

擬訂新北市永和區文化段 835 地號等 7 筆土地
都 市 更 新 事 業 計 畫 案
公聽會開會通知單

地 址：臺北市松山區南京東路 4 段 45 號 5 樓
聯 絡 人：徐小姐(寶和)
聯 絡 電 話：(02)2793-8285
聯 絡 人：歐毓芸(安邦)
聯 絡 電 話：(02)8923-6788#228

受文者：新北市政府都市更新處

速 別：普通

發文日期：中華民國 112 年 03 月 03 日

發文字號：寶和文化更字第 112030301 號

附 件：開會地點位置示意圖、公聽會會議資料及相關資訊

開會事由：「擬訂新北市永和區文化段 835 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」
公聽會

開會時間：中華民國 112 年 3 月 15 日（星期三）上午 10 時整

開會地址：新北市永和區忠孝街 26 巷 8 號 6 樓（新北市永和區忠孝活動中心蔡美
娟里長辦公室）

出席單位：詳正本、副本名單

說 明：

- 一、依「都市更新條例第 32 條」及「都市更新條例施行細則第 8 條」規定舉辦公聽會，擬訂都市更新事業計畫，連同公聽會紀錄申請實施更新。
- 二、依「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。
- 三、有關本案相關資訊及簡報資料，隨文以雙掛號寄發予相關權利人，請自行攜帶參與本次公聽會，會議時不再發送，以符合環保原則。實施者並於「臺北市松山區南京東路 4 段 45 號 5 樓、星期一至星期五，上午 10 時至下午 5 時」提供諮詢服務，相關公聽會簡報及相關資訊請上網頁(<https://baohe-building.com.tw/>)查詢。
- 四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/都市更新法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。

正本：新北市政府都市更新處、新北市永和區公所、永和區頂溪里里辦公處、新北市永和區文化段 835 地號等 7 筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利關係人、許監事敏郎

副本：寶和建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、楊振植建築師事務所

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。

實施者：寶和建設股份有限公司



更新範圍



會議地點位置圖



擬訂新北市永和區文化段 835 地號等 7 筆土地
都 市 更 新 事 業 計 畫 案
公 聽 會 公 告

主旨：公告「擬訂新北市永和區文化段 835 地號等 7 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://baohe-building.com.tw/>)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 112 年 3 月 15 日（星期三）

上午 10 時整。

五、開會地址：新北市永和區忠孝街 26 巷 8 號 6 樓

（新北市永和區忠孝活動中心-蔡美娟里長辦公室）

六、本案諮詢服務地點：臺北市松山區南京東路 4 段 45 號 5 樓。

實施者：寶和建設股份有限公司



中 華 民 國 1 1 2 年 3 月 3 日

擬訂新北市永和區文化段 835 地號等 7 筆土地
都 市 更 新 事 業 計 畫 案
公 聽 會 公 告

更新範圍



會議地點位置圖



公聽會資訊傳單

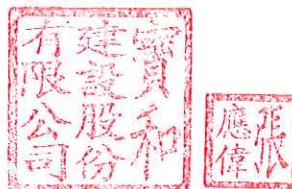
更新單元內門牌戶之住戶：您好！

寶和建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市永和區文化段 835 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」於民國 112 年 3 月 3 日依「都市更新條例施行細則」第八條規定，舉辦公聽會以雙掛號郵寄邀請有關機關、學者專家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。

本公司聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國 112 年 3 月 1、2、3 日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁 (<https://baohe-building.com.tw/>) 周知、張貼公告於當地村(里)辦公處之公告牌。

為使權利人進一步瞭解該項更新事業計畫之目的及內容，特訂於民國 112 年 3 月 15 日（星期三）上午 10 時整在新北市永和區忠孝街 26 巷 8 號 6 樓(新北市永和區忠孝活動中心蔡美娟里長辦公室)舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：寶和建設股份有限公司



中華民國 112 年 3 月 3 日

擬訂新北市永和區文化段835地號等7筆 土地都市更新事業計畫案



公聽會簡報

實施者：寶和建設股份有限公司
規劃團隊：楊振植建築師事務所
安邦工程顧問股份有限公司

中華民國 112 年 3 月 15 日

壹 簽到

貳 會議開始

參 主席致詞

肆 事業計畫說明

伍 學者專家及居民代表致詞

陸 詢問與答覆

柒 散會



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102年4月26日北府城更字第10200023971號函公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書」(頂溪站北側更新地區)範圍內。



圖 2 頂溪站北側更新地區範圍示意圖



- 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頂溪站，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。



■ 刊登報紙

依「**都市更新條例施行細則**」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於**太平洋日報三日(112年3月1日~112年3月3日)**。

■ 張貼公告

依「**都市更新條例施行細則**」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於**里辦公處公告牌及周邊主要出入口**。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於**112年3月3日**以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，及鄰地地主，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

<https://baohe-building.com.tw/>



事業計畫內容



■ 實施者

寶和建設股份有限公司(代表人：張應偉)

統一編號：82953878

聯絡地址：臺北市松山區南京東路4段45號5樓(聯絡人：徐小姐)

聯絡電話：(02) 2793-8285

資本總額：75,000,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、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、都市更新整建維護業、建築經理業、不動產買賣業、不動產租賃業、老人住宅業、一般投資業、室內裝潢業、門窗安裝工程業、室內輕鋼架工程業、玻璃安裝工程業、廚具、衛浴設備安裝工程業、油漆工程業、防蝕、防銹工程業、五金零售業、建材零售業、耐火材料零售業、一般廣告服務業、廣告傳單分送業、景觀、室內設計業、人力派遣業、停車場經營業、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

楊振植建築師事務所 (負責人：楊振植)

聯絡地址：新北市中和區安和路171號1樓(聯絡人：王沛慈)

