

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111年9月14日
發文字號：新北府城更字第1114680663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「劃定新北市新莊區豐年段892地號等10筆土地更新地區」劃定更新地區書、範圍圖及公告各1份，請張貼貴公所公告欄公告，自111年9月16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。
- 三、副本抄送本案提議劃定更新地區提議代表人，請轉知其他所有權人知悉，如需參閱紙本，請於公告期間111年9月16日至111年10月15日內，至本府、本府都市更新處、本市新莊區公所公告欄閱覽或至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。

正本：新北市新莊區公所

副本：新北市政府城鄉發展局(含劃定更新地區書、範圍圖及公告各1份)、新北市政府都市更新處更新事業科(含劃定更新地區書及範圍圖各1份)、新北市政府都市更新處更新發展科(含劃定更新地區書、範圍圖及公告各5份)(以上均含附件)、劉莉華君(請轉知其他所有權人)

市長 侯友宜

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國111年9月14日
發文字號：新北府城更字第11146806631號
附件：劃定更新地區書及範圍圖



主旨：「劃定新北市新莊區豐年段892地號等10筆土地更新地區」
自111年9月16日零時起實施。

依據：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。

公告事項：

一、劃定新北市新莊區豐年段892地號等10筆土地更新地區。

二、公告期間：自111年9月16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。

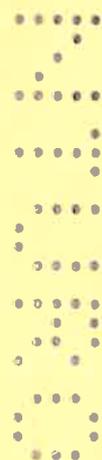
(二)本府都市更新處網站(<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>)，點選「服務專區」之「劃定更新地區及訂定都市更新計畫」查詢本案案名。

市長 侯友宜

發布實施

劃定新北市新莊區豐年段 892 地號等 10 筆土地

更新地區書



劃定單位：新北市政府

中華民國 111 年 9 月

劃定更新地區審核摘要表

項 目	說 明
案 名	劃定新北市新莊區豐年段 892 地號等 10 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	2
一、	計畫位置及範圍	2
二、	都市計畫情形	3
三、	土地使用及建物現況	4
四、	交通系統	7
五、	公共設施	11
參、	居民參與意願	13
肆、	劃定緣由	14
伍、	再發展原則	14
陸、	其他	14
附件 1	高氯離子鋼筋混凝土建築物核備函	15

圖目錄

圖 1	更新地區範圍示意圖	2
圖 2	更新地區都市計畫示意圖	3
圖 3	土地權屬分布示意圖	4
圖 4	土地使用現況圖	5
圖 5	建物現況照片 (1)	5
圖 6	建物現況照片 (2)	5
圖 7	建物現況照片 (3)	6
圖 8	建物現況照片 (4)	6
圖 9	建物現況照片 (5)	6
圖 10	建物現況照片 (6)	6
圖 11	更新地區周邊道路系統圖	7
圖 12	更新地區周邊公共交通設施分佈圖	8
圖 13	豐年國小	11
圖 14	全安市民活動中心	11
圖 15	快樂公園	11
圖 16	瓊泰公園	11
圖 17	瓊泰河濱公園	12
圖 18	西盛環保河濱公園	12
圖 19	更新地區周邊公共設施分佈圖	12

表目錄

表 1	更新地區鄰近公車路線表	9
表 2	更新地區鄰近公車路線表	10
表 3	更新地區周邊公共設施一覽表	11
表 4	更新地區居民參與意願統計表	13

劃定新北市新莊區豐年段 892 地號等 10 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豐年段 892、917、918、919、920、921、922、923、924、925 地號等 10 筆土地，位於新北市新莊區新莊路 649 巷、新莊路 649 巷 15 弄、豐年街、豐年街 124 巷所圍街廓範圍，區內面積約 1,630.46 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（以下簡稱：本地區）位於新莊區豐年街124巷6弄1~8號及10號，各附2至5樓，其建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物（詳附件1），屋內多處鋼筋裸露，不僅有危住戶生命安全，甚至波及社區周邊人、車之安全。

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，依都市更新條例第7條第1項第2款規定，劃定為更新地區。

