

檔 號：

保存年限：

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國113年2月26日

發文字號：新北府城更字第11346019302號

附件：



主旨：「劃定新北市新莊區光明段171地號1筆土地更新地區」自113年2月29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、劃定新北市新莊區光明段171地號1筆土地更新地區。

二、公告期間：自113年2月29日起30日。

三、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市新莊區公所公告欄、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。

市長 侯友宜

# 發布實施

劃定新北市新莊區光明段 171 地號 1 筆土地  
更新地區書



劃定單位：新北市政府

中華民國 113 年 2 月



劃定更新地區審核摘要表		
項 目	說 明	
案 名	劃定新北市新莊區光明段 171 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	
訂定都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新北市政府	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	依都市更新條例第 9 條規定，由各級主管機關公告實施
	公 開 說 明 會	依都市更新條例第 9 條規定，由各級主管機關公告實施
公民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	依都市更新條例第 9 條規定，由各級主管機關公告實施

## 目錄

壹、	辦理緣起與目的 .....	2
貳、	發展現況 .....	3
一、	都市計畫情形 .....	3
二、	原有社會、經濟發展 .....	4
三、	土地及建築物使用現況 .....	5
四、	交通系統 .....	10
五、	公共設施 .....	16
六、	土地及建物權屬概況 .....	17
七、	居民參與意願 .....	18
八、	人文特色及整體景觀 .....	19
參、	劃定緣由 .....	20
肆、	再發展原則 .....	20
伍、	其他 .....	20
附件 1	高氯離子鋼筋混凝土建築物備查函 .....	21
附件 2	使用執照存根 .....	23

## 圖目錄

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

# 劃定新北市新莊區光明段 171 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：本更新地區為新莊區光明段 171 地號 1 筆土地，位於新北市新莊區民安西路、民安西路 78 巷、民安西路 88 巷 12 弄及民安西路 56 巷所圍街廓範圍內，面積為 2,862.56 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

本更新地區位於新莊區民安西路 68 號至 74 號（雙號）、78 巷 4 號、6 號、78 巷 8 弄 1 至 11 號（全號），各附 2 至 5 樓，並於 110 年 3 月 23 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 111 年 3 月 30 日新北府工建字第 1110603360 號函備查（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新莊區，依新北市政府於109年11月20日「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」，土地使用分區為住宅區，建蔽率50%，容積率300%。

