

檔 號：

保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國114年11月3日

發文字號：新北府城更字第11446436111號

附件：



主旨：「劃定新北市三重區光興段917地號等2筆土地更新地區」
自114年11月4日零時起生效。

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、劃定新北市三重區光興段917地號等2筆土地更新地區。
- 二、公告起迄日期：自114年11月4日至114年12月3日止，共計30日。
- 三、公告地點及張貼處：本府公告欄、本府都市更新處公告欄、本市三重區公所公告欄、刊登本府公報。
- 四、公告內容：詳計畫書、圖。如需參閱紙本，請於公告期間內至本府都市更新處、本市三重區公所閱覽。

市長 侯友宜

發布實施

劃定新北市三重區光興段 917 地號等 2 筆土地
更新地區書
新北市政府【新北府城更字第 1144643611 號】



新北市政府
中華民國 114 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	15
六、土地權屬概況及建築物權屬	17
七、居民參與意願	19
八、人文特色及整體景觀	19
參、劃定緣由	20
一、符合都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款規定	20
二、更新地區劃設範圍界定	20
肆、再發展原則	20
一、加速海砂屋重建，避免重大災害發生	20
二、確保居家安全，改善地區生活環境	20
伍、其他	21
附件 1 高氯離子鋼筋混凝土建築物備查函及更正函	22
附件 2 使用執照存根	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 土地使用現況照片(1)	6
圖 5 土地使用現況照片(2)	6
圖 6 土地使用現況照片(3)	6
圖 7 土地使用現況照片(4)	6
圖 8 建物現況照片(1)	8
圖 9 建物現況照片(2)	8
圖 10 建物現況照片(3)	8
圖 11 建物現況照片(4)	8
圖 12 建物現況照片(5)	8
圖 13 建物現況照片(6)	8
圖 14 建物現況照片(7)	9
圖 15 建物現況照片(8)	9
圖 16 建物現況照片(9)	9
圖 17 建物現況照片(10)	9
圖 18 更新地區周邊道路系統	11
圖 19 更新地區周邊公共交通設施分佈圖	14
圖 20 更新地區周邊公共設施分佈圖	16
圖 21 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	12
表 2 更新地區周邊停車場資訊表	13
表 3 更新地區周邊公共設施一覽表	15
表 4 更新地區公私有土地及建築物權屬表	17
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光興段 917、920 地號等 2 筆土地，位於三重區正義南路 60 之 6 號，合計 1 戶。

依「新北市政府處理防災型建築鑑定作業要點」規定鑑定結果屬於高氯離子鋼筋混凝土建築物，並經新北市政府工務局 114 年 4 月 29 日新北工建字第 1140826262 號函備查、114 年 6 月 18 日新北工建字第 1141205932 號函更正（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 日公告實施「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%。

