

## 計畫地區範圍

### 一、基地位置

本更新單元位於新北市板橋區，西側鄰 12M 縣民大道三段 245 巷，北側鄰 40M 萬板路（詳圖 1 更新單元位置示意圖）。

本更新單元不屬於劃定更新地區。

### 二、更新單元範圍

#### 報核版

本更新單元名稱為「擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」，範圍涵蓋新北市板橋區港子嘴段 125、125-4、125-22、130、130-2、131-4 地號等 6 筆土地，土地面積合計 1,837 m<sup>2</sup>

#### 排除 131-4 地號

本更新單元名稱為「擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」，範圍涵蓋新北市板橋區港子嘴段 125、125-4、125-22、130、130-2 地號等 5 筆土地，土地面積合計 1,809 m<sup>2</sup>（詳 P.2-2 圖 2-2、P.2-3 圖 2-3）。131-4 地號所有權人楊雲章先生於 102 年 8 月 23 日檢具改制前台北縣板橋區公所 87 年 5 月 26 日 87 北縣板工字第 25489 號函，表示座落於板橋區八德路三段 103 巷 24 號(地址整編後為：板橋區萬板路 558 號，所有權人楊文賢)，為合法建物，且該陳情人表示反對更新。其中於 103 年 10 月 21 日工務局及板橋區公所等單位至板橋區萬板路 558 號建物現場會勘，確認楊雲章君所提出之資料並非現有殘餘建築物部分，目前之建築物之結構及建材已與徵收時之房屋之結構及建材不同，判定屬程序違建，故本案並無同意比例未達法定門檻之情形。又於 102 年 12 月 10 日召開協調會及 104 年 3 月 6 日召開研商會議，向楊雲章君說明其參與都市更新之權益，惟楊君堅持反對並要求排除。

