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11545640531號
附件：



裝

主旨：「劃定新北市三重區永德段584地號等3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、劃定新北市三重區永德段584地號等3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。

線

市長 侯友宜

發布實施

劃定新北市三重區永德段584地號等3筆

土地更新地區書

新北市政府【新北府城更字第1154564053號】

劃定單位：新北市政府

中華民國115年11月

劃定新北市三重區永德段584地號等3筆

土地更新地區書

新北市政府【新北府城更字第1154564053號】

劃定單位：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 3
　三、　土地及建築物使用現況 4
　四、　交通系統 10
　五、　公共設施 16
　六、　土地權屬概況及建築物權屬 18
　七、　居民參與意願 19
　八、　人文特色及整體景觀 20
參、　劃定緣由 21
肆、　再發展原則 21
伍、　其他 21
附件 1 高氯離子鋼筋混凝土建築物備查函 22
附件 2 使用執照申請書影本 24
附件 3 竣工圖 26

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　使用執照範圍示意圖 8
圖9　建物現況照片（1） 9
圖10　建物現況照片（2） 9
圖11　建物現況照片（3） 9
圖12　建物現況照片（4） 9
圖13　建物現況照片（5） 9
圖14　建物現況照片（6） 9
圖15　更新地區周邊道路系統圖 12
圖16　更新地區周邊公共交通設施分佈圖 15
圖17　更新地區周邊公共設施分佈圖 17
圖18　土地權屬分佈示意圖 18

表目錄

表1 更新地區鄰近公車路線表 13
表2 更新地區周邊停車場資訊表 14
表3 更新地區周邊公共設施一覽表 16
表4 更新地區公私有土地權屬表 18
表5 更新地區居民參與意願統計表 19

壹、 辦理緣起與目的

本更新地區為新北市三重區永德段584地號等3筆土地(584、584-1、589-1地號)，位於新北市三重區力行路二段9巷、力行路二段、車路頭街62巷、車路頭街所圍部分街廓範圍內，面積為877平方公尺;門牌為三重區力行路二段9巷2號至12號(雙號)，各附2至5樓，合計共30戶。

社區於111年10月13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112年1月4日新北府工建字第1120019996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，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%。

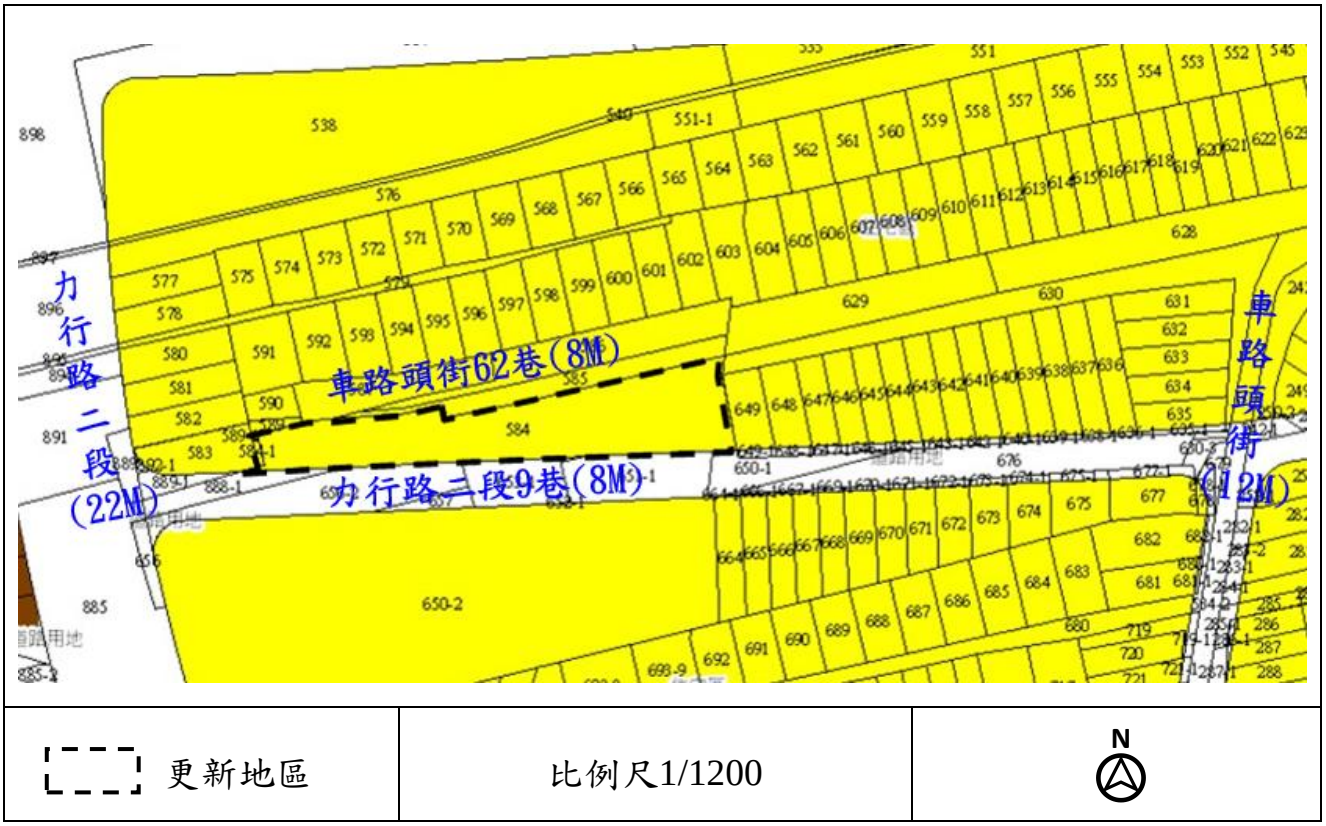
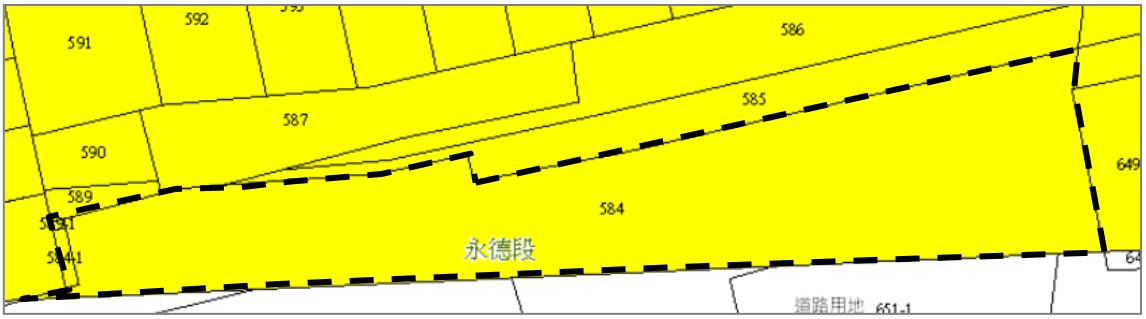


