檔　　號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國102年10月16日
發文字號：北府城更字第10200080291號
附件：說明書

主旨：劃定「新北市新莊區復興段452地號（部分）等1筆土地都市更新地區」為都市更新地區，自民國102年10月22日公告實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

一、本公告更新地區範圍詳如說明書、圖。

二、公告期間：自民國102年10月22日起30日。

三、公告地點：本府、新北市政府都市更新處及新莊區公所公告欄。

市長 朱立倫 請假

副市長 李四川 代行

劃定新北市新莊區復興段452地號(部分)等1筆
土地都市更新地區說明書

劃定機關：新北市政府

中華民國102年10月

目　錄

劃定機關.....2
劃定範圍與面積.....2
法令依據.....2
壹、辦理緣起與目的.....2
貳、發展現況.....3
參、劃定原由.....11
肆、再發展原則.....12
伍、其他.....12
附錄一　高氯離子鋼筋混泥土建築物核定報備函.....13

附圖

圖 1 更新地區範圍都市計畫情形圖一 3
圖 2 更新地區範圍都市計畫情形圖二 4
圖 3 土地現況.....5
圖 4 建物現況圖.....6
圖 5 交通系統圖.....8
圖 6 更新地區週邊公共設施分布示意圖 9
圖 7 現況權屬分布 10
圖 8 劃定新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地迅行劃定地區地籍示意圖 16
圖 9 劃定新北市新莊區復興段 452 地號等 1 筆土地迅行劃定地區說明圖 17

劃定新北市新莊區復興段452地號(部分)等1筆土地都市更新地區說明書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：

更新地區範圍東起自中華路一段、西至建興街、北以公園路為界，南臨中華路一段 63 巷。範圍內共有新莊區復興段 452 地號(部分)等 1 筆土地，面積 2,339.21 平方公尺(452 地號總面積為 9870.09 平方公尺)。範圍詳如公告圖。

法令依據：都市更新條例第 7 條第 2 款。

壹、辦理緣起與目的

本案更新地區位於新北市新莊區新莊棒球場運動公園南側之部份街廓，東起自中華路一段、西至建興街、北以公園路為界，南臨中華路一段 63 巷所圍範圍。更新地區毗臨 22 公頃新莊運動公園，周邊生活機能完善且豐富，距捷運新莊站更不到 500 公尺，交通區位條件優異，惟本案更新地區建物經鑑定係屬高氯離子鋼筋混凝土建物，超標值更達三倍之多，竣工至今尚不滿 30 年，但已見混凝土剝落，甚至鋼筋裸露等結構安全性警訊，對於現況建物使用人，乃至於更新地區周邊用路人車之生命安全，顯有重大危害。詳附錄一，北府工建字第 0960682625 號函。

爰此，為呼應新莊區運動公園周邊之發展潛力，為預防重大災害之急迫性，同時配合捷運新莊站重大建設通車，爰依都市更新條例第 7 條第 2 款規定，劃定為都市更新地區。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本案更新地區範圍位於新北市政府 99 年 10 月公告實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」範圍內，土地使用分區為住宅區。

