

檔 號：

保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國113年10月22日

發文字號：新北府城更字第11346129541號

附件：



主旨：「劃定新北市淡水區海鷗段627地號等4筆土地更新地區」
自113年10月24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、劃定新北市淡水區海鷗段627地號等4筆土地更新地區。

二、公告期間：自113年10月24日起30日。

三、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市淡水區公所之公告欄、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

劃定新北市淡水區海鷗段 627 地號等 4 筆土地
更新地區書



新北市政府

中華民國 113 年 10 月



目錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、發展現況.....	2
一、都市計畫情形.....	2
二、原有社會、經濟發展.....	3
三、土地及建築物使用現況	4
四、交通系統.....	8
五、公共設施.....	15
六、土地及建物權屬概況.....	17
七、居民參與意願.....	19
八、人文特色及整體景觀.....	20
參、劃定緣由.....	21
肆、再發展原則	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	26

圖目錄

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

表目錄

表 1 更新地區鄰近公車路線表.....	11
表 2 更新地區周邊停車場資訊.....	13
表 3 更新地區周邊公共設施一覽表.....	15
表 4 更新地區公私有土地權屬表.....	17
表 5 更新地區居民參與意願統計表.....	19

壹、 辦理緣起與目的

本更新地區為淡水區海鷗段 627、628、629、630 地號等 4 筆土地，位於新北市淡水區中正東路一段 9 巷、中正東路一段 21 巷、中正東路一段 21 巷 10 弄所圍部分街廓範圍，面積為 1,880.44 平方公尺。本更新地區位於淡水區中正東路一段 9 巷 10 號至 16 號(雙號)、21 巷 21 號至 27 號(單號)及 21 巷 10 弄 2 號至 12 號(雙號)，地上 1 至 5 樓，等 42 戶建築物，並於 107 年 12 月 27 日向新北市政府都市更新處申請高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定，其建築物係屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，並經新北市政府工務局 108 年 9 月 6 日新北工建字第 1081694067 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淡水區，依新北市政府於民國 112 年 12 月核定實施「變更淡水(竹圍地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第三點)書」，本更新地區之土地使用分區為住宅區(四)，法定建蔽率 50%，基準容積率 240%。



