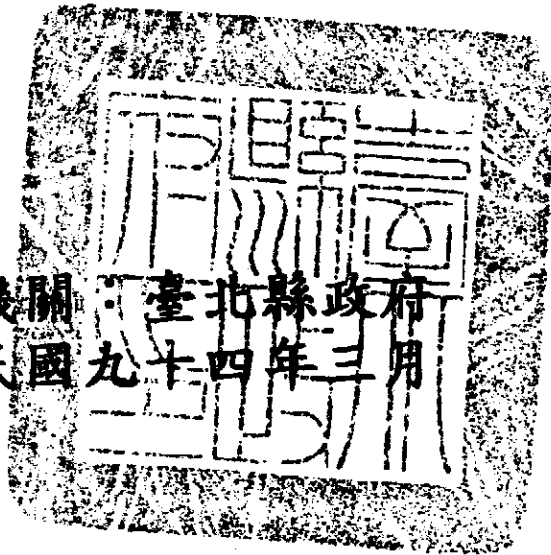


發布實施

臺北縣板橋、新店都市更新地區劃定案說明書

劃定機關：臺北縣政府
中華民國九十四年三月



權 號：
保存年限：

臺北縣政府 公告

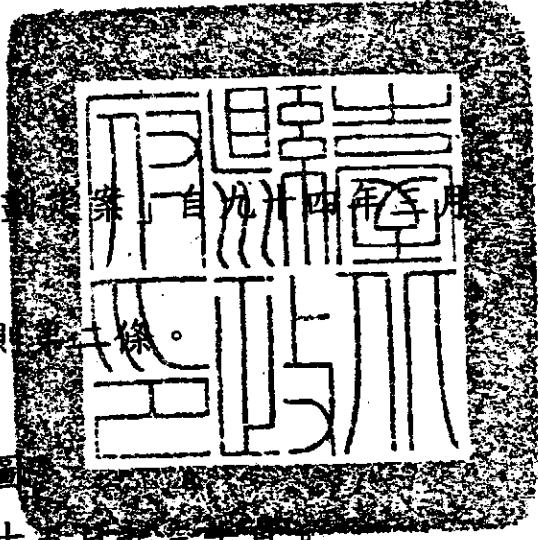
發文日期：中華民國94年3月23日
發文字號：北府城更字第09401460701號
附件：

主旨：「臺北縣板橋、新店都市更新地區劃設辦法」自九十四年三月二十五日起公告實施。

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：自民國九十四年三月二十五日起三十日。
- 三、公告地點：本府、臺北縣板橋市公所、臺北縣新店市公所公告欄。



代理縣長 林錫耀

總發文

城鄉局



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	2
陸、更新地區劃定範圍	3
柒、其他	
附表	
表 1-1 板橋市中山公園東側都市更新地區範圍表	2
表 1-2 板橋市浮洲(榮工廠房)都市更新地區範圍表	2
表 2-1 新店市捷運新店機廠北側更新地區範圍表	3
附圖	
圖 1-1 板橋市中山公園東側都市更新地區範圍圖	圖 1
圖 1-2 板橋市浮洲(榮工廠房)都市更新地區範圍圖	圖 2
圖 2-1 新店市捷運新店機廠北側更新地區範圍圖	圖 3
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、新店都市更新地區劃定案

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 99.2522 公頃。

參、法令依據：都市更新條例第五條及第六條。

肆、辦理緣起

- 一、依據「都市更新條例」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，並針對竊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。
- 二、本府為有效推動本縣都市更新發展，先就高度都市化地區建築及土地使用情形進行全面調查及評估，對於竊漏建物妨礙公共交通、公共安全及保存維護建物等將優先劃定更新地區，以協助當地居民辦理更新，提升居住生活環境品質，並改善市容。本次劃定更新地區主要係本府協調榮工公司願意依都市更新條例第九條之規定擔任「板橋市浮洲（榮工廠房）都市更新地區」實施者辦理其中 35 公頃土地，故配合週邊老舊社區應優先辦理都市更新區域予以劃定；另為配合新店市捷運新店機廠辦理聯合開發大樓因北側居民抗爭其大樓量體太高，影響其通風、採光及施工安全，且該地區屬老舊發展社區，故劃定為更新地區，以協助該地區居民更新重建；及板橋市九十三年十一月二十四日發布實施修訂「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」將「△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。」中之或本基準發布實施日刪除，為不影響原已申請更新時程獎勵者之權益，故配合劃定為更新地區，以符合法制。

