

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

第一次專案小組

111年11月18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	基地背景說明	土地與建物概況說明、事業計畫同意比例
二	事業計畫內容	劃定說明、容積獎勵、建築規劃內容、共同負擔
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



Part 01

基地背景說明

土地現況

I 更新單元範圍

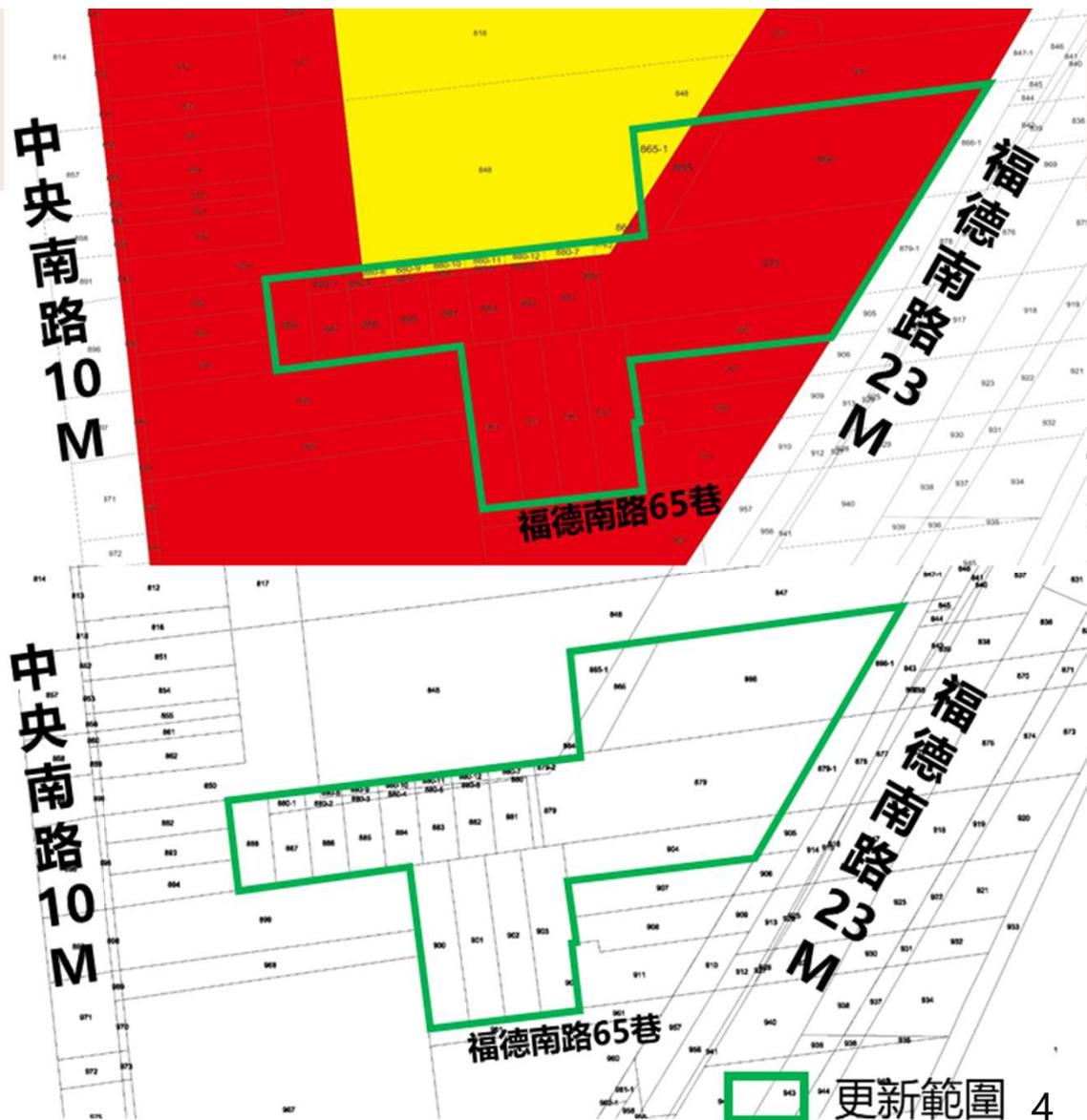
新北市三重區福德南段865、865-1、866、879、879-2、880、880-1、880-2、880-3、880-4、880-5、880-6、880-7、880-8、880-9、880-10、880-11、880-12、881、882、883、884、885、886、887、888、900、901、902、903、904地號，共31筆土地，土地面積計**2,179.27m²**

