

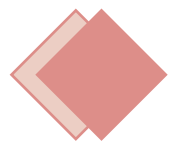
擬訂新北市三重區福德南段882地號 等34筆(原31筆)土地都市更新事業計畫案

第3次專案小組

113年8月23日



- 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



基地背景說明

內容：土地與建物概況說明、事業計畫同意比率



事業計畫內容說明

內容：容積獎勵、建築規劃、共同負擔



作業單位初核意見

內容：處理情形回應



提請討論

內容：處理情形回應



Part 01

基地背景說明



本案更新大事記

專案小組 111.11.18

第一次專案小組
考量本案範圍完整性及整體開發效益，故申請召開本次都市更新協調諮詢小組。

鄰地(紫色區塊907、908、911地號)與會表達希望納進更新單元內

公調會議 112.04.28

公道伯(公調會議)
涉及整體規劃完整性及鄰地權益，給予90日請實施者努力爭取A區達事業計畫法定門檻。

B區所有權人至會議表達不同意納入範圍並提出書面意見

地主會議 112.06.10

更新範圍異動方案分析說明
對本案影響與都更程序說明

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

申請展延 112.08.10

A區(907、908、911地號)已達同意比率申請展延90日修正計畫書

A區已達同意門檻納入範圍並修正計畫

鄰房會議 112.10.13

因擴大A區範圍，故最後一次協調BC區(892、893、894、899地號)保障鄰房權益

A區+國產署(112.10.4回函同意參與都更)共35筆>修正事業計畫內容

擴大範圍 112.11.13

112/11/13擴大範圍掛件(35筆)先行專案小組確認範圍後再召開第2次公開展覽

更新處已於112/12/13發補正函並於112.12.22補正掛件,申請續行專案小組會議確認範圍!

地主會議 113.1.26

重行公開展覽前，再次召開35筆地主說明會，說明事業計畫修正內容

掛件後，於113.1.26召開35筆地主說明會

第2次專案小組 113.02.05

本案將以34筆範圍續行都市更新程序(已於113.3.25通知毗鄰土地892、893、894、899、968地號等5筆土地所有權人)

範圍異動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，故重行公開展覽(第2次公展)

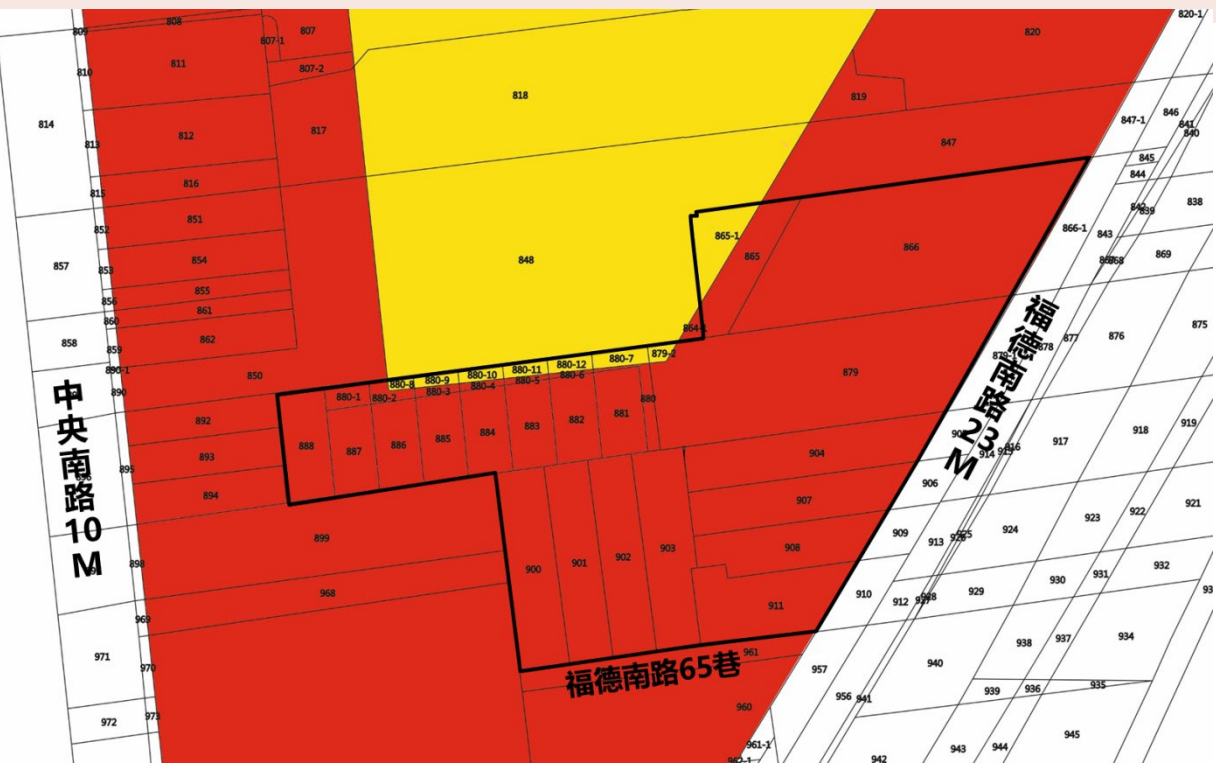


議題綜整與歷次會議收斂情形

議題	內容
現有巷道廢止或改道	本案申請廢止基地內中央南路 90 巷，經第 2 次專案小組 <u>原則同意</u> 。
更新單元範圍	本案更新單元範圍經第 2 次專案小組會議結論排除國有地， <u>原則同意 34 筆土地範圍</u> 。

範圍異動-31筆v.s34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	2,179.27m ² (=659.23坪)	6,630.26m ² (=2005.65坪)	私有100%
34筆	2,527.51m ² (=764.57坪)	7,645.26m ² (=2312.69坪)	私有100%
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 ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2,527.51	81	7,645.26	77
公有 (a)	0.00	0	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
擴大範圍 同意比率 (%) (C/B)	80.03%	81.48%	84.54%	85.71%
原31筆 同意比率 (%)	81.16%	82.61%	84.49%	87.69%



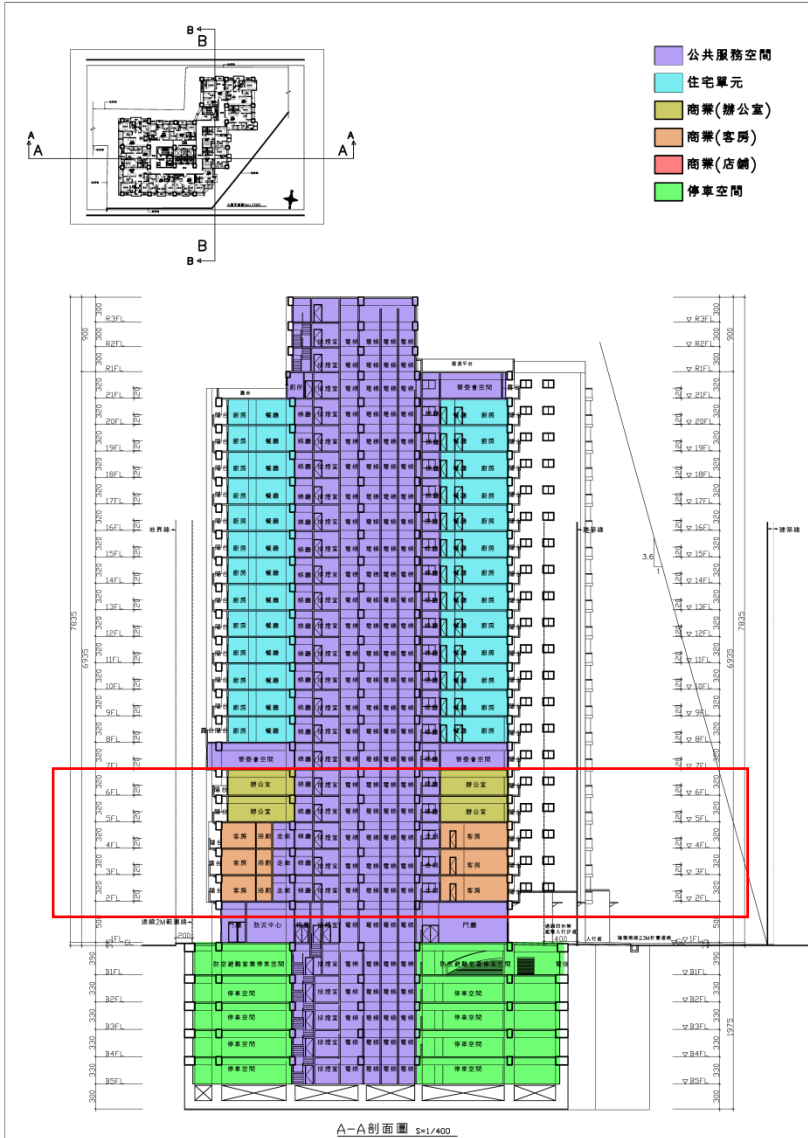
Part 02-1

事業計畫內容說明



建築規劃

31筆vs34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34筆
結構	鋼骨鋼筋混凝土(SRC)	
量體	地上24層, 地下4層	地上21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: 店舖、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 8~20F: 集合住宅 21F: 管委會空間
戶數	226戶	200戶
汽車車位	實設133輛	實設182輛
機車車位	實設226輛	實設239輛
自行車車位	實設34輛	實設34輛



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34筆
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	8%	7.72%
	#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%	36.72%
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%	3.19%
	新北市都市更新容積獎勵小計	13.05%	15.19%
都市更新容積獎勵合計(上限以50%計列)		50.00%	50.00%



財務計畫

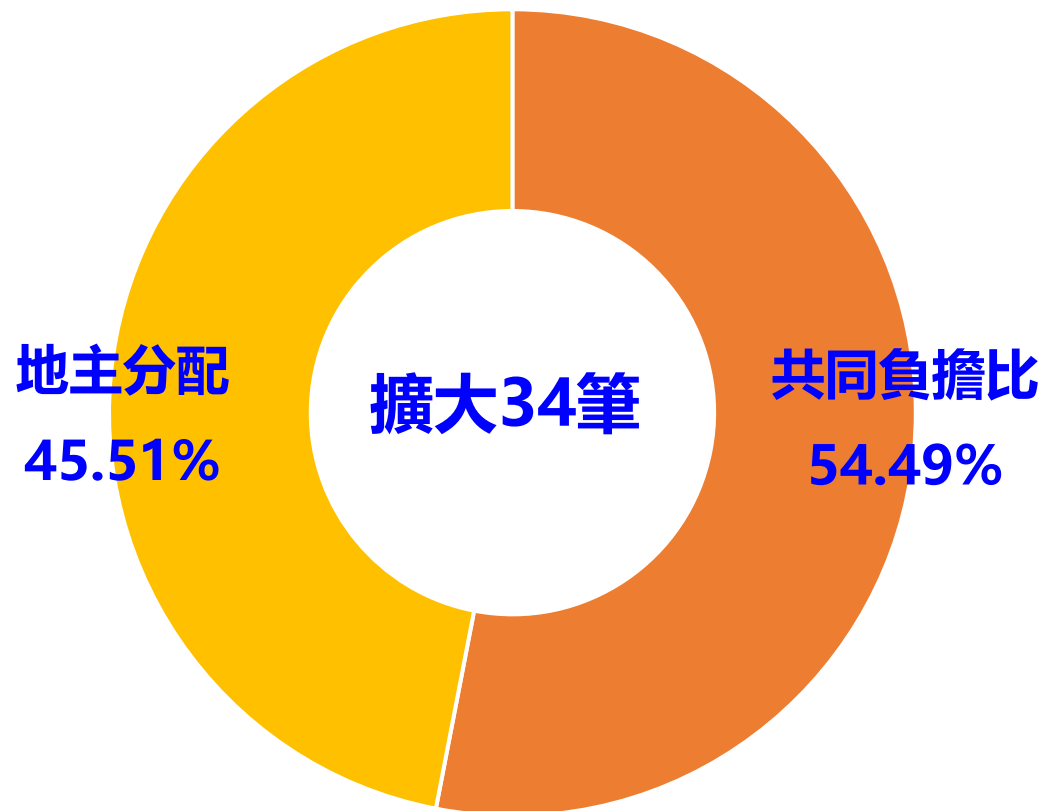
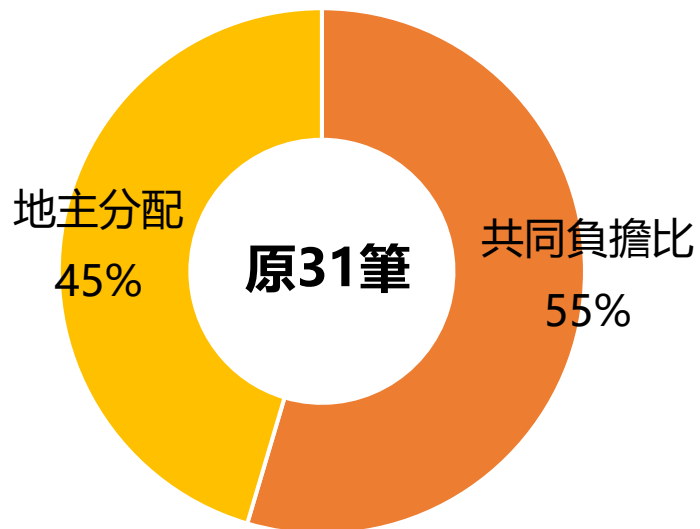
□ 法令依據：**110年9月8日**「**新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準**」規定提列。

總項目	原31筆/金額(萬元)	34筆/金額(萬元)	備註
工程費用 (A)	132,946	180,965	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	2,019	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	14,637	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	7,347	
稅捐(E)	4,513	6,089	印花稅及營業稅
管理費用(F)	37,468	52,789	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	263,846	擴大34筆範圍： 構造SRC/地上21層，地下5層



效益分析

擴大34筆範圍：構造SRC/地上21層，地下5層



更新單元範圍	31筆	34筆
總銷金額(萬元)	358,450	484,228
總共同負擔(萬元)	195,658	263,846
地主應分配價值(萬元)	162,792	220,382



