

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30日

發文字號：新北府城更字第11346134782號

附件：



主旨：「劃定新北市泰山區文程段852地號等2筆土地更新地區」  
自113年11月4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、劃定新北市泰山區文程段852地號等2筆土地更新地區。

二、公告期間：自113年11月4日起30日。

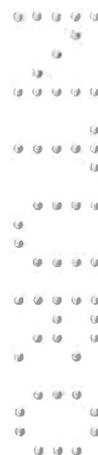
(一)本府、本府都市更新處、本市泰山區公所之公告欄、刊登本府公報。

(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

劃定新北市泰山區文程段 852 地號等 2 筆土地  
更新地區書



新北市政府

中華民國 113 年 11 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、經濟關係 .....	3
三、土地及建築物使用現況 .....	4
四、交通系統 .....	8
五、公共設施 .....	13
六、土地權屬概況及建築物權屬 .....	18
七、居民意願 .....	19
八、人文特色及整體景觀 .....	19
參、劃定緣由 .....	20
肆、再發展原則 .....	20
伍、其他 .....	20

# 附件

附件一 高氯離子鋼筋混凝土建築物備查函 .....	21
附件二 使用執照存根 .....	23

## 圖目錄

圖 1 更新地區都市計畫示意圖.....	2
圖 2 建物現況照片(一).....	3
圖 3 建物現況照片(二).....	3
圖 4 更新地區範圍示意圖.....	4
圖 5 土地使用現況圖.....	5
圖 6 室內現況照 1.....	7
圖 7 室內現況照 2.....	7
圖 8 室內現況照 3.....	7
圖 9 外觀現況照 1.....	7
圖 10 外觀現況照 2.....	7
圖 11 外觀現況照 3.....	7
圖 12 更新地區周邊交通系統圖.....	9
圖 13 更新地區周邊公共交通設施分布圖.....	12
圖 14 更新地區周邊公共設施分布圖.....	13
圖 15 更新地區周邊公共設施現況圖(一).....	15
圖 16 更新地區周邊公共設施現況圖(二).....	16
圖 17 更新地區周邊公共設施現況圖(三).....	17
圖 18 土地及建物權屬分布示意圖.....	18

## 表目錄

表 1 更新地區鄰近公車路線表.....	10
表 2 更新地區周邊停車場資訊.....	11
表 3 更新地區周邊公共設施一覽表.....	14
表 4 更新地區公私有土地權屬表.....	18
表 5 更新地區居民參與意願統計表.....	19

## 壹、辦理緣起與目的

本更新地區為泰山區文程段 852 及 853 地號等 2 筆土地，位於新北市泰山區新生路、明志路二段、明志路二段 305 巷及新生路 31 巷所圍之部分街廓範圍，面積為 1,998.07 平方公尺。

本更新地區位於新北市泰山區新生路 11、13、17、19 號，新生路 15 巷 1 至 10 號之 2 幢 8 棟地上 5 層樓合法建築物，範圍內共 70 戶。其建築物屋齡皆已逾 30 年，且建築物室內出現樑面開裂、混凝土剝落及鋼筋外露等現象，結構強度已不符原設計需求，經鑑定係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，並經新北市政府 93 年 2 月 23 日北府工建字第 0930000723 號函准予報備(詳附件一)，不僅嚴重危害住戶生命財產安全，甚至可能波及社區周遭人車安全。

爰此，為預防重大災害發生，保障居住安全，期藉由都市更新改善居住品質及周遭環境機能，以獲得生活安全之滿足與提升都市環境水準，並依都市更新條例第 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。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新地區位於新北市泰山區，依新北市政府於 109 年 12 月 03 日「變更泰山(既有發展地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案(詳圖 1)，土地使用分區為住宅區，法定建蔽率 50%，基準容積率 200%。

