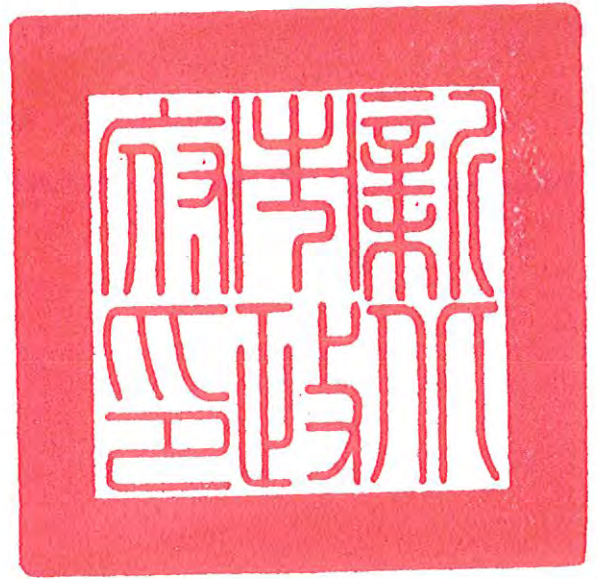


檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國104年2月3日  
發文字號：新北府城更字第10434308351號  
附件：劃定都市更新地區說明書



主旨：公告「劃定新北市土城區樂利段1015(部分)地號等3筆土地  
都市更新地區」自104年2月9日起實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

- 一、劃定都市更新地區：詳劃定更新地區說明書。
- 二、公告期間：自104年2月9日起30日。
- 三、公告地點：本府及新北市土城區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫

100-200

100-200

劃定新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等  
3 筆土地都市更新地區說明書

劃定單位:新北市政府

中華民國 104 年 02 月



## 目錄

劃定機關.....	1
劃定範圍與面積：.....	1
法令依據.....	1
壹、辦理緣起與目的.....	2
貳、發展現況.....	2
參、劃定緣由.....	11
肆、再發展原則.....	11
伍、其他.....	12

## 圖目錄

圖 1 都市計畫示意圖.....	2
圖 2 交通系統示意圖.....	4
圖 3 更新地區現況圖.....	5
圖 4 建築物現況圖.....	6
圖 5 更新地區周邊公共設施分布示意圖.....	7
圖 6 更新地區土地權屬分布示意圖.....	8
圖 7 更新地區範圍內外分布圖.....	10

## 表目錄

表 1 更新地區範圍內外土地參與意願統計表.....	9
----------------------------	---

## 附件

- 附件 1 高氯離子鋼筋混凝土建築物核定函
- 附件 2 鄰地協調會開會通知單
- 附件 3 鄰地協調意願調查統計結果

## 附圖

- 附圖 1 劃定新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新地區地籍示意圖
- 附圖 2 劃定新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆土地都市更新地區說明圖



# 劃定新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 3 筆 土地都市更新地區說明書

**劃定機關：**新北市政府

**劃定範圍與面積：**本更新地區為土城區樂利段 1015(部分)、1016、1017 地號等 3 筆土地(詳如附圖 1)，位於土城區裕民路 92 巷 25 弄以南、裕民路 92 巷 26 弄以北、裕民路 92 巷所圍之範圍(詳附圖 2)，區內面積約 1,593.42 平方公尺。其實際劃設都市更新地區範圍與面積，以本社區報核之更新事業計畫為準。

**法令依據：**都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款

## 壹、辦理緣起與目的

永樂社區(原為宏福新象華園 D 區，以下簡稱本社區) 位於土城區裕民路 92 巷 25 弄 2、4、6、8 號及 27 弄 1 號~8 號，其建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物(詳附件 1)，屋內多處鋼筋裸露，不僅有危住戶生命安全，甚至波及社區周邊人、車之安全。爰此，為預防重大災害之發生，期藉由都市更新改善居住及周邊環境，提升都市整體環境品質，依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款規定，劃定為都市更新地區。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫發布情形

本更新地區位於 82 年 7 月 7 日公告實施之「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內，土地使用分區為第二種住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 240%。

