

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國106年2月20日
發文字號：新北府城更字第10635310021號
附件：劃定都市更新地區說明書



主旨：公告「劃定新北市淡水區沙崙段229地號等31筆土地都市更新地區」自106年3月1日起發布實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

- 一、劃定都市更新地區：詳劃定都市更新地區說明書。
- 二、公告期間：自106年3月1日起30日。
- 三、公告地點：本府及新北市淡水區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫

劃定新北市淡水區沙崙段 229 地號等
31 筆土地
都市更新地區說明書



劃定機關：新北市政府

中華民國 106 年 3 月



劃定都市更新地區審核摘要表	
項 目	說 明
案 名	劃定新北市淡水區沙崙段 229 地號等 31 筆土地 都市更新地區
劃定都市更新地區 法 令 依 據	都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款
劃定都市更新地區 機 關	新北市政府
本案提交新北市都市 計畫委員會審核結果	105 年 11 月 17 日新北市都市計畫委員會 第 70 次會議通過

目錄

劃定更新地區說明書	1
壹、辦理緣起與目的	2
貳、發展現況	2
參、劃定緣由	10
肆、再發展原則	10
伍、其他	10

圖目錄

圖 1 更新地區位置示意圖	2
圖 2 都市計畫示意圖	3
圖 3 土地地籍及權屬分布示意圖	4
圖 4 土地使用現況圖	5
圖 5 建物現況示意圖(一)	6
圖 6 建物現況示意圖(二)	7
圖 7 更新地區周邊公共設施分布示意圖	9

表目錄

表 1 更新地區臨近公車路線表	8
表 2 民眾意願統計表	10

附錄

附錄一 高氯離子檢測結果	11
附錄二 籌組都市更新會申請書	13
附錄三 核准籌組都市更新會同意函	14

附圖：劃定新北市淡水區沙崙段 229 地號等 31 筆土地都市更新地區
說明圖

劃定新北市淡水區沙崙段 229 地號等 31 筆土地 都市更新地區說明書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：本案劃定範圍以淡水區沙崙里淡海路 206 巷周邊為原則，面積約 2,095.25 平方公尺。

法令依據：都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款。

壹、辦理緣起與目的

因應都市防災需求，淡水區沙崙段 229 地號等 31 筆土地屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，現況建築物有鋼筋裸露、磁磚及混凝土剝落、房屋漏水及滲水等情形，倘遇強烈地震來襲恐有傾頽影響公共安全之虞，且為 921 紅單列管案件，目前本社區已取得多數居民共識朝都更重建方向推動，本府基於保障民眾居住安全及加速海砂屋重建，爰劃定本社區為都市更新地區。

貳、發展現況



圖 1 更新地區位置示意圖

一、都市計畫情形

本案於民國 100 年 1 月公告實施「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段書))」之範圍內，土地使用分區現為住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 200%。