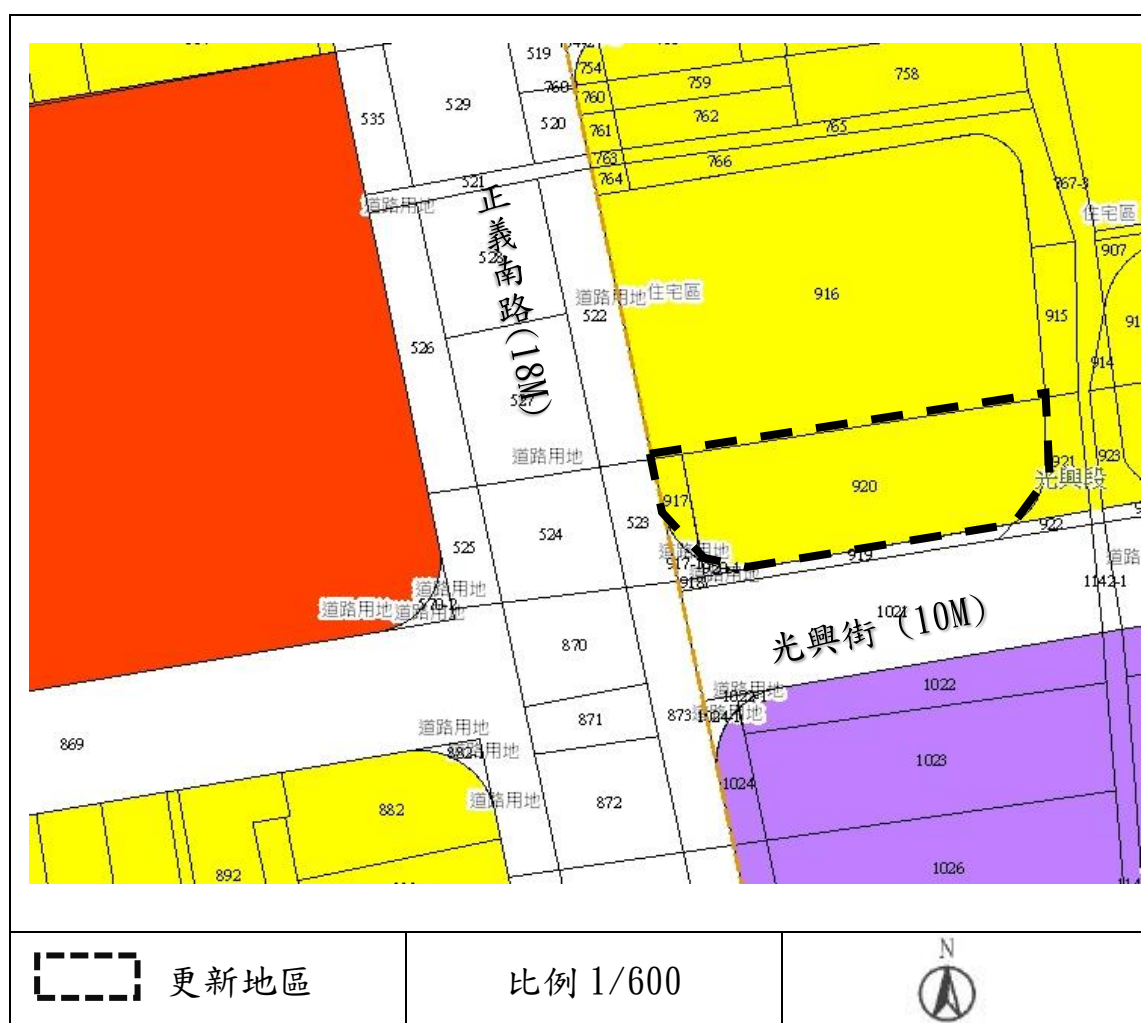


圖 1 更新地區都市計畫示意圖

二、 原有社會、經濟發展

依據民國 114 年 4 月份戶籍登記資料顯示，本區現住人口數 383,139 人，較 113 年 12 月份 383,355 人，減少 216 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 186,790 人，佔 48.8%，女性 196,349 人，佔 51.2%。

人口密度方面，每平方公里為 23,492 人。戶數方面，114 年 4 月份全區總戶數為 170,069 戶，較 113 年 12 月份總戶數 165,752 戶，增加 4,317 戶，增加率為 2.6%。114 年 4 月戶量為 2.25 人，較 113 年 12 月份戶量 2.31 人略減 0.06 人。

三、 土地及建築物使用現況

本更新地區位於新北市三重區正義南路、光興街、文化南路 65 巷 46 弄所圍部分街廓範圍（詳圖 2）。

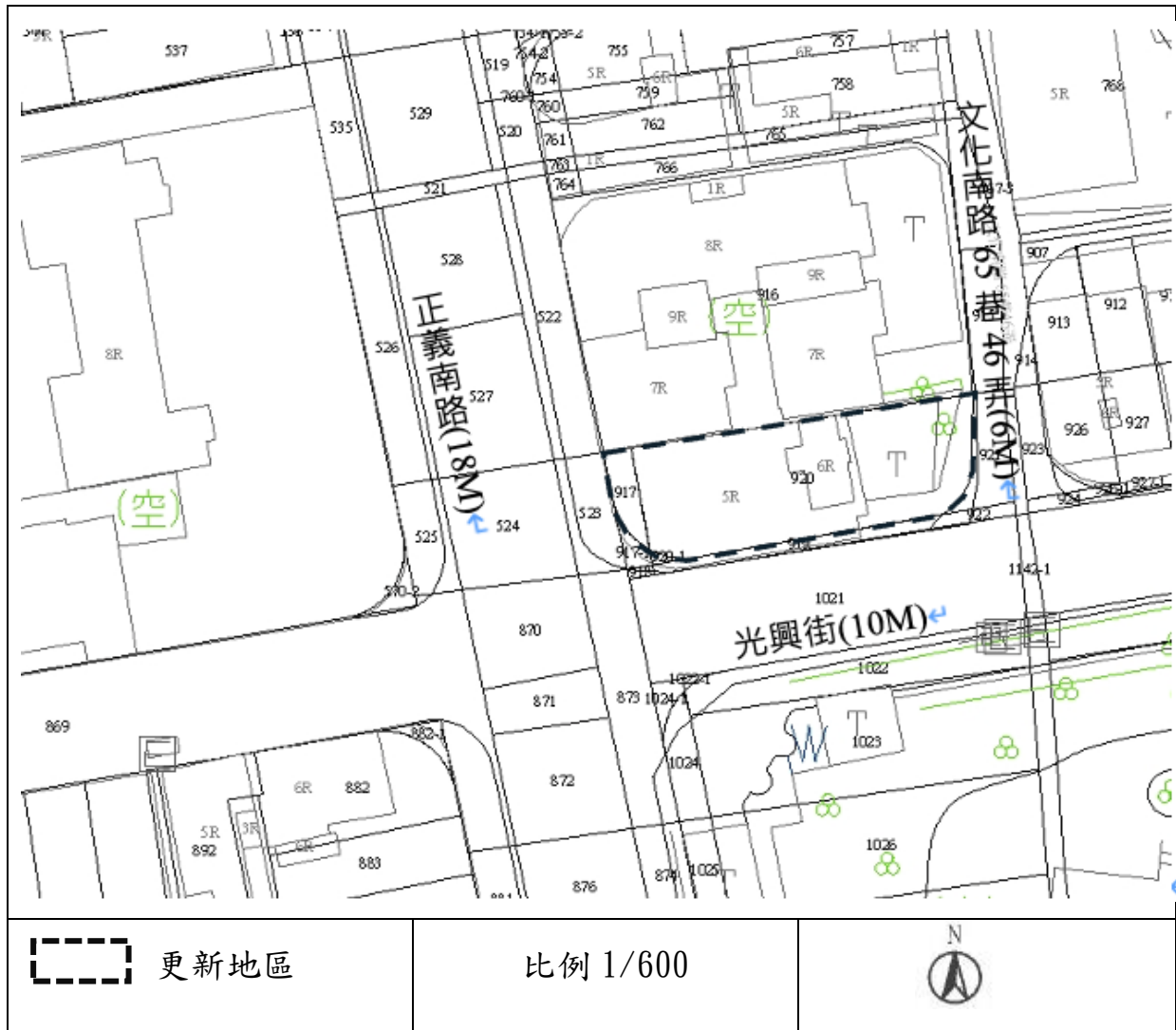


圖 2 更新地區範圍示意圖

(一)土地使用現況

本更新地區範圍為三重區光興段 917、920 地號等 2 筆土地，面積計 294.12 平方公尺，土地權屬皆為私有土地，土地所有權人計 1 人。更新地區主要道路為西側正義南路（18 公尺），南側光興街（10 公尺），以及東側文化南路 65 巷 46 弄（約 6 公尺）（詳圖 3）。

