

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3月16日
發文字號：新北府城更字第1124612532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「劃定新北市蘆洲區光華段1320地號1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112年3月22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112年3月22日至112年4月21日內，至本府、本府都市更新處、本市蘆洲區公所公告欄或至本府都市更新處網站，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：新北市蘆洲區公所

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(含附件各3份)、徐青展君(請轉知所有權人)

市長 侯友宜

新北市政府 公告

發文日期：中華民國112年3月16日
發文字號：新北府城更字第11246125321號
附件：劃定更新地區書及範圍圖



主旨：「劃定新北市蘆洲區光華段1320地號1筆土地更新地區」自
112年3月22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、劃定新北市蘆洲區光華段1320地號1筆土地更新地區。

二、公告期間：自112年3月22日起30日。

三、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市蘆洲區公所公告欄、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

劃定新北市蘆洲區光華段 1320 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 3 月

劃定更新地區審核摘要表

項 目	說 明
案 名	劃定新北市蘆洲區光華段 1320 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	1
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	8
五、	公共設施	14
參、	居民參與意願	17
肆、	劃定緣由	18
伍、	再發展原則	18
陸、	其他	18
附件 1	高氯離子鋼筋混凝土建築物核備函	19

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)	6
圖 6	建物現況照片 (2)	6
圖 7	建物現況照片 (3)	7
圖 8	建物現況照片 (4)	7
圖 9	建物現況照片 (5)	7
圖 10	建物現況照片 (6)	7
圖 11	更新地區周邊交通系統圖	9
圖 12	更新地區周邊公共交通設施分佈圖	13
圖 13	更新地區周邊公共設施分佈圖	14
圖 14	更新地區周邊公共設施現況圖	16

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.....	12
表 3	更新地區周邊公共設施一覽表.....	15

劃定新北市蘆洲區光華段 1320 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：本更新地區為蘆洲區光華段 1320 地號 1 筆土地，位於新北市蘆洲區長安街 68 巷以東、長安街 22 巷 31 弄以南、長安街 46 巷以西以及長安街以北所圍部分街廓範圍，劃定面積為 1,797.00 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

本更新地區位於新北市蘆洲區長安街48號、50號、52號、54號及長安街46巷1弄1~8號，共計5幢3棟之地上5層樓合法建築物，並於110年3月11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，其建築物室內出現梁柱開裂、樓板混凝土保護層剝落及鋼筋侵蝕外露等現象，結構強度已不符合原設計要求，係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，並經新北市政府工務局111年10月5日新北府工建字第1111913336號函核備（詳附件1），不僅嚴重危及住戶生命財產安全，甚至可能波及社區周邊人、車之安全。爰此，為預防重大災害發生，保障居住安全，並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蘆洲區長安街68巷以東、長安街22巷31弄以南、長安街46巷以西以及長安街以北所圍部分街廓範圍(詳圖1)。

