

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市中和區中正路與國道三號高速公路中和交流道交叉口旁街廓，北側鄰 40M 中正路及 64 號高架道路、東側鄰 4M 中正路 571 巷（未開闢計畫道路）、西側鄰 5M 中正路 589 巷及 40M 國道三號高速公路中和交流道高架道路、南側鄰 40M 和城路一段（防汛通道）所圍成之街廓，對側臨錦和運動公園，範圍如圖 2-1。

二、更新單元範圍

本案屬未劃定更新地區，係為自行劃定更新單元。原更新範圍為新北市中和區台貿段 1254、1260、1261、1262、1263、1264、1265、1266、1267、1268、1269、1270、1271、1272、1273、1303、1304、1305、1306、1307、1308、1309、1310、1311、1312、1313、1314、1315、1316、1317、1318、1319、1320、1321、1322、1323、1324、1325、1326、1327、1328、1329、1330、1331、1332、1333、1334、1335、1336、1337、1338、1339、1340 等 53 筆地號，面積 4,453.52 m²。依 102 年 11 月 29 日北城更事字第 1020009716 號會議決議，本案依循都市更新條例第 20 條規定辦理都市計畫變更，將北側高速公路用地變更為道路用地，故增加更新單元北側高速公路用地（台貿段 1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130、1131、1132 等 10 筆土地，面積 129.24 m²），本更新單元共計 63 筆土地，基地總面積為 4,582.76 m²，詳圖 2-2。

新北市中和區台貿段 4114、4115、4116、4117、4118、4119、4120、4121、4122、4123、4124、4125、4126、4127、4128、4129、4130、4131、4132、4133、4134、4135、4136、4137、4138、4139、4140、4141、4142、4220、4221、4222、4223、4224、4225、4226、4227、4228、4229、4230、4231、4232、4233、4234、4235、4236、4237、4238、4239、4240、4241、4242、4243、4244、4245、4246、4247、4248、4249、4250、4251、4252、4253、4254、4255、4256、4257、4258、4259、4260、4261、4262、4263、4264、4265、4266、4267、4268、4269、4270、4271、4272、4273、4274、4275、4276、4277、4278、4279、4280、4281、4282、4283、4284、4285、4286、4287、4288、4289、4290、4291、4292、4293、4294、4295、4296、4297、4298、4299、4300、4301、4302、4303、4304、4305、4306、4307 建號等 117 筆建號，合法建築物面積為 10,982.54 m²，詳圖 2-2。



