用 之類組，新北市是否有 相關規劃方向？	詢問貴中心多目標使用項 目，以利申請人產品規 劃，請貴中心協助釐清。	有關市場用地其餘樓層 使用項目，市場用地其 餘樓層得依都市計畫公 共設施用地多目標使用 辦法，以效益較高方式 規劃為商業用途使用。

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	回覆說明
3	申請須知 P. 76	附件2-1	序號220-土地所有權人薛黃0鳳土地持分789/300000。	本所有權人土地持分是否應為789/300000?	請貴中心協助釐清產權明細。	係為誤植，併同辦理變更公告。
4	申請須知 P. 83	附件3	序號43-建物所有權人權利範圍加總7.43平方公尺。	本建號建物所有權人持分面積加總未達59.4平方公尺。	請貴中心協助釐清產權明細。	係為誤植，併同辦理變更公告。
5	申請須知 P. 18	1.9.3.1	專案技術服務費-本中心委由專案管理機構辦理履約管理等有關事項之費用應由出資人負擔，其費用之計算方式為「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表」中之營建費用千分之3。	本條營建費用是以出資計畫書所載金額、事權計畫報核所載金額或事權計畫核定金額作為計算基準?	本條涉及營建費用計算將隨全案量體及物價指數做調整，請協助釐清計算基準時間。	本條計算詳參出資契約(草案)14.1.2，以事業計畫及權利變換計畫核定之金額為計算基準。
6	申請須知 P. 20	1.9.5.2	(2)補償費：5平方公尺以上之攤位最高不得逾新臺幣50萬元整，5平方公尺以下之攤位最高不得逾新臺幣20萬元整，且以領取一次為限，攤商使用面積詳【附件4】。	本條不得提列於共同負擔，惟須納入本案財務計畫中，請問補償費明確的發放時間點為何?	涉及資金規劃運用，請貴中心協助釐清。	市場處將於新生市場停止使用日前三個月辦理公告，出資人於接獲本中心通知後十日內給付相關補償費用，詳參公開評選文件附件12。

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	回覆說明
7	申請須知 P. 20	1. 9. 5. 3	<p>市有地承租人承購市有地貸款利息</p> <p>有關本基地範圍內有意願參與本案之市有地承租人承購市有地相關事宜，由新北市政府依「永和新生地（大陳義胞社區附近地區）都市更新案市有土地配合讓售原則」辦理。</p> <p>本基地範圍內共有34筆市有土地租賃契約之市有地承租人符合上開讓售原則（市有地租賃契約數量及承租面積以實際情形為準），如市有地承租人為承購市有地向金融機構貸款者，出資人應協助承購人辦理貸款並給付所生利息及相關費用，但出資人給付貸款利息之期間以承購人簽訂貸款契約之日起至完成整批分戶房屋貸款日止為限。出資人</p>	<p>1. 何謂「永和新生地（大陳義胞社區附近地區）都市更新案市有土地配合讓售原則」？是否可提供相關條文予申請人檢索。</p> <p>2. 「出資人給付貸款利息之期間以承購人簽訂貸款契約之日起至完成整批分戶房屋貸款日止為限。」整批分戶房屋貸款是否僅限承購國有土地之人？</p>	<p>1. 申請人查無「永和新生地（大陳義胞社區附近地區）都市更新案市有土地配合讓售原則」，無法評估貸款利息補貼相關作業程序，懇請貴中心協助釐清。</p> <p>2. 本條僅限於補貼承購市有土地之權利人，整批分戶房屋貸款應指前述權利人辦理撥款完成，而非本案全體權利關係人之貸款事宜，請貴中心協助釐清。</p>	<p>1. 有關「永和新生地（大陳義胞社區附近地區）都市更新案市有土地配合讓售原則」目前新北市財政局檢討修正中，尚未對外公告。若申請人有評估貸款利息補貼需求，可先參閱「擬訂新北市永和區保福段661地號等208筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所載之市有地承購相關作業程序，惟履約時仍按新北市財政局公告之「永和新生地（大陳義胞社區附近地區）都市更新案市有土地配合讓售原則」為準。</p> <p>2. 本條僅限市有地承租人為承購市有地向金融機構貸款者。</p>

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	回覆說明
			並應配合新北市辦理讓售作業及購地款付款期限辦理上開事項。			
8	出資契約 (草案) P. 6	2. 2. 5	本案更新單元範圍住宅區部分，乙方應確保私有土地面積每一坪土地可分回之建築物產權不低於5.1坪及0.13個車位，其計算方式如下： (更新後應分配價值-每一筆地號私有土地面積坪數x0.13x車位平均單價)÷(二樓以上平均單價÷每一筆私有土地坪數)≥5.1坪	本計算式套入初步估值將與5.1坪差距甚遠，是否應修正為：(更新後應分配價值-每一筆地號私有土地面積坪數x0.13x車位平均單價)÷(二樓以上平均單價x每一筆私有土地坪數)≥5.1坪	涉及申請人計算地主權益分配，請貴中心協助檢討算式。	係為誤植，併同辦理變更公告。
9	出資契約 (草案) P. 31	8. 5. 1 8. 5. 2	8. 5. 1 乙方為執行本基地範圍內建築物之設計監造工作，應指定受託建築師負監造之責任，並應指派經驗豐富具工地主任資格之監造人員組成監造小組，並報甲方備查。 8. 5. 2 乙方應委託建築師及相關專業人員依法	1. 本案非屬公共工程，非公共工程案件執行重點監造之監造人員應不需具備工地主任資格。 2. 工程材料品質鑑定及各項檢驗是公共工程案件才須執行項目，法定勘驗監造符合建築主管機關規定，包	本案非屬公共工程，請貴中心協助釐清監造規定是否應比照常規都市更新案件。	本案監造規定參酌公共工程相關原則辦理。

項次	文件標的	章節	原條文	請求釋疑問題	問題說明	回覆說明
			負責本案建築物之建築、結構、設備等工程之規劃、設計及監造工作，並應辦理下列事項： 1. 工程材料品質鑑定及各項檢驗、試驗報告之審查。 2. 工程進度之監督控制。 3. 更新後建築物設計工作開始後至施工完成前，有關各項工程承包商之協調配合及定期舉行之工地協調會。	括基地放樣、鋼筋查驗及協助使用執照申請作業。		
10	申請須知 P. 43 P. 348	5.5.2 5.5.3	申請文件檢核表	申請人是否必須檢附本案評選文件購買證明？	請貴中心協助釐清本案申請人遞送申請文件時是否須檢附購買申請文件繳款證明或發票。	申請人無須檢附本案評選文件購買證明。