

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國112年3月1日
發文字號：新北府城更字第11246118411號
附件：劃定更新地區書及範圍圖



主旨：「劃定新北市蘆洲區民生段201地號等3筆土地更新地區」自
112年3月7日零時起實施。

依據：都市更新條例第7條、第9條、第10條及同法施行細則第3條。

公告事項：

一、劃定新北市蘆洲區民生段201地號等3筆土地更新地區。

二、公告期間：自112年3月7日起30日。

三、公告地點：

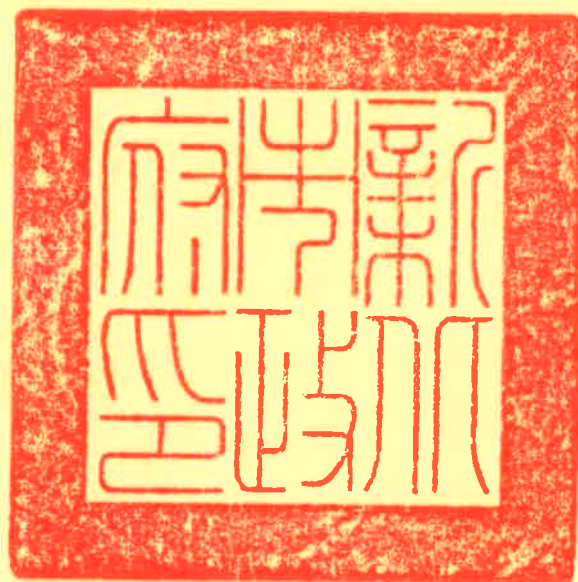
(一)本府、本府都市更新處、本市蘆洲區公所公告欄、刊登本
府公報。

(二)本府都市更新處網站(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)，
點選「服務專區」之「劃定更新地區及訂定都市更新計畫」
查詢本案案名。

市長 侯友宜

發布實施

劃定新北市蘆洲區民生段 201 地號等 3 筆土地
更新地區書



劃定單位：新北市政府
中華民國 112 年 3 月

劃定更新地區審核摘要表

項 目	說 明
案 名	劃定新北市蘆洲區民生段201地號等3筆土地更新地區案
劃定更新地區 法令依據	都市更新條例第7條第1項第2款
劃定更新地區 機 關	新北市政府

目錄

壹、	辦理緣起與目的	2
貳、	發展現況	2
一、	計畫位置及範圍	2
二、	都市計畫情形	3
三、	土地使用及建物現況	4
四、	交通系統	9
五、	公共設施	15
參、	居民參與意願	18
肆、	劃定緣由	19
伍、	再發展原則	19
陸、	其他	19
附件 1	高氯離子鋼筋混凝土建築物核備函	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	3
圖 3	土地權屬分布示意圖	4
圖 4	土地使用現況圖	5
圖 5	現況照片 (1)	5
圖 6	現況照片 (2)	5
圖 7	現況照片 (3)	6
圖 8	現況照片 (4)	6
圖 9	現況照片 (5)	6
圖 10	現況照片 (6)	6
圖 11	建物現況照片 (1)	7
圖 12	建物現況照片 (2)	7
圖 13	建物現況照片 (3)	8
圖 14	建物現況照片 (4)	8
圖 15	建物現況照片 (5)	8
圖 16	建物現況照片 (6)	8
圖 17	更新地區周圍道路圖	9
圖 18	更新地區周邊道路系統圖	10
圖 19	更新地區周邊公共交通設施分佈圖	15
圖 20	更新地區周邊公共設施分佈圖	17

表目錄

表 1	更新地區鄰近公車路線表	11
表 2	更新地區周邊停車場資訊表	14
表 3	更新地區周邊公共設施一覽表	16
表 4	更新地區居民參與意願統計表	18

劃定新北市蘆洲區民生段 201 地號等 3 筆土地 更新地區書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：本更新地區為蘆洲區民生段 201、202、204 地號等 3 筆土地，位於新北市蘆洲區民義街 9 巷、民權路 121 巷、民權路 131 巷、三民路 128 巷、公園用地（公三）所圍街廓範圍，面積為 376.14 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

