

臺北縣政府 公告

發文日期：中華民國九十二年十月十六日

發文字號：北府城更字第09206280622號

主旨：「臺北縣板橋、新店、三重、王城及三峽都市更新地區等六處劃定案」，自九十二年十月二十

日起公告實施。

依據：都市更新條例第八條暨同法施行細則第二條。

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：自民國九十二年十月二十日起三十日。
- 三、公告地點：本府、臺北縣板橋市公所、臺北縣新店市公所、臺北縣三重市公所、臺北縣土城市公所、臺北縣三峽鎮公所公告欄。

縣長 蘇貞昌

計畫書置閱覽室

服務台公開閱覽



臺北縣板橋、新店、三重、土城及三峽
都市更新地區等六處劃定案說明書

劃定機關：臺北縣政府
中華民國九十二年十月

目 錄

壹、劃定單位	1
貳、劃定範圍與面積	1
參、法令依據	1
肆、辦理緣起	1
伍、劃定原則	1
陸、更新地區劃定範圍	2
柒、其他	5

附表

表 1-1 板橋市東門街、東門街二巷與館前西路北側更新地區範圍表	2
表 1-2 板橋市莒光路與萬板路所圍更新地區範圍表	3
表 2-1 新店市捷運七張站周圍北新路東側更新地區範圍表	3
表 3-1 三重市中正北路、三民街口北側更新地區範圍表	3
表 4-1 土城市清水路二四七一二五七號等更新地區範圍表	4
表 5-1 三峽鎮民權街自機十三至仁愛街之兩側更新地區範圍表	4

附圖

圖 1-1 板橋市東門街、東門街二巷與館前西路北側更新地區範圍圖	圖 1
圖 1-2 板橋市莒光路與萬板路所圍更新地區範圍圖	圖 2
圖 2-1 新店市捷運七張站周圍北新路東側更新地區範圍圖	圖 3
圖 3-1 三重市中正北路、三民街口北側更新地區範圍圖	圖 4
圖 4-1 土城市清水路二四七一二五七號等更新地區範圍圖	圖 5
圖 5-1 三峽鎮民權街自機十三至仁愛街之兩側更新地區範圍圖	圖 6

附件

附件一：「臺北縣都市更新單元劃定基準」	附件 1
附件二：「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」	附件 2

臺北縣板橋、新店、三重、土城及三峽都市更新地區等六處劃定案

壹、劃定單位：臺北縣政府

貳、劃定範圍與面積：範圍詳如公告圖，面積計十三·三四六三公頃。

參、法令依據：都市更新條例第五條、第六條及第七條。

肆、辦理緣起

一、「都市更新條例」業於民國八十七年十一月十一日公告實施，並於九十二年一月二十九日修正實施，依該條例第五條及第六條規定，直轄市、縣（市）主管機關應就都市發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色進行全面調查及評估，並針對竄漏建物妨礙公共交通、公共安全及保存維護建物等優先劃定更新地區；依第七條規定，因重大事變遭受損壞、避免重大災害發生及配合重大建設等情形，應迅行劃定更新地區。

二、為有效推動本縣都市更新發展，本府於民國九十一年八月七日已公告實施「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區（館前西路、南雅東路口西南側等十九處）劃定案」，並繼續調查評估與研訂更新地區範圍，茲為配合施工或地震受損、海砂屋、保存維護古蹟及辦理中之更新案件等，擬優先劃定板橋、新店、三重、土城及三峽等六處更新地區。

伍、劃定原則

一、依都市更新條例第五條規定，直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫。依都市更新條例第六條規定，符合下列各款情形之一者，得優先劃定為更新地區。

（一）建築物竄陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。

（二）建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、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。

- (三) 建築物未符合都市應有之機能。
- (四) 建築物未能與重大建設配合。
- (五) 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
- (六) 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

二、依都市更新條例第七條規定，有下列各款情形之一時，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫。

- (一) 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- (二) 為避免重大災害之發生。
- (三) 為配合中央或地方之重大建設。

陸、更新地區劃定範圍

依前述都市更新條例劃定原則，以及參酌地區特性與居民意願，本案共優先劃定六處更新地區，面積計 13.3463 公頃，依行政區劃分整理，板橋市二處(1.2550 公頃)；新店市一處(7.7720 公頃)；三重市一處(0.0903 公頃)；土城市一處(0.1470 公頃)；三峽鎮一處(4.0820 公頃)，詳如後各表：

