副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22067新北市板橋區漢生東路266號1.2樓
承辦人：蕭宇庭
電話：(02)29506206 分機609
傳真：(02)29506556
電子信箱：AV7014@ms.ntpc.gov.tw

220679
新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

受文者：新北市政府都市更新處更新發展科

發文日期：中華民國112年8月2日
發文字號：新北府城更字第11246185071號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「劃定新北市新店區安德段38地號1筆土地更新地區」書、圖及公告各1份，請張貼貴公所公告欄公告，自112年8月7日起實施，請查照。

說明：

一、依都市更新條例第7條、第9條、第10條及同法施行細則第3條規定辦理。

二、副本抄送本府城鄉發展局、都市更新處(更新事業科、更新發展科)，請妥為建檔運用。

正本：新北市新店區公所
副本：新北市政府城鄉發展局(含附件)、新北市政府都市更新處更新事業科(含書及圖各1份)、新北市政府都市更新處更新發展科(含附件各3份)、新北市住宅及都市更新中心

市長 侯友宜 請假
副市長 劉和然 代行

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國112年8月2日
發文字號：新北府城更字第11246185072號
附件：

主旨：「劃定新北市新店區安德段38地號1筆土地更新地區」自112年8月7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、劃定新北市新店區安德段38地號1筆土地更新地區。

二、公告期間：自112年8月7日起30日。

三、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市新店區公所公告欄、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」查詢本案案名。

市長 侯友宜 請假
副市長 劉和然 代行

發布實施

劃定新北市新店區安德段38地號1筆土地
更新地區書

劃定單位：新北市政府

中華民國112年8月

劃定更新地區審核摘要表	
項目	說明
案名	劃定新北市新店區安德段38地號1筆土地更新地區案
劃定更新地區法令依據	都市更新條例第7條第1項第2款
劃定更新地區機關	新北市政府

目錄

壹、　辦理緣起與目的 2
貳、　發展現況 1
　一、　計畫位置及範圍 1
　二、　都市計畫情形 2
　三、　土地及建築物使用現況 3
　四、　交通系統 8
　五、　公共設施 13
參、　居民參與意願 14
肆、　劃定緣由 15
伍、　再發展原則 15
陸、　其他 15
附件 1 高氯離子鋼筋混凝土建築物核備函 16
附件 2 使用執照存根 18

圖目錄

圖 1　更新地區範圍示意圖 1
圖 2　更新地區都市計畫示意圖 2
圖 3　土地權屬分布示意圖 3
圖 4　土地使用現況圖 4
圖 5　現況照片（1） 4
圖 6　現況照片（2） 4
圖 7　現況照片（3） 5
圖 8　現況照片（4） 5
圖 9　現況照片（5） 5
圖 10　現況照片（6） 5
圖 11　建物現況照片（1） 6
圖 12　建物現況照片（2） 6
圖 13　建物現況照片（3） 7
圖 14　建物現況照片（4） 7
圖 15　建物現況照片（5） 7
圖 16　建物現況照片（6） 7
圖 17　更新地區周邊道路系統圖 8
圖 18　更新地區周邊公共交通設施分佈圖 12
圖 19　更新地區周邊公共設施分佈圖 13

表目錄

表 1 更新地區鄰近公車路線表..... 9
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

劃定新北市新店區安德段38地號1筆土地
更新地區書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：本更新地區為新店區安德段38地號1筆土地，位於新北市新店區安德街、安德街148巷、安康路二段及綠地用地所圍街廓範圍內，面積為2,392.70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

本案更新地區位於新店區安德街148巷1號至7號（單號）、15號至17號（單號）、148巷11弄1號至11號（單號）、148巷11弄2號、4號、16號，各附2至5樓，並於111年12月12日向新北市政府都市更新處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2月4日新北府工建字第1120199195號函核備（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、 計畫位置及範圍