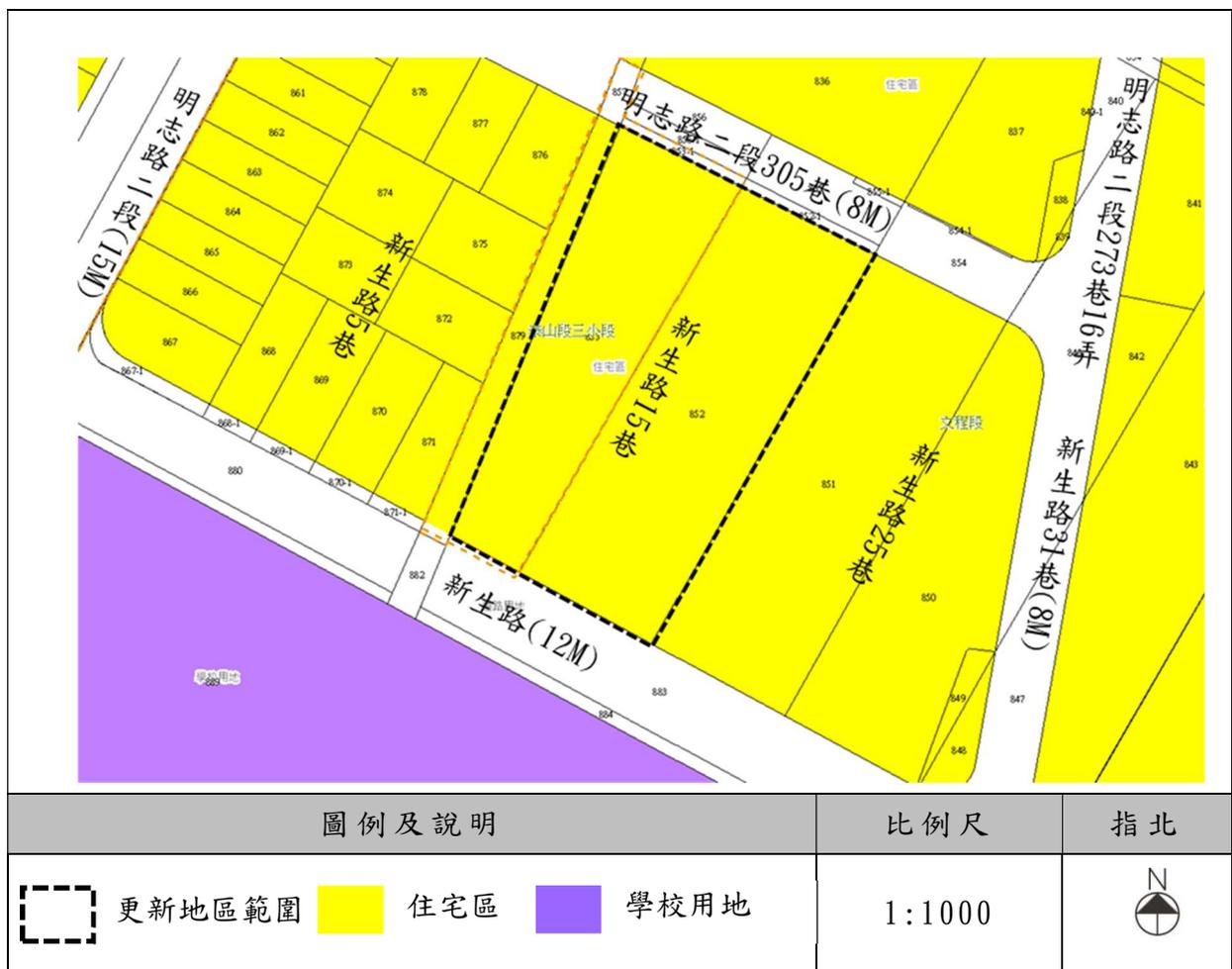


圖 1 更新地區都市計畫示意圖

## 二、原有社會、經濟關係

泰山區的自用與換屋需求逐年增加，根據 2023 年統計，泰山區戶籍人口約為 77,614 人，人口結構以中年與老年人口為主，呈現逐漸老化的趨勢。然而，由於泰山區鄰近臺北市與新莊區，交通便利，部分年輕家庭遷入，促使人口趨勢逐漸穩定。五股交流道位於本區的幅軸地區，並且二省道環繞全境，距離臺北市僅 13 公里，交通往返便利。區內的道路建設完善，國道 5.5 公里、省道 3 公里、市道 12 公里、區道 25 公里，四通八達，為居民提供了良好的出行條件，進一步增強了泰山區對雙北通勤族的吸引力。伴隨穩定的人口發展與完善的交通條件，區域發展潛力顯著。

本次更新地區屬於泰山早期發展的住宅區，公寓林立、居住密度高，原有一樓店面多為小型商家，提供當地居民日常生活所需的餐飲和零售服務。隨著都市更新計畫的推動，預期將有效改善生活環境，提升居住品質，並導入現代化設施。

透過本次更新，配合地方政府政策，將吸引更多新北市及周邊地區居民在泰山落地生根、置產，進一步帶動區域經濟發展，為泰山區創造更美好的未來。



圖 2 建物現況照片(一)



圖 3 建物現況照片(二)

### 三、土地及建築物使用現況

#### (一) 土地使用現況

本更新地區為泰山區文程段 852 地號等 2 筆土地，面積共計為 1,998.07 平方公尺。更新地區周邊道路為北側之明志路二段 305 巷、南側之新生路及基地內之新生路 15 巷現有巷道供住戶通行。

