

# 擬訂新北市中和區大華段 1069 地號等 93 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：洪子軒 (漢恩)  
賴政安 (安邦)

聯絡電話：(02)8221-5889 分機 211 (漢恩)  
(02)8923-6788 分機 214 (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 113 年 4 月 25 日

發文字號：漢恩大華更字第 113042501 號

附件：公聽會簡報、開會地點位置示意圖、公告、傳單

開會事由：「擬訂新北市中和區大華段 1069 地號等 93 筆土地都市更新事業計畫案」  
公聽會

開會時間：中華民國 113 年 5 月 6 日(星期一) 上午 10 時整

開會地址：新北市中和區復興路 280 巷 6 號(中和市客家文化會館)

出席單位：詳正本、副本名單

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第 22、32 條、「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 二、公聽會資訊請上網頁(<https://apexer.com.tw/link/#tab-id-22>)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>)。

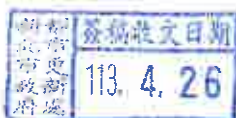
正本：新北市政府都市更新處、新北市中和區公所、中和區景福里里長、新北市中和區大華段 1069 地號等 93 筆之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、王朝志理事

副本：安邦工程顧問股份有限公司、黃翔龍建築師事務所

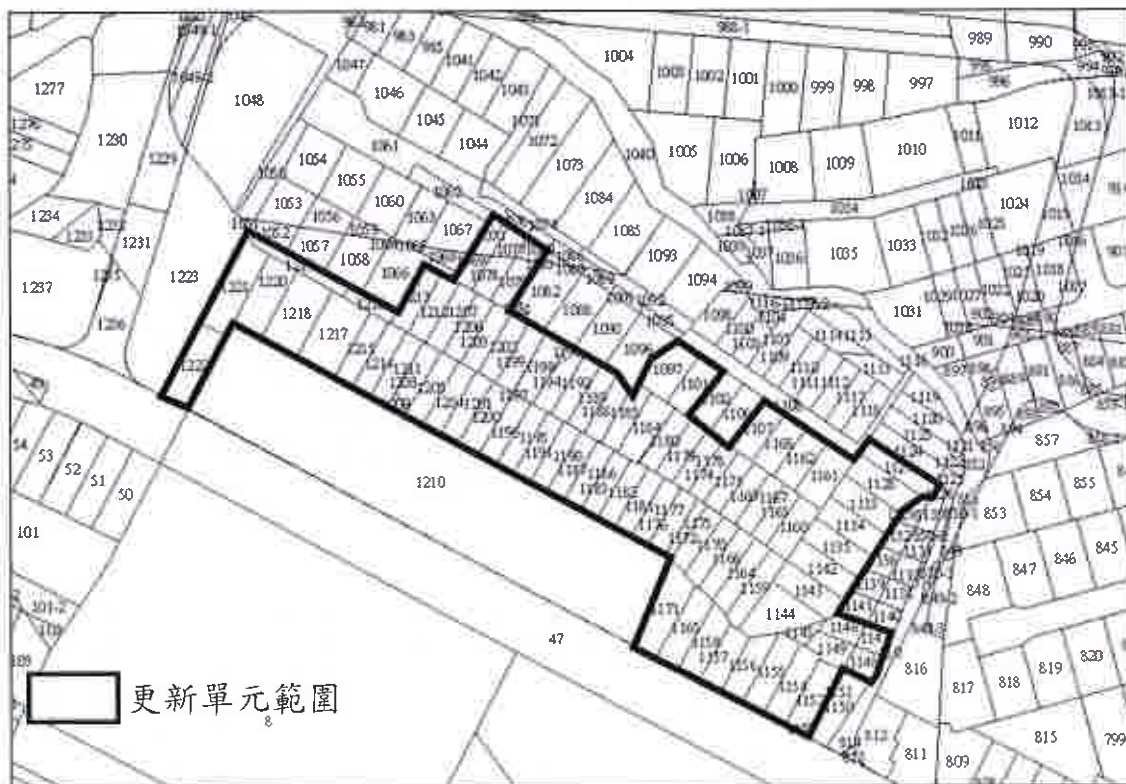
備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出。



## 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



# 擬訂新北市中和區大華段 1069 地號等 93 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會公告

主旨：公告「擬訂新北市中和區大華段 1069 地號等 93 筆土地  
都市更新事業計畫案」公聽會召開時間、地點。

說明：一、依據「都市更新條例」第 22、32 條、「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

二、公聽會資訊請上網頁

(<https://apexer.com.tw/link/#tab-id-22>)查詢。

三、有關本案資訊及計畫各章之必要資訊以雙掛號寄發予相關權利人。

四、開會時間：中華民國 113 年 5 月 6 日(星期一)  
上午 10 時整。

五、開會地址：新北市中和區復興路 280 巷 6 號  
(中和市客家文化會館)。

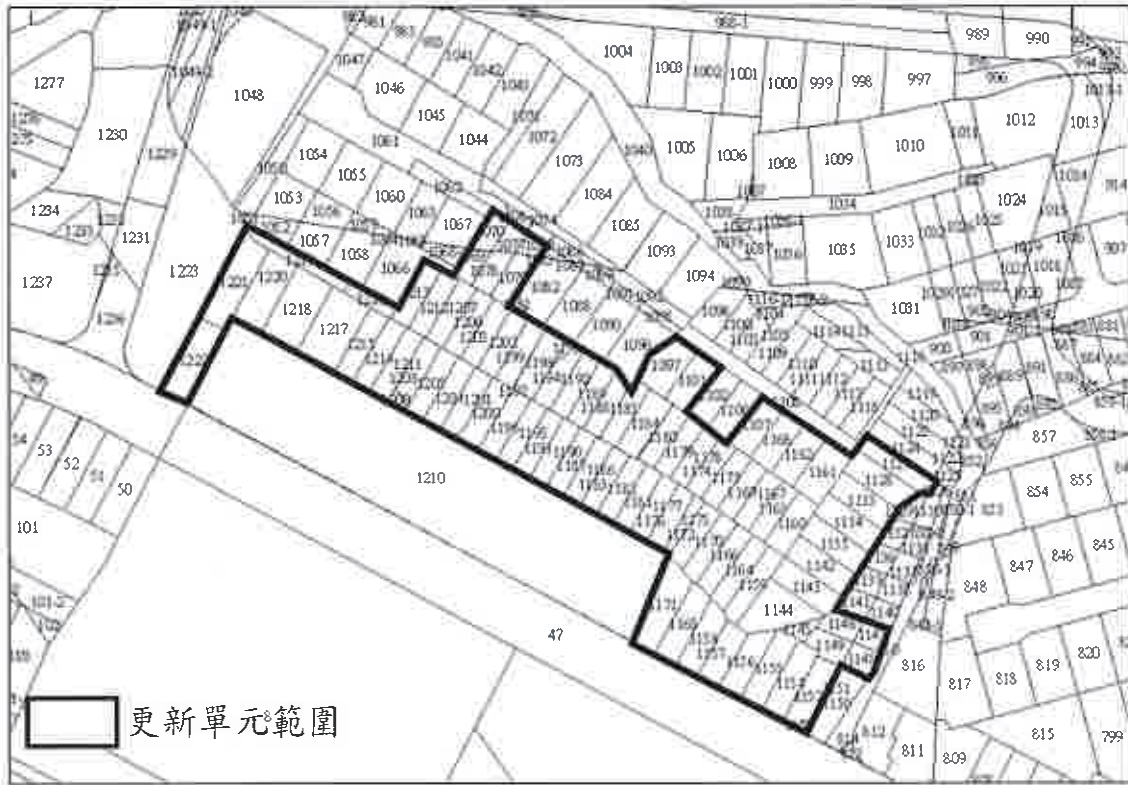
實施者：漢恩開發建設股份有限公司



中 華 民 國 1 1 3 年 4 月 2 5 日



# 擬訂新北市中和區大華段 1069 地號等 93 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會公告 更新單元範圍



會議地點位置圖



## 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「**擬訂新北市中和區大華段 1069 地號等 93 筆土地都市更新事業計畫案**」於民國 113 年 4 月 25 日依「都市更新條例施行細則」第八條規定，舉辦公聽會以雙掛號郵寄邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關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 113 年 4 月 24、25、26 日刊登新聞紙三日，及建立專屬網頁周知(<https://apexer.com.tw/link/#tab-id-22>)、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 113 年 5 月 6 日 (星期一) 上午 10 時整在新北市中和區復興路 280 巷 6 號(中和市客家文化會館)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 1 1 3 年 4 月 2 5 日

# 擬訂新北市中和區大華段1069地號等 93筆土地都市更新事業計畫案 公聽會



實施者：漢恩開發建設股份有限公司  
更新規劃：安邦工程顧問股份有限公司  
建築設計：黃翔龍建築師事務所

1 1 3 年 0 5 月 0 6 日

壹、辦理緣起

貳、事業計畫內容

參、建築規劃設計

簡 報 題 綱

# 辦 理 緣 起

■ 本更新單元位於102年4月26日北府城更字第10200023971號函公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書」(景安站兩側及南勢角站周邊更新地區)範圍內。

