

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

擬訂新北市中和區台貿段 128 地號等 26 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

受文者：新北市政府都市更新處

地 址：新北市中和區建一路 148 號 10 樓 (漢寶)
 新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1 (安邦)
聯 絡 人：林羿均(漢寶)
 賴政安(安邦)
聯絡電話：(02)8221-5889 分機 558 (漢寶)
 (02)8923-6788 分機 214 (安邦)

速 別：普通

發文日期：中華民國 114 年 06 月 03 日

發文字號：漢寶中和台貿更字第 114060301 號

附 件：公聽會會議資料及相關資訊、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市中和區台貿段 128 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會

開會時間：民國 114 年 6 月 14 日 (星期六) 上午 10 時。

開會地址：新北市中和區連城路 171 巷 2 號 1 樓(安邦綠苑甲區一樓多功能集會廳)

出席人員：詳正本、副本名單。

說 明：

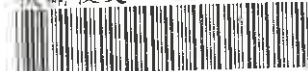
- 一、依據「都市更新條例」第 22、32 條、「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 二、公聽會資訊請上網頁(https://han-bau.com.tw/urban_detail.php?u_id=19)查詢。
- 三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以簡報格式呈現，以雙掛號寄發予相關權利人。實施者並於「新北市中和區建一路 148 號 10 樓、星期一至星期五，上午十點至下午五點」提供諮詢服務。
- 四、會議簡報併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。
- 五、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、新北市中和區公所、中和區建和里里長、新北市中和區台貿段 128 地號等 26 筆之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、專家學者-許監事敏郎

副本：漢寶開發建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、黃翔龍建築師事務所

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。

實施者：漢寶開發建設股份有限公司



公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

漢寶開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「**擬訂新北市中和區台貿段 128 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案**」於民國 114 年 6 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、預告登記請求權人參加。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國 114 年 6 月 3、4 及 5 日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁 (https://han-bau.com.tw/urban_detail.php?u_id=19) 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擬訂事業計畫及擬訂權利變換計畫之目的及內容，特訂於民國 114 年 6 月 14 日(星期六)上午 10 時在新北市中和區連城路 171 巷 2 號 1 樓(安邦綠苑甲區一樓多功能集會廳)舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：漢寶開發建設股份有限公司



中 華 民 國 1 1 4 年 6 月 3 日

擬訂新北市中和區台貿段 128 地號等 26 筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會公告

更新單元範圍圖



會議地點位置圖



擬訂新北市中和區台貿段 128 地號等 26 筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市中和區台貿段 128 地號等 26 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 22、32 條、「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、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。

二、公聽會資訊請上專屬網頁

(https://han-bau.com.tw/urban_detail.php?u_id=19) 查詢。

三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以雙掛號寄發予相關權利人。

四、開會時間：民國 114 年 6 月 14 日（星期六）

上午 10 時。

五、開會地址：新北市中和區連城路 171 巷 2 號 1 樓(安邦綠苑甲區一樓多功能集會廳)

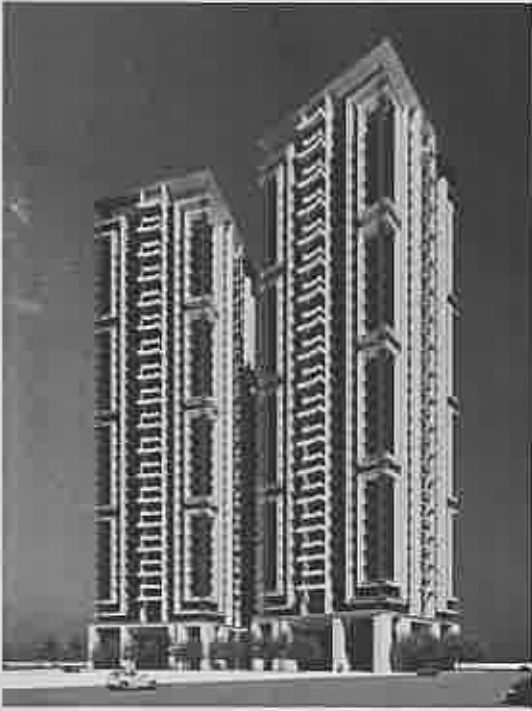
實施者：漢寶開發建設股份有限公司



中華民國 114 年 6 月 3 日

擬訂新北市中和區台貿段128地號等26 筆土地都市更新事業計畫案

公聽會



申請人：漢寶開發建設股份有限公司
更新規劃：安邦工程顧問股份有限公司
建築設計：黃翔龍建築師事務所
1 1 4 年 0 6 月 1 4 日

- 壹、辦理緣起
- 貳、事業計畫內容
- 參、建築規劃設計

簡 報 題 綱

辦 理 緣 起

- 本更新單元範圍內主要為屋齡逾34年之5層樓及屋齡逾45年之4層樓鋼筋混凝土建築物，部分有鐵皮及棚架增建，由於屋況老舊、區內無消防動線配置，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、23條規定，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請地方主管機關依第二十九條規定審議核准。
- 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，於十日前刊登報紙三日(114年6月3日~114年6月5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114年6月3日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，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://han-bau.com.tw/urban_detail.php?u_id=19

事業計畫內容



更新單元位置



本更新單元位於新北市中和區中正路、連城路及連城路265巷所圍之街廓中，屬於非完整街廓。

更新單元





■實施者

漢寶開發建設股份有限公司 (負責人：魏登洲)

聯絡地址：新北市中和區建一路148號10樓

統一編號：53421542

電話：(02) 8221-5889

資本總額：306,000,000元

實收資本總額：306,000,000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

電話：(02) 8923-6788

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

電話：(02) 2231-7766

在建建案(已完銷)



【使照申請中】

漢寶幸福綻 (Y19幸福站)

111莊建字第00249號

■基地位置：新莊區幸福東路、頭成街口

■基地面積：738 坪

■公設比：約33%

■規劃樓層：地上15層，地下3層

■房坪規劃：22~42坪，2~3房

■規劃戶數：住宅81戶、店面3戶



※臺北市自有土地自建危老案

【連續壁施作完成】

漢寶西門綻 (西門站)

112建字第0125號

■基地位置：臺北市萬華區西寧南路

■銷售面積：約2,200坪

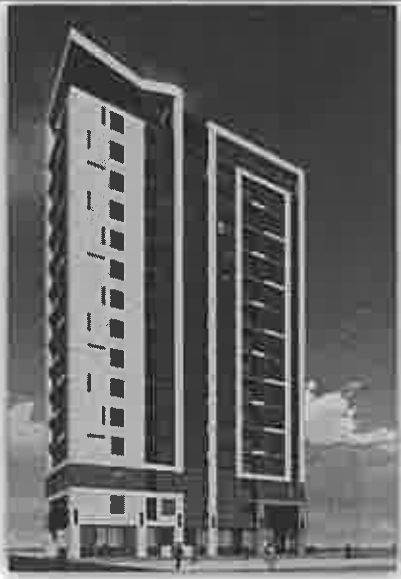
■公設比：約33%

■規劃樓層：地上15層，地下4層

■房坪規劃：12~28坪，1~2房

■規劃戶數：住宅108戶、店面1戶

在建建案暨熱銷建案



臺北市中山區自建案

- 基地位置：中山北路二段及中山北路二段115巷交接處
- 基地面積：約216坪
- 銷售面積：約1,720坪
- 建照已申請掛件
- 建管處收件文號：113-6131