本案更新地區位於蘆洲區民義街9巷11號、13號及民權路121巷18號，各附2至5樓，並於107年12月28日向新北市政府都市更新處申請高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定，其建築物係屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，並經新北市政府工務局108年12月24日新北工建字第1082399944號函核備（詳附件1），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，並依都市更新條例第7條第1項第2款規定，劃定更新地區。

貳、發展現況

一、計畫位置及範圍

本更新地區位於新北市蘆洲區民義街9巷、民權路121巷、民權路131巷、三民路128巷、公園用地（公三）所圍街廓範圍（詳圖1）。



 更新地區

比例尺

1/1000

圖1 更新地區範圍示意圖

二、都市計畫情形

本案位於新北市蘆洲區，依新北市政府於60年10月5日發布實施「蘆洲都市計畫案」及111年05月05日發布實施「變更蘆洲細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主細拆離）」案」（詳圖2），土地使用分區為住宅區，建蔽率50%，容積率200%。



圖2 更新地區都市計畫示意圖

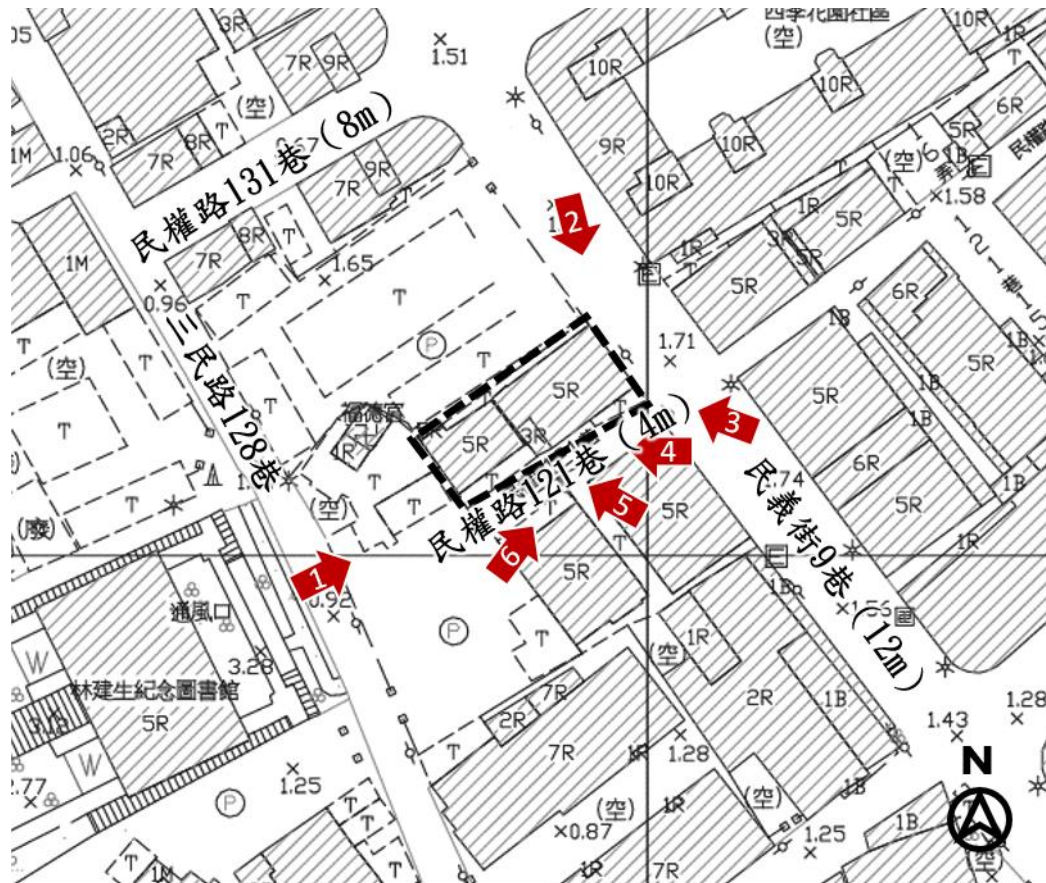
三、土地及建築物使用現況


(一) 土地使用現況

本更新地區範圍為蘆洲區民生段201、202、204地號等3筆土地，面積計376.14平方公尺，土地權屬皆為私有土地，土地所有權人計15人（詳圖3）。更新地區主要道路為東側民義街9巷，出入道路為南側民權路121巷供住戶通行（詳圖4~10）。



