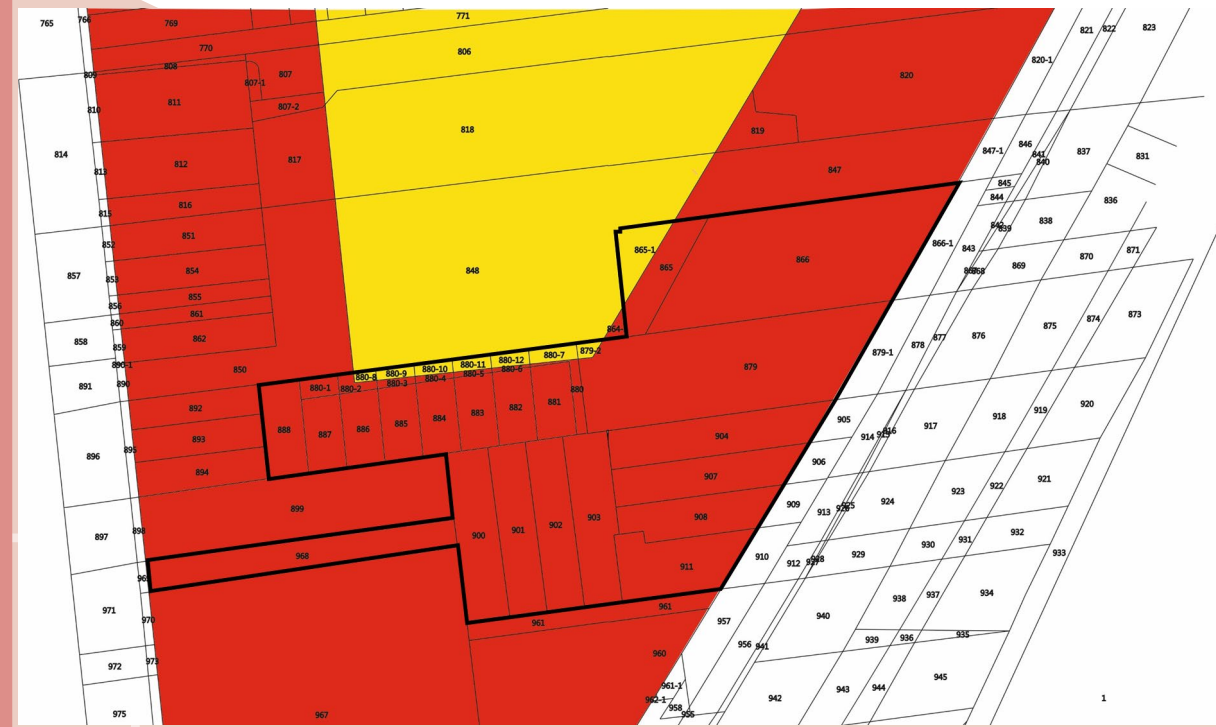


擬訂新北市三重區福德南段882地號 等35筆(原31筆)土地都市更新事業計畫案

第2次專案小組

113年2月5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

CONTENT

簡報大綱

項目	議題	內容
一	本案辦理進度說明	鄰地整合努力、範圍調整異動情形與執行方向、國產署納入範圍合理性
二	事業計畫修正內容說明	同意比例、容積獎勵、建築規劃內容、共同負擔之異動
三	作業單位初核意見	處理情形回應
四	提請討論	處理情形回應



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 112.11.13

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

本案更新單元範圍劃設議題已歷經3年

◆ 與鄰地溝通協調情形

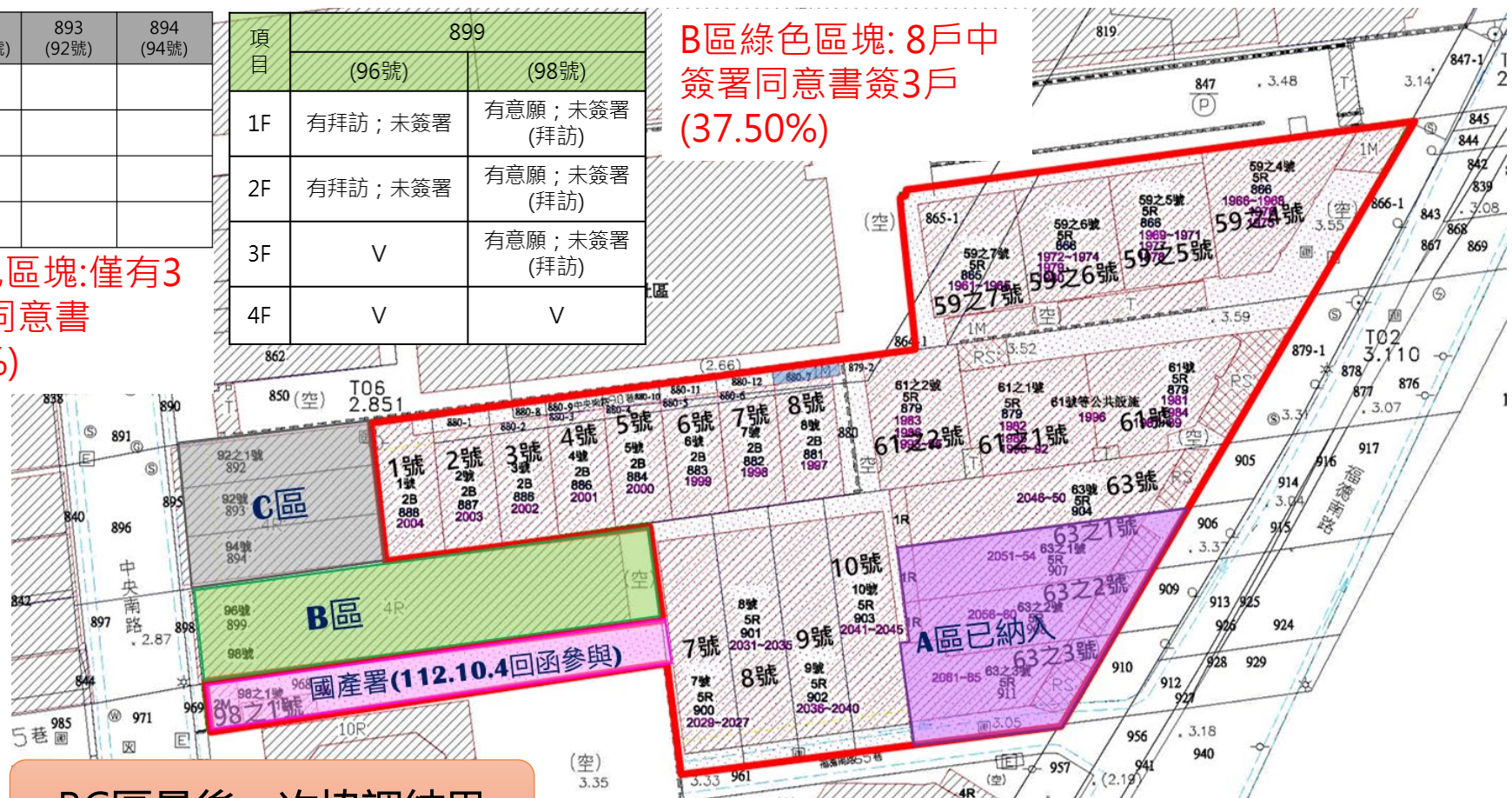
- 110年01月30日第一次鄰地協調，併同意願調查
- 110年04月24日第二次鄰地協調，已明確告知更新單元範圍(最好、可能、至少的範圍分析)相關分析結果
- 110年10月09日第三次鄰地協調會
- 110年11月01日起鄰地個別戶協調會
- 110/12/09起各區協調會，並詳細告知自行興建的可能建築形態與分析
- 111/01/27第四次鄰地協調會

項目	892 (92之1號)	893 (92號)	894 (94號)
1F			
2F	V		
3F	V		
4F	V		

項目	899	
	(96號)	(98號)
1F	有拜訪；未簽署	有意願；未簽署 (拜訪)
2F	有拜訪；未簽署	有意願；未簽署 (拜訪)
3F	V	有意願；未簽署 (拜訪)
4F	V	V

C區灰色區塊: 僅有3戶簽署同意書
(26.50%)

B區綠色區塊: 8戶中簽署同意書3戶
(37.50%)



BC區最後一次協調結果

- 1、開會時間: 112.10.13
- 2、意願時間: 截止至民國112.10.20止
- 3、意願統計結果:

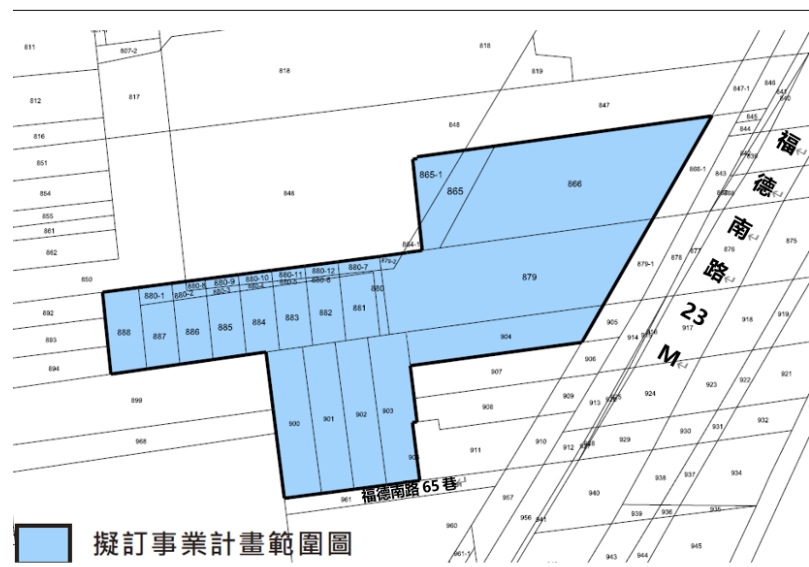
無法達成各地號法定之事業計畫同意比率，故續行35筆都更程序!

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

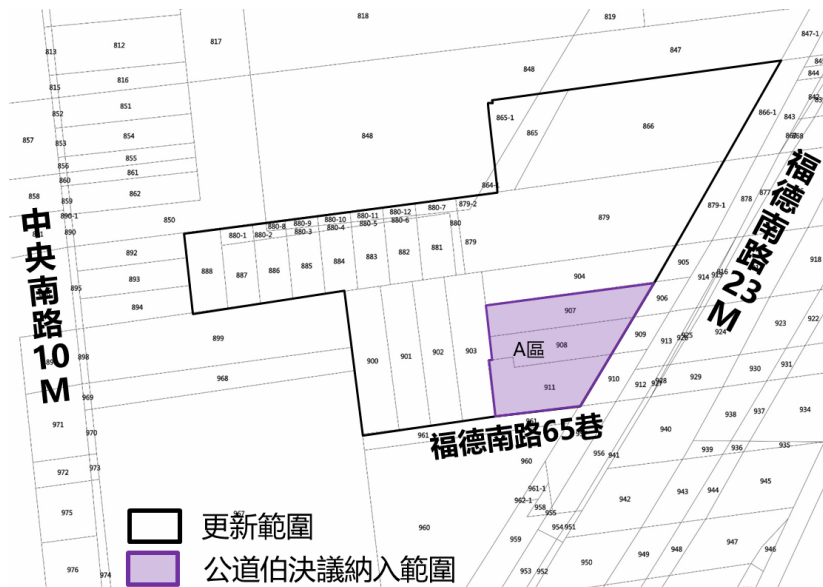
範圍異動情形與執行方向

事業計畫報核:31筆



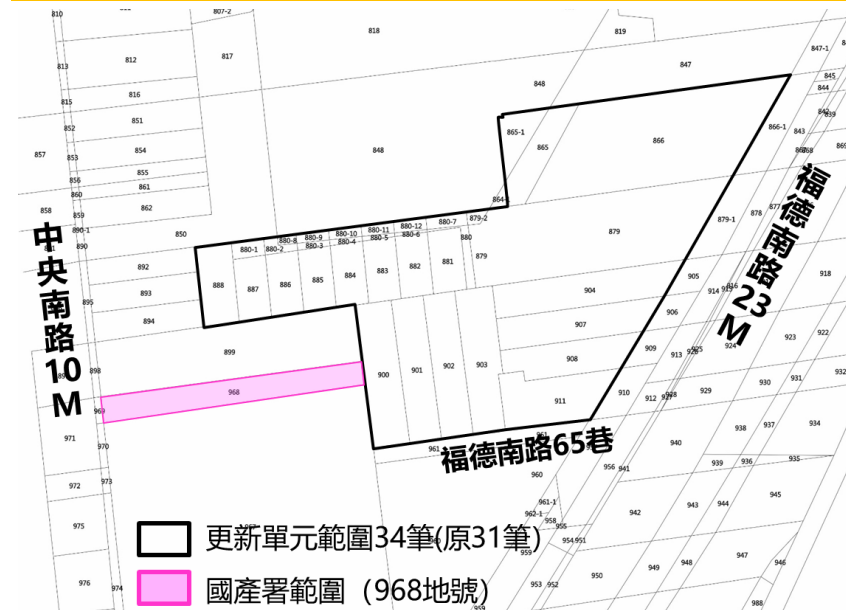
概要26筆 + 鄰地5筆

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！



國產署968地號現況與本案關係

基地空照圖



①福和街-無人行道規劃



②中央南路72巷-人車爭道



③國產署968地號現況



更新前

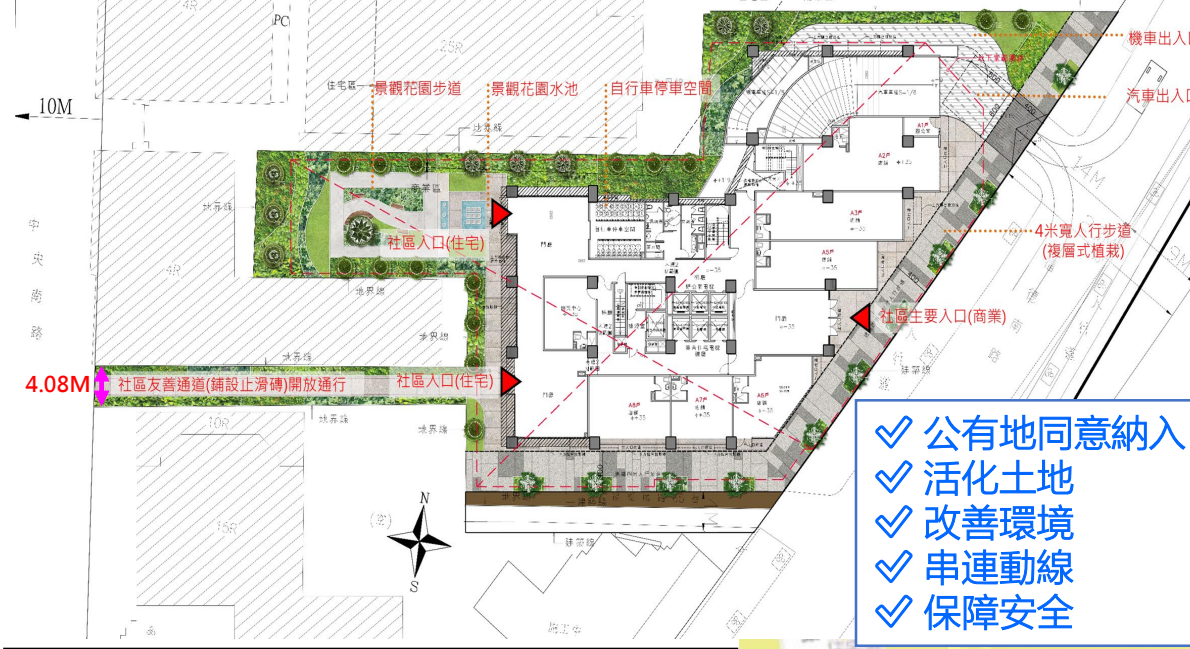
原至台北橋站需要走500~630公尺



更新後-環境友善規劃

全街廓土地面積約1.68公頃，本案位於街廓中間位置，少橫向人行通道通路串連，**橫向通路**是**福和街與中央南路72巷**，但道路現況人車爭道，**有行人用路安全疑慮**！