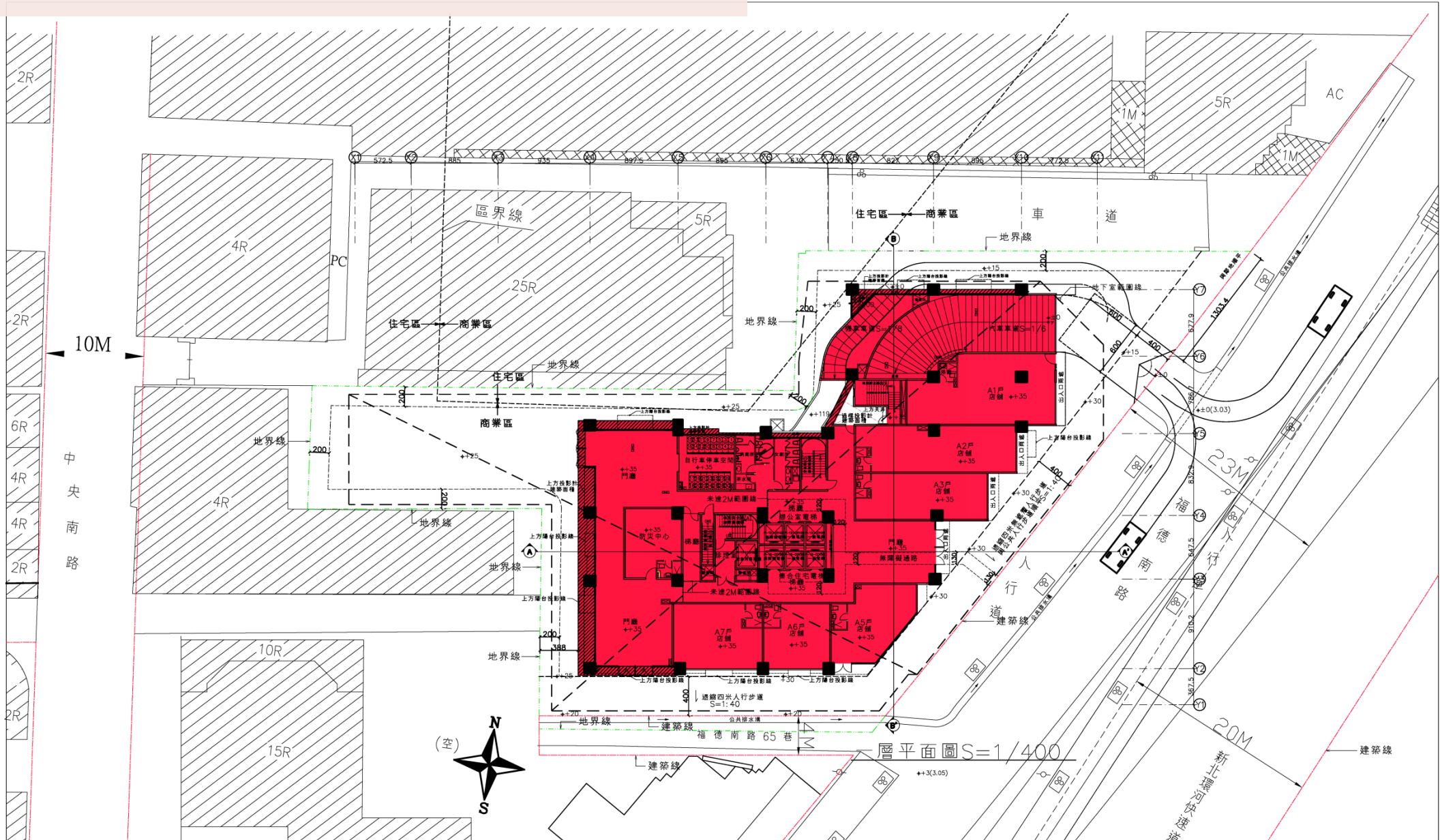
Part 02-2

建築規劃設計說明



建築規劃

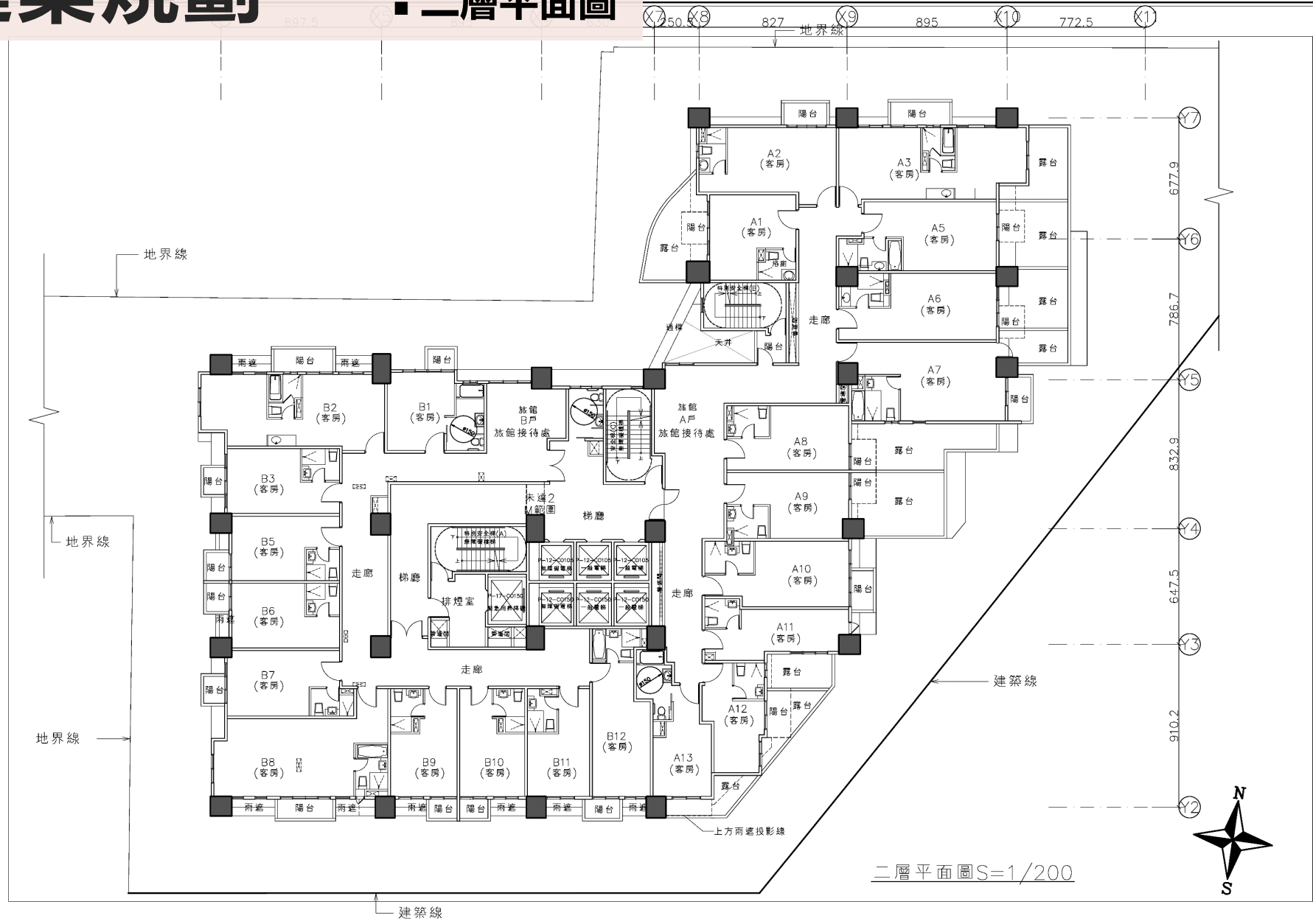
一層平面圖





建築規劃

二層平面圖

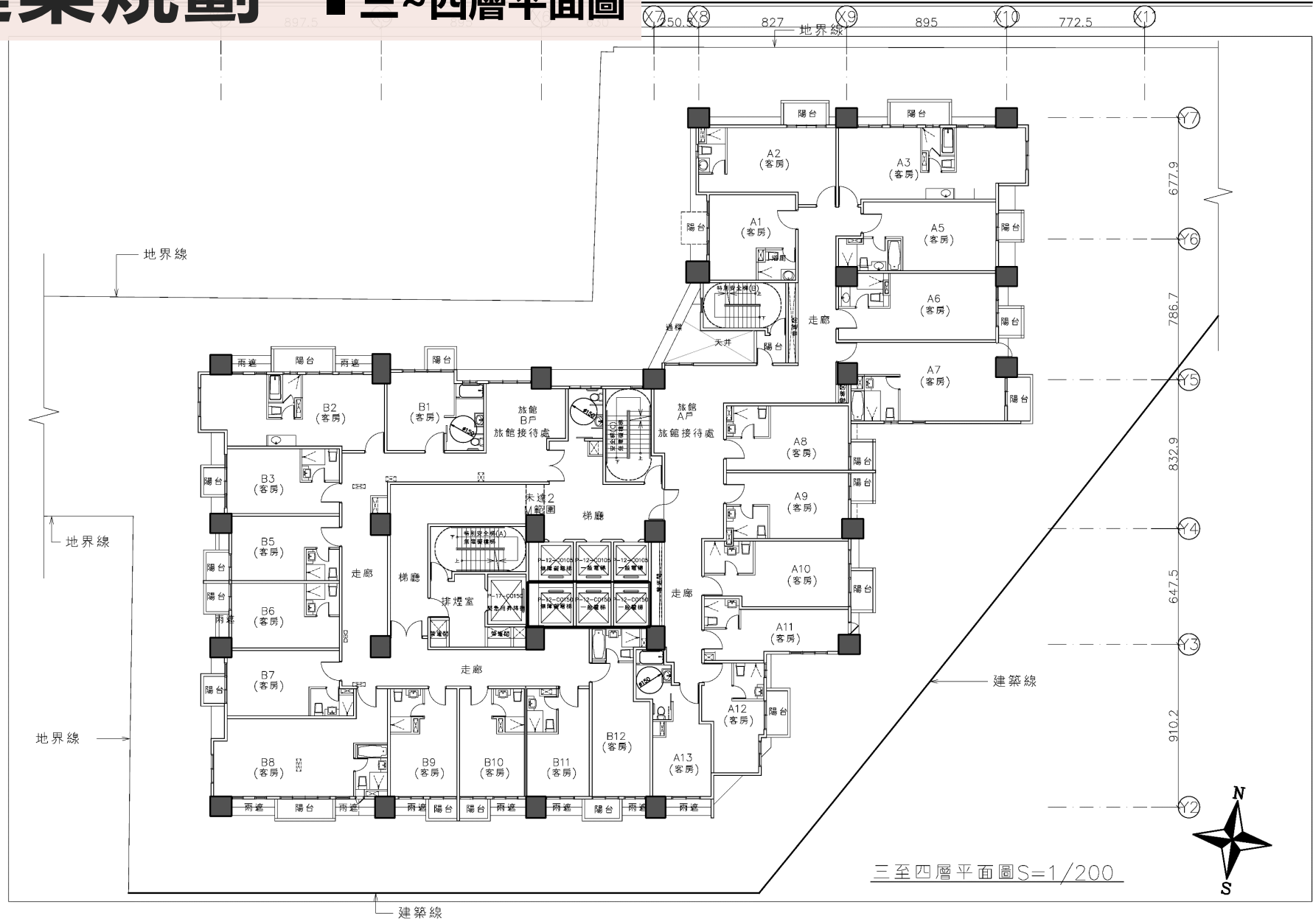


二層平面圖S=1/200



建築規劃

三~四層平面圖

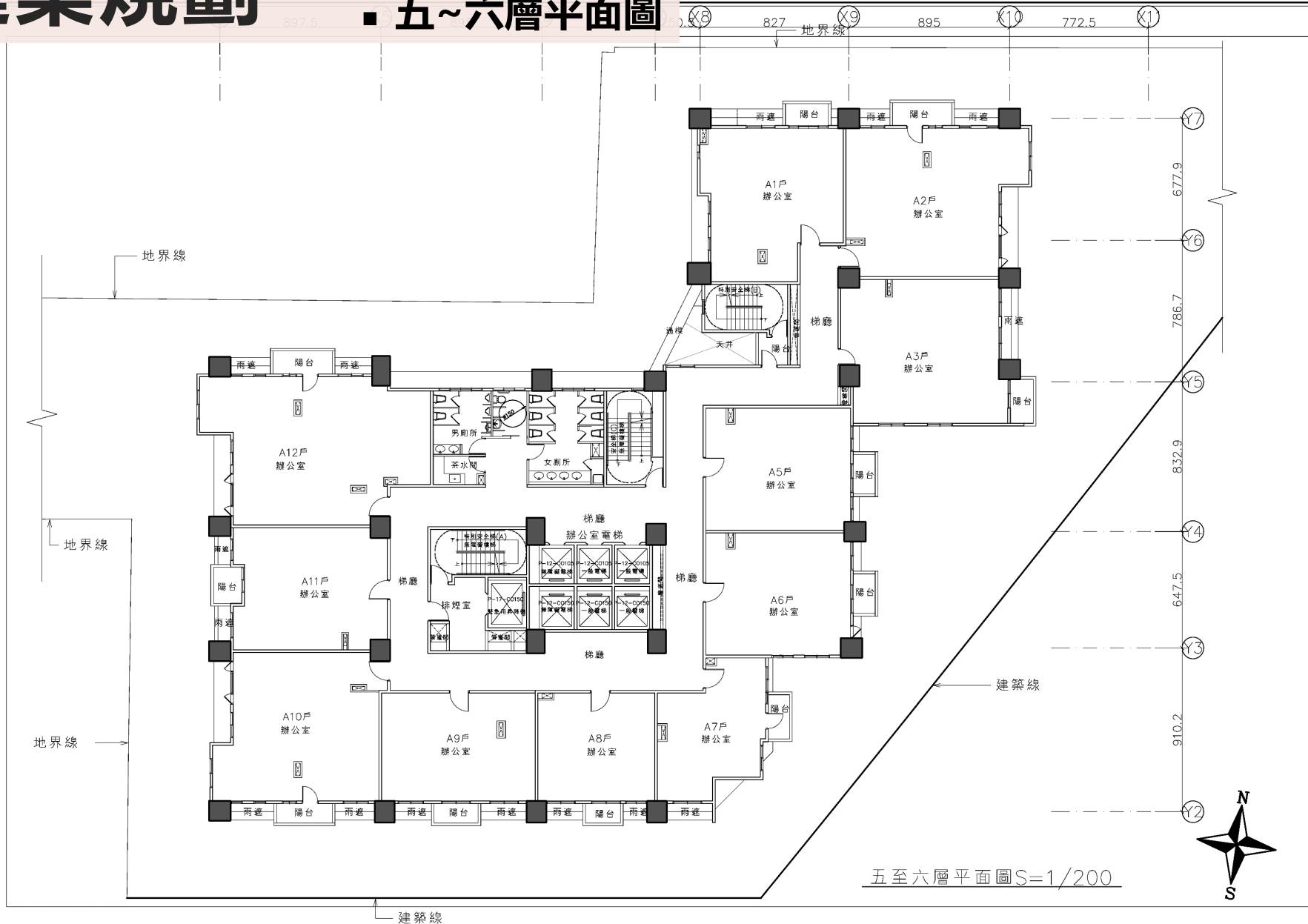


三至四層平面圖 S=1/200



建築規劃

五~六層平面圖

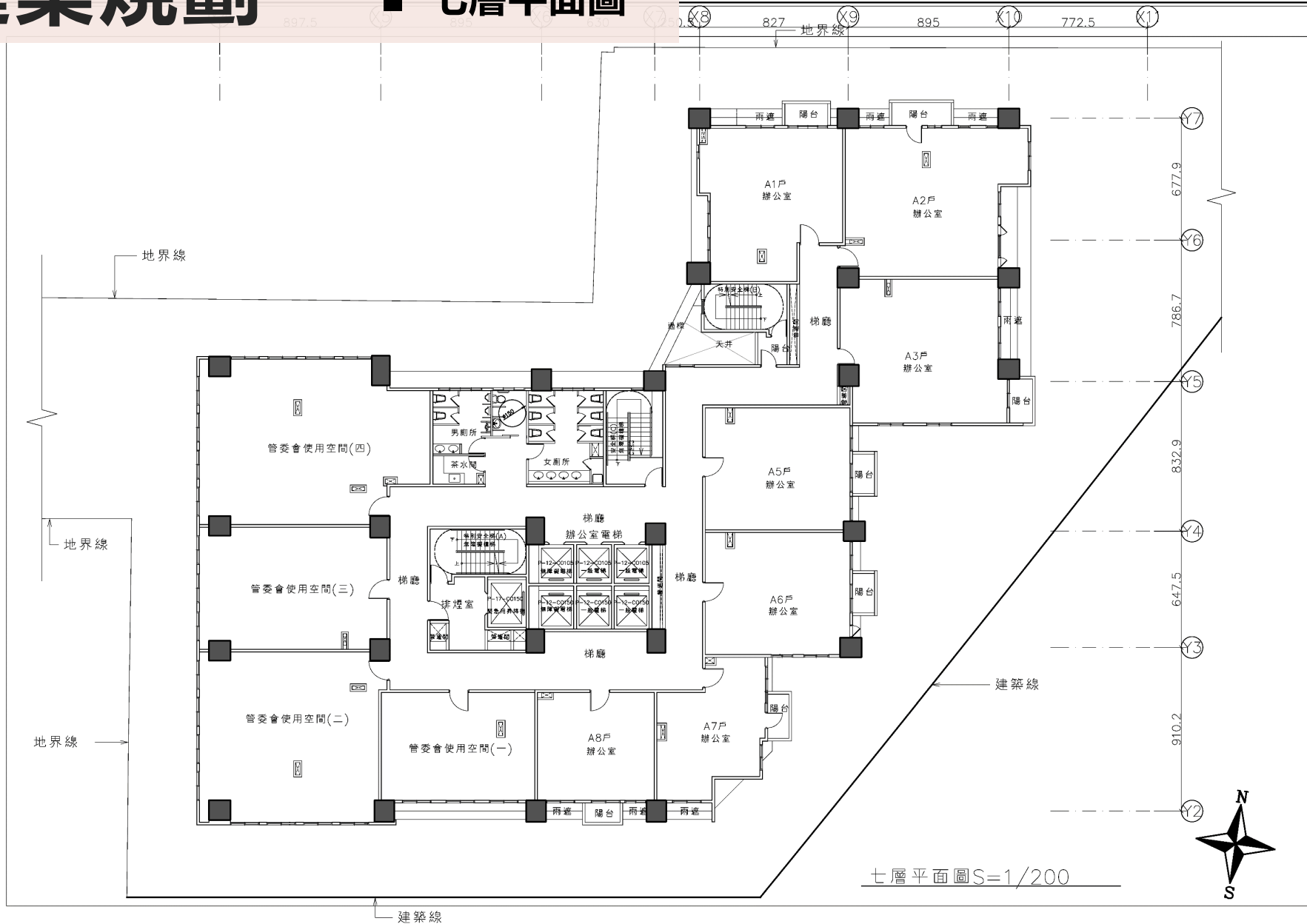


五至六層平面圖S=1/200



建築規劃

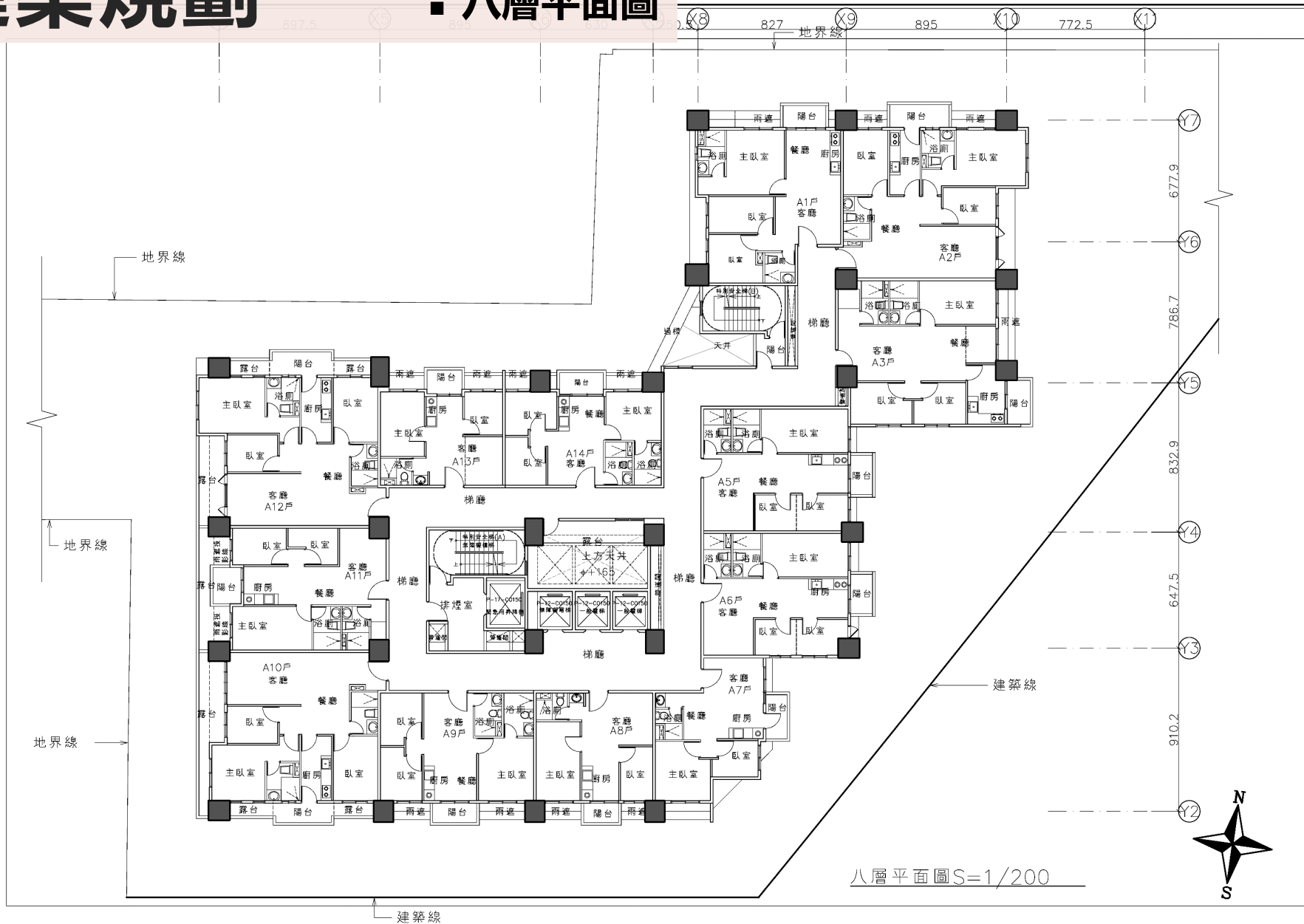
■ 七層平面圖





建築規劃

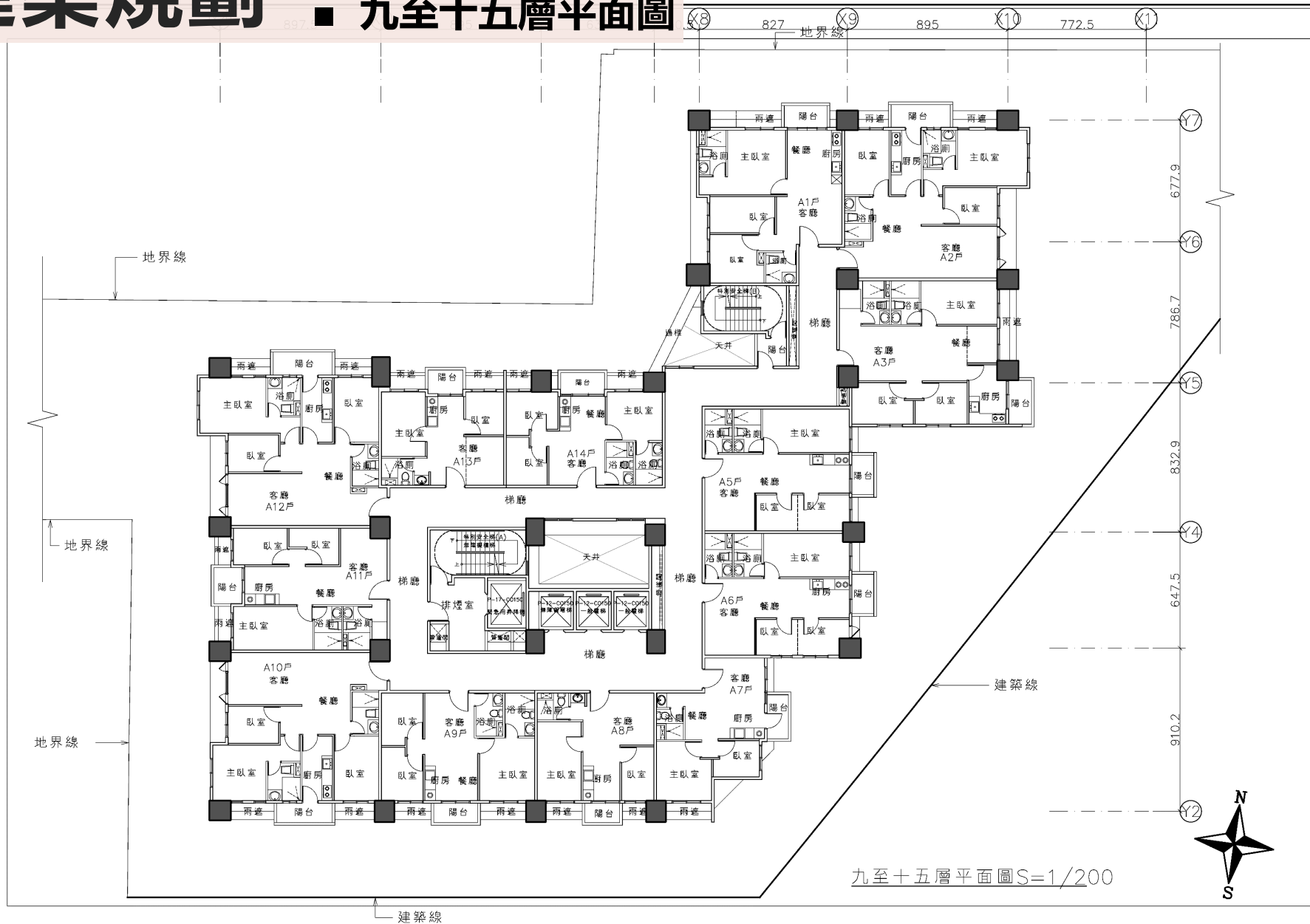
八層平面圖





建築規劃

■ 九至十五層平面圖

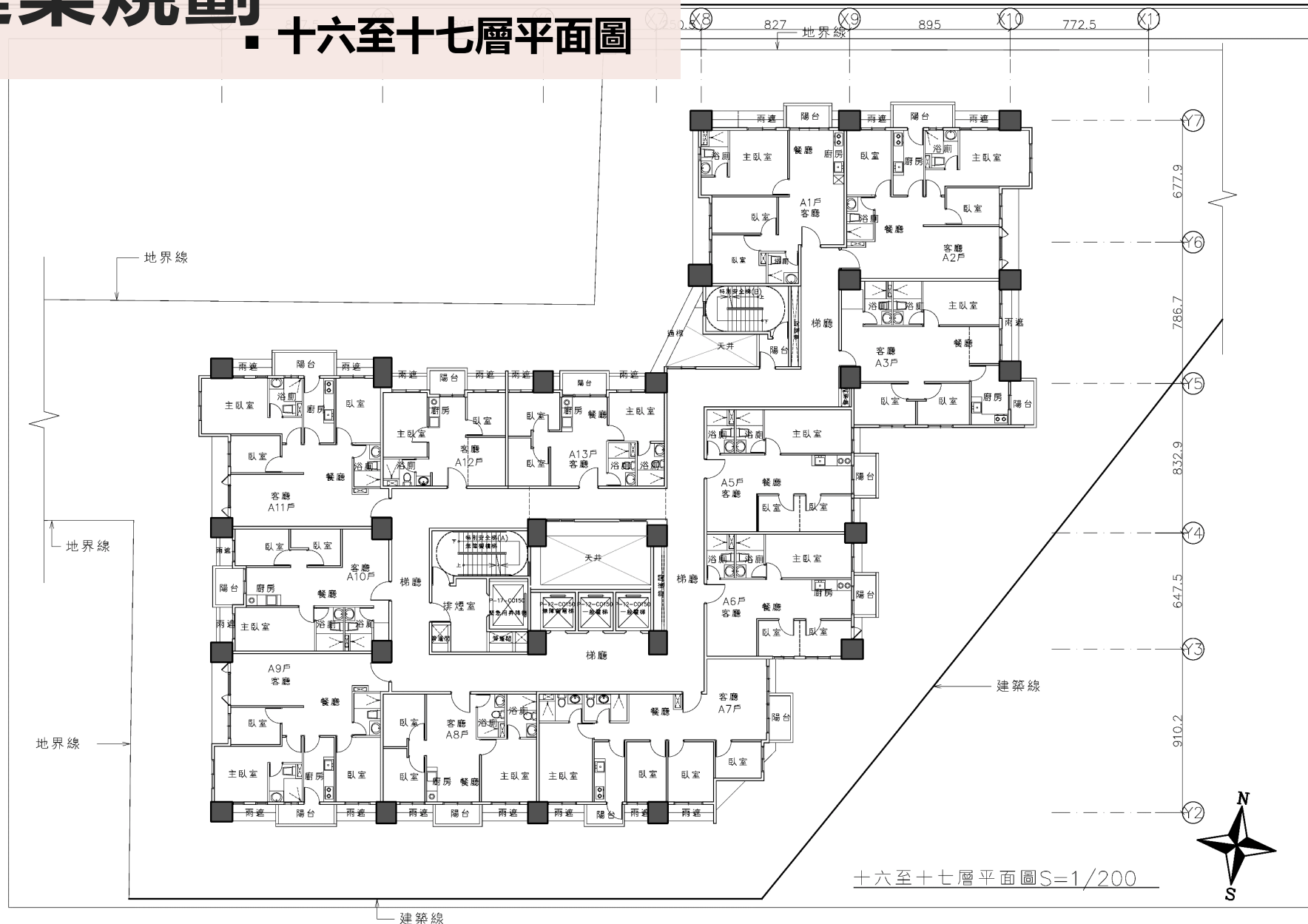


九至十五層平面圖S=1/200



建築規劃

十六至十七層平面圖





建築規劃

十八層平面圖



十八層平面圖 S=1/200



建築規劃

十九層平面圖



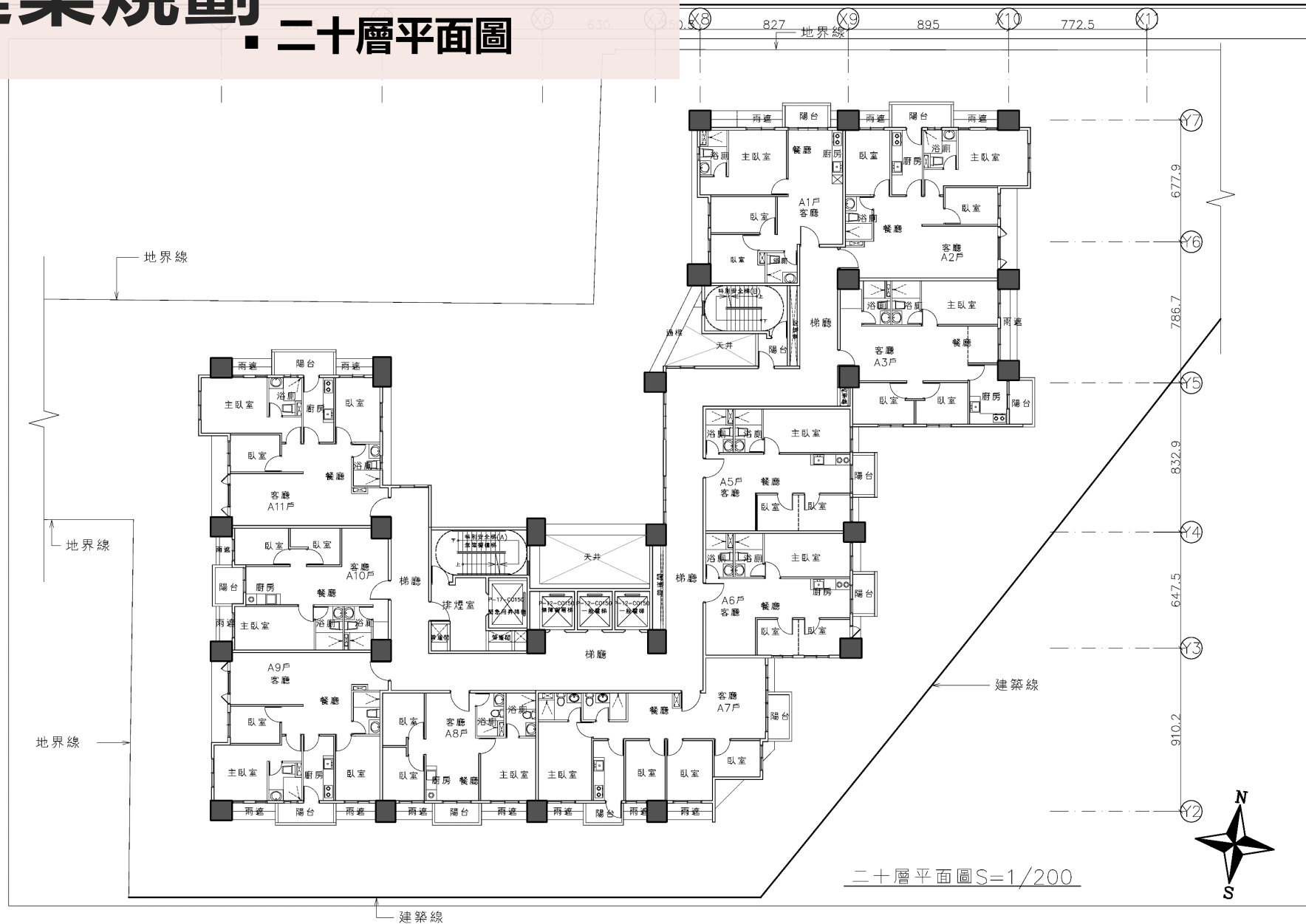
