

# 擬訂新北市三重區福德南段882地號等35筆(原31筆)土地都市更新事業計畫案

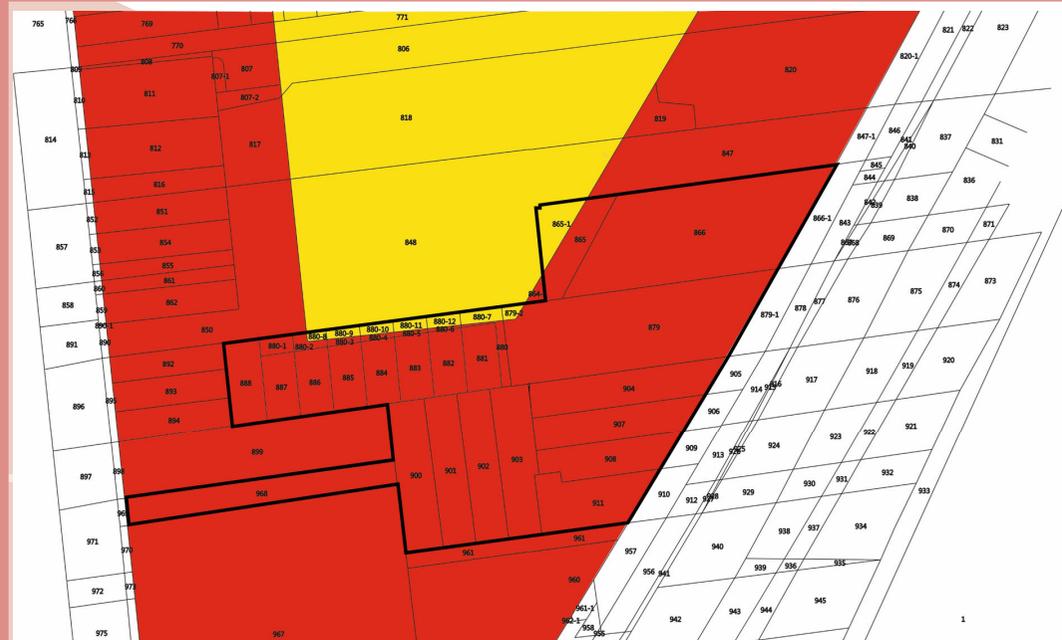
## 地主說明會

113年1月26日

### 簡報大綱

- 1 本案辦理進度說明
- 2 事業計畫修正內容說明
- 3 後續都市更新作業與時程說明

- 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907、908、911地號)與會表達希望納進更新單元內

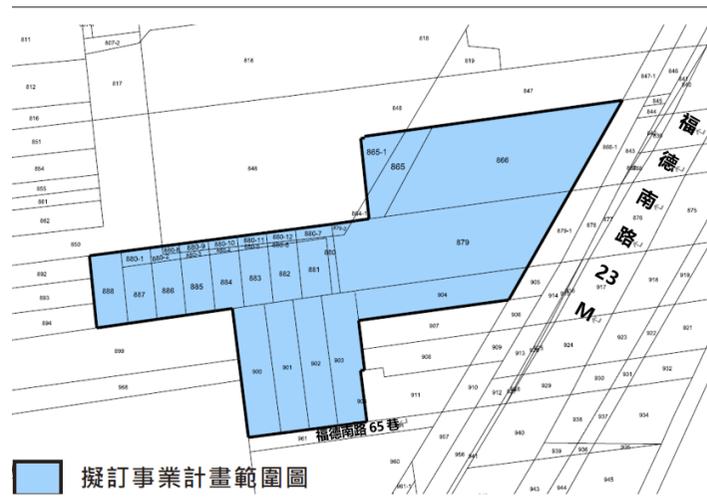
公辦公調會議後 於112/6/10召開31筆土地+A區地主說明會 實施者努力整合A區

擴大範圍再次召開BC區鄰地協調會 確認不參與本案更新，以保障鄰地權益 A區+國產署共35筆>修正事業計畫內容

更新處已於112/12/13發補正函 並於112/12/22補正掛件，待都更處續行專案小組會議確認範圍！

# 範圍異動情形與執行方向

事業計畫報核:31筆



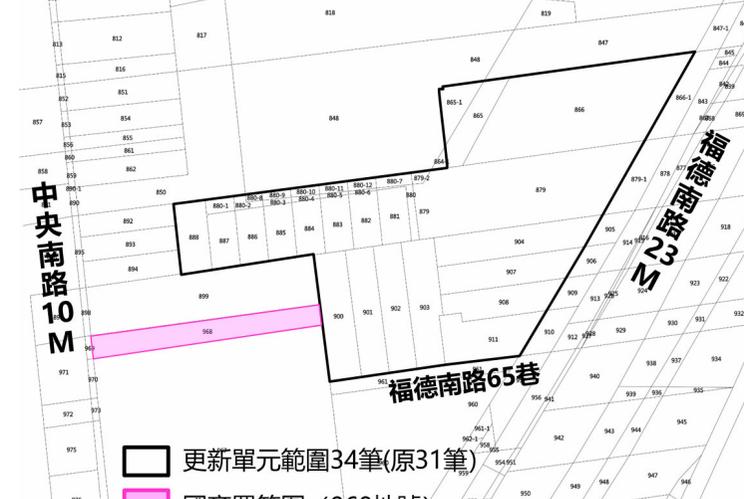
概要26筆+鄰地5筆

公道伯決議:34筆



納入A區907、908、911地號

A區+國產署:35筆



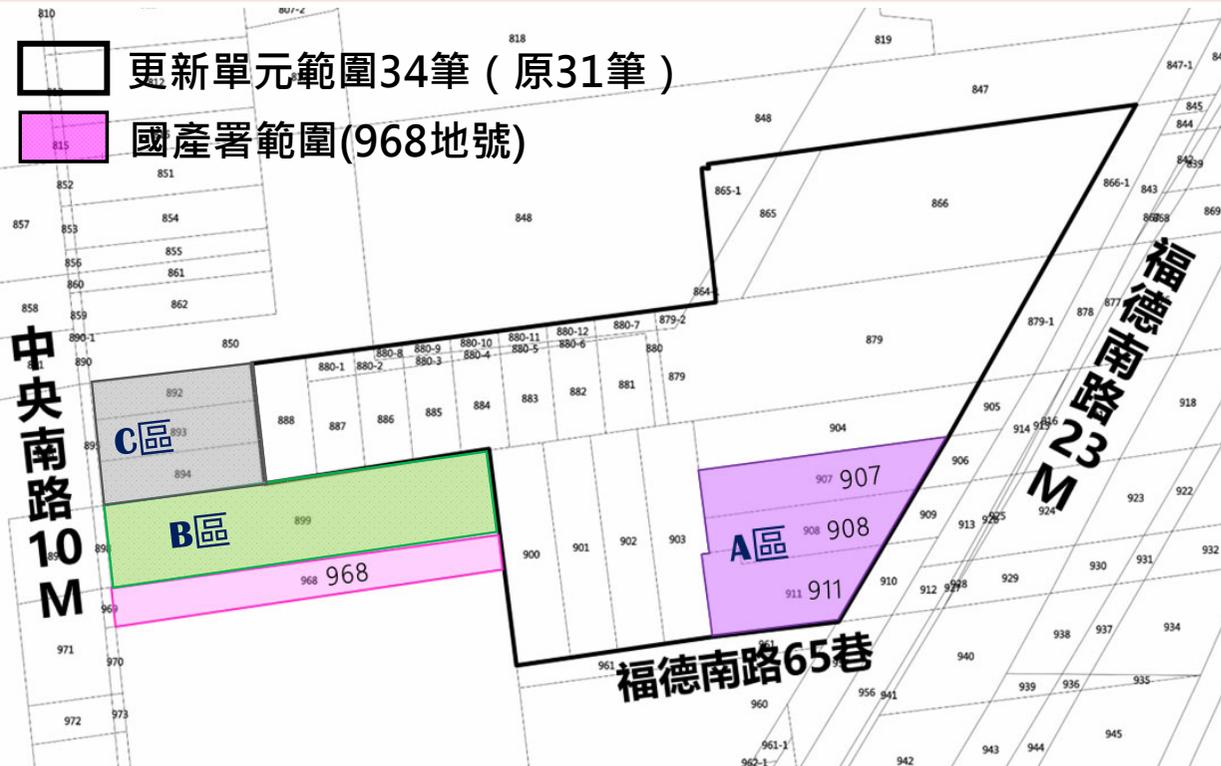
納入A區+968地號

- 112/4/28 > 公道伯決議34筆土地且會議結論續審專案小組
- 112/8/10 > A區達同意比率門檻請求依公道伯決議續行專案小組程序及申請展延
- 112/8/16 > 更新處回函依規定公展後調整範圍應重行公展並同意112/11/13補掛件

→確為重行公展程序，更新範圍將擴大為35筆（如圖示），並已於112/11/13前重新檢附全區事業計畫同意書與擴大更新單元範圍之事業計畫書圖內容續行程序。

→為符合都更相關規定，已於112/10/13召開最後一次鄰地協調會(892~894、899地號)並函詢國產署參與更新意願!

# 擴大範圍35筆-納入國產署合理性-1



## 鄰房(899地號)表態

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)為避免資源浪費人立場，在此向貴處申示表態。

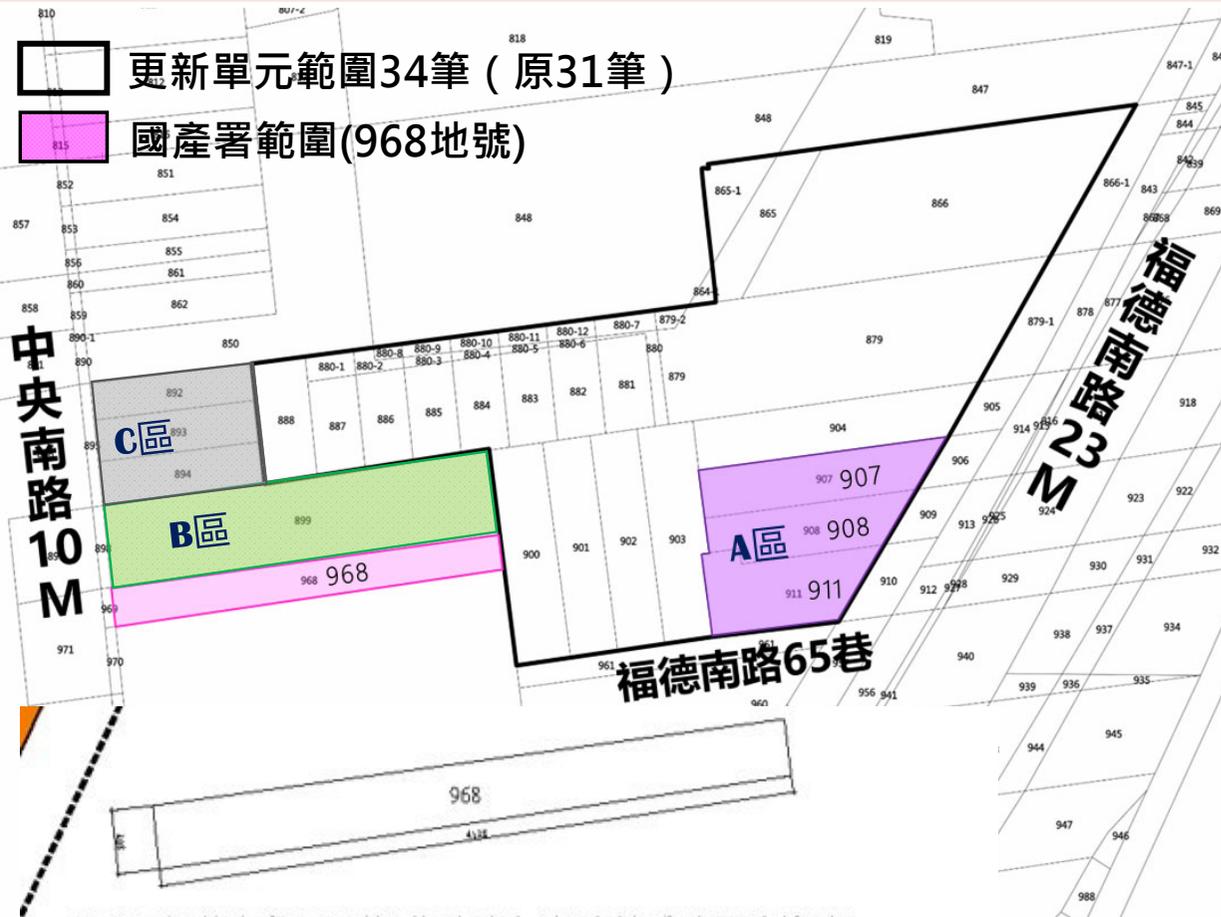
極力不參與  
不同意參與

## 納入緣由與合理性

- **環境現況**: 968地號現況部分雜草叢生、環境雜亂，經里長與範圍內地主**反應需改善環境衛生，並請實施者是否有納入範圍之可行性。**
- **鄰地無法價購國有地**: 鄰地**B區已表態不納入都更，未來BC區以其他方式改建，恐無法價購國有土地!**
- **公益性規劃**: 納入國產署968地號後，本案將規劃留設人行通路，友善規劃人行動線通往中央南路，距捷運站台北橋更為便利。



# 擴大範圍35筆-納入國產署合理性-2



三重區福德南段968等1筆地號土地(未造成畸零地檢討)  
檢討:本基地為商業區最小臨接10米中央南路寬度為4.08M>4M  
基地深度為41.28M>15M,符合最小可建築基地,  
故本案無涉畸零地及無涉及法定空地重複使用,

### 納入緣由與合理性

- 鄰地**B區**與**C區**土地面積共計**575.19m<sup>2</sup>**, 進行危老重建時:
  - 免檢討建築基地寬度及深度規定, 且**國有地**依建築師檢討**非為畸零地!**
  - 危老重建**未規定公有土地應一律參與危老重建!**
  - BC區未來循危老重建時, 恐因國有地協參之作業流程時間(1年半, 不含鄰地自行整合時間), **增加重建時程。**

