

發布實施

劃定新北市板橋區幸福段 885 地號 1 筆土地
更新地區書



劃定單位：新北市政府

中華民國 113 年 4 月



劃定新北市板橋區幸福段 885 地號 1 筆土地
更新地區書

劃定單位：新北市政府

中華民國 113 年 4 月

劃定更新地區審核摘要表		
項	目	說
案	名	劃定新北市板橋區幸福段 885 地號 1 筆土地更新地區案
劃定更新地區	法令依據	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款
劃定更新地區	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	依都市更新條例第 9 條規定，由各級主管機關公告實施
	公開說明會	依都市更新條例第 9 條規定，由各級主管機關公告實施
公民團體對本案之反映意見		無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	依都市更新條例第 9 條規定，由各級主管機關公告實施

目錄

壹、	辦理緣起與目的	2
貳、	發展現況	3
一、	都市計畫情形	3
二、	原有社會、經濟發展	4
三、	土地及建築物使用現況	5
四、	交通系統	11
五、	公共設施	18
六、	土地及建物權屬概況	20
七、	居民參與意願	21
八、	人文特色及整體景觀	22
參、	劃定緣由	23
肆、	再發展原則	23
伍、	其他	23
附件 1	建築物結構安全性能初步評估結果函	24
附件 2	使用執照存根	26

圖目錄

圖 1	更新地區都市計畫示意圖	3
圖 2	更新地區範圍示意圖	5
圖 3	土地使用現況圖	6
圖 4	現況照片 (1)	7
圖 5	現況照片 (2)	7
圖 6	現況照片 (3)	7
圖 7	現況照片 (4)	7
圖 8	現況照片 (5)	7
圖 9	現況照片 (6)	7
圖 10	現況照片 (7)	7
圖 11	現況照片 (8)	7
圖 12	現況照片 (9)	8
圖 13	現況照片 (10)	8
圖 14	現況照片 (11)	8
圖 15	現況照片 (12)	8
圖 16	建物現況照片 (1)	9
圖 17	建物現況照片 (2)	9
圖 18	建物現況照片 (3)	10
圖 19	建物現況照片 (4)	10
圖 20	建物現況照片 (5)	10
圖 21	建物現況照片 (6)	10
圖 22	更新地區周邊道路系統圖	12
圖 23	更新地區周邊公共交通設施分佈圖	17
圖 24	更新地區周邊公共設施分佈圖	19
圖 25	土地權屬分布示意圖	21

表目錄

表 1 更新地區鄰近公車路線表.....	14
表 2 更新地區周邊停車場資訊表.....	15
表 3 更新地區周邊公共設施一覽表.....	18
表 4 更新地區公私有土地權屬表.....	20
表 5 更新地區居民參與意願統計表.....	22

劃定新北市板橋區幸福段 885 地號 1 筆土地 更新地區書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：本更新地區為板橋區幸福段 885 地號 1 筆土地，位於新北市板橋區新海路 403 巷、新海路 385 巷、新海路 385 巷 34 弄、新海路所圍部分街廓範圍內，面積為 9,139 平方公尺。

法令依據：都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款

壹、辦理緣起與目的

本更新地區位於板橋區民新海385巷6號、8號、12號、14號、18號、20號、24號、26號、30號、32號(雙號)；新海路385巷10弄1號至9號(全號)11號；新海路385巷16弄1號至12號(全號)；新海路385巷22弄1號至12號(全號)；新海路385巷28弄1號至12號(全號)；新海路385巷34弄2號、4號、6號、8號、10號、12號(雙號)，各附2至5樓，並經新北市政府113年1月29日新北工使字第1130193815號函說明板橋區新海路385巷22弄5、7、24、26號、28弄2、4號之初步評估報告書所載內容， ID_1 數值均小於0.35。(詳附件1)。

爰此，為預防重大災害之發生，期藉由都市更新改善居住及周邊環境，提升都市整體環境品質，並依都市更新條例第7條第1項第3款規定，劃定更新地區。



貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於新北市板橋區，依新北市政府於112年12月26日發布實施「變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)案」，土地使用分區為住宅區，法定建蔽率50%，基準容積率300%。

