

檔 號：

保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國113年3月13日

發文字號：新北府城更字第11346026702號

附件：



主旨：「劃定新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地更新地區」自
113年3月15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、劃定新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地更新地區。

二、公告期間：自113年3月15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。

市長 侯友宜

發布實施

劃定新北市蘆洲區光華段 329 地號 1 筆土地
更新地區書



擬定機關：新北市政府

中華民國 113 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329地號1筆土地更新地區
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2款
劃定都市更新地區機關		新北市政府
自擬都市更新計畫或變更都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名		李素珠
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
人民團體對本案之反應意見		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、經濟關係	5
三、土地及建築物使用現況	5
四、交通系統.....	10
五、公共設施.....	15
六、土地權屬概況及建築物權屬.....	19
七、居民意願.....	19
八、人文特色及整體景觀.....	20
參、劃定緣由	21
肆、再發展原則.....	21
伍、其他	21
附件1、高氯離子鋼筋混凝土建築物備查函.....	22
附件2、使用執照存根	24

圖目錄

圖 1 土地使用分區示意圖	3
圖 2 更新地區範圍示意圖	4
圖 3 建築物外觀現況圖	6
圖 4 建築物現況照片	7
圖 5 更新地區周邊交通系統圖	11
圖 6 大眾運輸示意圖	14
圖 7 更新地區周邊公共設施分佈圖	16
圖 8 更新地區周邊公共設施現況圖	17

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	13
表 3 更新地區周邊公共設施一覽表	15
表 4 公私有土地權屬表	19
表 5 提議劃定更新地區同意比率統計表	19

劃定新北市蘆洲區光華段329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329地號1筆土地，位於新北市蘆洲區永樂街、永樂街 26巷及永樂街 38巷所圍街廓(詳圖1、圖2)，面積1,930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

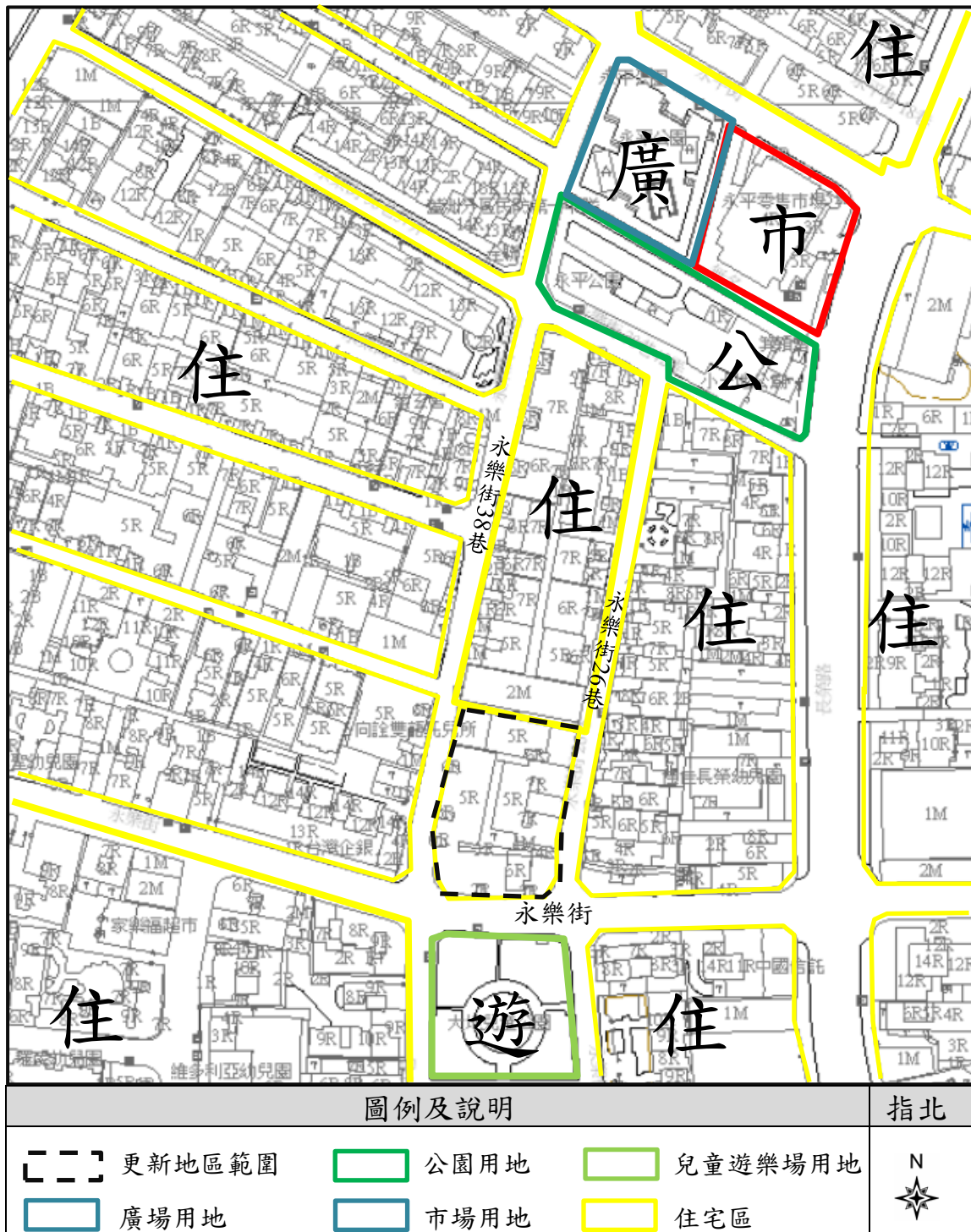
本更新地區範圍係新北市蘆洲區永樂街、永樂街26巷及永樂街38巷所圍街廓，為1幢8棟地上5層樓合法建築物，經社團法人台北市土木技師公會鑑定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，並經新北市政府工務局109年5月20日新北工建字第 1090932033 號函備查在案(詳附件1)。