更新地區

比例尺

1/1200

圖 1 更新地區都市計畫示意圖

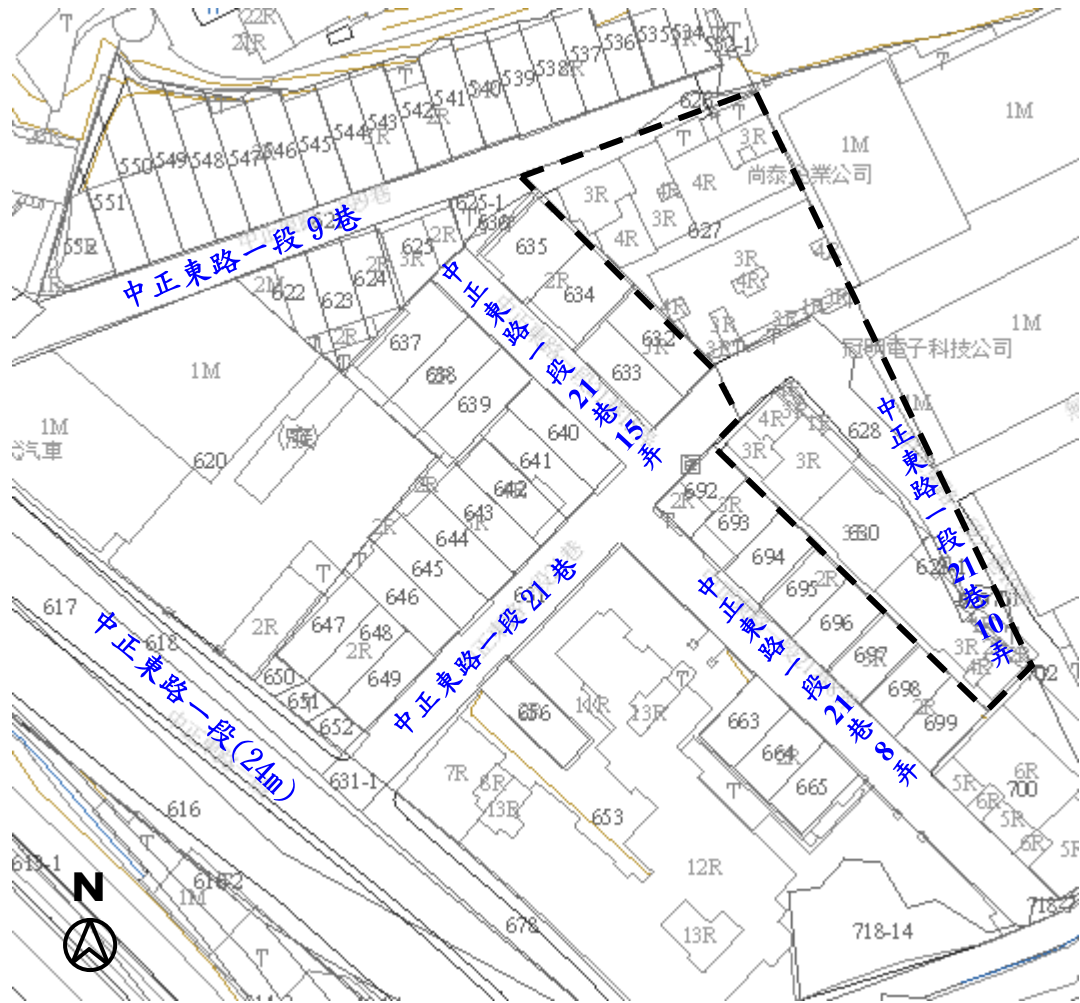
二、原有社會、經濟發展

依據民國 113 年 7 月底戶籍登記資料顯示，淡水區現住人口數 197,774 人，較 112 年 7 月底 192,142 人，增加 5,632 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 94,006 人，占 48%，女性為 103,768 人，占 52%。

人口密度方面：每平方公里為 2,799 人。戶數方面：113 年 7 月底全區總戶數 93,643 戶，較 112 年 7 月底總戶數 89,468 戶，增加 4,175 戶，增加率為 4.4%。113 年 7 月底戶量為 2.11 人，較 112 年 7 月底戶量 2.15 人，減少 0.04 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淡水區中正東路一段9巷、中正東路一段21巷10弄、中正東路一段21巷15弄、中正東路一段21巷8弄所圍部分街廓範圍內（詳圖2）。



