

發布實施

劃定新北市板橋區府中段 472 地號等
11 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案



劃定機關：新北市政府

中華民國 109 年 05 月

新 北 市 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	劃定新北市板橋區府中段472地號等11筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案	
訂定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第6條第1、2、3款及第9條。	
訂定都市更新計畫機關	新北市政府	
訂定都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新北市政府	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	民國109年3月23日起公展30日，期間為因應新北市政府防疫政策調整公展說明會日期及地點(刊登於109年3月17日至3月19日(原公告)及3月28日至3月30日中國時報)。
	公 開 說 明 會	109年4月13日下午2時30分假新北市政府都委會會議室舉行。
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	109年4月27日新北市都市計畫委員會第117次會議審議通過。

目錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、更新地區範圍	1
參、發展現況	3
一、都市計畫情形	3
二、土地及建物使用現況	4
三、交通系統	6
四、公共設施	7
五、土地權屬概況及建築物權屬	10
六、居民意願	14
七、周邊都市發展概況	16
肆、基本目標與策略	20
一、發展定位	20
二、計畫目標發展構想	20
陸、實質再發展概要	22
一、土地利用計畫構想	22
二、鄰里公益與開放空間留設	23
三、都市設計與板橋府中新美學整合	24
四、交通運輸系統構想	25
五、防災、救災空間構想	25
陸、其他	28

表目錄

表 1 建築物樓層及結構表	5
表 2 更新地區土地權屬分析表.....	10
表 3 建物權屬分析表	12
表 4 鄰地所有權人參與更新意願統計表.....	15
表 5 更新地區周邊公有土地概述表.....	17
表 6 更新地區周邊都市更新推動概述表.....	17

圖目錄

圖 1 更新地區位置示意圖	2
圖 2 更新地區範圍圖	2
圖 3 都市計畫土地使用分區示意圖.....	3
圖 4 更新地區周圍土地使用現況示意圖.....	4
圖 5 建築物樓層及結構分布圖.....	5
圖 6 交通系統示意圖	7
圖 7 公共設施分布圖	10
圖 8 土地權屬示意圖	11
圖 9 建築物權屬分布圖	14
圖 10 鄰地意願統計結果示意圖.....	15
圖 11 更新地區周邊公有地分布圖.....	16
圖 12 更新地區周邊都市更新推動情形圖.....	18
圖 13 府中美學示範基地示意圖.....	19
圖 14 發展定位示意圖	20
圖 15 土地利用計畫構想示意圖.....	22
圖 16 開放空間構想配置圖	24
圖 17 防災系統示意圖	27

附件目錄

附錄一 本案新北市都市計畫委員會第 117 次會議紀錄	29
-----------------------------------	----

劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地為更新地區 及訂定都市更新計畫案

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：本更新地區範圍為文化路一段以南、府後街 1 巷以北、府後街以東、文化路一段 32 巷以西所圍街廓東側；位於新北市板橋區府中段 468、469、469-1、470、470-1、471、472、473、474、477-1、483 地號等 11 筆土地(詳圖 1、圖 2)，面積 4,456 m²。

法令依據：

(一)都市更新條例第 5 條

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、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

(二)都市更新條例第 6 條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、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。
- 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，或其周邊建築物未能與之配合者。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

(三)都市更新條例第9條

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。

第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展概要：
 - (一) 土地利用計畫構想。
 - (二) 公共設施改善計畫構想。
 - (三) 交通運輸系統構想。
 - (四) 防災、救災空間構想。
- 四、其他應表明事項。

壹、辦理緣起與目的

為改善基地老舊建物，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 12 條規定：「經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣(市)主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第 32 條規定，實施都市更新事業：一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。二、同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。…」及第 22 條規定：「經劃定或變更應實施更新之地區，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)主管機關依第 29 條規定審議核准，自行組織都市更新會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、更新地區範圍

更新地區位於新北市板橋區，其範圍為文化路一段以南、府後街 1 巷以北、府後街以東、文化路一段 32 巷以西所圍街廓東側，坐落地號為府中段 468、469、469-1、470、470-1、471、472、473、474、477-1、483 地號等 11 筆土地，面積合計為 4,456 m²(面積以地政機關登記或實測面積為準)。

更新地區鄰近林本源園邸、新板萬坪都會公園、板橋體育館、板橋第一體育館、新北市政府、威秀影城、秀泰電影院、板橋大遠百、遠東百貨、板橋環球購物中心、誠品百貨、麗寶百貨、板橋國小、板橋高中、板橋火車、高鐵及捷運站，且距離府中捷運站步行約 5 分鐘，交通十分便利，生活機能完整。



圖 1 更新地區位置示意圖



圖 2 更新地區範圍圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

更新地區位於新北市政府 108 年 10 月 30 日新北府城審字第 10819833693 號「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第二階段)」案，屬住宅區，法定建蔽率為 50%，法定容積率為 300%，指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%(依開發當時之都市計畫相關規定為準)。

更新地區亦位於新北市政府 108 年 8 月 29 日新北府城規字第 1081565611 號「擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)案」之捷運府中站計畫範圍內，得依規定申請增額容積(都更一箭)。另本更新地區面臨路寬 20 m 以上計畫道路，得依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定申請加給基準容積率(都更二箭)。



圖3 都市計畫土地使用分區示意圖

二、土地及建物使用現況

(一) 土地使用現況

更新地區內目前作辦公使用大多集中於臨文化路一段，分別為7樓及5樓建築物；臨文化路一段中間建築物為新北市市長宿舍；文化路一段32巷內為一棟2層樓建築物，作為住宅使用；府後街1巷有3棟分別為4層、5層及3層建築物，多作住宅使用，更新地區南側臨接府後街1巷，路面狹小，不利人車通行，且汽機車停車空間不足。



圖4 更新地區周圍土地使用現況示意圖

(二)建物現況

本更新地區內共有 7 棟合法建築物，其中 1 棟為民國 54 年完成之市有建築物，管理機關為新北市政府秘書處，現況為職務宿舍使用。其餘 6 棟皆為私有建築物，建築物屋齡、樓層及建物結構詳表 1 及圖 5，更新地區內建築物多已屆更新年期，建物老舊、缺乏電梯及停車空間，且可能存在潛在耐震能力不足之問題，實有執行更新之必要。

表1 建築物樓層及結構表

屬性	棟別	樓層數	主要建材	建築完成日期
市有	1	1-2 層	加強磚造、磚造、木造	54/10/05
私有	2	7 層	鋼筋混凝土造	83/04/27
	3	5 層	鋼筋混凝土造	71/04/30
	4	3 層	鋼筋混凝土造	68/02/17
	5	5 層	鋼筋混凝土造	86/05/27
	6	4 層	鋼筋混凝土造	66/10/17
	7	2 層	加強磚造	63/12/4

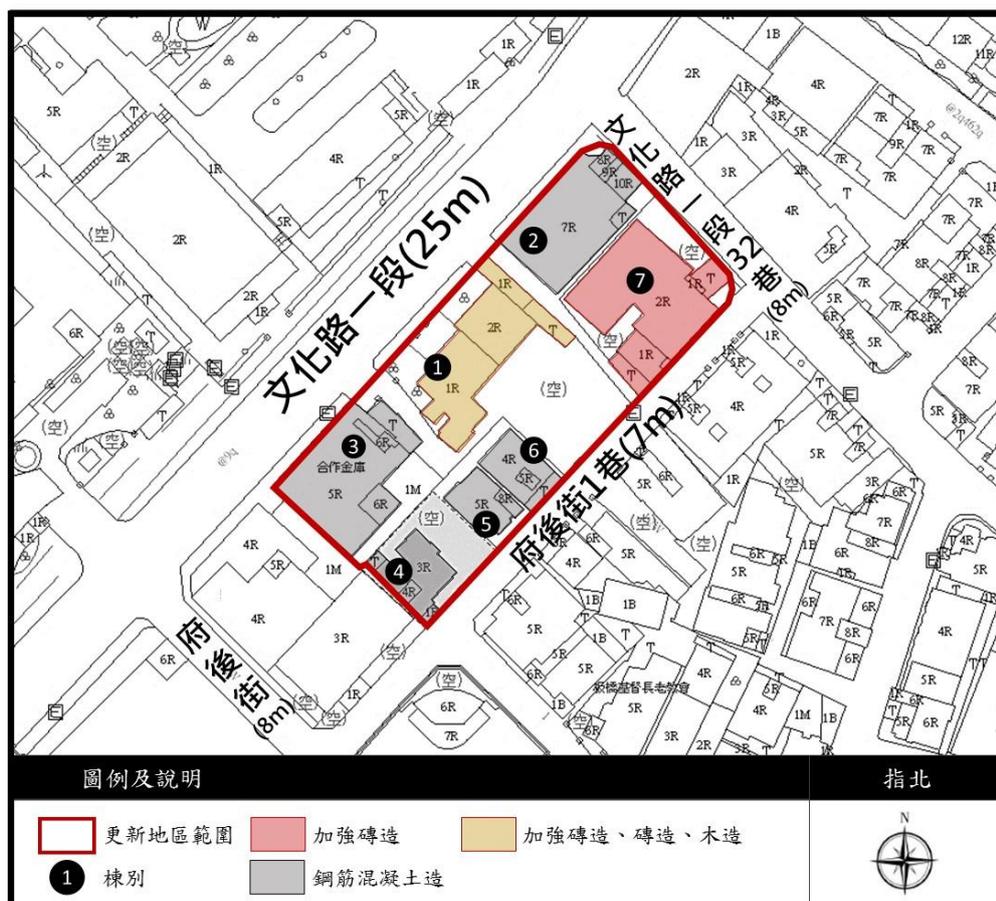


圖5 建築物樓層及結構分布圖

三、交通系統

(一)道路系統現況

1.文化路一段(25 m)

採雙向2車道，路邊皆禁止停車，該道路南起南門街，而北段屬於臺3線路段，途經華江橋後可通往臺北市。

2.縣民大道(40 m)

向北經華翠大橋後通往臺北市、向南沿經捷運府中站後，分別進入環河道路(板城路)後通往土城區、及進入臺65線(新北市特二號快速道路-五股土城線)後通往五股區及土城區。

