

基地名稱:永和得林段

組員姓名:黃○皓、周○淳、姚○縉、邱○萱、王○廣、陳○廷、蘇○軒、陳○均、
李○翰、劉○儀、柯○綸

發表簡報(圖片)

擬訂新北市永和區得林段534地號等40筆土地 及林森段541等1筆土地都市更新事業概要案

王騰廣 陳瑞廷 蘇靖軒 李紀翰 黃祺皓
陳昱均 姚昌縉 劉羽儀 周慕淳 邱芷萱

目錄

壹、基本資料蒐集

- 一、相關法令與計畫
- 二、基本圖資蒐集
- 三、區域房地市場

貳、單元劃定分析

- 一、屋齡與投影比例
- 二、臨路條件與規模
- 三、環境指標檢視
- 四、涉及審議與獎勵上限
- 五、容積獎勵

參、課題與對策

- 一、涉及廢改道
- 二、原始使照未臨接計畫道路

肆、結論與建議

基本資料蒐集

相關法令與計畫

層級	計畫名稱	公告年份	主管機關	主要內容與定位
國家層級	全國國土計畫	107 年公告	內政部營建署	國土安全、氣候調適、韌性城市；作為各直轄市主要計畫上位依據
市層級	新北市國土計畫	110 年公告	新北市城鄉發展局	以「三大環域系統、六條創新走廊、多核心成長極」為新北市國土規劃之整體空間發展主軸
市層級	新北市區域計畫	106年公告	新北市城鄉發展局	整併既有的新北市各都市計畫並轉換為區域計畫，據以作為指導新北市發展的上位總體方針
市層級	大漢溪南都市計畫（第一階段）	104 年	新北市城鄉發展局	整併既有的新北市大漢溪以南8處都市計畫，期作為指導新 北市溪南CBD發展的上位總體方針
市層級	變更大漢溪北都市計畫（第二階段）	109年	新北市城鄉發展局	為延續性計畫，主要針對都市發展總量預測提出整體發展願景，綜整發展脈絡以作為後續計畫執行之指導

相關法令與計畫

層級	計畫名稱	公告年份	主管機關	主要內容與定位
行政區層級	變更大漢溪南都市計畫(第一階段)(永和地區通盤檢討)	113年	新北市城鄉發展局	配合永和區發展，研擬適當的整體計畫
細部層級	變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案	111 年公告	新北市城鄉發展局	配合永和區現況及發展轉變，調整整體發展及構想
細部層級	變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案	112年公告	新北市城鄉發展局	修正土地使用分區管制要點第四點，將住宅區採都市更新開發，且面臨指定現有巷道或計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者，其容積率得調整為 240%。

法令依據:依據都市更新條例第6條、第23條辦理

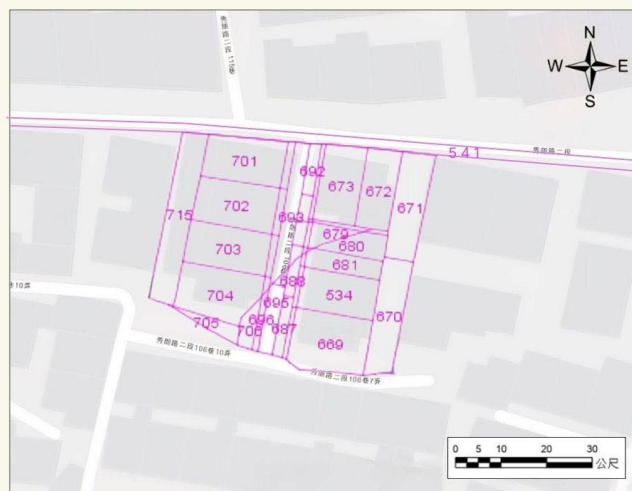
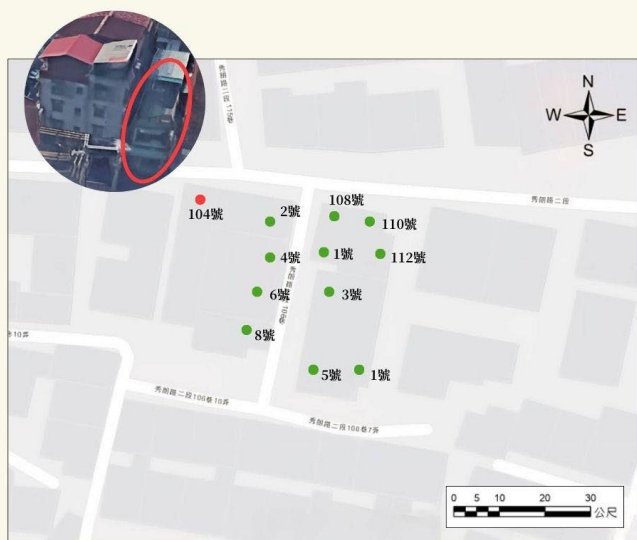
基本圖資蒐集