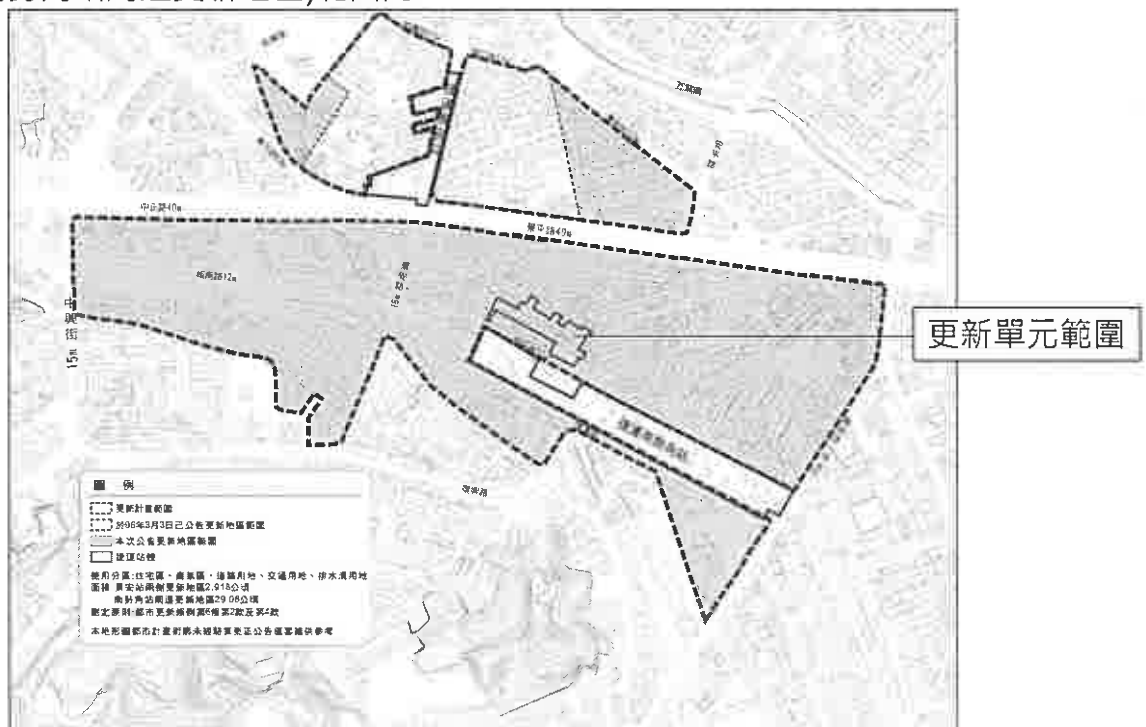
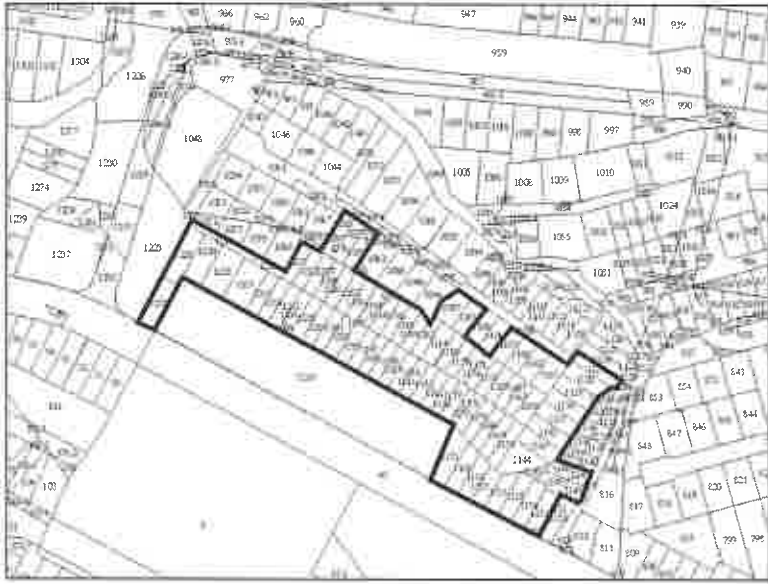


圖 47 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新地區範圍圖(景安站兩側及南勢角站周邊更新地區)





- 更新單元內以屋齡逾48年以上之2層樓透天及4層樓公寓為主，構造為加強磚造，鄰和平街建築物以店面使用為主，其餘建築物以住家使用為主。
- 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，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

依循「都市更新條例施行細則」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，於十日前刊登報紙三日(113年4月24日~113年4月26日)。

## ■ 張貼公告

依循「都市更新條例施行細則」第8條辦理公聽會之規定，將說明會之日期及地點，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113年4月25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://apexer.com.tw/link/#tab-id-22>



## 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 (聯絡窗口 分機211 · 洪先生)

### ■ 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 (聯絡窗口 分機214 · 賴先生)

#### 2. 建築規劃設計

黃翔龍建築師事務所 (負責人：黃翔龍)

聯絡地址：新北市永和區永和路二段57號11樓

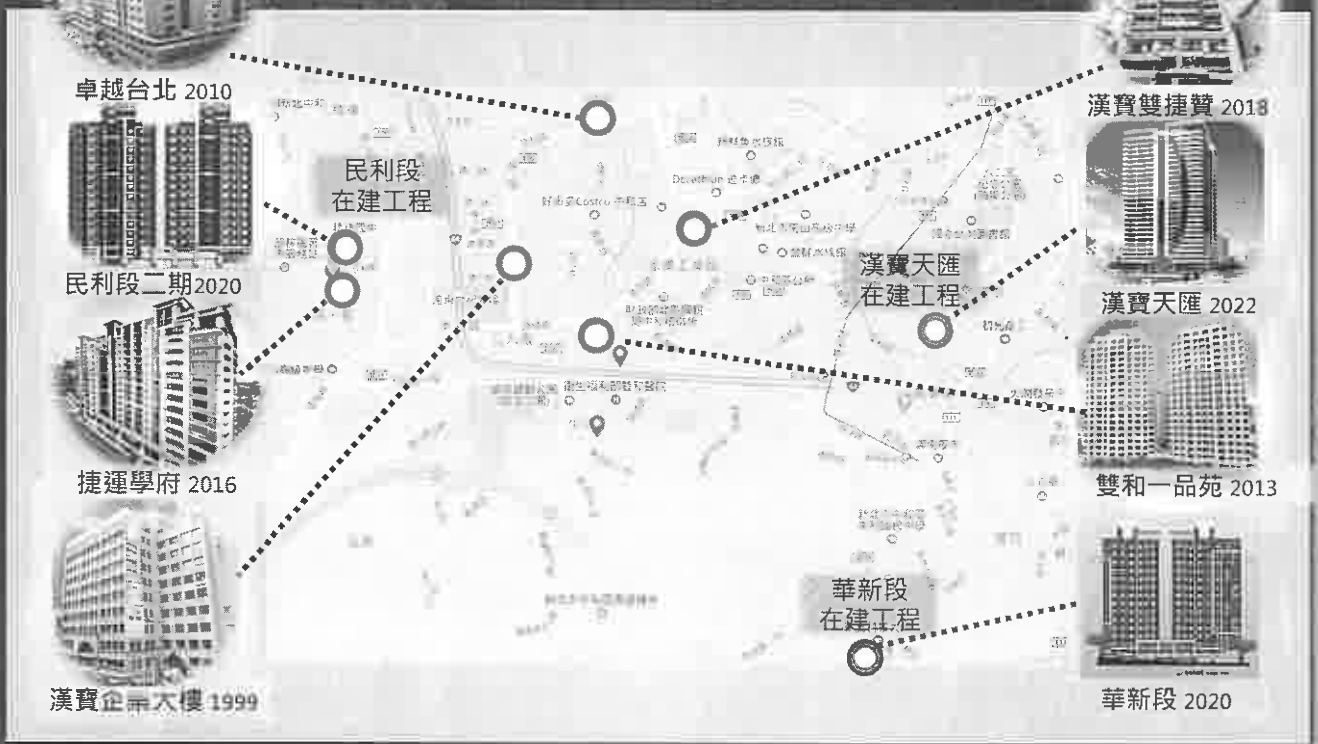
電話：(02)2231-7766



實施者實績



# 重點個案 深耕新北



9



實施者實績



# 重點個案 深耕新北



10



# 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)

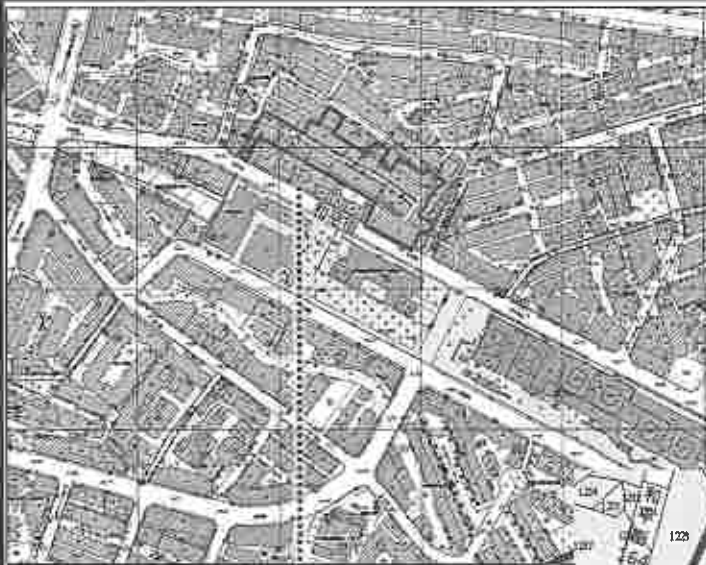


2016年

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和平街、和平街104巷及和平街164巷所圍之街廓中，屬於非完整街廓。