綜整分析, 未來鄰地以危老方式重建時, 恐致**國產署986地號無法自行重建, 對於活化再利用及維護管理將有困難,** 而本案為都更案, 應朝向促使友善、共好、改善整體區域環境。

# 112/11/13擴大範圍 事計報告書掛件

及福建建設股份有限公司 函

聯絡人：陳冠宇  
聯絡電話：02-8287-5252  
聯絡地址：241 新北市三重區集賢路 16 號

受文者：新北市都市更新處

速別：普通件

發文日期：中華民國 112 年 11 月 13 日

發文字號：福德 1121113001 號函

附件：「擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 35 筆（原 31 筆）土地都市更新事業計畫案」計畫書及附件冊各乙份

主旨：檢送申請「新北市三重區福德南段 882 地號等 35 筆（原 31 筆）土地都市更新事業計畫案（以下簡稱本案）」計畫書冊，以續行都市更新程序，請查照。

說明：

- 一、復貴處 112 年 8 月 16 日新北更事字第 1124619064 號函。
- 二、本案已依 112 年 4 月 28 日協商諮詢會議結論取得鄰地同意，並於前述函文申請本案更新單元範圍擴大為 34 筆土地，且辦理第一次展延 90 天續審同意在案。修正過程中，尚有未加入之鄰地部分，為維護鄰地主權益，特再次辦理鄰地協調會議後，依該會議結果擴大為 35 筆土地。綜上，本案擴大範圍後連動影響包括建築量體規劃、更新後產品規劃、財務計畫...等內容變更，故檢附擴大範圍後之都市更新事業計畫與其他相關證明文件，請貴處續行辦理第二次公開展覽程序，俾利後續都市更新工作之推動！

正本：新北市都市更新處

實施者 及福建建設股份有限公司

112462 3214  
新北市政府  
簽核收文日期  
112.11.13  
1642



# 112/12/12擴大範圍事計報告書補正 112/12/22補正後掛件續審

新北市政府都市更新處 函

地址：220679 新北市板橋區漢生東路 266 號 1 樓  
承辦人：賴恒智  
電話：(02)29506206 分機 319  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：AM7239@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國 112 年 12 月 12 日

發文字號：新北更事字第 1124624521 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司檢送「擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 35 筆（原 31 筆）土地都市更新事業計畫案」第二次公開展覽版計畫書一案，請於文到翌日起 30 日內補正後報府續辦，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司 112 年 11 月 13 日福德 1121113001 號函。
- 二、經查計畫書及相關書件內容尚須修正，本案意見臚列如下：
  - (一)有關計畫書第 5 章節所有權人產權清冊與貴公司檢附之謄本內容不一致，請通盤檢視及修正，並備註產權異動情形。
  - (二)楊憶芬所有權人同意書涉及 2061 建號尚未同意，請釐清修正。
  - (三)本案依「新北市都市更新單元劃定基準」第 9 點規定檢討附表一第 8 項環境評估指標，惟採用該指標者，應於都市更新事業計畫檢附土壤改良或防治土壤液化工法說明及必要之相關簽證文件，請補充。
  - (四)請於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。

及福建建設股份有限公司 函

聯絡人：陳冠宇  
聯絡電話：02-8287-5252  
聯絡地址：241 新北市三重區集賢路 16 號

受文者：新北市都市更新處

速別：普通件

發文日期：中華民國 112 年 12 月 22 日

發文字號：福德 1121224001 號函

附件：「擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 35 筆（原 31 筆）土地都市更新事業計畫案」計畫書及楊憶芬所有權人同意書正本乙份  
附圖乙份

主旨：檢送「新北市三重區福德南段 882 地號等 35 筆（原 31 筆）土地都市更新事業計畫案（以下簡稱本案）」計畫書，請 惠予核定，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說明：

- 一、復貴府 112 年 12 月 12 日新北更事字第 1124624521 號函辦理。
- 二、本案已依前項公文所列事項逐一查核辦理，並檢具都市更新事業計畫書與其他相關證明文件，詳附件，請 惠予審查。

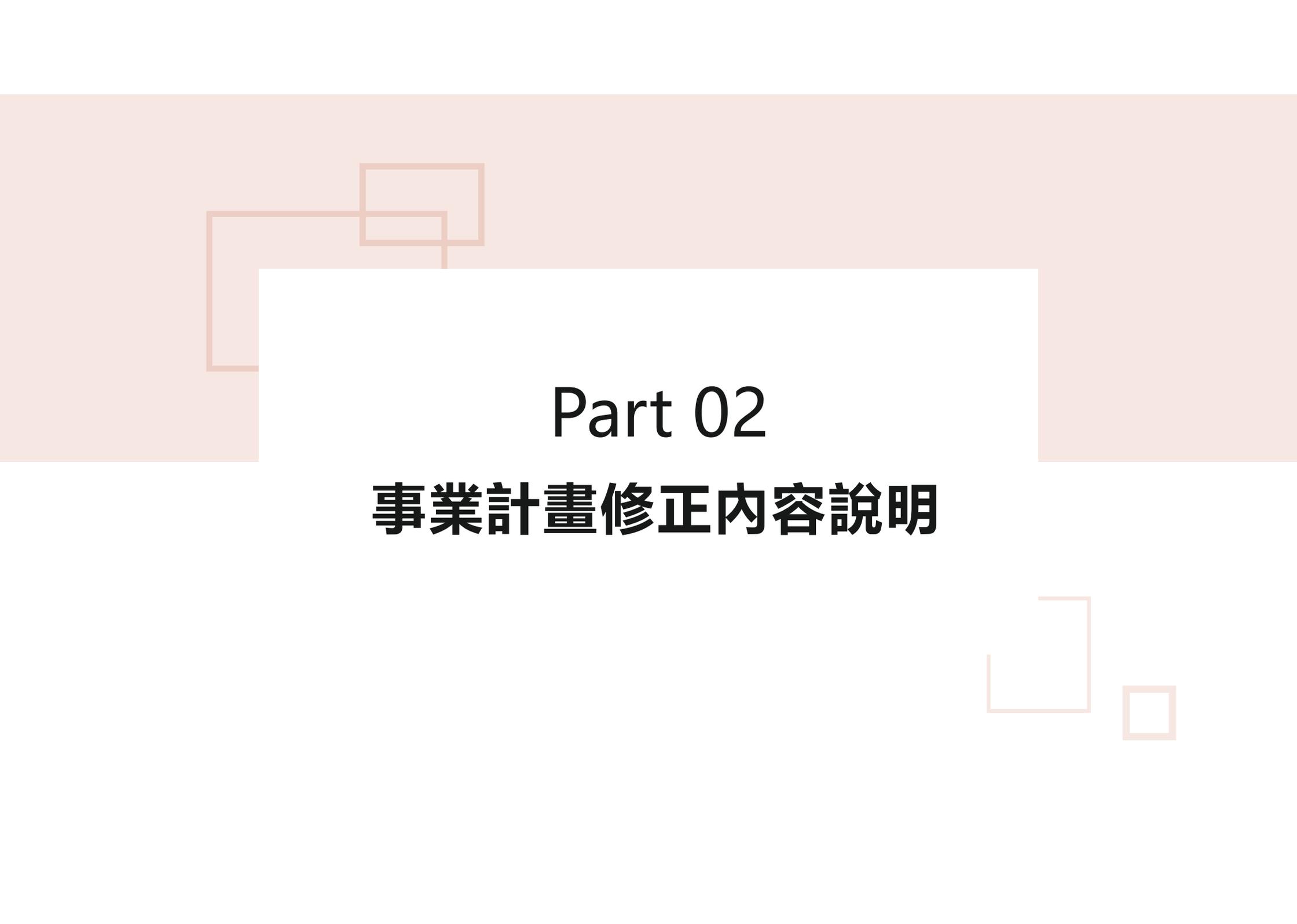
正本：新北市都市更新處

實施者 及福建建設股份有限公司



112462 3214  
新北市政府  
簽核收文日期  
112.12.22  
13

擴大範圍申請續行都更程序

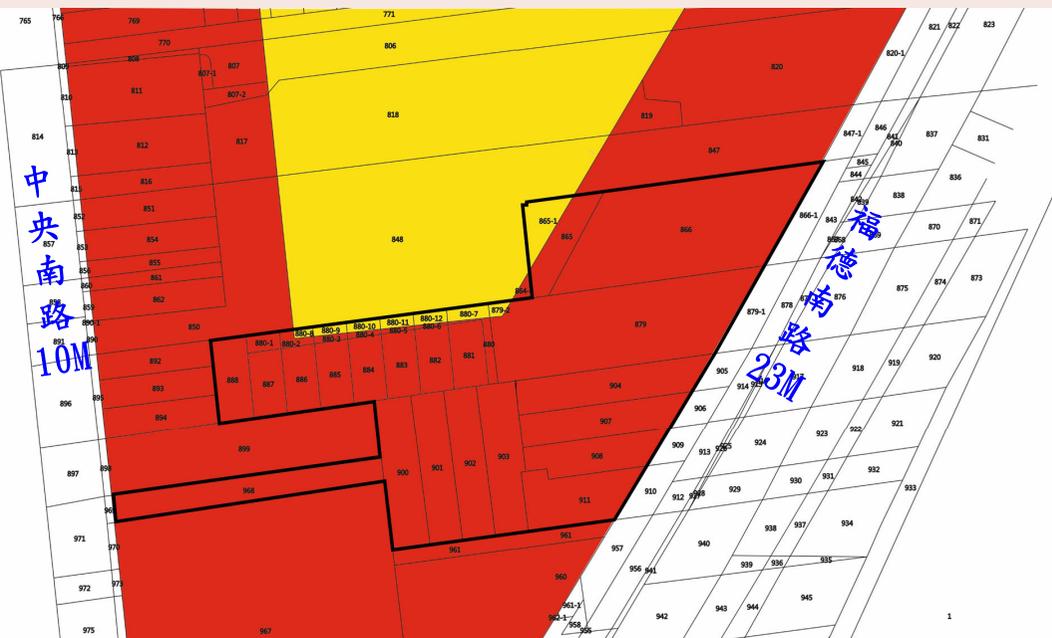


## Part 02

# 事業計畫修正內容說明

# 範圍異動-31筆v.s35筆

□ 基地與同意比率



更新單元範圍	土地面積	建物面積	權屬
31筆	2,179.27 m <sup>2</sup> (=659.23坪)	6,630.26 m <sup>2</sup> (=2005.65坪)	私有100%
35筆	2,687.14 m <sup>2</sup> (=812.86坪)	7,645.26 m <sup>2</sup> (=2312.69坪)	私有94.06% 公有5.94%
土地使用分區	住宅區(300%、50%)及商業區(440%、70%) 平均容積及建蔽率434.84%、69.26%		

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2,687.14	82	7,645.26	77
公有 (a)	159.63	1	0.00	0
其他私有 (b=A-a)	2,527.51	81	7,645.26	77
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總和 (B = b-c)	2,527.51	81	7,645.26	77
同意數 (C)	2,022.78	66	6,463.39	66
<b>同意比率 (%) (C/B)</b>	<b>80.03%</b>	<b>81.48%</b>	<b>84.54%</b>	<b>85.71%</b>
法定同意比率 (%)	>80%	>80%	>80%	>80%

# 申請都更獎勵項目及額度

- 法令依據：都市更新建築容積獎勵辦法（108年5月15日發佈實施）  
 新北市都市更新容積獎勵辦法（108年10月2日發佈實施）申請都市更新容積獎勵

申請容積獎勵項目		原31筆	擴大範圍35筆
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	8%	7.51%
	#10 銀級綠建築	6%	6%
	#11 銀級智慧建築	6%	6%
	#13 耐震設計獎勵(耐震標章)	10%	10%
	#14 時程獎勵	7%	7%
	中央都市更新容積獎勵小計	37.00%	36.51%
地方	#5 建築基地退縮	10%	12%
	#6 屋齡達30年以上，且為4~5層樓合法建物	3.05%	2.99%
	新北市都市更新容積獎勵小計	13.05%	14.99%
都市更新容積獎勵合計(上限以50%計列)		50.00%	50.00%

註1：總允建容積未達基準容積1.8倍，故免經都設審查。

註2：未來以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準。



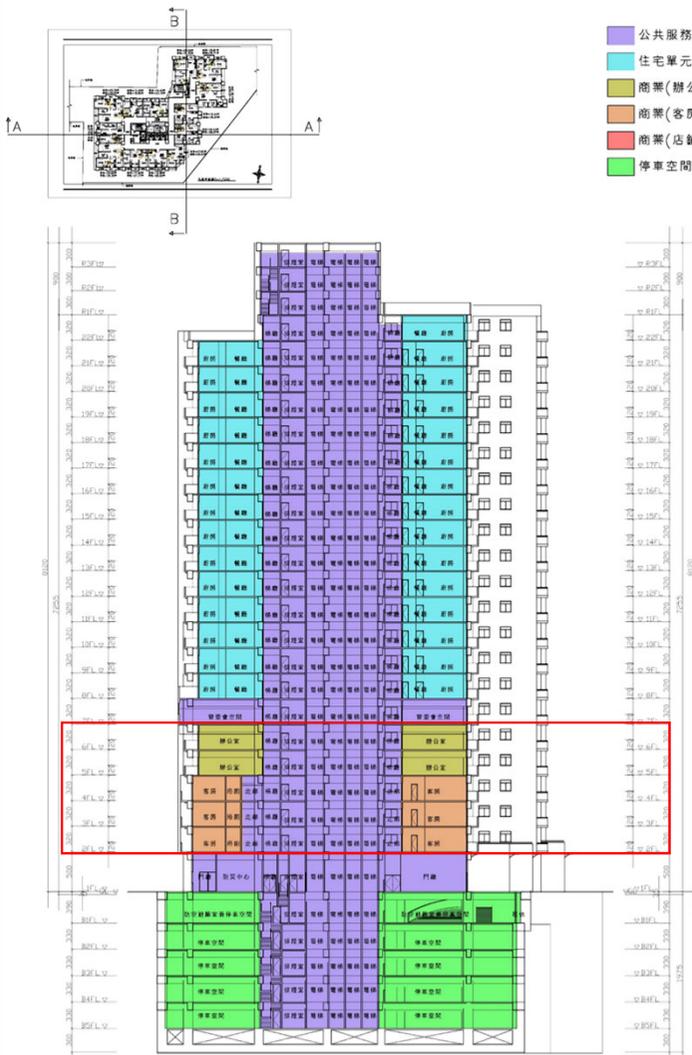
## 選配原則

1. 更新前持有1樓土地所有權人原位次優先選配更新後1樓店舖
2. 全區單元由所有權人依法選配；一戶單元以選配一席汽車停車位為原則  
(備註說明：保障商業空間之車位管理使用權益，按商業比例檢討車位數。)
3. 考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以**不超過更新後應分配權利價值之110%**為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。
4. 更新後應分配價值**未達最小分配單元價值或不願參與分配者**，依相關法令規定領取**現金補償**。其屬更新後應分配價值未達最小分配單元價值者，除現金補償外，亦可選擇以下方式辦理：
  - ① 與其他所有權人**合併應分配權利價值共同申請選配**，並一同出具更新後合併分配協議書。
  - ② 若無合併分配之意願，則視為**超額分配**。得於選配期間結束後，**就剩餘屬實施者選配之部分開放其依自主意願加購選配**，並與實施者協議繳納方式及期限。
5. 如有同一位置有二人以上申請分配者或逾選配期限未申請選配者(應分配權利價值大於最小分配單元價值)，依相關法令規定辦理公開抽籤。
6. 其他未盡事宜，由權利人提出與實施者先行協調為之。



