

新北市政府 函

地址：220679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6月24日

發文字號：新北府城更字第1114677212號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送「劃定新北市淡水區大義段588地號等15筆土地更新地區」劃定都市更新地區書、範圍圖及公告各1份，請張貼貴公所公告欄公告，自111年6月30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，請轉知社區其他所有權人知悉，如需參閱紙本，請於公告期間111年6月30日至111年8月1日內，至本府、本府都市更新處、本市淡水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：新北市淡水區公所

副本：新北市政府城鄉發展局(含劃定都市更新地區書、範圍圖及公告各1份)、新北市政府都市更新處更新事業科(含劃定都市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(含劃定都市更新地區書、範圍圖及公告各6份)(以上均含附件)、陳同實業股份有限公司(請轉知其他所有權人)

市長 侯友宜

第1頁 共2頁

機關收文 111/06/27



1114677670

新北市政府 公告

發文日期：中華民國111年6月24日
發文字號：新北府城更字第11146772121號
附件：劃定都市更新地區書及範圍圖



主旨：「劃定新北市淡水區大義段588地號等15筆土地更新地區」
自111年6月30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、劃定新北市淡水區大義段588地號等15筆土地更新地區。

二、公告期間：自111年6月30日起30日。

三、公告地點：

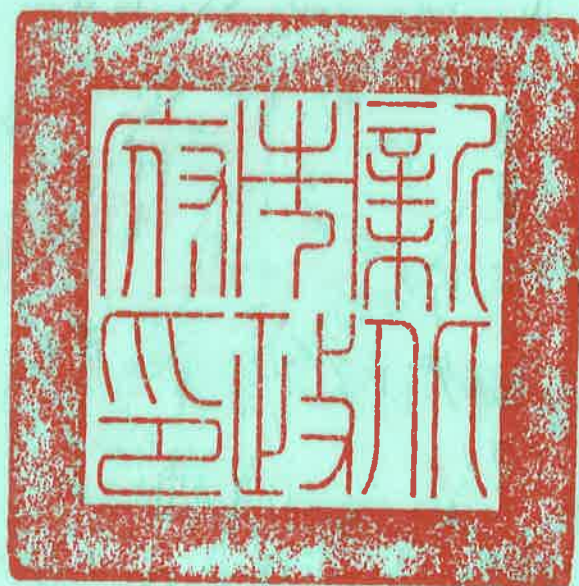
(一)本府、本府都市更新處、本市淡水區公所公告欄、刊登本府公報。

(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

劃定新北市淡水區大義段588地號等15筆土地
都市更新地區書



劃定機關：新北市政府
中華民國 111 年 6 月

劃 定 都 市 更 新 地 區 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
案 名	劃定新北市淡水區大義段588地號等15筆土地都市更新地區案
劃 定 都 市 更 新 地 區 法 令 依 據	都市更新條例第7條第1項第3款
劃 定 都 市 更 新 地 區 機 關	新北市政府

目錄

計畫書內文目錄

壹、 辦理緣起與目的	2
貳、 發展現況	3
一、 計畫位置及範圍	3
二、 都市計畫情形	5
三、 土地使用及建物狀況	6
四、 交通系統	10
五、 公共設施	16
參、 居民參與意願	20
肆、 劃定緣由	20
一、 符合都市更新條例第7條第1項第3款規定	20
二、 更新地區劃設範圍界定	20
伍、 再發展原則	21
一、 加速都市危險及老舊建築物重建	21
二、 改善結構安全、生活環境品質	21
陸、 都市更新單元初步檢討	21
一、 更新單元臨路條件、其臨路面寬及臨路總長度等檢討	21
二、 更新單元面積規模適用檢討	21
柒、 其他	21

附錄目錄

附錄壹、 結構安全性能初步評估結果	23
-------------------------	----

圖目錄

圖1、更新地區範圍圖	3
圖2、更新地區都市計畫示意圖（1）	4
圖3、更新地區都市計畫示意圖（2）	5
圖4、土地權屬分布示意圖	6
圖5、土地使用現況圖	7
圖6、建物現況示意圖	8
圖7、建物現況照片	9
圖8、更新地區周邊交通系統圖	11
圖9、更新地區周邊公共交通設施分布圖	15
圖10、更新地區周邊公共設施分布圖	17
圖11、更新地區周邊公共設施現況圖（1）	18
圖12、更新地區周邊公共設施現況圖（2）	19
圖13、更新地區臨路條件檢討圖	22
附圖一、更新地區地籍圖	25
附圖二、更新地區現況圖	26

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、提議劃定更新地區聯署同意比例統計表	20

劃定新北市淡水區大義段588地號等15筆土地 都市更新地區書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：本案劃定範圍以淡水區大義街29巷以東、大義街以南、中山北路一段149巷以西及中山北路一段149巷以北所圍之範圍，為大義段588、589、590、591、592、593、594、595、596、598、599、600、601、602及603地號等15筆土地（詳附圖一、附圖二），面積為1,249.39平方公尺。

法令依據：都市更新條例第7條第1項第3款。

壹、辦理緣起與目的

本案經財團法人臺灣省土木技師公會民國110年12月9日（110）省土技字第6756號函（詳附錄一）所示：指派林智偉土木技師負責辦理完成在案，評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條第1項第2款規定，屬經結構安全性能評估結果未達最低等級者。並經新北市政府工務局民國111年1月3日新北工使字第1102529995號函（詳附錄一）覆：其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

建築物現況已有多處混凝土層剝落、裂縫、鋼筋外露及鏽蝕嚴重等情形（詳圖7），嚴重影響結構安全性，不僅危害住戶生命安全，甚至波及社區周邊人、車安全之可能性。爰此，為預防重大災害之發生，保障居民居住安全，盼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3款規定，迅行劃定為都市更新地區。

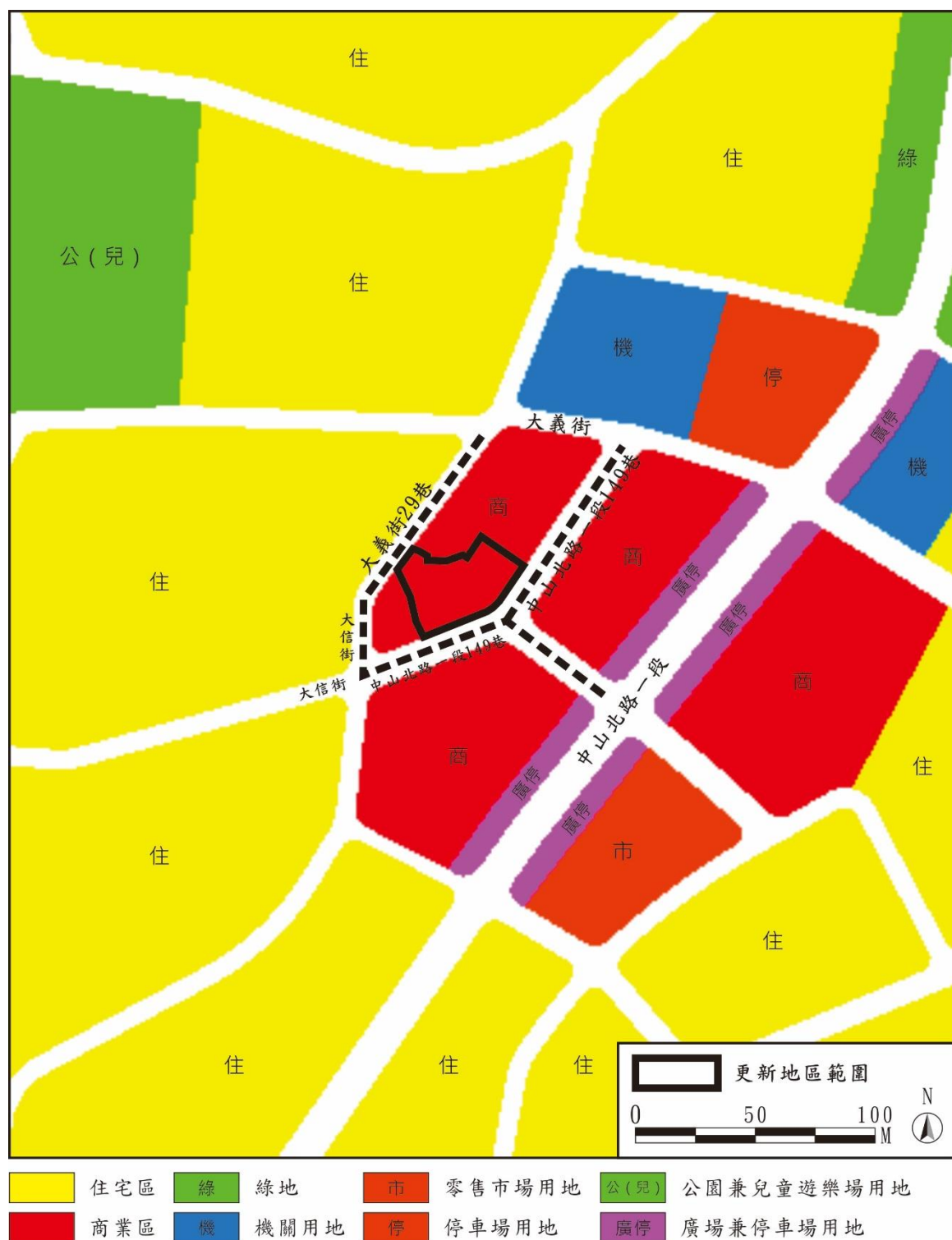


圖2、更新地區都市計畫示意圖(1)