更新地區

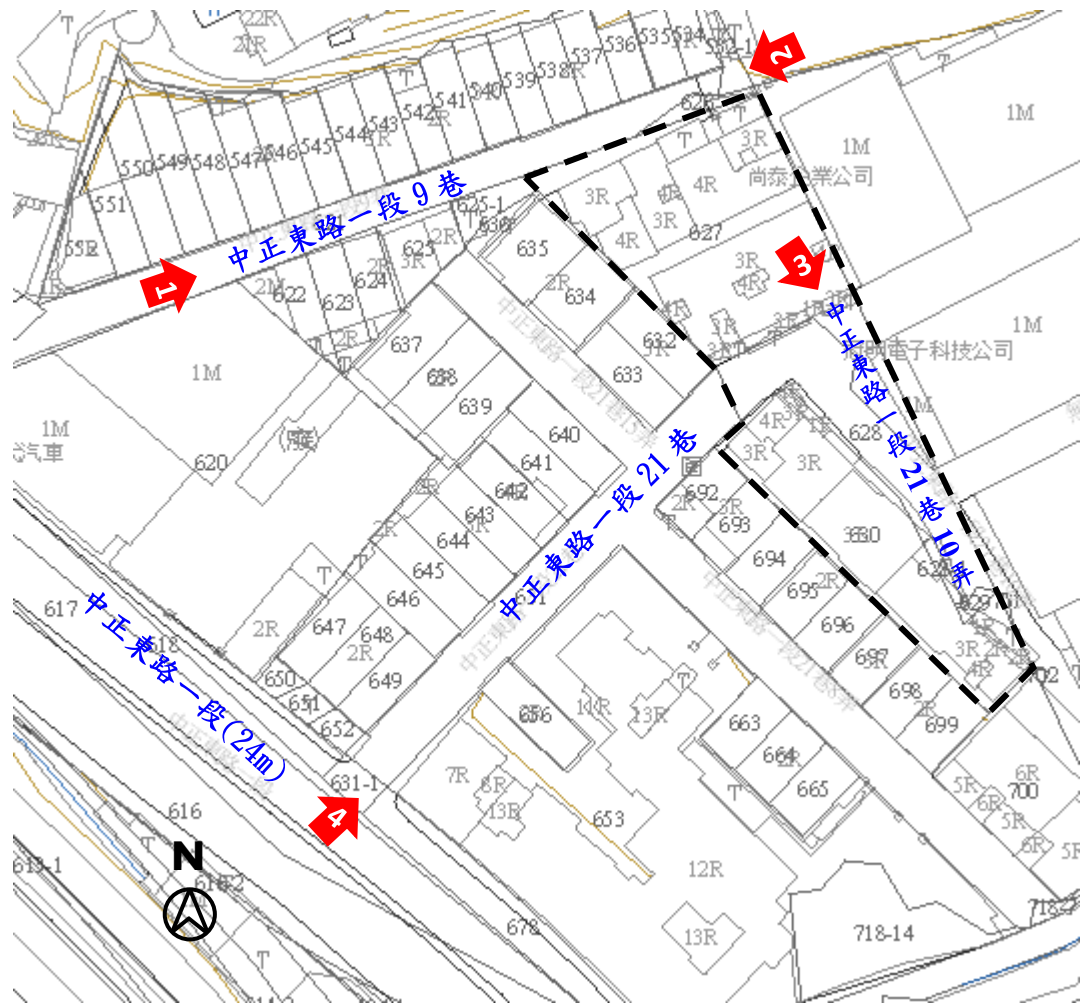
比例尺

1/1200

圖2 更新地區範圍示意圖

(一) 土地使用現況

本更新地區主要道路為北側中正東路一段 9 巷，出入道路為中正東路一段 9 巷、中正東路一段 21 巷、中正東路一段 21 巷 10 弄供住戶通行，各巷道兩側多為老舊公寓作住宅使用。(詳圖 3)。



更新地區

比例尺

1/1200

圖 3 更新地區土地使用現況圖



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

經查本更新地區範圍為領有 78 淡使字第 1085 號使用執照之房屋共計 1 幢 3 棟地上 5 層樓合法建築物，現為山海富邑社區，共計 42 戶，屋齡約 36 年。依台北市土木技師公會 108 年 11 月 7 日北土技字第 1080002513 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）：「……十一、(二)依據『新北市高氯離子鋼筋混凝土

建築物處理及鑑定實施要點』第九點第三款規定，新北市淡水區中正東路一段 9 巷 10 號至 16 號(雙號)、淡水區中正東路一段 21 巷 21~27 號(單號)、淡水區中正東路一段 21 巷 10 弄 2 號至 12 號(雙號)之整棟建物混凝土水溶性氯離子含量平均值 $0.9\text{kg}/\text{m}^3$ 以上、中性化深測樓層平均值 2 公分以上之樓層比二分之一以上者，補強無經濟效益，建議拆除」(詳圖 8~圖 13)，該鑑定報告書業經新北市政府工務局 108 年 9 月 6 日新北工建第 1081694067 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

本更新地區現況北側面臨寬度 6 公尺之中正東路一段 9 巷、西側面臨寬度 7.3 公尺之中正東路一段 21 巷及東側緊鄰農業區面臨寬度 4 公尺之中正東路一段 21 巷 10 弄為主要通行空間；中正東路一段、淡金路為聯外幹道，竿蓁一街、竿蓁二街為主要道路；中正東路一段 21 巷、中正東路一段 21 巷 10 弄、竿蓁二街 19 巷為次要道路（詳圖 14），相關道路敘述如下：

1. 淡金路（路寬 40 公尺）

淡金路為本更新地區南北向之聯外道路，為路寬 40 公尺之計畫道路，採中央分隔島分隔路型，雙向共配置 6 車道，現況道路禁止路邊停車，並設有 1.5M~2.5M 寬鋪磚人行道。

2. 中正東路一段(路寬 24 公尺)

中正東路一段為本更新地區南北向之聯外道路，為路寬 24 公尺之計畫道路，採中央分隔島分隔路型，雙向共配置 4 車道，現況道路禁止路邊停車，並設有 1.0M~1.5M 寬鋪磚人行道。

3. 竿蓁一街（路寬 4 公尺）

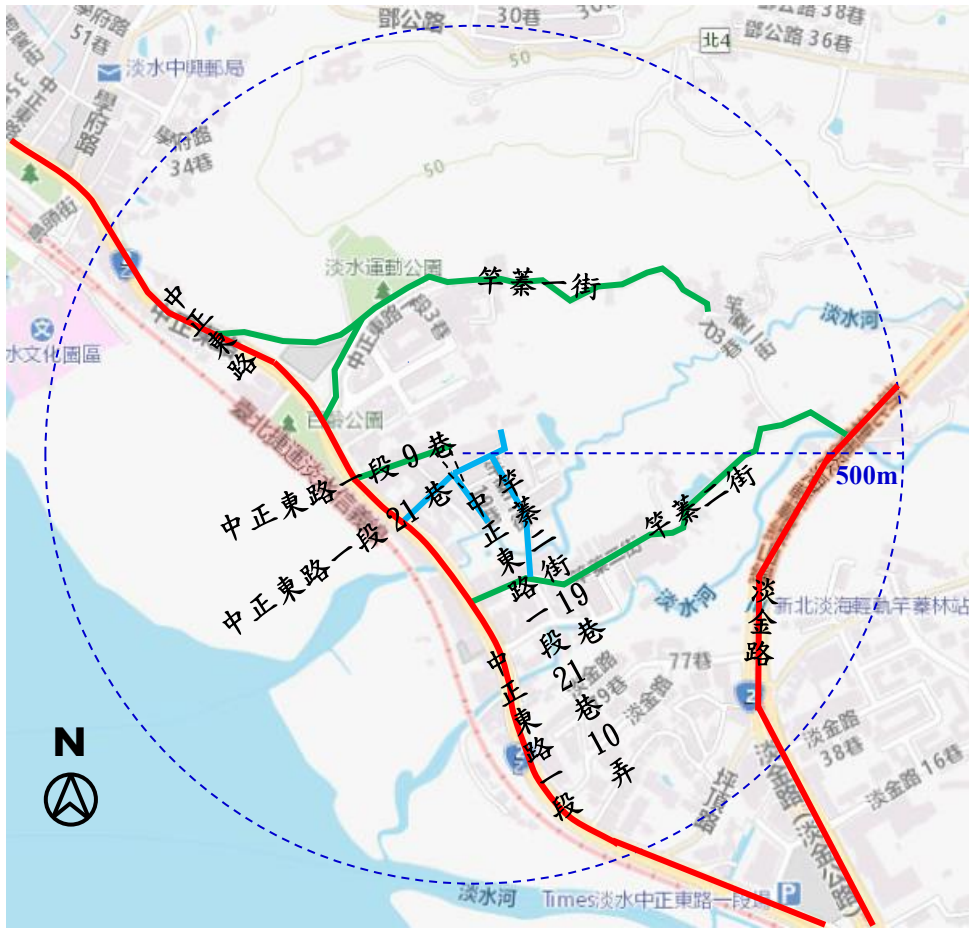
竿蓁一街為本更新地區東西向之主要道路，為路寬 4 公尺之計畫道路，雙向共配置 1 車道，現況道路禁止路邊停車。