3.民權路

東西向有民權路(北段路寬約18 m、南段路寬為40 m及30 m)，向北經中正路後可通往新莊區，南段(文化路一段起至中山路部分路寬為40m、中山路起至民族路部分路寬為30 m)屬於臺3線路段，沿經民族路後可通往中和區；及館前西路(18 m)，向北進入臺65線(新北市特二號快速道路-五股土城線)，向南連接至縣民大道。本更新地區周圍路網四通八達，為板橋區重要之網絡節點。

(二)大眾運輸系統

更新地區周邊有捷運府中站及三鐵共構(捷運、高鐵、臺鐵)之板橋車站，前者步行距離5分鐘、後者步行距離10分鐘，整體交通非常便捷；且板橋車站之左右兩側即分別為板橋長途客運站及板橋公車站；而公車路線部分主要分布於縣民大道、文化路等路線，行經公車數量計約40條路線；基地範圍半徑500 m範圍內更設有8處公共自行車租賃站點，整體串聯了捷運及公車等大眾運輸系統與社區間之交通連結。整體而言，本計畫範圍周邊可謂匯集捷運、高鐵、臺鐵、客

運、以及公車之重要交通樞紐，形成可迅速與各區域及全台各地鏈結之重要交通動脈。

(三)停車空間現況

考量人行可接受步行距離之範圍，以基地半徑 500 m 之街廓範圍現況進行調查。本更新地區範圍 500 m 內計有 11 處停車場，主要分布於板橋車站、捷運府中站及林本源園邸之周邊，周邊大多無設置路邊停車格。

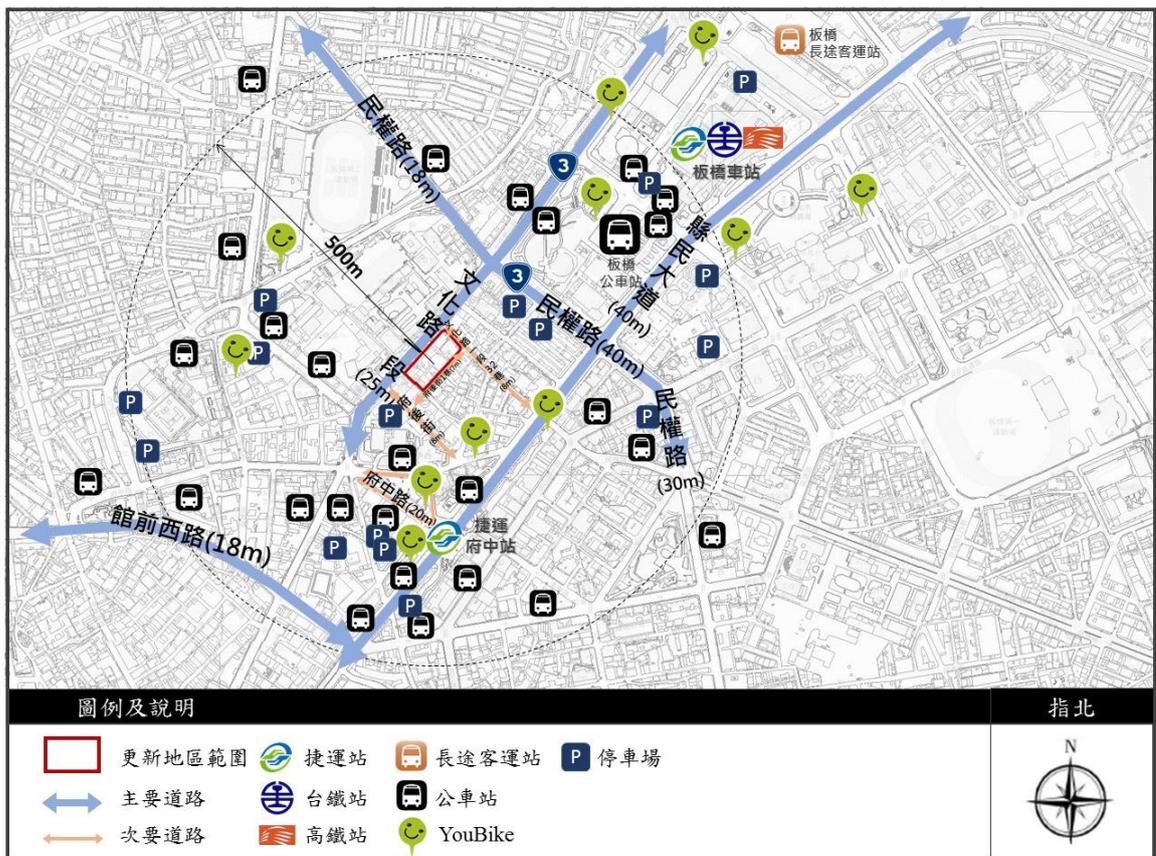


圖6 交通系統示意圖

四、公共設施

本更新地區半徑500 m範圍內包含9種公共設施用地，包括車站用地、捷運系統用地、學校用地、機關用地、公園用地、體育場用地、停車場用地、市場用地及廣場用地，擁有豐富的公共設施資源；另本更新地區之西南側有古蹟保護區，分別為大觀義學及林本源園邸。本更新地區周圍之公共設施分布圖詳如圖7。

(一)車站用地

車站用地位於更新地區之東側，現況為板橋車站及板橋公車站使用。前者板橋車站為三鐵共構(臺鐵、高鐵、捷運)之車站，其設計採多月台式配置，提供民眾轉乘高鐵、臺鐵或捷運之空間。加上捷運環狀線已於 109 年 1 月 31 日通車，更使本基地周邊之交通便利性更加升級，為新北市重要之交通樞紐。後者之板橋公車站，為供車站旅客轉乘公車之 4 線公車專用道。

(二)捷運系統用地

更新地區之西南側為捷運系統用地為位於捷運板南線之府中站。

(三)學校用地

更新地區北側為學校用地，分別為新北市立板橋高級中學及新北市板橋國民小學。

(四)機關用地

更新地區周邊 500 m 範圍內共有 5 處機關用地，東側現況為新北市政府警察局板橋分局警備隊；東南側為新北市政府稅捐稽徵處；西側則為新北市板橋區調解委員會等機關及位於府中路三角圓環旁之板橋府後立體停車場、新北市政府警察局、新北市板橋區公所。更新地區周邊機關辦公使用眾多，為新北市重要之市政中心。

(五)公園用地

更新地區周邊 500 m 範圍內有 2 處公園用地，分別為位於南側之介壽公園及東側之新板萬坪都會公園，後者時常成為新北市政府舉行節慶活動之場所，充足的提供民眾休閒娛樂之場域。

(六)體育場用地

更新地區周邊 500 m 範圍內有一體育場用地，現況使用

除有板橋市立體育館、板橋第二運動場外，用地內之西南側為板信公園、用地內西側之建築物為板橋區戶政事務所。

(七)停車場用地

更新地區周邊 500 m 範圍內有 4 處停車場用地，分別為位於東側之民權立體停車場、及位於林本源園邸周邊之 2 處私人平面停車場及板橋府中立體停車場。

(八)市場用地

更新地區鄰近一市場用地為「黃石市場」，該市場有許多板橋著名小吃美食，不僅獲得許多在地民眾喜好，亦吸引許多觀光客前來。

(九)廣場用地

更新地區周邊 500 m 範圍內共有 1 處廣場用地，為位於新北市政府及板橋車站之間的市民廣場，於每年 11-12 月成為新北市最為熱鬧之新北市歡樂耶誕城，吸引大批民眾前來共襄盛舉。

(十)古蹟保護區

更新地區之西北側有 2 處古蹟保護區，擁有豐富的文化資源，吸引國內外觀光旅客前來。一為「大觀義學」，係林本源家族為促進漳泉和諧而成立的書院，現為市定三級古蹟；另一為「林本源園邸」，係林本源家族興建的房舍，為國定古蹟，是目前臺灣僅存最完整的園林建築。

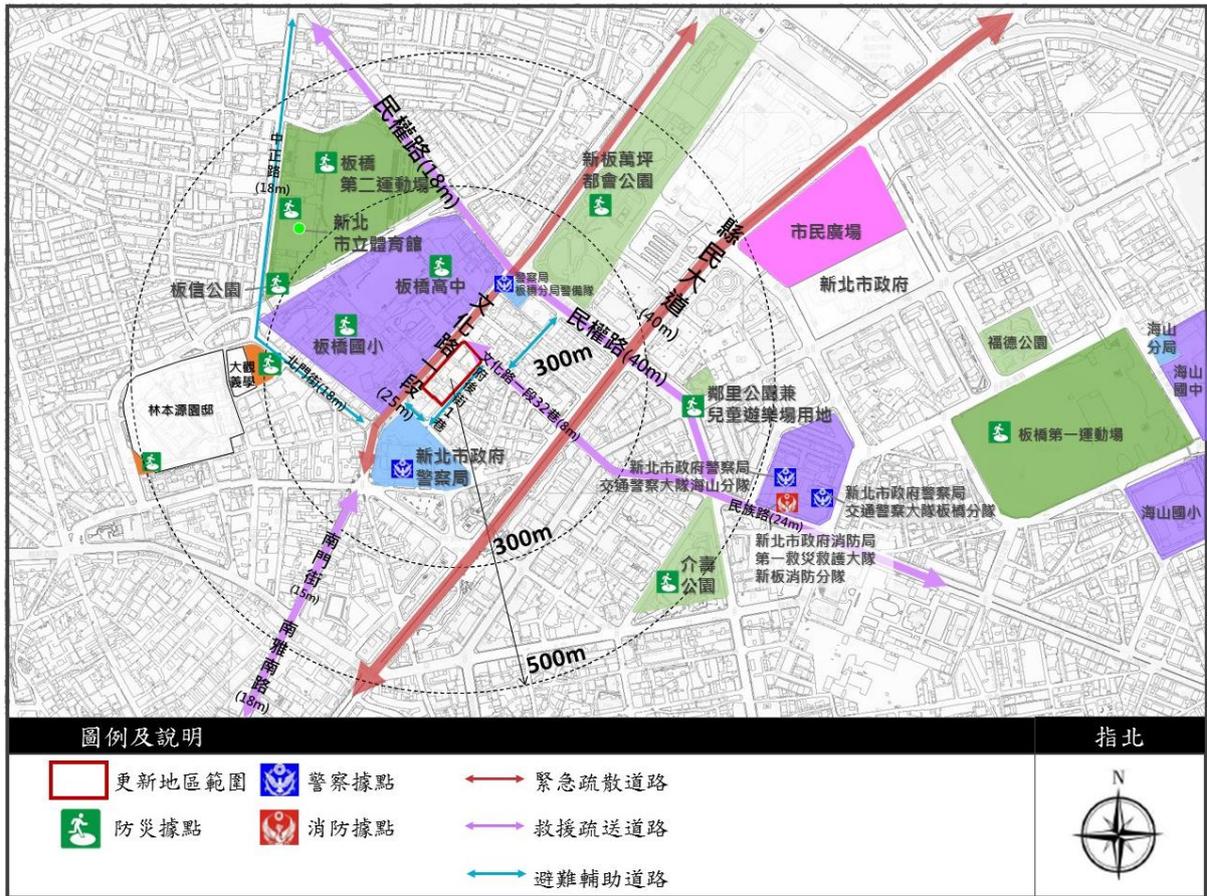


圖7 公共設施分布圖

五、土地權屬概況及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新地區總面積 4,456 m²，其中新北市市有土地面積 1,402 m²，占總面積 31.46%，管理機關為新北市政府秘書處、新北市政府養護工程處；其餘私有土地面積為 3,054 m²，占總面積 68.54%。

