

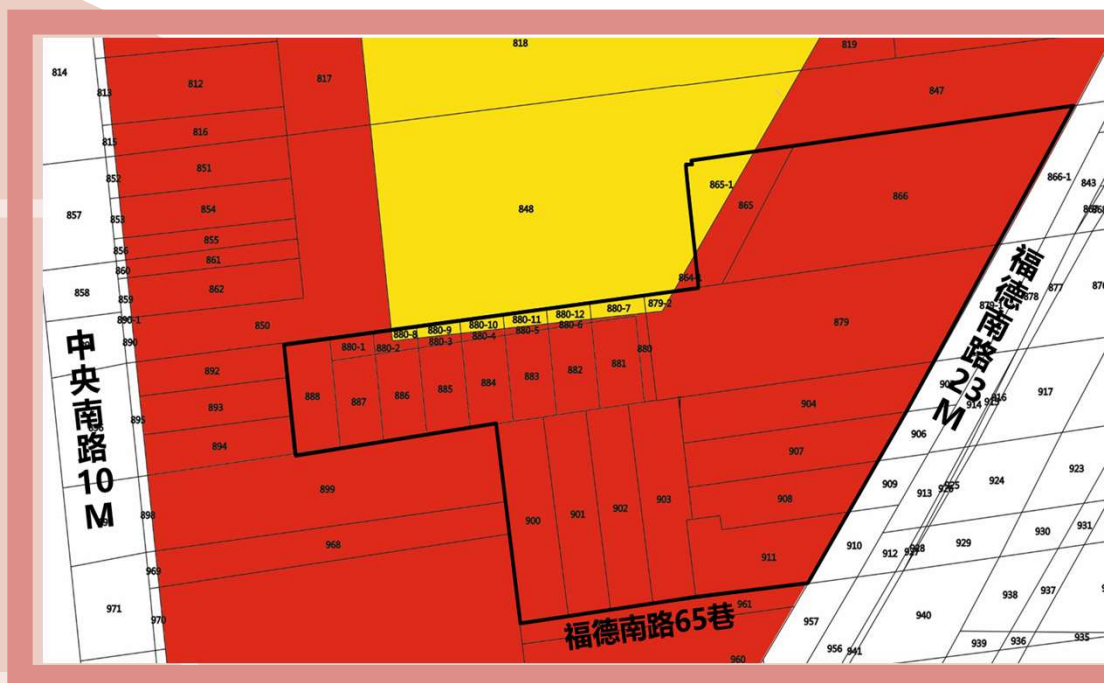
擬訂新北市三重區福德南段882地號等31筆土地都市更新事業計畫案

案名即將修正為：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

鄰地協調會

112/10/13

- 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**
- ◆ **範圍異動過程與鄰地關係**
- ◆ **重建方式說明**
- ◆ **後續執行流程說明**
- ◆ **Q&A**

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907、908、911地號)與會表達希望納進更新單元內**

事業概要範圍

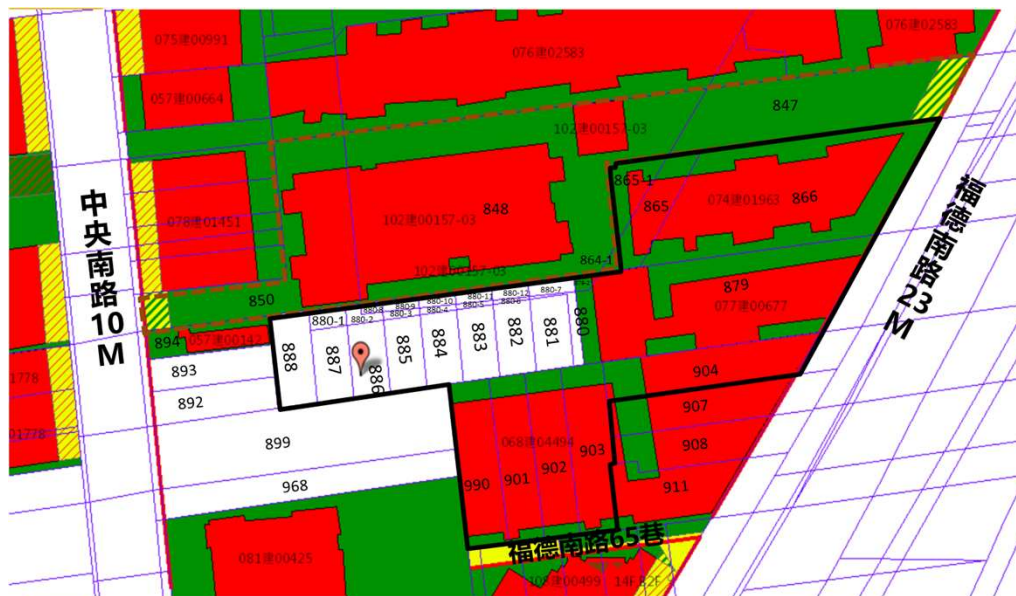
福德南段865、865-1、866、879、879-2、880、880-1、880-2、880-3、880-4、880-5、880-6、880-7、880-8、880-9、880-10、880-11、880-12、881、882、883、884、885、886、887、888地號等26筆土地，土地面積計**1,553.70m²**



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

◆ 110/11/16範圍諮詢會決議一

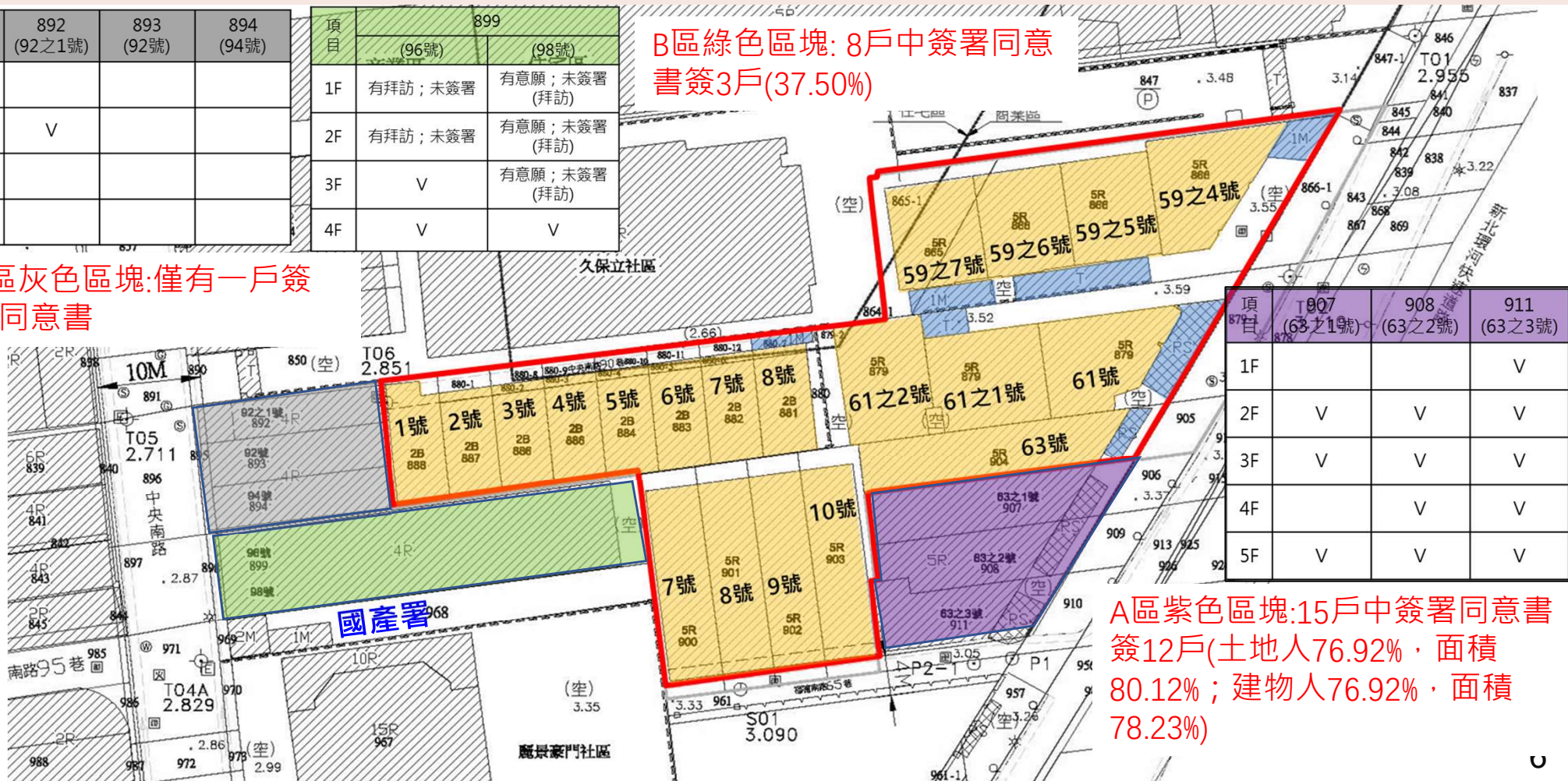
- 一、 考量整體規劃之完整性、鄰地地主意願及案內地主權益，請實施者於會議紀錄文到翌日起 90 日內，整合 A、B、C 區鄰地地主併同參與更新意願，並依新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點規定，分別取得 A、B、C 區達都市更新條例所定同意比率，且總擴大範圍之面積不得超過報核之面積，則原則同意將該區納入本案範圍；倘 A、B、C 等三區均無法依上開規定取得所有權人同意，則同意以報核時之範圍續行公開展覽程序，並請檢附該區土地是否納入本更新單元範圍之具體影響內容、相關溝通協調紀錄(包含召開 1 次以上說明會、各別協調開會通知單、會議紀錄、相關寄送證明等)、事業計畫同意書及相關證明文件予本府都市更新處，以利辦理後續事宜。