基本圖資蒐集



基本圖資蒐集



得林段房市現況與整體市場

區域現況

- 永和區為高密度成熟區
- 屋齡超過 30 年住宅比例達 60% ↑
- 新案少、供給稀缺 → 價格分化明顯

永和整體市場行情對比

- 中古電梯大樓（屋齡20年內）：70-75萬／坪
- 新屋、新建案：80-90萬／坪
- 指標案甚至突破 100萬／坪

得林段實價行情

- 平均單價：約 31 萬元／坪（老屋為主）
- 價格落在永和區中低區間
- 產品多為公寓、老透天、巷弄型住宅

得林段房市現況與整體市場

新屋市場（稀有高價）

- 供給稀少 → 高溢價
- 單價普遍落在 80萬以上
- 優點：建物佳、管理佳、車位齊備
- 缺點：總價高、選擇少

老屋市場（主力供給）

- 單價多落在 30-40萬／坪
- 優點：總價低、坪數小、容易入手
- 風險：屋況老舊、管線問題、耐震疑慮
- 更新潛力：危老／都更成功則具增值彈性

單元劃定分析

屋齡與投影比例

屋齡：平均約50年。

投影比例：因為屋齡皆超過30年，所以範圍內建築物投影面積等於全部建築物總投影面積，因此符合建築物投影面積佔全部建築物總投影面積1/2。

框選範圍查詢結果

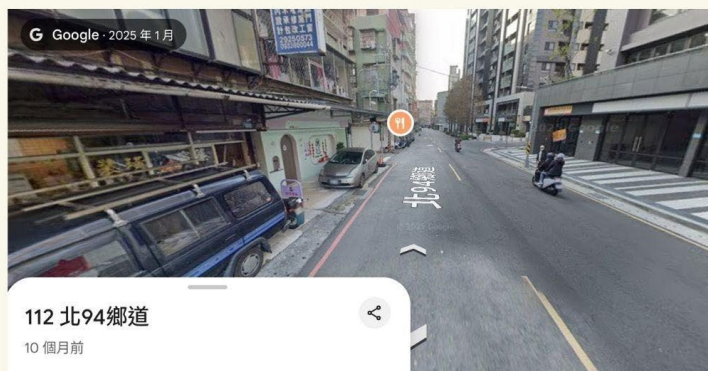
屋齡(年): ☐ 無資料或30年以下 ☒ 大於等於30年

刪除	行政區	地段	地號	屋齡(年)
<input checked="" type="checkbox"/>	永和區	得林段	07010000	52
<input checked="" type="checkbox"/>	永和區	得林段	07020000	52
<input checked="" type="checkbox"/>	永和區	得林段	07030000	52
<input checked="" type="checkbox"/>	永和區	得林段	07040000	52
<input checked="" type="checkbox"/>	永和區	得林段	07120000	48
<input checked="" type="checkbox"/>	永和區	得林段	07130000	48
<input checked="" type="checkbox"/>	永和區	得林段	07140000	48
<input checked="" type="checkbox"/>	永和區	得林段	07150000	50



臨路條件與規模

連結寬度達8公尺之現有巷道秀朗路二段，臨路總長度達47公尺，且基地面積約1900平方公尺。(達1500平方公尺)



環境指標檢視

綠地與不透水面

- 永和區：
 1. 綠地佔區域面積：約 14% (含河濱)
 2. 綠覆率：屬台北都會區最低區段之一
 3. 人均綠地：明顯低於 WHO 建議 ($9 \text{ m}^2/\text{人}$)
- 基地範圍：
 1. 綠地 0%
 2. 不透水率約 95-100% (建物+道路)
 3. 0 樹木、0 花台、0 公共開放空間



→ 基地的綠地表現「遠低於」永和區已經偏低的平均值

環境指標檢視

交通與災害韌性

- 永和區：
 1. 高密度住宅區 → 小巷多、街廓擁擠
 2. 消防動線普遍困難
- 基地範圍：
 1. 巷道寬度：4～5公尺
 2. 巷道內仍劃設汽、機車停車格 → 原本狹窄的通道被進一步壓縮
 3. 行人被迫與車輛爭道，步行安全性低
 4. 與永和整體相同：消防車難以進入
 5. 高不透水＋高密度 → 易積水、通風差、熱島強