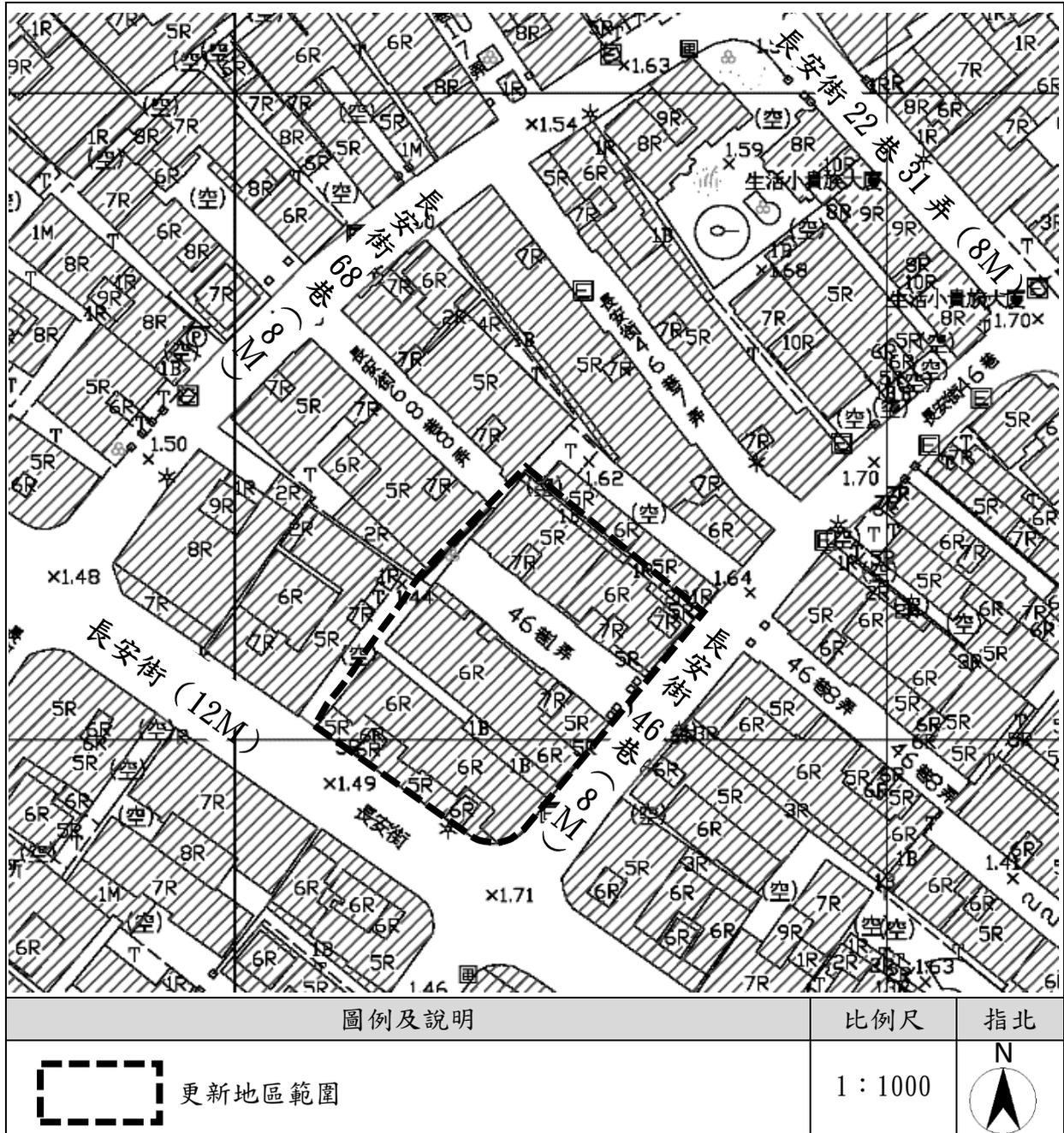


圖1 更新地區範圍示意圖

二、都市計畫情形

本更新地區位於新北市蘆洲區，依新北市政府於民國74年2月27日發布實施之「蘆洲都市計畫(灰磘地區)細部計畫案」及100年1月17日「變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(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200%。

