

檔 號：

保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國115年8月12日

發文字號：新北府城更字第11545592581號

附件：



主旨：核定「劃定新北市板橋區江子翠段第一崁小段73地號1筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」，自115年8月14日起實施。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法第21條及第23條。

公告事項：

一、劃定新北市板橋區江子翠段第一崁小段73地號1筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。

二、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市板橋區公所、本市板橋區忠翠里辦公處之公告欄、刊登本府公報及新聞紙3日。

(二)本府城鄉發展局網站：<https://reurl.cc/kdzyoK>，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。

市長 侯友宜

核定實施

劃定新北市板橋區江子翠段第一崁小段73地號1筆
土地更新地區及訂定都市更新計畫書

新北市政府【新北府城更字第1154559258號】



劃定機關：新北市政府

日期：115年8月



劃定新北市板橋區江子翠段第一崁小段73地號1筆
土地更新地區及訂定都市更新計畫書

新北市政府【新北府城更字第1154559258號】

劃定機關：新北市政府

日期：115年8月

目錄

壹、辦理緣起與目的	2
貳、更新地區範圍	3
參、發展現況	4
一、都市計畫情形	4
二、原有社會、經濟關係	5
三、土地及建築物使用現況	8
四、交通系統	10
五、公共設施	19
六、土地權屬概況及建築物權屬	21
七、居民意願	24
八、人文特色及整體景觀	25
肆、基本目標與策略	26
一、計畫目標	26
二、發展策略	26
伍、實質再發展概要	27
一、土地利用計畫構想	27
二、公共設施改善計畫構想	27
三、交通運輸系統構想	27
四、防災、救災空間構想	27
五、都市設計原則	30
陸、其他應表明事項	32
附錄一、新北市都市計畫委員會第182次會議紀錄	附錄1
附錄二、地籍圖謄本	附錄7
附錄三、使用執照存根及使用執照竣工圖	附錄10

表目錄

表1 新北市及板橋區近十年人口統計表	5
表2 新北市及板橋區近十年年齡結構統計表	6
表3 民國112 年新北市產業結構統計表	7
表4 更新地區周邊公車路線資訊一覽表	14
表5 更新地區周邊路外停車場供給表	17
表6 更新地區周邊停車供給現況統計表	17
表7 更新地區周邊公共設施綜整表	19
表8 更新地區範圍內土地權屬綜整表	21
表9 更新地區範圍內合法建築權屬綜整表	22
表10 更新地區範圍土地及合法建物所有權人意願統計表	24

圖目錄

圖1 更新地區範圍示意圖	3
圖2 更新地區都市計畫示意圖	4
圖3 更新地區土地使用現況圖	9
圖4 更新地區周邊道路系統示意圖	11
圖5 更新地區周邊道路現況示意圖	12
圖6 更新地區周邊大眾運輸系統站位示意圖	13
圖7 更新地區周邊公共自行車租賃站位置示意圖	15
圖8 更新地區周邊路外停車場位置示意圖	16
圖9 共同管道查詢結果圖	18
圖10 更新地區周邊公共設施分布示意圖	20
圖11 更新地區土地權屬示意圖	21
圖12 更新地區合法建物權屬示意圖	23
圖13 更新地區防災、救災系統構想示意圖	29
圖14 更新地區都市設計原則示意圖	31

劃定新北市板橋區江子翠段第一崁小段73地號1筆土地 更新地區及訂定都市更新計畫案

劃定機關：新北市政府

劃定範圍及面積：

本更新地區範圍為新北市板橋區江子翠段第一崁小段73地號1筆土地，面積共計2,503.00m²，為完整市場用地。

法令依據：

一、都市更新條例第6條第3款

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：…三、建築物未符合都市應有之機能。

二、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。

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：
 - 1. 土地利用計畫構想。
 - 2. 公共設施改善計畫構想。
 - 3. 交通運輸系統構想。
 - 4. 防災、救災空間構想。
- （四）其他應表明事項。

壹、辦理緣起與目的

為加速私有老舊市場更新改建，並鼓勵土地所有權人積極整合，期望透過民間參與方式辦理民有市場基地開發，同時在兼顧基地容受力的條件下，透過加速市府各單位之行政作業流程、主動劃定更新地區及透過都市計畫細部計畫變更方式，有條件地適度提高基準容積率等機制，爰於民國112年3月31日發布「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」。

本案基地位於新北市板橋區江子翠地區，屬板橋都市計畫範圍內之完整市場用地，即現今的「莒光市場」(市二)。73年使用執照原規劃地下一層為商場、停車場、一樓為市場，規劃24間店鋪與96個攤位、二樓為餐廳店鋪，三樓與四樓則為戲院及辦公室。110年變更二、三、四層用途為住宿式長期照顧機構。

莒光市場為零售市場，其用途係指以零售及劃分攤（鋪）位方式，提供蔬、果、魚、肉類及其他民生用品集中零售之營業場所；惟目前地下室商場及一樓96個攤位全部歇業，一樓24戶店鋪，其中19戶做為住家使用，僅有臨莒光路一樓5戶作為機車修理業、美容院、鹹酥雞店、手機維修業店及早餐店等商業使用。再者，莒光市場位於土壤液化高潛勢區，建物老舊、停車位數量不足，汽車修理業、長照機構及住家混合使用，環境品質不佳。

爰此，本案依新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法規定，提送獎勵投資計畫書併同擬具都市更新計畫書，劃定本案範圍為更新地區，加速民有市場之活化開發與再利用。

貳、更新地區範圍

本計畫範圍位於新北市板橋區萬板路（30m計畫道路）、莒光路（12m計畫道路）、莒光路171巷3弄（4m人行步道）及莒光路171巷所圍街廓之南側基地，其坐落地號為新北市板橋區江子翠段第一小段73地號1筆土地，土地面積總計為2,503.00m²（詳圖1所示），屬完整市場用地。



圖1 更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本計畫範圍位於民國108年10月30日發布實施之變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內，土地使用分區屬市場用地，其建蔽率為50%，容積率為240%（詳圖2所示）。



圖2 更新地區都市計畫示意圖

二、原有社會、經濟關係

(一) 人口發展

1. 人口成長趨勢

根據新北市主計處統計資料顯示，新北市總人口數為全臺之冠，近十年（民國104年至民國113年）人口數於民國112年底達到最高。而板橋區近十年之總人口數約維持在55萬左右。

表1 新北市及板橋區近十年人口統計表

年別	新北市		板橋區		
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	佔新北市比例 (人)	成長率 (%)
104	3,970,644	0.10	554,236	13.96	-0.30
105	3,979,208	0.22	552,285	13.88	-0.35
106	3,986,689	0.19	551,480	13.83	-0.15
107	3,995,717	0.23	554,742	13.88	0.59
108	4,018,696	0.58	556,897	13.86	0.39
109	4,030,954	0.31	557,114	13.82	0.04
110	4,008,113	-0.57	552,713	13.79	-0.79
111	3,995,551	-0.31	549,572	13.75	-0.57
112	4,041,120	+1.13	554,247	13.72	+0.84
113	4,041,007	-0.003	553,538	13.70	-0.12

資料來源：本計畫整理自新北市政府主計處

2. 年齡結構

以板橋區近十年（民國103年至民國113年）人口結構而言，民國104年0-14歲人口占總人口數之14.21%，於民國113年下降至12.08%；民國104年15-64歲人口占總人口數之75.57%，於民國113年下降至68.31%；民國103年65歲以上之老年人口占總人口數之10.21%，於民國113年上升至19.61%。由於65歲以上人口逐年增加，使老化指數亦同步增加。

表2 新北市及板橋區近十年年齡結構統計表

年別	板橋區年齡結構				板橋區 老化指數	新北市 老化指數
	0-14歲	15-64歲	65歲以上	合計		
103	79,020	420,132	56,762	555,914	71.83	74.82
	14.21%	75.57%	10.21%	100%		
104	76,589	416,546	61,101	554,236	79.98	83.01
	13.82%	75.16%	11.02%	100%		
105	75,049	410,683	66,553	552,285	88.68	91.82
	13.59%	74.36%	12.05%	100%		
106	74,016	405,516	71,948	551,480	97.21	100.85
	13.42%	73.53%	13.05%	100%		
107	73,546	403,582	77,614	554,742	105.53	110.16
	13.26%	72.75%	13.99%	100%		
108	73,337	400,331	83,229	556,897	113.49	118.97
	13.17%	71.89%	14.95%	100%		
109	72,852	395,299	88,963	557,114	122.11	128.19
	13.08%	70.95%	15.97%	100%		
110	71,207	387,995	93,511	552,713	131.32	137.58
	12.88%	70.20%	16.92%	100%		
111	69,409	382,364	97,799	549,572	140.90	147.86
	12.63%	69.57%	17.80%	100%		
112	68,702	381,922	103,623	554,247	150.83	159.43
	12.40%	68.90%	18.70%	100%		
113	66,869	378,126	108,543	553,538	162.32	176.2
	12.08%	68.31%	19.61%	100%		

資料來源：本計畫整理自新北市政府主計處

(二) 產業經濟發展

板橋為大臺北都會區較早發展之城市，在都市化過程中，工業機能擴張迅速，工廠林立，吸引了城鄉移民移入，人口激增，而如今因高度的都會化發展，本區的產業發展目前已從原工業發展為主，轉型為三級產業發展為主。根據民國114年新北市政府經濟發展局統計年報商業登記家數資料顯示，新北市商業登記家數前三名為事批發及零售業、營建工程業、住宿及餐飲業；板橋區商業登記家數前三名為事批發及零售業、住宿及餐飲業、營建工程業。

表3 民國114年新北市產業結構統計表

編號	行業別	板橋區 商業登記家數	新北市 商業登記家數
1	農、林、漁、牧業	39	481
2	礦業及土石採取業	25	215
3	製造業	704	7,086
4	電力及燃氣供應業	3	30
5	用水供應及污染整治業	59	444
6	營建工程業	1,952	15,336
7	批發及零售業	12,793	80,514
8	運輸及倉儲業	1,587	9,748
9	住宿及餐飲業	2,085	14,608
10	出版影音及資通訊業	181	1,362
11	金融及保險業	76	526
12	不動產業	55	408
13	專業、科學及技術服務業	509	3,266
14	支援服務業	454	3,206
15	公共行政及國防、強制性社會安全	-	-
16	教育業	50	386
17	醫療保健及社會工作服務業	-	-
18	藝術、娛樂及休閒服務業	511	3,437
19	其他服務業	1,592	10,163
合計		22,678	151,216

資料來源：本計畫整理自新北市政府經濟發展局民國114年統計年報

三、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新地區範圍為江子翠段第一崁小段73地號，土地面積為2,503.00 m²，範圍內之土地使用現況除供店舖、住家及長照機構使用外，基地上方莒路171巷為私設通路、基地前方空地作為停車使用，土地使用現況不符市場用地之公共性（詳圖3所示）。

（二）建物使用現況

本更新地區範圍內建物為73年10月竣工之R.C造四層樓建物，使用執照號碼為73使字第1976號，建號為江子翠段第一崁小段4315-4464建號等150筆建物，面積合計為9281.45m²。

目前地下室商場及一樓96個攤位全部歇業，臨莒光路一樓5戶作為機車修理業、理容院、鹹酥雞店、手機維修業店及早餐店等商業；其他中19戶店舖做為住家使用。二、三、四層建物閒置多年，於110年依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法變更用途為住宿式長期照顧機構（詳圖3所示）。

莒光市場位萬板路與莒光路交叉口，又臨近莒光國小，為板橋交通便利之區位；加上建物老舊，停車位不足，住、商、長照機構混居，嚴重影響環境品質。

(二) 更新地區現況照片



拍攝日期:115/7/21

圖3 更新地區土地使用現況圖

四、交通系統

(一)道路系統現況

更新地區現況三面臨計畫道路，一面臨私設通路，南側面臨30m萬板路，西側面臨12m莒光路，北側面臨6m莒光路171巷（私設通路），東側面臨6m莒光路171巷3弄，鄰近主要道路系統包括民生路二段、萬板路、雙十路一段、雙十路二段、三民路一段、莊敬路、莒光路、雙十路二段47巷、莒光路171巷及莒光路171巷3弄。有關更新地區周邊道路系統敘述如下：

