

新北市政府 函

地址：22067新北市板橋區漢生東路266號1.2樓
承辦人：蕭宇庭
電話：(02)29506206 分機609
傳真：(02)29506556
電子信箱：AV7014@ms.ntpc.gov.tw



220679

新北市板橋區漢生東路266號1、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112年6月5日

發文字號：新北府城更字第11246158411號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「劃定新北市土城區樂利段1015地號(部分)等4筆土地更新地區」劃定更新地區書、範圍圖及公告各1份，請張貼貴公所公告欄公告，自112年6月9日起實施，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第7條、第9條、第10條及同法施行細則第3條規定辦理。
- 二、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。
- 三、副本抄送本案提議劃定更新地區提議代表人，請轉知其他所有權人知悉，如需參閱紙本，請於公告期間112年6月9日至112年7月8日內，至本府、本府都市更新處、本市土城區公所公告欄或至本府都市更新處網站，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。

正本：新北市土城區公所

副本：新北市政府城鄉發展局(含附件)、新北市政府都市更新處更新事業科(含劃定更新地區書及範圍圖各1份)、新北市政府都市更新處更新發展科(含附件各3份)、葉佩穎君(請轉知其他所有權人)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市政府 公告

發文日期：中華民國112年6月5日
發文字號：新北府城更字第11246158412號
附件：



主旨：「劃定新北市土城區樂利段1015地號(部分)等4筆土地更新地區」自112年6月9日零時起實施。

依據：都市更新條例第9條及同法施行細則第3條。

公告事項：

一、劃定新北市土城區樂利段1015地號(部分)等4筆土地更新地區。

二、公告期間：自112年6月9日起30日。

三、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市土城區公所公告欄、刊登本府公報。

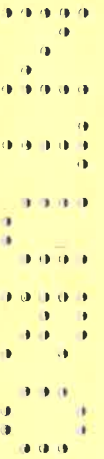
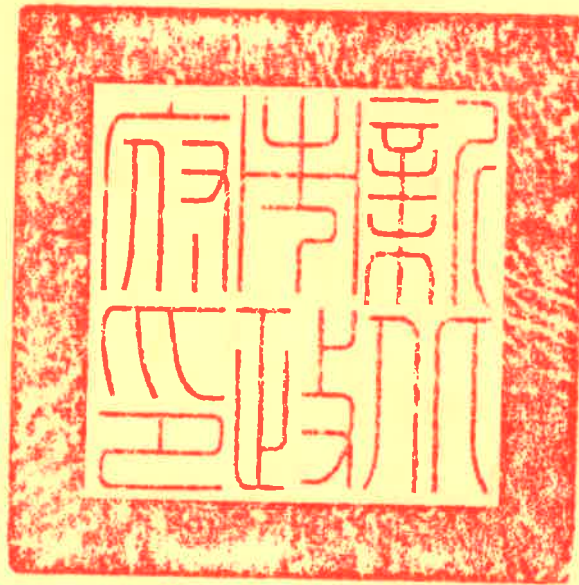
(二)本府都市更新處網站(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)，點選「服務專區」之「劃定更新地區及訂定都市更新計畫」查詢本案案名。

市長 侯友宜

發布實施

劃定新北市土城區樂利段1015(部分)地號等4筆土地

更新地區書



劃定機關：新北市政府

中華民國112年6月

劃定更新地區審核摘要表

項 目	說 明
案 名	劃定新北市土城區樂利段1015(部分)地號等4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

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	1
貳、發展現況	2
一、計畫位置及範圍	2
二、都市計畫情形	3
三、土地使用及建物狀況	4
四、交通系統	8
五、公共設施用地現況	13
參、居民參與意願	15
肆、劃定緣由	16
伍、再發展原則	16
陸、其他	16
附件一、高氯離子鑑定結果	19
附件二、使用執照存根	21

表目錄

表1	更新地區鄰近公車路線表	11
表2	更新地區周邊公共設施用地一覽表	14

圖目錄

圖1	更新地區範圍圖	2
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	土地使用現況示意圖	5
圖5	建物現況示意圖	6
圖6	建物現況照片	7
圖7	更新地區周邊交通系統圖	9
圖8	更新地區周邊公車站牌分布圖	10
圖9	更新地區周邊停車空間分布圖	12
圖10	更新地區周邊公共設施分佈圖	13

劃定新北市土城區樂利段1015(部分)地號等4筆土地 更新地區書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：劃定範圍為新北市土城區樂利段1015(部分)、1016(部分)、1017(部分)、1020地號等4筆土地，位於裕民路92巷24弄南北兩側，東臨裕民路92巷、南臨裕民路92巷26弄，面積為1,358.26m²。(詳圖1)

法令依據：都市更新條例第7條第1項第2款規定辦理。

壹、辦理緣起與目的

本更新地區位於新北市土城區裕民路92巷24弄1至6號及26弄2、4、6號，為2幢2棟地上5層樓之合法建築物，共計45戶。並於112年3月10日經社團法人新北市土木建築學會鑑定為高氯離子鋼筋混凝土建築物，且經新北市政府工務局112年3月20日認定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物。建物現況多處裂縫、混凝土嚴重剝落等情形，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，造成耐震能力不足，建議辦理拆除重建。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，劃定為更新地區。

本更新地區坐落於土城區樂利段1015(部分)(A)、1016(部分)(A)、1017(部分)(A)、1020地號等4筆土地，其中1015(部分)(B)、1016(部分)(B)、1017(部分)(B)地號已於104年2月9日公告「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」範圍內，且該更新地區範圍已配合104年6月22日報核之「新北市土城區樂利段1015(部分)地號等3筆土地都市更新事業計畫」調整範圍，目前已經三次小組審議。考量更新單元之完整性及危險建築物更新之急迫性，本次劃定範圍內之樂利段1015(部分)(A)、1016(部分)(A)、1017(部分)(A)地號以該3筆地號所餘未經劃定更新地區範圍為本次劃定範圍。

貳、發展現況

一、計畫位置及範圍

本案劃定範圍為土城區，位於裕民路92巷24弄南北兩側，東鄰裕民路92巷、南鄰裕民路92巷26弄(詳圖1)，土地坐落位置包含1015(部分)、1016(部分)、1017(部分)、1020地號等4筆土地，面積合計1,358.26平方公尺。本案所劃範圍鄰地已於104年2月9日劃定更新地區並配合已報核事業計畫調整範圍，其中樂利段1015(部分)、1016(部分)、1017(部分)地號則以所餘未經劃定更新地區範圍為本次劃定範圍。