# 建築規劃

## 31筆vs35筆規劃量體差異



### 建築配置計畫

更新單元範圍	原31筆	擴大範圍35筆
結構	鋼骨鋼筋混凝土(SRC)	
量體	地上24層, 地下4層	地上22層, 地下5層
配置	1F: 門廳、管理員室、防災中心、停車空間 2~23層: 辦公室、集合住宅 24層: 集合住宅	1F: 店鋪、門廳、防災中心、車道 2~4F: 旅館 5~6F: 辦公室 7F: 辦公室、管委會空間 8~21F: 集合住宅 22F: 管委會空間
戶數	226戶	218戶
汽車車位	實設133輛	實設 <b>180</b> 輛
機車車位	實設226輛	實設 <b>263</b> 輛
自行車車位	實設34輛	實設34輛



# 財務計畫

## 擴大35筆範圍：構造SRC/地上22層，地下5層

總項目	原31筆/金額(萬元)	35筆/金額(萬元)	備註
工程費用 (A)	132,946	188,684	含建築設計費用、營建費用、空氣污染費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建造執照相關規費、結構外審費
申請獎勵之委辦費用(B)	2,500	2,007	綠建築銀級取得委辦費用、管理維護基金及公共空間管理維護基金
權利變換費用 (C)	12,618	14,849	含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地複丈費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、更新前測量費用、拆遷補償費用、安置費、地籍整理費、審查費用
貸款利息(D)	5,613	7,805	
稅捐(E)	4,513	6,526	印花稅及營業稅
管理費用(F)	37,468	54,545	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用
容積移轉(G)	0	0	
更新事業總成本	195,658	274,416	

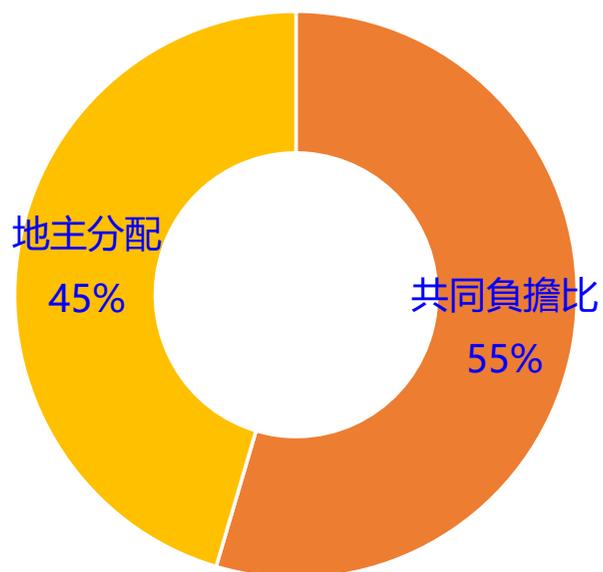
未來以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準。



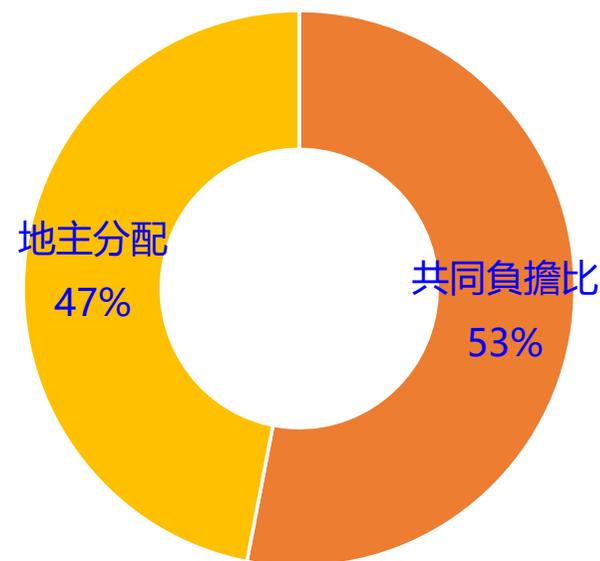
# 效益分析

## 擴大35筆範圍：構造SRC/地上22層，地下5層

### 原31筆



### 擴大35筆



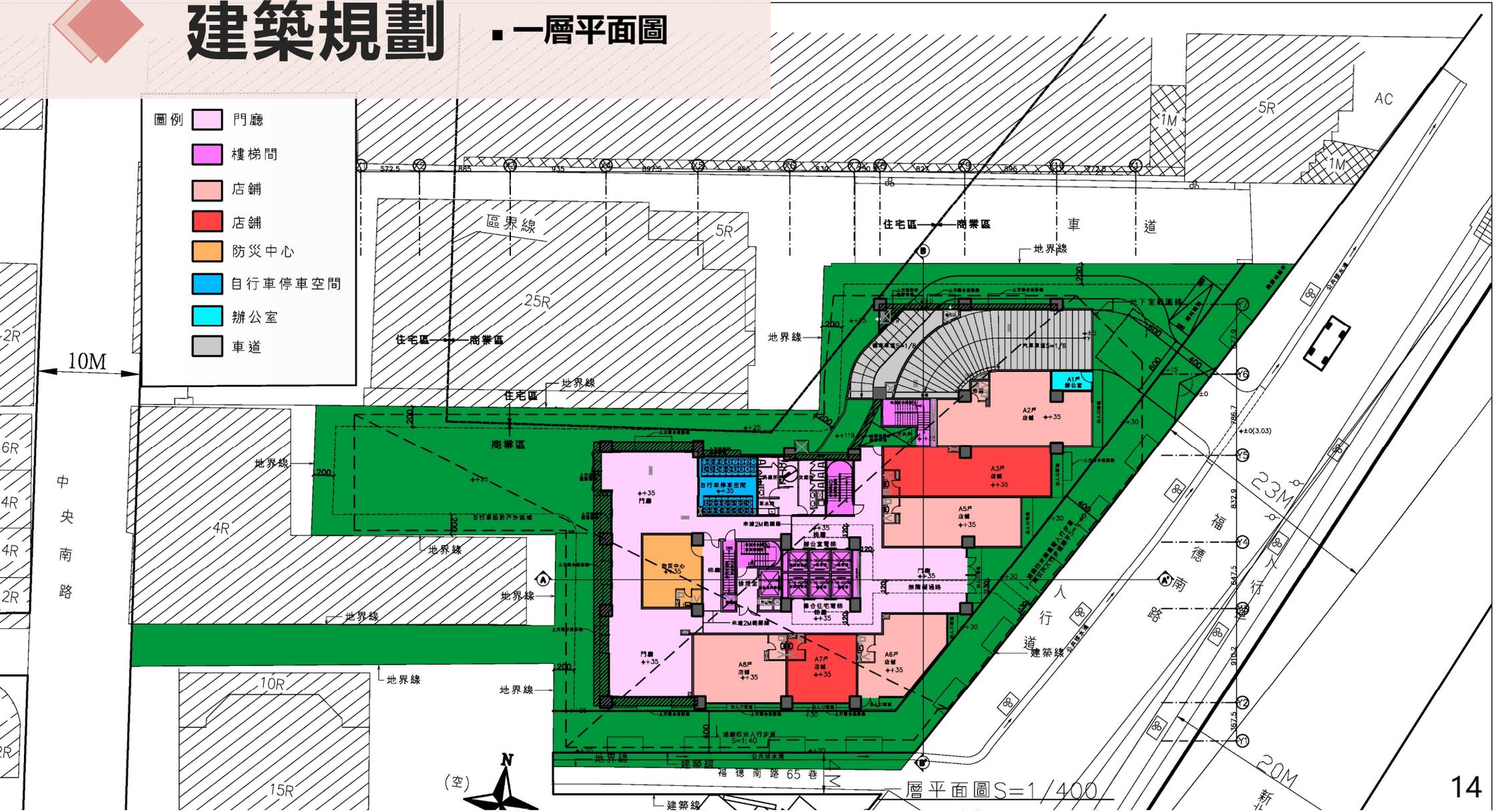
更新單元範圍	31筆	35筆
總銷金額(萬元)	358,450	517,343
總共同負擔(萬元)	195,658	274,416
地主應分配價值(萬元)	162,792	242,927