1. 萬板路（30m計畫道路）

萬板路為本更新地區之主要聯外道路，往北連接萬板橋可通往台北市；往南則可通板橋市區、土城、三峽、鶯歌等地區。

2. 民生路二段（60～80m計畫道路）

民生路二段為南北向道路，往北大漢橋可通往新莊市區，往南可達中和、永和等地區。

3. 雙十路一段、二段（30m計畫道路）

雙十路一段、二段亦為南北向道路，往北可通往江翠北側重劃區，往南可達中和、永和等地區。

4. 莒光路（12m計畫道路）

莒光路為東西向道路，為本區之次要道路，往東可接雙十路，往西可接文化路二段。

更新地區周邊道路系統如圖4所示。有關基地周邊道路現況如圖5所示。



圖4 更新地區周邊道路系統示意圖

	
編號1：萬板路	編號2：莊敬路
	
編號3：萬板路	編號4：萬板路
	
編號5：莒光路	編號6：莒光路
	
編號7：雙十路二段47巷	編號8：雙十路二段

拍攝日期:民國114年3月21日。

圖5 更新地區周邊道路現況示意圖

(二)大眾運輸及自行車系統

1.大眾運輸系統

(1)公車系統

更新地區周邊500m範圍內現況設有20處公車站，距離更新地區最近公車站位為東側「八德公園」站，步行距離約30m，現有2線路線行經，民眾可透過公車系統前往臺北市及新北市各區域。有關更新地區周邊大眾運輸系統站位如圖4所示。有關更新地區周邊公車路線資訊、公車路線起迄及班距說明如表7及表8所示。

(2)捷運系統

更新地區西側現有捷運板南線行經，距離更新地區最近站位為捷運「新埔站」，步行距離約600m，更新地區民眾可利用周邊人行系統前往。



圖6 更新地區周邊大眾運輸系統站位示意圖

表4 更新地區周邊公車路線資訊一覽表

編號	站名	位置	停靠路線
1	雙十路口	縣民大道三段	667
2	海山天下社區		667
3	雙玉里		667
4	富山街口		667
5	埤墘里		667
6	太和街口		667
7	雙十路口	萬板路	604、651
8	八德公園		604、651
9	勞工大學		604、651
10	中山公園		604、651
11	莊敬公園		604、651
12	大同街口	雙十路二段	231、793、藍31
13	永安公園	雙十路一段	231、793、藍31
14	翠華新村	三民路一段	231、793、藍31
15	江翠國中	文化路二段	245、264、310、310區、656、657、701、793、藍17、藍33
16	新北市議會		245、264、310、310區、656、657、701、793、藍17、藍33
17	中山公園(莊敬路)	莊敬路	藍33
18	莊敬路		藍33
19	永豐街	永豐街	藍33
20	懷仁街	懷仁街	藍33

資料來源：本案整理。

2.自行車系統

更新地區周邊500m範圍內現況設有16處YouBike微笑單車租賃站，距離基地最近公車站位為東側「八德公園」站(提供14席)，經實地觀察發現租借自行車者多為周邊居民，主要以前往鄰近區域之租賃站為主。有關更新地區周邊公共自行車租賃站位置如圖7所示。

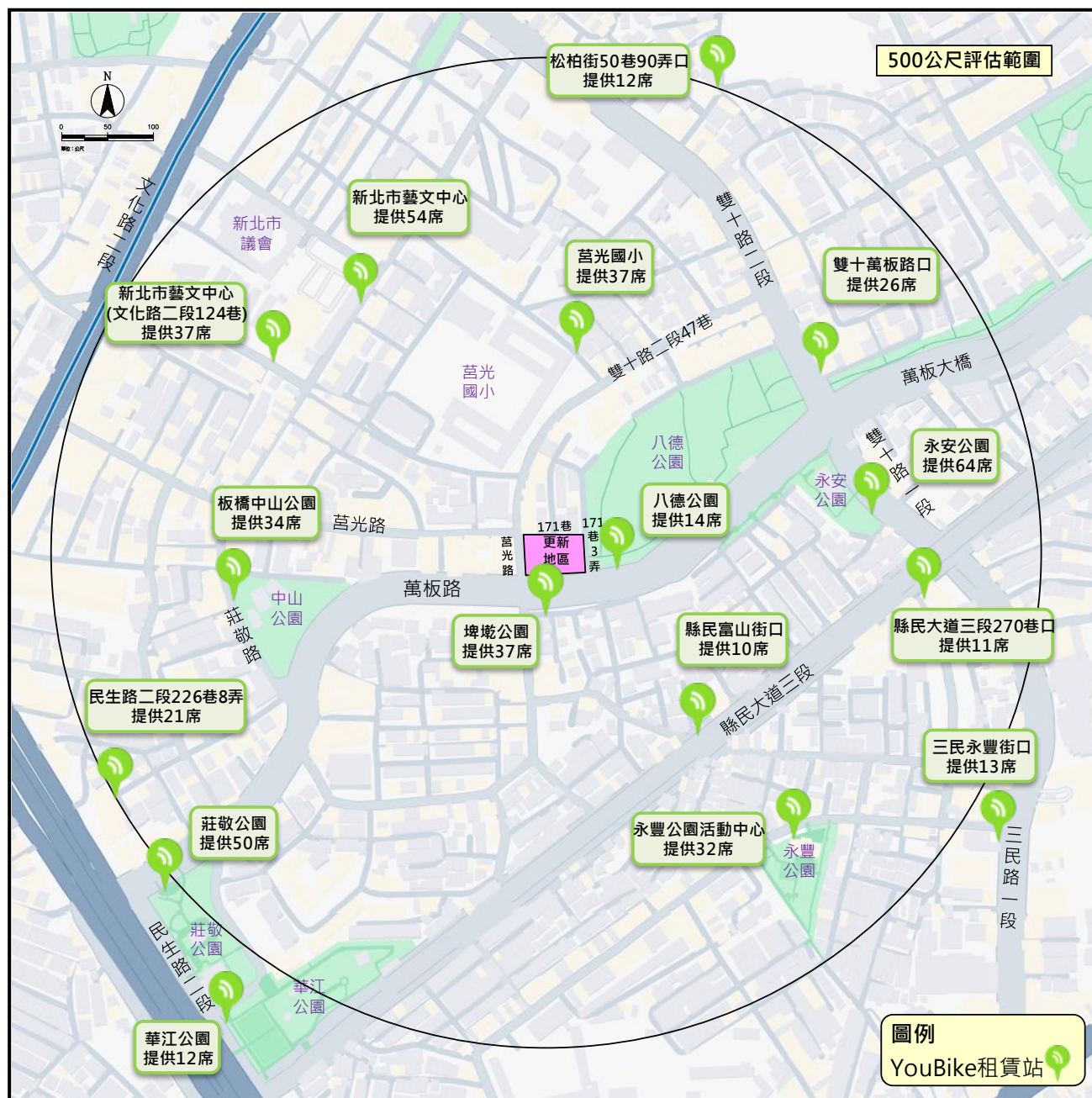


圖7 更新地區周邊公共自行車租賃站位置示意圖

(三)停車空間及人行系統

1.停車空間

(1)路邊停車供給現況

更新地區周邊於萬板路、雙十路一段、雙十路二段、三民路一段、莊敬路及莒光路等主要路段劃設免費機車停車格及收費汽車停車格，民生路二段、雙十路二段47巷及莒光路171巷3弄等道路二側劃設紅、黃線管制停車，無格位之停車空間係以周邊無管制停車巷弄為主。

(2)路外停車供給現況

本案考量行人步行之可及性及使用方便性，將基地周邊停車區域劃分為4個分區，更新地區周邊共10處路外停車場提供臨停及月租。有關更新地區周邊路外停車場位置如圖8所示。



圖8 更新地區周邊路外停車場位置示意圖

(3)基地周邊停車供給現況分析

依據本案調查結果顯示，更新地區周邊500m範圍內總供給為汽車位1,513及機車位4,233席。有關更新地區周邊路外停車場供給如表5。有關更新地區周邊停車供給現況統計如表6所示。

表5 更新地區周邊路外停車場供給表

編號	停車場名稱	汽車位(席)	機車位(席)
1	大同平面停車場	9	-
2	萬板高架橋下停車場	169	141
3	富山停車場	23	—
4	雙十廣場A區停車場	62	—
5	新北藝文中心停車場	79	—
6	Times文化路二段	20	—
7	月租停車場	240	—
8	民生花市平面停車場	109	—
9	華翠橋下停車場	17	125
10	三民平面停車場	19	—
合計		747	

資料來源：本案調查整理。

表6 更新地區周邊停車供給現況統計表

類型 區位	汽車				機車			
	路外	路邊 有格	路邊 無格	小計	路外	路邊 有格	路邊 無格	小計
A	197	6	20	223	141	735	80	956
B	533	85	213	831	0	1,707	223	1,930
C	0	60	271	331	0	420	298	718
D	17	0	111	128	125	203	301	629
整體	747	151	615	1,513	266	3,065	902	4,233

資料來源：本案調查整理。

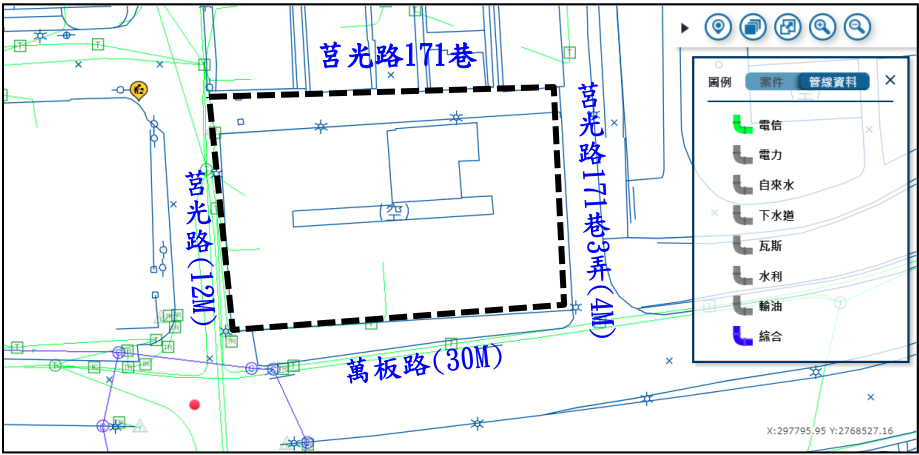
單位：席

（四）共同管道系統

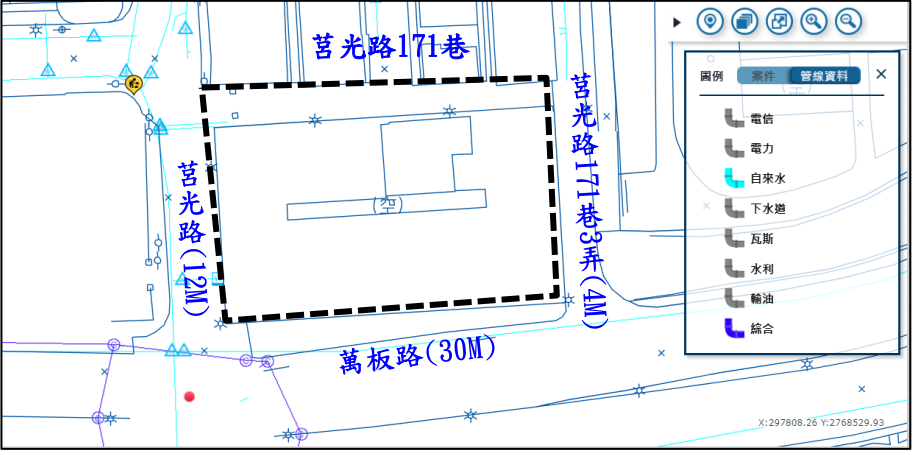
未來實施者辦理都市更新事業時，應就其更新單元範圍至本府工務局網站查詢是否涉及共同管道公告範圍，並應依共同管道法規定辦理。

經查本案既有合法建物領有73使字第1976號使用執照，建物使用類組有市場、餐廳店鋪與戲院辦公室，另於民國110年取得110變使字第133號變更使用執照，變更部分樓層作為長照空間使用，上述使用執照於申辦程序完竣前均完成五大管線竣工查驗，使得竣工啟用。

