

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國106年9月30日  
發文字號：新北府城更字第10635380121號  
附件：劃定都市更新地區說明書



主旨：公告「劃定新北市樹林區東昇段290地號等23筆土地都市更新地區」自106年10月1日起發布實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

- 一、劃定都市更新地區：詳劃定都市更新地區說明書。
- 二、公告期間：自106年10月1日起30日。
- 三、公告地點：本府及新北市樹林區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫

劃定新北市樹林區東昇段 290 地號等  
23 筆土地  
都市更新地區說明書



劃定機關：新北市政府

中華民國106年10月



# 劃定都市更新地區審核摘要表

項 目	說 明
案 名	劃定新北市樹林區東昇段290地號等23筆土地都市更新地區
劃定都市更新地區法令依據	都市更新條例第6條第1項第1、2、3款
劃定都市更新地區機關	新北市政府
本案提交新北市都市計畫委員會審核結果	106年8月25日新北市都市計畫委員會第79次會議審議通過

## 目錄

劃定機關.....	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、居民參與意願.....	10
肆、劃定原則.....	10
伍、整體規劃構想.....	11
陸、其他.....	12

## 表目錄

表 1 更新地區土地權屬統計表.....	6
----------------------	---

## 圖目錄

圖 1 更新地區位置示意圖.....	2
圖 2 更新地區範圍圖.....	3
圖 3 都市計畫示意圖.....	4
圖 4 更新地區都市計畫示意圖.....	4
圖 5 更新地區建物現況示意圖.....	5
圖 6 更新地區建物樓層、年代、結構示意圖.....	6
圖 7 更新地區土地權屬分布示意圖.....	7
圖 8 更新地區交通系統圖.....	9
圖 9 更新地區周邊公共設施分布示意圖.....	10

## 附圖

附圖一 建議劃定更新地區說明圖.....	13
附圖二 劃定更新地區地籍示意圖.....	13

# 劃定新北市樹林區東昇段 290 地號等 23 筆土地

## 都市更新地區說明書

**劃定機關：**新北市政府

**劃定範圍與面積：**

本單元位於中山路二段、中山路二段 76 巷、中山路二段 82 巷及復興路 497 巷所圍街廓。劃定範圍包括新北市樹林區東昇段 290、291、292、293、294、295、296、297、298、299、348、349、368、369、370、371、372、373、374、375、376、377、378 地號等 23 筆土地，總面積為 4,129.37 平方公尺（詳附圖一、附圖二）。

**法令依據：**

都市更新條例第 6 條第 1 項第 1、2、3 款。

### 壹、辦理緣起與目的

為改善基地建物老舊，因應使用機能調整，提供友善生活環境，期望透過都市更新方式，進行老舊空間之實質環境改善，依都市更新條例第 9 條規定（略以）：「經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業…」及第 10 條規定（略以）：「經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之…」爰劃定都市更新地區，俾利後續都市更新事業之推動與實施。

## 貳、發展現況

### 一、計畫位置與範圍

更新地區位於樹林區，其範圍以中山路二段以北、中山路二段 76 巷以西、復興路 497 巷以南及中山路二段 82 巷東為原則，面積合計約為 4,129.37 平方公尺(面積以地政機關登記或實際測量為準)。本案主要範圍以市立圖書館樹林分館、東昇市民活動中心、樹林區衛生所及周邊鄰近 4、5 層樓建物為主，另考量地區公益性及交通可及性，將相鄰部分道路用地納入本更新地區範圍內。