### 更新單元範圍

新北市中和區大華段 1069、1070、1077~1080、1097、1101、1107、1126~1128、1133~1135、1142~1149、1152~1209、1211~1222 等 93 筆土地，面積共計 5,154.39m<sup>2</sup>。  
更新單元範圍內土地均為私有，無公有產權。

圖例

更新單元範圍



私有

土地權屬	土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	5,154.39	100.00	136	100.00
合計	5,154.39	100.00	136	100.00



各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

※請核對

1. 所有權人姓名
2. 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。

**擬訂新北市中和區大華段 1069 地號 93 筆土地都市更新事業計畫同意書**

意參與由遠東開發建設股份有限公司為實施者所申請之「擬訂新北市中和區大華段 1069 地號 93 筆土地都市更新事業計畫」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整理、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)：  
按權利變換方式實施：  
按都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理者：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辦理者：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)：  
欲所有權人與實施者之合建契約或異議方案含：  
分配比率：\_\_\_\_\_%

三、同意更新土地及建物權利範圍：

(一)土地	
鄉鎮市區	中和區
地段	大華段
小段	
地號	
土地面積(m <sup>2</sup> )	
權利範圍	
持分面積(m <sup>2</sup> )	
(二)建物	
建物門牌號	
地段	大華段
小段	
地號	
建物層次/地層層次	
主建物地層樓層(L)	
附屬建物地層樓層(B)	
樓地	
共有	
共有	
持分面積(C)*D	
權利範圍(F)	
共有面積(m <sup>2</sup> )	

在同意書人(本人)： \_\_\_\_\_ (簽名並蓋章) 在同意書人(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： \_\_\_\_\_

同意書人： \_\_\_\_\_

1. 本人已詳為瞭解本更新計畫內容，並同意參與該更新計畫。本人同意將所有土地及建物權利價值比率、分配比率、持分面積、權利範圍等資料，向實施者提供，並同意該更新計畫之執行。本人同意將所有土地及建物權利價值比率、分配比率、持分面積、權利範圍等資料，向實施者提供，並同意該更新計畫之執行。本人同意將所有土地及建物權利價值比率、分配比率、持分面積、權利範圍等資料，向實施者提供，並同意該更新計畫之執行。

項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	136	5,154.39	123	6,969.56
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	136	5,154.39	123	6,969.56
排除總和(c)	1	61.42	1	61.60
計算總和(B=b-c)	135	5,092.97	122	6,906.96
事業計畫法定門檻%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

須符合都市更新條例第37條規定：

其餘更新地區，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四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

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



都市計畫分區、住宅區	
面積	5,154.39m <sup>2</sup>
建築率	50%
容積率	300%

圖例

- 更新單元範圍
- 住宅區
- 乙種工業區
- 變電所用地
- 排水系統用地
- 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

- ▶ 本案鄰近捷運南勢角站，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 <sup>2</sup> )
基地面積：5,154.39(m <sup>2</sup> )，基地容積率300%：基準容積=15,463.17(m <sup>2</sup> )				
中央	第11條	取得候選智慧建築證書(6~10%)：銀級	6%	927.79
	第12條	建築物耐震設計(2~10%)：住宅性能評估第三級	2%	309.26
	第14條	時程獎勵：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(須於113年5月14日前完成報核)	10%	1,546.31
	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	11.46%	1,772.08
地方	第2條	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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，而依規定應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。</li> <li>• 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。</li> </ul>	10%	1,546.31
更新容積獎勵合計(上限50%)			39.46%	6,101.75
申請容積獎勵總計			39.46%	6,101.75

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。



## ■ 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

- ▶ 已簽署合建契約之所有權人，依契約內容辦理，尚未簽署合建契約之所有權人建築物補償與安置依都市更新條例第57條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。
- ▶ 依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之規定，有關補償單價及租金水準應由實施者於權利變換階段委託鑑價機構查估後評定之，本階段之補償費暫以內政部實價登錄查詢網為參考，租金水準以和平街店面30,000元/月/戶，住家一樓800元/坪/月，2樓以上700元/坪/月計算，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

同意參與都市更新之所有權人以協議合建方式辦理，尚未同意之所有權人以權利變換方式參與。

## ■ 費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，因本案實施方式為部分協議合建部分權利變換故已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署合建契約之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

## ■ 實施風險控管方案

本案以「重建」方式處理，並以不動產開發信託方式實施風險控管。

- 一. 本案相關權利人主要包含私有土地所有權人、權利變換關係人及實施者，已簽署協議合建契約之土地所有權人依契約內容分配，尚未簽署者以權利變換方式參與。
- 二. 全區單元除店面由原一樓店面所有權人優先選配外，其他住宅單元由所有權人自由選配；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則，小坪數單元可免選配汽車停車位。
- 三. 考量後續財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則；申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，以不影響其他應分配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。
- 四. 所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，得與其他所有權人合併應分配權利價值共同申請選配；申請分配單元應以不影響其他應分配所有權人權益為限，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。
- 五. 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)。
- 六. 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協調，若協調不成公開抽籤並依下列規定辦理，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。





※本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

- (1) 地下4層、地上19及21層
- (2) 1樓為一般零售業。
- (3) 建蔽率30.81%  
容積率 418.38%
- (4) 店鋪9戶、住宅330戶
- (5) 汽車269部、機車339部



建築規劃設計內容



- 建築設計費用  
依據法定總工程造價計算。
- 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價計算。
- 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  
以法定工程造價之0.1%計算。

共同負擔

- 工程費用
- 權利變換費用
- 利息
- 稅捐
- 管理費用

- 利息
- 稅捐
- 管理費用

說 明		金額(萬元)
工程費用 (RC)	建築設計費用、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	223,533.69
申請各項建築容積獎勵 後續管理維護計畫相關 經費及相關委辦費	智慧建築及耐震設計委辦費、相關維護管理費、開放空間 維護管理費	612.28
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	11,653.26
貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	10,353.34
稅捐	印花稅、營業稅等	7,338.35
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	62,340.82
共同負擔費用(萬元)		315,831.75
共同負擔比例		54.28%

註：本表數值僅為預估，實際數值應以權利變換計畫核定之內容為準。

## ■ 成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

## ■ 維護管理費用

本案擬申請智慧建築及耐震設計獎勵，將依相關規定分別提列維護管理費用，以公寓大廈管理基金50%提列，共計459萬4,671元，專款專用於各項獎勵相關維護管理事項，併同公寓大廈管理基金移交予管理委員會運用。

## ■ 保固事項

乙方對本新建大樓之工程結構安全部份，自交屋日起保固十五年，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。



項目	更新前	更新後
土地利用	基地鄰近秀朗橋站，現況土地皆作為住宅及店面使用為主。	藉由都市更新，解決建築線及房屋老舊問題，提升土地之整體效用及效益。
建築使用	建築物老舊且屋況差，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供安全健康舒適之居住環境，增加並留設4m人行步道。
交通狀況	單元內巷弄狹窄，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，並劃設269席汽車、339席機車停車位，使周邊車輛及行人有良好出入動線。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建高樓層住宅大樓，並集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好視覺景觀。



序號	進度	114年		115年	116年						119年					120年								
		8月	9月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6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  
漢恩開發建設股份有限公司  
聯絡電話：(02)8221-5889 (聯絡窗口 分機211，洪先生)  
聯絡地址：新北市中和區建一路148號7樓  
安邦工程顧問股份有限公司  
聯絡電話：(02)8923-6788(聯絡窗口 分機214，賴先生)  
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一  
新北市政府都市更新處  
聯絡電話：(02)2950-6206  
聯絡地址：新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
- 三、本案計畫內容與最新動態網站  
<https://apexer.com.tw/link/#tab-id-22>
- 四、有關更新相關法令規定可參閱新北市政府都市更新處/法令專區  
<http://www.uro.ntpc.gov.tw>
- 五、內政部國土管理署/都市更新入口網  
<https://twur.cpami.gov.tw/>

## ■重建區段之土地使用計畫

案名	漢恩開發建設中和區大華段都更開發案	
說明	一、申請位置	新北市中和區大華段1069等共93筆地號
	二、設計單位	黃翔龍建築師事務所 建築師：黃翔龍
	三、申請人	漢恩開發建設股份有限公司 負責人：張慶忠
	四、土地使用分區	住宅區 (建蔽率：50%·容積率：300%)
	五、設計概要	地上21及19層，地下4層；鋼筋混凝土造
設計內容概述	(一)建築基地面積	5154.39㎡ 總計：339戶
	(二)設計建築面積	1587.86㎡
	(三)設計建蔽率	30.81% < 50%...OK
	(四)設計開挖率	60.12% < 60.97%...OK
	(五)法定空地面積	2577.20㎡
	(六)法定基準容積	5154.39*300%=15463.17㎡
	(八)都市更新獎勵	6101.75㎡ (39.46%)
	(九)總容積樓地板	21564.92㎡ < 21564.92㎡ (允建總容積樓地板)
	(十)總樓地板面積	40143.50㎡
	(十一)法定停車數量	實設 汽車269輛 (法定269輛) 機車339輛 (法定339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」

