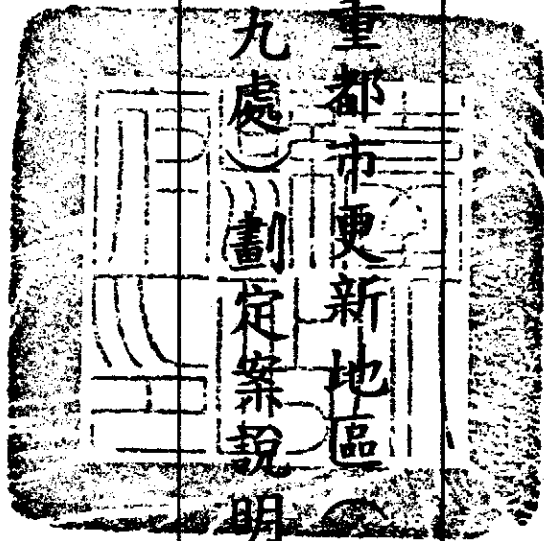


中華民國九十一年七月

臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區
南雅東路口西南側等十九處
劃定案說明書
館前西路、



發布實施

擬定機關：臺北縣政府

臺北縣政府 公告

發文日期：中華民國九十一年七月三十日

發文字號：北府城更字第0九一0四五八五二

主旨：「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區（館前西路、南雅末路口西南側等十九處）劃定案」

，自九十一年八月七日起公告實施。

依據：

一、都市更新條例第八條暨同法施行細則第二條。

二、九十一年七月十六日北府城規字第0九一0四二五五七八號函。

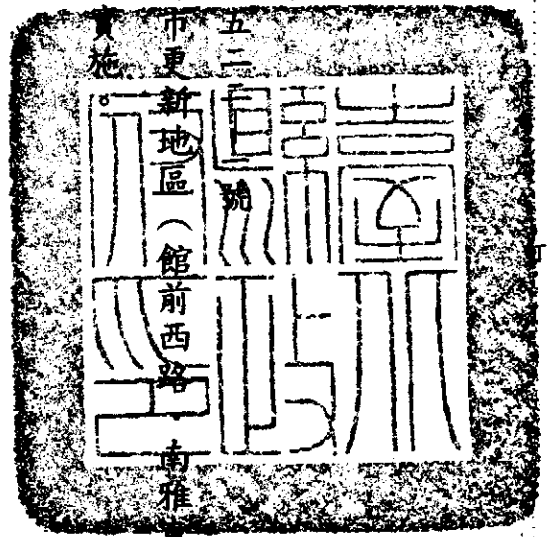
公告事項：

一、本公告範圍詳如說明書、圖。

二、公告時間：自民國九十一年八月七日起三十日。

三、公告地點：本府住宅及城鄉發展局、臺北縣板橋市公所、臺北縣永和市公所及臺北縣三重市公所

所都市計畫公告欄公告。



縣長 蘇貞昌

總發文

城鄉局



0910458522-1 (91/7/30)

目 錄

| | |
|---|-----|
| 壹、辦理緣起 | 一 |
| 貳、本縣辦理及推動都市更新概況 | 二 |
| 參、劃定原則 | 三 |
| 肆、更新地區劃定範圍 | 五 |
| 伍、其他 | 一三 |
| 附件一：『臺北縣都市更新單元劃定基準』 | 附件一 |
| 附件二：『臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準』 | 附件二 |
| 附圖：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）劃定案範圍圖 | |

案名：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
劃定單位：臺北縣政府

劃定範圍與面積：範圍詳如公告圖，面積計四五·一四公頃
法令依據：都市更新條例第五條、第六條、第七條及第八條

詳細說明：

壹、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，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，並針對窳陋建物妨礙公共交通、公共安全及需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，本府於民國八十九年八月起進行『臺北縣都市更新規劃案——以板橋、永和及三重都市計畫為例』委託研究，並業於九十年八月完成板橋、永和及三重等三縣轄市之更新地區調查評估與範圍研訂，以及都市更新計畫初步規劃工作，為本次辦理劃定都市更新地區之參酌。

貳、本縣辦理及推動都市更新概況

一、都市更新條例及相關子法於民國八十八年間相繼發布實施後，本府隨即於次年成立「台北縣都市更新審議委員會」（以下簡稱「都更會」），委員會成員含括本縣城鄉、財政、地政等部門之一級主管，以及外聘建築開發、都市更新、都市計畫、地政等專家學者；為審議更新案例之需要，本府將都更會分為一組政策小組及二組審查小組，政策小組統籌本縣都市更新推動之政策與方向，審查小組負責更新案件之實質審議，本縣更新申辦案件由各審查小組先行審查後再提都更會審議。

二、為確立臺北縣都市更新發展，於民國八十九年八月起，本府委託專業團體及顧問公司分別就境內十縣轄市優先進行更新地區調查及評估作業，並視需要研擬都市更新計畫，作為未來公部門都市更新資源分配之參酌；目前本府業已完成板橋、永和及三重之更新地區調查評估及規劃工作，後續經確認劃定更新地區及範圍後，將依都市更新條例第八條規定程序，提請本縣都市計畫委員會審議通過並公告實施。此外，經本縣都市計畫指定應以都市更新方式辦理整體開發建築之地區，計有新板橋車站特定專用區內之特專一（都市更新地區），以及板橋市原公一、公十三與公十五公園用地撤銷徵收案等地，未來將依相關規定辦理。

三、為配合都市更新條例及相關子法之公布施行，本府業已於民國九十年八月二十三日發布實

施『臺北縣都市更新單元劃定基準』與『臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準』，以上二基準之實施，將使民眾及政府均有較明確的規範可資依循，增進本縣都市更新業務之推動。

四、本府目前申辦都市更新之案例有七案，計板橋二案、新莊二案、新店二案、三重一案，分處住宅區、商業區及市場用地，更新規模由一千七百平方公尺至八萬五千平方公尺不等；本府第一個完成審查程序的都市更新案例『新莊市後港段都市更新事業計畫及權利變換計畫』業於九十年十一月二十三日發布實施。

參、劃定原則

一、依都市更新條例規定劃定：

(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，符合左列各款情形之一者，得優先劃定為更新地區。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 建築物未符合都市應有之機能。

(4) 建築物未能與重大建設配合。

(5) 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。

(6) 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，有左列各款情形之一時，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。

(1) 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。

(2) 為避免重大災害之發生。

(3) 為配合中央或地方之重大建設。

二、本縣都市計畫指定：

依據民國八十六年五月發布「變更板橋都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案變更內容綜理表第十二、十四、廿四案（即公十五、公十三、公一）」及人民團體陳情意見綜理表第2案再提會討論案計畫書內容辦理，其中第一、二及三案（即公十五、公十三、公一）將合法房屋密集開闢困難部分採附帶條件方式變更為住宅區，並規定以都市更新方式整體開發建築，爰配合劃定上開地點為更新地區範圍。

肆、更新地區劃定範圍

一、優先及迅行劃定地區

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，本案共優先劃定十五處更新地區，面積計四一·八一公頃，依行政轄區劃分，計板橋市七處（一三·二八公頃）；永和市五處（一三·八九公頃）；三重市四處（一四·六四公頃），其說明如后：

(一) 板橋市：劃定更新地區共七處（面積計一三·二八公頃），詳如左表：

| 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 | 一〇 | 館前西路、南雅東路口西南側更新地區 | 二·八〇 | 住宅區 | 都市更新條例第五條及第六條第一款 | 本地區鄰近南雅夜市；南雅東路西側多為鐵皮構造物或磚造平房，內部夾雜少數二至三層加強磚造建築；南雅西路側，僅南雅西路與環河道交接處有單棟七層之新建房屋外，其餘為一、二層磚造建築，現屋況老舊且排列緊密，屬實質環境窳陋地區；內部巷道狹窄，計畫道路多未開闢，有危害公共安全之虞。 | 板橋市都市計畫地區更新概要計畫劃定更新地區。 |
| | 一一 | 府中路、南門街口南側更新地區 | 三·一一 | 商業區 | 都市更新條例第五條及第六條第四款 | 本地區位板橋行政中心地帶，因舊板橋火車站遷移後，以致多數建築物原商業機能急速衰退，未來捷運將於站前公園設府中站，將有助於本地區未來週邊商業復甦及再發展。現府中路多為四、五層加強磚造建築，南門街多為二、三層加強磚造建築，大東街側多為三、四層連棟加強磚造建築，館前路為四至六層連棟加強磚造建築，站前公園南側多屬二層加強磚造建築及少數新建大樓。總體而言，本地區建築物排列緊密，屋況多為老舊，且建築物外觀未加維護，影響地區景觀及發展潛力。 | 板橋市都市計畫地區更新概要計畫劃定更新地區範圍。 |
| | 一二 | 北門街、文昌祠附近更新地區 | 〇·四三 | 商業區、保存區、市場 | 都市更新條例第五條及第六條 | 本地區鄰近黃石市場與林家花園，區內西北側為三級古蹟文昌祠，北 | 板橋市都市計畫地區更新概要計畫劃定更新地區。 |

