檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國115年11月26日
發文字號：新北府城更字第11545640491號
附件：

裝

主旨：「劃定新北市新莊區榮富段241地號1筆土地更新地區」自115年11月27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、劃定新北市新莊區榮富段241地號1筆土地更新地區。

訂

二、公告期間：自115年11月27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。

線

市長 侯友宜

發布實施

劃定新北市新莊區榮富段241地號1筆土地更新地區書

新北市政府【新北府城更字第1154564049號】

新北市政府

中華民國115年11月

劃定新北市新莊區榮富段241地號1筆土地更新地區書

新北市政府【新北府城更字第　　號】

新北市政府

中華民國115年11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.....4
三、土地及建築物使用現況 5
四、交通系統.....13
五、公共設施.....21
六、土地及建物權屬概況.....23
七、居民參與意願.....25
八、人文特色及整體景觀.....26
參、 劃定緣由.....28
肆、 再發展原則 29
伍、 其他.....29
附件 1 高氯離子鋼筋混凝土建築物備查函 30
附件 2 使用執照存根 36
附件 3 竣工圖.....41

圖目錄

圖 1 更新地區都市計畫示意圖 3
圖 2 更新地區範圍示意圖 6
圖 3 土地使用現況示意圖 8
圖 4 現況照片（1） 9
圖 5 現況照片（2） 9
圖 6 現況照片（3） 9
圖 7 現況照片（4） 9
圖 8 使用執照範圍示意圖 9
圖 9 建物現況照片（1） 12
圖 10 建物現況照片（2） 12
圖 11 建物現況照片（3） 12
圖 12 建物現況照片（4） 12
圖 13 建物現況照片（5） 12
圖 14 建物現況照片（6） 12
圖 15 更新地區周邊交通系統示意圖 15
圖 16 更新地區周邊公共交通設施分佈示意圖 20
圖 17 更新地區周邊公共設施現況示意圖 22
圖 18 更新地區土地權屬分布示意圖 24

表目錄

表 1 更新地區鄰近公車路線表 16
表 2 更新地區鄰近捷運路線表 17
表 3 更新地區周邊停車場資訊 18
表 4 更新地區周邊公共設施一覽表 21
表 5 更新地區公私有土地權屬表 23
表 6 更新地區居民參與意願統計表 25

壹、 辦理緣起與目的

本更新地區為新北市新莊區榮富段241地號1筆土地，東側臨人行步道、南側臨中信街、西側及北側皆臨中港路531巷所圍之完整街廓範圍，面積為5,865.14平方公尺；門牌為新莊區中信街18至36號(雙號)、中義街17至35號(單號)、中義街18號至36號(雙號)、中港路531巷15至33號(單號)，各附2至5樓之建築物，合計共200戶。

社區於114年5月23日分別向台北市結構工程工業技師公會、台北市土木技師公會申請高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定，其鑑定結果屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，並經新北市政府工務局 114 年 10 月16日新北工建字第1142095699號函及115年1月8日新北工建字第1142664838號函備查在案（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2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，依作業流程規定迅行劃定更新地區。

貳、 發展現況

一、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 112 年 12 月 26 日發布實施之「變更新莊細部計畫（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

本更新地區所在行政區為新莊區，根據統計，新莊設籍人口超過42萬人，是僅次於板橋的第二行政區，區域自用與換屋等剛性需求旺盛，加上塭仔圳重劃區與中和新蘆線、環狀線、機場捷運線三線交匯，其交通與地理優勢，廣受雙北通勤族的青睞，其新莊副都心與新北知識產業園區為商業、傳產與科技等商辦聚集區，吸引大量人才進駐，顯見新莊的發展正在大步躍進。

本更新地區範圍原屬傳統農業聚落轉型區域，早期人口以在地世居居民為主，社會結構具備高度地緣與血緣連結。隨著都市化發展及鄰近產業園區等影響，人口組成逐漸轉為多元化，除原有居民外，亦包含學生族群、外來就業人口及租屋族。整體人口結構呈現流動性提高，社區型態由傳統緊密鄰里關係轉變為都市型混合社群，由三代同堂家庭轉變為小家庭，未來更新後不但有效改善範圍內生活環境，更能持續呼應地方政府發展政策，吸引大台北地區人口在新莊落地生根、置產，帶動整體經濟發展。

三、土地及建築物使用現況

本更新地區位於新北市新莊區榮富段 241 地號 1 筆土地，東側臨人行步道、南側臨中信街、西側及北側皆臨中港路 531 巷所圍完整街廓（詳圖 2）。

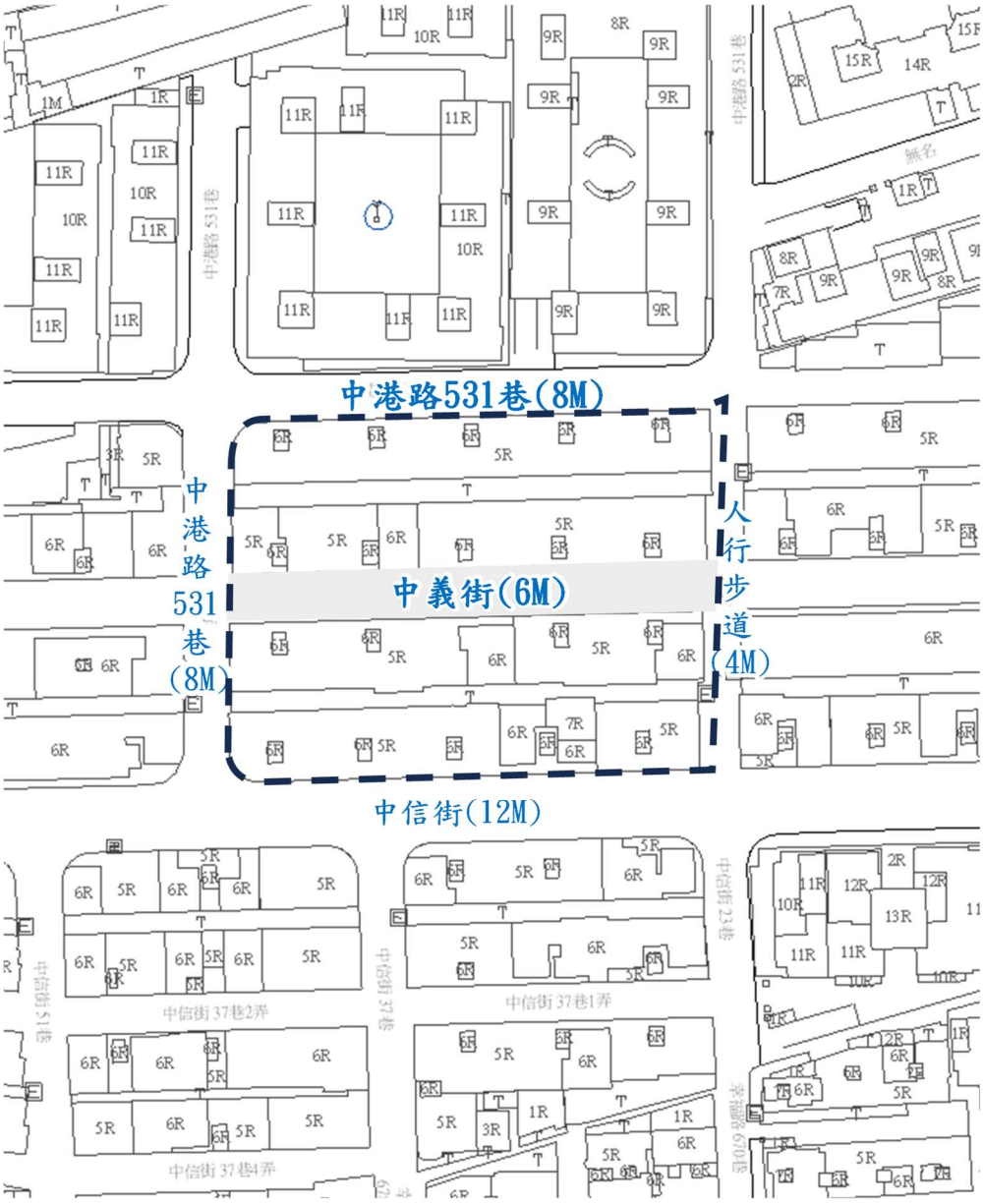
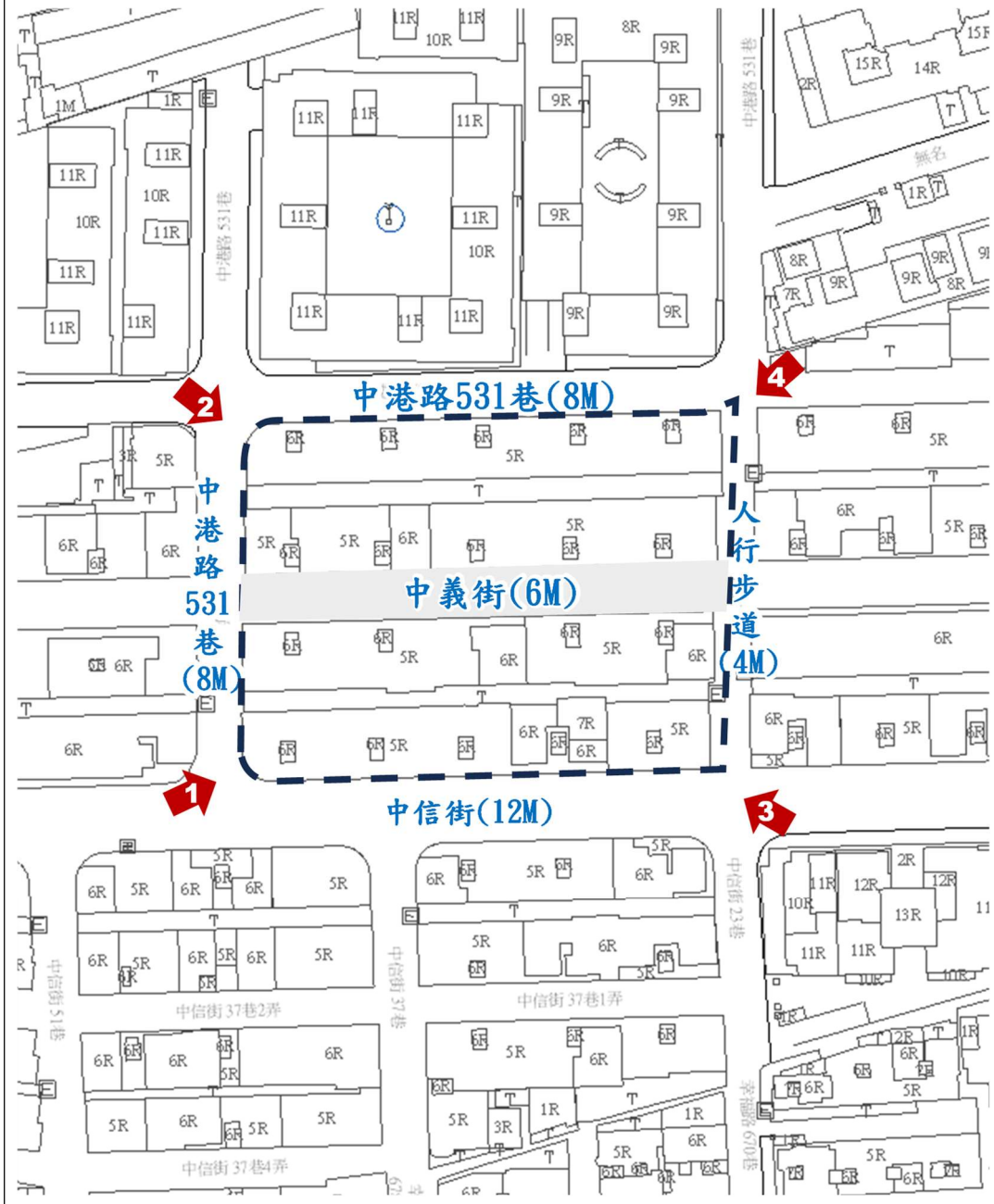


