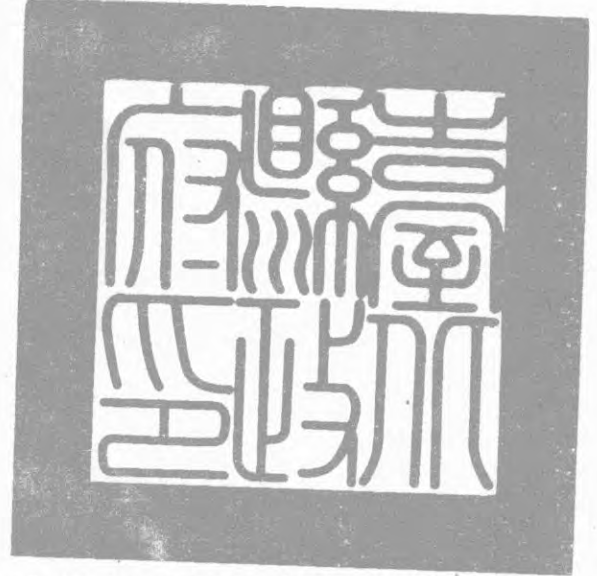


檔 號：  
保存年限：

# 臺北縣政府 公告

發文日期：中華民國99年4月28日  
發文字號：北府城事字第09903798921號  
附件：



主旨：「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」自99年4月29日起公告實施。

依據：都市更新條例第八條、同法施行細則第二條及都市更新建築容積獎勵辦法第十三條。

公告事項：

- 一、本公告更新計畫內容、更新地區範圍及指定策略性再開發地區範圍詳如計畫書、圖。
- 二、公告期間：自民國99年4月29日起三十日。
- 三、公告地點：本府、臺北縣永和市公所公告欄。

縣長 周錫瑋

副縣長 李四川

出國

代行

總發文

城鄉局



擬定臺北縣永和市  
大陳義胞地區都市更新計畫書

擬 定 機 關 ： 臺 北 縣 政 府  
中 華 民 國 九 十 九 年 四 月



# 目 錄

壹、更新地區範圍.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、地區發展現況.....	3
四、更新地區及策略性再開發地區範圍.....	34
貳、基本目標與策略.....	36
一、發展課題與對策.....	36
二、發展目標與願景.....	39
三、開發策略.....	47
參、實質再發展.....	56
一、處理方式.....	56
二、開發主體.....	56
三、實施方式.....	56
四、透過公開甄選方式辦理之現住戶分配及安置原則.....	56
肆、劃定之更新單元及劃定基準.....	59
一、劃定基準.....	59
二、劃定內容.....	59
三、申請更新單元範圍彈性.....	60

## 表 目 錄

表 1	永和現行都市計畫土地使用計畫面積表 .....	4
表 2	永和都市計畫土地使用管制表 .....	5
表 3	北部區域、臺北縣、永和市歷年人口分析表 .....	7
表 4	永和市人口分佈統計表 .....	9
表 5	永和市歷年自然與社會成長分析表 .....	10
表 6	永和市歷年社會遷移分析表 .....	12
表 7	永和市歷年人口結構統計表 .....	12
表 8	臺北縣及永和市人口結構性指標 .....	14
表 9	永和市工商業場所數及年度總產值一覽表 .....	16
表 10	永和市工商及服務業區位商數 .....	17
表 11	永和大陳義胞地區土地權屬現況統計表 .....	17
表 12	永和大陳義胞地區建物登記狀況統計表 .....	24
表 14	永和市境內主要住宅推案地區 .....	29
表 15	民國 89~93 年永和市預售市場推案概況表 .....	30
表 16	雙和地區民國 97 年預售住宅彙整表 .....	31
表 17	民國 89 年至 93 年年臺北縣永和市成屋成交狀況分析表 .....	33
表 18	公共設施改善表 .....	48
表 19	永和大陳義胞各更新單元土地使用面積表 .....	61
表 20	永和大陳義胞各更新單元公私有地面積表 .....	62

## 圖 目 錄

圖 1	現行永和都市計畫示意圖.....	5
圖 2	永和大陳義胞地區計畫區現行都市計畫示意圖.....	6
圖 3	永和市歷年人口成長趨勢圖.....	8
圖 4	永和市民國 91 年 1 月至 96 年 1 月各里人口成長趨勢圖.....	10
圖 5	永和市民國 95 年人口金字塔圖.....	13
圖 6	計畫範圍內里界圖.....	13
圖 7	臺北都會區/臺北縣/永和市產業結構圖.....	15
圖 8	永和大陳義胞地區土地權屬分布示意圖.....	18
圖 9	永和大陳義胞地區公告現值分布示意圖.....	19
圖 10	永和大陳義胞地區建物樓層示意圖.....	20
圖 11	永和大陳義胞地區建物使用示意圖.....	21
圖 12	永和大陳義胞地區建物結構示意圖.....	22
圖 13	永和大陳義胞地區建物型態示意圖.....	23
圖 14	永和大陳義胞地區合法建物分布示意圖.....	24
圖 15	基地內之公共設施位置示意圖.....	26
圖 16	基地外-半徑 1 公里內之公共設施位置示意圖.....	27
圖 17	永和保安路口大陳義胞地區周邊道路系統現況.....	28
圖 18	永和市住宅主要推案地區.....	29
圖 19	永和市民國 97 年預售住宅主要推案分布示意圖.....	32
圖 20	計畫位置示意圖.....	34
圖 21	更新地區及策略性再開發地區範圍示意圖.....	35
圖 22	永和大陳義胞地區立地條件分析圖.....	40
圖 23	永和大陳義胞地區發展定位示意圖.....	43
圖 24	永和大陳義胞地區實質環境規劃願景示意圖.....	44
圖 25	永和大陳義胞地區土地使用調整構想圖.....	47
圖 26	永和大陳義胞地區公共設施調整示意圖.....	48
圖 27	永和大陳義胞地區既有溝渠處置示意圖.....	49
圖 28	交通系統示意圖.....	50
圖 29	防災計畫示意圖.....	52
圖 30	都市設計示意圖.....	53
圖 31	永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖.....	60
圖 32	永和大陳義胞地區更新分區及單元權屬分布示意圖.....	61



# 壹、更新地區範圍

## 一、計畫緣起

永和市在過去主要以樂華商圈及秀朗商圈周邊為發展核心，近年來隨著捷運中和線之通車及新店溪畔綠寶石建設計畫之進行，帶動了捷運場站周邊以及新店溪畔的房地產市場，在生活機能愈趨完備之條件下，更刺激了整個永和市的發展動能。在這波發展浪潮中，位於永和市西北側的大陳義胞地區，緊鄰新店溪畔及仁愛公園、位居臺北市前往永和市之重要門戶，且坐擁雙捷運及充足的教育資源，卻因其社群結構特殊及產權結構複雜等因素，導致民間整合開發及重建困難，而呈現發展停滯之現象，隨著其環境品質未見改善，與永和市其他地區發展差異逐漸擴大，形成一道難以跨越的發展障礙。

然而，這片當初用來安置大陳義胞的土地，因其特殊發展背景，故權屬狀況雖然複雜，公有土地比例卻高達五成，在民間業者不易自行進場整合之情況下，此一權屬特性成為公部門引導及協助民間業者前來投資之有利籌碼。

因此，在臺北縣政府相關政策執行面，從民國 89 年起開始著手辦理之都市更新規劃設計研究中，至 96 年 4 月止，公告實施劃定都市更新地區共計 51 處，其中永和大陳義胞地區內環河西路二段及保福路三段口東北側部分，已於 91 年 8 月依都市更新條例第五條及第六條第一款劃定為更新地區。此外，為配合中央「加速推動都市更新方案」之執行，臺北縣政府於 95 年度完成之「推動全省 50 處政策性都市更新案」其中五處，當中亦包含了永和大陳義胞地區之更新規劃，顯見臺北縣政府對其更新事業推動之重視程度。

整合前述有關大陳義胞地區之發展背景、權屬特性及都市更新推動沿革，實有必要透過更新計畫之研擬，將先前規劃成果落實於法定程序，並作為指導民間業者投資開發之方針，以加速大陳義胞地區之更新，進而扭轉地區發展之邊緣地位，與永和市共享繁榮願景。



## 二、法令依據

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。

### 三、地區發展現況

#### (一)都市計畫與相關計畫情形

##### 1.永和都市計畫

###### (1)計畫沿革

永和市最早之都市計畫溯及民國 44 年尚未與中和分治之計畫，並於民國 61 年發布實施「修訂永和都市計畫」，之後陸續於民國 65 年發布實施變更永和都市計畫第一次公共設施通盤檢討、民國 74 年發布實施變更永和都市計畫第二次公共設施通盤檢討、民國 80 年發布實施變更永和都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討、民國 98 年發布實施變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)及擬定永和都市計畫細部計畫，之後辦理一次個案變更，另有關現行土地使用分區管制要點規定則以民國 98 年發布實施之「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案」為遵循依據。

###### (2)計畫範圍及面積

永和市都市計畫範圍與現有行政區域相同，東、北、西三面隔新店溪與臺北市古亭區、景美區為界，南區隔瓦礫溝與中和市相接，計畫面積為 582.92 公頃。

###### (3)計畫年期、計畫人口與居住密度

依「變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)」，計畫目標年為民國 100 年。計畫人口數為 230,000 人，居住密度每公頃約 750 人。

###### (4)土地使用計畫

永和市為臺北縣主要的人口聚集與三級產業發展之地區，就土地使用計畫主要為住宅區、商業區，另新店溪部分則劃設為河川區，部分環河快速道路用地則劃設為河川區兼供道路使用等使用分區。

就目前劃設之分區而言，主要為住宅區與商業區，其內並無工業區之設置，顯見永和都市計畫區內居住、商業機能發展蓬勃。

### (5)公共設施計畫

劃設機關十五處、國小六處、國中三處、市場六處、公園二處及部分零星公園、兒童遊樂場二處、廣場一處以及綠地、溝渠、道路、污水處理場、加油站、變電所、抽水站、電信用地、捷運系統用地、消防用地、自來水用地等多項公共設施用地。就目前永和都市計畫公共設施主要多為公用事業單位需求用地，較缺乏公園、綠地等開放性公共設施用地。

### (6)土地使用管制計畫

目前永和市都市計畫區內劃設之分區包括住宅區、商業區、古蹟保存區及加油站專用區，前述土地使用分區及公共設施之強度規定如表 2 所示。

表 1 永和現行都市計畫土地使用計畫面積表

項目	面積	估計畫總面積比例	佔都市發展用地比例
住宅區	262.7534	45.69%	57.52%
商業區	43.6511	7.59%	9.56%
行水區	116.6092	20.28%	---
河川區兼供道路使用	1.6908	0.29%	---
機關用地	4.2454	0.74%	0.93%
學校用地	27.1714	4.72%	5.95%
市場用地	2.3397	0.41%	0.51%
公園用地	7.1751	1.25%	1.57%
綠地用地	4.6911	0.82%	1.03%
污水處理廠用地	1.9733	0.34%	0.43%
加油站用地	0.5069	0.09%	0.11%
變電所用地	0.1618	0.03%	0.04%
自來水用地	0.3857	0.07%	0.08%
電信用地	0.5621	0.10%	0.12%
溝渠用地	0.0000	0.00%	0.00%
抽水站用地	0.4349	0.08%	0.10%
捷運系統用地	0.2412	0.04%	0.05%
消防用地	0.0963	0.02%	0.02%
道路用地兼供河川使用	4.5557	0.79%	1.00%
道路用地	95.8909	16.67%	20.99%
總計	575.1360	100.00%	---

資料來源：臺北縣政府，變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)計畫書，臺北縣都市計畫委員會審竣修訂本

註：1. 都市發展用地面積百分比係指總計畫面積扣行水區、河川區兼供道路使用。

2. 表內各項面積僅供參考。

表 2 永和都市計畫土地使用管制表

項目	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	
使用分區	住宅區	50%	300%	
	商業區	70%	440%	
	古蹟保存區	50%	160%	
	加油站專用區	40%	120%	
公共設施	機關用地	50%	250%	
	學校用地(含各私立學校用地)	國中以下	50%	150%
		高(中)職	50%	200%
	市場用地	50%	240%	
	公園用地、兒童遊樂場用地	15%	30%	
	停車場用地	80%	640%	
	污水處理場用地	50%	250%	
	加油站用地	40%	120%	
	變電所用地	50%	250%	
	自來水用地	40%	不予規定	
	電信用地	50%	250%	
	消防用地	60%	250%	
	捷運系統用地	不予規定	不予規定	
	抽水站用地	50%	250%	

資料來源：變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案。



圖 1 擬定永和都市計畫細部計畫示意圖

## 2.計畫區現行都市計畫

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，依據民國 98 年 12 月發布實施之「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案」，目前永和都市計畫住宅區建蔽率為 50%，容積率為 300%，市場用地建蔽率為 50%，容積率為 240%；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，生活機能相當健全完整。

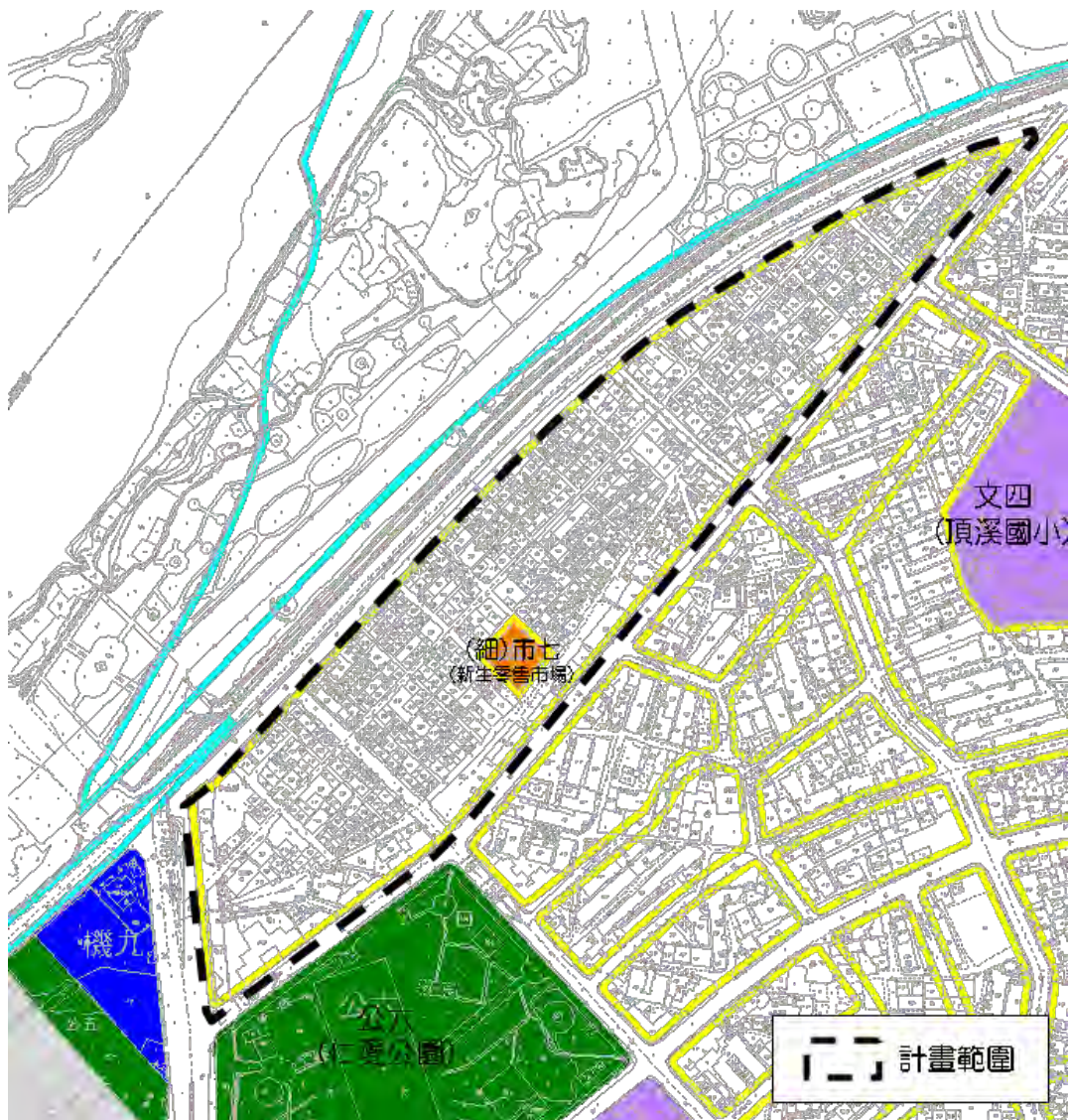


圖 2 永和大陳義胞地區計畫區現行都市計畫示意圖



## (二)社經發展分析

### 1.人口發展

#### (1)人口規模

永和市人口成長自民國 87 年至 88 年間人口減少 0.54%，為臺北縣少數之人口呈減少之鄉鎮，惟於民國 89 年開始其人口負成長之情形已趨於緩和，至民國 96 年底，人口已回升至 236,413 人，此與捷運中和線於民國 87 年底通車，增加與臺北市連繫便利性有關。

另由永和市人口數佔臺北縣人口數之比例觀之，由民國 87 年所佔比例約 6.69%，逐年減少至民國 96 年約 6.22%，顯示永和市在臺北縣中所佔之人口規模正逐年減少中。

表 3 北部區域、臺北縣、永和市歷年人口分析表

民國	北部區域		臺北縣			永和市		
	人口數	成長率	人口數	成長率	佔北部區域比例	人口數	成長率	佔臺北縣比例
87	9,252,993	1.33%	3,420,535	1.94%	36.97%	228,909	-0.79%	6.69%
88	9,382,515	1.40%	3,459,624	1.14%	36.87%	227,673	-0.54%	6.58%
89	9,489,451	1.14%	3,510,917	1.48%	37.00%	227,700	0.01%	6.49%
90	9,608,750	1.26%	3,567,896	1.62%	37.13%	228,099	0.18%	6.39%
91	9,683,378	0.78%	3,610,252	1.19%	37.28%	229,383	0.56%	6.35%
92	9,823,457	1.45%	3,676,533	1.84%	37.43%	231,816	1.06%	6.31%
93	9,892,419	0.70%	3,708,099	0.86%	37.48%	233,384	0.68%	6.29%
94	9,955,050	0.63%	3,736,677	0.77%	37.54%	235,059	0.72%	6.29%
95	10,044,006	0.89%	3,767,095	0.81%	37.51%	235,697	0.27%	6.26%
96	10,107,903	0.64%	3,798,015	0.82%	37.57%	236,413	0.30%	6.22%
年平均		1.02%	-	1.25%	-	-	0.25%	-

