

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國107年12月14日
發文字號：新北府城更字第10735410921號
附件：劃定都市更新地區說明書



主旨：公告「劃定新北市蘆洲區光華段965地號土地都市更新地區」
自108年1月1日起發布實施。

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108年1月1日起30日。
- 三、公告地點：本府、新北市蘆洲區公所都市計畫公告欄及都市更新處公告欄。

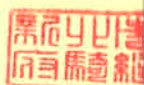
市長 朱立倫

劃定新北市蘆洲區光華段 965 地號土地
都市更新地區說明書



劃定機關：新北市政府

中華民國 108 年 1 月



劃定新北市蘆洲區光華段 965 地號土地
都市更新地區說明書

劃定機關：新北市政府

中華民國 108 年 1 月

劃定都市更新地區審核摘要表

項 目	說 明
案 名	劃定新北市蘆洲區光華段 965 地號土地 都市更新地區
劃定都市更新地區 法 令 依 據	都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款
劃定都市更新地區 機 關	新北市政府
本案提交新北市都市 計畫委員會審核結果	107 年 11 月 2 日新北市都市計畫委員會 第 92 次會議通過

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.....	3
參、居民參與意願.....	19
肆、劃定緣由.....	20
伍、再發展原則.....	20
陸、其他.....	20

圖目錄

圖 1 更新地區範圍示意圖	3
圖 2 更新地區都市計畫示意圖	4
圖 3 土地權屬分佈示意圖	5
圖 4 土地使用現況圖	6
圖 5 建物現況示意圖	7
圖 6 建物現況照片(1)	8
圖 7 建物現況照片(2)	9
圖 8 更新地區周邊交通系統圖	11
圖 9 更新地區周邊公共交通設施分佈圖	14
圖 10 更新地區周邊公共設施分佈圖	15
圖 11 更新地區周邊公共設施現況圖	17

表目錄

表 1 更新地區鄰近公車路線表	13
表 2 更新地區周邊停車場資訊表.....	14
表 3 新地區周邊公共設施一覽表.....	17
表 4 意願統計表.....	19

附件

附件 1、高氯離子檢測結果.....	21
附件 2、新北市土木技師公會鑑定.....	23
附圖 1、劃定新北市蘆洲區光華段 965 地號土地都市更新地區說明 圖.....	25
附圖 2、劃定新北市蘆洲區光華段 965 地號土地都市更新地區地籍示 意圖.....	26

劃定新北市蘆洲區光華段 965 地號土地都市 更新地區說明書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：本案劃定範圍以新北市蘆洲區長安街以南、長安街 131 巷以西、永安南路二段以北及長安街 193 巷以東所圍之範圍，地區為光華段 965 地號土地(詳圖 1)，面積約 3,114 平方公尺。

