

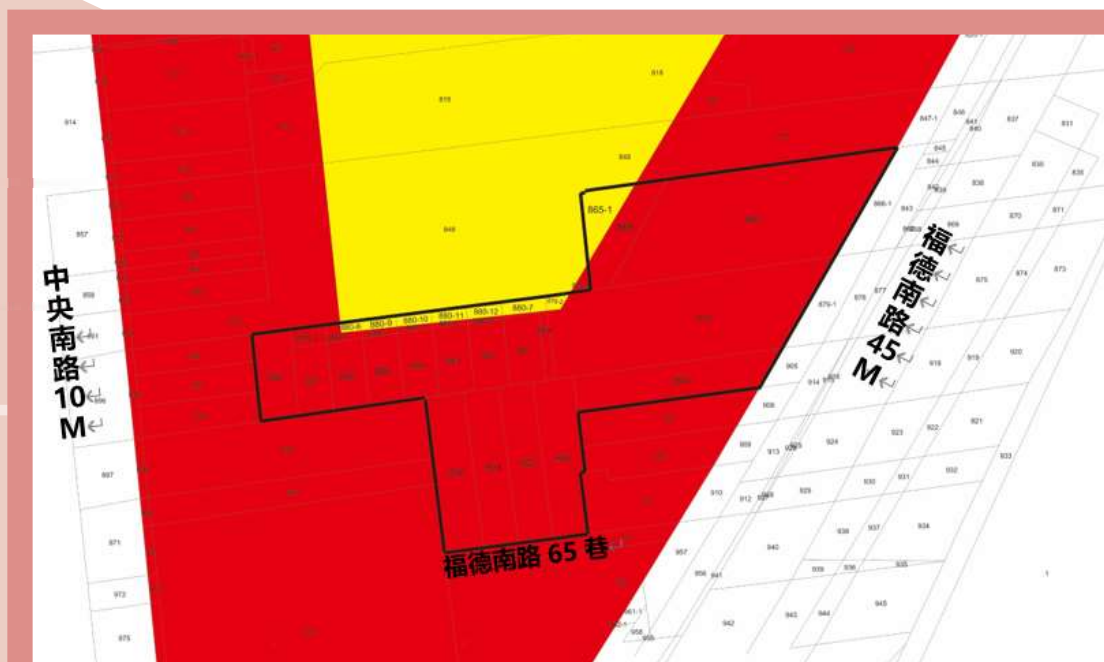
# 擬訂新北市三重區福德南段882地號 等31筆土地都市更新事業計畫案

## 簡報大綱

- 1 本案辦理情形說明
- 2 鄰地整合過程說明

- 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

協調諮詢會 112/4/28



# 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

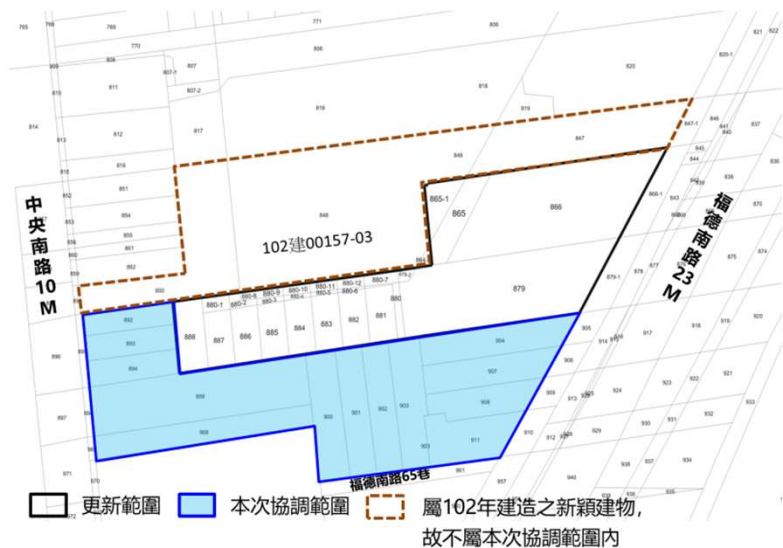
未能納入之鄰地發函表示有意願加入本案並以權利變換方式進行分配

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A)與會表達希望納進更新單元內

# 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) <sup>註1</sup>     | 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) <sup>註2</sup> | 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<br>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%   |

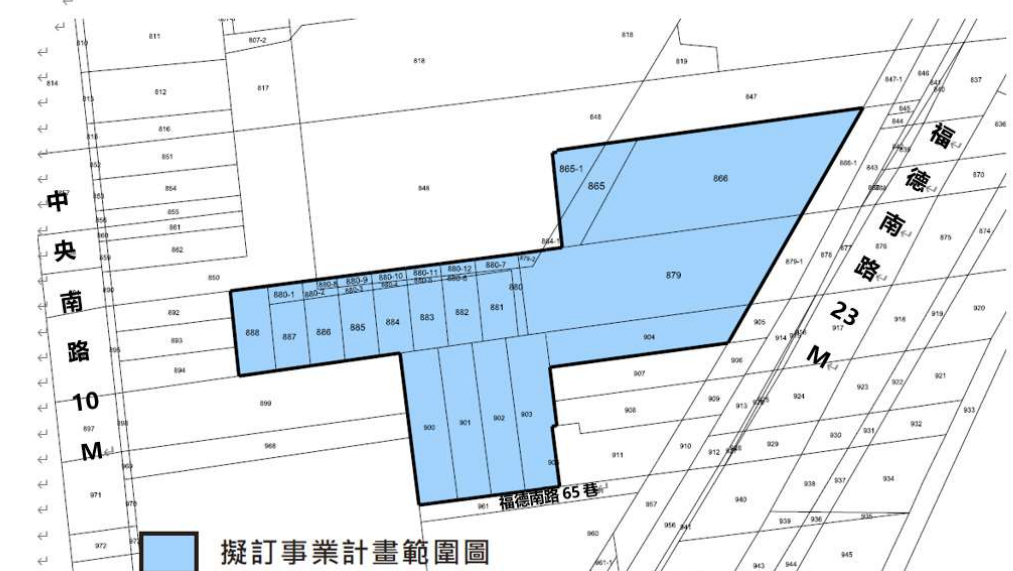
**以當時(截止至2月底)統計，於是積極拜訪與整合福德南路5樓公寓區塊**



## ◆ 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**1,553.70m<sup>2</sup>**



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**2,179.27m<sup>2</sup>**



事業計畫範圍

# ◆ 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







# 110/11/16範圍諮詢會；110/12/9~12/26個別戶拜訪 111/1/27第四次鄰地協調會

## 一、個別戶協調

(一)時間：中華民國 110 年 12 月 9 日~12 月 26 日

(二)地點：新北市三重區中央南路 32 巷 36 號 1 樓(三重區清和里里長服務處)

