

新北市永和區新生地(大陳義胞社區附近地區)更新單元2範圍更新事業案之執行經驗

圍更新事業案之執行經驗

壹、計畫概述

大陳義胞是指民國44年自浙江大陳島遷徙到台灣的居民，來台後政府陸續將其安置到全台灣各地，當時安置於本市者，集中於永和區環河路一帶。民國51年因永和飽受洪水肆虐之苦，故政府沿新店溪畔建築堤防，並將大陳義胞遷往新北市永和區中正橋左側環河路一帶的河岸新生地。

該地區發展至今，由於特殊的時空發展背景，面臨土地過於細分、權屬關係過於複雜、建物老舊且巷弄狹小等問題，因此市府於95年時促請中央將本地區列為「推動全省50處政策性都市更新案」之一。在市府的積極推動下，將新北市永和區保安路、保生路、環河路所圍成的住宅區，劃定為更新地區，期望能為當地民眾塑造合宜而安全的新家園，並透過緊鄰河岸景觀的區位優勢，翻轉永和的發展軸線，進而改善都市機能與景觀。

以下簡要說明計畫背景、推動目標、基地範圍、計畫內容及開發方式。

一、計畫背景

新北市「永和新生地(大陳義胞社區)」(簡稱「大陳社區」)，位於永和區環河西路側(詳附圖1-1)，緊臨河岸景觀，區位條件良好，現況為大規模建物老舊、居住安全堪憂的老舊社區，市府為了改善當地整體居住環境，將本案列為優先推動公辦都更案件，並由市府主導辦理都市更新。

市府在99年4月公告實施之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫」，將當地劃分為7個更新單元並指定為

策略性再開發地區(詳附圖1-2)，現住戶約1,500戶，雖然該地區公有土地多達半數，但該區複雜的產權問題造成辦理都市更新具有高度的困難，而市府考量其更新的急迫性，故主動以公辦方式辦理。其中，更新單元2是第1個經公開評選程序徵求到實施者的單元，市府於100年11月與實施者正式簽訂契約，並開始進入整合階段。



