

劃定新北市板橋區埔墘段 2-3 地號等
1 筆土地
都市更新地區說明書

劃定機關：新北市政府

中華民國108年08月

劃定都市更新地區審核摘要表

項 目	說 明
案 名	劃定新北市板橋區埔墘段 2-3 地號等 1 筆土地都市更新地區
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

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、劃定原則.....	15
肆、整體規劃構想.....	15
伍、其他.....	15
圖目錄	
圖 1 更新地區位置示意圖.....	3
圖 2 更新地區範圍圖.....	4
圖 3 建物門牌座落位置.....	5
圖 4 都市計畫示意圖.....	6
圖 5 更新地區都市計畫土地使用分區示意圖.....	7
圖 6 土地使用現況圖.....	8
圖 7 建物現況示意圖.....	9
圖 8 建物現況照片.....	10
圖 9 更新地區周邊公共設施現況圖.....	13
圖 10 更新地區周邊公共設施及交通系統圖.....	14
表目錄	
表 1 更新地區鄰近公車路線表.....	12
表 2 更新地區周邊停車場資訊表.....	12
附件	
附件 1 高氣離子檢測結果.....	16
附件 2 工務局核備函.....	19

劃定新北市板橋區埔墘段 2-3 地號等 1 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：

劃定範圍包括埔墘段 2-3 地號等 1 筆土地，總面積約 3,105 平方公尺（詳圖 1）。

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

本案屬依「新北市政府協助防災建築危險鑑定及評估要點」規定於 107 年 12 月 25 日向市府提出申請案件（簡稱臨門方案），業於 108 年 6 月 3 日經台北市結構工程工業技師公會鑑定為高氯離子鋼筋混凝土建築物，建議拆除重建，並於 108 年 7 月 29 日經本府工務局認定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物（附件 1），建築物現況多處混凝土龜裂、剝落、鋼筋鏽蝕裸露，且建築物之混凝土氯離子含量過高，混凝土試體抗壓強度不佳，造成耐震能力嚴重不足。爰此，為預防重大災害之發生，並配合、延續市府重要防災政策，期藉由都市更新改善居住及周遭環境品質，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、計畫位置與範圍

更新地區位於板橋區，其範圍以中山路二段以南、中山路二段416巷38弄以北為原則，包含新北市板橋區中山路2段372巷1號~31-1號(全號)、416巷38弄10號~20-1號(雙號)，面積合計約為3,105平方公尺(面積以地政機關登記或實際測量為準)。



圖 1 更新地區位置示意圖



圖 3 建物門牌座落位置

二、都市計畫情形

本更新地區位於板橋都市計畫範圍內，民國 60 年發布實施《板橋擴大都市計畫（埔墘及四汴頭地區）書》，現行計畫為民國 82 年發布實施《變更板橋都市計畫（第一次通盤檢討）計畫書》，土地使用分區為住宅區面積為 3,105 平方公尺，建蔽率為 50%、容積率為 300%。



