

貳、計畫地區及範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市蘆洲區民義段，由中山一路、中山一路 223 巷、中山一路 197 巷 8 弄所成街廓內。更新單元位置及範圍詳參圖 2-1。

本案非屬新北市政府公告劃定之更新地區。

二、更新單元範圍

本更新基地之範圍包含位於新北市蘆洲區民義段 642、643、644、645、646、649、898、899 地號共 8 筆土地面積共計 665.5m^2 。更新單元地籍套繪圖詳參圖 2-2、與更新單元地形套繪圖詳參圖 2-3。

本更新單元面積僅 665 m^2 小於 1500 m^2 ，但依都市更新條例第 7 條、22-1 條及新北市自行劃定都市更新單元基準 11 點規定，已經鑑定屬海砂屋危險房屋，為避免災害發生，其面積得不受限制。

本更新單元面積臨接都市計畫道路，門牌為中山一路 137 巷 8 弄寬度為 8 公尺，符合「新北市都市更新單元劃定基準」第五條第（二）款規定：臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道。申請劃定之新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新單元，劃定內容依相關規定，載明於事業概要（新北市自行劃定都市更新單元檢核表詳附錄一）。

本更新單元是以鑑定高氯離子建築物 30 戶已為重建範圍。但同一建築執照基地尚有面臨中山一路之 48 戶，在居民籌辦過程，不曾參加會議討論。為確定其是否參加重建，經新北市都市更新學會，於 101 年 6 月 27 日寄發開會通知及意願調查表。邀請參加 7 月 13 日下午 2 時於蘆洲區得仁里活動中心召開之說明協調會。調查結果有意願地主偏低，48 戶中迄今只有 4 戶有意願。因意願偏低，故不予以勉強。又該 48 戶地形方整，只要地主整合好即可另案申請重建。詳見附錄四開會通知單。