其建築物現況有多處裂縫變大、鋼筋鏽蝕裸露情況嚴重、混凝土崩壞及柱牆面有大面積掉落等狀況，不僅危害住戶生命安全，且有波及社區周邊人、車安全之疑慮。爰此，為預防重大災害之發生，保障居民居住安全，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，劃定為更新地區。

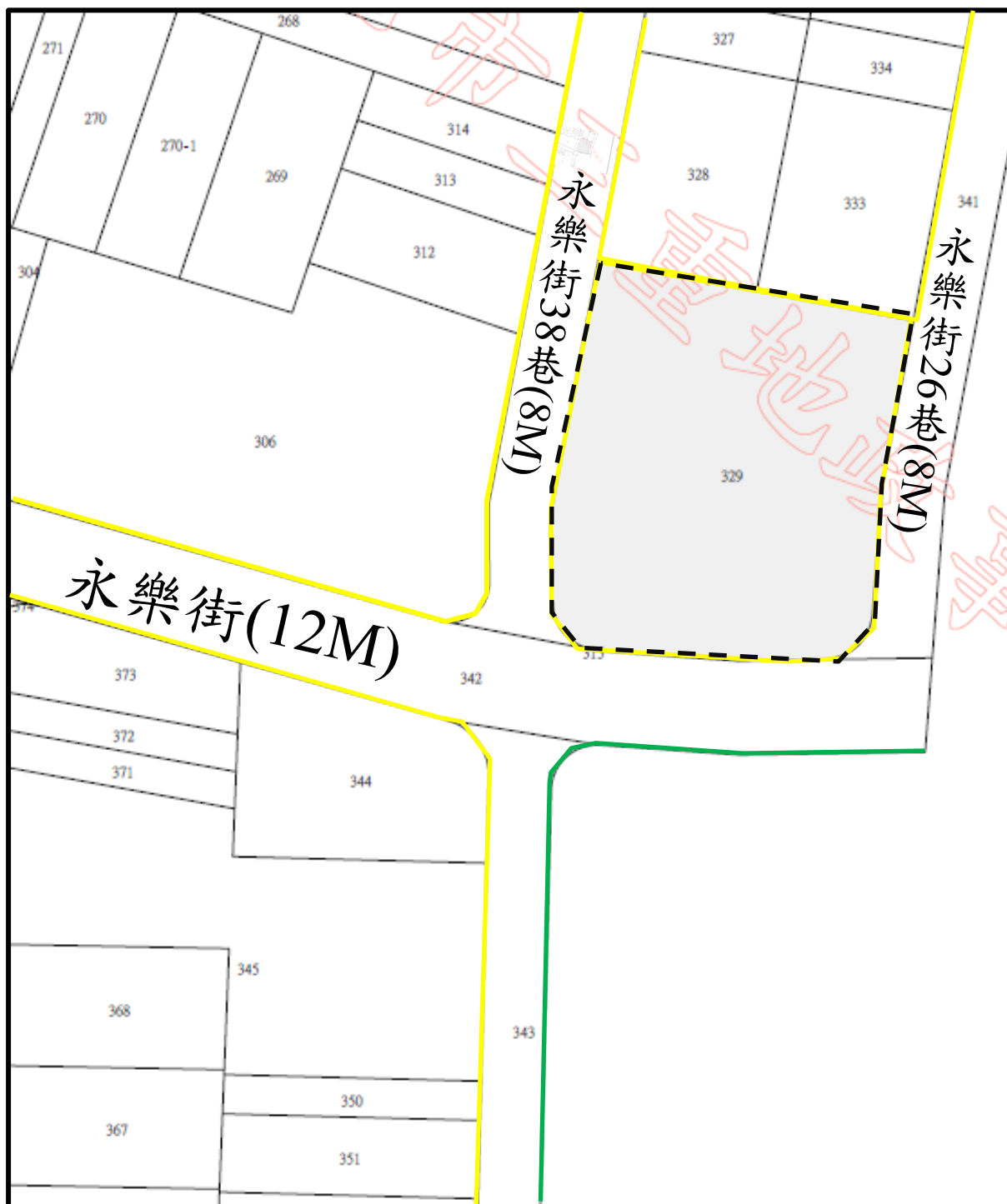
貳、發展現況





一、都市計畫情形

本更新地區位於新北市蘆洲區，依新北市政府於111年5月5日發布實施「變更蘆洲細部計畫(第三次通盤檢討)」，土地使用分區為住宅區，建蔽率50%，容積率200%。



(圖1)土地使用分區示意圖



圖例及說明	比例尺	指北
 更新地區範圍	1 : 1,000	
 住宅區		
 兒童遊樂場用地		

(圖2)更新地區範圍示意圖

二、原有社會、經濟關係

依據民國112年底戶籍登記資料顯示，本區現住人口數200,022人，較111年總人口數199,811人，約增0.1%。男性人口：97,686人。