表 2 更新地區土地權屬分析表

屬性	地段	地號	面積(m ²)	所有權人/ 管理人	百分比 (%)
公有	府中段	469-1	23.00	新北市/ 新北市政府養護工程處	31.46%
	府中段	474	20.00		
	府中段	472	1,345.00	新北市/ 新北市政府秘書處	
	府中段	473	14.00		
	小計			1,402.00	
私有	府中段	468	417.00	王**	68.54%

屬性	地段	地號	面積(m ²)	所有權人/ 管理人	百分比 (%)
	府中段	469	849.00	合作金庫商業銀行 股份有限公司	
	府中段	470	192.00	林**	
	府中段	470-1	2.00	王**	
	府中段	471	186.00	陳**等 5 人	
	府中段	477-1	564.00	德杏生物科技股份有限公司、財團法人佛教僧伽醫護 基金會、張**等 9 人	
	府中段	483	844.00	蘇**	
	小計		3,054.00		
合計	11 筆		4,456.00	20 人	100%

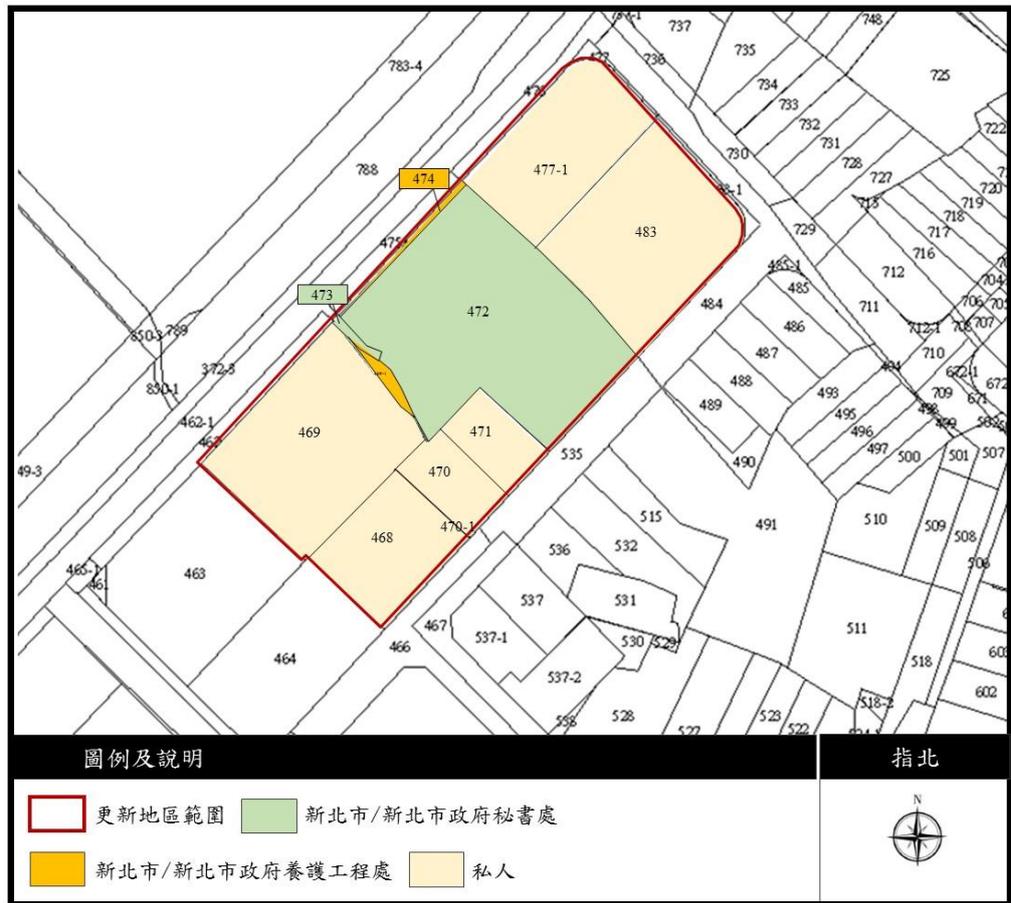


圖8 土地權屬示意圖

(二)建築物權屬

本更新地區內共有 7 棟合法建築物，共計 35 筆建號，總計面積為 11,255.62 m²，其中新北市市有建物面積計 595.41 m²(占 5.29%)，管理機關為新北市政府秘書處；其餘私有建物面積計 10,660.21 m²(占 94.71%)。

表3 建物權屬分析表

屬性	棟別	建號	門牌	土地所有權人 /管理人	面積(m ²)	百分比 (%)
公有	1	2594	新北市板橋區文化路一段 24 號	新北市 /新北市政府秘書處	362.42	5.29%
		2595	新北市板橋區文化路一段 24 號		104.68	
		2596	新北市板橋區文化路一段 24 號		128.31	
	公有土地合計				595.41	
私有	2	4229	新北市板橋區文化路一段 30 號	德杏生物科技股份有限公司	340.45	94.71%
		4230	新北市板橋區文化路一段 30 號二樓	陳**	248.76	
		4231	新北市板橋區文化路一段 30 號三樓	張**	267.97	
		4232	新北市板橋區文化路一段 30 號四樓	陳** 許**	267.97	
		4233	新北市板橋區文化路一段 30 號五樓	呂**	267.97	
		4234	新北市板橋區文化路一段 30 號六樓	吳**	267.97	
		4235	新北市板橋區文化路一段 30 號七樓	財團法人佛教僧伽醫護基金會	267.97	
		4236	新北市板橋區文化路一段 30 號二樓之一	德杏生物科技股份有限公司	235.41	
		4237	新北市板橋區文化路一段 30 號三樓之一	張**	236.46	
		4238	新北市板橋區文化路一段 30 號四樓之一	陳** 許**	236.46	
		4239	新北市板橋區文化路一段 30 號五樓之一	呂**	236.46	
		4240	新北市板橋區文化路一段 30 號六樓之一	林**	236.46	
		4241	新北市板橋區文化路一段 30 號七樓之一	財團法人佛教僧伽醫護基金會	236.46	
		4242	新北市板橋區文化路一段 30 號地下室	德杏生物科技股份有限公司	491.84	
		4243	文化路一段 30 號 2-7 層等共同使用		392.16	
		4244	文化路一段 30 號 1 層、屋頂突出物、騎樓、地下一層、地下二層等共同使用		841.07	
5855	新北市板橋區文化路	德杏生物科技股	89.46			

屬性	棟別	建號	門牌	土地所有權人 /管理人	面積(m ²)	百分比 (%)
			一段 30 之 1 號	份有限公司		
			小計		5,161.30	
	3	2745	新北市板橋區文化路 一段 20 號	合作金庫商業銀 行股份有限公司	2,382.55	
		2746	新北市板橋區文化路 一段 20 號	合作金庫商業銀 行股份有限公司	669.55	
			小計		3,052.10	
	4	2147	新北市板橋區府後街 1 巷 1 號	王**	422.80	
			小計		422.80	
	5	4552	新北市板橋區府後街 1 巷 5 號	莊**	171.05	
		4553	新北市板橋區府後街 1 巷 5 號二樓	莊**	178.73	
		4554	新北市板橋區府後街 1 巷 5 號三樓	莊**	178.73	
		4555	新北市板橋區府後街 1 巷 5 號四樓	莊**	178.73	
		4556	新北市板橋區府後街 1 巷 5 號五樓	莊**	178.73	
			小計		885.97	
	6	1818	新北市板橋區府後街 1 巷 7 號	陳**	56.12	
		1819	新北市板橋區府後街 1 巷 7 號二樓	陳**	112.24	
		1820	新北市板橋區府後街 1 巷 7 之 1 號	陳**	56.12	
		1821	新北市板橋區府後街 1 巷 7 號四樓	陳**	56.12	
		1822	新北市板橋區府後街 1 巷 7 號三樓	陳**	112.24	
		1823	新北市板橋區府後街 1 巷 7 之 1 號四樓	陳**	56.12	
			小計		448.96	
	7	862	新北市板橋區文化路 一段 32 巷 2 號	蘇**	689.08	
			小計		689.08	
			私有土地合計		10,660.21	
共計			35 筆	-	11,255.62	100%