圖1 更新地區都市計畫示意圖



二、 原有社會、經濟發展

本更新地區位於新北市三重區北側一帶，早期原屬傳統農業聚落轉型區域，隨著重陽重劃區、仁義重劃區等重大開發計畫陸續推動，區域發展已成為傳統產業、商業聚集地。同時，交通建設日益完善，區內運輸串聯國道1號與台64線等重要幹道，形成四通八達的交通樞紐，促進區域產業發展與整體機能，區域人口組成逐漸走向多元，由傳統鄰里關係，逐漸趨於混合型社區型態。

根據新北市民政局115年7月統計，全區總戶數174,258較去年同期增加為1.45%，人口趨於成長；戶籍人口為382,569人，戶量為2.20人，較去年同期略減0.04人，顯示家庭結構方面，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。

然而，城市轉型過程中，居住空間趨於老舊，期透過都市更新機制之推動，提升居住安全與生活環境舒適度，強化土地使用效益，並保留文化與歷史特色，促使區域人口成長與產業發展，進而重塑都市機能與永續發展潛力之宜居城市典範。

三、 土地及建築物使用現況

本更新地區位於新北市三重區力行路二段9巷、力行路二段、車路頭街62巷、車路頭街所圍部分街廓範圍內（詳圖2）。

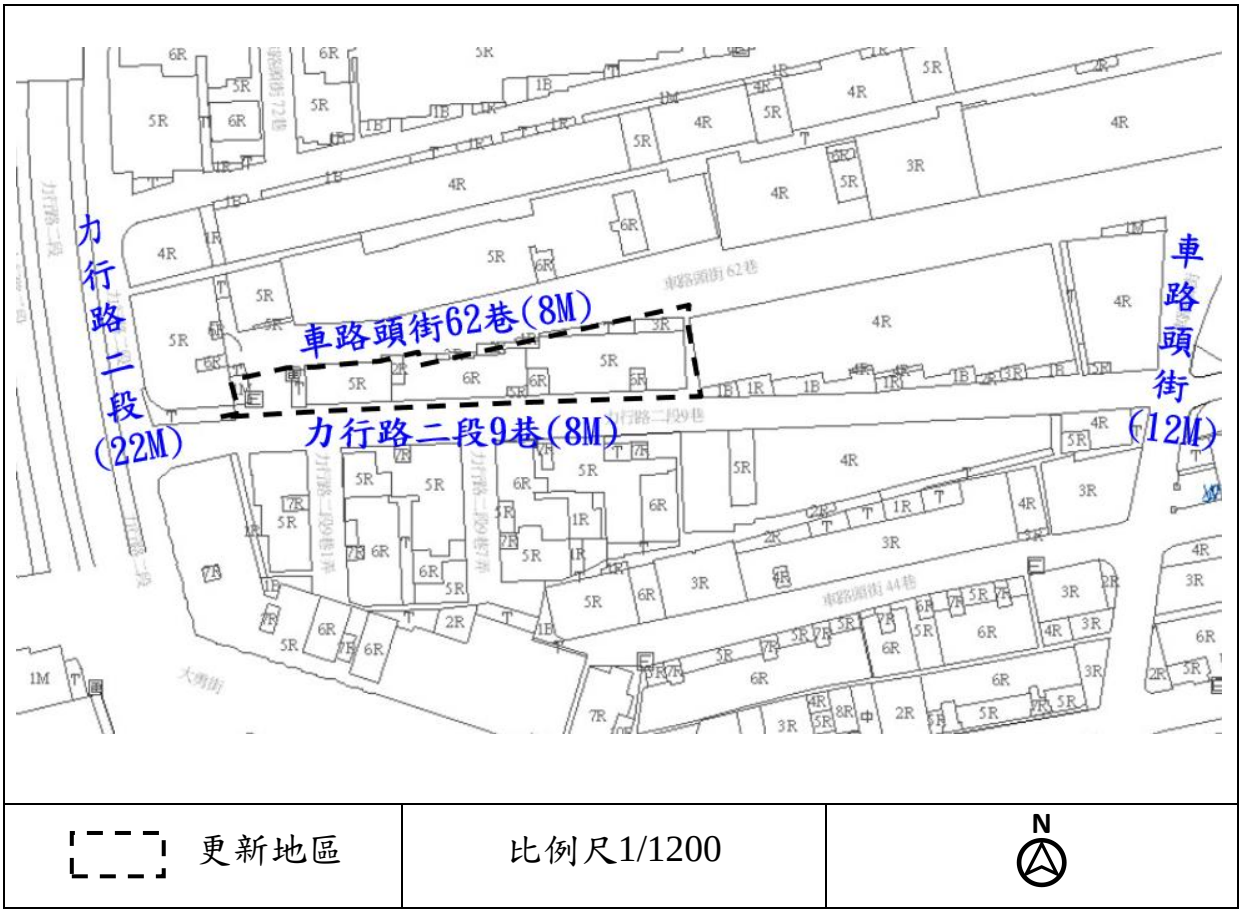


圖2 更新地區範圍示意圖

（一）土地使用現況

本更新地區主要道路為西側力行路二段，社區出入道路以車路頭街62巷、力行路二段9巷供住戶通行（詳圖3）。

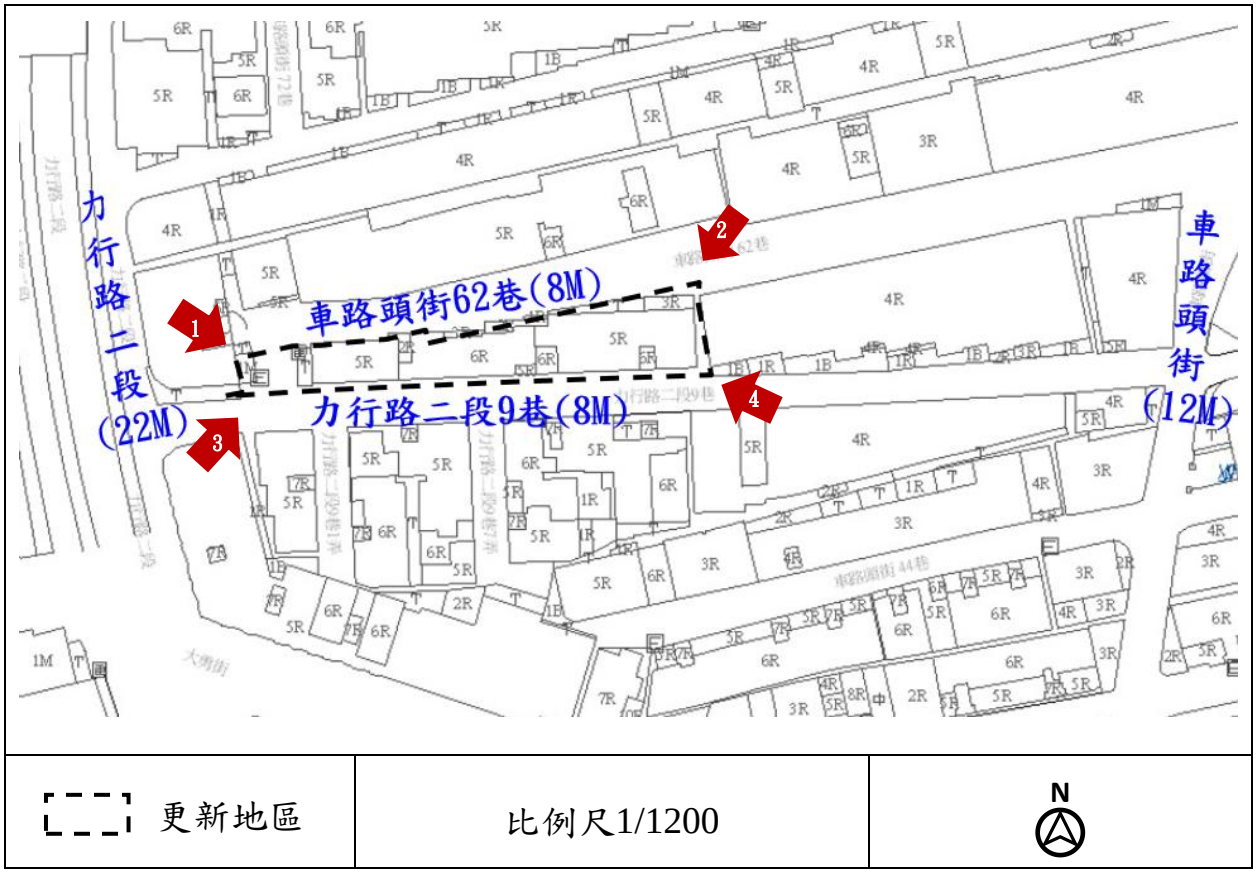


圖3 土地使用現況圖



圖4 現況照片(1)



圖5 現況照片(2)



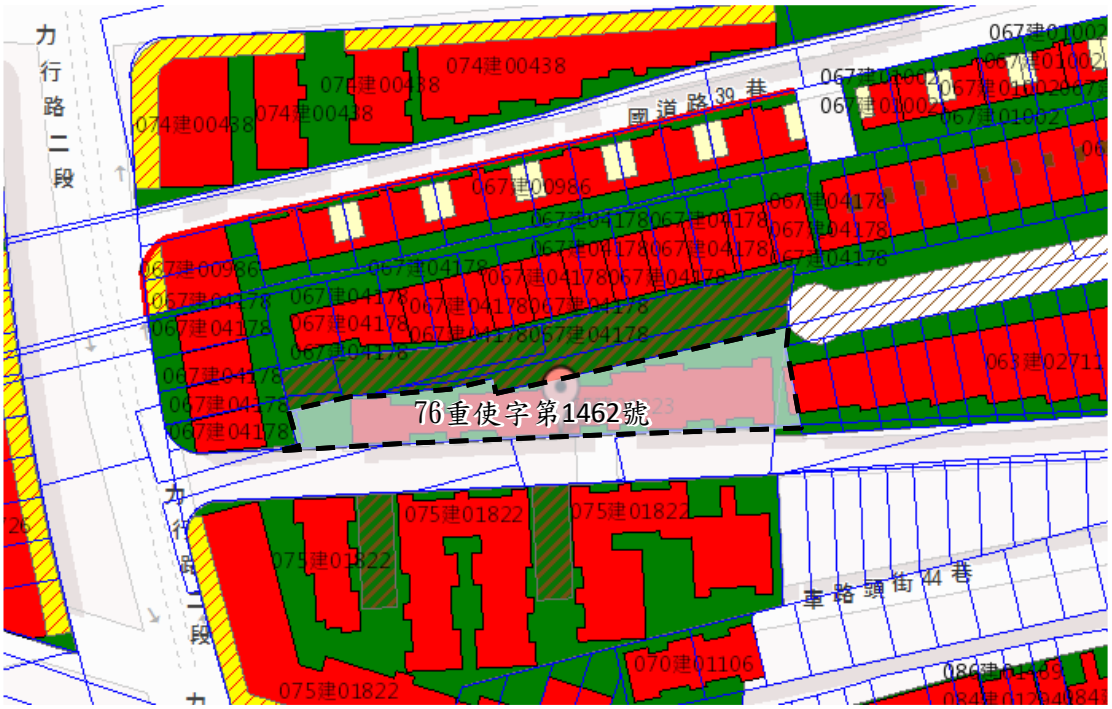
圖6 現況照片(3)



圖7 現況照片(4)

（二） 建築物使用現況