。

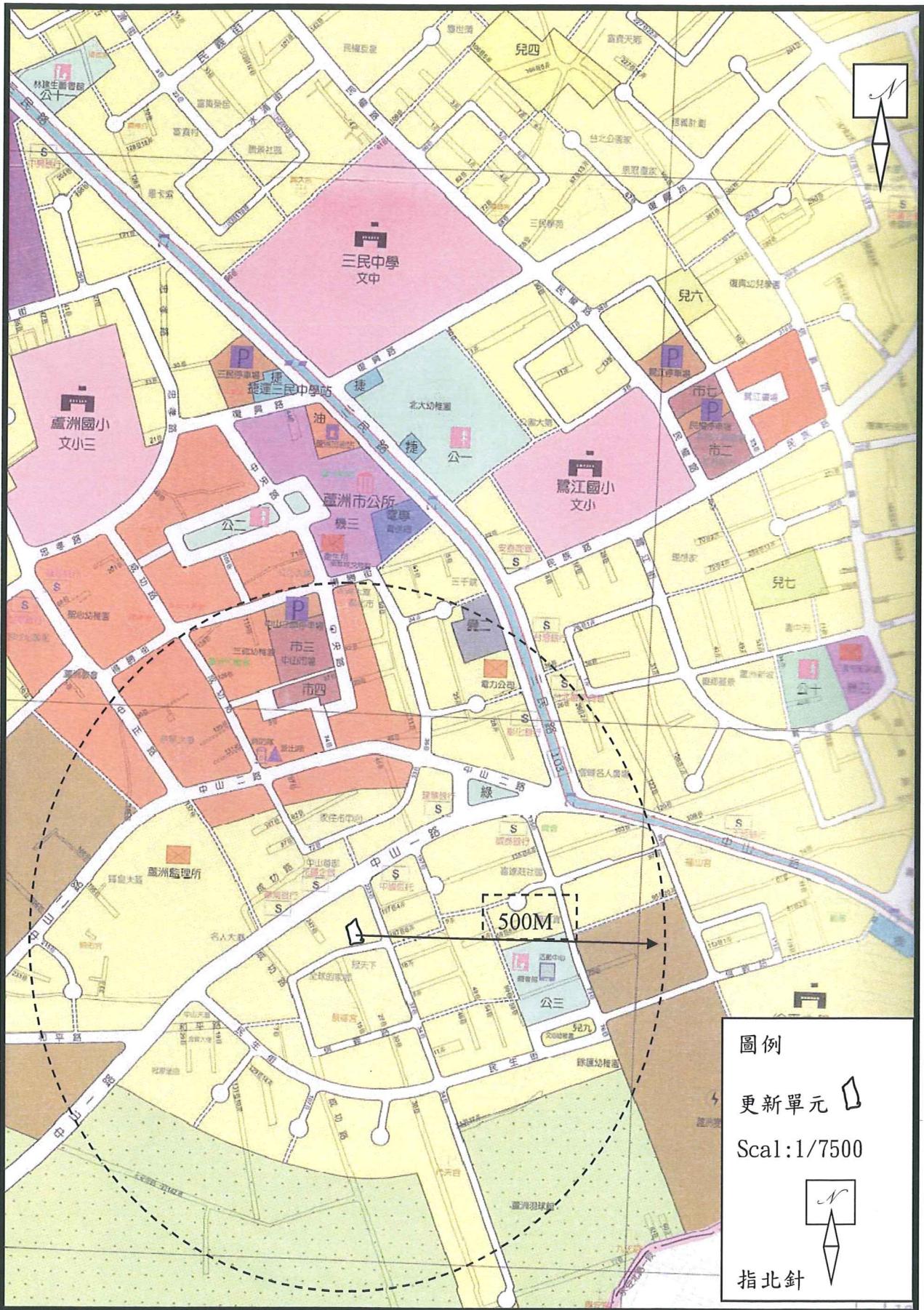


圖 2-1 更新單元位置圖



圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

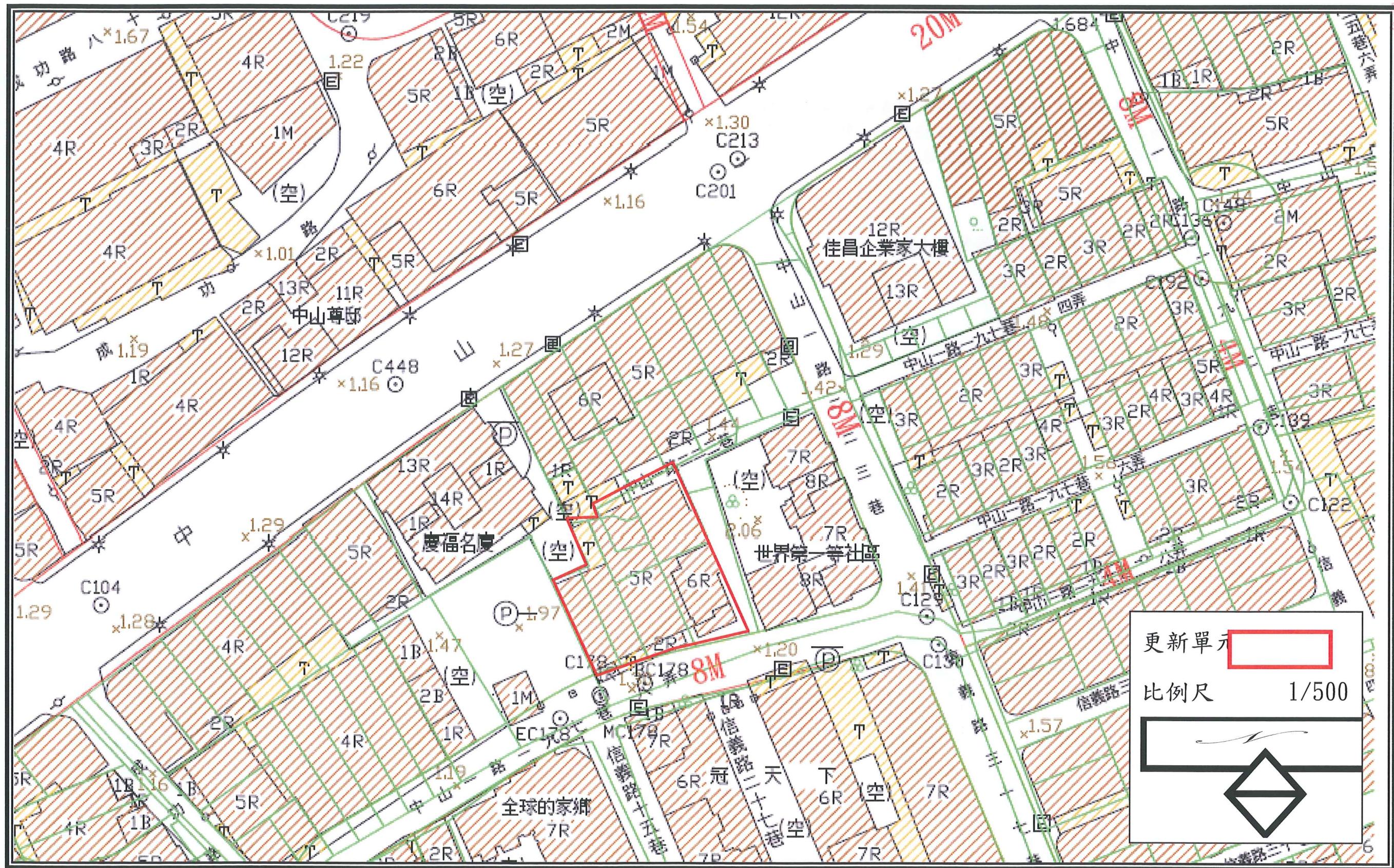


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

本更新單元更新事業概要，申請人代表人由土地所有權人劉有祺申請實施都市更新。未來擬由土地及合法建築物之所有權人，依條例第 15 條規定，申請核准籌組新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會，擔任本案實施者。