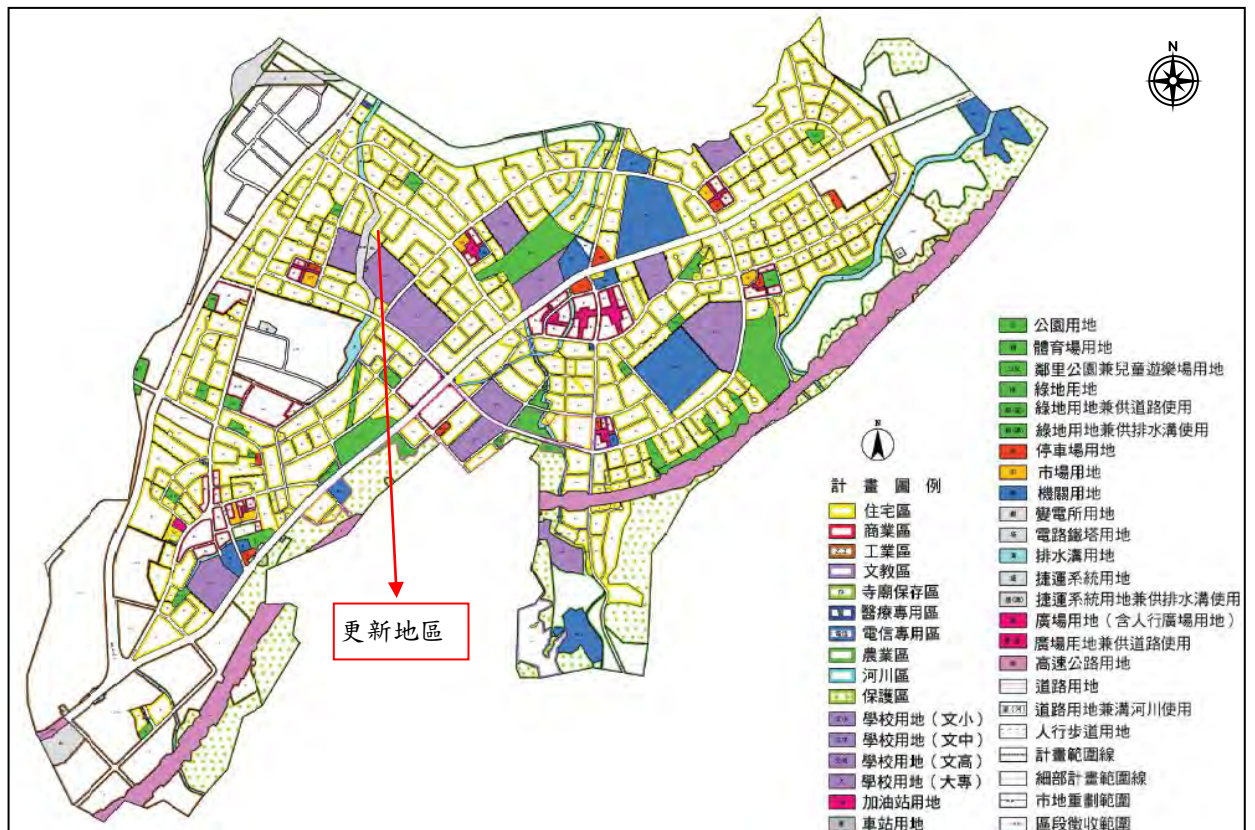


圖 1 都市計畫示意圖



## 二、交通系統

### (一)道路系統現況

本案範圍周邊主要連外道路為台 3 線中華路一段(路寬 40m)，往北可通往板橋、萬華至台北市區，往南則通往三峽、大溪。

更新地區附近主要交通動線為北側裕民路(路寬 20m)、西側海山路(路寬 8m)及東側學府路一段(路寬 40m)。

次要道路為更新地區北側之裕民路 92 巷(路寬 8m)，往北可接往裕民路，往西南可接往海山路。其他地區道路為更新地區四周包含裕民路 92 巷 25 弄(路寬 6m)及裕民路 92 巷 26 弄(路寬 6m)。

### (二)大眾運輸系統現況

本案周邊地區目前主要以南側約 50 公尺捷運海山站為主，此外更新地區北側裕民路沿線有 656、F605、藍 41 及萬大樹林線等公車路線經過，其次為學府路上有 262、656、F603 等路線，可與雙北各地區銜接，交通條件便捷。

### (三)停車空間現況

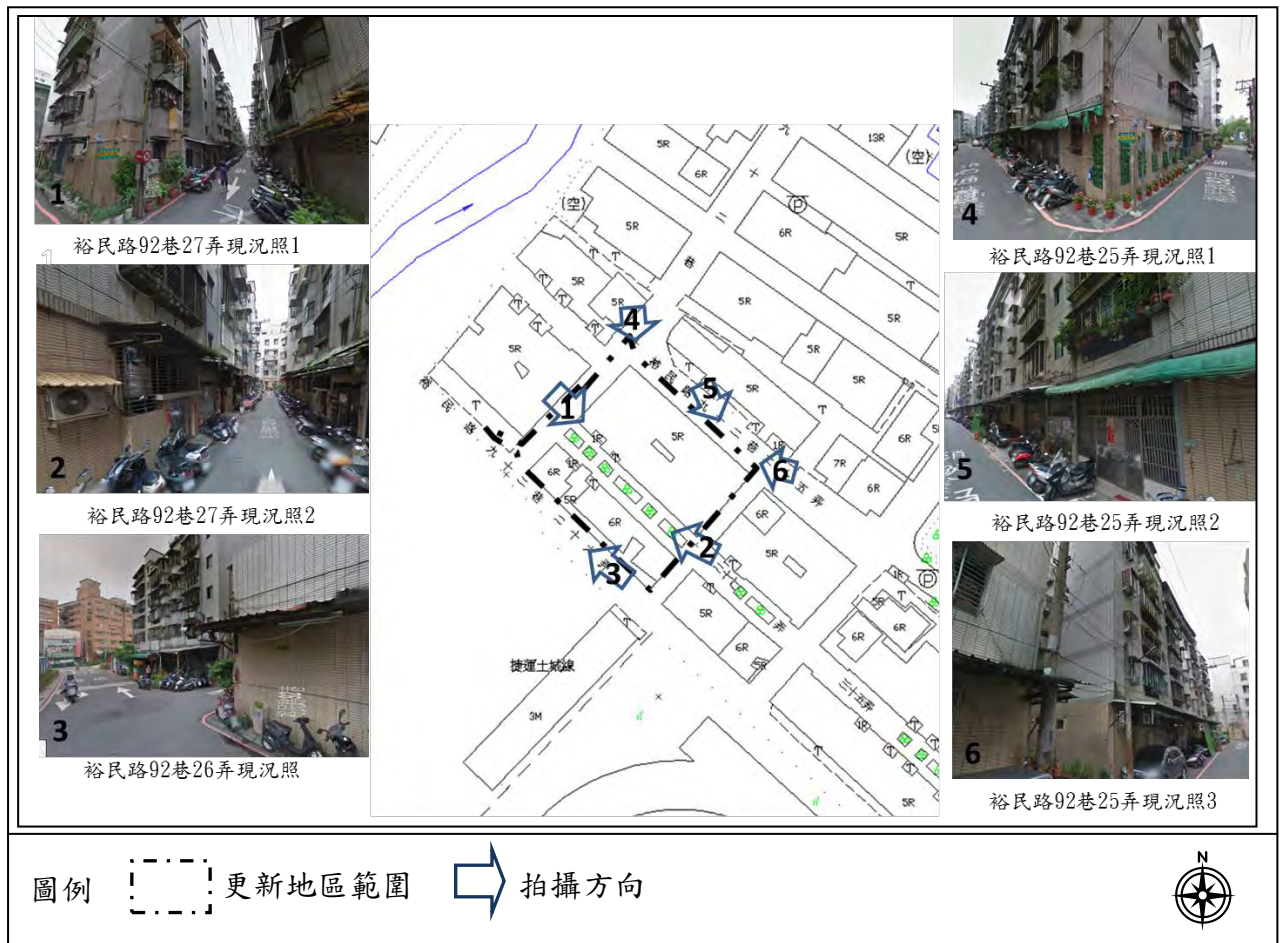
本範圍周邊於樂利街上有捷運海山站轉乘停車場及裕民路有土城區綜合體育場附設停車場。另位於裕生路一段則有私有民營之停車場。



