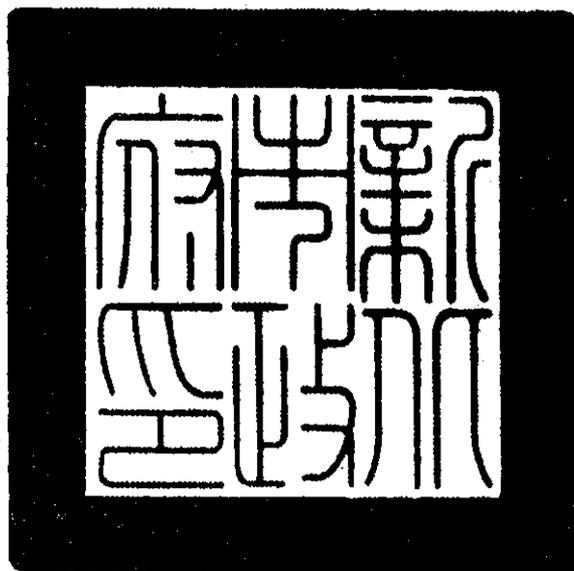


檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國101年9月5日
發文字號：北府城更字第10152314262號
附件：說明書



主旨：劃定「新北市板橋區民權段743地號等62筆土地」為都市更新地區，自民國101年9月13日公告實施。

依據：依都市更新條例第8條及同法施行細則第2條辦理。

公告事項：

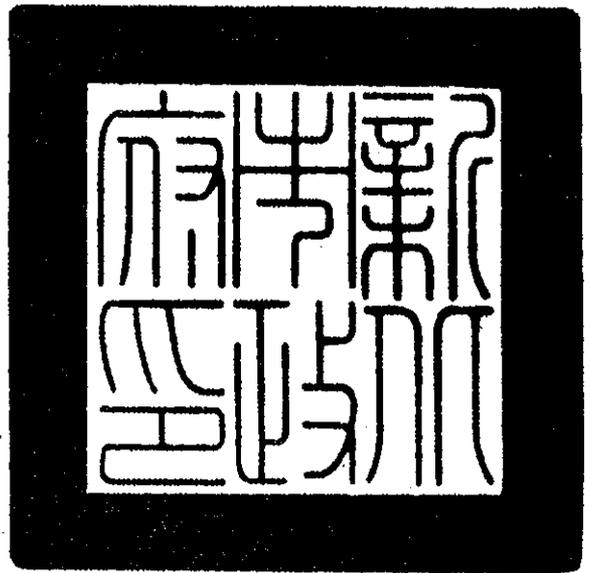
- 一、本公告更新地區範圍詳如說明書、圖。
- 二、公告期間：自民國101年9月13日起三十日。
- 三、公告地點：本府、新北市政府都市更新處及板橋區公所公告欄。

市長 朱立倫

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國101年9月5日
發文字號：北府城更字第10152314263號
附件：說明書



主旨：劃定「新北市新莊區文德段60-8地號等83筆土地」為都市更新地區，自民國101年9月13日公告實施。

依據：依都市更新條例第8條及同法施行細則第2條辦理。

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101年9月13日起三十日。
- 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

新北市板橋區民權段743地號等62筆土地
都市更新地區劃定說明書

劃定機關：新北市政府

中華民國101年9月

目 錄

劃定單位.....	1
劃定範圍與面積.....	1
法令依據.....	1
壹、辦理緣起與目的.....	1
貳、發展現況.....	2
參、劃定原由.....	8
肆、再發展原則.....	8
伍、其他.....	9
附圖	
圖 1 更新地區範圍周邊都市計畫示意圖.....	2
圖 2 更新地區周圍土地使用現況示意圖.....	3
圖 3 更新地區周圍建築物結構示意圖.....	4
圖 4 更新地區公共設施分布示意圖.....	6
圖 5 都市更新地區權屬分布圖.....	7
附圖：劃定新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區計畫圖	

新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地 都市更新地區劃定說明書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：