圖 2 更新地區範圍示意圖

（一） 土地使用現況

本更新地區範圍內為新莊區榮富段 241 地號 1 筆土地，面積計 5,865.14 平方公尺，土地權屬皆為私有土地，土地所有權人計 209 人。更新地區主要道路為南側中信街（12 公尺），出入道路為中港路 531 巷（8 公尺）、中義街(6 公尺私設通路)供住戶通行（詳圖 3）。



更新地區	比例尺　1/1200	N
私設通路	現況照片指引	

圖 3　土地使用現況示意圖

	
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）

（二） 建築物使用現況

經查本更新地區共 4 棟合法建築物，分別領有 76 莊使字第 544 號(2 棟地上五層、地下 1 層)、76 莊使字第 922 號(2 棟地上五層、地下 1 層)之使用執照，共計 200 戶，屋齡約 39 年，現況一樓為商業與住宅使用，二樓以上為住宅使用。依台北市結構工程工業技師公會 114 年 10 月 17 日 114 北結師鑑字第 3489 號及台北市土木技師公會 115 年 1 月 22 日北土技字第 1152000454 號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書，依據兩份報告書分別所鑑定標的物混凝土抗壓強度、中性化深度、氯離子含量試驗結果之結論與建議，本案 4 棟建築物均符

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』之第五條規定與『新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例』第7條規定。現況已有多處梁柱有明顯軸向裂縫、混凝土剝落及鋼筋鏽蝕外露之狀況，因此本案鑑定標的物得判定為「補強無效益，建議拆除」。本案鑑定報告書業經新北市政府工務局114年10月16日新北工建字第1142095699號函及115年1月8日新北工建字第1142664838號函備查在案（詳圖9~圖14）。



更新地區	比例尺　1/1200	N
76 莊使 922　76 莊使 544		

圖 8 使用執照範圍示意圖

	
圖 9 建物現況照片（1）	圖 10 建物現況照片（2）
	
圖 11 建物現況照片（3）	圖 12 建物現況照片（4）
	
圖 13 建物現況照片（5）	圖 14 建物現況照片（6）

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

本更新地區現況東側臨人行步道、南側臨 12 公尺中信街、西側與北側臨 8 公尺中港路 531 巷與更新範圍內之 6 公尺中義街為主要通行空間；更新地區周邊以中華路二段、中原路、幸福路為主要道路；中榮街、中和街、昌隆街為次要道路（詳圖 15），相關道路敘述如下：

1. 中華路二段（路寬 20 公尺）

中華路二段為本更新地區南北向之主要道路，為路寬 20 公尺之計畫道路，採中央分隔島分隔路型，雙向共配置 4 車道，現況道路路側禁止停車，並設有 2 公尺寬鋪磚人行道與自行車道。

2. 中原路(路寬 15 公尺)

中原路為本更新地區東西向之主要道路，為路寬 15 公尺之計畫道路，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，現況部分道路路側設有停車格，並設有 2 公尺寬鋪磚人行道。

3. 幸福路（路寬 15 公尺）

幸福路為本更新地區東西向之主要道路，為路寬 15 公尺之計畫道路，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，現況道路路側禁止停車，並設有 1.5 公尺寬鋪磚人行道。

4. 中榮街、中和街（路寬 12 公尺）

中榮街、中和街為本更新地區南北及東西向之次要道路，為路寬 12 公尺之曲線計畫道路，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，現況部分道路路側設有停車格。

5. 中港路（路寬 8-10 公尺）

中港路為本更新地區南北向之次要道路，為路寬 8-10 公尺之計畫道路，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，現況部分道路設有停車格。

6. 中信街、昌隆街（路寬 12 公尺）

中信街、昌隆街為本更新地區南北轉東西向之曲線道路，為路寬 12 公尺之計畫道路，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，現況部分道路設有停車格。



圖 15 更新地區周邊交通系統示意圖

（二） 大眾運輸系統

更新地區周邊主要以公車及捷運系統提供大眾運輸服務。

1. 公車系統

基地半徑 500 公尺範圍內共有 12 處公車站，公車路線最多之公車站為位於中原路上之中原路一站。基地周邊公車路線主要通往臺北市地區（大同、萬華等）及新北市地區（板橋、三重、五股、泰山）等地區（詳表 1 及圖 16）。

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	中信國小	中信街 151 號前	257、617、813
2	中原里	中原路 221 號前	615、622、652、813、835、橘 17、藍 18、跳蛙公車
3	中原路一	中原路 149 號前	615、617、652、803、813、835、918、內科通勤專車 12、橘 17、跳蛙公車、通勤專車
4	中華中原路口	中華路二段 213 號前	617、803、918、內科通勤專車 12、藍 18
5	聯邦社區	中華路二段 145 號前	617、803、918、內科通勤專車 12、藍 18