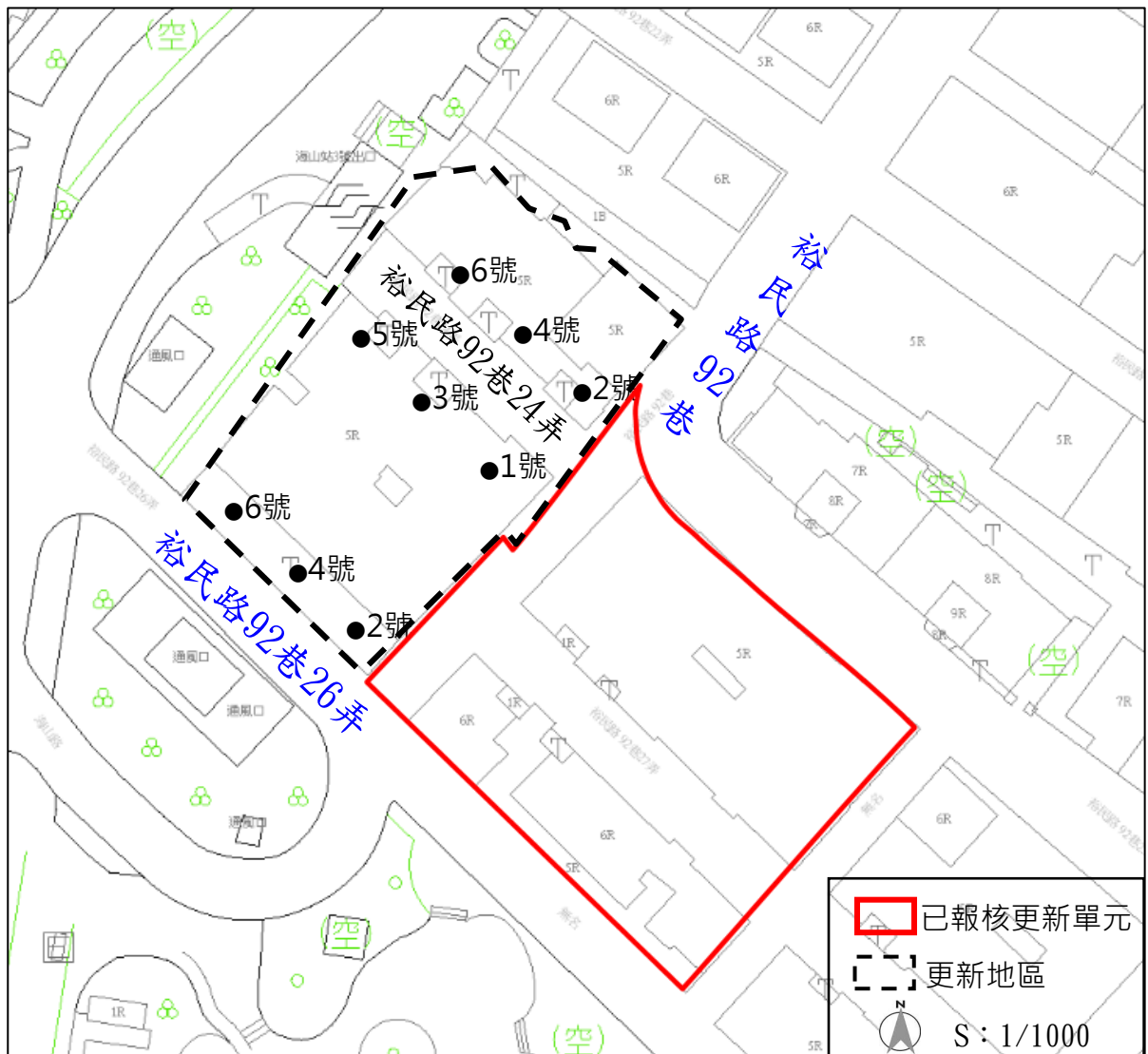


圖 1 更新地區範圍圖

二、都市計畫情形

本案位於110年09月29日發布實施之「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)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%(詳圖2)。