(一) 板橋市：建議納入更新地區共二處，詳如下表：

表 1-1 板橋市東門街、東門街二巷與館前西路北側更新地區範圍表

地區	編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都計分區	劃定原則	現況說明	備註
板橋市	1-1	東門街、東門街二巷與館前西路北側更新地區	0.7170	商業區	都市更新條例第六條第三、四款及第七條第一項第二款。	本地區位於板橋市行政、商業中心，除少數商辦大樓外，餘大多為屋齡二十年以上之四、五層樓住宅使用，建築物排列緊密，巷道狹小，未具商業區應有之機能；捷運府中站設置於附近，因施工不當，造成部份地區房屋下陷與龜裂，雖經搶救回填補強，然為避免重大災害之發生，宜儘速更新重建。	

--	--	--	--	--	--	--	--

表 1-2 板橋市莒光路與萬板路所圍更新地區範圍表

地區	編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都計分區	劃定原則	現況說明	備註
板橋市	1-2	莒光路與萬板路所圍更新地區	0.5380	住宅區	都市更新條例第六條第一款	本地區位於新闢三十公尺寬萬板路之北側，惟區內多為老舊之四層樓住宅公寓，巷道及公共空間狹窄，違章建築頗多，有影響都市景觀及公共安全之虞。	本地區已有更新團體提送事業概要(0.3391公頃)，並經本府同意在案。

(二) 新店市：建議納入更新地區共一處，詳如下表：

表 2-1 新店市捷運七張站周圍北新路東側更新地區範圍表

地區	編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都計分區	劃定原則	現況說明	備註
新店市	2-1	捷運七張站周圍北新路東側更新地區	7.7720	商業區 住宅區 道路用地	都市更新條例第六條第一、四款	本地區緊鄰捷運七張站，以住商混合、純住宅使用為主，商業使用沿主要道路居多，建築物以四、五層樓的老舊社區最為普遍，巷道及公共空間狹窄，有影響都市景觀及公共安全之虞。	本地區已有二處更新單元(面積共1.22公頃)更新團體提送事業概要，並經本府同意在案。

(三) 三重市：建議納入更新地區共一處，詳如下表：

表 3-1 三重市中正北路、三民街口北側更新地區範圍表

地區	編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都計分區	劃定原則	現況說明	備註
三重市	3-1	中正北路、三民街口北側更新地區	0.0903	住宅區	都市更新條例第七條第一項第二款	本地區為民國七十四年興建完成之七層樓建物共四十九戶，惟經發現鑑定為海砂屋，為避免重大災害之發生，宜儘速辦理更新重建。	

(四) 土城市：建議納入更新地區共一處，詳如下表：

表 4-1 土城市清水路二四七一二五七號等更新地區範圍表

地區	編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都計分區	劃定原則	現況說明	備註
土城市	4-1	清水路二四七一二五七號等更新地區	0.1470	住宅區	都市更新條例第七條第一項第一款	本社區位於土城市清水坑段外冷坑小段五三三號等十筆土地之建物，於民國九十一年三三一地震中震損，經本府評估為「危險」、「需注意」，隨時有危險之虞。	本地區已有更新團體提送事業概要(0.0558公頃)，並經本府同意在案。

(五) 三峡鎮：建議納入更新地區共一處，詳如下表：

表 5-1 三峡鎮民權街自機十三至仁愛街之兩側更新地區範圍表

地區	編號	地區位置名稱	面積 (公頃)	都計分區	劃定原則	現況說明	備註
三峡鎮	5-1	民權街自機十三至仁愛街之兩側更新地區	4.0820	歷史風貌特定專用區 機關用地 公園用地 景觀道路用地 住宅區 道路用地	都市更新條例第六條第二、五款	三角湧老街之建築物屋齡皆近百年，主要為土角厝，部分磚、木結構且無地基，但依山傍水，街道親切曲折，騎樓連續拱圈，三拱牌樓面富涵巴洛克風格，為台灣少數保存完整且具歷史價值之傳統街區。並經內政部民國八十年十月十七日公告指定為第三級古蹟，應亟須辦理保存維護。	本地區民權街沿街刻正進行更新事業計畫中。