圖 2 交通系統示意圖

### 三、土地使用及建築物現況

本更新地區現況為 2 幢 6 棟，樓高 5 層樓之集合住宅(詳圖 3 及圖 4)，結構為鋼筋混凝土造，依建築物謄本登載之戶數共計為 60 戶；建築物完成日期為 77 年 5 月 16 日，屋齡為 26 年，惟於 94 年 4 月 6 日經勘驗鑑定，本案建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物(北府工建字第 0940152023 號函，詳附件 1)，目前建物內部鋼筋裸露、磁磚剝落，有危害公共安全之虞。



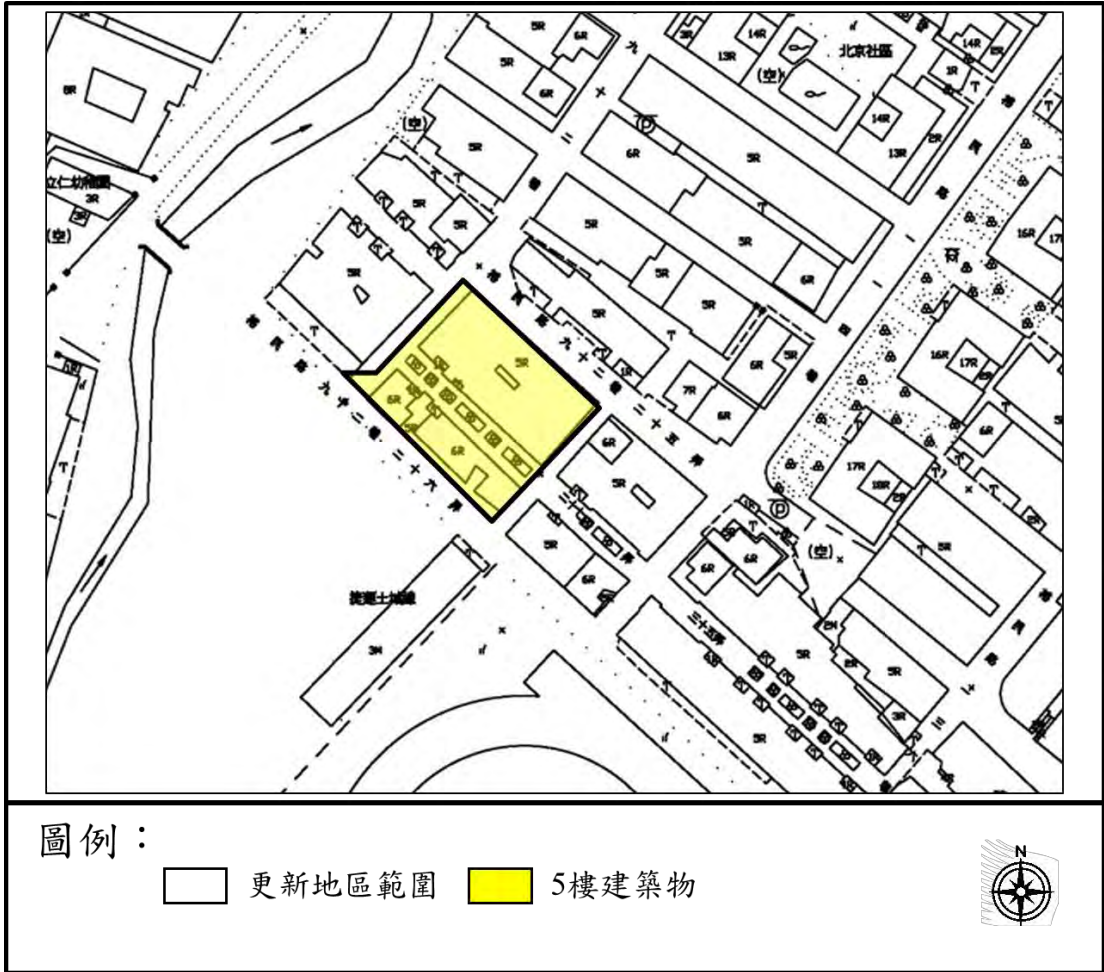


圖 4 建築物現況圖

#### 四、公共設施

本更新地區周邊 500 公尺範圍內有 4 處學校用地，即海山高級工業職業學校、海山高級工業職業進修學校、樂利國小及廣福國小。

停車場用地則有裕生立體停車場、福德停車場等 2 處，更新地區南側則緊臨臺北捷運海山站。其他公共設施包含寧成社區公園、土城區綜合體育場及 1 處兒童遊樂場用地，詳圖 5。