電 話：(02) 2927-1368#2021





寶和機構

再開發によって

都更危老實戰專家

2018~2019 台北第1個危老+都審案

『花見』開工

馥鈺參與規劃設計、協助跑照、行銷企劃等

2018~2019 新北板橋第1個危老案

『欣璞綻』開工

寶和建設協助北投案合作夥伴唐璽建設

2018~2019 新北五股商業區第1個危老案

『瀚亞四維案』

寶和建設協助設計、楊振植建築師全案規劃

2018~2019 新北土城最後1個工業區危老案

『台灣印書館土城案』

楊振植建築師全案規劃

2019~2020 台北中山北路6段第1個危老案

『寶和天母首發案』

寶和建設、楊振植建築師事務所聯合開發



 寶和機構



『真心實意』 做就做到好
『回家真好』 有溫度的實踐

EA新時代·跨界智旅宅

寶和建設
十大客戶服務

- 合約綁結專員服務
- 施工說明會
- 收款服務以客為尊
- 工程進度定期回報
- 室內設計免費諮詢
- 雲客服
- 生日祝福尾牙餐敘
- 一年代管社區營造
- 建築監督建築履歷
- 承諾保固房屋健檢

購屋一條龍
全面整合

開發

規劃

興建

設計

裝修

售服

保固



寶和機構

業績進程

寶和建設
危老指名首選

寶和植秀
天母・中山北路

2020 年

寶和植青
中和・南山路

2022 年

寶和三重台北橋案
三重・正德街

寶和・詠聯明德案
北投・建明路

2023 年

寶和內湖四期案
內湖・民權東路

寶和永和案
永和・文化路

2024 年

力虹建設
都市更新專家

2022 年

士林百齡5小段116
預定都更核定

2022 年

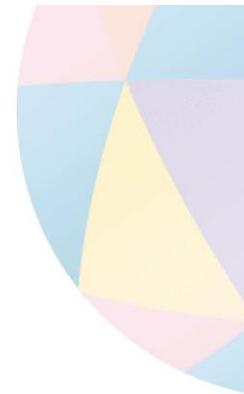
永和雙和段
危老核定・建照核准

2023 年

中和景平段
危老核定・建照核准

2024 年

士林百齡5小段139
危老核定・請照中



建築事業

LIFE INFORMATION

『真誠實作』 不二哲學的信仰者

寶和建設股份有限公司

力虹建設股份有限公司

峰泰置地有限公司





寶和植秀 2020年作品 天母·中山北路6段



天母擁有花園，能滿足2個魔法坪
2020年可以能夠多少人活潑？別人都說沒錢！？完全開懷笑語，《寶和植秀》滿足
你的2萬+！豪華+1房豪華+雙拼綠植物+明窗+！工作場在花園住家裡。
279坪Rooftop River生活花園，四門式頂級裝修，主臥天母超大主臥，雙臥房
複雜度內容需要統一（以計畫書主導，用心在裡裡之外，方為關鍵，因未體驗）