未來以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準。

# 建築規劃

## 一層平面圖

- 圖例
- 門廳
  - 樓梯間
  - 店鋪
  - 店鋪
  - 防災中心
  - 自行車停車空間
  - 辦公室
  - 車道

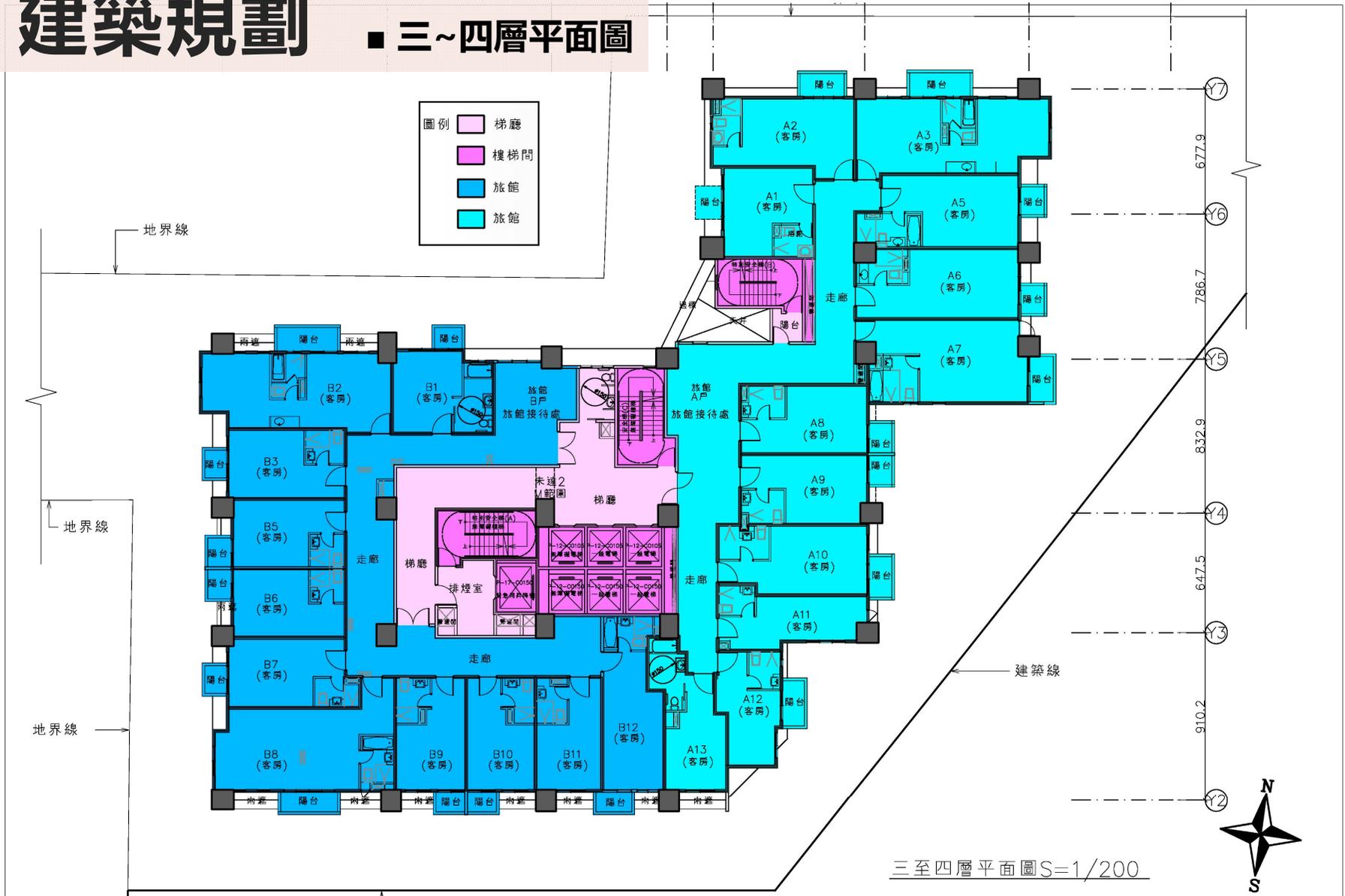






# 建築規劃

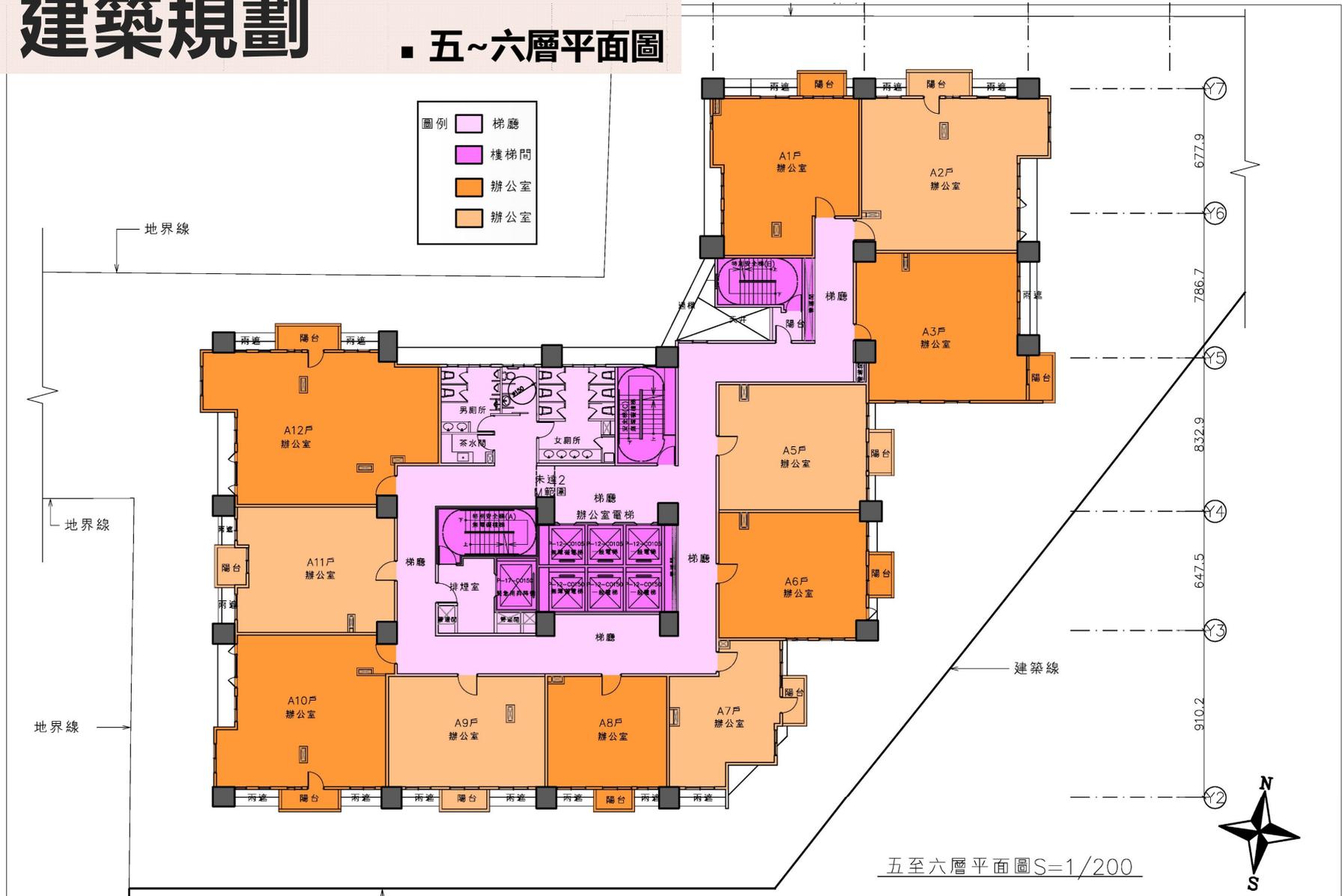
## ■ 三~四層平面圖





# 建築規劃

## ■ 五~六層平面圖

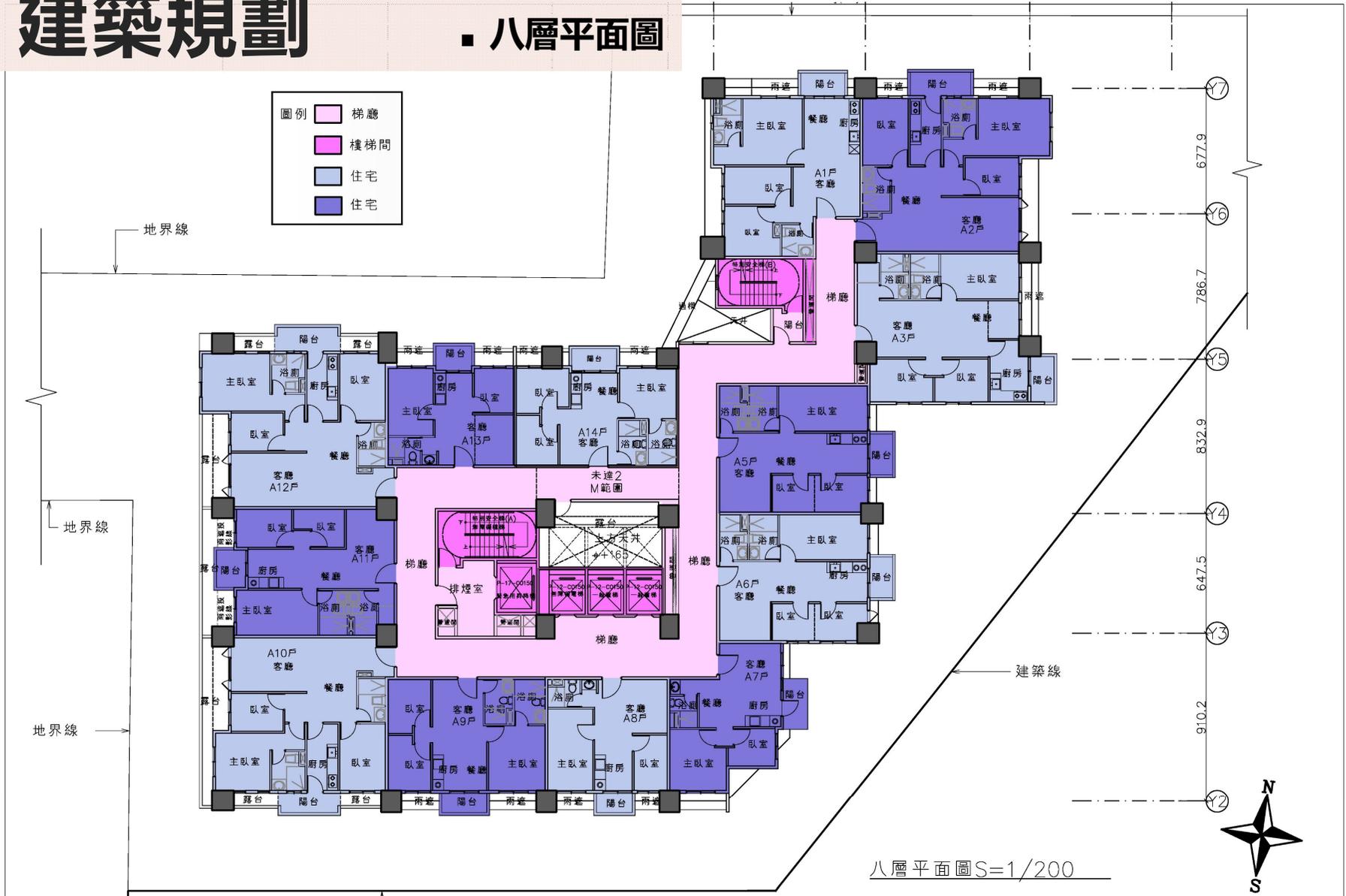






# 建築規劃

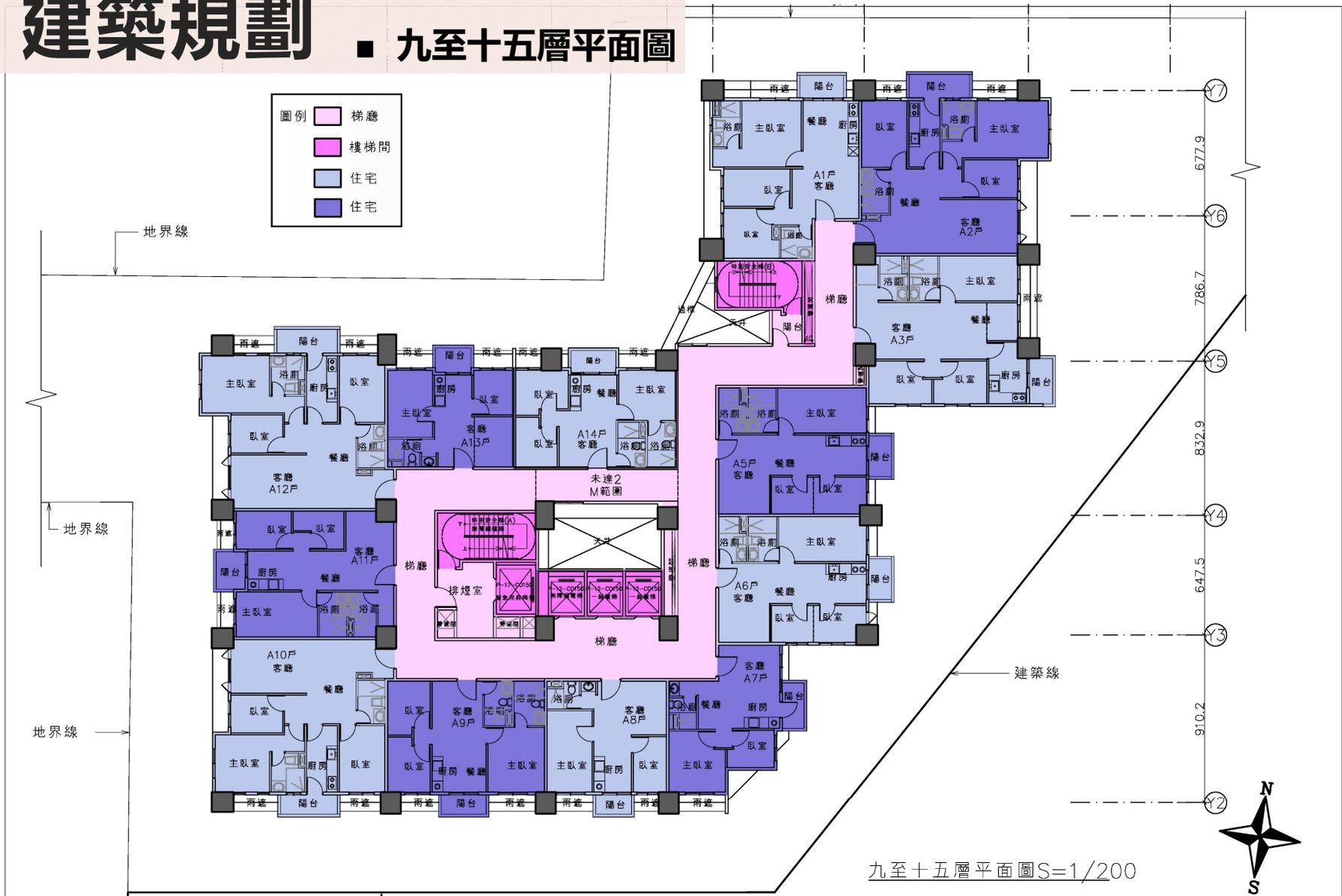
## ■ 八層平面圖





# 建築規劃

## ■ 九至十五層平面圖

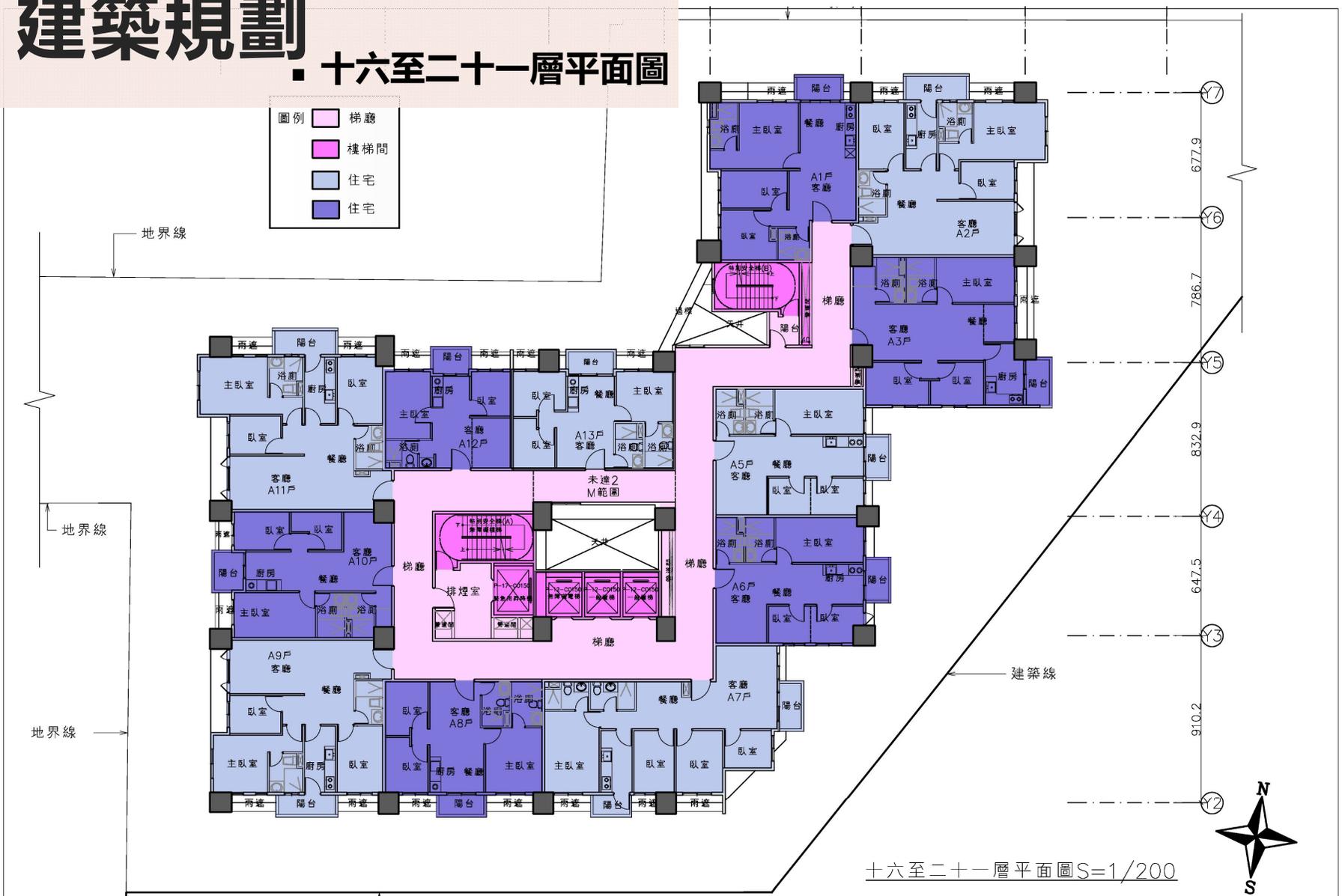




# 建築規劃

## 十六至二十一層平面圖

- 圖例
- 梯廳
  - 樓梯間
  - 住宅
  - 住宅

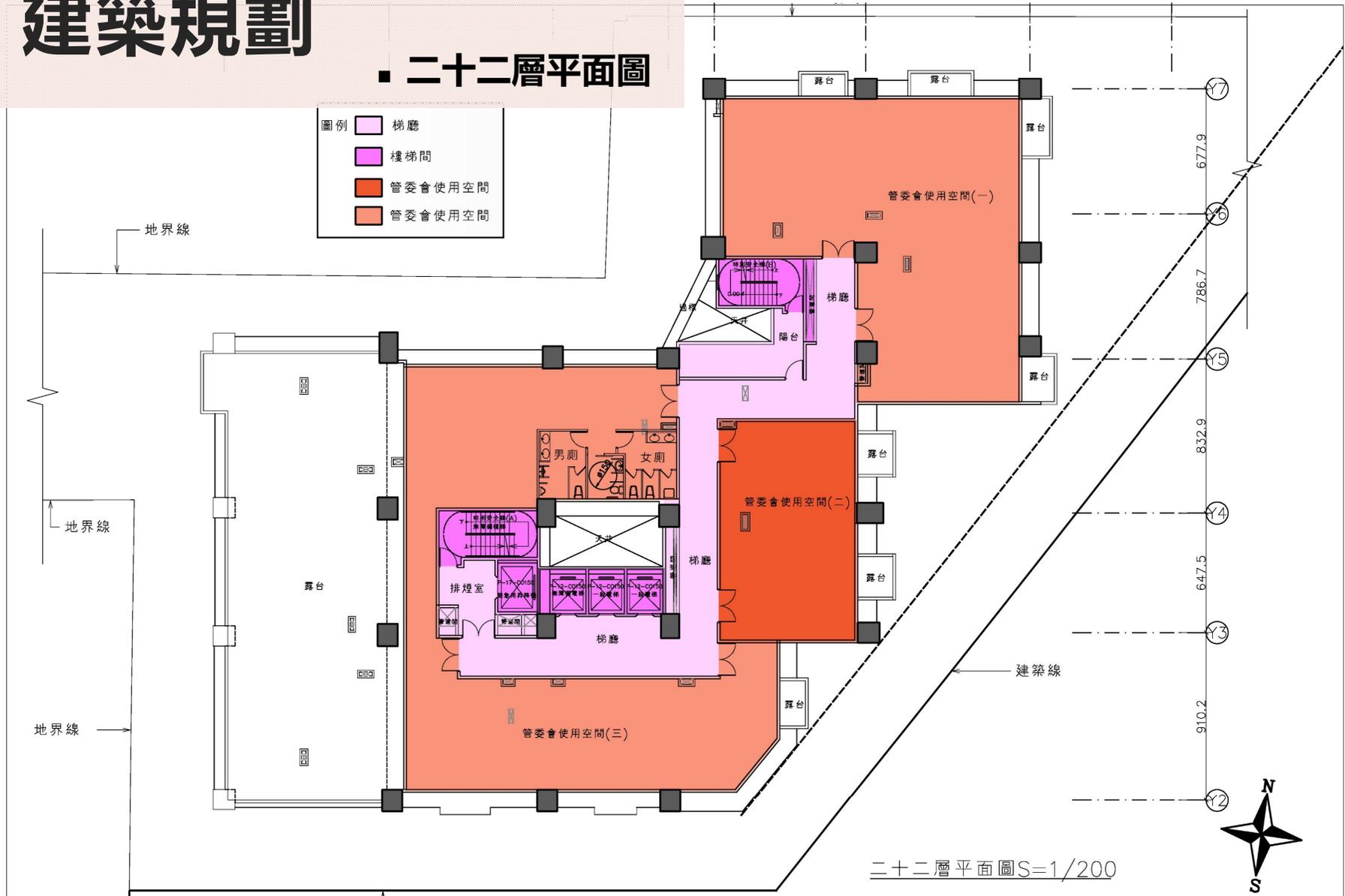


十六至二十一層平面圖S=1/200



