

擬訂新北市永和區保平段 572-2 地號等 38 筆土地
都市更新事業計畫案
公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市永和區保平段 572-2 地號等 38 筆土地
都市更新事業計畫案」公聽會召開時間、地點。

說明：

一、依據「都市更新條例」第 32 條、第 44 條、第 48 條及「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、專家學者及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

二、公聽會資訊請上專屬網頁

(<https://apexer.com.tw/link/#newtaipei>)查詢。

三、有關本案相關資訊以雙掛號寄發予相關權利人。

四、開會時間：中華民國 111 年 11 月 17 日（星期四）

上午 10 時整。

五、開會地址：文化下溪市民活動中心二樓

(新北市永和區保福路三段 2 之 1 號二樓)

六、本案諮詢服務地點：新北市中和區建一路 148 號 10 樓。

實施者：漢堡開發建設股份有限公司

中華民國 1 1 1 年 1 1 月 0 4 日

擬訂新北市永和區保平段572-2地號等38筆 土地都市更新事業計畫案



公聽會簡報

實施者：漢堡開發建設股份有限公司
規劃團隊：黃翔龍建築師事務所
安邦工程顧問股份有限公司

中華民國111年11月17日

壹 簽到	09 : 50 ~ 10 : 00
貳 會議開始	10 : 00
參 主席致詞	10 : 00 ~ 10 : 05
肆 事業計畫說明	10 : 05 ~ 10 : 30
伍 學者專家及居民代表致詞	10 : 30 ~ 10 : 40
陸 詢問與答覆	10 : 40 ~ 11 : 10
柒 散會	11 : 10

議 程

- 一. 辦理緣起
- 二. 事業計畫內容
- 三. 建築規劃設計說明

簡 報 題 綱

辦 理 緣 起



本更新單元位於91年7月30日北府城更字第0910458522-1號函公告實施「台北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案」(2-4永和中山路一段、永貞路口東側更新地區)範圍內。

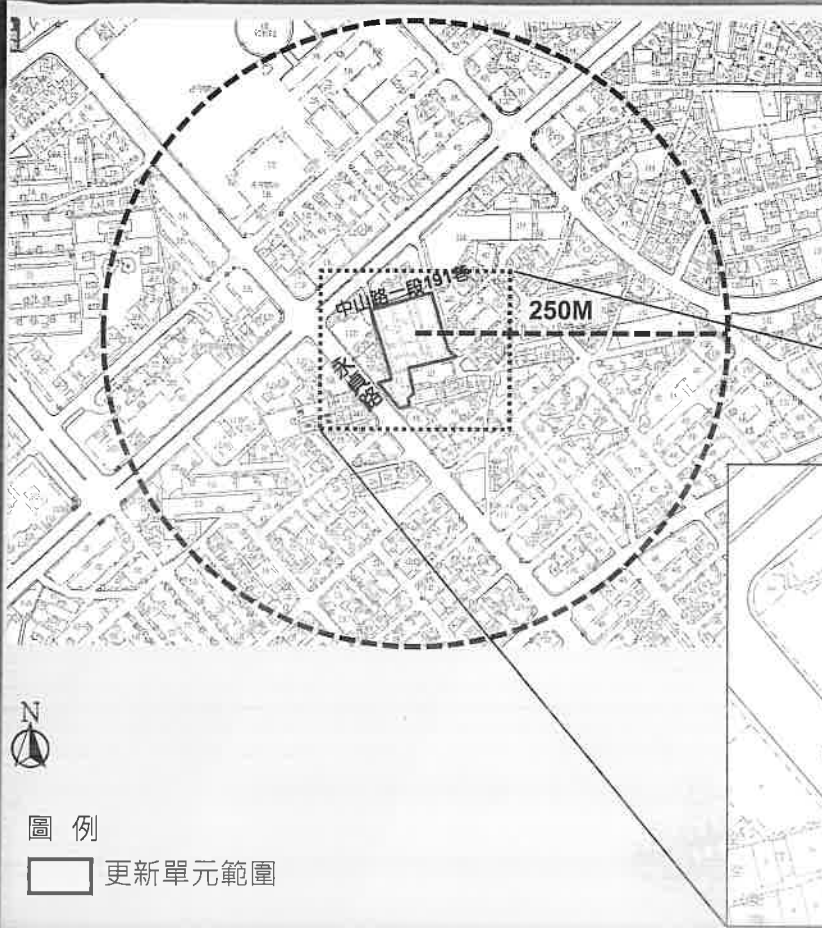
--- 劃定更新單元地區
 □ 本案更新單元



- 本更新單元範圍內主要為屋齡逾50年之4層樓加強磚造建築物及鐵皮及棚架建築物，由於屋況老舊、區內無消防動線配置，且基地鄰近捷運交通系統新埔站、新埔民生站，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市空間與提升土地使用價值。
- 本案依『都市更新條例』第22條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，本案依『都市更新條例』第32條、第44條及第48條規定，舉辦公聽會，將擬訂事業計畫及權利變換計畫連同公聽會紀錄向市政府申請實施更新。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。



更新單元位置



本更新單元位於新北市永和區中山路一段191巷、永貞路及永貞路406巷所圍成之街廓內，屬於非完整街廓。



更新單元範圍及面積



更新單元範圍

新北市永和區保平段 572-2、610、611、612、613、614、615、616、617、618、619、620、620-1、621、622、623、624、625、626、627、628、628-1、629、629-1、630、631、632、632-1、675、677、678、679、720、722、723、724、725、726等38筆土地

更新單元面積

2,992.93 m² (約905.36坪)。

圖例 更新單元範圍 私有土地 公有土地持分

土地權屬(管理機關)	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地(新北市/新北市政府養護工程處)	101.44	1.30%	1	1.33%
公有土地(彰化員林市公所)	25.73	1.33%	1	1.30%
私有土地	2,865.76	97.40%	75	97.40%
合計	2,992.93	100.00%	77	100.00%



■實施者

漢堡開發建設股份有限公司 (負責人：張慶忠)

聯絡地址：新北市中和區建一路148號10樓(聯絡人：洪玉芳)

統一編號：53421542

電話：(02) 8221-5889#333

資本總額：25,000,000元 實收資本總額：25,000,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、不動產買賣業、不動產租賃業、投資顧問業、管理顧問業、其他顧問服務業、除許可業務外得，經營法令非禁止或限制之業務

