

檔 號：

保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國115年7月22日

發文字號：新北府城更字第11545581911號

附件：



主旨：公開展覽「劃定新北市中和區莊敬段32地號等53筆土地更新地區(策略性更新地區)及訂定都市更新計畫案」計畫書、圖。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法新北市施行細則第3條及第4條。

公告事項：

一、公開展覽日期及說明會：自115年7月24日起公開展覽30天，115年8月7日（星期五）下午2時30分假本市山北市民活動中心（新北市中和區莊敬路49巷29弄2號）舉辦說明會。

二、公開展覽地點：

（一）本府都市計畫公告欄、本市中和區公所公告欄及本府都市更新處公告欄。

（二）本府城鄉發展局網站：<https://reurl.cc/kdzyoK>，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。

三、公開展覽內容：詳計畫書、圖。

四、公開展覽期間，公民或團體得以書面載明姓名（或名稱）及地址向本府或本市中和區公所提出陳情意見，以提供都市計畫委員會參考審議。

市長 侯友宜

公開展覽

劃定新北市中和區莊敬段 32 地號等 53 筆
土地更新地區(策略性更新地區)及
訂定都市更新計畫案

新北市政府【新北府城更字第 1154558191 號】



劃定機關：新北市政府

中華民國 115 年 07 月

劃定新北市中和區莊敬段 32 地號等 53 筆
土地更新地區(策略性更新地區)及
訂定都市更新計畫案

新北市政府【新北府城更字第 1154558191 號】

劃定機關：新北市政府
中華民國 115 年 07 月

目錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、更新地區範圍	2
參、發展現況	4
一、都市計畫與相關計畫	4
二、原有社會、經濟關係	12
三、土地及建物使用現況	16
四、土地權屬概況分析	18
五、居民意願	20
六、交通系統	22
七、公共設施現況及其他服務機能分析	31
八、地區災害潛勢	33
九、人文特色及整體景觀	34
肆、基本目標與策略	36
一、現況課題與對策	36
二、計畫目標與策略	38
伍、實質再發展概要	41
一、土地利用計畫構想	41
二、公共設施改善計畫構想	44
三、交通運輸系統構想	45
四、防災、救災空間構想	46
五、都市設計原則	48
陸、劃定之必要性與預期效益	52
一、創造公辦都更示範效益，驅動大面積都市更新契機	52
二、響應中央住宅政策，實踐社會責任	52
三、建構安全宜居環境，創造人本友善空間	52
四、協助開闢計畫道路	53
柒、都市計畫檢討構想	53
捌、財務計畫概要	53
一、投資經費估算	53
二、經費來源及籌措方式	53
玖、開發實施構想	53
一、開發規劃方案	53
二、可爭取之容積獎勵值	55
拾、計畫年期及實施進度構想	55

拾壹、其他應表明事項	55
附錄一：113 年 6 月 28 日地主說明會會議紀錄	57
附錄二：113 年 7 月 26 日地主說明會會議紀錄	65
附件三：114 年 6 月 6 日地主說明會會議紀錄	70
附件四：114 年 8 月 8 日地主說明會會議紀錄	76
附件五：115 年 2 月 6 日地主說明會會議紀錄	95
附錄六：地籍圖	102

圖目錄

圖 1	更新地區範圍示意圖.....	2
圖 2	更新地區範圍圖.....	3
圖 3	新北市七大策略區範圍示意圖.....	5
圖 4	中和區都市計畫空間發展構想示意圖.....	6
圖 5	更新地區周邊捷運系統示意圖.....	8
圖 6	更新地區範圍土地使用分區圖.....	10
圖 7	中和區及中和區福美里 10 年人口成長率統計圖.....	13
圖 8	中和區福美里 10 年人口年齡結構變化圖.....	14
圖 9	更新地區現況照片圖.....	17
圖 10	更新地區土地權屬示意圖.....	19
圖 11	更新地區意願調查分區範圍示意圖.....	21
圖 12	更新地區周邊道路系統.....	24
圖 13	基地周邊 500 公尺道路服務水準示意圖.....	26
圖 14	更新地區周邊大眾運輸系統分布示意圖.....	28
圖 15	更新地區周邊停車需供比分布示意圖.....	29
圖 16	更新地區周邊共同管道系統示意圖.....	30
圖 17	更新地區周邊公共設施示意圖.....	32
圖 18	更新地區 24 小時 650 毫米淹水潛勢圖.....	33
圖 19	更新地區都市發展紋理示意圖.....	34
圖 20	周邊人文特色及整體景觀分布示意圖.....	35
圖 21	發展策略構想示意圖.....	40
圖 22	土地利用構想示意圖.....	43
圖 23	綠色運具串聯規劃構想示意圖.....	43
圖 24	公共設施改善計畫構想示意圖.....	44
圖 25	交通運輸系統構想示意圖.....	45
圖 26	都市防災救災系統示意圖.....	47
圖 27	都市設計原則示意圖.....	50
圖 28	B 街廓 4M 步行通路剖面示意圖.....	50
圖 29	退縮 8M 無遮簷人行道剖面示意圖.....	51

圖 30 退縮 6M 無遮簷人行道剖面示意圖	51
------------------------------	----

表目錄

表 1 新北市都更三箭政策綜理表	7
表 2 更新地區歷次都市計畫變更綜理表	9
表 3 中和區及福美里人口統計表	12
表 4 中和區福美里人口年齡結構綜理表	13
表 5 中和區產業發展概況綜整表	15
表 6 更新地區土地權屬表	19
表 7 更新地區周邊道路服務水準	25
表 8 更新地區周邊公車路線綜理表	27
表 9 更新地區周邊公共設施綜理表	31

劃定新北市中和區莊敬段 32 地號等 53 筆 土地更新地區(策略性更新地區)及 訂定都市更新計畫案

劃定機關：新北市政府

更新地區劃定範圍與面積：

本更新地區範圍位於新北市中和區莊敬路 49 巷以東、莊敬路 49 巷 20 弄以西、福美公園以南、佳和公園以北所圍街廓，其坐落地號為新北市中和區莊敬段 32、33、34、36、37、39、40、42、42-1、43、45、45-1、46、46-1、47、47-1、47-2、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、72、73、74、74-1、75、75-1、76、76-1、77、78、79、80、81、81-1、82、82-1、83、84、85、86、88、89-1、91 地號等 53 筆土地，面積共計 16,800.03 平方公尺。

法令依據：

一、都市更新條例第 5 條

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

二、都市更新條例第 8 條第 1 款

有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。

三、都市更新條例第 9 條第 1 項

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

壹、辦理緣起與目的

本更新地區位於新北市中和區莊敬段，範圍內包含原國防部管有之「祥和山莊」單身退員宿舍，已由國家住宅及都市更新中心(下簡稱國家住都中心)與國防部合作推動「安居專案」，協助現居退員完成搬遷及安置，現況閒置土地部分作為臨時停車場使用，建築窳陋且留設之實體圍牆形成與周邊環境之隔閡，致使部分計畫道路遲未能開闢，形成都市紋理之斷層，未能符合現代都市空間發展之需求。

更新地區內多屬屋齡逾 40 年以上之步登公寓，現況缺乏電梯設備及法定停車空間，且受限於早期街廓規劃，區內私設巷道狹小且建物棟距不足，難以因應高齡化需求並潛藏都市防救災風險，此外，過往因受限於相鄰國防部管有土地缺乏明確開發計畫，致使周邊私有土地開發受限，整體區域長期呈現發展遲滯與環境窳陋之現況。

鑑於本更新地區距興建中之捷運萬大線「永和永平國小站」僅約 400 公尺，具備大眾運輸導向發展(TOD)潛力；同時，自捷運站點至更新地區周邊，藍綠帶資源環繞，整體區位環境優越，為活化捷運周邊土地並發揮公共資源效益，本案將依都市更新條例第 8 條規定，劃定為策略性更新地區，透過公辦都更辦理大面積及跨街廓之都更開發，並導入策略性整體規劃與都市設計之指導，串聯捷運至更新地區周邊節點，形塑以人為本之交通與生活環境，並落實中央住宅政策，提供多元族群居住選擇，期建構安全宜居環境，打造人本友善空間，擴大新北地區都市再生之實質效益。

貳、更新地區範圍

更新地區範圍位於新北市中和區福美里，莊敬路 49 巷(15 公尺)、莊敬路 49 巷 20 弄(8 公尺)、莊敬路 32 巷(8 公尺)所圍街廓範圍內，坐落地號為新北市中和區莊敬段 32、33、34、36、37、39、40、42、42-1、43、45、45-1、46、46-1、47、47-1、47-2、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、72、73、74、74-1、75、75-1、76、76-1、77、78、79、80、81、81-1、82、82-1、83、84、85、86、88、89-1、91 地號等 53 筆土地，面積共計 16,800.03 平方公尺。

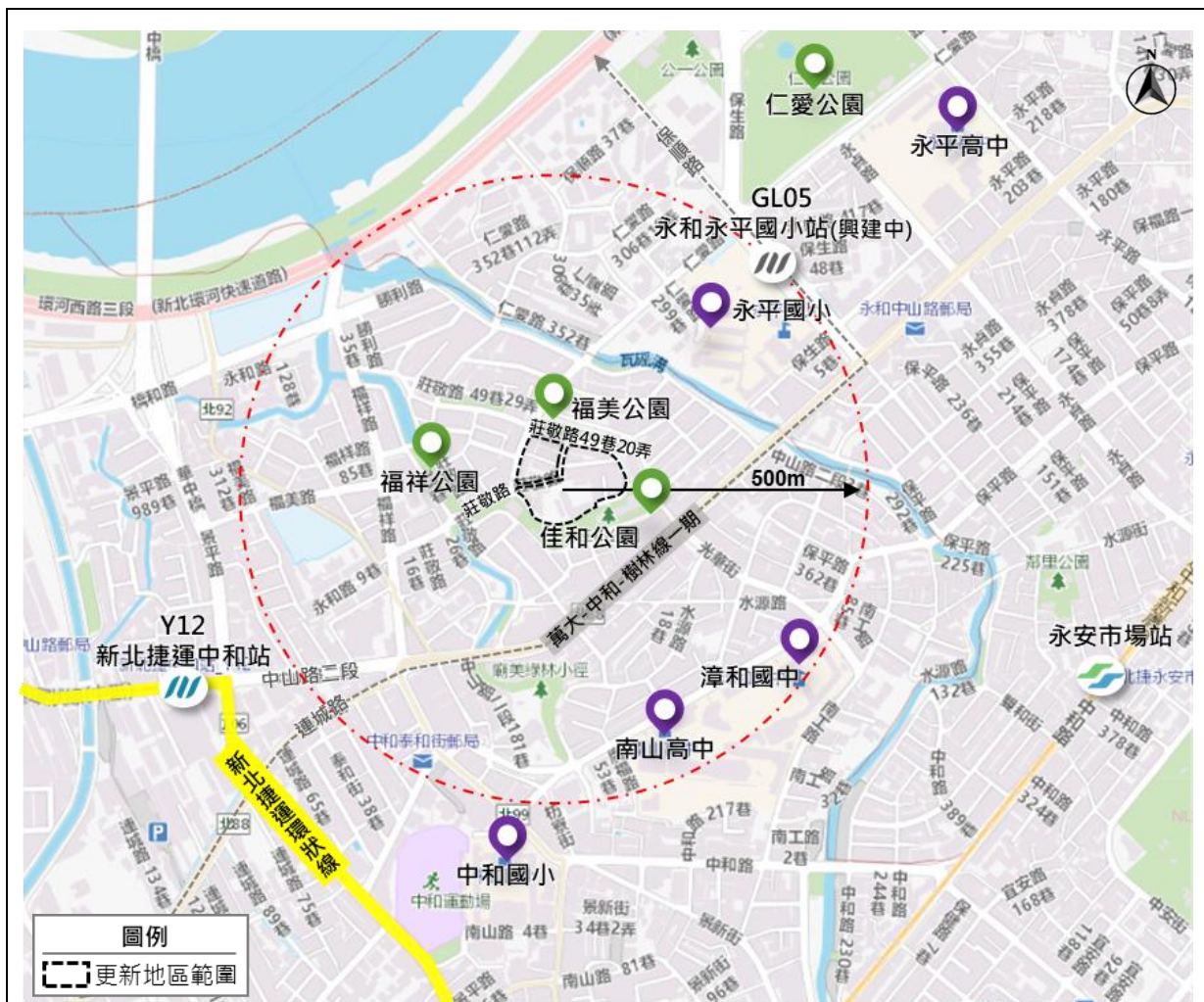
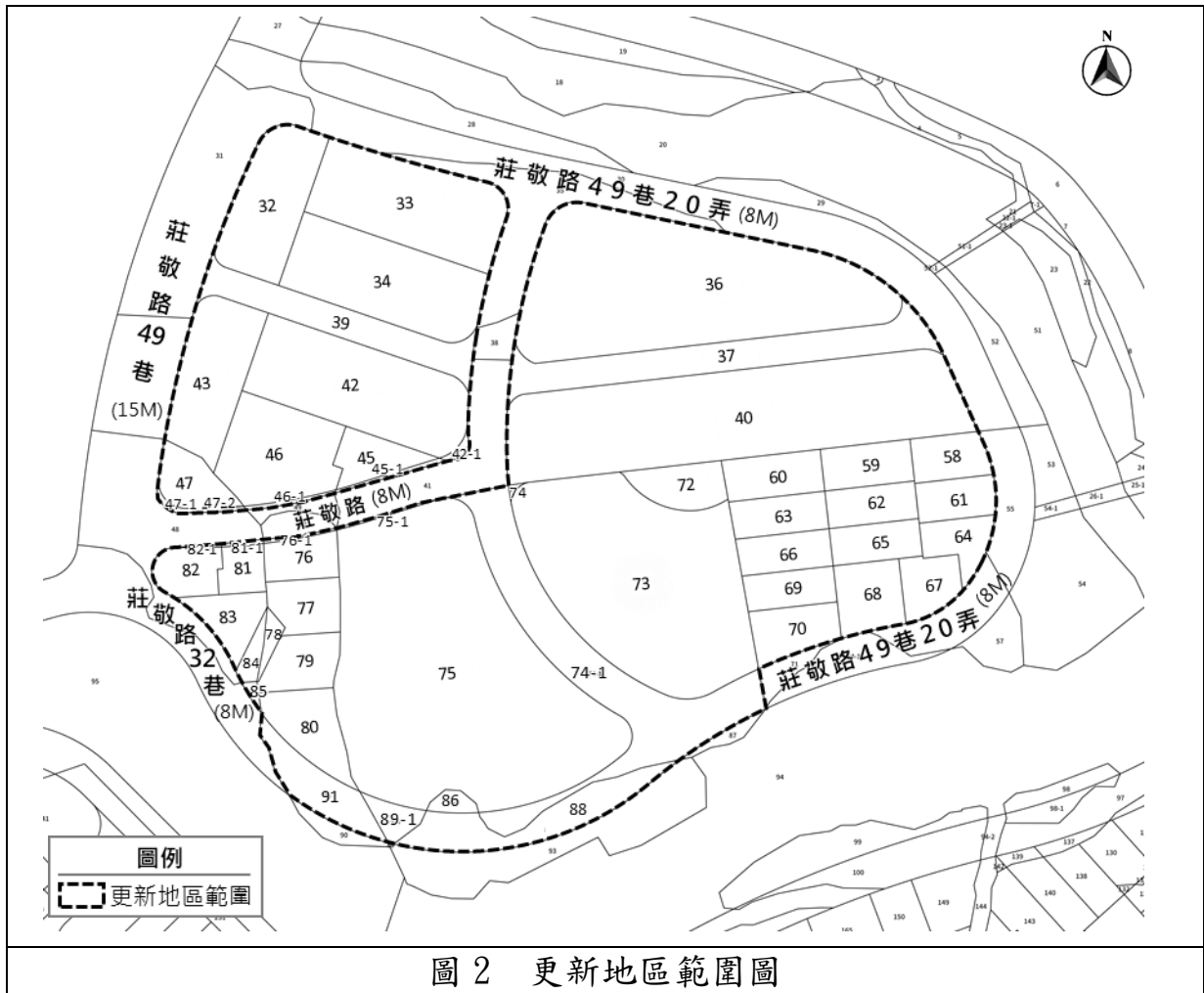


圖 1 更新地區範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

參、發展現況

一、都市計畫與相關計畫

(一) 上位計畫

1. 全國國土計畫

針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，屬全國性位階為現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫，計畫以國家永續發展願景下結合政府相關部門計畫，研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

本更新地區位於新北市中和都市計畫，屬國土計畫之城鄉發展區，依據城鄉發展區未來發展原則，應以既有都市計畫地區為優先區位，加速辦理都市更新，透過土地使用分區及公共設施檢討，協助改善弱勢階層住宅、就業、教育及醫療照護政策所需設施及友善社區環境。

2. 新北市國土計畫

因應氣候變遷及全球經濟變遷，銜接原區域計畫及配合全國國土計畫之指導，擬定新北市國土計畫，計畫以「國際嚮居之都」為願景，以永續發展之生命、生態、生產、生活觀點為發展目標，維護環境敏感地區及優良農地，創造優良的產業發展環境、居住空間及完善的公共設施系統，提高城鄉防災應變能力。

本更新地區位於中和都市計畫係屬「溪南都心策略區」，為本市之行政中樞居住核心，未來應強化區域經濟服務、綜合消費、生活機能及政府主導之都市更新，以公辦都市更新

作為示範帶動地區更新改建之觸媒，推動本市都更三箭策略，針對捷運沿線、主要幹道沿線及防災角度優先推動都市更新作業。



圖 3 新北市七大策略區範圍示意圖

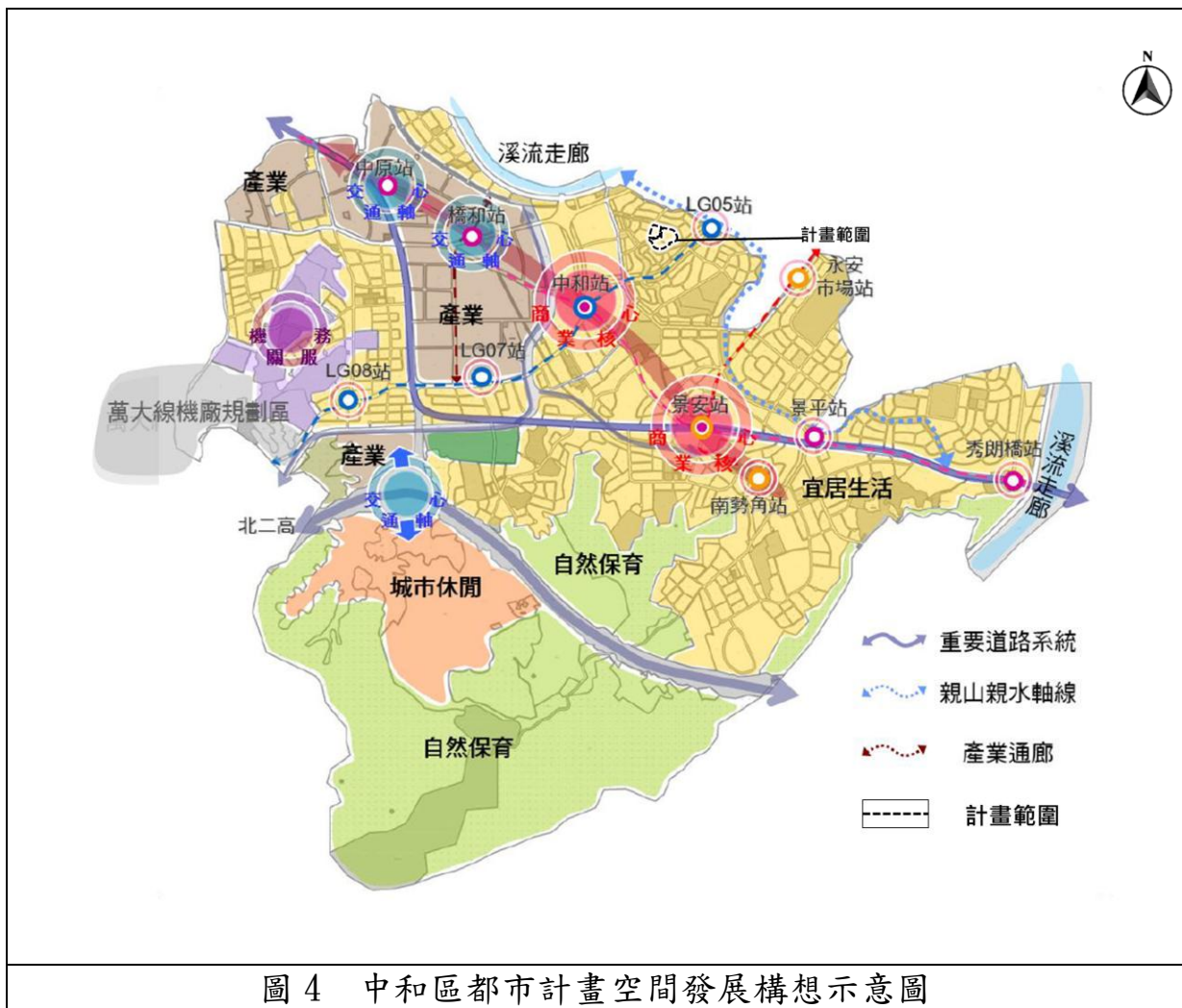
資料來源：1. 新北市國土計畫；2. 本計畫整理。

3. 變更中和主要計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）

中和擁有產業、山水資源、交通等發展優勢，近年大眾運輸系統路網逐步完善，未來將定位為溪南都市圈的「中核」，以陸運產業核心、宜居生活家園、產業知識軸帶及山水資源網路四大空間發展結構，串聯中和都市計畫整體發展。

本更新地區位於宜居生活家園，鄰近捷運中和站，未來應強化捷運場站周邊人行空間及轉乘，並積極推動都市更新與轉型，延續整體居住氛圍，配合捷運沿線打造商業機能，建

構住商均衡發展之宜居家園，如圖 4 所示。



資料來源：1. 變更中和主要計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）；2. 本計畫整理。

（二）相關計畫

1. 新北市都更三箭政策

因應捷運路網逐步建設完成，為促進捷運周邊城市風貌，加速都市更新整體開發，新北市提出「都更三箭」政策，擴大民間辦理都市更新之量能，內容如表 1 所示。

本更新地區部分住宅區街廓位於 110 年「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）書」擴大增額容積適用範圍，未來可串聯捷運周邊之整體商業及住宅發展量能，帶動區域整體發展。

表 1 新北市都更三箭政策綜理表

行動策略		內容
第一箭 以捷運帶動城市發展 (TOD)		針對已通車捷運場站為節點，優先推動雙捷運交會站且高運量之場站，就捷運出入口一定範圍內之建築，在一定條件下提供老人活動、老人安養、公共托育及社會住宅等公益性設施，及設置公共運具停等空間、留設無障礙人行道或開放空間等環境改善設施，可申請最高 50% 增額容積，總容積上限為基準容積 2 倍。
第二箭	主幹道沿線都更，讓城市風貌改變 (110 年 7 月 3 日前申請)	依 108 年 7 月 3 日修正實施「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二規定，本市境內主要幹道寬度達 20m 以上沿線之危險及老舊建築物、海砂屋及都市更新地區等建築，基地規模在 2,000 m ² 以上或完整街廓，且建築基地臨接面前道路面寬連續 20m 以上，並捐贈提供老人活動、公共托老等公益性設施，於 110 年 7 月 3 日內申請，最高基準容積加給 20%。
	2.0 版： 跨街廓都市更新容積調派（115 年 12 月 24 日前申請）	針對同一都市計畫範圍內，調出基地具 100% 同意，面積達 200 平方公尺且臨至少 4 公尺以上道路，並符合相關規定，即可辦理容積調派，調入基地土地及建築物所有權人同意比率應符合都市更新條例第 37 條，面積達 2,000 平方公尺且臨至少寬 20 公尺以上計畫道路等相關規定，最高得基準容積加給 20%。
第三箭 以防災角度，優先協		透過危險分類、程序簡化、主動輔導等簡政便民及行動治理方式，設身處地面對問題，提出解決方案，協助住戶遠離危險環