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。
- 二、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）建築物竊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。

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，本案共優先劃定三處更新地區，面積計 99.2522 公頃，依行政區劃分整理，板橋市二處（約 81.2522 公頃）；新店市一處（約 18.0000 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 板橋市中山公園東側都市更新地區範圍表

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	板橋市中山公園東側都市更新地區(文化段 889-3、890、892、893、894、895、896、897、905、916、917 地號等 11 筆土地)	0.2522	住宅區 公園用地	都市更新條例第六條第六款	本地區現況皆為低度使用或閒置，甚至淪為垃圾回收場。居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。	

表 1-2 板橋市浮洲(榮工廠房)都市更新地區範圍表

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	板橋市浮洲(榮工廠房)都市更新地區	81.0000	住宅區 再發展區 學校用地 變電所用地 停車場用地 機關用地 社教用地 道路用地	都市更新條例第六條第三款	本地區再發展區多為老舊住宅公寓，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。臺北紙廠面積約 3.7 公頃，目前已停工，臺北榮家面積約 4.2 公頃，目前作為安置榮民使用，建物呈現老舊狀態且容積低度使用。	

(二) 新店市：建議納入更新地區共一處，詳如下表：

表 2-1 新店市捷運新店機廠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
新店市	2-1	新店捷運新店機廠北側更新地區	18.0000	住宅區 公園用地 道路用地	都市更新 條例第六 條第一款	本地區緊鄰新店機廠，大多為四層樓的老舊社區，巷道及公共空間狹窄，有影響都市景觀及公共安全之虞。	