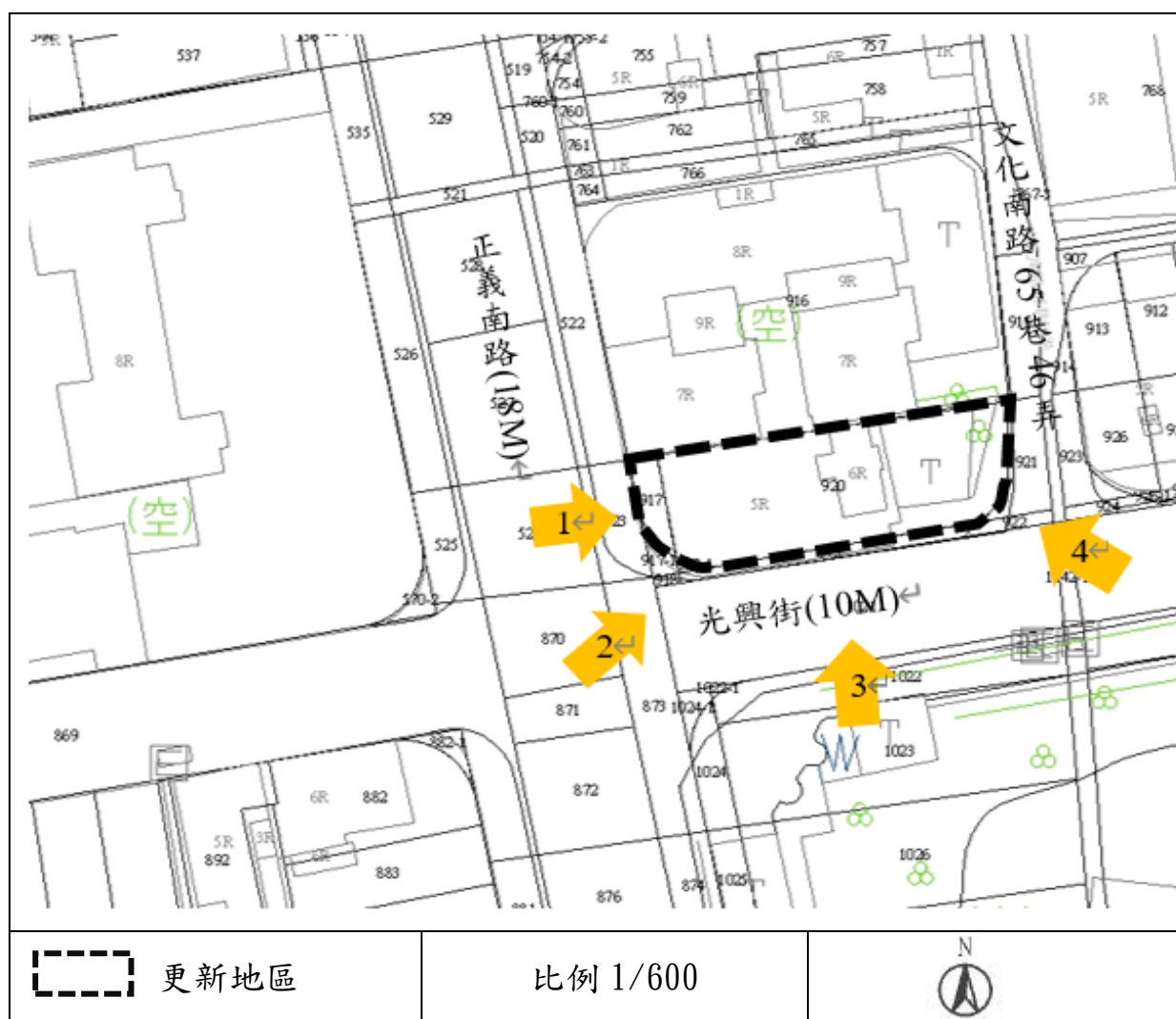


圖 3 土地使用現況圖



圖 4 土地使用現況照片(1)



圖 5 土地使用現況照片(2)

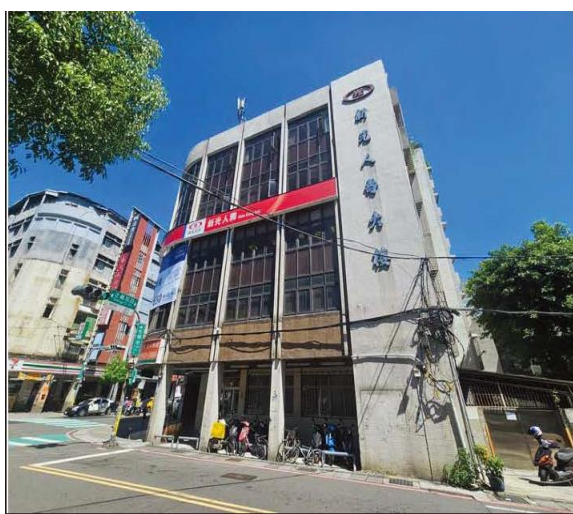


圖 6 土地使用現況照片(3)



圖 7 土地使用現況照片(4)