圖3 土地權屬分布示意圖



 更新地區

比例尺

1/1000

圖4 土地使用現況圖



圖5 現況照片 (1)



圖6 現況照片 (2)



圖7 現況照片 (3)



圖8 現況照片 (4)



圖9 現況照片 (5)



圖10 現況照片 (6)

(二) 建築物使用現況

經查本更新地區範圍為70使字第2880號之房屋共計2幢2棟地上5層樓合法建築物，共計15戶，屋齡約42年。依社團法人新北市結構工程技師公會109年1月10日新北市結技鑑字第254號鑑定報告書，經混凝土水溶性氯離子含量檢測結果判定屬高氯離子建物，及混凝土中性化深度量測結果為中性化程度偏高，耐久性不佳，故研判標的物符合「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」第九條辦理拆除重建規定，結構體強度已不符合原設計要求，且補強亦不具經濟效益，建議規劃拆除重建（詳圖11~16）。該鑑定報告書已經新北市政府工務局108年12月24日新北工建字第1082399944號函核備。



圖11 建物現況照片（1）



圖12 建物現況照片（2）



圖13 建物現況照片 (3)



圖14 建物現況照片 (4)



圖15 建物現況照片 (5)



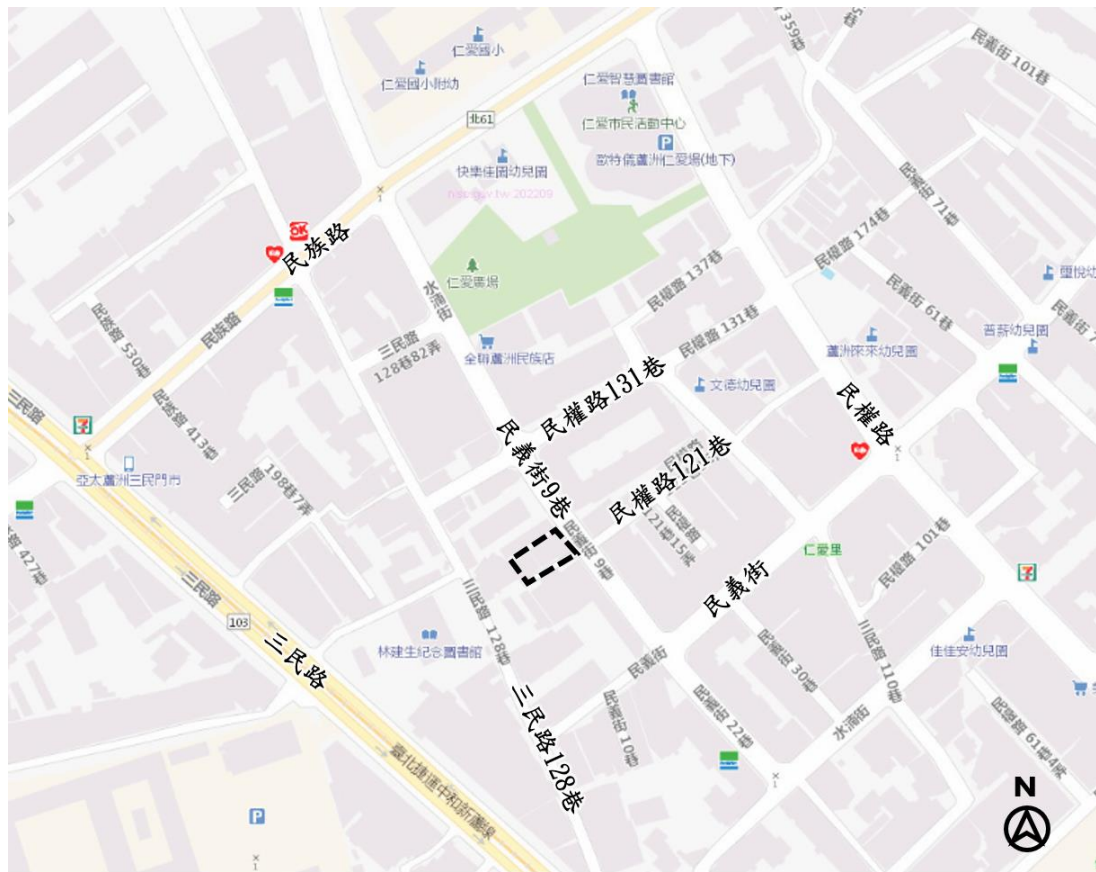
圖16 建物現況照片 (6)