貳、發展現況

一、計畫位置及範圍

本案位於新北市新莊區新莊路649巷、新莊路649巷15弄、豐年街、豐年街124巷所圍街廓範圍，地區內則有豐年街124巷6弄現有通路供住戶通行（詳圖1）。

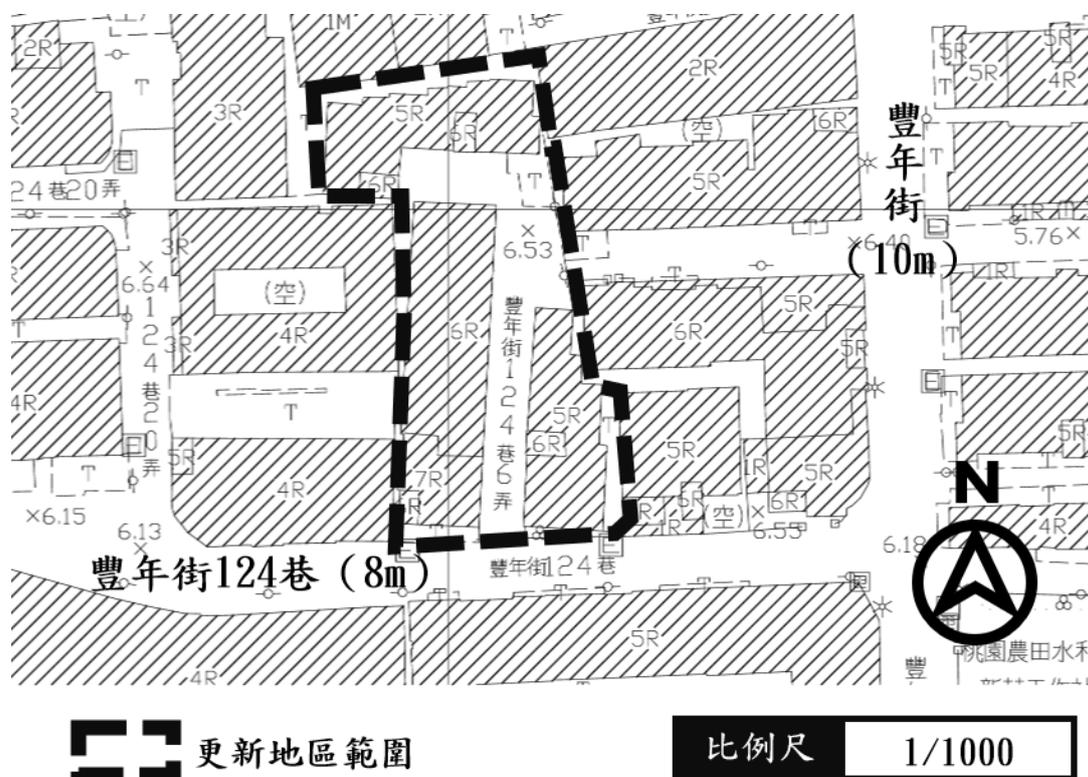


圖1 更新地區範圍示意圖

二、都市計畫情形

本案位於新北市新莊區，依新北市政府於99年10月15日發布實施「擬定新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫案」及110年08月20日發布實施「變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）（第二階段）案」（詳圖2），土地使用分區為住宅區，建蔽率50%，容積率300%。



圖2 更新地區都市計畫示意圖

三、 土地使用及建物現況

(一) 土地使用與權屬現況

本案為新莊區豐年段892、917、918、919、920、921、922、923、924、925地號等10筆土地，屬住宅區，土地權屬皆為私有土地，面積共計1,630.46平方公尺，土地所有權人數為57位（詳圖3）。

