

檔 號：

保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國113年7月1日

發文字號：新北府城更字第11346079211號

附件：



主旨：「劃定新北市蘆洲區光華段654地號等2筆土地更新地區」
自113年7月3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654地號等2筆土地更新地區。

二、公告期間：自113年7月3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 654 地號等 2 筆土地

更新地區書



劃定單位：新北市政府

中華民國 113 年 7 月

劃定更新地區審核摘要表		
項	目	說
案	名	劃定新北市蘆洲區光華段 654 地號等 2 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		新北市住宅及都市更新中心
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.....	9
五、公共設施.....	17
六、土地及建物權屬概況.....	19
七、居民參與意願.....	20
八、人文特色及整體景觀.....	21
參、劃定緣由.....	22
肆、再發展原則	22
伍、其他.....	23
附件 1 高氯離子鋼筋混凝土建築物備查函	24
附件 2 使用執照存根	28

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).....	7
圖 5 現況照片(2).....	7
圖 6 現況照片(3).....	7
圖 7 現況照片(4).....	7
圖 8 建物現況照片 (1).....	8
圖 9 建物現況照片 (2).....	8
圖 10 建物現況照片(3).....	9
圖 11 建物現況照片(4).....	9
圖 12 建物現況照片(5).....	9
圖 13 建物現況照片(6).....	9
圖 14 更新地區周邊交通系統圖.....	12
圖 15 更新地區周邊公共交通設施分佈圖.....	16
圖 16 更新地區周邊公共設施現況圖.....	18
圖 17 土地權屬分布示意圖.....	19

表目錄

表 1 更新地區鄰近公車路線表.....	13
表 2 更新地區周邊停車場資訊.....	14
表 3 更新地區周邊公共設施一覽表.....	17
表 4 更新地區公私有土地權屬表.....	19
表 5 更新地區居民參與意願統計表.....	20

劃定新北市蘆洲區光華段 654 地號等 2 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 654、655 地號等 2 筆土地，位於新北市蘆洲區永安南路二段 328 巷、永安南路二段、環堤大道、永安南路二段 328 巷 15 弄所圍部分街廓範圍，面積為 1,225 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

本更新地區位於蘆洲區永安南路二段 330 號、332 號、334 號、338 號、340 號、342 號及永安南路二段 336 巷 1 號、2 號，各附 2 至 5 樓，2 幢 2 棟合計共 40 戶建築物，並於 111 年 11 月 23 日向新北市政府城鄉發展局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 112 年 9 月 20 日新北府工建字第 1121873657 號函備查在案（詳附件 1）。

爰此，為預防重大災害之發生，期透過都市更新改善居住及周邊環境，以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）（配合主細拆離）」案，土地使用分區為住宅區，法定建蔽率 50%，基準容積率 200%。



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 113 年 4 月底戶籍登記資料顯示，蘆洲區現住人口數 199,509 人，較 112 年 4 月底 200,262 人，減少 753 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 97,396，佔 48.82%，女性為 102,113 人，佔 51.18%。

人口密度方面：每平方公里為 25,843 人。戶數方面：113 年 4 月底全區總戶數 75,514，較 112 年 4 月底總戶數 74,734，增加 780 戶，增加率為 1.33%。113 年 4 月底戶量為 2.64 人，較 112 年 4 月底戶量 2.67 人，減少 0.03 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