→ 基地的街廓危險性 > 永和平均值

涉及審議與獎勵上限

基準容積：更新單元所在地法定使用分區所定的容積為 300%。(永和住宅區)

獎勵容積總和上限：常見為基準容積「基準 × 1.5」

上限 450% (300% × 1.5)。

各類獎勵容積的來源：包括老舊建物獎勵、公益提供獎勵、都市設計獎勵、基地規模獎勵、指定更新地區獎勵等。

都更容積獎勵

向中央申請的容積獎勵
依據：都市更新建築容積獎勵辦法

條次	項目	額度
第10條	申請綠建築(銀級)	6%
第11條	智慧建築設計(銀級)	6%
第12條	無障礙空間規劃(一級)	4%
第13條	新建住宅結構安全性能評估(一級)	6%
第14條	時程獎勵(更新地區外，10年內，118 年前)	3.5%
小計		25.5%

都更容積獎勵

向新北市申請的容積獎勵
依據：新北市都市更新建築容積獎勵

註1：更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬二公尺以上建築。

註2：四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。共有三棟符合。

條次	項目	額度
第2條	退縮人行步道鄰地境界線 *註1	8%
第6條	合法建築物之屋齡達三十年 *註2	6.8%
小計		14.8%

容積獎勵不得超過建築基地1.5倍的法定容積

中央+地方合計申請獎勵額度共40.3%

課題與對策

原始使照未臨接計畫道路

目前基地臨界的秀朗路二段實際大於計畫道路，且該道路非主要道路，但作為大於8公尺之現有巷道，可劃設計畫單元。

涉及廢改道

說明和分析

- 核心問題
- 單元完整性需求
- 法源參考
- 衍伸課題

涉及廢改道

說明和分析

- 核心問題
 - 涉及巷內東西側(10、7弄)住戶使用權益，更為7巷住戶進出此基地之毗鄰道路之唯一巷道。廢改道對住戶造成影響之成本必然轉嫁至其他層面。
- 單元完整性需求
- 法源依據
- 衍伸課題

涉及廢改道

說明和分析

- 核心問題
- 單元完整性需求
 - 基地內部受巷弄切割，無法最大化利用其300%基準容積與450%獎勵上限之優勢。
- 法源參考
- 衍伸課題

涉及廢改道

說明和分析

- 核心問題
- 單元完整性需求
- 法源參考
 - 巷道（如 10 弄、7 弄）全部位於更新單元內，且經規劃為可供建築用地，得併同事業計畫辦理細部計畫變更以完成廢止程序。然，新通道必須維持原通行功能，以保障巷弄住戶通行與使用之權益。
- 衍伸課題

涉及廢改道

說明和分析

- 核心問題
- 單元完整性需求
- 法源參考
- 衍伸課題
 - 通行權的置換爭議、土地價值受影響與共同負擔成本將轉移。

涉及廢改道

說明和分析

- 原106巷等面積移至基地最左側



結論與建議

結論與建議

推估開放量體：

可興建總樓地板面積約6066平方公尺→1834.96坪

基地具一定都更潛力，依照：

容積率(含容獎)：420.9%

建蔽率(法定上限)：50%

規劃開發為一棟 8 層樓高之集合住宅產品，提供充足戶數與地下停車空間，作為中密度住宅開發案。

謝謝大家

講評者回饋：

提及基地周邊的房價表現，有切入到了都市更新的重要核心——新舊房屋之間的價差往往是推動都更的關鍵動力。當更新後能帶來更高的居住品質與市場價值時，居民與地主才更有意願投入改建，形成整體環境與區域價值提升的正向循環。

此外，關於本案所牽涉的「廢止既有道路（廢改道）」議題，也建議多參考相關案例。新北市近年推動許多類似的既成道路調整、退縮或納入都市更新範圍的案例，累積了不少可借鏡的程序經驗與協調模式。透過比較不同基地規模、道路性質與行政流程的作法，將有助於更精準地評估本案的可行性與推動策略。

依照講評者的建議，我們會修改…

我們會持續蒐集並深入分析更多相關案例，特別是新北市近年在既成道路調整與都市更新整合方面的實務經驗。透過比對不同案場的作法、行政流程與協調機制，我們將更全面理解廢止既有道路與都更整合之間的關聯性與可能遇到的實務問題。在後續的規劃中，我們會將這些案例作為重要的參考基礎，適度調整我們的設計方向與論述內容，使整體規劃能更加充足、完善，並更符合實務面需求。