

副本

檔 號：

保存年限：

## 新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：黃于祐

電話：(02)29506206 分機613

傳真：(02)29506556

電子信箱：AL4190@ms.ntpc.gov.tw

22066

新北市板橋區漢生東路266號2樓

受文者：新北市政府都市更新處更新發展  
科

發文日期：中華民國104年4月16日

發文字號：新北府城更字第1043433124號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨及說明二

主旨：檢送「劃定新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新地區」說明書及公告各1份，請張貼貴公所公告欄公告，自104年4月27日起公告實施，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第7條、第8條及同法施行細則第2條規定辦理。
- 二、隨函檢附新北市都市計畫委員會第53次會議紀錄，請俟說明書公告期滿後一併妥為運用。
- 三、副本抄送本府城鄉發展局、都市更新處(更新事業科、更新發展科)，請妥為建檔運用。

正本：新北市三重區公所

副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處更新事業科、新北市政府都市更新處更新發展科(均含附件)

# 市長 朱立倫



檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓  
承辦人：王美瑤  
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7149  
傳真：(02)8965-0936  
電子信箱：AA9221@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國104年3月30日

發文字號：新北府城審字第1040522964號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨（請至附件下載區([http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/))  
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0005EZG8F)

主旨：檢送104年3月19日本市都市計畫委員會第53次會議紀錄1份，請 查照。

正本：高主任委員宗正、邱副主任委員敬斌、張委員桂林、鄭委員晃二、洪委員啟東、胥委員直強、楊委員松齡、呂委員理德、林委員福居、黃委員台生、林委員青、洪委員鴻智、江委員穎慧、李委員得全、吳委員啟民、陳委員志銘、吳委員振發、孫委員振義、康委員秋桂、朱委員惕之、王委員聲威、交通部臺灣鐵路管理局、至億建設股份有限公司、游世一君、曾浴圖君(受委託人：梁玉霜君)、鼎將工程顧問有限公司、新北市新店區公所、新北市淡水區公所、新北市鶯歌區公所、新北市新莊區公所、新北市泰山區公所、新北市政府文化局、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府警察局新店分局、新北市政府市場處、新北市政府新建工程處、新北市政府都市更新處  
副本：新北市政府城鄉發展局

交換戳記  
104/03/30 11:25

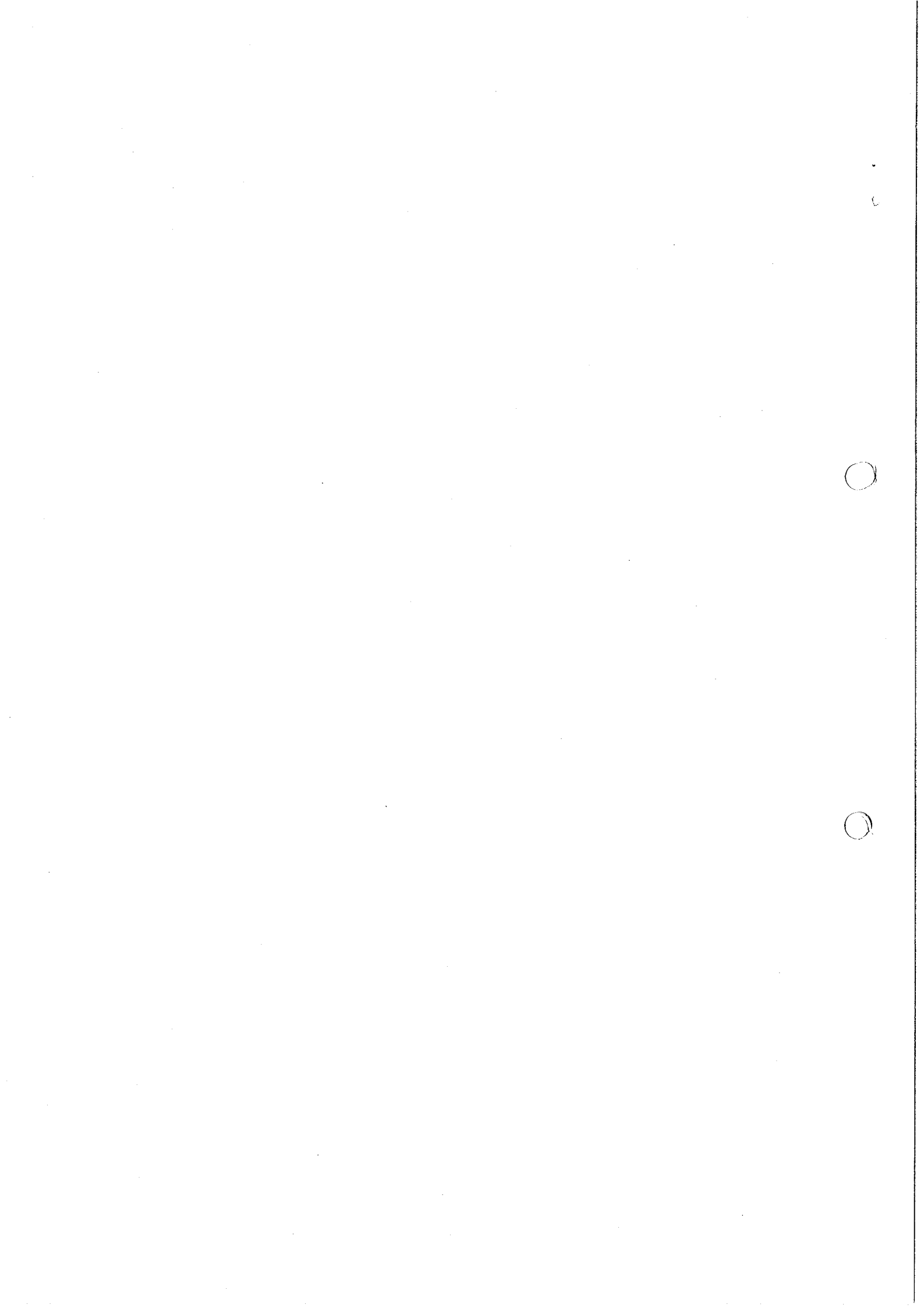
黃于祐

更新發展科



1043432866

(2015/03/30)