資料來源：都市及區域發展統計彙編

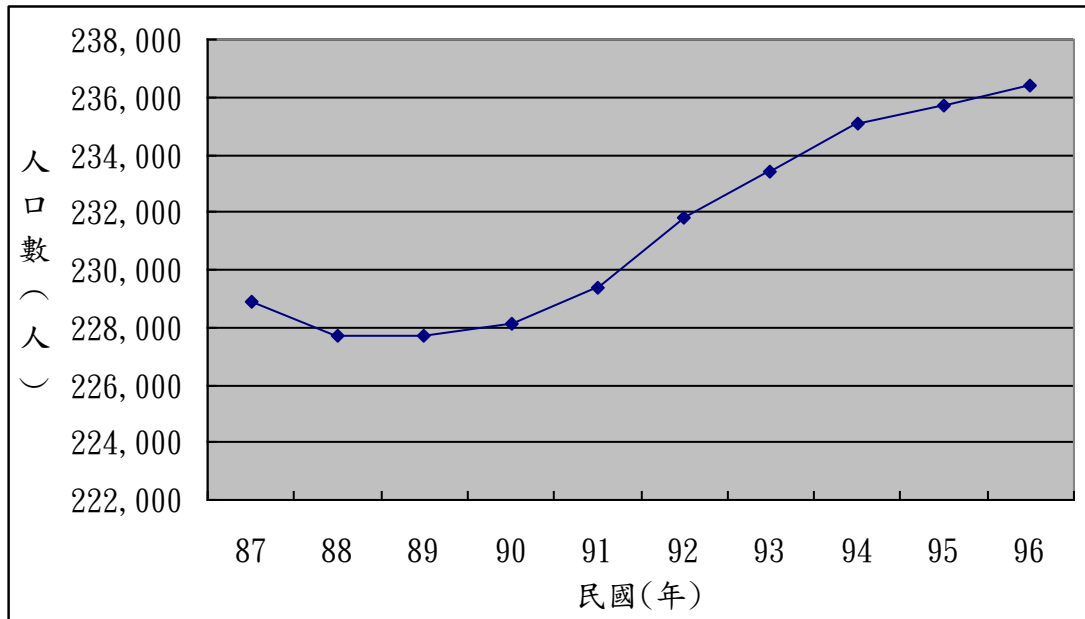


圖 3 永和市歷年人口成長趨勢圖

## (2)人口分布及密度

永和市人口密度為全臺灣人口密度最高之鄉鎮，由民國 79 年每平方公里 43,550 人，雖已降至 96 年的每平方公里 41,376 人，但其人口密度仍為臺北市人口密度的 4.28 倍、為臺北縣平均人口密度的 22.37 倍，顯示永和市呈現都市發展高度密集之現象。在人口分佈方面，永和市共分成 62 個里，其中以保順里人口數 9,312 人為最高，其次為保安里 7,849 人，而以忠義里人口數 876 人最低。

就永和市境內各副線里近年來人口之成長趨勢來看，計畫區南側保順里為近年來永和市人口主要新興地區，此區建築大都為近年新蓋之集合住宅大樓，在市場水岸住宅帶動風潮下，吸引大臺北地區居民來此居住。

計畫範圍以新生里、忠義里、大同里及永成里為主，另包含少部分下溪里、文化里及保安里，就區位條件與南側保順里相當，且鄰近新店溪水岸及仁愛公園，惟地區內建物密集且老舊，居住環境擁擠，地區缺乏改善，近六年人口成長率均呈現下滑之趨勢。

表 4 永和市人口分佈統計表

區城別	戶數	人口數			區城別	戶數	人口數		
		男	女	小計			男	女	小計
下溪里	1,500	2,176	2,208	4,384	秀林里	1,372	2,005	2,027	4,032
上林里	1,542	2,038	2,125	4,163	秀朗里	1,554	2,230	2,253	4,483
上溪里	867	1,034	1,168	2,202	秀得里	1,075	1,494	1,611	3,105
大同里	401	575	560	1,135	協和里	1,292	1,634	1,729	3,363
大新里	1,200	1,374	1,617	2,991	和平里	1,968	2,449	2,698	5,147
中溪里	1,990	2,796	2,787	5,583	店街里	1,722	1,960	2,331	4,291
中興里	1,267	1,616	1,722	3,338	忠義里	326	460	416	876
仁愛里	1,095	1,427	1,473	2,900	河堤里	1,188	1,440	1,503	2,943
文化里	1,087	1,439	1,472	2,911	河濱里	1,336	1,787	1,799	3,586
水源里	1,660	2,194	2,358	4,552	信義里	1,071	1,272	1,451	2,723
正興里	998	1,234	1,378	2,612	保平里	1,908	2,501	2,765	5,266
民本里	1,355	1,843	2,041	3,884	保安里	2,844	3,790	4,059	7,849
民生里	1,536	2,290	2,415	4,705	保順里	3,748	4,498	4,814	9,312
民治里	1,289	1,661	1,929	3,590	前溪里	916	1,025	1,158	2,183
民族里	1,798	2,452	2,692	5,144	後溪里	781	1,007	1,045	2,052
民富里	1,162	1,708	1,766	3,474	桂林里	1,457	2,002	2,205	4,207
民樂里	1,869	2,593	2,676	5,269	得和里	1,845	2,375	2,640	5,015
民權里	1,773	2,553	2,751	5,304	頂溪里	1,048	1,405	1,444	2,849
永元里	1,975	2,723	2,940	5,663	復興里	1,017	1,334	1,402	2,736
永安里	1,826	2,291	2,600	4,891	智光里	1,430	1,981	2,056	4,037
永成里	439	594	554	1,148	新生里	353	503	459	962
永貞里	1,474	1,923	2,123	4,046	新部里	988	1,323	1,285	2,608
永福里	1,201	1,612	1,735	3,347	福和里	2,086	2,579	2,876	5,455
永樂里	1,150	1,330	1,519	2,849	福林里	1,449	1,945	2,049	3,994
永興里	1,383	1,906	1,950	3,856	網溪里	533	720	704	1,424
光明里	1,352	1,670	1,826	3,496	潭安里	2,024	2,673	2,875	5,548
光復里	762	947	1,048	1,995	潭墘里	1,746	2,300	2,507	4,807
安和里	1,549	1,994	2,137	4,131	豫溪里	2,230	2,451	2,436	4,887
竹林里	1,569	2,103	2,205	4,308	勵行里	474	676	694	1,370
秀元里	1,230	1,731	1,834	3,565	雙和里	1,657	2,048	2,302	4,350
秀成里	1,172	1,664	1,680	3,344	總計	86,860	114,056	121,726	235,782
秀和里	1,951	2,698	2,844	5,542					

註：本計畫範圍包含大同里、永成里、忠義里、新生里與少部分下溪里、文化里及保安里。

資料來源：永和市戶政事務所，96年1月。



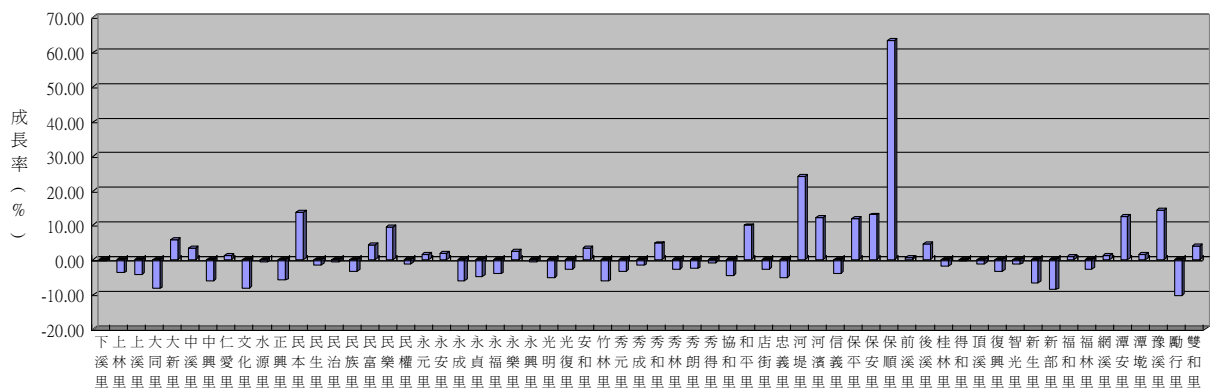


圖 4 永和市民國 91 年 1 月至 96 年 1 月各里人口成長趨勢圖

### (3)自然成長與社會成長

永和市近十年人口年平均自然增加率約為 0.54%，而在社會增加率方面，85 年至 89 年間大都為負成長，年平均增加率約為 -0.33%。由自然成長與社會成長人口數觀之，自然成長人口數由民國 84 年的 1,669 人減少至民國 94 年的 496 人，其中主要係為出生人數逐年減少所致；而社會成長方面，民國 85 至民國 89 年間成長率逐年減少，惟近年來遷出永和市之人口數已逐漸減少，至民國 90 年遷入數已大於遷出之人口數。

表 5 永和市歷年自然與社會成長分析表

民國	總成長 (人)	自然成長				成長率	社會成長			成長率
		小計 (人)	出生 (人)	死亡 (人)	小計 (人)		遷入 (人)	遷出 (人)		
87	-1,290	1,039	1,994	955	0.45%	-2,329	16,677	19,006	-1.02%	
88	27	930	1,961	1,031	0.41%	-903	--	--	-0.40%	
89	2,193	2,958	4,575	1,617	1.30%	-765	16,411	17,176	-0.34%	
90	1,284	794	1,733	939	0.35%	490	16,413	15,923	0.21%	
91	1,277	853	1,803	950	0.37%	424	17,686	17,262	0.18%	
92	1,156	537	1,586	1,049	0.23%	619	16,264	15,645	0.27%	
93	1,568	530	1,541	1,011	0.23%	1,038	16,427	15,389	0.44%	
94	1,675	496	1,542	1,046	0.72%	1,179	17,031	15,852	0.50%	
95	638	530	1,542	1,012	0.23%	108	--	--	0.05%	
96	716	842	1,618	776	0.36%	-126	--	--	-0.05%	

資料來源：臺北縣統計要覽。

#### (4)社會遷移

就永和市社會增加中，近年來遷入與遷出人數已大致相當；其中遷移方向主要以臺北縣其他地區為主，其次為臺北市，整體而言，永和市近年來遷入與遷出差值逐漸縮小，至民國 90 年遷入人口數已開始大於遷出人口數。

以上現象應與捷運中和線於民國 87 年底通車，增加與臺北市連繫便利性有關，僅一水之隔之永和市，在區位條件及交通可及性大為提高，近年來遷出數逐漸減少，且對臺北市區之引力有逐漸增加之勢。

就永和市人口發展而言，由於區內大多已發展完成，人口呈現飽和狀態，其居住密度更高居全國第一，生活品質極需改善，在民國 79 年人口成長至高峰後，其都市即開始慢慢進入衰退期，人口逐漸流失，惟在捷運中和線於民國 87 年通車後，人口才逐漸減少流失，呈現緩慢成長之趨勢。

本計畫範圍包含永和市新生里、忠義里、大同里及部分永成里，在永和市因中和捷運通車人口呈現緩慢成長下，計畫範圍內之各里人口均呈現下滑趨勢，南側保順里卻成為永和市境內成長最為快速之地區，顯示該地區相較於永和市其他地區，面臨更高之人口成長壓力，而計畫範圍之區位條件相當，理應具有相當之人口成長動能，故本計畫區若能改善生活環境品質，未來勢必具有相當程度之人口發展潛力。

在永和市人口密度高居全國第一，區內公共設施用地極為缺少情況下，本計畫應透過更新手段，適當地提供地區所需之開放空間，並引導此地區再開發，提供老舊地區一個再發展的契機。

表 6 永和市歷年社會遷移分析表

民國(年)	遷入-遷出					永和市 (人)
	合計	臺北市	臺北縣	臺灣省	其他	
87	-2329	-1472	-1882	-6	1031	227,673
88	-903	627	-1570	88	-48	227,700
89	-765	803	-1675	297	-190	228,099
90	490	858	-293	191	-266	229,383
91	424	173	178	368	-295	230,660
92	619	1263	-380	252	-516	231,816
93	1,038	919	159	133	-40	233,384
94	1,179	858	16	186	-6	235,059
95	108	216	-1082	339	635	235,697
96	-445	638	-1330	73	174	236,413

資料來源：臺北縣統計要覽。

#### (5)人口年齡結構

永和市幼年人口（0-14 歲）佔總人口比例大致呈現逐年下降的趨勢，自 90 年佔總人口比例約 18.0% 降至 95 年約 16.4%，反映了生育率的降低。而勞動人口（15-64 歲）方面，呈現先下降後上升的趨勢，由 90 年約 73.1% 降至 92 年約 72.6%，民國 93 年起回升，至 96 年 73.9%。而老年人口方面（65 歲以上）則由 90 年約 8.9% 增至 96 年約 9.7%。

表 7 永和市歷年人口結構統計表

年度	0~14 歲		15~64 歲		65 歲以上	
	人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)
90	41,754	18.0	169,453	73.1	20,609	8.9
91	42,784	18.5	167,635	72.7	20,241	8.8
92	42,794	18.7	166,528	72.6	20,061	8.7
93	41,116	17.6	171,145	73.3	21,123	9.1
94	40,475	17.2	172,825	73.5	21,759	9.3
95	39,389	16.7	173,930	73.8	22,378	9.5
96	38,795	16.4	174,701	73.9	22,917	9.7

資料來源：：都市及區域發展統計彙編。

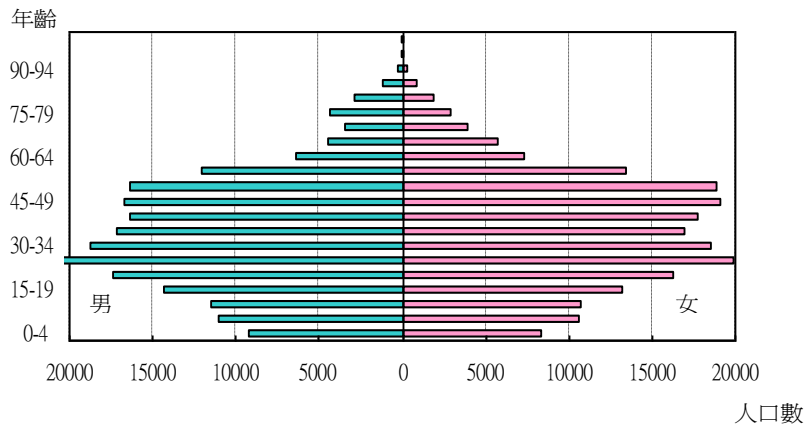


圖 5 永和市民國 96 年人口金字塔圖

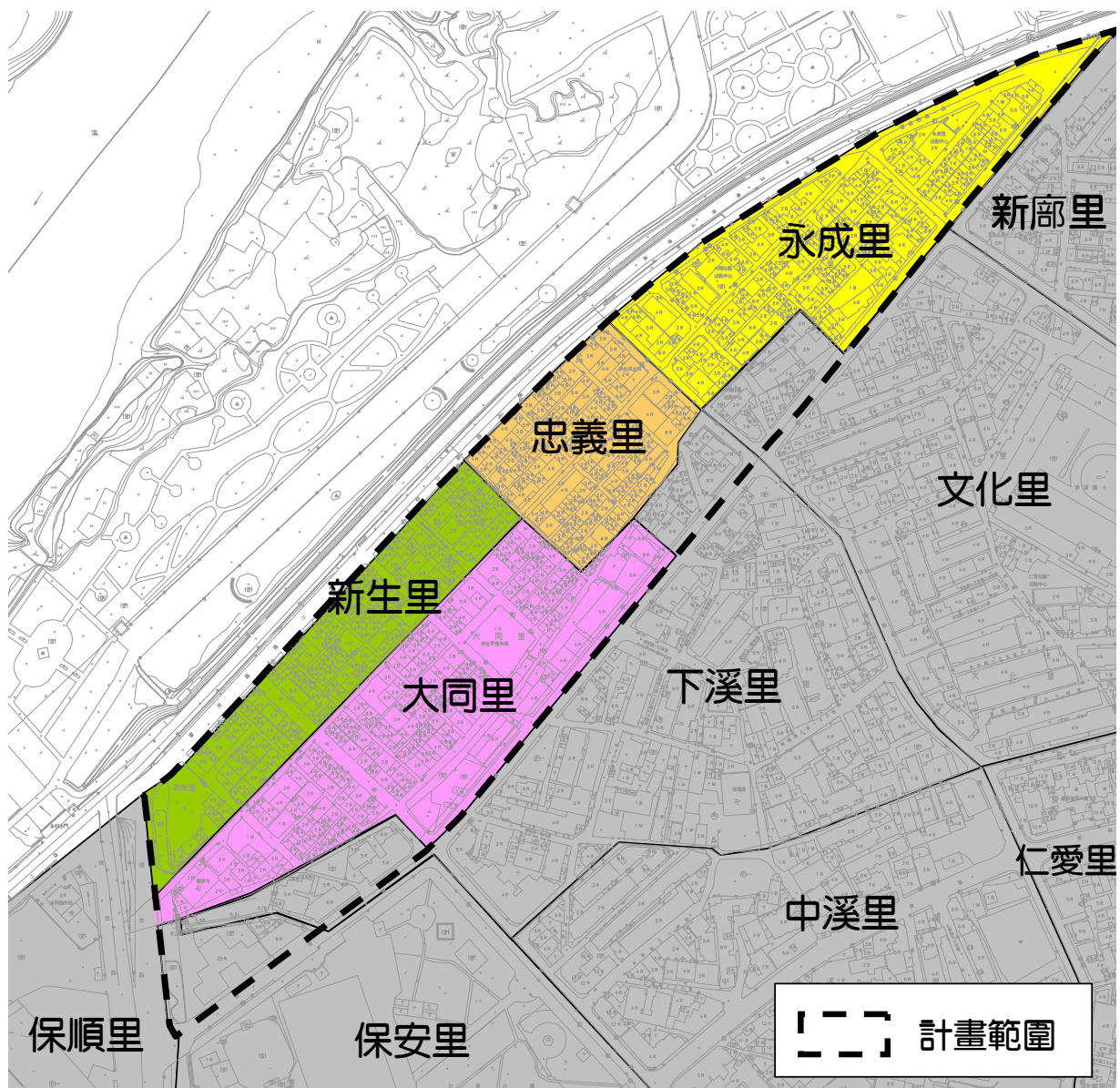


圖 6 計畫範圍內里界圖

## (6)人口結構指標

永和市屬於男性少於女性之鄉鎮，歷年之性比例由民國 90 年約 95.67%降至 94 年約 93.80%；扶養率部分為逐年降低，自 90 年約 37.7%降至 96 年約 35.32%，而老年化指數部分永和市高於臺北縣平均值約 15%。