(三)出席統計

| 區塊 | A 區      |          |          | B 區  |      | C 區               |      |      |
|----|----------|----------|----------|------|------|-------------------|------|------|
|    | 地號       | 907      | 908      | 911  | 899  | 892               | 893  | 894  |
| 門牌 | 63 之 1 號 | 63 之 2 號 | 63 之 3 號 | 96 號 | 98 號 | 92 之 1 號          | 92 號 | 94 號 |
| 1F | 未到       | 未到       | 未到       | 未到   | 未到   | 未到<br>(純土地；現況為通道) | 未到   | 未到   |
| 2F | 未到       | 未到       | 李先生代表出席  | 未到   | 未到   | 未到                | 未到   | 未到   |
| 3F | 未到       | 李先生代表出席  | 周先生代表出席  | 未到   | 未到   | 未到                | 未到   | 未到   |
| 4F | 未到       | 未到       | 未到       | 未到   | 未到   | 未到                | 未到   | 未到   |
| 5F | 未到       | 出席       | 未到       |      |      |                   |      |      |

## 二、鄰地協調會

(一)時間：中華民國 111 年 1 月 27 日 (星期四) 18:30PM~19:45PM

(二)地點：新北市三重區台北橋市民活動中心(台北橋下橋孔；新北市三重區重新路 1 段 1-1 號對面)

(三)出席統計：15%(出席 4 位所有權人/共 27 位所有權人)

(四)意願交流：現場出席均為 A 區且已簽署事業計畫同意書者，主要表述希望 A 區尚未同意者(僅剩兩位)能儘快同意，並請實施者再加把勁努力。另得知 110 年 5 月新北市工務局有發函表示福德南路 63 之 3 號 1 樓建築物外牆柱結構體有明顯裂縫事宜，恐有結構安全疑慮令限期改善，為住戶生命財產安全也請考量納入本案一併重建的選項，還請於民國 111 年 2 月 10 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。

## 三、意願統計結果：

本案於 110 年 12 月期間召開各區個別門牌戶之協調說明會，並於 111 年 1 月 25 日接獲由新北市政府都市更新處函轉 63 之 2 號 3F 以及 63 之 3 號 1F、2F、3F、5F 等 5 戶事業計畫同意書，使得 A 區幾乎達都市更新條例所定同意比率，故再次也是最後一次召開鄰地協調會議，來徵詢本更新單元相鄰土地(福德南段 892、893、894、899、907、908、911 地號等 7 筆土地)地主參與更新意願，以保障相鄰土地所有權人之權益。

於民國 111 年 1 月 4 日以雙掛號方式通知鄰地所有權人，並於同年 1 月 27 日(星期四)晚上 6 時 30 分，於新北市三重區台北橋市民活動中心(台北橋下橋孔；新北市三重區重新路 1 段 1-1 號對面)舉辦鄰地協調會，協調會當日所有權人僅有 4 位鄰地所有權人列席，並截止至民國 111 年 2 月 10 日止，均未能再收到或徵求到鄰地所有權人回覆之「事業計畫同意書」，相關統計詳下表一，統計結果無法達成各區法定之事業計畫同意比率，**據此，本案將依 110 年 11 月 23 日新北府城更字第 1104663498 號函更新單元範圍諮詢會議紀錄辦理續行都市更新程序。**

表 1 鄰地協調 ABC 區各別同意比率結果

| 區塊 | A 區      |          |          | B 區  |      | C 區      |      |      |
|----|----------|----------|----------|------|------|----------|------|------|
|    | 地號       | 907      | 908      | 911  | 899  | 892      | 893  | 894  |
| 門牌 | 63 之 1 號 | 63 之 2 號 | 63 之 3 號 | 96 號 | 98 號 | 92 之 1 號 | 92 號 | 94 號 |
| 1F |          |          | V        |      |      |          |      |      |
| 2F | V        | V        | V        |      |      |          |      |      |
| 3F | V        | V        | V        | V    |      |          |      |      |
| 4F |          | V        | V        | V    | V    |          |      |      |
| 5F | V        | V        | V        |      |      |          |      |      |