## 新北市都市計畫委員會第53次會議紀錄

時間：中華民國104年3月19日(星期四)下午2時

地點：本府28樓都委會會議室

主席：高主任委員宗正

記錄彙整：王美瑤

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、主席致詞：略。

貳、報告事項：

一、確認市都委會第52次會議紀錄：

決議：確認。

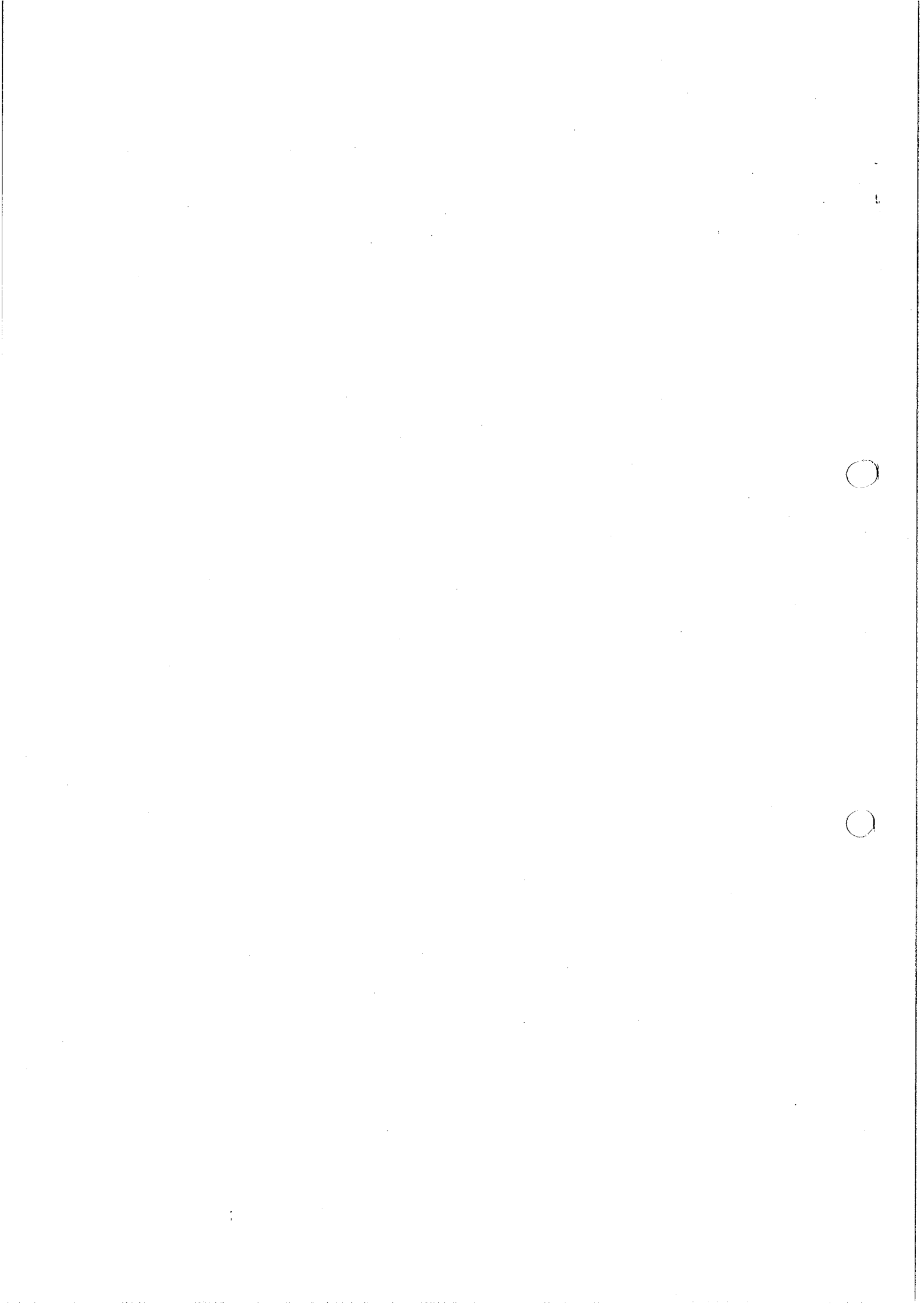
二、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

參、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、新北市新店都市計畫市場用地—申請閒置或低度利用公共設施多目標作為新北市政府警局新店分局辦公廳舍臨時使用案。
- 二、劃定新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新地區案。
- 三、新北市政府古蹟土地容積移轉許可審查申請(永和都市計畫部分古蹟保存區(永和區中正段764、765、766、813地號等4筆土地))移轉至林口特定區計畫第二種住宅區(林口區麗林段573地號土地)。
- 四、變更淡水都市計畫(部分保護區、綠地用地為道路用地及部分道路用地為保護區、綠地用地)(配合淡水文化藝術教育中心北側聯外道路)案。
- 五、變更鶯歌都市計畫(部分綠地用地為綠地用地兼供鐵路使用)(配合鶯歌至桃園間鐵路擴建三軌工程)案。
- 六、變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案。
- 七、變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案。