圖 1 更新地區位置示意圖

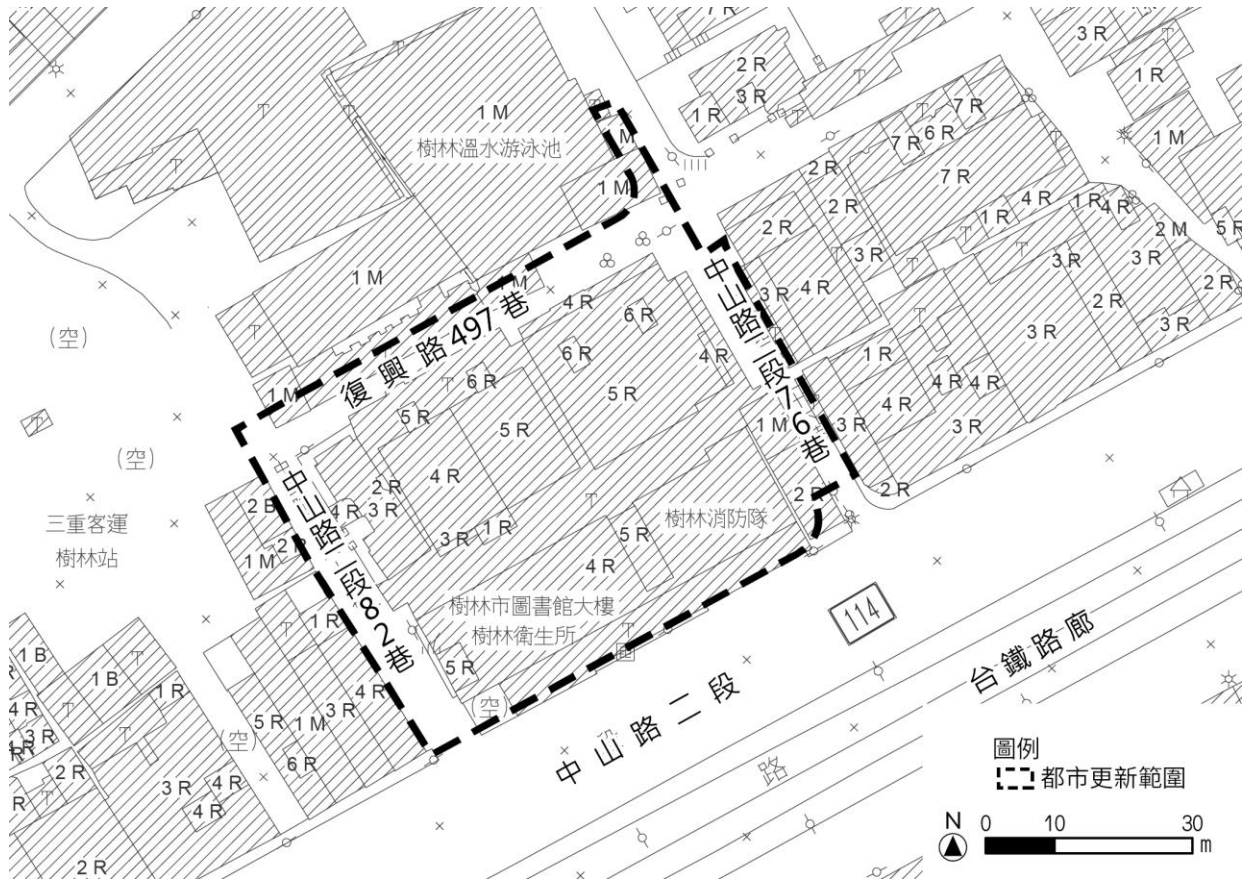


圖 2 更新地區範圍圖

## 二、都市計畫情形

本更新地區位於樹林都市計畫，現行都市計畫為民國 93 年發布實施《變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）書》、民國 100 年發布實施《變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書》與民國 102 年發布實施《變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點第十一點)案》，土地使用分區為第一種住宅區面積為 3,269.26 平方公尺，建蔽率為 50%、容積率為 260%，道路用地面積為 860.11 平方公尺。



