

檔 號：

保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國114年3月12日

發文字號：新北府城更字第11446325711號

附件：



主旨：「劃定新北市三重區新海段804地號等2筆土地更新地區」

自114年3月14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、劃定新北市三重區新海段804地號等2筆土地更新地區。

二、公告期間：自114年3月14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。

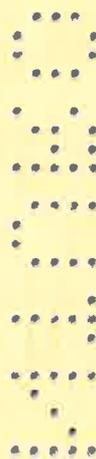
(二)本府都市更新處網站 (<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)，點選「服務專區」之「劃定更新地區及訂定都市更新計畫」查詢本案。

市長 侯友宜

發布實施

劃定新北市三重區新海段 804 地號等 2 筆土地

更新地區書



新北市政府

中華民國 114 年 3 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.....	8
五、	公共設施.....	13
六、	土地及建物權屬概況.....	15
七、	居民參與意願.....	15
八、	人文特色及整體景觀.....	15
參、	劃定緣由.....	16
肆、	再發展原則.....	16
伍、	其他.....	17
附件	新北市政府工務局查認函.....	18

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	更新地區周邊道路系統圖	9
圖 10	更新地區周邊公共交通設施分布圖	12
圖 11	更新地區周邊公共設施分布圖	14
圖 12	土地權屬分布示意圖	15

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	11
表 3	更新地區周邊公共設施一覽表	13

壹、辦理緣起與目的

本更新地區為三重區新海段 804 及 807 地號等 2 筆土地，位於新北市三重區六張街、六張街 194 巷、六張街 194 巷 2 弄所圍部分範圍內，面積為 334 平方公尺；門牌為三重區六張街 184、190 號，1 幢地上 3 層樓、1 幢地上 5 層，經新北市政府工務局 114 年 2 月 8 日新北工施字第 1140221499 號函說明，三重區新海段 805 及 806 地號等 2 筆土地重建計畫案工程於 114 年 1 月 6 日施工不慎致 804 及 807 地號建物受損之情事，807 地號建物於當日下午 8 時許倒塌，804 地號建物之傾斜率經專業公會判定已危及公共安全，依建築法及行政執行法相關規定於當日深夜執行拆除作業，爰 804 及 807 地號建物是因不可抗力因素而滅失（詳附件）。

爰此，為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 1 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日發布實施「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。



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1月底新北市政府民政局人口統計列表顯示，三重區現住人口數383,212人，較113年1月底382,957人，增加255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186,946人，佔48.78%，女性為196,266人，佔51.22%。

人口密度方面：每平方公里為23,485人。戶數方面：114年1月底全區總戶數166,087，較113年1月底總戶數161,032，增加5,055戶，增加率為3.04%。114年1月底戶量為2.37人，較113年1月底戶量2.38人，減少0.01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、土地及建築物使用現況

本更新地區位於新北市六張街、六張街194巷、六張街194巷2弄所圍部分範圍內（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新海段804及807地號等2筆土地，面積計334平方公尺，土地權屬皆為私有土地。更新地區出入道路為北側六張街，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)

(二) 使用現況

經查本更新地區範圍為領有64重使字第183號(三重區新海段804地號)、69重使字第4138號(三重區新海段807地號)之1幢地上3層樓、1幢地上5層之合法建築物，共計8戶，屋齡已逾30年。依經新北市政

府工務局114年2月8日新北工施字第1140221499號函說明，三重區新海段805及806地號等2筆土地重建計畫案工程於114年1月6日施工不慎致804及807地號建物受損之情事，807地號建物於當日下午8時許倒塌，804地號建物之傾斜率經專業公會判定已危及公共安全，依建築法及行政執行法相關規定於當日深夜執行拆除作業，爰804及807地號建物是因不可抗力因素而滅失（詳附件）。