| | | | | | | |
|----|-------------------|------|----------|------------------|---|-----------------------------------|
| 一〇 | 縣民大道、民權路口西側更新地區 | 一·七五 | 住宅區 | 都市更新條例第五條及第六條第四款 | <p>本地區屬捷運板橋土城線地下穿越地區，且鄰近板橋行政中心，應配合捷運系統辦理都市更新。縣民大道側為多為二層連棟加強磚造建築，間雜有部分舊式磚造平房；南</p> | 板橋市都市計畫地區更新概要計畫劃定更新地區。本地區屬捷運地下穿越地 |
| 一〇 | 縣民大道、館前西路口附近更新地區 | 三·三三 | 商業區、住宅區 | 都市更新條例第五條及第六條第四款 | <p>本地區屬捷運板橋土城線地下穿越地區，且鄰近板橋行政中心，應配合捷運系統辦理都市更新。縣民大道側為多為二層連棟加強磚造建築，間雜有部分舊式磚造平房；南</p> | 板橋市都市計畫地區更新概要計畫劃定更新地區。本地區屬捷運地下穿越地 |
| 一〇 | 重慶路、忠孝路口東北側更新地區 | 〇·三一 | 住宅區 | 都市更新條例第六條第一款 | <p>本地區位於後埔國小南側，沿重慶路及忠孝路側多為二至三層加強磚造建築，建築物狀況老舊，且外觀未加以維護，東北側有少數五層加強磚造建築，區內夾雜部分鐵皮構造物，影響都市景觀與公共安全。</p> | 本地區係居民團體建議。 |
| 一〇 | 中山路一段、民族路口西南側更新地區 | 一·五五 | 商業區、鐵路用地 | 都市更新條例第六條第一款 | <p>本地區建築物均以背面臨接縣民大道，現除中山路與民族路口有少數新建築外，其餘多為一、二層磚造與三、四層加強磚造建築，屋況老舊，排列緊密，且建物外觀未加以維護，間雜少數鐵皮構造物，影響都市景觀與公共安全。</p> | 配合縣民大道整體景觀，沿線建築門面轉向及再塑造。 |
| 一〇 | | | 用地、停車場 | 條第一款 | <p>側多為一、二層磚造建築，南側為四層加強磚造建築，屋況老舊，鄰棟間隔狹小，屬實質環境窳陋地區。</p> | |

(二) 永和市：劃定更新地區共五處（面積計一三·八九公頃），詳如左表：

| 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 |
|-----|-----|----------------------|--------|------|------------------|---|------------------------|
| 永和市 | 2-1 | 國光路計畫道路兩側更新地區 | 七·六〇 | 住宅區 | 都市更新條例第六條第二款 | 本地區為二層磚造建築與四至五層加強磚造建築混雜，房屋排列緊密，現因計畫道路尚未開闢完成，以致區內巷道彎曲狹小，消防與緊急救難車輛進入不易，嚴重影響公共交通與安全之虞。 | |
| | 2-2 | 環河西路二段、保福路三段口東北側更新地區 | 二·四〇 | 住宅區 | 都市更新條例第五條及第六條第一款 | 本地區多為二層磚造建築改建為三至五層，間雜部分二層磚造建物，區內建築屋況多為老舊，房屋排列緊，有影響都市景觀及公共安全之虞。 | 永和市都市計畫地區更新概要計畫劃定更新地區。 |
| | 2-3 | 永和路二段、文化路口西南側更新地區 | 一·六〇 | 住宅區 | 都市更新條例第五條及第六條第二款 | 本地區位於捷運頂溪站西北側，建築物多為一至二層連棟磚造房屋，間雜少數三至五層加強磚造建築，區內建築相當老舊，鄰棟間隔狹小，屬實質環境臨陋地區，且計畫道路未開闢完成，有影響公共交通 | 永和市都市計畫地區更新概要計畫劃定更新地區。 |

雅南路東側以四、五層加強磚造建築為主，其餘為四層連棟建物，屋況老舊。現況北側屬商業區，但多為住宅使用。

| | | | | | | |
|----|----------------------|------|---------|----------------------|--|----------------------------|
| 24 | 中山路一段、永貞路口 東側更新地區 | 1.58 | 住宅區、商業區 | 都市更新條例 第五條及第六條第二款 | 與安全之虞。 本地區除臨永貞路側為四層加強磚造建築外，其餘地區建物屬一層磚造建築，以及少數二層或四、五層加強磚造建築，間雜有部分鐵皮構造建築，屬實質環境窳陋；目前區內計畫道路仍未開闢，有影響公共交通與安全之虞。 | 永和市都市計畫地區更新 概要計畫劃定更新地區。 |
| 25 | 自由街、永和路一段附 近更新地區 | 0.71 | 商業區 | 都市更新條例 第五條及第六條第一款 | 本地區位處商業區，目前區內多為住宅使用，臨自由街與秀朗路一段側多為一、二層磚造平房，其中夾雜部分鐵皮構造物，區內建築老舊，且鄰棟間隔狹小，屬實質環境窳陋地區。 | 永和市都市計畫地區更新 概要計畫劃定更新地區。 |

(三) 三重市：劃定更新地區共四處（面積計一四·六四公頃），詳如左表：

| 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 | 001 | 大同南路、同安街口北 側更新地區 | 6.10 | 住宅區、商業區 | 都市更新條例 第五條及第六條第二款 | 本地區多為一至三層磚造房屋，少許四至七層加強磚造建築，房屋狀況多為老舊且排列緊密，屬實質環境窳陋地區；另計畫道路多未開闢完成，有影響公共通行及安全之虞。 | 三重市都市計畫地區更新 概要計畫劃定更新地區。 |

| | | | | | | |
|-----|-----------------------|------|-----|--------------------------|--|----------------------------|
| 3-2 | 環河南路、大同南路口 東北側更新地區 | 三·二二 | 住宅區 | 都市更新條例 第五條及第六 條第二款 | 本地區多為二、三層加強磚造建築，間雜部分磚造平房及單棟十二層新建大樓，鄰同安街側多為四、五層連棟加強磚造建築，建物多為老舊，屬實質環境窳陋地區；另區內部分計畫道路未開闢完成，有影響公共通行及安全之虞。 | 三重市都市計畫地區更新 概要計畫劃定更新地區。 |
| 3-3 | 忠孝大橋、三光國小附 近更新地區 | 二·八三 | 住宅區 | 都市更新條例 第五條及第六 條第一款 | 本地區位於三光國小附近，建物多為一、二層磚造建築，間雜少數四、五層加強磚造建築，建築老舊且排列緊密，於環河南路西側有部分鐵皮構造物，實屬環境窳陋地區，有妨礙公共安全之虞。 | 三重市都市計畫地區更新 概要計畫劃定更新地區。 |
| 3-4 | 忠孝大橋、環河南路西 南側更新地區 | 二·四九 | 住宅區 | 都市更新條例 第五條及第六 條第二款 | 本地區位於忠孝大橋南側，多為一、二層磚造建物，間雜少數四、五層加強磚造建築與鐵皮構造物，區內建物老舊且排列緊密，實屬環境窳陋地區；另區內計畫道路未開闢完成，有影響公共交通與安全之虞。 | 三重市都市計畫地區更新 概要計畫劃定更新地區。 |

二、本縣都市計畫指定地區：

配合本縣板橋市都市計畫以附帶條件變更原公共設施保留地為住宅區，並規定採都市更新方式整體開發建築之地區共計三處（面積計三·三三公頃），詳如左表：

| 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 | Y-1 | 原公一公園用地更新地區 | 一·一六 | 住宅區（主要計畫附帶條件變更） | 依據「變更板橋都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案變更內 容綜理表第十 書 | 本地區位於松江路石雕公園及農村 公園旁，區分東、西兩側，原屬公 積獎勵及開發建築等應依 主要計畫內容規定辦理。 | |
| | A-2 | 原公十三公園用地更新地區 | 一·七八 | 住宅區（主要計畫附帶條件變更） | 依據「變更板橋都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案變更內 容綜理表第十 書 | 本地區位於永豐街永豐公園旁，原 積獎勵及開發建築等應依 主要計畫內容規定辦理。 | |

| | | | | | | |
|--|-----|------------------|-------------------------|--|--|---|
| | A-3 | 原公十五公園用地更 新地區 | 住宅區(主 要計畫附帶 條件變更) | 二、十四、廿四 案(即公十五、 公十三、公一) 及人民或團體 陳情意見綜理 表第21案再提 會討論案計畫 書 | 列緊密，建物屋況老舊。 | |
| | | | | 依據「變更板橋 都市計畫(第一 期公共設施保 留地專案通盤 檢討)案變更內 容綜理表第十 二、十四、廿四 案(即公十五、 公十三、公一) 及人民或團體 陳情意見綜理 表第21案再提 會討論案計畫 書 | 本地區位於板橋市與永和市交界 處，鄰民生路及三民路口，原屬公 十五公園用地範圍，后經都市計畫 將合法房屋密集開闢困難部分採附 帶條件變更為住宅區，並規定以都 市更新方式整體開發建築；區內現 為四層加強磚造建築與少數一層磚 造建物，房屋排列緊密，建物屋況 老舊。 | 本地區更新單元劃定、容 積獎勵及開發建築等應依 主要計畫內容規定辦理。 |

伍、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、本案業經臺北縣都市計畫委員會九十一年六月二十七日第三一〇次會議審查通過。

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
中華民國九十一年五月二十八日北府城更字第〇九一〇二三一〇九三號函發布修正

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。

為避免重大災害之發生，或因戰爭與地震重大事變遭受損壞等情形，經本府核准者，得不受前項的限制。

『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：

$$F = F0 + \Delta F1 + \Delta F2 + \Delta F3 + \Delta F4 + \Delta F5 + \Delta F6$$

