

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元位於新北市政府 98 年 9 月 28 日公告實施之「變更新板橋車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)」案範圍內，土地使用分區屬第一種特定專用區。另於 90 年 5 月 2 日發布實施之「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)」案時，新北市政府為推動計畫區內舊住宅公寓更新開發，業劃定第一種特定專用區為都市更新地區。相關都市計畫發布實施經過詳表 6-1 所示。

表 6-1 都市計畫發布實施歷程綜整表

| 序次 | 案名 | 發布日期 | 與本案有關之內容摘要 |
|----|---|----------|-------------------|
| 1 | 板橋都市計畫 | 62.12.03 | 劃設本更新單元為住宅區。 |
| 2 | 變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討) | 82.08.12 | 同上。 |
| 3 | 擬定新板橋車站特定專用區細部計畫 | 83.09.06 | 劃設本更新單元為第一種特定專用區。 |
| 4 | 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討) | 90.05.02 | 劃定特專一為都市更新地區。 |
| 5 | 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討) | 93.08.16 | 同上。 |
| 6 | 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點修正) | 96.05.13 | 同上。 |
| 7 | 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次公共設施通盤檢討) | 96.05.15 | 同上。 |
| 8 | 變更新板橋車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討) | 98.09.28 | 本更新單元之土地分區使用管制要點。 |

(一) 計畫範圍及年期

本計畫區周界分別面臨文化路一段、民權路、民族路、區運路及漢生東路，面積約為 48.2 公頃。計畫年期以民國 110 年為目標年。

(二) 計畫人口及密度

本計畫人口為 14,000 人，粗居住密度約為每公頃 290 人。

(三) 土地使用計畫

本計畫區依其使用現況及計畫目標，使用分區分為特專一(都市更新地區)、特專二(商旅辦公區)、特專三(藝文娛樂表演服務區)及車站用地、機關用地、學校用地、公園用地、公(兒)用地、廣(停)用地、道路用地等公共設施用地。

二、相關土地使用分區管制規定

(一) 特專一土地使用管制規定摘錄

1. 本更新單元位於「變更新板橋車站特定區細部計畫(第二次通盤檢討)」案劃設之特專一範圍(詳圖 6-1)，其相關管制規定如表 6-2 所示。

表 6-2 特專一土地使用分區管制要點綜整表

| 相關規定 | 管制內容說明 | | | | |
|--------|--|-------------|-----|-----|------|
| | 土地使用強度 | 特專一(街廓 1-1) | 建蔽率 | 50% | 容積率 |
| | 特專一(街廓 1-2) | 建蔽率 | 50% | 容積率 | 300% |
| 容許使用項目 | 一、許可：醫療保健設施、公務行政設施、辦公設施、旅館設施、展演設施、其他設施。 二、一樓至三樓使用，須另有獨立之出入口不得與四樓(含)以上之住宅使用共用出入口：文教設施、一般商業服務設施、金融郵電服務設施。 三、四樓(含)以上使用：住宅設施。 四、附表說明： 1. 其他使用項目得提經新北市都市計畫委員會審議同意後准予設置。 2. 建築物地下層及地下商場准許設置之使用由「計畫區都市設計審議委員會」審議。 3. 同一棟建築物規劃商業與住宅混合使用者，應設置住宅專用之獨立出入口及出入動線，不得與其它使用項目共用。 4. 旅館設施應以全棟使用為限，經都市設計審議委員會審議同意者不受前述限制。 | | | | |
| 其他規定 | 一、街廓臨路部份應自建築線退縮 4 公尺後建築。 二、各種特定專用區建築基地最小面積為 1,000 平方公尺。 | | | | |