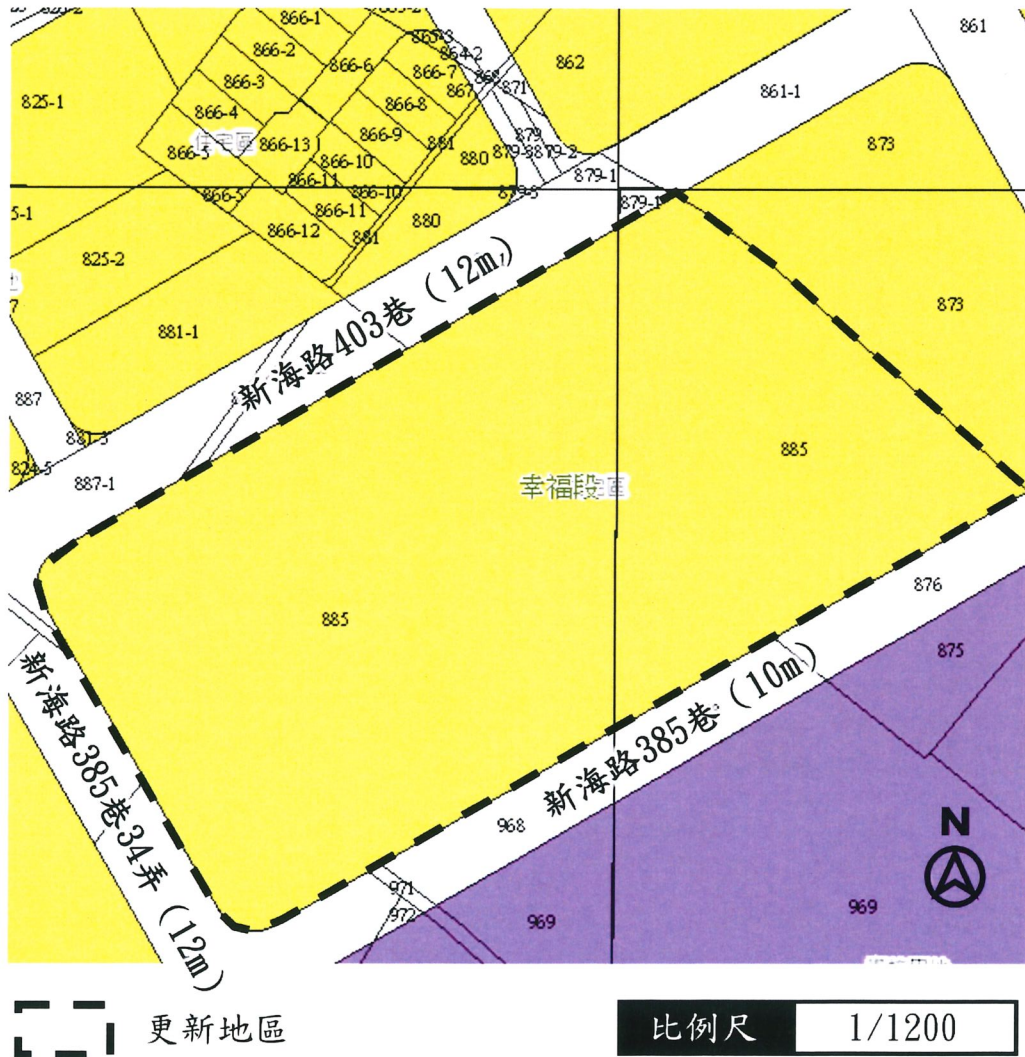
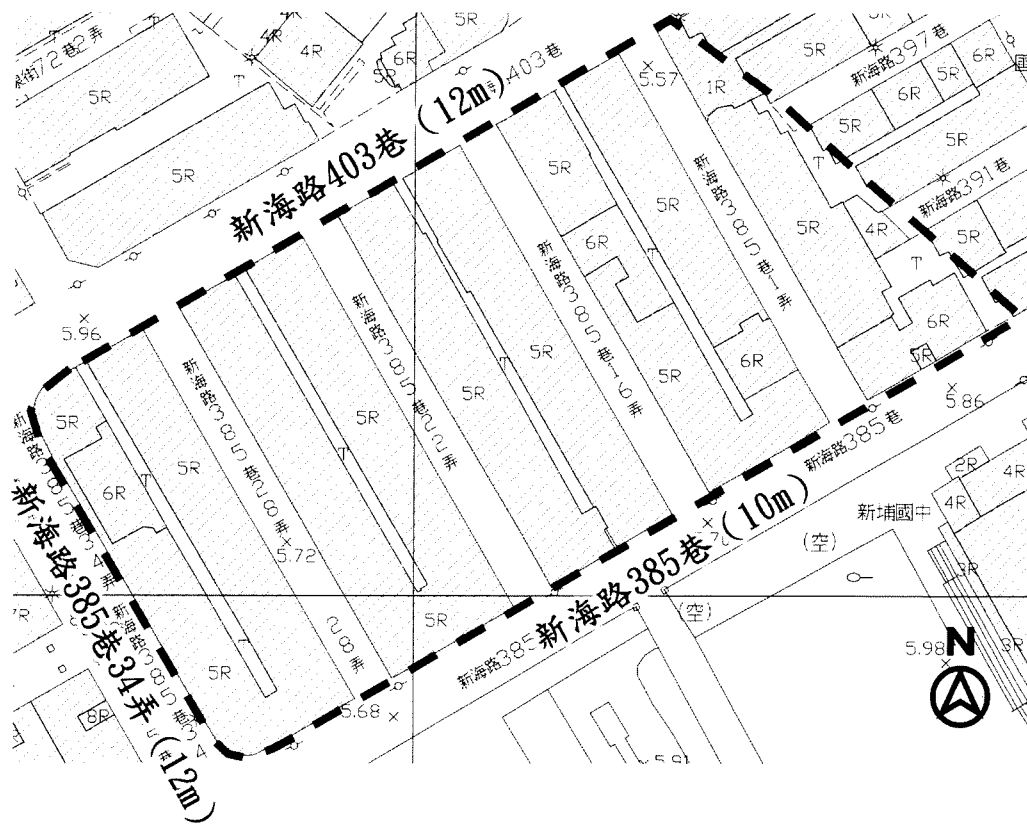