十九層平面圖 S=1/200



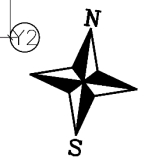


建築規劃

二十層平面圖



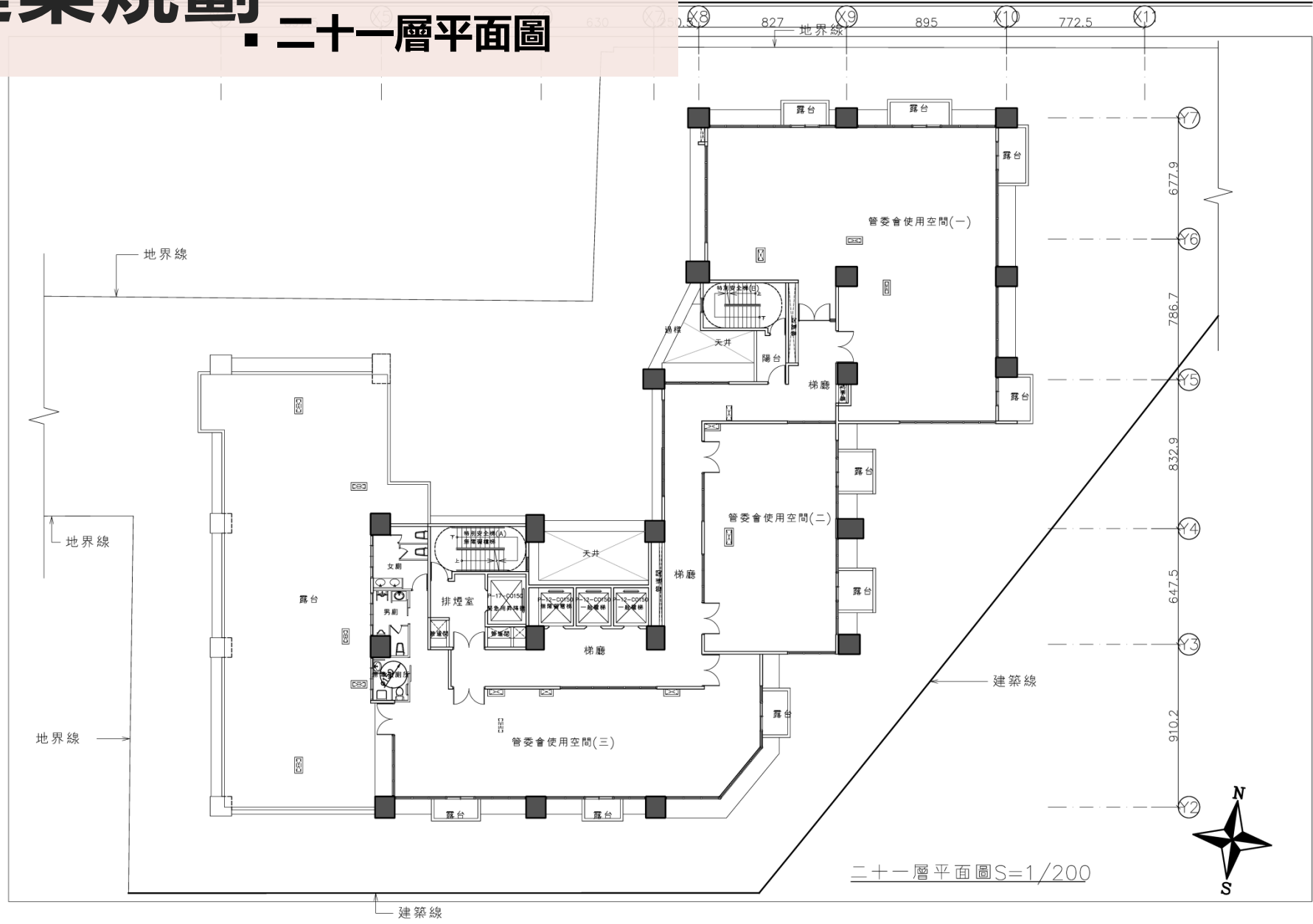
二十層平面圖 S=1/200





建築規劃

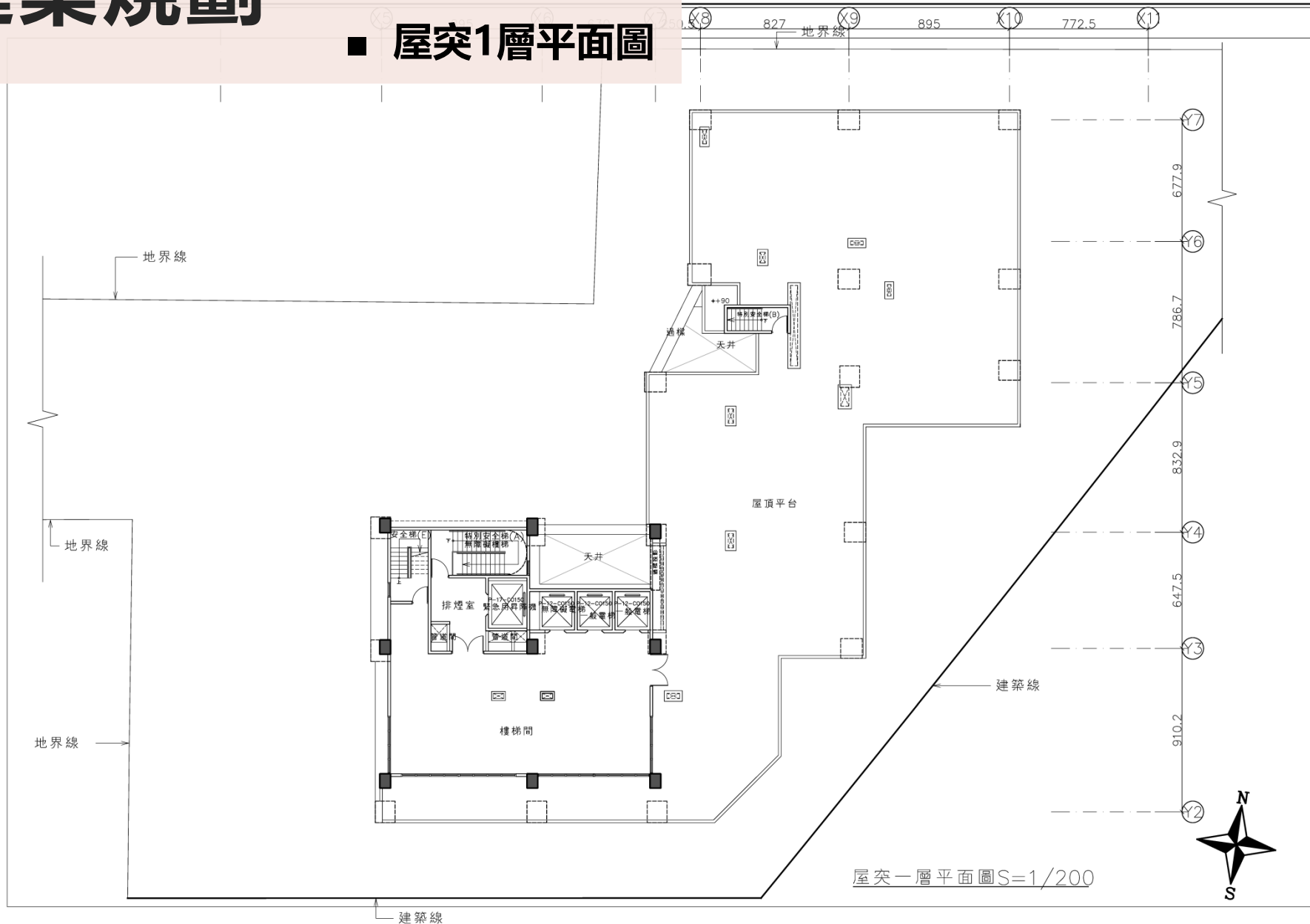
二十一層平面圖





建築規劃

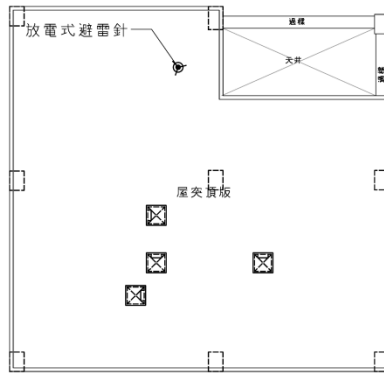
■ 屋突1層平面圖



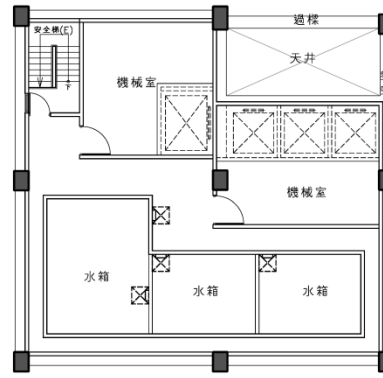


建築規劃

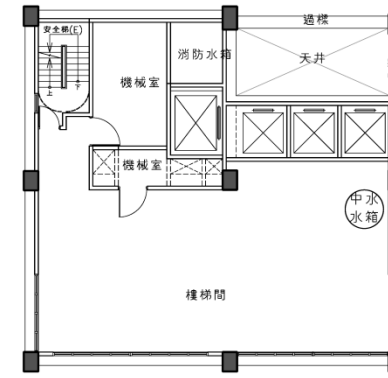
■ 屋突2~3層平面圖



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

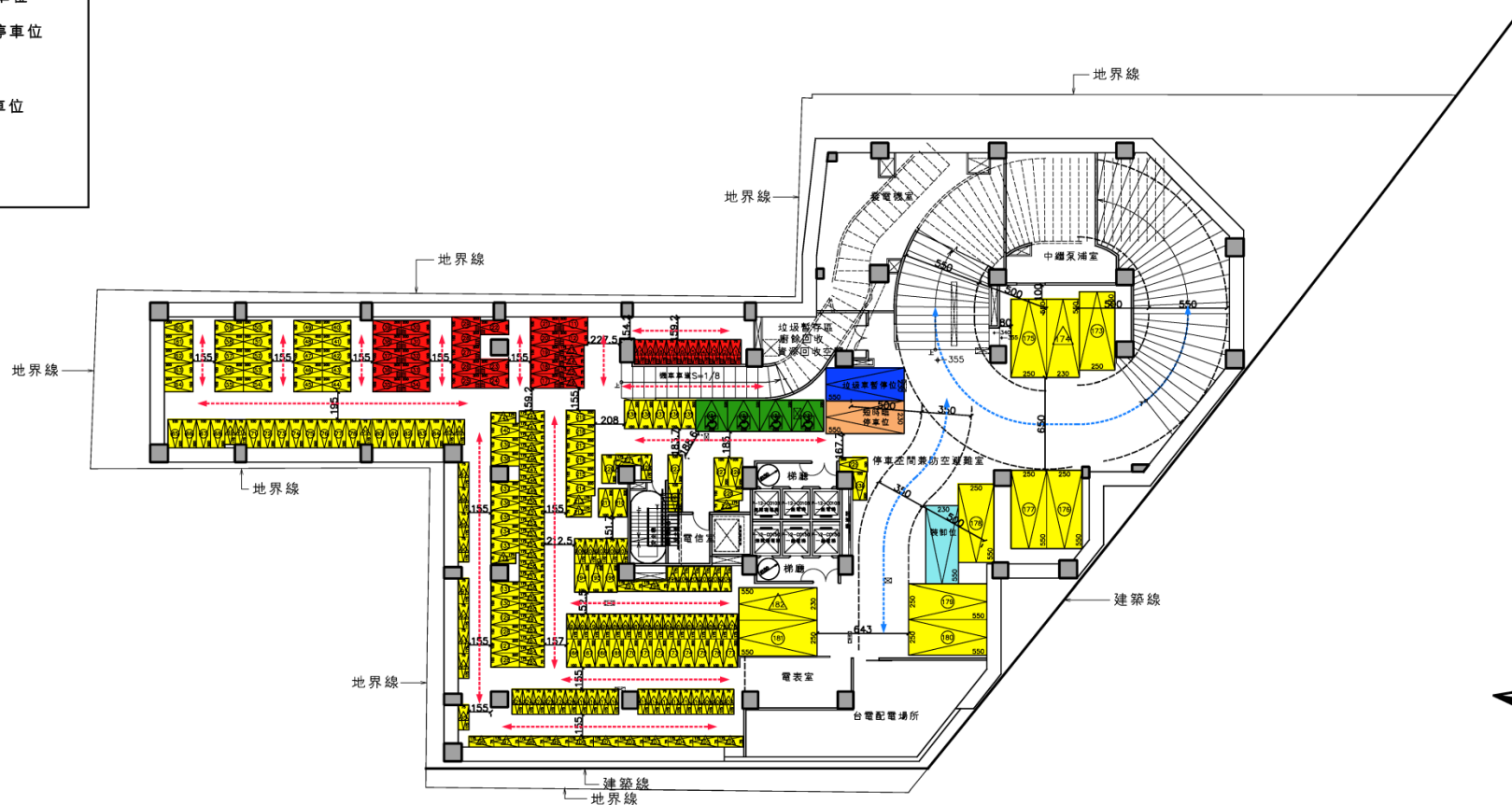
建築規劃

■ 地下一層平面圖

圖例

- 法定汽車車位
- 自設汽車車位

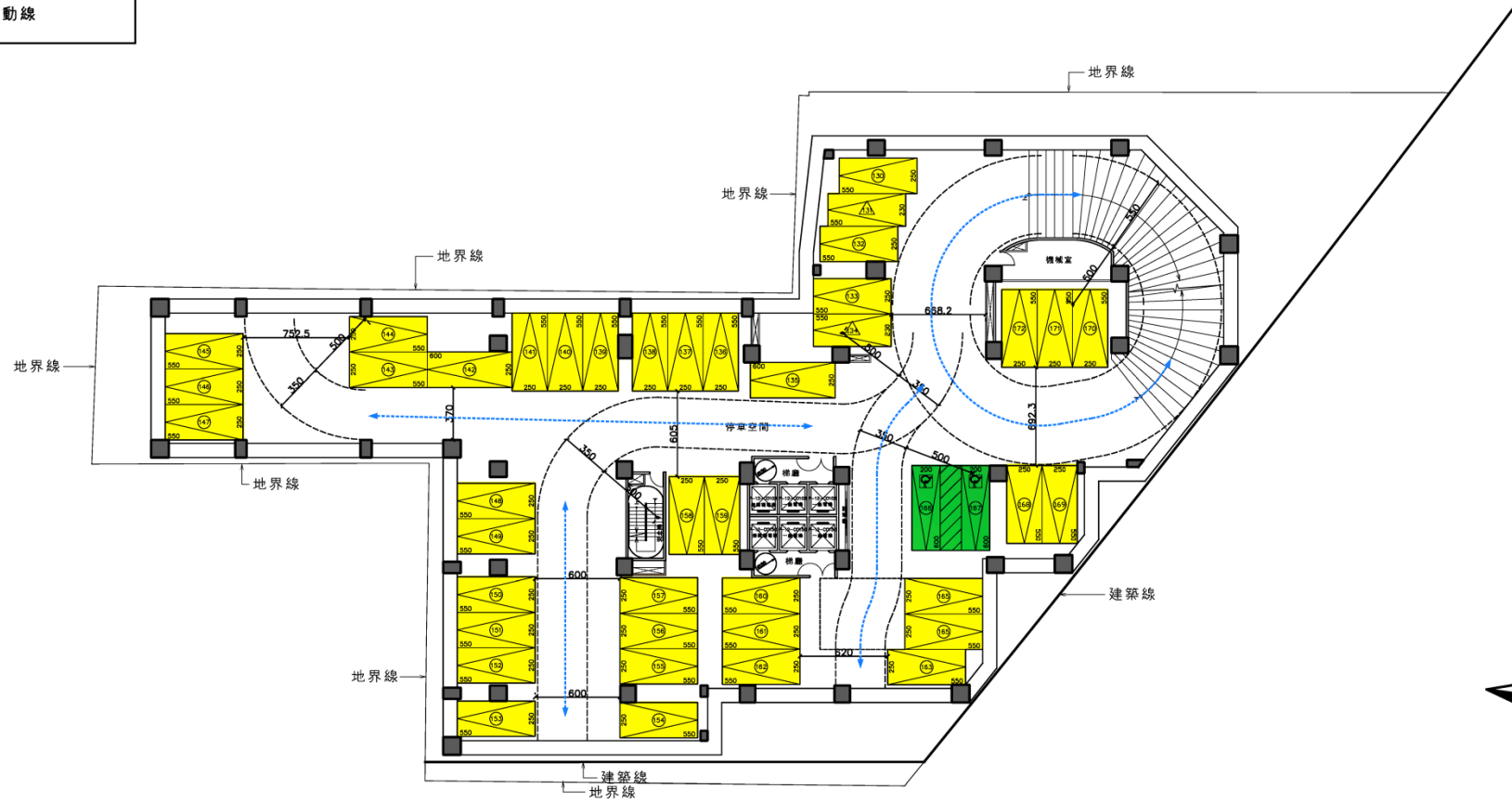
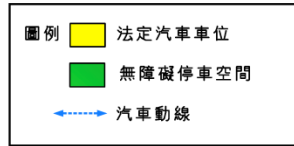
- 無障礙停車空間
- 法定機車車位
- 自設機車車位
- 無障礙機車位
- 垃圾車暫停車位
- 裝卸車位
- 短時臨時停車位
- 機車動線
- 汽車動線



