

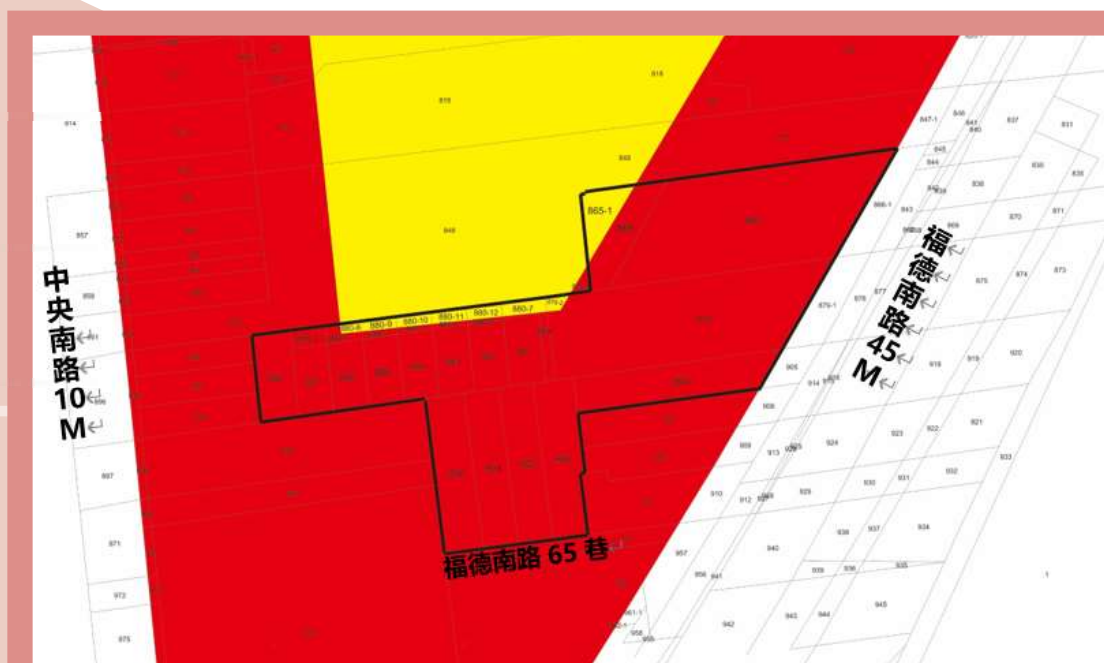
擬訂新北市三重區福德南段882地號等31筆土地都市更新事業計畫案

簡報大綱

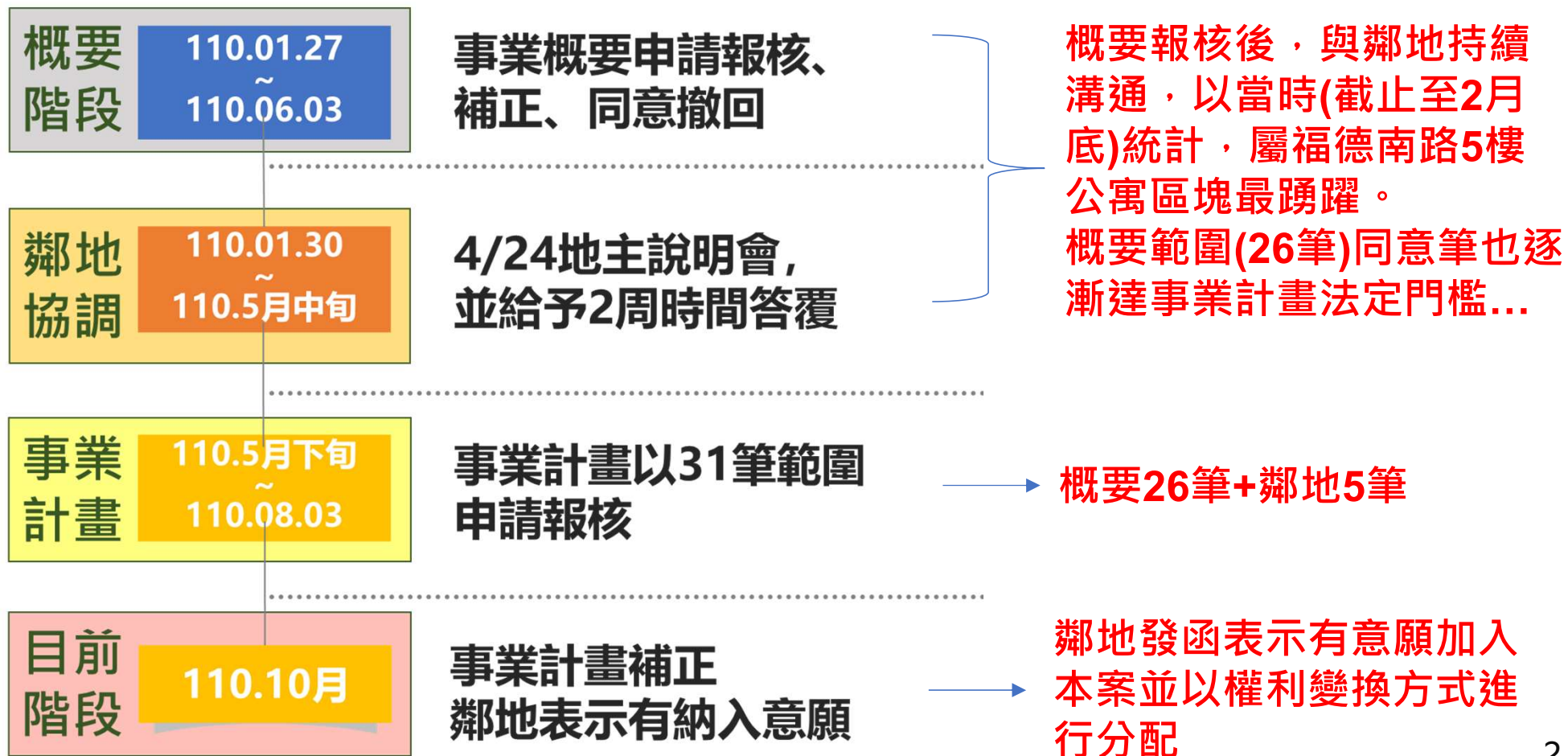
範圍諮詢會 110/11/16

- 1 本案辦理情形說明
- 2 鄰地整合過程說明
- 3 提請討論回應

- 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

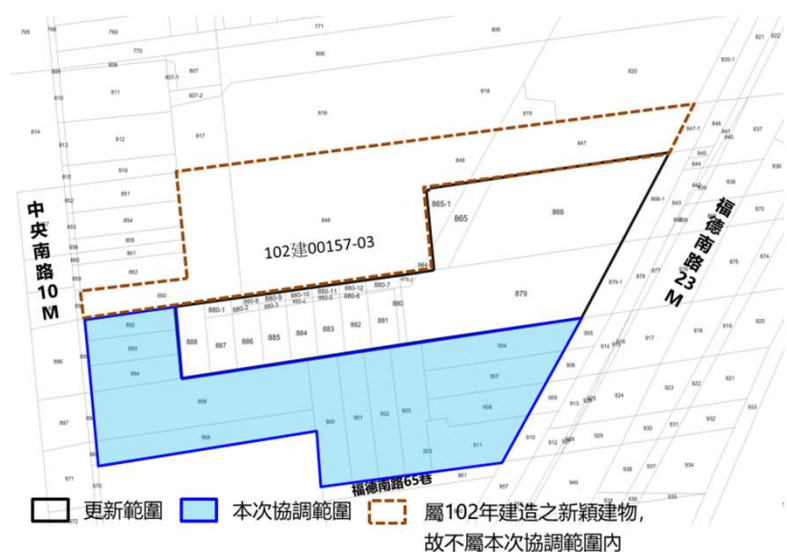


本案更新大事記



第一次鄰地協調結果

- 1) 110年01月30日上午10時整假新北市三重區正義南路62之1號地下室(光興市民活動中心)舉辦鄰地協調會
- 2) 協調會當日有18位鄰地所有權人列席；至截止日止計收訖14位鄰地所有權人回覆
- 3) 另鄰地所有權人之一為中華民國(管理者：財政部國有財產署)於民國110年01月21日有回函表示，待新北市政府依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點第2項規定徵詢是否參予更新時，再行表達意見



