

022547

擬訂新北市中和區安平段742、743地號等2筆土地  
都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

聯絡人：陳立凡  
聯絡電話：(02)2794-8999 #418  
聯絡地址：臺北市內湖區堤頂大道一  
段一號3樓

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9月8日

發文字號：崇設中和特字第1120908號

開會事由：擬訂「新北市中和區安平段742、743地號等2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9月26日上午10時

開會地點：新北市中和區安和市民活動中心(新北市中和區保健路44巷2  
號)

出席單位(人員)：新北市政府都市更新處、新北市中和區宜安里里長、中  
和區安平段742、743地號等2筆土地之土地所有權人、合  
法建築物所有權人及他項權利、囑託限制登記機關、預  
告登記請求權人、學者專家。

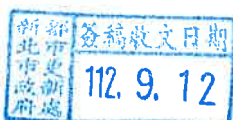
說明：

- 一、依「都市更新條例第三十二條」規定舉辦公聽會，擬具都市更新事業計  
畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 二、公聽會舉辦依「都市更新條例施行細則第八條」規定，應邀請有關機  
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。

正本：新北市政府都市更新處、新北市中和區宜安里里長、中和區安平段  
742、743地號等筆土地之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、  
囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

申請人：崇偉營造工程股份有限公司

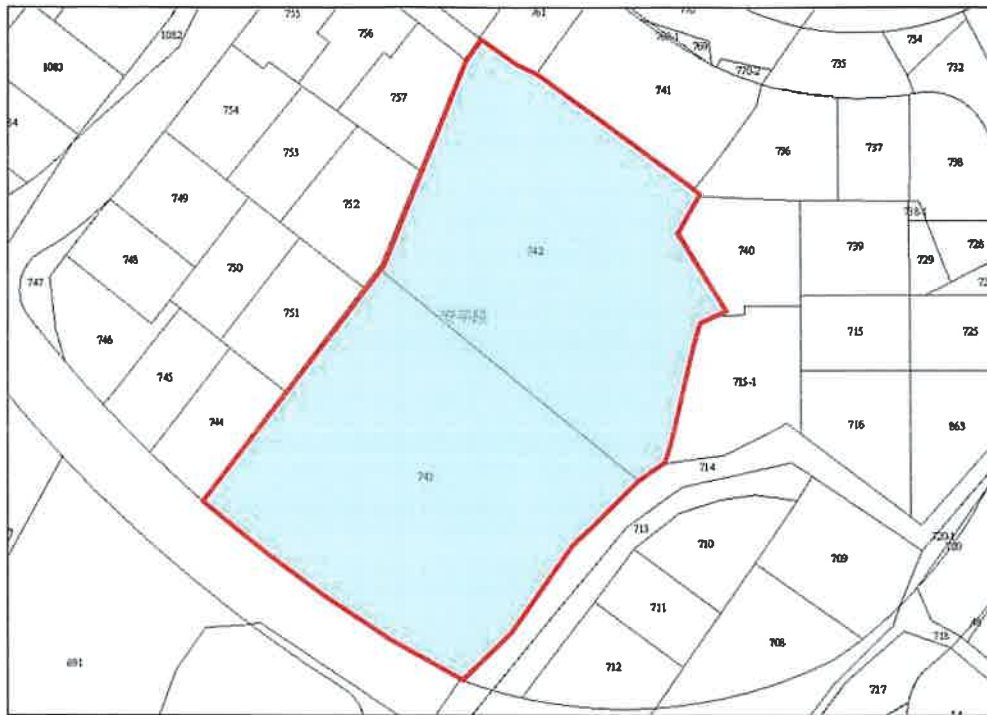


機關收文 112/09/12



1124620460





更新單元範圍圖



開會地點位置示意圖



擬訂新北市中和區安平段 742 地號等 2 筆土地  
都市更新事業計畫案公聽會公告

主旨：公告「新北市中和區安平段 742 地號等 2 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」第三十二條及「都市更新條例  
施行細則」第八條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機  
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。

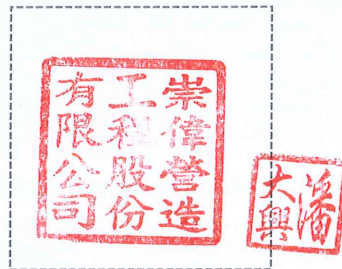
二、開會時間：2023 年 9 月 26 日 上午 10 時

三、開會地址：新北市中和區安和市民活動中心

(新北市中和區保健路 44 巷 2 號)