二、都市計畫情形

本案位於新北市淡水區，依新北市政府於民國109年10月核定實施「變更淡水都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書」，其要點中訂定各種土地使用分區之建蔽率與容積率，以及各種分區之土地允許使用類型等相關規定，本基地之土地使用分區主要為商業區（詳圖3），建蔽率70%，容積率320%。

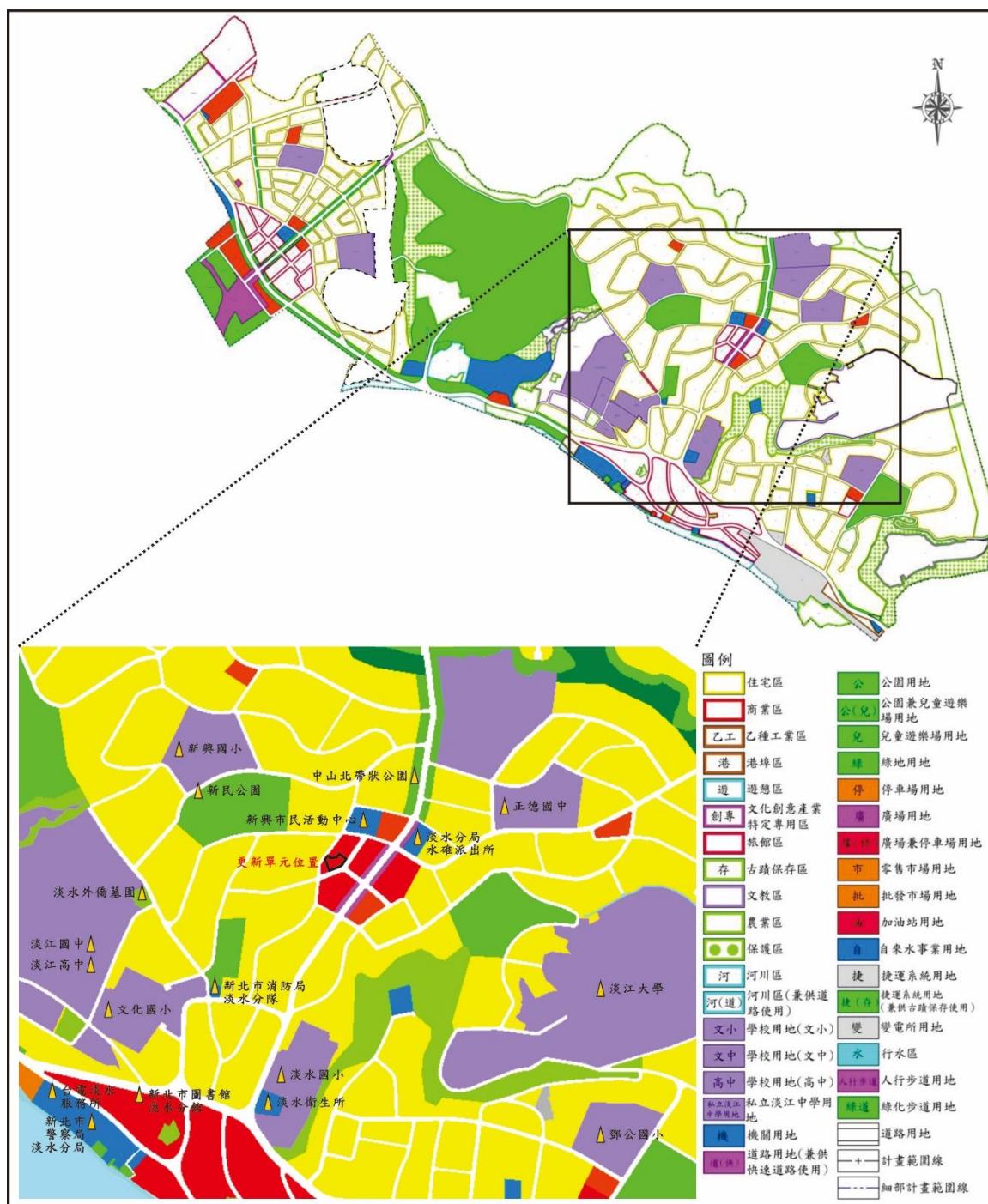


圖3、更新地區都市計畫示意圖（2）

三、土地使用及建物狀況

(一) 土地使用現況

本基地包括新北市淡水區大義段588、589、590、591、592、593、594、595、596、598、599、600、601、602、603地號等共計土地15筆，面積合計1,249.39平方公尺，土地權屬皆為私有土地，其土地所有權人人數約為78人（詳圖4），基地主要出入道路為南側臨接中山北路一段149巷供住戶通行，地區北側則臨接大義街29巷8公尺計畫道路（詳圖5）。

