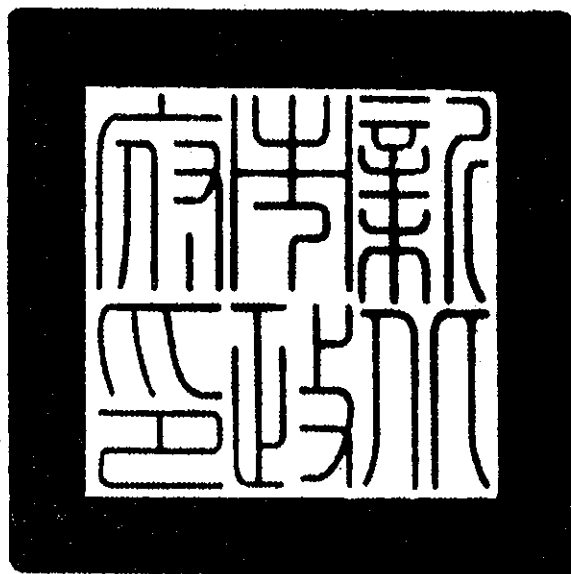


檔 號：
保存年限：

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：

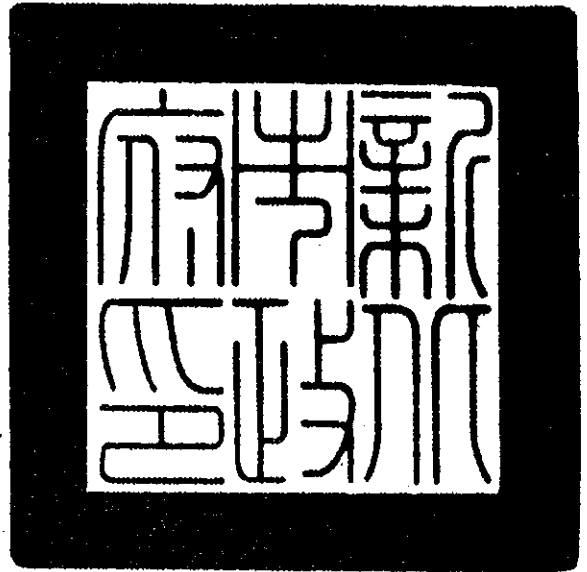
- 一、本公告更新地區範圍詳如說明書、圖。
- 二、公告期間：自民國101年9月13日起三十日。
- 三、公告地點：本府、新北市政府都市更新處及板橋區公所公告欄。

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

新北市都市計畫委員會第 22 次會議紀錄

一、時間：101 年 7 月 26 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許主任委員志堅

紀錄彙整：邱信智

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

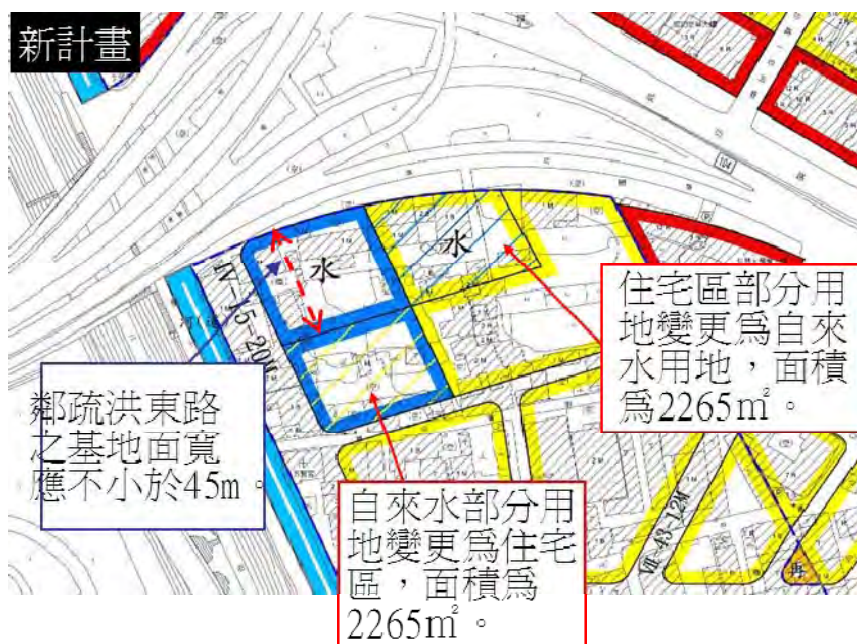
(一) 確認市都委會第 21 次會議紀錄：

決議：1、審議案第四案變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)

案(人民陳情案第 61 案再提會討論)決議：「2. 另請本府文化局……」修正為「2. 另請市府文化局……」。

2、審議案第五案「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案決議：「一之(一)自來水用地位置調整方案，在考量管線配置及應用效益，於不增加市地重劃負擔下，依臺北自來水事業處所提修正方案(如附圖)通過。」

附圖：



3、其餘確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

審議案件一覽表：

- (一) 變更淡水(竹圍地區)主要計畫(配合淡水河北側沿河平面道路工程)案。
- (二) 變更淡水(竹圍地區)細部計畫(配合淡水河北側沿河平面道路工程)案。
- (三) 擬定泰山都市計畫(同興段 53 地號及部分 54 地號土地)細部計畫案。
- (四) 擬定土城(頂埔地區)都市計畫(原海山煤礦專用區變更為住宅區)細部計畫案(開發期程展延申請)。
- (五) 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案。
- (六) 新北市新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地都市更新地區劃定案。
- (七) 擬定新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫案。
- (八) 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)案。

案由	「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」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>壹、劃定機關：新北市政府</p> <p>貳、劃定範圍與面積：</p> <p>一、更新地區位置：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巷及45巷1弄為界範圍為本案更新地區(詳附圖一)。</p> <p>二、更新地區面積：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(詳附圖五)。</p> <p>參、法令依據：</p> <p>都市更新條例第 8 條。</p> <p>肆、辦理緣起與目的：</p> <p>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。</p> <p>伍、發展現況：</p> <p>一、都市計畫情形：位於板橋都市計畫區，劃定範圍內均為住宅區(附圖二、三)。</p> <p>二、土地使用現況：更新地區範圍內土地均已建築使用，並以4~5公尺不等的既成巷道做為街廓內之主要聯外通道，北側公館街上多為 4 層樓之老舊公寓，街廓內部則多為1~2 層樓之平房，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。</p> <p>三、建物現況(詳附圖四)：</p> <p>(一)建物樓層</p> <p>本更新地區內建物共計26棟，大多為4層樓以下建築，其中以2層</p>		

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。

(二)建物結構

範圍內之建物結構多為磚造及加強磚造建物，共計15棟，已超過範圍棟數二分之一，另鋼筋混凝土造11棟，部分零星夾雜磚造臨時建物與鐵皮等金屬造建物。

(三)建物屋齡

範圍內建物使用迄今已逾35年以上者佔總數的85%以上，已達更新年限標準，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及公館街口的7層樓建物領有民國84年核發之使用執照。

