

擬訂新北市中和區台貿段 1274 地號等 25 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

地址：235 新北市中和區建一路 148 號 10 樓(漢寶)
234 新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1(安邦)

聯絡人：洪玉芳(漢寶)
王 韋(安邦)

聯絡電話：(02)8221-5889 分機 333(漢寶)
(02)8923-6788 分機 112(安邦)

受文者：新北市政府都市更新處

速 別：普通

發文日期：中華民國 115 年 9 月 4 日

發文字號：漢寶台貿更字第 115090401 號

附 件：公聽會簡報、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂新北市中和區台貿段 1274 地號等 25 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 9 月 16 日(星期三) 下午二時 30 分

開會地址：新北哈客中和館(新北市中和區復興路 280 巷 6 號)

出席單位：詳正本、副本名單

說 明：

- 一、依據「都市更新條例」第 22 條、第 32 條、「都市更新條例施行細則」第 8 條規定及新北市政府都市更新處 115 年 8 月 19 日新北更事字第 1154559493 號函，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://apexer.com.tw/link/#tab-id-11>)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、中正里李銀花里長、專家學者施振華建築師、新北市中和區台貿段 1274 地號等 25 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

副本：安邦工程顧問股份有限公司、陳金水建築師事務所

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



160



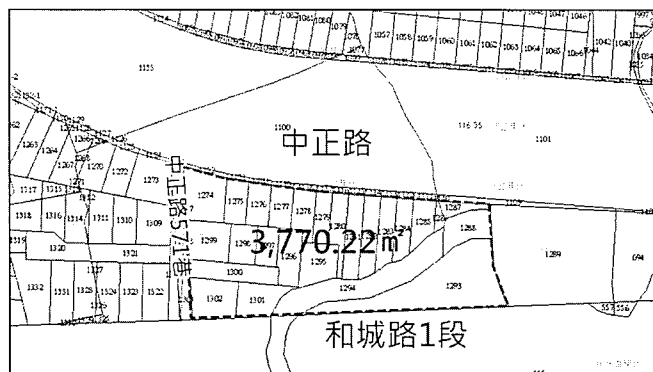
機關收文 115/09/08



1154560651

新北哈客中和館
(新北市中和區復興路280巷6號)

擬訂新北市中和區台貿段1274地號 等25筆土地都市更新事業計畫案 自辦公聽會



實施者：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：陳金水建築師事務所
1 1 5 年 9 月 1 6 日

- 壹、辦理緣起
- 貳、事業計畫內容
- 參、建築及景觀規劃設計

簡 報 題 綱

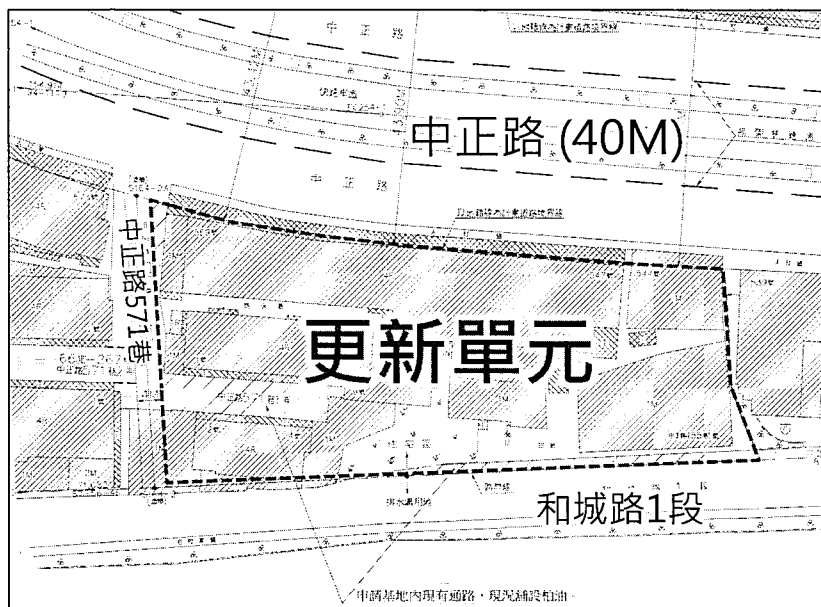
辦 理 緣 起



- 本案依『都市更新條例』第22條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，依第32條規定逕行擬訂都市更新事業計畫，並於109年6月3日報核事業計畫。
- 本案原於109年6月3日申請事業計畫報核，期間歷經109年10月30日起公開展覽、109年11月18日公辦公聽會，並歷經3次市府專案小組審議，期間於第3次小組所有權人提出複合式結構之陳情訴求，經公司評估後調整結構，後於114年10月08日辦理結構調整事業計畫說明會。
- 本案因涉及建築結構調整及依法申請權利變換提列標準新修訂法令(新北市政府112年8月17日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」)適用，故依新北市政府110年9月8日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準既有案件適用說明」規定重新辦理本次自辦公聽會。
- 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。



- 本更新單元範圍內主要為屋齡逾42年之4層樓鋼筋混凝土建築物及鐵皮及棚架建築物，由於屋況老舊、區內無消防動線配置，且基地鄰近北二高中和交流道，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。



自辦公聽會	109年5月8日
申請擬訂事業計畫報核	109年6月3日
公開展覽	109年10月30日起公開展覽30日 (公辦公聽會：109年11月18日)
第1次專案小組	109年12月29日
第2次專案小組	111年10月25日
第3次專案小組	113年7月17日
事業計畫說明會	114年10月18日
第2次自辦公聽會	115年9月16日(本次會議)

事業計畫內容



■實施者

漢寶開發建設股份有限公司 (負責人：魏明煌)

聯絡地址：新北市中和區建一路148號10樓

統一編號：97046798

電話：(02) 8221-5889

資本總額：206,000,000元

實收資本總額：206,000,000元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、停車場經營業、投資興建公共建設業、不動產租賃業、有線通信機械器材製造業、光學儀器製造業、資訊軟體服務業、資訊處理服務業、電子資訊供應服務業、汽機車零件配備零售業、一般廣告服務業、電子零組件製造業、電信器材批發業、電子資料批發業、百貨公司業、超級市場業、一般旅館業

■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

陳金水建築師事務所 (負責人：陳金水)

聯絡地址：臺北市大安區建國南路二段73號

電話：(02) 2705-9090



實施者實績



重點個案 深耕新北



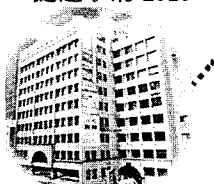
卓越台北 2010



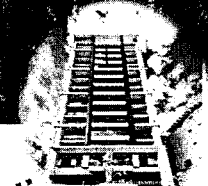
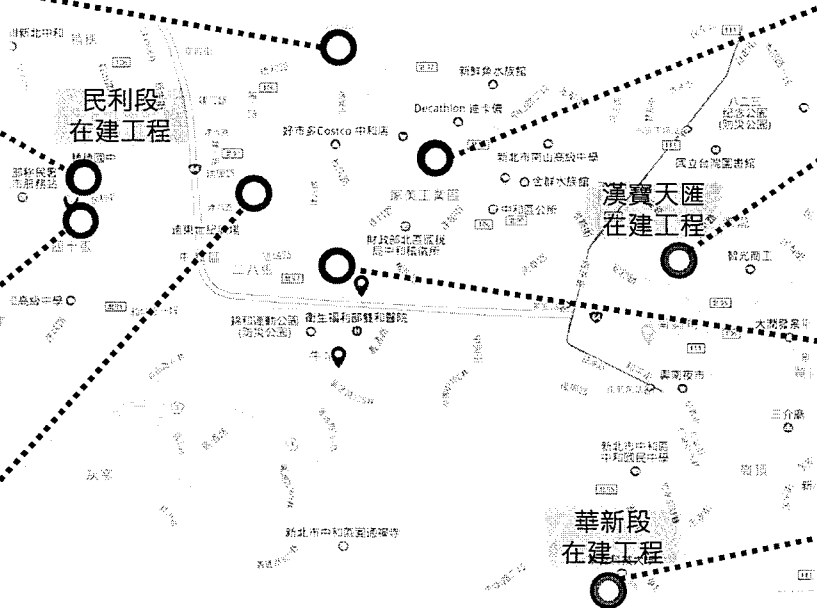
民利段二期 2020



捷運學府 2016



漢寶企業大樓 1999



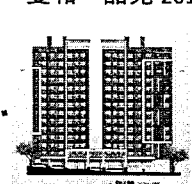
漢寶雙捷贊 2018



漢寶天匯 2022



雙和一品苑 2013



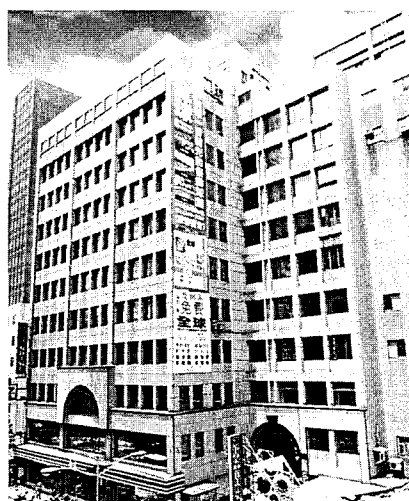
華新段 2020



實施者實績



重點個案 深耕新北



1999年

基地位置：中和區建一路

規劃樓層：(地上10層地下1層)