同意數及比例	人數及面積		面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A) ^{註1}	50	48	1,708.63	5,198.37
目前有更新意願數(B)	16	16	414.78	1,443.00
目前有更新意願比(B/A)	32.00%	33.33%	24.28%	27.76%
目前無更新意願數(C)	0	0	0	0
目前無更新意願比(C/A)	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數(D) ^{註2}	34	32	1,293.85	3,755.37
目前未表達意願比(D/A)	68.00%	66.67%	75.72%	72.24%

第一次鄰地協調結果

- 1) 鄰地可分為面臨福德南路5樓公寓(屬同一張使照70使字第2072號)及中央南路4樓共兩區塊
- 2) 經查上頁共16位有繳交意願調查表之所有權人均位於福德南路5樓公寓區塊(詳下表)，中央南路區塊均未收到

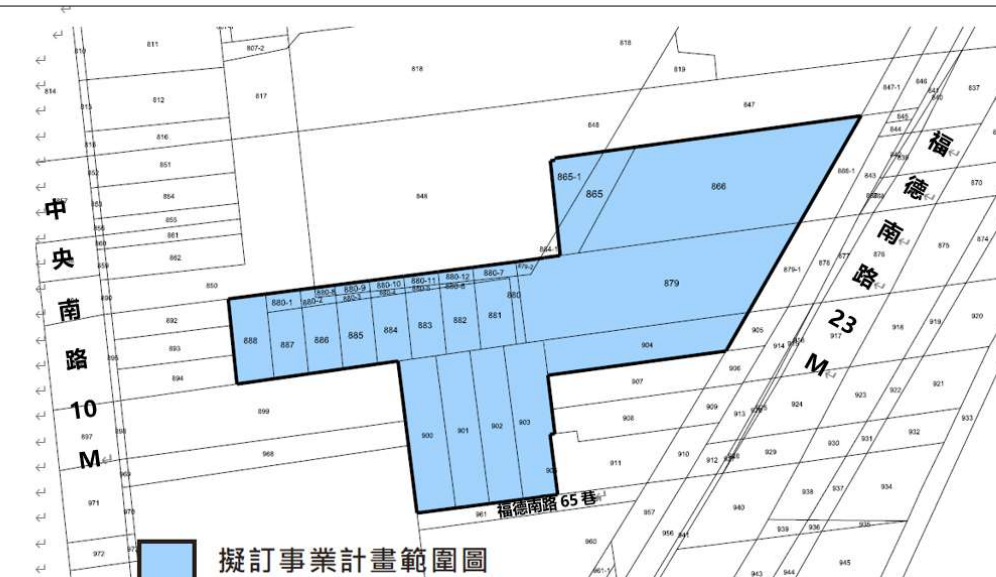
人數及面積 同意數及比例	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
以福德南路的5樓公寓區塊計(A)	35	35	973.81	3,292.95
目前有更新意願數(B)	16	16	414.78	1,443.00
目前有更新意願比(B/A)	45.71%	45.71%	42.59%	43.82%
目前無更新意願數(C)註3	19	19	559.03	1,849.95
目前無更新意願比(C/A)	54.29%	54.29%	57.41%	56.18%

以當時(截止至2月底)統計，於是積極拜訪與整合福德南路5樓公寓區塊

第二次概要範圍 + 鄰地之地主說明會

- 1) 110年04月24日下午14時整假新北市三重區台北橋市民活動中心舉辦地主說明會
- 2) 說明會當日有34位所有權人列席
- 3) 會議簡報已明確更新單元範圍(最好、可能、至少的範圍分析)相關分析結果，並給予**兩個星期**意願表達時間，已**最大同意數 + 達事業計畫門檻比例**將進行送件
- 4) 110年5月14日以雙掛號通知確認擬提送事業計畫範圍