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	V			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

B區綠色區塊: 8戶中簽署同意書
簽3戶(37.50%)

C區灰色區塊: 僅有一戶簽署同意書



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

A區紫色區塊: 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%)

111/11/18第一次專案小組更新範圍決議

二、更新單元範圍：

- (一) 有關本案 A 區鄰地福德南段 907、908、911 地號等 3 筆土地，考量該 3 筆土地內部分所有權人表示有意願參與本案更新，請實施者向尚未同意之鄰地地主加強說明本案相關規劃及權利變換內容，或得依新北市政府城鄉發展局都市更新案協調諮詢小組設置運作要點規定申請召開協調或諮詢會議，以爭取將該等地號納入本案。
- (二) 有關本案目前僅納入使用執照-70 使 2072 號部分面積部分，倘後續經整合無法取得達都市更新條例所定同意比率仍維持目前範圍，則請於計畫書內載明共同壁處理及後續施工方式（使用執照共同壁應保留並計入建築面積）。

112/4/28公道伯決議

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。



112/8/10 申請A區已達同意比率請求34筆範圍 續審專案小組及申請展延

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

送 別：普通件

發文日期：中華民國 112 年 8 月 10 日

發文字號：福德 1120810001 號函

附 件：1.鄰地同意書與同意比例計算 2.擴大後更新單元範圍圖

主 旨：申請擴大「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(以下簡稱本案)」更新範圍，請 貴處惠予查復。

說 明：

- 一、 復 貴處 112 年 5 月 11 日新北更事字第 1124614714 號函辦理。
- 二、 本公司依上開公文會議結論積極辦理本案鄰地整合作業，並已取得更新單元右下鄰地(907、908、911 地號等 3 筆土地)達都市更新條例所定同意比例之同意書(鄰地同意書影本如附件 1)，故申請本案更新單元範圍擴大為 34 筆土地(範圍圖如附件 2)。
- 三、 另擬申請展延 90 天修正都市更新事業計畫與其他相關證明文件，再行續提專案小組審議，請貴處 惠予同意，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



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

紫色區塊:已達法定同意門檻並依公道伯決議納入更新單元內，故調整範圍34筆土地(土地人92.31%，面積92.98%；建物人92.31%，面積92.12%)

正本

檔 號：
保存年限：

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、2樓
承辦人：賴垣智
電話：(02)29506206 分機319
傳真：(02)29506556
電子信箱：AM7239@ntpc.gov.tw



241
新北市三重區集賢路16號

受文者：及福建設股份有限公司(代表人：林絨維)

發文日期：中華民國112年8月16日
發文字號：新北更事字第1124619064號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司申請「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」展延續審一事，請於112年11月13日前補正後報府續辦，請查照。

說明：

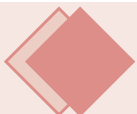
- 一、復貴公司112年8月10日福德1120810001號函。
- 二、經查貴公司已依112年4月28日協調諮詢會議結論取得鄰地同意，申請本案更新單元範圍擴大為34筆土地，依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」第2點及第3點規定，事業計畫已辦理公開展覽及公聽會後，涉及更新單元範圍調整應經專案小組先行審議，並依規定重行辦理公開展覽及公聽會，故請貴公司於112年11月13日前檢送修正完成之都市更新事業計畫與其他相關證明文件續行程序。若屆時實施者未檢送修正後之計畫書圖，將依「都市更新條例施行細則」第20條第2項規定駁回該申請案件。