註 1:V 代表有取得或徵求到事業計畫同意書。

註 2:A 區同意比例土地人數 76.92%，土地面積 80.12%；建物人數 76.92%，建物面積 78.其規定為面積與人數均達 8 成以上，故未達成。

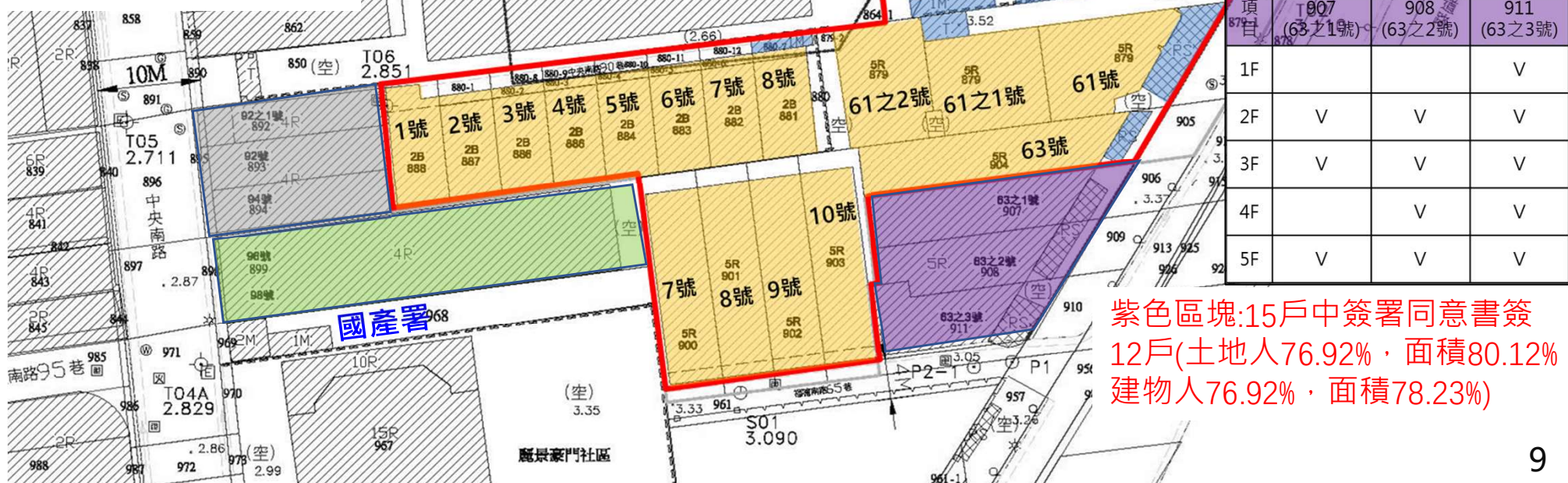


# 最終努力結果，仍未達成會議決議與共識

| 項目 | 892<br>(92之1號) | 893<br>(92號) | 894<br>(94號) | 項目 | 899     |                 |
|----|----------------|--------------|--------------|----|---------|-----------------|
|    |                |              |              |    | (96號)   | (98號)           |
| 1F |                |              |              | 1F | 有拜訪；未簽署 | 有意願；未簽署<br>(拜訪) |
| 2F |                |              |              | 2F | 有拜訪；未簽署 | 有意願；未簽署<br>(拜訪) |
| 3F |                |              |              | 3F | V       | 有意願；未簽署<br>(拜訪) |
| 4F |                |              |              | 4F | V       | V               |

綠色區塊: 8戶中簽署同意書  
簽3戶(37.50%)

灰色區塊: 均無簽署同意書



紫色區塊: 15戶中簽署同意書  
12戶(土地人76.92%，面積80.12%；  
建物人76.92%，面積78.23%)



## 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，已解釋依其土地面積換算最多可蓋128坪(要求分回78%~93%)左右，希望能夠斟酌或以委建方式合作，尚未取得共識  
您好，經過我們討論後，上次有提出相關的坪數要求，及其他的相關附屬條件：
  - 1、坪數仍希望在120坪上下
  - 2、兩戶汽車停車格在B2
  - 3、上次提出的樓層為12樓這部份可以接受，其他條件仍然依舊。
2. **63-1號4樓(吳姓一人):**經多次與其媳婦溝通，表示同意合建，但條件是分回要50坪(要求分回71%)



## 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):表示若 96 號 1 ~ 2 樓同意改建，他就同意，與鄰居的情份不方便先簽約，怕傷了相互間的情誼
2. 98號3樓 (林姓一人):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):與長子陳俊傑溝通，有意願參與改建，但家人共有 6 人，他個人無能說服家人，其家人意願表示日後**自行改建**

## 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以有機會的範圍來模擬

| 項目(同意比例) | 私有土地                |        | 私有合法建築物             |        |
|----------|---------------------|--------|---------------------|--------|
|          | 面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人數  | 面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人數  |
| 最新       | 82.52%              | 84.06% | 86.14%              | 89.23% |
| 最新+紫色    | 均超過8成               |        |                     |        |
| 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% |

註1:灰色區塊均無簽署同意書，故不列入模擬機會

註2:假設紫色區塊納入更新單元，其綠色區塊未來可能自行重建，故為使公有土地有效利用，屆時將函詢國產署一同納入更新

# 本案更新單元範圍劃設議題已歷經2年半

## ◆ 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

實施者已竭盡所能與鄰地說明與溝通！

希望透過本次協調諮詢會能有共識。

如未果或者依諮詢小組建議納入但需重

走程序，皆為再次延宕與已同意住戶重

建期盼，屆時建請同意維持本案單元範

圍續審!

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

簡  
敬

報  
請

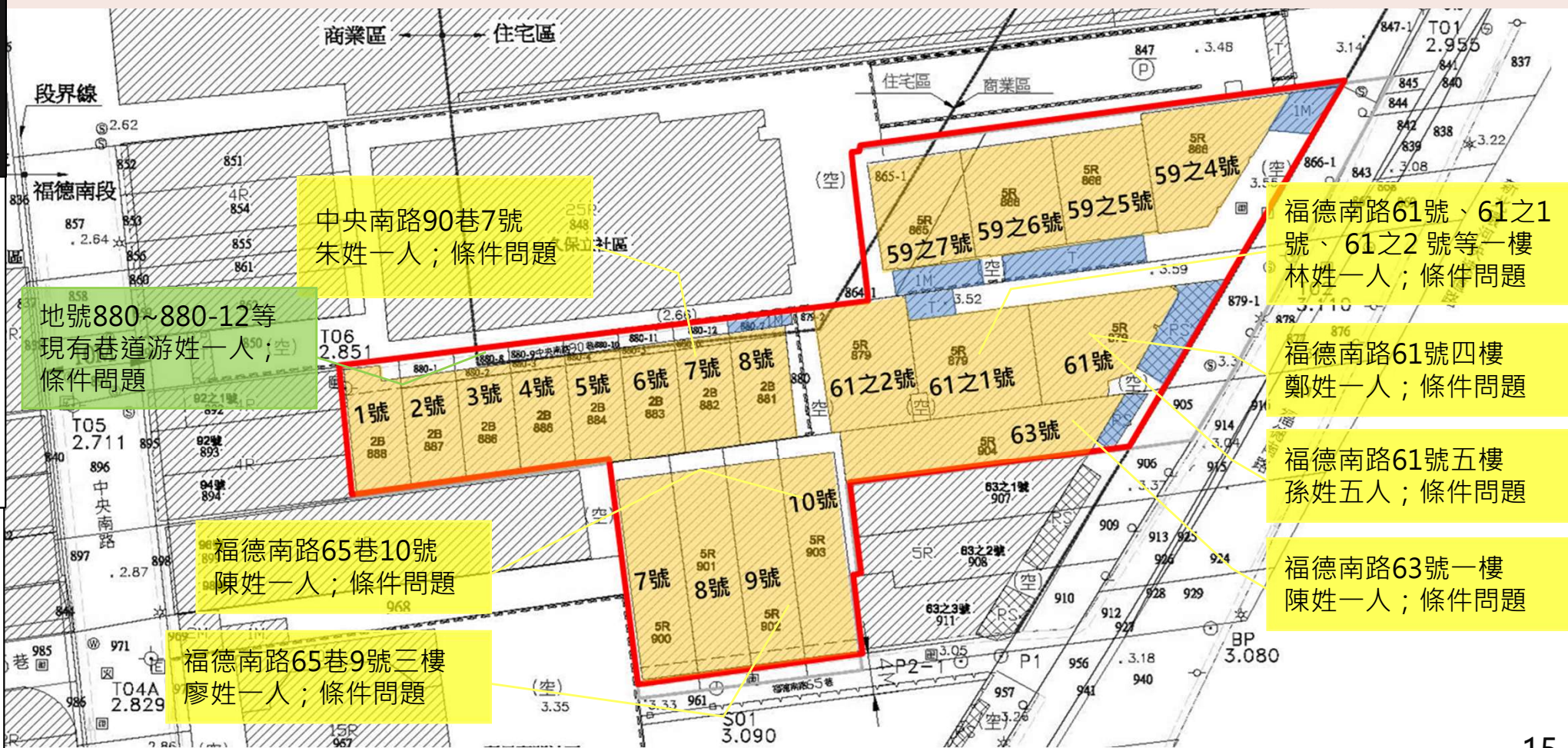
完  
指

畢  
教





# ◆ 尚未同意戶(剩8組人)





# 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 <sup>2</sup> ) | 所有權人數         | 面積(m <sup>2</sup> ) | 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            |
| <b>報核同意比例<br/>(%)(C/B)</b> | <b>80.16%</b>       | <b>82.61%</b> | <b>84.49%</b>       | <b>87.69%</b> |
| <b>最新同意比例(%)</b>           | <b>82.52%</b>       | <b>84.06%</b> | <b>86.14%</b>       | <b>89.23%</b> |



檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號2樓  
承辦人：鄭廷源  
電話：(02)29603456 分機8952  
傳真：(02)89650646  
電子信箱：AJ6561@ntpc.gov.tw

受文者：新北市三重區公所

發文日期：中華民國110年5月7日  
發文字號：新北工使字第1100827330號  
類別：  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：據報所管本市三重區福德南路63之3號1樓建築物外牆柱結構體有明顯裂縫，涉有結構安全疑慮，為維護建築物結構安全，應請臺端善盡建築物所有權人管理維護責任，並於110年6月15日前改善，如屆期未改善者，本局得依建築法等相關規定辦理，請查照。

說明：

- 一、依本市三重區公所110年4月28日新北重工字第1102120822號函、新北市建築物外牆飾材附掛物或其他構造物具掉落之虞處理通報單暨採證照片辦理。
- 二、旨案經檢視上開通報單及採證照片，1樓柱體結構有劈裂情形，恐有結構安全疑慮，實有立即檢查維護之必要；本案係基於維護建築物結構安全，敬請臺端依權責善盡建築物維護管理之責進行改善修復，以保障住戶生命財產安全。
- 三、為維護臺端權益，請於主旨所定期限前改善，倘已改善完竣請將相關改善照片（改善前、中、後）以「書面」方式檢送本局；如屆期未改善者，本局得依建築法等相關規定辦理。
- 四、倘臺端對結構安全有疑慮，市府為維護市民居住安全，設有免費受理民眾申請房屋健檢作業服務，由本局委託相關



公會(新北市建築師公會、新北市結構技師公會、臺灣省結構技師公會、新北市土木技師公會、臺灣省土木技師公會)，安排時間到場會勘進行初步評估，於現場接受民眾諮詢，其相關申請詳情可至本局網站(<https://www.publicwork.ntpc.gov.tw/>)，點選「房屋健檢專區」瞭解。

### 五、相關法令規定摘錄：

- (一)行政程序法第102條(略以)：「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第39條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」。
- (二)行政程序法第105條(略以)：「行政處分之相對人依前條規定提出之陳述書，應為事實上及法律上陳述。利害關係人亦得提出陳述書，為事實上及法律上陳述，但應釋明其利害關係之所在。不於期間內提出陳述書者，視為放棄陳述之機會。」。
- (三)建築法第77條第1項(略以)：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」。
- (四)建築法第91條第1項(略以)：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：…二、未依第77條第1項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」。
- (五)民法第191條(略以)：「土地上之建築物或其他工作物