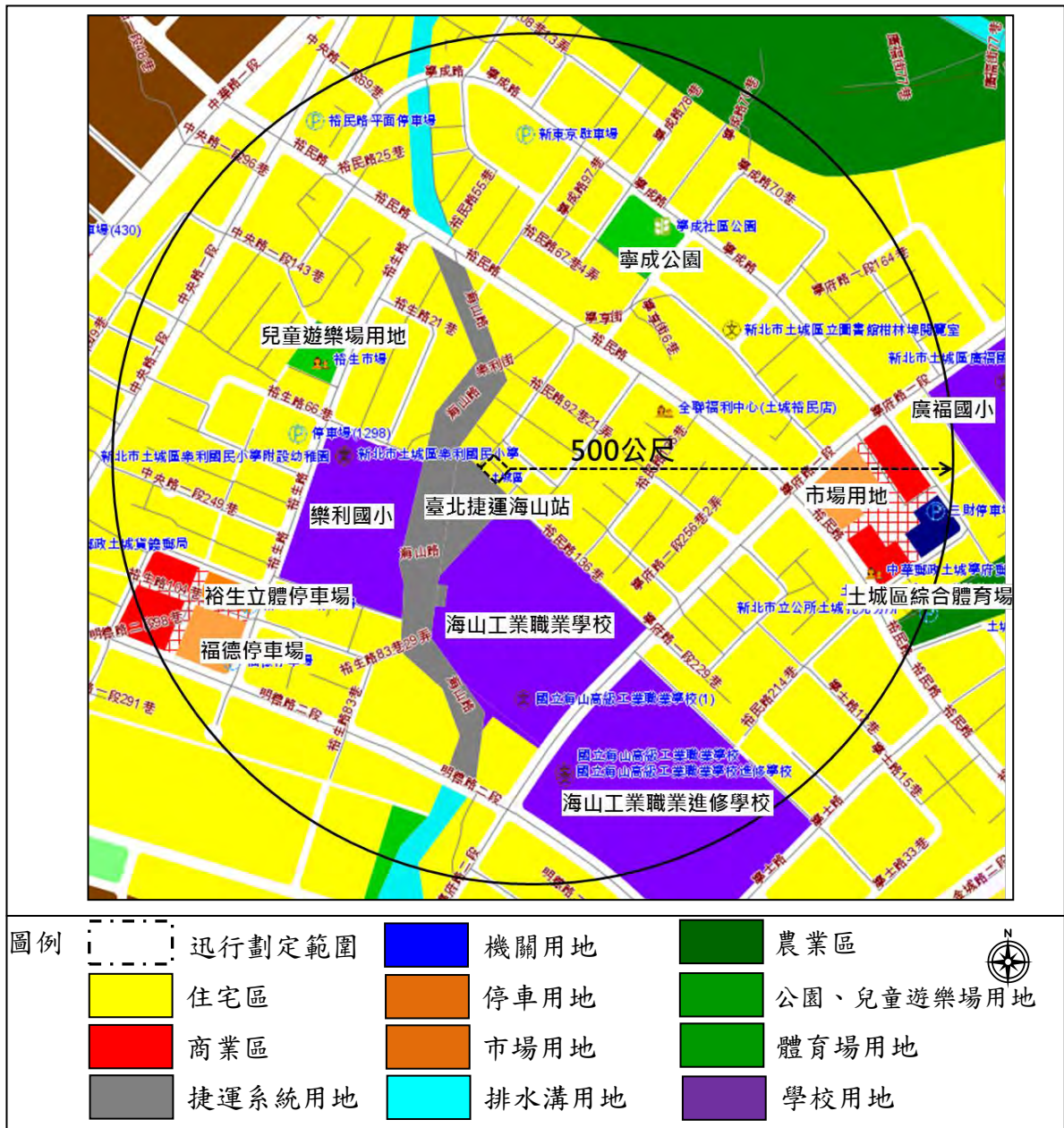


圖 5 更新地區周邊公共設施分布示意圖

## 五、土地建物權屬概況

本更新地區範圍為樂利段 1015(部分)、1016 及 1017 地號等 3 筆土地，總面積為 1,593.42 平方公尺，範圍內土地所有權人為 60 人，合法建築物所有權人為 59 人，權屬皆為私有，詳圖 6。