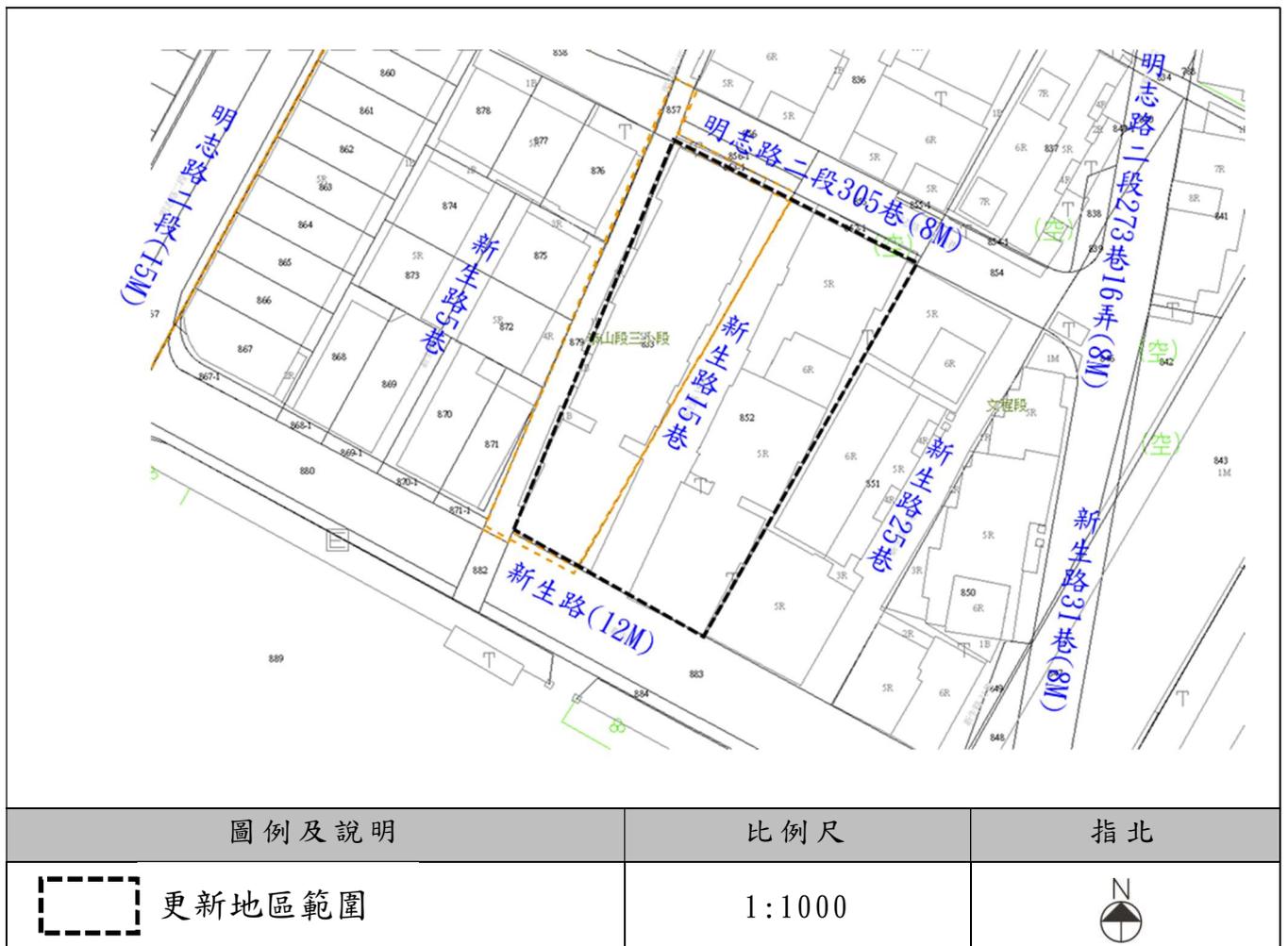


圖 4 更新地區範圍示意圖

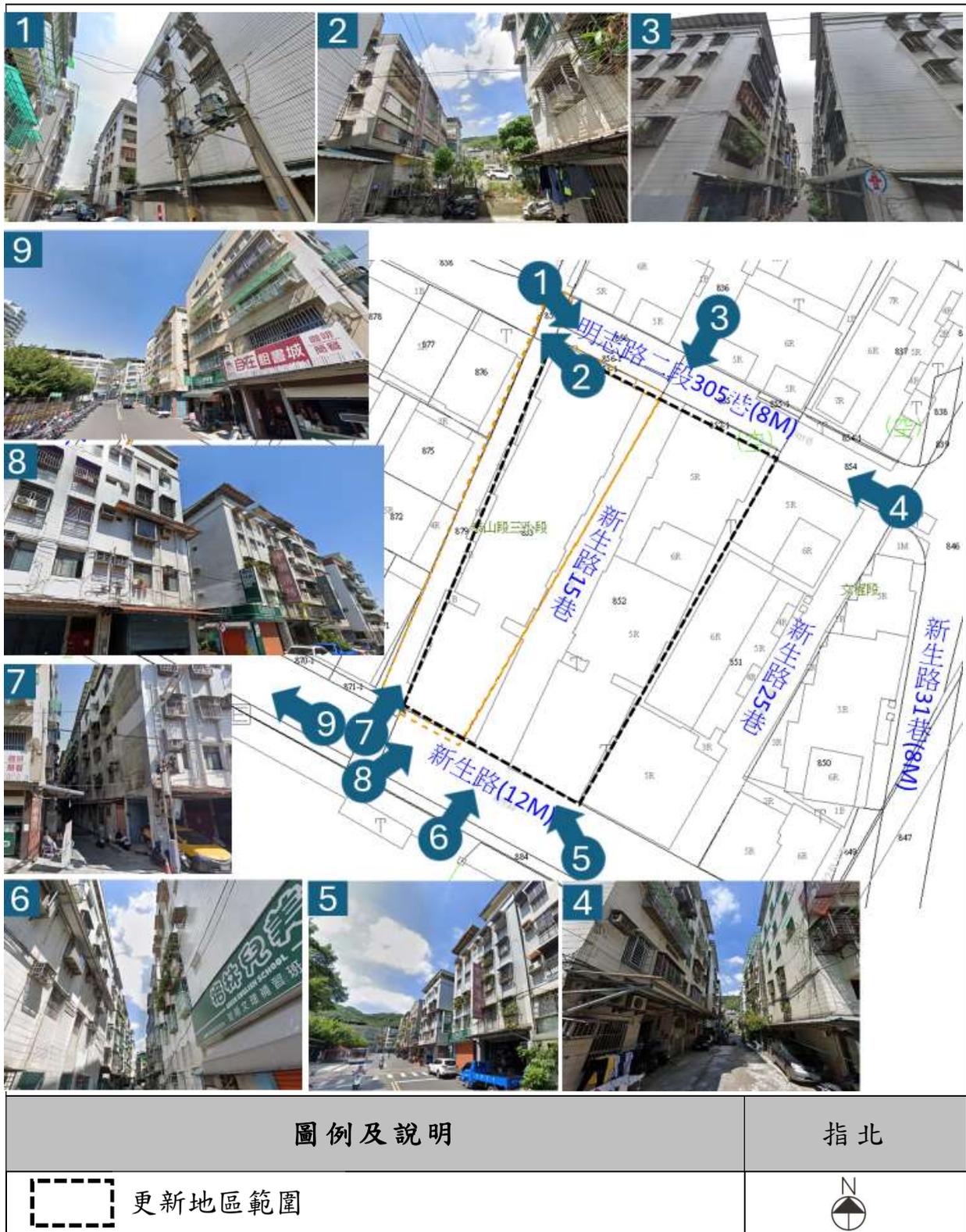


圖 5 土地使用現況圖

## (二)建築物使用現況

經查本更新地區範圍領有 77 泰使字第 723 號使用執照之 2 幢 8 棟地上 5 層樓鋼筋混凝土構造合法建築物，為書香世家第二期社區，共 70 戶，屋齡皆已逾 30 年。一樓部分作為店家、部分住宅，二樓以上以住家使用為主。

依台灣省建築師公會 90 年 7 月 8 日建築物氯離子含量鑑定報告書，得悉本案標的現況有混凝土裂紋、剝落、脫落現象，及鋼筋生鏽情況(詳圖 6 至圖 11)，比對標的物之氯離子含量試驗結果表，並依各層為排序比較，全部標的物氯離子含量( $\text{kg}/\text{m}^3$ )最小 0.60，最大 3.45，均超過標準值( $0.3 \text{ kg}/\text{m}^3$ )甚多，顯然本標的物為高氯離子含量建築物；另比對標的物之鑽心試體抗壓試驗結果表，並依各層為一單位排序，比較全部標的物之抗震強度( $\text{kgf}/\text{cm}^2$ )最小 50，最大 169，各層平均值最小 69.4，最大值 116.1，均小於設計強度  $210\text{kgf}/\text{cm}^2$  甚多，且各層平均值與設計強度比例最小 33%，最大 55.3%，均小於 85%標準，顯然本案標的物之結構強度已受到混凝土高氯離子含量之影響，造成混凝土中性化等現象，且局部樓板有坍塌之危險，如遇天災或地震等不可抗拒之因素有潛在的危險性，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。

故本案依「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理自治條例」、  
「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」規定，得辦理拆除重建，以維護公共安全。該鑑定報告書業經臺北縣政府(改制前)93 年 2 月 23 日北府工建字第 0930000723 號函准予報備。



