

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元東側為大觀國中，為浮洲發展核心，惟土地僅作種植及搭設鐵棚做停車場低度利用，故擬依據板橋（浮洲地區）「主要計畫」「第六章、實質計畫」內之「捌、分區發展計畫」，與「細部計畫」「第四章；實質計畫」內之「捌、土地使用分區管制」及「附錄二、擬定板橋（浮洲地區）細部計畫再發展地區管制要點」規定，擬透過都市更新計畫之進行，塑造優質居住空間，促進土地有效利用。

二、法令依據

依據板橋（浮洲地區）細部計畫「土地使用分區管制要點」、「再發展地區管制要點」、都市更新條例第十條、十九條、二十二條辦理。



圖 1-1 更新單元與浮洲簡易車站位置示意圖

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市板橋區浮洲地區，其東側臨接15米僑中二街（詳P.2-1圖2-1更新單元位置示意圖），為都市計畫劃定之更新地區。本更新單元距離大觀國中約15公尺，大觀國小約120公尺，浮洲簡易車站約800公尺。

二、更新單元範圍

本更新單元名稱為「擬訂新北市板橋區大觀段223地號等3筆土地都市更新事業計畫」，範圍為板橋區大觀段221-1、223地號及僑中段547-3地號等3筆土地，土地面積合計4,398.54m²。更新單元內無合法建築物。

