

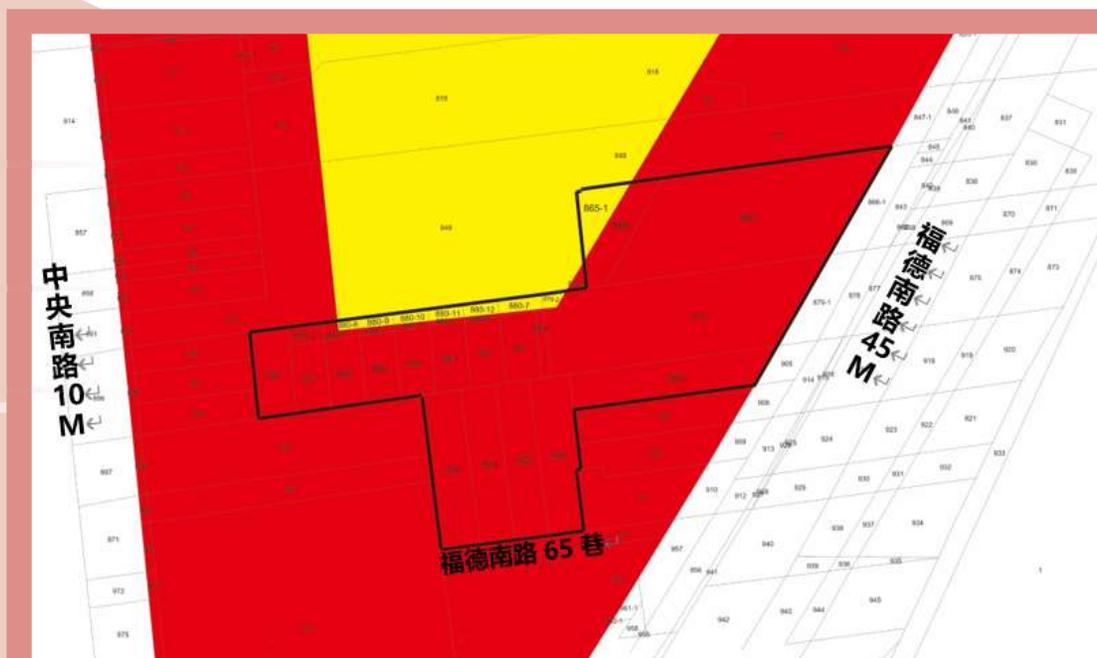
擬訂新北市三重區福德南段882地號等31筆土地都市更新事業計畫案

簡報大綱

地主說明會 112/6/10

- 1 本案辦理情形說明
- 2 更新範圍擴大方式
- 3 後續都市更新作業說明

- 實施者:及福建設(股)公司
- 建築設計:莊志寬建築師事務所
- 都更規劃:大展資產顧問(股)公司



本案更新大事記



概要報核後，與鄰地持續溝通，以當時(截止至2月底)統計，屬福德南路5樓公寓區塊最踴躍。概要範圍(26筆)同意筆也逐漸達事業計畫法定門檻...

概要26筆+鄰地5筆

未能納入之鄰地發函表示有意願加入本案並以權利變換方式進行分配

於會議紀錄文到翌日起90日內，整合3區參與更新意願

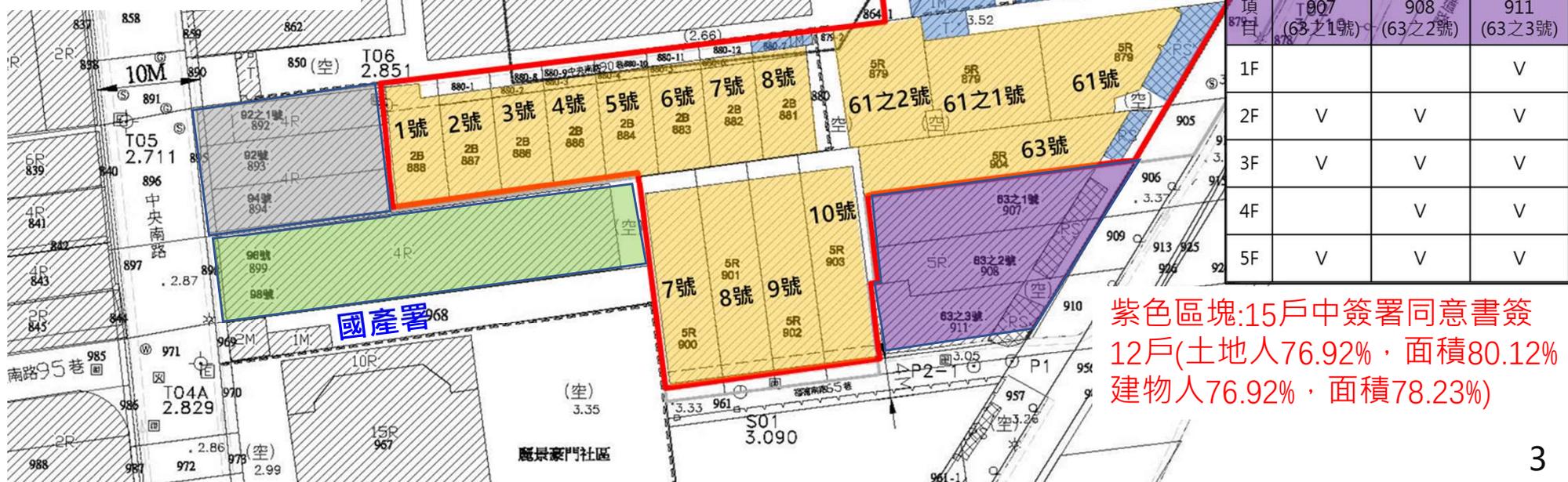
鄰地(紫色區塊A)與會表達希望納進更新單元內

最終努力結果，仍未達成會議決議與共識

項目	892 (92之1號)	893 (92號)	894 (94號)	項目	899	
					(96號)	(98號)
1F				1F	有拜訪；未簽署	有意願；未簽署 (拜訪)
2F				2F	有拜訪；未簽署	有意願；未簽署 (拜訪)
3F				3F	V	有意願；未簽署 (拜訪)
4F				4F	V	V

綠色區塊: 8戶中簽署同意書
簽3戶(37.50%)

灰色區塊: 均無簽署同意書



項目	T07 (63之1號)	908 (63之2號)	911 (63之3號)
1F			V
2F	V	V	V
3F	V	V	V
4F		V	V
5F	V	V	V

紫色區塊: 15戶中簽署同意書
簽12戶(土地人76.92%，面積80.12%；
建物人76.92%，面積78.23%)

逐戶溝通協調後結果以有機會的範圍來模擬

項目(同意比例)	私有土地		私有合法建築物	
	面積(m ²)	所有權人數	面積(m ²)	所有權人數
最新	82.52%	84.06%	86.14%	89.23%
最新+紫色	均超過8成			
最新+綠色	76.18%	80.08%	78.86%	85.71%
最新+紫色+綠色	72.50%	77.01%	75.29%	80.72%