圖 1-1 大陳義胞地區區位圖

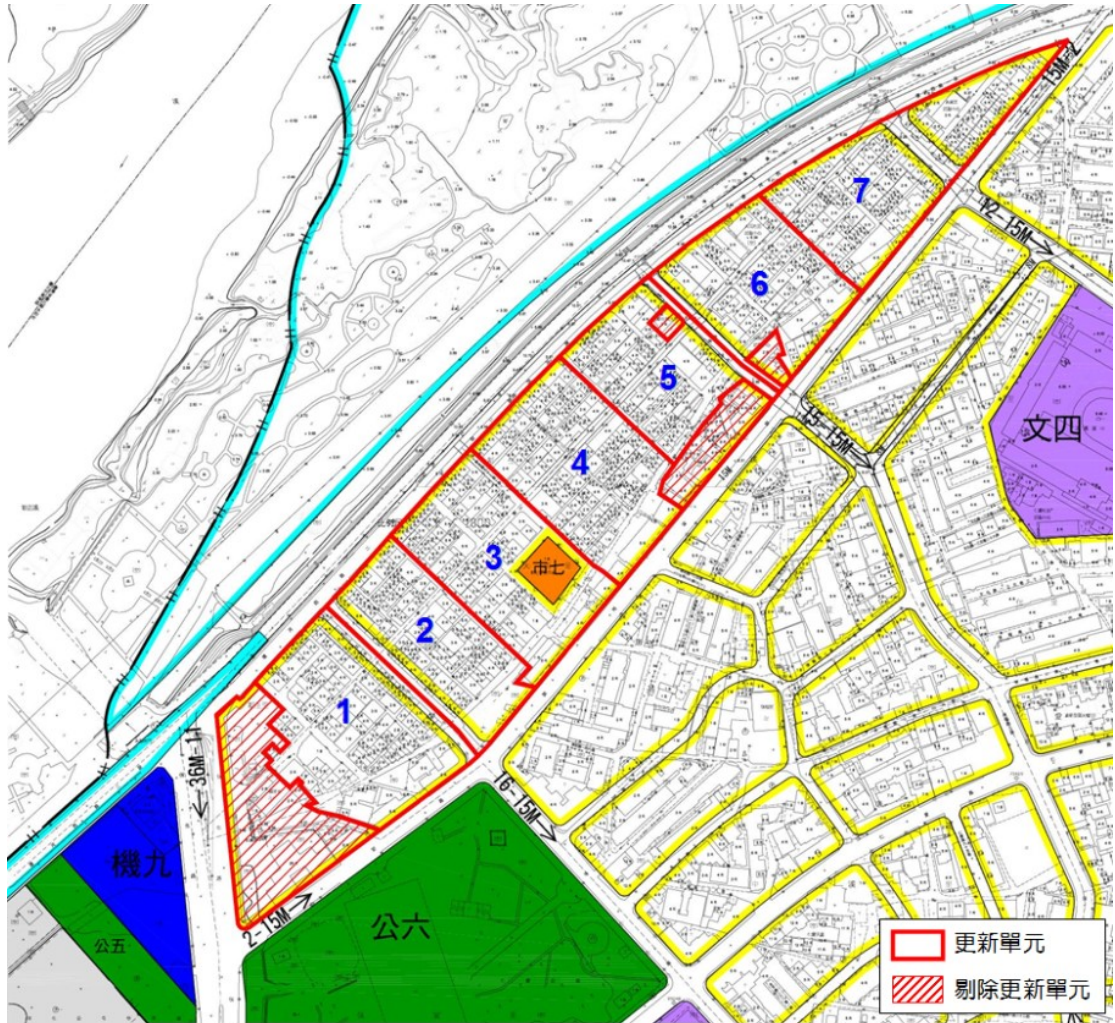


圖 1-1 永和大陳義胞地區更新單元劃定想示意圖

二、法令依據

本案由市府擔任主辦機關，依據都市更新條例第 9 條及同條例施行細則第 5 條之 1 規定，準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定，辦理公開評選實施者。

貳、計畫基地概況

一、基地區位

更新單元 2 範圍北側鄰環河西路二段，東側以新生路 160 巷至新生路 215 巷為界，南側以永平路與保安路交界為範圍，西側以永平路與環河西路二段交界為範圍(詳圖 2-1 所示)。

單元2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，未來捷運萬大線通車後，交通條件將更佳便利，同時配合新北環河快速道路永和段完工，可快速進出台北市及板橋樹林等地區，各項居住條件趨於充足完善，極具發展潛力。