(二) 建物現況

經查本更新地區範圍為領有 68 重使字第 2584 號使用執照之 1 幢、1 棟、地下 1 層、地上 5 層合法建築物，共計 1 戶，屋齡約 46 年。依桃園市結構工程技師公會 114 年 3 月 19 日（113）桃結技鑑字第 101 號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書之鑑定結論，鑑定標的建物混凝土抗壓強度、中性化深度、氯離子含量試驗之結論與建議（略以）：「……本案鑑定標的物依『新北市政府工務局辦理高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定原則』第五點第一項第一款及第三款規定，符合拆除辦理拆除重建；並『新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例』第七條第二項規定，符合限期停止使用，建議後續應依鑑定結果拆除重建」。（詳圖 8~圖 17）該鑑定報告書經新北市政府工務局 114 年 4 月 29 日新北工建字第 1140826262 號函備查及 114 年 6 月 18 日新北工建字第 1141205932 號函更正。



圖 8 建物現況照片(1)



圖 9 建物現況照片(2)



圖 10 建物現況照片(3)



圖 11 建物現況照片(4)



圖 12 建物現況照片(5)



圖 13 建物現況照片(6)



圖 14 建物現況照片(7)



圖 15 建物現況照片(8)



圖 16 建物現況照片(9)



圖 17 建物現況照片(10)

四、 交通系統

本更新地區考量人行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

本更新地區西側臨寬 18 公尺正義南路，南側臨寬 10 公尺光興街及東側 6 公尺文化南路 65 巷 46 弄現有巷道，以正義南路、光興街為主要通行道路，基地周邊以正義南路為主要連外幹道，相關道路簡單敘明如下：

1. 正義南、北路（18 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；往南可連接重新路、環河南路。

2. 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，往東經台北橋達台北市中山區；往西經中山橋達新莊及泰山地區。

3. 光興街（10 公尺雙向道）

向西經中正南、北路（22 公尺雙向道），中正南、北路為西南西北巷之道路，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（10 公尺）文化南、北路（10 公尺）、中央南、北路（10 公尺）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。



圖 18 更新地區周邊道路系統

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運系統：本更新地區週邊有捷運中和新蘆線通過，基地鄰近台北橋站出口約 450 公尺（圖 19）。
2. 公車系統：本更新地區周邊之公車停靠站總計有 7 處（詳表 1 及圖 19）。

表 1 更新地區鄰近公車路線表

編號	站名	位置	停靠路線
1	大同路口	重新路口三段 27 號前	62、111、227、264、292、520、616、617、618、636、638、639、641、662、801、803、820、857、1802、1803、F301、F3、內科通勤專車 6、忠孝幹線、藍 1
2	天台廣場	正義南路 2-1 號	111、227、292、520、616、617、618、636、638、639、641、801、803、820
3	台北橋	重新橋一段 108 號	111、227、261、292、306、520、616、617、618、636、638、639、641、704、785、801、803、820、1802、1803、F302、橘 25
4	正義重新路口	正義北路 18 號前	211、221、261、306、704
5	光興國小	正義南路 87 號前	211、221、261、306、704
6	正義南路底	正義南路 165 號前	211、221、261、306、704
7	天后宮	同安抽水站旁	221、261、306、704

(三) 停車空間現況

本更新地區周邊 500 公尺範圍內路邊停車、路外停車設施，如下述：

1. 路邊停車空間：

路邊畫設機車位之路段為正義北路、正義南路，中正北路、中正南路。

2. 路外停車設施：

更新地區周邊開放公眾使用之公、私有停車場（詳表 2 及圖 19）。

表 2 更新地區周邊停車場資訊表

編號	類別	名稱	位置
1	公有	三重區農會停車場	文化北路 2 號
2	公有	光興國小地下停車場	正義南路 62 號
3	私有	台北薇米商旅停車場	天台廣場大樓
4	私有	重新路二段 36 巷停車場	重新路二段 36 巷 18 號
5	私有	福和停車場	福和街 60 號
6	私有	E7 Play 專用停車場	中央南路 67 號
7	私有	越鑫三重停車場	光興街 85 號
8	私有	萊客停車場	電信街 20 號



圖 19 更新地區周邊公共交通設施分佈圖

五、 公共設施

本更新地區半徑 500 公尺範圍內公共設施用地包含 4 處公園用地、1 處文小用地、1 處電信專用區、1 處電信用地、1 處機關用地、4 處市場用地、1 處捷運系統用地（詳表 3 及圖 20）。

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	同安公園、光興公園 環堤公園、信義公園	4	
文小用地	光興國小	1	
電信專用區	中華電信	1	
電信用地	中華電信	1	
機關用地	三重分局三重派出所	1	
市場用地	大同市場、三重市場 三和市場、1 處住商市場混合用	4	
捷運系統用地	台北橋捷運站	1	

六、 土地權屬概況及建築物權屬

本更新地區範圍為三重區光興段 917、920 地號等 2 筆土地，權屬皆為私有，面積為 294.12 平方公尺，土地所有權人計 1 人（詳圖 21、表 4）。合法建築物面積 1,054 平方公尺，合法建築物所有權人共計 1 人。

表 4 更新地區公私有土地及建築物權屬表

項目	土 地				私有合法建築物			
	所有權人人數		面積		所有權人人數		面積	
	(人)	(%)	(m ²)	(%)	(人)	(%)	(m ²)	(%)
私有	1	100%	294.12	100%	1	100%	1,054	100%
公有	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	1	100%	294.12	100%	1	100%	1,054	100%