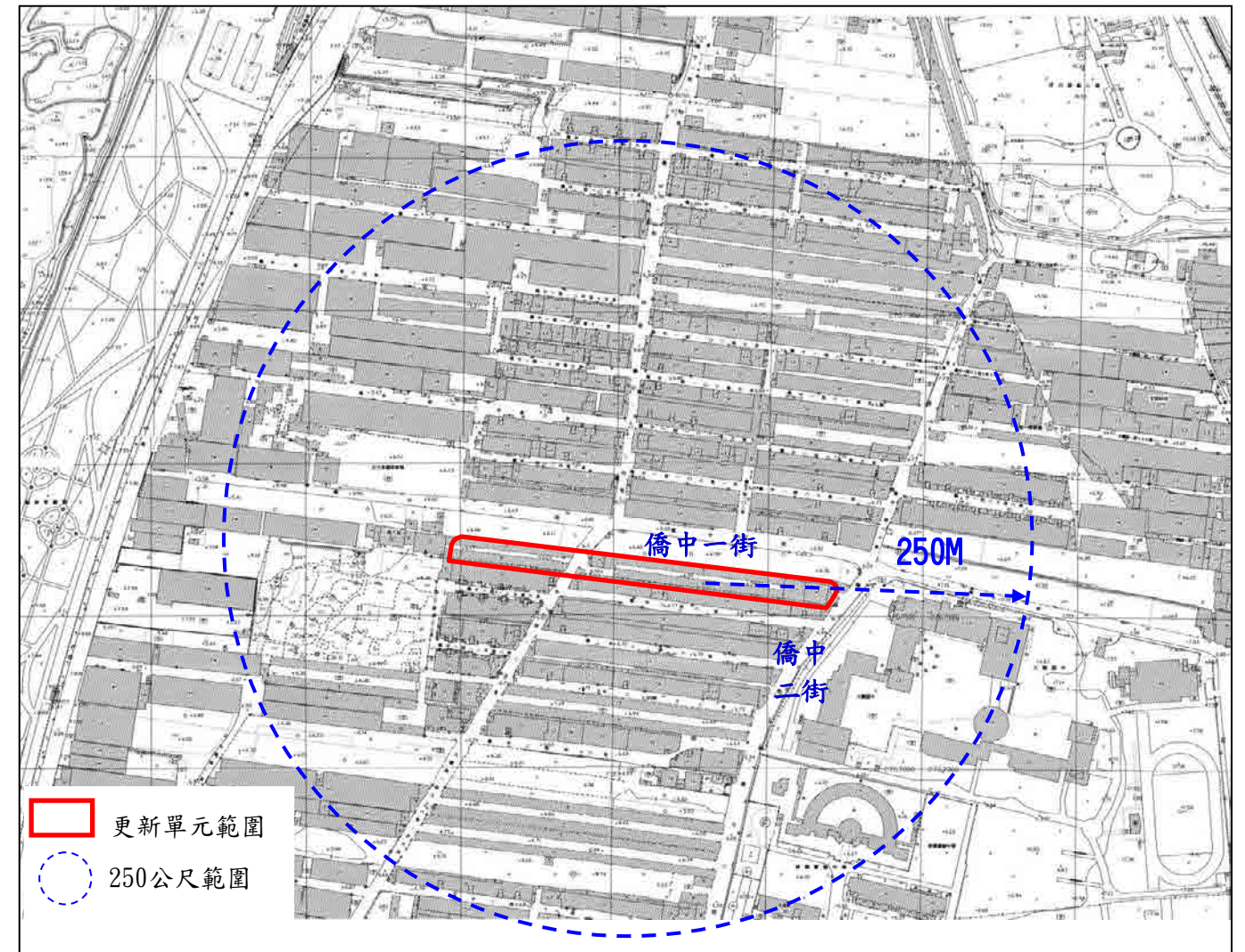


圖 2-1 更新單元位置示意圖