# 建築規劃

## 二十二層平面圖

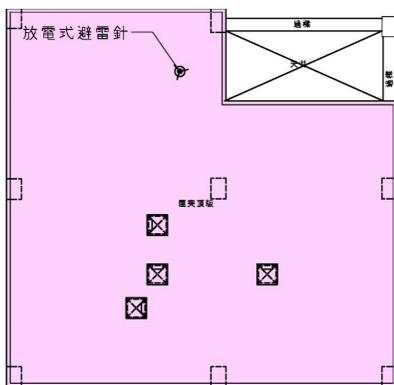




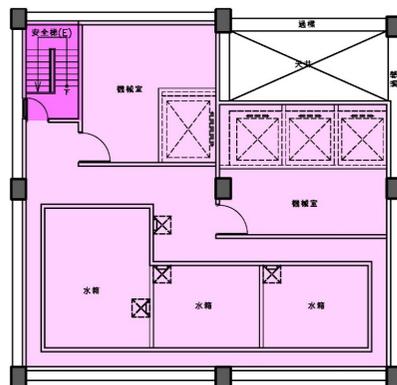


# 建築規劃

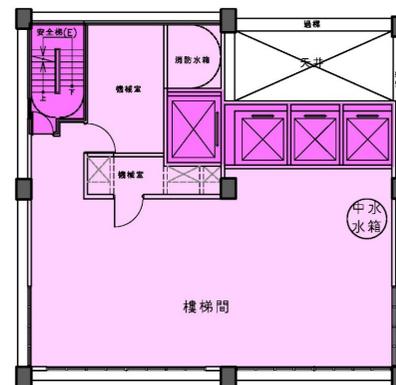
## ■ 屋突2~3層平面圖



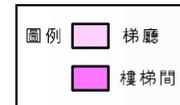
屋突頂層平面圖S=1/200



屋突三層平面圖S=1/200



屋突二層平面圖S=1/200



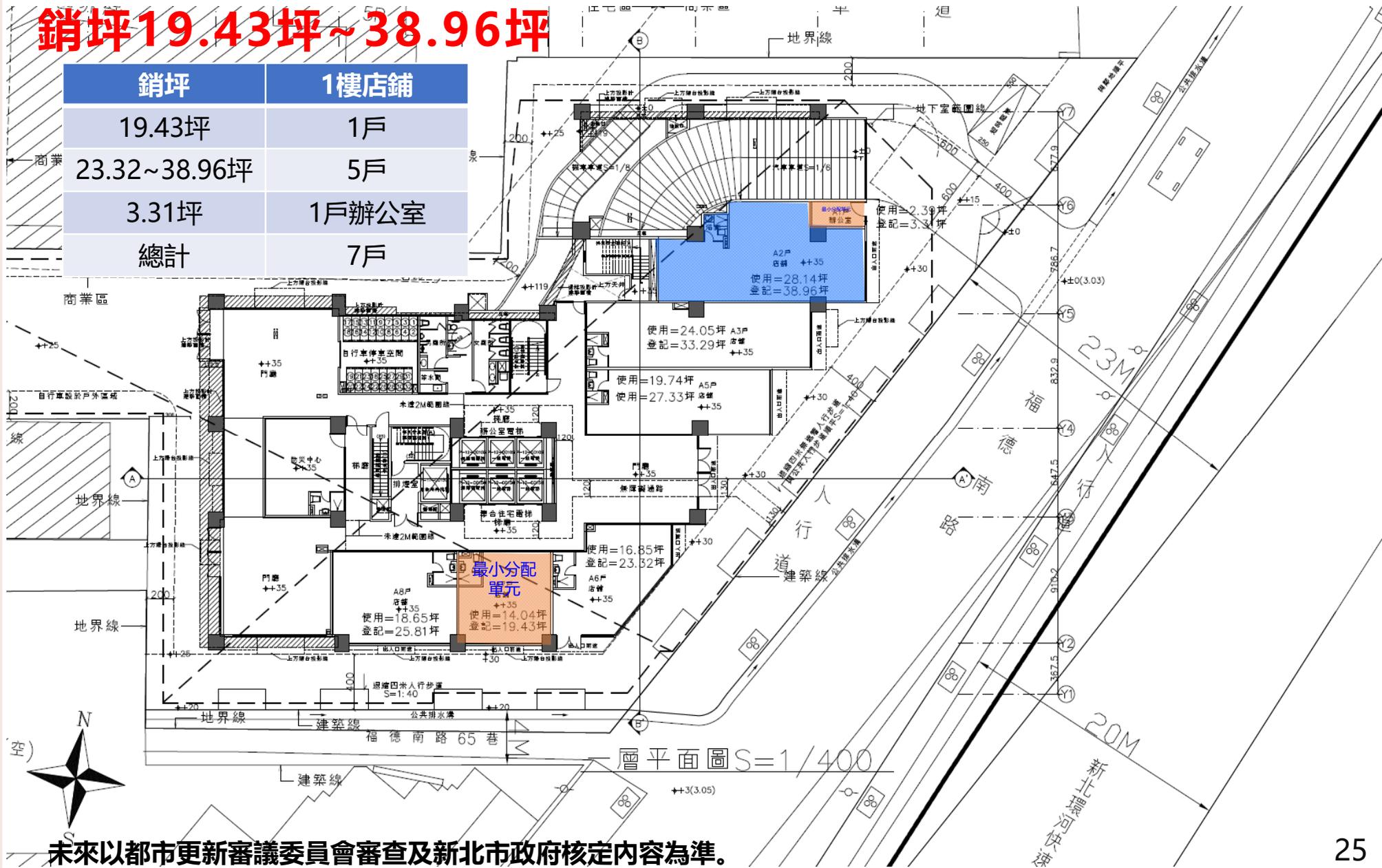


# 預計銷坪規劃

1F

## 銷坪19.43坪~38.96坪

銷坪	1樓店舖
19.43坪	1戶
23.32~38.96坪	5戶
3.31坪	1戶辦公室
總計	7戶



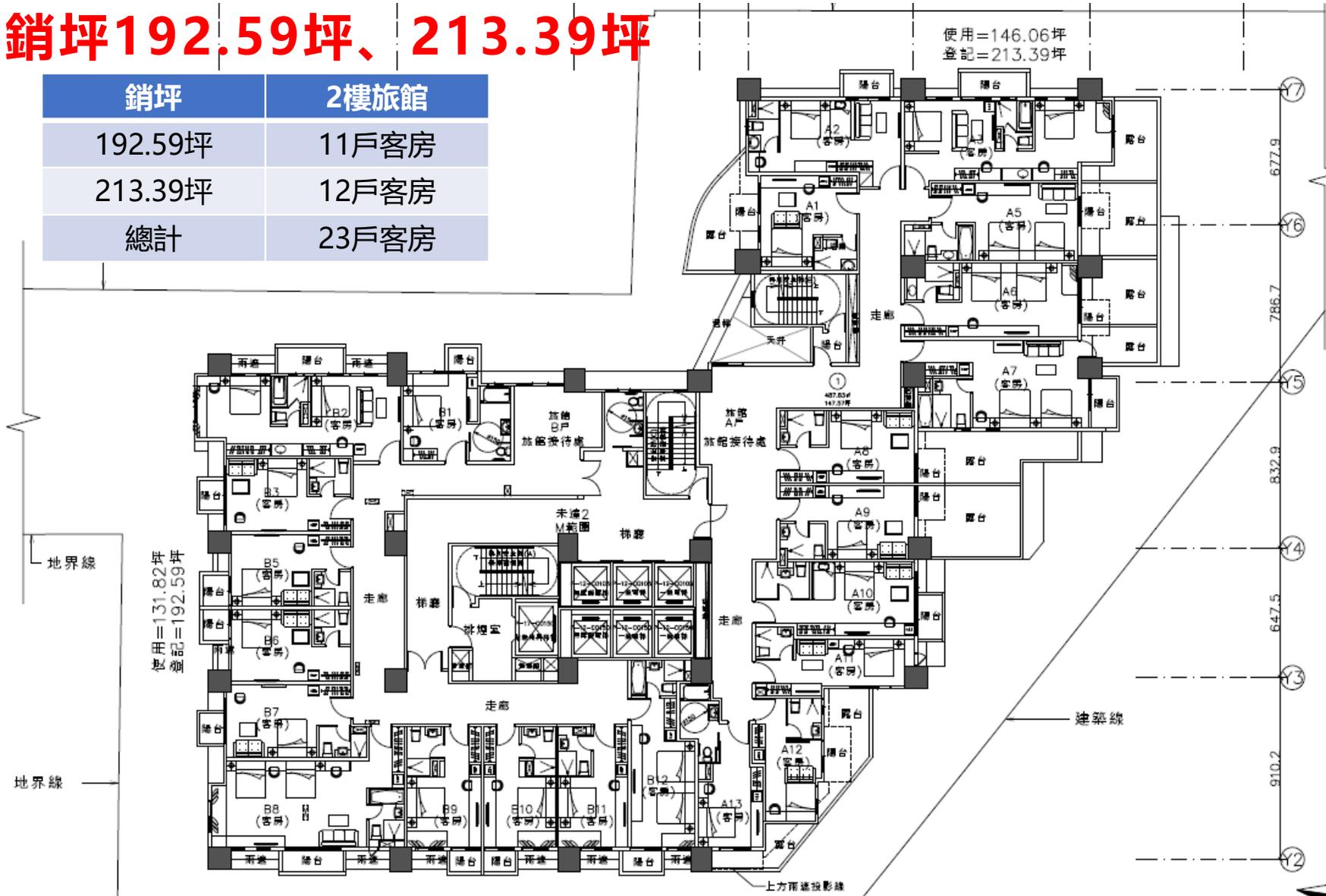


# 預計銷坪規劃

2F

## 銷坪192.59坪、213.39坪

銷坪	2樓旅館
192.59坪	11戶客房
213.39坪	12戶客房
總計	23戶客房



未來以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準。