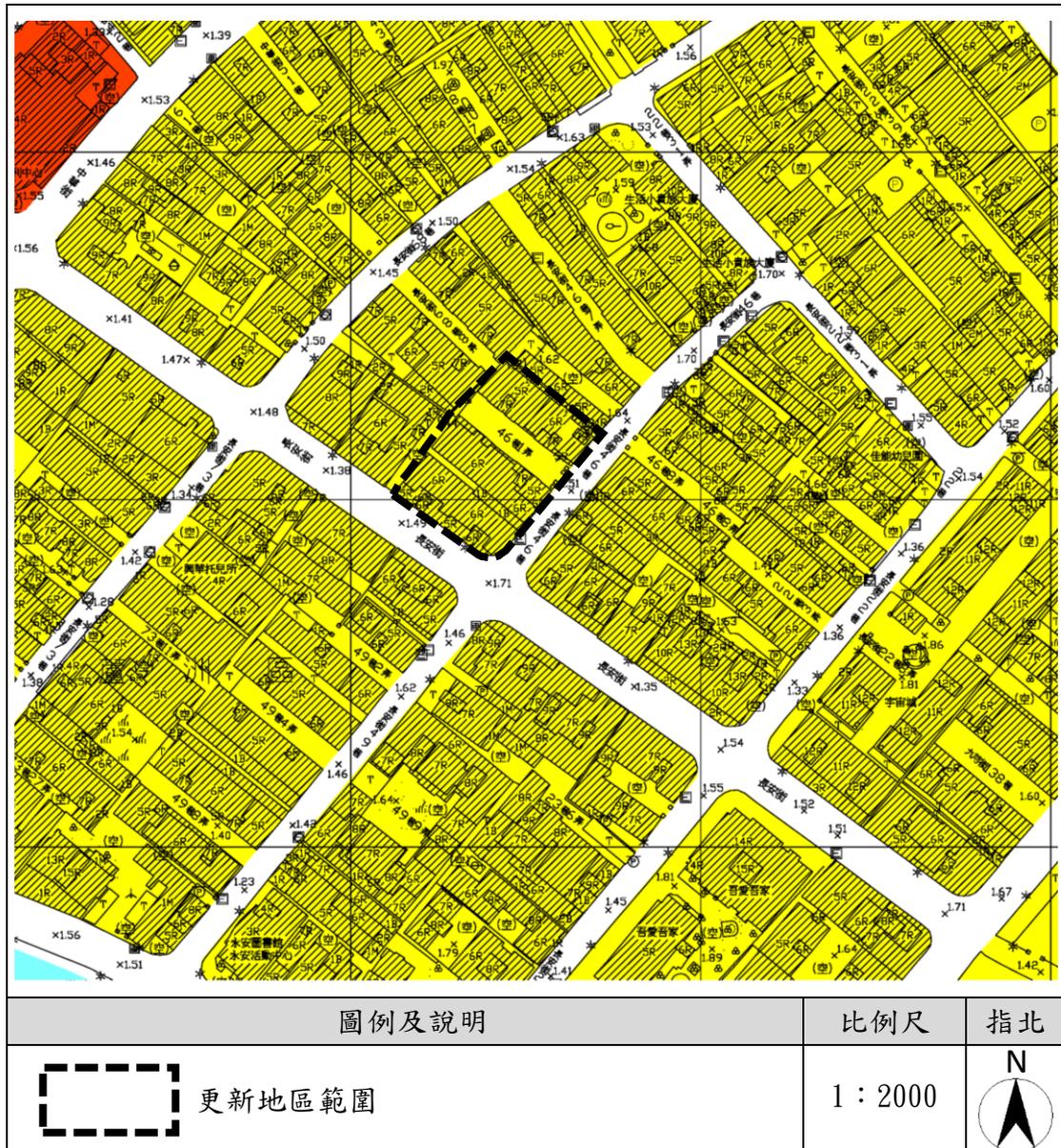


圖2 更新地區都市計畫示意圖

三、 土地使用及建物現況

(一) 土地使用與權屬現況

本更新地區共計光華段1320地號1筆土地，面積共計1,797.00平方公尺，土地權屬皆為私有土地，土地所有權人數計51人（詳圖3）。更新地區主要道路為南側長安街，區內則有長安街46巷1弄現有通路供住戶通行（詳圖4）。