圖6 室內現況照1



圖7 室內現況照2



圖8 室內現況照3



圖9 外觀現況照1



圖10 外觀現況照2



圖11 外觀現況照3

## 四、交通系統

本更新地區考量行人可接受步行距離之範圍，以基地半徑 500 公尺之範圍，使用現況進行調查如下敘述：

### (一) 道路系統

本更新地區基地南側臨寬度 12 公尺新生路，為主要通行道路，基地周邊以明志路為區內主要聯外道路；新生路、文程路、中港西路為區內次要道路(詳圖 12)，相關道路敘述如下：

#### 1. 明志路(15 公尺雙向道)

明志路為本區之主要道路，亦為泰山至五股、新莊之主要聯外道路，沿線有許多商業設施，包括餐飲、零售等，北接五股區成泰路通往八里淡水，南接新莊區中正路。

#### 2. 新生路(12 公尺雙向道)

新生路為本區之次要道路，主要用於連接周邊的住宅區和商業區，方便居民的日常出行，往西連接明志路，往東經新生橋連接新北大道，最終與泰林路相接。

#### 3. 文程路(15 公尺雙向道)

文程路為本區之次要道路，西起明志路二段，東經新北大道，最終與泰林路相接。

#### 4. 中港西路(15 公尺雙向道)

中港西路為區內次要道路，南起貴子路，至泰林路二段分成左右兩

邊，北接新北產業園區道路。



圖 12 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提供大眾運輸服務(詳圖 13)。

### 1. 公車系統

公車服務以基地半徑 500 公尺範圍有 4 處公車站。距離本更新地區最近之公車站為「明志國小」站。基地周邊公車路線連接範圍以連接雙北地區為主(詳表 1、圖 13)。

表 1 更新地區鄰近公車路線表

編號	站牌名稱	方向	位置	停靠路線
1	文程路口	向北	鄰近明志路二段 192 巷 (於明志路二段)	1501、1503
		向南	鄰近文程路 (於明志路二段)	1501、1503
2	明志里	向北	鄰近明志路二段 255 巷 (於明志路二段)	1501、1503
		向南	鄰近明志路二段 232 巷 (於明志路二段)	1501、1503
3	明志國小	向北	鄰近新民路 (於明志路二段)	1501、1503
		向南	鄰近明志路二段 372 巷 (於明志路二段)	1501、1503
4	泰山巖	向北	鄰近貴子路 (於明志路三段)	1501、1503
		向南	鄰近明志路 18 巷 (於明志路三段)	1501、1503

### (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

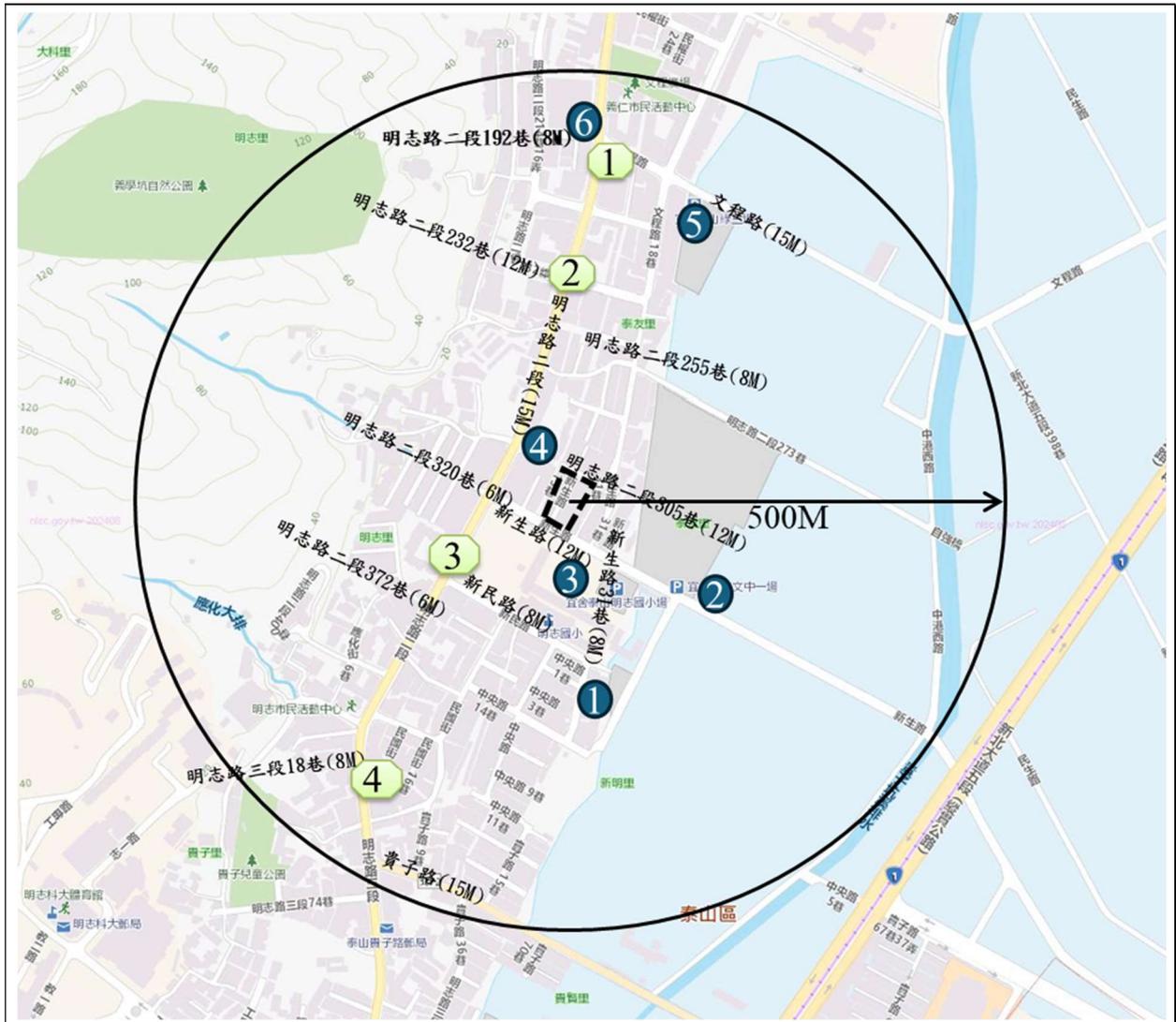
更新地區半徑 500 公尺內有路邊劃設收費汽車位之路段包括明志路、新生路、文程路等路段。