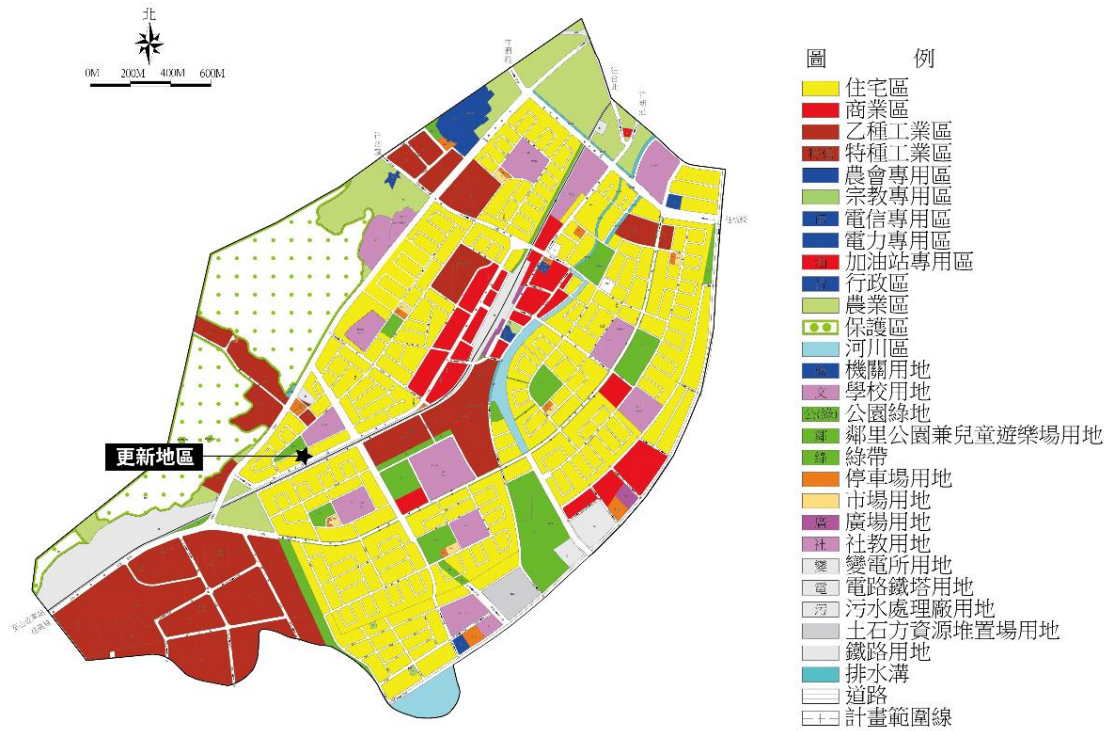


圖 3 都市計畫示意圖

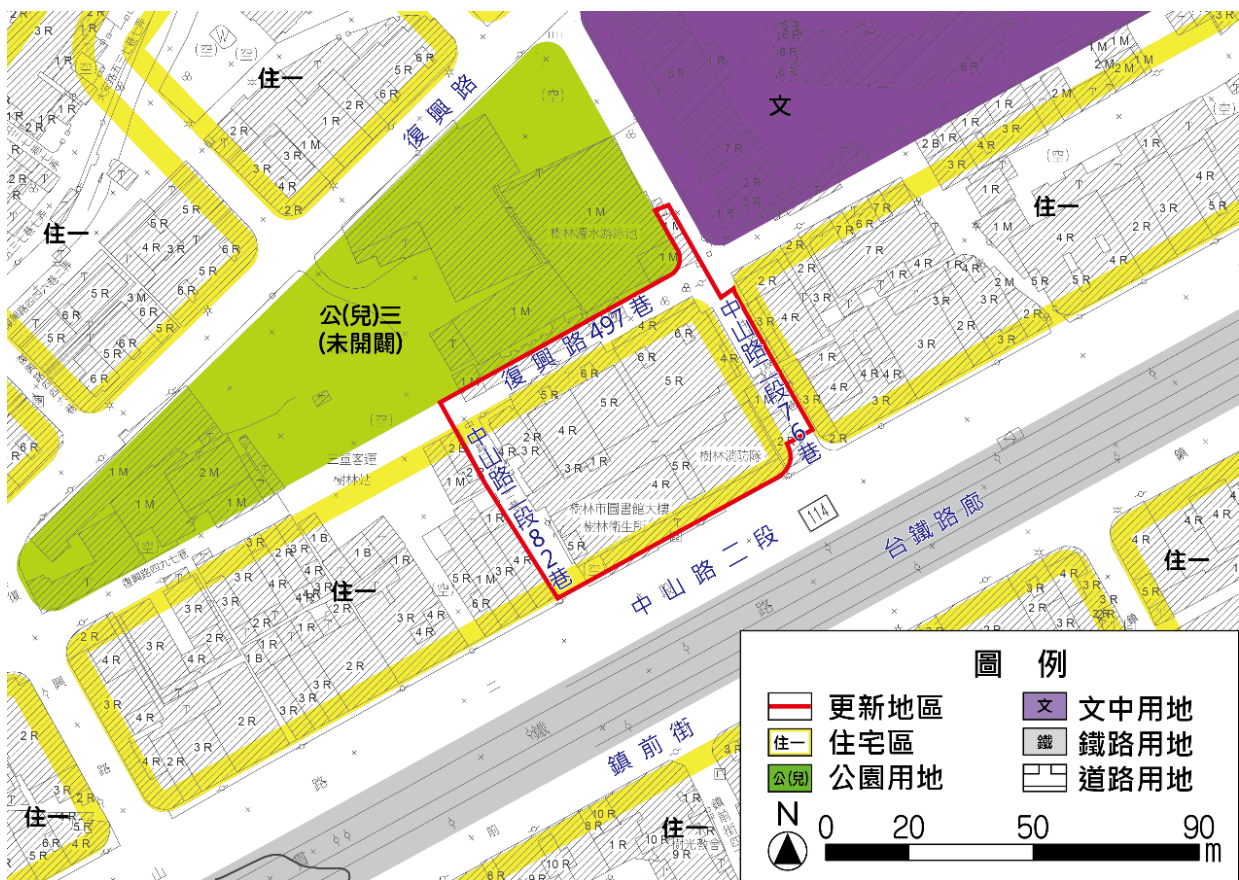


圖 4 更新地區都市計畫示意圖



### 三、土地使用及建物現況

#### (一) 土地使用現況

更新範圍內土地均已建築使用，基地內建築密集度高，南側臨中山路二段為 4 層樓公有建物，北側則為私有住宅使用。基地臨接中山路二段 76 巷、82 巷及復興路 497 巷，路面狹小，不利人車通行，且汽機車停車空間不足，實有更新之必要。

#### (二) 建物現況

更新地區內多數為 4、5 層樓建物，建物結構為鋼筋混凝土，建物使用迄今逾 30 年，建物老舊且排列緊密，缺乏電梯等無障礙通行設施。其中公有建物現況為樹林區衛生所、新北市立圖書館樹林分館及樹林區東昇市民活動中心使用，經圖書館委請專業機構評估屬高氯離子鋼筋混凝土建物，且耐震能力不符現行法規規範一般建築物之耐震能力需求，應以拆除重建為優先。