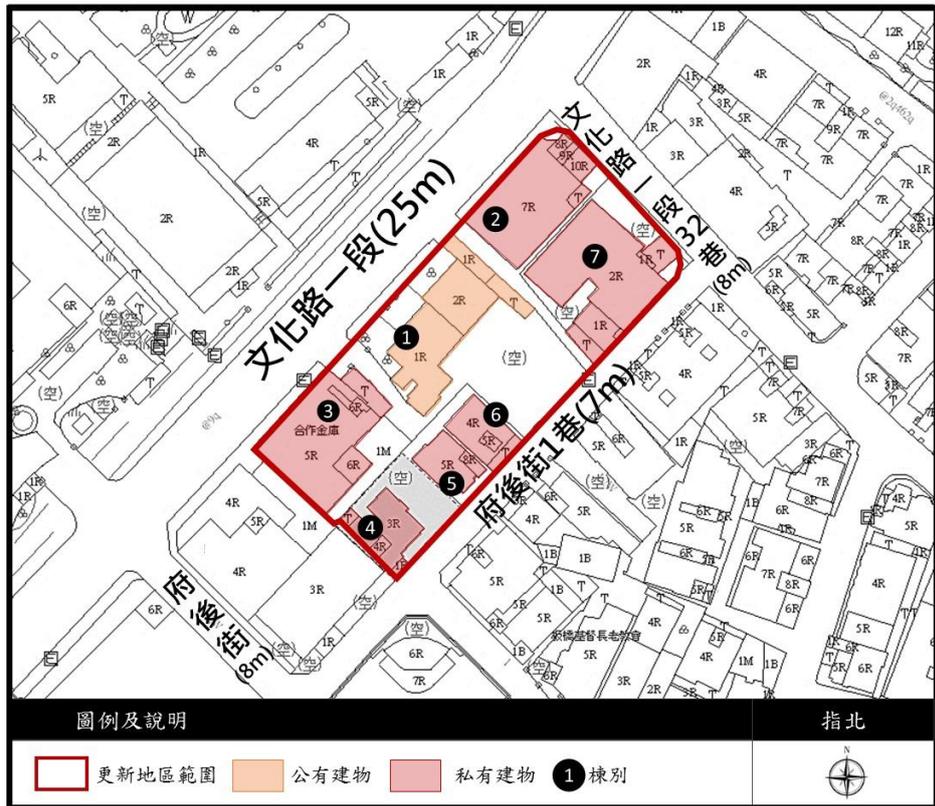


圖9 建築物權屬分布圖

六、居民意願

為了解私有所有權人意願及想法，對更新地區範圍私有土地及私有建物所有權人，於民國 109 年 1 月寄發問卷，以蒐集相關意見。問卷依據私有所有權人人數共計發 25 份，問卷回收 8 份，其中 7 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。

表4 鄰地所有權人參與更新意願統計表

	私有所有權人數(人)		面積(m ²)	
	私有土地	私有合法建築物	私有土地	私有合法建築物
西側鄰地(A1)	9	13	1,646	4,809.83
目前更新意願數(B1)	5	6	556.50	759.52
目前更新意願比(B1/A1)	55.56%	46.15%	33.80%	15.79%
目前無更新意願數(C1)	1	1	849	3,052.10
目前無更新意願比(C1/A1)	11.11%	7.69%	51.58%	63.45%
東側鄰地(A2)	10	10	1,408	4,617.15
目前更新意願數(B2)	1	1	64.63	504.43
目前更新意願比(B2/A2)	10%	10%	4.59%	11.14%
目前無更新意願數(C2)	0	0	0	0
目前無更新意願比(C2/A2)	0%	0%	0%	0%
鄰地總和(A)	19	23	3,054	10,022.39
目前更新意願數(B)	6	7	623.13	1,263.95
目前更新意願比(B/A)	31.58%	30.43%	20.34%	12.61%
目前無更新意願數(C)	1	1	849	3,052.10
目前無更新意願比(C/A)	5.26%	4.35%	27.80%	30.45%

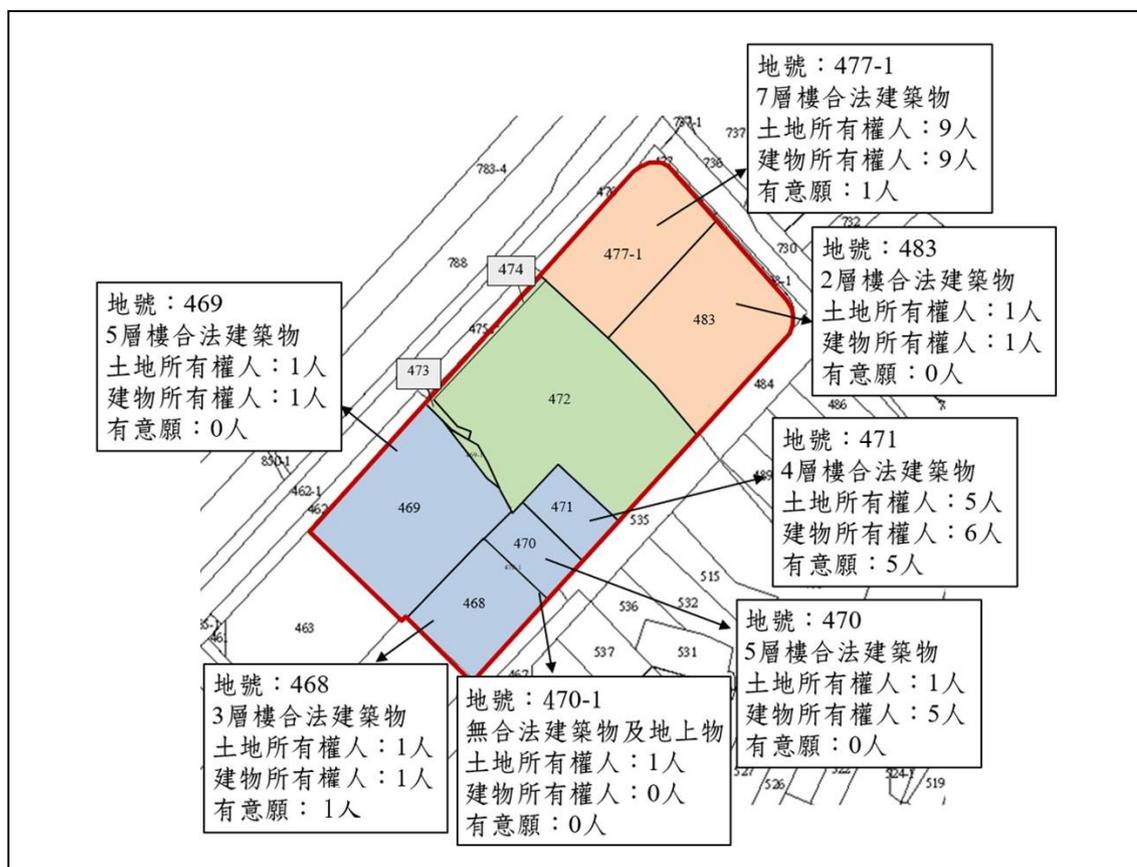


圖10 鄰地意願統計結果示意圖

七、周邊都市發展概況

(一)公有土地分布狀況

本更新地區內周邊 100 公尺範圍內共有 4 筆公有土地，分別為府中段 460、461、463、464 地號。其中更新地區南側之 461、463、464 地號等 4 筆土地為機關用地，現況為板橋區調解委員會、警察局保警大隊、環保局專案小組等機關使用，其土地權屬分別為中華民國及新北市，管理機關分別為財政部國有財產署及新北市政府環境保護局。另府中段 460 地號為道路用地，現況為道路使用，土地面積僅 107 m²，土地權屬為中華民國，管理機關為財政部國有財產署。

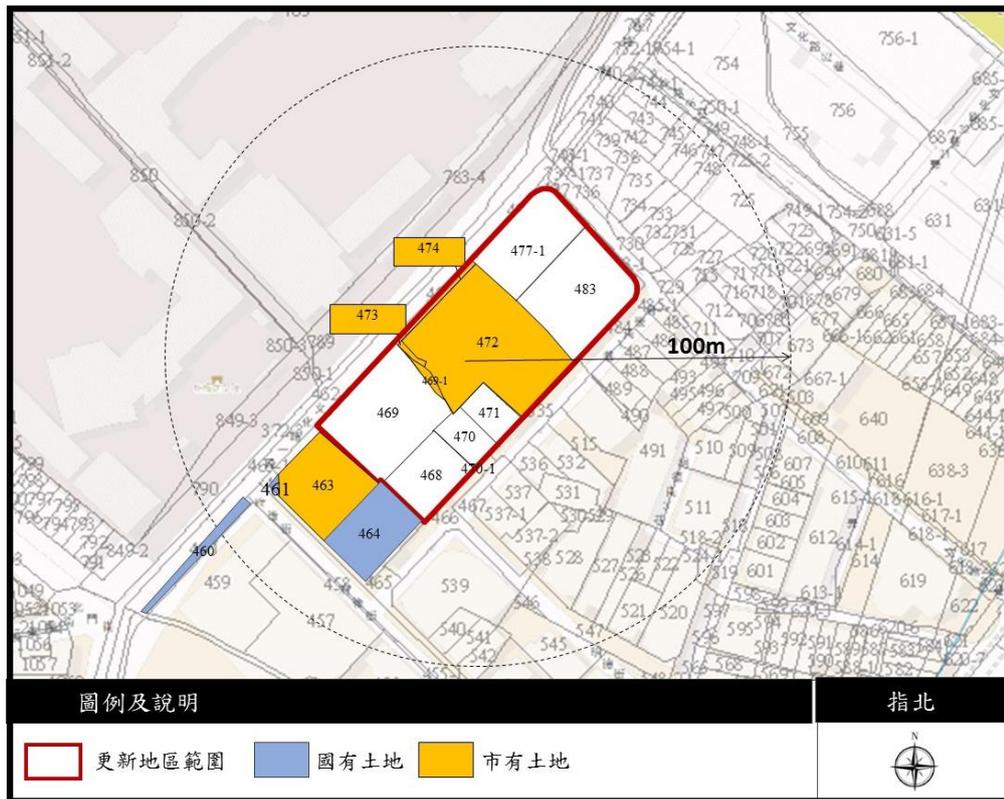


圖11 更新地區周邊公有地分布圖

表5 更新地區周邊公有土地概述表

地段	地號	土地面積 (m ²)	土地權屬/管理機關	座落區位	使用現況
府中段	461	12.00	中華民國/財政部國 有財產署	基地西側	機關用地-板 橋區調解委 員會、警察局 保警大隊、環 保局專案小 組等
府中段	463	769.00	新北市/新北市政府 環境保護局	基地西側	
府中段	464	604.00	中華民國/新北市政 府環境保護局	基地西側	
府中段	460	107.00	中華民國/財政部國 有財產署	基地西側	道路用地-道 路使用

(二)都市更新推動情形

本更新地區周邊為 91 年 8 月 7 日公告之「台北縣板橋、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」及 92 年 10 月 20 日公告之「台北縣板橋、新店、三重、土城及三峽都市更新地區等六處劃定案」所劃定之更新地區。

另本更新地區東側為板橋區府中段 715 地號等 13 筆土地危老重建案(興建中)，西側地上建物為「府中 456 公共空間改造計畫」範圍，該建物已於 108 年完成空間活化及建築物改造工程，目前進駐板橋區調解委員會等機關使用。