法令依據：都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款。

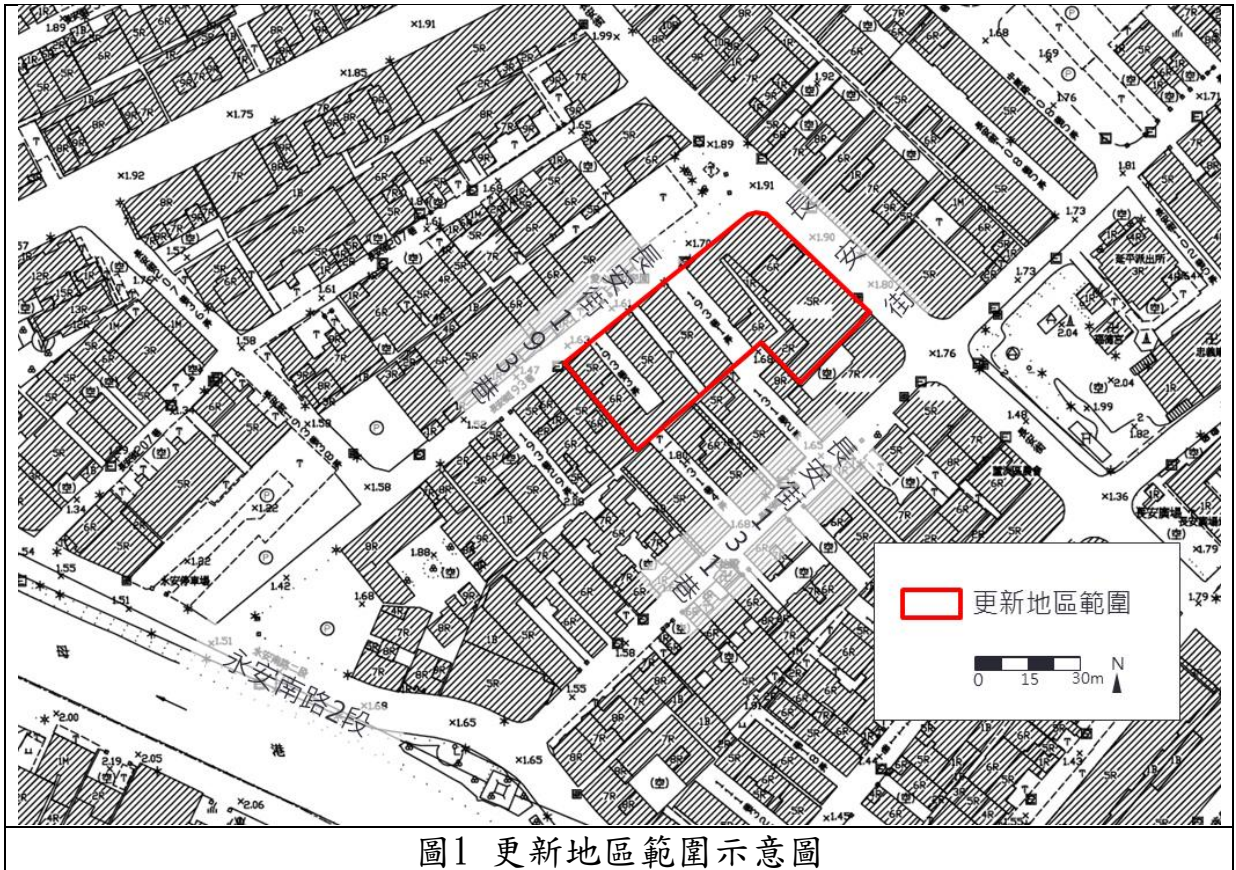
壹、辦理緣起與目的

本案於107年7月4日經新北市政府工務局認定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物(詳附件1、附件2)，建築物現況有多處裂縫變大、鋼筋鏽蝕裸露情況嚴重、混凝土崩壞及柱牆面有大面積掉落等狀況，不僅住戶們的生命安全，甚至波及社區周邊人、車安全可能性。爰此，為預防重大災害之發生，保障居民居住安全，並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

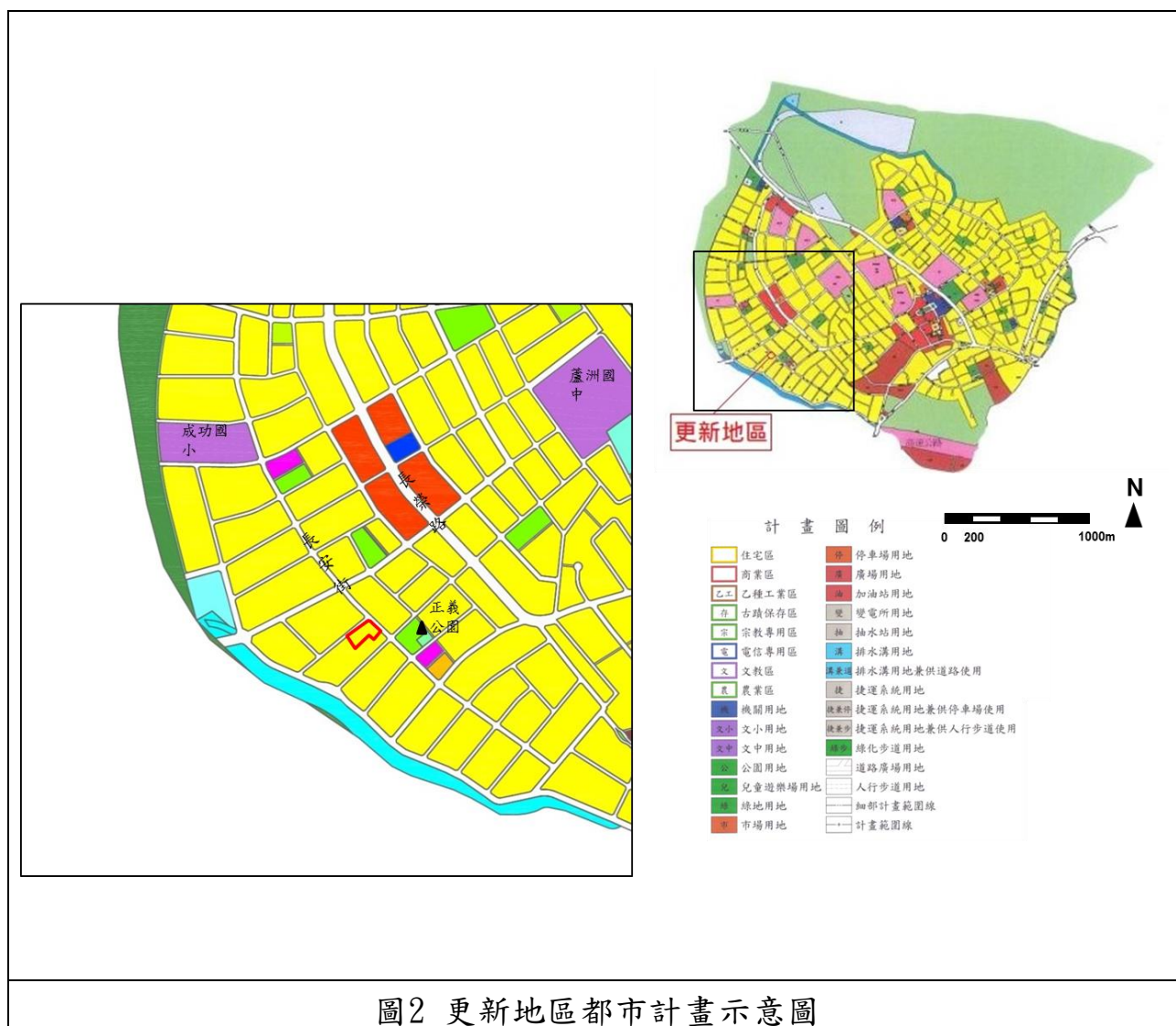
一、計畫位置及範圍

本案位於長安街以南、長安街131巷以西、永安南路二段以北及長安街193巷以東所圍之範圍，地區內則有長安街193巷1弄與3弄之6米現有通路供住戶通行（詳圖1）。



二、都市計畫情形

本案位於新北市蘆洲區，依新北市政府於民國74年2月27日發布實施「蘆洲都市計畫(灰磘地區)細部計畫案」及100年1月17日「變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」(詳圖2)，土地使用分區為住宅區，建蔽率50%，容積率200%。



三、土地使用及建物狀況

(一) 土地使用現況

本案共計1筆土地，屬住宅區，土地權屬皆為私有土地，面積共計3,114平方公尺，土地所有權人數約76位(詳圖3)。本案主要道路為北側長安街及西側長安街193巷，區內則由長安街193巷1弄及3弄之現有通路通行(詳圖4)。