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。

△F1：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。

△F2：本條例第四十四條第一項第二款規定之獎勵容積。

△F3：本條例第四十四條第一項第三款規定之獎勵容積。

△F4：本條例第四十四條第一款第四款之獎勵容積。

△F5：本辦法第八條規定更新單元規劃設計之獎勵容積。

△F6：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：

△F1：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。

△F2：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。

△F3：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。

△F4：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。

△F5：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。

△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△F3及△F5為主，△F2、△F4及△F6獎勵建築容積額度合計不得超過△F3及△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 (△%) 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 | 符合市、鎮、鄉特性 | 法定容積百分之十、八、六 | 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) | 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 | 法定容積百分之二十 | | | |
| 二、人行步道 | 都市計畫工業區 | 其他配合地方重大建設 | 視實際情況由委員會評定 | 視實際情況由委員會評定 | 人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置。 | | |
| | 沿街面留設二公尺以上人行步道 | 沿街面留設二公尺以上人行步道 | 視實際狀況並依上述評定基準核算 | 視實際狀況並依上述評定基準核算 | | | |
| 三、保存經核定具歷史性、紀念性藝術價值之建築物 | 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。 | 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。 | 法定容積百分之五 | 法定容積百分之五 | 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。 | | |
| | 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。 | 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。 | | | | | |
| 四、更新單元規模 | 原貌重建：依建築物重建成本核算相當之獎勵容積。 | 原貌重建：依建築物重建成本核算相當之獎勵容積。 | 法定容積百分之五 | 法定容積百分之五 | | | |
| 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 | 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 | | | | | | |

中華民國九十一年七月

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）劃定案範圍圖

擬定機關：臺北縣政府

板橋市

- 1-1 館前西路、南雅東路口西南側更新地區
- 1-2 府中路、南門街口南側更新地區
- 1-3 北門街、文昌祠附近更新地區
- 1-4 中山路一段、民族路口西南側更新地區
- 1-5 重慶路、忠孝路口東北側更新地區
- 1-6 縣民大道、民權路口西南側更新地區
- 1-7 縣民大道、館前西路口附近更新地區

更新地區劃定：七處

劃定面積：一三·二八公頃



1-1 板橋市 前西路 南雅東路口西南側

館 18M 前 西 路

大

任

分區：住宅區 面積：2.80公頃
 劃定原則：都市更新條例第五條及第六條第一款
 建築物：非防火構造或耐火等級不足

地區更新側南門街

府 15M

20M

門 街

新

西

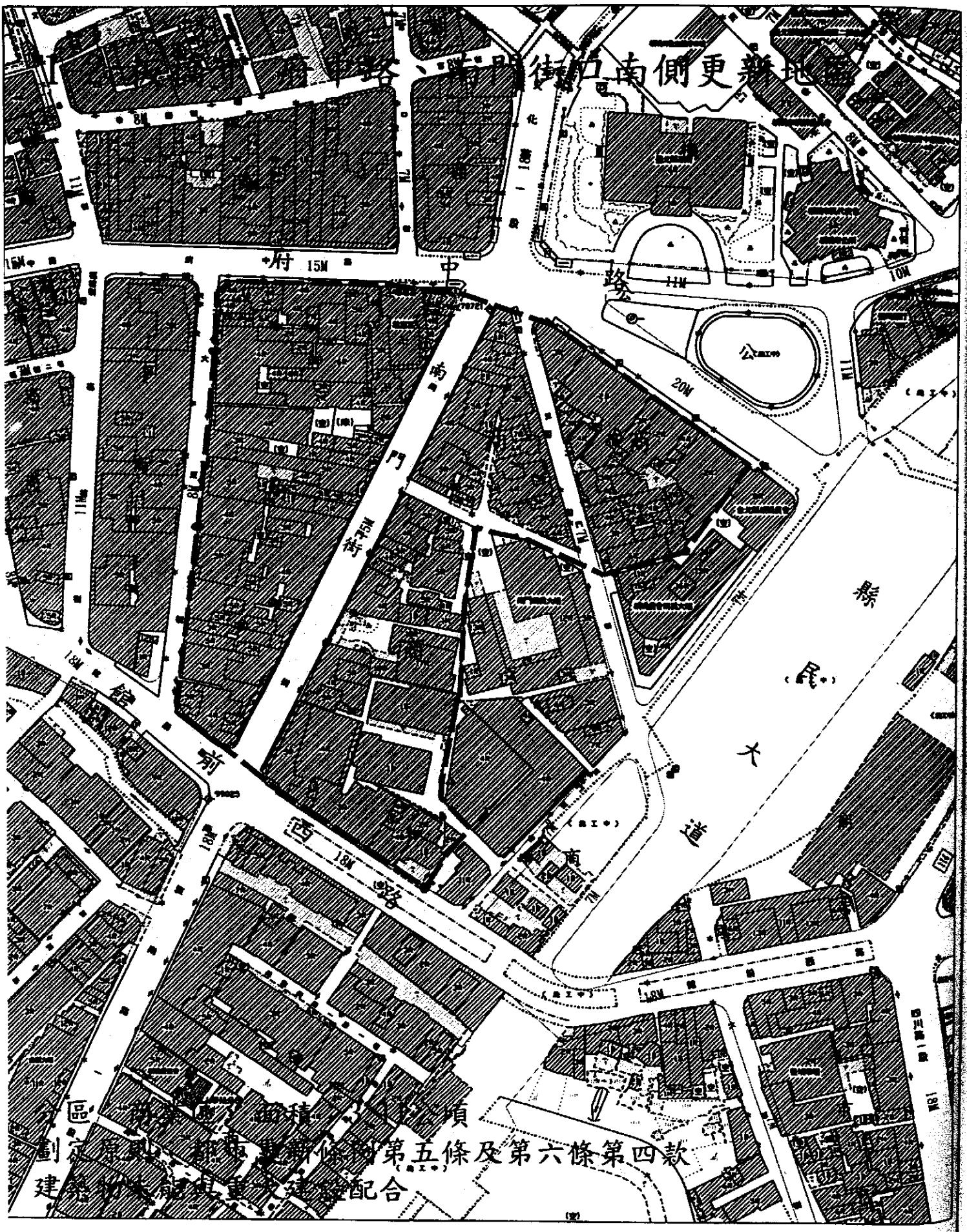
道

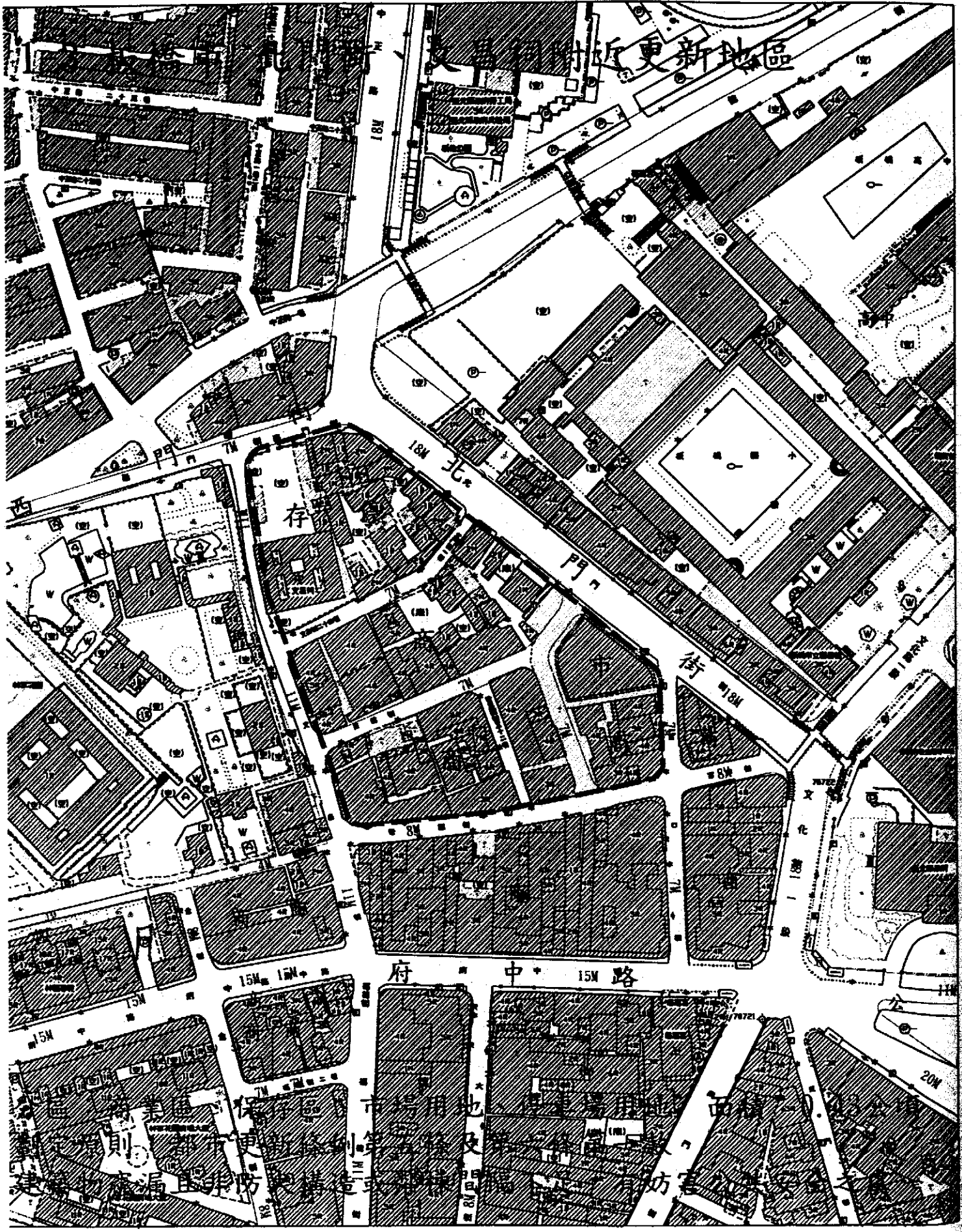
縣

(民)