案由	「劃定新北市三重區永德段965號等4筆土地都市更新地區」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p><b>壹、辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據</b></p> <p>都市更新條例第7條第1項第2款。</p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>三重區大勇街以北、大勇街82巷以東、力行路一段188巷以西所圍範圍內之建築物係屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，屋內多處鋼筋裸露，不僅有危住戶生命安全，甚至波及周邊人、車之安全。爰此，本案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，爰依都市更新條例第7條第1項第2款規定，劃定為都市更新地區。</p> <p><b>肆、更新地區範圍</b></p> <p>本更新地區位於三重區大勇街以北、大勇街82巷以東、力行路一段188巷以西所圍範圍(詳附圖1)，區內計有永德段965、965-3、968-1及980-3地號等4筆土地(詳附圖2)，面積約5,691平方公尺。</p> <p><b>伍、發展現況</b></p> <p>一、都市計畫情形</p> <p>本更新地區範圍位於新北市政府民國80年11月公告實施之「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)計畫」範圍內，土地使用分區為住宅區，建蔽率為50%，容積率為300%。</p> <p>二、土地使用及建物現況</p> <p>本更新地區為一宗完整基地，現況為2幢、樓高5層樓之集合住宅，結構為鋼筋混凝土造，依建築物謄本登載之戶數共計為155戶；建築物完成日期為77年12月15日，屋齡為27年，惟於103年經鑑定後，為高氣離子鋼筋混凝土建築物(詳附件)，目前建物內部鋼筋裸露、磁磚剝落，有危害公共安全之虞。</p> <p>三、土地權屬及合法建築物概況</p> <p>本更新地區總面積為5,691平方公尺，範圍內土地所有權人為153人，其中2人為公有土地，980-3地號為新北市(新北市政府工務局管有)、968-1地號為中華民國(財政部國有財產署管</p>		

有)，合法建築物所有權人為 159 人，權屬皆為私有。

#### 四、居民參與都市更新意願

本更新地區內建築物為高氣離子建築物，為避免重大災害發生，區內居民有參與意願，同意參與都市更新之意願比例約70%。

#### 陸、劃定緣由

本更新地區為一宗完整基地，因範圍內建物(大勇街82巷7、9、11、13號及15弄1~24號、26、28、30號各附2-5樓，詳附圖3)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，參與都市更新意願為70%，考量區內為高氣離子建築物，且居民有辦理更新意願，為避免災害發生，加速都市更新實施，爰依都市更新條例第7條第1項第2款規定劃定都市更新地區。

#### 柒、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。

決議

照案通過。

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國104年4月16日  
發文字號：新北府城更字第10434331241號  
附件：劃定都市更新地區說明書



主旨：公告「劃定新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新地區」自104年4月27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：詳劃定都市更新地區說明書。
- 二、公告期間：自104年4月27日起30日。
- 三、公告地點：本府及新北市三重區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫



劃定新北市三重區永德段965地號  
等4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 04 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	9
肆、再發展原則	9
伍、其他	9
附件 1 高氯離子鋼筋混凝土建築物核定函	

## 圖目錄

圖 1 更新地區都市計畫示意圖	2
圖 2 交通系統示意圖	4
圖 3 更新地區現況示意圖	5
圖 4 建物樓層現況示意圖	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

## 表目錄

表 1 同意比例統計表	8
-------------	---

## 附圖

- 附圖 1 劃定新北市新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新地區示意圖
- 附圖 2 劃定新北市新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新地區地籍示意圖
- 附圖 3 劃定新北市新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新地區地址分布示意圖



# 劃定新北市三重區永德段 965 地號等 4 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：**本更新地區位於三重區大勇街以北、大勇街 82 巷以東、力行路一段 188 巷以西所圍範圍(詳附圖 1)，為永德段 965、965-3、968-1、980-3 地號等 4 筆土地(詳附圖 2)，面積 5,691 平方公尺。

**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

本更新地區位於新北市三重區大勇街以北、大勇街 82 巷以東、力行路一段 188 巷以西所圍之範圍，區內建築物經鑑定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，甚至波及更新地區周邊人、車之安全，期能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，依都市計畫法第 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

本案更新地區範圍位於新北市政府民國 80 年 11 月公告實施之「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)計畫」範圍內，土地使用分區為住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 300%。