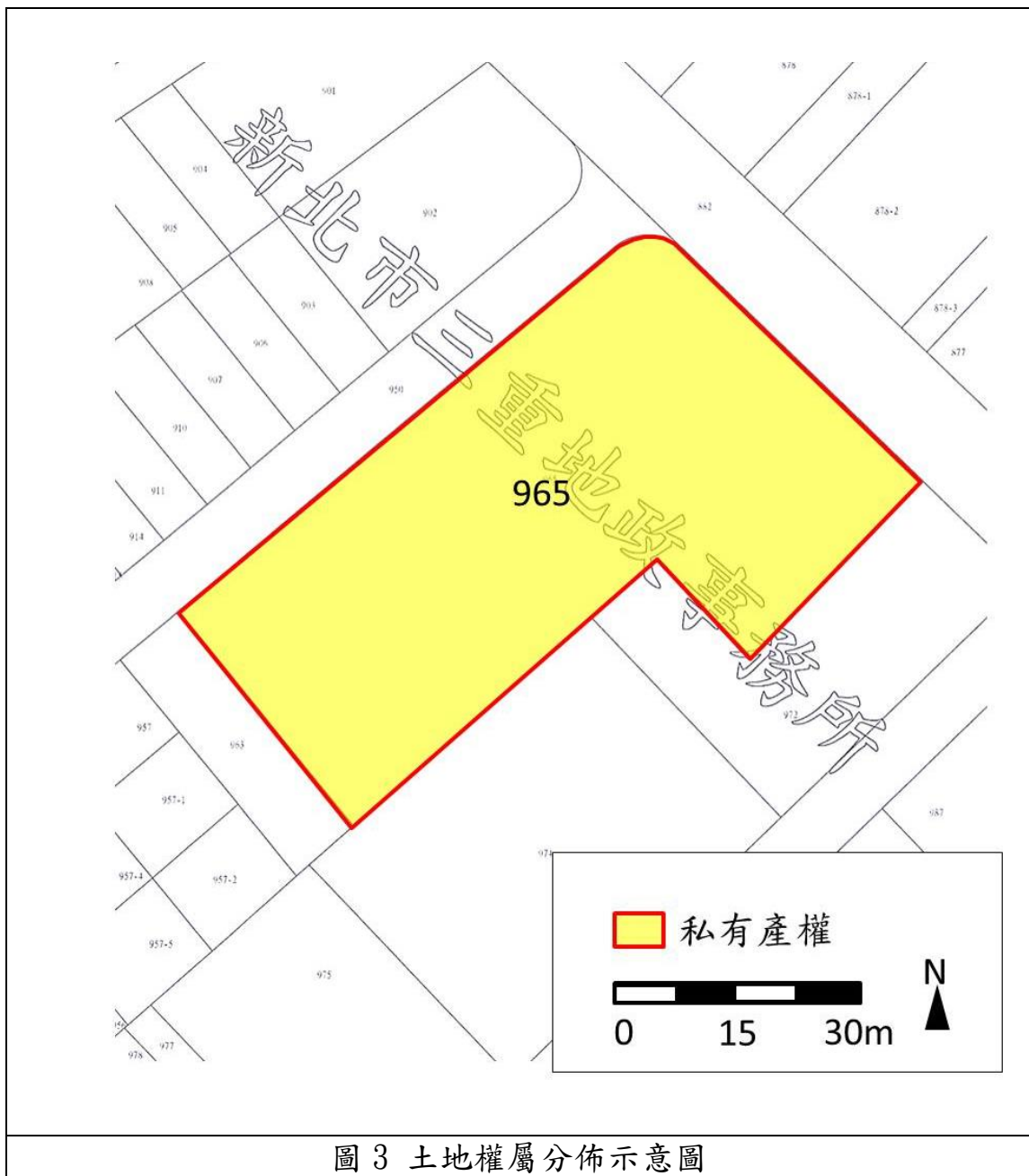


圖 3 土地權屬分佈示意圖

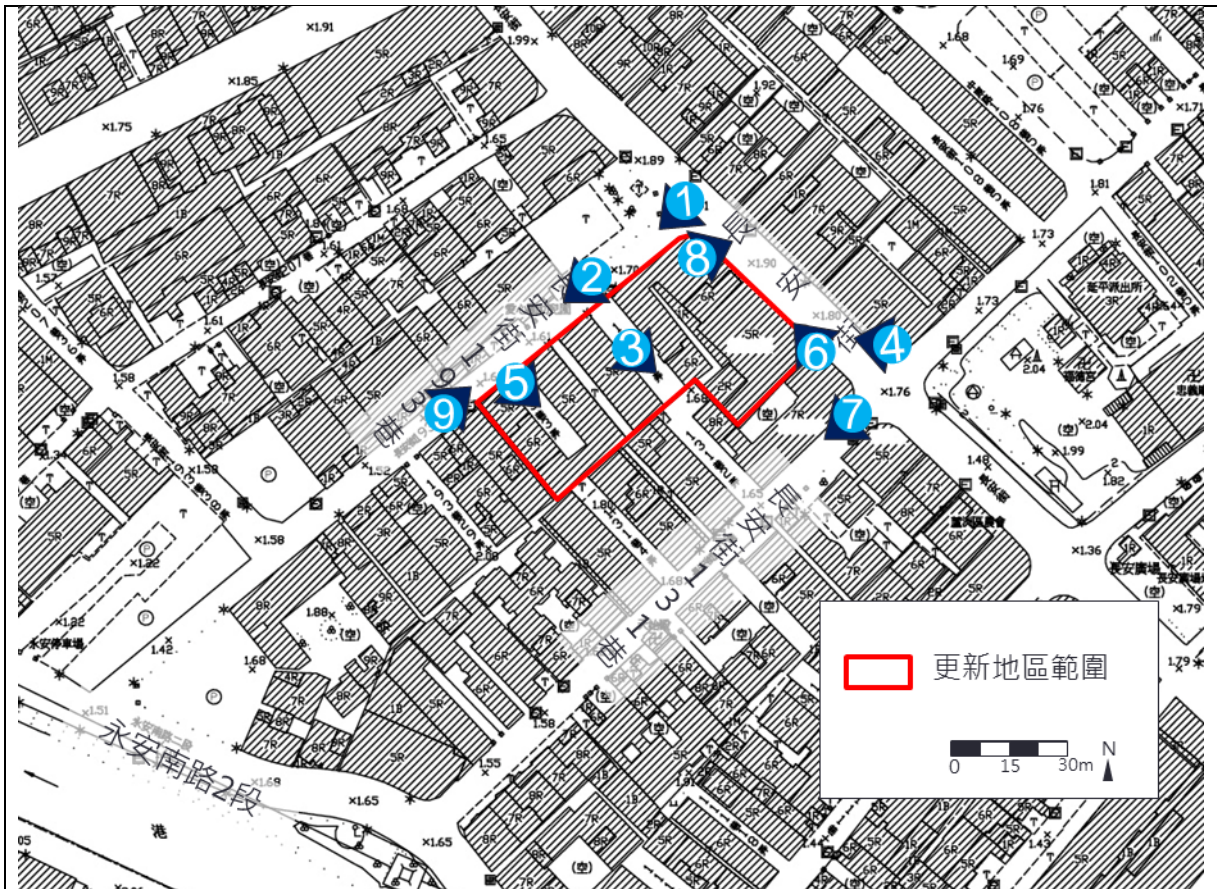


圖 4 土地使用現況圖(拍攝時間:107年9月)

(二)建物現況

經查本更新地區範圍為民國78年5月17日興建之房屋共計1幢4棟地上5層樓合法建築物，共計95戶，屋齡約29年。建築物梁、柱分別以有最大寬度約1.2公分垂直裂縫、1.5公分水平裂縫，且鋼筋保護層有鼓起及鋼筋鏽蝕現象；大部分頂板底部皆有局部鋼筋保護層鼓起，剝落及鋼筋鏽蝕外露現象；建築物頂板混凝土亦有已明顯崩塌，無法使用(詳圖5、圖6及圖7)。



圖 5 建物現況示意圖



圖 6 建物現況照片(1)(拍攝時間:107年1月)



圖 7 建物現況照片(2)(拍攝時間：107 年 1 月)

四、交通系統

本案考量行人可接受步行距離之範圍，以本地區距離半徑500公尺之範圍，使用現況進行調查如下敘述(詳圖8)。

(一)道路系統

本地區現況雙面臨路，東側面臨寬度12公尺之長安街及北側臨寬度8公尺之長安街193巷為主要通行空間，基地周邊以中原路、永安南路及長榮路為主要的聯外幹道，相關道路敘述如下：

1、中原路(12公尺雙向道)

中原路為東西向之道路，兩側均有停車格，商家林立，往西經永安大橋連結中山高速公路通往台北以南各縣市、64快速道路通往新店(新北市區)及65快速道路通往土城(新北市區)並可連接福爾摩沙高速公路通往台北以南各縣市，往東連接光復路。

2、永安南路二段(10公尺雙向道)

永安南路二段為沿堤防道之南北向道路、兩側均有停車格，往南通往五股更寮，往北連接環堤大道通往三重新莊。

3、長榮路(22公尺雙向道)(北64)

為重劃區內主要道路，連結光華路和平路往東通往三重，往南連結縣道103號。

4、長安街(12公尺雙向道)