女性人口：102,336人，總戶數達75,247戶。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。

男性佔48.8%，女性占51.2%。人口密度方面：每平方公里為26,902人。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。

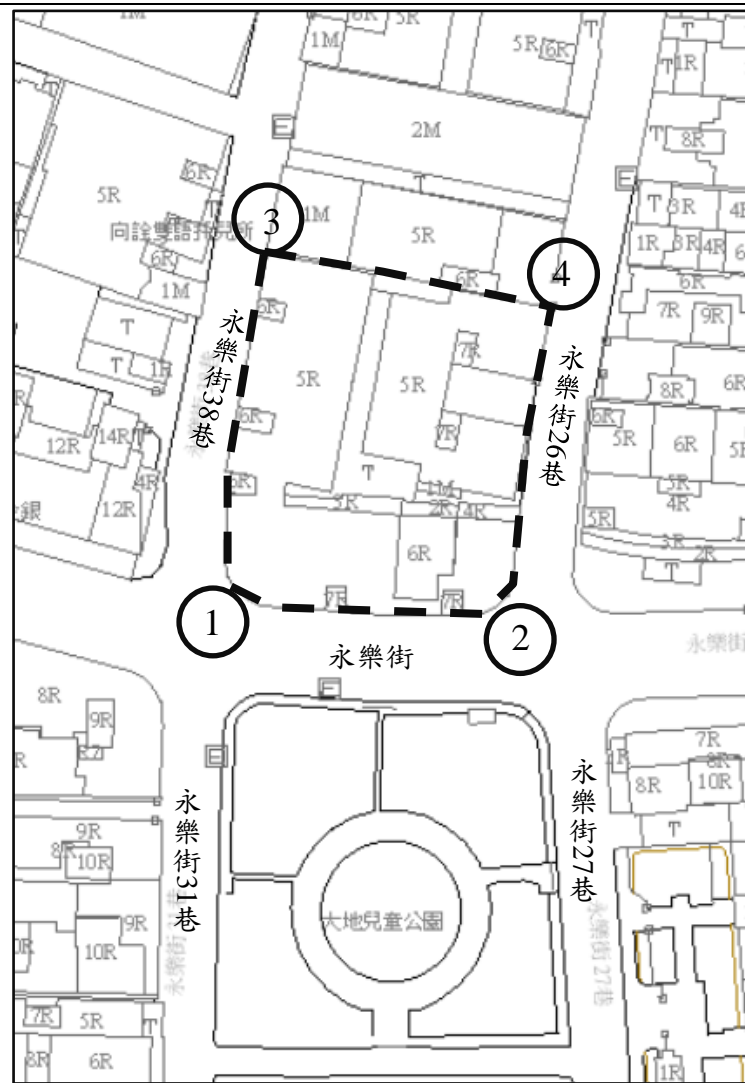
三、土地使用及建物狀況


(一) 土地使用現況

本更新地區共計1筆土地，屬住宅區，土地權屬皆為私有土地，面積共計1,930平方公尺，土地所有權人數計61位。區內道路為南側永樂街及西側永樂街38巷。

(二) 建物現況

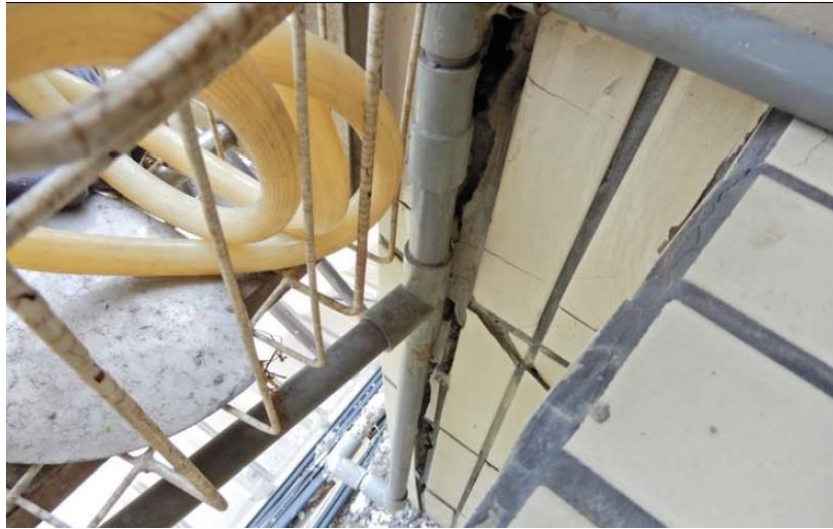
經查本更新地區範圍內為77年興建之1幢8棟地上5層樓合法建築物(共65戶)，屋齡約36年。建築物樑、柱已有最大寬度約1-1.2公分垂直裂縫及1.5公分水平裂縫，且鋼筋保護層有鼓起及鋼筋鏽蝕現象；部分建築物有大片混凝土掉落而致房屋無法使用，其混凝土水溶性氯離子含量偏高、混凝土抗壓強度偏低、中性化深度偏高等影響房屋結構之安全及耐久性(詳圖3、圖4)。