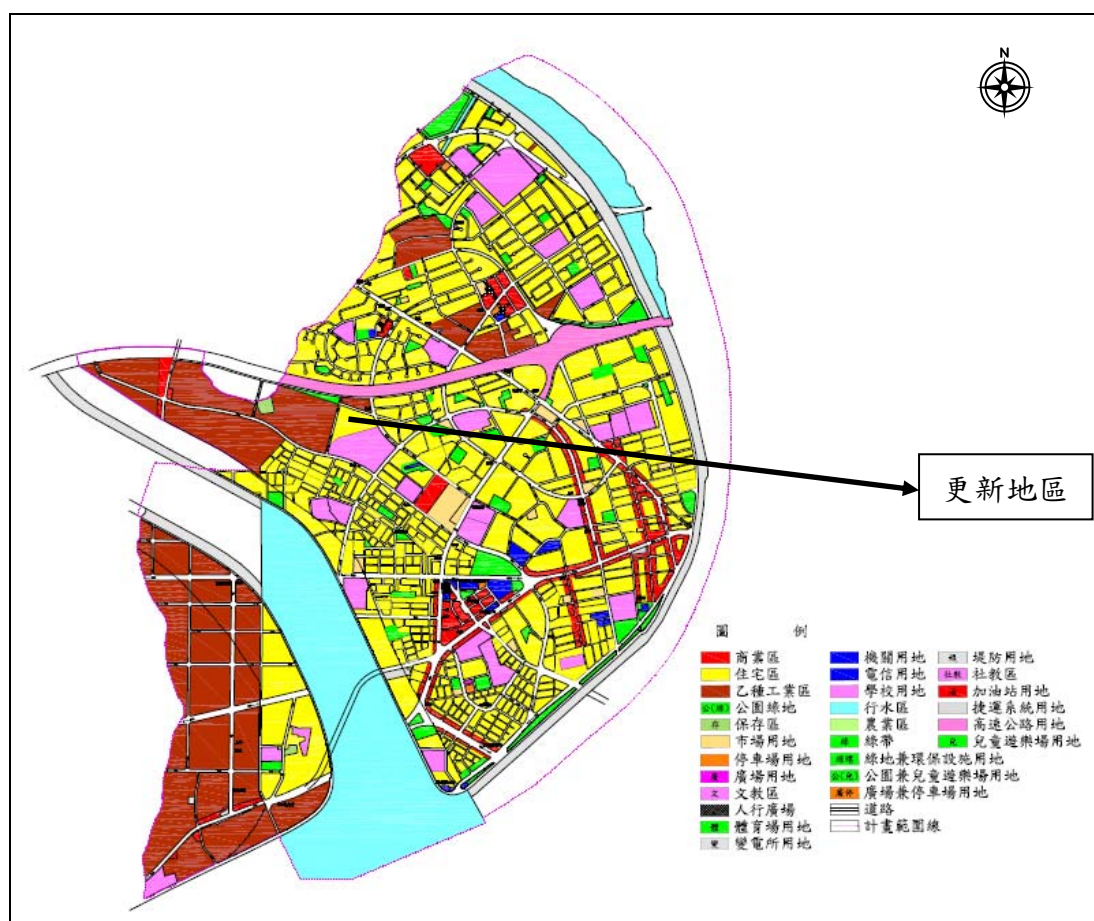


圖 1 更新地區都市計畫示意圖

## 二、交通系統

### (一)道路系統現況

更新地區附近主要交通動線為東側力行路二段(路寬 22m)、西側大勇街 82 巷(路寬 12m)。次要道路為更新地區東側之力行路一段 188 巷(路寬 12m)，往北可接往力行路二段 30 巷 46 弄(路寬 12m)，進而連接國道路一段接往蘆洲，往南可接往力行路一段(路寬 22m)。其他地區道路為更新地區四周包含大勇街 82 巷 15 弄(路寬 6m)及大勇街(路寬 6m)，整體道路網絡相當便利。

### (二)大眾運輸系統現況

本更新地區東側力行路沿線有 232 正、815、F303 等公車路線經過，西側大勇街 82 巷有 F303 公車路線經過，交通條件便捷。

### (三)停車空間現況

本範圍周邊於忠孝路二段有自強忠孝停車場為公辦民營停車場；另一處位於中正北路上，為遠百企業三重分公司所附設之停車場屬於私有民營停車場。





### 三、土地使用現況

本更新地區內皆為集合住宅使用(詳圖 3、圖 4)，共計 2 幢 3 棟建築物，依建物謄本登載之戶數共計為 155 戶；建築物完成日期為 77 年 12 月 15 日，屋齡為 27 年，惟於 103 年 12 月 18 日經本府工務局確認為高氯離子鋼筋混凝土建築物(北工建字第 1032353879 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。