永和-漢寶臺大苑

- 2022年完工 (111永使字第00310號)
- 基地位置：永和區成功路一段132號
- 基地面積：約513坪
- 公設比：約33%
- 規劃戶數：60戶
- 坪數規劃：34~47坪



中和-漢寶捷運學府No.3

- 2024年完工 (113中使字第00180號)
- 基地位置：中和區民利街61巷25號
- 基地面積：約736坪
- 公設比：約33%
- 規劃戶數：144戶
- 坪數規劃：21~43坪

都更已核定案件



中和區國道段(LG08中和高中站) (連續壁施作中)

- 基地範圍：145地號等24筆土地
- 基地面積：約872 坪
- 規劃樓層：預地上15層，地下5層
- 核定文號：113年1月4 日
- 新北府城更字第1124625638號
- ※ 100%協議合建



中和區華新段(南勢角站) (建照申請中)

- 基地範圍：719地號等39筆土地
- 基地面積：約1,140.50 坪
- 規劃樓層：預地上21層，地下5層
- 核定文號：113年11月26日
- 新北府城更字第11346148071號
- ※ 100%協議合建

都更已核定案件



中和區安邦段(LG06中和站)

- 基地範圍：23地號等2筆土地
- 基地面積：約804 坪
- 規劃樓層：預地上11層，地下3層
- 核定文號：113年12月27日
- 新北府城更字第1134616446號



土城區員仁段(永寧站)(基礎工程施作中)

- 基地範圍：466地號等9筆土地
- 基地面積：約1,862 坪
- 規劃樓層：預地上14層，地下4層
- 核定文號：112年6月9日
- 新北府城更字第1124616162號

都更報核案件



中和區秀山段(Y10景平站)

- 基地範圍：689地號等36筆土地
- 基地面積：約1,395 坪
- 規劃樓層：預地上30層，地下7層
- 報核文號：114年1月17日
- 新北更事字第1144630760號



中和區大華段(南勢角站)

- 基地範圍：1069地號等93筆土地
- 基地面積：約1,559.2坪
- 規劃樓層：預地上21層，地下4層
- 報核文號：113年5月14日
- 新北更事字第1134606330號



板橋區文化段

- 基地範圍：2686地號等114筆土地
- 基地面積：約2,046.86坪
- 規劃樓層：預地上36層，地下6層
- 報核文號：114年4月21日
- 新北更事字第1144634744號



永和區保平段(LG05永平國小站)

- 基地位置：永和區中山北路一段191-205巷/永和區永貞路404-416號
- 基地範圍：572-2地號等60筆土地
- 基地面積：約1,200坪
- 規劃樓層：預地上26層，地下5層
- 報核文號：111年12月26日
- 新北更事字第1114685625號



中和區台貿段(北二高匝道)

- 基地位置：新北市中和區中正路、中正路571巷、和城路一段所圍之街廓中
- 基地範圍：1274地號等25筆土地
- 基地面積：1,191坪
- 規劃樓層：預地上26層，地下6層
- 報核文號：109年6月3日
- 新北更事字第1091723262號



圖例

- 更新單元範圍
- 私有土地

更新單元範圍

新北市中和區台貿段
76~89、92~99、
120~122、128地號等共
26筆土地，面積總計
9,053.00平方公尺(約為
2,738.53坪)

土地權屬

均為私有(100.00%)

| 土地權屬 | 土地面積(m ²) | 比例(%) | 人數(人) | 比例(%) |
|------|-----------------------|--------|-------|--------|
| 私有土地 | 9,053.00 | 100.00 | 246 | 100.00 |
| 合計 | 9,053.00 | 100.00 | 246 | 100.00 |



■ 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。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

執行新北市中和區台貿段128地號等26筆土地都市更新事業計畫同意書

同意書人(本人): (簽名蓋章) 立同意書人(法定代理人): (簽名蓋章)

統一編號: ○○○○○○○○ 聯絡地址: ○○○○○○○○ 聯絡電話: ○○○○○○○○

統一編號: ○○○○○○○○ 聯絡地址: ○○○○○○○○ 聯絡電話: ○○○○○○○○

中華民國 000 年 0 月 0 日

一、同意都市更新處理方式: 重建 增建、增設
 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):
 ■ 採權利變換方式實施:
 依都市更新事業計畫及權利變換計畫供選者: 預估本人更新後分配之權利價值比率: _____ %
 依都市更新事業計畫及權利變換計畫供選者: 預估權利變換分配比率: _____ %
 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇):
 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意:
 分配比率: _____ %
 三、同意參與土地及建物權利範圍:
 (一)土地

| | | |
|-----------------------|--|--|
| 郵政管區 | | |
| 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 | | |
| 地段 | | |
| 小段 | | |
| 地號 | | |
| 建物層次/總樓層數 | | |
| 主建物總面積(A) | | |
| 樓地 | | |
| 附屬建物面積(B) | | |
| 面積 | | |
| 共有 | | |
| (m ²) | | |
| 部分 | | |
| 權利範圍(D) | | |
| 持分面積 E=C*D | | |
| 權利範圍(E) | | |
| 持分面積(m ²) | | |



| 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) | 246 | 9,053.00 | 226 | 20,600.70 |
| 公有(a) | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 |
| 私有(b=A-a) | 246 | 9,053.00 | 226 | 20,600.70 |
| 排除總和(c) | 6 | 38.21 | 0 | 0.00 |
| 計算總和(B=b-c) | 240 | 9,014.79 | 226 | 20,600.70 |
| 事業計畫法定門檻% | 80.00% | 80.00% | 80.00% | 80.00% |

須符合都市更新條例第37條規定：

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。



(108/10/24)變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)



| 都市計畫分區：住宅區 | |
|------------|------------------------|
| 面積 | 9,053.00m ² |
| 建蔽率 | 50% |
| 容積率 | 300% |

圖例

- 更新單元範圍
- 住宅區
- 商業區
- 排水溝用地
- 捷運開發區
- 體育場用地
- 學校用地



(110/11/04)變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點 (配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略) 案