實施者：崇偉營造工程股份有限公司

中華民國 112 年 9 月 8 日



# 擬定新北市中和區安平段742地號等2筆土地 都市更新事業計畫案

## 公聽會



誠摯相惜·攜手合作·共創新世紀

112.09.26

實施者：崇偉營造工程股份有限公司

設計單位：宏宇建築師事務所

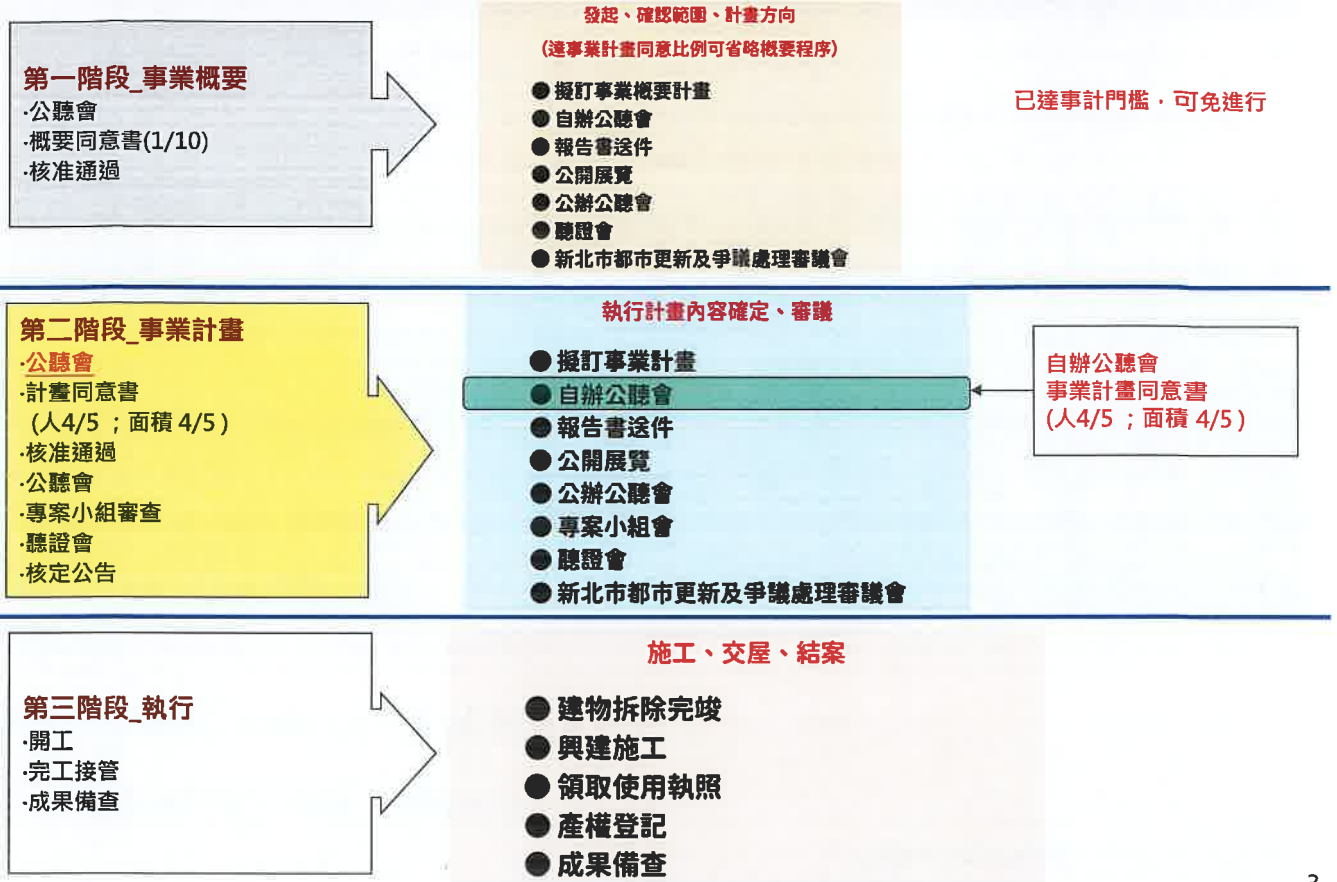
※實際內容以屆時市府核准之事業計畫為準

## 公聽會出席人員

- 主管機關 – 新北市都市更新處代表
- 居民代表 – 宜安里 陳素貞里長
- 學者專家 – 何芳子委員  
黃宏順委員
- 土地及合法建築物所有權人、其他權利關係人
- 申請人 – 崇偉營造工程股份有限公司

112年9月26日

# 都市更新辦理流程



3

## 辦理緣起與法令依據

### ▶ 法令依據

- ◆ **都市更新條例第22條** – 前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。
- ◆ **都市更新條例第23條** – 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，並通知更新單元範圍內土地、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。
- ◆ **都市更新條例施行細則第8條** – 舉辦公聽會時，應邀請有關機關、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，並以傳單周知更新單元內門牌戶。公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌；其依本條例第三十二條第二項或第三項辦理者，並應於專屬或專門網頁周知。

4

# 公聽會通知與公告

## ➤申請人

『崇偉營造工程股份有限公司』為土地及合法建築物所有權人，所屬土地地號為安平段742地號等2筆。

## ➤辦理時程

- ◆ 雙掛號郵寄開會通知單 – 112.9.8
- ◆ 刊登報紙 – 112.9.13~15
- ◆ 張貼公告 – 112.9.12
- ◆ 舉辦公聽會 – 112.9.26

## ➤邀請出席人員

- ◆ 主管機關 – 新北市都市更新處
- ◆ 當地居民代表 – 宜安里 陳素貞里長
- ◆ 學者專家 – 何芳子委員、黃宏順委員
- ◆ 土地及合法建築物所有權人、其他權利關係人