柒、其他

- 一、本案更新單元劃定依『臺北縣都市更新單元劃定基準』規定辦理。
- 二、本案更新地區辦理都市更新建築容積獎勵之核算，除都市計畫書與相關法令有規定外，其餘依『臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準』規定辦理。
- 三、本案表列數字僅供對照參考之用，其形狀大小及位置應依劃定範圍圖所示，並應以原都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 四、本案地形圖都市計畫街廓未經檢算更正公告，僅套繪供參考，並應以原都市計畫樁位點實地測量結果為準。

臺北縣板橋、新店、三重、土城及三峽
都市更新地區等六處劃定案範圍圖

劃定機關：臺北縣政府
中華民國九十二年十月

圖 1-1 板橋市東門街、東門街二巷與館前西路北側更新地區範圍圖

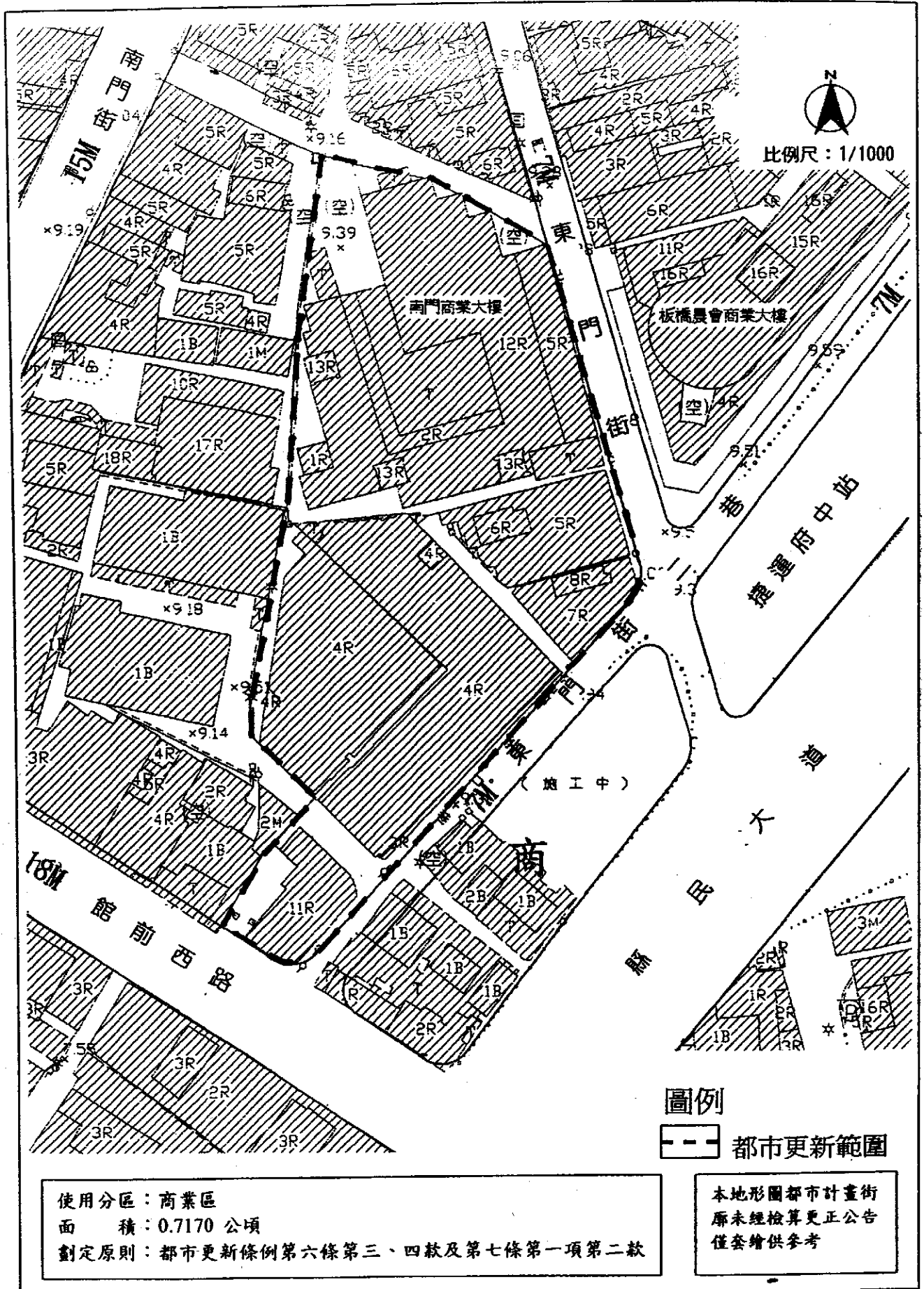