比例尺:1/1200   更新地區範圍



(圖3)建築物外觀現況圖 (拍攝時間：112年12月)



(說明: 柱保護層剝落、裂縫及鋼筋外露)



(說明: 平頂粉刷層拱起龜裂)



(說明: 樑保護層剝落及鋼筋外露)

(圖4) 建築物現況照片 (拍攝時間: 112年12月)



(說明: 平頂粉刷層拱起龜裂)



(說明: 平頂粉刷層拱起龜裂、剝落)



(說明: 樑鋼筋外露及裂縫)

(圖4) 建築物現況照片 (拍攝時間: 112年12月)



(說明:保護層剝落及鋼筋外露)



(說明:天花板受潮鋼筋外露)

(圖4) 建築物現況照片 (拍攝時間：112年12月)

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，使用現況如下：

(一)道路系統

本更新地區現況三面臨路，南側面臨寬度12公尺之永樂街、東側臨寬度8公尺之永樂街26巷以及西側臨寬度8公尺之永樂街38巷，基地周邊以環堤大道及長榮路為主要的聯外道路(詳圖5)，敘述如下：

1. 聯外道路：

(1) 長榮路(約25公尺雙向道)

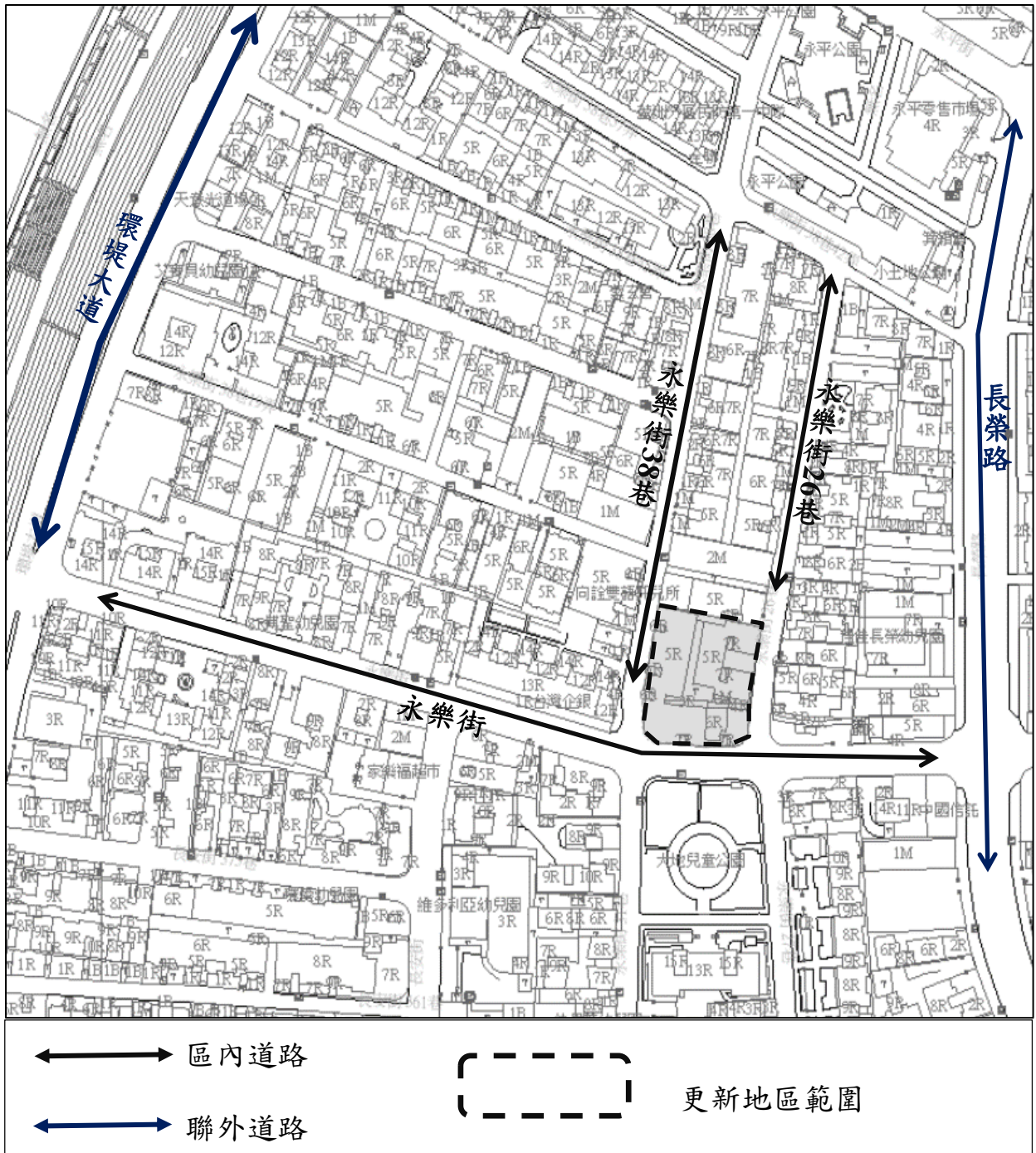
本更新地區內主要聯外道路，連結三民路及光華路，且三民路往北連結縣道103號。

(2) 環堤大道(約20公尺雙向道)