II 更新單元位置

位於福德南路(23M)以西、福德南路65巷以北、中央南路(10M)以東所圍街廓之東側

III 土地現況

- 住宅區：**99.01m²** (8筆土地)
- 商業區：**2,080.26m²** (23筆土地)
- 權屬：均屬私有





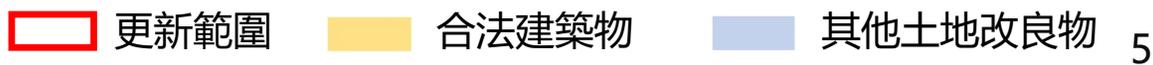
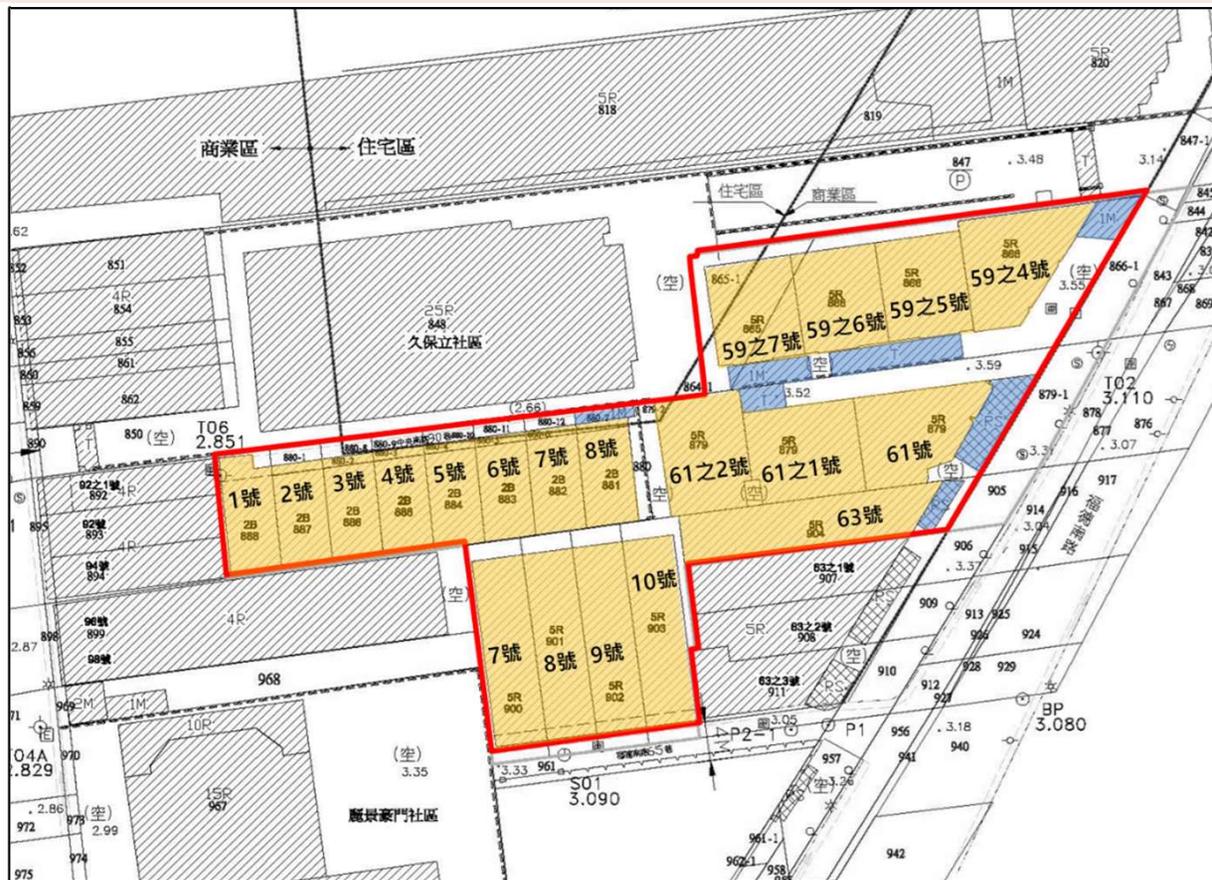
建物現況

I 合法建物

- 合法建物總面積：6,630.26m²
 - 計有69筆建號(含1筆公共設施建號)
 - 屋齡均超過30年以上，住商混合使用
 - 臨福德南路屬RC造5樓無電梯公寓
 - 中央南路90巷內屬RB造2樓透天
- 權屬：均屬私有

II 附著於合法建築物之增建物

- 本案其他土地改良物皆為合法建築物增建物，其結構分別為鐵皮等，而經實際測量後增建面積總計為1,705.27m²。



土地及建物現況



事業計畫同意比例

項目	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
全區總和(A=a+b)	2,179.27	69	6,630.26	65
公有(a)	0	0	0	0
其他私有(b=A-a)	2,179.27	69	6,630.26	65
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	2,179.27	69	6,630.26	65
私有同意數(C)	1,768.63	57	5,602.23	57
報核同意比例 (%)(C/B)	80.16%	82.61%	84.49%	87.69%
最新同意比例(%)	82.52%	84.06%	86.14%	89.23%



Part 02
事業計畫內容



自行劃定更新單元檢討

基地面積		2,179.27平方公尺
屋齡達30年，建物投影面積占單元面積1/3		符合
屋齡達30年，投影面積占建物總投影面積1/2		符合
因單元劃設造成畸零地之情事		無
劃定基準		臨1條計畫道路，且面積達1,500m ² 計畫道路寬度23M，臨路總長度合計39.74M
更新單元位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等) 300公尺內，符合指標1項即可		本案距台北橋站出入口約300M內，故符合 1 項建物指標即可。
建 物 指 標	指標1:單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。	符合 單元內屬無電梯之4-5F合法建物投影面積比達1/2以上
結 論		土地及建物均符合劃定基準

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		申請獎勵面積(m ²)	獎勵容積比率
中央	#6 建築物結構安全條件獎勵	756.01	8%
	#10 銀級綠建築	567.01	6%
	#11 銀級智慧建築	567.01	6%
	#13 耐震設計獎勵(耐震標章)	945.01	10%
	#14 時程獎勵	661.51	7%
	中央都市更新容積獎勵小計	3,496.55	37.00%
地方	#5 建築基地退縮	945.01	10%
	#6 屋齡達30年以上，且為4~5層樓合法建物	288.96	3.05%
	新北市都市更新容積獎勵小計	1,233.97	13.05%
都市更新容積獎勵合計(上限以50%計列)		4,725.08	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。