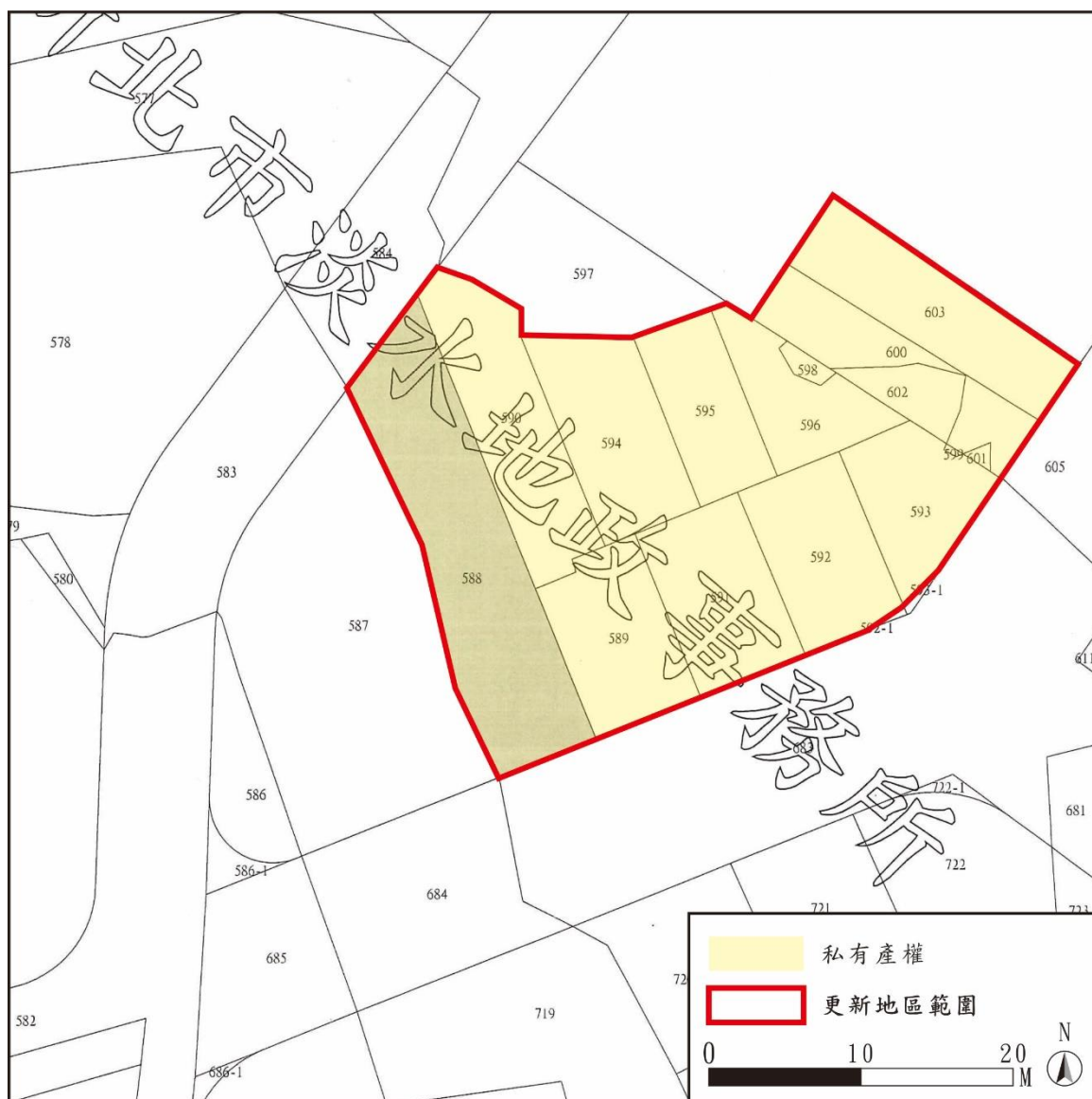
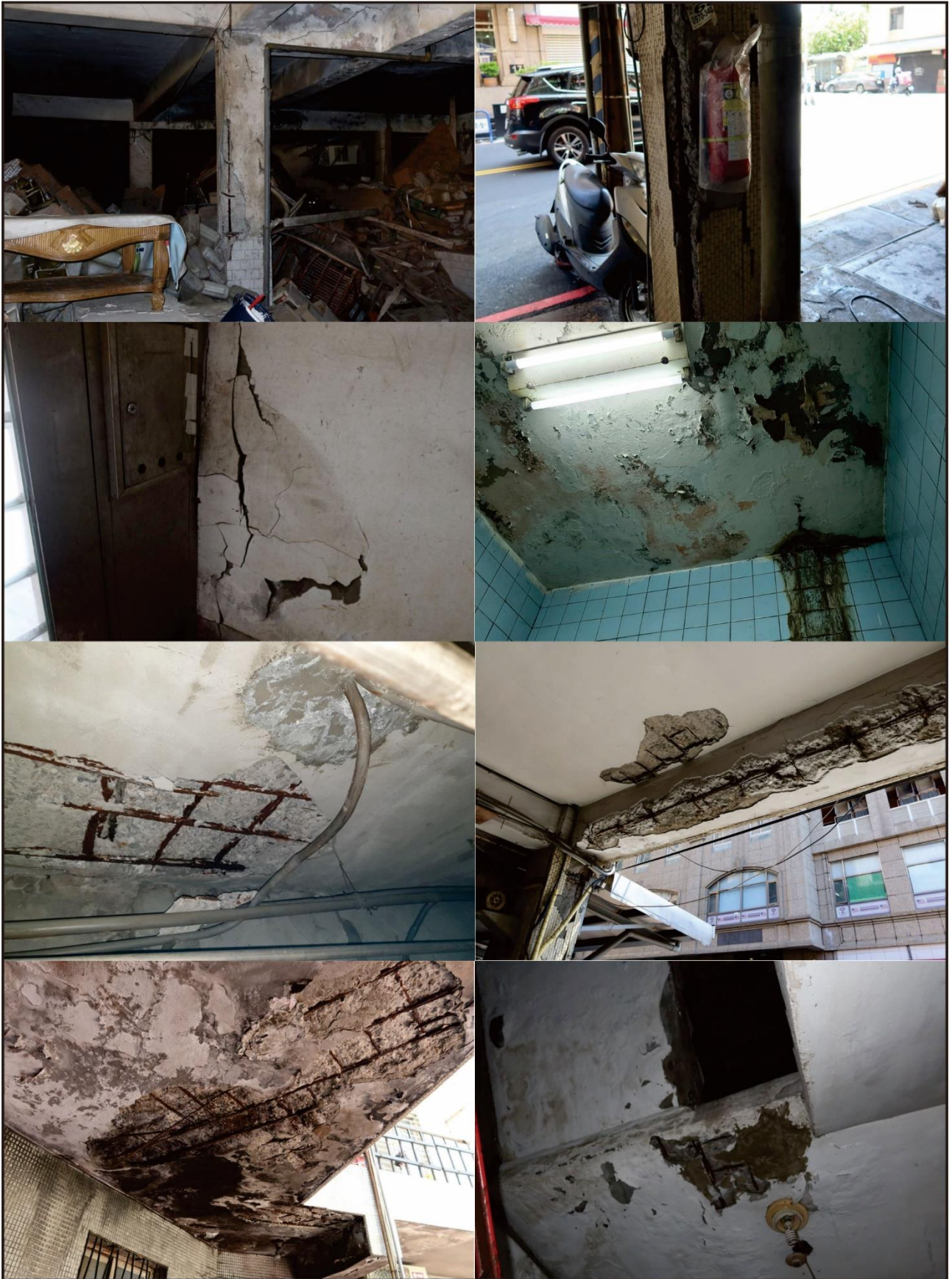


圖4、土地權屬分布示意圖



拍攝日期：民國111年01月

圖5、土地使用現況圖



拍攝日期：民國110年11月

圖7、建物現況照片

四、交通系統

本案考量行人可接受步行距離之範圍，以基地半徑500公尺之街廓範圍現況進行調查（詳圖8）。

（一）道路系統現況

本基地現況雙面臨路，東南側面臨寬度12公尺之中山北路一段149巷為主要通行空間，更新地區西北側面臨寬度8公尺之大義街29巷，基地周邊以中山北路一段、北新路、文化路及中山路為主要之聯外幹道，相關道路敘述說明如下：

- 1.中山北路一段（15公尺雙向道）為南北向之道路，兩側均有停車格、商家林立、學校、停車場...等等，往北通往淡水新市鎮，南向銜接文化路及中山路。
- 2.北新路（12公尺雙向道）為東西向之道路，兩側均有停車格、商家林立，往東通往臺北市北投區、台2線，西向銜接中山北路一段、大義街。
- 3.文化路（20公尺雙向道）為西北朝東南向之道路，兩側均有停車格、商家林立，往西北通往淡水漁人碼頭，東南向銜接中山路。
- 4.中山路（20公尺雙向道）為西北朝東南向之道路，兩側均有停車格、商家林立，往西北銜接文化路；東南向銜接中正東路（沿路上有捷運淡水站、紅樹林站、馬偕紀念醫院淡水院區...等等）通往關渡大橋（過橋通往新北市八里區）及捷運關渡站。