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
6	幸福中華路口	幸福路 594 號前	99、299、618、622、845、內科通勤專車 11、藍 18、橘 21
7	幸福新城	幸福路 505 號前	99、299、618、622、845、內科通勤專車 11、藍 18、橘 21
8	正邦社區	後港新公園旁	99、257、299、835、橘 21、內科通勤專車 11
9	中港	幸福路 616 號前	257、617、618、622、803、835、845、918、內科通勤專車 12
10	中和街口	幸福路 732 號前	257、617、618、622、803、835、845、918、內科通勤專車 12、F205
11	中和街	中和街 188 號前	652
12	榮富國小	中信街 72 號前	652、960

（三） 停車空間狀況

考量行人可接受步行距離範圍，本更新地區距離半徑 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 公尺內有路邊劃設收費汽車位之路段包括中原路、幸福路等路段。

2. 路外停車設施

更新地區周邊半徑 500 公尺內設有 15 處開放公眾使用之公、私有停車場（詳表 2 及圖 16）。

表 2 更新地區周邊停車場資訊

編號	公/私有	名稱	位置
1	私有	日月亭新莊中原(一)場	中原路 520 號旁空地
2	私有	Times 新莊中信場	中和街 216 號旁
3	私有	車堡寶中原場	中原路 263 號對面
4	私有	Times 新莊中原路第 6 場	中原路 255 號對面
5	私有	永權中原場停車場	中原路 249 號
6	私有	日月亭新莊中原(三)場	中富街 17 號對面

編號	公/私有	名稱	位置
7	私有	日月亭新莊中原(四)場	榮華路二段 10 號
8	私有	宏達停車場昌德場	中華路三段、昌德街口
9	私有	Times 新莊榮華路停車場	榮華路一段 122 號
10	私有	Times 新莊中誠街停車場	中誠街 53 巷 36 號對面
11	私有	中誠停車場	中和街 125 巷
12	私有	Times JC PARK 新莊幸福館停車場	幸福路 763 號
13	私有	TimesJ-MART 佳瑪新莊店場(地下)	幸福路 763 號
14	私有	Times 新莊中榮街場	中榮街 131 號
15	公有	中誠立體停車場	中誠街 53 巷 1 號



圖 16 更新地區周邊公共交通設施分佈示意圖

五、公共設施

本更新地區周邊500公尺範圍內有1處公園用地、3處學校用地、1處機關用地、1處機關兼兒童遊樂場用地、1處市場用地、5處溝渠用地、2處停車場用地、1處廣場用地（詳表3及圖17）。

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	黃城公園	1	-
學校用地	榮富國小、昌隆國小、中信國小	3	-
機關用地	中港派出所	1	-
機關兼兒童遊樂場用地	郵局	1	-
市場用地	樂家康超市	1	-
溝渠用地	中港大排親水步道	5	-
停車場用地	中誠停車場、消防隊	2	-
廣場用地	-	1	

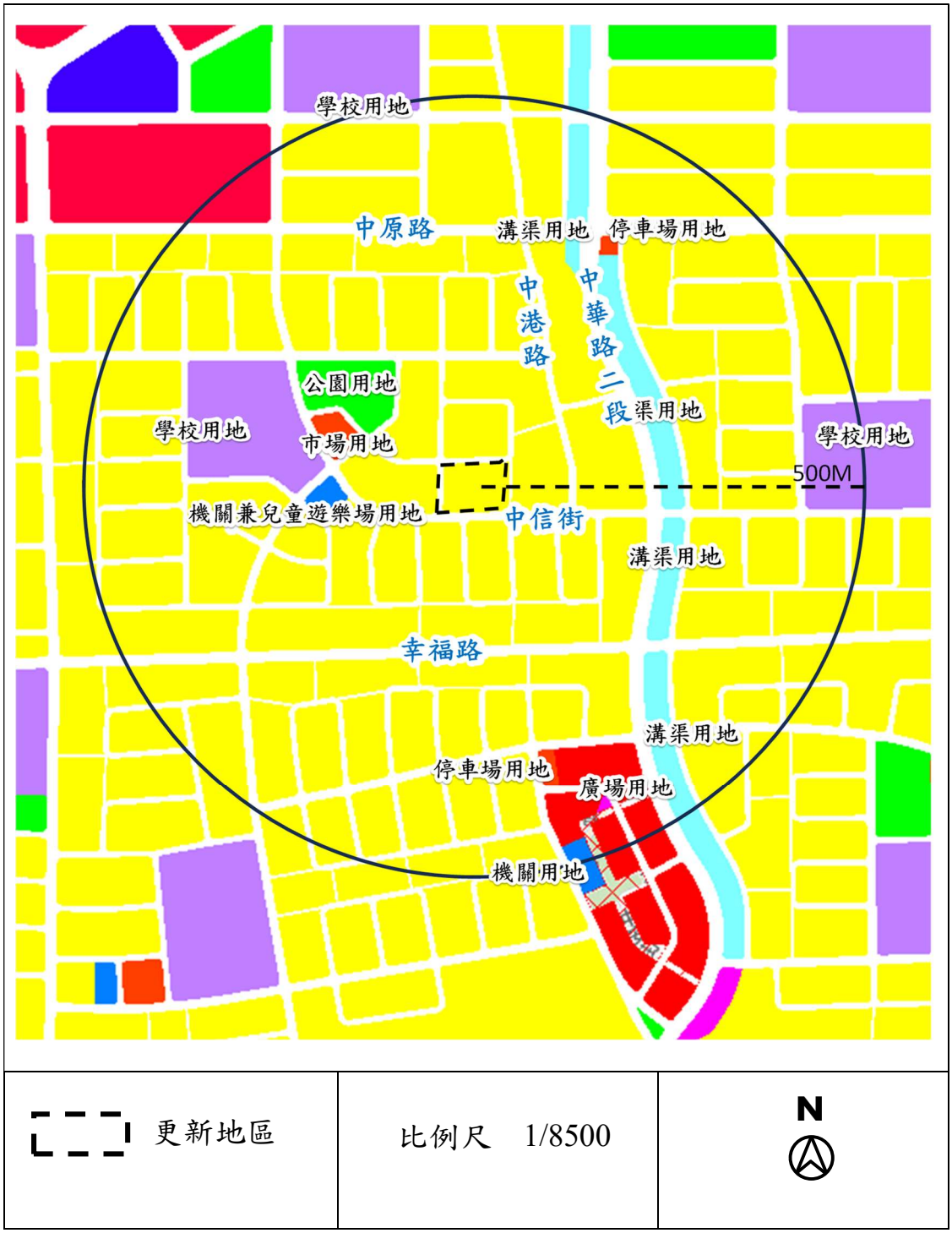


圖 17 更新地區周邊公共設施現況示意圖

六、土地及建物權屬概況

本更新地區範圍為新北市新莊區榮富段241地號1筆土地，土地權屬皆為私有，土地面積 5,865.14 平方公尺。土地所有權人數共計209 名，合法建物面積為 20,737.74 平方公尺，合法建物所有權人數共計209名（詳表4及圖18）。

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（人）	面積（m^2）	所有權人（人）	面積（m^2）
私有土地	209	5,865.14	209	20,737.74
公有土地	0	0	0	0
合計	209	5,865.14	209	20,737.74
私有土地比率	100%	100%	100%	100%



圖 18 更新地區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新莊區榮富段 241 地號 1 筆土地，建築物規模共 4 棟合法建築物，分別領有 76 莊使字第 544 號(2 棟地上五層、地下一層)、76 莊使字第 922 號(2 棟地上五層、地下 1 層)之使用執照。經新北市住宅及都市更新中心檢核其居民參與劃定更新地區之意願統計調查，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%以上具更新重建意願（表 5）。

表 5 更新地區居民參與意願統計調查表

項目	私有土地部分		私有合法建物部分	
	所有權人（人）	面積（m^2）	所有權人（人）	面積（m^2）
全區總和（A）	209	5,865.14	209	20,737.74
同意數（B）	129	3,578.32	129	12,655.56
同意比例（B/A）	61.72%	61.01%	61.72%	61.03%

八、人文特色及整體景觀

新北市新莊區位於大漢溪沿岸，歷史發展悠久，早在清代即為重要的商業與交通節點，孕育出深厚的人文底蘊。區內如新莊廟街一帶，保留傳統街屋與市集風貌，融合宗教信仰、民俗活動與在地飲食文化，呈現出濃厚的生活氣息。此外，像新莊地藏庵、武聖廟（新莊）等歷史建築，不僅是信仰中心，也見證地方發展的軌跡。隨著都市擴展，新莊逐漸形成新舊並陳的城市景觀，一方面擁有現代化住宅、商業設施與交通建設，另一方面仍保有傳統街區與綠地河岸，展現出多元且層次豐富的整體風貌。