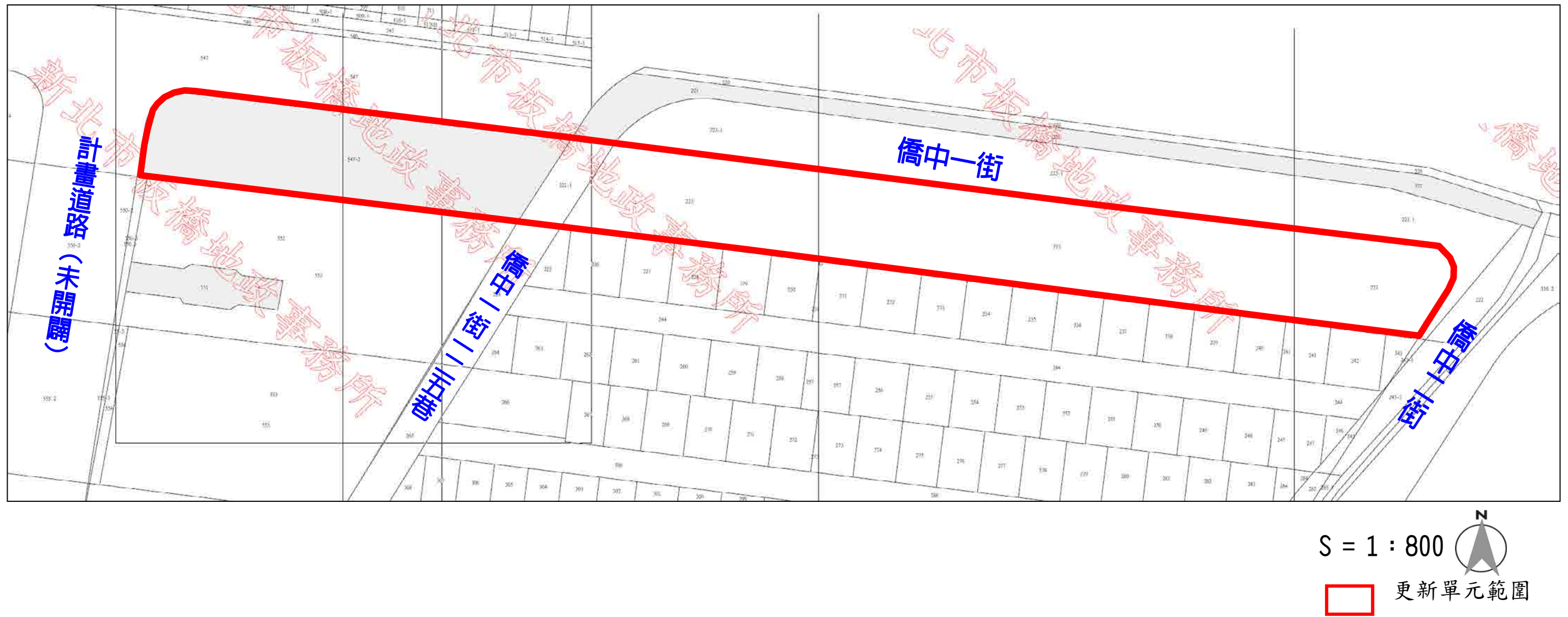
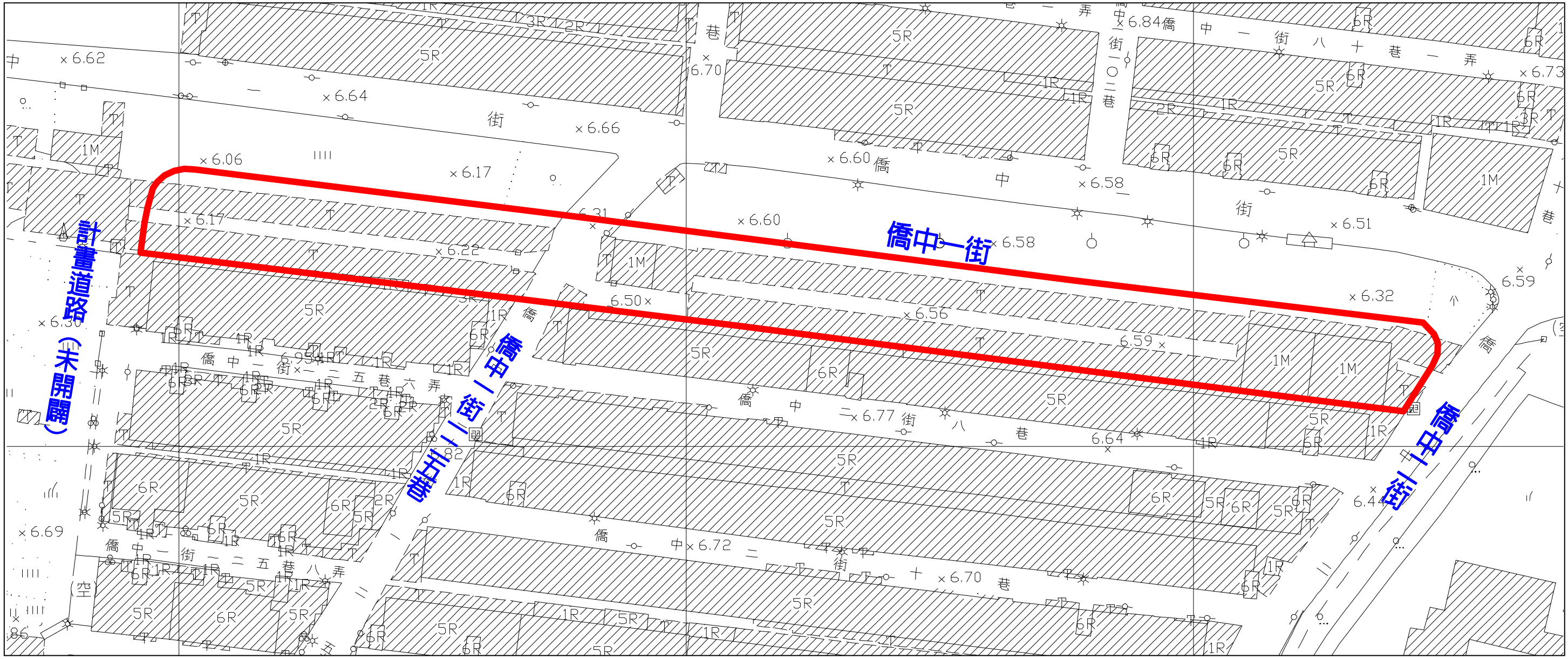