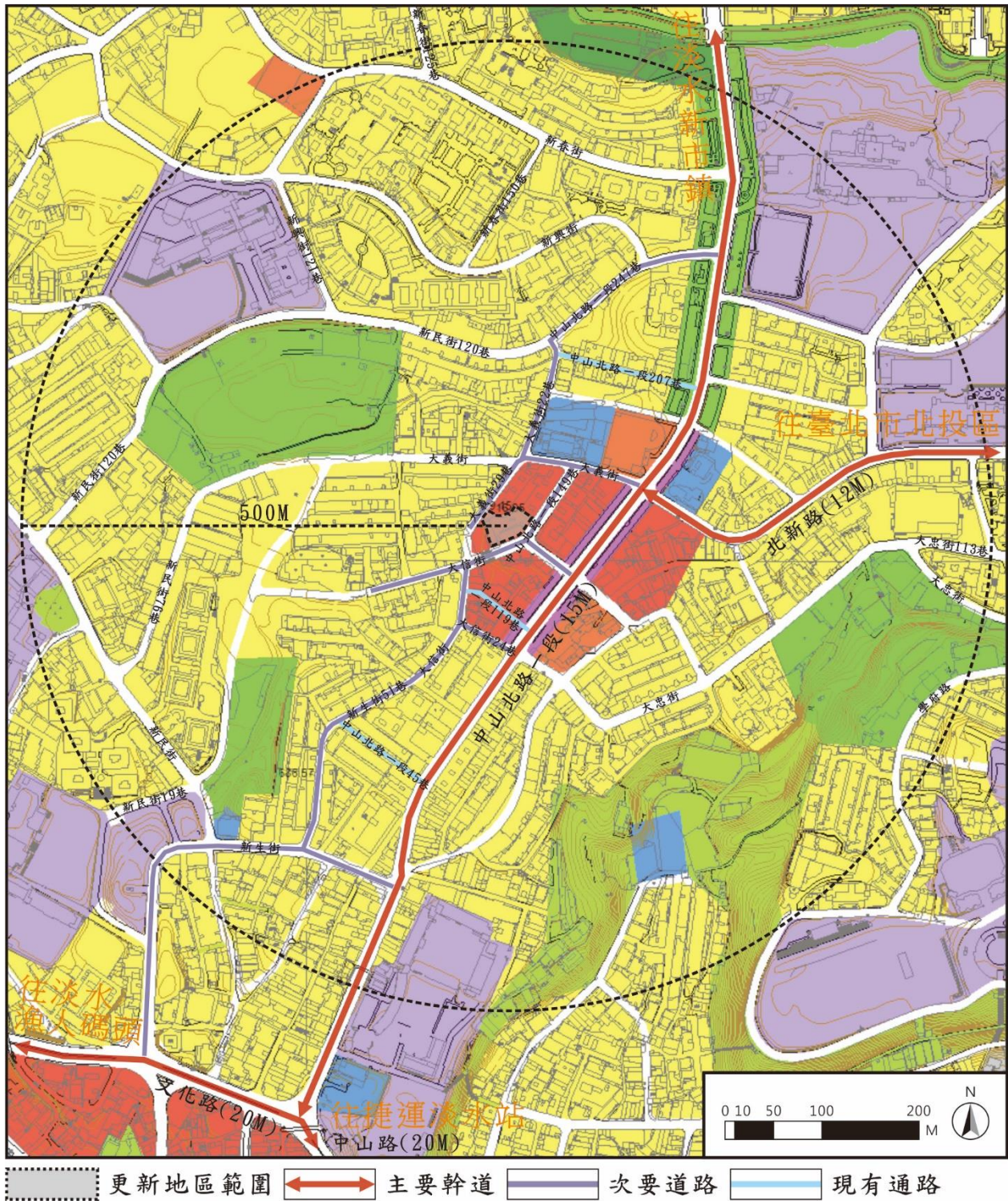


圖8、更新地區周邊交通系統圖

(二) 大眾運輸系統現況

公車系統：

公車服務以基地半徑500公尺範圍內統計共有20處公車站（道路兩側均設有公車站牌），基地周邊公車路線最多之公車站分別為中山北路一段上之「頂好」及「北淡水」站，其中「頂好」站為距離基地最近之公車站位，約為120公尺。（詳圖9）

基地周邊公車路線連接地區以淡水區及新北市地區為主（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	水碓子（水碓派出所）	中山北路一段 （鄰近中山北路一段207巷）	595 經新春街、631、631 繞駛興福寮 66 巷、862、863、865、867、868 經八勢一街、868 經八勢路一段、872 直行中山北路、874、881、881 繞駛台北灣、947、957、F105 先經忠山、F105 先經興仁、F106 上午、F106 下午、F106 中午、紅 23、紅 39、紅 39 延駛
2	頂好	中山北路一段 （鄰近北新路）	595 經新春街、595 經新民街、631、631 繞駛興福寮 66 巷、821、860、861、861 三芝發車、862、863、864、865、866、867、867 區間車、868 經八勢一街、868 經八勢路一段、871、871 中山北路、872 直行中山北路、872 經正德國中、873 經正德國中、874、875、876 經北新莊、877 經北新莊、881、881 繞駛台北灣、947、F102 先經大埤頭、F102 先經水尾、F103、F105 先經忠山、F105 先經興仁、F106 上午、F106 下午、F106 中午、F109、F139 經 101 線、F139 經台 2 線、紅 37、紅 37 經海洋都心、紅 37 繞淡水商工、紅 39、紅 39 延駛
3	北淡水	中山北路一段 （鄰近中山北路一段45巷）	308、595 經新春街、595 經新民街、631、631 繞駛興福寮 66 巷、756、821、860、861、861 三芝發車、862、863、864、865、866、867、867 區間車、868 經八勢一街、868 經八勢路一段、871、871 中山北路、872 直行中山北路、872 經正德國中、873 經正德國中、874、875、876 經北新莊、877 經北新莊、881、881 繞駛台北灣、947、F102 先經大埤頭、F102 先經水尾、F103、F105 先經忠山、F105 先經興仁、F106 上午、F106 下午、F106 中午、F109、紅 27、紅 37、紅 37 經海洋都心、紅 37 繞淡水商工、紅 39、紅 39 延駛
4	衛生所	中山北路一段 （鄰近淡水國小）	595 經新春街、595 經新民街、F102 先經大埤頭、F102 先經水尾、F103、F105 先經忠山、F105 先經興仁、F106 上午、F106 下午、F106 中午、F109

「劃定新北市淡水區大義段588地號等15筆土地」都市更新地區書

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
5	加州社區	新春街（鄰近新春街 125 巷）	595 經新春街、631、631 繞駛興福寮 66 巷、868 經八勢一街、868 經八勢路一段、894、紅 23、紅 36、紅 39、紅 39 延駛
6	城堡花園	新春街	631、631 繞駛興福寮 66 巷、868 經八勢一街、868 經八勢路一段、894、紅 23、紅 36、紅 39、紅 39 延駛
7	摩天 31	新春街	595 經新春街、631、631 繞駛興福寮 66 巷、868 經八勢一街、868 經八勢路一段、894、紅 23、紅 36、紅 39、紅 39 延駛
8	米粉寮（新春街口）	中山北路一段（鄰近新春街口）	595 經新春街、631、631 繞駛興福寮 66 巷、862、863、865、867、868 經八勢一街、868 經八勢路一段、872 直行中山北路、874、881、881 繞駛台北灣、947、957、F105 先經忠山、F105 先經興仁、F106 上午、F106 下午、F106 中午、紅 23、紅 36、紅 39、紅 39 延駛、跳蛙公車（淡水至南港經中山高）、跳蛙公車（淡海板橋）
9	新興街	新興街（鄰近中山北路一段 247 巷）	紅 36
10	書香大地	新興街	紅 36
11	登星豪景	新興街	紅 36
12	新興國小	新民街 120 巷（鄰近新興街 121 巷）	紅 36
13	常春藤社區	新民街 120 巷（鄰近新民公園）	紅 36
14	淡江中學	新民街（鄰近淡江高中）	869、894、紅 36、紅 38、紅 51
15	農會新興分部	新民街	595 經新民街、869、894、紅 36、紅 38、紅 51
16	海景園中園	新民街（鄰近新民街 19 巷）	869、894、紅 36、紅 38、紅 51
17	應公廟	新生街	595 經新民街
18	美滿社區	北新路	595 經新春街、595 經新民街、F102 先經大埤頭、F102 先經水尾、F103、F109
19	正德國中	北新路（鄰近正德國中）	595 經新春街、595 經新民街、821、860、861、861 三芝發車、864、866、871、871 中山北路、872 經正德國中、873 經正德國中、875、876 經北新莊、877 經北新莊、957、F102 先經大埤頭、F102 先經水尾、F103、F109、F139 經 101 線、紅 23、紅 37、紅 37 經海洋都心、紅 37 繞淡水商工、跳蛙公車（淡海板橋）
20	黃昏市場	大忠街	308、756、紅 27

調查日期：民國111年03月

(三) 停車空間現況

本計畫考量行人可接受步行距離之範圍，以基地半徑500公尺之街廓範圍現況進行調查。（詳圖9）

1.路邊停車空間

本案基地鄰近中山北路一段部分路段銜接廣場兼停車場用地，其現況供少部分汽車及機車停車格。

2.路外停車設施

目前基地周邊半徑500公尺內設有2處開放公眾使用之公／私有停車場（詳表2），皆為24小時之收費停車場。

表2、更新地區周邊停車場資訊表

項次	公／私有	名稱	位置	車位（席） 汽車／機車	計費方式	
					臨停（元／小時）	月租（元／月）
1	公	淡水區公有水碓立體停車場	淡水區中山北路一段189號	446／0	汽車： 小型車 20 小型車 30	汽車： 1. 一般 2,500 2. 里民優惠 2,000 （上限 178 位優惠里別：新義里、水碓里、北投里、北新里、新興里、新春里、正德里、中興里） 3. 行動不便身心障礙者優惠 1900
2	私	大田寮停車場	淡水區學府路 211 號之 19 號	40／0	汽車： 1. 每日收費上限 300 2. 每小時 40 3. 00:00～08:00 時段為每小時 20	汽車： 2,000