### 2-2 開發內容說明與設計目標及構想

#### (一) 設計目標

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

#### (二) 整規畫構想

##### 1符合人性的戶外空間

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

##### 2增進優質都市景觀

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

##### 3提供安全生活環境

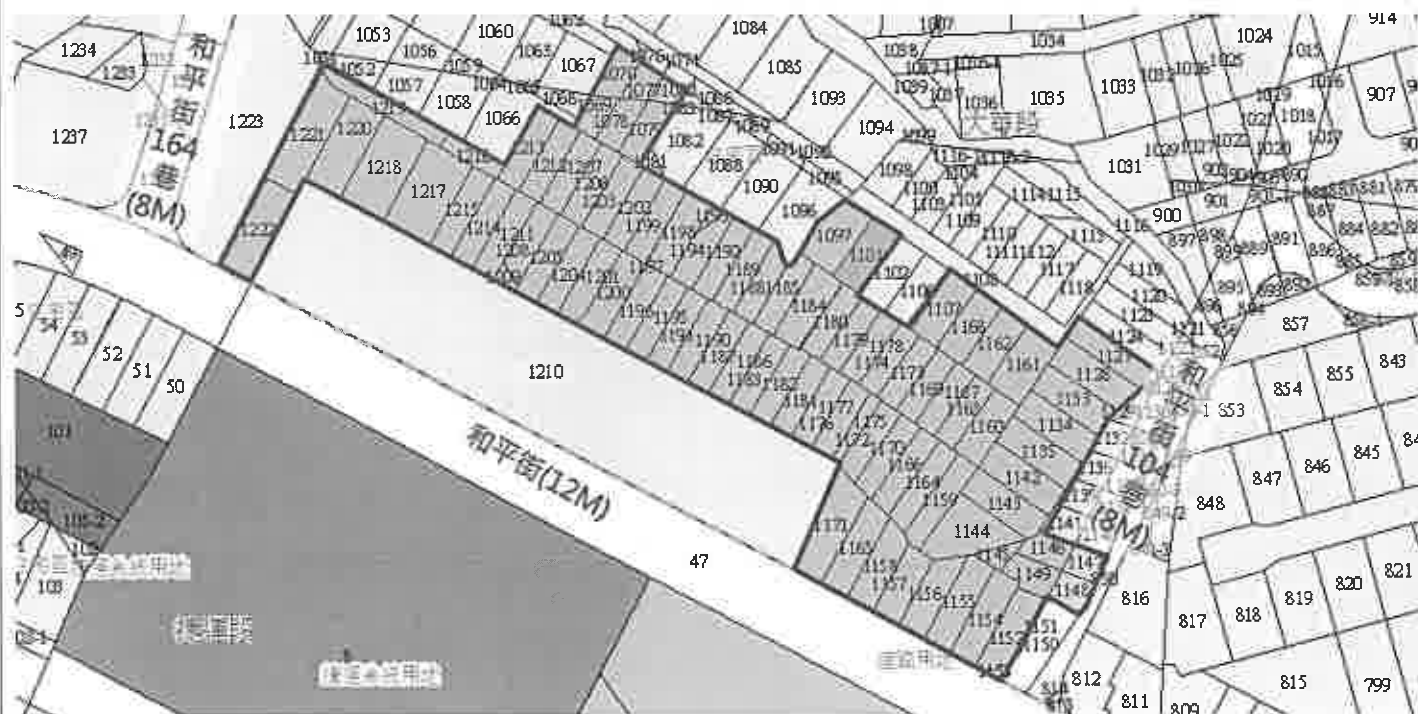
基地配合消防災難搶救計畫原則設計規畫，提供救災空間改善社區居住安全。

#### (三) 基地配置計畫

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

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■基地使用分區及地籍圖

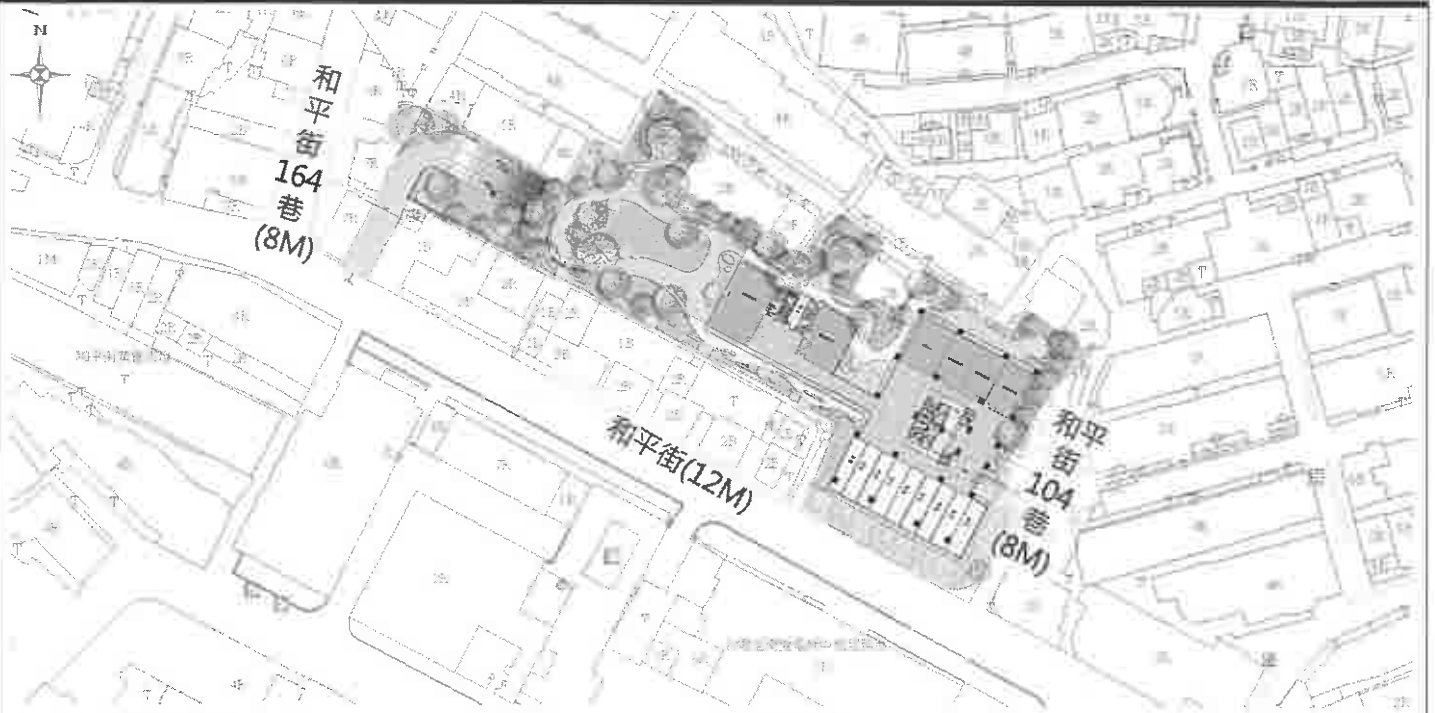


基地位置：  
中和區大華段1069地號等93筆  
面積=5,154.39㎡

使用分區：  
住宅區  
建蔽率=50%  
容積率=300%

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■全區配置圖說明



基地位置：  
中和區大華段1069地號等93筆  
面積=5,154.39m<sup>2</sup>

使用分區：  
住宅區  
建蔽率=50%  
容積率=300%

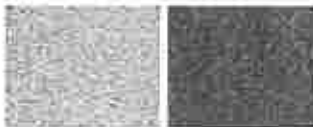
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■一層景觀及鋪面配置

- 人行步道鋪面以深灰及淺灰色的韻律感搭配，提升整體空間質感。
- 庭園植栽區設計流線型變化，創造休憩空間，串聯狹長多變的基地空間。



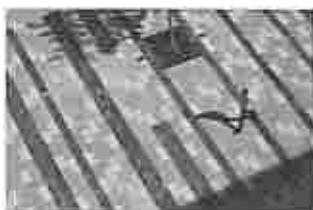
休憩空間示意圖



淺色石材示意圖 深色石材示意圖



淺色車道磚示意圖 深色車道磚示意圖



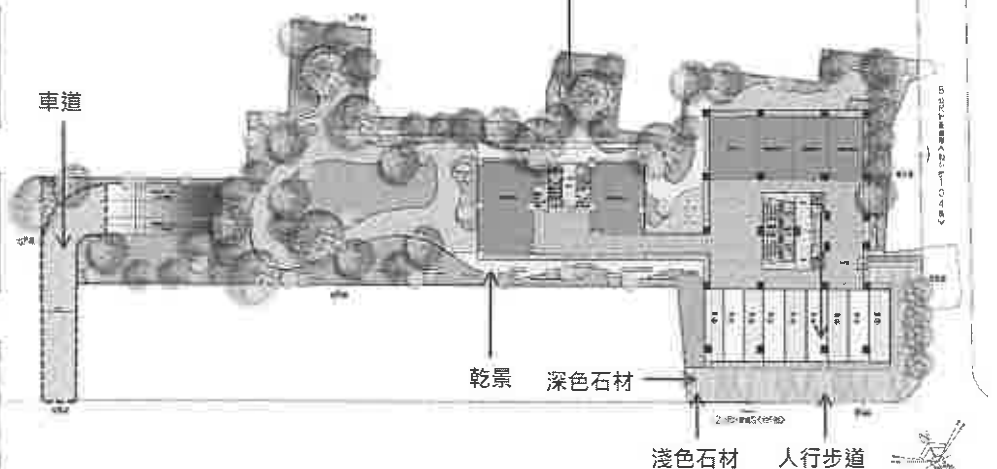
人行步道示意圖



休憩空間

乾景示意圖

休憩空間示意圖



壹層平面圖 Scale (1:400)