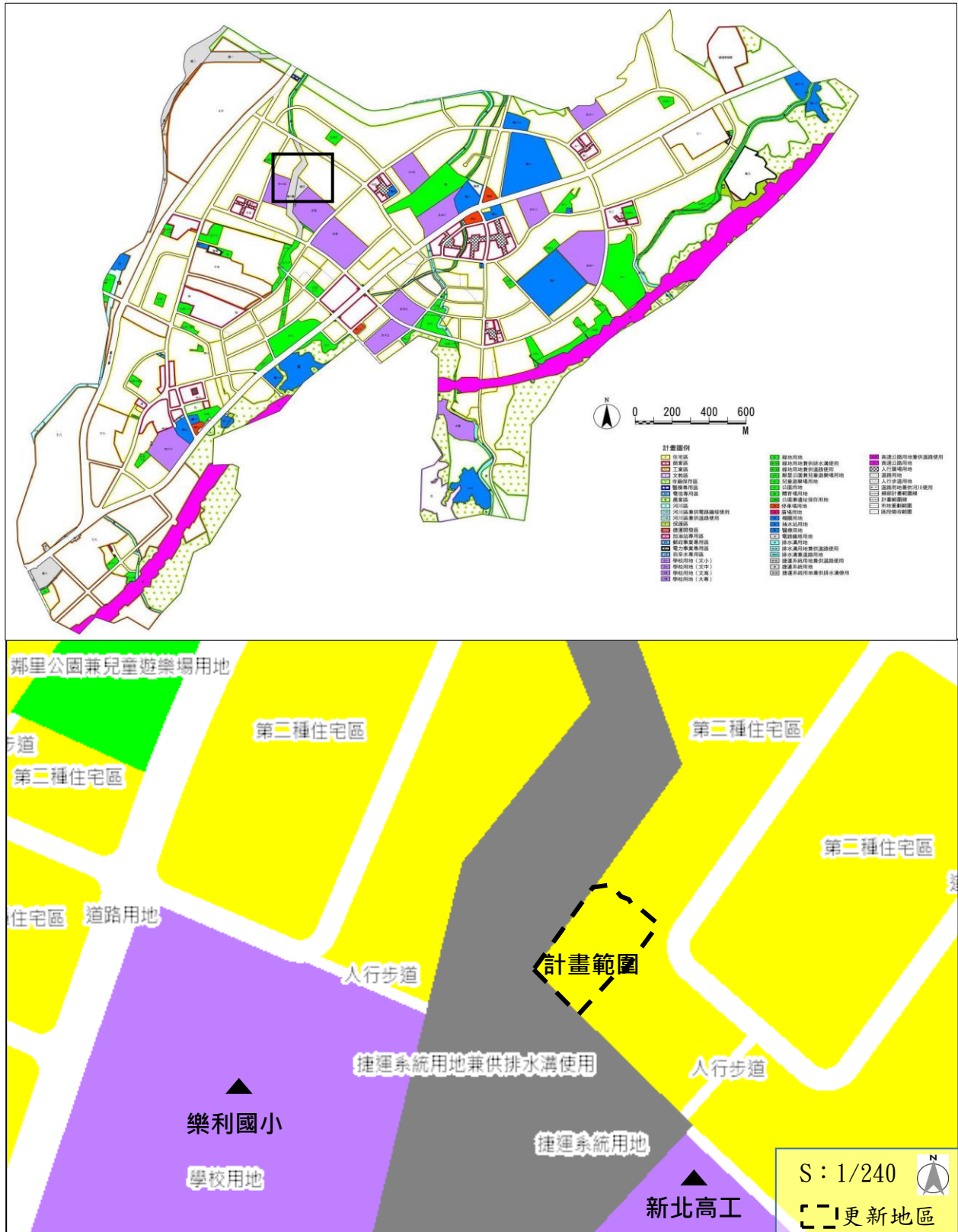


圖 2 更新地區都市計畫示意圖

三、土地使用及建物狀況

(一)土地權屬及使用現況

本案共計4筆土地，面積為1,358.26m²，皆為私有土地，所有權人數共有48人(詳圖3)。更新地區現況以住宅使用為主。

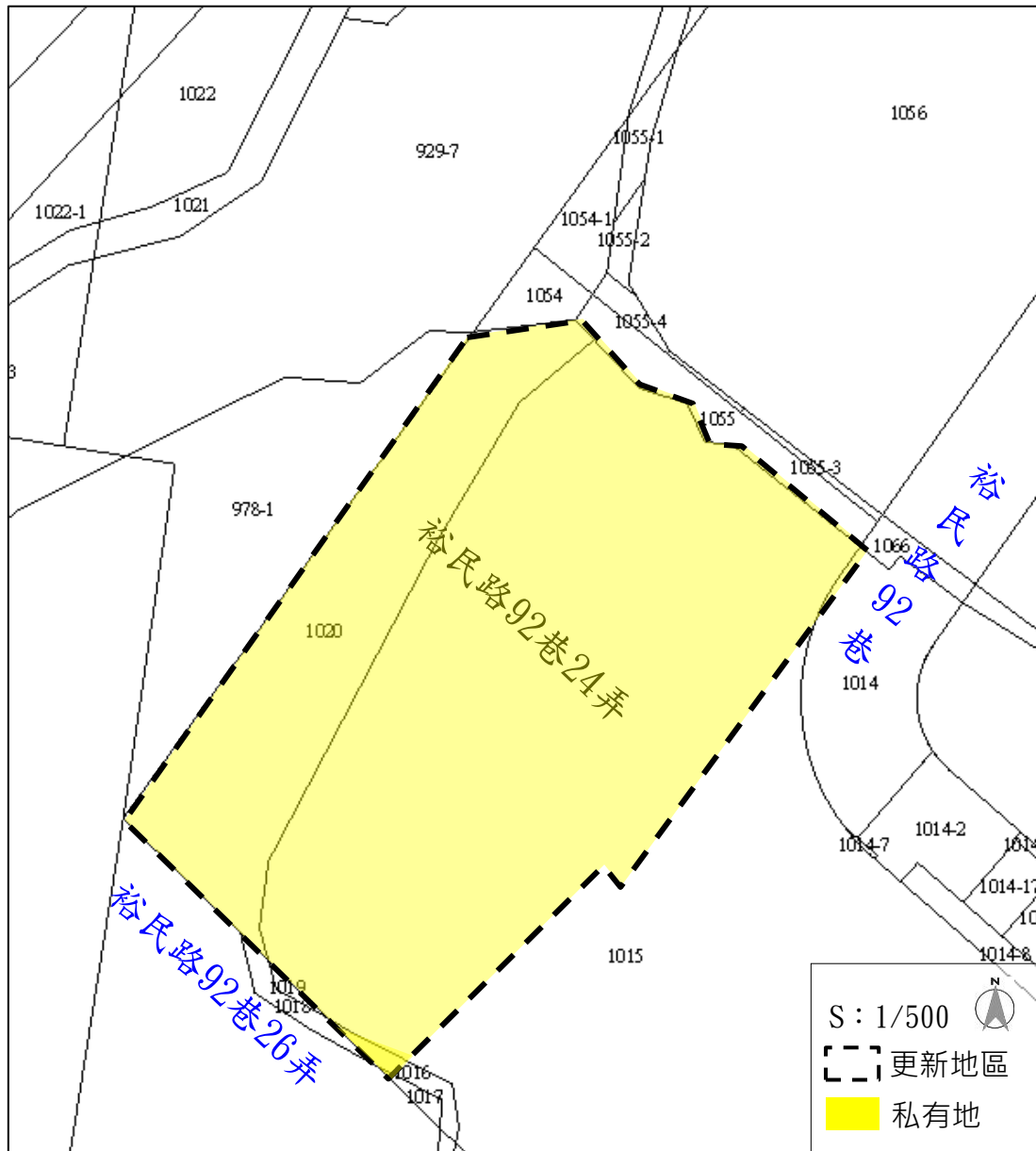


圖 3 土地權屬分布示意圖

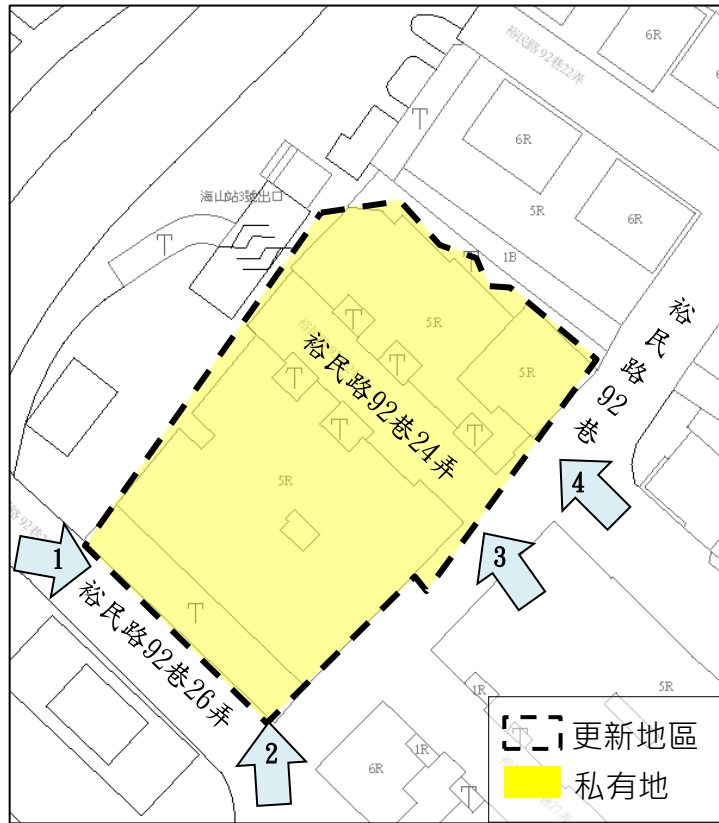


圖 4 土地使用現況示意圖

(二) 建物現況

本更新地區內均為民國 77 年竣工之鋼筋混凝土建築物，共計 2 棟，為地上 5 層地下 1 層，共 45 戶(詳圖 5)，屋齡約 35 年。