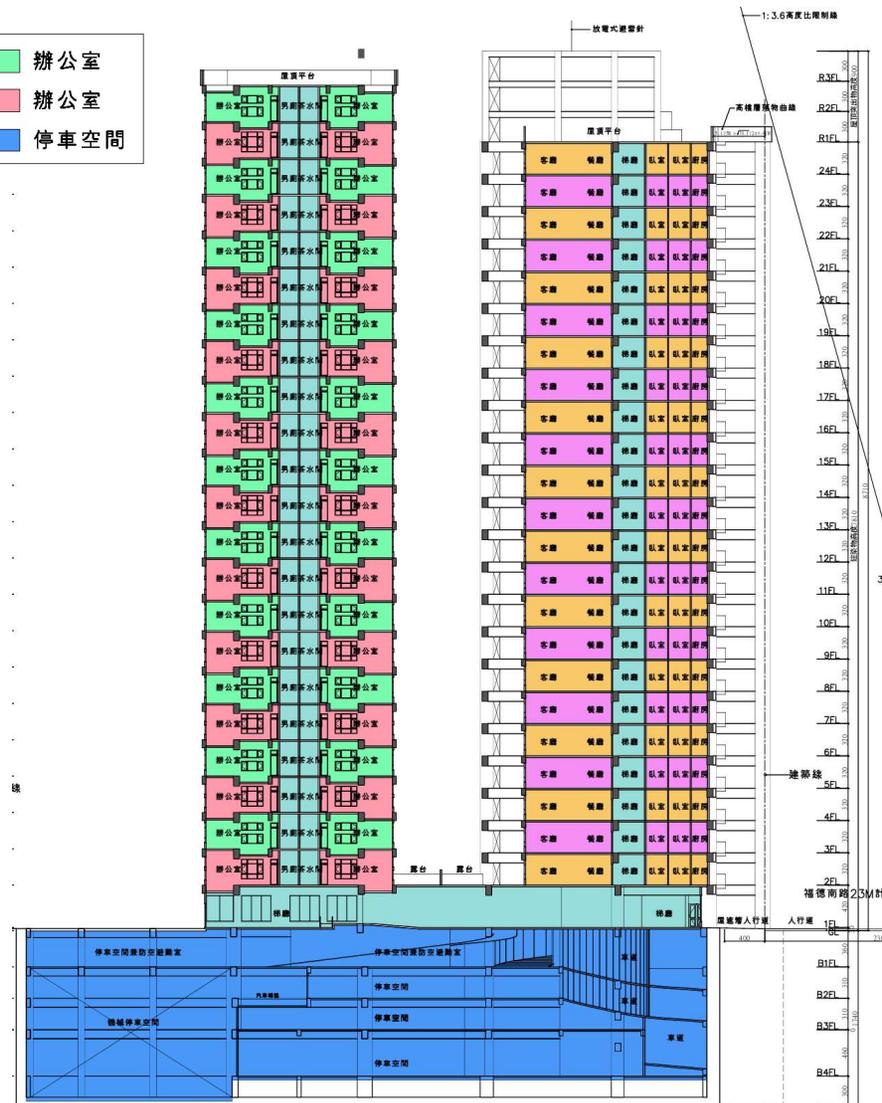
建築規劃

■ 規劃量體

圖例



SRC(鋼骨鋼筋混凝土造)		
樓層數	用途	樓高 (M)
R3F	梯間/水箱/機械室	3.00
R2F	梯間	3.00
R1F	電樓梯間	3.00
2~24F	辦公室.集合住宅	A棟3.2 B棟3.6
1F	門廳.防災中心.自行車	4.2
B1F	防空避難室兼停車空間	3.9
B2F	停車空間	3.1
B3F	停車空間	3.1
B4F	停車空間	4.6
規劃戶數及車位數	·住宅 138戶、辦公室 88戶 共226戶 ·汽車車位:133輛 法定: 機械車位74輛、無障礙平面車位3輛、平面車位42輛 自設: 平面車位14輛 ·機車車位:226輛(法定226輛(含無障礙4輛)) ·自行車車位:34輛	
建築樓高	A棟78.1M B棟83.7M	





財務規劃構想

□ 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	金額(萬元)	備註
工程費用 (A)	132,946	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	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	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	
稅捐(E)	4,513	印花稅及營業稅
管理費用(F)	37,468	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用
容積移轉(G)	0	
更新事業總成本	195,658	共同負擔比率54.58%

更新後建物/車位	面積(坪/部)	單價(萬元)	總銷金額(萬元)
辦公室	2,703.72坪	45.5	123,019
住宅	3,928.43坪	53.5	210,171
汽車位(機械與平面)	74/59部	150/240	25,260
合計			358,450



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
一、	請於計畫書中補充建築線指示圖	遵照辦理，配合修正。
二、	計畫書 P.11-1，有關本案涉現有巷道廢止或改道計畫部分： (一) 計畫書 P.11-1，有關現有巷道廢止或改道計畫文字誤植，請修正。 (二) 請補充廢巷範圍現況圖說。	遵照辦理，配合修正。
四、	本案商辦公棟各層平面配置請確實標明各空間用途及圖說清晰化。	遵照辦理，配合修正。