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、新店都市更新地區劃定案範圍圖

劃定機關：臺北縣政府
中華民國九十四年三月

圖 1-1 板橋市中山公園東側都市更新地區範圍圖

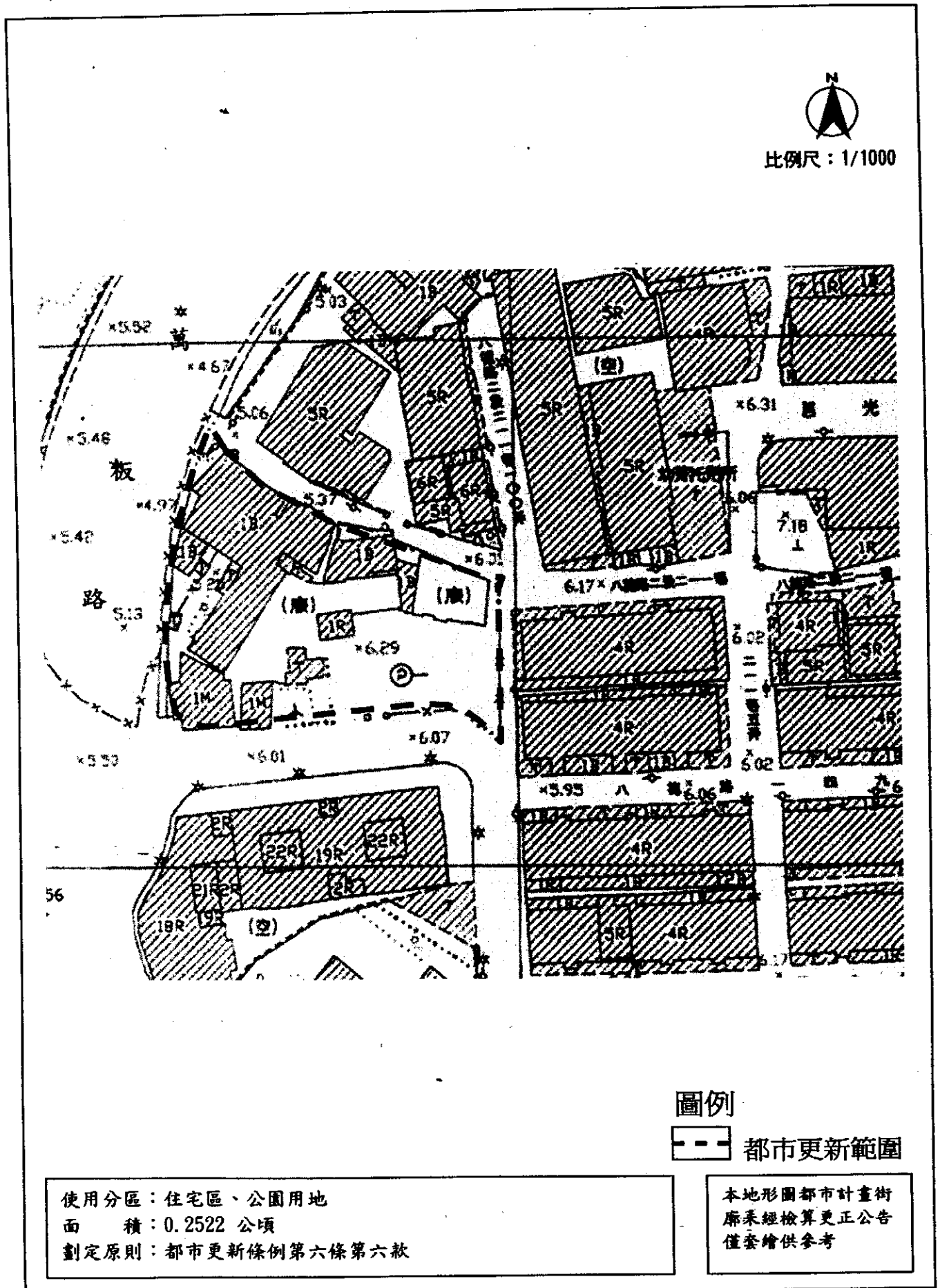


圖 1-2 板橋市浮洲 (榮工廠房) 都市更新地區範圍圖

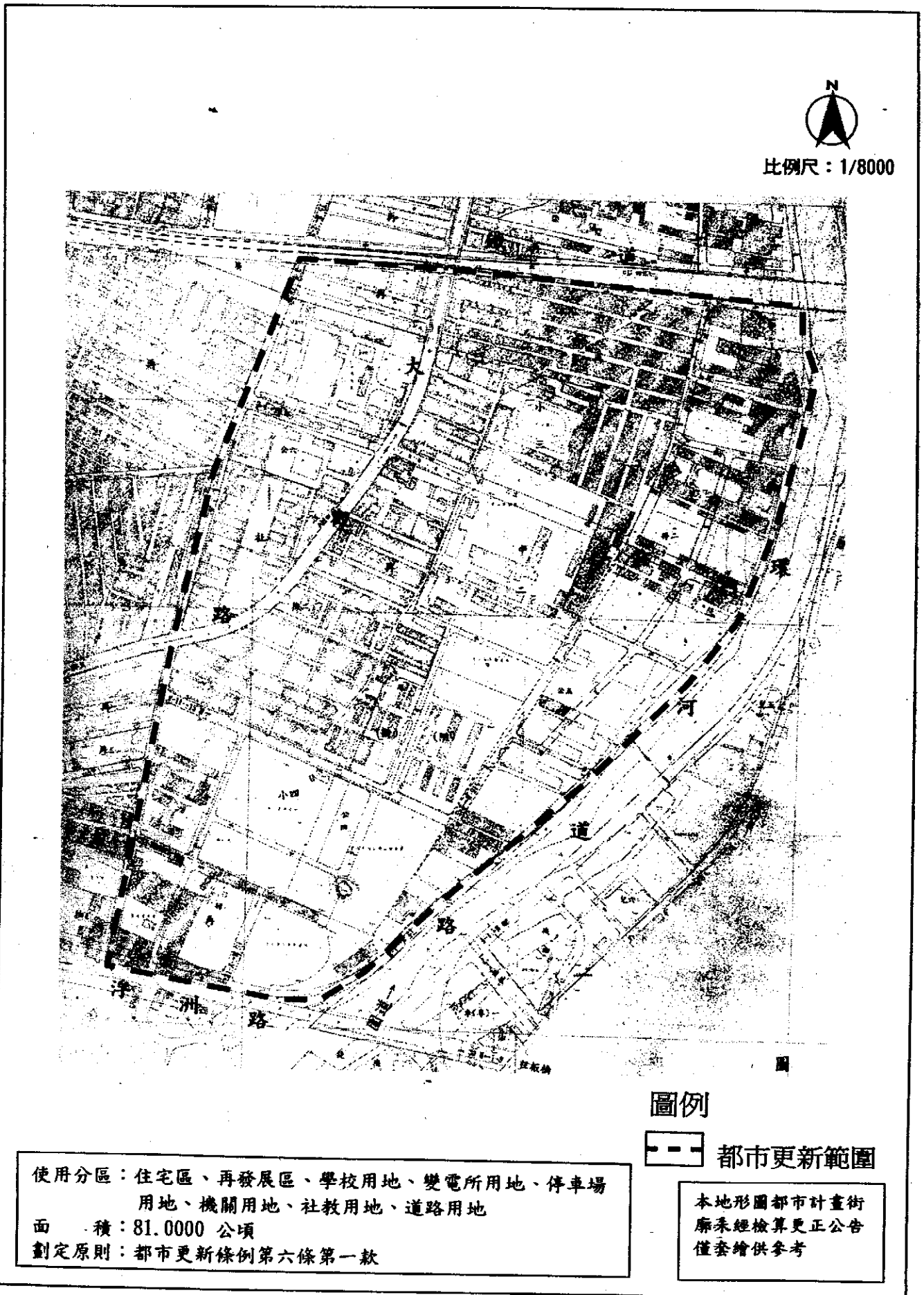
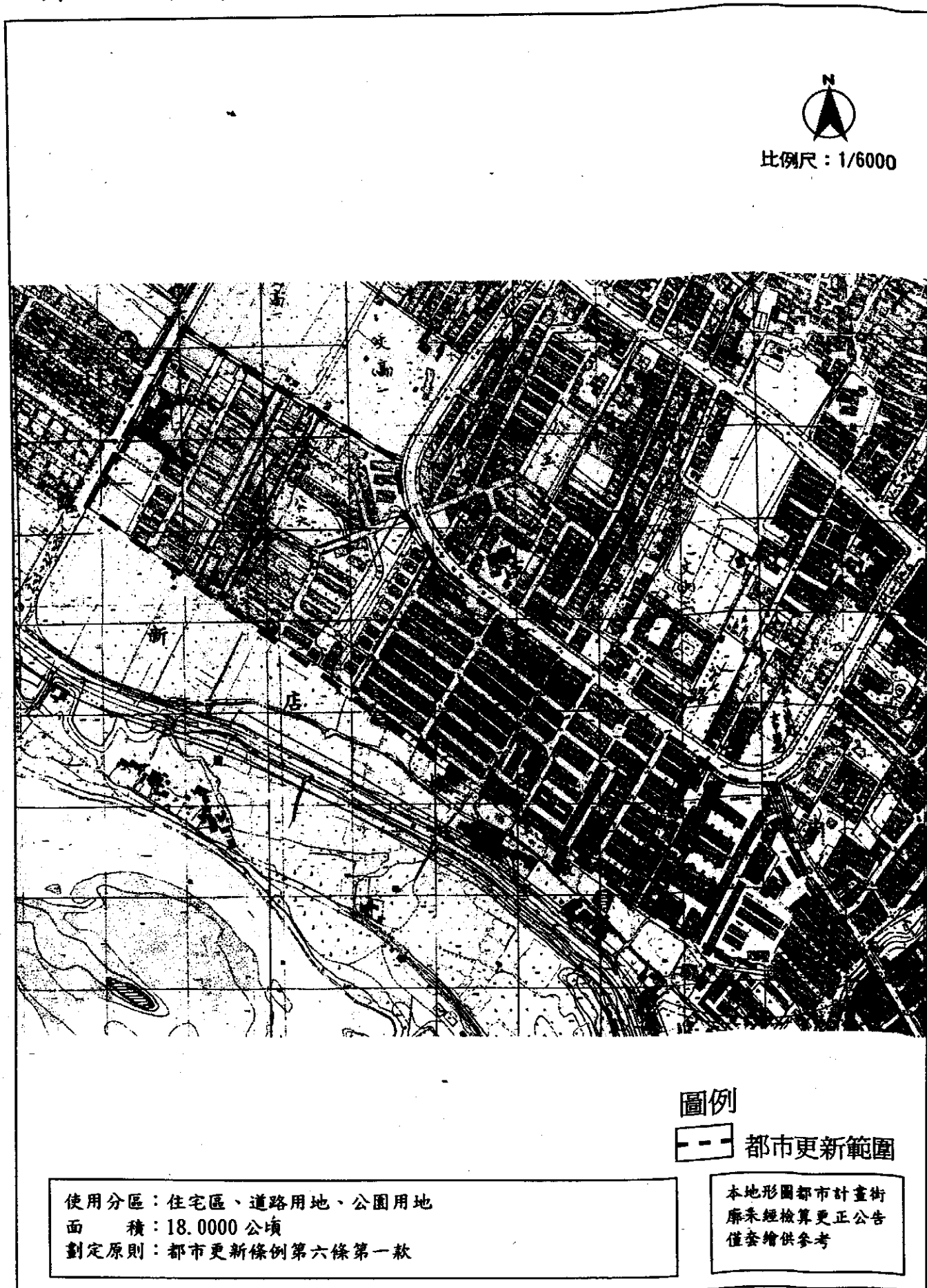


