

擬訂新北市中和區健康段 220 地號等 5 筆土地及民富段 201 地號 1 筆土地及大智段 718 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

地址：新北市中和區建一路 148 號 10 樓（漢恩）
新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1（安邦）

聯絡人：耿 銘（漢恩）

吳其恩（安邦）

聯絡電話：(02)8221-5889#664（漢恩）

(02)8923-6788#215（安邦）

受文者：

速 別：普通

發文日期：中華民國 115 年 6 月 26 日

發文字號：漢恩健康更字第 115062601 號

附 件：公聽會簡報、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市中和區健康段 220 地號等 5 筆土地及民富段 201 地號 1 筆土地及大智段 718 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會

開會時間：中華民國 115 年 7 月 6 日(星期一) 10 時整

開會地址：新北市中和區建康路 109 號(更新單元調入基地旁會議室)

出席單位：詳正本、副本名單

說 明：

- 一、依據「都市更新條例」第 23 條、第 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、公聽會相關資訊請上網頁(<https://han-bau.com.tw/urban.php>)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/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、中和區碧河里辦公處、中和區平河里辦公處、中和區員富里辦公處、中和區秀景里辦公處、新北市中和區健康段 220 地號等 5 筆土地及民富段 201 地號 1 筆土地及大智段 718 地號 1 筆土地之土地所有權人、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、舊違章建築戶、許理事敏郎(專家學者)

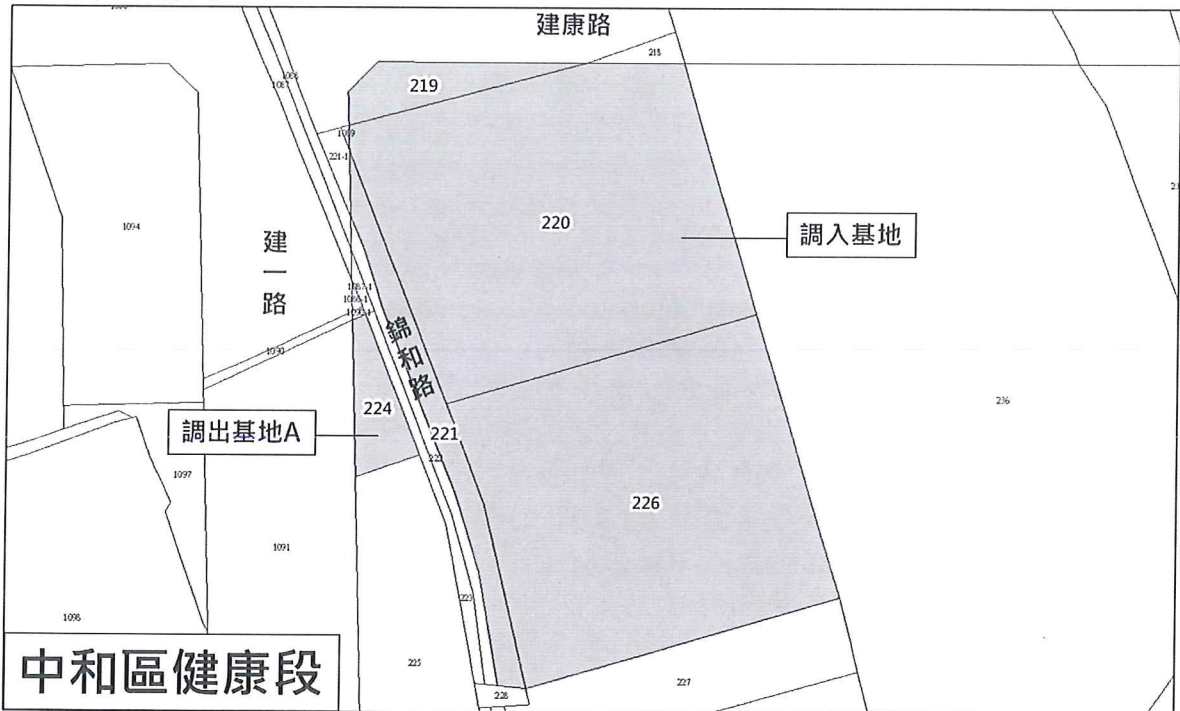
副本：漢恩開發建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、郭秉樺建築師事務所

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。

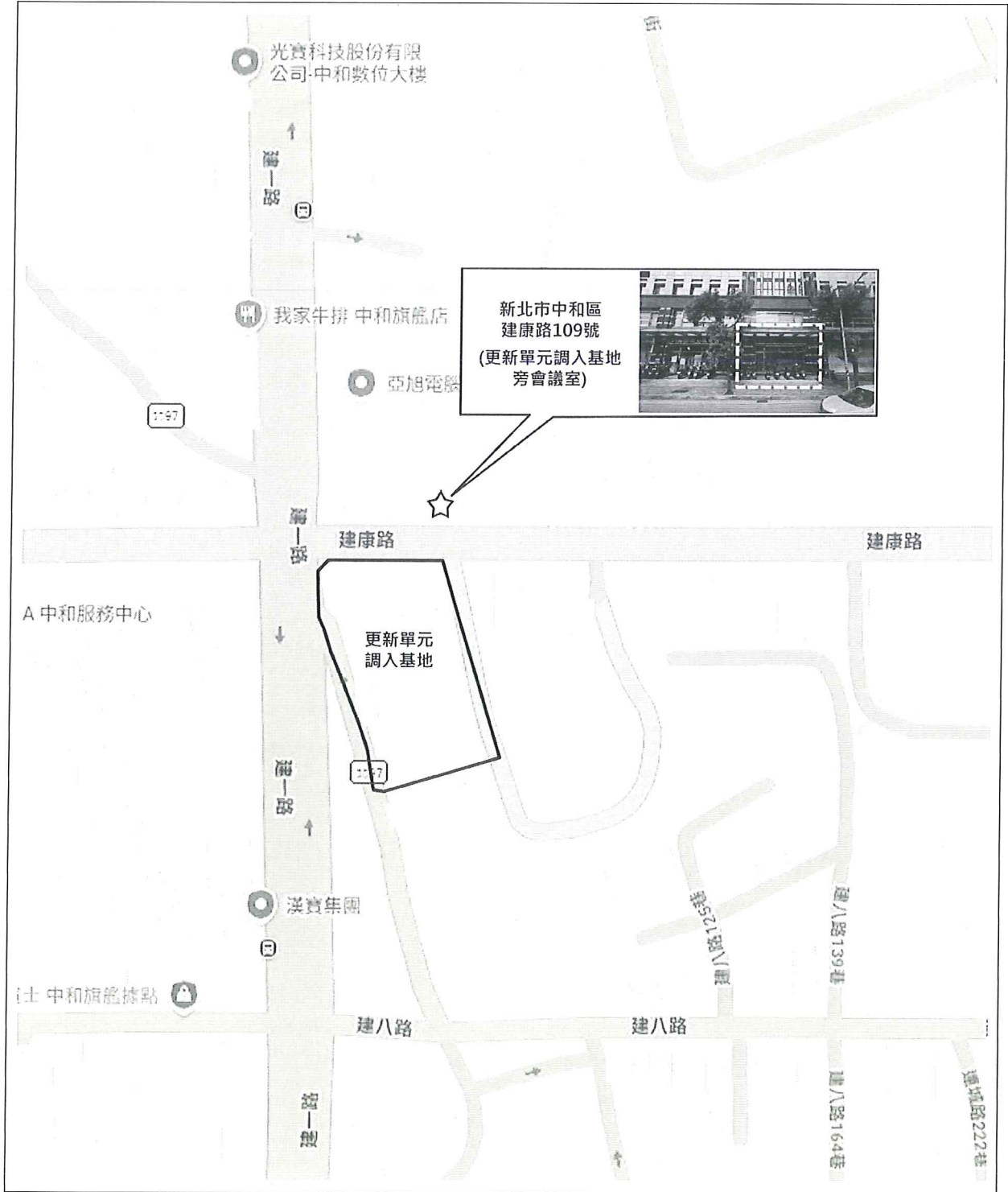
實施者：漢恩開發建設股份有限公司



更新單元範圍



會議地點位置圖



擬訂新北市中和區健康段 220 地號等 5 筆土地及民富段 201 地號 1 筆土地及大智段 718 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市中和區健康段 220 地號等 5 筆土地及民富段 201 地號 1 筆土地及大智段 718 地號 1 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 23 條、第 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、公聽會相關資訊請上網頁查詢：

(<https://han-bau.com.tw/urban.php>)

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：中華民國 115 年 7 月 6 日(星期一)

10 時整

五、開會地址：新北市中和區建康路 109 號

(更新單元調入基地旁會議室)

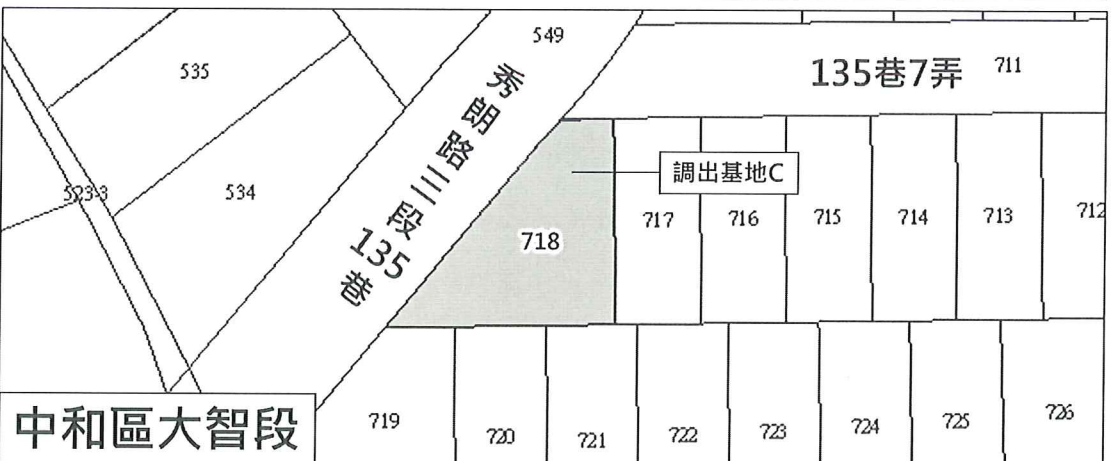
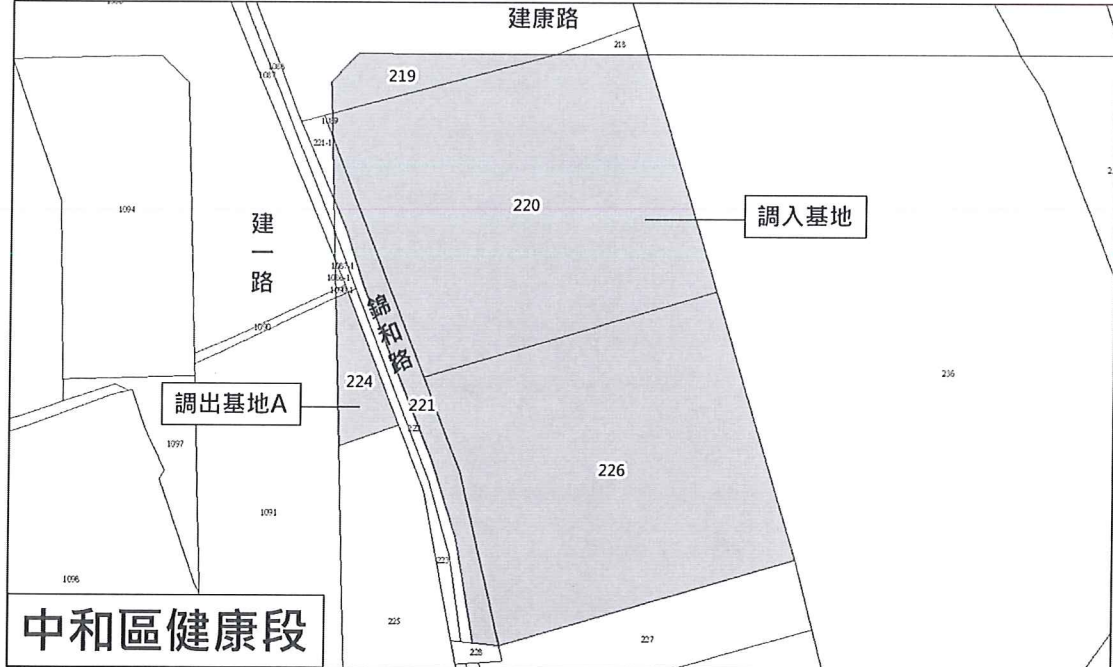
實施者：漢恩開發建設股份有限公司



中華民國 115 年 6 月 26 日

擬訂新北市中和區健康段 220 地號等 5 筆土地及民富段 201 地號 1 筆土地及大智段 718 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案公聽會公告

更新單元範圍



公聽會資訊傳單

更新單元內門牌戶之住戶：您好！

漢恩開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市中和區健康段 220 地號等 5 筆土地及民富段 201 地號 1 筆土地及大智段 718 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」於民國 115 年 6 月 26 日依「都市更新條例施行細則」第 8 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。

本公聽會以傳單周知更新單元內門牌戶，並於民國 115 年 6 月 24、25、26 日刊登新聞紙 3 日，及建立專屬網頁(<https://han-bau.com.tw/urban.php>)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 115 年 7 月 6 日（星期一）10 時整假新北市中和區建康路 109 號（更新單元調入基地旁會議室）舉行公聽會，敬請踴躍參加。

實施者：**漢恩開發建設股份有限公司**



中華民國 115 年 6 月 26 日

擬訂新北市中和區健康段220地號等5筆及 民富段201地號1筆及大智段718地號1筆土地 都市更新事業計畫案



自辦公聽會 簡 報

實施者：漢恩開發建設股份有限公司

規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司

建築設計：郭秉樺建築師事務所

中華民國 115 年 7 月 6 日

- 壹 簽到
- 貳 會議開始
- 參 主席致詞
- 肆 都市更新事業計畫說明
- 伍 學者專家、居民代表致詞
- 陸 詢問與答覆
- 柒 散會

議 程

壹、辦理緣起

貳、事業計畫內容

參、建築規劃設計



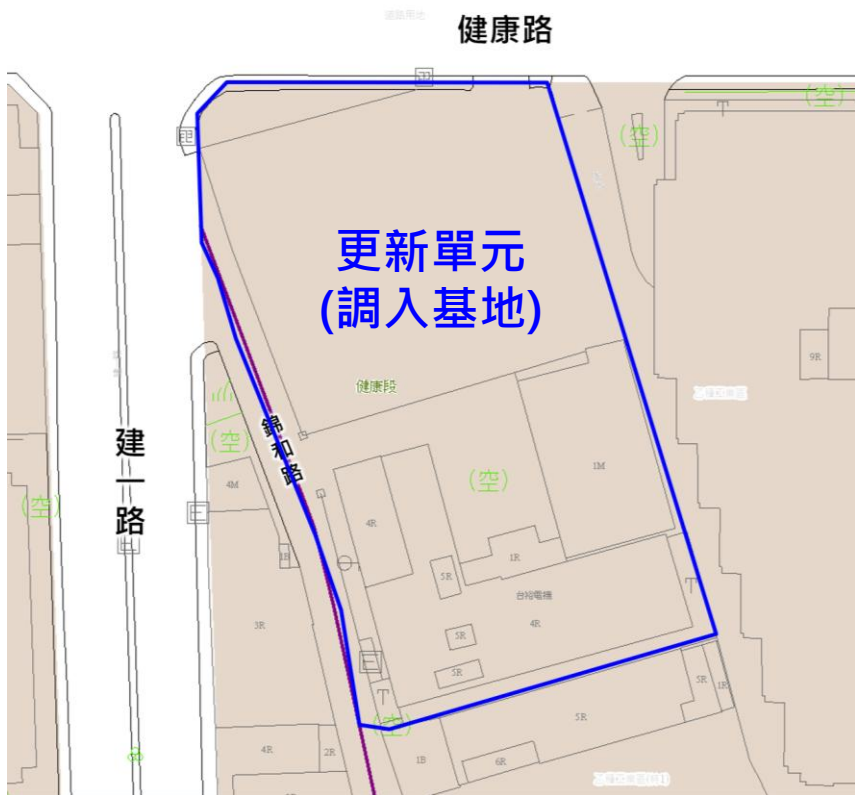
簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