長安街為南北向之道路，兩側商家林立、停車場、公園等，往北至永樂街，往南至九芎街，連結中華路、光華路往南通往三重，連接中原路、光復路往東通往三重。

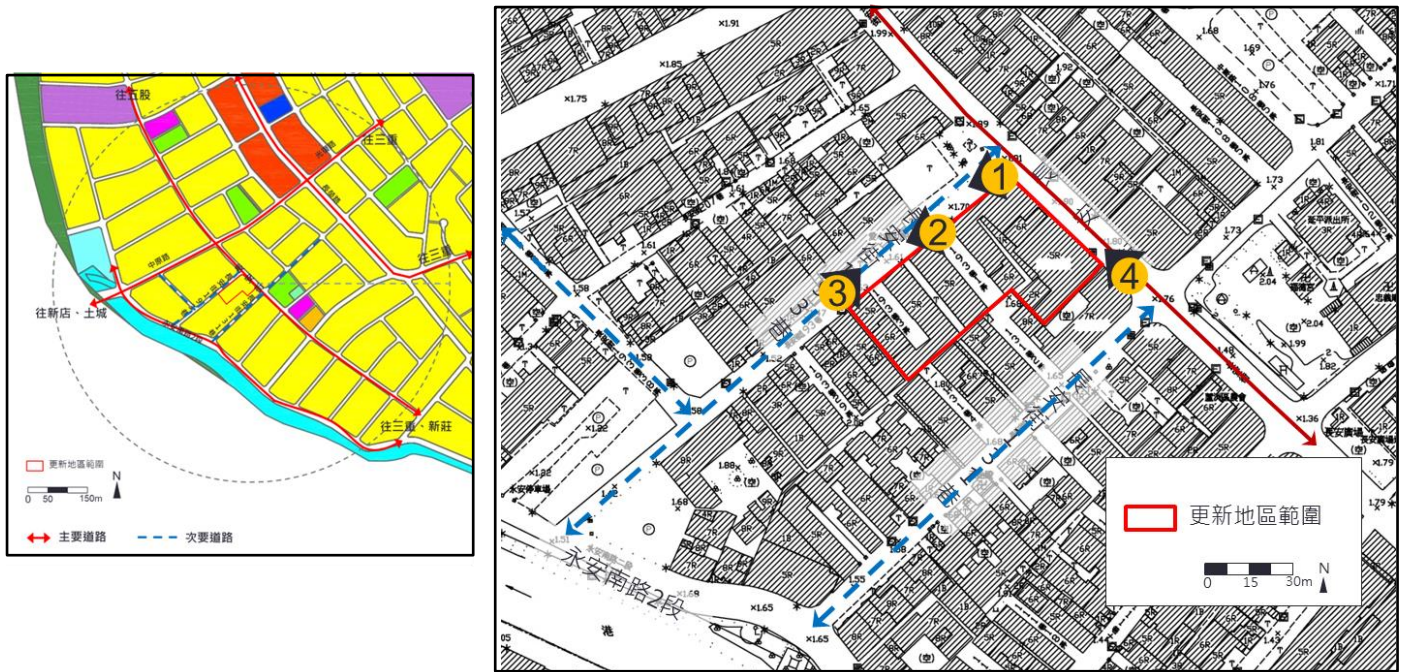


圖 8 更新地區周邊交通系統圖

(二)大眾運輸系統現況

更新地區周邊現階段主要以公車及捷運運輸系統提供大眾運輸服務(詳圖9)。

1、公車系統

公車服務以基地半徑 500公尺範圍內有3處公車站，共計10條公車路線。基地周邊公車路線最多之公車站分別為長安街上之「忠義廟」及「中原長安街口」站，其中「忠義廟」站為距離地區最近之公車站，約為100公尺。基地周邊公車路線連接地區以台北市地區(台北車站、台北西門)及新北市地區(三重、新莊、板橋、中和、新店及五股、八里等)為主(詳表1)。

2、捷運系統

臨近之捷運站為1000公尺之捷運中和新蘆線三民高中站，往北抵達捷運蘆洲站，往南、東通往民權西路、南京松江站、忠孝新生站及終點站南勢角站。

表 1 更新地區鄰近公車路線表

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
1	忠義廟	長安街上	14、232、811、F311、F316
2	中原長安街口	中原路上 鄰近長安街口	927、928、橋 10、橋 13
3	長安里	永安南路二段 鄰近長安街 193 巷口	橋 25

調查時間:107年9月

(三) 停車空間狀況

考量行人可接受步行距離範圍，本地區距離半徑 500公尺範圍之使用現況進行調查如下敘述：

1、路邊停車空間

本地區半徑 500公尺內有路邊劃設收費汽車位之路段包括長安街、永安南路二段、中原路、光復路、長榮路…等，週一至週六早上 7點～晚上 8點每小時20元計費、假日時段均無收費。

2、路外停車設施

目前地區周邊半徑 500公尺內設有4處開放公眾使用之公、私有停車場(詳表2)。

表 2 更新地區周邊停車場資訊表(調查時間:107年9月)

序號	公/私	名稱	位置	汽車車位	計費方式	
					臨停 (元/小時)	月租 (元/月)
1	公	長安機械停車場	長安街100號	148	30	3300
2	公	成功地下停車場	長安街222號	144	30	3800
3	公	鴨母港抽水站停車場	永安南路與長安街223巷交叉處	94	30	4000
4	私	Times永康街停車場	永康街10號	113	80	8000



圖 9 更新地區周邊公共交通設施分佈圖

五、公共設施

更新地區半徑 500 公尺內有公園、廣場、市場、機關、抽水站、排水溝用地、宗教專用區及等計 11 處公共設施用地，皆已全數開闢完成(詳圖 10、圖 11 及表 3)。