圖2-1 更新單元位置圖

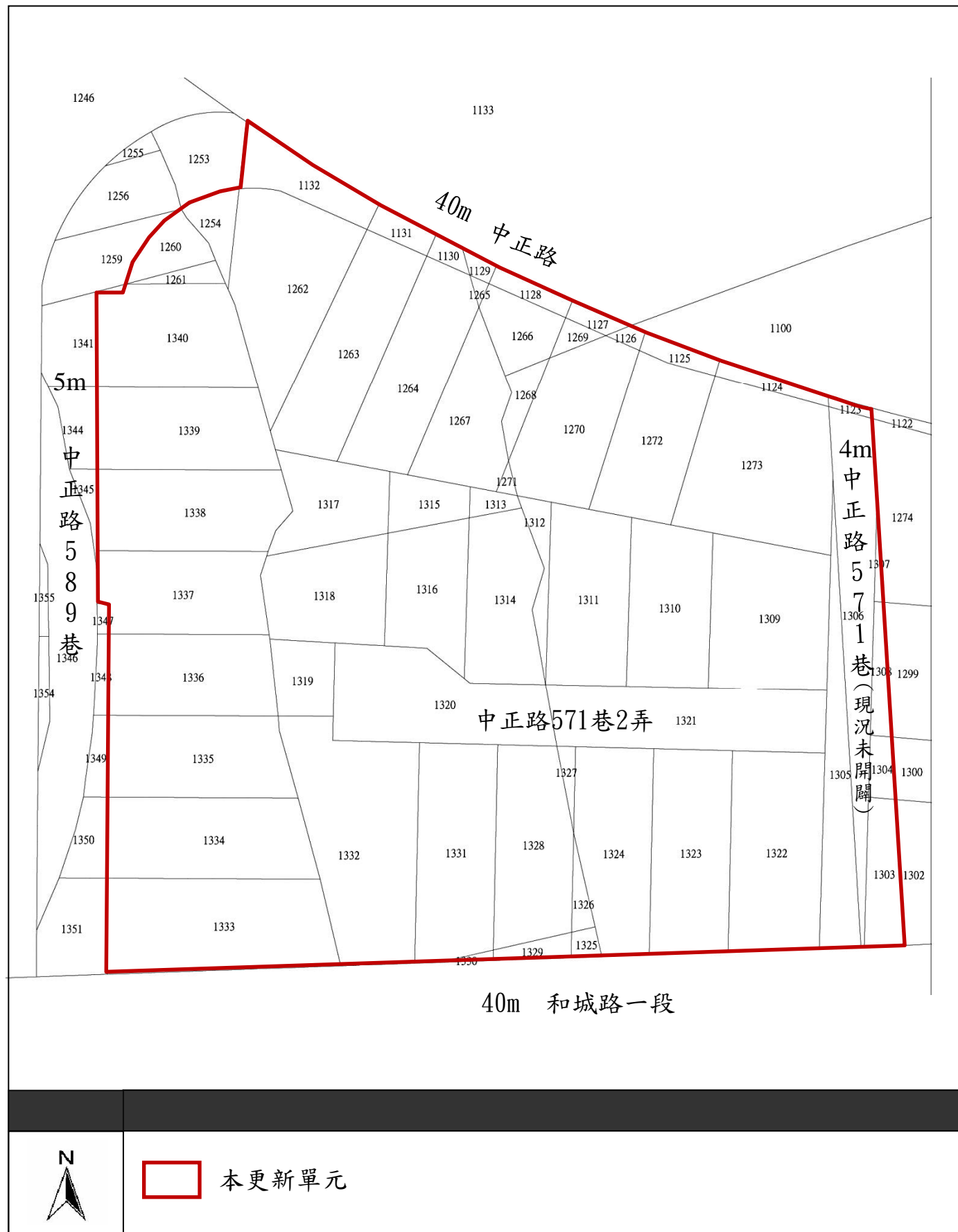


圖2-2 更新單元地籍套繪圖地形套繪圖(S=1/500)