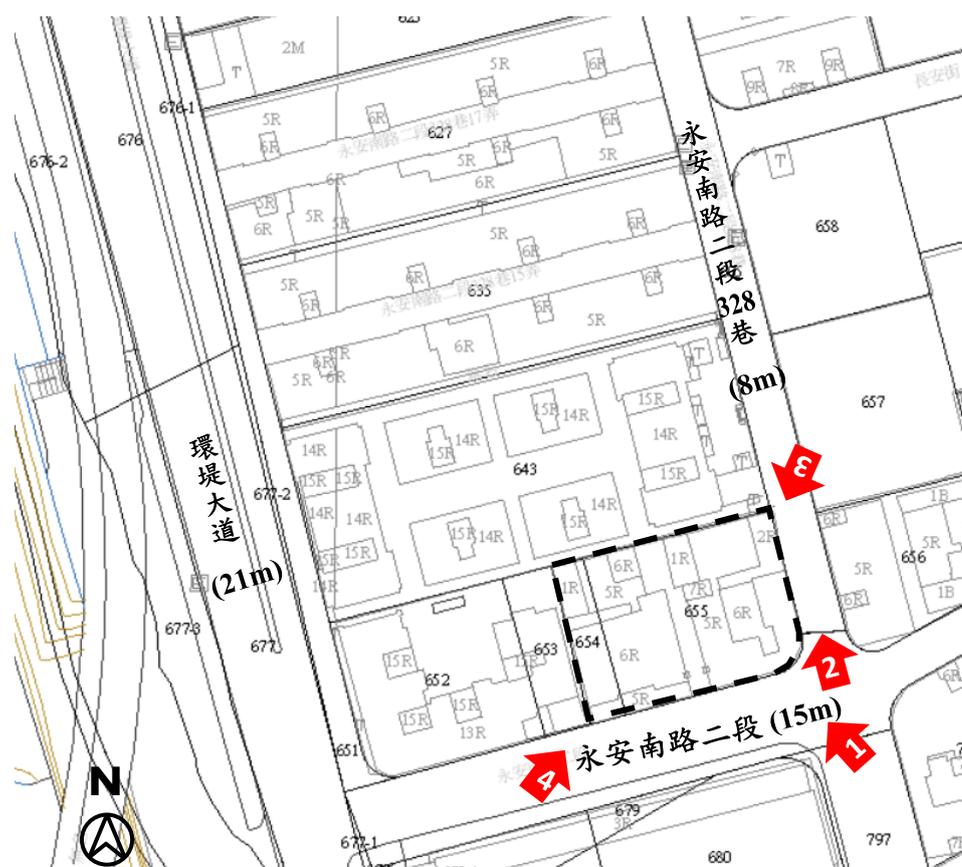
本更新地區位於新北市蘆洲區永安南路二段 328 巷、永安南路二段、環堤大道、永安南路二段 328 巷 15 弄所圍部分街廓範圍內(詳圖 2)。



圖 2 更新地區範圍示意圖

(一) 土地使用現況

本更新地區範圍為蘆洲區光華段 654、655 地號等 2 筆土地，面積計 1,225 平方公尺，土地所有權人計 39 人。更新地區主要道路為南側永安南路二段，出入道路為永安南路二段、永安南路二段 328 巷供住戶通行（詳圖 3）。



 更新地區

比例尺

1/1500

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)

(二) 建物現況

經查本更新地區為領有 77 蘆使字第 884 號使用執照之 2 幢 2 棟地上 5 層樓合法建築物，現為永安福邸社區，共計 40 戶，屋齡約 36 年。依社團法人桃園市土木技師公會 112 年 9 月 26 日桃土技字第 1120002209 號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書之鑑定結論，鑑定標的物經混凝土抗壓強度、中性化深度、氯離子含量試驗之結論與建議（略以）：「……（四）3. 依據『新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例第七條』進行檢討，新北市蘆洲區永安南路二段 330

號、332 號、334 號、336 巷 1 號之整棟平均氯離子含量為 1.554kg/m³，及永安南路二段 338 號、340 號、342 號及 336 巷 2 號之整棟平均氯離子含量為 1.726kg/m³，皆符合第七條第 1 項之氯離子含量全棟樓層平均值達 1kg/m³ 以上者，機關得依建築法規定，命其所有權人限期停止使用，符合『新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例』、『新北市工務局辦理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，本案兩棟標的物結構體強度皆已不符合原設計要求，且混凝土氯離子含量過高，若日後有高強度地震或不可抗拒外力，恐造成局部樓板有潛在坍塌危險，故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 8~圖 13)。該鑑定報告書業經新北市政府 112 年 9 月 20 日新北府工建字第 1121873657 號函備查在案。



圖 8 建物現況照片(1)



圖 9 建物現況照片(2)



圖 10 建物現況照片(3)



圖 11 建物現況照片(4)



圖 12 建物現況照片(5)



圖 13 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 15 公尺之永安南路二段及東側永安南路二段 328 巷為主要通行空間，基地周邊以永安南

路二段為主要道路；長榮路、長安街、永康街、中原路為次要道路；環堤大道為聯外幹道（詳圖 14），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南北向道路、兩側均有停車格，往南通往五股更寮，往北連接環堤大道通往三重新莊。

2. 中原路(12 公尺雙向道)

中原路為東西向道路，兩側均設置停車格，商家林立，往西經永安大橋連結中山高速公路通往台北以南各縣市、64 快速道路通往新店(新北市區)及 65 快速道路通往土城(新北市區)並可連接福爾摩沙高速公路通往台北以南各縣市，往東連接光復路。