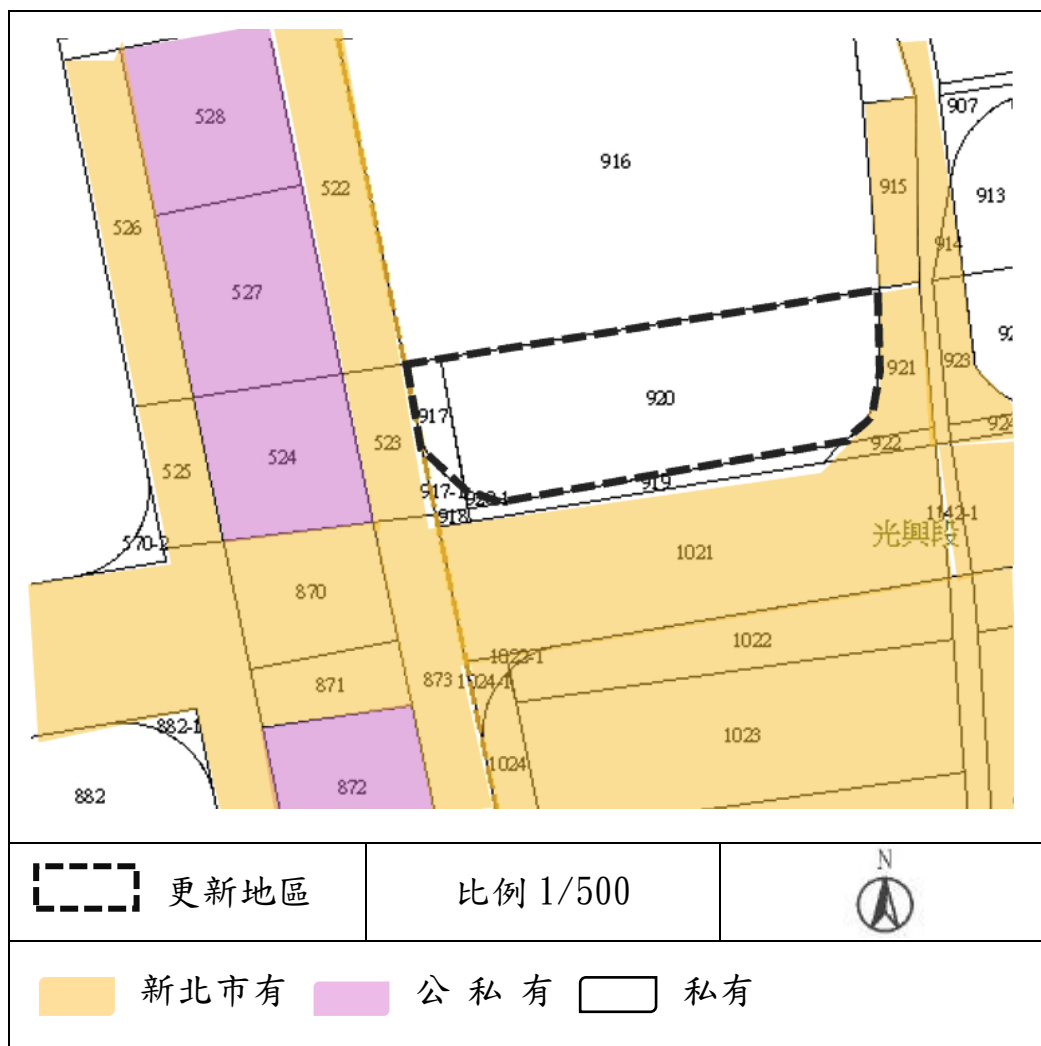


圖 21 土地權屬分佈示意圖

七、 居民參與意願

本更新地區為新北市三重區光興段 917、920 地號等 2 筆土地，範圍 1 幢、1 棟、地下 1 層、地上 5 層合法建築物，共計 1 戶。依「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」提議劃定更新地區，且更新地區範圍內所有權人已逾 50%同意比率。

表 5 更新地區居民參與意願統計表

項目	土地		私有合法建築物	
	所有權人人數	面積	所有權人人數	面積
	(人)	(m ²)	(人)	(m ²)
全區總和(A)	1	294.12	1	1,054
同意數(B)	1	294.12	1	1,054
同意比率(B/A)	100%	100%	100%	100%

八、 人文特色及整體景觀

本更新地區西側臨正義南路，沿街一樓多做商業使用，二樓以上多為住宅使用，為區域生活藥妝店之聚集區，屬一般商業活動範圍；而南側光興街光興國小提供學童便捷之就學環境。

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

新北市三重區光興段 917、920 地號等 2 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

本更新地區劃定依使用執照（68 重使字第 2584 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，提升本更新地區範圍內及周邊公共安全。

二、確保居家安全，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及更正函

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

受文者：桃園市結構工程技師公會

發文日期：中華民國114年4月29日
發文字號：新北工建字第1140826262號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四



主旨：有關貴公司辦理「本市三重區正義南路60之6號，1戶，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、依據貴公司113年12月5日申請書併附桃園市結構工程技師公會114年3月19日(113)桃結技鑑字第101號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書及114年4月25日補正資料辦理。
- 二、旨揭鑑定報告書，經本局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款拆除重建規定，且符合自治條例第7條第1項停用之規定，本府同意備查。惟本案經桃園市結構工程技師公會(張庭瑜技師)簽證在案，如有簽證不實部分，簽證技師應依法負其責任。



三、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68板使字第2584號使用執照（67板建字第2149號建造執照），共1戶。

四、貴公司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三重分處（地址：新北市三重區重陽路1段115號；電話：02-89712345轉336）申報。

五、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



裝

訂

線



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：「第六條第二項高氣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。」。