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

本更新地區現況一面臨路，北側面臨寬度6公尺之六張街為主要通行空間，更新地區周邊以重陽路三段、中正北路為聯外道路；忠孝路一段、忠孝路二段、自強路一段、自強路二段、力行路一段為主要道路；大智街、重陽路三段5巷為次要道路（圖22），相關道路敘述如下：

1. 重陽路

東北-西南之道路，往東北經中山高速公路(國道1號)通往各縣市等地區；往西南經新北大道或台1縣可往台北市大同區或新莊區等地區。

2. 中正北路

西北-東南向之道路，往西南通往蘆洲；東南經新北大道或台1縣可往台北市大同區或新莊區等地區。

3. 忠孝路

三重區環狀之道路，往東南經中正北路通往蘆洲等地區；往西北經重陽路三段可往各縣市等地區。

4. 自強路

三重區環狀之道路，往西北經重陽路三段可往各縣市等地區；往東北經重陽路三段可往各縣市等地區。

5. 力行路

西北-東南向之道路，往西北經三和路四段通往蘆洲、台北市大同區等地區；往東南經重陽路三段可往各縣市等地區。

6. 大智街

東南-西北向之道路，往南經自強路一段通往各縣市等地區；往北經三和路四段44巷通過蘆洲、台北市大同區等地區。

7. 重陽路三段5巷

西北-東南之道路，往西北經重陽路三段可往各縣市等地區；往東南經大仁街通過三重市區。

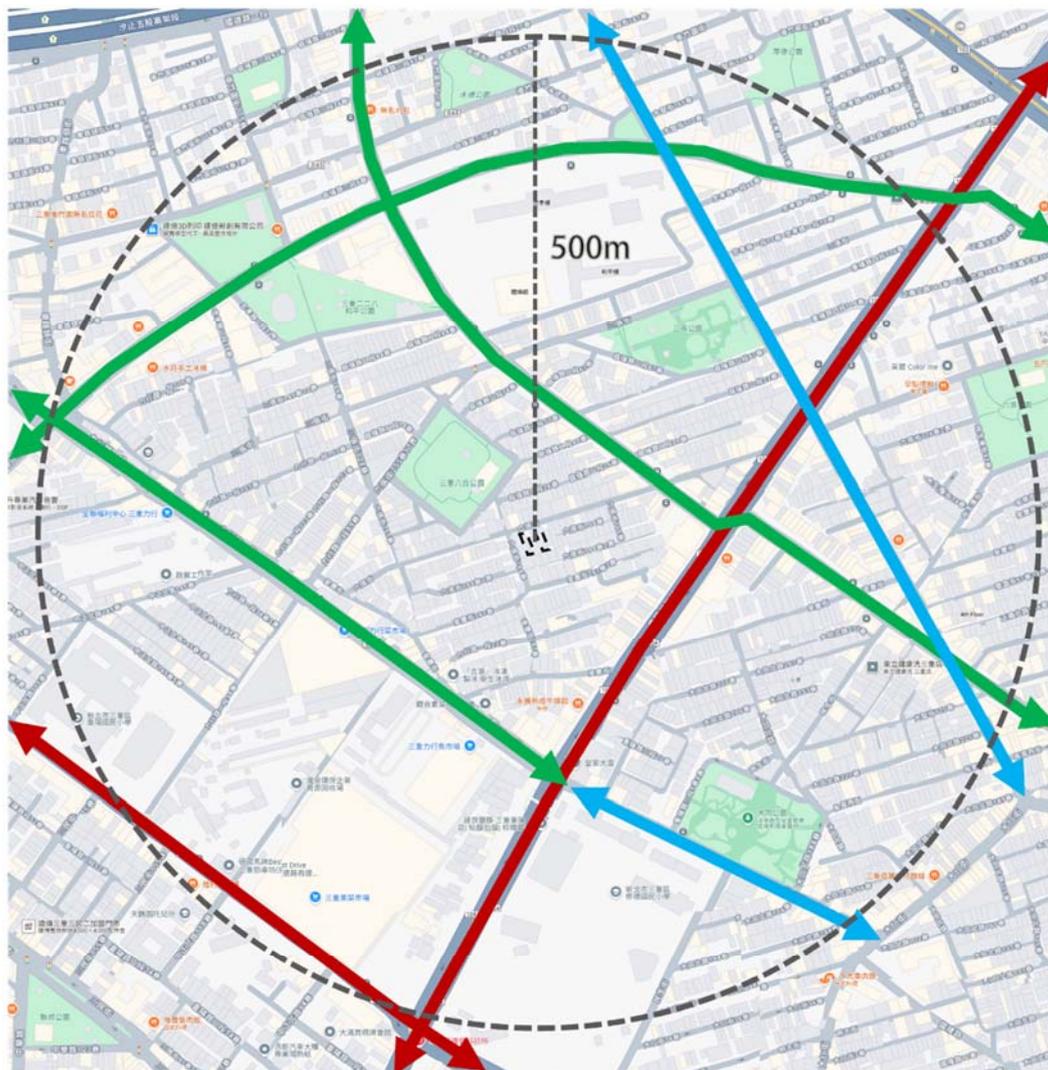


圖9 更新地區周邊道路系統圖

(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16處公車站，公車路線多行經於中正北路、力行路、忠孝路、自強路、重陽路上，主要通往、新莊、蘆洲、台北等地區；距離本更新地區最近之公車站為「厚德國小」，約250公尺，步行約4分鐘（詳表1及圖23）。

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	永德里	自強路三段	橋12、39、221、264、662、F303