正本：及福建設股份有限公司(代表人：林絨維)
副本：新北市政府都市更新處更新事業科

處長林炳勳

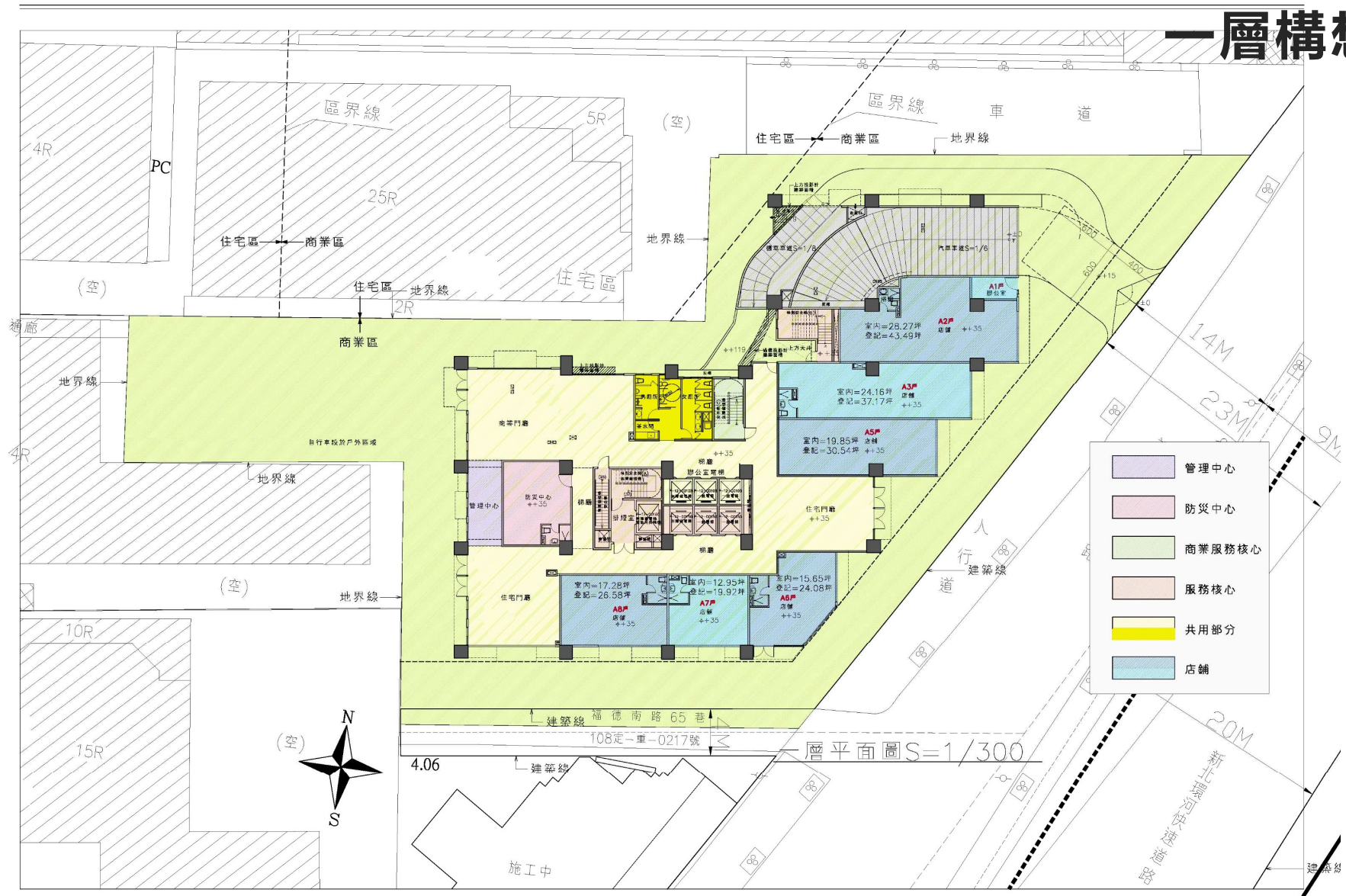
112/8/16都更處回函本案程序與同意展延至112/11/13補件！

- 1、擴大34筆範圍，依規定於公展後涉及更新單元範圍調整，應重行辦理公開展覽及公聽會程序。
- 2、112年11月13日前檢送修正事業計畫報告書圖續行程序。



34筆範圍建築設計構想

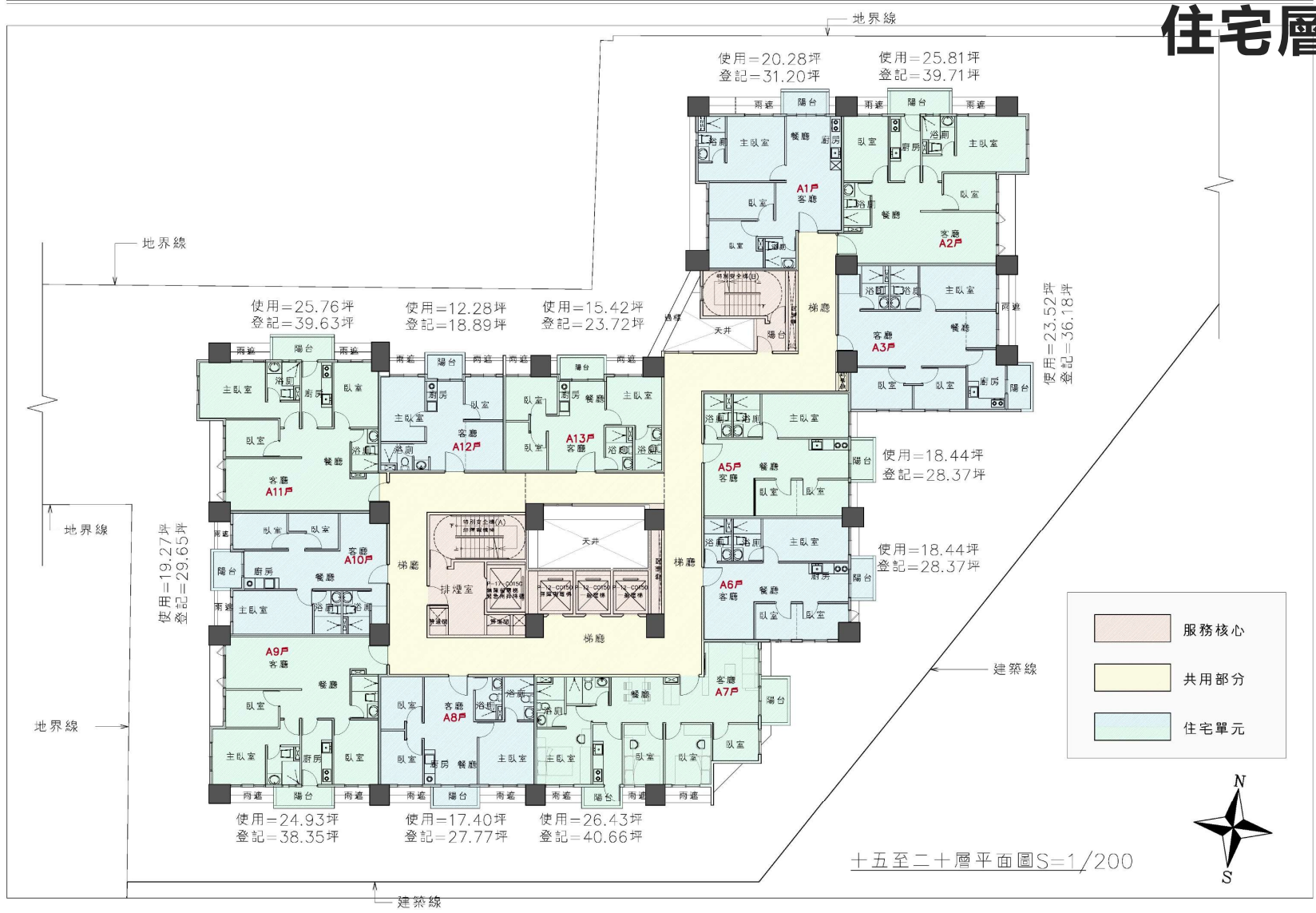
一層構想圖





34筆範圍建築設計構想

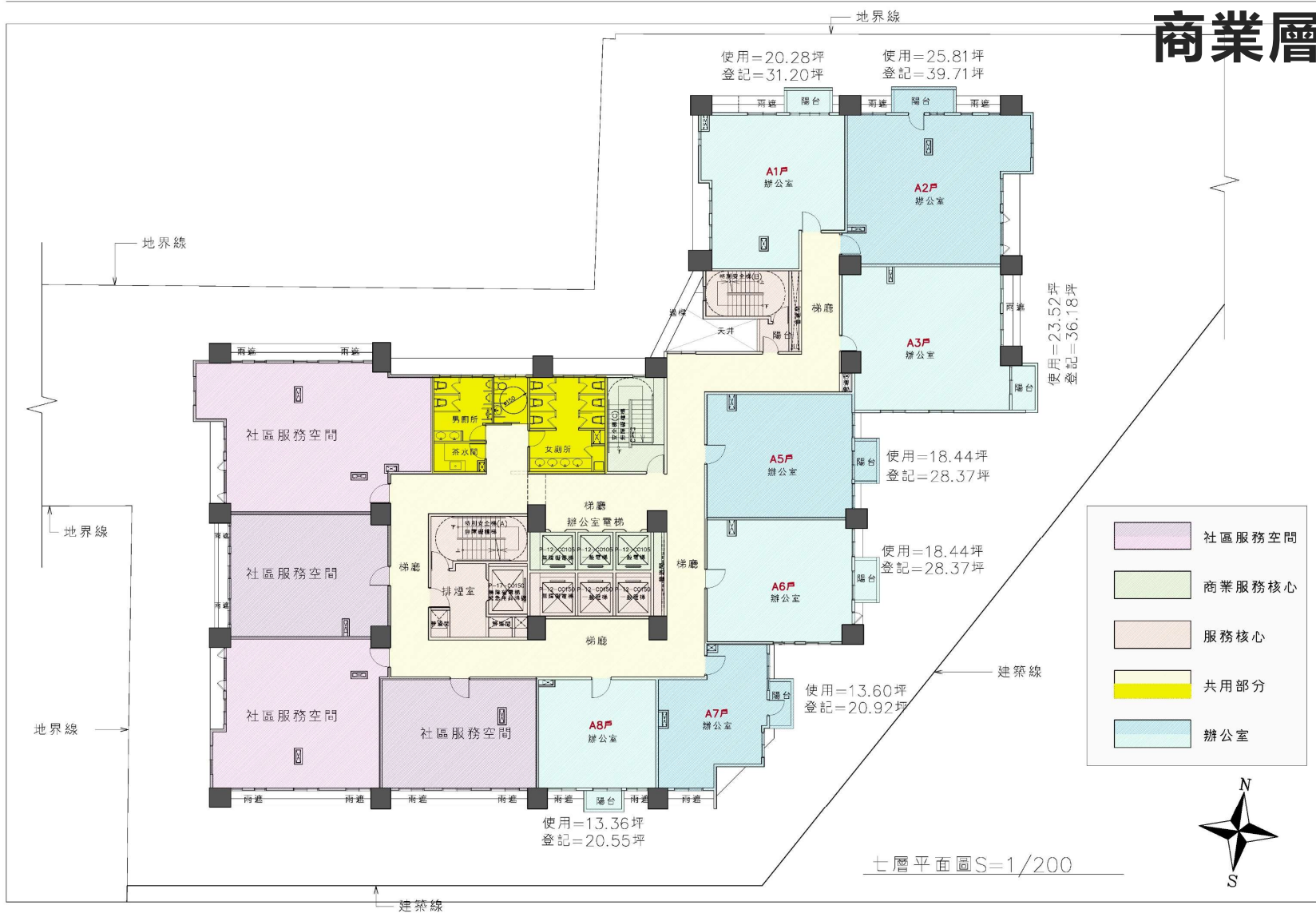
住宅層構想圖





34筆範圍建築設計構想

商業層構想圖



Community Service Space	社區服務空間
Commercial Service Core	商業服務核心
Service Core	服務核心
Common Parts	共用部分
Office	辦公室