為南北向之道路，西側為疏洪蘆堤往北至三民路，往南至疏洪道，連結至五股、三重。

2. 區內道路：

永樂街(約12公尺雙向道)，主要連結長榮路及環堤大道。



(圖5)更新地區周邊交通系統圖

(二)大眾運輸系統現況

本更新地區周邊以公車系統提供大眾運輸服務，半徑500公尺範圍內有2處公車站，共計7條公車路線。基地周邊公車路線最多之公車站為永樂街上之永樂站，距本更新地區約50公尺。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、中山、大同)及新北市地區(蘆洲、三重為主)(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	永樂街	永樂街上	14、232、811、橘 25、F320
2	永樂街38巷	永樂街38巷	F311、F315

(調查時間：112年12月)

(三)停車空間狀況

考量行人可接受步行距離範圍，以本更新地區半徑500公尺範圍之使用現況如下：

1、路邊停車空間

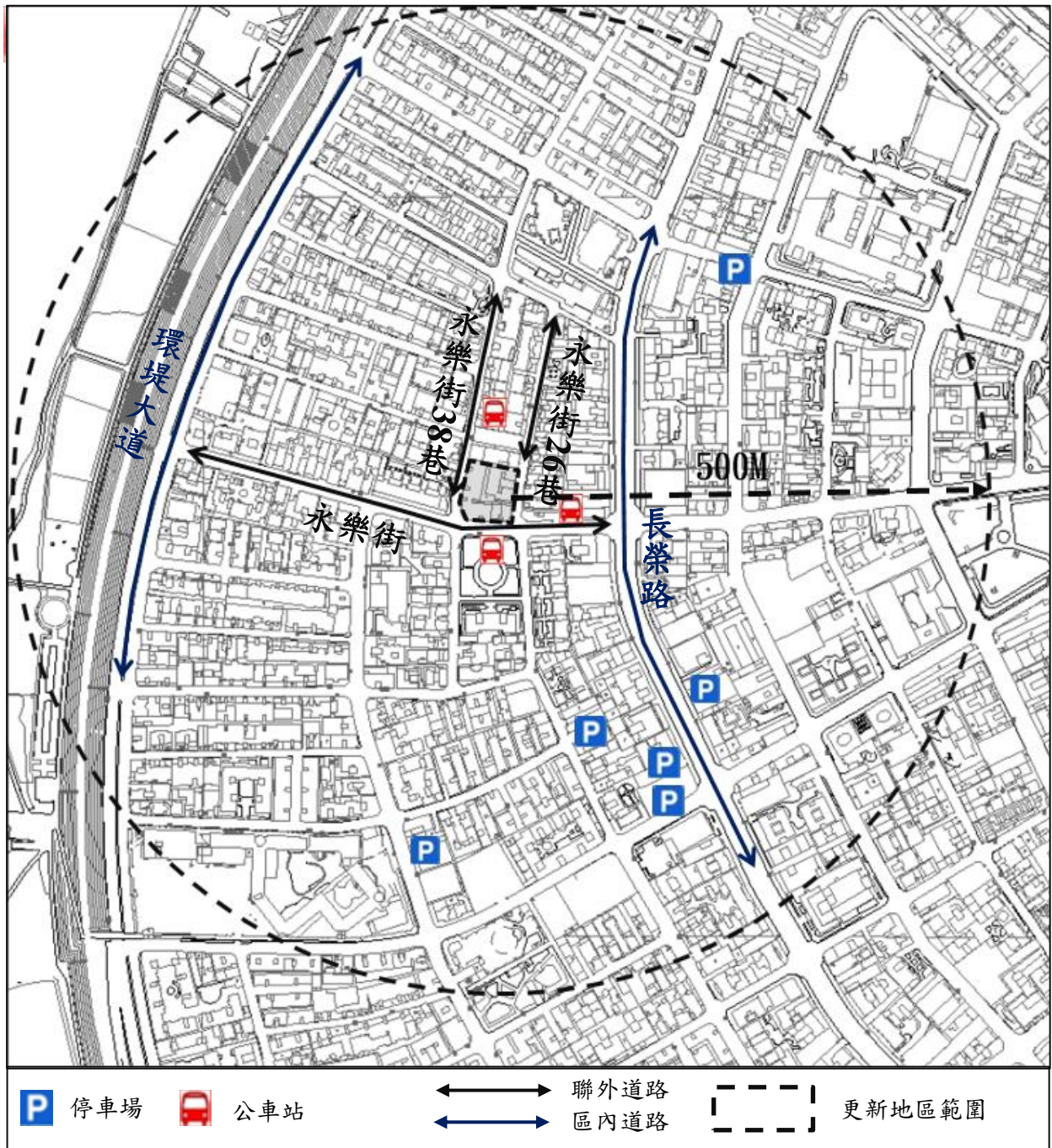
本更新地區半徑500公尺內，有劃設路邊收費汽車位之路段包括長榮路及環堤大道，長榮路週一至週五早上7點～晚上20點及假日時段早上9點～晚上18點，均以每小時30元計費，環堤大道週一至週五早上7點～晚上20點，以每小時20元計費，例假日無收費。