配合新北市政府主導辦理板橋區民權段743地號等土地都市更新事業計畫，劃定北臨公館街，西至民權路，南側臨文化路一段，東側以文化路一段45巷、45巷1弄及文化路81巷範圍為本案更新地區，範圍內共有新北市板橋區民權段175、176、178、182、183、186、187、190、191、194-3、194-4、194-5、194-6、194-10、698-2、699、700-1、700-2、701-34、701-35、701-42、701-43、704、705、706、707、707-1、7-8、709、710、710-1、721、722、723、724、725、726、727、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、745、746、747、748、752-8、752-10、752-11、752-25、752-32、752-33、752-34等62筆土地，面積共計8,685平方公尺。範圍詳如公告圖。

法令依據：都市更新條例第8條。

壹、辦理緣起與目的

為建構新板特區之都會核心意象，加速板橋車站周邊舊市區之都市再生，同時藉由改善附近地區環境品質、提升土地資源之經濟效益，擬由市府主導推動本地區之都市更新事業，透過都市更新程序邁向全面性之都市再生，美化板橋區新板特區周邊地區都市風貌，改善本地區破舊窳陋之景觀，並促進公有土地使用效能，活化區域環境，藉以提升市民生活品質。

爰此，擇定板橋區文化路與民權路交叉路口北側街廓內公有土地周邊地區劃定為都市更新地區，並以公辦更新方式促進公有土地使用效能，爰依都市更新條例第8條規定，於101年7月26日提送本市都市計畫委員會第22次會議審議通過，依其會議決議：「一、同意本案依都市更新條例第6條第1、2、4款劃定為都市更新地區。二、考量將來與鄰地整合之需求，請於劃定說明書補充得依實施更新招商範圍擴大調整更新地區之規定。三、請市府財政局於後續推動時，考量地區需求提供適當公共服務性設施，並邀請都市計畫、都市更新及都市設計等委員參與，以協助更新推動。」

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於民國100年1月17日北府城審字第09912269431公告「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案範圍內，土地使用分區為住宅區，建蔽率為50%，容積率為300%。