圖 5 更新地區建物現況示意圖

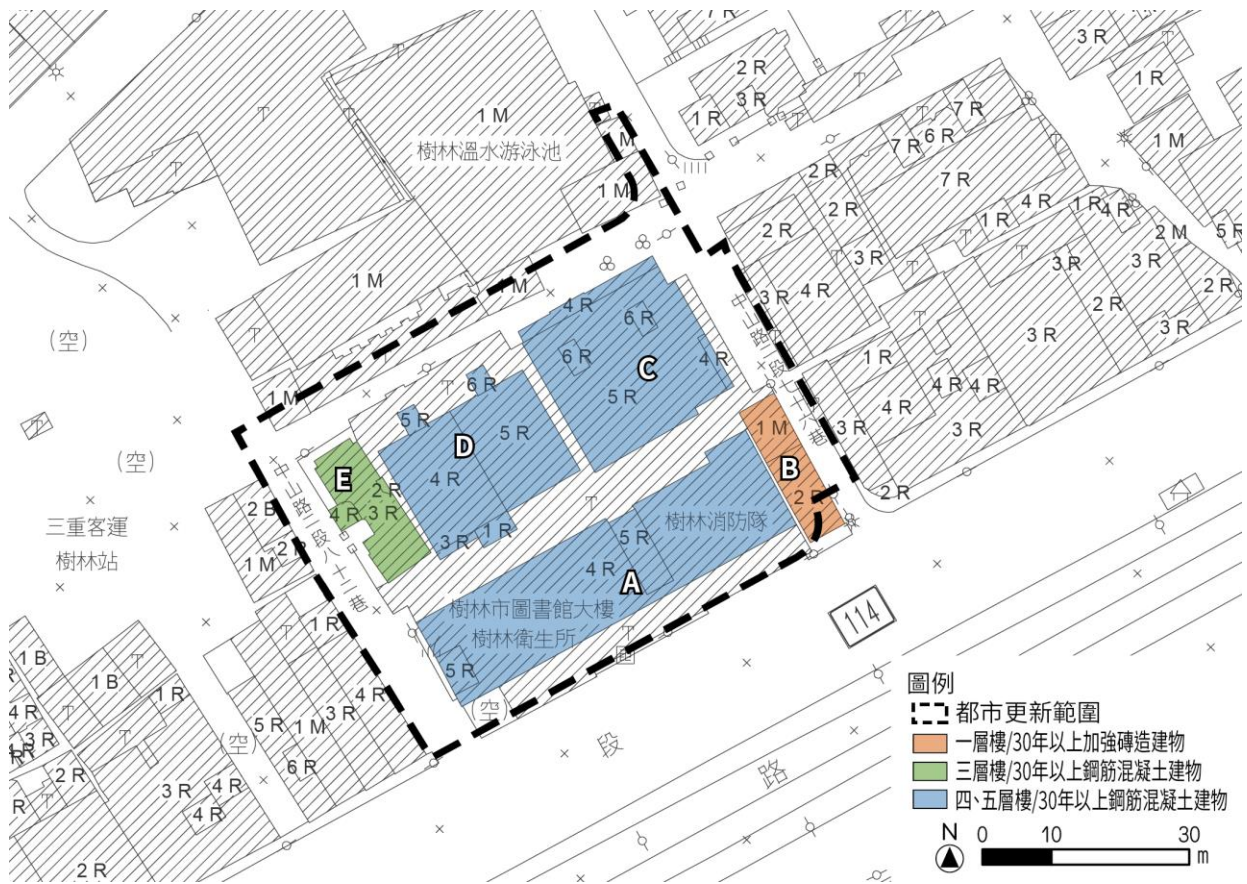


圖 6 更新地區建物樓層、年代、結構示意圖

#### 四、土地權屬概況

更新地區總面積為 4,129.37 平方公尺，公有土地總面積為 1,406.24 平方公尺，占總面積 34.05%，為新北市持有，管理單位為新北市立圖書館，其餘私有土地面積為 2,723.13 平方公尺，占總面積 65.95%。

表 1 更新地區土地權屬統計表

土地權屬(管理機關)	面積(m <sup>2</sup> )	面積比例(%)
公有土地-新北市 (新北市立圖書館)	1,406.24	34.05%
私有土地	2,723.13	65.95%
總計	4,129.37	100%