調查日期：民國111年03月

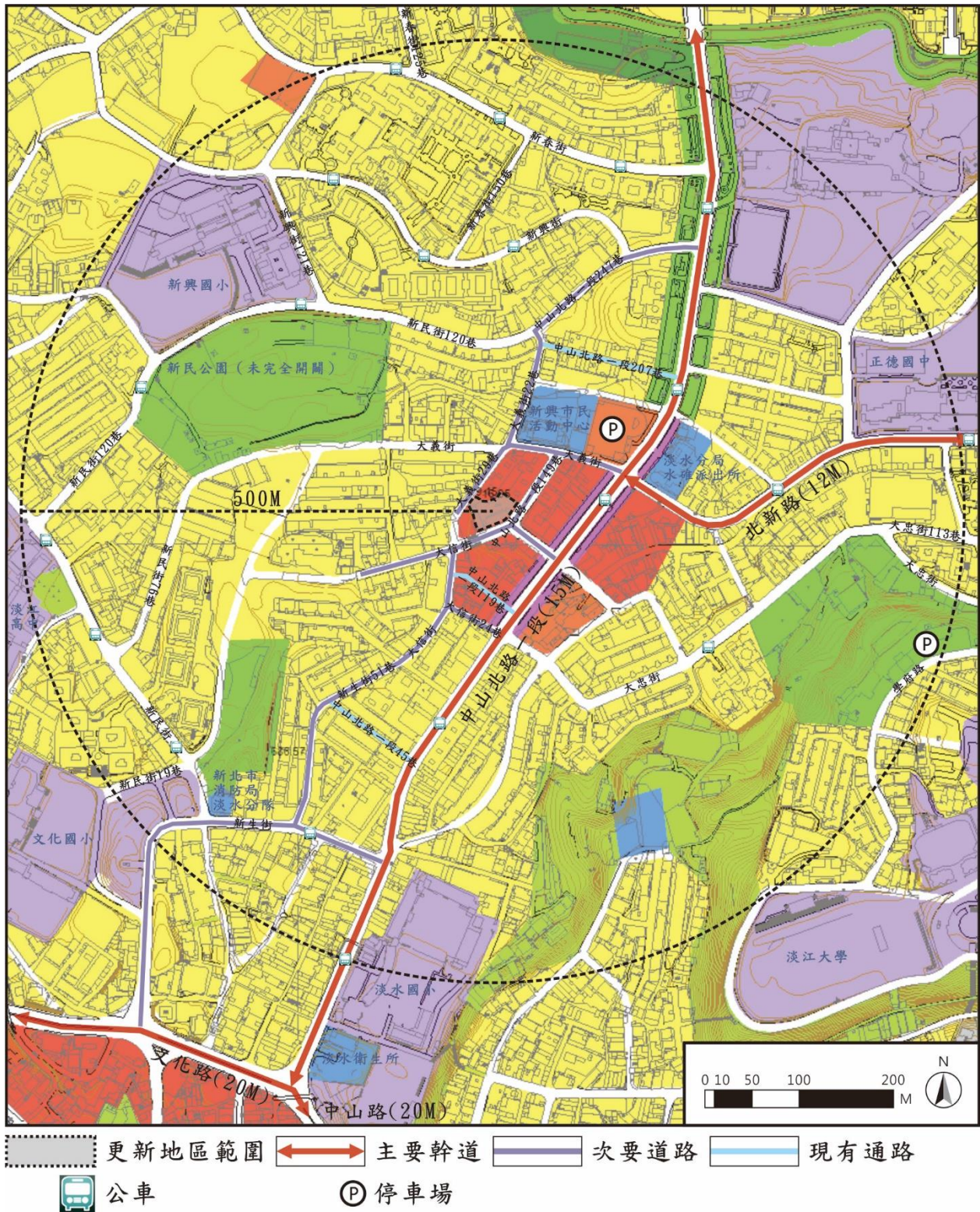


圖9、更新地區周邊公共交通設施分布圖

五、公共設施

更新地區半徑500公尺內有公園、綠地、廣場、停車場、學校、市場及機關等28處公共設施用地（詳表3、圖10），其中22處已開闢公共設施現況詳圖11、圖12。

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
公園兼兒童遊樂場用地	新民公園（未完全開闢）、2處公園兼兒童遊樂場用地（未開闢）	1	2
綠地	6處綠地	6	--
廣場兼停車場用地	5處廣場兼停車場用地	5	--
停車場用地	淡水區公有水碓立體停車場	1	--
學校用地	新興國小、正德國中、淡江大學、淡水國小、文化國小、淡江高中、1處學校用地（未開闢）	6	1
市場用地	2處零售市場用地（未開闢）	--	2
機關用地	新興市民活動中心、淡水分局水碓派出所、新北市消防局淡水分隊、1處機關用地（未開闢）	3	1
合計		22	6

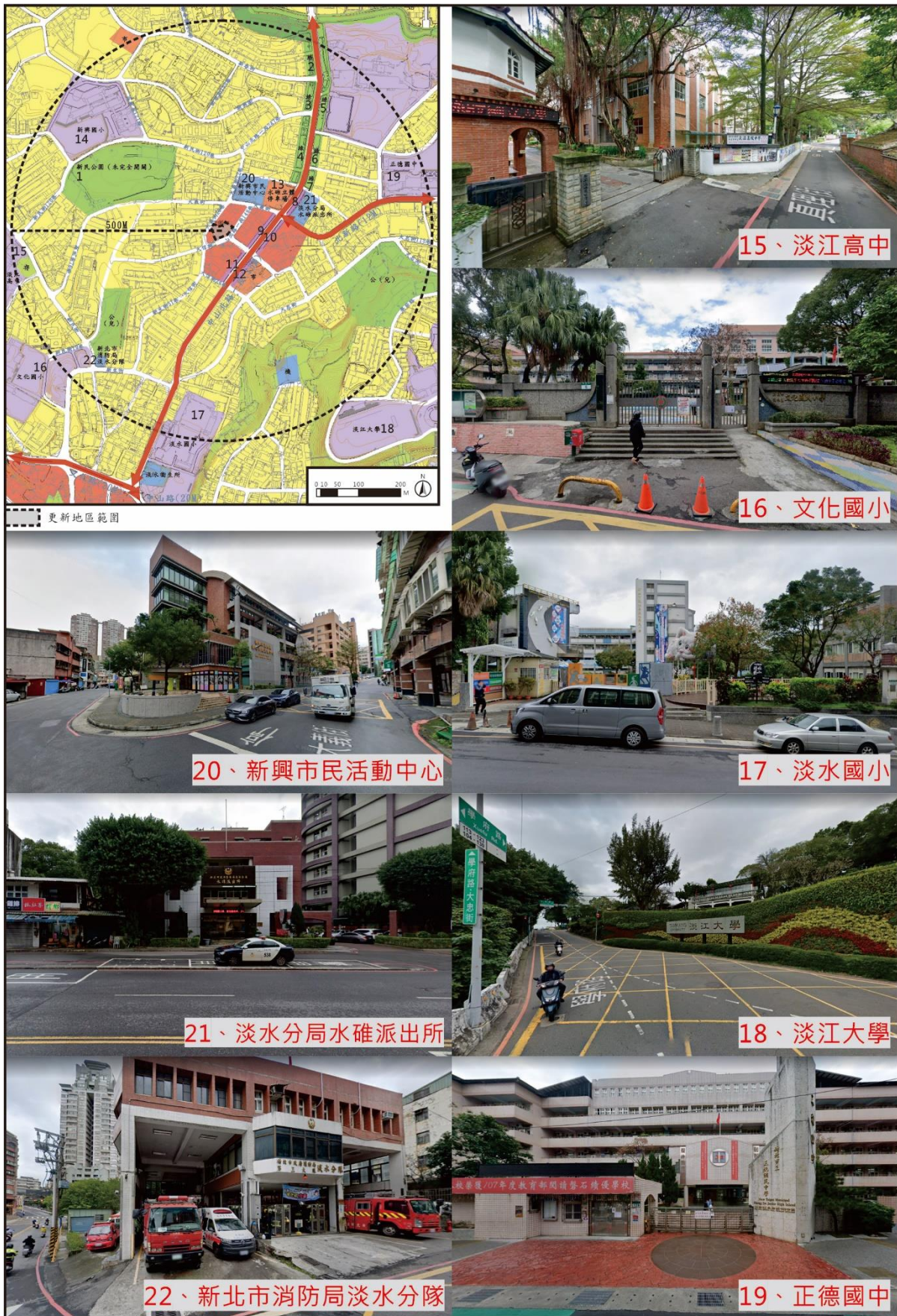
調查日期：民國111年03月





拍攝日期：民國111年01月

圖11、更新地區周邊公共設施現況圖 (1)