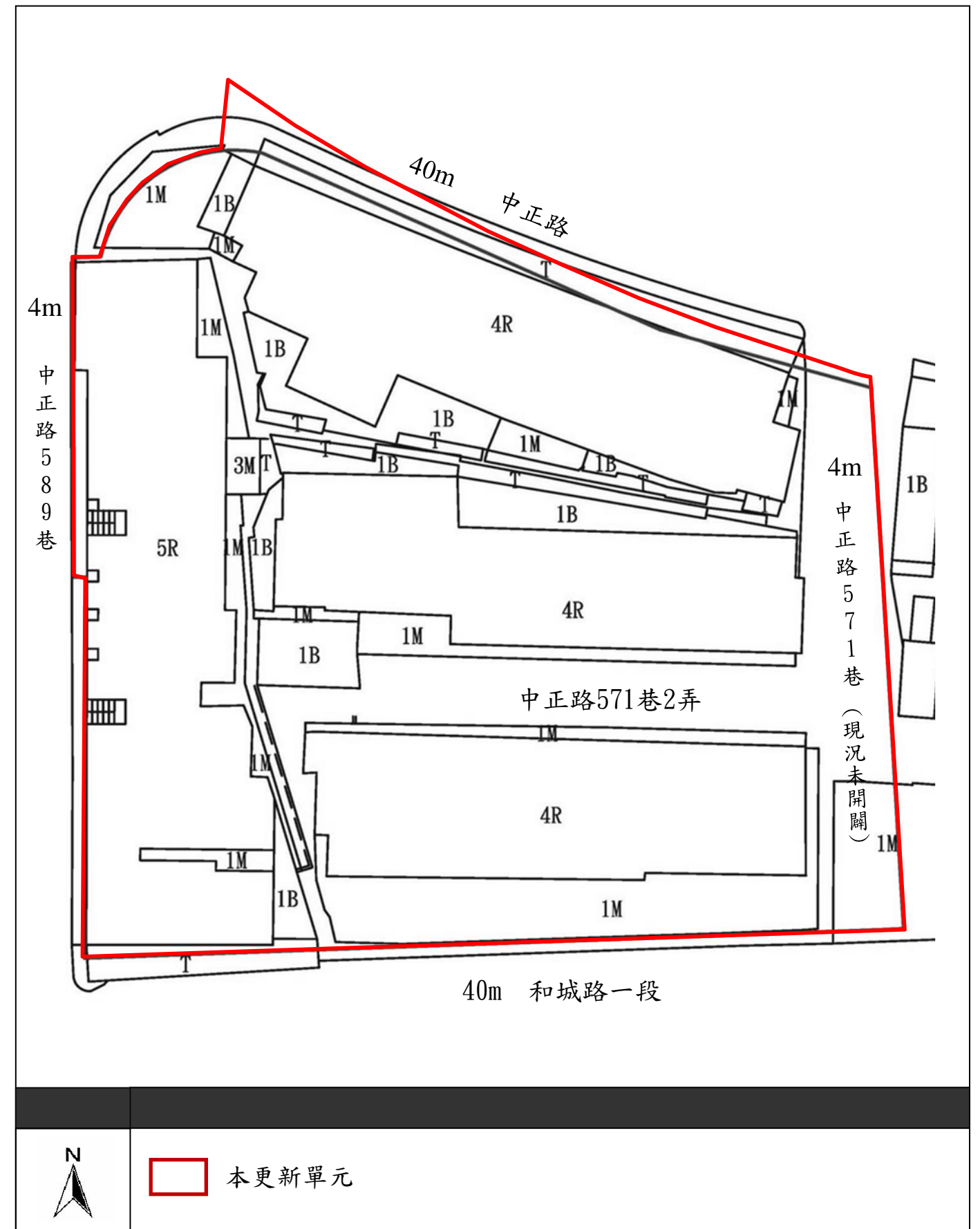


圖2-3 更新單元地形套繪圖(S=1/500)

三、更新單元劃定基準

鑑於計畫地區內建物結構老舊，環境窳陋，居住安全與衛生堪慮，嚴重妨礙都市健全發展及市容景觀。故依「新北市都市更新單元劃定基準」，自行劃定更新單元，詳表 2-1。

表2-1 新北市都市更新單元劃定基準表

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

壹、基本資料：			
申請日期	101 年 12 月	申請單位	合康工程顧問股份有限公司（請簽章）
面積（m ² ）	4,582.76 m ² （高速公路用地 129.24 m ² 、 住宅區 4256.01 m ² 、 人行步道用地 197.51 m ² ）		
地號	新北市中和區台貿段 1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130、1131、1132、1254、1260、1261、1262、1263、1264、1265、1266、1267、1268、1269、1270、1271、1272、1273、1303、1304、1305、1306、1307、1308、1309、1310、1311、1312、1313、1314、1315、1316、1317、1318、1319、1320、1321、1322、1323、1324、1325、1326、1327、1328、1329、1330、1331、1332、1333、1334、1335、1336、1337、1338、1339、1340 地號等 63 筆土地。		