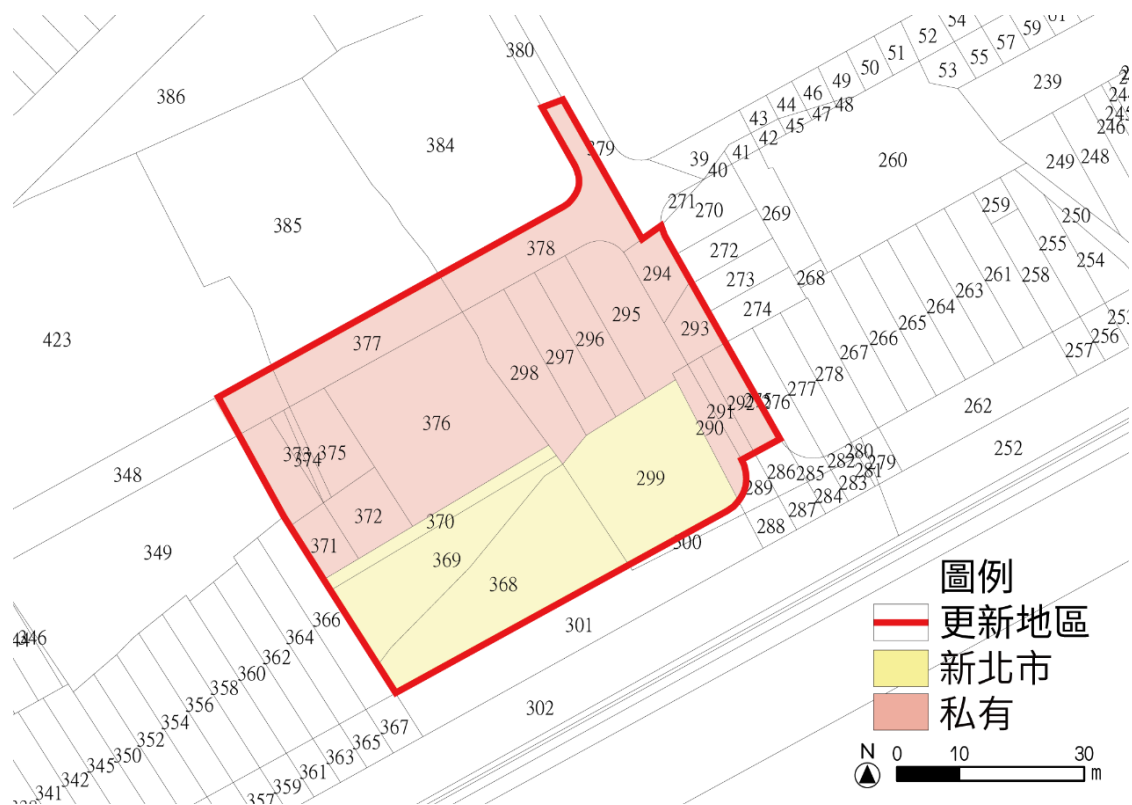


圖 7 更新地區土地權屬分布示意圖

## 五、交通系統

### (一) 道路系統現況

#### 1. 主要道路

##### (1) 中山路（縣道 114 號，路寬 20 公尺）

中山路為地區重要聯外道路，為樹林區樹林、山佳地區的東西向道路，中山路一段可連接板橋區，中山路三段可連接鶯歌區。

##### (2) 鎮前街（路寬 12 公尺）

鎮前街為樹林區的東西向道路，經過樹林、彭福、山佳地區，為樹林火車站出口，東接樹新路往新莊區，西接中山路往山佳地區。

##### (3) 大安路（路寬 24 公尺）

大安路為樹林區潭底地區的南北向道路，北接新樹路往新莊區，南接中山路三段往山佳地區、鶯歌區。

#### (4) 八德街（路寬 30 公尺）

八德街為樹林區彭福地區的南北向道路，南北分別臨接大安路及鎮前街往返新莊區、山佳地區及鶯歌區。

### 2.地區道路

#### (1) 復興路（路寬 10 公尺）

復興路為南北向道路，北連接保安街，南接中山路往山佳地區。

#### (2) 東華街（路寬 7 公尺）

東華街為南北向道路，北連接鎮前街，南接東榮街。

#### (3) 東榮街（路寬 10 公尺）

東榮街為東西向道路，東接八德街，西接東華街。

### (二) 大眾運輸系統

本更新地區雖臨鐵路行經之中山路，但距離樹林火車站約 1.4 公里，主要大眾運輸交通仍以公車為主。更新地區即設有公車站牌，為樹林區衛生所站，共有 639、702、800、802、858、885、藍 38、橘 26 等 8 條公車路線停靠。

此外，新北市三環三線中捷運萬大-中和-樹林線(第二期工程)預定路線即行經八德街，往新莊區方向可至 LG16 站搭乘，更新地區距離規劃中預定站址約 400 公尺，往板橋區方向則可至 LG15 站搭乘，更新地區距規劃中預定站址約 500 公尺（惟實際車站位置仍應以核定公告版本為主）。

### (三) 停車空間現況

於中山路、鎮前街、大安路與八德街設有路邊停車位，另外鄰近更新地區之公有停車場，包括大同國民小學活動中心地下停車場、新北市樹林區第八停車場、樹林國小慶福樓地下室等。