2000年

基地位置：中和區橋和路

規劃坪數：66~100坪

規劃戶數：172戶(地上13層地下2層)



2013年

基地位置：中正路338號

規劃坪數：21~90坪

規劃戶數：182戶(地上21層地下3層)



重點個案 深耕新北

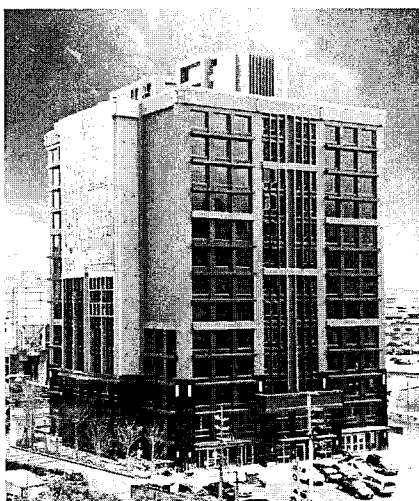


2014年

基地位置：淡水區中山北路

規劃坪數：32~57坪

規劃戶數：99戶(地上13層地下2層)



2016年

基地位置：汐止區福德三路363~369號

規劃坪數：100~420坪

規劃戶數：52戶(地上13層地下2層)

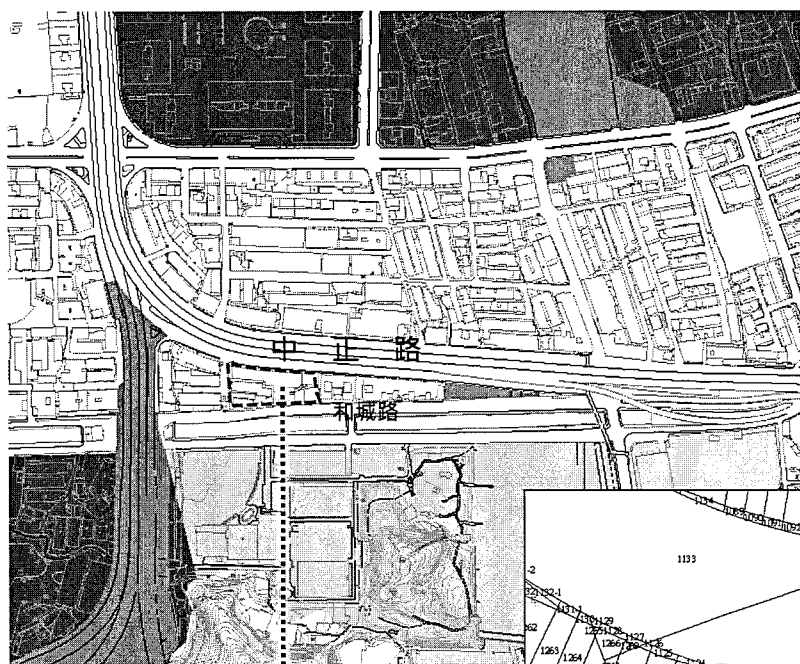


2016年

基地位置：民利街63號

規劃坪數：27~57坪

規劃戶數：108戶(地上15層地下3層)



更新單元

本更新單元位於新北市中和區中正路、中正路571巷及和城路一段所圍之街廓中，屬於非完整街廓。





圖例

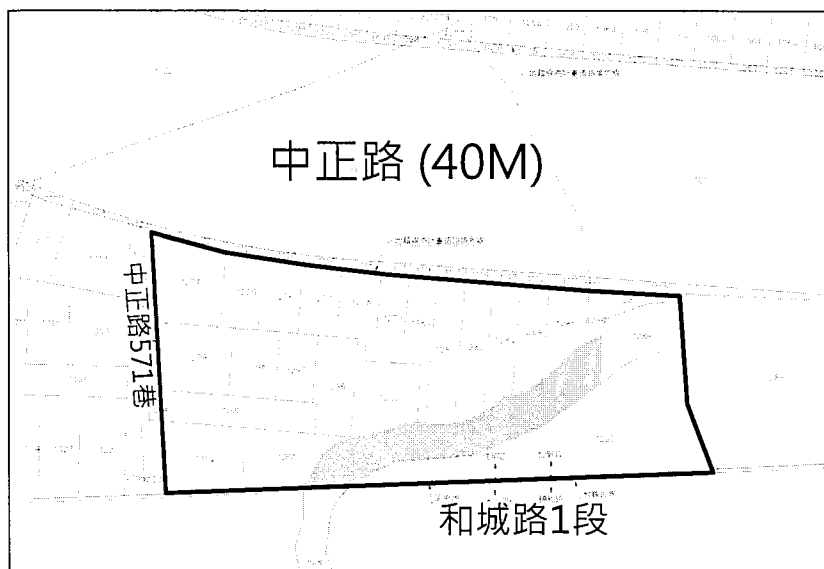
更新單元範圍

更新單元範圍

新北市中和區中和區台貿段 1274、1275、1276、1277、1278、1279、1280、1281、1282、1283、1284、1285、1286、1287、1288、1293、1294、1295、1296、1297、1298、1299、1300、1301、1302 等共 25 筆土地

更新單元面積

3,770.22 平方公尺
(約為 1,140.49 坪)



圖例

更新單元範圍

公有土地

私有土地

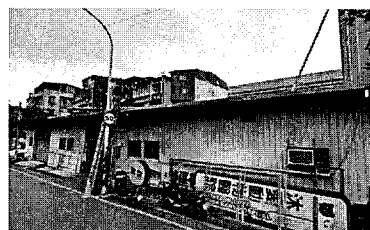
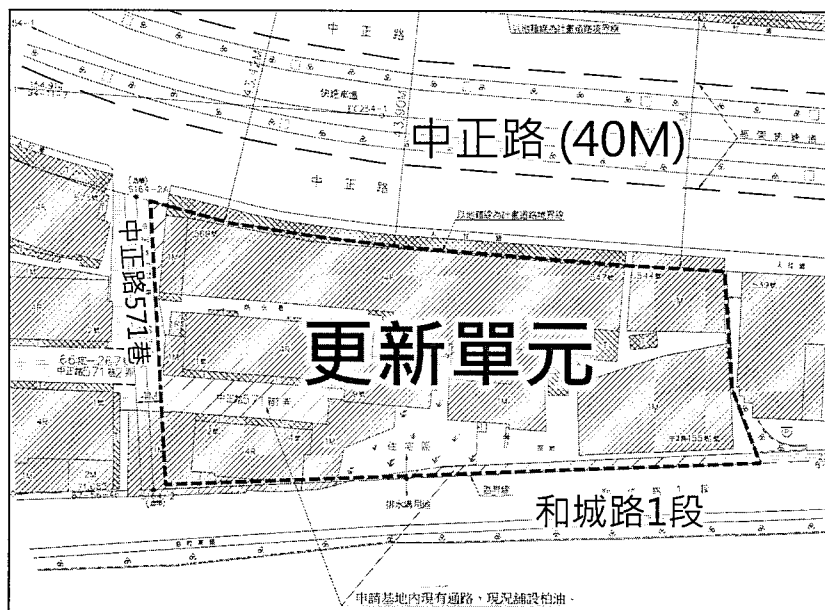
土地權屬

本更新單元範圍除國有土地 1 筆 (10.93%)，其他土地權屬均為私有 (89.06%)

土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	412.42	10.93	1	1.00
私有土地	3,357.80	89.06	99	99.00
合計	3,770.22	100.00	100	100.00



基地現況分析



同意書簽署之意義與相關權益

■ 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. 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○○區○○段○○地號等○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人/同意書由：_____ 為實施者申請之「擬訂新北市○○區○○段○○地號等○筆土地都市更新事業計畫」。

一、同意都市更新處理方式： ☐ 重建 ☐ 整建、修復

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率（按重建處理方式者）：

☐ 採權利變換方式實施：
☐ 按都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%
☐ 按都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：預估權利變換分配比率：_____%
☐ 按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

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			
地段			
小段			
地號			
建物層數/總層數			
主建物面積(A)			
附屬建物面積(B)			
共有			
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)等			

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：_____ 聯絡地址：_____ 聯絡電話：_____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

立書人：_____

1. 本人及土地所有權人等，對於「擬訂新北市○○區○○段○○地號等○筆土地都市更新事業計畫」，業經公開展覽，並經主管機關核准，業經本人及土地所有權人等，於公開展覽期滿前，撤銷其同意，並聲明自撤銷之日起，對於該計畫，不再具有任何效力。如有任何爭議，應由實施者與本人及土地所有權人等，另行協商解決。此致：實施者。

2. 本人及土地所有權人等，對於「擬訂新北市○○區○○段○○地號等○筆土地都市更新事業計畫」，業經公開展覽，並經主管機關核准，業經本人及土地所有權人等，於公開展覽期滿前，撤銷其同意，並聲明自撤銷之日起，對於該計畫，不再具有任何效力。如有任何爭議，應由實施者與本人及土地所有權人等，另行協商解決。此致：實施者。