附件一擬訂事業計畫範圍圖

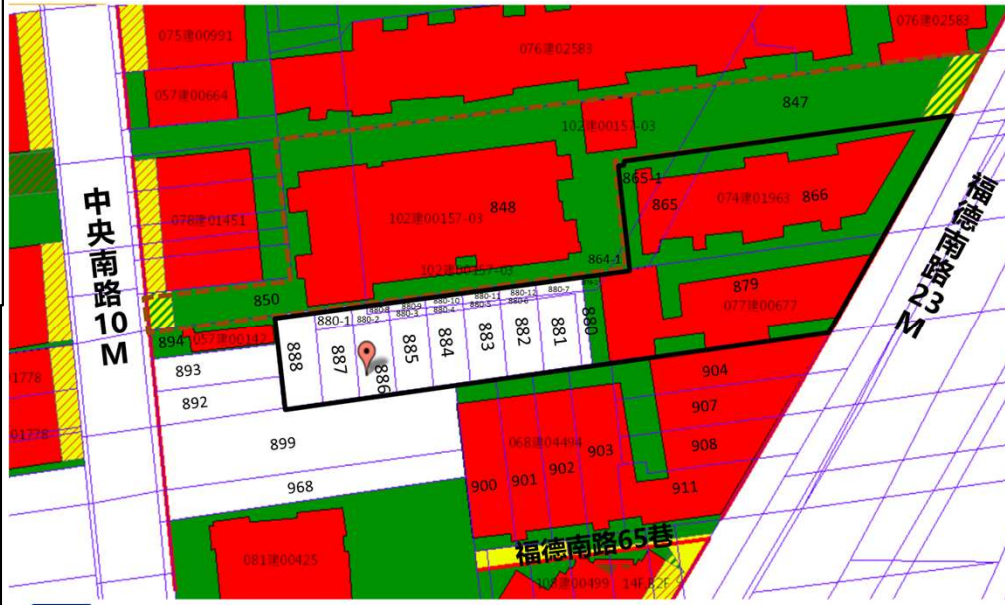


事業概要範圍

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**



□ 事業概要範圍



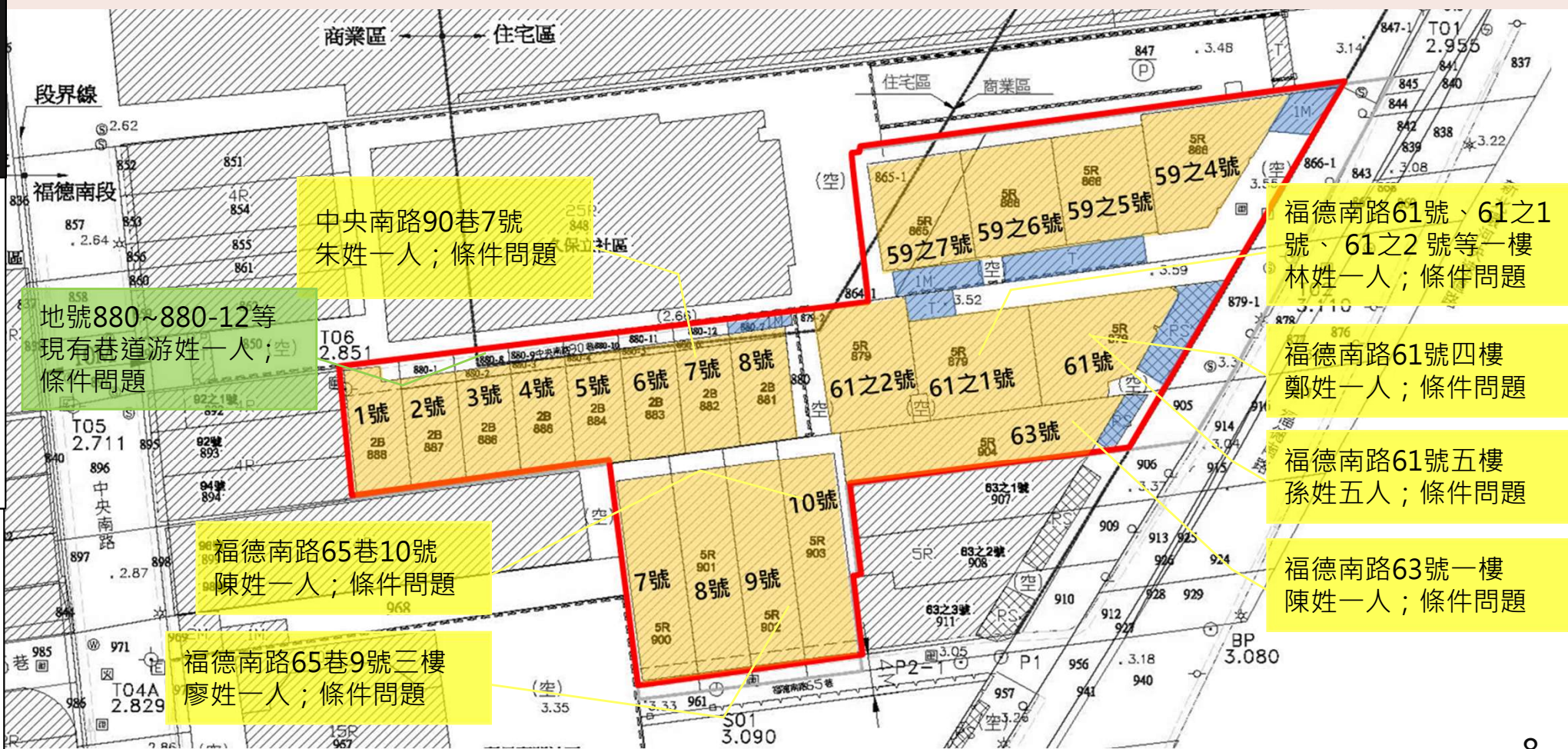
□ 事業計畫範圍

事業計畫同意比例

報核後新增一位同意

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%

◆ 尚未同意戶(剩8組人)



事業計畫報核後911地號主動表示有意願

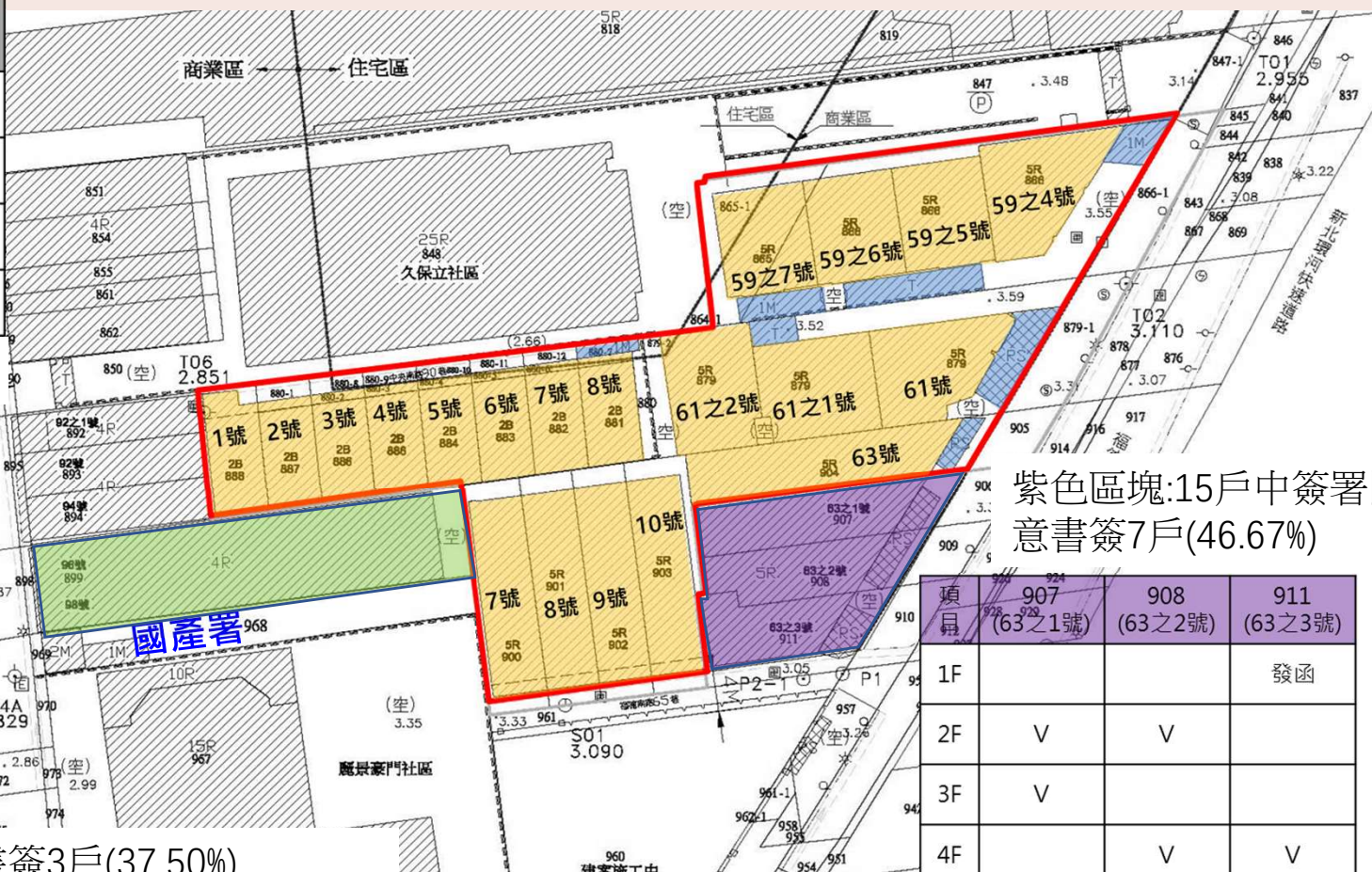
項目	892 (92之1號)	893 (92號)	894 (94號)
1F			
2F			
3F			
4F			

灰色區塊:均無簽署同意書

項目	899 T05 2.711 中央	
	(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



紫色區塊:15戶中簽署同意書簽7戶(46.67%)

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

事業計畫報核後之鄰地聲音

檔 號：
保存年限：

楊憶芬 函

地址：241001新北市三重區福德南
緊急聯絡
聯絡電話：1
傳真：1
電子郵件：

220679
新北市板橋區漢生東路266號

受文者：新北市政府城鄉發展局都市更新處

發文日期：中華民國110年09月24日
發文字號：11009241430
速別：急件
密等及解密條件：
附件：

主旨：本人為新北市三重區福德南段911地號之地主，以鄰地
地主身分，就「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」實施一事，表達鄰地協
調程序未竟之意見，表達本人積極參與都市更新之意願。

說明：

- 一、本人持有福德南段911地號之2/5土地持份，同意以鄰地地主身分，參與及福建設股份有限公司(以下簡稱申請人)向 貴單位申請之「擬訂新北市三重區福德南段882地號等31筆土地更新事業計畫案」(以下簡稱本案)，並同意與申請人積極協調，俟雙方達成共識後，參與於本地號及鄰近地號實施之都市更新事業計畫。
- 二、以下簡述本人選擇直接行文表達意願予 貴單位知悉之事由。