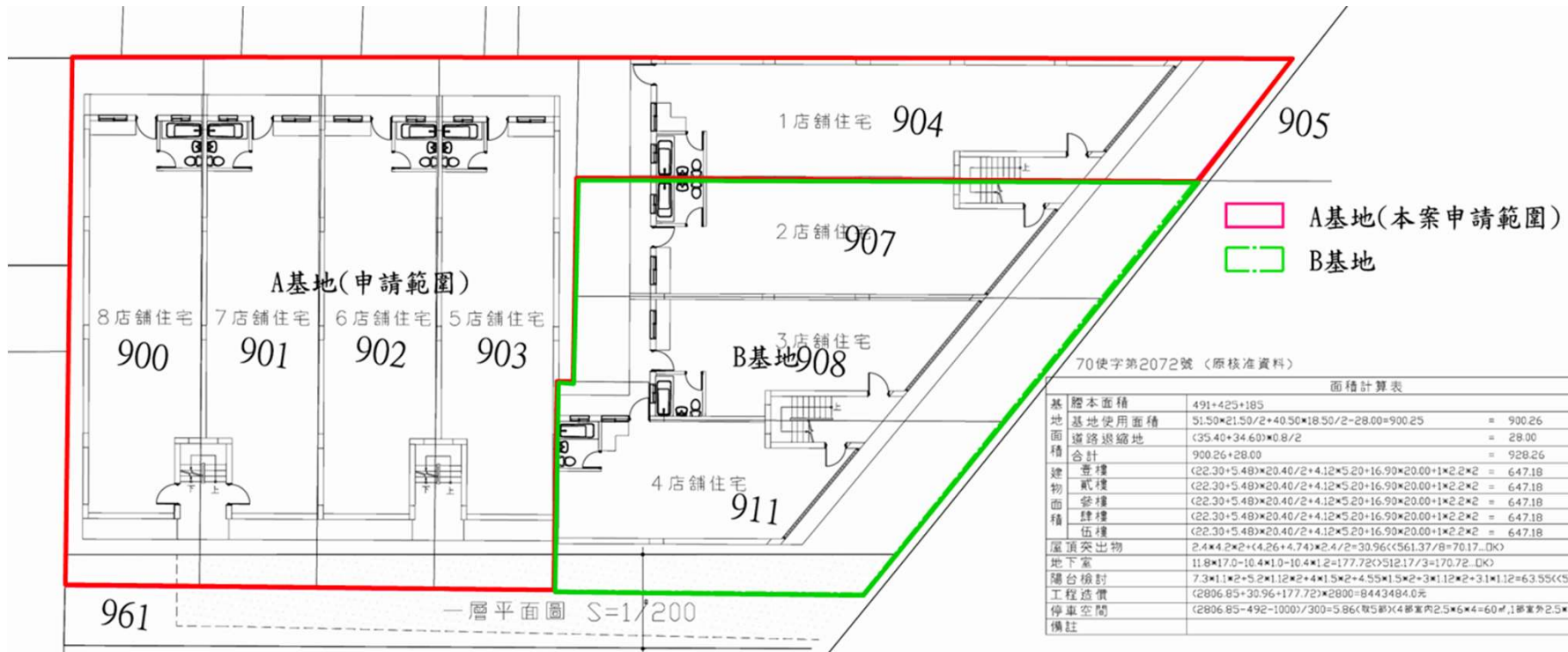
所致他人權利之損害，由工作物所有人負賠償責任。…。」。

正本：建築物所有權人：楊憶芬(戶籍地)  
副本：建築物所有權人：楊憶芬(房屋地)、新北市三重區公所

本案依分層負責規定授權業務主管決行



# 法空說明



|        |  |          |
|--------|--|----------|
| 基地使用面積 | 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 |
| 面道路退縮地 | (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 |          |
| 工程造價   | (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<br>(重測前) | 地號<br>(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㎡<br>建築面積=647.18㎡<br>建築率檢討=647.18/973.81=66.46% < 70%<br>法定空地=973.81-647.18=326.63㎡(33.54%) |
| 58-42       | 901         | 112.62㎡ | 編號7 85.6㎡  |  |
| 58-41       | 902         | 113.00㎡ | 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

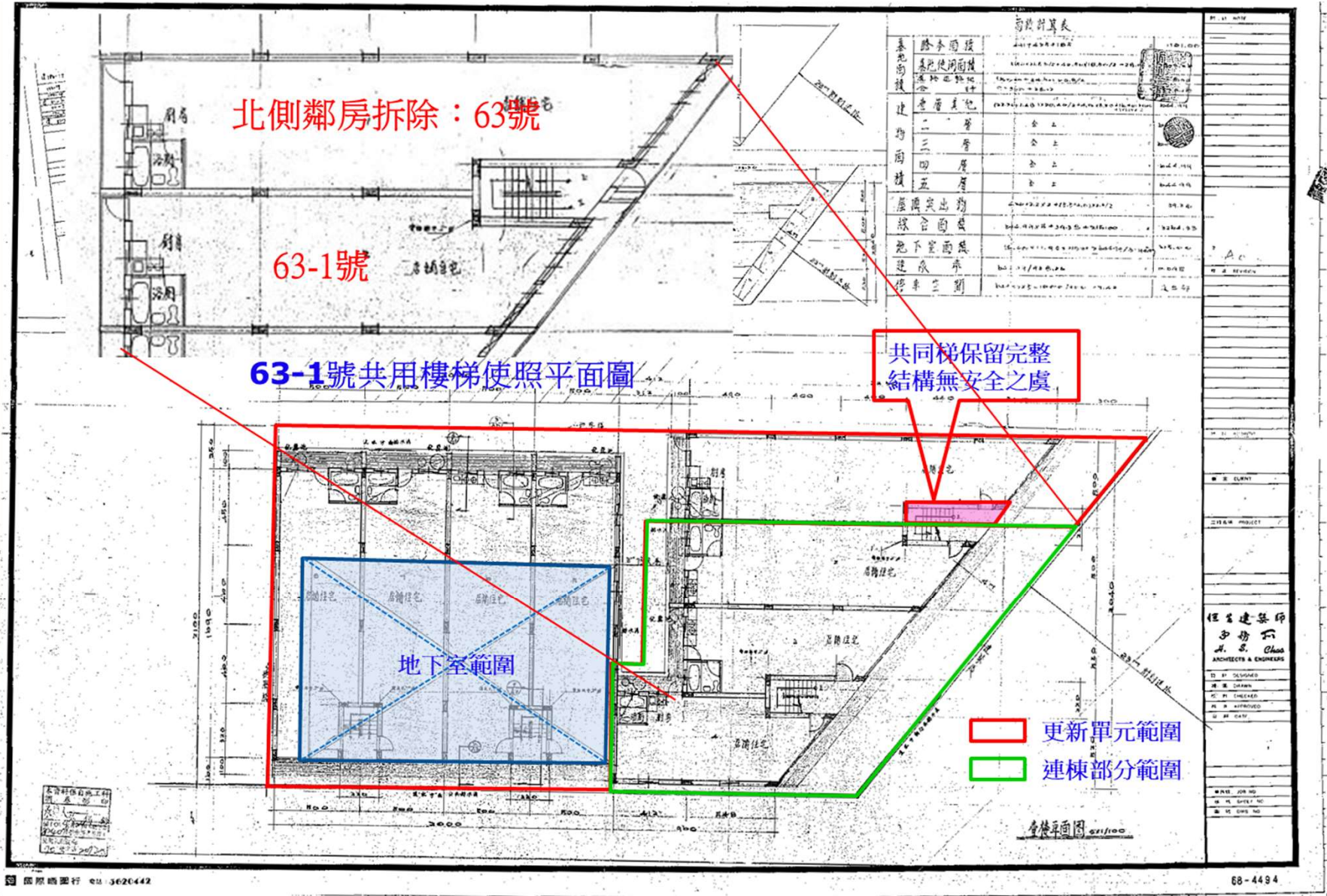
| 地號<br>(重測後) | 面積      | 原建築檢討 |         | 法空分割檢討   |               |
|-------------|---------|-------|---------|--|---------------|
|             |         | 面積    | 建築面積    |  |               |
| 900         | 127.15㎡ | 編號8   | 85.6㎡   | 基地面積=127.15+112.62+113+126.19+146.61=625.57㎡<br>建築面積=85.6*4+101.2=443.6㎡<br>建築率檢討=443.6/625.57*100%=70.91% > 70%<br>法定空地=625.57-443.6=181.9㎡(29.08%) | A<br>申請<br>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㎡<br>建築面積=80.58+61.93+61.07=203.58㎡<br>建築率檢討=203.58/348.24*100%=58.46% < 70%<br>法定空地=348.24-203.58=144.66㎡(41.54%)   | B<br>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)





