

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8月7日
發文字號：新北府城更字第11246187061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「劃定新北市新莊區思源段999地號等2筆土地更新地區」
書、圖及公告各1份，請張貼貴公所公告欄公告，自112年8
月11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。

正本：新北市新莊區公所

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(含書及
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)

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8月7日
發文字號：新北府城更字第11246187062號
附件：



主旨：「劃定新北市新莊區思源段999地號等2筆土地更新地區」自
112年8月11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、劃定新北市新莊區思源段999地號等2筆土地更新地區。

二、公告期間：自112年8月11日起30日。

三、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市新莊區公所公告欄、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

劃定新北市新莊區思源段 999 地號

等 2 筆土地更新地區書



劃定機關：新北市政府

中華民國 112 年 8 月



劃定更新地區審核摘要表

項	目	說	明
案	名	劃定新北市新莊區思源段 999 地號等 2 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.....	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、土地使用及建物現況.....	4
四、交通系統.....	8
五、公共設施.....	13
參、居民參與意願.....	15
肆、劃定緣由.....	15
伍、再發展原則.....	15
陸、其他.....	15
附件 1 高氯離子鋼筋混凝土建築物核備函.....	16
附件 2 使用執照存根.....	19

表目錄

表 1	更新地區鄰近公車路線表	9
表 2	更新地區周邊停車場資訊	11
表 3	更新地區周邊公共設施用地一覽表	14

圖目錄

圖 1	更新地區範圍示意圖	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	土地現況圖	5
圖 5	建物現況照片 (1)	6
圖 6	建物現況照片 (2)	6
圖 7	建物現況照片 (3)	7
圖 8	建物現況照片 (4)	7
圖 9	更新地區周邊交通系統圖	8
圖 10	更新地區周邊大眾運輸系統圖	10
圖 11	更新地區周邊停車空間圖	12
圖 12	更新地區周邊公共設施分佈圖	13

劃定新北市新莊區思源段 999 地號等 2 筆土地

更新地區書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：

本更新地區為新莊區思源段 999、1015 地號等 2 筆土地，位於新莊區中港路、公園路、中港路 138 巷 7 弄及中港路 206 巷所圍街廓範圍內，劃定面積為 1,793.25 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 款規定辦理。

壹、辦理緣起與目的

本更新地區位於新北市新莊區中港路 140 號至 156 號(雙號)、中港路 138 巷 1 號至 3 號(單號)，共計 2 幢 6 棟之地上 5 層樓建築物，共計 55 戶。建物屋齡約 35 年，其室內出現鋼筋外露、部分混凝土保護層鼓起、剝落等現象，已於 112 年 1 月 17 日向新北市政府申請高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定，且經鑑定結構強度已不符合原設計要求，並經新北市政府 112 年 3 月 17 日新北府工建字第 1120502349 號函核備在案(詳附件 1)，屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，建議辦理拆除重建。不僅嚴重危及住戶生命財產安全，甚至可能影響社區周邊人車安全。爰此，為預防重大災害發生，保障居住安全，以期藉由都市更新改善居住安全及周邊環境，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新莊區中港路、公園路、中港路 138 巷 7 弄及中港路 206 巷所圍街廓範圍內(詳圖 1)。