■顧問團隊

1. 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司 (負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1(聯絡人：歐毓芸)

電話：(02) 8923-6788#228

2. 建築規劃設計

黃翔龍建築師事務所 (負責人：黃翔龍)

聯絡地址：新北市永和區永和路二段57號11樓(聯絡人：劉家弘)

電話：(02) 2231-7766#29



重點個案 深耕新北





重點個案 深耕新北



1999年

基地位置：中和區建一路

規劃樓層：(地上10層地下1層)



2000年

基地位置：中和區橋和路

規劃坪數：66~100坪

規劃戶數：172戶(地上13層地下2層)



2013年

基地位置：中正路338號

規劃坪數：21~90坪

規劃戶數：182戶(地上21層地下3層)



重點個案 深耕新北



2014年

基地位置：淡水區中山北路

規劃坪數：32~57坪

規劃戶數：99戶(地上13層地下2層)



2016年

基地位置：汐止區福德三路363~369號

規劃坪數：100~420坪

規劃戶數：52戶(地上13層地下2層)



2016年

基地位置：民利街63號

規劃坪數：27~57坪

規劃戶數：108戶(地上15層地下3層)



項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	77	2,992.93	73	5,093.35
公有(a)	2	127.18	0	0.00
私有(b=A-a)	75	2,865.76	73	5,093.35
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	75	2,865.76	73	5,093.35
同意數 (C)	58	2,321.97	56	3,830.14

已達法定門檻

都市更新條例第44條第1款規定：

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。



(109/11/20)變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書



圖例

-
 更新單元範圍
 -
 住宅區
 -
 商業區
 -
 道路用地



■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，消除都市救災死角，增進更新單元內消防救災之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 本案配合更新規劃為高強度之建築外，亦將規劃完善之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



一. 依108年5月15日修正發布之容獎辦法及108年10月2日訂定發布之新北市容獎辦法：

獎勵容積	基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)
第6條	事業計畫範圍內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級	7.05%	644.56
第7條	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地	1.90%	173.49
中央 第10條	取得候選綠建築證書：銀級	6.00%	548.81
第13條	新建住宅性能評估之無障礙環境：第三級	3.00%	274.40
第14條	時程獎勵：經劃定應實施更新之地區修正施行日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核	10.00%	914.68
地方 第2條-四	<ul style="list-style-type: none"> 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但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，依新北市都市更新單元劃定基準第六點之規定於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 自基地境界線退縮淨寬三公公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十。 	15.00%	1,239.98
第6條	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積2%。	1.47%	134.39
更新容積獎勵合計		44.41%	4,062.37

註：本表數值僅為預估，實際容積獎勵額度以新北市都市更新委員會審定之內容為準。

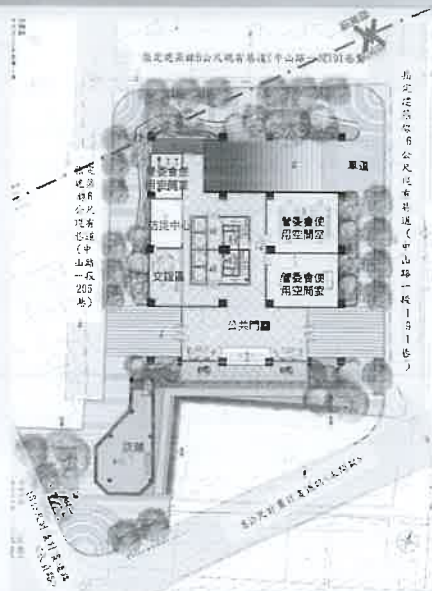


- 保留使用
- 廢止巷道
- 部分廢止

一、更新前

依新北市都市更新審議原則廢改道：

- 中山路二段191巷2弄為廢改道情形一將辦理廢除
- 中山路一段205巷為道路西側住宅戶進出道路，更新後保留於原住戶使用。
- 永貞路406巷為廢改道情形四，部分廢止，保留通道維持原道路使用



二、更新後

現有巷道配合整體開發廢止，活化閒置土地，提升土地使用效益，住宅區鄰路皆退縮人行空間，營造優質生活環境及友善人行空間。



■ 重建區段實施方式

以「協議合建」方式實施都市更新事業，尚未同意所有權人部分則採「權利變換」方式實施。

■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，協議合建依據雙方協議契約內容，權利變換部分則依更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以信託方式實施風險控管。



■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 與實施者簽屬協議合建所有權人將依合約內容進行補償，尚未同意所有權人依「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」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者委託鑑價機構查估後評定之，本階段之補償費暫以成本法之定額折舊計算，租金暫以一樓租金水準1,000元/坪/月，二樓以上租金水準800元/坪/月，並以合法建築物謄本登載之產權面積為依據，由住戶自行覓地安置。

■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- ▶ 新北市政府養護工程處經管土地將依『新北市市有不動產參加都市更新處理原則』等相關規定辦理」。



- 一. 已有簽署協議合建契約之所有權人，依契約內容進行分配，尚未簽署者以權利變換後應分配權利價值分配。
- 二. 權利變換住宅單元由所有權人自由選配，並以更新前原坐落位次選配，減少重複選配之情事；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則。
- 三. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 四. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 五. 所有權人應於實施者訂定之選配期間內繳回權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、更新後合併分配協議書(無合併分配則免)。
- 六. 實施者於選配期間屆滿後，依本原則第五點整理選配意願調查結果及下列規定辦理，以確保所有權人權益。
 1. 更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，依相關法令規定領取現金補償(更新前土地權利價值扣除土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅等法定清償後之金額)。
 2. 如有同一位置有二人以上申請分配者(重複選配)或更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者之情形，依相關法令規定辦理公開抽籤。



說 明		金額(萬元)	
共同負擔	工程費用 (26F.RC)	建築設計費、營建費用、空氣汙染防制費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築執照相關規費、其他	163,007
	申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	綠建築標章、無障礙設施委辦費，各項設施及開放空間維護管理費用	888
	權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、土地鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、更新前土地及建築物測量費、土地改良物拆遷補償、拆遷安置費、地籍整理費用、審查費用、其他	10,744
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	7,525
	稅捐	印花稅、營業稅等	4,179
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用、風險管理費用	47,897
	共同負擔費用		234,240
共同負擔比率		58.89%	
預估權利變換分配比率		41.11%	

