

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

更新單元現況為 5 層樓以下、屋齡超過 25 年之建物，建築物多缺乏電梯設備、耐震構造，停車位及鄰棟間隔不足，且部分建物已經新北市政府認定為高氯離子混凝土建築物，相較於周邊建物條件較不足，居住環境與都市防災機能皆有待更新改善。

此外，更新單元鄰近中港國小、思源國小、昌隆國小、榮富國小與新莊高中，鄰近學區，不僅通學便利且可利用校園設施；交通方面，臨中港路、中誠街上有多條公車路線，與捷運環狀線(第一階段)幸福站(距離約 750 公尺，預定於民國 105 年底通車)，距臺一省道(中山路)約 1.4 公里，距五股交流道約 3 公里，區位條件優良。惟目前更新單元內建物狀況不佳，無法依使用需求調整環境機能，更無法配合重大建設(中港大排河廊改造工程、捷運建設等)，提供人行通道及開放空間，因此援用都市更新條例申請更新事業，以落實整體開發效益。

更新單元深具結合重大建設更新發展之潛力，位於中港大排河廊改造工程的藍綠軸線旁，配合「新莊體育場及中港大排周邊都市再發展規劃案」、「新莊體育場及中港大排周邊都市更新計畫推動案」予以規劃。簡言之，本更新單元具有建築物狀況不佳，部分建物為高氯離子混凝土建物，且法定停車位、鄰棟間隔不足，未能配合重大建設發展等情形，擬採都市更新事業提升土地使用效率、改善環境品質，預計於更新完成之後，將提供優質居住環境、沿街商業空間與友善通學步道，塑造寧靜住宅學區品質，故申請辦理都市更新事業。

二、法令依據

(一)都市更新條例第十、十一條

依據都市更新條例第十一條規定，本案屬未經劃定應實施都市更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依「新北市都市更新單元劃定基準」第五條「(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者」自行劃定更新單元。

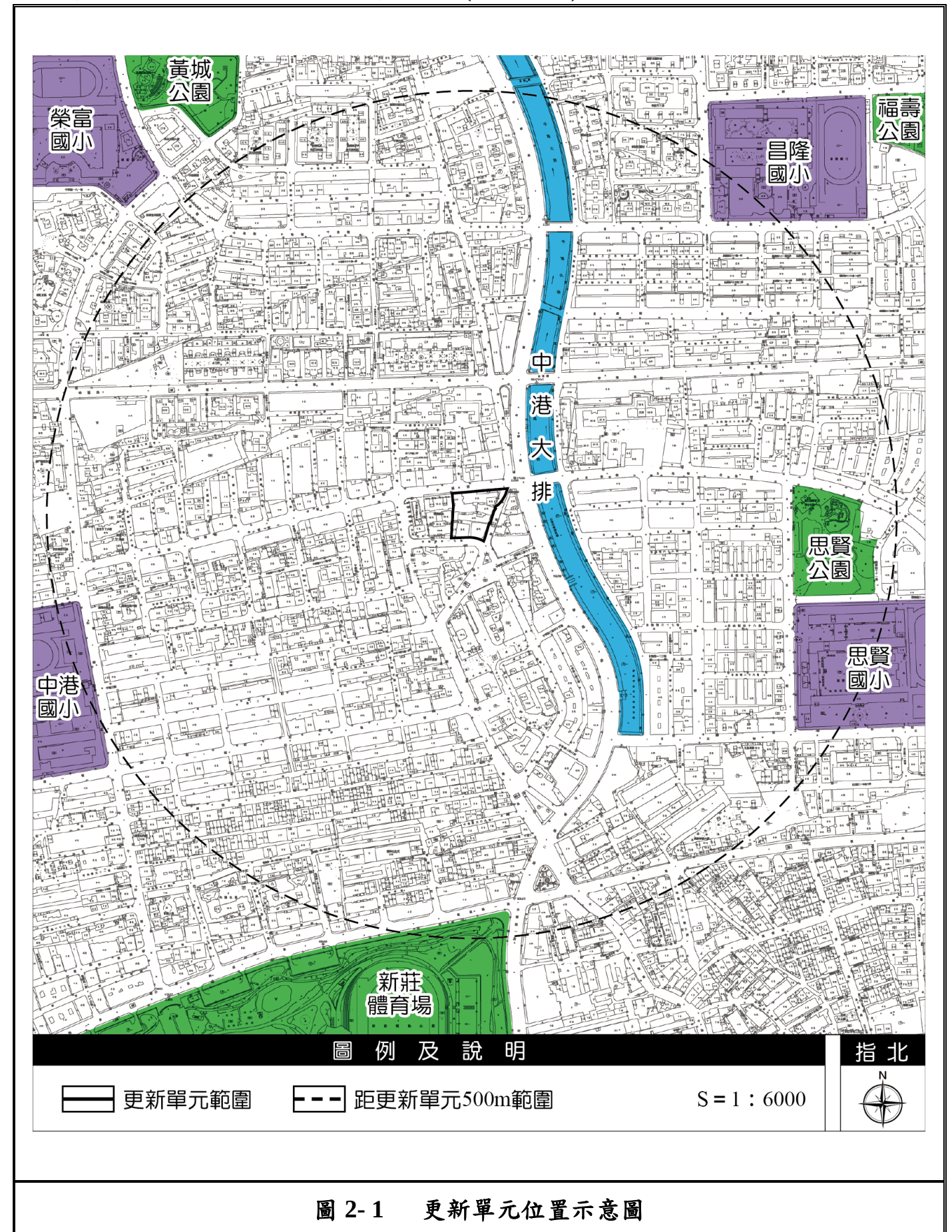
依據都市更新條例第十條規定，本案整合同意更新比例已達都市更新條例第二十二條規定，得免擬具更新事業概要，並依第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理，經舉辦公聽會，擬具事業計畫，連同公聽會紀錄、同意書，向新北市政府申請核准。