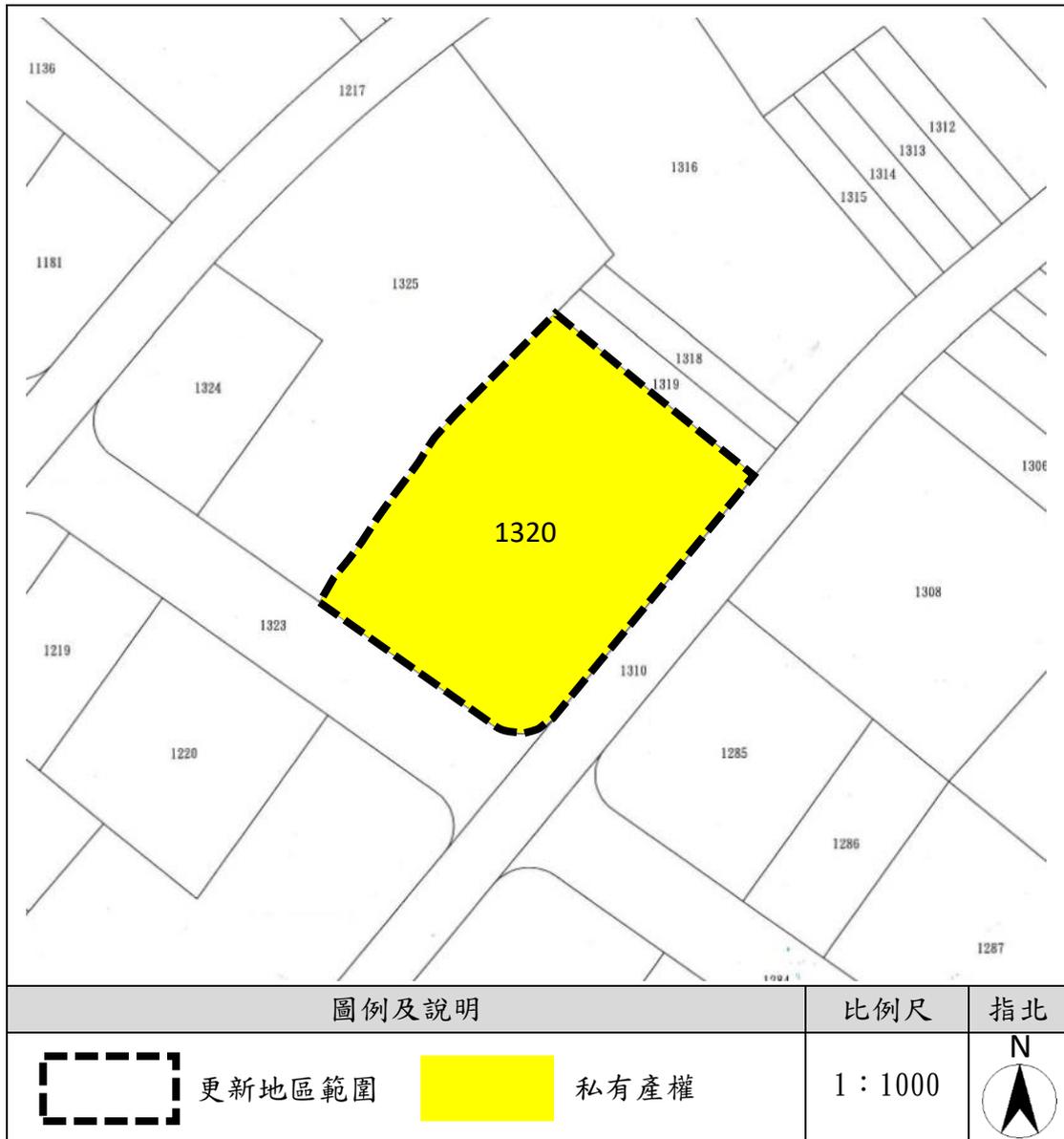


圖3 土地權屬分布示意圖

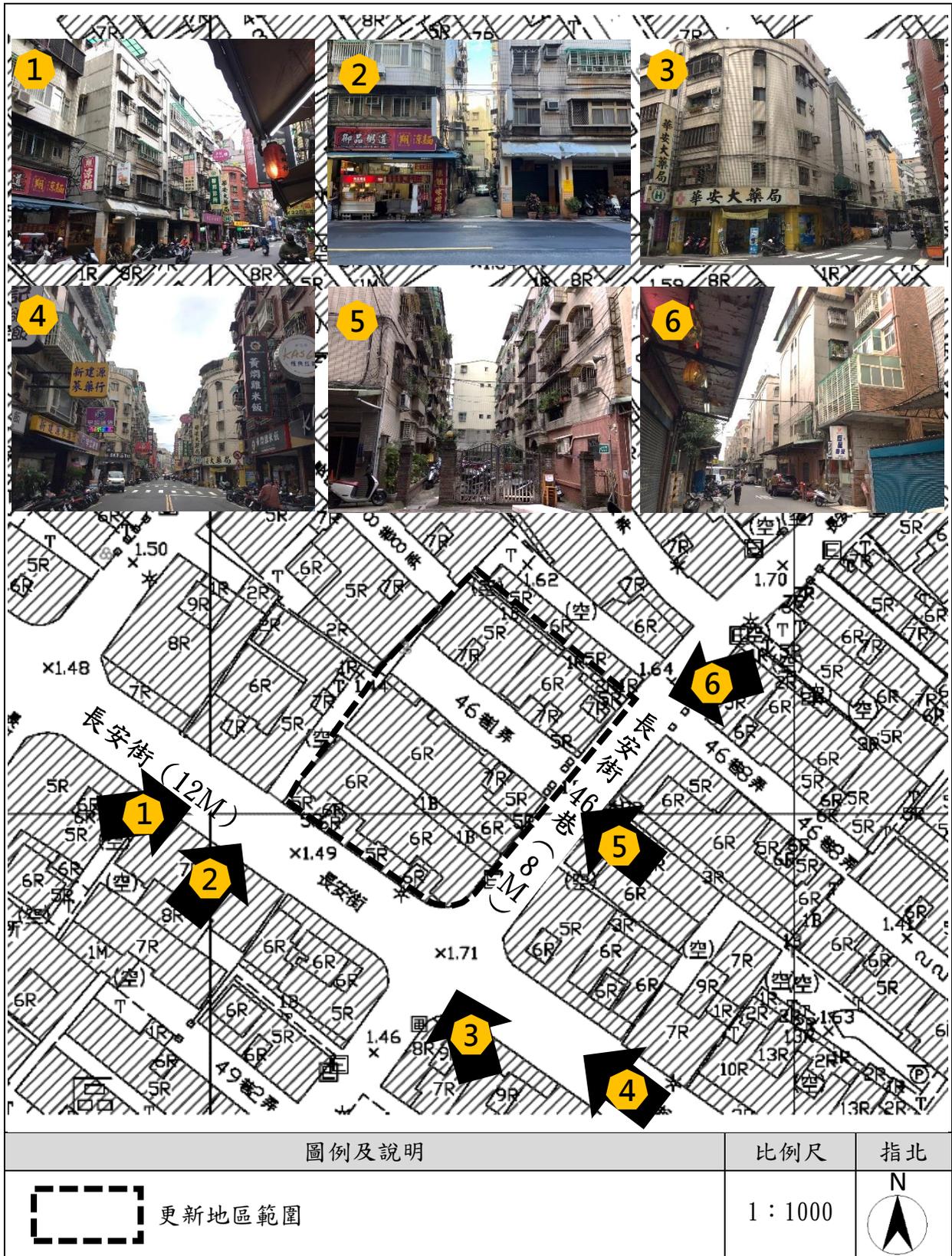


圖4 土地使用現況圖

(二) 建物現況

經查本更新地區為77使字第261、262、263號之房屋共計5幢3棟地上5層樓合法建築物，共計60戶，屋齡約35年。依社團法人新北市建築師公會111年10月11日新北市建師鑑氣字第004號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書（定稿版）之鑑定結論，鑑定標的物經混凝土抗壓強度、中性化深度、氯離子含量試驗，符合「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」第九條辦理拆除重建規定，本案標的結構強度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5~圖10）。該鑑定報告書已經新北市政府工務局111年10月5日新北府工建字第1111913336號函核備。