表 8 臺北縣及永和市人口結構性指標

年度	性比例(男/女)%		扶養率%		老年化指數%	
	臺北縣	永和市	臺北縣	永和市	臺北縣	永和市
90	101.76	95.67	37.40	37.70	30.97	46.88
91	101.56	95.24	36.80	37.60	32.18	47.31
92	101.34	94.94	35.60	36.80	34.06	49.36
93	101.10	94.53	34.90	36.40	36.08	51.37
94	100.79	94.29	34.00	36.00	38.68	53.76
95	100.37	93.80	33.30	35.50	41.44	56.81
96	99.62	92.92	32.52	35.32	44.21	59.07

資料來源：臺北縣統計要覽

註：老年化指數 = [ 65 歲以上人口 / 0~14 歲人口 ] × 100%

由以上分析可知，永和市因 65 歲以上人口比例逐年攀升，老化指數亦長期高於臺北縣約 15%，顯示永和市為發展飽和之都市外，亦是人口逐漸老年化的都市，顯示其人口年齡老化更加迅速。

## 2. 產業概況

### (1) 產業結構

就臺北都會區、臺北縣及永和市之產業結構分析，其臺北都會區約 33% 場所單位員工數從事製造業，臺北縣約一半場所單位員工數從事製造業，而永和市從事製造業僅約 10% 左右，顯示永和市之產業結構與臺北縣極為不同。

就永和市之產業結構分析，其中與生產性服務業相關之金融保險不動產、工商服務業、社會及個人服務業之業別總約佔 41% 左右，較臺北都會區 33% 及臺北縣 11% 皆高出甚多，此亦顯示永和市產業結構之不同。

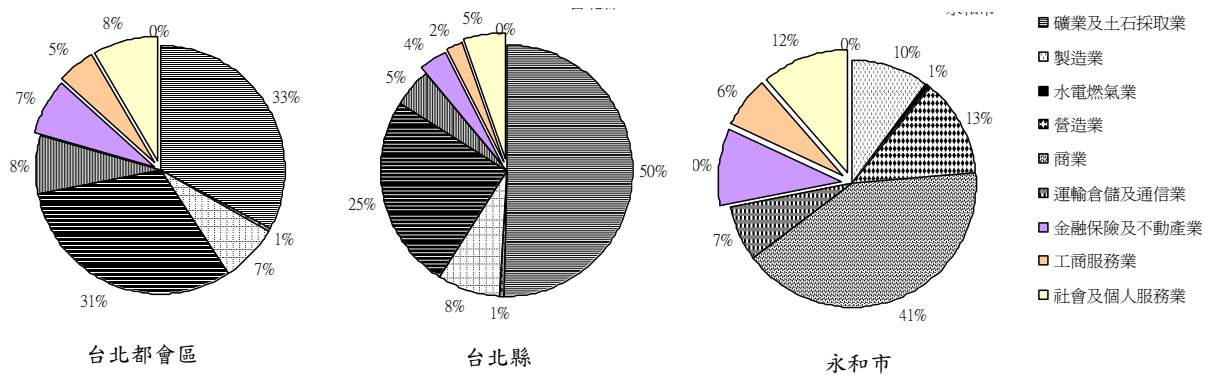


圖 7 臺北都會區/臺北縣/永和市產業結構圖

## (2) 廠商家數及產值

永和市在產業結構上，屬於三級產業發展的都市，範圍內並無工業區，其工商場所數在臺北縣 29 個鄉鎮市中排名第六，而其中以批發零售業場所比例最高，佔永和市內產業場所數近一半以上比例，達 48.82%，在就業人口數上也有近四成的比例；其次為運輸倉儲業及通資傳播業，其場所數比例均佔總場所數達 10% 以上，但若從就業人口數來看的話，則以金融、保險及不動產業較多。

從整體數據來看的話，製造業、礦業及土石採取業和水電燃氣業三項屬二級產業者，其所佔比例之總和不論以哪項數據來看都約在 5% 以下，顯示永和市的二級產業已式微，商業及服務業類型的業種才是其產業發展重心。

表 9 永和市工商業場所數及年度總產值一覽表

項目	永和市				臺北縣			
	場所單位數(家)	比例(%)	就業人口數(人)	比例(%)	場所單位數(家)	比例(%)	就業人口數(人)	比例(%)
礦業及土石採取業	1	0.01%	9	0.02%	21	0.01%	141	0.01%
製造業	254	2.77%	1544	4.13%	34237	19.24%	469507	41.89%
水電燃氣及污染整治業	19	0.21%	345	0.92%	618	0.35%	6990	0.62%
營造業	610	6.64%	3550	9.49%	11639	6.54%	69309	6.18%
批發零售業	4484	48.82%	14814	39.58%	73747	41.44%	305507	27.26%
運輸倉儲及通資傳播業	1042	11.35%	3063	8.18%	19977	11.23%	61646	5.50%
住宿及餐飲業	549	5.98%	2073	5.54%	8799	4.94%	30616	2.73%
金融保險及不動產業	350	3.81%	3570	9.54%	4264	2.40%	42004	3.75%
專業、科學及技術服務業	549	5.98%	2045	5.46%	5747	3.23%	30568	2.73%
支援服務業	179	1.95%	1393	3.72%	2717	1.53%	32681	2.92%
醫療保健及社會工作服務業	351	3.82%	2430	6.49%	4092	2.30%	37944	3.39%
藝術、娛樂及休閒服務業	121	1.32%	390	1.04%	2094	1.18%	6159	0.55%
教育服務業	143	1.56%	1064	2.84%	1710	0.96%	9558	0.85%
其他服務業	532	5.79%	1136	3.04%	8285	4.66%	18021	1.61%
合計	9184	100.00%	37426	100.00%	177946	100.00%	1120676	100.00%

資料來源：民國 95 年工商及服務業普查。

### (3) 區位商數

以下分別就場所單位數及就業人口數計算永和市工商及服務業之區位商數，可發現不論在場所單位數或就業人口數方面，區位商數皆明顯偏高的有金融保險不動產業、專業科學及技術服務業、醫療保健及社會工作服務和教育服務業四種服務性相關業別；此外，永和市的製造業無論是場所單位數或就業人口數，其區位商數皆偏低，顯示永和市係以三級產業發展為主的服務型機能都市。

表 10 永和市工商及服務業區位商數

業種	礦業及土石採取	製造業	水電燃氣及污染整業	營造業	批發零售業	運輸倉儲及資通播業	住宿餐業及飲	金融保險及不動產業	專、業、科、學、技、服、務	支援服務業	醫療保健及社會服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	教育服務業	其他服務業
區位商數(以場所單位數計算)														
永和市	0.92	0.14	0.60	1.02	1.18	1.01	1.21	1.59	1.85	1.28	1.66	1.12	1.62	1.24
區位商數(以就業人口數計算)														
永和市	1.91	0.10	1.48	1.53	1.45	1.49	2.03	2.54	2.00	1.28	1.92	1.90	3.33	1.91

資料來源：民國 95 年工商及服務業普查。

### (三)土地及建物權屬現況

#### 1.土地權屬現況

計畫範圍公有土地約佔 53.13%，其中新生零售市場、預定興建之永和市民大學屬於永和市管理；新生溝、區內現有巷道及零星住宅區建地，為臺北縣管理，其餘多為私有。詳細面積、位置及比例可參閱表 11 及圖 8。

表 11 永和大陳義胞地區土地權屬現況統計表

公私有權屬	所有權屬	合計(m <sup>2</sup> )	百分比
公有	中華民國	2897.95	3.02%
	永和市	3799.37	3.95%
	臺北縣	43289.26	45.06%
	未登錄土地	191.77	0.20%
公有合計		51039.02	53.13%
私有	私人	44731.77	46.56%
私有合計		44731.77	46.56%
公私共有		298.32	0.31%
總計		96069.10	100.00%

資料來源：本計畫整理。



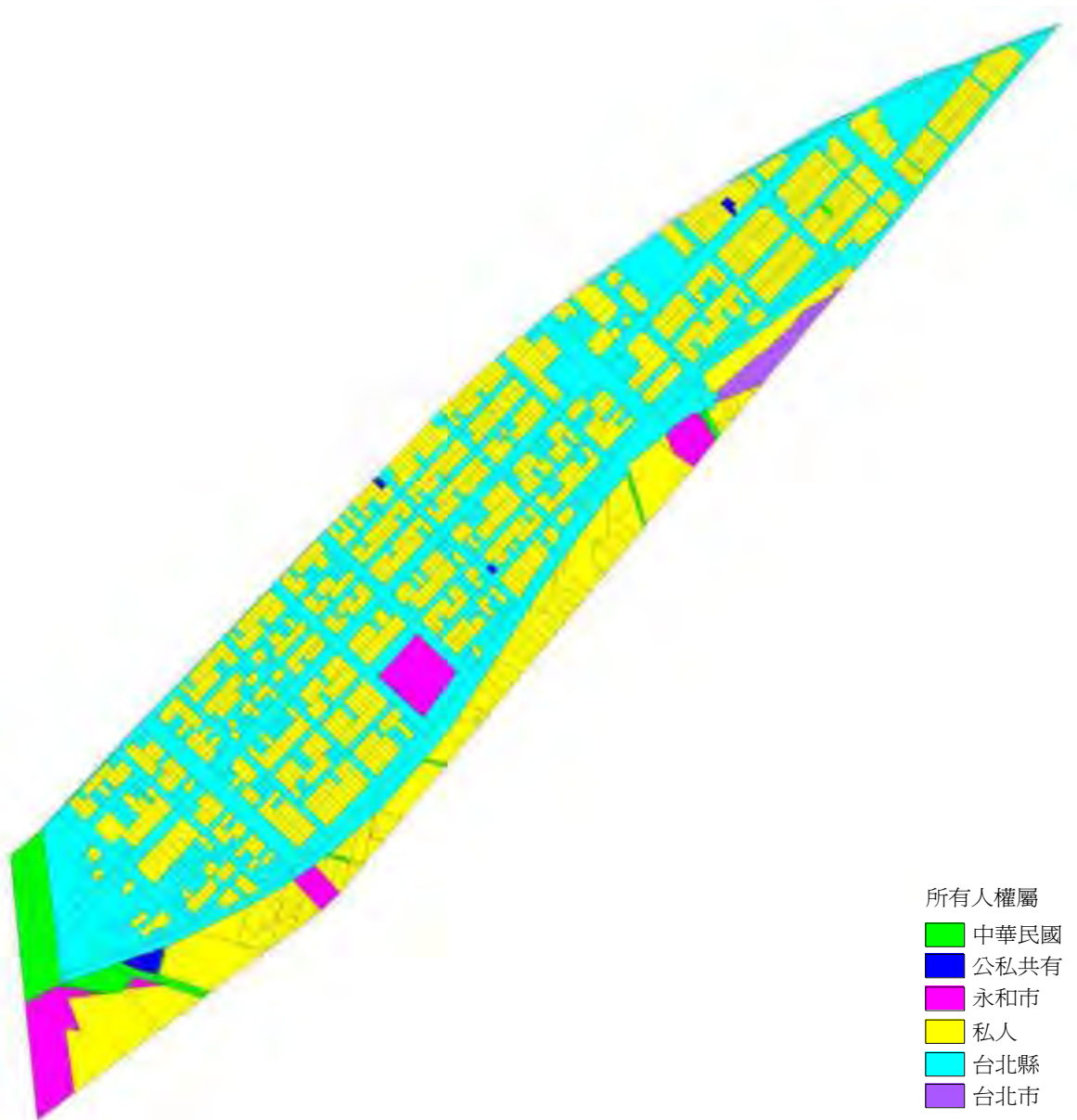


圖 8 永和大陳義胞地區土地權屬分布示意圖  
 資料來源：本計畫整理。

## 2.地價現況

沿環河西路、保生路及保安路土地公告現值較高，每平方公尺約 7-9 萬，大陳義胞地區價格較低約 5 萬，區內透天住宅所有土地現值約為 4.5 萬，參見圖 9。

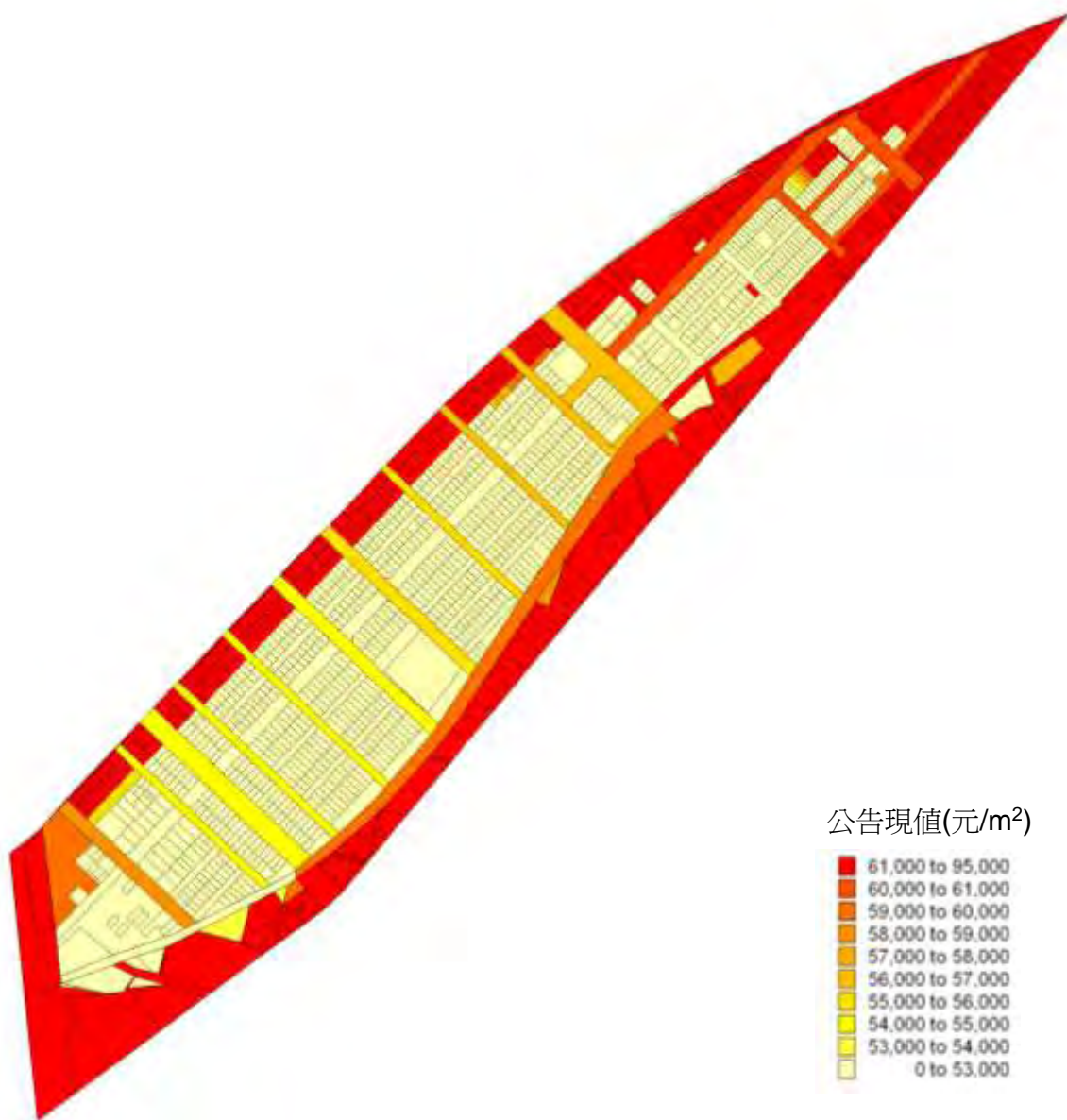


圖 9 永和大陳義胞地區公告現值分布示意圖

資料來源：本計畫整理(民國 96 年 1 月)。

### 3.建物現況

本次調查範圍為環河路、保安路、保順路所為之街廓進行土地使用現況調查，透過現場實地調查，評估後續更新單元執行之可行性，對未來財務分析提供直接的數據，以下茲針對計畫區範圍內建物屬性進行分析：