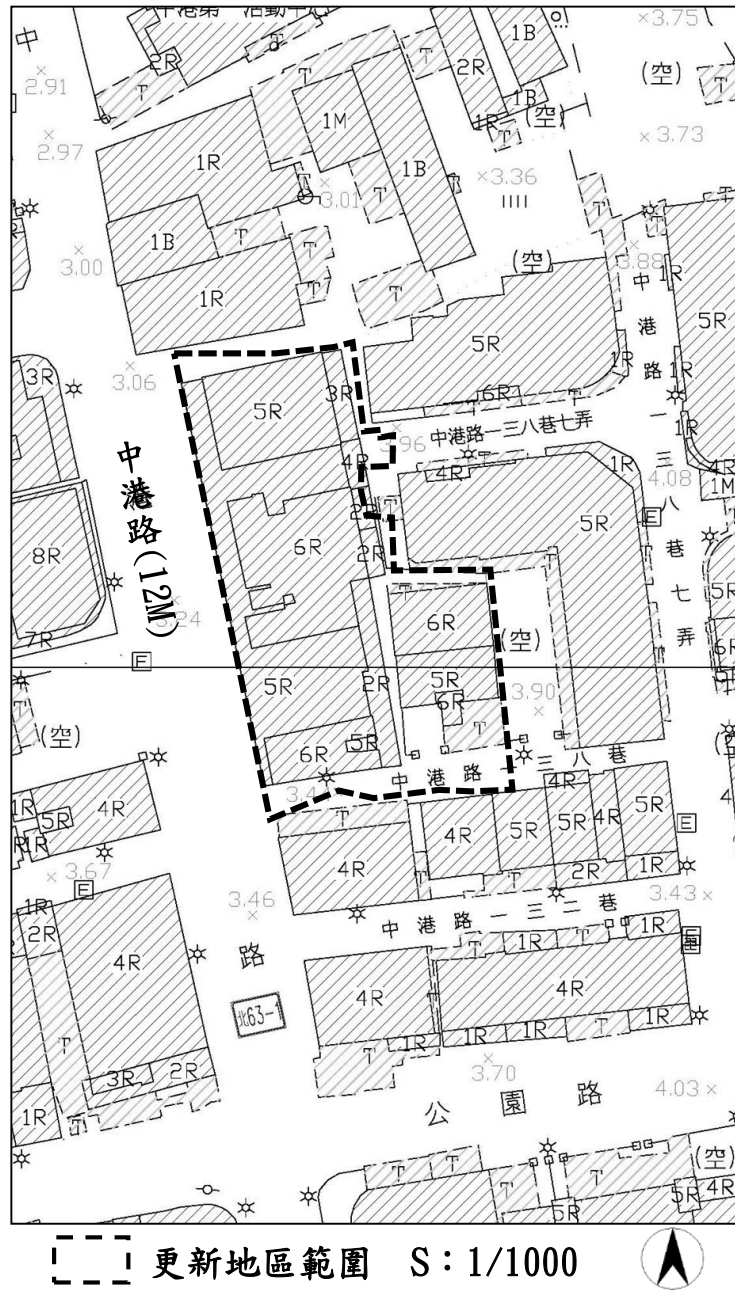
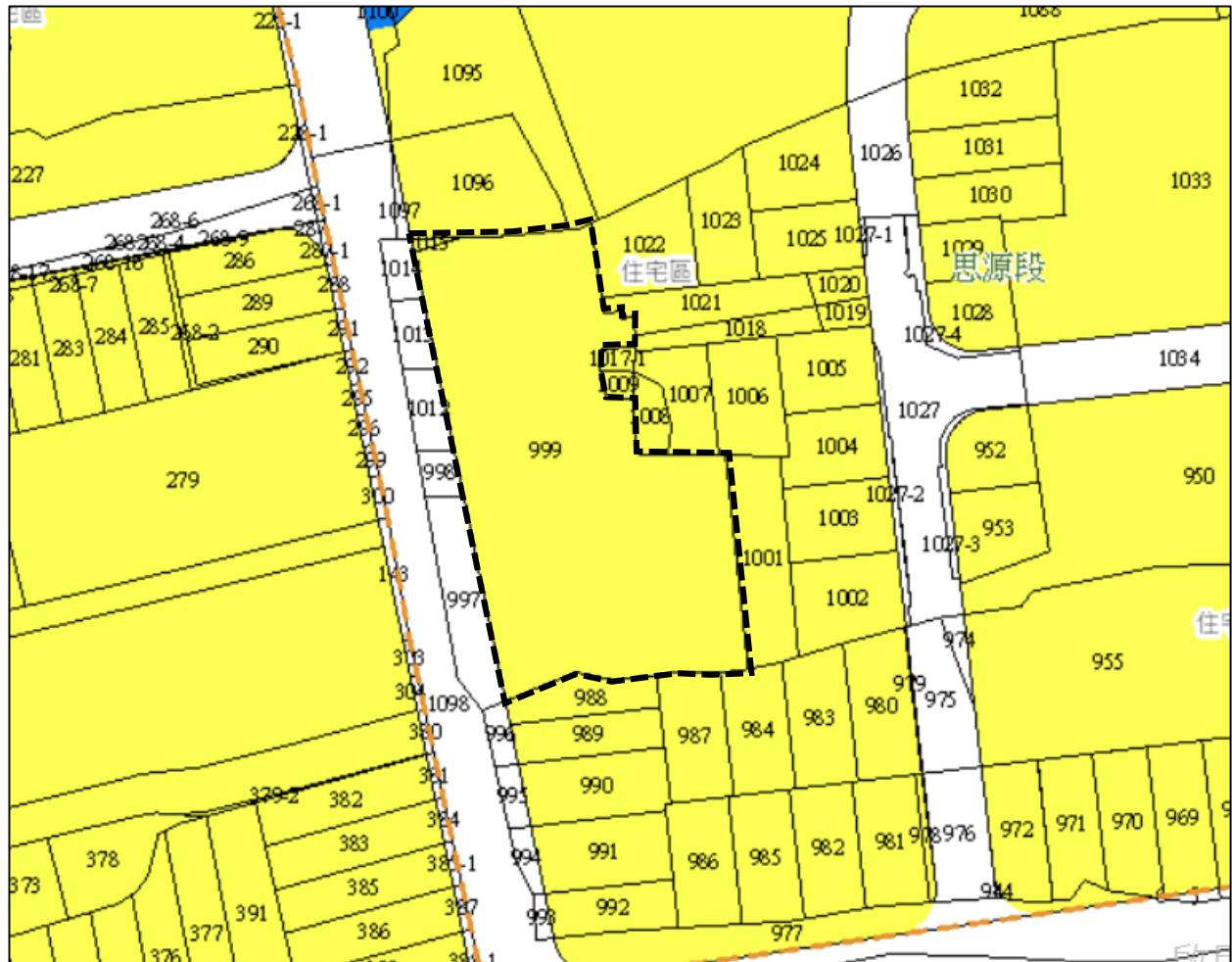


