

檔 號：

保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國114年4月8日

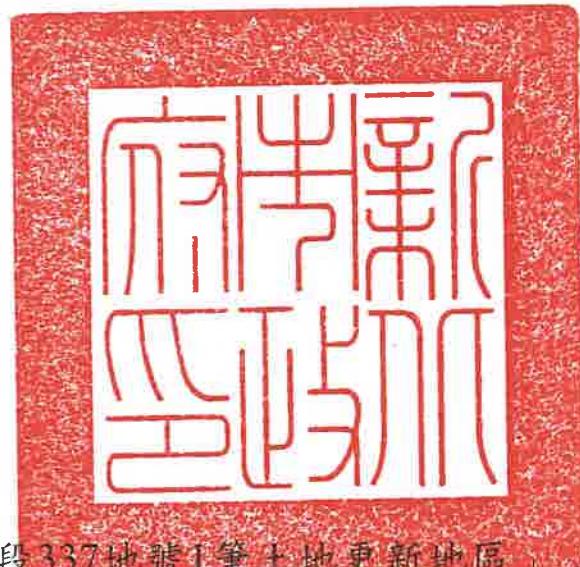
發文字號：新北府城更字第11446337961號

附件：

裝

訂

線



主旨：「劃定新北市三重區大同南段337地號1筆土地更新地區」

自114年4月10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、劃定新北市三重區大同南段337地號1筆土地更新地區。

二、公告期間：自114年4月10日起30日。

三、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市三重區公所之公告欄、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

劃定新北市三重區大同南段337地號1筆土地

更新地區書



新北市政府

中華民國114年4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	18
參、	劃定緣由	19
肆、	再發展原則	20
伍、	其他	20
附件 1	新北市政府公共安全聯合稽查小組會議紀錄	21
附件 2	使用執照存根	25

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	建物現況照片 (1)	7
圖11	建物現況照片 (2)	7
圖12	建物現況照片 (3)	8
圖13	建物現況照片 (4)	8
圖14	建物現況照片 (5)	8
圖15	建物現況照片 (6)	8
圖16	建物現況照片 (7)	8
圖17	建物現況照片 (8)	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布圖	13
圖20	更新地區周邊公共設施分布圖	15
圖21	土地權屬分布示意圖	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

本更新地區為三重區大同南段337地號1筆土地，位於新北市三重區正義南路29號之1至61(單號)、2號至60(雙號)，各附地下1層至地上5層，依社團法人桃園市土木技師公會辦理之都市危險及老舊建築物結構安全性能初步評估報告結果為「未達最低等級」且「定量評估值指標 (ID1) 小於0.35」，並經新北市政府公共安全聯合稽查小組112年11月第3次會議紀錄案由8之說明三工務局已協助完成耐震能力初步評估耐震能力確有疑慮(R值大於45)。（詳附件1）。

爰此，為預防重大災害之發生，期透過都市更新改善居住及周邊環境，以提升都市整體環境品質，依都市更新條例第7條第1項第3款規定，並經新北市住宅及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，依作業流程迅行劃定更新地區。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本案位於新北市三重區，依新北市政府於112年12月26日「變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」，土地使用分區為住宅區，法定建蔽率50%，基準容積率300%。

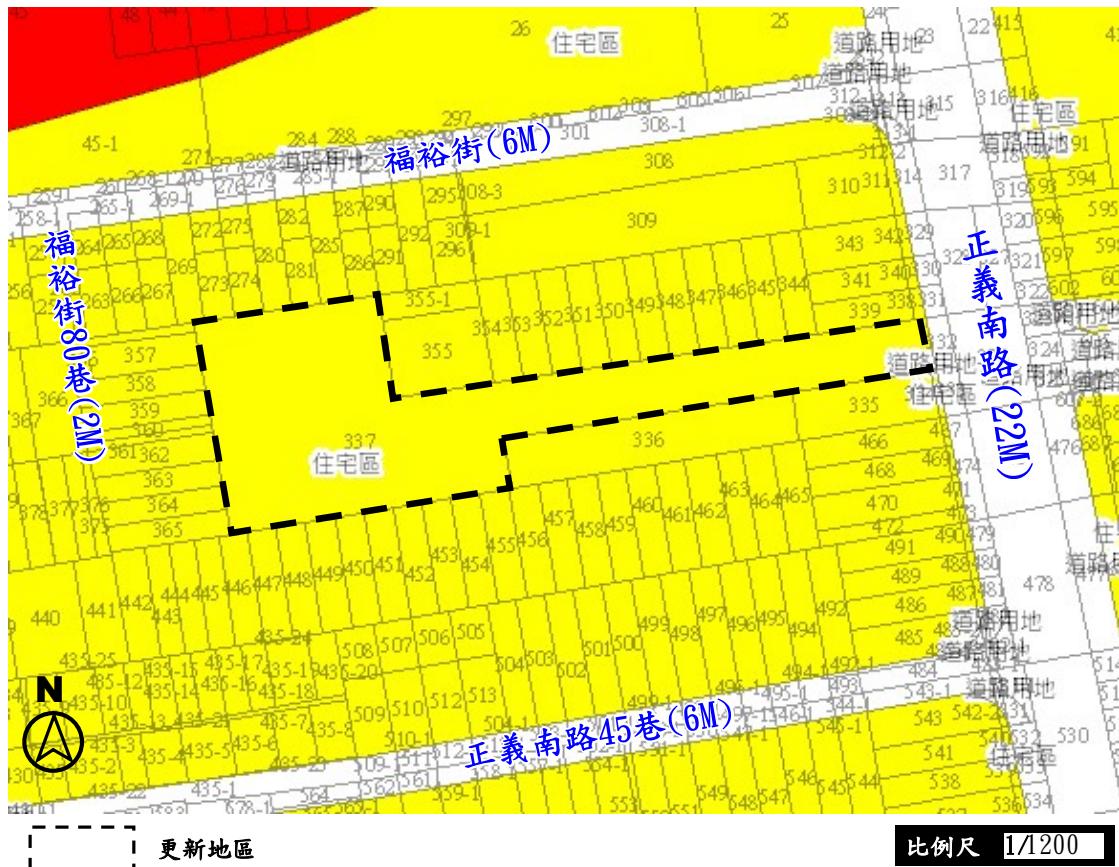


圖1 更新地區都市計畫示意圖

二、原有社會、經濟發展

依據民國113年11月份戶籍登記資料顯示，本區現住人口數383,329人，較112年11月份383,259人，增加70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187,010人，佔48.8%，女性196,319人，佔51.2%。