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)

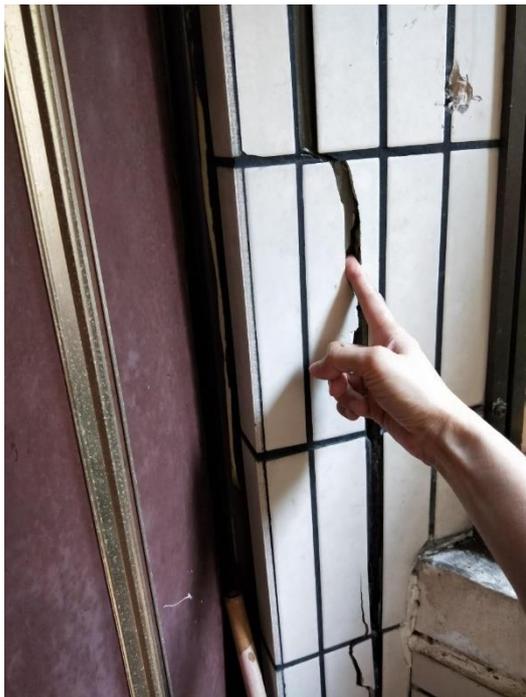


圖9 建物現況照片 (5)



圖10 建物現況照片 (6)

四、交通系統

本更新地區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

本更新地區現況雙面臨路，南側面臨寬度12公尺之長安街為主要通行空間，基地周邊以永安南路二段、長榮路、光華路、中華街、長安街為主要聯外幹道（詳圖11），相關道路敘述如下：

1. 永安南路二段(15公尺雙向道)

永安南路二段為沿堤防道之東西向道路、兩側均有停車格，往西通往五股區，往東連接環堤大道通往三重區、新莊區。

2. 長榮路(25公尺雙向道)(北64)

長榮路為本更新地區之主要聯外道路，連結光華路、和平路往東通往三重區，往北連結縣道103號。

3. 光華路(15公尺雙向道)