地下一層平面圖S=1/400

建築規劃

■ 地下二層平面圖



地下二層平面圖S=1/400

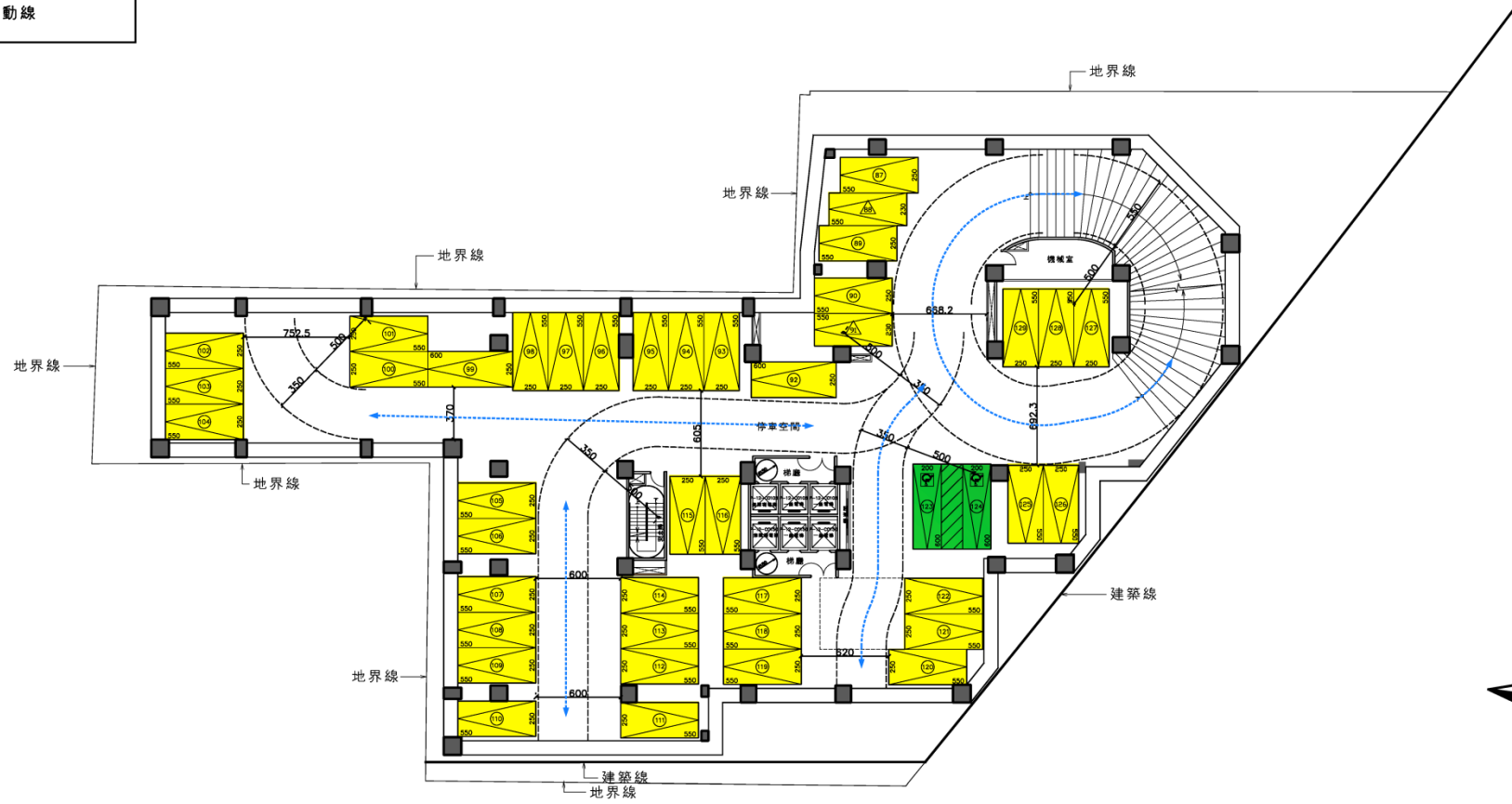


建築規劃

■ 地下三層平面圖

圖例

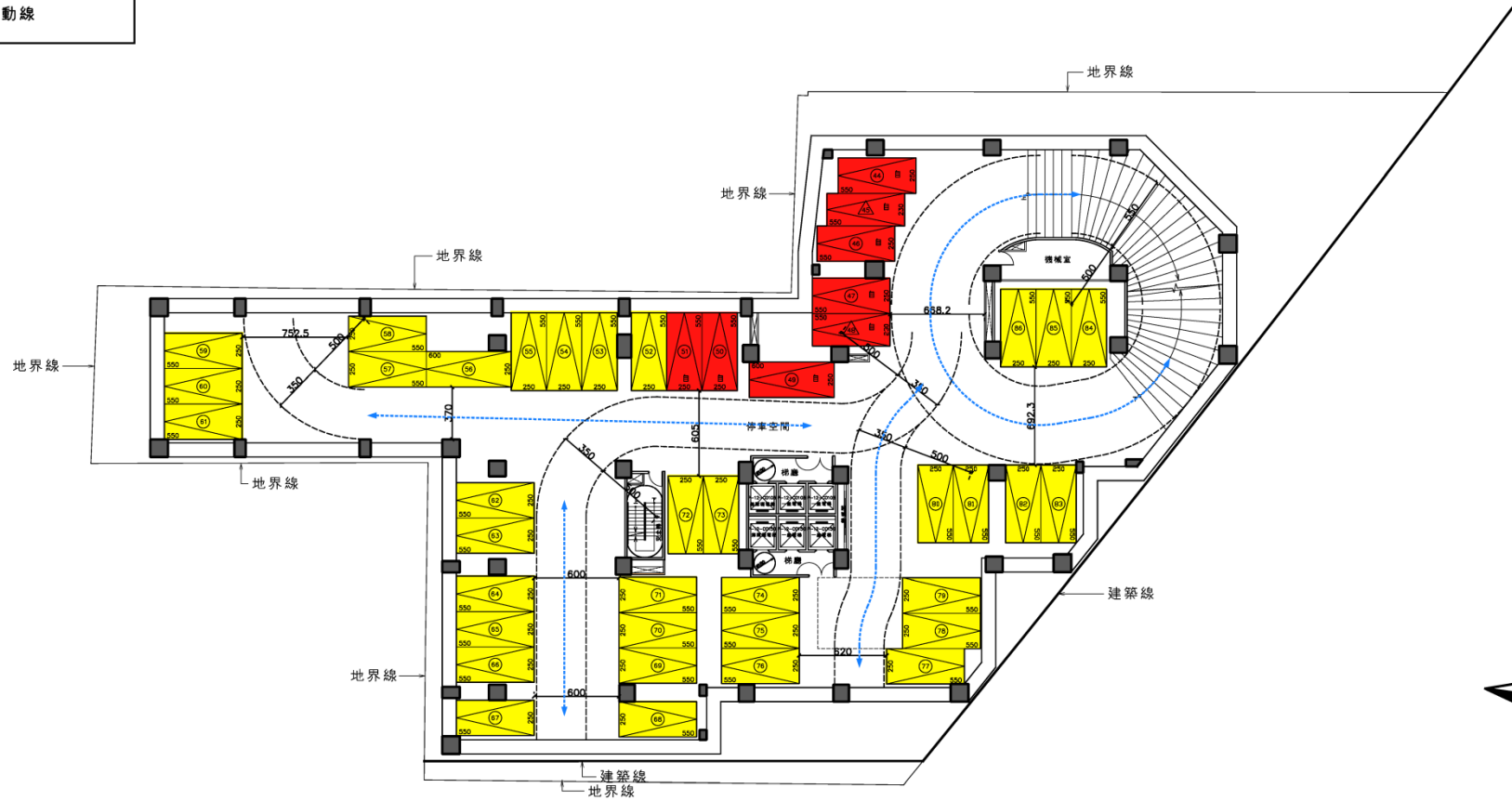
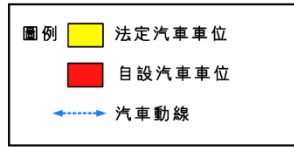
- 法定汽車車位
- 無障礙停車空間
- 汽車動線



地下三層平面圖S=1/400

建築規劃

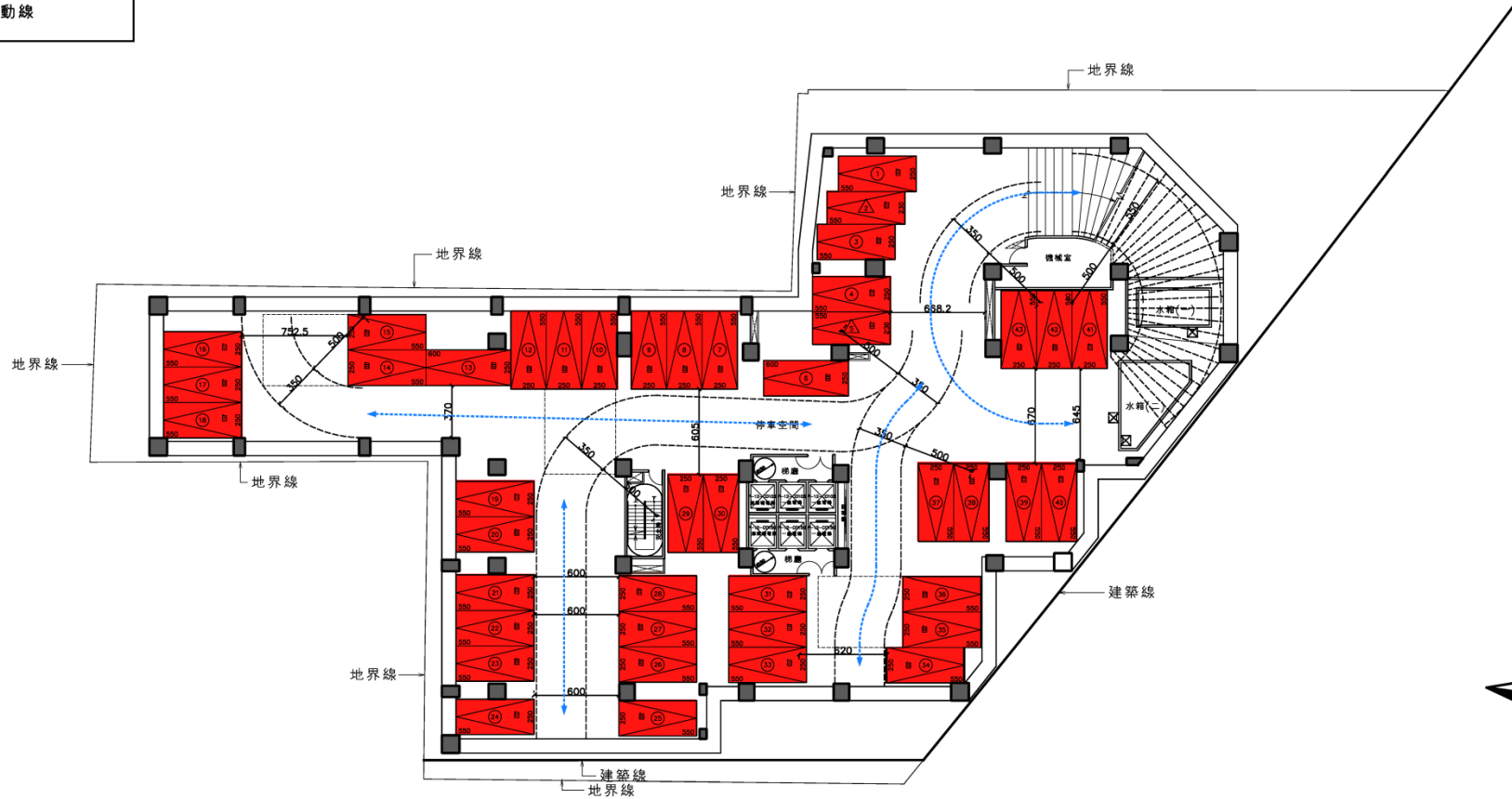
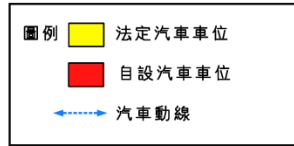
■ 地下四層平面圖



地下四層平面圖S=1/400

建築規劃

■ 地下五層平面圖

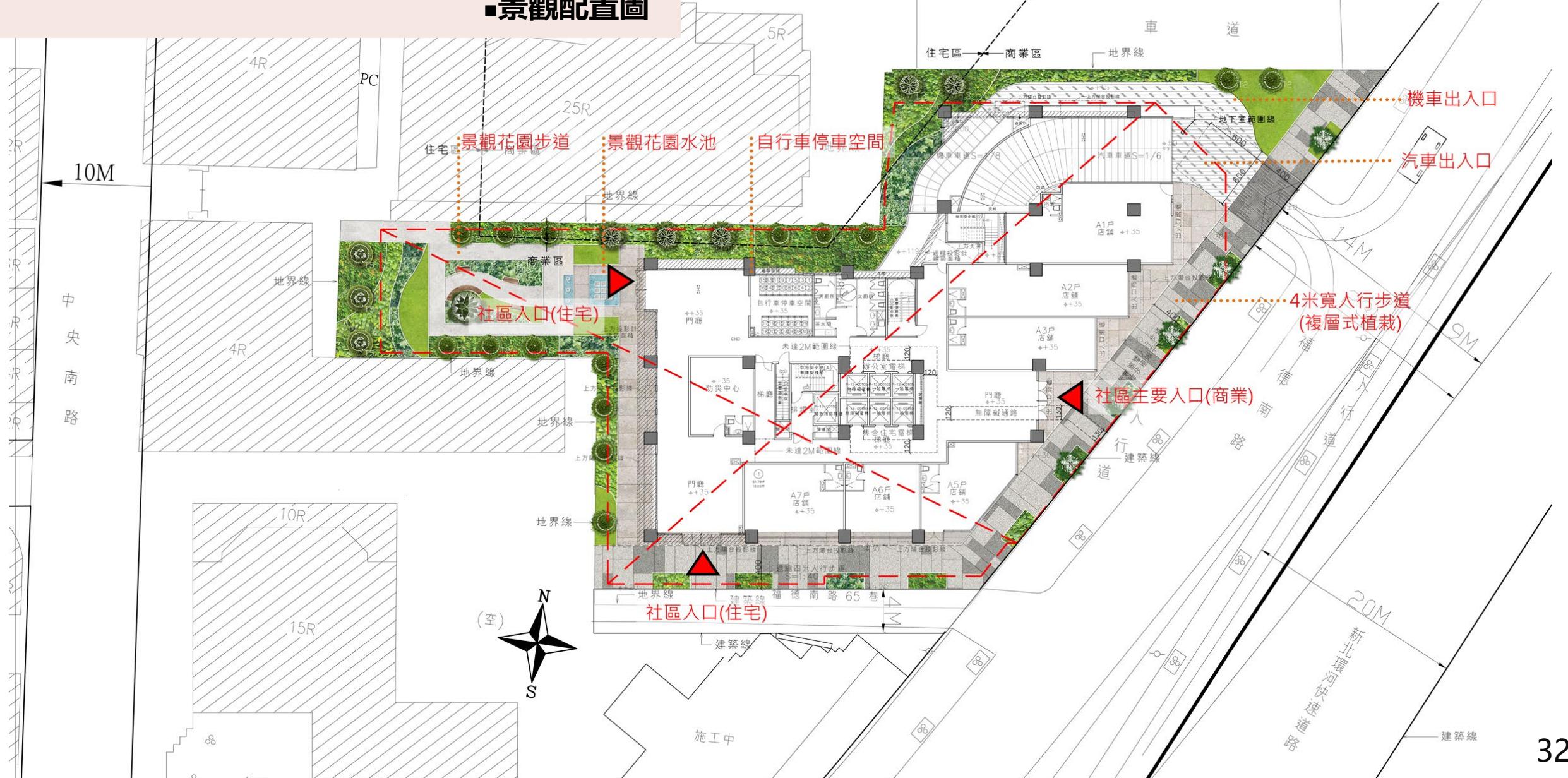


地下五層平面圖S=1/400



建築規劃

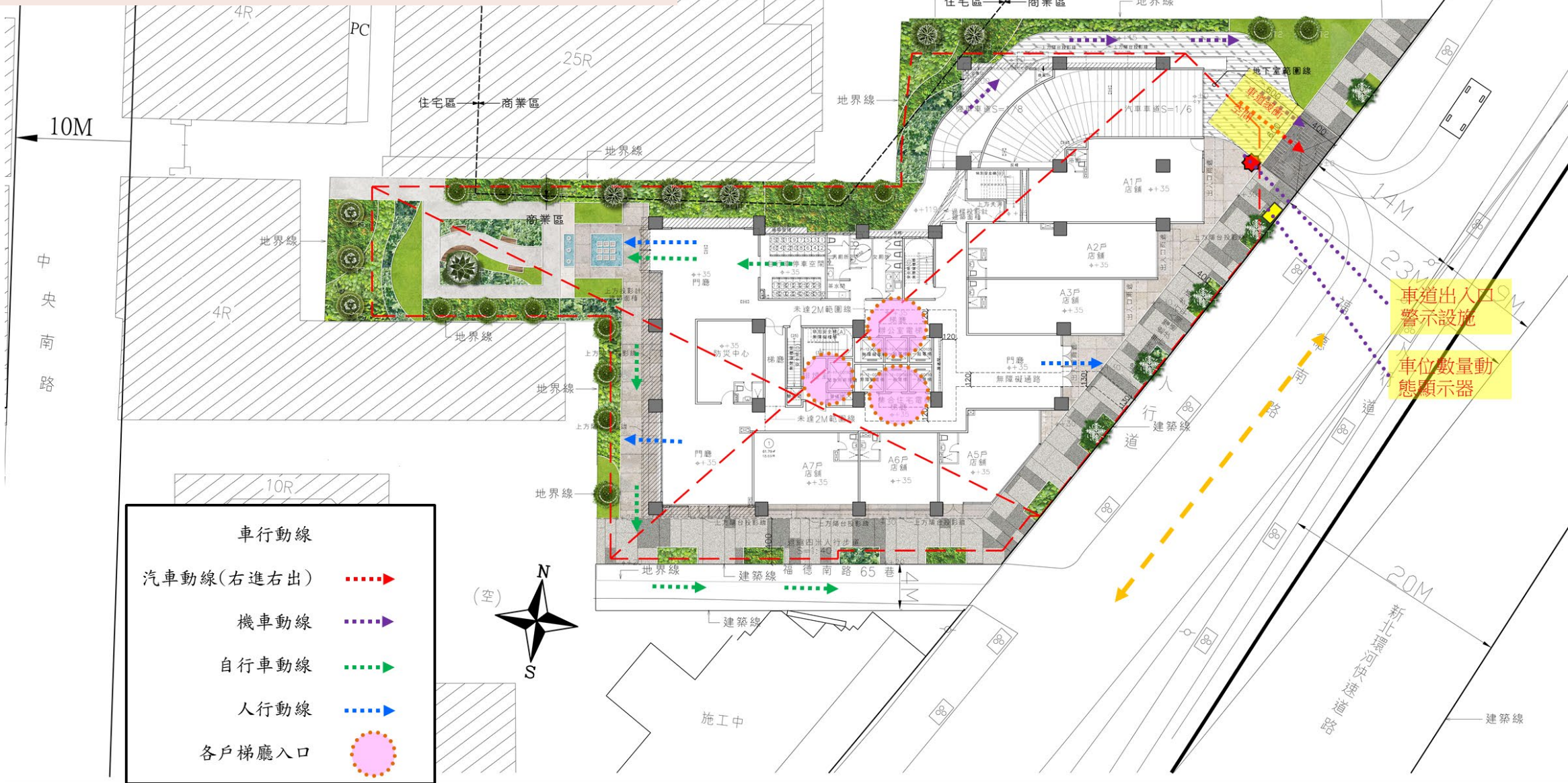
景觀配置圖





建築規劃

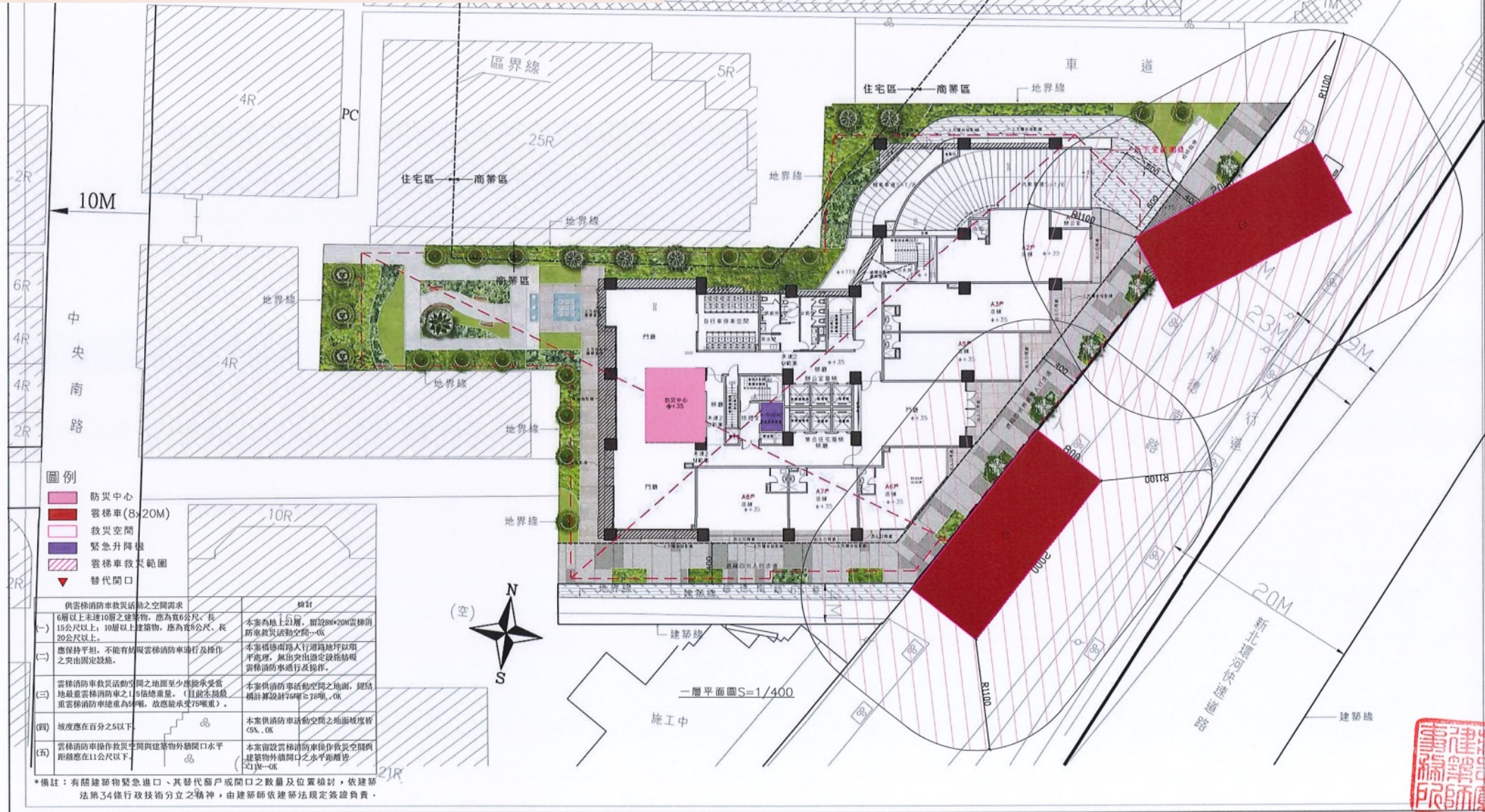
人車動線系統說明圖





建築規劃

■ 消防救災動線規劃





Part 03

作業單位初核意見



作業單位初核意見

作業單位初核意見	實施者回應
<p>一、配合本市自112年9月1日起執行新北市都市更新審議精進措施，計畫書內容請依市府112年8月30日新北府城更字第1124619344號函(修正範本)及112年11月8日新北府城更字第1124622950號函(修正切結書)公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>二、本案計畫書圖內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>三、有關建築容積獎勵部分，結構安全未達最低標準，依審議原則第5點規定，請說明本案採用何種樣態計算該項獎勵額度，並請以表格詳細羅列相關資訊(含初評未達最低等級之門牌、基地面積、容積率、核算獎勵結果)，以利檢視獎勵計算合理性。</p>	<p>遵照辦理，請詳簡報P41~42。</p>
<p>四、請依市府112年8月8日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第27點規定，逐項檢討本原則第5至11點規定。</p>	<p>遵照辦理，請詳簡報P48，並之後補充檢討結果於第6章、第10章。</p>
<p>五、本案歷次陳情意見未載明於報告書中，請於回應綜理表補充並詳實回應。</p>	<p>遵照辦理。</p>