行動策略	內容
助危老建築，行動治理解決問題	境，依個案面臨問題及需協助事項，主動進行專案輔導及進度控管，包含辦理社區說明會、成立前進駐點工作站、每週跨局專案工作會議等。

資料來源：本計畫整理。

2. 捷運系統建設

本更新地區鄰近興建中捷運萬大線第一期之永和永平國小站，捷運萬大線第一期路線全長約 9.5 公里，預計於 116 年底完工。周邊亦有已通車之捷運環狀線中和站及捷運中和新蘆線永安市場站。

更新地區可藉由捷運系統通往新北及臺北地區，透過轉乘滿足通勤、通學及休閒娛樂等旅次需求，整體大眾運輸系統便捷，交通可及性高。



圖 5 更新地區周邊捷運系統示意圖

資料來源：1. 新北市捷運工程處；2. 本計畫整理。

(三) 現行都市計畫

1. 計畫沿革

本更新地區於民國 44 年 2 月 21 日「中和鄉都市計畫」案劃設為住宅區及道路用地，後經民國 62 年「中和都市計畫」案、民國 82 年「變更中和都市計畫（第一次主要計畫通盤檢討）」案、民國 103 年「變更中和都市計畫（第二次通盤檢討）（都市計畫圖重製）」案、民國 108 年「變更中和主要計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）」案及「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）」案、民國 111 年「變更中和細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）」案等，其歷次都市計畫實施經過如表 2 所示。

表 2 更新地區歷次都市計畫變更綜理表

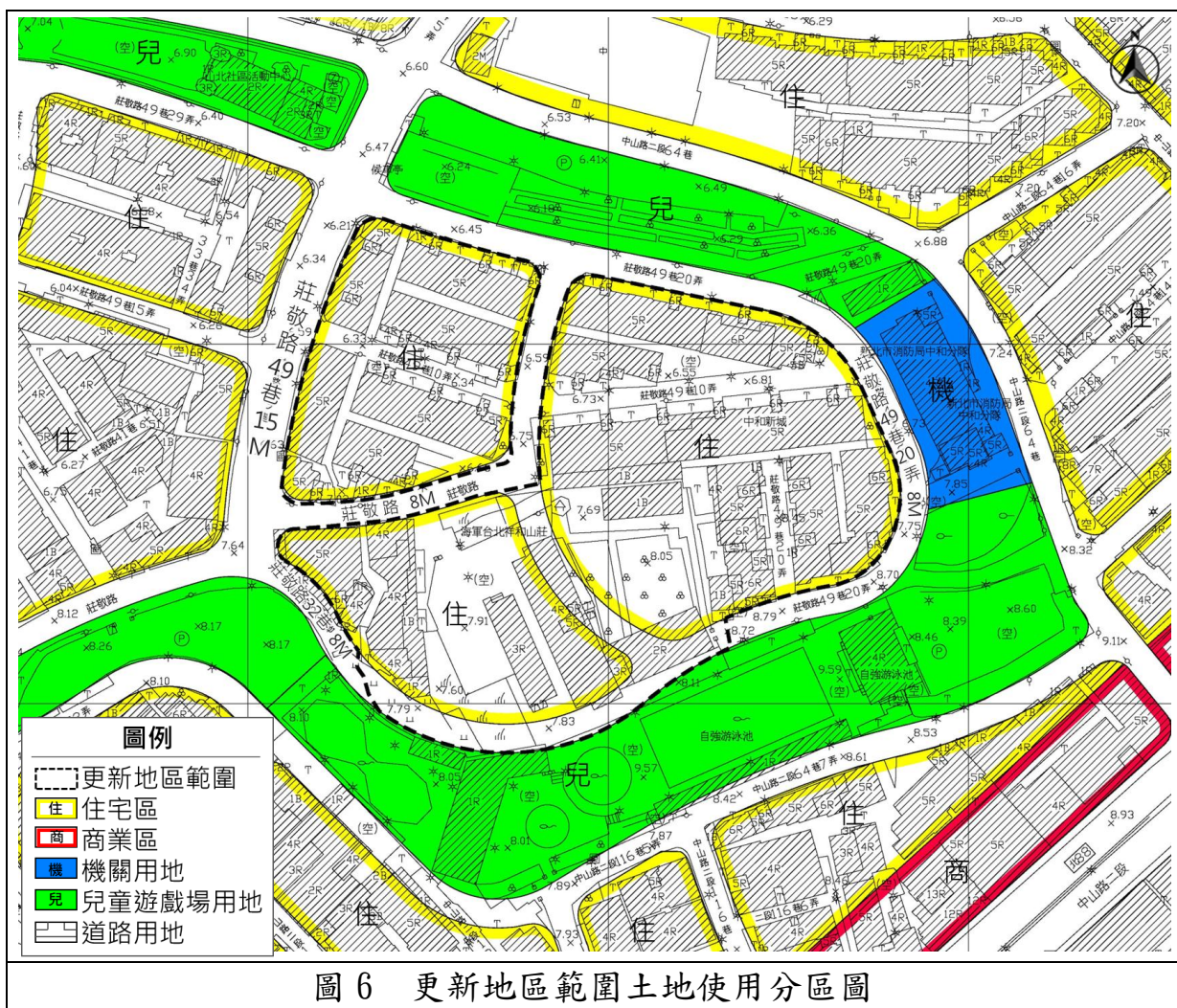
編號	計畫內容	公告日期	公告字號
1	中和都市計畫案	62.10.05	北府建五字第 14011 號
2	變更中和都市計畫（第一次公共設施通盤檢討）案	75.04.30	北府工都字第 123712 號
3	變更中和都市計畫（第一次主要計畫通盤檢討）案	82.03.10	北府工都字第 71798 號
4	訂定中和都市計畫（土地使用分區管制要點）案	86.08.09	北府工都字第 290875 號
5	變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）案	98.12.17	北府城審字第 09810252771 號
6	變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）案	99.12.31	北府城審字第 09912269441 號
7	變更中和都市計畫（第二次通盤檢討）（都市計畫圖重製）案	103.10.28	北府城審字第 10320323101 號
8	變更中和主要計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案	108.10.23	新北府城審字第 10819685292 號
9	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）案	108.10.23	新北府城審字第 10819685293 號

編號	計畫內容	公告日期	公告字號
10	變更中和細部計畫土地使用分區管制要點（配合全市土地使用管制一致性原則）案	110.03.31	新北府城審字第 11005363241 號
11	變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案	111.09.07	新北府城審字第 11116484471 號

資料來源：本計畫整理。

2. 現行都市計畫情形

本更新地區位於新北市中和區，依新北市政府 111 年 9 月 12 日發布之「變更中和細部計畫（第二次通盤檢討）（配合主細拆離）（第二階段）」案，土地使用分區為住宅區及道路用地，面積合計為 16,800.03 平方公尺（約 5,082.01 坪），如圖 6 所示。



資料來源：本計畫繪製。

3. 土地使用分區管制

依據都市計畫法新北市施行細則及 112 年「變更中和細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案土地使用分區管制要點辦理：

(1) 土地使用強度

住宅區建蔽率 50%、容積率 300%。

(2) 土地使用項目

依都市計畫法新北市施行細則辦理。

(3) 建築管制規定

依土地使用分區管制要點第六條第二款規定，住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上，應留設騎樓或無遮簷人行道，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。

另依第十一條規定，除商業區外，不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵。

二、原有社會、經濟關係

(一) 人口

本更新地區位於中和區福美里，現況人口為 4,184 人，近十年人口成長率為負成長-1.06%，人口結構以青壯年人口為主占 66.85%，幼年人口占 9.87%，老年人口占 23.28%，其人口分析如下說明。

1. 人口成長

福美里近 10 年人口成長約-1.06%，中和區 10 年人口平均成長率-0.26%，成長趨勢相符，如表 3 及圖 7 所示。

表 3 中和區及福美里人口統計表

年度	中和區			中和區福美里		
	人口數 (人)	增減(人)	成長率 (%)	人口數 (人)	增減(人)	成長率 (%)
104	414,304	—	—	4,654	—	—
105	414,266	-38	-0.01	4,626	-28	-0.61
106	413,590	-676	-0.16	4,576	-50	-1.09
107	412,486	-1,104	-0.27	4,558	-18	-0.39
108	413,069	583	0.14	4,567	9	0.20
109	411,214	-1,855	-0.45	4,528	-39	-0.86
110	406,140	-5,074	-1.25	4,419	-109	-2.47
111	403,109	-3,031	-0.75	4,333	-86	-1.98
112	407,273	4,164	1.02	4,342	9	0.21
113	405,956	-1,317	-0.32	4,244	-98	-2.31
114	403,791	-2,165	-0.54	4,184	-60	-1.43
平均成長率	—	—	-0.26	—	—	-1.06

資料來源：1. 新北市政府民政局網站；2. 本計畫整理以每年度 12 月為統計資料。

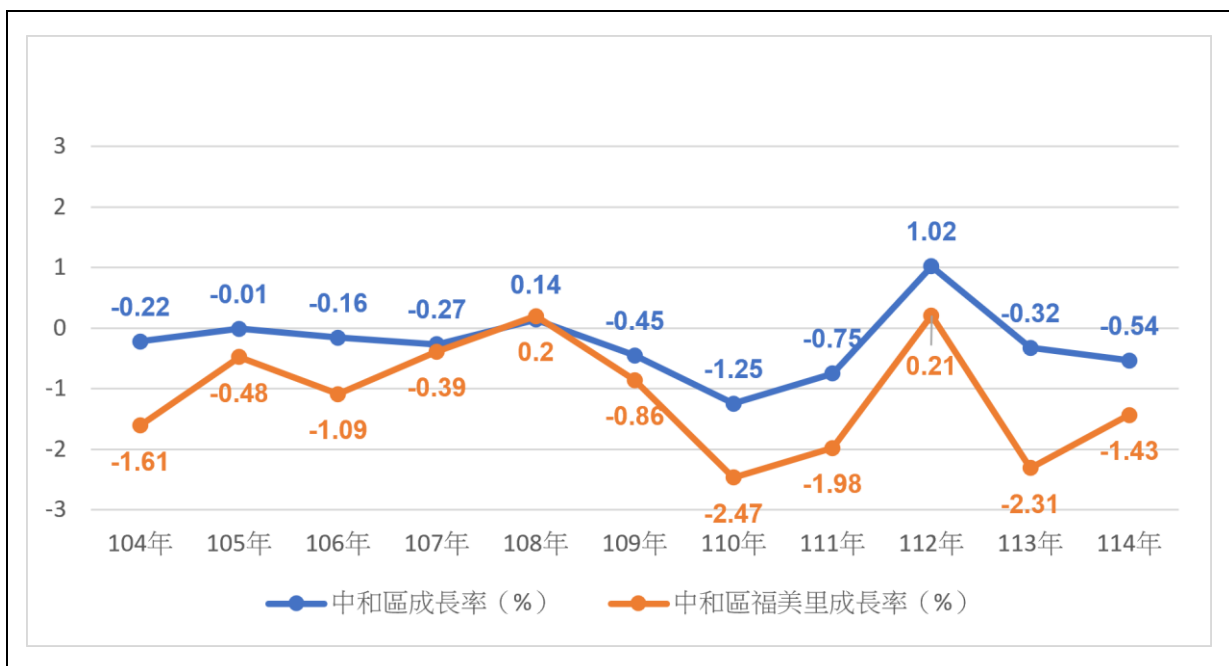


圖 7 中和區及中和區福美里 10 年人口成長率統計圖

資料來源：1. 新北市政府民政局網站；2. 本計畫繪製以每年度 12 月為統計資料。

2. 年齡結構

中和區福美里近 10 年（民國 104 年至 114 年）人口年齡變化，幼年人口比例由 104 年 11.43% 降至 8.40%，青壯年人口比例由 76.19% 降至 59.0%，老年人口比例由 12.38% 提升至 22.50%，114 年整體扶養比為 52.36%，社區發展已達高齡化及少子化，人口年齡結構如表 4 及圖 8 所示。

表 4 中和區福美里人口年齡結構綜理表

年 度	地 區	總 計	幼年(0-14 歲)		青壯年(15-64 歲)		老年 (65 歲以上)	
			人 數 (人)	占 比(%)	人 數 (人)	占 比(%)	人 數 (人)	占 比(%)
104	福美里	4,654	532	11.43	3,546	76.19	576	12.38
114		4,184	391	8.40	2,746	59.0	1,047	22.50
近 10 年 增減		-470	-141	-3.03	-800	-17.19	471	10.12

資料來源：1. 內政部統計處；2. 本計畫整理以每年度 12 月為統計資料。

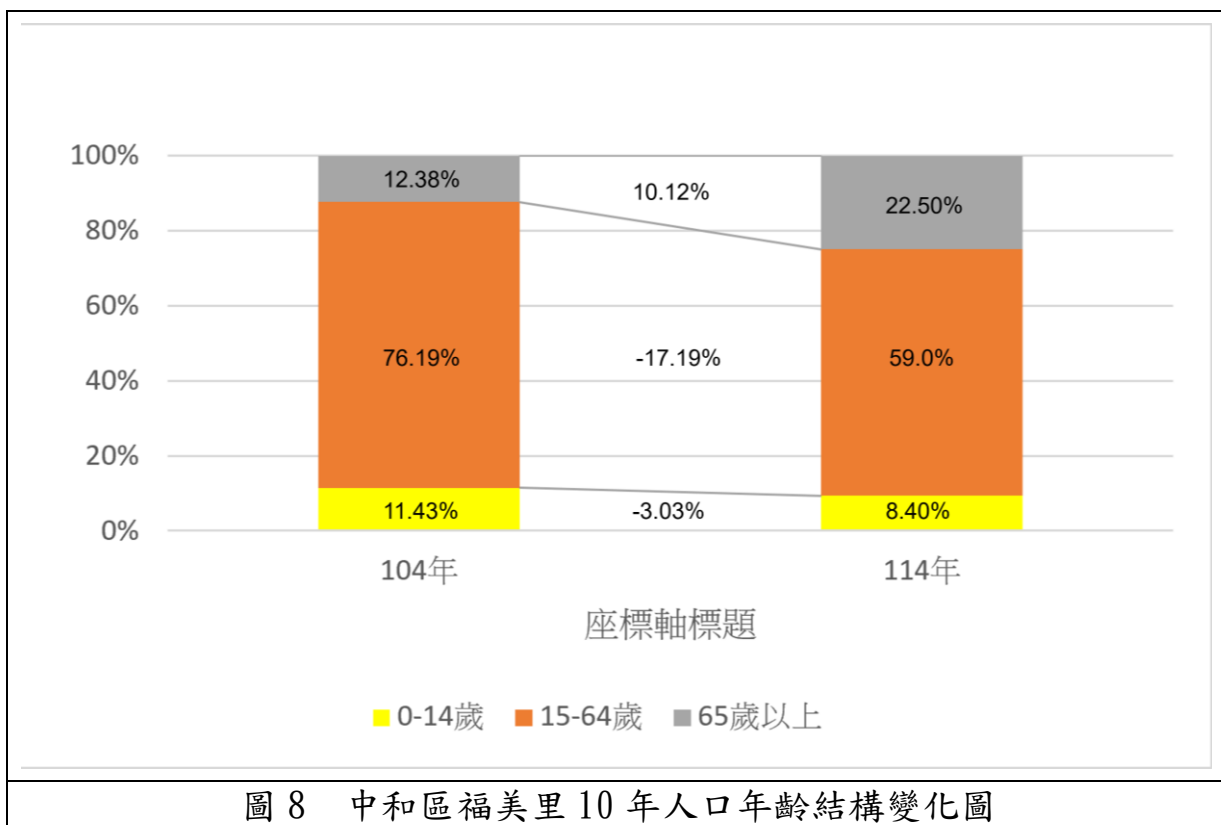


圖 8 中和區福美里 10 年人口年齡結構變化圖

資料來源：1. 內政部統計處；2. 本計畫繪製。

（二）產業發展概況

依 114 年「新北市政府經濟發展局統計年報」，中和區場商業登記廠家數以批發及零售業 7,830 家為最多，占全新北市 9.73%；運輸及倉儲業 2,142 家次高，占全新北市 21.97%。中和區產業發展概況如表 5 所示。

表 5 中和區產業發展概況綜整表

行業別	新北市 登記家數	中和區 登記家數	占全市比例(%)
農林漁牧業	481	44	9.15
礦業及土石採取業	215	12	5.58
製造業	7,086	523	7.38
電力及燃氣供應業	30	4	13.33
用水供應及污染 整治業	444	48	10.81
營建工程業	15,336	1,592	10.38
批發及零售業	80,514	7,830	9.73
運輸及倉儲業	9,748	2,142	21.97
住宿及餐飲業	14,608	1,476	10.10
出版、影音製作、 傳播及資通訊服務業	1,362	173	12.70
金融及保險業、 強制性社會安全	526	54	10.27
不動產業	408	28	6.86
專業、科學及技術服務業	3,266	434	13.29
支援服務業	3,206	323	10.07
教育業	386	28	7.25
醫療保健及社會工作服務 業	—	—	—
藝術、娛樂及休閒服務業	3,437	368	10.71
其他服務業	10,163	1,058	10.41

註：「—」表示無數值或數值無統計。

資料來源：1. 114 年新北市政府經濟發展局統計年報；2. 本計畫整理。

三、土地及建物使用現況

本更新地區主要涵蓋三個街廓範圍，現況土地及建物使用狀況將劃分為 A、B、C 三區進行說明：

（一）A 區

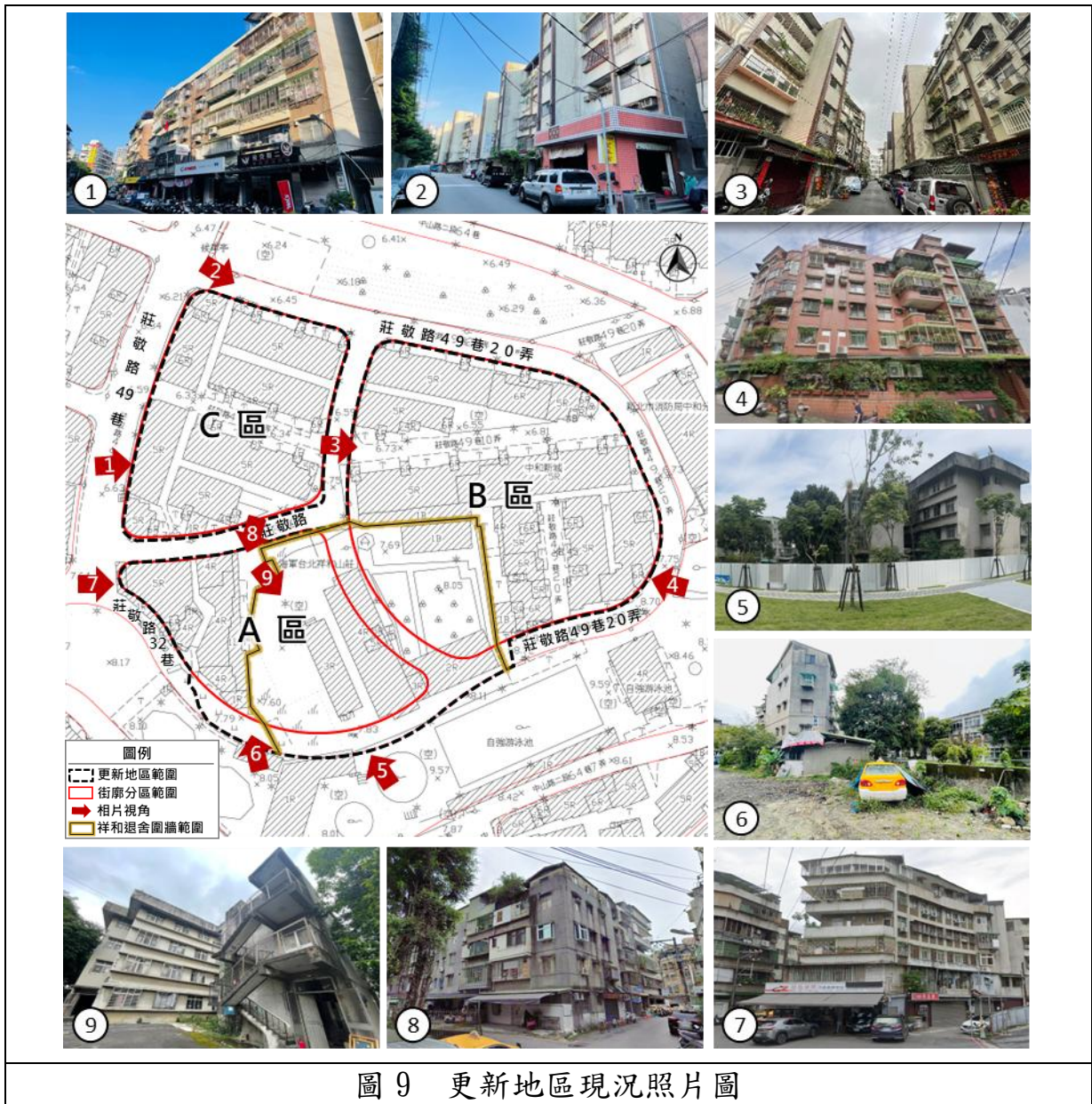
為莊敬路以南及莊敬路 32 巷以北所圍完整街廓範圍，西側為 1 幢 5 樓建築物及 2 幢 4 樓建築物，建物皆為鋼筋混凝土造，建物年期已逾 45 年，現況多為住宅使用，僅 5 樓公寓 1 樓為商業使用，如汽車美容業、冷氣行及餐飲等，東側為國防部祥和山莊單身退員宿舍，目前已無人員使用，土地利用效率低，並於周邊設有圍牆與周圍環境顯有隔閡，範圍周邊仍有計畫道路尚未開闢。

（二）B 區

為莊敬路以東及莊敬路 45 巷 20 弄所圍完整街廓範圍，北側為中和新城社區，現況為 3 幢 5 樓鋼筋混凝土造建築物，建物年期已逾 45 年，西南側為國防部祥和山莊單身退員宿舍部分範圍，於土地邊界亦設有圍籬，東南側現況為 3 幢 5 樓鋼筋混凝土造建築物，建物年期已逾 40 年，多為住宅使用。

（三）C 區

為莊敬路 49 巷以西、莊敬路 49 巷 20 弄以南、莊敬路以北所為街廓，現況範圍多為中和新城社區，為 7 幢 5 樓鋼筋混凝土造建築物，建物年期已逾 45 年，區內既有巷為 49 巷 10 弄，供南北兩側住戶通行使用，區內多為住宅使用，鄰莊敬路 49 巷 1 樓及莊敬路 49 巷 20 弄部分 1 樓為商業使用，如汽車維修、彩券行、冷氣行、材料行與餐飲等，南側仍有部分道路用地尚未開闢。



資料來源：本計畫繪製。

四、土地權屬概況分析

更新地區範圍係為新北市中和區莊敬段 32 地號等 53 筆土地，面積共計 16,800.03 平方公尺，其中公有土地面積為 1,245.84 平方公尺，占更新地區面積比例 7.42%；私有土地面積為 15,347.98 平方公尺，其中國家住都中心土地為 4,277.50 平方公尺，私有土地所有權人面積為 11,070.48 平方公尺，私有土地面積共占更新地區面積比例 91.36%；公私共有土地為 206.21 平方公尺，占更新地區面積比例 1.23 %（詳表 6 及圖 10），更新地區依街廓分區土地權屬說明如下。

（一）A 區

A 區面積共計 3,658.70 平方公尺，其中公有土地面積為 11.17 平方公尺，權屬為中華民國所有，管理機關為財政部國有財產署，私有土地面積 1,098.69 平方公尺，國家住都中心土地面積為 2,548.84 平方公尺。