4. 竿蓁二街（路寬 8 公尺）

竿蓁二街為本更新地區東西向之主要道路，為路寬 8 公尺之計畫道路，雙向共配置 1 車道，現況道路禁止路邊停車。

5. 竿蓁二街 19 巷（路寬 8 公尺）

竿蓁二街 19 巷為本更新地區南北向之次要道路，為路寬 8 公尺之計畫道路，向共配置 1 車道，現況道路禁止路邊停車。



— 聯外道路 — 主要道路

— 次要道路

— — — —

更新地區

比例尺 1/9000

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。

1. 公車系統

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中正東路上及淡金路上之「外竿藁林」及「運動公園」站，其中「運動公園」站為距離地區最近之公車站，約為 150 公尺。基地周邊公車路線主要通往臺北市地區(臺北車站、關渡、士林)及新北市地區(三重、新莊、板橋、泰山、五股、八里、林口)等地區(詳圖 15、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	外竿藁林	中正東路一段 上鄰近竿藁二 街	308、756、757、821、837、 837 副、837 區、857、864、 878、880、883、947、F101 坪 頂
2	運動公園	中正東路一段 上鄰近中正東 路一段 3 巷	308、756、757、837、878、 857、864、880、883、F101 坪 頂、F101 樹興、947、837 副、 837 區

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
3	竿蓁林	淡金路上鄰近 淡金路 77 巷	308、756、757、821、837、 857、864、878、880、883、 947
4	霞關	淡金路 77 巷上 鄰近淡金路 79 巷	837 區
5	輕軌竿蓁林站	淡金路上鄰近 淡金路 77 巷	879、882、957、983、紅 23
6	竿蓁林 (坪頂路)	淡金路及坪頂 路口	837 副、837 區、F101 坪頂

(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

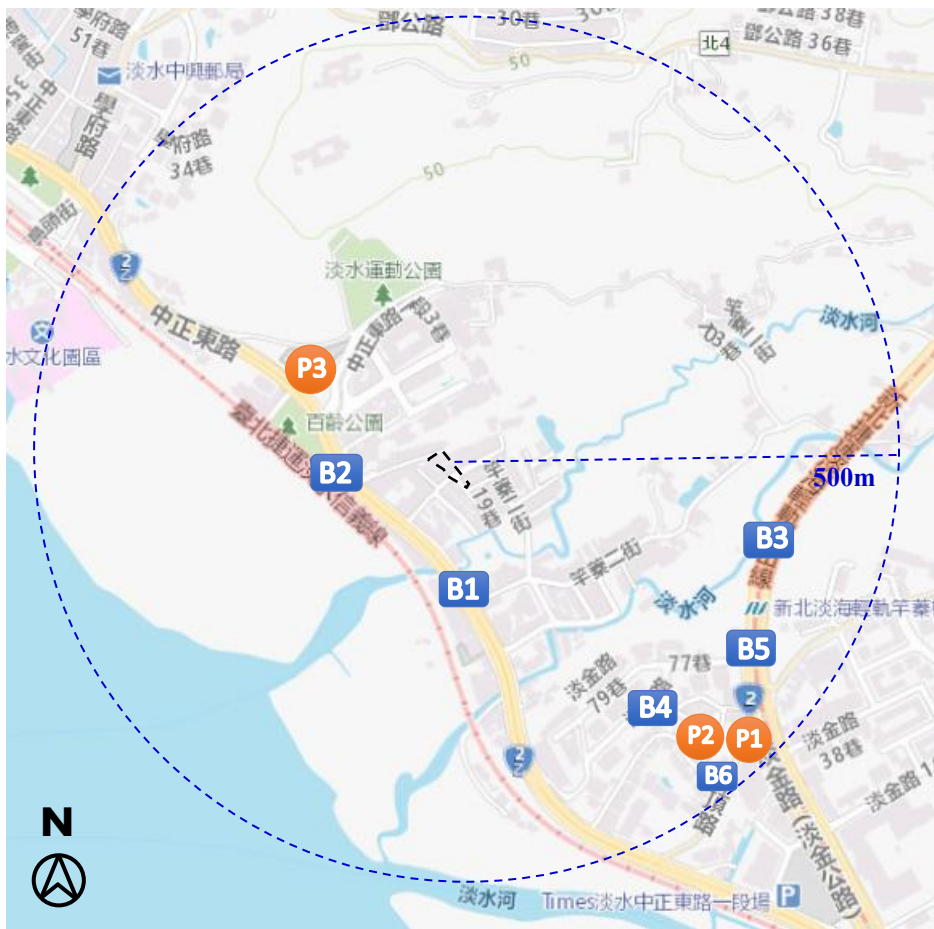
更新地區半徑 500 公尺內鄰近中山北路一段 3 巷部分路段其現況劃設少部分汽車及機車停車格。