表6 更新地區周邊都市更新推動概述表

編號	類型	案名
A-1	更新地區	台北縣板橋、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(板橋市館前西路、南雅東路口西南側)
A-2	更新地區	台北縣板橋、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(府中路、南門街口南側)
A-3	更新地區	台北縣板橋、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(板橋市北門街、文昌祠附近)
A-4	更新地區	台北縣板橋、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(板橋市中山路一段、民族路口西南側)
A-5	更新地區	台北縣板橋、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(板橋市縣民大道、民權路口西南側)
A-6	更新地區	台北縣板橋、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(縣民大道、館前西路口附近更新地區)
A-7	更新地區	台北縣板橋、新店、三重、土城及三峽都市更新地區劃定案(板橋市東門街、東門街二巷與館前西北側)
B-1	事業計畫	新北市板橋區府中段 625 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案
B-2	事業計畫	板橋舊站台鐵宿舍都市更新案
B-3	事業計畫	擬訂新北市板橋區民權段都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
B-4	事業計畫	擬訂新北市板橋區光華段 258 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
B-5	事業計畫	新北市板橋區北門街商業區都市更新事業計畫暨權利變換計畫

編號	類型	案名
		案
B-6	事業計畫	擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案
B-7	整建維護	擬訂新北市板橋區光華段 443-1 地號 1 筆土地(板橋市富邦世紀大廈)都市更新整建維護事業計畫案
B-8	更新事業	擬訂新北市板橋區介壽段 1 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案
B-9	更新事業	擬訂新北市板橋區介壽段 146 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
B-10	更新事業	擬訂新北市板橋區府中段 373-1 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案
B-11	更新事業	新北市板橋區新雅段 500 地號等 40 筆土地都市更新會
B-12	整建維護	板橋區民權段 711 地號等 1 筆土地
C-1	危老重建	板橋區府中段 715、727、728、731~735、737~739、742、743 地號

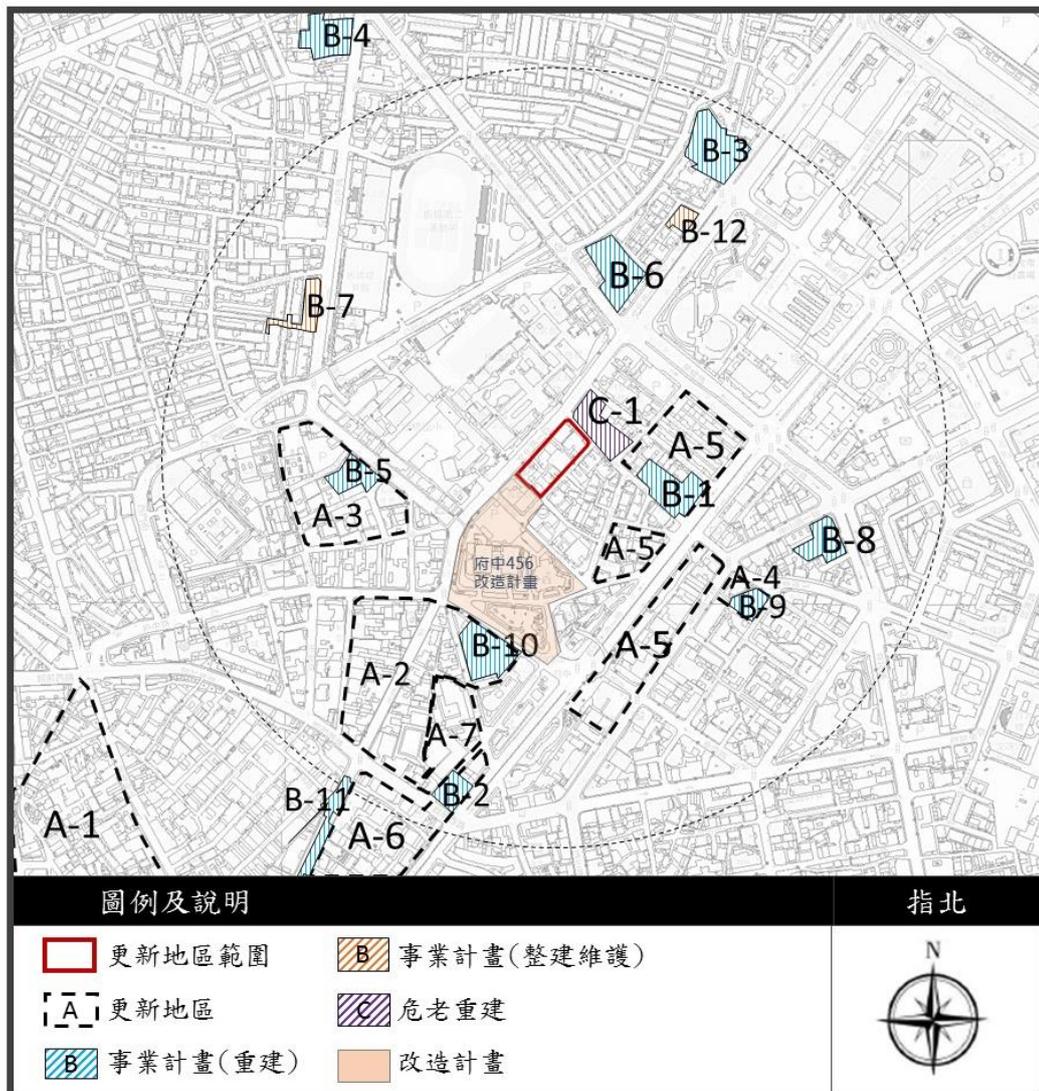


圖12 更新地區周邊都市更新推動情形圖

(三)板橋府中美學示範基地

新北市政府為推動「新北市 2030 願景行動計畫」，發起新美學、新創生、新住民、新聯結、新趨勢、新領導等六大願景行動，凝聚政府與人民願意改變的勇氣，實現新北市民安居樂業的自信。

板橋府中地區即為「新美學」之示範點之一，期以其他縣市的經驗作為借鏡與參考，歸納出一套屬於新北市的美學準則。本更新地區位於示範基地範圍內，其周邊改造計畫持續發展中，希藉由結合府中 456 公共空間改造計畫串聯新舊商圈，帶動周邊發展。



圖 13 府中美學示範基地示意圖

肆、基本目標與策略

一、發展定位

本更新地區位於新板特區及府中商圈周邊，區域商業發展繁榮，不僅為新北市之交通樞紐，亦為板橋之市政中心，屬商業活絡及交通便捷之區位。計畫區在整體發展上為都市機能延續之關鍵，亦可為區域發展之導引，期藉由本計畫延續新板特區，串聯府中商圈機能，帶動地區再發展之契機。



圖 14 發展定位示意圖

二、計畫目標發展構想

(一)活化公有財產，挹注周邊都市更新新活力

更新地區內市有土地上建築物現況為職務宿舍使用，其屋況除已年代老舊外，亦有漏水情形，期透過都市更新，提高市產運用效能，活化區域環境帶動周邊區域之發展。

(二)串聯府中456改造計畫，形塑都市空間意象

本更新地區位於板橋新板特區內，周邊區域商業發展繁榮，不僅為新北市之交通樞紐，亦為板橋之市政中心，爰藉由都市更新整體規劃，納入周邊私有土地共同推動都市更新，並串聯西側府中 456 公共空間改造計畫，增加公益服務，促進土地更有效運用。

(三)配合府中美學，打造具有光榮感及美感的幸福城市

更新地區位於府中早期發展區域，為使建築物能與區域文化景觀相調和，配合市府新美學發展概念，將針對府中區域既有環境建築景觀語彙與元素做歸納整合，連結區域歷史發展導入都市設計與建築規劃設計，以提升府中區域之建築景觀與優美環境。

(四)政府主導都市更新，帶動區域再發展

更新地區內多數建物已屆更新年期，建物老舊、缺乏電梯及停車空間且可能存在潛在耐震能力不足之問題，將由政府主導都市更新規劃，藉由引入民間投資，促進都市再發展力、帶動地區再發展。

(五)配合市府都更政策，完成都市更新之政策使命及任務

本案基地區位符合「都更一箭」以捷運帶動城市發展 (TOD)，提高周邊的生活與商業機能及「都更二箭」主幹道沿線都更，讓城市風貌改變，未來投資人配合市府政策，結合基地區位潛力與地方之需求，增加公益服務，促進土地更有效運用。

陸、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

更新地區臨文化路一段仍以低樓層商業服務性設施為主，配合街廓區位與建築配置，將空間使用集中，提供住宅、辦公及公益空間，南側中央區域留設廣場型鄰里開放空間提供綠化與廣場等活動使用，提升其公共、開放、可及性等，據以連結區域發展特性、延續「板橋府中456空間改造計畫」、串聯新板特區與府中地區之新舊商圈發展，並提升府中區域之建築景觀與優美環境。