四、交通系統

本案考量行人可接受步行距離之範圍，以更新地區距離半徑500公尺之範圍，使用現況進行調查如下敘述。

(一) 道路系統

本更新地區現況兩面臨路，北側面臨寬度12公尺之民義街9巷，及東側面臨寬度4公尺之民權路121巷為主要通行空間（圖17），更新地區周邊以民族路為主要道路；民權路、民義街、民義街9巷為次要道路（圖18），相關道路敘述如下：



 更新地區

圖17 更新地區周圍道路圖



圖18 更新地區周邊道路系統圖

1. 民族路（15公尺雙向道）

民族路為半環形之道路，兩側商家林立，可連接中正路與三民路，往北經成蘆大橋通往五股、泰山、八里等地區；往南經三和路通往三重地區，並連接中山高速公路(國道1號) 通往各縣市。

2. 民權路（15公尺雙向道）

民權路為東西向之道路，兩側商家林立，往東及往西連接民族路，另往西連接復興路，皆經三民路通往五股、三重等地區。

3. 民義街（12公尺雙向道）

民義街為南北向之道路，兩側商家林立，往北連接民族路，經三民路通往五股、三重等地區；往南連接民義街9巷。

4. 民義街9巷（15公尺雙向道）

民義街9巷為東西向之道路，兩側商家林立，往東連接民義街及水湳街，經民權路通往民族路或復興路；往西連接民族路經三民路通往五股、三重等地區。

（二）大眾運輸系統

更新地區周邊現階段主要以公車運輸系統及捷運系統提供大眾運輸服務（詳圖19）。

1. 公車系統

公車服務以半徑500公尺範圍內有17處公車站。更新地區周邊公車路線最多之公車站分別為三民路上之「民族路口」站，距離最近之公車站為「空中大學」站，約280公尺，步行約4分鐘。

更新地區周邊公車路線主要連接台北市及板橋、林口、龜山、三重區等地區（詳表1）。

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	仁愛國小1	仁愛國小	F312

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
2	仁愛街口	新北市蘆洲區民族路464-1號前	221、264、橘10、橘16、橘17、紅9
3	民義街口	新北市蘆洲區民族路325號前	F312
4	仁愛國小2	仁愛國小	F312
5	民族路口	三民路與民族路交叉口	14、232經中興橋261、811、811經自然公園、857、899、925、925A去程不繞龜山、F320、橘19、橘19副線、橘20、橘20延駛遊客中心、藍1
6	仁愛國小	三民路與民族路交叉口	221、264、橘10、橘16、橘17、紅9
7	民義街76號	民義街76號前	F312
8	民權路132號	民權路132號	F312
9	空中大學	新北市蘆洲區三民路132號前	261、857、925、925A去程不繞龜山、F320、橘10、橘16、橘19、橘19副線
10	空中大學 (蘆洲國中)	新北市蘆洲區中正路261號前	14、225、225區間車、232快速公車、306、508、581、704、785、806、F312、忠孝幹線
11	福安宮	新北市蘆洲區民權路76號前	F312