2. 路外停車設施

更新地區周邊半徑 500 公尺內設有 3 處開放公眾使用之私有停車場（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	台灣大車位坪頂停車場	位於坪頂路 17 號
2	私有	海鷗中正停車場	位於中正東路一段 111 巷 28 號
3	私有	竿蓁大客車停車場	位於中正東路鄰近竿蓁一街



更新地區

比例尺

1/8500



公車站牌



停車場

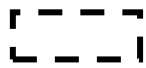
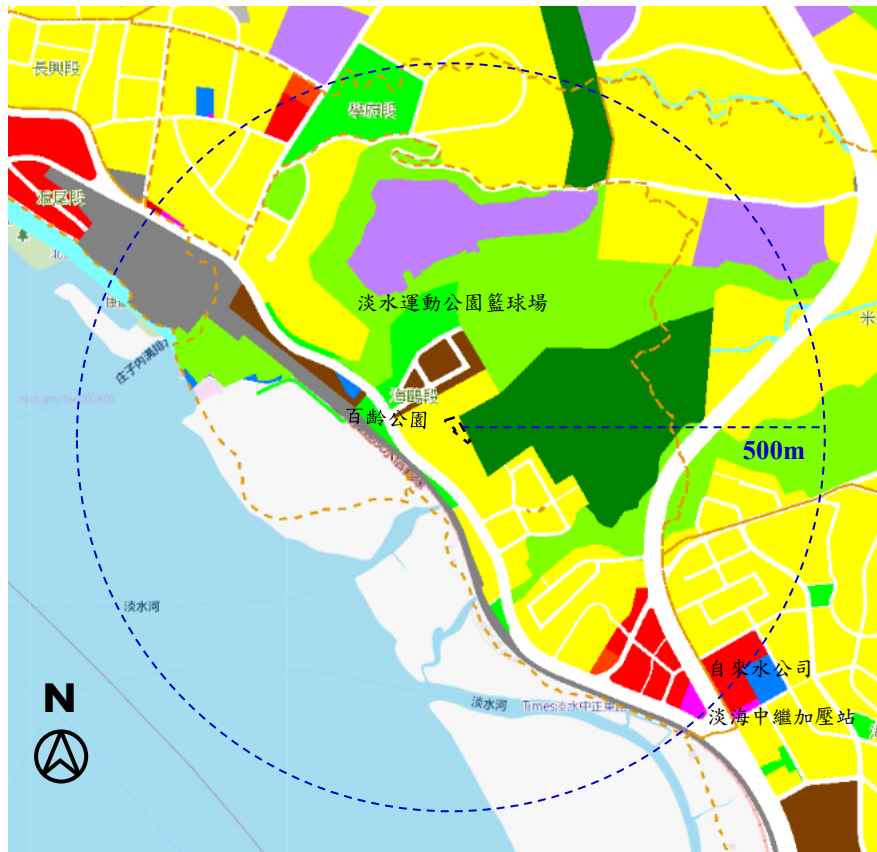
圖 15 更新地區周邊公共交通設施分佈圖

五、 公共設施

本更新地區周邊 500 公尺範圍內有 2 處廣場用地、2 處學校用地、1 處公園兼兒童遊樂場用地、1 處公園用地、1 處體育場用地、3 處綠地用地、1 處自來水事業用地(詳圖 16、表 3)。