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■景觀計畫 植栽配置圖



茄苳



樟樹



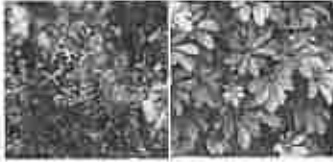
楓香



光蠟樹



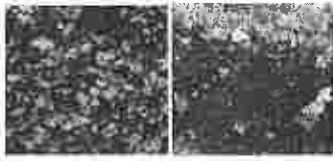
山櫻花



小葉赤楠



鵝掌藤



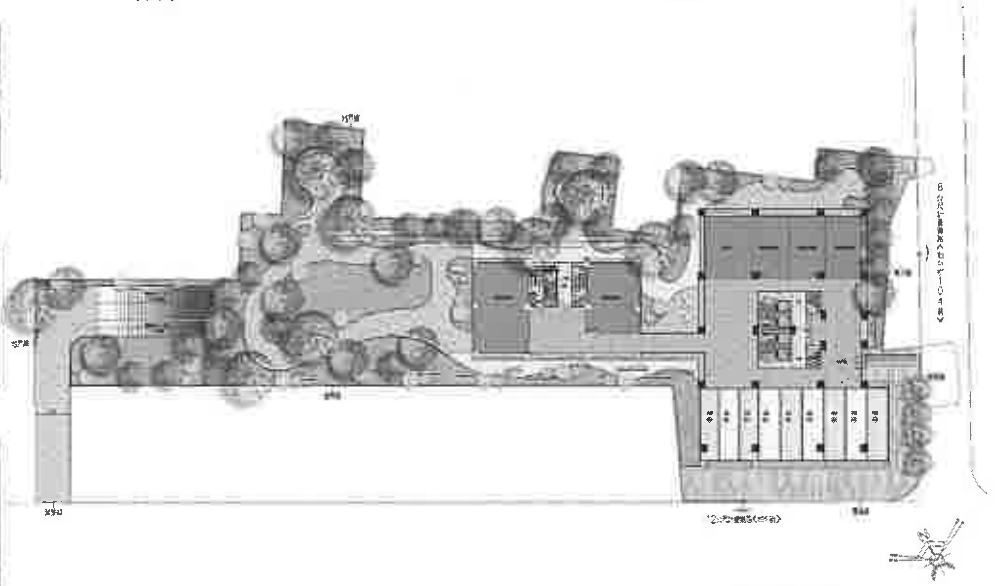
宮粉仙丹



女貞



地毯草



壹層平面圖 Scale (1:400)

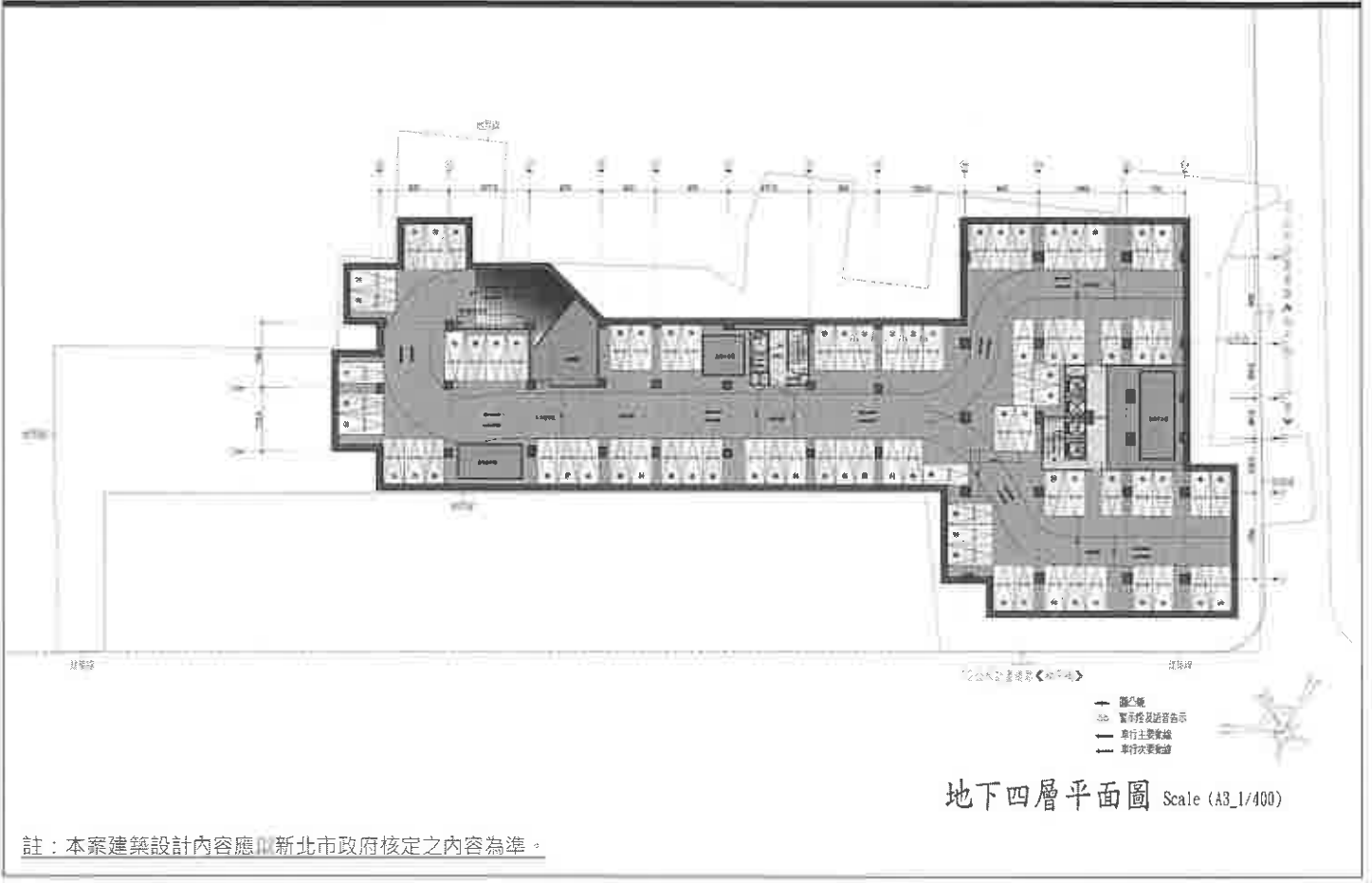
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■建築物造型及量體計畫



