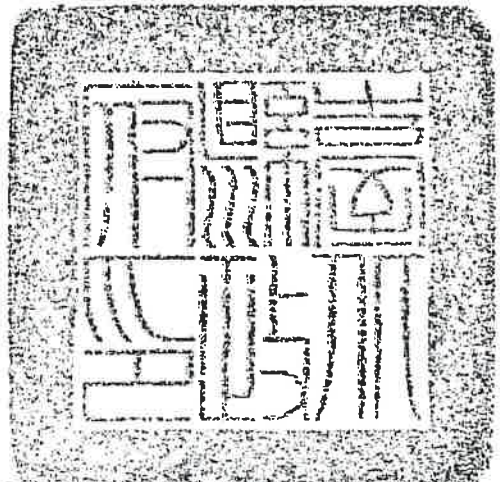


檔 號：
保存年限：

臺北縣政府 公告

發文日期：中華民國96年4月19日
發文字號：北府城更字第09602335231號
附件：



主旨：公告劃定台北縣板橋市江子翠地區人行廣場周邊商業區為都市更新地區。

依據：都市更新條例第8條暨同條例施行細則第2條。

公告事項：

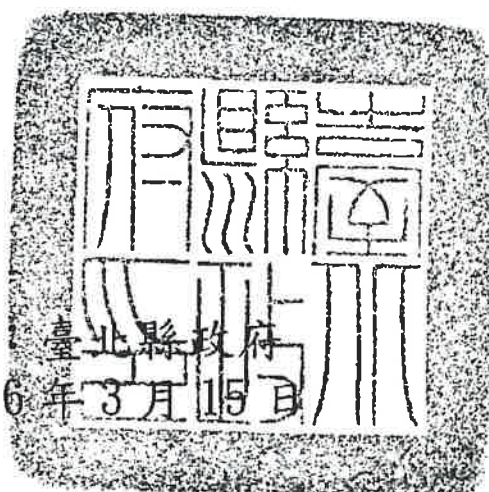
- 一、本公告更新地區範圍詳如說明書、圖。
- 二、公告期間：自民國96年4月20日起30日。
- 三、公告地點：本府及臺北縣板橋市公所公告欄。

縣長 周錫瑋



臺北縣板橋市江子翠地區人行廣場周邊
商業區都市更新地區
劃定說明書

劃定機關：臺北縣政府
中華民國 96 年 3 月 15 日



目 錄

壹、劃定機關.....	03
貳、劃定範圍與面積.....	03
參、法令依據.....	03
肆、辦理緣起.....	03
伍、發展現況.....	03
陸、其他.....	05
附圖	
圖 1 板橋市江子翠地區人行廣場周邊商業區範圍示意圖.....	06

壹、劃定機關：臺北縣政府

貳、劃定範圍與面積

本地區位於板橋市都市計畫北側，由文化路 2 段、雙十路 2 段、莊敬路及文化路 2 段 182 巷圍成之商業區，面積為 6.79 公頃，詳如公告圖 1。

參、法令依據

依都市更新條例第 6 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。

本案依上開條例第 6 條第 3、4 款辦理。

肆、辦理緣起

本區屬 58 年發布實施之板橋都市計畫（江子翠及十二埤地區），板橋地區自 62 年以來人口逐年穩定成長，加上近年來大型公共設施陸續興闢完工，尤以捷運開通後，引入大量流動人潮，致使大型商圈之需求更加殷切。本區雖為都市計畫定位之商業中心，惟現況使用多為住宅，與都市計畫之規劃原意不符。

伍、發展現況

一、都市計畫情形：本基地內計有 11 個完整街廓，使用分區包含商業區、人行廣場、捷運用地、停車場及道路等。

二、現況分析：

(一)商業區部分

本更新地區內，大部份土地均屬老舊公寓，沿 30M 人行廣場側有多處 4 至 7 樓鋼筋混凝土建築物，屋齡約 30 餘年（比

例約佔 50%以上)，頂樓普遍存在加蓋之鐵皮違建。文化路 2 段及雙十路 2 段之部分街面，因面臨主要幹道，於 80 年初起即陸續興建 16 至 30 樓間之住商混合大樓，其結構以鋼筋混凝土或鋼骨混凝土為主，另尚有數處尚未建築完成之空地。

(二)人行廣場部分

30M 人行廣場除臨接雙十路 2 段之部分區域規劃做為廣場使用外，其餘部分作為大型汽、機車停車場及道路使用。另 20M 及 10M 人行廣場現況作為道路使用及停車場使用。

(三)捷運用地部分

捷運板南線係沿本更新地區文化路規劃設置，於本更新地區內設有江子翠捷運站之出入口，該用地現供機車停車場使用。

(四)停車場用地部分

本更新地區南側，於雙十路及莊敬路口設置有立體停車塔二幢，停車位 248 部，現為板橋市公所經營管理，該停車塔入口位於雙十路 2 段，因車輛等待進場停車而造成交通壅塞情形。

(五)道路部分

本更新地區內計畫道路已按都市計畫之劃設開闢完成。

三、土地權屬：

(一)商業區部分

商業區內之公有土地現分屬台北市政府、國有財產局及員林鎮公所有(詳見下表)，台北市政府所有 2 筆土地中，其中 1 筆興建 4 樓公寓乙幢，現供作為台北市環保局員工宿舍使用，另 1 筆尚未開發。國有財產局所有土地均屬畸零空地。員林鎮公所所有土地現況為既成道路，約佔本更新範圍 7.09%，私有土地約佔 92.91%。

公私有土地整理表					
所有權人		用途	面積(m ²)	比例	
公有土地	中華民國	商業區	185	0.46%	7.09%
	台北市政府		2485	6.14%	
	員林鎮公所		198	0.49%	
私有土地	私人	商業區	37593	92.91%	
合計			40461	100.00%	

(二)廣場用地及停車塔用地:板橋市公所占 93.61%，其餘為國有財產局及台北市政府所有。

(三)捷運用地:均屬台北市政府所有。

四、交通系統：

(一)聯外道路系統:區域鄰近有「華江橋」、「華翠大橋」、「萬板大橋」均可連接進入台北市。

(二)平面道路系統：文化路及雙十路，並經由「縣民大道」分別連接台北市及土城地區。

(三)快速道路系統:「東西向快速道路」可向西連通五股、新莊，東連中和、新店。

(四)捷運系統：本更新地區內有「捷運板南線江子翠站」，並設有多處捷運站出入口。

五、公共設施

本更新地區周邊設有台北縣議會、台北縣藝文中心及台北縣消防局等重要政府機構，配以八德公園、音樂公園、萬板大橋、華翠大橋及捷運等多項大型公共設施均已陸續興闢完成。

六、居民意願

本區業已核准 3 處都市更新概要計畫，當地居民參予更新之意願頗高。

陸、其他

一、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。

二、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。

圖 1 板橋市江子翠地區人行廣場周邊商業區都市更新地區範圍示意圖

