

伍、現況分析

(原核定無此頁，新增章節標題頁，以利對照)

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

更新單元位於新北市中和區福祥段 34、35、41、647、648、649、650、651、652、653、654、655、656、657、658、659、660、661 地號等 18 筆土地，總面積為 19,054.59 m²，土地所有權人(含公有 2 位)共 15 位(詳表 5-2)。

(更新單元原公展面積為 19,054.13 m²，依新北市中和地政事務所 100 年 3 月 7 日，新北中地測字第 1000003388 號函公文調整權屬面積)(詳附錄八之附文 8-38)。

(一)土地權屬

更新單元範圍內以私有土地為主，私有土地面積總計為 13,374.04 m²，佔更新單元總面積比例約 70.19%，公有土地面積 5,680.55 m²，佔更新單元總面積比例約 29.81%。

(二)合法建築物權屬

更新單元內無合法建築物。

(三)公、私有土地分布狀況

1.公有土地分布

公有土地共 6 筆，面積總計 5,680.55 m²，佔更新單元總面積比例約 29.81%，分屬計畫道路、公園、廣場等公共設施用地，更新事業計畫完成後，公有土地所有權人不參與分配。(公有土地清冊詳表 5-2)

公有土地所有權人共 2 位，其中 35 地號為國有土地(管理單位為新北市政府工務局)，面積為 92.20 m²，約佔更新單元總面積 0.48%，其餘 5 筆皆屬新北市所有(管理單位為新北市政府工務局)，面積共計 5,588.35 m²，約佔更新單元總面積 29.33%。(公有土地分布詳圖 5-1)

2.私有土地分布

私有土地共 12 筆，面積為 13,374.04 m²，佔更新單元總面積比例約 70.19%，私有土地所有權人共 13 位，原公展內容之私有土地所有權人共 9 位，事業計畫審查期間部份土地之所有權已移轉，重新申請之地籍圖謄本與土地登記簿謄本詳附件冊(補)。其中，648、651、652、656、657、660 地號設有限制登記事項，預告登記請求權人為新北市，管理機關為新北市政府、新北市政府城鄉發展局，其內容為「該筆土地於捐贈代金未繳清前，不得移轉土地予第三人」。

表5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)	備註
國有	中華民國 (新北市政府工務局)	92.20	0.48	1	6.67	福祥段 35 地號謄本面積 126.41 m ² ，僅 92.20 m ² 納入更新單元，實際面積以地政機關測量為準。
市有	新北市 (新北市政府工務局)	5,588.35	29.33	1	6.67	
私有土地		13,374.04	70.19	13	86.66	
合計		19,054.59	100.00	15	100.00	

註：依據 105 年 04 月 29 日地籍謄本資料，福祥段 647 地號及 659 地號之公有土地管理機關已於 100 年 02 月 16 日登記為「新北市政府綠美化環境景觀處」，故所有權人之土地面積(所佔比例)修正為：新北市(管理機關：新北市政府工務局)持有土地面積 2,119.65 m² (11.12%)、新北市(管理機關：新北市政府綠美化環境景觀處)持有土地面積 3,468.70 m² (18.21%)；其餘內容與本表格無異。



表5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表(變更後)

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比率(%)	人數(人)	比率(%)	備註
國有	中華民國 (新北市政府養護工程處)	93.88	0.49	1	33.33	配合福祥段 35 地號土地分割結果，改以福祥段 35-1 地號納入更新單元範圍。
市有	新北市 (新北市政府養護工程處)	2,119.65	11.12	1	33.33	=
	新北市 (新北市政府綠美化環境景觀處)	3,468.70	18.21			=
	小計	5,588.35	29.33			1
公有土地小計		5,682.23	29.82	2	66.66	=
	私有土地	13,374.04	70.18	1	33.33	信託登記(第一商業銀行股份有限公司),信託內容詳信託專簿(112 年 3 月 31 日收件 112 北中地登字第 50110 號)。
合計		19,056.27	100.00	3	100.00	=

註 1：依據 112 年 05 月 31 日變更事業計畫報核之地籍謄本資料。

註 2：原核定更新單元總面積為 19,054.59 m²，本次變更配合福祥段 35 地號土地分割結果，改以福祥段 35-1 地號納入更新單元範圍(土地面積為 93.88 m²)，調整更新單元總面積為 19,056.27 m²。(土地分割相關資料詳請參閱附錄十四之附文 14-7 新北市中和地政事務所 113 年 8 月 13 日新北中地測字第 1136197660 號函、35 地號、35-1 地號土地謄本)

一、土地及合法建築物權屬

更新單元位於新北市中和區福祥段 34、35-1、41、647、648、649、650、651、652、653、654、655、656、657、658、659、660、661 地號等 18 筆土地，本次變更配合福祥段 35 地號土地分割結果，改以福祥段 35-1 地號納入更新單元範圍(土地面積為 93.88 m²)，調整更新單元總面積為 19,056.27 m²。土地所有權人(含公有 2 位)共 3 位(詳表 5-2-1)。

(一) 土地權屬

更新單元範圍內以私有土地為主，私有土地面積總計為 13,374.04 m²，佔更新單元總面積比例約 70.18%，公有土地面積 5,682.23 m²，佔更新單元總面積比例約 29.82%。

(二) 合法建築物權屬

更新單元內無合法建築物。

(三) 公、私有土地分布狀況

1. 公有土地分布

公有土地共 6 筆，面積總計 5,682.23 m²，佔更新單元總面積比例約 29.82%，分屬計畫道路、公園、廣場等公共設施用地，更新事業計畫完成後，公有土地所有權人不參與分配。(公有土地清冊詳表 5-1-1)

公有土地所有權人共 2 位，其中 35-1 地號為國有土地(管理單位為新北市政府養護工程處)，納入更新單元範圍面積為 93.88 m²，約佔更新單元總面積 0.49%，其餘 5 筆皆屬新北市所有(管理單位為新北市政府養護工程處、新北市政府綠美化環境景觀處)，面積共計 5,588.35 m²，約佔更新單元總面積 29.33%。(公有土地分布詳圖 5-1-1)

2. 私有土地分布

私有土地共 12 筆，面積為 13,374.04 m²，佔更新單元總面積比例約 70.18%，私有土地所有權人共 1 位，已辦理信託登記予第一商業銀行股份有限公司。

表5-2 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理人)	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
公有	01	福祥段	34	163.47	0003	新北市(新北市政府工務局)	1/1	163.47	—	—	—	—	騰本面積 126.41 m ² ，僅 92.20 m ² 納入更新單元，實際面積以後續地政機關測量為準。
	02	福祥段	35	92.20	0001	中華民國(新北市政府工務局)	1/1	92.20	—	—	—	—	
	03	福祥段	41	651.43	0004	新北市(新北市政府工務局)	1/1	651.43	—	—	—	—	
	04	福祥段	647	2,308.81	0001	新北市(新北市政府工務局)	1/1	2,308.81	—	—	—	—	
	05	福祥段	658	1,304.75	0001	新北市(新北市政府工務局)	1/1	1,304.75	—	—	—	—	
	06	福祥段	659	1,159.89	0001	新北市(新北市政府工務局)	1/1	1,159.89	—	—	—	—	
	合計			5,680.55	土地所有權人(公有)共 2 位								
私有	07	福祥段	648	1,898.12	0001	金泰隆實業股份有限公司	1/1	1,898.12	—	—	—	—	—
	08	福祥段	649	192.55	0002	金泰隆實業股份有限公司	1/1	192.55	—	—	—	—	—
	09	福祥段	650	222.79	0002	泰隆鋼鐵股份有限公司	1/1	222.79	—	—	—	—	—
	10	福祥段	651	812.99	0001	泰隆鋼鐵股份有限公司	1/1	812.99	—	—	—	—	—
	11	福祥段	652	1,641.94	0001	金泰隆實業股份有限公司	1/1	1,641.94	—	—	—	—	—
	12	福祥段	653	166.78	0002	金泰隆實業股份有限公司	1/1	166.78	—	—	—	—	—
	13	福祥段	654	245.30	0002	第一炭素工業股份有限公司	1/1	245.30	—	—	—	—	—
	14	福祥段	655	309.01	0003	陳 珠	1/10	30.90	—	—	—	—	—
					0005	陳 彥	3/24	38.63	—	—	—	—	—
					0006	陳 郎	3/24	38.63	—	—	—	—	—
					0007	陳 靖	2/24	25.75	—	—	—	—	—
					0008	陳 栢	2/24	25.75	—	—	—	—	—
					0009	陳 隆	2/24	25.75	—	—	—	—	—
					0011	呂 圖	10/40	77.25	—	—	—	—	—
					0012	呂 叔	4/40	30.90	—	—	—	—	—
	15	福祥段	656	2,264.71	0002	陳 郎	3/24	283.09	—	—	—	—	—
					0003	陳 彥	3/24	283.09	—	—	—	—	—
					0005	陳 珠	1/10	226.47	—	—	—	—	—
0006					陳 靖	2/24	188.73	—	—	—	—	—	
0007					陳 栢	2/24	188.73	—	—	—	—	—	
0008					陳 隆	2/24	188.73	—	—	—	—	—	