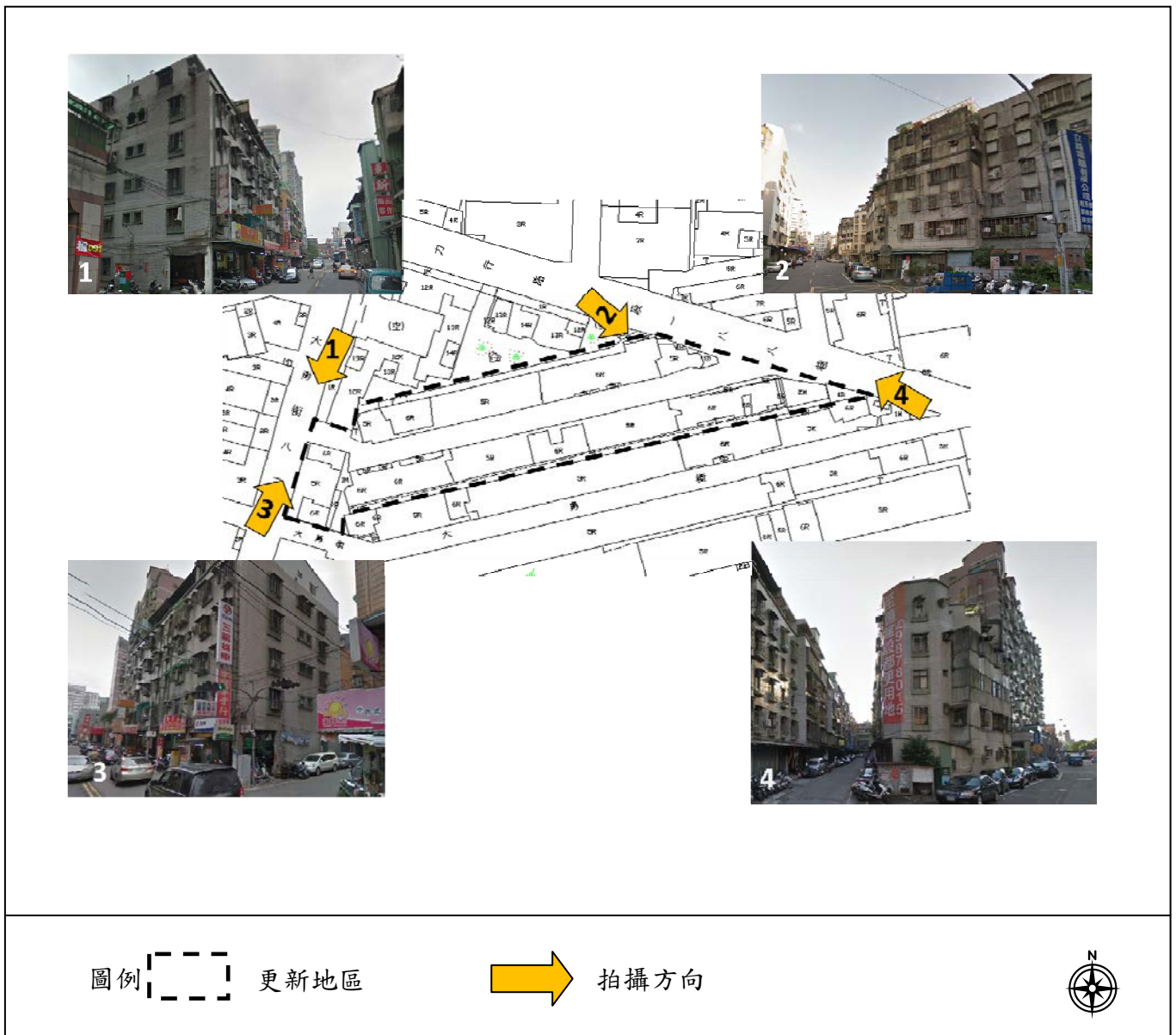


圖 3 更新地區現況示意圖

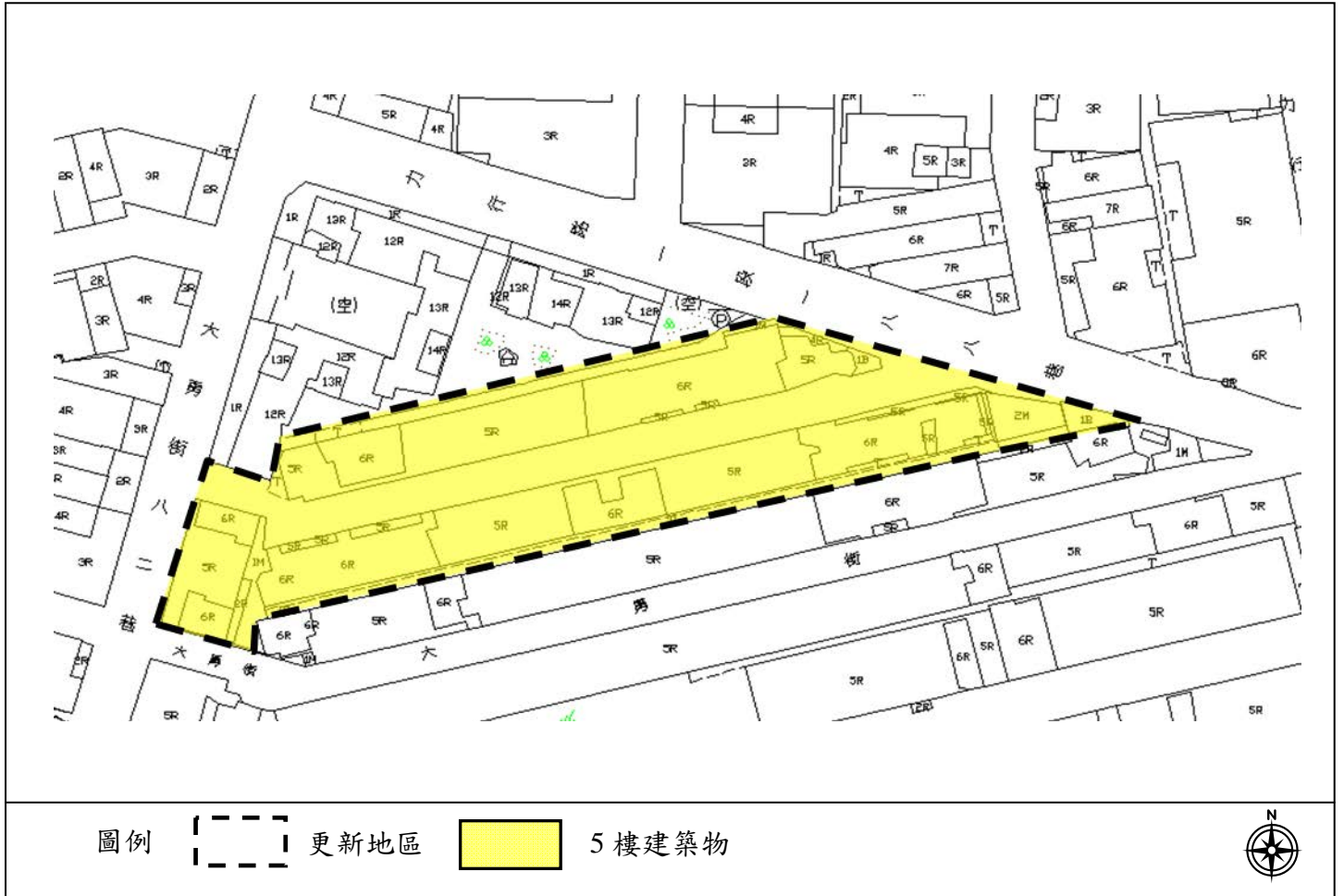


圖 4 建物樓層現況示意圖

#### 四、公共設施

本更新地區周邊 500 公尺範圍內有 1 處學校用地，即三重商工；公園用地則有福田公園、永豐公園及仙台公園等 3 處，及綠地 1 處，詳圖 5。