(二)都市更新條例第十九、二十二條

本案依據都市更新條例第十九條、第二十二條規定，申請辦理都市更新事業之擬定報核。隨申請書檢具都市更新事業計畫併同公聽會紀錄、更新單元內土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，及其所有土地總面積及合法建物總樓地板面積均超過四分之三之同意書與其他相關證明文件。

本案均符合上開申請條件，爰依法提出申請。

-1



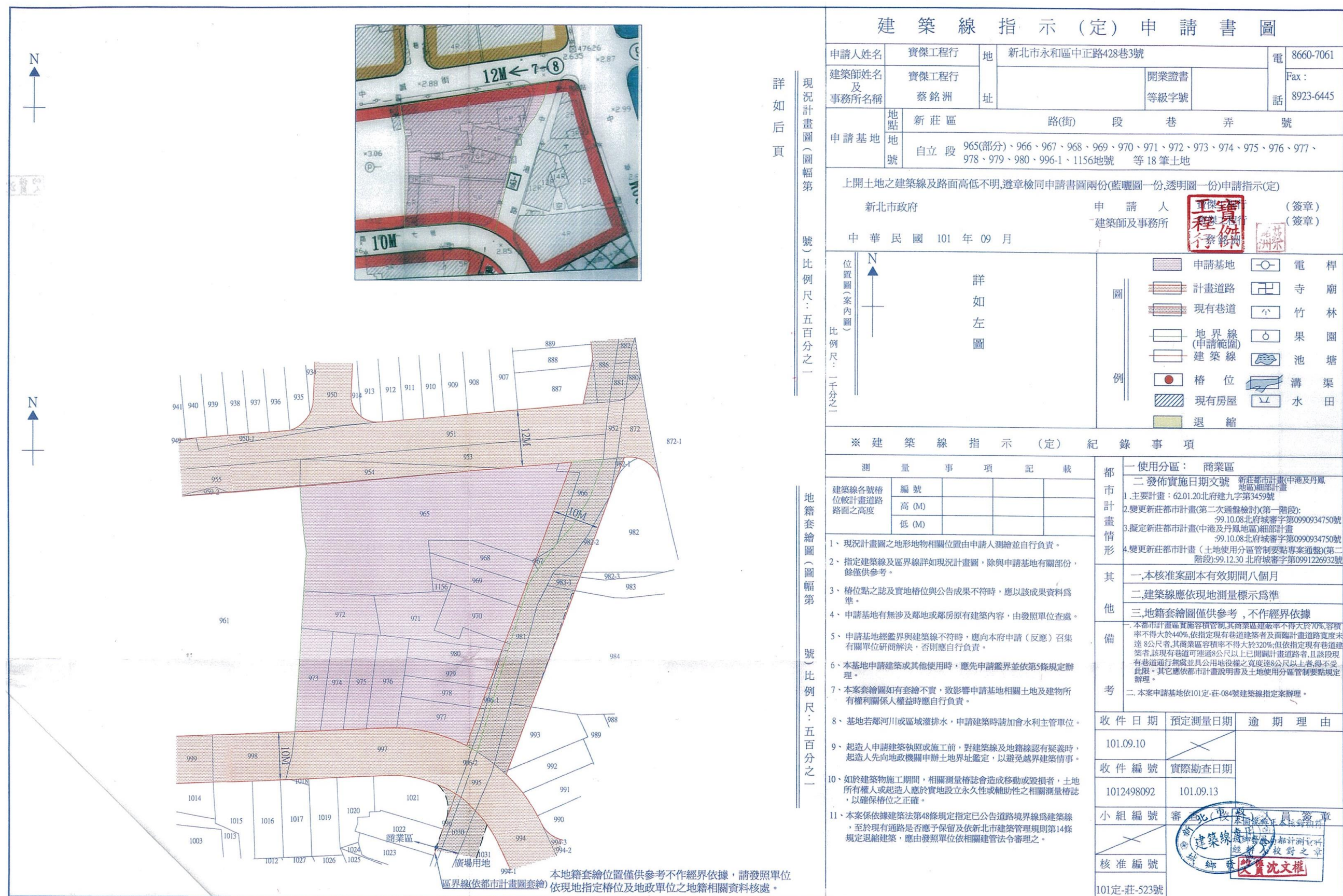
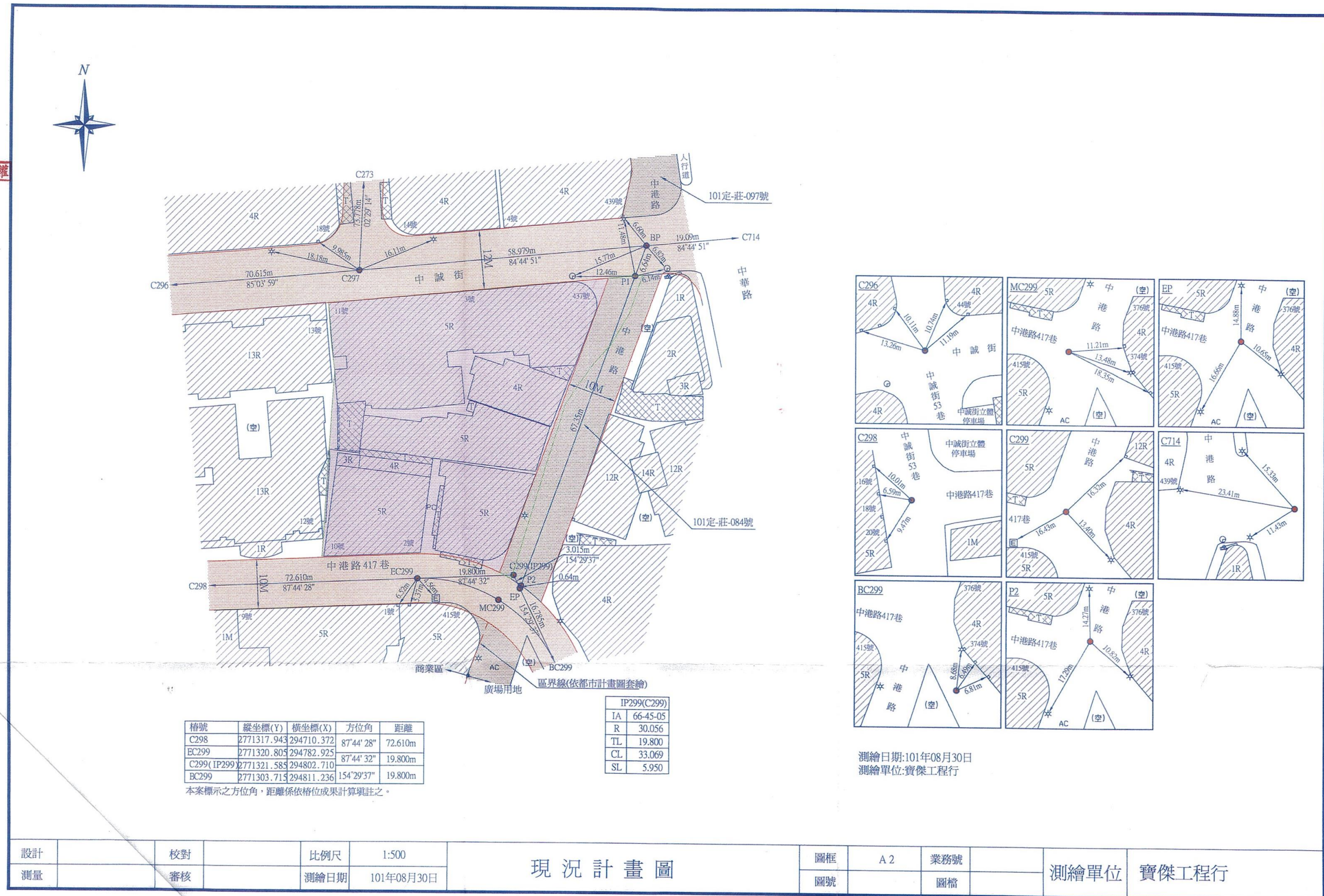
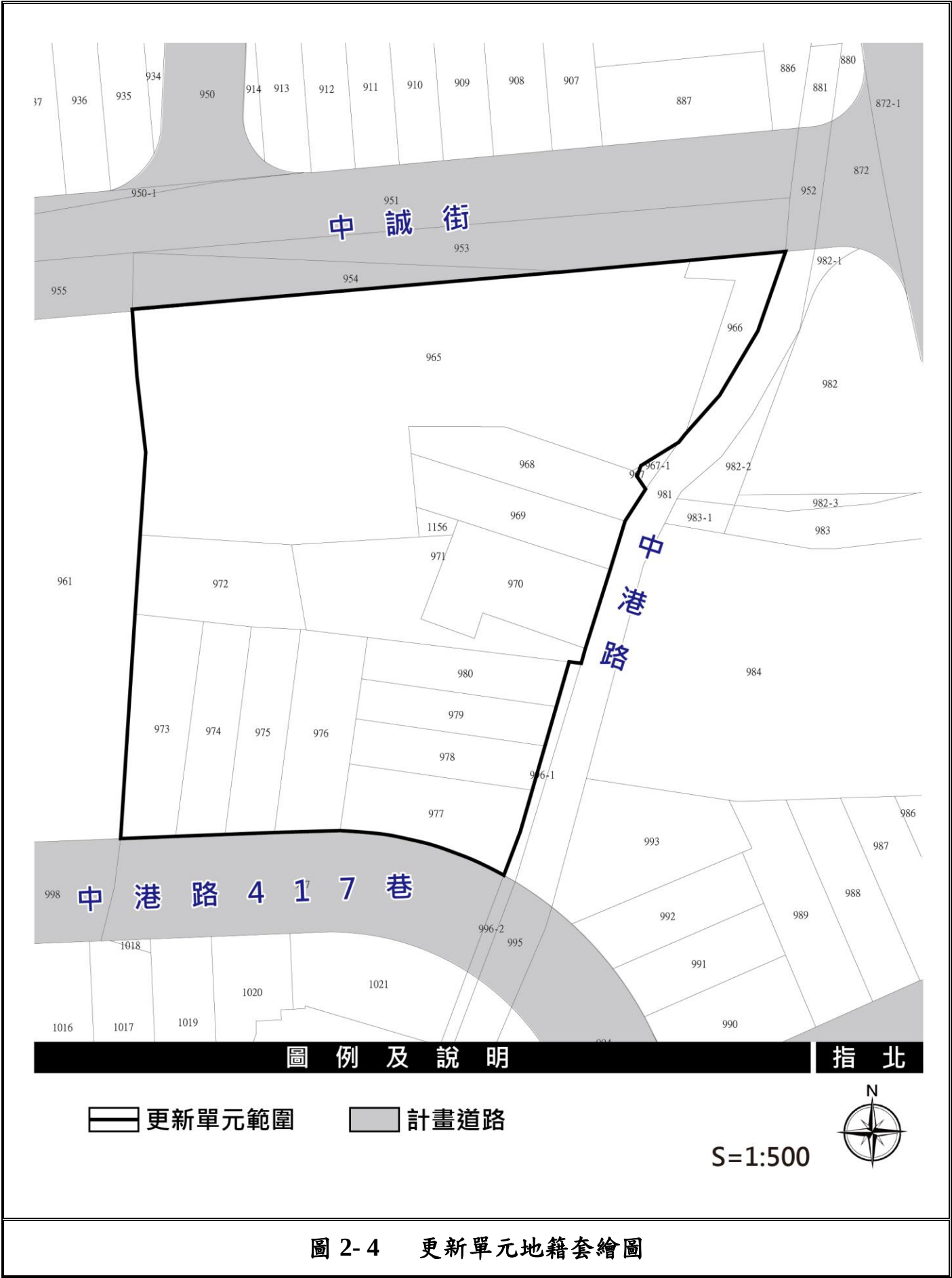