申請人：劉有祺

身份證字號：F120277727

聯絡住址：新北市蘆洲區樹德里 9 鄰中山一路 197 巷 8 弄 4 號

聯絡電話：(02) 25090049 轉 113 手機 0987286950



肆、計畫目標

本更新單元內現況房屋為五層樓公寓 30 戶建築物，已經申請取得主管機關鑑定文件，新北市政府工務局函會議紀錄，載明為建築物強度不足，中性化檢驗不符合，高氯離子超標，頂版劣化嚴重，……樓板、樑、柱修復困難，日後應會更嚴重。請申請人協調後向主管機關申請拆除重建。居民目前居住之房屋，潛藏危險性急需重建，以提高居住者生命、財產安全。透過本更新單元之都市更新過程，冀望可促進都市土地之再開發利用，提供安全寧適之居住環境和人行空間，復甦都市機能、改善生活環境，增進公共利益。茲將相關計畫目標臚列如下：

一、迅速拆除已鑑定氯離子超標強度不足建築物，防止災害發生。

本案實施都市更新首要目標，是迅速拆除已經市府鑑定高氯離子超標海砂屋，防止災害發生，保障居民性命財產安全。原因如下。

本案 30 戶為現行五樓公寓，因天花板迭次崩塌，居民恐慌而申請鑑定，據市府工務局 100 年 1 月 19 日函鑑定文件，載明鑑定委員意見該建築物強度不足，氯離子超過標準，中性化程度試驗不合格，符合拆除重建標準。……部分住戶版牆經過整修，頂版劣化嚴重，……依報告書數據，研判日後應會更嚴重，從樓板、樑、柱補強修復倍感困難，建議拆除重建。會議結論：1. ……表決贊同拆除重建。2. 因有 3 戶不同意拆除重建，故在重建程序上，建議整體住戶先行協商完成後，再提出申請。3. 尚未拆除重建前，請鑑定建築師應給予申請人該建築物臨時性安全維護之建議，並請所有權人善盡房屋安全維護措施之事宜。

二、實施自力更新重建安全新住宅，居民早日重返家園

居民們正致力於籌備重建安全新屋，期盼早日完成重返家園。現階段因尚有少數戶未同意，致只能依都市更新條例多數決機制推動。先依新北市都市更新單元劃定基準第 11 點第 3 款高氯離子混凝土建築物，應立即拆除或應予修繕補強者。及依都市更新條例 22 條之 1，或申請依都市更新條例第 7 條直轄市主管機關應視實際情況，一、如震損、戰爭、火災、水災、或其他重大事變遭受損壞。二、為避免災害之生。……迅行劃定更新地區，核准拆險重建。

三、改善現況環境，美化都市景觀，促進土地合理有效利用

經由本案推動辦理都市更新事業，將規劃更新為優質的住宅大樓，面前圍繞綠意盎然的人行道，以嶄新的現代建築物取代原危險房屋，可改善公共安全，並透過建築景觀設計來調和與美化都市景觀，提升區域整體都市機能與競爭力、並創造區域意象與優質生活之人性化生活空間。

四、塑造安全、寧適之生活空間。

基地內房屋現況，全部為老舊五樓公寓，且因海砂屋影響，有天花板大片掉落、裂痕、漏水威脅安全影響，已有多戶空置無人敢居住，有安全威脅夢魘。藉由本更新推動辦理，人行道設置，搭配庭園景觀設計，有提升周圍社區之整體空間品質，塑造一安全寧適之生活環境，建立有效改善公共安全及衛生典範，提高附近居民更新意願，進而提升地區環境整體品質。

五、示範帶動其他海砂屋重建，防止災害發生

本案位於新北市蘆洲區住宅區容積僅 200%，若海砂屋且以自力更新方式實施都市更新得以成功，則新北市其他地區容積更高之處，只要有心推動，就可得成功機會。如此能跨出第一步，成功就不遠了。