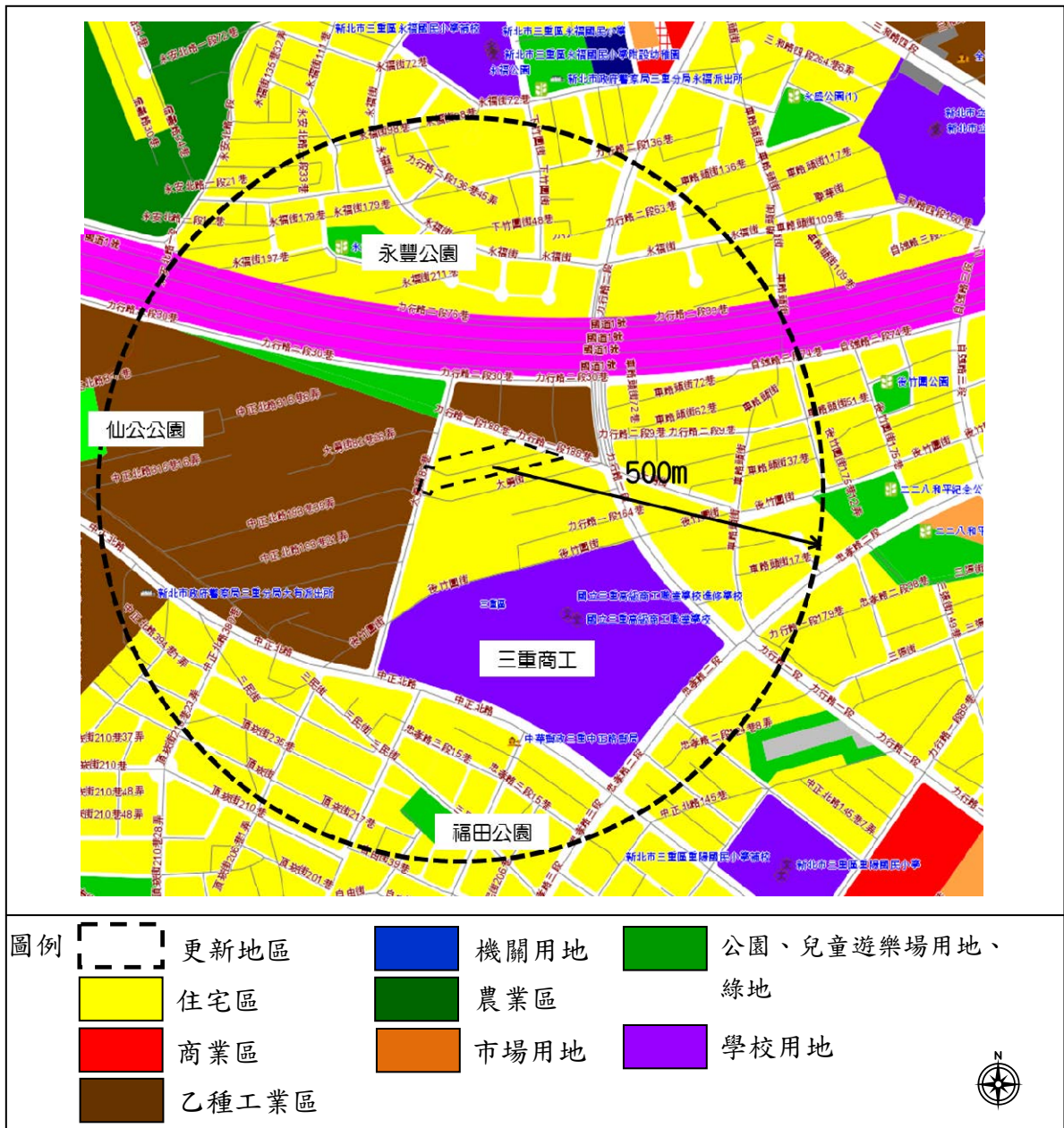


圖 5 更新地區周邊公共設施分布示意圖

### 五、土地及建物權屬

本更新地區範圍為永德段 965、965-3、968-1 及 980-3 地號等 4 筆土地，總面積 5,691 平方公尺，範圍內有 2 筆為公有土地，968-1 地號為新北市(工務局管有)；980-3 地號為中華民國(財政部國有財產署管有)，面積共計 634 平方公尺。合法建築物所有權人為 159 人，均為私有，詳圖 6。