本更新地區位於新北市新店區安德街、安德街148巷、安康路二段及綠地用地所圍街廓範圍內（詳圖1）。

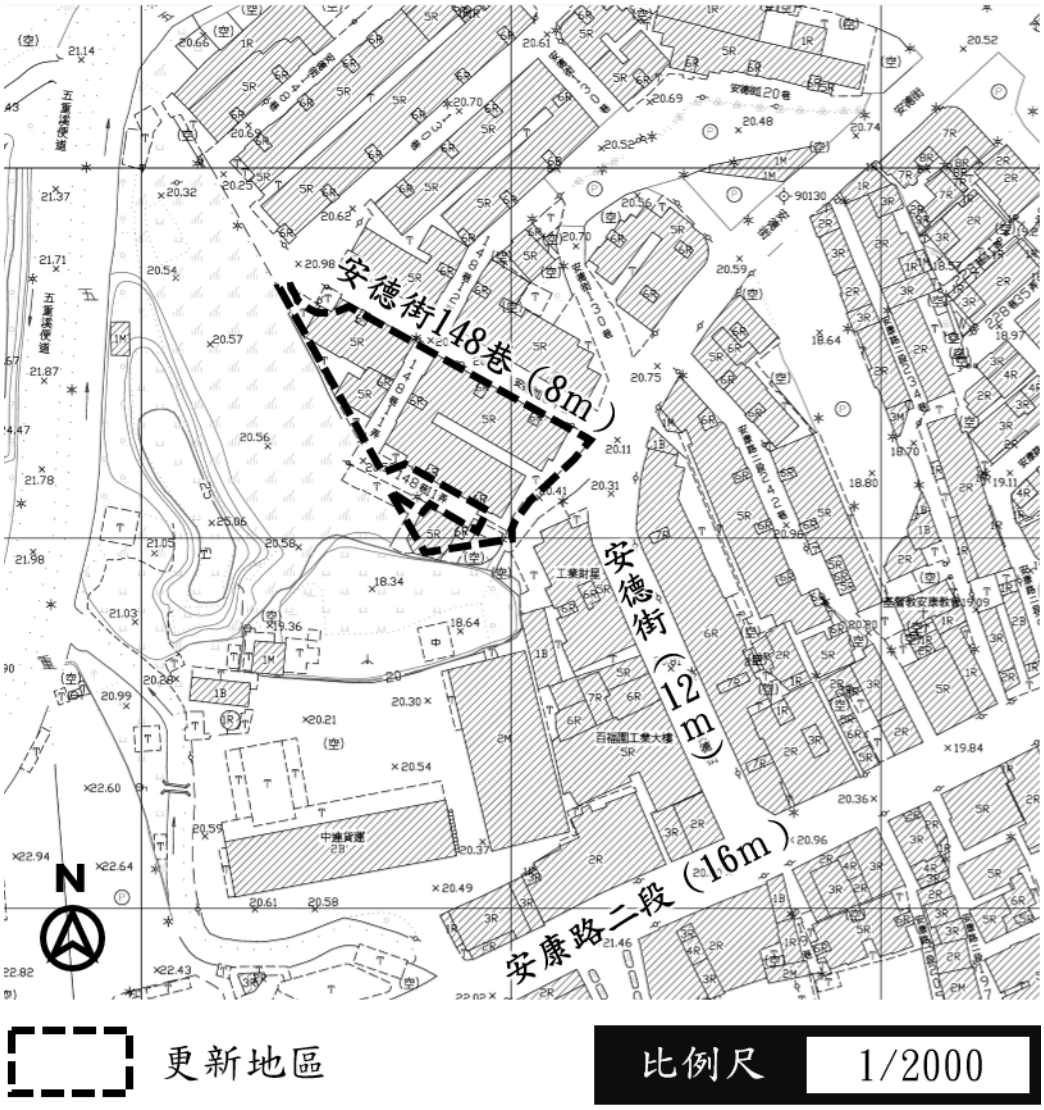


圖1 更新地區範圍示意圖

二、 都市計畫情形

本案位於新北市新店區，依新北市政府於109年11月10日「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案」，土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率50%，容積率280%。