③規劃為4M人行步道-僅供「人行」保障「行」的安全！



- ✓ 公有地同意納入
- ✓ 活化土地
- ✓ 改善環境
- ✓ 串連動線
- ✓ 保障安全

③968更新後規劃示意圖



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

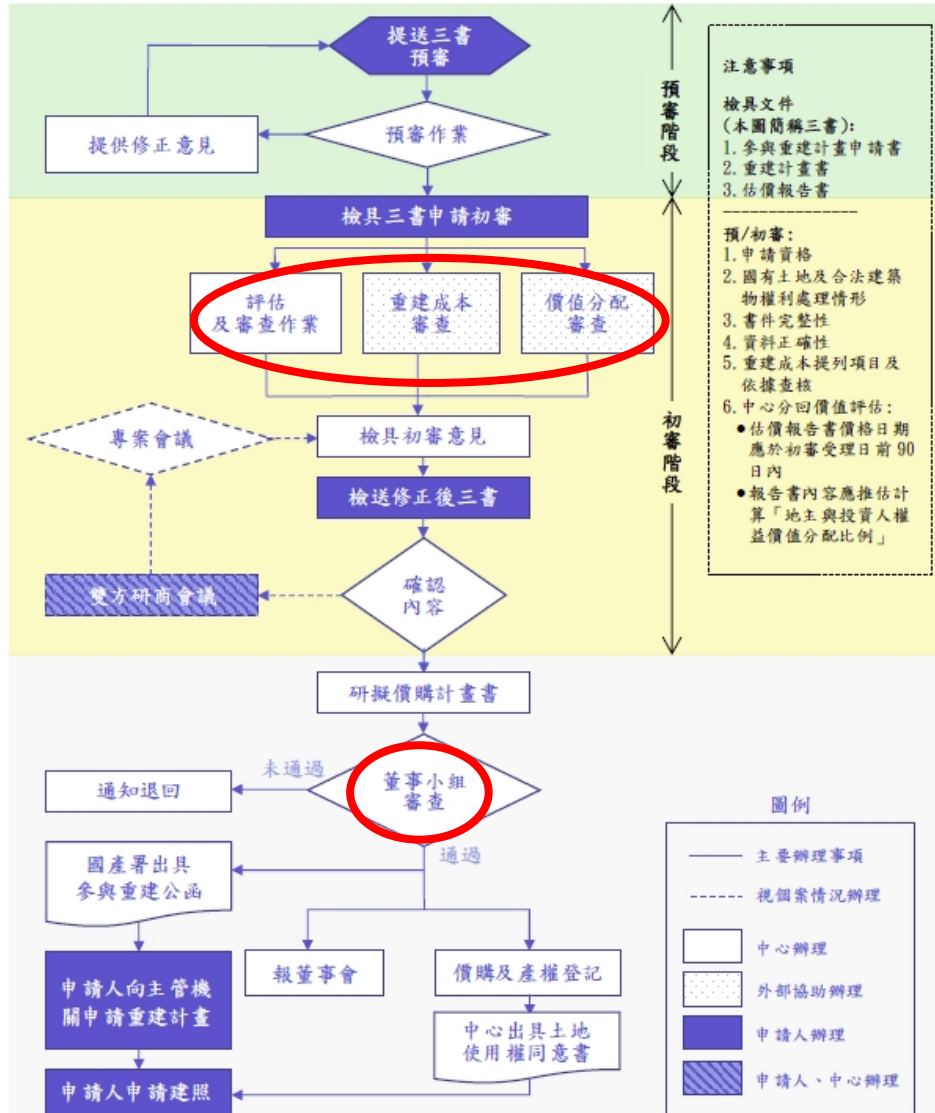
- **環境現況**: 968地號現況部分雜草叢生、環境雜亂，經里長與範圍內地主**反應需改善環境衛生，並請實施者是否有納入範圍之可行性。**
- **鄰地無法價購國有地**: 鄰地**B區**已表態不納入都更，未來BC區以其他方式改建，恐無法價購國有土地!
- **公益性規劃**: 納入國產署968地號後，本案將規劃留設人行通路，**友善規劃人行動線通往中央南路，距捷運站台北橋更為便利-行的安全。**





鄰房以危老重建-國有地危老協參程序

貳、審查作業流程圖



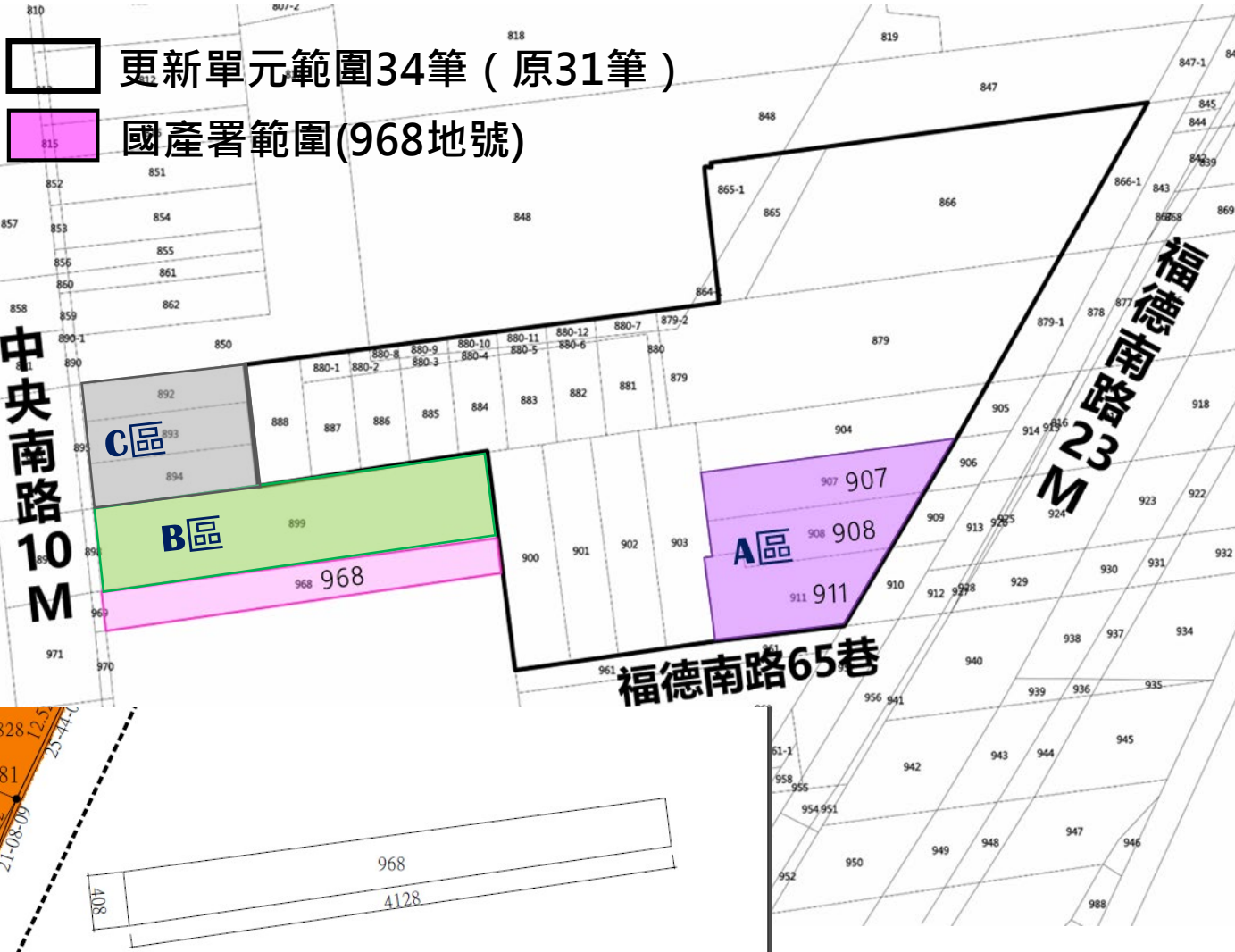
國產署危老協參評估程序

- 鄰地B區與C區土地面積共計575.19m²，若納入國產地，需申請依「國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」之程序辦理：

1. 評估重建範圍可行性 (申請書、合建契約初稿)
2. 初審/預審(範圍合理、估價、重建成本)
3. 會議(重建成本會議及董事小組審查住都中心價購計畫)
4. 審核通過> 國產署出具同意參與函
5. 住都中心價購並產登 (與住都簽訂合建契約)
6. 由住都中心參與危老分配 (完成移轉登記後，住都中心出具土地使用權同意書供申請建造執照)

- 綜上程序分析，不包含鄰地BC區自行整合時間，申請危老協參程序需要花費半年至1年以上之確認國有地參與危老重建時程！

擴大範圍35筆-納入國產署合理性-2



更新單元範圍34筆 (原31筆)

國產署範圍(968地號)

納入緣由與合理性

- 鄰地B區與C區土地面積共計575.19m²，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，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。

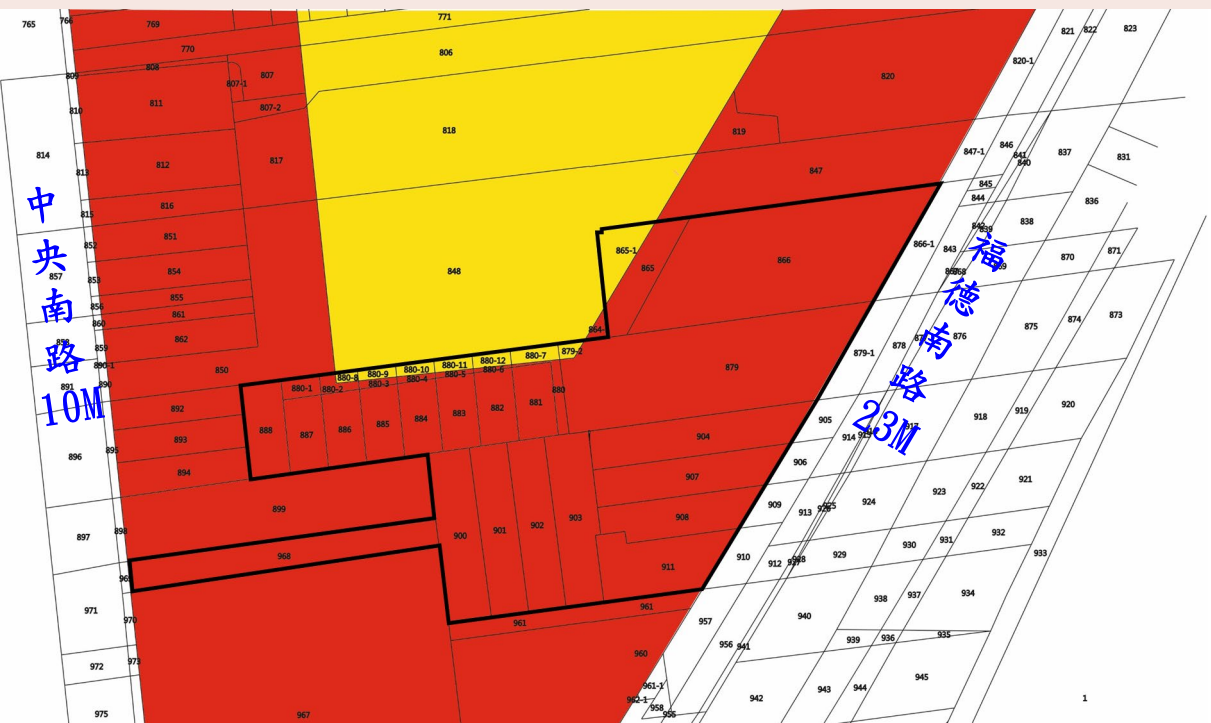
三重區福德南段968等1筆地號土地(未造成畸零地檢討)
檢討:本基地為商業區;臨接(中央南路10米計畫道路)
基地最小寬度為4.08M>4M;基地深度為41.28M>15M,符合規定
故本基地非為新北市畸零地管制規則所稱之畸零地,

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



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)	2,687.14	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
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%

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%
35筆	2,687.14m ² (=812.86坪)	7,645.26m ² (=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%		



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%	7.25%
	#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%

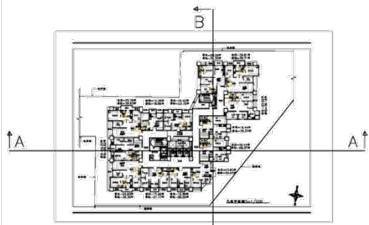
註1：總允建容積未達基準容積1.8倍，故免經都設審查。

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。



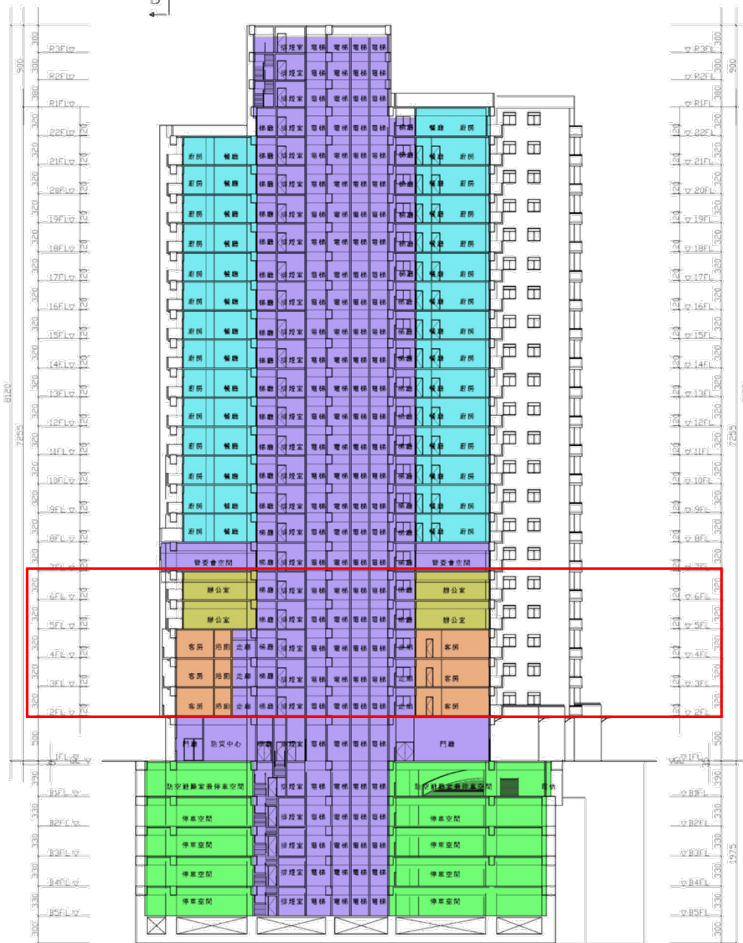
建築規劃

31筆vs35筆規劃量體差異



- 公共服務空間
- 住宅單元
- 商業(辦公室)
- 商業(客房)
- 商業(店舖)
- 停車空間

■ 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 8~21F: 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180輛
機車車位	實設226輛	實設263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

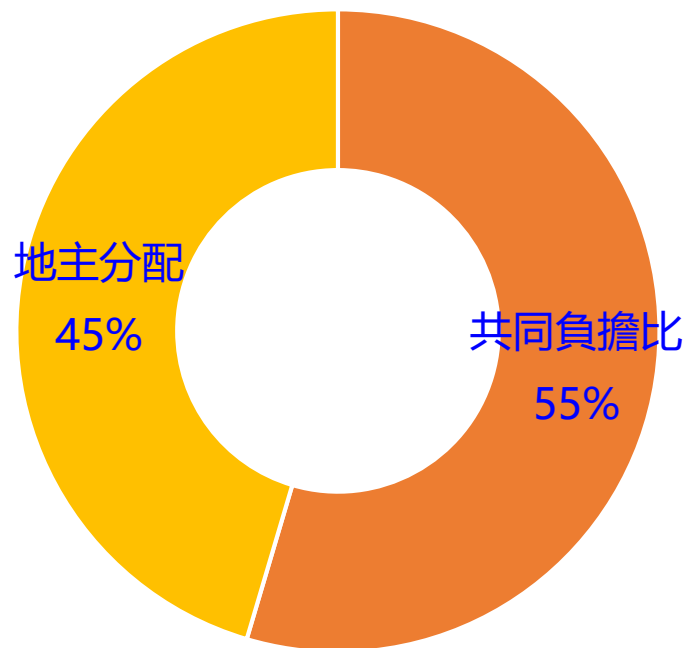
總項目	原31筆/金額(萬元)	35筆/金額(萬元)	備註
工程費用 (A)	132,946	188,684	含建築設計費用、營建費用、空氣污染費、公寓大廈公共基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、建造執照相關規費、結構外審費
申請獎勵之委辦費用(B)	2,500	2,007	綠建築銀級取得委辦費用、管理維護基金及公共空間管理維護基金
權利變換費用 (C)	12,618	14,849	含都市更新規劃費用、不動產估價費用、土地複丈費、鑽探費用、鄰房鑑定費用、更新前測量費用、拆遷補償費用、安置費、地籍整理費、審查費用
貸款利息(D)	5,613	7,805	
稅捐(E)	4,513	6,526	印花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