5

## 更新單元基本資料

### ◆ 計畫範圍

本案更新單元位於新北市中和區「安樂路217巷67弄」以北、「安樂路217巷43弄」以南、「安樂路217巷」以東及「安樂路143巷」以西之街廓內，非屬完整街廓。



更新單元

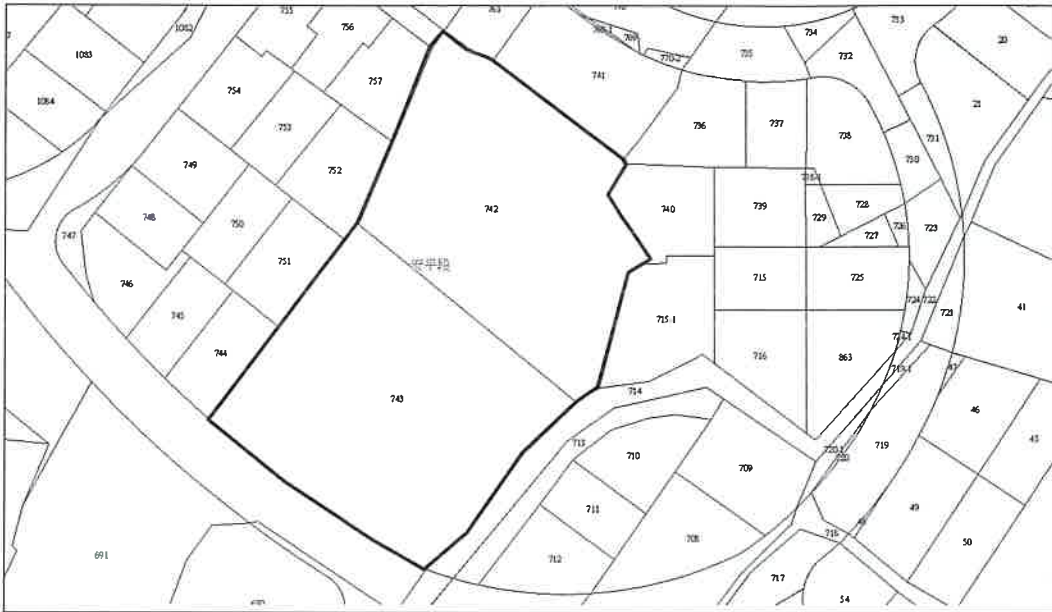
6



## 更新單元基本資料

### ◆ 地號及面積規模

本案更新單元範圍包括新北市中和區安平段742、743地號，共2筆土地，面積共2,638.45 m<sup>2</sup>，土地所有權人共計30位。

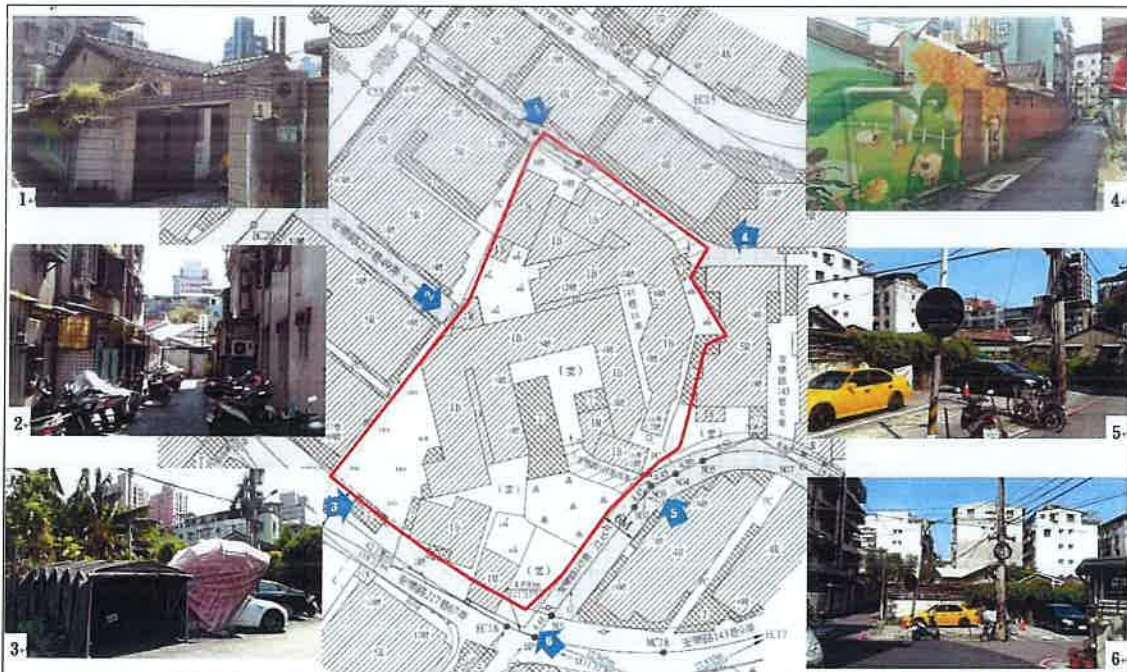


7

## 更新單元基本資料

### ◆ 土地及建築物使用現況

本更新單元內本案更新單元內土地使用現況有16棟建築物，建築多為鋼筋混凝土造、磚造與鐵皮構造，除門牌號碼為「中和區安樂路143巷18弄5號」之建築物認定為合法房屋，其餘15棟建築物皆為民國81年1月10日以前興建之舊違章建築戶，由實施者自行協議處理，不申請容積獎勵。



8

# 更新單元基本資料

## ◆ 土地使用分區

本更新單元位於108年10月23日新北府城審字第10819685292號公告「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)書」計畫範圍內。住宅區，建蔽率50%，容積率300%。



9

# 更新單元基本資料

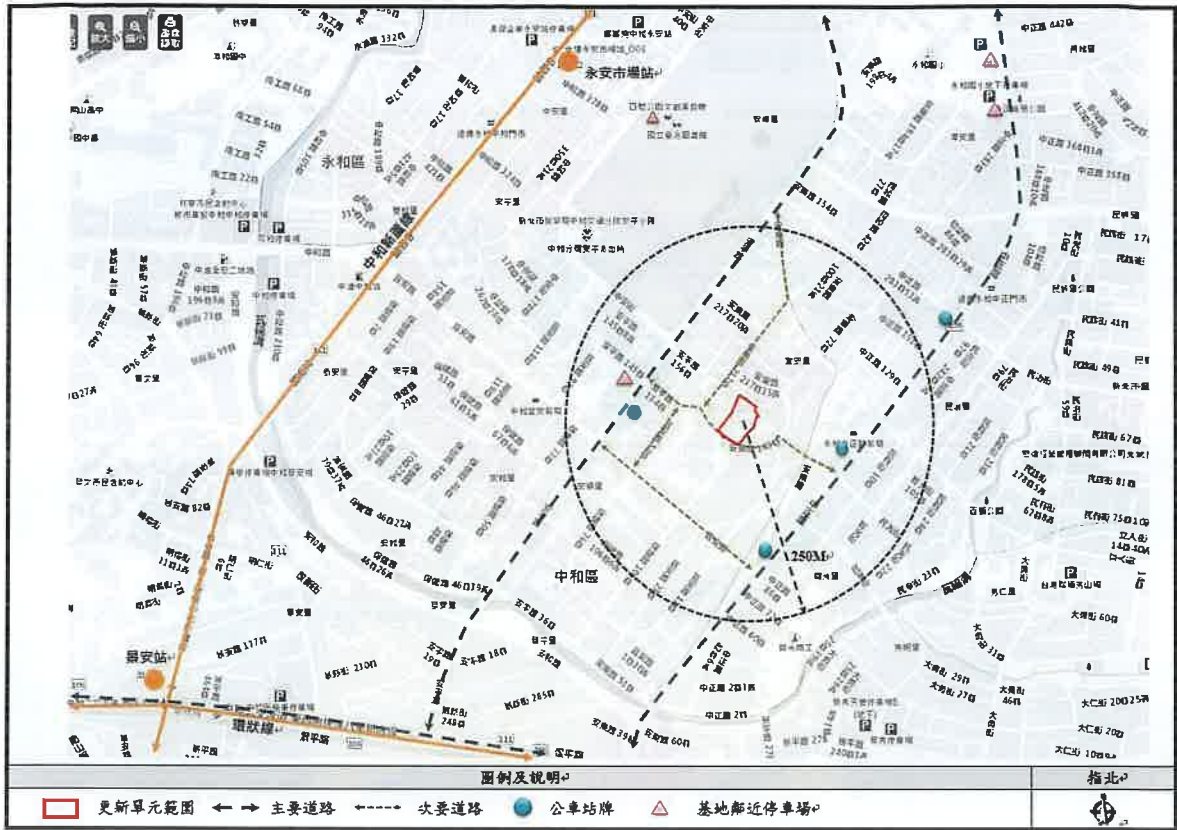
## ◆ 更新單元公共設施分布示意圖



10

# 更新單元基本資料

## ◆ 更新單元周邊交通系統及大眾運輸系統示意圖



11

# 更新單元基本資料

## ◆ 事業計畫同意比例

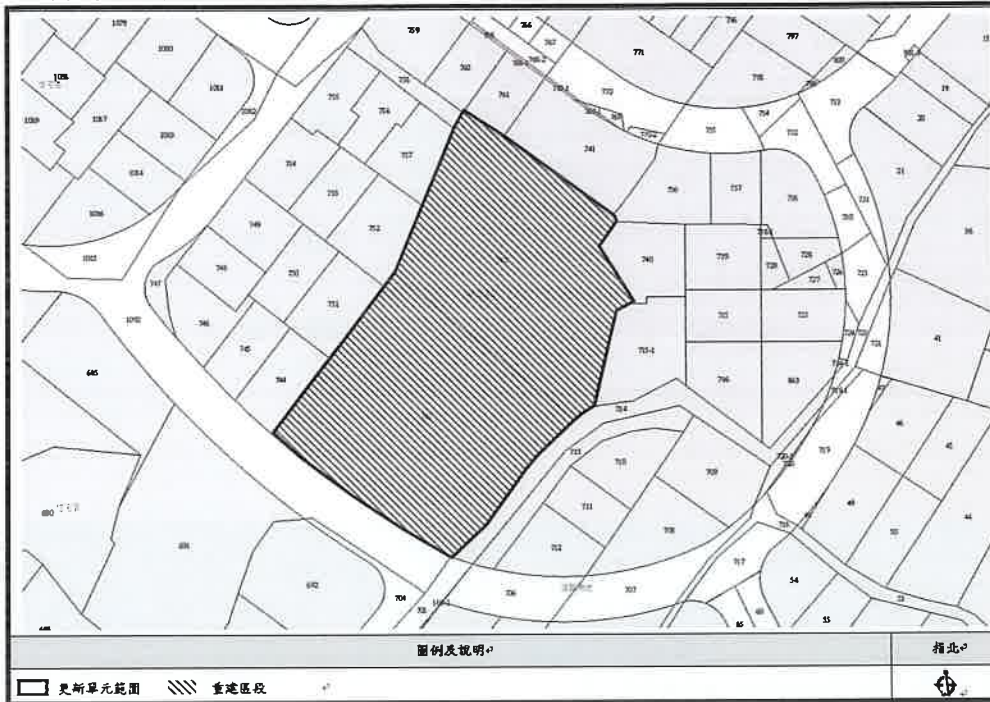
都市更新條例第37條規定，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