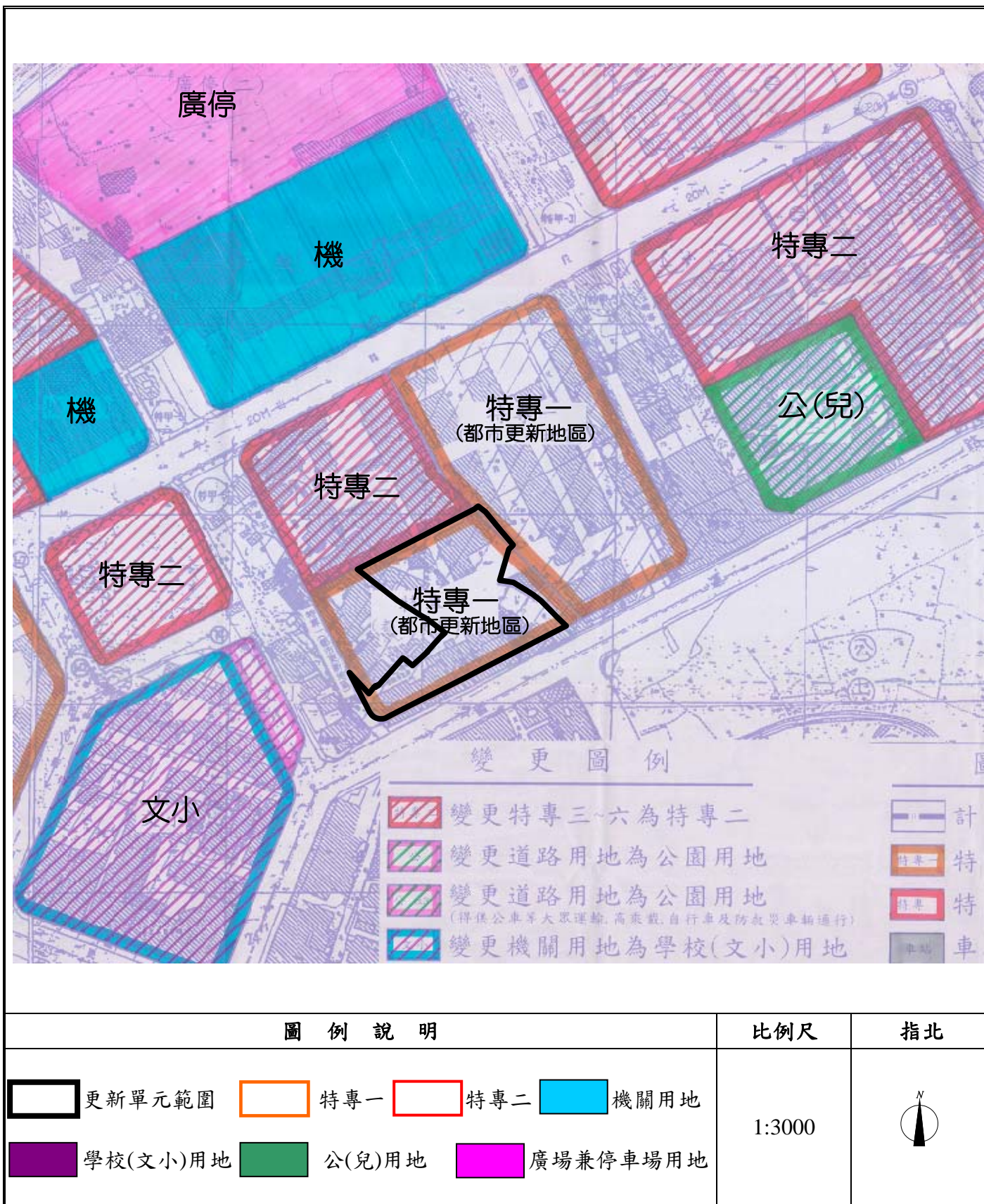


圖 6-1 都市計畫圖

2.更新單元面積達 5,000M²以上者，除可依本要點第 5 點規定獲得基地規模獎勵外，得另給予基地整合容積獎勵如表 6-3。

表 6-3 特專一大基地整合容積獎勵表

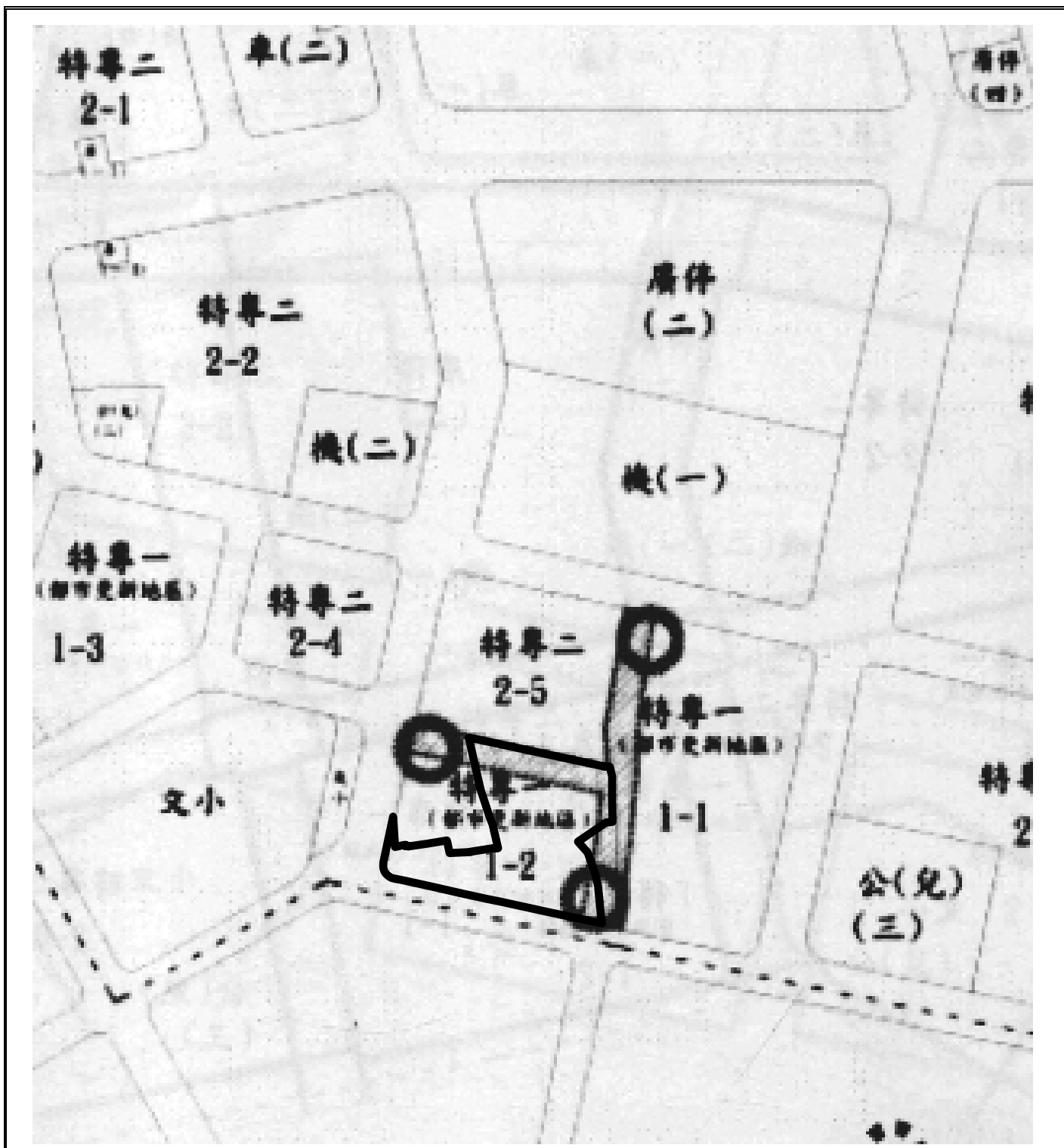
| 建築基地面積 | 5000 M ² | 全區街廓(全街廓編號範圍) |
|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| 可增加容積 | (基地面積-4000)× 基準容積率 × 0.1 | (基地面積-4000)× 基準容積率 × 0.2 |

3.更新單元符合以下規定者，得依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 13 點但書規定，免除都市更新條例第 8 條所定程序，適用有關「策略性再開發地區」獎勵容積上限規定。

- (1) 基地面積至少達 5,000M²。
- (2) 街廓編號 1-1 及 1-2，應配合市府規劃指定位置 (詳圖 6-2)，設置供公眾使用穿越之步道系統串連中山路與區運路，寬度至少為 10M，步道端點應設置臨路廣場面積至少為 300M²。該廣場形狀應盡量方正，其長寬比不得小於 1:1.5。沿步道部份應再退縮 4M 後建築。

4.符合前項規定或自行申請指定為策略性再開發地區者，得依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 8 點規定，另依第二次通盤檢討發布實施日 (98 年 9 月 28 日) 為都市更新時程獎勵起算日。