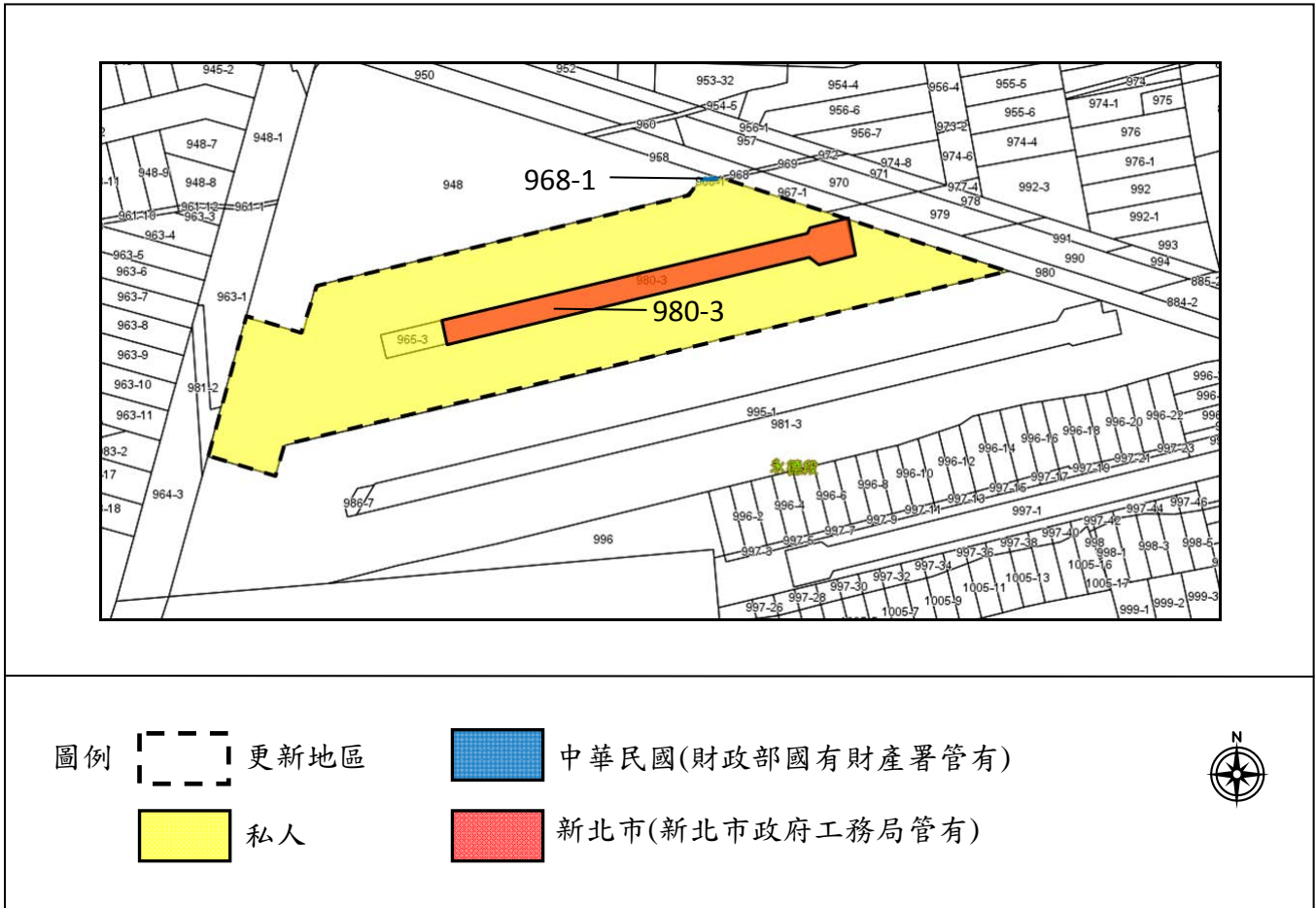


圖 6 更新地區土地權屬分布示意圖

### 七、居民意願

本社區居民已凝聚都市更新參與之共識，同意比例已逾 70%，並委託預定實施者辦理都市更新相關事宜。

表 1 同意比例統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	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	5691	153	17492.07	159
公有	634	2	0	0
私有	5057	151	17492.07	159
同意情形	3540	106	12245	112
同意比例 (%)	70%	70.20%	70%	70.00%

## 參、劃定緣由

本更新地區為一宗完整基地，因範圍內建物(大勇街 82 巷 7、9、11、13 號及 15 弄 1~24 號、26、28、30 號各附 2-5 樓，詳附圖 3)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，參與都市更新意願為 70%，考量區內為高氣離子建築物，且居民有辦理更新意願，為避免災害發生，加速都市更新實施，爰依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款規定劃定都市更新地區。

## 肆、再發展原則

### 一、加速海砂屋重建，避免重大災害發生

透過都市更新加速辦理海砂屋重建，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、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。

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

正本

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5樓  
承辦人：施志毅  
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5808  
傳真：(02)29678534  
電子信箱：AS1311@ntpc.gov.tw



24156

新北市三重區大勇街82巷15弄21號1樓

受文者：至億建設股份有限公司

發文日期：中華民國103年12月18日  
發文字號：北工建字第1032353879號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關 貴公司函詢有關三重區大勇街82巷7、9、11、13及大勇街82巷15弄1-24、26、28、30號各2-5樓涉及高氣離子鋼筋混凝土建築物等疑義，請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司103年12月9日申請書。
- 二、經查旨揭地址前於民國93年5月17日北府工建字第0930361782號會議紀錄核定符合「台北縣政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」第9點第1項第2款及第4款之規定，請 貴公司依規定辦理。

正本：至億建設股份有限公司  
副本：新北市政府都市更新處(含附件)