本案原以「新北市三重區福德南段882地號等26筆土地都市更新事業概要案」送審。事業概要送審後，申請人欲透過鄰地協調爭取擴大更新範圍、合併福德南段900、901、902、903、904、907、908、911等地號鄰地共同申請逕送事業計畫(即為本案)。為達上開目的，申請人除要求本人在內之各鄰地地主同意都市更新，並就本案分別於110年4月24日及5月22日召開說明會、於110年7月24日召開自辦公聽會，作為申請人於本案送審前進行鄰地協調程序完備之證明。

包含上述會議等協商場合，申請人與各鄰地地主協調過程中，申請人除單方面提出合建分配條件、要求地主不得有異議，並要求鄰地地主須於簽署「合建同意書」之同時簽署並交付下列文件予申請人：身分證明文件、都市危險及老舊建築物加速重建計劃同意書、都市更

...傾向同意納入都市更新範圍，並以都市更新條例第44條權利變換方式參與此案。

部分鄰地地主包括本人，對申請人迄今協調過程及合建簽署方式有疑慮，認為其悖離都市更新依法須促進公共利益之宗旨，故傾向同意納入都市更新範圍，並以都市更新條例第44條權利變換方式參與此案。上開提議遭申請人單方面反對，逕自解讀為鄰地地主包括本人在內無意願參與本案，並計入其鄰地協調結果中。為免爭議，本人即以此函文向 貴單位表達本人積極參與都市更新之意願。

三、本人自知悉申請人提出逕送事業計畫一事以來，僅於110年4月22日有一位自稱申請人業務代表陳先生，至福德南段911地號向本人告知及福建設股份有限公司訂定之合建分配條件，以及本人應於表達參與都市更

於110年4月22日...上開會面後，本人再未接獲本案申請人任何面會協調之請求。於110年4月24日，本人前往與會，申請人方面除再次要求本人應盡快簽署合建同意書，並無進一步協調作為。

間，顯見實際僅排除908、911兩筆地號，將造成本人持有事業計畫鄰地因面積狹小難以進行建物更新。

四、本人主張，本案申請人於進行鄰地協調過程中並未善盡溝通之責，且有違《新北市都市更新單元劃定基準》

...可由申請人自行解讀鄰地地主意見以片面決定劃定範圍一事進行釋疑...

五、如有其他未盡事宜，懇請聯繫本人或緊急聯絡人，聯絡電話：02-2 18。

110/10/09第三次鄰地協調會

以911地號之陳情函為鏡，澄清解釋並加強說明綜整如下：

1. **溝通拜訪**:5月本土疫情爆發，並提升為三級，連同本事業計畫案原定6月底報核，延滯8月初才完成；從概要案起除公開場合2次召開說明並調查外，**私下皆有逐戶拜訪紀錄**
2. **劃定更新單元**:除了符合劃定相關規定外，更新案從“文林苑案”後有了很大的分水嶺，**劃定更新範圍以意願為最大基礎**
3. **合作方式**:本案是採以**都市更新之權利變換**方式進行，對於有簽署合建契約者也可享有節稅福利(合建契約屬案件開發前的一種保障約定，**全案全體**仍以都市更新權利變換機制執行)，**如在合建條件無法達成共識者，就是以“權利變換”進行分配**
4. **後續都更程序說明**:開會現場實施者將本案有合作的方式開誠布公，任何形式皆可以討論，惟參與都更新案是以“事業計畫同意書”簽署作為依據



逐戶溝通協調過程與需求表示(紫色區塊)

1. **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
2. **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
3. **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
4. **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
5. **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)

1. 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
2. 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
3. 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

逐戶溝通協調後結果模擬

項目	907 (63之1號)	908 (63之2號)	911 (63之3號)	項目	899		項目	892 (92之1號)	893 (92號)	894 (94號)
					(96號)	(98號)				
1F			出席	1F	出席		1F			
2F	V	V ; 出席	出席	2F	出席		2F			
3F	V	出席	出席	3F	V	出席	3F			
4F		V ; 出席	V	4F	V ; 出席	V ; 出席	4F			
5F	V	V	出席							

V:表示已簽署同意書
出席:表示有出席10/9
的鄰地協調會

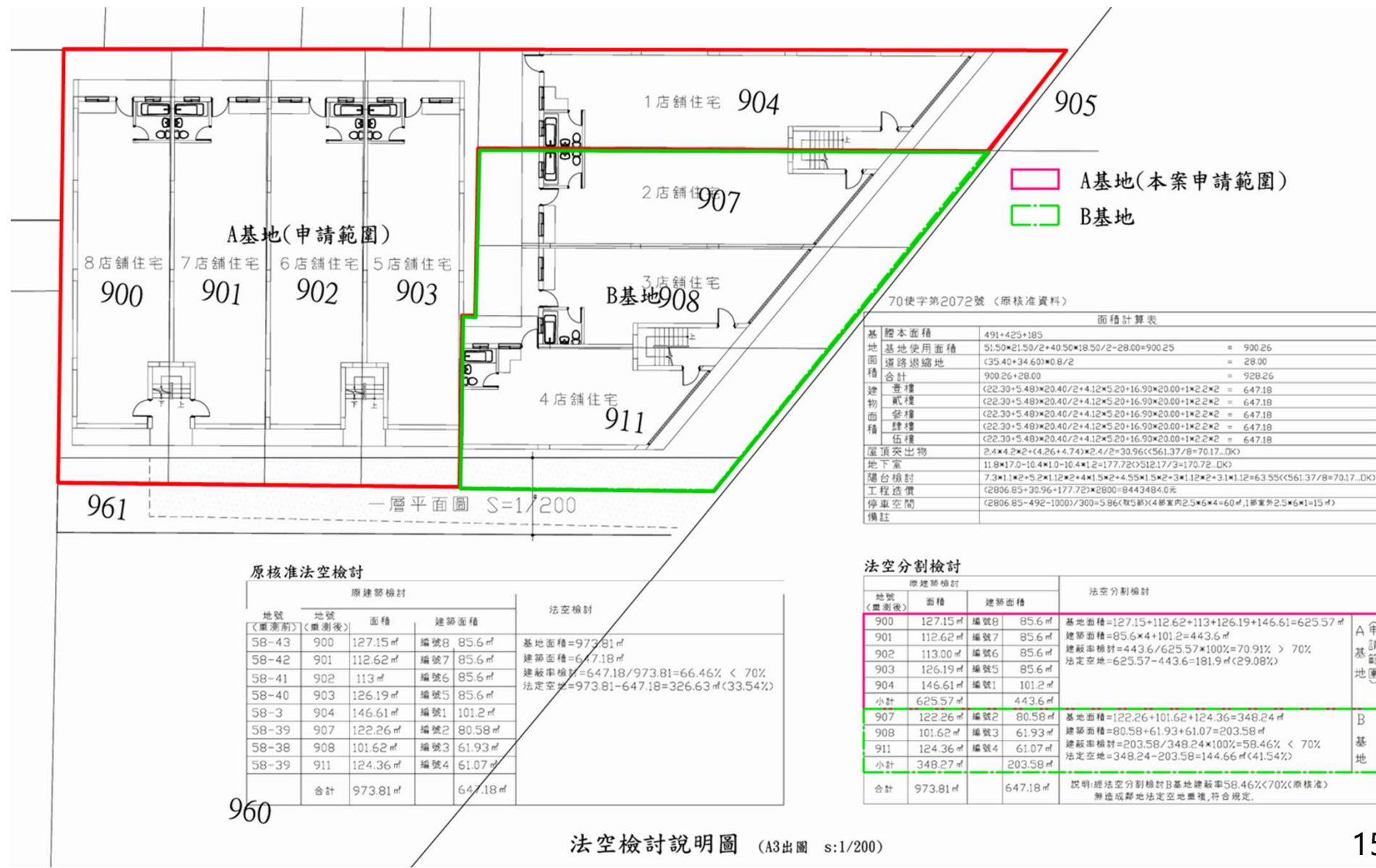


項目(同意比例)	私有土地		私有合法建築物	
	面積(m ²)	所有權人數	面積(m ²)	所有權人數
最新	82.52%	84.06%	86.14%	89.23%
最新+紫色	77.45%	79.27%	81.05%	83.33%
最新+綠色	76.18%	80.08%	78.86%	85.71%
最新+紫色+綠色	72.50%	77.01%	75.29%	80.72%