5.「變更新板橋車站特定區細部計畫 (第二次通盤檢討)」案範圍內，除特專一外，其餘建築基地不得作為容積接受基地。特專一適用獎勵容積之總和 (不含都市更新獎勵)，不得超過基地面積乘以法定容積率之 1 倍。



| 圖例說明 | | 比例尺 | 指北 |
|------|--------------|--------|----|
| | 更新單元範圍 | 1:3000 | |
| | 臨街廣場 | | |
| | 供公眾使用穿越之步道系統 | | |

圖 6-2 特專一供公眾使用穿越性開放空間位置示意圖

(二) 相關獎勵容積規定

1. 設置公共開放空間獎勵

- (1) 凡建築基地為完整街廓或符合下列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得增加興建樓地板面積。
 - A. 基地有一面臨寬度在 8M 以上之道路，其連接長度在 25M 以上或達周界總長度 1/5 以上者。
 - B. 基地面積在各種特定專用區為 1,000M² 以上，在機關用地為 1,500M² 以上者。
- (2) 設置供公眾使用之開放空間，得增加之樓地板面積為開放空間有效總面積乘以容積率 2/5，但不得超過基地面積乘以該基準容積率 20%。
- (3) 符合公共開放空間獎勵條件之建築基地，其面道路為 20M 以上，且基地面積在各種特定專用區為 1,500M² 以上，在機關用地為 2,000M² 者，其所得增加之樓地板面積得乘以 125% 計算。

2. 設置公益設施空間獎勵

- (1) 建築物提供部分樓地板面積，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基準容積率之 30% 為限。
 - A. 私人捐贈設置圖書館、博物館、兒童、青少年等活動中心、景觀公共設施等公眾使用，其集中留設之主建築物樓地板面積在 300M² 以上者，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者；或捐贈供衛生、醫療、教育、文化、社福等機關設施或設備使用之樓地板面積，經目的事業主管機關核准者。
 - B. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

3. 基地規模獎勵

為鼓勵大面積，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加其容積率。

表 6-4 基地規模獎勵容積表

| 可增加之容積(獎勵部份) | 該基準容積×0.1 | 該基準容積×0.2 | 該基準容積×0.3 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 建築基地面積(m ²) | 超過 1,500 | 超過 2,000 | 超過 3,000 |

三、土地使用說明

依變更新板橋車站特定區細部計畫 (第二次通盤檢討) 案及新北市板橋區公所 100 年 10 月 3 日新北板工字第 1000052480 號函更正後核發之都市計畫土地使用分區證明書，本更新單元包括第一種特定專用區之街廓 1-1 與街廓 1-2，法定建蔽率 50%，法定容積率分別為 210% 與 300% (見圖 6-3、表 6-5)。

表 6-5 土地使用分區面積表

| 使用分區 | 面積(m ²) | 建蔽率(%) | 建築面積(m ²) | 容積率(%) | 法定容積(m ²) |
|--------------|---------------------|--------|-----------------------|--------|-----------------------|
| 特專一 (街廓 1-1) | 78.00 | 50% | 39.00 | 210% | 163.80 |
| 特專一 (街廓 1-2) | 6,663.00 | 50% | 3,331.50 | 300% | 19,989.00 |
| 總計 | 6,741.00 | — | 3,370.50 | — | 20,152.80 |

註 1：原報核時 1793-23 地號僅納入部分土地，計算面積約 57.69M²，後依據 102 年 7 月 30 日富建更字第 102070003 號函及 103 年 5 月 26 日申請之土地登記簿謄本，該地號已於 102 年 7 月 25 日分割完竣，分割後範圍內地號為 1793-29，面積為 56M²，故配合更正本更新單元座落地號及面積。

註 2：全案經與陳情人協調未果，故依其陳情意見，保留 1765 地號等 10 筆土地日後自行辦理更新，面積總計 952.00M²，並配合調整本計畫相關內容。

註 3：104 年 6 月 24 日原範圍內 1784、1784-1 及 1793-24 地號等 3 筆土地所有權人陳情撤銷參與本更新單元範圍之同意書，為考量更新單元範圍完整性與可行性，故本案修正更新範圍不予納入 1784、1784-1、1793-24、1793-29 及 1793-30 地號等 5 筆土地。