經查本更新地區範圍為領有76重使字第1462號使用執照之1棟地上5層地下1層樓合法建築物，共計30戶，屋齡約39年，沿街之1樓多作商業使用，2樓以上作住宅使用。依台灣省結構工程技師公會112年1月6日台省結技鑑字第3074號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定成果報告書，就標的物經混凝土鑽心試驗、中性化深度、氯離子含量檢測、耐震能力分析，依據成果報告書「…十五、結論與建議（略以）：經現場勘查顯示鑑定標的物之損害有樓板混凝土保護層掉落，梁、牆、版鋼筋鏽蝕外露及結構水平裂縫及柱垂直裂縫之現象……;十六、鑑定標的物三年內建築物臨時性安全維護建議（略以）：鑑定標的物符合『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』第五點第(一)、(三)、(四)項規定……，建議應規劃拆除重建，以維護公共安全（詳圖9~14）」，且經新北市政府於112年1月4日新北府工建字第1120019996號函備查在案。



更新地區	比例尺1/1200	N

圖8 使用執照範圍示意圖

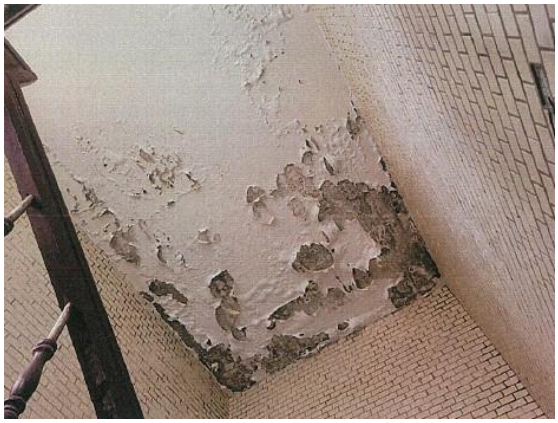


圖9 建物現況照片(1)



圖10 建物現況照片(2)



圖11 建物現況照片(3)

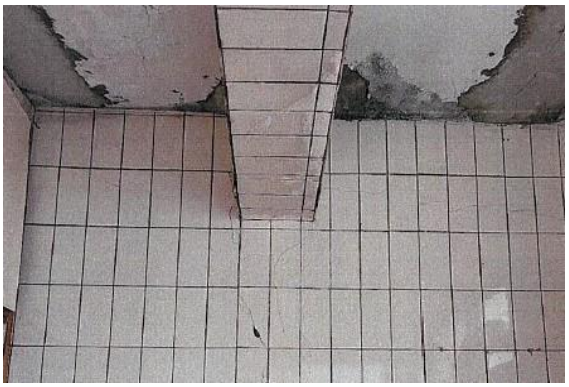


圖12 建物現況照片(4)



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

本更新地區周邊以國道1號為聯外道路；主要道路有中正北路、力行路二段及忠孝路二段；次要道路有國道路一段、車頭路街、後竹圍街。更新地區南側臨力行路二段9巷，北側臨車路頭街62巷（圖15），相關道路敘述如下:

1. 國道1號（33公尺雙向道）

即中山高速公路，為東西向之聯外道路，往西通往新莊、五股、泰山地區；往東通往台北市區。

2. 中正北路（28公尺雙向道）

為東西向之主要道路，往西連接中興路一段；往南連接中正南路。

3. 忠孝路二段（22公尺雙向道）

為南北走向之主要道路，往南連接中正北路；往北連接自強路二段。

4. 力行路一、二段（22公尺雙向道）

為南北向之主要道路，往南連接重陽路三段；往北連接三和路四段。

5. 國道路一段（12公尺雙向道）

為東西向之道路之次要道路，往東連接自強路三段；往西連接四維路。

6. 後竹圍街（12 公尺雙向道）

為東西向之次要之道路，往東連接三和路三段；往西連接中正北路。

7. 車路頭街（12 公尺雙向道）

為南北向之次要之道路，向北連接至力行路二段；向南連接至忠孝路二段。

8. 大勇街（8~12 公尺雙向道）

為東西向之道路，向東連接後竹圍街；向西連接大勇街 82 巷。

9. 力行路二段 9 巷（8 公尺雙向道）

為東西向之道路，向東連接車路頭街；向西連接力行路二段。

10. 車路頭街 62 巷（8 公尺雙向道）

為東西向之道路，向東連接車路頭街；向西連接力行路二段 9 巷。

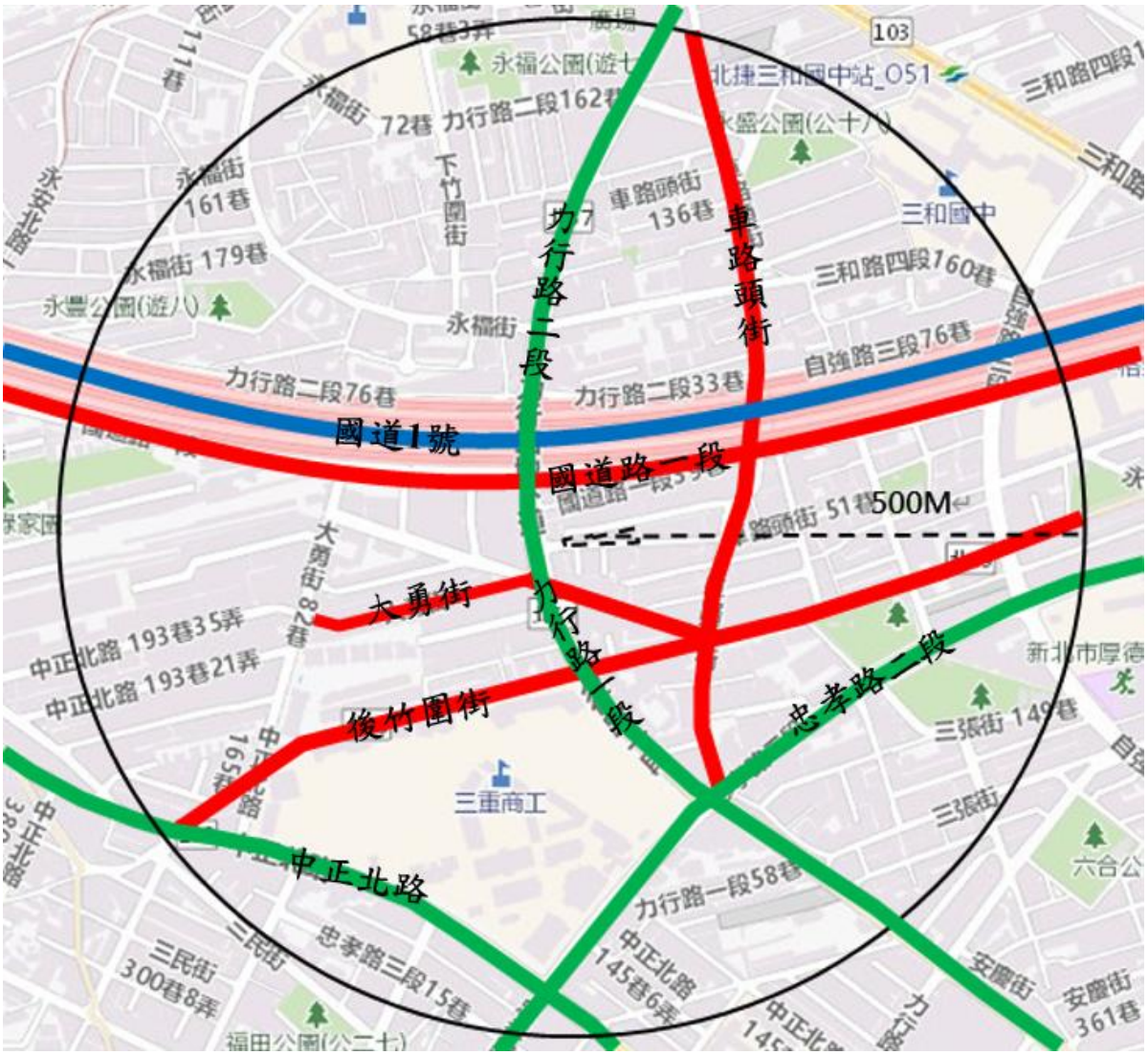


圖 15 更新地區周邊道路系統圖

（二） 大眾運輸系統

1. 公車系統

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 公尺範圍內共計設置 12 處公車站，公車路線多行經力行路二段、忠孝路二段、中正北路，主要通往三重、蘆洲、板橋、台北市等地區；距離本更新地區最近之公車站為「車路頭街口」，約 300 公尺，步行約 4 分鐘（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	永福街124號	永福街126號前	F303
2	下竹圍街34號	下竹圍街34號前	F303
3	永福街口(聖佑宮)	力行路二段69號前	232、815、三重-內科
4	介壽龍莊	力行路188巷9號前	F303
5	西班牙水花園(新巴士)	西班牙水花園社區前	F303
6	博愛新村	中正北路181號前	14、227、227區、274、806、815、816、933、F301、橘12、橘25
7	三重商工(中正北路)	中正北路286號前	14、227、227區、274、806、815、816、933、橘12、橘25、三重-內科
8	忠孝路	忠孝路二段120號前	232、274、815、橘12
9	力行路	力行路205號前	232、815、三重-內科
10	和平公園	忠孝路二段二二八紀念公園前	274、橘12
11	車路頭街口[新巴士]	國道路一段39巷11號前	F303
12	永德里	自強路三段25號前	39、39夜、221、662、264、橘12、F303