2、路外停車設施

本更新地區半徑500公尺內設有6處開放公眾使用之私有停車場(詳表2、圖6)。

(表2)更新地區周邊停車場資訊表

序號	公/私	名稱	位置	汽車 車位	計費方式	
					臨停 (元/小時)	月租 (元/月)
1	私	Times永平 常興	永平街7號	12	30	3,800
2	私	成功地下停 車場	長安街222號	144	20	無
3	私	TimesUNIQ LO蘆洲長 榮店停車 場	長榮路253號	16	30	8,000
4	私	Times蘆洲 長榮路第2 停車場	長榮路75號	12	30	3,500
5	私	Times蘆洲 長榮路第3 停車場	長榮路288號	27	30	3,000
6	私	Times永康 街停車場	永康街10號	113	50	3,000



(圖6)大眾運輸示意圖

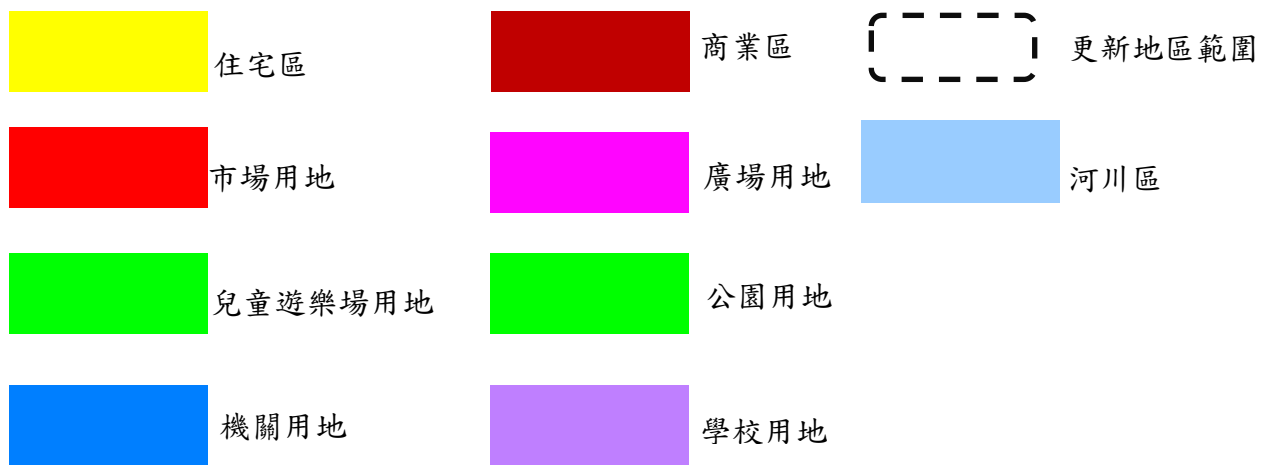
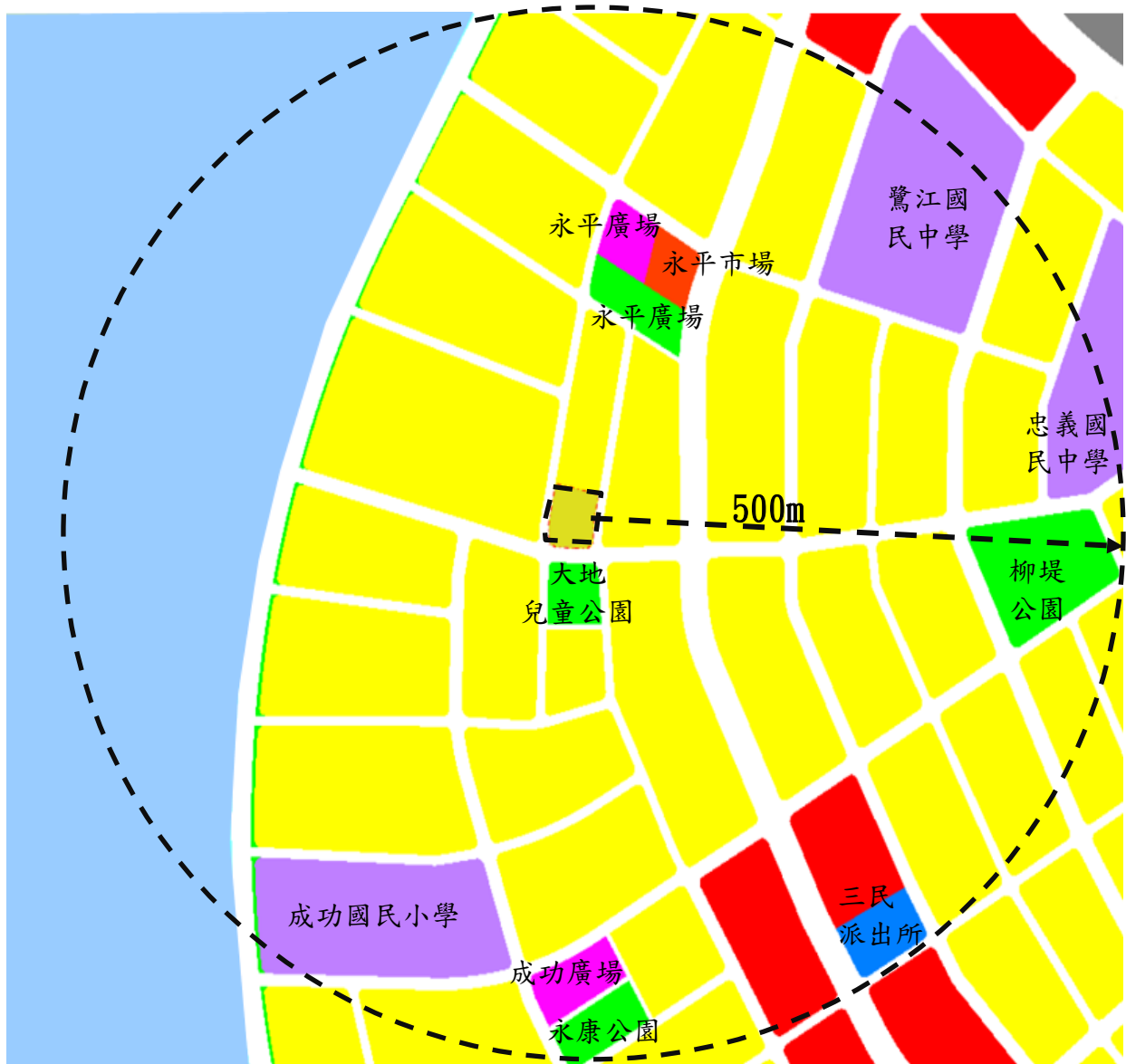
五、公共設施

本更新地區半徑500公尺內有公園、廣場、兒童遊樂場、市場、機關、學校等11處公共設施用地，皆已全數開闢完成(詳表 3、圖7及圖8)。

(表3)更新地區周邊公共設施一覽表

公共設施用地別	內容	數量	開闢情形
公園用地	永康公園、 柳堤公園、 永平公園	3處	已開闢
			已開闢
			已開闢
機關用地	三民派出所	1處	已開闢