- 本更新單元範圍(調入基地)內現況為4層樓老舊廠房及部分現有通路，由於屋況老舊、結構與配置未達現行防災標準，亟需透過都市更新重建手段，並配合「[新北都更二筋2.0跨街廓都市更新容積調派](#)」政策，包含調入基地與調出基地，改善都市安全空間與提升土地使用價值。
- 本案依『[都市更新條例](#)』第23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，並依第32條規定逕行擬訂都市更新事業計畫。





■ 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(115年6月24日~115年6月26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115年6月26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.php>



事業計畫內容



■ 實施者

漢恩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7樓

統一編號：90101535

電話：(02)8221-5889

資本總額：5,000,000元

實收資本總額：5,000,000元

■ 規劃團隊

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

郭秉樺建築師事務所（負責人：郭秉樺）

聯絡地址：新北市中和區中山路二段296號12樓之5

電話：(02) 6604-1797



案例實績 - 近年熱銷建案

實施者實績



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：513坪
- 規劃樓層：地上11層，地下2層
- 坪數規劃：34~47坪
- 規劃戶數：60戶



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：736坪
- 規劃樓層：地上13層，地下3層
- 坪數規劃：21~43坪
- 規劃戶數：144戶



漢寶幸福綻 (捷運幸福站)

2025年完工 (114莊使字第0262號)

- 基地位置：新莊區幸福東路、頭成街口
- 基地面積：738 坪
- 規劃樓層：地上15層，地下3層
- 規劃坪數：22~42坪，2~3房
- 規劃戶數：住宅81戶、店面3戶



熱銷中在建建案



捷運學府NO.5(捷運中和高中站) 【地下層施作中】

- 基地範圍：中和國道段145地號等24筆土地
- 基地面積：872 坪
- 規劃樓層：預計地上 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

【取得都更二箭基準容積加給20%】



漢寶AI矽谷(捷運永寧站) 【地下層施作中】

- 基地範圍：土城員仁段466地號等9筆土地
- 基地面積：1,862 坪
- 規劃樓層：預計地上 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 ※ 100%協議合建



都更報核案件

【取得都更二箭基準容積加給20%】



中和區秀山段(捷運景平站)

- 基地範圍：689地號等46筆土地(原36筆)
- 基地面積：1829.19 坪
- 規劃樓層：地上32/13層，地下7層
- 報核文號：114年 1月 17 日
- 漢寶中和秀山更字第114011701號



新店區民安段(捷運安康站)

- 基地範圍：21地號等32筆土地
- 基地面積：1,243.48坪
- 規劃樓層：地上 21層，地下5層
- 報核文號：114年 6月 13 日
- 漢樸民安更字第114061301號



感謝 **中時** 新聞網 熱烈報導



台貿景安社區都更案(捷運景安站) 中和區新和段221地號等1筆土地

- 基地位置：中和區景安路175~179號
- 基地面積：約2,534坪
- 規劃樓層：預計地上27層，地下6層
- 報核文號：114年8月13日
- 漢寶新和更字第114081301號

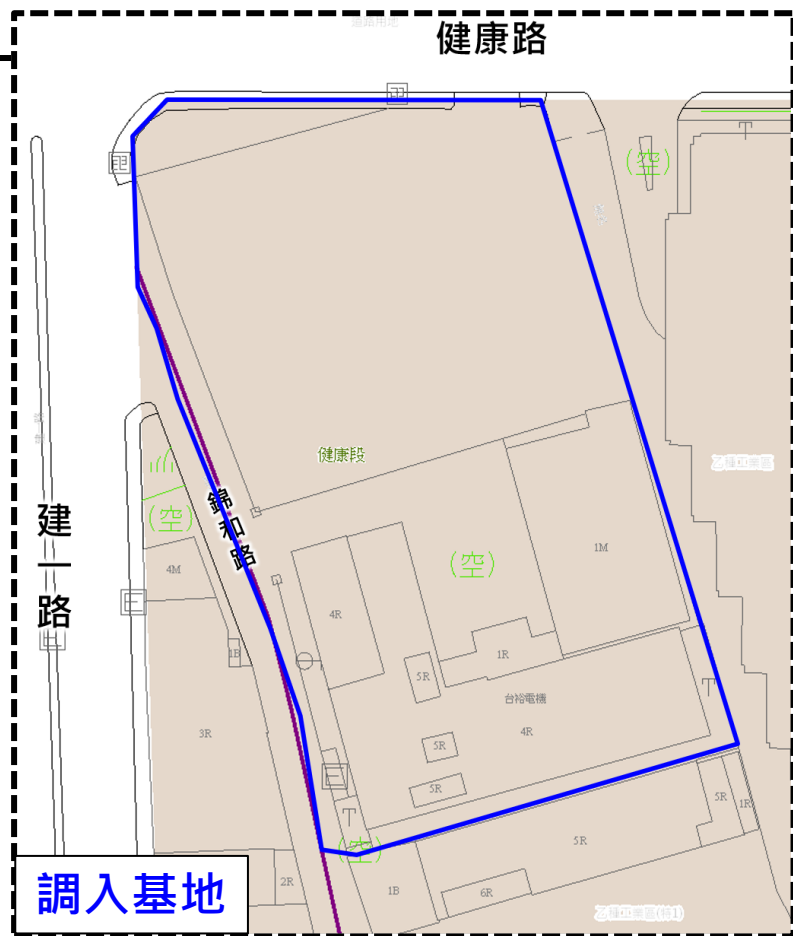
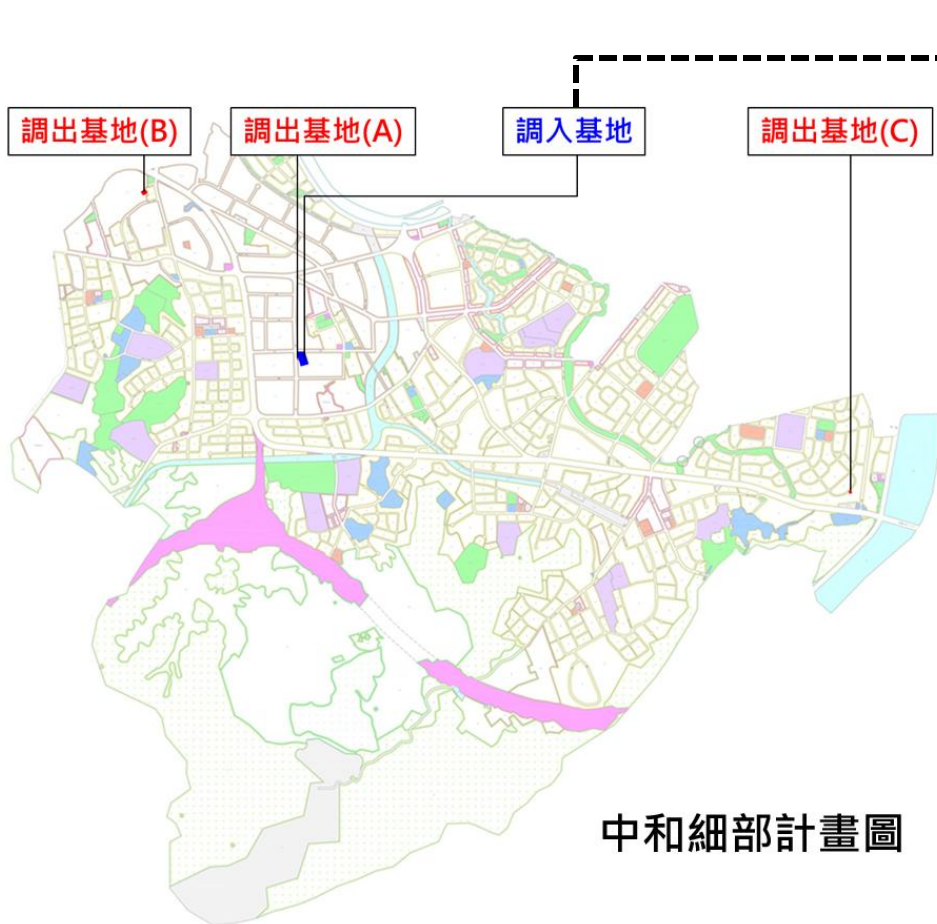


新北中和區都更啟動3個月
地主同意比例超過91%

「本都市更新案自去年底啟動開發迄今3個月，原地主200戶已完成同意書簽訂182戶，同意比例達91%以上，實施團隊也同步啟動初步規劃設計，全案基地面積2500多坪，初步規劃建物配置一幢3棟，地下6層、地上26至27層共約735戶。」



- 本更新單元範圍適用「**新北都更二箭2.0跨街廓都市更新容積調派**」政策，基地範圍包含調入基地與調出基地。
- 調入基地**健康段219、220、221、226地號等4筆土地**
- 調出基地**健康段224地號(部分) 1筆、民富段201地號1筆及大智段718地號1筆土地**





■ 調入基地位置

新北市中和區建康路、建一路及建八路所圍街廓範圍內，非屬完整街廓。

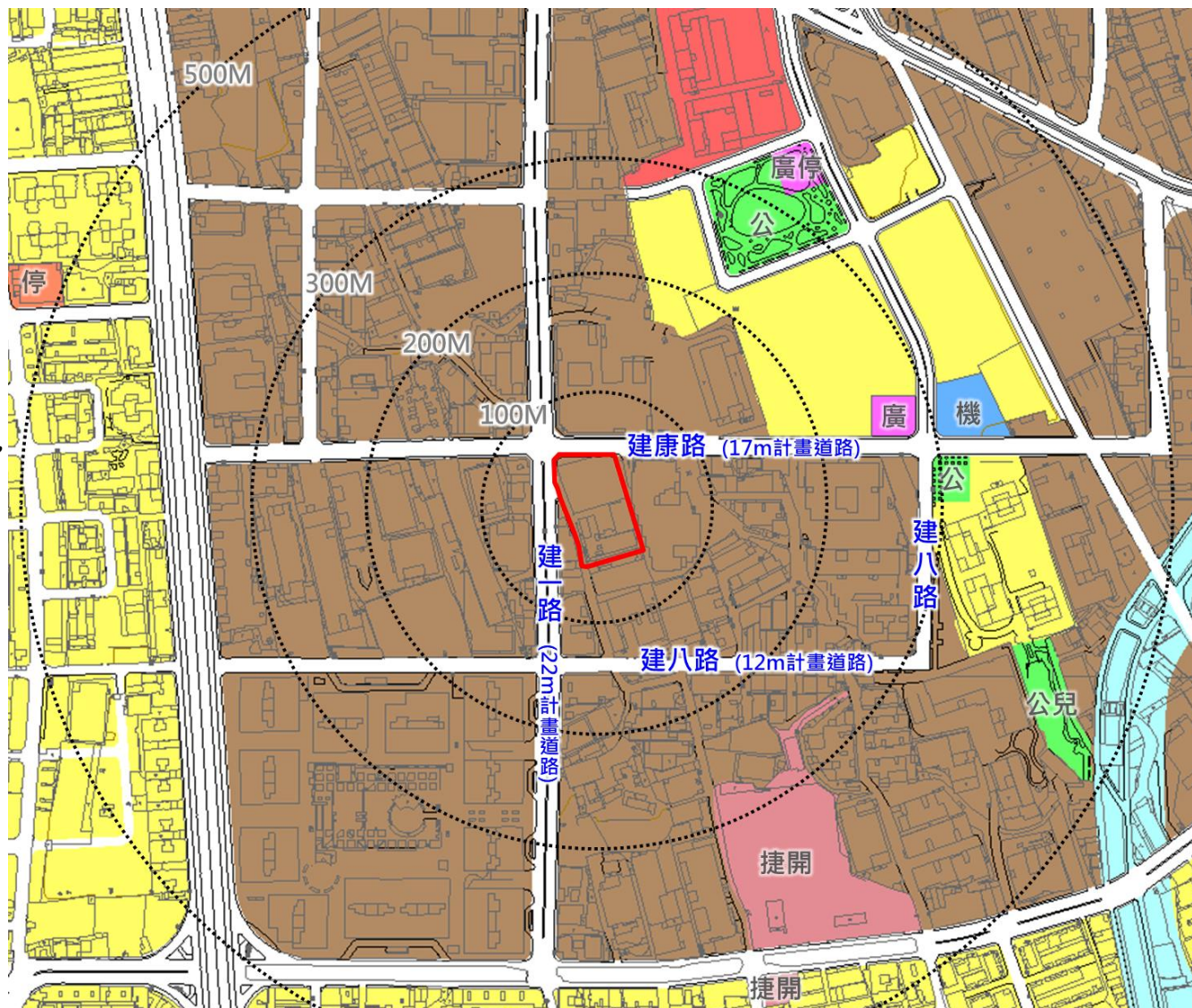
■ 調入基地範圍

中和區健康段219、220、221、226地號等4筆土地，面積共計4,418.50m²

■ 都市計畫

112/12/26變更中和細部計畫（土地使用分區管制要點第四點）案

- ◆ 乙種工業區
- ◆ 建蔽率60%
- ◆ 容積率210%





更新單元範圍

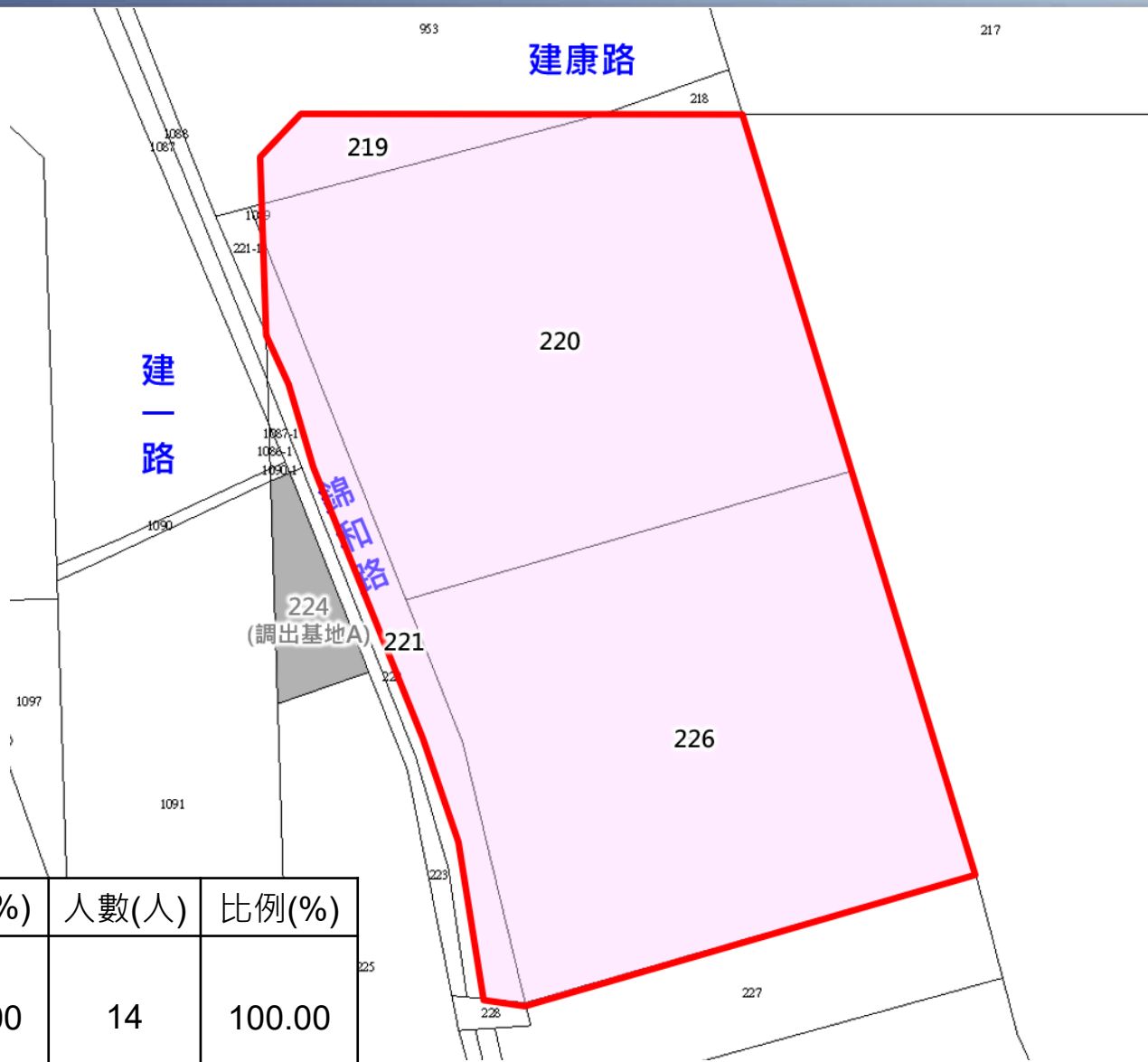
中和區健康段219、220、221、226地號等4筆土地

更新單元面積

4,418.50m²(約1,336.59坪)