3. 長榮路(25 公尺雙向道)

長榮路為重劃區內主要道路，連結光華路和平路往東通往三重，往南連結縣道 103 號。

4. 長安街（12 公尺雙向道）

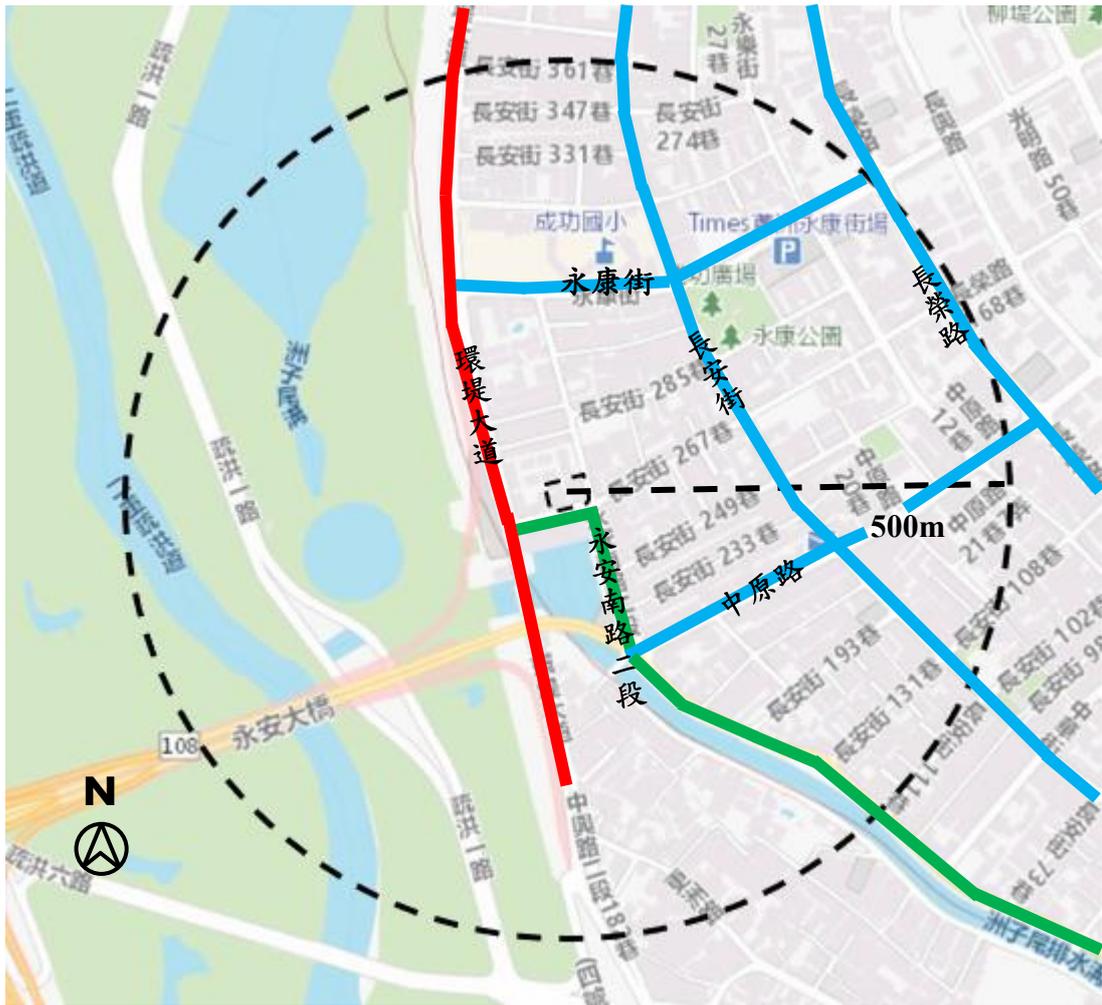
長安街為南北向之道路，兩側商家林立、停車場、公園等，往北至永樂街，往南至九芎街，連結中華路、光華路往南通往三重，連接中原路、光復路往東通往三重。