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



S = 1 : 800 

 更新單元範圍

圖 2-3 更新單元地形套繪圖

建築線指示(定)申請書圖				NO:7909																
申請人姓名	國興測量有限公司	地 址	路(街) 段 巷 弄 號	電 (02)29668751																
建築師姓名及事務所名稱	國興測量有限公司 謝仁川	址	板橋區文化路1段52巷24號1F	開業證書等級字號 FAX: (02) 29668740																
申請基地地點	板橋區	路(街) 段 巷 弄 號																		
地號	橋中一段	小段	547-3	地號等3筆																
	大觀		221-1, 223																	
上開土地之建築線及路面高低不明，遵章檢同申請書圖2份(藍晒圖1份，透明圖1份)申請指示(定)																				
新北市政府		申請人 國興測量有限公司 (簽章) 建築師及事務所 謝仁川 (簽章)																		
中華民國 103 年 4 月																				
位置圖(案內圖)一千分之一 比例尺: 1/1000	詳如副頁	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">申請基地</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">計畫道路</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">現有巷道</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">地界線</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">建築線</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">樁位</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">現有房屋</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">基地內現有通路</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">電 桿</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">寺 廟</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">竹 林</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">果 園</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">溝 渠</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">池 塘</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">水 田</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">現有通路</td> </tr> </table>			申請基地	計畫道路	現有巷道	地界線	建築線	樁位	現有房屋	基地內現有通路	電 桿	寺 廟	竹 林	果 園	溝 渠	池 塘	水 田	現有通路
申請基地	計畫道路	現有巷道	地界線	建築線	樁位	現有房屋	基地內現有通路	電 桿	寺 廟	竹 林	果 園	溝 渠	池 塘	水 田	現有通路					
* 建築線指示(定)記錄事項																				
測量事項記載		都市計畫情形																		
建築線各號樁位較計畫道路路面之高度	編 號	高 (M)	低 (M)	一. 使用分區: 住宅區(再發展地區) 二. 發布實施日期文號: 板橋(浮洲地區)細部計畫 1. 主要計畫: 91.01.25 北府城規字第0910040282號. 2. 細部計畫: 91.01.30 北府城規字第0910049163號.																
		其 他																		
		備 考																		
		考																		
		收件日期	預定測量日期	逾期理由																
		103.4.22																		
		收件編號	實際勘查日期																	
		1030726645	103.4.22																	
		小組編號	審 查 (校 對) 人 員 簽 章																	
		核准編號	審 查 人 簽 章 校 對 人 簽 章 103定-板-538號																	