然而，歷史能孕育出深厚的底蘊，卻無法改變建物凋零的命運，臺灣處於地震帶上，經歷大大小小的天災，現階段正面臨屋齡越來越高的問題，本案所在的新莊區也同樣面臨因老舊產生的高氯離子鋼筋混凝土建築與結構耐震能力不足等危險挑戰。因此，推動都市更新重建已成為重要課題，期望透過 580 專案計畫達到加速危險建築重建目的，改善居住環境與提升公共安全的同時，兼顧歷史文化保存與社區紋理延續。

因歷史發展原故在地人將新莊分為以台 65 線為分界點，右側為早期區域發展核心的上新莊；與左側後續向外擴展的下新莊，前者雖

然有老舊市區，但近 20 年來透過新莊副都心與頭前重劃區的整體開發，使其同時具備「最老」與「最新」的並存景觀。本更新地區位於上新莊，南側臨中信街，沿街多為 5 層樓之老舊建物作住宅使用；當地居民以中信街為主要道路，往東至中港路、中華路二段、往西沿線北轉至中原路、縣民大道四段等計畫道路，1 樓兩側多作商業化使用，為區域生活採買、飲食之聚集區，屬鄰里性商業活動範圍；社區西北側臨近榮富國小與黃城公園，提供民眾放鬆休憩之空間，生活機能完善，期透過都市更新重建，讓居住環境與安全更加提升。

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

本更新地區新北市新莊區榮富段 241 地號 1 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

本更新地區劃定以使用執照（76 莊使字第 544 號、76 莊使 922 號）作為劃定範圍。

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。

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 高氯離子鋼筋混凝土建築物備查函(新北工建字第1142095699)

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　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

242
新北市新莊區中義街22號3樓
受文者：共築新苑管理委員會(請通知全體建物所有權人)

發文日期：中華民國114年10月16日
發文字號：新北工建字第1142095699號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

裝

主旨：有關新北市政府城鄉發展局檢送貴管理負責人委託台北市結構工程工業技師公會辦理「本市新莊區中信街18~36號（雙號）、中義街17~35號（單號）各附2~5樓，核計共100戶建築物，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。

訂

說明：

一、依據新北市政府城鄉發展局114年6月18日新北城更字第1144637185號函、貴管理委員會114年5月123日申請書併附台北市結構工程工業技師公會114年6月5日114北結師鑑字第3489號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書及114年10月8日補附文件辦理。

線

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，經新北市政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，鑑定機構及技師說明符合「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）及「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、3、4項規定，建議拆除重建，且符合自治條例第7條第1項停用之規定。

本局同意備查。惟本案經台北市結構工程工業技師公會(婁光銘技師、李坤昌技師、張耀文技師、陳宗斌技師)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76莊使字第544號部份使用執照（75莊建字第1230號建造執照），申請並經核備得請領補助款戶數為100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。如有房屋稅減免需求者，可填妥隨函檢附之『高氯離子鋼筋混凝土建築物(海砂屋)減免房屋稅申報書』後，於每期開徵40日(即3月22日，遇假日順延)以前向本市稅捐稽徵處新莊分處（地址：新北市新莊區仁愛街56號；02-22771300轉257）申報。

六、相關法令說明：

(一)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氯離子建築物，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。」。

(二)自治條例第8條請領補助款之規定：「第六條第二項高氯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。高氯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。」。

(三)自治條例第9條補助款遞減之規定：「第六條第二項高氯離子建築物自核定之日起，逾三年始拆除完成者，前條之補助金額，每年減少百分之十。減少後之補助金額，不得少於應補助金額之百分之二十。」。

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依建議方式善盡房屋安全維護措施之事宜。

八、副本檢送旨揭鑑定報告書1份共2冊予新北市政府稅捐稽徵處新莊分處供建物所有權人後續申請減徵或免徵房屋稅使用。另副知新北市政府城鄉發展局：本案驗收後請提供旨揭鑑定報告書予本局使用管理科及建照科參辦。

正本：共築新苑管理委員會(請通知全體建物所有權人)
副本：台北市結構工程工業技師公會、新北市政府稅捐稽徵處新莊分處(含附件)、新北市政府城鄉發展局、新北市政府工務局使用管理科

局長 馮兆麟

附件1 高氯離子鋼筋混凝土建築物備查函(新北工建字第1142664838)

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：林竣俞
電話：(02)29603456 分機5870
傳真：(02)29678534
電子信箱：ao2179@ntpc.gov.tw

242
新北市新莊區中義街22號3樓
受文者：共築新苑管理委員會(請通知全體建物所有權人)

發文日期：中華民國115年1月8日
發文字號：新北工建字第1142664838號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

主旨：有關新北市政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「本市新莊區中義街18號至36號（雙號）、中港路531巷15號至33號（單號），各附2至5樓，共100戶」（新莊區榮富段241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、依據新北市城鄉發展局114年7月23日新北城更字第1144638973號函及共築新苑管理委員會114年5月23日申請書（收文日114年7月24日）併附台北市土木技師公會114年6月20日北土技字第1142002807號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書及114年12月22日補附文件辦理。

二、旨案建築物所有權人同意名冊、使用執照影本、土地登記謄本及建築物登記謄本等相關資料，經新北市政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，鑑定機構及技師說明符合「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）及「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）5點第1項第1、3、4款規

定，建議拆除重建，且符合自治條例第7條第1項停用之規定。本局同意備查。惟本案經台北市台北市土木技師公會(林奇正技師、蘇模原技師)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76莊使字第922號部分使用執照（75莊建字第1230號建造執照），申請並經核備得請領補助款戶數為100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。如有房屋稅減免需求者，可填妥隨函檢附之『高氯離子鋼筋混凝土建築物(海砂屋)減免房屋稅申報書』後，於每期開徵40日(即3月22日，遇假日順延)以前向本市稅捐稽徵處新莊分處（地址：新北市新莊區仁愛街56號；02-22771300轉257）申報。

六、相關法令說明：

(一)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氯離子建築物，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。」。

(二)自治條例第8條請領補助款之規定：「第六條第二項高氯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。高氯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。」。

(三)自治條例第9條補助款遞減之規定：「第六條第二項高氯離子建築物自核定之日起，逾三年始拆除完成者，前條之補助金額，每年減少百分之十。減少後之補助金額，不得少於應補助金額之百分之二十。」。