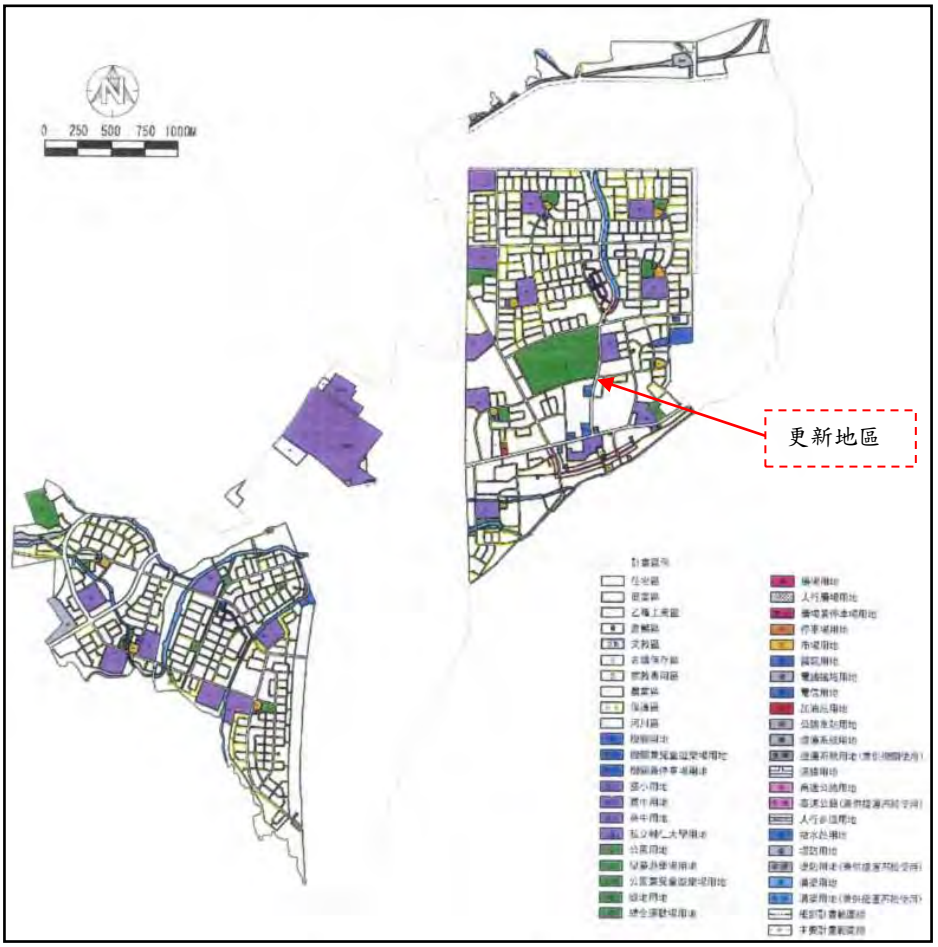

圖 1 更新地區範圍

都市計畫情形圖一

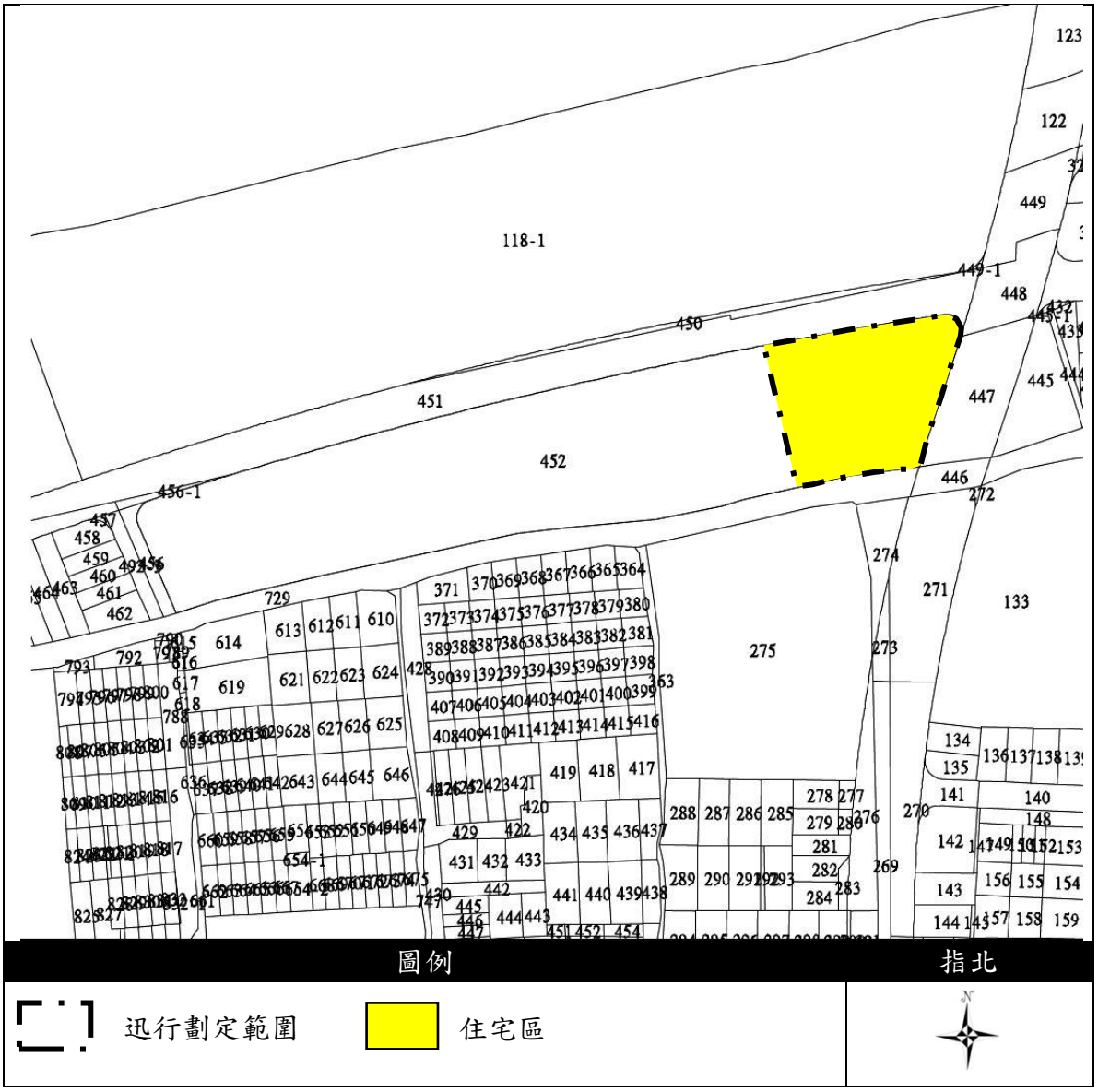

圖 2 更新地區範圍都市計畫情形圖二

二、土地使用現況

更新地區內現況為華廈大樓一幢一棟，面臨中華路一段及公園路側有一般零售業之小型店鋪，其餘皆為住宅單元使用。所有土地皆為私有所有權人持有，無公有土地持分。

更新地區基地內無河川溝渠流經，也無歷史樹木、寺廟及宗祠等文化資產。

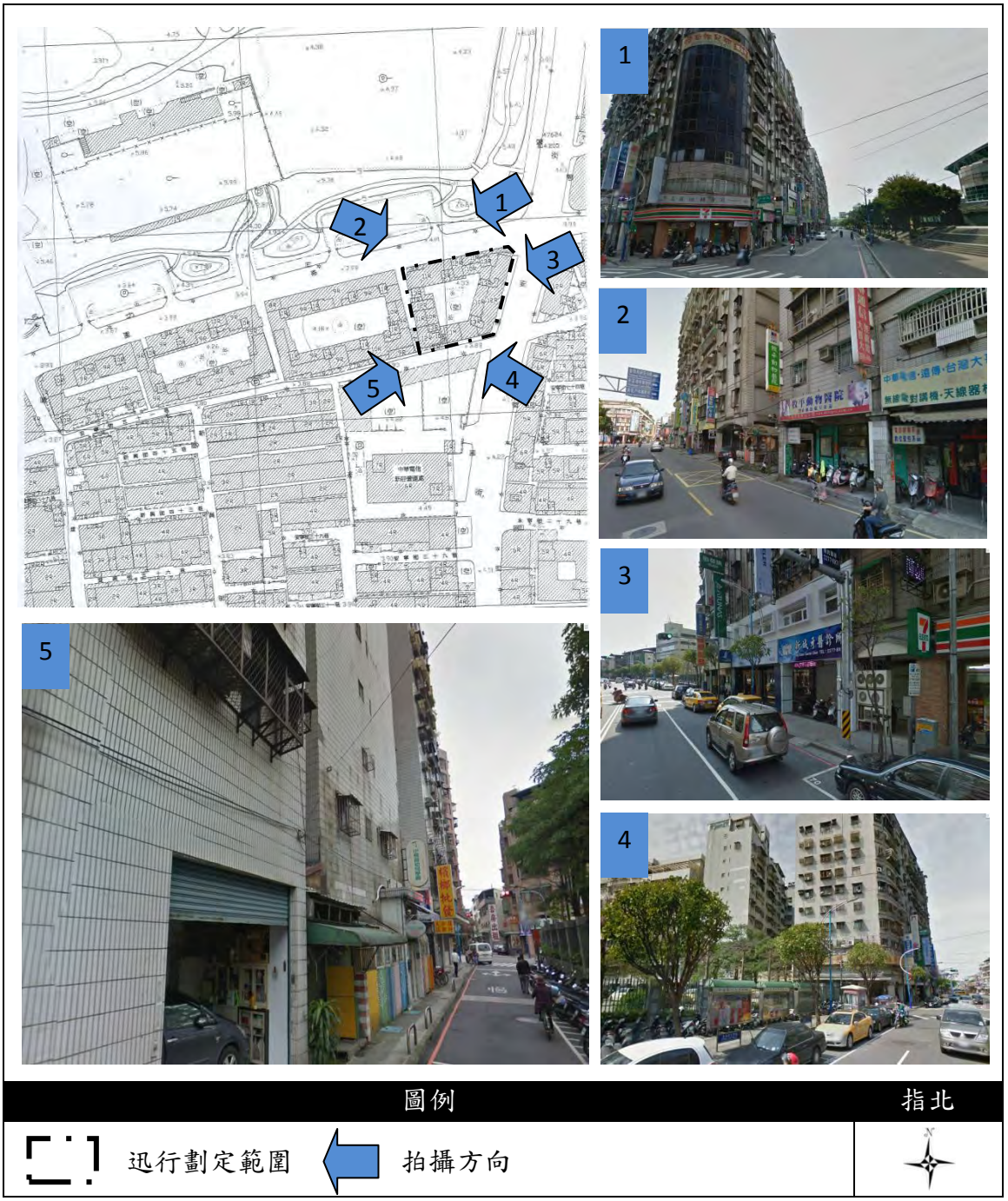

圖 3 土地現況

三、建物現況

(一)現況屋齡

更新地區內建築物合計有 1 幢 1 棟，依建物謄本登載之戶數計有 119 戶；建物登記竣工日期為 78 年 4 月 30 日，至今已達 24 年。

(二)現況樓層數

更新地區內現況建物樓層數為 10 層 1 棟。

(三)建物構造

更新地區內建物結構為鋼筋混凝土建物，但經勘驗鑑定後，屬高氯離子鋼筋混凝土建築物。

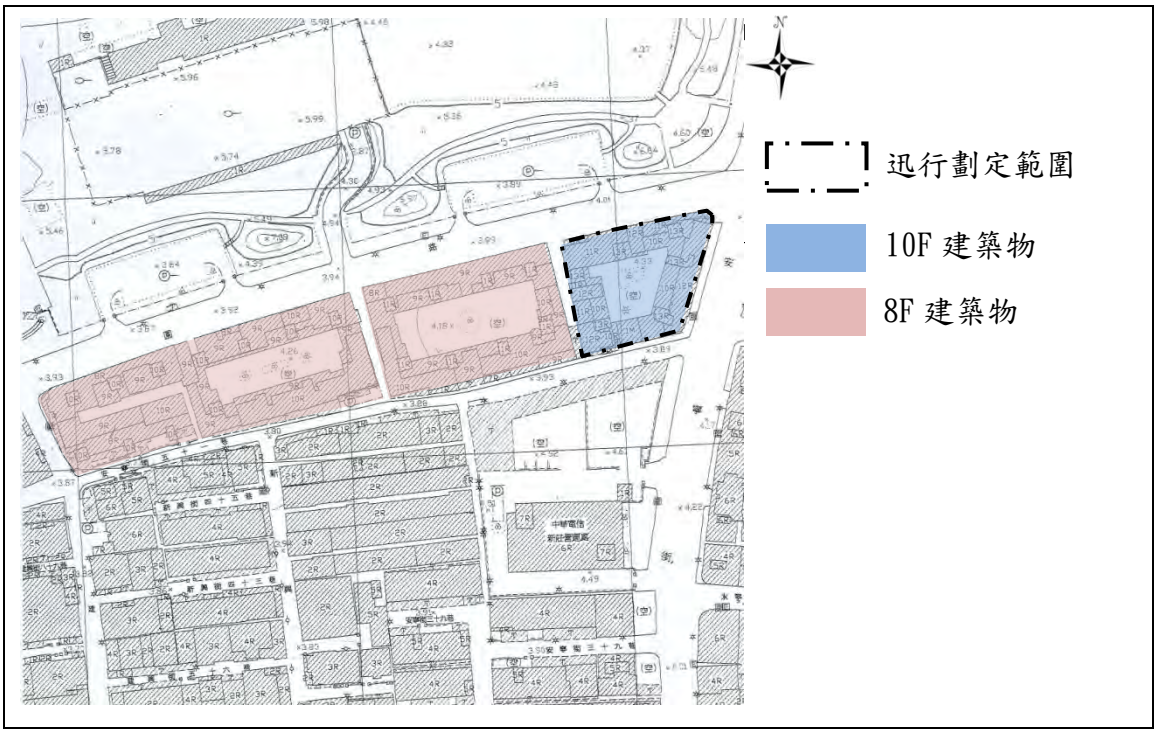

圖 4 建物現況圖

四、交通系統

（一）道路系統現況

本案主要交通動線為東側 15 米南北向之中華路一段，往南可接台 1 省道中正路。