市場用地	永平公有零售市場	1處	已開闢
廣場用地	永平廣場、 成功廣場	2處	已開闢
			已開闢
學校用地	蘆洲成功國小、 鷺江國中、 忠義國小	3處	已開闢
			已開闢
			已開闢
兒童遊樂場用地	大地兒童公園	1處	已開闢

(調查時間：112年12月)



(圖7)更新地區周邊公共設施分佈圖



永康公園



柳堤公園



永平公園



三民派出所



永平市場



永平廣場



成功廣場



成功國小

(圖8)更新地區周邊公共設施現況圖(拍攝時間：112年12月)



(圖8) 更新地區周邊公共設施現況圖(拍攝時間：112年12月)

六、土地權屬概況及建築物權屬

本更新地區範圍為蘆洲區光華段 329 地號1筆私有土地，面積為1,930 平方公尺，土地所有權人共計61人(詳表4)。

(表4)公私有土地權屬表

土地權屬	面積(平方公尺)	比例(%)	所有權人(人)	比例(%)
私有土地	1,930	100%	61	100%
合計	1,930	100%	61	100%

七、居民參與意願

本更新地區土地所有權人同意比率為52.46%(32人)、面積同意比率為57.58%(1,111.37平方公尺)；合法建物所有權人同意比率為52.46%(32人)、面積同意比率為57.06%(4,410.92平方公尺)。土地及建物所有權面積和人數皆已逾50%以上同意(詳表5)。