同意比例	土地		合法建物	
	人數(人)	面積(M2)	人數(人)	面積(M2)
全區總面積		2,638.45	1	79.26
私有面積		2,638.45	1	79.26
排除總和	土地面積超過90%，不計算人數	0	0	0
同意總面積		2,461.50	1	79.26
事業計畫報核門檻		93.29% > 80%	100% > 80%	100% > 80%
		2,110.76	1	63.41

12

## 處理方式及區段劃分

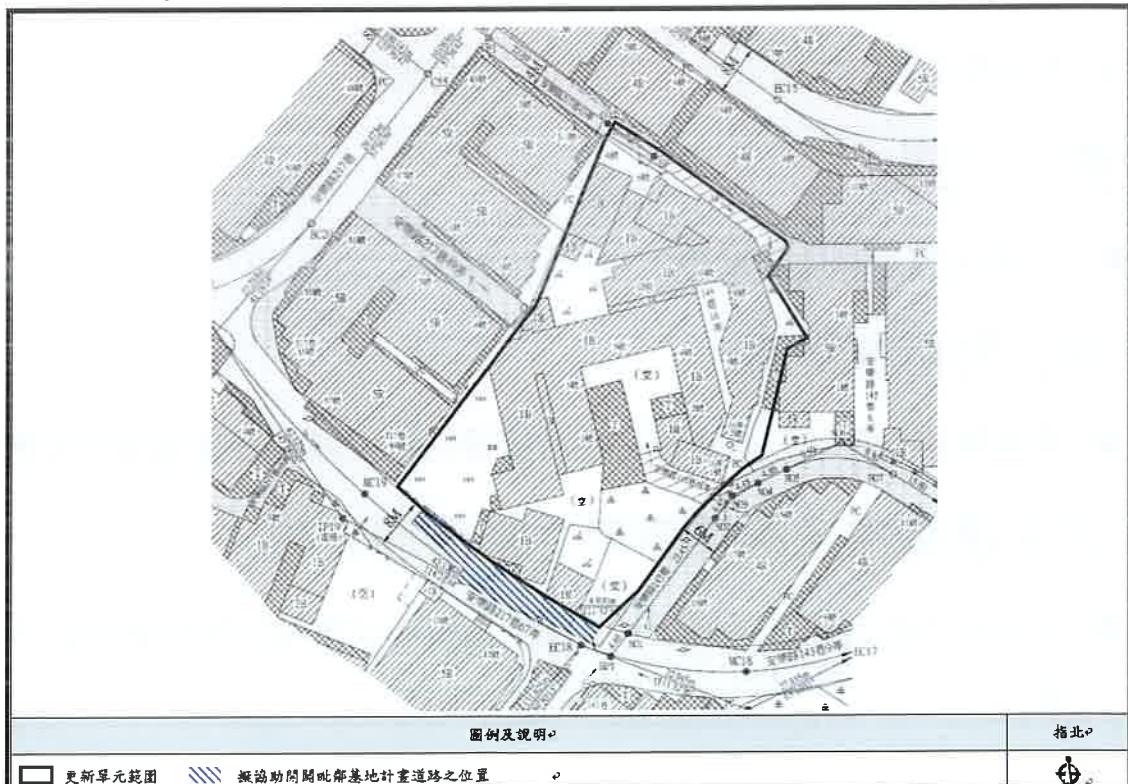
- ◆處理方式：
  - 本更新單元擬採「重建」方式進行。
- ◆區段劃分：
  - 本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段。



13

## 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- ◆本案區內無公共設施興修或改善計畫，另本案擬協助開闢西南側臨接未開闢完成之計畫道路(安樂路217巷67弄)，並由實施者自行拆遷安置地上建物。



14

## 都市更新容積獎勵項目及額度概估

◆ 更新單元面積：2,638.45m<sup>2</sup>，更新單元基準容積：7,915.35m<sup>2</sup>。

申請都市更新容積獎勵項目		申請獎勵額度(㎡)	佔基準容積百分比(%)
中央都市更新容積獎勵	#6建築物結構安全條件獎勵	633.23 m <sup>2</sup>	8.00 %
	#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵 (黃金級)	633.23 m <sup>2</sup>	8.00 %
	#12 無障礙環境設計獎勵	237.46 m <sup>2</sup>	3.00 %
	#13 耐震設計獎勵	791.54 m <sup>2</sup>	10.00 %
	#14 時程獎勵	554.07m <sup>2</sup>	7.00%
	小計	2,849.53 m <sup>2</sup>	36.00 %
新北市都市更新容積獎勵	#2 建築基地條件及建築物規劃設計	949.84 m <sup>2</sup>	12.00 %
	#4 留設無頂蓋街角廣場	161.00 m <sup>2</sup>	2.03 %
	小計	1,108.15 m <sup>2</sup>	14.00 %
合計		3,957.68 m <sup>2</sup>	50.00 %
容積移轉		1,187.30 m <sup>2</sup>	15.00 %
總計		5,144.98 m <sup>2</sup>	65.00%

註1：本案依據108.5.15公告之『都市更新建築容積獎勵辦法』與108.10.2公告之『新北市都市更新建築容積獎勵辦法』規定提列申請。  
註2：以上為預估申請值，實際獎勵額度應以審議會通過為準。

15

## 拆遷安置計畫及實施方式

### ✓ 實施方式

- 本案都市更新事業以「協議合建」方式實施

### ✓ 費用分攤

- 由實施者負擔所有費用

### ✓ 地上物拆遷計畫

- 本案採協議合建方式辦理，預計拆遷時程依與實施者協議內容辦理

### ✓ 合法建築物及舊違章戶之補償與安置

- 本案採協議合建方式辦理，相關之補償與安置依與實施者協議內容辦理

16

## 財務規劃構想

◆ 本案依據110.9.8公告之『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』預估提列

總項目	項目	總價(萬元)
壹、工程費用	一、重建費用	144,380
	二、公共設施費用	—
	三、建築設計費用	3,047
	四、其他費用	—
	工程費用合計	147,427
貳、都市更新費用	一、都市更新規劃委辦費用	723
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	—
	三、地籍整理費用	192
	四、其他必要之費用	—
	都市更新費用合計	915
參、貸款利息		5,933
肆、稅捐		6,598
伍、管理費用		20,960
	總計	181,833