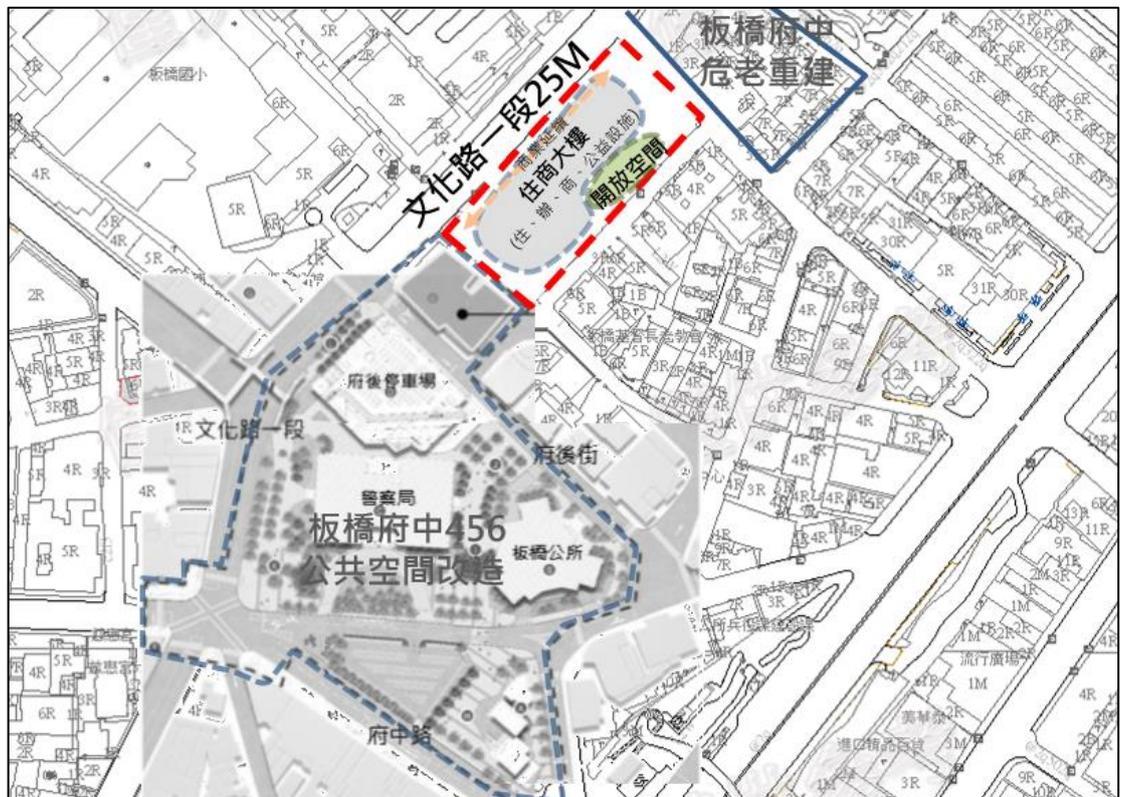


圖 15 土地利用計畫構想示意圖

二、鄰里公益與開放空間留設

更新後之建築物配合都市更新沿計畫道路退縮興建，都市設計量體採退縮集中規劃，創造寬敞舒適之沿街人行步道，集中留設廣場空間，創造優質生活環境。

(一) 開放空間及廣場

更新後之建築物配合都市更新採道路退縮 4 m、鄰地退縮 2 m 興建建築物，都市設計量體採以退縮集中規劃，創造出寬敞舒適之沿街人行步道，南側巷道因僅為 7 m 寬，如採都更退縮至 8 m，可提升更新區域的周邊交通動線舒適度。

另開放空間配合街廓區位與建築配置，將空間使用集中，於南側中央區域留設廣場型鄰里開放空間提供綠化與廣場等活動使用，利用區域性廣場優質景觀綠化環境空間串聯建築物底層之出入口，可結合公益空間進一步提升其整體使用效益。



圖16 開放空間構想配置圖

(二) 政府指定公益設施

公益空間建議設置於建築物低樓層空間並規劃獨立之出入口，出入口配合留設之廣場空間，可延伸活動至外部環境，提升公益空間使用特性，未來推動都市更新事業時，更新單元規劃設計應配合市府指定提供公益設施回饋鄰里，並得依新北市都市更新建築容積獎勵辦法、都市計畫法新北市施行細則等規定爭取相關獎勵。

三、都市設計與板橋府中新美學整合

本更新區域位於府中早期發展區域，為使建築物能與區域文化景觀相調和，配合市府新美學發展概念，應針對府中區域既有環境建築景觀語彙與元素做歸納整合，連結區域歷史發展導入都市設計與建築規劃設計，未來將視基地環境協調與地區特性，將建築量體之風格、立面、外牆材料及色彩設計等納入考量，以提升府中區域之建築景觀與優美環境。

四、交通運輸系統構想

透過本計畫都市更新事業之推動，將停車需求內部化為原則，以改善更新地區停車空間不足問題。另考量地區防災需求，南側臨接之計畫道路（府後街1巷），其計畫道路寬度為7m，透過本計畫都市更新事業之推動，退縮人行步道補足道路不足8m部分，適度改善地區交通及消防救災機能。

另本更新地區坐落於TOD適用範圍，得依規定申請增額容積（都更一箭），留設轉乘空間或開放空間，及公共使用、共享運具停車位。

五、防災、救災空間構想

為有效提升都市空間災害預防、災害應變及災後復原等措施，本案擬定防災據點及防救災之疏散動線規劃原則，據以形成完善之防災系統，分述如下（詳圖17）：

（一）防災據點

1. 緊急避難場所

本案周邊防災圈符合緊急避難場所的空間包括板橋國小、板橋高中、新板萬坪公園、板橋第二運動場等（距本案基地300m範圍內）；及板信公園、介壽公園、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及大觀義學東側及林本源園邸西南側之2處停車場用地（距本案基地500m範圍左右）。

2. 臨時收容場所

本案周邊符合臨時收容場所之空間包含板橋高中、板橋國小、新北市立體育館等。

3. 中長期收容場所

依據板橋區災害應變中心公佈之資訊，本案（挹秀里）疏散避難場所為板橋第二運動場、板橋第一運動場、浮洲運動公園，其可容納人數分別為1,120人、1,630人、936人，計

約3,686人。

(二)救災及疏散動線

1.緊急疏散道路

係以道路寬度20 m以上之主要聯外道路為主，其在災害發生後須保持通暢，必要時得進行交通管制以利救災。故本案規劃以文化路一段(25 m)、縣民大道(40 m)、民權路南段(40 m及30 m)作為本更新地區第一層級之緊急疏散道路。

2.救援輸送道路

根據新北市急救責任醫院分級表規劃本案之醫療救護路線，規劃以民權路(北段路寬約18 m、南段路寬40 m及30 m；向北經中正路後可通往新莊區之衛生福利部臺北醫院；向南通往中和區之雙和醫院)；及南門街-南雅南路(前者15 m、後者18 m，向南通往亞東紀念醫院)作為本案救援動線。

3.避難輔助道路

本案規劃以文化路一段32巷1弄(7.5 m，向東疏散至新板萬坪都會公園)、府後街1巷(7 m)、府後街(8 m，疏散至板橋高中及板橋國小)、北門街-中正路(18 m，向西疏散至板橋第二運動場)作為本案之避難輔助道路。

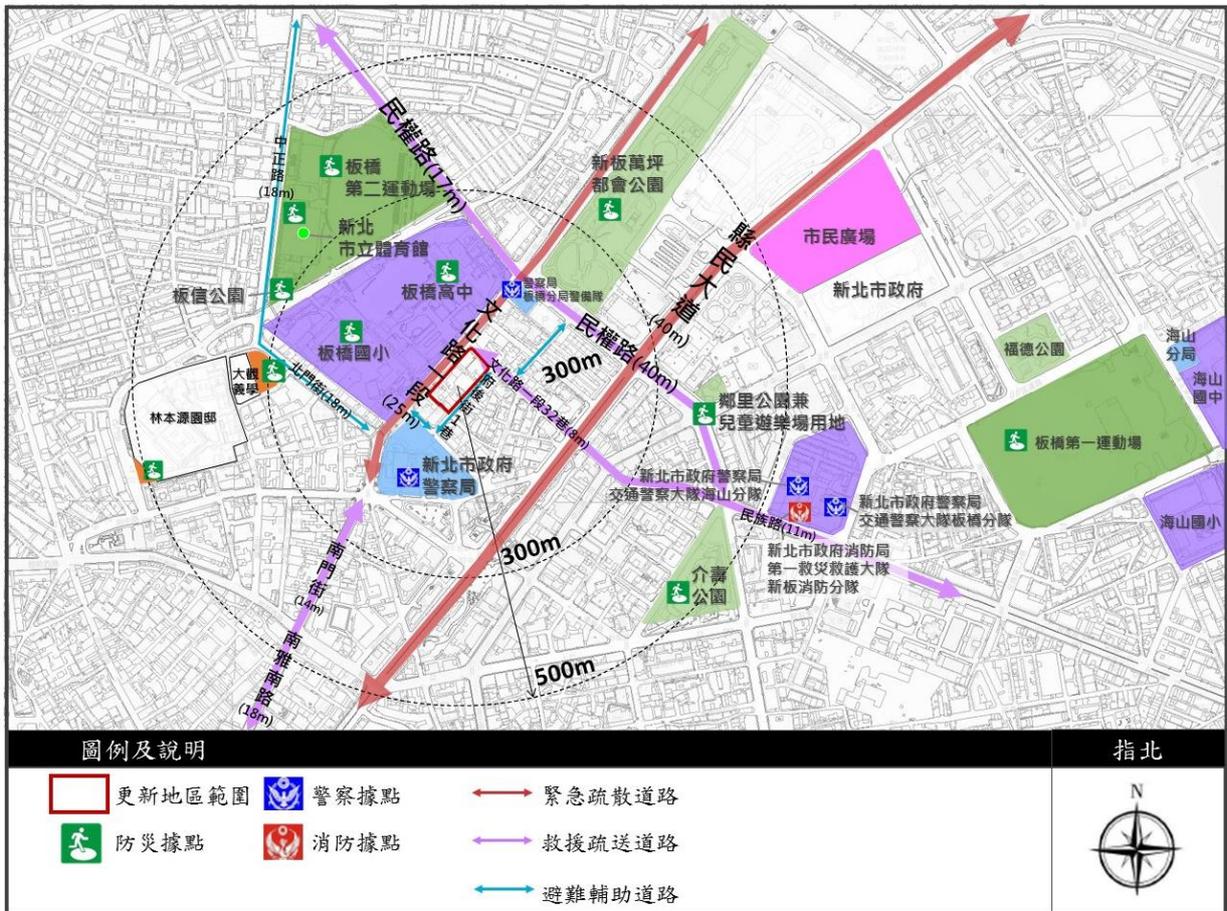


圖17 防災系統示意圖

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為準。
- 二、本更新地區以私有土地為主，考量市場機制及更新可行性，更新單元之劃定依據現行「新北市都市更新單元劃定基準」之規定辦理。
- 三、本案由市府透過公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施，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及爭議處理審議會審議通過者，得從其計畫內容規定。

附錄一 本案新北市都市計畫委員會第117次會議紀錄

新北市都市計畫委員會第 117 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 4 月 27 日(星期一)上午 9 時 30 分

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 變更大漢溪北都市計畫（新莊地區學校用地專案通盤檢討）案。
- 二、 擬定新莊細部計畫(原「高中一」高中用地)案。
- 三、 擬定新莊細部計畫(原「高中二」高中用地)案。
- 四、 變更北海岸風景特定區計畫主要計畫(部分農業區為河川區、部分道路用地為河川區(兼供道路使用))案。
- 五、 變更淡水都市計畫（部分原港墘區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案。
- 六、 劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 七、 劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案。