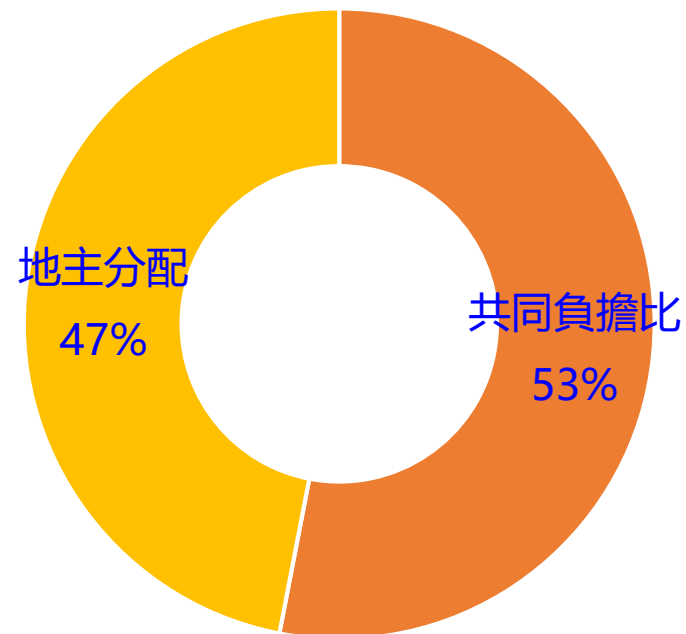
效益分析

擴大35筆範圍：構造SRC/地上22層，地下5層

原31筆



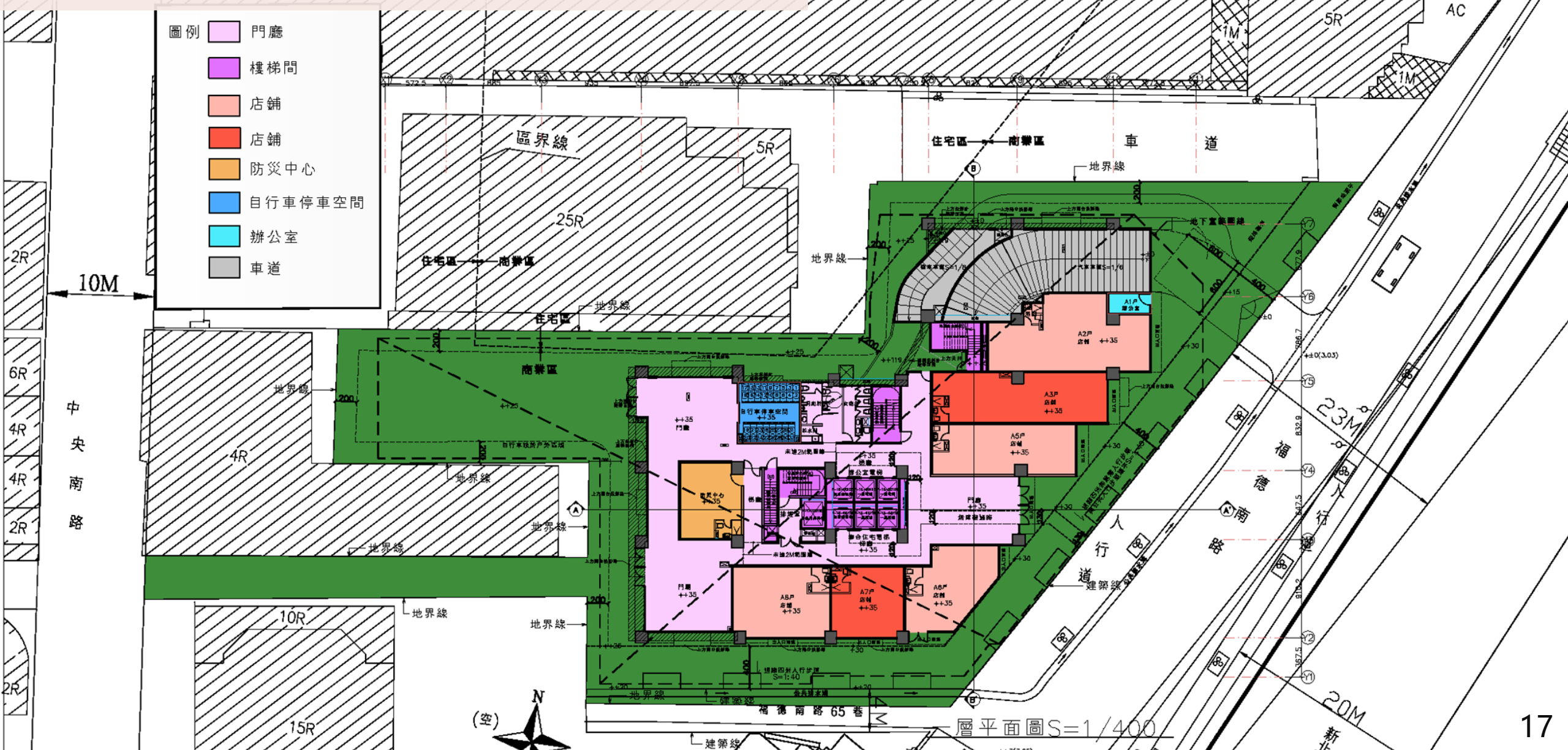
擴大35筆



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

建築規劃

一層平面圖



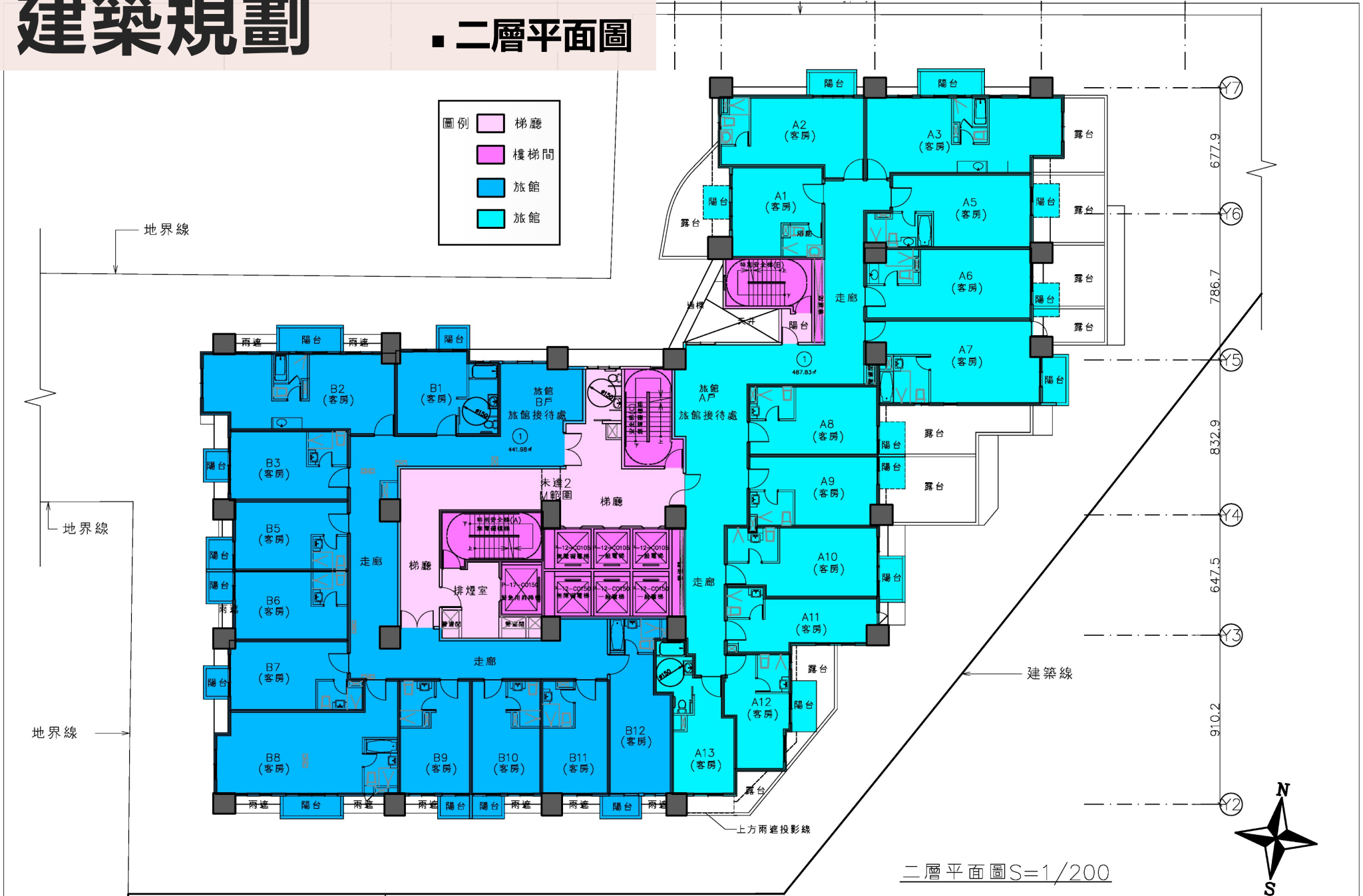
- 圖例
- 門廳
 - 樓梯間
 - 店舖
 - 店舖
 - 防災中心
 - 自行車停車空間
 - 辦公室
 - 車道