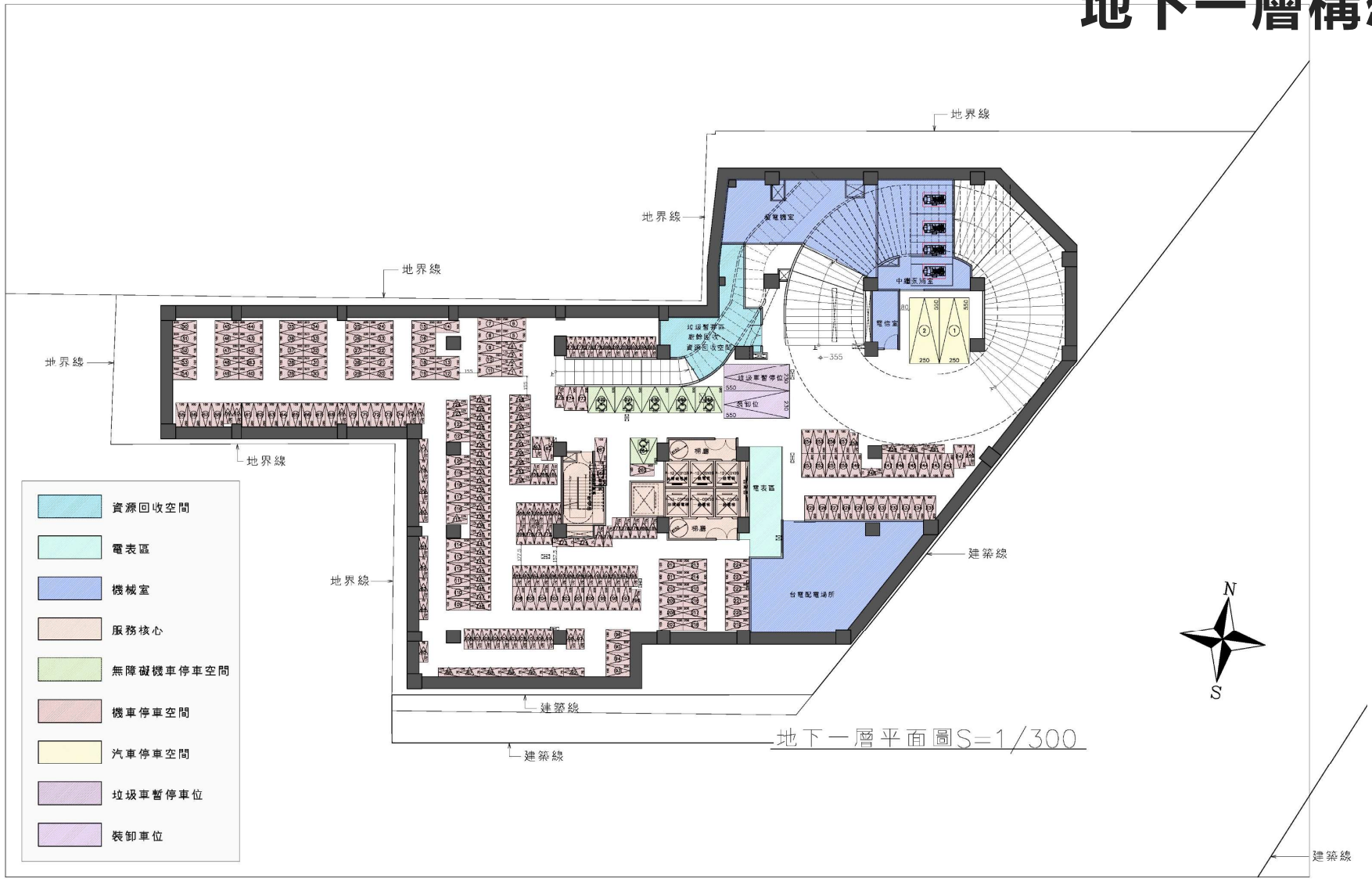


七層平面圖S=1/200



34筆範圍建築設計構想

地下一層構想圖



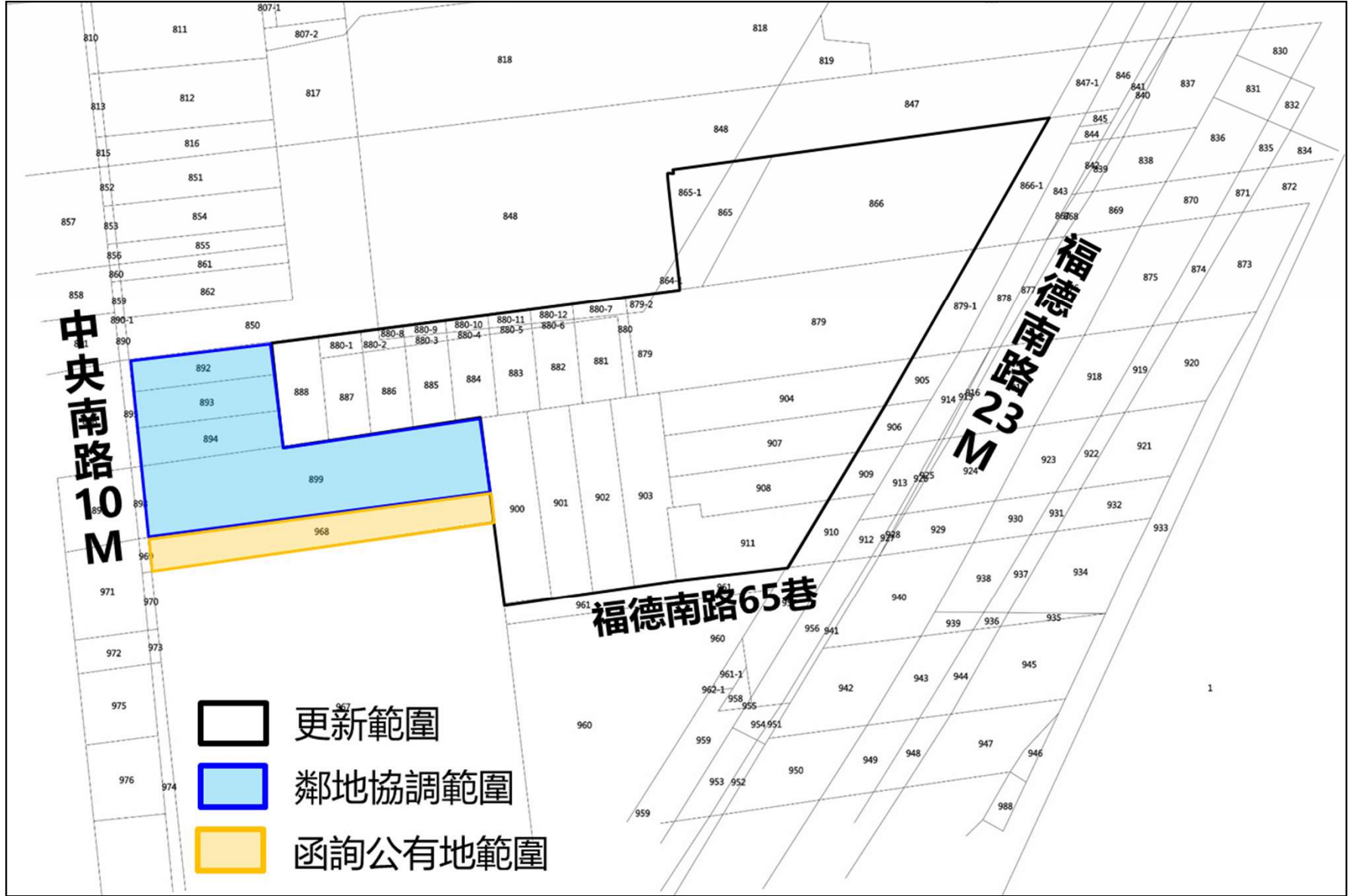


地下二層構想圖





範圍異動後與鄰地關係





重建方式說明及更新意願調查期限

建議方案	說明
加入本案更新範圍	出具事業計畫同意書，以利確認法定比例，並循都市更新相關程序辦理，一起重建，更有效規劃建築配置及設計，提升環境安全與品質
未來以其他方式重建方式辦理	本次鄰地協調範圍總土地面積共575.19m ² (約174坪)，可另以危老、簡易都更等方式辦理重建
維持現狀	維持現有使用狀況亦可以整建維護補強

1. 民國112年10月20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。
2. 如單筆地號無法達成法定門檻(8成)，本案將不再變動範圍討論而續行辦理都市更新程序。

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

本人_____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__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	三重區		
地 段	福德南段		
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
地 段	福德南段		
小 段			
地 號			
建物層次/總樓層數			
主建物總面積(A)			
附屬建物面積(B)			
樓地板面積 (m ²)	共有部分	面積(C)	
		權利範圍(D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍 (F)			
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)： (簽名並蓋章) 立同意書人(法定代理人)： (簽名並蓋章)

統一編號： 簽署 統一編號： 簽署

聯絡地址： 人印 聯絡地址： 人印

聯絡電話： 聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 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__筆(原 31 筆)土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
 5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
 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。



同意書簽署之意義

- 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__筆(原 31 筆)土地都市更新事業計畫案」使用，並同意由「及福建建設股份有限公司」擔任本都市更新案之實施者，禁止移作他用。



同意書簽署之相關權益事項：

- 依都市更新條例第 37 條規定：
- 各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。
- 所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意