四、土地權屬概況：本更新地區內公私有土地夾雜，公有土地面積計4,449平方公尺，由中華民國(1.78%，主要作為現有道路使用)、新北市政府(96.33%)及彰化縣員林鎮(1.89%)所有。公有土地面積占更新地區之52.48%，主要集中於南北兩側(詳附圖五)。

五、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。

陸、劃定理由：

一、符合都更條例第6條第2款及第4款規定

本更新地區位於新板車站對側，與萬坪都會公園相望，但目前地區內面臨建物破舊窳陋、開放空間不足、缺乏防災系統，都市景觀及環境品質亟待改善，爰配合本市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，以創造都市再生之新契機。

二、配合周邊道路邊界及建物更新年限

本更新地區劃定以配合周邊都市計畫道路及現有巷道為原則，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。

	<p>柒、再發展原則：</p> <p>一、善用市有土地資源，由政府主導辦理都市更新</p> <p>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，促進本更新地區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。</p> <p>二、延續周圍住宅社區紋理</p> <p>計畫範圍內之土地使用分區為住宅區。在生活機能已屬完備之情況下，未來辦理更新時，應以延續周圍住宅社區紋理為主。</p> <p>三、改善區內彎曲狹小道路並強化周邊區域聯絡功能</p> <p>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，改善既有區內道路彎曲狹小的問題，同時考慮社區既有紋理，結合建築設計退縮留設公共通道供公眾通行。</p> <p>捌、以上提請討論。</p>
<p>決議</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

案由	「新北市新莊區文德段60-8地號等83筆土地都市更新地區劃定」案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>壹、劃定機關：新北市政府</p> <p>貳、劃定範圍與面積</p> <p>一、更新地區範圍：東起自大觀街、西至古蹟保存區分區界，北側配合現況已申請建照之開發案，故參考土地權屬劃定至61-1地號為界，南至新莊路為本案更新地區（詳附圖一）。</p> <p>二、劃設範圍面積：新北市新莊區文德段60-8、61、61-1、428、431、431-1、432、433、433-2、434、435、436、438、439、440、441、447、448、449、450、451、452、453、454、457、458、459、460、461、462、463、464、467、468、469、470、471、472、473、474、475、476、479、480、481、482、483、484、485、486、487、488、489、490、491、494、495、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、511、513、516、517、518、519、520、525、526、527、528、529、530、535-1、535-2等83筆土地，總面積約10,005.58平方公尺(詳附圖三)。</p> <p>參、法令依據：</p> <p>都市更新條例第8條。</p> <p>肆、辦理緣起與目的：</p> <p>本基地位於新北市新海橋下西側街廓，北至景德路北側土地、東側臨大觀街、南側臨新莊路、西側臨新莊路214巷所圍街廓。基地南側臨新莊老街、西北側為新莊國中校園，西側緊鄰慈祐宮古蹟保存區，周邊多為深具特色與濃厚歷史人文氣息之牌樓街道建築，且距離捷運新莊站約100公尺範圍。</p> <p>基地內建物年代久遠破舊、居住環境惡劣、鄰棟間隔狹小、現有通道狹小，防災機能明顯不足，亦有公共安全之虞；且樓層低矮，公私有土地使用強度皆不高，不符合捷運重大建設場站周邊應有之都市發展。</p> <p>為呼應新莊地區特有之人文資源發展潛力，以及改善建物破舊窳陋、防災機能不足之急迫性；同時配合捷運新莊站重大建設發展，進而活化公有土地使用效能等、提升市民生活品質、提高新莊地區競爭力，擬劃定為都市更新地區，以加速都市更新事業之實施。</p> <p>伍、發展現況</p> <p>一、都市計畫情形：本案更新地區範圍位於新北市政府99年10月公告實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」範圍內，土地使用分區臨新莊路部分及部分臨大觀路路段為商業區，其餘則主要為住宅區，另計畫範圍西北側有部分人行道用地及國</p>		

中用地(詳附圖二、三)。

二、土地使用現況：更新地區內現況多為住商使用，面臨新莊路上為零星商業店鋪及新莊農會，不臨路之建物多屬違占住戶。本更新地區市有土地使用現況包含新北市政府警察局新莊分局宿舍、新北市政府交通局新莊停管處及新北市政府警察局新莊分局新莊派出所；另基地內鄰近新莊路214巷之新莊武德殿已登錄為新北市歷史建築，原附屬於原郡役所，目前管理機關為新北市政府警察局新莊分局，現況為閒置狀態。

三、建物現況(詳附圖四)：更新地區現況建物大都為3層樓以下之建物，其中以2層樓所占比例最高，其次則為1層建物及少數3層樓建物；在建物構造部分，除了少數2至3樓鋼筋混凝土結構，其餘主要皆為磚造之建築物，另區內建築物窳舊老舊，且範圍內之建物屋齡多已超過30年年限，其棟數比例已達範圍內二分之一以上，符合更新年限。

四、土地權屬概況：本更新地區總面積為10,005.58平方公尺，更新地區範圍內以公有土地為主，新北市有地佔56.27%，國有地佔2%，其餘私有地佔41.73%(詳附圖五)。

五、居民意願：本範圍已召開3次地主說明會，會中多數地主主張需俟實施者進場溝通後再行評估參與更新之可能。

陸、劃定原由：

一、符合都更條例第6條第1款及第4款規定

劃定更新地區範圍內建物破舊窳陋、缺乏步行空間、開放空間不足、缺乏防災系統、土地空屋閒置低度利用，及改善都市景觀及環境品質之課題，為配合捷運場站都市地區發展需求，爰依都市更新條例第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」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，以創造都市再生之新契機。

二、配合都市計畫分區及街廓完整性

本更新地區劃定原則以配合都市計畫使用分區及街廓完整性劃設，南側及東側臨計畫道路、西側臨古蹟保存區，另北側配合現況已申請建照之開發案，故參考土地權屬劃定至61-1地號為界。

柒、再發展原則：

一、善用市有土地資源，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，以提昇市有土地價值，促進本更新地區土地使用效率及公有土

	<p>地再利用，更新現有老舊麻陋之公有財產，提供周邊環境優質、便利之公共設施。</p> <p>二、建立廟街氛圍進行整體規劃</p> <p>本更新地區南側臨新莊路部分屬於新莊廟街，後續本更新地區開發除改善現有地區麻陋外，未來區內公共設施配置及建築風格、形式，應延續廟街特有風貌氛圍整體規劃。</p> <p>捌、以上提請討論。</p>
<p>決議</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，以及因應新莊廟街文化特性提供文化性服務設施，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。</p>