一層平面圖 S=1/400

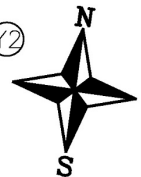


建築規劃

二層平面圖



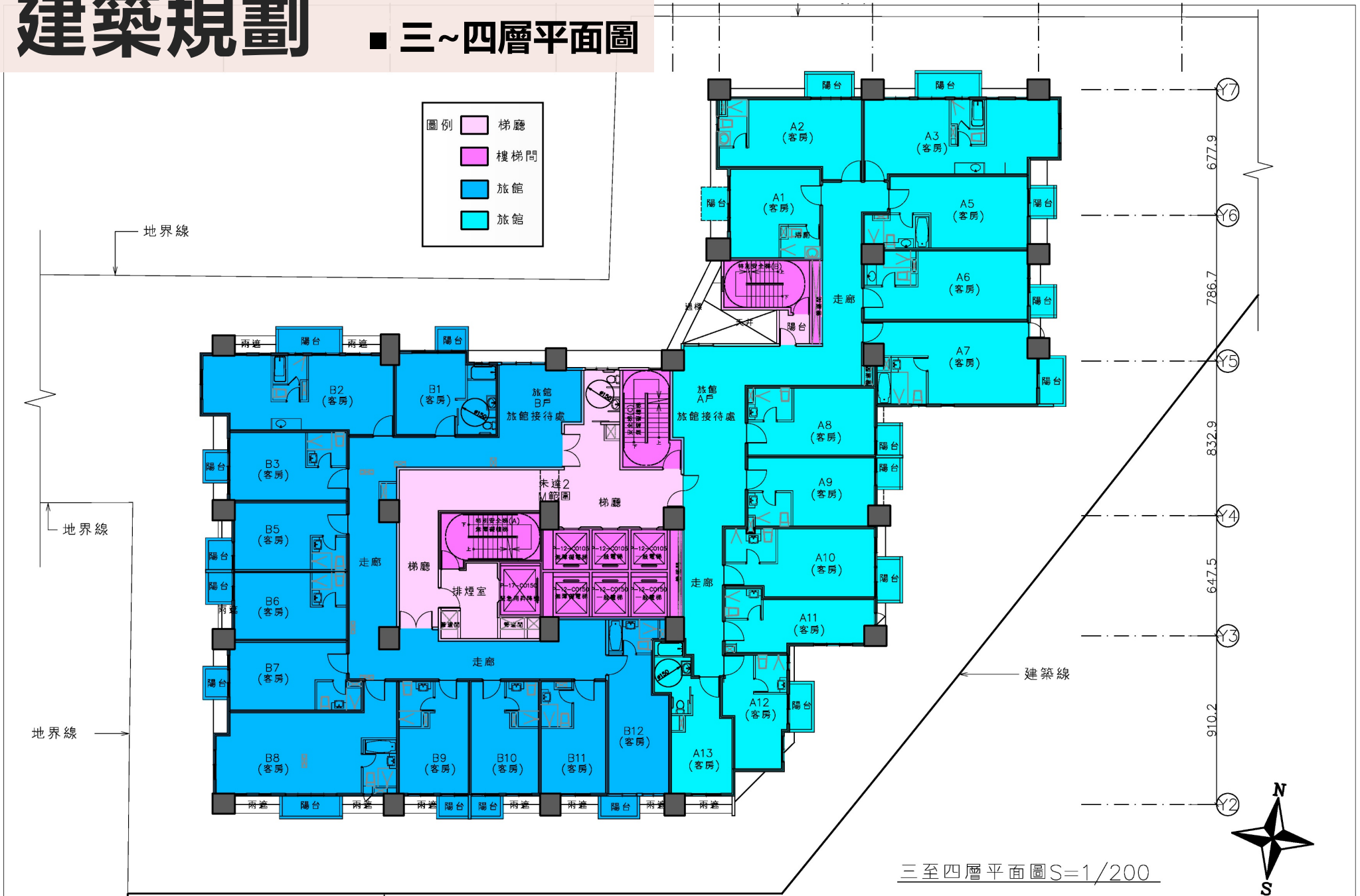
二層平面圖 S=1/200





建築規劃

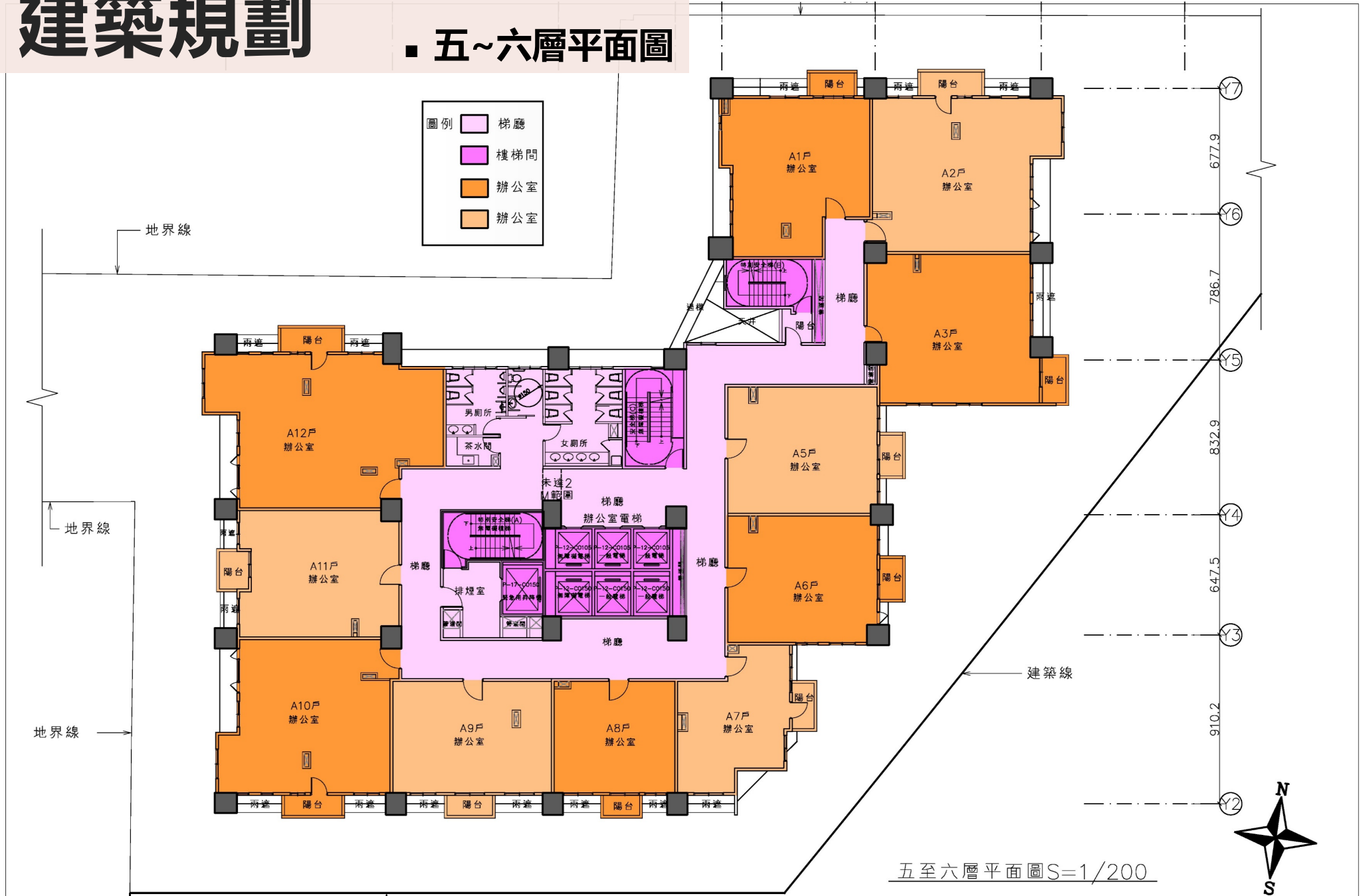
■ 三~四層平面圖





建築規劃

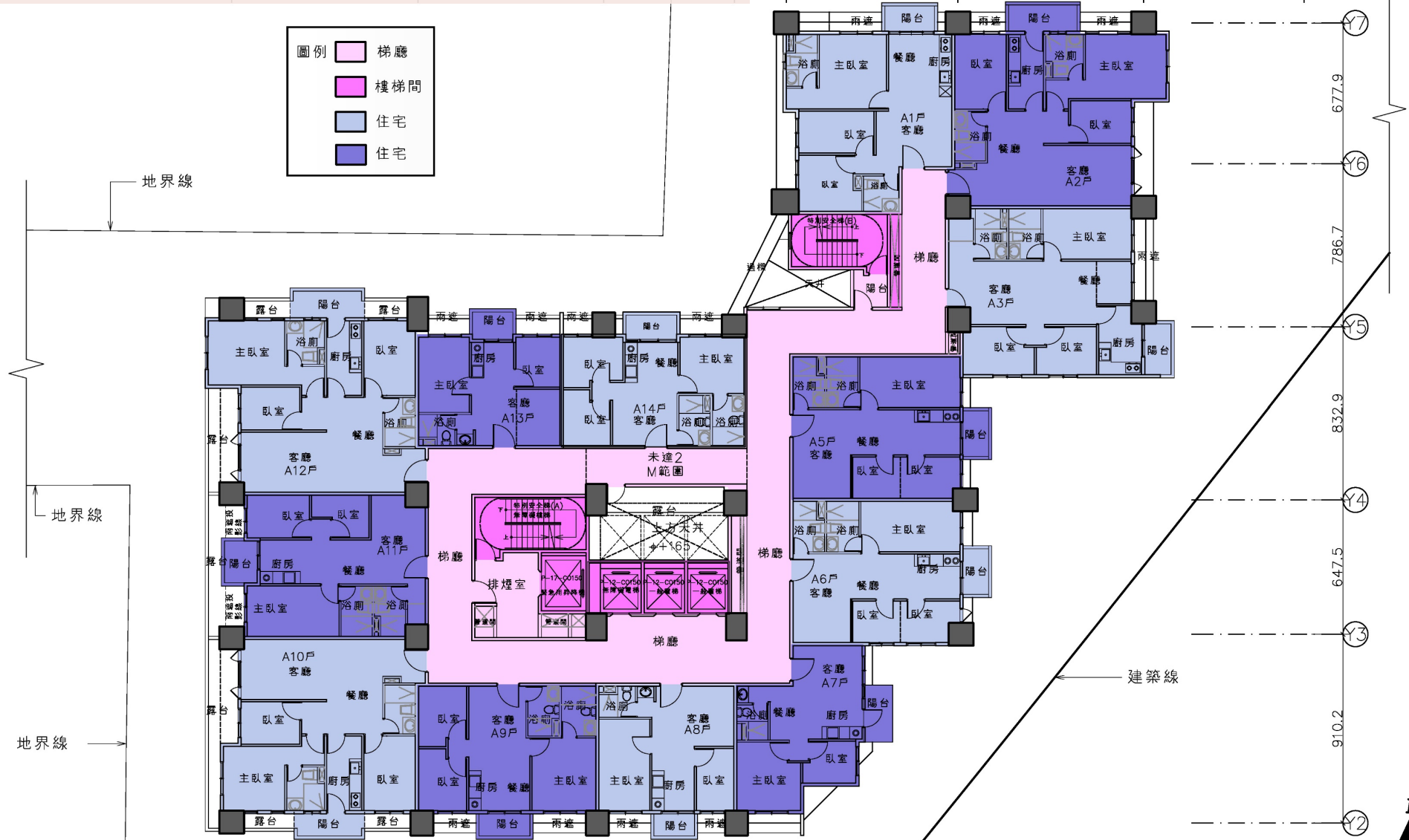
■ 五~六層平面圖





建築規劃

■ 八層平面圖



圖例

- 梯廳
- 樓梯間
- 住宅
- 住宅

地界線

地界線

地界線

建築線

Y7 677.9
 Y6 786.7
 Y5 832.9
 Y4 647.5
 Y3 910.2
 Y2

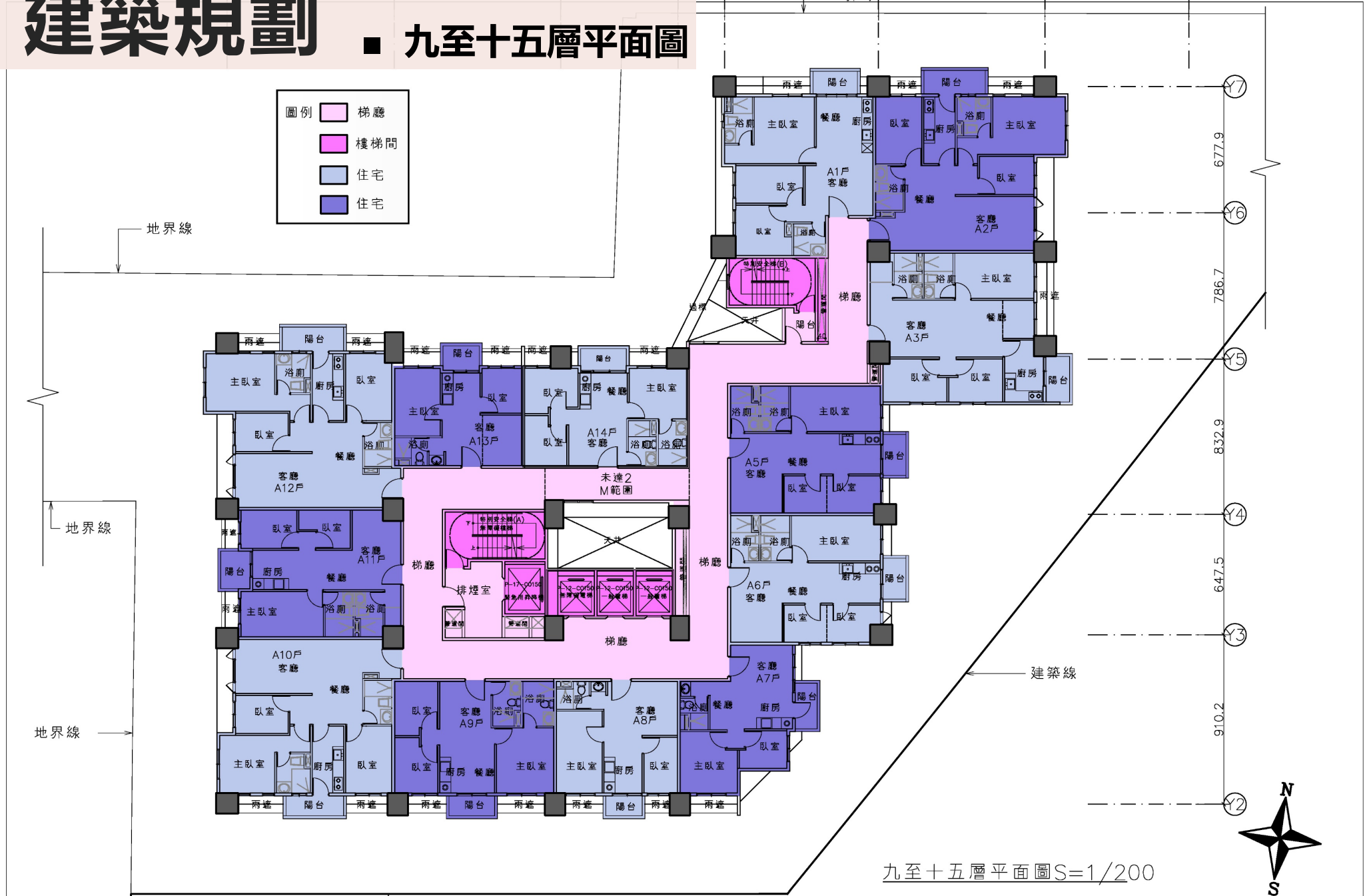


八層平面圖S=1/200



建築規劃

■ 九至十五層平面圖

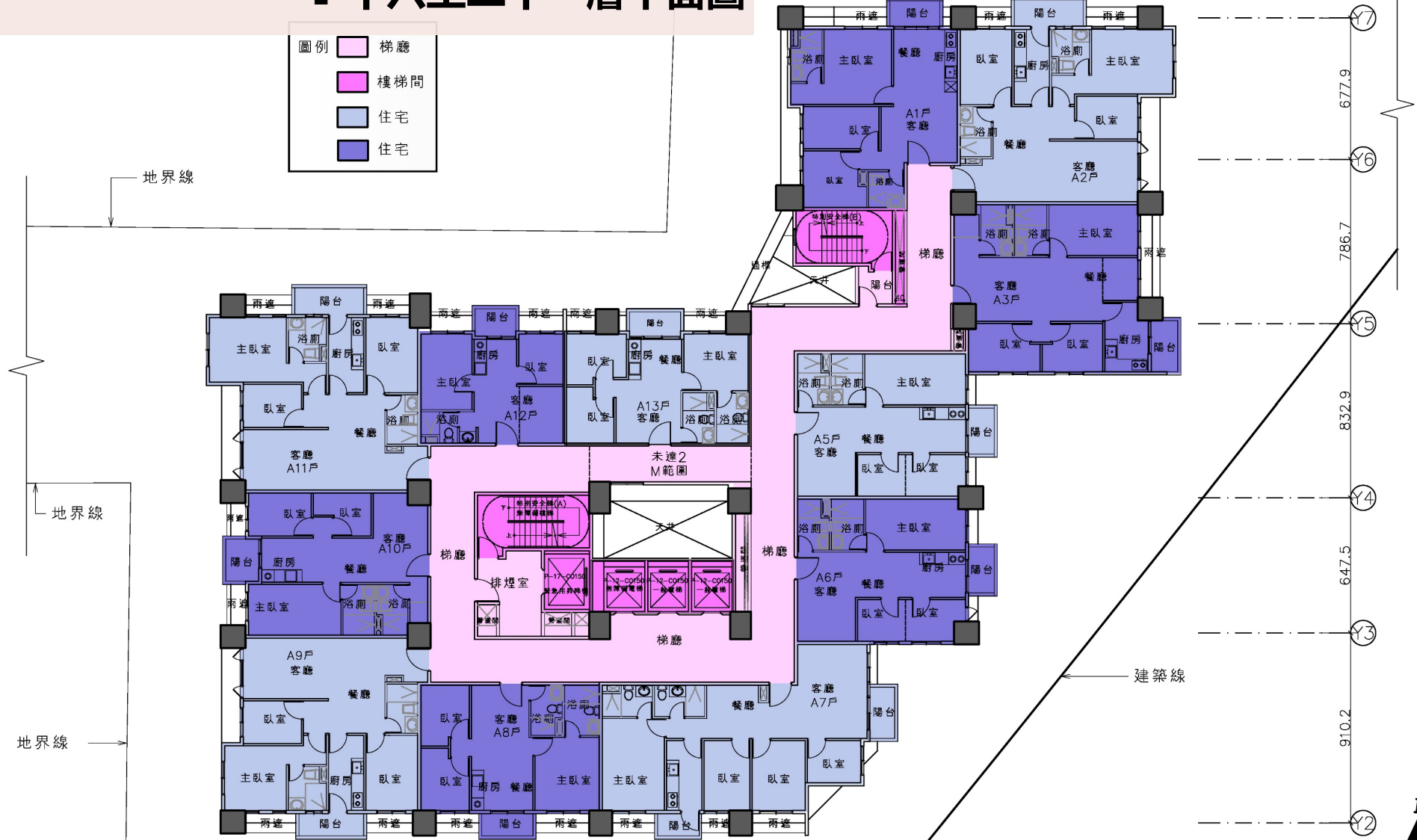




建築規劃

十六至二十一層平面圖

- 圖例
- 梯廳
 - 樓梯間
 - 住宅
 - 住宅



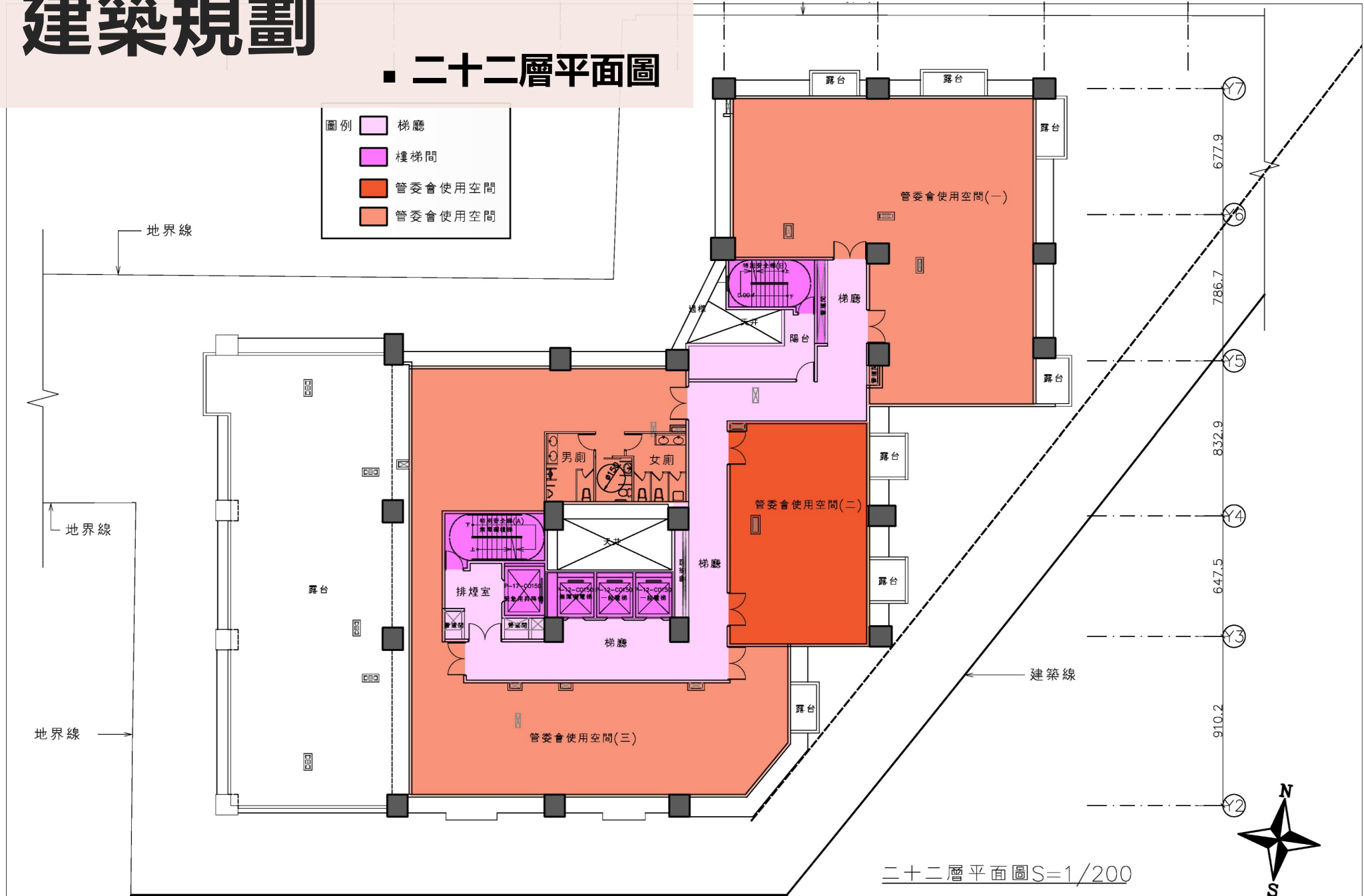