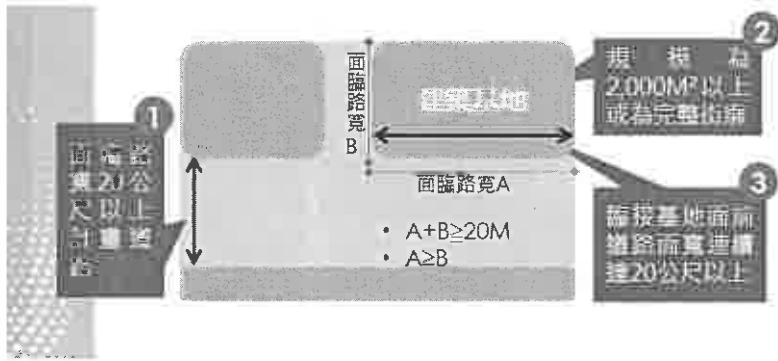
位於增額容積範圍 (捷運雙和醫院站400公尺距離範圍內)
 本案面積達2,000m²，最高以基準容積50%為限，且應申請至少20%增額容積後，始得申請容積移轉。



更新單元位置

捷運雙和醫院站400公尺範圍

- 原大地段容積率使用
- 建築容積率使用
- 容積移轉大規模開發
- 住宅區
- 公設二米路



| 面臨路寬 | 容積獎勵比例 |
|------------|--------|
| 20M以上未滿30M | 10% |
| 30M以上未滿40M | 15% |
| 40M以上 | 20% |

本案鄰40米中正路，都市計畫法定基準容積300%

基準容積加給20%

法定基準容積360%

捐贈加給比例之50%容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供：

老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用

繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。

本案於3/28向新北市政府申請捐贈公益設施審查，後續將配合依相關規定辦理。



本案增額容積與基準容積加給所需捐贈之公益設施，新北市政府於114年5月5日及5月7日函文說明同意受贈社會住宅及日間照顧設施(小作所)，後續將配合相關單位意見辦理規劃設計。

正本

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22024新北板橋區中山路161號11樓
 承辦人：陳若英
 電話：(02)29603456 分機8901
 傳真：(02)89516336
 電子信箱：AG0944@nctd.mpc.gov.tw

225
 新北市中和區建一路148號10樓
 受文者：漢寶開發建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年5月5日
 發文字號：新北城社字第1140854692號
 類別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：圖說

主旨：有關貴公司依變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點及都市計畫法新北市施行細則第39條之2規定申請「新北市中和區台貿段128地號等29筆土地都市更新事業計畫案」捐贈公益性設施作社會住宅一案，詳如說明，請查照。

說明：
 一、依據新北市政府114年4月28日新北府財產字第1140769774號函暨復貴公司114年3月28日漢寶台貿字第114032801號來函辦理。
 二、旨案提經114年4月15日新北市政府財務收支及公有建物聯合審查第44次會議審議結果為：「同意受贈，卻更一節申請案應額外提供公共停車位部分，請依交通局審核意見辦理。」
 三、經查本案預計捐贈社會住宅面積計6,735.35平方公尺，請貴公司依「新北市社會住宅規劃設計基準需求表」規劃設計，另依「新北市政府辦理公益性及公眾使用設施地空間管理維護經費要點」第2點規定繳納空間管理維護經費共計5,051萬5,125元(6,735.35平方公尺*250元*30年)；並於建造執照核准前，依本局公告實施內容辦理協議書

正本

新北市政府社會局 函

地址：220024新北板橋區中山路161號1樓
 承辦人：李美珍
 電話：(02)29603456 分機3648
 傳真：(02)29646274
 電子信箱：nj8782@nctd.mpc.gov.tw

225
 新北市中和區建一路148號10樓
 受文者：漢寶開發建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年5月7日
 發文字號：新北社第字第1140880596號
 類別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：

主旨：有關貴公司函送「新北市中和區台貿段128地號等29筆土地都市更新事業計畫」規劃捐贈公益性設施(身心障礙者社區式日間照顧設施)一案，復如說明，請查照。

說明：
 一、依據本局114年4月9日新北社陳字第1140611355號函及新北市政府114年4月28日新北府財產字第1140769774號函續辦，兼復貴公司114年3月28日漢寶台貿字第114032801號函。
 二、旨案提經114年4月15日新北市政府財務收支及公有建物聯合審查第44次會議審議結果為：「同意受贈身心障礙者社區式日間照顧設施」。
 三、經檢閱貴案公益性設施之規劃圖說，惟部分規劃內容與本局公告之設置條件未符，為加速本市都市更新案件辦理時程及行政效率，後續仍請貴公司依前開設施之設置條件調整規劃圖說後再行函送本局憑辦。

正本：漢寶開發建設股份有限公司
 副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府財政局、新北市政府都市更新處

局長 李美珍



■ 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。

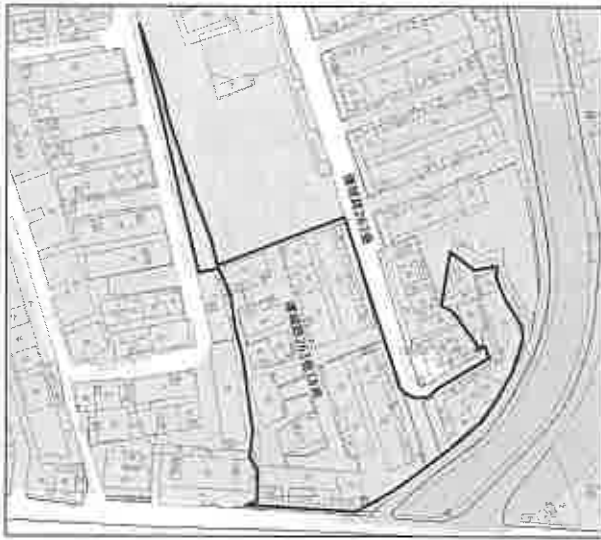
■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 本案鄰近捷運連城錦和站(LG07)，除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。