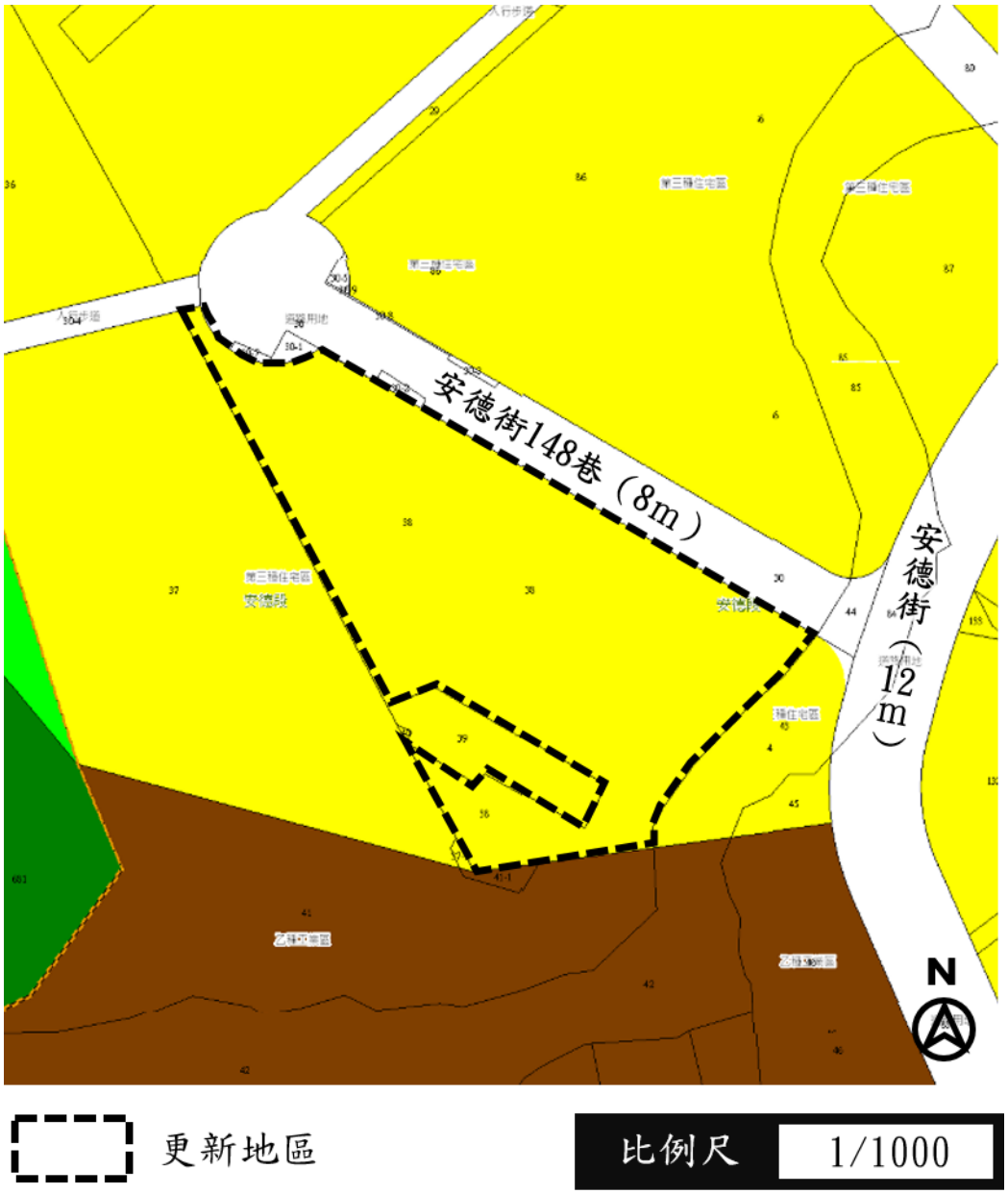


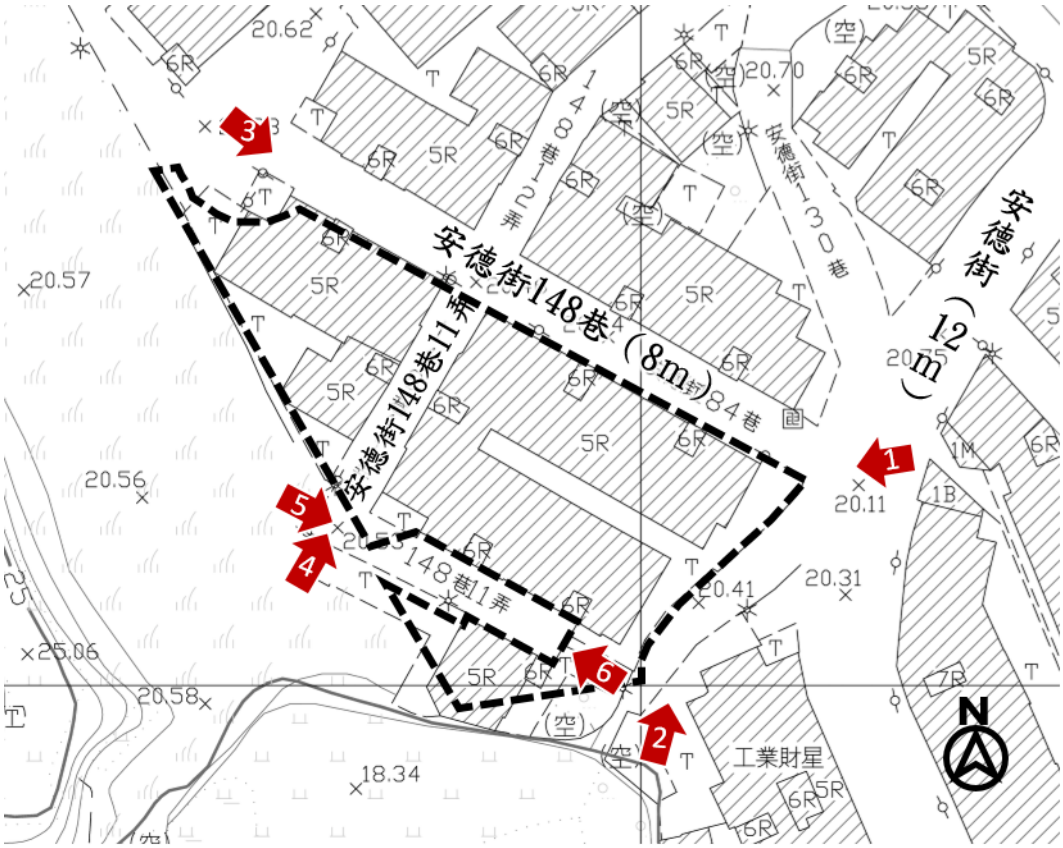
圖2 更新地區都市計畫示意圖

三、 土地及建築物使用現況

（一） 土地使用現況

本更新地區範圍為新店區安德段38地號1筆土地，面積計2,392.70平方公尺，土地權屬皆為私有土地，土地所有權人計87人(詳圖3)。更新地區主要道路為北側安德街148巷及東側安德街，出入道路為安德街148巷11弄供住戶通行（詳圖4）。

圖3 土地權屬分布示意圖



更新地區　　比例尺 1/1000

圖4　土地使用現況圖

圖5 現況照片（1）

圖6　現況照片（2）

圖7　現況照片（3）

圖8　現況照片（4）

圖9　現況照片（5）

圖10　現況照片（6）

（二）建築物使用現況

經查本更新地區範圍為76使字第1037號之房屋共計3幢8棟地上5層樓合法建築物，共計75戶，屋齡約36年。依社團法人新北市結構工程技師公會112年2月8日新北市結技鑑字第111051號鑑定報告書，鑑定標的物經混凝土水溶性氯離子含量、中性化深度、混凝土抗壓強度試驗，符合「