二層平面圖 S=1/200



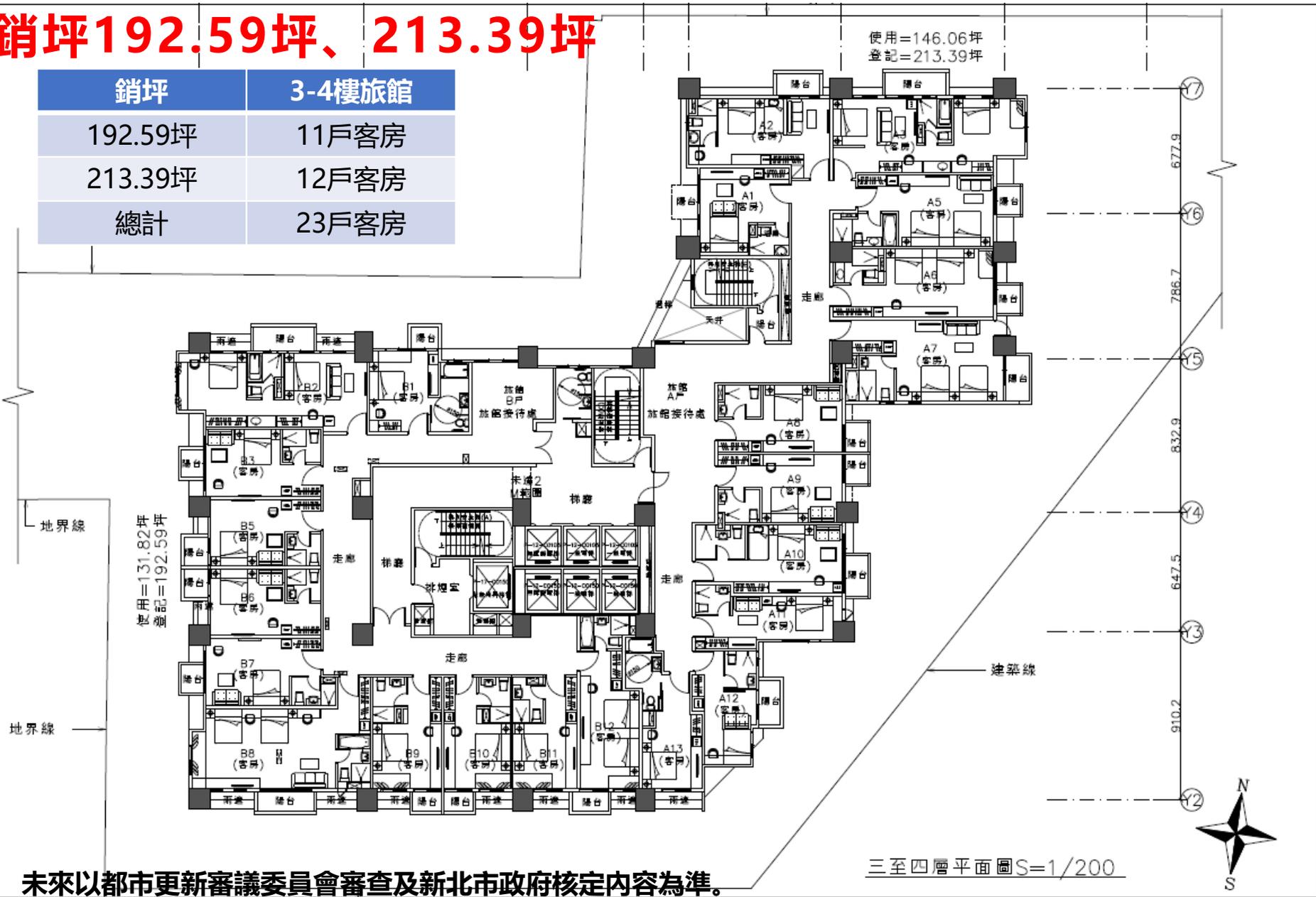


# 預計銷坪規劃

## 3-4F

### 銷坪192.59坪、213.39坪

銷坪	3-4樓旅館
192.59坪	11戶客房
213.39坪	12戶客房
總計	23戶客房



未來以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準。

三至四層平面圖S=1/200

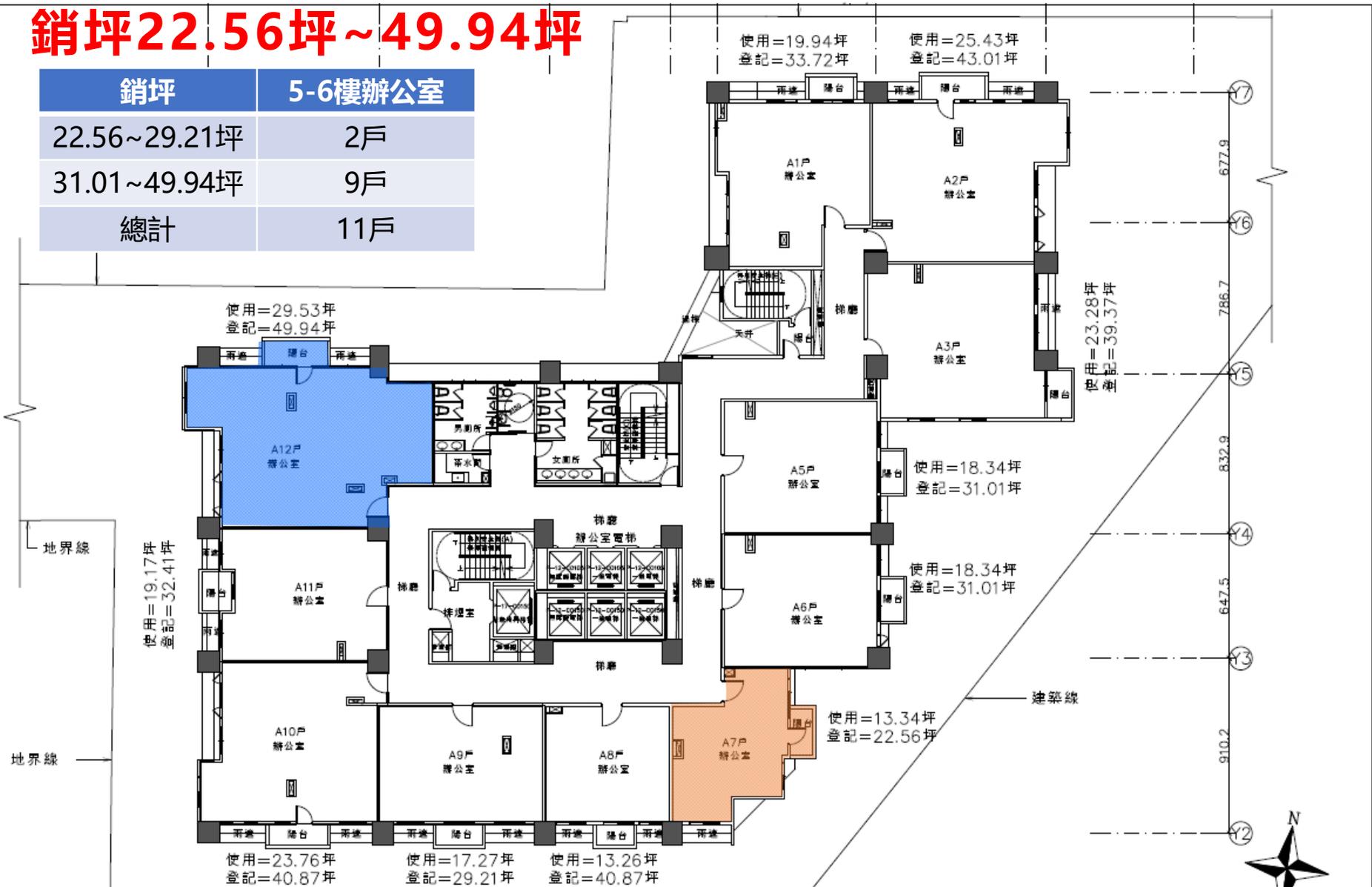


# 預計銷坪規劃

## 銷坪22.56坪~49.94坪

銷坪	5-6樓辦公室
22.56~29.21坪	2戶
31.01~49.94坪	9戶
總計	11戶

### 5-6F



未來以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準。

五至六層平面圖 S=1/200



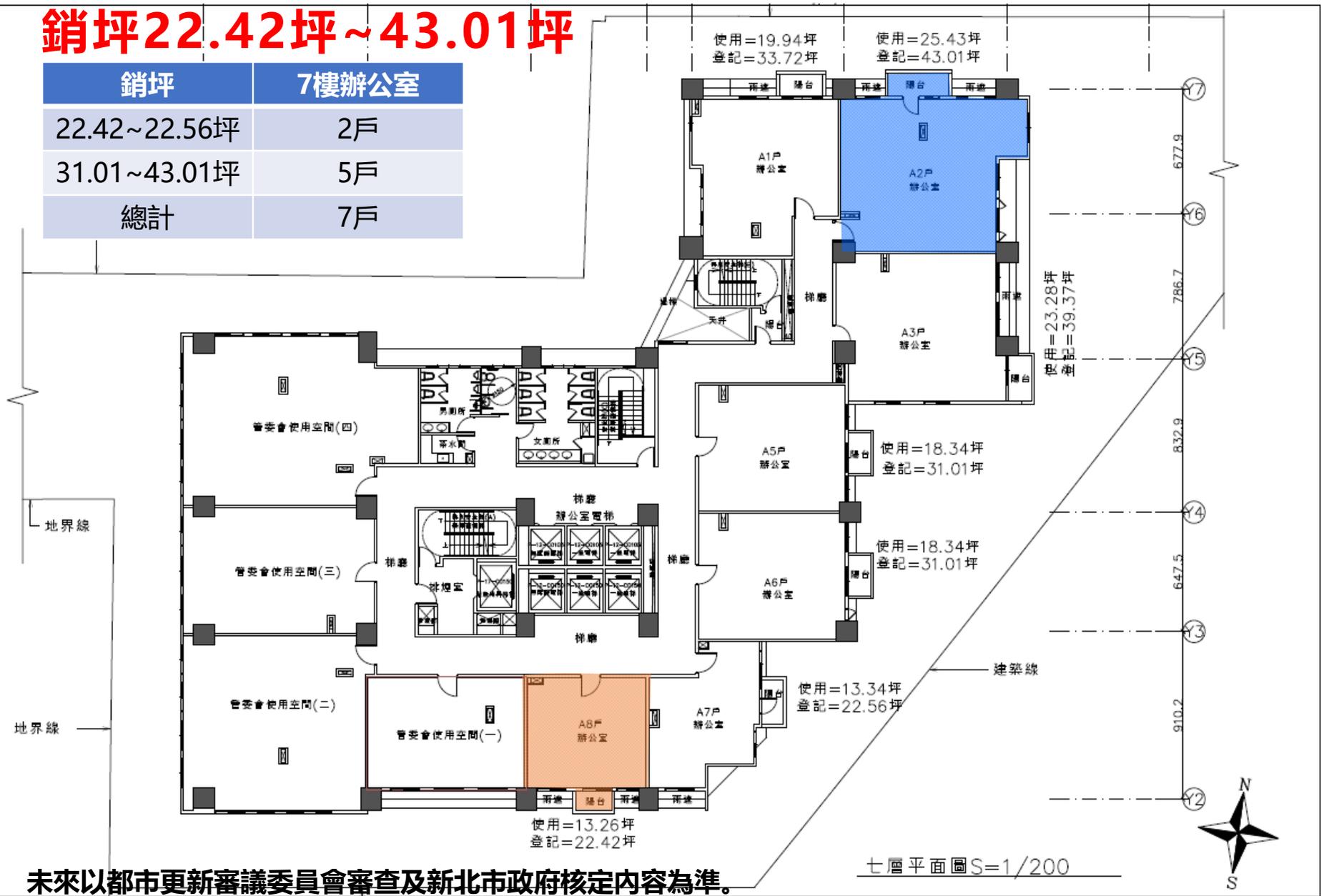


# 預計銷坪規劃

7F

## 銷坪22.42坪~43.01坪

銷坪	7樓辦公室
22.42~22.56坪	2戶
31.01~43.01坪	5戶
總計	7戶