拍攝日期：民國111年01月

圖12、更新地區周邊公共設施現況圖（2）

參、居民參與意願

本更新地區為「新北市淡水區大義段588地號等15筆土地申請提議迅行劃定更新地區」，依「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」規定辦理，其申請提議劃定更新地區聯署書之土地及合法建築物所有權面積和人數皆已達50%以上同意比例（詳表4）。

表4、提議劃定更新地區聯署同意比例統計表

項目	土地		合法建築物	
	面積（m ² ）	人數（人）	面積（m ² ）	人數（人）
全區總和（A）	1,249.39	78	3,786.00	78
同意數（B）	751.73	44	2,343.72	44
同意比例（B／A）	60.17%	56.41%	61.90%	56.41%

註：

肆、劃定緣由

一、符合都市更新條例第7條第1項第3款規定

新北市淡水區大義段588地號等15筆土地之基地範圍完整，屬經結構安全性能評估結果未達最低等級者，考量確保居住安全及協助民眾辦理自力都更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3款：「符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第1項第1款、第2款規定之建築物」之規定，劃定為都市更新地區。

二、更新地區劃設範圍界定

更新地區劃定依新北市淡水區大義段588地號等15筆土地範圍內，以建築使用執照（65淡使字第00375號）範圍作為劃定原則。

伍、再發展原則

一、加速都市危險及老舊建築物重建

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、改善結構安全、生活環境品質

藉由更新重建進而改善或提升建築物結構安全，創造安全舒適的生活環境，並提升居住環境品質。

陸、都市更新單元初步檢討

本案依「新北市都市更新單元劃定基準」第6點第1項第3款之規定檢討，並符合其規定。

一、更新單元臨路條件、其臨路面寬及臨路總長度等檢討

本案臨接二條以上計畫道路（一條12公尺、一條8公尺），其所臨接之計畫道路寬度皆達8公尺以上，且臨路總長度已達20公尺以上。（詳圖13）

二、更新單元面積規模適用檢討

本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」第6點第1項第3款之規定檢討：臨接二條以上計畫道路（本更新地區南側臨接中山北路一段149巷12公尺計畫道路，北側臨接大義街29巷8公尺計畫道路。），且面積達1,000m²以上（本更新地區面積為1,249.39m²）。

柒、其他

其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關辦理規定辦理。

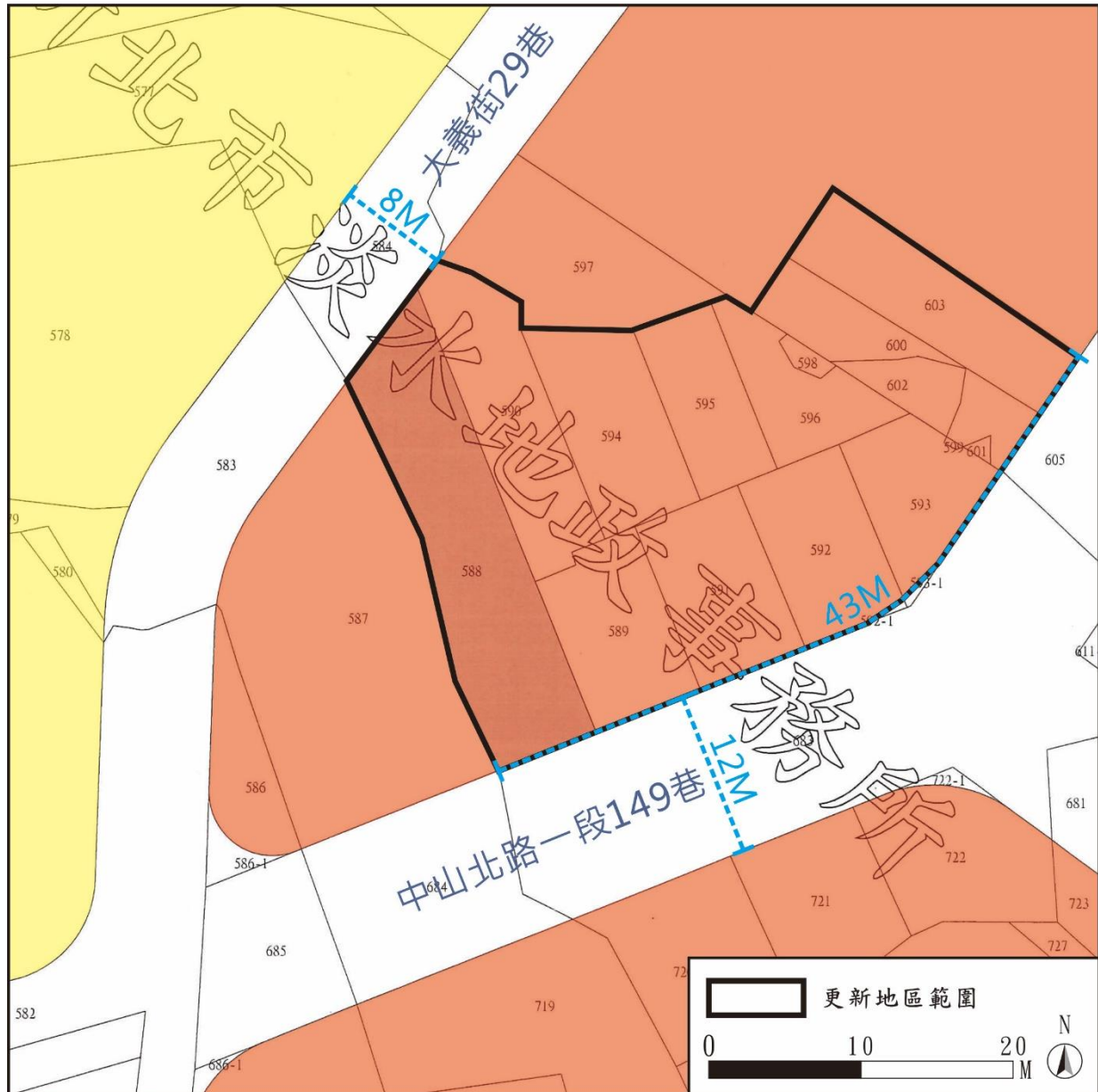


圖13、更新地區臨路條件檢討圖

附錄壹、結構安全性能初步評估結果

檔 號：
保存年限：

社團法人臺灣省土木技師公會 函

地 址：新北市板橋區三民路二段 37 號 12 樓 A3
電 話：02-8961-3968 轉 124
傳 真：02-2964-1159、2963-4076
聯 絡 人：翁禎鏐

正本受文者：陳同實業股份有限公司

副本受文者：林智偉土木技師

發文日期：中華民國 110 年 12 月 9 日
發文字號：(110) 省土技字第 6756 號
連別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送本會辦理貴公司「新北市淡水區中山北路一段 149 巷 2、4、8、14 號
危險老舊建築物結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書」1 式 3 份，
請查照。

說明：

- 一、依據新北市政府危老條例報行方式及貴公司 110 年 10 月 27 日都市危險老
舊建築物結構安全性能評估耐震能力初步評估申請書辦理。
- 二、本案經本會指派林智偉土木技師負責辦理完成在案，並製成報告書到會；
評估結果相關事項彙整如下：

(一)評估建物地址：新北市淡水區中山北路一段 149 巷 2、4、8、14 號。

1. 案件編號：FB064TAC05293。
2. 評估分數(100-R 值)：35.51。
3. 評估結果符合危老條例第 3 條第 1 項第 2 款規定。
4. 建築物規模：地上 4 層，地下 0 層，樓地板面積：4413.05mm²。