Part 04

提請討論

一、人民陳情意見

本案公聽會共計7人發言，另公開展覽前共計3人陳情書面意見，請實施者說明溝通協調及處理情形後，提請討論。

中央南路90巷6號

葉姓一人(書面意見)；建物規劃、條件問題(尚未簽署同意書)

中央南路90巷5號

楊姓一人；建物規劃、條件問題

中央南路90巷3號

潘、張姓二人(書面意見)；建物規劃、消防規劃、商業使用類別及安全控管、私契約條件等問題

中央南路90巷2號

陳姓一人；建物規劃、商業使用類別及安全控管、私契約條件等問題

福德南路65巷9號三、四樓

陳、廖姓2人；建物規劃、商業使用類別及安全控管、私契約條件等問題

福德南路61號一樓

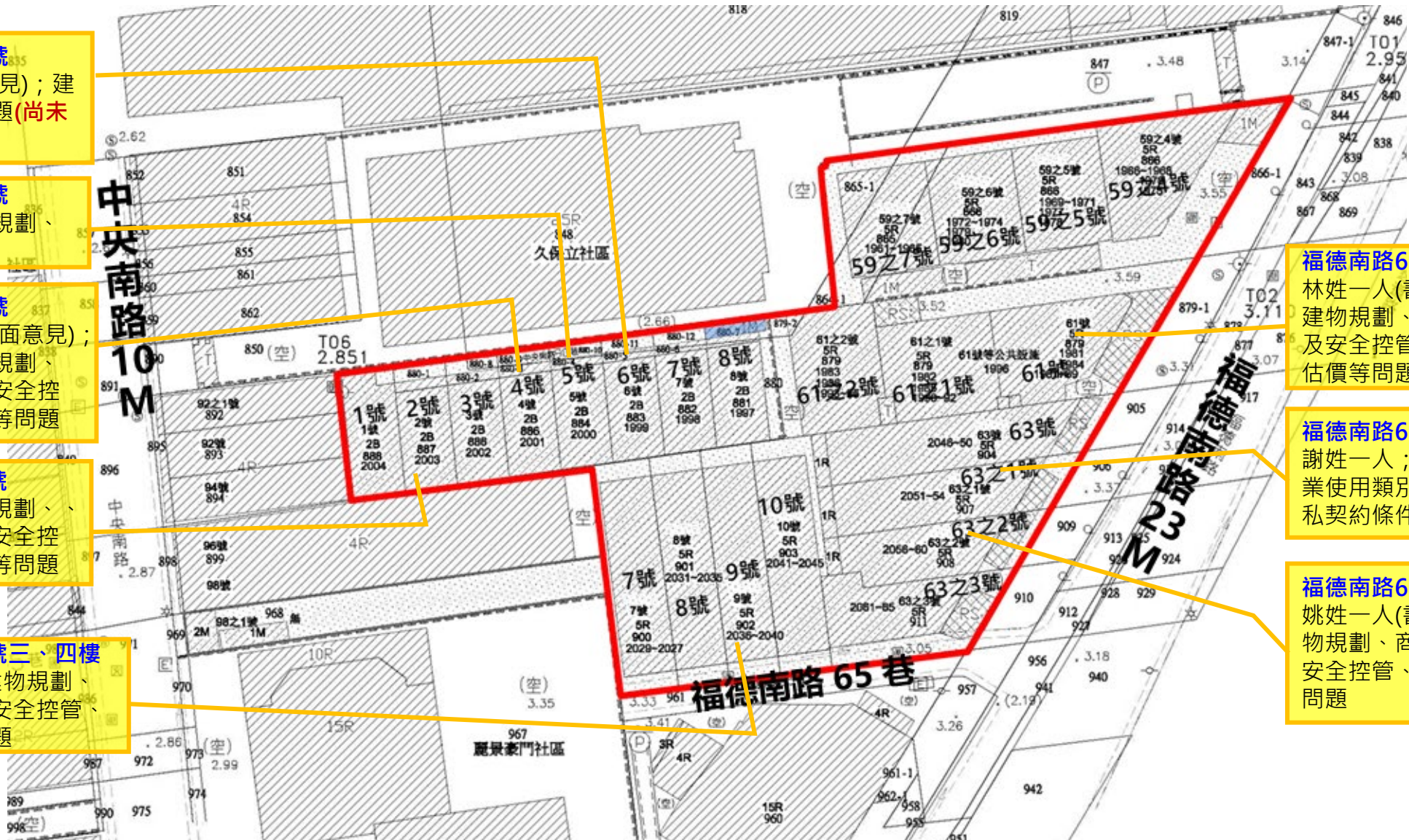
林姓一人(書面意見)；；建物規劃、商業使用類別及安全控管、共同負擔、估價等問題

福德南路63-1號二樓

謝姓一人；建物規劃、商業使用類別及安全控管、私契約條件等問題

福德南路63-2號四樓

姚姓一人(書面意見)；建物規劃、商業使用類別及安全控管、私契約條件等問題



一、人民陳情意見

本案公聽會共計7人發言，另公開展覽前共計3人陳情書面意見，請實施者說明溝通協調及處理情形後，提請討論。

陳情議題	溝通協調與處理情形
建築規劃設計變動、消防規劃及維管計畫	<p>本案召開地主說明會與住戶說明時，在會上有兩派意願，有反對商旅者，為安全管控的問題；另一派是認為做辦公室也是出租，人員進出複雜更難控管，建議實施者找大型飯店管理業者經營，且進出飯店要做身分登記。因此，綜多意見是商用與住家的安全管控議題，實施者除了做商業空間市調外，也針對未來智慧型管理導入與執行模式等定於113年8月30日召開住戶說明會說明。</p>
私契約及選配原則	<p>本案開發至今也隨著範圍異動到定案，與住戶們協議內容需要略為調整部分，已定113年8月30日召開住戶說明會說明。</p>
共負比、租金補貼	<p>因本案是事權分送，租金水準部分將由估價師依權利變換計畫報核前6個月的價格為價格日期，並以審議後的共同負擔連帶調整，會再加強跟住戶說明</p>

二、都市計畫相關法規

有關都市計畫法新北市施行細則第17條規定商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，請實施者說明檢討內容後提請討論。

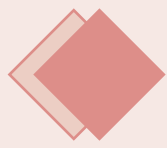
回應:

商業區基地面積:2428.56m²、住宅區基地面積:99.01 m² 都更獎勵面積:5491.21 m²

	商業使用容積(m ²)	住宅使用容積(m ²)	合計(m ²)
法定容積	$2,428 \times 440\% \times 140 / 440 = 3,399.90$	$(2428.56 + 99.01) \times 300\% = 7,582.53$	$7582.53 + 3399.90 = 10982.43$
都更獎勵容積	$5,491.21 \times 33,99.90 / 10,982.43 = 1,699.95$	$5491.21 \times 7582.53 / 10982.43 = 3791.26$	$1699.95 + 3791.26 = 5491.21$
允建容積	$3,399.90 + 1,699.95 = 5,099.85$	$7,582.53 + 3,791.26 = 11,373.79$	
實設容積	5,703.53	10,769.81	

住宅使用容積面積 10769.81 m²(實設) < 11373.79 m² (依規定住宅使用容積) 符合規定

商業使用容積面積 5703.53 m²(實設) > 5099.85 m² (依規定商業使用容積) 符合規定



三、建築容積獎勵

序	項目	內容
1	#6 建築物結構安全條件獎勵	「結構安全未達最低等級」7.72%獎勵(847.56m ²)、「合法五層樓3.19%獎勵 (350.25 m ²)：本案部分合法建築物有使用執照部分，應依所建築基地面積計算；無領取使用執照部分，得依建物座落地號之謄本登記面積計算，請修正。

序	使照編號	地號	土地面積		使照面積		使用分區	容積率	計算獎勵基準容積 (m ²)
			單筆(m ²)	合計(m ²)	住商單筆(m ²)	合計(m ²)			
1	70使字第2072號	900	127.15	973.81		928.26	商業區	440%	4084.344
		901	112.62				商業區	440%	
		902	113				商業區	440%	
		903	126.19				商業區	440%	
		904	146.61				商業區	440%	
		907	122.26				商業區	440%	
		908	101.62				商業區	440%	
		911	124.36				商業區	440%	
2	76使字第354號	865-1	41.25	581.13	534.44	555.16	住宅區	300%	62.16
		865	67.78				商業區	440%	2351.536
		866	472.1				商業區	440%	
3	78使字第1355號	879-2	5.86	450.16		442.20	住宅區	300%	1945.68
		879	444.3				商業區	440%	
4	無	881	50.82			-	商業區	440%	223.608
5	無	882	49.65			-	商業區	440%	218.46
6	無	883	49.69			-	商業區	440%	218.636
7	無	884	49.65			-	商業區	440%	218.46
8	無	885	49.65			-	商業區	440%	218.46
9	無	886	49.65			-	商業區	440%	218.46
10	無	887	49.66			-	商業區	440%	218.504
11	無	888	68.97			-	商業區	440%	303.468
小計			2,422.84			1,925.62			10,281.78

回應：

遵照辦理

有3張使照的基準容積合計為：

8,443.72 m²

無使照以土地登記謄本面積計算基準

容積合計為：

1838.06 m²

獎勵面積 = (坐落建物之土地面積總計) × 基準容積率 × 8%

= 10,281.78 m² × 8% = 822.54 m²

獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%

= (822.54 ÷ 10,982.43) × 100%

= 7.48%

提請確認：序號3竣工圖顯示當時均為商業區面積(請詳下頁資料)，故以使照面積*商業區容積率

三、建築容積獎勵

序號1:70使字第2072號

875

臺北縣政府建設局使用執照存根

70使字第 2072 號

起造人姓名	住址	潭正義北路188號	
建造類別	新 建	構造種類	RC 造
使用分區	商業區	層棟戶數	5 層 1 座 8 間
建築地號	地址	本縣三重市鄉鎮地號	三重埔段榮寮小段 58-2-7 地號
基地面積	騎樓	其他	法定空地面積
建築各層各層各層各層	建築各層各層各層各層	建築各層各層各層各層	建築各層各層各層各層

序號2:76使字第354號

2643

臺北縣政府工務局使用執照存根

76 使字第 354 號

起造人姓名	住址	三師成功路41巷8號	
建造類別	新 建	構造種類	RC 造
使用分區	商業、住宅區	層棟戶數	5 層 1 座 5 戶
建築地號	地址	本縣三重市鄉鎮地號	三重埔段榮寮小段 50 地號
基地面積	騎樓	其他	法定空地面積
建築各層各層各層各層	建築各層各層各層各層	建築各層各層各層各層	建築各層各層各層各層

序號3:78使字第1355號

2319

臺北縣政府工務局使用執照存根

78 使字第 1355 號

起造人姓名	住址	台北市重慶北路3段295巷38號	
建造類別	新 建	構造種類	RC 造
使用分區	商業、住宅區	層棟戶數	伍 層 壹 座 拾 伍 戶 廠
建築地號	地址	本縣三重市鄉鎮地號	三重埔段榮寮小段 55-2 地號
基地面積	騎樓	其他	法定空地面積
建築各層各層各層各層	建築各層各層各層各層	建築各層各層各層各層	建築各層各層各層各層

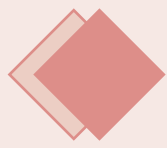
序號2竣工圖顯示商業、住宅等使用分區面積

申請位置	三重市三重埔段榮寮小段 50 ₂₋₁₁₋₁₉₋₂₁ , 51 ₂₋₁₁ 地號		
騰本面積和	$23+9+29+75+77+431 = 644 \text{ m}^2$		
基地面積	商業區	住宅區	計
商業區	$(44.835+132.95) \times 14.30 \div 2 - 5.95 \times 7.30 \div 2 = 534.44$		534.44
住宅區	$5.95 \times 7.30 \div 2 - 1.0 \times 1.0 = 20.72$		20.72
商業區	$534.44 + 20.72 = 555.16$		555.16
住宅區	$534.44 \times \frac{8}{10} = 427.55$	644 /	555.16 < 644
計	$20.72 \times \frac{6}{10} = 12.43$		12.43
陽台面積	$427.55 + 12.43 = 439.98$		439.98
建築面積	$5.5 \times 1.0 \times 3 + 1.495 \times 1.88 - 0.12 \times 1.0 + 4.3 \times 1.5 \times 2 + 4.125 \times 1.5 + (1.8 + 3.025) \times 1.5 \div 2 + 1.5 \times (7.68 + 5.5) = 58.67$		58.67
建築面積	$8.50 \times 7.80 \times 3 + (2.355 + 4.4) \times 9.68 \div 2 + 3.0 \times 0.88 \times 3 + 3.0 \times 1.38 \times 3 + 2.4 \times 1.38 + 2.75 \times 1.38 - 1.375 \times 1.88 + 3.67 (\text{陽台超過部分}) = 308.52$		308.52
檢 討			58.67 > 55.0 (計入建築面積) 308.52 < 439.98

序號3竣工圖顯示當時均為商業區面積

申請基地: 三重市三重埔段榮寮小段 55-2 地號

騰本面積	516 m^2
建築基地	$(41.50 + 32.20) \times 12.00 \times 0.5 = 442.20$ 小於騰本面積 516.00
建築面積	$(13.05 + 7.68) \times 6.95 \times 0.5 + 4.30 \times 2.30 - 0.40 \times 0.50 \times 0.5 + 11.10 \times 9.25 - 0.60 \times 2.30 - 2.40 \times 2.60 + 8.60 \times 11.75 - 1.20 \times 2.50 - 2.40 \times 2.60 = 268.69 + 2.71 = 271.40$
法定空地	$442.20 - 271.40 = 170.80$
建築率	$271.40 : 442.20 = 61.4 : 100$
樓地板面積	防空避難室: $11.89 \times 6.69 + 4.55 \times 4.34 = 99.29$ 第一層: $(13.05 + 7.68) \times 6.95 \times 0.5 + 4.30 \times 2.30 - 0.40 \times 0.50 \times 0.5 + 11.10 \times 9.25 - 0.60 \times 2.30 - 2.40 \times 2.60 + 8.60 \times 11.75 - 1.20 \times 2.50 - 2.40 \times 2.60 = 268.69$ 第二至五層: $(13.05 + 7.68) \times 6.95 \times 0.5 + 4.30 \times 2.30 - 0.40 \times 0.50 \times 0.5 + 11.10 \times 9.25 - 5.35 \times 1.20 - 0.60 \times 2.30 - 2.40 \times 2.60 + 8.60 \times 11.75 - 1.20 \times 2.50 - 2.40 \times 2.60 = 262.27$ (各層面積) 屋頂突出部: $4.30 \times 2.30 - 0.40 \times 0.50 \times 0.5 + 2.40 \times 4.30 = 20.11$
總樓地板面積	$99.29 + 268.69 + 262.27 \times 4 + 20.11 = 1437.17$
陽台面積檢討	A. 太陽陽台: $1.20 \times 3.42 + 1.20 \times 5.00 + 1.10 \times 2.58 = 12.94$ $12.94 - 10.23 = 2.71$ 計入建築面積 B. C. 棟: $1.20 \times 2.60 + 1.20 \times 2.50 + 1.20 \times 2.60 = 9.24$ $(268.69 - 81.83) \div 8 = 23.36$



三、建築容積獎勵

序	項目	內容
1	#6 建築物結構安全條件獎勵	「結構安全未達最低等級」7.72%獎勵(847.56m ²)、「合法五層樓3.19%獎勵 (350.25 m ²)：本案部分合法建築物有使用執照部分，應依所建築基地面積計算；無領取使用執照部分，得依建物座落地號之謄本登記面積計算，請修正。

編號	建物門牌	使照編號	土地面積		使照面積		使用分區	容積率	計算獎勵基準容積 (m ²)
			單筆(m ²)	合計(m ²)	住商單筆(m ²)	合計(m ²)			
1	福德南路路63號	70使字第2072號	127.15	973.81		928.26	商業區	440%	4084.344
	福德南路63之1號		112.62				商業區	440%	
	福德南路63之2號		113				商業區	440%	
	福德南路63之3號		126.19				商業區	440%	
			146.61				商業區	440%	
			122.26				商業區	440%	
			101.62				商業區	440%	
			124.36				商業區	440%	
2	福德南路59之4號	76使字第354號	41.25	581.13	20.72	555.16	住宅區	300%	62.16
	福德南路59之5號		67.78		534.44		商業區	440%	2351.536
	福德南路59之6號		472.1				商業區	440%	
	福德南路59之7號								
	福德南路61之2號								
3	福德南路61號	78使字第1355號	5.86	450.16		442.20	住宅區	300%	1945.68
	福德南路61之1號		444.3				商業區	440%	
	福德南路61之2號								
小計									8443.72

回應：

遵照辦理

本案5F建物均有使照，其基準容積合計為:8,443.72 m²

獎勵面積 = 5層基準容積 × 4%

$$= 8,443.72 \times 4\% = 337.74 \text{ m}^2$$

獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%

$$= (337.74 \text{ m}^2 \div 10,982.43 \text{ m}^2) \times$$

100%

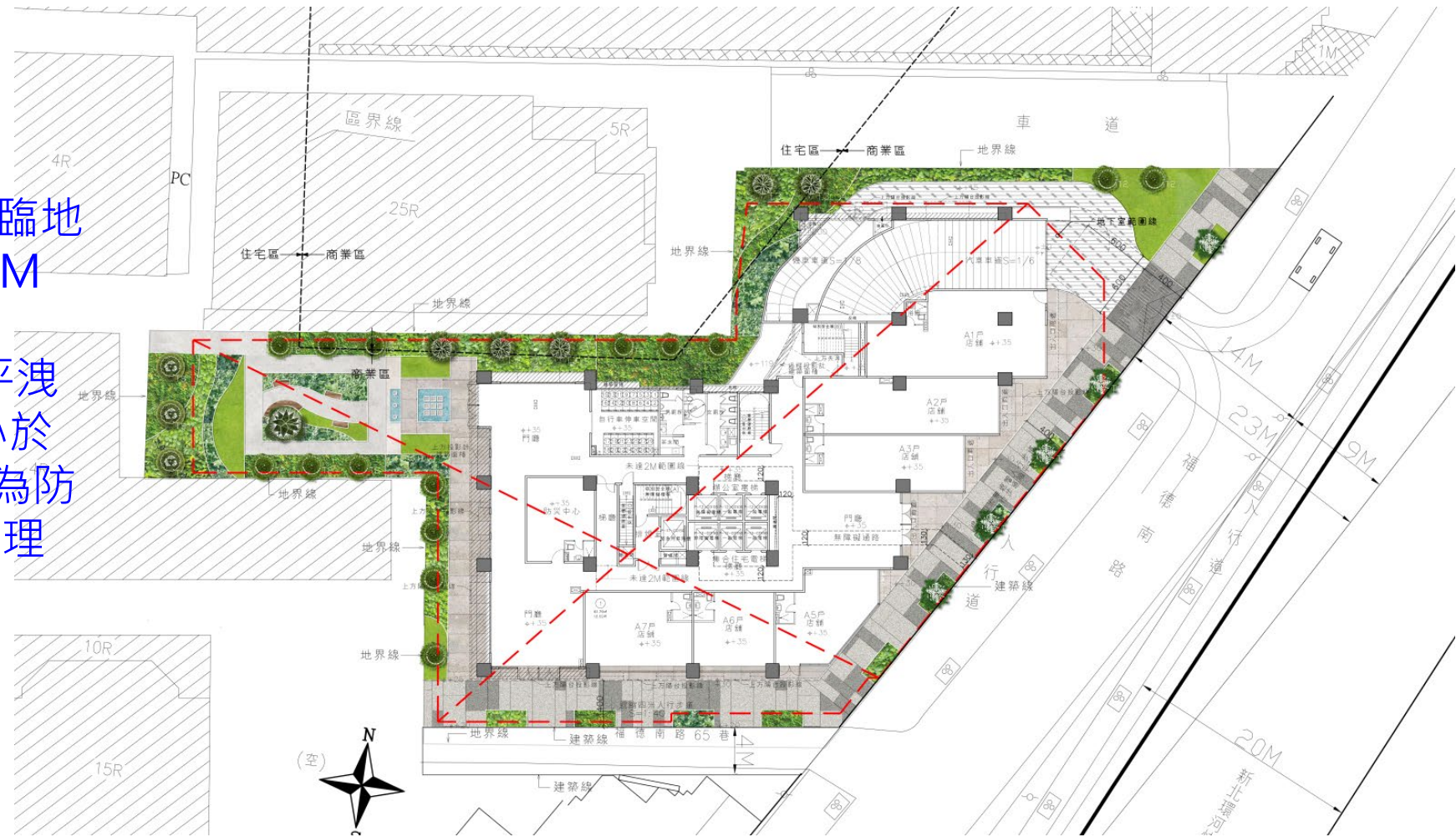
$$= 3.07\%$$



序	項目	內容
4	#5 建築基地退縮	<p>「建築規劃設計12%(1,317.89m²) 獎勵：</p> <p>1. 建築線退縮之人行步道淨寬4公尺且人行淨寬不得小於 2.5 公尺，請明確標示退縮範圍及人行步道淨寬。</p> <p>2. 退縮人行步道請說明規劃設計、與周邊人行動線之串聯性。</p>