備註：財務計畫相關數值應以事業計畫內容與審議會審議結果為準。

17

## 預定實施進度

◆ 本案事業計畫於112年10月報核，預估114年10月事業計畫核准。

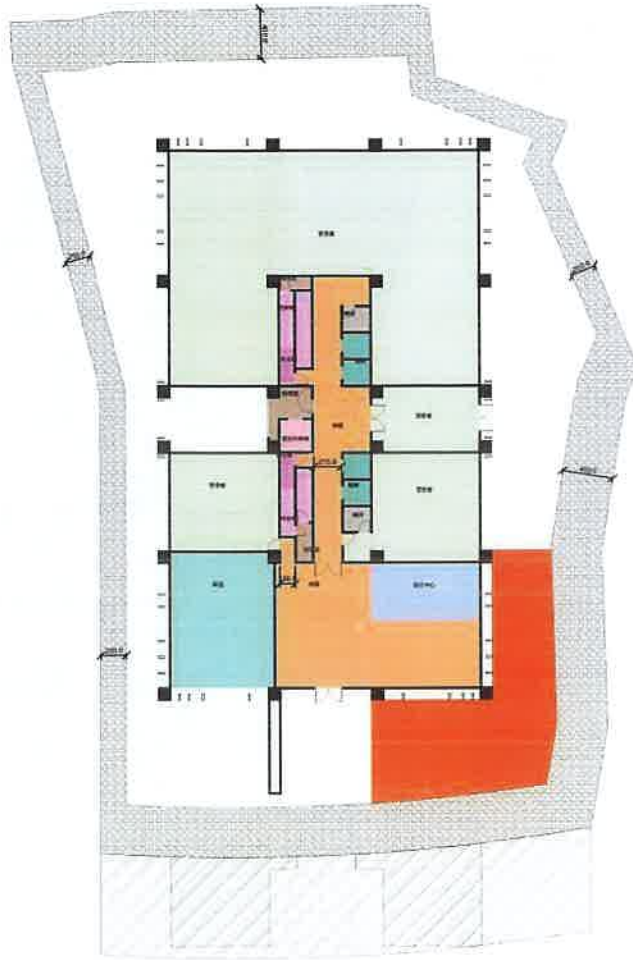
項次	項目	月數	時程
2	申請都市更新事業計畫報核	—	112/10
3	都市更新事業計畫審議	24	112/10~114/10
4	都市更新事業計畫核定公告	—	115/4
8	工程施工	42	115/10~119/4
9	申請使用執照	—	119/6