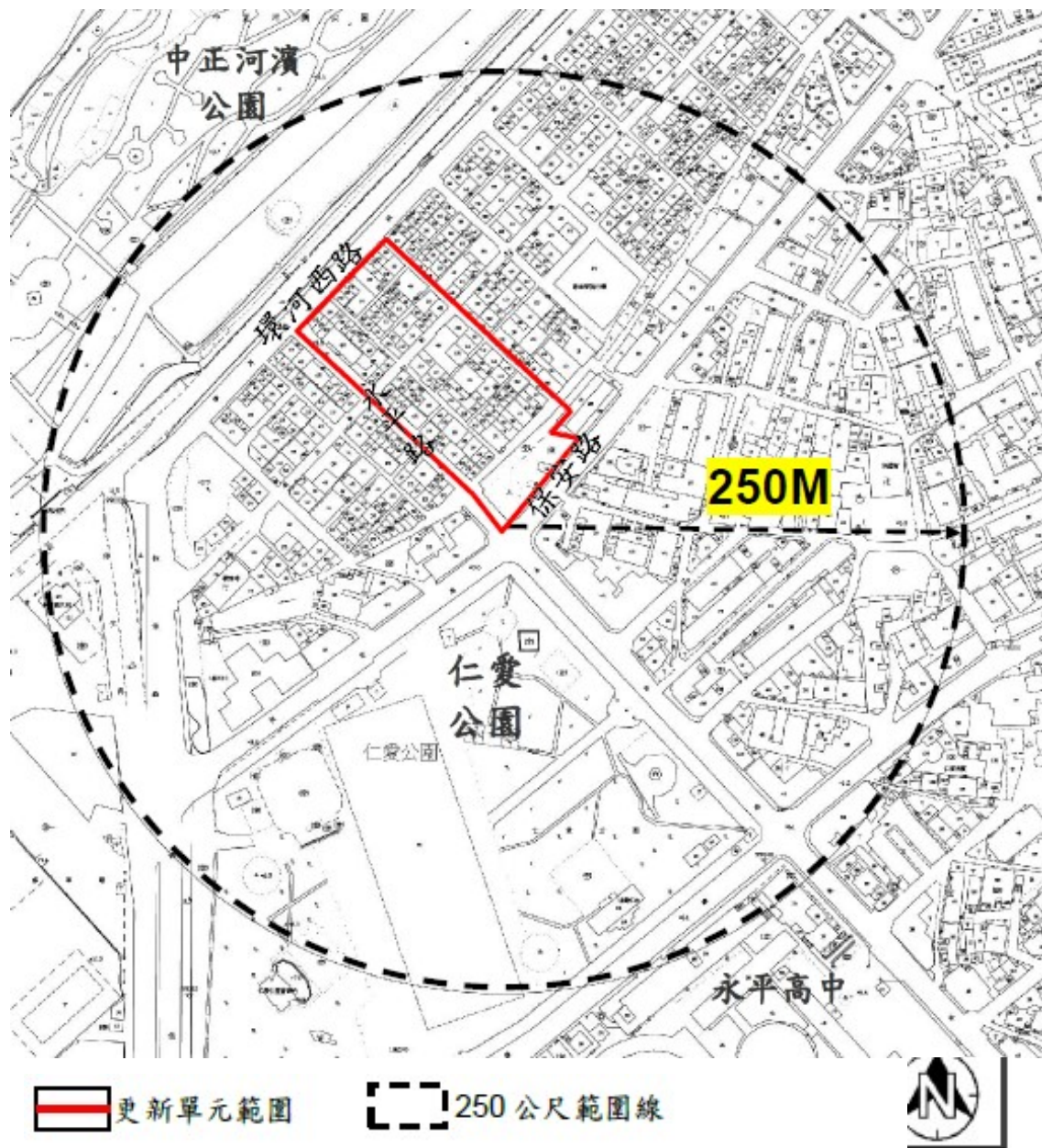


圖 2-1 基地位置示意圖

二、基地面積及權屬

更新單元 2 更新範圍包括新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地，土地面積總計為 10,374.23 m²，公有土地比例約為 53%。私有土地比例約為 47%，現住戶共 180 戶。

表 2-1 公私有土地權屬表

土地權屬		土地面積(m ²)	比例(%)
公有土地	國有地	83.52	0.80
	縣(市)有地	5415.20	52.20
私有土地		4875.51	47.00
合計		10374.23	100.00

資料來源：整理自 104 年 2 月 24 日公告實施「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書」。



參、計畫目的及規劃構想

一、計畫目的

為健全都市防災機制，復甦都市機能並增加休憩綠地與公共開放空間，依照市府政策推動的需要，善用大陳社區之區位條件優勢，由永和邊陸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，進而從「安置」到「落地生根」。

(一)活化都市窳陋老舊社區

除單元 2 範圍內房屋頹敗，周邊鄰近社區房屋現況也窳陋老舊，希望藉由本案的開發促進地區再發展同時也擴大整體公共投資開發之效應，其發展目標與構想：

1. 創造都市開放空間，提升地區環境品質。
2. 重塑地區環境景觀。
3. 達成拋磚引玉的效用，帶動周遭地區都市更新的連鎖效應，促進地區再發展，期許能以本案作為其他案件之示範作用。

(二)形塑水岸文化，便民親水

本單元範圍西側鄰接新店溪，有都市河岸邊的美麗景致與活動綠帶的開放空間優勢，並擁有都市門戶般的地理位置，再配合都市活動之間的串聯，與社區活動緊密的結合，有助於形塑水岸文化及提供都市與社區活動的延伸，以順應人類臨水、親水之本性。

(三)改善市容觀瞻，提昇都市景觀

透過都市更新手法經由嶄新建築取代老舊建物，建築外觀配合四面基地線退縮留設綠地，舒緩基地周邊環

境空間壓力，提供人性尺度的步道空間，使都市景觀能煥然一新。

(四)強化場所文化認知，沿續地方紋理發展

從過去大陳社區的歷史角度，為當地尋找文化場所的定位，並地方既有紋理的發展，創造都市空間歷史價值，以活化重建場所文化的認同感。

二、規劃內容

(一) 土地使用分區

依「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫書」公共設施調整計畫，為考量周邊都市發展紋理及都市防災需求，拓寬單元2鄰側(永平路)道路拓寬寬度為15公尺，並以都市計畫變更後之計畫道路中央線為更新單元1、2之分界線，並規範由更新實施者併同更新單元同時開發。