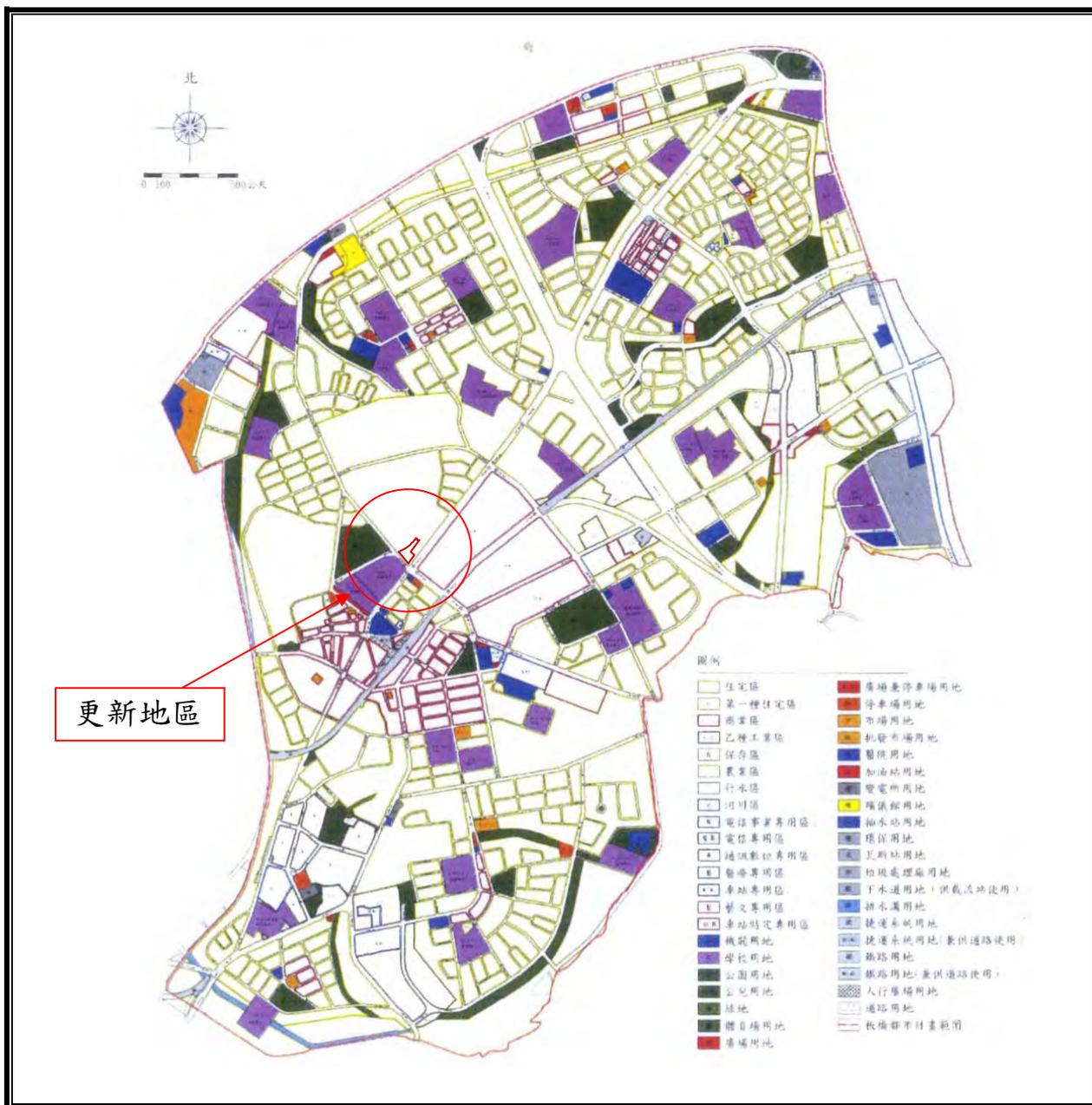


圖1 更新地區範圍周邊都市計畫示意圖

二、土地使用現況

本更新地區位於新板車站對側，與萬坪公園隔文化路一段相望，範圍內土地均已建築使用，並以4~5m不等的既成巷道做為街廓內之主要聯外通道。

計畫範圍北側公館街上多為4層樓之老舊公寓，街廓內部（文化路一段45巷及45巷1弄）的1~2層樓之平房多為老舊之廢棄公有宿舍；文化路側亦為屋齡40年左右之4層樓公寓。沿街低樓層多作為一般零售業及餐飲業等商業使用，其他均為住宅使用。



圖2 更新地區周圍土地使用現況示意圖

三、建物現況

本更新地區內建物共計26棟，以2層樓及3層樓建物各7棟最多，其次為4層樓建物計有6棟，1層樓建物計有3棟，5、6、7層樓建物則各有1棟。範圍內之建物結構多為磚造及加強磚造建物，共計15棟，鋼筋混凝土造11棟，另零星夾雜磚造臨時建物與鐵皮等金屬造建物，建物使用迄今已逾35年以上者更超過總數的85%以上，僅民權路側的板橋農會大樓為民國88年竣工之6層鋼筋混凝土造建物，公館街口的7層樓建物則領有民國84年核發之使用執照。