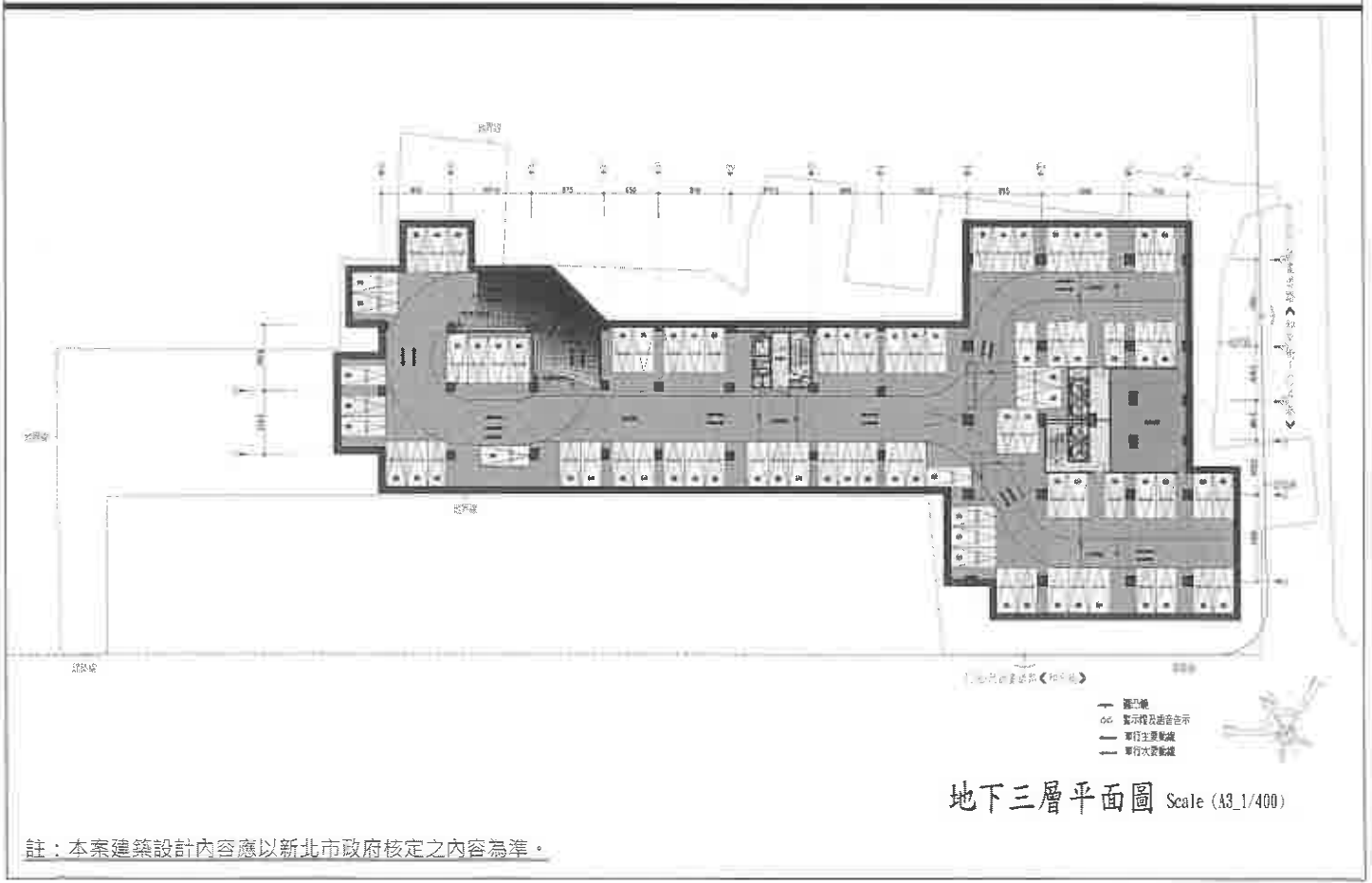
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■ 地下四層平面圖



地下四層平面圖 Scale (A3\_1/400)

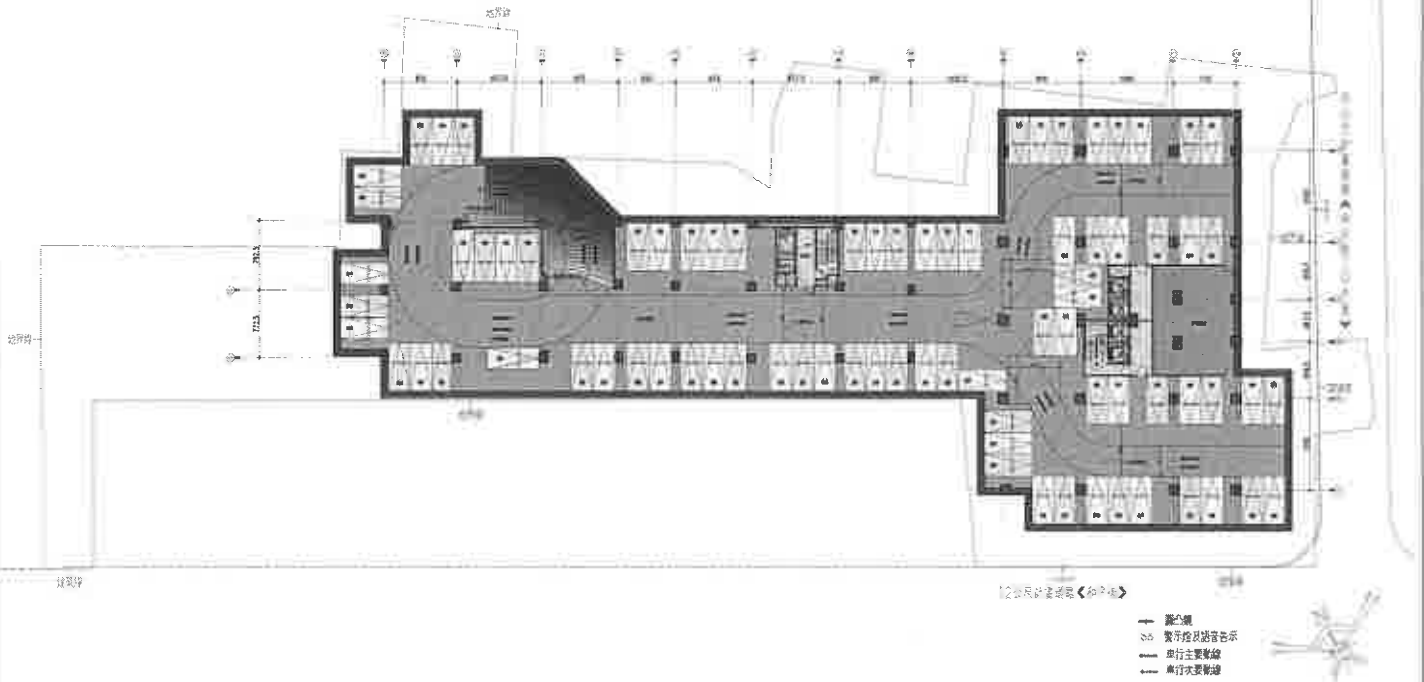
## ■ 地下三層平面圖



地下三層平面圖 Scale (A3\_1/400)



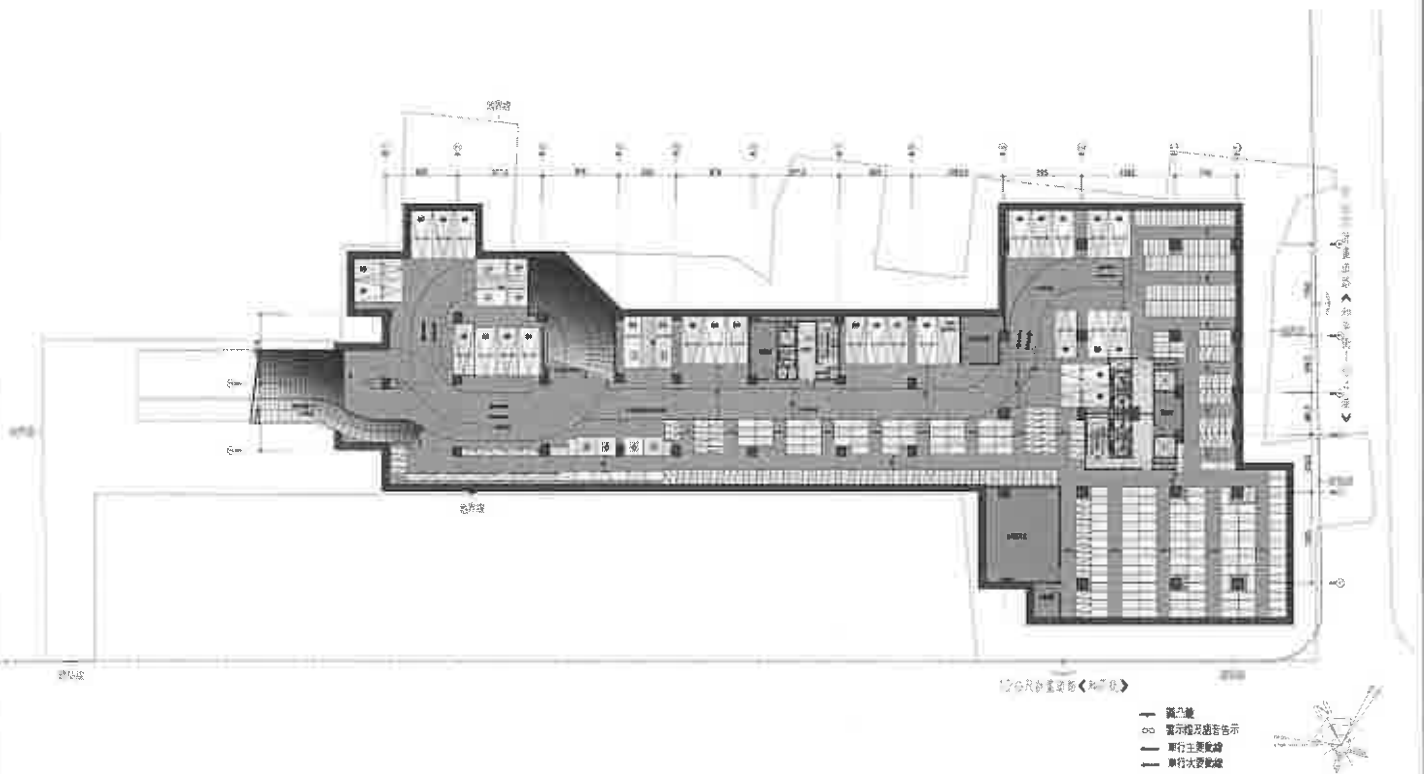
## ■ 地下二層平面圖



地下二層平面圖 Scale (A3\_1/400)