備註：以上為預估時程，未來應以實際進度為準。

18



# 街角廣場及建築退縮示意圖

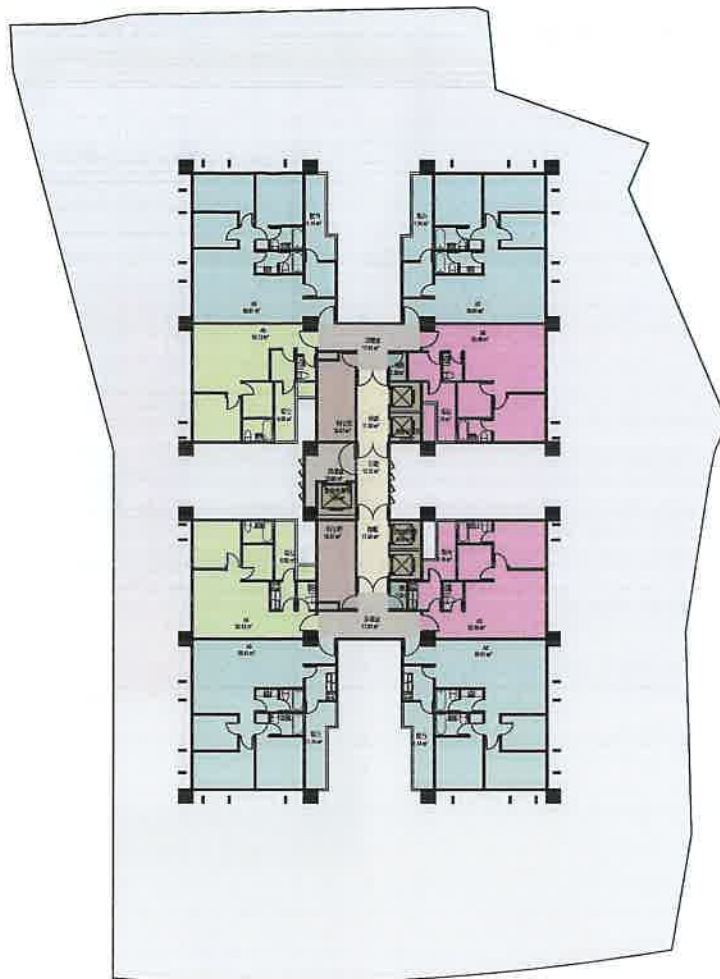


# 一層平面圖

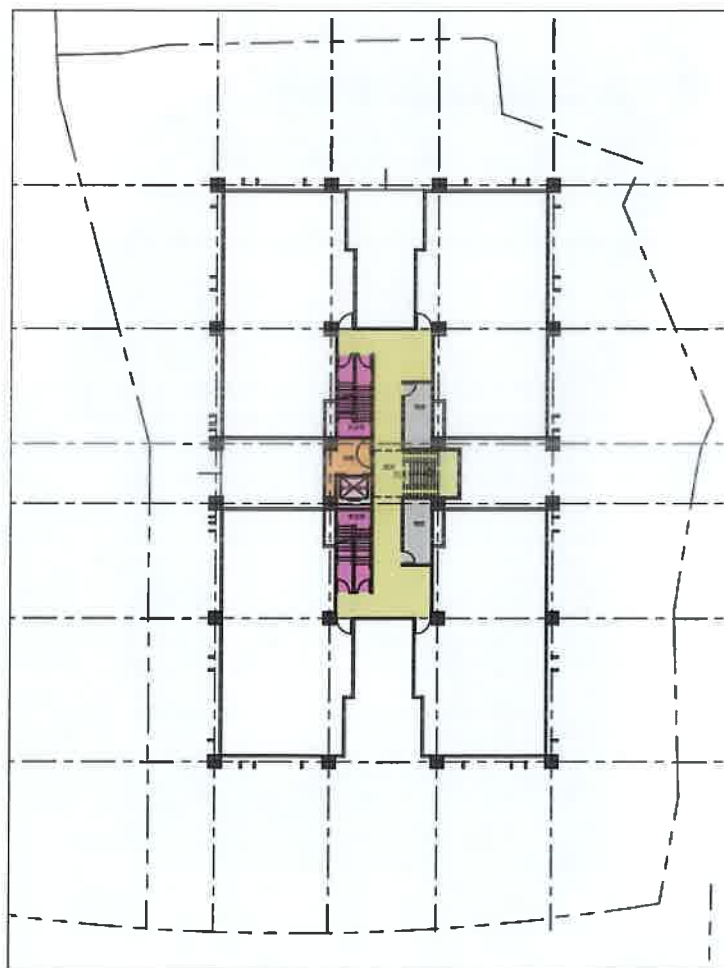




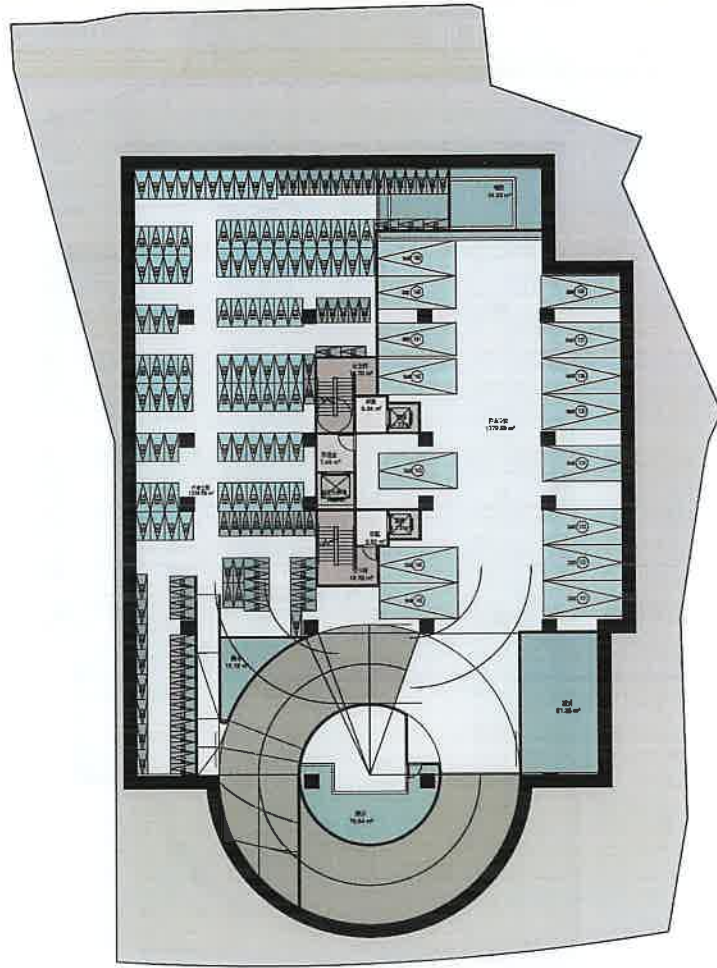
標準層平面圖  
(二至二十一層)