圖 1 更新地區範圍示意圖

二、都市計畫情形

本更新地區位於新北市新莊區，依新北市政府於民國 99 年 10 月 15 日發布實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案」及 109 年 11 月 20 日「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」，土地使用分區為住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 300%。



更新地區範圍 S : 1/1000



圖 2 更新地區都市計畫示意圖

三、土地使用及建物現況

(一) 土地使用與權屬現況：

本更新地區含思源段 999、1015 地號等 2 筆土地，面積共計 1,793.25 平方公尺，土地權屬皆為私有土地，土地所有權人數計 53 人(詳圖 3)，更新地區主要道路為西側中港路及南側中港路 138 巷(詳圖 4)。

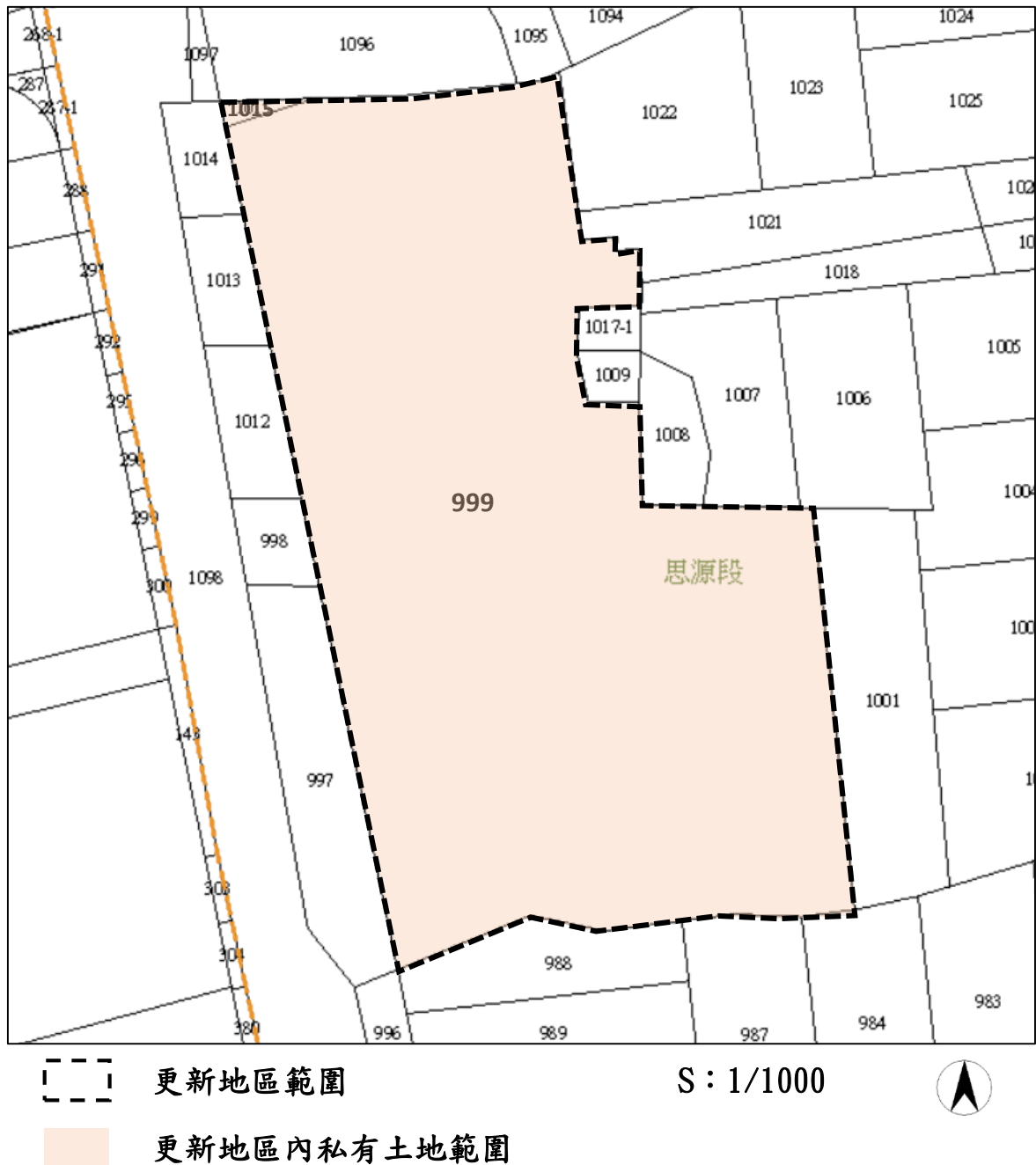
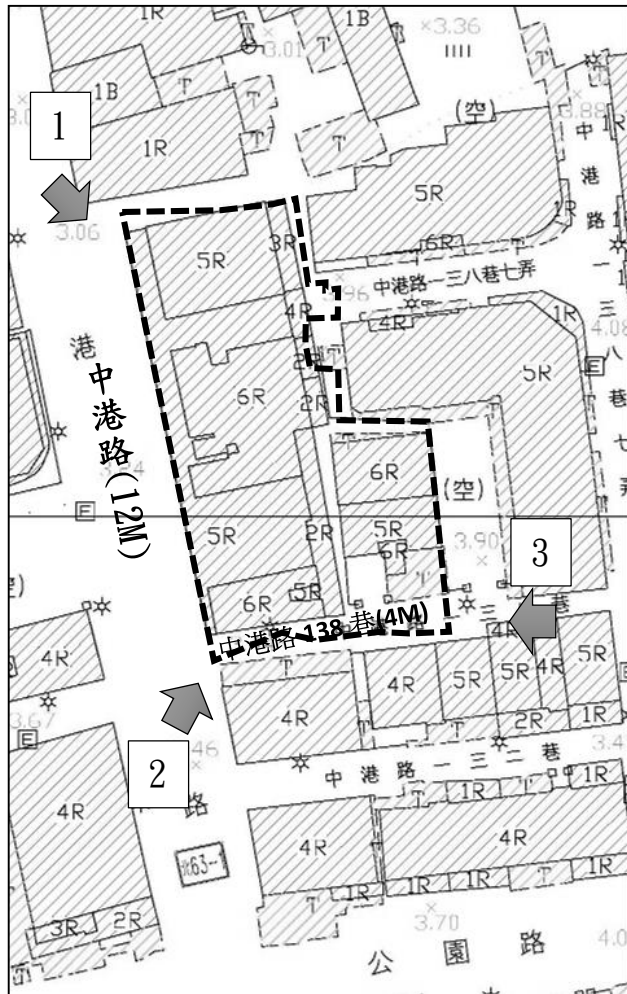