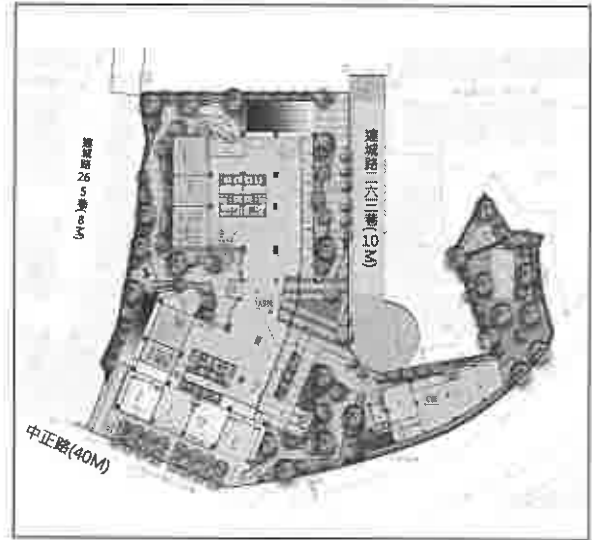
| 獎勵容積 | | 基準說明 | 獎勵額度(%) | 獎勵面積(m ²) | | | | | |
|---|----------|---|--|-----------------------|-------|-------|---|--------|----------|
| 基準容積：9,053.00m ² X360%(基準容積加給)=32,590.80m ² | | | | | | | | | |
| 中央 | 第6條 | 結構安全性能評估結果未達最低等級(以實際申請結果為準) | 7.62% | 2,482.47 | | | | | |
| | 第13條 | 依住宅性能評估之結構安全性能：第三級 | 2.00% | 651.81 | | | | | |
| | 第14條 | 時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區於前日期間屆滿之次日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核 | 3.50% | 1,140.67 | | | | | |
| | 第15條 | 規模獎勵：土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺 | 23.15% | 7,544.77 | | | | | |
| 地方 | 第2之2條 | <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。 | 10% | 3,259.08 | | | | | |
| | 第6條 | 更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上且樓層數達四層樓者，得給予容積獎勵2%；五層樓以上者，得給予容積獎勵4%。 | <table border="1"> <tr> <td>4層樓</td> <td rowspan="2">3.81%</td> </tr> <tr> <td>5層樓以上</td> </tr> </table> | 4層樓 | 3.81% | 5層樓以上 | <table border="1"> <tr> <td>181.76</td> <td rowspan="2">1,059.46</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </table> | 181.76 | 1,059.46 |
| 4層樓 | 3.81% | | | | | | | | |
| 5層樓以上 | | | | | | | | | |
| 181.76 | 1,059.46 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 更新容積獎勵合計(上限50%) | | | 50.00% (50.10%) | 16,320.02 | | | | | |
| 容積移轉 | | | 20.00% | 6,518.16 | | | | | |
| 增額容積 | | | 20.00% | 6,518.16 | | | | | |
| 申請容積獎勵總計 | | | 90.00% | 29,331.72 | | | | | |

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。



一、更新前

(一) 新北市都市更新審議原則廢改道情形一：
連城路263巷18弄全部位於更新單元內，本案
計畫全部廢止。



二、更新後

現有巷道配合整體開發廢止，土地使用效益提升
並活化土地使用彈性，營造優質舒適的生活環境。



■ 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。

■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 所有權人建築物補償與安置依都市更新條例第57條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。
- ▶ 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於權利變換階段委託鑑價機構查估後評定之，本階段之補償費暫以內政部實價登錄查詢網為參考，租金水準以店面2,000元/坪/月，一樓住家1,000元/坪/月，二樓以上住家800元/坪/月，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

■ 重建區段實施方式

以「權利變換」方式實施。

■ 費用負擔

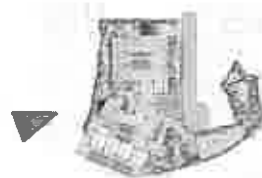
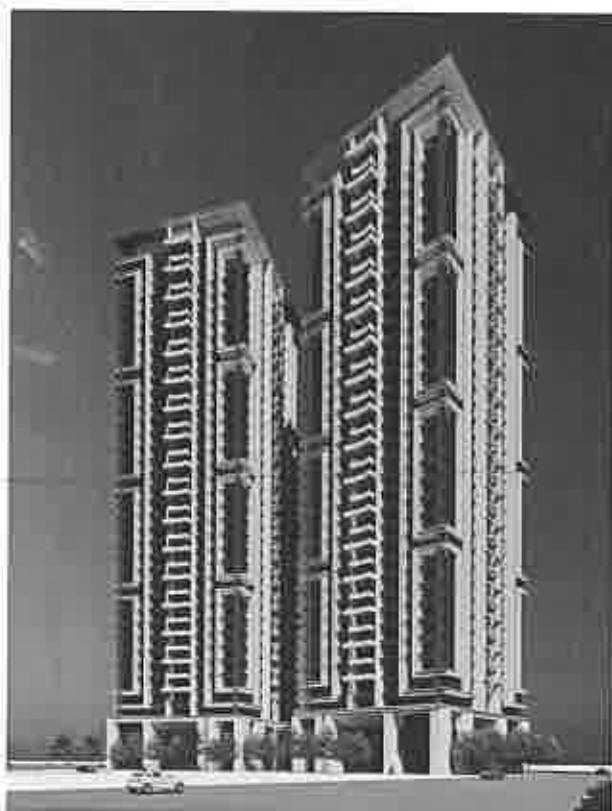
本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，因本案實施方式為權利變換，故土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，並以不動產開發信託方式實施風險控管。



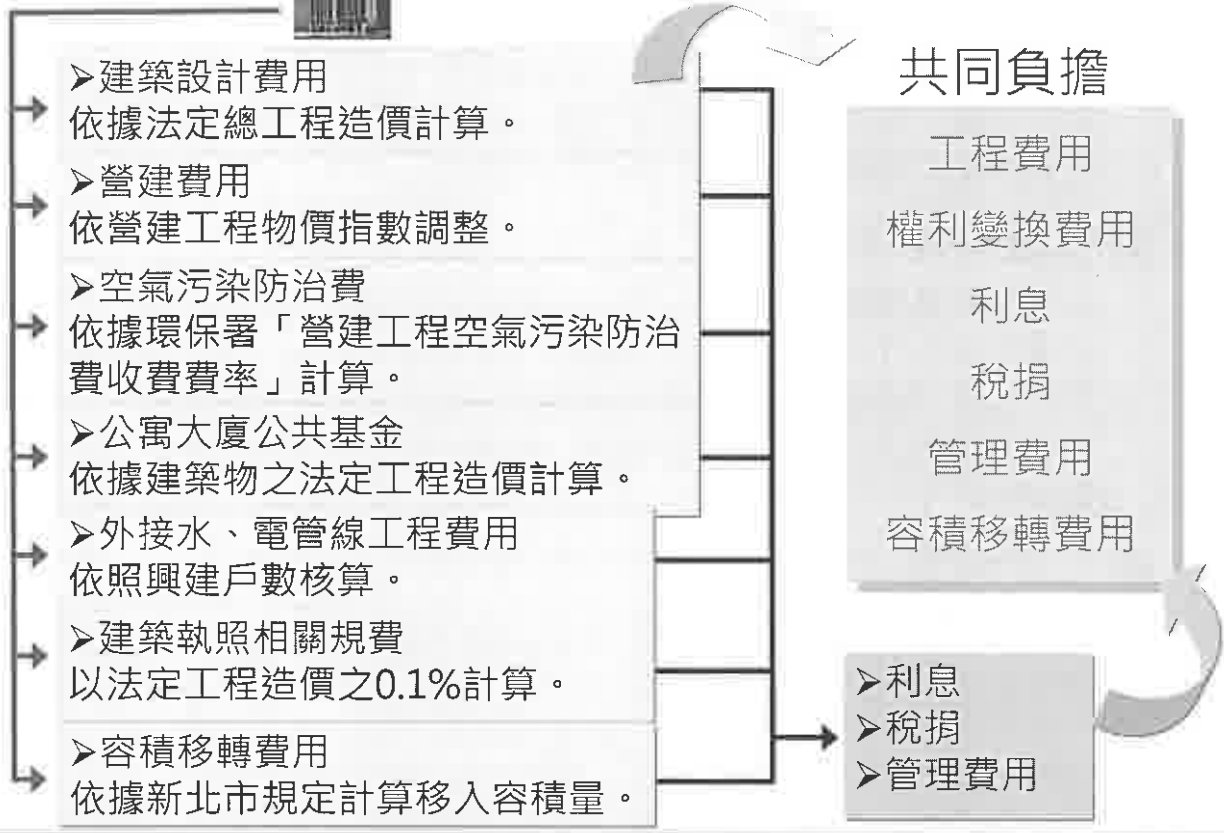
- 一. 全區單元除店面由原店面所有權人優先選配外，其他住宅單元由所有權人自由選配，一戶單元最多選配一席汽車停車位為原則。
- 二. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 三. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，應與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配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，依本原則第四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。