土地權屬

- 私有部分：
佔總面積100%
佔總人數100%
- 公有部分：
佔總面積 --%
佔總人數 --%



土地權屬		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	調入	4,418.50	100.00	14	100.00
	調出A	114.82			
	調出B	457.77			
	調出C	120.09			
公有土地		--	--	--	--
合計		5,111.18	100.00	14	100.00



 更新單元範圍
 私有土地



■ 調入基地檢討

必要條件	檢討
同意比率應達都更條例#37規定	100%同意
與調出基地同一主計範圍內之住宅區、商業區及工業區	中和都市計畫 乙種工業區
臨接20m以上計畫道路，且道路面寬連續達20m以上	臨建一路(22m) 面寬22.26m
面積2,000m ² 以上	4,418.50m ²





■ 調出基地(A)位置

新北市中和區建康路、建一路及建八路所圍街廓範圍內，非屬完整街廓。

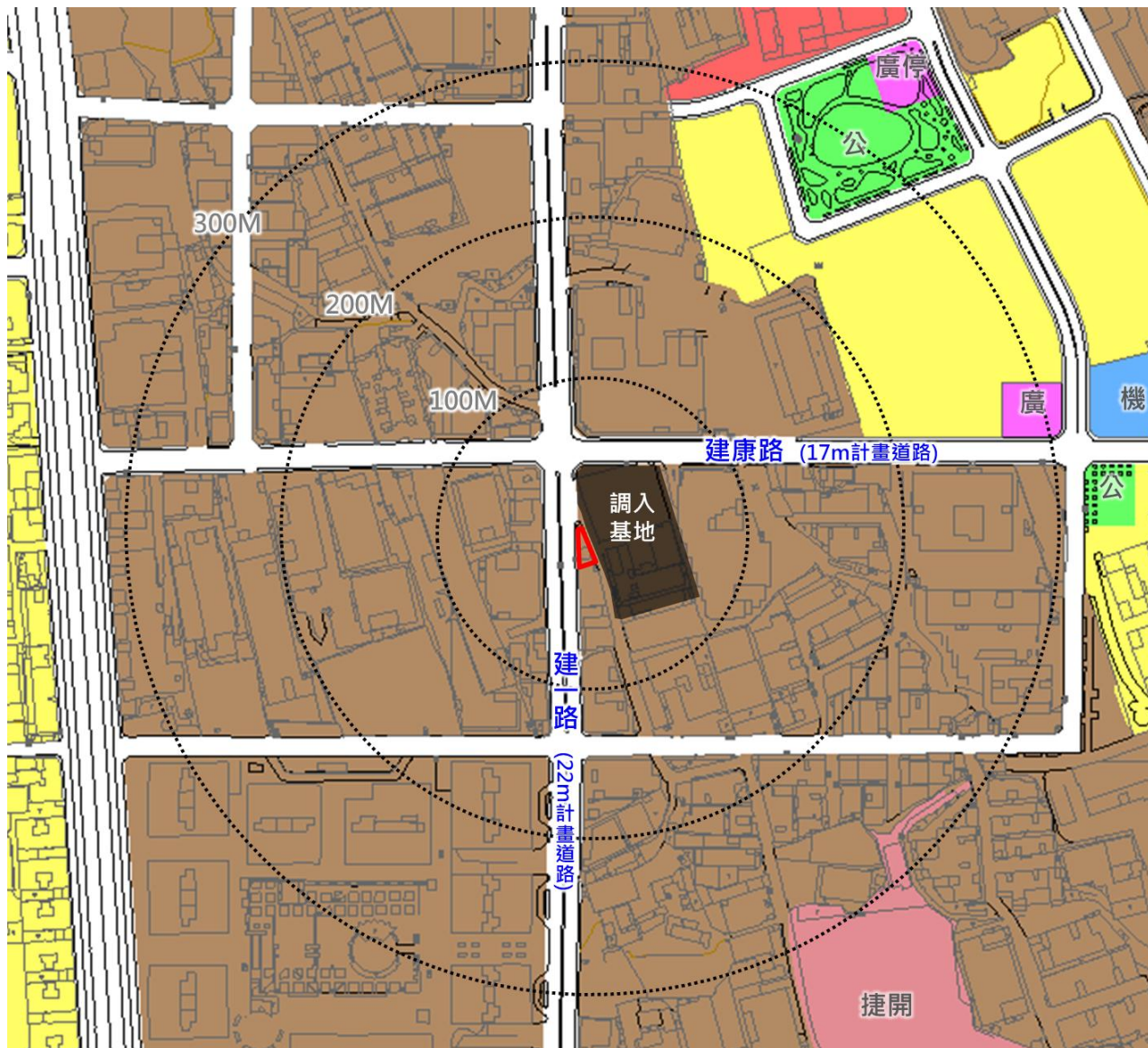
■ 調出基地(A)範圍

中和區健康段224地號(部分)
1筆土地，面積共計114.82m²

■ 都市計畫

112/12/26變更中和細部計畫
(土地使用分區管制要點第四點)案

- ◆ 乙種工業區
- ◆ 建蔽率60%
- ◆ 容積率210%





更新單元範圍

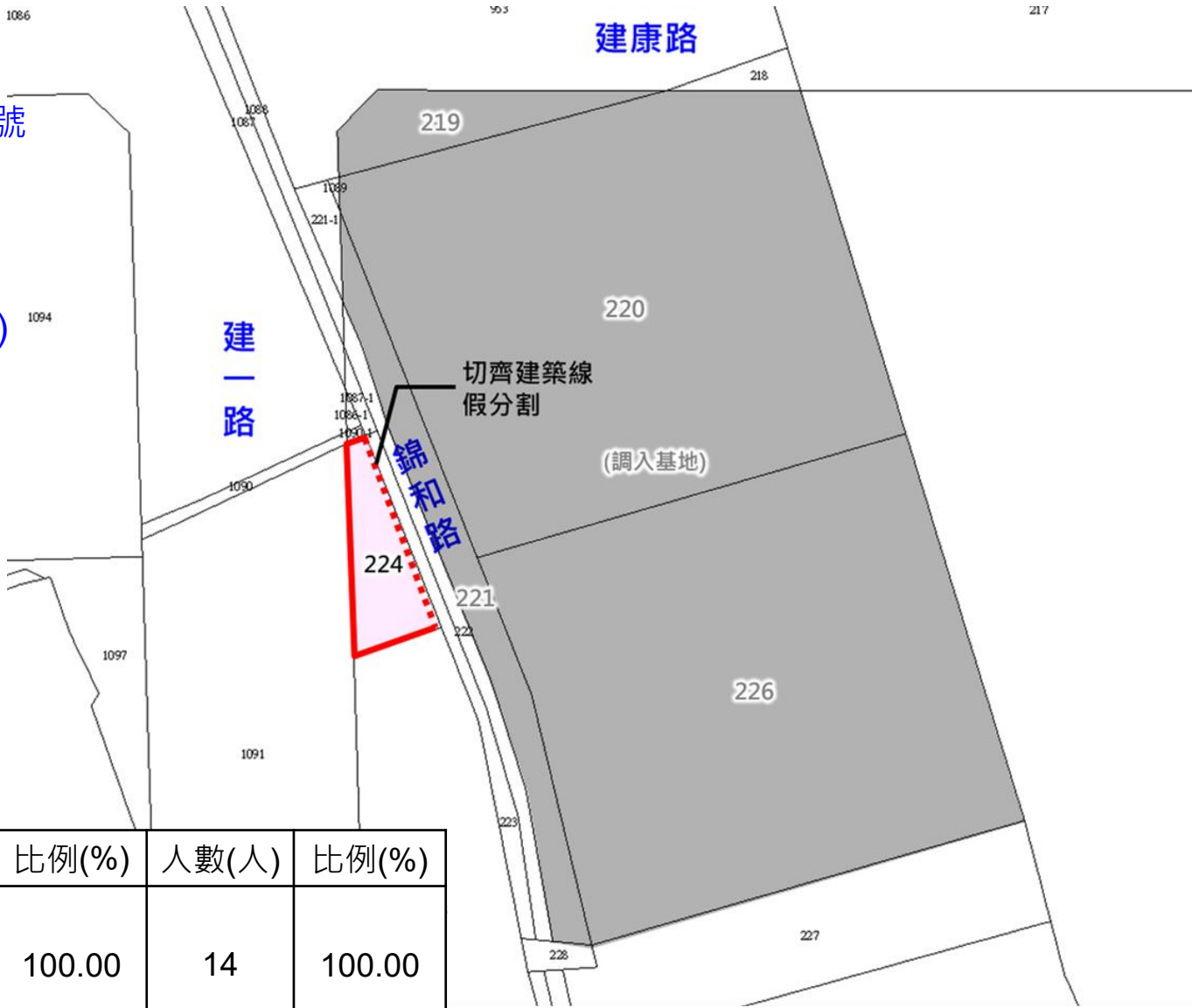
中和區健康段224地號
(部分)1筆土地

更新單元面積

114.82m²(約34.73坪)

土地權屬

- 私有部分：
佔總面積100%
佔總人數100%
- 公有部分：
佔總面積 --%
佔總人數 --%



土地權屬		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	調入	4,418.50	100.00	14	100.00
	調出A	114.82			
	調出B	457.77			
	調出C	120.09			
公有土地		--	--	--	--
合計		5,111.18	100.00	14	100.00



更新單元範圍

私有土地



■ 調出基地(A)檢討

必要條件	檢討
位於住宅區、商業區或工業區	中和都市計畫 乙種工業區
臨接4m以上計畫道路或現有巷道	臨建一路(22m)
每處面積100m ² 以上	114.82m ²
應與調入基地為同一更新單元	✓
建築基地不得包含現有巷道	✓
不得造成畸零地	△



建康路 17m計畫道路





■ 調出基地(B)位置

新北市中和區板新路、員山路及員山路581巷所圍街廓範圍內，非屬完整街廓。

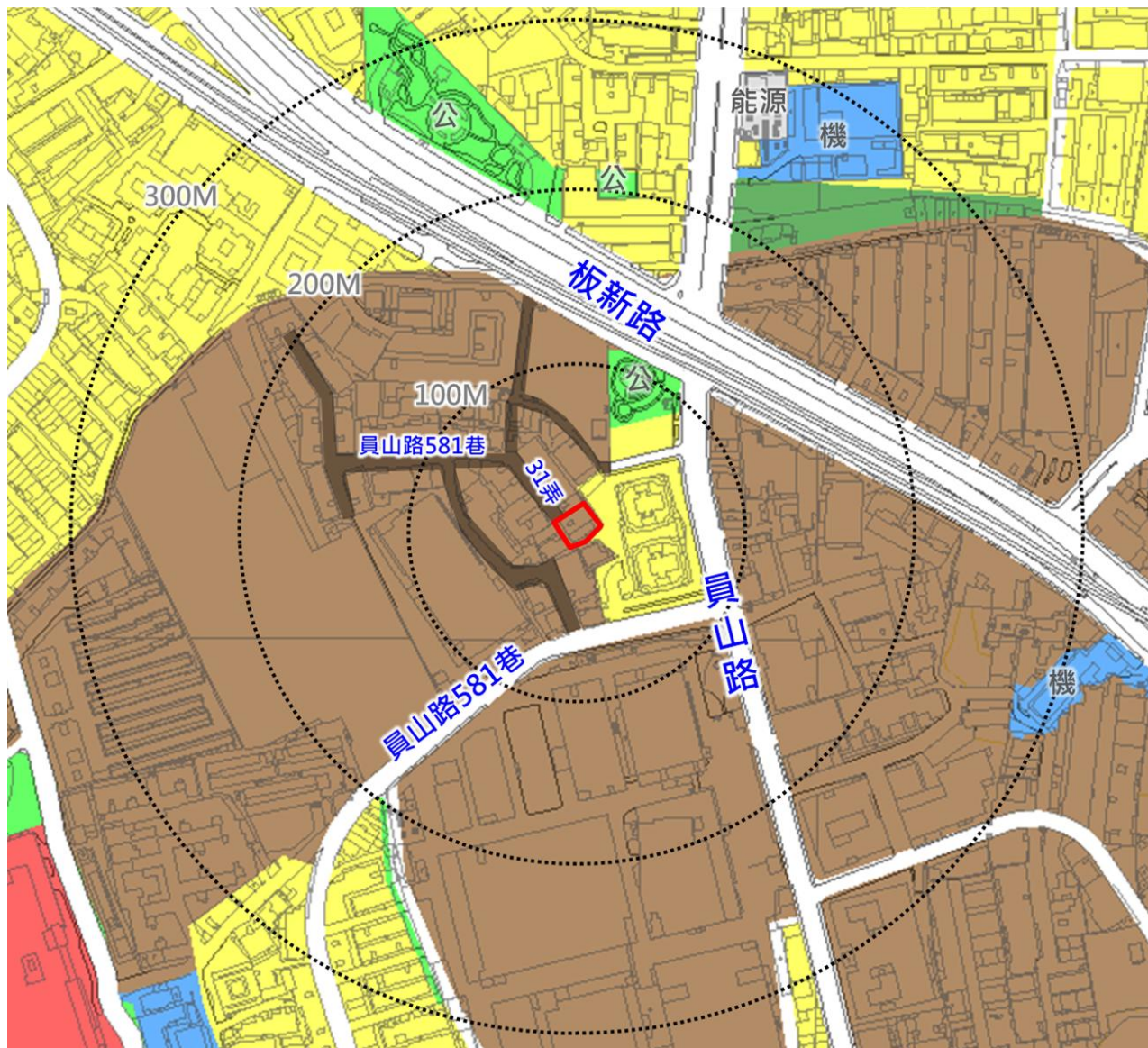
■ 調出基地(B)範圍

中和區民富段201地號1筆土地面積共計457.77m²

■ 都市計畫

112/12/26變更中和細部計畫
(土地使用分區管制要點第四點)案

- ◆ 乙種工業區
- ◆ 建蔽率60%
- ◆ 容積率210%





更新單元範圍

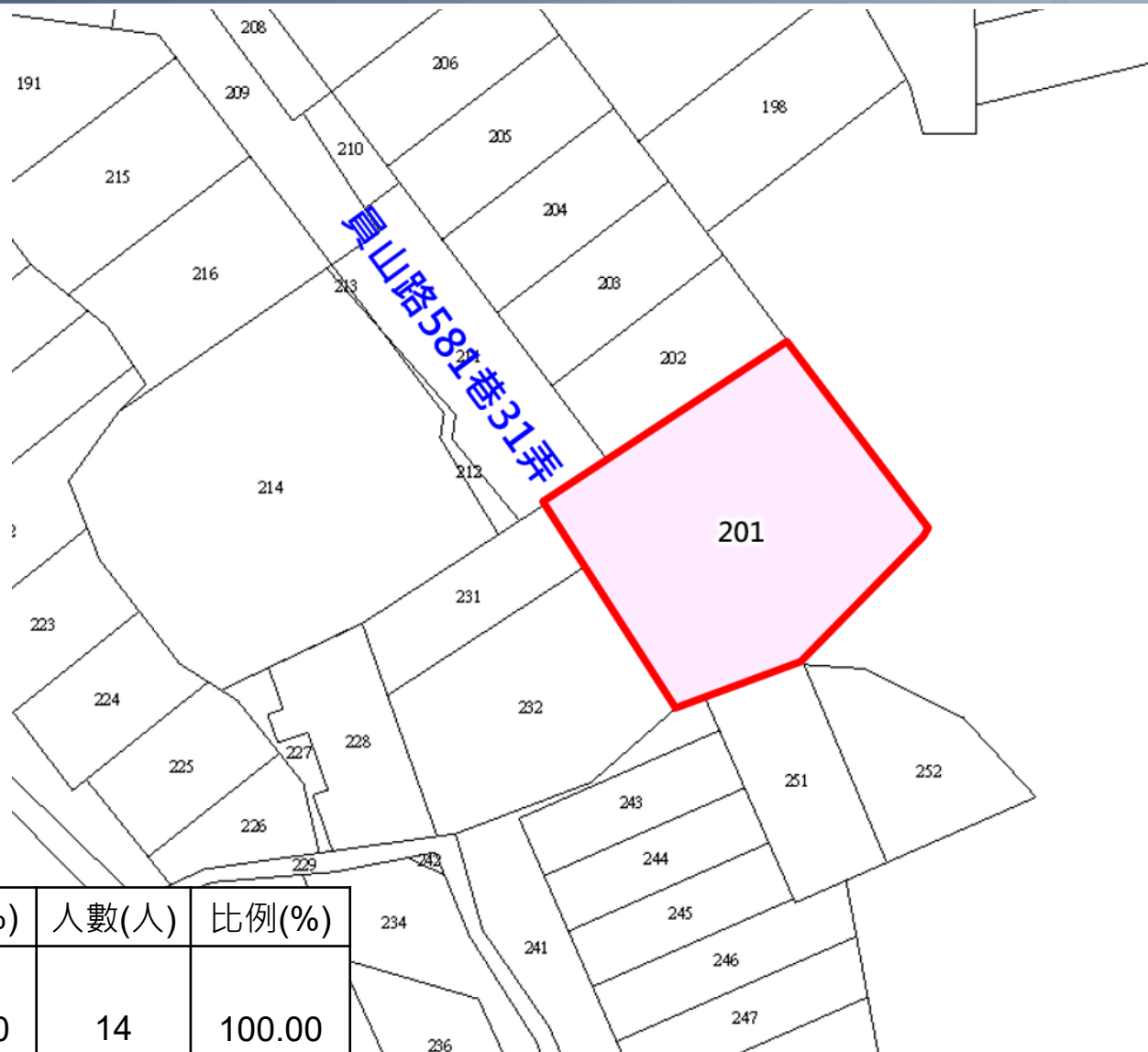
中和區民富段201地號
1筆土地

更新單元面積

457.77m²(約138.47坪)



