

檔 號：

保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國113年7月11日

發文字號：新北府城更字第11346084161號

附件：



主旨：「劃定新北市中和區員山段445地號等38筆土地更新地區」自113年7月15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、劃定新北市中和區員山段445地號等38筆土地更新地區。

二、公告期間：自113年7月15日起30日。

三、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市中和區公所公告欄、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。

市長 侯友宜

發布實施

劃定新北市中和區員山段445地號等38筆土地



新北市政府
中華民國113年7月

目錄

壹、	辦理緣起與目的	1
貳、	發展現況	2
一、	都市計畫情形	2
二、	原有社會、經濟發展	3
三、	土地及建物使用現況	4
四、	交通系統	9
五、	公共設施	14
六、	土地及建物權屬概況	16
七、	居民參與意願	17
八、	人文特色及整體景觀	17
參、	劃定緣由	18
肆、	再發展原則	18
伍、	其他	18
附件 1	高氯離子鋼筋混凝土建築物備查函	19
附件 2	使用執照存根	21

圖目錄

圖1	更新地區都市計畫示意圖	2
圖2	更新地區範圍示意圖	4
圖3	土地使用現況圖	5
圖4	現況照片 (1)	6
圖5	現況照片 (2)	6
圖6	現況照片 (3)	6
圖7	現況照片 (4)	6
圖8	現況照片 (5)	6
圖9	現況照片 (6)	6
圖10	現況照片 (7)	6
圖11	現況照片 (8)	6
圖12	建物現況照片 (1)	7
圖13	建物現況照片 (2)	7
圖14	建物現況照片 (3)	8
圖15	建物現況照片 (4)	8
圖16	建物現況照片 (5)	8
圖17	建物現況照片 (6)	8
圖18	更新地區周邊道路系統圖	9
圖19	更新地區周邊公共交通設施分佈圖	13
圖20	更新地區周邊公共設施分佈圖	15
圖21	土地權屬分佈示意圖	16

表目錄

表1	更新地區鄰近公車路線表	10
表2	更新地區周邊停車場資訊表	12
表3	更新地區周邊公共設施一覽表	14
表4	更新地區公私有土地權屬表	16
表5	更新地區居民參與意願統計表	17

壹、辦理緣起與目的

本更新地區為中和區員山路445、446、447、448、449、450、451、452、453、454、455、456、457、458、459、461、462、463、464、465、472、473、474、475、476、477、478、479、480、481、481-1、482、482-1、483、484、485、486、487地號等38筆土地，位於新北市中和區員山路、員山路381巷、員山路 359巷1弄所圍街廓範圍內，面積為3,452.64平方公尺。

範圍內包括新北市中和區員山路351號、351之1號、員山路359巷2號至9號(全號)、員山路359巷1弄2號至10號(雙號)、員山路381巷1弄2至18號(雙號)，各附2至5樓，並於109年12月28日向新北市政府城鄉發展局申請高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定，其建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，並經新北市政府111年7月26日新北府工建字第1111411469號函備查在案(詳附件1)。

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、都市計畫情形

本案位於新北市中和區，依新北市政府於112年12月26日「變更中和細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」，土地使用分區為住宅區及公園用地，其住宅區法定建蔽率50%，基準容積率300%。