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%。

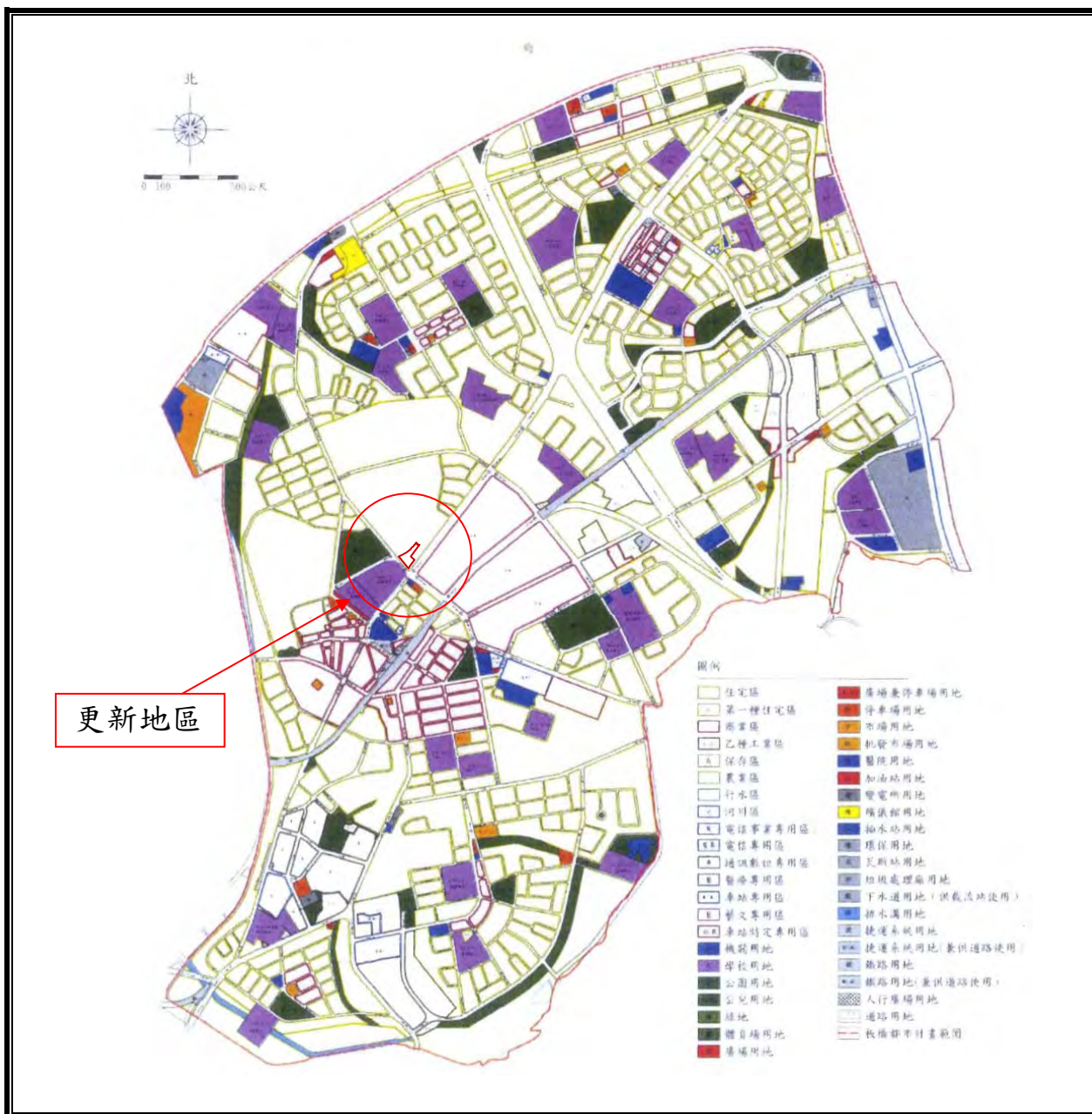


圖1 更新地區範圍周邊都市計畫示意圖

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。

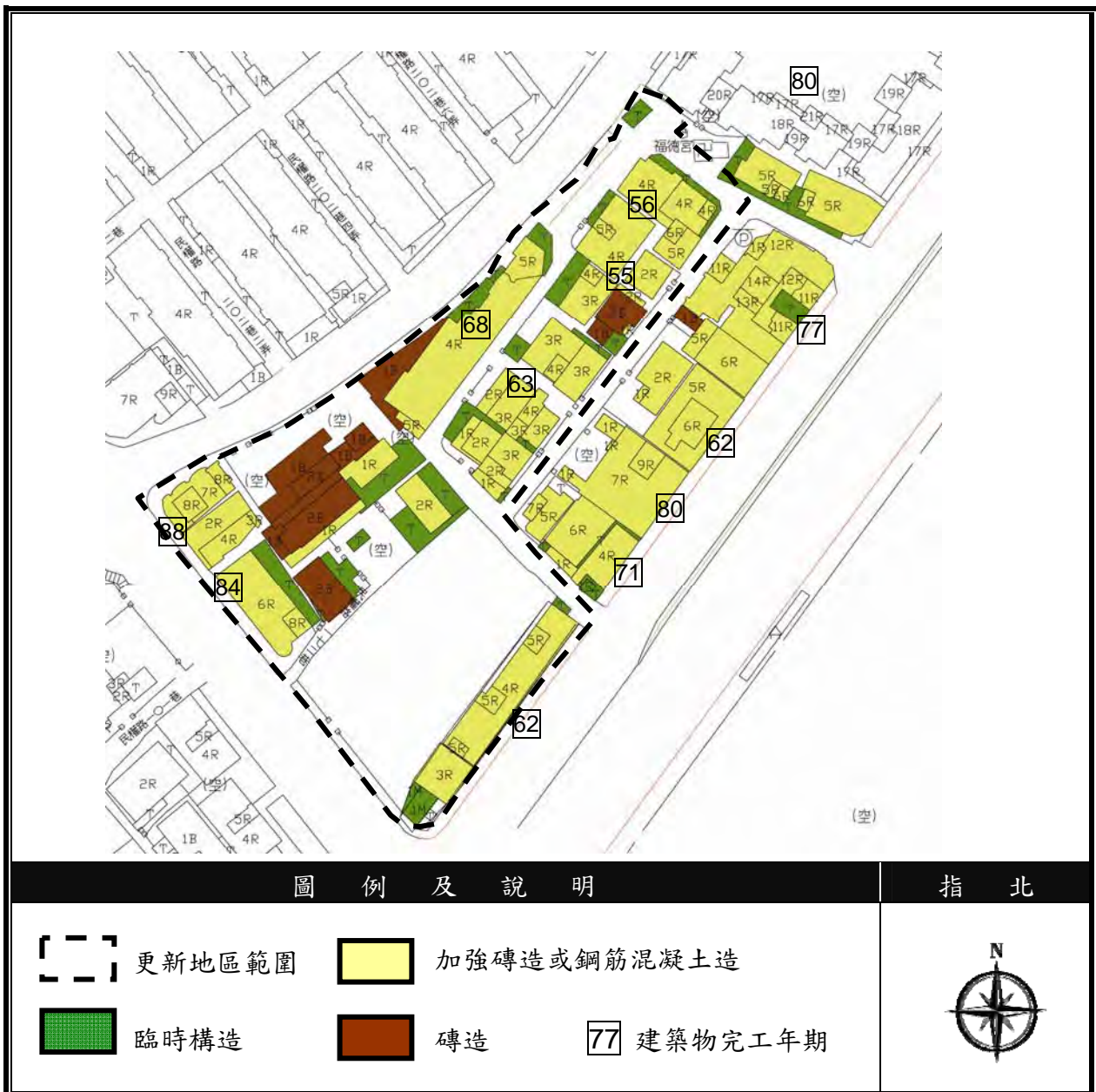


圖 3 更新地區周圍建築物結構示意圖

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。

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。

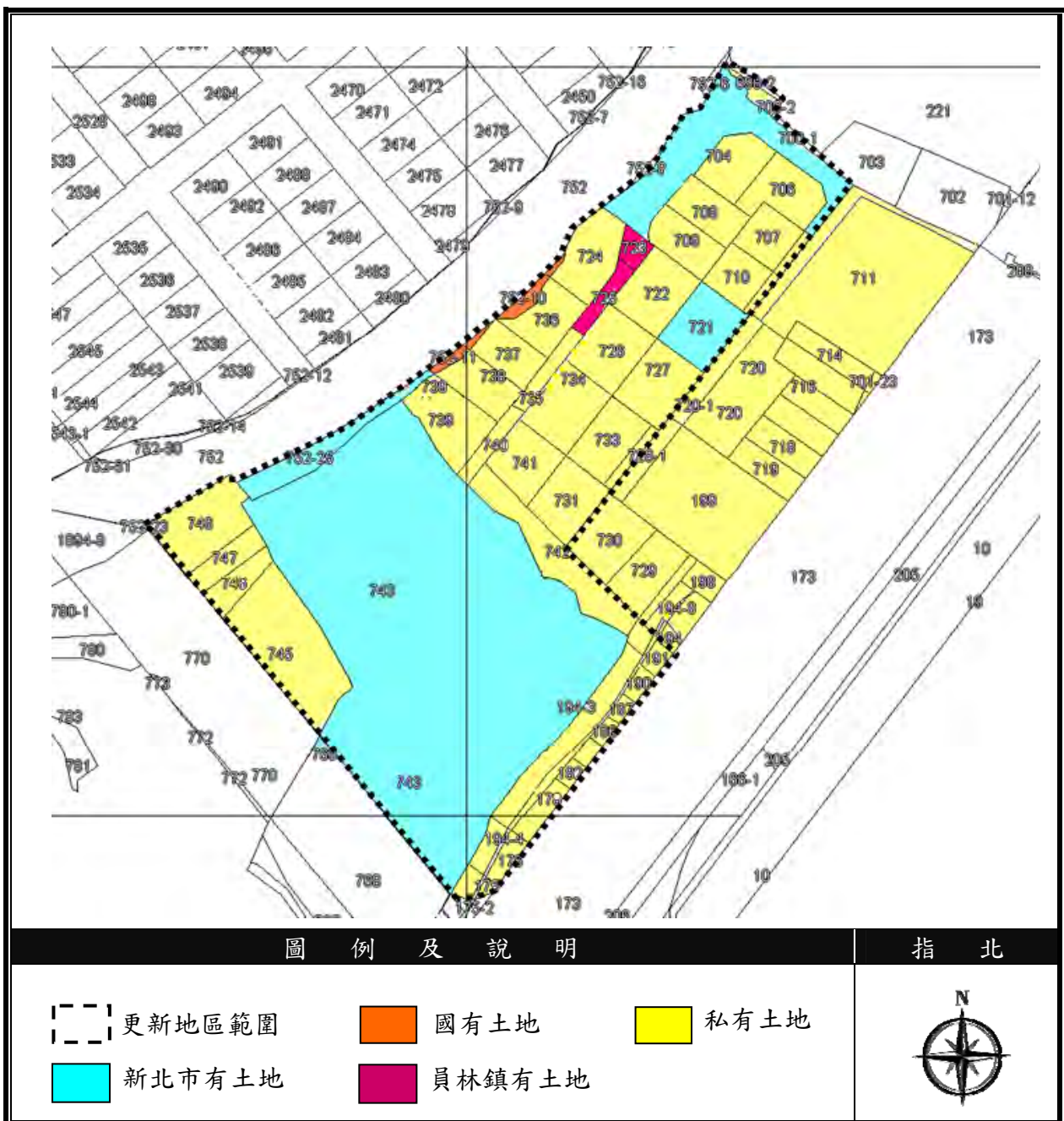


圖5 都市更新地區權屬分布圖

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。

新北市新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地
都市更新地區劃定說明書

劃定單位：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.....	1
貳、發展現況.....	2
參、劃定原由.....	8
肆、再發展原則.....	9
伍、其他.....	9

圖目錄

圖 1 更新地區範圍都市計畫情形圖一.....	2
圖 2 更新地區範圍都市計畫情形圖二.....	3
圖 3 交通系統圖.....	4
圖 4 土地現況圖.....	5
圖 5 建物現況圖.....	6