（二）B 區

B 區面積共計 7,601.25 平方公尺，其中私有土地面積 5,872.59 平方公尺，國家住都中心土地面積為 1,728.66 平方公尺。

（三）C 區

C 區面積共計 4,017.16 平方公尺，其中私有土地面積為 4,017.16 平方公尺。

（四）道路用地

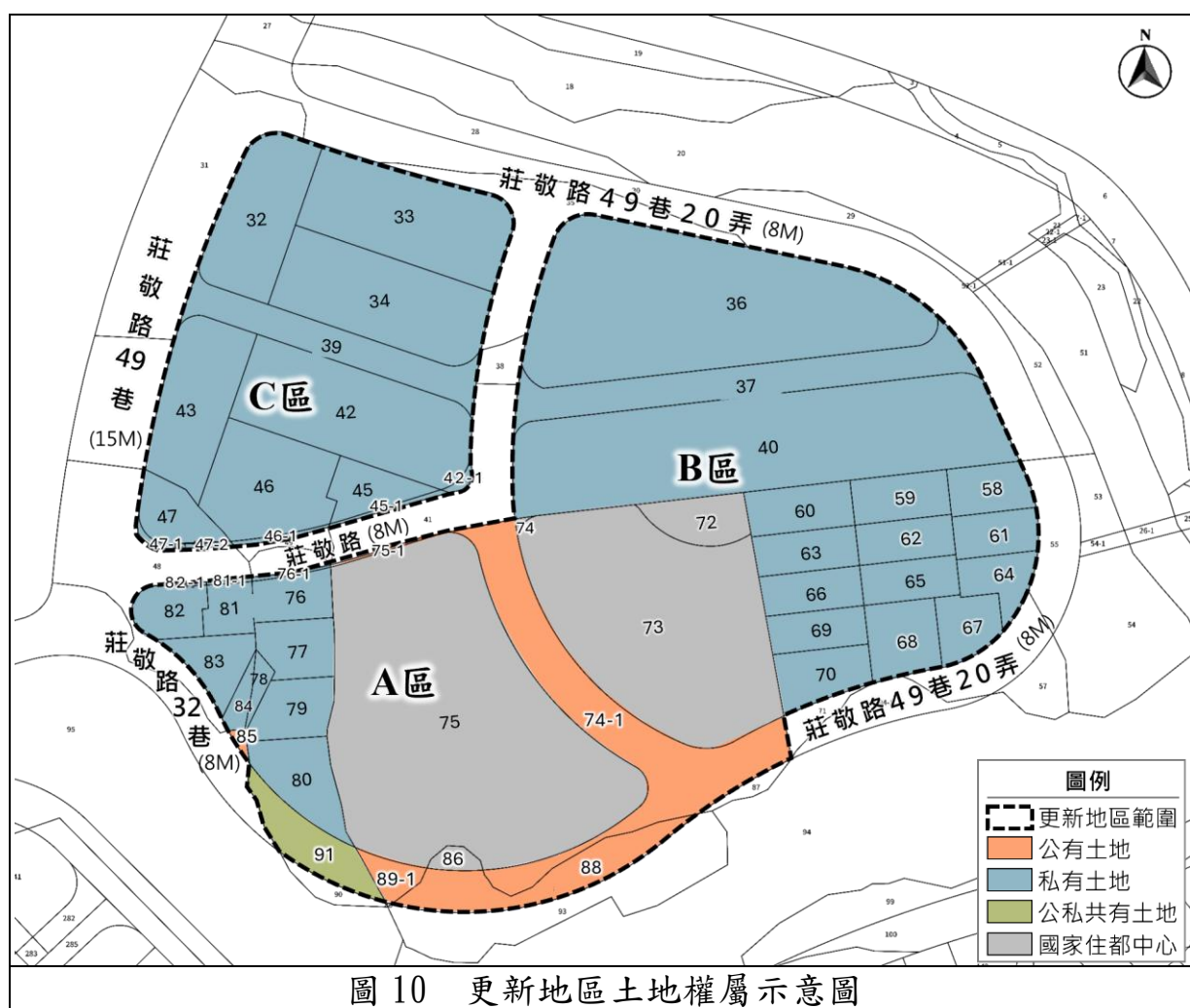
道路用地面積共計 1,522.92 平方公尺，其中公有土地面積為 1,234.67 平方公尺，權屬為中華民國所有，管理機關為國防部軍

備局，私有土地面積為 82.04 平方公尺，公私共有土地面積為 206.21 平方公尺，權屬為新北市政府所有，管理機關為新北市政府養護工程處。

表 6 更新地區土地權屬表

分區 土地權屬(m ²)	A 區	B 區	C 區	道路用地	總計(m ²)	比例(%)
公有土地	11.17	—	—	1,234.67	1,245.84	7.42%
私有土地	1,098.69	5,872.59	4,017.16	82.04	11,070.48	65.90%
國家住都中心	2,548.84	1,728.66	—	—	4,277.50	25.46%
公私共有	—	—	—	206.21	206.21	1.23%
小計	3,658.70	7,601.25	4,017.16	1,522.92	16,800.03	100.00%

註：實際面積應依都市計畫核定後實際定樁測量數值為準。



資料來源：本計畫繪製。

五、居民意願

本更新地區已由國家住都中心分別於113年6月28日與7月26日、114年6月6日、114年8月8日及115年2月6日，於新北市中和區山北市民活動中心辦理「新北市中和區祥和山莊都市更新案」鄰地地主參與意願調查說明會。統計至115年5月止，本案私有土地所有權人共計589人(不包含國家住都中心)，意願比約為63%，其中各分區意願比如下說明：

(一) A區及道路用地

76~84地號及毗鄰道路用地私有土地所有權人共計38人，意願比約為89.5%。

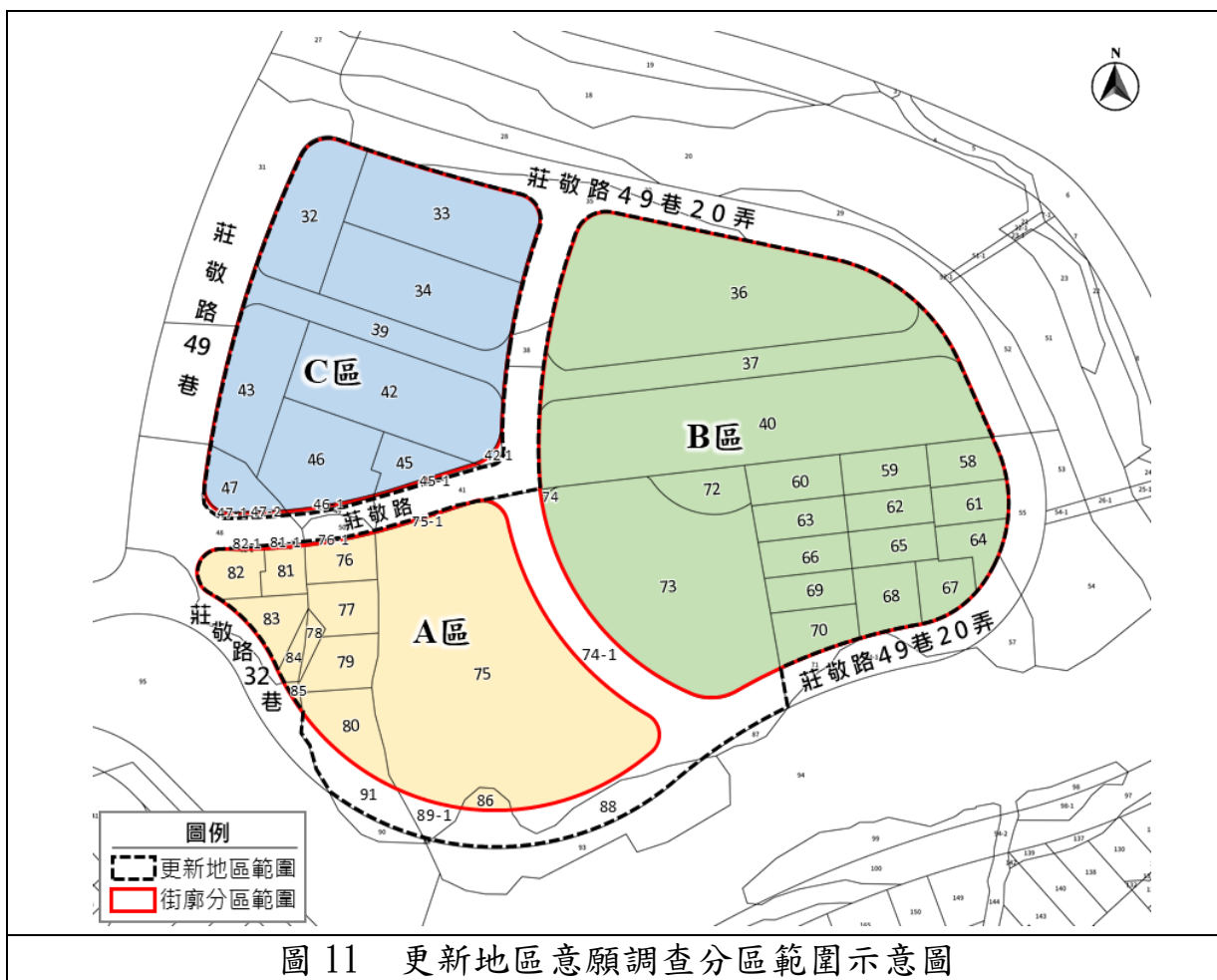
(二) B區(58~70地號)

私有土地所有權人共計68人，意願比約為79.4%。

(三) B區(36、37、40地號)及C區：

多為中和新城社區，私有土地所有權人共計483人，其中現住戶土地所有權人共計287人，另有5筆土地(37、39、45、45-1及36地號部分)現況為既有巷道、空地、道路及一樓辦公室，由現住戶與非現住戶共350人交叉持分，非現住戶人數約為196人。

本分區私有土地所有權人意願比約為58%，其中現住戶土地所有權人意願比約為80%，考量非現住戶之土地持分零碎且面積狹小，將透過公辦都更有效整合地主意願，透過持續性溝通與配套策略，化解產權複雜限制，提升全體地主之參與意願。



資料來源：本計畫繪製。

六、交通系統

(一) 道路系統

本更新地區周邊主要道路為中山路二段（24 公尺）、仁愛路（15 公尺）、中和路（18 公尺）及連城路（24 公尺），次要道路為橋和路（24 公尺）、福祥路（18 公尺）及保平路（15 公尺），出入道路為莊敬路 49 巷（15 公尺）、莊敬路 49 巷 20 弄（8 公尺）及莊敬路（8 公尺），可串聯仁愛路、福祥路及中山路二段等主要及次要道路，更新地區周邊道路系統說明如下。

1. 中山路二段

中山路二段屬更新地區主要道路，主要作為與永和地區及板橋地區之聯絡道路。道路寬度為 24 公尺，採中央實體分隔路型，雙向共配置 4 車道，道路路側禁止停車，路側設有 1.5 公尺寬人行道。

2. 仁愛路

仁愛路屬更新地區主要道路，計畫道路寬度 15 公尺，主要作為與永和地區之聯絡道路，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，道路路側劃設停車格位，路側設有約 1.5 公尺寬人行道。

3. 中和路

中和路屬更新地區主要道路，主要作為計畫區與永和地區之聯絡道路。計畫道路寬度為 18 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 4 車道，道路路側禁止停車，路側設有 1.5 公尺寬人行道。

4. 連城路

連城路屬更新地區主要道路，主要作為計畫區與土城地區之聯絡道路。計畫道路寬度為 24 公尺，採中央實體分隔路型，雙向共配置 4 車道，道路路側禁止停車，路側設有 1.5 公尺寬人行道。

5. 橋和路

橋和路屬更新地區次要道路，計畫道路寬度 24 公尺，採中央實體分隔路型，雙向共配置 4 車道，道路路側劃設停車格位，路側設有 1.5 公尺寬人行道。

6. 福祥路

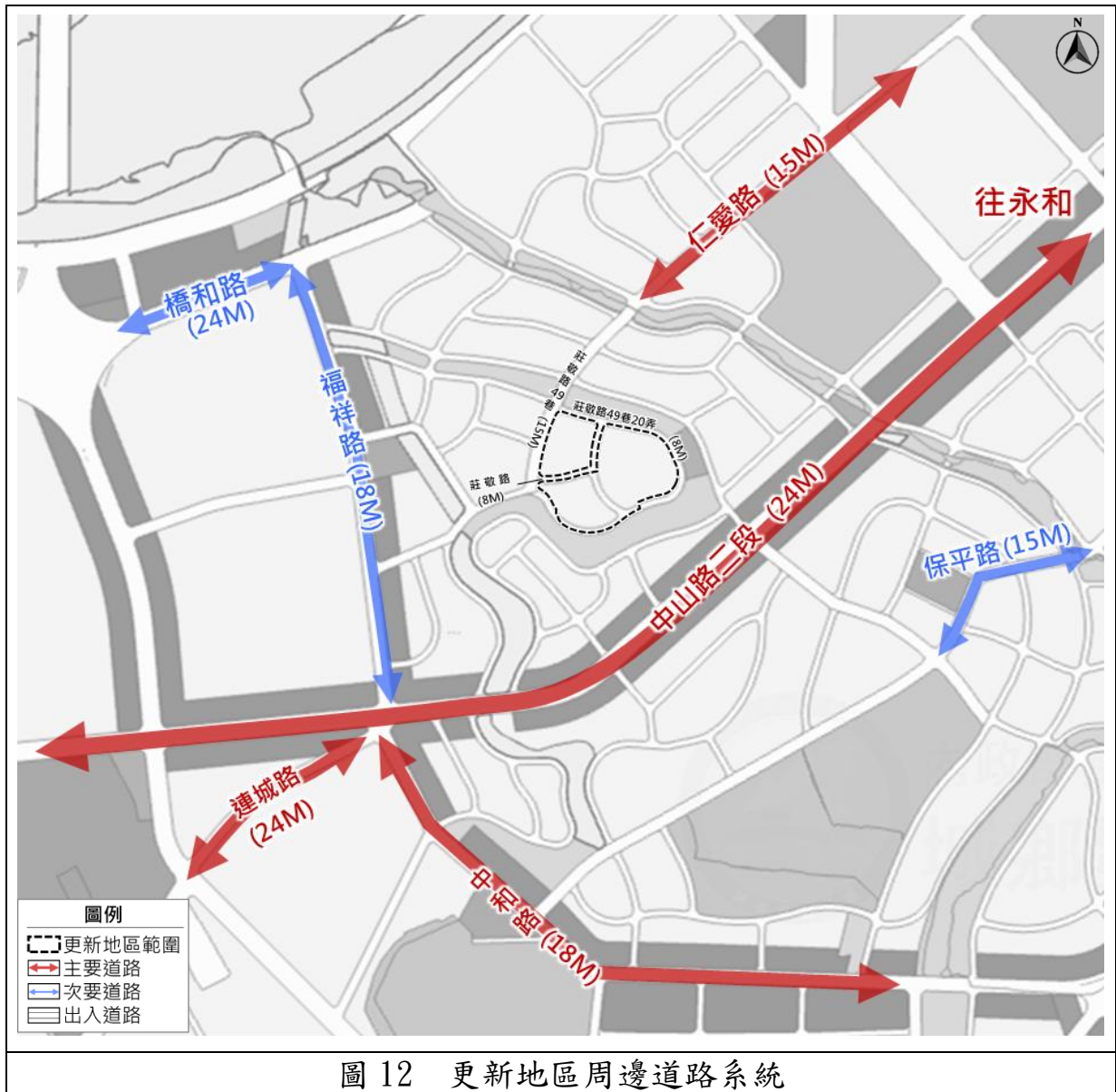
福祥路屬更新地區次要道路，計畫道路寬度 18 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，道路路側劃設停車格位，路側設有 1.5 公尺寬人行道。

7. 保平路

保平路屬更新地區次要道路，計畫道路寬度 15 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，道路路側劃設停車格位，路側設有約 1.5 公尺寬人行道。

8. 莊敬路 49 巷

莊敬路 49 巷屬更新地區次要道路，計畫道路寬度 15 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，道路路側劃設停車格位，路側設有約 1.5 公尺寬人行道。



資料來源：本計畫繪製。

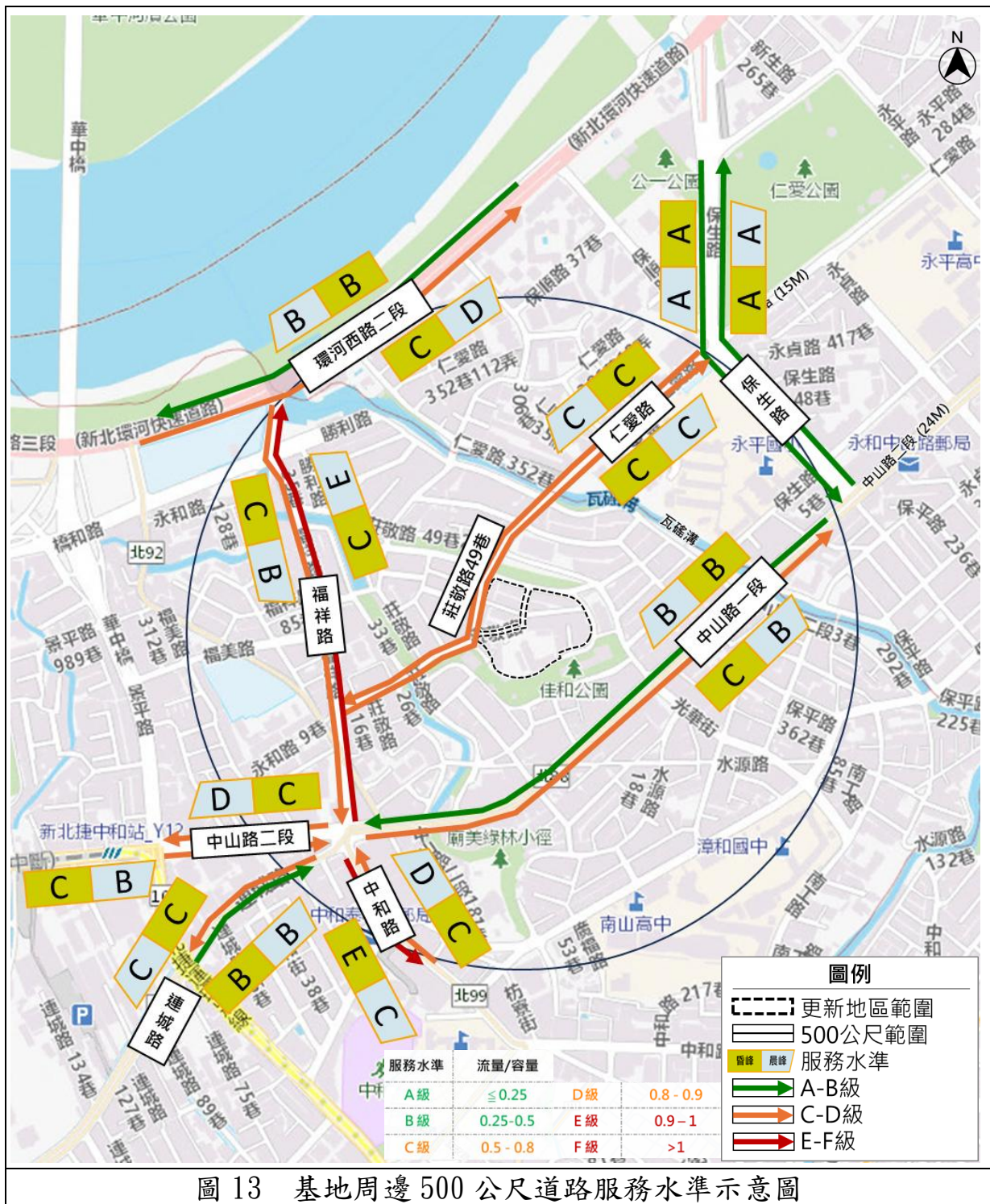
(二) 道路服務水準

本更新地區周邊道路狀況，依新北市政府交通局 112 年交通流量及特性調查(定稿報告)，並參考交通部「2022 年臺灣公路容量手冊」依流量(V)與容量(C)比值劃分服務水準。主要道路現況尖峰服務水準大多為 C-D 級，皆屬可接受範圍，更新地區周邊 500 公尺交通服務水準如表 7 及圖 13 所示。

表 7 更新地區周邊道路服務水準

道路	路段	方向	時段	容量(C)	現況		
					流量(V)	V/C	LOS
莊敬路 49 巷	保生路- 福祥路	往北	晨峰	950	660	0.69	C
			昏峰	950	614	0.65	C
		往南	晨峰	950	546	0.57	C
			昏峰	950	708	0.75	C
福祥路	環河西路- 中山路二段	往北	晨峰	950	866	0.91	E
			昏峰	950	502	0.53	C
		往南	晨峰	950	345	0.36	B
			昏峰	950	754	0.79	C
保生路	仁愛路- 中山路二段	往北	晨峰	2050	431	0.21	A
			昏峰	2050	406	0.20	A
		往南	晨峰	2050	475	0.23	A
			昏峰	2050	498	0.24	A
中山路 二段	福祥路- 保生路	往東	晨峰	1550	760	0.49	B
			昏峰	1550	927	0.60	C
		往西	晨峰	1550	767	0.49	B
			昏峰	1550	674	0.43	B
	福祥路- 景平路	往東	晨峰	1550	681	0.44	B
			昏峰	1550	970	0.63	C
		往西	晨峰	1550	1251	0.81	D
			昏峰	1550	859	0.55	C
環河西路	福祥路- 保生路	往東	晨峰	3550	3082	0.87	D
			昏峰	3550	1896	0.53	C
		往西	晨峰	3550	1410	0.40	B
			昏峰	3550	1341	0.38	B
連城路	中山路二段- 景平路	往北	晨峰	1450	449	0.31	B
			昏峰	1450	455	0.31	B
		往南	晨峰	700	493	0.70	C
			昏峰	700	444	0.63	C
中和路	中山路二段- 廣福路	往北	晨峰	1550	1287	0.83	D
			昏峰	1550	893	0.58	C
		往南	晨峰	1550	885	0.57	C
			昏峰	1550	1441	0.93	E

資料來源：1. 新北市政府 112 年道路流量與特性調查；2. 本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

(三) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

本更新地區周邊鄰近捷運環狀線、捷運中和新蘆線及興建中之捷運萬大線，其中興建中之捷運永和永平國小站距離 400 公尺內，亦鄰近捷運中和站及永安市場站等多處捷運站

點，交通可及性高，如圖 14 所示。

2. 公車系統

本更新地區周邊 500 公尺內之公車站牌包含莊敬路、南山高中、廟美里、佳和公園及莊仁橋等共計 12 站，可通往西門、捷運頂溪、三峽及新店等地區，公車系統便捷，如表 8 及圖 14 所示。