註：本表僅為估算階段，實際開發經費及共同負擔比例應以權利變換計畫核定之內容為準。



項目	更新前	更新後
土地利用	皆為屋齡50年以上之4層樓之老舊建物，由於建物鄰棟間隔不足、缺乏停車場設置，導致居住品質低落。	透過整體規劃實設建蔽率27.88%，集中開放空間、退縮人行步道、開挖地下室供停車及防空避難使用、捐贈都市更新基金等，形塑良好之都市空間，改善生活品質與安全。
建築使用	建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供安全健康舒適之居住環境，增加並留設4M人行步道及防災救災空間。
交通狀況	單元內巷弄狹窄，經消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，使周邊車輛及行人有良好出入動線，並劃設充足之汽車184位、機車201位停車位。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建高樓層集合住宅，集中留設開放空間864.74m ² ，改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好視覺景觀。



■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

■ 各項建築容積獎勵後續管理維護計畫

本案擬申請綠建築銀級證書及無障礙環境第三級，將提列各項管理維護基金，作為申請各項建築容積獎勵之後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費。

■ 保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外結構部分負責保固十五年，固定建材及設備部分負責保固一年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。



實施進度

序號	進度	112年		113年	114年								117年				117年						
		11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	7月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
1	事業計畫核定公告	■	■																				
2	申請權利變換計畫報核			■																			
3	權利變換計畫核定公告				■	■																	
4	申請拆除及建造執照						■	■															
5	改良物殘餘價值補償								■														
6	申請更新期間稅捐減免									■	■												
7	土地補償發放作業									■	■												
8	地上物騰空拆除									■	■												
9	工程施工										■	■	■										
10	申請使用執照												■	■	■								
11	送水送電														■	■							
12	申請測量															■	■						
13	釐正圖冊																■	■	■				
14	接管																	■	■				
15	計算及找補差額價金																		■	■			
16	產權登記																				■	■	
17	申請更新後稅捐減免																					■	■
18	更新成果備查																						■

註：本更新單元預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。



專案諮詢

- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本案都市更新相關諮詢
 - 漢堡開發建設股份有限公司
 - 聯絡電話：(02)8221-5889 / 聯繫窗口：洪玉芳(分機333)
 - 聯絡地址：新北市中和區建一路148號10樓
 - 安邦工程顧問股份有限公司
 - 聯絡電話：(02)8923-6788 / 聯繫窗口：歐毓芸(分機228)
 - 聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
 - 新北市政府都市更新處
 - 聯絡電話：(02)2950-6206
 - 聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
 - 內政部營建署都市更新
 - 聯絡電話：(02)87712542
 - 聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號
- 三、有關更新相關政府部門諮詢方式及法令規定可參閱：
 - 內政部營建署/法規查詢(<https://www.cpami.gov.tw/>)
 - 新北市政府都市更新處/法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)