提請討論說明(法空說明)



A基地(本案申請範圍)
 B基地

70使字第2072號 (原核准資料)

面積計算表	
基本面積	491+425+185
基地使用面積	51.50*21.50/2+40.50*18.50/2-28.00+900.25 = 900.26
道路退縮地	(35.40+34.60)*0.8/2 = 28.00
合計	900.26+28.00 = 928.26
樓層	(22.30+5.48)*20.40/2+4.12*5.20+16.90*20.00+1*2.2*2 = 647.18
貳樓	(22.30+5.48)*20.40/2+4.12*5.20+16.90*20.00+1*2.2*2 = 647.18
參樓	(22.30+5.48)*20.40/2+4.12*5.20+16.90*20.00+1*2.2*2 = 647.18
肆樓	(22.30+5.48)*20.40/2+4.12*5.20+16.90*20.00+1*2.2*2 = 647.18
伍樓	(22.30+5.48)*20.40/2+4.12*5.20+16.90*20.00+1*2.2*2 = 647.18
屋頂突出物	2.4*4.2*2+(4.26+4.74)*2.4/2+30.96<(561.37/8)=70.17<DK
地下室	11.8*17.0-10.4*10-10.4*2=177.72<512.17/3=170.72<DK
陽台檢討	7.3*1.1*2+5.2*1.1*2*2+4*1.5*2+4.55*1.5*2+3*1.1*2*2+3*1.1*2=63.55<(561.37/8)=70.17<DK
工程造价	(2806.85+30.96+177.72)*2800=8443484.0元
停車空間	(2806.85-492-1000)/300=5.86(取5部)<4部室內2.5*6*4=60㎡,1部室外2.5*6*1=15㎡
備註	

原核准法空檢討

地號 (重測前)	地號 (重測後)	原建築檢討		法空檢討
		面積	建築面積	
58-43	900	127.15㎡	編號8 85.6㎡	基地面積=973.81㎡ 建築面積=647.18㎡ 建築率檢討=647.18/973.81=66.46% < 70% 法定空=973.81-647.18=326.63㎡(33.54%)
58-42	901	112.62㎡	編號7 85.6㎡	
58-41	902	113㎡	編號6 85.6㎡	
58-40	903	126.19㎡	編號5 85.6㎡	
58-3	904	146.61㎡	編號1 101.2㎡	
58-39	907	122.26㎡	編號2 80.58㎡	
58-38	908	101.62㎡	編號3 61.93㎡	
58-39	911	124.36㎡	編號4 61.07㎡	
	合計	973.81㎡	647.18㎡	

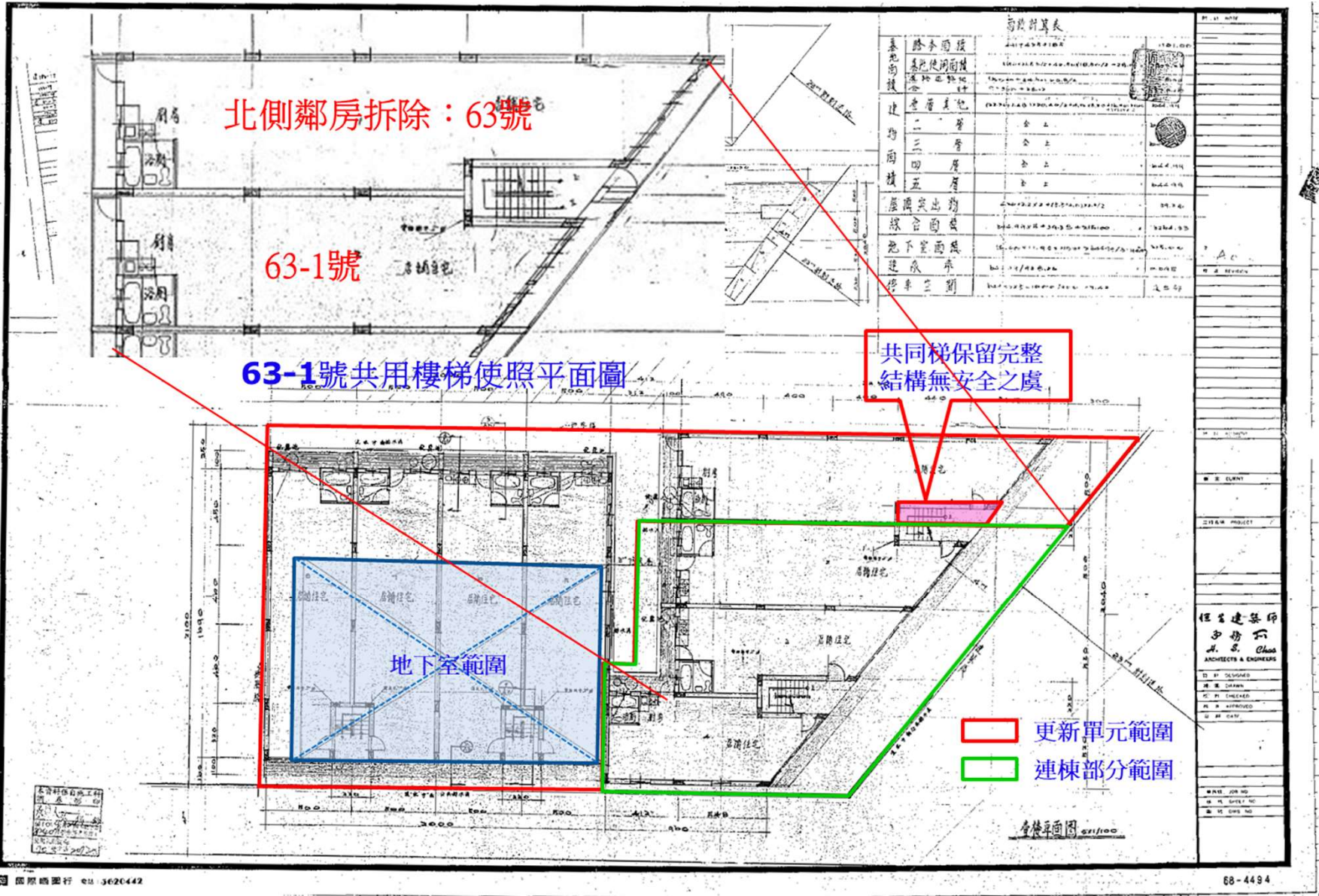
法空分割檢討

地號 (重測後)	面積	原建築檢討		法空分割檢討	A 申請 範圍
		面積	建築面積		
900	127.15㎡	編號8	85.6㎡	基地面積=127.15+112.62+113+126.19+146.61=625.57㎡ 建築面積=85.6*4+101.2=443.6㎡ 建築率檢討=443.6/625.57*100%=70.91% > 70% 法定空地=625.57-443.6=181.9㎡(29.08%)	A 申請 範圍
901	112.62㎡	編號7	85.6㎡		
902	113.00㎡	編號6	85.6㎡		
903	126.19㎡	編號5	85.6㎡		
904	146.61㎡	編號1	101.2㎡		
小計	625.57㎡		443.6㎡		
907	122.26㎡	編號2	80.58㎡	基地面積=122.26+101.62+124.36=348.24㎡ 建築面積=80.58+61.93+61.07=203.58㎡ 建築率檢討=203.58/348.24*100%=58.46% < 70% 法定空地=348.24-203.58=144.66㎡(41.54%)	B 基地
908	101.62㎡	編號3	61.93㎡		
911	124.36㎡	編號4	61.07㎡		
小計	348.27㎡		203.58㎡		
合計	973.81㎡		647.18㎡	說明:經法空分割檢討B基地建築率58.46%<70%(原核准) 無造成鄰地法定空地重複,符合規定。	