十六至二十一層平面圖 S=1/200





建築規劃

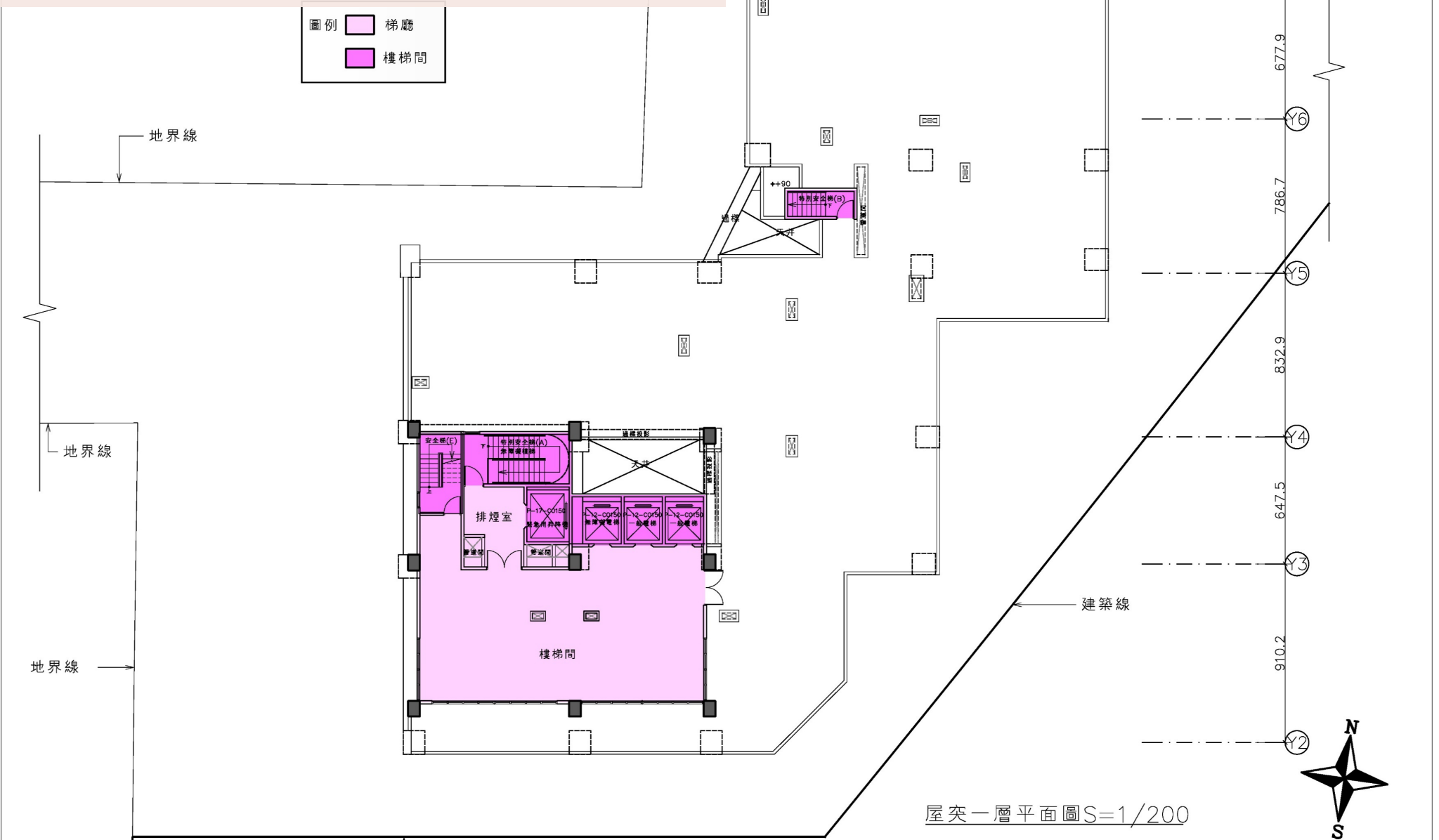
二十二層平面圖





建築規劃

■ 屋突1層平面圖

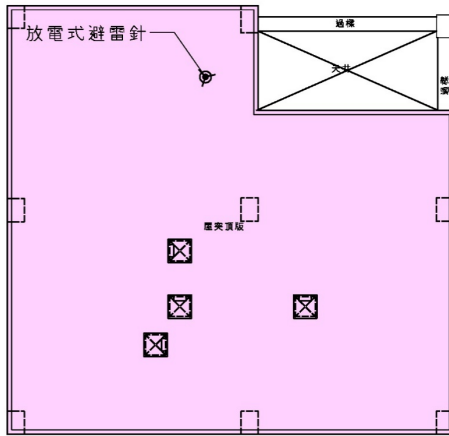


屋突一層平面圖 S=1/200

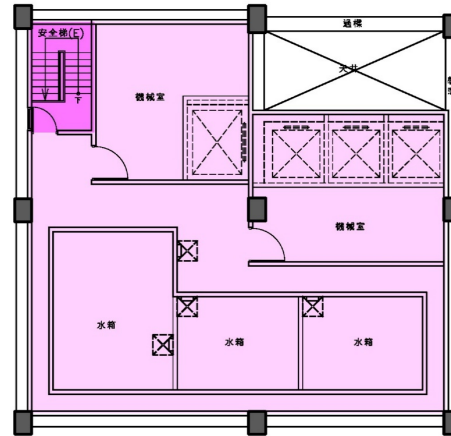


建築規劃

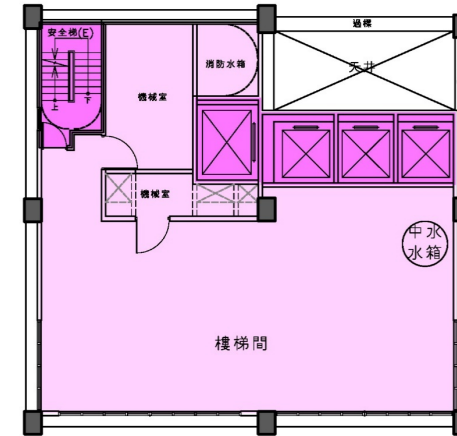
■ 屋突2~3層平面圖



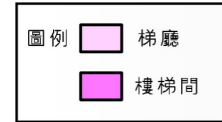
屋突頂層平面圖S=1/200



屋突三層平面圖S=1/200









屋突二層平面圖S=1/200

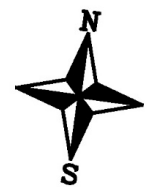
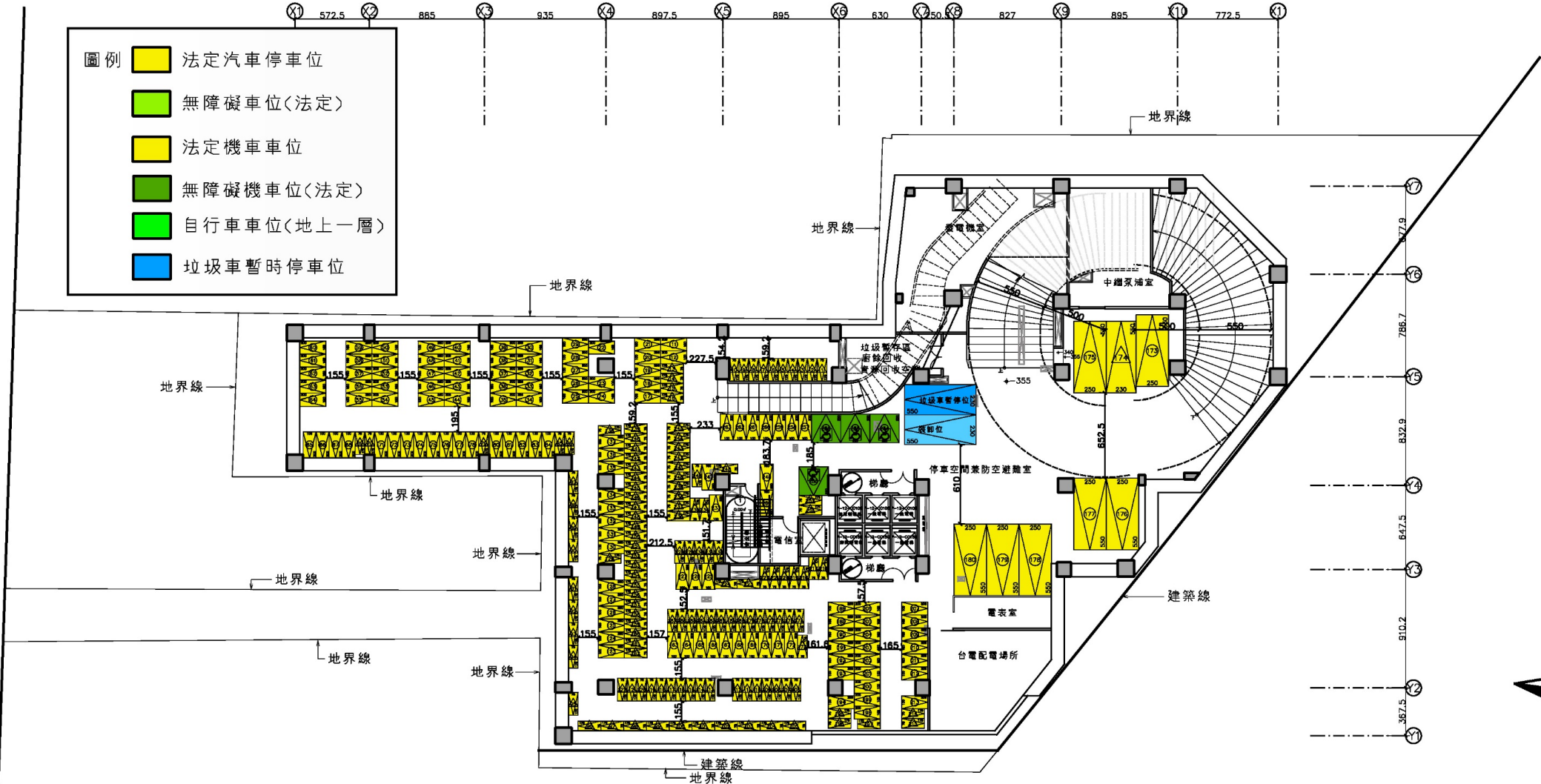




建築規劃

■ 地下一層平面圖

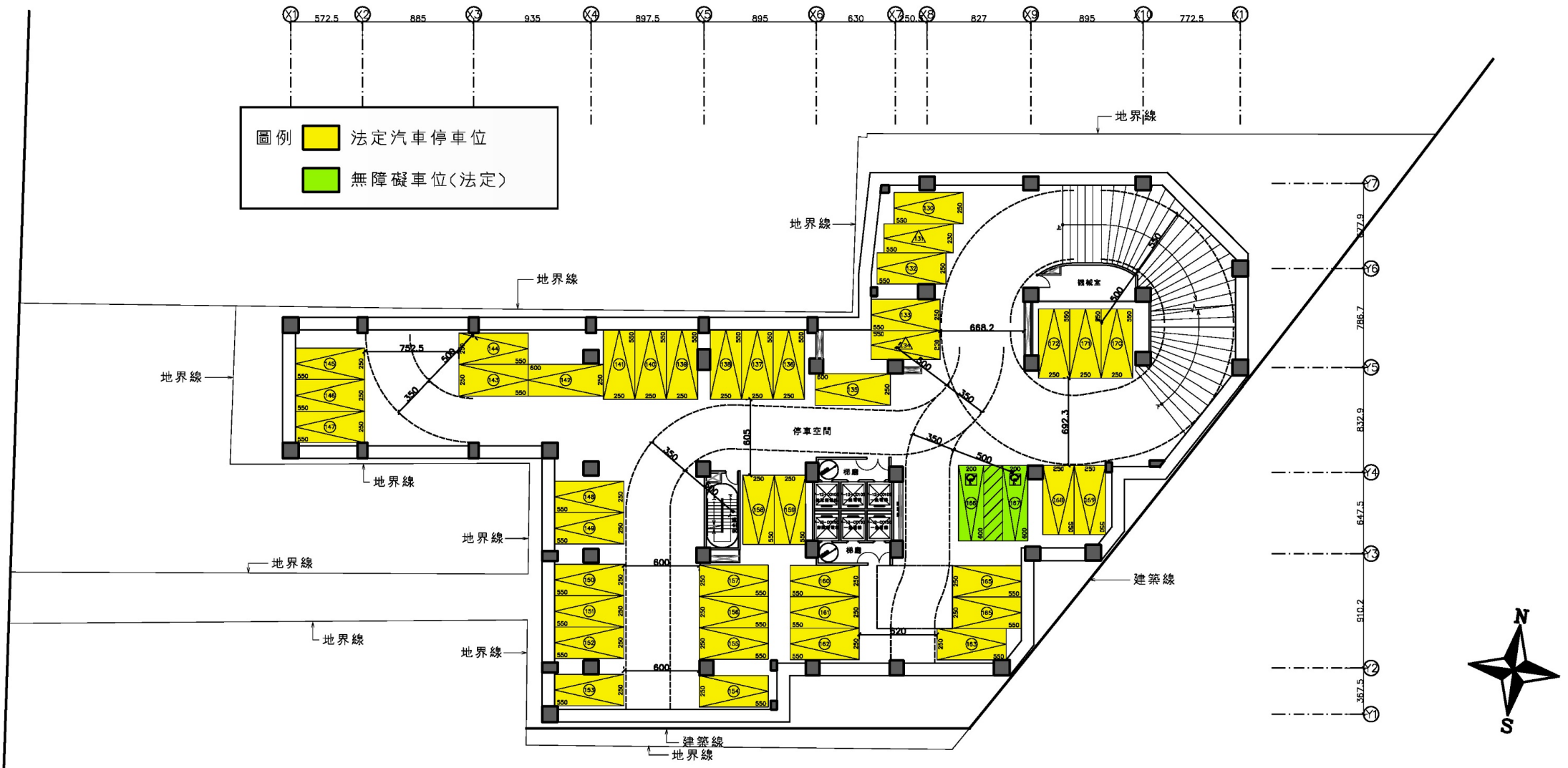
- 圖例
-  法定汽車停車位
 -  無障礙車位(法定)
 -  法定機車車位
 -  無障礙機車位(法定)
 -  自行車車位(地上一層)
 -  垃圾車暫時停車位