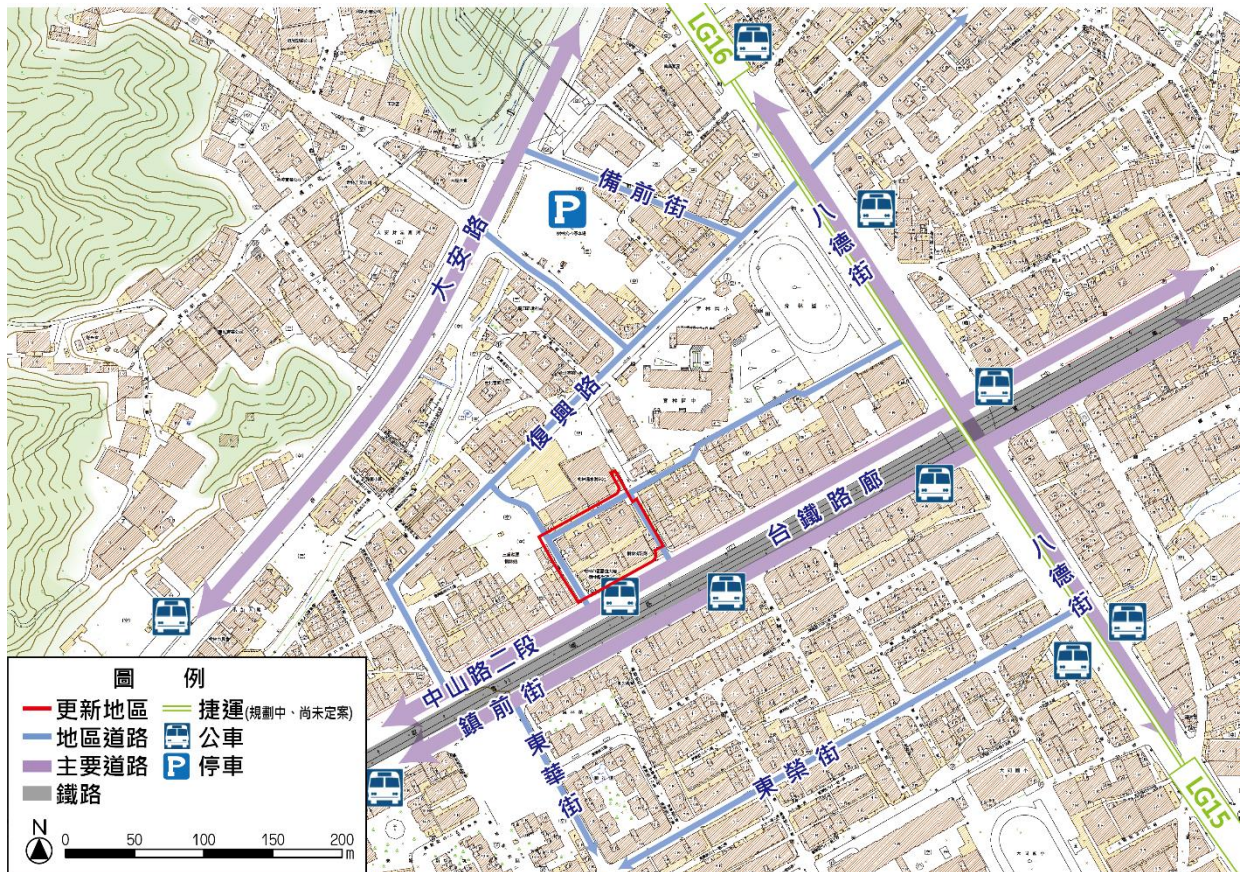


圖 8 更新地區交通系統圖

## 六、公共設施

### (一) 公園與綠地

更新地區周邊已開闢之公園綠地較少，距更新地區 500 公尺範圍內之公園用地僅鎮前親子公園，面積約 0.42 公頃。此外，位於更新地區北側公（兒）三用地；更新地區南側綠地用地、公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地等，皆尚未開闢。

### (二) 機關與學校

更新地區周邊學校，包括：育林國小、育林國中、大同國小、樹林高中等，文教資源豐富且含跨各層級教育單位，提供地區民眾便利就學。此外，更新地區內設有市立圖書館樹林分館、東昇市民活動中心及樹林區衛生所，其中衛生所已有搬遷計畫。





圖 9 更新地區周邊公共設施分布示意圖

### 參、居民參與意願

為了解所有權人意願及想法，對更新地區範圍土地及建物所有權人，於民國 104 年 7 月寄發問卷，以蒐集相關意見。問卷依據私有所有權人共寄發 44 份，問卷回收 12 份，其中 11 人表示有參與都市更新意願，且希望分配產品以住宅為主，少數有店鋪需求。