依社團法人土木建築學會檢附之鑑定結果符合「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」第九條辦理拆除重建規定，本案標的結構強度已不符合原設計要求，且局部樓板有坍塌危險，如遇到天災或地震等不可抗力之因素，有潛在的危險性，補強亦不具經濟效益，建議應規劃拆除重建，以維護公共安全(詳圖 6)。該鑑定報告書已經新北市政府工務局 112 年 3 月 20 日新北府工建字第 1120515200 號函核備(詳附件一)。

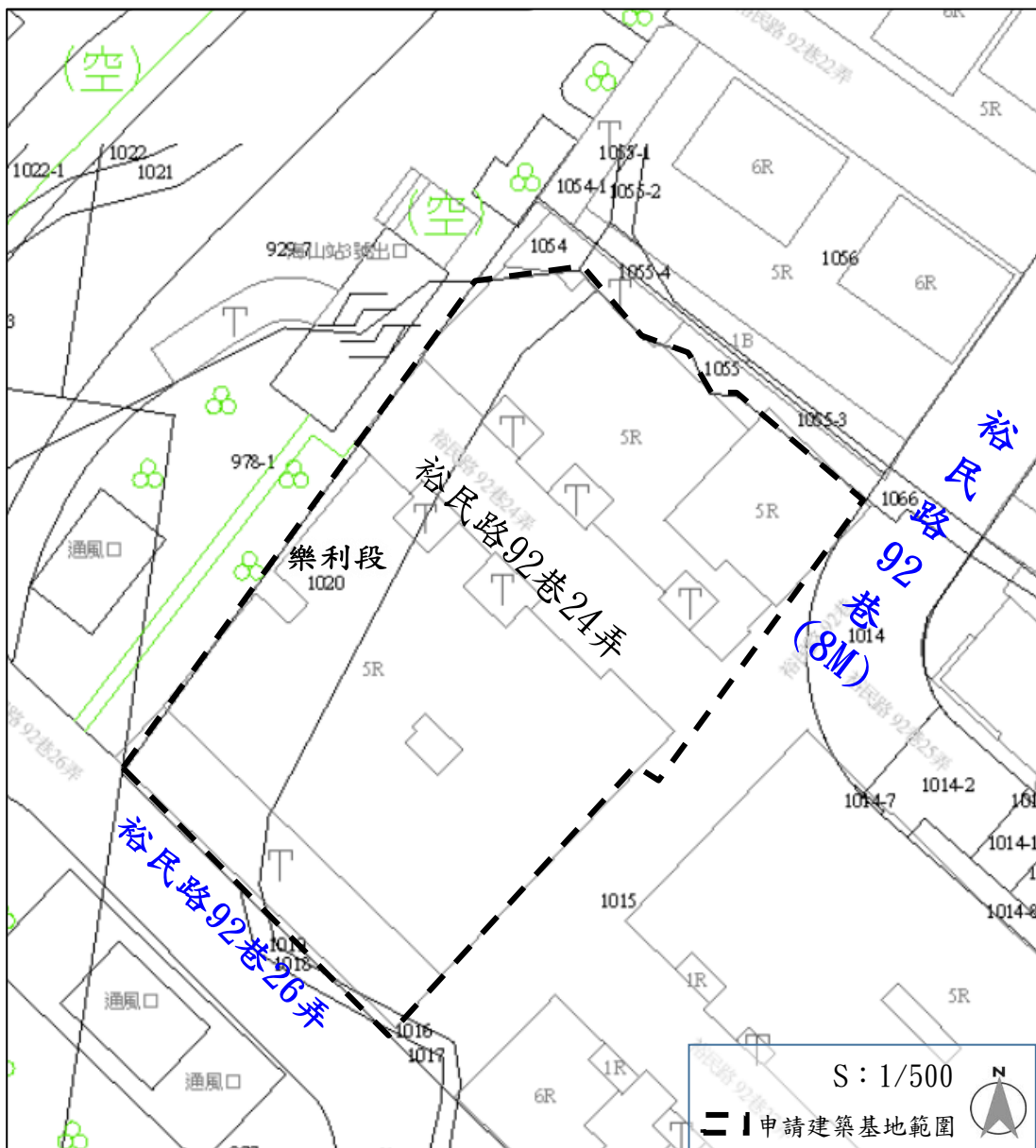
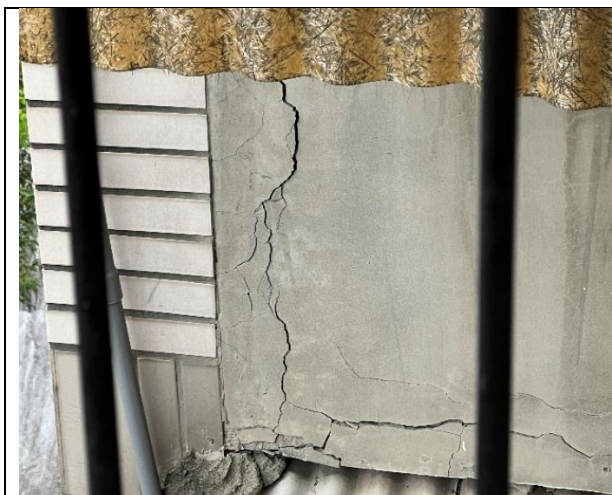