圖 6 更新地區週邊公共設施分布示意圖.....	7
圖 7 現況權屬分布情形圖.....	8

附圖：劃定新北市新莊區文德段 508 地號等 83 筆土地都市更新地區說明圖

新北市新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地 都市更新地區劃定案

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：

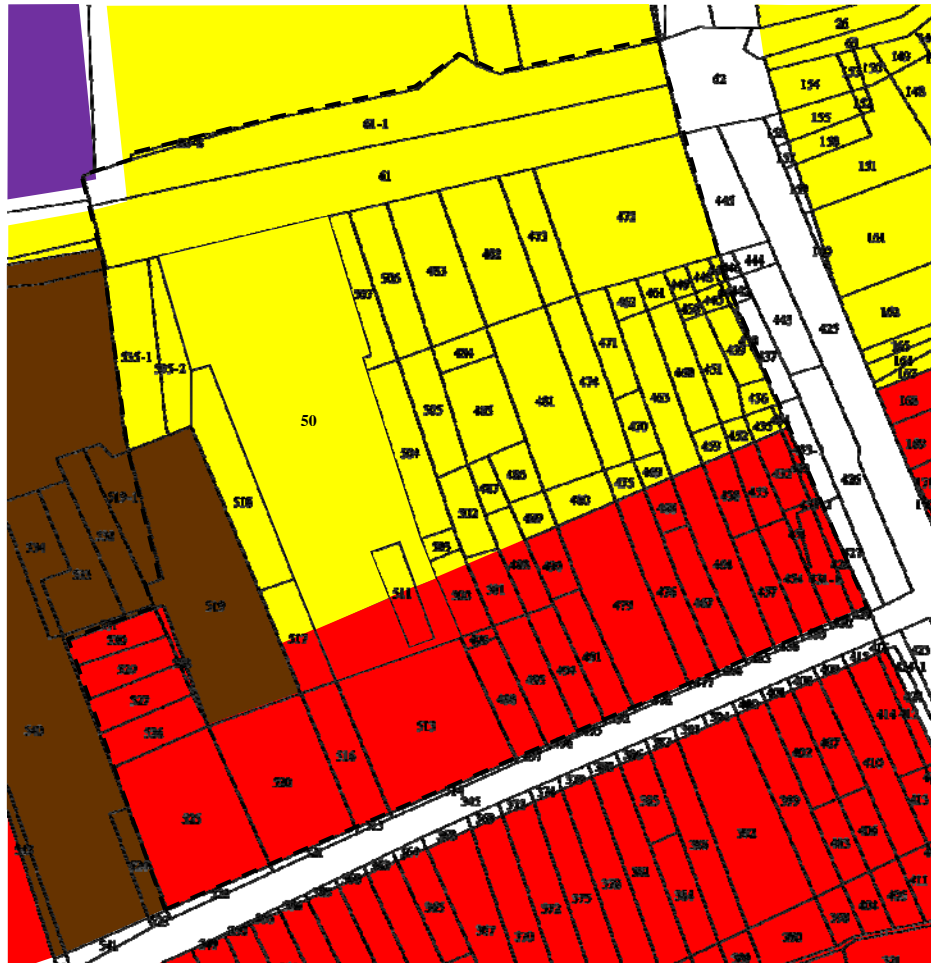
更新地區範圍東起自大觀街、西至古蹟保存區分區界、北側配合現況已申請建照之開發案，故參考土地權屬劃定至61-1地號為界、南至新莊路為本案更新地區，範圍內共有新莊區文德段60-8、61、61-1、428、431、431-1、432、433、433-2、434、435、436、438、439、440、441、447、448、449、450、451、452、453、454、457、458、459、460、461、462、463、464、467、468、469、470、471、472、473、474、475、476、479、480、481、482、483、484、485、486、487、488、489、490、491、494、495、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、511、513、516、517、518、519、520、525、526、527、528、529、530、535-1、535-2等83筆土地，總面積約10,005.58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