2	和平公園	忠孝路二段	橋12、274
3	新海瓦斯	力行路一段(北67鄉道旁)	F303
4	厚德國小	忠孝路一段	39、221、264
5	厚德國小	自強路二段	274、662
6	力行路一段83號 [新巴士]	力行路一段	F303
7	果菜市場	中正北路(108縣道旁)	橋25、933、232、806
8	厚德國小	自強路二段	274、662、F303
9	力行路一段57號 [新巴士]	力行路一段	F303
10	忠孝路口	忠孝路一段	39、221、264
11	六張街口	自強路二段	274、662、F303
12	明志國中	中正北路(108縣道旁)	橋25、933
13	大智街口	重陽路四段(104縣道旁)	橋25、211、261、274
14	修德國小	重陽路三段(104縣道旁)	橋25、211、261、6606
15	大智街口	自強路一段	662、722、722A、723、723A

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
16	大同公園 [新巴士]	重陽路三段5巷	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中正北路、力行路、忠孝路、自強路、重陽路。

2. 路外停車設施

本更新地區周邊半徑500公尺內設有11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/私有	名稱	位置
1	私有	CITY PARKING 城市車旅停車場（全聯三重力行站）	新北市三重區力行路一段54號
2	公有	三張地下停車場	新北市三重區大智街188號
3	私有	大立停車場	新北市三重區自強路一段38巷（重陽國小旁）
4	私有	CITY PARKING 城市車旅停車場（三重中正站）	新北市三重區中正北路109號