建築及景觀規劃設計

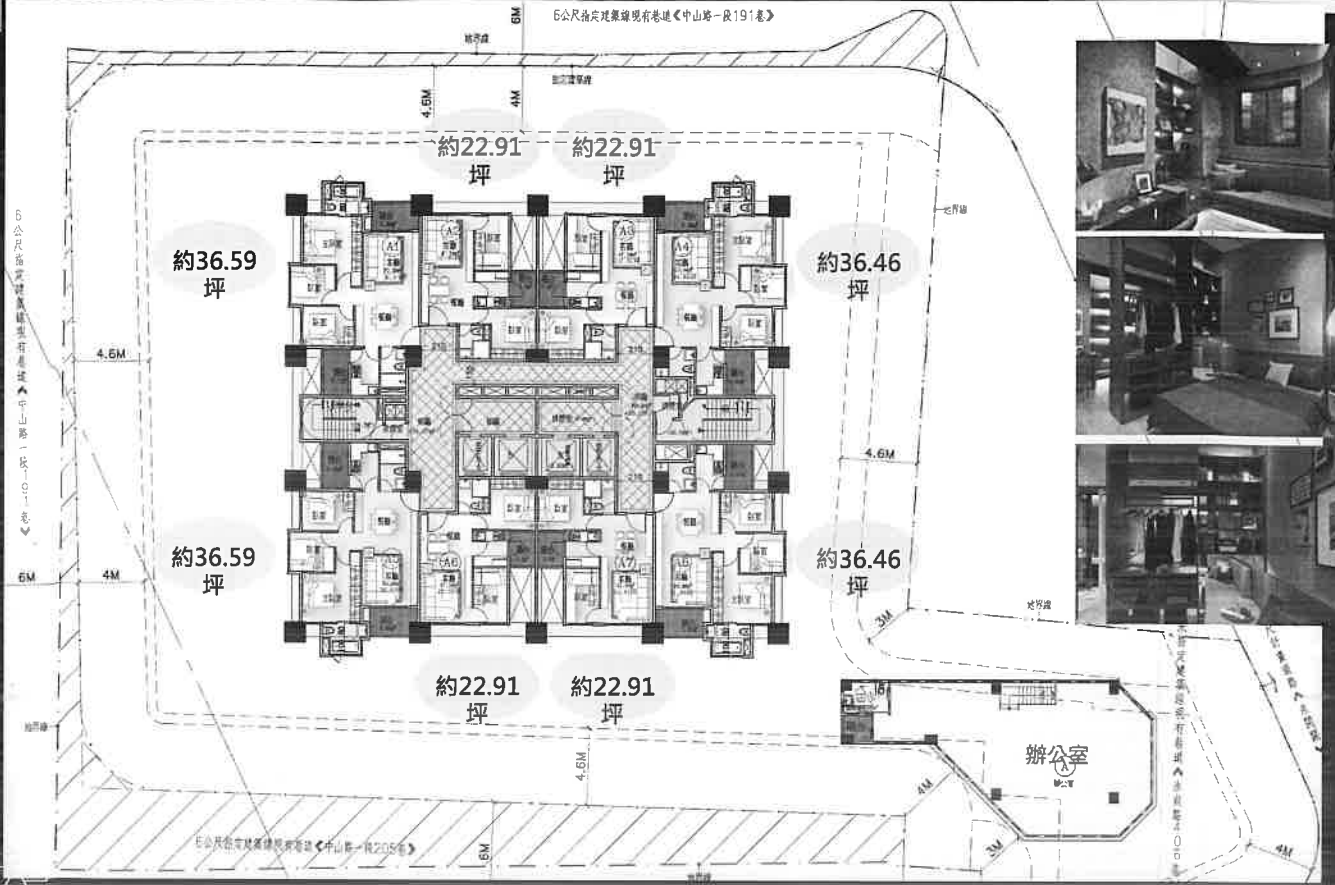
漢寶開發 新北市 永和區 保平段集合住宅 新建工程 規劃案

- 壹、基本資料
- 貳、各層平面
- 參、立面計畫
- 肆、景觀計畫



貳層平面

漢寶開發 新北市永和區保平段集合住宅 新建工程 規劃案

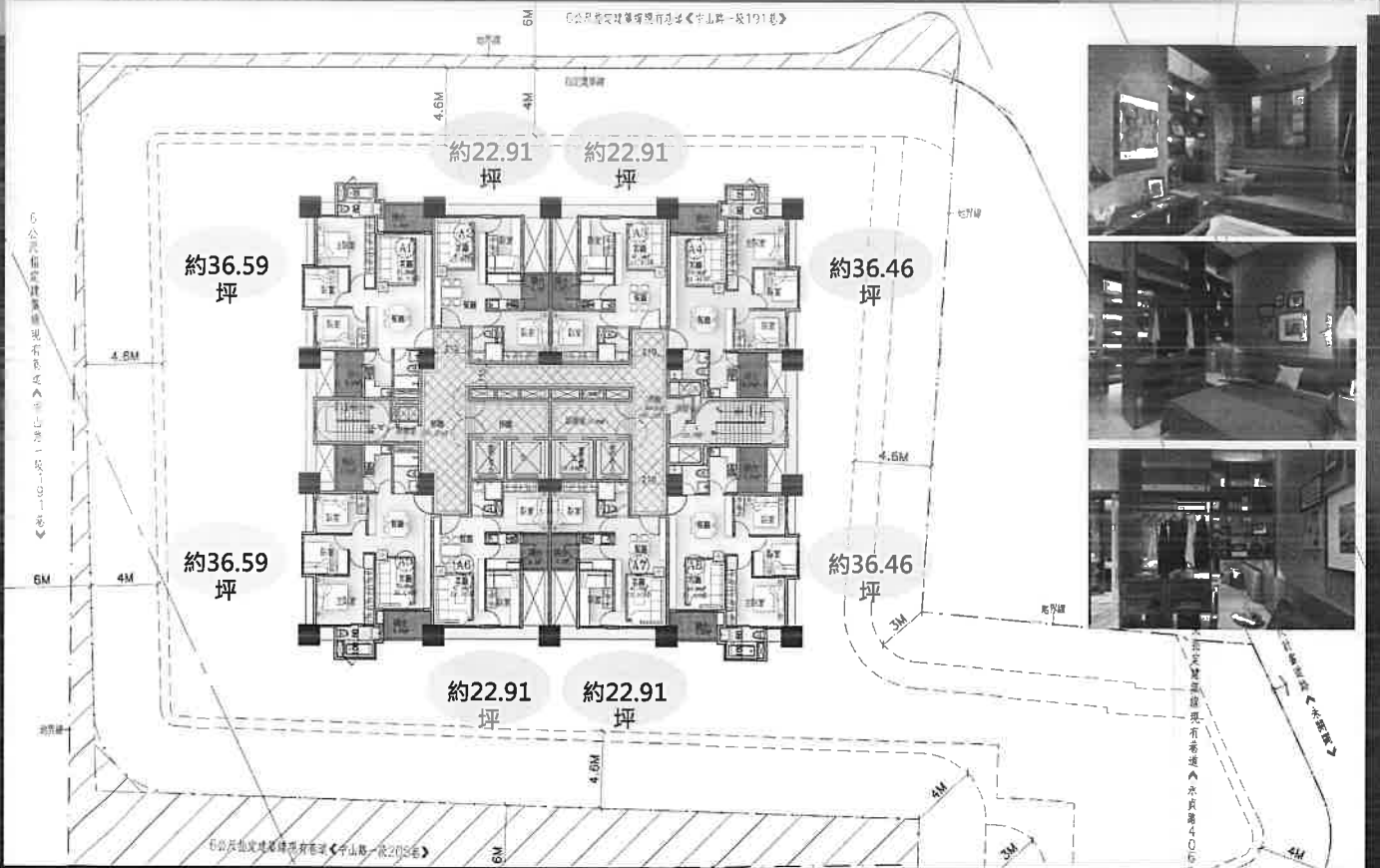


本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準

ARCHITECT & ASSOCIATES

參至貳拾陸層平面圖

漢寶開發 新北市永和區保平段集合住宅 新建工程 規劃案

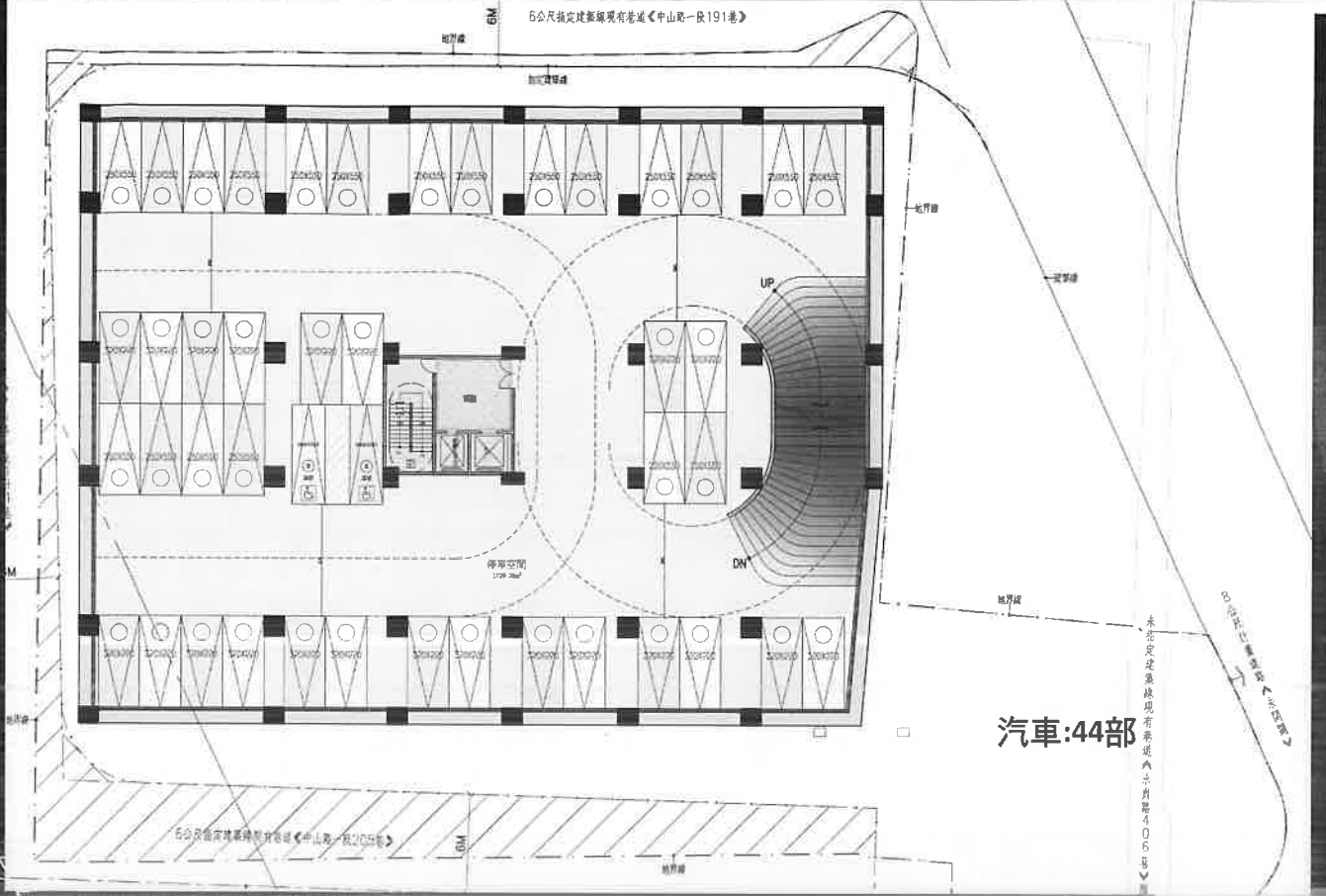