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)	100	3,770.22	81	6,271.41
公有(a)	1	412.42	0	0.00
私有(b=A-a)	99	3,357.80	81	6,271.41
排除總和 (c)	1	23.62	1	78.84
計算總和 (B=b-c)	98	3,334.18	80	6,192.57
私有同意數	80	2,990.15	67	5,550.58
同意比例	81.63%	89.68%	83.75%	89.63%
事業計畫法定門檻%	80.00%			

(109年11月29日公開展覽期滿)

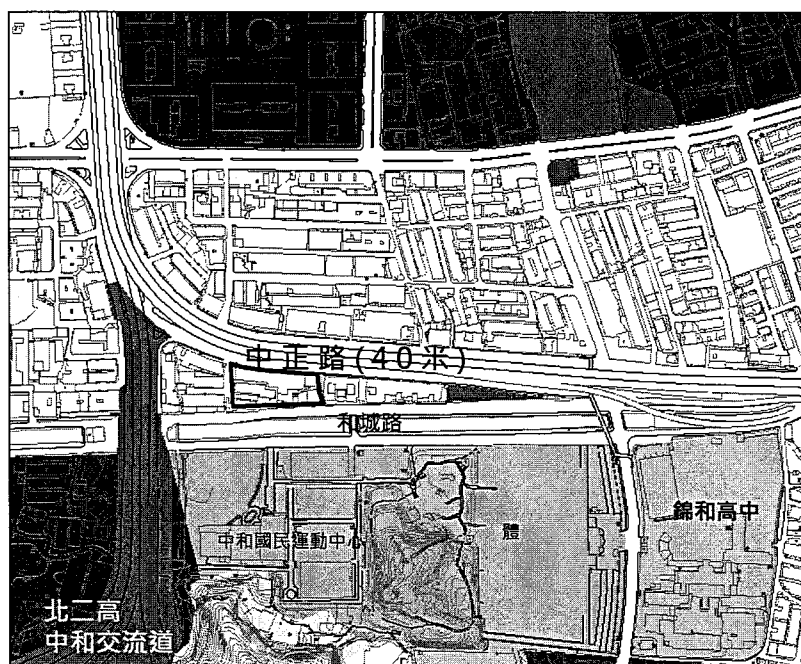
符合都市更新條例第37條規定：

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。

註：115年9月統計本案同意比率已達土地人數94.17%、土地面積95.06%；建物人數94.05%、建物面積93.60%。



(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	3,770.22 m ²
建蔽率	50%
容積率	基準容積 300%
	申請加給基準容積 360%

依「都市計畫法新北市施行細則」第39-2條規定，面臨路寬40m以上之計畫道路，並經審查通過後，得酌予加給基準容積20%，並須捐贈加給比例之百分之五十供作公益設施使用。

(實際額度應依新北市政府審議結果為準)

圖例

更新單元範圍	捷運開發區
住宅區	機關用地
商業區	學校用地
乙種工業區	體育場用地
高速公路用地	排水溝用地

**■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

- ▶ 本案鄰近北二高中和交流道及錦和運動公園，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)
中央	第6條	事業計畫範圍內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級	5.21%	707.40
	第10條	取得候選綠建築證書：銀級	6.00%	814.36
	第12條	建築物耐震設計，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：第三級	2.00%	271.45
	第14條	時程獎勵：未經劃定應實施更新之地區修正施行日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核	7.00%	950.09
	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；基準容積百分之五；每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點三。	7.10%	963.66
地方	第2條	- 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，依新北市都市更新單元劃定基準第六點之規定於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 - 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。 - 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。	12.00%	1,628.73
	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以上者，得給予容積獎勵。	1.30%	176.85
更新容積獎勵合計			40.61%	5,512.54
容積移轉			37.10%	5,035.50
申請容積獎勵總計			77.71%	10,548.04

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。



- 本案容積獎勵項目，大部分透過規劃設計及基地條件取得，其中涉及自建築線退縮淨寬開放空間管理維護費用、綠建築管理維護費用、耐震設計管理維護費用、容積移轉，需納入共同負擔，由權利變換相關人依比例負擔。
- 容積移轉由實施者代墊出資，其購買移入容積所需之經費暫以公告現值提列，納入都市更新共同負擔，未來以實際單據提列。
- 費用負擔及分配方式
基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，相關費用納入共同負擔，前述容積之權益則由本案全體所有權人共享。

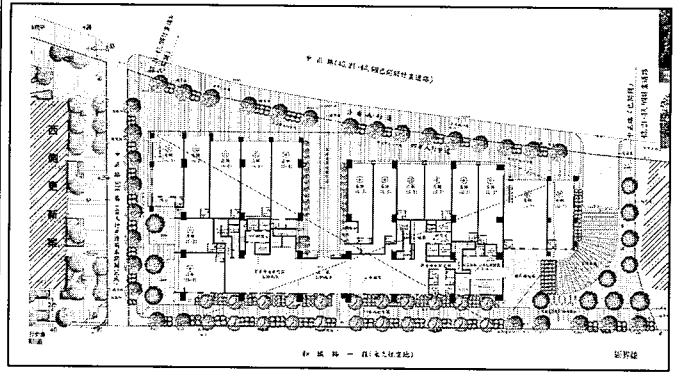
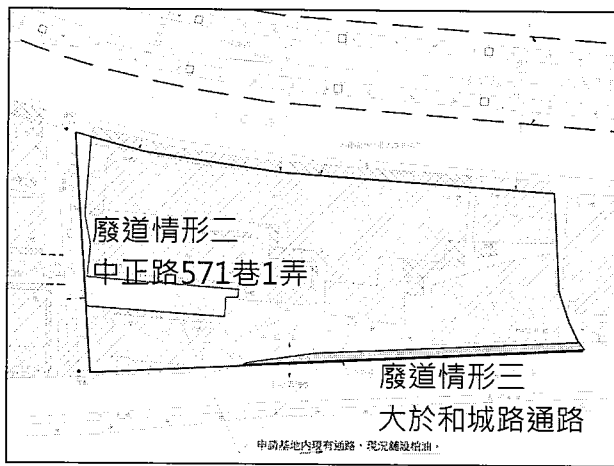


■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



一、更新前

(一) 新北市都市更新審議原則廢改道情形二 中正路571巷1弄位於本都市更新事業計畫範圍內，為單向出口之巷道，現況狹窄較難通行汽車，將自底端逐步廢止。

(二) 新北市都市更新審議原則廢改道情形三 本通路為大於和城路之現有通路，位於本案都市更新事業計畫範圍內，配合本更新單元全區整體規劃為可供建築用地。

二、更新後

現有巷道配合整體開發廢除，土地使用效益提升並活化土地使用彈性。



■ 合法建築物之補償及安置、其他土地改良物之補償

- ▶ 依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者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成本法之定額折舊計算，租金水準600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「部分協議合建部分權利變換」方式實施都市更新事業。

■費用負擔

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

■實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，以土地信託及資金信託方式實施風險控管。



- 一. 本案所有權人得自由選配所有房屋單元及停車位，惟中正路一樓店面原所有權人除可自由選配所有單元外，並具有優先選配一樓店面之權益，如有涉及選配重複則以公開抽籤方式辦理；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則，小坪數單元因車位依規定折減，可免選配汽車停車位。
- 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；然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；若無合併分配之意願，則視為超額選配，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。