人口密度方面：每平方公里為23,492人。戶數方面：113年11月份全區總戶數165,201，較112年11月份總戶數160,857，增加4,344戶，增加率為2.63%。113年11月份戶量為2.32人，較112年11月份戶量2.38人略減0.06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三重區正義南路、福裕街、福裕街80巷及正義南路45巷所圍部分街廓範圍內（詳圖2）。

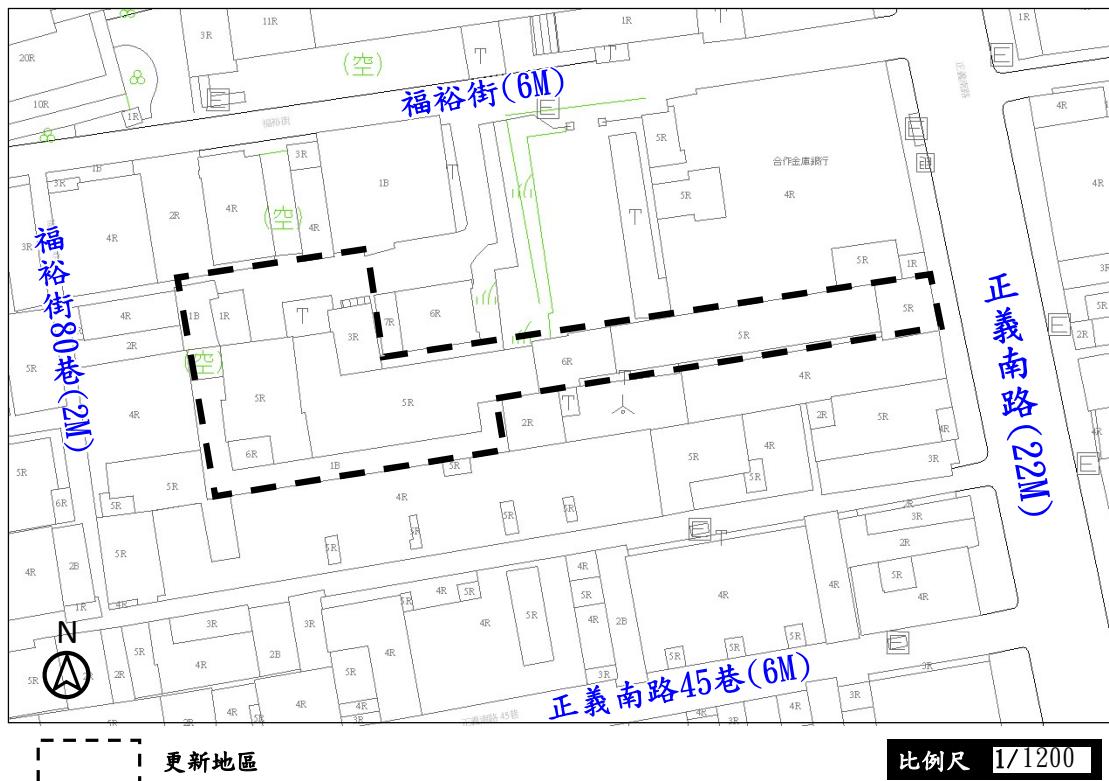


圖2 更新地區範圍示意圖

（一）土地使用現況

本更新地區範圍為三重區大同南段337地號1筆土地，面積計1,474.08平方公尺，主要道路為東側正義南路供住戶通行（詳圖3）。

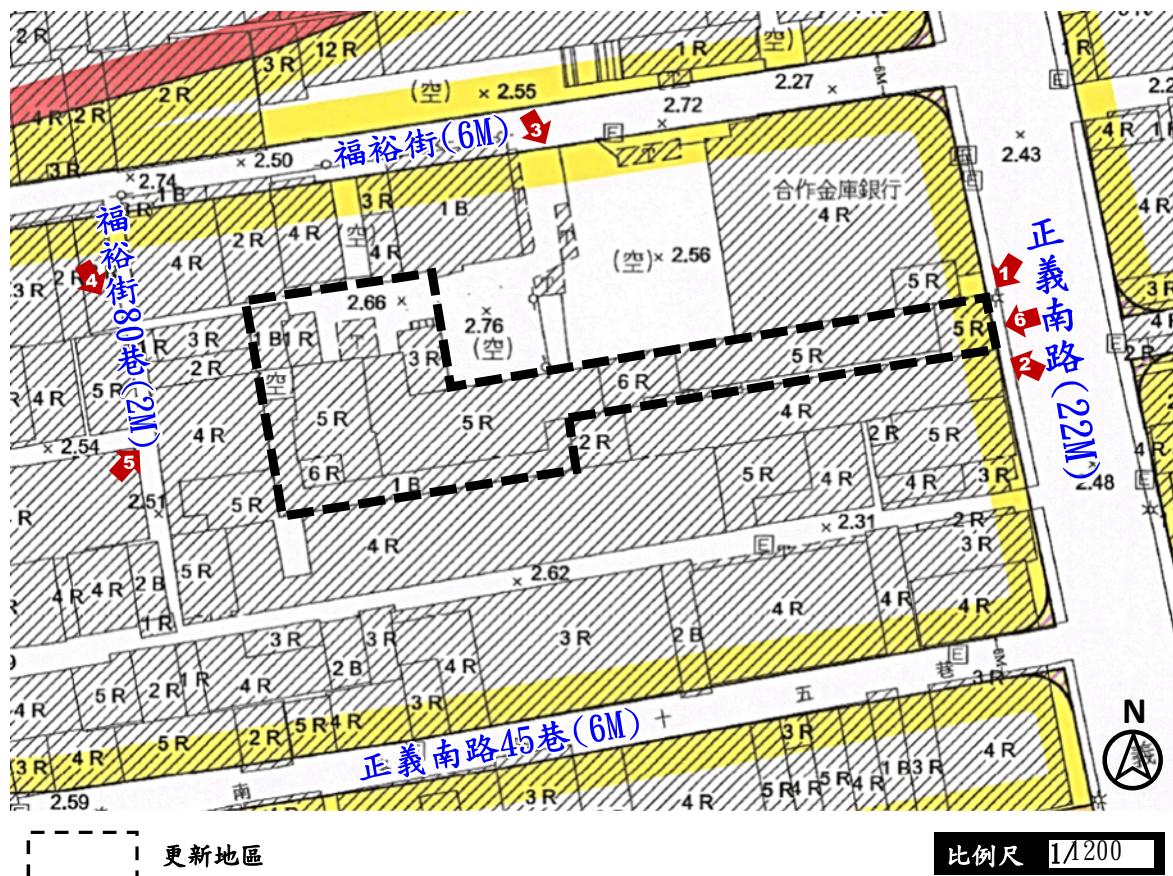


圖3 土地使用現況圖



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）

(二) 建築物使用現況

經查本更新地區範圍為領有67重使字第128號使用執照之地下1層地上5層樓合法建築物，現為貳玖街社區，共計244戶，屋齡約46年。依社團法人桃園市土木技師公會112年11月16日核定編號112-0008-1/2號新北市建築物結構安全性能初步評估執行作業初步評估報告書，針對三重區正義南路29號(前棟)之評估結果「未達最低等級」且「定量評估值指標 (ID1) 小於0.35」並經新北市政府公共安全聯合稽查小組112年11月第3次會議紀錄案由8之說明三工務局已協助完成耐震能力初步評估耐震能力確有疑慮(R值大於45)。(詳圖10~17及附件1)。



圖10 建物現況照片 (1)



圖11 建物現況照片 (2)



圖12 建物現況照片（3）