詳如副頁

詳如副頁

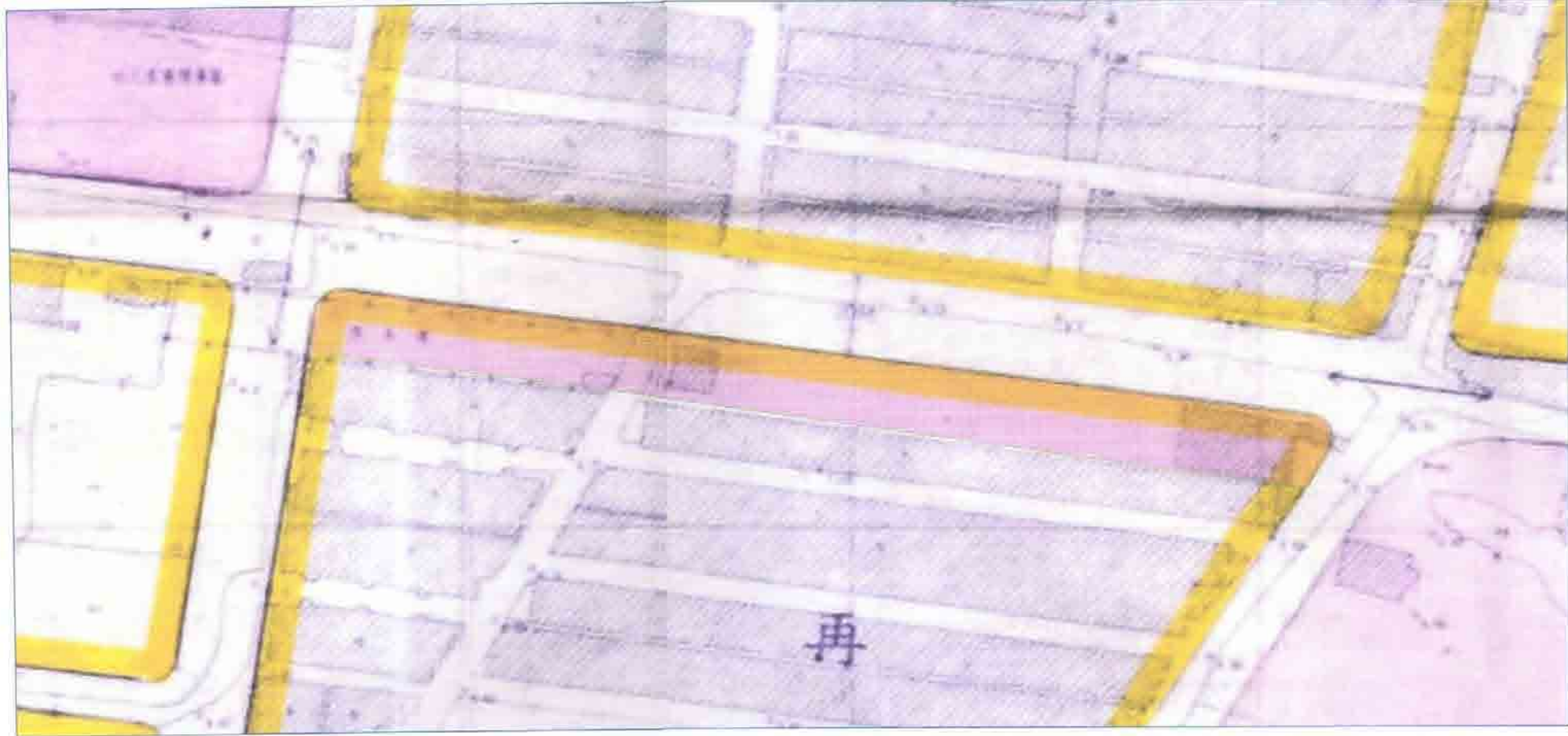
現況計畫圖(圖幅第 號)比例尺: 五百分之一

地籍套繪圖(圖幅第 號)比例尺: 五百分之一

圖 2-4 更新單元建築線指示圖(一)



SCALE 1:1000



修正	REVISION	日期	DATE	說明	DESCRIPTION	核准	繪圖	設計	比例	位置圖	測量單位：國興測量有限公司	圖號	張號	業務號
							核對	核准	1:1000					
									日期					

圖 2-5 更新單元建築線指示圖(二)