註1:灰色區塊均無簽署同意書，故不列入模擬機會

註2:假設紫色區塊納入更新單元，其綠色區塊未來可能自行重建，故為使公有土地有效利用，屆時將函詢國產署一同納入更新

本案更新單元範圍劃設議題已歷經2年半

◆ 與鄰地溝通協調情形

110年01月30日第一次鄰地協調，併同意願調查

110年04月24日第二次鄰地協調，已明確告知更新單元範圍(最好、可能、至少的範圍分析)相關分析結果

110年10月09日第三次鄰地協調會

110年11月01日起鄰地個別戶協調會

110/12/09起各區協調會，並詳細告知自行興建的可能建築形態與分析

111/01/27第四次鄰地協調會

實施者已竭盡所能與鄰地說明與溝通！

希望透過本次協調諮詢會能有共識。

如未果或者依諮詢小組建議納入但需重

走程序，皆為再次延宕與已同意住戶重

建期盼，屆時建請同意維持本案單元範

圍續審！

自概要發起階段至今，不包含自別戶拜訪、通訊軟體或電聯，其中：

- 1、與鄰地協調會議:6次
- 2、意願調查:3次
- 3、都更處辦理範圍諮詢會

公道伯會議結論

「擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」協調諮詢會議紀錄

壹、會議時間：112 年 4 月 28 日（星期五）下午 2 時整

貳、會議地點：本府 11 樓西側第二會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓 1102 會議室)

參、主席：謝主任秘書惠琦

紀錄：廖奕琳

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡

陸、所有權人意見：

一、吳亭歡（福德南段

我是範圍內的同意
容易計畫送進市政
個會就要等上半年
們也都接受我們的
否懇請政府可協助

二、李佩盈（福德南段 893 地號）（案外）：

我是 63 號之 3 地主，我們跟後面巷子的牆壁是連在一起的。我是灰色區範圍的住戶，以前都有收到通知，但沒有跟實施者接觸過，92 號跟 94 號同樓層都是我們家的，我是其中一個所有權人，今天時間剛好可以配合所以代表家裡過來瞭解狀況，已經了解這個會的目的，目前沒有意見。

三、陳阿琴（福德南段 903 地號）（杜先生代）（案內）：

我是範圍內尚未簽署的住戶，基本上我是贊同都市更新，今天是來了解目前的進度。目前沒有問題要提問。

四、陳林素珠（福德南段 899 地號）（書面意見）：

針對新北府城更字第 1124614076 號一案「擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫」中 31 筆土地之 899 地號土地回復：

1. 本人陳林素珠為新北市三重區中央南路 96 號 1、2 樓住戶，對是否參與此計畫案提出否決權，極力表示不參與暨不同意都市更新事業計畫案範圍提增福德南段 882 地號等 31 筆內規劃。
2. 特此通知貴處（新北市政府都市更新處）為避免資源浪費，並表示本人立場，在此向貴處申示表態。

90日取得A區都市更新法定門檻比例，續提專案小組審議；倘無法取得則提請大會確認本案更新單元範圍

捌、結論：

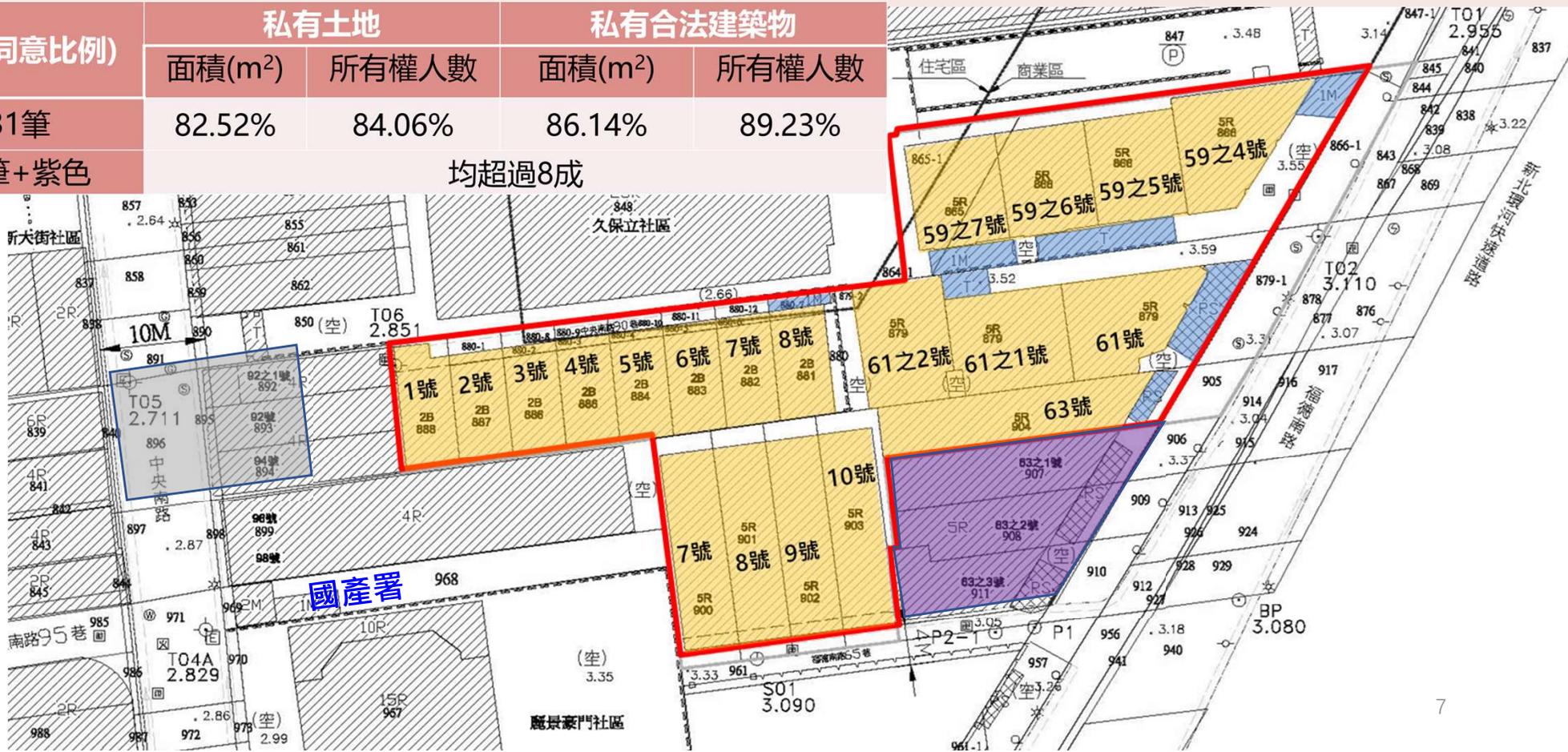
有關委員所提涉及整體規劃之完整性、鄰地地主意願及案內地主權益，請實施者於會議紀錄文到翌日起 90 日內，取得更新單元右下鄰地(907、908、911 地號等 3 筆土地)都市更新條例所定同意比率，續提專案小組審議；倘無法取得則提請大會確認本案更新單元範圍。