圖13 建物現況照片（4）



圖14 建物現況照片（5）



圖15 建物現況照片（6）



圖16 建物現況照片（7）



圖17 建物現況照片（8）

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

本更新地區現況一面臨路，僅東側面臨寬度22公尺之正義南路為主要通行空間，更新地區周邊以重新路二段為聯外道路；中正南/北路、正義南/北路、環河南路為主要道路；大同南/北路、文化南/北路；中央南/北路為次要道路（圖18），相關道路敘述如下：

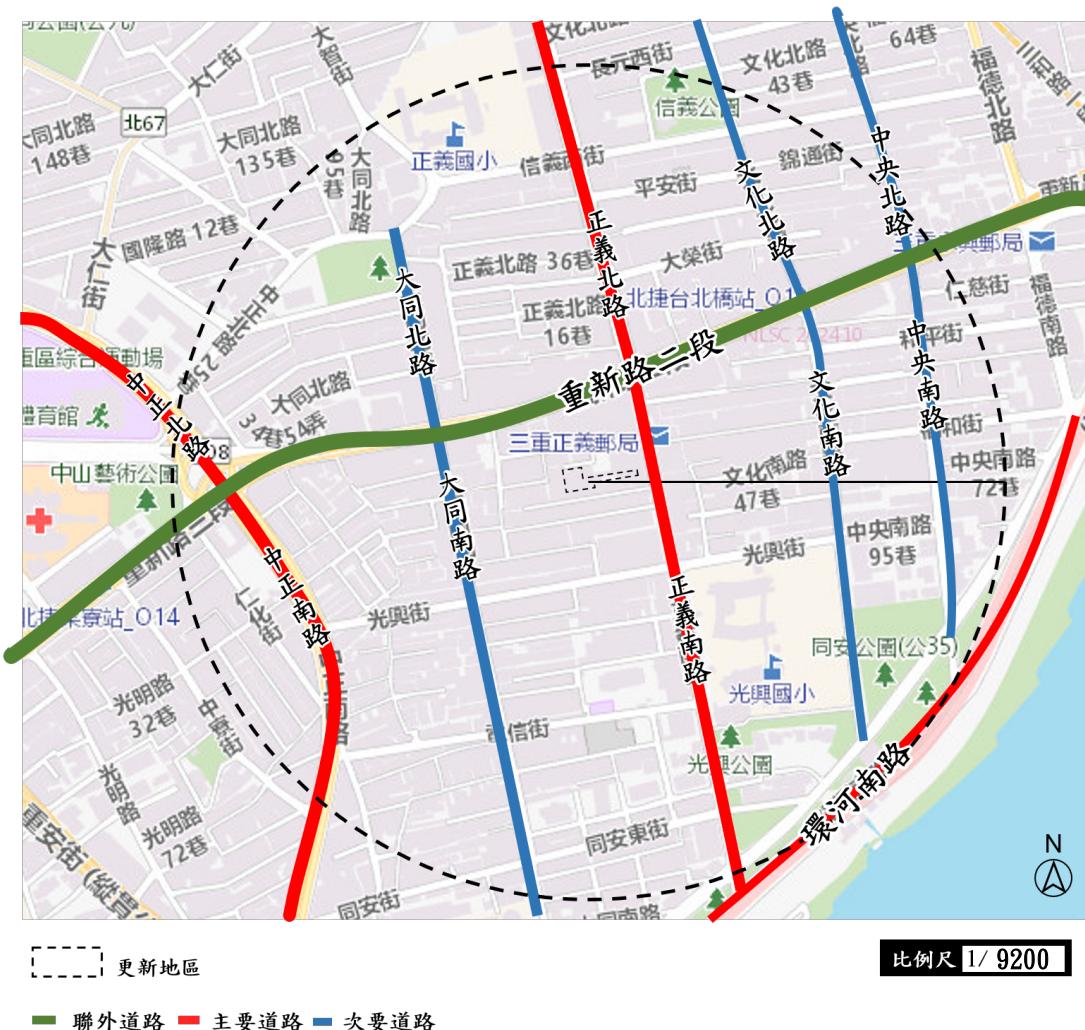


圖18 更新地區周邊道路系統圖

1. 重新路二段（25公尺雙向道）

東西向之聯外道路，兩側商家林立，往東通往台北中山區；往西通往新莊、泰山等地區。

2. 正義南/北路（22公尺雙向道）

南北向之道路，往北經忠孝路、重陽路可連接高速公路匝道；往南可接重新路、環河南路。

3. 中正南/北路（22公尺雙向道）

西南西北向之道路，往西北通往五股、泰山等地區；往西南經忠孝橋、中興橋、重新橋通往台北、新莊等地區。

4. 環河南路（20公尺雙向道）

東北西南向之道路，往東北通往蘆洲、台北市等地區；往西南可往台北、新莊、板橋等地區。

5. 大同南/北路（6公尺單向道）、文化南/北路（10公尺雙向道）、中央南/北路（10公尺雙向道）

南北向之道路，往北連接三和路、重陽路、忠孝路等主要道路；往南連接重新路二段、環河南路等主要道路。

（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12處公車站，公車路線多行經於正義南/北路上，主要通往台北市、蘆洲等地區；距離本更新地區最近之公車站為「三重郵局」，約30公尺，步行約1分鐘內（詳表1及圖19）。