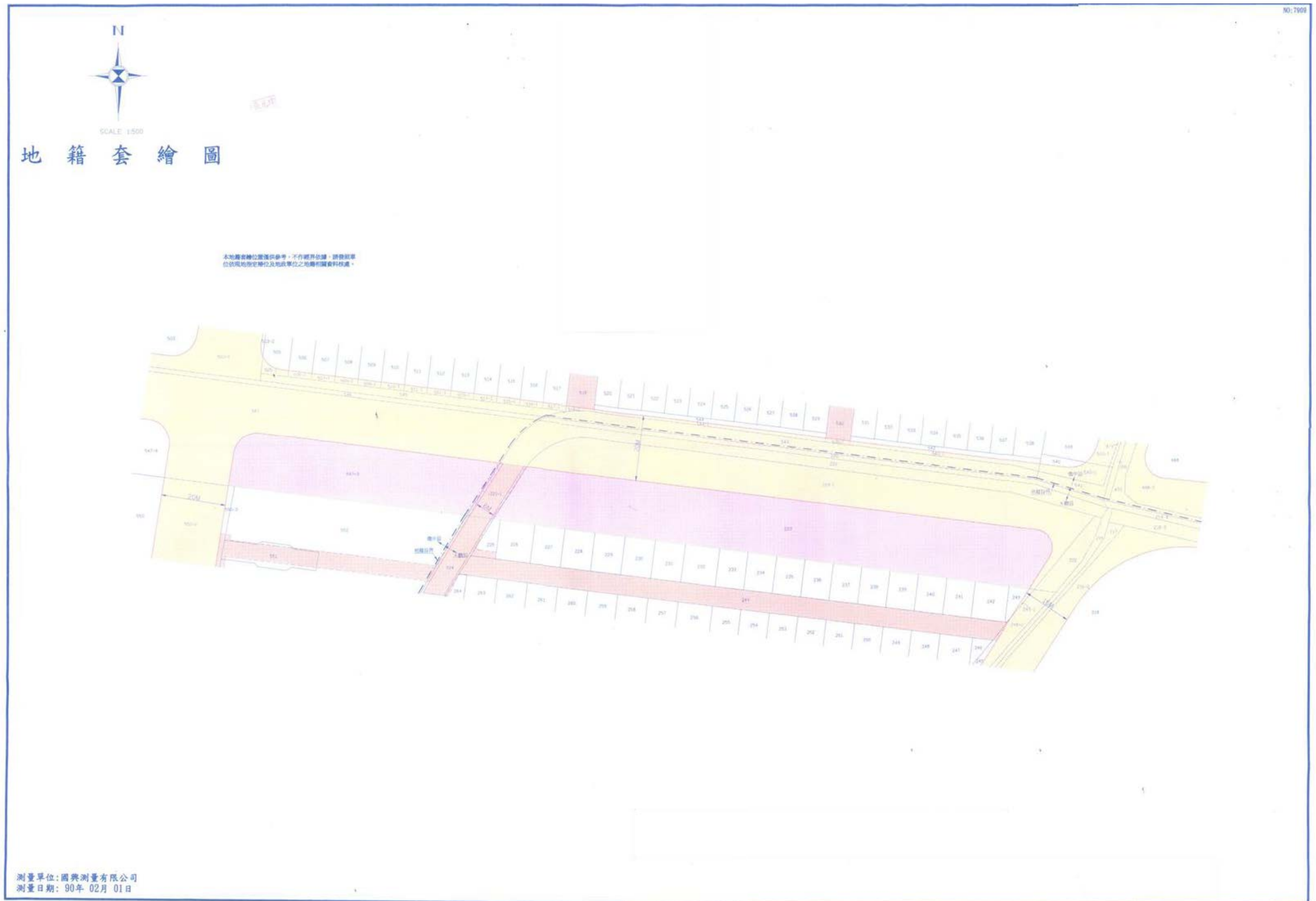


圖 2-6 更新單元建築線指示圖(三)