圖 3 土地權屬分布示意圖



更新地區範圍



圖 4 土地現況圖

(二) 建物現況：

經查本更新地區為民國 77 年竣工之鋼筋混凝土建築物，共計 2 幢 6 棟地上 5 層樓合法建築物，共計 55 戶，屋齡約 35 年。經台北市土木技師公會鑑定本案標的物有混凝土裂損、剝落及鋼筋鏽蝕外露情形(詳圖 5~圖 8)，研判應為結構混凝土中氯離子含量過高，該鑑定報告書經新北市政府 112 年 3 月 17 日新北府工建字第 1120502349 號函核備，並依「新北市政府工務局辦理高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定原則」規定，得辦理拆除重建。



圖 5 建物現況照片(1)



圖 6 建物現況照片(2)



圖 7 建物現況照片(3)



圖 8 建物現況照片(4)

四、交通系統

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

(一) 道路系統：

本更新地區西側中港路(12M)為主要通行道路，南側臨中港路 138 巷(4M)現有巷，可供基地通行出入。鄰近次要道路為中華路一段(15M)、公園路(12M)、民樂街(12M)；主要聯外道路為復興路一、二段(15M)及中正路(20M) (詳圖 9)。

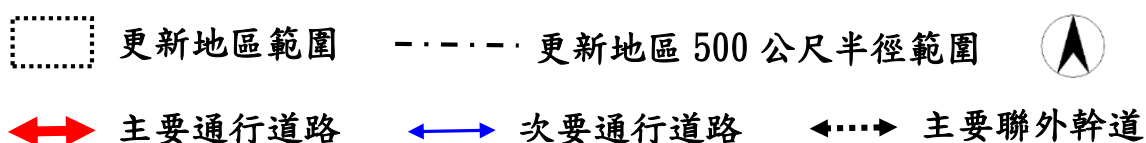
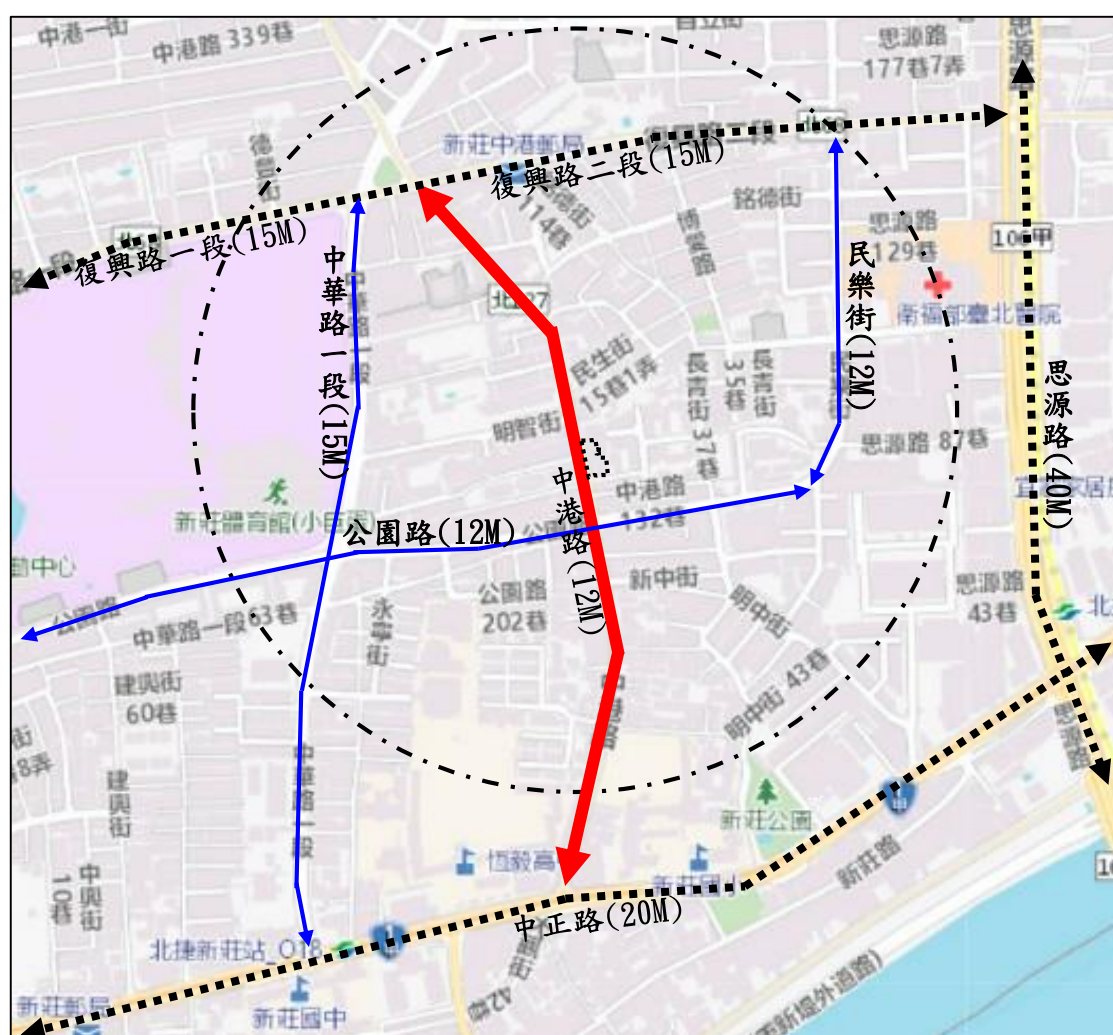


圖 9 更新地區周邊交通系統圖

(二) 大眾運輸系統：

本更新地區周邊主要以公車及捷運系統為主要大眾運輸服務，周邊 500 公尺範圍內有 5 處公車站，且基地則位在捷運頭前庄站及捷運新莊站中間(圖 10)。