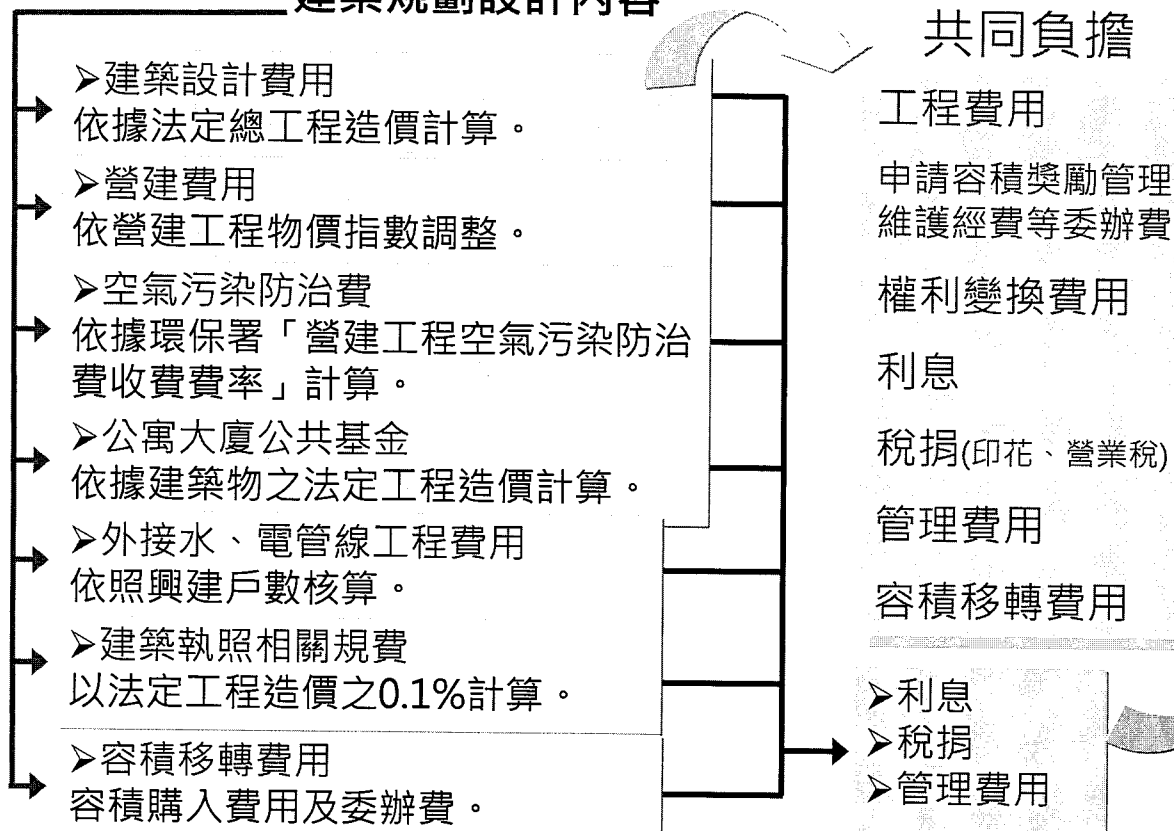


■公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 依財政部國有財產署北區分署109年6月20日台財產北改字第10900181790號函示，查本案更新單元內涉本署經管同段1294地號國有土地，面積412.22平方公尺，占本案更新單元總面積3,770.22平方公尺之比例為10.94%，依財政部108年6月20日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地，又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定第46條第3項第3款讓售予實施者。
- 次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。



建築規劃設計內容





依112年08月17日修正「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

	說 明		金額(萬元)
共同負擔	工程費用 (SRC複合RC)	建築規劃設計費、營建費用(含公益設施成本)、地質改良、耐震加強、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、綠建築管理維護基金	329,503
	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		2,079
	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	11,652
	貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	22,758
	稅捐	印花稅、營業稅等	7,390
	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	97,937
	容積移轉費用	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費	27,803
	共同負擔費用(萬元)		499,122
共同負擔比例		64.79%	
預估權利變換分配比率		35.21%	

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

依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點提撥開放空間管理維護基金，另包含綠建築、智慧建築及耐震標章等設施專款專用相關維護管理費用，併同公寓大廈管理基金移交予管理委員會運用。

保固事項

有關交屋前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，依實際交屋狀況辦理，未完成交屋前費用由實施者支付。

實施者對本新建大樓之工程結構安全部份，自使用執照核發日起保固十五年，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。



效益評估

項目	更新前	更新後
土地利用	基地鄰近北二高中和交流道及錦和運動公園，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以上人行步道及4m以上綠帶空間。
交通狀況	單元內巷弄狹窄，車行及行人不便，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308席汽車、399席機車停車位
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。



實施進度

序號	進度	116年			118年					121年		122年									
		6月	7月	12月	3月	4月	5月	6月	7月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10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																				■

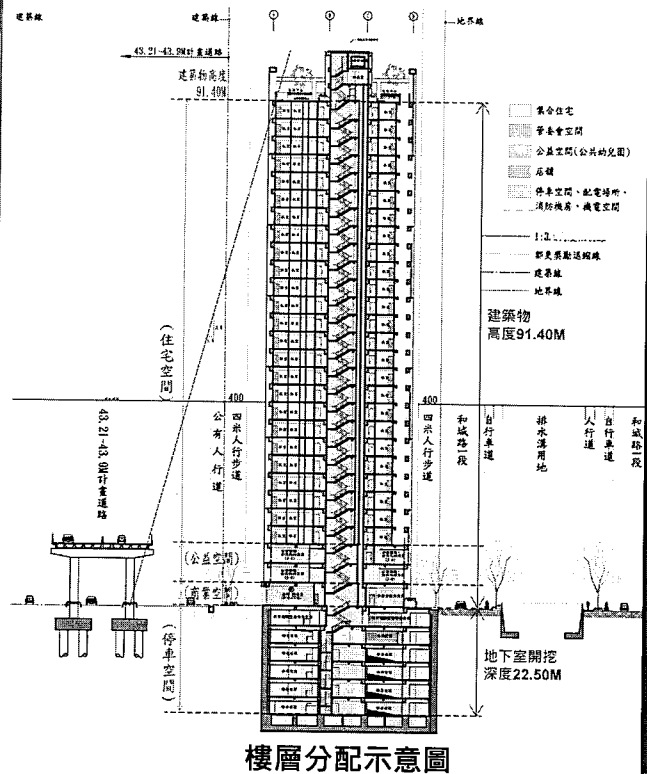
註：上表為預定實施進度參考，實際進度需視整合及審查進度調整。



- 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://apexer.com.tw/link/#tab-id-11>
- 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.nlma.gov.tw>

變更說明

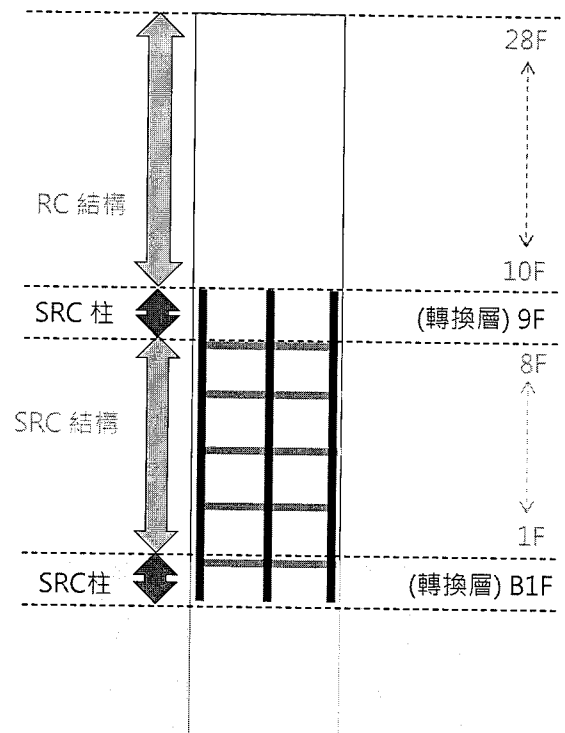
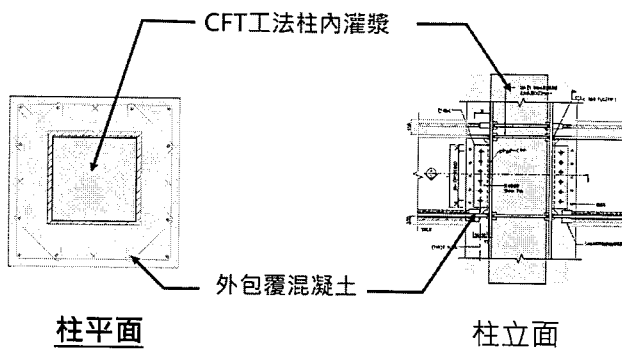
	變更前	變更後
建築量體	1幢2棟 - 地上28層、地下6層	1幢2棟 - 地上28層、地下6層
建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造 (S.R.C)	複合式構造 (B1F~9F採用S.R.C構造、 10F~28F採用R.C構造)
戶數	- 集合住宅: 352戶 - 公益設施(幼兒園): 1戶 - 店舖: 15戶 - 合計: 368戶	- 集合住宅: 380戶 - 公益設施(幼兒園): 1戶 - 店舖: 15戶 - 合計: 396戶(+28戶)
車位數	汽車: 312輛 機車: 370輛 (店舖:13輛+幼兒園:5輛+集合住宅:352輛)	汽車: 308輛 (- 4輛) 機車: 399輛 (+19輛) (店舖:14輛+幼兒園:5輛+集合住宅:380輛)



構造變更

□ 複合式構造SRC+RC (依第3次都更專案小組會議地主意見)

