

公開展覽

劃定新北市板橋區(浮洲地區)更新地區及
訂定更新計畫案



劃定機關：新北市政府

中華民國 115 年 9 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(浮洲地區)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項第1、2、3款、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	
	公 開 說 明 會	
公 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

目 錄

壹、辦理緣起與目的.....	1-1
貳、更新地區範圍.....	2-1
參、發展現況.....	3-1
一、都市計畫與相關計畫.....	3-1
二、周邊都市更新情形.....	3-7
三、土地及建築物使用現況.....	3-8
四、交通系統.....	3-19
五、公共設施.....	3-23
六、土地權屬及建築物權屬概況.....	3-26
肆、基本目標與策略.....	4-1
一、願景與目標.....	4-1
二、再發展策略原則.....	4-1
伍、實質再發展概要.....	5-1
一、土地利用計畫構想.....	5-1
二、公共設施改善計畫構想.....	5-1
三、都市設計原則構想.....	5-2
四、交通運輸系統構想.....	5-4
五、防災、救災空間構想.....	5-4
陸、其他應表明事項.....	6-1

圖目錄

圖 2-1 更新地區位置示意圖	2-1
圖 2-2 更新地區範圍示意圖	2-2
圖 3-1 現行都市計畫土地使用分區示意圖	3-2
圖 3-2 本案周邊都市更新辦理情形示意圖	3-7
圖 3-3 土地使用現況示意圖	3-8
圖 3-4 土地使用現況照片	3-9
圖 3-5 「板橋區－浮洲地區」興建年代樓層統計	3-10
圖 3-6 建築物屋齡分布示意圖	3-11
圖 3-7 建築物樓高分布示意圖	3-12
圖 3-8 建築物構造分布示意圖	3-13
圖 3-9 更新地區周邊建築物風險等級比例分布圖	3-15
圖 3-10 道路系統示意圖	3-21
圖 3-11 大眾運輸系統示意圖	3-22
圖 3-12 更新地區周邊 500 公尺內公共設施分布位置示意圖	3-25
圖 3-13 土地權屬示意圖	3-26
圖 5-1 都市設計原則構想圖	5-3
圖 5-2 更新地區範圍防災空間及救災動線規劃示意圖	5-6

表目錄

表 3-1 本案上位計畫彙整表	3-3
表 3-2 本案相關計畫及重大建設彙整表	3-5
表 3-3 本市都更三箭政策彙整表	3-5
表 3-4 更新地區範圍周邊建物風險等級表	3-14
表 3-5 更新地區範圍周邊建物各風險等級燈號之棟數表	3-14
表 3-6 本更新地區範圍周邊近 10 年人口變化表	3-16
表 3-7 新北市及板橋區人口三階段統計表	3-16
表 3-8 新北市各區二級產業場所單位數統計表	3-17
表 3-9 新北市板橋區三級產業場所單位數統計表	3-18
表 3-10 周邊 500 公尺內公共設施列表	3-23
表 3-11 更新地區範圍土地權屬分析表	3-27

劃定新北市板橋區(浮洲地區)更新地區及訂定都市更新計畫案

一、劃定機關：新北市政府

二、劃定範圍與面積：本都市更新地區位於新北市板橋區浮洲地區，北臨計畫道路編號 2-8，南以住宅區(再)為界，東至板城路，西以環河西路為界，面積總計 45.16 公頃。

三、法令依據：

(一)都市更新條例第 6 條第 1 項第 1 款至第 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：

- 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。

(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。

全區採整建或維護方式處理，或依第 7 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。

壹、 辦理緣起與目的

板橋浮洲地區於都市計畫實施前即已開發使用，住宅與工廠林立，呈現高度住工混合之發展型態，公共設施嚴重不足，居住環境品質低落。為改善前述窳陋環境，新北市政府於 91 年發布實施「擬定板橋(浮洲地區)主要計畫」及其細部計畫，將現有合法集居之建築密集地區劃設為「再發展地區」，並訂定管制要點，供土地權利關係人申請整體開發或個別建築開發。然再發展地區則因區內建物多已老舊、土地低度利用，加上土地產權整合不易、自行開發之同意門檻偏高且重建誘因不足，致依原整體或個別建築開發機制推動成效有限，居住與交通步行環境亟待更新改善。

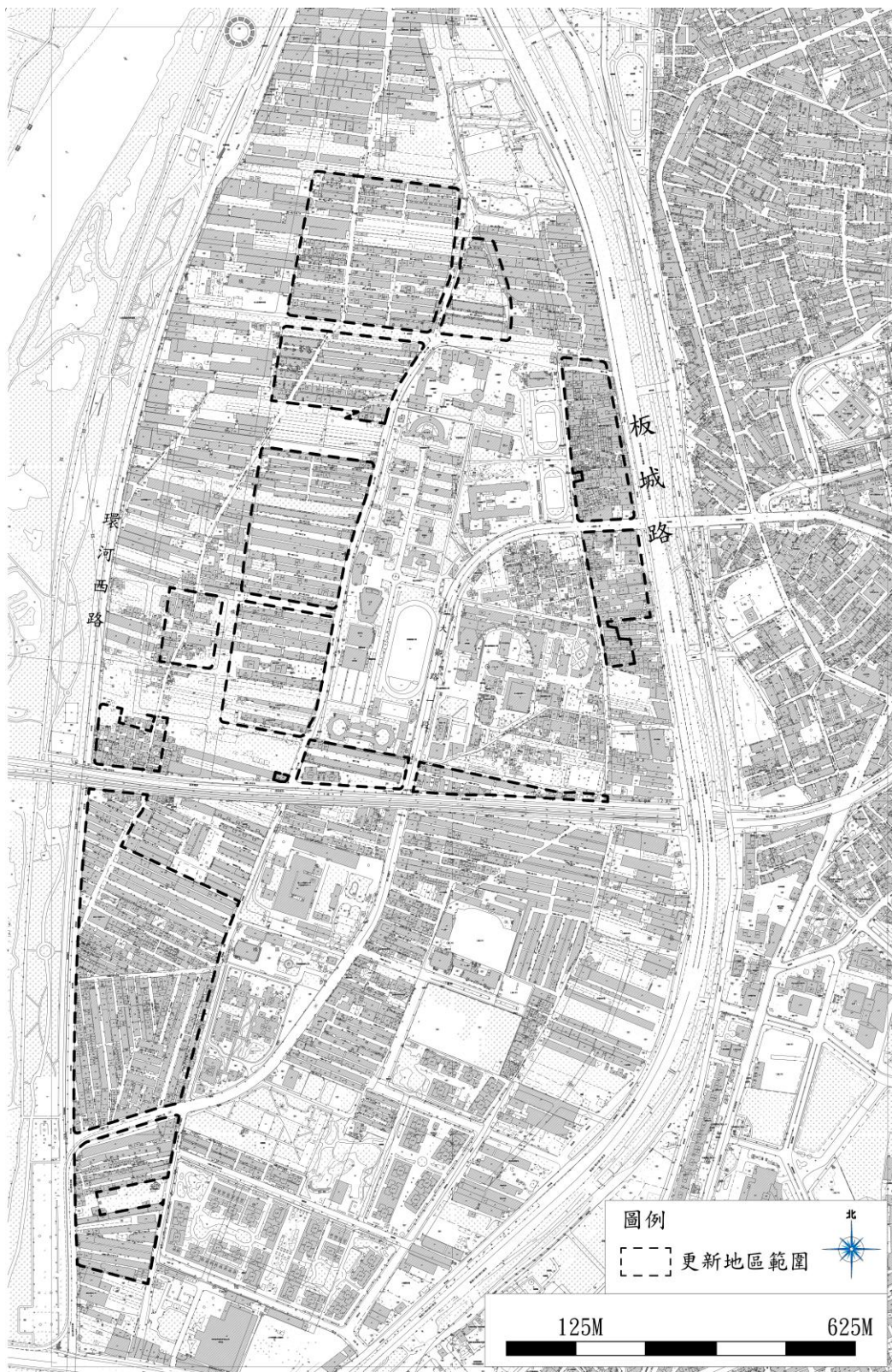
查本計畫範圍周邊前經「臺北縣板橋、新店都市更新地區劃定案」依都市更新條例劃定「板橋浮洲(榮工廠房)都市更新地區」在案，本次更新地區之劃定，係參酌審議中之通盤檢討案修正後之再發展地區街廓範圍為主，範圍內為建物老舊密集、住工混合之既成發展地區，爰依都市更新條例一併劃定為更新地區，俾使再發展地區之開發回歸都市更新機制辦理，並引導周邊舊有密集街廓同步更新，以改善現有住工混合、建物密集所形成之窳陋環境，提升居住環境品質，引導現有合法集居聚落採整體開發方式更新，促進土地合理利用，以驅動浮洲地區之整體再發展。

貳、 更新地區範圍

本更新地區之劃設，係依「板橋（浮洲地區）都市計畫通盤檢討案」主要計畫所劃定之再發展區（住宅區（再）及商業區（再））作為劃定依據，並以其街廓範圍為界劃定更新地區。本都市更新地區位於新北市板橋區浮洲地區，北臨計畫道路編號 2-8，南以住宅區(再)為界，東至板城路，西以環河西路為界，面積總計 45.16 公頃(面積以地政機關登記或實際測量為準)，範圍詳圖 2-1。

惟前開「板橋（浮洲地區）都市計畫通盤檢討案」主要計畫現仍在都市計畫審議階段，實際更新地區範圍應以主要計畫發布之再發展區街廓範圍為準。





資料來源：本計畫繪製。

圖 2-2 更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫與相關計畫

(一)都市計畫情形

本更新地區範圍係屬「板橋(浮洲地區)都市計畫區」，該區原為非都市土地，經擬定主要計畫及細部計畫後，於 91 年 2 月發布實施，正式納入都市計畫範圍。目前「板橋(浮洲地區)都市計畫通盤檢討主要計畫案」刻正辦理中，依內政部都市計畫委員會專案小組意見，於 111 年 11 月 30 日辦理再公展，復經 112 年 7 月 21 日新北市都市計畫委員會第 154 次會議審議通過，續送內政部都市計畫委員會審議，惟最後仍應以二級都市計畫委員會審定結果為準。細部計畫通盤檢討部分採分階段辦理，其中第一階段業於 112 年 11 月 17 日新北市都市計畫委員會第 157 次會議審議通過，並於 112 年 12 月 21 日核定發布實施。

本更新地區劃定範圍係參酌「板橋(浮洲地區)都市計畫通盤檢討主要計畫案」審議中之再發展地區街廓，其現行都市計畫以住宅區(再)為主，另部分現行都市計畫為之第二種住宅區、第二種商業區及停車場用地、機關用地、電信用地及兒童遊樂場用地等未開闢之公共設施用地。