圖 4 都市計畫示意圖

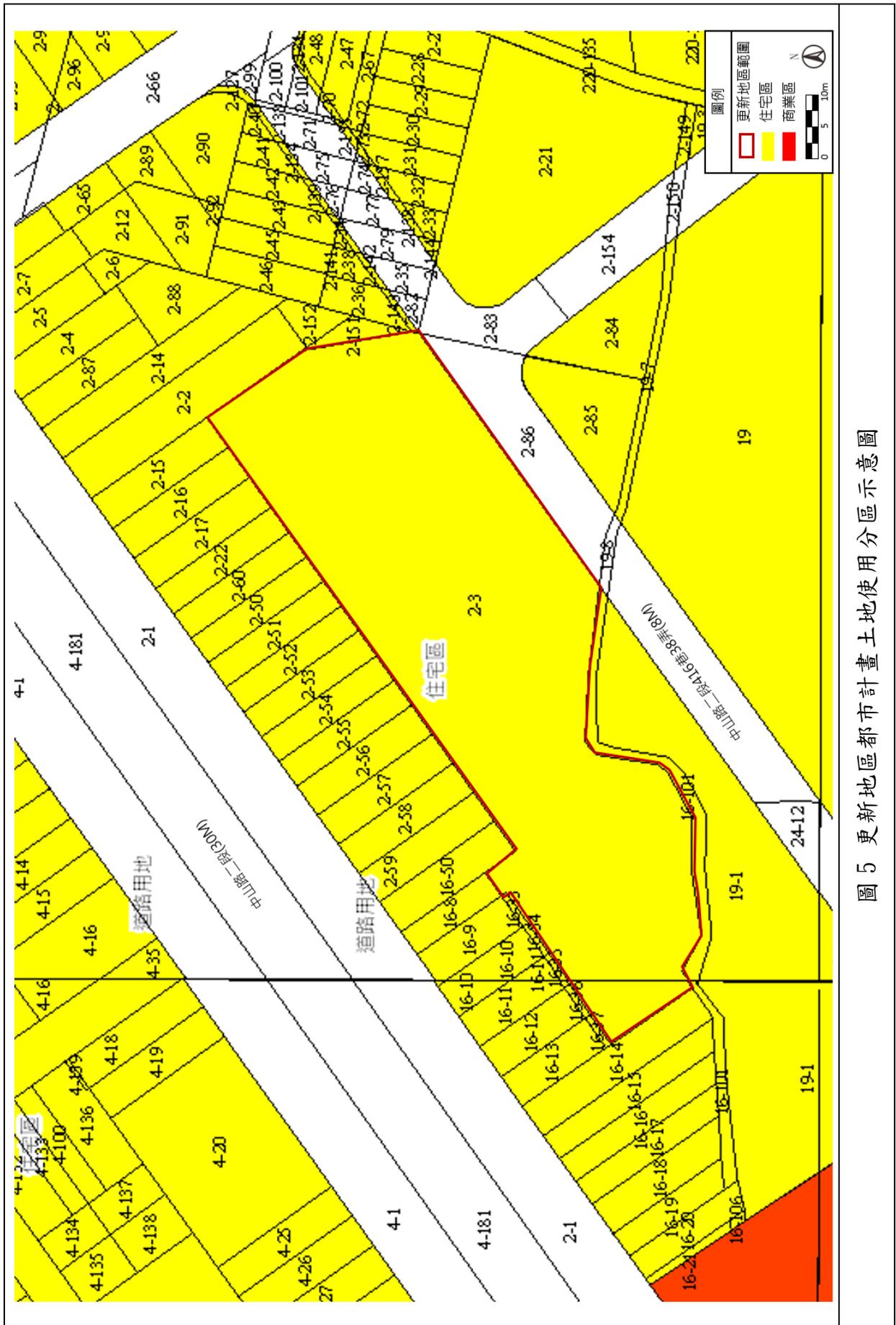


圖 5 更新地區都市計畫土地使用分區示意圖

三、土地使用及建物現況

(一) 土地使用現況

本案共計 1 筆土地，屬住宅區，現況土地使用以住宅使用為主，面積共計為 3,105 平方公尺，基地四周主要出入道路為北側中山路二段，以及南側中山路二段 416 巷 38 弄(詳圖 6)。