作業單位初核意見回應

作業單位初核意見

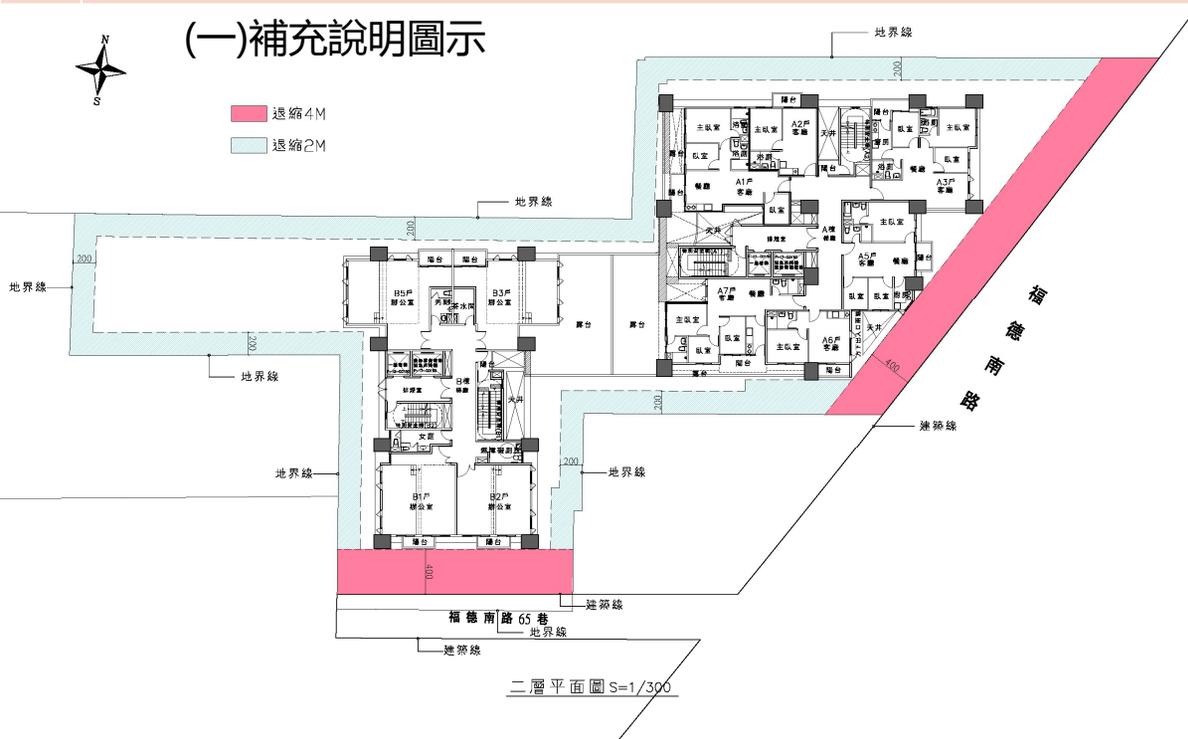
實施者回應

三、有關建築規劃設計獎勵部分：

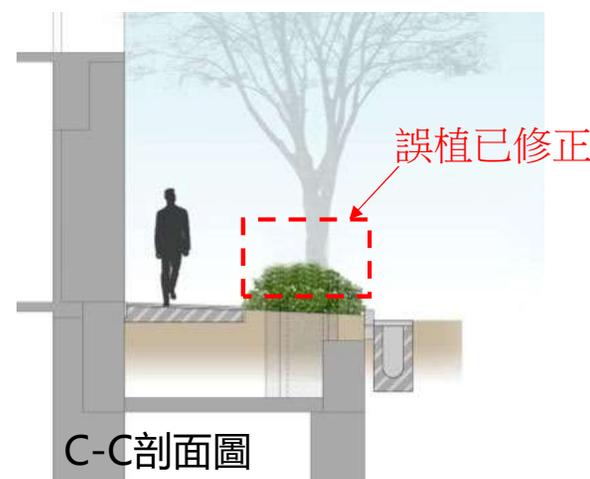
- (一) 退縮部分以淨空設計(不得設置圍牆或相關設施物)檢討圖應套繪 2 樓以上平面圖，請說明。
- (二) 計畫書 P.12-23，有關景觀 C-C 剖面圖似有圍牆構造物，請說明。
- (三) 請補充基地南側更新單元與各側鄰地關係圖說。