本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準

ARCHITECT & ASSOCIATES

地下貳至肆層平面圖

溪寬開發 新北市永和區 保平段集合住宅 新建工程 規劃案



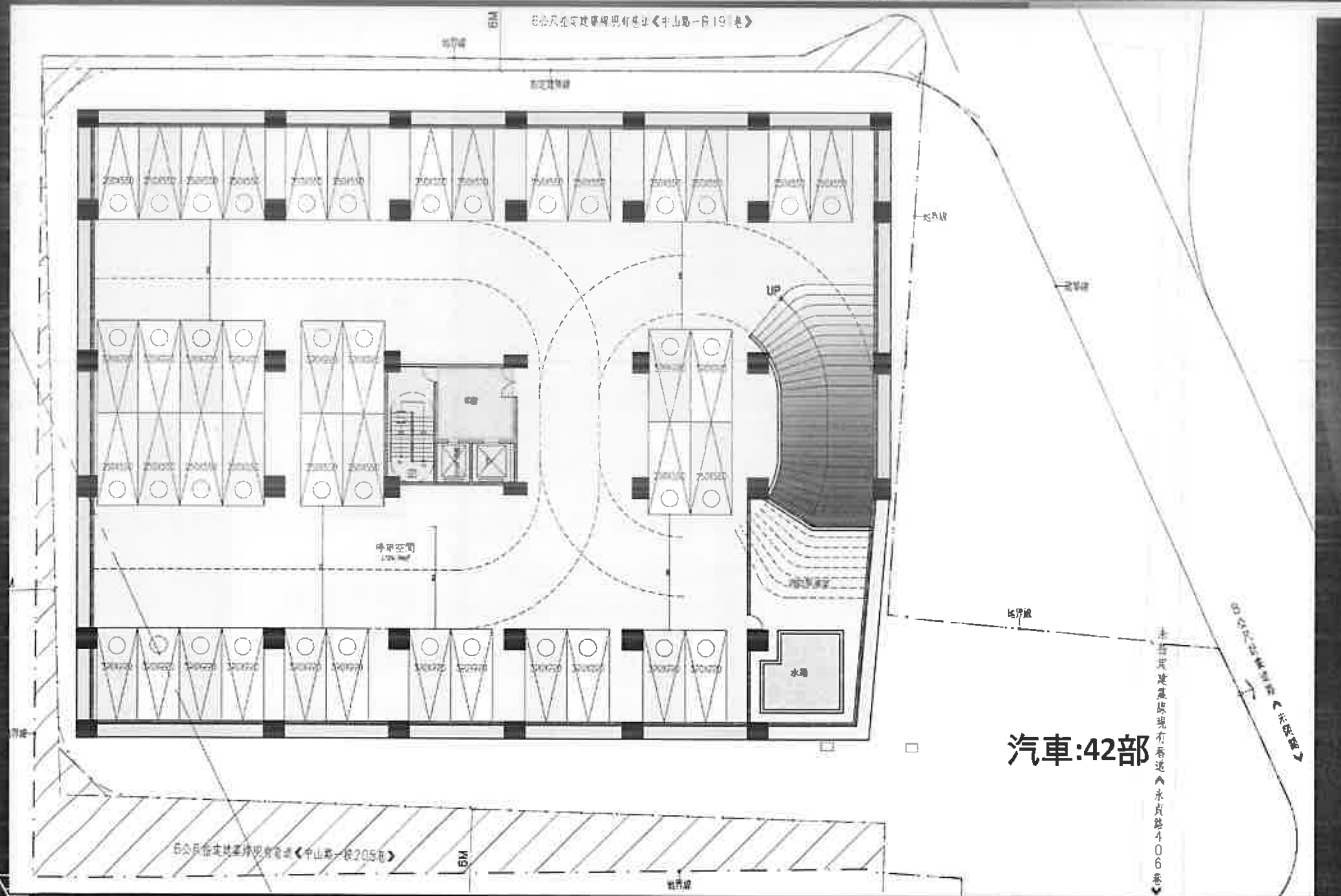
汽車:44部

本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準

ARCHITECT & ASSOCIATES

地下伍層平面圖

溪寬開發 新北市永和區 保平段集合住宅 新建工程 規劃案



汽車:42部

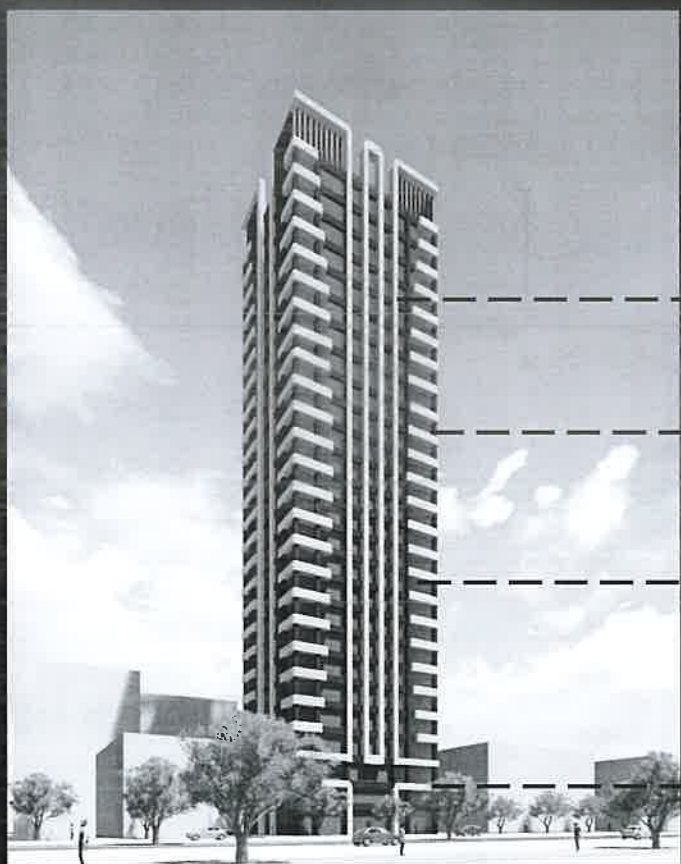
本圖僅供參考，實際應以新北市政府核准圖面為準

ARCHITECT & ASSOCIATES

壹、基本資料
貳、各層平面
參、立面計畫