光華路為本更新地區之主要聯外道路，連結長榮路、三民路往東通往三重區。

4. 中華街（12公尺雙向道）

中華街為南北向道路，兩側商家林立，亦有公有市場在側，往北連接長榮路，往南連接永安南路二段。

5. 長安街（12公尺雙向道）

長安街為東西向道路，兩側商家林立，公共設施有停車場、公園等，往西至永樂街，往東至九芎街，連結中華街、光華路通往三重區，連接中原路、光復路通往五股區。

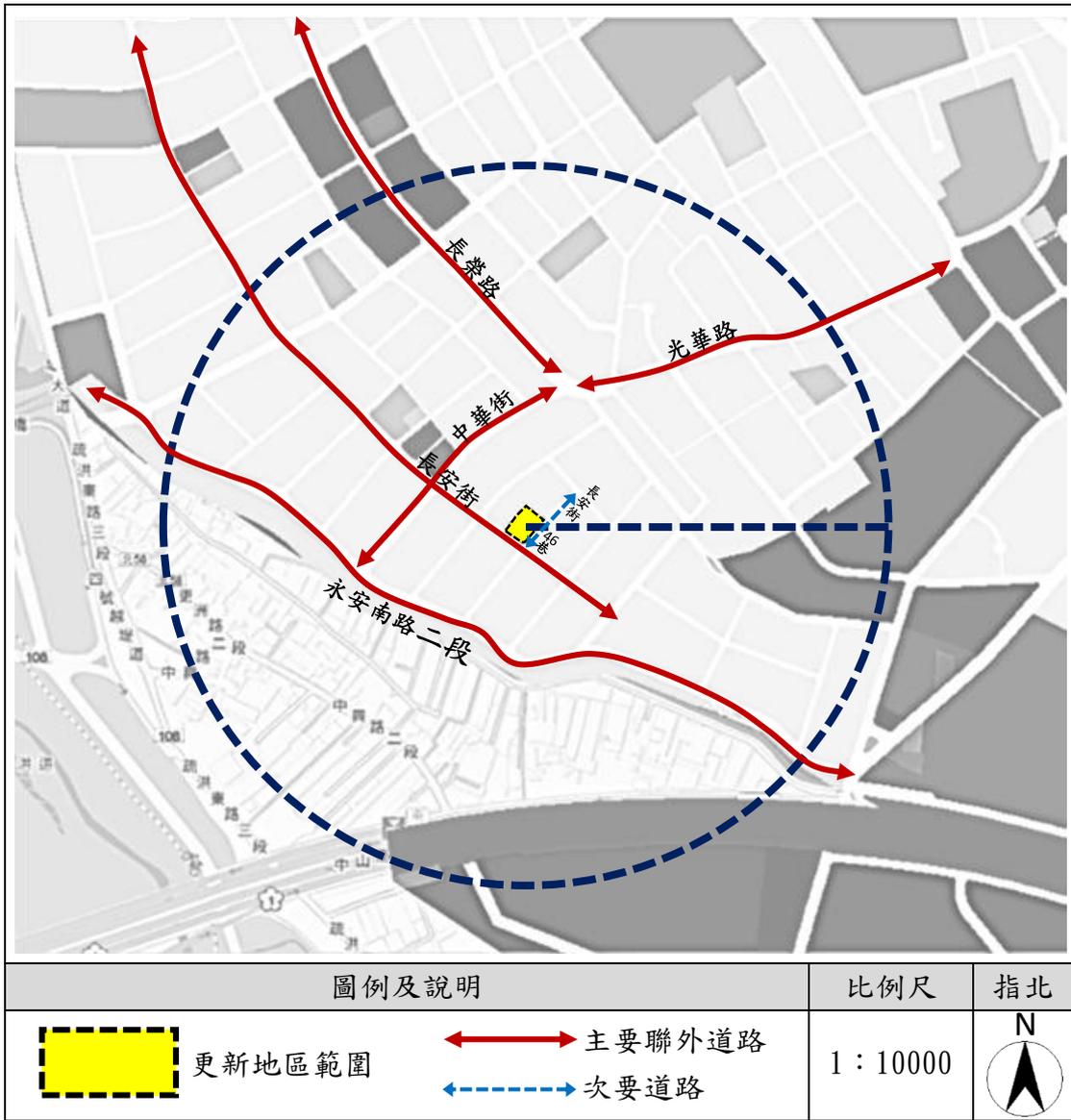


圖11 更新地區周邊交通系統圖

(二) 大眾運輸系統

本更新地區周邊現階段主要以公車及捷運運輸系統提供大眾運輸服務（詳圖12）。

1. 捷運系統

臨近之捷運站為距離1,200公尺之捷運中和新蘆線三民高中站，往北抵達捷運蘆洲站，往南、東通往民權西路、松江南京站、忠孝新生站及終點站南勢角站。

2. 公車系統

公車服務以基地半徑500公尺範圍內有11處公車站，共計19條公車路線。基地周邊公車路線最多之公車站分別為位於長榮路上之「長榮中原路口」站以及「長榮光華路口」站，其中距離本更新地區最近之公車站為「延平里」站。基地周邊公車路線連接地區以台北市地區(台北車站、台北西門)及新北市地區(三重、新莊、板橋、中和、新店及五股、八里等)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	延平里	鄰近長安街 46 巷口 (於長安街)	14、232、811、F319
2	忠義廟	忠義廟 (於長安街)	14、232、811、F311、 F316
3	永安圖書館	永安圖書館 (於永安 南路二段)	橘25
4	永安南路二段	鄰近九芎街 71 巷	橘25
5	九芎街	鄰近九芎街 138 巷	14、232、811、F319