建築規劃

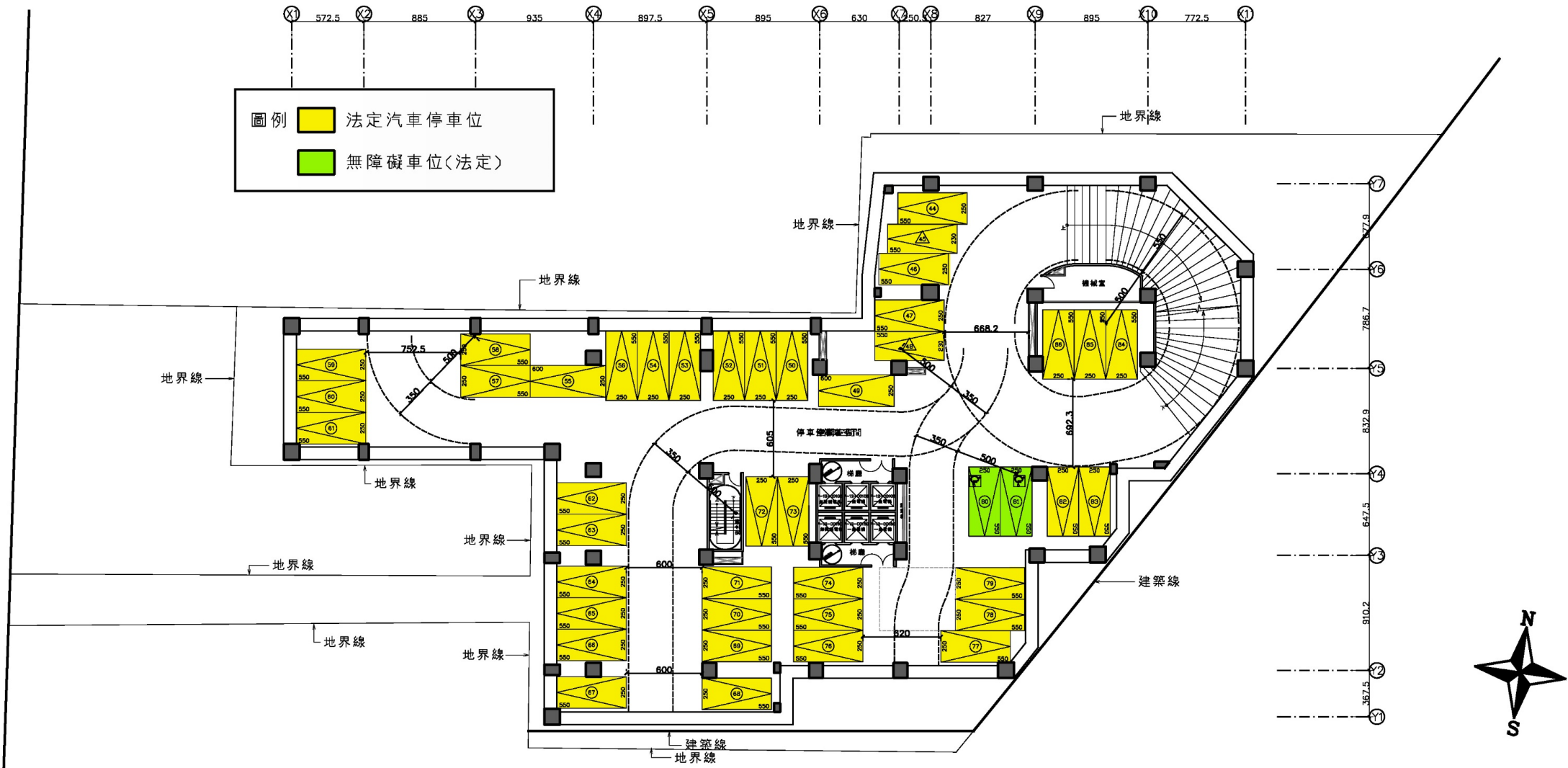
■ 地下二層平面圖





建築規劃

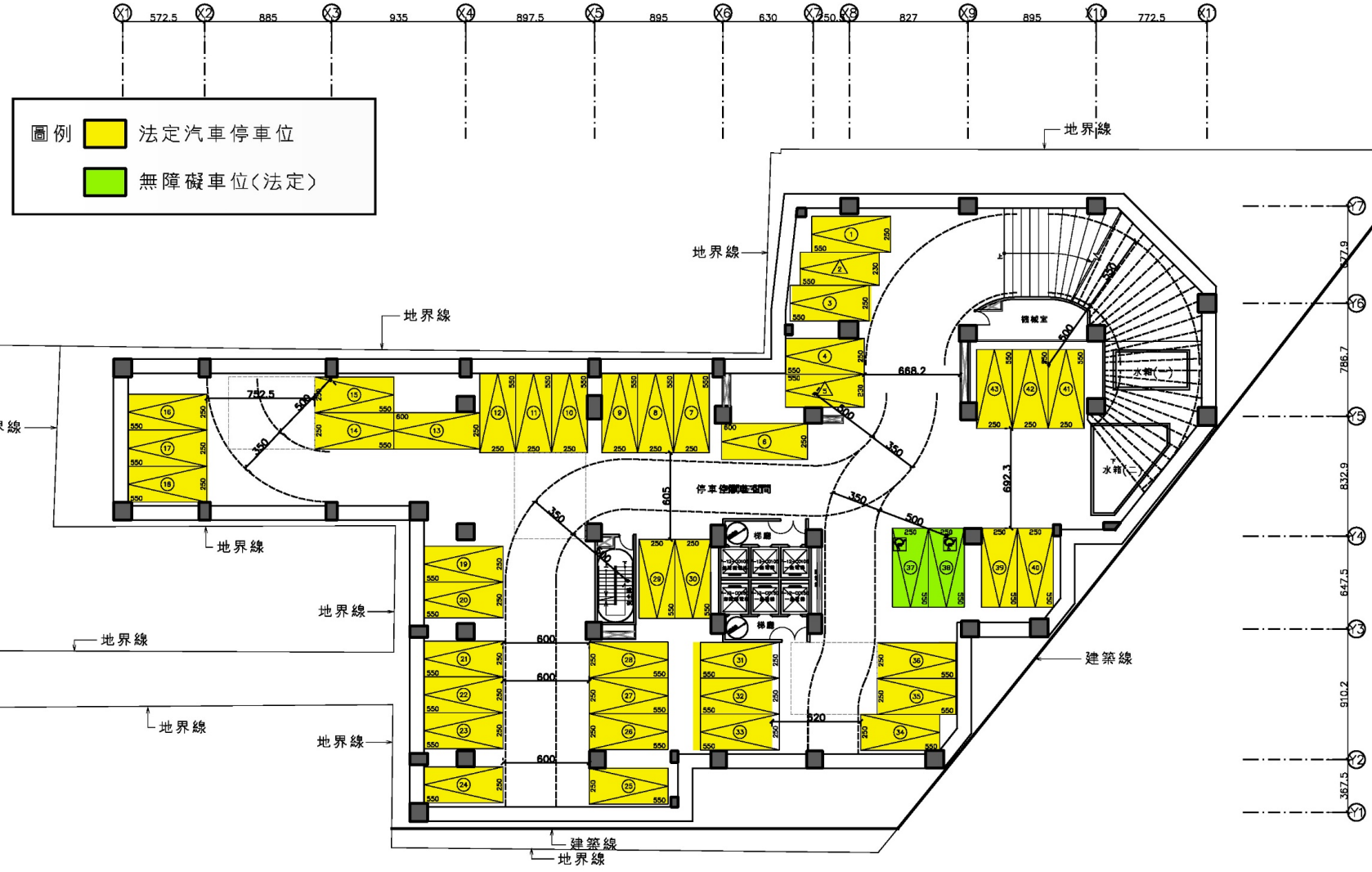
■ 地下四層平面圖





建築規劃

■ 地下五層平面圖



建築規劃

景觀配置圖

1F層 景觀規劃設計說明

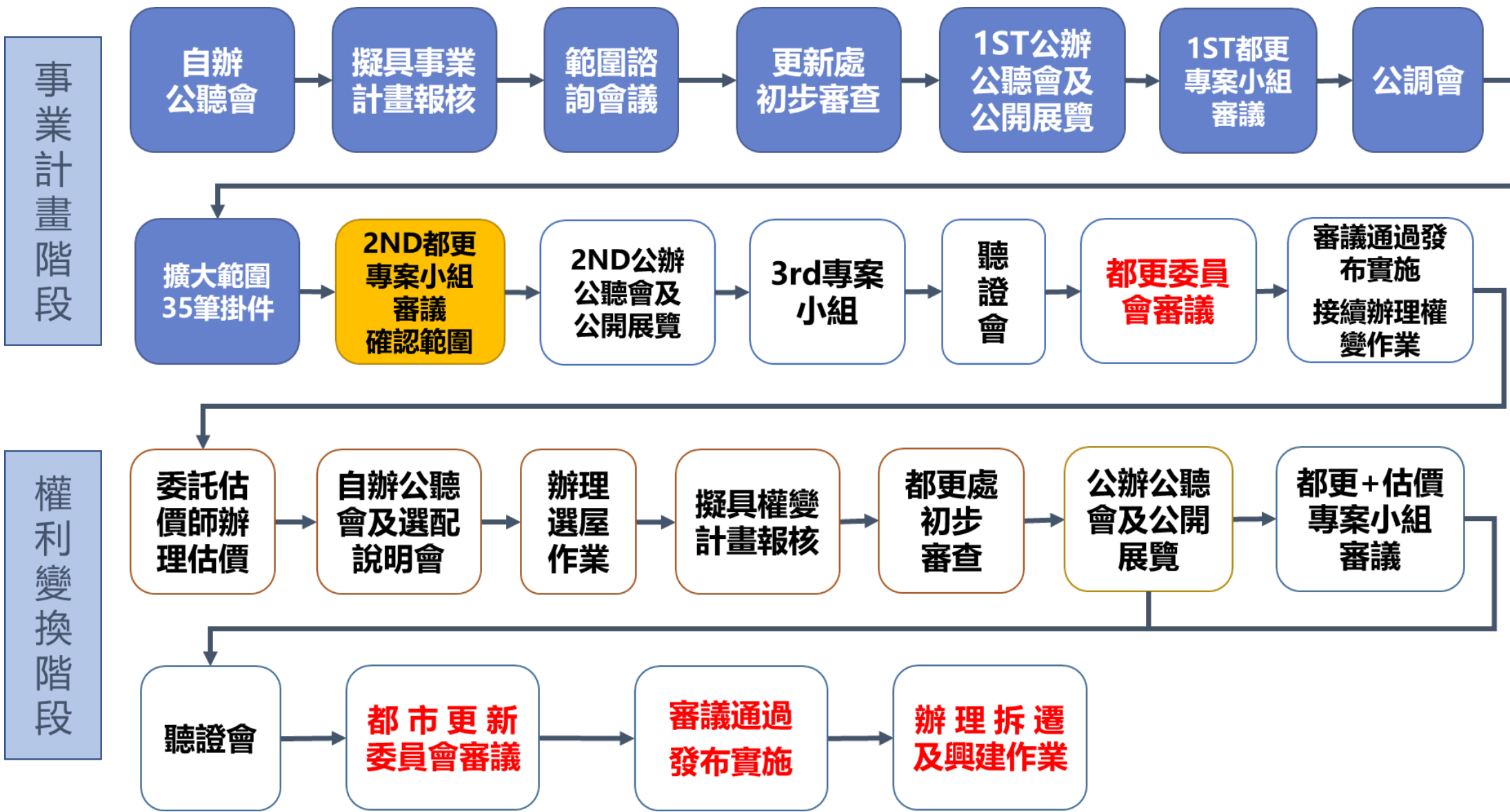
設計理念

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。





都更流程



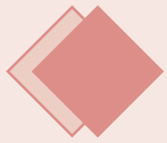
已進行

未進行



Part 03

作業單位初核意見



作業單位初核意見回應

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>遵照辦理，配合修正。</p>
<p>一一、本案於111年8月30日起公開展覽後涉及更新單元範圍調整一事，請於第5章節內容分別羅列公開展覽以及擴大範圍後之同意比率核算結果。</p>	<p>遵照辦理，配合修正。</p>
<p>三、請於計畫書中補充建築線指示圖。</p>	<p>遵照辦理，配合修正</p>
<p>四、本案適用108年5月15日修正公布之都市更新建築容積獎勵辦法，依112年8月8日修正發布之「新北市都市更新審議原則」(以下簡稱審議原則)規定應適用審議原則修正後第5至第11點規定，故請於第6章補充檢討。</p>	<p>遵照辦理，配合修正。</p>

作業單位初核意見回應

作業單位初核意見	實施者回應
<p>五、有關建築規劃設計獎勵部分：</p> <p>(一) 結構安全未達最低標準：</p> <p>1. 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>2. 本案調整更新單元範圍後新增結構安全性能評估報告，並修正本項容積獎勵額度，請補充相關函文證明。</p>	遵照辦理 配合修正。

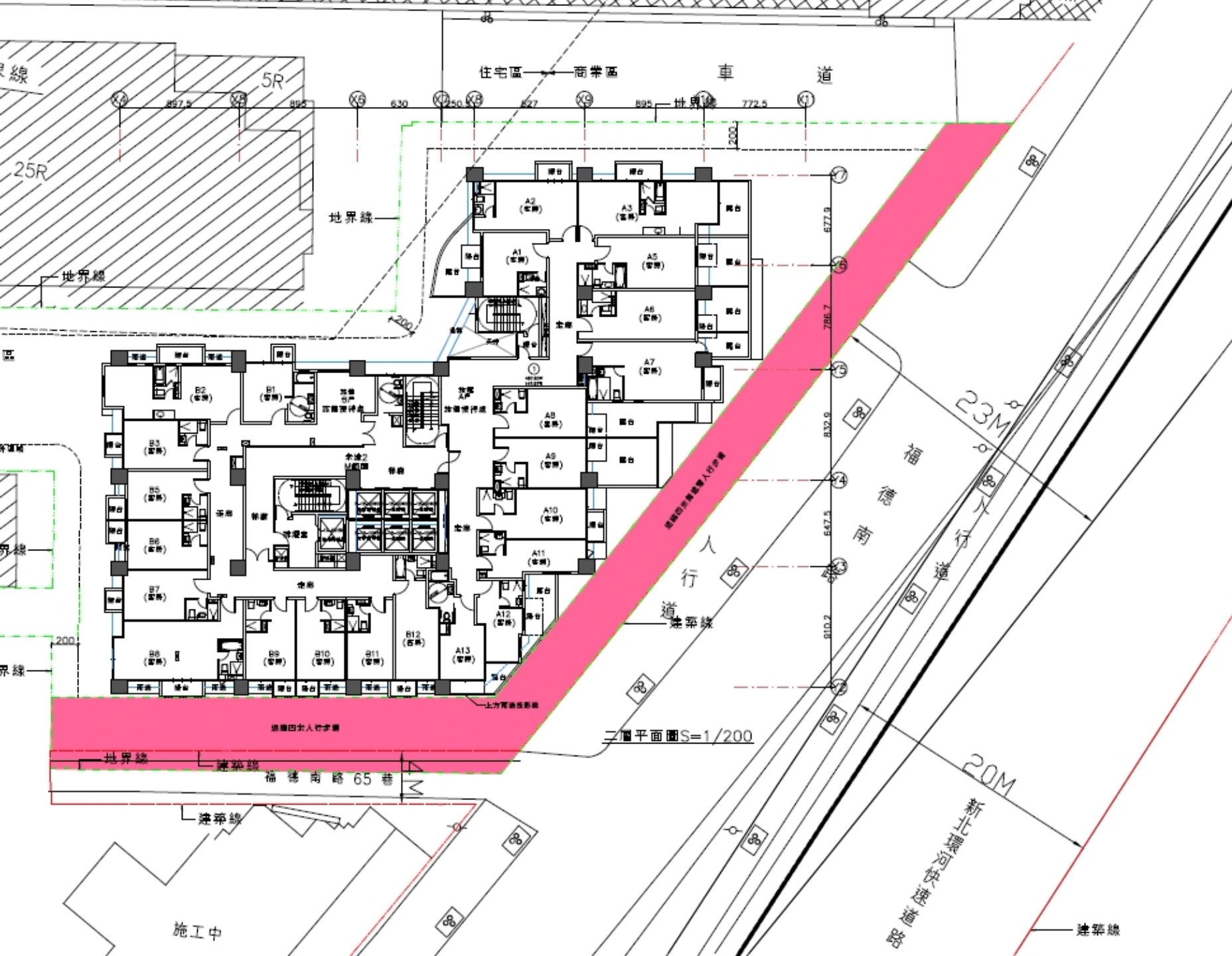
序號	合法建物門牌	地號	基地面積	容積率	基準容積
1	中央南路90巷1號	888	68.97	440%	303.47
2	中央南路90巷2號	887	49.66	440%	218.50
3	中央南路90巷3號	886	49.65	440%	218.46
4	中央南路90巷4號	885	49.65	440%	218.46
5	中央南路90巷5號	884	49.65	440%	218.46
6	中央南路90巷6號	883	49.69	440%	218.64
7	中央南路90巷7號	882	49.65	440%	218.46
8	中央南路90巷8號	881	50.82	440%	223.61
9	福德南路59之4號~59之6號 福德南路59之7號	866	472.1	440%	2077.24
10		865-1	41.25	300%	123.75
11		865	67.78	440%	298.23
12	福德南路61、61之1號 福德南路61之2號	879	444.3	440%	1954.92
13		879-2	5.86	300%	17.58
14	福德南路63號	904	146.61	440%	645.08
15	福德南路63之1號	907	122.26	440%	537.94
16	福德南路63之2號	908	101.62	440%	447.13
17	福德南路63之3號	911	124.36	440%	547.18
18	福德南路65巷7號	900	127.15	440%	559.46
19	福德南路65巷8號	901	112.62	440%	495.53
20	福德南路65巷9號	902	113.00	440%	497.20
21	福德南路65巷10號	903	126.19	440%	555.24
總計	83筆門牌				10,594.54

- 本案以建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算。
- 容積獎勵面積 = $10,594.54 * 8\% = 847.56\text{m}^2$
- 占基準容積 (%) = $847.56\text{m}^2 / 11,684.8\text{m}^2 = 7.25\%$
- 原31筆範圍之工務局核備函已檢附於附錄4-3頁，刻正辦理擴大範圍部分工務局核備函



作業單位初核意見回應

作業單位初核意見	實施者回應
<p>五、(二)建築規劃設計獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 請補充2層以上建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物有無落於退縮範圍內。2. 申請本項獎勵者，景觀剖面圖之剖面線應包含建築線及地界線面向，故請補充基地北側剖面圖，並請依範本標示圖面相關資訊。3. 有關停車位設置以地下層為原則，惟查本案基地北側地面層配置短時臨停車位，請修正。	<p>遵照辦理，配合補充。</p>

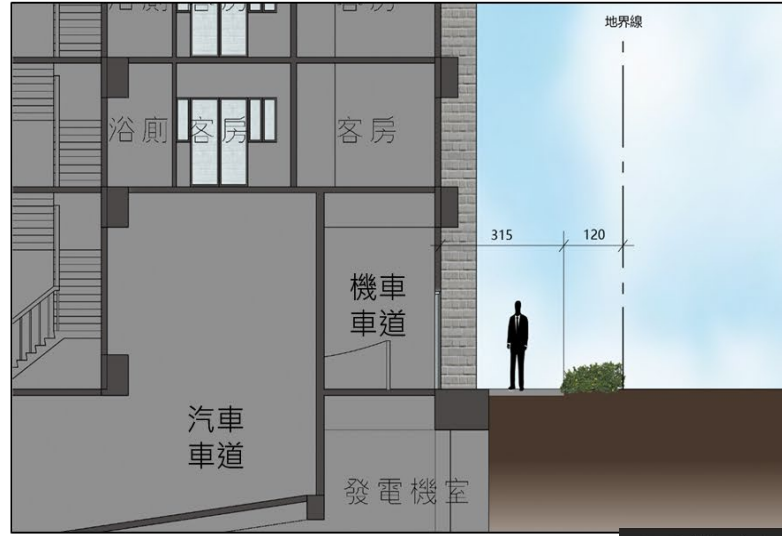


回應:

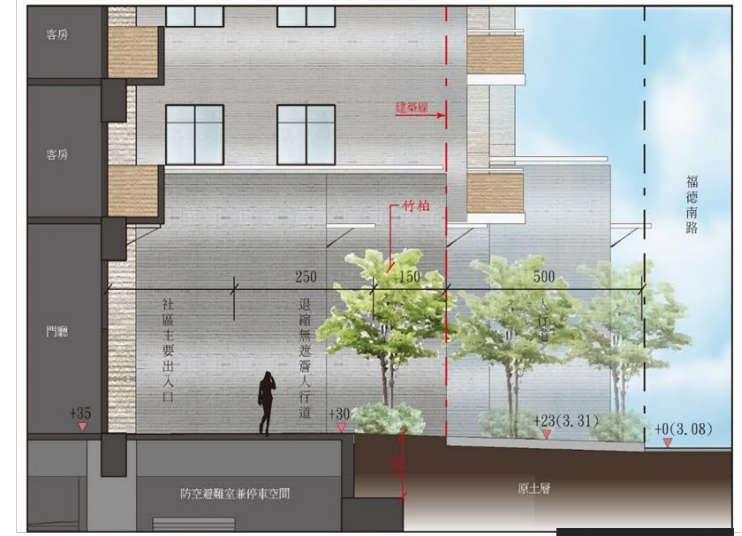
(一) 經檢討後補充2層以上平面圖，建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物無落於退縮範圍內!