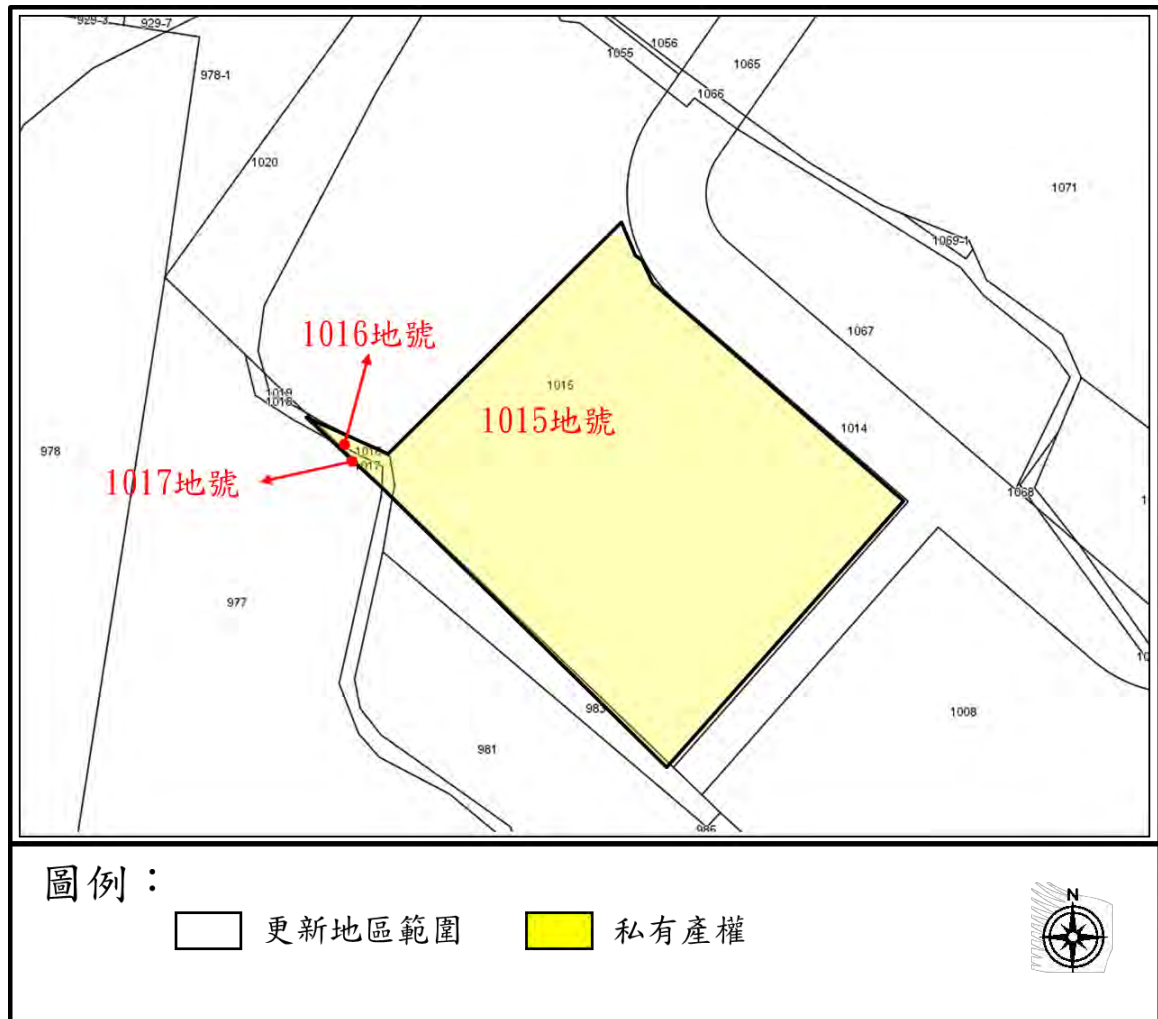


圖 6 更新地區土地權屬分布示意圖

## 六、居民參與都市更新意願

土城區樂利段 1015 地號上有 4 幢建物，共計 105 戶，所有權人眾多，整合不易，其中 2 幢(裕民路 92 巷 25 弄 2、4、6、8 號及 27 弄 1 號~8 號)建物，係屬高氯離子建築物，有迫切進行都市更新之需要，然永樂社區管理委員會與鄰地社區 45 戶經多次溝通協調，仍無法達成共識。而為確認更新範圍外(詳圖 7)所有權人參與更新意願，管委會於 103 年 9 月 20 日召開鄰地協調會(詳附件 2)說明及協調辦理都市更新之意願，其協調結果鄰地參與更新意願比例約 24.89%(詳附件 3)。

表 1 更新地區範圍內外土地參與意願統計表

參與更新意願	更新範圍外同意比例統計			更新範圍內同意比例統計		
	總數	同意參與	比例	總數	同意參與	比例
土地所有權人(人)	43	9	20.93%	59	57	96.61%
土地面積(m <sup>2</sup> )	983.58	244.78	24.89%	1588.84	1499.16	94.36%
建物所有權人(人)	44	9	20.45%	59	57	96.61%
建物樓地板面積(m <sup>2</sup> )	4915.66	997.5	20.29%	5732.08	5407.06	94.33%