遵照辦理，配合修正。

(一)補充說明圖示



(二)修正說明圖示



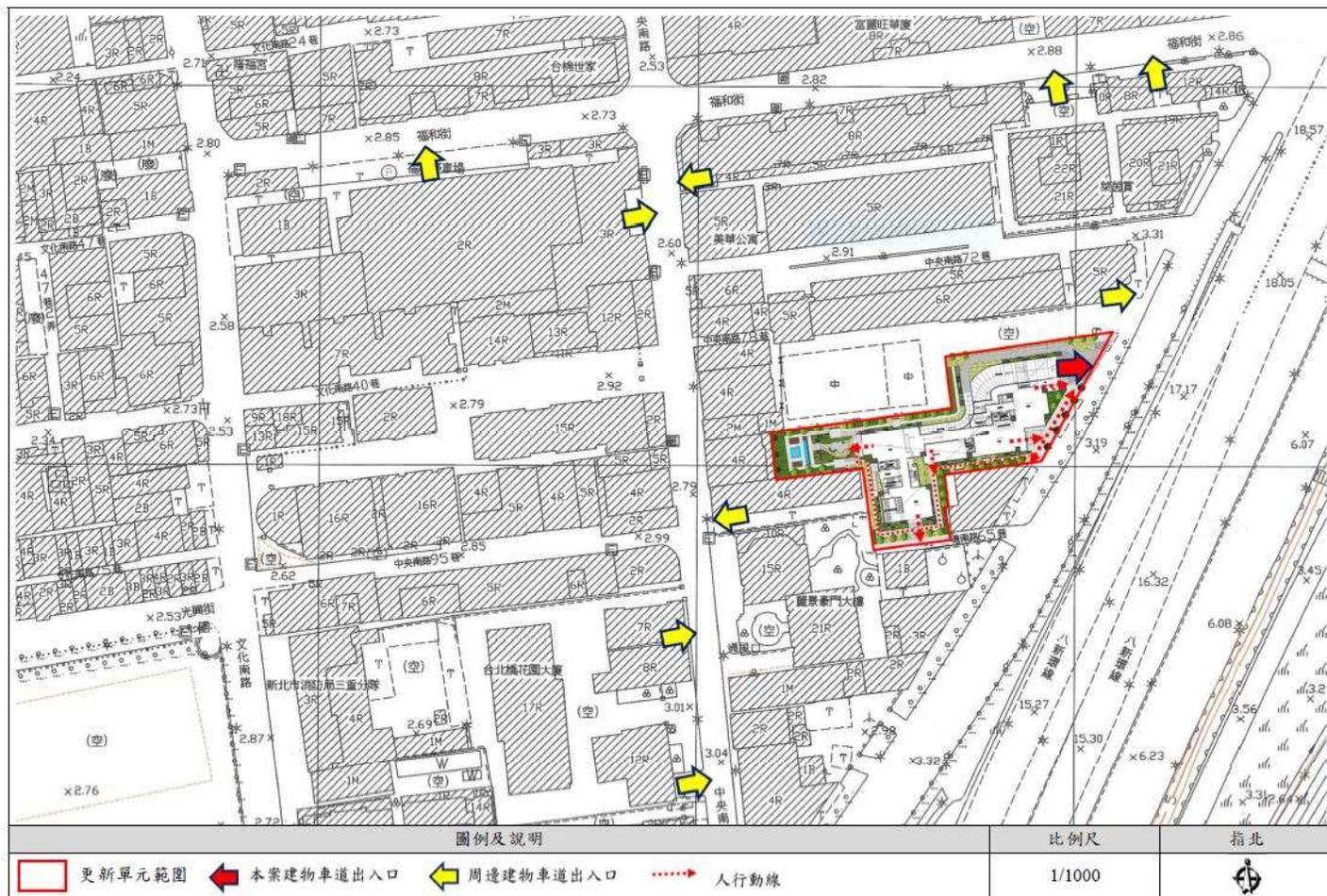
作業單位初核意見回應

作業單位初核意見

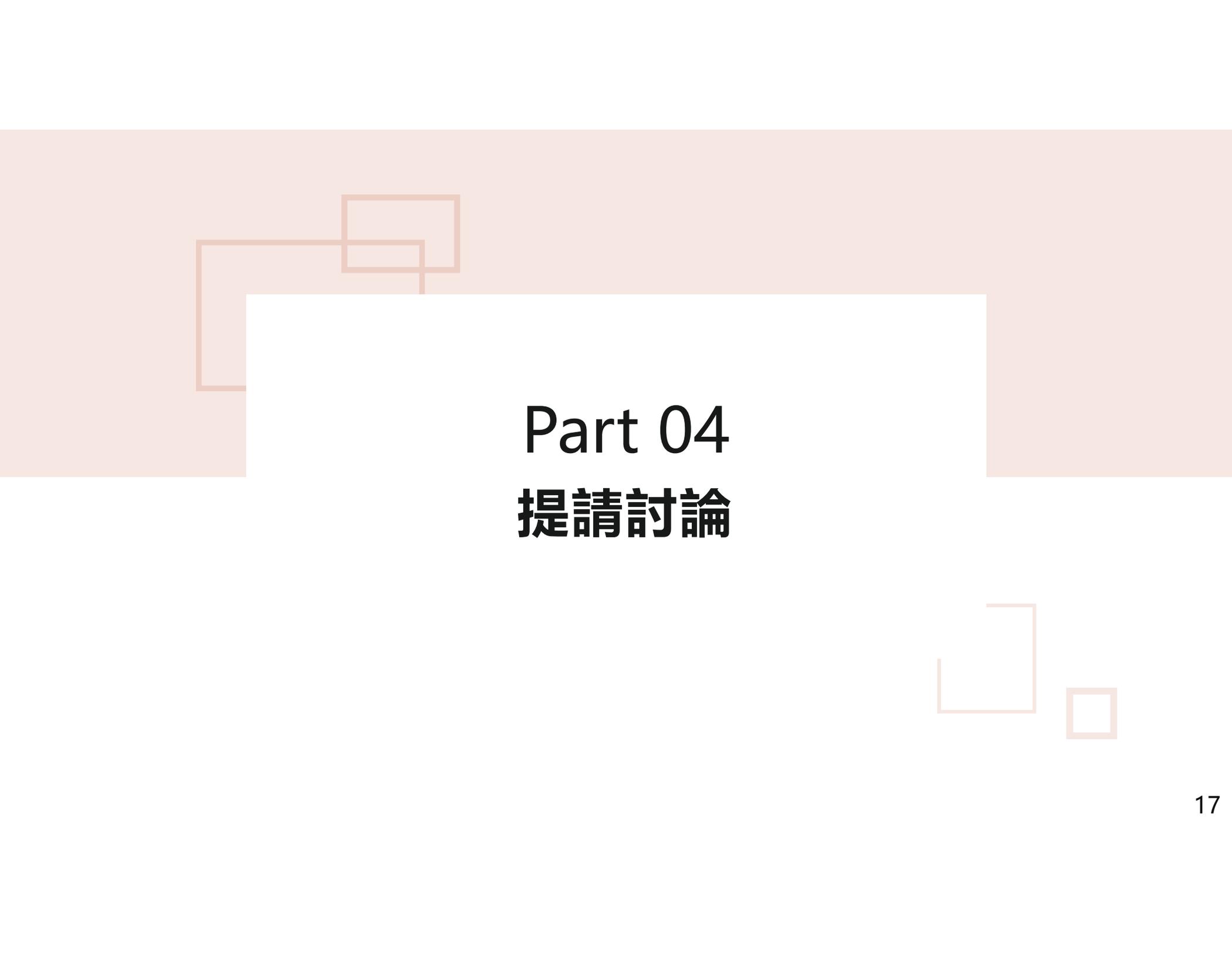
實施者回應

三、有關建築規劃設計獎勵部分：
(三) 請補充基地南側更新單元與各側鄰地關係圖說。

遵照辦理，配合補充。



(三)補充說明圖示

The slide features a light orange background with a white central rectangle. In the top-left corner, there are several overlapping white-outlined rectangles of varying sizes. In the bottom-right corner, there are two more white-outlined rectangles, one larger than the other, also overlapping.

Part 04

提請討論



人民陳情意見

內容

- 一、 1、本案於 111 年 9 月 13 日舉辦公聽會共計 8 人發言(詳附件 1)，請實施者說明溝通情形後提請討論。
2、另有部分陳情人在公聽會訴求納入更新單元範圍處理部分，請實施者具體說明協調歷程後，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	簡報第19~22頁
2	張雪	外	簽署合約+同意書	希望納入都更範圍	簡報第19~22頁
3 ~ 4	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19~22頁 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
5	楊憶芬	外	同意書	希望納入都更範圍。	簡報第19~22頁
6	楊明杉	內	簽署合約+同意書	希望盡速辦理都市更新。	
7	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19~22頁 持續溝通中
8	劉哲銘	內	簽署合約+同意書	希望盡速辦理都市更新	

本案辦理歷程

概要
階段 110.01.27
~
110.06.03

事業概要申請報核、補正、同意撤回

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...