回應： (二) 已補充北側剖面圖，並標示景觀剖面圖之剖面線應包含建築線及地界線面向！

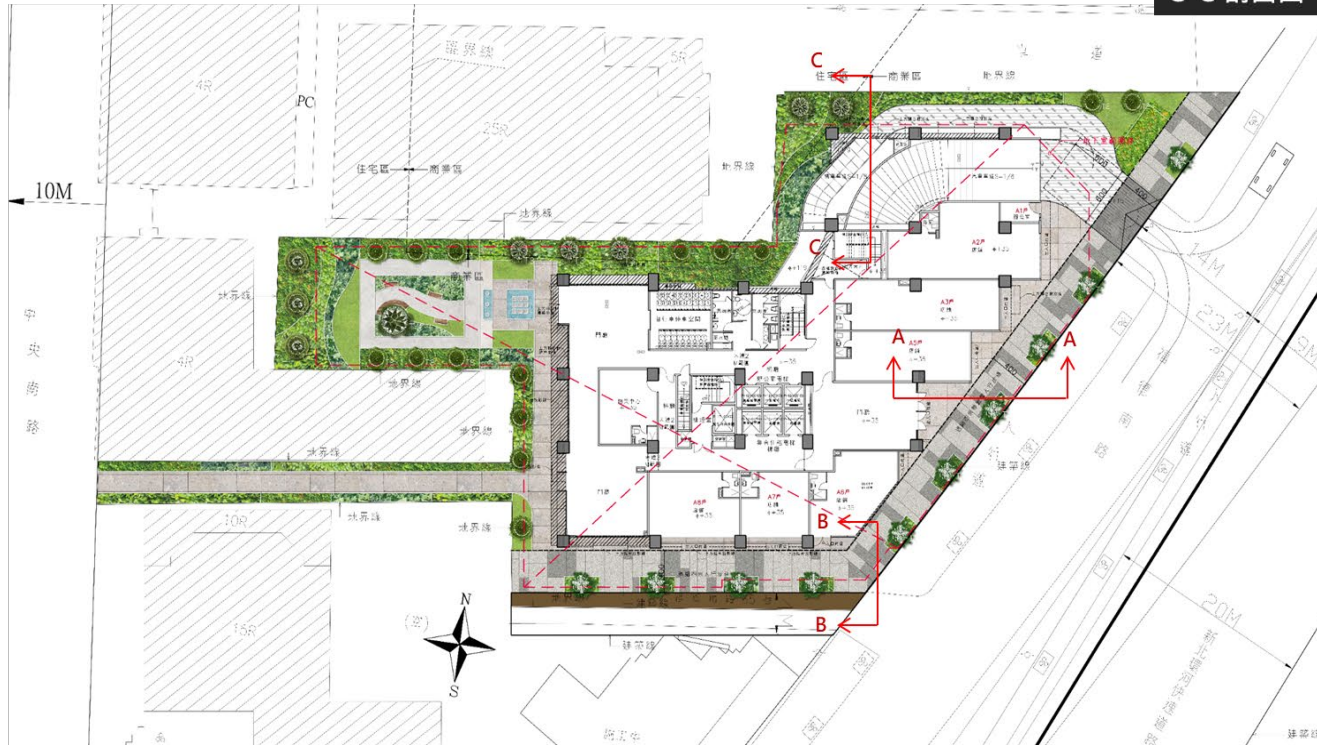
三-2 景觀剖面圖



C-C 剖面圖

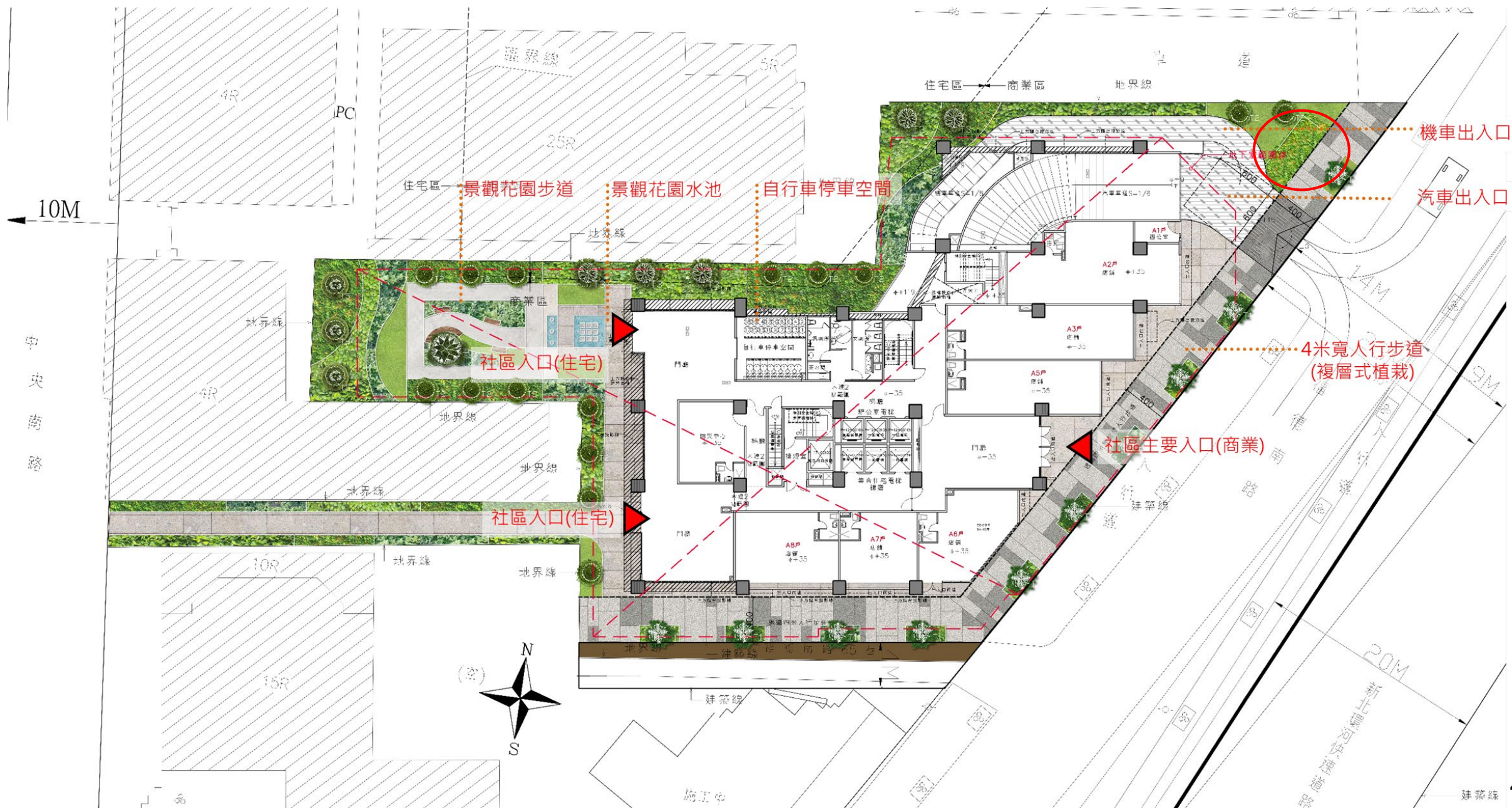


A-A 剖面圖



B-B 剖面圖

回應： (三) 本案基地北側地面層已將短時臨停車位 (原配置於紅圈處) 刪除



作業單位初核意見回應

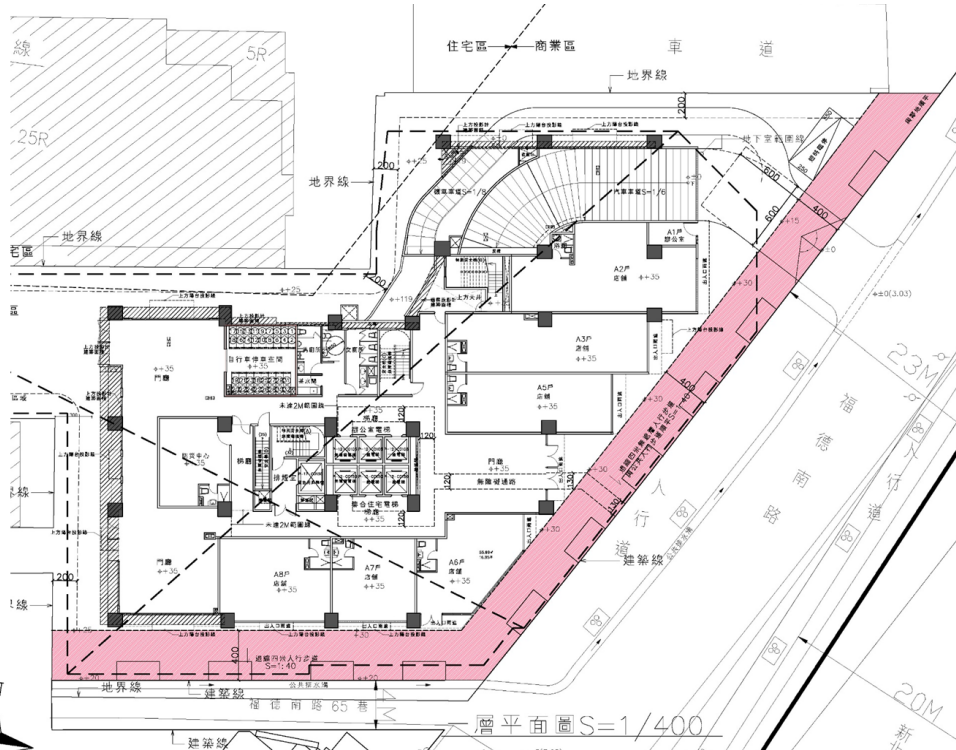
作業單位初核意見

實施者回應

六、有關開放空間管理維護費用，請依112年6月1日修正發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，並詳實**核算退縮人行步道面積。**

遵照辦理，配合修正。

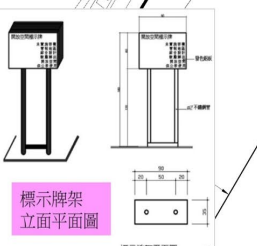
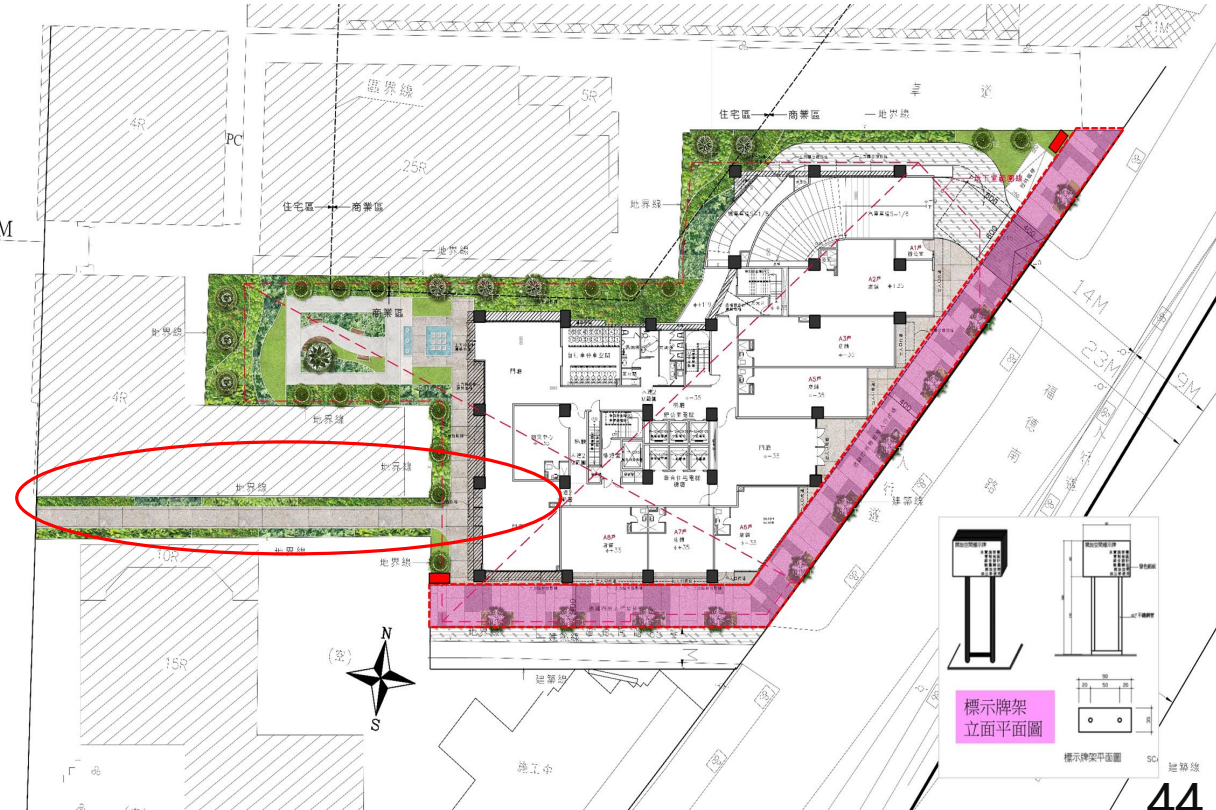
項目	留設面積	管理維護費用 (用途單價)	管理維護費用 (留設面積×單價)
公共開放空間管理維護	419.47	6,500元/有獎勵	2,726,555
	國產署人行步道 159.63	2,000元/無獎勵	319,260
總計			3,045,815



1.都更沿街式開放空間申請獎勵面積: 419.47m²
開放空間管理維護費用計算:
419.47*5000=2,097,350元

建築師 (請簽章)	
公共開放空間範圍面積	10M
無申請容積獎勵範圍面積(a)	0m ²
申請容積獎勵範圍面積(b)	419.47m ²
公共開放空間管理維護基金金額	419.47*5000=2,097,350元
備註	

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。
管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放





Part 04

提請討論



人民陳情意見

內容

一、

本案歷次人民陳情意見，涉及鄰地陳情納入範圍以及未同意戶權利分配等意見，請實施者說明溝通協調及處理情形，提請討論

序	陳情人	單元內或外	簽署合約或同意書	陳情訴求	實施者回應
1	蔡秋香	外	簽署合約+同意書	希望納入都更範圍	本案已納入範圍
2、8	張雪	外	簽署合約+同意書	希望納入都更範圍	本案已納入範圍
3	孫美桂、孫美玲等2人	內	尚未簽署文件	(一)認為都更單元形狀畸形，應將鄰地3區均劃定納入 (二)交通動線 (三)汽車停車位不足 (四)選配原則110%限制認為不合理 (五)共負比過高	簡報第5頁，已納入A區加強說明 符合設置數量規定 加強說明 依法提列並會配合審議結果調整
4、9	楊憶芬	外	同意書	希望納入都更範圍。	本案已納入範圍
5	楊明杉	內	簽署合約+同意書	希望盡速辦理都市更新。	
6、10	林美秀	內	尚未簽署文件	(一)認為都更單元形狀畸形，應將鄰地劃定納入 (二)私約條件討論	簡報第5頁，已納入A區 持續溝通中
7	劉哲銘	內	簽署合約+同意書	希望盡速辦理都市更新	
11	張凱軍	內	尚未簽署文件	(一)認為A區應納入都更範圍 (二)無止盡的鄰地協調，應明確告知等待時間。	簡報第5頁，已納入A區