### 肆、劃定原則

#### 一、符合都市更新條例第 6 條第 1 項第 1、2、3 款規定

更新地區內建物老舊，屋齡已逾 30 年，耐震能力不符現行法規規範一般建築物之耐震能力需求，其中公有建物屬高氯離子鋼筋混凝土建物，有妨礙公共安全之虞，應優先拆除重建。此外，更新地區部分計畫道路尚未開闢，路面狹小、開放空間不足，影響車輛及行人安全，都市景觀及環境品質都亟待改善。期透過都市更新方式，改善地區環境並重塑建物應有

機能，提供居民舒適便捷之生活環境，以達更新改建新契機。

爰依照都市更新條例第 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。」及第 3 款：「建築物未符合都市應有之機能。」規定劃定都市更新地區。

## 二、更新地區劃設範圍界定

更新地區範圍劃定主要依據道路紋理及基地形狀之適宜性為原則。更新地區範圍包含東側及北側之中山路二段 76 巷及復興路 497 巷，皆屬未開闢之計畫道路，擬透過更新協助開闢計畫道路，提供地區居民安全舒適之交通動線；南側以主要道路中山路二段為界，西側包含中山路二段 82 巷，整體更新範圍尚屬方整。

## 伍、整體規劃構想

### 一、更新老舊建物，改善實質居住環境

更新範圍臨中山路二段，更新範圍內建物老舊且排列密集，缺乏開放空間，而公有建物屬高氯離子鋼筋混凝土建物，耐震能力不合法規規範，亟待拆除重建，爰透過都市更新建物重建，改善實質居住環境之安全性與適居性。