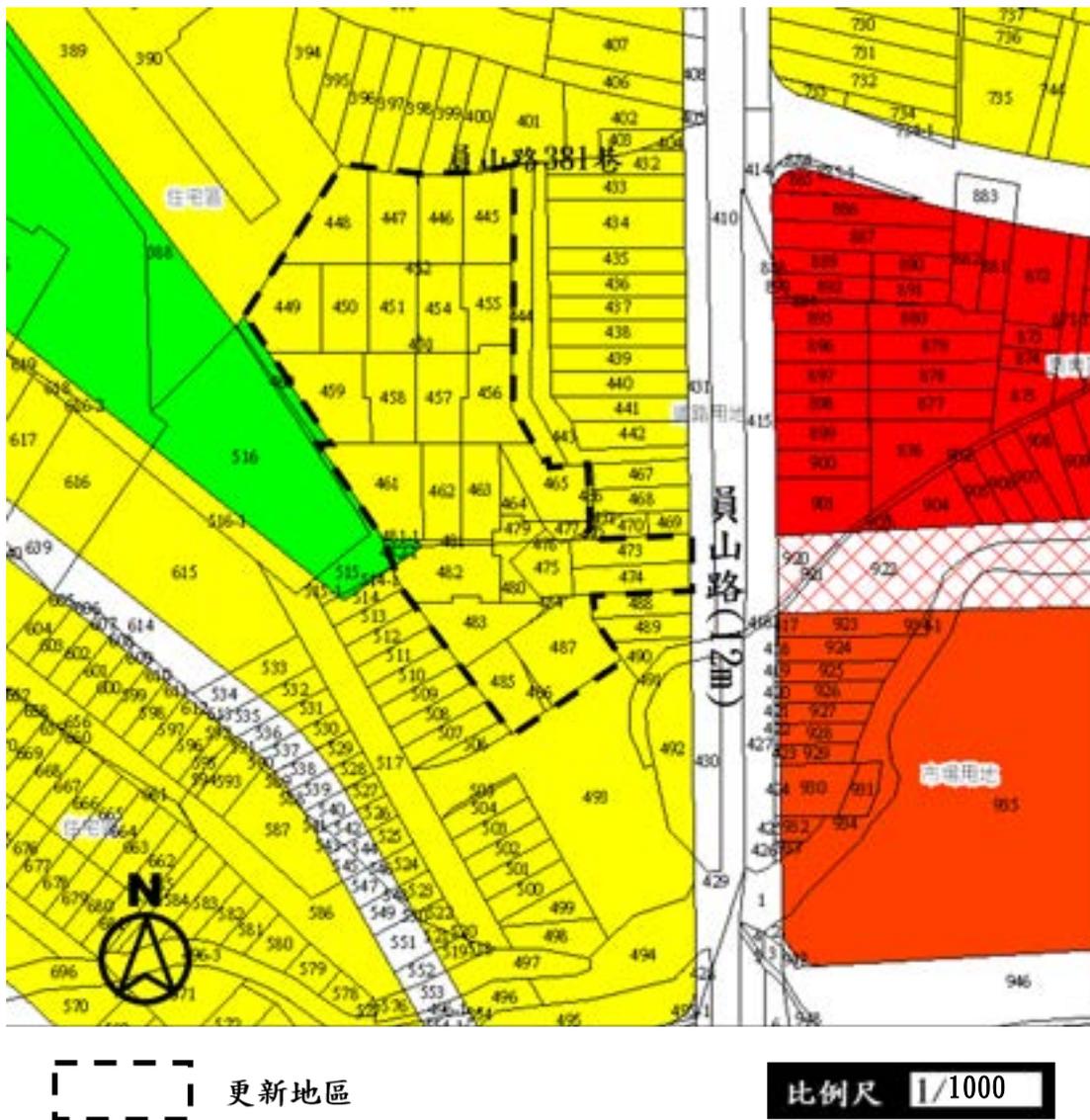


圖1 更新地區都市計畫示意圖

二、 原有社會、經濟發展

依據民國113年4月份戶籍登記資料顯示，本區現住人口數406,771人，較112年4月份405,371人，增加1,400人。現住人口性別方面：從人口性別之組合資料，可明瞭社會結構與其經濟活動情形，性別組合男性較女性少，男性195,455人，佔48.05%，女性211,316人，佔51.95%。人口密度方面：每平方公里為20,193人。戶數方面：113年4月份全區總戶數174,117，較112年4月份總戶數171,995，增加2,122戶，增加率為1.22%。113年4月份戶量為2.34人，較112年4月份戶量2.36人略減0.02人，顯示家庭組成逐漸向小家庭模式發展，為農業社會蛻變工商社會型態之自然現象。