擬訂新北市中和區福祥段 34 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理人)	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				0009	呂 圖	10/40	566.18	—	—	—	—	—
				0010	呂 淑	4/40	226.47	—	—	—	—	—
				0011	呂 緣	2/40	113.24	—	—	—	—	—
16	福祥段	657	2,166.96	0001	第一炭素工業股份有限公司	1/1	2,166.96	—	—	—	—	—
17	福祥段	660	3,035.79	0002	陳 郎	52824/00000	534.54	—	—	—	—	—
				0003	陳 彥	52824/300000	534.54	—	—	—	—	—
				0005	陳 珠	5914/100000	179.54	—	—	—	—	—
				0006	陳 祈	13474/100000	409.04	—	—	—	—	—
				0007	陳 瑄	21742/300000	220.01	—	—	—	—	—
				0008	陳 栢	21742/300000	220.01	—	—	—	—	—
				0009	陳 隆	21742/300000	220.01	—	—	—	—	—
				0010	呂 圖	1478375/10000000	448.80	—	—	—	—	—
				0011	呂 淑	591350/10000000	179.52	—	—	—	—	—
				0012	呂 緣	295675/10000000	89.76	—	—	—	—	—
18	福祥段	661	417.10	0003	陳 珠	6253/100000	26.08	—	—	—	—	—
				0005	陳 彥	17190/100000	71.70	—	—	—	—	
				0006	陳 郎	17190/100000	71.70	—	—	—	—	
				0007	陳 祈	13641/100000	56.90	—	—	—	—	
				0008	陳 瑄	6913/100000	28.83	—	—	—	—	
				0009	陳 栢	6913/100000	28.83	—	—	—	—	
				0010	陳 隆	6913/100000	28.83	—	—	—	—	
				0011	呂 圖	124935/800000	65.14	—	—	—	—	
				0012	呂 淑	49974/800000	26.06	—	—	—	—	
				0013	呂 緣	24987/800000	13.03	—	—	—	—	
合計			13,374.04	土地所有權人(私有)共 13 位								
總計			19,054.59	土地所有權人(含公有)共 15 位								

註：依據 105 年 04 月 29 日地籍謄本資料顯示，福祥段 647 地號及 659 地號之公有土地管理機關已於 100 年 02 月 16 日改登記為「新北市政府綠美化環境景觀處」其餘所有權人與本表格內容無異。



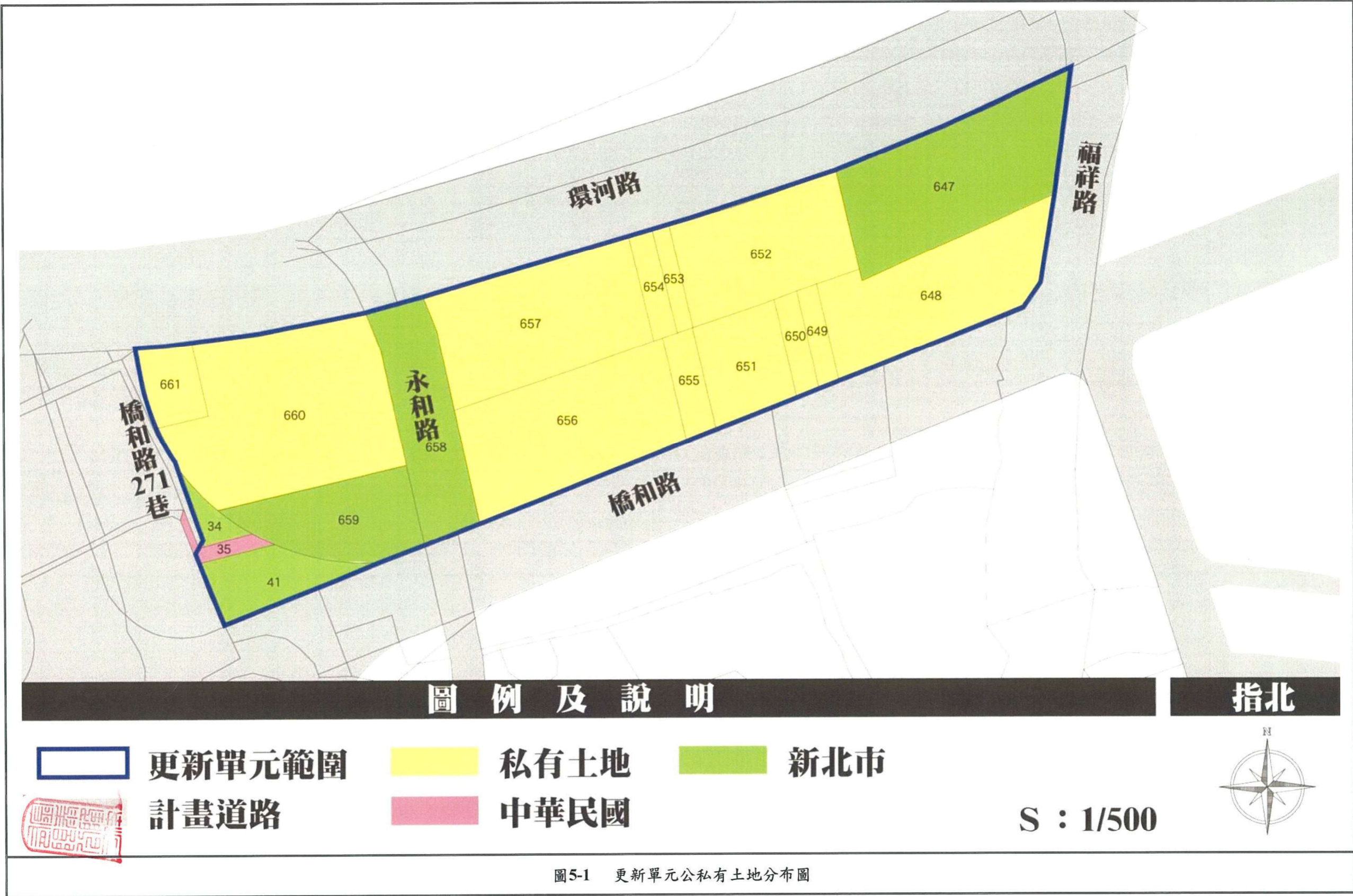
表5-2 更新單元土地權屬清冊(變更後)

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理人)	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
公有	01	福祥段	34	163.47	0004	新北市(新北市政府養護工程處)	1/1	163.47	—	—	—	—	道路用地
	02	福祥段	35-1	93.88	0001	中華民國(新北市政府養護工程處)	1/1	93.88	—	—	—	—	道路用地(配合福祥段 35 地號土地分割結果,改以福祥段 35-1 地號納入,面積 93.88 m ²)註2
	03	福祥段	41	651.43	0005	新北市(新北市政府養護工程處)	1/1	651.43	—	—	—	—	道路用地
	04	福祥段	647	2,308.81	0002	新北市(新北市政府綠美化環境景觀處)	1/1	2,308.81	—	—	—	—	公園用地
	05	福祥段	658	1,304.75	0002	新北市(新北市政府養護工程處)	1/1	1,304.75	—	—	—	—	道路用地
	06	福祥段	659	1,159.89	0002	新北市(新北市政府綠美化環境景觀處)	1/1	1,159.89	—	—	—	—	廣場用地
	合計			5,682.23	土地所有權人(公有)共 2 位								
私有	07	福祥段	648	1,898.12	0003	第一商業銀行股份有限公司	1/1	1,898.12	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	—	—	委託人: 堃達土地開發股份有限公司。 信託財產, 信託內容詳信託專簿: 依 112 年 3 月 31 日收件 112 北中地登字第 50110 號辦理
	08	福祥段	649	192.55	0004	第一商業銀行股份有限公司	1/1	192.55	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	—	—	委託人: 堃達土地開發股份有限公司 信託財產, 信託內容詳信託專簿: 依 112 年 3 月 31 日收件 112 北中地登字第 50110 號辦理
	09	福祥段	650	222.79	0004	第一商業銀行股份有限公司	1/1	222.79	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	—	—	委託人: 堃達土地開發股份有限公司 信託財產, 信託內容詳信託專簿: 依 112 年 3 月 31 日收件 112 北中地登字第 50110 號辦理
	10	福祥段	651	812.99	0003	第一商業銀行股份有限公司	1/1	812.99	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	—	—	委託人: 堃達土地開發股份有限公司 信託財產, 信託內容詳信託專簿: 依 112 年 3 月 31 日收件 112 北中地登字第 50110 號辦理
	11	福祥段	652	1,641.94	0003	第一商業銀行股份有限公司	1/1	1,641.94	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	—	—	委託人: 堃達土地開發股份有限公司 信託財產, 信託內容詳信託專簿: 依 112 年 3 月 31 日收件 112 北中地登字第 50110 號辦理
	12	福祥段	653	166.78	0004	第一商業銀行股份有限公司	1/1	166.78	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	—	—	委託人: 堃達土地開發股份有限公司 信託財產, 信託內容詳信託專簿: 依 112 年 3 月 31 日收件 112 北中地登字第 50110 號辦理
	13	福祥段	654	245.30	0004	第一商業銀行股份有限公司	1/1	245.30	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	—	—	委託人: 堃達土地開發股份有限公司 信託財產, 信託內容詳信託專簿: 依 112 年 3 月 31 日收件 112 北中地登字第 50110 號辦理
	14	福祥段	655	309.01	0018	第一商業銀行股份有限公司	1/1	309.01	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	—	—	委託人: 堃達土地開發股份有限公司 信託財產, 信託內容詳信託專簿: 依 112 年 3 月 31 日收件 112 北中地登字第 50110 號辦理

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人(管理人)	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
15	福祥段	656	2,264.71	0015	第一商業銀行股份有限公司	1/1	2,264.71	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	—	—	委託人：堃達土地開發股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 31 日收件 112 北中地登字第 50110 號辦理
16	福祥段	657	2,166.96	0003	第一商業銀行股份有限公司	1/1	2,166.96	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	—	—	委託人：堃達土地開發股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 31 日收件 112 北中地登字第 50110 號辦理
17	福祥段	660	3,035.79	0016	第一商業銀行股份有限公司	1/1	3,035.79	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	—	—	委託人：堃達土地開發股份有限公司 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 31 日收件 112 北中地登字第 50110 號辦理
18	福祥段	661	417.10	0018	第一商業銀行股份有限公司	1/1	417.10	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	—	—	委託人：堃達土地開發股份有限公司。 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 112 年 3 月 31 日收件 112 北中地登字第 50110 號辦理
合計			13,374.04	土地所有權人(私有)共 1 位								
總計			19,056.27	土地所有權人(含公有)共 3 位								