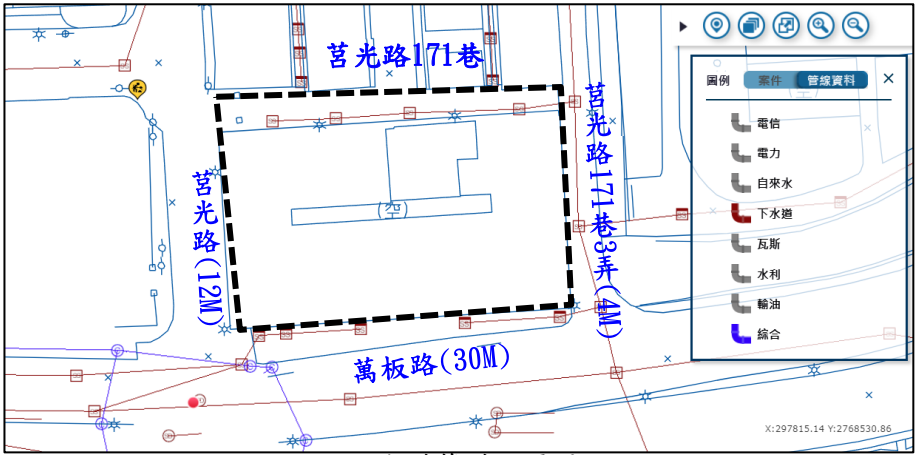
另依新北市智慧道路管理中心查詢本案基地周遭共同管道設置均未有佔用公有土地狀況，綜上所述，未來都更重建後之五大管線接管亦無佔用公有土地之狀況。



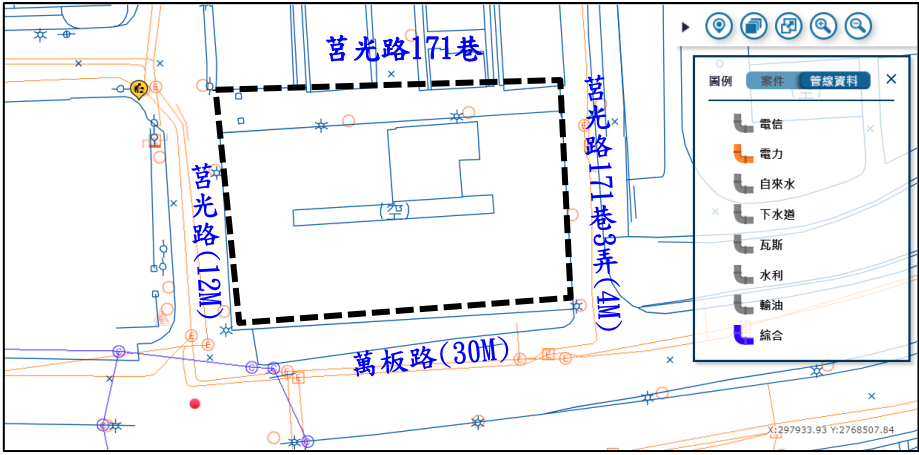
■ 電信管道設置圖



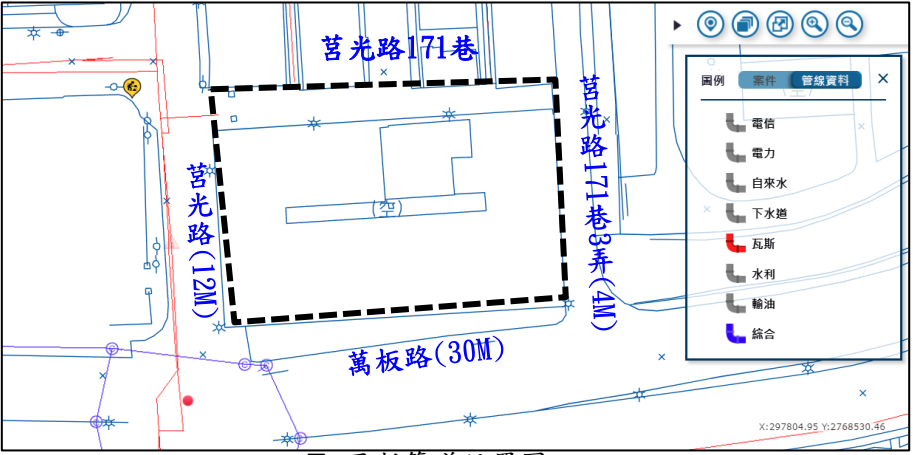
■ 自來水管道設置圖



■ 下水道管道設置圖



■ 電力管道設置圖



■ 瓦斯管道設置圖

圖9 共同管道查詢結果圖

五、公共設施

更新地區周邊500m範圍內公共設施豐富多元，含學校用地、機關用地、公園用地，其中已開闢完成者包括莒光國小、新北市議會、新北市藝文中心、八德公園、埤墘公園、中山公園（詳圖9、表6所示）。

表7 更新地區周邊公共設施綜整表

公共設施用地類別	公共設施名稱	開闢情形	備註
學校用地	莒光國小	已開闢	
機關用地	新北市議會	已開闢	
	新北市藝文中心	已開闢	
	消防局	開闢中	—
公園用地	八德公園	已開闢	
	埤墘公園	已開闢	—
	中山公園	已開闢	

資料來源：本計畫整理自新北市城鄉資訊查詢平台

六、土地權屬概況及建築物權屬

(一) 土地權屬情形

本更新地區坐落於江子翠段第一崁小段73地號1筆土地，面積為2,503.00m²，土地權屬皆為私有土地（詳表7、圖10所示）。

表8 更新地區範圍內土地權屬綜整表

所有權人	土地面積 (m ²)	百分比 (%)
私有	2,503.00m ²	100.00%
合計	2,503.00m ²	100.00%

資料來源：本計畫整理自114年03月31日申請之土地謄本

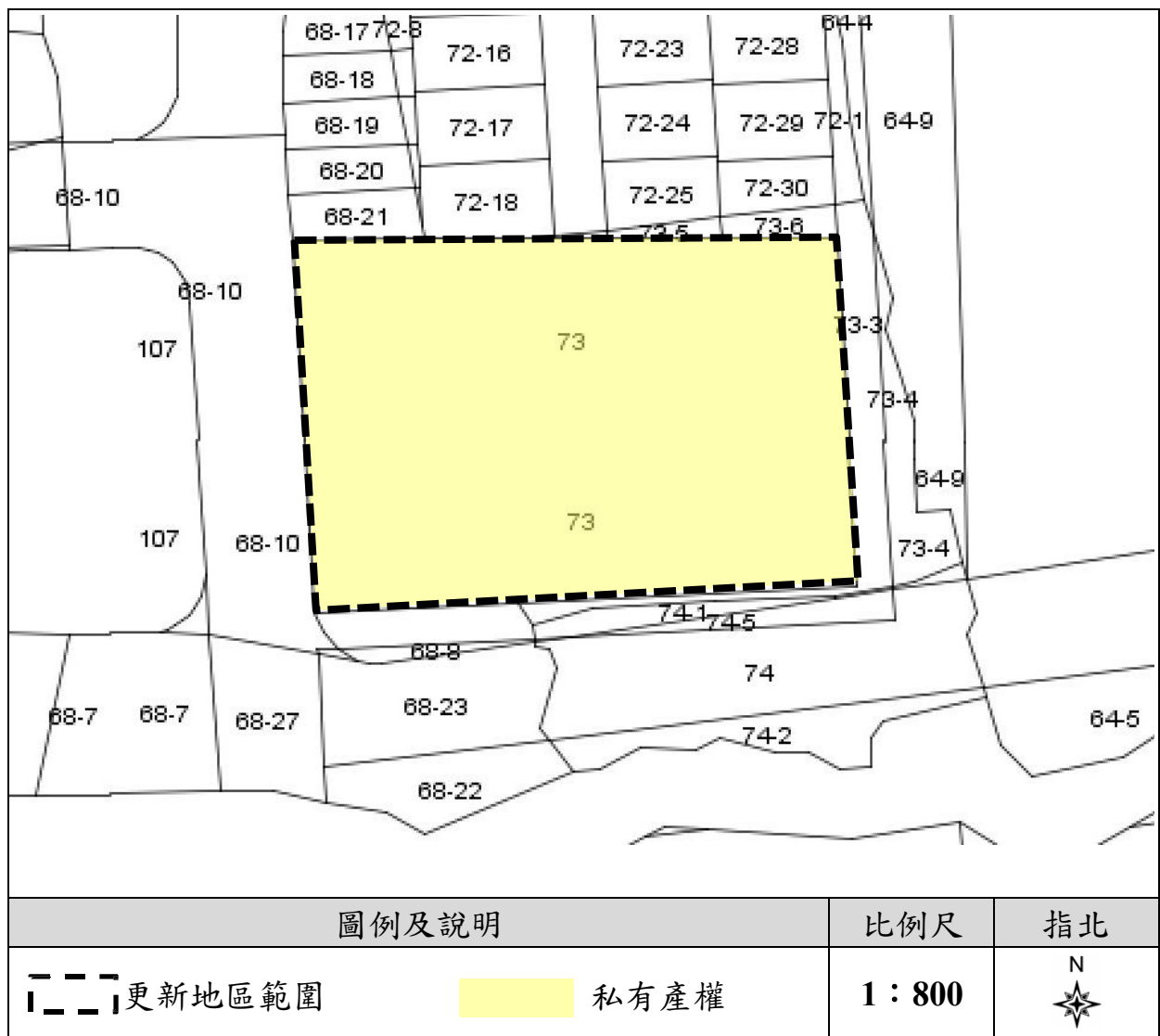


圖 11 更新地區土地權屬示意圖

（二）建物權屬情形

本更新地區共計有4315、4316、4317、4318、4319、4320、4321、4322、4323、4324、4325、4326、4327、4328、4329、4330、4331、4332、4333、4334、4335、4336、4337、4338、4339、4340、4341、4342、4343、4344、4345、4346、4347、4348、4349、4350、4351、4352、4353、4354、4355、4356、4357、4358、4359、4360、4361、4362、4363、4364、4365、4366、4367、4368、4369、4370、4371、4372、4373、4374、4375、4376、4377、4378、4379、4380、4381、4382、4383、4384、4385、4386、4387、4388、4389、4390、4391、4392、4393、4394、4395、4396、4397、4398、4399、4400、4401、4402、4403、4404、4405、4406、4407、4408、4409、4410、4411、4412、4413、4414、4415、4416、4417、4418、4419、4420、4421、4422、4423、4424、4425、4426、4427、4428、4429、4430、4431、4432、4433、4434、4435、4436、4437、4438、4439、4440、4441、4442、4443、4444、4445、4446、4447、4448、4449、4450、4451、4452、4453、4454、4455、4456、4457、4458、4459、4460、4461、4462、4463、4464建號等150筆合法建築物，建物面積為9281.45m²，建築物權屬為私人所有（詳表8、圖11所示）。