- (1) 地下6層、地上36層
- (2) 1樓為一般零售業。
- (3) 建蔽率38.93%
- (4) 店舖4戶、住宅981戶
- (5) 汽車746部、機車1179部



建築規劃設計內容



| 說明 | | 金額(萬元) | |
|---------------|--------------------------------------|--|---------------------|
| 共同負擔 | 工程費用 (部分SRC) | 建築規劃設計費、營建費用(以民國114年4月進行物價調整，含捐贈公益設營建費用)、空氣汙染防制費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、建築相關規費 | 828,913.53 |
| | 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、智慧建築、耐震設計相關委辦費及維護管理費、開放空間維護管理費 | 1,470.91 |
| | 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、其他必要業務費(交通影響評估費用) | 46,452.78 |
| | 貸款利息 | 自有資金(30%)、融資資金(70%) | 69,628.56 |
| | 稅捐 | 印花稅、營業稅等 | 27,296.99 |
| | 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 | 260,915.31 |
| | 容積移轉費用 | 增額容積價金、申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費 | 88,339.97 |
| | 共同負擔費用(萬元) | | 1,323,018.04 |
| 共同負擔比例 | | 59.84% | |

註：本表數值僅為預估，實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。



■ 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。

■ 維護管理費用

本案擬申請耐震設計獎勵，將依相關規定提列維護管理費用，以公寓大廈管理基金50%提列，另有依更新計畫及新北市都市更新獎勵退縮留設開放空間，依新北市政府規定計算提列開放空間管理維護費用，專款專用於各項獎勵相關維護管理事項，併同公寓大廈管理基金移交予管理委員會運用。

■ 保固事項

自交屋日起，乙方對本新建大樓之工程結構安全部份保固十五年，固著建材及設備部分自交屋日起保固一年，如有漏水，毀損不能使用情事，均由乙方負責修繕。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害或人為不當使用造成之損害不在此限。



| 項目 | 更新前 | 更新後 |
|------|----------------------------------|---|
| 土地利用 | 基地未來鄰近捷運連成錦和站，現況土地皆作為住宅及店面使用為主。 | 藉由都市更新，解決建築線及房屋老舊問題，提升土地之整體效用及效益。 |
| 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。 |
| 交通狀況 | 單元內巷弄狹窄，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。 | 建物退縮建築，並劃設746席汽車、1179席機車停車位，使周邊車輛及行人有良好出入動線。 |
| 視覺景觀 | 老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。 | 新建高樓層住宅大樓，並集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好視覺景觀。 |



| 序號 | 進度 | 115年 | | 116年 | 117年 | | | | | | | 122年 | | | | | | | | | | | | |
|----|------------|------|----|------|------|----|----|----|----|----|-----|------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|
| | | 8月 | 9月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12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：上表為預定實施進度參考，實際進度需視整合及審查進度調整。



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

漢寶開發建設股份有限公司

聯絡電話：(02)8221-5889 (聯絡窗口 分機558，林小姐)

聯絡地址：新北市中和區建一路148號7樓

安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788(聯絡窗口 分機214，賴先生)

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

三、本案計畫內容與最新動態網站

https://han-bau.com.tw/urban_detail.php?u_id=19

四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區

<http://www.uro.ntpc.gov.tw>

五、內政部國土管理署/都市更新入口網

<https://twur.cpami.gov.tw/>

建築規劃設計

■重建區段之土地使用計畫

| | | |
|--------|-----------------|--|
| 案名 | 漢恩開發建設中和區段都更開發案 | |
| 說明 | 一、申請位置 | 新北市中和區台冒段128等共26筆地號 |
| | 二、設計單位 | 黃翔龍建築師事務所 建築師：黃翔龍 |
| | 三、申請人 | 漢寶開發建設股份有限公司 負責人：魏登洲 |
| | 四、土地使用分區 | 住宅區 (建蔽率：50%、容積率：360%) |
| | 五、設計概要 | 地上36層，地下6層；B1F~12F SRC，其餘RC |
| 設計內容概述 | (一)建築基地面積 | 9053 m ² 總計：985戶 |
| | (二)設計建築面積 | 3524.68 m ² |
| | (三)設計建蔽率 | 38.93% < 50%...OK |
| | (四)設計開挖率 | 57.44% < 60.97%...OK |
| | (五)法定空地面積 | 4526.5 m ² |
| | (六)法定基準容積 | 9053*360%=32,590.8 m ² |
| | (八)都市更新獎勵 | 16,295.40 m ² (50%) |
| | (九)容積移轉 | 6,518.16 m ² (20%) |
| | (十)都更一箭 | 6,518.16 m ² (20%) |
| | (十一)總容積樓地板 | 61,922.17 m ² < 61,922.52 m ² (允建總容積樓地板) |
| | (十二)總樓地板面積 | 114,387.39 m ² |
| | (十三)法定停車數量 | 實設 汽車746輛 (法定544輛) 機車1179輛 (法定985輛) |
| | 六、法令依據 | 依據「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書」 |

開發內容說明與設計目標及構想

(一) 設計目標

本案致力於更新範圍之完整開發，並考量基地街廓特性，留設退縮人行空間並予以綠化，改善市容及鄰里環境。設計開發目標在於型塑安全可觀的都市景觀，提供優質居住空間及改善鄰里環境，以求達成都市計畫設定之合理開發。

