壹、辦理緣起與法令依據

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

更新單元位於淡水河系華中橋西側，正面對新店溪旁，具有良好U型河濱景觀視野與廣大綠地空間，可連結上游大碧潭改造與新店溪整治成果，成為碧潭到中和親水休閒運動公園的一部份，往下游可結合大漢溪「二重疏洪道中央公園」、「捷運頭前庄、先嗇宮站周邊地區都市更新」水岸開發，成為本市重要的都市河岸空間。

更新單元現況做為臨時停車場使用，東西兩側各有一處公園及廣場；另外，基地西南側有6戶違章建築(依門牌計列)，其屋齡為逾30年鐵皮建物，缺乏鄰棟間隔，居住環境有待改善，且更新單元環境景觀不佳，加上更新單元西側僅 4m巷道(橋和路 271 巷)可供通行，交通不便，期可透過都市更新改善地區環境，促進土地資源有效利用。

更新單元位於重要水岸發展節點上，北側鄰近新店溪堤外河濱公園，南側可串連至中和大圳；交通運輸方面可透過橋和路連接至國道三號高速公路及台64號快速道路，加上鄰近華中橋可連接臺北市，區位條件相當優良。惟目前更新單元尚未開發利用、西側道路用地尚未開闢，且道路用地上之建築屬於違建戶，無法配合水岸環境整體開發、提供人行通道及開放空間。因此，援用都市更新條例申請都市更新事業計畫，以落實更新之環境改善與整體開發效益。

依據新北市政府民國 98 年 11 月 10 日公告實施「擬訂新北市中和區福祥段34 地號等 302 筆土地都市更新計畫暨劃定都市更新地區」規定：「更新地區先行公告劃定北側地區，並指定該地區為同一都市更新單元……。」，因此依照更新計畫之規定，本更新單元共計包含18筆土地，12筆屬商業區私有土地、6筆屬公共設施用地(產權為公有地)，其中公共設施用地依據更新計畫納入本更新單元一併整體規劃設計與開闢，並且由實施者負擔公園及廣場環境美化之建設經費，但該6筆土地不屬於更新單元之重建區段，不納入更新建築設計與參與權利分配。

此外，依據更新計畫內容，實施者應辦理下列公益設施項目：1.拆除西側緊鄰華中橋違建戶，並進行綠美化工程；2.提供天橋供行人與自行車道串連；3.水岸生態公園建置與認養；4.興建開放式活動平台以及 5.華中橋與中和地標及周邊環境美化，以促進地方環境改善，也納入本事業計畫中一併辦理，符合都市更新計畫之要求。

二、法令依據

依據都市更新條例第十九條與第二十二條辦理。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

更新單元位於淡水河系華中橋西側，正面對新店溪旁，具有良好U型河濱景觀視野與廣大綠地空間，可連結上游大碧潭改造與新店溪整治成果，成為碧潭到中和親水休閒運動公園的一部份，往下游可結合大漢溪「二重疏洪道中央公園」、「捷運頭前庄、先嗇宮站周邊地區都市更新」水岸開發，成為本市重要的都市河岸空間。

更新單元現況做為臨時停車場使用，東西兩側各有一處公園及廣場；另外，基地西南側有6戶違章建築(依門牌計列)，其屋齡為逾30年鐵皮建物，缺乏鄰棟間隔，居住環境有待改善，且更新單元環境景觀不佳，加上更新單元西側僅 4m巷道(橋和路 271 巷)可供通行，交通不便，期可透過都市更新改善地區環境，促進土地資源有效利用。

更新單元位於重要水岸發展節點上，北側鄰近新店溪堤外河濱公園，南側可串連至中和大圳；交通運輸方面可透過橋和路連接至國道三號高速公路及台64號快速道路，加上鄰近華中橋可連接臺北市，區位條件相當優良。惟目前更新單元尚未開發利用、西側道路用地尚未開闢，且道路用地上之建築屬於違建戶，無法配合水岸環境整體開發、提供人行通道及開放空間。因此，援用都市更新條例申請都市更新事業計畫，以落實更新之環境改善與整體開發效益。

依據新北市政府民國98年11月10日公告實施「擬訂新北市中和區福祥段34地號等302筆土地都市更新計畫暨劃定都市更新地區」規定：「更新地區先行公告劃定北側地區，並指定該地區為同一都市更新單元……。」，因此依照更新計畫之規定，本更新單元共計包含18筆土地，12筆屬商業區私有土地、6筆屬公共設施用地(產權為公有地)，其中公共設施用地依據更新計畫納入本更新單元一併整體規劃設計與開闢，並且由實施者負擔公園及廣場環境美化之建設經費，但該6筆土地不屬於更新單元之重建區段，不納入更新建築設計與參與權利分配。

此外，依據更新計畫內容，實施者應辦理下列公益設施項目：1.拆除西側緊鄰華中橋違建戶，並進行綠美化工程；2.提供天橋供行人與自行車道串連；3.水岸生態公園建置與認養；4.興建開放式活動平台以及 5.華中橋與中和地標及周邊環境美化，以促進地方環境改善，也納入本事業計畫中一併辦理，符合都市更新計畫之要求。

本案於民國99年2月12日申請事業計畫報核，於民國105年10月17日新北府城更字第10534197811號函核定「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」，並於民國105年10月25日起發布實施。

更新單元建築基地於同年底已申辦開工，後配合環評辦理土污改善作業，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內容等，故迄今仍維持停工狀態。本次因涉變更所有權人、變更建築設計及變更實施者等因素，故依據民國97年1月16日公布修正之「都市更新條例」第十九條規定，辦理變更都市更新事業計畫，並於112年5月16日召開變更事業計畫公聽會。

二、法令依據(同原核定內容)

依據都市更新條例第十九條與第二十二條辦理。