法空檢討說明圖 (A3出圖 s:1/200)



提請討論說明(法空說明)





提請討論說明(結構安全)

三重區福德南路63-1.-2.-3號-鄰房拆除工程安全維護計畫

本標的為地上五樓、無地下室之鋼筋混凝土造建築物，依據『新北市政府辦理拆除執照申請及管理作業要點』(103年11月11日)辦理

一、現況說明：



福德南路63-1號
 福德南路63-2號
 福德南路63-3號

更新範圍
 合法建築物
 其他土地改良物
 11



提請討論說明(結構安全)

(70使字第2072號) (68建字第4494號)

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 潭正義水路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 潭正義水路 188 號 地號 潭正義路 188 號 小段 58-3, 7 號

基地面積 38.26 m² 法定空地面積 76.43 m² 建築率 6.65%

建 築 物 概 要	建築項	各面	層數	各高	層數	各用途	建築項	各面	層數	各高	層數	各用途
	地下層	m ²		m			第六層	m ²		m		
	騎樓	m ²		m			第七層	m ²		m		
	第一層	504.00	PP	3.6			第八層	m ²		m		
	第二層	604.00	PP	2.85			第九層	m ²		m		
	第三層	604.00	PP				第十層	m ²		m		
	第四層	604.00	PP				第十一層	m ²		m		
	第五層	604.00	PP				第十二層	m ²		m		
	防空	地上					室內	m ²				
	避難	地下					室外	m ²				
	層高	15.0					建築高度	16.0				

設計人 姓名 趙中恒 事務所名稱 中恒建築師事務所

監造人 姓名 林曾富 事務所名稱 林曾富建築師事務所

承造人 姓名 林曾富 營造廠名稱 林曾富工程有限公司

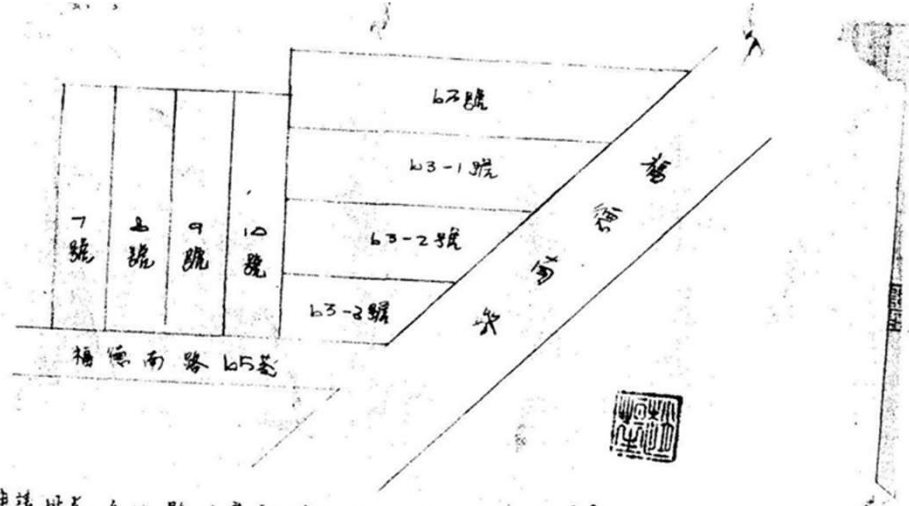
工程概算 8,698,225 元 竣工日期 70年 6 月 5 日

發照日期 70年 6 月 12 日 開工日期 69年 5 月 15 日

建造執照字號 68建 4494 號

附註

手 查 卷 宗



申請地號: 臺北縣三井所清和里 20 鄰 潭正義路 63, 63-1, 63-2, 63-3 號及 65 號 7, 8, 9, 10 號。以上文附 2, 3, 4, 5 樓。

測 繪 對 照 表

(70使字第2072號-907,908,911新舊地號對照表)

查詢結果			
行政區	段小段	地 號	重測(劃)年度
舊地號	三番區	三番埔段菜寮小段	0058-0037
新地號	三番區	福德南段	0907-0000
089			
查詢結果			
行政區	段小段	地 號	重測(劃)年度
舊地號	三番區	三番埔段菜寮小段	0058-0038
新地號	三番區	福德南段	0908-0000
089			
查詢結果			
行政區	段小段	地 號	重測(劃)年度
舊地號	三番區	三番埔段菜寮小段	0058-0039
新地號	三番區	福德南段	0911-0000
089			



提請討論說明(結構安全)

本標地物之周圍建物拆除作業施作範圍如下圖標示，其中不拆除之區域僅福德南路63-1.63-2.63-3號之門牌建物。





提請討論說明(結構安全)

經實地勘察及民政地理資訊系統及建管系統資料所示，該建物北面及西側與福德南路63-1.63-2.63-3號之建物為共同使照(70重使字第2072號)及建照(68重建字第4494號)，研判為民國70年同時興建之共同建物；北側與福德南路63號之建物緊鄰相接；西側與福德南路65巷10號之建物緊鄰相接；東側鄰福德南路之計畫道路；而南側鄰福德南路65巷之既成道路。故針對鄰房拆除工程之保護工作，特以提出標的物之北側與西側建物拆除作業計畫及維護方案。



63-1號 北側鄰房拆除：63號

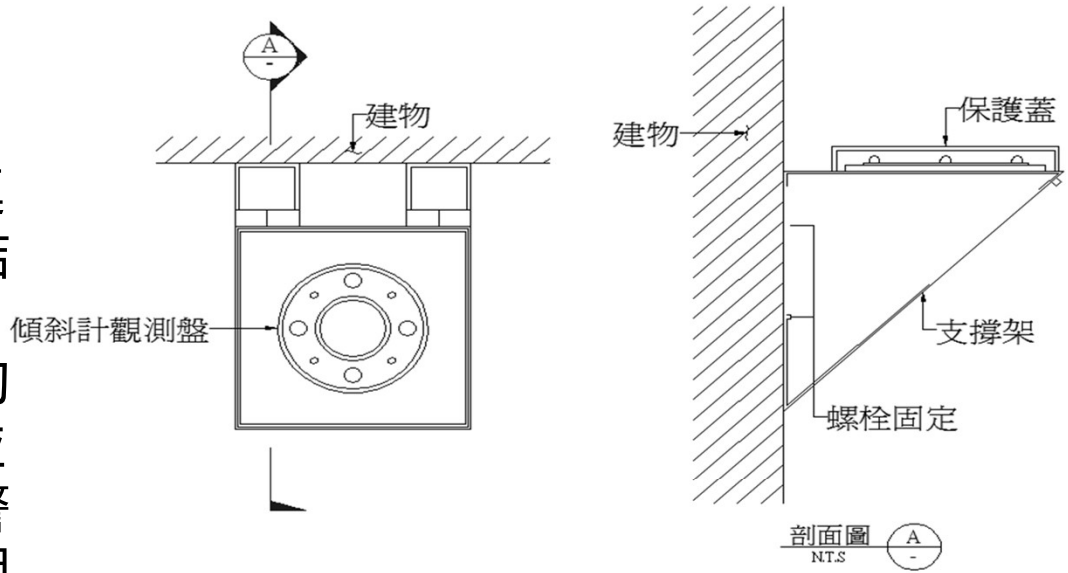


西側鄰房拆除：63-3號
65巷10號

二、拆除計畫及維護方案：

1、標的物監測計畫

由於標的物與其相鄰建物結構相連接，於鄰房進行拆除作業時為確保結構構件不受過度受力或震動而損壞，應於鄰房拆除作業施作前先行於標的物設置傾斜儀等監測設施2~3處，並於施工中定期量測建物變位，若達警戒值應立即停止拆除作業，並提出相關之補強計畫。