表9 更新地區範圍內合法建築權屬綜整表

所有權人	樓地板面積（m ² ）	百分比（%）
私有	9281.45	100.00%
合計	9281.45	100.00%

資料來源：本計畫整理自114年03月31日申請之建物謄本

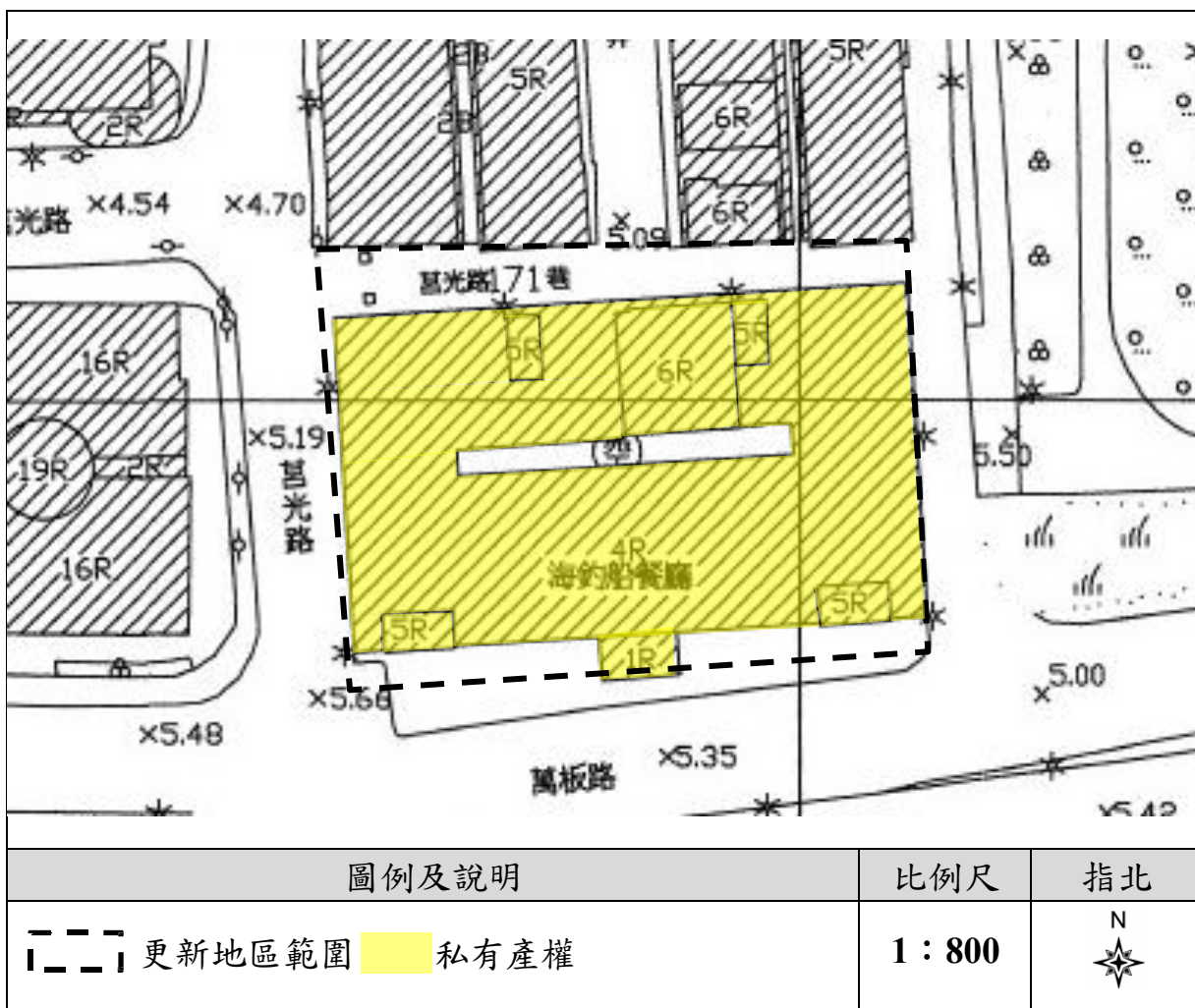


圖12 更新地區合法建物權屬示意圖

七、居民意願

本更新地區土地所有權人數總計98人，土地面積總計2,503.00m²，土地上坐落一棟地上四層樓合法建築物，共計149戶；合法建築物所有權人數總計98人，合法建築物總計9,281.45m²。

本更新地區計有81名土地所有權人同意劃定更新地區，佔土地所有權人比率82.65%；同意之土地面積2,256.70m²，佔土地總面積比率90.16%。再者，計有75名合法建物所有權人同意劃定更新地區，佔建物所有權人比率76.53%，同意之合法建物面積8,514.31m²，佔合法建物總面積比率91.73%。

表10 更新地區範圍土地及合法建物所有權人意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數	面積(m ²)	所有權人數
全區總和 (A=a+b)	2,503.00	98人	9,281.45	98人
公有 (a)				-
私有 (b=A-a)	2,503.00	98人	9,281.45	98人
排除總和 (c)				
計算總和(B=b-c)	2,503.00	98人	9,281.45	98人
更新意願同意數 (C)	2,256.70	81人	8,514.31	75人
更新意願同意比率 (C/B)	90.16%	82.65%	91.73%	76.53%

資料來源：本計畫整理自114年03月31日申請之土地及建物謄本

八、人文特色及整體景觀

本案位於板橋西北側，鄰近新店溪、大漢溪及江子翠捷運生活圈。周邊道路系統以萬板路、雙十路、民生路為主要道路，莒光路、莊敬路為次要道路，區內巷弄密集，多屬早期街廓發展形成之細緻路網，生活機能完善，交通可及性佳。

土地使用：以住宅使用為主，主要道路沿線具有商業活動，形成住商混合發展型態。

建築型態：多為4至5層老舊公寓，夾雜部分華廈及大樓；不論商業區或住宅區，一樓多為商業使用，二樓以上多為住家使用。

開放空間：本案附近建築留設開放空間不足，多仰賴鄰近八德公園、埤墘公園、中山公園等公共空間作為休憩使用。

都市景觀：街道兩側建築連續性佳，但四、五層樓公寓，其外觀老舊，近年因都市更新及新建住宅完成，部分街區已形成新舊建築並存之都市景觀。

本區都市天際線逐漸由中低層建築轉變為中高層住宅，整體市容品質略有提升；惟區內大部分仍為老舊建築、狹窄巷道、人行空間不足及停車空間有限等問題，影響整體景觀。

肆、基本目標與策略

為促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善環境品質，希冀透過公共設施用地獎勵投資、都市計畫多目標使用，以及配合都市更新重建方式，打造一處具規模，爰依都市更新條例第6條劃定更新地區，以作為推動都市更新及市場活化利用之依據。

一、計畫目標

- (一)促進都市土地再開發利用，改善都市環境並提升生活環境品質。
- (二)復甦市場使用機能，提供良好市場服務環境，使土地使用更具效益，並滿足周邊居民生活需求。
- (三)藉由都市更新併同獎勵投資及都市計畫多目標方式開發，加速老舊建物更新改建。

二、發展策略

- (一)針對本計畫範圍內老舊建築物，規劃興建符合市場用地應有機能且兼具融合都市紋理之社區，透過重建方式強化建築結構，保障生活安全。
- (二)指定留設人行步道，發揮街廓之整體規劃效益，架構生活環境並提升都市機能。
- (三)更新事業開發基地應集中留設開放空間，並與人行步道、永久性空地或鄰近開放空間相連。另針對道路開闢、改善防救災機能以及整體交通動線，提供良好的公共服務與交通系統規劃。

伍、實質再發展概要

為達成本計畫發展目標，將從土地利用、公共設施、交通運輸系統及防災、救災空間等面向分別提出規劃構想，以作為後續都市更新事業計畫擬訂之參考依據。

一、土地利用計畫構想

本計畫採都市更新併同多目標使用之方式開發，配合街廓區位與建築配置，結合鄰近地區都市紋理，將建築物集中設置，建物用途依市場用地多目標使用規劃為店鋪、超級市場及住宅使用。

二、公共設施改善計畫構想

本案透過都市更新提供開放空間，藉以提升都市生活品質、促進地區再發展。更新範圍內新北市都市更新建築容積獎勵辦法第二條建築物規劃自建築線退淨寬4m以上建築，臨萬板路（30m計畫道路）、莒光路（12m計畫道路）及莒光路171巷3弄退縮4m建築，臨莒光路171巷境界線退縮3m建築，提供友善人行空間。

三、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，另更新範圍內更新範圍內新北市都市更新建築容積獎勵辦法第二條建築物規劃自建築線退淨寬4m以上建築，臨萬板路（30m計畫道路）、莒光路（12m計畫道路）及莒光路171巷3弄退縮4m建築，其中2.5m供人行通行，1.5m設置景觀植栽、街道傢俱；使人車動線分離，以提升交通品質，並保障行人安全。

四、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，本計畫擬定防災避難處所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：

（一）避難收容所

本案周邊500m防災避難圈範圍內之避難收容所包括莒光國小，收容人數297人。

(二) 救災及疏散動線

1. 緊急疏散道路

係以道路寬度20m以上之道路為主，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。故本案規劃以萬板路(30m)作為本更新地區第一層級之緊急疏散道路。

2. 避難輔助道路

本案規劃以莒光路(12m)及莒光路171巷3弄(4m)作為本案之避難輔助道路。



圖例及說明								比例尺	指北
更新地區範圍	緊急疏散道路	避難輔助道路	防災道路	救災路線	消防單位	警察單位	避難收容處所	1/3000	

圖13 更新地區防災、救災系統構想示意圖

五、都市設計原則

考量前述之開放空間、交通運輸及防救災系統構想，並保留後續適當之建築規劃彈性，研擬本更新地區之都市設計原則如下：

- (一)建築基地臨萬板路、莒光路及莒光路171巷3弄等計畫道路，自基地境界線退縮4m以上，並留設無遮簷人行步道供公眾使用，塑造良好步行空間，增益公益性。
- (二)建築基地之北側，自基地境界線退縮3m以上。
- (三)本更新地區開發後所衍生停車及臨時停車需求應於區域內自行滿足。

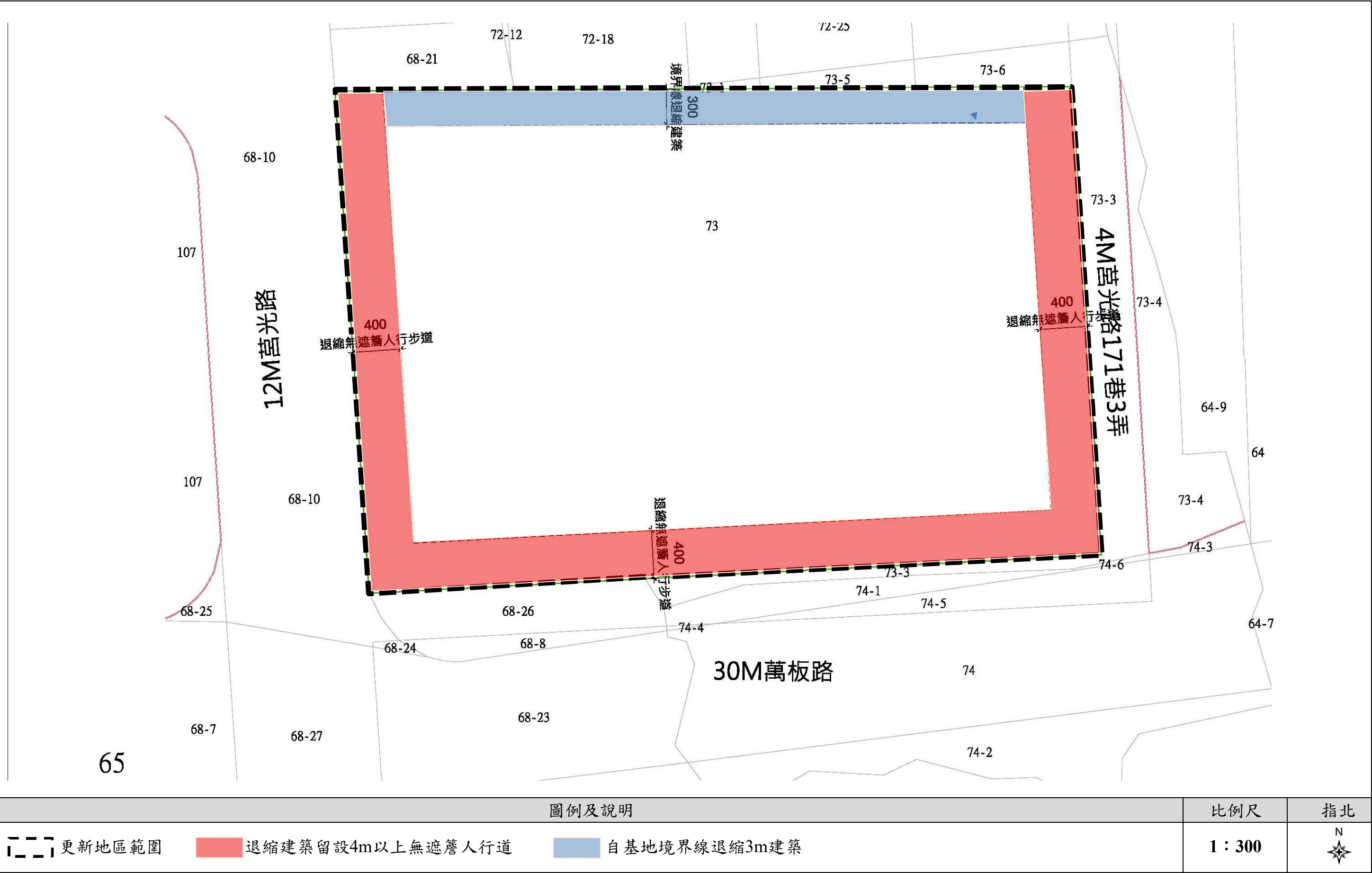


圖14 更新地區都市設計原則示意圖

陸、其他應表明事項

- 一、本更新地區留設無遮簷人行步道，供不特定之公眾通行者，適用「都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」。
- 二、有關實質再發展概要章節內容，後續本計畫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或本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得從其計畫內容規定。
- 三、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。
- 四、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。