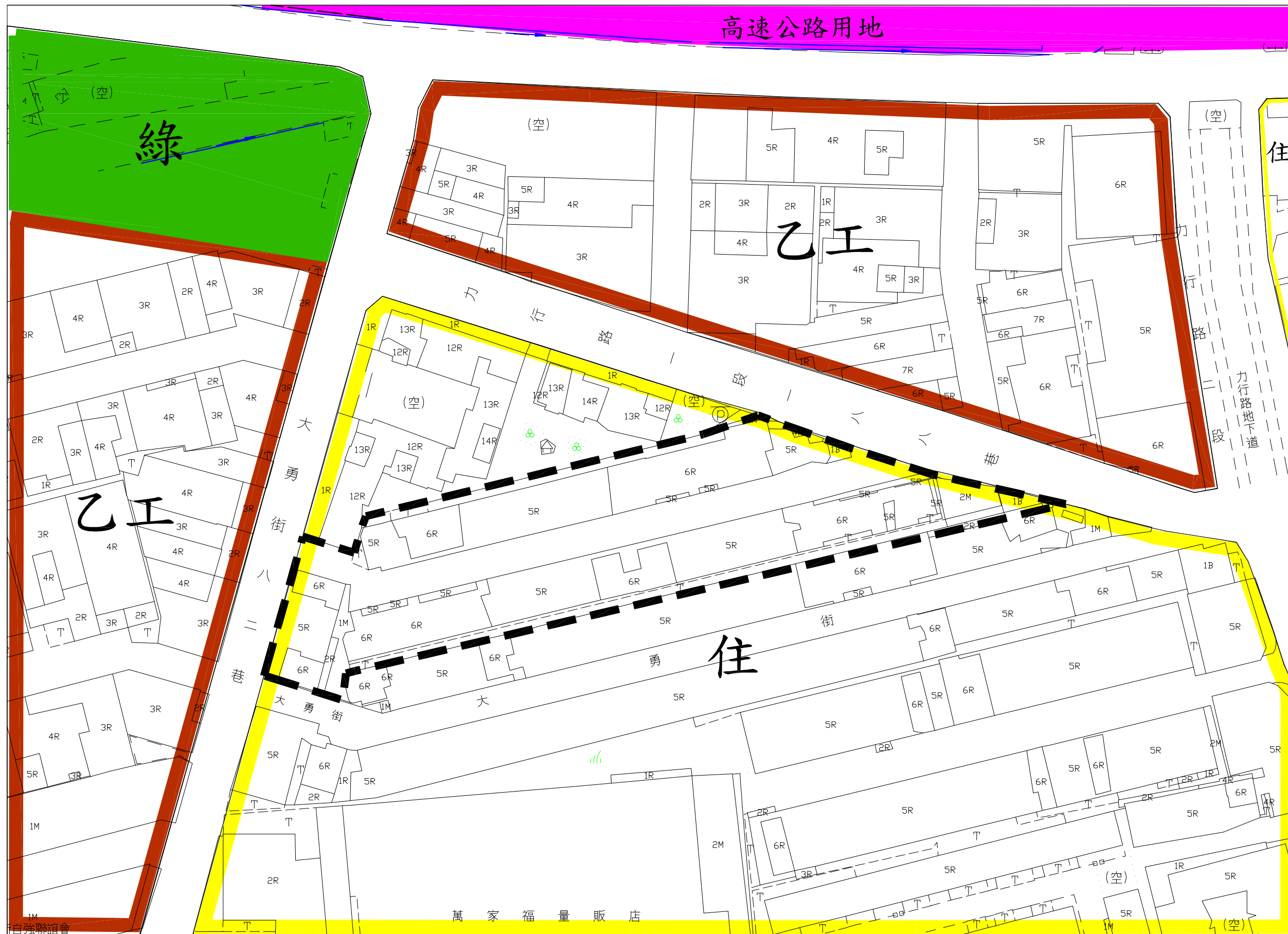
代理局長 曾志煌

本案依分層負責規定授權業務主管決行





附圖1 劃定新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新地區說明圖

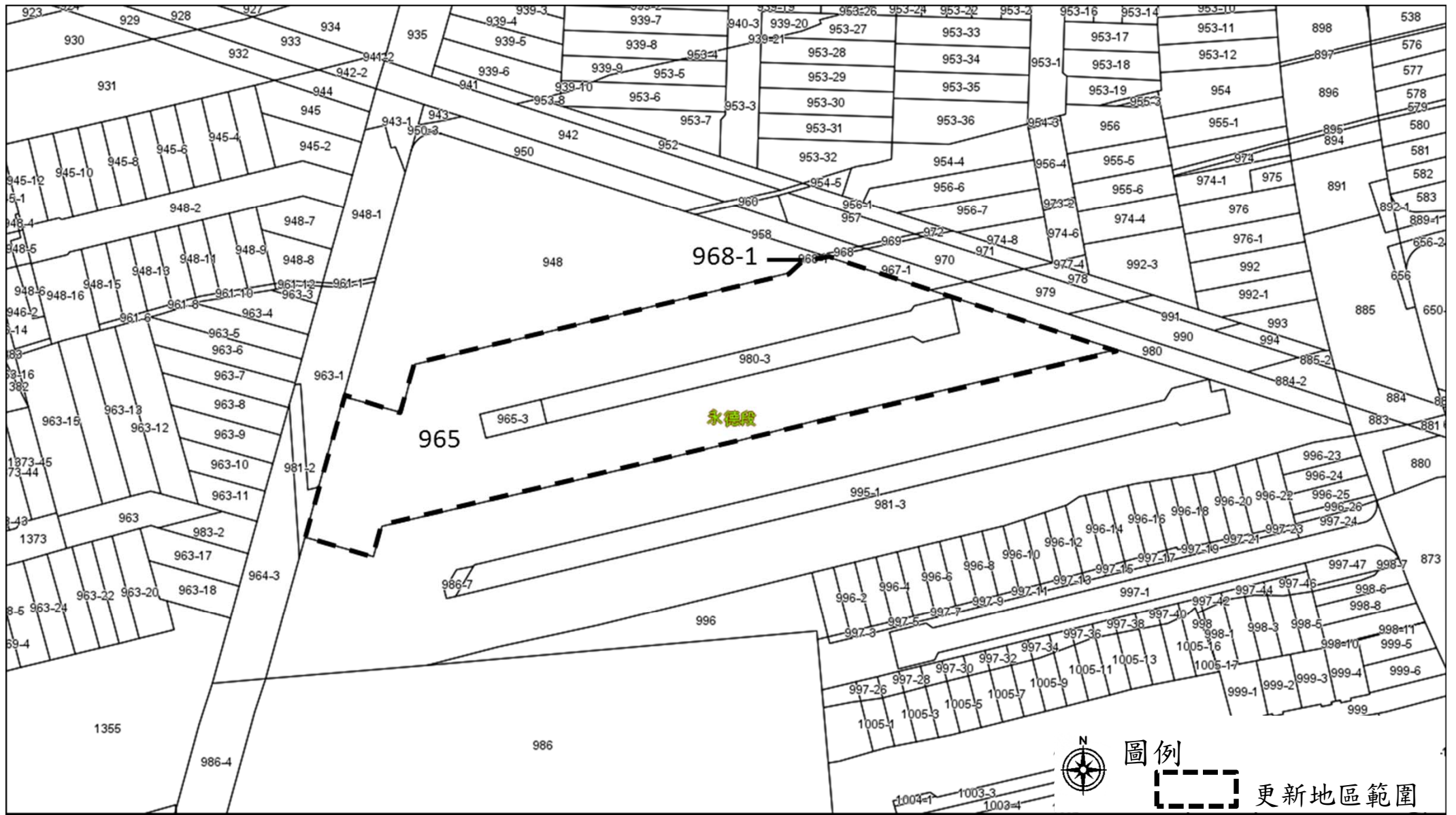


- 圖例**
- 更新地區範圍
  - 住宅區
  - 乙種工業區
  - 綠地
  - 高速公路用地

使用分區：住宅區  
 面積：5,691平方公尺  
 劃定原則：符合都市更新條例第7條第1項第2款規定

本地形圖都市計畫街廓線未經驗算更正公告僅套繪供參考。

附圖2 劃定新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新地區地籍示意圖



附圖3 劃定新北市三重區永德段965地號等4筆土地都市更新地區地址分布示意圖