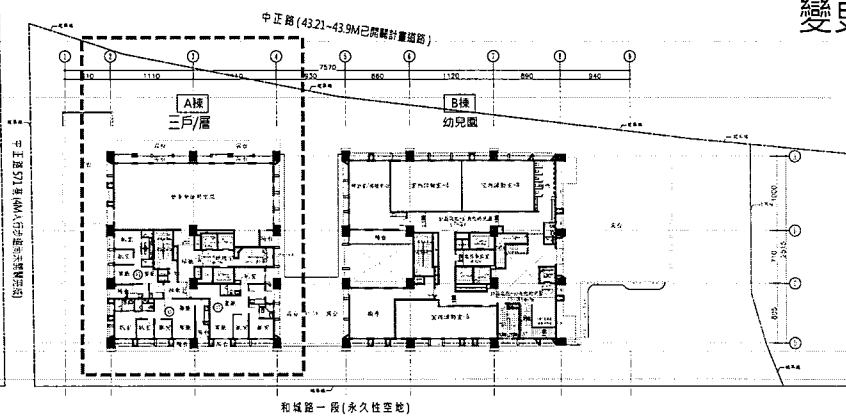
- B1F~9F: SRC 鋼骨鋼筋混凝土
- 10F以上: RC 鋼筋混凝土



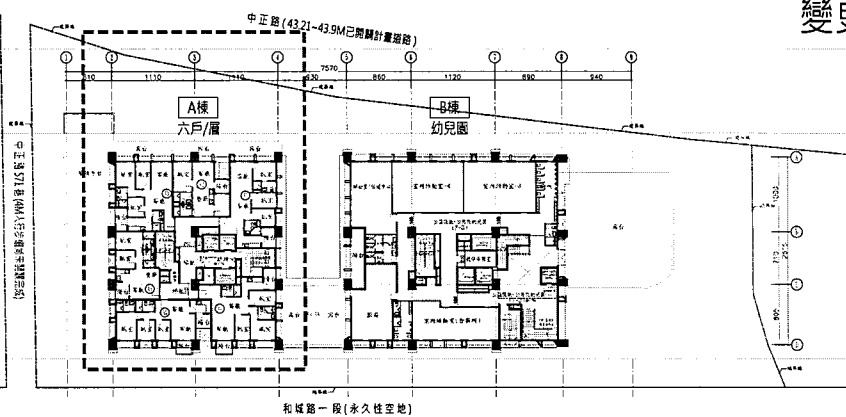
變更說明：

A棟原 3 併/層 調整為 6 併/層。

變更前



變更後

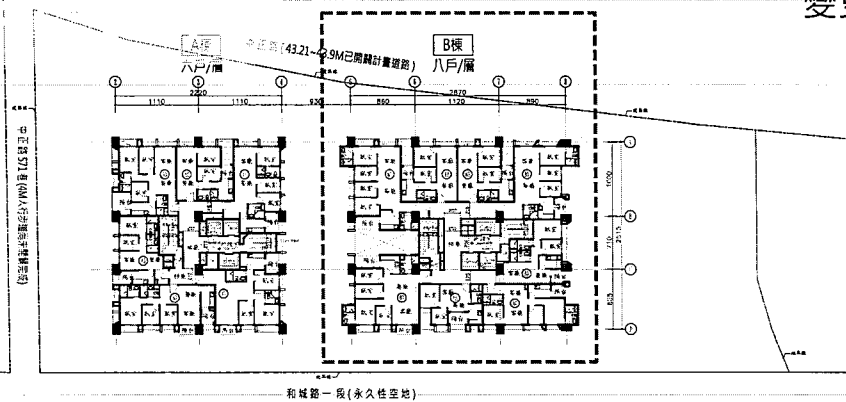


變更說明：

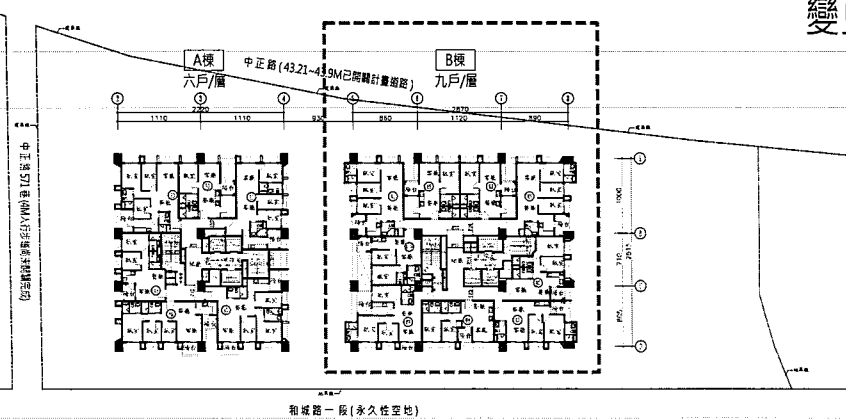
B棟原 8 併/層 調整為 9 併/層。

合計新增 28 戶

變更前



變更後

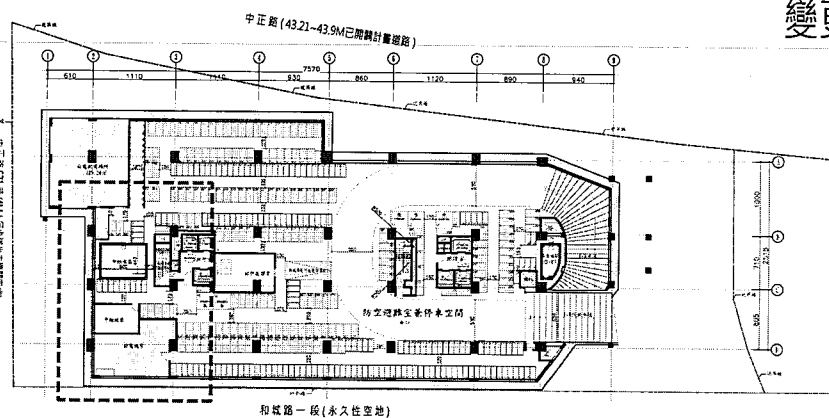


停車位數變更

變更說明：

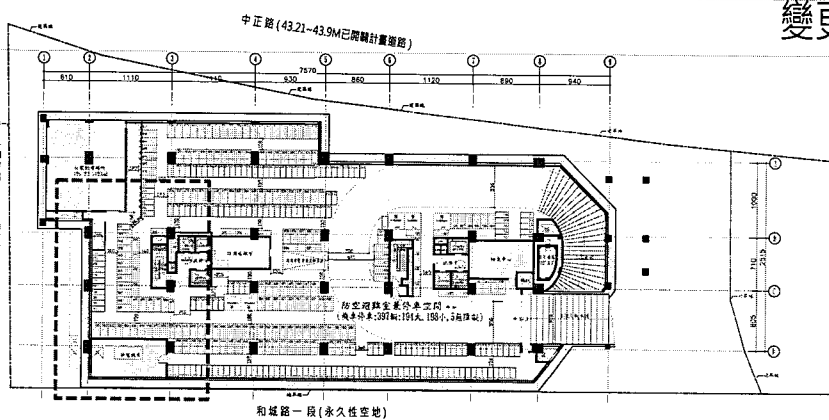
新增法定機車28輛。

圖例	項目	數量	合計
□	機車位-100x200(大)	184輛	370輛
□	機車位-75x175(小)	181輛	
□	機車位(無障礙)-350x600	5輛	
□	垃圾車停車位	1輛	



變更前

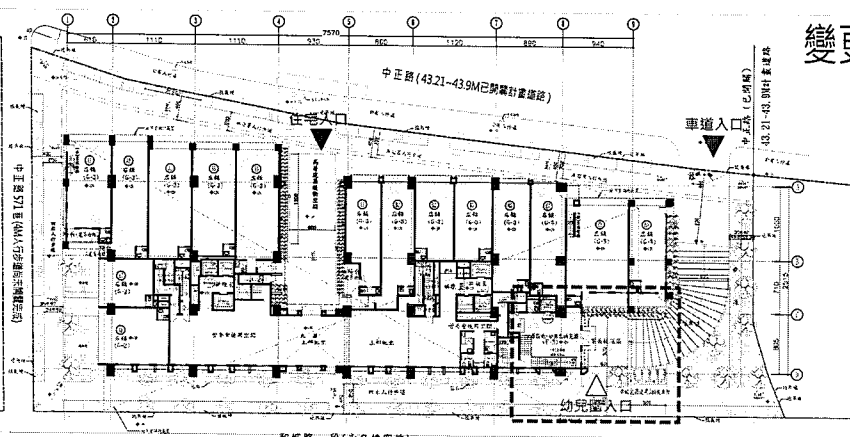
圖例	項目	數量	合計
□	機車位-100x200(大)	194輛	394輛
□	機車位-75x175(小)	195輛	
□	機車位(無障礙)-350x600	5輛	
□	垃圾車停車位	1輛	