6	九芎廟	鄰近九芎街71巷(於九 芎街)	14、232、811、橘 16、橘17、橘18、 藍1

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
7	正和街口	鄰近正和街口(於和平路)	927、928、橘13
8	萬全市場	鄰近長安街68巷(於九芎街90巷)	F139、橘16、橘17、橘18、藍1
9	長榮光華路口	鄰近長榮路46巷	927、928、橘13、橘16、橘17、藍1、跳蛙公車
10	長榮中原路口	長榮路、中原路交叉口	221、225、F319、橘10、橘16、橘17、紅9、藍1
11	長安里	鄰近長安街193巷(於永安南路二段)	橘25

(三) 停車空間狀況

考量行人可接受步行距離範圍，本更新地區距離半徑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公尺內有路邊劃設收費汽車位之路段包括長安街、永安南路二段、中原路、光復路、長榮路等路段。

2. 路外停車設施

更新地區周邊半徑500公尺內設有7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

編號	公/私	名稱	位置	汽車位
1	公	長安公有市場附設停車場	新北市蘆洲區長安街96號	11
2	公	長安機械停車場	長安街100號	148
3	私	Times蘆洲九芎街第2停車場	九芎街90巷5號旁	13
4	私	御寬庭收費停車場	和平路146~152號B1、B2	51
5	私	Times蘆洲長興路停車場	光華路186巷25-5號旁	56
6	私	嘟嘟房蘆洲長榮站停車場	長榮路58、60號B1~B3	31
7	私	Times蘆洲長榮路第二停車場	長榮路106號旁	12