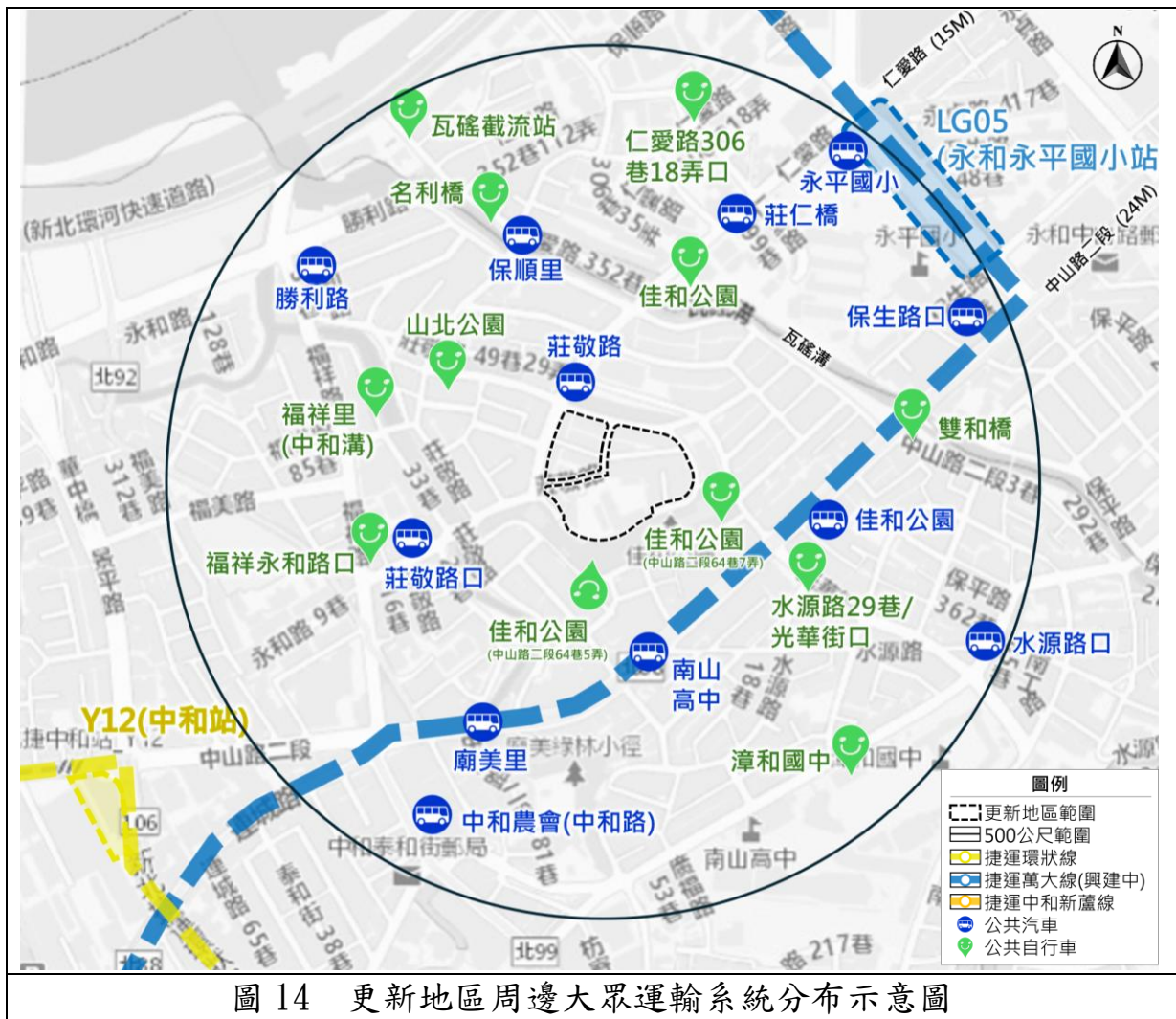
表 8 更新地區周邊公車路線綜理表

編號	站名	路線
1	勝利路	F512、橘 3
2	保順里	F521、F523
3	莊仁橋	243、橘 3
4	永平國小	F523、橘 3
5	莊敬路	243
6	保生路口	51、297、706、707、897
7	莊敬路口	243、橘 3
8	佳和公園	51、297、706、707、897
9	廟美里	51、297、706、707
10	南山高中	51、297、706、707、897 跳蛙公車（頂溪頂埔）
11	水源路口	F523
12	中和農會（中和路）	5、202、982、F512

資料來源：本計畫整理。

3. 公共自行車系統

本更新地區周邊 500 公尺範圍內有佳和公園站等共計 12 處公共自行車站點，可提供居民休閒娛樂及捷運轉乘需求。



資料來源：本計畫繪製。

(三) 停車場需求分析

依據「109 年度新北市汽機車停車供需調查」及「110 年度新北市汽機車停車供需調查」之調查結果，更新地區所在區位汽機車停車需供比例皆大於 1，更新地區周邊 500 公尺汽機車停車需供比僅部分小於 1，顯示周邊停車空間需供比趨近於飽和。

惟考量本更新地區北側佳和公園已於 112 年 5 月完工，提供 280 席汽車停車位及 100 席機車停車位，且鄰近捷運萬大線永和永平國小站（預計 116 年底通車），因應捷運 TOD 發展及周邊大眾運輸轉乘，將減少私有運具需求，本更新地區未來開發將依法規檢討停車需求。

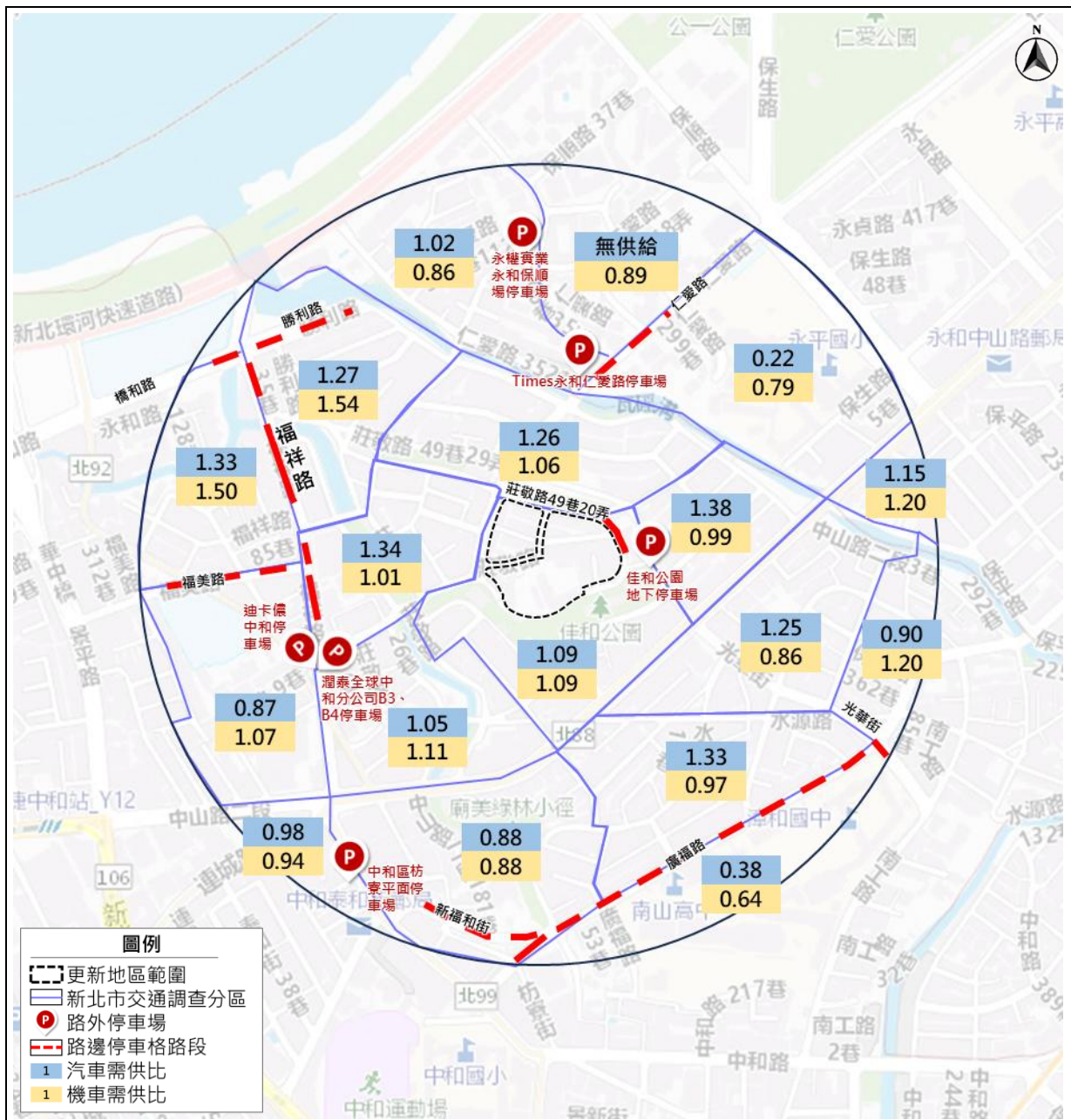


圖 15 更新地區周邊停車需供比分布示意圖

資料來源：1. 新北市政府 109 年、110 年度新北市汽機車停車供需調查；2. 本計畫繪製。
 註：更新地區周邊 500 公尺部分為永和區範圍，新北市汽機車停車供需調查為分年度分區調查成果，故採 109 年及 110 年兩年度調查報告分析之。

(四) 共同管道系統

依新北市政府民國 113 年 11 月 18 日新北府工程字第 1132253196 號公告新北市共同管道第二次通盤檢討系統公告說明，更新地區南側沿中山路二段為捷運萬大-中和-樹林線（第一階段）共同管道系統，更新地區內無公告之共同管道系統。

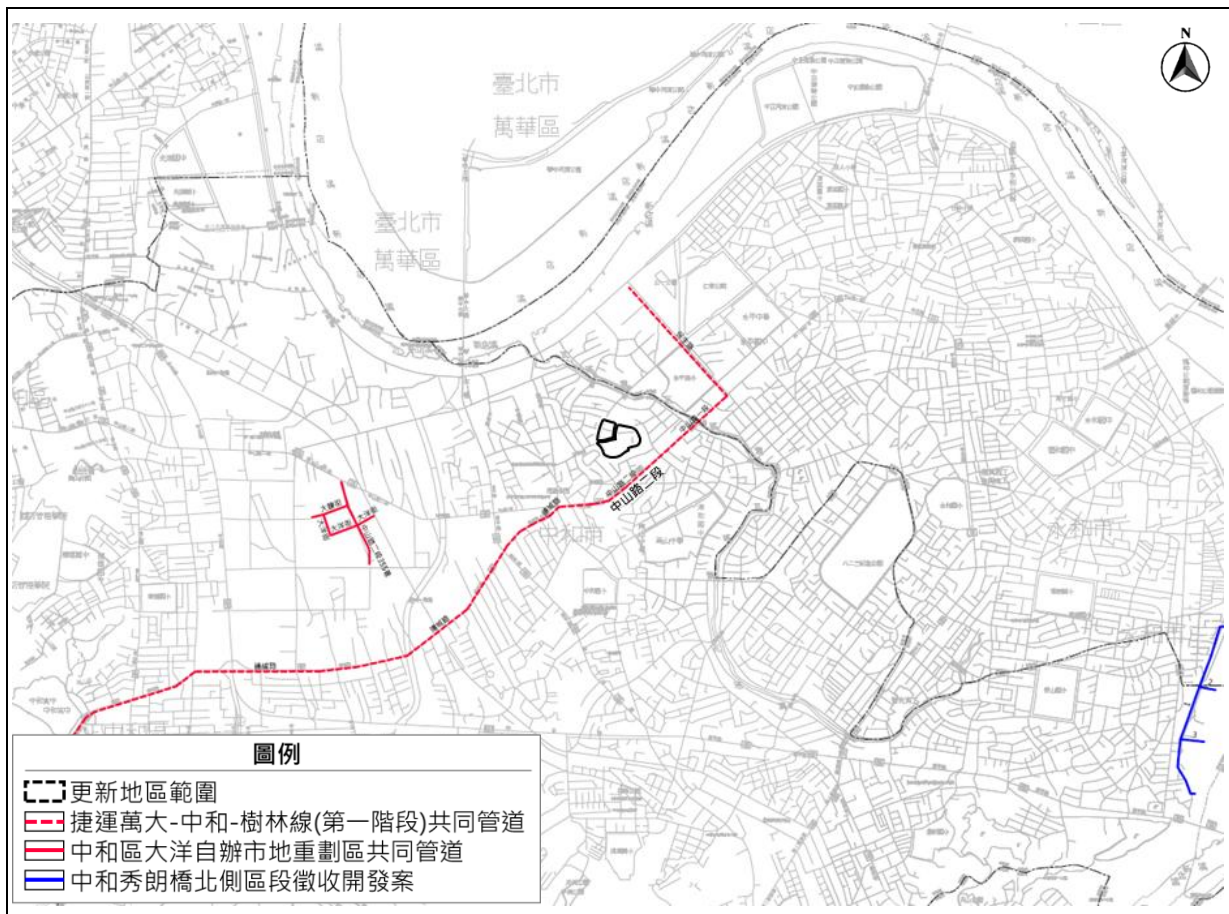


圖 16 更新地區周邊共同管道系統示意圖

資料來源：1. 新北市共同管道第二次通盤檢討系統公告說明及規劃圖；2. 本計畫繪製。

七、公共設施現況及其他服務機能分析

本更新地區周邊 500 公尺範圍內公共設施涵蓋中和細部計畫及永和細部計畫公共設施用地現況皆已開闢，北側兒童遊樂場用地為山北市民活動中心、山北非營利幼兒園及福美公園，東側機關用地為新北市消防局中和分局，南側兒童遊樂場用地為佳和停車場、公共托育中心及運動中心等，更新地區周邊多處綠色開放空間、托育設施及活動中心等，可提供未來通學及休閒娛樂等機能。

表 9 更新地區周邊公共設施綜理表

都市計畫	項目	內容	計畫面積 (公頃)	已開闢	未開闢
中和 細部 計畫	機關用地	新北市消防局中和分局	0.1583	V	
	市場用地	全聯	0.2407	V	
		福和市場	0.3345	V	
	學校用地	南山高中、漳和國中	3.7878	V	
	兒童遊樂場用地	山北非營利幼兒園、山北活動中心、福美公園、佳和公園、佳和公共托育中心、佳和停車場及運動中心	1.8080	V	
	捷運系統用地	萬大線通風豎井	0.0841	V	
	綠地用地	瓦礫溝	1.0991	V	
	綠地用地兼供道路使用	-	0.5151	V	
	抽水站用地	瓦礫抽水站	0.5013	V	
	電路鐵塔用地	-	0.1855	V	
	溝渠用地	-	0.0360	V	
	河道用地	中和溝	1.9768	V	
	水溝兼道路用地	-	0.1451	V	
永和 細部 計畫	學校用地	永平國小	3.6761	V	
	抽水站用地	瓦礫抽水站	0.4837	V	
	綠地用地	瓦礫溝	0.8399	V	

資料來源：依本計畫 114 年 7 月現況調查整理。

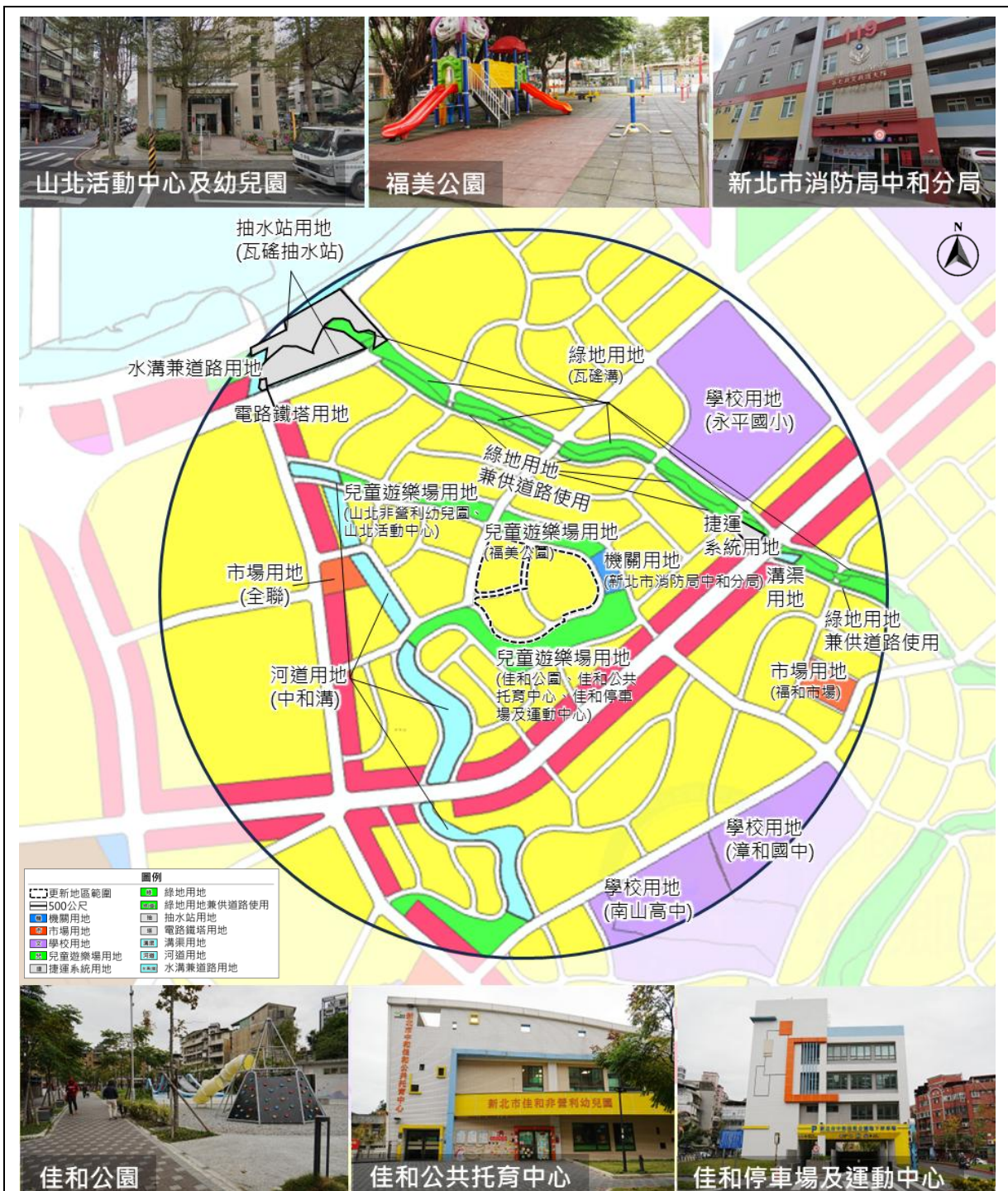
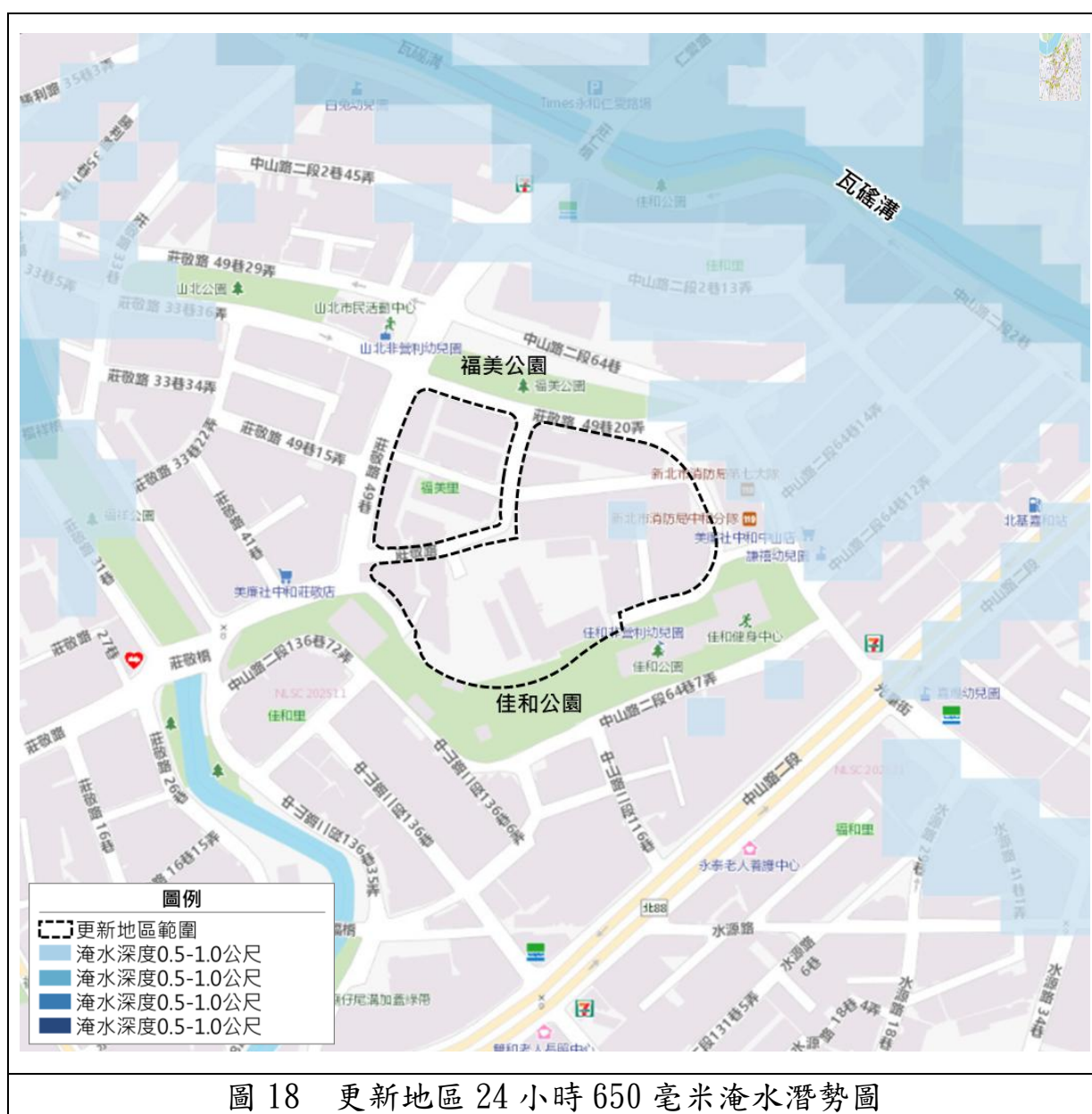


圖 17 更新地區周邊公共設施示意圖

資料來源：依本計畫 114 年 7 月現況調查整理。

八、地區災害潛勢

依「國家災害防救科技中心」資料顯示，更新地區非位於坡地災害地區，惟鄰近瓦礫溝沿岸地區，僅於 24 小時 650 毫米降雨時更新地區有局部範圍具有 0.5 至 1.0 公尺之淹水災害潛勢，後續更新地區整體開發應考量透過增加保水、透水及滯水設施，如設置雨水貯集滯洪設施或設置透水鋪面，減少地表暴雨逕流量，或視淹水嚴重情形於建築物地面層停車車道出入口設置防水閘門，以降低淹水之風險。