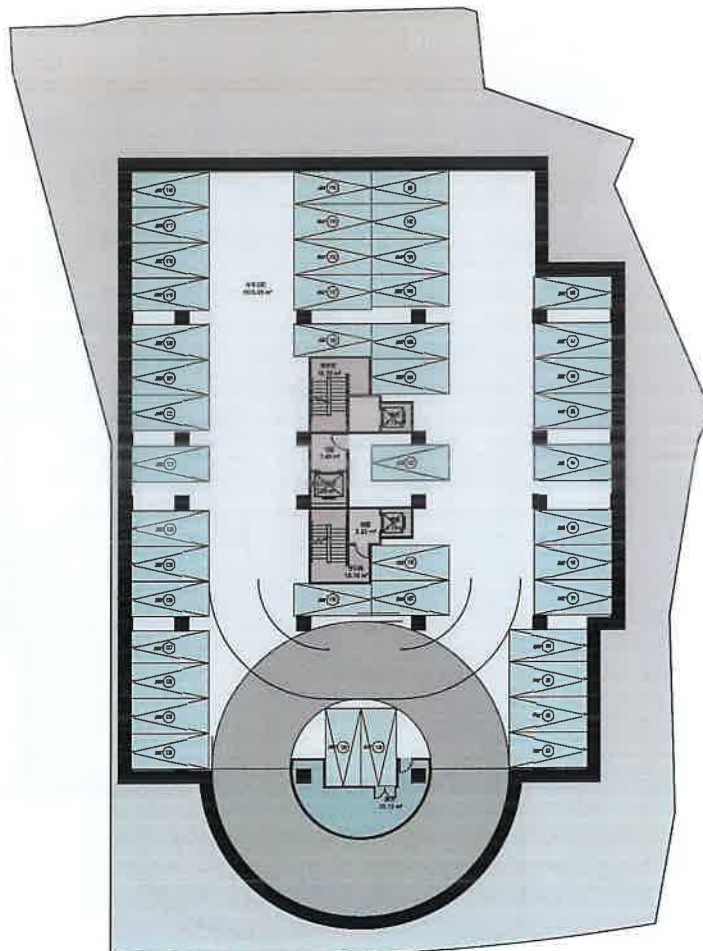
屋突一層平面圖



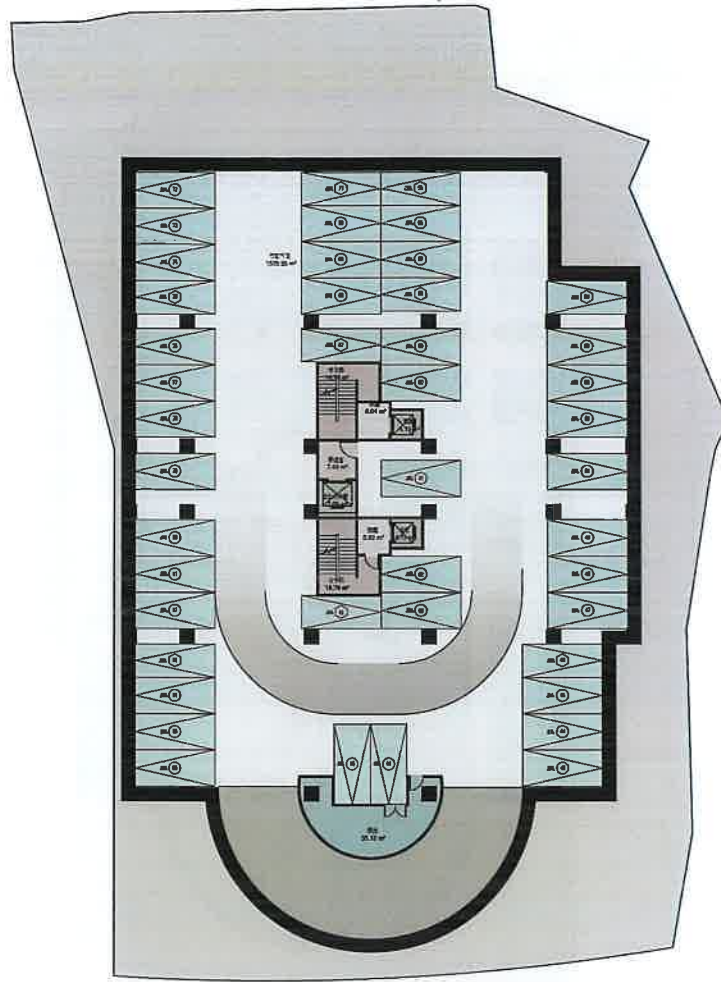
地下一層平面圖



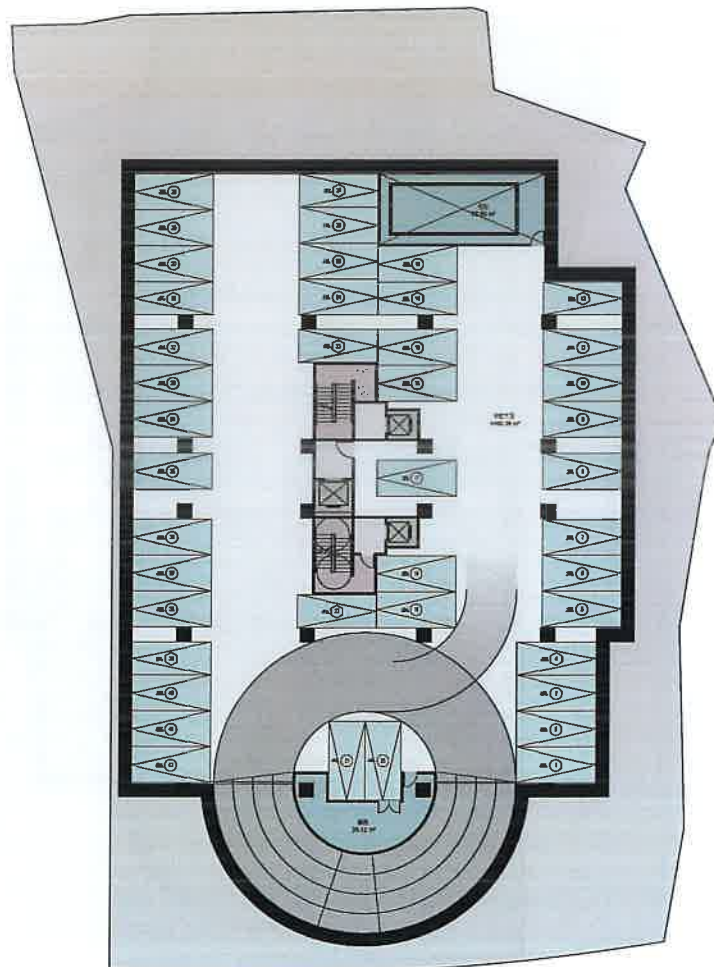
地下二層平面圖



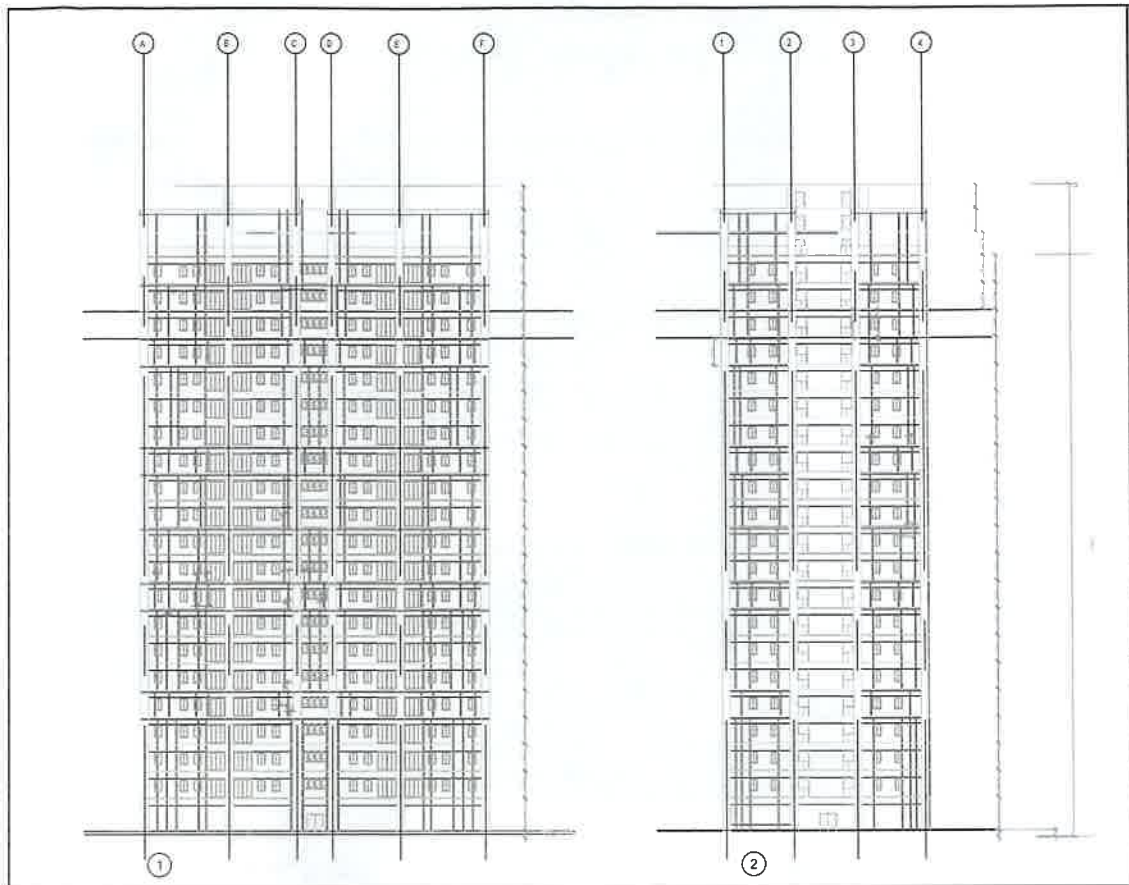
地下三層平面圖



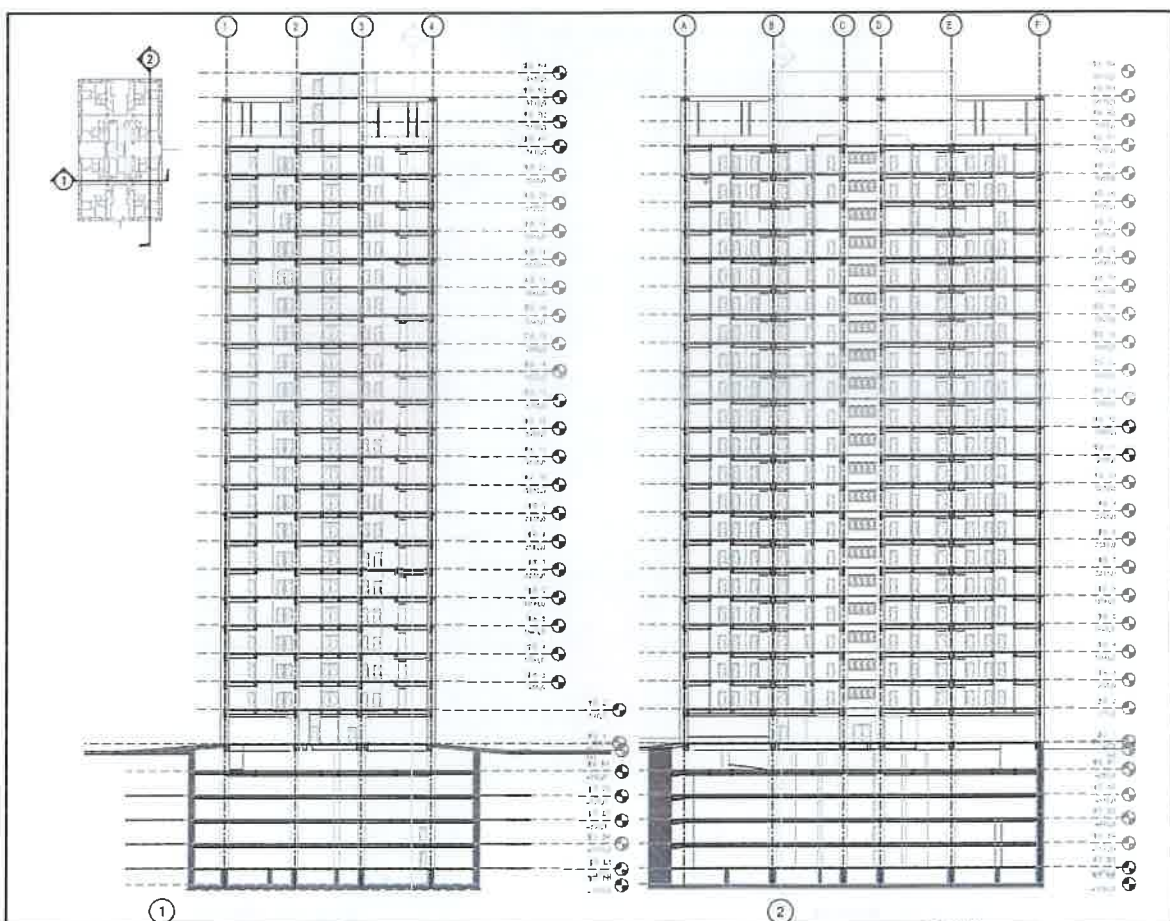