大

項 第五條及第六條第四款
配合





更新地區

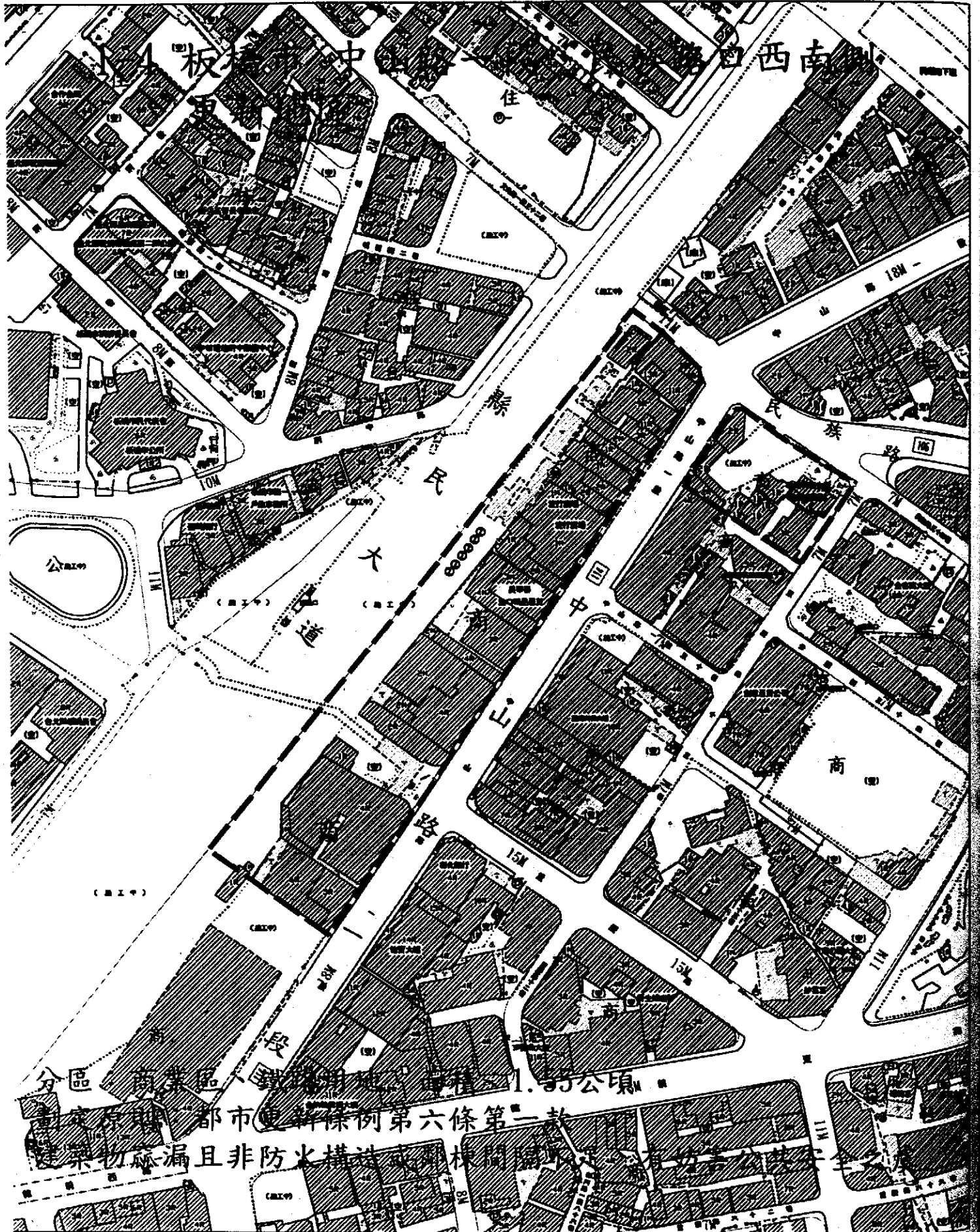
存

府中路 15M

市場用地

坊

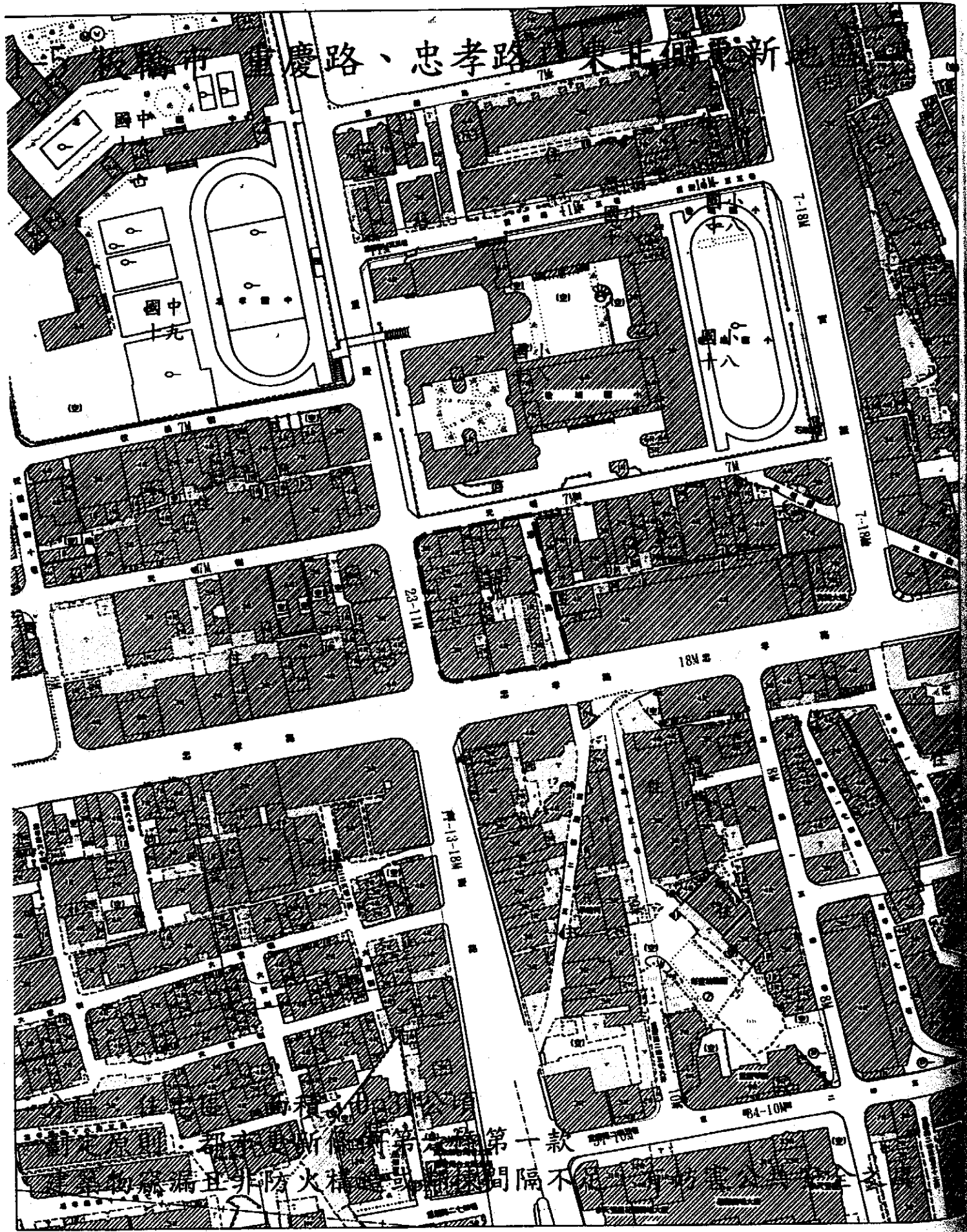
20M



分區商業區，總用地面積 1.55 公頃

制定原則：都市更新條例第六條第二款
建築物不漏且非防火構造或木間隔

新豐里、忠孝路、重慶路



國中十九

國中十八

22-111

18N

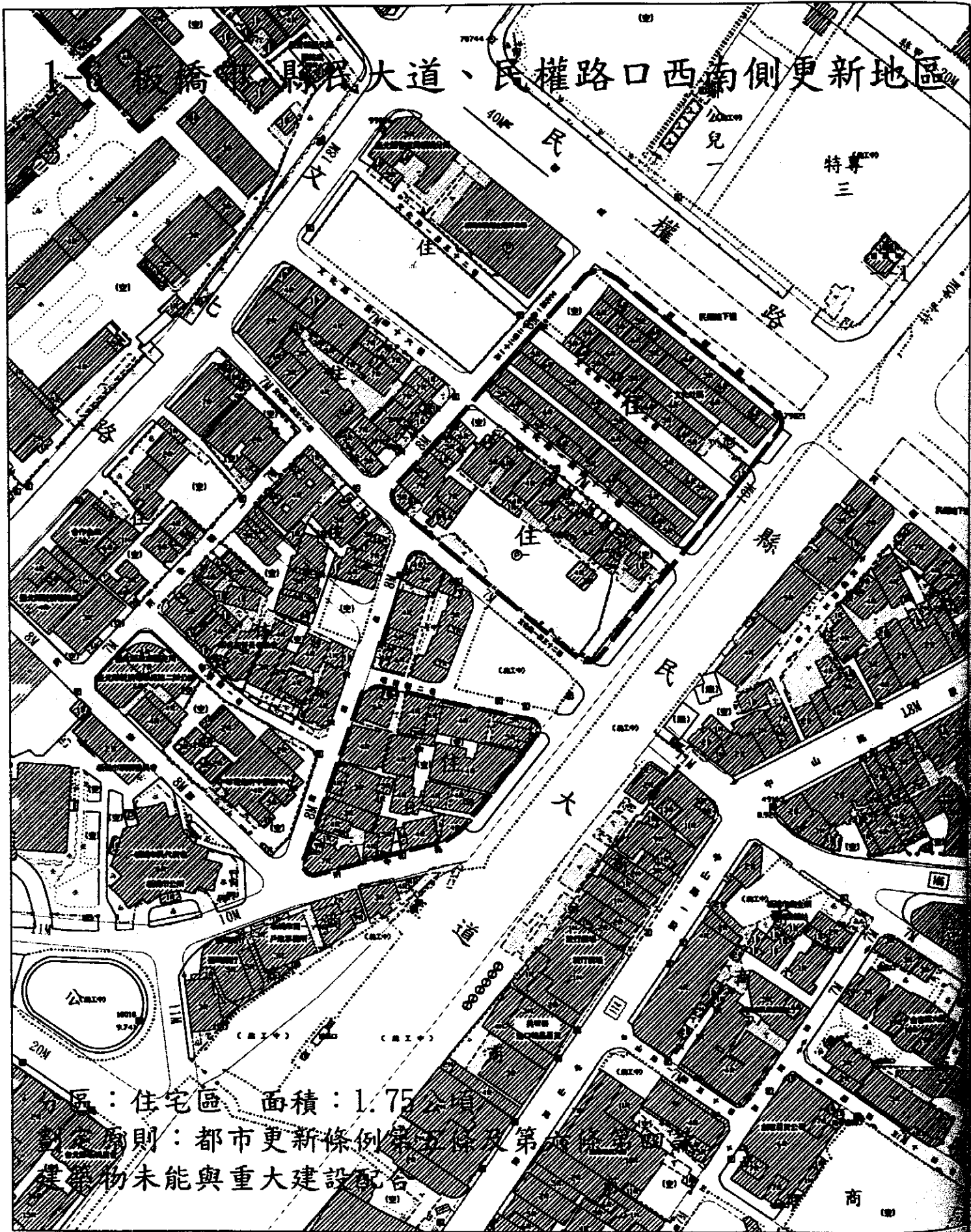
7-18M

7-18M

13-18M

84-10M

第一款
防火精
隔不
...