#### 2. 路外停車設施

更新地區周遭半徑 500 公尺內設有 6 處開放公眾使用之公、私有停車場(詳表 2、圖 13)。

表 2 更新地區周邊停車場資訊

編號	公/私	名稱	位置	汽車位
1	公辦民營	新明臨時平面停車場	新北市泰山區中央路 5 巷 25 號旁	24
2	公辦民營	文中一臨時平面停車場	新北市泰山區新生路 4 號對面空地	512
3	公辦民營	泰山區明志國民小學前庭平面停車場	新北市泰山區新生路 2 號	14
4	私有民營	濟安泰山停車場	新北市泰山區明志路 2 段 303 號後方空地	38
5	公辦民營	綠三臨時平面停車場	新北市泰山區文程路 26 號旁	117
6	公辦民營	義學立體停車場	新北市泰山區明志路 2 段 188 號	555



圖例及說明		比例尺	指北
更新地區範圍	編號 停車場	1:4500	

圖 13 更新地區周邊公共交通設施分布圖

## 五、公共設施

本更新地區周邊 500 公尺範圍內有 2 處學校用地、2 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地、1 處兒童遊樂場用地、2 處綠地用地、3 處公園用地、2 處溝渠用地、2 處機關用地、1 處變電所用地、2 處宗教專用區、2 處市場用地、1 處停車場用地、2 處人行廣場用地，詳表 3 及圖 14、圖 15、圖 16、圖 17。

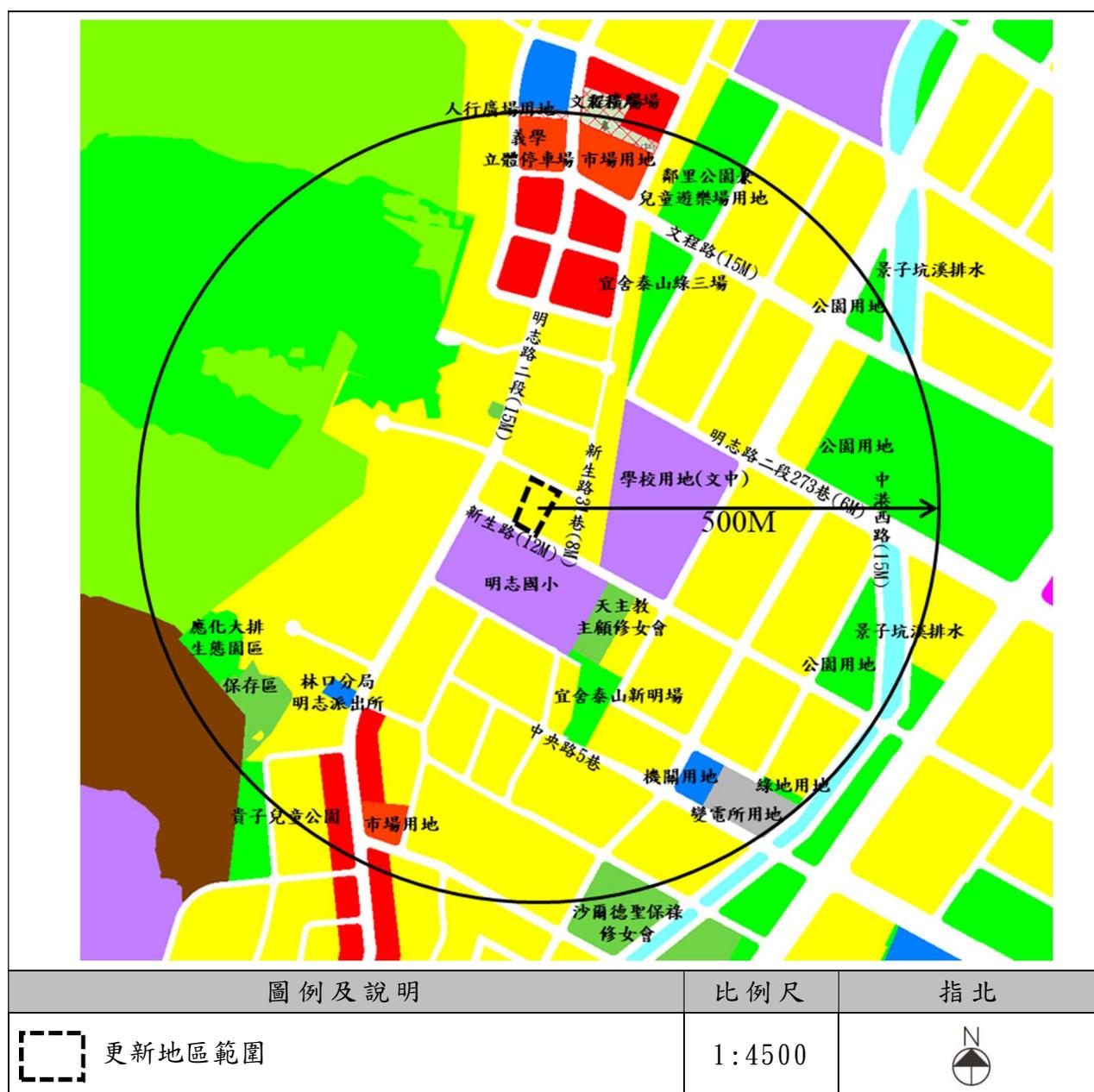


圖 14 更新地區周邊公共設施分布圖

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	面積(公頃)	數量(處)	
			已開闢	未開闢
學校用地	明志國小、學校用地(文中)(財團法人天主教主顧修女會對面)	4.57	1	1
鄰里公園兼兒童遊樂用地	宜舍泰山新明場、鄰里公園兼兒童遊樂用地(文程路北側)	1.8	-	2
兒童遊樂場用地	貴子兒童公園	0.57	1	-
綠地用地	應化排生態園區、宜舍泰山綠三場、綠地用地(變電所用地北側)	1.07	1	2
公園用地	新生路旁、明志路二段 273 巷旁、文程路旁	6.23	-	3
溝渠用地	景子坑溪排水	1.04	2	-
機關用地	林口分局明志派出所、變電所用地旁	0.32	1	1
變電所用地	中央路 5 巷與中港西路交界	0.38	-	1
宗教專用區	財團法人天主教主顧修女會、沙爾德聖保祿修女會	1.28	2	-
市場用地	貴子路旁大樓、文程路旁大樓	0.78	2	-
停車場用地	義學立體停車場	0.39	1	-
人行廣場用地	文程廣場、義學立體停車場旁人行道	0.40	2	-