（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

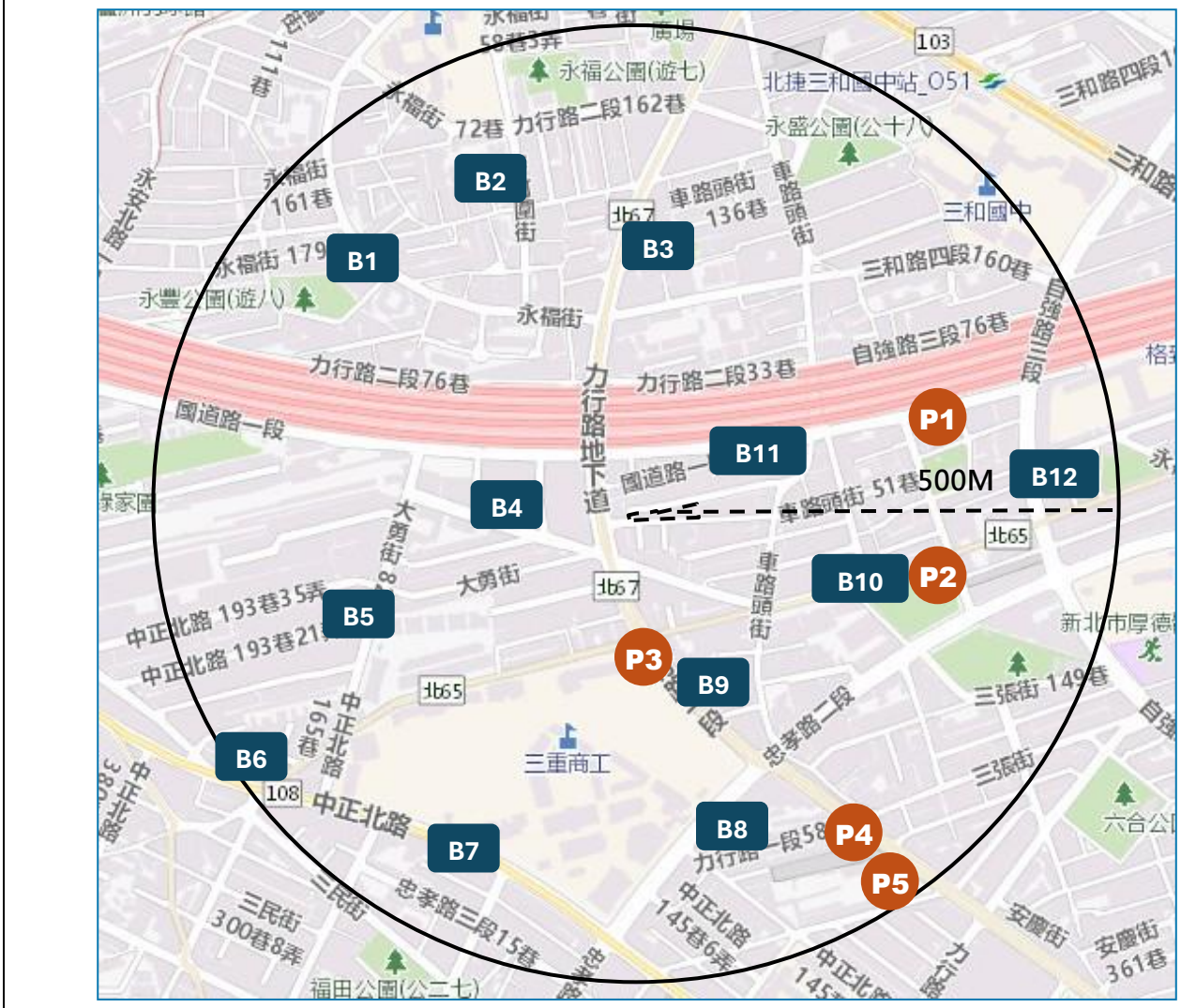
本更新地區半徑500公尺內有路邊劃設汽機車位之路段包括國道路一段、忠孝路二段、後竹圍街等。

2.路外停車設施

本更新地區周邊半徑500公尺內設有5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	三重區永德平面停車場	三重區國道路一段18號對面
2	公	三重區忠孝自強平面停車場	三重區忠孝路二段35號對面
3	公	三重商工地下停車場	三重區力行路一段88號B1、B2
4	私	CITY PARKING 城市車旅停車場	三重區力行路一段54號
5	私	永固便利停車股份有限公司	三重區力行路一段52號



更新地區	比例尺1/8500	N

B 公車站牌　　P 停車場

圖16 更新地區周邊公共交通設施分佈圖

五、 公共設施

本更新地區半徑 500 公尺範圍內之公共設施包括學校用地 4 處、公園用地 3 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 2 處、綠地用地 2 處、市場用地 2 處、機關用地 2 處、高速公路用地 1 處、瓦斯專用區 1 處等等，其分布詳表 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
學校用地	厚德國小、三和國中、三重商工、永福國小	4	
公園用地	永盛公園、後竹圍公園、二二八和平紀念公園	3	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	永豐公園、永福公園、永德公園	3	
綠地用地			2
市場用地			2
機關用地			2
高速公路用地	國道 1 號	1	