海砂屋潛藏危險性，以耐震度不足，天花板易整片掉落傷及居民等。新北市潛藏海砂屋數量不少，居民們不願申請鑑定公開於市面上，怕影響房價遽降，故不願意公開出來。且海砂屋重建存在諸多困難因素，主要為 1 海砂屋大多是集合住宅原有容積已高。2 居民意願整合困難。3 重建獎勵容積空間有限，缺乏誘因吸引建商介入。迄 101 年新北市海砂屋申請重建成功案例尚少。

海砂屋的潛藏危險性，居民們無可避免的長年生活在這樣的房屋中，終日惴惴不安、身心煎熬夢魘，無不希望早日脫離苦海。一旦都更成功，可提升結構安全、通風採光、室內環境、居住水準、消防救災、耐震、逃生避難、增加停車等現代內部居住環境品質要求外，更規劃促進本社區之人行步道配合植栽綠美化等外部生活空間改善。

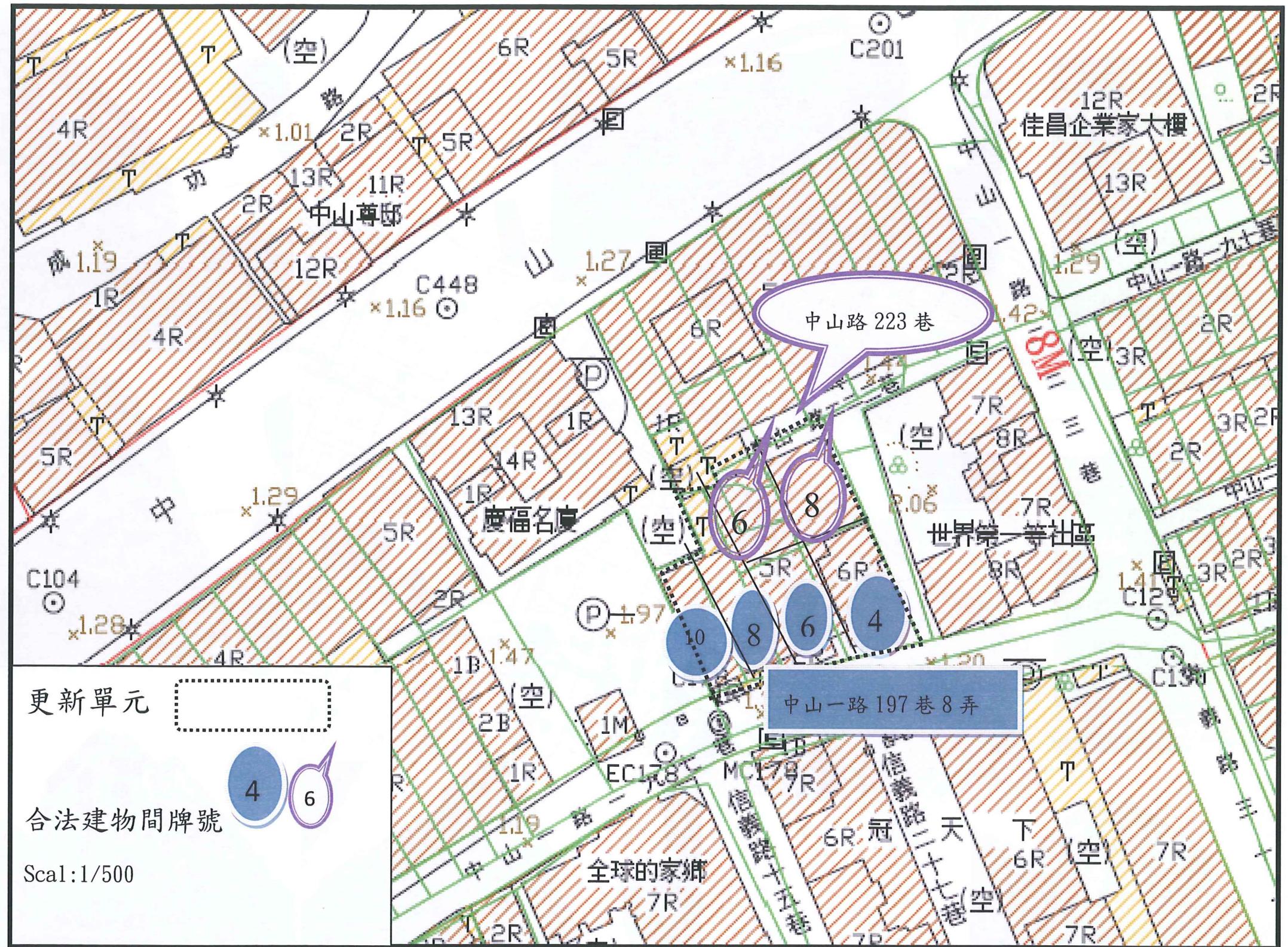


圖 5-1 更新單元合法建物現況門牌座落位置圖