#### (1)建物樓層

大陳義胞地區除沿保安路部分建物達 10 層及 25 層以外，建物多為 3-5 層，參見圖 10。

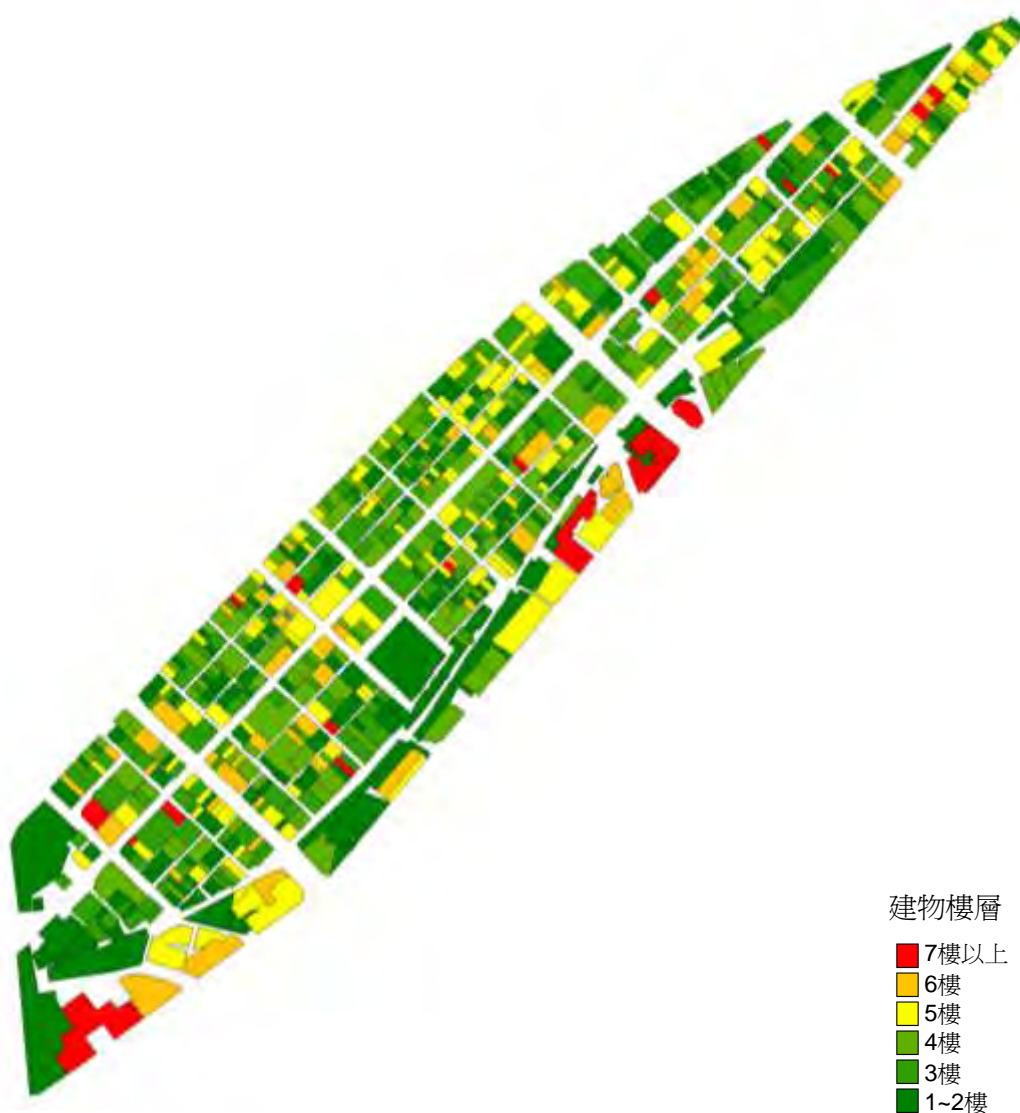


圖 10 永和大陳義胞地區建物樓層示意圖

資料來源：本計畫整理。

## (2) 建物使用

除沿市場及保安路沿街有零星商業使用外，其於大多為住宅使用。保福路旁為派出所，中央為新生零售市場，參見圖 11。

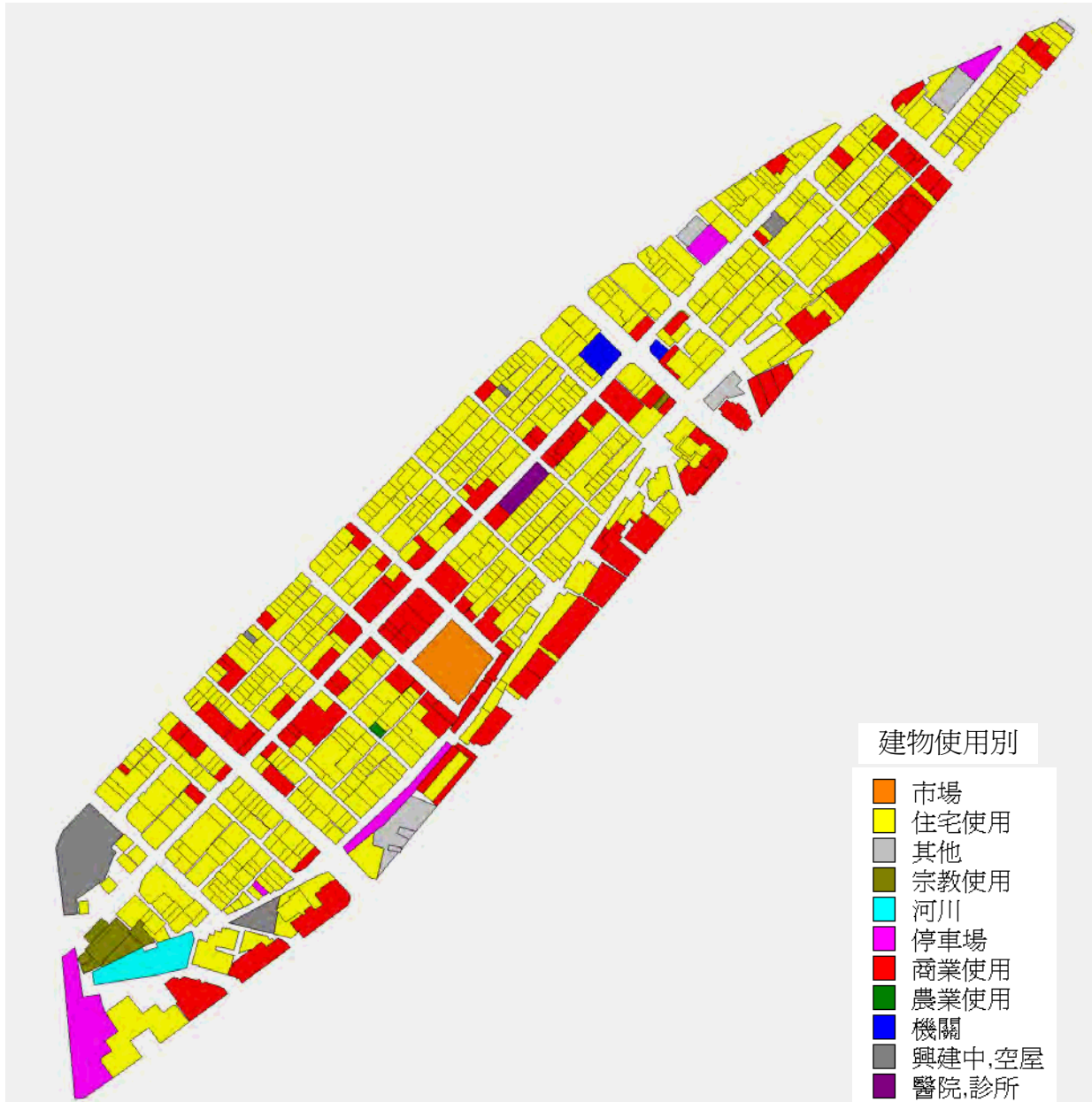


圖 11 永和大陳義胞地區建物使用示意圖

資料來源：本計畫整理。



### (3)建物結構

主要仍以鋼筋混凝土為主，其中建築樓地板面積約為262,633m<sup>2</sup>，沿新生溝有少數鐵棚建物，建於新生溝之上，另有部分為廢鐵場，無建物，面積約為6,178m<sup>2</sup>。



圖 12 永和大陳義胞地區建物結構示意圖

資料來源：本計畫整理。

#### (4)建物型態

透天、雙併住宅建築樓地板面積約佔 95,727m<sup>2</sup>，而連棟透天除沿保安路分佈外，同樣於大陳義胞地區中零星分布，多為整建後新建物，樓地板面積約為 65,651m<sup>2</sup>。

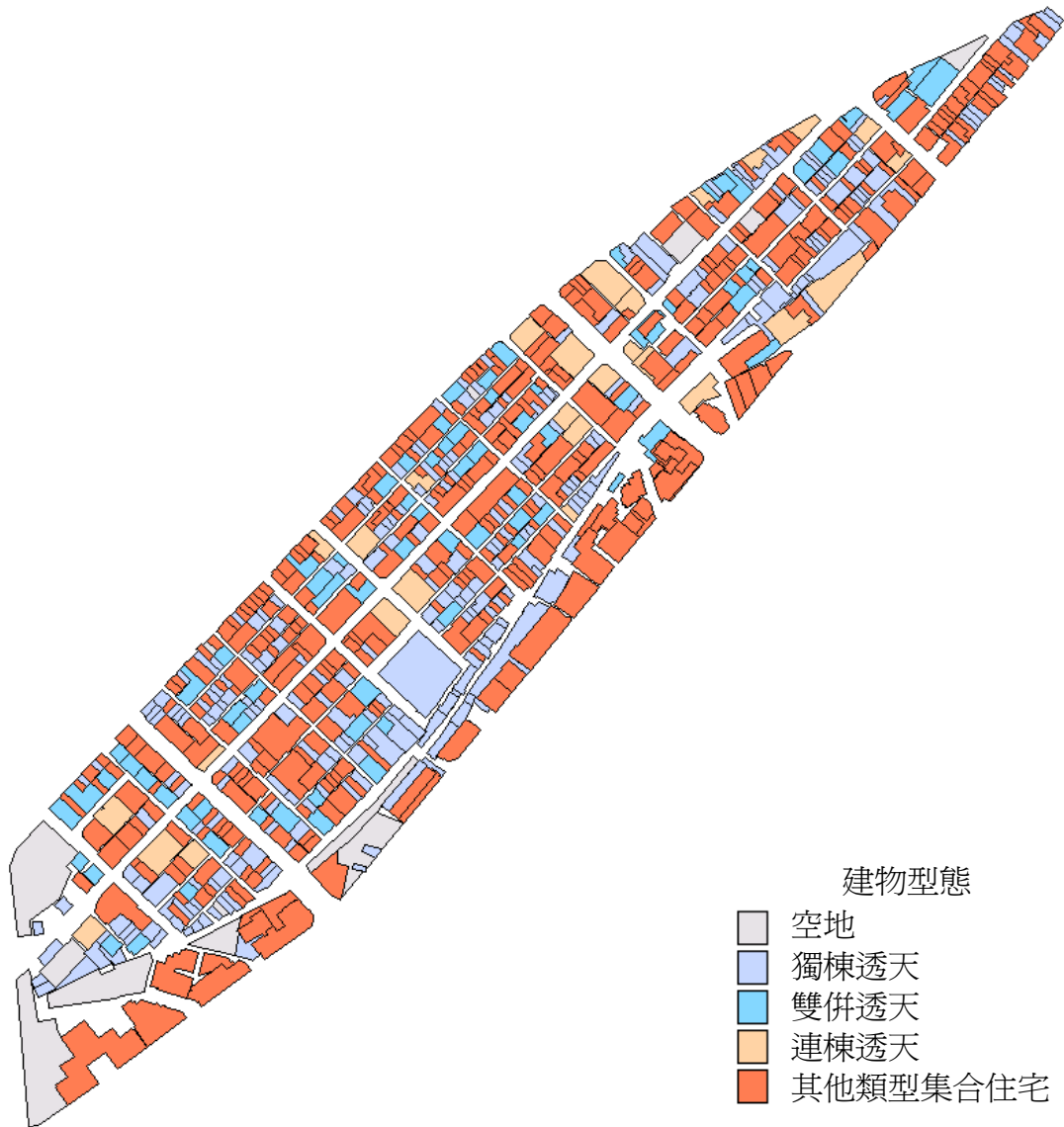


圖 13 永和大陳義胞地區建物型態示意圖

資料來源：本計畫整理。

### (5)合法建物調查

計畫範圍內合法建物可分為已取得建築執照及使用執照者，或已登記建號者，本計畫另比對合法建物登記樓層數與現況樓層數之差異，經調查結果顯示區內建物以未登記者佔大多數，合法建築部分則以已辦理保存登記且有增建者最多。

表 12 永和大陳義胞地區建物登記狀況統計表

建物登記狀況	佔全區建物比例
取得建照及使照者	4%
已辦理保存登記(有增建)	17%
已辦理保存登記(無增建)	6%
建物未登記	73%

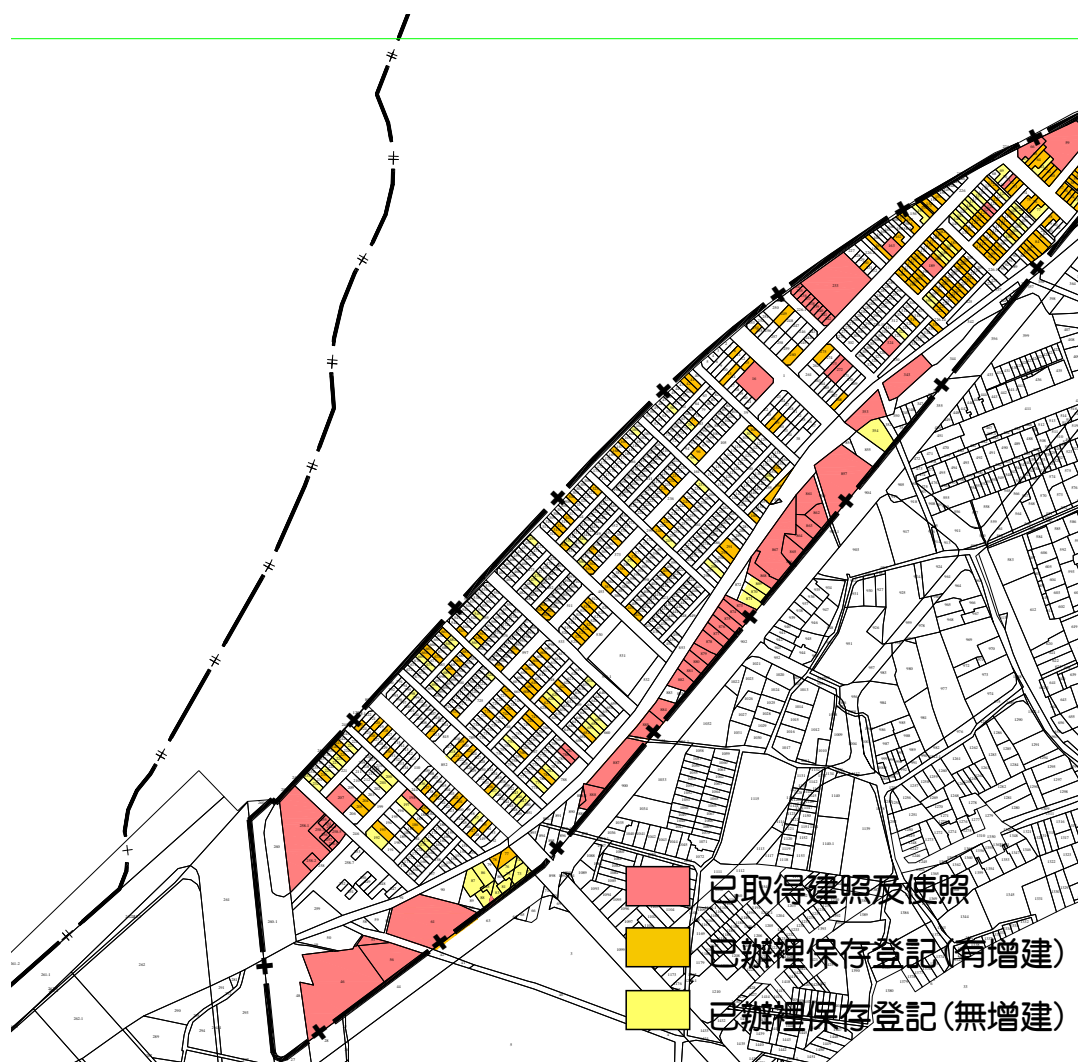


圖 14 永和大陳義胞地區合法建物分布示意圖

資料來源：本計畫整理。

#### (四)公共設施現況

本更新計畫案位於臺北縣永和市，與本案具體有關之計畫體系依層級分別為北部區域計畫、臺北縣綜合發展計畫、永和都市計畫。為能確實掌握開發案未來之公共設施配合程度及其可能衍生之課題，分別重點檢討公共設施配合使用之基礎。

##### 1.永和市公共設施之發展情形

依變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)內容指出，永和都市計畫現有公共設施可服務人口數因計畫區公共設施不足造成可服務人口數與現況發展差異頗大，影響居民生活環境品質。在公設用地取得不易情形下，未來應注重土地開發管理與回饋機制之建立，以避免都市土地失序之發展。此外，計畫區未來實施都市更新事業時，更應格外注意各建築基地內有關退縮空間、開放空間及人行步道系統之留設，以彌補地區開放空間系統之不足。



## 2. 基地半徑 1 公里內之公共設施

### (1) 基地內之公共設施

基地西北側為新店溪，乃與臺北市之交界；基地內公共設施包括兩處活動中心、派出所、永和市圖第一閱覽室及新生市場。詳見圖 15。



圖 15 基地內之公共設施位置示意圖

### (2) 基地外一半徑 1 公里內之公共設施

基地外一半徑 1 公里永和市內多處公共設施，約以學校、公園為主，包括頂溪國小、及人國小、育林國小(中)、潭底公園、崑崙公園、樹林消防分隊、衛生所等，詳見圖 16。

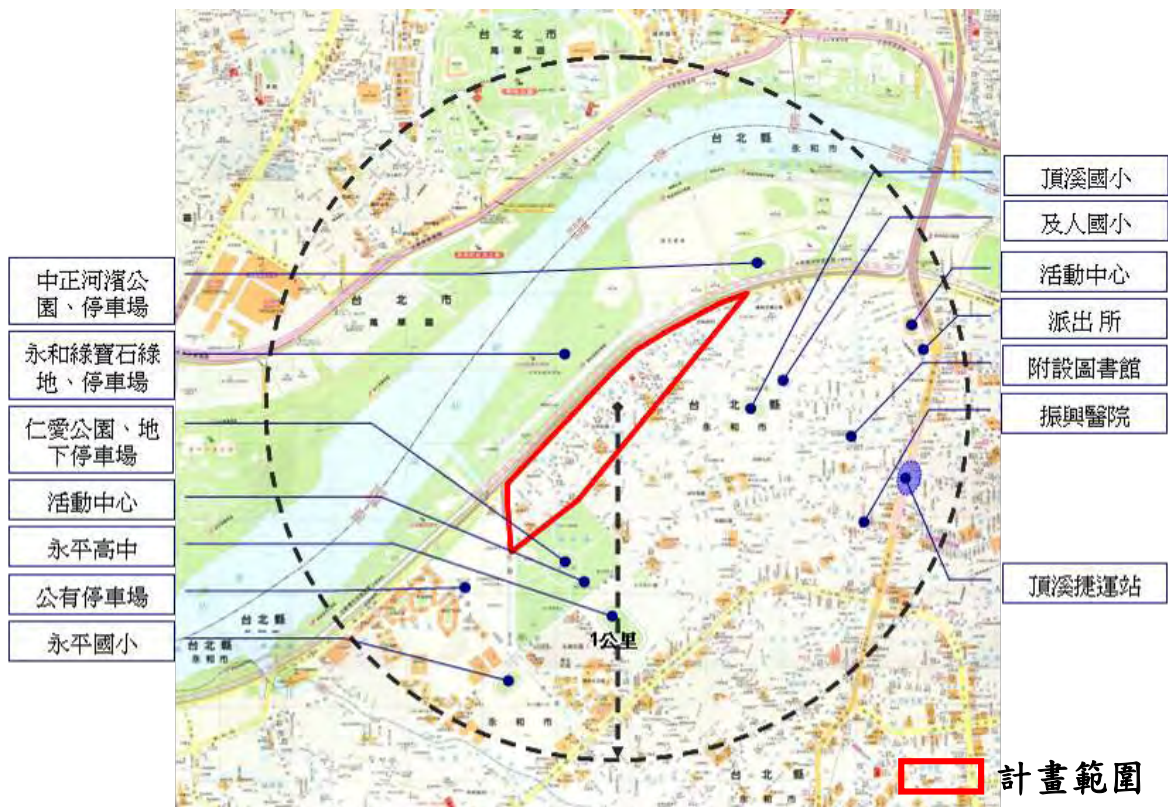


圖 16 基地外-半徑 1 公里內之公共設施位置示意圖

### (五)交通系統現況

計畫區以新店溪與臺北市相隔，而永和市同心圓式的道路系統設計，造成主要交通動線幾為南北向；同時計畫區主要為住宅使用，因此所需之道路服務層級較低，周邊主要道路系統如下所述：