圖 1-2 板橋市莒光路與萬板路所圍更新地區

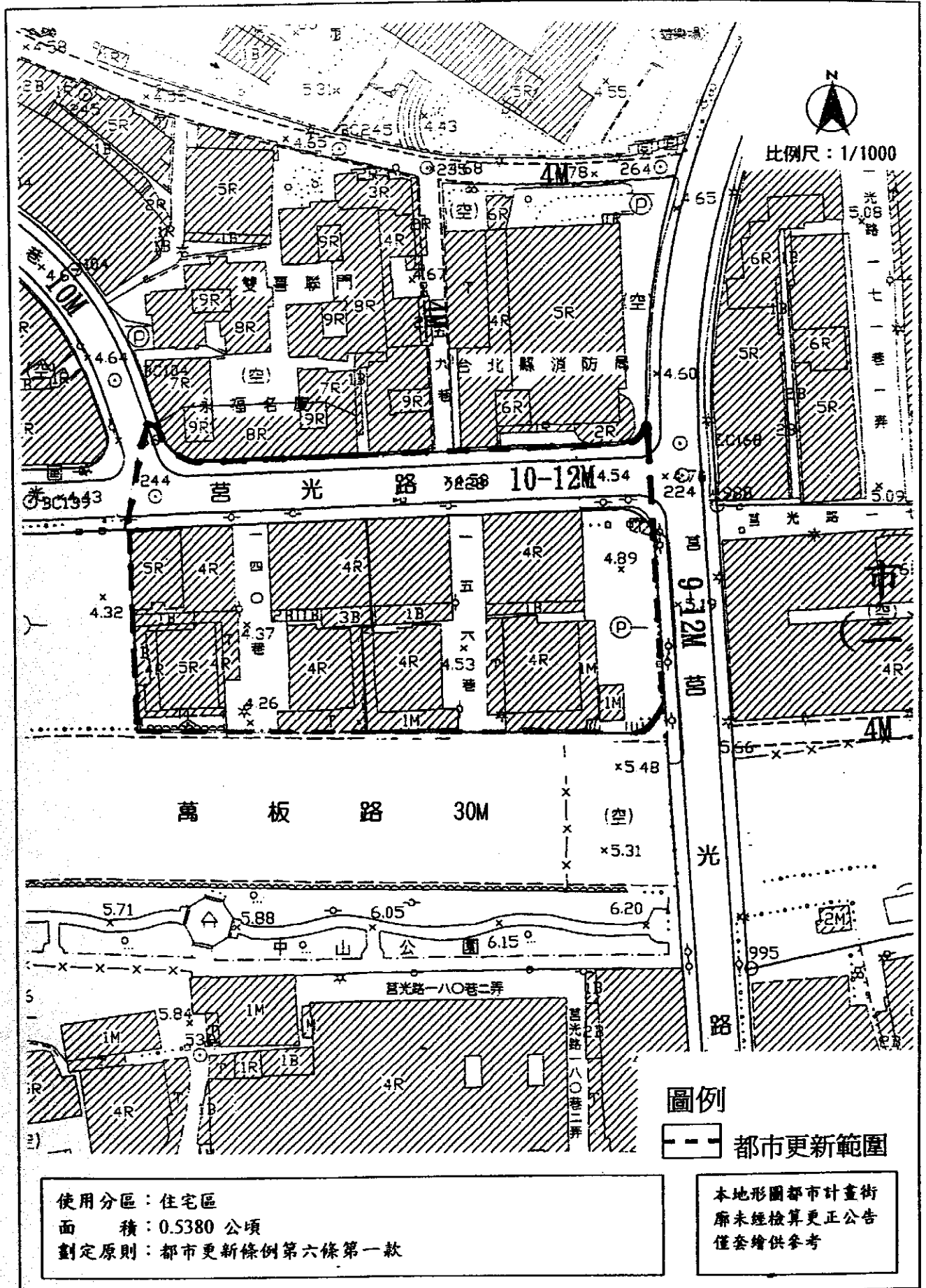


圖 2-1 新店市捷運七張站周圍北新路東側更新地區範圍圖



圖 3-1 三重市中正北路、三民街口北側更新地區範圍圖