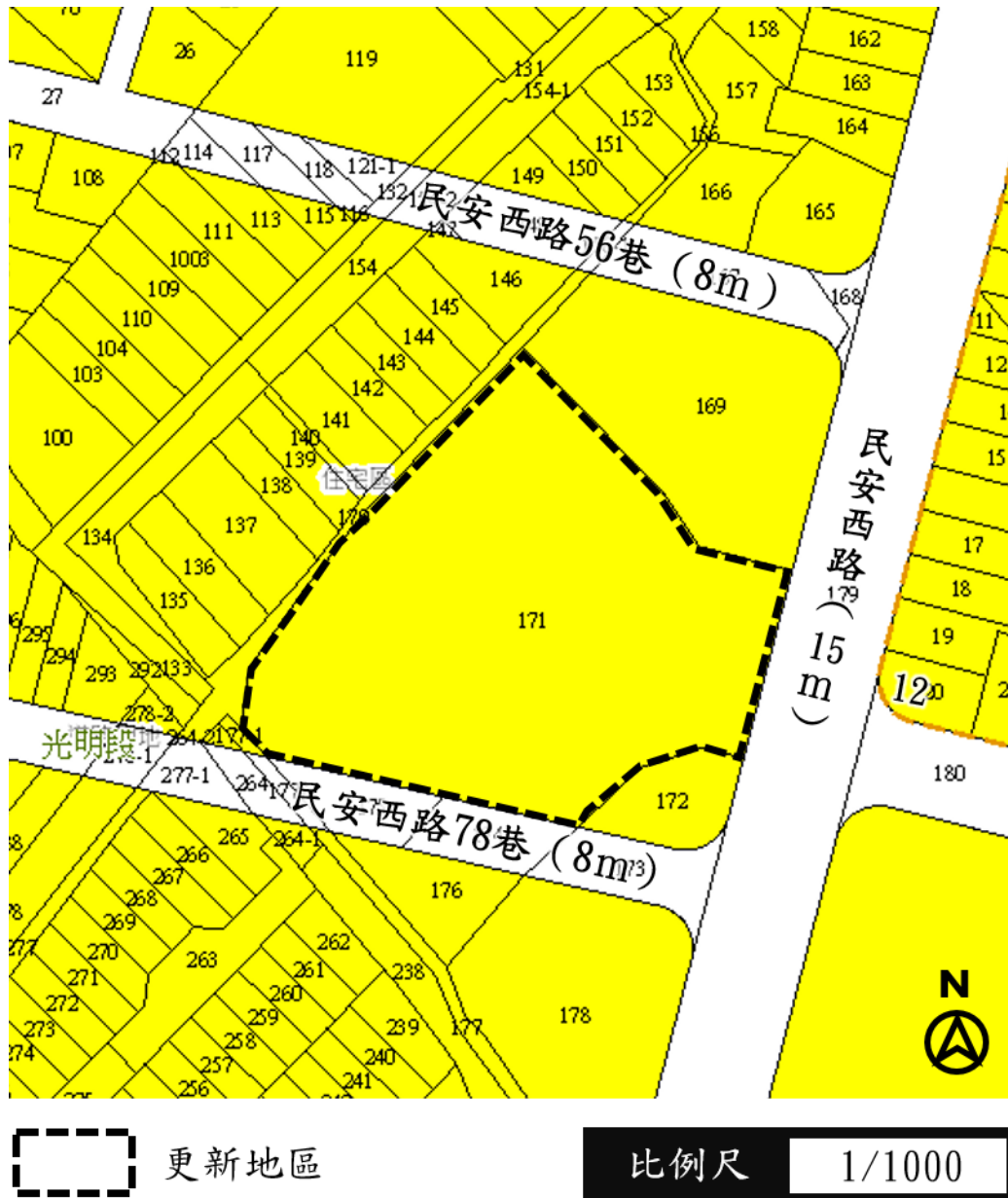


圖1 更新地區都市計畫示意圖



## 二、原有社會、經濟發展

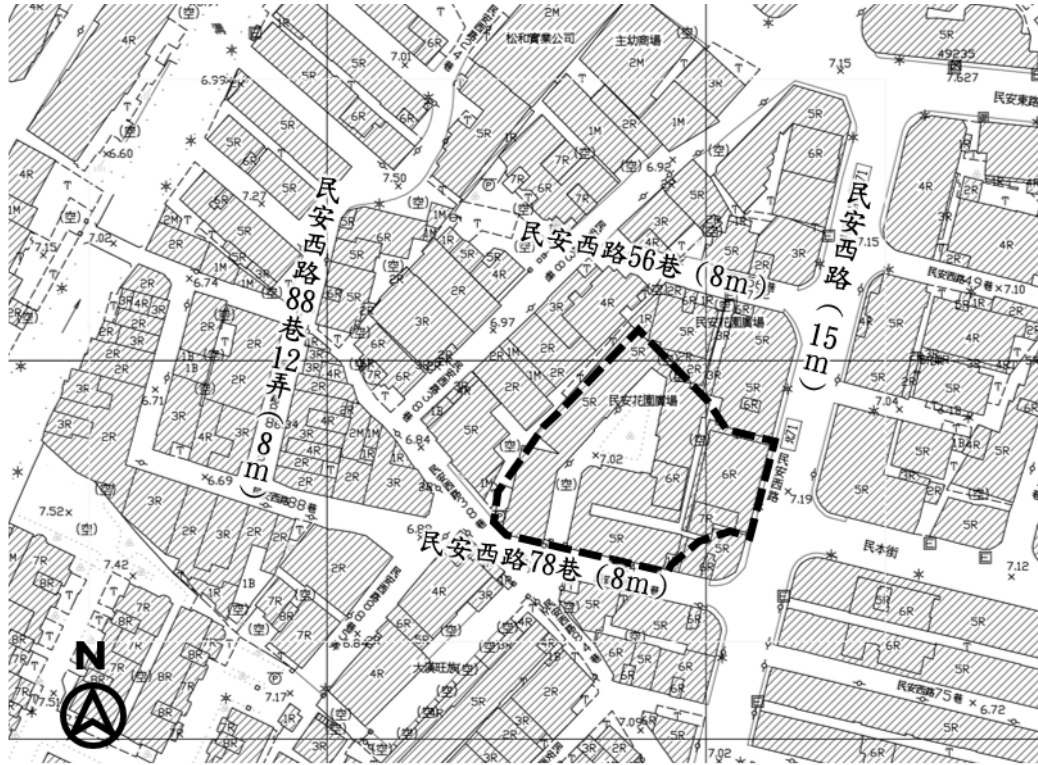
依據民國112年底戶籍登記資料顯示，本區現住人口數423,607人，較111年底419,966人，增加3,641人。