圖 15 更新地區周邊公共設施現況圖(一)



圖 16 更新地區周邊公共設施現況圖(二)



圖 17 更新地區周邊公共設施現況圖(三)

## 六、土地權屬概況及建築物權屬

本更新地區為泰山區文程段 852 地號等 2 筆土地，面積共計為 1,998.07 平方公尺，土地及建築物權屬皆為私有，土地所有權人數計 68 人，建物所有權人數計 68 人(詳圖 18、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 <sup>2</sup> )	所有權人 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )
私有土地	68	1,998.07	68	7,311.30
合計	68	1,998.07	68	7,311.30
比例	100%	100%	100%	100%

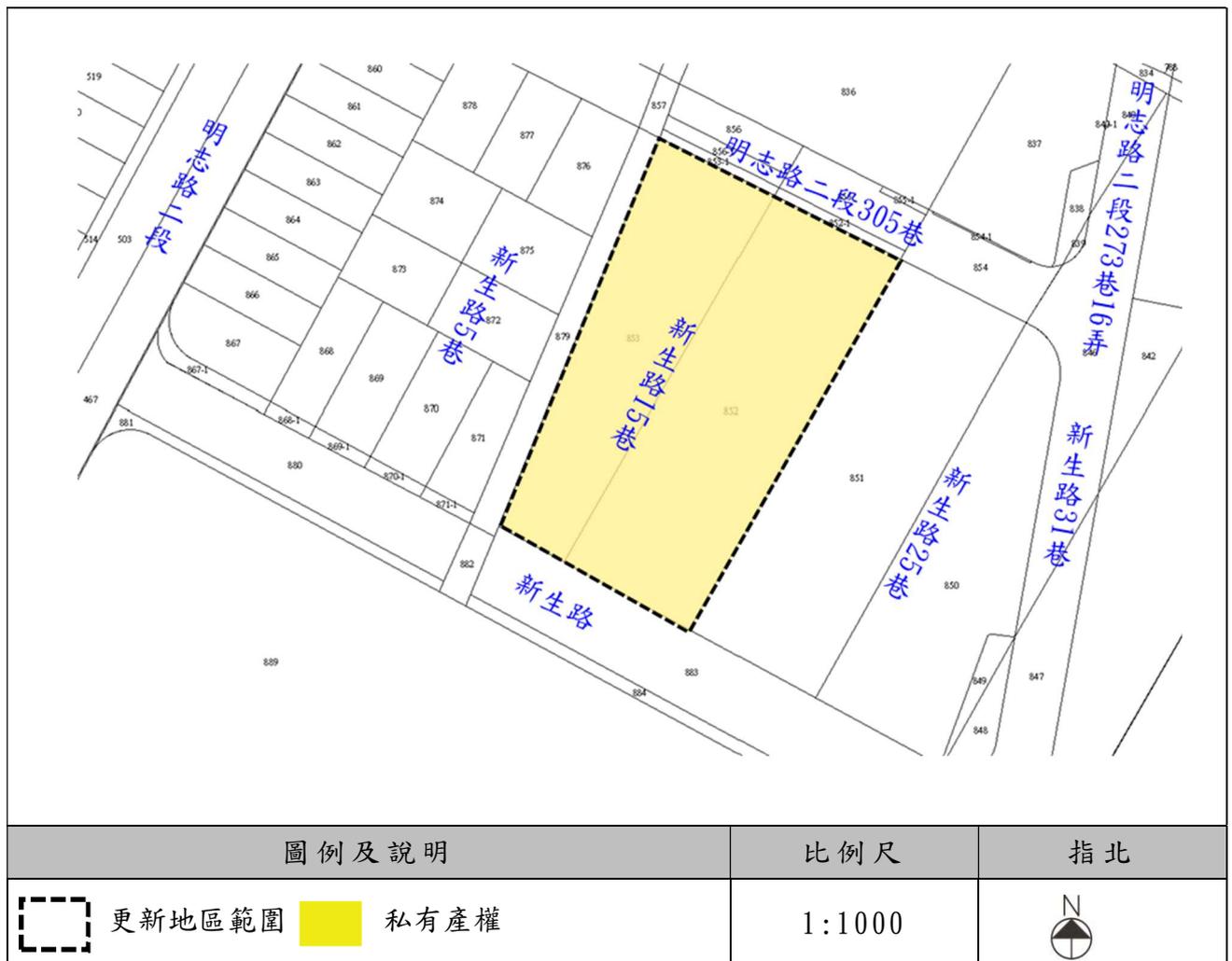


圖 18 土地及建物權屬分布示意圖

## 七、居民意願

本更新地區「新北市泰山區文程段 852 地號等 2 筆土地」，坐落共計 2 幢 8 棟地上 5 層樓合法建築物，共 70 戶。依「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」提議劃定更新地區，且更新地區範圍內已有過半數所有權人具更新重建意願。(詳表 5)

表 5 更新地區居民參與意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )
全區總和(A)	68	1,998.07	68	7,311.30
同意數(B)	36	1,095.94	36	4,009.50
同意比率(B/A)	52.94%	54.85%	52.94%	54.84%

## 八、人文特色及整體景觀

泰山區擁有豐富的人文特色，從原住民凱達格蘭人到漢人移民，形成了多元文化融合的獨特風貌。當地的宗教信仰深厚，頂泰山巖與下泰山巖香火鼎盛，成為居民的精神寄託，反映出泰山區濃厚的民間信仰傳統。文化遺產如明志書院等歷史建築，見證了泰山悠久的文化發展脈絡。

