

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及高速公路用地兼供道路使用，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、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 116 筆建號，合法建築物面積為 10,944.61 m²，詳圖 2-2。

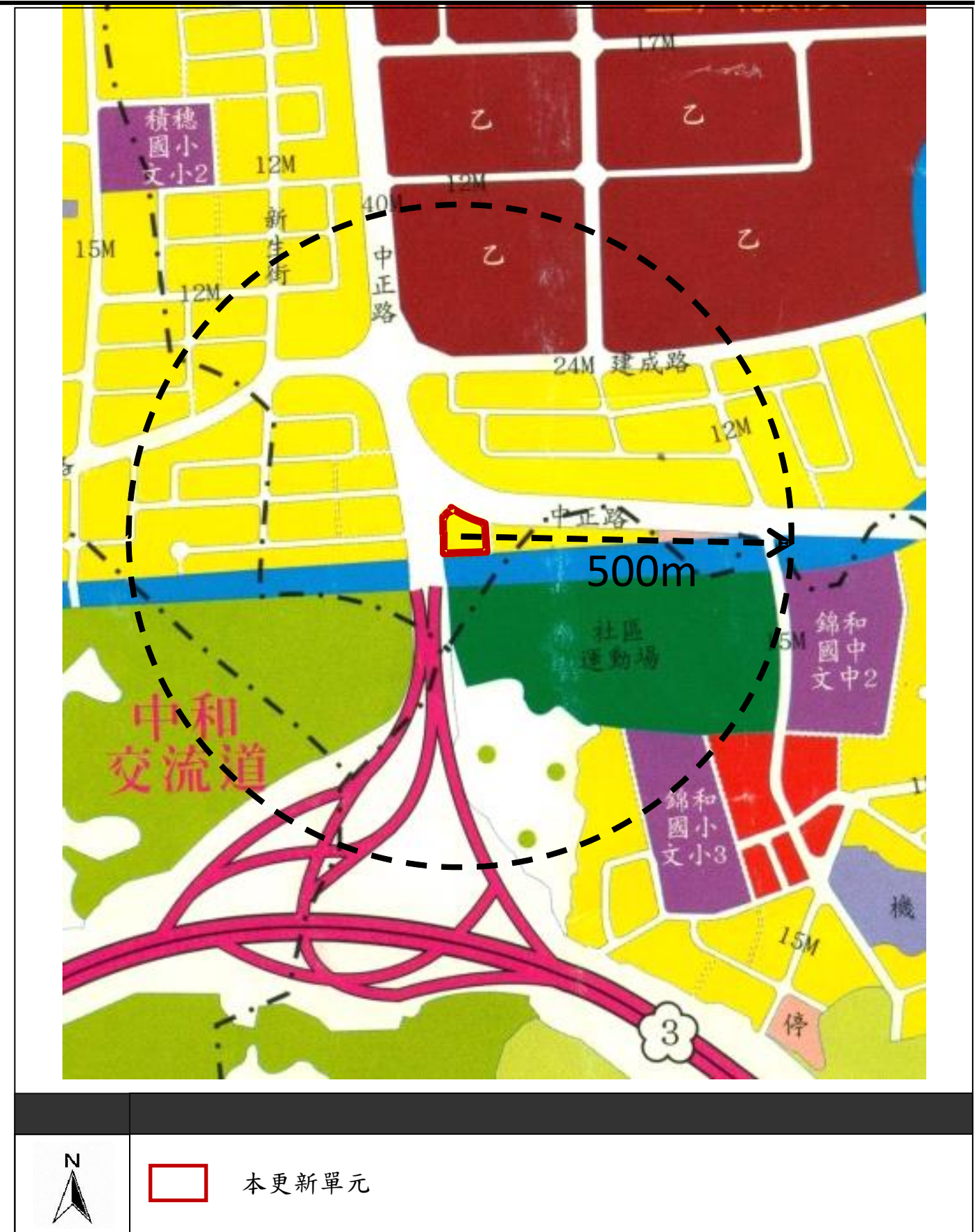


圖2-1 更新單元位置圖(S=1/4000)