次要道路為更新地區北側 12 米東西向之公園路，往東接中華路一段，往西接新泰路往五股泰山。其他道路為更新區左側建興街及南側中華路一段 63 巷。

（二）大眾運輸系統現況

本案周邊兼具捷運及公車兩項大眾運輸系統，由更新地區東側中華路一段往南約 450 公尺處，為捷運新莊線新莊站。

更新地區東側中華路一段及北側公園路沿線皆有眾多公車路線可迅速與大台北地區各地連接，交通條件便捷。

（三）停車空間現況

本案周邊位於中正路上有新莊市公所市政大樓立體停車塔，此外，另位於公園路上有新北市新莊區運動公園地下停車場。除少數新建住宅外，大部分早期住宅皆無停車場設計。

圖 5 交通系統圖

五、公共設施

本更新地區周邊主要公共設施包括恆毅高中、新莊國中、新莊國小、新莊體育場、運動公園、新莊區公所及捷運新莊線新莊站等，均已開闢完成。

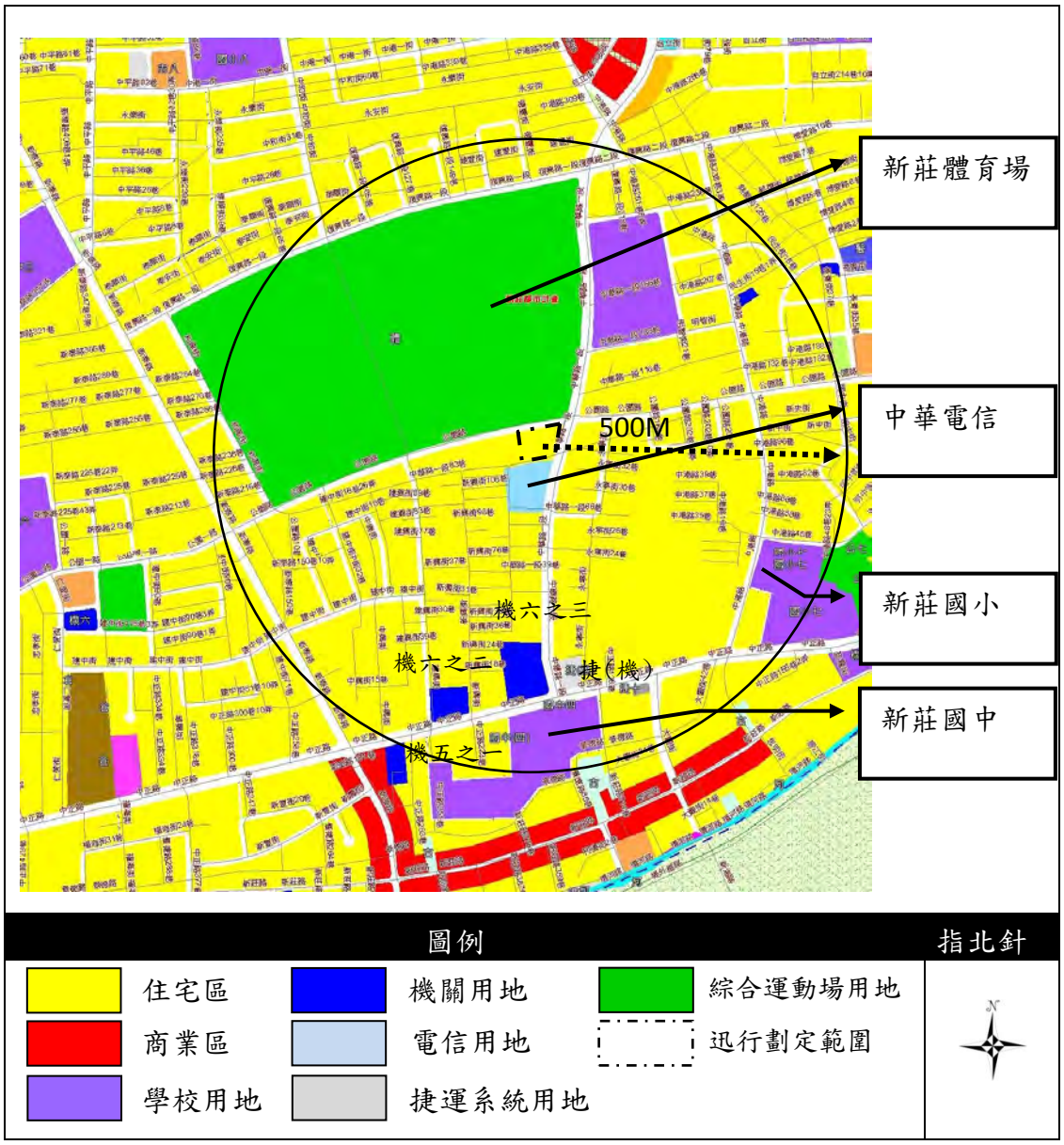

圖 6 更新地區週邊公共設施分布示意圖

六、土地權屬概況

本更新地區總面積 2,339.21 平方公尺，詳附錄 1。更新地區範圍全部為私人所有。詳附表。

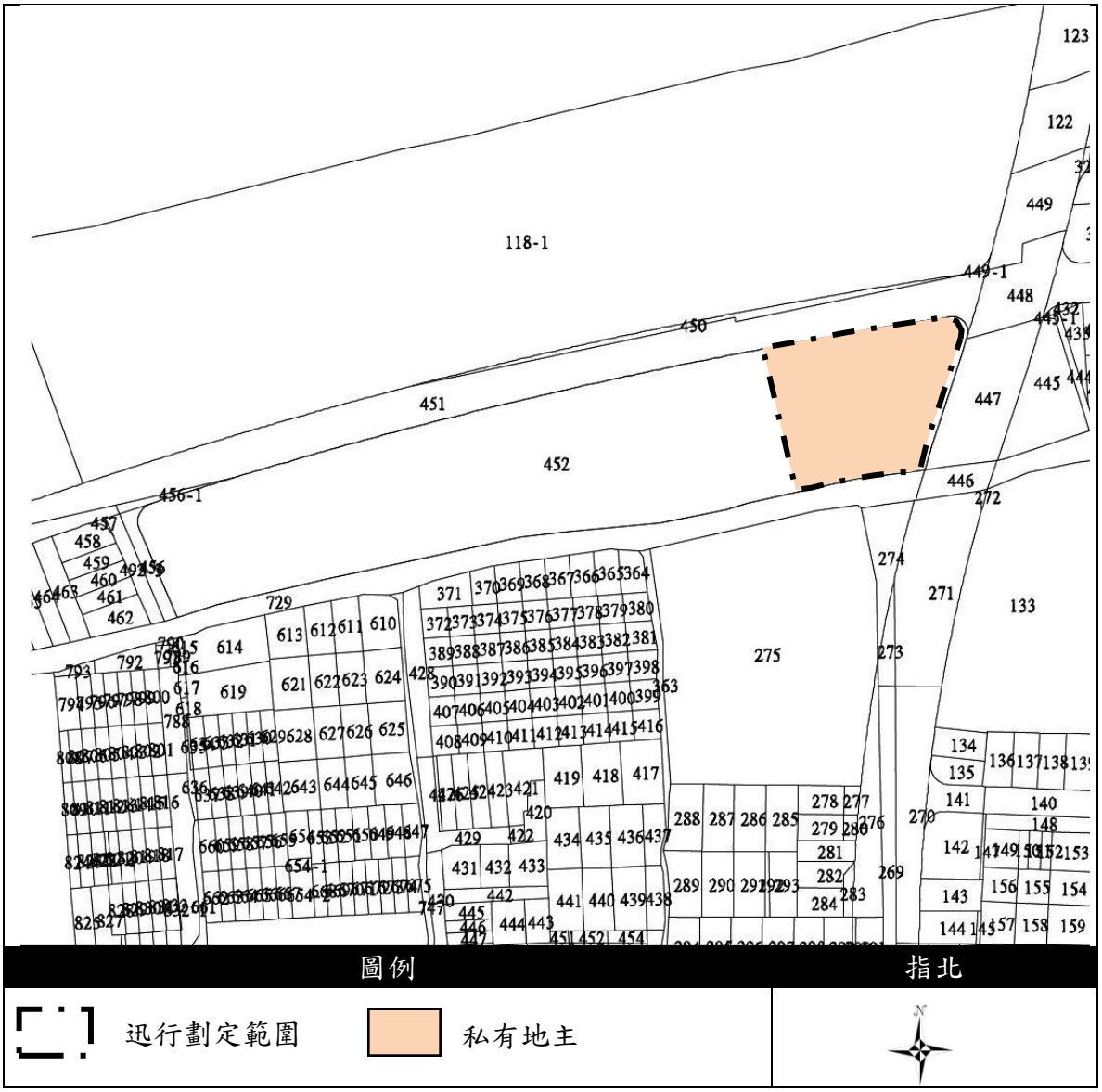

圖 7 現況權屬分布

七、居民意願