此外，泰山的整體景觀也具有鮮明的特徵，住宅區與自然景觀交織，形成獨特的城鄉面貌。透過都市更新，當地景觀條件將得到大幅改善，提升居住環境，並保留文化與歷史特色，塑造出一個既現代又具文化底蘊的城市風貌。

## 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

新北市泰山區文程段 852 地號等 2 筆土地坐落之建築物，屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，為確保居住安全及加速危險急迫之建築物重建，爰依都市更新條例第 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 泰使字第 723 號）範圍作為劃定範圍。

## 肆、再發展原則

### 一、加速高氯離子鋼筋混凝土建築物重建，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公共安全。

### 二、確保居住安全，改善地區生活環境

藉由都市更新重建，改善居住品質、提升建築物結構安全及周遭環境機能，創造安全舒適的生活環境。

## 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，並依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。

# 臺北縣政府 函

受文者： 杜榮達先生（台北縣泰山鄉新生路十五巷二號一樓）

送別： 杜連升  
密等及解密條件：

發文日期： 中華民國九十年十一月十五日  
發文字號： 九十年府工建字第042051二號

附件：

主旨： 台端等於本縣泰山鄉新生路十一、十三、十七、十九號及十五巷一至十號申請高氣離子混凝土建築物拆除重建報備乙案，復請查照。

說明：

- 一、依台端等二位住戶代表九十年九月十九日申請書及台灣省建築師公會台北縣辦事處九十年十月十八日台建師北繼字第04三五號函辦理。
  - 二、前經台端等代表函請辦理高氣離子重建相關事宜，並委託台北縣建築師公會鑑定，惟報告書內容未明述是否應拆除重建，本府以九十年府工建字第三五七三一六號函請公會再予補充說明，現該公會以前開說明文建議，本案就工程實務而言，建議拆除重建，是以，鑑定結果已無所適從。
  - 三、公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人同意，為公寓大廈管理條例第十三條所明定。請補附區分所有權人會議決議之會議記錄乙份、拆除重建全體住戶同意書、建物登記簿謄本及原使用執照影本等書件。
  - 四、請補正前揭文件後再行送府核辦，如台端尚有疑義，請逕電洽承辦人以俾說明。
- 正本： 李慈村先生、杜榮達先生  
副本： 台灣省建築師公會（台北縣辦事處）、本府工務局（建管課）

機關地址： (二二〇)臺北縣板橋市府中路三十二號  
傳 真： (〇二)二九六〇四五一

縣長 蘇貞昌

(臺北縣泰山鄉新生路十五巷三號五樓)

### 臺北縣政府 函

受文者：書香世家第二期公寓管理委員會主任委員：王文上先生

機關地址：(二二〇)臺北縣板橋市中山路一段一六一號  
承辦人及電話：胡阿明 (0二)二九六〇三四五六轉五八一八

速別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國九十三年二月二十三日

發文字號：北府工建字第0930000723號

附件：詳說明三

與正本相符



主旨：貴管理委員會申請高氣離子混凝土建築物拆除重建報備乙案，復請查照。

- 說明：
- 一、復貴管理委員會九十二年一月二日申請書。
  - 二、查本府九十年十一月十五日九十九北府工建字第四二〇五一二號函說明：本案既經臺北縣建築師公會鑑定，就工程實務而言，建議拆除重建，鑑定結果已無疑義。另查卷附九十二年十二月二十一日貴委員會第二次區分所有會議紀錄及其附件，依「公寓大廈管理條例」第三十一條第一項第三款符合公寓大廈之重建規定，准予報備。
  - 三、檢附本府一臺北縣政府高氣離子混凝土建築物善後處理要點」，相關拆除重建規定可依本要點辦理。

正本：書香世家第二期公寓管理委員會主任委員：王文上先生  
副本：本府工務局(使用管理課、建照管理課)

縣長 蘇貞昌

工務局局長 張邦熙 決行

第一頁

總發文

工務局



0930000723

(93/2/23)

附件二 使用執照存根

有執本照影本及電話配管設備圖叁份送請北區電信管理局備

臺北縣政府工務局使用執照存根										3418					
起造人姓名			住址							77使字第		723	號		
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70戶								
建築地號		地 址			地 號		泰山段泰山鄉明志路3段172號								
基地面積		本縣 泰山鄉 騎樓			其他		法定空地		面積						
		11.13.17			193		2005.44		6/10 802.18						
建 築 物 概 要	建築要項	各面	層積	各高	層度	各層	用途	建築要項	各面	層積	各高	層度	各層	用途	
	地下層		m <sup>2</sup>		m			第六層		m <sup>2</sup>		m			
	騎樓	78.2	m <sup>2</sup>	1.5	3.83			第七層		m <sup>2</sup>		m			
	第一層	1053.26	m <sup>2</sup>	3.83	3.4		店舖	第八層		m <sup>2</sup>		m			
	第二層	1281.46	m <sup>2</sup>	3.0	2.9		給住宅	第九層		m <sup>2</sup>		m			
	第三層	1281.46	m <sup>2</sup>	3.0	2.9		"	第十層		m <sup>2</sup>		m			
	第四層	1281.46	m <sup>2</sup>	3.0	2.9		"	第十一層		m <sup>2</sup>		m			
	第五層	1281.46	m <sup>2</sup>	3.0	2.9		"	第十二層		m <sup>2</sup>		m			
	防空避難	地上				m <sup>2</sup>	停車場	室內	150	m <sup>2</sup>	屋頂突出部份	85.8	m <sup>2</sup>		
		地下				m <sup>2</sup>		室外	60	m <sup>2</sup>					
管高	A1-5	15.71	m			建築高度		15.83							
	A6-16	14.88	m					15.00							
設計人	姓名	周吉璋			事務所名稱		周吉璋 建築師事務所								
監造人	姓名	周吉璋			事務所名稱		周吉璋 建築師事務所								
承造人	姓名	廖新福			營造廠名稱		鴻耀 營造工程股份有限公司								
工程造價	18,190,424.-元			竣工日期		77年4月20日									
發照日期	77年5月14日			開工日期		76年4月8日									
建造執照字號	76建692號														
附註															