# 法空說明



原圖圖號 3620442

88-4494



# 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





# 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, 8, 9, 10 號

基地面積 38.26 m<sup>2</sup> 法定空地面積 76.43 m<sup>2</sup> 建築率 6.65

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

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

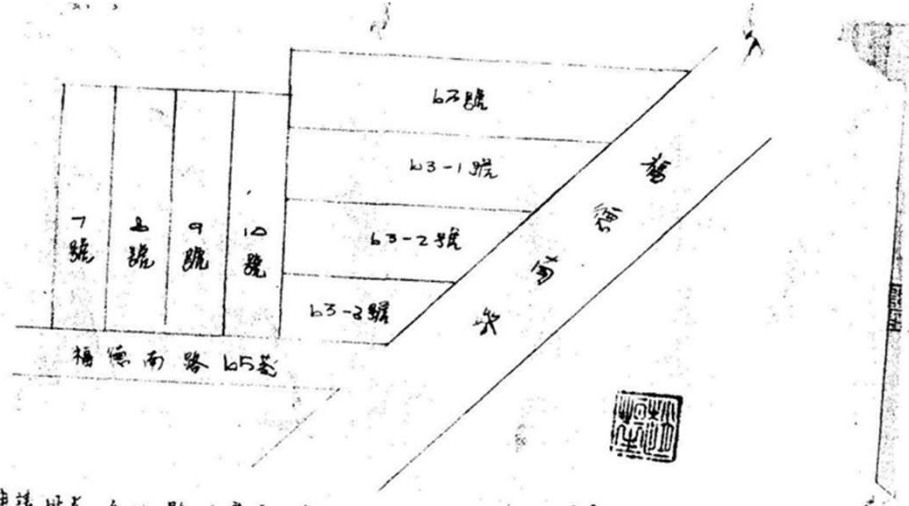
工程概算 8,698,225 元 竣工日期 70年 6 月 5 日

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 鄰福德南路 b3, b3-1, b3-2, b3-3 號及 b5 為 7, 8, 9, 10 號。以上共附 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  | 三區  | 三區地段菜寮小段 | 0058-0037 |
| 新地號  | 三區  | 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  | 三區  | 三區地段菜寮小段 | 0058-0038 |
| 新地號  | 三區  | 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  | 三區  | 三區地段菜寮小段 | 0058-0039 |
| 新地號  | 三區  | 福德南段     | 0911-0000 |
| 089  |     |          |           |