資料來源：本案整理

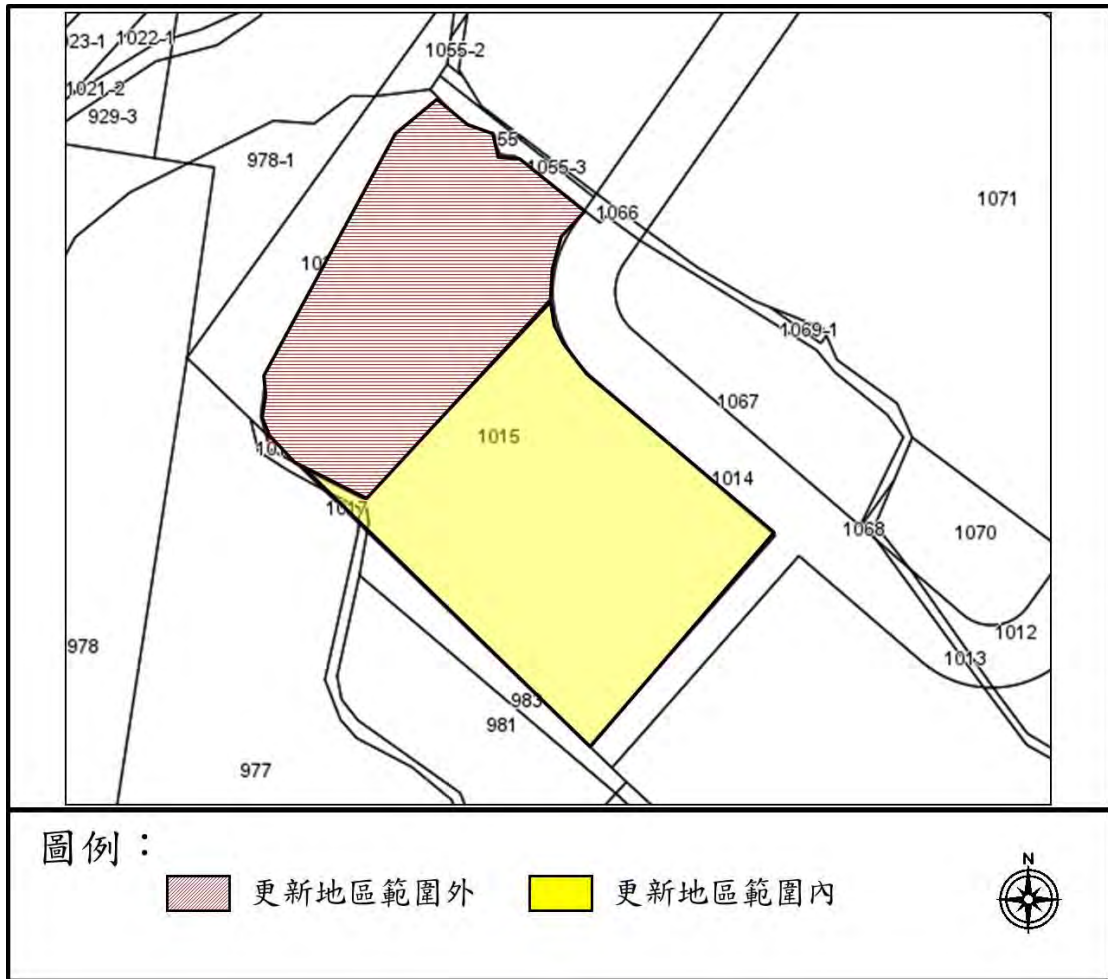


圖 7 更新地區範圍內外分布圖



## 參、劃定緣由

土城區樂利段 1015 地號上有 4 幢建築物，其中 2 幢建築物(共計 60 戶)成立永樂社區管委會，並於 103 年 8 月初向市府陳情協助辦理都市更新，因該社區(裕民路 92 巷 25 弄 2、4、6、8 號及 27 弄 1 號~8 號，詳圖二)係屬高氣離子建築物，建物內部鋼筋裸露、磁磚剝落，天花板坍塌，危及住戶與地區周邊人、車安全，有迫切進行都市更新之需要，參與都市更新意願已達 95%，然社區坐落之 1015 地號上有 4 幢建物，共計 105 戶，管委會與鄰地社區 45 戶經多次溝通協調，仍無法達成共識，遲遲無法順利推動重建。故案址管委會向都更處陳情，本社區因土地地號未與鄰地分割，擬依都市更新條例第 22 條之 1 第 1 項(略以)：「...依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。...」規定辦理該社區都市更新。考量該社區居民已有辦理更新之共識，且屬高氣離子建築物，為避免災害發生，依都市更新條例第 7 條第 1 款第 2 項規定劃定都市更新地區。而有關鄰地社區部分則俟該社區有屬高氣離子建築物更新需求時，另案協助劃定更新地區。

## 肆、再發展原則

### 一、迅行重建，避免重大災害發生

透過都市更新加速辦理重建，提升本更新地區範圍內及周邊公共安全。

### 二、改善地區生活環境，提升公共空間環境品質

本更新地區未來擬透過都市更新改善公共安全品質，並規劃舒適之人行步道與休憩空間，建構優質之地區生活環境。

## 伍、其他

- 一、都市更新地區範圍之界定得依未來都市更新事業計畫範圍調整之。
- 二、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

附件 1：高氣離子鋼筋混凝土建築物核定函

28-07-14:10:52 ;

# 1/

正本

發文方式：郵寄

檔 號：  
保存年限：

臺北縣政府 函

地址：220臺北縣板橋市中山路1段161號

236  
土城市裕民路92巷27弄2號4樓

承辦人：黎育鑫  
電話：(02)29603456分機5801

受文者：宏福新象華園(D區)公寓大廈  
管理委員會



發文日期：中華民國94年4月6日  
發文字號：北府工建字第0940152023號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：有關 貴委員會申請核定社區內D區（北縣土城市裕民路92巷25弄2、4、6、8號、北縣土城市裕民路92巷27弄1~8號各1~5樓）建物為高氣離子建築物並辦理拆除重建乙案，准予備查，復請 查照。

說明：

- 一、依宏福新象華園（D區）公寓大廈管理委員會93年6月25日宏管字第002號、93年9月13日宏管字D區字第003號函、及93年11月19日申請書辦理。
- 二、經查該區建物（北縣土城市裕民路92巷25弄2、4、6、8號、北縣土城市裕民路92巷27弄1~8號）業經本府認可之專業鑑定機構（台灣省結構工程技師公會）於86年11月17日鑑定其氣離子含量超過設計環境條件下之國家標準值，符合本府89年3月28日公佈實施之「臺北縣高氣離子混凝土建築物之善後處理要點」規定，認定須拆除重建。



正本：宏福新象華園(D區)公寓大廈管理委員會  
副本：台灣省建築師公會、台灣省土木技師公會、台灣省結構技師公會、台北市土木技師公會、台北市結構技師公會、財團法人台灣營建研究院、中華民國建築技術學會、國立交通大學土木系、財團法人中華建築基金會、財團法人中華營建基金會、中華綠建築暨景觀環境學會、本府研考室、本府工務局(局長室、建照課)



代理  
縣長 林錫耀

本案依分層負責規定授權局室處主管決行

附件 2：鄰地協調會開會通知單

## 永樂社區管理委員會 函

地址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 4 號 1 樓

聯絡人：王松補

連絡方式：0910-228159 0925-562468

受文者：貴所有權人

發文日期：中華民國 103 年 09 月 04 日

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：參與意願調查表、會議出席委託書

主旨：有關「**新北市土城區樂利段 1015(部分)、1016 地號等 2 筆土地自辦都市更新案**」，  
召開鄰地協調會，詳如說明，敬請查照。

說明：

- 一、本社區業經新北市政府(原名臺北縣政府)94 年 4 月 6 日(北府工建字第 0940152023 號)核定本案社區(土城區裕民路 92 巷 25 弄 2、4、6、8 號及 27 弄 1 號~8 號)為高氣離子建築物，擬依都市更新條例第 7 條第 2 款規定，申請辦理迅行劃定為都市更新地區。
- 二、因本社區與 貴所有權人之建築物坐落於同一宗建築基地上(土城區樂利段地號 1015)，依都市更新條例第 22 條之 1 規定，「依第 7 條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。」得單獨申請都市更新，然為了解 貴所有權人參與都市更新之意願，本會召開本次鄰地協調會議，期能透過會議與 貴所有權人進行說明及協調。
- 三、另 1017 地號恐造成畸零地，為保障 貴所有權人之權利，邀請 貴所有權人參與本次會議。
- 四、依上述，本會擬於 103 年 09 月 20 日(星期六)下午 19:30 時邀請 貴住戶蒞臨進行協調會議。【地點：新北市土城區樂利里里民活動中心，新北市土城區學府路一段 228 巷 2 弄 10 號】
- 五、目前 貴所有權人所擁有土地及房屋並未位於本會預定申請都市更新之範圍，亦未有欲拆除 貴所有權人房屋之情事，本次協調會純屬意願之調查，敬請 貴所有權人無須擔心。
- 六、若 貴所有權人無法於當日蒞臨會議表達意見，且於協調會召開日後 15 日內未能回覆是否有意願參與本都市更新地區劃定作明確決定，請恕本管委會視同 貴所有權人無意願參與本更新地區劃定之申請，屆時將逕依目前計畫範圍向新北市政府申請更新地區之劃定。
- 七、隨函檢附意願調查表乙份，請 貴所有權人簽署後寄回或於協調會當日交回，以利統計。



永樂社區管理委員會

新北市土城區樂利段 1015(部分)、1016 地號等 2 筆土地自辦都市更新案參與更新意願書-西、南側鄰地(同段 1015、1017 地號)

※意願書寄回地址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 4 號 1 樓 永樂社區管理委員會 收