本案更新地區位於新北市新海橋下西側街廓，北至景德路北側土地、東側臨大觀街、南側臨新莊路、西側臨新莊路 214 巷所圍範圍。更新地區南側臨新莊老街，周邊多為深具特色與濃厚歷史人文氣息之牌樓街道建築，另距離捷運新莊站僅約 100 公尺範圍，交通區位條件優異，惟現況地區建物年代久遠破舊、鄰棟間隔狹小、淡路彎曲狹小、防災機能明顯不足，且現況樓層低矮，土地呈現低度使用，亦不符合捷運場站周邊應有之都市發展。

爰此，為呼應新莊廟街地區特有之人文資源發展潛力，以及改善地區建物破舊窳陋、防災機能不足之急迫性，同時配合捷運新莊站重大建設通車，擇定新莊區新海橋下西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



圖例

▭ 都市更新地區範圍	■ 學校用地
■ 住宅區	■ 古蹟保存區
■ 商業區	

備註：519 地號於現行都市計畫圖中標示誤植為古蹟保存區，勘誤後該地號使用分區為部分住宅部分商業區。

圖 2 更新地區範圍都市計畫情形圖二

二、交通系統

(一) 道路系統現況

本案主要交通動線為東側 14 米之大觀街，往北可接中正路(22 米)，往南可經新海橋通往板橋市，亦能經由利濟街通往環河路，位處基地南側的新莊路為由東向西單線單行道(約 6 米寬)。新莊路 214 巷與利濟街北接中正路、南銜景德路、新莊路至環河路，形成四處交通節點，交通流量大，未來捷運新莊線通車後(預計於民國 102 年)，將能紓解部分車

潮。景德路為由西向東二線單行道(約8米寬)，路型彎曲、視覺死角多，加上通過性交通流量大，通行有危險之虞。

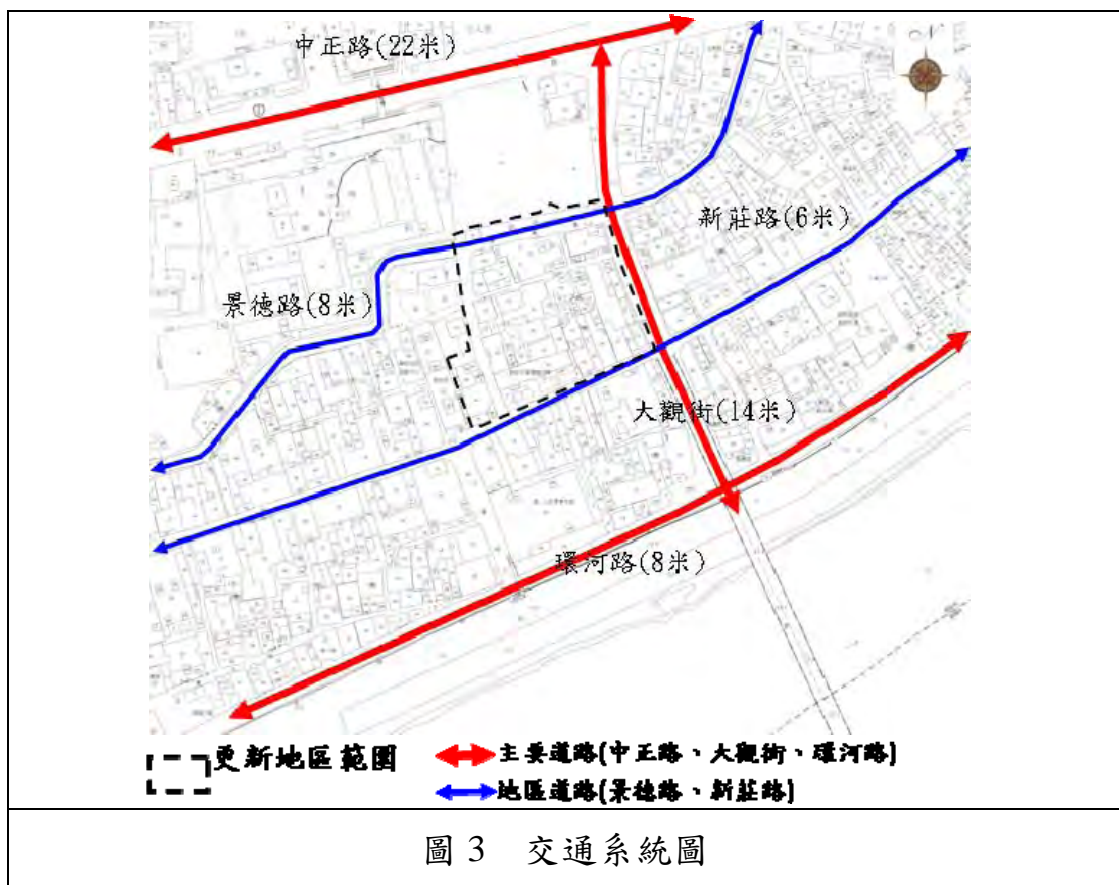
(二) 大眾運輸系統現況

本案周邊兼具捷運及公車兩項大眾運輸系統，由基地西側新莊路214巷往北側約100公尺處及東北側約750公尺(中正路、思源路交叉口)，分別為捷運新莊線新莊站及頭前庄站。