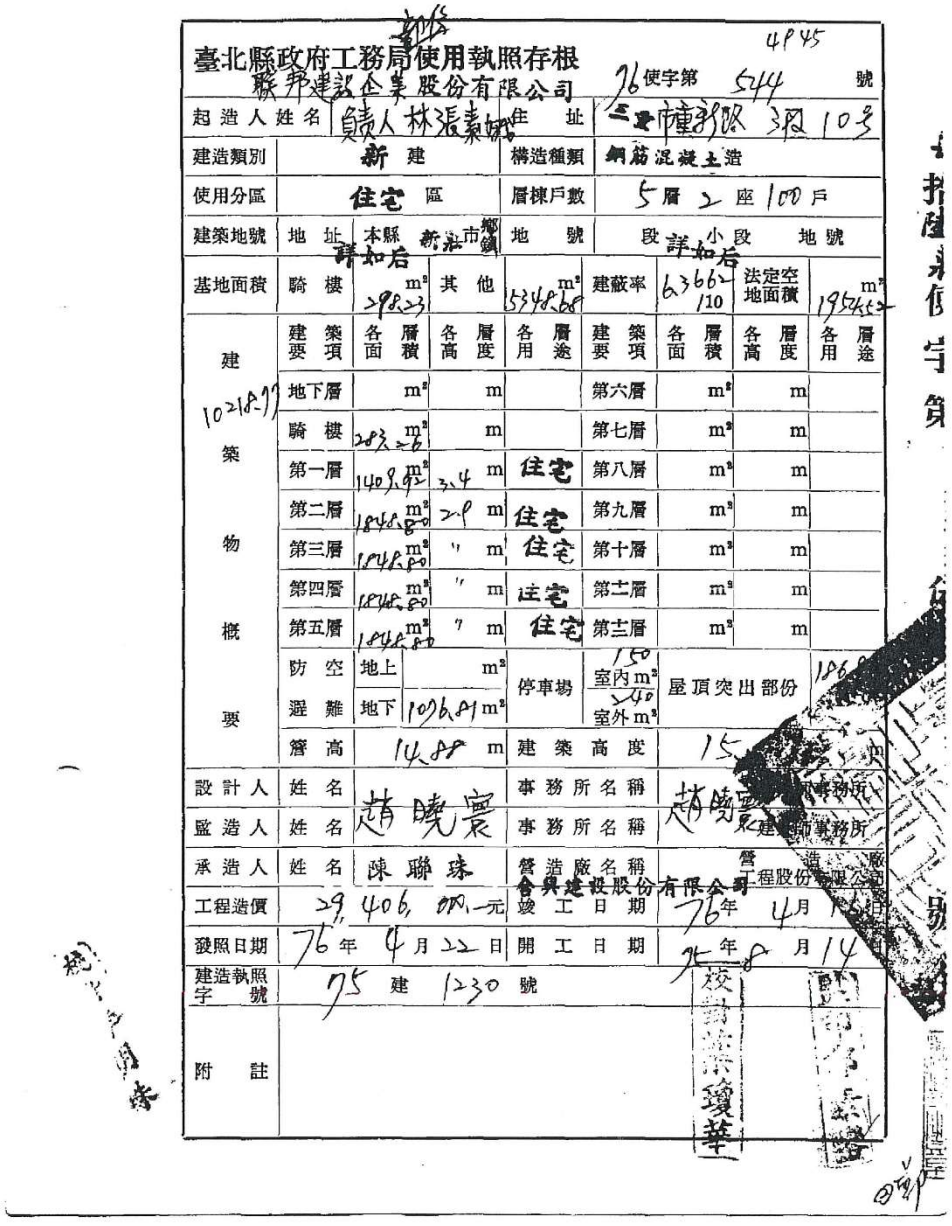
七、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針對建築物安全維護之建議，並請建物所有權人及使用人依建議方式善盡房屋安全維護措施之事宜。

八、副本檢送旨揭鑑定報告書1份予新北市政府稅捐稽徵處新莊分處供建物所有權人後續申請減徵或免徵房屋稅使用。另副知新北市政府城鄉發展局：本案驗收後請提供旨揭鑑定報告書予本局使用管理科及建照科參辦。

正本：共築新苑管理委員會(請通知全體建物所有權人)
副本：台北市土木技師公會、新北市政府稅捐稽徵處新莊分處(含附件)、新北市政府城鄉發展局、新北市政府工務局使用管理科

局長 馮兆麟

附件 2 使用執照存根



4P45

臺北縣政府工務局使用執照存根

聯邦建設企業股份有限公司

76 使字第 544 號

起造人姓名	負責人 林張素娥	住址	三重市重新路 3段 10号
建造類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土造
使用分區	住宅 區	層棟戶數	5 層 2 座 100 戶
建築地號	地址 本縣 新莊市 鄉鎮 詳如后	地號	段 小段 地號 詳如后

基地面積	騎樓	m² 298.23	其他	m² 5348.68	建蔽率	6.3662/10	法定空地面積	m² 1954.52

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
10218.77	地下層	m²	m		第六層	m²	m	
	騎樓	m² 283.26	m		第七層	m²	m	
	第一層	m² 1409.92	3.4 m	住宅	第八層	m²	m	
	第二層	m² 1848.80	2.9 m	住宅	第九層	m²	m	
	第三層	m² 1848.80	〃 m	住宅	第十層	m²	m	
	第四層	m² 1848.80	〃 m	住宅	第十一層	m²	m	
	第五層	m² 1848.80	〃 m	住宅	第十二層	m²	m	
	防空避難	地上 m²		停車場	150 室內 m²	屋頂突出部份		186[illegible]
		地下 1076.81 m²			240 室外 m²			
	簷高	14.88 m		建築高度	15[illegible] m			

設計人	姓名	趙曉寰	事務所名稱	趙曉寰 [illegible]事務所
監造人	姓名	趙曉寰	事務所名稱	趙曉寰 建[illegible]師事務所
承造人	姓名	陳聯珠	營造廠名稱	營造廠 工程股份有限公司
工程造價	29,406,000.一元		竣工日期	76 年 4 月 [illegible] 日
發照日期	76 年 4 月 22 日		開工日期	75 年 8 月 14 日
建造執照字號	75 建 1230 號			
附註				

校對 [illegible] 瓊華

聯根存照執用使與登載相符

校對 約人 確員 徐慧瑜

臺北縣政府工務局使用執照

附表（　）　拾　使字第　　號

建築地點	
地址	地號
新莊市中信街18.20.22.24.26.28.30.32.34.36號各附2.3.4.5樓 新莊市中義街17.19.21.23.25.27.29.31.33.35號各附2.3.4.5樓	中港厝段563-14、564、567-1、-2、-20、571-8、-11、572-2地號

臺北縣政府工務局使用執照存根

76使字第 822 號

起造人姓名	駿人林張素蛾			住址	三重市重新路3段10号				
建造類別	新建			構造種類	鋼筋混凝土造				
使用分區	住宅區			層棟戶數	5層 2座 10戶				
建築地號	地址	本縣 市 鄉鎮		地號	段 小段 地號				
基地面積	騎樓	m² 其他		m²	建蔽率	63662/110	法定空地面積	m²	
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	m²	m		第六層	m²	m		
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m		
	第一層	m²	m	住宅	第八層	m²	m		
	第二層	m²	m	住宅	第九層	m²	m		
	第三層	m²	〃 m	住宅	第十層	m²	m		
	第四層	m²	〃 m	住宅	第十一層	m²	m		
	第五層	m²	〃 m	住宅	第十二層	m²	m		
	防空避難	地上 m²		停車場	室內 m²	屋頂突出部份	m²		
		地下 884.87 m²			室外 m²				
	層高	m		建築高度	m				
設計人	姓名	趙曉寰		事務所名稱	趙曉寰建築師事務所				
監造人	姓名			事務所名稱	趙曉寰建築師事務所				
承造人	姓名	陳聯珠		營造廠名稱	合興建設股份有限公司				
工程造價	27,600,000元			竣工日期	76年 6月 15日				
發照日期	76年 7月 6日			開工日期	76年 8月 10日				
建造執照字號	75 建 1230 號								
附註									

校對 [illegible]

聯邦 [illegible]