註 1：依據 112 年 05 月 31 日變更事業計畫報核之地籍謄本資料。

註 2：本次變更配合福祥段 35 地號土地分割結果，改以福祥段 35-1 地號納入更新單元範圍，土地面積為 93.88 m²，調整更新單元總面積為 19,056.27 m²。(土地分割相關資料詳請參閱附錄十四之附文 14-7 新北市中和地政事務所 113 年 8 月 13 日新北中地測字第 1136197660 號函、35 地號、35-1 地號土地謄本)





圖例及說明

指北

- 更新單元範圍
- 私有土地
- 新北市
- 計畫道路
- 中華民國

S : 1/500

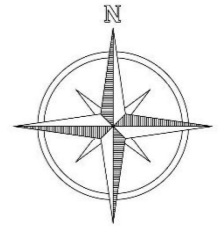


圖5-1 更新單元公私有土地分布圖(變更後)

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案事業計畫審查期間部份土地之所有權已移轉，重新申請之地籍圖謄本與土地登記簿謄本詳附件冊(補)，同意參與都市更新事業計畫比例計算仍依照原公展內容之統計數據，原公展內容之私有土地所有權人共 9 位，更新單元內同意參與更新之私有土地所有權人數共 9 位，土地所有權人同意比例達 100%。更新單元內同意參與更新之私有土地面積為 13,373.65 m²，私有土地面積同意比例達 100%；更新單元內並無合法建物存在。(詳表 5-3、表 5-4)。

表5-3 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部份		合法建物部份	
	面積(m ²)	所有權人(人)	面積(m ²)	所有權人(人)
全區總和 (A=a+b)	19,054.13	12	0	0
公有(a)	5,680.48	3	0	0
私有(b=A-a)	13,373.65	9	0	0
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	13,373.65	9	0	0
同意數(C)	13,373.65	9	0	0
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	—	—

註：排除總和係指符合都市更新條例第 12 條規定者。



(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案私有土地所有權人共 1 位，私有土地面積為 13,374.04 m²，私有土地所有權人同意比例及私有土地面積同意比例皆達 100%。更新單元內無合法建物存在，地籍圖與土地登記簿謄本詳附件冊(112 年 5 月)。(詳表 5-3-1、表 5-4-1)。

表5-3 同意參與更新事業計畫統計表(變更後)

項目	土地部份		合法建物部份	
	面積(m ²)	所有權人(人)	面積(m ²)	所有權人(人)
全區總和 (A=a+b)	19,056.27	3	0	0
公有(a)	5,682.23	2	0	0
私有(b=A-a)	13,374.04	1	0	0
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	13,374.04	1	0	0
同意數(C)	13,374.04	1	0	0
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	—	—

註 1：排除總和係指符合都市更新條例第 12 條規定者。

註 2：擬定事業計畫階段公展之更新單元總面積為 19,054.13 m²，依新北市中和地政事務所 100 年 3 月 7 日新北中地測字第 1000003388 號函公文調整登記面積(詳附錄八之附文 8-38)，核定之更新單元總面積為 19,054.59 m²。本次變更配合福祥段 35 地號土地分割結果，改以福祥段 35-1 地號納入更新單元範圍，土地面積為 93.88 m²(原核定 35 地號納入面積為 92.20 m²)，調整更新單元總面積為 19,056.27 m²。

表5-4 同意參與更新事業計畫私有土地所有權人清冊

編號	所有權人	住址	地段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持份面積(m ²)	是否出具同意書
01	金泰隆實業股份有限公司	臺北市南京東路二段 88 號 20 樓之 1	福祥段	648	1,898.12	1/1	1,898.12	✓
				649	192.55	1/1	192.55	
				653	1,641.94	1/1	1,641.94	
				652	166.78	1/1	166.78	
02	泰隆鋼鐵股份有限公司	新北市中和區泰和街 14 號之 1	福祥段	650	222.79	1/1	222.79	✓
				651	812.99	1/1	812.99	
03	第一炭素工業股份有限公司	新北市中和區永和路 142 號之 1	福祥段	654	245.30	1/1	2,166.96	✓
				657	2,166.96	1/1	245.30	
04	呂 時		福祥段	655	309.01	2/5	123.61	✓
				656	2,264.71	2/5	905.89	
				660	3,035.40	23654/100000	717.99	
				661	417.10	24987/100000	104.22	
05	陳 珠		福祥段	655	309.01	1/10	30.90	✓
				656	2,264.71	1/10	226.47	
				660	3,035.40	5914/100000	179.52	
				661	417.10	6253/100000	26.08	
06	陳 信		福祥段	655	309.01	1/6	51.50	✓
				656	2,264.71	1/6	377.45	
				660	3,035.40	18986/100000	576.30	
				661	417.10	18373/100000	76.64	
07	陳 彥		福祥段	655	309.01	1/6	51.50	✓
				656	2,264.71	1/6	377.45	
				660	3,035.40	18986/100000	576.30	
				661	417.10	18373/100000	76.63	
08	陳 郎		福祥段	655	309.01	1/6	51.50	✓
				656	2,264.71	18373/100000	76.63	
				660	3,035.40	18986/100000	576.30	
				661	417.10	1/6	377.45	
09	陳 祈		福祥段	660	3,035.40	13641/100000	56.90	✓
				661	417.10	13474/100000	408.99	
合計	同意參與更新事業計畫之私有土地所有權人共 9 位，達私有土地總所有權人數之 100%。 同意參與更新事業計畫之私有土地面積共 13,373.65 m ² ，達私有土地總面積 100%。							

資料來源：以上統計數據係依據公展版之都市更新事業計畫內容，所有權人出具之都市更新事業計畫同意書。

表5-4 同意參與更新事業計畫私有土地所有權人清冊(變更後)

編號	所有權人	住址	地段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持份面積(m ²)	是否出具同意書
1	第一商業銀行股份有限公司 (信託委託人：堃達土地開發股份有限公司)	臺北市中正區重慶南路一段 30 號	福祥段	648	1,898.12	1/1	1,898.12	✓
			福祥段	649	192.55	1/1	192.55	✓
			福祥段	650	222.79	1/1	222.79	✓
			福祥段	651	812.99	1/1	812.99	✓
			福祥段	652	1,641.94	1/1	1,641.94	✓
			福祥段	653	166.78	1/1	166.78	✓
			福祥段	654	245.30	1/1	245.30	✓
			福祥段	655	309.01	1/1	309.01	✓
			福祥段	656	2,264.71	1/1	2,264.71	✓
			福祥段	657	2,166.96	1/1	2,166.96	✓
			福祥段	660	3,035.79	1/1	3,035.79	✓
			福祥段	661	417.10	1/1	417.10	✓
合計	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 同意參與更新事業計畫之私有土地所有權人共 1 位，達私有土地總所有權人數之 100%。 ➤ 同意參與更新事業計畫之私有土地面積共 13,374.04 m²，達私有土地總面積 100%。 							

註：依據報核當日同意情形彙整。

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

更新單元土地位於商業區，由於尚未開發使用，僅有基地東側鄰里公園與西側廣場已開闢完成(重劃時捐贈回饋)，其餘皆作為臨時停車場使用。另外，橋和路 271 巷與橋和路相交街角計畫道路上共有 6 戶(依門牌號碼計列)違章建築戶占用(詳表 5-5、圖 5-2)。

表5-5 更新單元內土地使用現況表

編號	地段	座落地號	面臨道路	現況使用
1	福祥段	647	環河路、福祥路	鄰里公園
2	福祥段	658	環河路、橋和路	道路(永和路)
3	福祥段	659	橋和路、永和路	廣場
4	福祥段	34、35、41	橋和路、橋和路 271 巷	計畫道路 (違章建築戶占用)
5	福祥段	648、649、650、651、 652、653、654、655、 656、657、660、661	環河路、橋和路、永和路	臨時停車場

(二) 合法建築物現況

更新單元內無合法建物。

(三) 違章建築戶

更新單元範圍內共有 6 戶違章建築戶，座落於更新單元西側之計畫道路上，占用土地約為 1,170 m²，經查估後總樓地板面積約為 1,243.92 m²。

依據「擬訂新北市中和區福祥段 34 地號等 302 筆土地更新地區都市更新計畫書」內容，本更新單元實施者應協助西側緊鄰華中橋之違章建築戶拆遷補償，目前已完成違章建築戶之建物殘餘價值查估，並依據查估結果提撥經費，發放違章建築戶公有地地上物救濟金及相關補助費，待違建戶拆遷完成後，再由實施者進行周邊環境改善與開闢周邊計畫道路等工程。本案共 6 戶違建戶，歷經多次協調已全數協議完成。(違章建築戶協調記錄詳請參閱「附錄十」)。

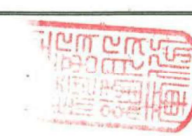
表5-6 違章建築戶拆除面積整理表

編號	門牌	受補償人	拆除面積(m ²)	備註
1	橋和路	李 子、 杜 昌	282.47	已簽訂協議書
2	橋和路	李 明	300.56	已簽訂協議書
3	橋和路	杜 龍	193.58	已簽訂協議書
4	橋和路	何 明	141.35	已簽訂協議書
5	橋和路	黃 宇	332.64	已簽訂協議書
6	橋和路	呂 奇	102.60	已簽訂協議書
合計面積			1,353.20	

註：拆除面積依查估報告書內容。



圖5-2 違章建築戶現況(2009年攝)