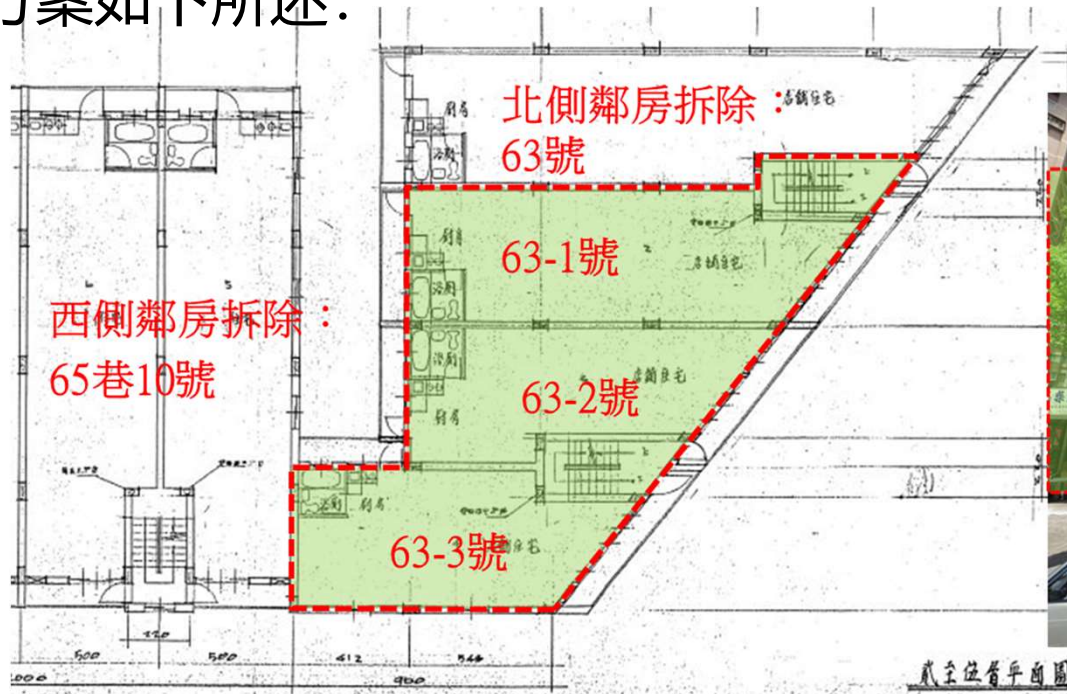
傾斜計裝設平面示意圖

建築物變形量之警戒值與行動值

變形種類		建物種類			
		木造及鐵皮屋	磚造	R.C	R.C.筏基
警戒值	Smax(mm)	30	15	30	35
	α max	1/800	1/800	1/800	1/800
行動值	Smax(mm)	40	25	40	45
	α max	1/500	1/500	1/500	1/500

2、北側建物(福德南路63號)拆除計畫

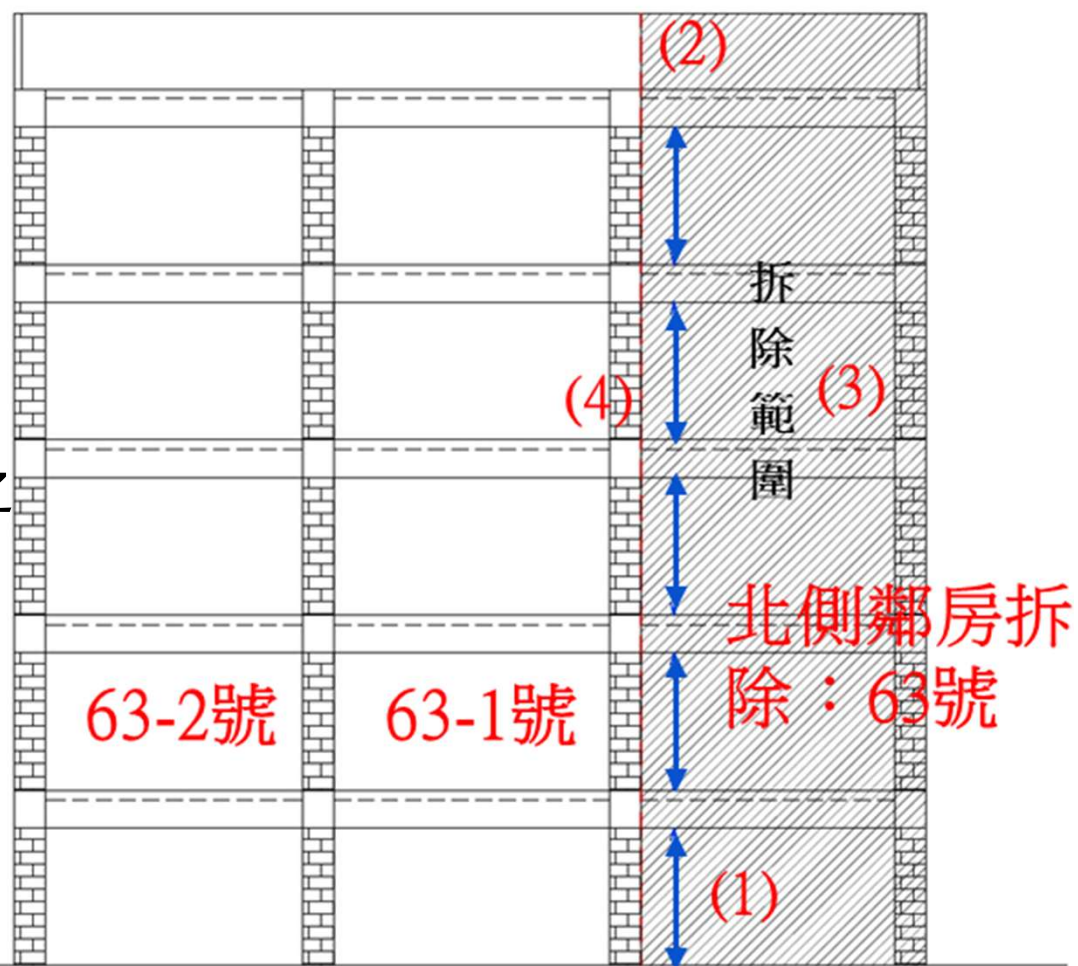
北側拆除建築物為地上五層、無地下室之構造，考量本棟建築物與該標的物為共同建使照，且樓層數亦不同。另經現況勘查結果顯示，本建築物與標的物緊鄰，且有共同壁結構，故判定標的物(63-1號)與63號為梁板結構相連接之建物，需拆除63號前須先與標的物(63-1號)建築物結構梁板分離，避免拆除時因受力或震動而損壞標的物(63-1號)建築物。其拆除計畫與方案如下所述：



提請討論說明(結構安全)

- 1) 於拆除建物(63號)鄰標的物側架設臨時安全支撐，以避免拆除作業過程中之不穩定性對標的物之影響
- 2) 以鋸片、水刀切割或乙炔熱熔切斷構件鋼筋，使本建物(63號)與標的物(63-1號)結構體分離，並以人工打除鄰標的物側距25cm之板、梁混凝土，露出板、梁鋼筋，以減少機械拆除之震動影響。
- 3) 進行本建物(63號)拆除作業。
- 4) 標的物(63-1號)外牆側施以共同壁保護工作，以水泥粉刷牆面並加以施作防水工程。