中正路與大觀街沿線皆有眾多公車路線可迅速與大台北地區各地連接，交通條件便捷。

(三) 停車空間現況

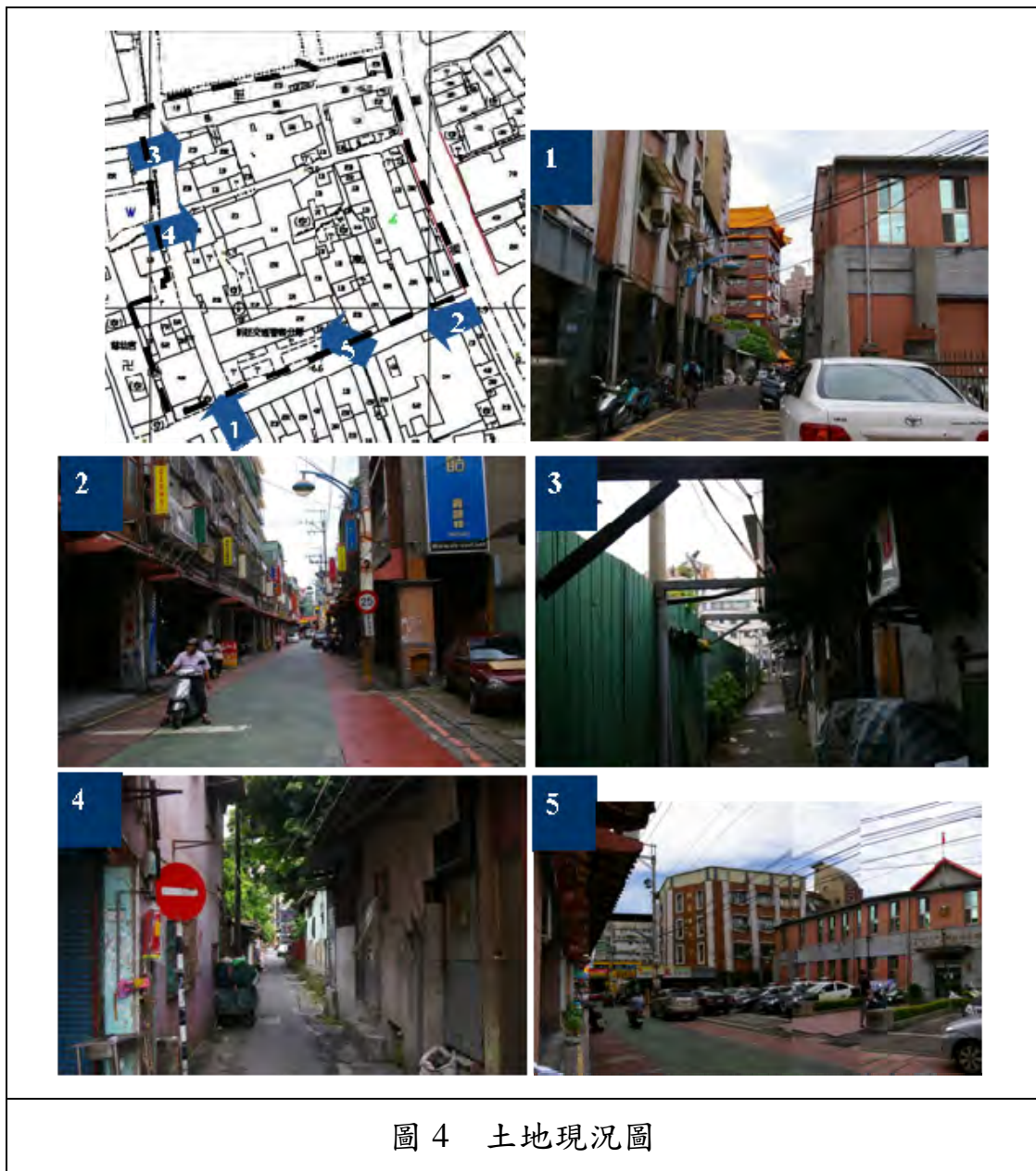
本案周邊位於中正路上有新莊市公所市政大樓立體停車塔，此外，另位於景德路上有新北市新莊國中運動場地下停車場。僅於近寧波西街側有兩處私有停車場，及少數新建住宅外，大部分早期住宅皆無停車場設計。



三、土地使用現況

更新地區內現況多為住商使用，面臨新莊路上為零星商業店鋪及新莊農會，不臨路之建物多屬違占住戶。本更新地區市有土地使用現況包含新北市政府警察局新莊分局宿舍、新北市政府交通局新莊停管處及新北市政府警察局新莊分局新莊派出所。

另基地內鄰近新莊路214巷之新莊武德殿已登錄為新北市歷史建築，原附屬於原郡役所，目前管理機關為新北市政府警察局新莊分局，現況並無使用屬於閒置狀態。



四、建物現況

(一)現況屋齡

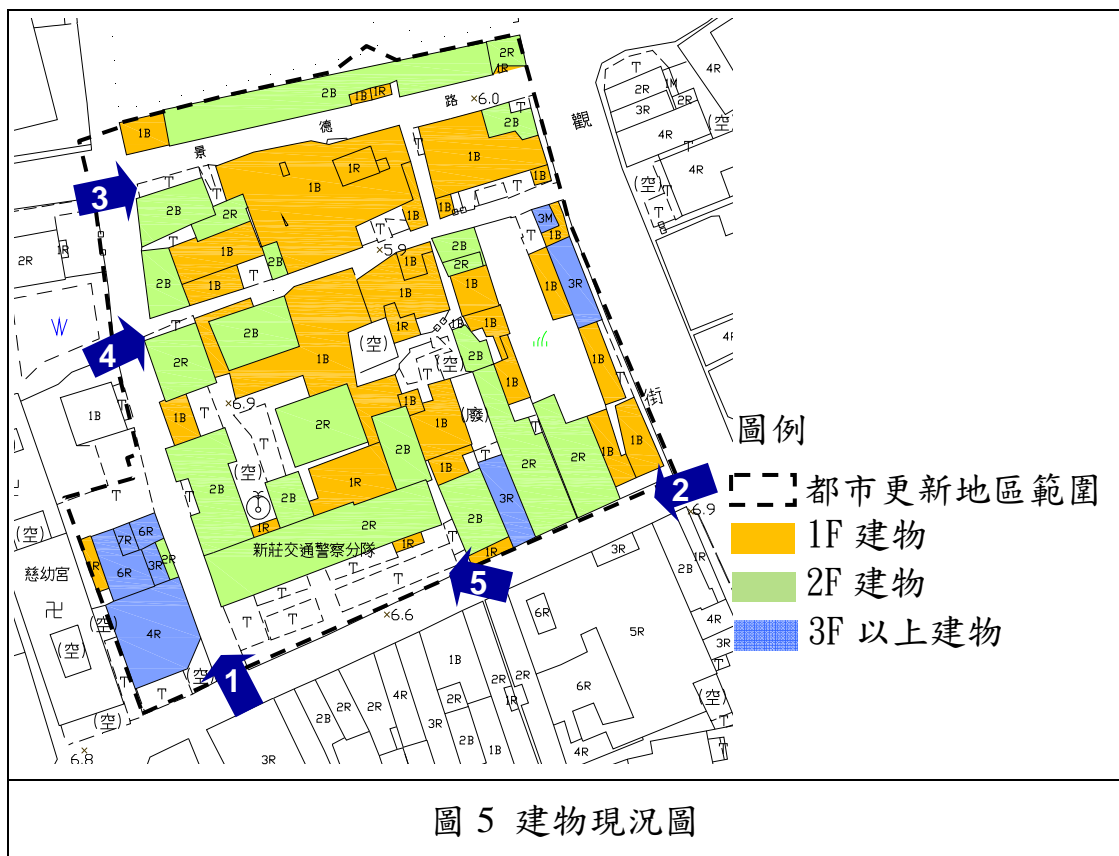
基地內建築物合計有45棟，其中依建物謄本登載之合法建物計有22棟；另現況無登記之建物計有23棟。建物全數均超過30年更新年限，且均不符合耐震設計標準(不符合內政部75年修正之建築技術規則)。