圖 2-2 更新單元建築線指示圖(1)





資料來源：建築線指示圖(101.02)，國興測量有限公司。



圖 2-6 更新單元地形套繪圖

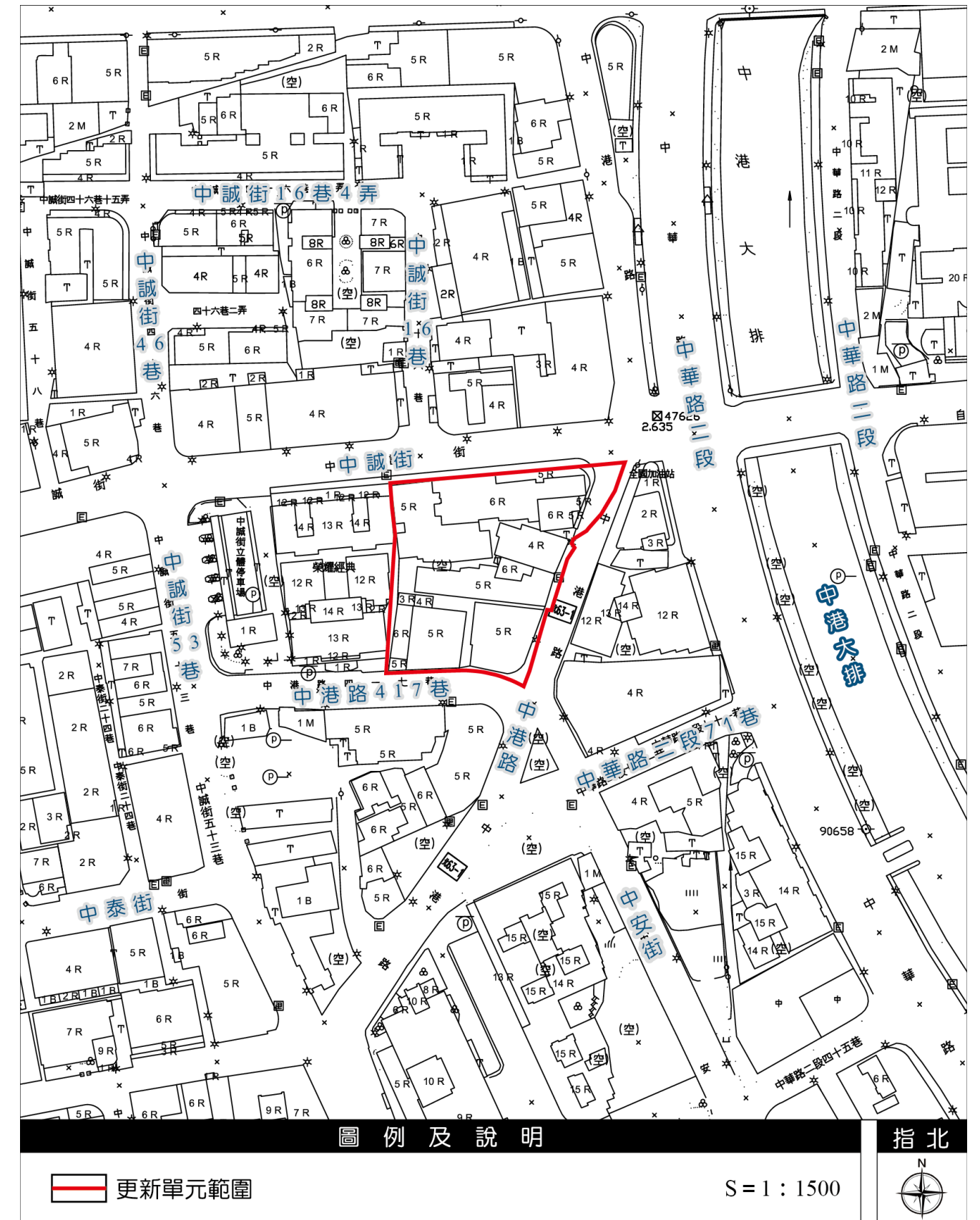


圖 2-7 更新單元地形套繪圖(2)