5. 永康街（10 公尺雙向道）

永康街為東西向之道路，公共設施有停車場、公園等，往東連接長榮路通往三重、台北等地區，往西至連接環堤大道通往五股、八里等地區。

6. 環堤大道（21 公尺雙向兩車道）

環堤大道為南北向之道路，往北經環堤大道通往五股、八里；往南經環堤大道通往三重、台北、新莊等地區。



更新地區

比例尺 1/8500

聯外道路

主要道路

次要道路

圖 14 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 6 處公車站，公車路線最多之公車站分別為長安街上之「永德里」及「長安街一」站，其中「永德里」站為距離地區最近之公車站，約為 50 公尺。基地周邊公車路線主要通往台北市地區(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)等地區(詳圖 15 及表 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	成功國小	長安街上鄰近 長安街 331 巷	232、14、811、F319、F320
2	永康公園	長安街上鄰近 長安街 299 巷口	231、藍 31、793
3	環堤大道	環堤大道上	橘 25
4	永德里	永安南路二段 上鄰近長安街 267 巷	221、264、39、39 夜、662、 F303、橘 12

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
5	長安街一	長安街上鄰近 長安街233巷口	232、14、811、F319、F320、 蘆洲-南港
6	中原長安街口	中原路上鄰近 長安街口	橘10、橘13、927、928、927 經台北港

(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永安南路二段、長安街、中原路、長榮路…等路段。

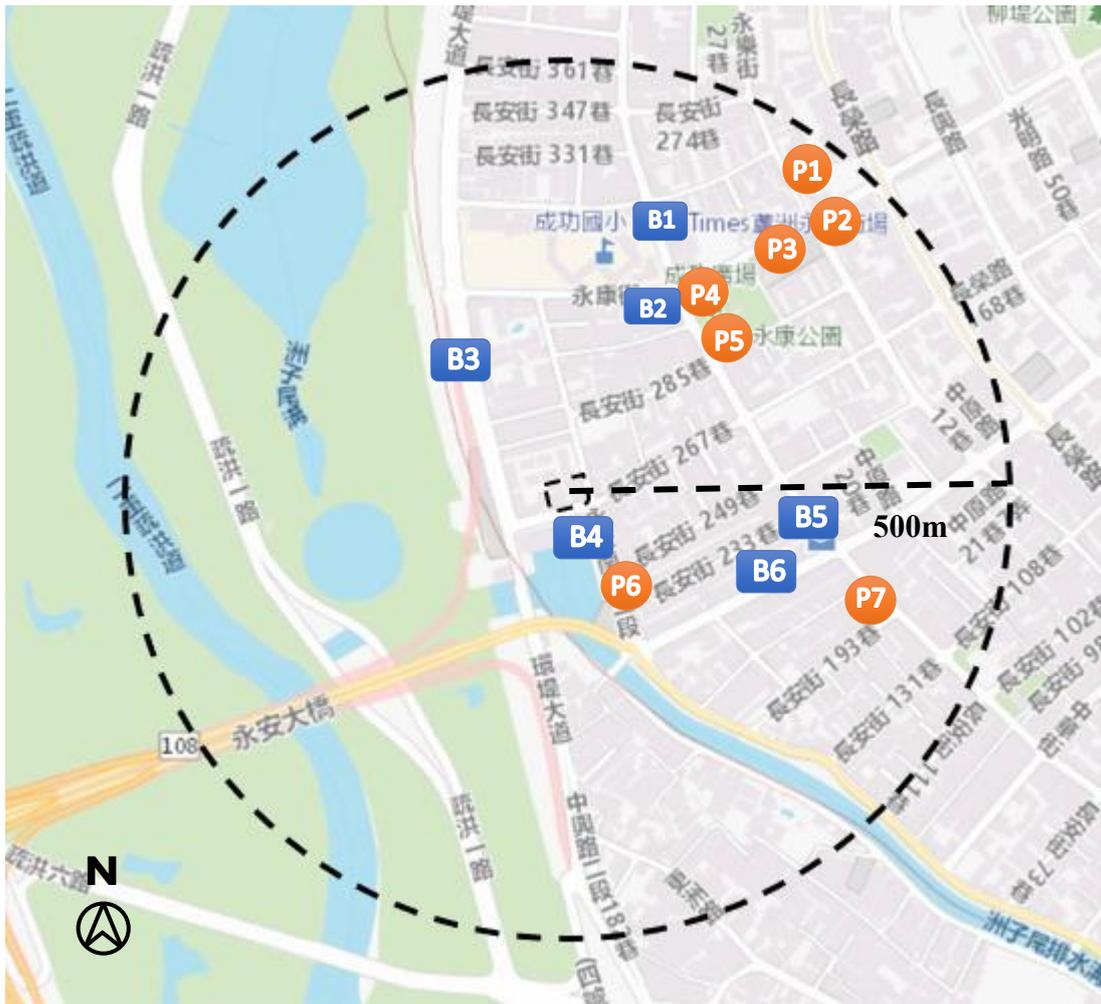
2. 路外停車設施

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/私有	名稱	位置
1	私有	時上京宴大樓停車場	長榮路 309 號 B1
2	私有	Times 優衣庫蘆洲長榮路店停車場	長榮路 253 號