三、土地及建物使用現況

本更新地區位於新北市中和區員山路、員山路 381 巷、員山路 359 巷1弄所圍街廓範圍內（詳圖2）。

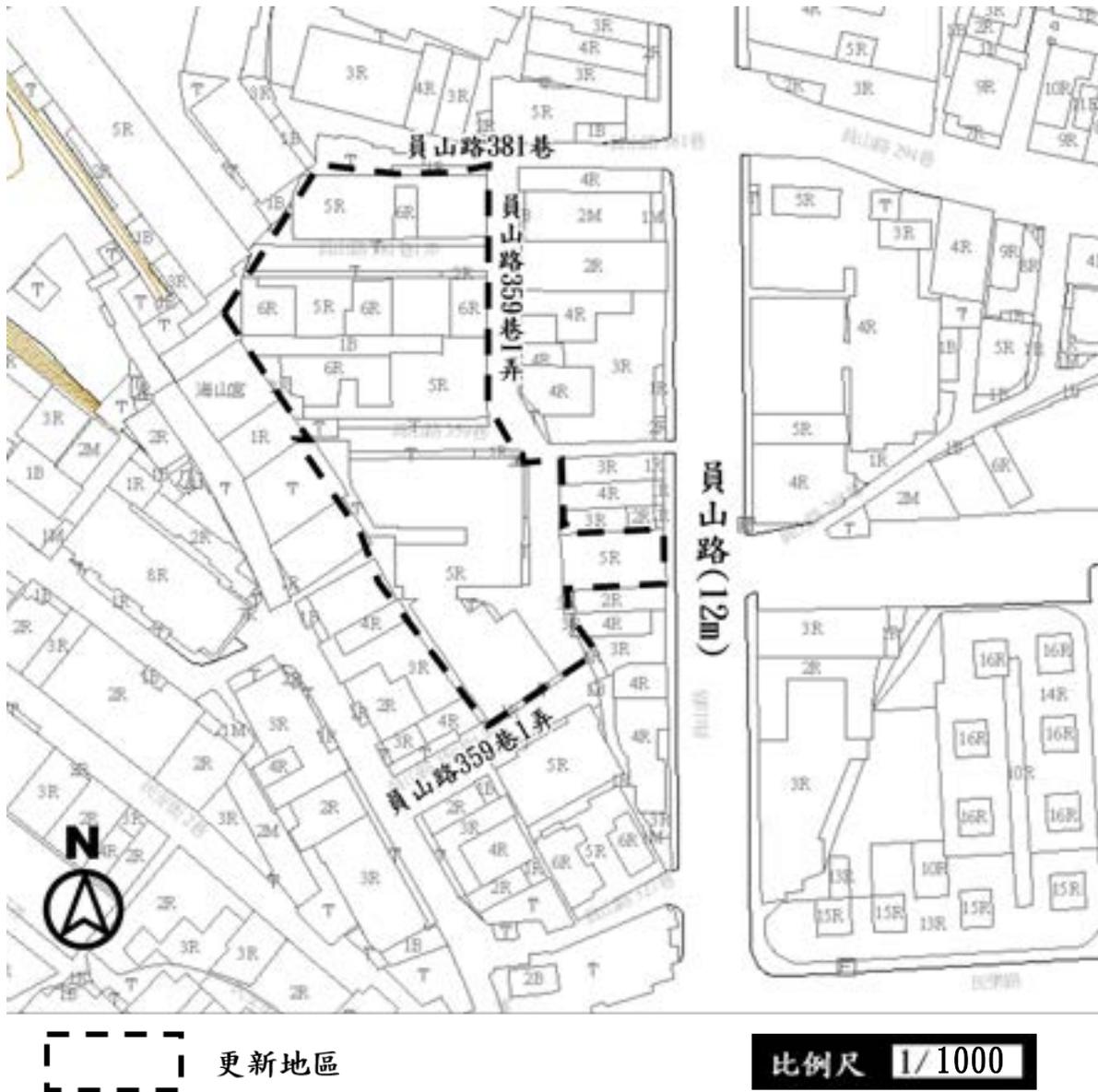


圖2 更新地區範圍示意圖

(一) 土地使用現況

本更新地區範圍為中和區員山段445地號等38筆土地，面積計3,452.64平方公尺，土地權屬皆為私有土地，土地所有權人計133人(詳圖3)。更新地區主要道路為北側員山路381巷及東側員山路及員山路359巷1弄，出入道路為員山路381巷、員山路359巷、員山路359巷1弄供住戶通行(詳圖3)。