#### 1. 主要道路

周邊主要南北向道路有永和路(24m)、中山路(24m)及中正路(18m)、環河西路(36m，目前現況路寬堤頂道路 10.5m，平面道路 10.5m)，其中以環河西路緊鄰計畫區，如未來景觀道路開闢，將可紓解計畫區至中正橋往臺北市車潮，並擴大環河西路之服務水準。

## 2.次要道路

主要有保安路(15m)、保生路(36m)、文化路(15m)、保福路(15m)、永平路(15m)、永貞路(18m)。而現況通過計畫區之保福路及永平路皆為 8m。

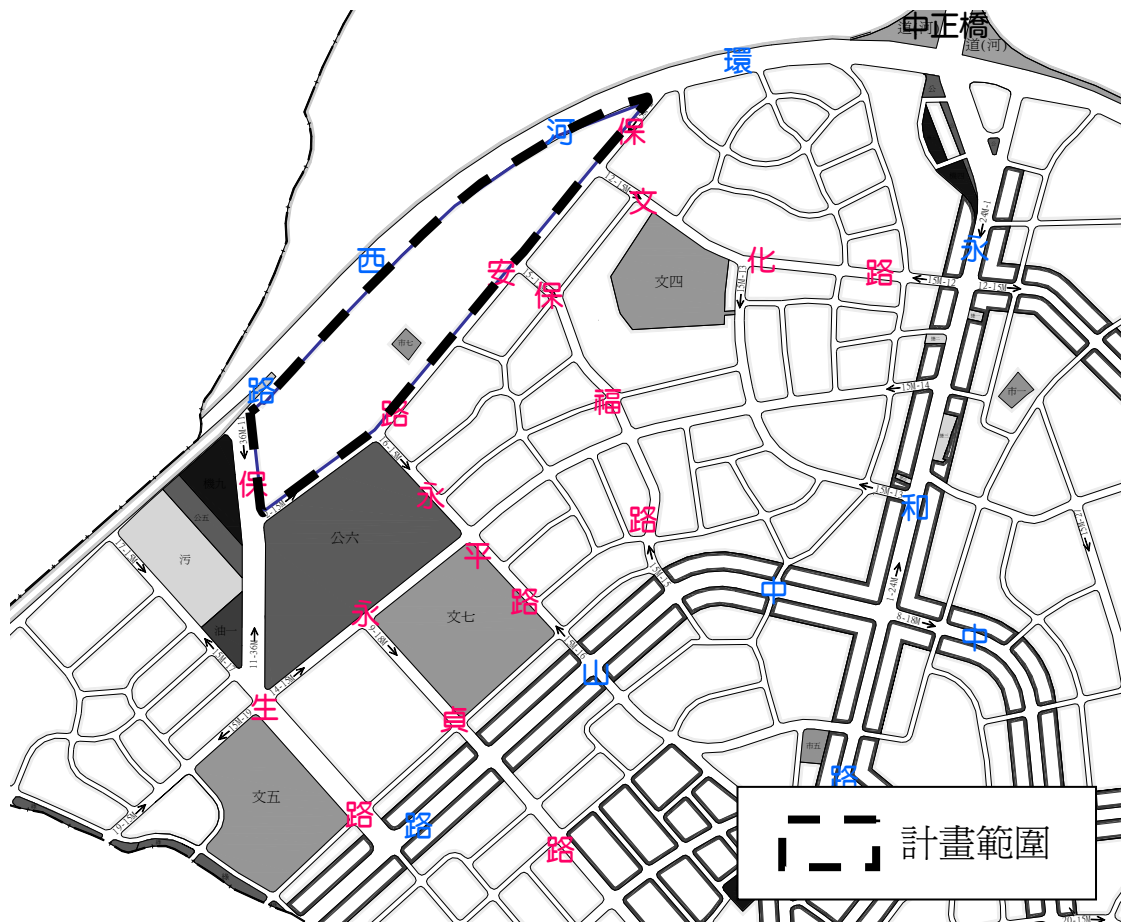


圖 17 永和保安路口大陳義胞地區周邊道路系統現況



## (六)不動產市場分析

### 1.地區住宅市場概述

永和市位於臺北盆地東南側，隔新店溪與臺北市相鄰，由於地理位置與臺北市中心僅一水之隔，加以區內商業發達，故自早已來大受臺北市通勤上班客層之青睞。由於發展得早，區內已無多餘之建地，故近年來推案案逐漸減少。

而就永和市房價來看，可以區分為不同屬性之區域，其中以環河東西路之訴求河岸景觀之住宅、中和與四號公園附近之公園綠地、以及捷運場站(頂溪站、永安市場)周邊。

表 13 永和市境內主要住宅推案地區

區位	產品訴求	周邊公共設施
新店溪河畔	高價位河岸景觀住宅	河川高灘地
中和四號公園周邊	公共設施完善地區	公園、學校
頂溪捷運站周邊	交通區位完善地區	捷運站

資料來源：本計畫整理



圖 18 永和市住宅主要推案地區

## 2. 雙和地區推案概況

臺北縣區域型客源充足，而永和市鄰近臺北市區，加以捷運通過，故相對臺北縣其他鄉鎮市而言，建商視永和市為北縣推案優良地區。在最近幾年間，由於消費者對於住宅景觀要求的益加注重，在新店溪河畔興起一股建築河岸景觀住宅的風潮，故沿環河東西路上便出現許多高層樓電梯集合住宅。

惟在可建地不多且建地陸續開發情形下，近幾年永和市預售推案可觀察出變得弱勢許多，總銷售金額相對於民國 92 年前可說是大幅下降(詳表 14)。

表 14 民國 89~93 年永和市預售市場推案概況表

項目	89 年	90 年	91 年	92 年	93 年
推案個數	17	16	17	19	6
可售戶數(戶)	613	642	787	1457	652
總銷金額(億)	153.7	190.5	135.2	147.4	33.0
銷售率(%)	24.00	17.83	25.08	92.66	55.52
平均總價(萬)	2507	2967	1718	1012	507

資料來源：信義不動產企劃研究室、惟馨週報。

雙和地區在民國 97 年的住宅推案表現，大致仍維持一定銷售水準，不過受限於永和市地區已無建地情形下，97 年也僅 5 個預售住宅推案，住宅市場價格都在 30 萬/坪以上；而與其條件相近的中和市，由於地幅遠較永和市遼闊，97 年推案住宅高達 16 個，其中較為特別的就是地價相對較低的工業住宅，銷售潛力看好；至於一般住宅區之住宅則多維持在 22-30 萬/坪左右。

表 15 雙和地區民國 97 年預售住宅彙整表

案名	樓層 (地面/地下)	坪數	表價 (萬/坪)	市場價 (萬/坪)	備註	
永和	大安禮居	11/2	25-70	33.0	30.0	
	詠和甲天下	7/1	24,30	36.0	30.0	
	漢皇麗緹	15/2	47-59	38.0	33.5	
	漢皇極品· 喬治五世	24/3	85-130	48.0	43.0	
	東煒大和	15/3	65-130	45.0	35.0	
中和	四季紐約	15/3	10-49	24.0	20.0	乙種工業區
	漢皇 SUPER	12/3	14-47	25.0	22.0	乙種工業區
	東昌晶品	13/1	20-43	25.5	22.5	
	圓通世家	10/2	42	25.8	23.8	
	新歐洲	15/4	15-53	27.0	25.0	
	微風 villa	15/3	24-80	28.0	24.0	
	寶時捷	15/3	10-70	28.0	26.0	
	東方明漾	14/1	26-38	29.0	27.0	
	景安敦品	11/1	13-39	30.0	26.5	
	麗泉皇宮	15/3	25-70	33.0	26.5	
	捷運宮琦郡	13/2	8-21	34.0	30.0	
	南方之星	19/3	12-62	34.0	28.0	
	冠德美麗景安	19/5	13-21	37.5	33.0	
	冠德新世界	25/4	13-51	41.0	32.0	
	和平世紀	15/3	34-72	34.0	26.0	
寶德忠孝街案	14/3	未定	未定	24.0		

資料來源：1.2008 年元月號住展雜誌；2.臺北房地王(2008)。

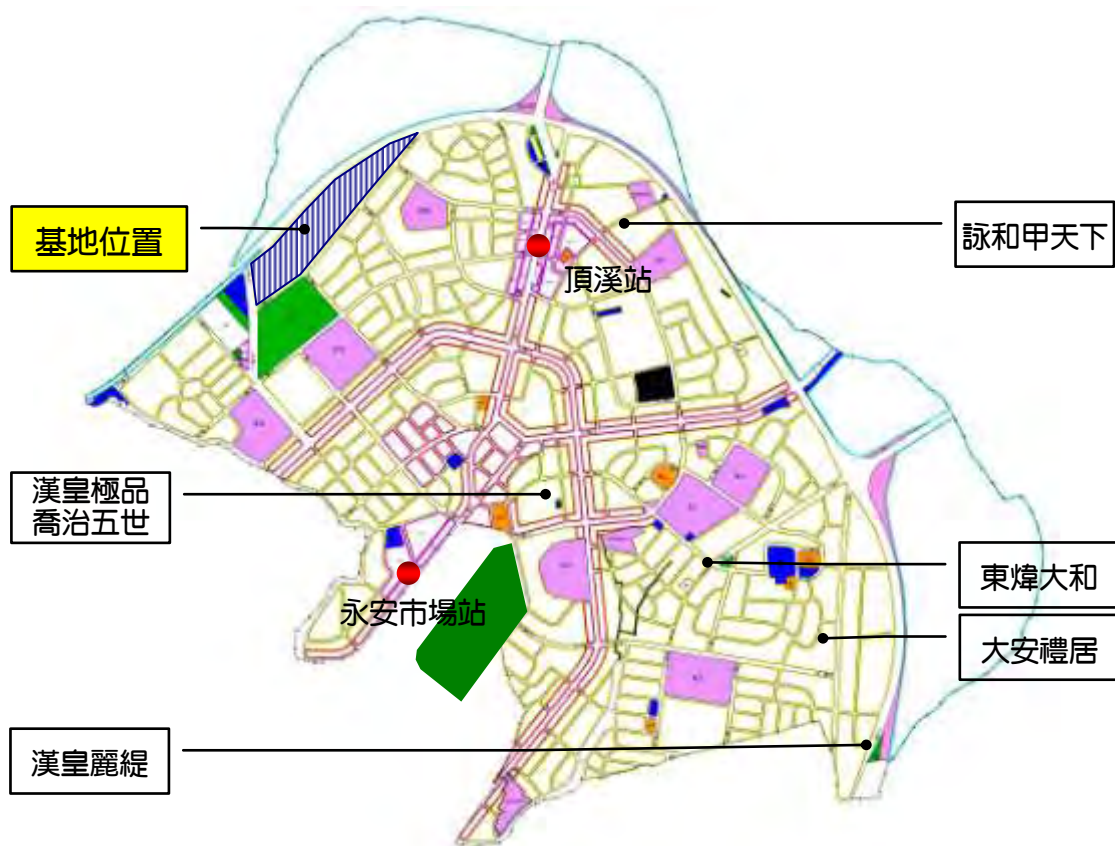


圖 19 永和市民國 97 年預售住宅主要推案分布示意圖

### 3. 永和市住宅成交概況

永和市人口稠密且鄰近北市商圈，加上房價水準低於北市房價，因此長久以來一直受到大臺北地區購屋族群的青睞，尤其捷運中和線完成後，在通勤時間縮短效應下，更多上班族前往該地區購屋。

#### (1) 就單價而言

就民國 93 年永和地區房市平均總價為 584.33 萬元，略高於 92 年 567 萬元的水準，而平均單價在中高價位產品的需求增加下，由 92 年每坪平均 19.1 萬元微幅調升至 19.49 萬元。

#### (2) 就總價而言

依單位成交價資料顯示，民國 93 年永和地區延續往年情況，仍以 300-500 萬元區間的產品為第一主力市場，成交比例由

92 年 40.1%略上升至 44.7%；其次 500-700 萬元區間的產品為第二主力，占整體成交比重的 23.7%。

(3)就成交坪數而言

而在成交坪數配比上，仍以 25-35 坪數區間的產品最受歡迎，但成交比重相較民國 92 年 40.3%略調降 7%左右至 32.7%，值得注意的是，永和地區 15 坪以下的小坪數產品成交比重由 92 年的 7%增加至 13.8%，為近年來的成長最為快速之產品。

表 16 民國 89 年至 93 年年臺北縣永和市成屋成交狀況分析表

年度		89 年	90 年	91 年	92 年	93 年
單位成交價件數 佔成交件數比						
單位成交價	300 萬以下	15.90%	24.10%	22.40%	14.40%	11.30%
	300-500 萬	48.20%	48.40%	44.90%	40.10%	44.70%
	500-700 萬	23.30%	15.50%	19.30%	21.50%	23.70%
	700-1000 萬	7.30%	8.90%	9.30%	16.20%	13.30%
	1000-2000 萬	5.30%	3.20%	4.10%	6.90%	6.80%
	2000 萬以上	0.50%	0.40%	0.00%	0.90%	0.20%
平均總價(萬元)		500	455	472	567	548
平均單價(萬元/坪)		16.7	15.3	15.7	19.1	19.5
單位成交坪數件數 佔總成交件數比						
單位成交坪數	15 坪以下	5.00%	9.50%	7.60%	7.00%	13.80%
	15-25 坪	24.30%	28.50%	27.20%	26.70%	27.60%
	25-35 坪	46.80%	34.20%	41.50%	40.30%	32.70%
	35-45 坪	14.30%	16.80%	14.80%	16.20%	14.20%
	45-55 坪	6.60%	6.30%	6.00%	6.50%	7.20%
	55 坪以上	3.00%	4.70%	2.90%	3.20%	4.50%
流通天數(天)		68.7	63.6	56.7	52.1	40.2

資料來源：信義不動產企劃研究室。

#### 4.住宅市場綜合分析

在建地嚴重不足情況下，永和市住宅需求強烈，住宅總價市場約在 300 萬至 700 萬之間，產品大小在 25 坪至 35 坪之間。本計畫範圍因鄰近文教設施及大型公共設施用地，居住氛圍良好，因此平均單價較境內其他地區較高，就財務可行性觀點，住宅產品為首要選擇，惟目前本計畫範圍內建物密集且狹小，土地權屬亦複雜，故就未來規劃之住宅產品，應考量現住戶所得及經濟能力，適當調整價格定位，以確保現住戶未來有能力承購更新後之住宅產品，達成現住戶安置目標。



#### 四、更新地區及策略性再開發地區範圍

永和大陳義胞地區舊稱新生地，由新店溪沖刷而成，為安置福和橋周邊因受水患之民眾，遂形成今日的大陳義胞地區，其範圍為永和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。其中環河西路、保福路及保安路所圍部分，已於 91 年 8 月劃定為更新地區，但該區尚未擬定更新計畫，為利後續整體規劃開發，本次進一步將保福路以西部分劃定為更新地區，並就 91 年劃定之範圍與本次劃定範圍併同擬定更新計畫，全區更新時程之計算以本計畫發布實施日起算，至於透過縣府公開甄選方式辦理區內都市更新事業實施者，其更新時程起算時間由縣府於招商文件另訂之。

此外，本計畫依據「都市更新容積獎勵辦法」第十四條將計畫範圍全區指定為策略性再開發地區，並經臺北縣都市計畫委員會第 384 次會議決議通過。



圖 20 計畫位置示意圖

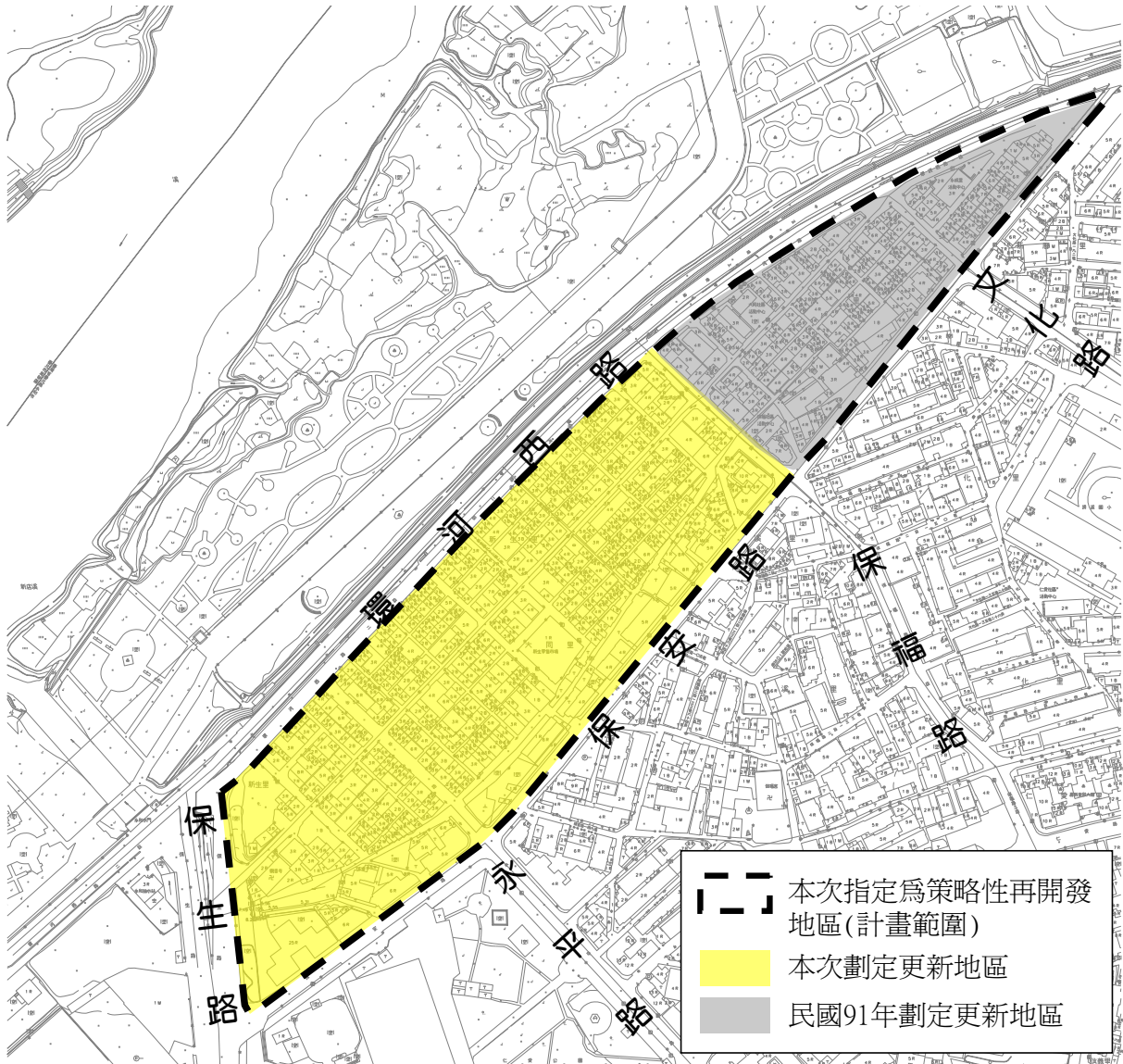


圖 21 更新地區及策略性再開發地區範圍示意圖



## 貳、基本目標與策略

### 一、發展課題與對策

依循前述對於周邊重大建設與環境、市場概況分析、建物現況調查及土地權利概況分析等，於本章提出後續執行更新可能遭遇之相關課題及相關因應對策。

#### **課題一：本計畫區因特殊發展背景，土地及建物權屬極為複雜，難以整體重建開發**

##### **說明：**

大陳義胞地區原為新生地，在安置大陳居民初期，皆為公有(縣有地)；然發展至今，部分土地出售於當地居民興闢住宅，部分居民因重建而持有建物未持有土地，部分居民則因無能力購買土地，迄今仍以承租方式居住於此，另尚有部分居民居住於違章建築，造成本計畫區土地及建物之權屬關係複雜，民間進行整體重建開發困難，導致地區空有良好區位，環境品質卻遲遲無法改善之現象。