本案更新地區範圍相關所有權人早於民國 96 年申請高氯離子建物鑑定確認後，為免重大災害發生，即積極透過管委會徵選良好的代位實施單位協助辦理自主都市更新重建，為免憾事發生，居民皆有強烈的意願辦理都市更新。

參、劃定原由

一、符合都更條例第 7 條第 2 款規定

本案擬劃定更新地區範圍經勘驗鑑定不僅只超過高氯離子混凝土建築物法定含量標準，且含量超標高達三倍之多，超標樓層分布亦達四分之三以上，另為配合捷運新莊線新莊場站周邊都市地區發展需求，爰依都市更新條例第 7 條第 2 款：「為避免重大災害之發生。」規定劃定都市更新地區，以創造都市再生之新契機。

二、更新地區劃設範圍界定

本更新地區劃定範圍係以勘驗鑑定為高氯離子混凝土建築物 A 棟所座落之新莊區復興段 452 地號（部分）土地範圍，土地面積係以 A 棟建物所有權人所持有之土地面積加總之總和為範圍界定依據，並得依未來事業計畫範圍調整之。

肆、再發展原則

一、迅行重建，避免重大災害發生

本案計畫透過更新地區劃定,加速高氯離子混凝土建築物辦理都市更新拆除重建,提昇更新基地內外周邊公共安全的基本要求,符合本案基地優良區位之都市發展。

二、配合捷運場站，提升公共空間環境品質

本更新地區北臨運動公園，南接捷運新莊站，未來本更新地區開發除改善公共安全外，更退縮提供寬敞舒適的人行步道空間，建構捷運新莊場站至運動公園間人車分道的安全環境。