貳、劃定基準：（應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核）	自行檢核	審查結果
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、自行劃定更新單元範圍：（下列情況二擇一，請勾選） <input checked="" type="checkbox"/> 於同一街廓自行劃定之更新單元， <u>應符合下列規定之一</u> ： （一）為完整之計畫街廓者。 （二）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。 （三）臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。 （四）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定： 1、該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。 2、更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。 <input type="checkbox"/> 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者， <u>應同時符合下列規定</u> ： （一）其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。 （二）應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第一、二、 三項	<input type="checkbox"/> 符合 第__項
第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道， <u>應同時符合下列規定</u> ： （一）道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。 （二）基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。（應檢附建築師簽證文件）	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或 <u>符合下列情形之一</u> 且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制： （一）為避免重大災害之發生。 （二）合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 （三）高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。	<input type="checkbox"/> 符合 第__項	<input type="checkbox"/> 符合 第__項

參、建築物及地區環境評估指標：(申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標)			
評 估 指 標	自 行 檢 核	審 查 結 果	
(一) 擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(二) 擬申請之更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(三) 擬申請之更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(四) 擬申請之更新單元內現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(五) 擬申請之更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(六) 擬申請之更新單元內現有巷道彎曲或寬度小於四公尺，有礙救災作業進行者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(七) 擬申請之更新單元內有內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定或本府指定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(八) 擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(九) 擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 3、位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。 4、位於本府認定之更新策略地區範圍內。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
(十) 擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
評 估 結 果	自 行 檢 核	審 查 結 果	
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第二、三、八項	<input type="checkbox"/> 符合 第_____項	
前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標。	<input type="checkbox"/> 符合 第_____項	<input type="checkbox"/> 符合 第_____項	
申請人及建築師、專業技師或機構(第二、三、八項檢附簽證無誤)			
(請加蓋公司大小章)			
審查結果： <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (說明： 承辦人核章：			

建築物棟別	建築物門牌	建物年限 (年)	逾 30 年以上之面積 (m ²)	
			是	否
1	中和區中正路 585 號 1~4 樓	34	373.12	
2	中和區中正路 583 號 1~4 樓	34	390.72	
3	中和區中正路 581 號 1~4 樓	34	386.40	
4	中和區中正路 579 號 1~4 樓	34	379.20	
5	中和區中正路 577 號 1~4 樓	34	379.20	
6	中和區中正路 575 號 1~4 樓	34	367.20	
7	中和區中正路 573 號 1~4 樓	34	396.04	
8	中和區中正路 571 巷 2 弄 2 號 1~4 樓	34	367.08	
9	中和區中正路 571 巷 2 弄 4 號 1~4 樓	34	332.70	
10	中和區中正路 571 巷 2 弄 6 號 1~4 樓	34	332.70	
11	中和區中正路 571 巷 2 弄 8 號 1~4 樓	34	332.70	
12	中和區中正路 571 巷 2 弄 10 號 1~4 樓	34	362.40	
13	中和區中正路 571 巷 2 弄 12 號 1~4 樓	34	399.64	
14	中和區中正路 571 巷 2 弄 1 號 1~4 樓	34	326.26	
15	中和區中正路 571 巷 2 弄 3 號 1~4 樓	34	329.64	
16	中和區中正路 571 巷 2 弄 5 號 1~4 樓	34	354.00	
17	中和區中正路 571 巷 2 弄 7 號 1~4 樓	34	354.00	
18	中和區中正路 571 巷 2 弄 9 號 1~4 樓	34	358.80	
19	中和區中正路 571 巷 2 弄 11 號 1~4 樓	34	380.16	
20	中和區中正路 589 巷 15 號 1~5 樓	32	598.65	
21	中和區中正路 589 巷 13 號 1~5 樓	32	579.40	
22	中和區中正路 589 巷 11 號 1~5 樓	32	505.96	
23	中和區中正路 589 巷 9 號 1~5 樓	32	469.46	
24	中和區中正路 589 巷 7 號 1~5 樓	32	463.40	
25	中和區中正路 589 巷 5 號 1~5 樓	32	455.60	
26	中和區中正路 589 巷 3 號 1~5 樓	32	482.18	
27	中和區中正路 589 巷 1 號 1~5 樓	32	488.00	
28	中和區中正路 585 號	25		37.93
合計	—	—	10,944.61	37.93
計算結果	10,944.61/(10,944.61+37.93)=0.9965 >0.5 (1/2)			
評估結果	符合新北市都市更新單元劃定基準「未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表」之指標(二)更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其比例達二分之一以上者。			