六、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。

七、副本檢送旨揭鑑定報告書1份予新北市政府稅捐稽徵處三重分處供建物所有權人後續申請減徵或免徵房屋稅使用；另檢送旨揭鑑定報告書1份予本局使用管理科參辦。

正本：麒源建設股份有限公司

副本：桃園市結構工程技師公會、新北市政府稅捐稽徵處三重分處(含鑑定報告書1份)、新北市政府都市更新處、新北市政府工務局使用管理科(含鑑定報告書1份)



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

受文者：桃園市結構工程技師公會

發文日期：中華民國114年6月18日
發文字號：新北工建字第1141205932號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

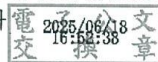
主旨：為文書繕打誤寫，特此通知更正新北市政府114年4月29日
新北工建字第1140826262號函內容，詳如說明，請查
照。

說明：

- 一、依行政程序法第101條規定辦理：「行政處分如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，處分機關得隨時或依申請更正之」。
- 二、有關旨揭號函主旨：「…卷查本案領有68板使字第2584號使用執照（67板建字第2149號建造執照），共1戶。」更正為：「…卷查本案領有68重使字第2584號使用執照（67重建字第2149號建造執照），共1戶。…」，特此通知更正。

正本：麒源建設股份有限公司

副本：桃園市結構工程技師公會、新北市政府稅捐稽徵處三重分處、新北市政府都市更新處、新北市政府工務局使用管理科



本案依分層負責規定授權業務主管決行

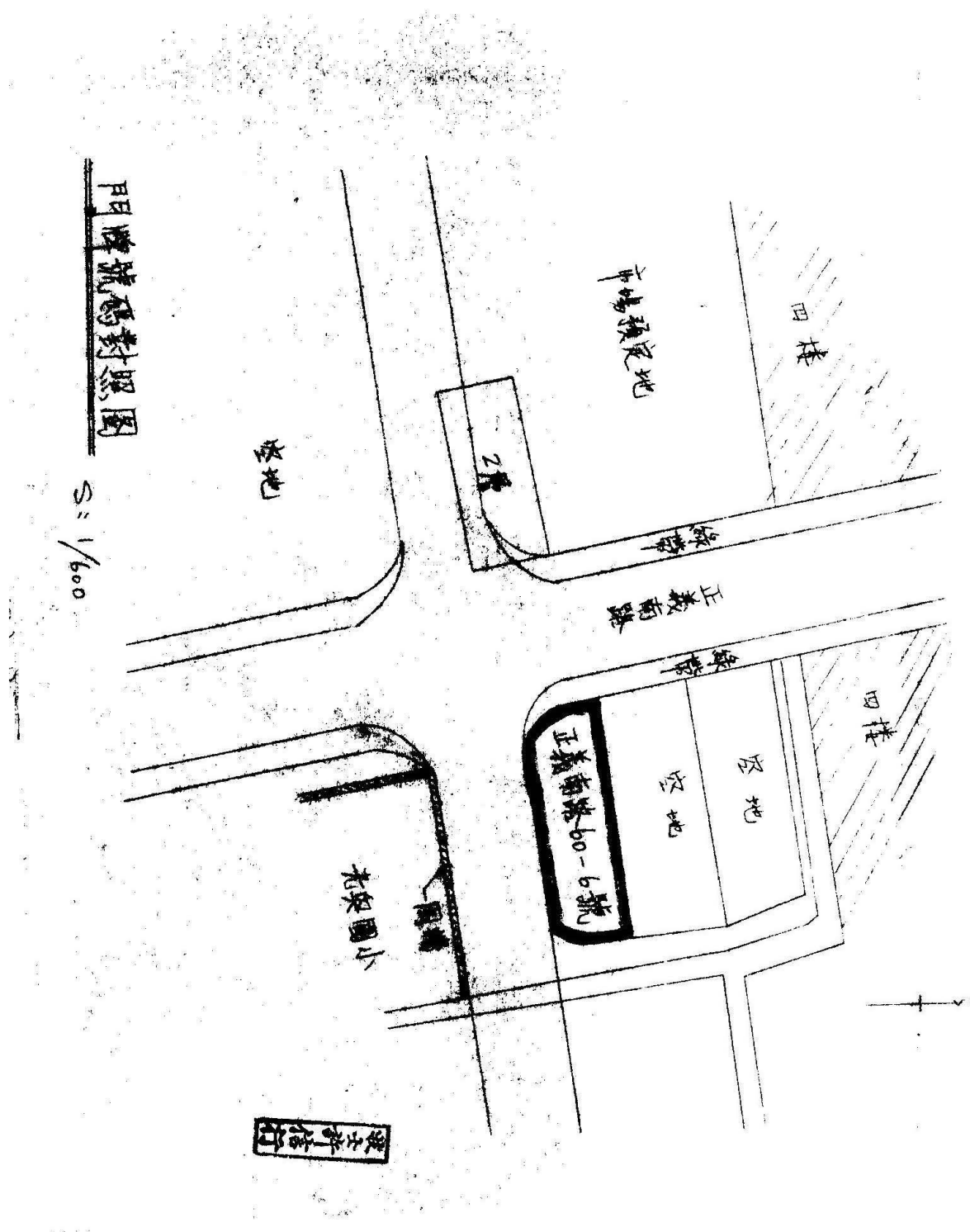
附件 2 使用執照存根

2024/11/13 上午9:51

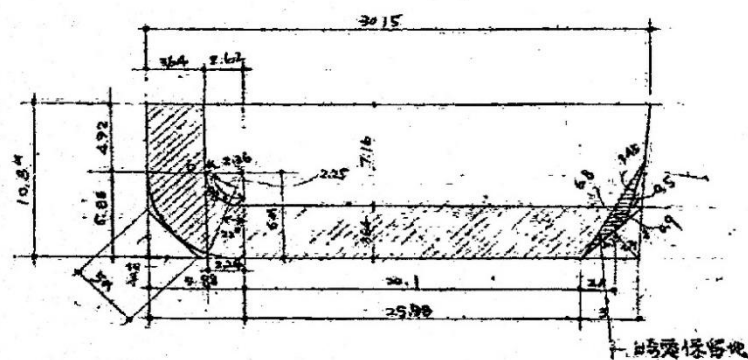
building-management.publicwork.ntpc.gov.tw/bm_imagePrt.jsp?ri=06830258400130&rp=ALL