玖、散會：下午 2 時 30 分。



方法一:本案31筆(紅框)+鄰地3筆(紫色), 全體重簽事業計畫同意書, 其比例達法定門檻

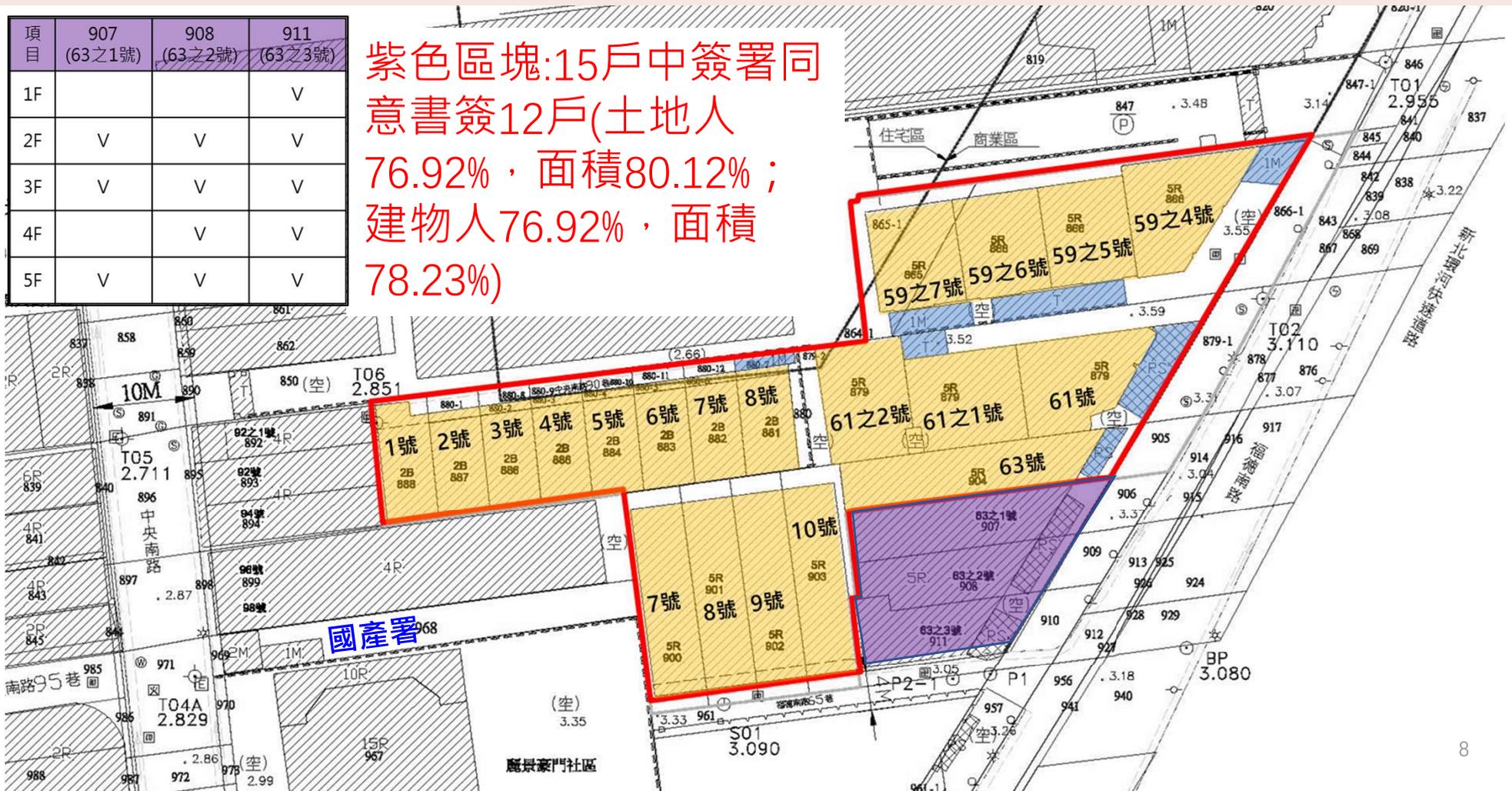
項目(同意比例)	私有土地		私有合法建築物	
	面積(m ²)	所有權人數	面積(m ²)	所有權人數
31筆	82.52%	84.06%	86.14%	89.23%
31筆+紫色	均超過8成			



方法二:鄰地3筆(紫色)同意比例達法定門檻

項目	907 (63之1號)	908 (63之2號)	911 (63之3號)
1F			V
2F	V	V	V
3F	V	V	V
4F		V	V
5F	V	V	V

紫色區塊:15戶中簽署同意書簽12戶(土地人76.92%，面積80.12%；建物人76.92%，面積78.23%)





方法三:依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」第四點第四款規定提請審議會確定

四、都市更新事業概要及**事業計畫於申請報核後調整其更新單元範圍者**，依下列規定辦理：

(一) 事業概要或事業計畫自行劃定更新單元範圍相鄰土地所有權人表達參與更新意願，且符合下列條件，審議會得依其同意情形審議同意擴大更新單元範圍：

1. 事業概要之擴大範圍部分應達本條例第二十二條規定之同意比率，並獲申請人同意。
2. **事業計畫之擴大範圍部分應達本條例第三十七條規定之同意比率，並獲實施者同意。(方法二)**

(二) 事業概要或事業計畫自行劃定更新單元範圍內土地或合法建築物之所有權人表達不願參與更新，申請人或實施者檢附相關協調證明文件，審議會得依其同意情形審議同意排除更新單元範圍。

(三) 事業概要之申請人或**事業計畫之實施者自行申請調整更新單元範圍者，應重新取得調整後更新單元範圍私有土地及私有合法建築物所有權人同意，並達本條例第二十二條或第三十七條同意比率。(方法一)**

(四) **其他未符前三款規定者，其處理方式得提審議會審議確定。(方法三)**

有前項第一款及第三款情形時，其擴大範圍之面積，不得超過事業概要或事業計畫申請報核時之自行劃定更新單元面積。

擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 34 筆(原 31 筆)土地都市更新事業計畫同意書

本人 王明傑 同意參與由 及福建建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 34 筆(原 31 筆)土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式： 重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)： 採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率： %

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：45%

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 分配比率 %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

(二)建物

坐落地段	建號		建物門牌號		
	地	段	地	段	
樓地板面積 (m ²)	共有部分		權利範圍(D)		
	持分面積		持分面積		
持分面積 (m ²) (A+B+E) * F					

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)： 王明傑 (簽章) 立同意書人(法定代理人)： 王明傑 (簽章)

統一編號： 聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 111 年 11 月 11 日

注意事項：1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 34 筆(原 31 筆)土地都市更新事業計畫案」使用，不得移轉或重複使用。

2. 如立同意書人係由他人委任或委託，須由法定代理人簽章，如有同意書人係自行簽名，須由法定代理人簽章。

3. 更新後分配之權利價值比率或分配比率，應以本同意書所填之數值為準，如有異議，應於本同意書填具前向實施者提出異議。

4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物權利價值，扣除共同負擔之款額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率。

5. 公開展覽：本同意書填具後，應於公開展覽期間內，向實施者提出異議。

6. 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

案名異動為 34 筆

採權利變換方式以同意書來 確認意願者，分配比率為 45%

1F

擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 34 筆(原 31 筆)土地都市更新事業計畫同意書

本人 王明傑 同意參與由 及福建建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 34 筆(原 31 筆)土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式： 重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)： 採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率： %