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」、「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」拆除重建規定，本案標的結構強度及耐震能力已不符合原設計要求，且局部樓板有坍塌危險，如遇到天災或地震等不可抗力之因素有潛在的危險性，補強亦不具經濟效益，建議應規劃拆除重建，以維護公共安全（詳圖11~16）。該鑑定報告書已經新北市政府工務局112年2月4日新北府工建字第1120199195號函核備。

圖11　建物現況照片（1）

圖12　建物現況照片（2）

圖13　　建物現況照片（3）

圖14　　建物現況照片（4）

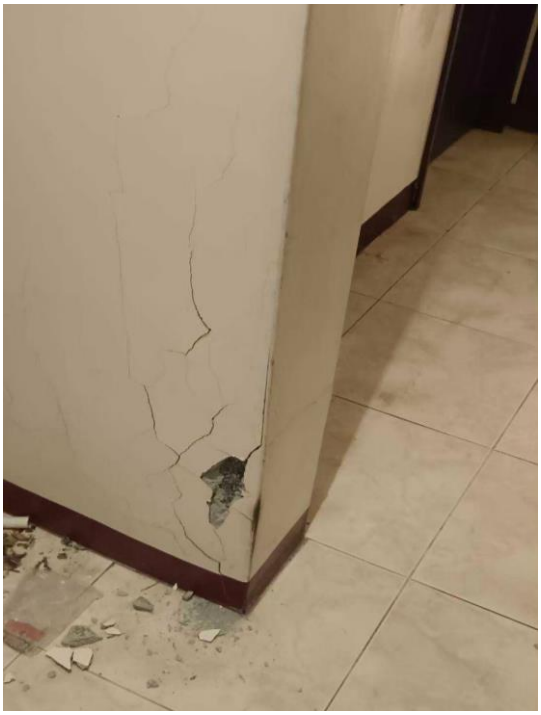


圖15　　建物現況照片（5）

圖16 建物現況照片（6）

四、 交通系統

本案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

本更新地區現況兩面臨路，北側面臨寬度8公尺之安德街148巷，及東側面臨寬度12公尺之安德街為主要通行空間，更新地區周邊以安德街為主要道路；安德街148巷為次要道路（圖17），相關道路敘述如下：