二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

更新單元範圍內之公園、廣場及南北向的道路用地-永和路等，屬原變更都市計畫協議之回饋事項，業於民國 97 年完成公共設施興闢及移轉，而後於擬定事業計畫階段，依據更新計畫將前述各項公共設施用地一併納入更新單元，以利整體規劃設計及施工。

本案於民國 105 年都市更新事業計畫核定後已申辦開工，後來配合環評辦理土污改善作業暫停施工；於完成土污改善作業後又因缺工缺料及營造優化工法調整，以及檢討公園及廣場復舊工程等因素，故仍未能進行施工，現況維持停工狀態。(現況照片詳 5-2-1)

表5-5 更新單元內土地使用現況表(變更後)

編號	地段	座落地號	面臨道路	現況使用	備註說明
1	福祥段	647	環河西路三段、福祥路	公園用地 	<ul style="list-style-type: none"> 原都計變更回饋捐贈之公設用地，已於 97 年 6 月完成開闢及移交。 依更新計畫納入更新單元整體規劃設計及施工，於 105 年事業計畫核定後，因配合環評辦理土污改善作業暫停施工，後依綠美化環境景觀處 107 年 10 月 5 日新北景施字第 1073320576 號函進行復舊工程，業於 114 年 6 月 30 日申請竣工驗收，現況已開放供公眾使用。
2	福祥段	659	橋和路、永和路	廣場用地 	
3	福祥段	658	環河西路三段、橋和路	計畫道路	永和路(18m)
4	福祥段	34、35、41	橋和路、橋和路 271 巷	計畫道路(未開闢)	現況已無違章建築，依更新計畫納入更新單元整體規劃設計及施工，現況停工。
5	福祥段	648、649、650、651、652、653、654、655、656、657、660、661	環河西路三段、橋和路、永和路	建築基地(停工)	105 年事業計畫核定後已申辦開工，配合環評辦理土污改善作業暫停施工。

註：本表依現況更新至 114 年 9 月 26 日。

(二) 合法建築物現況

更新單元內無合法建物。

(三) 違章建築戶

本案於擬定事業計畫階段，更新單元範圍內共有 6 戶違章建築戶，座落於更新單元西側之計畫道路上，占用土地約為 1,170 m²，經查估後總樓地板面積約為 1,243.92 m²。

依據「擬訂新北市中和區福祥段 34 地號等 302 筆土地更新地區都市更新計畫書」內容，本更新單元實施者應協助西側緊鄰華中橋之違章建築戶拆遷補償，並由實施者進行周邊環境改善與開闢周邊計畫道路等工程。

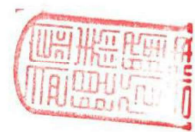
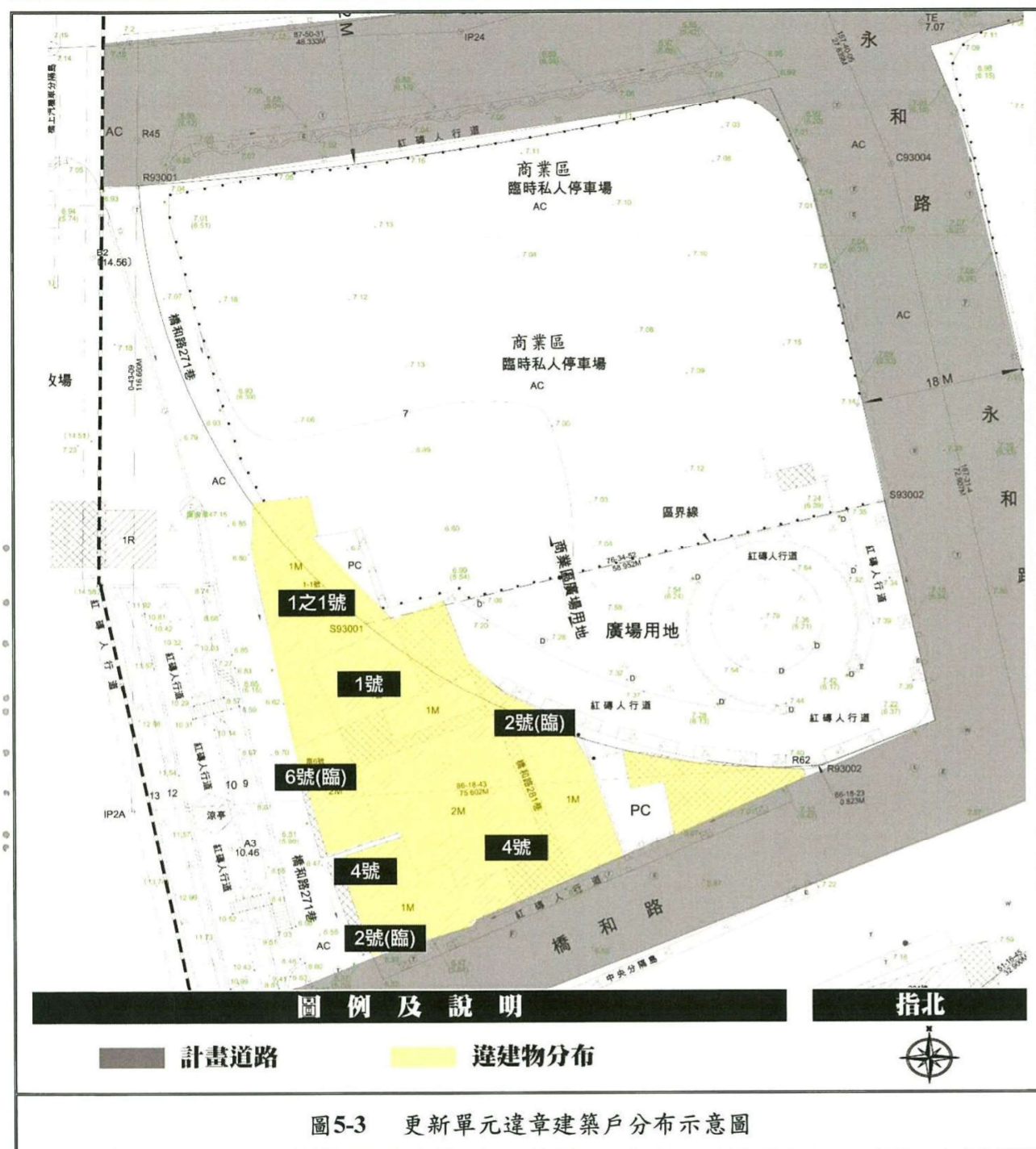
此項已由原實施者(金泰隆建設股份有限公司)在原事業計畫核定階段全數協議完成，並已拆除，現況已無違章建築。(違章建築戶協調記錄詳請參閱「附錄十」)



圖5-2 違章建築戶拆除清空現況(2023年攝)(變更後)

三、附近地區土地使用現況

更新單元西側為華中橋，華中橋往西為「中和區華中橋西側區段徵收開發案」之基地。更新單元東側為抽水站，北側鄰環河路，南側緊鄰橋和路往南為住宅使用為主，多為 4~5 層樓老舊建物。



三、附近地區土地使用現況

更新單元西側為華中橋，華中橋往西為「中和區華中橋西側區段徵收開發案」之基地，多數已開闢完成，現況為住宅大樓、公園綠帶、溝渠、道路等，並設置跨堤景觀橋，可便捷地連接河岸內外綠地。更新單元東側為抽水站，北側鄰環河西路三段，南側緊鄰橋和路往南為住宅使用為主，多為 4~5 層樓老舊建物。

(現況已無違章建築，本次變更刪除此圖)