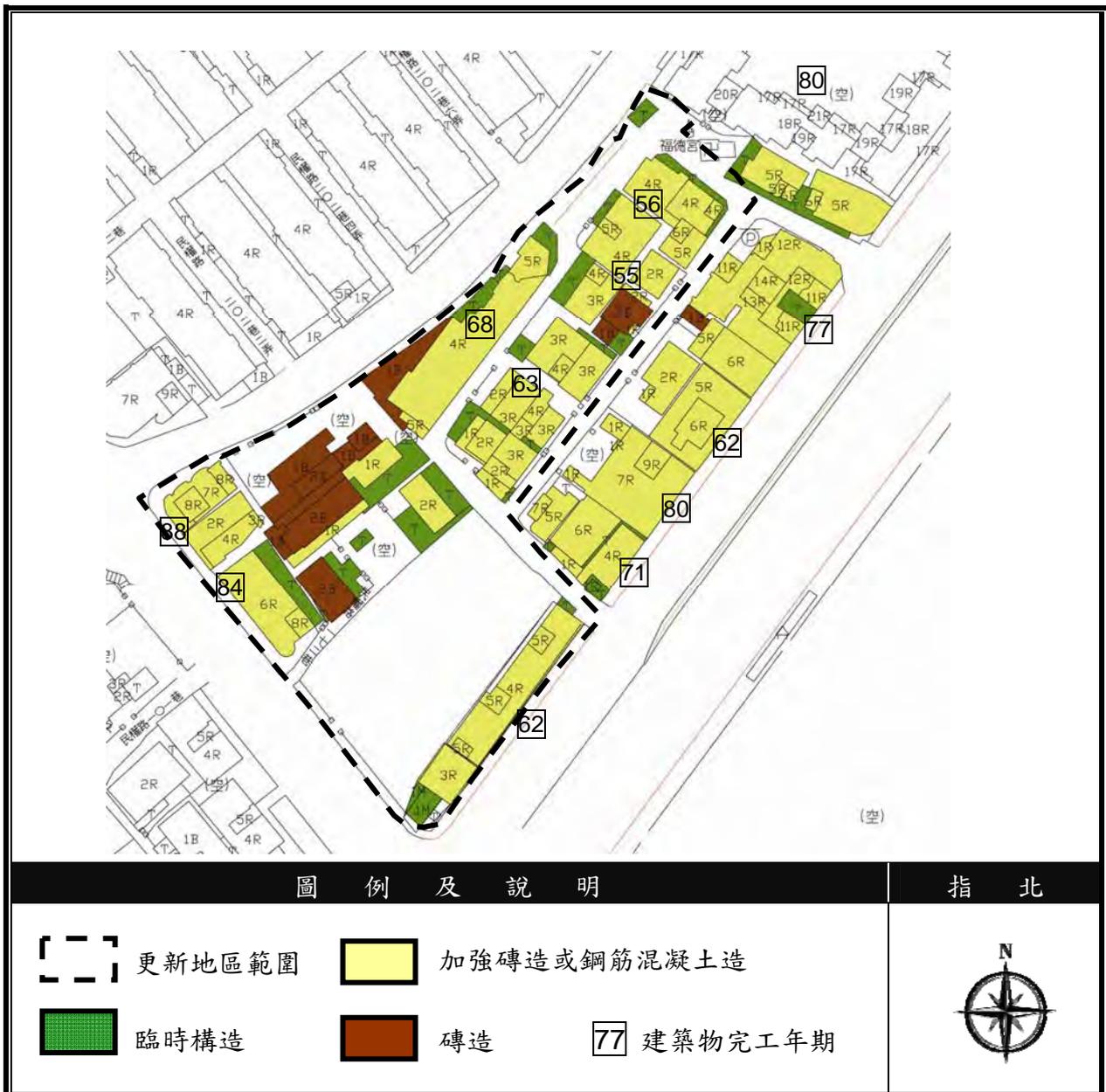


圖 3 更新地區周圍建築物結構示意圖

四、交通系統

(一) 道路系統現況

1. 區內道路

區內交通系統以文化路一段 45 巷 (寬 5 公尺)、文化路一段 45 巷 1 弄 (寬 4.5 公尺) 及文化路一段 81 巷 (寬 4.5 公尺) 等現有巷道為街廓內串聯之道路系統。

2. 聯外道路

本案周邊之聯外道路為民權路 (寬 20 公尺)，向北由新海橋銜接新莊地區，向西則可通往永和地區；沿文化路 (寬 40 公尺) 則可經華江橋聯通至台北市。公館街 (寬 11 公尺) 則可連接民權路與漢生東路，為基地北側之非幹道型聯外道路。

(二) 大眾運輸系統

除了新板特區便捷的四鐵共構系統外(高速鐵路、台鐵、捷運板南線、環狀線)，周邊萬坪公園為板橋地區公車轉運點，停靠公車有 88、99、264、307、310、656、701、702、703、806、810、1202、1073、9103、藍 32、37、38 等多條公車路線，鄰近板橋客運總站亦為多種國道客運之轉運中心。

(三) 停車空間現況

本案周邊停車供給相較新北市其他密集發展地區較為充足，除文化路對側的縣民廣場地下停車場、板橋車站地下停車場外，民權路及文化路口南側為板橋民權立體停車場，沿文化路東行亦有板橋府後立體停車場及民營停車場停車空間，公館街兩側亦有機車停車格劃設，供給尚稱充裕，但因人口高度集中，且私人汽機車持有率持續上升，因此仍有停車空間的需求。