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下：



- 有意願 納入 永樂社區管理委員會 申請之「**新北市土城區樂地段 1015(部分)、1016 地號等 2 筆土地自辦都市更新案**」之更新地區範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- 無意願 納入 永樂社區管理委員會 申請之「**新北市土城區樂地段 1015(部分)、1016 地號等 2 筆土地自辦都市更新案**」之更新地區範圍內。

所有權人： (簽名或蓋章)

身份證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國                      年                      月                      日

新北市土城區樂地段 1015(部分)、1016 地號等 2 筆土地

自辦都市更新鄰地協調會公告

主旨：公告「新北市土城區樂利段 1015(部分)、1016 地號等 2 筆土地自辦都市更新案」鄰地協調會召開時間、地點。

說明：

一、本管委會擬申請辦理迅行劃定為都市更新地區，故本管委會召開本次鄰地協調會議，期能透過會議與貴所有權人進行說明及協調。

二、開會時間：103 年 09 月 20 日(星期六)下午 19：30 開始。

開會地點：新北市土城區樂利里里民活動中心。

(新北市土城區學府路一段 228 巷 2 弄 10 號)



永樂社區管理委員會

中華民國 103 年 09 月 05 日

附件 3：鄰地協調意願調查統計結果

正本

永樂社區管理委員會 函

地址：新北市土城區裕民路 92 巷 25 弄 4 號 1 樓  
連絡方式：王松福 0925-562468、0910-228159

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國 103 年 10 月 8 日

發文字號：永樂社區字第 1031008 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

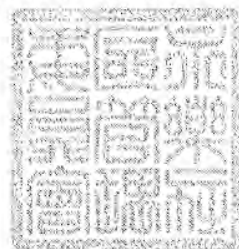
主旨：有關「新北市土城區樂利段 1015(部分)、1016 地號等 2 筆土地自辦都市更新案」，鄰地協調意願調查統計結果，詳如說明，敬請查照。

說明：

- 一、依 貴處 103 年 9 月 1 日新北更發字第 1033419007 號函辦理。
- 二、本社區業經新北市政府(原名臺北縣政府)94 年 4 月 6 日(北府工建字第 0940152023 號)核定本案社區(土城區裕民路 92 巷 25 弄 2、4、6、8 號及 27 弄 1 號~8 號)為高氣離子混凝土建築物，擬依都市更新條例第 7 條第 2 款規定，申請辦理進行劃定為都市更新地區，先予敘明。
- 三、因本社區建築物與西側鄰房，共同坐落於土城區樂利段 1015 地號，依都市更新條例第 22 條之 1 規定，「依第 7 條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。」得單獨申請都市更新，然為保障鄰房所有權人參與都市更新之權益，本會於 103 年 9 月 20 日召開鄰地協調會議，並於會後為期 15 日統計鄰地住戶參與更新意願。
- 四、截至 103 年 10 月 5 日，鄰地參與更新意願比例僅達 24.89%，遠低於本案範圍內目前同意比例(96.61%)，故本會擬依原計畫範圍向 貴處申請更新地區之劃定。
- 五、隨函檢附鄰地協調會議紀錄、意願調查統計結果及相關證明文件，懇請 貴處協助本會後續程序之進行。

正本：新北市政府都市更新處

副本：永樂社區管理委員會



永樂社區管理委員會

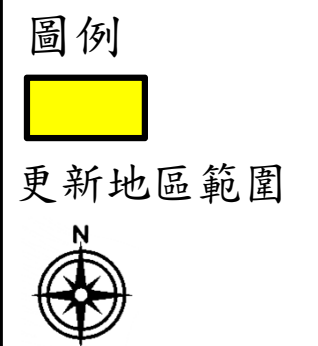
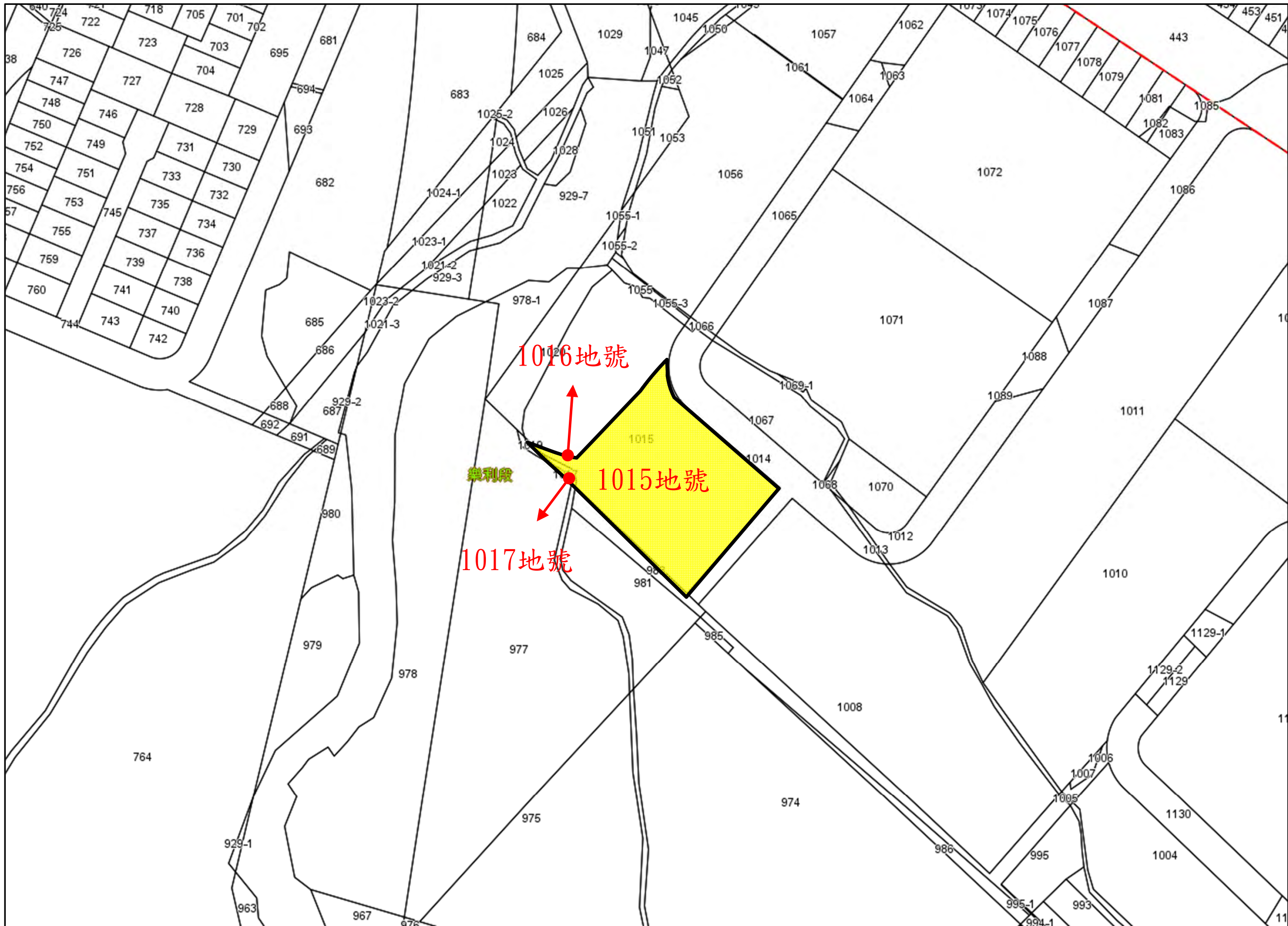
機關收文 103/10/08