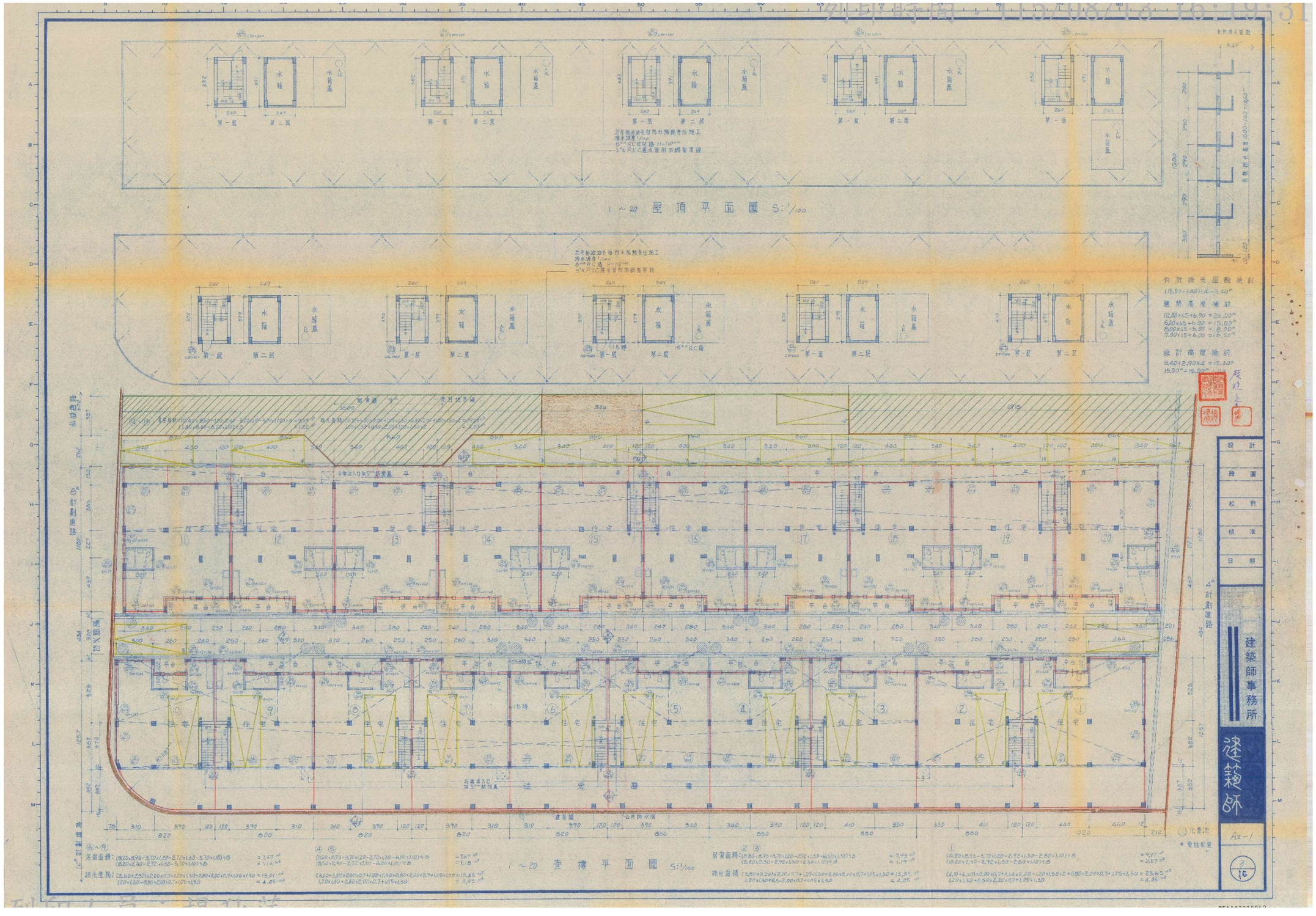
使用執照存根與登載相符 設計監造人 約僱人員 徐慧瑜

臺北縣政府工務局使用執照

附表（　）　　拾　　使字第　　號

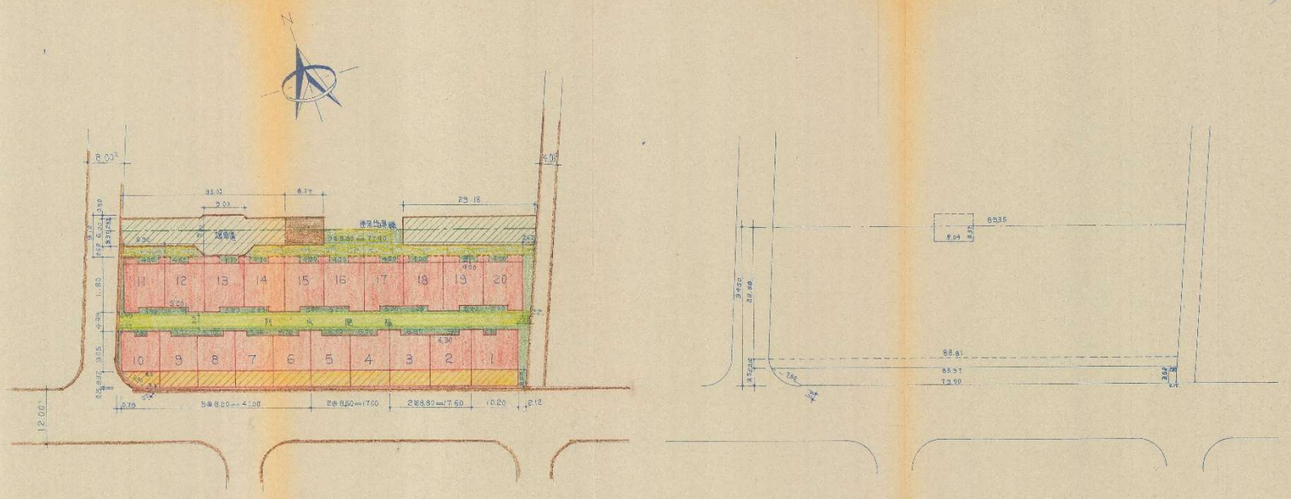
建築地點	
地址	新莊市中興街18、20、22、24、26、28、30、32、34、36號各附2、3、4、5樓 中幸巷15、17、19、21、23、25、27、29、31、33
地號	中港厝段563-14、564、571-8、-11、572-2、567-1、-2、-20地號

附件 3 竣工圖-壹樓平面圖(76 莊使 544)



竣工圖-配置圖面積計算(76 莊使 544)

列印時間：115/08/13 16:07:16



圖例

計劃道路	建築線	地界線	停車位	騎樓	建物	防火間隔	私設通路

基地

駐樓：(7.950+8.597)÷2×3.52+7.50×1.4×2/3
=298.23

其他：(2.12+2.33)÷2×3.52+(8.597+8.881)÷2×2.1+(8.881+8.935)÷2×28.88−8.04×3.37
=2736.89

道路：8.04×3.37
=27.09

合計：298.23+2736.89+27.09
=3062.21

容建：2736.89×0.6
=1642.13

陽台：(2.80+6.30×2+6.0×2+5.70×4+2.80+5.50+5.20×9)×1.22+(4.30+4.00×9)×1.50
=188.92㎡

1623.40/8=202.93㎡>188.92㎡∴OK

建築面積

編號	騎樓	壹樓	貳~伍樓	各樓合計
1	10.20×3.37 = 34.37	9.05×10.20−2.80×1.10 = 89.23	10.20×3.25+89.23−4.40×1.2 = 117.10	117.10×4+89.23 = 557.63
2.3	(8.80×3.37)×2 = 59.32	(9.05×8.80−6.30×1.10)×2 = 145.42	(8.80×3.25)×2+145.42−4.10×1.2×2 = 192.78	192.78×4+145.42 = 916.54
4.5	(8.50×3.37)×2 = 57.30	(9.05×8.50−6.00×1.10)×2 = 140.66	(8.50×3.25)×2+140.66−3.9×1.2×2 = 186.56	186.56×4+140.66 = 886.90
6.7.8.9	(8.20×3.37)×4 = 110.52	(9.05×8.20−5.70×1.10)×4 = 271.76	(8.20×3.25)×4+271.76−3.9×1.2×4 = 359.64	359.64×4+271.76 = 1710.32
10.	5.8×0.7×2/3+(8.0+3.3)÷2×3.37 = 21.75	9.05×8.20−2.80×1.10 = 71.13	5.80×0.7×2/3+(8.0+3.3)÷2×3.25+71.13−3.9×1.2 = 87.52	87.52×4+71.13 = 421.21
11		11.80×8.90−4.30×1.38−5.5×1.1 = 93.04	仝左 = 93.04	93.04×5 = 465.20
12~20		(11.80×8.60−4.0×1.38−5.2×1.1)×9 = 812.16	仝左 = 812.16	812.16×5 = 4060.80
建築面積		1623.40	1848.80	1848.80×4+1623.40 = 9018.60
樓地版面積	283.26	1623.40−(3.40+1.20)×1.38×10 = 1559.92	1848.80	1848.80×4+1559.92 = 8955.12
總樓地版面積		1559.92−105 = 1454.92	1848.80	1848.80×4+1454.92 = 8850.12

備註

1.法定空地：2736.89−1623.40
=1113.49㎡

2.突出物：2.40×3.70×5+2.4×3.85×5
=90.60㎡(第一層,梯間)
2.49×3.79×5+2.49×3.94×5
=96.24㎡(第二層,水箱)
1906.66/8=238.33㎡>96.24㎡∴OK

3.停車位：1000以下免設
(4000−1000)÷300=10輛
(8850.12−4000)÷350=13輛
室內：25×6.0×7=105㎡
室外：25×6.0×16=240㎡
合計：10+13=23輛

4.建敝率：1623.40/2736.89
=0.59316
=10:5.9316

5.地下室：174.84+198.97+121.77+126.22+92.33+181.29+181.39
=1076.81㎡
1623.40/3=541.13㎡<1076.81㎡∴OK