圖 5 建物現況示意圖



牆裂縫、混凝土剝落



建築外牆裂縫、剝落



牆裂縫



牆裂縫、混凝土剝落



混凝土剝落、鋼筋鏽蝕、滲水



混凝土剝落、鋼筋鏽蝕

圖 6 建物現況照片

四、交通系統

(一)基地位於裕民路92巷24弄(路寬6M)南北兩側，東臨裕民路92巷(路寬8M)、南臨裕民路92巷26弄(路寬7M)現況皆可通行。

(二)更新地區對外出入道路通行情形

劃定地區鄰近主要道路系統包括裕民路(路寬20m)、海山路(路寬8m)、學府路一段(路寬40m)，次要道路為裕民路92巷、裕民路92巷24弄、裕民路92巷26弄(詳圖8)。

1. 更新地區範圍出入道路系統

(1)裕民路92巷

緊鄰更新地區東側，為本案主要出入巷道，道路路寬約8公尺，道路兩側無人行道，車道雙向通行。

(2)裕民路92巷26弄

緊鄰更新地區南側，為本案主要出入巷道，道路寬度7公尺，道路兩側無人行道，車道雙向通行。

(3)裕民路92巷24弄

為基地區內現有通路，路寬約6公尺。現住戶居多將機車停放於道路兩側，不易通行。

2. 計畫範圍周邊道路系統

(1)裕民路

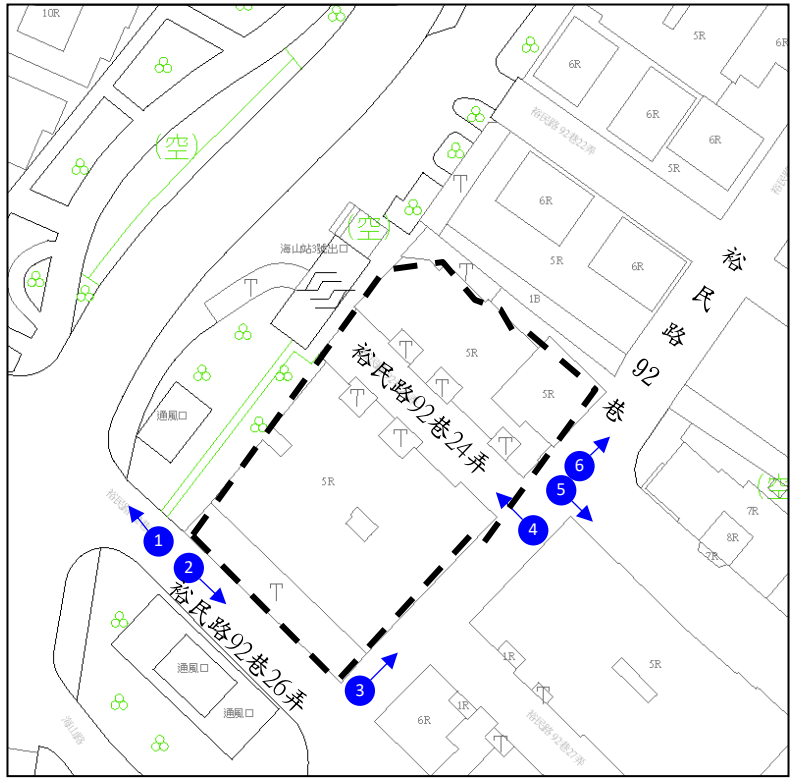
路寬20公尺，係土城地區前往台北市區之重要交通路線，人行道寬2公尺，部分路段禁制止臨停，道路採中央分隔島型態，4線車道雙向通行，部分路段設置免費機車停車格。

(2)中興路

北往台北市文山區，南接北新路，路寬約25~42公尺，為土城區之主要外環道路，人行道寬2~5公尺，道路採中央分隔島型態，6~8車道雙向通行，部分路段設置免費機車停車格。