### 二、設置鄰里公益設施，集中留設公共空間，提升公益性

更新地區採整體規劃設計，集中留設法定空地，提供地面活動空間；設置地區所需公益設施，提升都市更新公益性。

### 三、留設人行道，提供友善步行環境

配合臨路規劃人行動線與大眾運輸系統串連，沿計畫道路指定退縮建築留設至少 4 公尺人行步道，以提供公眾使用友善之步行環境。

#### 四、促進建築與環境共生，永續經營生活環境

更新地區開發之建物擬以綠建築設計為主，並應重視基地保水透水設計，以達節能減碳，降低對環境之衝擊。

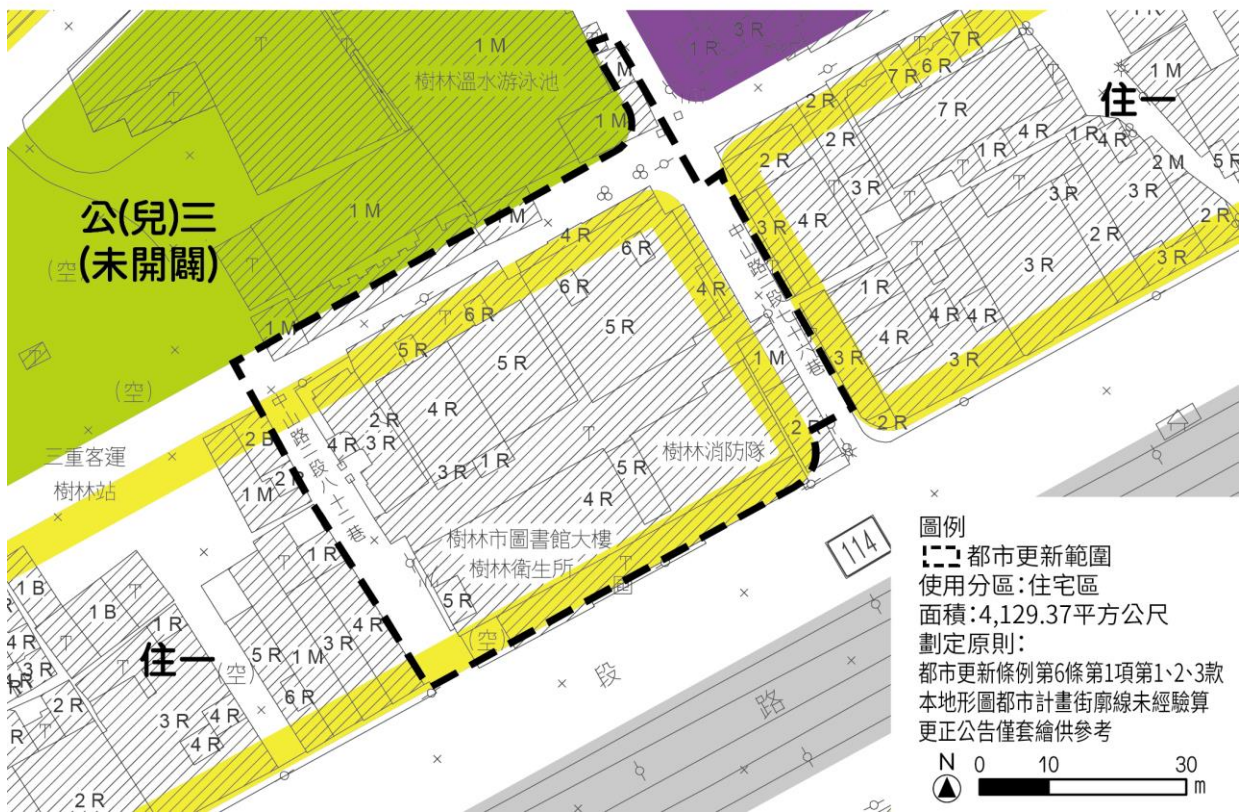
#### 五、結合公有及私有土地，提升土地使用效能

更新地區內公有及私有建物透過整體規劃開發，提升土地運用效能，並配合市府政策，提供公益設施使用空間及社會住宅。

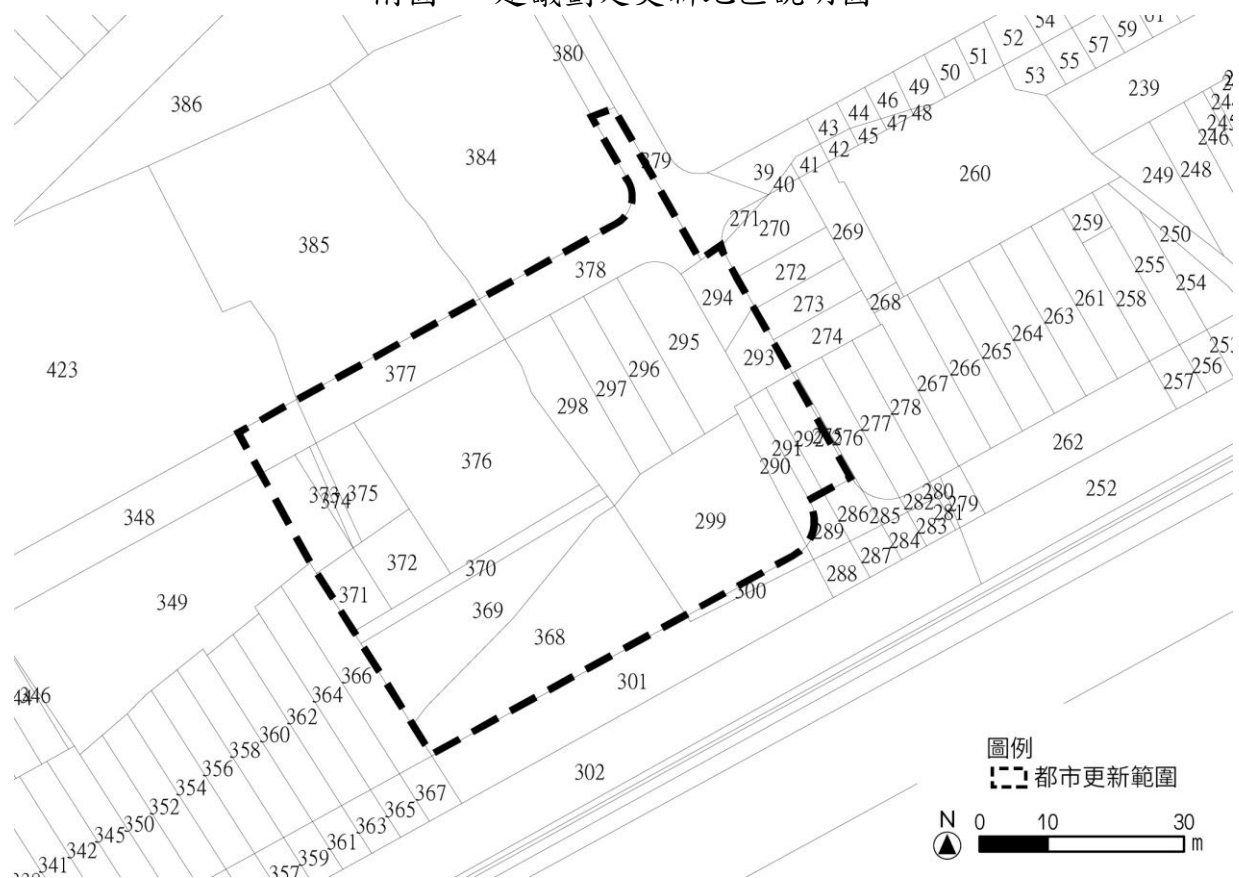
### 陸、其他

- 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、本案更新時程獎勵起算日，以市府與公開甄選方式獲選之實施者簽訂委託實施契約之日起算。
- 三、本案由市府透過招商甄選優良廠商為實施者，優先進行更新地區內之更新事業實施，民間實施者亦可依法定程序提出申請辦理都市更新事業之實施。
- 四、後續本更新地區內之都市更新事業計畫經本市都市更新審議委員會審議通過者，得從其計畫內容規定。

# 劃定新北市樹林區東昇段290地號等23筆土地都市更新地區說明圖



附圖一 建議劃定更新地區說明圖



附圖二 劃定更新地區地籍示意圖