編號	公/私有	名稱	位置
5	公有	中華民國全國漁會三重示範魚市場停車場	新北市三重區力行路一段6號

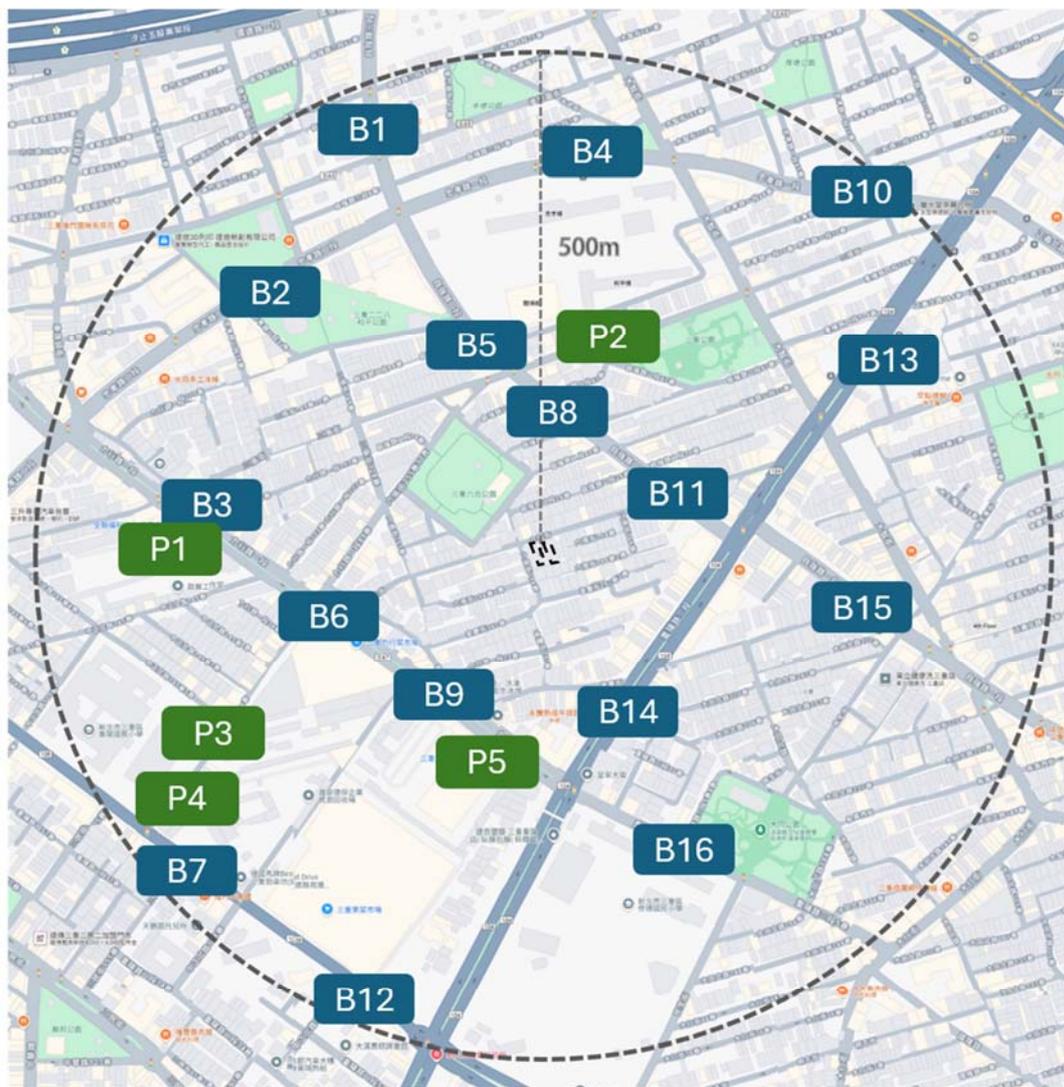


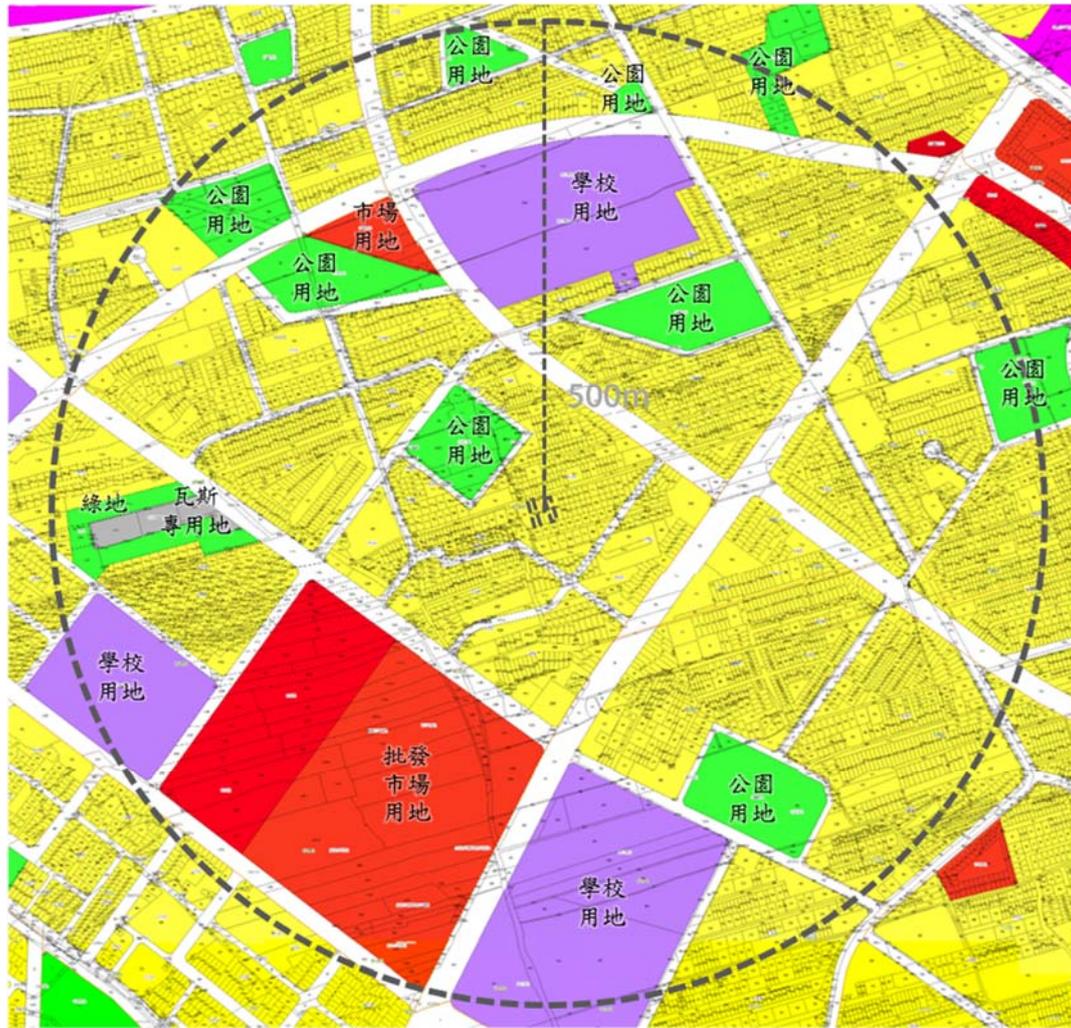
圖10 更新地區周邊公共交通設施分布圖

五、公共設施

本更新地區周邊500公尺範圍內有9處公園用地、3處學校用地、1處批發市場用地、1處市場用地、1處瓦斯專用地、1處綠地等，詳表3及圖24。

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	三重 228 和平公園、六合公園、三張公園、六張公園、永德公園、小永德公園、大同公園、厚德公園	9	-
學校用地	重陽國小、修德國小、明志國中、厚德國小	3	-
批發市場用地	力行市場、三重果菜市場、力行魚市場	1	-
市場用地	-	-	1
瓦斯專用地	新海瓦斯	1	-
綠地	新海瓦斯	1	-