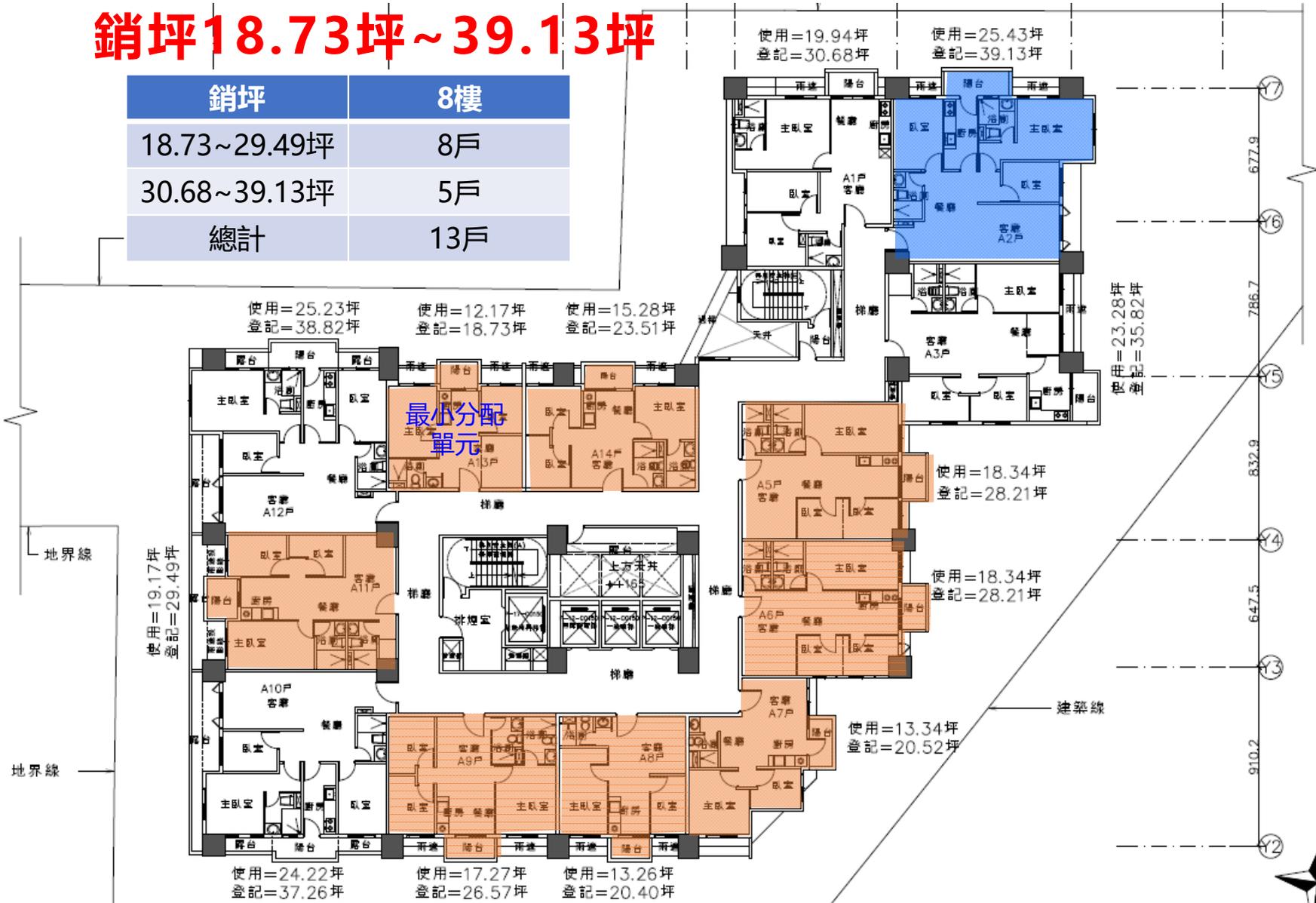


# 預計銷坪規劃

## 8F

### 銷坪18.73坪~39.13坪

銷坪	8樓
18.73~29.49坪	8戶
30.68~39.13坪	5戶
總計	13戶



未來以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準。

八層平面圖S=1/200

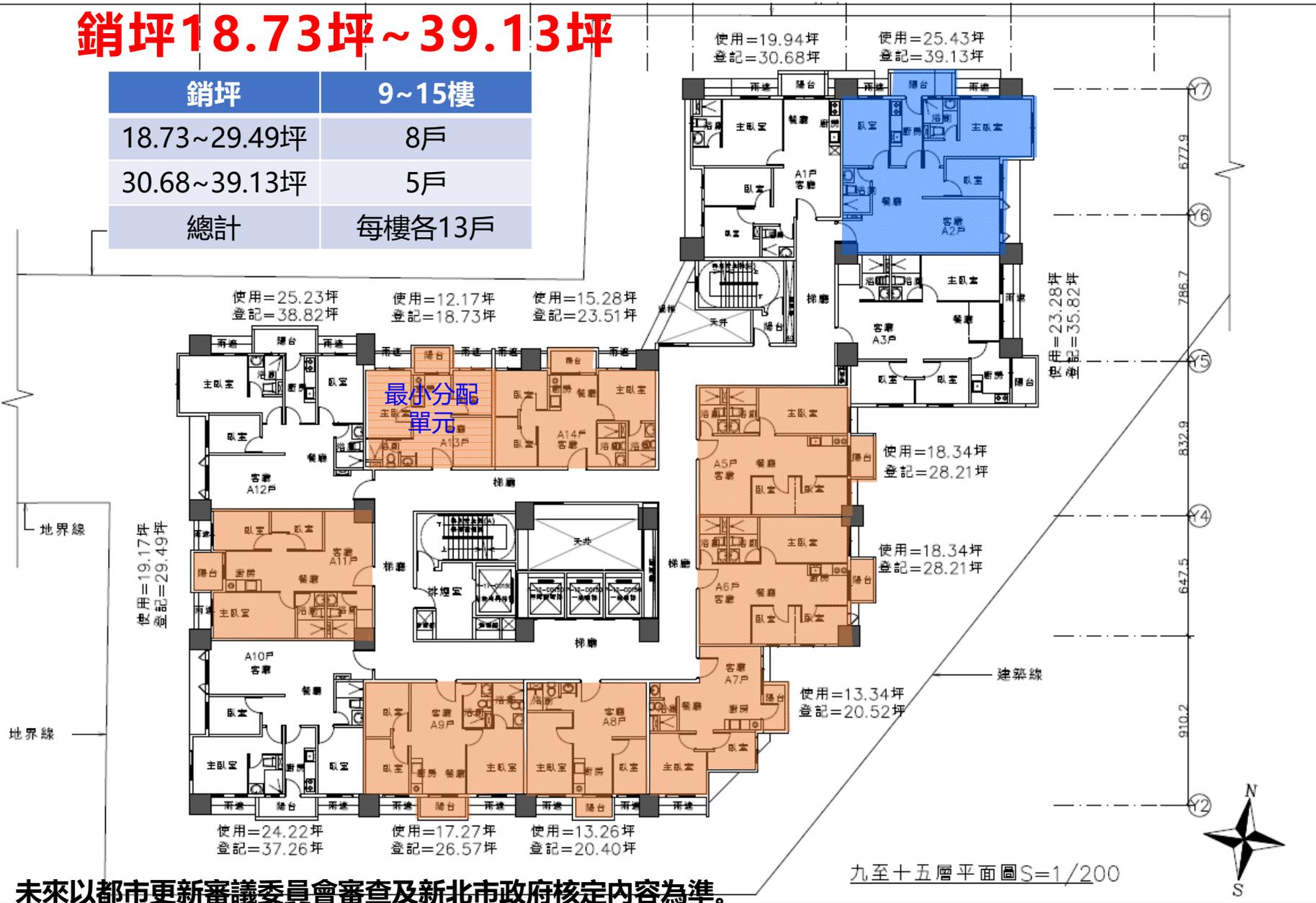




# 預計銷坪規劃

## 銷坪18.73坪~39.13坪

銷坪	9~15樓
18.73~29.49坪	8戶
30.68~39.13坪	5戶
總計	每樓各13戶



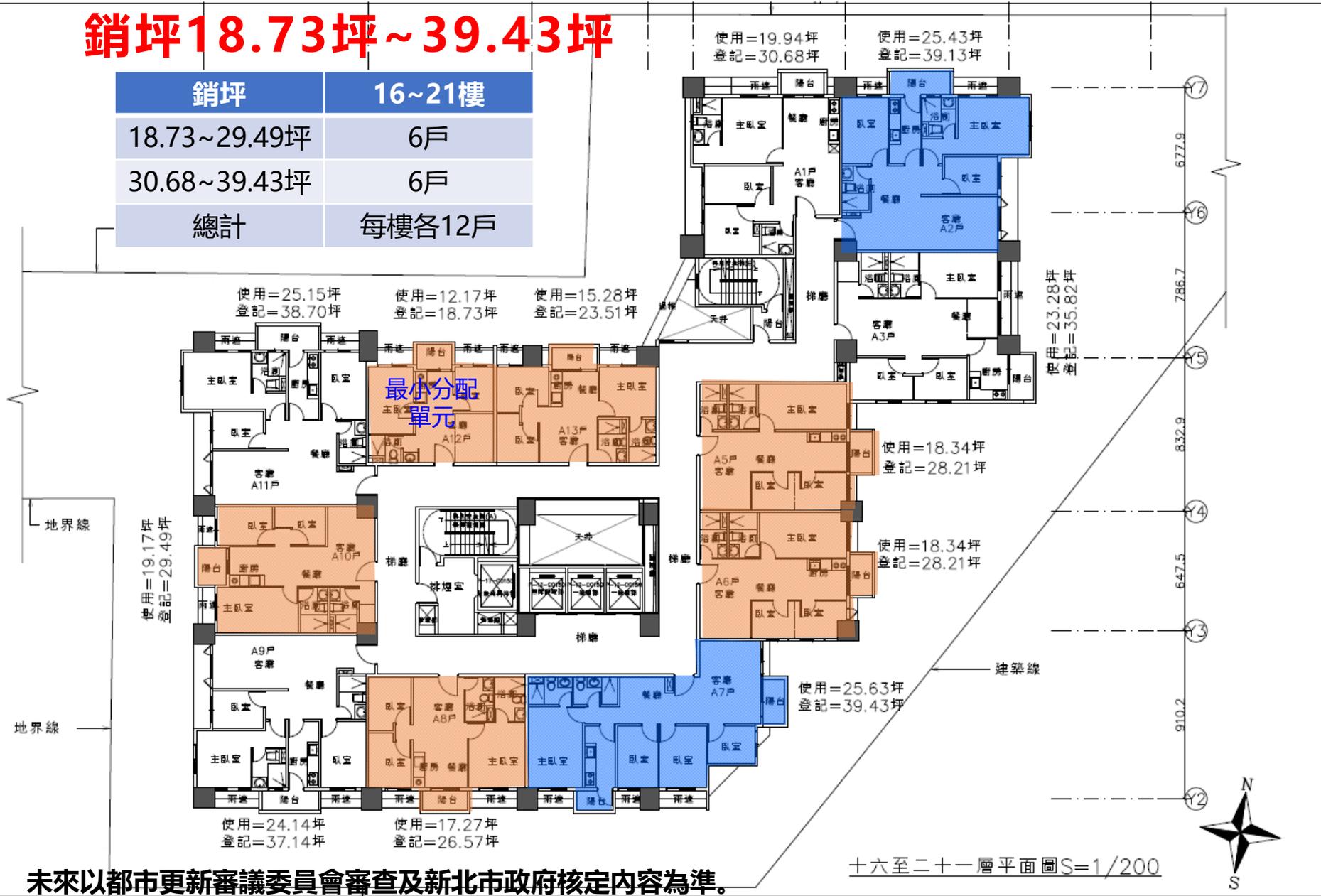


# 預計銷坪規劃

16-21F

## 銷坪18.73坪~39.43坪

銷坪	16~21樓
18.73~29.49坪	6戶
30.68~39.43坪	6戶
總計	每樓各12戶



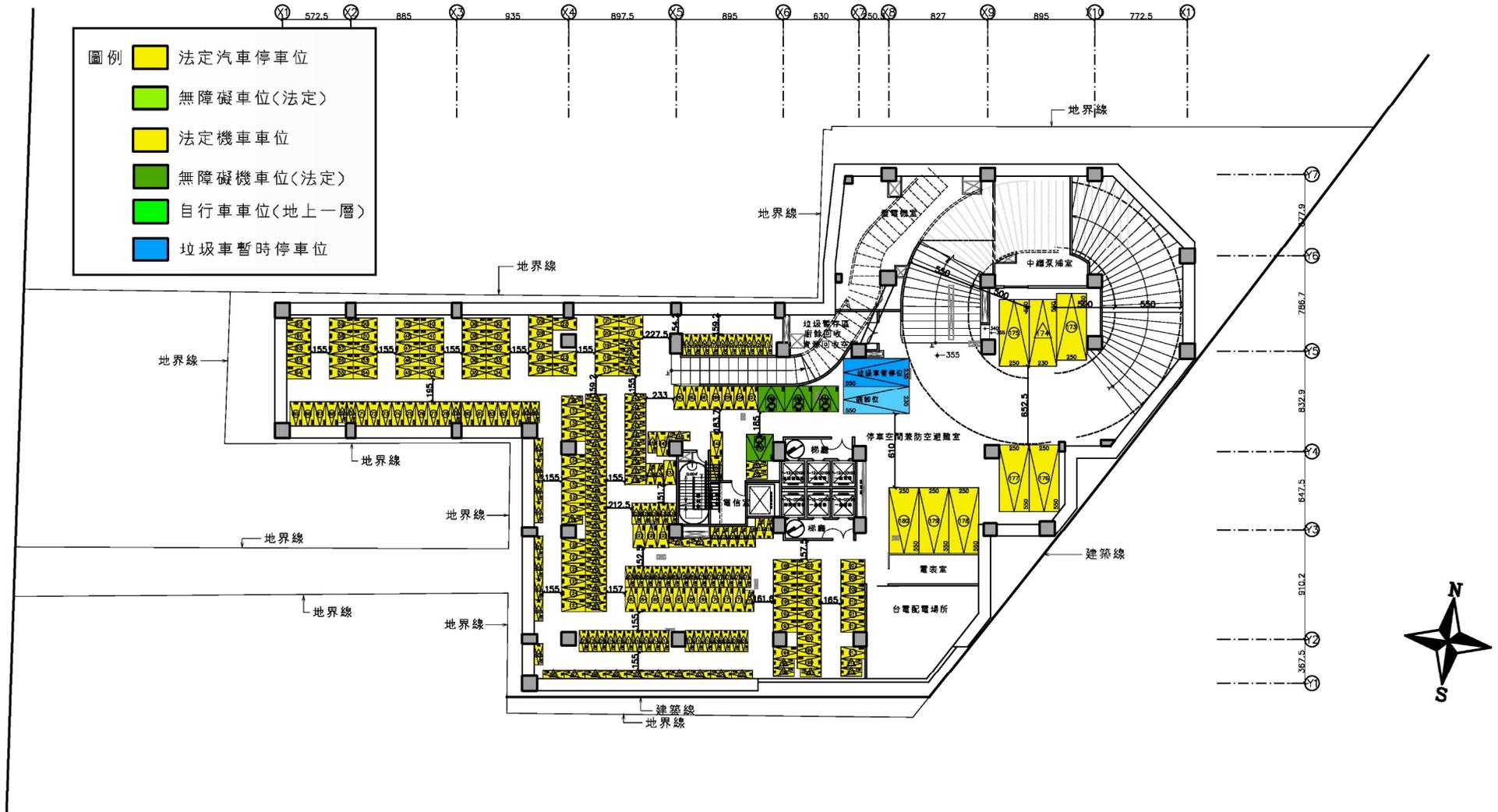
未來以都市更新審議委員會審查及新北市政府核定內容為準。





# 建築規劃

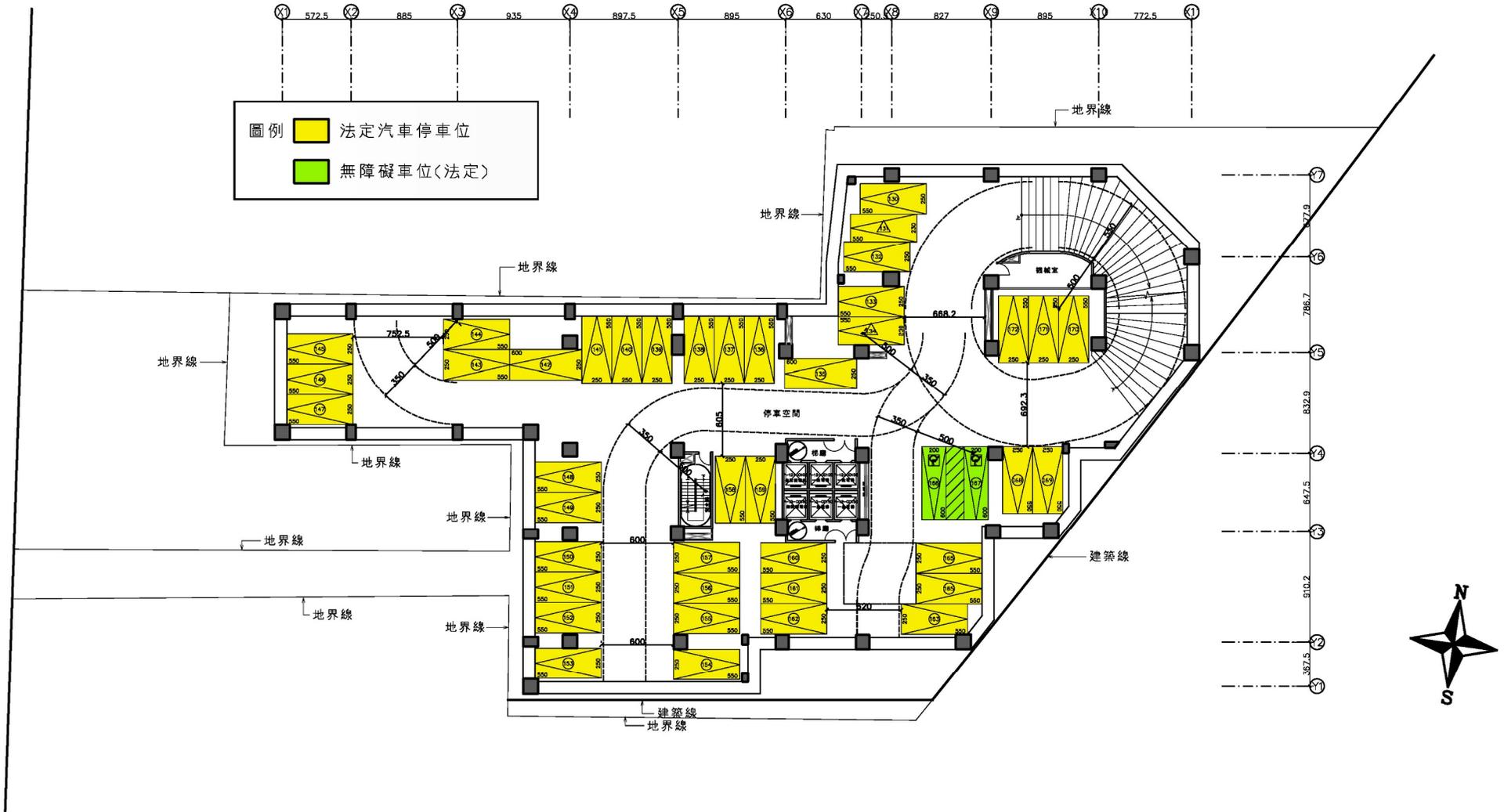