圖1 更新地區都市計畫示意圖

三、土地及建築物使用現況

本更新地區位於新北市板橋區新海路403巷、新海路385巷、新海路385巷34弄、新海路所圍部分街廓範圍內（詳圖2）。



更新地區

比例尺 1/1200

圖2 更新地區範圍示意圖



圖4 現況照片 (1)



圖5 現況照片 (2)



圖6 現況照片 (3)



圖7 現況照片 (4)



圖8 現況照片 (5)



圖9 現況照片 (6)



圖10 現況照片 (7)



圖11 現況照片 (8)

(二) 建築物使用現況

經查本更新地區範圍為領有75板使字第593號使用執照之7棟地上5層樓地下1層樓合法建築物，現為歐香社區，共計310戶，屋齡約38年。依社團法人新北市土木技師公會109年12月8日新北市建築物結構安全性能初步評估執行作業初步評估報告書，評估結果危險度總分數R值皆大於45分，故判定本棟建築物評估結果為「未達最低等級」，建築物耐震能力瀕危（詳圖10~15），且經新北市政府工務局說明(附件一)板橋區新海路385巷22弄5、7、24、26號、28弄2、4號之初步評估報告書所載內容，ID_i數值均小於0.35，其所載內容，判讀如下：

1. 22弄5、7號建築物：用途係數 $I=1$ ， $Ac_{2,x}/A_{2500}=0.309$ ， $Ac_{2,y}/A_{2500}=0.499$ ，該建物之 $ID_1=0.309$ 。
2. 24、26號建築物：用途係數 $I=1$ ， $Ac_{2,x}/A_{2500}=0.309$ ， $Ac_{2,y}/A_{2500}=0.499$ ，該建物之 $ID_1=0.309$ 。
3. 28弄2、4號建築物：用途係數 $I=1$ ， $Ac_{2,x}/A_{2500}=0.309$ ， $Ac_{2,y}/A_{2500}=0.499$ ，該建物之 $ID_1=0.309$ 。
4. 34弄10、12號建築物：用途係數 $I=1$ ， $Ac_{2,x}/A_{2500}=0.35$ ， $Ac_{2,y}/A_{2500}=0.447$ ，該建物之 $ID_1=0.35$ 。



圖16 建物現況照片(1)



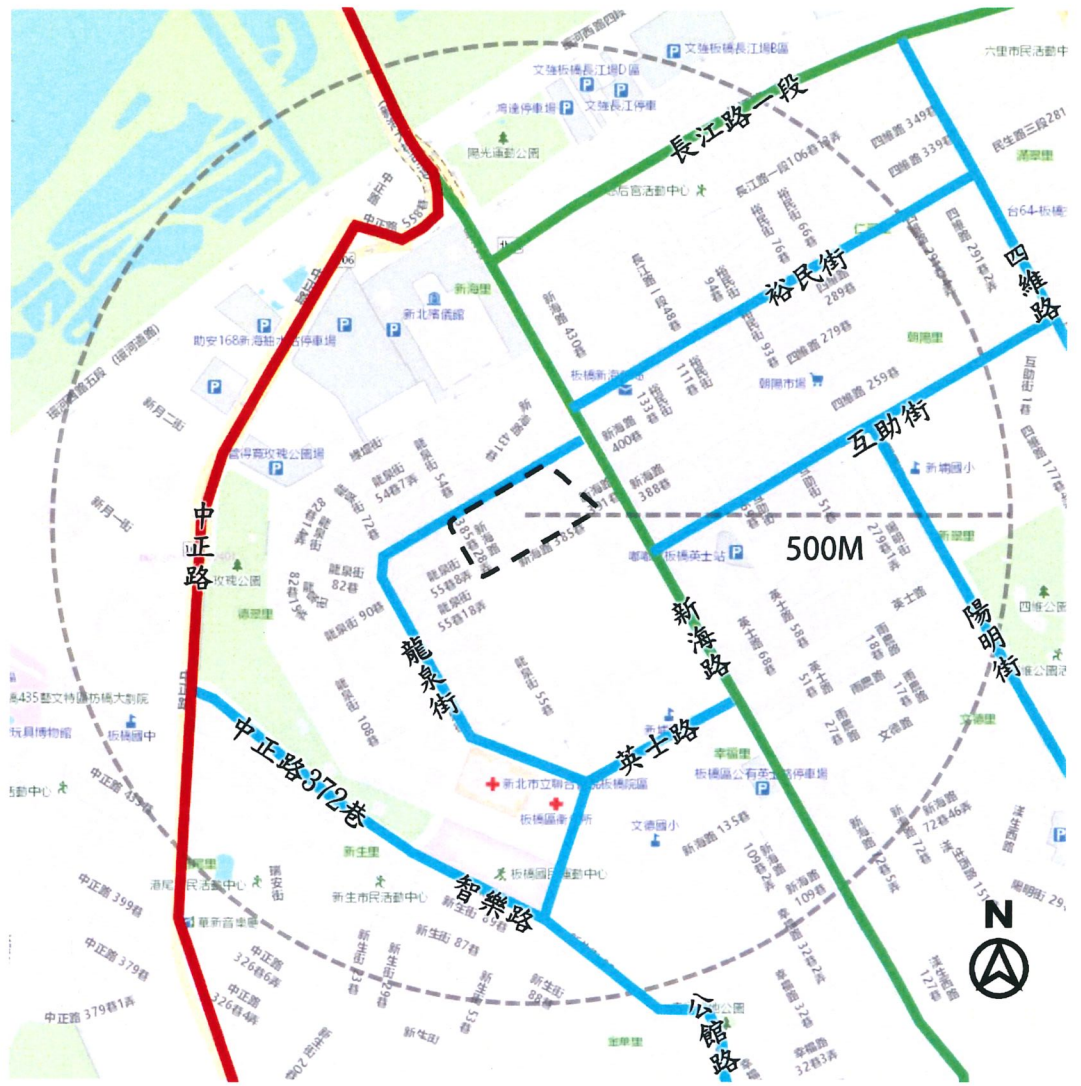
圖17 建物現況照片(2)