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。				☐ 符合	☐ 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。				☒ 符合	☐ 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。				☒ 符合	☐ 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。				☐ 符合	☐ 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。				☐ 符合	☐ 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。				☐ 符合	☐ 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。				☐ 符合	☐ 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。				☒ 符合	☐ 符合
(九) 擬申請之更新單元位於下列地區之一者：				☐ 符合	☐ 符合
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。					
(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。				☐ 符合	☐ 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。				☒ 符合 第二、三、八項	☐ 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。				☐ 符合 第_____項	☐ 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： ☐ 符合 ☐ 不符合 (說明：) 承辦人核章：					

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 63 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

貳、計畫地區範圍

(二) 更新單元內建築物竊陋老舊年期達三十年以上調查表：

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) 更新單元內建築物竊陋老舊年期達三十年以上其比例達二分之一以上者。			

※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) 更新單元內建築物竊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。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □建築師、相關專業技師簽證文件。 □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。	■實測地形圖或航測圖（比例尺不得小於 1/1000） □建築師、相關專業技師簽證文件 □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 1254 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。			

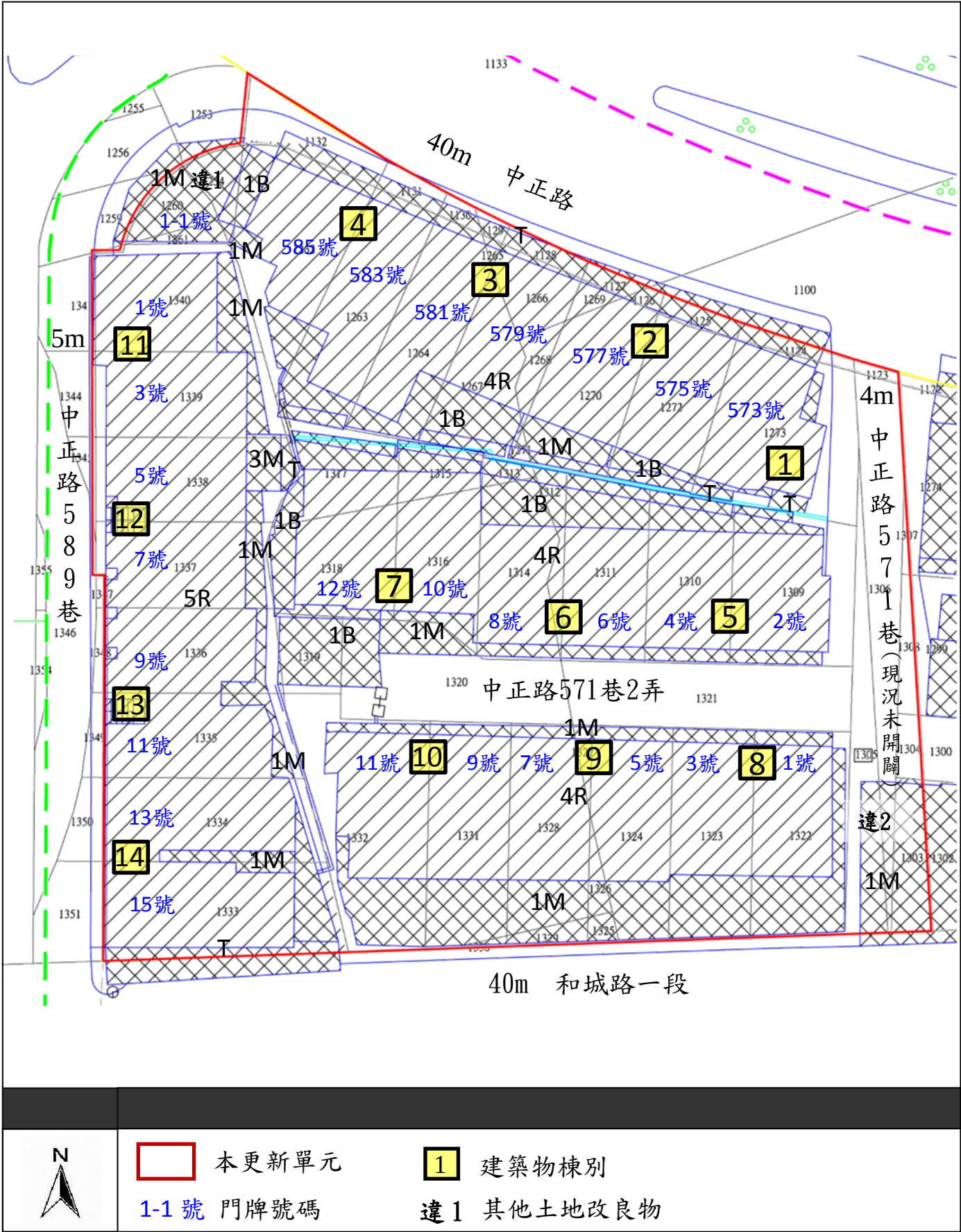


圖2-4 更新單元內無電梯設備位置圖(S=1/500)