五、公共設施

(一) 公園及體育場

文化路對側為都會萬坪都會公園，為板橋區新版特定區最主要之都會綠地，另民權路西側為板橋第二運動場，提供各類田徑、球類運動空間，成為周邊區域民眾日常休閒之重要活動場所。

(二) 機關及學校

基地南側之機關用地為板橋分局，除日常維持治安外，緊急危難時則成為區域應變指揮中心。而民權路對側之學校用地為國立板橋高中及教育部新北市聯絡處。

(三) 板橋車站

本案近鄰之板橋車站為台鐵、捷運、高鐵四鐵共構之辦公大樓，現為新北市之交通樞紐，亦是帶動本區域發展之主要動能。近年周邊的車站特定專用區發展蓬勃，不僅住宅大樓密集，更吸引了百貨、國際飯店、金融業總部、國家劇院進駐，逐漸形成北台灣重要都會核心之一。

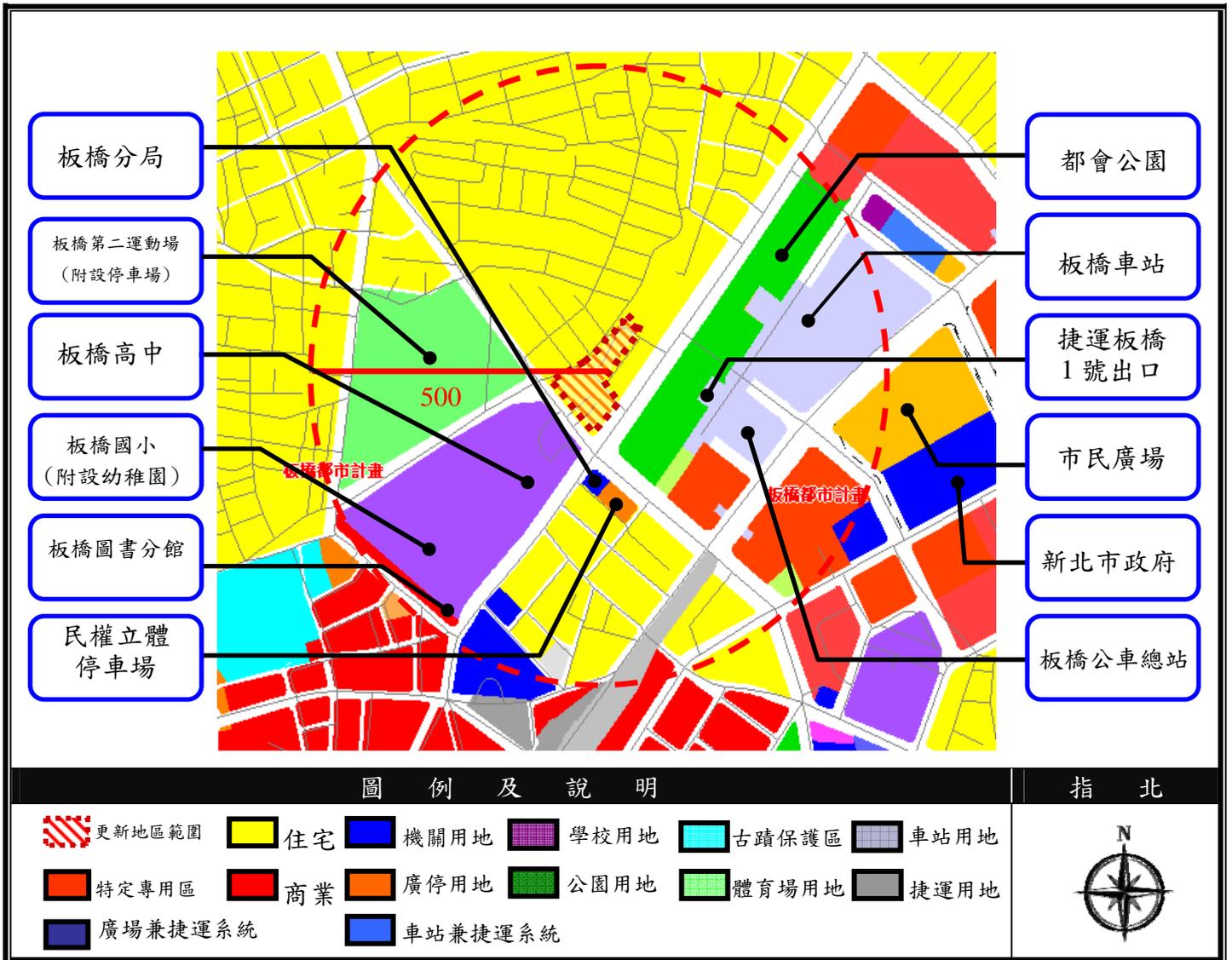


圖4 更新地區公共設施分布示意圖

六、土地權屬概況

本次劃定更新地區內公私有土地夾雜，其中公有土地面積4,449 平方公尺，佔更新地區範圍51.23%，私有土地面積4236平方公尺，估計畫範圍48.77%。

另公有土地主要集中於更新地區南北兩側，主要以多為新北

市政府所有，其中中華民國與彰化縣員林鎮分別僅佔範圍0.91%及0.97%，新北市政府則佔更新地區範圍49.35%。

七、居民意願

根據更新地區內居民之初步意願調查結果顯示，目前明確表示同意參與都市更新事業之土地所有權人共計35人，持有土地持分面積為1,298.43平方公尺；同意參與之建物所有權人為34人，其持有建物持分面積為2,603.85平方公尺。