註 4：1793-27 地號原僅納入部分土地，計算面積約 79.63M²，後於 104 年 11 月 26 日已分割完竣，分割後面積為 80.00M²，故配合更正本更新單元土地面積。

資料來源：新北市板橋區公所 100 年 10 月 3 日新北板工字第 1000052480 號函更正後核發之都市計畫土地使用分區證明書 (詳附件冊)。

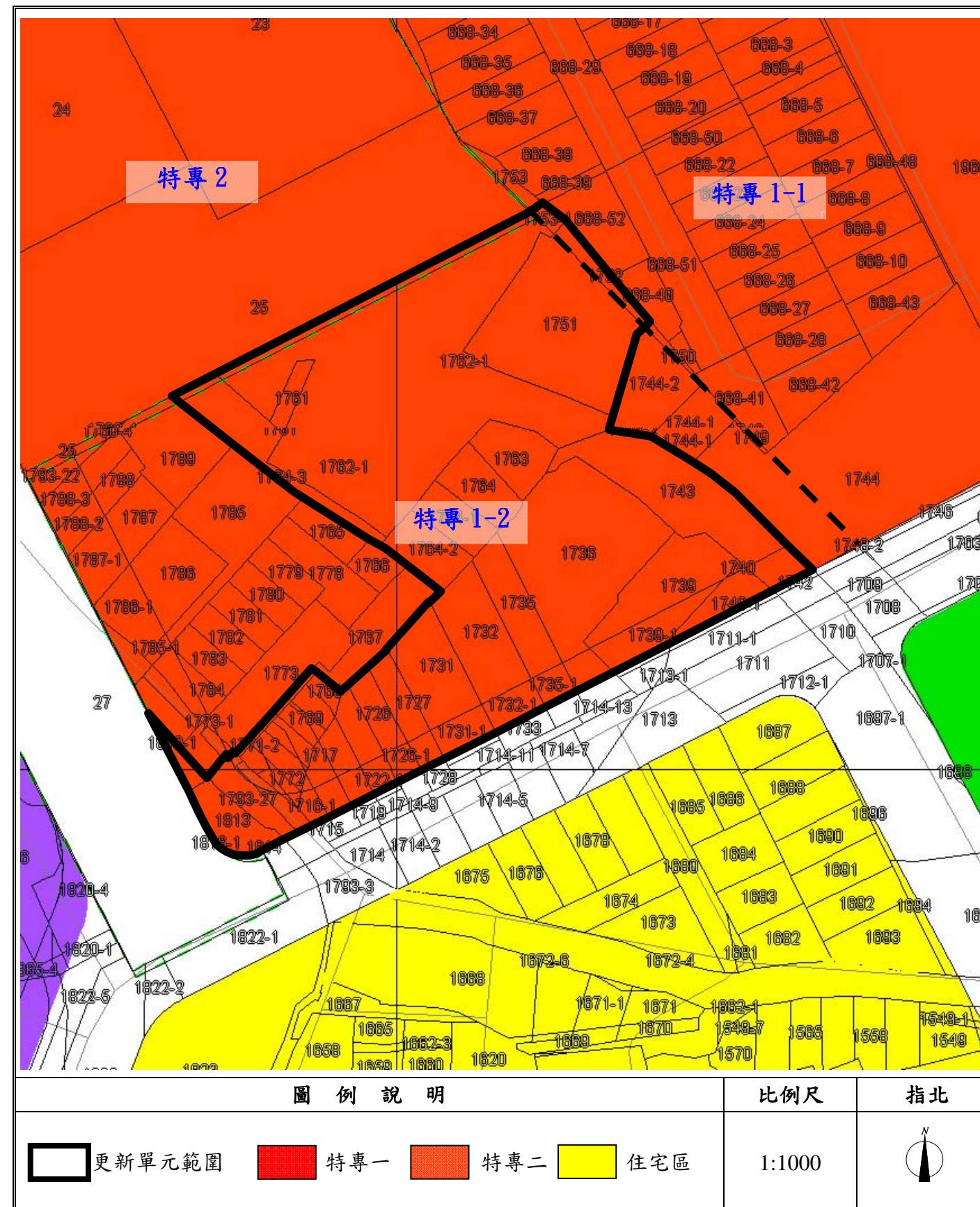


圖 6-3 土地使用分區圖