(二) 整規畫構想

1 符合人性的戶外空間

本案增加前面道路退縮留設人行動線，改善舊社區人行道狹小不易通行的問題，並配合植栽綠化及平整的地坪設計，提供舒適的行進空間及達成人車分道的目標。

2 增進優質都市景觀

本案建築拉高處理，儘量留設戶外空間作為人行動線及綠化使用，以提供優質的居住環境及鄰里銜接。

3 提供安全生活環境

基地配合消防災難搶救計畫原則設計規畫，提供救災空間改善社區居住安全。

(三) 基地配置計畫

基地沿街面增加退縮寬度設置人行步道，以複層式植栽型塑自然環境隔離道路車流；地坪引入綠建材。人行動線更提供安全舒適的鄰里動線，提升社區居住品質及活絡空間。

■基地使用分區及地籍圖

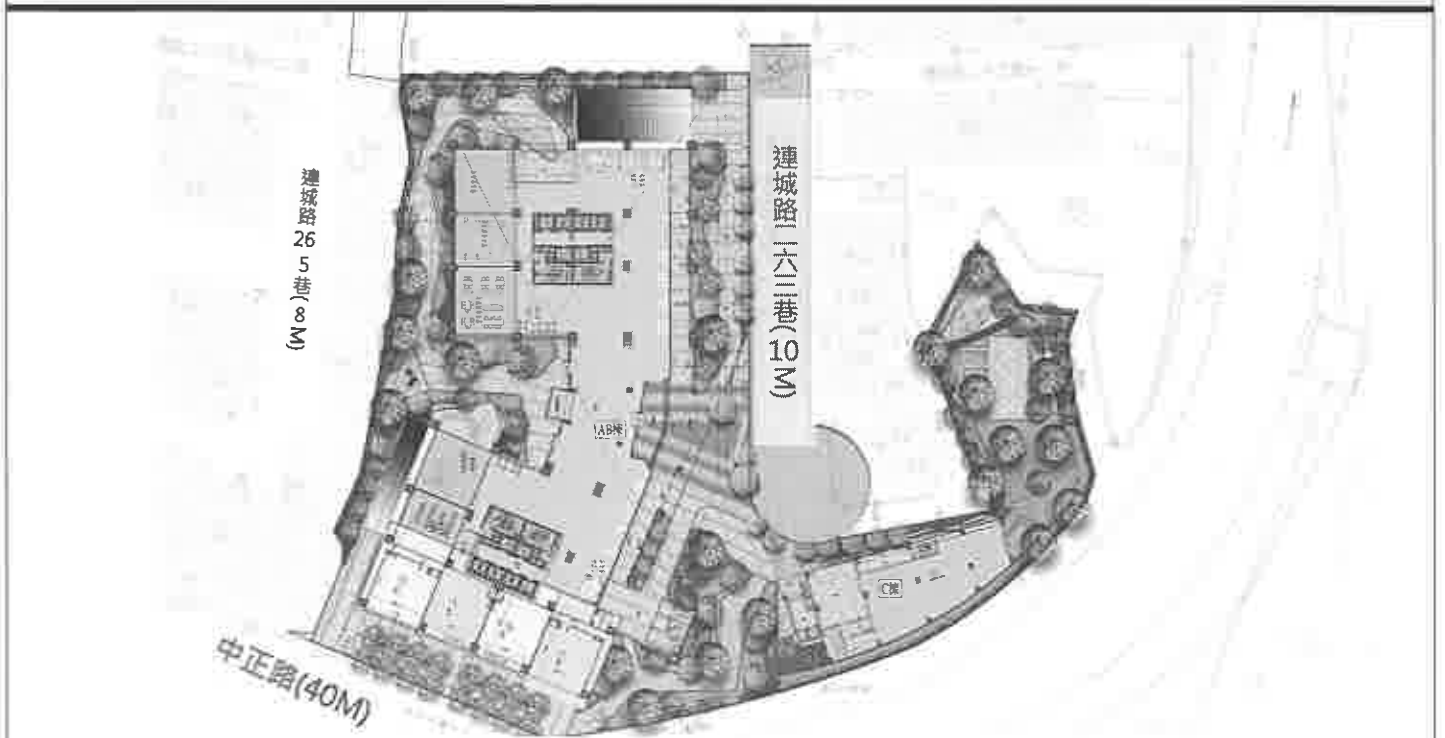


基地位置：
中和區台冒段128地號等26筆
面積=9,053 m²

使用分區：
住宅區
建蔽率=50%
容積率=360%

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■全區配置圖說明



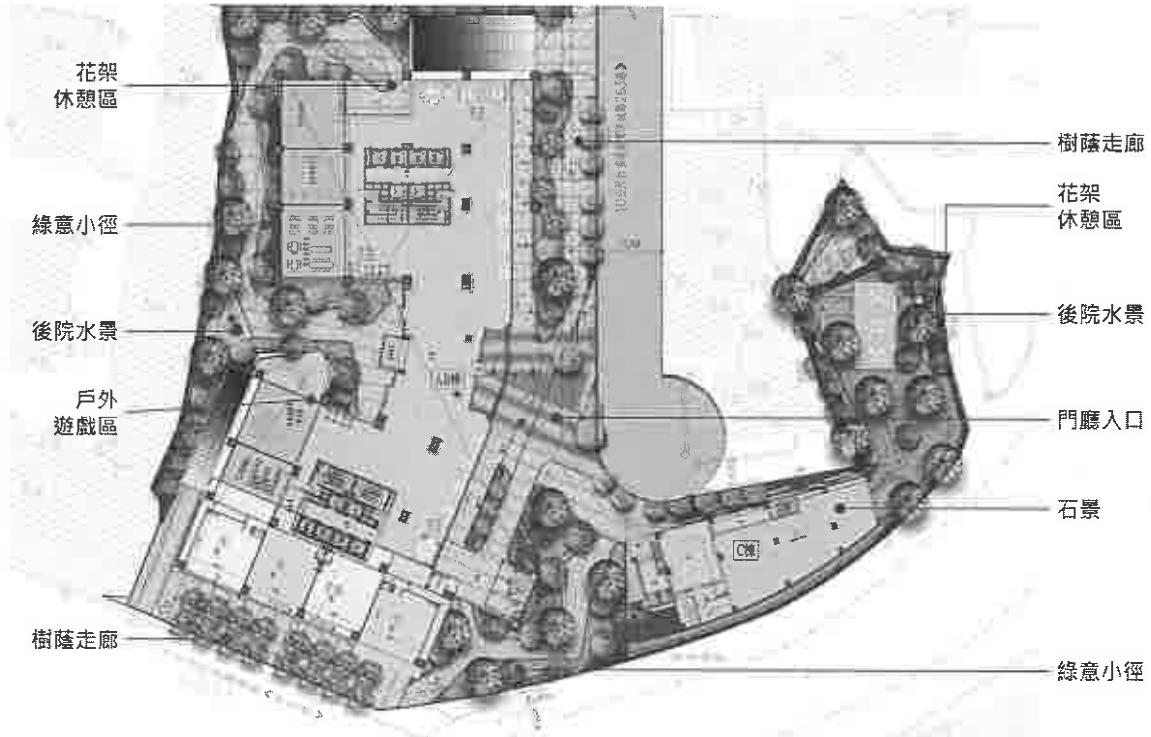
基地位置：
中和區台冒段128地號等26筆
面積=9,053 m²

使用分區：
住宅區
建蔽率=50%
容積率=360%

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■一層景觀及鋪面配置

- 本基地鄰近雙和水系二八張溝，開放空間設計以水系曲折語彙為主體，為步行體驗帶來律動感。
- 鄰中正路、連城路263巷側規劃雙排喬木綠蔭走廊，創造饒富綠意的步行空間。
- 門廳正面以線形鋪面營造節點，後院規劃水景、提升空間品質。
- 基地南側設計綠意小徑，提供社區居民休憩，並帶來自然及休閒氛圍。