四、交通系統

本更新地區考量行人可接受步行距離之範圍，以更新地區距離半徑500公尺之範圍，使用現況進行調查如下敘述。

(一) 道路系統

本更新地區現況兩面臨路，南側面臨寬度7公尺之新海路385巷，及東側面臨寬度12公尺之新海路為主要通行空間，更新地區周邊以新海路、長江路一段為主要道路；裕民街、互助街、龍泉街、英士路、中正路372巷、智樂路為次要道路（圖22），相關道路敘述如下：



更新地區

比例尺 1/7500



聯外道路



主要道路



次要道路

圖22 更新地區周邊道路系統圖

1. 中正路 (11公尺雙向兩車道)
南北向之道路，往北經中正路通往中和、新莊等地區；往南經中正路可往土城等地區。
2. 新海路 (12公尺雙向道)
西北-東南向之道路，往西北經新海路通往新莊等地區，往東南經新海路通往板橋等地區。
3. 長江路一段 (11公尺雙向道)
東北-西向之道路，往東北經長江路一段通往中和、三重等地區；往西經長江路一段可往新莊等地區。
4. 裕民街 (9公尺雙向道)
裕民街為次要道路，往東經四維路、長江路一段通往台北、新莊等地區；往西經新海路可往新北各行政地區。
5. 互助街 (9公尺雙向道)
互助街為次要道路，往東經民安西路通往泰山、五股、樹林等地區；往西經中正路可往新北各行政地區。
6. 龍泉街 (10公尺雙向道)
龍泉街為次要之道路，兩側商家林立，往北連接民安路；往南連接龍安路。
7. 英士路 (10公尺雙向道)
英士路為次要之道路，兩側商家林立，往東連接陽明街；往西連接智樂路、公館街。
8. 中正路372巷 (13公尺雙巷道)
中正路372巷為次要之道路，兩側住家林立，往東連接智樂路；往西連接中正路。
9. 智樂路 (13公尺雙向道)

智樂路為次要之道路，兩側住家林立，往東連接公館街；往西連接中正路372巷。

(二) 大眾運輸系統

本更新地區周邊主要以公車運輸系統提供大眾運輸服務，基地半徑500公尺範圍內共有11處公車站，公車路線多行經於中正路上，主要通往新莊、中和等地區；距離本更新地區最近之公車站為「新海路」，約120公尺，步行約2分鐘（詳表1及圖23）。

表 1 更新地區鄰近公車路線表

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
1	新海橋頭	長江路一段（北91鄉縣道旁）	橘5、857、658
2	新海抽水站	中正路（106 縣道旁）	786、810
3	名來新城（中正路）	中正路（106 縣道旁）	307、310、786、810、658、橘5
4	名來新城	龍泉街82巷15弄旁	658、857、橘5
5	板橋國中(435 藝文特區)	中正路372巷（玫瑰公園旁）	307、310、810、786、857
6	板橋國民運動中心	智樂路（板橋國民運動中心前）	658、857、橘5
7	聯合醫院（板橋院區）、聯合醫院板橋院區（龍泉街）	龍泉街英士路交叉口	857、658、橘5
8	新海路	新海路旁	658、橘5
9	新埔國中（新海路）	新海路（新埔國中旁）	658、橘5
10	新埔國中（英士路）	英士路旁	857
11	新海派出所	新海路（加油站旁）	藍32