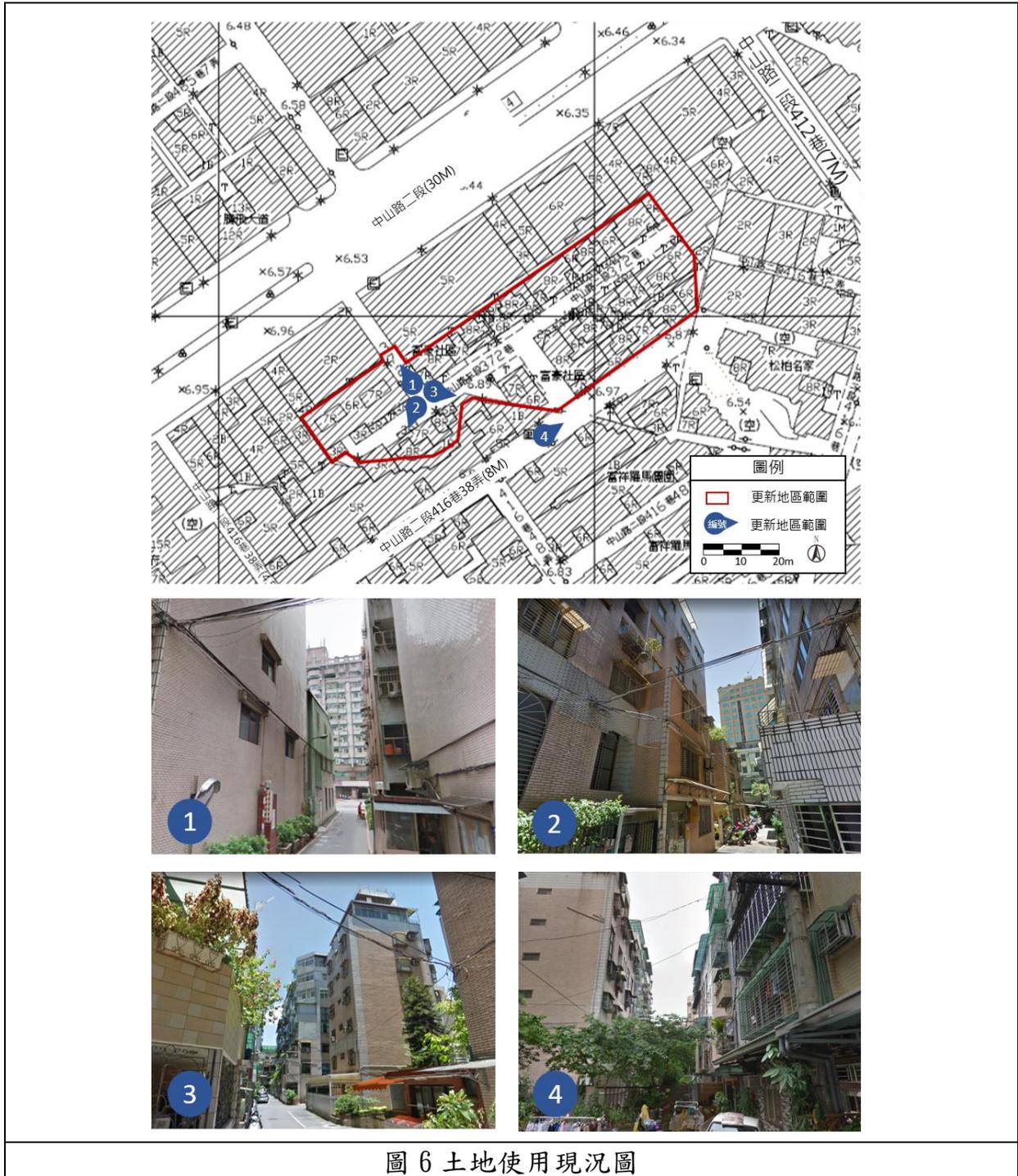


圖 6 土地使用現況圖

(二) 建物現況

本更新地區內建築物為民國 76 年興建之鋼筋混凝土建造物，共計 5 棟，為地上 5 層，地下 1 層，共 64 戶之建築物（詳圖 7），屋齡已逾 30 年。

本案依據「新北市政府協助高氣離子建築物鑑定委託技術服務案」申請辦理「新北市板橋區中山路 2 段 372 巷 1~31 號(單號)及各附之一、372 巷 2~20 號(雙號)及各附之一、416 巷 38 弄 10~20 號(雙號)及各附之一」申請辦理高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定，評估結果為建議拆除重建。





圖 8 建物現況照片(拍攝時間：108 年 6 月)