鄰地
協調 110.01.30
~
110.5月中旬

4/24地主說明會，
並給予2周時間答覆

事業
計畫 110.08.03

事業計畫以31筆範圍
申請報核

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

範圍
諮詢 110.11.16

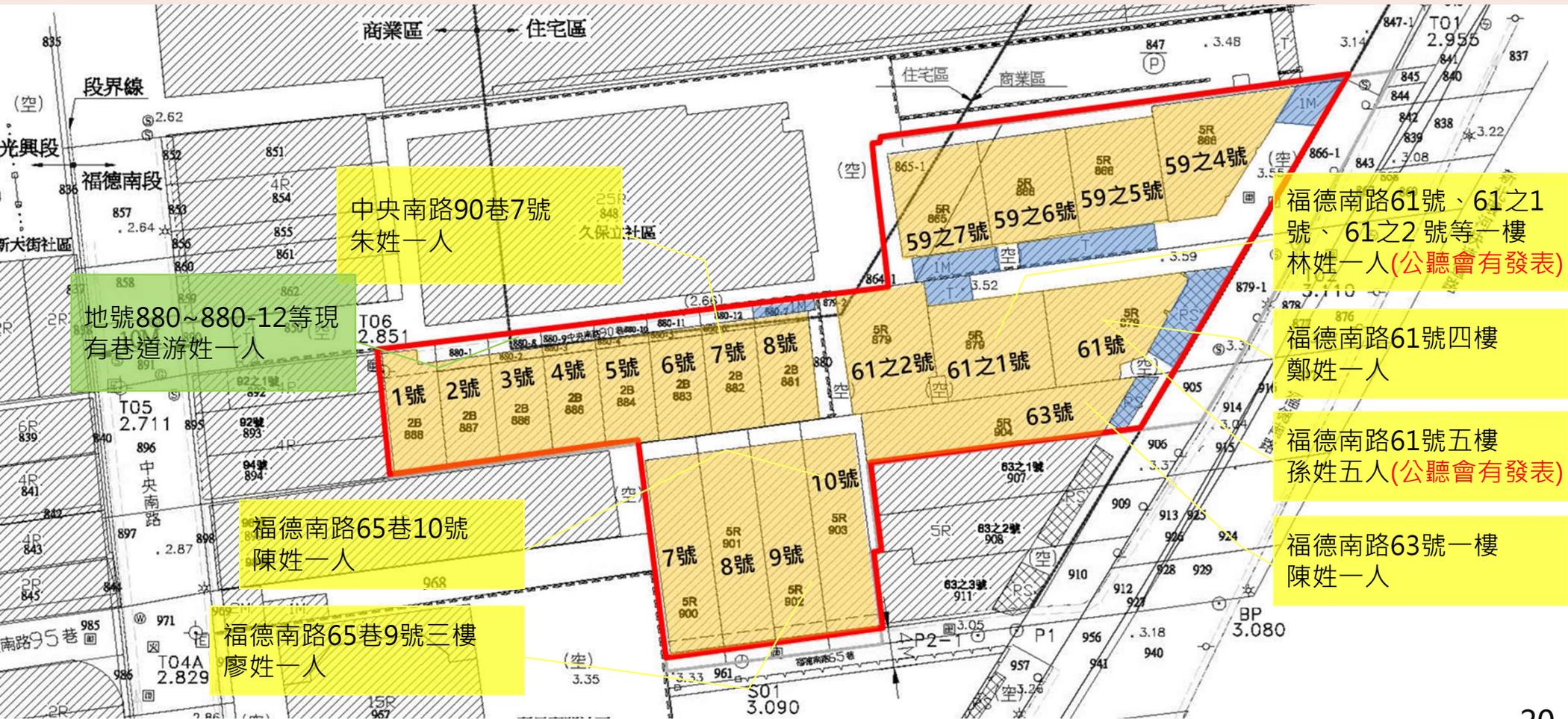
A、B、C等三區均無法取得法定
門檻同意，則以31筆範圍續行公開
展覽程序

於會議紀錄文到翌日起90日
內，整合3區參與更新意願

公開
展覽 111.08.30

公展30天
公辦公聽會(111月9月13日)

◆ 尚未同意戶(剩8組人)





範圍諮詢會

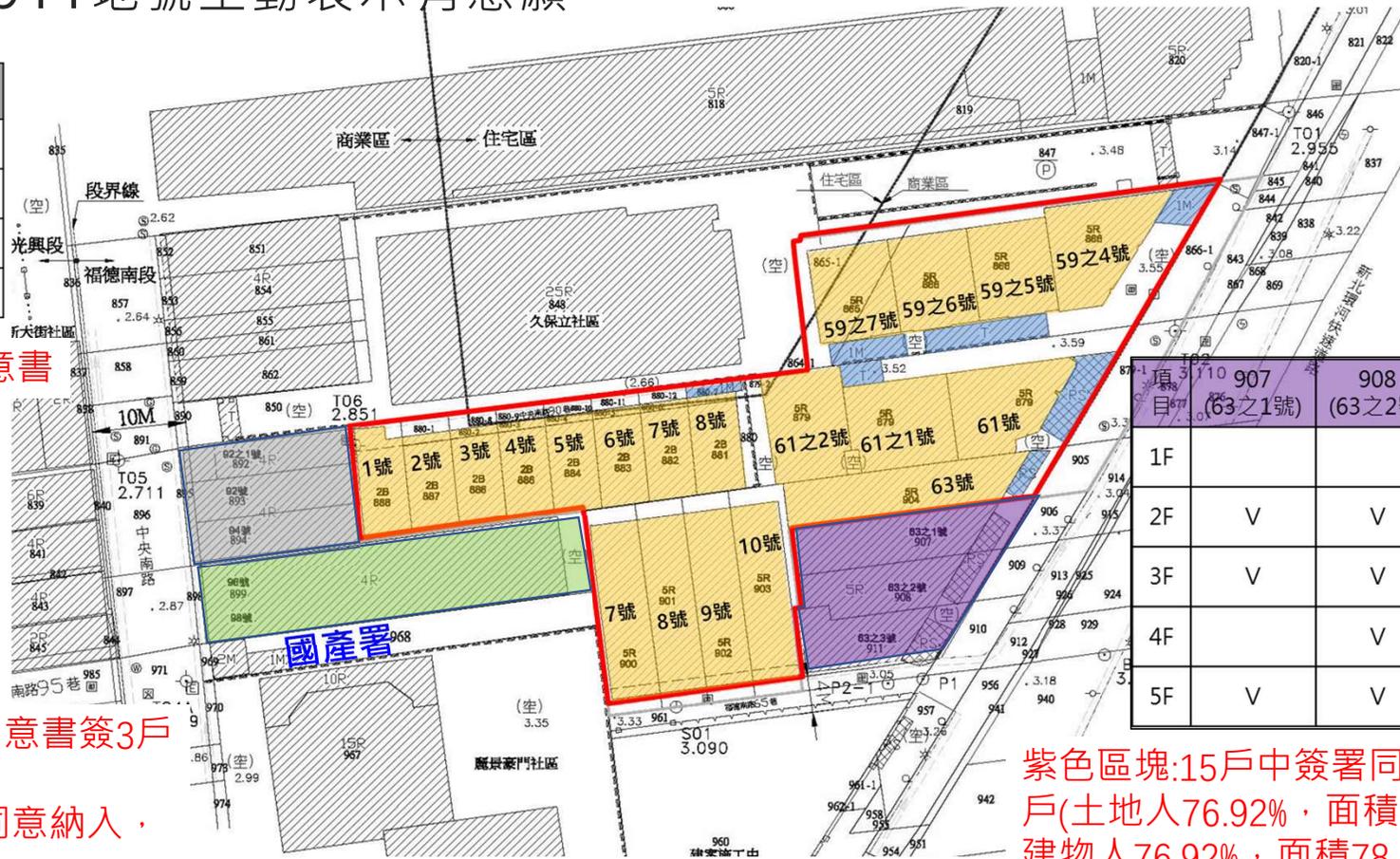
事業計畫報核後911地號主動表示有意願

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

灰色區塊:均無簽署同意書

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

綠色區塊: 8戶中簽署同意書簽3戶
(37.50%)
國產署: 假若綠色區塊同意納入,
則應納入國產署



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%)

更新單元範圍

內容

二、業經「110年11月16日新北市都市更新單元範圍諮詢小組會議決議(略)：...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，...」，經實施者說明A、B、C等三區同意比例均未達法定門檻，故無納入(詳計畫書綜-14)部分，請實施者說明後，提請討論。

◆ 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

◆ 逐戶溝通協調過程與需求表示(紫色區塊)