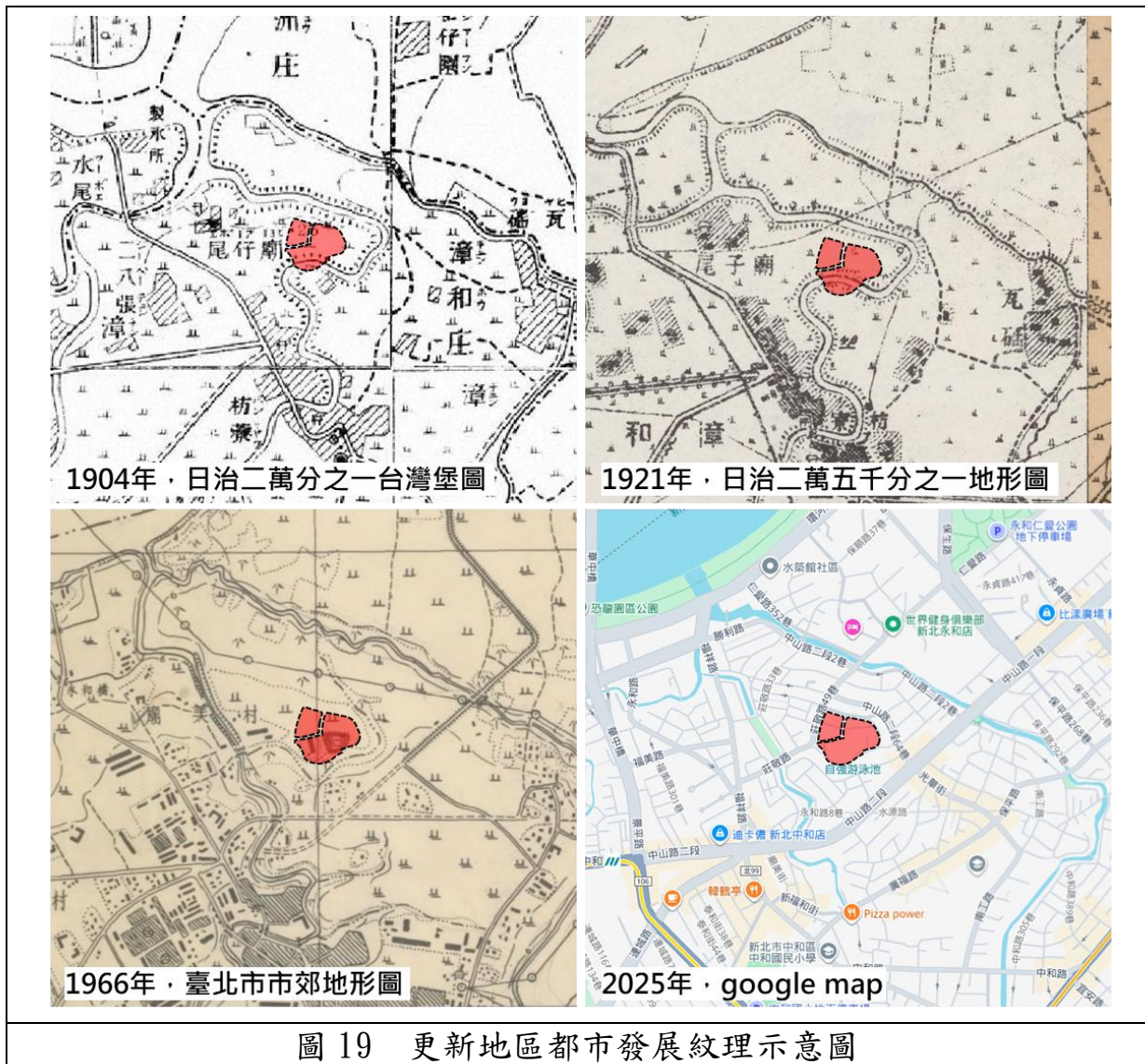


資料來源：1. 國家災害防救科技中心；2. 本計畫繪製。

九、人文特色及整體景觀

（一）歷史人文及都市發展紋理

中和區早期為因航運而生之聚落，早期移民從今華中橋附近經瓦礫溝進入，參酌中央研究院百年歷史地圖 1904 年之日治二萬分之一台灣堡圖及 1921 年之日治二萬五千分之一地形圖，更新地區位於瓦礫溝南側早期屬廟子尾，沿範圍北側、東側及南側有環狀河道流經，後至 1966 年臺北市市郊地形圖原古河道已變成乾河，無水路行經，現況為公園及住宅區。



資料來源：1. 中央研究院百年歷史地圖；2. 本計畫繪製。

（二）景觀及文教資源

更新地區現況多為 40 年以上老舊公寓，莊敬路 49 巷側一樓多為店面使用，其餘則多為住宅，範圍內亦包含原國防部單身退員宿舍祥和山莊，目前閒置中。更新地區鄰近新店溪、瓦礫溝及中和溝等水文系統，現況綠帶環繞包含福美公園、佳和公園、廟美綠林小徑、福祥公園、山北公園、河濱公園、公一公園及仁愛公園，周邊涵蓋永平國中小、漳和國中與南山高中等豐富文教資源，考量更新地區周邊藍綠景觀及文教資源豐富，未來可透過開放空間人行系統規劃，串聯藍綠帶及通勤學路徑，提升整體景觀及居民生活品質。



圖 20 周邊人文特色及整體景觀分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

肆、基本目標與策略

經由發展現況分析提出更新地區範圍目前面臨的現況課題與因應對策，進而確立未來發展定位與目標，作為後續整體發展規劃構想之遵循依據。

一、現況課題與對策

（一）課題一：土地使用效益未符合大眾運輸導向發展(TOD)。

1. 說明

本更新地區街廓 B 位於捷運萬大線永和永平國小站 TOD2.0 擴大適用範圍，具備土地開發動能。惟現況建物皆為屋齡逾 40 年以上之步登公寓，建物密集且巷道狹小，部分土地為原國防部單身退員宿舍，長期處於封閉且閒置狀態，且既有圍牆不僅阻斷鄰里間步行路徑，更造成捷運站點與周邊社區之空間阻隔，致使都市土地低度使用，無法發揮 TOD 發展效益。

2. 對策

透過劃定大規模更新地區進行跨街廓整體規劃，導入 TOD 發展精神，活化閒置土地並更新老舊建物。藉由拆除封閉圍牆、留設開放空間及導入商業機能，優化捷運站與區內之可及性，進而引導大眾運輸人流，活化土地利用效益，並帶動周邊地區更新契機。

（二）課題二：更新地區周邊藍綠帶資源缺乏系統性串聯，公設使用效率低。

1. 說明

更新地區南北側瓦礫溝及廟仔尾溝為中和地區重要河川系統，加蓋形成的綠帶公園及口袋公園與水道開放區域構成

中永和地區特色的藍綠帶生態資源，本更新地區亦被公園綠帶環繞，惟藍綠帶資源缺乏系統性的串聯，使環境景觀無法與社區生活融合，導致周邊公共設施使用效率低。

2. 對策

透過跨街廓整體規劃，連結更新地區周邊環狀藍綠帶資源，配合主要節點設置街角廣場及臨路退縮人行道，建構舒適的通行空間及視野景觀，打造地區核心綠廊，並藉由人行道綠意延伸串聯南北兩側都市紋理，將人流順向引導至區內，提升周邊公共設施使用率並優化都市微氣候。

（三）課題三：現況計畫道路未開闢且未設置人行步道，人車動線混亂。

1. 說明

莊敬路及莊敬路 32 巷部分計畫道路尚未開闢完成，導致人行動線不連續，此外，現況莊敬路 49 巷沿街騎樓與人行道多有占用物，亦造成區外之通行系統不連續性，且巷內無保留退縮空間及設置人行步道，人車共道動線混亂使通行不便，亦影響居民通勤及通學之步行安全。

2. 對策

透過都市更新協助更新地區內計畫道路開闢，健全區內巷道系統，並規劃人車動線分流，透過留設連續性人行步道淨空占用動線並保障通行安全，縮短居民往返捷運站與周邊公共設施之步行時間，提高生活環境品質。

二、計畫目標與策略

為有效串聯周邊藍綠資源系統，形塑優質通勤通學廊道並打造優質的住宅環境，故以「綠寶石街區」為更新地區發展定位意象，想像更新地區內的綠意搭配周邊環狀公園，彷彿就像是掛於廟仔尾溝、瓦礫溝藍帶上的綠寶石，期望藉由整體規劃構想及都市更新之推動，帶動地區都市更新契機，復甦周邊環境都市機能，建構以人為本之綠寶石街區，四大發展目標與策略如下說明：

（一）鍊結-建構人本交通廊道，落實 TOD 發展精神

本更新地區位於捷運萬大線「永和永平國小站」約 400 公尺之核心服務半徑內，具 TOD 發展之潛力，周邊亦具多元之文教、公園及社區活動中心等公共設施。惟現況莊敬路 49 巷沿街騎樓與人行道多有占用物，巷弄內亦無設置人行步道，使連結至區外之通行系統產生斷點，影響區內外通行安全與可及性。期透過全區沿街留設步行系統，有效串聯區內外步行空間，引導大眾運輸人流往返各生活節點，提升綠色運具及公共設施使用效益，建構人本交通之安全舒適通勤通學廊道。

（二）塑型-活化土地使用效益，重塑地區生活機能

為改善祥和山莊土地低度利用之現況，並消除既有實體圍牆與周邊環境之空間阻隔，考量更新地區內建物多屬屋齡 40 年以上、缺乏電梯設備且環境窳陋之步登公寓，期透過大規模之公辦都更，全面活化土地使用效益及改善老舊都市意象。規劃沿街留設商業空間，以延續並活化既有商圈發展，並藉由區內外人行系統之串聯，有效引導人流至區內，擴大並提升地區生活圈之消費與活動範圍；同時將導入多元鄰里公共服務設施，完善地區公共服務，同時重塑生活機能並創造優質生活環境。

（三）鑲嵌-協助計畫道路開闢，健全人車通行環境

為改善更新地區內部人車共道動線混雜問題，並有效銜接更新地區外圍環狀綠帶與環狀道路系統之介面，藉由協助計畫道路開闢、優化車行與人行動線及調整車道出入口配置，落實人車動線分流規劃，並於B街廓留設東西向通路，以提升通行之便利性，健全地區交通系統，創造友善安全之鄰里通行環境。

（四）拋光-優化開放空間系統，構築綠意宜居生活

本更新地區坐落於瓦礫溝及南側廟仔尾溝之間，更有福美及佳和公園綠帶圍繞，為使都市住民與自然環境能夠更緊密的連結，構築都市與自然融合之綠意宜居環境，規劃於更新地區中心集中劃設開放空間，形塑綠寶石核心廣場，並以此為核心向外延伸，結合街角廣場、環內外綠廊道及建築立面立體綠化，建構複層綠意空間，串聯區外藍綠軸帶。期透過更新地區綠覆率之提升，調節都市微氣候及落實都市低碳降溫效益，將外圍商業氣息轉換為綠意慢活氛圍，重塑地區都市景觀。

本案透過「鏈結」、「塑型」、「鑲嵌」及「拋光」四大目標與策略之實踐，重塑都市老舊街區，將本更新地區打造成中和區具指標性之「綠寶石街區」

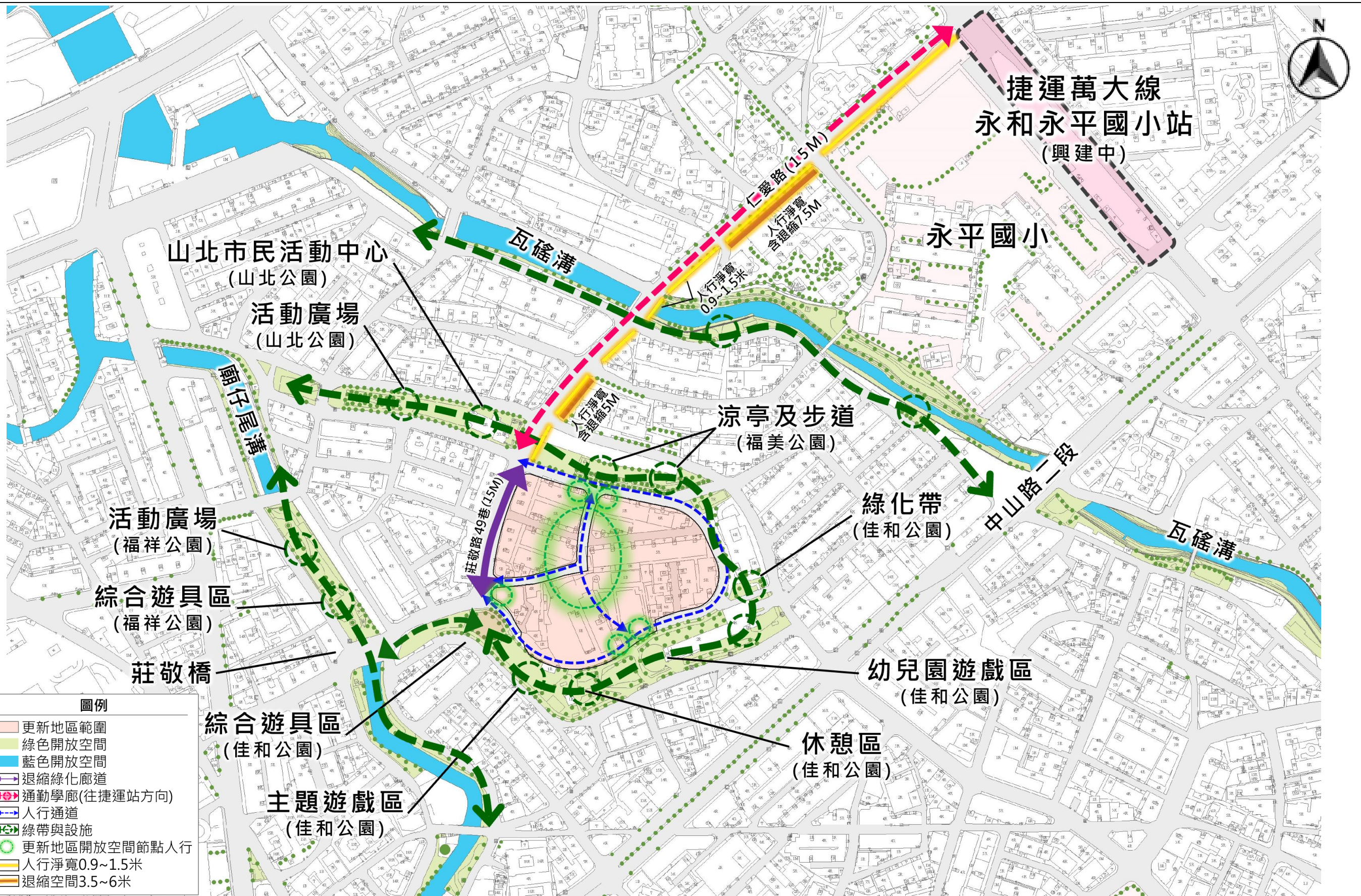


圖 21 發展策略構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

伍、實質再發展概要

為達成更新地區發展目標，經相關資料研析後，擬從土地利用、公共設施、交通運輸系統及防災、救災空間等面向，分別提出規劃構想，做為後續都市更新事業計畫擬訂之參考依據。

一、土地利用計畫構想

為創造優質之人行與住宅環境，重塑都市土地應有機能，更新地區土地利用計畫構想如下。

（一）土地利用構想

本更新地區距興建中之捷運萬大線永和永平國小站約 400 公尺，區位緊鄰佳和公園及福美公園，具優質之綠帶空間並兼具通勤、通學及休閒遊憩機能，建築規劃以住宅產品為主，並於地面層規劃延續性商業空間，藉以銜接莊敬路 49 巷商業活動，並結合佳和公園多目標設施之群聚效應，實踐土地活化與區域環境再造。

（二）法定空地配置構想

1. 退縮人行空間建構環內外綠廊道

於更新地區臨莊敬路 49 巷臨路側退縮 8 公尺人行道，作為環外綠廊道，並規劃莊敬路 49 巷 20 弄及莊敬路 32 巷臨路側退縮 6 公尺人行道作為環外遊園道，透過沿街複層綠化植栽，塑造高自明性主軸帶景觀廊道。

區內莊敬路 T 字型路網則退縮 6 公尺人行道，打造環內綠園道，並配合 B 街廓中間退縮空間，建構十字綠廊軸帶及完整之開放空間系統，提供友善及綠意環繞之步行空間，將環狀公園綠意及步道系統銜接，將綠意引入更新地區。

2. 法定空地集中留設並劃設街角廣場

更新地區中心集中留設，規劃串聯三街廓之綠寶石核心廣場，綠意最大化，提昇開放空間品質。

並於環內道路及環外道路之節點設置街角廣場，以作為環狀綠帶上通行節點與緩衝空間。

3. 區內道路以人通行為主

更新地區內計畫道路規劃以人通行為主，配合更新地區退縮人行空間建構友善步行環境。

4. 綠色運具串聯規劃構想

為打造更新地區低碳減排運輸理念，本計畫將透過基地內 6~8 公尺人行步道及帶狀開放空間銜接周邊公園出入口，再以遊園步道串聯 Youbike 站點及公車站等轉程節點，建立以人為本、安全、便捷的永續交通系統。



圖 22 土地利用構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。



圖 23 綠色運具串聯規劃構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、公共設施改善計畫構想

(一) 協助開闢計畫道路

為完善更新地區道路系統，透過協助更新地區內 8 公尺計畫道路之開闢，如莊敬路與南側莊敬路 32 巷部分計畫道路，提升整體公共設施服務機能。

(二) 提供公益設施

未來推動都市更新事業時，將依新北市政府公告或同意項目捐贈公益設施。



資料來源：本計畫繪製。

三、交通運輸系統構想

為協助改善更新地區人車通行環境，規劃車行動線以西側 15 公尺主要道路莊敬路 49 巷、環外道路莊敬路 49 巷 20 弄為主，該次要道路可透過福美公園及佳和公園內現有巷道通往中山路二段，為周遭地區重要車行動線，並考量現有車流情形，將停車場出入口規劃於外環次要道路上以聯接莊敬路 49 巷及中山路二段等主要道路，使人車動線分離，人行動線則以環內道路莊敬路為主，以提升住宅區通行安全。



資料來源：本計畫繪製。

四、防災、救災空間構想

（一）道路網路系統

1. 緊急道路

係以路寬 20 公尺以上，並考量可延續通達各區域之主要聯外道路，如更新地區周邊之中山路二段。

2. 救援輸送道路

主要作為消防及車輛運送物資至各防災據點為主，以 15 公尺以上計畫道路為主。包括更新地區周邊之福祥路、莊敬路 49 巷、廣福路與中和路等。

3. 避難輔助道路

為指定避難場所、防災據點無法直接連接緊急道路，或救援輸送道路時而劃設，道路寬度 8 公尺以上，以地區道路為主。如更新地區周邊之莊敬路及莊敬路 49 巷 20 弄、莊敬路 32 巷。

（二）避難收容所

本更新地區位於福美里，依據 114 年中和區公所避難收容處所劃設，將山北活動中心(93 人)、南山高中(1,893 人) 中和國小(1,670 人)指定做為本更新地區之避難收容所，總計收容人數為 3,656 人。

（三）防災指揮據點

指定中和區公所開設防災應變中心，針對災害事件進行統籌、監督、協調、指揮、調度及處理各項災害應變措施。

1. 醫療救援場所

為指揮所及臨時觀哨所。更新地區之消防指揮所為西側

之新北市政府消防局第七大隊暨中和消防分隊。

2. 警察指揮中心

為指揮所中心及情報收集站。更新地區之警察指揮中心
為西北側新北市政府警察局中和分局中和派出所。



圖 26 都市防災救災系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

五、都市設計原則

考量前述之開放空間、交通運輸及防救災系統構想，並保留後續適當之建築規劃彈性，本更新地區之都市設計原則如下，詳如圖 27 所示：

（一）公共開放空間系統

1. 為強化更新地區開放空間綠美化效益、串聯福美公園及佳和公園，街廓 A 及街廓 C 法定空地集中留設於東側、街廓 B 法定空地集中留設於西側為原則，形塑整體開放空間氛圍。
2. 街廓 B 應留設 4 公尺步行通路銜接西側莊敬路及東側機關用地，供公眾通行之步行通路可配合建築物整體規劃配置，以建構更新地區內部十字軸帶人行動線系統，如圖 28 所示。
3. 於街廓 A 西北側及東南側、街廓 B 西南側及西北側、街廓 C 東北側街角處指定留設街角廣場，面積以不得小於 100 平方公尺為原則。

（二）人行空間及步道系統

為提升公園綠帶與周邊住宅區的緊密性，打造健全人行步道網路，本更新地區預計將透過不同尺度的退縮步道系統，串聯莊敬路 49 巷綠帶、增加環外道路綠化縱深，以及更新地區綠寶石廣場及周邊綠色運具之可及性。

1. 更新地區臨接 15 公尺計畫道路側，應至少退縮 8 公尺帶狀開放空間，其中應留設一條至少 2.5 公尺淨寬之人行步道，其餘退縮空間應規劃雙排喬木及街道家具，如圖 29 所示。
2. 臨更新地區與環狀兒童遊樂場用地、機關用地之間之 8 公尺

計畫道路(以下稱環外道路)側之人行步道，應至少留設 6 公尺之無遮簷人行步道，其中應留設至少 2.5 公尺人行淨寬，其餘空間採複層綠化，如圖 30 所示。

3. 更新地區三個街廓內所夾之 8 公尺計畫道路兩側之人行步道，應至少留設 6 公尺之無遮簷人行步道，其中應留設至少 2.5 公尺人行淨寬，如圖 30 所示

(三) 景觀計畫

1. 建築基地臨環外道路側人行步道，應種植與環狀公園植栽一致性或具表現季相變化之喬木為原則。
2. 建築基地環內道路兩側人行步道，應種植開展型常綠喬木為原則，塑造綠色隧道意象。
3. 建築量體面公園側增加立面垂直綠化，增加周邊環狀公園使用者綠視率，以形塑宜居建築。