土地權屬

- 私有部分：
佔總面積100%
佔總人數100%
- 公有部分：
佔總面積 --%
佔總人數 --%



土地權屬		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	調入	4,418.50	100.00	14	100.00
	調出A	114.82			
	調出B	457.77			
	調出C	120.09			
公有土地		--	--	--	--
合計		5,111.18	100.00	14	100.00



 更新單元範圍
 私有土地



■ 調出基地(C)位置

新北市中和區秀朗路三段135巷、成功路所夾街廓範圍內，非屬完整街廓。

■ 調出基地(C)範圍

中和區大智段718地號1筆土地，面積共計120.09m²

■ 都市計畫

112/12/26變更中和細部計畫
(土地使用分區管制要點第四點)案

- ◆ 住宅區
- ◆ 建蔽率50%
- ◆ 容積率300%





更新單元範圍

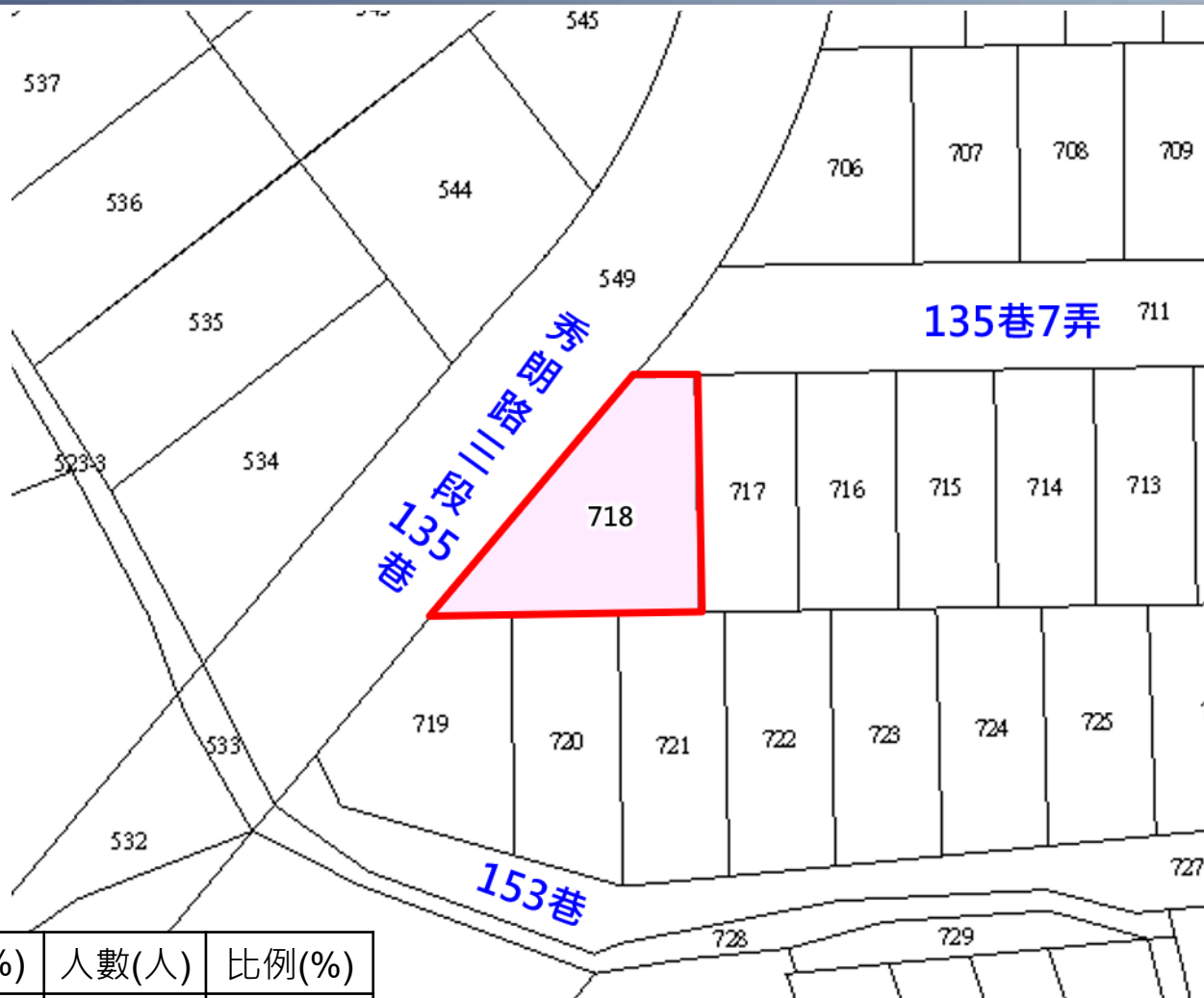
中和區大智段718地號
1筆土地

更新單元面積

120.09m²(約36.32坪)



土地權屬

- 私有部分：
佔總面積100%
佔總人數100%
- 公有部分：
佔總面積 --%
佔總人數 --%



土地權屬		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	調入	4,418.50	100.00	14	100.00
	調出A	114.82			
	調出B	457.77			
	調出C	120.09			
公有土地		--	--	--	--
合計		5,111.18	100.00	14	100.00

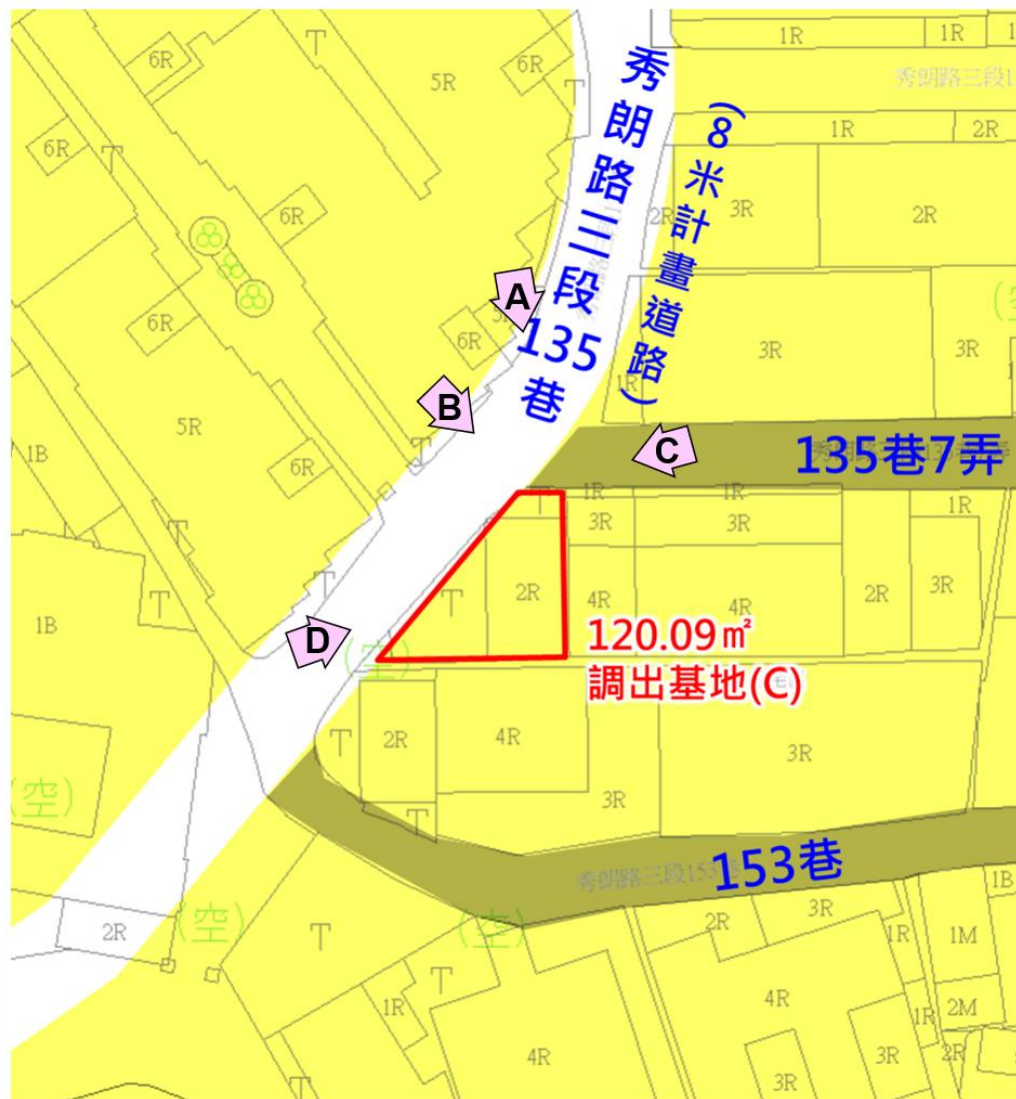


 更新單元範圍
 私有土地



■ 調出基地(C)檢討

必要條件	檢討
位於住宅區、商業區或工業區	中和都市計畫住宅區
臨接4m以上計畫道路或現有巷道	秀朗路三段135巷(8m計畫道路)
每處面積100m ² 以上	120.09m ²
應與調入基地為同一更新單元	✓
建築基地不得包含現有巷道	✓
不得造成畸零地	✓





■ 各級主管機關對事業計畫同意比率之審核，除有民法第88條、第89條、第92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.土地及建物資料
※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。

擬訂新北市中和區健康段220地號等5筆土地及民富段201地號1筆土地及大智段718地號1筆土地都市更新事業計畫辦理「**新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫**」同意書
本人_____同意參與由漢恩開發建設股份有限公司為實施者申請之「擬訂新北市中和區健康段220地號等5筆土地及民富段201地號1筆土地及大智段718地號1筆土地都市更新事業計畫案」。

- 一、同意都市更新處理方式為全區重建。
- 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率：
採權利變換方式實施(事業計畫併送權利變換計畫者選填)：預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
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：

本人持有權利範圍屬 「調入基地」 「調出基地」

(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			
樓地板面積(m ²)	建物層次/總樓層次			
	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*D			
權利範圍(F)				
持有面積(m ²)(A+B+E)*F				

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)： _____ (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)： _____ (簽名並蓋章)
 統一編號： _____ 統一編號： _____
 聯絡地址： _____ 聯絡地址： _____
 聯絡電話： _____ 聯絡電話： _____
 中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

注意事項：
 1.本人已同意本都市更新事業計畫內容係依據「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」辦理，且本同意書僅限於「擬訂新北市中和區健康段220地號等5筆土地及民富段201地號1筆土地及大智段718地號1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.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
 5.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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
 6.注意事項3、4尚高雄各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。



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)	14	5,111.18	12	3,727.64
公有(a)	0	0.00	0	0.00
私有(b=A-a)	14	5,111.18	12	3,727.64
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	14	5,111.18	12	3,727.64
同意數	14	5,111.18	12	3,727.64
同意比率	100%	100%	100%	100%
皆已達法定門檻(80%)				

須符合都市更新條例第37條規定：

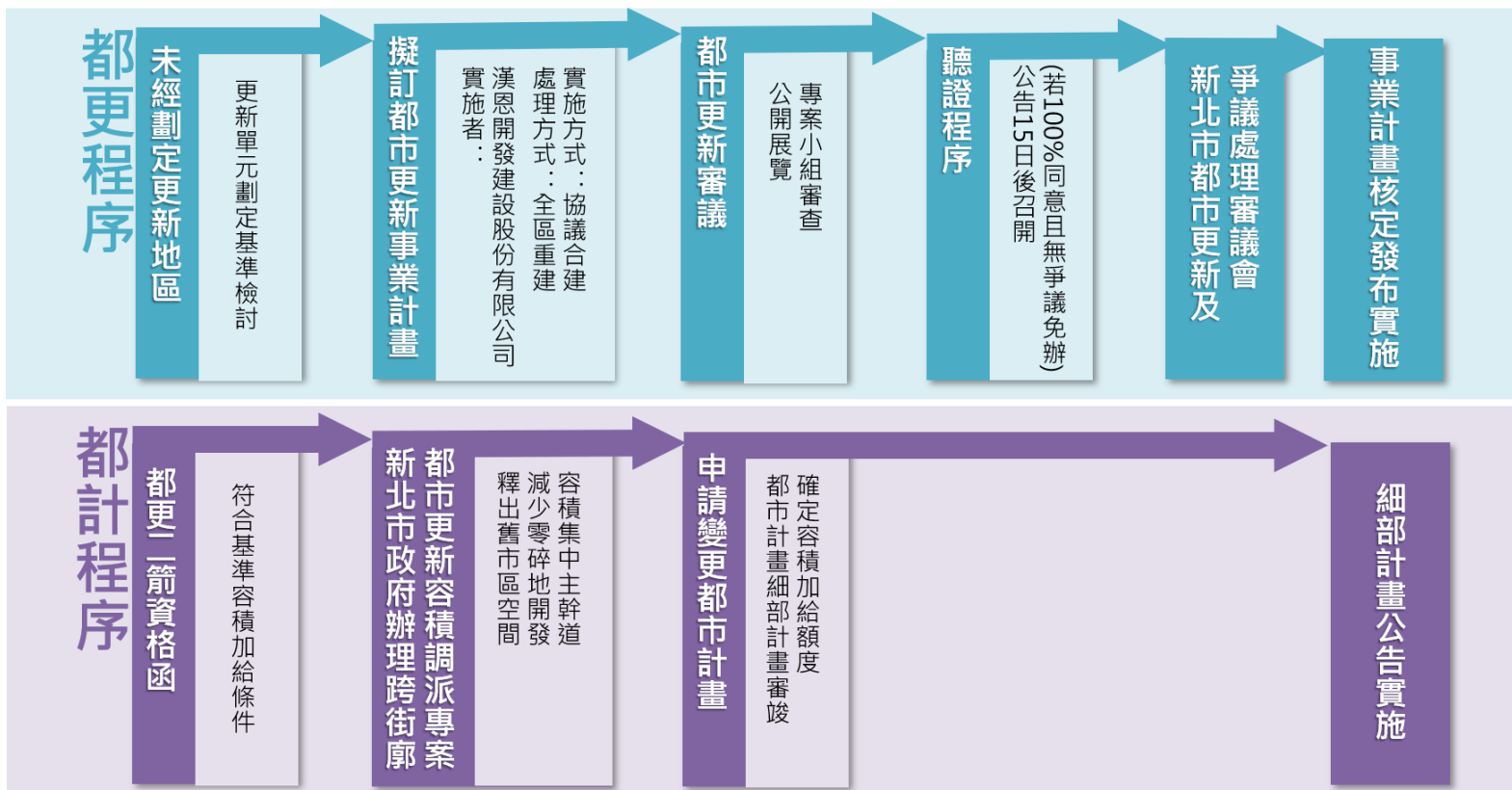
未經劃定之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過5分之4，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過5分之4之同意。