更新地區

比例尺 1/8000

圖11 更新地區周邊公共設施分布圖

六、土地及建物權屬概況

本案更新地區範圍為三重區新海段804及807地號等2筆土地，權屬皆為私有，土地面積為334平方公尺，合法建物面積為863.29平方公尺（詳圖25、表4）。

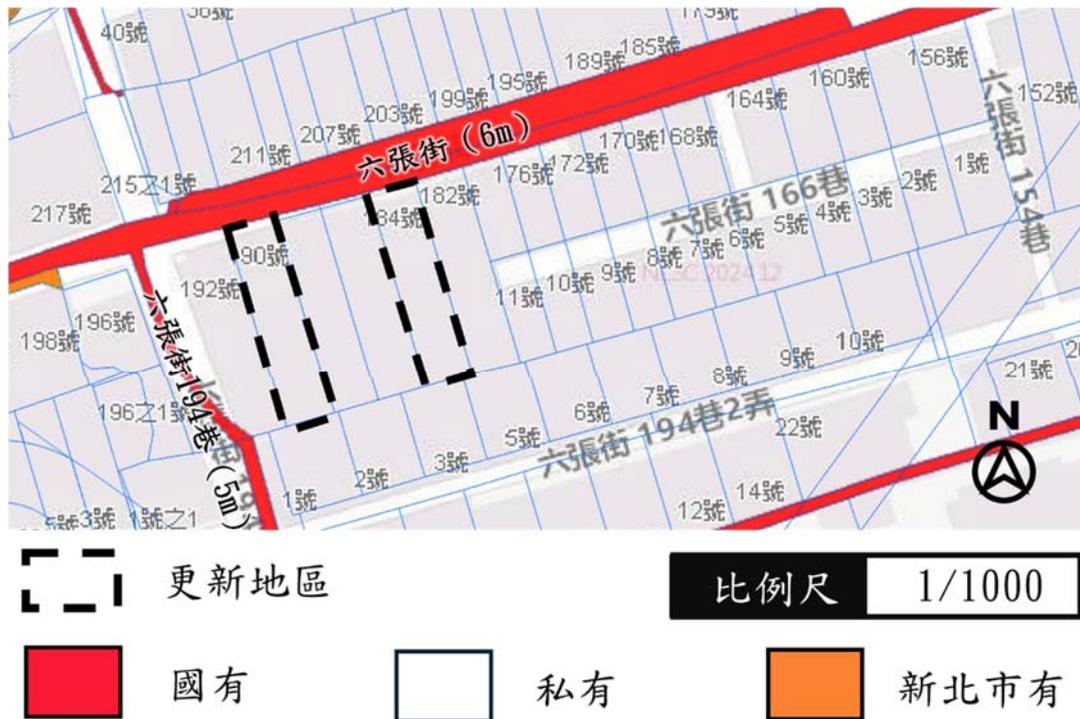


圖12 土地權屬分布示意圖

七、居民參與意願

本更新地區內因受三重區新海段805及806地號等2筆土地重建計畫案工程於114年1月6日施工不慎致804及807地號建物受損之情事，且經新北市政府工務局依建築法及行政執行法相關規定執行拆除作業，符合「都市更新條例第7條第1項第1款」規定迅行劃定更新地區，並考量居住安全及改善地區生活環境急迫性，故未來採都市更新方式開發時，應取得都市更新條例第37條規定之土地及建物所有權人同意比率。

八、人文特色及整體景觀

本更新地區北側臨六張街，均作住宅使用。

參、劃定緣由

一、符合都市更新條例第7條第1項第1款規定

新北市三重區新海段804及807地號等2筆土地座落建築物，屬危及公共安全，並新北市政府工務局依建築法及行政執行法相關規定執行拆除作業，爰804及807地號建物是因不可抗力因素而滅失，故依都市更新條例第7條第1項第1款規定，劃定為更新地區。

二、更新地區劃設範圍界定

(一) 本更新地區劃定以三重區新海段804及807地號等2筆土地作為劃定範圍。

(二) 有關803及808地號建物亦有傾斜及損壞之情事，新北政府工務局已依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」以114年1月14日新北工施字第1140091216號函請相關公會共同協助辦理相關調查及鑑定事宜，倘經相關公會鑑定結果或受損戶自行選定鑑定單位鑑定損壞情形，其鄰損鑑定結果屬「經現場會勘判定標的物受損嚴重無法補強且有危及公共安全之虞者，受損建物應以拆除為原則」分類者，或結構安全性能初步評估「未達最低等級」且符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第3條第1款、經鑑定符合前開辦法第3條第2款規定者，有安全疑慮情形，得依事業計畫報核範圍一併納入該2筆土地為更新地區範圍。