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	自來水事業用地 西側	1	1
學校用地		-	2
公園兼兒童 遊樂場用地		-	1
公園用地	百齡公園	1	-
體育場用地	淡水運動公園 籃球場	1	-
綠地用地		-	3
自來水 事業用地	自來水公司淡海 中繼加壓站	1	-



更新地區

比例尺

1/9000

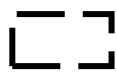
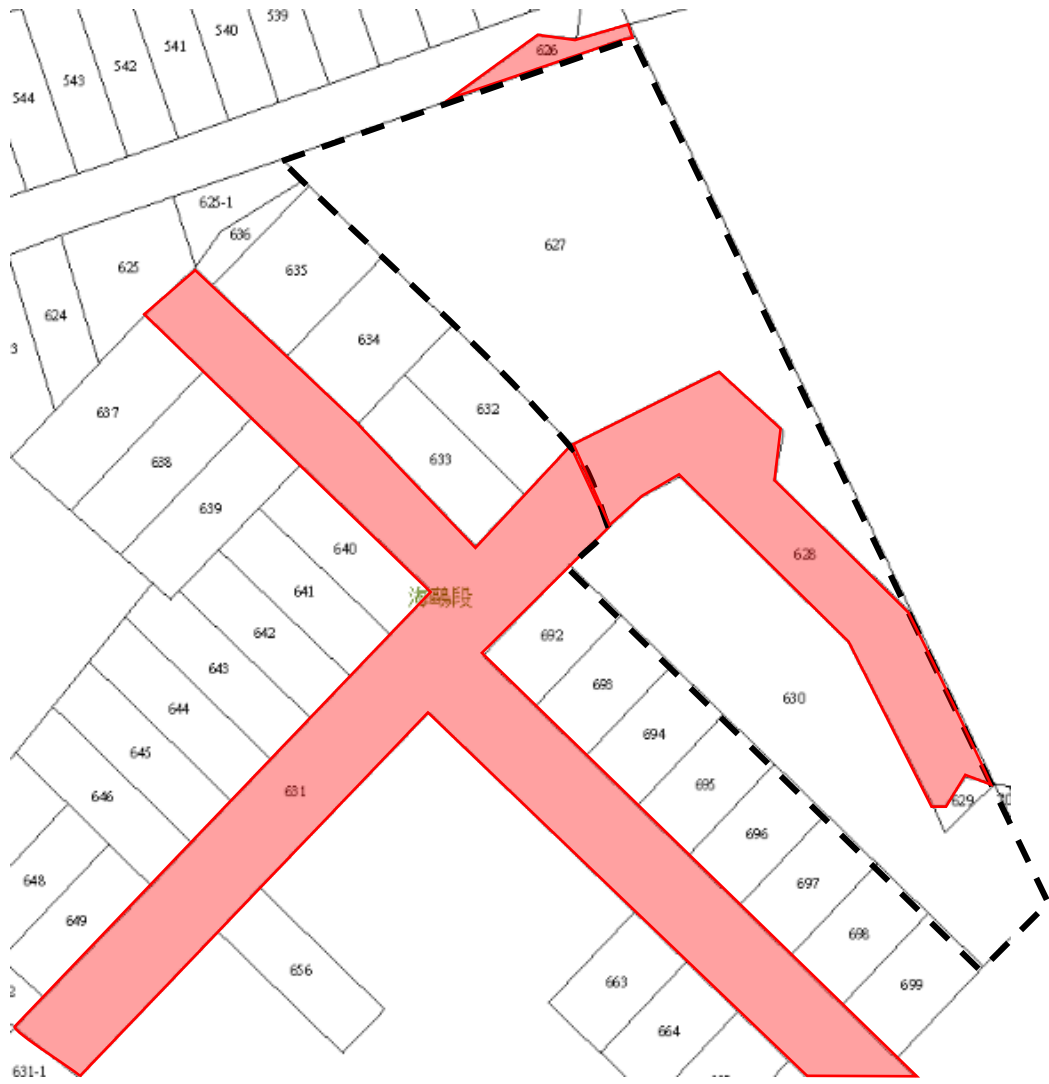
圖 16 更新地區周邊公共設施現況圖

六、土地及建物權屬概況

本更新地區範圍為淡水區海鷗段 627、628、629、630 地號等 4 筆土地，其中海鷗段 627、629、630 地號等 3 筆土地權屬部分為私有，土地面積為 1,537.05 平方公尺；海鷗段 628 地號等 1 筆土地權屬部分為公有，土地面積為 343.39 平方公尺，公私有土地面積合計為 1,880.44 平方公尺。土地所有權人數共計 43 名，合法建物面積為 5,419.08 平方公尺，合法建物所有權人數共計 41 名（詳圖 17、表 4）。