肆、景觀計畫



外觀模擬圖



淺色鋁板



灰褐色磚



灰褐色玻璃



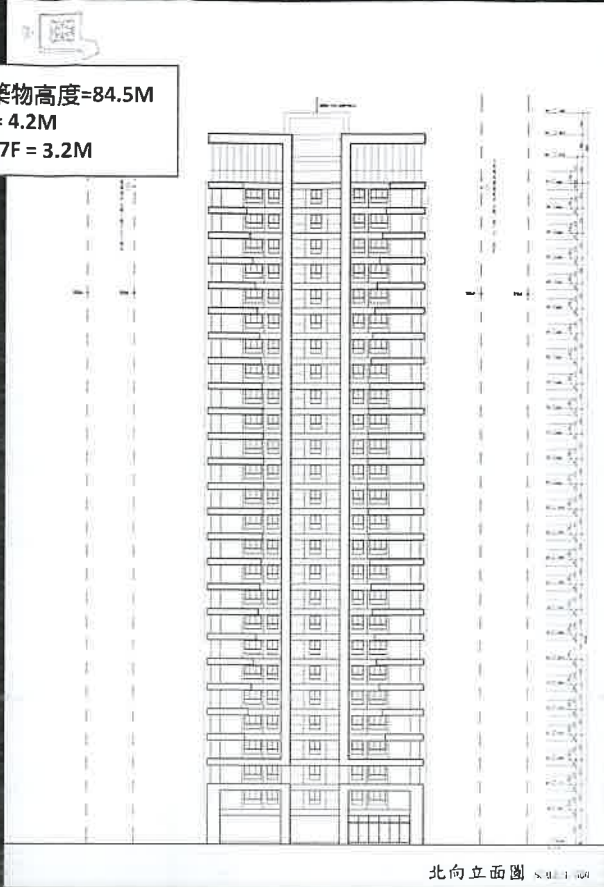
基底石材



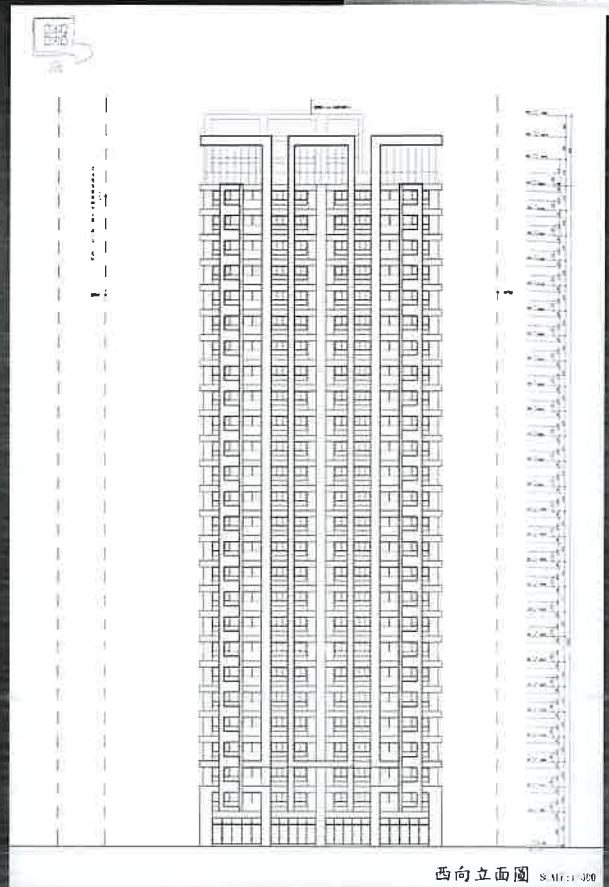
北向立面圖、西向立面圖

漢寶開發 新北市永和區保平段集合住宅新建工程 規劃案

建築物高度=84.5M
1F = 4.2M
2~17F = 3.2M



北向立面圖 SCALE: 1/300



西向立面圖 SCALE: 1/300

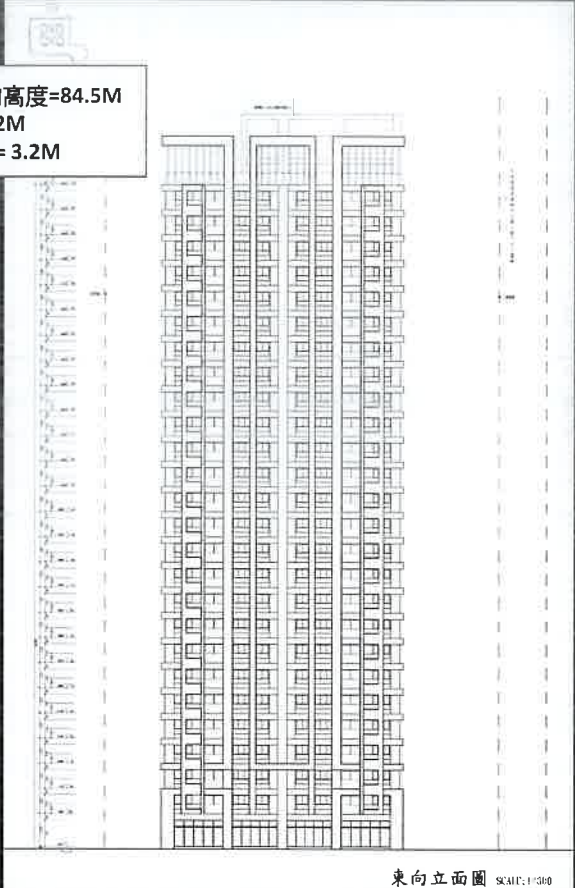


ARCHITECT & ASSOCIATES

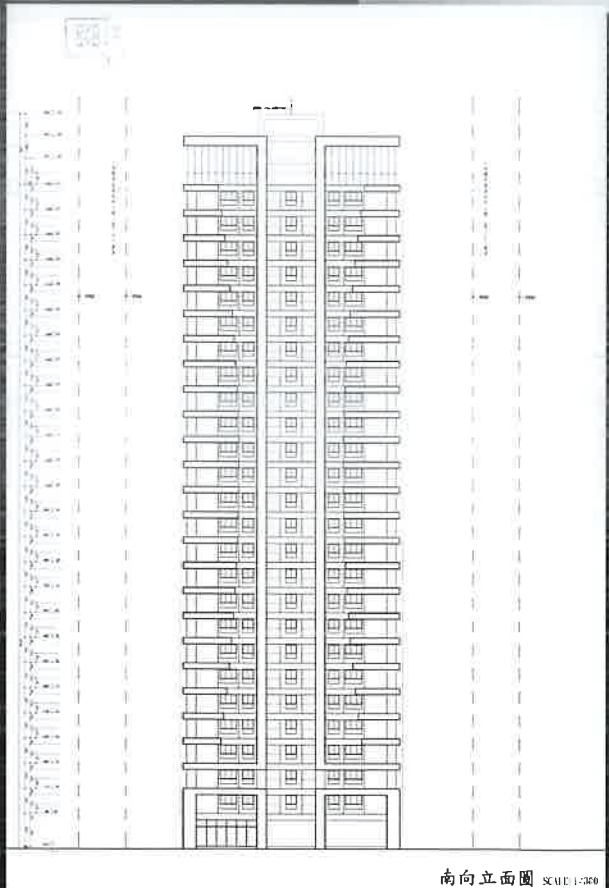
東向立面圖、南向立面圖