## ■ 地下一層平面圖





# 建築規劃

## ■ 地下二層平面圖









# 建築規劃

## ■ 地下五層平面圖



## 1F層 景觀規劃設計說明

### 設計理念

1. 整體設計以融入自然景觀為概念，置身於自然元素之中，與生活達到平衡。
2. 人行步道：  
本案留設4M人行步道，以列植竹柏及整形矮灌木，創造簡潔俐落之入口意象。
3. 陽光草坪：  
以喬木、多層次灌木及草皮創造完整之綠化空間，結合周邊休憩空間，及街道家具提供居民尺度親切之交誼及休憩空間。



# 建築規劃

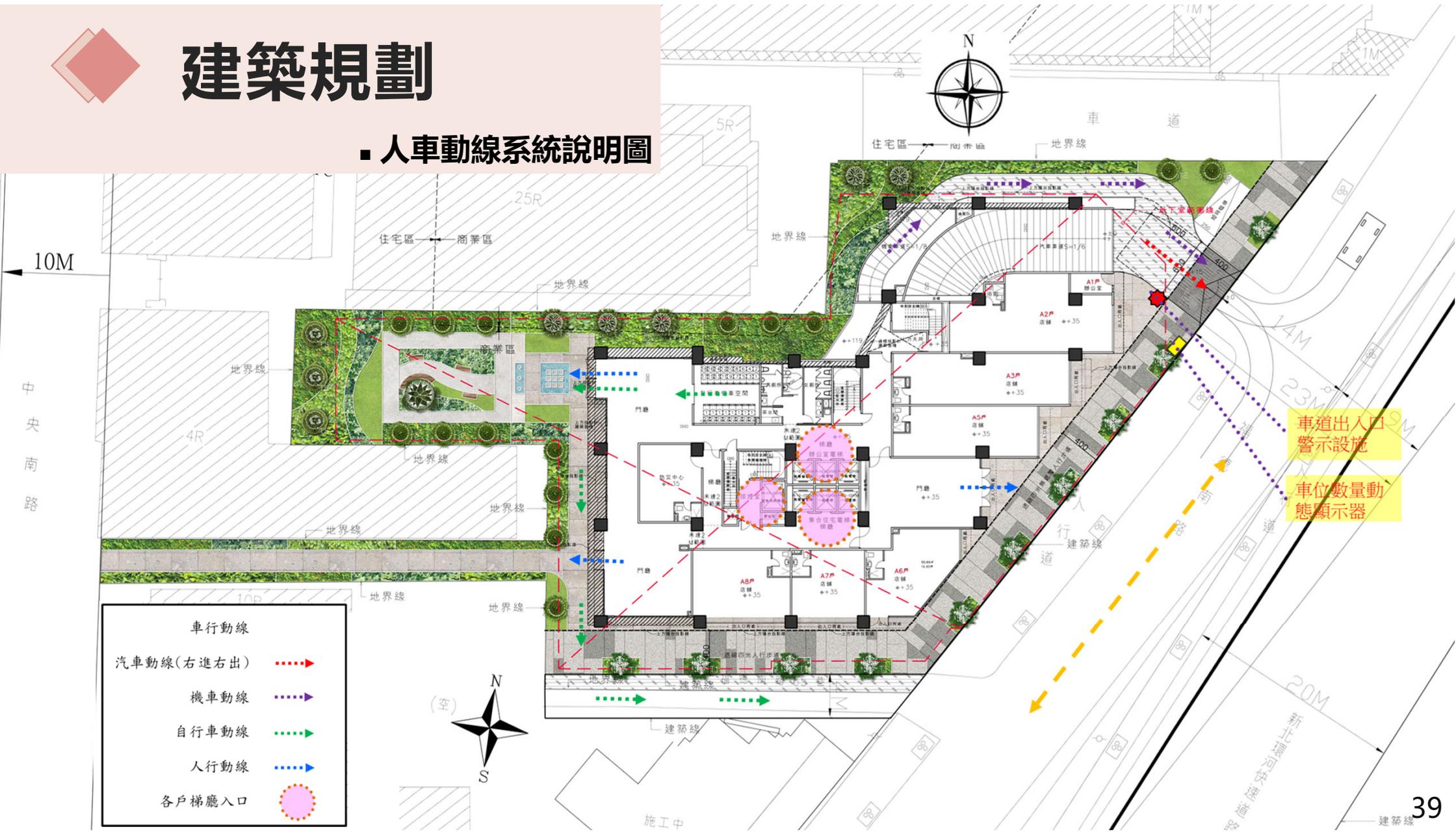
## ■ 景觀配置圖





# 建築規劃

## ■ 人車動線系統說明圖



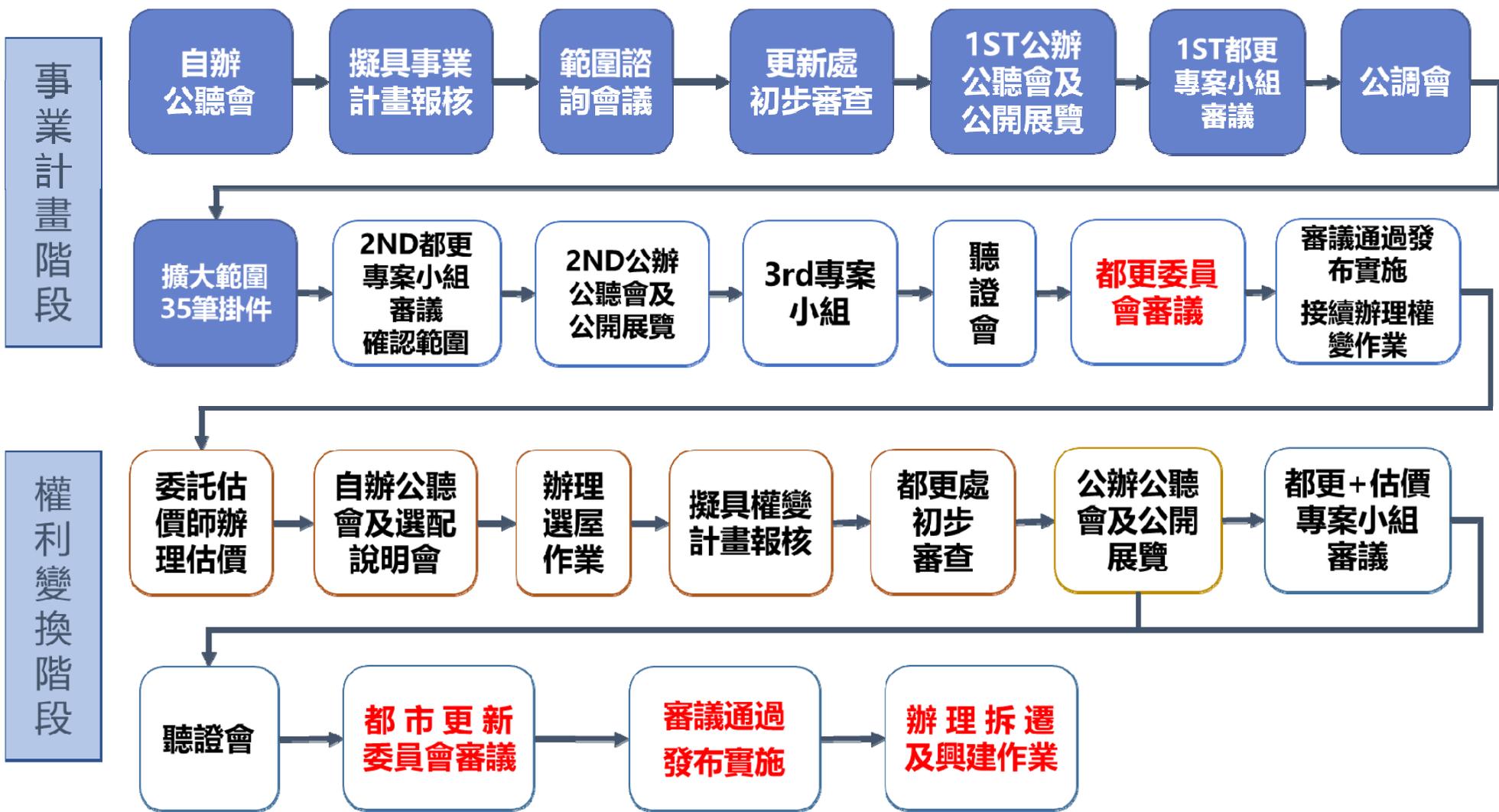
車道出入口  
警示設施

車位數量動  
態顯示器





# 都更流程



已進行

未進行

# 簡敬 報請 完指 畢教



## 實施者

開發單位：及福建設  
(股)公司  
聯絡人：陳先生  
0932019093



## 本案架設之網站 與諮詢地點

本案架設之網站：  
<https://jifu-dev.com/urban-renewal/>

諮詢地點：  
新北市三重區集賢路16號