1. 捷運系統：

本更新地區距離東南側捷運頭前庄站約 850 公尺及西南側捷運新莊站約 750 公尺。

2. 公車系統：

本更新地區 500 公尺範圍內有 5 處公車站，距離基地最近之公車站為「中港社區活動中心站」，約 50 公尺。其中公車路線最多之公車站位於中華路一段上，往東至台北市南港區；往西至林口地區。

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	中港社區活動中心站	鄰近中港路 172 號	F205/橋 21
2	頂好超市站	公園路明中街口 (於公園路上)	F205
3	新莊國小站	鄰近中港路 65 號	F202/橋 21
4	新莊體育館一站	鄰近中華路一段 100 號	257
5	中美市場站	鄰近中華路一段 182 號	257/960/F202/F205



- 更新地區範圍
- 更新地區 500 公尺半徑範圍
- ▲ 公車站
- ★ 新莊捷運站
- ★ 頭前庄捷運站



圖 10 更新地區周邊大眾運輸系統圖

(三) 停車空間狀況：

本更新地區周邊 500 公尺範圍內共有 4 處開放公眾使用之公、私有停車場，另長青街、復興路二段及中華路一段等路段皆有劃設路邊收費車位(圖 11)。

表 2 更新地區周邊停車場資訊

編號	公/私有	名稱	位置	停車位數量
1	公有	新莊體育館地下停車場	公園路 106 號	802
2	私有	台灣聯通中華場	中華路一段 182 號	40
3	私有	嘟嘟房新莊公園站	公園路 129 號旁	15
4	私有	嘟嘟房新莊公園 B 站	公園路 226-230 號 平面及 B1 停車場	29