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	中山藝術公園	重新路三段108號對面	14、62、111、227、264、292、616、636、638、639、662、801、803、820、857、1803、F301、忠孝幹線

2	大同路口	重新路三段27號前	62、111、227、264、 292、520、616、617、 618、636、638、639、 641、662、801、803、 820、857、1802、1803 、F301、F302、內科通 勤專車6、忠孝幹線、藍 1
3	天台廣場	正義南路2-1號前	111、227、292、520、 616、617、618、636、 638、639、641、801、 803、820
4	台北橋	重新路一段108號 前	111、227、261、292、 306、520、616、617、 618、636、638、639、 641、704、785、801、 803、820、1802、1803 、F302、橋25
5	中正南路	中正南路67號前	14、39、227、933、藍1
6	重安街口	中正南路137號前	14、39、227、933、藍1
7	長元西街口	正義北路91號前	62、211、221、261、 264、1212、橋25
8	正義重新路 口	正義北路18號前	211、221、261、306、 704
9	三重郵局站	正義北路31號前	211、221、261、306、 704
10	光興國小	正義北路87號前	211、221、261、306、 704
11	正義南路底	正義北路165號前	211、221、261、306、 704
12	天后宮	同安抽水站旁	221、261、306、704

(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
包括正義南/北路、中正南/北路、信義西街等。

2. 路外停車設施

更新地區周邊半徑500公尺內設有10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	正義國小地下停車場	信義西街31號
2	公	三重區農會停車場	文化北路2號
3	公	光興國小地下停車場	正義南路62號
4	私	嘟嘟房停車場-三重平安	平安街17號
5	私	台北薇米商旅停車場	天台廣場大樓
6	私	重新路二段36巷停車場	重新路二段36巷18號
7	私	福和停車場	福和街60號
8	私	E7 play專用停車場	中央南路67號
9	私	越鑫三重停車場	光興街85號
10	私	萊客停車場	電信街20號

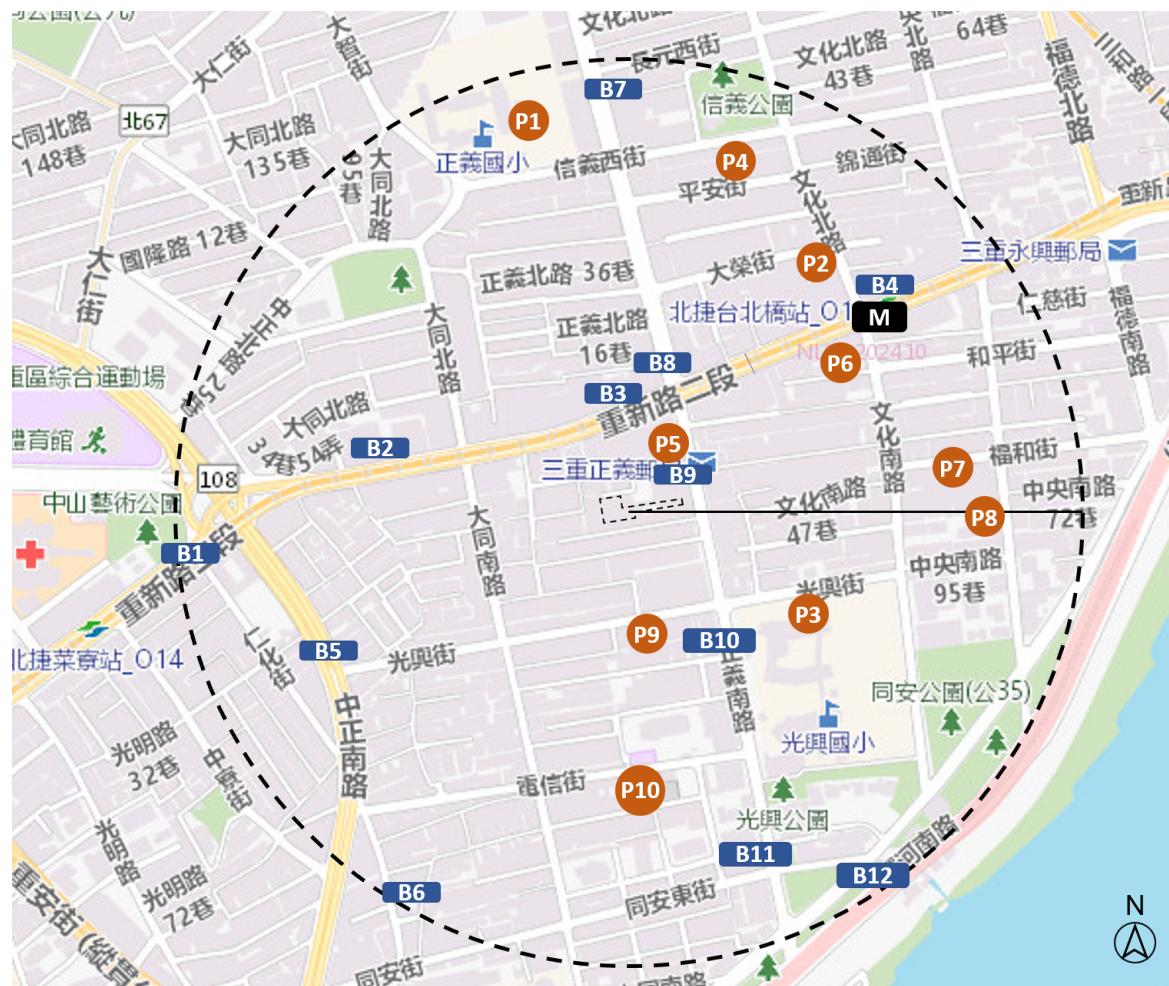


圖19 更新地區周邊圖公共交通設施分布圖

五、公共設施

本更新地區周邊500公尺範圍內有4處公園用地、2處學校用地、1處電信用地、4處市場用地、1處自來水事業用地、1處捷運系統用地等，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	正義公園、同安公園、光興公園、環堤公園	4	-
學校用地	正義國小、光興國小	2	-
電信用地	中華電信	1	-
市場用地	4處	4	-
自來水事業用地	1處	1	-
捷運系統用地	捷運台北橋站	1	-



