

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫 (維持原核定)

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	派出所	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 (維持原核定)

(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 6-1-1)，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	特專一(街廓 1-1)	建蔽率	50%	容積率	210%
強度	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 (變更後)

2. 更新單元面積達 5,000 m² 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 5,000 m²。

(2) 街廓編號 1-1 及 1-2，應配合市府規劃指定位置 (詳圖 6-2-1)，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 300 m²。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。

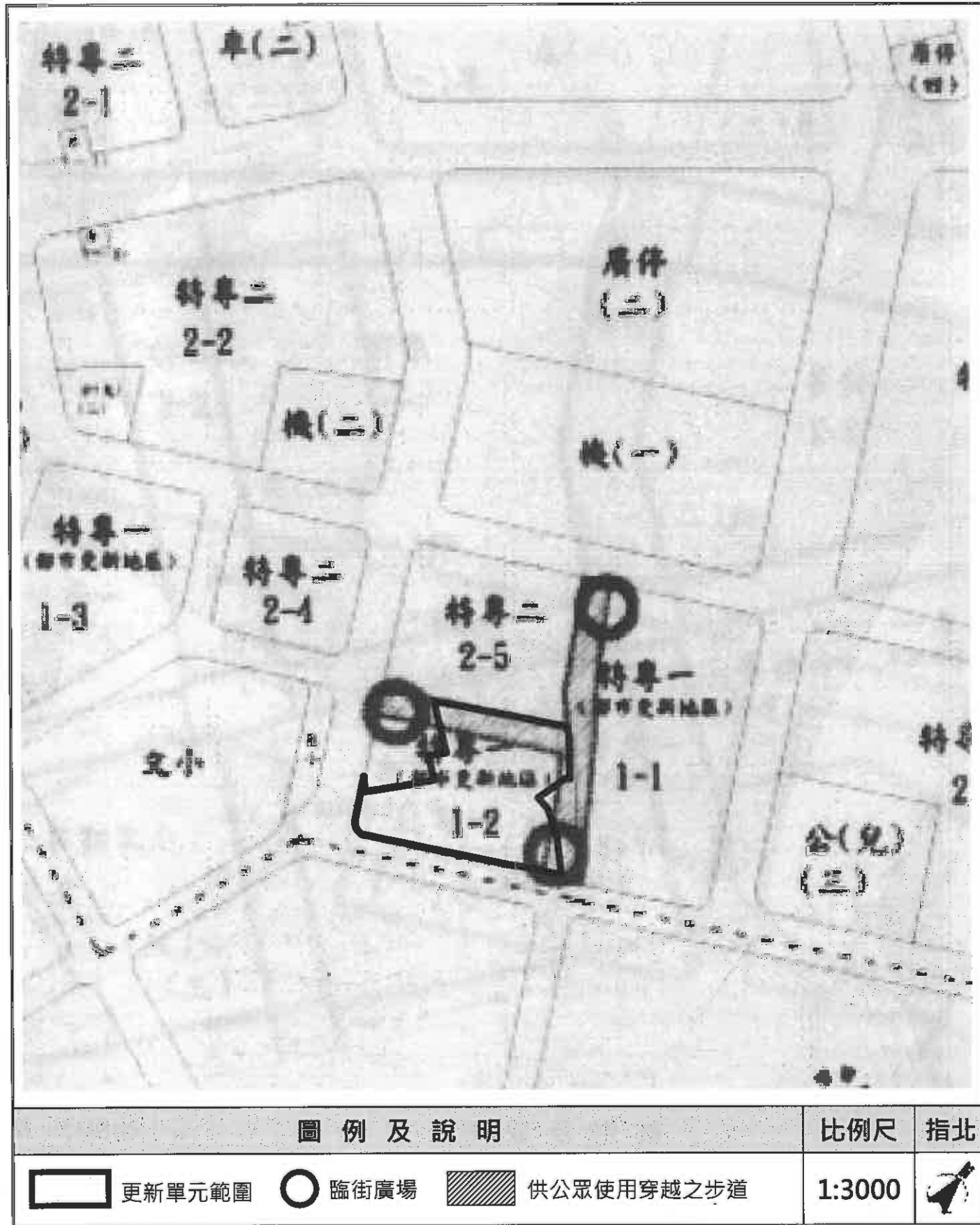


圖 6-2 特專一供公眾使用穿越性開放空間位置示意圖 (變更後)