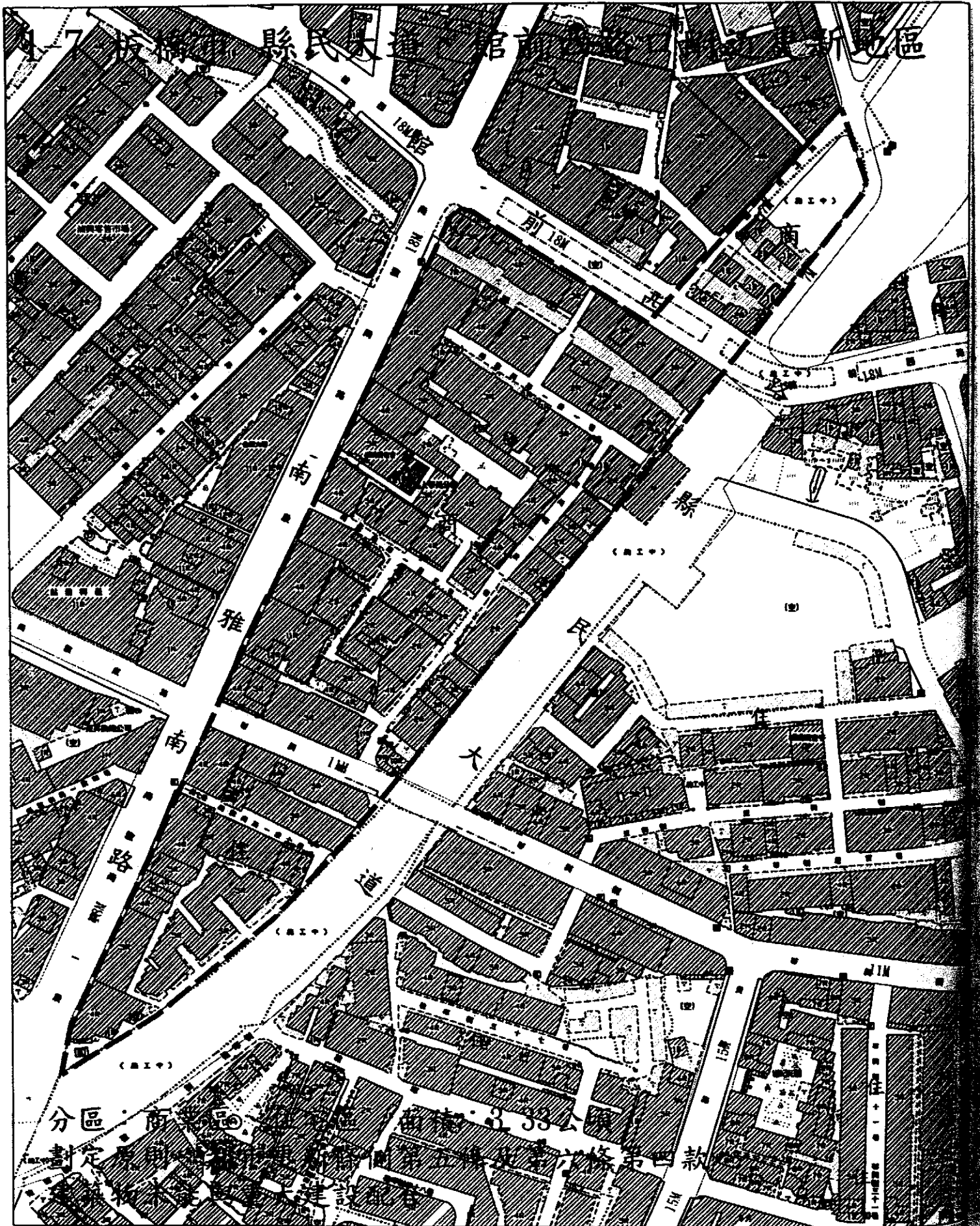
板橋、縣民大道、民權路口西南側更新地區

地區：住宅區 面積：1.75公頃

劃定原則：都市更新條例第五條及第六條第四款

建築物未能與重大建設配合

商



永和市

- 2-1 國光路計畫道路兩側更新地區
- 2-2 環河西路二段、保福路三段口東北側更新地區
- 2-3 永和路二段、文化路口西南側更新地區
- 2-4 中山路一段、永貞路口東側更新地區
- 2-5 自由街、永和路一段附近更新地區

更新地區劃定：五處

劃定面積：一三·八九公頃

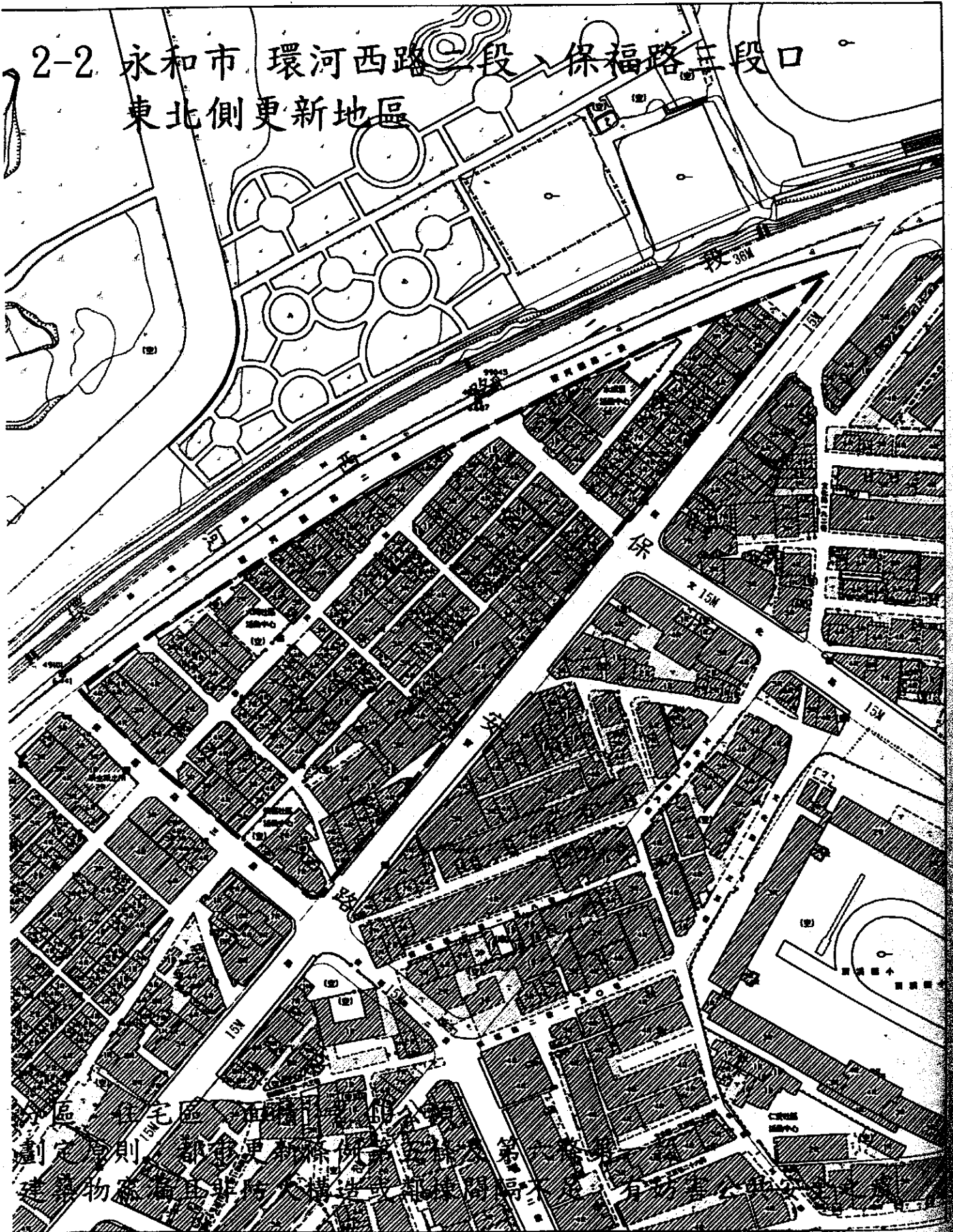


2

住宅區面積 7.60公頃

制定原則：都市更新條例 第...