更新單元範圍

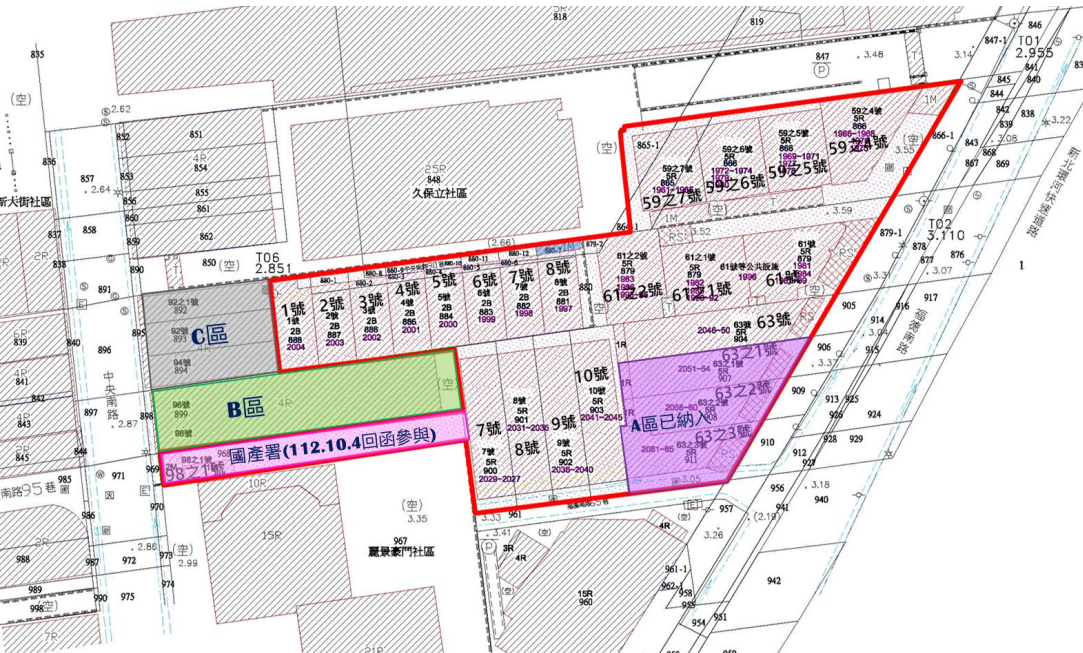
內容

回應處理情形

二、

1. 本案因鄰地所有權人陳情希望納入更新單元範圍，業經前次專案小組及協調諮詢會議獲致具體意見，考量基地完整性及地主權益，請實施者整合更新單元右下鄰地；**後實施者又自行調整更新單元範圍僅納細長形國有地，除致更新單元範圍更加破碎外，亦將造成鄰地未來重建之困難，請說明納入國有地之必要性及公益性。**
2. 另依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」(以下簡稱調整作業要點)規定應經專案小組先行審議且若經小組同意後需再行公開展覽，**請實施者說明歷次範圍調整情形及依調整作業要點檢討結果(包含同意比率及面積檢討等內容)。**

1. 詳簡報第7~9頁
2. 詳簡報3~6頁及11~16頁



更新單元範圍	土地面積	建物面積	權屬	同意比
31筆	2,179.27m ² (=659.23坪)	6,630.26m ² (=2005.65坪)	私有100%	土地: 81.16%、 82.61% 建物: 84.54%、 85.71%
35筆	2,687.14m ² (=812.86坪)	7,645.26m ² (=2312.69坪)	私有94.06% 公有5.94%	土地:80.03%、 81.48% 建物:84.54%、 85.71%

現有巷廢止或改道

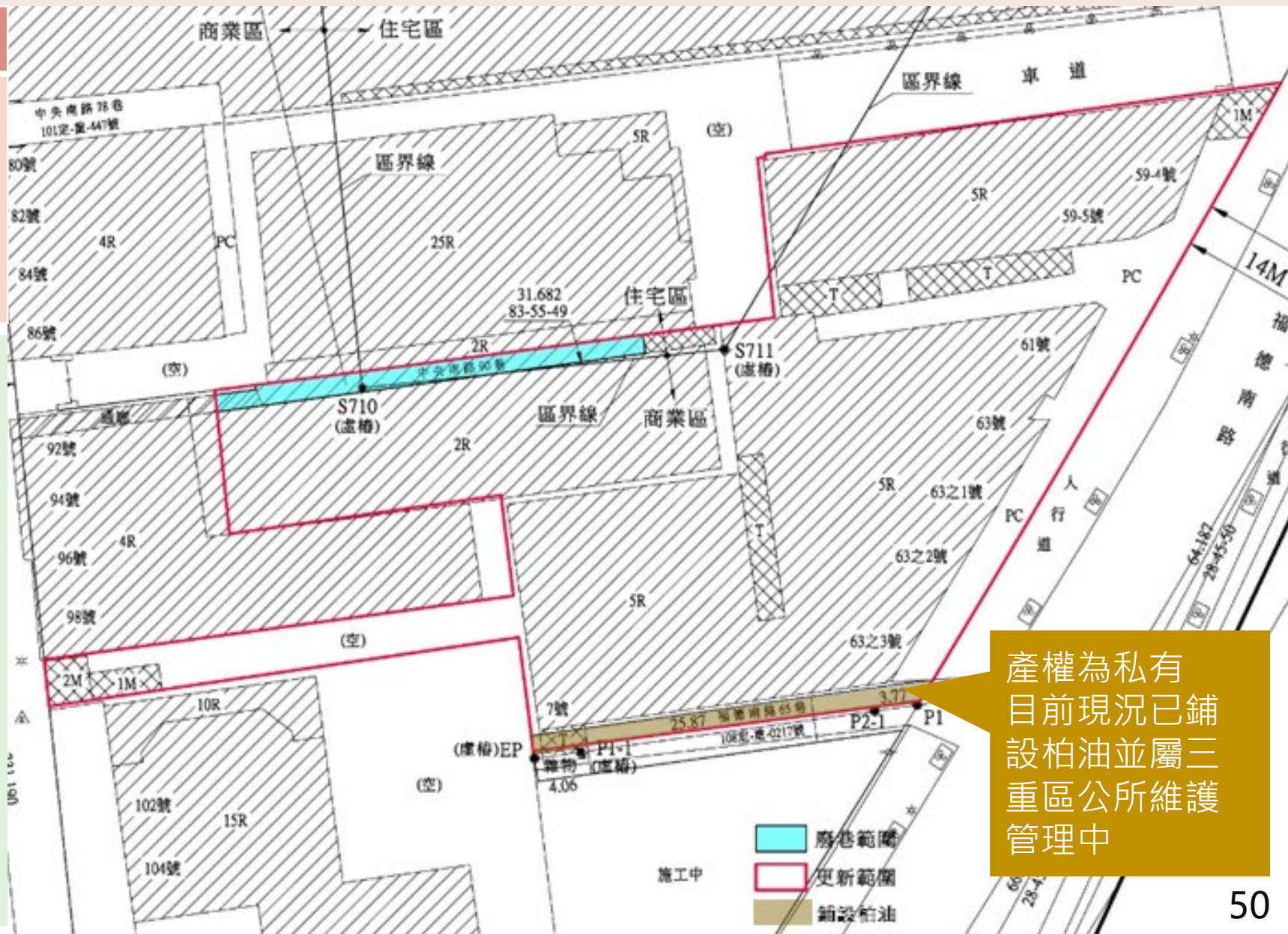
內容

三、2、本案更新單元範圍南側納入部分現有巷道(福德南路65巷)以及現況占用現有巷情形，請實施者說明後續處理方式以及管理維護計畫。

➤ 現況占用現有巷情形處理方式：範圍內部分現有巷道(福德南路65巷)現況鋪設柏油，未來將維持現況留設現有巷供住戶通行。

➤ 鋪設材質與維護管理單位：柏油順平處理為主並交由公部門(三重區公所)維護管理。

➤ 管理維護方式：將於公寓大廈管理規約載明不得以任何形式限制公部門維護管理，且應納入預售契約、產權移轉交代等事項內載明。



產權為私有
目前現況已鋪設柏油並屬三重區公所維護管理中

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/>

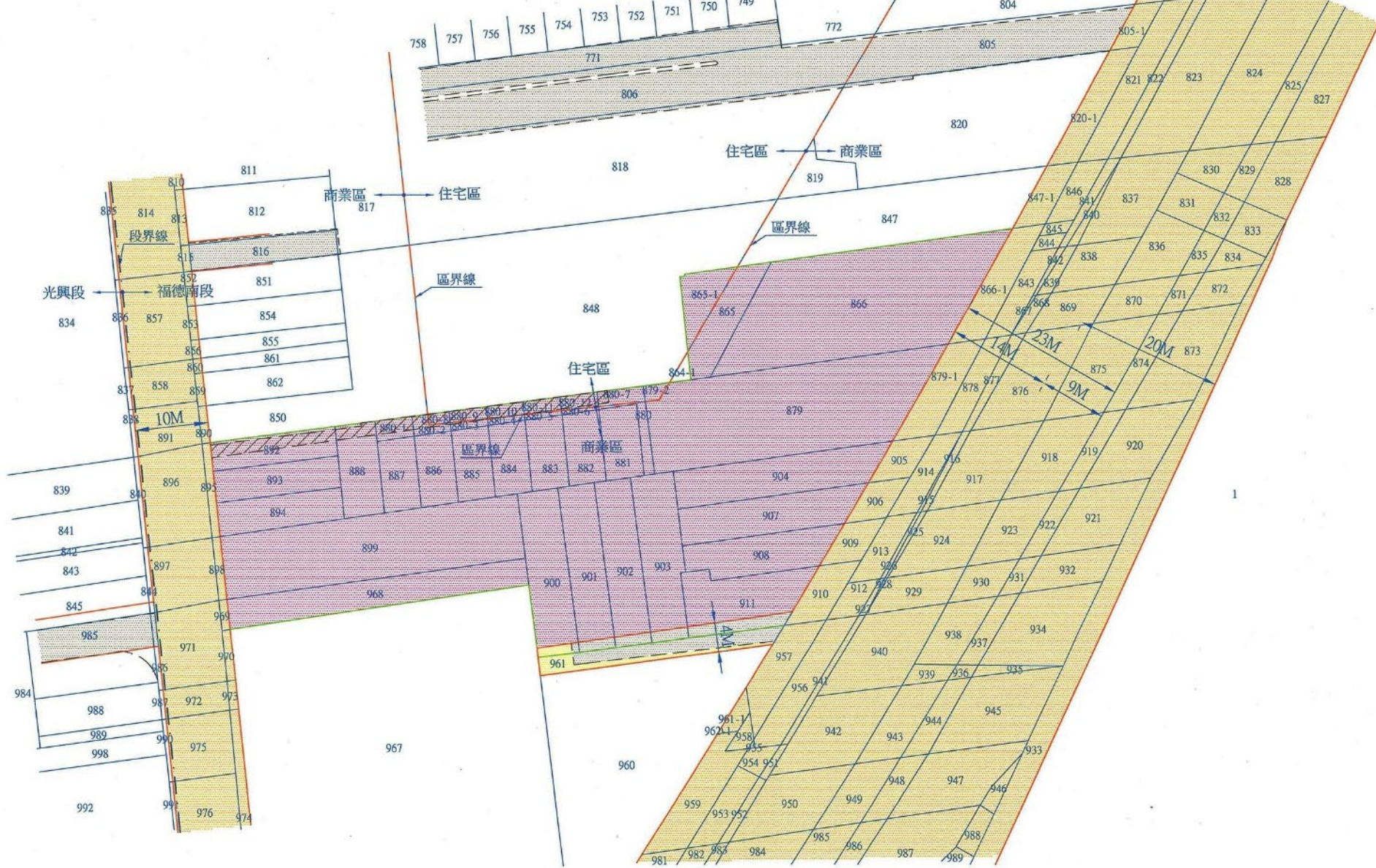
諮詢地點：
新北市三重區集賢路16號



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，應按商業比例檢討車位數與集中配置於B4-B5。)
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。

建築線

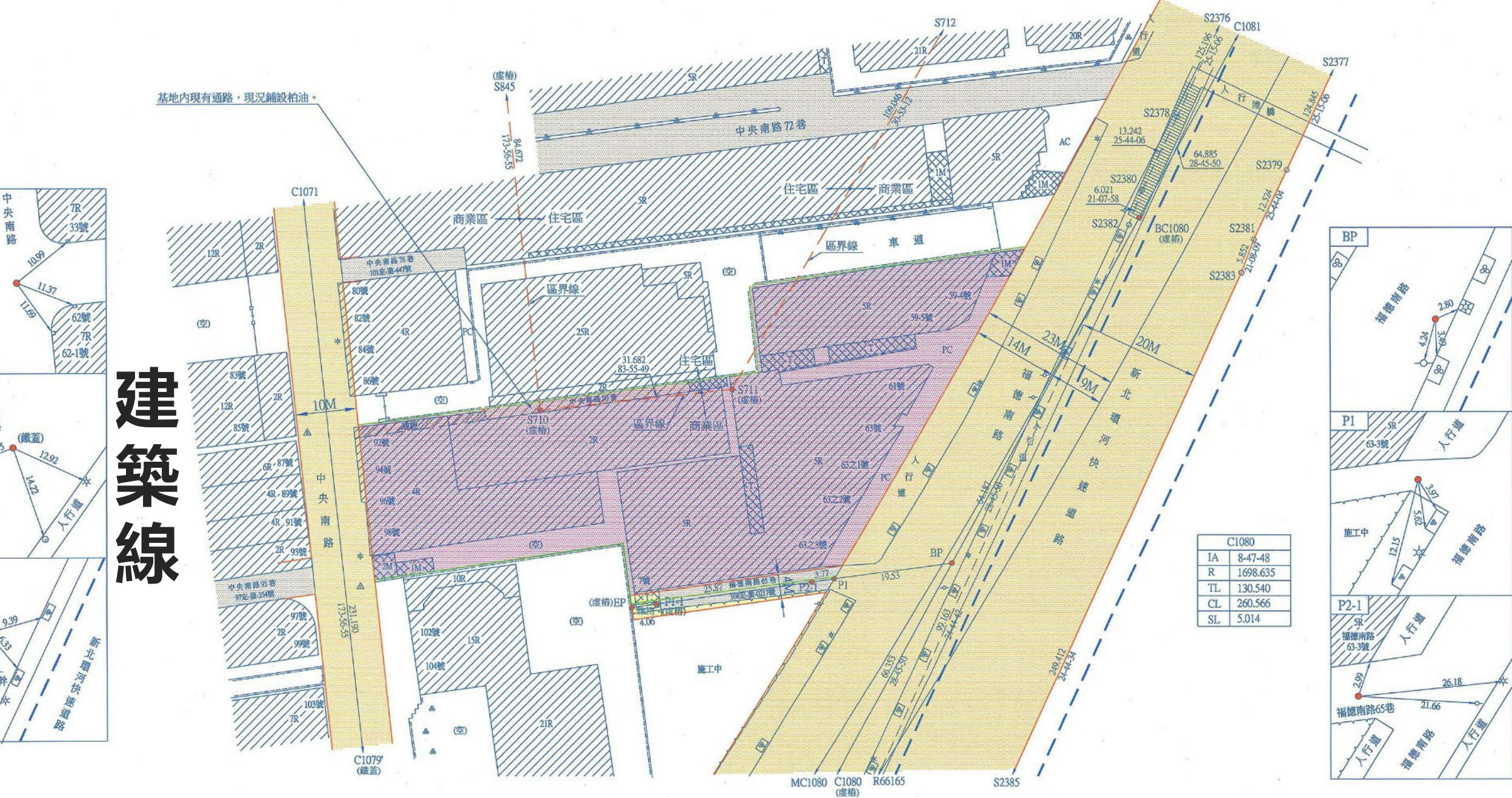


考，不作經界
地指定樁位及
料核處。

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

建築線

基地內現有通路，現況鋪設柏油。



C1080	
IA	8-47-48
R	1698.635
TL	130.540
CL	260.566
SL	5.014



測繪日期：109.12.12