本更新單元內無合法建築物。

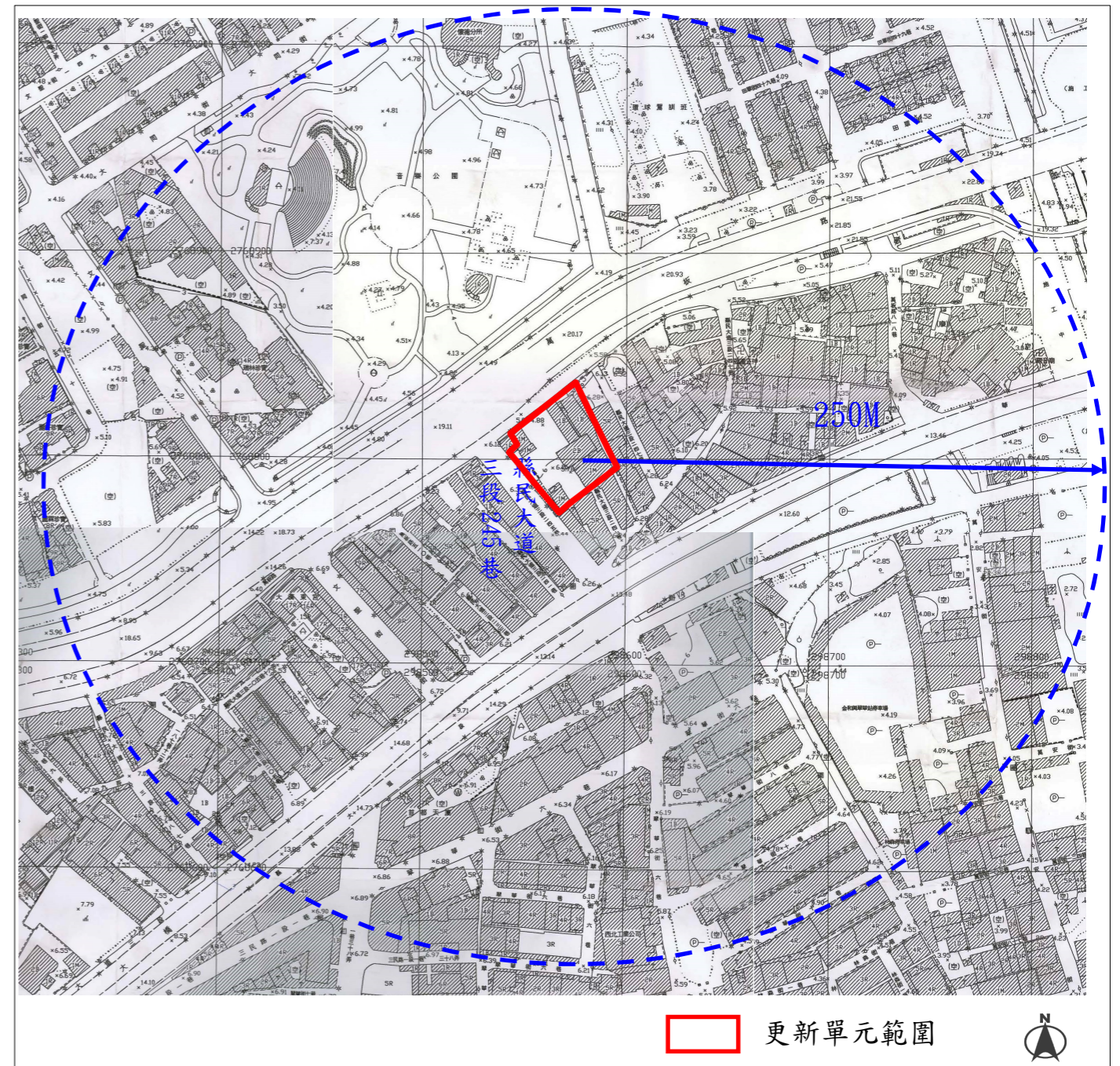


圖1 更新單元位置示意圖



### 三、更新單元劃定基準

本更新單元之劃定係依據都市更新條例第 11 條、都市更新條例施行細則第 5 條及新北市都市更新單元劃定基準等規定辦理。詳更新單元建築線指示圖、附錄二 新北市自行劃定都市更新單元檢核表，其相關建築師簽證文件詳附件冊。

#### 1. 更新單元劃定基準檢討

本案符合新北市都市更新單元劃定基準第 4 點至第 6 點及第 8 點之規定，如下所列：

- (1) 第 4 點規定，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。
- (2) 第 5 點第 3 項規定，臨接二條以上計畫道路，且面積達 1,000 m<sup>2</sup>者。
- (3) 第 6 點規定，自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。
- (4) 第 8 點規定，於未經劃定應實施更新之地區，於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。

#### 2. 更新單元指標審查

未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標，重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上，其符合指標如下：

- (1) 指標（一）擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上，詳如附錄二。
- (2) 指標（七）擬申請之更新單元位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內，本基地距離已開闢之音樂公園(3.45 公頃)約 40 公尺。