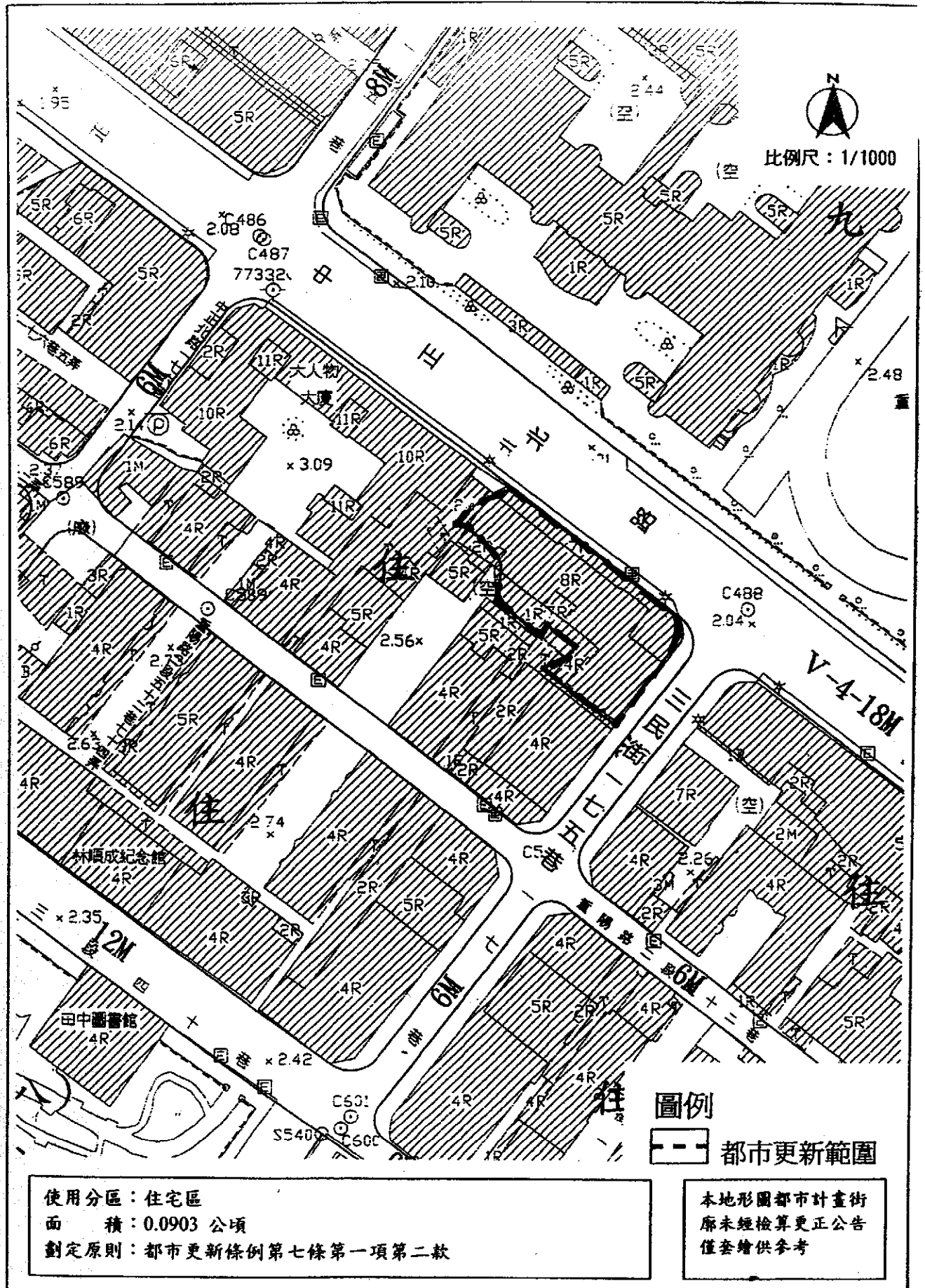


圖 4-1 土城市清水路二四七-二五七號等更新地區範圍圖

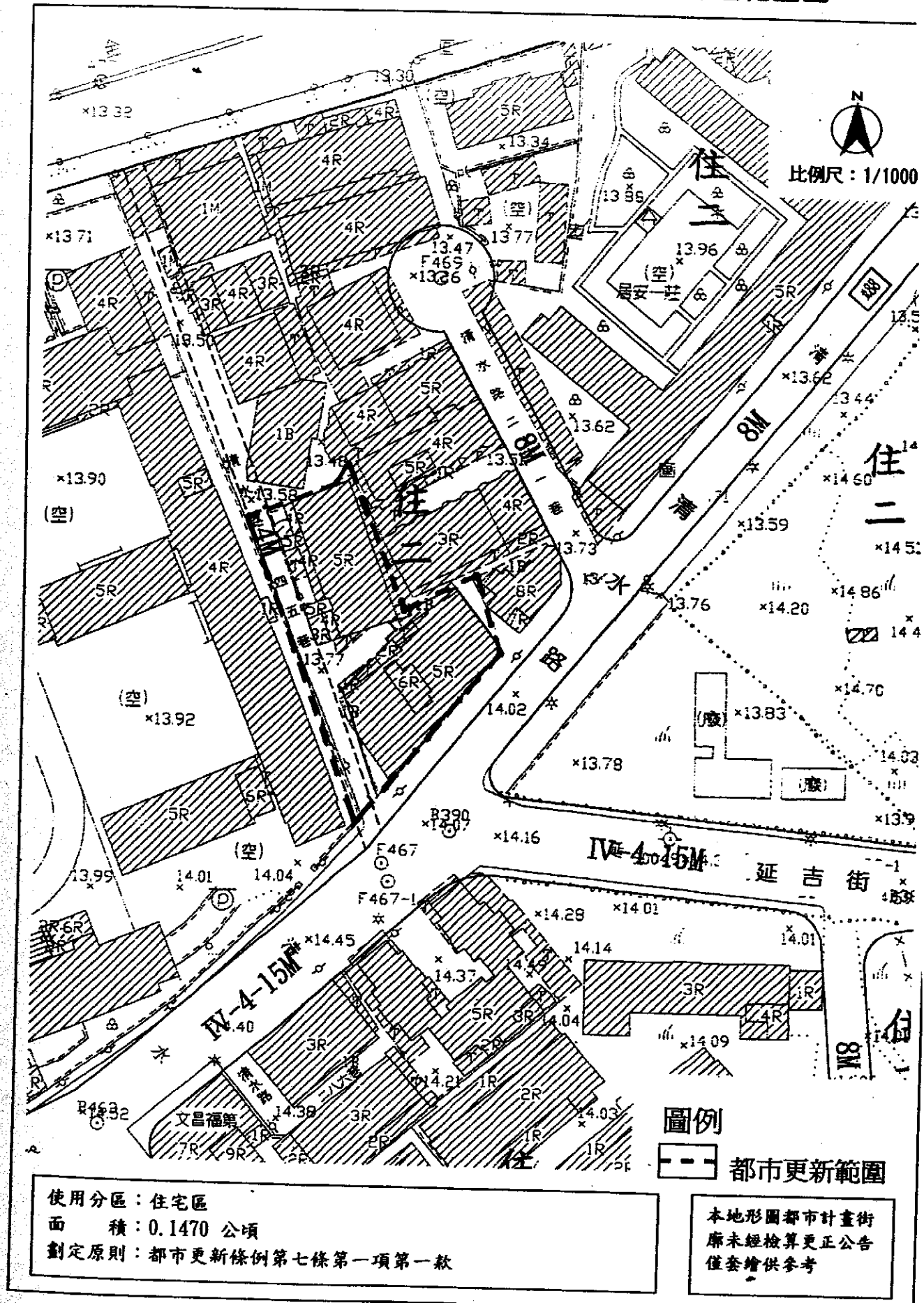
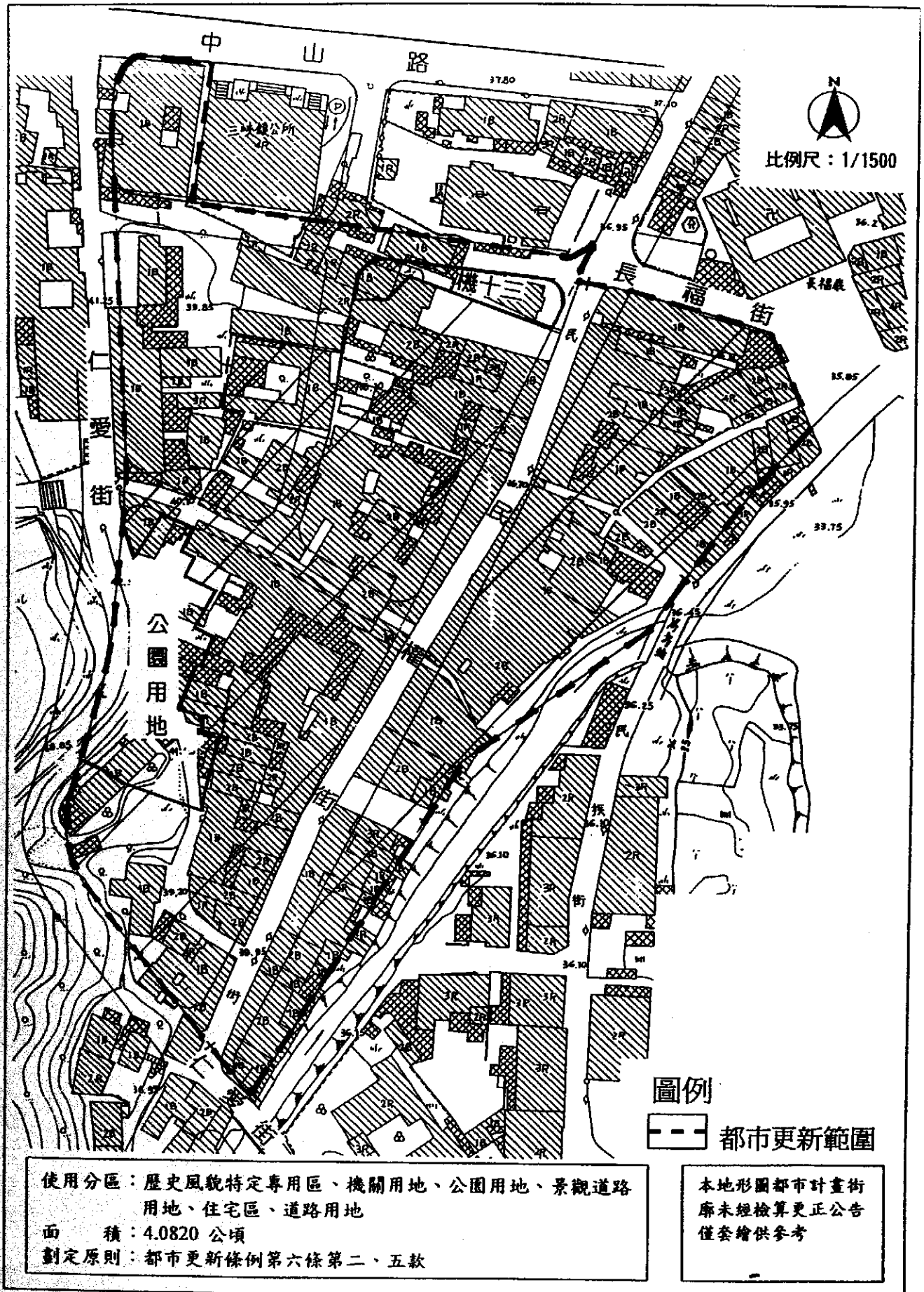