1



更新地區 S : 1/1000



2



3



4



5



6

圖 7 更新地區周邊交通系統圖

(三)大眾運輸系統現況

本更新地區以公車及捷運系統為主要大眾運輸工具，周邊500公尺半徑範圍現有13處公車站牌分佈，距離捷運海山站約50公尺（詳圖9、表1）。

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。

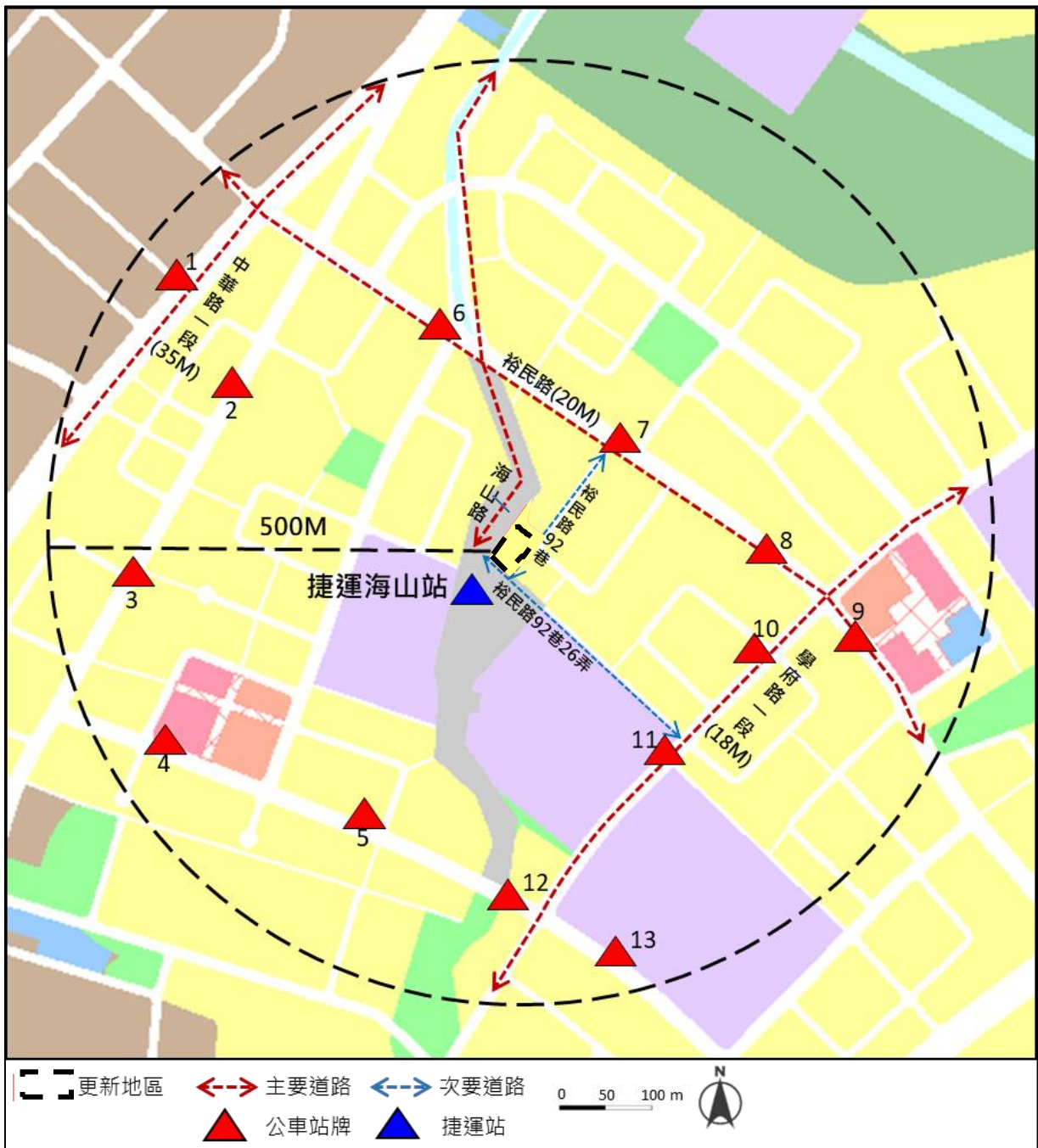


圖 8 更新地區周邊公車站牌分佈圖

表1 更新地區鄰近公車路線表

編號	站名	公車路線
1	裕民路口(中華路)	藍41
2	貨饒里	265、574、705、712、805、810、847、985、1962、9103
3	日新里	265、574、705、712、805、810、847、985、1962、9103
4	明德路	265、573
5	明德路二段	265
6	捷運海山站	573、656、985、藍41
7	裕民路	573、656、985、藍41
8	新北高工(裕民)	573、656、985、藍41
9	裕民廣場	985、藍41
10	裕民路口(學府路)	262、573
11	新北高工(學府)	262、573
12	捷運海山站	265
13	學士路口	262、265

(四)停車空間現況

更新地區周邊500公尺範圍之停車空間，合計有8處停車場(詳圖10)，停車場使用對象多為附近居民使用為主。更新地區周邊路邊停車供給現況，裕民路、中華路一段及學府路一段兩側現有收費汽機車停車格，海山路兩側有收費機車停車格。