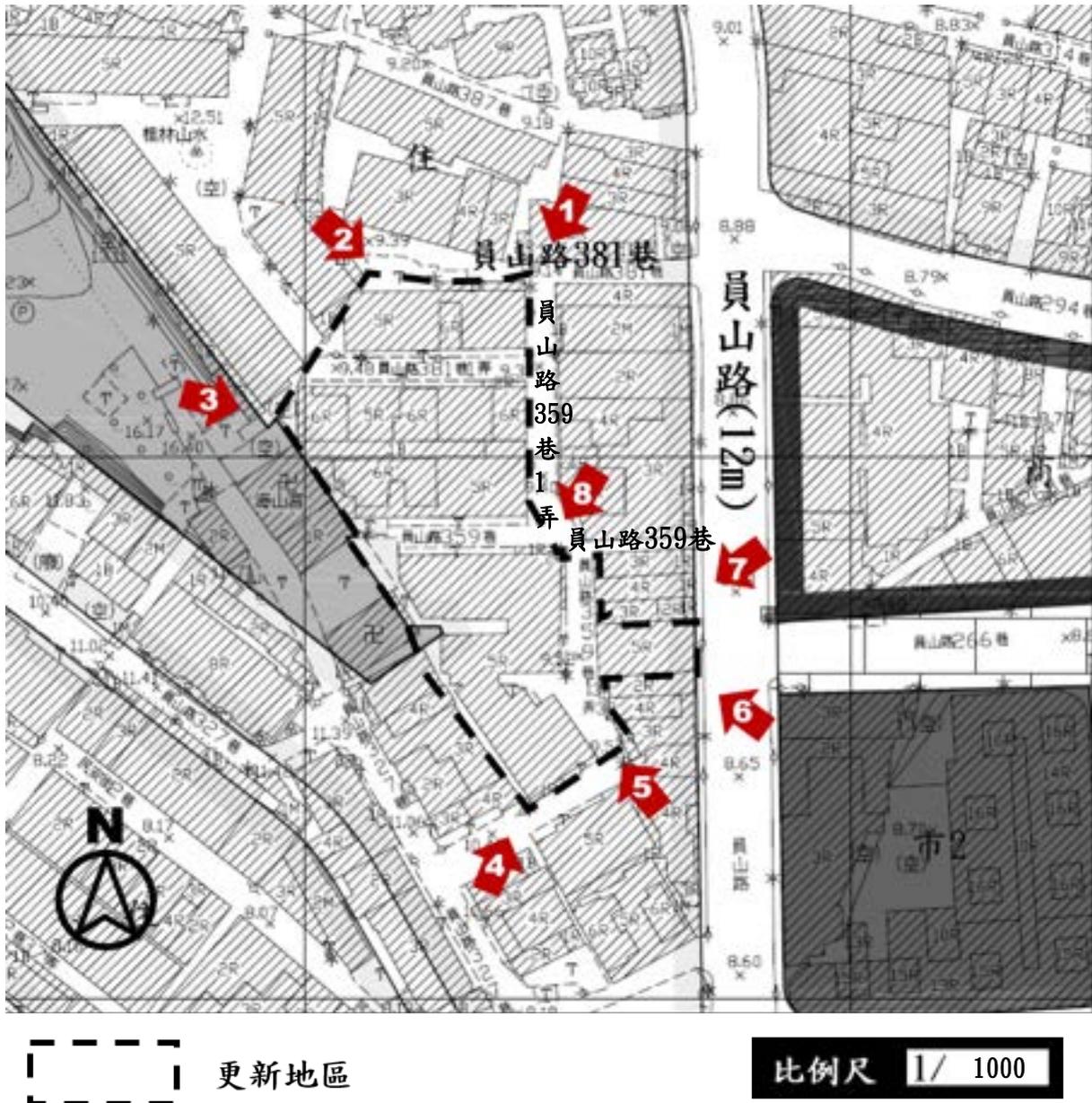


圖3 土地使用現況圖



圖4 現況照片 (1)



圖5 現況照片 (2)



圖6 現況照片 (3)



圖7 現況照片 (4)



圖8 現況照片 (5)



圖9 現況照片 (6)



圖10 現況照片 (7)



圖11 現況照片 (8)

(二) 建築物使用現況

經查本更新地區範圍為領有74中使字第1552號之4幢4棟地上5層樓合法建築物，現為員山公寓共計120戶，屋齡約39年。依台北市土木技師公會111年8月1日北土技字第1112003343號鑑定報告書，鑑定標的物經混凝土水溶性氯離子含量、中性化深度、混凝土抗壓強度試驗，符合「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」、「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」拆除重建規定，本案標的結構強度及耐震能力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11~16）。該鑑定報告書已經新北市政府工務局111年7月26日新北府工建字第1111411469號函備查。



圖12 建物現況照片 (1)



圖13 建物現況照片 (2)



圖14 建物現況照片 (3)