20XX 年

Contoso 業務計劃

16



寶和植青

2022年作品
中和・南山路



寶和明德案

2023年作品
北投 · 明德捷運站



寶格麗倫敦酒店
台北優雅上演



寶和三重案

2023年作品
三重 · 台北橋捷運站

時代寓邸
重新定義三重



力虹百齡1案

2022年作品
士林・前港街



力虹永和案

2022年作品
永和・雙和段





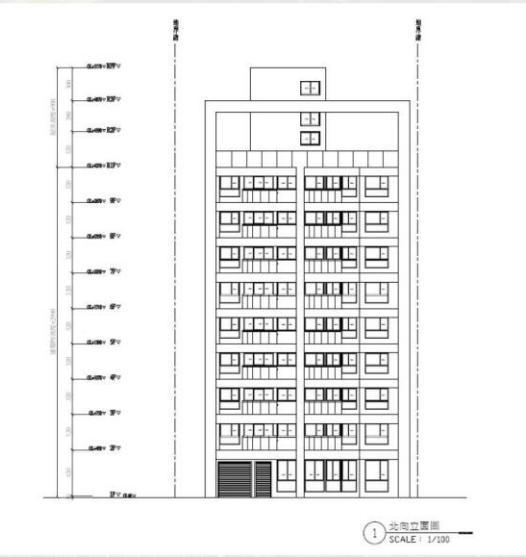
力虹中和案

2023年作品
中和・景平段



力虹百齡2案

2024年作品
士林・前港街



峰泰樂居

2019年作品
龍潭・中央路



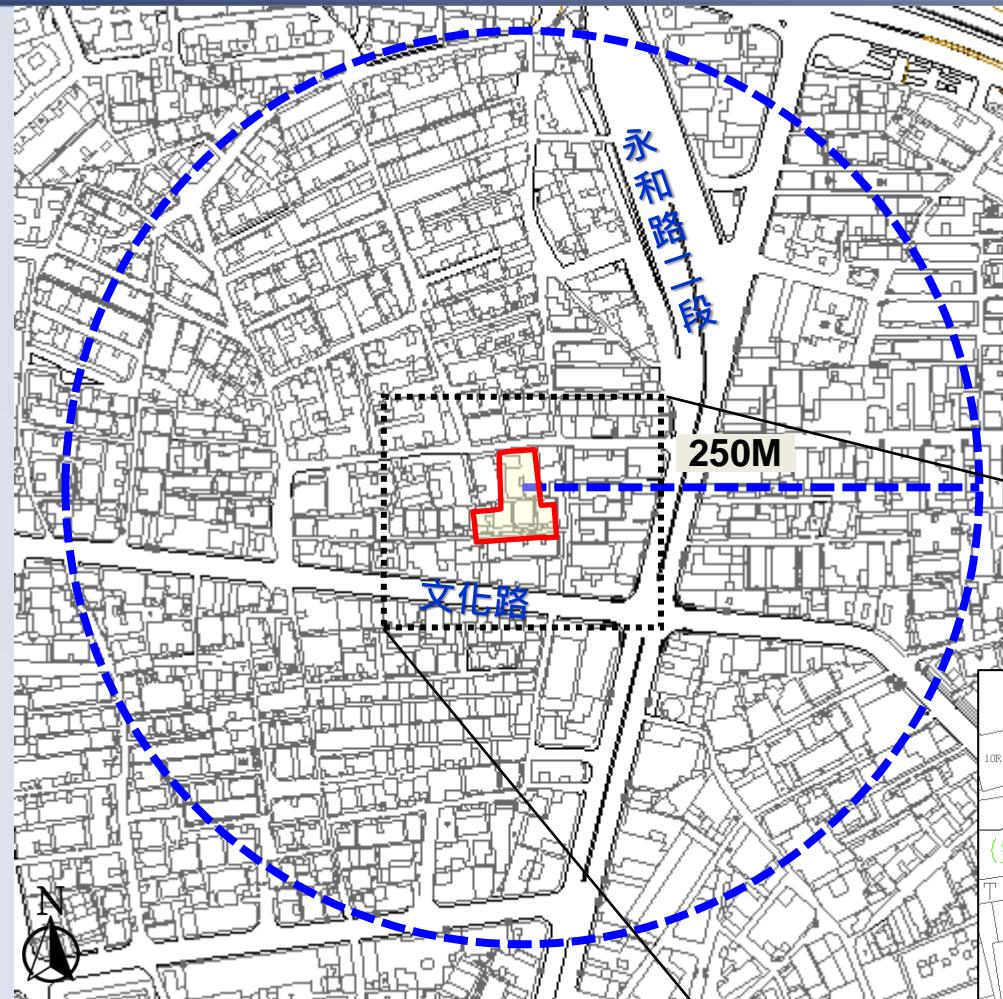
峰泰樂透天

2021年作品
龍潭・成功路





更新單元位置



圖例

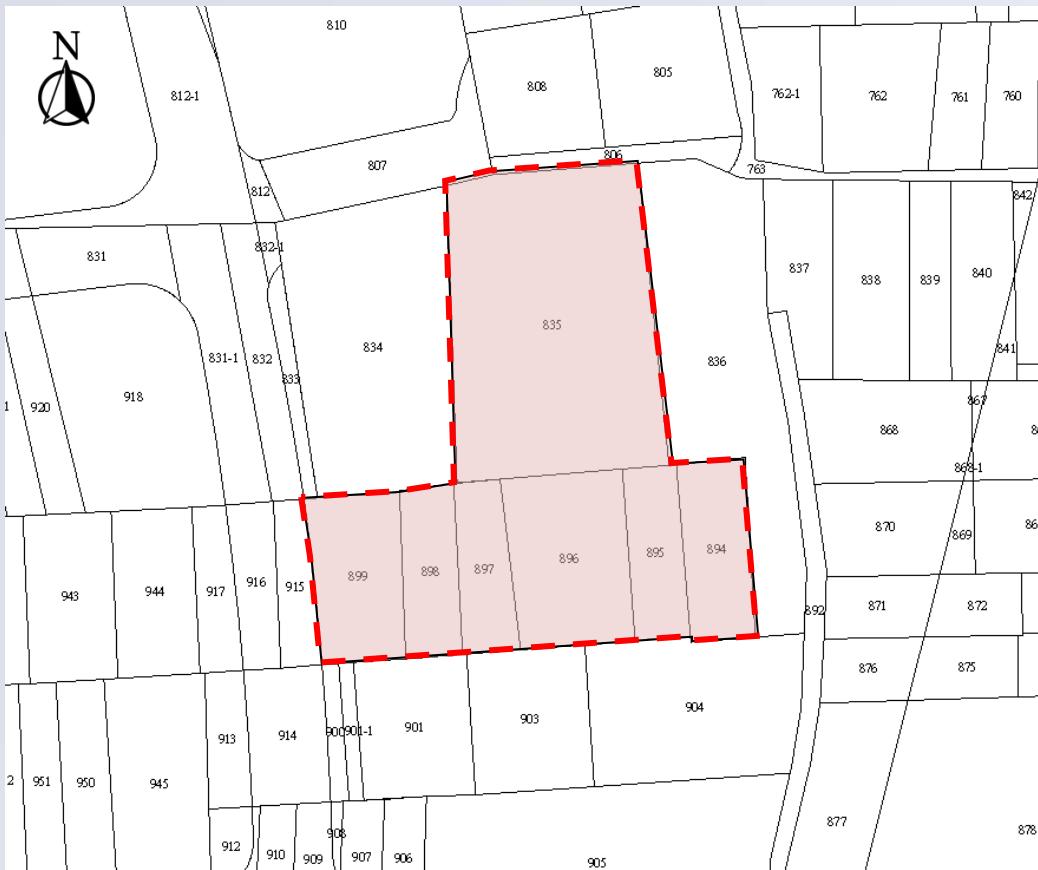
更新單元範圍

本更新單元位於新北市忠孝路、文化路16巷及文化路16巷5弄所圍成之街廓內，屬於非完整街廓。





更新單元範圍、面積及權屬



圖例 更新單元範圍 私有土地

■ 更新單元範圍

新北市永和區仁愛段835、894、895、896、897、898、899等7筆土地

■ 更新單元面積

1,403.00 m² (約424.40坪)。



土地權屬(管理機關)	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	1,403.00	100%	36	100%
合計	1,403.00	100%	36	100%



更新單元土地使用現況分析



1



2



3



4



5



■ 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫**公開展覽期滿**時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