(三) 停車空間狀況

考量行人可接受步行距離範圍，本地區距離半徑500公尺範圍之使用現況進行調查如下敘述：

1. 路邊停車空間

本更新地區半徑500公尺內有路邊劃設汽機車位之路段包括中正路、新海路、英士路、中正路372巷、智樂路等。

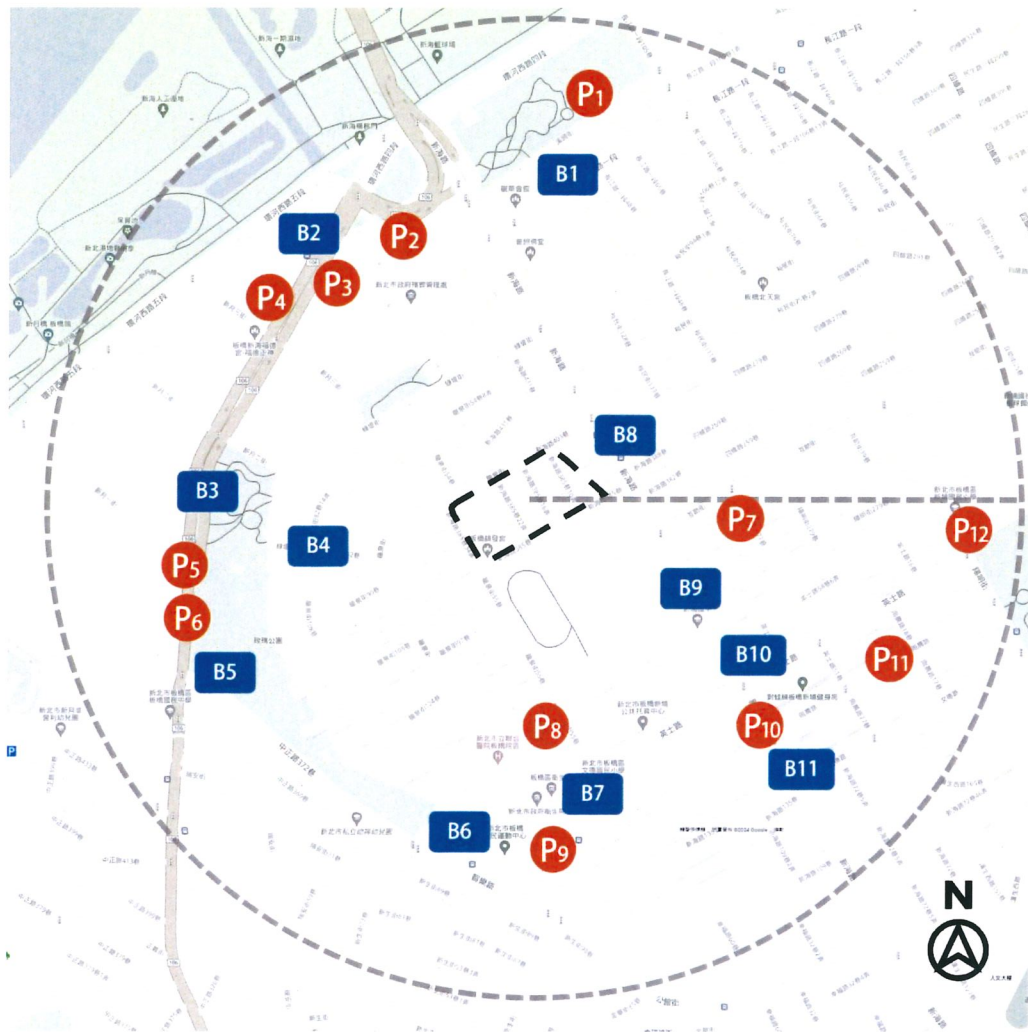
2. 路外停車設施

本更新地區周邊半徑500公尺內設有12處開放公眾使用之公、私有停車場（詳表2）。

表2 更新地區周邊停車場資訊表

編號	公/私有	名稱	位置
1	私有	鴻達停車場	新北市板橋區溪頭街78號
2	公有	市立殯儀館停車場	新北市板橋區中正路560號
3	公有	江翠停五平面停車場	新北市板橋區中正路560號
4	公有	板橋新海抽水站平面停車場	新北市板橋區中正路511號
5	公有	板橋國中地下停車場	新北市板橋區中正路437號B1
6	私有	玫瑰公園平面停車場	新北市板橋區中正路437號及綠堤街41號對面
7	私有	嘟嘟房板橋英士站停車場	新北市板橋區英士路58巷19號

編號	公/私有	名稱	位置
8	公有	新埔立體停車場	新北市板橋區英士路199號
9	公有	板橋區國民運動中心停車場	新北市板橋區智樂路6號
10	公有	英士路平面停車場	新北市板橋區新海路135巷
11	私有	博客停車場燦坤新埔場	新北市板橋區雨農路19號
12	公有	新埔國小新埔樓地下停車場	新北市板橋區陽明街206號