本範圍之土地使用分區及未來土地使用管制事項應依「板橋(浮洲地區)都市計畫通盤檢討案主要計畫案」審竣後最終發布實施為準。



資料來源：本計畫繪製。

註：更新地區範圍之土地使用分區應依「板橋（浮洲地區）都市計畫通盤檢討案主要計畫案」審竣後最終發布實施為準。

圖 3-1 現行都市計畫土地使用分區示意圖

(二)上位及相關計畫

茲將上位及相關重大建設計畫中對本計畫之發展指導原則與關聯影響，整理如表 3-1 至表 3-3 所示。

表 3-1 本案上位計畫彙整表

計畫名稱	辦理機關	計畫內容	與本計畫之關聯性
全國 國土計畫	內政部 (107.04)	我國國土永續發展須面對環境、經濟及社會三大挑戰，故該計畫以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為全國國土空間發展之總目標。有關城鄉發展空間之發展策略包含：減緩溫室氣體排放，城鄉集約有序發展、因應氣候變遷極端氣候，營造永續韌性城鄉、促進都市再生，提升都市競爭力、提升國土生態景觀品質及推動鄉村地區整體規劃，形塑鄉村特色風貌等，期望透過集約發展、減災及生活、生產、生態永續規劃，解決城鄉發展目前面臨的各大課題。	為呼應全國國土計畫「落實集約發展，促進城鄉永續」之目標，本案以既有都市計畫範圍內之浮洲再發展地區周邊為優先推動區位，藉加速辦理都市更新、促進既成低度利用土地之資源再利用，落實集約有序之發展模式。 於住宅部門空間發展策略上，浮洲地區內尚有大面積、低度利用且未符都市應有機能之公有土地（如榮工廠周邊更新地區），由政府主導劃定都市更新以帶動全區發展；本更新地區即循此脈絡，結合民間力量、引進都市更新相關產業專業，並透過容積獎勵等誘因促進老舊建物重建，共同推動都市再生，提升地區居住環境品質、發展動能與城市競爭力。
新北市國土 計畫	新北市政府 (110.04)	依循北北基宜區域生活圈協同發展架構，以綠色與生態城市發展為合宜成長基底，輔以交通建設帶動產業創新為城市發展動能之指導方向，以「三大環域系統、六條創新走廊、多核心成長極」為新北市國土規劃之整體空間發展主軸，並據以劃設臺北首都圈、黃金雙子城、大河三都心、山水五軸帶及環城六珠鍊等五大層次空間布局。藉由北北基地區優異之跨域	本計畫屬溪南策略區，為行政中樞居住核心，提供區域經濟服務，綜合消費生活機能。本計畫所涉浮洲地區即位處溪南都心策略區，未來將透過多元都市更新模式，並加強大眾運輸系統之鏈結並提升整體環境品質，以呼應整體空間發展結構之指導方向。

計畫名稱	辦理機關	計畫內容	與本計畫之關聯性
		運輸基盤系統，強化與地方產業紋理節點之鏈結，形塑新北市多核心成長極之都市發展結構，並提出符合地方特色之七大策略區，促進區內城鄉區域均衡發展。分別為溪南都心(生活商務區)、溪北都心(國際創新區)、三鶯(文創宜居區)、北觀(海洋城邦區)、汐止(科技經貿區)、東北角(人文旅遊區)及大翡翠(生態樂活區)。	
變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(第一階段)書	新北市政府(112.12)	專案通盤檢討主要修正內容如下： 一、配合地方實際需求，檢討計畫區整體配置，提升居住環境品質，帶動地方經濟成長並促進地區均衡發展。 二、配合本市捷運三環六線-泰山板橋輕軌等地區重大建設計畫，檢討計畫區內土地使用配置，期望提升浮洲地區生活環境品質及提供便捷的交通系統。 三、考量部分既成社區、聚落等建物密集地區之居住權益，重新檢討區段徵收範圍(需待主要計畫公告實施)。	配合該案檢討之區段徵收範圍及再發展區範圍，劃定更新地區，促進老舊聚落重建，提升區域環境品質。
變更大漢溪南都市計畫(第二階段)	新北市政府(115.02)	透過整併既有的新北市大漢溪以南 8 處都市計畫，期作為指導新北市溪南 CBD 發展的上位總體方針。該計畫以北台區域跨域整合分工為競爭力提升之要件，配合新北市「國際嚮居之都」的總體願景，針對大漢溪都會區提出「樞紐 Hub、低碳 Low-carbon、創智 Innovation」的	浮洲地區再發展區則周邊以既有住宅聚落為主體，依其區位條件與生活機能需求，透過適切開發機制引導地區由停滯轉向再發展，俾與溪南 CBD 整體定位相互銜接。

計畫名稱	辦理機關	計畫內容	與本計畫之關聯性
		發展願景，並將溪南 CBD 定位為區域經濟服務與消費生活型綜合核心。	

資料來源：本計畫彙整。

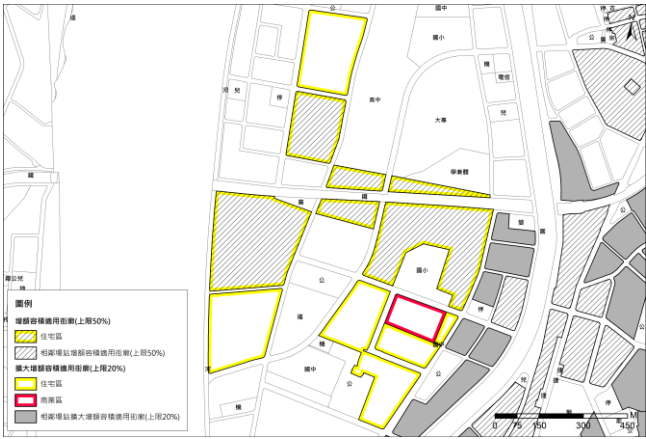
表 3-2 本案相關計畫及重大建設彙整表

計畫名稱	計畫內容	與本計畫之關聯性
泰山板橋輕軌可行性研究	目前規劃路線自五股泰山輕軌 F14 站為起點，行經新莊塭仔圳市地重劃區、板橋都市計畫區，與中和新蘆線、板南線銜接，接續板橋、中和、土城交界帶之農業區，終點站與萬大線銜接。全線約 10.38 公里，設 14 座車站及 1 座機廠，其中 F21 站與臺鐵浮洲站轉乘。 可行性研究於 114 年 10 月已第五度送審，尚待中央核定。	此計畫將串聯泰山、板橋、土城與浮洲地區，形成多功能生活廊帶，並經 F21 浮洲站與臺鐵轉乘，提升浮洲地區大眾運輸便利性。 屬新北市捷運 3.0「八線並進」計畫之一。
台 65 線浮洲交流道增設北上、南下匝道工程	本計畫利用臺 65 線中和支線缺口內側車道，增設北入及南出匝道銜接板城路，未來可透過板城路銜接浮洲橋往返樹林地區。 南出匝道為活化原先已預留的雙車道空間，總長約 391 公尺；北入匝道為配合中和支線拓寬工程，由內側匯入主線，總長約 219 公尺。已於民國 112 年完工。	緩解浮洲合宜住宅落成後的聯外交通衝擊，本工程運用台 65 線中和支線的內側空間，增設「北上入口」與「南下出口」兩條匝道直接銜接板城路。
浮洲橋下橋市區道路動線優化工程	本工程為配合台 65 線新增浮洲上下匝道，新北市府新工處推動「浮洲橋下橋市區道路動線優化工程」改變行車動線，透過截彎取直興建下橋匝道。 現況樹林北上台 65 線的東行車流，過橋後需兩度迴轉穿越新興橋，才可抵達板城路接到台 65 線，透過本工程改變行車動線，透過截彎取直興建下橋匝道，縮短樹林車輛前往台 65 線北上匝道之動線，已於 109 年完工，111 年正式通車。	與台 65 線增設匝道工程相互配合，提升浮洲地區整體南側交通服務水準。

資料來源：本計畫彙整。

表 3-3 本市都更三箭政策彙整表

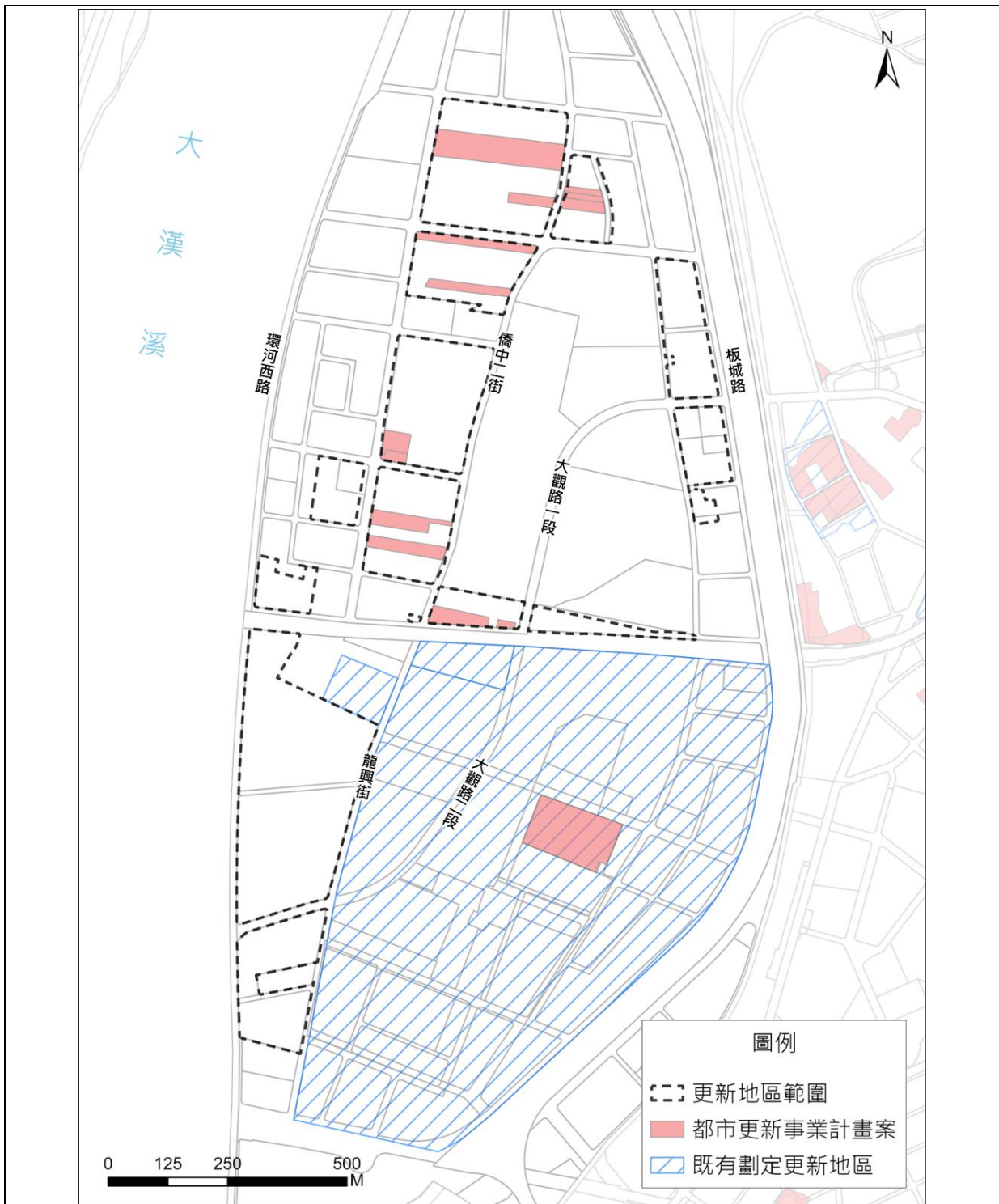
策略	內容概要
第一箭 以捷運帶動城市發展(TOD)	1. 針對已通車捷運場站為節點，檢討周邊土地，優先推動雙捷運交會站且高運量之場站，就捷運出入口一定範圍內之建築，在一定條件下提供公益性設施及設置公共運具停等空間、留設無障礙人行道或開放空間等環境改善設施，可申請最高 50%增額容積，且考量都市