2-2 永和市 環河西路一段、保福路三段口
東北側更新地區





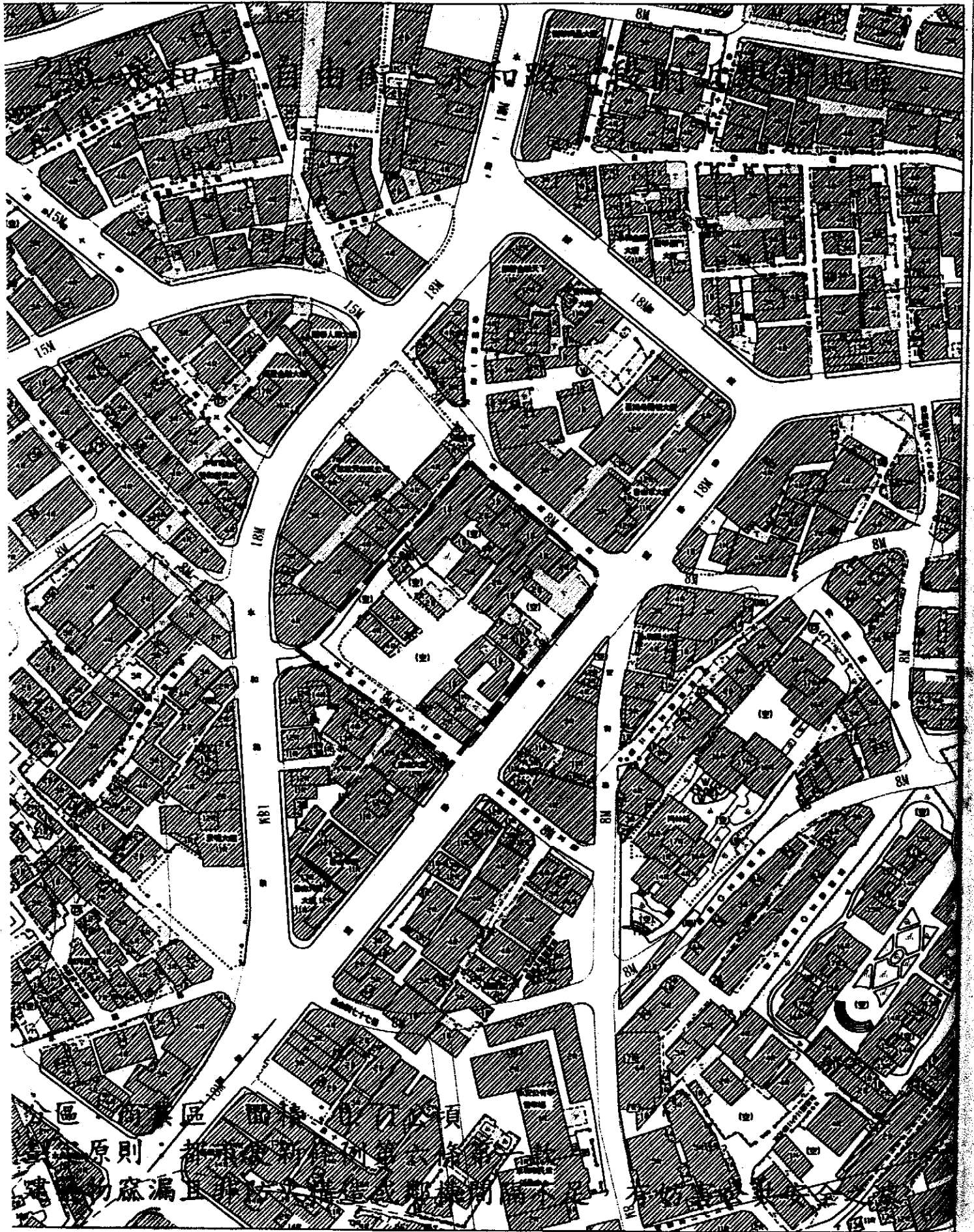


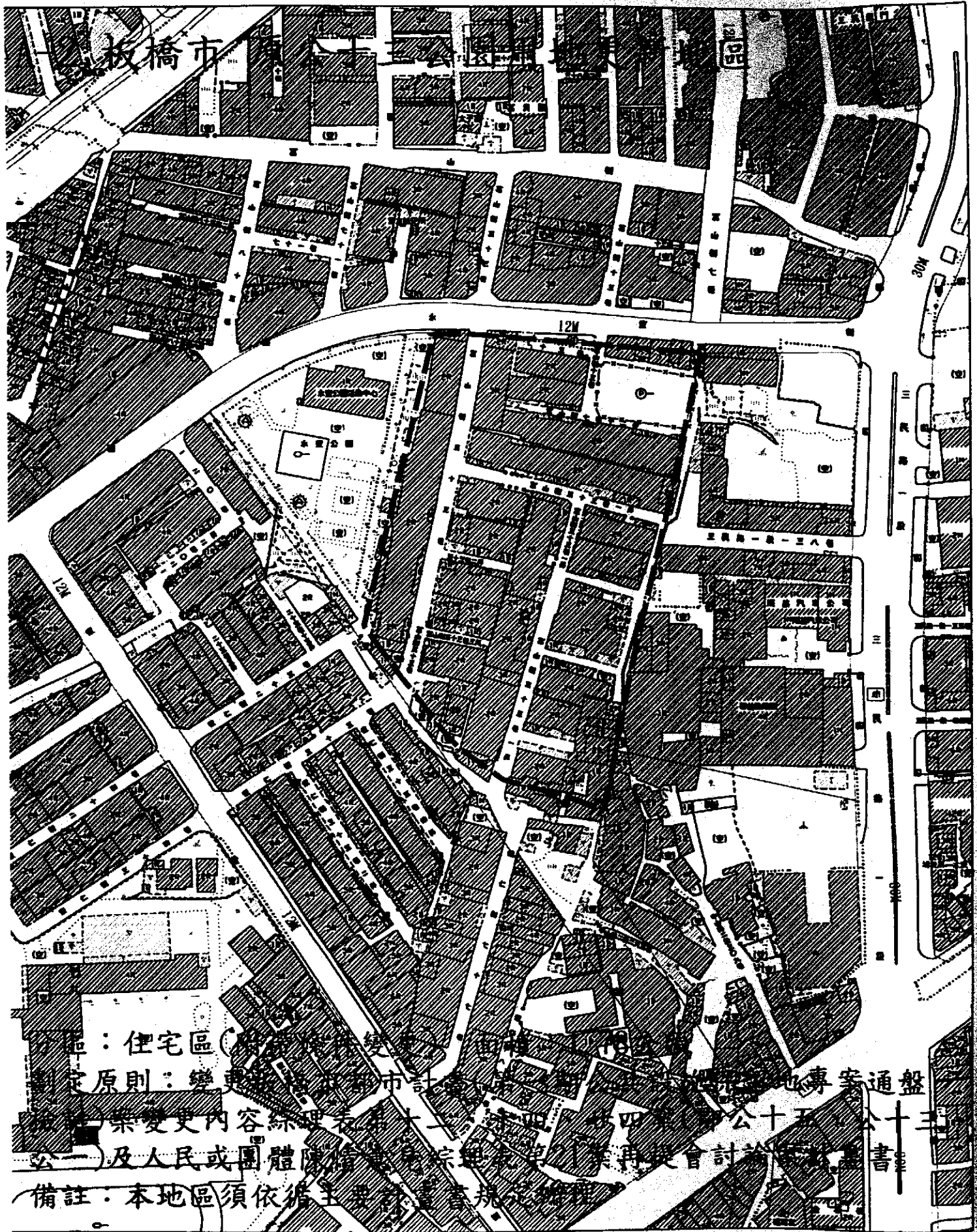
2- 永和市 中山路一段 永康路商業街更新計畫

住宅區商業區面積比例五款

住宅區商業區面積比例五款二款

住宅區商業區面積比例五款二款





板橋市

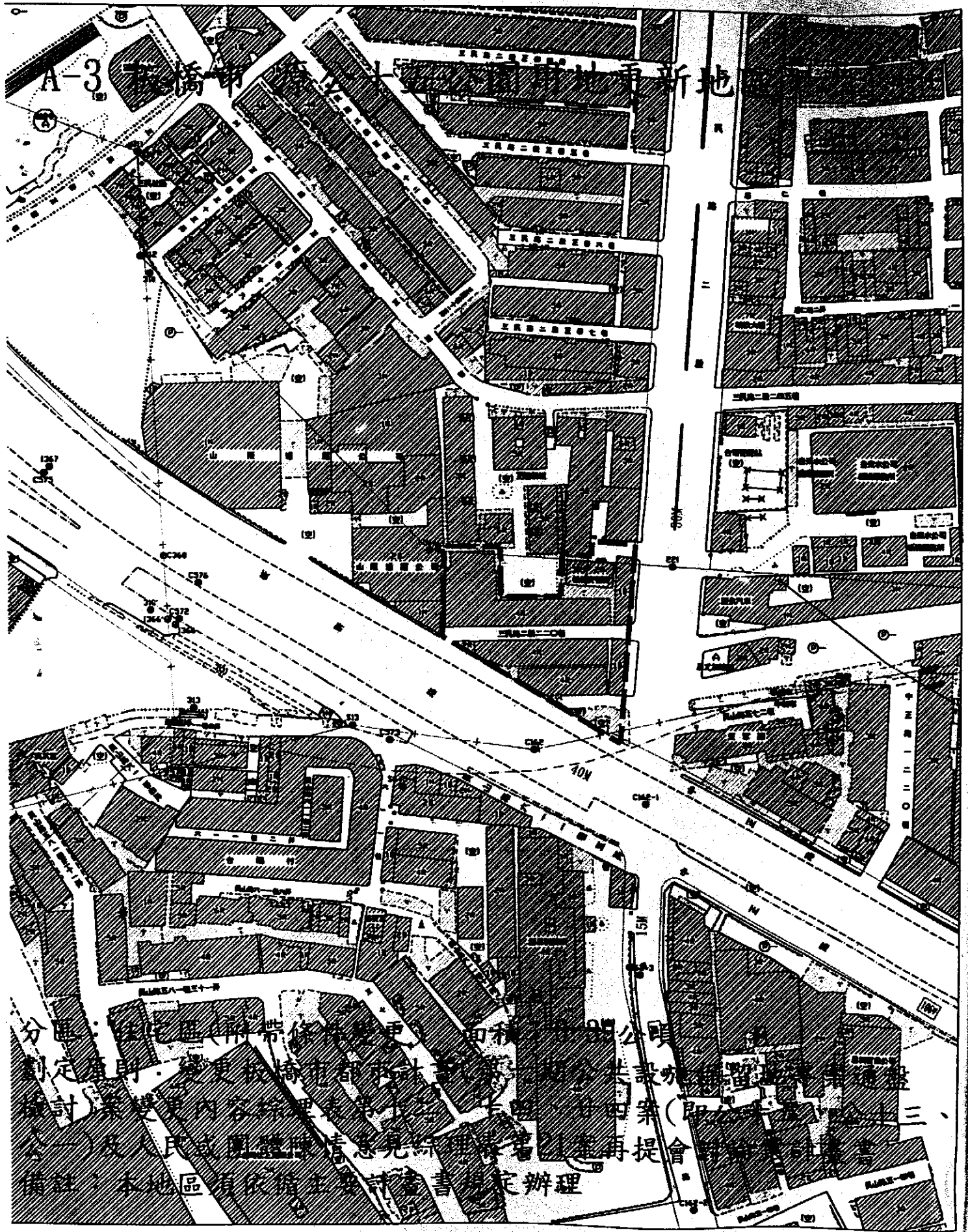
住宅區

制定原則：變更本都市計畫第四十次都市計畫住宅區地專案通盤