項目	土地部分				合法建物部分			
	所有權人 (人)	人數 比率	面積 (m ²)	面積 比率	所有權人 (人)	人數 比率	面積 (m ²)	面積 比率
私有 土地	42	98%	1537.05	81.74%	41	100%	5419.11	100.00%
公有 土地	1	2%	343.39	18.26%	0	0	0	0
合計	43	100%	1,880.44	100.00%	41	100%	5419.11	100.00%

表 4 更新地區公私有土地權屬表



比例尺 1/500

公有

私有

圖 17 更新地區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淡水區海鷗段 627、628、629、630 地號等 4 筆土地，座落共計 1 幢 3 棟地上 5 層樓合法建築物，共計 42 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逕行劃定更新地區（表 5）。

表 5 更新地區居民參與意願統計表

項目	私有土地部分		合法建物部分	
	所有權人 (人)	面積 (m ²)	所有權人 (人)	面積 (m ²)
全區總和 (A)	42	1,537.05	41	5,419.11
同意數 (B)	22	847.91	22	3,032.79
同意比率 (B/A)	52.38%	55.16%	53.66%	55.96%

八、人文特色及整體景觀

本更新地區緊鄰藍綠帶資源，具有良好景觀與休憩空間，設有百齡公園設施、淡水運動公園籃球場，提供居民休閒育樂場所。亦鄰近淡水河，遼闊的河岸景緻，放眼望去令人心曠神怡，在夕陽餘輝之時，於河岸邊觀賞金黃日落，宜人景致美不勝收。除此之外，附近尚有紅樹林自然保留區，孕育著豐富的生物資源，由水筆仔、彈塗魚、招潮蟹、水鳥等構成河口溼地生態系，展現了蓬勃生機與自然的奧妙。

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

新北市淡水區海鷗段 627、628、629、630 地號等 4 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

本更新地區以使用執照（78 淡使字第 1085 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 高氣離子鋼筋混凝土建築物備查函

正本

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：林育新
電話：(02)29603456 分機5805
傳真：(02)29678534
電子信箱：AP7590@ntpc.gov.tw

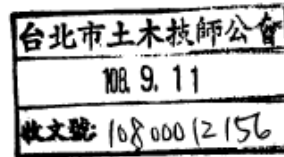


10565

臺北市松山區東興路28號9樓

受文者：台北市土木技師公會(陳永成、
李景亮技師)

發文日期：中華民國108年9月6日
發文字號：新北工建字第1081694067號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：



主旨：有關山海富邑管理委員會申請「新北市淡水區中正東路1段9巷10號至16號(雙號)、21巷21號至27號(單號)及21巷10弄2號至12號(雙號)，地上1至5樓，等42戶高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告」核備一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據山海富邑管理委員會108年5月3日未具文號申請書、台北市土木技師公會108年8月21日北土技字第1080001722號鑑定報告書及本局108年6月10日新北工建字第1081061046號函辦理。
- 二、有關鑑定報告書及補正資料，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3款拆除重建規定。惟本案既經台北市土木技師公會(陳永成、李景亮技師)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78淡使字第1085號使用執照(76淡建字第2531號建造執照)，申請並經核備得請領補助款戶數共計為42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)高氯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）2000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，並請房屋所有權人及使用人善盡房屋安全維護措施之事宜。