八、 新北市三芝都市計畫案市場用地（地籍：新北市三芝區埔坪段 207、208-1、216 地號）申請變更多目標作為物理治療所及日間照顧中心臨時使用案。

參、散會：上午 11 時 30 分。

案由	劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第七案
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>本更新地區範圍為文化路一段以南、府後街 1 巷以北、府後街以東、文化路一段 32 巷以西所圍街廓東側；位於新北市板橋區府中段 468、469、469-1、470、470-1、471、472、473、474、477-1、483 地號等 11 筆土地，面積 4,456 平方公尺（詳附圖一、附圖二）。</p> <p>參、法令依據：</p> <p>都市更新條例第 6 條第 1、2、3 款及都更條例第 9 條。</p> <p>肆、辦理緣起與目的：</p> <p>更新地區內建物多已屆更新年期，建物老舊、缺乏電梯及停車空間，且可能存在潛在耐震能力不足之問題，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重建建築物，改善地區環境並重塑建物應有機能，創造周邊優質環境，提供居民舒適便捷之生活環境，並以本案作為本市公辦都市更新示範案件，挹注周邊都市更新新活力。</p> <p>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。另依同法第 9 條規定更新地區之劃定及都市更新計畫之訂定，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理。</p> <p>伍、辦理經過：</p> <p>一、公開展覽及說明會</p> <p>更新計畫草案自民國 109 年 3 月 23 日起至 4 月 21 日止，公開展覽 30 天，期間為因應市府防疫政策調整公展說明會日期及地點，並分別自 3 月 17 日至 3 月 19 日(原公告)及 3 月 28 日至 3 月</p>		

30日公告刊登於中國時報，並於4月13日下午2時30分假新北市政府都委會會議室舉辦公開說明會。

二、公民或團體陳情意見：

公開展覽辦理期間合計收到公民或團體陳情意見合計1案，已納入本次都委會討論事項(詳表一)。

陸、發展現況：

一、都市計畫情形：位於板橋都市計畫範圍內。

二、土地使用分區：住宅區面積為4,456平方公尺，建蔽率為50%、容積率為300%。(詳附圖三)

三、土地使用現況：更新範圍內土地均已建築使用，目前作辦公使用大多集中於臨文化路一段一側，分別為7樓及5樓建築物；臨文化路一段中間建築物為新北市市長宿舍；文化路一段32巷內為一棟2層樓建築物，作為住宅使用；府後街1巷有3棟分別為4層、5層及3層建築物，皆作為住宅使用。基地南側臨接府後街1巷，路面狹小，不利人車通行，且汽機車停車空間不足。(詳附圖四)

四、建物現況：本更新地區內共有7棟合法建築物，其中1棟為民國54年完成之市有建築物，管理機關為新北市政府秘書處，其現況作為新北市市長宿舍使用。其餘6棟皆為私有建築物，分為屋齡26至46年、構造為加強磚造或鋼筋混凝土造不等之建築物，多已屆更新年期，建物老舊、缺乏電梯及停車空間，且可能存在潛在耐震能力不足之問題，實有執行更新之必要。(詳附圖五)

五、土地權屬概況：更新地區總面積4,456平方公尺，其中公有土地面積1,402平方公尺，占總面積31.46%，為新北市所有，管理機關為新北市政府秘書處及新北市政府養護工程處；其餘均為私有土地，面積為3,054平方公尺，占總面積68.54%。(詳附圖六)

六、居民意願：為了解私有所有權人意願及想法，對更新地區範圍私有土地及私有建物所有權人，於民國109年1月寄發問卷，以蒐集相關意見。問卷依據私有所有權人人數共計發25份，問卷回收8份，其中7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。(詳附圖七)

柒、實質再發展概要：

一、土地及建築使用規劃構想

更新範圍臨文化路一段，更新範圍內多數建物老舊且可能存在潛在耐震能力不足之問題，考量更新地區居民更新意願並保留開發整合及設計彈性，期透過都市更新重建建築物，提升土地與建築使用性，創造周邊優質環境。本案將作為新北市公辦都市更新示範案件，挹注周邊都市更新新活力。

二、鄰里公益與開放空間留設

更新地區採整體規劃設計，採以退縮集中規劃，創造寬敞舒適之沿街人行步道，集中留設廣場空間，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、都市設計與板橋府中新美學整合

本案位於板橋府中新美學示範基地，配合市府新美學發展概念，針對府中區域既有環境建築景觀語彙與元素做歸納整合，連結區域歷史發展導入都市設計與建築規劃設計，以提升府中區域之建築景觀與優美環境，建構板橋新舊城區的當代新美學風貌，打造具有光榮感及美感的幸福城市。

四、交通運輸系統構想

透過本計畫都市更新事業之推動，將停車需求內部化為原則，以改善更新地區停車空間不足問題。另考量地區防災需求，南側臨接之計畫道路(府後街1巷)寬度僅7公尺，透過本計畫都市更新事業之推動，退縮人行步道補足道路不足8公尺部分，適度改善地區交通及消防救災機能。

五、防災、救災空間構想

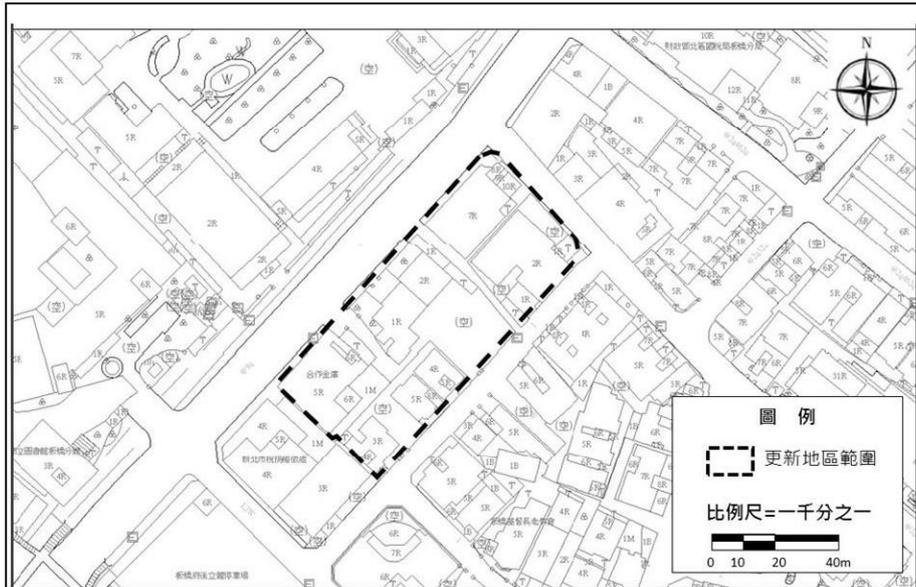
為有效提升都市空間災害預防、災害應變及災後復原等措施，本案擬定防災據點及防救災之疏散動線規劃原則，據以形成完善之防災系統。

捌、公開展覽期間公民或團體陳情：

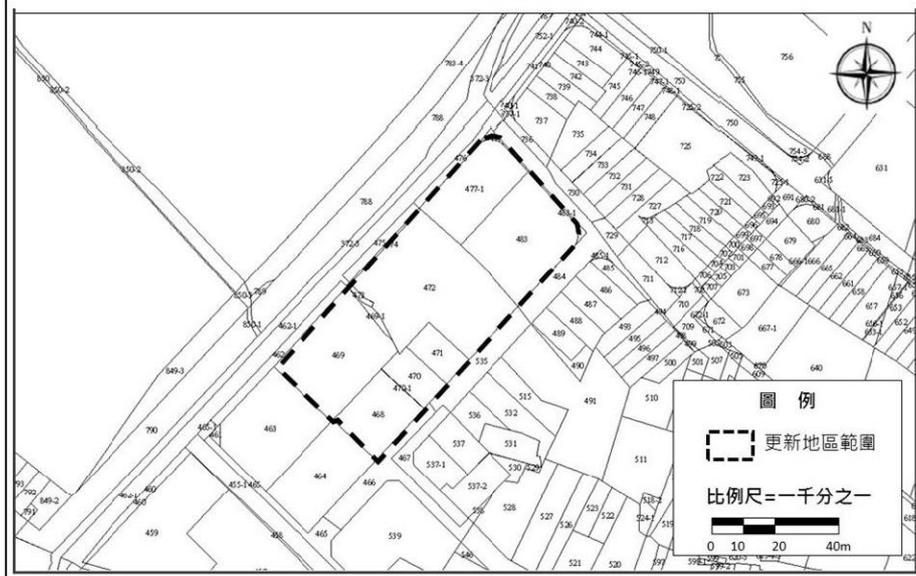
有關陳情人合作金庫商業銀行陳情本案排除其所坐落府中段469地號劃入更新地區範圍一案(詳表一)，提請大會討論。

玖、以上符合法定程序，提請大會討論。

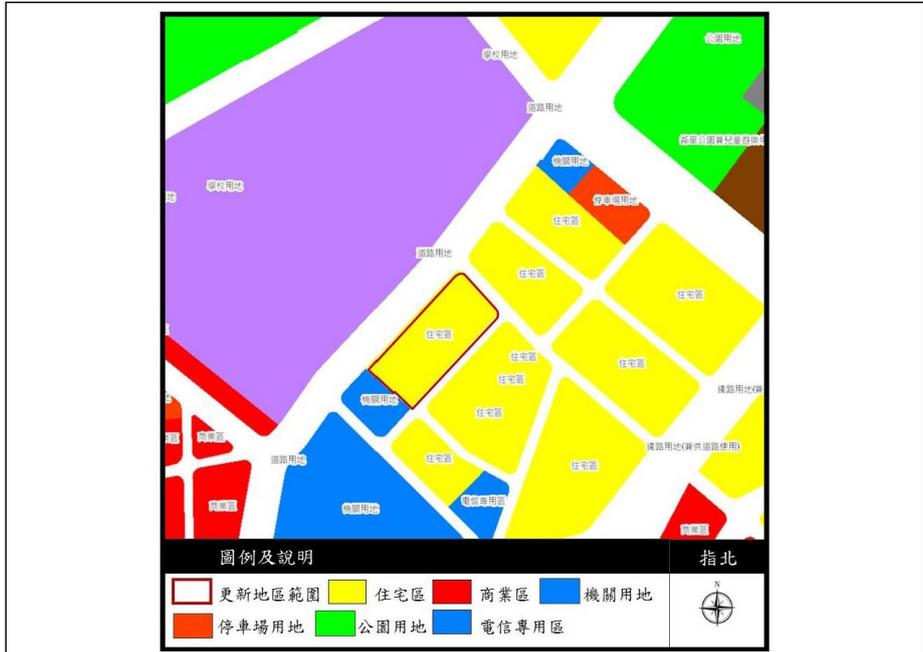
決議	<ul style="list-style-type: none">一、 依本次提會及簡報內容通過。二、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。
----	--