※請核對

1.所有權人姓名。

2.實施方式。

3.土地及建物權利範圍。

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫身分證字號、聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂新北市永和區文化段835地號等7筆土地都市更新事業計畫同意書						
本人 <u> </u> 同意參與由 <u>寶和建設股份有限公司</u> 為實施者申請之「擬訂新北市永和區文化段835地號等7筆土地都市更新事業計畫案」。						
一、同意都市更新處理方式： <input checked="" type="checkbox"/> 重建 <input type="checkbox"/> 整建、維護						
二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：						
<input type="checkbox"/> 採權利變換方式實施：						
<input type="checkbox"/> 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：預估本人更新後分配之權利價值比率： <u> %</u>						
<input type="checkbox"/> 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：預估權利變換分配比率： <u> %</u>						
<input type="checkbox"/> 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：						
<input type="checkbox"/> 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。						
<input type="checkbox"/> 分配比率： <u> %</u>						
三、同意參與土地及建物權利範圍：						
(一)土地						
鄉鎮市區						
地段						
小段						
地號						
土地面積(m ²)						
權利範圍						
持分面積(m ²)						
(二)建物		-				
建號						
建物門牌號						
坐落 地號	地段					
	小段					
	地號					
	建物層次/總樓層次					
樓地 板 面積 (m ²)	主建物總面積(A)					
	附屬建物面積(B)					
	共 有 部 分	面積(C)				
		權利範圍(D)				
	持分面積 E=C* F					
權利範圍(F)		-				
持有面積(m ²)(A+B+E)*F		-				
以上受權狀內資訊由實施者填具						
立同意書人(本人)： <u> </u> 統一編號： <u> </u>		立同意書人(法定代理人)： 統一編號： <u> </u>		(簽名並蓋章)		
聯絡地址： <u> </u>		聯絡地址： <u> </u>		印		
聯絡電話： <u> </u>		聯絡電話： <u> </u>		000 年 0 月 0 日		
中華民國						
1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市永和區文化段835地號等7筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。 3.重劃後分配之權利價值，係依各筆地號在重劃後之土地面積所佔總面積權利價值之比例計算之。 4.權利價值分配比例，以更新後之土地建築面積為標準，扣除因公設地點之餘額，其佔更新後之土地建築面積權利價值之比率計算之。 5.公設展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率，於出於同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。 6.注意事項3、4兩點經各該都市更新委員會審議，實際數值以主管機關核定公告實施。						

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)	36	1,403.00	36	2,649.72
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	36	1,403.00	36	2,649.72
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	36	1,403.00	36	2,649.72
同意數 (C)	34	1,324.12	34	2,465.32
同意率	94.44%	94.38%	94.44%	93.04%
已達法定門檻				

須符合都市更新條例第37條規定：

其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。



(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

與都市計畫之關係





■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)
中央	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	8.00%	336.72
	第10條 取得候選綠建築證書：銀級	6.00%	252.54
	第12條 新建住宅性能評估之無障礙環境：第二級	3.00%	126.27
	第13條 新建住宅性能評估之築物耐震設計者：耐震標章	10.00%	420.90
	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%	420.90
地方	第2條-三 <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二公尺以上建築，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五。 	12.00%	505.08
	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%。	1.42%	59.64
更新容積獎勵合計		50.42%	2,122.05
申請容積獎勵上限(50%)		50.00%	2,104.50

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。



■ 重建區段實施方式

以「權利變換」方式實施都市更新事業。

■ 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，並由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

- ▶ 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，租金暫以租金水準800元/坪/月，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- ▶ 本更新單元內土地及合法建築物全數皆為私有，未涉及公有財產。



- 一. 以更新前原坐落位次選配為優先，減少重複選配之情事。
- 二. 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。
- 三. 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。
- 四. 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)。
- 五. 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 (18F.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	62,633.54
	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	1,192.20
	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	4,279.36
	貸款利息 自有資金(30%)、融資資金(70%)	2,567.50
	稅捐 印花稅、營業稅等	2,399.80
	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	17,673.29
	容積移轉費用 申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	3,619.74
	共同負擔費用	94,365.43
共同負擔比率		49.62%
預估權利變換分配比率		50.38%

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 40.91% ，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74位、機車89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 308.04m² ，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、無障礙環境第二級及耐震標章，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二年，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	113年			114年			115年			118年						119年							
		3月	4月	10月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5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	申請拆除及建造執造																							
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。



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

寶和建設股份有限公司

聯絡電話：(02)2973-8285 / 聯繫窗口：徐小姐

聯絡地址：臺北市松山區南京東路4段45號5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)8771-2542

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/>)

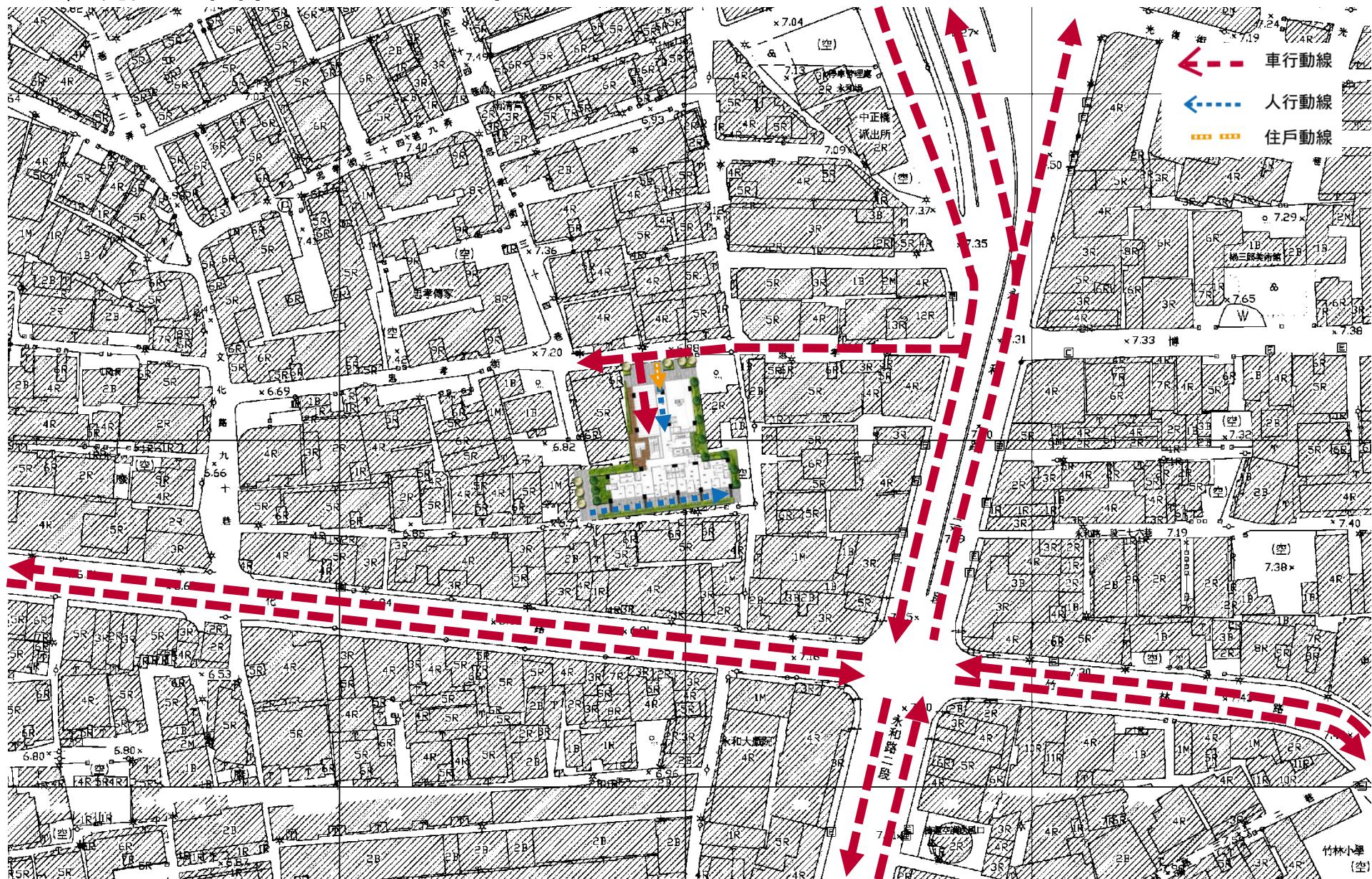
新北市政府都市更新處/法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)