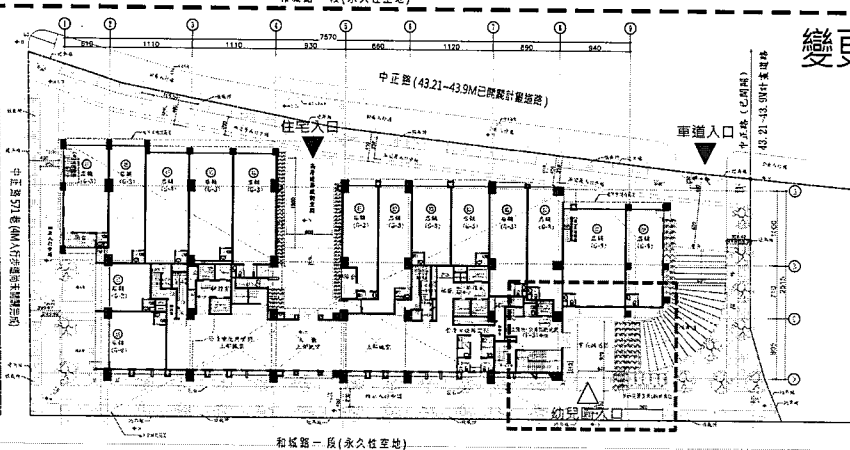
變更後

各層平面變更說明

幼兒園平面調整及植栽位置變動。



變更前

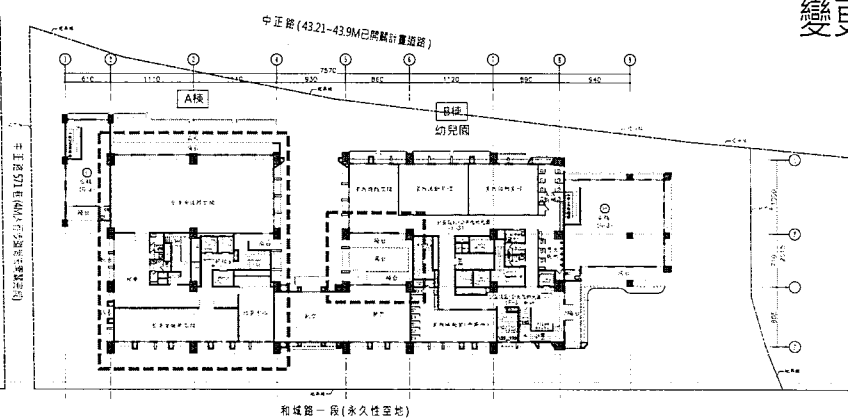


變更後

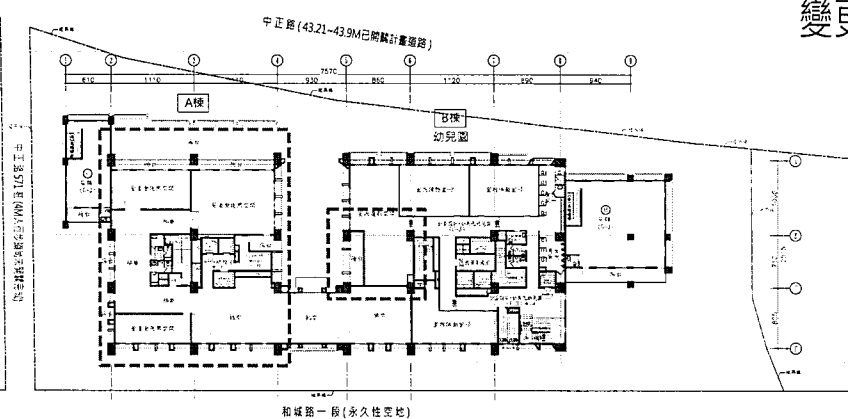
各層平面變更說明

管委會使用空間及幼兒園平面調整。

變更前



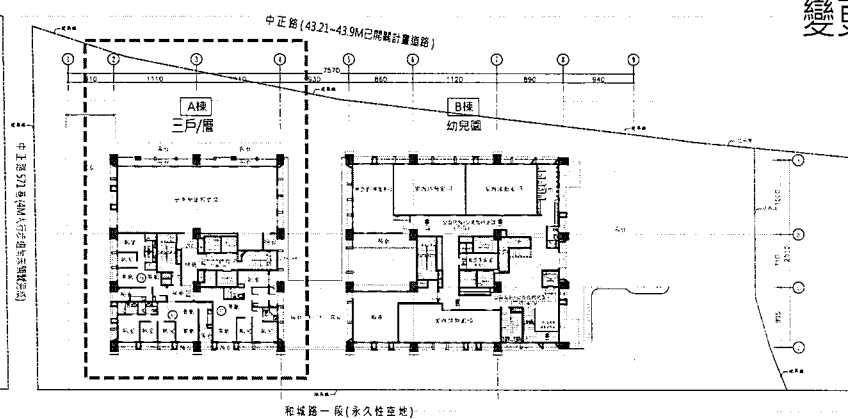
變更後



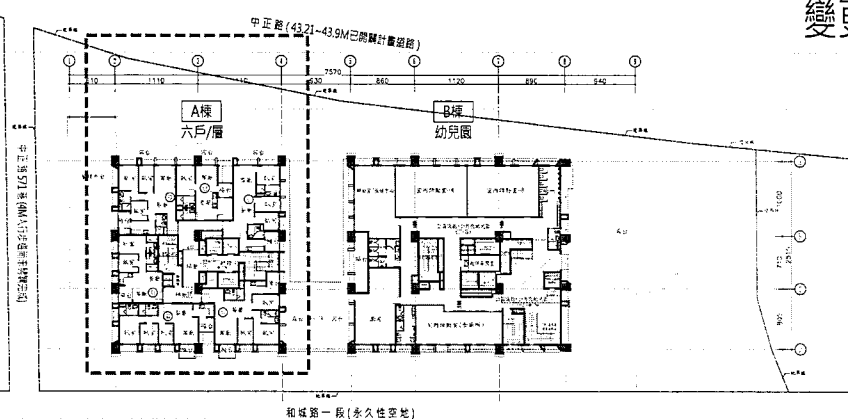
各層平面變更說明

A棟原 3併/層 調整為 6併/層。

變更前



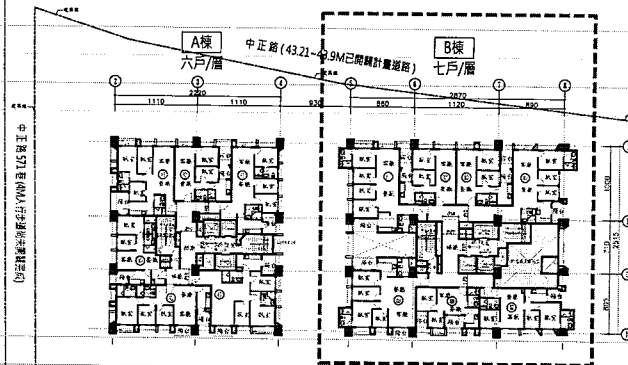
變更後



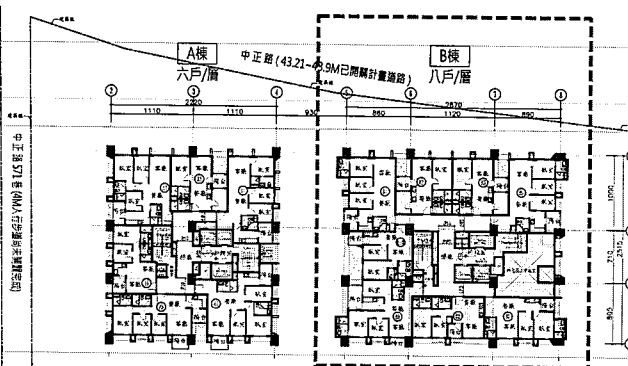
各層平面變更說明

B棟2戶四房改為2戶三房與1戶二房單元，原7併/層調整為8併/層。

變更前



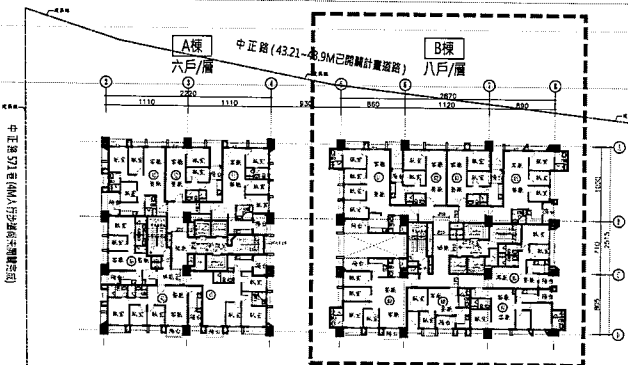
變更後



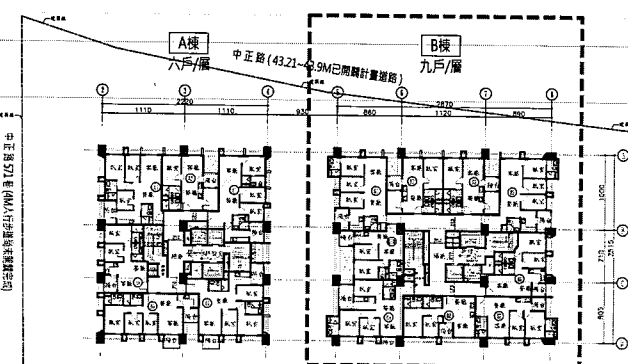
各層平面變更說明

B棟2戶四房改為2戶三房與1戶二房單元，原8併/層調整為9併/層。

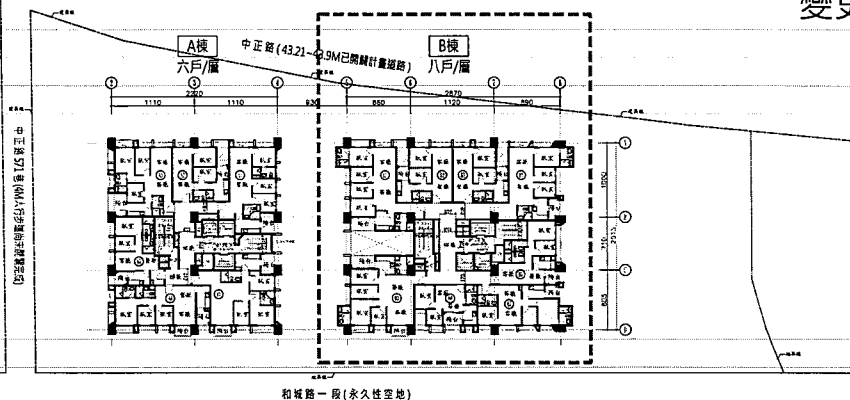
變更前



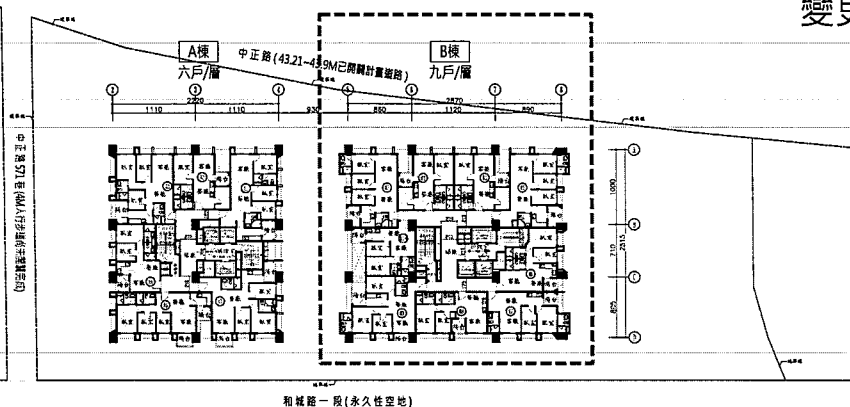
變更後