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205,458人，佔48.50%，女性為218,149人，佔51.50%。

人口密度方面：每平方公里為21,459人。戶數方面：112年底全區總戶數167,536，較111年底總戶數164,488，增加3,048戶，增加率為1.82%。111年戶量為2.55人，較110年戶量2.59人略減0.04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新莊區民安西路、民安西路78巷、民安西路88巷12弄及民安西路56巷所圍街廓範圍內（詳圖2）。



更新地區

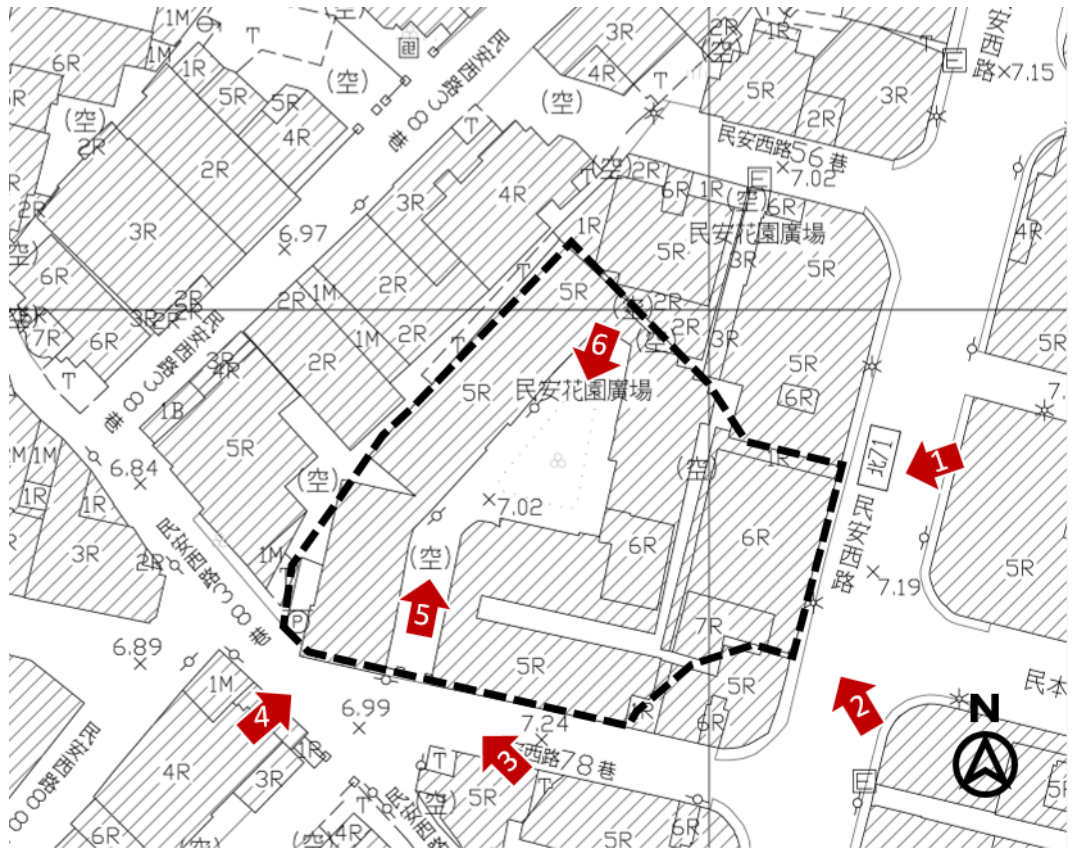
比例尺

1/2000

圖2 更新地區範圍示意圖

#### (一) 土地使用現況

本更新地區範圍為新莊區光明段171地號1筆土地，面積計2,862.56平方公尺，土地權屬皆為私有土地，土地所有權人計88人。更新地區主要道路為西側民安西路及南側民安西路78巷，出入道路為民安西路78巷8弄供住戶通行（詳圖3）。