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
12	蘆洲國小	新北市蘆洲區中正路77號前	14、225、225區間車、232快速公車、306、508、581、704、785、806、忠孝幹線
13	捷運三民高中站	捷運三民高中站前(三民路)	261、857、925、925A 去程不繞龜山、F320、橋19、橋19副線、跳蛙公車(蘆洲中正高中)、跳蛙公車(蘆洲內科)
14	捷運三民高中站(復興路)	捷運三民高中站(復興路)	橋10、橋16、橋18；橋18經福隆路、紅9
15	湧蓮寺	新北市蘆洲區忠孝路50-1號前	F312、F320、橋18；橋18經福隆路
16	捷運三民高中站	新北市蘆洲區復興路11號前	F312、F320
17	捷運三民高中站	捷運三民高中站前(三民路)	261、857、925、925A 去程不繞龜山、F320、橋17、橋19、橋19副線、紅9

2. 捷運系統

以半徑500公尺範圍內有1處捷運三民高中站，為蘆洲南勢角線。

(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

更新地區半徑500公尺內有路邊劃設汽機車位之路段包括中正路、三民路、民族路、民權路、忠孝路等。

2. 路外停車設施

更新地區周邊半徑500公尺內設有11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

編號	公/私	名稱	位置
1	私	Times 蘆洲水湳街停車場	新北市蘆洲區水湳街257號
2	私	文強蘆洲民族停車場	新北市蘆洲區民族路422號旁空地
3	私	Times 蘆洲民族路停車場	新北市蘆洲區民族路327巷102號對面
4	私	山發物業股份有限公司蘆洲仁愛停車場	新北市蘆洲區民權路141號
5	私	歐特儀-新北市蘆洲區仁愛停車場多功能大樓	新北市蘆洲區民權路141號
6	私	空地停車場	新北市蘆洲區民權路121巷
7	私	Times 蘆洲三民路第2停車場	新北市蘆洲區三民路120號旁停車場
8	私	三民機車停車場	捷運三民高中站前(三民路)
9	私	新北市蘆洲區民權平面停車場	蘆洲公園旁