漢寶開發 新北市永和區保平段集合住宅新建工程 規劃案

建築物高度=84.5M
1F = 4.2M
2~17F = 3.2M



東向立面圖 SCALE: 1/300



南向立面圖 SCALE: 1/300

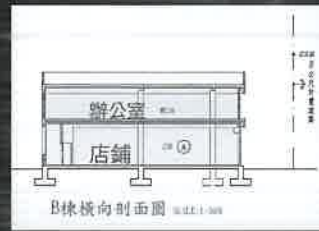


ARCHITECT & ASSOCIATES

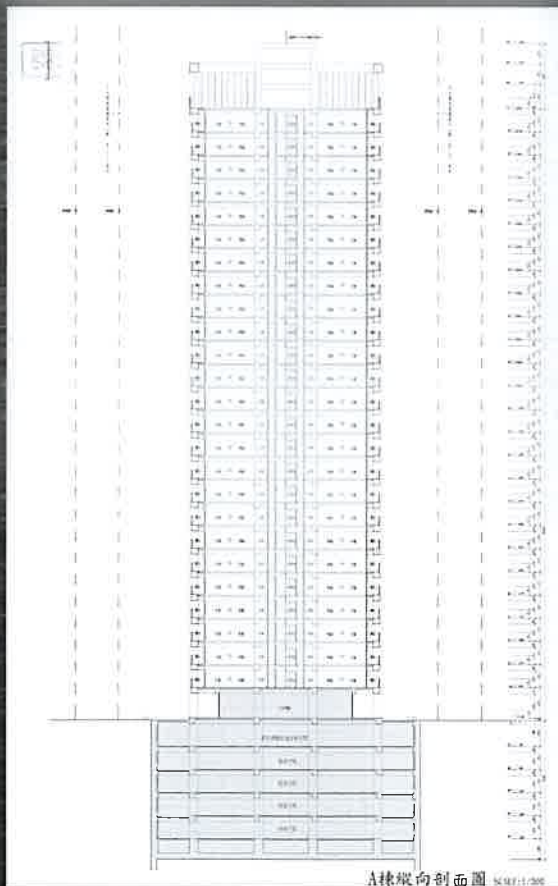
橫向剖面圖



建築物高度=84.50M
1F = 4.2M
2~26F = 3.2M
開挖深度=19.30M
B1F=3.9M
B2~B5F=3.2M



縱向剖面圖



建築物高度=84.50M
1F = 4.2M
2~26F = 3.2M
開挖深度=19.30M
B1F=3.9M
B2~B5F=3.2M



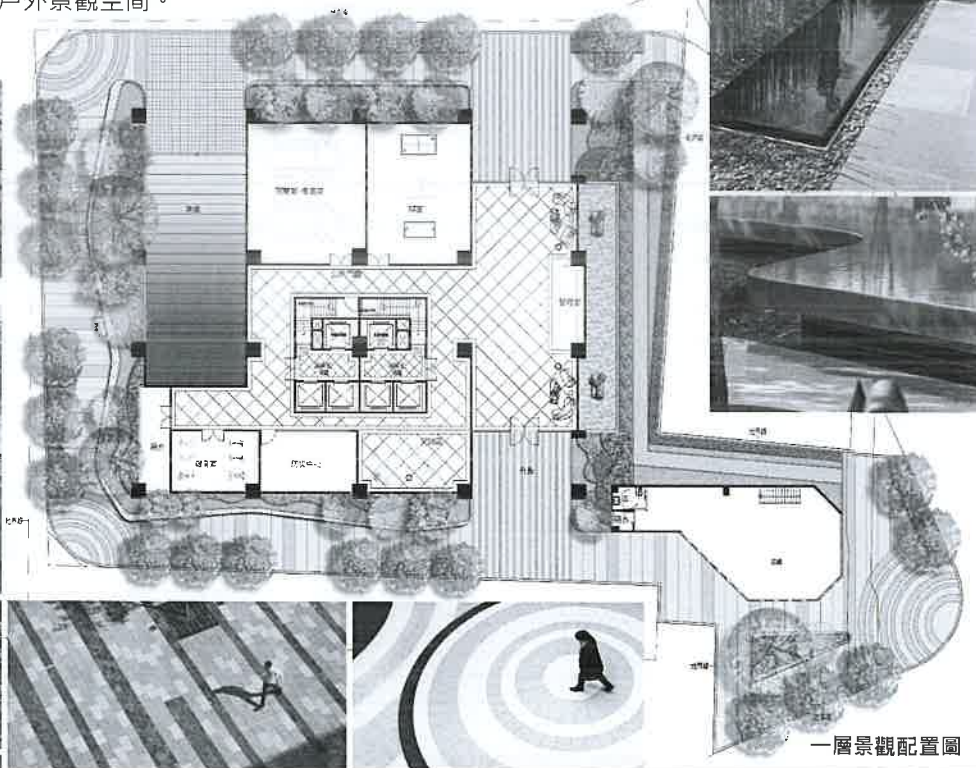