回應:

1. 依規定檢討臨建築線退縮4M、臨地界線退縮2M，人行步道淨寬2.5M 符合規定
2. 退縮人行步道與公有人行道順平洩水坡度1/40、與鄰地順平坡度小於4%;車道穿越人行空間，其鋪面為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理



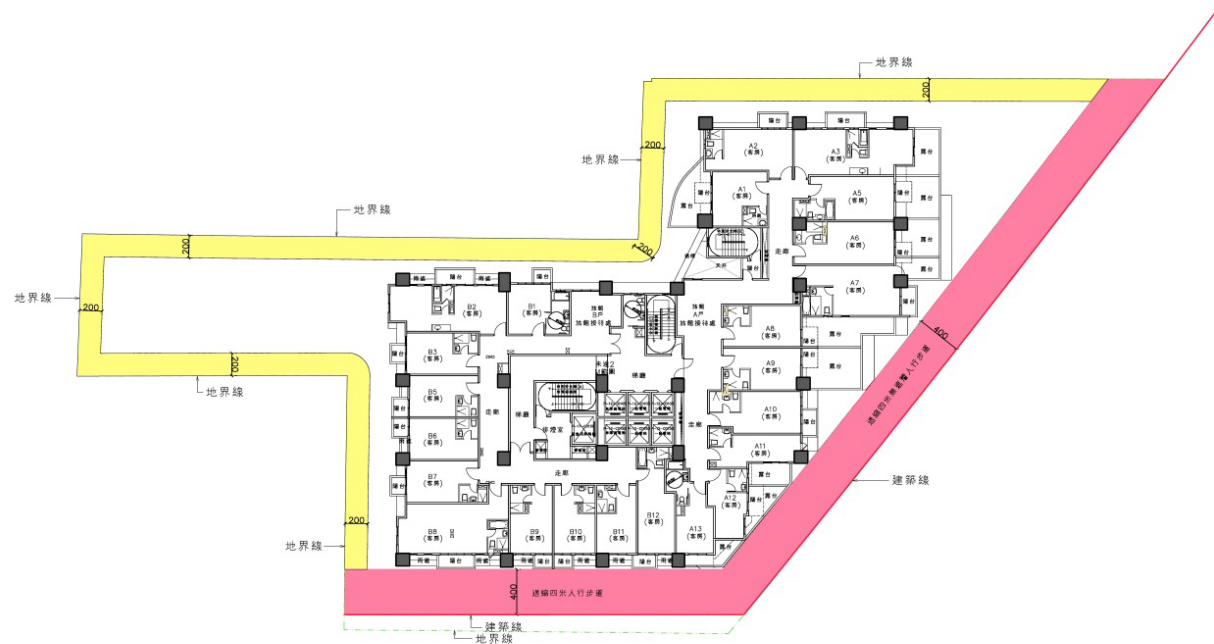
	序	項目	內容
	4	#5 建築基地退縮	「建築規劃設計12%(1,317.89m ²) 獎勵」： 3. 說明新北市都更審議原則第 9 點及第 12 點檢討結果後，提請討論。 3. 檢討結果後符合規定

條項	條文內容	檢討說明
九	<p>依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：</p> <p>(一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人之淨寬不得小於二點五公尺。</p> <p>(二)自基地境界線退縮之空間除依本條例第七條迅行劃定之更新地區外，淨寬部分以不得設置停車場坡道為原則。</p> <p>(三)建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。</p>	<p>本案申請12%獎勵</p> <p>(一)退縮四米人行步道，人行淨寬2.5M，符合規定</p> <p>(二)(三)本案退縮部分無設置所提之項目，請詳簡報P45。</p>
十	<p>依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。</p>	<p>本案無申請。</p>
十一	<p>依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。</p>	<p>本案經檢討均為合法5層樓建築，申請獎勵額度</p>
十二	<p>供公眾通行之人行步道應符合下列規定：</p> <p>(一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。</p> <p>(二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。</p> <p>(三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。</p> <p>(四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。</p> <p>(五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。</p> <p>(六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。</p> <p>(七)依建築技術規則規定高層建築物應設置之緩衝空間，不得設置於人行步道淨寬四公尺以內之範圍。</p>	<p>(一)~(六)</p> <p>人行步道依規定設置及順平，並於車道穿越處鋪設防滑材質鋪面，且於適當位置設置高燈照明設備及街道家具 (詳一層景觀配置圖)</p> <p>(七)無設置緩衝空間</p>

序	項目	內容
4	#5 建築基地退縮	「建築規劃設計12%(1,317.89m ²) 獎勵」： 3. 說明新北市都更審議原則第 9 點及第 12 點檢討結果後，提請討論。

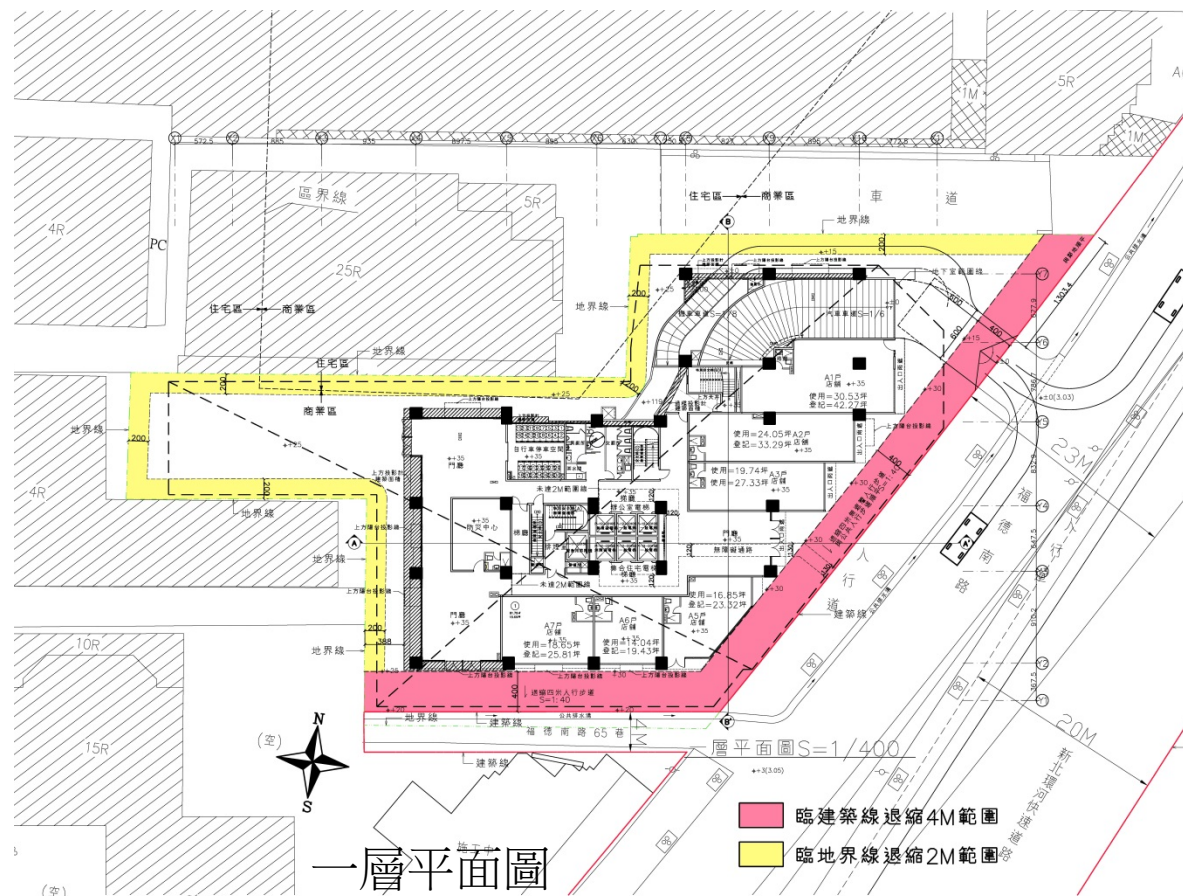
回應:

退縮範圍上方無設置建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等



標準層平面圖

- 臨建築線退縮4M範圍
- 臨地界線退縮2M範圍



一層平面圖

- 臨建築線退縮4M範圍
- 臨地界線退縮2M範圍



依審查意見修正後

申請容積獎勵項目		獎勵容積比率(修正前)	獎勵容積比率(修正後)
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	7.72%	7.48%
	#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	36.72%	36.48%
地方	#5 建築基地退縮	12%	12%
	#6 屋齡達30年以上, 且為4~5層樓合法建物	3.19%	3.07%
	新北市都市更新容積獎勵小計	15.19%	15.07%
都市更新容積獎勵合計(上限以50%計列)		51.91%	51.55%

檢討112年8月8日修正之 「新北市都市更新審議原則」第5~11點規定

條文	內容	檢討
五	五、依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者應為合法建築物，其基地面積認定方式如下： (一) 領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。 (二) 未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。	遵照辦理，已檢討修正於簡報 P41~43、47
六~八	捐贈公益設施內容、協助開闢更新單元內或其周邊公共設施內容。、舊違章建築容積獎勵內容。	本案無申請
九	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： (一) 自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 (二) 自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者淨寬部分得設置停車場坡道。 (三) 地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。 (四) 退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。 前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	遵照辦理，已檢討修正於簡報 P44~45
十	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	遵照辦理
十一	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	遵照辦理，已檢討修正於簡報 P41~43、47



四、建築規劃設計

序

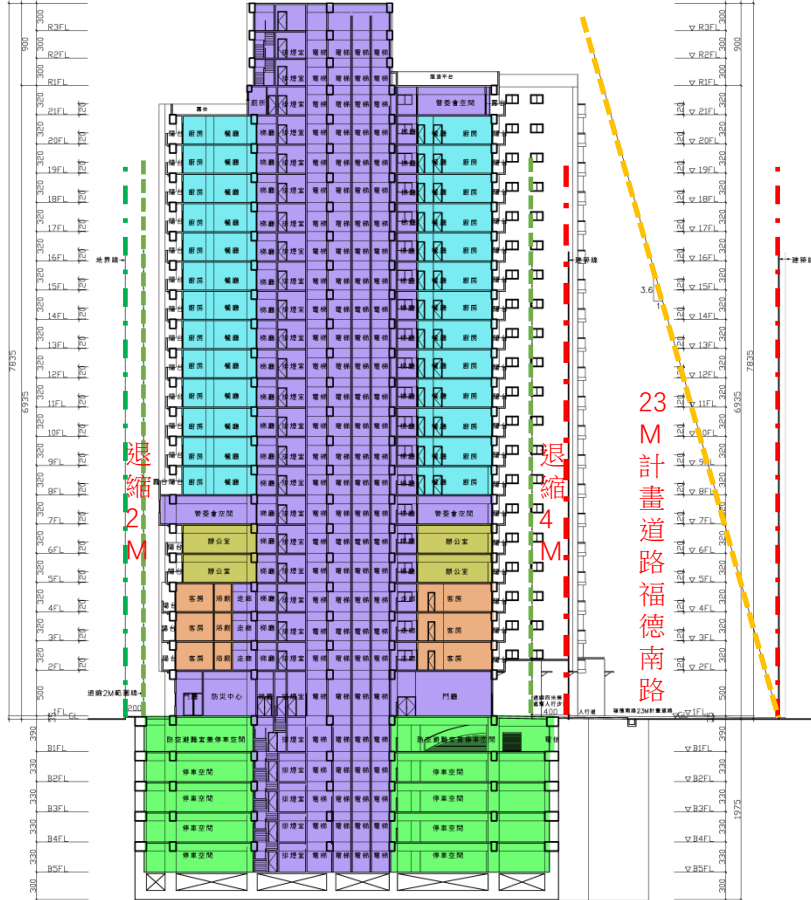
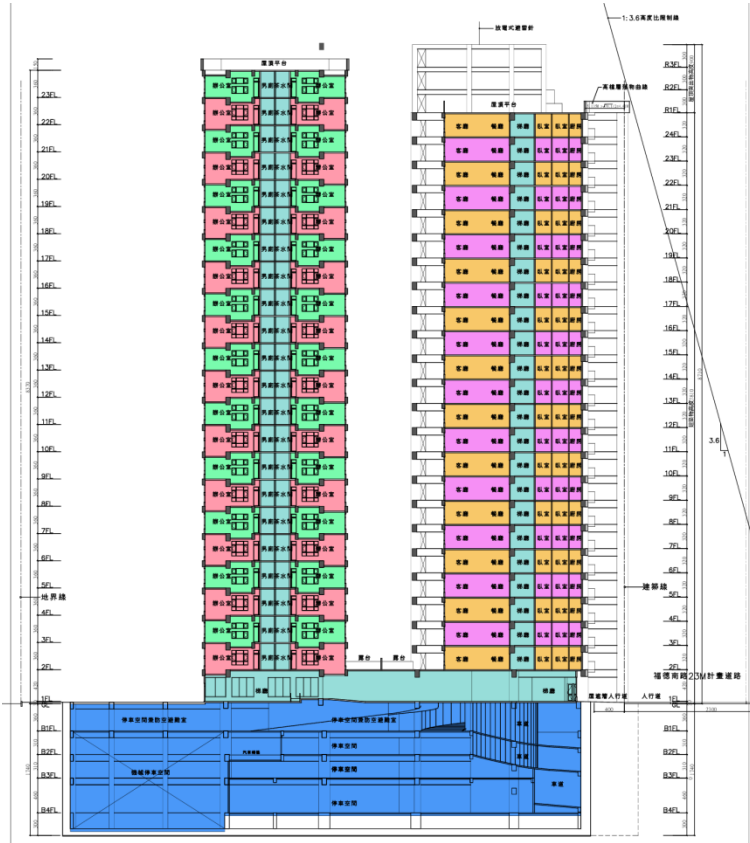
內容

(一)

本案實施者已於第2次小組調整建築規劃設計由 2棟變更為 1棟部分，請說明調整前後差異。

修正前量體

修正後量體



項目	公開展覽版/ 第 1 次專案小組版	第 2 次專案小組	第 2 次公開展覽/ 第 3 次專案小組版
建築量體	棟別數	1 幢 2 棟	1 幢 1 棟
	地上層	22、24 層	22 層
	地下層	4 層	5 層
建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S)
	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)	<input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C)
	<input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	<input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	<input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數	226 戶	218 戶	200 戶
實設停車位數	133 部	180 部	182 部
實設機車位數	226 部	263 部	239 部
實設自行車位數	34 部	34 部	30 部