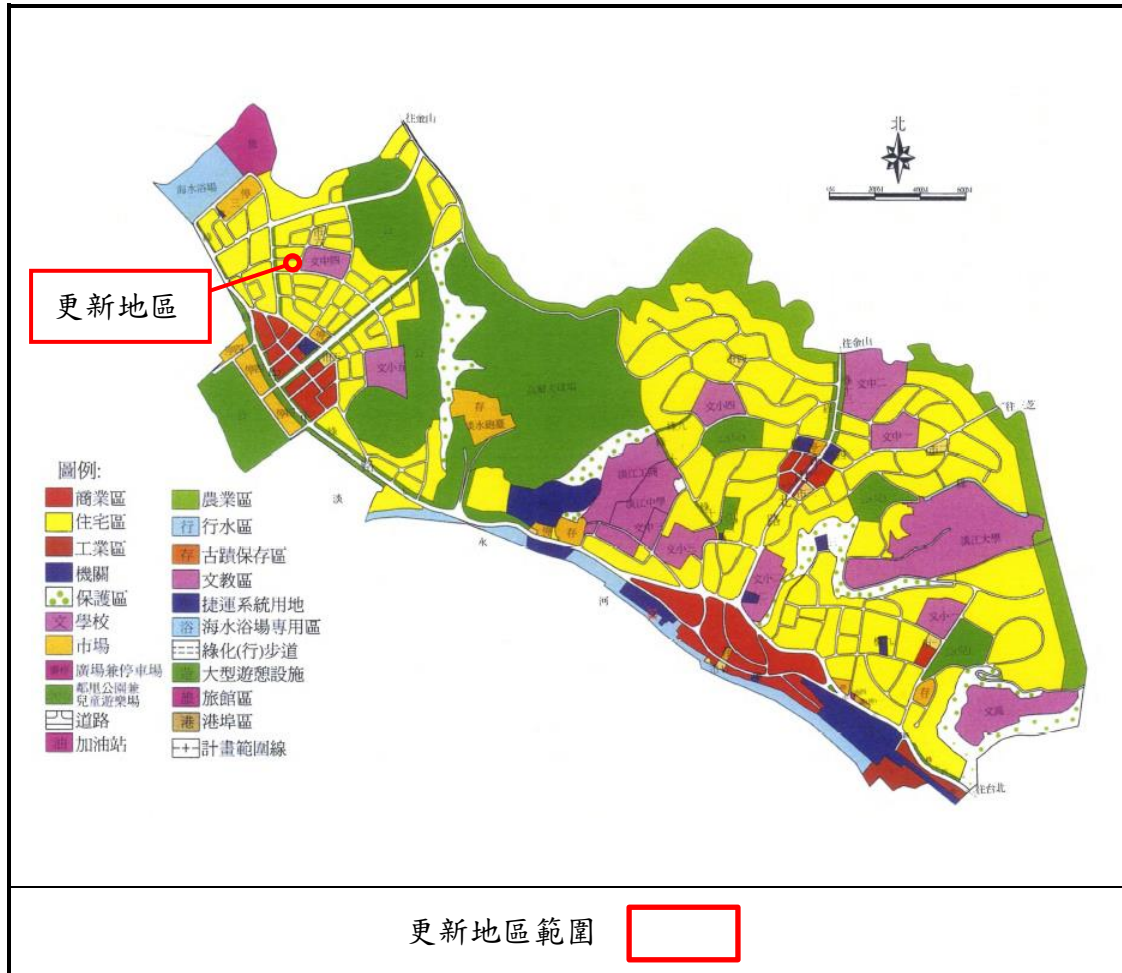


圖 2 都市計畫示意圖

二、土地及建物權屬現況

(一)土地權屬情形

本案包含新北市淡水區沙崙段 229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、249、250、251、252、253、254、256、257、257-1、258、258-1、259、260、261、262、263、264、265 地號等 31 筆土地，面積共 2,095.25 平方公尺，土地權屬皆為私有土地(詳圖 3)，土地所有權人數約 96 人。