更新地區

比例尺

1/1000

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)



圖9 現況照片 (6)

## (二) 建築物使用現況

經查本更新地區範圍為2棟地上5層樓地下1層樓之合法建築物(78使字第79號),現為民安花園廣場社區,共計85戶,屋齡約36年。依社團法人中華民國建築技術學會111年4月14日111鑑字第230號鑑定報告書,就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之結論與建議(略以):「……(六)鑑定標的物混凝土抗壓強度平均小於 $0.45f_c$ 之樓層比已達三分之一;另一鋼筋探測結果顯示其中多處樑、柱箍筋掃描間距較原設計間距為大,研判偏不安全側,又依現場勘查結果,部分樑、柱、樓板亦有產生結構性裂損現場,故綜合上所述研判,鑑定標的物均恐『有立即危險,建議拆除』」,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;本更新地區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10~15),且鑑定報告書新北市政府以111年3月30日新北府工建字第1110603360號函備查在案。



圖10 建物現況照片(1)



圖11 建物現況照片(2)



圖12 建物現況照片 (3)



圖13 建物現況照片 (4)



圖14 建物現況照片 (5)



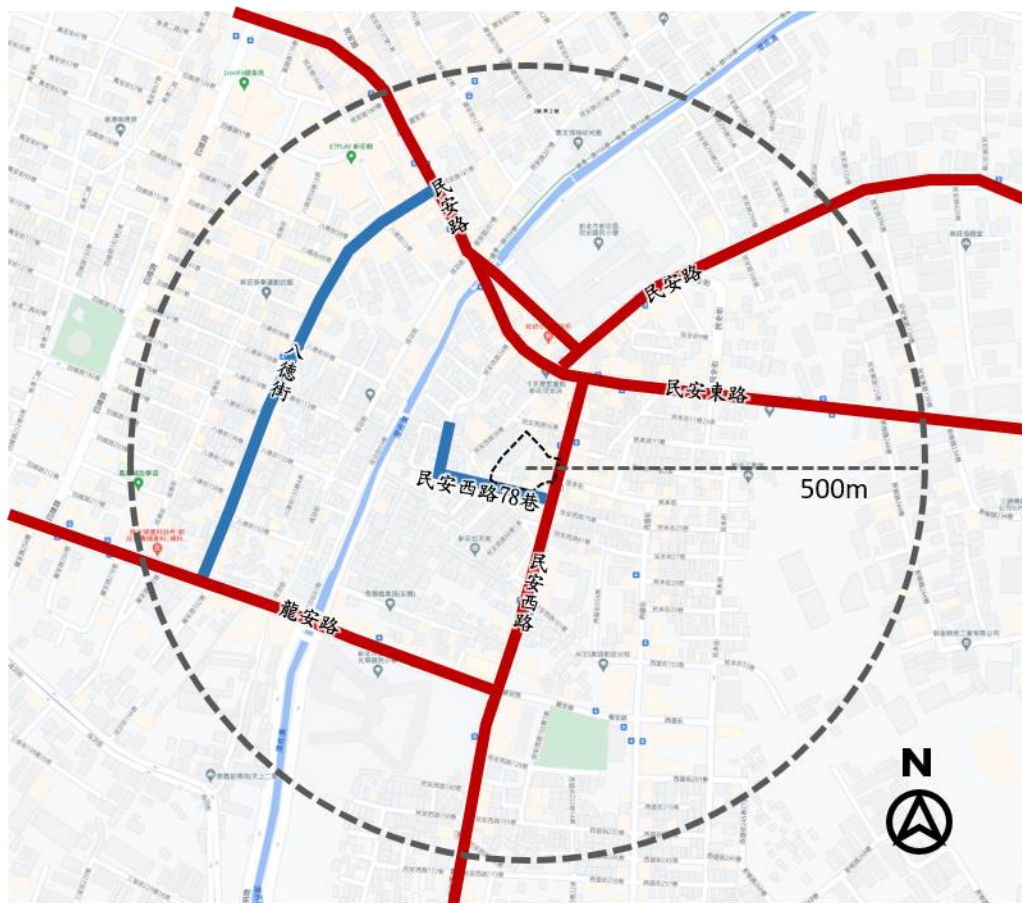
圖15 建物現況照片 (6)