編號	公/私	名稱	位置
10	公	蘆洲國小地下停車場	新北市蘆洲區中正路100號

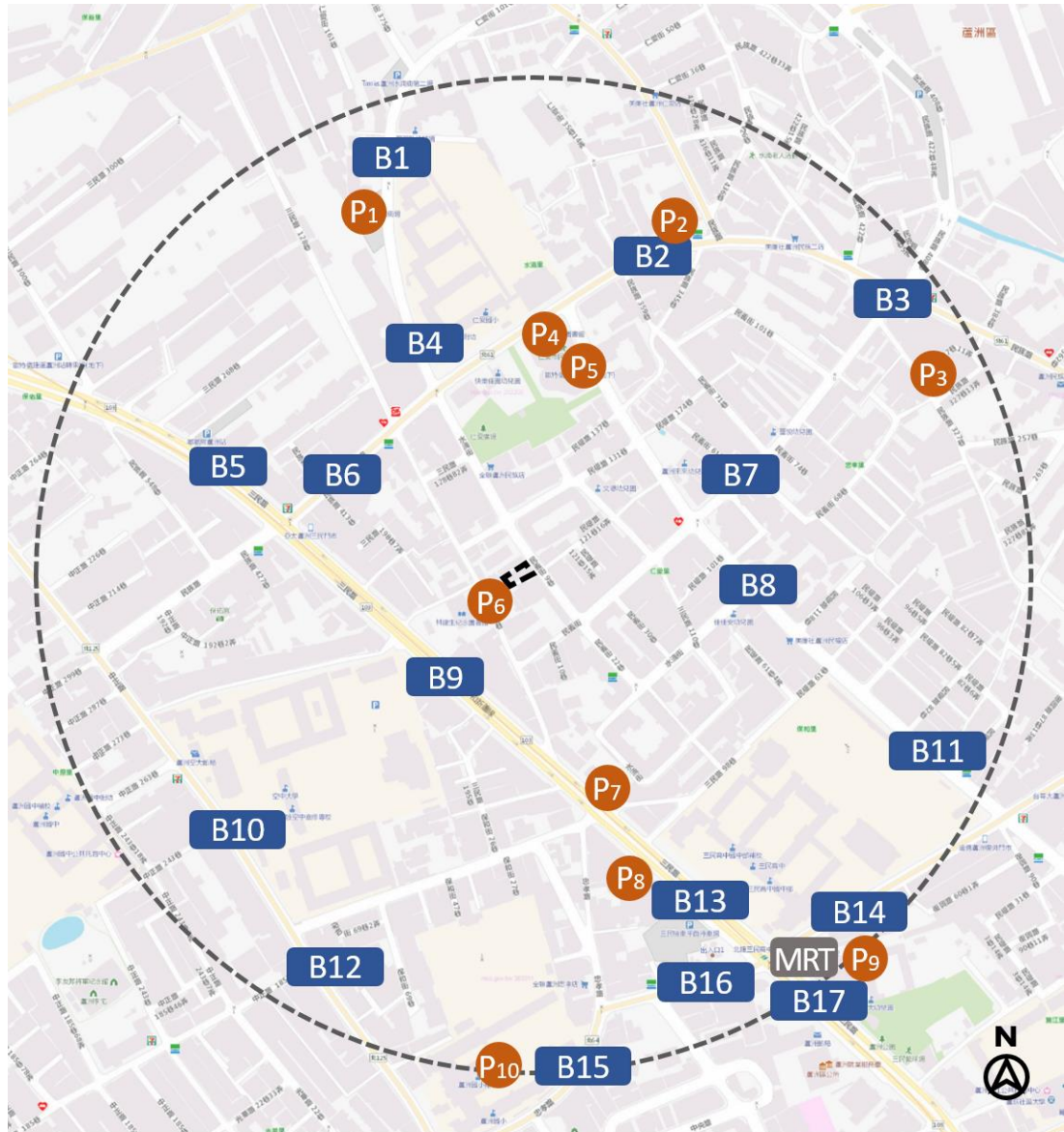


圖19 更新地區周邊公共交通設施分佈圖

五、公共設施

本更新地區周邊500公尺範圍內有5處學校用地、1處市場用地、1處機關用地、2處加油站用地、6處公園用地、2處古蹟保存區、1處停車場用地、1處捷運系統用地等，詳表3及圖20。

表 3 更新地區周邊公共設施一覽表

公共設施 用地類別	內容	數量 (處)	
		已開闢	未開闢
學校用地	仁愛國小、蘆洲國中、空中大學、三民高中、蘆洲國小	5	-
市場用地	全聯福利中心	1	-
機關用地	新北市蘆洲區公所、中華郵政蘆洲分行	1	-
加油站用地	台灣中油股份有限公司	2	-
公園用地	兒一環保公園、水湳環保果園(仁愛廣場)、林建生紀念圖書館、蘆洲公園	4	2
古蹟保存區	蘆洲李宅古蹟、保和宮	2	-
停車場用地	歐特儀-仁愛停車場(仁愛智慧圖書館)	1	-
捷運系統用地	捷運三民高中站	1	-