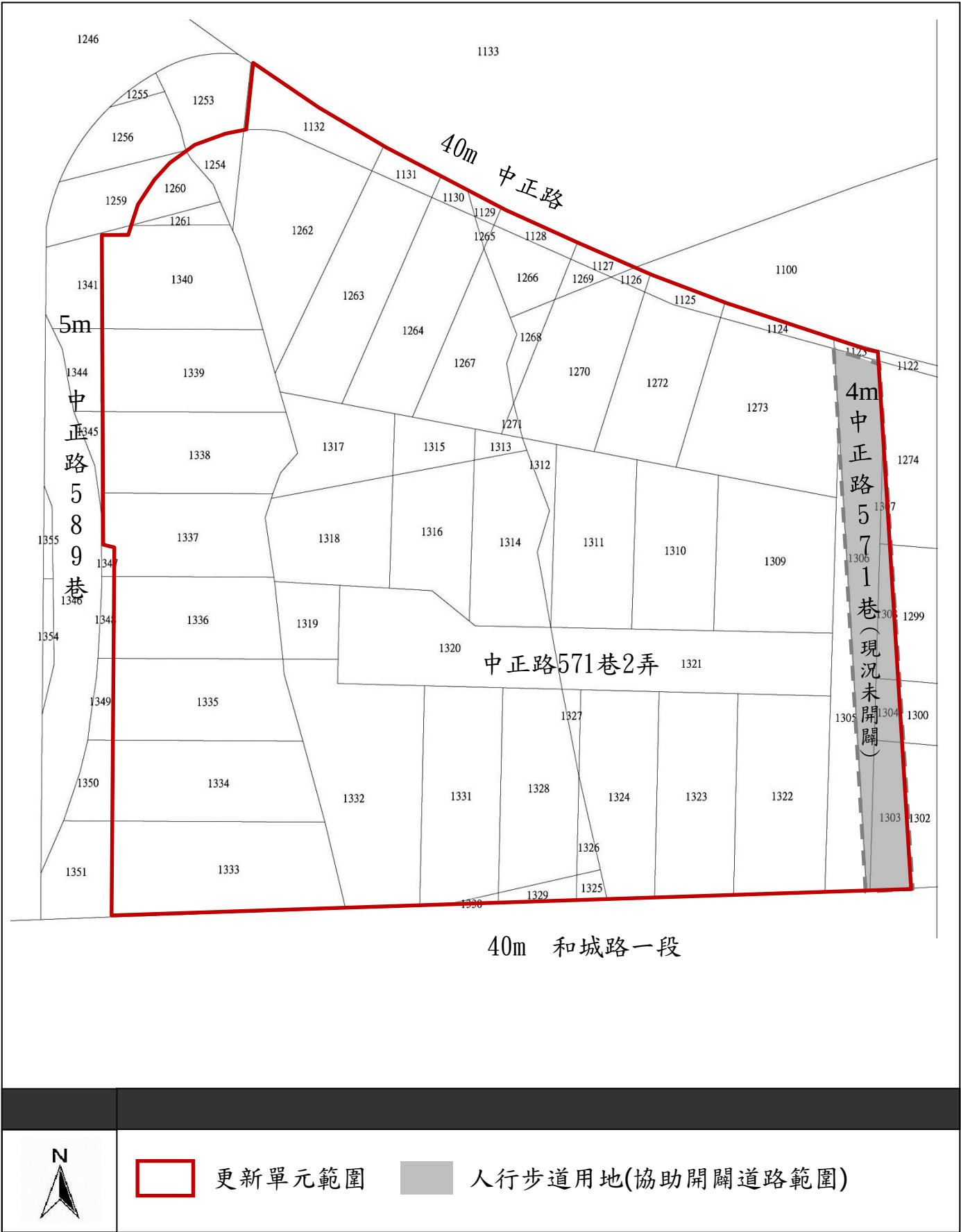


圖2-5 更新單元內協助開闢計畫道路(S=1/500)