其中，單元2範圍內之土地使用分區為住宅區(9,189.63 m²)及道路用地(1,184.60 m²)，詳圖3-1所示。

(二) 開發強度

住宅區之建蔽率不得超過50%，法定容積率不得超過300%。有關道路用地，將永平路(原寬10m)劃為計畫道路並拓寬至15m，屬更新單元2應配合辦理變更都市計畫及納入都市更新事業計畫由實施者負責開闢完竣。

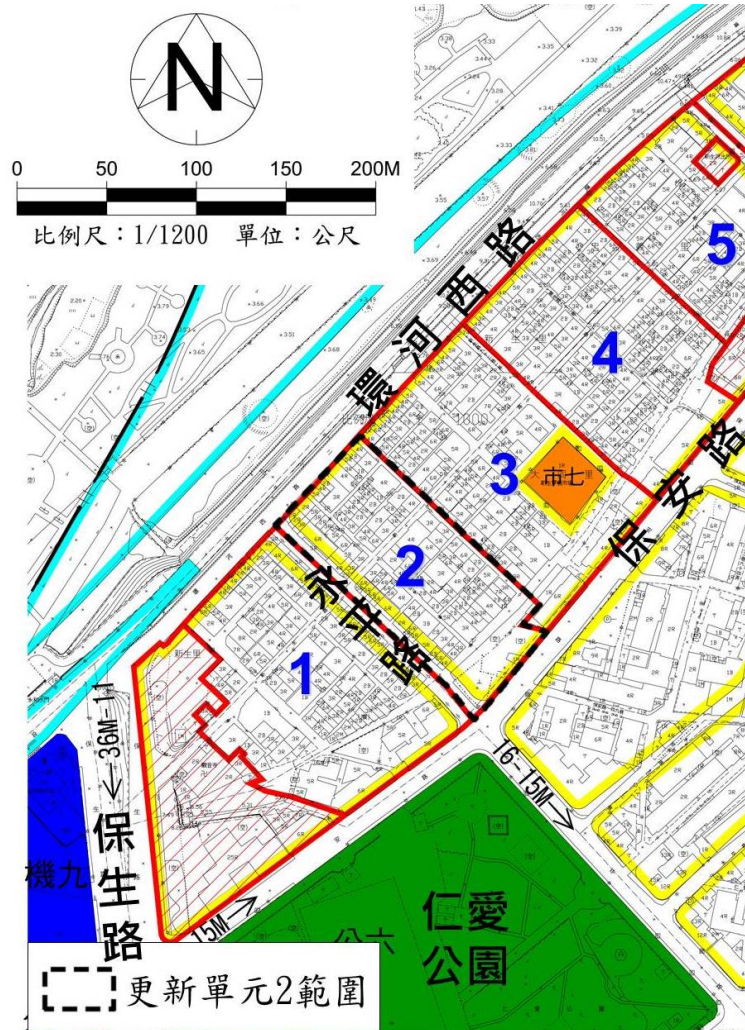


圖 3-1 單元 2 土地使用分區示意圖

表 3-1 土地使用分區面積表

項目		面積(m ²)	比例(%)	建蔽率	容積率
土地使 用分區	住宅區	9,189.63	88.58	50%	300%
	道路用地	1,184.60	11.42	-	-
總計		10,374.23	100.00	-	-

(三) 建築規劃

本案規劃興建 3 棟地下 6 層、地上 28-29 層的綠建築，總戶數 703 戶（15 商業單元、687 住宅單元、社區活動中心 1 處）；1 樓分別規劃店舖、大廳及梯廳出入口，動線獨立相互不干擾，2 樓規劃公益設施及社區活動中心，提供公共服務之機能，3 樓以上為集合住宅，採 SRC 結構設計，並規劃 2 至 4 房等不同坪

數住宅單元，以符合多元需求，地下層為停車場汽車 724 位、機車 708 位。沿街人行步道寬 6 米以上，設街角廣場，未來永平路拓寬為 15 米寬，改善居住環境並提升當地住戶的安全品質。



圖 3-2 更新後建築日夜間透視圖

(四) 計畫特色

本案計畫特色列為「推動全省 50 處政策性都市更新案」之一，說明如下：

1. 生活機能：鄰近地區公園用地充足、中小學校林立，可提供運動、休憩空間，及學童基礎教育功能。
2. 交通條件：未來捷運萬大—中和—樹林線開發完成後，將具有頂溪站及永平國小站雙捷運場站優勢，可快速進出臺北市。
3. 景觀優勢：緊臨新店溪河岸旁，其河岸景觀資源，更可為居住及休閒運動增加更多優勢。
4. 政策指導：依「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