策略	內容概要
	整體容受力，訂定總容積上限為基準容積 2 倍。 2. 「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」案已於 115 年 5 月公告發布實施，正式納入浮洲火車站。  浮洲火車站增額容積適用範圍示意圖
第二箭 主幹道沿線都更，讓城市風貌改變	1. 依 108 年 7 月 3 日修正實施「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二規定，在新北市境內主要幹道寬度達 20 公尺以上沿線之危險及老舊建築物、海砂屋及都市更新地區等建築，基地規模在 2,000 平方公尺以上或完整街廓，且建築基地臨接面前道路面寬連續 20 公尺以上，並捐贈提供老人活動、公共托老、公共托育及社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施，於 110 年 7 月 3 日內申請，最高基準容積加給 20%，有助於改善都市景觀及民眾生活空間。相關執行配套機制「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二申請案件作業要點」已於 108 年 8 月 22 日公告實施。 2. 為延續都更二箭精神，於 110 年 7 月 4 日推出 2.0 版「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」銜接續行 4 年，將舊市區巷弄內容積移至主要幹道地區集中開發，使容積能夠更有效利用。
第三箭 防災角度，優先協助危老建築，行動治理解決問題	1. 透過危險分類、程序簡化、主動輔導多元都更方案等簡政便民方式推動，並提供多元都更方案解決問題。另為提升都更推動能量，於 110 年 1 月成立全國第一個推動都市更新、危老重建及社宅管理的地方層級的行政法人「新北市住宅及都市更新中心」，提供社區法令宣導說明服務、市府指標性案件成立地方駐點工作站促進溝通整合，積極協助輔導市民辦理重建。 2. 後續可依「都市更新條例」、「都市危險及老舊建物加速重建條例」、「新北市推動防災建築再生自治條例」、「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」或「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」申請重建。

資料來源：本計畫彙整。

二、周邊都市更新情形

本更新地區範圍周邊共計 13 案進行中之都市更新事業計畫案，另有兩處更新地區，包含板橋浮洲(榮工廠房)都市更新地區及劃定浮州火車站南側都市更新計畫(策略性更新地區)。



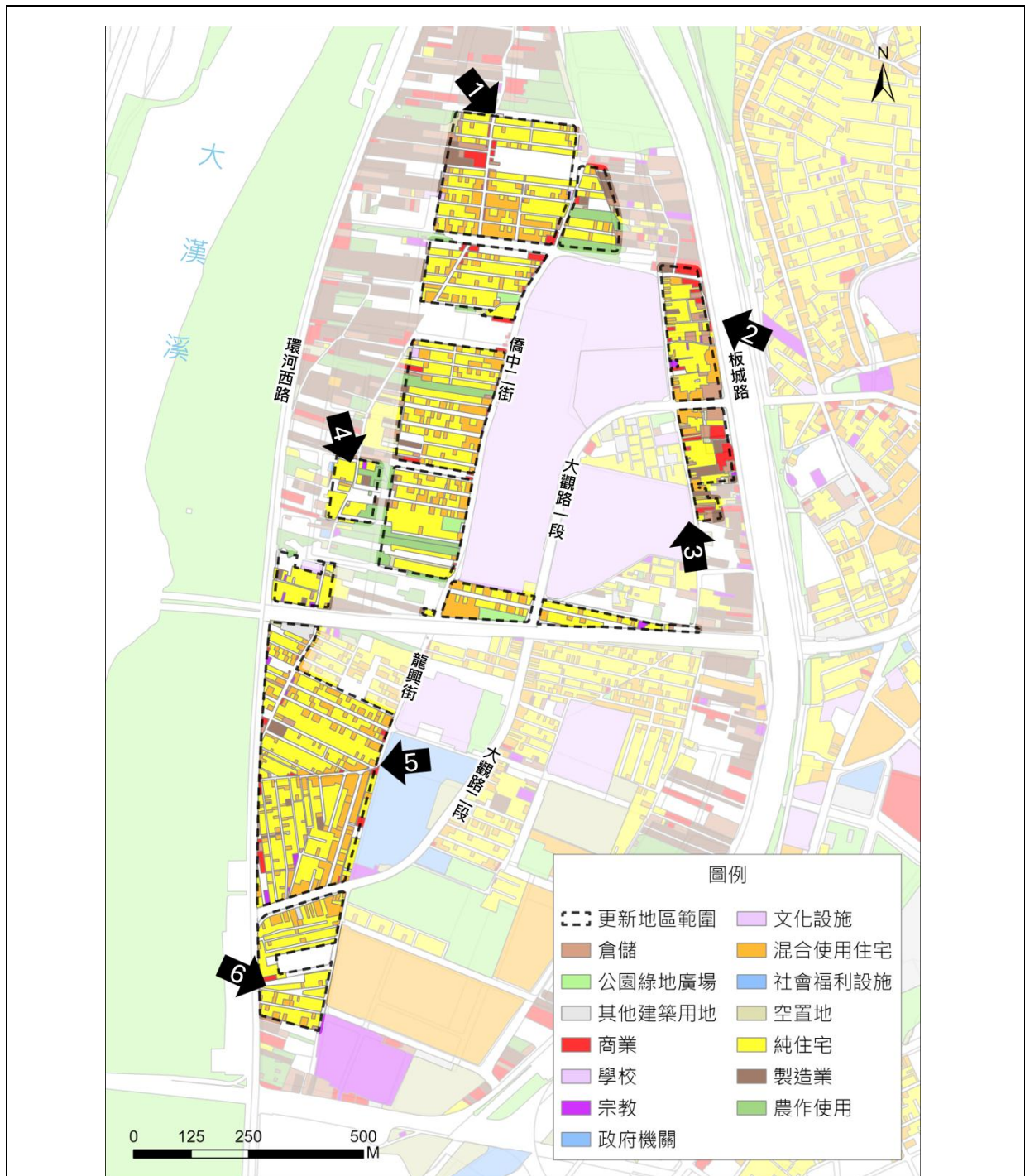
資料來源：新北市政府城鄉資訊查詢平台、本計畫繪製

圖 3-2 本案周邊都市更新辦理情形示意圖

三、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本更新地區範圍內現有巷道及主要道路沿街面分佈混和住宅使用(住商混和為主)及商業使用為主，街廓內則以純住宅使用為主，另臨板城路側部分為商業、倉儲、製造業使用。