附錄一、新北市都市計畫委員會第182次會議紀錄

新北市都市計畫委員會第 182 次會議紀錄

時間：中華民國 115 年 3 月 13 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：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：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

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、變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(第三階段)案。
- 二、變更瑞芳都市計畫細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案。
- 三、擬定新莊細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 四、變更鶯歌主要計畫(第三次通盤檢討)案暫予保留第24案。
- 五、變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案暫予保留第2案。
- 六、劃定新北市板橋區江子翠段第一小段73地號1筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。

參、研議案：

研議案件一覽表：

一、 變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)案土地使用分區管制要點第13點執行疑義案。

肆、散會：上午 11 時 20 分。

案由	劃定新北市板橋區江子翠段第一小段73地號1筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	壹、辦理機關：新北市政府 貳、法令依據：都市更新條例第6條第3款及第9條 參、計畫緣起 為加速私有老舊市場更新改建，並鼓勵土地所有權人積極整合，期望透過民間參與方式辦理民有市場基地開發，同時在兼顧基地容受力的條件下，透過加速市府各單位之行政作業流程、主動劃定更新地區及透過都市計畫細部計畫變更方式，有條件地適度提高基準容積率等機制，研提民有老舊市場用地專案計畫，鼓勵民有市場用地土地所有權人整合提出申請，爰於民國 112 年 03 月 31 日發布「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」（以下簡稱市場專案）。 本案位於新北市板橋區萬板路、莒光路、莒光路 171 巷 3 弄及莒光路 171 巷所圍街廓，屬板橋都市計畫範圍內之市場用地（市 2），惟現況初步檢討停車位未達法定停車位數量、建物老舊，居住環境惡劣，未符都市計畫應有之機能。 爰此，本案依新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法規定，提送獎勵投資計畫書予市府經濟發展局市場處審議，併同擬具都市更新計畫書，劃定本案範圍為更新地區，據以提供更新誘因，加速民有市場之活化開發與再利用。 肆、更新地區劃定範圍與面積 本計畫範圍為1處市場用地(市2)，位於新北市板橋區萬板路(30M計畫道路)、莒光路(12M計畫道路)、莒光路171巷3弄(4M人行步道)及莒光路171巷所圍街廓，其坐落地號為新北市板橋區江子翠段第一小段73地號1筆土地，屬完整市場用地，土地面積計為2,503.00m²(詳附圖一)。 經釐清確認後市場用地(市2)應僅為「江子翠段第一小段73地號1筆土地」範圍，惟現行都市計畫法定圖說不一致部分，後續將辦理都計圖訂正或變更作業。		

伍、發展現況

一、本計畫範圍位於民國108年10月30日發布實施之變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內，土地使用分區屬市場用地，其建蔽率為50%，容積率為240%。

二、土地使用現況：範圍內之土地使用現況除供店舖、住家及長照機構使用外，基地上方莒光路171巷為私設通路、基地前方空地作為停車使用。

三、建物現況：目前地下室商場及一樓96個攤位全部歇業，臨莒光路一樓5戶分別作為機車修理業、理容院、鹹酥雞店、手機維修業店及早餐店等商業；其他19戶店舖做為住家使用。二、三、四層建物閒置多年，於110年依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法變更為用途為住宿式長期照顧機構。建築物屋齡約41年，結構皆為鋼筋混凝土，現況老舊窳陋。

四、土地權屬概況：範圍內包含新北市板橋區江子翠段第一小段73地號1筆土地，面積為2,503.00平方公尺，皆為私有土地。

市場用地(市2)更新地區範圍公私有土地權屬一覽表

所有權人	土地面積(平方公尺)	百分比(%)
私有	私有	私有
2,503.00 m ²	2,503.00 m ²	2,503.00 m ²

五、建物權屬概況：範圍內有149筆合法建築物(江子翠段第一小段4315~4456、4458~4464建號)，建物樓地板面積計9,281.45平方公尺，皆為私人所有。

市場用地(市2)更新地區範圍合法建築權屬一覽表

所有權人	樓地板面積(平方公尺)	百分比(%)
私有	私有	私有
9,281.45	9,281.45	9,281.45

陸、居民意願調查

本更新地區土地所有權人數總計98人，土地面積總計2,503.00平方公尺；合法建築物所有權人數總計98人，合法建築物面積總計9,281.45平方公尺；本計畫已取得更新地區範圍內部份土地及合法建物所有權人

之同意劃定更新地區。

更新地區範圍內所有權人參與更新意願綜整表

項目	土地		合法建築物	
	面積 (平方公尺)	人數 (人)	面積 (平方公尺)	人數 (人)
公有	—	—	—	—
私有	2503	98	9281.45	98
全區總和	2503	98	9281.45	98
更新意願同意數	2256.70	81	8,514.31	75
更新意願同意比例	90.16 %	82.65 %	91.73%	76.53%

柒、實質再發展概要

一、本計畫採都市更新併同多目標使用之方式開發，配合街廓區位與建築配置，結合鄰近地區都市紋理，將建築物集中設置，建物用途依市場用地多目標使用規劃為店鋪、超級市場及住宅使用。

二、市場用地改善計畫構想：本案透過都市更新提供開放空間，藉以提升都市生活品質、促進地區再發展。臨萬板路(30M計畫道路)、莒光路(12M計畫道路)及莒光路171巷3弄留設4M無遮簷人行道，臨莒光路171巷境界線退縮3M建築，提供友善人行空間。

三、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，另更新範圍內應依本計畫土地使用管制之規定退縮留設無遮簷人行道，使人車動線分離，以提升交通品質，並保障行人安全。

四、防救災空間構想

(一)防救災路線：

1. 緊急疏散道路：係以道路寬度20M以上之道路為主，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。故本案規劃以萬板路(30M)作為本更新地區第一層級之緊急疏散道路。
2. 避難輔助道路：本案規劃以莒光路(12M)及莒光路171巷3弄(4M)作為本案之避難輔助道路。
3. 避難收容所：本案周邊500M防災圈範圍內之避難收容所包括莒光國小，收容人數297人。

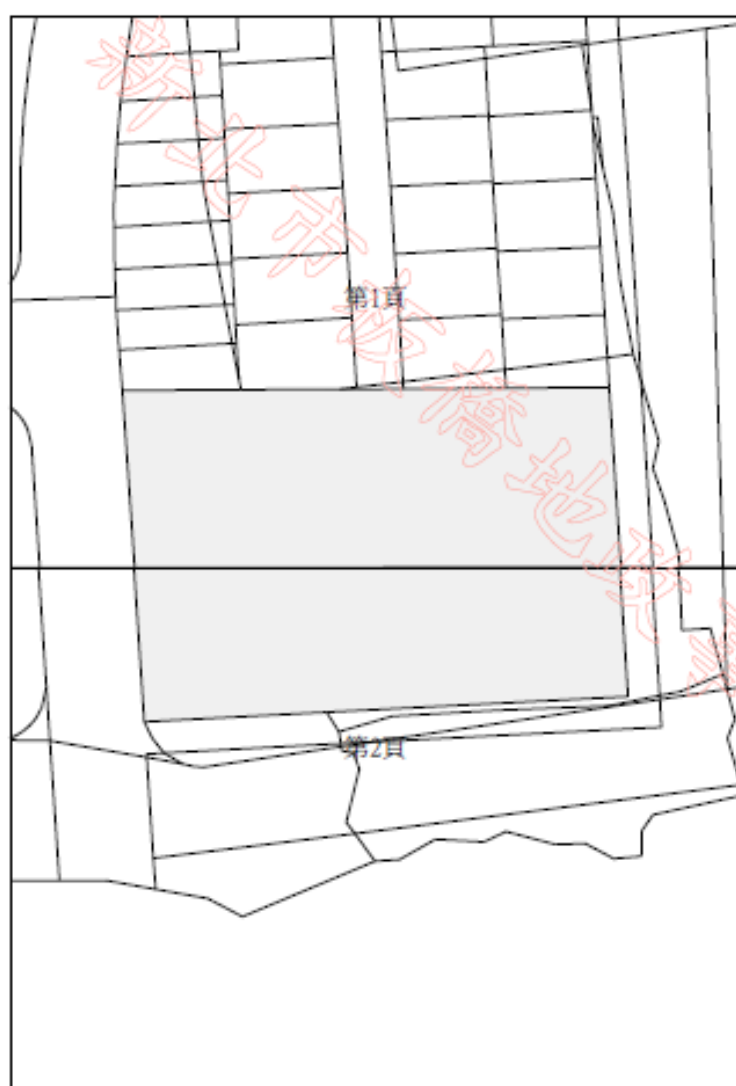
(二)都市設計原則(詳附圖二)

	考量前述之開放空間、交通運輸及防救災系統構想，並保留後續適當之建築規劃彈性，研擬本更新地區之都市設計原則如下： (一) 建築基地臨萬板路、莒光路及莒光路171巷3弄等計畫道路，自基地境界線退縮 4M以上，並留設無遮簷人行步道供公眾使用，塑造良好步行空間，增益公益性。 (二) 建築基地之北側，自基地境界線退縮 3M以上。 (三) 本更新地區開發後所衍生停車及臨時停車需求應於區域內自行滿足。 捌、辦理過程 一、市場專案：申請人於114年3月31日申請掛件；本府城鄉發展局114年4月10日新北城審字第1140614412號函說明符合市場專案申請基地資格條件，並轉請本府市場處及都市更新處辦理後續審查作業。 二、劃定更新地區公開展覽：自114年11月20日起公開展覽30天。 三、劃定更新地區公開展覽說明會：於114年12月10日下午2時30分假本市板橋區永安公園市民活動中心(新北市板橋區雙十路1段25號)場地舉辦。 四、劃定更新地區公民或團體陳情意見：公開展覽辦理期間未有公民或團體陳情意見。 五、獎勵投資計畫審查：本府市場處於114年10月1日召開第1次審查會。 玖、以上符合法定程序，提請大會討論。
決議	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。