(二) 更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上調查表：

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	應檢附證明文件
(二) 更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。	(一) 各種構造建築物使用年期，應依使用執照或建物登記簿謄本所載構造別及核發日期(或建物完成日期)為準。 (二) 若無使用執照或建物登記簿謄本，應符合下列四種證明文件之一：1、完納稅捐證明 2、繳納自來水費或電費證明 3、戶口遷入證明、4 都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明 30 年期之圖說。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 建築師、相關專業技師簽證文件。 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

(三) 更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例調查表：

建築物棟別	無電梯設備之集合住宅棟數	有電梯設備之集合住宅棟數
1	中和區中正路 585 號 1~4 樓	
2	中和區中正路 583 號 1~4 樓	
3	中和區中正路 581 號 1~4 樓	
4	中和區中正路 579 號 1~4 樓	
5	中和區中正路 577 號 1~4 樓	
6	中和區中正路 575 號 1~4 樓	
7	中和區中正路 573 號 1~4 樓	
8	中和區中正路 571 巷 2 弄 2 號 1~4 樓	
9	中和區中正路 571 巷 2 弄 4 號 1~4 樓	
10	中和區中正路 571 巷 2 弄 6 號 1~4 樓	
11	中和區中正路 571 巷 2 弄 8 號 1~4 樓	
12	中和區中正路 571 巷 2 弄 10 號 1~4 樓	
13	中和區中正路 571 巷 2 弄 12 號 1~4 樓	
14	中和區中正路 571 巷 2 弄 1 號 1~4 樓	
15	中和區中正路 571 巷 2 弄 3 號 1~4 樓	
16	中和區中正路 571 巷 2 弄 5 號 1~4 樓	
17	中和區中正路 571 巷 2 弄 7 號 1~4 樓	
18	中和區中正路 571 巷 2 弄 9 號 1~4 樓	
19	中和區中正路 571 巷 2 弄 11 號 1~4 樓	
20	中和區中正路 589 巷 15 號 1~5 樓	
21	中和區中正路 589 巷 13 號 1~5 樓	
22	中和區中正路 589 巷 11 號 1~5 樓	
23	中和區中正路 589 巷 9 號 1~5 樓	
24	中和區中正路 589 巷 7 號 1~5 樓	
25	中和區中正路 589 巷 5 號 1~5 樓	
26	中和區中正路 589 巷 3 號 1~5 樓	
27	中和區中正路 589 巷 1 號 1~5 樓	
合計	27	0
計算結果	27/(27+0)=1>1/2	
評估結果	符合新北市都市更新單元劃定基準「未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表」之指標(三)更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。	

※檢附文件及認定方式：

建築物及地區環境評估指標	認定方式	應檢附證明文件
(三)更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。	以實測地形圖或航測圖檢核。	<input checked="" type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於 1/1000) <input type="checkbox"/> 建築師、相關專業技師簽證文件 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件(無則免附)

(八) 更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者調查表：

計畫名稱	未開闢完成計畫道路	未開闢完成公園	未開闢完成綠地	未開闢完成廣場
擬訂新北市中和區台貿段 1123 地號等 63 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案	新北市中和區中正路 571 巷			
評估結果	符合新北市都市更新單元劃定基準「未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標表」之指標(八)更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。			