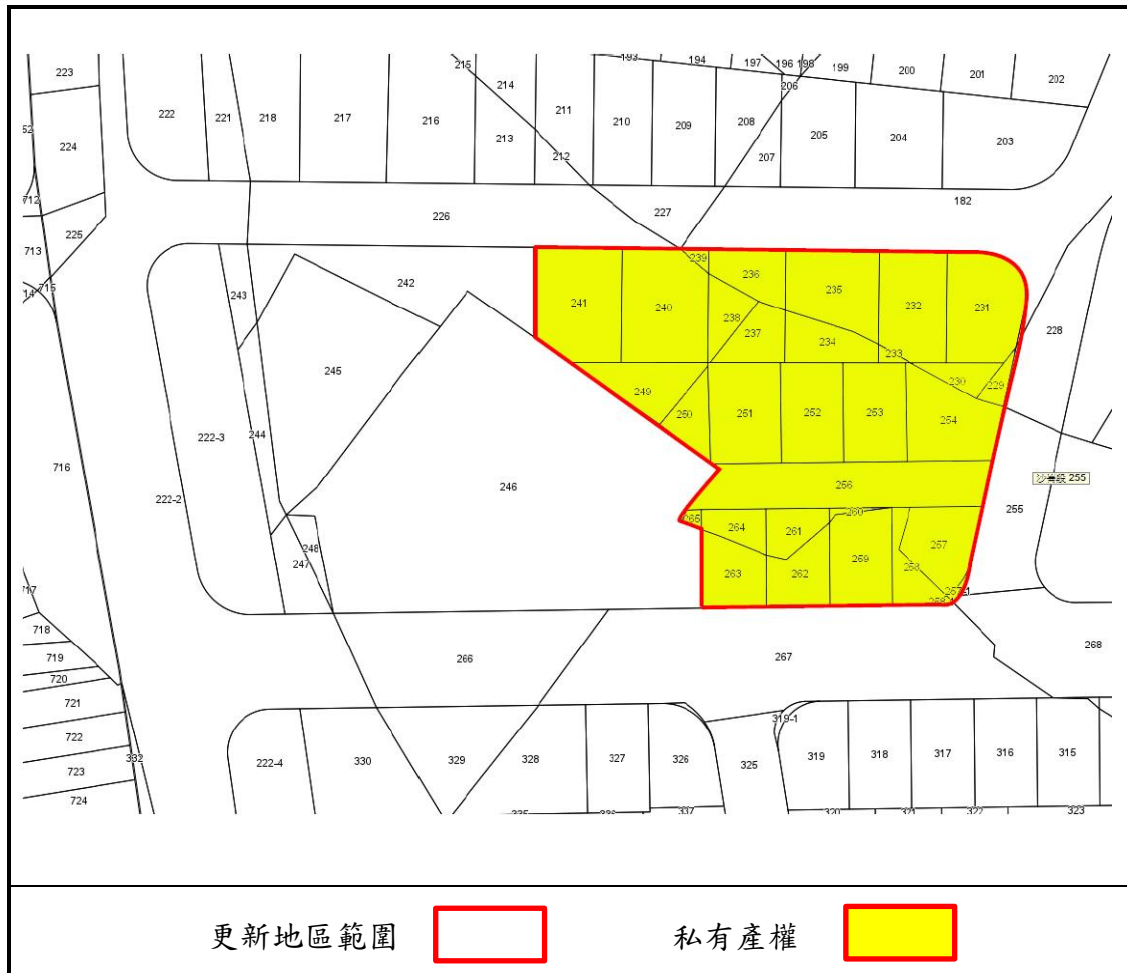


圖 3 土地地籍及權屬分布示意圖

(二) 土地使用現況

本案共計 31 筆土地，屬住宅區(建蔽率為 50 %，容積率為 200 %)。




更新地區範圍 

圖 4 土地使用現況圖

(三) 建物使用現況

本案為民國 70 年興建完成之三幢連棟式合法建築物，屬 5 層鋼筋混凝土建造物，共計 70 戶，於 105 年 9 月 26 日完成海砂屋鑑定報告，其鑑定結果氯離子含量過高，本府工務局已於 105 年 11 月 2 日會同鑑定機構及技師辦理現勘，並於 106 年 1 月 19 日核發海砂屋核備函(詳 附錄一)，建議拆除重建。



圖 5 建物現況示意圖(一)



圖 6 建物現況示意圖(二)

三、交通系統

(一)道路系統現況

更新地區附近主要交通動線為北側及西側之中正路二段(路寬 20 m)，往南可接往中正路，進而連接至中正東路(路寬 18 m)可至淡水捷運站。次要道路為更新地區北側之淡海路 206 巷(路寬 8 m)、西側之淡海路(路寬 12 m)及南側之淡海路 184 巷(路寬 12 m)，整體道路網絡相當便利。