設計 李鴻華

核對 李鴻華

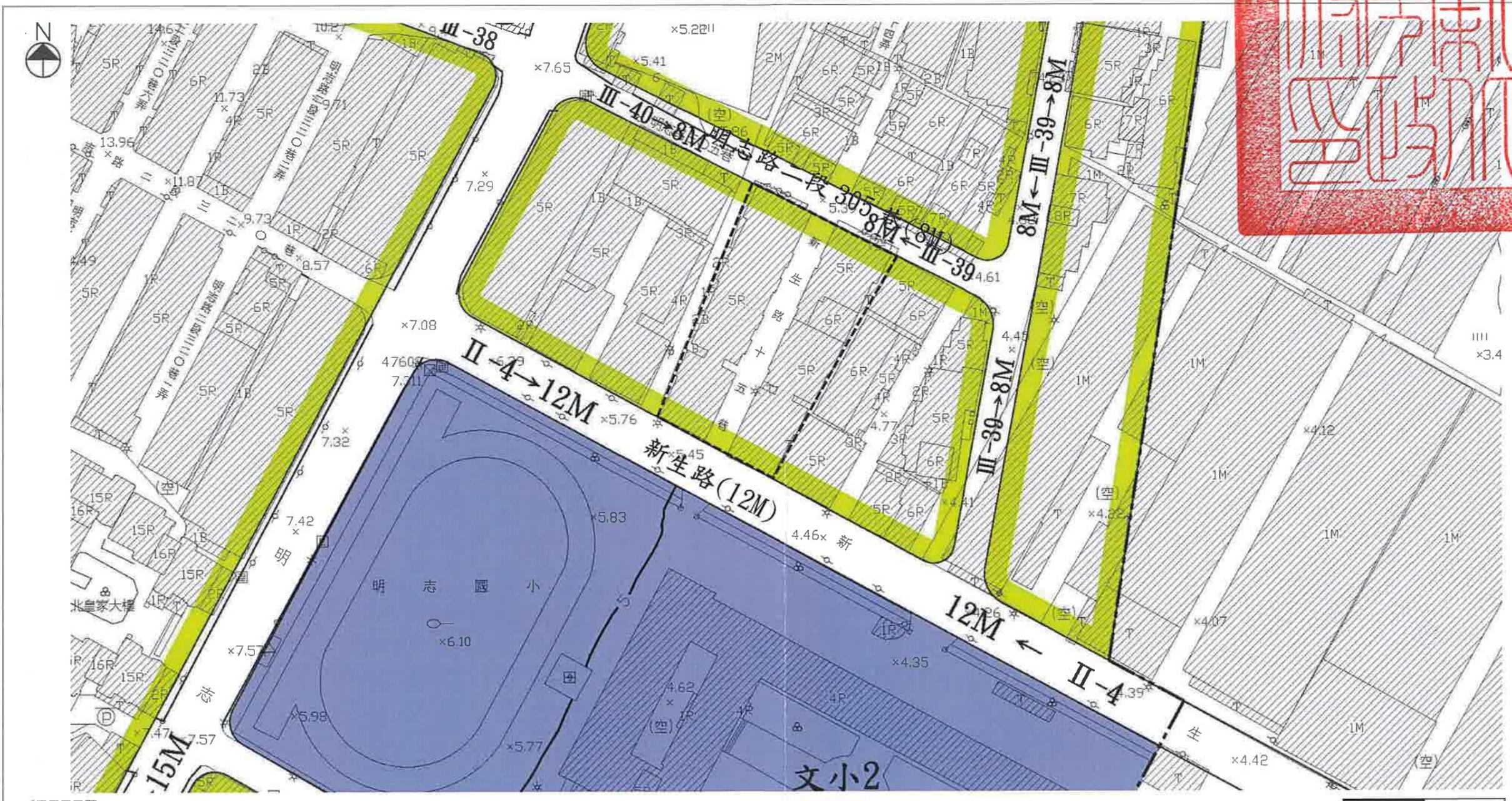
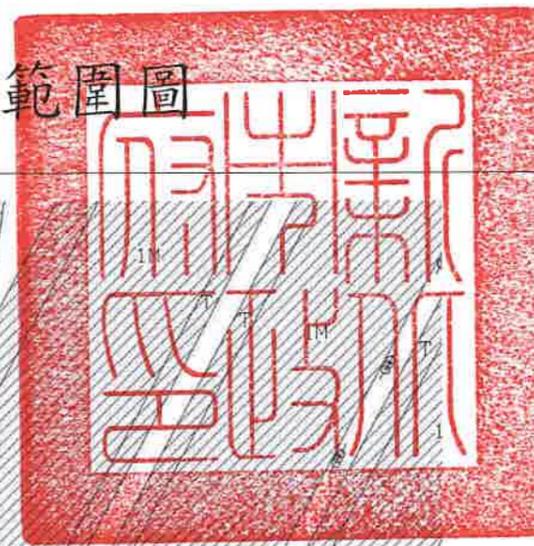
附件二 使用執照存根

陳文啓	郭日閑	李寶玉	羅振全
監護人： 陳正竹	林正義	李基村	詹碧娥
陳美華	周竹旺	陳建名	陳据瑚
監護人： 陳正竹	郭憲志	蕭秀枝	何清水
陳林秀春	蔡吳雪花	許建平	張陳麗霜
陳文彬	王建順	賴良寶	洪 陣
監護人： 陳正竹	徐李癸枝	王金海	蔡文立
陳美惠	蔡進三	陳淑瑛	黃紹發
監護人： 陳正竹	王文上	黃春木	黃玉蓮
陳正竹	許哲誠	郭榮彬	
陳文祥	陳瑞琮	王麗芳	
楊來崇	陳日照	陳德宏	
鄒秀玲	陳淑馨	張志宏	
端木子清	楊民男	林正村	
楊冬守	孫世昌	李川能	
劉文卿	孫世忠	張新坤	
黃貴卿	蔡東洲		
李健村	張國資		
何夢蓮	李黃秀蘭		
陳龔五珠			



# 發布實施

## 劃定新北市泰山區文程段 852 地號等 2 筆土地更新地區範圍圖



劃定新北市泰山區文程段 852 地號等 2 筆土地更新地區範圍線

住宅區      學校用地

比例尺 1/1000

說明：  
1. 本案高氣離子鋼筋混凝土建築物經台北縣政府(改制前)93年2月23日北府工建字第0930000723號函准予報備。  
2. 為避免重大災害之發生，本府依都市更新條例第7條第2款規定迅行劃定更新地區。