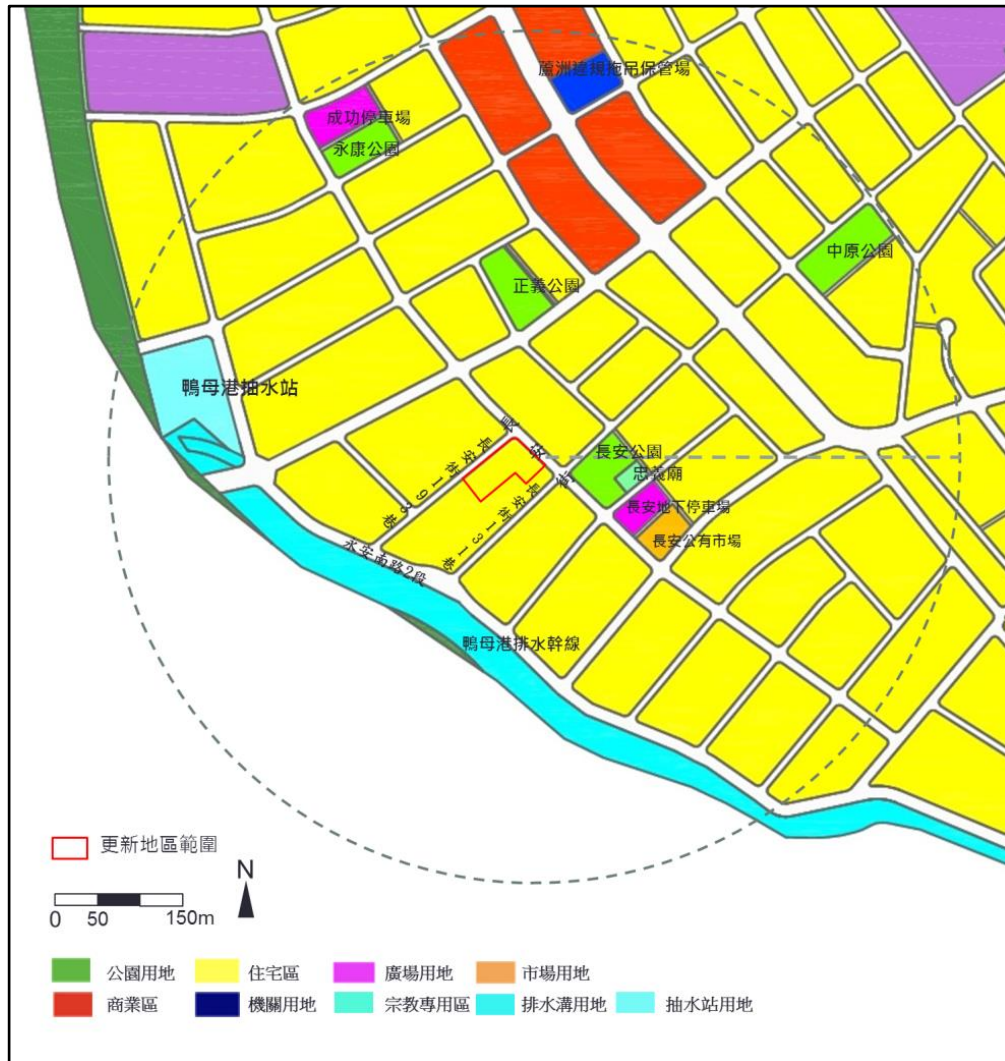


圖 10 更新地區周邊公共設施分佈圖

表 3 更新地區周邊公共設施一覽表(調查時間:107 年 9 月)

公共設施 用地類別	內 容	數量
公園用地	長安公園、中原公園、永康公園、正義公園	11處
機關用地	蘆洲違規拖吊保管場、中原郵局 延平派出所、圖書館長安分館	
市場用地	長安公有市場	
廣場用地	長安地下停車場、成功停車場、鴨母港停車場、Times永康街 停車場	
宗教用地	忠義廟	
抽水站用地	鴨母港抽水站	
排水溝用地	鴨母港排水幹線	



鴨母港抽水站



長安公園



忠義廟



長安地下停車場



長安公有市場



中原公園



正義公園



永康公園



成功停車場



蘆洲違規拖吊保管場



鴨母港排水幹線

圖 11 更新地區周邊公共設施現況圖(拍攝時間:107年9月)

參、居民參與意願

本案於105年始進行政府法令宣導，同年7月由新北市政府派遣都市更新推動師進入整合輔導。已於107年7月4日正式確定本地區為高氣離子建築物，建議立即拆除重建。

依107年10月9日止「籌組自治團體同意書」統計，本案土地所有權人同意比例為61.84%(47人)、面積同意比例為60.99%(1899.40平方公尺)；合法建物所有權人同意比例為61.84%(47人)、面積同意比例為62.37%(6864.96平方公尺)，詳表4意願統計表。

表 4 意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人數 (人)	面積(m ²)	所有權人數 (人)	面積(m ²)
全區總和 (A=a+b)	76	3114.00	76	11006.56
公有 (a)	0	0	0	0
私有 (b=A-a)	76	3114.00	76	11006.56
排除總和 (c)	0	0	0	0
應計算總和 (B=b-c)	76	3114.00	76	11006.56
私有同意 (D)	47	1899.40	47	6864.96
同意比例 (D/B)	61.84%	60.99%	61.84%	62.37%

統計時間:107年10月

肆、劃定緣由

蘆洲區光華段965地號土地基地範圍完整，屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，考量確保居住安全及協助民眾辦理自力都更皆為市府都市更新重要政策方向，依都市更新條例第7條第1項第2款：「為避免重大災害之發生」規定，劃定為都市更新地區。

伍、再發展原則

一、加速高度海砂屋重建，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、確保居住安全，改善地區生活環境

藉由更新重建，改善或提升建築物結構安全，創造安全舒適的生活環境，並提升本地區居住環境品質。

陸、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。

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：林育新
電話：(02)29603456 分機5848
傳真：(02)29678534
電子信箱：AP7590@ntpc.gov.tw



24763

新北市蘆洲區長安街193巷3弄4號1樓

受文者：代表人：吳溫月秀(請轉知其他
所有權人)

發文日期：中華民國107年7月4日
發文字號：新北工建字第1071251121號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關吳溫月秀申請「新北市蘆洲區長安街179號至191單號1
至5樓、193巷1弄1號至6號1至5樓及193巷3弄1號至6號1至5
樓等，共計95戶，高氣離子鋼筋混凝土建築物修正報告」核
備一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據社團法人新北市土木技師公會106年10月31日新北土技字第1528號鑑定報告書及本局107年2月8日新北工建字第1070247684號函、107年5月17日新北工建字第1070917458號函辦理。
- 二、有關鑑定報告書及補正資料，經本局查核其鑑定項目及內容尚符新北市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1款拆除重建規定，本局同意備查。惟本案既經社團法人新北市土木技師公會(江文財技師)簽證在案，如有簽證不實部份，簽證技師應依法負其責任。
- 三、依據前項實施要點第11點第4項規定：「補助款戶數之計算以使用執照為準。」，卷查本案領有78蘆使字第719號使用執照(77蘆建字第622號建造執照)，申請並經核定得請領補助款戶數共計為95戶。
- 四、依上開要點規定高氣離子建築物所有權人得至本局辦理補助

款之申請：

- (一)高氣離子建築物所有權人於完成拆除或補強防蝕工程後，得向本府申請補助，並得經區分所有權人會議決議，將全數之補助成立專戶保管。
- (二)前項補助依建物登記之主建物面積計算。其為拆除者，每平方公尺補助新臺幣（下同）2000元，每戶最高補助20萬元。
- (三)申請拆除重建經本府專案核准者，得先行核發百分之二十補助款。

五、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針建築物安全維護之建議，並請房屋所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。