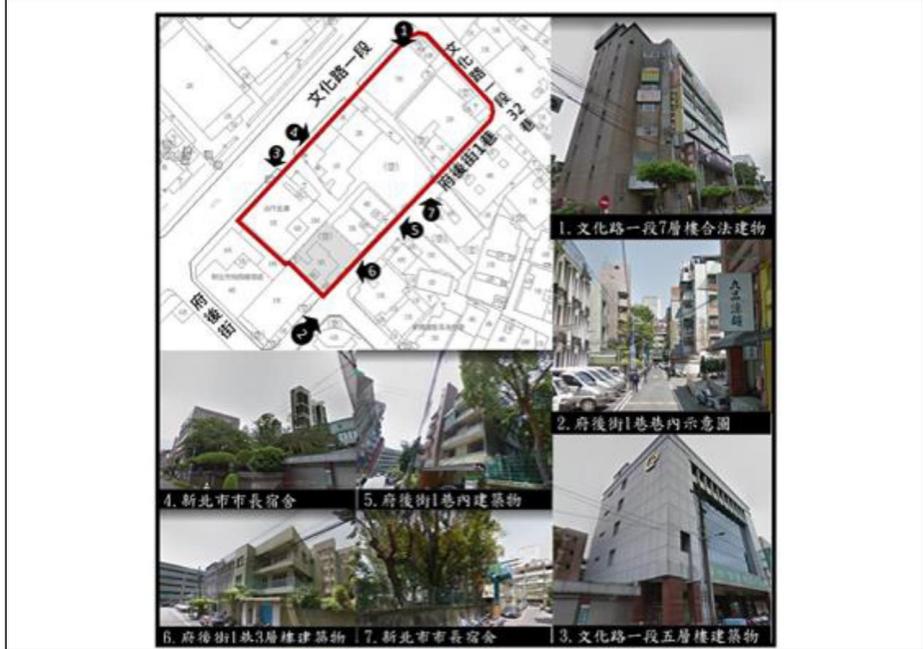
附圖一 更新地區範圍圖



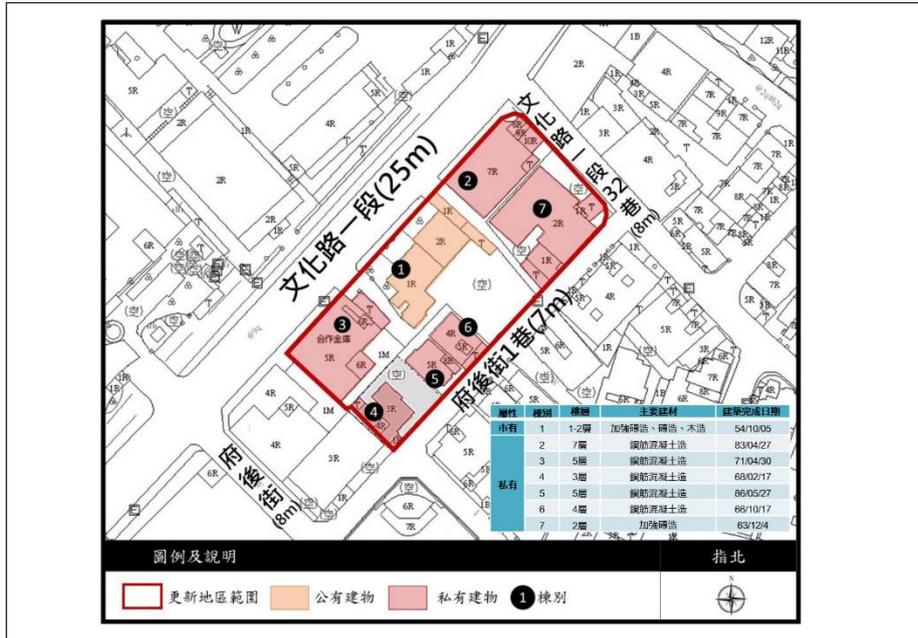
附圖二 更新地區地籍圖



附圖三 更新地區土地使用分區示意圖



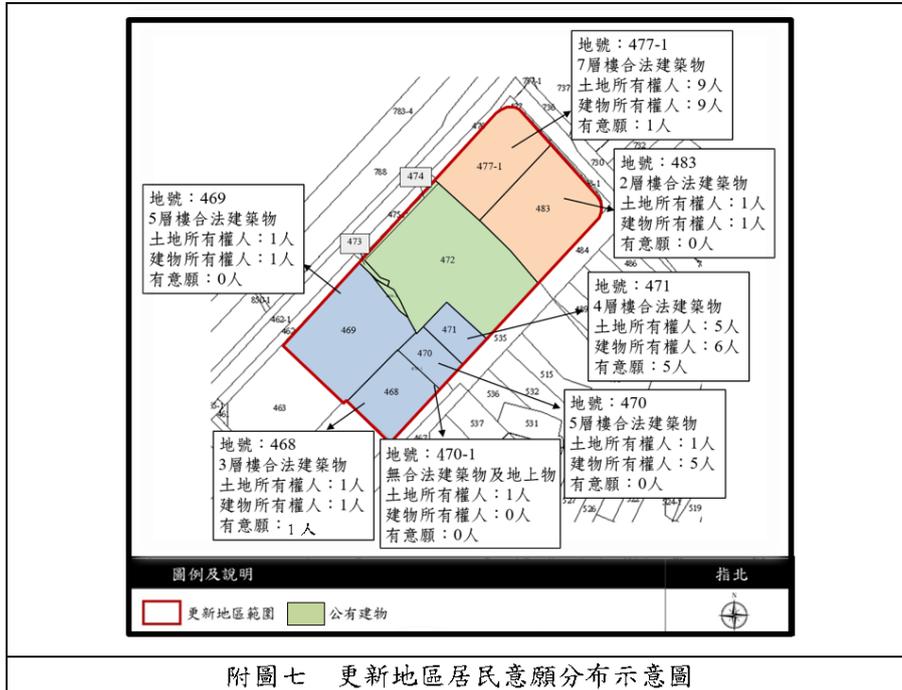
附圖四 更新地區土地現況示意圖



附圖五 更新地區建物樓層、年代、結構示意圖



附圖六 更新地區土地權屬分布示意圖



附圖七 更新地區居民意願分布示意圖

表一 「劃定新北市板橋區府中段 472 地號等 11 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」逕提市大會之公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	市都委會決議
一 展 人 1	合作 金庫 商業 銀行	府中 段 469 地號	<p>1. 本行前已於 108 年 12 月 6 日及 109 年 2 月 11 日函請貴府排除本行基地劃入公辦都更範圍。</p> <p>2. 本行與貴府都市更新目標一致，皆為遠改善老舊建物，使用機能調整，及提供友善生活環境，並善盡本行企業社會責任，而本行基地位於更新地區之角邊，無礙貴府更新地區之開發及畸零地整合等問題。</p> <p>3. 經查旨揭都更計畫案「居民參與意願」調查之問卷回收比率為 28%(25 份問卷回收 7 份)，其中更新意願比例如下：</p> <p>(1) 私有土地所有權人(共 19 人)：</p> <p>A. 有更新意願人數 5 人，比例為 26.32%，其所有權人持土地面積占全土地面積之 6.68%。</p> <p>B. 無更新意願人數 1 人(即本行)，比例為 5.26%，本行持土地面積占全土地面積之 27.8%。</p> <p>(2) 私有合法建築物所有權人(共 23 人)：</p> <p>A. 有更新意願人數 6 人，比例為 26.09%，其所有權人持合法建築物面積占全建築物面積之 8.37%。</p> <p>B. 無更新意願人數 1 人(即本行)，比例為 4.35%，本行持合法建築物面積占全建築物面積之 30.45%。</p>	排除劃入更新地區範圍	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關府中段 472 地號等 11 筆土地劃定為更新地區及訂定更新計畫，係為改善既有建築物老舊及低度使用、提升周邊道路系統服務、建構完善步行及開放空間系統，並呼應座落於 TOD 適用範圍，更新後應提升交通轉運及公益服務機能，為使本更新基本方針能達指導之效，故仍宜以一定完整範圍劃定更新地區之必要。</p> <p>2. 有關意願調查係為劃定更新地區及訂定更新計畫評估因素之一，依都市更新條例規定，後續於都市更新事業實施時會就更新單元範圍確認及同意比率計算，符合相關要件後始得提送都市更新事業。</p>	依作業單位研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	市都委會決議
			<p>(3) 綜上，參與意願調查中有意願所有權人其所持有之該土地及建築物面積比例皆未達1成，與本行所持有之土地及建築物面積比例近3成相較，顯有落差，且尚有約7成所有權人尚未表示意願。</p> <p>4. 為免去都更冗長的地主整合、行政審查等時程，本行已委託建築師依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定進行自地危老重建，案件規劃設計完成後於108年8月27日向貴府申請容積獎勵審查，期間本行亦於108年12月6日及109年2月11日二次函復貴府表達排除本行基地劃入公辦都更範圍之不參與立場，惟貴府仍逕將本行基地劃入都更範圍且危老容積獎勵亦未審查完成。</p> <p>5. 本行為公開發行公司，仍以創造股東最大價值為努力目標，考量該都更計畫案尚需時間整合周邊鄰地意見，且該都更計畫時程、容積獎勵內容未見說明，致本行不易評估興建期程、負擔費用及使用面積等事宜，又本行因基於信賴貴府城鄉發展局108年1月21日108北府城測指定板字第0025號函套繪都市計畫資料核發建築線指定圖，基地範圍非公辦都更劃定範圍，未有已公告或發布實施之相關劃定計畫，業已投入相當成本(簽約金額高達新台幣六千餘萬元)辦理分行遷址及自地重建作業，為求儘速進行行舍重建及後續分行遷回營業使用，以避免衍生不必要成本，及本於信</p>			

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位研析意見	市都委會決議
			賴保護原則，請貴府排除本行基地劃入公辦都更範圍及重新評估都更計畫案。			