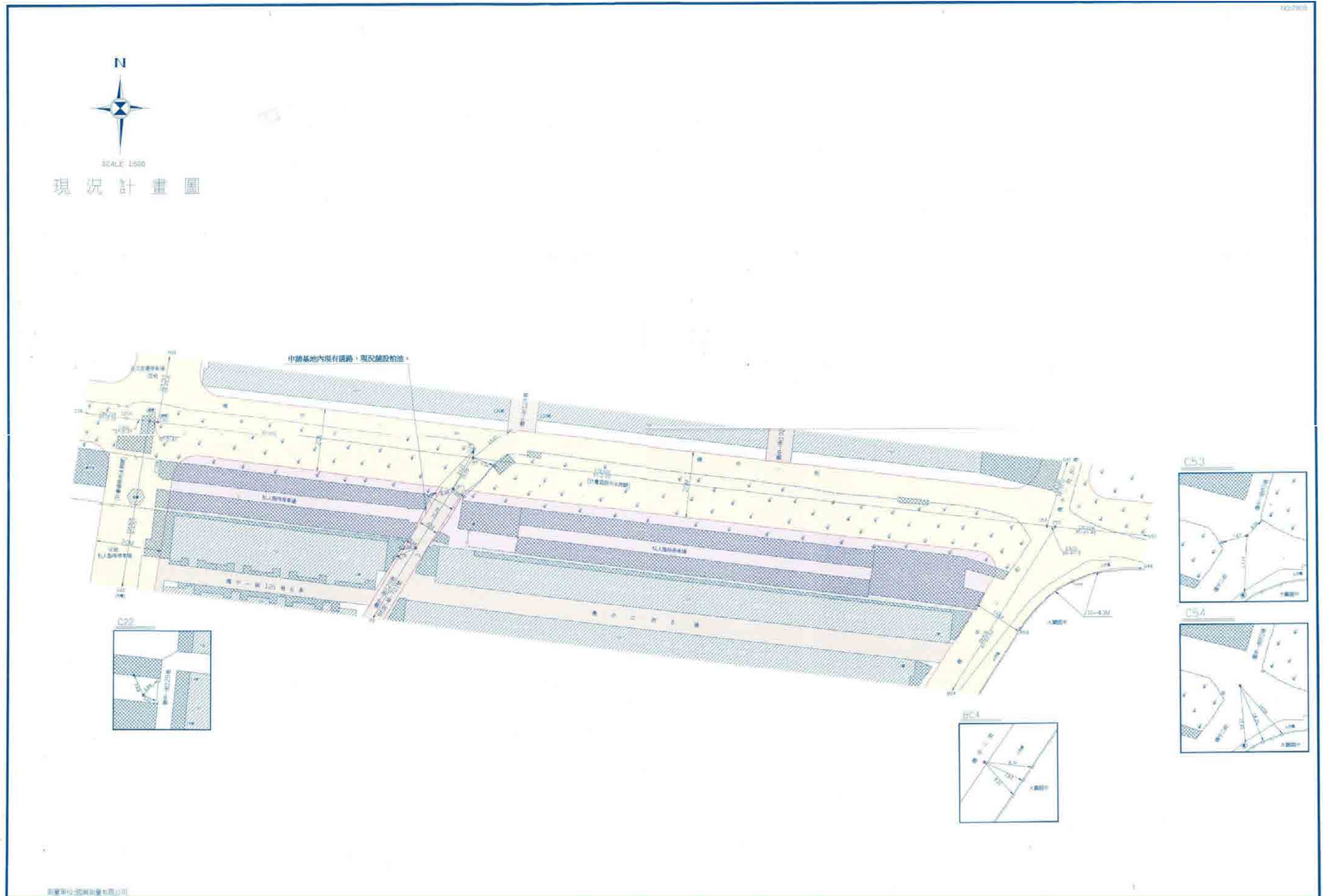


圖 2-7 更新單元建築線指示圖(四)

參、實施者

◎實施者：集利科技股份有限公司

法定代理人：黃俊琳

聯絡地址：新北市新莊區四維路 171 巷 4 號

聯絡電話：(02) 2203-5831

統一編號：27612989

(實施者證明文件詳附錄一)

肆、計畫目標

一、以整體開發方式，增加浮洲地區開放空間

本案依「擬定板橋（浮洲地區）主要計畫」規定，以整體開發方式，捐贈提供更新單元總面積30.10%土地作為公共開放空間使用，作為附近居民休閒、遊憩場所。

二、提升居住生活品質

板橋(浮洲地區)住宅區人口過度密集，公共設施開闢率低，停車空間不足、計畫道路多未開闢、巷道彎曲狹窄、公園綠地嚴重不足，以及過於仰賴私人運具，排放大量廢氣造成空氣汙染使生活環境逐漸惡化，導致居住環境品質不佳，故本計畫配合作為興建合宜住宅之基地，擬採降低建蔽率方式，於區內留設大量開放空間以提升居住生活品質。

三、促進都市土地有效利用

由於本更新單元之土地使用分區為住宅區；惟土地上種植作物僅作種植及搭設鐵棚做停車場使用，屬低度利用，更新後整地重建，讓土地作最有效利用。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

1. 本更新單元為板橋區大觀段 221-1、223 地號及僑中段 547-3 地號等 3 筆土地，

土地面積合計 4,398.54 m²。

2. 土地所有權人計有 90 人。

(詳 P.5-2 表 5-1 更新單元土地權屬清冊)。

3. 抵押權設定

其中板橋區大觀段 221-1、223 地號及僑中段 547-3 地號等 3 筆土地皆有抵押
權設定。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內無合法建築物。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註		
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍		持分	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人			
						分子	分母	面積(m ²)							
1	僑中段	547-3	1324.20	2	[Redacted]	1	12	110.35	抵押權	[Redacted]					
								抵押權							
								抵押權							
								抵押權							
								12	1	12	110.35				
								42	215	1056	269.61				
								45	1	408	3.25				
								46	5	480	13.79				
								54	78	4032	25.62				
								59	47	476	130.75				
								60	1	112	11.82				
								63	5	288	22.99				
								64	5	288	22.99				
								65	5	288	22.99				
								66	5	288	22.99				
								67	5	288	22.99				
								68	5	288	22.99				
								69							
								70							
								71							
								72							
								73							
								74							
								75				共同共有 1/6	220.70		
			76												
			77												
			78												
			79												
			80												
			81												