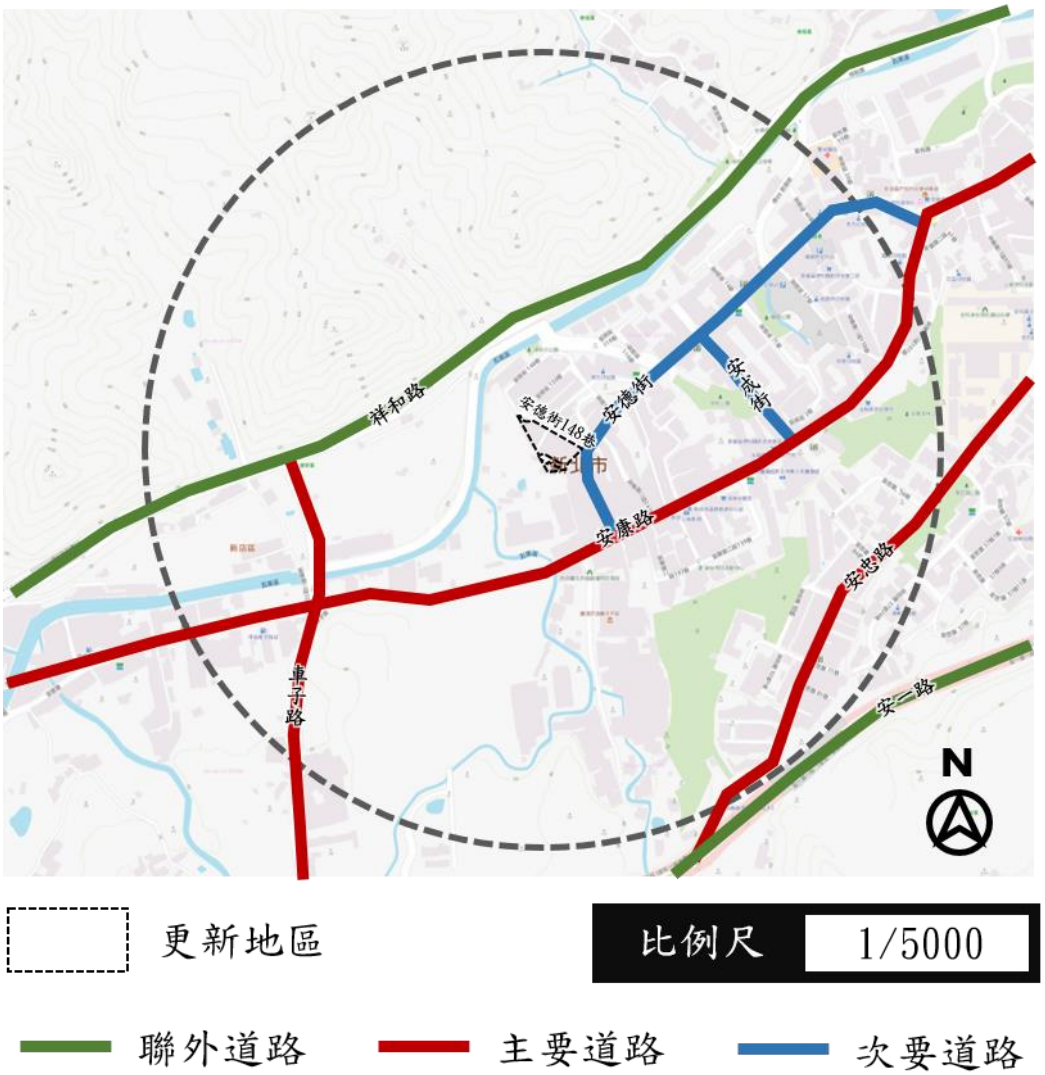


圖17　更新地區周邊道路系統圖

1. 祥和路（37公尺雙向道）

東北西南向之道路，往東北經新北環快通往永和等地區；往西南經安康路可往三峽等地區。

2. 安康路（16公尺雙向道）

東北西南向之道路，往東北經安和路通往永和等地區及福爾摩沙高速公路往各縣市；往西南可往三峽等地區。

3. 安德街（12公尺雙向道）

安德街為次要之道路，兩側商家林立，往北連接安康路，經安康路通往各縣市或行政區；往南連接安康路。

4. 安成街（12公尺雙向道）

安成街為次要之道路，兩側商家林立，往北連接安德街；往南連接安康路。

（二）大眾運輸系統

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6處公車站，公車路線多行經於安康路上，主要通往台北市、板橋、新店、永和及中和等地區；距離本更新地區最近之公車站為「台北菸廠」，約200公尺，步行約5分鐘（詳表1及圖18）。

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	台貿八村	安忠路及安忠路35巷交叉口	897、897區間車、安康3線、綠10
2	安居公教住宅	安忠路及安忠路56巷交叉口	897、897區間車、綠10
3	安忠路56巷	安忠路57巷26號前	安康3線

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
4	浪漫貴族	安康路二段182號前	202區間車、248、624、624線野香坡、643、648、779、839、839耕莘、905、905副線、906、909、913、935、內科通勤專車10、棕7、棕七建業線、棕7野香坡、橘1、橘9、綠1安康線、綠7、綠15、跳蛙公車（綠中海）