B棟2戶四房改為2戶三房
與1戶二房單元，原8併
/層調整為9併/層，合計
增加28戶。

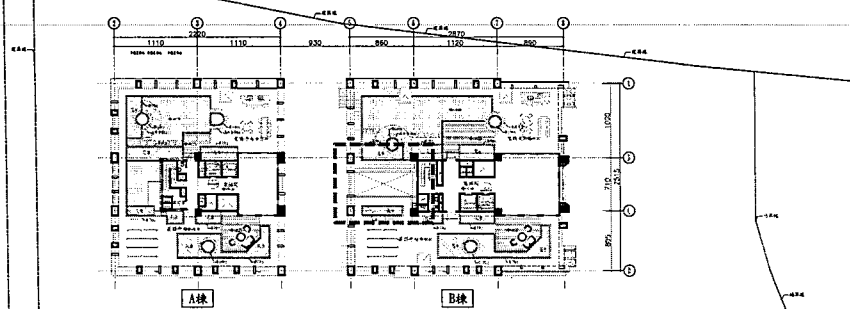


變更前

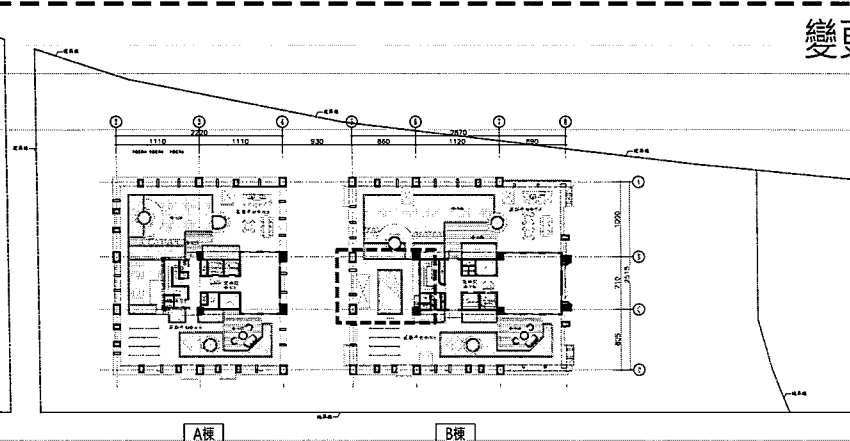


變更後

B棟挑空範圍及植栽調整。



變更前

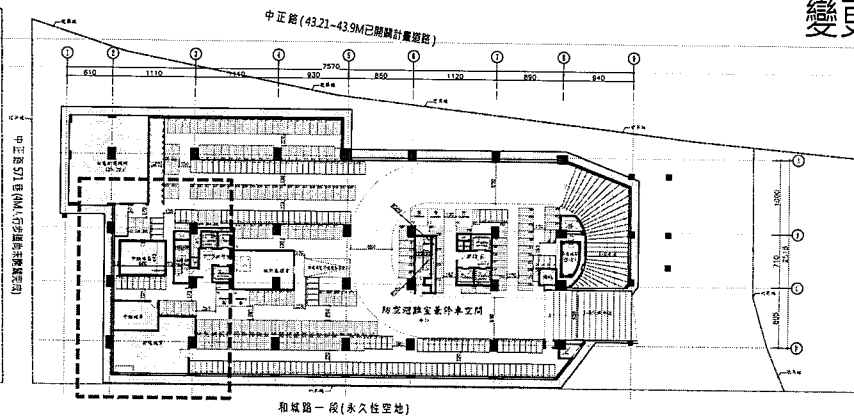


變更後

各層平面變更說明

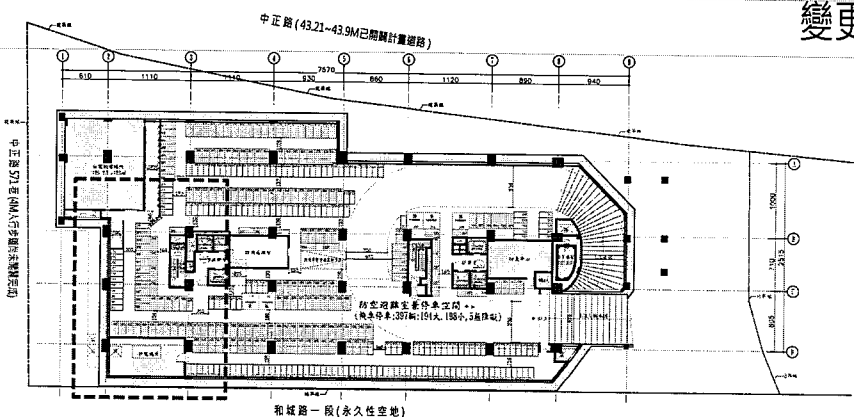
配合法定機車增加28輛，
將中繼水箱及機房移至
B2F。

圖例	項目	數量	合計
	機車位-100x200(大)	184輛	370輛
	機車位-75x175(小)	181輛	
	機車位(無障礙)-350x600	5輛	
	垃圾車暫停裝載區	1輛	



變更前

圖例	項目	數量	合計
	機車位-100x200(大)	194輛	394輛
	機車位-75x175(小)	195輛	
	機車位(無障礙)-350x600	5輛	
	垃圾車暫停裝載區	1輛	

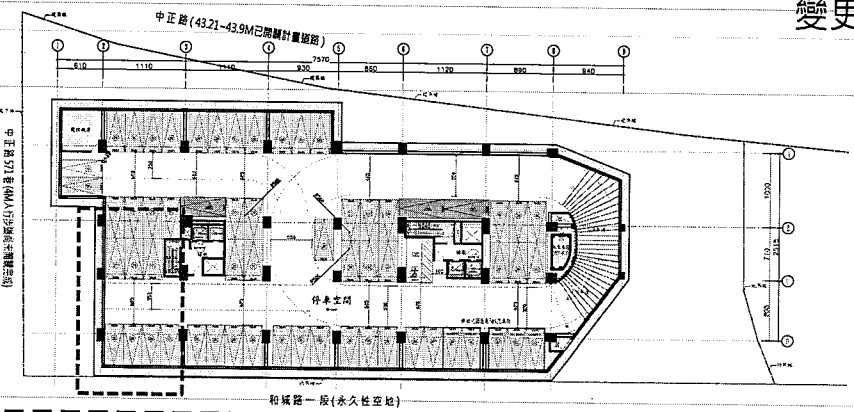


變更後

各層平面變更說明

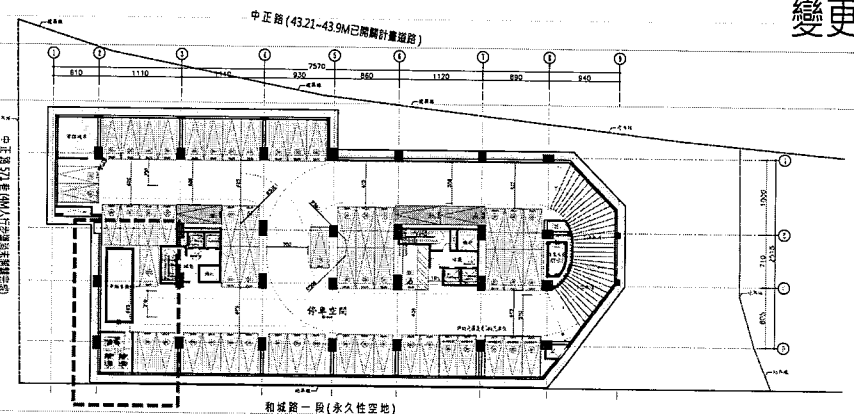
原B1F中繼水箱及機房移
至B2F。

圖例	項目	數量	合計
	汽車位-250x550(大)	57輛	62輛
	汽車位-250x600	3輛	
	汽車位-230x550(小)	1輛	
	汽車位(無障礙)-350x600	1輛	