主要道路為南側豐年街124巷，區內則由豐年街124巷6弄現有通路供住戶通行（詳圖4）。

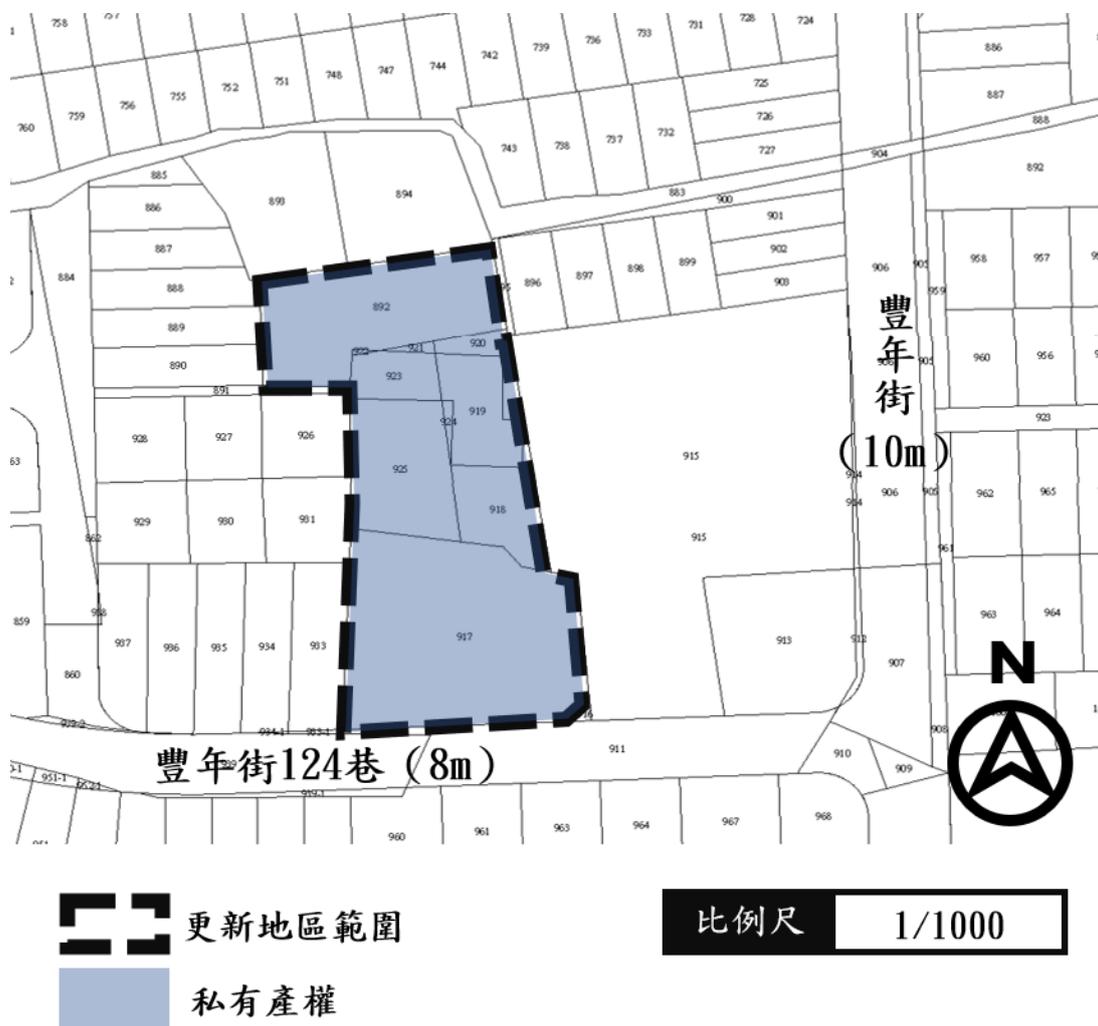
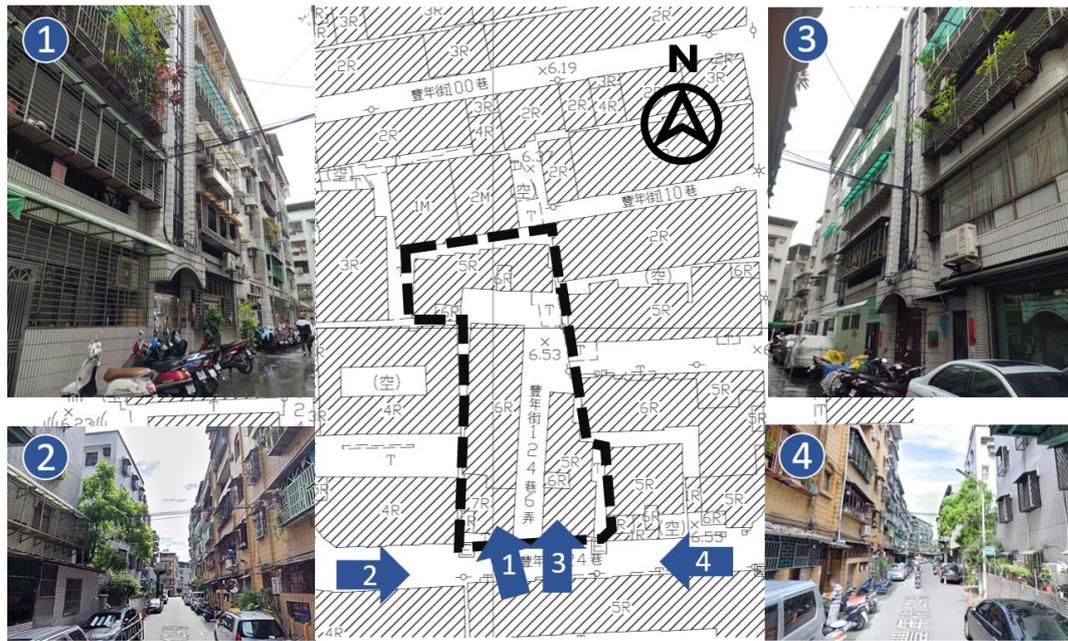