(二)現況樓層數

現況建物多為3層樓以下，其中2層樓以下建物約41棟，占計畫範圍內建物91%，整體呈現低度使用。

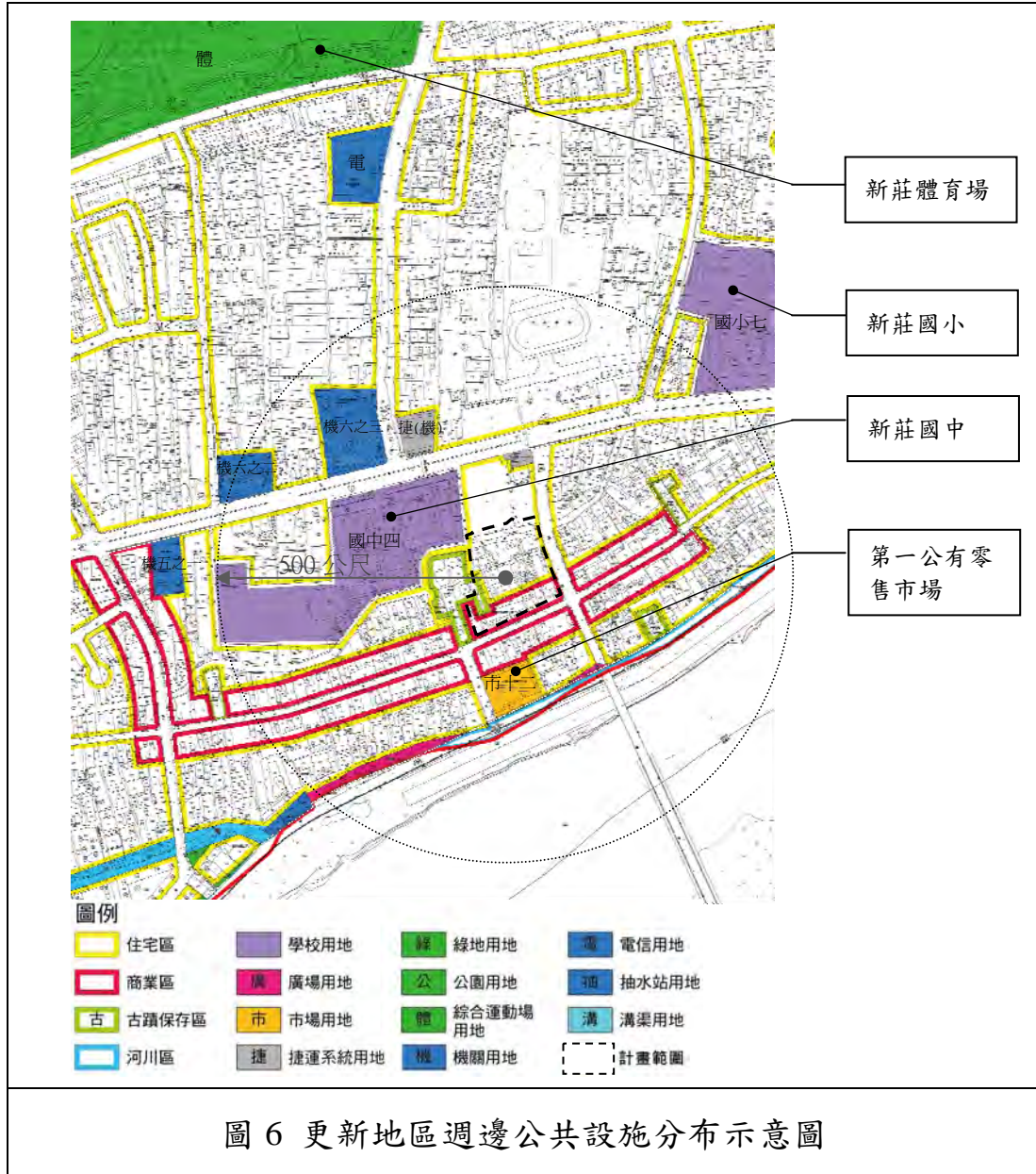
(三)建物構造

範圍內建物結構多為磚造建築，其中磚造約38棟，占約85%，僅7棟為鋼筋混凝土建物，整體建物結構安全性不足。



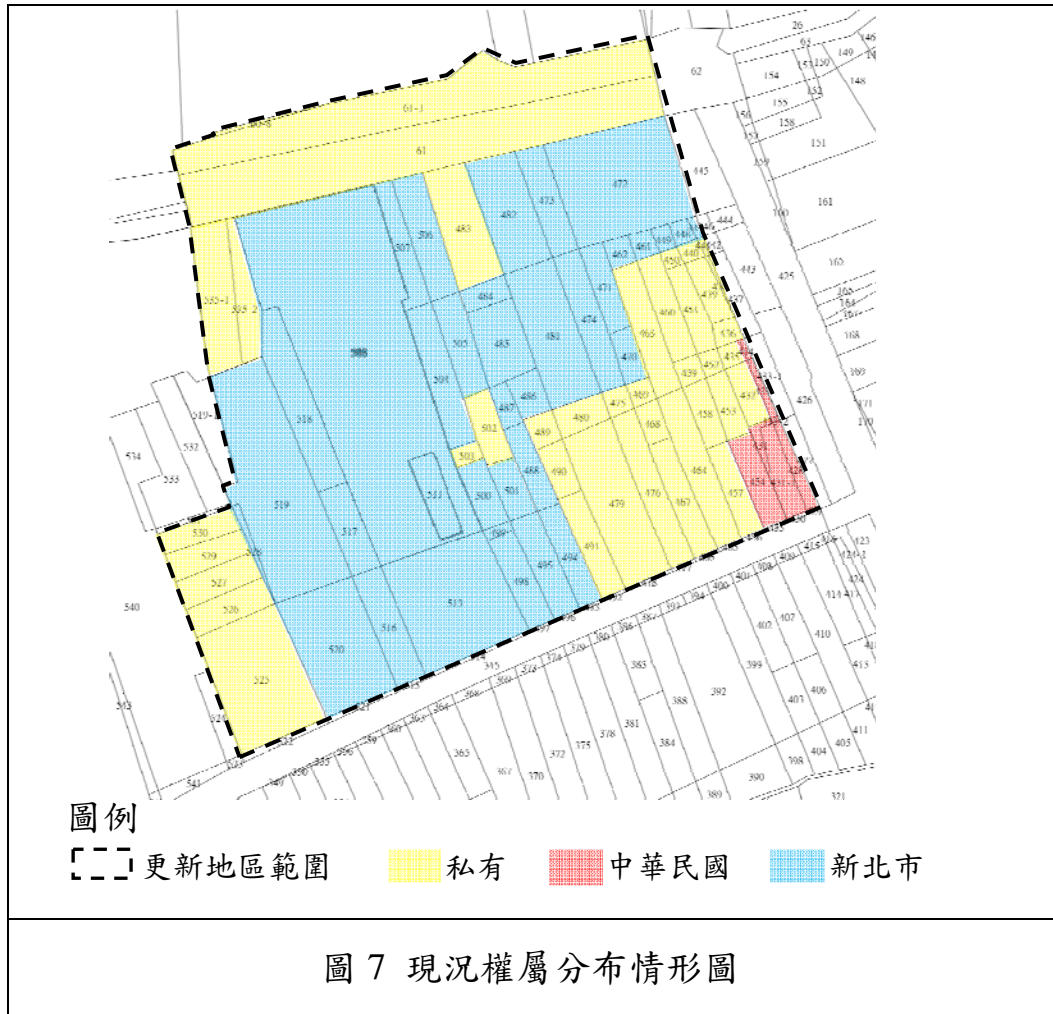
五、公共設施

本更新地區周邊主要公共設施包括新莊國中、新莊國小、新莊體育場、中正公園、第一公有零售市場等，均已開闢完成。



六、土地權屬概況

本更新地區總面積為10,005.58平方公尺，以公有土地為主，占58.27%，其中新北市有土地占56.27%，國有土地占2%，其餘土地則為私人所有。



七、居民意願

為調查本案更新地區範圍相關所有權人之更新意願，分別於民國100年至101年間召開三次地主說明會(100.2.14、100.10.19、101.2.29)，多數地主主張有更新意願，惟仍需視實際開發實施者進場溝通後，才能評估與簽署更新意願書。

參、劃定原由

一、符合都更條例第6條第1項第1款、第2款及第4款規定

目前整體而言面臨建物破舊窳陋、缺乏步行空間、開放空間不足、缺乏防災系統、土地空屋閒置低度利用，及改善都市景觀及環境品質之課題，為配合捷運場站都市地區發展需求，爰依都市更新條例第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，以創造都市再生之新契機。

二、更新地區劃設範圍界定