■ 本案配合「新北都更二箭2.0跨街廓都市更新容積調派」政策，依規定提出「變更中和細部計畫(配合新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫)(部分乙種工業區及住宅區為乙種工業區(特2)及綠地用地)(中和區健康段220地號5筆土地、民富段201地號1筆土地及大智段718地號1筆土地)案」

■ 共計7筆土地(調出基地3筆、調入基地4筆)，變更面積計5,111.18平方公尺

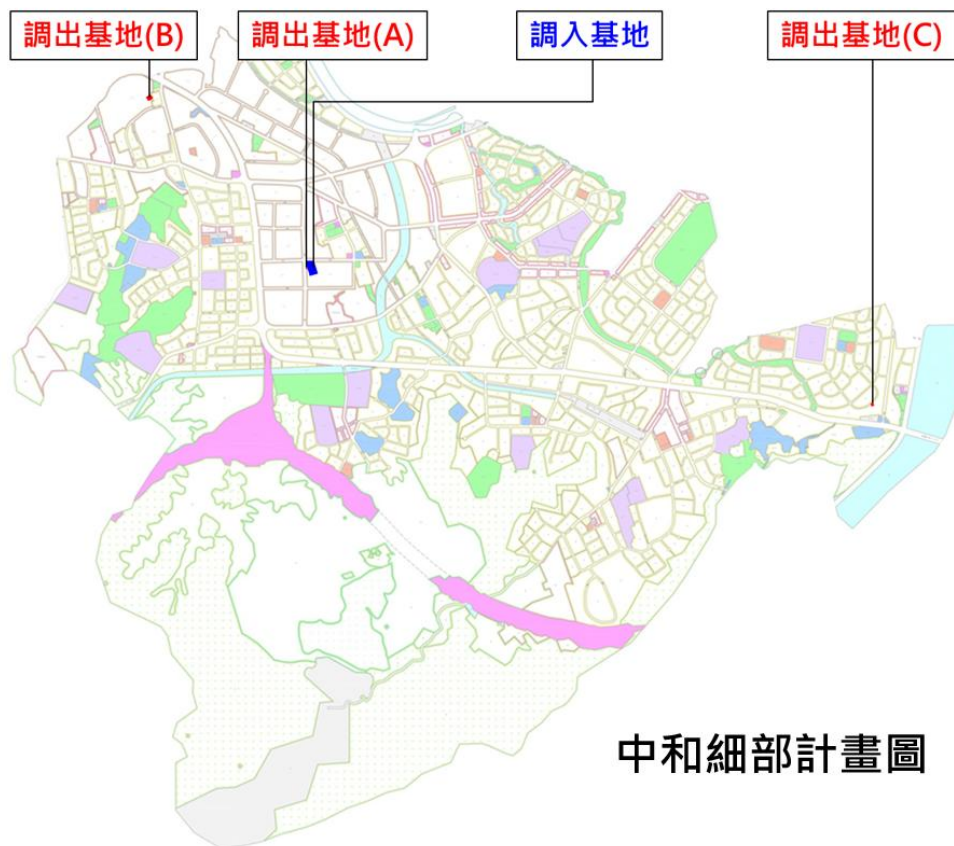
■ 依據都市計畫法第27條第1項第2款辦理變更



- 本更新單元內**健康段224地號(部分)1筆土地**、**民富段201地號1筆土地**及**大智段718地號1筆土地**，配合新北市都更二箭2.0「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，將**全部容積調派至調入基地建築使用**。

- **調出基地**：更新後將作為綠地使用，土地使用分區變更為公共設施用地，後續將依新北市綠美化環境景觀處規定應辦理之程序興修，供居民休憩及改善居住環境。

- 容積調入及調出基地位於同一主要及細部計畫範圍(中和都市計畫、中和細部計畫)。



中和細部計畫圖



變更細部計畫
調入基地

- 配合「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，解決調出基地因開發條件不足，難以自行開發情形，同時將釋出之容積調配置調入基地，提升容積使用效益，改善整理都市景觀。

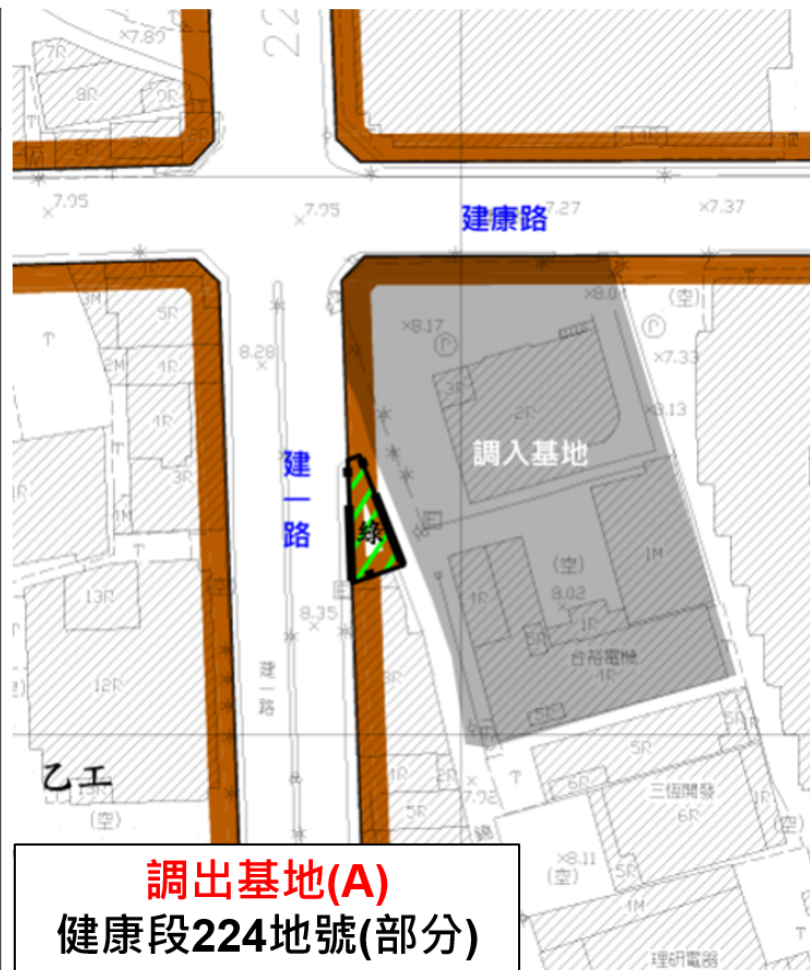
位置	變更內容		變更理由
	原計畫(m ²)	新計畫(m ²)	
健康段 219 220 226 221 地號等4筆 (調入基地)	乙種工業區 (4,418.50)	乙種工業區 (特2) (4,418.50)	配合「新北市政府辦理跨街廓都市計畫容積調派專案計畫」，針對申請適用之容積調出基地將原乙種工業區、住宅區變更為綠地用地，以改善周邊居住環境，並減少零碎地開發，提升整體都市景觀。同時，針對適用之容積調入基地，將原乙種工業區變更為乙種工業區(特2)，調升其基準容積使容積集中主要幹道沿線地區開發，將容積更有效利用，並帶動周邊建物推動更新，促進本市境內景觀風貌改變。





■ 配合「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，解決調出基地因開發條件不足，難以自行開發情形，同時將釋出之容積調配置調入基地，提升容積使用效益，改善整理都市景觀。

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(m ²)	新計畫(m ²)	
健康段 224地號 (部分) (調出基地A)	乙種工業區 (114.82)	綠地用地 (692.68)	本計畫調出基地符合最小基地寬深規定，屬於可建築基地，並符合使用分區、臨路條件、基地規模、未造成毗鄰土地無法單獨建築等新北市政府112年9月21日公告之「新北市政府辦理都市更新容積調派專案計畫」調出基地之申請條件。因此配合前專案計畫，針對申請適用之容積調出基地將原乙種工業區、住宅區變更為綠地用地以改善周邊居住環境並減少零碎地開發，提升整體都市景觀。
民富段 201地號 (調出基地B)	乙種工業區 (457.77)		
大智段 718地號 (調出基地C)	住宅區 (120.09)		

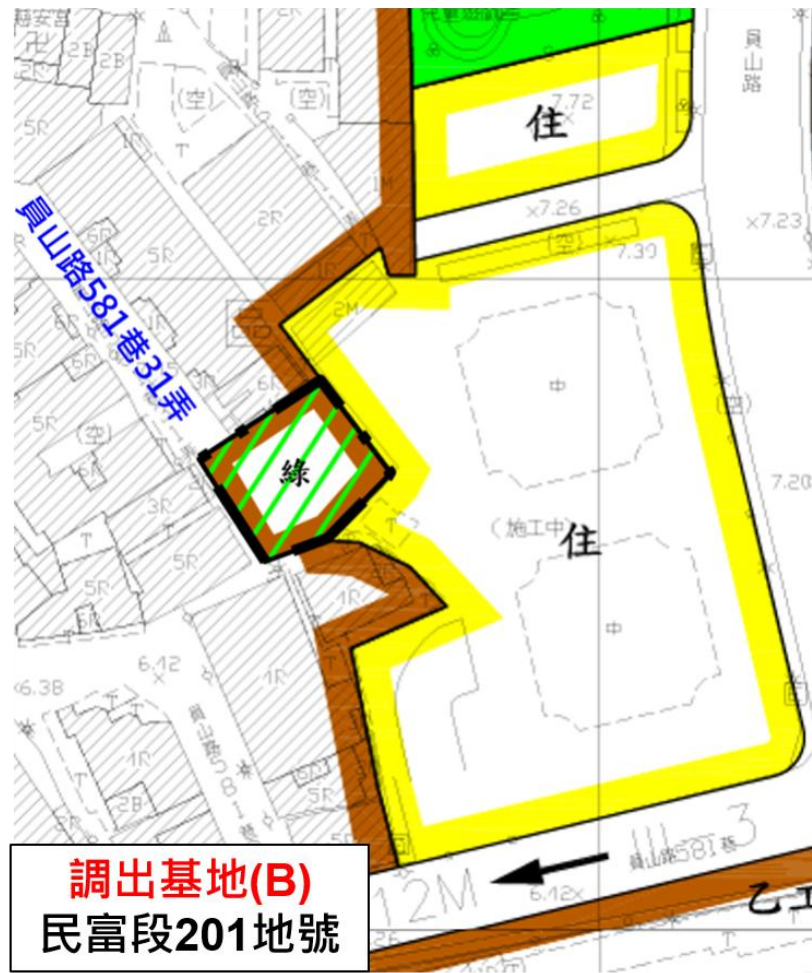


調出基地(A)
健康段224地號(部分)



■ 配合「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，解決調出基地因開發條件不足，難以自行開發情形，同時將釋出之容積調配置調入基地，提升容積使用效益，改善整理都市景觀。

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(m ²)	新計畫(m ²)	
健康段 224地號 (部分) (調出基地A)	乙種工業區 (114.82)	綠地用地 (692.68)	本計畫調出基地符合最小基地寬深規定，屬於可建築基地，並符合使用分區、臨路條件、基地規模、未造成毗鄰土地無法單獨建築等新北市政府112年9月21日公告之「新北市政府辦理都市更新容積調派專案計畫」調出基地之申請條件。因此配合前專案計畫，針對申請適用之容積調出基地將原乙種工業區、住宅區變更為綠地用地以改善周邊居住環境並減少零碎地開發，提升整體都市景觀。
民富段 201地號 (調出基地B)	乙種工業區 (457.77)		
大智段 718地號 (調出基地C)	住宅區 (120.09)		



調出基地(B)
民富段201地號



調入基地

基地面積：4,418.50m²
容積率：210%(工業區)
平均公告現值：130,107元

按事業計畫報核當期之各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價

【調入基地可移入容積】

$$\text{調出基地基準容積} \times \frac{\text{調出(土地平均公告現值} \div \text{基準容積率)}}{\text{調入(土地平均公告現值} \div \text{基準容積率)}}$$

【調入基地實際加給容積】

$$\text{調入基地基準容積} \times \text{調配額度}$$

調出基地(A)

基地面積：114.82m²
容積率：210%(工業區)
平均公告現值：167,000元

調入基地可移入容積(A)

$$\begin{aligned} &= (114.82 \times 210\%) \times [(167,000\text{元} \div 210\%) \div (130,107\text{元} \div 210\%)] \\ &= 241.12 \times [79,524 \div 61,956] = 309.49\text{m}^2 \end{aligned}$$

調出基地(B)

基地面積：457.77m²
容積率：210%(工業區)
平均公告現值：115,000元

調入基地可移入容積(B)

$$\begin{aligned} &= (457.77 \times 210\%) \times [(115,000\text{元} \div 210\%) \div (130,107\text{元} \div 210\%)] \\ &= 961.31 \times [54,762 \div 61,956] = 849.68\text{m}^2 \end{aligned}$$

調出基地(C)

基地面積：120.09m²
容積率：300%(住宅區)
平均公告現值：180,000元

調入基地可移入容積(C)

$$\begin{aligned} &= (120.09 \times 300\%) \times [(180,000\text{元} \div 300\%) \div (130,107\text{元} \div 210\%)] \\ &= 360.27 \times [60,000 \div 61,956] = 348.89\text{m}^2 \end{aligned}$$

◆ 調入基地可移入容積合計 = 309.49m² + 849.68m² + 348.89m² = 1,508.06m²

◆ 調入基地加給容積額度檢討：

加給15% → 容積率241% → 加給額度1,369.73m²



■ 土地使用分區管制要點

為配合新北市政府112年9月21日公告之「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，訂定本案住宅區(特2)之土地使用分區管制要點如下，其餘未規範項目依原都市計畫乙種工業區規定辦理。

- 一. 調入基地乙種工業區原基準容積為210%，現因配合新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫調整基準容積，變更為乙種工業區(特2)之容積率，其加給比例依調入基地基準容積之15%計之，調整後容積率不得大於241%。
- 二. 經調派後調入基地之基準容積加各項容積獎勵、容積補償、增額容積及容積移轉之總和，應符合都市計畫法新北市施行細則第47條及各該都市計畫土地使用分區管制要點規定。
- 三. 本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。
- 四. 本要點未規定事項依原都市計畫乙種工業區之相關規定辦理。



■ 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，配合所有權人之空間需求進行規劃重建，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，提供舒適及美觀之空間，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「新北都更二箭2.0跨街廓都市更新容積調派」政策，包含調入基地與調出基地，改善都市安全空間與提升土地使用價值
- ▶ 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。



$$\Delta F_0 (\text{基準容積}) = 4,418.50(\text{調入基地}) \times 241\%(\text{乙種工業區(特2)}) = 10,648.58 \text{ m}^2$$

- 調入基地：中和區健康段219、220、221、226地號等4筆土地

依108年5月15日容獎辦法及108年10月2日新北市容獎辦法：

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 <u>合法建築物</u> 經結構安全性能評估結果未達最低等級	3.54%	377.20
	第8條	協助開闢捐贈公設：		
	第10條	取得候選綠建築證書： 銀級	6.00%	638.91
	第11條	取得候選智慧建築證書： 銀級	6.00%	638.91
	第12條	採無障礙設計：		
	第13條	採建築物耐震設計： 耐震標章	10.00%	1,064.85
	第14條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區(113年5月15日~5年內前報核，3.5%)	3.50%	372.70
	第15條	規模獎勵：達3,000m ² ~10,000m ² (調入基地+調出基地=5111.18)	11.30%	1,203.29
地方	第2條之2	<ul style="list-style-type: none"> • 自建築線退縮淨寬4公尺以上建築。 • 自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 	10.00%	1,064.85
	第6條	30年以上4層、5層樓以上 <u>合法建築物</u>	0.89%	94.30
合計			51.23%	5,455.01
(上限50%)都市更新獎勵			50.00%	5,324.29
(區內)容積移轉			0.78%	83.30
申請總容積			50.78%	5,407.59