圖3 土地權屬分布示意圖



更新地區範圍

圖4 土地使用現況圖

(二) 建物現況

經查本更新地區範圍為76年11月1日興建之房屋共計3幢5棟地上5層樓合法建築物，共計45戶，屋齡約35年。由社團法人桃園市土木技師公會於111年2月14日桃土技字第1110000333號函，高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書（定稿版）之110年8月14日第二次會勘情形說明(略以)，「…樓梯間、地下室及建築物外牆等公共區域，表面沒有經過修飾，很明顯看到混凝土保護層剝落及鋼筋外露的情況（詳圖5~10）」。



圖5 建物現況照片 (1)



圖6 建物現況照片 (2)



圖7 建物現況照片 (3)



圖8 建物現況照片 (4)



圖9 建物現況照片 (5)



圖10 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

本地區現況單面臨路，南側面臨寬度8公尺之豐年街124巷為主要通行空間，基地周邊以豐年街為主要聯外幹道（圖11），相關道路敘述如下：



圖11 更新地區周邊道路系統圖

1. 豐年街（10公尺雙向道）

豐年街為南北向之道路，兩側商家林立，往北經中正路（台1甲）連結南北向快速公路—五股土城線（65快速道路）通往五股、泰山、板橋、土城等行政區，並連接福爾摩沙高速公路（國道3號）通往各縣市；往南經環漢路連接新北環河快速道路可通往三重、板橋、中和等行政區。

（二）大眾運輸系統

更新地區周邊現階段主要以YouBike及公車運輸系統提供大眾運輸服務（詳圖12）。



圖12 更新地區周邊公共交通設施分佈圖

1. 公車系統

公車服務以基地半徑500公尺範圍內有6處公車站，共計3條公車路線。基地周邊公車路線最多之公車站分別為瓊泰路上之「豐年國小」站，且「豐年國小」站為距離地區最近之公車站，約為300公尺，步行約6分鐘。

基地周邊公車路線連接新莊及林口區為主(詳表1)。

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	豐年街口	豐年街與景德街 交叉口	F201
2	海山活動中心站	海山活動中心 (於瓊泰路)	F206
3	豐年國小	豐年國小 (於瓊泰路)	F201、F206、橘22
4	新莊區農會 (瓊林分部)	瓊泰路與瓊林路 交叉口	F201、橘22
5	瓊英巷口	瓊林路與瓊英巷 交叉口	橘22
6	仁濟療養院 新莊分院站	瓊林路與瓊林路100巷 交叉口	F206

(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瓊泰路、景德路、新豐街、豐年街、新莊路649巷15弄、豐年街53巷等。

2. 路外停車設施

更新地區周邊半徑500公尺內設有3處開放公眾使用之公、私有停車場（詳表2）。

表 2 更新地區鄰近公車路線表

編號	公/私	名稱	位置	汽車位
1	公	新莊國民中學地下停車場	新北市新莊區景德路138號	277
2	私	城市車旅停車場	新北市新莊區景德路427號	67
3	私	日月亭新月橋場	新北市新莊區堤外新月橋下停車場	176