檢討業變更內容綜理表第十一條第四項及公三十一條第一項

及人民或團體陳情意見綜理表第一條再提會討論及書

備註：本地區須依循主要計畫書規定辦理



新地新址公用公園

A-3

分區：以地區(兩帶)為單位，面積由... 公用... 規定... 變更... 討論... 公一... 備註：本地區須依循主要計畫書規定辦理

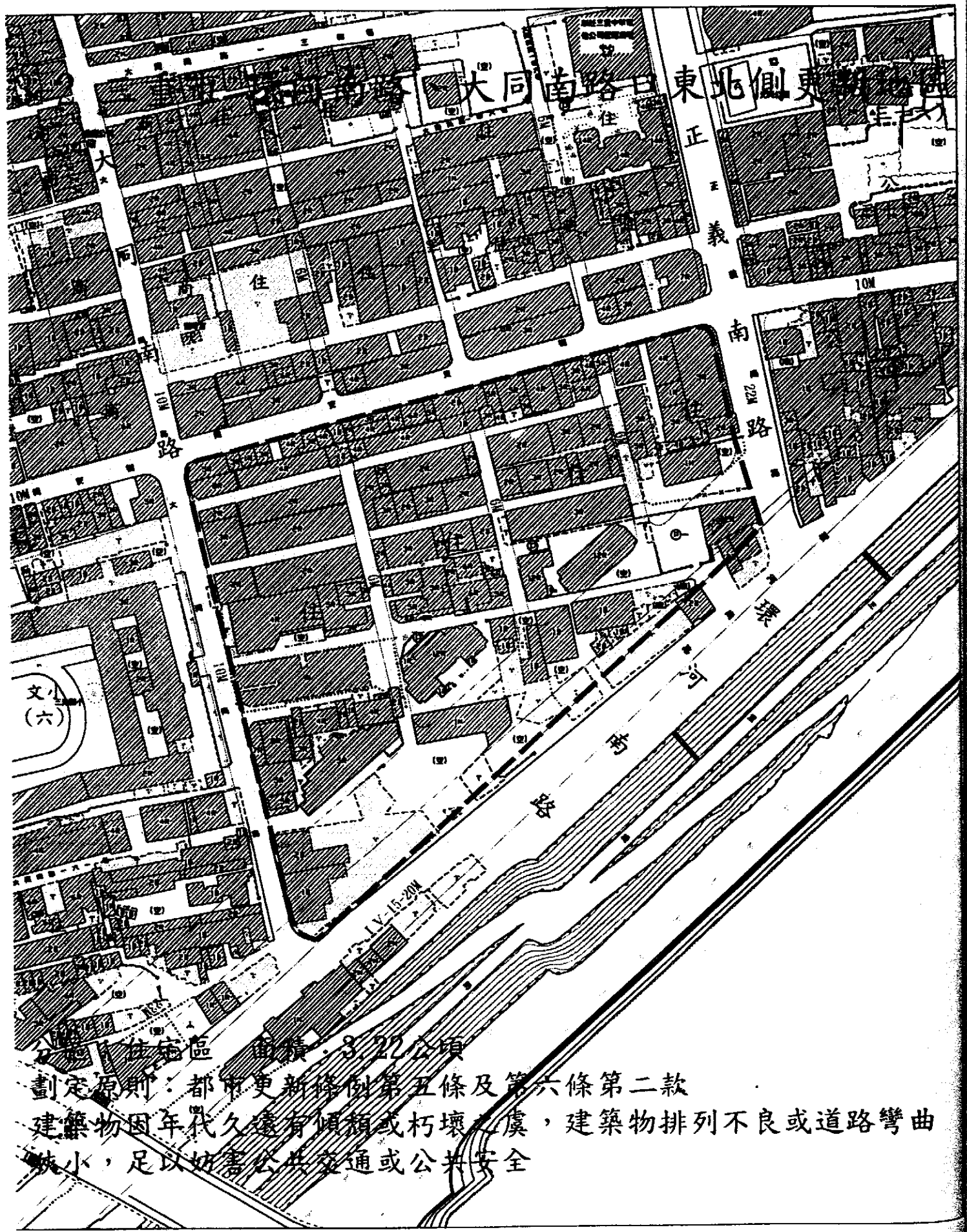
三重市

- 3-1 大同南路、同安街口北側更新地區
- 3-2 環河南路、大同南路口東北側更新地區
- 3-3 忠孝大橋、三光國小附近更新地區
- 3-4 忠孝大橋、環河南路西南側更新地區