肆、再發展原則

一、避免重大災害發生，加速建物之重建

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、本更新地區鄰接土地之新北市三重區新海段 805 及 806 地號等 2 筆土地，得依新北市都市更新單元劃定基準第 11 條規定，與本案更新地區合併辦理更新。
- 三、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

附件 新北市政府工務局查認函

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：陳翊杰
電話：(02)29603456 分機5769
傳真：(02)29668144
電子信箱：AQ7688@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國114年2月8日
發文字號：新北工施字第1140221499號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市三重區新海段805及806地號等2筆土地重建計畫
案(領有112重建字第222號建造執照)，涉及建築物施工損
壞鄰房一事，復請查照。

說明：

- 一、復貴處114年1月17日新北更發字第1144630703號函。
- 二、查本市三重區新海段803、804、805、806、807及808地號
等6筆土地基本資料如下：
 - (一)803地號(下稱803地號建物)，建物門牌為本市三重區六
張街192號，合法建物規模地上2層；加強磚造構造，其
用途為住宅(建物登記：三重區新海段581建號)，另查
其無申領建造執照及使用執照。
 - (二)804地號(下稱804地號建物)，門牌地址為本市三重區六
張街190號，領有63重建字第1312號建造執照及64重使字
第183號使用執照，建物規模地上3層；加強磚造構造，
其用途為住宅。
 - (三)805及806地號，領有112重建字第222號建造執照，建物



規模地上9層地下2層；鋼筋混凝土構造，其用途為住宅。

(四)807地號(下稱807地號建物)，門牌地址為本市三重區六張街184號，領有69重建字第1055號建造執照及69重使字第4138號使用執照，建物規模地上5層；鋼筋混凝土構造，其用途為住宅。

(五)808地號(下稱808地號建物)，門牌地址為本市三重區六張街182號，領有99重建字第428號建造執照及101重使字第075號使用執照，建物規模地上5層之鋼筋混凝土構造，其用途為住宅。

三、旨揭工程於114年1月6日施工不慎致804及807地號建物受損之情事，807地號建物於當日下午8時許倒塌，804地號建物之傾斜率經專業公會判定已危及公共安全，本局依建築法及行政執行法相關規定於當日深夜執行拆除作業，爰804及807地號建物是因不可抗力因素而滅失；另有關損害之原因，本局業以114年1月14日新北工施字第1140091216號函請「社團法人新北市土木技師公會」、「社團法人新北市建築師公會」及「社團法人中華民國大地工程技師公會」共同協助辦理相關調查及鑑定事宜。

四、另有關803及808地號建物亦有傾斜及損壞之情事，本局已依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」錄案辦理，依前開程序其雙方當事人得協商擇定委託鑑定單位鑑定損壞情形及安全性或由受損戶可選定鑑定單位辦理該建築物之鑑定事宜。