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。



本案無廢巷改道計畫。





■ 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

依據協議合建雙方協議契約內容辦理。

■ 選配原則

依據協議合建雙方協議契約內容辦理。



■ 重建區段實施方式

以全部「協議合建」方式實施都市更新事業。

■ 費用負擔

依據協議合建雙方協議契約內容辦理。

■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以土地信託及資金信託方式實施風險控管。



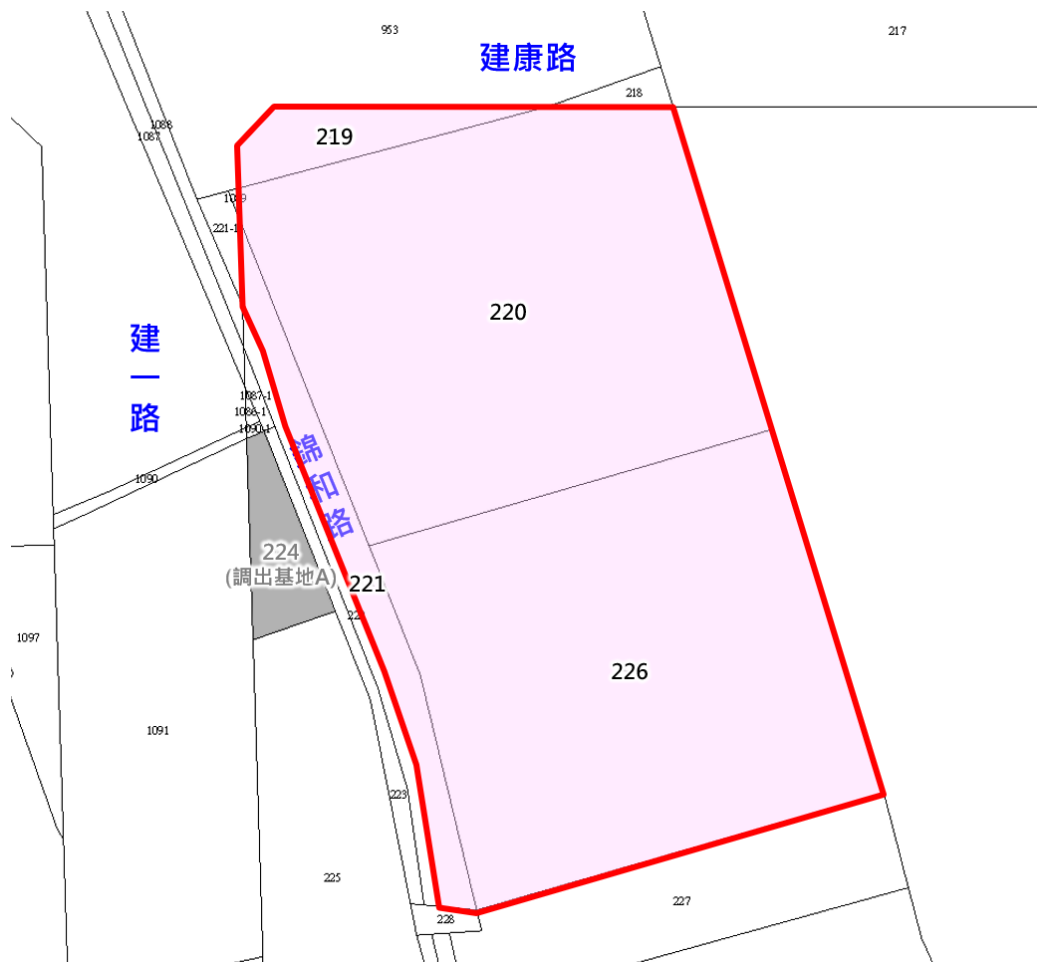
■ 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案範圍內無涉及公有土地。





- (1) 地下3層、地上14層
- (2) 鋼筋混凝土造建築物
- (3) 1~13樓為作業廠房、
14樓為作業廠房及一般事務所
- (4) 設計建蔽率33.36%
- (5) 設計單元78戶
- (6) 汽車176部、機車275部、
裝卸4部、自行車60部

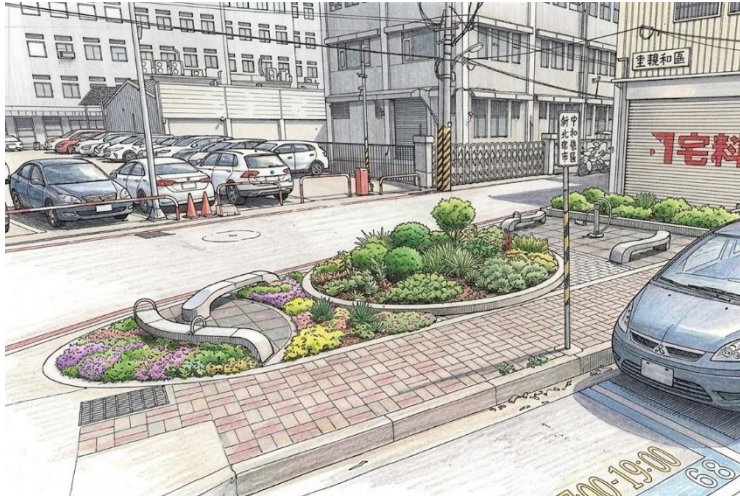


調入基地

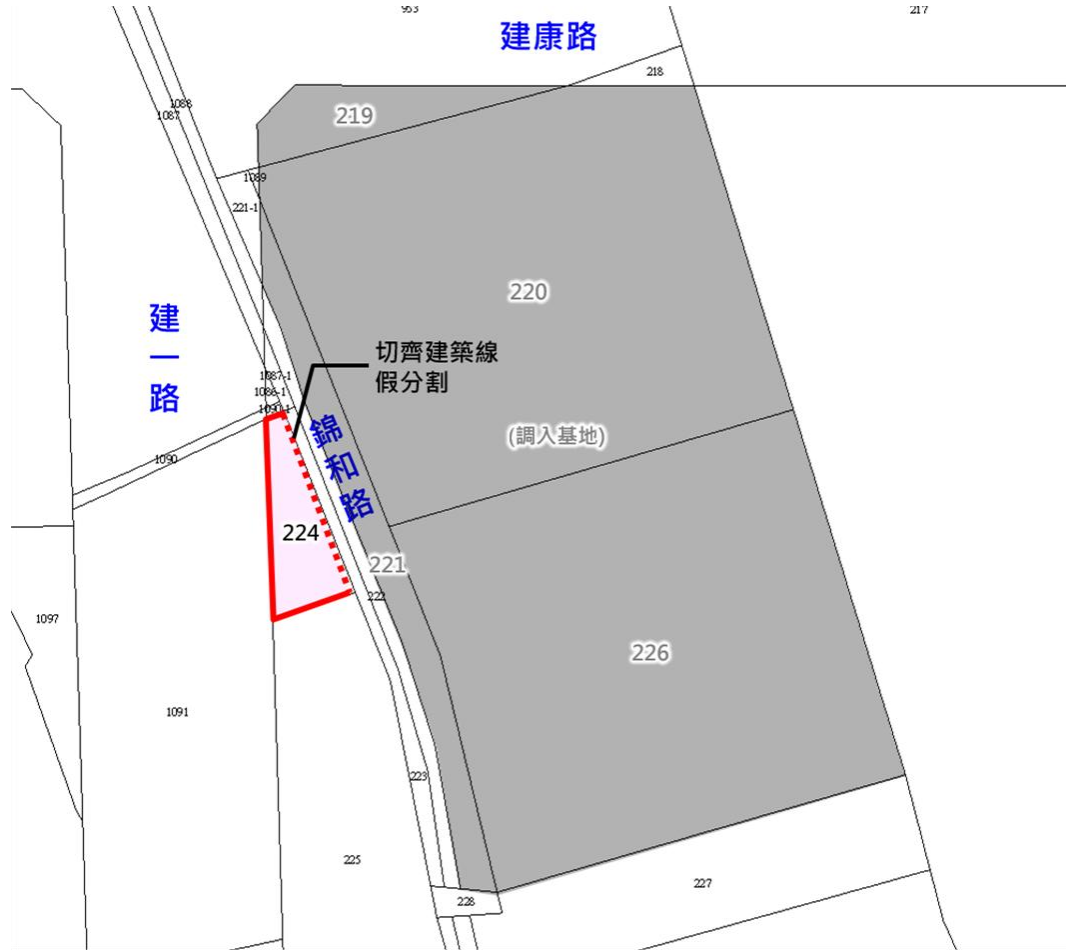
健康段219、220、226、221地號等4筆土地



規劃構想模擬示意圖



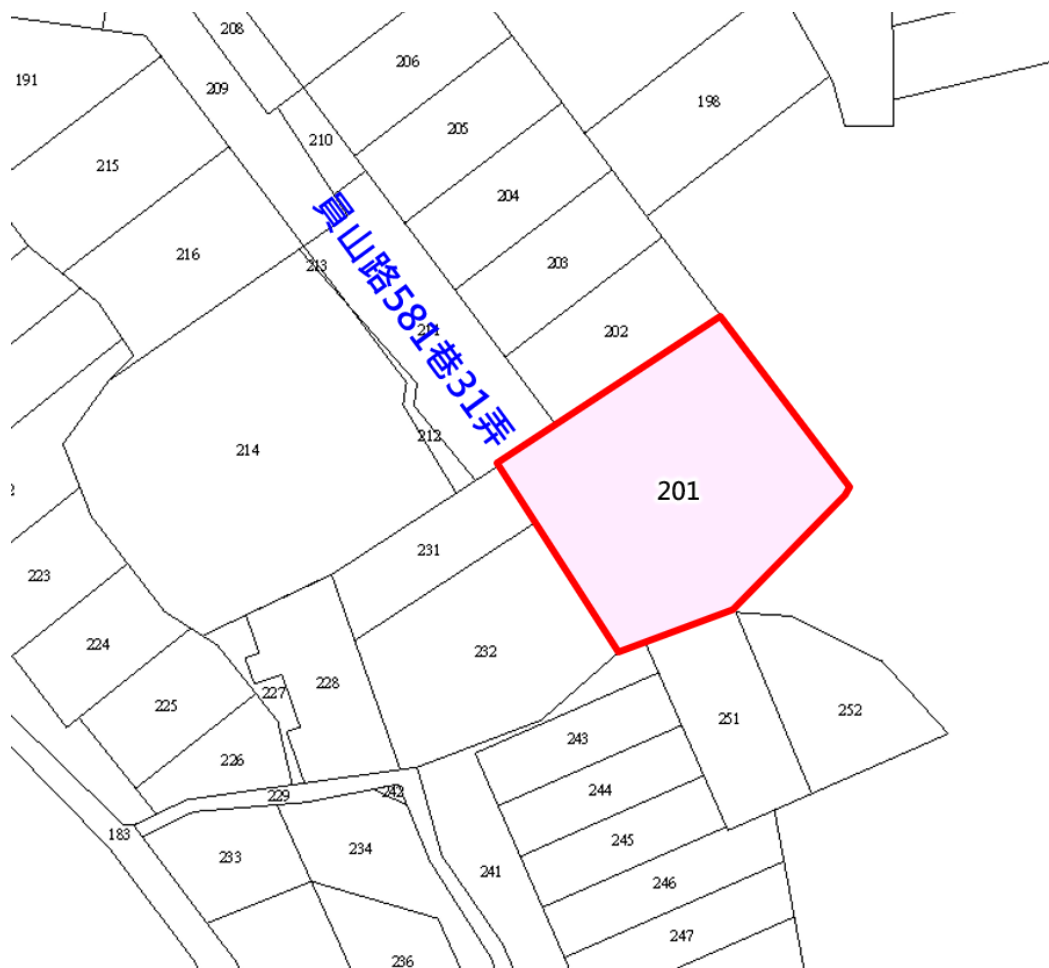
- (1)全區作為綠地使用
- (2)輔以必要植栽及休憩設施



調出基地A
健康段224地號(部分)1筆土地



規劃構想模擬示意圖

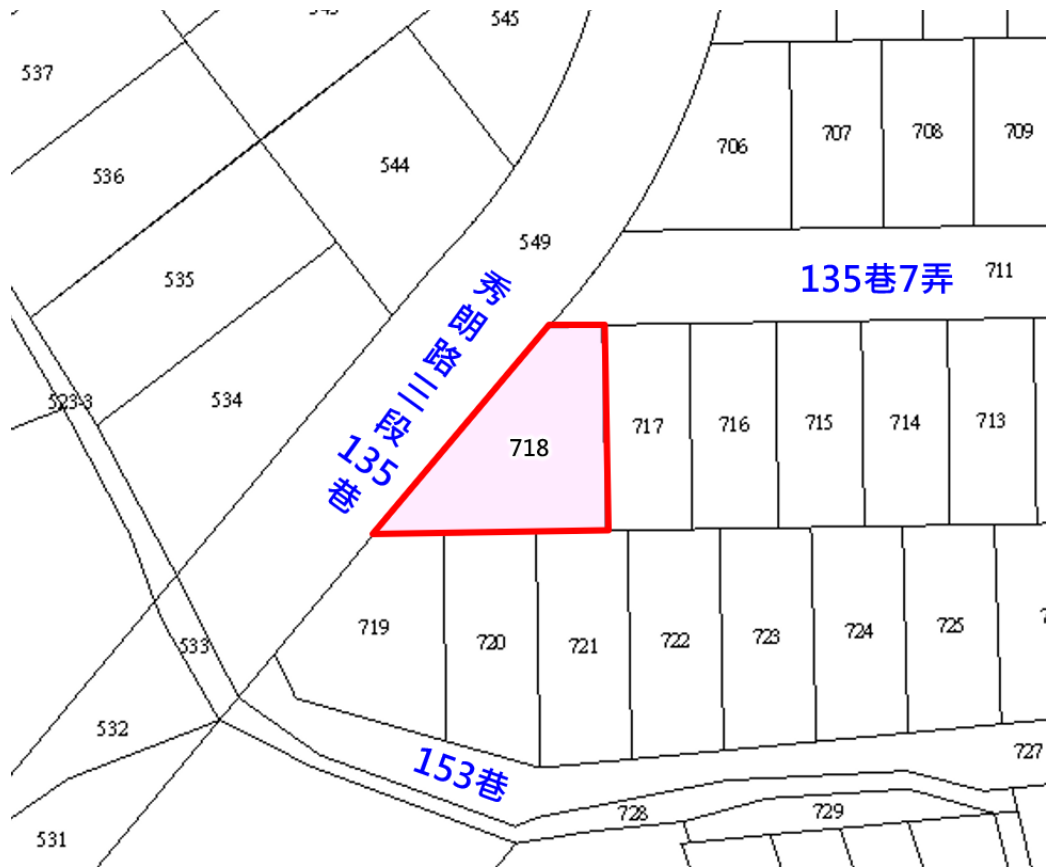


- (1)全區作為綠地使用
- (2)輔以必要植栽及休憩設施

調出基地B
民富段201地號1筆土地



規劃構想模擬示意圖



土地使用與配置計畫
調出基地C

- (1)全區作為綠地使用
- (2)輔以必要植栽及休憩設施

調出基地C
大智段718地號1筆土地



建築規劃設計內容



- 建築設計費用
依據法定總工程造价計算。
- 營建費用
依營建工程物價指數調整。
- 空氣污染防治費
依據環保署「營建工程空氣污染防治費收費費率」計算。
- 公寓大廈公共基金
依據建築物之法定工程造价計算。
- 外接水、電管線工程費用
依照興建戶數核算。
- 建築執照相關規費
以法定工程造价之0.1%計算。
- 容積移轉費用
依據新北市規定計算移入容積量。

共同負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 利息
- 稅捐
- 管理費用
- 容積移轉費用

- 利息
- 稅捐
- 管理費用



說 明		金額(萬元)	
共同負擔	工程費用 (RC)	建築規劃設計費、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	164,470.61
	各項建築容獎管維經費及相關委辦費	開放空間、綠建築、智慧建築、耐震標章管理維護計畫經費	863.19
	權利變換費用	都市更新規劃費、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、地籍整理費用、審查費用、其他必要業務費	705.78
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	5,850.37
	稅捐	印花稅、營業稅等	3,802.46
	管理費用	信託費用、人事行政管理費、銷售管理費用	19,200.43
	都市更新事業實施總經費成本		194,892.83

註：本表數值僅為預估，實際數值應以核定之內容為準。



■ 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、智慧建築(銀級)證書、耐震設計標章，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。

■ 保固維修

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	調入基地：面臨建康路及建一路等中和交通要道，現況為4層樓老舊建築公寓 調出基地：位於狹小巷道及不易使用土地	藉由都市更新並配合「 新北都更二箭2.0跨街廓都市更新容積調派 」政策， 提升土地之整體效用及效益 。
建築使用	建築物老舊且結構與配置未達現行防災標準，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 2~6m 人行步道及綠帶空間。
交通狀況	單元內車行及人行空間不便，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176席汽車、275席機車、4席裝卸車位、60席自行車停車位
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建廠辦大樓，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 。