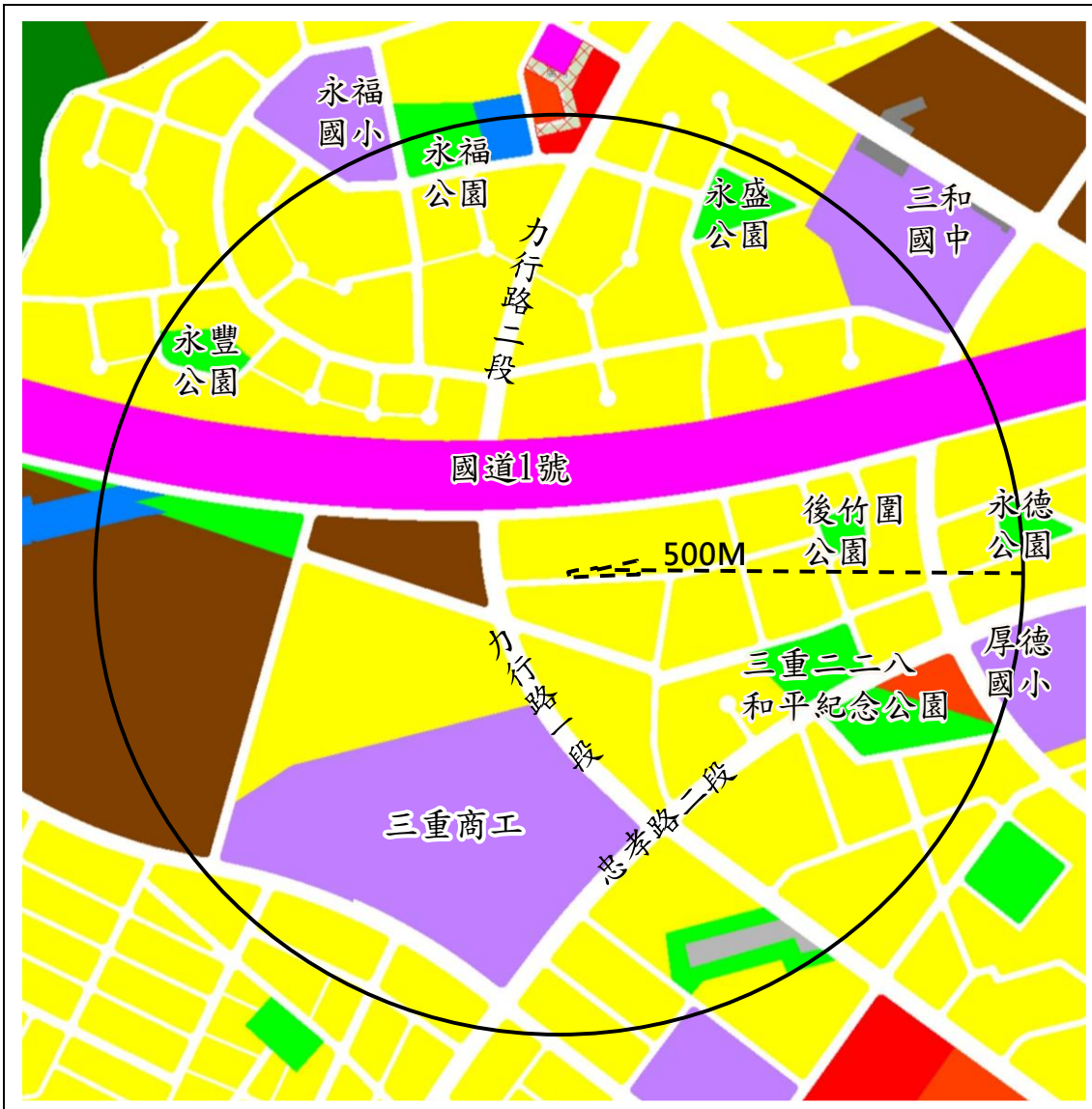


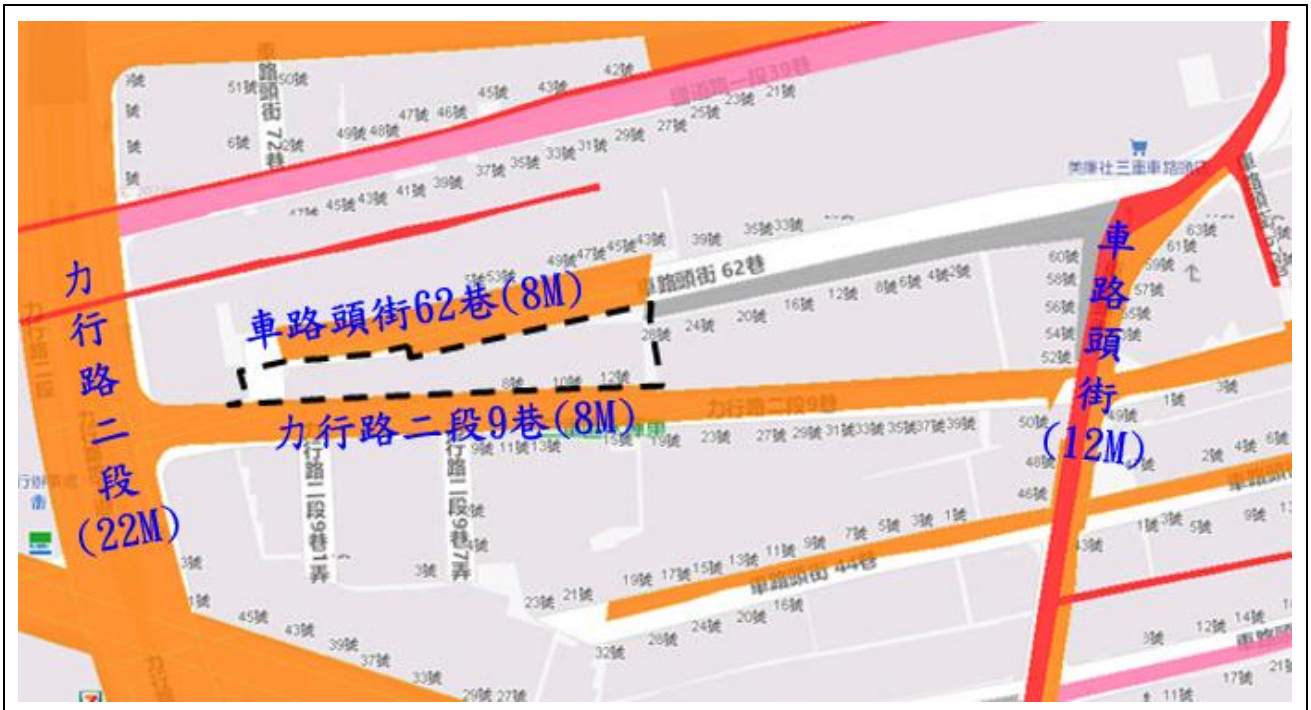
圖 17 更新地區周邊公共設施分佈圖

六、土地及建築物權屬概況

本更新地區範圍為三重區永德段584地號等3筆土地，權屬皆為私有，面積為877平方公尺，土地所有權人數為35名，合法建物所有權人數為34名（詳圖18、表4）。

表 4 更新地區公私有土地權屬表

項目	土地部分		合法建物部份	
	所有權人（人）	面積（m^2）	所有權人（人）	面積（m^2）
私有土地	35	877	34	3,042.17
合計	35	877	34	3,042.17
比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%



更新地區　　比例尺1/1200　　N

國有　新北市有　公私共有　私有

公有不含新北市

圖 18 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永德段584地號等3筆土地，範圍為1棟地上5層地下1層樓之合法建築物，共計30戶。

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，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 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（㎡）	所有權人（人）	面積（㎡）
全區總和（A）	35	877	34	3,042.17
同意數（B）	26	703	26	2,459.71
同意比率（B/A）	74.29%	80.16%	76.47%	80.85%

八、人文特色及整體景觀

本更新地區坐落於住宅區，緊鄰三重區力行路二段9巷、力行路二段、車路頭街62巷、車路頭街，沿街之1樓多作商業使用，2樓以上作住宅使用，為社區生活採買、飲食之聚集區，屬鄰里性商業活動範圍。此外，區域北側之三和路商圈，為商業發展軸帶，都市紋理及居住生活機能完善。周邊設有後竹圍公園、三重區二二八和平公園等鄰里性公園綠地，提供居民良好的休憩環境。地區亦鄰近厚德國小、三重商工、三和國中等教育機構，提供充足的文教資源，整體構築多樣具豐富層次的都市風貌。

然而，在時代更迭之下，屋齡逐年攀升，住宅建築老舊及結構性能下降等潛在風險日益顯現，使得居住安全備受挑戰，本更新地區亦面臨此課題，有鑑於此，期透過都市更新重建之推動，強化公共安全與空間機能，優化居住環境品質，並保留在地文化風韻，打造宜居性與安全性之生活場域，實現社區價值、歷史記憶與人文生活的整體再造，為當地注入兼容傳統底蘊與現代活力的永續城市願景。

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

新北市三重區永德段584地號等3筆土地坐落建築物，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（76重使字第1462號）範圍作為劃定範圍。

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、 本更新地區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

抄本

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

受文者：

發文日期：中華民國112年1月4日
發文字號：新北府工建字第1120019996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灣省結構工程技師公會辦理「本市三重區力行路2段9巷2~12號（雙號）等各附2~5樓，1幢核計共30戶建築物（永德段584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111年10月26日新北城更字第1114682885號函、貴管理委員會111年10月13日申請書併附台灣省結構工程技師公會111年9月23日台省結技鑑字第3074號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書暨及111年12月28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。惟本案經台灣省結構工程技師公會(邱輝煌技師、張眾佳技師、江文良技師)簽證在案，如有簽證不實部份，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76重使字第1462號使用執照（75重建字第1823號建造執照），申請並經核備得請領補助款戶數共計為30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；同函副知本府三重稅捐稽徵分處。