正本：新北市政府都市更新處

副本：

2025/02/28
電文換章

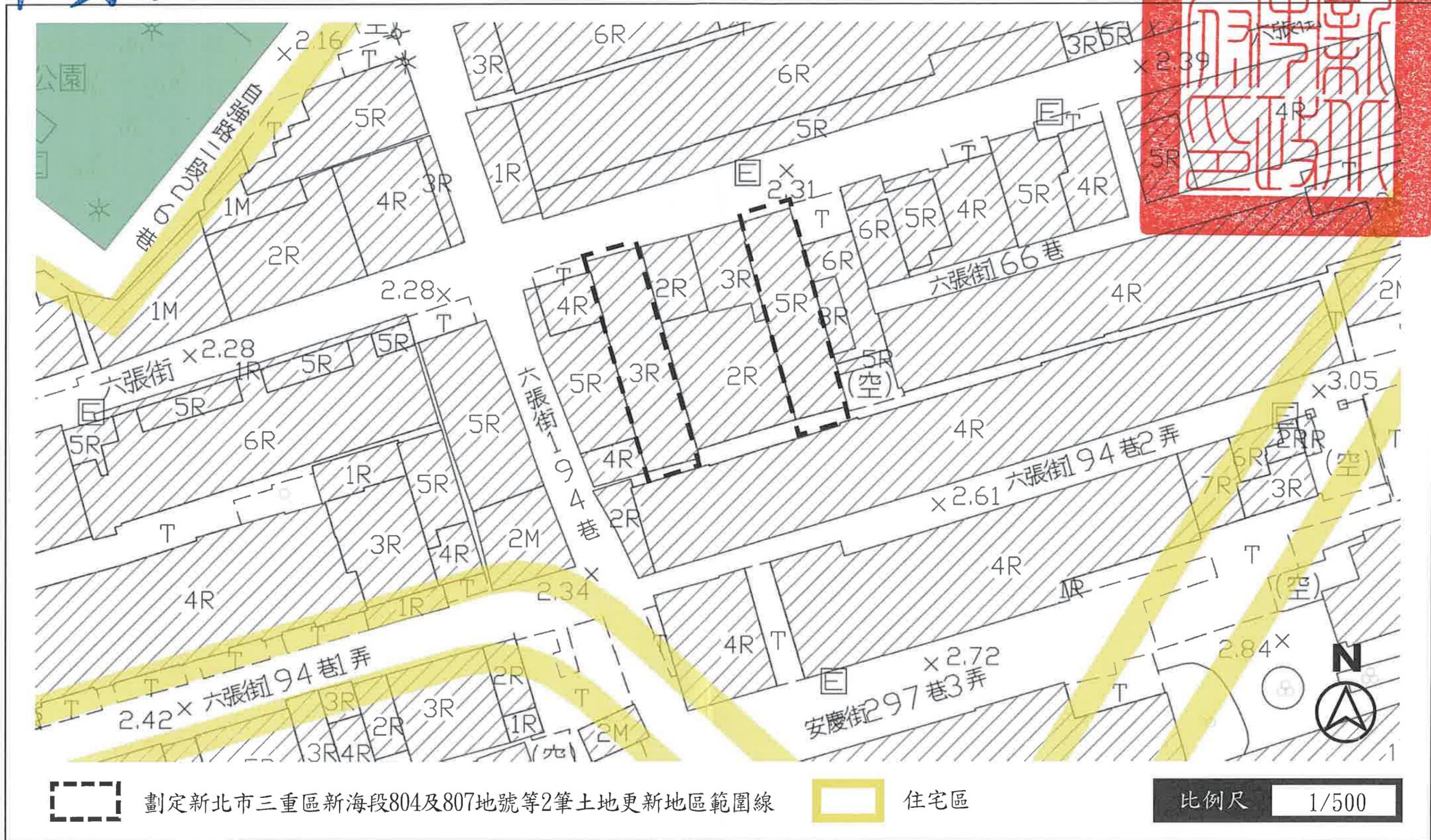
裝
訂

公換章
天陸章



發布實施

劃定新北市三重區新海段804地號等2筆土地更新地區範圍圖



說明：

1. 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，本府依都市更新條例第7條第1項第1款規定迅行劃定更新地區。
2. 經新北市政府工務局114年2月8日新北工施字第1140221499號函說明，三重區新海段805及806地號等2筆土地重建計畫案工程於114年1月6日施工不慎致804及807地號建物受損之情事，依建築法及行政執行法相關規定執行拆除作業，爰804及807地號建物是因不可抗力因素而滅失。