##### **對策：**

由縣政府甄選適當實施者，與其合作推動本計畫區之都市更新事業。有關實施者之篩選，可先透過財務可行性試算及家戶模擬分析了解區內權利關係人之權益分配概況，訂定適當申請條件及評分標準，以監督並引導實施者之規劃及開發方向能兼顧現住戶權益，以確保更新事業順利執行。

#### **課題二：區內因公共設施不足導致環境品質低落，然因土地及建物權屬過於細分，配合整體規劃所劃設之公共設施，恐造成居民更新後難以達到現地安置門檻進而形成推動阻力**

## 說明：

為了地區未來發展後整體環境品質，一般規劃方式傾向藉由都市更新之推動重整地區公共設施系統以達改善環境品質之目的，然依計畫區內現住戶過於細分之權利價值特性，留設大量公共設施將壓縮其更新後可分回之權益，導致原本權利價值較少之住戶更難以達到現地安置門檻而被迫移居他地，除不符本案規劃原意，更可能造成後續推動更新事業計畫之阻力，故應如何兼顧環境品質與住戶權益，為本案是否得以推動之關鍵課題。

## 對策：

考量計畫區內現住戶因權利價值過於細分可能造成更新後分回權益不足以現地安置，為避免現住戶繼續居住於此地之權利受到影響，除利用計畫區內之公有土地依規定優先抵充作為公共設施外，並以現住戶公共設施零負擔為目標，區內公共設施在配置上僅留設必要性之道路系統，至於開放型公共設施則可透過更新計畫控管法定空地及人行通廊之留設加以替代，並可配合更新獎勵項目，鼓勵後續實施者提高法定空地留設比例，使未來計畫區在現住戶達到最佳安置之前提下，仍可享有寬闊之環境及充足之開放空間。

## 課題三：現況道路狹窄、建物排列過密，恐造成防救災延遲， 影響居民生命財產安全

### 說明：

計畫區內目前並無道路用地之劃設，現況道路主要多為既成巷道，在區內建物密集及部分違章情形下，現況道路寬度不足恐將對無法滿足地區防災需求，此外就聯外道路系統而言，與周邊亦缺乏有效之連接，亦使得本地區災害發生時，恐將造成第一時間之救災延遲。

### 對策：

1. 考量周邊街廓尺度及地區道路系統，劃設融合地方發展紋理之街廓尺度，並透過本次更新計畫檢討，考量計畫區與週邊道路系統之關

係，於計畫區內增設東西向橫向道路，延續文化、保福路及永平路，始得已連接至永和市主要聯外幹道環河路，並可提昇計畫區之防災計畫。

2. 另考量周邊街廓發展尺度及後續更新單元執行之可行，於計畫區內亦增設南北向之道路，並著眼定位以人行為主之尺度。

#### **課題四：計畫區緊鄰新店溪水岸資源，但現況不論動線或視覺景觀均難以與其連結**

##### **說明：**

就計畫範圍所在區位位於永和市西側，其計畫區西側隔環河路及堤防即為新店溪水岸，目前河床旁之高灘地已開闢為運動公園，未來計畫區內如何透過都市設計手段，連接目前被堤防所阻隔之水岸，重新找回與水岸資源之親密感，亦為後續都設操作之重要課題。

##### **對策：**

建議藉由本次更新之契機，建議未來除了將由保生路開闢水門、設置大業安養堂路橋外，亦可透過都市設計管制手段，如透過高層建築提高觀景視野、建築配置錯落以及人行通廊留設等管制，使居民不但能享有更多視野分享水岸景觀，坐擁開闊河景及遼闊藍天，並可兼顧視野及動線的通透性，對於早年以捕魚維生的大陳人來說，將有著更深刻的意義。

## 二、發展目標與願景

遵循前述發展課題與對策，藉由計畫區之立地條件分析，進而導出本計畫未來發展願景。

### (一)立地條件分析

#### 1.地理環境優勢

永和為人口密度最高的城市，擁有龐大的居住人口，就計畫區之於永和市的地理位置來看，共可分為四個環境資源，公園綠地、捷運、文教用地、河岸景觀，從此四點，可描繪出本計畫區的優勢(參閱圖 22)。

#### (1)公園綠地

永和市唯一大型的公園綠地(仁愛公園)位於計畫區旁，佔地約 5.6 公頃，白天可提供居民休憩、運動，夜晚則結合奧多咖啡，提供藝文表演服務，豐富永和市居民的休閒生活。另外西側新店溪河川高灘地隔堤頂道路與計畫區相鄰，目前河川高灘地已整治為運動公園，提供永和市居民多元的運動、休憩空間。

#### (2)捷運

計畫區距捷運中和線頂溪站約有 800 公尺的距離，交通尚稱便利；同時目前萬大、中和、樹林線所規劃路線，沿保生路至中山路往樹林方向，預定於永平中學設置場站，其場站位置距離本計畫區南側僅約 600 公尺處，未來開發完成，將可提供計畫區雙捷運場站之優勢，並可快速進出臺北市中心地區。

#### (3)文教用地

永和市一向以文教氣息濃厚著稱，二計畫範圍所在地區週邊亦有三處文教用地，分別為頂溪國小、永平國小、永平中學(國中部、高中部)，除可提供學童教育外等基礎功能外，校園運動、開放空間亦可提供作為周邊居民閒暇時間休閒去處。

#### (4)河岸景觀

計畫區南側之保順里為永和市居住密度最高的地區，原因便是水岸景觀所推出之電梯大樓推案，吸引大量人口進駐；計畫區同保順里位於新店溪旁，河岸景觀的資源，將為居住條件帶來加分的效果。

### 2.所在區位與永和之關係

#### (1)消費空間

以整個永和平的發展來看，商業消費空間多分布於捷運中和沿線地區，其中尤以捷運站周邊地區最為繁榮；在此南北向軸線外，又有樂華夜市將消費圈從永和路帶至中山路一帶，與SOGO百貨連成東西向之商業軸線，再加以仁愛公園夜間的露天咖啡座與藝文表演，儼然成為永和地區的一條消費次軸線。

#### (2)開放空間

永和地區因依畔新店溪而擁有完整的環河高灘地活動空間，提供慢跑與自行車等休閒活動，而仁愛公園與永平中學連接的開放空間，在永和平區中，亦為難得的開放空間軸線，惟兩條空間軸線因大陳義胞地區之封閉性而阻斷，無法在永和地區串聯起完整之開放軸帶。

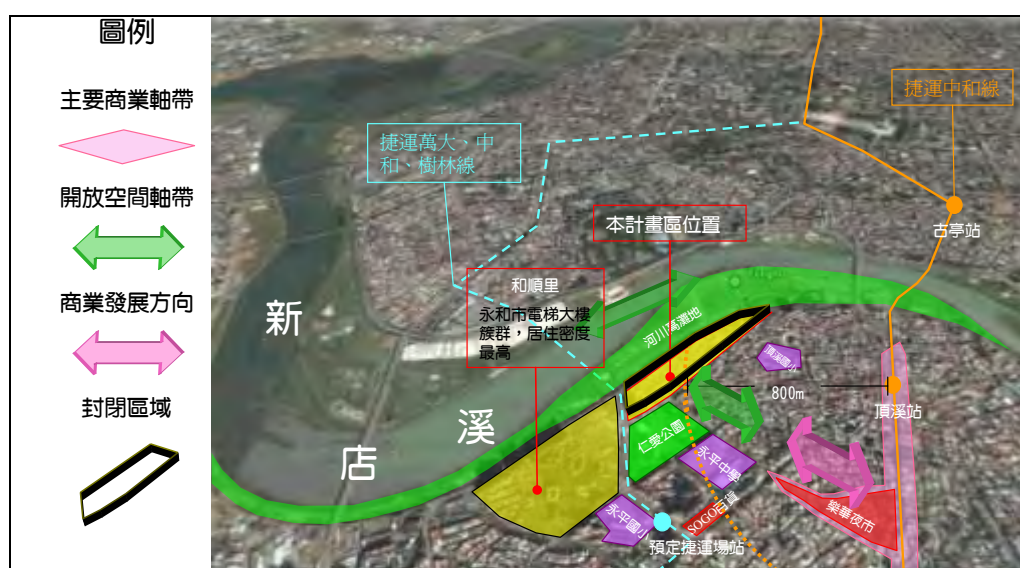


圖 22 永和大陳義胞地區立地條件分析圖

### 3.SWOT 分析

針對前述立地條件分析，進行本計畫區 SWOT 分析，以為後續進行發展定位研擬之基礎。

#### (1)內部優勢(Strength)

- ◆鄰近大面積公園綠地，休閒遊憩空間充裕。
- ◆頂溪捷運站距計畫區 800 公尺，提供計畫區大眾運輸工具選項。
- ◆鄰近文教設施，提供良好生活與教育環境。
- ◆新店溪沿計畫區西側環繞，提供創造水岸景觀的可能。
- ◆永和大陳義胞地區公有土地約佔 53%，易於都市更新的推動。

#### (2)內部劣勢(Weakness)

- ◆區內建物密集，建蔽率過高，防災救援機能不足，居住品質低落。
- ◆沿保安路建物較高，多為連棟公寓，配合計畫區整體更新之困難度較高，而 20 層樓以上之電梯大樓，勢必剔除於更新範圍之外。
- ◆區內幾棟透天建築，部分建物已由居民自行整建，內部建物新舊不一，進行整體更新計畫勢必引來部分民眾反彈。
- ◆內部道路幾為公有之現有巷道，道路系統狹窄且不完整。
- ◆永和市人口老年化指數偏高，居民觀念可能相對保守，將有礙於都市更新的推動。

#### (3)外部機會(Opportunity)

- ◆與臺北市僅一溪之隔，住宅市場價值高，擁有競爭優勢。
- ◆臺北縣捷運萬大、中和、樹林線之新設場站，位於計畫區旁 600m，強化此區之可及性及服務範圍。
- ◆永和市區內住宅銷售反應良好，有助未來實施者進場投資。

#### (4)外部威脅(Threat)



- ◆永和市居住密度高，與臺北市地區往來密切，尖峰時間交通品質低落，影響地區生活條件。
- ◆大陳義胞地區自身的封閉性，對於仁愛公園及河川高灘地的延續，造成威脅。
- ◆規劃興建中之環河快速道路，若未來設計採高架方式，將對河岸之事業景觀有所阻礙。

## (二)發展定位與目標

### 1.發展定位：從「安置」到「生根」

大陳義胞於民國 44 年隨著政府的金剛計畫，遷移來臺，從大陳紙幣到臺州話，大陳人離開家鄉，也帶來不同的文化。遷移至今已 50 年，分散在全臺各地的大陳人，註定在這塊土地上落地生根。

來到永和的大陳人，最初定居於五和新村，即現今福和橋一帶，因 87 水災的影響，遷至保安路以西之河川新生地，隨著時間的移進，部份大陳人買下居住的土地，融合地區生活，成為永和市的一份子，但年輕一輩，卻因地區環境的擁擠，再度搬離了這片土地，造成地區老年化的情況。同時，早年狹小道路空間的安排，建築物的窳陋，造成永和大陳義胞地區的封閉，與週邊地區的生活條件大不相同。

然而，今日的大陳義胞地區，不但緊鄰新店溪河川高灘地水岸資源及仁愛公園，周邊並有中小學林立，教育資源充足，更重要的是擁有中和線捷運頂溪站及規劃中之萬大線預定捷運站之雙捷運優勢，其擁有之優越條件遠超過當初之「安置」功能定位。因此，如何善用大陳義胞地區之區位條件優勢，將其由永和市邊陲地帶之邊緣化情形轉變為宜居之新家園，使大陳人的後代願意留在此地生活，進而「落地生根」，應從下列面向著手。

#### (1)強調大陳人親水之本性，加強與新店溪之連結

早年大陳人僅能臨海維生，以天然資源謀生，如今永和大陳義胞地區之空間區位條件，位於臺北市旁畔新店溪，且因為

捷運的開通，公園的興闢，而大大地改善，不同於以往的孤立。未來空間規劃，除應強調大陳人臨水、親水的本性，建立與新店溪的關係外，並應利用與週邊地區之優勢，重新帶動社區活力。

(2) 尊重老年化空間，重新引入青年活力

永和市本身已為老年化的都市，而大陳義胞地區同樣擁有這樣的問題，在未來空間規劃上，除應尊重老年化的趨勢，著重步行空間的聯通外，更應以環境改善為任務，為地區帶來活力，讓新一代的年輕人也願意進入此地區居住，從環境至心靈，徹底更新永和大陳義胞地區。

(3) 重整道路系統，塑造安全宜居環境

大陳義胞地區長久以來為人詬病之環境課題之一在於其經歷長久發展後形成之建築物過密及巷道狹窄情況，使地區防救災功能受到影響，居民生命財產安全堪慮，也是年輕一代不願繼續居住的理由之一，因此應將防救災概念納入空間規劃原則，藉由完善防災系統計畫，讓大陳人的後代能安心在此培養下一代。

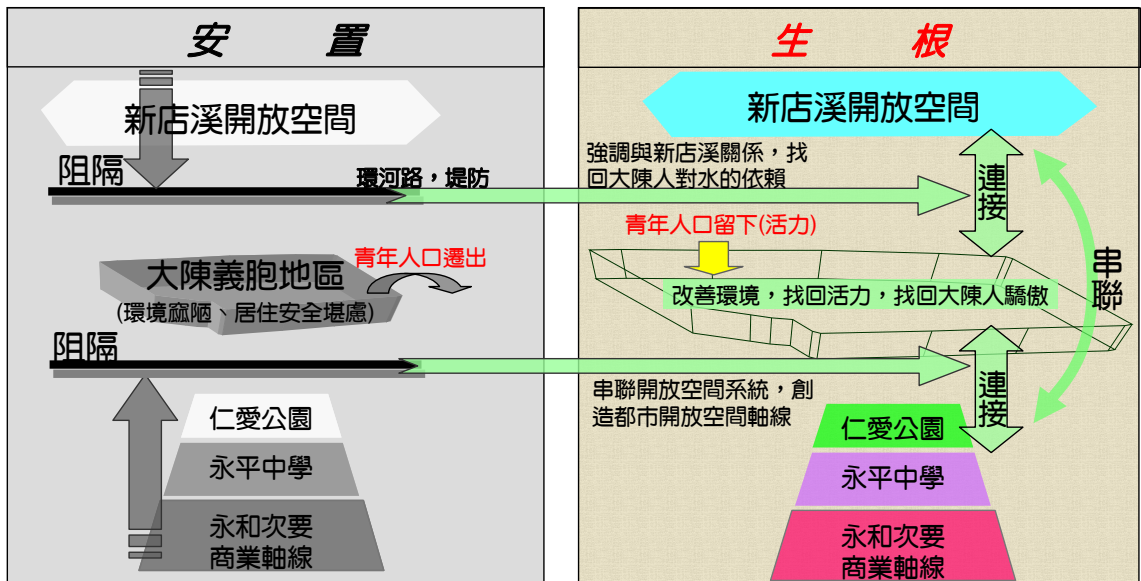


圖 23 永和大陳義胞地區發展定位示意圖

## 2.發展願景

承接前述計畫區之立地條件分析及發展定位，應配合計畫區之環境區位優勢，塑造兼具寬闊、安全、私密與親水特性之高品質居住環境，為大陳義胞地區居民打造宜居的優質新家園。



圖 24 永和大陳義胞地區實質環境規劃願景示意圖

### 3.發展目標

#### (1)環境融合

##### ◆串連水岸景觀資源

計畫區西側鄰接新店溪，水岸景觀為本計畫區難得的優勢，故後續之空間規劃應確保未來區內水岸景觀之優勢，並與水岸空間產生關聯。

##### ◆確保動線之延續性

目前基地與新店溪被堤防所阻隔，加以未來興建之環河快速道路，均將使計畫區通往水岸之路徑阻礙更大，故未來空間上之設計，除前述確保景觀資源外，如何透過都市設計管制手段，以連接計畫區通往水岸之路徑亦為後續規劃之重點。