5	台北菸廠	安康路二段235號前	202區間車、248、624、624線野香坡、643、648、779、839、839耕莘、905、905副線、906、909、913、935、內科通勤專車10、棕7、棕七建業線、棕7野香坡、橘1、橘9、綠1安康線、綠7、綠8、綠15
6	安康車子路口	安康路二段310號前	202區間車、248、624、624線野香坡、643、648、779、839、839耕莘、905、905副線、906、909、913、935、內科通勤專車10、棕7、棕七建業線、棕7野香坡、橘1、橘9、綠1安康線、綠7、綠15、跳蛙公車（綠中海）

（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

   更新地區半徑500公尺內有路邊劃設汽機車位之路段包括安德街、安成街、安忠路等。

2. 路外停車設施

   更新地區周邊半徑500公尺內設有2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	私	安德街116巷停車場	新北市新店區安德街116巷10號旁空地
2	公	新北市青少年圖書館停車場	新北市新店區安康路二段151號

更新地區　　比例尺 1/5000

B 公車站牌　　P 停車場　　MRT 捷運站

圖18　更新地區周邊公共交通設施分佈圖

五、 公共設施

本更新地區周邊500公尺範圍內有2處公園用地、4處自來水用地、1處機關用地等，詳表3及圖19。

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	安康森林公園	2	-
自來水用地	新店安康加壓站	1	3
機關用地	台北菸廠	1	-