資料來源：國土測繪圖資服務雲、本計畫繪製

圖 3-3 土地使用現況示意圖



編號 1 住商混和使用步登公寓



編號 2 低度使用廠房



編號 3 住工混和老舊透天厝



編號 4 純住宅老舊透天厝



編號 5 住商混和使用步登公寓



編號 6 低度零售及步登公寓

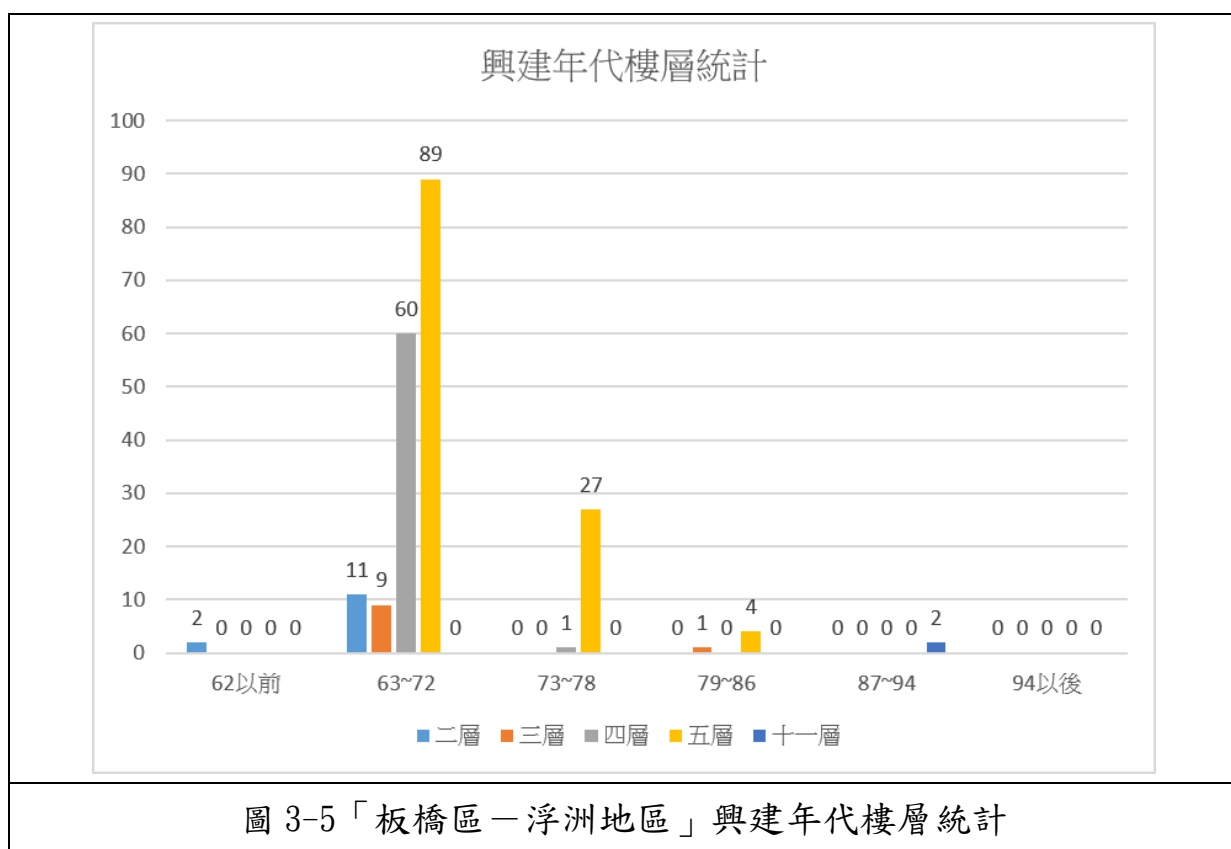
圖 3-4 土地使用現況照片

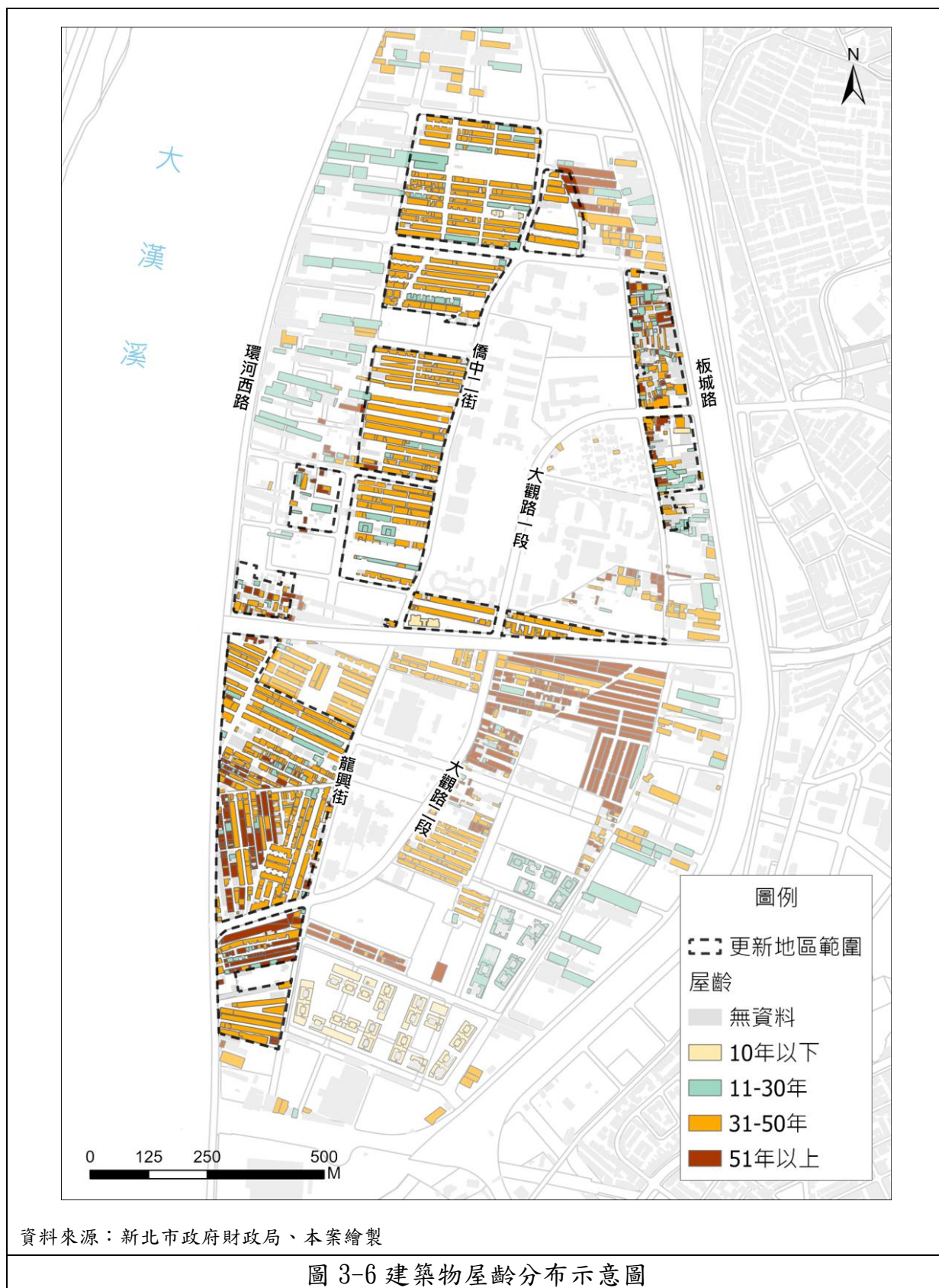
(二)建築物現況

1. 建物屋齡

依「新北市建物圖資耐震快速評估暨整合應用計畫」統計，「板橋區－浮洲地區」206 棟建物中，將興建年代區分為 63 年至 72 年、73 年至 78 年、79 年至 86 年及 87 年至 94 年，並且依據樓層數不同統計，其結果如圖 3-5 所示。其中 62 年前有 2 棟(1%)，63 年至 72 年有 169 棟(82%)，73 年至 78 年有 28 棟(14%)，79 年至 86 年有 5 棟(2%)，87 年至 94 年有 2 棟(1%)，95 年之後有 0 棟，可知建物大多集中於 63 年至 72 年，樓層則集中於四、五層樓，且為住宅類型居多。根據目前的 206 棟資料有 199 棟(97%)建築物是依據 78 年以前的舊耐震設計規範興建出之建物，故多數建物老舊亟待更新。

本更新地區範圍內少數建物屋齡介於 11~29 年，板城路側零星製造業廠房屋齡為 10 年以下，其餘建物皆以 30 年以上為主，分布圖詳圖 3-6。





2. 建物樓高

浮洲火車站南側及僑中二街西側 4-5 樓步登公寓分布較為密集，其餘則以 3 層樓以下建物為主，另有零星 11 層以上之住宅大樓。

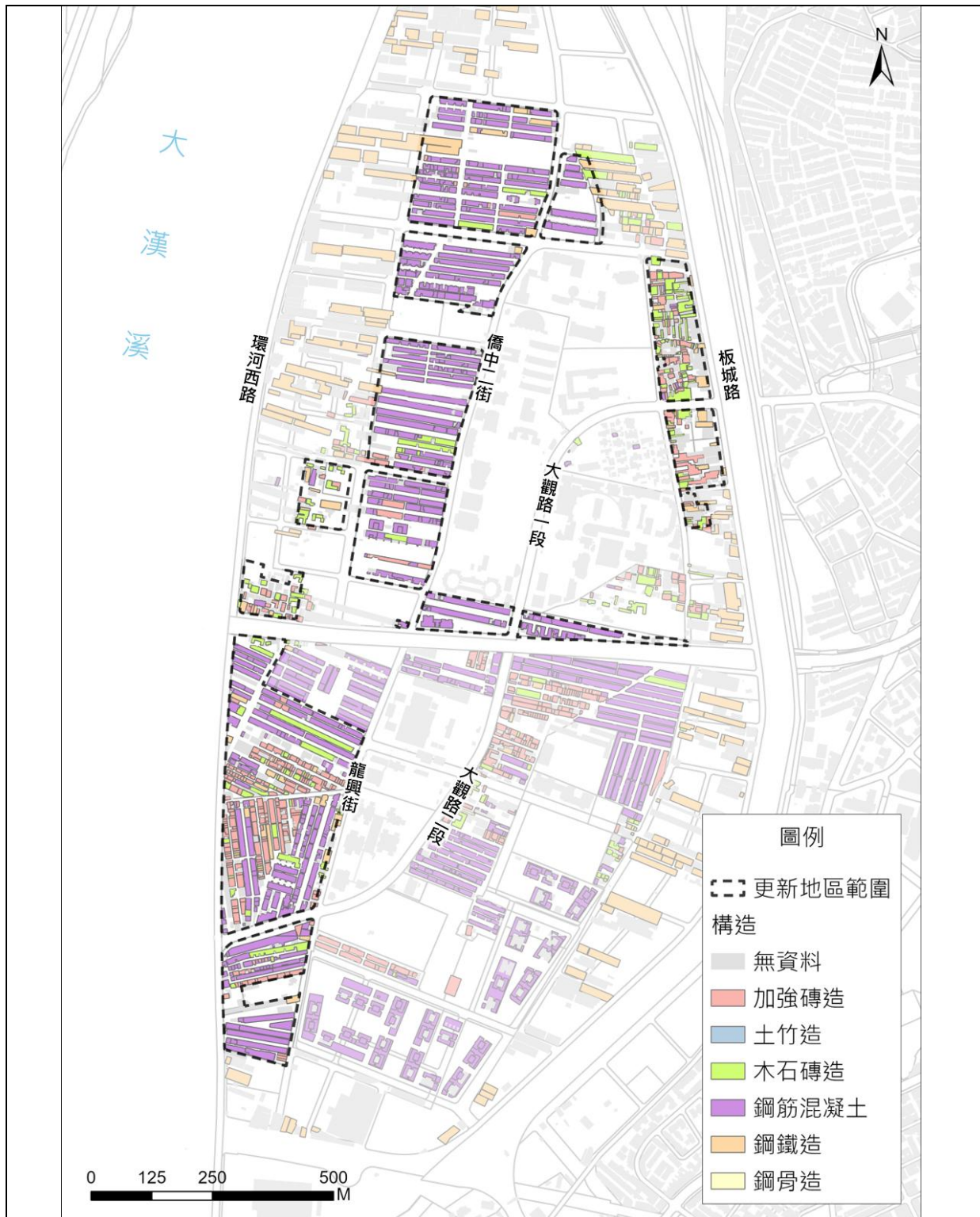


資料來源：新北市政府城鄉發展局、本案繪製。

圖 3-7 建築物樓高分布示意圖

3. 建物結構

本更新地區範圍內建物以鋼筋混凝土造為主，其次為加強磚造，另部分有零星為磚石造或鋼鐵。



資料來源：新北市政府財政局、本案繪製。

圖 3-8 建築物構造分布示意圖

4. 建物耐震評估

依「新北市建物圖資耐震快速評估暨整合應用計畫」，建物耐震快評分數可分類為三個風險等級，以浮洲地區而言，分別為 60 分以下判定為有耐震疑慮，以紅燈警示，占比約 41%；60 至 100 分之間判定為可能有耐震疑慮，以黃燈警示，占比約 29%；100 分以上認為無耐震疑慮，以綠燈表示，占比約 30%。整體而言具耐震疑慮之建物占約 7 成，有關浮洲地區風險等級分類資訊詳如表 3-4 至表 3-5，比例分布圖如圖 3-9。

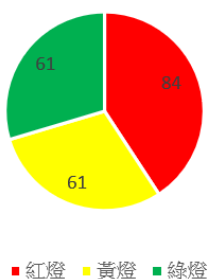
表 3-4 更新地區範圍周邊建物風險等級表

風險等級	棟數	比例
紅燈	84	41%
黃燈	61	29%
綠燈	61	30%
共計	206	100%

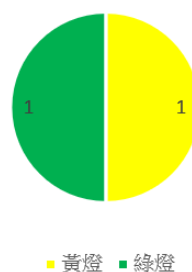
表 3-5 更新地區範圍周邊建物各風險等級燈號之棟數表

年份	綠燈	黃燈	紅燈	小計
62 年以前	1	1	0	2
63~72 年	51	40	78	169
73~78 年	6	17	5	28
79~86 年	1	3	1	5
87~94 年	2	0	0	2