圖 2-1 新店市捷運新店機廠北側更新地區範圍圖



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發布實施

中華民國九十一年五月二十九日修訂實施

- 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。

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。

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 310099 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 335504 號函修正第二點

中華民國九十三年十一月二十四日北府城更字第 0930775111 號函修正

一、臺北縣政府(以下簡稱本府)為辦理「都市更新條例」第四十四條及「都市更新建築容積獎勵辦法」有關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。

△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項第四款之獎勵容積。

△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。

△F₃：1. 依地方政府需要並經都市更新審議委員會同意之捐贈本縣公益設施，其樓地板面積不予計入容積，其獎勵容積以所捐贈公益設施面積之更新後總價及提供管理維護基金扣除興建成本除以二樓以上更新後之平均單價扣除興建成本與管銷費用之平均單價所得面積核計。計算式如下：

$$A = \frac{B_0 - C_1}{B_1 - C_2 - C_3}$$

A：表示得獎勵二樓以上之樓地板面積

B₀：所捐贈公益設施面積之更新後總價及提供管理維護基金。

B₁：二樓以上更新後之平均單價

C₁: 所捐贈公益設施面積之興建成本

C₂: 興建成本之平均單價

C₃: 管銷費用之平均單價

2. 捐贈辦理公共設施新建、維護管理所需之工程費、拆遷安置補償費、認養費等費用，或其他非屬該更新案應負擔之義務，且具增益更新區內外公共利益之費用，得依檢據費用，除以二樓以上更新後之平均單價扣除興建成本與管銷費用之平均單價所得面積核計。計算式如下：

$$A = \frac{C_0}{B_1 - C_2 - C_3}$$

A: 表示得獎勵二樓以上之樓地板面積

C₀: 捐贈辦理公共設施新建、維護管理所需之工程費、拆遷安置補償費、認養費等費用，或其他非屬該更新案應負擔之義務，且具增益更新區內外公共利益之費用。

B₁: 二樓以上更新後之平均單價

C₂: 興建成本之平均單價

C₃: 管銷費用之平均單價

△F4: 公告為都市更新地區日起，一年內申請實施更新者，給予法定容積之百分之七之獎勵容積；二年內申請實施更新者，給予法定容積之百分之六之獎勵容積；三年內申請實施更新者，給予法定容積之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，並以法定容積之百分之二十五為限。

(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。

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。

五、本基準自發布日施行。

附表 更新單元規劃設計之獎勵容積 ($\Delta F5$) 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	符合地域、風土及人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和。	法定容積之百分之十	上述獎勵容積係為上限值
	捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內（需配合做規劃設計）	法定容積之百分之二十	
	都市計畫工業區	法定容積之百分之二十	
	其他配合地方重大建設	法定容積之百分之十	
二、人行步道	法令無規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自願沿街面留設二公尺以上人行步道者得予獎勵。	依實際留設面積獎勵	人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置，車道及出入口之面積應予扣除。
	法令有規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自行退縮留設無遮簷人行步道超過規定而未達四公尺者，超出部分得予獎勵。	依實際留設面積獎勵	
	法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道而自行退縮留設無遮簷人行步道達四公尺以上者得予獎勵。	若未依「實施都市計畫區建築基地綜合設計」之規定申請者，得依該規定核算之面積獎勵。	
三、保存經核定具歷史性、紀念性藝術價值	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，得加二成核	視實際狀況並依上述 ($\Delta F3-2$) 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

之建築物	<p>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，得加二成核算相當之獎勵容積。</p> <p>原貌重建：依建築物重建成本加二成核算相當之獎勵容積。</p>		建築，得以上述方式予以獎勵容積。
四、更新單元規模及類型	<p>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</p> <p>面積在四千平方公尺（含）以上者</p>	<p>法定容積之百分之五</p> <p>法定容積百分之六，每增加一千平方公尺予以增加法定容積之百分之一，並以百分之十為限。</p>	
	二十年以上老舊四層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善	法定容積之百分之十	<p>1. 依合法建築物所座落之建築基地面積核計。</p> <p>2. 上述獎勵容積係為上限值</p>