附錄二、地籍圖謄本

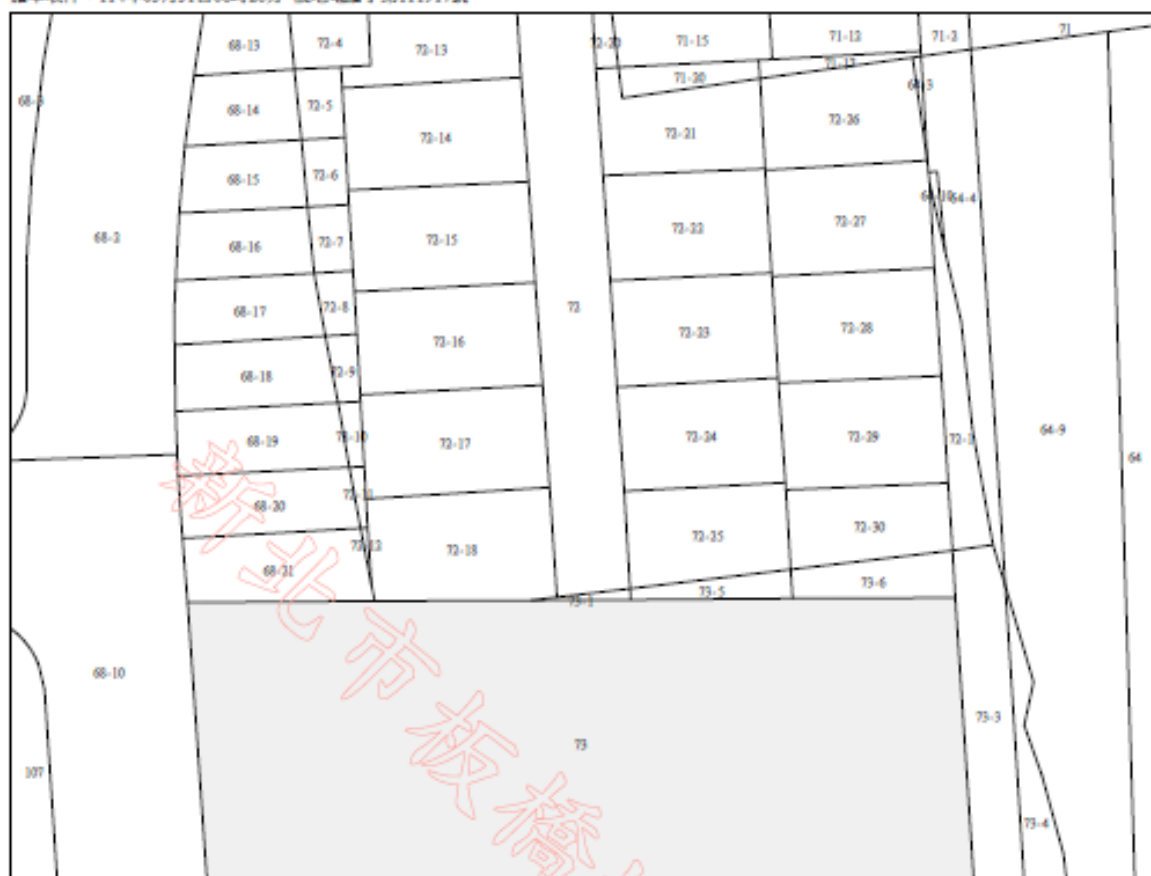
地籍圖謄本		
板地電謄字第111917號		
土地坐落：新北市板橋區江子翠段第一坎小段73地號共1筆		
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）		
北 ↑	資料管轄機關： 新北市板橋地政事務所 本謄本核發機關： 新北市板橋地政事務所 中 華 民 國 114年03月31日08時26分	主任：邱君萍

地籍圖謄本如附件共2頁，接續圖如下：



本謄本係網路申領之電子謄本，由城林都市更新股份有限公司自行列印
謄本種類碼：X9594WHH，可至：<https://ep.land.gsl.gov.tw> 查詢本謄本之正確性
恆為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

圖本收件：114年03月31日08時26分 板地電匯字第111917號



新北市政府地政事務所
66

新北市政府地政事務所
37

比例尺：1/500

第1頁，共2頁圖幅號59]

新北市政府地政處
22



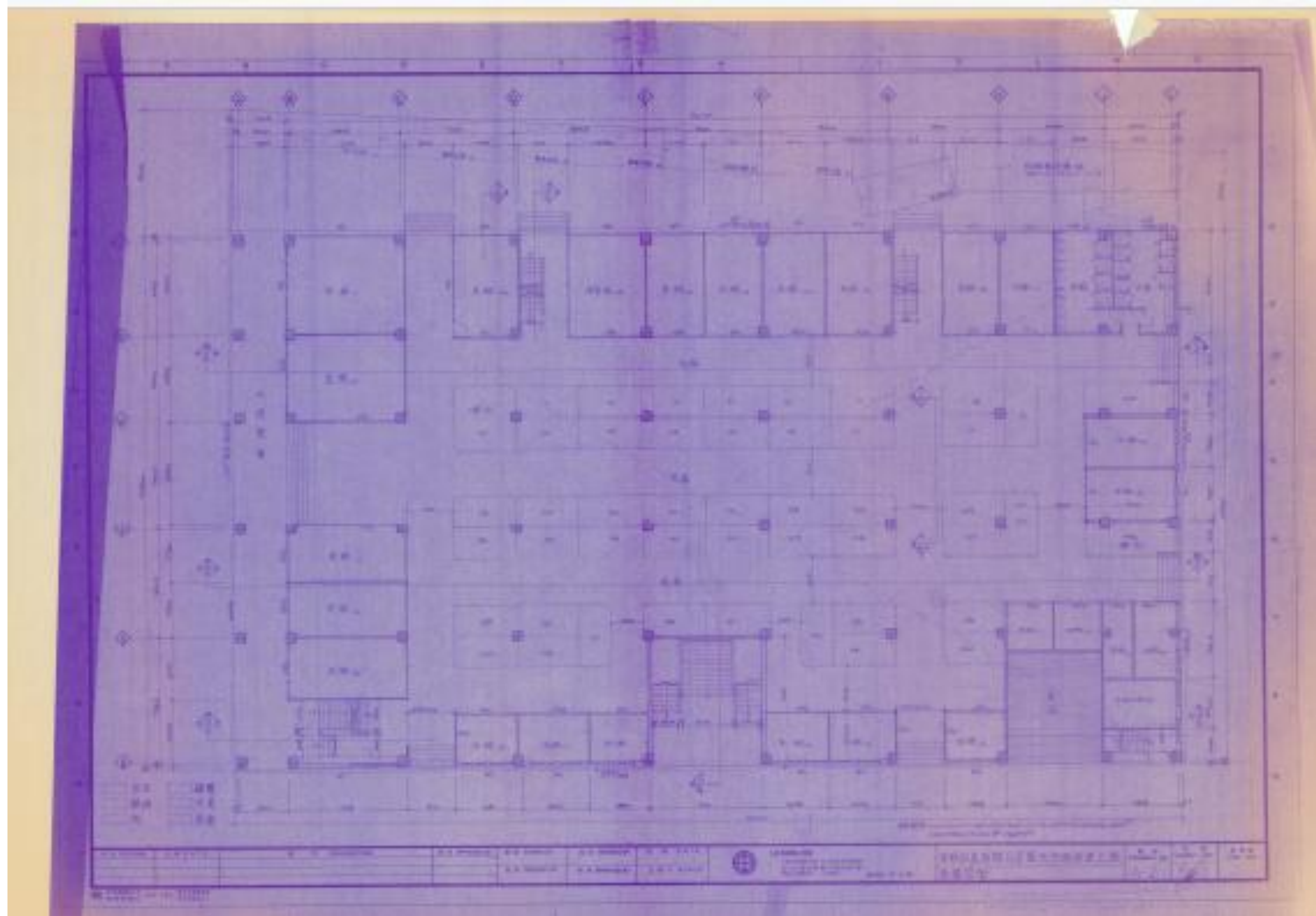
比例尺：1/500

第2頁，共2頁圖幅號60]

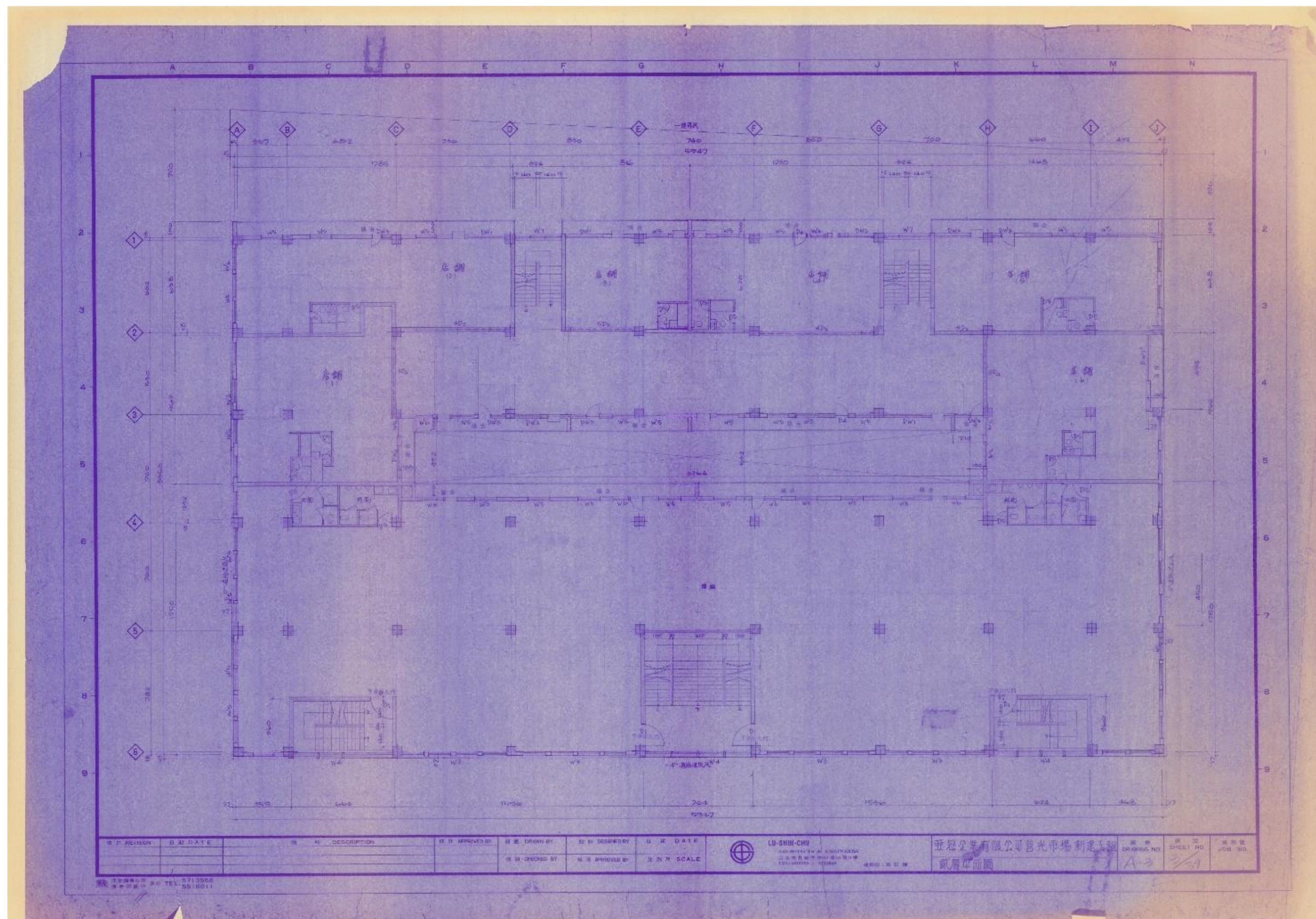
附錄三、使用執照存根及使用執照竣工圖

臺北縣政府建設局使用執照存根											
起造人姓名						住 址					
建造類別						構造種類					
使用分區						層棟戶數					
建築地號						地 址					
基地面積						建築率					
建 築						要 項					
地下層						第六層					
騎 樓						第七層					
第一層						第八層					
第二層						第九層					
第三層						第十層					
第四層						第十一層					
第五層						第十二層					
防 空						室 內					
避 難						室 外					
層 高						建 築 高 度					
設 計 人						事 務 所 名 稱					
監 造 人						事 務 所 名 稱					
承 造 人						營 造 廠 名 稱					
工程核算						竣 工 日 期					
發照日期						開 工 日 期					
建造執照字號						附 註					