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。」

（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。」

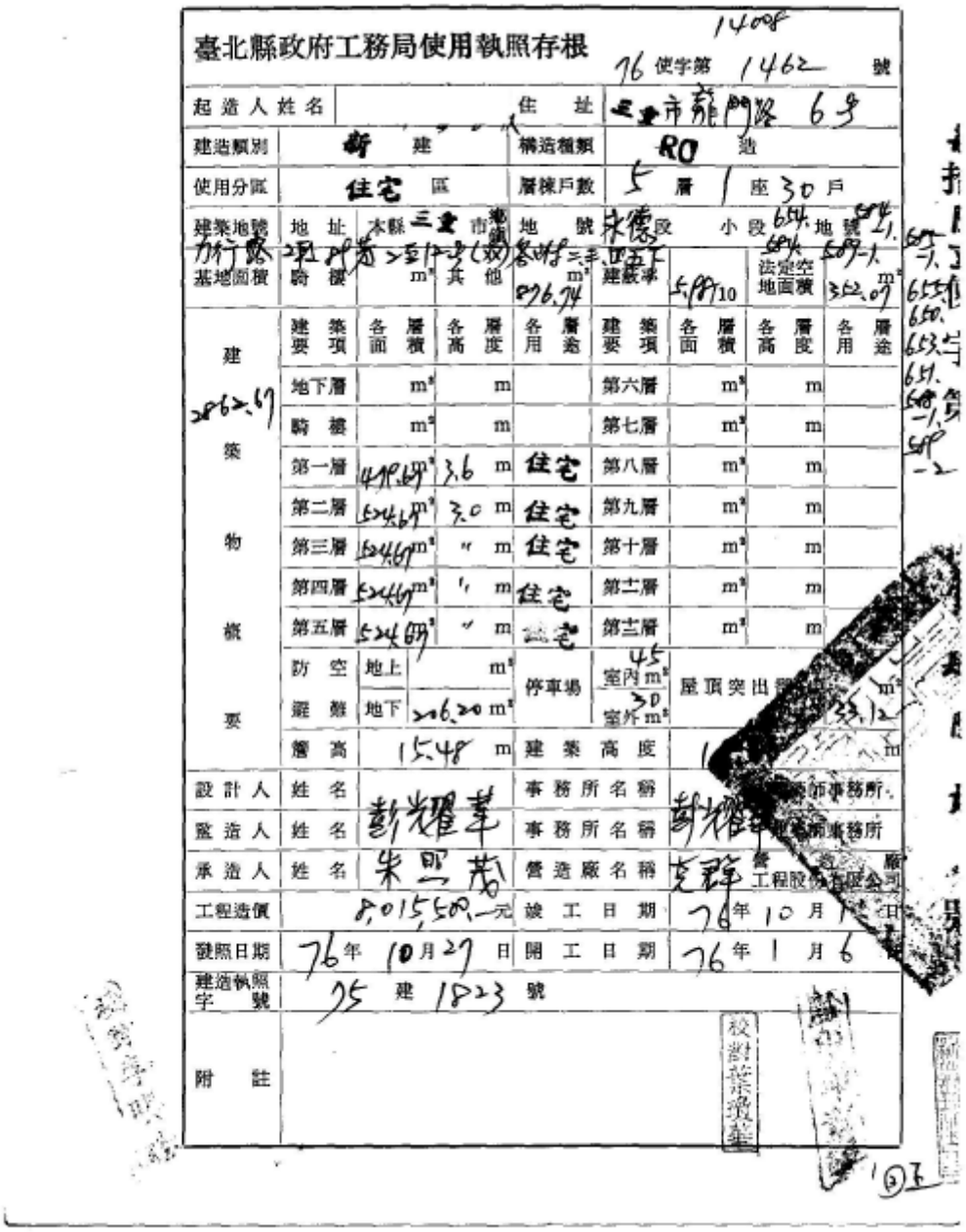
七、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針建築物安全維護之建議，並請建物所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。

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：金鑽公寓大廈管理委員會(請通知全體建物所有權人)
副本：新北市政府都市更新處、新北市政府稅捐稽徵處三重分處、新北市政府工務局使用管理科、臺灣省結構工程技師公會

本案依分層負責規定授權工務局局長決行

附件 2 使用執照申請書影本



臺北縣政府工務局使用執照存根

14008

76 使字第 1462 號

起造人姓名		住址	三重市龍門路 6号
建造類別	新建	構造種類	RC 造
使用分區	住宅 區	層棟戶數	5 層 1 座 30 戶
建築地號	地址 本縣三重市	地號 永德段	小段 654 地號 584-1
基地面積	騎樓 m² 其他 m²	各樓三至五下 建築率 876.74	5.88/10 法定空地面積 352.07 m²

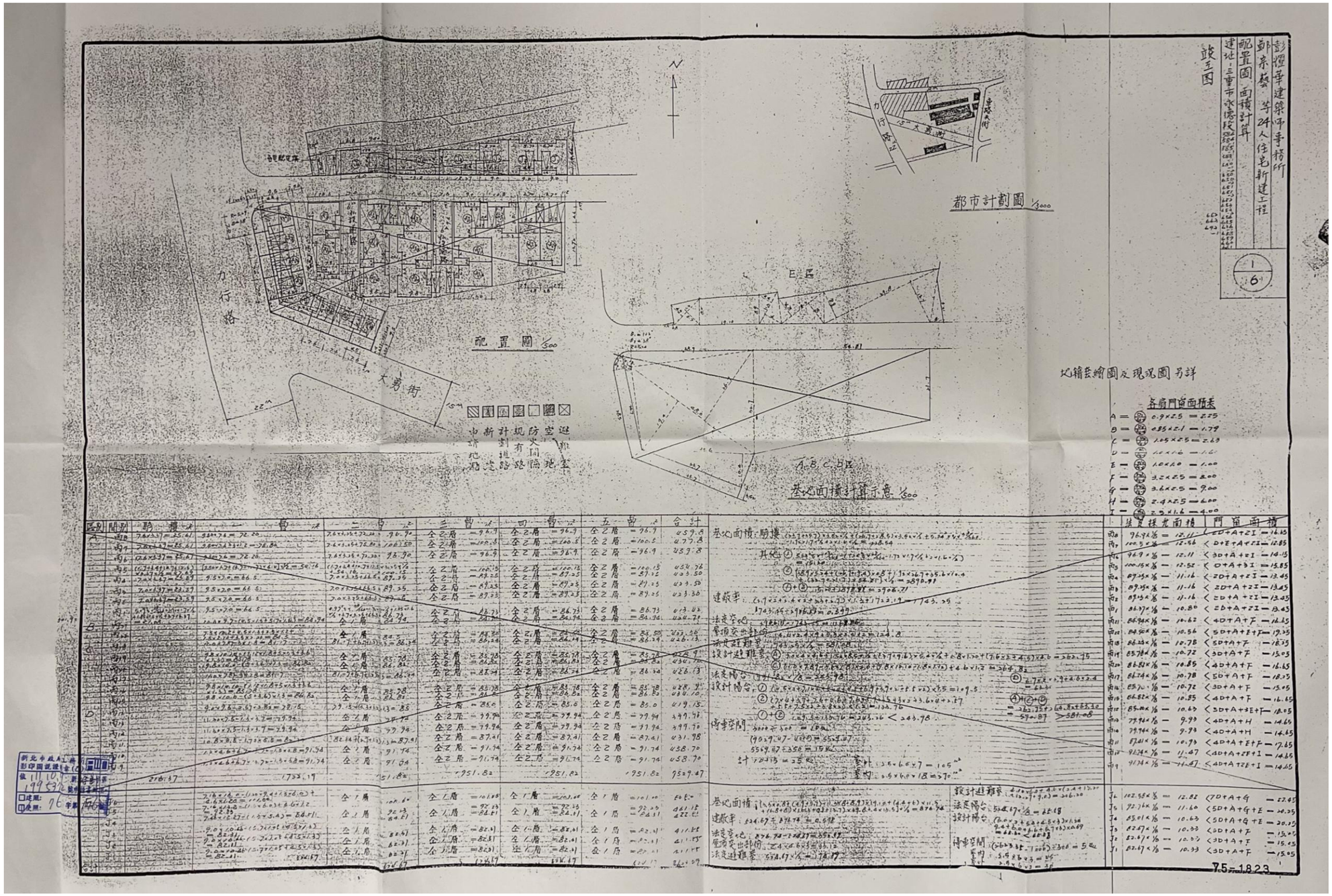
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
2862.67	地下層	m²	m		第六層	m²	m	
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
	第一層	479.67 m²	3.6 m	住宅	第八層	m²	m	
	第二層	524.67 m²	3.0 m	住宅	第九層	m²	m	
	第三層	524.67 m²	〃 m	住宅	第十層	m²	m	
	第四層	524.67 m²	〃 m	住宅	第十一層	m²	m	
	第五層	524.67 m²	〃 m	住宅	第十二層	m²	m	
	防空避難	地上 m² 地下 206.20 m²		停車場	45 室內 m² 30 室外 m²	屋頂突出		m² 33.12
	簷高	15.48 m		建築高度				m