五、公共設施

本更新地區周邊500公尺範圍內有1處學校用地、1處市場用地、1處機關用地、1處廣場用地、6處公園或綠地用地，詳表3及圖13~19。

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
學校用地	豐年國小	1	
市場用地	空地使用		1
機關用地	全安市民活動中心	1	
廣場用地	與綠地及公園用地（西盛環保河濱公園）結合使用	1	
公園 或綠地用地	快樂公園、瓊泰公園（與瓊泰市民活動中心結合使用）、瓊泰河濱公園、西盛環保河濱公園	6	



圖13 豐年國小



圖14 全安市民活動中心



圖15 快樂公園



圖16 瓊泰公園



圖17 瓊泰河濱公園



圖18 西盛環保河濱公園



更新地區範圍

比例尺 1/6500

圖19 更新地區周邊公共設施分佈圖

參、居民參與意願

新莊區豐年段892、917、918、919、920、921、922、923、924、925地號等10筆土地，座落共計3幢5棟地上5層樓合法建築物，共計45戶，所有權人眾多，整合不易，且新北市政府於111年2月9日新北府工建字第1110244643號函，核備為高氣離子鋼筋混凝土建築物（拆除重建），故有迫切進行都市更新之需要。

另社區住戶依「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」於111年5月11日檢送提議單，並統計更新範圍內所有權人願意劃定為更新地區意願如下。

表 4 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 ²)	所有權人 (人)	面積 (m ²)
全區總和 (A)	57	1,630.46	48	4,961.00
同意數 (B)	37	1,071.17	29	3,024.31
同意比例 (B/A)	64.91%	65.70%	60.42%	60.96%

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

新北市新莊區豐年段892、917、918、919、920、921、922、923、924、925地號等10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都市更新事業推動，皆為市府都市更新重要政策方向，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

更新地區劃定依新北市新莊區豐年段892、917、918、919、920、921、922、923、924、925地號等10筆土地範圍內，以建築使用執照（76莊使字第1742號）範圍作為劃定原則。

伍、再發展原則

一、加速高度海砂屋重建，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 高氣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



242
新北市新莊區豐年街124巷6弄7號

受文者：豐年榜公寓大廈管理委員會

發文日期：中華民國111年2月9日
發文字號：新北府工建字第1110244643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「新北市新莊區豐年街124巷6弄1號至8號(全號)及10號，各附2至5樓，共45戶，高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書(初稿版)」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110年12月22日新北城更字第1104664758號函、豐年榜公寓大廈管理委員會110年8月18日申請書併附社團法人桃園市土木技師公會110年10月8日桃土技字第1100002062號高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書(初稿版)及111年2月7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氣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款拆除重建規定同意備查。惟本案經社團法人桃園市土木技師公會(何象鏞、吳昇威、陳弘明、楊國強、宋介文等5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76莊使字第1742號使用執照(75莊建字第1990號建造執照)，申請並經核備得請領補助款戶數共計為45戶。
- 五、依上開要點規定高氣離子建築物所有權人得至本府工務局辦



新北市政府公文用紙

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）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：豐年榜公寓大廈管理委員會