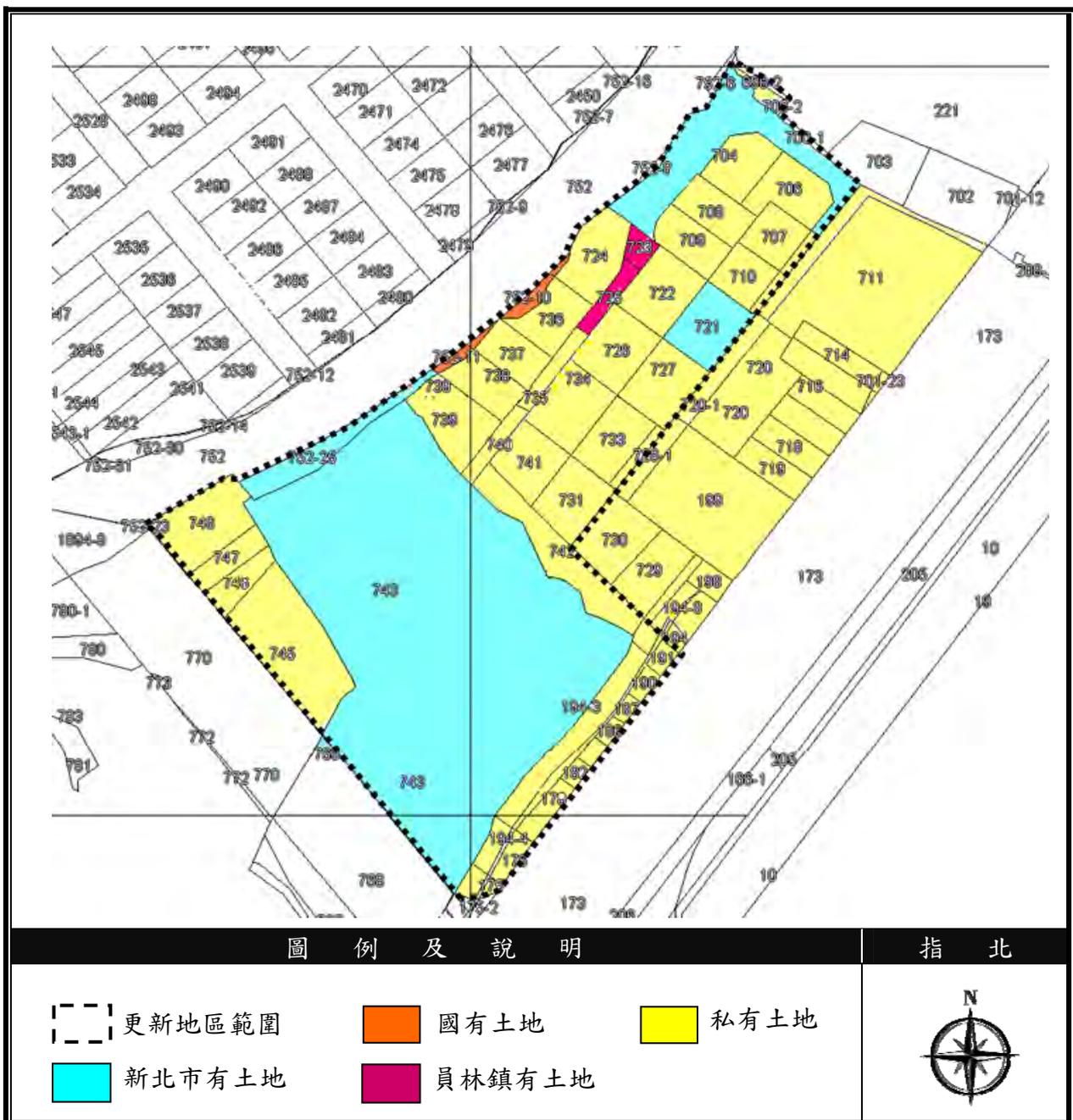


圖5 都市更新地區權屬分布圖

參、劃定原由

一、符合都更條例第6條第1項第1、2、4款規定

計畫範圍內現況建物破舊窳陋、屋齡已達更新年限，區內道路狹小、部分建物亦排列不良，有妨礙公共安全之虞，都市景觀及環境品質亟待改善，且計畫範圍位於新板車站對側，與萬坪都會公園相望，惟現況使用機能亦未能符合捷運TOD規劃理念發展，因此爰配合新北市政府主導辦理板橋區民權段743地號等土地都市更新事業計畫，依都市更新條例第6條第1款：「建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞」、第2款：「建築物因年代久遠有傾頹獲朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全」及第4款：「建築物未能與重大建設配合」規定劃定都市更新地區。

二、更新地區劃設範圍界定

本更新地區範圍劃定係配合周邊道路邊界及建物更新年限為原則，西側以民權路為界，北側以公館街為界，南側以文化路一段為界，另東南側部分考量臨文化路一段45巷至81巷間的建物多為尚未達30年更新年限之大樓，且多無參與都市更新重建之意願，故不劃入都市更新地區範圍。

肆、再發展原則

一、善用公有土地資源，由政府主導辦理都市更新

本案計畫透過新北市政府辦理公開甄選實施者方式實踐更新願景，以提升市有土地價值，促進本更新地土地使用效率及公有土地再利用，更新現有老舊窳陋之公有財產，提供周邊環境優質、便利之公共設施。