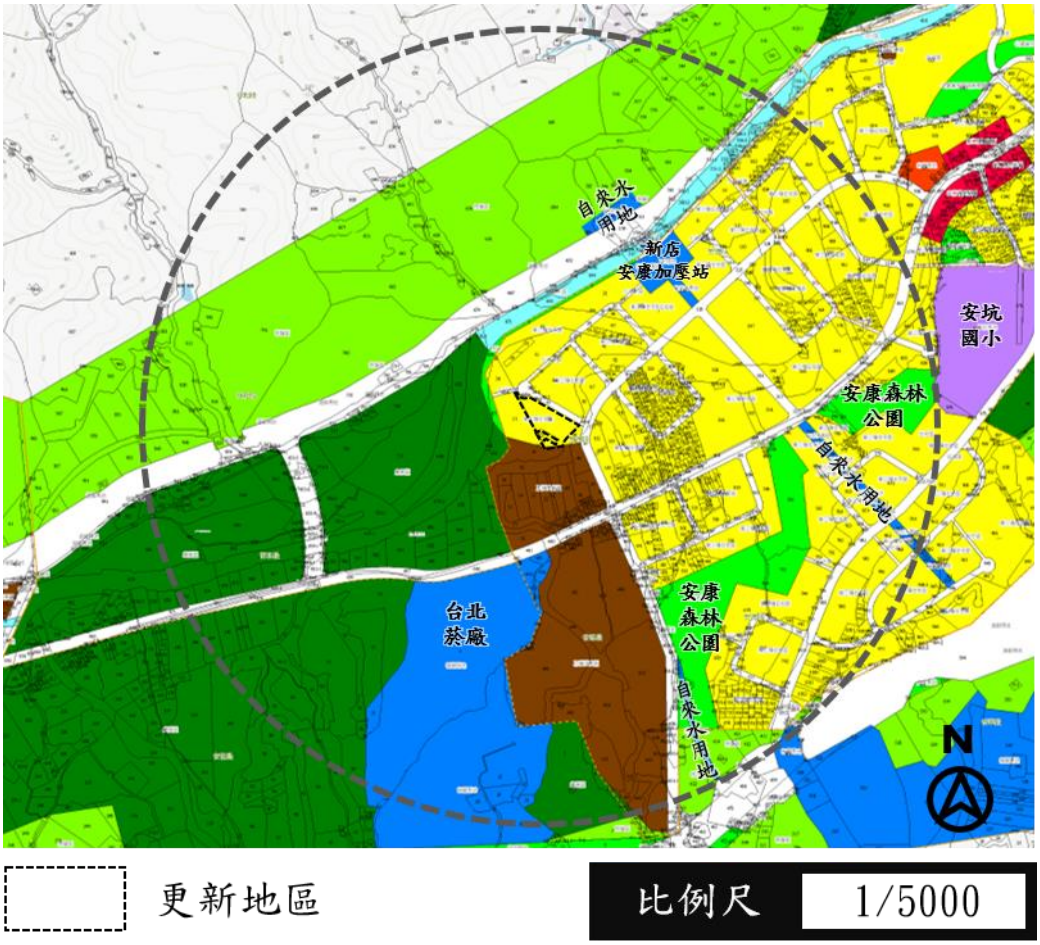


圖19　更新地區周邊公共設施分佈圖

參、居民參與意願

本更新地區為新北市新店區安德段38地號1筆土地，座落共計3幢8棟地上5層樓合法建築物，共計75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有過半數意願。

肆、 劃定緣由

一、 符合都市更新條例第 7 條第 1 項第 2 款規定

新北市新店區安德段38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，劃定為更新地區。

二、 更新地區劃設範圍界定

更新地區劃定以使用執照(76使字第1037號)範圍作為劃定原則。

伍、 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。

陸、 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核備函

正本

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

231
新北市新店區安德街148巷3號3樓

受文者：新北市新店區心安社區管理委員會(請通知全體建物所有權人)

發文日期：中華民國112年2月4日
發文字號：新北府工建字第1120199195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社團法人新北市結構工程技師公會辦理「本市新店區安德街148巷1~7（單號）、15、17號、安德街148巷11弄1~11（單號）、2、4、16號等各附2~5樓，3幢核計共75戶建築物（安德段38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12月23日新北城更字第1114685337號函、貴管理委員會111年12月12日申請書併附社團法人新北市結構工程技師公會111年12月19日新北市結技鑑字第111051號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書暨及112年2月1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。惟本案經社團法人新北市結構工程技師公會(萬俊雄技師)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店使字第1037號使用執照（75店建字第1280號建造執照），申請並經核備得請領補助款戶數

與正本相符

共計為75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；同函副知本府稅捐稽徵處新店分處。

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：新北市新店區心安社區管理委員會(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新店分處、新北市政府工務局使用管理科、社團法人新北市結構工程技師公會

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權工務局局長決行

與正本相符

附件 2 使用執照存根

臺北縣政府工務局使用執照存根

9695

76使字第 1037 號

起造人姓名	高成建設股份有限公司			住址	蘆洲鄉中正路39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3座75戶		
建築地號	地址	本縣新店市鄉鎮		地號	安和段溪西小段924地號		
基地面積	騎樓	m²	其他	2393.83 m²	建蔽率	5.88/10	法定空地面積 9[illegible].91 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
7749.87	地下層	m²	m		第六層	m²	m	
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
	第一層	1255.92 m²	3.4 m	店鋪住宅	第八層	m²	m	
	第二層	1435.92 m²	2.8 m	集合住宅	第九層	m²	m	
	第三層	1435.92 m²	〃 m	集合住宅	第十層	m²	m	
	第四層	1435.92 m²	〃 m	集合住宅	第十一層	m²	m	
	第五層	1435.92 m²	〃 m	集合住宅	第十二層	m²	m	
	防空避難	地上 m²		停車場	室內 140 m² / 室外 105 m²	屋頂突出部份		78.80 m²
		地下 490.47 m²						
	簷高	14.88 m		建築高度		15.[illegible] m		