#### 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

本更新地區現況兩面臨路，南側面臨寬度8公尺之民安西路78巷，及東側面臨寬度15公尺之民安西路為主要通行空間，更新地區周邊以民安西路為主要道路；民安西路78巷為次要道路（圖16），相關道路敘述如下：



更新地區

比例尺 1/8500

主要道路

次要道路

圖16 更新地區周邊道路系統圖

1. 民安西路（15公尺雙向道）  
    南北向之道路，往北經民安東路通往泰山、五股等地區；往南經新樹路可往樹林等地區。
2. 民安西路78巷（8公尺雙向道）  
    東西向之道路，往東或西經民安西路通往泰山、五股、樹林等地區。
3. 民安東路（12公尺雙向道）  
    東西向之道路，往東經新樹路通往泰山、五股、樹林等地區；往西經中正路可往新北各行政地區。
4. 民安路（12公尺雙向道）  
    東西向之道路，往東經新樹路通往泰山、五股、樹林等地區；往西經民安東路可往新北各行政地區。
5. 龍安路（15公尺雙向道）  
    東西向之道路，往東經民安西路通往泰山、五股、樹林等地區；往西經中正路可往新北各行政地區。
6. 八德街（12公尺雙向道）  
    八德街為次要之道路，兩側商家林立，往北連接民安路；往南連接龍安路。

## （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14處公車站，公車路線多行經於民安西路上，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「福祿新城二」，約30公尺，步行約1分鐘（詳表1及圖17）。



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	民安站	民安東路120號前	99、663、663預約公車800
2	民安國小	民安路242號旁	99、663、663預約公車800、F201
3	民安國小	民安東路261號對面	F201
4	福祿新城二	民安西路59號旁	235、618、639、663、663預約公車、799、800、802、802區間車、842、845、858、859、F201、藍37
5	西盛街158巷口	西盛街176號前	F201
6	西盛街158巷口	西盛街143號前	F201
7	龍安路西盛街口	龍安路西盛路交叉口	F201
8	西盛圖書館	西盛街216號前	F207
9	福祿新城一	民安西路114號旁	235、618、639、663、663預約公車、799、800、802、802區間車、842、845、858、859、F201、藍37
10	光華國小(民安西路)	民安西路140巷口	235、618、639、799、800、802、802區間車、842、845、858、藍2、藍37
11	光華國小(龍安路)	龍安路民安西路交叉口	663、663預約公車、859、藍2

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
12	民安陸橋	民安西路4號旁	F207
13	民安陸橋	民安路222號前	99、235、618、639、799、802、802區間車、842、845、858、859、藍37、F207
14	鴻金寶 (八德里)	民安路198號前	F201
15	八德街 113巷口	八德街126號前	F201

### (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民安路、民安西路、民安東路、龍安路、八德街等。

#### 2. 路外停車設施

本更新地區周邊半徑500公尺內設有6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	民安國小地下停車場	新北市新莊區民安路261號
2	私	民安停車場	新北市新莊區民安東路82號
3	私	Times 新莊西盛街停車場	新北市新莊區西盛街220號
4	私	國賓停車場	新北市新莊區龍安路458號
5	私	成功停車場	新北市新莊區成功路83巷120號旁
6	公	八德立體停車場	新北市新莊區八德街56號