建築規劃設計說明

建築基地說明

項目	說明	備註
計劃範圍	永和區文化段 835、894、895、896、897、898、899 地號	
更新單元面積	1,403 m ²	住宅區：50%，300%
允建建築面積	701.50 m ²	
法定容積面積	4,209 m ² (300%)	
都市更新獎勵	2104.50 m ² (50%)	
容積移轉	631.35 m ² (15%)	
允建容積總計面積	6,944.85 m ²	法容+都更獎勵+容積移轉
設計容積面積	6,944.85 m ² (495%)	法容+都更獎勵+容積移轉
建築量體	地上 18 層地下 3 層 1 棟	
建物高度	地上：60.45M；地下：15.1M	
總樓地板面積	12,673 m ²	地上層+地下層+屋突物
單元戶數	108 戶	
建物用途	1F：大廳、社區公益設施、2F：管委會空間、3-28F：集合住宅	
停車位數量	汽車：74 部 機車：89 部	
地下室開挖率	878.54 m ²	開挖率 62.62%
設計建築面積	574.04 m ²	法定建蔽率 50%

基地環境配置圖(人車動線分析)



擬訂新北市永和區文化段835地號等7筆土地都市更新事業計畫案

GENERAL NOTES 說明

一層平面圖

周次 NO.	REVISIONS		画面修正 REMARKS	
	日期 DATE	內容 CONTENT	備註 REMARKS	內容 CONTENT
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				

楊振楨建築部事務所
所址：新北市中和區
電話：(02) 2927-1368

新北市永和區文化段894地號
等6筆 新建工程

PROJECT NAME 工程名稱

CONSULTANT 工程顧問

結構
STRUCTURAL
給排水衛生
PIPEING
空調
CONDITIONING
景觀
LANDSCAPE
電氣
ELECTRICAL
污水處理
SEWAGE

設計 DESIGNED BY	
繪圖 DRAWN BY	
校對 CHECKED BY	
後參 REVISION BY	
備註茶名稱 TEA NAME	
備註規格 SPECIFICATION	
備註有無 DRAWING NO.	
日期 DATE	
比例 SCALE	
圖號 DRAWING NO.	
頁數 SHEET NO.	



擬訂新北市永和區文化段835地號等7筆土地都市更新事業計畫案

二層平面圖

REVISIONS 葉面修正	
編號	日期
1	2024/01/01
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	

編制地點
所址：新北市中和區安和路11號1樓
電話：(02) 2927-1368

新北市永和區文化段894地號
等6筆 新建工程

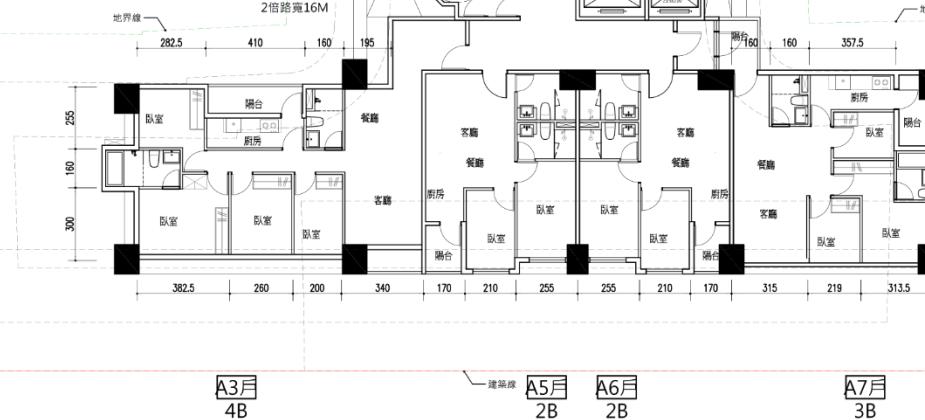
PROJECT NAME 工程名稱

CONSULTANT 工程顧問
結構 STRUCTURAL
給排水衛生 SANITARY
空調 AIR CONDITIONING
建築 LANDSCAPE
電力 ELECTRICAL
污水處理 SEWAGE
DRAWING TITLE 圖面名稱

設計
DESIGNED BY
繪圖
DRAWN BY
校對
CHECKED BY
審核
APPROVED BY
監理
SUPERVISOR
簽名
SIGNATURE
日期
DATE
規格
SCALE
圖說
DRAWING NO.

8M
計畫道路

鋪面寬人行道:300



6M 文化路16巷5弄

1.

二層平面圖 S:1/300
S:1/300(in A4)



三~十四層平面圖

REVISIONS 葉面修正	
編號	日期
1	REMARKS 內容
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	

編制地點
所址：新北市中和區安和路11號1樓
電話：(02) 2927-4368

新北市永和區文化段894地號
等6筆 新建工程

PROJECT NAME 工程名稱

CONSULTANT 工程顧問
結構 STRUCTURAL
給排水衛生 SANITARY
空調 AIR CONDITIONING
建築 LANDSCAPE
電力 ELECTRICAL
污水處理 SEWAGE
DRAWDING TITLE 圖面名稱

設計
DESIGNED BY
繪圖
DRAWN BY
校對
CHECKED BY
審核
APPROVED BY
監理
SUPERVISOR
簽名
SIGNATURE
日期
DATE
規格
SCALE
圖說
DRAWING NO.