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規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。

附錄一

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

3

臺北縣政府 函

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號
承辦人：蘇志民
電話：(02)29603456分機5813
傳真：(02)29678534

24243
臺北縣新莊市中華路一段65號旁警衛室

受文者：名人天廈A棟管理委員會

發文日期：中華民國96年10月19日
發文字號：北府工建字第0960682625號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：檢送本府96年10月12日為名人天廈A棟申請『高氣離子鋼筋混凝土建築物(新莊市中華路一段65、67、69、71、73號，63巷2、6、8號及公園路124、126、128、130號附1至10樓共118戶)高氣離子建物』核定報備事宜現地會勘會議紀錄乙份，請 查照。

說明：依本府96年9月28日北府工建字第0960620990號開會通知單續辦。

正本：名人天廈A棟管理委員會、臺灣省建築師公會、臺灣省土木技師公會、台灣省結構技師公會、臺北市土木技師公會、台北市結構技師公會、財團法人台灣營建研究院、中華民國建築技術學會、財團法人中華建築基金會、國立交通大學土木系、財團法人中華營建基金會、中華綠建築暨景觀環境學會
副本：本府工務局(劉技正源清、使用管理科王科長旭初、建照科周科長劍平、建照科)(含附件)

縣長 周錫瑋

本案依分層負責規定授權局處會主管決行

總發文 工務局
0960682625 (96/10/19)

第1頁 共1頁

案由	名人天廈A棟管理委員會申請高氯離子建築物核備	案號	

說明

一、申請位置： 新莊市中華路一段65、67、69、71、73號，63巷2、6、8號及公園路124、126、128、130號附1至10樓共118戶

二、送審單位： 蔡榮根、曾慶正結構技師

三、申請人：名人天廈A棟管理委員會

四、建築物概要：領有本府核發78使字第966號使用執照（76建字第1157號建造執照），使用分區為住宅區，為地下1層地上10層1幢6棟118戶建築物。

五、鑑定單位：臺灣省建築師公會臺北縣辦事處

六、鑑定結果：由於鑑定標的物混凝土水溶性氯離子含量平均值超過1.9Kg/m3以上者之樓層已超過標的物總樓層數四分之三，且混凝土中性化深度檢測樓層平均值2cm以上之樓層亦達總樓層數四分之三；研判符合「臺北縣高氯離子鋼筋混凝土建物處理及鑑定實施要點辦理」第9條第3、4款規定拆除重建之規定。