圖15 建物現況照片 (4)



圖16 建物現況照片 (5)



圖17 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4公尺之員山路381巷，及東側面臨寬度12公尺之員山路與寬度5公尺之員山路359巷1弄為主要通行空間，更新地區周邊以員山路為主要道路；民安街、新生街為次要道路（圖17），相關道路敘述如下：



圖18 更新地區周邊道路系統圖

1. 中山路（24公尺雙向道）

東南西北向之道路，往東南經景平路通往永和、新店等地區；往西北經民族路可往板橋等地區。

2. 中正路（40公尺雙向道）

南北向之道路，往南經景平路通往永和、新店等地區及福爾摩沙高速公路往各縣市；往北可往板橋等地區。

3. 員山路（12公尺雙向道）

員山路為主要之道路，兩側商家林立，往北連接中山路，經中山路通往各縣市或行政區；往南連接民安街。

4. 民安街（12公尺雙向道）

民安街為次要之道路，兩側商家林立，往東連接中正路；往西連接民享街。

（二）大眾運輸系統

本更新地區周邊主要以公車運輸系統提供大眾運輸服務，基地半徑500公尺範圍內共有13處公車站，公車路線多行經於員山路上，主要通往台北市、板橋、新店、永和及土城等地區；距離本更新地區最近之公車站為「積穗國中」，約150公尺，步行約4分鐘（詳表1及圖18）。

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	積穗	中山路二段及員山路交叉口	51、57、201、231、307 經莒光路/西藏路、793 、796、897、F512、藍 31
2	積穗派出所	積穗派出所前	57、201、231、307 經莒光路/西藏路、793、796
3	員山公園	員山路439號前	51、57、201、231、307 經莒光路/西藏路、793 、796、F512

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
4	積穗國中	員山路325號前	57、201、231、307經莒光路/西藏路、793、796
5	員山派出所	員山路221號前	57、201、231、307經莒光路/西藏路、793、796
6	民安街	民安街66-1號前	F512
7	民樂郵局	民樂街17號前	F512
8	中正中山路口	中山路二段473號前	51、201、897
9	新生街	新生街182號前	F512
10	中原里	中正路831號前	262、橘5
11	平河里	中正路797號前	262、橘5
12	中正路	中正路721號前	262、橘5、統聯(1660)
13	中和高中(員山路)	員山路139號前	57、201、231、307經莒光路/西藏路、793、796