四、交通系統

更新地區考量人行可接受步行距離之範圍，以基地半徑 500 公尺之街廓範圍現況進行調查(詳圖 10)。

(一) 道路系統現況

本基地現況北側臨 30 公尺中山路二段，南側臨 8 公尺中山路二段 416 巷 38 弄，以中山路二段為主要通行道路，基地周邊以三民路二段、中山路二段、環河西路四段為主要聯外道路，基地所臨道路及四周主要、次要道路現況皆可通行，相關道路簡單敘明如下：

1. 中山路二段(30 公尺雙向道)

中山路二段為東西向道路，往東接台北西園路二段，為板橋南面地區通往台北之主要通道。

2. 中山路二段 416 巷 38 弄(8 公尺雙向道)

中山路二段 416 巷 38 弄為東西向道路，屬於連結主要道路及周邊鄰近地區間之次要道路。

(二) 大眾運輸系統

1. 鐵路系統：板橋市中心區設有火車站，為板橋通往南北市鎮之主要通道，基地距板橋火車站約 2 公里，搭公車 15 分鐘，開車 8 分鐘。

2. 捷運系統：更新地區周邊三個捷運站點皆距離約 2 公里遠，須以公車為輔，分別為捷運江子翠站，約 1.6 公里，搭公車 15 分鐘；捷運新埔站，約 2 公里，搭公車 17 分鐘；捷運板橋站，約 2 公里，搭公車 15 分鐘。

3. 公車系統：基地周邊之公車停靠站總共有 12 處(詳表 1)。

表 1 更新地區鄰近公車路線表

編號	站名	位置	停靠路線
1	振義里	萬安街	藍 33
2	萬安街	萬安街 53 巷，凱悅花園廣場前	藍 33
3	光復街二	光復街二段 505 巷，711 前	藍 33
4	光復橋	中山路二段，億鑫輪胎前	234、265、265 夜間公車、265 區間車、705
5	光復橋頭	光復街，法國賞前	藍 33
6	光復街一	中山路二段 412 巷	藍 33
7	光復街口 416 巷口	中山路二段 412 巷與光復街交叉口	藍 33
8	光復街	光復街，延喜天廈前	藍 33
9	光復國中	光環路一段，光復高中前	藍 33
10	埔墘(三民路)	三民路二段，歐英萬前	231、265、793、藍 31、藍 31 延駛華江碼頭
11	埔墘派出所	中山路二段，中油前	234、265、265 夜間公車、265 區間車、705、藍 33
12	翠華新村	三民路一段，賓航賓士前	231、793、藍 31、藍 31 延駛華江碼頭

(三) 停車空間現況

本更新地區周邊 500 公尺範圍內有 3 處公共停車場，分別為私有的都匯中心地下停車場、家樂福板橋店，及公有的新店溪華翠停車場，停車場位置及費率（詳表 2 及圖 10）。