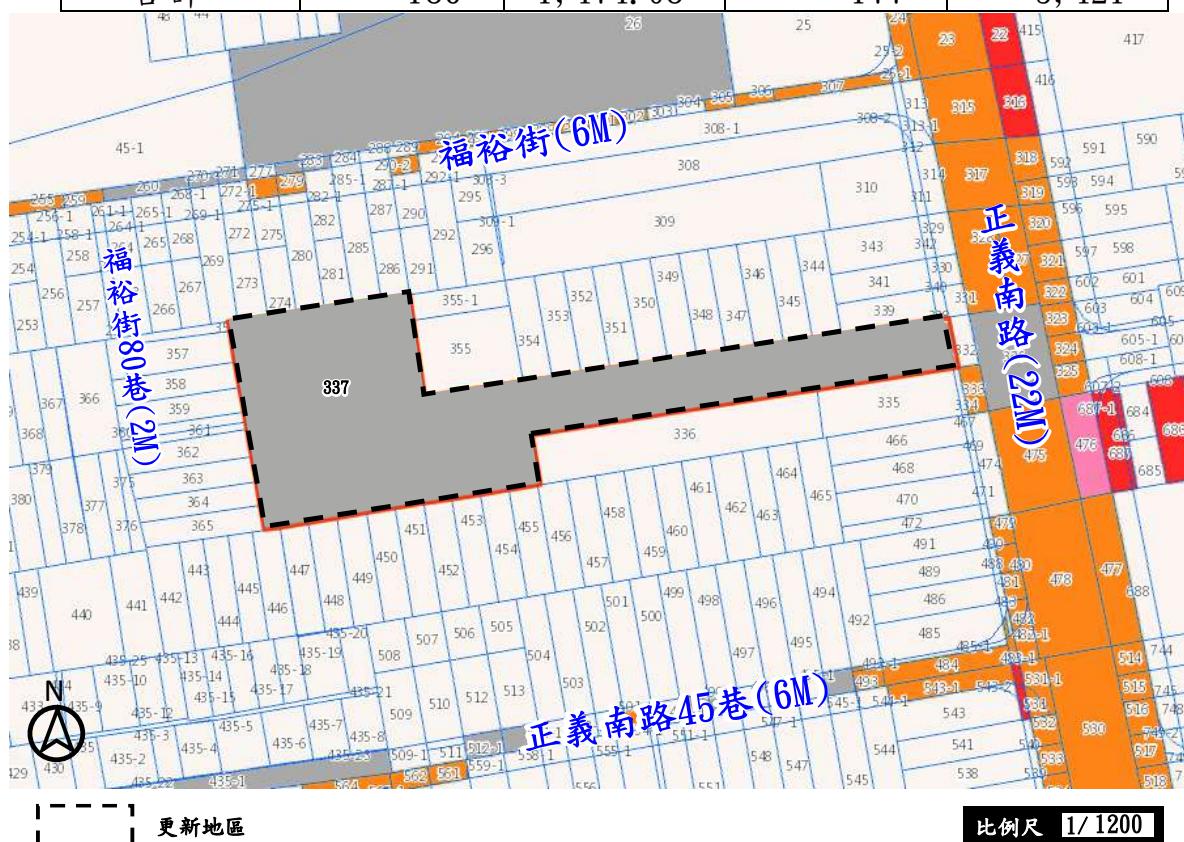
圖20 更新地區周邊公共設施分布圖

六、土地及建物權屬概況

本更新地區範圍為三重區大同南段337地號1筆土地，權屬為公私共有，土地面積為1,474.08平方公尺，公有持分土地所有權人數計有1名，為中華民國(管理者：財政部國有財產署)所有，私有持分土地所有權人數計有185名，共計186名，合法建物面積為5,421平方公尺，合法建物所有權人數共計177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	面積	所有權人	面積
公有持分土地	1	13.32	1	57.95
私有持分土地	185	1,460.76	176	5,363.05
合計	186	1,474.08	177	5,421



國有 市有 私有 公有不含新北市 公私共有
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三重區大同南段337地號1筆土地，座落共計1棟地下1層地上5層樓合法建築物，共計244戶。經新北市住宅及都市更新中心檢核期居民參與劃定更新地區之私有土地及合法建築物所有權面積和人數之意願皆已逾50%以上同意比率。(詳表5)

表5 更新地區居民參與意願統計表

項目	私有土地部分		私有合法建物部份	
	所有權人 (人)	面積 (m ²)	所有權人 (人)	面積 (m ²)
私有部分 總和 (A)	185	1,460.76	176	5,363.05
同意數 (B)	115	1,080.92	109	3,112.56
同意比率 (B/A)	62.16%	74%	61.93%	58.04%

八、人文特色及整體景觀

本更新地區北側臨福裕街，沿街多為3層樓之老舊透天作為住宅使用；當地居民以正義南路為主要道路，沿路兩側商家林立，為區域生活採買、飲食之聚集區，屬地區性商業活動範圍；而基地西側臨福裕街80巷，屬地上5樓老舊公寓皆為住宅使用，南側正義南路45巷多為住宅使用。

參、劃定緣由

一、符合都市更新條例第7條第1項第3款規定

新北市三重區大同南段337地號1筆土地座落建築物，屬危險及老舊建築物，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3款：「符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第1項第1款、第2款規定之建築物」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（67重使字第128號）範圍作為劃定範圍。