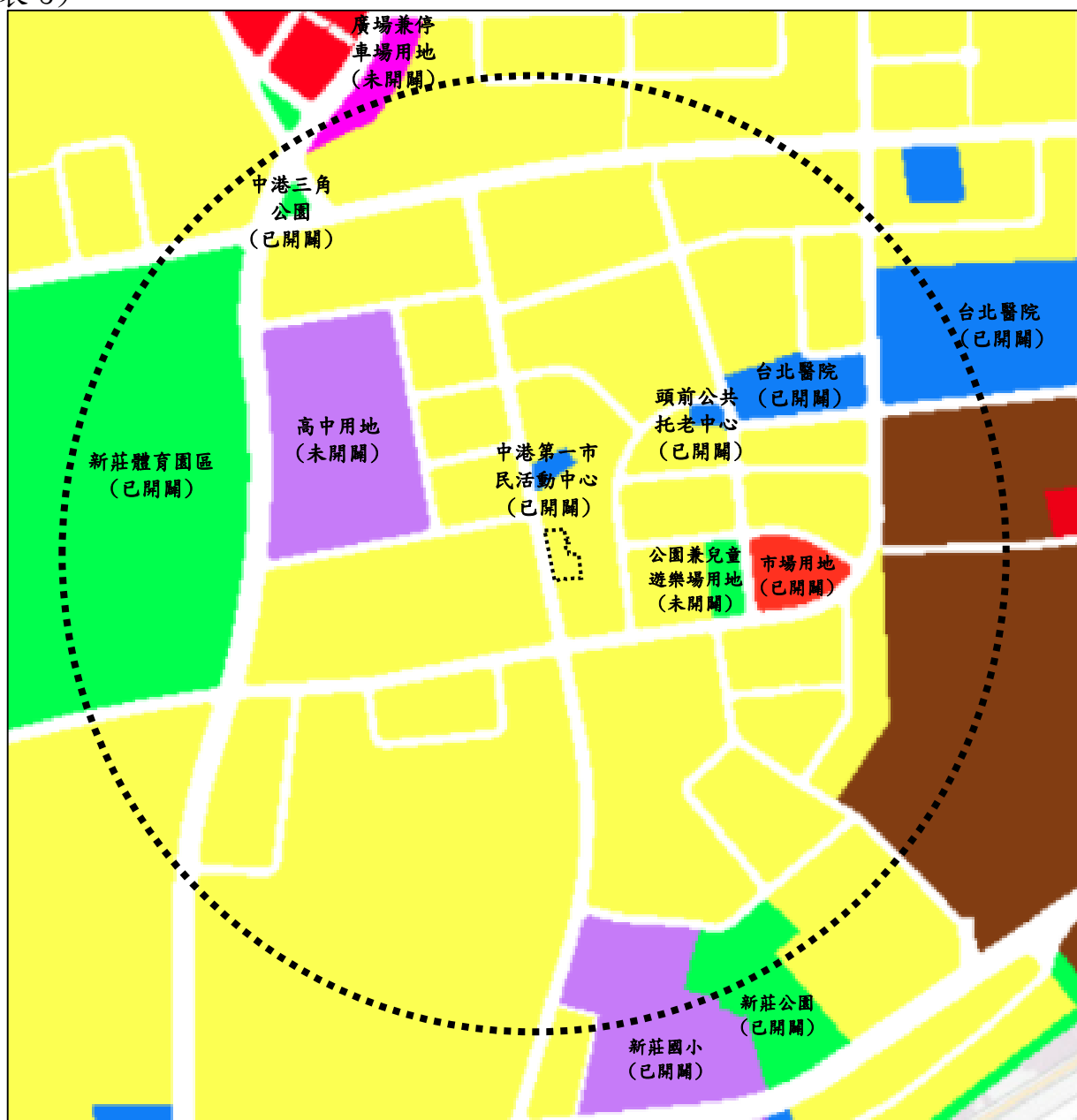
- 更新地區範圍
- 更新地區 500 公尺半徑範圍
- 路外停車設施
- 路邊停車空間



圖 11 更新地區周邊停車空間圖

五、公共設施

本更新地區周邊 500 公尺範圍內計 3 處公園用地、1 處公園兼兒童遊樂場用地、4 處機關用地、1 處市場用地、2 處學校用地、1 處廣場兼停車場等用地，共有 12 處，其中已開闢完成 9 處，尚有未開闢完成 3 處(詳圖 12 及表 3)。



更新地區範圍 S : 1/6000



圖 12 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用地一覽表

開闢狀況	公共設施用地類別	名稱	數量 (處)
已開闢 (9 處)	公園用地	新莊公園	1
		新莊體育園區	1
		中港三角公園	1
	機關用地	中港第一市民活動中心	1
		頭前公共托老中心	1
		台北醫院	2
	市場用地	全聯福利中心	1
學校用地	新莊國小	1	
未開闢 (3 處)	公園兼兒童遊樂場用地	公兒六用地(現況為臨時停車場)	1
	學校用地	高中二用地	1
	廣場兼停車場用地	廣停二用地	1

參、居民參與意願

本更新地區「新北市新莊區思源段 999 地號等 2 筆土地」，座落共計 2 幢地上 5 層樓合法建築物，共計 55 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