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

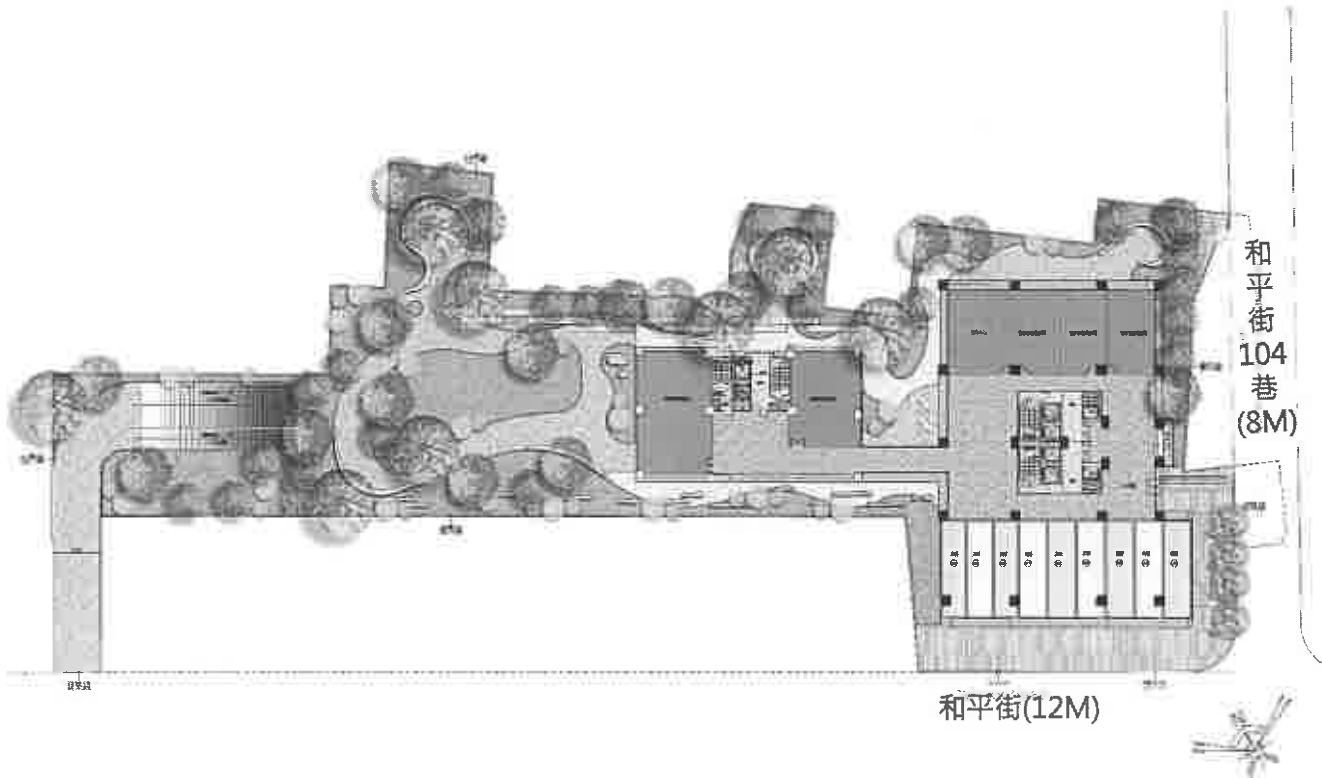
## ■ 地下一層平面圖



地下一層平面圖 Scale (A3\_1/400)

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

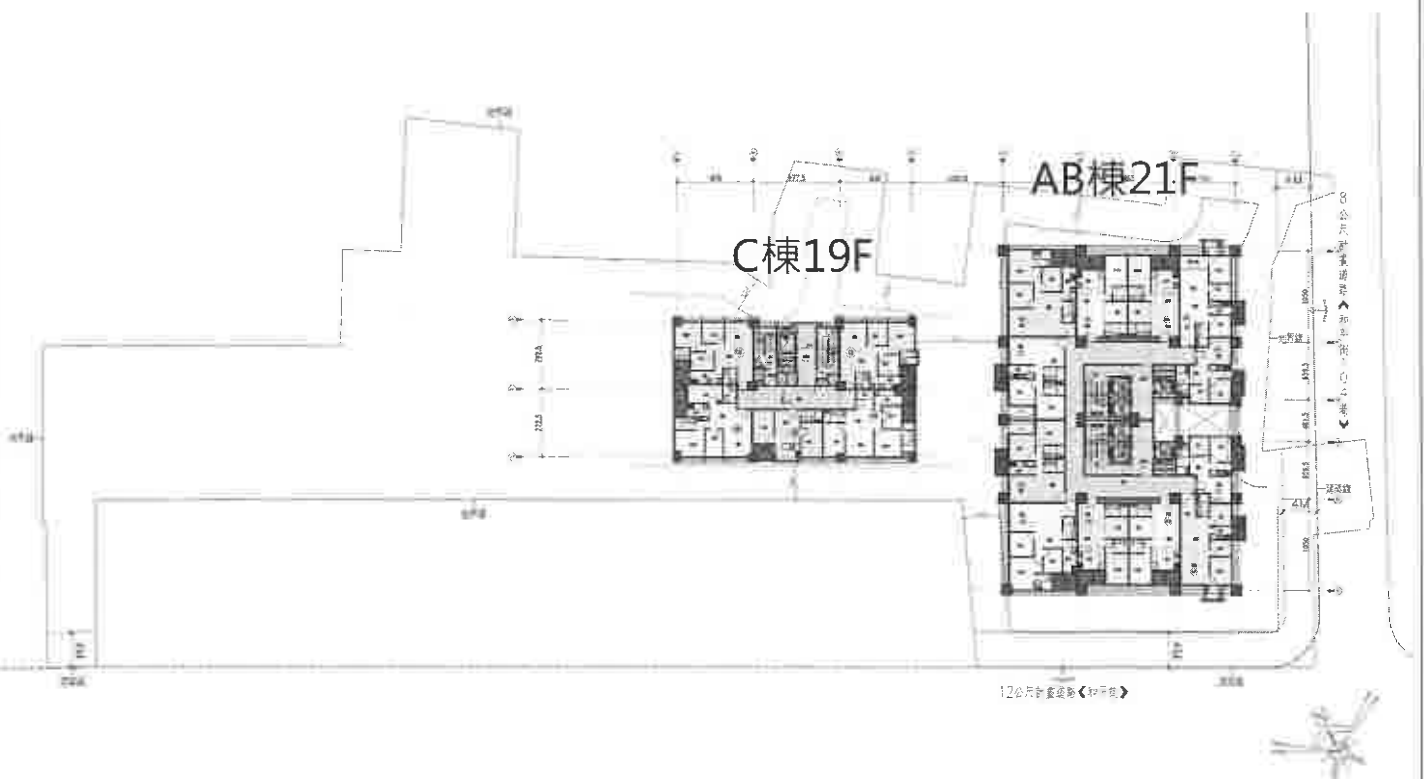
## ■ 一層平面圖



壹層平面圖 Scale (A3\_1/400)