表 2 更新地區周邊停車場資訊表

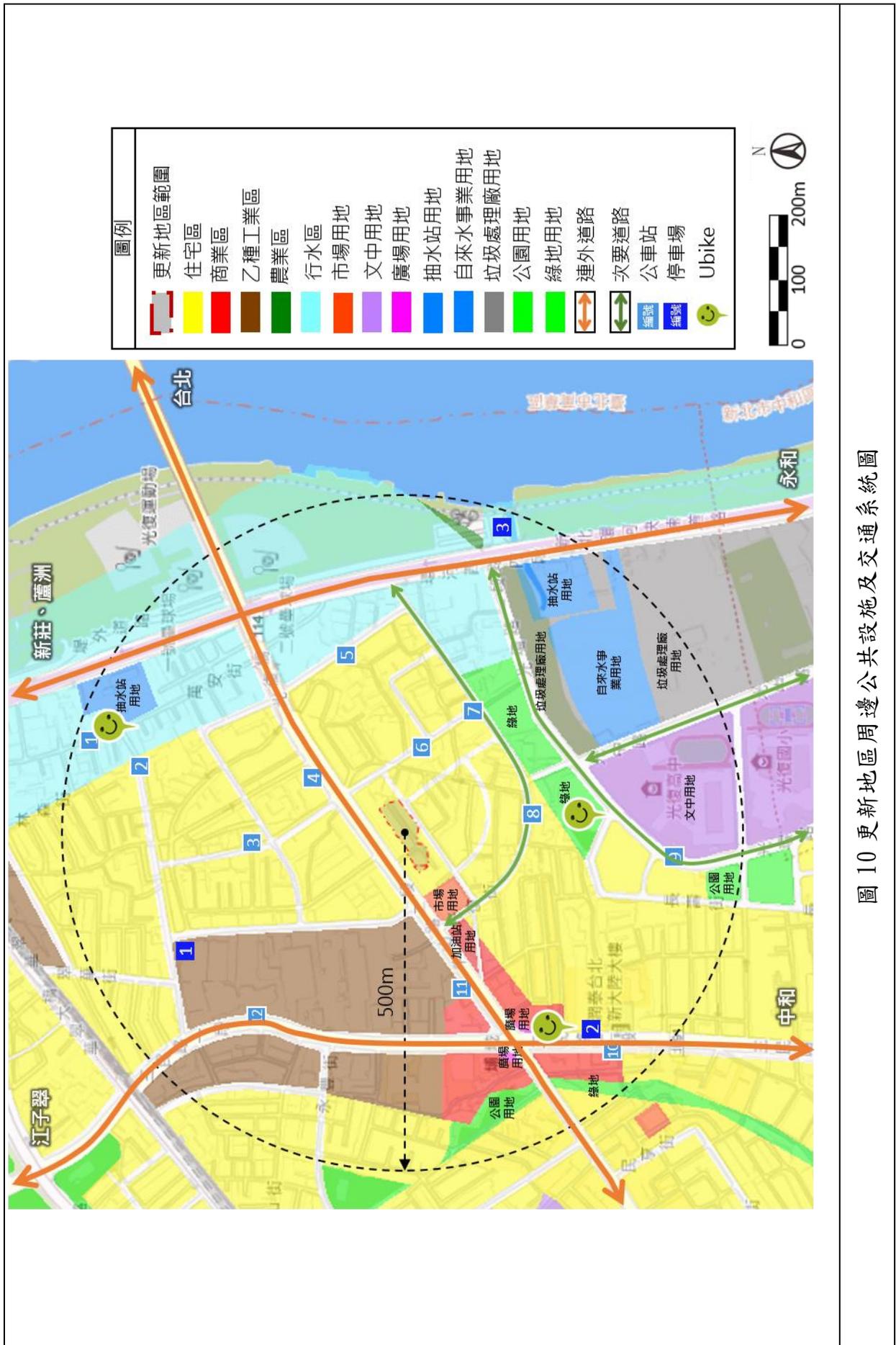
編號	類別	名稱	位置	大/小車 (位)	費率
1	私有	都匯中心地下停車場	新北市板橋區中山路 2 段 443 巷 77 號 B2、B3	汽車：85	小型車月租：每月 4000 元；計時：每小時 30 元
2	私有	家樂福板橋店停車場	新北市板橋區三民路 2 段 31 號 B2	汽車：103	小型車計時：每小時 30 元(車輛逾營業時間後未遷移，過夜車酌收 500 元清潔費)
3	公有	新店溪華翠停車場	新北市板橋區江子翠水門進入後右轉至光復水門間堤外高灘地	大型車：11 汽車：178 機車：85	大型車月租：每月 8000 元；計時：每小時 40 元。小型車月租：每月 4000 元；計時：每小時 20 元。機車：免費

五、公共設施

以更新地區半徑 500 公尺範圍內公共設施用地包含文中用地、市場用地、加油站用地、抽水站用地、廣場用地、自來水事業用地、垃圾處理場用地、綠地用地、公園用地，共計 14 處。(圖 9、圖 10)。



圖 9 更新地區周邊公共設施現況圖(拍攝日期：108 年 7 月)



參、劃定原則

一、符合都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款規定

新北市板橋區埔墘段 2-3 地號等 1 筆土地屬高氯離子鋼筋混凝土建築物建議拆除重建，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。