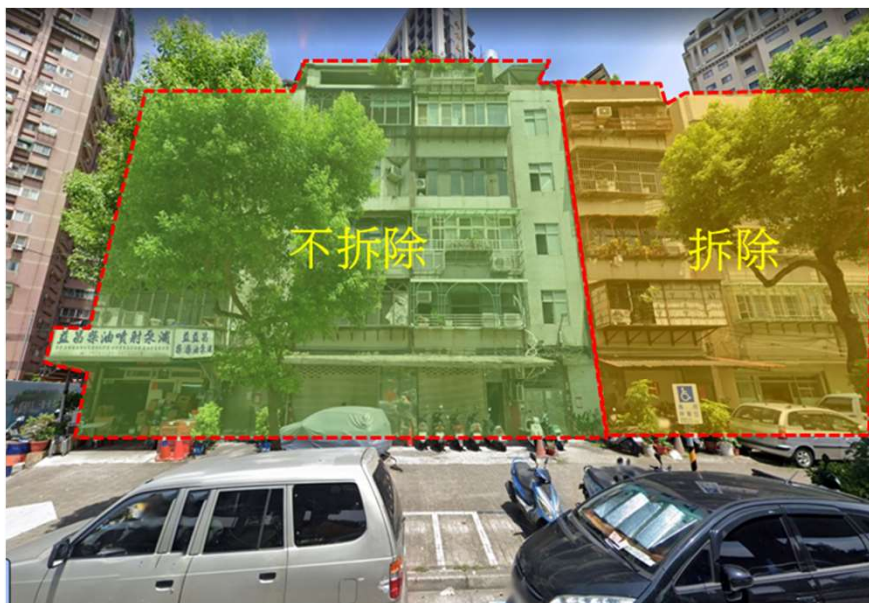
# 結構安全

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。





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

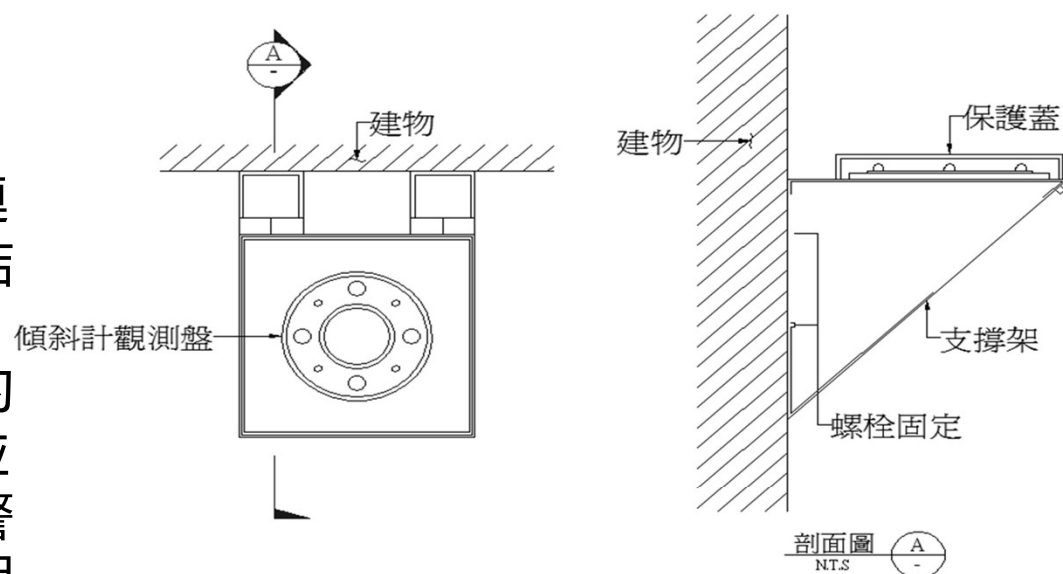


西側鄰房拆除：63-3號  
65巷10號

## 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

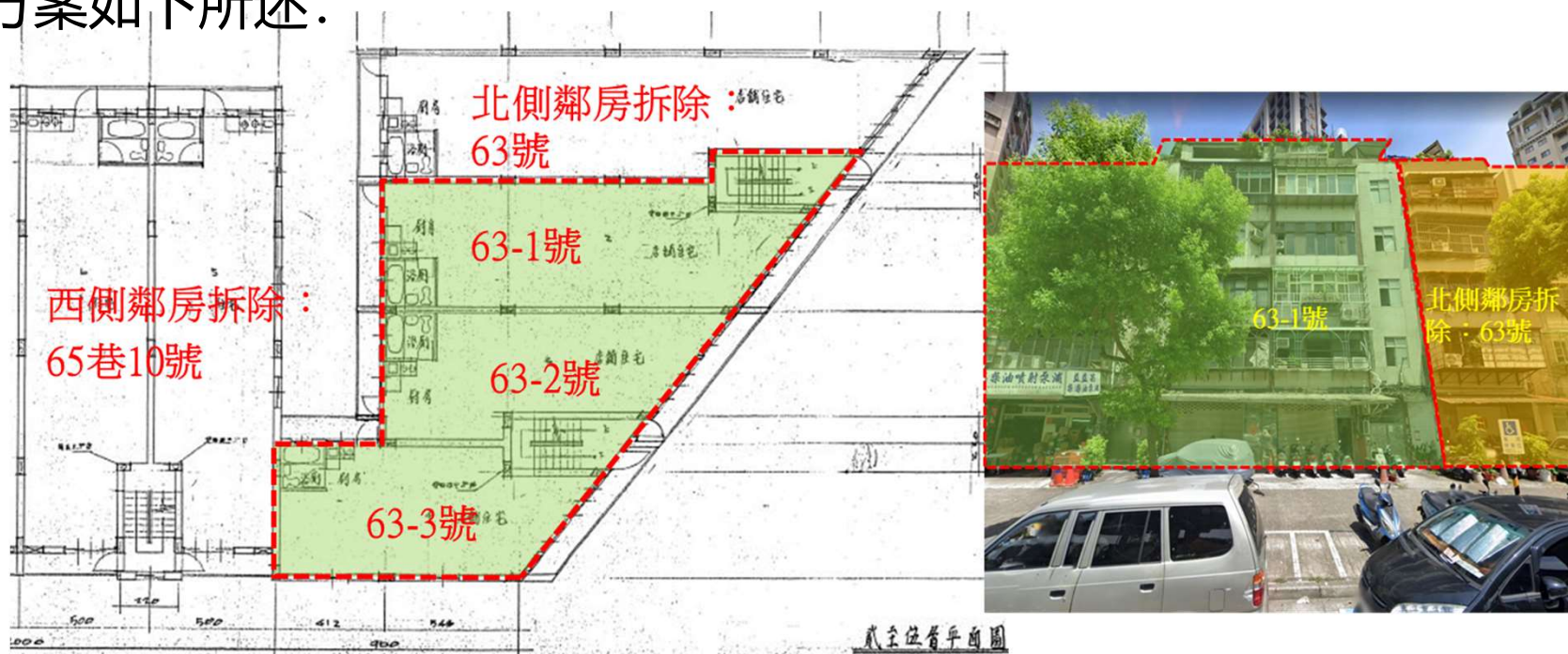
建築物變形量之警戒值與行動值

| 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     |
|      | $\alpha$ max | 1/800  | 1/800 | 1/800 | 1/800  |
| 行動值  | Smax(mm)     | 40     | 25    | 40    | 45     |
|      | $\alpha$ max | 1/500  | 1/500 | 1/500 | 1/500  |