8M
計畫道路

鋪面寬人行道:300



標準層(3~14F)平面圖 S:1/300
S:1/300 (in X4)



十五層平面圖

REVISIONS 葉面修正

編號	日期	REMARKS 內容
1	SO	初稿
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		

編制: 輕建築諮詢事務所
地址: 新北市中和區安和路11號1樓
電話: (02) 2927-1368

新北市永和區文化段834地號
等7筆 新建工程

PROJECT NAME 工程名稱

CONSULTANT 工程顧問
結構 STRUCTURAL
給排水衛生 SANITARY
空調 AIR CONDITIONING
造景 LANDSCAPE
電力 ELECTRIC
污水處理 SEWAGE
DRAWG TITLE 圖面名稱

設計 DESIGN BY
繪圖 DRAWING
核對 CHECKED BY
審核 APPROVED BY
監督各項 WORK SUPERVISOR
業務經理 BUSINESS MANAGER
日期 DATE
規格 SCALE
圖號 DRAWING NO.

8M
計畫道路

鋪設人行道: 300

地界線

210

167.5

2倍路寬 16M

410

15

90

15

90

15

90

15

90

15

90

15

90

15

90

15

90

15

90

15

90

15

90

420

200

230

300

250

200

320

277.5

362.5

A3月
3B

6M 文化路16巷5弄

建築底

A5月
2B

A6月
3B

A2月

A1月
3B

3B

285

300

300

290

155

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

250

170

200

GENERAL NOTES 說明

十六~十八層平面圖

REVISIONS		前面修正
番次 No.	日別 DATE	REMARKS 内容
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		

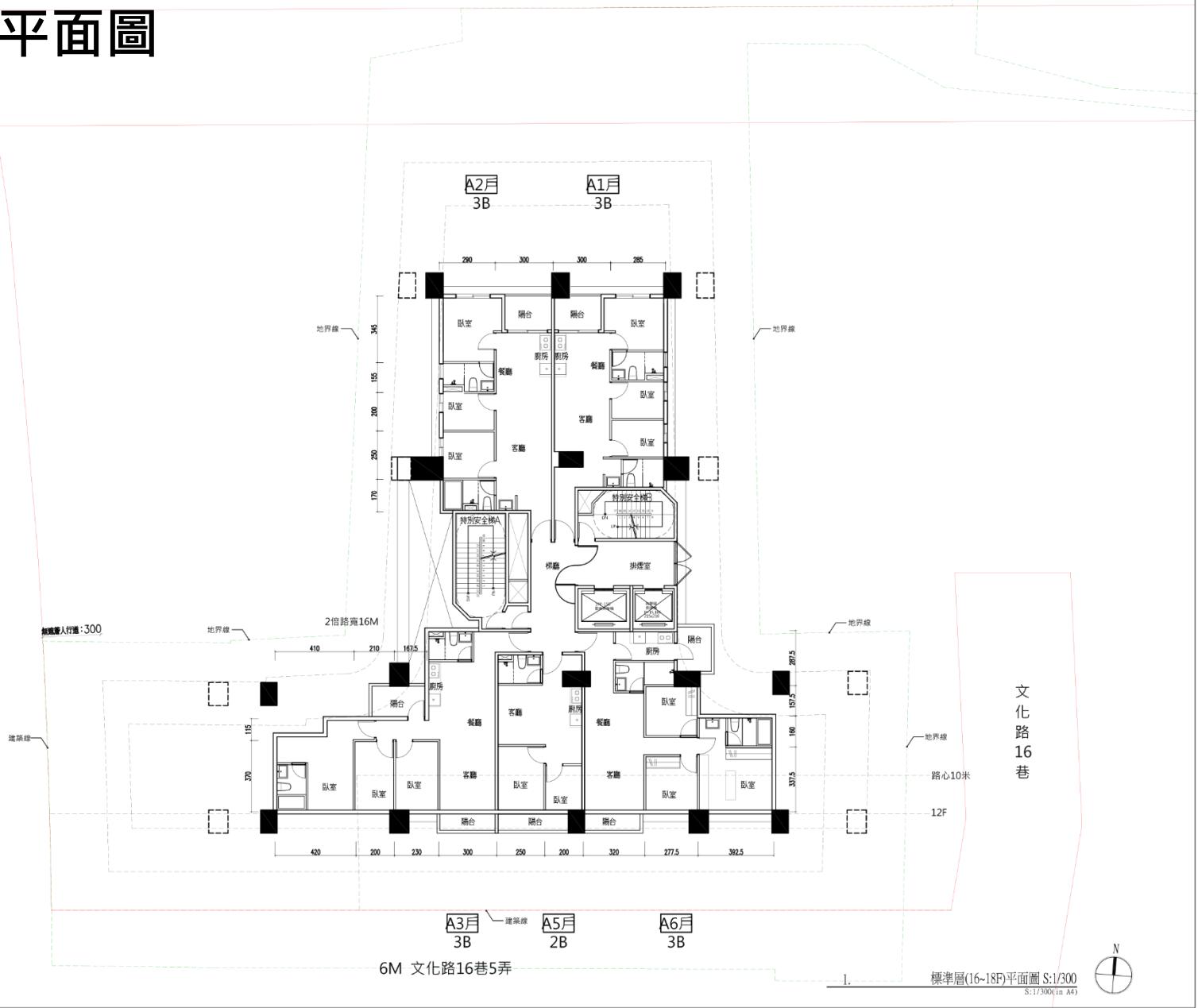
楊振龍建築師事務所
所址：新北市中和區安
電話：(02) 2927-1368

新北市永和區文化段894地號
等6筆 新建工程

PROJECT NAME 工程名称

CONSULTANT	工程顧問
結構 STRUCTURAL	
給排水衛生 PIPE	
空調 CONDITIONING	
景觀 LANDSCAPE	
電氣 ELECTRICAL	
污水處理 SEWAGE	

