

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

(一) 緣起

本更新單元基地位於中正路及 64 號高架道路 (40m)、中正路 571 巷 (4m 未開闢計畫道路)、中正路 589 巷 (5m) 及和城路一段 (40m 防汛通道) 所圍成之街廓內，鄰近錦和運動公園，依中和都市計畫為住宅區、部分人行步道用地及高速公路用地(已於 105 年 4 月 15 日經新北市政府公告發布實施變更中和都市計畫(高速公路用地專案通盤檢討)案為道路用地及高速公路用地兼供道路使用)，更新單元建物年限為 30 年之 4~5 層之老舊建築物，更新單元呈現老舊窳陋現況，單元內土地低度利用，未能發揮該地應有土地使用機能及效益，亦未能符合都市發展機能及配合重大交通建設之整體建設發展。有鑑於此，期能透過本案更新重建，改善老舊窳陋的建物情況。

(二) 目標與期望

1. 創造新的城市空間。
2. 美化形塑都市景觀風貌創造豐富多樣性都市公共空間。
3. 增進社區人際互動接觸的機會。
4. 改善社區閒置空間。
5. 提升空間環境品質。
6. 與捷運站周邊新建物共同塑造良好的都市景觀。

本案無都市更新事業概要，係依都市更新條例第 10 條，採逕送都市更新事業計畫辦理。

二、法令依據

(一) 新北市都市更新單元劃定基準

(二) 「都市更新條例」第 19 條、第 22 條及第 29 條規定

本案之申請依據「都市更新條例」第 19 條、第 22 條及第 29 條規定，申請辦理都市更新事業暨權利變換計畫之擬定報核。隨申請書檢具都市更新事業計畫暨權利變換計畫併同公聽會紀錄、更新單元範圍內土地含合法建築物所有權人同意書與其他相關證明文件。

(三) 「都市更新條例」第 20 條規定及「都市更新條例施行細則」第 12 條

本案基地範圍依中和都市計畫為住宅區、部分人行步道用地及高速公路用地，基地北側之高速公路用地配合辦理變更為道路用地及高速公路用地兼供道路使用，並依都市更新條例第 20 條後段及施行細則第 12 條規定，僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背原規劃意旨，(各種土地使用分區面積不增加，且不影響原有機能者)...

都市更新事業得先依第 19 條規定程序發布實施，據以推動更新工作，惟本案經審議委員會要求，都市計畫變更應先於都市更新案件發布前完成。(變更中和都市計畫(高速公路用地專案通盤檢討)案已於 105 年 4 月 15 日經新北市政府公告發布實施)

本案均符合上開申請條件，爰依法提出申請。

三、修正財務計畫提列項目說明會

為覈實估算共同負擔費用，爰依據新規定 (104 年 1 月 16 日新北市政府修正發布「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」)修正財務計畫提列項目，相關工程標準單價仍以估價基準日為準。