二、配合地區整體發展規劃進行土地再開發利用

本案東側緊鄰新板特定區，交通區位鄰近高鐵及捷運板橋站，周圍公共設施亦已開闢完成，生活機能及公共設施生活支援健全完善，爰此，配合更新地區週邊整體規劃，進行土地再開發利用，並提昇都市機能，改善地區環境，增進公共利益。

三、改善區內彎曲狹小道路並強化周邊區域的聯絡功能

為積極改善周邊環境品質，應透過都市更新事業的實施整合

大面積更新單元，改善既有區內道路狹小的問題，結合建築設計退縮留設公共空間並供公眾通行。

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規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、本案更新單元劃定依「新北市都市更新單元劃定基準」規定辦理。
- 三、本更新地區範圍，得依公辦更新實施招商範圍擴大調整之，免依都市更新條例第 8 條再提送審議規定辦理。
- 四、本案應考量地區需求提供適當公共服務性設施，以落實都市更新公益性。

附圖 劃定新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區計畫圖



比例尺 1/1000

圖例

[- - -] 都市更新地區範圍

使用分區:住宅區

面積:8,685 平方公尺

劃定原則:都市更新條例第 6 條第 1 項第 1、2、4 款。

本地形圖都市計畫街廓線未經驗算更正公告
僅套繪供參考。