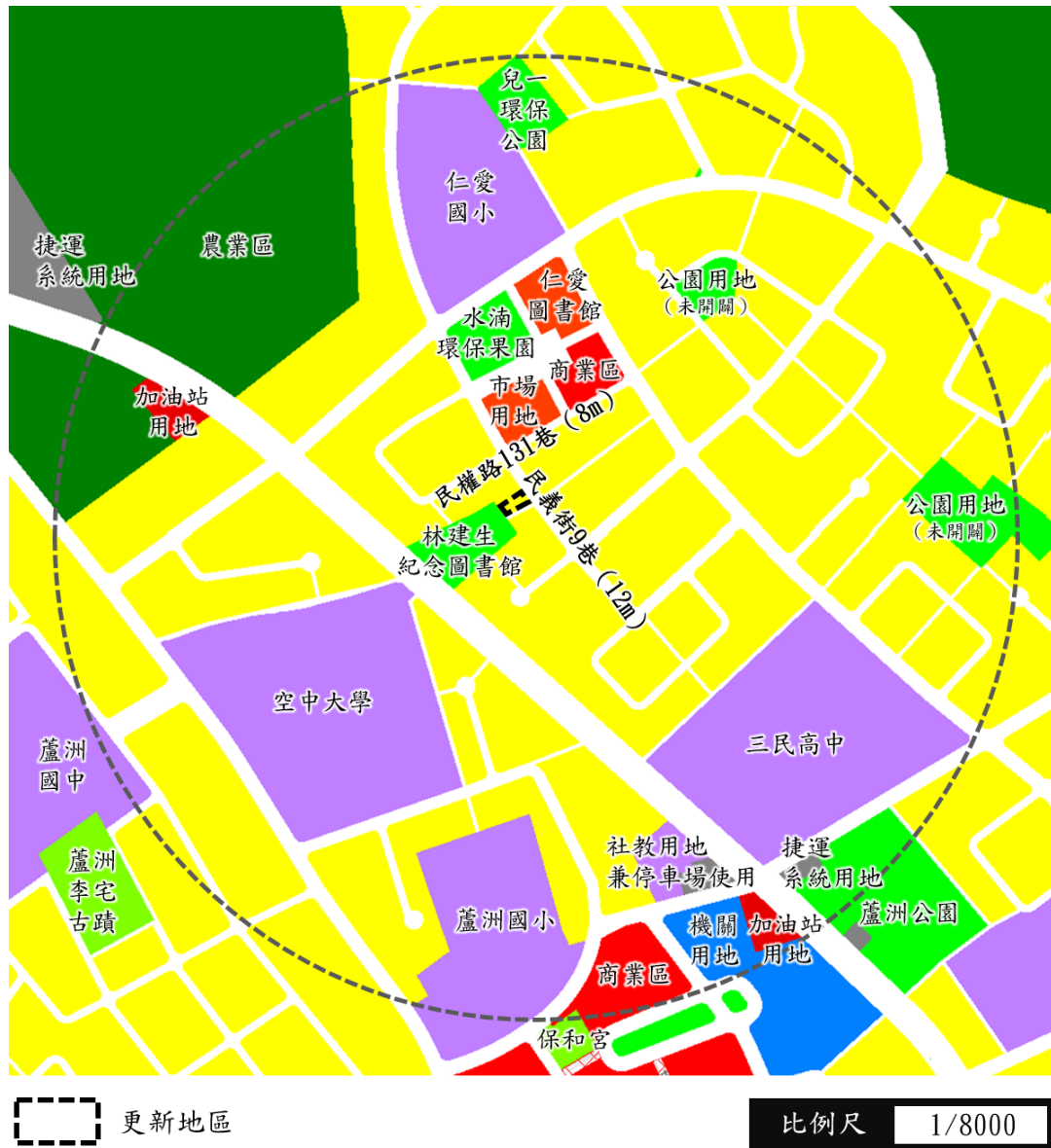


圖20 更新地區周邊公共設施分佈圖

參、居民參與意願

本更新地區「新北市蘆洲區民生段201、202、204地號等3筆土地」，座落共計2幢3棟地上5層樓合法建築物，共計15戶。依新北市政府工務局108年12月24日新北工建字第1082399944號函核備其鑑定項目及內容符合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至4款拆除重建規定，故依「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」提議劃定更新地區，並統計更新地區範圍內所有權人意願如下。

表 4 更新地區居民參與意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人 (人)	面積 (m ²)	所有權人 (人)	面積 (m ²)
全區總和 (A)	15	376.14	15	1,275.00
同意數 (B)	9	234.68	9	795.00
同意比例 (B/A)	60.00%	62.39%	60.00%	62.35%

肆、劃定緣由

一、符合都市更新條例第7條第1項第2款規定

新北市蘆洲區民生段201、202、204地號等3筆土地座落建築物，屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，考量確保居住安全及加速危險急迫之建築物重建，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，劃定為更新地區。