實施進度

序號	進度	115年		116年								118年						119年			
		11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
1	事業計畫核定	■	■																		
2	申請拆除及建造執照			■	■	■	■														
3	改良物殘餘價值補償						■														
4	申請更新期間稅捐減免							■													
5	地上物騰空拆除								■	■											
6	工程施工										■	■									
7	申請使用執照												■	■	■						
8	送水送電															■					
9	申請測量																■				
10	產權登記																	■			
11	申請更新後稅捐減免																		■		
12	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

■ 漢恩開發建設股份有限公司

聯絡電話：(02)8221-5889 / 聯絡窗口：耿銘#664

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 / 聯絡窗口：吳其恩#215

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

■ 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

■ 內政部國土管理署都市更新組

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：
內政部國土管理署/法規查詢(<https://www.nlma.gov.tw/>)；
新北市政府都市更新處/法令專區(<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)

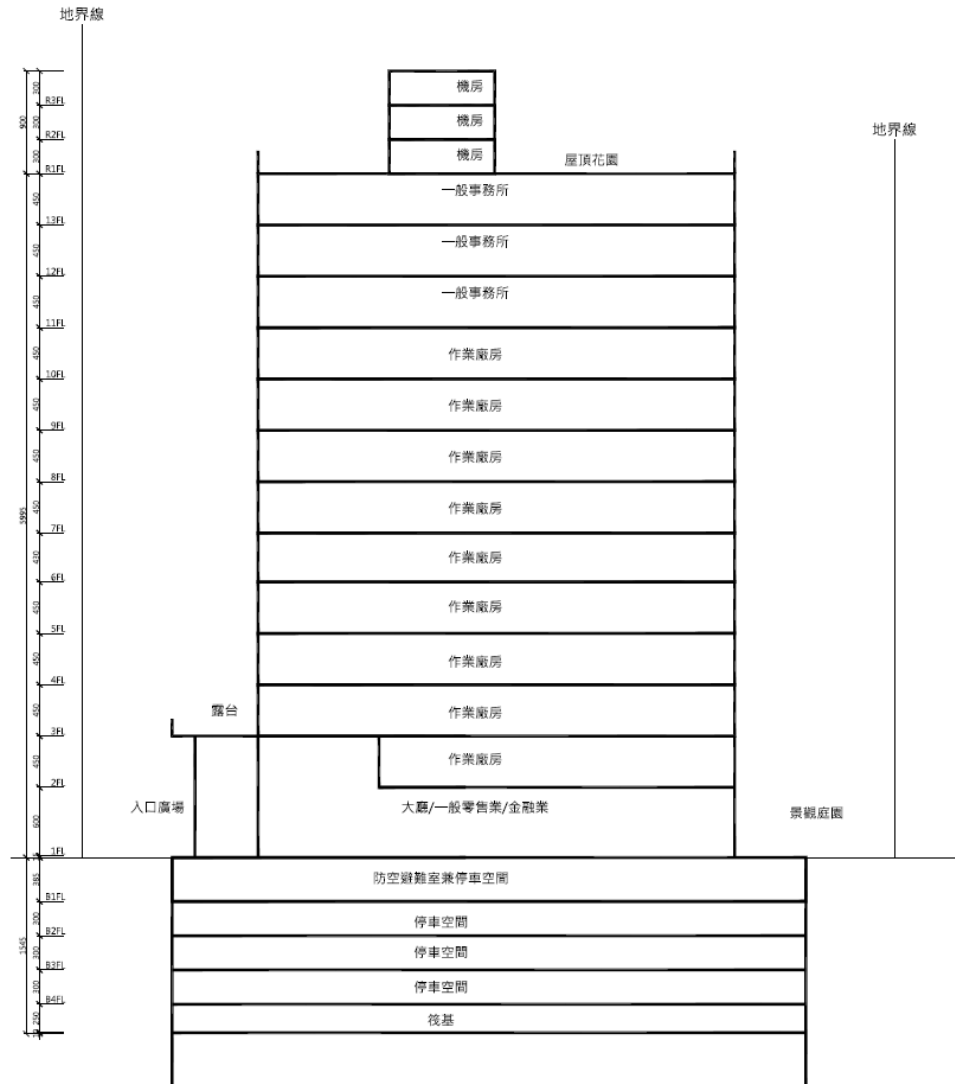
- 四、本案專屬網頁：<https://han-bau.com.tw/urban.php>



建築規劃設計說明
(含 景 觀 計 畫)

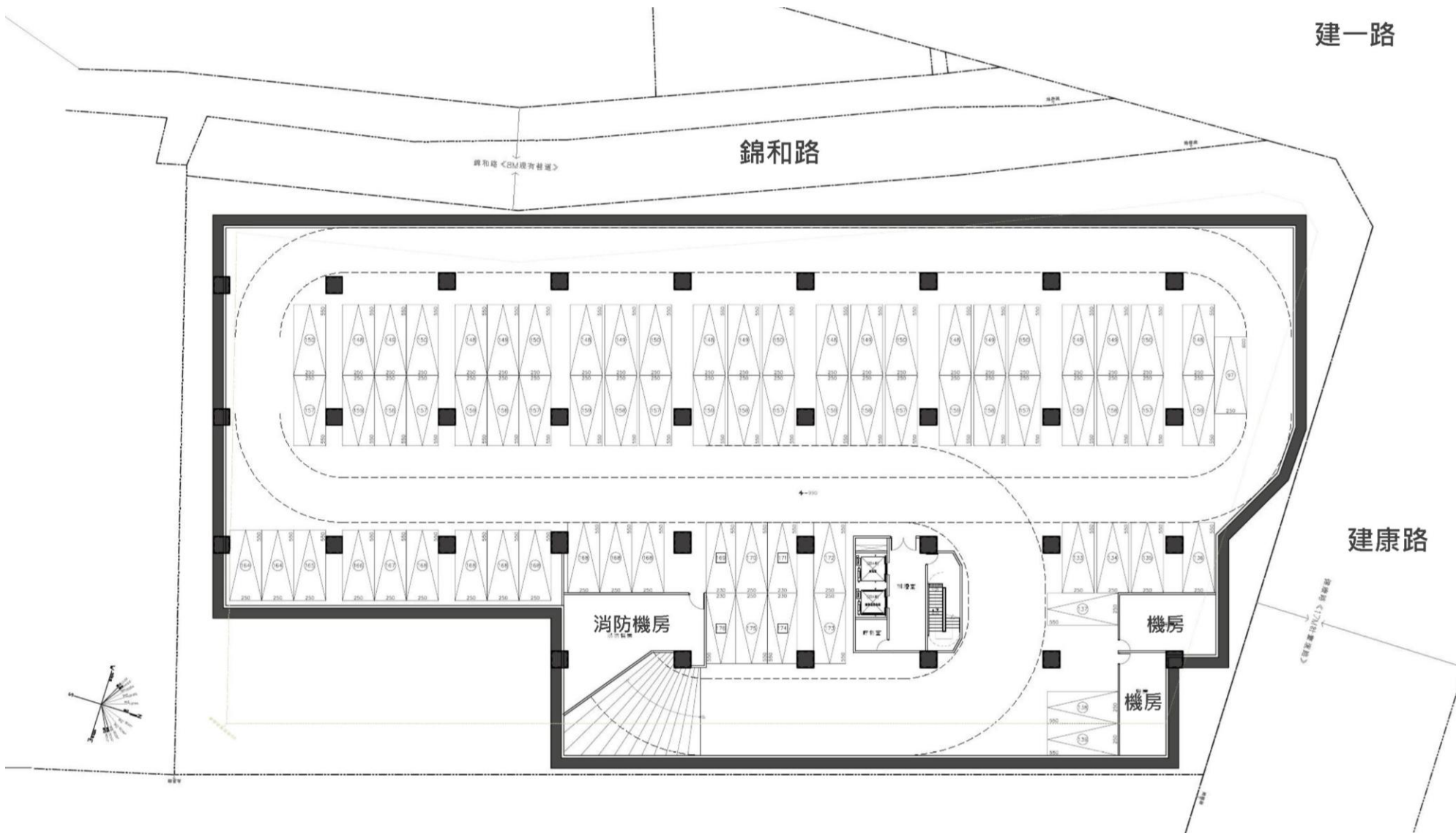
重建區段之土地使用計畫

案名	新北市中和區健康段219地號等4筆土地都市更新案(調入基地)	
說明	一、申請位置	新北市中和區健康段219地號等4筆土地(調入基地)
	二、設計單位	郭秉樺建築師事務所 建築師：郭秉樺
	三、申請人	漢恩開發建設股份有限公司 負責人：張慶忠
	四、土地使用分區	乙種工業區(特2) (建蔽率：60%·容積率：241%)
	五、設計概要	地上14層·地下3層；鋼筋混凝土造
設計內容概述	(一)建築基地面積	4,418.5 m² 總計：78戶
	(二)設計建築面積	1,474 m ²
	(三)設計建蔽率	33.36% ≤ 60%, OK
	(四)法定空地面積	2,944.5 m ²
	(五)法定基準容積	10,648.59 m ²
	(六)都市更新獎勵	5,324.3 m² (50.00%)
	(七)容積移轉(區內容移)	83.3 m² (0.78%)
	(八)增額容積	0 m² (0%)
	(九)總容積樓地板	16,129.34 m² < 16,131.54 m² (允建總容積樓地板)
	(十)總樓地板面積	30,597.14 m ²
	(十一)法定停車數量	實設 汽車176輛 (法定 81輛) 機車275輛 (法定207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」	