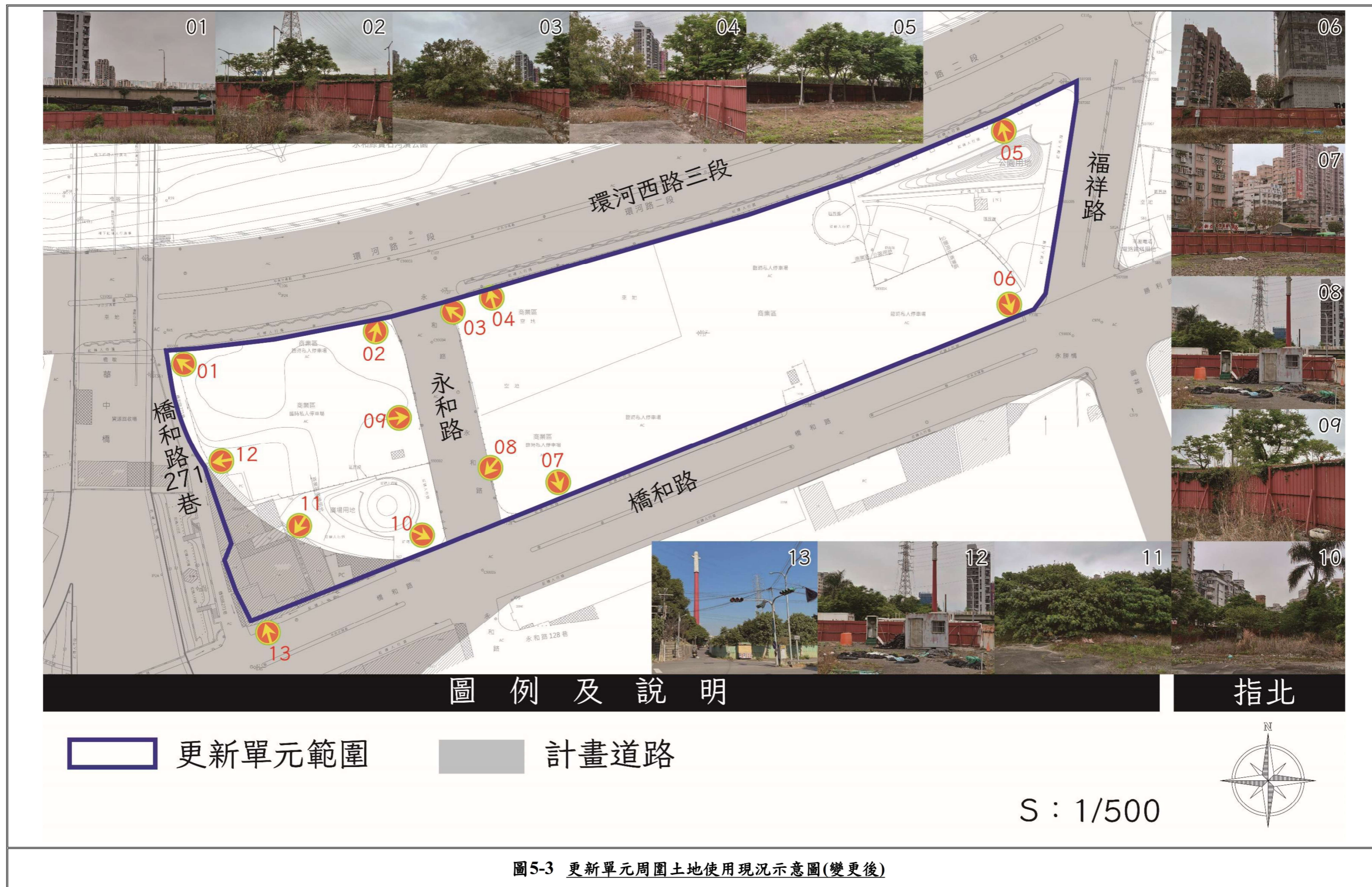


圖5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖(變更後)

四、公共設施現況

更新單元位於水岸地區，500m 範圍內之公共設施有公園及廣場。

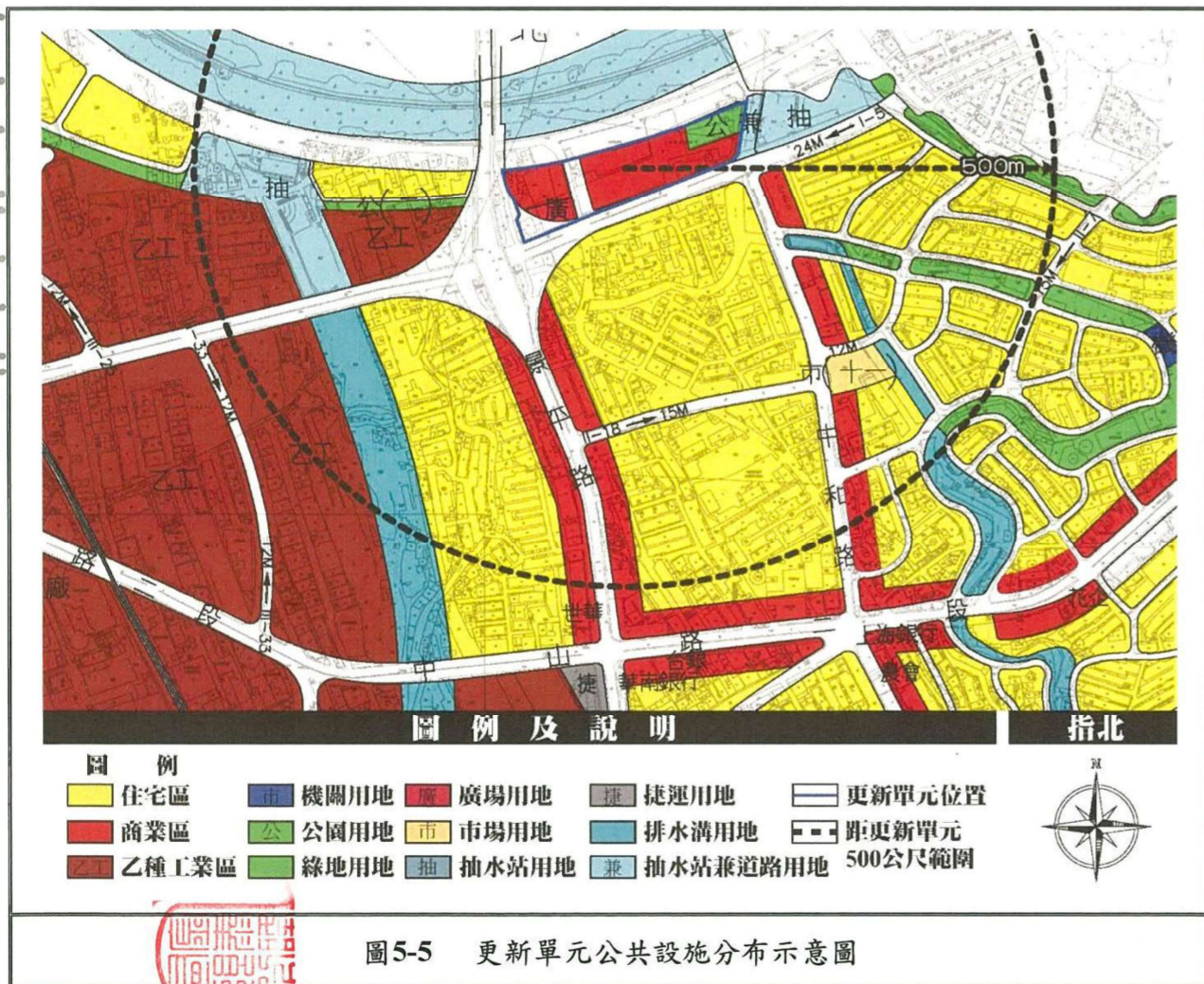
(一)公園

更新單元北側堤外中正河濱公園，佔地約 8.6 公頃、視野空曠，加上腳踏車系統與運動遊憩設施，為中、永和民眾的休閒遊憩場地，現況已開闢完成。

另外，更新單元內東側有一處綠地，佔地 2,350.54 m²，為地區鄰里遊憩公園，屬本地區都市計畫變更由水岸發展區變更為商業區之回饋項目，現況已開闢完成。

(二)廣場

更新單元內西側有一處廣場，佔地約 1,133.59 m²，為地區性鄰里遊憩廣場空間，屬本地區都市計畫變更由水岸發展區變更為商業區之回饋項目，現況已開闢完成。



五、附近地區交通現況

(一)道路系統現況

更新單元周邊道路系統發達，東西向的橋和路(24m)、環河西路(32m)、中山路二段以及南北向的景平路(24m)，為地區對外的主要道路，往西可通往板橋地區，往東可通往永和，往南至新店，往北跨越華中橋可連接至臺北市。

另外，南北向串連的福祥路(12m)以及永和路(8m)，為區內聯繫的次要道路。周邊另有福美路、中山路等地區道路，提供更新地區與周邊鄰里通行需要(詳表 5-7、圖 5-6)。

表5-7 更新單元周邊道路系統

道路名稱	道路層級	道路寬度	道路現況
環河西路(新北環快)	主要道路	32m	雙向各二線道
橋和路	主要道路	24m	雙向各二線道，路邊劃設停車格
景平路	主要道路	24m	雙向各二線道
福祥路(環河西路-橋和路)	次要道路	12m	雙向各二線道，路邊劃設停車格
永和路	次要道路	8m~18m	現況各路段寬度不同，多為雙向各一線道

(二)大眾運輸系統

1.捷運系統

更新單元鄰近捷運站，透過公車轉乘可連接「捷運永安市場站」、「捷運景安站」，以及興建中的環狀線「捷運中和站」、「景安站」與捷運萬大線(第一期)LG06 站等尚未施工之捷運站，未來通車後可提升交通可及性與不動產價值，帶動地區發展(詳圖 5-6)，極具發展潛力。

2.公車系統

更新單元周邊公車路線密集，可搭乘公車通往臺北市、板橋、永和等地，聯外交通便捷，且待未來捷運萬大線(華中橋站)通車後，整體大眾運輸系統將更為完善，對外交通相當便利且可及性高。

公車停靠站主要設置於橋和路、中山路二段、景平路及連城路等路段，鄰近更新單元之公車停靠站包括「青年社區(社巴)」、「泰隆工廠」、「勝利路」等站，其中「泰隆工廠」站牌位於更新單元南側，未來公車站牌將配合更新單元整體開發，融合鋼鐵意象整合設計，共同塑造本地區的鋼鐵記憶之設計意象。

四、公共設施現況(同原核定內容)

更新單元位於水岸地區，500m 範圍內之公共設施有公園及廣場。

(一) 公園

更新單元北側堤外中正河濱公園，佔地約 8.6 公頃、視野空曠，加上腳踏車系統與運動遊憩設施，為中、永和民眾的休閒遊憩場地，現況已開闢完成。

另外，更新單元內東側有一處綠地，佔地 2,350.54 m²，為地區鄰里遊憩公園，屬本地區都市計畫變更由水岸發展區變更為商業區之回饋項目，現況已開闢完成。

(二) 廣場

更新單元內西側有一處廣場，佔地約 1,133.59 m²，為地區性鄰里遊憩廣場空間，屬本地區都市計畫變更由水岸發展區變更為商業區之回饋項目，現況已開闢完成。

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況(同原核定內容)

更新單元周邊道路系統發達，東西向的橋和路(24m)、環河西路(32m)、中山路二段以及南北向的景平路(24m)，為地區對外的主要道路，往西可通往板橋地區，往東可通往永和，往南至新店，往北跨越華中橋可連接至臺北市。

另外，南北向串連的福祥路(12m)以及永和路(8m)，為區內聯繫的次要道路。周邊另有福美路、中山路等地區道路，提供更新地區與周邊鄰里通行需要(詳表 5-7、圖 5-6)。

表5-6 更新單元周邊道路系統(變更後)