◆ 權利變換概念

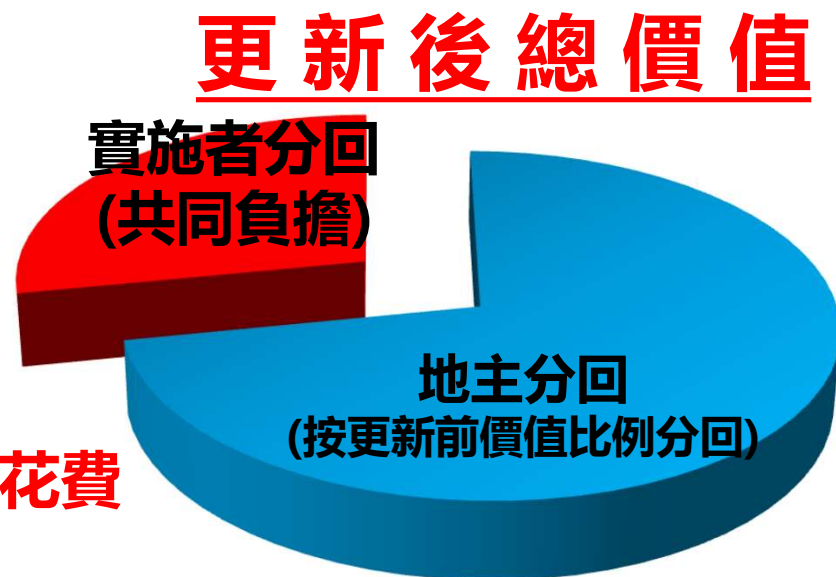
■ 權利變換意義(都更條例#3)

都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

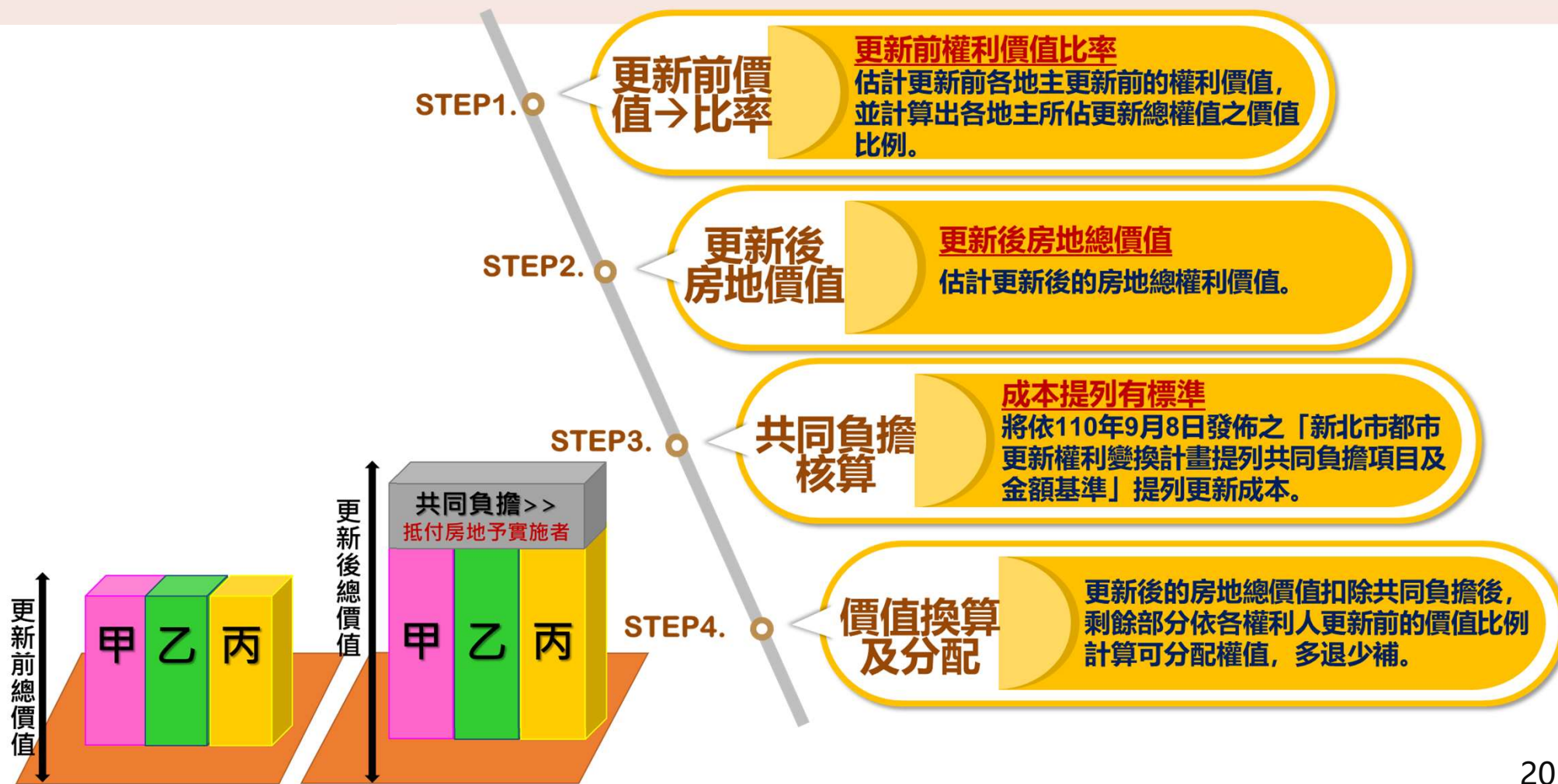
■ 權利變換關鍵計算式：

更新後總價值 - 共同負擔(折價抵付房地予實施者)
= 地主分配房地價值(按更新前價值比例分回)

■ 何謂共同負擔：即都市更新所需的成本花費



權利變換程序



權利變換程序①+②-估價師選任及相關評估

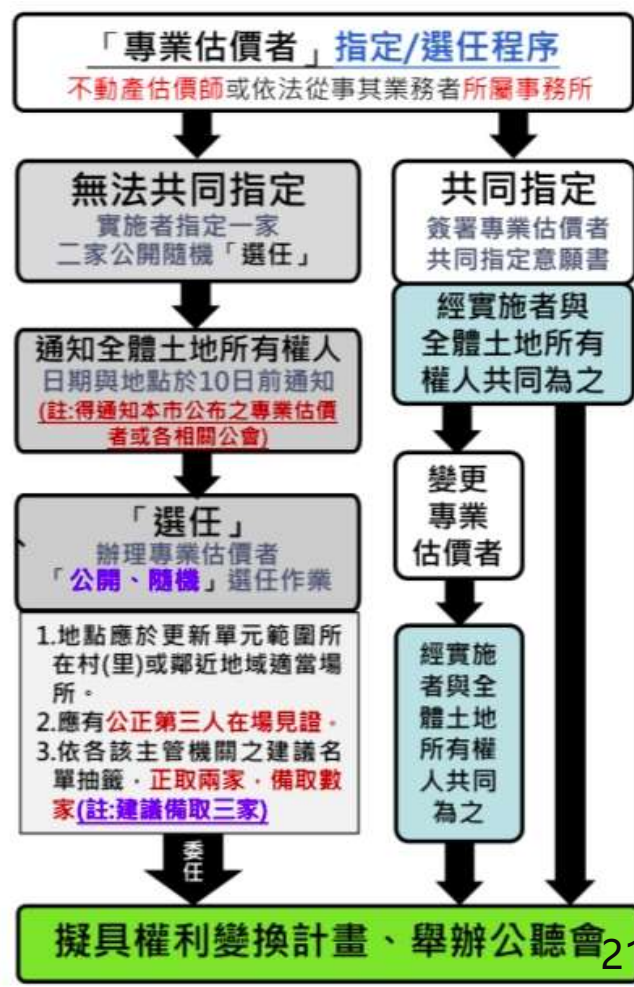
1) 權利價值之估定:

專業估價者因土地所有權人未能全體共同指定，依都市更新條例第50條、都市更新權利變換實施辦法第6、7條辦理選任。

2) 新北市政府建議專業估價者名單

新北市都市更新權利變換專業估價者建議名單			
中華徵信不動產估價師聯合事務所	中華不動產估價師聯合事務所	元宏不動產估價師聯合事務所	永聯不動產估價師事務所
永慶不動產估價師事務所	台灣大華不動產估價師聯合事務所	巨東不動產估價師聯合事務所	李林國際不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所	泛亞不動產估價師聯合事務所	尚上不動產估價師聯合事務所	政大不動產估價師聯合事務所
信義不動產估價師聯合事務所	陳銘光不動產估價師事務所	遠邦不動產估價師聯合事務所	高源不動產估價師聯合事務所
敏達不動產估價師聯合事務所	第一太平戴維斯不動產估價師事務所	景瀚不動產估價師聯合事務所	瑞普國際不動產估價師事務所
葉美麗不動產估價師聯合事務所	戴德梁行不動產估價師事務所	麗業不動產估價師聯合事務所	宇豐不動產估價師聯合事務所
鴻創不動產估價師事務所	遠見不動產估價師事務所	中聯不動產估價師事務所	正一不動產估價師事務所
展基不動產估價師聯合事務所	友宏不動產估價師聯合事務所	中信不動產估價師聯合事務所	台住不動產估價師事務所
天易不動產估價師聯合事務所	信彩不動產估價師事務所	正聯國際不動產估價師聯合事務所	黃小娟不動產估價師事務所
廣福不動產估價師事務所	環宇不動產估價師聯合事務所	理德不動產估價師聯合事務所	華信不動產估價師聯合事務所
鴻廣不動產估價師事務所	長興不動產估價師聯合事務所	哲宇不動產估價師事務所	歐亞不動產估價師聯合事務所