變更前

圖例	項目	數量	合計
	汽車位-250x550(大)	53輛	58輛
	汽車位-250x600	3輛	
	汽車位-230x550(小)	1輛	
	汽車位(無障礙)-350x600	1輛	

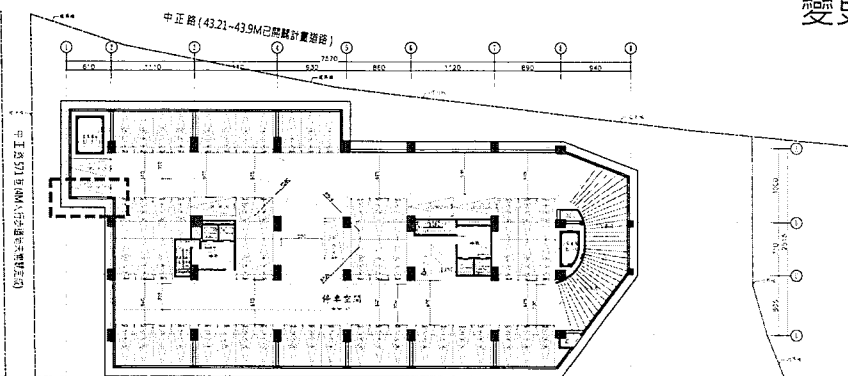


變更後

各層平面變更說明

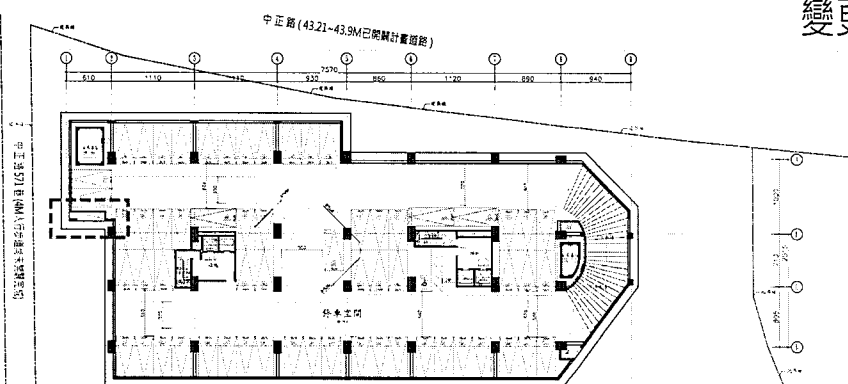
新增管道間。

圖例	項目	數量	合計
□	汽車位-250x550(大)	58輛	62輛
□	汽車位-250x600	3輛	
□	汽車位(無障礙)-550x600	1輛	



變更前

圖例	項目	數量	合計
□	汽車位-250x550(大)	58輛	62輛
□	汽車位-250x600	1輛	
□	汽車位(無障礙)-550x600	3輛	

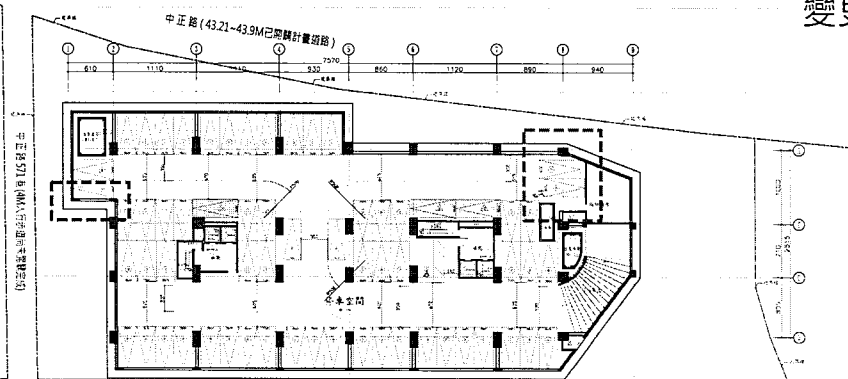


變更後

各層平面變更說明

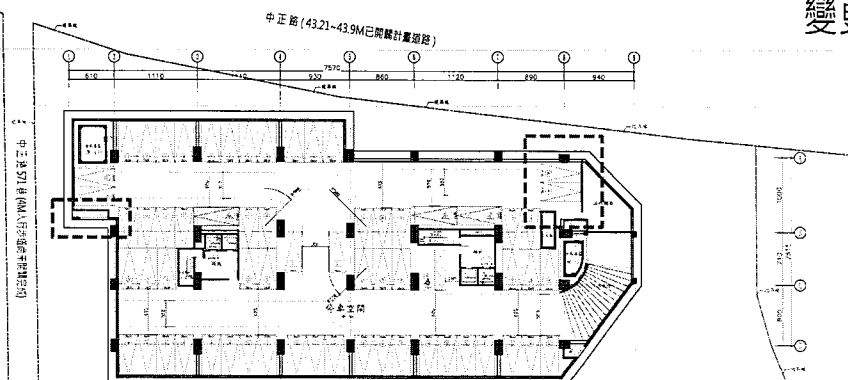
新增管道間及車位調整。

圖例	項目	數量	合計
□	汽車位-250x550(大)	58輛	64輛
□	汽車位-250x600(大)	3輛	
□	汽車位-230x550(小)	2輛	
□	汽車位(無障礙)-350x600	1輛	



變更前

圖例	項目	數量	合計
□	汽車位-250x550(大)	58輛	64輛
□	汽車位-250x600(大)	3輛	
□	汽車位-230x550(小)	2輛	
□	汽車位(無障礙)-350x600	1輛	



變更後

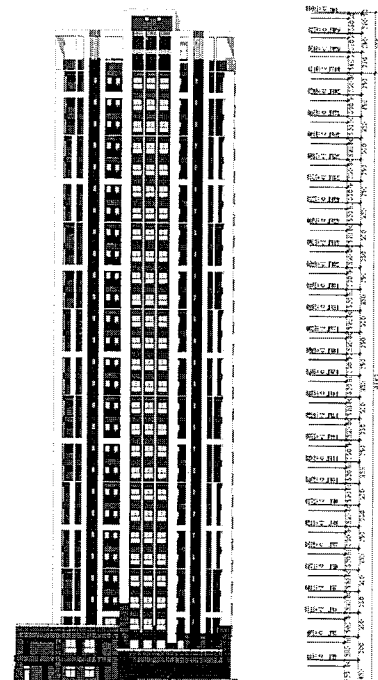


立面造型

- 色調材質：全棟以白、灰色系為基調，基座採用兩層高花崗石，穩健承載上部貼飾精緻面磚之主量體。
- 立面語彙：全棟以寬窄相間的垂直飾帶環繞，有效化解高層量體的沉重感，增添活潑律動。
- 屋突天際：屋突設有簡潔的現代框架勾勒天際線，輔以柔和間接照明，形塑大器且具辨識度的夜間景致。



北向立面圖



西向立面圖

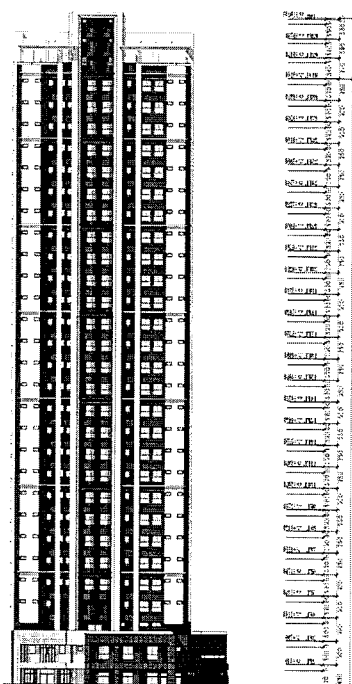


立面造型

- 色調材質：全棟以白、灰色系為基調，基座採用兩層高花崗石，穩健承載上部貼飾精緻面磚之主量體。
- 立面語彙：全棟以寬窄相間的垂直飾帶環繞，有效化解高層量體的沉重感，增添活潑律動。
- 屋突天際：屋突設有簡潔的現代框架勾勒天際線，輔以柔和間接照明，形塑大器且具辨識度的夜間景致。



南向立面圖



東向立面圖

A.透視模擬圖

B.實景模擬圖

外觀透視



景觀計畫

- 沿三面臨路側留設4至8公尺寬人行步道，其餘戶外空間則規劃為綠化區域，以滿足綠覆率與綠建築保水之指標要求。
- 步道綠帶延續西側更新案及南側錦和公園之綠帶意象，採5公尺間距串聯種植台灣欒樹，形塑連貫且舒適的綠蔭步道環境。

圖例	名稱	規格	覆土深度	數量
喬木	台灣欒樹	H=6m, W=3-4m D=12-15cm	150cm	30
	光臘樹	H=3m, W=3-4m D=12-15cm	150cm	12
	蘇澳松	H=4m, W=2m D=12-15cm	100cm	22
灌木	日本女貞	H=35m, W=35cm	60cm	
	桂花	H=100m, W=100cm	60cm	437.75m
	加爾各答花	H=35m, W=35cm	60cm	
地被	台北草	密鋪	30cm	162.42m