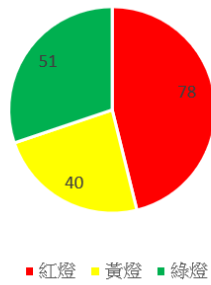
風險等級比例分佈圖



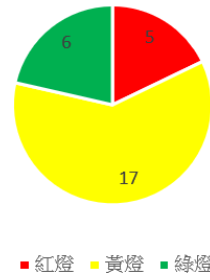
62年以前風險等級比例分佈圖



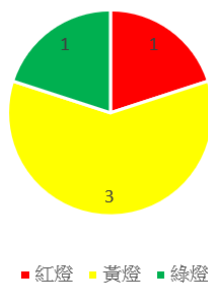
63年到72年風險等級比例分佈圖



73年到78年風險等級比例分佈圖



79年到86年風險等級比例分佈圖



87年到94年風險等級比例分佈圖



圖 3-9 更新地區周邊建築物風險等級比例分布圖

(三)原有社會、經濟關係

1. 人口發展

以本更新地區範圍周邊行政里人口為統計基礎，本更新地區範圍周邊，人口數由 105 年 4 萬 525 人增加至 114 年的 4 萬 5,262 人，10 年間共增加 4,737 人，其中 107 年單年成長達 11.80%最為顯著，主要係因浮洲合宜住宅完工入住所致，並於 109 年達到 4 萬 6,885 人之高峰後逐年微幅回落。就人口占比而言，該地區占新北市人口比例約維持於 1.02%至 1.17%之間，占板橋區人口比例則約介於 7.34%至 8.42%之間，114 年底分別為 1.12%及 8.23%，顯示本更新地區周邊近 10 年人口規模相對穩定且略有成長。

表 3-6 本更新地區範圍周邊近 10 年人口變化表

年份	新北市		板橋區		板橋浮洲地區更新地區周邊			
	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	人口數 (人)	成長率	占新北市 人口	占板橋 區人口
105 年	3,979,208	0.22%	552,285	-0.35%	40,525	-0.70%	1.02%	7.34%
106 年	3,986,689	0.19%	551,480	-0.15%	41,135	1.51%	1.03%	7.46%
107 年	3,995,717	0.23%	554,742	0.59%	45,987	11.80%	1.15%	8.29%
108 年	4,018,696	0.58%	556,897	0.39%	46,854	1.89%	1.17%	8.41%
109 年	4,030,954	0.31%	557,114	0.04%	46,885	0.07%	1.16%	8.42%
110 年	4,008,113	-0.57%	552,713	-0.79%	46,342	-1.16%	1.16%	8.38%
111 年	3,995,551	-0.31%	549,572	-0.57%	45,896	-0.96%	1.15%	8.35%
112 年	4,041,120	1.14%	554,247	0.85%	45,987	0.20%	1.14%	8.30%
113 年	4,047,001	0.15%	553,538	-0.13%	45,641	-0.75%	1.13%	8.25%
114 年	4,044,831	-0.05%	549,762	-0.68%	45,262	-0.83%	1.12%	8.23%

資料來源：新北市政府民政局

2. 人口結構

114 年底板橋區 0 至 14 歲人口為 6 萬 4,779 人，占 11.8%，較 105 年底 13.6%減少 1.8 個百分點；114 年底 15 至 64 歲人口為 37 萬 2,087 人，占 67.7%，較 105 年底 74.4%減少 6.7 個百分點；114 年底 65 歲以上人口為 11 萬 2,896 人，占 20.5%，較 105 年底 12.1%增加 8.4 個百分點。

依板橋區人口三階段結構而言，0-14 歲幼年人口與 15-64 歲勞動人口占總人口比例呈現下降趨勢，而 65 歲以上老年人口則持續上升；105 年及 114 年板橋區老年人口比例（分別為 12.1%、20.5%）均高於同期新北市全市比例（分別為 11.7%、19.9%），且 114 年底老年人口占比已逾 20%，達超高齡社會之標準，為新北市人口老化較為顯著之行政區。

表 3-7 新北市及板橋區人口三階段統計表

地區	年度	總計	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上	
			人數	比例	人數	比例	人數	比例
新北市	105	3,979,208	507,423	12.8%	3,005,876	75.5%	465,909	11.7%
	114	4,044,831	434,896	10.8%	2,803,045	69.3%	806,890	19.9%
板橋區	105	552,285	75,049	13.6%	410,683	74.4%	66,553	12.1%
	114	549,762	64,779	11.8%	372,087	67.7%	112,896	20.5%

資料來源：新北市政府民政局

3. 產業結構

板橋區經濟活動以二、三級產業為主，以場所單位數區分，二級產業以營造工程業之家數最多，其次依序為製造業、用水供應及汙染整治業、電力及燃氣供應業等。三級產業則以批發及零售業之家數最多，其次依序為住宿及餐飲業、其他服務業、運輸及倉儲業等。

板橋區相對於新北市整體產業環境而言，二級產業聚集情形並非特別顯著，營建工程業廠家數為全市第 1 大聚集地區，製造業廠家數為全市第 5 大聚集地區；三級產業登記廠家數個行業別皆為全市最多，其中以批發及零售業、住宿及餐飲業、其他服務業為主。

表 3-8 新北市各區二級產業場所單位數統計表

行政區	第二級產業					總計
	礦業及土石採取業	製造業	電力及燃氣供應業	用水供應及汙染整治業	營建工程業	
新北市	10	35,859	186	940	26,335	63,330
板橋區	1	2,461	10	135	3,779	6,386
三重區	1	4,656	9	75	2,486	7,227
中和區	1	3,764	19	57	2,855	6,696
永和區	1	403	6	27	1,045	1,482
新莊區	1	5,843	23	110	2,718	8,695
新店區	1	1,235	15	50	1,703	3,004
樹林區	1	4,683	4	68	1,160	5,916
鶯歌區	-	1,028	3	35	664	1,730
三峽區	1	709	2	35	670	1,417
淡水區	-	649	13	33	1,016	1,711
汐止區	-	1,796	21	50	1,664	3,531
瑞芳區	-	135	1	7	292	435
土城區	1	2,215	8	48	1,835	4,107
蘆洲區	-	1,835	4	49	1,367	3,255
五股區	1	2,053	3	48	733	2,838
泰山區	-	867	3	27	511	1,408
林口區	-	659	24	28	635	1,346
深坑區	-	167	6	3	192	368
石碇區	-	14	-	3	20	37
坪林區	-	8	1	-	5	14
三芝區	-	121	-	3	193	317
石門區	-	13	2	4	47	66
八里區	-	464	1	33	320	818
平溪區	-	2	1	3	13	19
雙溪區	-	5	1	1	29	36
貢寮區	-	11	2	1	52	66
金山區	-	37	1	6	216	260
萬里區	-	26	3	1	110	140
烏來區	-	-	-	-	5	5

單位：家

資料來源：110 年行政院主計處工業及服務業普查。

表 3-9 新北市板橋區三級產業場所單位數統計表

行業別	場所單位數(單位:家)
批發及零售業	12,480
運輸及倉儲業	1,552
住宿及餐飲業	2,843
出版、影音製作、傳播及資訊服務業	679
金融及保險業	810
不動產業	825
專業、科學及技術服務業	1,862
支援服務業	653
教育業	659
醫療保健及社會工作服務業	824
藝術、娛樂及休閒服務業	627
其他服務業	2,230
總計	26,044

資料來源：110 年行政院主計處工業及服務業普查

(四)人文特色與區域景觀

本更新地區範圍兩側臨接藍帶資源，東為湳仔溝、西及北以大漢溪與外界相隔。本區舊稱「番仔園」，清代已有泉州移民渡溪入墾，日治時期正式設置浮洲火車站並設置 50 至 60 年代起，中南部人口大量移入，於非都市土地管制之下住宅與工廠迅速林立，形成住工混合之發展型態。嗣為改善窳陋環境並促進都市再發展，乃於民國 91 年發布實施都市計畫，並將現有建築密集集居地區劃設為「再發展地區」，區域內整體開發強度偏低且建物型態混雜，區內建物結構以鋼筋混凝土及加強磚造為主，樓層多為 3 至 5 層之老舊無電梯集合住宅及連棟透天厝，屋齡多已逾 30 年；又本區屬住工混合之既成發展地區，部分街廓土地使用混雜，住宅與傳統中小型工廠、新建建物、停車場及空地交錯並存，加以巷弄狹小、道路狹窄曲折、步行環境封閉，公共設施嚴重不足，整體景觀缺乏一致性發展。

四、交通系統

(一)道路系統現況

本更新地區位於板橋區西側浮洲地區，對外聯絡主要仰賴大觀路及浮洲橋。現況主要聯外道路包含縣道 114(大觀路一段、二段)、縣道 116(浮洲橋)及板城路等；區內主要道路則有龍興街、僑中一街、僑中二街等，其餘以現有巷道為主。另依現行都市計畫，本區周邊尚劃設有多條尚未開闢之計畫道路，皆為區段徵收範圍。本案周邊之道路系統整理如下：

1. 聯外道路

(1)縣道 114(大觀路一段、二段)

大觀路為計畫道路編號 1-4，計畫道路寬度 20 公尺，為更新地區周邊主要對外聯絡幹道，呈東北—西南走向，縱貫計畫區東側，東北方向可通往板橋市區，西南方向可通往樹林地區。

大觀路一段、二段(南興橋至大觀路 109 巷)採中央分隔，車道配置為雙向各 2 車道，部分路段兩側設有寬 2-3 公尺之人行設施，道路兩側設有紅線管制停車，部分路段設有機車停車。

大觀路二段(大觀路 109 巷至環河西路)採標線分隔，車道配置為雙向各 2 車道，部分路段單側設有寬 2-3 公尺之人行設施，道路兩側設有紅線管制停車，部分路段設有汽車路邊停車位。

(2)縣道 116(浮洲橋、環河道路)

縣道 116 計畫道路編號為 1-3，為更新地區周邊南側之橫向聯外道路，呈東西走向，東可通往板橋市區，西側經浮洲橋跨越大漢溪通往樹林地區，為本區通往樹林之主要幹道，尖峰時段交通繁忙；計畫道路寬度 30~40 公尺。車道配置包含雙向高架快速道路雙向各 3 車道；環河道路雙向 4 車道，部分為標線分隔、部分為實體分隔，部分路段設有 1-2 公尺人行空間，雙側設有紅線管制停車。

(3)板城路

板城路計畫道路編號為 1-2，計畫道路寬度 12 公尺，為位於更新地區東側之南北向計畫道路，向北可通往江子翠地區，向南可連

接土城及台 65 線快速道路(向北往新莊、五股方向)。車道配置為單向 3 車道，單邊設置人行道約 1-3 公尺，雙側設有紅線管制停車。

(4) 環河西路

環河西路為南北向之聯外道路，於更新地區西側之南北向計畫道路，向北可通往江子翠地區，向南可連接土城。車道配置為雙向各 1 車道，路寬約 10 公尺，雙側設有紅線管制停車。