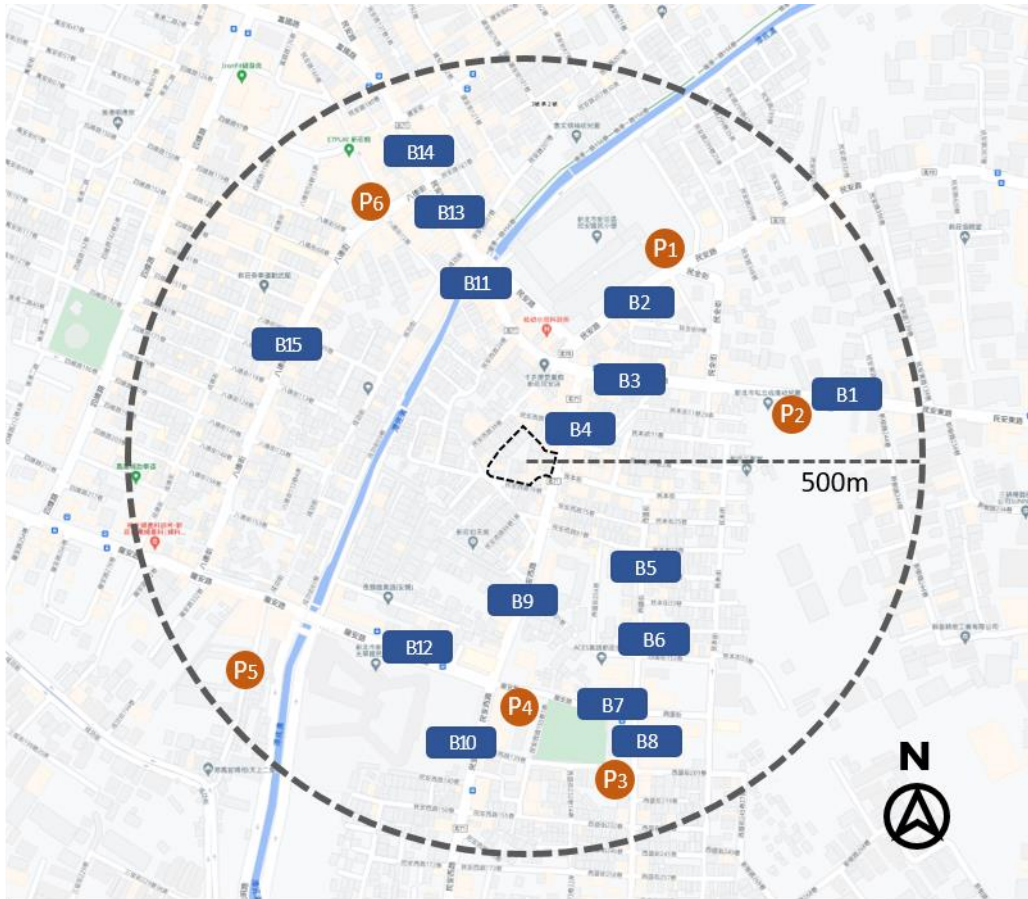


圖17 更新地區周邊公共交通設施分佈圖

## 五、公共設施

本更新地區周邊500公尺範圍內有1處公園用地、3處學校用地、1處市場用地、1處機關用地等，詳表3及圖18。

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	西盛公園	1	-
學校用地	光華國小、民安國小	2	1
市場用地	-	-	1
機關用地	光華派出所	1	-



圖18 更新地區周邊公共設施分佈圖

## 六、土地及建物權屬概況

本案更新地區範圍為新莊區光明段171地號1筆土地，權屬皆為私有，面積為2,862.56平方公尺，土地所有權人數共計88名（詳圖19、表4）。

本更新地區之主要道路為民安西路，次要道路為民安西路78巷，周遭環境及範圍內現況詳圖3~9。

表 4 更新地區公私有土地權屬表

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )
私有土地	88	2,862.56	88	10,439.96
合計	88	2,862.56	88	10,439.96
比例	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%



圖19 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新莊區光明段171地號1筆土地，座落共計2棟地上5層樓地下1層樓之合法建築物，共計85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。

表 5 更新地區居民參與意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )
全區總和 (A)	88	2,862.56	88	10,439.96
同意數 (B)	50	1,562.18	50	5,712.47
同意比例 (B/A)	56.82%	54.57%	56.82%	54.72%

## 八、人文特色及整體景觀

本更新地區東側臨民安西路，南側臨民安西路78巷，沿街之1樓多作商業使用，2樓以上作住宅使用，為區域生活採買、飲食之聚集區，屬鄰里性商業活動範圍；而民安西路78巷往東西向兩側延伸進去之巷道多為2~5樓老舊公寓，1樓作商業使用2樓以上作住宅使用。