編號	公/私有	名稱	位置
3	私有	Times 蘆洲永康街停車場	永康街 10 號對面
4	公有	成功地下停車場	長安街 222 號 B1、B2
5	公有	永康公園地下停車場	長安街 222 之 1 號 B1-B3
6	公有	鴨母港抽水站停車場	永安南路與長安街 223 巷交叉處
7	私有	Times 蘆洲長安街停車場	長安街 193A 號



更新地區

比例尺

1/8500



公車站牌



停車場

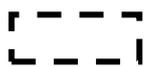
圖 15 更新地區周邊公共交通設施分佈圖

五、公共設施

本更新地區周邊500公尺範圍內有1處廣場用地、1處學校用地、3處公園或綠地用地、1處排水溝用地、1處抽水站用地(詳表3及圖16)。

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
廣場用地	成功廣場 (地下停車場)	1	-
學校用地	成功國小	1	-
公園 或綠地用地	永康公園、正義 公園、長安公園	3	-
排水溝用地	鴨母港排水幹線	1	-
抽水站用地	鴨母港抽水站	1	-



更新地區

比例尺

1/9000

圖 16 更新地區周邊公共設施現況圖

六、土地及建物權屬概況

本案更新地區範圍為蘆洲區光華段 654、655 地號等 2 筆土地，權屬皆為私有，土地面積為 1,225 平方公尺，土地所有權人數共計 39 名，合法建物面積為 4469.58 平方公尺，合法建物所有權人數共計 39 名（詳圖 17、表 4）。

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 ²)	所有權人 (人)	面積 (m ²)
私有土地	39	1,225	39	4,469.58
合計	39	1,225	39	4,469.58
比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%



比例尺

1/900



公有



私有

圖 17 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蘆洲區光華段 654、655 地號等 2 筆土地，座落共計 2 幢 2 棟地上 5 層樓合法建築物，共計 40 戶。經新北市住宅及都市更新中心檢核符合「新北市危險建築物 580 專案計畫」申請資格並依作業流程規定迅行劃定更新地區（表 5）。

表 5 更新地區居民參與意願統計表

項目	土地部分		合法建物部份	
	所有權人 (人)	面積 (m ²)	所有權人 (人)	面積 (m ²)
全區總和 (A)	39	1,225	39	4,469.58
同意數 (B)	32	1027.72	32	3,695.88
同意比率 (B/A)	82.05%	83.89%	82.05%	82.69%

八、人文特色及整體景觀

本更新地區東側臨永安南路二段 328 巷，西側臨環堤大道，南側臨永安南路二段，北側臨永安南路二段 328 巷 15 弄，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。

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 654、655 地號等 2 筆土地座落建築物，屬高氣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

本更新地區劃定以使用執照（77 蘆使字第 884 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。

伍、 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備查函

110-A0019-02

檔 號：
保存年限：

社團法人桃園市土木技師公會
112. 9. 20
收文號: 1122053

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：社團法人桃園市土木技師公會

發文日期：中華民國112年9月20日
發文字號：新北府工建字第1121873657號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府城鄉發展局檢送貴管理委員會委託社團法人桃園市土木技師公會辦理「本市蘆洲區永安南路2段330~334、338~342號（雙號）、336巷1、2號各附2~5樓，2幢2棟核計共40戶建築物（光華段654、655地號土地），高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」核備（拆除重建）一案，請查照。

說明：

- 一、依據本府城鄉發展局112年8月25日新北城更字第1124619577號函、貴管理委員會112年8月22日申請書併附社團法人桃園市土木技師公會112年8月21日桃土技字第1120001861號高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告書暨及112年9月12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，經本府城鄉發展局審核並依上開號函檢送資料。
- 三、有關鑑定報告書，鑑定機構及技師說明本市蘆洲區永安南