2. 區內道路

(1) 僑中一街

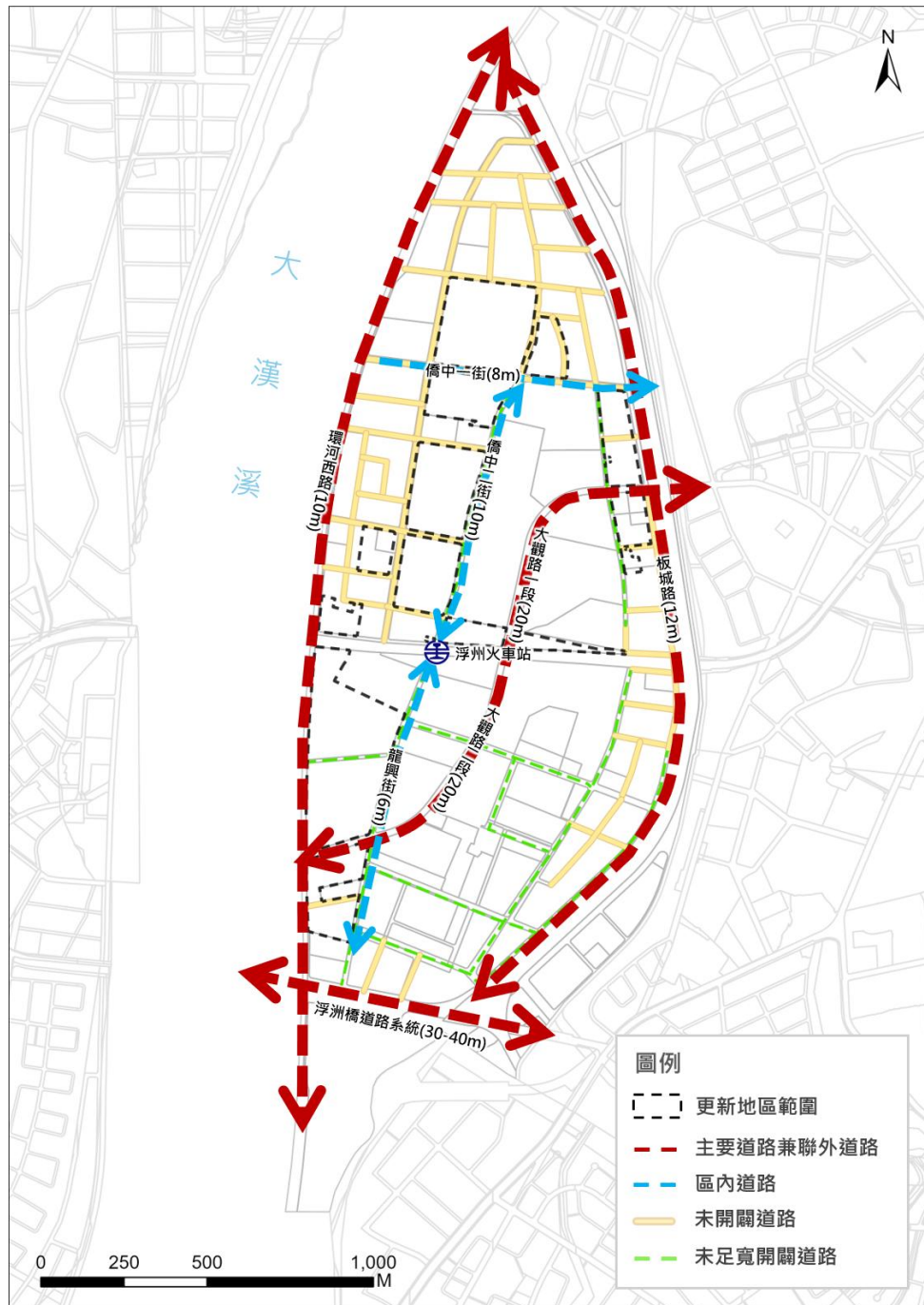
僑中一街部分為計畫道路編號 2-2 範圍，計畫寬度 20 公尺，現況路寬約 8 公尺，為東西向之區內道路，採標線分隔，車道配置為雙向各 1 車道，部分路段單側設有寬 2-3 公尺之騎樓，部分路段單側設有機車停車格，其餘路段為雙側紅線管制停車。

(2) 僑中二街

僑中二街為計畫道路編號 2-3，計畫寬度 15 公尺，現況路寬 8-10 公尺，採標線分隔，車道配置為雙向各 1 車道，部分路段單側設有寬 2-3 公尺之人行設施，道路兩側設有機車停車格與紅線管制停車。

(3) 龍興街

龍興街為計畫道路編號 2-7，計畫道路寬度 15 公尺，現況路寬度為 5-6 公尺，無標線分隔，道路雙向通行，部分路段單側設有寬 1 公尺之人行設施，道路兩側設有紅線管制停車。



資料來源：本計畫繪製

圖 3-10 道路系統示意圖

(二)大眾運輸系統

本區大眾運輸系統現況以臺鐵及市區公車服務為主，臺鐵系統於浮洲地區中心設有浮洲火車站，現況僅停靠區間車，提供通勤旅次服務。市區公車路線主要行駛於大觀路一段、大觀路二段、僑中一街、僑中二街及板城路等主要道路，沿線公車站位分布密集，提供區內及聯外至板

軌道建設部分，刻正辦理可行性研究之泰板輕軌規劃路線行經本區，沿線設有 F19、F20、F21、F22 等 4 處場站，其中 F21 站鄰近浮洲火車站，可與臺鐵系統形成轉乘節點。

大漢溪

浮洲橋道路系統(30-40m)

龍興街(6m)

大觀路(20m)

浮洲火車站

僑中一街(10m)

僑中二街(20m)

僑中一街(8m)

板城路(12m)

府中站

亞東醫院站

圖例

- 更新地區範圍
- 火車站
- 捷運站
- 公車站
- YouBike2.0站點
- 鐵路路網
- 捷運路線
- 藍線
- 泰版輕軌(可研版)

0 250 500 1,000 M

圖 3-11 大眾運輸系統示意圖

五、公共設施

本更新地區周邊 500 公尺範圍內之公共設施用地，分屬「板橋（浮洲地區）都市計畫」與「板橋都市計畫」，主要包含機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地、社會福利設施用地、市場用地，以及電信、變電所、抽水站等，合計約 72.84 公頃，分布位置如圖 3-12。

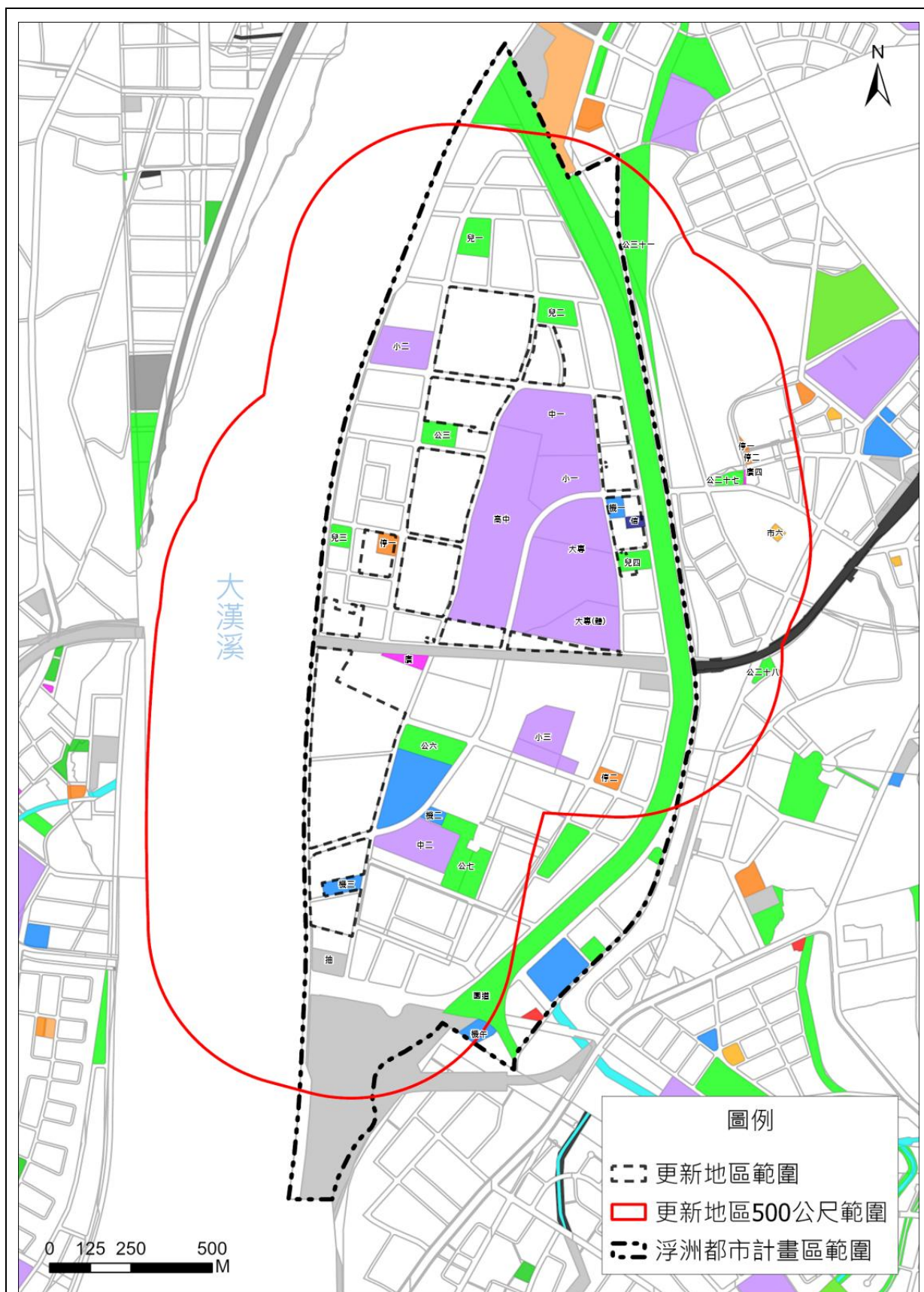
就開闢情形而言，前述公共設施部分已完成開闢並提供使用，現況尚未開闢使用者，於板橋（浮洲地區）都市計畫包含國小用地（小二）、公園用地（公二、公三）、兒童遊樂場用地（兒一至兒四）、廣場用地、停車場用地等；於板橋都市計畫則包含廣場用地（廣四）及停車場用地（停一）。本更新地區周邊公共設施用地之基本資料情形調查彙整如表 3-10。

表 3-10 周邊 500 公尺內公共設施列表

都市計畫區	項目	編號	重製後計畫面積 (公頃)	備註
板橋(浮洲地區)都市計畫	機關用地	機一	0.32	供警察局或分駐所使用
		機二	0.26	供國防部使用
		機三	0.51	供中央氣象局使用
		機五	0.50	供經濟部水利署使用
		小計	1.60	
	國小用地	小一	2.70	供大觀國小使用
		小二	1.99	
		小三	2.55	供中山實小使用
		小計	7.24	
	國中用地	中一	4.51	大觀國中
		中二	2.50	
		中三	0.01	原中二
		小計	7.02	
	高中用地		10.07	供華僑中學使用
	大專用地		8.95	供臺灣藝術大學使用
	大專用地兼供體育場使用		2.61	
	公園用地	公二	1.43	
		公三	0.73	
		公六	1.50	
		公七	2.21	