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

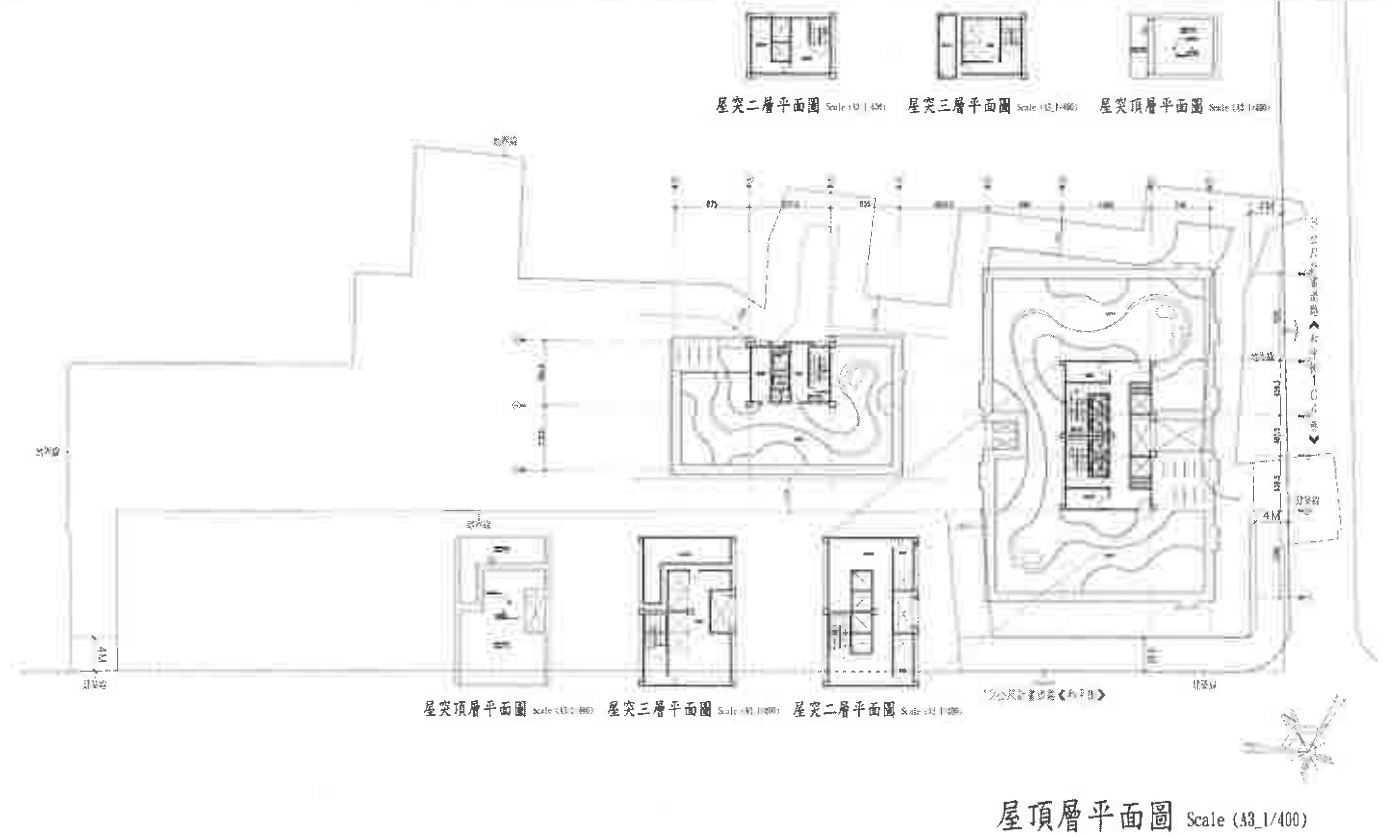
## ■ 標準層平面圖



AB棟2至21層, C棟2至19層平面圖 Scale (A3\_1/400)

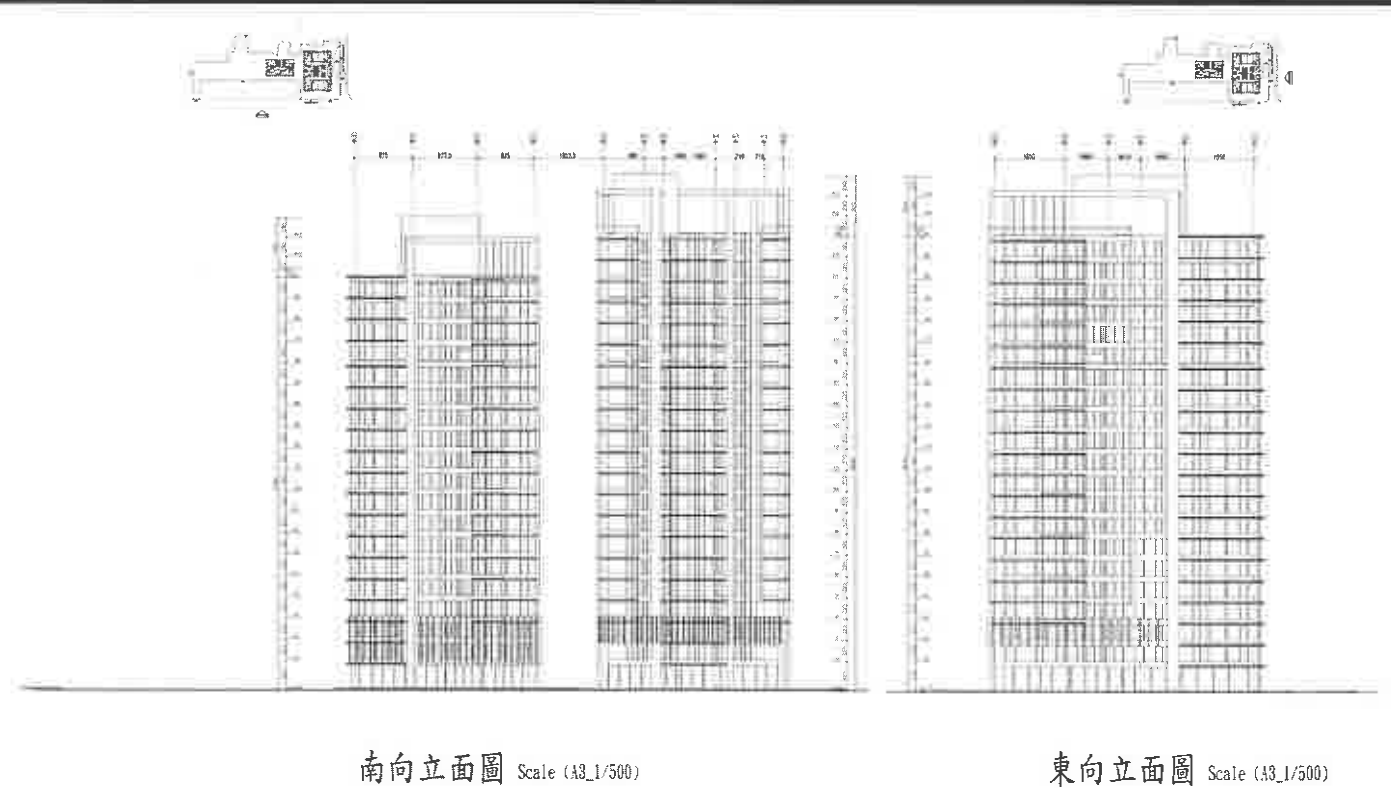
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■ 屋頂層平面圖



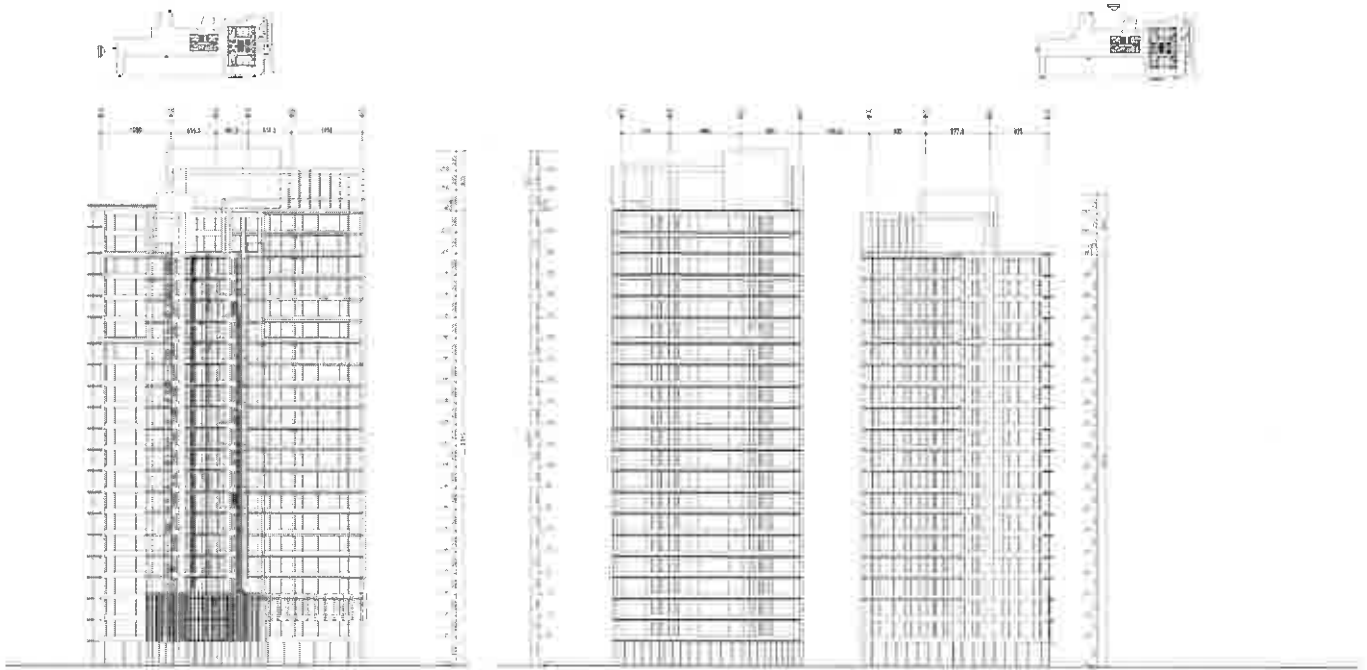
註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■ 建築物外觀立面



註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■ 建築物外觀立面



西向立面圖 Scale (A3\_1/500)

北向立面圖 Scale (A3\_1/500)

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■ 橫向總剖面圖



橫向總剖面圖 Scale (A3\_1/500)

註：本案建築設計內容應以新北市政府核定之內容為準。

## ■ 縱向總剖面圖



縱向總剖面圖 Scale (A3\_1/500)

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

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



附圖 2-37 捷運南勢角站增額容積適用範圍示意圖(2)

本案位於捷運南勢角站增額容積地區原有範圍，後續將依相關規定辦理。

四大回饋

增額容積價金

公益性設施

公共停車位

公車or計程車  
停靠站

原有範圍

- 由政府委託3家估價師估價
- 20%~50%

- 經市府同意捐贈代金
- 依申請量捐對應比例

- 捐贈代金繳納
- 法車20%
- 代金得於價金扣除

- 經交通局同意得免設

擴大範圍

- 由政府委託3家估價師估價
- 10%~20%

- 經市府同意捐贈代金
- 依申請量捐對應比例

- 免設

- 經交通局同意得免設