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：45%

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 分配比率 %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

(二)建物

坐落地段	建號		建物門牌號		
	地	段	地	段	
樓地板面積 (m ²)	共有部分		權利範圍(D)		
	持分面積		持分面積		
持分面積 (m ²) (A+B+E) * F					

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)： 王明傑 (簽章) 立同意書人(法定代理人)： 王明傑 (簽章)

統一編號： 聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 111 年 11 月 11 日

擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 34 筆(原 31 筆)土地都市更新事業計畫同意書

本人 王明傑 同意參與由 及福建建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 34 筆(原 31 筆)土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式： 重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)： 採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率： %

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：45%

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 分配比率 %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

(二)建物

坐落地段	建號		建物門牌號		
	地	段	地	段	
樓地板面積 (m ²)	共有部分		權利範圍(D)		
	持分面積		持分面積		
持分面積 (m ²) (A+B+E) * F					

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)： 王明傑 (簽章) 立同意書人(法定代理人)： 王明傑 (簽章)

統一編號： 聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 111 年 11 月 11 日

擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 34 筆(原 31 筆)土地都市更新事業計畫同意書

本人 王明傑 同意參與由 及福建建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 34 筆(原 31 筆)土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式： 重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)： 採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率： %

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：45%

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
 分配比率 %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

(二)建物

坐落地段	建號		建物門牌號		
	地	段	地	段	
樓地板面積 (m ²)	共有部分		權利範圍(D)		
	持分面積		持分面積		
持分面積 (m ²) (A+B+E) * F					

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)： 王明傑 (簽章) 立同意書人(法定代理人)： 王明傑 (簽章)

統一編號： 聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 111 年 11 月 11 日

當範圍異動，事業計畫已辦理公開展覽及公聽會後，更新單元範圍調整經專案小組先行審議者，應依都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十二條規定重行辦理公開展覽及公聽會。但情形特殊，經審議會同意，且實施者召開說明會周知者，免重行辦理公開展覽及公聽會。

劃定更新範圍以意願為最大基礎

都市更新條例與審議氛圍從“文林苑案都市更新爭議”有了很大的分水嶺，並以「永春都更案」就可以得知，加上都市更新條例修法後，地方政府針對範圍審定頒布審議原則與程序，可以確認不再有“強迫”+“勉強”+“畸零地”等

相關情事來要求都更案，而是以**意願表達**作為依據。



出處:維基百科



出處:鏡周刊



出處:經濟日報



出處:中時

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號2樓
承辦人：鄭廷源
電話：(02)29603456 分機8952
傳真：(02)89650646
電子信箱：AJ6561@ntpc.gov.tw

受文者：新北市三重區公所

發文日期：中華民國110年5月7日
發文字號：新北工使字第1100827330號
類別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：據報所管本市三重區福德南路63之3號1樓建築物外牆柱結構體有明顯裂縫，涉有結構安全疑慮，為維護建築物結構安全，應請臺端善盡建築物所有權人管理維護責任，並於110年6月15日前改善，如屆期未改善者，本局得依建築法等相關規定辦理，請查照。

說明：

- 一、依本市三重區公所110年4月1102120822號函、新北市建築物外牆裂損修補工程及外牆構造物具掉落之虞處理通報單暨採證照片辦理。
- 二、旨案經檢視上開通報單及採證照片，1樓柱體結構有劈裂情形，恐有結構安全疑慮，實有立即檢查維護之必要；本案係基於維護建築物結構安全，敬請臺端依權責善盡建築物維護管理之責進行改善修復，以保障住戶生命財產安全。
- 三、為維護臺端權益，請於主旨所定期限前改善，倘已改善完竣請將相關改善照片（改善前、中、後）以「書面」方式檢送本局；如屆期未改善者，本局得依建築法等相關規定辦理。
- 四、倘臺端對結構安全有疑慮，市府為維護市民居住安全，設有免費受理民眾申請房屋健檢作業服務，由本局委託相關

第1頁 共3頁



公會(新北市建築師公會、新北市結構技師公會、臺灣省結構技師公會、新北市土木技師公會、臺灣省土木技師公會)，安排時間到場會勘進行初步評估，於現場接受民眾諮詢，其相關申請詳情可至本局網站(<https://www.publicwork.ntpc.gov.tw/>)，點選「房屋健檢專區」瞭解。

五、相關法令規定摘錄：

- (一)行政程序法第102條(略以)：「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第39條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」。
- (二)行政程序法第105條(略以)：「行政處分之相對人依前條規定提出之陳述書，應為事實上及法律上陳述。利

所致他人權利之損害，由工作物所有人負賠償責任。…。」。

正本：建築物所有權人：楊憶芬(戶籍地)
副本：建築物所有權人：楊憶芬(房屋地)、新北市三重區公所

本案依分層負責規定授權業務主管決行

A區有結構安全疑慮，梁柱已裸露

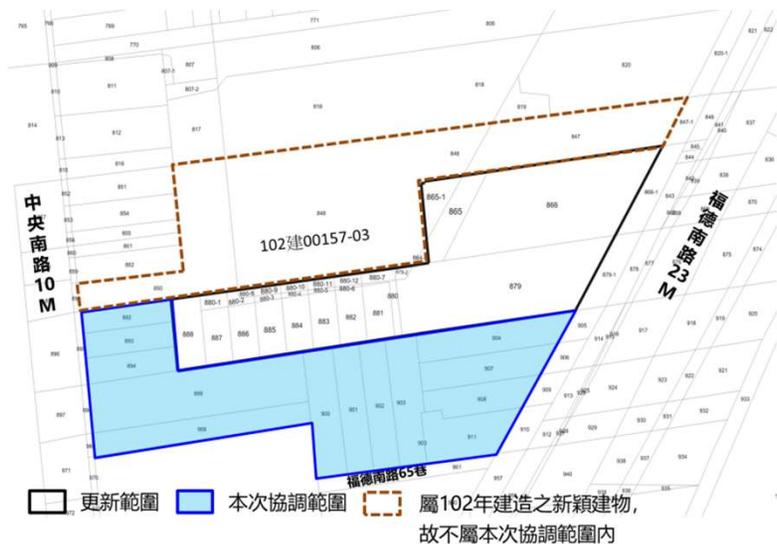
- (三)建築法第77條第1項(略以)：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」。
- (四)建築法第91條第1項(略以)：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：…二、未依第77條第1項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」。
- (五)民法第191條(略以)：「土地上之建築物或其他工作物

第2頁 共3頁

第3頁 共3頁

第一次鄰地協調結果

- 1) 110年01月30日上午10時整假新北市三重區正義南路62之1號地下室(光興市民活動中心)舉辦鄰地協調會
- 2) 協調會當日有18位鄰地所有權人列席；至截止日止計收訖14位鄰地所有權人回覆
- 3) 另鄰地所有權人之一為中華民國(管理者：財政部國有財產署)於民國110年01月21日有回函表示，待新北市政府依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點第2項規定徵詢是否參予更新時，再行表達意見