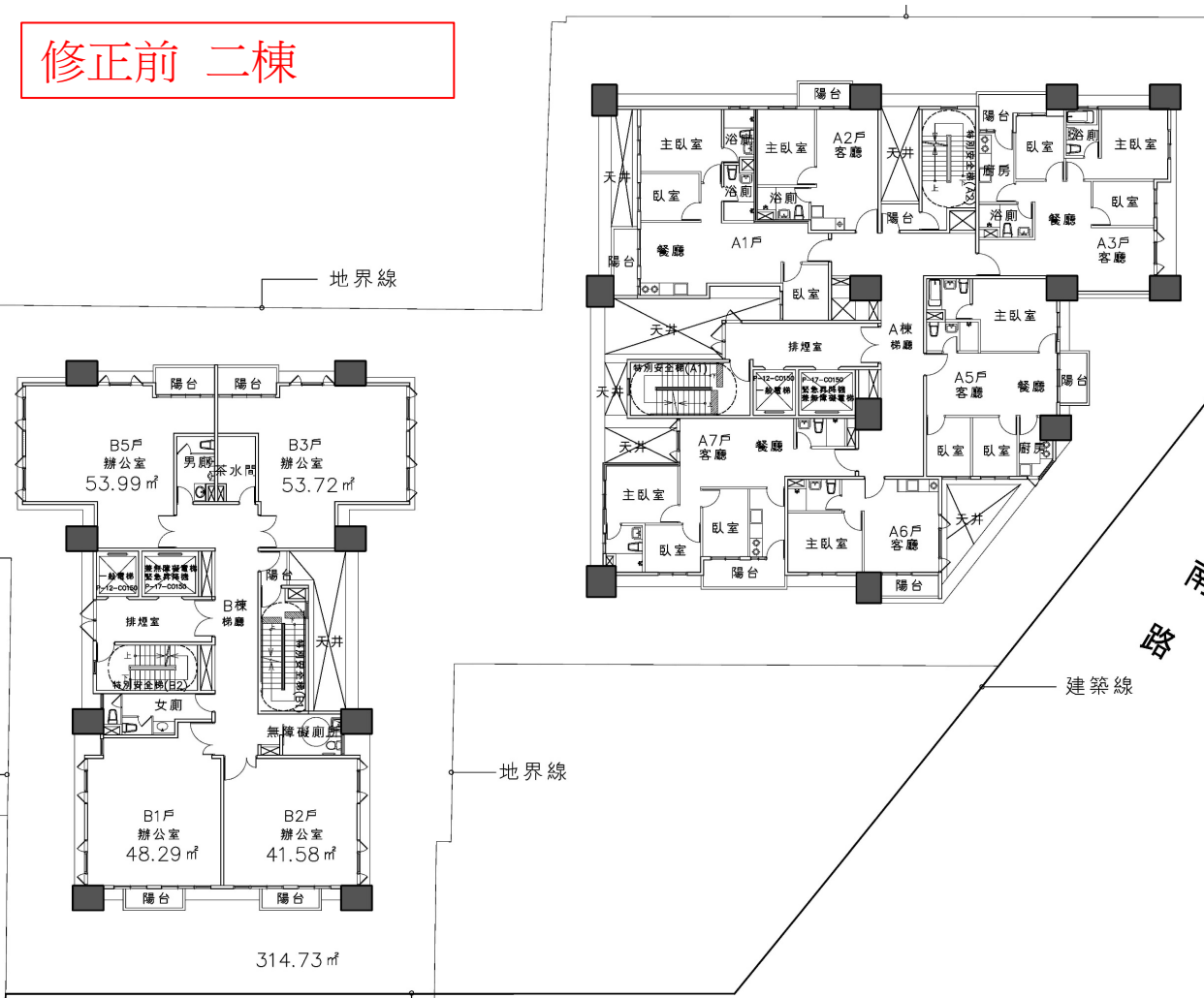
四、建築規劃設計

序

內容

(一) 本案實施者已於第2次小組調整建築規劃設計由 2棟變更為 1棟部分，請說明調整前後差異。

修正前 二棟



修正後 一棟



四、建築規劃設計

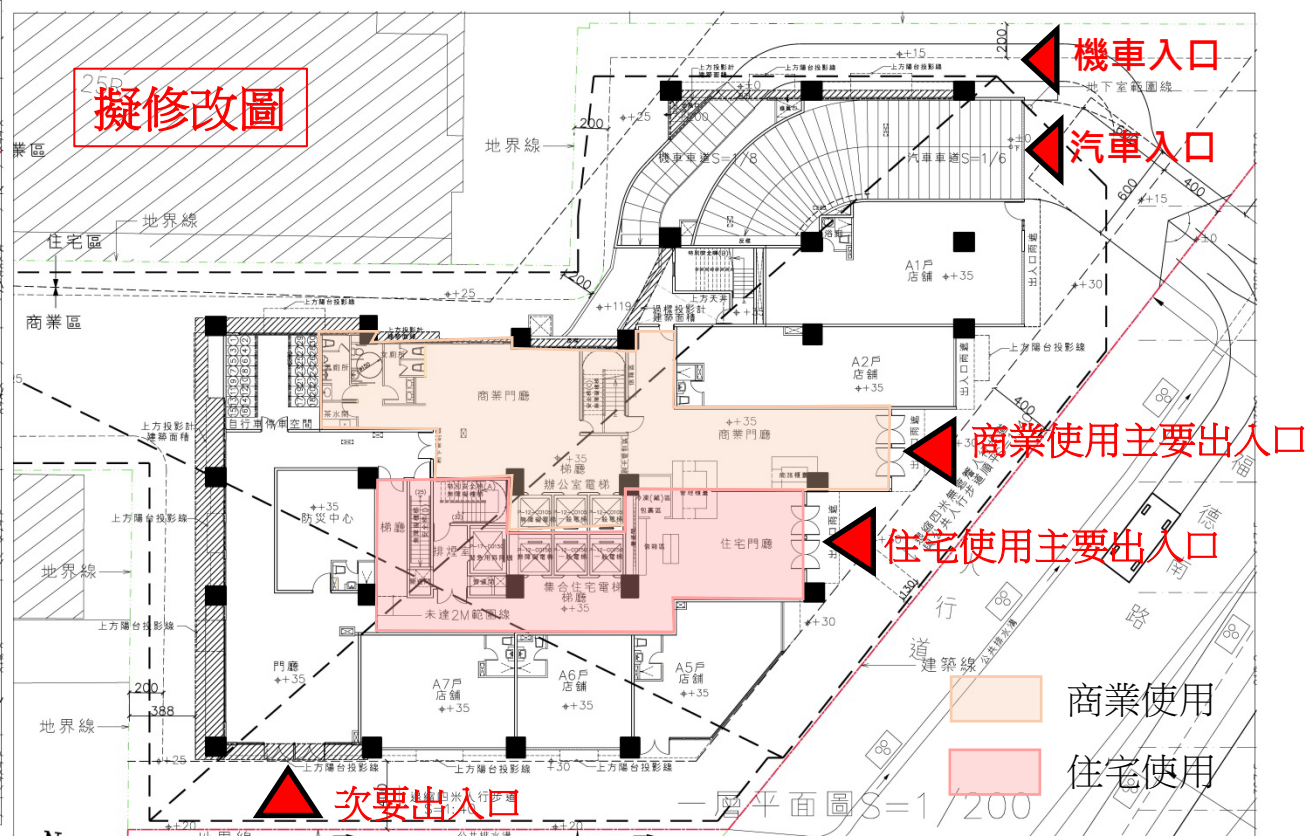
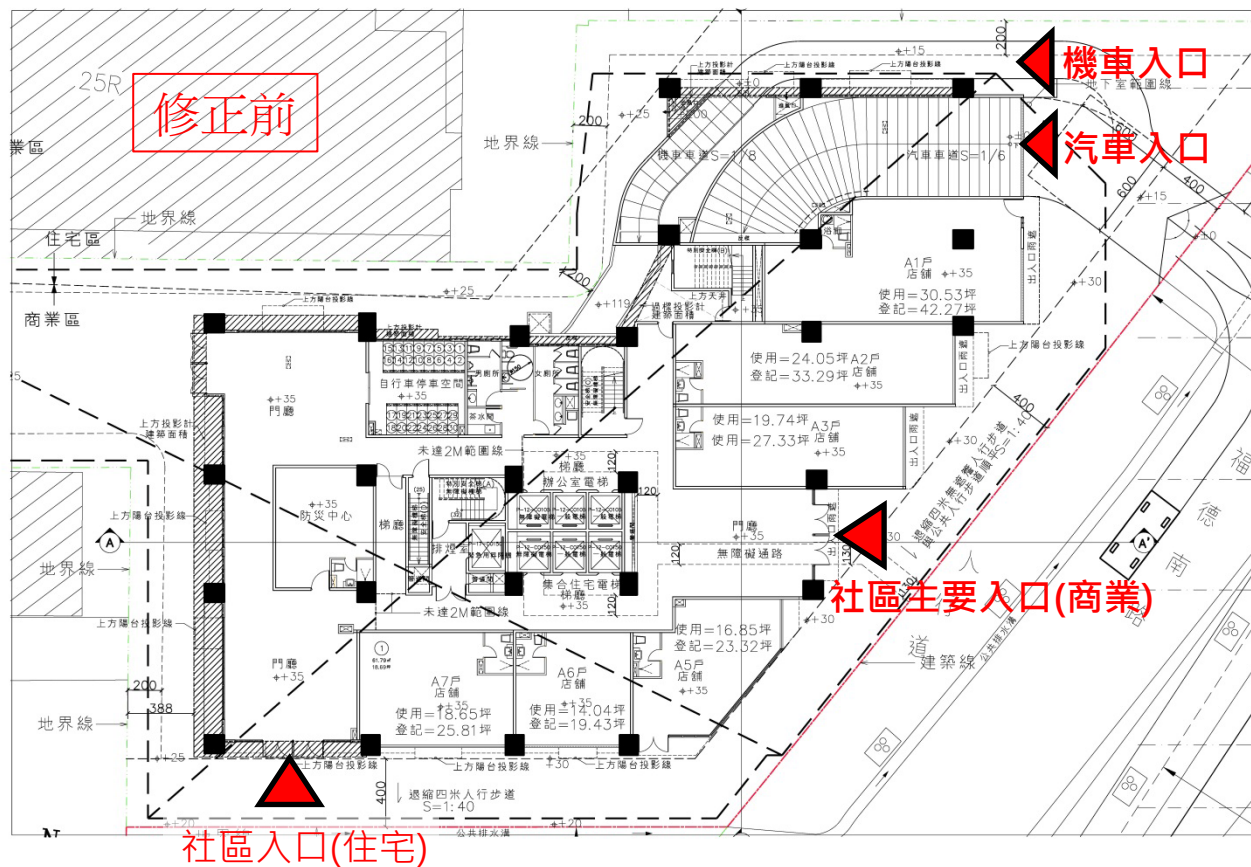
序

內容

(一)

本案於 2 至 4 樓規劃作旅館使用、5 至 7 樓作辦公室使用，請實施者說明是否符合所有權人需求、如何區隔一般住宅使用之出入動線、人車分流及安全管理維護等措施，以及是否規劃旅館基本配置(包含洗衣間、茶水間、清潔空間、行政人員作業空間等)。

回應: 第三次專案小組會議後併案調整商業用途及住宅出入動線、人車分流及安全管理維護等措施



四、建築規劃設計

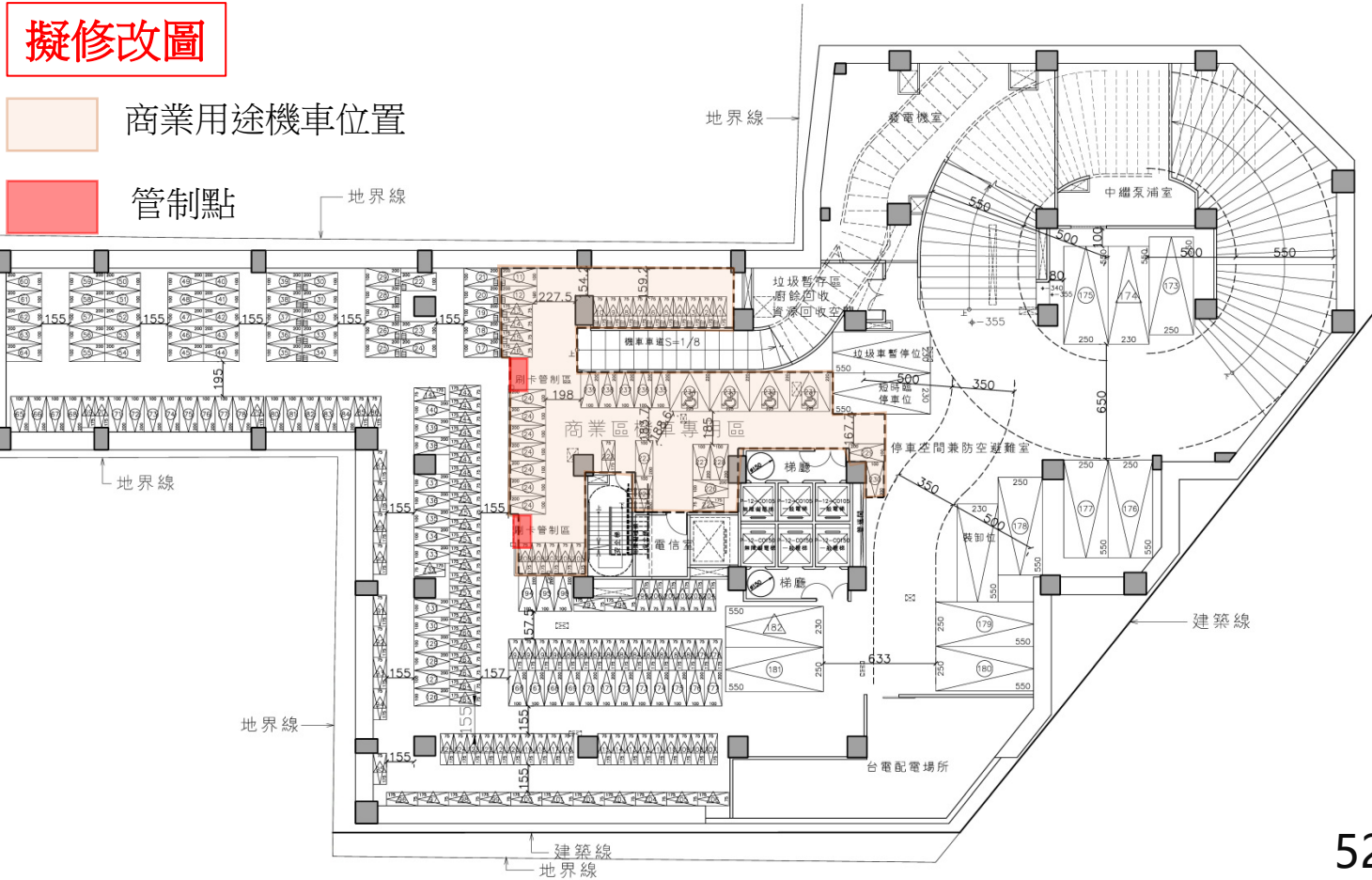
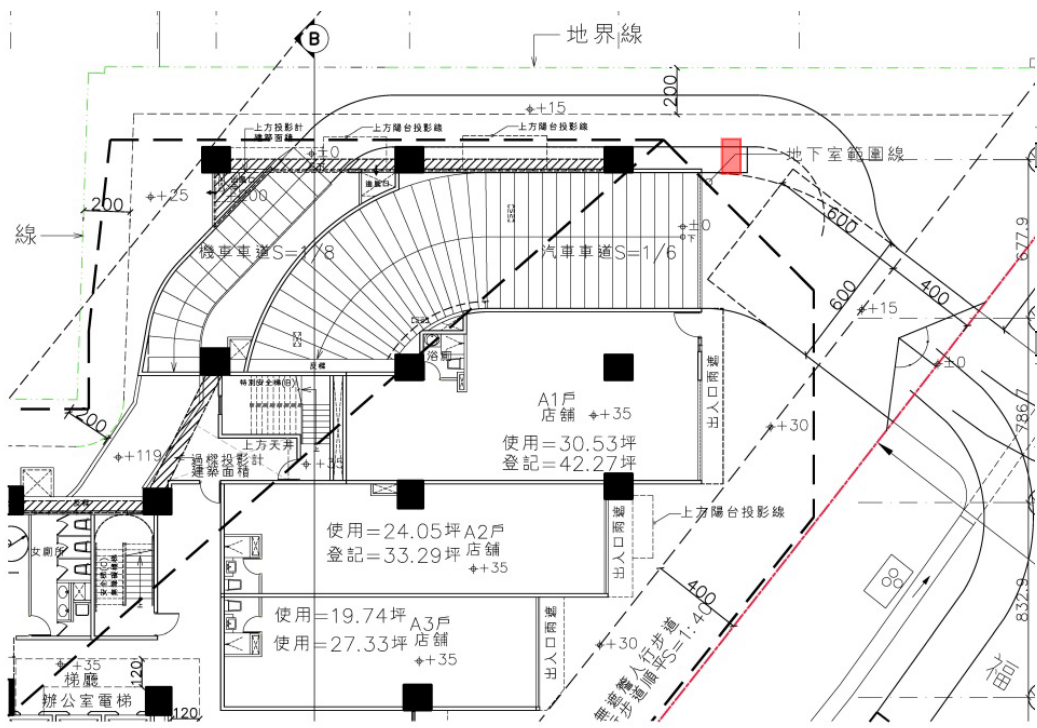
序	內容
(三)	商業型態之停車空間使用較為頻繁，依通案審議經驗，供商業使用之地下停車位多為集中留設，並設置近地面層，與社區進出動線分隔作為管制措施，請補充說明本案商業停車空間之管制措施與停車空間規劃(停車位、停車需求、臨停使用、裝卸車位空間等)。

回應:

商業與住宅汽機車以設置管制點
刷卡式感應來區分，分別於一樓
車道出入口處及地下一層設置管
制點

擬修改圖

- 商業用途機車位置
- 管制點





四、建築規劃設計

序	內容	
(四)	本棟規劃商、住混合使用，請調整立面外觀設計，俾利辨識。	會議後併案修正
(五)	請實施者說明立面外觀與外部之協調性。	會議後併案修正
(六)	地下室通風系統應結合建築物設計，倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間，請實施者說明本案通風系統。	地下室通風設備依規定設置離地界大於2M處，排風方向未面對人行空間。
(七)	請實施者說明本案地下停車場共專有圖合理性及公設比率、車位坪數，且共專有圖應與後續申請使用執照及辦理登記時一致。	<ol style="list-style-type: none">1.共專有圖：依建管規定劃設專有、共有及約定專用等相關圖例。2.公設比率：於建築平面圖確定後，由地政士依圖面詳實計算住家及商業等使用之公設比例。3.車位坪數：於建築平面圖確定後，由地政士依圖面詳實計算車位之使用坪數。

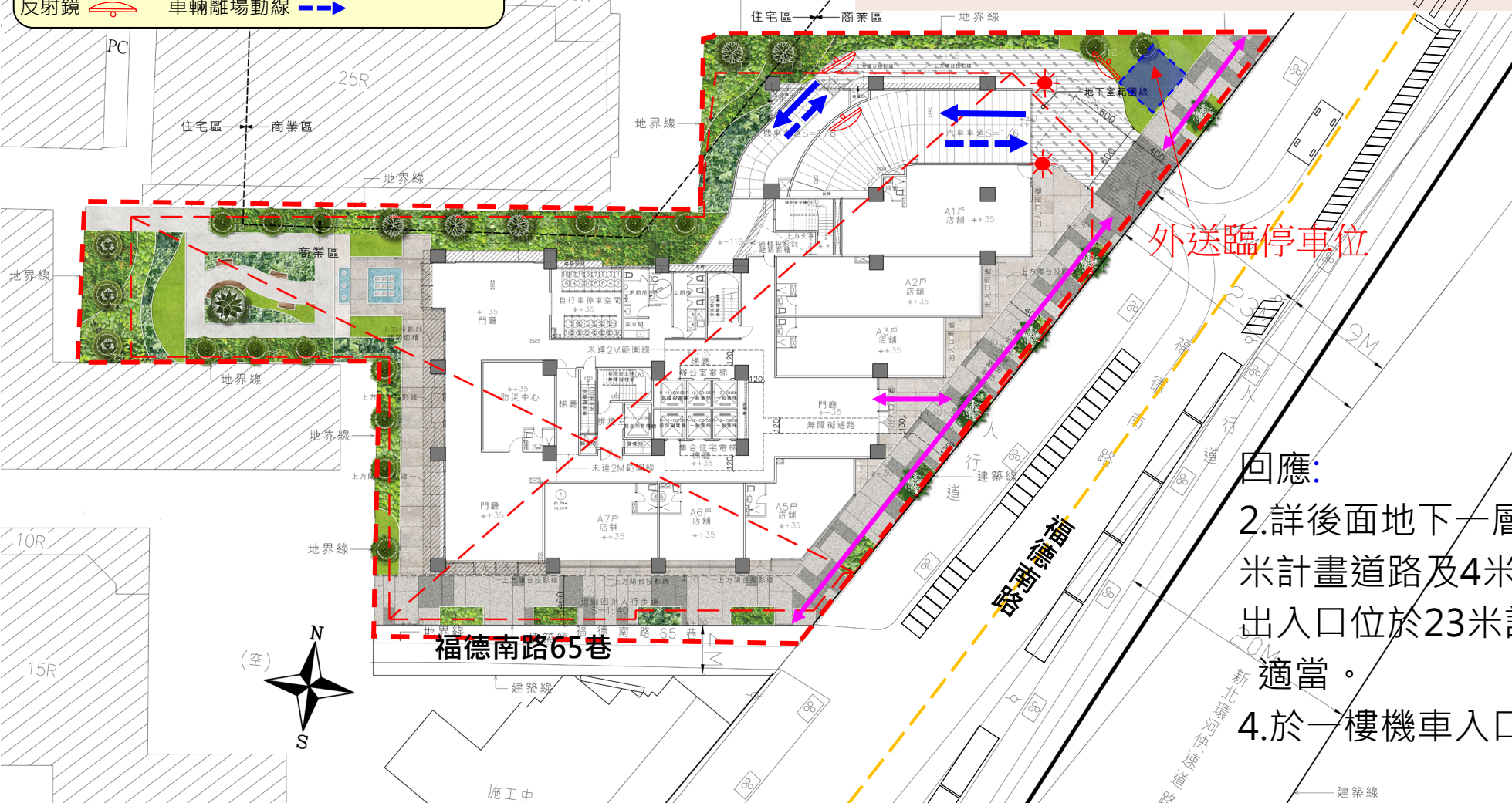
五、建築規劃設計

一車位規劃(外部)

2. 有關地面層車行、人行、無障礙動線規劃及汽機車出入口是否設置警示及管制號誌，及本案車道出入口規劃設置於福德南路(23M 計畫道路)部分，請實施者說明，並請交通局提供意見後提請討論。
4. 配合本府交通局建議，考量新生活模式、民生交通趨勢，基地內設置物流、外送、接送臨停等需求日增，請於基地內地面層與車道出入口整併內劃設置短時臨停空間，並請交通局表示意見。

圖例

警示燈	車輛進場動線	行人動線
反射鏡	車輛離場動線	



外送臨停車位

回應:

2. 詳後面地下一層圖說說明，本基地面臨23米計畫道路及4米寬既成道路，依停車數輛出入口位於23米計畫道路較適當。
4. 於一樓機車入口處已設置外送臨停機車位。

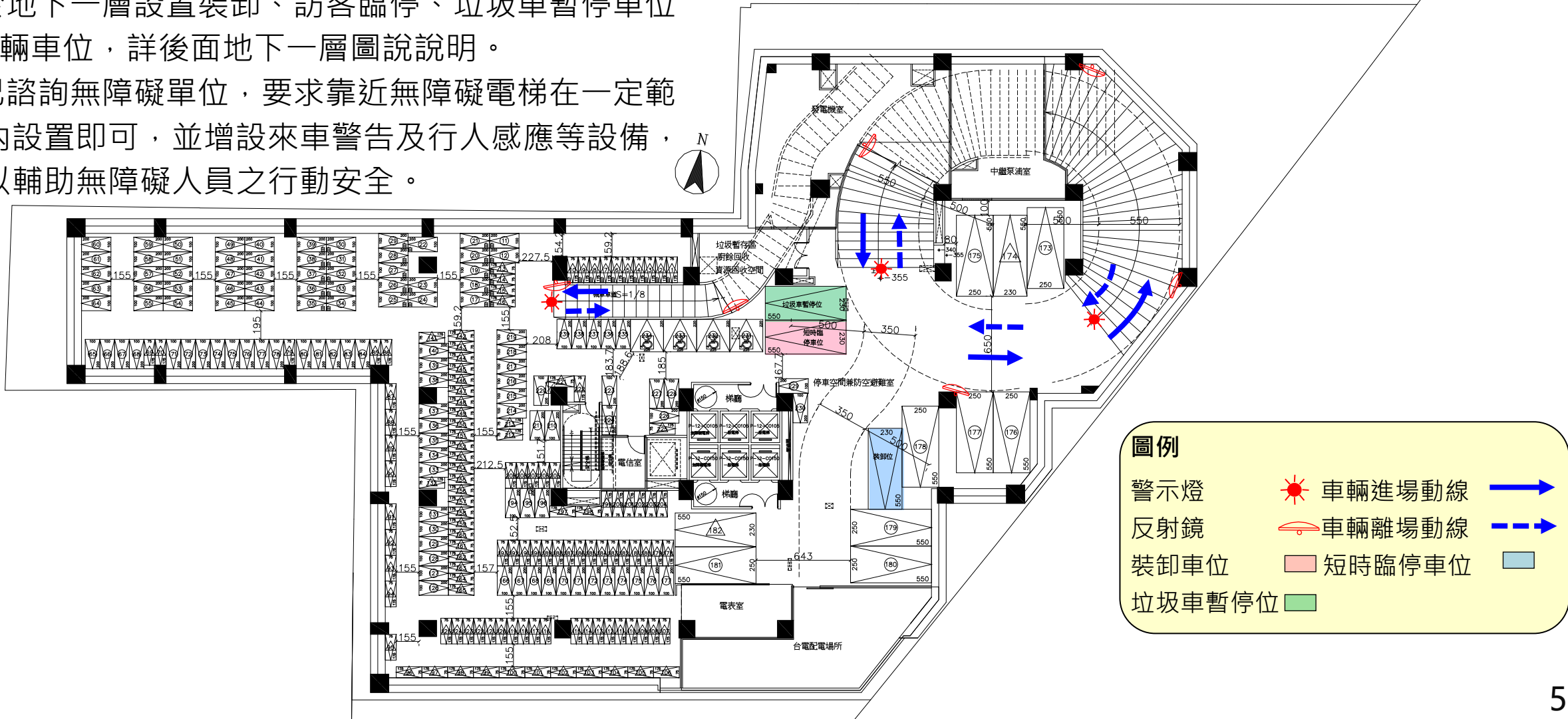
五、建築規劃設計

一車位規劃(內部)

3. 請實施者說明依使用需求規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停停車位之位置及其服務動線規劃，提請討論。
5. 有關地下 2 層無障礙車位設置位置未近地面層設計且需橫跨車道，請實施者說明使用之合理性及動線後提請討論。

回應:

3. 於地下一層設置裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位各1輛車位，詳後面地下一層圖說說明。
5. 已諮詢無障礙單位，要求靠近無障礙電梯在一定範圍內設置即可，並增設來車警告及行人感應等設備，用以輔助無障礙人員之行動安全。



六、財務計畫(110版)-三大管理費率

內容

項目	額度	符合規定
人事行政管理費率	5.5%	√
銷售管理費率	6%	√
風險管理費率	13.5%	√

- 1.依權變辦法第 19 條規定確認相關費用之計算基準，其餘內容應依核定權利 變換計畫所載數額為準。
2. 本案實施者依共同負擔表之基地規模、人數與相關金額與之對應比率提列，惟仍均以上限提列，請實施者說明提列上限之必要性，且風險管理費率不得因「營建成本風險」、「整合期間長人事成本高」、「銷售成本」等作為提列至上限之理由。

回應:

本案人事行政管理費係為實施者從更新案啟動至更新完成期間，所進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用，為實際且必要性支出。

銷售管理費為實施者銷售更新後取得之房地費用(變現成本)，故本案依規定以實施者實際分配之單元及車位總價值(30億元以下)×銷售管理費率6%計算；

風險管理費，本案整合過程中實施者需承擔各種開發條件(尤其是本案商業空間去化問題)、勞動力短缺、重建推動期程長，至都市更新案件完成尚需6年等開發風險，且目前銀行對於不動產土建融放款控管提高等市場景氣增添不確定因素，故風險管理費之提列實屬必要。

綜上，上述各項費用皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，建請同意相關管理費率以符合法令規定的情況下，予以提列目前費率。

七、財務計畫(110版)-信託管理費

內容

項目	計算基礎	內容
信託管理費用	以報價單提列	<p>1. 依權變辦法第 19 條規定確認相關費用之計算基準，其餘內容應依核定權利變換計畫所載數額為準。</p> <p>2. 請實施者說明提列依據。</p> <p>3. 本案採事權分送，故信託費用於事業計畫階段得檢具報價單方式提列。</p>

回應:

1. 本案採事權分送，故信託費用及容積移轉費用於權利變換計畫階段須檢具契約影本佐證及提列。
2. 目前事業計畫階段，信託費依規定實施主體為一般建商提列方式以「信託費用之50%」提列，計4,550,000元 (=910萬元/2；報價單詳事業計畫附錄11-4)

陽信商業銀行
BANK SUNNY BANK

〈不動產開發信託暨預售屋價金信託報價單〉

◎建商名稱：及福建設股份有限公司
◎信託類型：不動產三合一信託+預售屋價金信託
◎信託期間：四年
◎更新範圍：新北市三重區福德南段 865 地號計 34 筆土地
◎簽約地主人數：81 位
◎興建戶數：200 戶
◎信託費用計收說明如下：


(一)不動產開發信託費用新臺幣玖佰壹拾萬元整，依下列約定支付：

(1)第一期：新臺幣貳佰零貳萬伍仟元整(按建地每位以新台幣貳萬伍仟元整計收)。

(2)第二期：新臺幣柒佰零柒萬伍仟元整(按本案土地、建築融資核准額度壹拾參億元整乘以費率千分之柒，扣除第一期款計收)。

(二)預售屋價金信託：新臺幣壹佰陸拾伍萬元整(按簽約費伍萬元整及管理費每戶捌仟元整計收)。

陽信商業銀行信託部
113/4/2



八、財務計畫(110版)- 申請容積獎勵相關費用

內容

項目	符合規定
開放空間管理維護費	2,387,710 元 (已扣除無申請獎勵範圍)
綠建築管理維護費	1,860,674 元
智慧建築管理維護費	1,860,674 元
耐震標章管理維護費	1,860,674 元
綠建築委辦費	1,000,000 元
智慧建築委辦費	1,575,000 元
耐震標章委辦費	9,641,000 元

1. 依共同負擔表提列標準應依事業計畫 所審定金額為準，故提會討論。
2. 容積獎勵維護費用：請實施者說明依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及本府 110 年 6 月 28 日公告之都更容獎協議書核算金額結果並核實提列。
3. 容獎相關委辦費：請實施者說明本案相關委辦費之內容 之提列依據，並檢附相關證明文件。

回應：

2. 依據「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」本案依都市更新建築容積獎勵辦法取得容積獎勵之公共開放空間(圖12-1)，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺6,500元新台幣計算。故本項費用調整為2,387,710元 (= 367.34m²×6,500 m²/元)。
3. 本案對價式獎勵有申請綠建築銀級(附錄11-9)、智慧建築銀級(附錄11-11)及耐震標章(審查單位費用為新台幣94.1萬元+耐震特別監督委託技術服務總費用為新台幣870萬元)，依照共同負擔提列標準中「貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費」項目來提列，計17,798,022元。

九、選配原則

內容

- (一) 本案選配原則請依新北市都市更新審議原則第 21 點說明檢討結果。
 (二) 請實施者說明本案設置旅館部分應如何選配，建議應由單一所有權人配回，且不得分戶出售，並應於管理規約載明。

目前選配原則：

- (一) 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。
- (二) 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為保障商業空間之車位管理使用權益，按商業比例檢討後以地下4-5F車位數輛計54輛，故車位單元編號為1至54，將不開放所有權人選配。(為保障商業空間之車位管理使用權益，將依據商業比例檢討車位數，實際以權利變換階段為準。)
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 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。
- (六) 其他未盡事宜，由權利人提出與實施者先行協調為之。

回應：

- (一) 新北市都市更新審議原則第 21 點檢討如下表。

項目	檢討
(一) 有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。	√
(二) 選配原則中不得規定下列事項： 1. 限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店舖之所有權人選配店舖不在此限。 2. 其他經審議會認為有限縮選配之事項。	√ 除了店面，以及地下B5F停車位集中設置部分外，其餘未限制
(三) 辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。	√

- (二) 本案設置商業空間部分(目前規劃旅館及商辦，有關商旅部分正在市調考量中)，已於113年1月26日召開地主說明會，明確徵求大家分配意願，因會上沒有地主想選配，故未來將由實施者(單一所有權人)分回。

◆ 十、資金來源與出資者

內容

本案經費來源為實施者提供 30%自有資金 及 70%融資方式辦理，信託書草約詳如計畫書附錄 11-6，請實施者說明。

回應:

- 1.銀行融資款 (70%) 部分，實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，應於契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
- 2.自有資金 (30%) 部分，實施者於信託存續期間，應負擔本專案建築所需之興建資金，未來所有資金以等比例方式依融資銀行核貸條件提撥銀行信託專戶，由銀行依照更新改建進度撥款，確保所有權人權利。

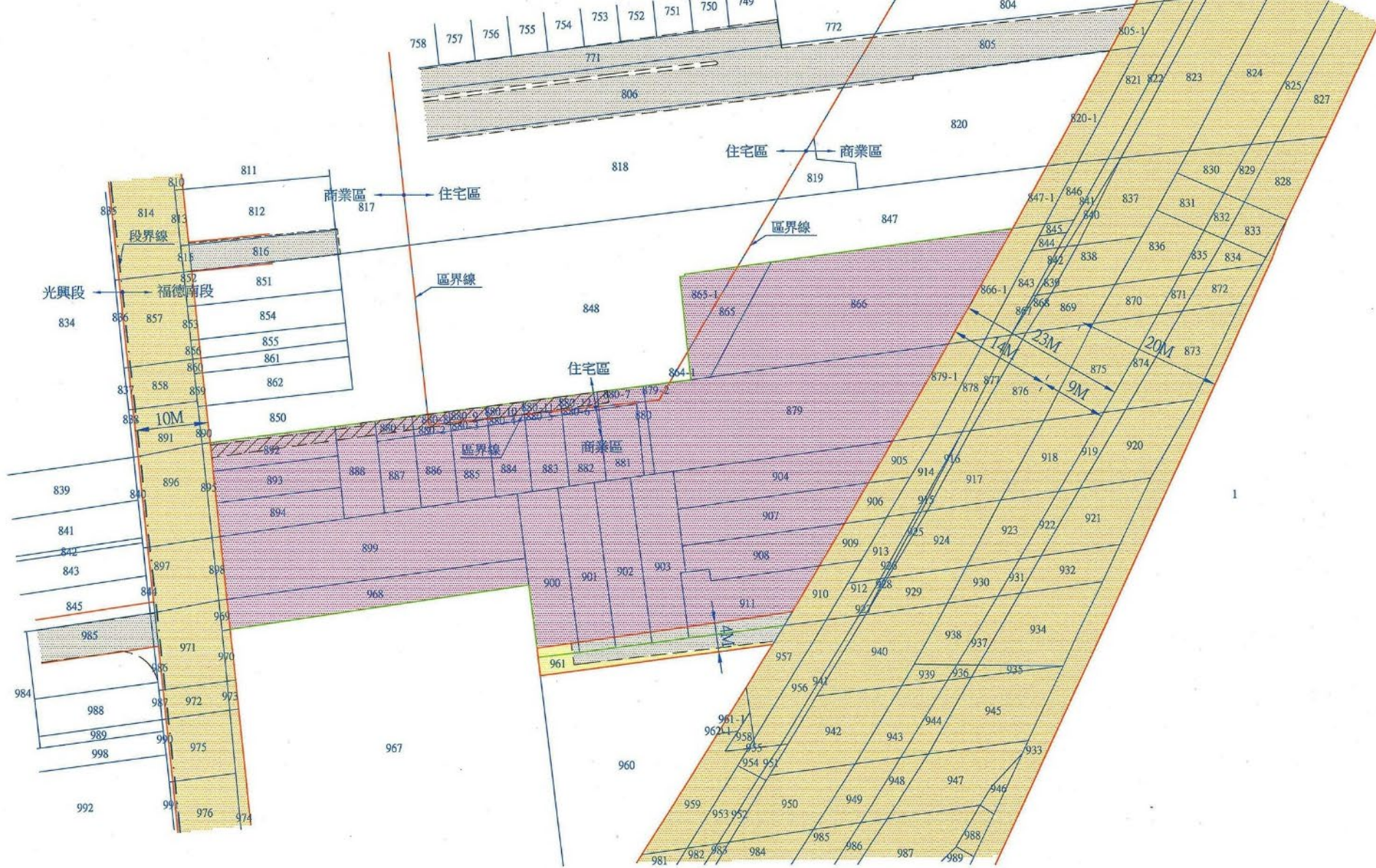
簡敬

報請

完指

畢教

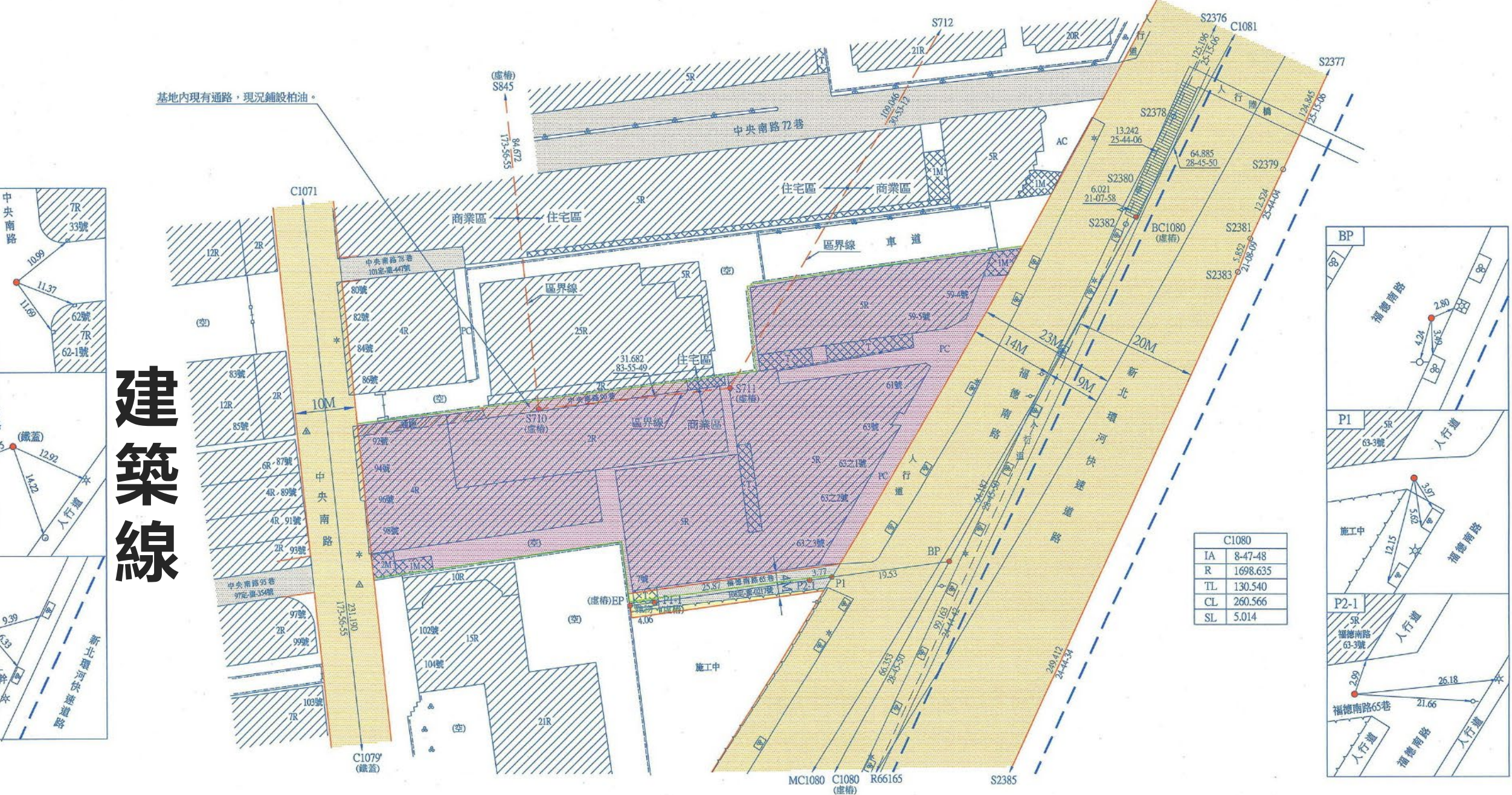
建築線



考，不作經界
地指定樁位及
資料核處。

DATA	說明 DESCRIPTION	核准	繪圖	設計	比例尺 1:500	測量	業務號	圖號	張號	業務號
						地籍套繪圖	佳興測量工程有限公司			

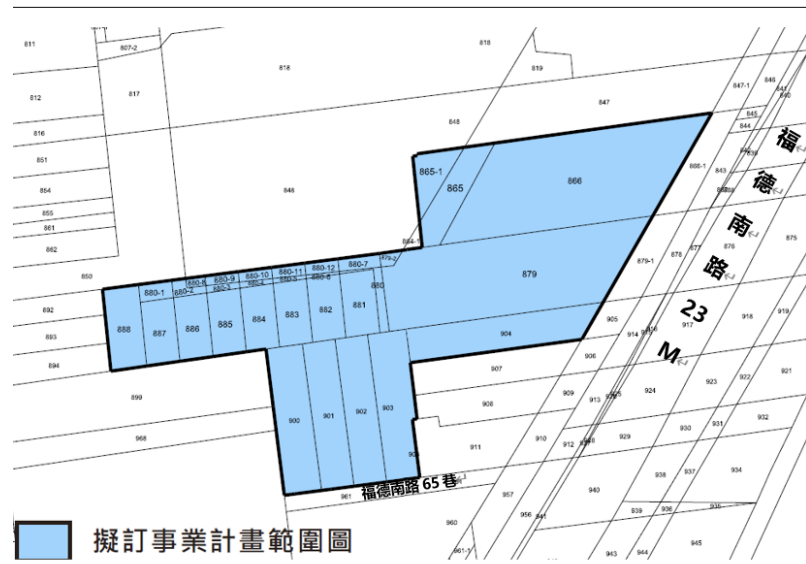
建築線



測繪日期：109.12.12

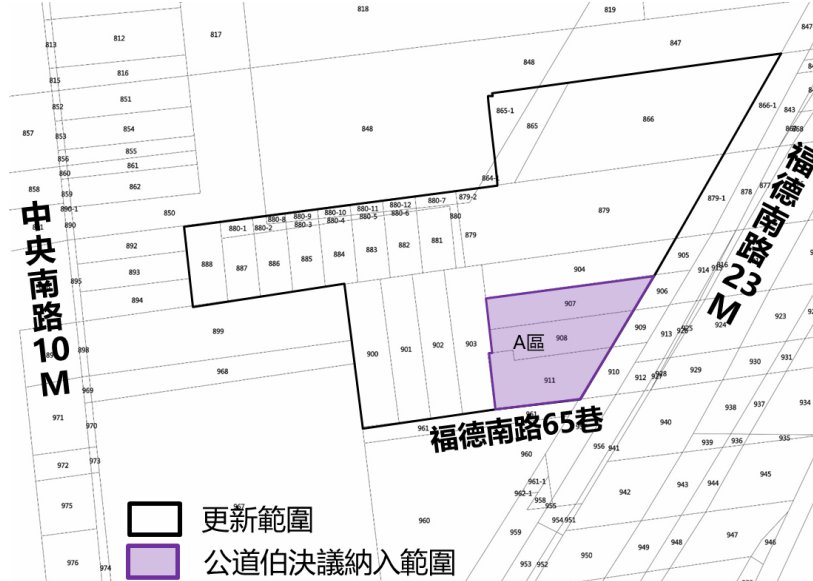
範圍異動情形與執行方向

事業計畫報核:31筆



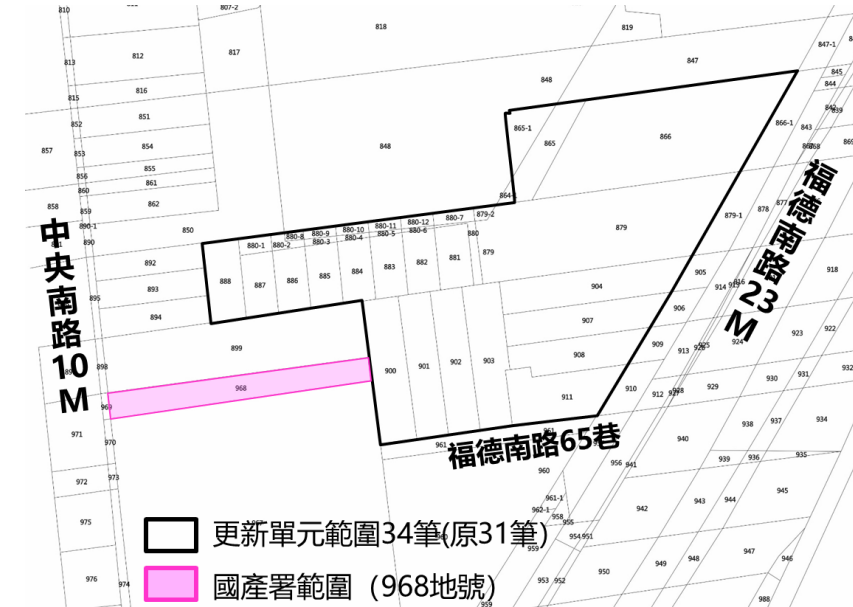
概要26筆+鄰地5筆

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！



有關提出撤銷同意書的住戶

住戶	合建契約	1/26地主說明會	同意書
葉春財	V	未出席	X
楊淑惠	V	出席	V
陳秋月	V	出席	V
張鈞凱/潘翠蘭	V	出席	X

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 簽到簿

門牌	層別	所有權人	簽名
中央南路90巷1號	騎樓 - 1-2F/2F	郭林金寶	郭林金寶
中央南路90巷2號	1-2F/2F	陳桂珠	陳桂珠
中央南路90巷3號	1-2F/2F	張凱軍	張凱軍
		潘翠蘭	潘翠蘭
中央南路90巷4號	1-2F/2F	黃林燕	黃林燕
中央南路90巷5號	1-2F/2F	楊淑惠	楊淑惠
中央南路90巷6號	1-2F/2F	葉春財	葉春財
中央南路90巷7號	1-2F/2F	朱穗盈	朱穗盈
中央南路90巷8號	1-2F/2F	孫邱蘭	孫邱蘭
福德南路59之4號	B1-1F/5F	鄭秀媚	鄭秀媚
福德南路59之4號二樓、福德南路59之4號四樓	2F/5F-4F/5F	顏淑女	顏淑女
福德南路59之4號三樓	3F/5F	吳朝陽	吳朝陽
福德南路59之4號五樓	5F/5F	康書語	康書語
		康書懷	康書懷
福德南路59之5號	1F/5F	沈金益	沈金益
福德南路59之5號二樓	2F/5F	歐彥均	歐彥均
福德南路59之5號三樓	3F/5F	高李金寶	高李金寶
福德南路59之5號三樓、59之7號三樓	3F/5F-3F/5F	高碧紅	高碧紅

-1/6- 地主說明會日期：113/01/26

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 簽到簿

門牌	層別	所有權人	簽名
福德南路65巷7號三樓	3F/5F	高語宸	高語宸
福德南路65巷7號四樓	4F/5F	吳秋梅	吳秋梅
福德南路65巷7號五樓	5F/5F	徐玉桂	徐玉桂
福德南路65巷8號、9號、9號二樓	1F/5F-1F/5F-2F/5F	林志龍	林志龍
福德南路65巷8號四樓	4F/5F	劉哲銘	劉哲銘
福德南路65巷8號五樓	5F/5F	洪致倫	洪致倫
福德南路65巷9號三樓	3F/5F	廖萬政	廖萬政
福德南路65巷9號四樓	4F/5F	陳秋月	陳秋月
福德南路65巷9號五樓	5F/5F	陳寶雲	陳寶雲
福德南段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地號	-	游振德	游振德
福德南段879,879-2地號	-	孫美玲	孫美玲
福德南段879,879-2地號	-	孫美桂	孫美桂
福德南段879,879-2地號	-	孫美惠	孫美惠

-5/6- 地主說明會日期：113/01/26