七、法令依據：

臺北縣政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點

八、辦理經過：

（一）94.11.29現勘結論如下：

項次	會議結論意見	意見修正
1	本案領有78莊使字第966號使用執照，申請鑑定報告書審議日期為94年8月19日，適用本府93年6月29日所頒「臺北縣政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」辦理。請申請單位依該要點所定之混凝土鑑定內容，檢測取樣位置等補充鑑定報告書內容後，再行審議。	重新製作鑑定報告書送府核備。（96年7月12日台省結技鑑字第1446號函）

（二）96.10.12現勘結論如下：

1	本次現勘經出席代表討論後，本案符合「臺北縣政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」之拆除重建規定。	
2	另本案因為土地產權與B、C、D棟為同一筆，且地下室相互連通，建議A棟連繫B、C、D棟住戶，是否能一併提出申請重建。	
3	本案A棟若選擇單獨申請建築時，於建造執照申請時結構及施工計畫書中之鄰房保護措施安全部分應經由專業技師公會審查。	

為名人天廈A棟管理委員會申請『高氯離子鋼筋混凝土建築物(本縣新莊市中華路一段65、67、69、71、73號，63巷2、6、8號及公園路124、126、128、130號附1至10樓共118戶)高氯離子建物』核定報備事宜現地會勘簽到簿

一、時間：96年10月12日（星期五）上午10時0分

二、地點：新莊市中華路一段65號

三、主席：劉技正源清 劉源清　　紀錄：李育儒

四、出列席單位人員：

使用管理科　黃[illegible]　林[illegible]

建照科

臺灣省建築師公會臺北縣辦事處　[illegible]

臺灣省土木技師公會　林[illegible]

臺灣省結構技師公會　趙[illegible]

臺北市土木技師公會　[illegible]