肆、 再發展原則

一、 加速耐震係數不足建物重建，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新北市政府公共安全聯合稽查小組會議紀

檔 號：
保存年限：

新北市政府函

地址：220245新北市板橋區南雅南路2段15號1樓
承辦人：鄭凱蔚
電話：(02)89519119 分機6141
傳真：(02)89536015
電子信箱：ag6659@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國112年11月6日

發文字號：新北府消預字第1122165789號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，
共有3個附件，驗證碼：000GV88U9）

主旨：檢送本府公共安全聯合稽查小組112年10月份第4次會議紀
錄1份，請查照。

正本：新北市政府警察局、新北市政府工務局、新北市政府經濟發展局、新北市政府
城鄉發展局、新北市政府地政局、新北市政府農業局、新北市政府環境保護
局、新北市政府法制局、新北市政府違章建築拆除大隊、新北市政府社會局、
新北市政府教育局、新北市政府衛生局、新北市政府體育處、新北市政府勞動
檢查處、新北市板橋區公所、新北市三重區公所、新北市政府都市更新處、新
北市政府消防局危險物品管理科

副本：朱副市長室、龔副秘書長室(均含附件)

2023/11/06 文
16:55:27 章

訂

線

葉維信
更新推廣科
第1頁，共1頁
1124622968
(112/11/06)

案由十四：「三重 29 街」公寓大廈，建物老舊無人管理，恐衍生公共安全問題案。(案號：112-10-24-2)

說 明：

三、112 年 10 月 25 日已函管理委員會，並檢具耐震初評申請表，經管委會同意後，委任專業鑑定技師公會，主動輔導社區辦理建築物耐震能力初步評估。

決 議：

一、請都更處、三重區公所持續協助社區達到都更門檻，並盡早召開說明會。

二、針對疑似海砂屋、耐震初評部分，請工務局、都更處盡速聯繫管理委員會，於 1 個月內協助辦理完畢。

檔 號：
保存年限：

新北市政府函

地址：220245新北市板橋區南雅南路2段15號1樓
承辦人：鄭凱蔚
電話：(02)89519119 分機6141
傳真：(02)89536015
電子信箱：ag6659@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國112年11月24日

發文字號：新北府消預字第1122324176號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

裝 附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，
共有3個附件，驗證碼：000B7HNR7）

主旨：檢送本府公共安全聯合稽查小組112年11月份第3次會議紀錄1份，請查照。

正本：新北市政府警察局、新北市政府工務局、新北市政府經濟發展局、新北市政府城鄉發展局、新北市政府地政局、新北市政府農業局、新北市政府環境保護局、新北市政府法制局、新北市政府教育局、新北市政府民政局、新北市政府社會局、新北市政府觀光旅遊局、新北市政府衛生局、新北市政府違章建築拆除大隊、新北市政府勞動檢查處、新北市政府都市更新處、新北市板橋區公所、新北市三重區公所、新北市政府消防局危險物品管理科、新北市政府消防局第三救災救護大隊

副本：朱副市長室(含附件)