理事長 施義芳

副本

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2樓

承辦人：楊博欽

電話：(02)29603456 分機8970

傳真：(02)89650646

電子信箱：AG9278@ms.ntpc.gov.tw



10489

台北市中山區南京東路2段216號5樓

受文者：聯絡人:尤品雅

發文日期：中華民國111年1月3日

發文字號：新北工使字第1102529995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：函轉申請人陳同實業股份有限公司委託社團法人臺灣省土木技師公會辦理本市淡水區中山北路1段149巷2、4、8、14號結構安全性能初步評估結果等相關資料1份，請查照。

說明：

- 一、依據陳同實業股份有限公司110年12月29日申請書辦理。
- 二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估一初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

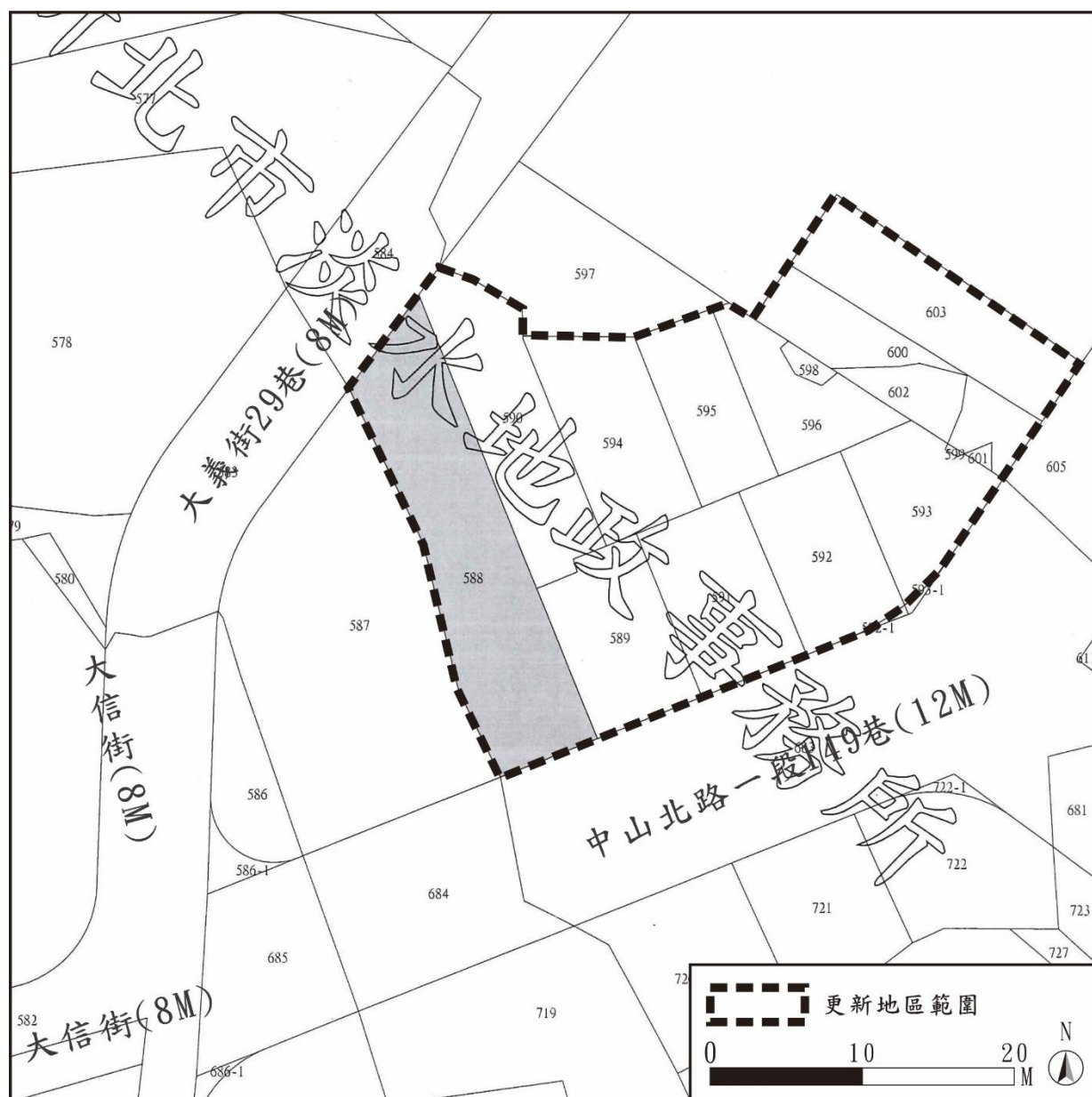
正本：新北市政府都市更新處

副本：聯絡人:尤品雅

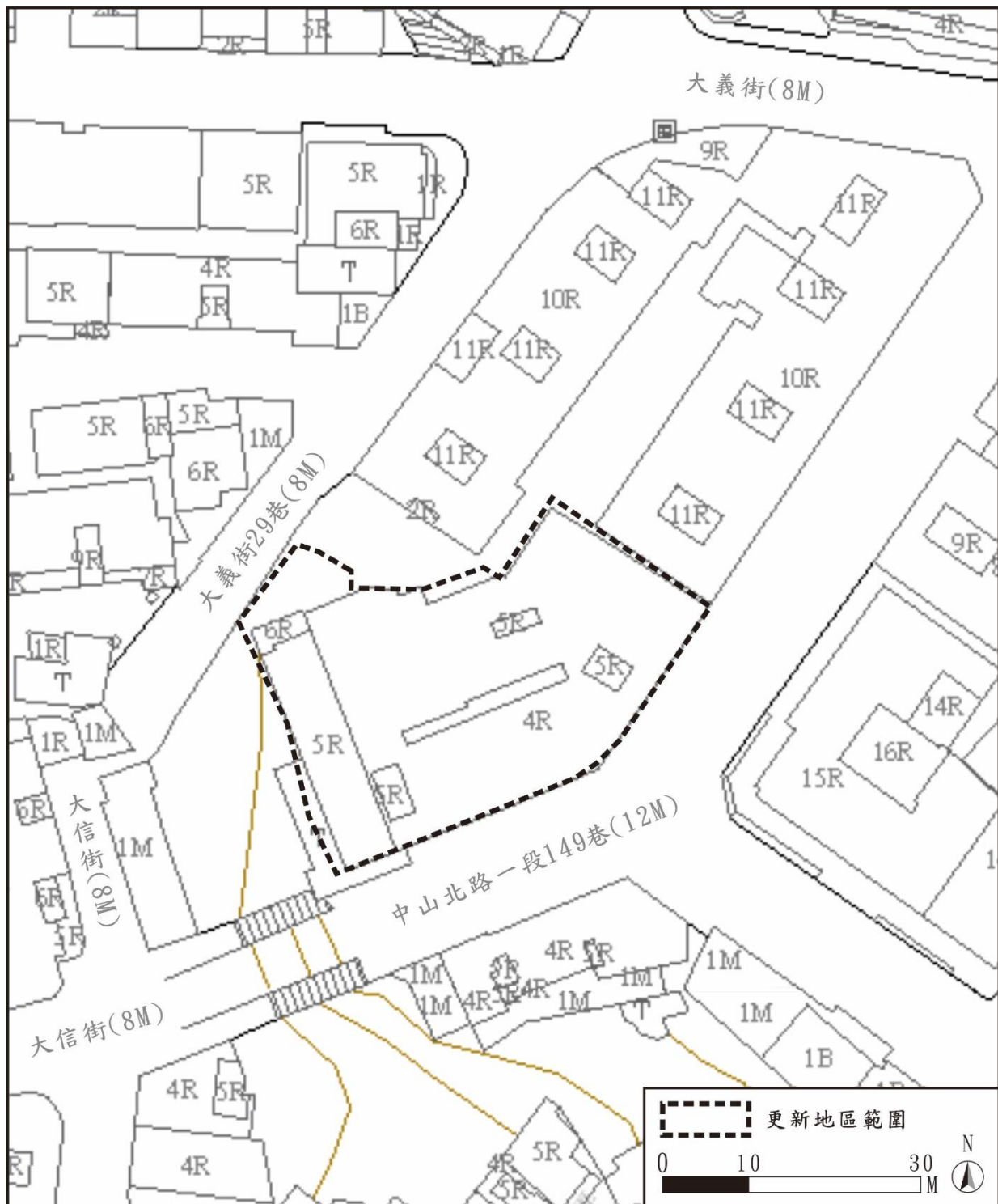
局長 詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附圖一、更新地區地籍圖