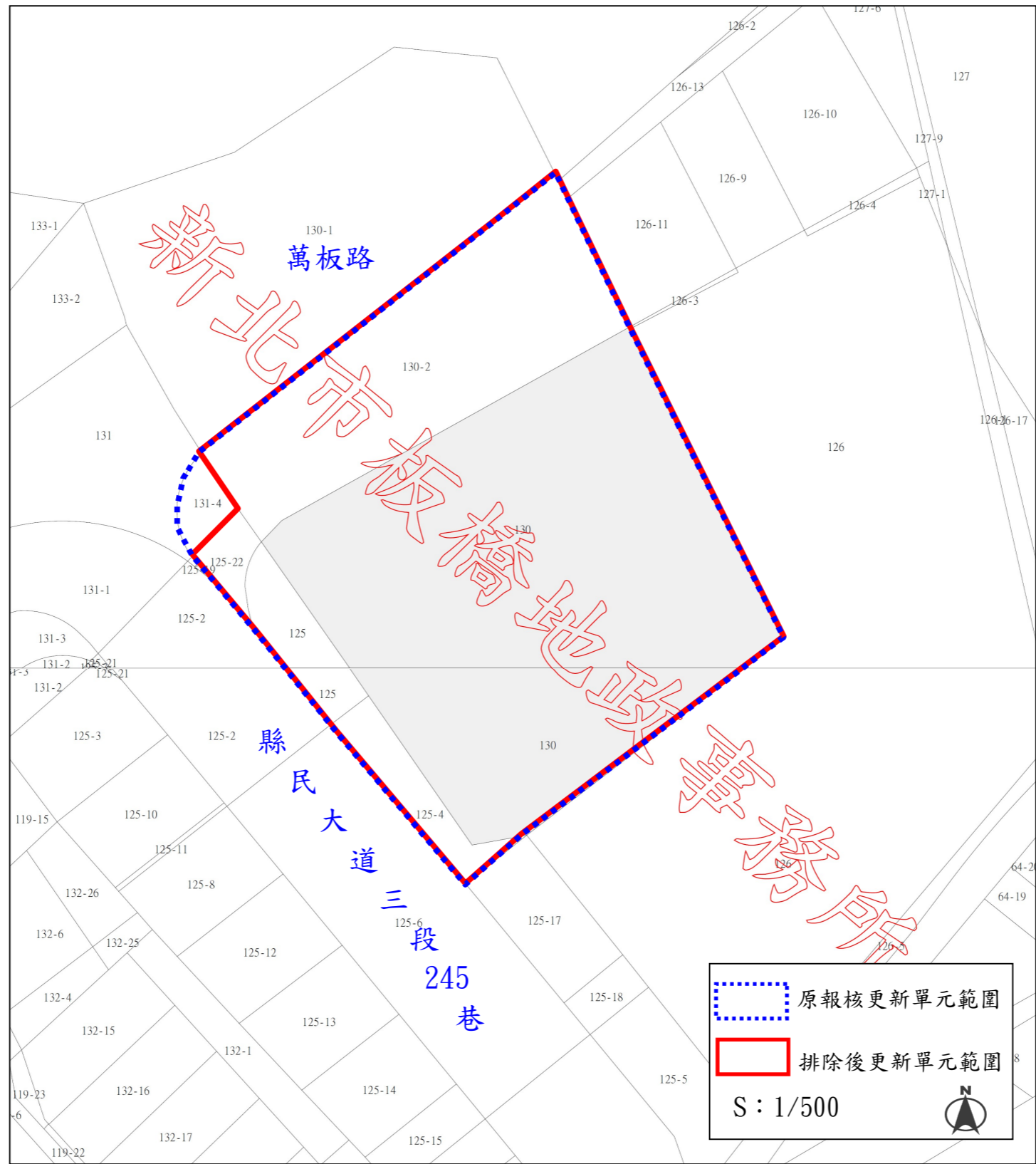


圖2 更新單元地籍套繪圖

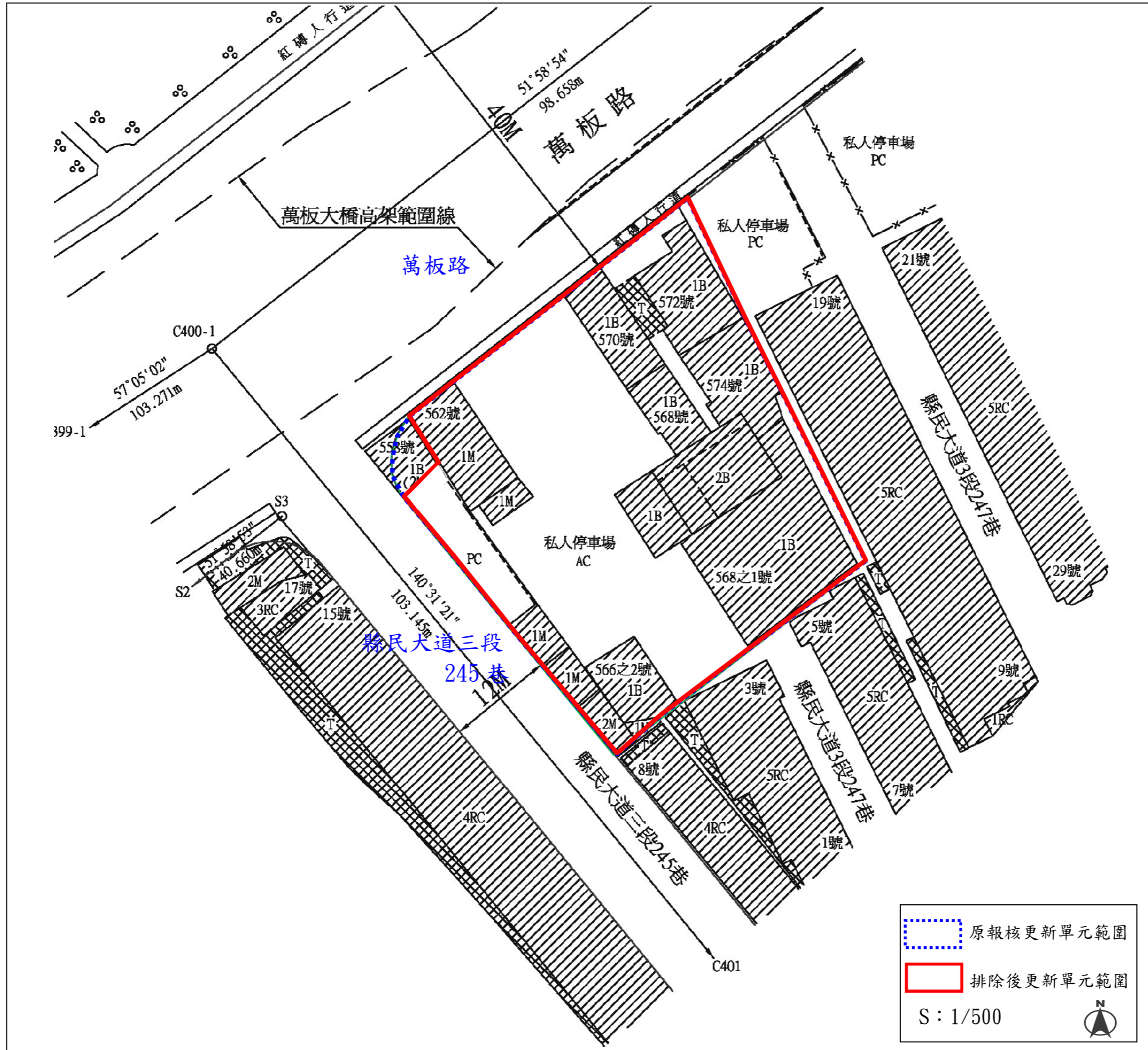


圖3 更新單元地形套繪圖



## 實施者

---

◆ 實施者：宸明建設股份有限公司（負責人：楊明財）

聯絡地址：新北市板橋區三民路二段 37 號 19 樓之 1

聯絡電話：(02) 2252-8336

統一編號：28556985