副本：新北市政府都市更新處、社團法人桃園市土木技師公會、新北市政府工務局使用管理科

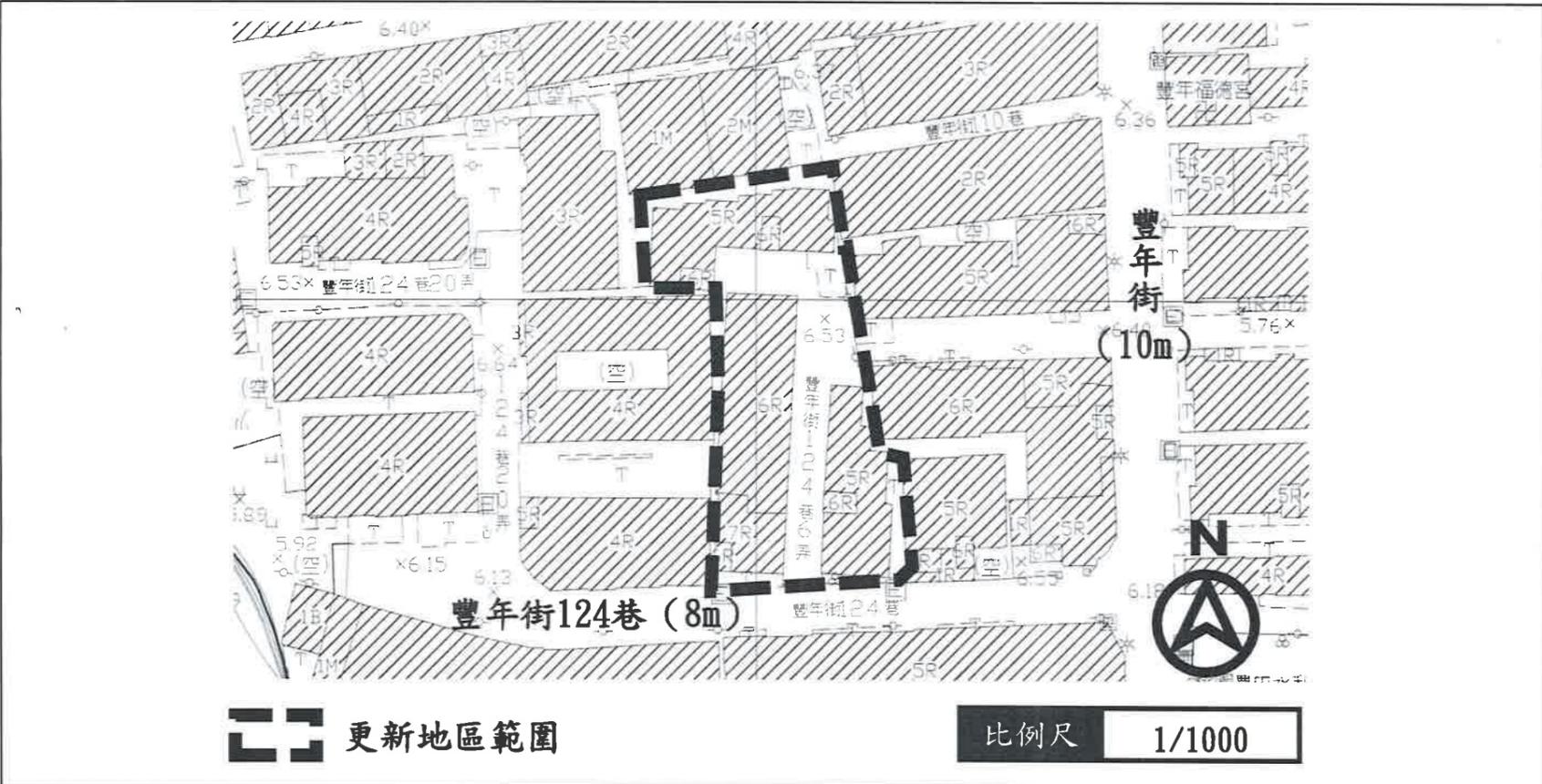
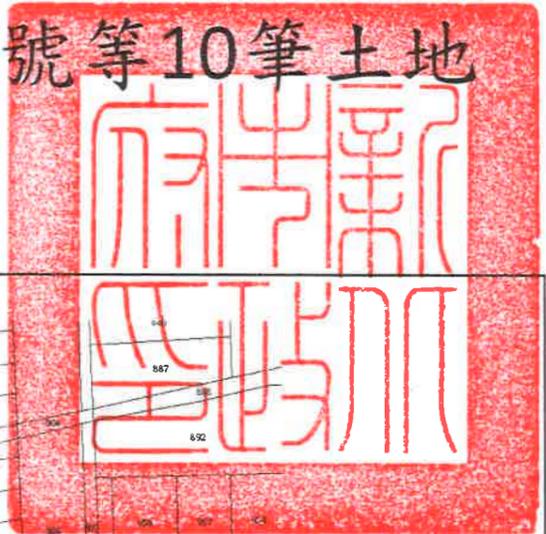
市長侯友宜



本案依分層負責規定授權工務局局長決行

發布實施

劃定新北市新莊區豐年段892地號等10筆土地 更新地區範圍圖



說明：

1. 本案於110年10月8日辦理高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定，其結果為建議拆除重建，並經本府工務局111年2月9日新北府工建字第1110244643號函核備在案。
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款規定迅行劃定為更新地區。
3. 本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。