備註:抽籤時,各所籤數=附件各所估價師之數量



◆ 權利變換程序③ - 共同負擔提列項目

■ 共同負擔架構

以110年9月8日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，其共同負擔比例變成約45%~46%

未來可能會因為範圍異動而有所調動



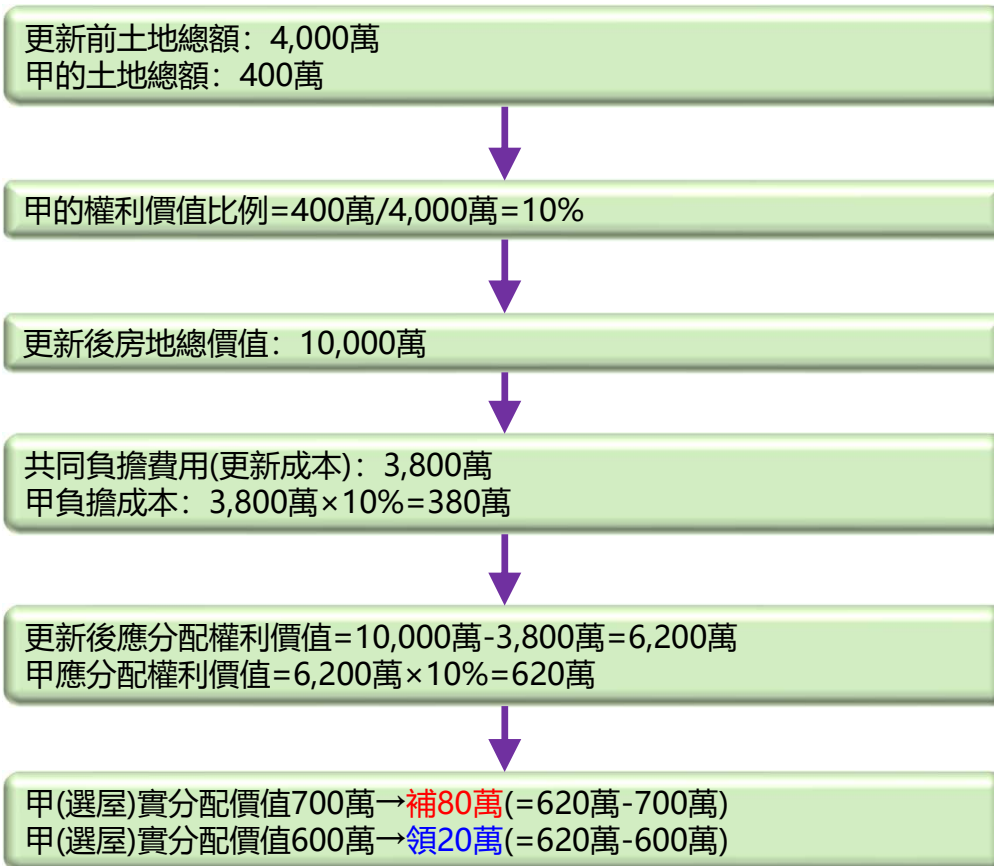
權利變換流程及範例④

以上數字純屬案例模擬，非真實情況

流程



範例





B區自行重建方案

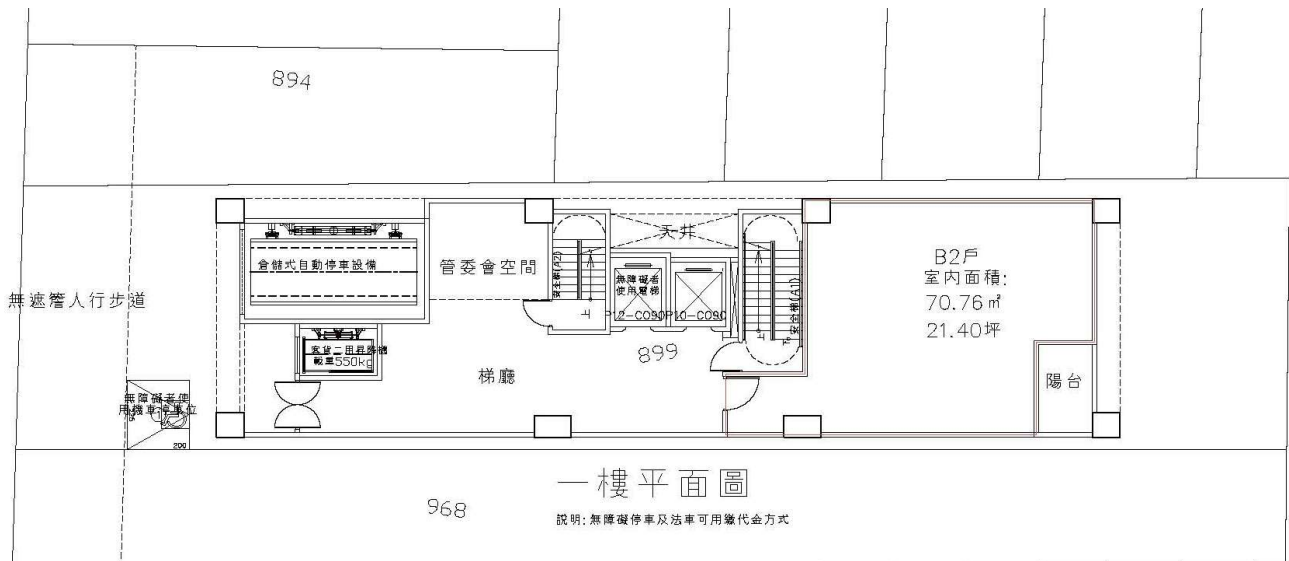
福德南段 899 地號等 1 筆土地危老開發說明：

- 一.基地面積：357.02 m²(108.05 坪)
- 二.騎樓地面積：30.15 m² 其他面積：353.87 m²
- 三.法定容積率：440% 建蔽率：70%
- 四.基準容積：357.02*4.4=1570.88 m²(475.19 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，夯基地較小無法退縮	
(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：