本案依分層負責規定授權消防局局長決行

2023/11/24 文
10:34:37

訂

線

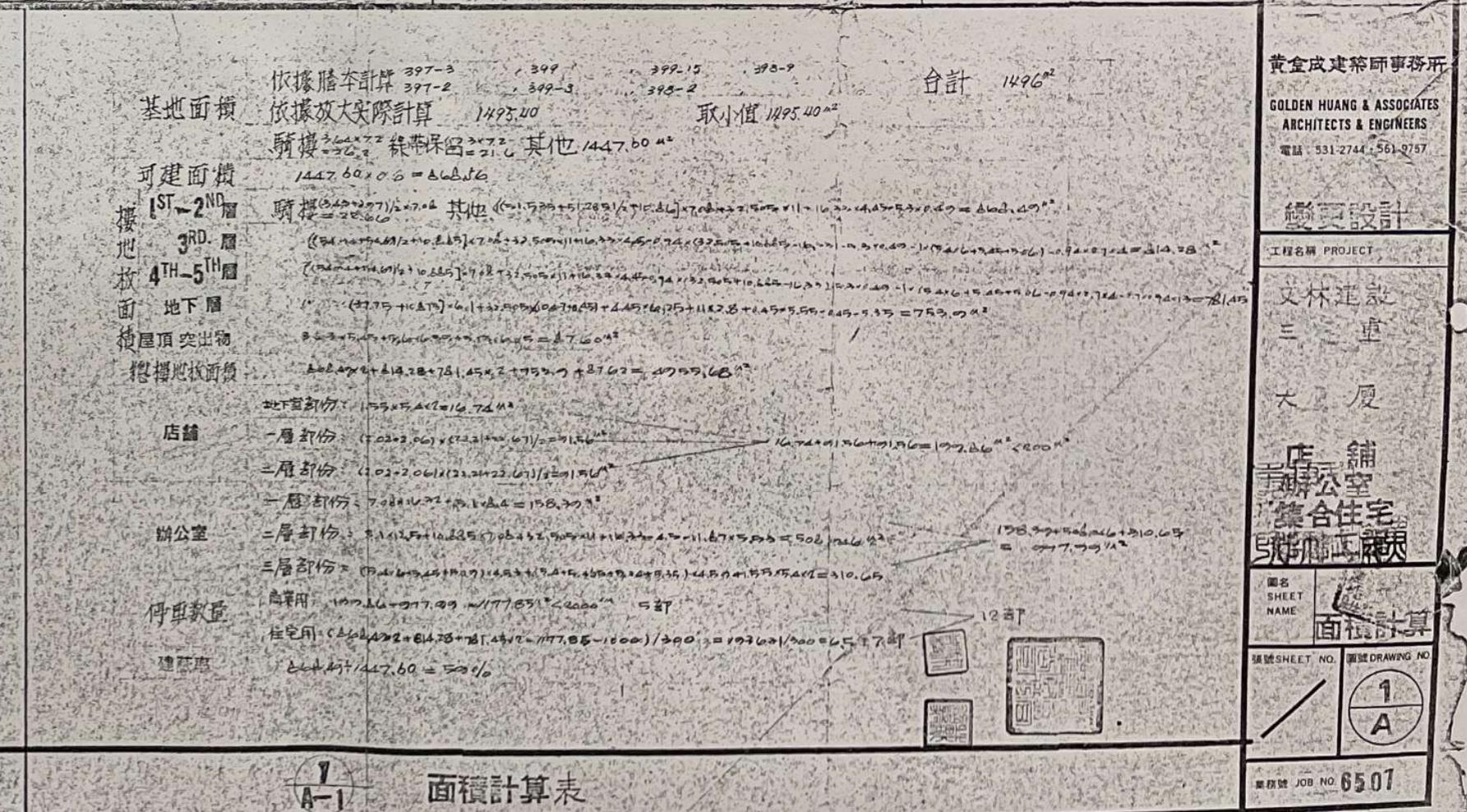
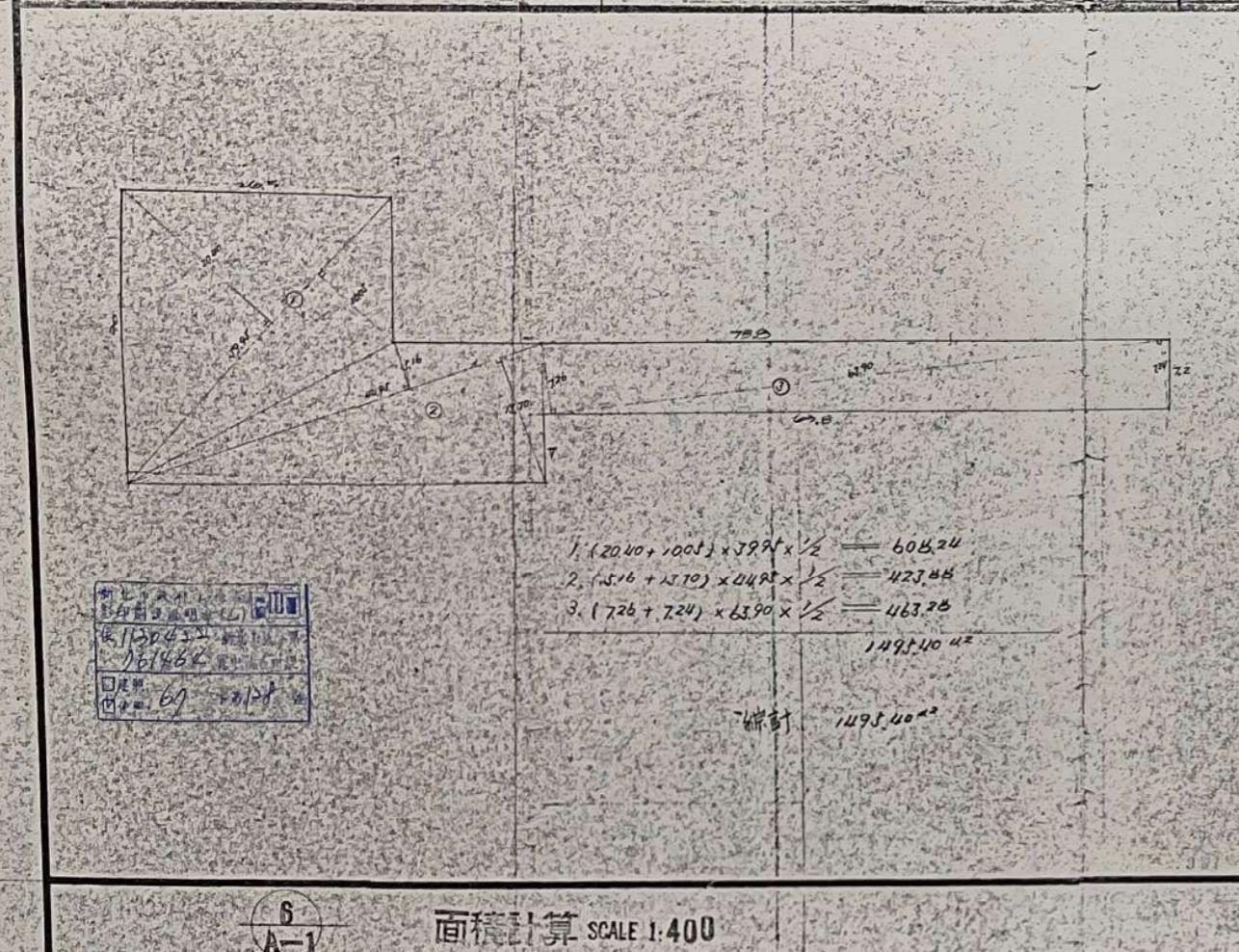
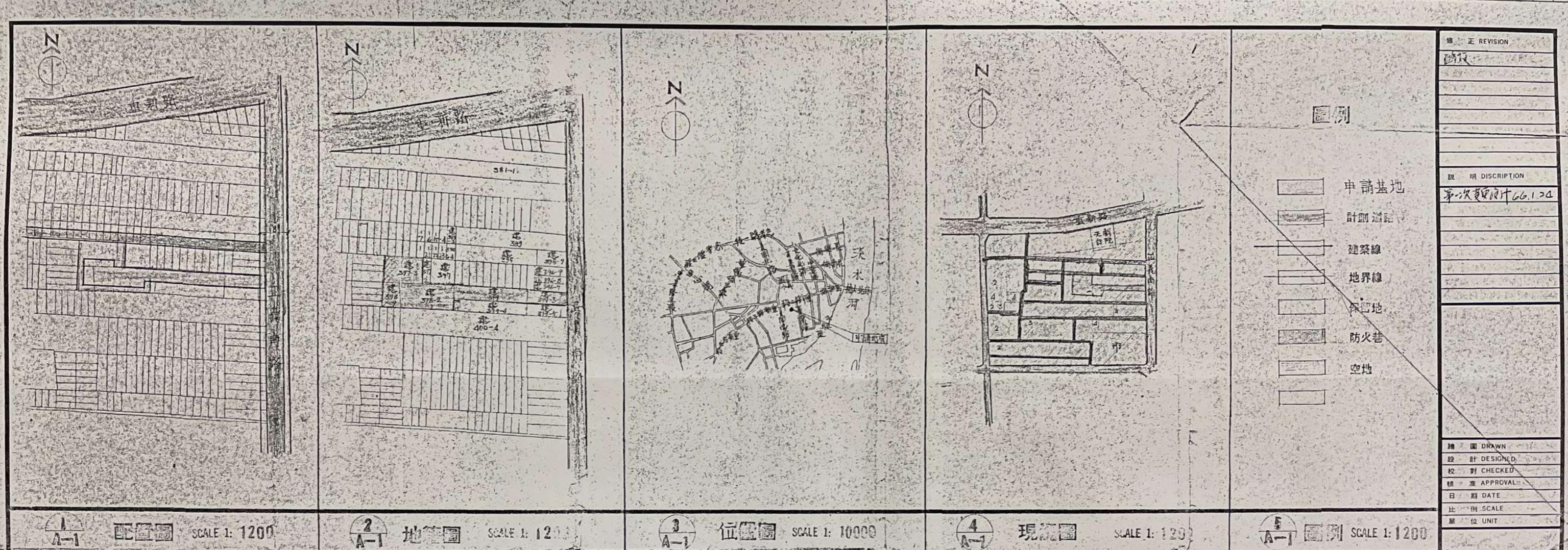
葉維信
更新推廣科
第1頁，共1頁
1124623828
(112/11/24)