##### ◆阻隔環快噪音衝擊影響

未來環快興建通車後，將快速引導大臺北地區車流快速通往臺北市，惟通過性之交通量亦將地區造成衝擊，故未來與環快之界面，如何透過設計降低衝擊，亦為空間處理之重要課題。



##### ◆尊重地方發展紋理

未來計畫區更新後，不應為單獨各別之開發，其仍考量與周邊地區長久發展以來發展之紋理，故未來街廓之劃設仍應反量地區之結構。





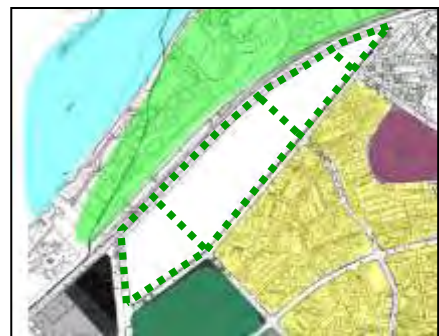
### ◆串連周邊開放空間系統

基地西側為新店溪河川高灘地，南側則緊鄰永和市境內唯一大型開放空間，故未來如何透過基地更新之契機，連接堤內及堤外之大型開放空間，讓周邊開放空間系統得以連接，亦為後續空間規劃之重點。



### ◆可串聯全區之步行空間

計畫區未來更新後，除藉由道路重整改善車行動線，亦應思考如何透過法定空地留設出完整而寬闊之人行步道系統，並使其與開放空間緊密串連，以提升行人通行時之舒適性與安全性。



## (2)空間再造

- ◆維持住宅使用的調性，引入年輕人口，為地區帶來活力。
- ◆透過重整道路系統，重新接連永和中中心地區通往新店溪河灘高灘地公園，並建立足夠深度之街廓，與周邊發展紋理能相互融合。
- ◆新生溝以排放雨水為主，且將基地切分過於細長，故本次調整原溝渠位置，維持建地可建築深度，原溝渠機能則仍予以維持。
- ◆計畫區範圍周邊已有仁愛公園及河濱運動公園，藉由本次空間系統面向的改造機會，於計畫區內中央留設帶狀開放空間，串連週邊兩大開放空間，並可結合都會零售、餐飲、休憩等行為，營造城市廊帶之意象。
- ◆透過建築指定退縮留設續性景觀步道，構成完整開放空間系統，同時滿足此區人口老年化之空間需求。
- ◆水岸景觀為本計畫區難得的優勢，為避免因分期開發造成臨水岸街廓的建物獨享水景視野，應以相關管制措施予以管制，使計畫區整體面向水岸。

### 三、開發策略

#### (一) 土地使用調整建議

為重整區內街廓，保留暢通之道路機能，故建議延續計畫範圍外既有之保福路、永平路及文化路，於計畫區範圍內劃設 12 至 15 公尺寬之東西向聯外道路至環河路，強化地區連外之可及性。

透過本次更新道路系統重整，共將計畫區切割為四個住宅區街廓，各街廓可建築深度介於 50 至 120 公尺間，有利於後續更新單元內之整體規劃及開發。有關調整後土地使用構想詳見圖 25 所示。



圖 25 永和大陳義胞地區土地使用調整構想圖

## (二)公共設施調整

### 1.道路用地調整

藉由本次更新計畫，期望透過道路用地之劃設及拓寬，打通大陳義胞地區之封閉性，強化全區對外聯繫動線，各住宅區街廓則透過法定空地之集中留設及指定退縮，構成區內開放空間系統，提升更新地區整體環境品質。

表 17 公共設施改善表

項目	用地取得	執行建議
區內原有永平路劃為計畫道路並拓寬至 15 米	公有地依規定優先抵充	由實施者併同更新單元同時開發
區內原有保福路劃為計畫道路並拓寬至 12 米		
區內原有文化路劃為計畫道路並拓寬至 15 米		

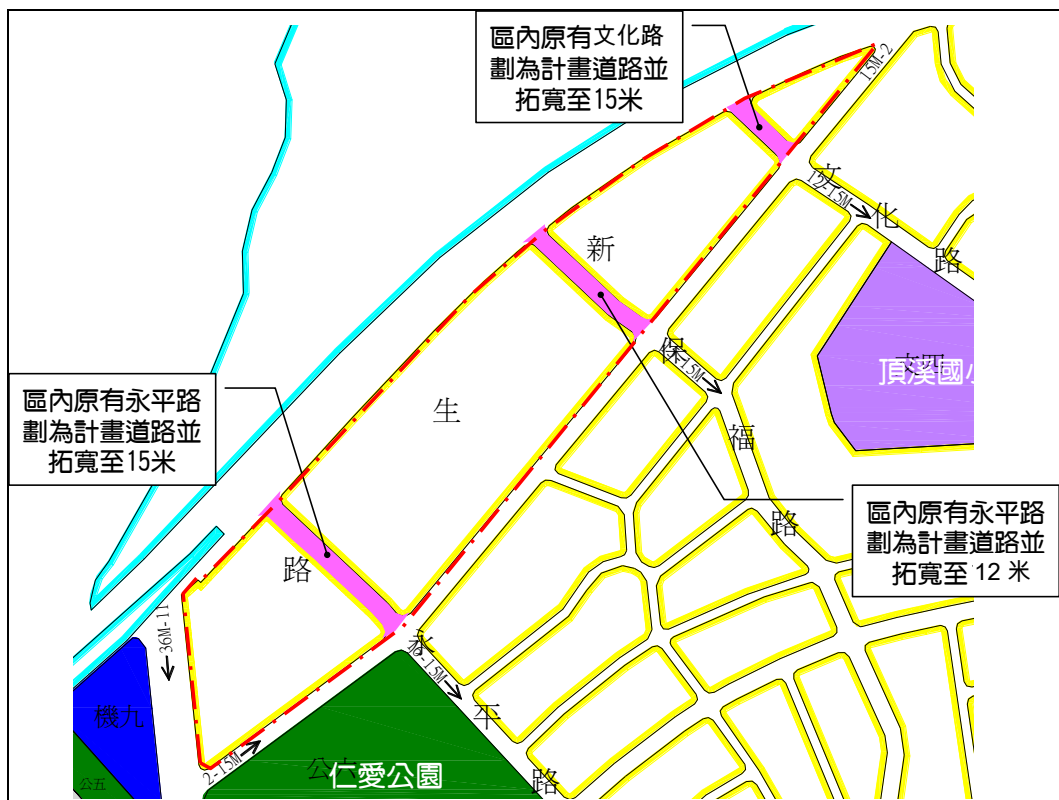


圖 26 永和大陳義胞地區公共設施調整示意圖

## 2.既有溝渠處置

計畫區內原有之新生溝肩負地區排水功能，但考量到未來住宅區街廓得以方整規劃，避免因溝渠之切割而影響後續建築配置之彈性，故建議後續取消新生溝大部分區段，將其原負擔之排水功能分流至環河西路現有地下箱涵及保安路現有地下排水管，至於新生溝永平路以西街廓西側，因其南側現況有未加蓋且兼作為永和抽水站前池之明溝，故建議由該明溝連接至永和抽水站之區段維持原有機能不予廢除，並於劃設更新單元時，將該明溝部分直接剔除於更新單元範圍外，至於建議保留之新生溝區段，則透過法定空地留設之方式予以保留。

此外，因應本計畫溝渠處置方案，未來各更新單元實施者於設計基地排水系統時，應將排水系統平均分流接管至環河西路現有地下箱涵及保安路現有地下排水管，以維持地區良好排水功能。

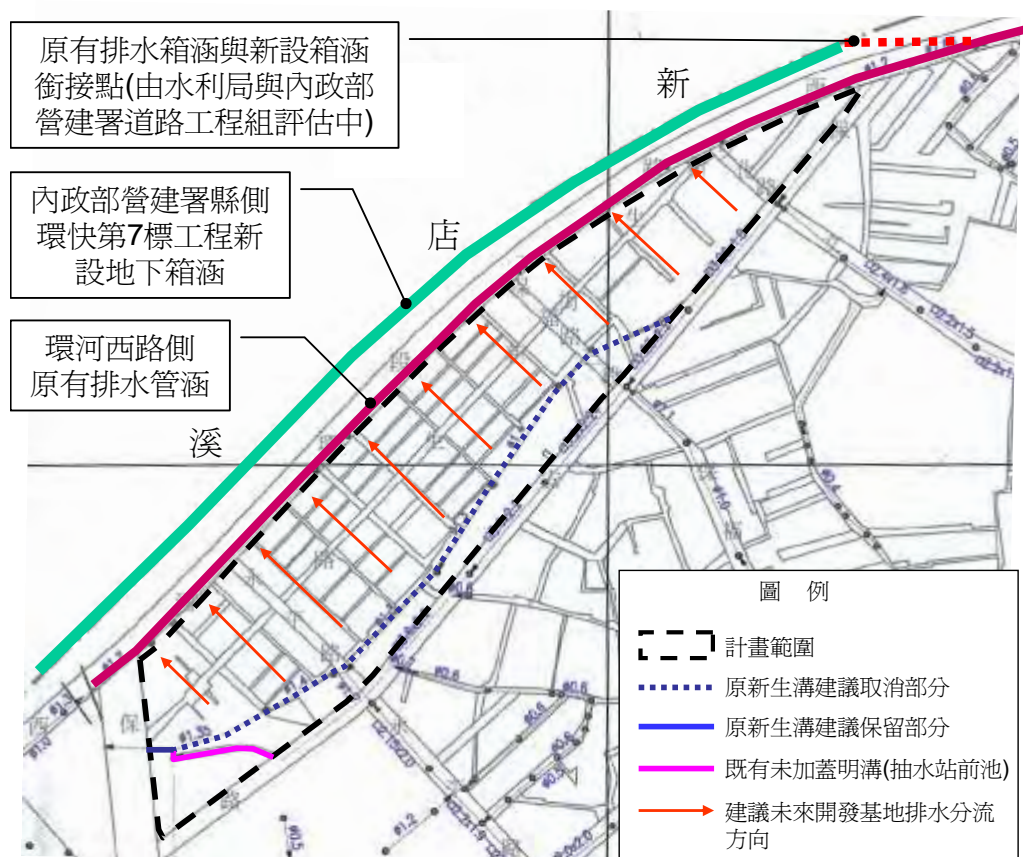
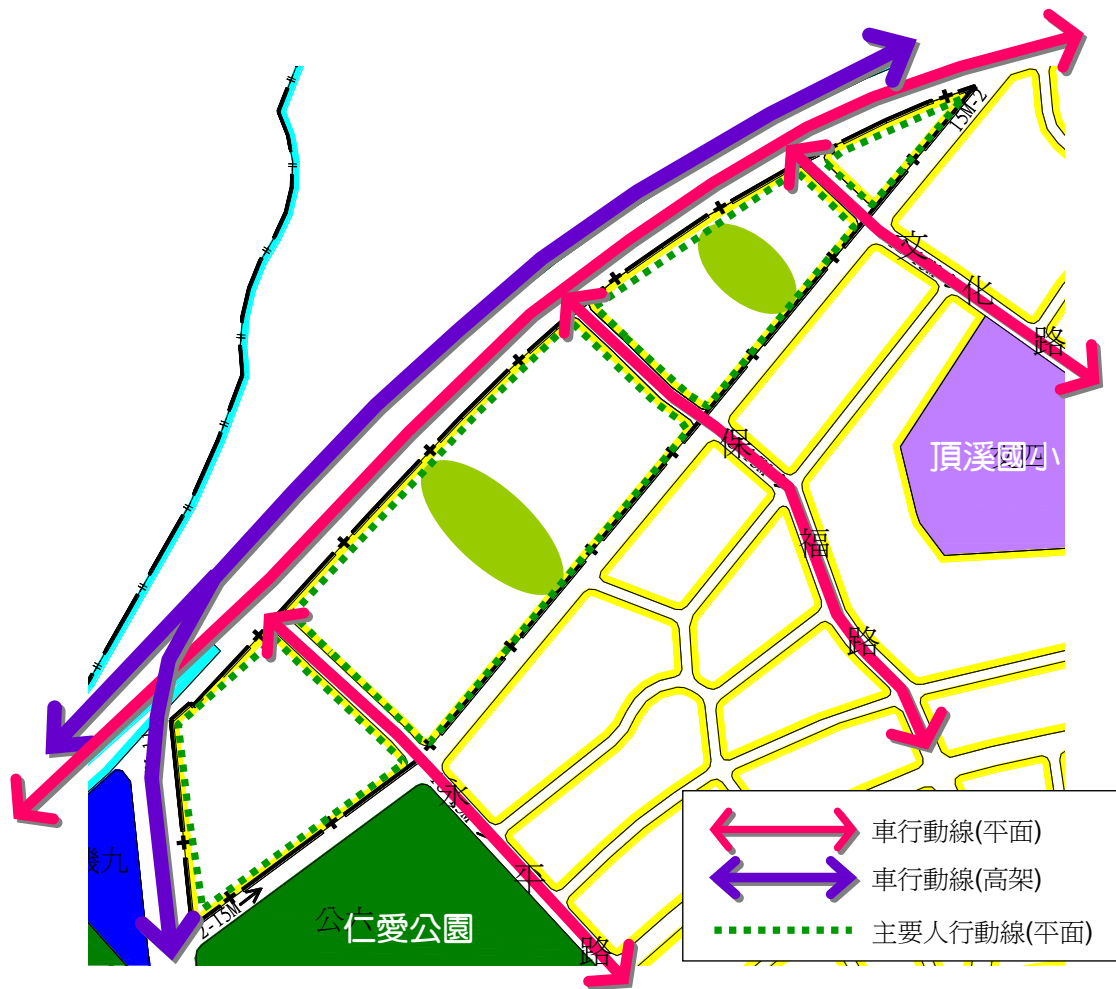


圖 27 永和大陳義胞地區既有溝渠處置示意圖



### (三)交通系統調整

保福路、永平路及文化路都市計畫道路寬度 15 公尺，現況開闢 15 公尺，惟於本計畫區內路段僅為 8 公尺寬之既成巷道，考量此三條道路現況為永和市通往環河西路之重要幹道，故建議延續東南側計畫道路，劃設 12 公尺以上之計畫道路，以強化永和市境內對外之聯繫。



#### (四)都市防災系統

都市防災避難之計畫，主要規劃重點包含道路網路系統、防災避難地點與醫療消防據點之設置，計畫地區即朝此三大方向進行規劃。

##### 1.道路網路系統

道路系統在災後之避難與救災行為上，具備了最基本的機能，直接影響避難及救災的成效，本次更新配合計畫區狹長之特性，打通永平路、保福路、文化路至環河路以加強計畫區之聯外可及性外，並可作為災害發生時緊急消防通道。

##### 2.消防救災據點

###### (1)消防救災據點

配合永和市公所保生消防大樓興設計畫，於計畫區南側劃設一處機關用地，供作未來地區消防救災據點，並指定為本次更新地區主要救難指揮中心。

###### (2)醫療據點

醫療據點指定以離災害發生後最短時間可達之中、大型醫院為主，故配合臺北縣政府民國 92 年臺北縣地區災害防治計畫，指定永和耕莘醫院為本計畫區主要急救責任醫院，其距離基地僅約 1.3 公里，車程時間約 5-10 分鐘。

##### 3.緊急救災路線

配合本次計畫道路系統調整及南側消防救災據點設置，未來計畫區內主要緊急救災路線除環河路及保安路以及區內永平路、保福路、文化路作為主要救災路線外，亦將透過區內 12 公尺寬之新生路，連接區內各主要直向道路，以便快速到達救災據點。

##### 4.防災避難地點

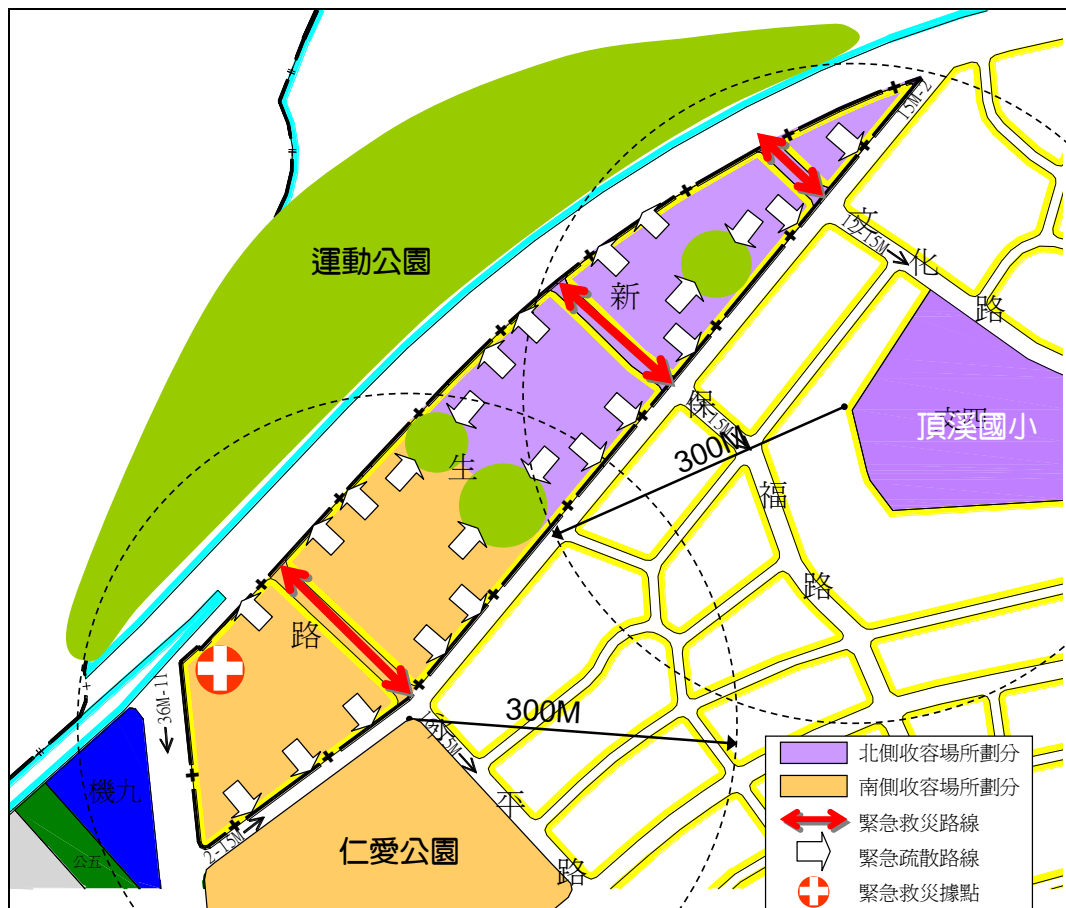
本更新地區基地中指定留設之開放空間，如有災害發生時，應由基地內之聯絡道路疏散至空曠地區。茲就各防救災據點說明后下：

### (1) 緊急避難場所

此層級主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級之避難空間，待救援人員抵達後，再引導至指定避難地點。本案指地計畫區內集中留設之公園為災害發生時，第一時間之緊急避難場所，相關緊急疏散方向詳見圖 29。