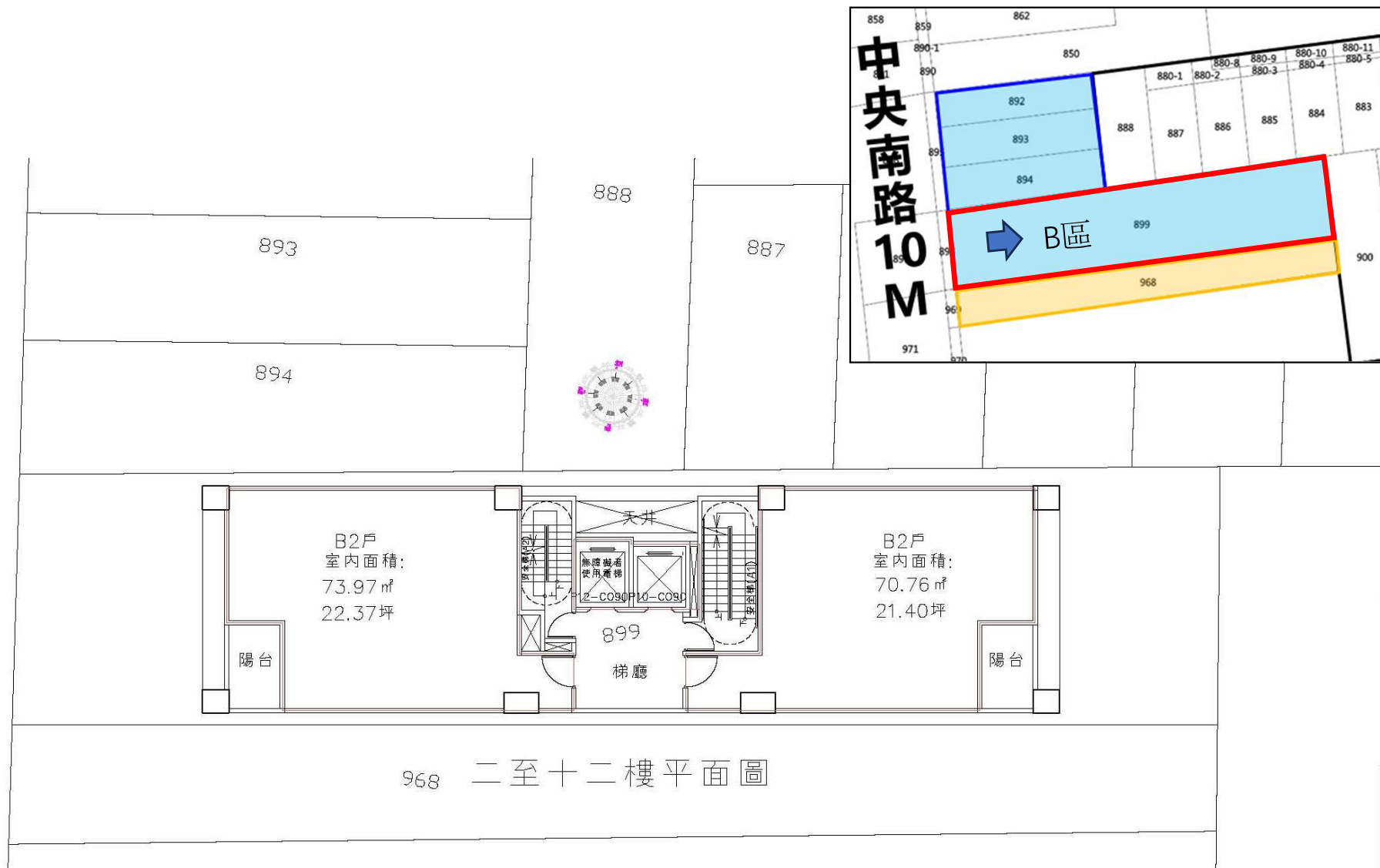
1570.88+1570.88*14.5%=1798.65 m²(544.09 坪)
- 七.可登記面積(不含車位面積)：

總登記面積約：817 坪(土地一坪約可蓋 7.56 坪)，興建樓層數約 12 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).一樓扣除機車位，無障礙機車及倉儲式汽車升降機，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，無法塑造高品質生活環境，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。
- 十.特別說明：
 - 1.基地面寬 8.55 米，若停無障礙車位及機車位，若再設置倉儲式升降機等空間使用，建築法規檢討將有問題，建議無障礙停車位或法定停車位只能用繳代金方式辦理，但代金費用非常高。
 - 2.若要解決停車問題，需購買鄰地國有地 968 地號，但一般購買國有地其行情要比市價高才能取得，增加成本。





B區自行重建方案

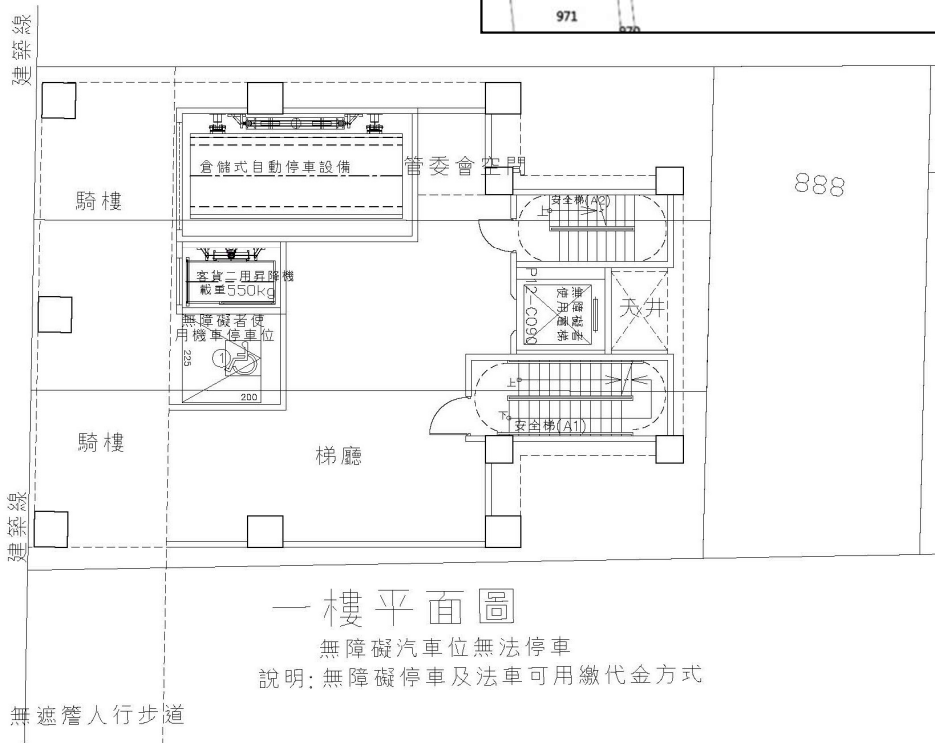
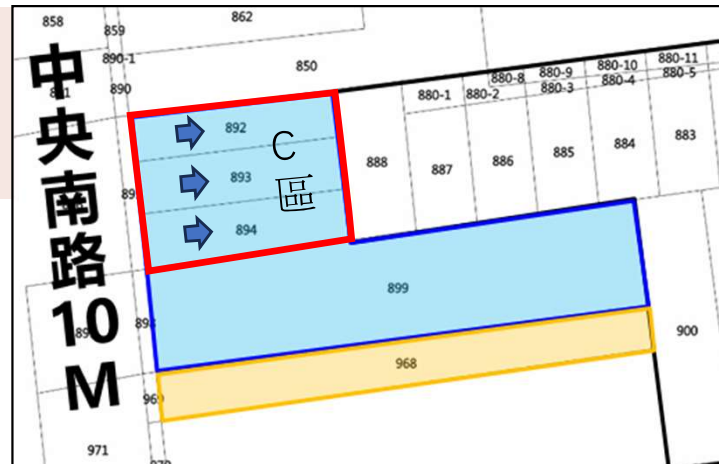


C區自行重建方案

福德南段 892、893、894 地號等 3 筆土地危老開發說明：

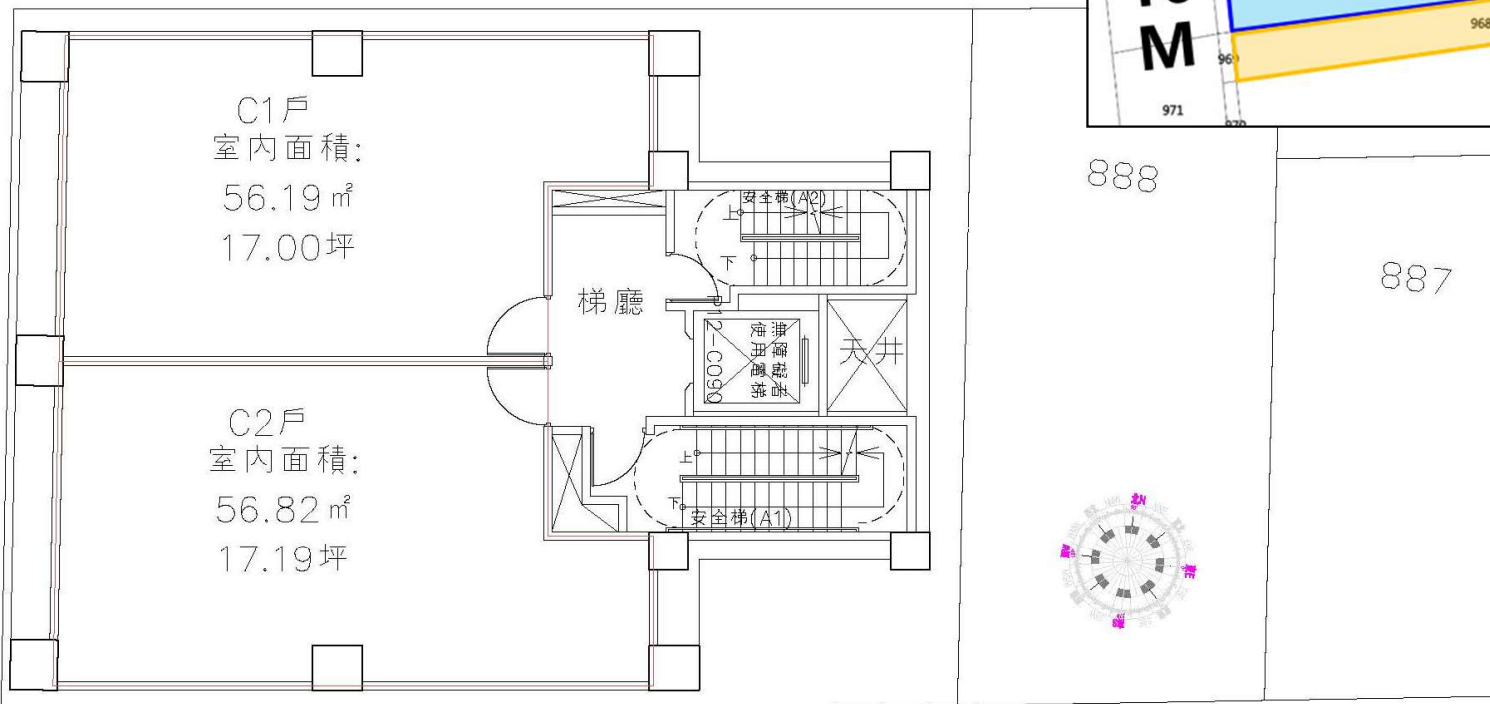
- 一.基地面積：67.19+74.85+76.13=218.17 m²(65.996 坪)
- 二.騎樓地面積：45.05 m² 其他面積：173.12 m²
- 三.法定容積率：440% 建蔽率：70%
- 四.基準容積：218.17*4.4=959.94 m²(290.38 坪)
- 五.危老獎勵：
 - 1.法規：
 - (1).要 100%同意。
 - (2).危老不用日照陰影檢討。
 - 2.獎勵：