二、更新地區劃設範圍界定

更新地區劃定依新北市蘆洲區民生段201、202、204地號等3筆土地範圍內，以建築使用執照（70使字第2880號）範圍作為劃定原則。

伍、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重建，並提升更新地區範圍內及周邊建築物公共安全。

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。

附件 1 高氯離子鋼筋混凝土建築物核備函

副本

檔 號：
保存年限：

06393
B011

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：林正揚

電話：(02)29603456 分機5835

傳真：(02)29678534

電子信箱：AH9549@ntpc.gov.tw

100

臺北市中正區金門街17巷15號1樓

受文者：社團法人新北市結構工程技師公會

發文日期：中華民國108年12月24日
發文字號：新北工建字第1082399944號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴管理負責人申請「本市蘆洲區民權路121巷18號及民義街9巷11、13號，地上1樓至地上5樓，計15戶，高氯離子鋼筋混凝土建築物」核備(拆除重建)一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府城鄉發展局108年10月31日新北城更字第1084220366號函、貴管理負責人108年6月3日申請書併附社團法人新北市結構工程技師公會108年8月4日新北市結技鑑字第254號新北市防災建築高氯離子建築物鑑定報告書(修正)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，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至4款拆除重建規定，本局同意備查。惟本案經社團法人新北市結構工程技師公會(呂顏龍、許庭偉技師)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70蘆使字第2880號使用執照(69蘆建字第2036號建造執照)及門牌資料查證，申請並經核備得請領補助款戶數共計為15戶。
- 四、依上開要點規定高氯離子建築物所有權人得至本局辦理補助款之申請：
 - (一)高氯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

圖
章
印
信
號

本影本與正本相符如有不實
申請人願負法律上一切責任

林



平方公尺補助新臺幣(下同)2,000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,並請建物所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。

正本:民義好鄰居公寓大廈管理負責人:林春華(請協助轉知各戶)

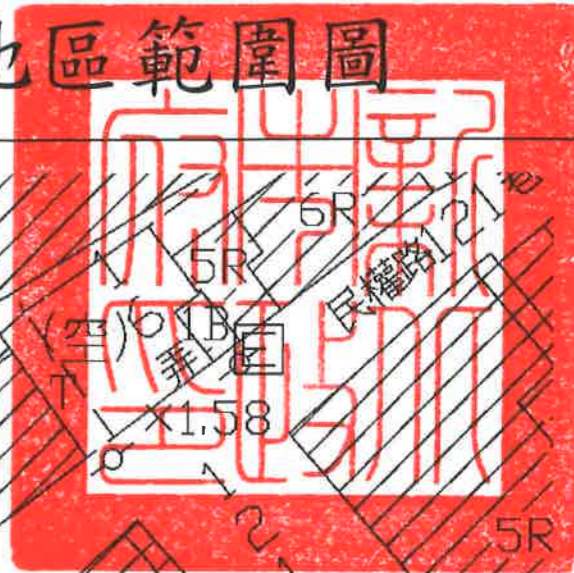
副本:新北市政府都市更新處、社團法人新北市結構工程技師公會、新北市政府工務局使用管理科

局長朱惕之



發布實施

劃定新北市蘆洲區民生段201地號等3筆土地更新地區範圍圖



 劃定新北市蘆洲區民生段201地號等3筆土地更新地區範圍線

比例尺 1/500

說明：

1. 經查本更新地區範圍為70使字第2880號之房屋共計2幢2棟地上5層樓合法建築物，共計15戶，屋齡約42年。依社團法人新北市結構工程技師公會109年1月10日新北市結技鑑字第254號鑑定報告書，經混凝土水溶性氯離子含量檢測結果判定屬高氯離子建物，及混凝土中性化深度量測結果為中性化程度偏高，耐久性不佳，故研判標的物符合「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」第九條辦理拆除重建規定，結構體強度已不符合原設計要求，且補強亦不具經濟效益，建議規劃拆除重建。鑑定報告書已經新北市政府工務局108年12月24日新北工建字第1082399944號函核備。
2. 為避免重大災害之發生，依都市更新條例第7條第1項第2款規定迅行劃定為更新地區。
3. 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。