本更新地區劃定原則擬配合都市計畫使用分區及街廓完整性劃設，南側及東側臨計畫道路、西側臨古蹟保存區，考量北側鄰地之土地所有權人另有開發計畫案申請建造執照，故北側範圍擬參考土地權屬劃定至61-1地號。

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，以提昇市有土地價值，促進本更新地區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、配合新莊廟街周邊環境改善計畫，提升公共空間環境品質

本更新地區南側臨新莊路部分屬於新莊廟街，後續本更新地區開發除改善現有地區窳陋外，未來區內公共設施配置及建築風格、形式，應延續廟街特有風貌氛圍整體規劃。

伍、其他

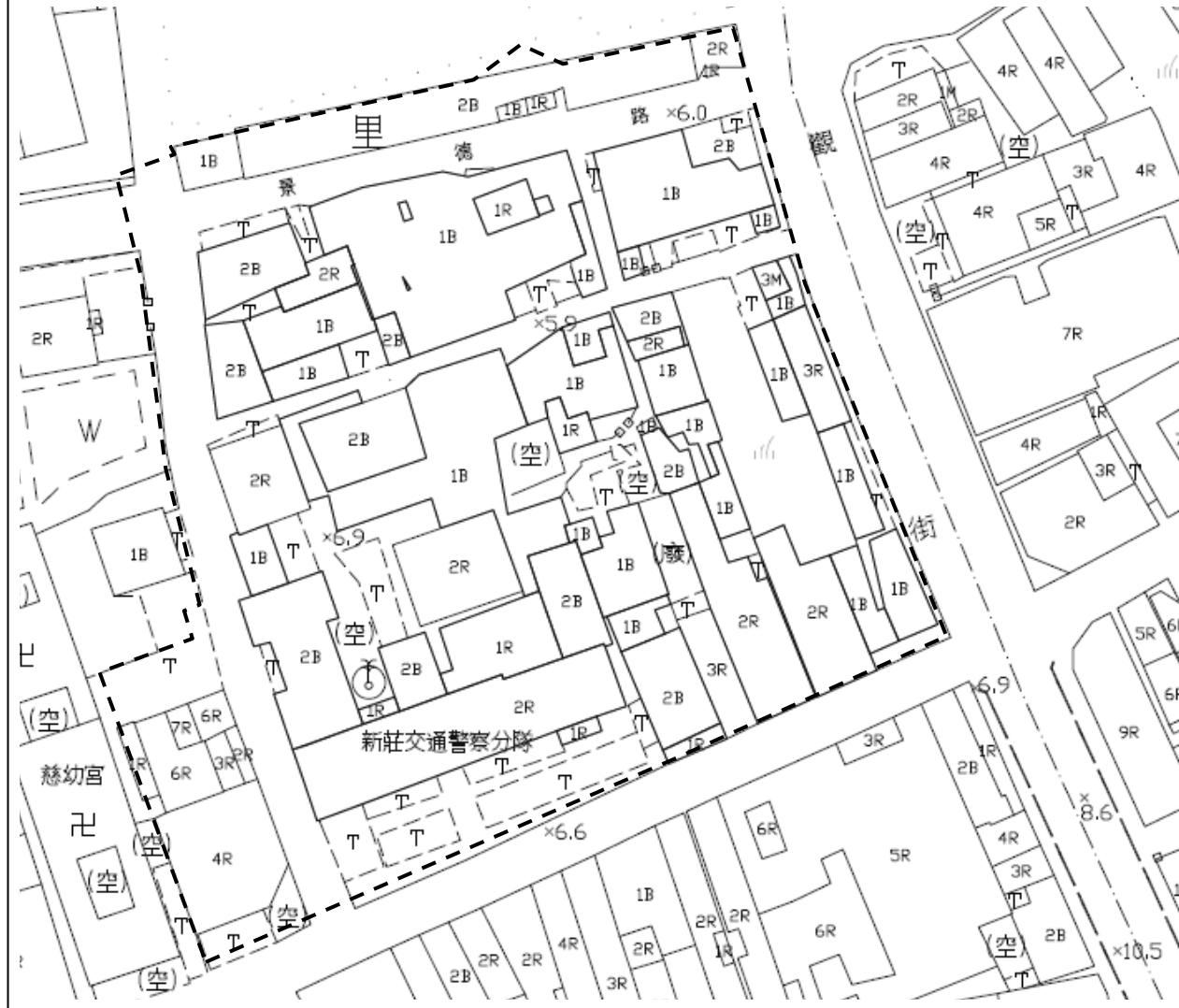
一、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。

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，以及因應新莊廟街文化特性提供文化性服務設施，以落實都市更新公益性。

附圖 劃定新北市新莊區文德段 508 地號等 83 筆土地都市更新地區說明圖



比例尺 1/1000

圖例

[- - -] 都市更新地區範圍

使用分區:住宅區、商業區、人行步道、學校用地

面積: 10,005.58 平方公尺

劃定原則:都市更新條例第 6 條第 1 項
第 1 款、第 2 款及第 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