更新地區

比例尺

1/7500



公車站牌



停車場

圖23 更新地區周邊公共交通設施分佈圖

五、公共設施

本更新地區周邊500公尺範圍內有3處公園用地、4處學校用地、3處綠地用地、1處機關用地、2處能源事業用地、1處加油站用地、1處抽水站用地、1處殯儀館用地、1處醫院用地等，詳表3及圖24。

表3 更新地區周邊公共設施一覽表

公共設施 用地類別	內容	數量（處）	
		已開闢	未開闢
公園用地	玫瑰公園(2處)、望月公園、四維公園	3	-
學校用地	新埔國中、新埔國小、文德國小、板橋國中	4	-
綠地用地	綠二景觀公園	1	2
機關用地	新北市政府警察局海山分局新海派出所、新北市政府消防局第一救災救護大隊海山分隊、新北市私立海山幼稚園（暫停歇業）	1	-
能源事業用地	停車場、台灣電力公司	1	1
加油站用地	中國石油公司	1	-
抽水站用地	台灣自來水公司	1	-
殯儀館用地	新北市立殯儀館	1	-
醫院用地	新北市衛生局	1	-

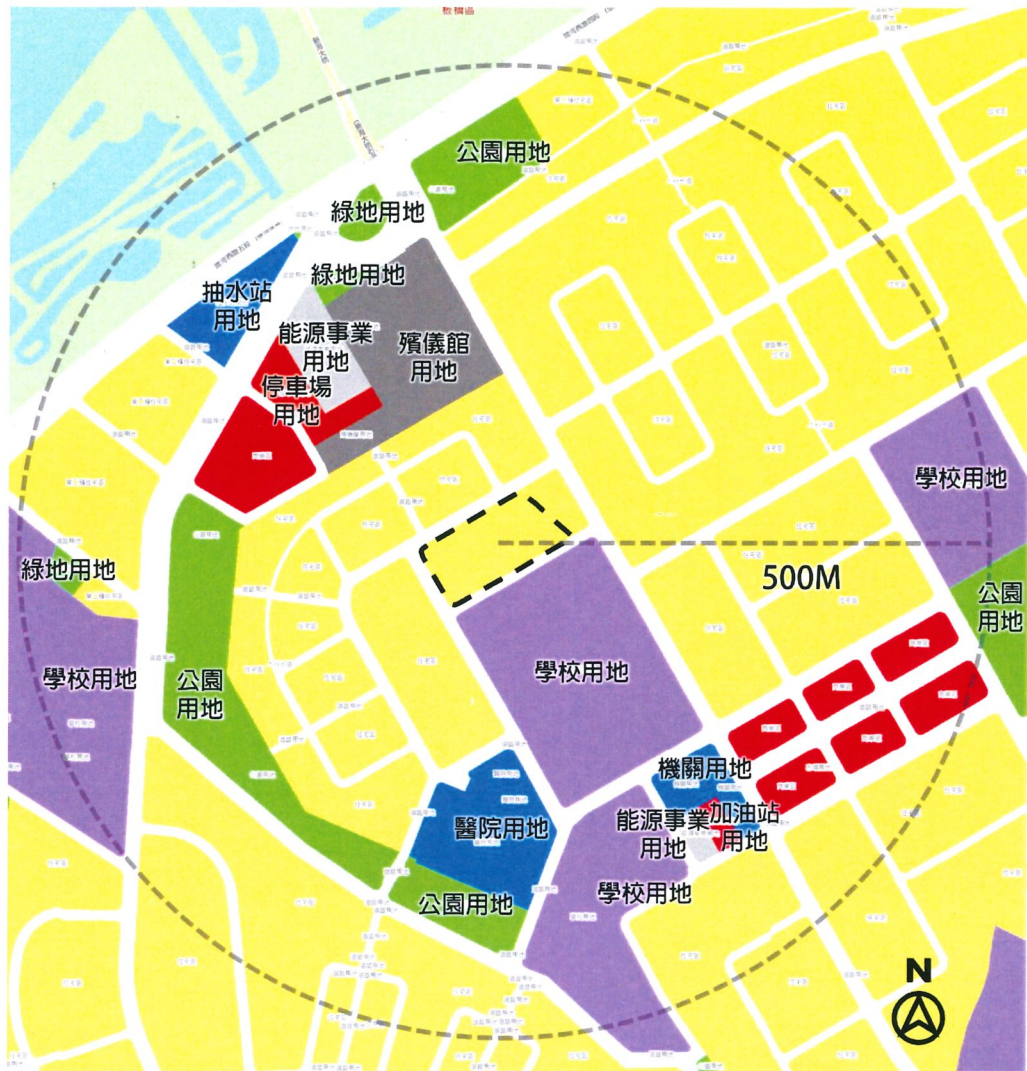


圖24 更新地區周邊公共設施分佈圖

六、土地及建物權屬概況

本案更新地區範圍為板橋區幸福段885地號1筆土地，權屬皆為私有，面積為9,139平方公尺，土地所有權人數共計309名（詳圖19、表4）。

表 4 更新地區公私有土地權屬表

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人 (人)	面積 (平方公尺)	所有權人 (人)	面積 (平方公尺)
私有	309	9,139.00	309	29,306.00
合計	309	9,139.00	309	29,306.00
比例	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