更新地區劃定：四處

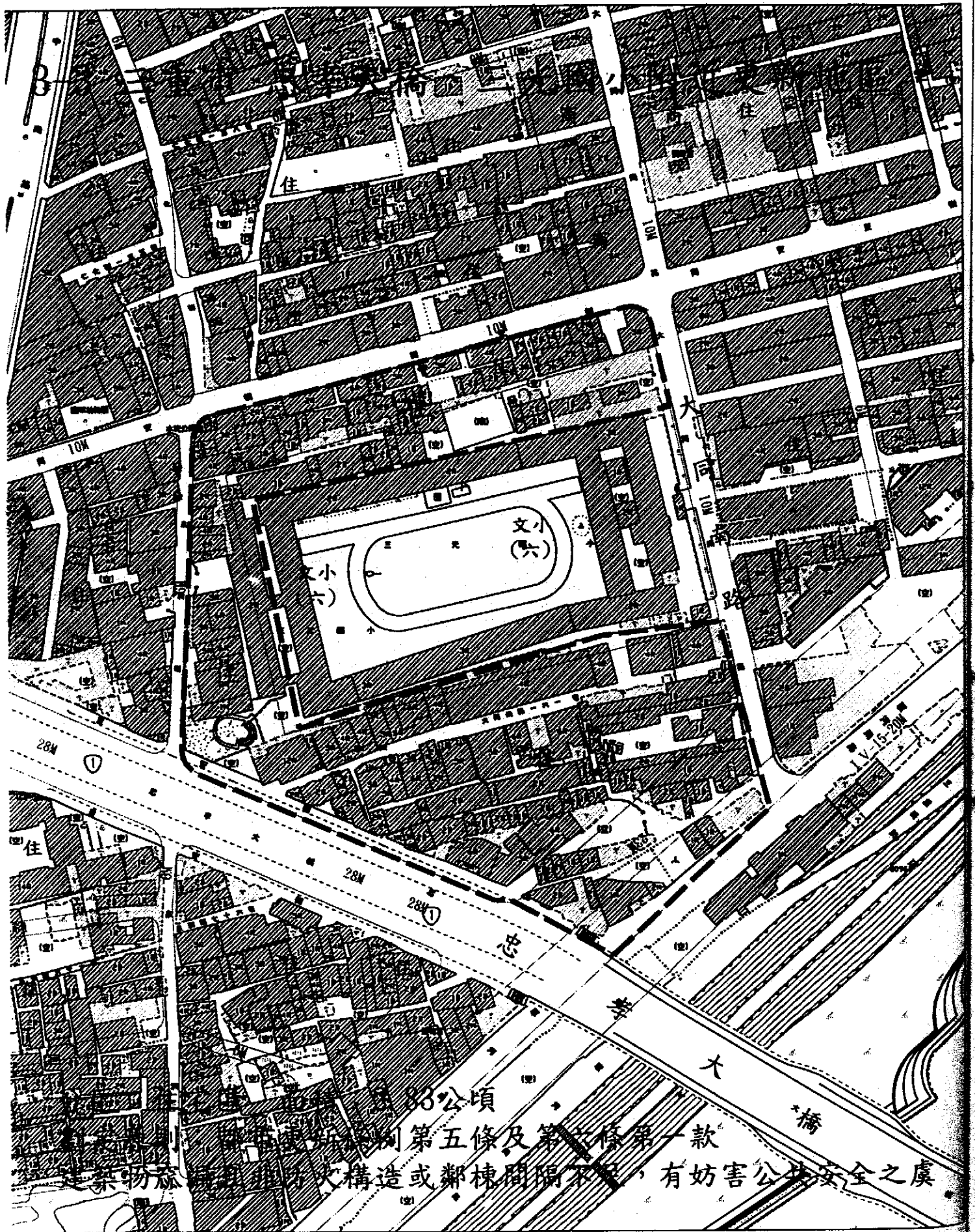
劃定面積：一四·六四公頃



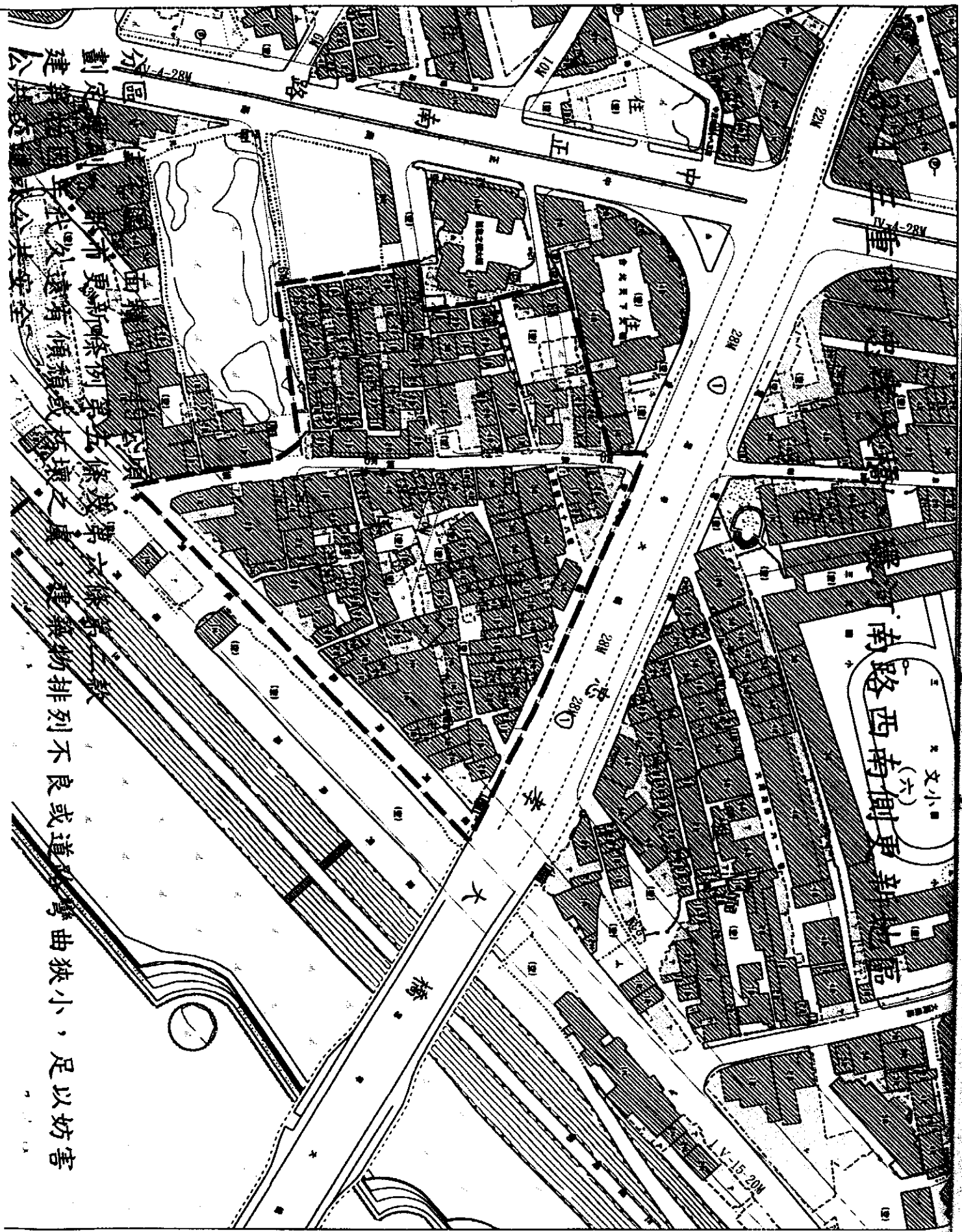


住宅區 面積：8.22公頃

劃定原則：都市更新條例第五條及第六條第二款
 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



此區佔地 83 公頃
根據《建築條例》第五條及第六條第一款
建築物必須遵照此項條例之規定或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞



第一條路之款
 建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害
 交通及遠有傾瀉或格礙
 市更新條例第五條
 區劃建築公

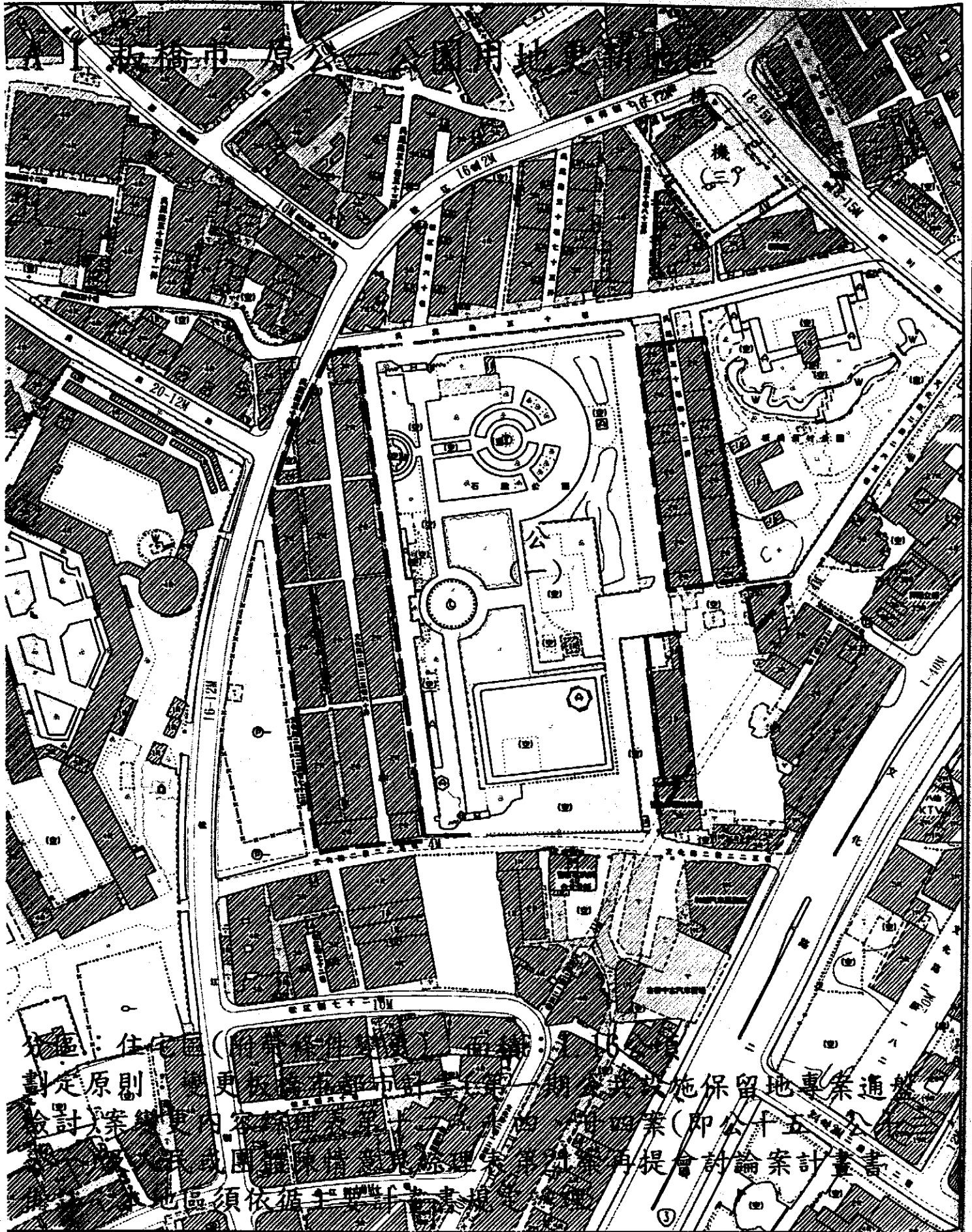
都市計畫 指定地區

- A-1 原公一公園用地更新地區
- A-2 原公十三公園用地更新地區
- A-3 原公十五公園用地更新地區

更新地區劃定：三處

劃定面積：三・三三公頃

原橋市原公團用地整理計畫



地區：住宅區
 劃定原則：根據原橋市原公團用地整理計畫第一類公團設施保留地專案通盤
 檢討(案)變更內容詳見本計畫第一類公團設施保留地專案通盤檢討(案)計畫書
 本地區須依循本計畫書規定辦理