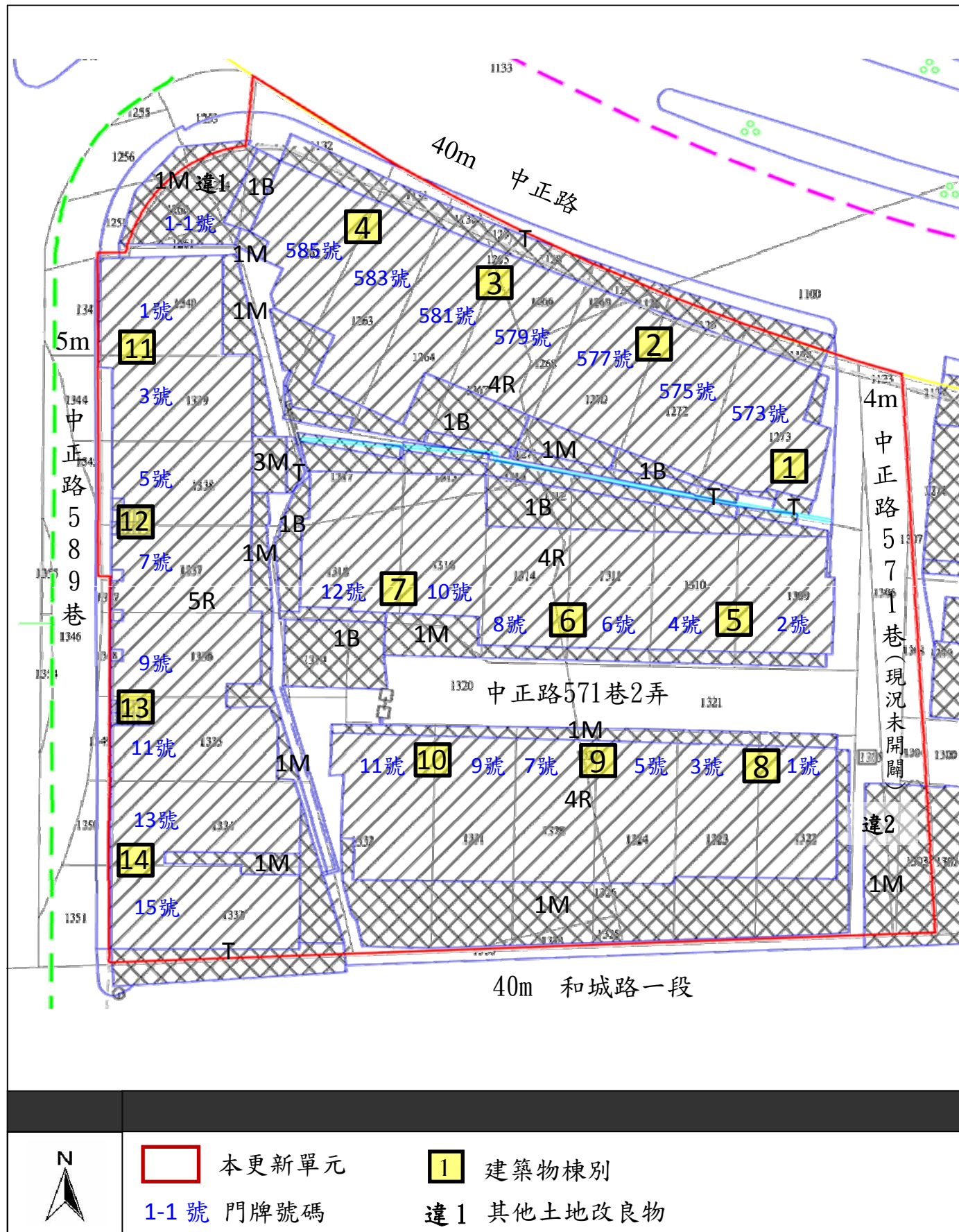


圖2-4 更新單元內無電梯設備位置圖(S=1/500)