正本：山海富邑管理委員會、台北市土木技師公會(陳永成、李景亮技師)
副本：新北市政府都市更新處、新北市政府工務局使用管理科

局長朱惕之

附件 2 使用執照存根

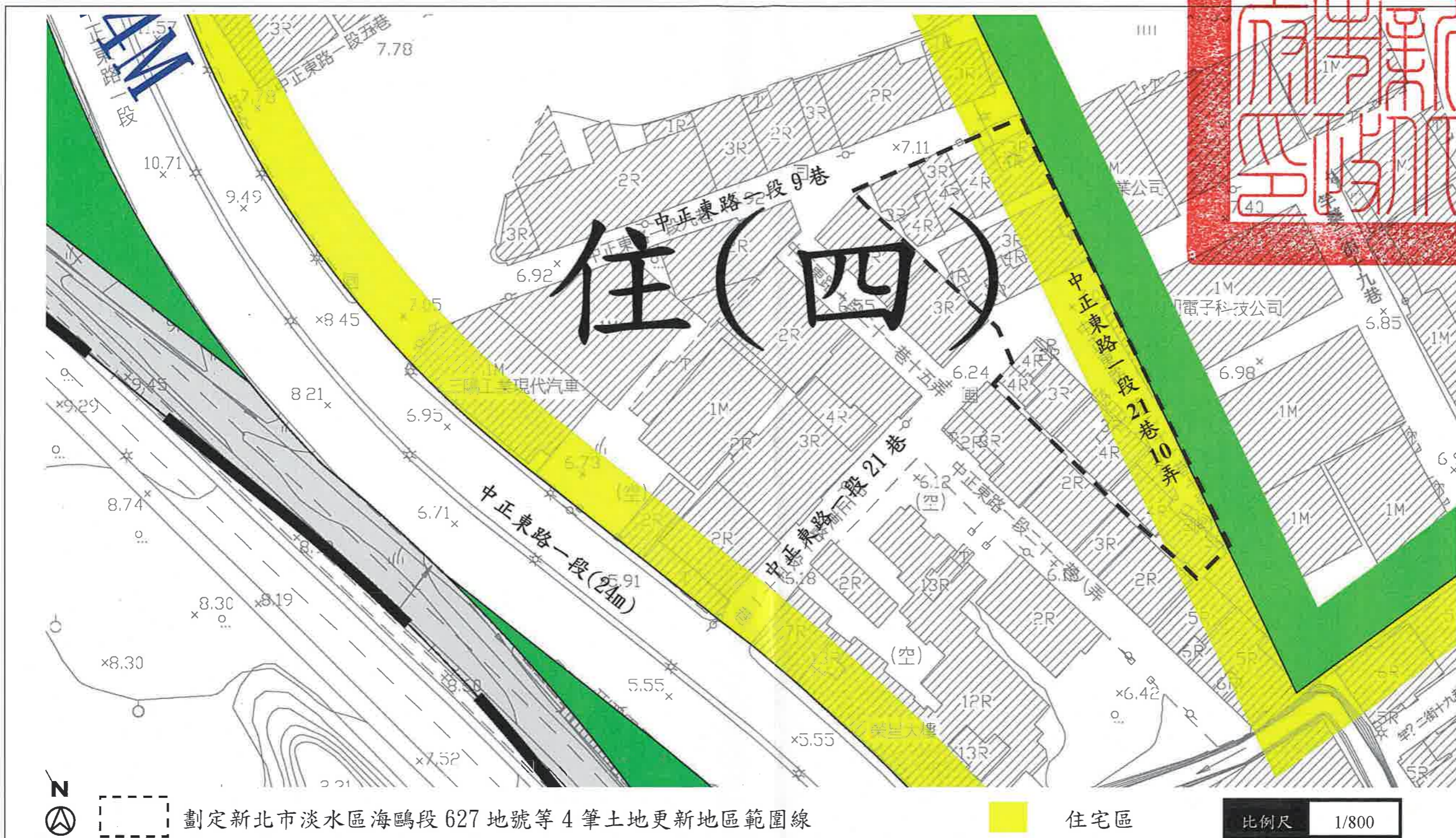
請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根										
起造人姓名				住 址		三重市三和路四段163巷27號				
建造類別	新 建			構造種類	RC 造					
使用分區	中密度住宅 區			層棟戶數	伍 層 叁 座 肆 拾 貳 戶 廠					
建築地號	地 址	本縣 淡水 市 鄉 鎮		地 號	竿藁林 段 外竿 藁林 小段 268-115-187 地號 82-76-186					
基地面積	騎 樓	m^2	其 他	m^2	建蔽率	5.99 / 10		法定空	m^2	
				1599.87				地面積	640.92	
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	m		第六層	m^2	m			
	騎 樓	m^2	m		第七層	m^2	m			
	第一層	864.03 m^2	2.65 m	住 宅	第八層	m^2	m			
	第二層	914.55 m^2	2.65 m	住 宅	第九層	m^2	m			
	第三層	563.19 m^2	2.65 m	住 宅	第十層	m^2	m			
	第四層	888.03 m^2	2.65 m	住 宅	第 一 層	m^2	m			
	第五層	572.68 m^2	2.65 m	住 宅	第 二 層	m^2	m			
	防 空 避 難	地上 m^2		停 車 場	室 內	30 m^2	屋 頂 突 出 部 份	45.47 m^2		
		地下 329.26 m^2			室 外	120 m^2		50.49 m^2		
簷 高	14.88 m		建 築 高 度	15.00 m						
設 計 人	姓 名	謝 乾 和		事 務 所 名 稱	謝 乾 和 建 築 師 事 務 所					
監 造 人	姓 名			事 務 所 名 稱	謝 乾 和 建 築 師 事 務 所					
承 造 人	姓 名	賴 茂 霖		營 造 廠 名 稱	仁 富 營 造 廠 工 程 股 份 有 限 公 司					
工 程 造 價	12,748,700.00 元			竣 工 日 期	78. 年 2. 月 15. 日					
發 照 日 期	78. 年 7. 月 17. 日			開 工 日 期	77. 年 1. 月 11. 日					
建 造 執 照 字 號	76. 淡 建 2 5 3 1 號									
建築地址：淡水鎮外竿藁林75巷21.23.25.27號各附2.4樓 75巷10弄2.4.6.8.10.12號各附2.4樓 79巷10.12.14.16號各附2.4樓										

校對打子
複附註
校對李洵華

發布實施

劃定新北市淡水區海鷗段 627 地號等 4 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工務局 108 年 9 月 6 日新北府工建字第 1081694067 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。