6.工程造價：(8955.12+283.26+186.84+1076.81)×2800
=29,406,000元

趙晚宸

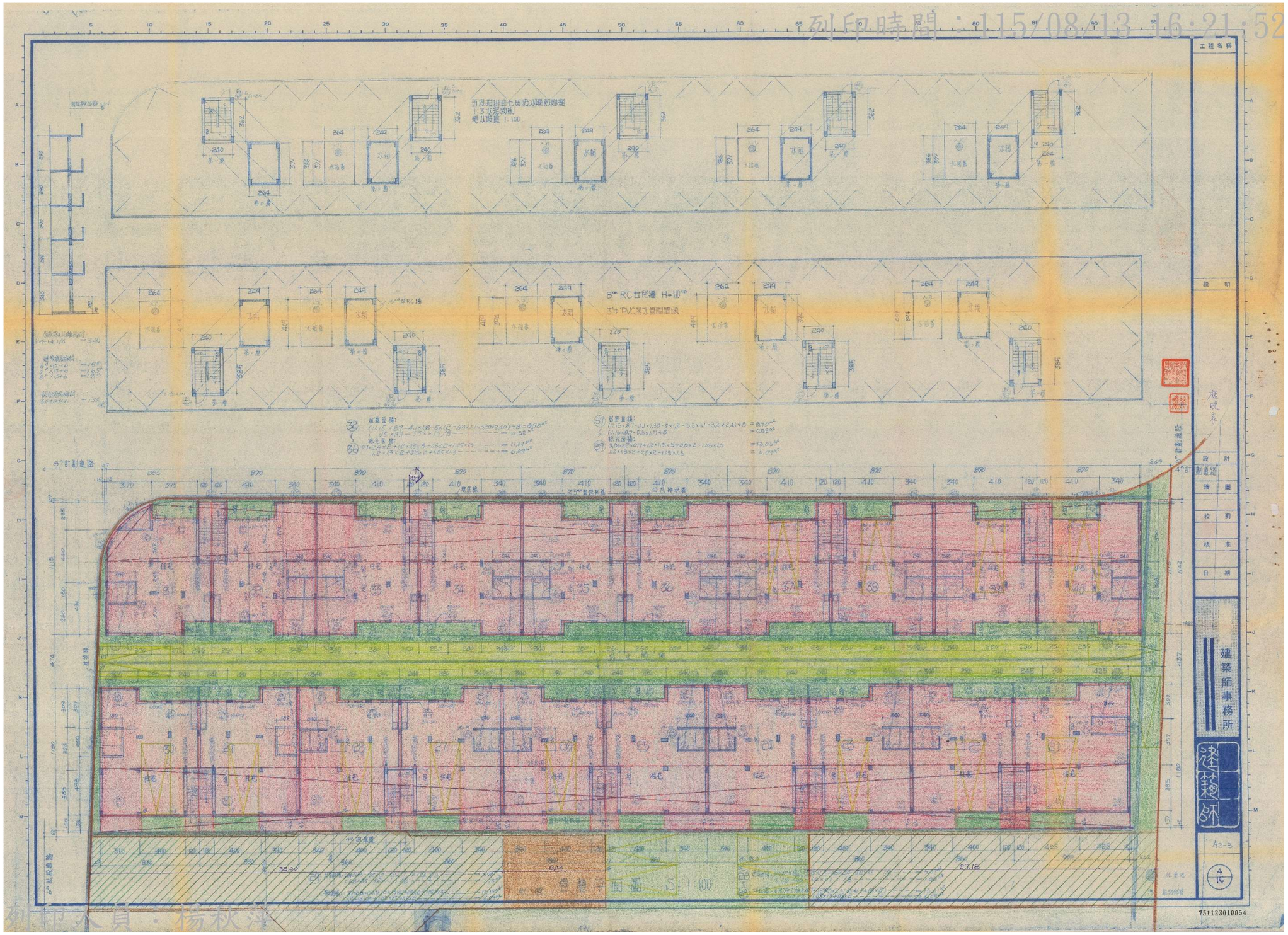
751123000079

修正 REVISION	日期 DATE	說明 DESCRIPTION	核准 APPROVED BY	繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY	比例尺 SCALE	配置圖面積計算	圖號 DRAWING NO.	張號 SHEET NO.	美傳號 JOB NO.
				核對 CHECKED BY	核准 APPROVED BY	日期 DATE		A1−2	2/23	

列印人員：楊秋萍

路科總圖行承印 TEL 5510637 5118281

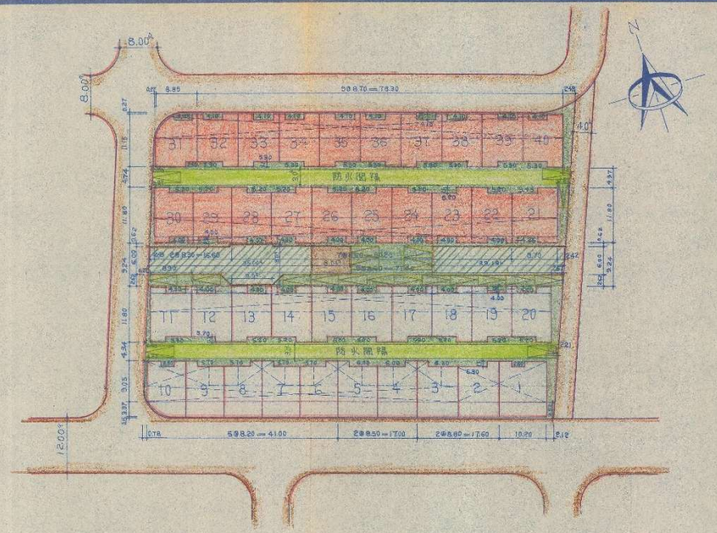
竣工圖-壹樓平面圖(76 莊使 922)



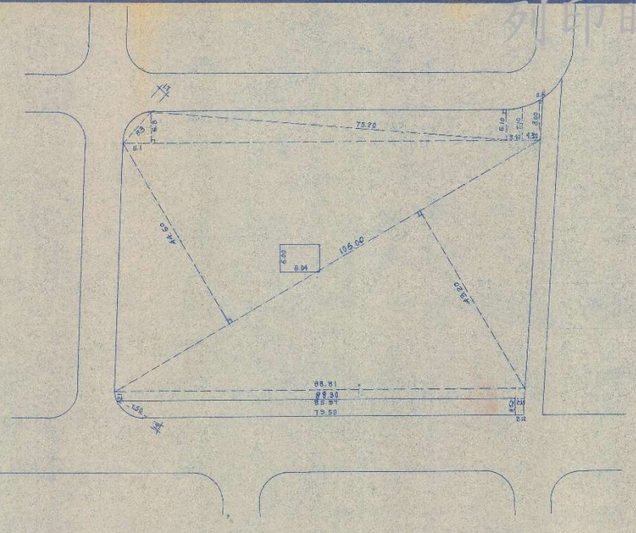
列印人員：楊秋萍

竣工圖-配置圖面積計算(76 莊使 922)