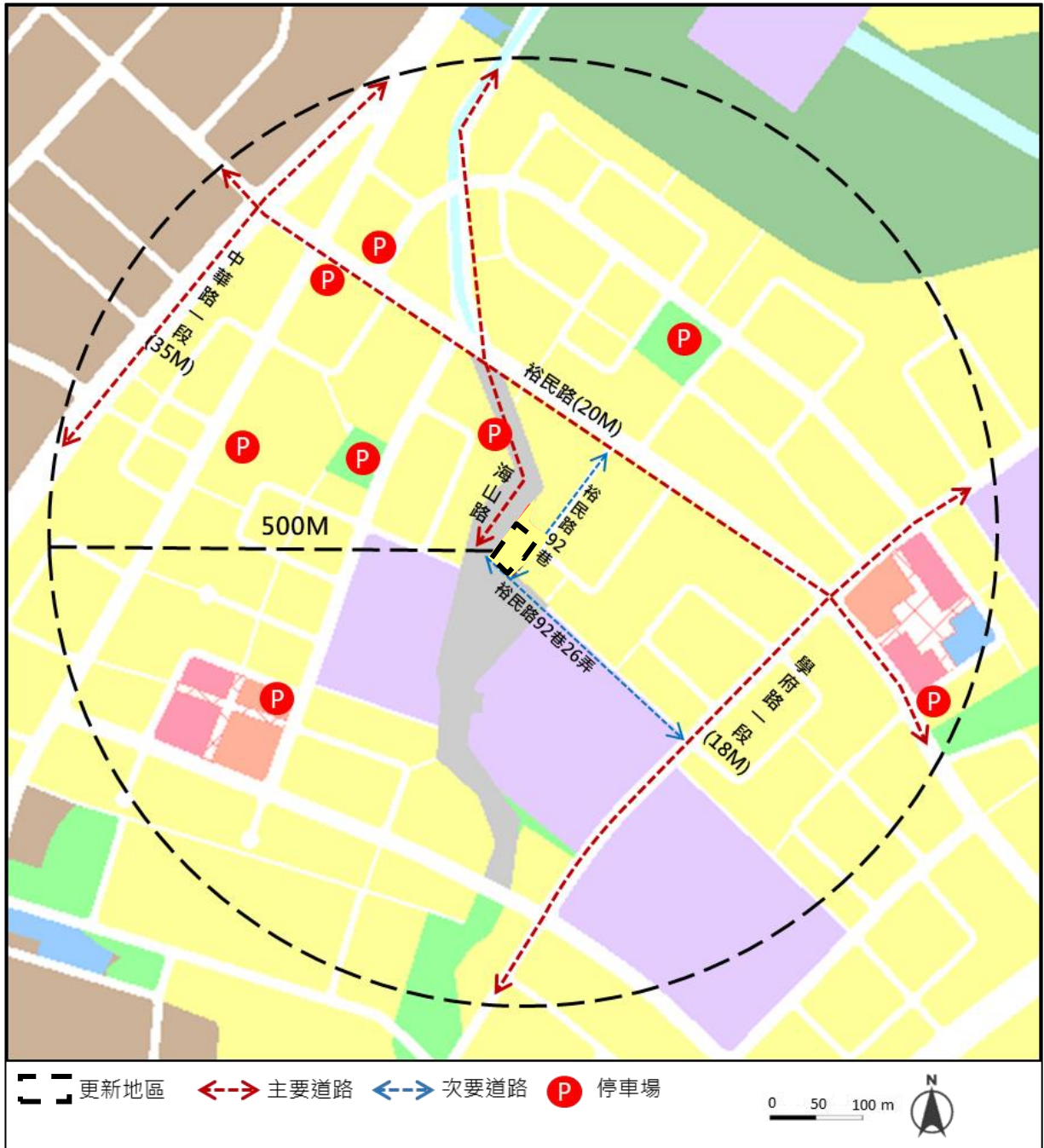


圖 9 更新地區周邊停車空間分布圖

五、公共設施用地現況

劃定地區半徑500公尺範圍內之市場、學校、公園、鄰里兼兒童遊樂場、機關用地、行政園區特定專用區、自來水用地、捷運系統用地、高速公路用地等公共設施用地共計15處，已開闢完成12處，未開闢3處。(詳圖11及表2)

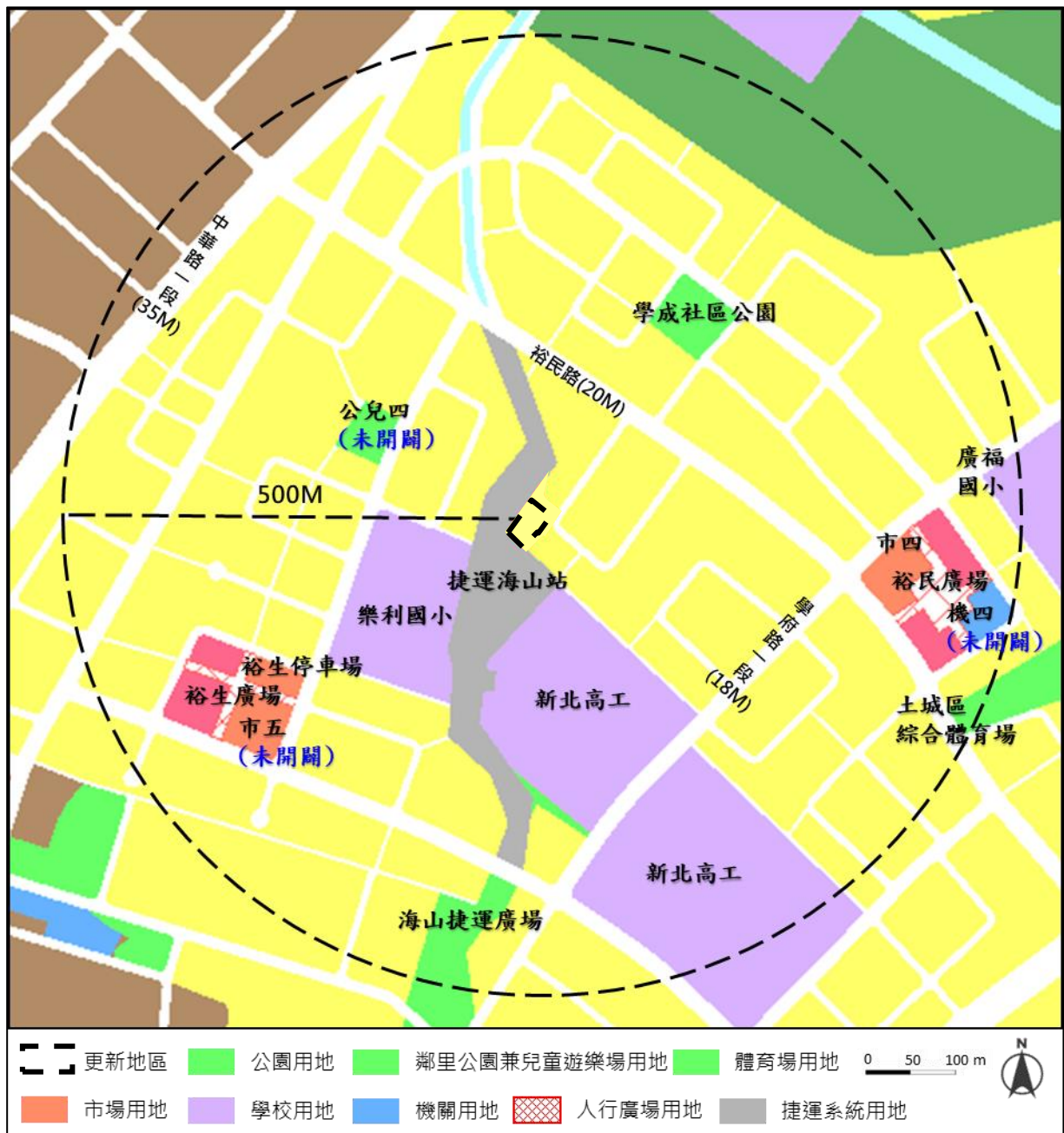


圖 10 更新地區周邊公共設施分佈圖

表2 更新地區周邊公共設施用地一覽表

開闢狀況	公共設施用地類別	內容	數量(處)
已開闢 (12處)	公園用地	海山捷運廣場	1
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	學成社區公園	1
	體育場用地	土城區綜合體育場	1
	綠地用地	-	1
	學校用地	新北高工	3
		樂利國小	
		廣福國小	
	市場用地	家樂福市場 (多目標使用)	1
	停車場用地	裕生立體停車場	1
	人行廣場用地	裕生廣場	2
裕民廣場			
捷運系統用地	捷運海山站	1	
未開闢 (3處)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒四， 目前為臨時停車場	1
	市場用地	市五，目前為空地	1
	機關用地	未開闢，目前為私人停車場	1