正本：代表人：吳溫月秀(請轉知其他所有權人)、臺北市土木技師公會、財團法人中華營建基金會、中華綠建築暨景觀環境學會、臺灣省土木技師公會、新北市建築師公會、財團法人中華建築基金會、財團法人臺灣營建研究院、臺北市建築師公會、臺灣省結構工程技師公會、桃園市結構工程技師公會、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師公會、新北市結構工程技師公會、社團法人新北市土木技師公會(江文財技師)

副本：新北市政府都市更新處、新北市政府工務局使用管理科

局長朱惕之 請假
副局長郭俊傑 代行



3. 標的物C棟現況整體耐震能力(對應於現行耐震規範475年回歸期地震力之標準)僅達0.0659g，遠低於法規要求之0.24g，不符合規範要求，而崩整體崩塌地表加速度僅達0.1038g，小於0.153g (150cm/sec²)，顯示標的物現況為高危險之建築物，應立即補強改善，估計補強(含防蝕)費用約新台幣32,952,498元，約佔重建經費(按據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表建材設備第一級(一般等級)基準)之127%。
4. 標的物D棟現況對整體耐震能力(對應於現行耐震規範475年回歸期地震力之標準)僅達0.0618g，遠低於法規要求之0.24g，不符合規範要求，而崩整體崩塌地表加速度僅達0.1030g，小於0.153g (150cm/sec²)，顯示標的物現況為高危險之建築物，應立即補強改善，估計補強(含防蝕)費用約新台幣59,448,145元，約佔重建經費(按據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表建材設備第一級(一般等級)基準)之123%。

(四)、拆除重建標準

依據「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」第九條之規定，符合下列任一項目者，得辦理「拆除重建」：

第一項：混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值 $\geq 0.6 \text{ kg/m}^3$ 以上、中性化深度檢測樓層平均值二公分以上，且經詳細耐震能力評估，任一方向地面以上樓層之崩塌地表加速度低於 150 cm/sec^2 等三項檢測結果之樓層數與總樓層數之比值(以下簡稱樓層比)四分之一以上者；核對本報告書標的物混凝土氯離子、中性化試驗結果及詳細耐震能力評估結果，符合本項目者，包括A棟、B棟、C棟及D棟。

第二項：混凝土水溶性氯離子含量平均值 $\geq 0.3 \text{ kg/m}^3$ 以上且



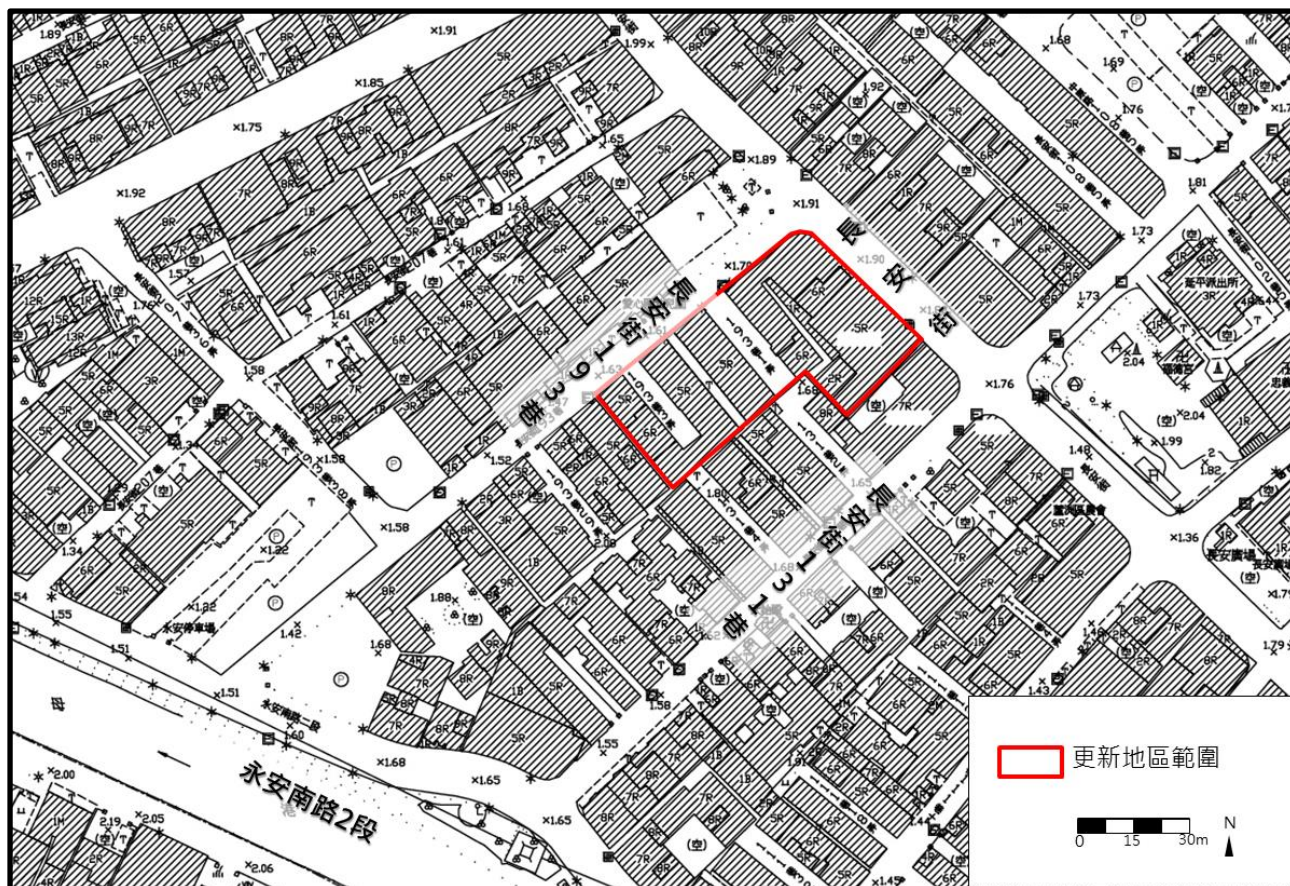
混凝土抗壓強度平均值小於 $0.45 f_c'$ 之樓層比二分之一以上者；核對本報告書標的物混凝土氯離子及抗壓強度試驗結果，符合本項目者，包括 A 棟、B 棟、C 棟及 D 棟。