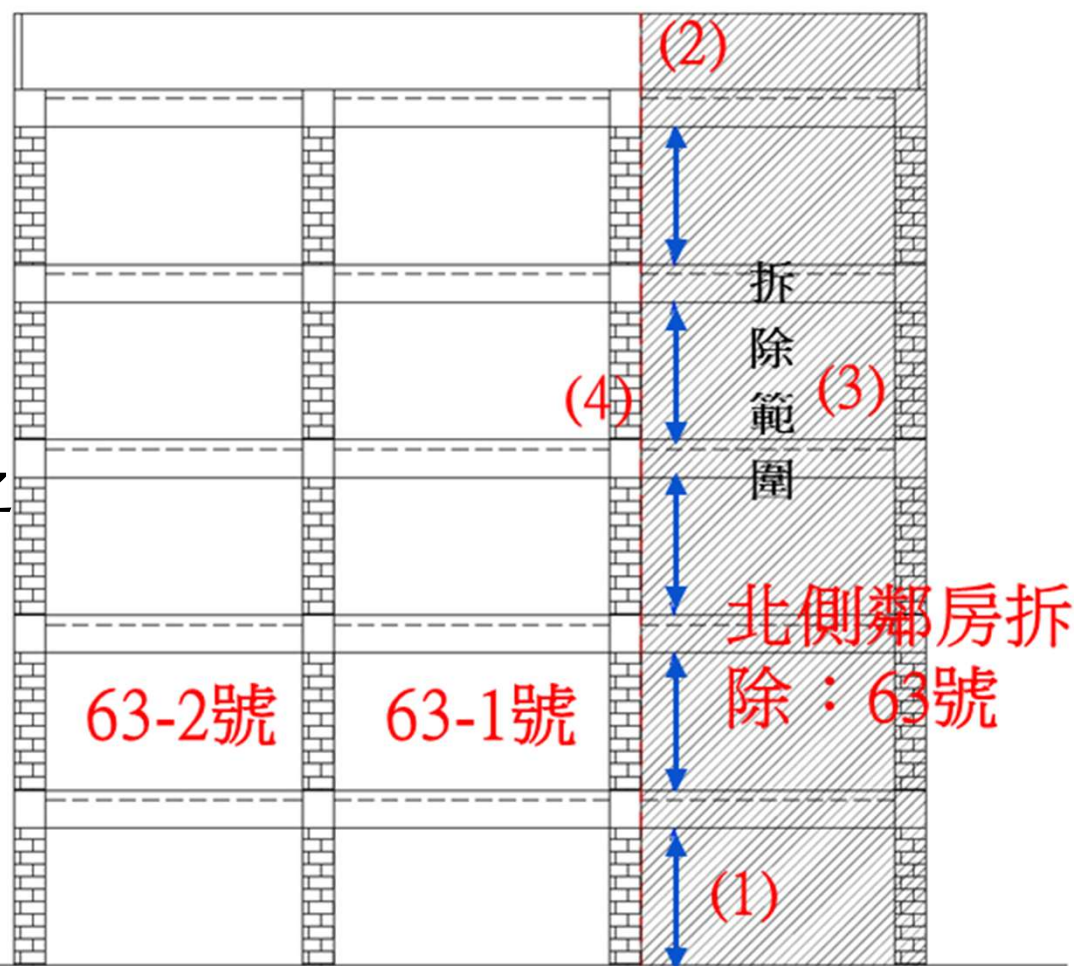
## 2、北側建物(福德南路63號)拆除計畫

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：



- 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。

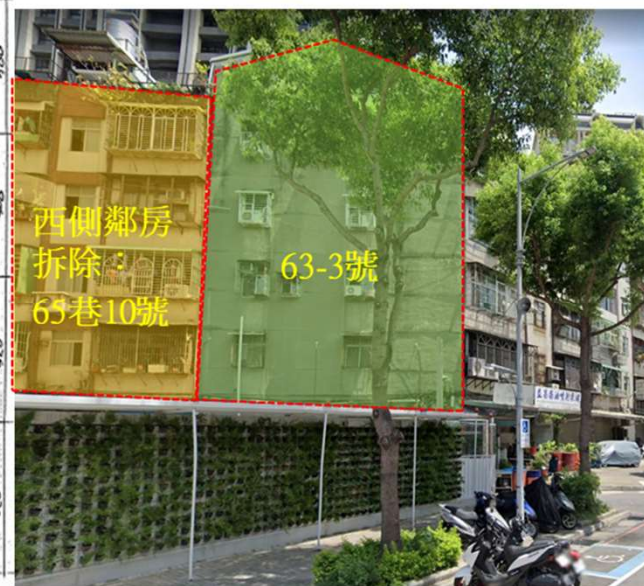
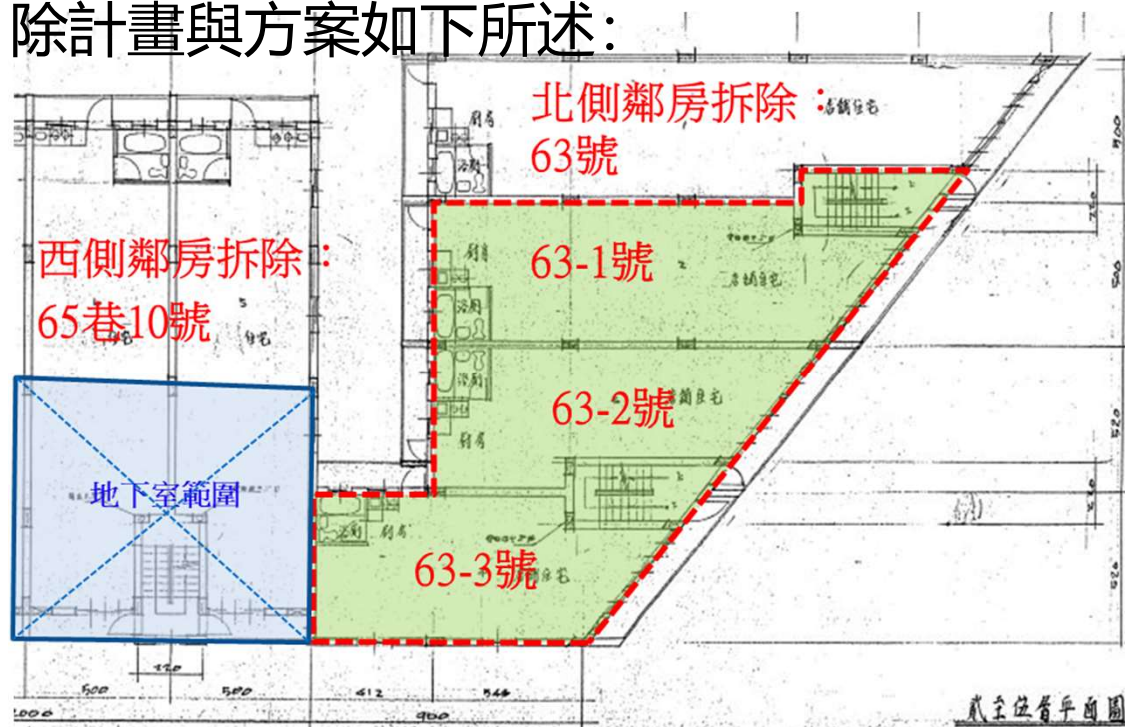
施作步驟示意圖如右：





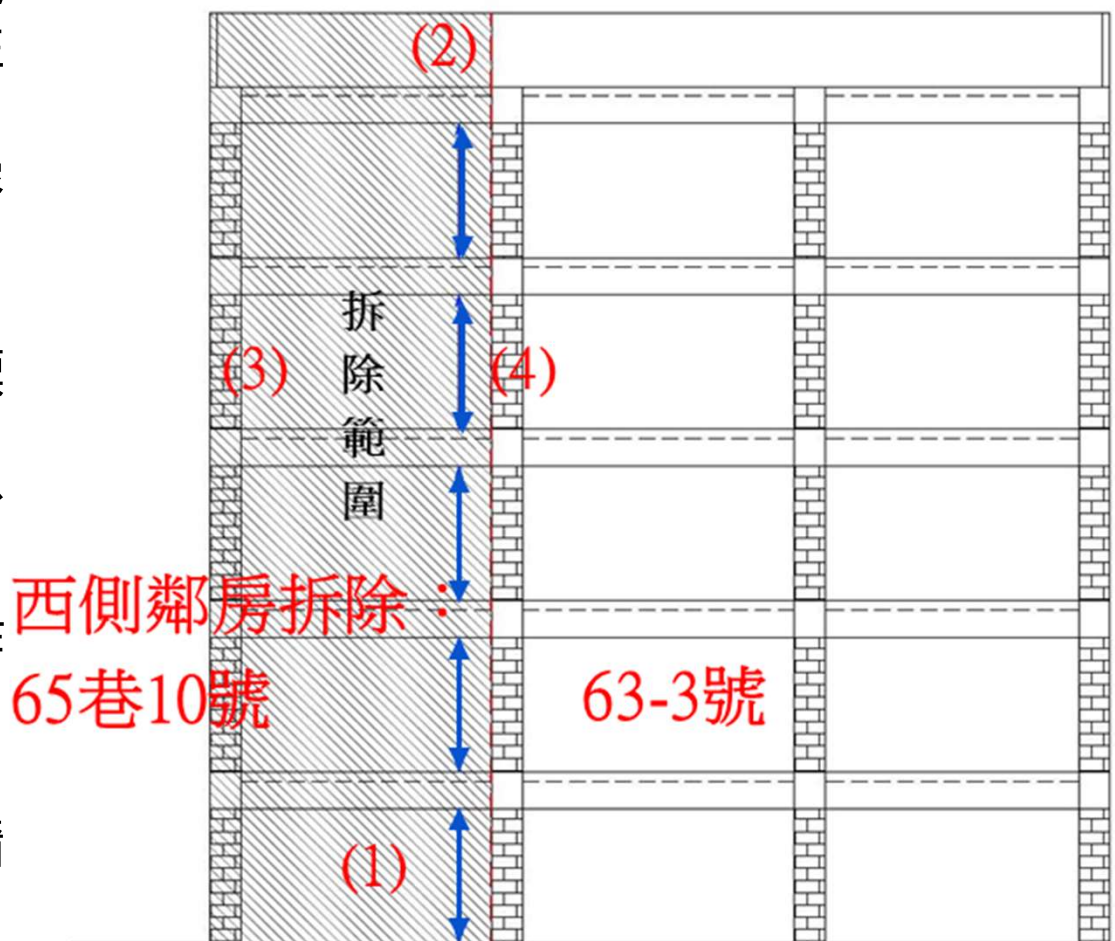
## 2、西側建物(福德南路65巷10號)拆除計畫

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：



- 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