道路名稱	道路層級	道路寬度	道路現況
環河西路(新北環快)	主要道路	32m	雙向各二線道
橋和路	主要道路	24m	雙向各二線道，路邊劃設停車格
景平路	主要道路	24m	雙向各二線道
福祥路(環河西路-橋和路)	次要道路	12m	雙向各二線道，路邊劃設停車格
永和路	次要道路	8m~18m	現況各路段寬度不同，多為雙向各一線道

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

更新單元鄰近捷運站，透過公車轉乘可連接「捷運永安市場站」、「捷運景安站」、「環狀線捷運中和站」、「景安站」以及興建中的捷運萬大線(第一期)(捷運中和站)等，未來通車後可提升交通可及性與不動產價值，帶動地區發展(詳圖 5-6-1)，極具發展潛力。

2. 公車系統

更新單元周邊公車路線密集，可搭乘公車通往臺北市、板橋、永和等地，聯外交通便捷，且環狀線「捷運中和站」已通車，待未來捷運萬大線(捷運中和站)通車後，整體大眾運輸系統將更為完善，對外交通相當便利且可及性高。

公車停靠站主要設置於橋和路、中山路二段、景平路及連城路等路段，鄰近更新單元之公車停靠站包括「保順里(永和區新巴士)」、「橋和站」、「勝利路」等站，其中「橋和站」站牌位於更新單元南側，未來公車站牌將配合更新單元整體開發，融合鋼鐵意象整合設計，共同塑造本地區的鋼鐵記憶之設計意象。

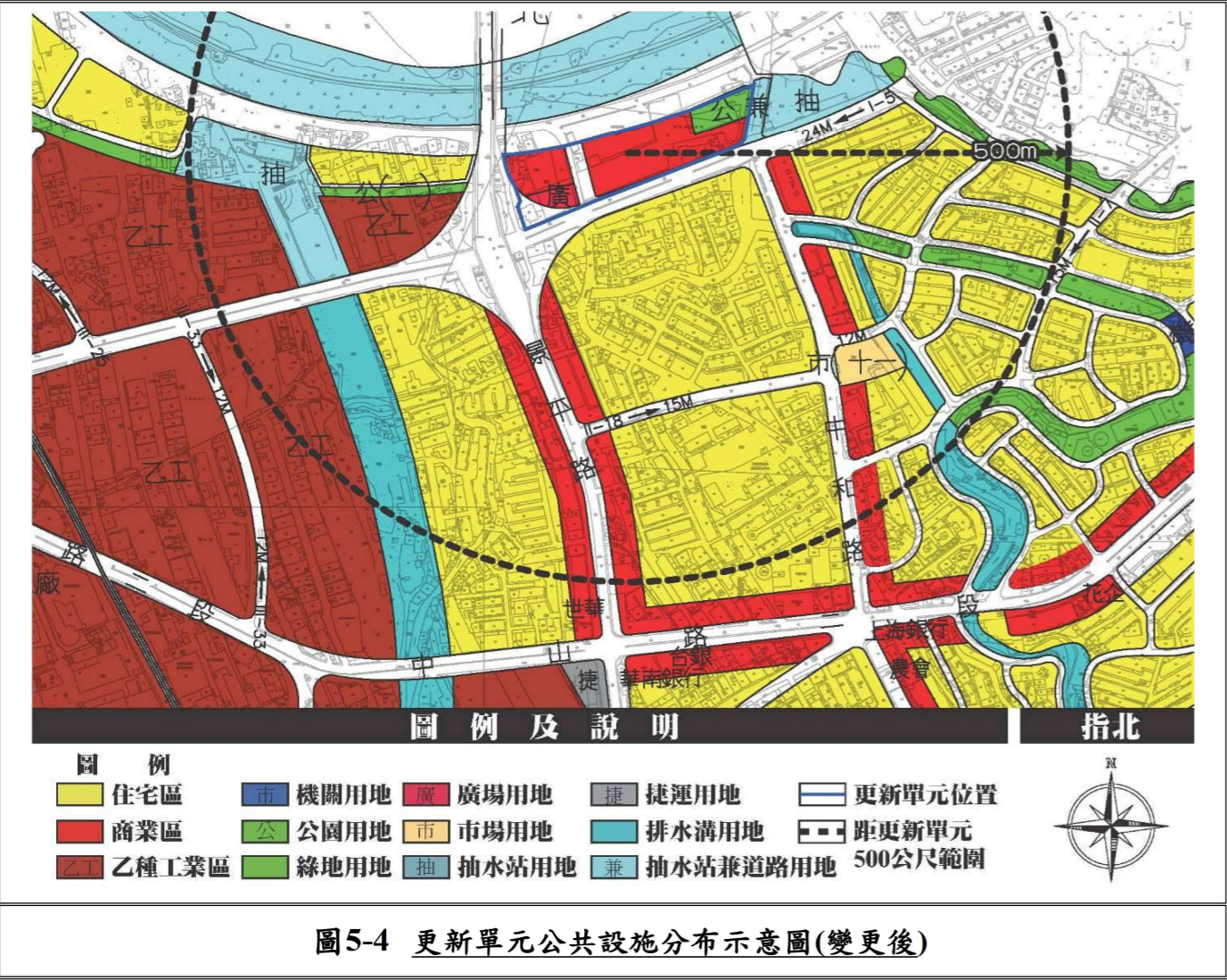


圖5-4 更新單元公共設施分布示意圖(變更後)

表5-8 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線
1 青年社區(社巴)	景平路、橋和路口	中和區公所免費接駁公車。
2 泰隆工廠	橋和路	橘 3
3 勝利路	橋和路口、福祥路	橘 3
4 莊敬路口	莊敬路口	橘 3、243
5 大潤發	福祥路	243
6 一江新村	中山路二段	5、51、202、243、297、1032、1555、1556、1557
7 中和農會	連城路、中和路	5、57、202、241、275、1032、1073、1080、1555、1556、1557
8 華中橋	景平路	201、202、202 區、307、2021
9 福真里	中山路二段	5、51、201、262、262 區、297、1032、1555、1556、1557
10 連和村	中山路二段	5、51、201、262、262 區、297、1032、1555、1556、1557
11 連城路口	連城路、景平路口	202 區、214、214 直達車、262、262 區、311、908、921、內科通勤 1
12 連城新村	連城路、景平路口	57、214、214 直達車、241、243、262 區、275、275 副、307、311、706、908、921、1073、1080、2021
13 中和區公所	景平路	202 區、262、262 區、908、921、綠 3、綠 6、綠 8
14 泰和街	泰和街	214、214 直達車、311、綠 3、綠 6、綠 8
15 公路二村	連城路	57、214、214 直達車、241、243、262 區、275、275 副、307、311、706、908、921、1073、1080、2021
16 台貿一村	連城路	57、214、214 直達車、241、243、262 區、275、275 副、307、311、706、908、921、1073、1080、2021

資料來源：臺灣電子地圖服務網(100.04 查詢)，本計畫彙整。

(三)停車空間現況

更新單元 500m 範圍內的停車場包括：莊敬停車場、自強游泳池公有停車場等，停車位約 136 個。

路邊停車格多劃設於重要道路兩側(橋和路、福祥路、福美路、勝利路)。周邊提供汽車停車位約 361 個，機車停車格約 598 個，停車空間充足。

表5-9 停車空間統計表

停車場	形式	車位(格)數		出入口	
		汽車	機車		
停車場	莊敬停車場	立體停車場	71	0	莊敬路
	自強游泳池公有停車場	平面停車場	65	0	中山路二段 64 巷
	合計		136	0	—
路邊停車格	橋和路 起始位置：勝利路 終止位置：中山路	路邊停車格	65	97	—
	福祥路 起始位置：橋和路 終止位置：中和路	路邊停車格	89	294	—
	福美路 起始位置：福祥路 終止位置：景平路	路邊停車格	26	147	—
	勝利路 起始位置：福祥路 終止位置：中山路二段 2 巷	路邊停車格	45	60	—
	合計		225	598	—
總計		361	598	—	

資料來源：新北市公共停車場資訊查詢系統(100.04 查詢)、本計畫統計。



表5-7 更新單元鄰近地區公車路線表(變更後)

站牌名稱	位置	停靠路線
1 保順里(新巴士)	景平路、橋和路口	永和區公所免費接駁公車。
2 橋和站	橋和路	橋 3
3 勝利路	橋和路口、福祥路	橋 3、永和區公所免費接駁公車
4 莊敬路口	莊敬路口	橋 3、243
5 大潤發	福祥路	243
6 一江新村	中山路二段	5、51、202、243、297、1032、1555、1556、1557
7 中和農會	連城路、中和路	5、57、202、241、275、1032、1073、1080、1555、1556、1557
8 華中橋	景平路	201、202、202 區、307、2021
9 福真里	中山路二段	5、51、201、262、262 區、297、1032、1555、1556、1557
10 連和村	中山路二段	5、51、201、262、262 區、297、1032、1555、1556、1557
11 連城路口	連城路、景平路口	202 區、214、214 直達車、262、262 區、311、908、921、內科通勤 1
12 連城新村	連城路、景平路口	57、214、214 直達車、241、243、262 區、275、275 副、307、311、706、908、921、1073、1080、2021
13 中和區公所	景平路	202 區、262、262 區、908、921、綠 3、綠 6、綠 8
14 泰和街	泰和街	214、214 直達車、311、綠 3、綠 6、綠 8
15 公路二村	連城路	57、214、214 直達車、241、243、262 區、275、275 副、307、311、706、908、921、1073、1080、2021
16 台貿一村	連城路	57、214、214 直達車、241、243、262 區、275、275 副、307、311、706、908、921、1073、1080、2021

資料來源：臺灣電子地圖服務網(112.05 查詢)，本計畫彙整。

表5-8 停車空間統計表(變更後)