案由八：「三重 29 街」公寓大廈，建物老舊無人管理，恐衍生公共安全問題案。(案號：112-10-24-2)

說明：

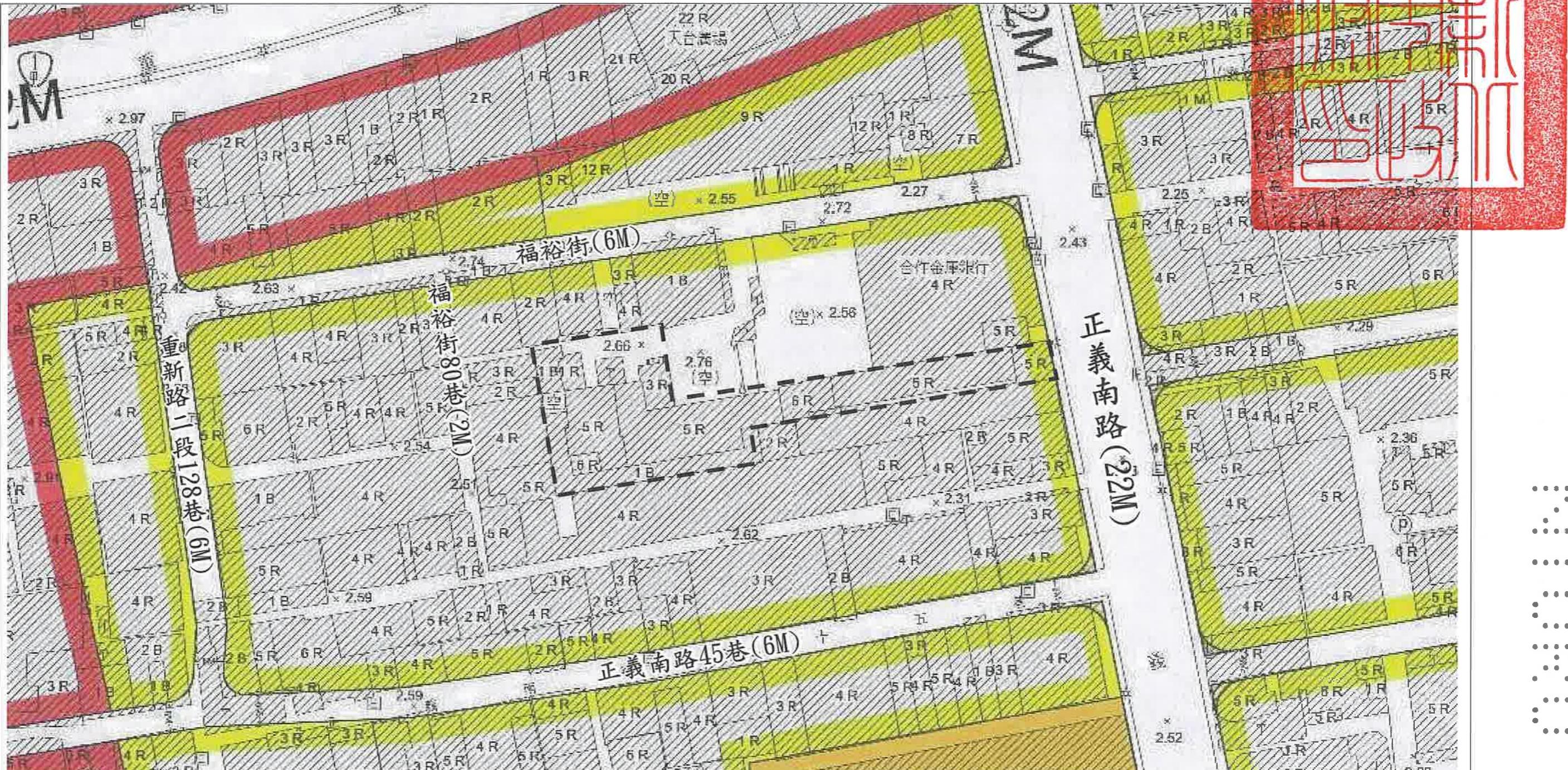
三、工務局已協助完成耐震能力初步評估，耐震能力確有疑慮(R 值大於 45)，並於 112 年 11 月 3 日、18 日現場輔導管理委員會運作，宣導逃生避難動線暢通及請社區持續巡視排除天花板剝落之混凝土塊，社區於 11 月 18 日召開全體區分所有權人會議已推選出第 3 屆新委員。

附件 2 使用執照存根



發布實施

劃定新北市三重區大同南段337地號1筆土地更新地區範圍圖



劃定新北市三重區大同南段337地號1筆土地更新地區範圍線

比例尺

1/1000

說明：

1. 依新北市政府公共安全聯合稽查小組112年11月份第3次會議紀錄說明工務局協助完成耐震能力初步評估結果危險度總分數R值皆大於45分，ID₁數值小於0.35。
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3款規定迅行劃定更新地區。