354

臺北縣政府建設局使用執照存根												
起造人姓名											住 址	
建造類別											構造種類	
使用分區											層棟戶數	
建築地號											地 址	
基地面積											地 號	
其他											建蔽率	
法定空地											面積	
建 築 物 概 要	建築	各項	各層	各層	各層	建築	各項	各層	各層	各層	用途	
	地下層		m ²		m		第六層		m ²		m	
	騎樓	29.22	m ²	4.15	m	自由業	第七層		m ²		m	
	第一層	101.29	m ²	3.5	m	自由業	第八層		m ²		m	
	第二層	189.7	m ²	3.5	m	"	第九層		m ²		m	
	第三層	189.7	m ²	3.5	m	"	第十層		m ²		m	
	第四層	189.7	m ²	3.5	m	住宅	第十一層		m ²		m	
	第五層	189.7	m ²	3.5	m	"	第十二層		m ²		m	
	防空	地上		m ²		停車場	室內 m ²		屋頂突出部		m ²	
	避難	地下	33.66	m ²		室外 m ²					m ²	
層高	18.26	m	建築高度									
設計人	姓名				事務所名稱							
監造人	姓名				事務所名稱							
承造人	姓名				營造廠名稱							
工程核算	2061.860.1				元				竣工日期			
發照日期	68年 9月 5日				開工日期				68年 2月 10日			
建造執照	68建 2149				號							
附 註												



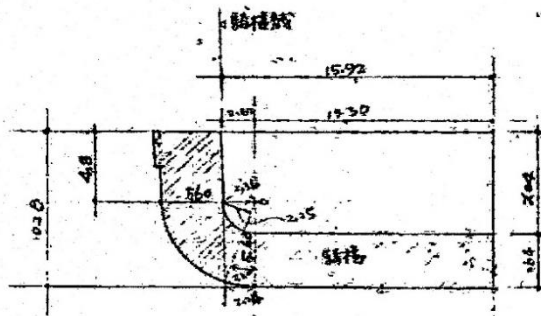
671214900040



基地面積示意圖

① 基地面積計算

踏空登記面積： 213 m^2
 實測面積： $(30.15 + 29.98) / 2 \times 10.8 - 4.75 \times 2.3 / 2 - 3.45 \times 0.5 / 2 = 312.977 \text{ m}^2$
 截角面積： $(5.8 + 6) \times 6 / 2 - 6 \times 6 \times \pi \times 89 / 360 = 7.99 \text{ m}^2$
 騎空保留地： $4.8 \times 0.9 / 2 = 2.06 \text{ m}^2$
 實際使用面積： $312.977 - 2.06 - 7.99 = 302.927 \text{ m}^2$
 騎樓地面積： $4.02 \times 3.64 + (2.04 + 2.11 + 2.1) / 2 \times 4.8 + (6 \times 6 - 2.36 \times 2.36) \times \pi \times 89 / 360 = 418.26 \text{ m}^2$
 其他淨地： $301.927 - 118.26 = 183.66 \text{ m}^2$



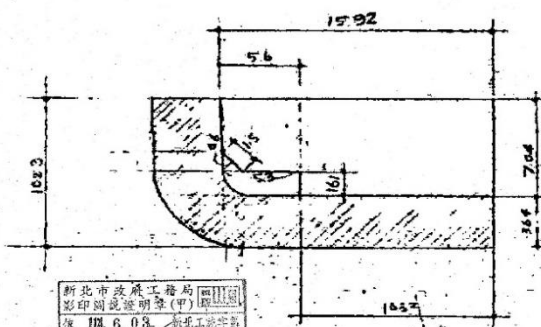
建築面積示意圖

② 最大允許面積

$183.66 \times 0.6 = 110.20 \text{ m}^2$

③ 騎樓面積

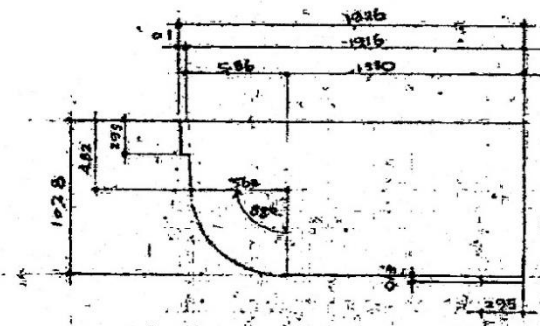
$2.04 \times 13.20 + (2.62 + 2.36) / 2 \times 5.43$
 $- 1.5 \times 0.6 / 2 = 101.79 \text{ m}^2$



壹樓樓地板面積示意圖

④ 壹樓樓地板面積

$2.04 \times 13.20 + (5.6 + 5.3) / 2 \times 5.43$
 $- 1.5 \times 0.6 / 2 = 101.79 \text{ m}^2$