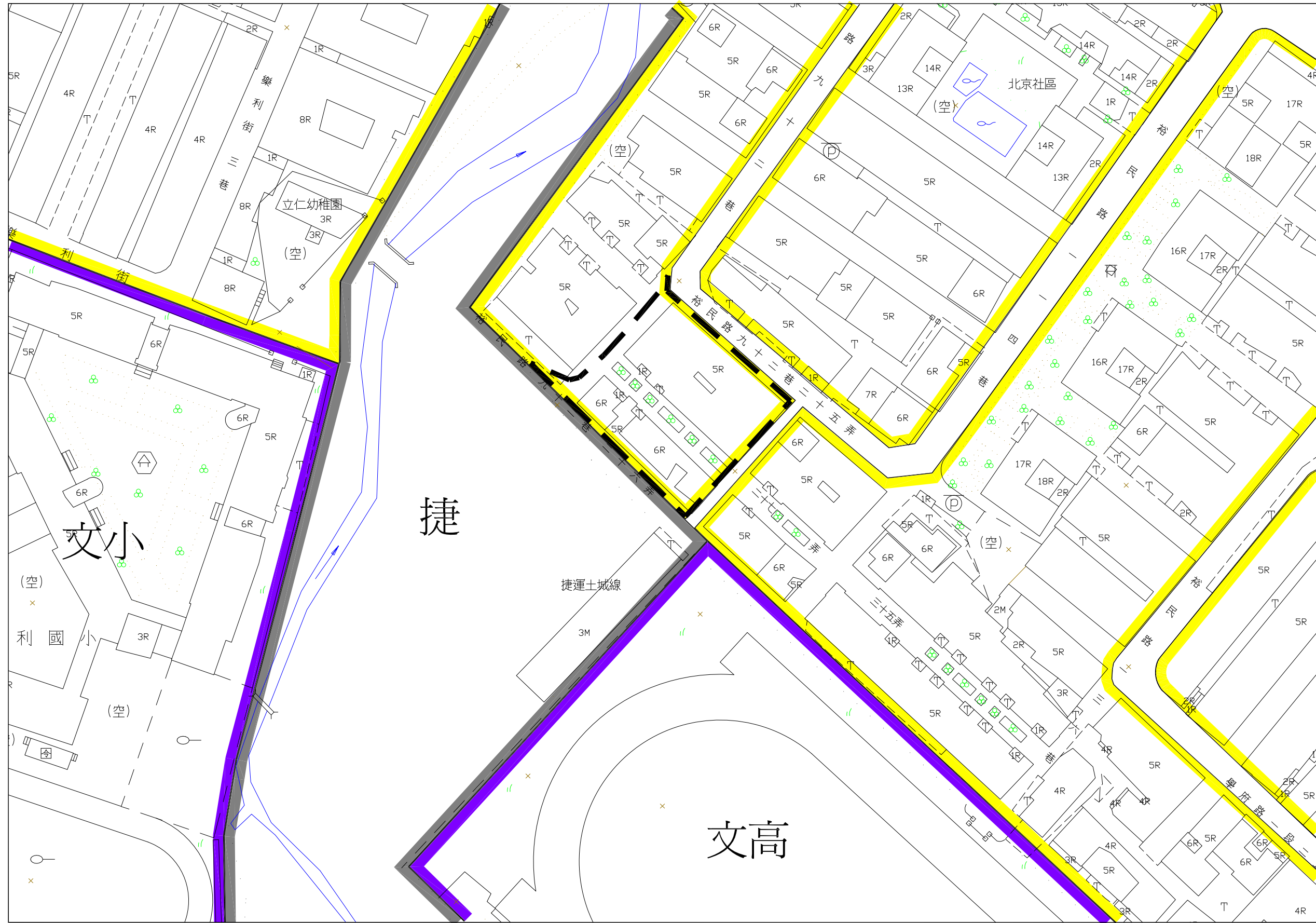
1033420338



附圖1 劃定新北市土城區樂利段1015(部分)地號等3筆土地都市更新地區地籍示意圖



附圖2 劃定新北市土城區樂利段1015(部分)地號等3筆土地都市更新地區說明圖



S : 1/1000



圖例

更新地區範圍

住宅區

學校用地

捷運系統用地

使用分區:住宅區  
 面積:1,593.42平方公尺  
 劃定原則:符合都市更新  
 條例第7條第2  
 款規定

1. 本地形圖都市計畫街廓現未經驗算更正公告僅套繪供參考
2. 都市更新地區範圍之界定得依未來都市更新事業計畫範圍調整之