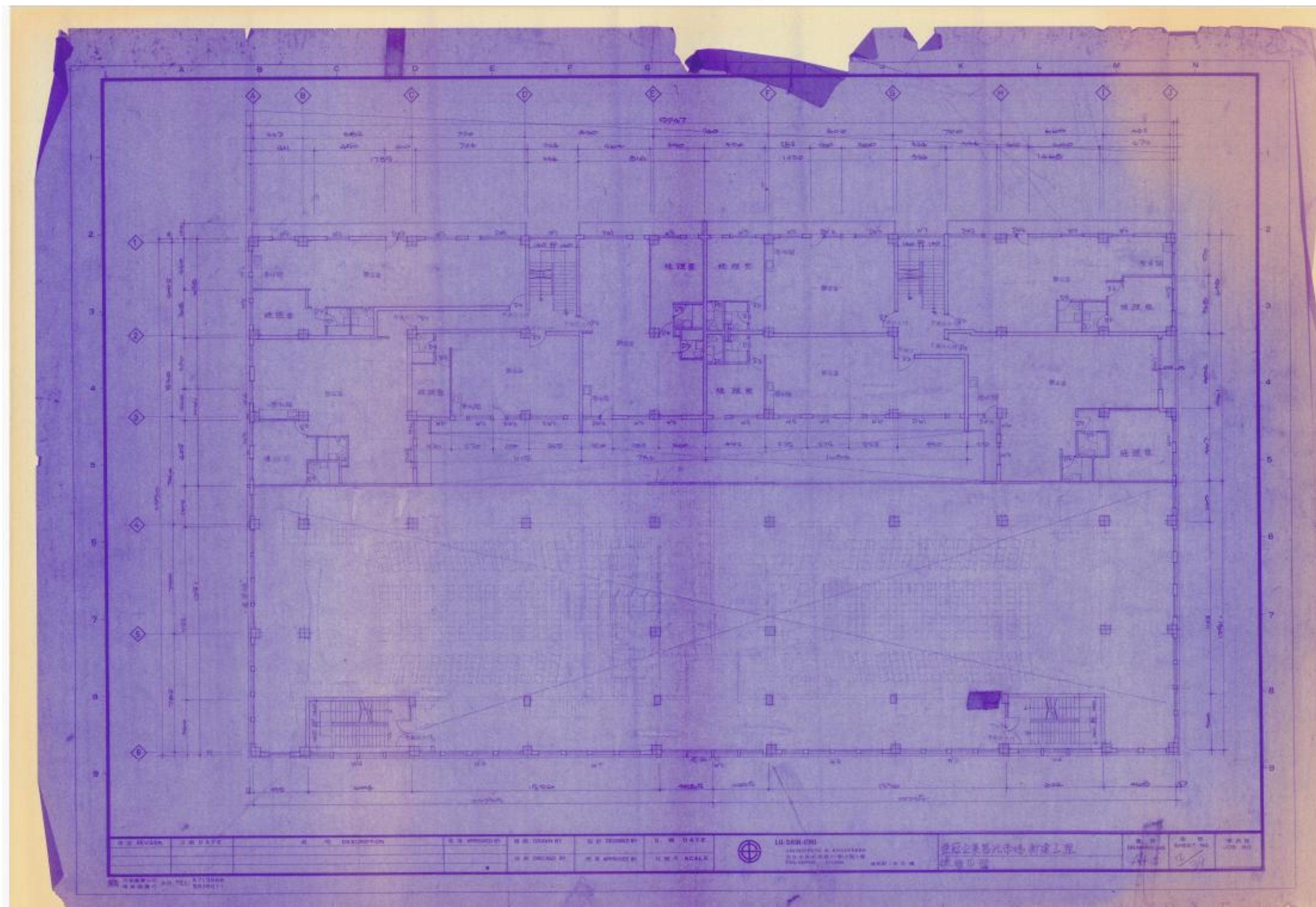
73 使字第 1976 號使用執照存根



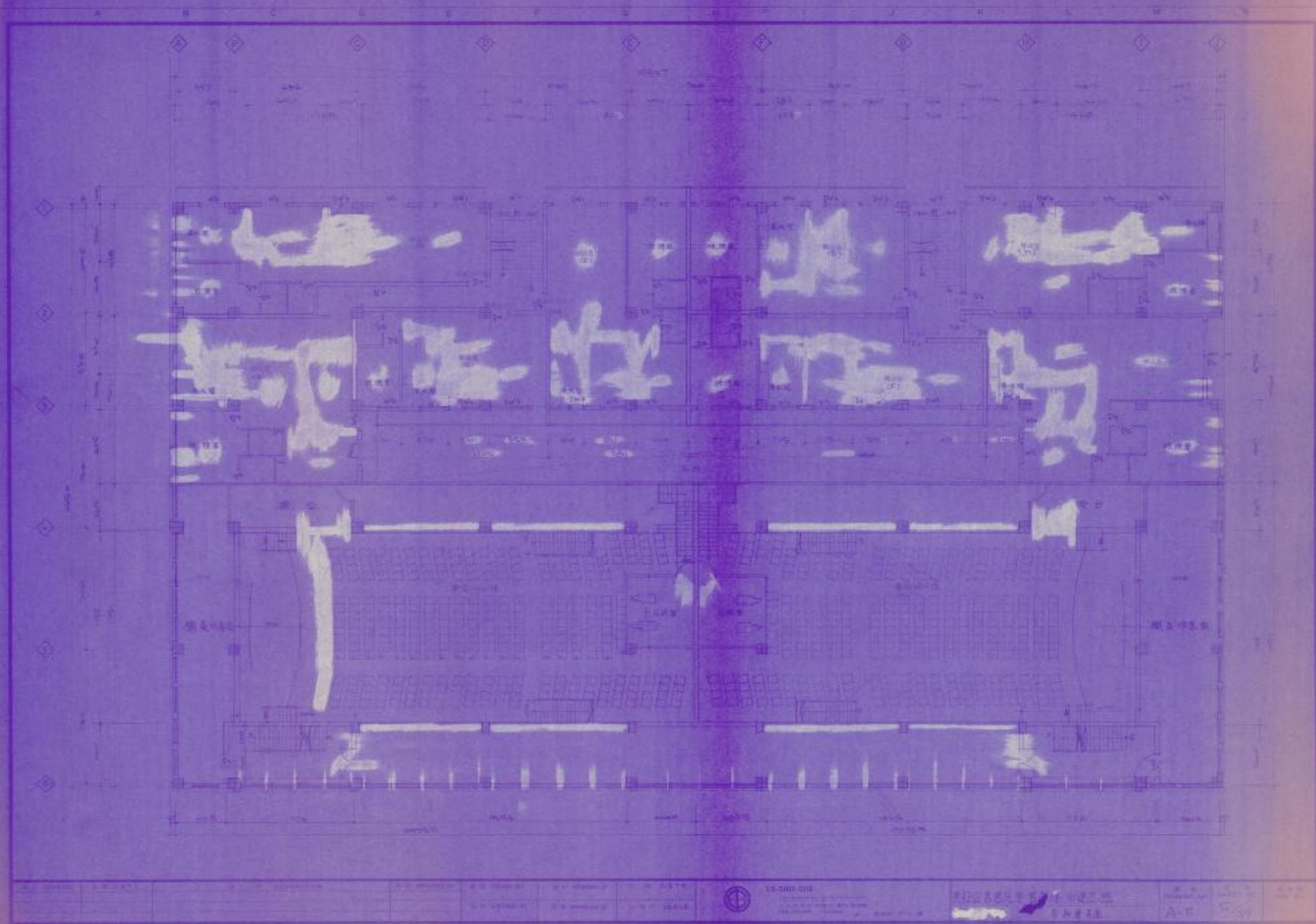
一樓市場店鋪及攤位平面圖



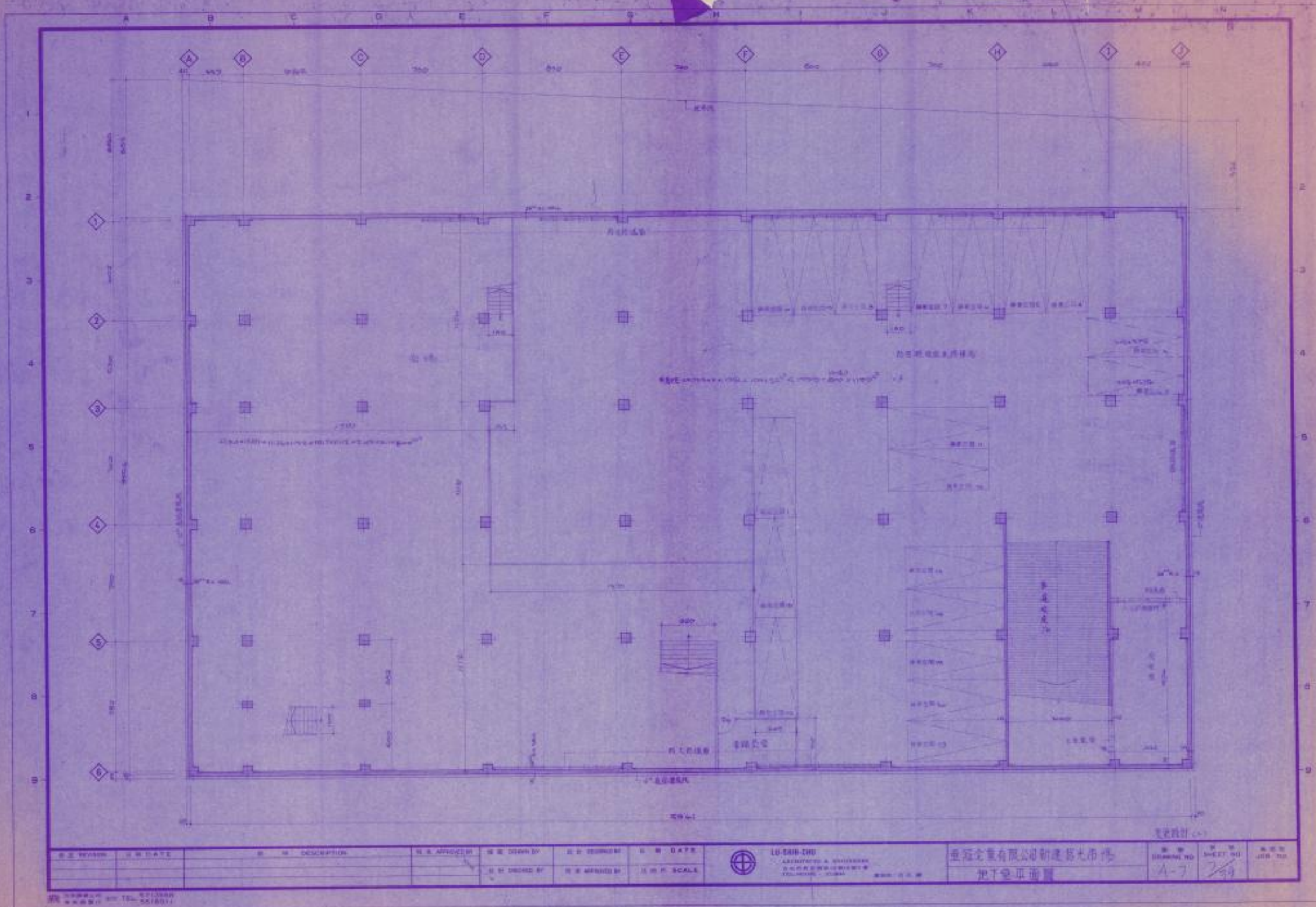
二樓餐廳及店鋪平面圖



三樓辦公室戲院平面圖

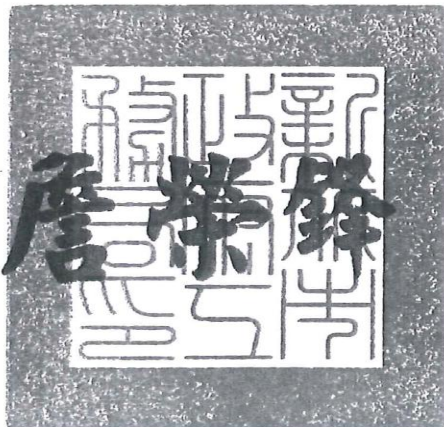


四樓辦公室戲院平面圖



地下層平面圖

壹壹零板變使字第壹叁叁號

新北市政府工務局變更使用執照								73 板	使字第	1976	號	
申請人	上和長照社團法人 負責人:祝捷			住址	新北市新莊區昌隆街 75 號 10 樓之 1							
設計人	邱國誠			事務所名稱	行遠 建築師事務所							
使用分區	市場用地											
構造種類	鋼筋混凝土構造			層棟 戶數	地上 4 地下 1	層	1 座	1 間				
申請地 址	本市板橋區莒光路 167 之 1 號地下層、167 號一樓之 8、二樓之 9、二樓之 10、 三樓之 9、三樓之 10											
地點	地號	江子翠段 第一小段			73 地號			等1筆				
基地 面積	騎樓				M ²	建蔽率	/10					
	其他				M ²	法定空地 面積	M ²					
	停車場 面積	室內				M ²	防空避難 設備 面積	M ²				
		室外				M ²						
變更 概要	變更範圍	原有面積 (M ²)		變更用途面積 (M ²)		原有用途	變更後用途	備註				
		詳		附		表						
		以		下		空	白					
原建造執照字號		70 板建字第 2821 號				核准日期		110 年 07 月 16 日				
上列工程准予給照		上給		上和長照社團法人 負責人:祝捷				收執				
												