路2段330~334（雙號）、336巷1號各附2~5樓，符合「新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」（下稱自治條例）、「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」（下稱鑑定原則）第5點第1項第1款規定，建議拆除重建，本市蘆洲區永安南路2段338~342號（雙號）、336巷2號各附2~5樓，符合自治條例及鑑定原則第5點第1項第1、3、4款規定，建議拆除重建，且均符合自治條例第7條第1項停用之規定，本府同意備查。惟本案經社團法人桃園市土木技師公會（杜明星技師、曾煜群技師、陳南成技師、鄭智元技師、吳俞麟技師）簽證在案，如有簽證不實部份，簽證技師應依法負其責任。

四、依據自治條例第6條第2項本府工務局列管旨揭建築物；又依第8條第3項明定：「補助...其戶數之計算，依使用執照之登載。」，卷查本案領有77蘆使字第884號使用執照（76蘆建字第1238號建造執照），申請並經核備得請領補助款戶數共計為40戶。

五、請貴管委會通知旨揭建物所有權人得向稅捐稽徵主管機關申請減徵或免徵房屋稅；同函副本檢送旨揭鑑定報告書予本府稅捐稽徵處三重分處供建物所有權人後續申請減徵或免徵房屋稅使用。

六、相關法令說明：

（一）自治條例第7條第1項停用之規定：「建築物經鑑定結果為高氯離子建築物，且有下列情形之一者，本局得依建築法規定，命其所有權人限期停止使用：一、混凝土水溶性氯離子含量全棟樓層平均值一公斤/立方公尺以上。

二、混凝土水溶性氯離子含量全棟樓層平均值零點六公斤/立方公尺以上並經詳細耐震能力評估，任一方向地面以上樓層之崩塌地表加速度低於八十公分/平方秒。」。

(二)自治條例第8條請領補助款之規定：「第六條第二項高氯離子建築物完成拆除後，其全體所有權人得向本局申請補助。高氯離子建築物經核定須拆除重建者，其全體所有權人得先向本局申請發給前項補助總額之百分之二十；其餘補助金額應於拆除完成後，依前項規定辦理。前二項之補助，依建物登記之主建物面積每平方公尺補助新臺幣二千元計算，每戶最高補助新臺幣二十萬元。其戶數之計算，依使用執照之登載。第一項及第二項之補助，不得重複申請。」。

(三)自治條例第9條補助款遞減之規定：「第六條第二項高氯離子建築物自核定之日起，逾三年始拆除完成者，前條之補助金額，每年減少百分之十。減少後之補助金額，不得少於應補助金額之百分之二十。」。

七、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。

八、副知本府城鄉發展局：本案驗收後請提供旨揭鑑定報告書予本府工務局使用管理科及建照科參辦。

正本：永安福邸公寓大廈管理委員會(請通知全體建物所有權人)

副本：社團法人桃園市土木技師公會、新北市政府稅捐稽徵處三重分處(含附件)、新北市政府城鄉發展局、新北市政府工務局使用管理科

交
2023/04/20
16:16
文
章

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

本執照影本及電話配管設備圖卷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				
建造類別					構造種類				
使用分區					層棟戶數				
建築地號					地號				
基地面積					建蔽率				
法定空地					面積				
建 物 概 要	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	
	地下層	m ²	m		第六層	m ²	m		
	騎樓	m ²	m		第七層	m ²	m		
	第一層	m ²	m	A1-A7, A10 店舖住宅	第八層	m ²	m		
	第二層	m ²	m	集合住宅	第九層	m ²	m		
	第三層	m ²	m	集合住宅	第十層	m ²	m		
	第四層	m ²	m	集合住宅	第十一層	m ²	m		
	第五層	m ²	m	集合住宅	第十二層	m ²	m		
	防空避難	地上	m ²	停車場	室內 m ²	屋頂突出部份	m ²		
		地下	m ²		室外 m ²				
管高					建築高度				
設計人姓名					事務所名稱				
監造人姓名					事務所名稱				
承造人姓名					營造廠名稱				
工程造價					竣工日期				
發照日期					開工日期				
建造執照字號									
附註									

校對 張復華

校對 張復華

發布實施

劃定新北市蘆洲區光華段 654 地號等 2 筆土地更新地區範圍圖



說明：

1. 本案高氣離子鋼筋混凝土建築物經本府 112 年 9 月 20 日新北府工建字第 1121873657 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。