列印時間：115/08/13 16:18:5



配置圖 S=1/600



面積計算 S=1/600

圖例

計劃道路 | 建築線 | 停車位 | 地下室 | 建物 | 防火間隔 | 騎樓 | 私設道路

基地	編號	建築面積 騎樓	壹樓	貳~伍樓	合計	備註
騎樓：(79.50+85.97)÷2×3.52+7.50×1.4×2/3 =298.23㎡ 角地：500㎡ 道路：8.04×3.37 =27.09㎡ 其他：(2.12+2.32)÷2×3.52+(68.30+88.81)÷2×2.10+105.0×43.20÷2+105.0×44.60÷2+8.30×1.70×2/3+6.8×6.10÷2+75.20×6.8÷2+75.20×6.10÷2+(6.1+7.1)÷2×3.40+(7.1+8.0)÷2×4.30+8.0×0.6÷2−500−27.09 =4848.68㎡ 合計：298.23+500+27.09+4848.68 =5674.00㎡ 騎樓面積：563−14 =15㎡ 564 =585㎡ 567−1 =1380㎡ 567−2 =718㎡ 567−20 =92㎡ 571−11 =278㎡ 571−8 =650㎡ 572−2 =1956㎡ =5674㎡ 廁建：4848.68×0.6+500 =3409.21㎡>3394.16+10.94㎡=3405.10㎡ OK 陽台：(2.80+6.30×2+6.0×2+5.70×4+2.80+5.50+5.20×9+5.45+5.20×9+2.4+5.30×9)×1.22+(4.30+4.0×9+4.25+4.0×9+4.1×9+2.5)×1.5+(1.5+1.22)÷2×1.58 =435.21㎡ 435.21㎡>3394.16/8=424.27㎡ 超出：10.94㎡	1	10.20×3.37 — 34.37	9.05×10.20−2.80×1.10 — 89.23	10.20×3.25+89.23−4.40×1.2 — 117.10	117.10×4+89.23 — 557.63	1.法定空地：5348.68−3394.16 =1954.52㎡ 2.突出物：2.40×3.70×5+2.4×3.85×10+2.4×3.62×5 =180.24㎡（第一層.梯間） 2.49×3.79×5+2.49×3.94×10+2.49×3.71×5 =191.48㎡（第二層.水箱） 367.42/8 =459.68㎡>180.24㎡ OK 3.停車位：1000以下免設 (4000−1000)÷300 =10輛 (9950−4000)÷350 =17輛 (17415.10−9950)÷450=16輛 合計：10+17+16 =43輛 室外：2.5×6.0×21 =315㎡ 室內：2.5×6.0×22 =330㎡ 4.建蔽率：(3394.16+10.94)／5348.68 =0.63662 =10：6.3662 5.地下室：174.84+198.97+121.77+126.22+82.33+181.29+181.39+169.27+126.48+160.31+165.62+175.39+87.80 =1961.68㎡ 3394.16/3=1131.39㎡<1961.68㎡ OK 6.工程造價：(17745.10+283.26+371.72+1961.68)×2800 =57,013,000元
2.3	(8.80×3.37)×2 — 59.23	(9.05×8.80−6.30×1.10)×2 — 145.42	(8.80×3.25)×2+145.42−4.10×1.2×2 — 192.78	192.78×4+145.42 — 916.54	
4.5	(8.50×3.37)×2 — 57.30	(9.05×8.50−6.00×1.10)×2 — 140.66	(8.50×3.25)×2+140.66−3.9×1.2×2 — 186.56	186.56×4+140.66 — 886.90	
6.7 8.9	(8.20×3.37)×4 — 110.52	(9.05×8.20−5.70×1.10)×4 — 271.76	(8.20×3.25)×4+271.76−3.9×1.2×4 — 359.64	359.64×4+271.76 — 1710.32	
10.	5.8×0.7×2/3+(8.0+3.3)÷2×3.37 — 21.75	9.05×8.20−2.80×1.10 — 71.13	5.80×0.7×2/3+(8.0+3.3)÷2×3.25×7−1.13−3.9×1.2 — 87.52	87.52×4+71.13 — 421.21	
11		11.80×8.90−4.30×1.38−5.5×1.1 — 93.04	全 左 — 93.04	93.04×5 — 465.20	
12~20		(11.80×8.60−4.0×1.38−5.2×1.1)×9 — 812.16	全 左 — 812.16	812.16×5 — 4060.80	
21		9.70×(11.80−4.25×1.38−5.45×1.1 — 102.60	全 左 — 102.60	102.60×5 — 513.00	
22~28		(11.80×8.60−4.0×1.38−5.2×1.1)×7 — 631.68	全 左 — 631.68	631.68×5 — 3158.40	
29.30		(11.80×8.30−4.0×1.38−5.2×1.1)×2 — 173.40	全 左 — 173.40	173.40×5 — 867.00	
31		7.48×1.23×2/3+5.28×8.85+5.47×8.65−2.4×1.1−2.97×1.38−(1.38+1.1)÷2×1.58 — 93.40	全 左 — 93.40	93.40×5 — 467.00	
32~40		(11.15×8.70−4.1×1.38−5.3×1.1)×9 — 769.68	全 左 — 769.68	769.68×5 — 3848.40	
建築面積	283.26	3394.16	3619.56	3619.56×4+3394.16 — 17872.40	
樓地版面積		3394.16−(3.40+1.20)×1.38×17−(4.25+1.20)×1.38−(3.1+1.2)×1.38×2 — 3266.86	3619.56	3619.56×4+3266.86 — 17745.10	
總樓版面積		3266.86−330 — 2936.86	3619.56	3619.56×4+2936.86 — 17415.10	

751123010052

修正 REVISION	日期 DATE	說明 DESCRIPTION	核准 APPROVED BY	繪圖 DRAWN BY	設計 DESIGNED BY	比例尺 SCALE
				校對 CHECKED BY	核准 APPROVED BY	日期 DATE

配置圖面積計算

圖號 DRAWING NO. A1-2 | 張號 SHEET NO. 2/16 | 業務號 JOB NO.

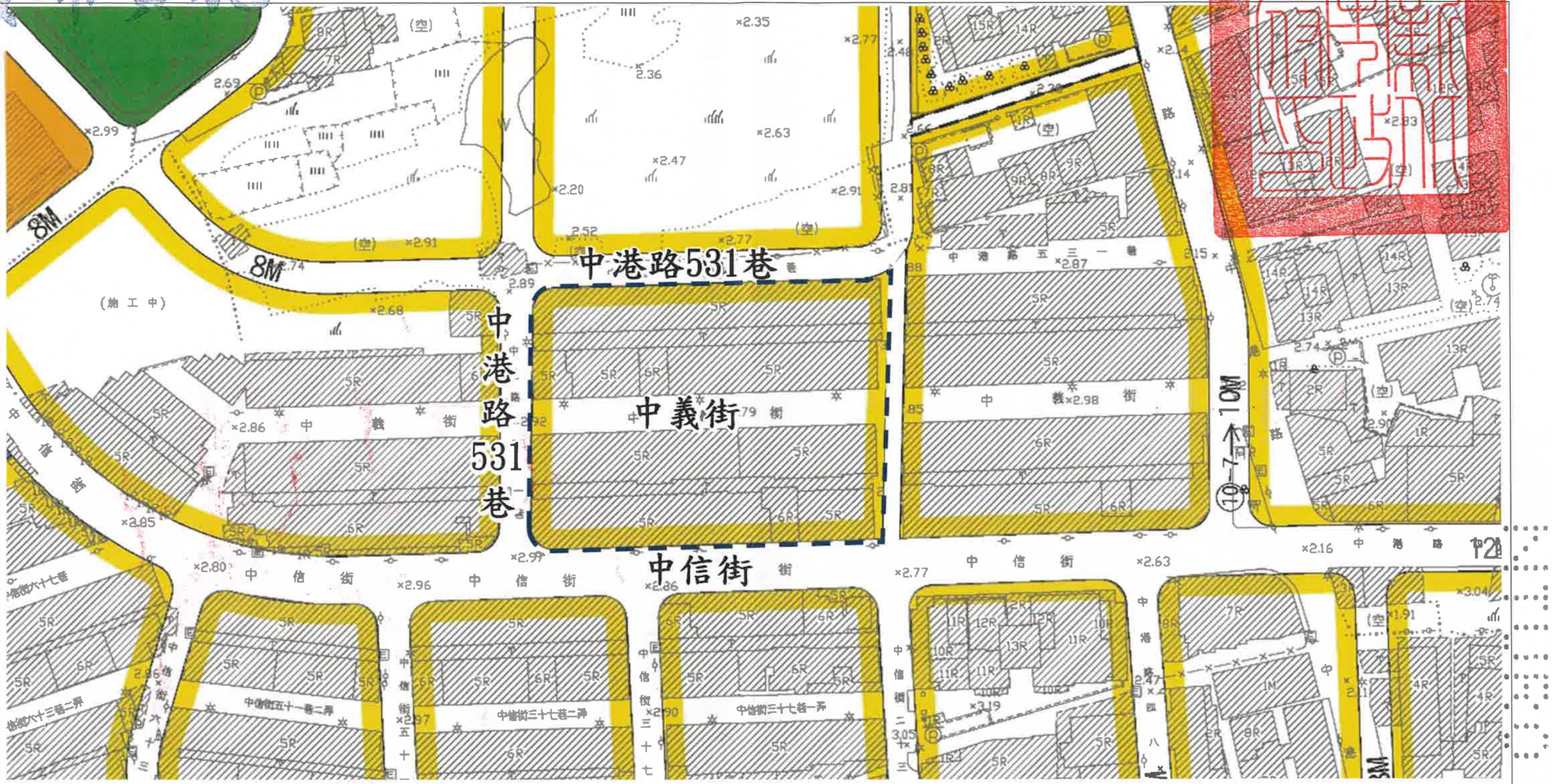
測量人員：楊秋祥

勝利晒圖行承印 TEL.5...0637・5...8281

發布實施

新北市政府【新北府城更字第1154564049號】

劃定新北市新莊區榮富段241地號1筆土地更新地區範圍圖



劃定新北市新莊區榮富段241地號1筆土地更新地區範圍線

住宅區　市場用地　公園用地

N

比例尺　1/1000

說明：

1. 本案高氯離子鋼筋混凝土建築物經新北市政府工務局114年10月16日新北工建字第1142095699號函及115年1月8日新北工建字第1142664838號函備查在案。
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。