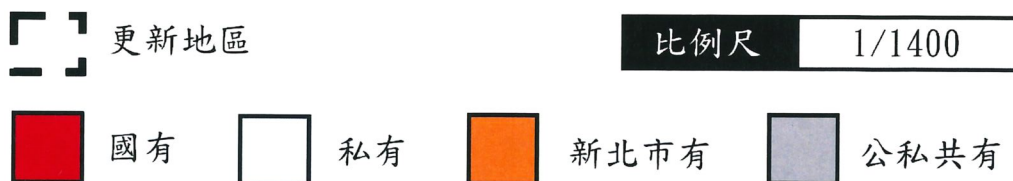
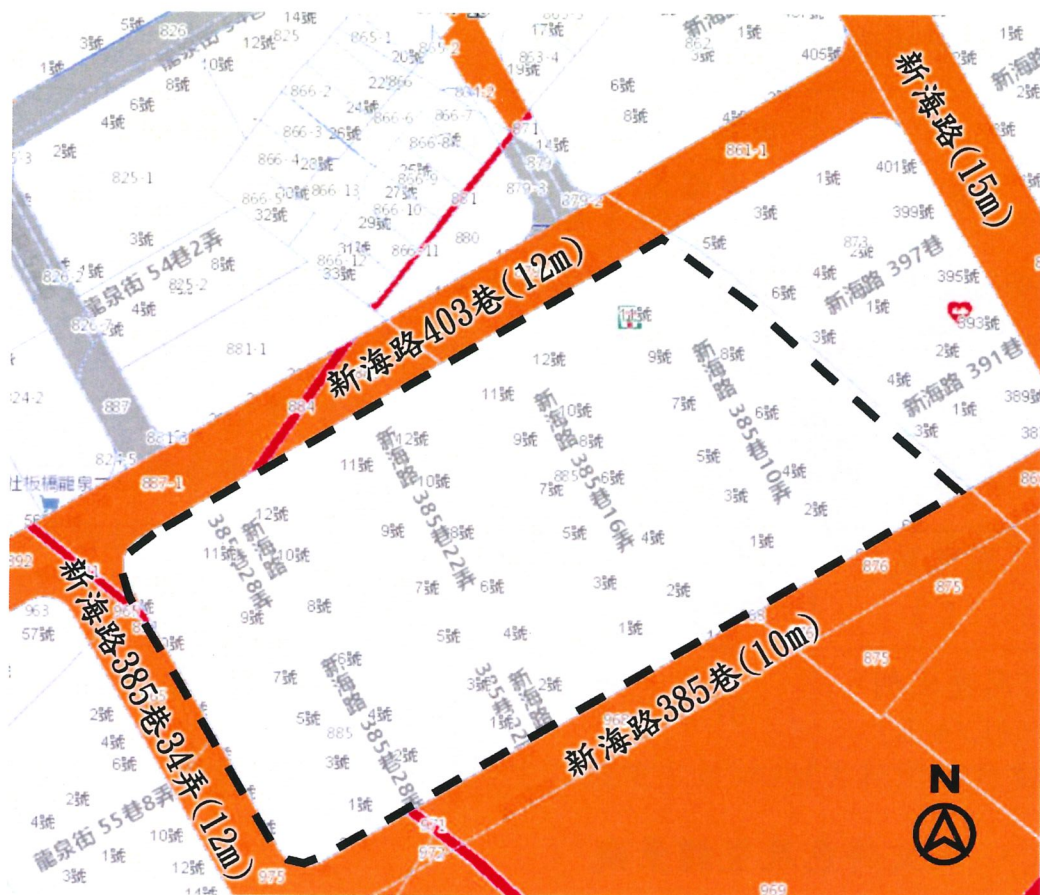


圖25 土地權屬分布示意圖

七、居民參與意願

本更新地區為新北市板橋區幸福段885地號1筆土地，座落共計7棟地上5層樓地下1層樓之合法建築物，共計310戶。經新北市住宅及都市更新中心檢核符合「新北市危險建築物580專案計畫」申請資格並依作業流程規定迅行劃定更新地區。

表 5 更新地區居民參與意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人 (人)	面積 (m ²)	所有權人 (人)	面積 (m ²)
全區總和 (A)	309	9,139.00	309	31,786.40
扣除數 (B)	1	29.24	1	100.35
同意數 (C)	158	4,718.56	158	16,393.73
同意比例 (C/A-B)	51.30%	51.80%	51.30%	51.74%

八、人文特色及整體景觀

本更新地區東側臨民新海路、西側臨新海路385巷34弄，南側臨新海路385巷，北側林新海路403巷，沿街之1樓多作商業使用，2樓以上作住宅使用，為區域生活採買、飲食之聚集區，屬鄰里性商業活動範圍；而新海路403巷往南北向兩側延伸進去之巷道多為2~5樓老舊公寓，1樓作商業使用2樓以上作住宅使用。