設計人	姓名	彭耀華	事務所名稱	彭耀華 建築師事務所
監造人	姓名	彭耀華	事務所名稱	彭耀華 建築師事務所
承造人	姓名	朱照茂	營造廠名稱	克群 營造廠 工程股份有限公司
工程造價	8,015,500.— 元		竣工日期	76 年 10 月 1 日
發照日期	76 年 10 月 27 日		開工日期	76 年 1 月 6 日
建造執照字號	75 建 1823 號			
附註				

校對葉瓊華

寬志在珠進美琴偵雯春欽長仁蕊明平蓮枝藝裕川貴召義
盟明金彩文文碧李素美能棋志李國華芬雪宗　木木雅玉正
詹詹張賴呂高楊楫李陳楊林黃陳鄭蔡黃林鄭呂陳鄭林李

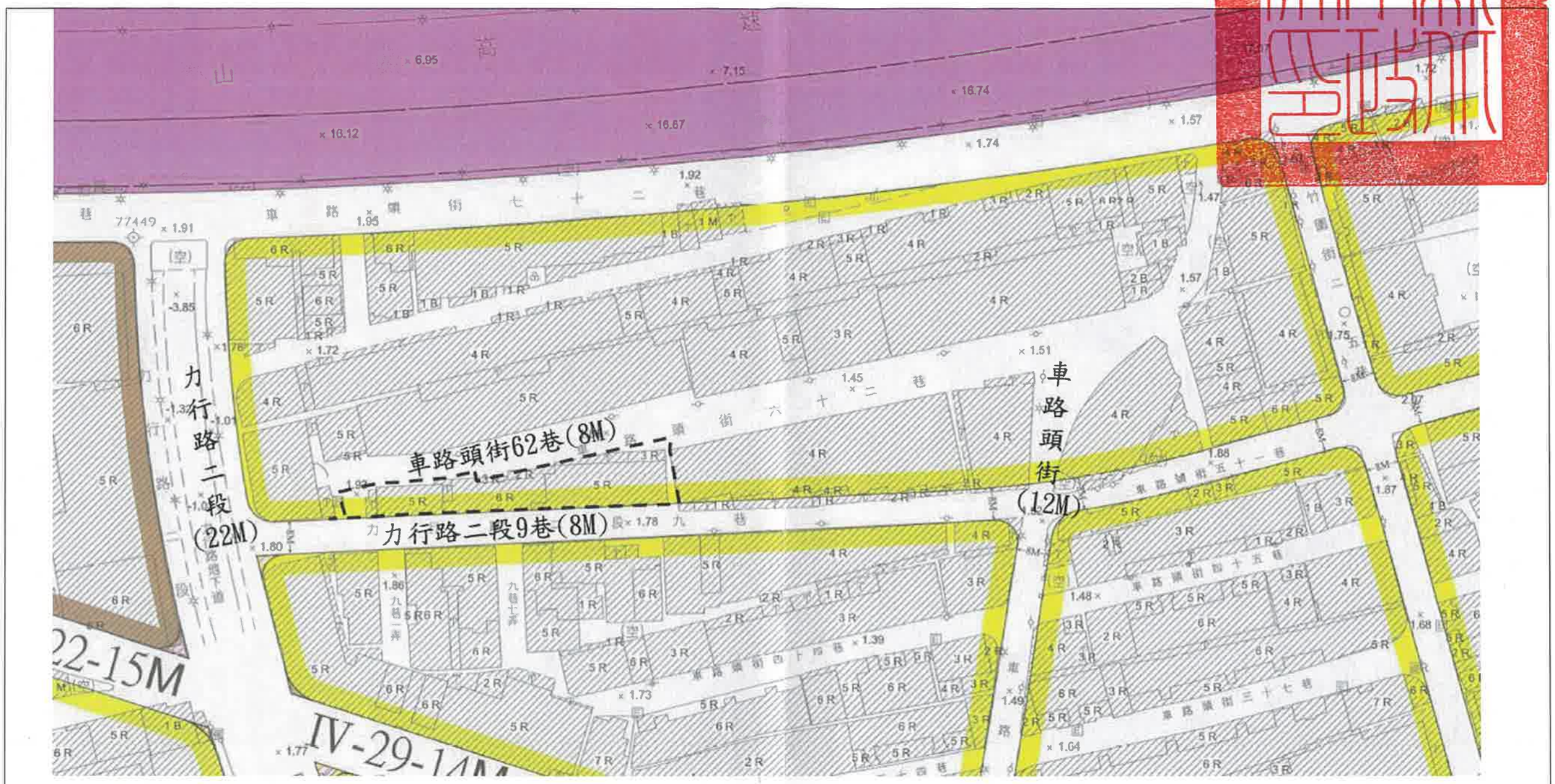
附件 3 竣工圖-配置圖、面積計算表



發布實施

新北市政府【新北府城更字第1134564053號】

劃定新北市三重區永德段584地號等3筆土地更新地區範圍圖



說明：

1. 本案高氯離子鋼筋混凝土建築物經新北市政府112年1月4日新北府工建字第1120019996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。