同意數及比例	人數及面積		面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A) ^{註1}	50	48	1,708.63	5,198.37
目前有更新意願數(B)	16	16	414.78	1,443.00
目前有更新意願比(B/A)	32.00%	33.33%	24.28%	27.76%
目前無更新意願數(C)	0	0	0	0
目前無更新意願比(C/A)	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數(D) ^{註2}	34	32	1,293.85	3,755.37
目前未表達意願比(D/A)	68.00%	66.67%	75.72%	72.24%

第一次鄰地協調結果

- 1) 鄰地可分為面臨福德南路5樓公寓(屬同一張使照70使字第2072號)及中央南路4樓共兩區塊
- 2) 經查上頁共16位有繳交意願調查表之所有權人均位於福德南路5樓公寓區塊(詳下表)，中央南路區塊均未收到

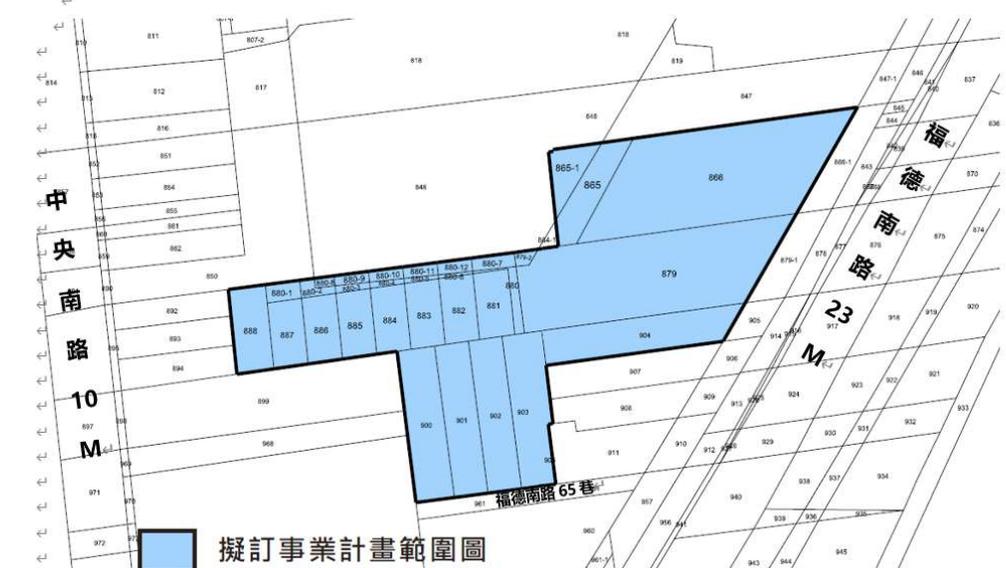
人數及面積 同意數及比例	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
以福德南路的5樓公寓區塊計(A)	35	35	973.81	3,292.95
目前有更新意願數(B)	16	16	414.78	1,443.00
目前有更新意願比(B/A)	45.71%	45.71%	42.59%	43.82%
目前無更新意願數(C)註3	19	19	559.03	1,849.95
目前無更新意願比(C/A)	54.29%	54.29%	57.41%	56.18%

以當時(截止至2月底)統計，於是積極拜訪與整合福德南路5樓公寓區塊

◆ 第二次概要範圍 + 鄰地之地主說明會

- 1) 110年04月24日下午14時整假新北市三重區台北橋市民活動中心舉辦地主說明會
- 2) 說明會當日有34位所有權人列席
- 3) 會議簡報已明確更新單元範圍(最好、可能、至少的範圍分析)相關分析結果，並給予**兩個星期**意願表達時間，已**最大同意數 + 達事業計畫門檻比例**將進行送件
- 4) 110年5月14日以雙掛號通知確認擬提送事業計畫範圍

附件一擬訂事業計畫範圍圖←



事業概要範圍

福德南段865、865-1、866、879、879-2、880、880-1、880-2、880-3、880-4、880-5、880-6、880-7、880-8、880-9、880-10、880-11、880-12、881、882、883、884、885、886、887、888地號等26筆土地，土地面積計**1,553.70m²**



事業概要範圍

事業計畫範圍

福德南段865、865-1、866、879、879-2、880、880-1、880-2、880-3、880-4、880-5、880-6、880-7、880-8、880-9、880-10、880-11、880-12、881、882、883、884、885、886、887、888、**900、901、902、903、904**地號，共**31**筆土地，土地面積計**2,179.27m²**



事業計畫範圍

◆ 110/10/09第三次鄰地協調會

以911地號之陳情函為鏡，澄清解釋並加強說明綜整如下：

1. **溝通拜訪**:5月本土疫情爆發，並提升為三級，連同本事業計畫案原定6月底報核，延滯8月初才完成；從概要案起除公開場合2次召開說明並調查外，**私下皆有逐戶拜訪紀錄**
2. **劃定更新單元**:除了符合劃定相關規定外，更新案從“文林苑案”後有了很大的分水嶺，**劃定更新範圍以意願為最大基礎**
3. **合作方式**:本案是採以**都市更新之權利變換**方式進行，對於有簽署合建契約者也可享有節稅福利(合建契約屬案件開發前的一種保障約定，**全案全體**仍以都市更新權利變換機制執行)，**如在合建條件無法達成共識者，就是以“權利變換”進行分配**
4. **後續都更程序說明**:開會現場實施者將本案有合作的方式開誠布公，任何形式皆可以討論，惟參與都更新案是以“事業計畫同意書”簽署作為依據





110/11/16範圍諮詢會；110/12/9~12/26個別戶拜訪 111/1/27第四次鄰地協調會

一、個別戶協調

(一)時間：中華民國 110 年 12 月 9 日~12 月 26 日

(二)地點：新北市三重區中央南路 32 巷 36 號 1 樓(三重區清和里里長服務處)

(三)出席統計

區塊	A 區			B 區		C 區		
	地號	907	908	911	899		892	893
門牌	63 之 1 號	63 之 2 號	63 之 3 號	96 號	98 號	92 之 1 號	92 號	94 號
1F	未到	未到	未到	未到	未到	未到 (純土地；現況為通道)	未到	未到
2F	未到	未到	李先生代表出席	未到	未到	未到	未到	未到
3F	未到	李先生代表出席	周先生代表出席	未到	未到	未到	未到	未到
4F	未到	未到	未到	未到	未到	未到	未到	未到
5F	未到	出席	未到					

二、鄰地協調會

(一)時間：中華民國 111 年 1 月 27 日 (星期四) 18:30PM~19:45PM

(二)地點：新北市三重區台北橋市民活動中心(台北橋下橋孔；新北市三重區重新路 1 段 1-1 號對面)

(三)出席統計：15%(出席 4 位所有權人/共 27 位所有權人)

(四)意願交流：現場出席均為 A 區且已簽署事業計畫同意書者，主要表述希望 A 區尚未同意者(僅剩兩位)能儘快同意，並請實施者再加把勁努力。另得知 110 年 5 月新北市工務局有發函表示福德南路 63 之 3 號 1 樓建築物外牆柱結構體有明顯裂縫事宜，恐有結構安全疑慮令限期改善，為住戶生命財產安全也請考量納入本案一併重建的選項，還請於民國 111 年 2 月 10 日(含)前，將「事業計畫同意書」填妥寄(交)返至新北市三重區集賢路 16 號，或於協調會當日於現場繳交。