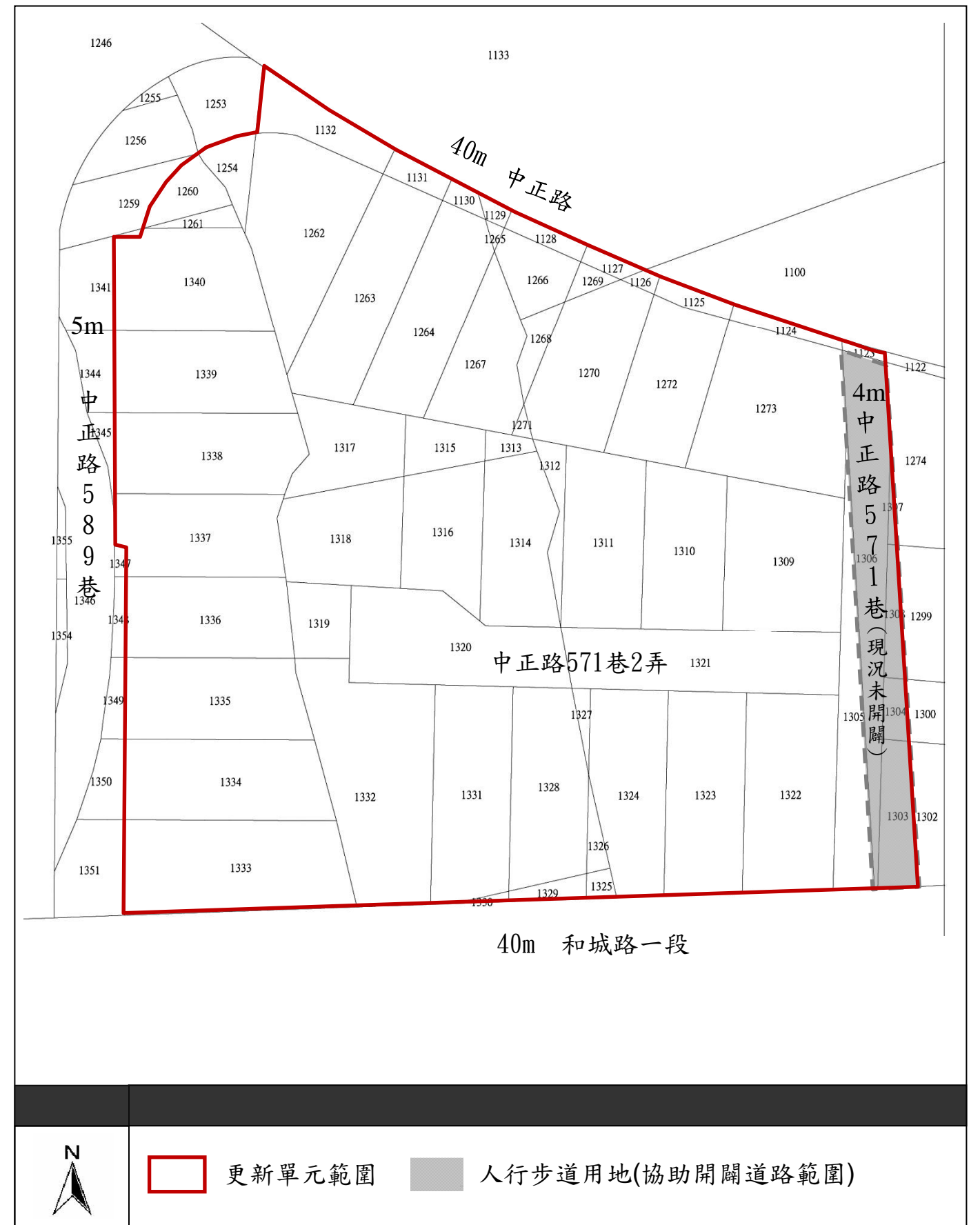


圖2-5 更新單元內協助開闢計畫道路(S=1/500)