(四) 交通運輸系統之設計

更新地區內建築物車道出入口應以莊敬路 49 巷 20 弄及莊敬路 32 巷等環外道路側設置為原則。



圖 27 都市設計原則示意圖

資料來源：本計畫繪製。

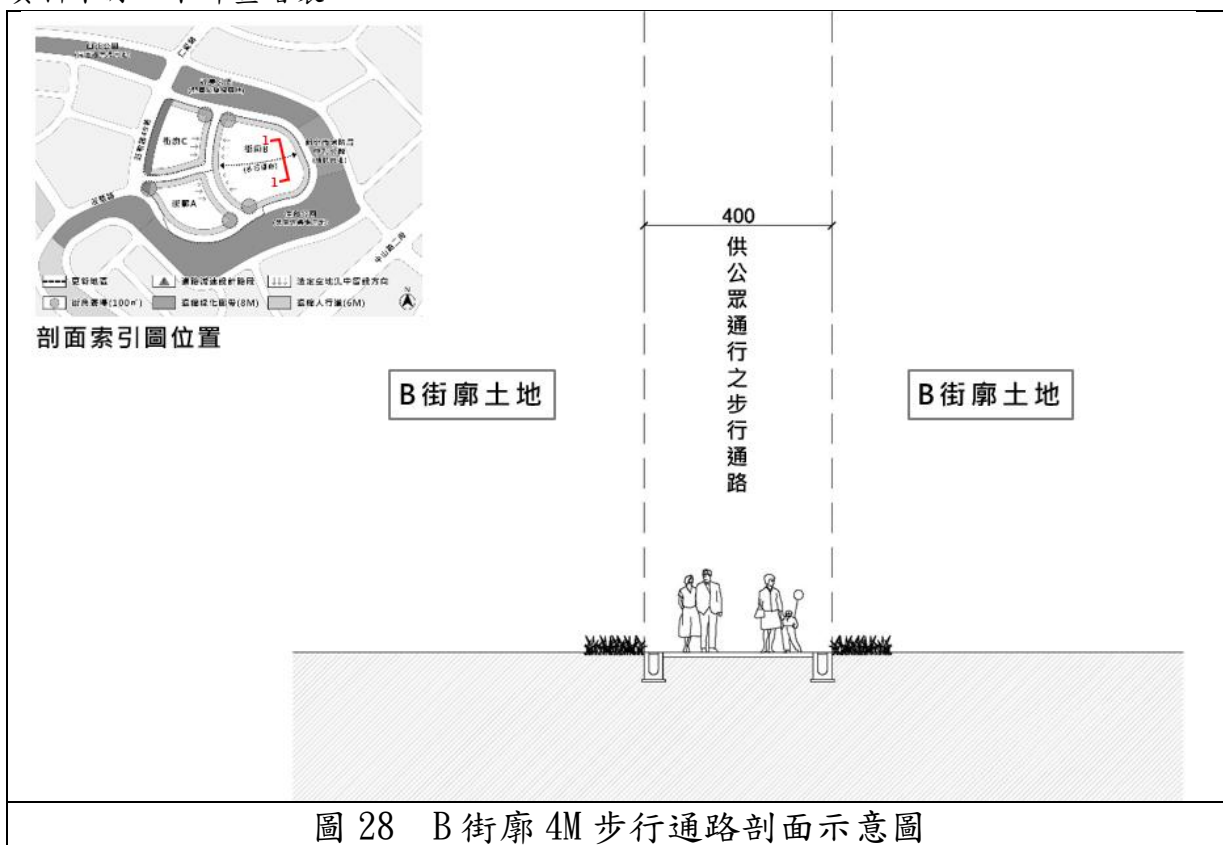
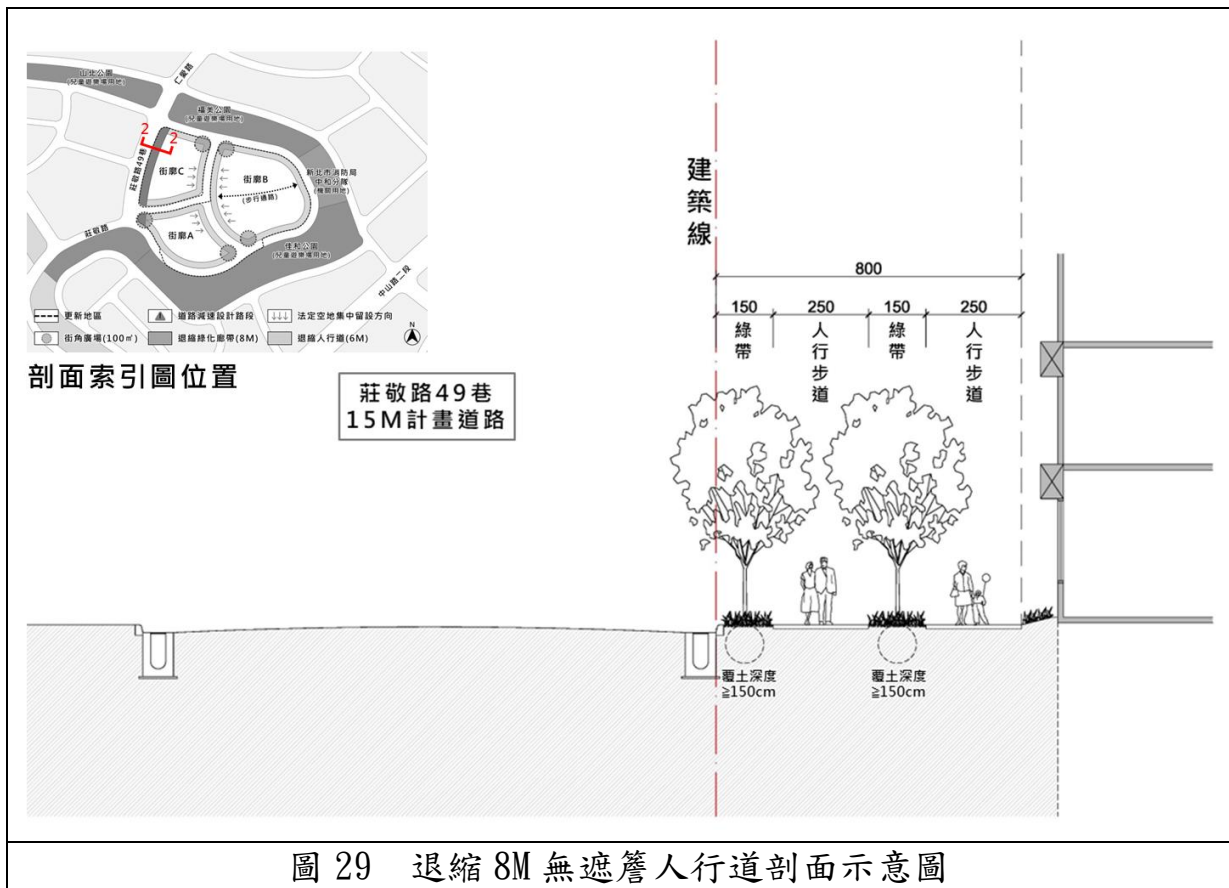
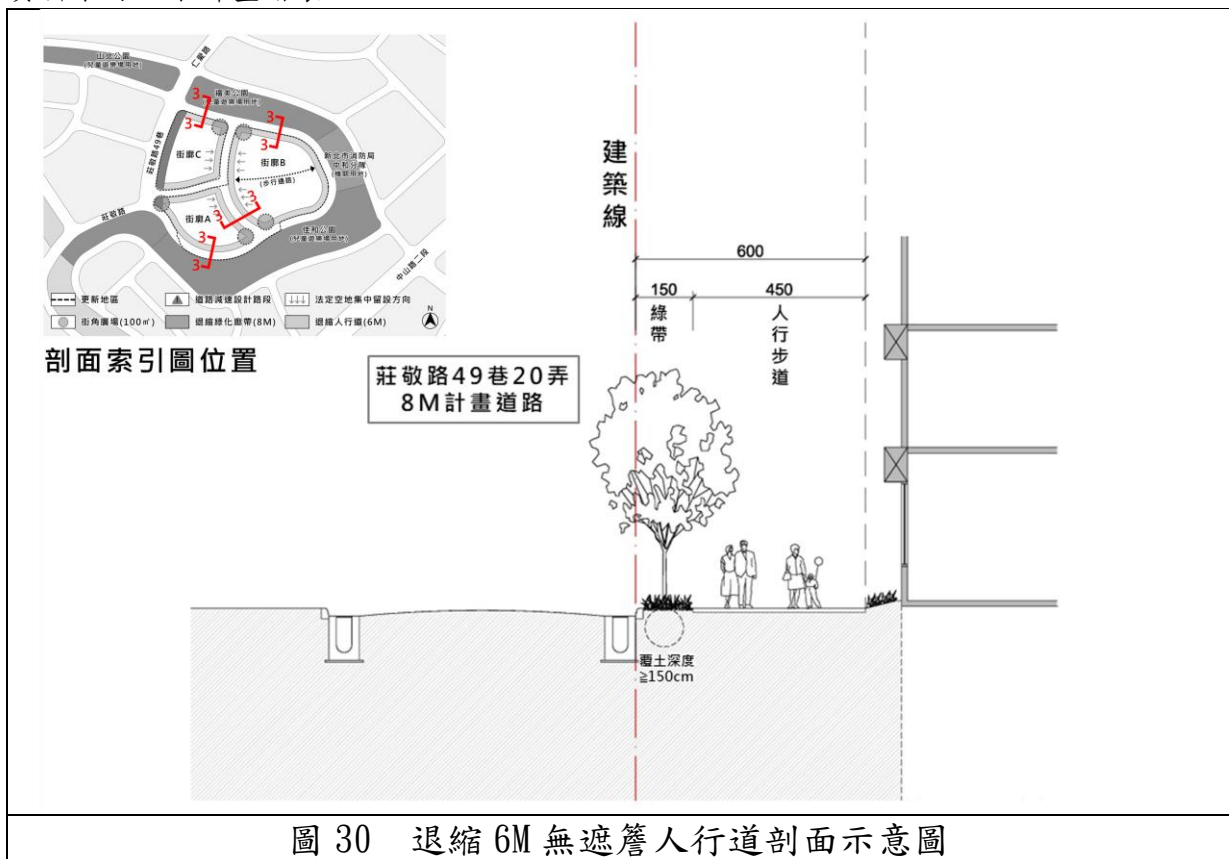


圖 28 B街廓4M步行通路剖面示意圖

資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

陸、劃定之必要性與預期效益

一、創造公辦都更示範效益，驅動大面積都市更新契機

本更新地區土地面積達 16,800.03 平方公尺，包含 345 戶私有建築及原祥和山莊閒置宿舍，透過政府主導之公辦都市更新，採取大規模整體開發策略，有效排除私有土地零星開發之局限，落實 TOD 發展目標，藉由跨街廓整體規劃，優化建築配置及開放空間設置，解決土地無法有效利用之課題，構築公辦都更都市再生示範個案，帶動周邊老舊社區更新動能。

二、響應中央住宅政策，實踐社會責任

本更新地區配合中央住宅政策將提供一定比例予多元族群居住，藉以優化區域住宅供需結構，具體實踐社會照護目標，充分發揮都市更新之公益價值與社會責任。

三、建構安全宜居環境，創造人本友善空間

現況建物多為屋齡 40 年以上之步登公寓，缺乏電梯設備及法定停車空間，且受限於早期街廓規劃，區內私設巷道狹小且建物棟距不足，難以因應高齡化需求並潛藏都市防救災風險，亟需透過都市更新改善居住安全與品質。更新後除拆除原祥和山莊圍牆以消弭治安死角外，並透過人行道留設及開放空間規劃，結合多層次植栽，形塑具微氣候調節機能之綠意廊道，進而創造人本友善步行體驗，藉此引導民眾提高綠色運具使用率，藉以調節都市微氣候及落實都市低碳降溫效益，打造高品質的安全宜居環境。

四、協助開闢計畫道路

透過都市更新協助區內計畫道路興闢，並針對人行步道與自行車道進行整體規劃，鏈結鄰近藍綠帶及通勤學動線，建立人本交通環境。

柒、都市計畫檢討構想

本更新地區土地使用皆維持原使用為第三種住宅區及道路用地，無涉及都市計畫變更。

捌、財務計畫概要

一、投資經費估算

本更新地區投資經費依「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」估算其更新開發成本。

二、經費來源及籌措方式

本更新地區之都市更新處理方式為「重建」，並採權利變換方式實施。財務支應部分，將由實施者(出資人)負責提供資金並支應更新事業所需之全部成本。

玖、開發實施構想

一、開發規劃方案

(一)更新單元劃設原則

本更新地區以全區整體規劃開發為原則，以發揮策略性更新地區之規模效益，惟考量都市更新事業整合情形，更新單元範圍得適度調整，並應符合新北市都市更新單元劃定基準規定。

(二)都市更新實施主體

依「都市更新條例」第 12 條第 1 項，新北市政府得自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，或同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

(三)都市更新實施方式

本更新地區之都市更新處理方式為「重建」，全區範圍擬採權利變換方式實施，有關費用依都市更新條例相關規定辦理。

(四)拆遷安置構想

本更新地區依「都市更新條例」第 57 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款、24 條、25 條等規定，提供拆遷補償與拆遷安置費及依實際進度辦理拆遷安置等相關事宜。

(五)公共設施興闢構想

1. 交通系統

協助本更新地區計畫道路開闢，計畫道路應以都市更新條例第 51 條規定之公有土地優先抵充或權利變換方式取得產權，併同都市更新事業完成開闢、捐贈等程序，另私有部分得依都市更新條例第 66 條或都市更新建築容積獎勵辦法規定辦理。

2. 公益設施

為配合新北市政府政策，填補公共服務機能，將依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條等相關規定，提供社會福利設施或其他公益設施。

申請都市更新建築容積獎勵額度以不低於基準容積之 2% 為原則核算，實際獎勵額度將依事業計畫之捐贈面積與審核結果為

準。公益設施空間配置將採取彈性化策略，配合整體建築規劃與服務動線，評估採集中設置或分散配置於不同建築物。

二、可爭取之容積獎勵值

本更新地區得視都市更新事業需要，依「都市更新條例」第 65 條、「都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請相關容積獎勵；另因本更新地區位於 110 年 10 月 3 日公告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）都更第一箭計畫擴大範圍內，得依相關規範申請該項增額容積。

本更新地區申請之獎勵容積、增額容積及容積移轉後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地 0.5 倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第 85 條所訂施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

拾、計畫年期及實施進度構想

本計畫範圍辦理都市更新事業及權利變換計畫作業時程約 2 年、實施都市更新事業約 4 年，開發時程共計約 6 年，惟實際進度將依都市更新審議程序及施工期間之天候、地質等不可抗力因素滾動式檢討。

拾壹、其他應表明事項

- 一、本更新地區開闢計畫道路、廣場、留設開放空間、無遮簷人行步道或騎樓退縮及公益設施，適用「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」及「都市計畫法新北市施行細則」等獎勵規範。

二、考量實務執行，有關實質再發展概要章節內容，倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者或本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。

三、本更新地區表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果及地籍謄本登記面積為準。

四、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

附錄一：113 年 6 月 28 日地主說明會會議紀錄

「新北市中和區祥和山莊都市更新案」

鄰地參與意願徵詢說明會會議紀錄

壹、會議時間：民國 113 年 6 月 28 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、開會地點：新北市中和區莊敬路 49 巷 29 弄 2 號（山北市民活動中心）

參、主持人：洪副主任雙臨

紀錄：彭琬媛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

伍、主持人開場致詞：

謝謝今日各位冒雨前來參加本次說明會，本中心為受內政部監督之行政法人，成立目的主要為興建社會住宅及辦理國有地公辦都更，原海軍祥和山莊土地範圍已報行政院辦理公辦都更，今日主要是想徵詢各位地主共同參與公辦都更之意願。以下針對今天的簡報內容進行說明。

陸、簡報：（略）

柒、所有權人提問：（依提問人順序）

一、魏○○（莊敬路 34 號四樓）：

（一）請問簡報中本案停車位數量大約只有總戶數 7 成，原因為何？

（二）假設更新後可分得 1,800 萬元，除以 2 樓以上均價 60.3 萬元/坪，可分得之 30 坪為產權坪還是室內坪？

（三）目前預估的 2 樓以上均價為 60.3 萬元/坪，請問以中心的經驗是否能概估 115 年招商時的物價指數以及房價波動大概會是多少價格？

（四）地主選配價值假設為 1,800 萬元，以目前預估價格 2 樓以上均價為 60.3 萬元/坪，預估地主可增購多少坪數？

(五) 本案開發是否會訂定耐震係數？

國家住都中心回覆：

- (一) 目前僅為初步建築模擬並符合本案法定車位設置數量，未來實際設置車位數將再評估私地主選配意願，並依出資人設計方案以及事業計畫及權利變換計畫(下稱事權計畫)核定為準。
- (二) 60.3 萬元/坪為 2 樓以上住宅銷售均價，故以此試算可選配坪數為產權坪(需另扣除 1 車位均價 268 萬元/席)。
- (三) 本次預估 2 樓以上均價為 60.3 萬元/坪，為 113 年預估之市場行情，依預估進度將於 116 年事權計畫報核前 6 個月為估價基準日，屆時將由估價師依當時市場行情重新估價，並更新地主更新後應分配權利價值後辦理地主選配。此外，事權計畫報核後新北市都市更新審議委員將依法檢討建築規劃及估價之合理性，因此地主更新後應分配權利價值將依事權計畫核定為準。
- (四) 一般來說增購價值上限為地主更新後應分配權利價值 10%為限。
- (五) 本案將依現行建築技術規則之規定興建，不會再另外要求耐震係數，此外，本中心辦理之公辦都更案皆要求採耐震設計並取得耐震設計標章。

二、楊○○(莊敬路 49 巷 20 弄 50 號 4 樓)：

- (一) 本案綠建築設計等級為何?容積獎勵上限是否為 50%?
- (二) 請問是否能幫我們試算現在住的一坪以後能換多少?因為計算公式太過專業，是否能提供具體的數據較能讓大家理解?
- (三) 地主同意比例要多少才能參加本次的公辦都更?
- (四) 若有不同意戶是否有現金補償?
- (五) 本案目前規劃公設比多少?

國家住都中心回覆：

- (一) 本中心通案基本標準為綠建築銀級(容積獎勵 6%)、智慧建築銀級(容積獎勵 6%)並採建築耐震設計(容積獎勵 10%)。本案建築容積獎勵上限為 50%，前述三項容積獎勵皆已包含於 50%內。
- (二) 目前僅為初步模擬方案，實際地主更新後應分配權利價值將依新北市政府事權計畫核定為準，若地主想了解目前模擬方案可選配坪數，可依本中心發放給地主的個人小卡-更新後應分配權利價值(D)欄位中之金額，為目前模擬方案地主更新後應分配價值，扣除簡報第 12 頁更新後車位均價 268 萬元/席，再除以預估 2 樓以上住宅均價 60.3 萬元/坪，試算各位地主可選配更新後產權坪數。因 60.3 萬元/坪為 2 樓以上平均價格，若想要更新後選配坪數較大，則以地主更新後應分配權利價值 10%上限繳納差額價金，或往低樓層單價較低之戶型選配，反之亦然，依各位地主選配需求影響可選配之坪數。
- (三) 本案將採公開評選徵求出資人之模式辦理，因鄰地地主較多，若不同意比例過高，將會影響出資人投資意願，故為減少本案風險及不確定性，地主同意比例以 90%為原則，才會確認納入更新事業計畫範圍，本中心亦會依參與意願調整更新事業計畫範圍，且劃定更新單元亦需經新北市都市更新審議委員會審議評估其範圍之合理性。
- (四) 不願參與都更者，欲領取現金，得依都市更新條例 52 條，於事權計畫核定後領取更新前補償金。
- (五) 市場上住宅產品公設比大約為 35%，大陳義胞各更新單元約為 29%~32%，目前本中心模擬建築方案公設比為 32%，包含電梯、逃生梯間、梯廳、管委會空間及地下垃圾回收室等，公設過小將影響更新後居住品質及產權坪數，亦將影響市場價格，銷售也較困難。

三、陳○○(49 巷 20 弄 36 號 3 樓)

- (一) 本案容積獎勵最高只能申請 50%，但永和大陳義胞單元二容積獎勵為 221.05%(容積獎勵申請比例為 121.05%)，為何可以申請到這個比例？
- (二) 是否整合面積越大，獎勵就越多？

國家住都中心回覆：

- (一) 早期永和大陳義胞為 99 年新北市政府依據當年都市更新條例第八條以及都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條，將其列為更新地區並指定為「策略性再開發地區」，容積獎勵上限為 100%。現行都市更新條例則為第八條劃定「策略性更新地區」，須符合下列情形之一，1. 位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內，2. 位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區，3. 基於都市防災必要需整體辦理都市更新，4. 其他配合重大發展建設需要辦理都市更新，且更新單元面積達一萬平方公尺以上，其容積獎勵上限方可放寬至各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，其為放寬容積獎勵上限，非直接給予容積獎勵，故仍須依容積獎勵規定逐項檢討適用性方可確認總獎勵額度。更新地區劃定屬新北市政府之權責，至今新北市僅四案被劃定為策略性更新地區或策略性再開發地區。本次整合範圍涵蓋東西兩側鄰地面積約計 8,793 平方公尺，若達到一萬平方公尺需往北整合中和新城，經初步檢視本案條件未符合都市更新條例第八條規定，故本案以容積獎勵上限 50%進行估算。
- (二) 都市更新容積獎勵辦法有依都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，可給予容積獎勵之規定，依目前徵詢參與意願範圍核算，該項容積獎勵預估為 22.9%，惟因整體容積獎勵合計已達上限 50%，除非本案能劃定為策略性更新地區，

且更新單元面積達一萬平方公尺以上，容積獎勵上限方能提高為 100%，
整合面積擴大方可完全反映至容積獎勵上。

四、辛○○(32 巷 7 號 1 樓)

- (一) 請問是否我們有足夠的資金就可以和建商合建，這樣子我們拿到的坪數就會比較多？

國家住都中心回覆：

- (一) 本次舉辦說明會僅地主意願徵詢，不會強制地主一定要參與公辦都更，若地主想自行找建商合建本中心亦尊重民眾選擇，若意願徵詢最終地主未有參與公辦都更意願，則本中心將以中心持有土地範圍進行都更。本中心為受內政部監督的行政法人機構，係以都市更新權利變換方式辦理公辦都更，亦不會參與建商開發之都更或合建案。

五、沈○○(49 巷 20 弄 40 號 4 樓)

- (一) 請問簡報中 60.3 萬元/坪是成本價還是銷售價？
(二) 請問簡報預估規劃 20 樓是否為法規規定最高之容積率、樓層與建蔽率？
(三) 本案目前規劃建築結構為何？
(四) 請問若參與公辦都更，成本是否就依現在預估值固定不會再變動？

國家住都中心回覆：

- (一) 簡報第 12 頁預估之 60.3 萬元/坪為 2 樓以上住宅平均銷售價。
(二) 本次規劃方案預估為地上 20 樓已將可興建容積用完，包含目前法規最高可申請容積獎勵 50%，且建蔽率亦於法規規定 50%以內。
(三) 本案本中心目前規劃為鋼筋混凝土結構(RC)。
(四) 本案採公辦都更以權利變換方式實施，開發成本係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表規定提列，後續應以事

權計畫核定為準。

六、蔡○○(49 巷 20 弄 44 號 5 樓)

- (一) 請問假設地主可分得 2,000 萬元，但建商卻沒有設計符合 2,000 萬元價值坪數的房型，導致地主無法選配或是要拿更多錢來買房子，是否會有這種狀況？
- (二) 前面講過可以多選 10%是選配面積再多 10%，還是價值多 10%？
- (三) 選配價值依中心假設為 2,200 萬元，最後選配之面積會不會只有 20 坪室內坪，然後公設再另外扣？
- (四) 會不會突然有其他建設公司進來整合並簽署同意書？

國家住都中心回覆：

- (一) 依據過去作業經驗，本中心於正式招商前會做一次選屋意願調查，統計私地主的需求，並依地主預估可選配坪數進行房型統計，再將需求意願統整納入招商規定，盡量符合地主選配需求。
- (二) 增購上限為地主更新後應分配權利價值 10%，假設地主更新後應分配權利價值為 2,000 萬元，則增購 10%後為 2,200 萬元。
- (三) 若地主應分配價值為 2,200 萬元，是選配更新後產權坪包含公設以及車位，且地主選配之樓層、房型，亦將影響實際分回坪數。
- (四) 本中心無法預測是否會有建設公司進場整合，若地主想要與建商合建我們皆尊重地主之選擇，但本中心土地皆須以都市更新權利變換方式實施，且透過公辦都更由委員評選出出資人(建商)，不會與建商私下合建。

七、福美里梁迪文里長

因今天下午下雨，有收到很多民眾反映雨勢太大無法出門，希望國家住都中心可以再加開一場說明會，讓沒能參與到的人也能來瞭解。

捌、結論：

- 一、謝謝各位地主之參加本次說明會，本次會中發放的「公辦都更意願調查表」，請大家能填寫並以所附之回郵信封寄回，以利了解大家參與意願。
- 二、有關里長反映因大雨未能參加地主之建議，後續會對本次未出席之地主再加開一場說明會，因說明內容皆一致，原則以通知未出席者為主。說明會到此結束，謝謝大家今天的參與。

散會 16:30

©113 年 6 月 28 日地主說明會會議照片



附錄二：113 年 7 月 26 日地主說明會會議紀錄

「新北市中和區祥和山莊都市更新案」

鄰地參與意願徵詢說明會會議紀錄

壹、會議時間：民國 113 年 7 月 26 日（星期五）上午 11 時 00 分

貳、開會地點：新北市中和區莊敬路 49 巷 29 弄 2 號（山北市民活動中心）

參、主持人：洪副主任雙臨

紀錄：彭琬媛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

伍、主持人開場致詞：

謝謝各位今日出席，原說明會已於 6/26 日辦理完成，但因當日雨勢過大，經里長反映部分民眾因雨勢無法出席，本中心同意再加開一場說明會，因說明內容與前次一致，原則以通知前次會議未出席者為主。本中心為內政部監督之行政法人，成立目的主要為興建社會住宅及辦理國有地公辦都更，原海軍祥和山莊土地範圍已報行政院辦理公辦都更，非興建社會住宅，今日主要是想徵詢各位地主共同參與公辦都更之意願。以下針對今天的簡報內容進行說明。

陸、簡報：（略）

柒、所有權人提問：（依提問人順序）

一、李○○（莊敬路 32 巷 1 號）：

（一）請問每個月的租金補貼金額大家都一樣嗎？

國家住都中心回覆：

（一）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表（下稱新北市都市更新共同負擔提列總表）係以地主所持有合法建物坪數，

由估價師依周邊住宅租金水準及都更安置期間估算每坪/月應補貼之租金，因各所有權人合法建物面積略有不同，故租金補貼亦有差別，實際租金補貼金額應以事業計畫及權利變換計畫(下稱事權計畫)核定為準。

二、張○○(莊敬路 49 巷 20 弄 28 號 3 樓)：

- (一) 建商規劃的坪數與地主可以選配的坪數會不會差異很大？
- (二) 地主多選配的坪數找補價格如何計算？

國家住都中心回覆：

- (一) 於正式招商前，本中心將依現階段模擬之地主應分配權利價值進行選屋意願調查，並依地主預估可選配坪數進行房型統計，再將需求意願統整納入招商規定，由出資人(建商)依據招商文件設計需求提出建築方案，盡量符合地主選配需求。
- (二) 有關找補金額係依事權計畫報核前 6 個月為估價基準日，屆時將由估價師依當時市場行情估價，計算各地主更新後應分配權利價值，各地主再依不同需求選配房地及車位，不同樓層及區位皆有不同價值，地主選配之房地產權價值與應分配權利價值有差異時，將辦理差額找補。

三、蘇○○(莊敬路 49 巷 20 弄 36 號 4 樓)：

- (一) 現在你們預估住宅平均單價為 60.3 萬/坪是用現在的市場價格評估，以後都更後蓋完房子可能變成 70~80 萬/坪，以後地主分回或再買坪數可能縮小？
- (二) 附近周邊房價不止 60.3 萬/坪，預估的價格是否偏低？

國家住都中心回覆：

- (一) 如前述所說明，目前預估住宅平均單價為 60.3 萬/坪僅供前期規劃參考，未來將依事權計畫報核前 6 個月之市場價格做為地主分回或買回

坪數的估價基準，估算地主應分配權利價值與更新後各戶產權價值後辦理選配，並經新北市都市更新審議委員會審議核定後開工興建，非以更新後興建完成之市場價格讓地主選配與找補。。

- (二) 目前預估住宅平均單價 60.3 萬/坪，是本中心請專業估價師依 113 年市場行情預估之 2~20 樓平均價格，後續事權計畫報核前將委託三家專業估價師評估，擇定對地主最有利之估價師為領銜，屆時將依該價格作為權利變換及找補價值之基礎。

四、歐陽○(莊敬路 34 號 3 樓)：

- (一) 請問未來可以多選一間嗎?且多買的價格是更新後未來的價格嗎?
- (二) 更新後有公設且扣掉公設面積後室內面積縮小，若只能多選 10%價值，這樣子也選不回原室內面積，是否會有其他方案給地主選擇?