## 參、劃定緣由

### 一、符合都市更新條例第7條第1項第2款規定

新北市新莊區光明段171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

本更新地區劃定以使用執照(78使字第79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

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：社團法人中華民國建築技術學會

發文日期：中華民國111年3月30日  
發文字號：新北府工建字第1110603360號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴管委會申請「新北市新莊區民安西路68號至74號  
(雙號)、78巷4號、6號、78巷8弄1號至11號(全號)，  
各附2至5樓，共85戶，高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報  
告書」核備(拆除重建)一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府城鄉發展局111年1月19日新北城更字第  
1114670511號函、民安花園廣場公寓大廈管理委員會110年  
7月20日申請書併附社團法人中華民國建築技術學會110年7  
月23日(110)鑑字第655號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定  
報告書及111年3月24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，沿用「新北市政府處  
理防災型建築鑑定作業要點」(簡稱新北挺安全方案)所  
檢附之既有資料。
- 三、有關鑑定報告書，經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

3、4項拆除重建規定同意備查。惟本案經社團法人中華民國建築技術學會(蘇錦江、蔡水旺、方耀徵等3名技師)簽證在案，如有簽證不實部分，簽證技師應依法負其責任。

四、依據前項實施要點第11點第4項規定：「補助款戶數之計算以使用執照為準。」，卷查本案領有78莊使字第079號使用執照(77莊建字第024號建造執照)，申請並經核備得請領補助款戶數共計為85戶。

五、依上開要點規定高氯離子建築物所有權人得至本府工務局辦理補助款之申請：

(一)高氯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。

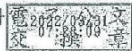
(二)前項補助依建物登記之主建物面積計算。其為拆除者，每平方公尺補助新臺幣(下同)2,000元，每戶最高補助20萬元。

(三)申請拆除重建經本府專案核准者，得先行核發20%補助款。

六、本案在未完成拆除重建前仍請鑑定技師提供現住戶針對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。

正本：民安花園廣場公寓大廈管理委員會

副本：社團法人中華民國建築技術學會、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工務局局長決行

附件 2 使用執照存根

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根									
起造人姓名			住 址 新莊市民安西路 491 號						
建造類別	新 建		構造種類	R . C 造					
使用分區	住 宅 區		層棟戶數	地上 伍 層 貳 棟 座 捌 伍 戶 廠 地下 壹 層					
建築地號	地 址	本縣 新莊 市 鎮		地 號	西 盛 段 西 盛 小 段 93 地 號				
基地面積	騎 樓	83.21 m <sup>2</sup>	其 他	2639.79 m <sup>2</sup>	建蔽率	5.96 / 10	法定空 地面積	1055.92 m <sup>2</sup>	
	建 築 物 概 要	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	
	地下層	226.66 m <sup>2</sup>	2.8 m	貯藏室	第六層	m <sup>2</sup>	以 m		
	騎 樓	78.84 m <sup>2</sup>	5.8 m	人行道	第七層	m <sup>2</sup>	下 m		
	第一層	1573.46 m <sup>2</sup>	3.0 m	店舖住宅	第八層	m <sup>2</sup>	空 m		
	第二層	1549.41 m <sup>2</sup>	2.95 m	住宅	第九層	m <sup>2</sup>	白 m		
	第三層	1549.41 m <sup>2</sup>	2.95 m	住宅	第十層	m <sup>2</sup>	m		
	第四層	1549.41 m <sup>2</sup>	2.95 m	住宅	第 二 層	m <sup>2</sup>	m		
	第五層	1549.41 m <sup>2</sup>	2.95 m	住宅	第 三 層	m <sup>2</sup>	m		
	夾層	88.50 m <sup>2</sup>	2.8 m	住宅					
	防空	地上		停車場	室內	238.5 m <sup>2</sup>	屋頂突	95.78 m <sup>2</sup>	
	避難	地下	525 m <sup>2</sup>		室外	75 m <sup>2</sup>	出部份		
	簷高	A棟 17.88 m	B棟 14.88 m	建築高度	A棟 18 m	B棟 15 m			
設計人	姓名	駱久雄		事務所名稱	駱久雄 建築師事務所				
監造人	姓名	駱久雄		事務所名稱	駱久雄 建築師事務所				
承造人	姓名	徐有得		營造廠名稱	傳正營造工程股份有限公司				
工程造價	25,720,464.00 元			竣工日期	77 年 11 月 9 日				
發照日期	78 年 1 月 12 日			開工日期	77 年 3 月 15 日				
建造執照字號	77 莊 建 0 2 4 號								
附 址	地址：新莊市民安西路 202、204、206、208 號各附 2、3、4、5 樓 新莊市民安西路 212 巷 4、6 號各附 2、3、4、5 樓 新莊市民安西路 212 巷 8 弄 1~11 號各附 2、3、4、5 樓								