貳樓樓地板面積示意圖

⑤ 貳樓樓地板面積

$15.20 \times 10.20 + 0.15 \times 4.95 + (5.45 + 5.4) / 2 \times 4.82$
 $+ 0.1 \times 2.95 + 5.6 \times 5.6 \times \pi \times 89 / 360 = 189.10 \text{ m}^2$

⑥ 地下室防空避難室面積

$10.93 \times 7.11 \times 1.1 = 86.64 \text{ m}^2$ (OK)

⑦ 基頂突出物

$4.90 \times 2.79 + 2.88 \times 2.14 = 19.83 \text{ m}^2$
 $< 19.83 \text{ m}^2$
 $= 25.63 \text{ (OK)}$

⑧ 總樓地板面積

$101.79 + 189.14 + 73.66 + 19.83 = 384.42 \text{ m}^2$

⑨ 建築率

$109.86 / 181.66 = 0.598$

⑩ 停車確切

免設

⑪ 騎樓建築面積

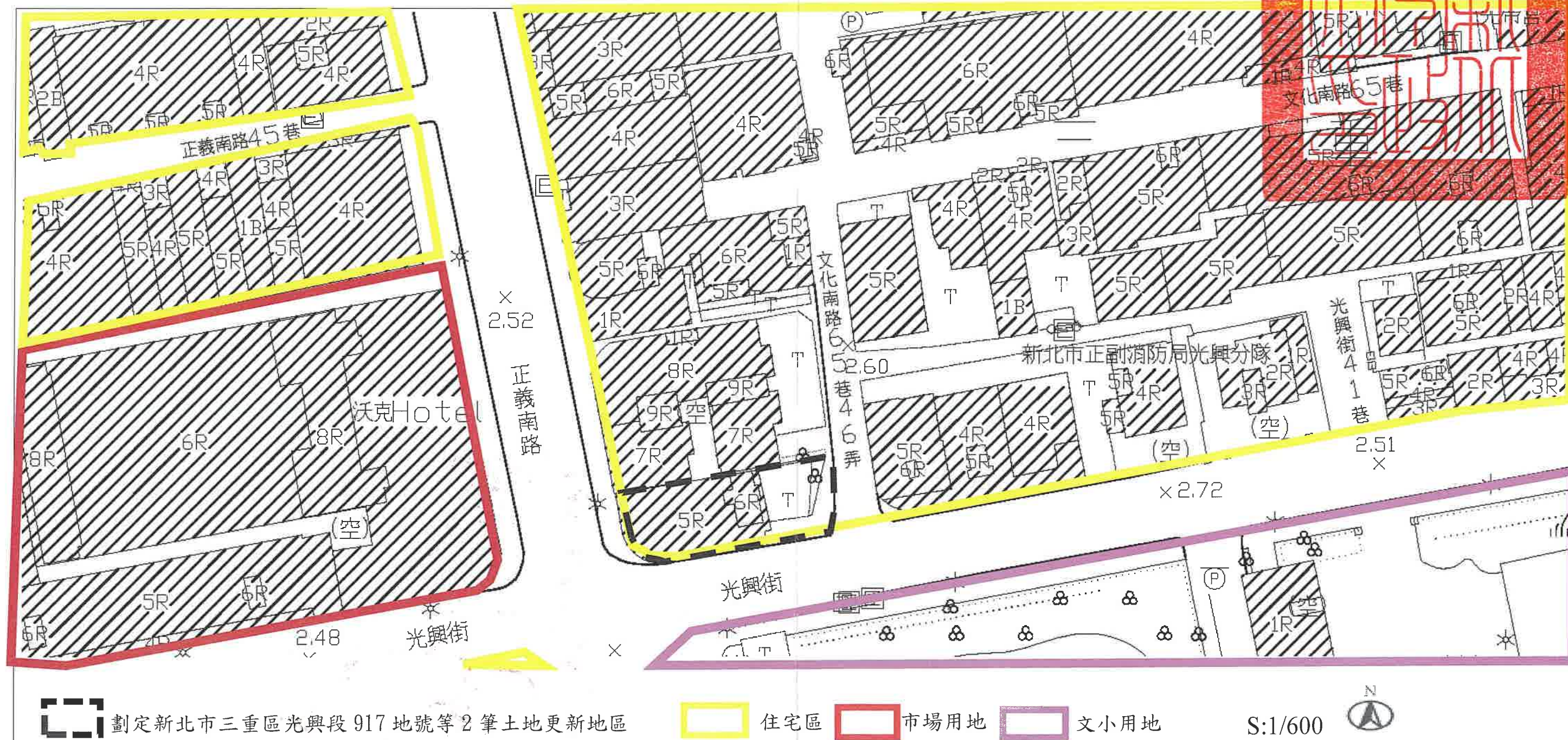
$101.79 - 109.86 = 79.24 \text{ m}^2$

REVISION	日期 DATE	說明 DESCRIPTION	核准 APPROVED BY	繪圖 DRAWN BY	比例尺 SCALE	圖名	圖號	業務	新光人壽保險股份有限公司(營造部)
					1/500	三重大樓新建工程	A-2	JOB NO.	SHIN KONG LIFE INSURANCE CO., LTD.
					日期 DATE	面積計算圖表			CONSTRUCTION & DEVELOPMENT DEPARTMENT
					67.6.1				24 PAO CHUNG ROAD, TAIPEI TEL. 311-3456 (20 LINES)

新北市政府【新北府城更字第1144643611號】

新北市政府【新北府城更字第1144643611號】

劃定新北市三重區光興段 917 地號等 2 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工務局 114 年 4 月 29 日新北工建字第 1140826262 號函備查及 114 年 6 月 18 日新北工建字第 1141205932 號函更正
2. 為避免重大災害發生，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