表 2-1 新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定新北市新莊區自立段 965 地號等 18 筆土地都市更新單元申請表

壹、基本資料：			
申請日期	101 年 7 月 25 日	申請單位	(請簽章)
面積 (m ²)	2,703.98 m ²		
地號	新莊區自立段 965、966、967、968、969、970、971、972、973、974、975、976、977、978、979、980、996、1156 地號等 18 筆土地		

貳、劃定基準：（應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核）	自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	☒ 符合	☐ 符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：（下列情況二擇一，請勾選） ☒ 於同一街廓自行劃定之更新單元， <u>應符合下列規定之一</u> ： （一）為完整之計畫街廓者。 （二）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺者。 （三）臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺者。 （四）臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千平方公尺，並同時符合下列規定： 1.該更新單元於計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，且無法合併更新者。 2.更新後有益建築設計及市容觀瞻，且一次完成更新者。 ☐ 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者， <u>應同時符合下列規定</u> ： （一）其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。 （二）應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	☒ 符合 第 <u>二</u> 項	☐ 符合 第 <u> </u> 項	劃定基準第五點
第一項第二款至第四款更新單元所臨接之計畫道路、現有巷道， <u>應同時符合下列規定</u> ： （一）道路、巷道應有一條寬度達八公尺，或有一條寬度與基地退縮留設深度合計達八公尺者。 （二）基地面臨道路、巷道總長度應達二十公尺者。	☒ 符合	☐ 符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	☐ 符合	☐ 符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。（應檢附建築師簽證文件）	☒ 符合	☐ 符合	劃定基準第六點

自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制： （一）為避免重大災害之發生。 （二）合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 （三）高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。	☐ 符合 第 <u> </u> 項	☐ 符合 第 <u> </u> 項	劃定基準第十點
--	--	--	---------

參、建築物及地區環境評估指標：（申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核本項指標）		自行檢核	審查結果
評 估 指 標	自 行 檢 核	審 查 結 果	
（一）擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。 （二）擬申請之更新單元內建築物窳陋老舊年期達三十年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。 （三）擬申請之更新單元內無電梯設備之集合住宅其棟數比例達二分之一以上。 （四）擬申請之更新單元內現有停車位數量低於法定停車位之棟數比例達二分之一以上。 （五）擬申請之更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。 （六）擬申請之更新單元內現有巷道彎曲或寬度小於四公尺，有礙救災作業進行者。 （七）擬申請之更新單元內有內政部及本縣指定之古蹟、都市計畫劃定或本府指定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。 （八）擬申請之更新單元內計畫道路及公園、綠地、廣場未開闢完成者。 （九）擬申請之更新單元位於下列地區之一者： 1、位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等）三百公尺範圍內。 2、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達0.5公頃以上之公園綠地二百公尺範圍內。 3、位於面積達一千平方公尺以上之廣場一百公尺範圍內。 4、位於本府認定之更新策略地區範圍內。 （十）擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。	☐ 符合 ☒ 符合 ☒ 符合 ☒ 符合 ☐ 符合 ☐ 符合 第 <u> </u> 項	☐ 符合 ☐ 符合 ☐ 符合 ☐ 符合 ☐ 符合 第 <u> </u> 項	
於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標三項以上。	☒ 符合 第 <u>二、三、四</u> 項	☐ 符合 第 <u> </u> 項	
前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標。	☐ 符合 第 <u> </u> 項	☐ 符合 第 <u> </u> 項	
申請人及建築師、專業技師或機構（第 <u>二、三、四</u> 項檢附簽證無誤） (請加蓋公司大小章)			
審查結果： ☐ 符合 ☐ 不符合（說明： 承辦人核章：			

參、規劃團隊

(一)實施者：家欣建設事業股份有限公司

代 表 人：江春美
聯絡地址：臺北市大安區敦化南路二段 76 號 17 樓
聯絡電話：(02)2755-6796
統一編號：23986493
(相關文件詳附錄一)

(二)建築設計：三門聯合建築師事務所

代 表 人：梁奕君
聯絡地址：臺北市仁愛路 4 段 64 號 8 樓之 1、之 2
聯絡電話：(02)2702-7146
統一編號：01045498

(三)更新規劃：育辰工程顧問股份有限公司

代 表 人：簡文彥
聯絡地址：臺北市中山北路二段 162 號 10 樓之 1
聯絡電話：(02)2585-1786
統一編號：27430329