二、更新地區劃設範圍界定

更新地區範圍劃定，依據新北市板橋區埔墘段 2-3 地號等 1 筆土地範圍內，建築使用執照(78 板使字第 1900 號)範圍作為劃定原則。

肆、整體規劃構想

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，並提升居住環境品質。

伍、其他

本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。

附件 1 高氯離子檢測結果



台北市結構工程工業技師公會
Taipei Structural Engineers Association



新北市板橋區中山路 2 段 372 巷 1~31 號(單號)及各附之一、
372 巷 2~20 號(雙號)及各附之一、416 巷 38 弄 10~
20 號(雙號)及各附之一地下 1 至 5 樓(共 64 戶)
(富豪社區公寓大廈管理委員會)

[板橋區埔墘段 2-3 地號：78 使字第 1900 號使用執照]
新北市防災高氯離子建築物鑑定報告書



結構技師 康閱印 (技執字第 3980 號)
鑑定人：結構技師 王一航 (技執字第 1018 號)
結構技師 鍾明堂 (技執字第 005788 號)
日期：中華民國 108 年 5 月 30 日
文號：108 北結師鑑字第 3041 號



台北市結構工程工業技師公會

Taipei Structural Engineers Association

(D棟)現況耐震能力評估	正 X 向	負 X 向	正 Y 向	負 Y 向
控制準則	PL _B	PL _B	PL _B	PL _B
性能目標基底剪力(kg)	62341.0	54392.5	143704.0	121380.3
屋頂最大位移(cm)	2.25	1.94	3.69	2.84
性能目標下層間變位角(%)	0.183	0.183	0.459	0.481
V/W	0.1388	0.1211	0.3200	0.2703
性能目標加速度 A _r (g)	0.0756	0.0794	0.1630	0.1294
耐震需求 A _r (g)	0.24			
評估結果	不符合	不符合	不符合	不符合

十一、結論與建議

本鑑定標的物綜合相關檢測、調查及耐震能力詳細評估結果，研判如下：

(一) 現況調查

鑑定標的物各棟主要之梁、柱有明顯沿鋼筋方向之開裂及裂縫、樓板有混凝土剝落、鋼筋外露嚴重銹蝕現況，研判標的物有高氯離子混凝土之損壞現象。且鑑定標的物各棟屋頂層大部份都有增建1-3層之情況，其重量增加造成原有結構超額荷負載。

(二) 材料試驗

1、混凝土抗壓強度試驗

本案全部取樣 101 個試體，除 A 棟 4 顆試體、B 棟 1 顆試體、DE 棟一層 2 顆試體、E 棟 1 顆試體外，其餘均符合任一個單一試體強度不低於設計強度 f_c' 之 75% 之規定。而各樓層平均值，除 A 棟 5F、C 棟 RF 及 4F、DE 棟 1F 外，其餘均符合同組試體之平均強度不低於規定強度 f_c' 之 85% 之規定。

2、中性化深度

本鑑定標的物 101 個試體，中性化深度檢測試驗結果除 8 個試體小於法規梁、柱保護層厚度 4cm 之規定外，其餘均超過法規保護層厚度。而各棟各樓層試體之樓層中性化深度平均值皆超過 2cm 以上。

3、水溶性氯離子含量檢測

本鑑定標的物 101 個試體，水溶性氯離子含量檢測結果除 A 棟 1 顆試體、C 棟 1 顆試體含量小於 0.3kg/m^3 之規定外，其餘均超過 0.3kg/m^3 。另檢討，各棟試體各樓層水溶性氯離子含量平均值 0.6kg/m^3 以上之樓層數，A 棟為 4 個樓層、B 棟為 6 個樓層、C 棟為 4 個樓層、D 棟為 3 個樓層、E 棟為 6 個樓層；各棟樓層數與總樓層數比值，A 棟為六分之四、B 棟為六分之六、C 棟為六分之四、D 棟為七分之三、E 棟為七分之六；B 棟、E 棟已超過四分之三，A 棟、C 棟、D 棟已超過四分之一。