三、意願統計結果：

本案於 110 年 12 月期間召開各區個別門牌戶之協調說明會，並於 111 年 1 月 25 日接獲由新北市政府都市更新處函轉 63 之 2 號 3F 以及 63 之 3 號 1F、2F、3F、5F 等 5 戶事業計畫同意書，使得 A 區幾乎達都市更新條例所定同意比率，故再次也是最後一次召開鄰地協調會議，來徵詢本更新單元相鄰土地(福德南段 892、893、894、899、907、908、911 地號等 7 筆土地)地主參與更新意願，以保障相鄰土地所有權人之權益。

於民國 111 年 1 月 4 日以雙掛號方式通知鄰地所有權人，並於同年 1 月 27 日(星期四)晚上 6 時 30 分，於新北市三重區台北橋市民活動中心(台北橋下橋孔；新北市三重區重新路 1 段 1-1 號對面)舉辦鄰地協調會，協調會當日所有權人僅有 4 位鄰地所有權人列席，並截止至民國 111 年 2 月 10 日止，均未能再收到或徵求到鄰地所有權人回覆之「事業計畫同意書」，相關統計詳下表一，統計結果無法達成各區法定之事業計畫同意比率，**據此，本案將依 110 年 11 月 23 日新北府城更字第 1104663498 號函更新單元範圍諮詢會議紀錄辦理續行都市更新程序。**

表 1 鄰地協調 ABC 區各別同意比率結果

區塊	A 區			B 區		C 區		
	地號	907	908	911	899		892	893
門牌	63 之 1 號	63 之 2 號	63 之 3 號	96 號	98 號	92 之 1 號	92 號	94 號
1F			V					
2F	V	V	V					
3F	V	V	V	V				
4F		V	V	V	V			
5F	V	V	V					

註 1:V 代表有取得或徵求到事業計畫同意書。

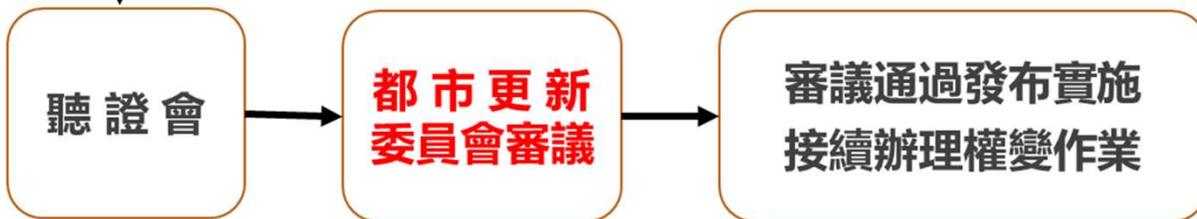
註 2:A 區同意比例土地人數 76.92%，土地面積 80.12%；建物人數 76.92%，建物面積 78.其規定為面積與人數均達 8 成以上，故未達成。