國家住都中心回覆：

- (一) 未來於地主選配階段將訂定選配原則，原則上增購上限為地主更新後應分配權利價值 10%，假設地主更新後應分配權利價值為 2,000 萬元，則增購 10%後為 2,200 萬元，多買價格均為事權計畫報核前 6 個月內估價數值，最後將依事權計畫核定為準。
- (二) 出資人(建商)負擔共同負擔成本(興建成本)，換取更新後之房地，於市場中銷售獲取利潤，故超額選配過多恐影響出資人(建商)投資意願，如後續確認納入範圍，將於招商前再與地主研議地主選配原則與招商條件。

捌、結論：

- 一、 考量劃定更新地區可增加容積獎勵，對地主有正面助益，本案後續將納入鄰地提送新北市政府劃定更新地區，並於計畫內保留自辦及公辦都市更新之彈性，並依各位地主意願確定公辦範圍實施更新事業。
- 二、 本次會中發放的「公辦都更意願調查表」，請大家於8月31日意願調查截止前填寫完成，並以所附之回郵信封寄回，以利了解大家參與意願，若還有任何問題，歡迎大家與本案承辦聯繫。

散會 12:00

©113 年 7 月 26 日地主說明會會議照片



附件三：114 年 6 月 6 日地主說明會會議紀錄

「新北市中和區祥和山莊公辦都市更新案」

莊敬段 76 地號等 14 筆土地(A2 區)及莊敬段 58 地號等 13 筆土地(B2 區)

所有權人第三次選配意願調查說明會會議紀錄

壹、會議時間：民國 114 年 6 月 6 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、開會地點：新北市中和區莊敬路 49 巷 29 弄 2 號（山北市民活動中心）

參、主持人：洪副主任雙臨

紀錄：蔡明真、彭琬媛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

伍、主持人開場致詞：

謝謝今日各位前來參加本次說明會，距離上次辦理說明會迄今已過了一年，過去這一年，本中心已拜會新北市城鄉局，其承諾將支持本案之推動，惟辦理都市更新，需位於新北市政府劃定之都市更新地區內，本案因尚未劃定為都市更新地區，本中心為協助辦理劃定作業，已於 4 月提報內部董事會及內政部同意辦理，另因北側中和新城屋齡已逾 45 年，社區主委亦向本中心表達參與都更之意願，故本中心將福美公園及佳和公園所環繞之住宅區一併納入更新地區，並於今年 5 月將劃定更新地區及更新計畫書提送新北市政府審查，期望於 114 年底可劃定完成，另考量中和新城所有權人人數約有 4 百多人，後續將以分期分區方式辦理更新。

本次說明會主要考量地主停車需求，調整建築模擬方案為一戶一車位，多開挖一層地下室來滿足地主選配，另因近期房價上漲，本次預估地主更新後應分配權利價值亦有增加，期望可增加誘因提高參與意願。本案預定於 114 年底確認公辦都更範圍，於 115 年公開招商，為使出資人(建商)可設計符合地主需求之房型與設計規劃，因此辦理本次選配意願調查，請地主表達更新

後選配之需求，後續統計之結果將召開說明會與各位地主報告，並將地主需求納入招商文件中，以下針對今天的簡報內容進行說明。

陸、簡報：(略)

柒、所有權人提問：(依提問人順序)

一、魏○○(莊敬路 34 號四樓)：

- (一) 請問若 114 年 9 月 1 日截止日時，A2 區同意比例仍為 81%，是否還可以共同參與公辦都更？
- (二) 113 年開完說明會後，是否有接觸剩餘尚未同意之地主？
- (三) 如果於 114 年 9 月 1 日同意比例未達九成，是否就不會納入範圍？
- (四) 若更新後應分配權利價值為 2,800 萬元，增購 10%後可選配 3,080 萬元之房型(含車位)，但目前規劃房型 35 坪三房(含車位)價值為 2,941 萬元，45 坪三房(含車位)價值為 3,306 萬元，不是過小就是超過可選配價值，是否可設計剛好符合選配價值之房型(含車位)？
- (五) 是否會找三家建設公司來投標，剛才好像有提到已有建設公司來接觸？

國家住都中心回覆：

- (一) 考量地主同意比例將影響出資人(建商)投標意願，本中心過往案例為九成同意比為招商啟動要件，另亦考量尚未同意戶是否僅是針對都市更新仍有疑慮或為觀望態度，並非堅決反對參與更新，亦將地主整合狀況納入綜合考量，最終才會確認公辦都更範圍。
- (二) 本中心亦將每次開會資料寄給尚未同意參與更新之地主，且資料皆已領取，部分經溝通後仍未表態，部分地主則仍不願意與本中心接觸，於 114 年底確認公辦都更範圍前，本中心同仁會逐戶拜訪了解其尚未同意原因，盡最大努力進行整合，後續亦會將整合結果與各位地主說

明。

- (三) 若地主意願僅八成，出資人(建商)考量尚未同意戶過多，開發時程延長，恐使投標意願降低，若本案流標則第二次招商條件將不利於全體地主，本中心招商範圍亦需提報內部董事會同意，考量距114年底確認公辦都更範圍尚有半年時間，故現階段本中心仍會盡力與尚未同意之地主溝通，使同意比例提升至九成以上，若各位地主知道尚未同意戶之疑問，也可與本中心聯繫，本中心同仁將至現場與各位地主做說明，期望可將祥和山莊東西兩側鄰地皆納入本次公辦都更招商範圍。
- (四) 本次初步以選配房地及車位價值不超過更新後應分配權利價值 110%為原則，各位仍可寫下您們的需求，如敘明期望選配剛好符合地主應分配權利價值之坪數(含車位)，或希望選較小坪數，想領取多少現金回來等想法，後續本中心將統整地主需求後與地主共同研議選配原則，並將地主需求與選配意願統整後納入招商文件，惟未來房型設計仍會考量建築限制，無法完全符合所有地主可分配之坪數，本次會議房型屬模擬階段，後續仍會依出資人(建商)得標後之建築設計方案與事權計畫報核前半年之估價為準，地主更新後應分配權利價值仍會變動，目前模擬方案僅供地主了解房型需求與找補概念。
- (五) 本中心公開招商並無需三家出資人(建商)投標之規定，且目前沒有與任何出資人(建商)進行接觸，後續出資人(建商)會依個案招商條件與地主同意比例，評估投標意願。

二、黃○○(莊敬路49巷20弄36號三樓)：

- (一) 若後續招商範圍納入北側中和新城範圍，是否可以劃定為策略性都市更新地區，如永和大陳義胞，容積獎勵上限即為100%，而非本案容積獎勵為50%？

國家住都中心回覆：

- (一) 早期永和大陳義胞為 99 年新北市政府考量其鄰近水岸及歷史發展脈絡，依當年都市更新條例第 8 條以及都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條，將其列為更新地區並指定為「策略性再開發地區」，容積獎勵上限為 100%。現行都市更新條例則為第 8 條劃定「策略性更新地區」，其劃定須經新北市政府及新北市都市計畫委員會審議同意，並須符合下列情形之一，1. 位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內，2. 位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區，3. 基於都市防災必要需整體辦理都市更新，4. 其他配合重大發展建設需要辦理都市更新，且更新單元面積須達一萬平方公尺以上，本案檢視非屬上述條件外，也非符合面積標準即可劃定為策略性更新地區。

本次整合範圍涵蓋東西兩側鄰地面積約計 8,793 平方公尺，若達到一萬平方公尺需往北整合至中和新城，惟中和新城含既有巷道所有權人數眾多約計 490 人，依本中心過去辦理經驗，整合難度提高且延長開發時程，目前規劃是以分期分區方式辦理更新。

三、葉○○(莊敬路 32 巷 7 號三樓)

- (一) 完成選配後是否還可以進行「客變」？

國家住都中心回覆：

- (一) 「客變」為客戶變更設計，如格局之調整，本中心都市更新案與一般建案相同，皆會有一次「客變」申請，並將該規定納入招商文件，目前僅模擬選配階段，未來於正式招商地主選配完成後，將於興建期指定時間辦理申請。

四、楊○○(莊敬路 38 巷 1 號)

- (一) 為一樓的住戶，因過去曾經有進行汗水地下化工程徵收部分房屋，故

後續建物坪數好像有減損，想詢問文件一上所有權人建物謄本之數字

是否正確？另外數據來源為何？是否可以請中心幫忙確認。

國家住都中心回覆：

（一）本案所有權人若有建物謄本面積疑義，請再與本中心聯絡確認。有關

楊先生之問題，會後請同仁與您留下資訊，再與查詢回復。

五、葉○○(莊敬路 49 巷 20 弄 44 號四樓)

（一）想詢問簡報上房型價格是否已經包含車位？

（二）是否選配一戶就需要購買一個車位？

國家住都中心回覆：

（一）目前房型價格皆包含一車位價格。

（二）有關選配原則一戶一車位，考量市場上兩房型或三房型皆會配有一個

車位，故本次模擬選配暫以一戶一車位為原則，惟目前為意願調查階

段，主要係蒐集地主選配之想法，若地主確認更新後無車位之需求，

可將意見寫入問卷，本中心將於統整大家的意見後再次召開說明會，

與地主共同訂定選配原則。

捌、結論：

一、地主後續若有任何問題皆可將問題統整起來與本中心連繫，中心同仁可

至現場與各位地主說明，讓地主皆可充分了解更新內容，以利後續招商

作業之推動。

二、本次會中發放的「選配意願調查表」，請大家於 9 月 1 日前填寫完成並

以所附之回郵信封寄回，尚未繳交「參與公辦都更意願調查表」之地主

也請一併回傳，謝謝大家今天的參與。

散會 16:30

◎114 年 6 月 6 日地主說明會會議照片



附件四：114 年 8 月 8 日地主說明會會議紀錄

「新北市中和區祥和山莊公辦都市更新案」

莊敬段 36 地號等 3 筆土地(B3 區)與 32 地號等 14 筆土地(C 區)

所有權人參與意願徵詢說明會會議紀錄

壹、會議時間：民國 114 年 8 月 8 日（星期五）上午 10 時與下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市中和區莊敬路 49 巷 29 弄 2 號（山北市民活動中心）

參、主持人：洪副主任雙臨

紀錄：蔡明真、彭琬媛

肆、出席單位及人員：（略）

伍、主持人及里長開場致詞：

一、主持人致詞

謝謝今日各位前來參加本次說明會，本中心為內政部監督之行政法人，成立目的主要為興建社會住宅及辦理國有地公辦都更，中和新城南側原為海軍祥和山莊，該範圍已報行政院同意由本中心辦理公辦都更。

因中和新城社區主委主動向本中心表達參與都更之意願，請中心協助納入公辦都更評估，本中心考量中和新城屋齡已逾 45 年，且本區環境綠帶環繞，未來若將整區進行都更開發，可改善周邊整體環境，創造更寬敞的開放空間，因此才辦理這場說明會徵詢各位參與更新之意願，考量中和新城範圍過大且人數眾多，因此將中和新城分為兩區(B3 與 C 區)，辦理上下午兩場地主說明會，在此說明。

辦理公辦都更實施者為本中心，意思就是從案子一開始到交屋給地主為止都由本中心來做監督管理，控管全案可順利進行，由中心找出資人(建商)

來出資興建，後續地主有任何問題都可以向本中心諮詢，本次辦理目的僅為詢問地主意願，不會強迫大家一定要參與，在確認各位的意願後才會進行下一階段的都更作業，本中心透過公開招商要求出資人(建商)的財務能力與興建實績，帮大家篩選有施工經驗與財務穩健的出資人(建商)，公開招商亦設有競標機制，讓出資人(建商)讓例降低共同負擔費用(即為降低全案都更開發成本)，讓利費用由地主一同分享，且針對施工管理部分，本中心將委託專業建築管理單位進行全案營建管理，並要求出資人(建商)將全案興建資金辦理信託，將資金專款專用，保證各位地主權益。本中心成立至今已 7 年，簽約案件共計 14 件，徵求到的出資人都是市場較大型的出資人(建商)，係因本中心負責地主整合且取得較高的同意比，出資人(建商)覺得整合與開發期程縮短，降低出資人(建商)前期投入成本，較能吸引出資人(建商)投標，執行的過程中梁里長亦給予本中心很多協助，我們請里長上台講幾句話。

二、福美里梁迪文里長致詞：

各位鄉親大家好，我本人也是中和新城住戶，去年國家住都進行祥和山莊鄰地都更意願徵詢時，我就找到牛主委溝通是否請國家住都將中和新城一起納入公辦都更範圍，社區想要都更這個想法已經很久了，站在里長的立場來說，福美里 90%都是老舊建物，有電梯的華廈也都 20 年左右，雖然都更方式我們也可以選擇地主自主都更、委建或合建，但都需要懂都更的人來執行，但社區內懂的人不多，且委建亦需要住戶扛財務與資金風險，因此若沒有把握這次機會，下次社區要再都更難度會更高，希望大家可以踴躍參與，我們沒有要把所有風險都讓政府扛，但至少國家住都可以幫我們做把關，當初因 49 巷 10 弄(既有巷)產權問題，導致所有權人約有 350 人，若我們現住戶參與意願高，我相信問題都可以解決，希望本社區能一起辦理都更，期待幾年

後有大家能入住全新的社區。

陸、簡報：(略)

柒、所有權人提問：(依提問人順序)

一、何○○(B3區-莊敬路49巷10弄24號五樓)：

- (一) 房屋面積每棟一樓與五樓建坪與權狀坪不同，要如何計算？
- (二) 現在各戶公設比只有0.5坪，更新後公設比為何？是否影響住戶權益。
- (三) 畸零地(有權狀)如何處理？
- (四) 舉例已完成或正在都更的案例供大家參考？
- (五) 都更程序中若繼承人繼承或是轉賣要如何處理，要和誰申請？

國家住都中心回覆：

- (一) 估價師依據地主合法土地及建物謄本登載面積，計算地主更新前土地權利價值比例、拆遷補償費及租金安置費。
- (二) 本中心模擬建築方案公設比為34%，包含電梯、逃生梯間、梯廳、管委會空間及地下垃圾回收室等，符合現有建築相關法令檢討，後續更新後價值計算及未來市場交易皆以包含公設之產權面積計算，另全案公共設施比例與更新後居住品質相關，後續亦會將公設比條件納入招商文件規範。
- (三) 畸零地部分為簡報第8頁指的共有土地(約350人持分，包含37、39、45、45-1與20弄12號1樓辦公室)，倘B3與C區單獨開發，該區共有部分將無法計入另一區持有土地權利價值，故本次說明會暫不納入上述共有部分5筆地號土地權利價值，後續俟確認更新事業開發範圍，再行依範圍核算更新前土地權利價值。
- (四) 今日簡報第4頁已提供本中心簽約案件與得標之出資人(建商)，多為

市場大型的建設公司，本中心案件可吸引出資人(建商)投標之原因，因本中心前期投入私地主整合，凝聚共識後再招商，讓出資人(建商)投標後案件可以如期進行，增加出資人(建商)投標意願，本案為中心唯一全私有土地之公辦都更案，希望大家能一同參與。

- (五) 都市更新權利變換期間，倘相關權利人有變更，將由繼受人或買方繼受更新相關權利，相關變更登記程序應洽地政機關辦理，惟因都市更新權利變換計畫核定後，將依計畫內容由實施者列冊送請主管機關進行囑託登記，故請所有權人變更應通知實施者(本中心)以利相關計畫執行。

二、黃○○(B3 區-莊敬路 49 巷 10 弄 13 號三樓)

- (一) 本案容積獎勵是否有再提高的機會？
(二) 權利變換時程為何？

國家住都中心回覆：

- (一) 本案預估申請容積獎勵已達法定上限 50%。
(二) 本案預估最快 115 年公開徵求出資人(建商)，116 年事業計畫及權利變換計畫(下稱事權計畫)報核，117 年事權計畫核定後通知搬遷，122 年完工點交給地主。

三、趙○○(B3 區-莊敬路 49 巷 20 弄 14 號三樓)

- (一) 更新後房子未來我們要買一坪要花多少錢？

國家住都中心回覆：

- (一) 參與都更地主不用先付錢，係由出資人(建商)支付全案開發成本，我們稱為共同負擔費用，地主提供土地參與更新，更新後的房地折價抵付給出資人(建商)來支付開發成本，舉例來說本案目前預估更新後總價值為 126.72 億元，但共同負擔費用為 59.13 億元，我們無法支付

59.13 億元的現金給出資人(建商)，因此我們拿更新後價值 59.13 億元的房地與車位抵付給出資人(建商)，剩餘價值 67.59 億元的房地與車位才由所有地主分回，地主分回總價值 67.59 億元乘上我們發放給大家個人小卡中更新前土地權利價值比例，算出來的結果就是每位地主可以選配更新後房子與車位之總價值，若地主想要多買一般來說增購價值上限為地主更新後應分配權利價值 10%為限，依預估進度將於事權計畫報核前 6 個月為估價基準日，屆時將由估價師依當時市場行情重新估價，並更新地主更新後應分配權利價值後辦理地主選配。此外，事權計畫報核後新北市都市更新審議委員將依法檢討建築規劃及估價之合理性，因此地主更新後應分配權利價值將依事權計畫核定為準。

四、韓○○(B3 區-莊敬路 20 弄 20 號 4 樓)

- (一) 若地主想要自掏腰包是否可以透過委建的方式？
- (二) 10 月 31 日為住都中心意願調查截止時間，若比例還差一點是否可以延長期限？

國家住都中心回覆：

- (一) 一般委建案，興建成本係由地主負擔，地主需要向銀行借款籌措興建資金，或是與出資人(建商)洽談將興建好的房子折抵給出資人(建商)，且委建每坪造價需與出資人(建商)協商，因利潤較低出資人(建商)一般不會同意委建，而權利變換方式地主不用先負擔開發費用，是由出資人(建商)負擔興建資金，地主是用更新後房地抵付出資人(建商)，更新後出資人(建商)銷售房地來換取已負擔之興建成本及獲取利潤，未來地主想多買，不會是用成本價和出資人(建商)買，是以事權計畫報核前估價師估算之更新後房價計算。

- (二) 本次會議訂於 10/31 前現住戶更新意願比若未達 75%，則本中心將停止後續都更作業，待同意比例到達後才會重新啟動，本案將視整合狀況考量是否納入 115 年祥和山莊公辦都更範圍。

五、李○○(B3 區-莊敬路 49 巷 20 弄 20 號)

- (一) 簡報第三頁我們拿到的小卡更新後應分配權利價值是否已經加入容積獎勵？
- (二) 都更程序中地主需要繳納之稅費為何？

國家住都中心回覆：

- (一) 地主更新後應分配權利價值已含容積獎勵 50%。
- (二) 都市更新程序中涉及相關稅費，包含土地增值稅、房地合一稅、房屋稅、地價稅及契稅等，且依都市更新條例相關規定依不同情境皆有減免稅捐措施，建議住戶可依實際需求洽稅捐稽徵機關確認，惟實際稅費仍需以稅捐稽徵機關課徵結果為準。

六、李○○(B3 區-莊敬路 49 巷 10 弄 18 號四樓)

- (一) 簡報第八頁個人小卡，這個更新後應分配權利價值(D)就是都更後地主可以支配之價值(類似消費卷的概念)，我們可以拿這個金額來選配更新後的房地與車位，以我家自己為例更新前大概 30 坪，更新後應分配權利價值大概 2,400 萬，扣除 247 萬，剩下 2,153 萬，除以 2 樓以上平均住宅單價 68 萬，大概能夠拿到產權坪 31 坪的房子，若再扣除公設比 35%，則室內面積僅剩 20 坪，權利變換是用更新後的價值來選配，不是用更新前面積多少更新後是幾倍來選，若以後我想要購買室內 30 坪，那我需要購買更新後產權面積 45 坪之產品，就有將近 15 坪的差額，大概要再花 1,020 萬和出資人(建商)買，社區長輩比較多，很多聽不懂權利變換用價值選配的概念，類似拿消費卷來選更新後的房子，

才會有外面建商直接是談原室內一坪換更新後室內幾坪的方案，當然剛住都中心也提到也歡迎住戶可以找建商來談，找到對住戶最好的方案，剛我只是想要做一個疑點的陳清。

國家住都中心回覆：

- (一) 目前給地主的個人小卡更新後應分配權利價值尚未定案，僅為保守預估(因尚未包含 350 人持分之共有五筆土地)須待更新範圍確認後才會重新試算，另地主試算的方案雖室內面積較更新前小，但更新後的房地亦可選配一個平面車位，且公開招商亦設有競標機制，讓出資人(建商)讓利降低共同負擔費用(即為降低全案都更開發成本)，讓利之金額由地主一同分享，此外 68 萬為 2 樓以上住宅均價，若均價為 10 樓，則越往低樓層選每坪銷售單價將會降低，可選配面積增加，這些都是等後續模擬選配階才會讓地主模擬，且差額價金找補金額係於使照取得後通知地主辦理接管時找補，地主不用擔心立刻要繳錢。

七、劉○○(B3 區-莊敬路 49 巷 10 弄 22 號五樓)

- (一) 畸零地因為當初過戶只登記給第一批承購戶，導致部分第二批買的沒過戶到公設的部分，有些住戶有畸零地權狀與沒有權狀的如何處理？
- (二) 各戶的價值是各戶談？這個社區當初買時有分士官、士兵與將官等級，購買的產權坪面積都不一樣，如將官大概 36 坪，分配的價值是如何計算？

國家住都中心回覆：

- (一) 畸零地部分為簡報第 8 頁指的共有土地(約 350 人持分，包含 37、39、45、45-1 與 20 弄 12 號 1 樓辦公室)，本次會議我們僅先通知現住戶，若現住戶都沒有意願，我們通知共有土地之非現住戶也無法單獨更新，因此本次開會目的希望現住戶意願比達 75%，再通知非現住戶，要處

理共有土地的問題，只能透過都更的方式辦理，其土地面積過小只能以現金補償方式分得更新前價值，現住戶的部分再確認範圍後，才會把共有土地範圍納入，地主更新後應分配權利價值會再提高。

- (二) 地主更新後應分配權利價值主要與地主合法土地謄本登載面積有關，不會因為當初承購身份與購買建物產權的坪數有差，而拆遷補償與租金補貼費則是依據合法建物謄本登載面積來估算。

八、章○○(B3 區-莊敬路 49 巷 10 弄 22 號五樓)

- (一) 現有所有權人沒有拿到共有部分公設的權狀，對於更新後有何損失。

國家住都中心回覆：

- (一) 都市更新係依地主合法土地與建物謄本登載面積為準，除非地主可辦理補登記，不然本中心無法憑空增加或移轉產權，共有土地之非現住戶亦屬合法土地所有權人，因此透過都市更新讓共有部分之非現住戶領取更新前補償金，使全區可完整開發，对大家來說才是最好的方案。