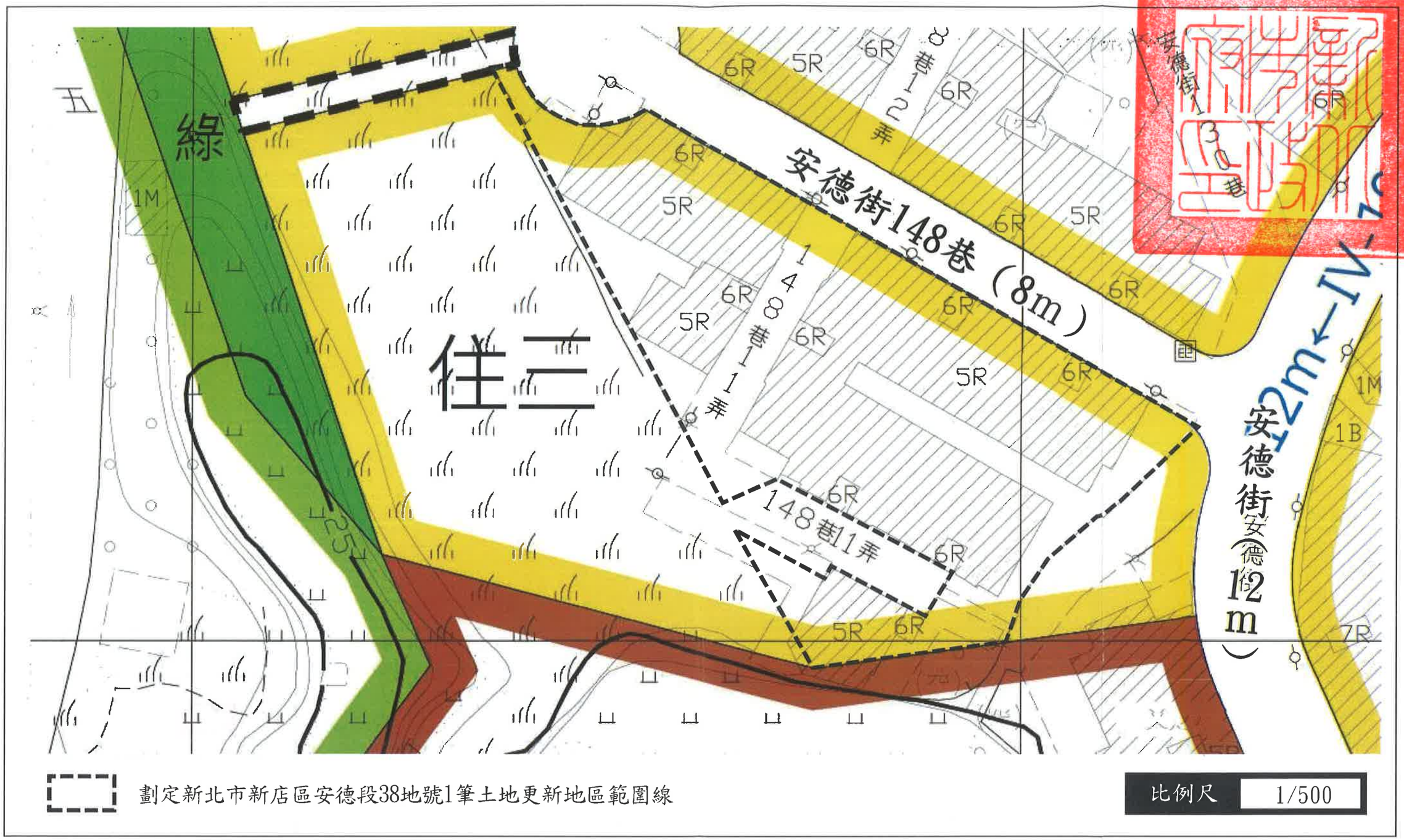
設計人	姓名	盧正堯	事務所名稱	正堯建築師事務所
監造人	姓名	盧正堯	事務所名稱	正堯建築師事務所
承造人	姓名	廖新福	營造廠名稱	洪耀營造廠工程股份有限公司
工程造價	2,688,636 元		竣工日期	76年7月15日
發照日期	76年7月28日		開工日期	75年10月16日
建造執照字號	75建1280號			
附註	安和路2段264巷11,13,15,17,21,23号 264巷1弄1,2,3,4,5,29,11,16号			

校對李明未

與正本相符

發布實施

劃定新北市新店區安德段38地號1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本府工務局112年2月4日新北府工建字第1120199195號函核備。
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。