設計 DESIGNED BY	
繪圖 DRAWN BY	
核對 CHECKED BY	
標準 APPROVED BY	
檔案名稱 FILE NAME	
業務流水號 JOB NO	
日期 DATE	
比例 SCALE	
圖號 DRAWING NO	參數 SPEC NO



屋頂層平面圖

REVISIONS 葉面修正

編號	日期	REMARKS 內容
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		

編制單位
地址：新北市中和區安和路11號1樓
電話：(02) 2927-1368

新北市永和區文化段834地號
等6筆 新建工程

PROJECT NAME 工程名稱

CONSULTANT 工程顧問

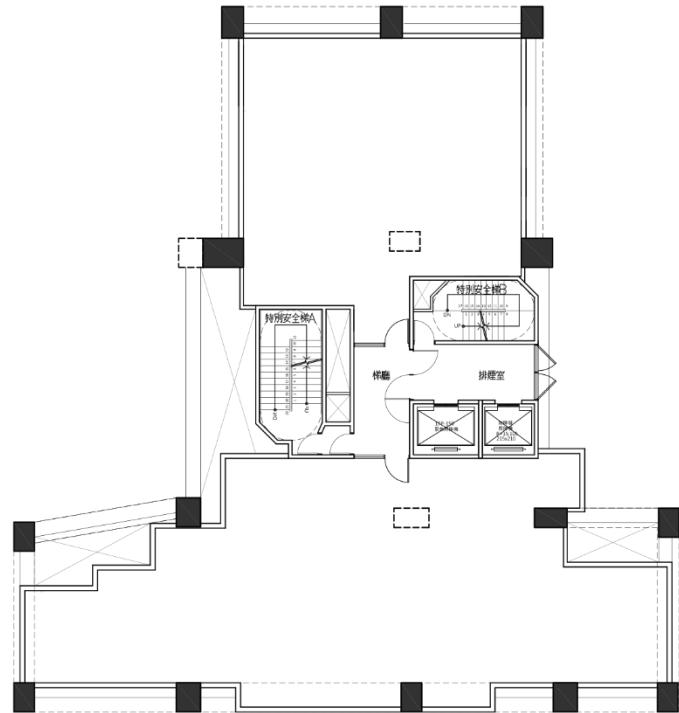
結構
STRUCTURAL
給排水衛生
PLUMBING
空調
COOLING
電氣
ELECTRICAL
暖水器
HOT WATER
污水處理
WASTE WATER

DRAWING TITLE 圖面名稱

設計
DESIGNED BY
繪圖
DRAWN BY
核對
CHECKED BY
批覆
APPROVED BY

監督
SUPERVISED BY
服務
SERViced BY
日期
DATE
比例
SCALE

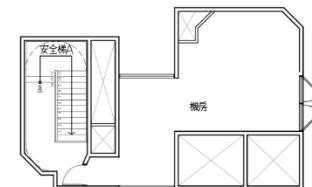
圖號
DRAWING NO.
頁數
PAGE NO.



1.

屋突一層平面圖 S:1/300
S:1/300(in A4)

2.

屋突二層平面圖 S:1/300
S:1/300(in A4)

3.

屋突三層平面圖 S:1/300
S:1/300(in A4)

GENERAL NOTES

地下一層平面圖

REVISIONS		箇修正	
番号 No.	日期 Date	REMARKS	内容 Content
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			