肆、辦理方式

一、開發方式

本更新案基地範圍內土地，依都市更新條例第 25、27、29 條等相關規定，透過市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。

二、招商流程

本案招商評選方式採二階段方式辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評審及共同負擔比例競比。

- (一)第一階段資格審查，由市府依招商文件規定之資格條件，就申請人所提之文件進行審查，選出合格申請人。
- (二)第二階段綜合評審，由甄審會就合格申請人所提送之更新事業計畫建議書及相關文件，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人，採序位法合計最低者為最優申請人。
- (三)甄審委員依評審項目(含共同負擔比例)及權重評審，經出席甄審委員評分過半數未達合格分數(75 分)者，不具備成為本案最優申請人之資格。
- (四)本案公告之最高共同負擔比例高於 55%者以 55%計，低於 45%者以 45%計，申請人於共同負擔標單所填共同負擔比例若高於本項公告比例者，不得成為本案決標對象。
- (五)甄審之最優申請人由其與市府辦理簽約，簽約後擔任本都市更新事業之實施者。

三、申請人資格

(一)一般資格

都市更新事業機構，以依公司法設立之股份有限公司。

(二)能力資格

1. 開發能力

曾完成同性質或相當之建築開發實績，其一次金額不低於新臺幣 1,000,000,000 元，或累計金額不低於新臺幣 2,000,000,000 元。

2. 財務能力

(1) 一般規定

- 甲、會計師簽證之最近 3 年（民國 97 年度至 99 年度）之流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過淨值 3 倍，速動比率不低於百分之十。（前述規定項目須近 1 年完全符合，且近 3 年平均符合，設立未達 3 年之公司，則以近 1 年完全符合，且設立期間年平均符合為準）
- 乙、最近 1 年（民國 99 年度）無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。

(2) 特別規定

- 甲、公司淨值不低於實收資本。
- 乙、公司淨值不低於新台幣 600,000,000 元。

四、信託風險管理

依據本案委託實施契約約定，實施者應於權利變換計畫審議通過之日起 30 日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本更新事業案之信託內容並應載明於更新事業計畫中。

五、爭議協調機制

本契約有關之事項發生爭議時，雙方應本於誠信原則先以協商方式解決之。如無法以協商方式解決，任一方得提送

協調委員會決議之雙方應本於公平及誠信原則於本契約簽訂後 90 日內，依「協調委員會組織章程」，籌組協調委員會。雙方協商無法解決之爭議，於提起訴訟或其他救濟程序前，應依契約規定之程序提交協調委員會處理。

伍、計畫效益

本案完成更新重建後，對於地區整體發展上之效益，分述說明如下：

- 一、改善大陳社區居民之實質居住環境，成為大陳社區後續更新單元之更新指標案，並進而落實防災型都市更新之政策。
- 二、提升周邊整體環境，基地周邊規劃留設寬 6m 以上人行步道，未來將提供 0.4 公頃公眾使用的開放空間，並捐贈了市民活動中心，有助於當地生活品質、都市景觀及居民活動空間的提升。
- 三、引進民間資金約新臺幣 73.3 億元，市府約可分回房地價值新臺幣約 27 億元。
- 四、實施者承諾捐贈 674.18 m²之市民活動中心空間並提供該公益空間未來設備及管理維護費用使用。

陸、辦理經過

- 一、籌劃階段：改制前臺北縣政府於 91 年 8 月將永和區環河西路、保福路及保安路所圍部分劃定為更新地區，但未擬定更新計畫。又為配合中央「加速推動都市更新方案」執行，於 95 年度亦將此案納入「推動全省 50 處政策性都市更新案」。改制前臺北縣政府為利都市環境整體更新與改善，又於 99 年 4 月 29 日公告實施「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新地區案」及「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性