參、劃定緣由

一、符合都市更新條例第7條第1項第3款規定

新北市板橋區幸福段885地號1筆土地座落建築物，經新北市政府工務局113年1月29日新北工使字第1130193815函說明板橋區新海路385巷22弄5、7、24、26號、28弄2、4號之初步評估報告書所載內容， ID_i 數值均小於0.35，考量確保居住安全及加速危險急迫之建築物重建，依都市更新條例第7條第1項第3款：「符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物」規定，劃定為更新地區。

二、更新地區劃設範圍界定

本更新地區劃定以使用執照（75板使字第593號）範圍作為劃定範圍。

肆、再發展原則

一、加速都市危險及老舊建築物重建，避免重大災害發生

透過都市更新加速辦理重建，並提升更新地區範圍內及周邊建築物公共安全。

二、確保居住安全，改善地區生活環境

藉由更新重建，改善或提升建築物結構安全，創造安全舒適的生活環境，並提升本地區居住環境品質。

伍、其他

一、本更新地區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。

二、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

附件 1 建築物結構安全性能初步評估結果函

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號2樓

承辦人：林正揚

電話：(02)29603456 分機8973

傳真：(02)89650646

電子信箱：AH9549@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國113年1月29日

發文字號：新北工使字第1130193815號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本市板橋區幸福段885地號1筆土地之建物，是否符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第3條規定之建築物一事，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴中心113年1月17日新北住都綜二字第1130109187號函。
- 二、有關都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第3條規定之建築物耐震能力初步評估之定量評估指標(ID1)，可由初步評估報告書(限建築物構造為鋼筋混凝土構造、加強磚造、鋼構造及輕鋼構)所載內容判讀，檢視建築物2500地震回歸其耐震能力計算表格之 $Ac2, x/A2500$ 及 $Ac2, y/A2500$ 之數值，取其小值並除以用途係數(I，詳建築物基本資料表)，所得之值即為ID1。
- 三、依據所附板橋區新海路385巷22弄5、7號、24號、26號、28弄2、4號之初步評估報告書所載內容，判讀結果如下：
 - (一)22弄5、7號建築物：用途係數 $I=1$ ， $Ac2, x/A2500=0.309$ ， $Ac2, y/A2500=0.499$ ，該建物之 $ID1=0.309$ 。
 - (二)24、26號建築物：用途係數 $I=1$ ， $Ac2, x/A2500=0.309$ ，

張致瑜

新北市政府住宅及都市更新中心



第1頁 共2頁

$Ac2, y/A2500=0.499$ ，該建物之 $ID1=0.309$ 。

(三)28弄2、4號建築物：用途係數 $I=1$ ， $Ac2, x/A2500=0.309$ ， $Ac2, y/A2500=0.499$ ，該建物之 $ID1=0.309$ 。

(四)34弄10、12號建築物：用途係數 $I=1$ ， $Ac2, x/A2500=0.35$ ， $Ac2, y/A2500=0.447$ ，該建物之 $ID1=0.35$ 。

四、旨揭事項，本局僅協助予以判讀初步評估報告書內容，爾後是類案件，貴中心可依說明二方式自行判讀；是否符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第3條規定，請貴中心依權責妥處。



正本：新北市住宅及都市更新中心
副本：

交換戳記
113/01/29 14:05

本案依分層負責規定授權業務主管決行

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

附件 2 使用執照存根

臺北縣政府建設局使用執照存根									
起造人姓名		住 址		3584 75 使字第 593 號 三 重 市 重 慶 路 310 號					
建造類別	新 建			構造種類 鋼筋混凝土造					
使用分區	住宅區			層棟戶數 5 層 5 座 310 戶					
建築地號	地址 本縣本市			地 號 小段 地號					
基地面積	建築面積			其他					
建 築 概 要	建築項	各面	層高	各層	用途	建築項	各面	層高	用途
	地下層	m ²	m			第六層	m ²	m	
物 概	騎樓	m ²	m			第七層	m ²	m	
	第一層	425.63 m ²	3.4 m		note	第八層	m ²	m	
	第二層	562.96 m ²	3.0 m			第九層	m ²	m	
	第三層	562.96 m ²				第十層	m ²	m	
	第四層	562.96 m ²				第十一層	m ²	m	
要	防空	地上	m ²			室內	m ²		
	避難	地下	362.05 m ²			室外	m ²		
	層高	15.28 m		建築高度		m			
設計人	姓名 王慶博			事務所名稱 王慶博事務所					
監造人	姓名 王慶博			事務所名稱 王慶博事務所					
承造人	姓名 陳駿峰			營造廠名稱 全興營造有限公司					
工程核算	90,224,000 元			竣工日期 75 年 4 月					
發照日期	75 年 4 月 16 日			開工日期 74 年 9 月					
建造執照字號	74 建 1346 號								
附 註									