(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

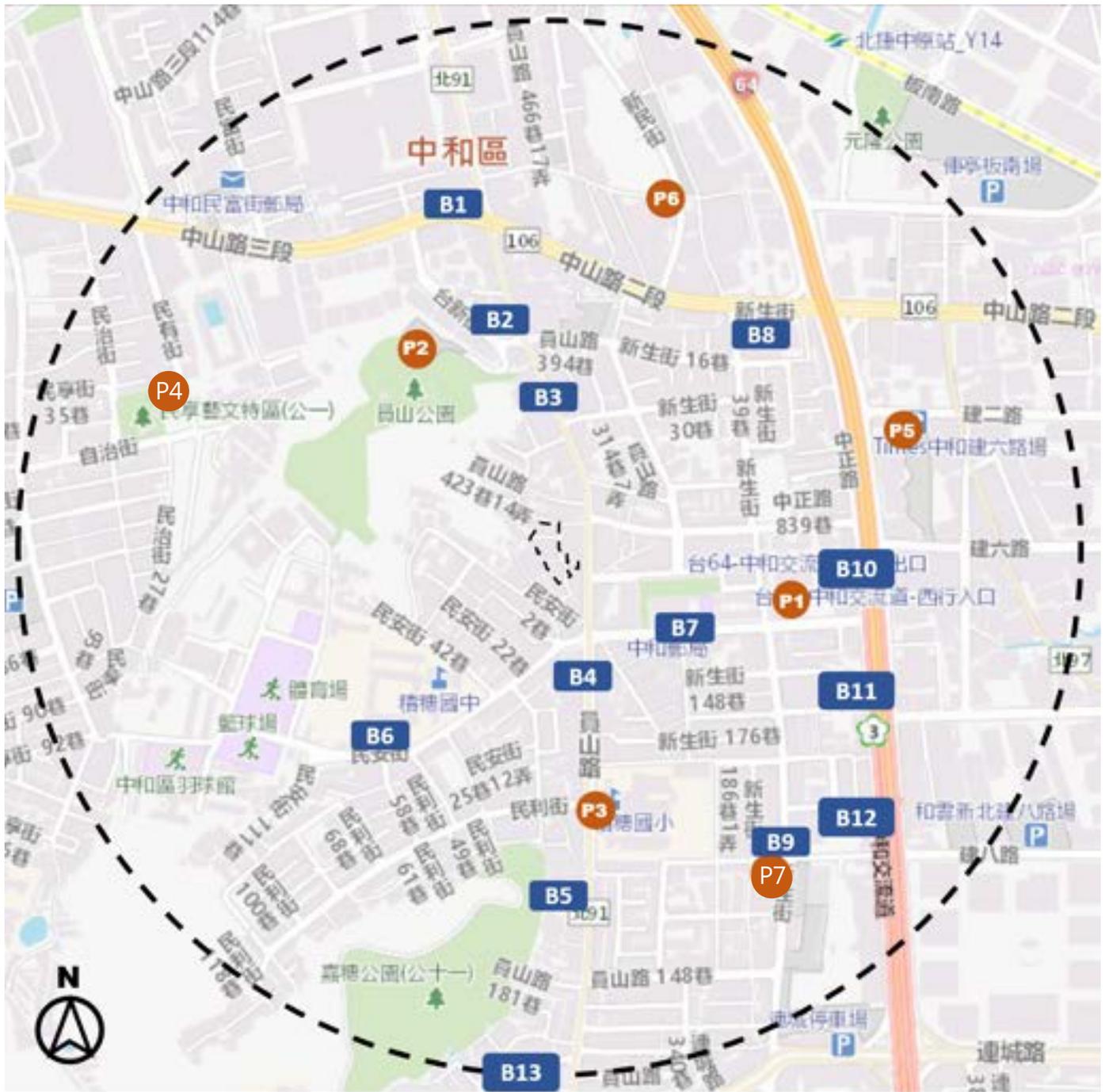
更新地區半徑500公尺內有路邊劃設機車位之路段包括民安街、民樂街、民利街等。

2. 路外停車設施

更新地區周邊半徑500公尺內設有7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	公	民樂立體停車場	新北市中和區民樂路65號
2	公	中和民安停車場	新北市中和區員山路455巷10號
3	公	積穗國小地下停車場	新北市中和區員山路152號
4	公	民享公園地下停車場	民享藝文特區
5	私	台灣中油全宏站附設停車場	新北市中和區中正路828號旁空地
6	私	水藍天游泳館附設停車場	新北市中和區新民街90號旁空地
7	私	全聯中和新生停車場	新北市中和區新生街255號



[- - -] 更新地區

比例尺 1/6000

B 公車站牌

P 停車場

MRT 捷運站

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8處公園用地、1處公園兼兒童遊樂場用地、2處學校用地、3處機關用地、2處市場用地、1處加油站用地、1處停車場用地、1處軍事用地等，詳表3及圖19。

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
公園用地	員山公園、嘉穗公園、嘉新公園、民享公園、第五公墓用地	5	3
公園兼兒童遊樂場用地	元隆公園	1	-
學校用地	積穗國小、積穗國中	2	-
機關用地	公路人員訓練所、中和分局交通分隊、偵查隊、警察訓練中心、教育部中和檔案庫、鐵道局北部工程分局、法務部法醫研究所、移民署新北服務站、郵局、養工處、員山派出所	2	1
市場用地	民享市場、全聯	2	-
加油站用地	中油積穗站	1	-
停車場用地	民樂停車場	1	-
軍事用地	軍事用地	1	-



圖20 更新地區周邊公共設施分佈圖

六、土地及建物權屬概況

本案更新地區範圍為中和區員山段445地號等38筆土地，權屬皆為私有，土地面積為3,452.64平方公尺，土地所有權人數共計133名，合法建物面積為10,770.88平方公尺，合法建物所有權人數共計123名（詳圖20、表4）。

表4 更新地區公私有土地權屬表

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人	面積	所有權人	面積
私有土地	133	3452.64	123	10770.88
合計	133	3452.64	123	10770.88
比例	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%



更新地區

比例尺 1/1000

國有
 市有
 公有加部份市有
 公有加部份私有
 私有

圖21 土地權屬分布示意圖

七、居民參與意願

本更新地區為新北市中和區員山路445地號等38筆土地，座落共計4幢4棟地上5層樓合法建築物，共計120戶。經新北市住宅與都市更新中心檢核符合「新北市危險建築物580專案計畫」申請資格並依作業流程規定迅行劃定更新地區。