(二)大眾運輸系統現況

本區大眾運輸系統主要仰賴公共汽車，基地範圍內以東之淡海路沿線公車路線較多，總計共有 8 線通過，連往新北市各地。詳表 1 更新地區臨近公車路線表。

(三)停車系統現況

本範圍周邊較大停車場共有 2 處，一處於淡海路有沙崙海水浴場停車場，另一處於中正路二段 51 巷有淡海停車場。

表 1 更新地區臨近公車路線表

編號	公車站點名稱	位置	停靠路線
1	淡海	淡海路	757、857、870、881、883、1505、紅23、紅26

四、公共設施

本更新地區周邊半徑五百公尺範圍內有 1 處學校用地，即淡水中學運動場；1 處文化產業創意園區，即沙崙海水浴場，詳圖 5 更新地區公共設施分布示意圖。

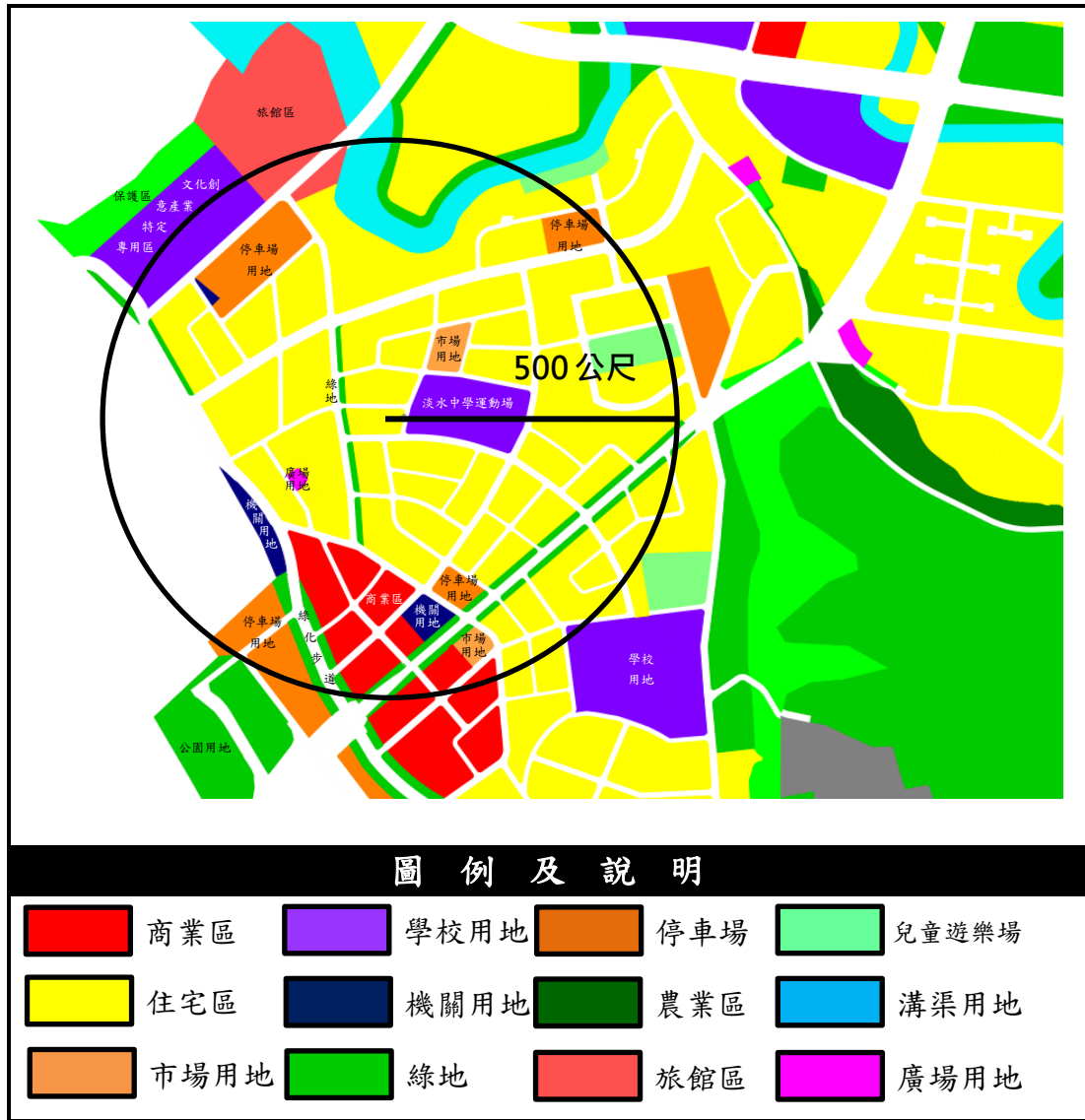


圖 7 更新地區周邊公共設施分布示意圖

五、居民意願

本案依 105 年 11 月 2 日土地所有權人向新北市政府申請之籌組更新團體資料(詳 附錄二)所示,民眾參與都更意願約達六成,未來以自力更新方式推動重建,詳表 2 民眾意願統計表。

表 2 民眾意願統計表

項 目	土 地 部 分		建 物 部 分	
	同 意 數	總 數	同 意 數	總 數
人 數	51	96	41	71
面 積	1,262.97m ²	2,095.25 m ²	4,004.85 m ²	7,015.11 m ²
人數同意比例	53.13%		57.75%	
面積同意比例	60.28%		57.09%	

參、劃定緣由

淡水區沙崙段 229 地號等 31 筆土地基地範圍完整，屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，考量確保居住安全及協助民眾辦理自力更新皆為本府都市更新重要政策方向，爰依都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款：「為避免重大災害之發生」規定，劃定本社區為都市更新地區。

肆、再發展原則

一、加速海砂重建，避免重大災害發生

透過都市更新加速辦理重建，提升本更新地區範圍內及周邊公共安全。

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，並提升居住環境品質。

伍、其他

一、本更新地區劃定範圍係以勘驗鑑定為高氯離子混凝土建築物所座落之土地範圍為參考依據，土地面積係以建築物所有權人所持有之土地面積加總之總和計算，未來得逕依都市更新事業計畫報核或變更範圍調整之，免循「都市更新條例」第 8 條規定辦理劃定更新地區變更。

二、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

附錄一 高氯離子檢測結果

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：張育豪
電話：(02)29603456 分機5835
傳真：(02)29678534
電子信箱：AH6745@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國106年1月19日
發文字號：新北工建字第1060094919號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關雷昆明君申請「淡水區淡海路206巷8至20號（雙號）1至5樓、186巷11至17號（單號）1至5樓、184巷11至17號（單號）1至5樓，地上5層，共70戶，高氯離子鋼筋混凝土建築物修正報告」核備一案，請查照。