壹、基本資料
貳、各層平面
參、立面計畫
肆、景觀計畫



建築設計圖說

地面層綠化設計構想

- 人行步道種植雙排喬木，創造林蔭走廊並降低並軟化空間，營造陰涼舒適環境。
- 花台設計為斜角進退面形式，且配合花台寬窄變化，創造沿街樹下休憩空間。
- 於門廳落地窗外部規劃鏡面水池，並搭配藝術品，水景為室內門廳帶來優美窗景、流動的水池更活化了戶外景觀空間。

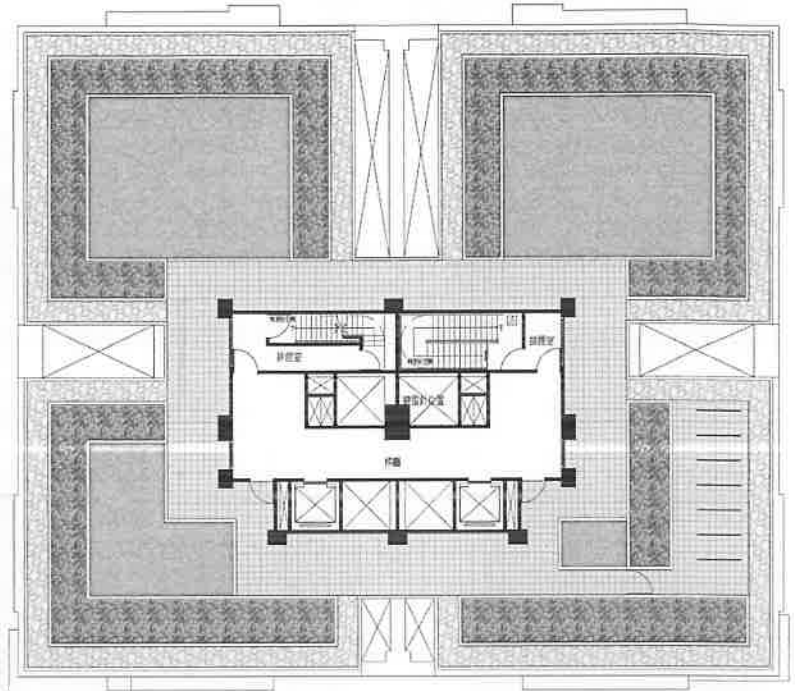
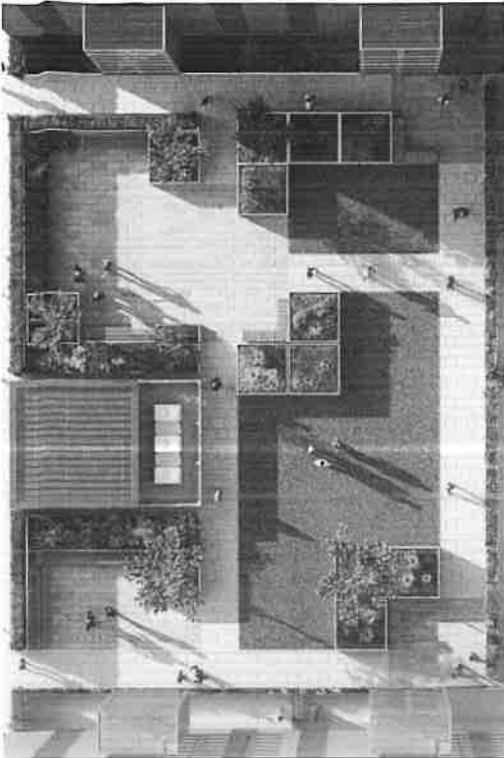


一層景觀配置圖

建築設計圖說

屋頂層綠化設計構想

- 屋頂薄層綠化，減緩都市熱島效應，並有效降低建築物室內溫度。
- 女兒牆周邊種植常綠灌木，型塑優質綠美化空間。



屋頂層景觀配置圖

謝謝！

敬請指教