表 5 更新地區居民參與意願統計表

項目	土地部分		合法建物部份	
	所有權人 (人)	面積 (m ²)	所有權人 (人)	面積 (m ²)
全區總和 (A)	133	3,452.62	123	10,770.88
同意數 (B)	86	2,421.05	83	7,554.46
同意比率 (B/A)	64.66%	70.12%	67.48%	70.14%

八、人文特色及整體景觀

本更新地區北側臨員山路381巷，屬地上5樓老舊公寓皆為住宅使用，西側臨員山路，沿街之1樓多作商業使用，2樓以上作住宅使用，為區域生活採買、飲食之聚集區，屬鄰里性商業活動範圍；而員山路359巷1弄西側為尚未開闢公園用地，早期為公墓，目前為鄰里宮廟及停車場供大眾使用。

參、劃定緣由

一、符合都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款規定

新北市中和區員山段445地號等38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

本更新地區劃定以使用執照（74中使字第1552號）範圍作為劃定範圍，涉及公園用地部分（員山段481-1、482-1地號等2筆土地）於辦理都市更新事業階段將依相關規定辦理區內容積移轉。

肆、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。

伍、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 高氣離子鋼筋混凝土建築物備查函

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函



235

新北市中和區員山路359巷8號5樓

受文者：員山公寓管理委員會

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

發文日期：中華民國111年7月26日
發文字號：新北府工建字第1111411469號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴管委會申請「新北市中和區員山路351號、351之1號、員山路359巷2號至9號(全號)、員山路359巷1弄2號至10號(雙號)、員山路381巷1弄2號至18號(雙號)，各附2至5樓，共120戶，高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書」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111年2月24日新北城更字第1114672224號函、員山公寓管理委員會110年7月6日申請書併附社團法人新北市土木技師公會111年2月18日北土技字第1112000699號高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書及111年7月20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，沿用「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」(簡稱新北挺安全方案)所檢附之既有資料。
- 三、有關鑑定報告書，經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3、4款拆除重建規定同意備查。惟本案經台北市土木技師公會(莊均緯、賴建宏等2名技師)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。」，查本案領有74中使字第1552號使用執照(73中建字第1486號建造執照)，申請並經核備得請領補助款戶數共計為120戶。
- 五、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



31頁 共2頁

新北市政府公文用紙

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)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。
- 六、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。

正本：員山公寓管理委員會

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執行



新北市政府公文用紙

附件 2 使用執照存根

臺北縣政府建設局使用執照存根									
起造人姓名		何文勝		住址		板橋市廣濟路199號			
建造類別		新 建		構造種類		RC 造			
使用分區		住宅區		層數戶數		5 層 4 戶 120 戶			
基地地號		地址		本縣中市		地號 47 段 小段 11 地號 12-3			
基地面積		面積		其他		建築率		54%	
樓	地下室	m ²		m ²		第六層		m ²	
	樓	29.82		m ²		第七層		m ²	
	第一層	152.25		3.8		第八層		m ²	
	第二層	152.25		3.8		第九層		m ²	
	第三層	152.25		3.8		第十層		m ²	
	第四層	152.25		3.8		第十一層		m ²	
	第五層	152.25		3.8		第十二層		m ²	
	防空	地上		m ²		停車場		室內 m ²	
	避難	地下		62.59		室外		m ²	
	樓	高度		14.88		建築高度		15	
設計人	姓名		吳隆堃		事務所名稱		隆堃		
監造人	姓名		林良志		事務所名稱		隆堃		
承造人	姓名		林良志		營造廠名稱		隆堃		
工程預算	28553204		元		竣工日期		74年 7月 25日		
發照日期	74年 8月 26日		開工日期		73年 2月 13日				
建築執照字號	73 建 1426 號								
附註									

李明珠

李明珠

校對葉瓊華

發布實施

劃定新北市中和區員山段445地號等38筆土地更新地區範圍圖



劃定新北市中和區員山段445地號等38筆土地更新地區範圍線

比例尺 1/500

說明：

1. 本案高氣離子鋼筋混凝土建築物經本府111年7月26日新北府工建字第1111411469號函備查。
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。