再開發地區案」，將保福路以西部分劃定為更新地區，並與91年劃定之更新地區併同擬定更新計畫。

- 二、公告招商：本案於99年4月30日至8月16日第1次上網公告招商(更新單元1~7)，惟公告期滿無廠商提出申請，經調整招商文件後，於100年3月31日至5月31日第2次上網公告招商(更新單元1~2)，公告期滿單元1無廠商投標，單元2有1家廠商投標，並於100年6月3日辦理資格審查及於100年7月11日辦理綜合評選，由開晟建設股份有限公司甄審為最優申請人。本案於民國100年11月8日與該公司完成簽約。
- 三、更新審議階段：實施者提出申請報核後，市府自102年8月12日起公開展覽30日，並於同年8月23日舉辦公辦公聽(暨聽證)會。其後市府透過行政協調，整合財政局、城鄉發展局、都市更新處及相關機關的意見，以促使本案能更順利推動。本案在102年9月12日及10月21日召開2次專案小組會議，並提送新北市都市更新審議委員會102年11月26日第28次會議及12月29日第29次會議通過，在不到半年的時間完成都市更新、都市設計審議程序，並於104年2月5日核定，2月24日發布實施。
- 四、搬遷拆除及管線遷移階段：本案發布實施後，都市更新的各項準備工作就陸續開始進入拆除工程階段，依都更條例規定公告了預定拆遷日為5月25日。實施者也協助年長者或其他有需要的人在附近地區租屋，同時依計畫發放租金補貼和拆遷補償費。在全數住戶均已租屋並搬家完成後，為了維護公共安全避免成為治安死角，實施者於6月26日起在基地四周築起工程圍籬後，即刻辦理五大管線遷移，基地範圍包

括現有巷道，並非只有五種，整個基地，包括有自來水、電力、電信、瓦斯、有線電視、路燈、交通號誌、雨水和汙水下水道等等，市府邀集各機關協調完成後，已於 104 年 8 月 14 日開始進行拆除，並於 104 年底前完成。

五、目前進度：本案已於 105 年 1 月 8 日取得建造執照，現刻正辦理施工作業階段，預計於 108 年完工。



圖 6-1 更新單元 2 開工動土典禮現況

柒、遭遇困難及解決方案

一、土地權屬複雜，整合居民歧見，尋求共識

大陳社區經過多年的增改建以及產權的移轉，使得這裡的產權相當複雜，產生許多有房無地、有地無房等特殊狀況。其中，更新單元 2 的現住戶以門牌號碼計有 228 戶，其公有土地的面積超過 50%。雖公有土地比例高，但其與私有土地夾雜，加上土地的複雜產權問題，使辦理都市更新整合時，具有高度的複雜性。

市府自 101 年起，針對更新單元 2 即會同實施者與當地居民進行面對面的說明與溝通，經過了 7 場說明會及 2 場座談會，由市府的主動說明，解決民眾對更新的疑慮，增加住戶對本案的信賴感，並適時反映居民問題給實施者，提供溝通的管道，期待社區居民可以認同，進而參與更新。在市府與實施者

共同努力、積極協調之下，歷經 1 年多整合期，整合近 1 公頃的土地、2 百多戶的居民。

二、考量估價專業者公平公正客觀，公開抽籤專業估價者

依據「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條規定，建築物及其土地之權利價值由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，為了解除土地及相關權利人的不信任，本案之專業估價者機制，係由實施者提出 3 家專業估價者名單，以及由市府邀請中華民國不動產估價師公會全國聯合會、台北市不動產估價師公會各推薦 3 家名單，並以公開抽籤方式選出 3 家後，由實施者委託辦理估價作業。

三、周邊老舊建物受影響，拆除重視工程品質及環境安全

為了儘量降低拆除工程對於周邊居民的干擾，實施者在進行拆除時，於工地的周圍架設防塵帆布網，防止粉塵或碎屑四處飛散，並申請部分道路為緩衝區段，將意外的發生減至最低。

拆除工程期間，因更新單元 2 緊鄰兩旁皆為老舊房屋，實施者考量大陳社區的建築物結構受影響，採逐步推進方式拆除，減少拆除工程對周邊鄰房的影響。

捌、結語

市府依照政策推動的需要，透過引入民間資金及經營開發能力，以公私協力方式辦理「都市更新」，希望可以創造最大的公共效益，市府逐步漸進的策略規劃下，已順利完成永和新生地「公辦都更」案單元 2 的招商工作，並獲得內政部營建署的肯定，於 102 年 11 月公開表揚，後續其它更新單元的招商作業市府也持續推動中，未來期望藉由更新單元 2 的推動產生示範作用，讓其他更新單元後續也可以順利招商、推動更新，以改善整體居住品

質、公共安全，締造優美的河畔社區。