(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 1,000 m² 以上，在機關用地為 1,500 m² 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 1,500 m² 以上，在機關用地為 2,000 m² 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 300 m² 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 (配合更新單元範圍調整)

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 6-3-1、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)	7,492.00	50%	3,746.00	300%	22,476.00
總計	7,570.00	-	3,385.00	-	22,639.80

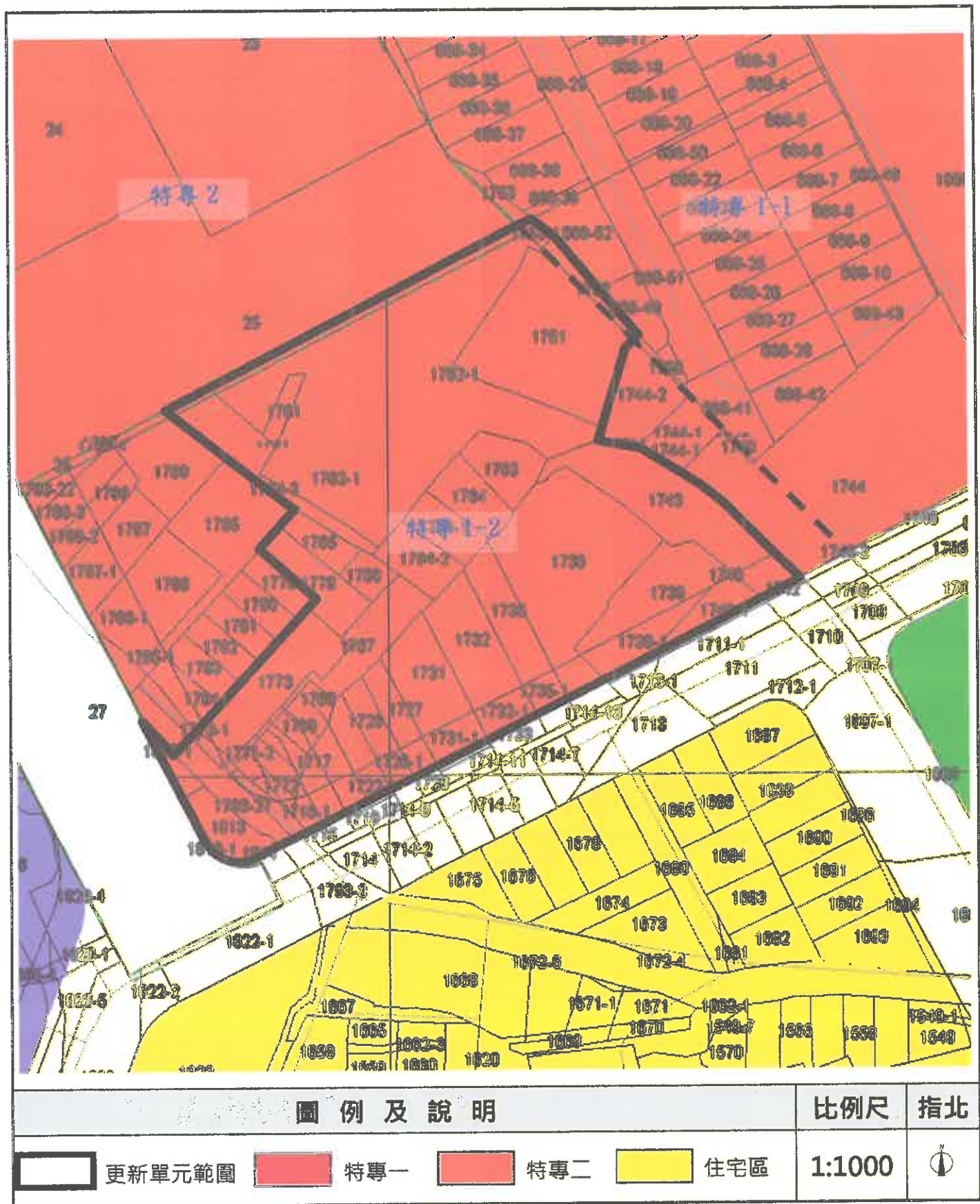


圖 6-3 土地使用分區圖 (變更後)