圖 5-1 三峽鎮民權街自機十三至仁愛街之兩側更新地區範圍圖



附件一

『臺北縣都市更新單元劃定基準』

中華民國九十年八月二十三日九十北府城更字第三一〇〇九九號函發布實施

- 一、臺北縣政府因辦理都市更新之需要，依都市更新條例第十條、第十一條之規定，訂定本基準。
- 二、都市更新單元之劃定，在都市計畫或都市更新計畫中訂有規定者，依該規定辦理。自行劃定都市更新單元者，應以一完整之計畫街廓為原則，但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得以下列基準劃定，申請主管機關核准實施之：
 - (一) 臨接計畫道路或街廓內面積均在一千五百平方公尺以上者。
 - (二) 臨接二條以上之計畫道路，且面積在一千平方公尺以上者。
 - (三) 街廓內部分土地上業已完成建築，確實無法合併更新而有益建築設計及市容觀瞻，其未建築完成部分面積在一千平方公尺以上，且必須一次更新完成者。

附件二

「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」

中華民國九十年八月二十三日九十北府城更字第三一〇〇九九號函發布實施
中華民國九十年九月十一日九十北府城更字第三三五五〇四號函修正第二點

- 一、臺北縣政府(以下簡稱本府)為辦理都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本基準。
- 二、臺北縣都市更新事業獎勵建築容積項目及評定基準，依下列規定辦理：

(一) 容積獎勵額度依下列公式核計：

$$F = F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6$$

F：獎勵後總容積，上限依都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)第四條規定辦理。

F₀：法定容積。

ΔF₁：都市更新條例(以下簡稱本條例)第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。

ΔF₂：本條例第四十四條第一項第二款規定之獎勵容積。

ΔF₃：本條例第四十四條第一項第三款規定之獎勵容積。

ΔF₄：本條例第四十四條第一項第四款之獎勵容積。

ΔF₅：本辦法第八條規定更新單元規劃設計之獎勵容積。

ΔF₆：本辦法第八條規定為處理占有他人土地之舊違章建築戶需要之獎勵容積。

(二) 前款獎勵建築容積項目之評定基準依下列規定辦理：

ΔF₁：以原建築容積高於法定容積部分核計；所稱建築容積，係指建物建造時，主管機關核發使用執照之建築容積。

ΔF₂：以更新後分配建築物樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之人數乘以當地居住樓地板面積平均水準與更新後分配建築物樓地板面積平均值之差額核算。

ΔF₃：依地方政府需要並經都市更新審議委員會同意之公益設施，其樓地板面積不予計入容積，其獎勵容積以所提公益設施面積核計。

ΔF₄：公告為都市更新地區日起或本基準發布實施日起，三年內提出申請實施更新者，給予法定容積百分之五之獎勵容積。

ΔF₅：考量地方特性、人行步道、保存具歷史性、紀念性及藝術價值之建築及更新單元規模等因素，依附表規定核計應得之獎勵容積。

$\Delta F6$ ：實施者為處理基地內占有他人土地之舊違章建築戶所需樓地板面積（每戶不超過當地樓地板面積平均水準），得適當增加建築容積獎勵之。

（三）為改善居住環境，增進公共利益，前二款獎勵容積應以公益性之 $\Delta F3$ 及 $\Delta F5$ 為主， $\Delta F2$ 、 $\Delta F4$ 及 $\Delta F6$ 獎勵建築容積額度合計不得超過 $\Delta F3$ 及 $\Delta F5$ 之和。

三、依本辦法第三條規定申請建築容積獎勵時，應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，其獎勵項目之性質以不重複為原則；經核定發布之放寬後總容積，即為該都市更新事業範圍申請建造執照時最大允許建築容積。

四、提供之公益設施除捐贈本縣由相關單位管理外，其自行管理維護者，應訂定公益設施管理維護計畫，併同更新事業計畫辦理審議。

附表

更新單元規劃設計之獎勵容積 (□F5) 評定基準表

獎勵容積評定因素	評定基準	得獎勵容積	備註
一、符合地方發展特性	符合市、鎮、鄉特性	法定容積百分之十、八、六	上述獎勵容積係為上限值
	重大公共建設 (包括捷運車站、火車站等) 周圍五百公尺範圍內 (需配合做規劃設計)	法定容積百分之二十	
	都市計畫工業區	法定容積百分之二十	
	其他配合地方重大建設	視實際情況由委員會評定	
二、人行步道	沿街面留設二公尺以上人行步道	視實際留設面積由委員會評定	人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置。
三、保存經核定具歷史性、紀念性藝術價值之建築物	<p>全部或部分保留：該部分樓地板面積得予獎勵；更新事業計畫內為維修保固該部分建築所需經費，得核算相當之獎勵容積。</p> <p>立面保存：更新事業計畫內為維修保固該部分建築所需經費，得核算相當之獎勵容積。</p> <p>原貌重建：依建築物重建成本核算相當之獎勵容積。</p>	視實際狀況並依上述評定基準核算	實施者對於經本府核定具有紀念性、歷史性、藝術價值應予保存之建築，得以上述方式予以獎勵容積。
四、更新單元規模	實施更新事業範圍至少包括一個完整計畫街廓或面積在三千平方公尺 (含) 以上者	法定容積百分之五	—