新北市新莊區思源段 999 地號 2 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 1200 號)範圍作為本次劃定原則。

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，並提升本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，並提升本更新地區居住環境品質。

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 函



242

新北市新莊區中港路156號3樓

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

受文者：中美公寓管理委員會(請通知全體建物所有權人)

發文日期：中華民國112年3月17日
發文字號：新北府工建字第1120502349號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府城鄉發展局檢送貴管理委員會委託台北市土木技師公會辦理「本市新莊區中港路138巷1、3號、中港路140~156(雙)號等各附2~5樓，2幢核計共55戶建築物(思源段999地號土地)，高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」核備(拆除重建)一案，請查照。

說明：

- 一、依據本府城鄉發展局112年2月2日新北城更字第1124610823號函、中美公寓管理委員會112年1月17日申請書併附台北市土木技師公會112年1月16日北土技字第1122000215號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書暨及112年3月14日補正資料辦理。
- 二、旨案使用執照影本、建築物登記謄本、土地登記謄本及建築物所有權人同意名冊等相關資料，經本府城鄉發展局審核並依上開號函檢送資料。
- 三、有關鑑定報告書，經本府查核其鑑定項目及內容尚符「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」(下稱自治條例)、「新北市政府工務局高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定原則」(下稱鑑定原則)第5點第1項第1、3、4款拆除重建規定，本府同意備查。惟本案經台北市土木技師公會

(陳永成技師、李景亮技師)簽證在案，如有簽證不實部分，簽證技師應依法負其責任。

四、依據自治條例第6條第2項本府工務局列管旨揭建築物；又依第8條第3項明定：「補助...其戶數之計算，依使用執照之登載。」，卷查本案領有77莊使字第1200號使用執照（76莊建字第118號建造執照），申請並經核備得請領補助款戶數共計為55戶。

五、請貴管委會通知旨揭建物所有權人得向稅捐稽徵主管機關申請減徵或免徵房屋稅；同函副知本府稅捐稽徵處新莊分處。

六、相關法令說明：

(一)自治條例第8條請領補助款之規定：「第六條第二項高氣離子建築物完成拆除後，其全體所有權人得向本局申請補助。高氣離子建築物經核定須拆除重建者，其全體所有權人得先向本局申請發給前項補助總額之百分之二十；其餘補助金額應於拆除完成後，依前項規定辦理。前二項之補助，依建物登記之主建物面積每平方公尺補助新臺幣二千元計算，每戶最高補助新臺幣二十萬元。其戶數之計算，依使用執照之登載。第一項及第二項之補助，不得重複申請。」。

(二)自治條例第7條第1項停用之規定：「建築物經鑑定結果為高氣離子建築物，且有下列情形之一者，本局得依建築法規定，命其所有權人限期停止使用：一、混凝土水溶性氯離子含量全棟樓層平均值一公斤/立方公尺以上。二、混凝土水溶性氯離子含量全棟樓層平均值零點六公斤/立方公尺以上並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八十公分/平方秒。」。

七、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針對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。

八、副知本府都市更新處：本案驗收後請提供旨揭鑑定報告書予
本府工務局使用管理科及建照科參辦。

正本：中美公寓管理委員會(請通知全體建物所有權人)

副本：新北市政府都市更新處、台北市土木技師公會、新北市政府稅捐稽徵處新莊
分處、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								E133		
起造人姓名		[Blank]		住址		新莊市永興路149號				
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 伍拾 戶					
建築地號	地 址	本縣	新莊市	地 號	段 小段 地號					
基地面積	騎 樓	詳如后		其他	建蔽率	5.95	法定空	65.99		
	198.77	1631.73		m ²	10	地面積				
建 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	m ²	m		第六層	m ²	m			
	騎 樓	189.58	3.80m		第七層	m ²	m			
	第一層	836.74	3.20m	店舖住宅	第八層	m ²	m			
	第二層	1140.77	2.85m	住宅	第九層	m ²	m			
	第三層	1140.77	2.85m	住宅	第十層	m ²	m			
	第四層	1140.77	2.85m	住宅	第十一層	m ²	m			
	第五層	1135.88	2.85m	住宅	第十二層	m ²	m			
	防 空 避 難	地上	m ²		停 車 場	室內	135.00		屋頂突	m ²
	地下	340.11		室外		45.00		出部份	70.32	
簷 高	14.68	15.88		建 築 高 度	16.0 m					
設 計 人	姓 名	湯 永 順		事 務 所 名 稱	明 新 建 築 師 事 務 所					
監 造 人	姓 名	[Blank]		事 務 所 名 稱	明 新 建 築 師 事 務 所					
承 造 人	姓 名	賴 清 圳		營 造 廠 名 稱	建 厚 營 造 廠 有 限 公 司					
工 程 造 價	17,370,800 元			竣 工 日 期	77 年 7 月 1 日					
發 照 日 期	77 年 8 月 8 日			開 工 日 期	76 年 3 月 27 日					
建 造 執 照 字 號	76 建 118			號	[Red Stamp]					
附 註	[Blank]									