- 63-1號1樓、63-2號1樓(楊姓兄妹二人):有明確表達需求(希望未來可分得100-120坪的12樓前棟的價值與2個B2車位)。已解釋依土地面積換算最多可蓋128坪(分回78%~93%)左右，希望能夠斟酌或以委建方式合作，尚未取得共識
- 63-1號4樓(吳姓一人):同意改建，但希望分配能多一點，11/8在群益證券與吳錫坤媳婦碰面，對方同樣表示希望分配多一點，請對方商議明確開出希望條件，以利達成共識
- 63-2號3樓、63-3號2樓(鍾姓一人):希望合約能夠簡化，並加註時效為1年時間，讓公司去努力讓907、908、911地號進入
- 63-3號1樓、5樓(楊姓一人):未來會選擇權利變換方式參與改建，但暫不考慮簽署事業計畫同意書，具體時間希望在都市更新審議委員會時簽署；若實施者想加速簽約，分回105坪可討論簽約共識事宜
- 63-3號3樓(王姓一人):有明確表達需求(37.62P~43.12P乘上不同樓層價值，加一B3平面車位，以及部份條件)，持續協商中

◆ 逐戶溝通協調過程與需求表示(綠色區塊)

- 98號1-2樓(陳姓一人):10/9鄰地協調會未到，發函邀約至里辦公處未到，以LINE通訊軟體跟所有權人女兒聯繫已讀未回
- 98號3樓(林姓一人):10/18至北投拜訪，詢問到中央南路96號1-2樓的意願，希望能夠一同改建。其餘發函邀約至里辦公處未到，以LINE通訊軟體聯繫已讀不回
- 96號1-2樓(陳姓一人):於10/9鄰地協調會現場有提問除了實施者提出的合作方式外，有無買賣的選項。其餘發函邀約至里辦公處未到，以LINE通訊軟體聯繫已讀不回

◆ 逐戶溝通協調過程與需求表示(灰色區塊)

92之1號、92號、94號未出席會議，未能拜訪成功，且皆無人簽署同意書，故於協調會後已不打擾

自概要發起階段至今，不包含通訊軟體或電聯，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

實施者已竭盡所能與鄰地說明與溝通！為實現已同意住戶重建期盼，建請同意維持本案單元範圍續審！



財務計畫與風險控管機制

內容		實施者回應
十、	信託費用請實施者說明提列依據	規定：未來依權利變換計畫實際狀況並檢具合約影本佐證 目前：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875,000元。(報價單詳事業計畫附錄九)

內容	
十二、	採土地及資金信託，請實施者說明後續執行內容後，提請討論。

為使本案工程能順利進行至完工，實施者將委託信託銀行及建築經理公司辦理資金信託及續建機制，各項內容分述如下，將於事業計畫核定後與受託銀行依此原則來簽訂信託契約中。

號	項目	內容
1	資金	實施者將以受託銀行名義開立信託專戶於受託銀行中，專款專用於營建工程所需資金(包括銀行融資貸款+實施者應備之營建款自有資金)
2	產權控管機制	即依本更新案權利變換分配清冊分配，配合辦理塗銷信託登記並將土地、建物返還受益人或歸屬權利人。
3	續建機制之內容、啟動時點	本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達二個月或累積停工達三個月以上，經建築經理公司催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建，且實施者未能提出具體解決方案或所提方案不為信託銀行所認可時，得由信託銀行啟動續建機制。
4	續建機制之變更實施者方式	為落實續建機制，本案實施者承諾事項如下： ➢ 為配合建築經理公司協助辦理本更新案工程續建需要，實施者同意建築經理公司得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，相關資金成本得於完工後以實施者信託財產處分之收入清償銀行融資之餘額抵償之。 ➢ 續建期間本更新案信託專戶內資金應優先用於支付工程款及續建相關費用，續建所產生之工程款及相關費用，均仍實施者負擔，不足部分，實施者同意授權建築經理公司得繼續銷售本更新案實施者原分得之房地，以取得續建所需資金，惟不得影響融資銀行債權。 ➢ 於續建完工後，實施者同意信託專戶之資金先用於清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、及所有實施者於本更新案應負擔之費用後，剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。
5	如未能完工或交屋之處理方式	



選配原則

內容

十一、有關本案選配原則請實施者說明後提請討論。

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 其他未盡事宜，由權利人提出與實施者先行協調為之。

- 1) 停車位部分規定檢討須設119車，為能達一戶一車位之目標，故為使住戶未來每一戶均能配有一車位的機會，盡可能設置133車。
- 2) 為避免超額選配，造成找補負擔或影響他人選配次序，故以應分配正負10%為原則，並設計適當符合每一位地主可以選配負擔的評述大小為目標
- 3) 其餘依法敘明

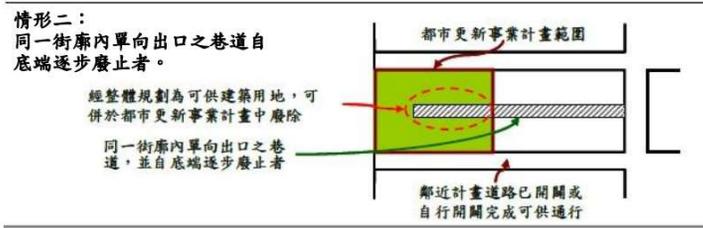
現有巷廢止或改道

內容

四、 1、 本案更新案內現有未達 4 公尺之現有巷道，屬「新北市都市更新審議原則第 16 點第 1 項第 1 款」規定，請依作業單位初核意見修正後，提請討論。



- 1) 中央南路90巷由892地號一樓(現況為穿廊)進入
- 2) 本案採新北市都市更新審議原則第 16 點第 1 項第 2 款辦理
- 3) 配合作業單位初核意見修正補正餘計畫中