台北市結構工程工業技師公會

Taipei Structural Engineers Association

(三) 耐震能力分析

鑑定標的物由側推分析結果，耐震能力分別為A棟： $A_{Px(A)}=85.5\text{cm/sec}^2$ (0.0872 g)， $A_{Py(A)}=90.7\text{cm/sec}^2$ (0.0925 g)，C棟： $A_{Px(C)}=91.9\text{cm/sec}^2$ (0.0937 g)， $A_{Py(C)}=111.1\text{cm/sec}^2$ (0.1133 g)，D棟： $A_{Px(D)}=74.1\text{cm/sec}^2$ (0.0756 g)， $A_{Py(D)}=126.9\text{cm/sec}^2$ (0.1294 g)，均小於耐震設計規範要求之 $A_T=0.24\text{g}$ ，且X向及Y向耐震能力分析結果小於高氯離子混凝土建築物拆除重建標準之崩塌地表加速度 150cm/sec^2 (約0.153g)

綜合以上鑑定分析結果，本鑑定標的物B棟及E棟之混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值 0.6kg/m^3 以上、中性化深度檢測樓層平均值皆超過 2cm 以上之樓層數與總樓層數比值(樓層比)均超過四分之三，符合「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」第九條第四項得判定拆除重建之標準。A棟、C棟及D棟之混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值 0.6kg/m^3 以上、中性化深度檢測樓層平均值皆超過 2cm 以上之樓層數與總樓層數比值(樓層比)均超過四分之一，且耐震能力詳細評估結果，在X向及Y向之耐震能力小於崩塌地表加速度 150cm/sec^2 (約0.153g)，符合「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」第九條第一項得判定拆除重建之標準。結果整理如下：

高氯離子建築物經鑑定符合下列情形之一者，得辦理拆除重建		A棟	B棟	C棟	D棟	E棟
(一)	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 150cm/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。	是	否	是	是	否
(二)	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 0.45fc 之樓層比二分之一以上者。	否	否	否	否	否
(三)	混凝土水溶性氯離子含量平均值 $\geq 0.9\text{kg/m}^3$ 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。	否	否	否	否	否
(四)	混凝土水溶性氯離子含量平均值 $\geq 0.6\text{kg/m}^3$ 以上、中性化深度檢測樓層平均值二公分以上之樓層比四分之三以上者。	否	是	否	否	是

本鑑定標的物判定為高氯離子建築物，地震易造成混凝土開裂、剝落失去承载力屬高危險性建築物，符合「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」第九條得判定拆除重建之標準，且現況主要梁、柱、版有明顯高氯離子混凝土損壞現象，本標的物鑑定結果建議拆除重建。

附件 2 工務局核備函

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5823
傳真：(02)29678534
電子信箱：AP7590@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國108年7月29日
發文字號：新北工建字第1081417526號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關富豪社區公寓大廈管理委員會申請「新北市板橋區中山路2段372巷1至31號(單號)各附之一、372巷2至20號(雙號)各附之一、416巷38弄10至20號(雙號)各附之一，地下1層至地上5層，等64戶高氯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、依據台北市結構工程工業技師公會108年7月17日(108)北結師銘(十三)字第1080671號函、台北市結構工程工業技師公會108年5月30日108北結師鑑字第3041鑑定報告書及本局108年6月10日新北工建字第1081061046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氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點第9點第1、4款拆除重建規定，本局同意備查。惟本案既經台北市結構工程工業技師公會(王一航、康閱印、鍾明堂技師)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板使字第1900號使用執照(76板建字第622號建造執照)，申請並經核定

蕭美怡 更新發展科

1084217252 (2019/07/29)

第1頁 共2頁

得請領補助款戶數共計為64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：富豪社區公寓大廈管理委員會、台北市結構工程工業技師公會(王一航、康閱印、鍾明堂技師)
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



交換戳記
108/07/29 11:35