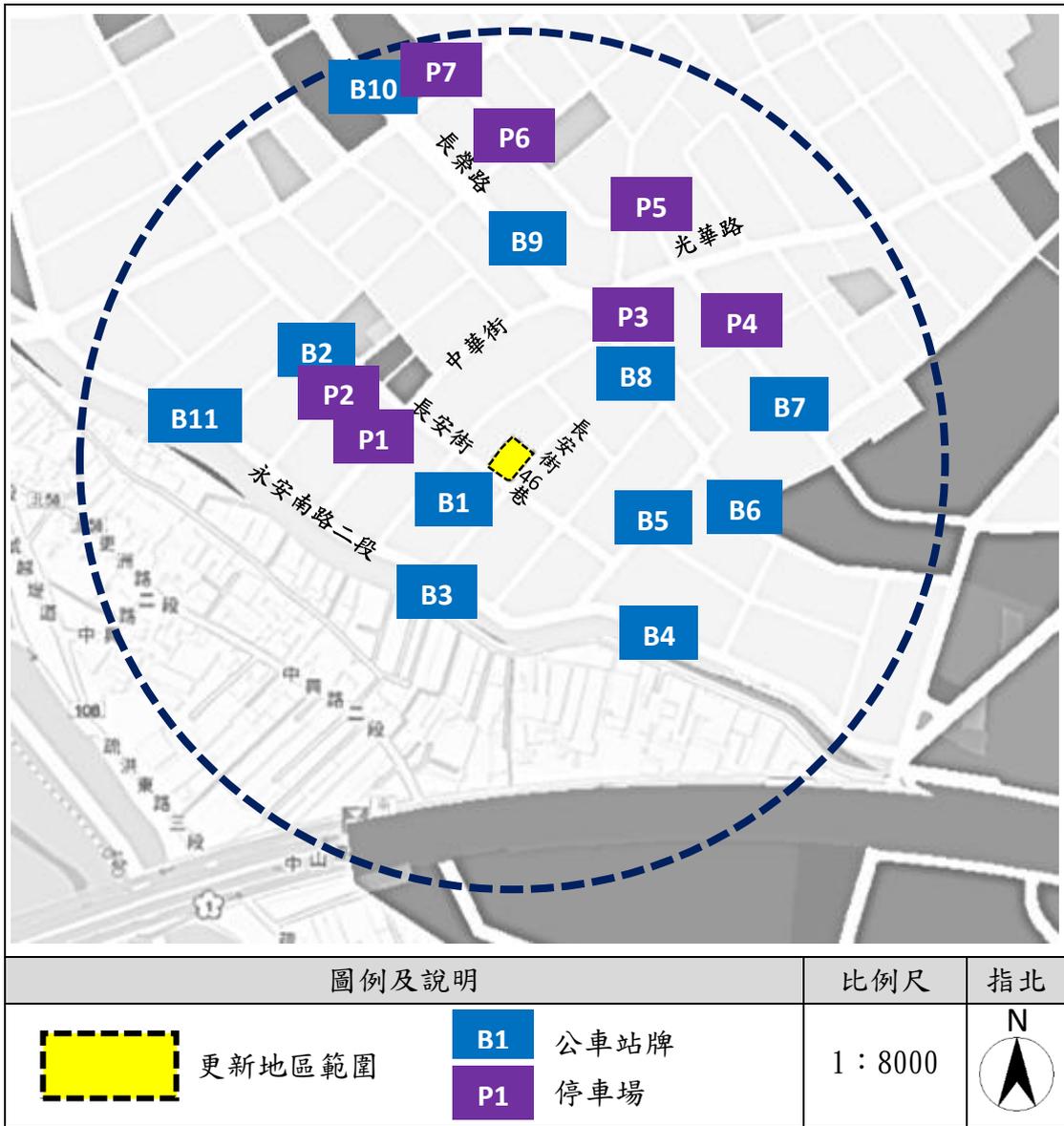


圖12 更新地區周邊公共交通設施分佈圖

五、公共設施

本更新地區周邊500公尺範圍內有1處市場用地、1處廣場用地、5處公園或綠地用地、1處宗教用地、1處排水溝用地，詳表3及圖13、圖14。



圖13 更新地區周邊公共設施分佈圖

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
市場用地	長安公有市場	1	-
廣場用地	長安地下停車場	1	-
公園 或綠地用地	長安公園、中原公園、正義公 園、中路兒童公園、九芎公園	5	-
宗教用地	忠義廟	1	-
排水溝用地	鴨母港排水幹線	1	-



長安公有市場



長安地下停車場



長安公園



中原公園



正義公園



中路兒童公園



九芎公園



忠義廟



鴨母港排水幹線

圖14 更新地區周邊公共設施現況圖

參、居民參與意願

本更新地區「新北市蘆洲區光華段1320地號1筆土地」，座落共計5幢3棟地上5層樓合法建築物，共計60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

新北市蘆洲區光華段1320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蘆洲區光華段1320地號1筆土地範圍內，以建築使用執照（77使字第261號、77使字第262號、77使字第263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，並提升本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，並提升本更新地區居住環境品質。

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

附件
1
9

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)29678531
電子信箱：ah0882@nptpc.gov.tw



247
新北市蘆洲區長安街46巷1弄1號1樓

受文者：長安優質公寓大廈管理委員會(請通知全體所有權人)

發文日期：中華民國111年10月5日
發文字號：新北府工建字第1111913336號
類別：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「新北市蘆洲區長安街46巷1弄1~8號(全號)、長安街48~54號(雙號)，各附2至5樓，共60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7月21日新北城更字第1114678738號函、長安優質公寓大廈管理委員會110年10月15日申請書併附社團法人新北市建築師公會111年7月12日新北市建師鑑氣字第003號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書及111年9月28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1項第1、3、4款拆除重建規定同意備查。惟本案經社團法人新北市建築師公會(黃森田、陳進生、黃漢雄、江文宗等4名建築師)簽證在案，如有簽證不實部分，簽證建築師應依法負

新北市政府公文用紙



與正本相符

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77蘆使字第261、262、263號使用執照（76蘆建字第455、402、456號建造執照），申請並經核備得請領補助款戶數共計為60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：長安投資公寓大廈管理委員會（請通知全體所有權人）

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市政府都市更新處、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

新北市政府公文用紙



與正本相符

發布實施

劃定新北市蘆洲區光華段1320地號1筆土地更新地區範圍圖



說明：

1. 本更新地區依社團法人新北市建築師公會111年10月11日新北市建師鑑氣字第004號高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書（定稿版）之鑑定結論，符合都市更新條例第7條第1項第2款規定「為避免重大災害之發生」逕行劃定更新地區。
2. 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。