參、居民參與意願

本更新地區為新北市土城區樂利段 1015(部分)地號等 4 筆土地，其中 1015(部分)、1016(部分)、1017(部分)、1020 地號等 4 筆土地為私有土地，座落共計 2 幢 2 棟地上 5 層樓合法建築物，共計 45 戶。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，且更新地區範圍內所有權人已有過半數意願。

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

新北市土城區樂利段1015(部分)地號等4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，劃定更新地區。

二、更新地區劃設範圍界定

更新地區劃定依使用執照(77使字第1946號)範圍並以樂利段1015、1016、1017地號所餘未經劃定更新地區範圍作為本次劃定原則。

伍、再發展原則

- 一、加速老舊社區重建，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遭公共安全。
- 二、確保居住安全，改善地區生活環境藉由更新重建，改善提升建築物結構安全，創造安全舒適環境，提高生活居住品質。

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。

附件一、高氣離子鑑定結果

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：林加芳
電話：(02)29603456 分機5806
傳真：(02)29678534
電子信箱：ah0882@ntpc.gov.tw



236
新北市土城區裕民街92巷24弄1號4樓

受文者：高俊璋等2名(請通知全體建物
所有權人)

發文日期：中華民國112年3月20日
發文字號：新北府工建字第1120515200號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端等2名申請「本市土城區裕民路92巷24弄1~6號及26弄2~6(雙)號等各附2~5樓，2幢核計共45戶建築物(樂利段1015、1020地號土地)，高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」核備(拆除重建)一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺端等2名111年12月22日申請書(無文號，機關收文日111年12月23日)併附社團法人新北市土木建築學會112年3月10日新北土建(112)字第0053號高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書暨本府工務局104年1月22日新北工建字第1040100556號函、104年12月10日新北工建字第1042338794號函、105年10月13日新北工建字第1051944138號函、111年1月27日新北工建字第1110207704號函、111年4月28日新北工建字第1110805446號函、111年6月27日新北工建字第1111172348號函、112年1月3日新北工建字第1120005295號函及112年3月14日補正資料辦理。
- 二、有關鑑定報告書，經本府查核其鑑定項目及內容A棟(本市土城區裕民路92巷24弄1~5(單)號、92巷26弄2~6(雙)號等30戶)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款得拆除重建規定，本府同意備查；另B棟(本市土城區裕民路92巷24弄2~6(雙)號共15戶)因部分樓層鑽心取樣不足，以致無法符合規定進行評估作業。惟本案經社團法人新北市土木建築學會(余烈技師、陳弘明技師)簽證在案，鑑定報告書卷內引用資料係屬私權行為，如有爭議請逕循司法程序處置，如有簽證不實及引用爭議部分，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77土使字第1946號使用執照（76土建字第761之1號建造執照），申請並經核備得請領補助款戶數為A棟（本市土城區裕民路92巷24弄1-5(單)號、92巷26弄2-6(雙)號）共計為30戶。
- 四、依上開要點規定高氣離子建築物所有權人得至本府工務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）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20%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：高俊瑋等2名(請通知全體建物所有權人)

副本：社團法人新北市土木建築學會、新北市政府都市更新處、新北市政府工務局使用管理科



市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權工務局局長決行

附件二、使用執照存根

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根									
起造人姓名			住址 台北縣土城鄉慶利街21巷6號1樓						
建造類別	新 建		構造種類	R . C 造					
使用分區	住 宅 區		層棟戶數	伍 層 貳 座 肆 拾 伍 戶					
建築地號	地 址	本縣土城市鄉鎮	地 號	柑林埤段 小段 ^{252-52, 261-260-3} 地號 _{261-2, 261-5}					
基地面積	騎 樓	m ²	其 他	1311.00 m ²	建蔽率	6.0 / 10	法定空 地面積	524.56 m ²	
建 築 物 概 要	建 築 要 項	各 層 面 積	各 層 高 度	各 層 用 途	建 築 要 項	各 層 面 積	各 層 高 度	各 層 用 途	
	地下層	382.91 m ²	2.90 m	儲藏室	第六層	m ²	以 m		
	騎 樓	41 m ²	1.5 m		第七層	m ²	下 m		
	第一層	690.57 m ²	3.00 m	集合住宅	第八層	m ²	空 m		
	第二層	786.44 m ²	2.85 m	集合住宅	第九層	m ²	白 m		
	第三層	786.44 m ²	2.85 m	集合住宅	第十層	m ²	m		
	第四層	786.44 m ²	2.85 m	集合住宅	第十一層	m ²	m		
	第五層	786.44 m ²	2.85 m	集合住宅	第十二層	m ²	m		
	防 空 避 難	地 上	41 m ²	停 車 場	室內 90.00 m ²		屋 頂 空	61.62 m ²	
		地 下	267.02 m ²		室外 45.00 m ²		出 部 份		
簷 高	14.88 m		建 築 高 度		10.00 m				
設計人	姓 名	陳 啓 中		事務所名稱	陳啓中 建築師事務所				
監造人	姓 名	陳 啓 中		事務所名稱	陳啓中 建築師事務所				
承造人	姓 名	邱 清 名		營造廠名稱	聖 峯 營 造 廠 工程股份有限公司				
工程造價	12,986,000.00 元			竣 工 日 期	77 年 12 月 15 日				
發照日期	77 年 12 月 30 日			開 工 日 期	76 年 12 月 1 日				
建造執照 字 號	柒拾陸土 建字第柒陸壹之壹號								
附 註	地址：土城鄉裕民路92巷24弄1.2.3.4.5.6號各2.3.4.5.6樓 土城鄉裕民路92巷26弄2.4.6號及各2.3.4.5.6樓								

美 於 第 一 卷

校對陳淑華

圖章

發布實施

劃定新北市土城區樂利段1015(部分)地號等4筆土地更新地區範圍圖



[- - -] 劃定新北市土城區樂利段1015(部分)地號等4筆土地更新地區範圍線

說明：

1. 本更新地區依社團法人新北市土木建築學會112年3月10日新北土建(112)字第0053號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書之鑑定結論，符合都市更新條例第7條第1項第2款規定「為避免重大災害之發生」迅行劃定更新地區。
2. 本案依表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小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。