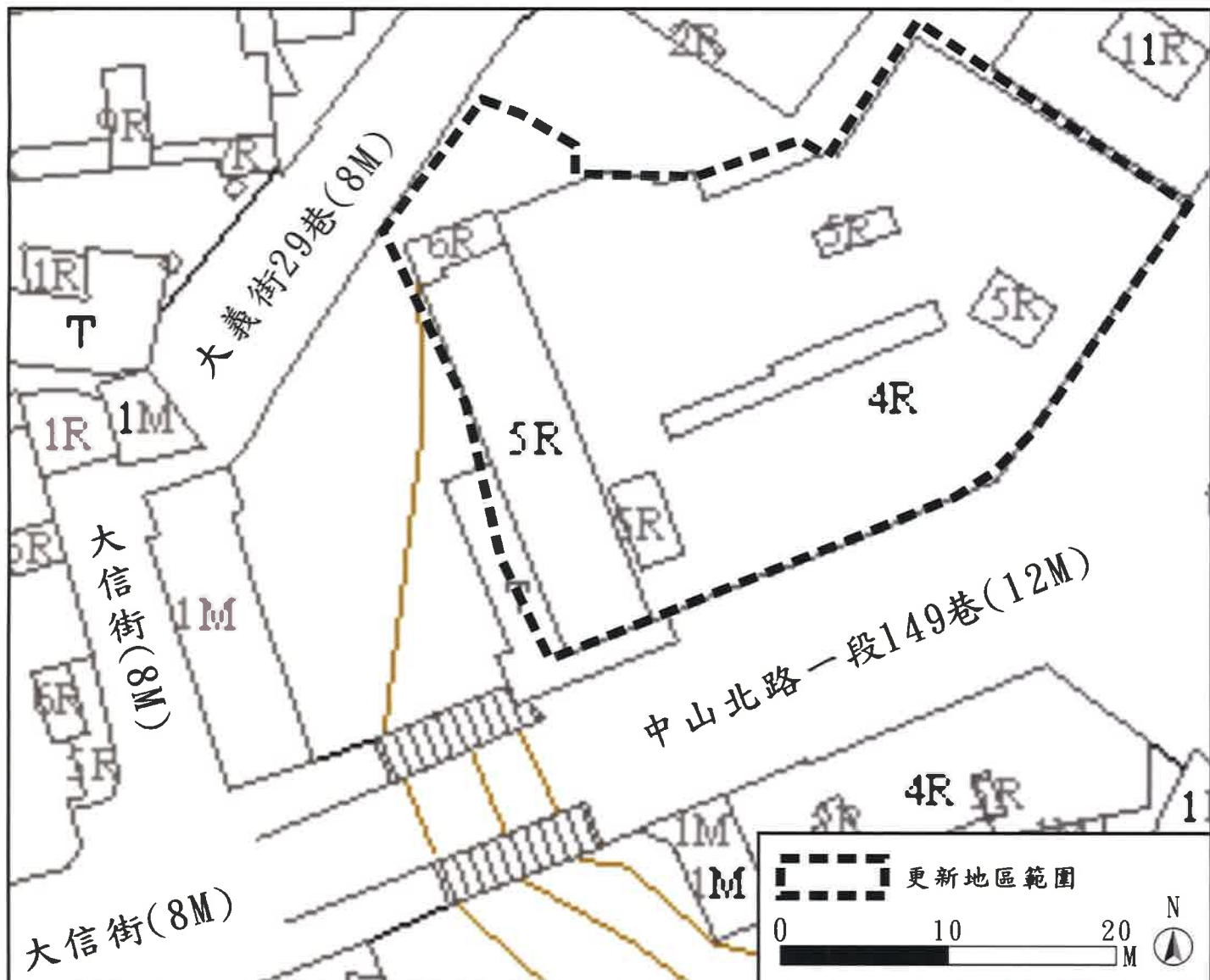
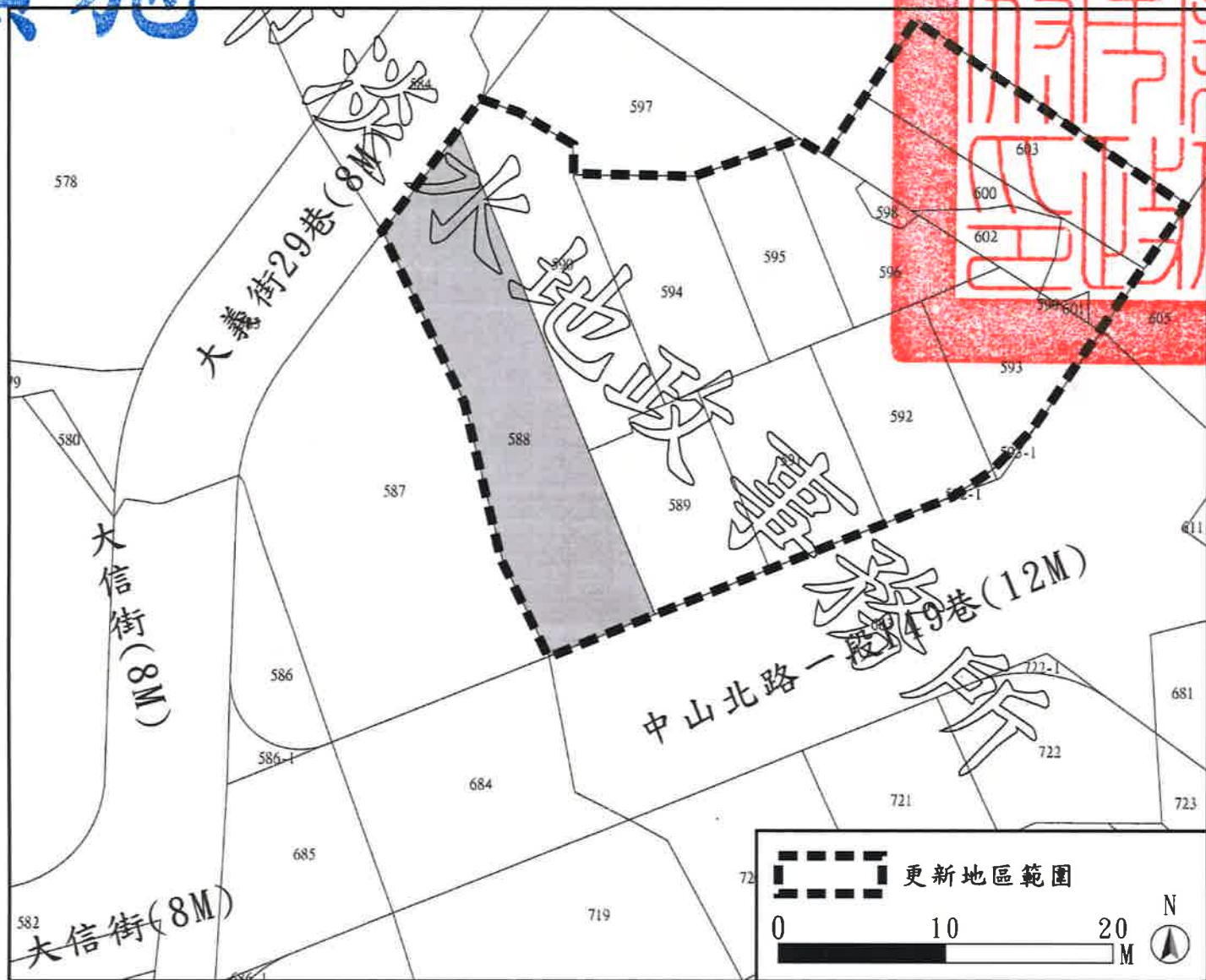


附圖二、更新地區現況圖



發布實施

劃定新北市淡水區大義段 588 地號等 15 筆土地都市更新地區範圍圖



說明：

1. 本案經財團法人臺灣省土木技師公會民國 110 年 12 月 9 日 (110) 省土技字第 6756 號函所示：指派林智偉土木技師負責辦理完成在案，評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定，屬經結構安全性能評估結果未達最低等級者。並經新北市政府工務局民國 111 年 1 月 3 日新北工使字第 1102529995 號函覆：其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。
2. 本案建築物現況已有多處混凝土層剝落、裂縫、鋼筋外露及鏽蝕嚴重等情形，嚴重影響結構安全性，不僅危害住戶生命安全，甚至波及社區周邊人、車安全之可能性。爰此，為預防重大災害之發生，保障居民居住安全，盼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 3 款規定，迅行劃定為都市更新地區，總面積約為 1,249.39 平方公尺。