臺北市結構技師公會　~~趙[illegible]~~ 林文宗

臺灣省建築師公會

圖 8　劃定新北市新莊區復興段 452地號等 1筆土地迅行劃定地區地籍示意圖

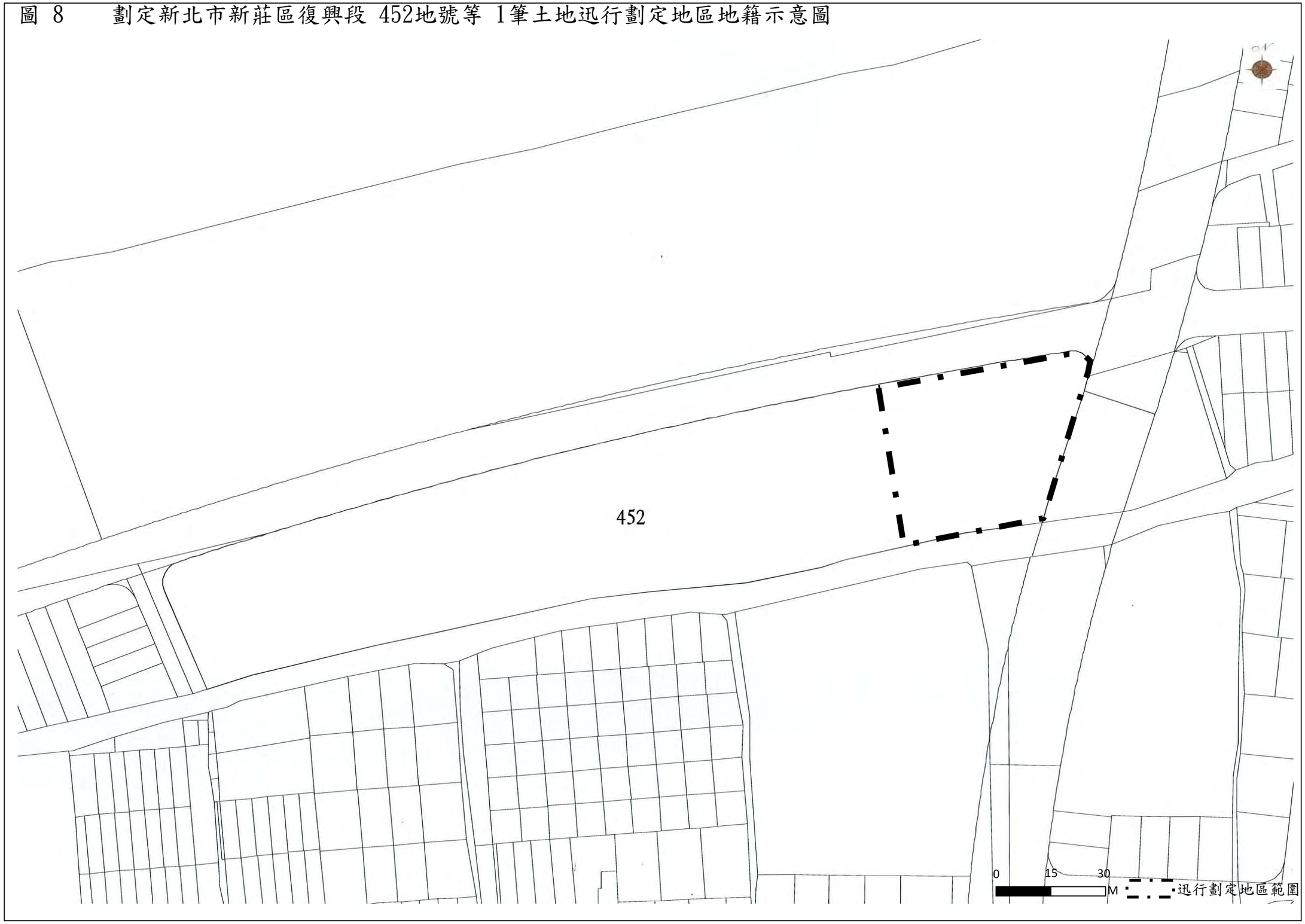
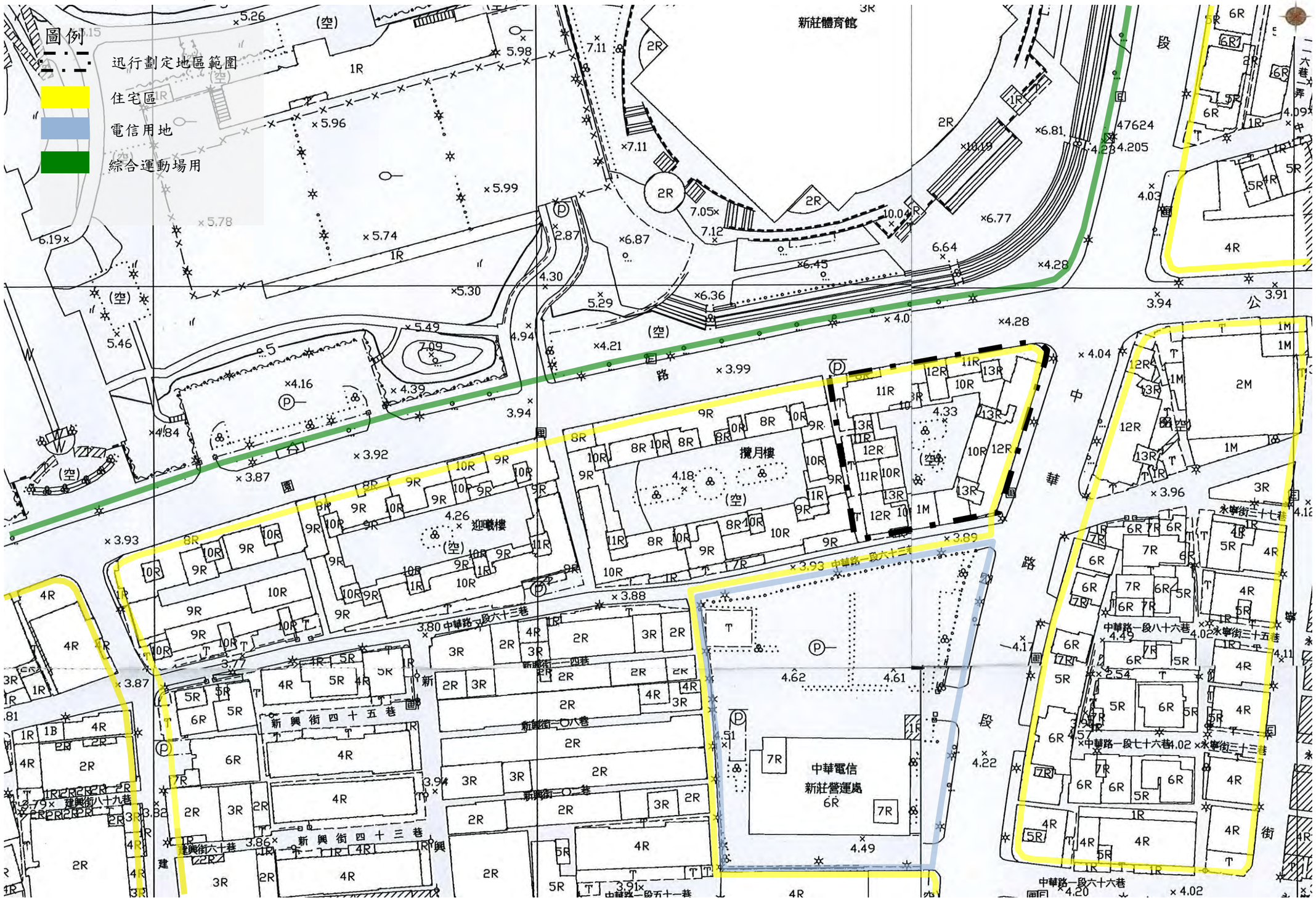
圖 9　劃定新北市新莊區復興段 452地號等 1筆土地迅行劃定地區說明圖