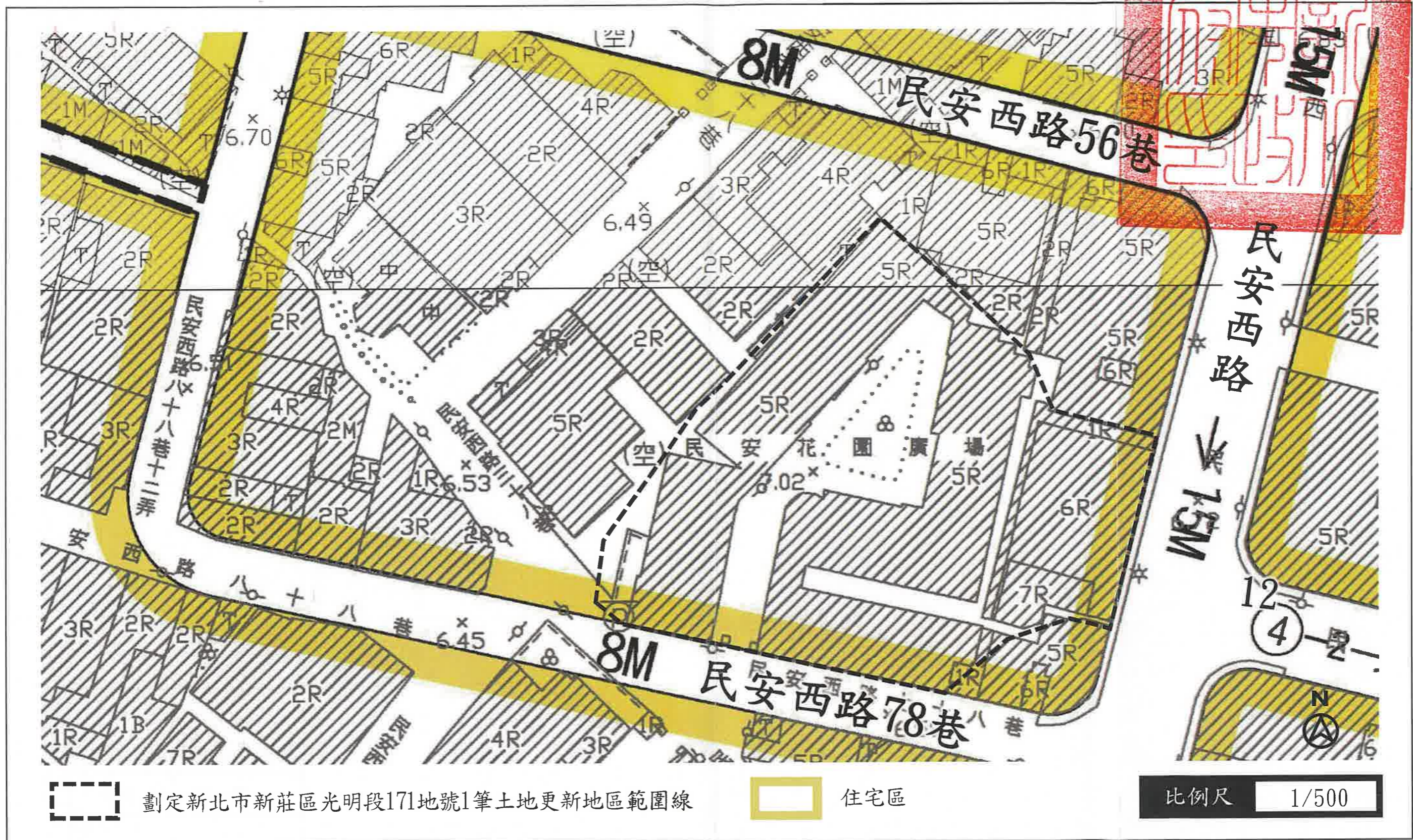
校對打子

校

校對  
陳淑華

# 發布實施

## 劃定新北市新莊區光明段171地號1筆土地更新地區範圍圖



劃定新北市新莊區光明段171地號1筆土地更新地區範圍線      住宅區      比例尺 1/500

### 說明：

1. 本案高氣離子鋼筋混凝土建築物經本府111年3月30日新北府工建字第1110603360號函備查。
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。