都市計畫區	項目	編號	重製後計畫面積 (公頃)	備註
		小計	5.87	
	兒童遊樂場用地	兒一	1.02	
		兒二	0.88	
		兒三	0.41	
		兒四	0.56	
		小計	2.87	
	廣場用地		0.37	
	停車場用地	停一	0.39	
		停二	0.39	
		小計	1.16	
	社會福利設施用地		2.98	供退輔會榮家使用
	電信用地		0.20	供電信相關事業使用
	變電所用地		0.44	供變電相關設施使用
	抽水站用地		0.71	供抽水站相關設施使用
	捷運系統用地		13.69	供捷運相關設施使用
	鐵路用地		3.66	
	園道用地		22.76	
	總計		68.59	
板橋都市計畫	公園用地	公二十七	0.43	柏壽公園
		公二十八	0.25	南雅公園
		公三十一	3.21	環河公園
		小計	3.89	
	廣場用地	廣四	0.1	
	市場用地	市六	0.15	涌興市場
	停車場用地	停一	0.05	
		停二	0.06	府中立體停車場
		小計	0.11	
	總計		4.25	

資料來源：變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書、變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(第一階段)書、本計畫彙整。

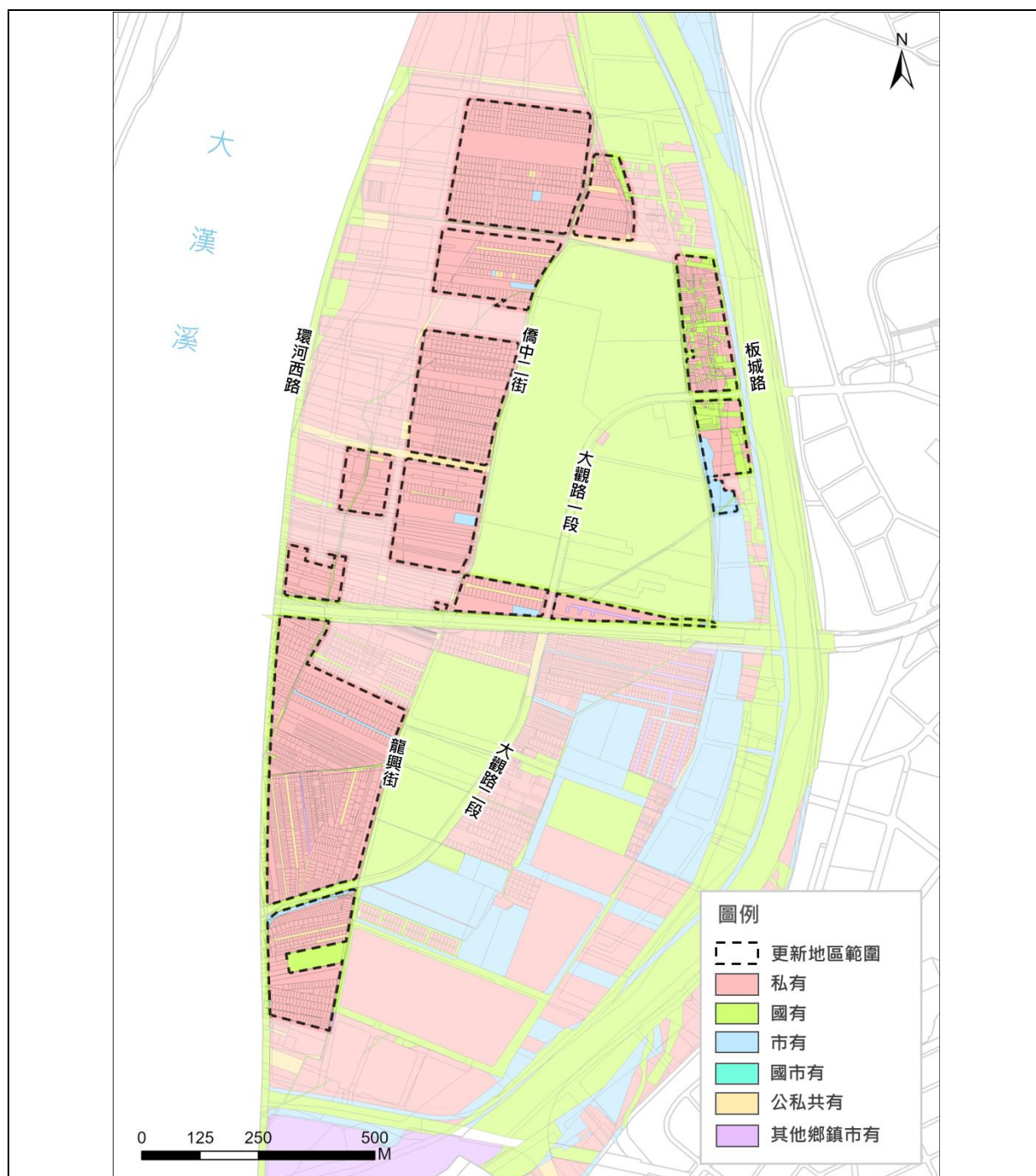


資料來源：本計畫繪製

圖 3-12 更新地區周邊 500 公尺內公共設施分布位置示意圖

六、土地權屬及建築物權屬概況

本更新地區土地面積共計 45.16 公頃，其中國有地為 2.00 公頃（占全部面積 4.43%），市有地為 1.05 公頃（占全部面積 2.33%），其他縣市有 0.19 公頃（占全部面積 0.41%），公私共有 1.12 公頃（占全部面積 2.47%），私有土地面積為 40.80 公頃（占全部面積 90.35%），詳圖 3-13 及表 3-11 所示。建築物權屬皆為私有建物。



資料來源：新北不動產愛連網、政府資料開放平台公有土地資料(土地屬性資訊)、本計畫繪製

圖 3-13 土地權屬示意圖

表 3-11 更新地區範圍土地權屬分析表

類別	私有	國有	市有	國市有	其他縣市有	公私共有	總計
面積(公頃)	40.80	2.00	1.05	*0.00	0.19	1.12	45.16
比例	90.35%	4.43%	2.33%	*0.00%	0.41%	2.47%	100.00%

備註：1. 實際土地面積應以都市更新事業計畫及地籍謄本登記面積為準。

2. *0.00 表該土地持有面積未達 0.01 公頃、*0.00%表該類權屬面積未達更新地區總面積 0.01%。

3. 實際土地權屬與產權範圍，應以「變更板橋（浮洲地區）都市計畫（通盤檢討）主要計畫案」發布實施後，依都市計畫土地使用分區辦理逕為分割之確定地籍圖與土地登記為準。

資料來源：新北不動產愛連網、政府資料開放平台公有土地資料(土地屬性資訊)、本計畫整理。

肆、基本目標與策略

一、願景與目標

本更新地區位於板橋浮洲地區，以細部計畫原劃設之再發展地區為核心，鄰近浮洲火車站及規劃中之泰板輕軌場站。為因應新北市「三環六線」交通路網建置所帶來之空間結構改變，並配合全國國土計畫、新北市國土計畫之指導及溪南策略區之發展定位，未來本區將朝改善既有發展區之老舊窳陋環境為目標，並配合人口發展適度規劃住宅、里鄰性商業、服務及必要公共設施等機能，同時結合大眾運輸導向（TOD）理念提供友善人行空間，並透過與大漢溪藍帶之串聯，發展為兼具宜居、樂活、休憩與完善公共設施之優質鄰里生活空間，以帶動浮洲地區整體再發展，達到符合大眾運輸導向（TOD）都市發展之理念。

二、再發展策略原則

1. 依循上位計畫與部門計畫指導，配合都市更新引導地區轉型

依本市國土計畫與產業發展政策，本更新地區位於內環區域，未來產業機能應朝商業及服務業為主，產業升級為輔，並配合人口政策適度規劃住宅區。

本案依現況檢討及資源盤整結果，針對土地使用、交通系統、公共設施及防救災等面向，訂定因地制宜之整體規劃構想，藉以劃定為都市更新地區，並訂定都市更新計畫，作為後續都市更新地區內都市更新事業計畫研擬參考，促使浮洲地區再發展，並導入大眾運輸發展之目標，以住宅使用為主、商業使用為輔，建構以自足式居住機能之空間。

2. 大眾運輸導向發展(TOD)提高捷運周邊使用機能

更新地區鄰近浮洲火車站，同時規劃中之泰板輕軌行經本區，故應依循大眾運輸導向（TOD）之開發模式，以捷運及鐵路場站發展核心為據點，透過都市更新於場站周邊集中留設開放空間及公益性設施，創造有效率之緊密城市。並透過以人為本之規劃方式，留設連結場站與社區之人行徒步空間，提升大眾運輸場站周邊之人行空

間服務品質，藉以強化地區交通、生活、商業服務等機能與可及性。

3. 型塑都市開放空間及補足地方公共設施需求

浮洲地區現況公園、兒童遊樂場、停車場等公共設施多數皆未開闢，未來開發宜適度規劃保留相關機能、適度提供開放空間，以提升公共服務品質並有效使用基地；同時透過都市更新退縮留設人行步道、通道與開放空間，並結合河濱藍帶加以串聯，同時將停車需求內部化，增進地區未來產生之居住生活、商業活動等服務品質，落實空間整體規劃，並改善封閉狹窄之步行環境。

伍、 實質再發展概要

為達成本案發展目標，經相關資料研析後，擬從土地利用、公共設施、都市設計、交通運輸系統及防災、救災空間等面向，分別提出下列規劃構想，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

本次劃定更新地區範圍現行都市計畫以「住宅區（再）」為主，另參酌審議中之「板橋（浮洲地區）都市計畫通盤檢討案主要計畫」修正後之再發展地區範圍，納入部分現行都市計畫零星之第二種住宅區、第二種商業區等可發展分區外，亦劃入部分公共設施用地，如停車場用地、兒童遊樂場用地。

考量本區屬自足式居住機能之發展定位，更新後仍以居住使用為主、里鄰性商業及服務為輔，提供完善之居住生活空間及必要之商業服務機能。

二、 公共設施改善計畫構想

本更新地區緊鄰內政部審議中之板橋（浮洲地區）都市計畫區段徵收範圍，區內公共設施用地將配合區段徵收一併規劃取得，故本計畫不再另行指認公共設施用地，後續俟區段徵收範圍及公共設施配置審竣後，再透過區段徵收補足地區發展所需之公共設施。