(表5)提議劃定更新地區同意比率統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人數(人)	面積(平方公尺)	所有權人數(人)	面積(平方公尺)
全區總和 (A)	61	1,930	61	7,730.15
聯署同意書 (B)	32	1,111.37	32	4,410.92
同意比例 (B/(A))	52.46%	57.58%	52.46%	57.06%

(統計時間：112年12月)

八、人文特色及整體景觀

本更新地區臨永樂街及永樂街38巷，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；另永樂街26巷現況多作住宅使用。

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

新北市蘆洲區光華段329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

本更新地區劃定以使用執照(77使字第1841號)範圍，作為更新地區劃定範圍。

肆、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，改善或提高建築物結構安全，創造安全舒適的生活環境，並提升居住環境品質。

伍、其他

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。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備查函

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

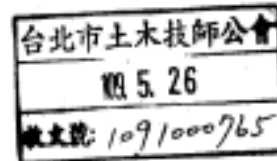
地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：林加芳
電話：(02)29603456 分機5811
傳真：(02)29678534
電子信箱：ab0882@ntpc.gov.tw



105
臺北市東興路28號9樓

受文者：台北市土木技師公會

發文日期：中華民國109年5月20日
發文字號：新北工建字第1090932033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「本市蘆洲區永樂街26巷1-7號（單）、28-35號（雙）及38巷2-8號（雙），各附2至5樓，計65戶，高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」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109年4月30日新北城更字第1094704695號函、台北龍旗公寓大廈管理委員會109年4月27日申請書併附台北市土木技師公會109年4月28日北土技字第1092000405號高氣離子混凝土建築物安全鑑定報告書及本局109年4月20日新北工建字第1090707442號函續辦。
- 二、有關鑑定報告書，經本局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1至4款拆除重建規定，本局同意備查。惟本案經台北市土木技師公會(蔡震邦、賴建宏等2名技師)簽證在案，如有簽證不實部份，簽證技師應依法負其責任。
- 三、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1841號使用執照(76蘆建字第2310號建造執照)及門牌資料查證，申請並經核備得請領補助款戶數共計為65戶。
- 四、依上開要點規定高氣離子建築物所有權人得至本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,得先行核發百分之二十補助款。

五、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。

正本:台北龍鼎公寓大廈管理委員會

副本:新北市政府都市更新處、台北市土木技師公會(蔡震邦、賴建宏等2名技師)、
新北市政府工務局使用管理科

局長 詹榮鋒



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 6599 77使字第 1841 號								
起造人姓名		住 址 蘆洲鄉光華路 87 巷 2 號 3F						
建造類別	新 建		構造種類		R C 造			
使用分區	住宅 區		層棟戶數		5 層 2 座 65 戶			
建築地號	地 址	本縣 蘆洲市 鄉鎮	地 號	光華 段	小段 329-330-331			
永樂街 2830	32-34-36 號	26 巷 1-3	5-7 號	38 巷 2-4	6-8 號	各附 2-3-4-5 F		
基地面積	騎 樓	129.51 m ²	其 他	1800.49 m ²	建蔽率	6.0 / 10	法定空地面積 572.01 m ²	
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
	地下層	m ²	抽		第六層	m ²	抽	
	騎 樓	122.96 m ²	m	抽	第七層	m ²	抽	
	第一層	1073.79 m ²	3.8 / 3.5 m	店舖住宅	第八層	m ²	m	
	第二層	1351.44 m ²	3.0 m	住宅	第九層	m ²	m	
	第三層	1351.44 m ²	3.0 m	住宅	第十層	m ²	m	
	第四層	1351.44 m ²	3.0 m	住宅	第十一層	m ²	m	
	第五層	1351.44 m ²	3.0 m	住宅	第十二層	m ²	m	
	防 空 避 難	地上	抽 m ²		停車場	室內 154.69 m ²	屋頂突	
		地下	抽 m ²			室外 60 m ²	出部份	75.53 m ²
簷 高	1-5 15.68 / 6-13 15.38 m	建 築 高 度		1-5 15.8 / 6-13 15.5 m				
設 計 人 姓 名	湯 永 順		事 務 所 名 稱		明 新 建 築 師 事 務 所			
監 造 人 姓 名			事 務 所 名 稱		建 築 師 事 務 所			
承 造 人 姓 名	朱 照 茂		營 造 廠 名 稱		克 群 營 造 廠 工 程 股 份 有 限 公 司			
工 程 造 價	19,130,000.00 元		竣 工 日 期		77 年 12 月 5 日			
發 照 日 期	77 年 12 月 10 日		開 工 日 期		76 年 12 月 31 日			
建 造 執 照 字 號	76 蘆 建 2310 號							

校對打字
 複
 校對陳淑華
 校

新北區電信管理局審核

劃定新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地更新地區範圍圖



 劃定更新地區範圍
 住宅區
 兒童遊樂場用地
 比例尺: 1/600

說明:

1. 本案高氯離子鋼筋混凝土建築物經本府工務局109年05月20日新北工建字第1090932033號備查函。
2. 為避免重大災害之發生，本府依都市更新條例第7條第一項第2款規定迅行劃定更新地區。