第三項：混凝土水溶性氯離子含量平均值 0.9 kg/m^3 以上、中性化深度檢測樓層平均值二公分以上之樓層比二分之一以上者；核對本報告書標的物混凝土氯離子及中性化試驗結果，符合本項目者，包括 A 棟、B 棟、C 棟及 D 棟。

第四項：混凝土水溶性氯離子含量平均值 0.6 kg/m^3 以上、中性化深度檢測樓層平均值二公分以上之樓層比四分之三以上者；核對本報告書標的物混凝土氯離子及中性化試驗結果，符合本項目者，包括 A 棟、B 棟及 C 棟。

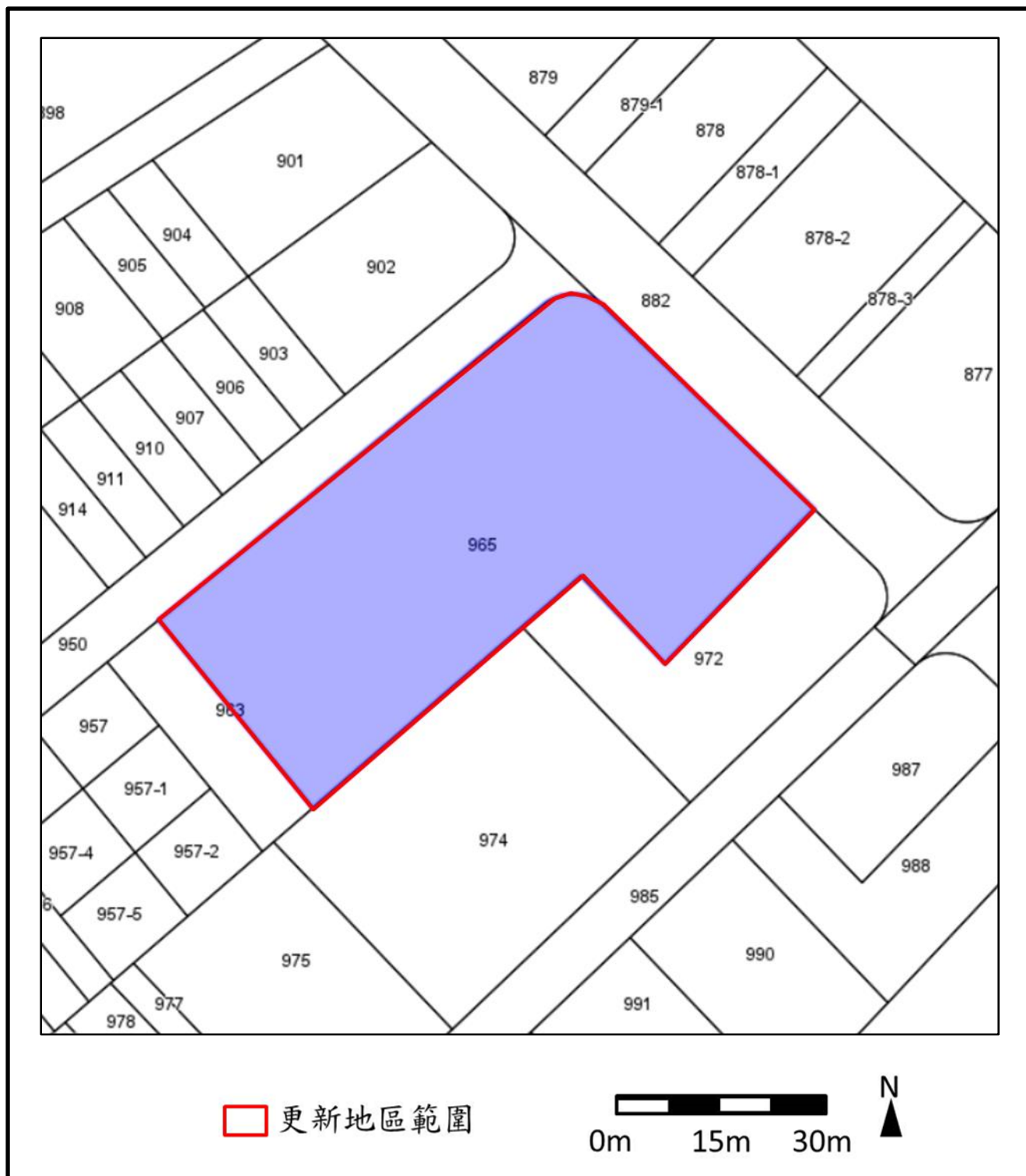
綜合以上鑑定結果，本鑑定標的物各棟建築物之現況損害嚴重，混凝土材料強度及耐震能力嚴重不足，有立即危險，若行補強計畫，其補強工程經費遠超過重建工程經費之 75% 以上，無經濟效益，且住戶恐多無法配合，補強工程有實際執行之困難，建議拆除重建。

附圖 1、劃定新北市蘆洲區光華段 965 地號土地都市更新地區說明圖



註：本圖範圍僅供參考，應以都市計畫樁位點實地測量結果為準。

附圖 2、劃定新北市蘆洲區光華段 965 地號土地都市更新地區地籍示意圖



註：本圖範圍僅供參考，應以都市計畫樁位點實地測量結果為準。