三、都市設計原則構想

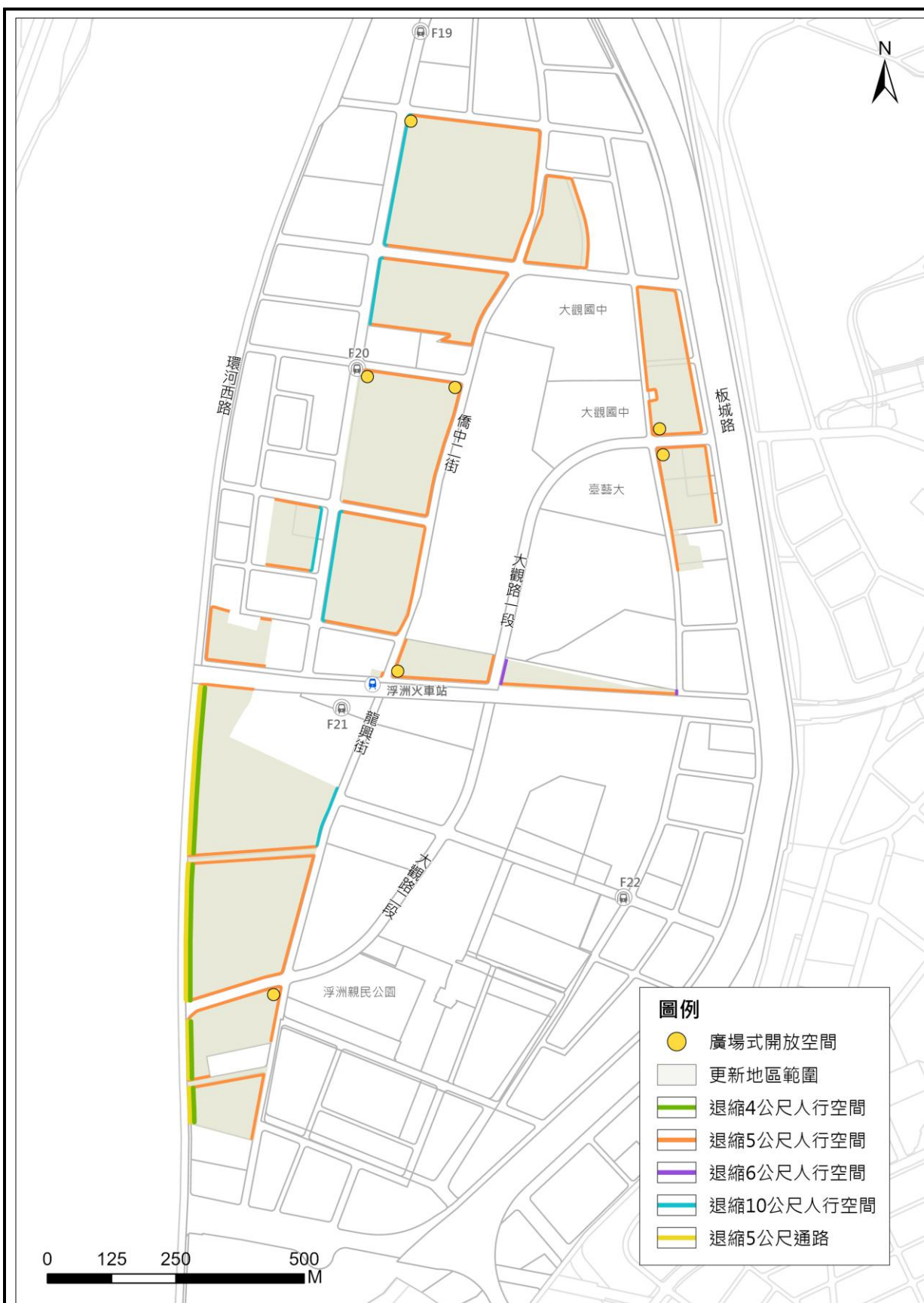
為改善地區友善人行環境、地區交通系統、綠地及開放空間，都市更新基地應提供地區通路、廣場式開放空間等必要設施，並達到串聯周邊公共設施之目的。指定退縮留設開放空間皆可計入法定空地，指定範圍詳圖 5-1。

(一)開放空間位置留設原則

1. 為提供更新地區內良好人行通廊，臨接河川區兼供道路使用之再發展地區，以退縮 4 公尺設置無遮簷人行道為原則。
2. 臨接鐵路用地之再發展地區，以退縮 5 公尺建築為原則，供設置公共人步道及緊急救護防災通道使用。
3. 重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間，以設置長度與寬度至少 10 公尺以上之廣場式開放空間為原則，指定位置詳圖 5-1。
4. 前款廣場式開放空間得設頂蓋，其頂蓋設計應依建築技術規則建築設計施工編第 283 條辦理，若未與建築物連接者，免計建蔽率及容積率。
5. 各別基地之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，建築基地法定空地儘量集中留設與開放空間相聯貫，以發揮休憩與防災功能。

(二)開放空間設計原則

1. 開放空間應可提供多樣化的活動產生為原則。
2. 利用景觀設施塑造基地開放空間之自明性，建立具地方特色之環境。
3. 依規定設置之帶狀及廣場式開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。
4. 人行環境應進行景觀綠化，並以設置連續性綠帶為原則，避免單一樹穴的配置方式。
5. 更新地區內之人行道或建築基地依法留設之無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。



資料來源:本計畫繪製

圖 5-1 都市設計原則構想圖

四、交通運輸系統構想

- (一)臨接河川區兼供道路使用之再發展地區，以退縮 5 公尺供作公眾通行之道路使用為原則，且不得開挖。（詳圖 5-1）
- (二)更新地區內基地以考量大眾運輸系統及自行車等轉乘需求為原則，檢討設置轉乘設施。
- (三)更新地區內開發所衍生救災、停車、接駁、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足。
- (四)更新地區內基地之汽、機車出入口應以集中設置於一處為原則，並應考量鄰近之道路系統及人行動線作整體規劃，以 人行及車行動線互不干擾為原則。

五、防災、救災空間構想

(一)防災規劃原則

集中留設綠地及退縮開放空間，以提供作為救災及逃生使用之疏散動線。

(二)防災計畫

考量都市防災規劃之周延性，配合地區發展現況擬定之防救災動線及避難場所，其防災空間及救災動線規劃如後：

1. 避難收容處所

本更新地區周邊中山國小、大觀國小、大觀國中、浮洲運動公園為新北市政府消防局公告之避難收容處所，現況可容納人數總計為 2,057 人。

另建議指認華僑高中及國立臺灣藝術大學作為室內臨時避難收容處所、浮洲親民公園則可作為臨時室外避難場所。

2. 疏散逃生動線

以更新地區範圍內主要之人行動線系統為基礎，並配合無障礙之開放空間、綠地，當發生火災或地震時，將人群疏散至空曠地區。

3. 救災動線

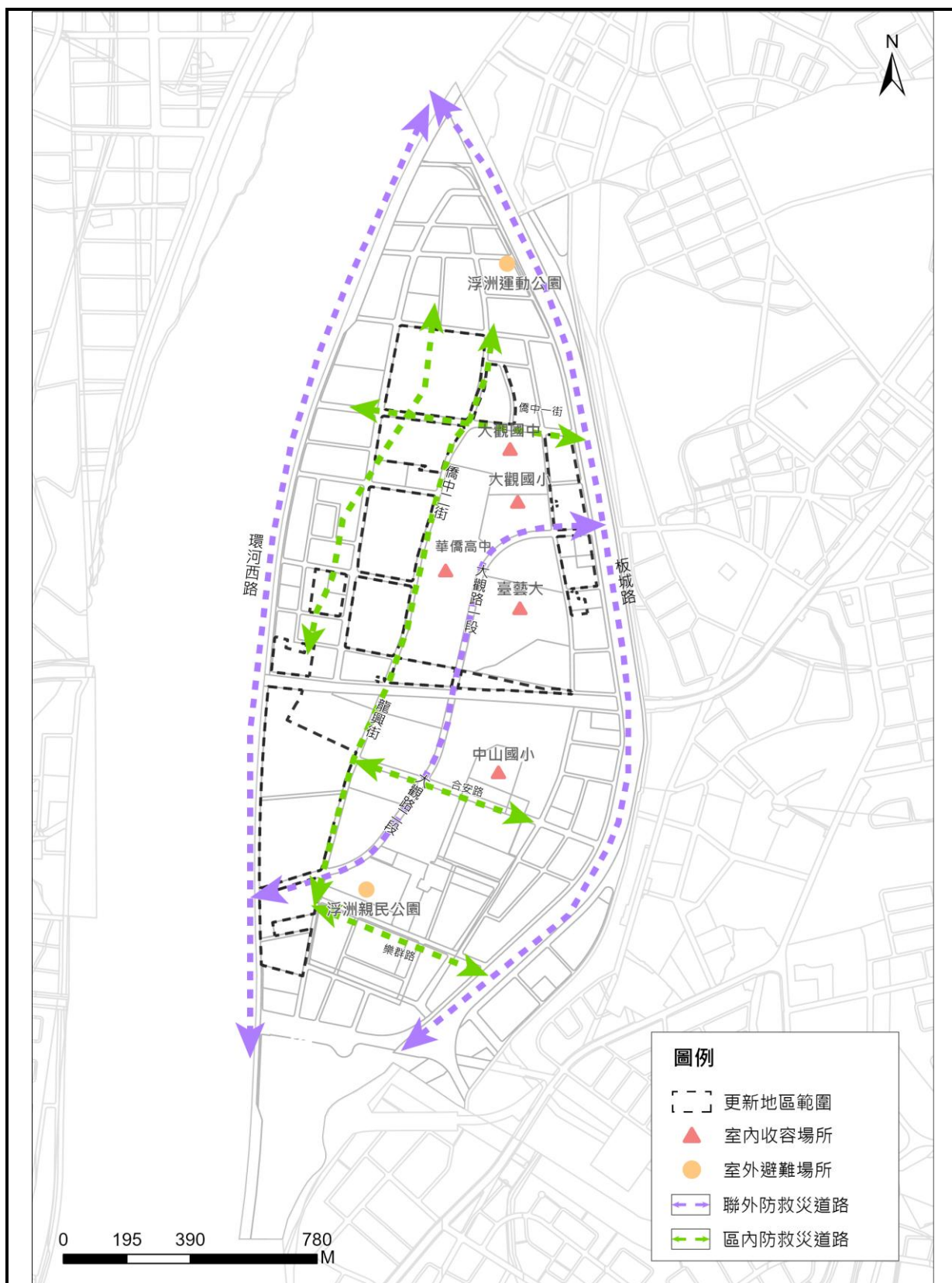
以本更新地區周邊主次要道路系統為基礎，以大觀路、板城路及

環河西路為聯外防救災道路，並指認串聯主要道路之區域內道路，包含僑中一街、僑中二街、龍興街、合安路及樂群路等為區內防救災道路，以利串聯基地與聯外道路之動線。

另應於基地內留設通路供公眾通行使用，加以串聯周邊現有巷道與道路系統為原則，災害發生時即可成為防災救災之緊急疏散路線，並與各防災據點配合，迅速接受防災中心的統籌指揮。

4. 延緩災害

更新地區內之建築基地應以留設透水性高之綠地、強化建築物防火防震功能等手法，延滯都市災害之波及時間。



資料來源：本計畫彙整

圖 5-2 更新地區範圍防災空間及救災動線規劃示意圖

陸、 其他應表明事項

- 一、 更新地區內之建物得依實際情形採重建、整建或維護方式辦理；其中未達重建必要之建物，得藉整建維護改善屋況並延長使用年限。
- 二、 倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。
- 三、 都市更新計畫內容與未來發布實施之都市計畫有所競合者，仍以本地區最終核定發布實施之都市計畫相關書圖內容為準。
- 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規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。

劃定新北市板橋區(浮洲地區)更新地區及 訂定都市更新計畫案

承辦人員	暫僱曾宇茜
主管人員	更新發展科 科長 林琬臻

劃定機關：新北市政府
編訂時間：中華民國 115 年 9 月