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■景觀計畫 植栽配置圖

- 基地周邊外側行道樹種植樟樹，以創造行道樹遮蔭及層次感。
- 基地內種植九芎、楓香、山櫻花等喬木，創造景觀四季多樣性。



■景觀計畫 植栽配置圖

- 地被種植地毯草，為空間帶來開闊視野，局部以細葉杜鵑、七里香與小葉赤楠點綴，營造空間豐富性。



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■建築物造型及量體計畫



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 建築物造型及量體計畫



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 一層平面圖



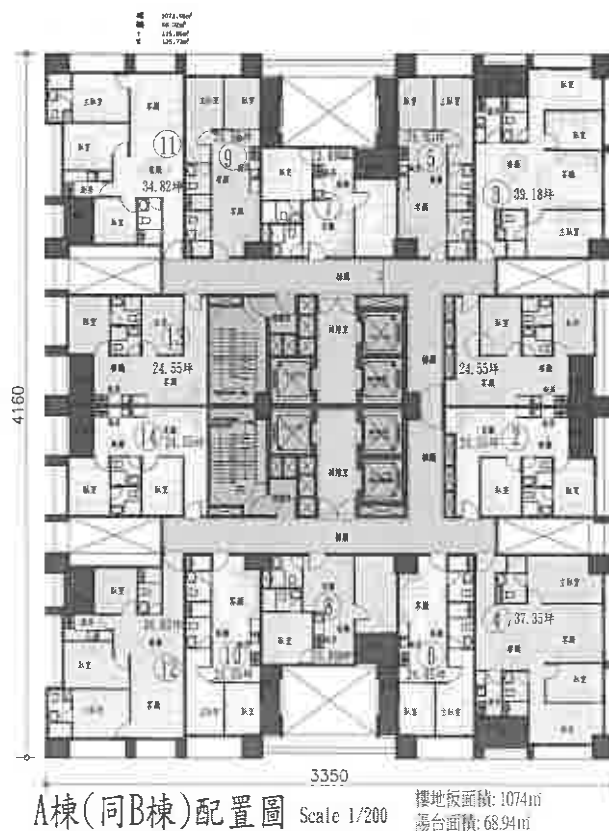
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 標準層平面圖



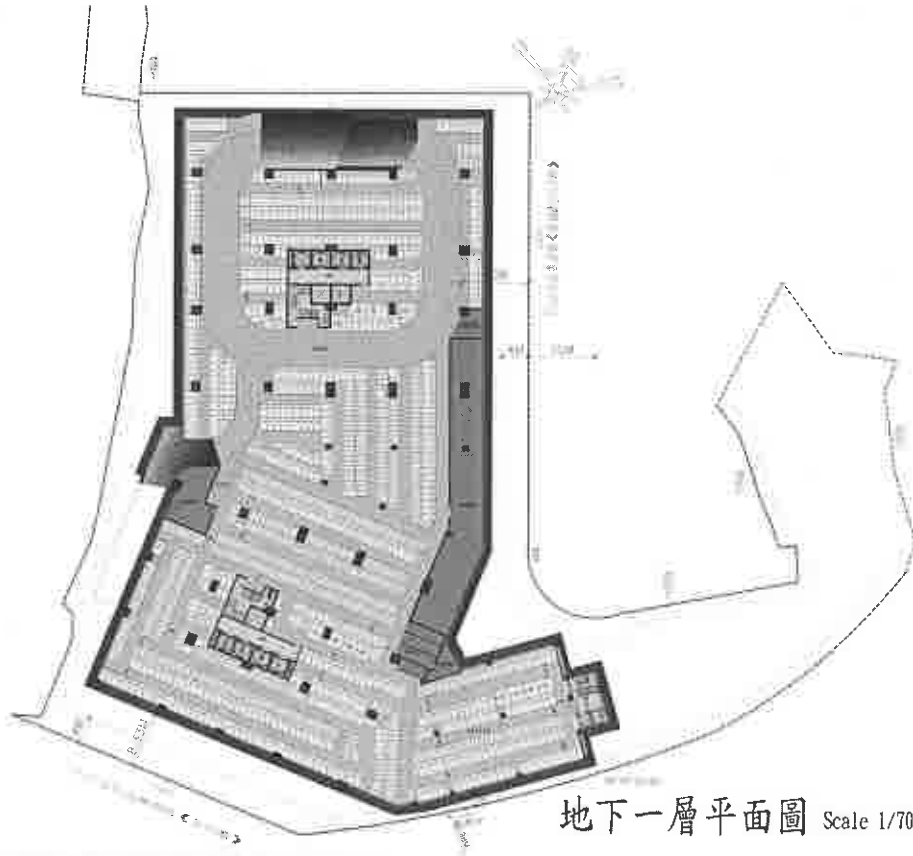
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ A棟、B棟平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 地下一層平面圖



地下一層平面圖 Scale 1/700

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 地下二層平面圖



地下二層平面圖 Scale 1/700

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 地下三至五層平面



地下三至五層平面圖 Scale 1/700

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

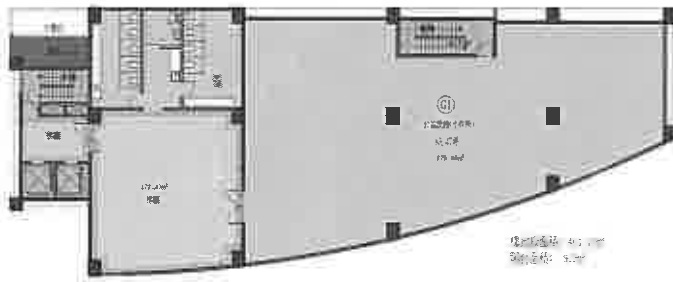
■ 地下六層平面圖



地下六層平面圖 Scale 1/700

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 公益平面圖



公益G棟二至四層平面圖 Scale 1/200



公益G棟八至九層平面圖 Scale 1/200



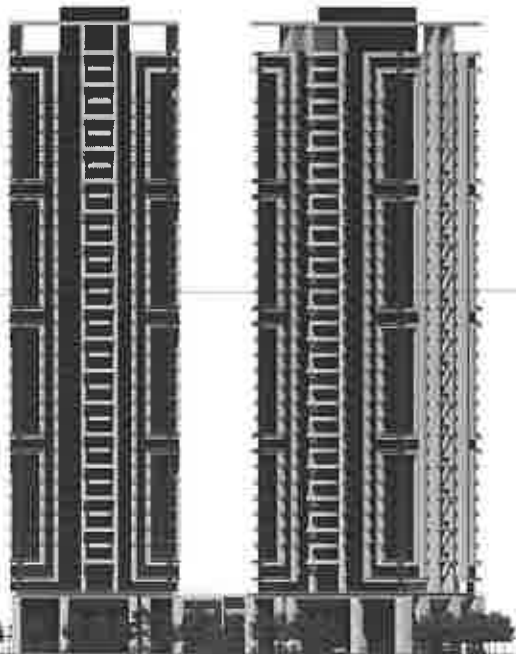
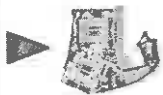
公益G棟一層平面圖 Scale 1/200