楊振植建築師事務所
所址：新北市中和區
電話：(02) 2927-1368

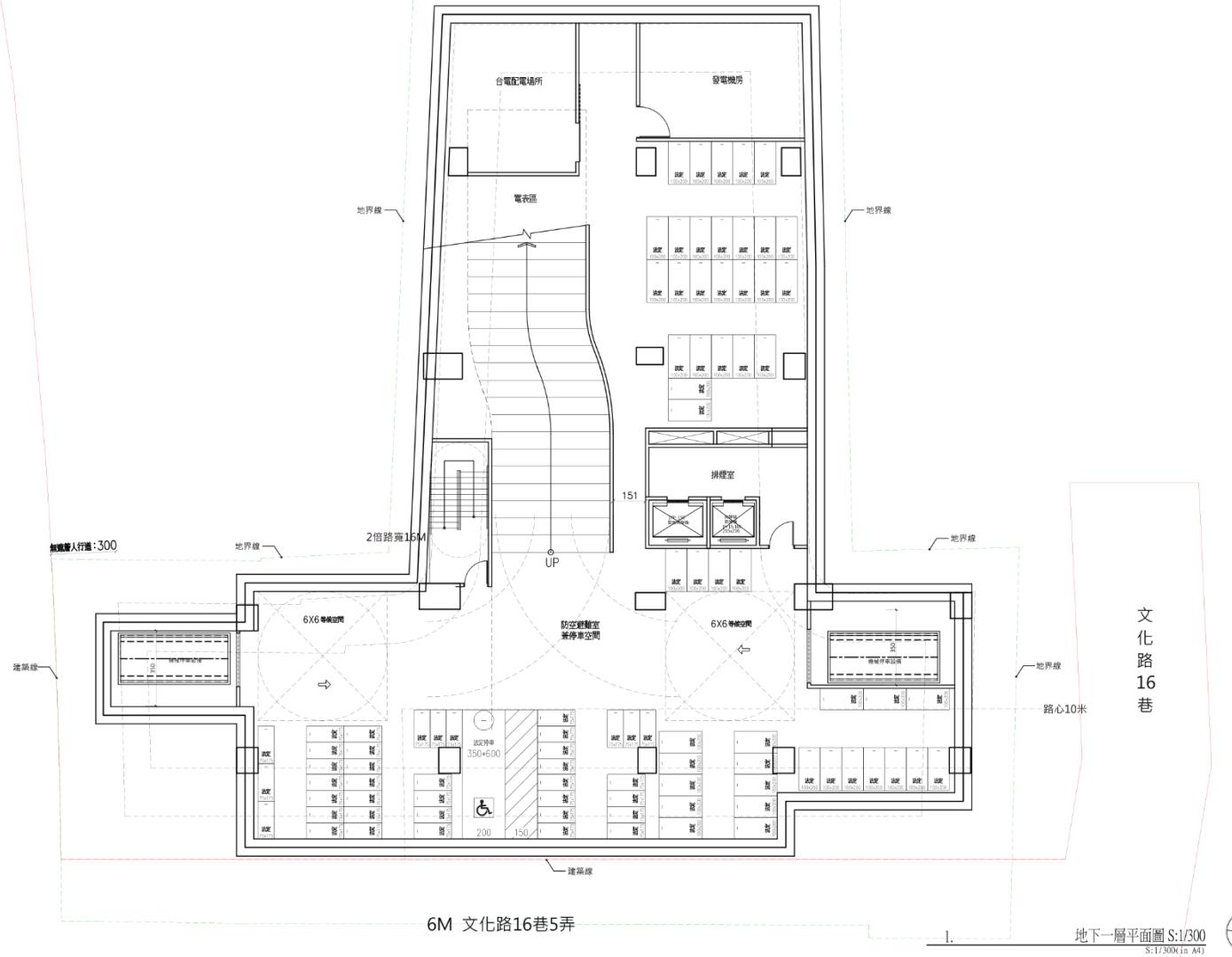
新北市永和區文化段894地號
等6筆 新建工程

PROJECT NAME 工程名称

CONSULTANT 工程顧問

結構
STRUCTURAL
給排水衛生
PIPEING
空調
CONDITIONING
景觀
LANDSCAPE
電氣
ELECTRICAL
污水處理
SEWAGE

設計	
DESIGNED BY	
繪圖	
DRAWN BY	
核對	
CHECKED BY	
校準	
APPROVED BY	
監造名稱	
FILE NAME	
無需清點	
NO COUNT	
日期	
DATE	
比例	
SCALE	
圖號	號數
DRAWING NO.	SHEET NO.



GENERAL NOTES 說明

地下二層平面圖

REVISIONS 葉面修正

編號	日期	REMARKS 內容
1	2024/01/01	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		

編制單位
地址：新北市中和區安和路11號1樓
電話：(02) 2927-1368

新北市永和區文化段894地號
等6筆 新建工程

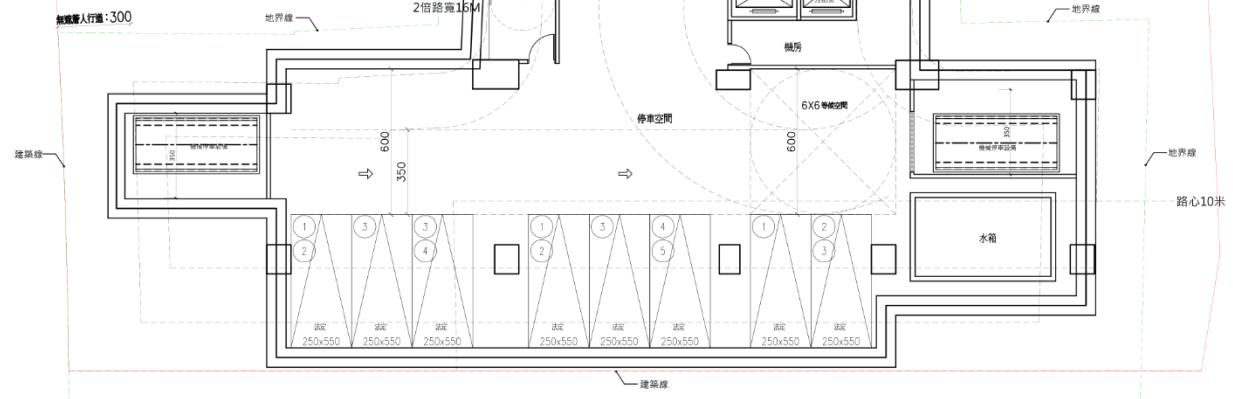
PROJECT NAME 工程名稱

CONSULTANT 工程顧問

結構	STRUCTURAL
給排水衛生	PLUMBING
空調	VENTILATION
CONSTRUCTION	CONSTRUCTION
電氣	ELECTRICAL
污水處理	SEWAGE
DRAWING TITLE 圖面名稱	

8M 計畫道路

鋪設人行道:300



地下三層平面圖

REVISIONS 葉面修正	
編號	日期
1	REMARKS 內容
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	

編制單位
地址：新北市中和區安和路11號1樓
電話：(02) 2927-1368

新北市永和區文化段894地號
等6筆 新建工程

PROJECT NAME 工程名稱

CONSULTANT 工程顧問
結構 STRUCTURAL
給排水衛生 SANITARY
空調 AIR CONDITIONING
園林 LANDSCAPE
電力 ELECTRICAL
污水處理 SEWAGE
DRAFTING TITLE 圖面名稱

設計
DESIGNED BY
繪圖
DRAWN BY
校對
CHECKED BY
審核
APPROVED BY
監督
SUPERVISED BY
簽名
SIGNATURE
日期
DATE
比例
SCALE
圖號
DRAWING NO.

8M
計畫道路

鋪設人行道:300

600

250x600

2倍路寬16M

600

6M 文化路16巷5弄

地界線

地界線

600

350

地界線

地界線

剖面圖

GENERAL NOTES 說明

四

-135 -

REVISIONS		備註修正
番号 NO.	日付 DATE	REMARKS
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		

楊振植建築師事務所
所址：新北市中和區安和路
電話：(02) 2927-1368

新北市永和區文化段894地號
等6筆 新建工程

PROJECT NAME 工程名稱

CONSULTANT 工程
 土木
 STRUCTURAL
 排水衛生
 PLUMBING
 空調
 CONDITIONING
 景觀
 LANDSCAPE
 電氣
 ELECTRICAL
 污水處理
 SEWAGE



1 全區橫向剖面圖
SCALE : 1/600

全區縱向剖面圖
SCALE : 1/600

立面圖



擬訂新北市永和區文化段835地號等7筆土地都市更新事業計畫案

透視圖



透視圖



全區景觀平面圖



全區景觀平面圖



謝 謝！

敬 請 指 教