塗妹坤清康明
 水美炳萬乾新
 劉范劉劉蘇羅
 林林連林葉林
 林林簡徐林林
 吳彭徐蔡會會
 張劉簡

子

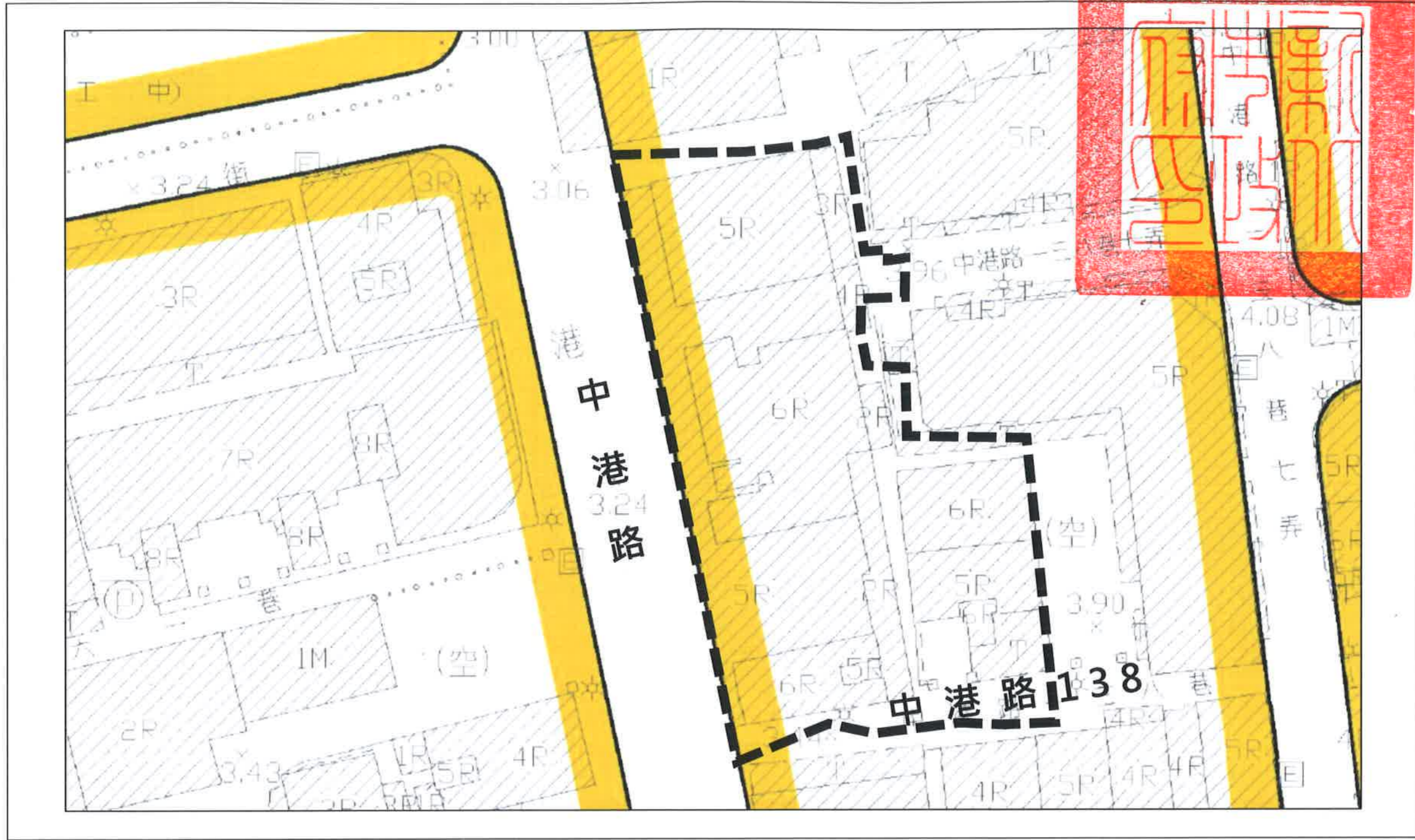
校
 錄

新莊市中港路 142 巷 1. 3. 號各附 2. 3. 4. 5. 樓
 新莊市中港路 160. 162. 164. 166. 168. 170. 182. 184. 186 號各附 2. 3. 4. 5. 樓

中港厝段 638-8. -54. -9. -56. 638. 638-3

發布實施

劃定新北市新莊區思源段 999 地號等 2 筆土地更新地區範圍圖



--- 劃定新北市新莊區思源段 999 地號等 2 筆土地更新地區範圍線

S : 1/500 

說明：

- 1. 本案高氯離子鋼筋混凝土建築物經本府 112 年 3 月 17 日新北府工建字第 1120502349 號函核備。
- 2. 為避免重大災害之發生，本府依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款規定迅行劃定更新地區。