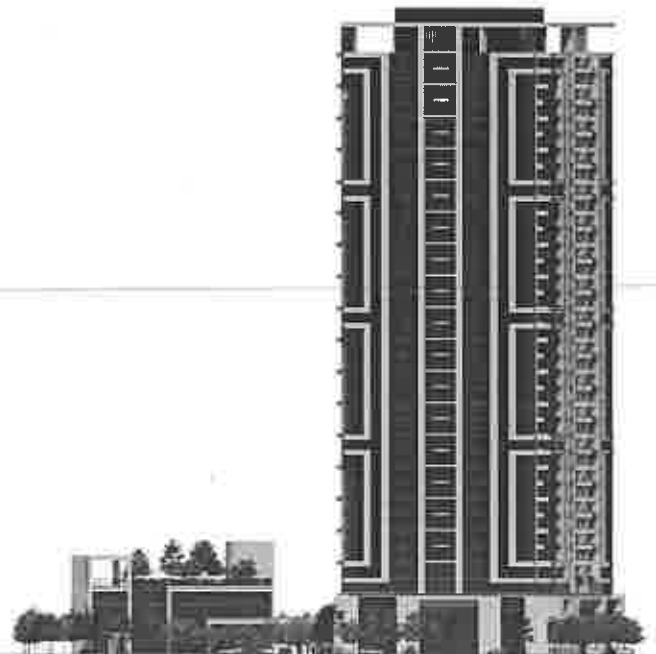
公益G棟五至七層平面圖 Scale 1/200

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 建築物外觀立面



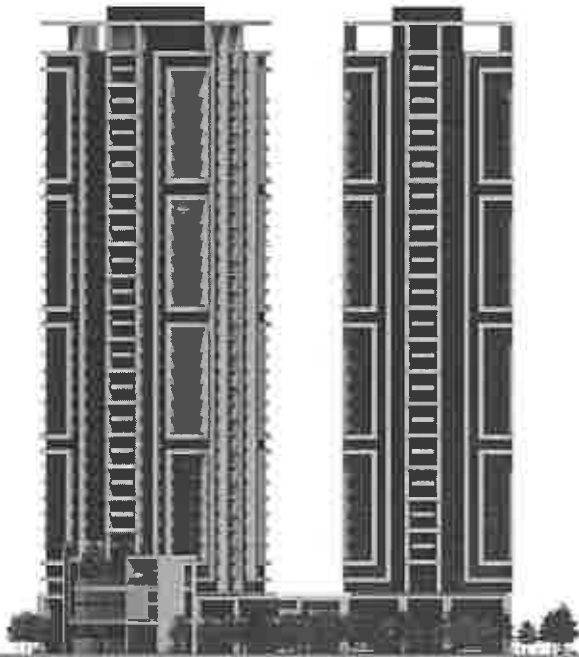
西側立面圖



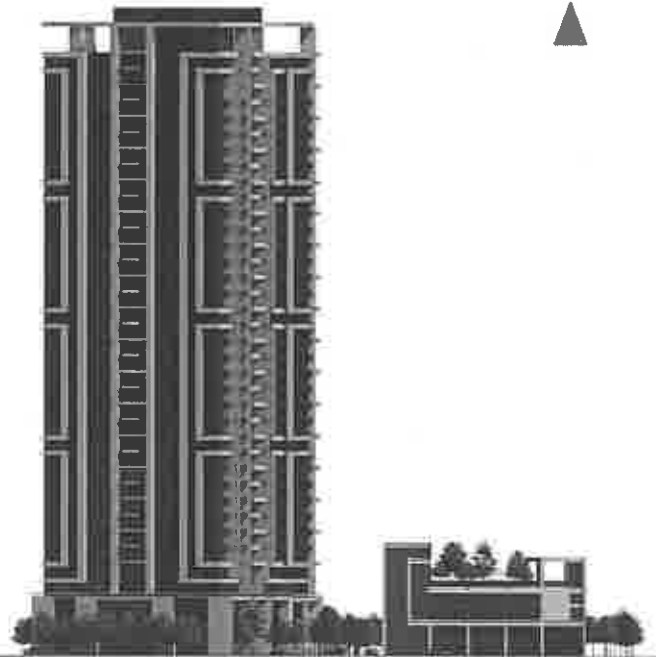
北側立面圖

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 建築物外觀立面



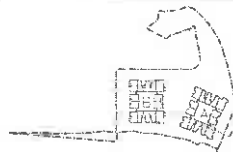
東向立面圖



南向立面圖

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

■ 橫向總剖面圖



地上層 (36F)

1F = 4.2M 管委會、一般零售業

2-36F = 各3.3M 集合住宅

總高度：36層/120M

地下層 (6F)

B1F = 4.1M

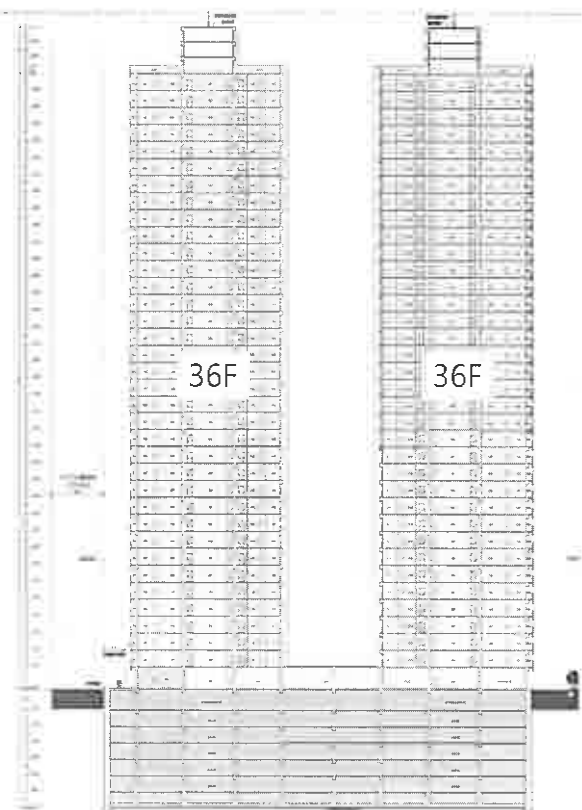
B2F-B6F = 3.2M

總開挖深度 = 23M

- 集合住宅
- 管委會及公共空間
- 一般零售業
- 防空避難室及停車空間
- 筏基設備層

A棟

B棟(對稱A棟)



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

謝謝！

敬請指教