地下四層平面圖



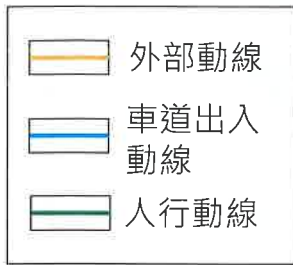
東、南向立面圖



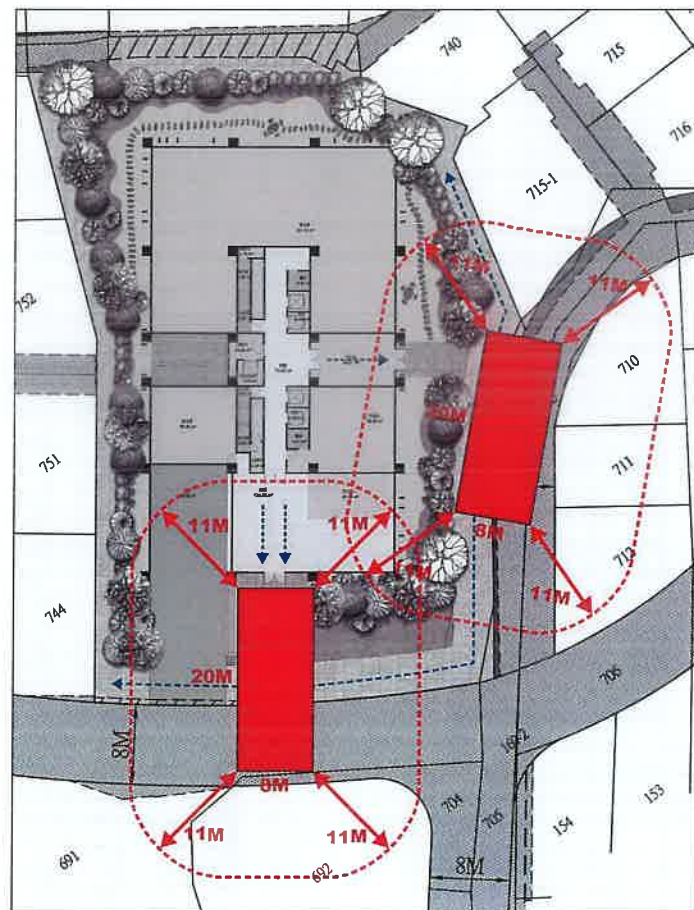
縱、橫向剖面圖



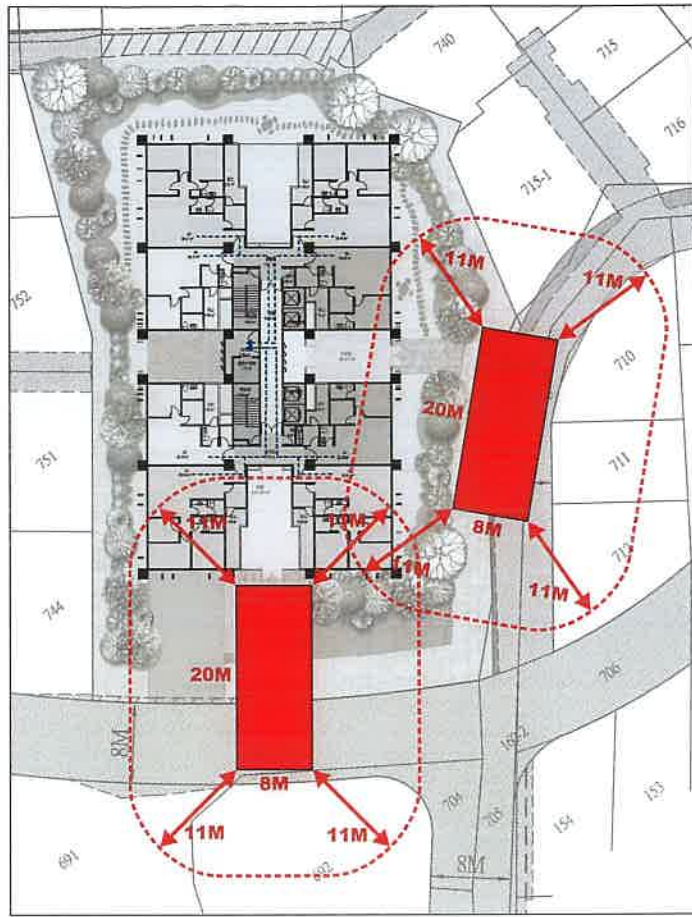
人車動線圖 - 外部空間



消防救災檢討圖 - 一層平面



### 消防救災檢討圖 – 標準層平面



### 視覺景觀模擬圖

# 簡報結束