中華民國 110 年 07 月 22 日												

校對鄭乃

110 年變使字第 1333 號使用執照存根

壹壹零板變使字第壹叁叁號 變更概要附表

變更概要	變更範圍	原有面積 (M ²)	變更用途面積 (M ²)	原有用途	變更後用途	備註
	地下一層	1127.91	8.28	B-2 商場	電梯間	
	一層	12.95	11.57	G-2 辦公室	電梯間	
	二層	1014.32	1003.13	B-3 餐廳、 B-2 店鋪	F-1 住宿式長期照顧機構	
	三層	1052.68	1041.32	A-1 戲院、 G-2 辦公室	F-1 住宿式長期照顧機構	
	四層	479.8	462.64	A-1 戲院、 G-2 辦公室	F-1 住宿式長期照顧機構、梯間	
		以	下	空	白	



新北市政府執照加註明細資料

執照號碼：110-板-變使-00133-00

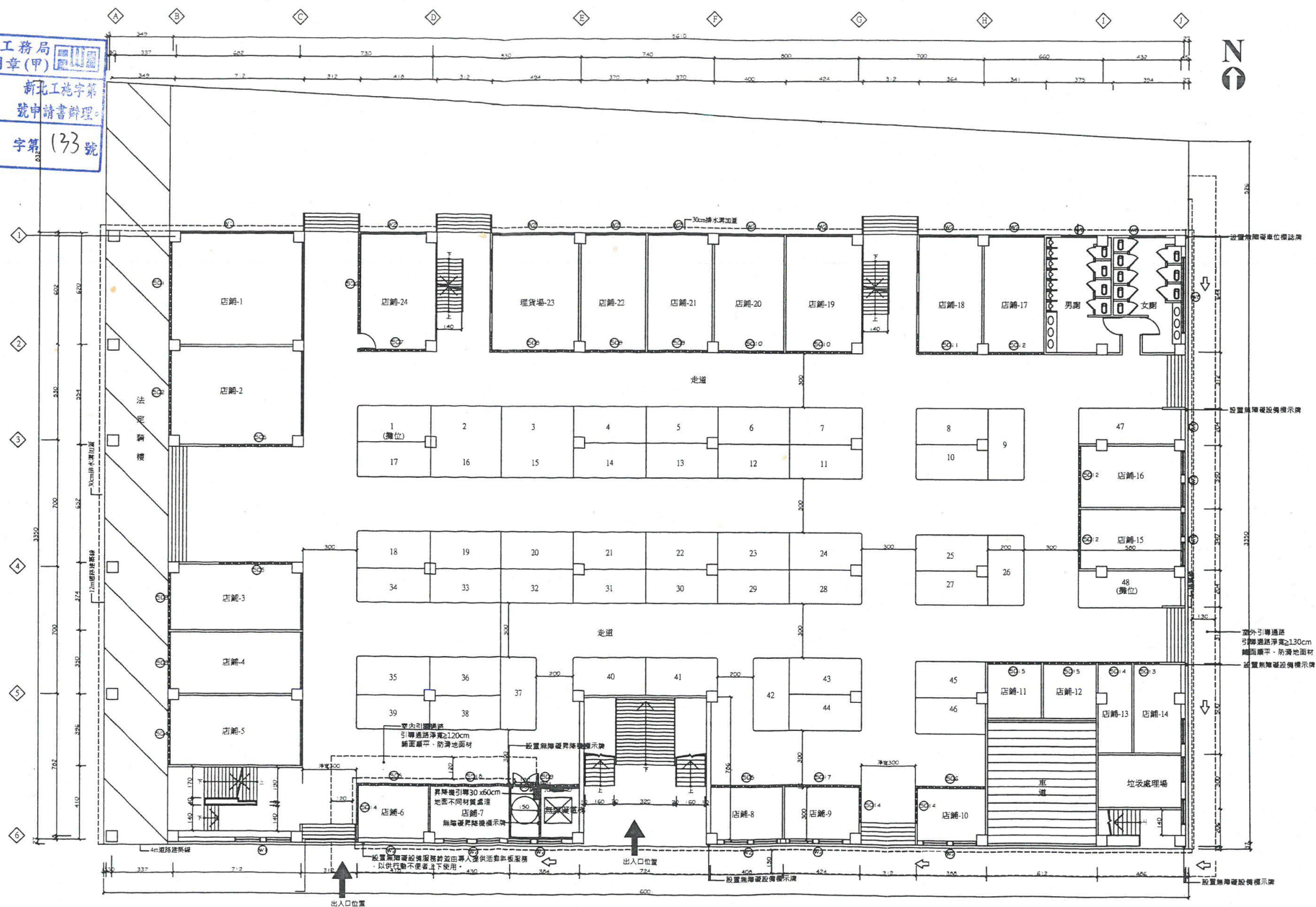
序號	執照加註內容
1	本案係先經書面審查合格後辦理竣工查驗。
2	第1次掛號時間110年3月17日。
3	供公眾使用建築物
4	建物規模地上4層、地下1層，申請範圍為地上4層、地下1層。
5	本案經社團法人新北市建築師公會 年 月 日新建師建准字第 號函竣工審查完竣，確認符合規定在案。
6	本案由設計人負責調閱原領73板使字第1976號使用執照（70板建字第2821號建造執照）、並經現勘查明當層或當戶範圍歷次變更紀錄後， 本案當層或當戶範圍無（變更使用執照、建築物一定規模以下免變更使用執照、室內裝修許可簡、易室內裝修許可及合併戶核備）核准紀錄。
7	本案經核尚符規定，擬准予變更使用執照、室內裝修許可，詳申請書概要表及變更使用說明。
8	用途類組變更：業經邱國誠建築師依「建築物使用類組及變更使用辦法」規定項目檢討符合規定並簽證負責。 建築物屬第73條第2項所定有本法第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更行為，業經建築師暨專業技師依規檢附勘驗報告並簽證負責： (1)第4層主要構造(樓地板)變更。 (2)第2, 3, 4層防火區劃變更。 (3)第2, 3, 4層防火避難設施(直通樓梯、安全梯)變更。 (4)第B1, 1, 2, 3, 4層消防設備之變更。 (5)第2, 3, 4層分戶牆、外牆。 (6)第B1~4層昇降設備變更。
9	室內裝修許可事項(分間牆、天花板)： 檢討簽證項目：無妨礙防火避難設施、防火區劃、主要構造，經邱國誠建築師檢討簽證在卷。 竣工查驗人員：依內政部86年5月20日台內營字867842號函規定，由查驗人員建築師審查及查驗合格在案。（如附室內裝修查核圖說及竣工查驗合格證明書。）
10	本案依100年6月28日北府工建字第1000635817號函辦理變更使用執照申請案違章部分處理原則規定，經邱國誠建築師檢討符合規定未影響公共安全並簽證負責在案，違章部分函送新北市政府違章建築拆除大隊辦理。
11	圖說審查許可文件：經新北市政府消防局110年4月12日新北消預字第1100669915號函圖說審查符合規定。 竣工查驗許可文件：經新北市政府消防局110年6月21日新北消預字第1101161063號函竣工查驗符合規定。
12	本案申請變更用途為長期照顧機構，卷查符合建築法第73條及建築物使用類組及變更使用辦法相關規定；惟申請設立、營利事業登記時仍應符合各該管之設置、立案標準相關規定，並洽目的事業主管機關辦理設置、立案許可。
13	建築物於進行內部裝修時如有設置窗簾、地毯、布幕等物品者，應依消防法第11條規定，使用附有防燬標示之防燬物品。
14	日後涉及建築物室內裝修應依『建築物室內裝修管理辦法』申請建築物室內裝修許可證。

15	建築物所有權人、使用人應依『建築物公共安全檢查簽證及申報辦法』規定於建築物公共安全檢查申報期間之始日往前推算30日委託專業機構或人員辦理檢查。
16	依招牌及樹立廣告物管理辦法第5條規定，招牌廣告及樹立廣告之設置應備具申請書，檢同設計圖說，設置處所之所有權或使用權證明及其他有關證明文件，向直轄市縣(市)主管建築機關或其他委託之專業團體申請審查許可。

新北市政府工務局
影印圖說證明章(甲)

依 1140110 新北工施字第
0090293 號申請書辦理。

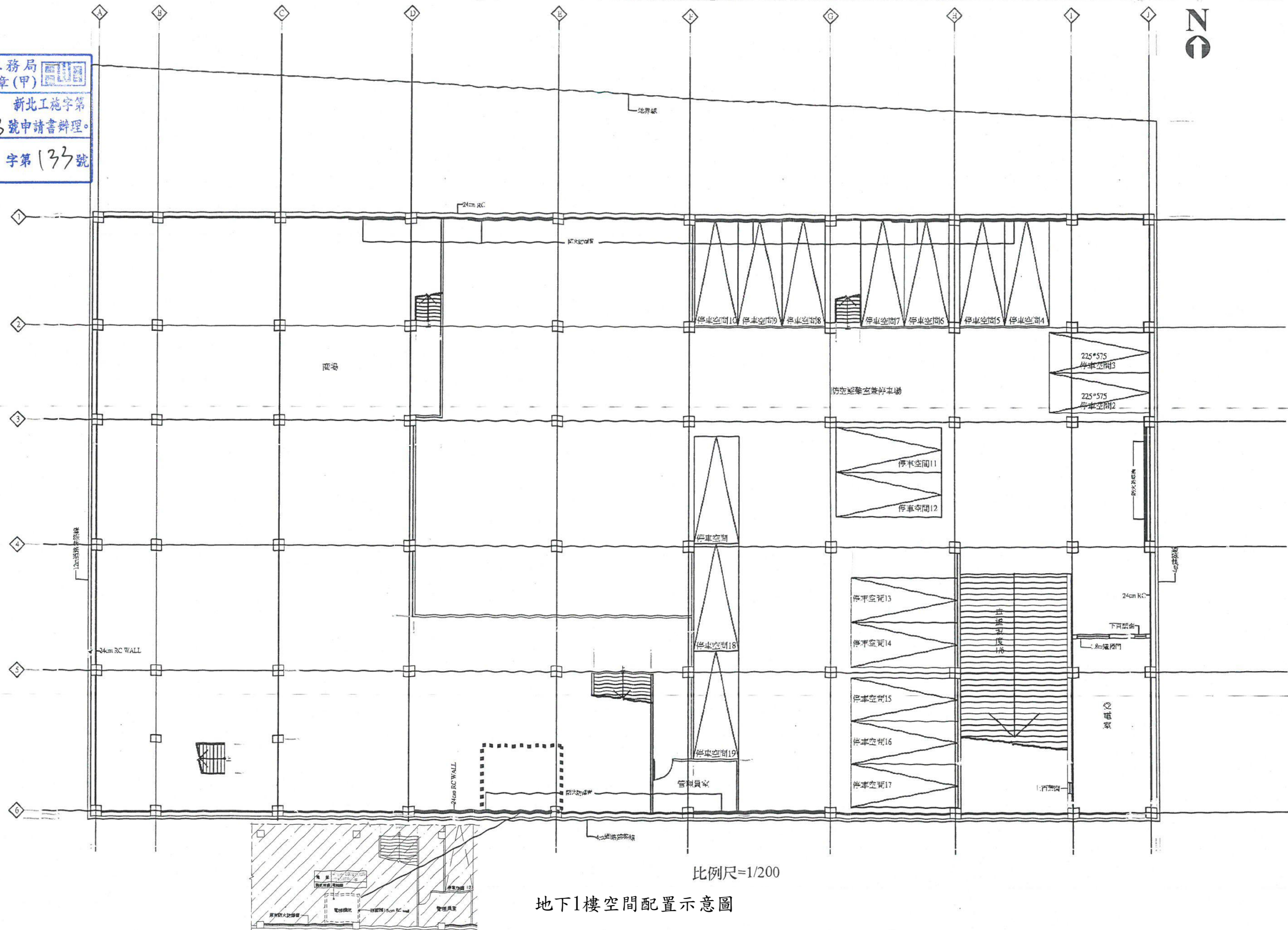
☒ 變使：
☐ 裝修：110 字第 133 號



比例尺=1/200

地上1樓空間配置示意圖

新北市政府工務局
影印圖說證明章(甲)
依1140110 新北工施字第
0070273號申請書辦理。
☒變使: (10 字第133號)
☐裝修:



地下1樓空間配置示意圖

核定實施

劃定新北市板橋區江子翠段第一坎小段73地號1筆土地更新地區範圍圖