九、黃○○(B2 區-莊敬路 49 巷 20 弄 36 號三樓)：

- (一) TOD 容積獎勵最高可爭取 20~50%，規模達一公頃可以取得 30%容積獎勵，有沒有包含在內？
- (二) 台茂一城與大同新紀元也在中和附近為何可以蓋 32 樓？

國家住都中心回覆：

- (一) 本基地面積為 7,943 平方公尺，如簡報第 10 頁預估取得規模獎勵約為 24.7%，申請規模獎勵上限 30%，則面積須達 10,000 平方公尺，一般更新地區容積獎勵上限為 50%，即便本案規模獎勵沒有達 30%，可以透過申請如綠建築、智慧建築與耐震設計獎勵補足，目前本案預估已達容積獎勵 50%上限。
- (二) 早期永和大陳義胞為 99 年新北市政府考量其鄰近水岸及歷史發展脈

絡，依當年都市更新條例第 8 條以及都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條，將其列為更新地區並指定為「策略性再開發地區」，容積獎勵上限為 100%。現行都市更新條例則為第 8 條劃定「策略性更新地區」，其劃定須經新北市政府及新北市都市計畫委員會審議同意，並須符合下列情形之一，1. 位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內，2. 位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區，3. 基於都市防災必需整體辦理都市更新，4. 其他配合重大發展建設需要辦理都市更新，更新單元面積須達 1 萬平方公尺以上，且須符合「政府主導都市更新推動原則及推動手冊」訂定之劃定策略性評估指標，本中心與新北市更新處確認，本案指標分數未達難以劃定為策略性更新地區。

- (三) 經查大同新紀元為全公有土地之捷運聯合開發案，非屬都更案件無法參照；台茂一城為一般都更地區，非屬策略性更新地區，容積獎勵上限為 50%，但因該案基地臨 40 公尺計畫道路，符合新北市都更二箭 1.0 資格，可將基準容積 300%加給 20%為 360%，但須捐增加給比例 50%之公益設施與管理維護基金，惟本案臨路未達 20 公尺計畫道路且都更二箭 1.0 已於 110 年落日。此外，該案雖申請 TOD 增額容積與容積移轉各 20%，總容積獎勵上限達 90%，惟 TOD 增額容積與容積移轉皆為出資人(建商)以代金方式繳納，且 TOD 增額容積亦須捐贈公益設施，非屬無成本之容積，目前評估方案為保守預估，未來招商時將依出資人(建商)提出之獎勵申請為準。

十、詹○○(B3 區-莊敬路 49 巷 10 弄 7 號五樓)

- (一) 假設 B3 與 C 區同意意願都很高，那建築設計就可以一起開發，可以降低成本，讓地主可以有更好的條件？

國家住都中心回覆：

- (一) 一般來說大基地開發可規劃較有效率的平面格局及停車動線，後續施工難度及風險較低故可降低營建成本。中和新城兩區間有計畫道路劃分屬二宗基地，未來申請建照為分別檢討法規，建築設備及地下室無法連通及共用，與上述大基地開發情形不同，但未來都更併同開發有利於施工期間營造廠施工人員安排、機具調度等彈性，與分別招商相比，同時開發出資人(建商)可透過更好的施工計畫與管理策略創造有更多讓利空間回饋地主。

十一、 邱○○(C 區-莊敬路 49 巷 16 號五樓)

- (一) 請問後續如何配合中心辦理相關程序？
(二) 都市更新完成後如何辦理更新後房地取得？

國家住都中心回覆：

- (一) 於 10/31 後統計參與本中心都市更新意願書，若有一區先達到 75%意願比例則會進入下一階段模擬選配程序，本中心辦理模擬選配係為了解地主之房型及樓層需求，納入後續招商文件，以利招商後建築設計規劃符合實際需求。另考量地主同意比例將影響出資人(建商)投標意願，本中心過往案例為九成同意比為招商啟動要件，待完成招商後，出資人(建商)將考量地主需求進行建築設計，屆時本中心亦會偕同出資人(建商)來與地主說明，提供可供選配之建築圖冊、房型、車位及價格等，完成選配後，辦理事權計畫報核及審議、施工及交屋等程序。
- (二) 招商完成出資人(建商)進場後，將完成建築設計及選配事宜，後送事權計畫至新北市政府審議，待計畫核定後，將依都市更新條例第 64 條由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀，更新期間土地仍為地主所有，不會有房地被出資人(建商)抵押向銀行借款等問題。

十二、 方○○(C區-莊敬路49巷8號三樓)

- (一) 若達到75%意願門檻但未達90%，在達成90%意願比例招商前是否需要地主間自行協調或由住都中心幫忙協調？
- (二) 目前居住的這棟一樓是店面，居住在樓上的住宅，未來租金補貼是否會與一樓店面補貼單價相同，價值是否與其他棟純住宅的建物有差異？

國家住都中心回覆：

- (一) 考量地主同意比例將影響出資人(建商)投標意願，本中心過往案例為九成同意比為招商啟動要件，本中心不會與尚未同意之地主私下談條件，另考量尚未同意戶是否僅是針對都市更新仍有疑慮或為觀望態度，各住戶皆可以將問題收攏提供給管理委員會，後續由本中心統一進行回覆。
- (二) 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表(下稱新北市都市更新共同負擔提列總表)係以地主所持有合法建物謄本登載面積，由估價師依周邊住宅及店面租金水準及都更安置期間估算每坪/月應補貼之租金，因各地主合法建物謄本登載面積略有不同，且考量使用型態與樓層等個別條件差異，故租金補貼亦有差別，實際租金補貼金額應以事權計畫核定為準。

十三、 夏○○(C區-莊敬路49巷20弄4號三樓)

- (一) 有關拆遷補償費及租金補貼，是否有需要提供相關租屋證明？
- (二) 如果房子本身有貸款，該如何自行處理或住都中心會提供協助？
- (三) 後續在辦理更新的八到十年期間，若有發生產權移轉或死亡繼承等，是否會影響其效力？

國家住都中心回覆：

- (一) 拆遷補償及租金補貼為估價師依據地主合法土地及建物謄本登載面積

進行估價，不用提供相關證明或核銷。

- (二) 依都市更新條例第 61 條，若原房屋仍有貸款由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物。

- (三) 請參酌提問一，問題(五)回覆。

十四、 黃○○(C 區-莊敬路 49 巷 4 號一樓)

- (一) 個人小卡的數字後續是否會再更新？
- (二) 租金補貼原則上為三年，那補貼的租金單價是否會跟著不同年度調整？後續是否還可以申請政府的租金補貼嗎？
- (三) 目前初步規劃 B3 及 C 區有好幾棟建物，未來選屋是不是 B3 區及 C 區都可以選擇，另外有關開發後土地權狀的持分是否會在原本的位置上，地籍是否會重新整理？

國家住都中心回覆：

- (一) 更新後應分配權利價值採事權計畫報核前 6 個月為估價基準日，屆時將由估價師依當時市場行情重新估價，並依地主合法土地及建物謄本登載面積，計算地主更新前土地權利價值比例、拆遷補償費及租金安置費，事權計畫報核後新北市都市更新審議委員將依法檢討建築規劃及估價之合理性，因此地主更新後應分配權利價值將依事權計畫核定為準。
- (二) 租金單價採事權計畫報核前 6 個月為估價基準日，屆時將由估價師依當時市場行情進行估價，後經新北市都市更新審議委員審議核定，核定後租金單價不會再調整，另外是否可以再申請市府的租金補貼，需視個人條件申請。
- (三) 倘 B3 及 C 區合併開發，所有的房屋皆可以選配；若為 C 區為單獨開

發，則僅可以在 C 區內進行選配。本案 B3 及 C 區分屬兩都市計畫街廓，更新完成後將依實際選配街廓重新登記並換發土地及建物所有權狀，各區原多筆土地將合併成一筆地號，不會再有跨街廓所有權人交叉持分之問題。

十五、 黃○○(C 區-莊敬路 49 巷 20 弄 2 號五樓)

- (一) 想問租金補貼及拆遷補償是否都為一次性發放？
- (二) 停車位的部分是機械停車位或是平面停車位？

國家住都中心回覆：

- (一) 原則上拆遷補償為一次性給付，租金補貼期間考量一次性給付會有所得稅問題，一般多採分期(每季或每半年)撥付。
- (二) 依據本案的基地條件，原則上以坡道平面車位為主，後續仍依事業計畫核定為準。

十六、 牛○○(C 區-莊敬路 49 巷 10 弄 6 號一樓)

- (一) 目前更新後住宅價格為 68 萬/坪，若出資人(建商)興建成本為 40 萬，是否可以 40 萬/坪的價格賣給住戶？
- (二) 有說更新後應分配權利價值是由第三方估價師評估，想問其評估方式？
- (三) 假設公設比為 34%，是否公設比越低越有利，公設比對整體價格影響為何？

國家住都中心回覆：

- (一) 本案開發方式如採權利變換方式，地主不用先負擔開發費用，是由出資人(建商)負擔興建資金，地主是用更新後房地抵付給出資人(建商)，倘住戶期望以成本價格向出資人承購，將導致建商無法取得足以負擔興建成本之更新後房地，降低出資人(建商)參與意願，舉例來說假設地主為 10,000 坪房地案件，更新後價格為 80 萬/坪，更新後價值為

80 億元，成本價為 40 萬/坪，共同負擔(興建成本)為 40 億元(分配 5,000 坪)，地主分回為更新後價值扣除興建成本為 40 億元(分配 5,000 坪)，故建商與地主分回均以 80 萬元/坪計價，惟如地主期望以成本價 40 萬購入，等同建商以半價賣給地主，故如地主期望能多選是以事權計畫報核前 6 個月估價更新後價值來做增購，增購上限一般原則約為地主應分配權利價值 10%為限。

- (二) 依據都市更新條例第 50 條，更新後地主應分配權利價值與更新後房地與車位價值係依事權計畫報核前 6 個月為估價基準日，後續事權計畫報核前將委託三家專業估價師評估，可由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單中，以公開、隨機方式選任之，擇定評估更新後總價值最高之估價師為領銜，屆時將依該價格作為權利變換及找補價值之基礎，於事權計畫報核後，估價數據將經新北市政府審議委員會審議，最終將依事權計畫核定為準。

- (三) 請參酌提問一，問題(二)回覆。

十七、王○○(C 區-莊敬路 49 巷 10 弄 5 號三樓)

- (一) 車位價格 247 萬是否包含在更新後應分配權利價值裡，若不包含在內，未來是否都配有一個車位或需另外購買？

國家住都中心回覆：

- (一) 更新後應分配權利價值係指更新後可供選配之價值，可以將其想成類似消費卷的概念，拿這個金額來選配更新後的房地與車位，也可以不選擇車位，後續有達 75%同意比時會進行模擬選配，屆時會統計各地主房地與車位選配需求後與地主共同研議選配原則，並將地主需求與選配意願統整後納入招商文件。

十八、 梁○○(C區-莊敬路49巷10弄6號三樓)

- (一) 意願統計至10/31號，想問什麼時候會有比較確認的建築圖面來進行選配，後續選配會如何進行，是否會有大家一起搶的情況？

國家住都中心回覆：

- (一) 於10/31後統計參與本中心都市更新意願書，若有一區先達到75%意願比例則會進入模擬選配，本中心於模擬選配階段提供初步規劃建築方案，提供地主進行選配意願調查，此階段係為了解地主之房型及樓層需求，納入後續招商文件，待完成招商後，出資人(建商)考量地主需求進行建築設計，屆時本中心亦會偕同出資人(建商)來與地主說明，提供可供選配之建築圖冊、房型、車位及價格等與各位地主確認及修改，正式開放選配期間原則為三十天，地主於選配期間內進行選屋，本中心每周會將重複選配的住戶進行通知與協調，如果尚有重複選配者，則會以抽籤方式辦理。

十九、 唐○○(C區-莊敬路49巷10弄12號四樓)

- (一) 更新後應分配權利價值是否每一個住戶都有含車位，假設我們房子是25坪，如果車位是四坪，房子是不是25坪扣除車位的4坪，只剩下21坪？

國家住都中心回覆：

- (一) 更新後應分配權利價值係指更新後可供選配之價值，可以將其想成類似消費卷的概念，拿這個金額來選配更新後的房地與車位，也可以不選擇車位，若選擇車位，則需先扣除車位的價錢再進行選屋，所選配之房型坪數及其價值是不含車位價值與面積。

二十、 李○○(C區-莊敬路49巷16號二樓)

- (一) 若為繼承與兄弟姊妹持分，選配時會需要整合成一個權利進行選配，

還是可以依自己的持分來選配，另外若選配超過更新後應分配權利價值是中心會幫我們處理呢，還是地主需要自己跟銀行貸款？

國家住都中心回覆：

- (一) 繼承後若非共同共有，分別共有地主可依照自己更新後應分配權利價值進行選配，或與兄弟姊妹一起合併選配，依都市更新條例第 52 條，未達最小應分配單元面積，無法參與分配，依新北市都市更新審議原則最小分配單元面積為室內樓地板面積 30.12 平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價，一般超選原則不可大於地主更新後應分配權利價值 10% 為限，若選擇超過更新後應分配權利價值，需支付差額價金，並於使照取得後通知地主辦理接管時繳納，差額價金可透過出資人提供配合之金融機構或自行找金融機構進行貸款，地主不用擔心立刻要繳錢

二十一、 賴○○(C 區-莊敬路 49 巷 10 弄 5 號四樓)

- (一) 都更後房屋跟停車位價格是由出資人(建商)訂定亦或是有一個合理的評估機制？
- (二) 建築構造採 RC (鋼筋混凝土)、SRC (鋼骨鋼筋混凝土)等方法，是由出資人(建商)決定嗎？

國家住都中心回覆：

- (一) 請參酌提問十六，問題(二)回覆。
- (二) 本中心目前規劃以鋼筋混凝土結構(RC)納入共同負擔提列，鋼筋混凝土結構(RC)為本案最低標準，出資人(建商)可自行採較高等級之構造別作為回饋，惟無法以較高等級構造別調整共同負擔。

二十二、 林○○(C 區-莊敬路 57 號五樓)

- (一) 目前規劃住宅價格為 68 萬/坪，未來選配是否以這個價格進行？

國家住都中心回覆：

- (一) 住宅售價後續會依事權計畫報核前 6 個月為估價基準日，屆時將由估價師依當時市場行情重新估價，並更新地主更新後應分配權利價值後辦理地主選配。

二十三、 其他

- (一) 參與中心的都市更新是否需要支付其他費用？
- (二) 想詢問如果有兩層樓後續可否合併一起選配？
- (三) 基地周邊道路狹小，若未來都更後戶數為 400 戶，會不會影響交通狀況？

國家住都中心回覆：

- (一) 參與都更地主不用先付錢，係由出資人(建商)支付全案開發成本，我們稱為共同負擔費用，地主提供土地參與更新，更新後的房地折價抵付給出資人(建商)來支付開發成本，另外假設地主更新後應分配權利價值是 2,000 萬選擇 2,000 萬內之房屋則無需進行找補，若選擇超過 2,000 萬價值，則需支付差額價金，並於使照取得後通知地主辦理接管時繳納差額價金可透過出資人提供配合之金融機構或自行找金融機構進行貸款，地主不用擔心立刻要繳錢。
- (二) 若地主有兩層樓，更新後應分配權利價值為兩戶合計之價值，後續可依實際需求選擇一戶較大房型或兩戶較小房型，地主可依更新後應分配權利價值選擇相應的房型及戶數。
- (三) 於建築規劃階段會依周邊交通進行評估，針對開發後之交通影響等外部性進行改善，後進入事權計畫審議階段也會有交通專業的委員進行審議。

捌、結論：

一、地主後續若有任何問題可透過社區管委會將問題統整起來提供給本中心，本中心將統一進行回覆，後續將依據 B3 區或 C 區各範圍達 75%之區域啟動後續都更作業。

二、本次會中發放的「參與公辦都更意願調查表」，請大家於 10 月 31 日前填寫完成並寄回，謝謝大家今天的參與。

散會 上午場 12:00，下午場 16:30

©114 年 8 月 8 日地主說明會會議照片



附件五：115 年 2 月 6 日地主說明會會議紀錄

「新北市中和區祥和山莊公辦都市更新案」

莊敬段 36 地號等 5 筆土地(中和新城 B3+C 區)

所有權人參與意願徵詢說明會會議紀錄

壹、會議時間：民國 115 年 2 月 6 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市中和區莊敬路 49 巷 29 弄 2 號（山北市民活動中心）

參、主持人：洪副主任雙臨

紀錄：蔡明真、彭琬媛

肆、出席單位及人員：(略)

伍、主持人及里長開場致詞：

一、主持人致詞

謝謝今日各位前來參加本次說明會，本中心為內政部監督之行政法人，成立目的主要為興建社會住宅及辦理國有地公辦都更，中和新城南側原為海軍祥和山莊，該範圍已報行政院同意由本中心辦理公辦都更，因中和新城社區主委主動向本中心表達參與都更之意願，請中心協助納入公辦都更評估範圍，本中心考量中和新城屋齡已逾 45 年，且本區環境綠帶環繞，未來若將整區進行都更開發，可改善周邊整體環境，因此辦理說明會徵詢地主參與更新意願。

中和新城原為軍眷住宅，70 年移轉時，共有之 36 地號(12 號 1 樓辦公室)、37 及 39 地號(既有巷道)、45 地號(空地)、45-1 地號(道路)未一併移轉仍為軍方所有，至 94 年軍方始將 5 筆土地登記給第一批所有權人 350 人，惟 94 年前已有部分住戶將其持有房地出售，以致共有土地地主與現住戶不完全相同，約有 196 人為非現住戶(即本次收到通知開會之地主)，考量上述

土地無法單獨建築且處分不易，故將該範圍一併納入中和新城 B3 區及 C 區都更範圍，考量地主人數眾多，故地主說明會將分區辦理，本中心已於 114 年 8 月 8 日辦理中和新城地主 B3 區及 C 區說明會，其意願已達八成，本次則針對持有既成巷道、空地及辦公室辦理之非現住戶地主辦理說明會，徵詢各位參與更新之意願，以下針對今天的簡報內容進行說明。

陸、簡報：(略)

柒、所有權人提問：(依提問人順序)

一、地主 1

- (一) 想請問持分土地面積很小，可以換地還是可以換房子？如果想選房子要如何處理？
- (二) 如果找到四位地主合併選配，一人 400 萬元，後續分配比例為一人四分之一嗎？

國家住都中心回覆：

- (一) 依都市更新條例規定若更新後應分配價值未達最小分配單元（本案預估價值約 1,095 萬元），只能採合併選配方式選配更新後房屋，合併選配需找到其他願意一起合併選配的地主，合併更新後應分配價值達最小分配單元價值才可以進行房屋選配，無法持分僅一坪多而直接補差額購買。
- (二) 若採合併選配，可由地主私下協議後於選配期間填寫「更新後合併分配協議書」載明分配比例，如未載明將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。

二、地主 2

- (一) 收到開會通知單而來，但居住在另一側的商業區，是否有符合本次基

地的開發範圍？

- (二) 但我的土地面積持分只有一點點，若不願意賣掉這個土地持分(領現金補償)，該如何獲得最大的權益？

國家住都中心回覆：

- (一) 收到通知單代表您為範圍內土地所有權人，雖然並非中和新城現住戶，但仍為本次說明會範圍內之地主，更新前土地權利價值及更新後應分配價值可以參考小卡說明。
- (二) 因非現住戶土地持分面積小，更新後應分配價值未達最小分配單元價值，除可如簡報方案一領取更新前土地權利價值之現金補償外，還可採簡報方案二與其他地主一同合併選配，以目前地主 B3 區與 C 區合併開發更新後應分配價值目前約為 200 多萬元，若能湊足 4 位地主以上達本案預估最小分配單元價值約 1,095 萬元，即可與一同合併選配之地主選配更新後的一戶房子，請地主自行評估要選擇哪個方案，但需要注意若未來 B3 區與 C 區分區開發，則僅會計算各分區範圍土地之權利價值，並非兩區合併計算。目前中和新城 B3 區及 C 區意願比例已達八成，但既成巷道等零碎土地無法個別開發且持分過小出售不易，如果後續 B3 區及 C 區啟動都市更新，將依法令規定領取更新前土地權利價值之現金補償。

三、地主 3

- (一) 有些地主住在國外，意願書是否需要他們的授權書？

國家住都中心回覆：

- (一) 本中心意願書以地主本人親自簽名為原則，可以提供意願書檔案請在國外的地主填寫後先掃描回傳本中心，後續再將意願書正本寄回。

四、地主 4

- (一) 父親已過世三年，現在正在辦理繼承，是四個兄弟姊妹都要簽名嗎？

國家住都中心回覆：

- (一) 必須先完成繼承登記並繳納遺產稅，並請於辦理完成後通知本中心，本中心查證後，將提供新版意願書請四位新所有權人簽屬，才具備法律效力。

五、地主 5

- (一) 希望可以知道 1,095 萬元最小分配單元價值是如何算出來的，大概需要多少土地才可以達到？
- (二) 想知道每一坪的土地多少錢是怎麼算出來的，是乘以公告現值嗎？想知道自己距離最小分配單元還差多少價值。

國家住都中心回覆：

- (一) 最小分配單元價值約 1,095 萬元，是依據《新北市都市更新審議原則》，以室內樓地板面積 30.12 平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價計算，並非本中心自行訂定。本案地主持分 B3 區與 C 區土地面積共一坪多，更新後應分配價值約為 250 至 350 萬元，若要達到最小分配單元價值大約需要 3 至 4 人合併選配，土地持分面積需達四坪多，但需要注意若未來 B3 區與 C 區分區開發，則僅會計算各分區範圍土地之權利價值，並非兩區合併計算。
- (二) 每坪土地更新後應分配價值係全案更新後總價值扣除共同負擔(全案都更開發成本)後，再乘以各別地主更新前土地權利價值比例計算，地主可以參考本次說明會發放給各位地主之個人小卡了解目前預估之更新後應分配價值。

六、地主 6

- (一) 想了解如果後續分到 15 坪或 30 坪的房子，是否有能力可以付那個金額，還是建商會把我的土地拿走，再給我們錢？另外我們的土地是否可以換房子？

國家住都中心回覆：

- (一) 本次說明會為中和新城範圍內既成道路、空地及辦公室持分的地主，土地持分面積多為一坪多，無法達到最小分配單元價值進行房屋選配，但目前土地無法個別開發且持分過小出售不易，每年還需繳交地價稅，可以透過參與公辦都更，領取更新前土地權利價值之現金補償有利於零碎土地現有持分處分。

七、地主 7

- (一) 如果四、五戶合起來可以達到最小分配單元價值約 1,095 萬元，是這四五戶都能獲得購得新房子的權利嗎？

國家住都中心回覆：

- (一) 合併選配是指一起合併之多位所有權人共同選配更新後同一間房子，並非每一位皆可各別增購一間房子。

八、地主 8

- (一) 是否可以與現住戶合併選配或購買？
(二) 如果要另外買房子，是以什麼時候的價格計算？

國家住都中心回覆：

- (一) 可以與現住戶進行合併選配或買賣，本中心不會介入地主間之協調，但要注意若未來 B3 區與 C 區分區開發，則僅會計算各分區範圍土地之權利價值，並非兩區合併計算。
(二) B3 區與 C 區都更開發範圍無中心土地(中心土地分回資產亦無法出售)，

地主僅能與出資人(建商)購買，購買價格將依未來出資人(建商)實際銷售為準。

捌、結論：

- 一、地主後續若有任何問題可透過簡報最後一頁的承辦人聯絡電話諮詢。
- 二、本次會中發放的「參與公辦都更意願調查表」，請大家於6月30日前填寫完成並寄回，謝謝大家今天的參與。

散會 16:30

◎115 年 2 月 6 日地主說明會會議照片



附錄六：地籍圖



劃定新北市中和區莊敬段32地號等53筆土地更新地區(策略性更新地區)及訂定都市更新計畫案