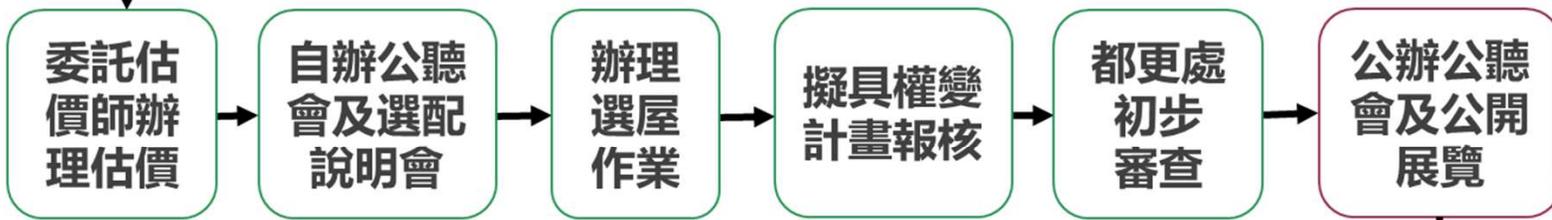
都更流程

事業計畫階段



異動範圍只是
往回一個程序

權利變換階段

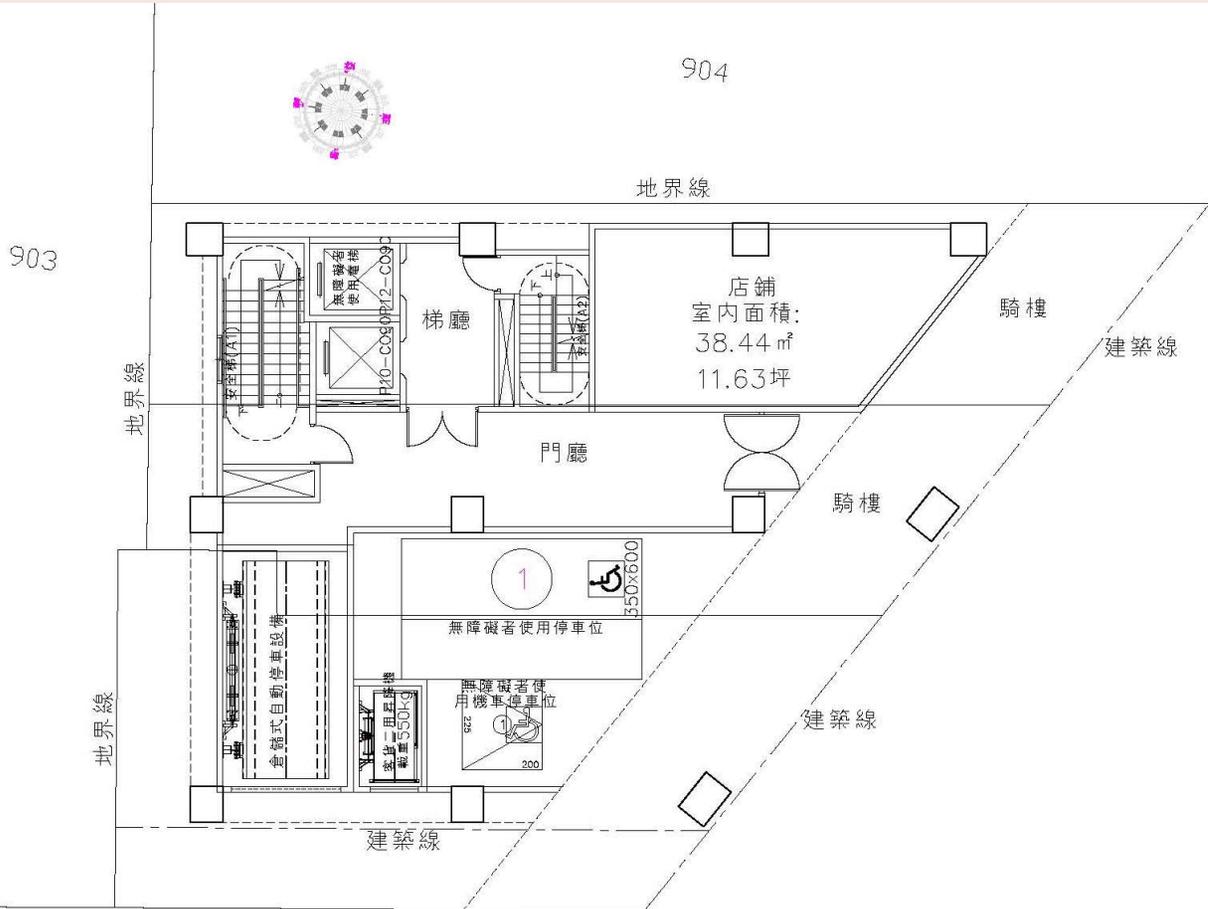


已進行

未進行



A區自行重建方案



一樓平面圖

福德南段 907、908、911 地號等 3 筆土地危老開發說明：

- 一.基地面積：122.26+101.62+124.36=348.27 m²(105.35 坪)
- 二.騎樓地面積：79.72 m² 其他面積：268.55 m²
- 三.法定容積率：440% 建蔽率：70%
- 四.基準容積：348.27*4.4=1532.38 m²(463.54 坪)
- 五.危老獎勵：

1.法規：

- (1).要 100%同意。
- (2).危老不用日照陰影檢討。

2.獎勵：

- (1).建築物耐震能力未達標準 6.0%
- (2).退縮開放空間，卒基地較小無法退縮
- (3).耐震設計，提高耐震性能(第三級)，成本很高 2.0%
- (4).時程與規模獎勵(111/5/12 前申請) 6.5%
- (5).合計=14.5%

六.可建總容積：

$$1532.38+1532.38*14.5\%=1754.57 \text{ m}^2(530.76 \text{ 坪})$$

七.可登記面積(不含車位面積)：

總登記面積約：796 坪(土地一坪約可蓋 7.56 坪)，興建樓層數約 10 樓

八.優勢：

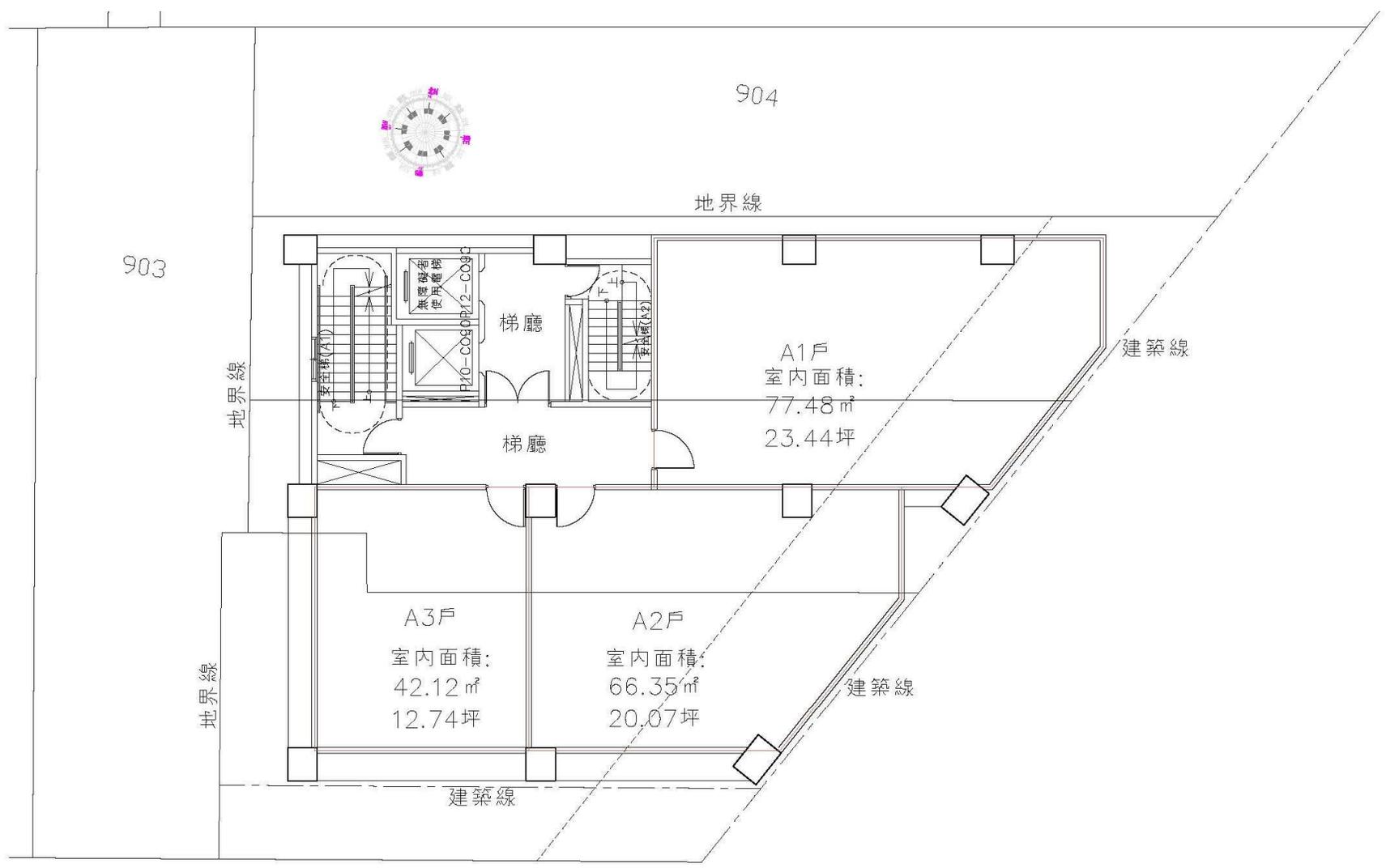
- (1).無

九.劣勢：

- (1).與都市更新比較，獎勵值低。
- (2).經驗值：與一般較大基地營建成本高約 30%左右。
- (3).一樓扣除汽機車升降機，無障礙機車及汽車停車位，一樓可利用面積所剩不多。
- (4).汽車停車位採倉儲式，需增加地下開挖深度，增加營建成本且倉儲設備成本又比較高。
- (5).可建面積少，空地也少，無法朔造高品質生活環境，且日後管理維護費用高。
- (6).依銷售經驗，基地小及設計規劃彈性小，其房屋銷售單價較低，地主之利益較少。