(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)	6.0%
(5).合計=14.0%	
- 六.可建總容積：
959.94+959.94*14%=1094.33 m²(331.03 坪)
- 七.可登記面積(不含車位面積)：
總登記面積約：496 坪(土地一坪約可蓋 7.52 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).一樓扣除機車位，無障礙機車及倉儲式汽車升降機，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，無法塑造高品質生活環境，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且室內格局差，其房屋銷售單價較低，地主之利益較少。
- 十.特別說明：
 - 1.基地面寬不足，若停無障礙車位及機車位，若再設置倉儲式升降機等空間使用，建築法規檢討將有問題，建議無障礙停車位或法定停車位只能用繳代金方式辦理，但代金費用非常高。

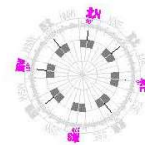
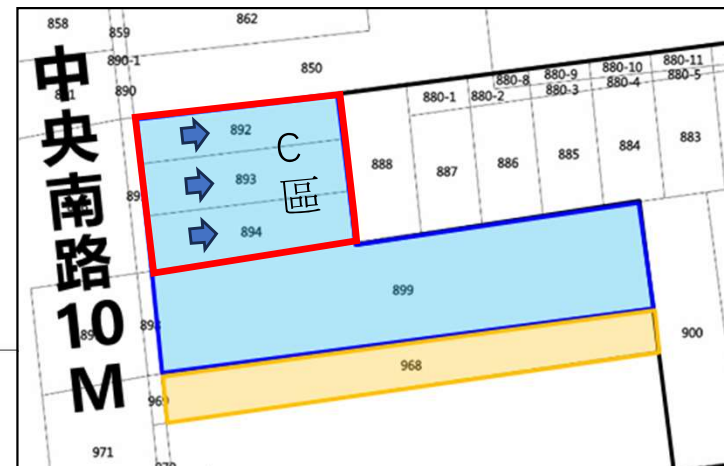




C區自行重建方案



二至十樓平面圖





國產署回文

正本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：林美君 02-27814750分機1514

241

新北市三重區集賢路16號

受文者：及福建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年10月11日

發文字號：台財產北改字第11200310480號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司辦理「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」擴大更新範圍涉及財政部國有財產署(下稱本署)經管土地參與都市更新一案，請查照。

說明：

- 一、依本署112年10月4日台財產署改字第11200338270號書函交下貴公司112年10月2日福德1121002002號函及附件辦理。
- 二、旨述更新範圍涉毗鄰本署經管同段968地號1筆國有土地，面積159.63平方公尺，使用分區為「商業區」，原則同意納入更新範圍，後續依都市更新事業範圍內國有土地處理原則辦理。

正本：及福建設股份有限公司

副本：新北市政府

分署長 郭曉蓉



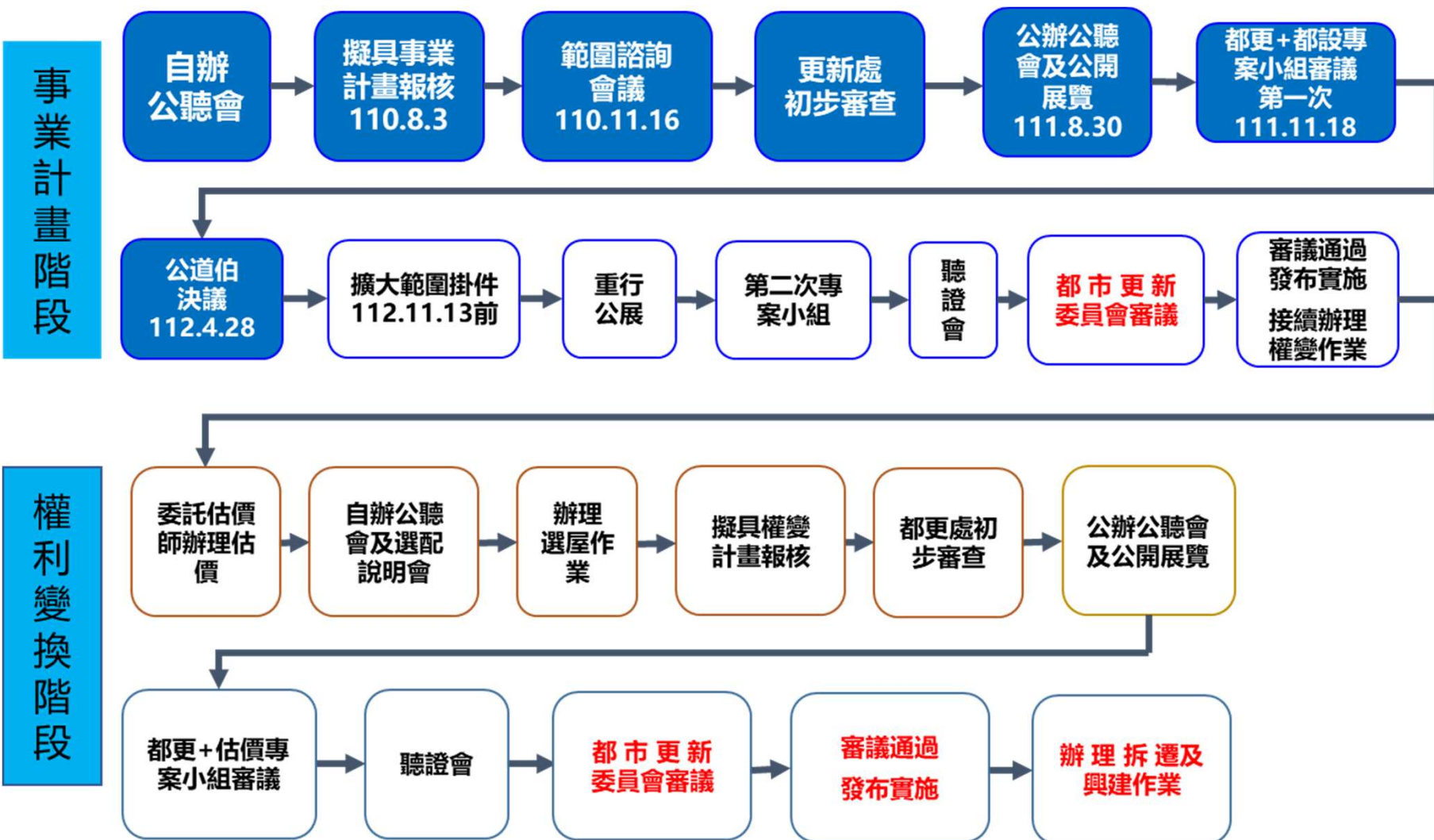
回文:原則同意納入



後續執行流程

已進行

未進行





本案資訊及諮詢聯絡窗口

有關本案办理流程及相關資訊(事業計畫案內容...等), 請參考本案架設之網站或與聯絡人聯絡洽談。

有關**都市更新同意書簽定應注意事項**, 請參考新北市政府-新北市都市更新契約注意事項。
有關**都市更新流程**, 請參考新北市政府都市更新處網站。
有關**都市更新法令及相關子法**, 請參考內政部營建署網站, 全國法規資料庫查詢。



開發單位

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



主管機關聯絡資訊

機關: 內政部營建署

<http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

地址: 臺北市松山區八德路2段342號

電話: (02)8771-2345

機關: 新北市都市更新處

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

地址: 新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

電話: (02)29506206

簡
敬

報
請

完
指

畢
教