### (2) 長期收容場所

長期收容場所為災害發生後，短時間甚至需長時間安置災民之場所，此層級必須擁有較完善的設施及空間可提供庇護之場所為主，就目前計畫區內之開放空間屬鄰里性為主，故配合周邊之開放空間設施，計畫區北側指定以網溪國小為長期收容場所，南側計畫區則指定仁愛公園為長期收容場所。



### (五)都市設計及景觀計畫

為達重返大陳島之優勢生活居住條件，除了配合本次都市更新調整計畫道路並留設公園用地及廣場用地外，並應注重內部空間與外部機能的聯繫，因此法定空間指定集中留設與人行步道系統的串聯，便顯得相當重要。

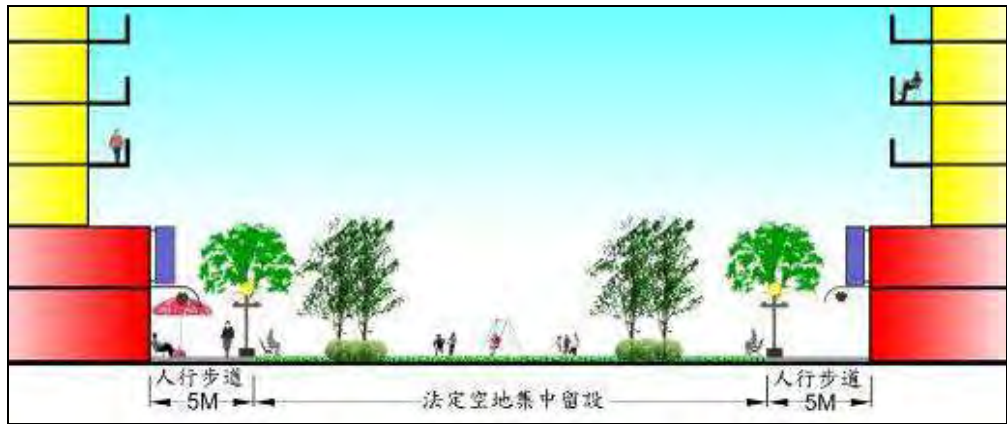
未來大陳義胞地區之住宅區建蔽率為 50%，配合本次更新計畫，規劃未來建物應適當退縮，創造出人行活動軸線與節點，有助於連通周邊文教設施、公園等機能空間、並建立連接區域性開放空間系統之廊道。以下分別敘述指定法定開放空間及人行步道系統留設之構想。



圖 30 都市設計示意圖

### 1.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。

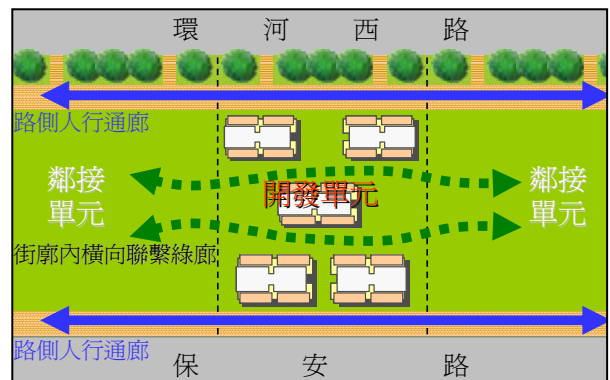


### 2.街角廣場指定—強調通往水岸門戶意象

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，更於可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。

### 3.人行通廊及步道留設—尊重以人為主之步行空間

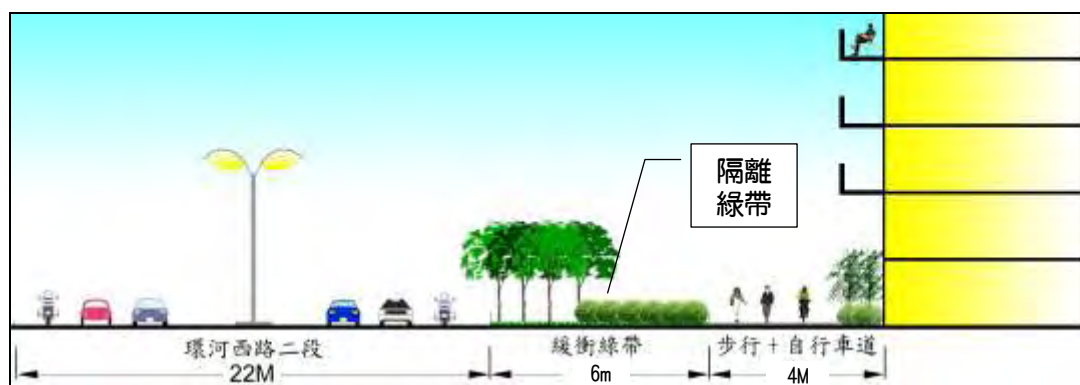
街廓臨路側指定建築退縮留設人行步道，強調以人為主之步行空間，使得全區之步行系統得以串連。此外，為確保未來各開發基地間橫向動線之連通，更新單元內應留設可貫穿該單元之橫向綠軸，使各單元間之橫向連繫動線更為流暢。





#### 4.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，保生路亦屬永和市主要道路之一，恐對住宅生活造成干擾，因此建議沿環河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，保生路則將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，除確保基地居住品質免於干擾，亦能形塑保生路側綠化意象，提供地區居民帶狀活動空間。



#### 5.自行車道留設—提供完善綠色運具使用空間

為倡導計畫範圍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。

## 參、實質再發展

### 一、處理方式

計畫範圍內之都市更新處理方式，經劃定為更新單元之地區，應採重建方式處理，至於剔除於更新單元外之地區，則採整建或維護方式處理，以保持更新地區整體環境品質。

### 二、開發主體

承接本案規劃構想，將更新地區進一步劃設為數個更新單元分別進行都市更新事業實施，以提高後續執行之可行性，有關更新單元開發主體可分為兩類：

#### (一)公開甄選實施者

由臺北縣政府主導，透過招商機制之研擬，甄選優良廠商為實施者進行計畫區內更新單元之更新事業實施，此外，為達整體開發之效，得由縣政府視發展目標及市場條件將各更新單元合併招商。

#### (二)民間實施者申請

民間實施者亦可依法定程序自行提出申請辦理都市更新事業之實施，其申請範圍應以本計畫所劃設之任一完整更新單元為準。惟申請期間若縣政府同時辦理公開甄選實施者，應以透過公開甄選方式獲選之實施者具優先辦理本區都市更新事業之權利。

### 三、實施方式

透過臺北縣政府公開甄選方式辦理進行都市更新事業實施者，採權利變換方式進行都市更新事業開發與執行；至於由民間依法定程序自行提出申請辦理都市更新事業實施者，除權利變換方式外，亦得採協議合建方式進行都市更新事業開發與執行。

### 四、透過公開甄選方式辦理之現住戶分配及安置原則

考量本計畫區現況所有權人特性，目前現住戶依其持有之權利結



構，主要可分為有地有屋、有地無屋、無地有屋以及無地無屋(違占戶)及縣有土地五大類，另區內新生零售市場之現有攤商雖非住戶，亦應予以安置以維護其生存權利。茲就前述各類型權利人後續分配及安置方式說明如后：

#### (一)有地且房屋已登記為合法建築物

該類所有權人係屬計畫區內持有權利最為完整之類型，依其參與更新前持有之權利價值比例參與更新後所能分回之權利價值，達最小分配面積單元者，依其更新前權利價值比例分配，至於不願參與更新之權利人或更新後應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元者，則得由實施者以現金補償之。

#### (二)有地但房屋未登記為合法建築物

該類所有權人因持有土地，其參與更新後可分回之權利價值仍具有一定水準，故其分配及安置原則同前類所有權人，依其參與更新前持有之權利價值比例參與更新後所能分回之權利價值，達最小分配面積單元者，依其更新前權利價值比例分配，至於不願參與更新之權利人或更新後應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元者，則得由實施者以現金補償之。

#### (三)無地但房屋已登記為合法建築物

該類型現住戶，原則上依規定由土地所有權人與合法建物所有權人自行協議處理，如協議不成，由實施者估定其價值佔更新前權利價值比例分配之。經實施者估價後應分配之土地及建築物仍未能分配到最小分配面積單元者者，則得由實施者以現金補償之。

#### (四)無地且房屋未登記為合法建築物

該類型住戶不具任何參與更新之權利價值，依權利變換實施辦法僅能就其現有違章建物殘值由實施者以現金補償之。然考量大陳義胞地區居民之特殊背景以及辦理社會福利更新之目標，本計畫提出「由實施者以優惠價格將更新後房地產讓售予違占戶」之安置方案，透過

公開甄選實施者時於招商文件中另訂特殊獎勵條件，將實施者後續可讓售予現住戶之折扣納入獎勵標準之一，促使實施者以優惠價格將更新後房地產讓售予現住違章戶，使現住違占戶從此得以擁有合法居住於此之產權。

#### (五)縣有土地處置

區內縣有土地所佔比例高，考量大陳義胞地區歷史背景，前述無地有屋及無地無屋兩種現住戶類型，均難以透過參與更新達到現地安置最小分配面積單元，探究該類現住戶持分情況之成因，無論其房屋是否已登記為合法建築物，其當初多屬受政府安置於此，於縣有地上自行興建住所後，便向臺北縣政府承租土地至今。故縣有土地除依規定參與分配外，若有現住戶其建物所在之土地為縣有土地並表示願意參與更新，則由臺北縣政府財政局依規定將縣有土地讓售之，以提高其所能分配權利價值，促使其達到現地安置門檻。

## 肆、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：

- (一) 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。
- (二) 配合前述章節道路系統調整，未來更新單元應以計畫街廓或天然界線為主。
- (三) 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。
- (四) 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，將道路用地則納入各更新單元之共同負擔。
- (五) 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。

### 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 31)，各更新分區及更新單元面積合計約為 87196.32m<sup>2</sup>(實際應以地籍分割面積為準)。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。

此外，為了解地區民眾實際參與意願，本計畫於民國 97 年 6 月進行地區民眾意願問卷調查，經問卷回收分析結果，計畫區內以更新單元三、單元四、單元五及單元六之居民同意比例較高，且均高於五成，可作為未來實施者選擇推動更新單元之參考。

### 三、申請更新單元範圍彈性

未來申請本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 31 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。

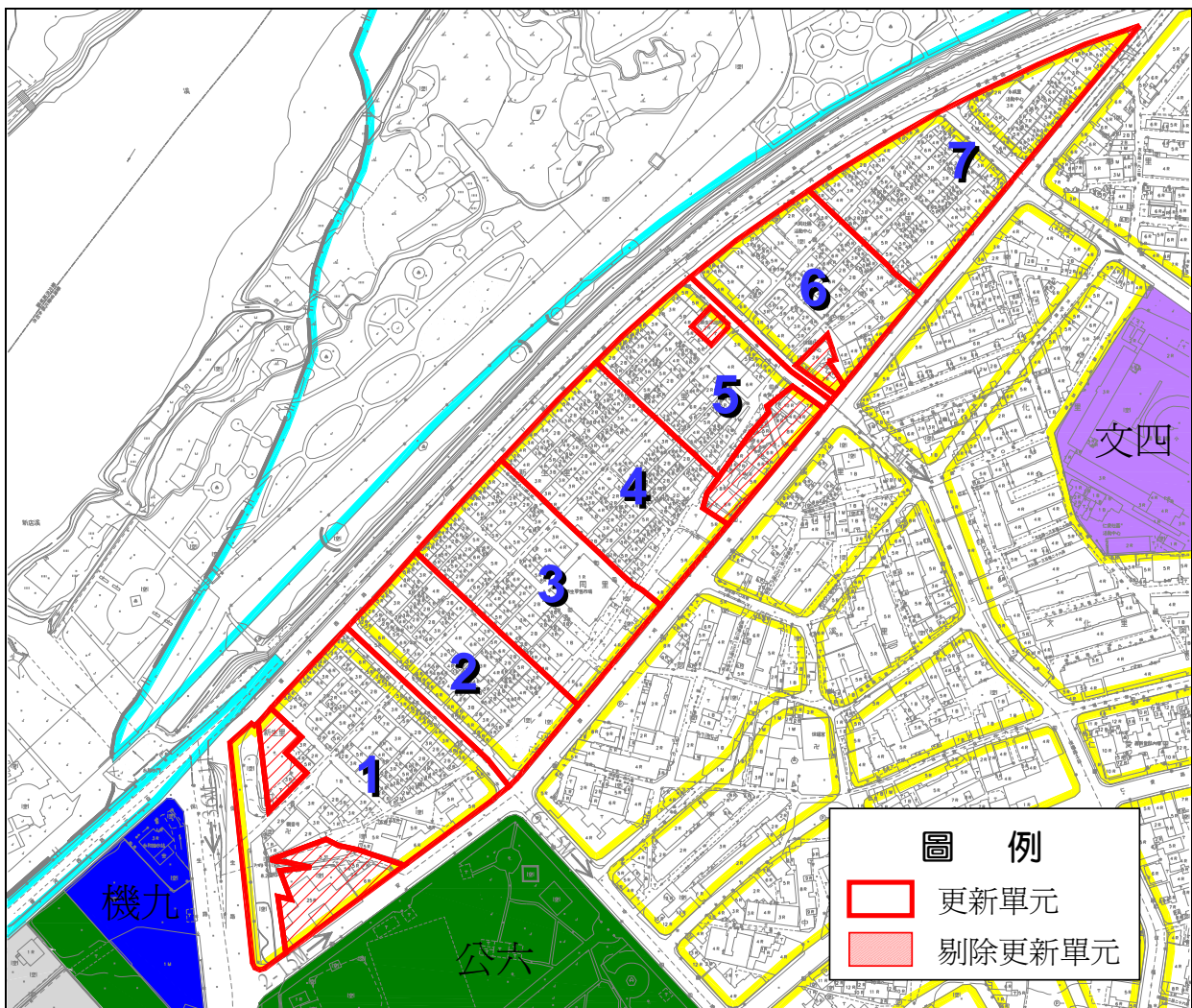


圖 31 永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖

表 18 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		道路用地		合計(m <sup>2</sup> )
	面積(m <sup>2</sup> )	比例	面積(m <sup>2</sup> )	比例	
單元一	17721.69	90.58%	1842.66	9.42%	19564.35
單元二	9301.36	88.62%	1194.60	11.38%	10495.96
單元三	12495.61	100.00%	0.00	0.00%	12495.61
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%	87196.32

註：實際更新計畫應以地籍謄本登記面積為準。

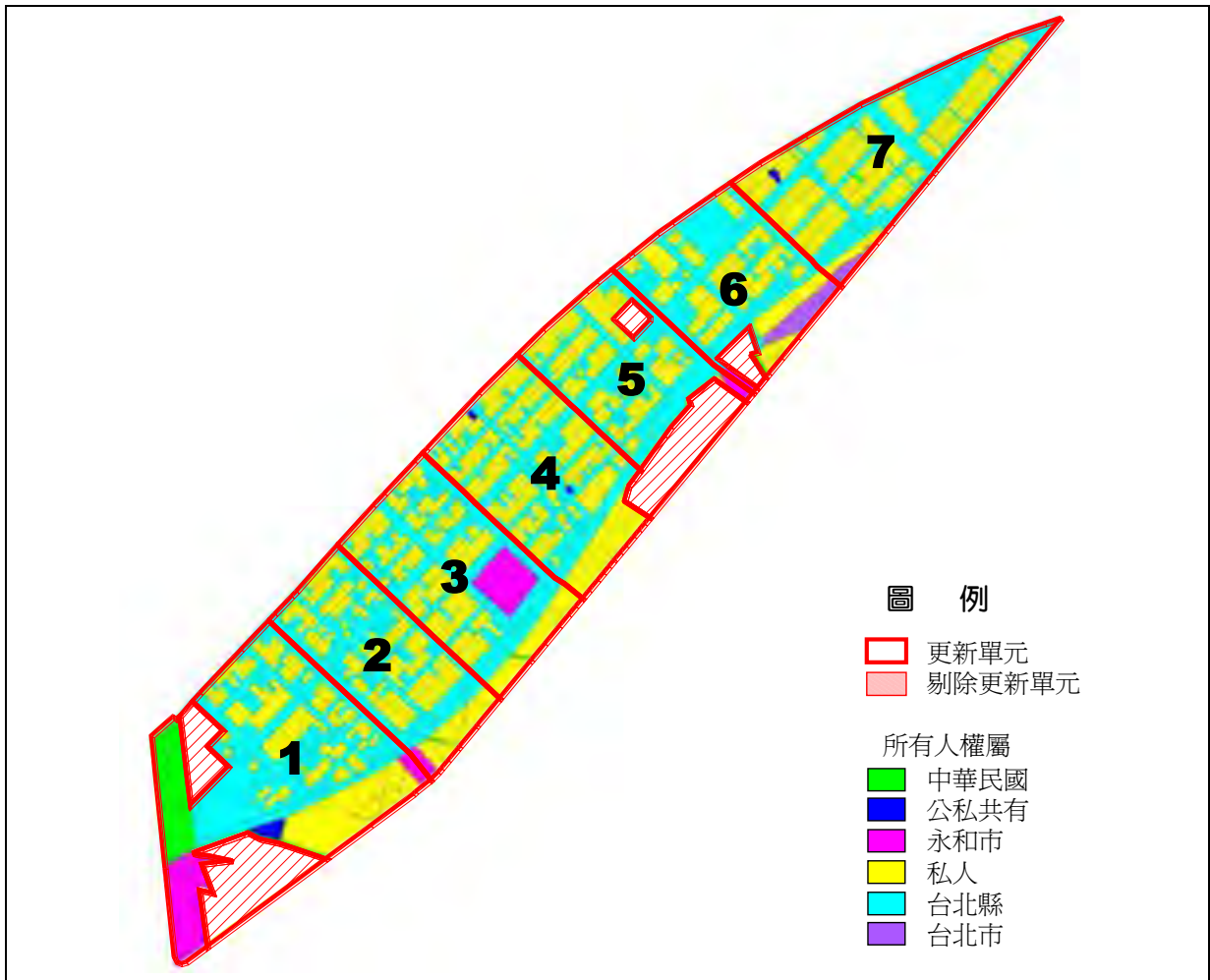


圖 32 永和大陳義胞地區更新分區及單元權屬分布示意圖

表 19 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 <sup>2</sup> )	比例	公有地 面積(m <sup>2</sup> )	比例
單元 1	6546.38	33.46%	13017.97	66.54%
單元 2	4943.78	47.10%	5552.17	52.90%
單元 3	5485.36	43.90%	7010.26	56.10%
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	40135.48	45.54%	47060.82	54.46%

註：實際更新計畫應以地籍謄本登記面積為準。





擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫書

擬定機關：臺北縣政府