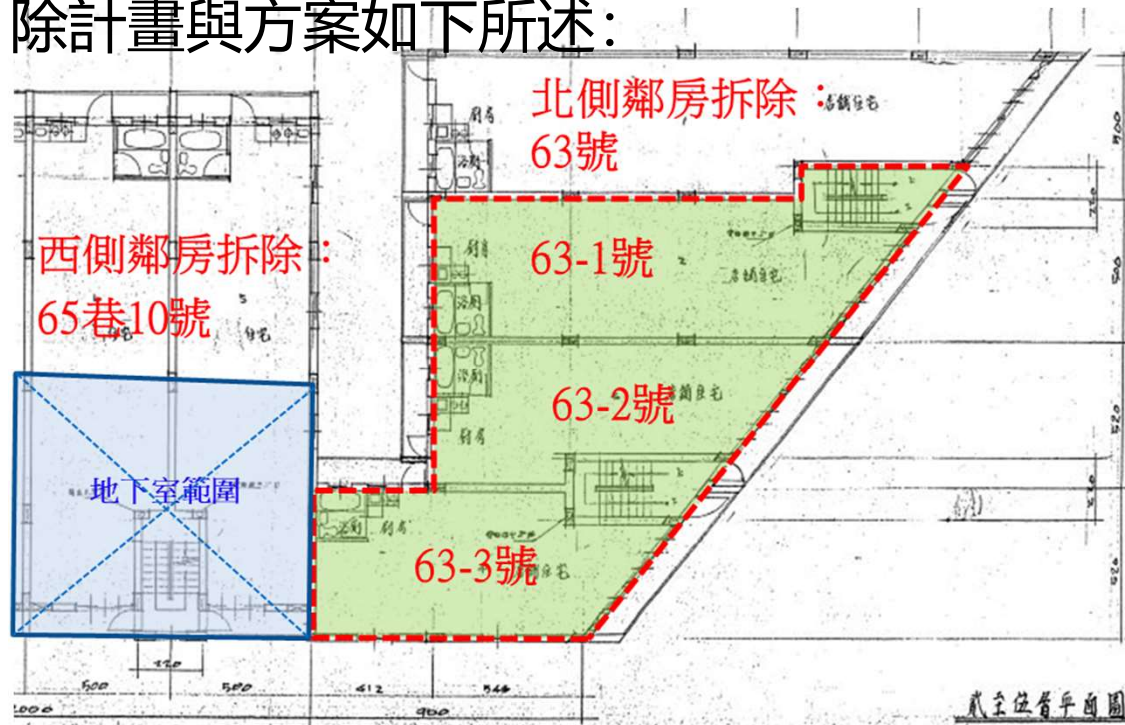
施作步驟示意圖如右：





2、西側建物(福德南路65巷10號)拆除計畫

西側拆除建築物為地上五層、有地下室之構造，考量本棟建築物與該標的物為共同建使照，且樓層數亦不同。另經現況勘查結果顯示，本建築物與標的物緊鄰，且有共同壁結構，故判定標的物(63-3號)與65巷10號為梁板結構相連接之建物，需拆除65巷10號前須先與標的物(63-3號)建築物結構樑板分離，避免拆除時因受力或震動而損壞標的物(63-3號)建築物。其拆除計畫與方案如下所述：

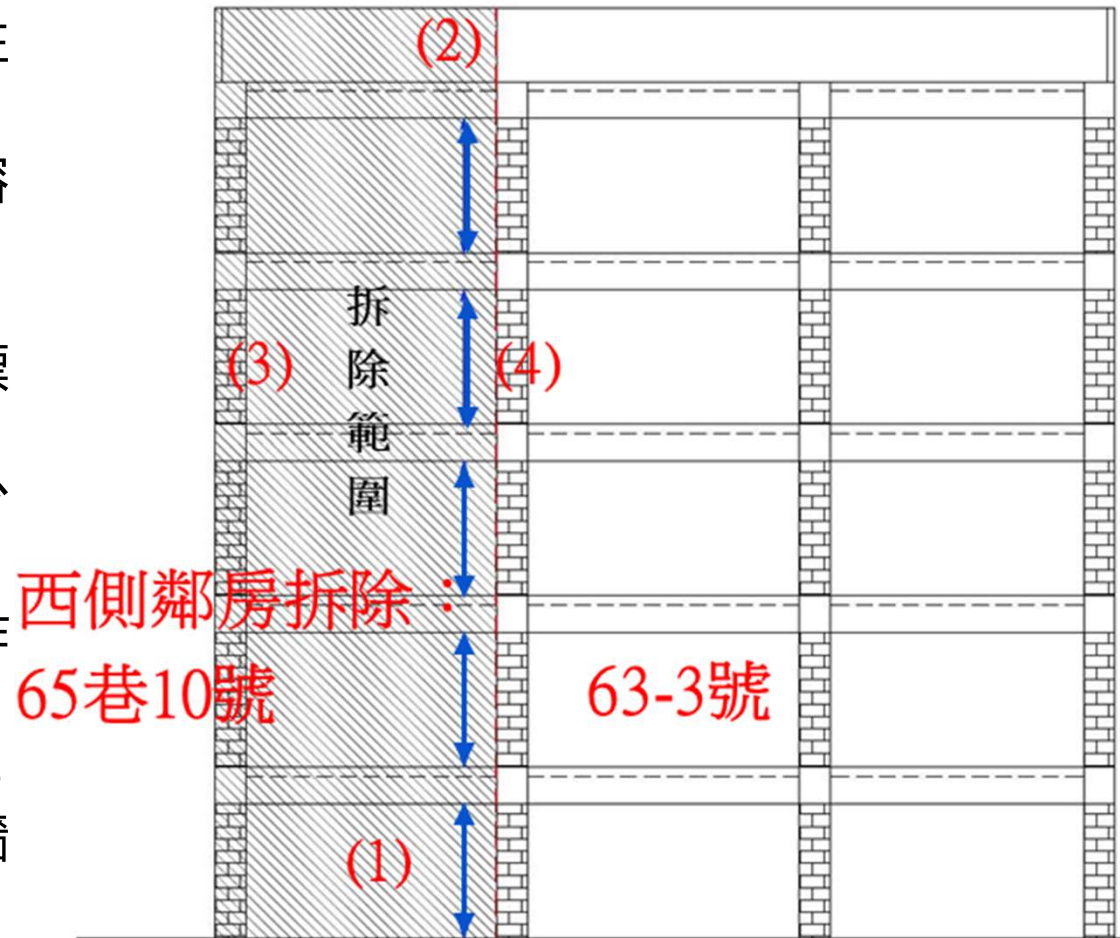




提請討論說明(結構安全)

- 1) 於拆除建物(65巷10號)鄰標的物側架設臨時安全支撐，以避免拆除作業過程中之不穩定性對標的物之影響
- 2) 以鋸片、水刀切割或乙炔熱熔切斷構件鋼筋，使本建物(65巷10號)與標的物(63-3號)結構體分離，並以人工打除鄰標的物側距25cm之板、梁混凝土，露出板、梁鋼筋，以減少機械拆除之震動影響
- 3) 進行本建物(65巷10號)拆除作業
- 4) 標的物(63-3號)外牆側施以共同壁保護工作，以水泥粉刷牆面並加以施作防水工程。

施作步驟示意圖如右：





三、結論與建議：

1.為確保鄰房拆除作業安全之維護，建議拆除工程施作廠商依相關規定擬訂施工計畫，提出詳細作業流程與緊急應變之保護、修復措施，並針對現況選用適當之工法及機具施作，將未拆除建築物(福德南路63-1.63-2.63-3號)影響降至最低

2.建議：

(1)以不傷結體，採鋸片切割或水刀切割等工法，鋼筋與混凝土同時切斷，或採另行切斷或燒斷方式，為低污染、低噪音、低震動等特色，過程中也可降低鄰屋龜裂風險

(2)地下連續壁開挖前，施作鄰房基礎微型樁補強，確保建築物安全

簡
敬

報
請

完
指

畢
教