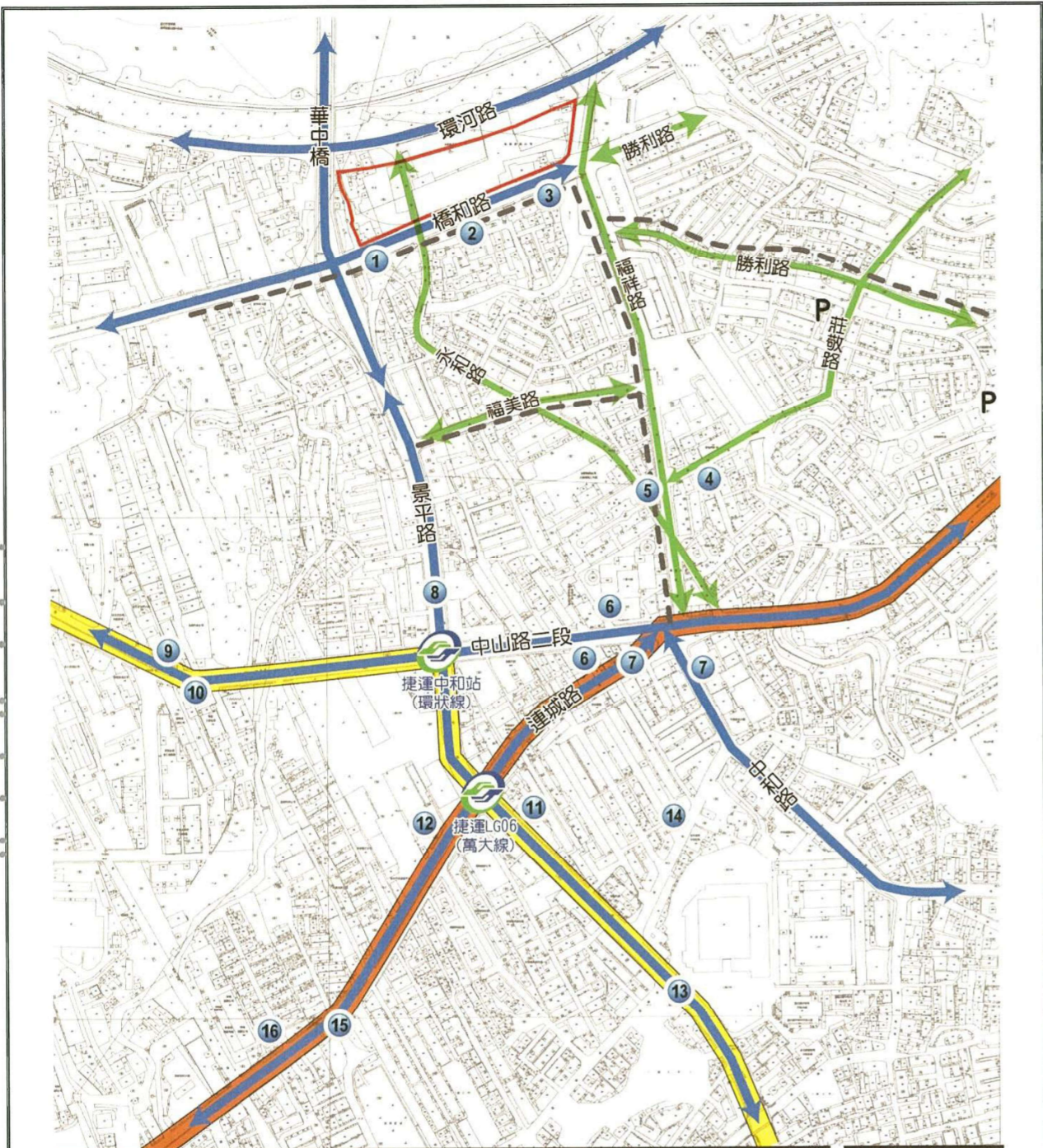
停車場	形式	車位(格)數		出入口
		汽車	機車	
停車場	中和佳和公園地下停車場	280	100	中山路二段 64 巷
	俾亭停車場(中和華中場)	228	20	立業路
	合計	508	120	—
路邊停車格	橋和路 起始位置：勝利路 終止位置：中山路	65	97	—
	福祥路 起始位置：橋和路 終止位置：中和路	89	294	—
	福美路 起始位置：福祥路 終止位置：景平路	26	147	—
	勝利路 起始位置：福祥路 終止位置：中山路二段 2 巷	45	60	—
	合計	225	598	—
總計		361	598	—