A區自行重建方案

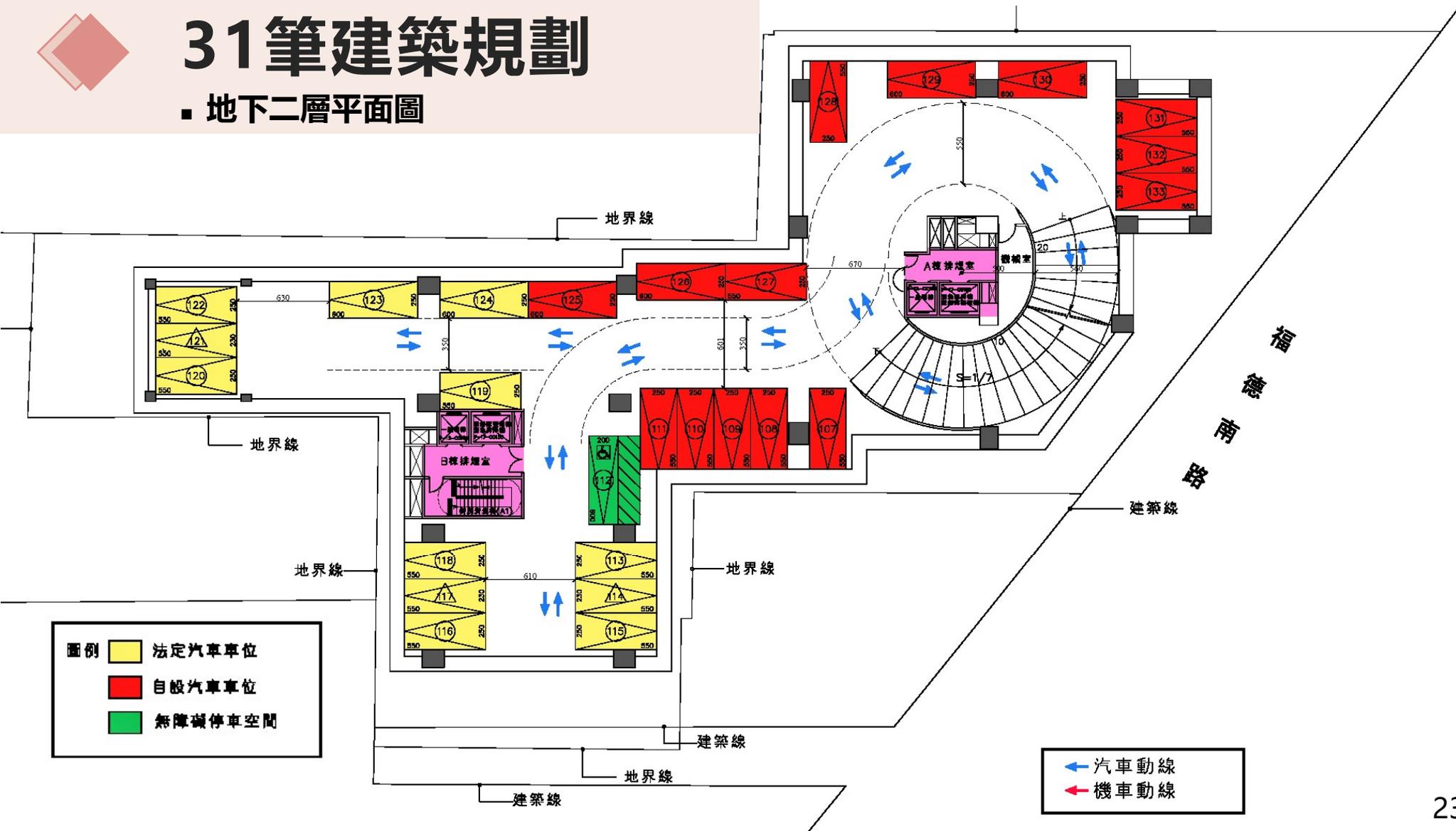


二至十樓平面圖



31筆建築規劃

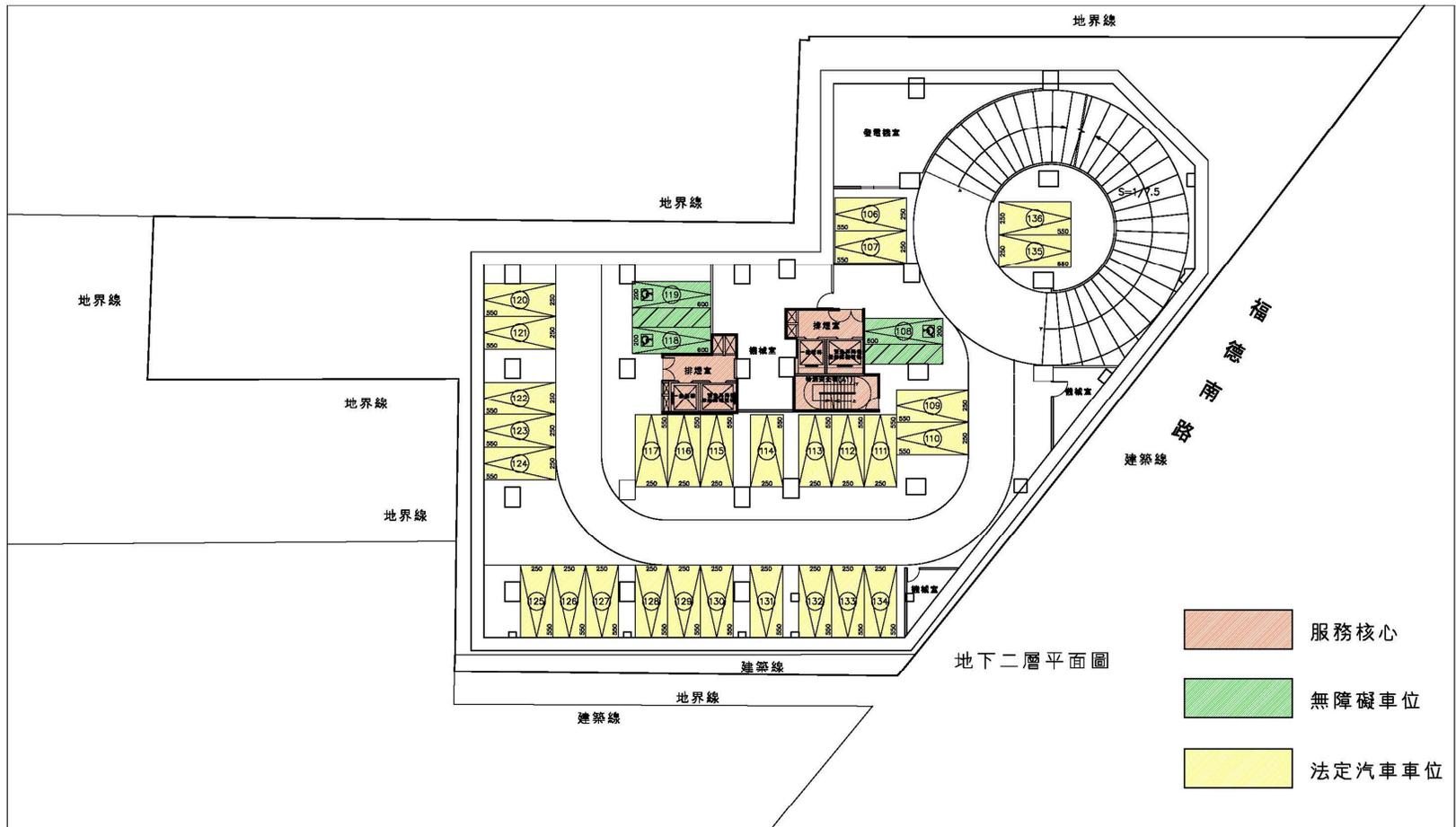
■ 地下二層平面圖



- 圖例
- 法定汽車車位
 - 自設汽車車位
 - 無障礙停車空間

- 汽車動線
- 機車動線

31筆+A區一起共創效益的地下層



簡敬

報請

完指

畢教