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

地下三層平面圖



建一路

錦和路

建康路

消防機房

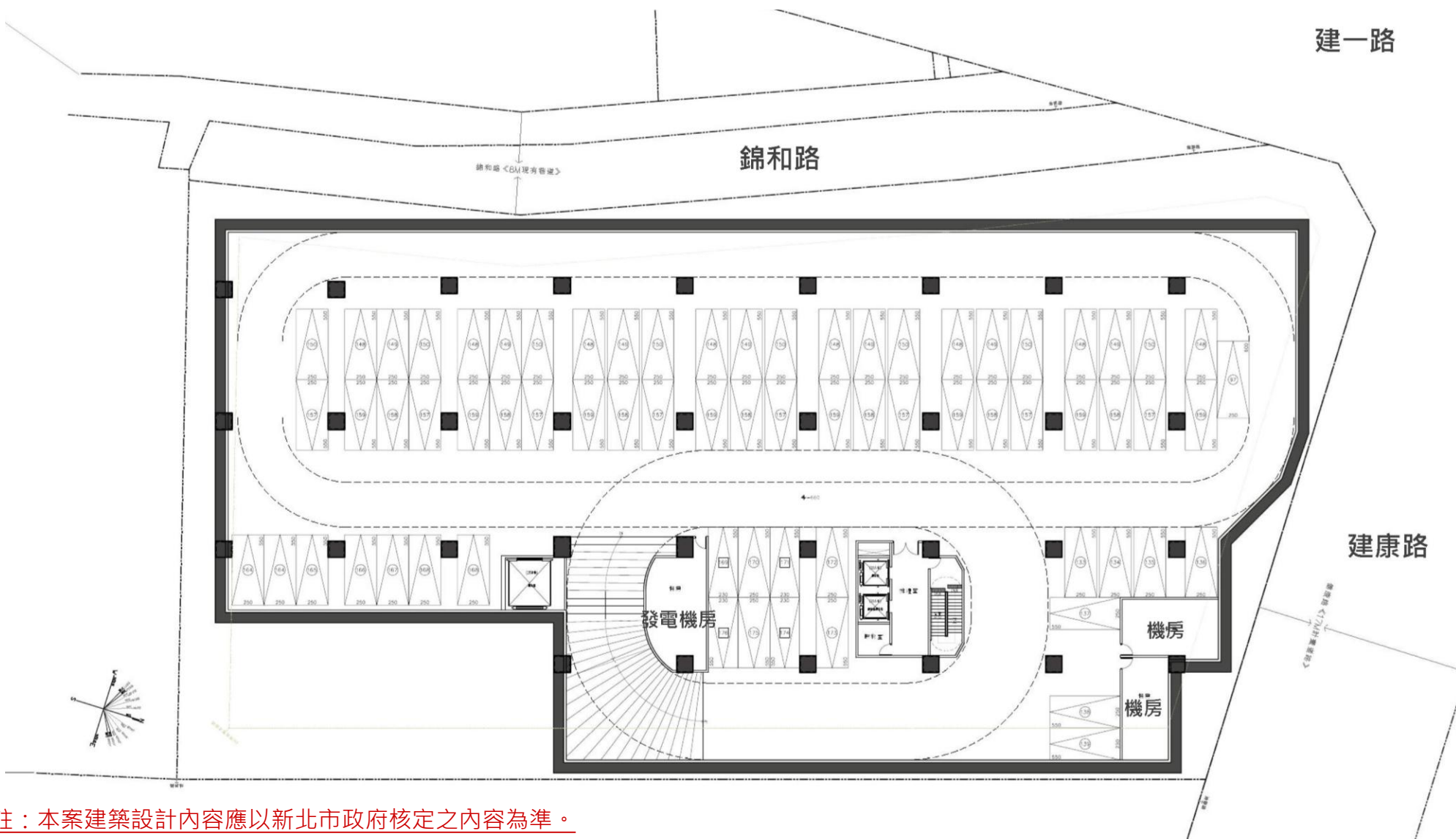
機房

機房

<原建築設計(CID)保留線>

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



建一路

錦和路

建康路

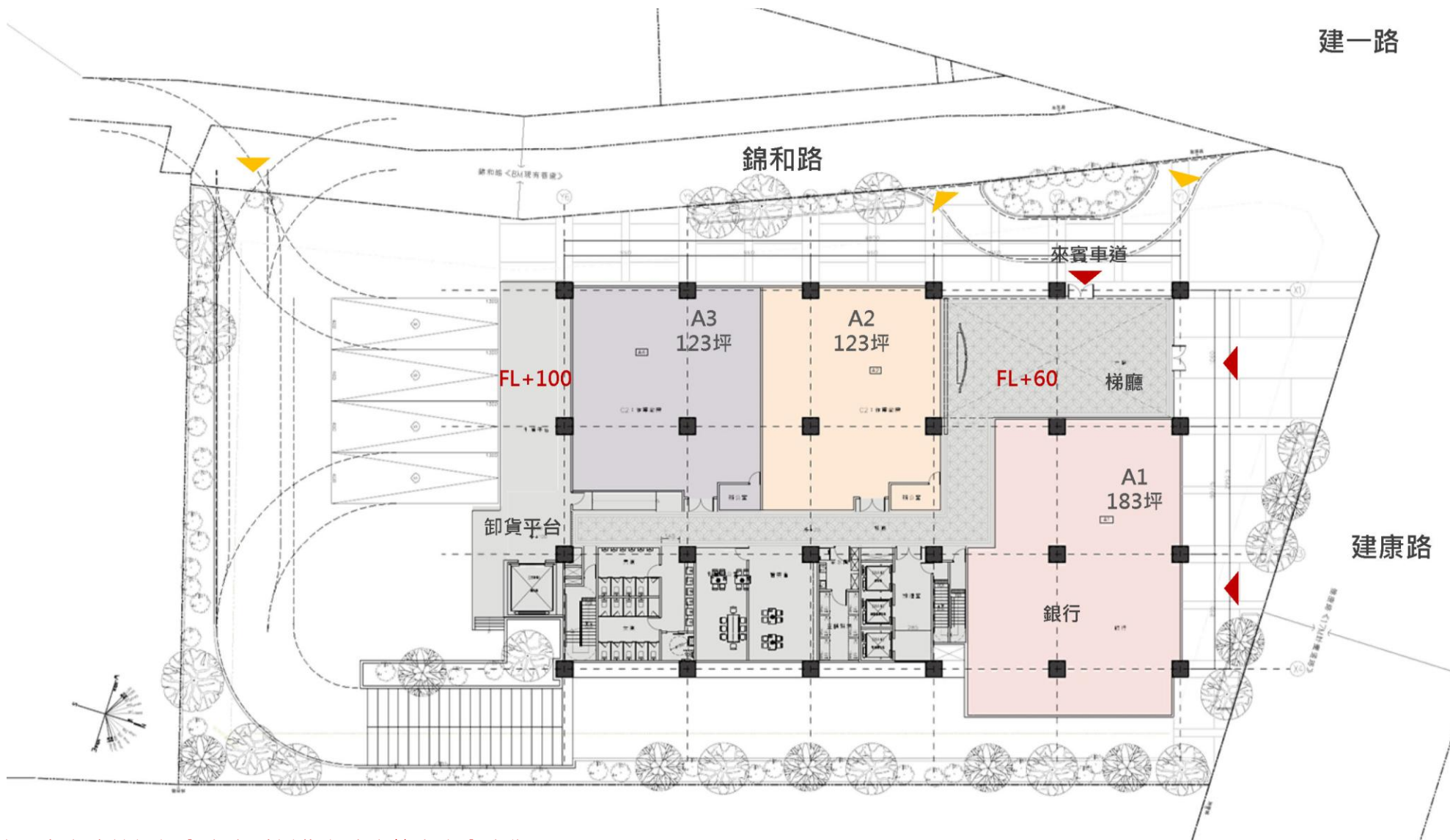
發電機房

機房

機房

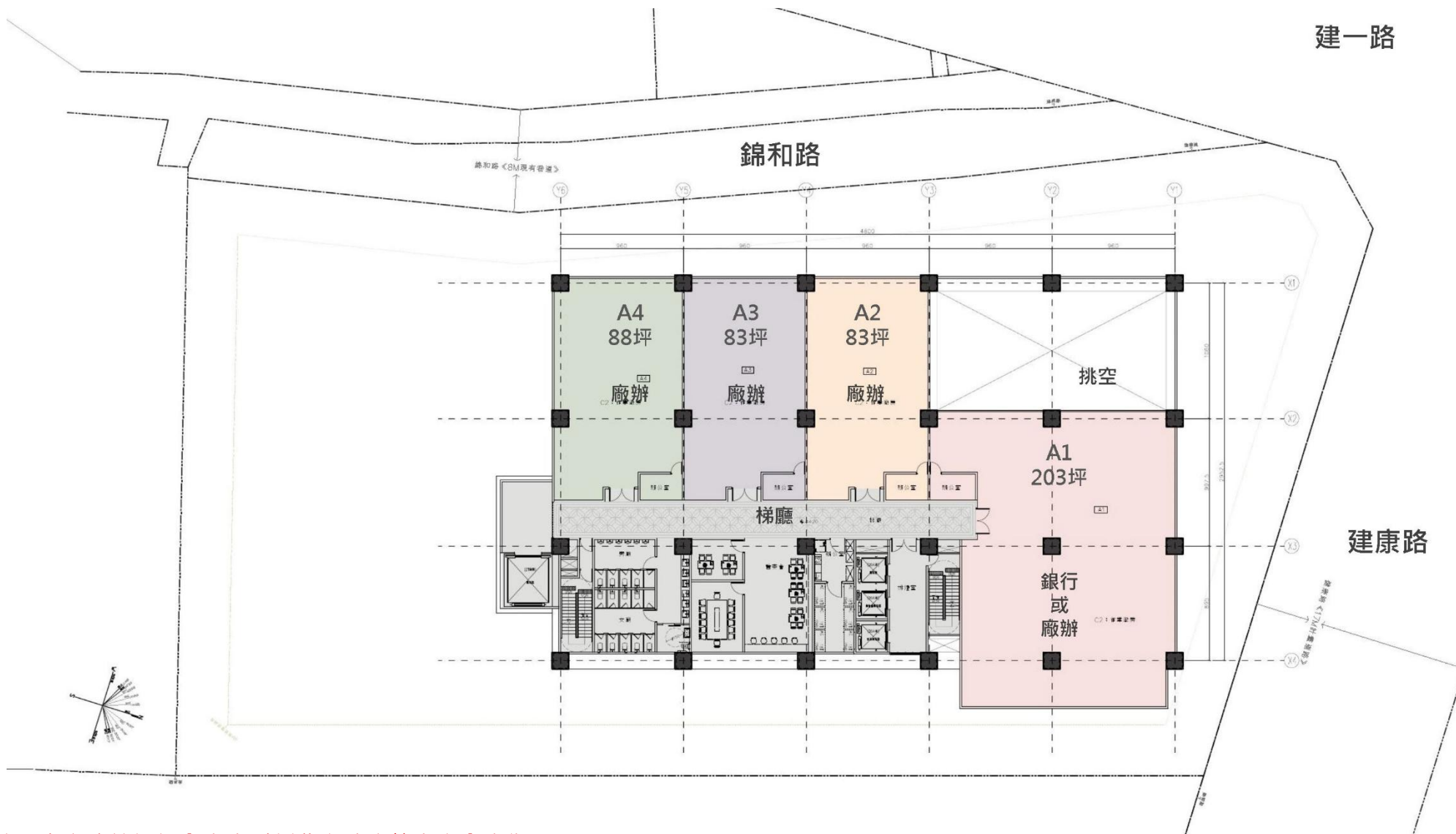
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

地上一層平面圖



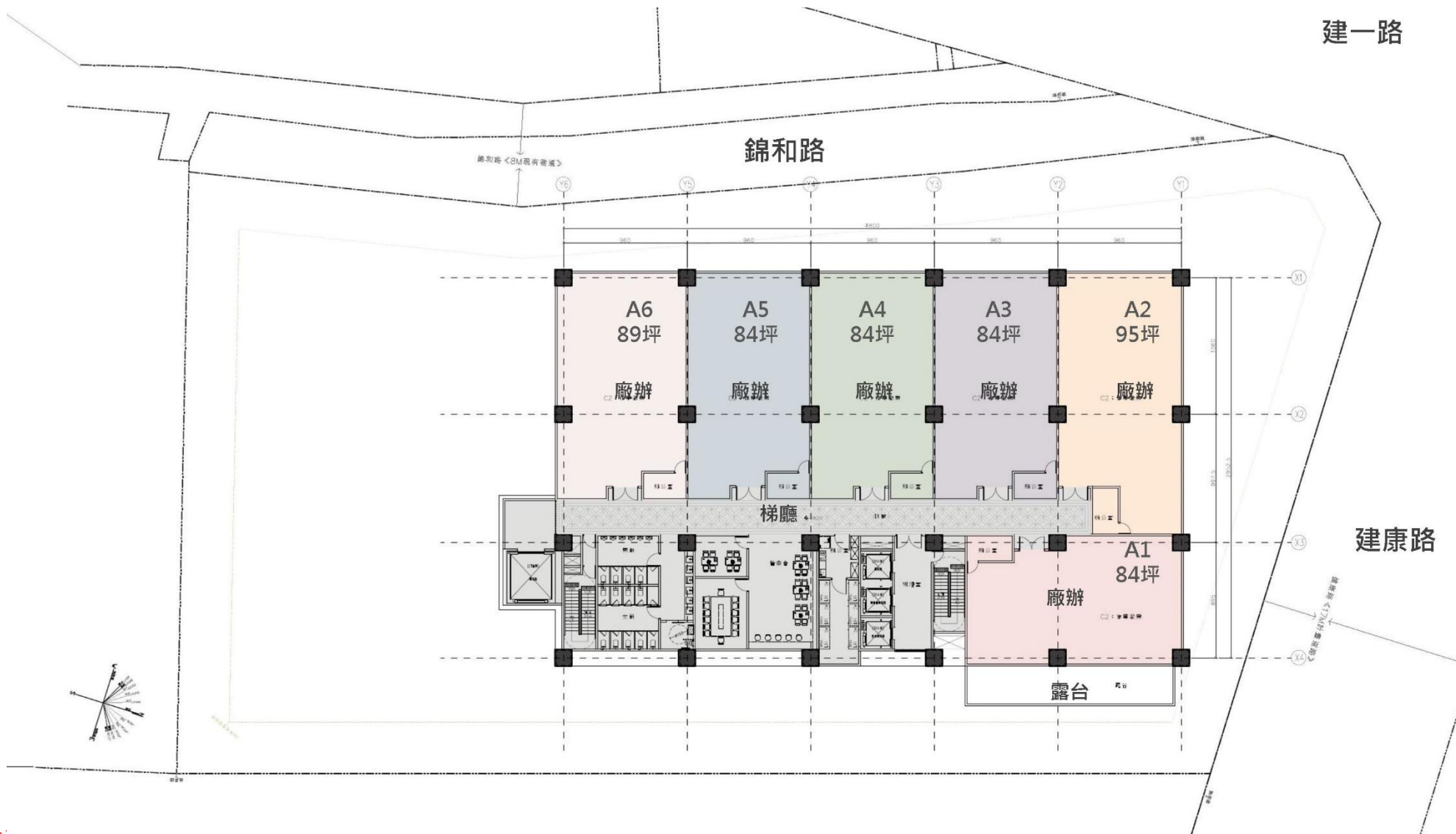
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

地上二層平面圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

地上三層平面圖

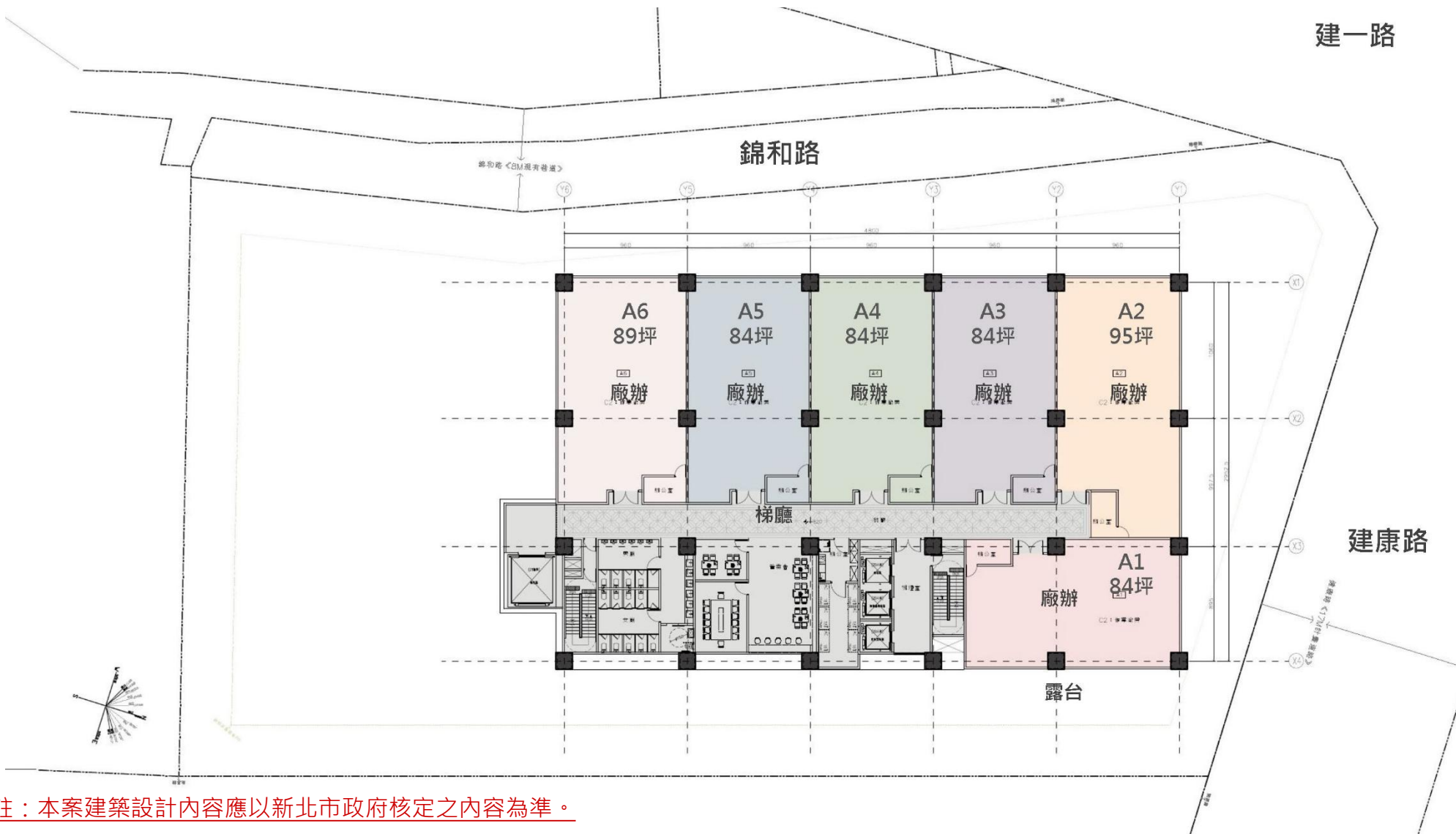


建一路

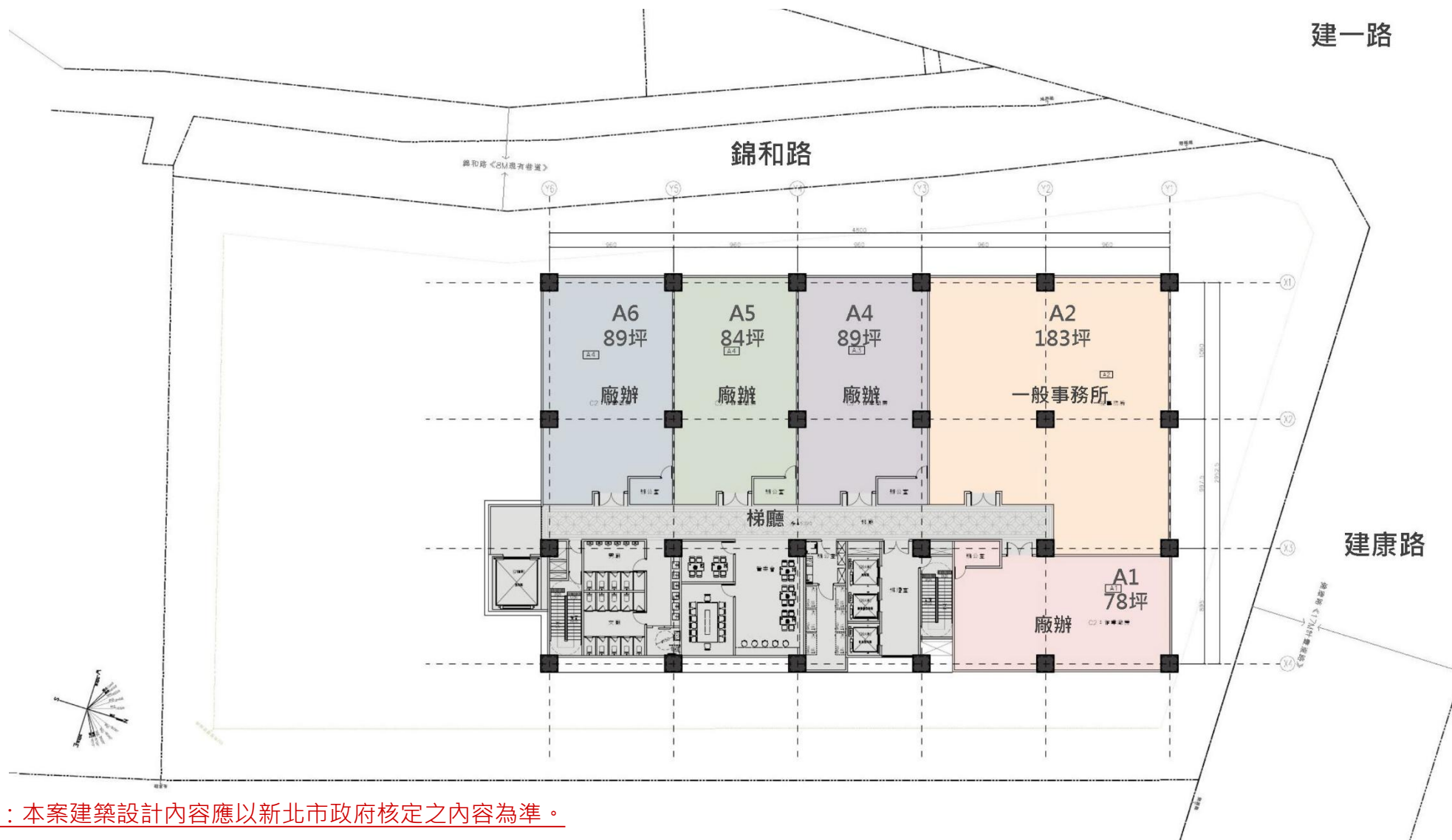
建康路

註：本圖建築設計內容均以地政機關核准之圖說為準

地上四至十三層平面圖



地上十四層平面圖



景觀配置圖



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

立面示意圖



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