資料來源：新北市公共停車場資訊查詢系統(112.05 查詢)、本計畫統計。

(三) 停車空間現況

更新單元 500m 範圍內的停車場包括：中和佳和公園地下停車場、俾亭停車場(中和華中場)等，停車位約 508 個。

路邊停車格多劃設於重要道路兩側(橋和路、福祥路、福美路、勝利路)。周邊提供汽車停車位約 361 個，機車停車格約 598 個，停車空間充足。

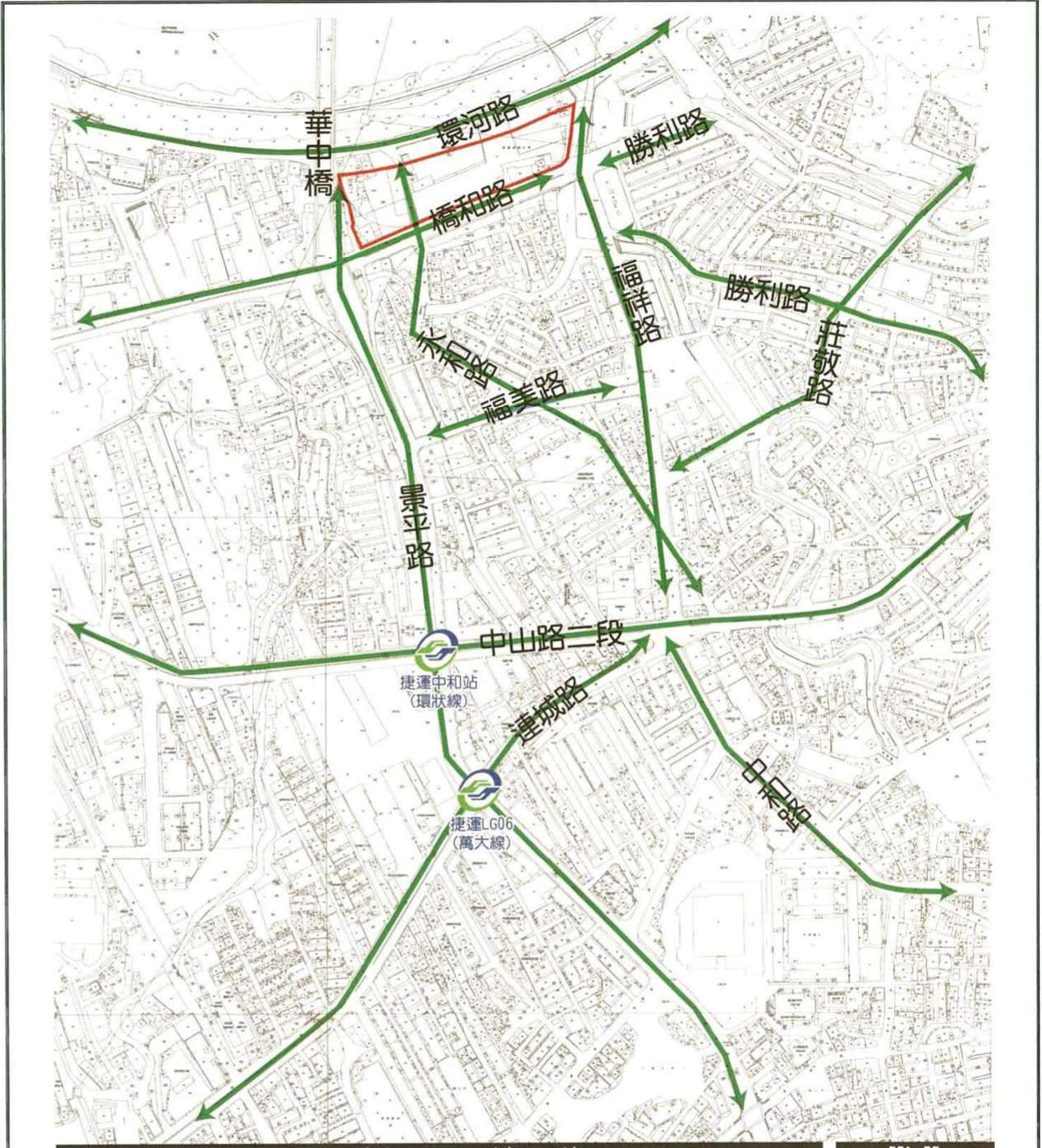


圖例及說明

更新單元範圍	主要道路	次要道路
捷運預定車站(規劃中)	公車站	可停車路段

指北

圖5-6 更新單元周圍交通系統示意圖



圖例及說明

更新單元位置	捷運預定車站(規劃中)
人行動線	

指北

圖5-7 捷運及人行動線示意圖

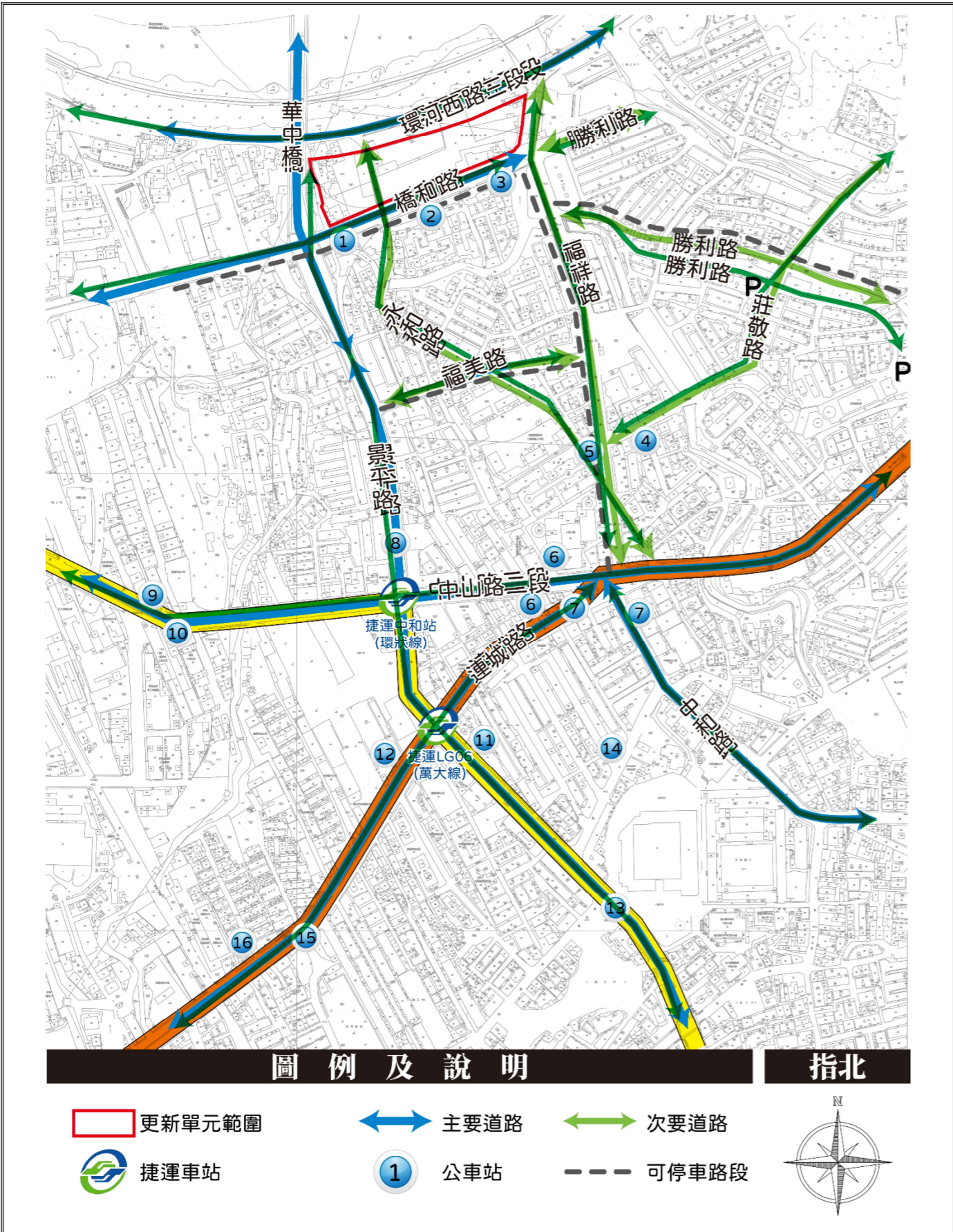


圖5-5 更新單元周圍交通系統示意圖(變更後)

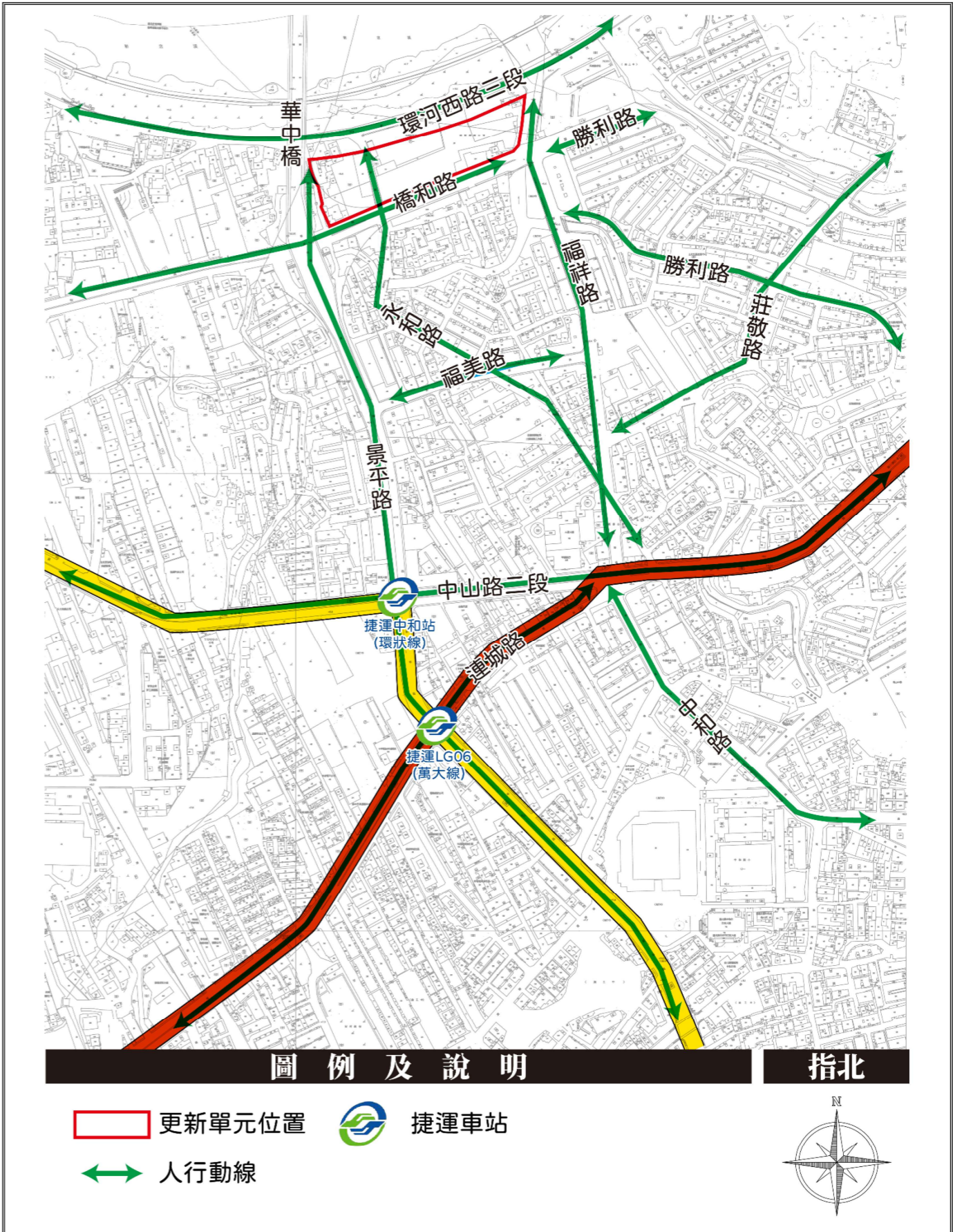


圖5-6 捷運及人行動線示意圖(變更後)

六、房地產市場分析

中和地區是北縣人口集中的精華區，自 93、94 年間，從捷運共構、一般產品到工業住宅，供給相當多元。近年中和持續仍有新案進場，加上有大型指標建築明顯的拉抬房價，周邊的建築也跟著水漲船高，使中和 95 年至 97 年的漲幅高達 58.5%。更新地區周邊以老舊公寓居多，屋齡 25 年以上，每坪約 15~20 萬元；屋齡 10 年的大樓單價則每坪約 20~23 萬元。隨著捷運建設，鄰近地區亦有不少建築，如鄰近華中橋站有「麗泉皇宮」位於連城路之巷弄，行情價每坪約 30 萬元，以及「漢皇馥麗」位於景平路上，行情價每坪約 32 萬元。(詳表 5-10、圖 5-8)

更新單元具有極佳的生活休閒機能，鄰近河濱公園及中和交流道，透過公車轉乘可連接「捷運永安市場站」、「捷運景安站」或是興建中的環狀線「捷運中和站」及「景安站」等；配合都市中的綠帶系統整體規劃，不僅可提高更新單元不動產價值，並改善地區居住品質與景觀意象，帶動地區再發展。

表5-10 更新單元周邊房地產市場行情一覽表

案名	位置	產品型態	土地使用分區	戶數	樓層	坪數	表價(萬/坪)	行情價(萬/坪)
巴黎 SMART	景新街 347 號旁	電梯住宅 店面	商業區	70	13	25-35	28	25
微風 Villa	廣福街、光華街口	電梯住宅	住宅區	120	15	37-48	29	27
捷運一品	四維街 26 號對面	電梯住宅	住宅區	258	18	23-56	35	27
漢皇馥麗	中山路二段、景平路口	電梯大樓 店面	乙工	66	19	70-80	36	32
馥御	景平路、圓通路	電梯住宅	住宅區	59	15	29-44	—	27
天禧	中正路 901 號	電梯大樓	乙工	146	15	33-62	24	22
捷運上城	中正路 288 號	電梯住宅 店面	住宅區	121	14	21-33	27	22.7
寶时捷	景平路 111 巷 23 號	電梯住宅 店面	住宅區	124	15	34-39	29	25
森之郡	圓通路 299 號	電梯住宅	住宅區	392	8,13	25-48	30	27
翡麗	中興街 220 號	電梯住宅	住宅區	235	15	15-49	32	27
捷運宮琦郡	景平路 239 巷 5 號旁	電梯住宅	住宅區	99	13	8-11	35	31
愛丁寶	水源路 81 巷 16 弄 18-2 號	電梯住宅	住宅區	99	8	31-45	35.5	30
景安香榭	板南路 188 號旁	電梯住宅	住宅區	26	14	36	36	27
麗泉皇宮	連城路 89 巷 42 號	電梯住宅	住宅區	132	15	25-70	38	30

資料來源：住展雜誌，2010。