說明：

- 一、依據財團法人新北市土木技師公會105年9月23日新北土技字第1360號鑑定報告書及本局105年12月16日新北工建字第1052456385號函辦理。
- 二、有關鑑定報告書及補正資料，經本局查核其鑑定項目及內容尚符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第9點第1項第3款拆除重建規定，本局同意備查。惟本案既經新北市土木技師公會（鑑定技師：陳弘明）簽證在案，如有簽證不實部份，簽證技師應依法負其責任。
- 三、依據前項實施要點第11點第4項明定：「補助款戶數之計算以使用執照為準。」卷查70使字第2791號使用執照（69建字第3243號建造執照）及70使字第2793號使用執照（69建字第1919號建造執照），本案使用執照為「地上5層，20戶」、「地上5層，50戶」，故本案核定得請領補助款戶數共計為70戶。



王翊展 更新中業科
1063530541 (20170119)

四、依上開要點規定高氣離子建築物所有權人得至本局辦理補助款之申請：

- (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）2000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，得先行核發百分之二十補助款。

五、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，並請房屋所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。

正本： 臺北市土木技師公會、財團法人中華營建基金會、中華綠建築暨景觀環境學會、臺灣省土木技師公會、新北市建築師公會、財團法人中華建築基金會、財團法人臺灣營建研究院、臺灣省結構工程技師公會、新北市結構工程技師公會、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師公會、臺北市建築師公會、社團法人新北市土木技師公會(陳弘明土木技師)

副本： 新北市政府都市更新處、新北市政府工務局使用管理科

交換戳記
106/01/19 11:52



附錄二 籌組都市更新會申請書

籌組新北市淡水區沙崙段 229 地號等 31 筆土地都市更新會申請書

受文者：新北市政府

日期：中華民國 105 年 11 月 2 日

主旨：檢送申請籌組「新北市淡水區沙崙段 229 地號等 31 筆土地都市更新會」相關申請文件，請惠予核准，俾利後續都市更新工作之推動，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 15 條及都市更新團體設立管理及解散辦法第 3 條規定辦理。
- 二、本案更新單元位於淡水區沙崙段，其範圍如附圖所示，面積^{2095.25}平方公尺，計 229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、249、250、251、252、253、254、256、257、257-1、258、258-1、259、260、261、262、263、264、265 等 31 筆地號；153 等 71 筆建號。
- 三、檢附文件：
 - (一) 發起人名冊（發起人為自然人者，其姓名、聯絡地址及身分證影本；發起人為法人者，其名稱、主事務所或營業所所在地、法人登記證明文件及代表人指派書）。
 - (二) 章程草案。
 - (三) 更新單元內之土地或建物登記簿謄本。
 - (四) 經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要之核准函（或已達本條例第 10 條第 2 項前段規定比例之同意籌組同意書）。

新北市淡水區沙崙段 229 地號等 31 筆土地都市更新會籌備小組

發起人代表：  (簽章)

聯絡地址：

聯絡電話：



(民)城更新 05-(民)表一



附錄三 核准籌組都市更新會同意函

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：王翊晨
電話：(02)29506206 分機304
傳真：(02)29506556
電子信箱：aq3807@ms.ntpc.gov.tw



25160

新北市淡水區民生路16巷8號

受文者：新北市淡水區沙崙段229地號
等31筆土地都市更新會籌備小組

發文日期：中華民國106年1月19日
發文字號：新北更事字第1063530557號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴籌備小組申請核准籌組「新北市淡水區沙崙段229地號等31筆土地都市更新會」一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴更新會籌備小組105年11月2日申請書。
- 二、查本案相關申請文件符合「都市更新團體設立管理及解散辦法」（以下簡稱本辦法）第3條規定，爰同意核准籌組。另請依本辦法第4條規定：「發起人應自核准籌組之日起6個月內召開成立大會，並通知當地直轄市、縣(市)主管機關。主管機關得派員列席。未依前項規定期限成立者，直轄市、縣(市)主管機關得撤銷其核准籌組。」及第5條第1項規定：「都市更新團體應於成立大會後30日內檢具章程、會員與理事、監事名冊、圖記印模及成立大會紀錄，報請當地直轄市、縣(市)主管機關核准立案，並發給立案證書。」規定辦理。

正本：新北市淡水區沙崙段229地號等31筆土地都市更新會籌備小組

副本：

附圖 劃定新北市淡水區沙崙段229地號等31筆土地都市更新地區說明圖