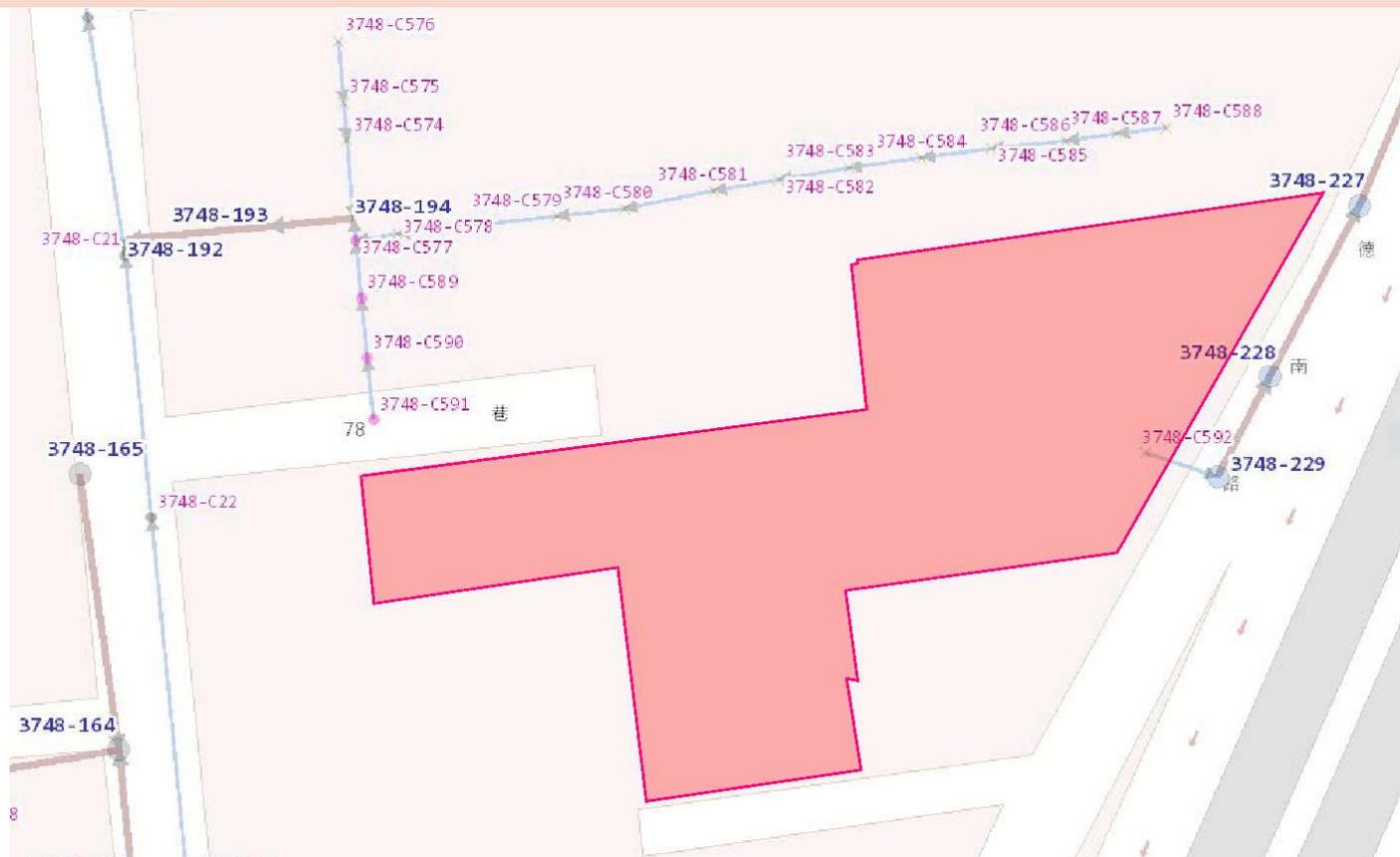
現有巷廢止或改道

內容

四、 2、 另請實施者說明有無供其他住戶出入使用及地下是否尚有 5 大管線及排水等相關管線設施埋設。

說明:

2. 本案申請都更範圍經查目前汙水並無供基地外住戶使用。現有五大管線未來將配合建築物拆除前2個月以前依據各單位現有管線位置辦理停用拆除及遷移等相關事宜



使用分區管制

內容

- 三、本案使用分區位在商業區，其建築規劃設計內容，就以下意見提請討論：
1. 本案規劃一幢 2 棟規劃，其中於 B 棟設置辦公室使用，其商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置，請說明。
 2. 商業區供辦公室使用，應載明空間用途，並依建築主管單位實質審查內容為準。
 3. 請實施者說明住宅區、商業區容積使用比例及商業區規劃配置之合理性。

說明：

1. 因配合地主需求辦公室配置在B棟，主要出入口仍設置主要道路

路福德南路，次要出入口則位於福德南路65巷。

2. 本案商業區供辦公室使用，空間用途為一般事務所。

3. 本案總允建容積14,175.25m²；商業區可做住宅區使用部分為

依據新北市施行細則第十七條內容：商業區做住宅使用之基準

容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。

本案商業區可做住宅區使用之基準容積為

$2,179.27 * 300\% = 6537.81 \text{ m}^2$ ；

都更獎勵容積(住宅使用) = 3268.9 m^2

合計： $6537.81 + 3268.9 = 9806.71 \text{ m}^2$

本案設計之(住宅用途)容積為 $7,936.25 \text{ m}^2$ 。

故 $7,936.25 \text{ m}^2 < 9806.71 \text{ m}^2$ ，符合規定及合理性。





建築容積獎勵

內容

- 五、 3.、「整體建築規劃設計」，請說明依新北市都市更新審議原則第九點規定規劃內容，涉及建蔽率請依使用分區分開計算，另請工務局表示意見。
- (1) 請於計畫書 10-5 頁補充 2 層以上平面套繪圖。
 - (2) 退縮範圍須淨空設計，經查計畫書12-30 頁，於境界線退縮空間設置透空圍牆部分，請釐清修正。

說明:

- 3.(1)遵照辦理
- (2)退縮範圍內無設置圍牆，誤植部分已修正

內容

- 七、 1. 本案商業棟及住宅棟應各成立管委會，且於規約及買賣契約中詳細說明商業棟且於規約及買賣契約中詳細說明商業棟管理維護等內容，避免後續買賣糾紛等問題。
2. 另共用專有圖書併同載明。

說明:

- 1.遵照辦理
- 2.會載明於公寓大廈規約中

建築規劃設計

內容

- 六、
1. 有關本案計畫書第 12 章都市設計與景觀規劃設計、汽車及機車停車位設置原則、機電設備空間、陽台及騎樓規劃設計等部分，請實施者說明後提請討論。
 2. 有關本案停車出入口位置、規劃內容、與周邊道路設施及鄰房間之關係，請實施者說明後提請討論。
 3. 有關地下 3、4 層設置機械停車空間部分，請實施者說明。

說明:

1. 有關計畫書第 12 章都市設計與景觀規劃設計汽車及機車停車位設置原則、機電設備空間、陽台及騎樓規劃設計等部分設計內容。依據新北市施行細則及相關建築技術規則辦理。
2. 本案停車出入口距離上方鄰地車道出入口約 5 米以上。與四周鄰房皆退縮 2 米以上距離。社區主、次要出入口皆鄰接主要 23 米計畫道路(福德南路)並退縮 4 米以上人行步道。
3. 本案因基地不規則狀,平面停車位設無法達法規規定數量故部分車位設置機械式停車位。
故法定汽車位應設 119 輛,實設平面車位 59 輛、機械車位 74 輛共 133 輛。



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