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註	
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍		持分	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
						分子	分母	面積(m ²)						
1	橋中段	547-3	1324.20	82	[REDACTED]	共同共有 1/6		220.70						
				83										
				84										
				85										
				86										
				87										
				88										
				89										
				90										
				91										
				92										
				93										
				94										
				95										
				96										
				97										
				98										
				99										
				100										
												101		
				102				1	48	27.59				
				103				1	48	27.59				
				104				1	48	27.59				
				105				78	4032	25.62				
				106				60	1056	75.24				
				107				156	4032	51.23				
				108				1	48	27.59				
2	大觀段	221-1	142.88	5	[REDACTED]			11.91	抵押權	[REDACTED]				
				抵押權										
				8				11.91	抵押權					

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍		持分	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
						分子	分母	面積(m ²)					
2	大觀段	221-1	142.88	10	[REDACTED]	1	72	1.98					
				12		1	72	1.98					
				13		228	1728	18.85					
				44		73	336	31.04					
				55		499	72000	0.99					
				61		1	72	1.98					
				62		1	72	1.98					
				63		1	72	1.98					
				64		1	72	1.98					
				65		1	72	1.98					
				66		1	72	1.98					
				67		1	144	0.99					
				68		1	144	0.99					
				69									
				70									
				71									
				72									
				73									
				74									
				75									
				76									
				77									
				78									
				79									
				80									
				81									
82													
83													
84													
85													
86													

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註		
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍		持分	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人			
						分子	分母	面積(m ²)							
2	大觀段	221-1	142.88	87	[REDACTED]	公共共有 1/6		23.81							
				88											
				89											
				90											
				91											
				92											
				93											
				94											
				95											
				96											
				97											
				98											
				99											
				100											
				104					1	352	0.41				
				106					1	220	0.65				
				107					1	220	0.65				
				108					1	220	0.65				
				109					1	220	0.65				
				110					1	440	0.32				
				111					1	440	0.32				
				112					1	440	0.32				
				113					1	440	0.32				
				114					1	440	0.32				
				120					1	88	1.62				
				122					123	1760	9.99				
123	9011	792000	1.63												
124	500	72000	0.99												
125	1	672	0.21												
126	1	672	0.21												
127	1	672	0.21												

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍		持分	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
						分子	分母	面積(m ²)					
2	大觀段	221-1	142.88	128	[Redacted]	1	672	0.21					
				129		1	672	0.21					
				130		1	672	0.21					
				131		1	84	1.70					
				132		1	336	0.43					
				133		1	336	0.43					
				134		1	112	1.28					
				135		1	224	0.64					
				136		1	224	0.64					
				137		1	224	0.64					
				138		1	224	0.64					
3	大觀段	223	2931.46	2	[Redacted]	1	12	244.29	抵押權	[Redacted]			
								抵押權					
								抵押權					
								抵押權					
				12		1	12	244.29					註 1
				46		25	96	763.40					
				48		1	888	3.30					
				49		5	480	30.54					
				57		156	4032	113.42					
				58		156	4032	113.42					
				61		1	48	61.07					
				62		311	3108	293.33					
				63		1	12	244.29					註 1
				64		1	112	26.17					
				65									
66													
67													
68				共同共有 1/6	488.58								
69													
70													
71													

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍		持分	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
						分子	分母	面積(m ²)					
3	大觀段	223	2931.46	72	[Redacted]	公共共有 1/6		488.58					
				73									
				74									
				75									
				76									
				77									
				78									
				79									
				80									
				81									
				82									
				83									
				84									
				85									
				86									
				87									
				88									
				89									
				90									
				91									
92													
93													
94													
95													
96													
98	5	288	50.89										
99	5	288	50.89										
100	5	288	50.89										
101	5	288	50.89										
102	5	288	50.89										
103	5	288	50.89										
合計			4398.54				4398.54						

註 1：223 地號有三七五租約，出租人為黃水生、王秋禪等 2 人。

(三)公、私有土地分布狀況

本更新單元內板橋區大觀段 221-1、223 地號及僑中段 547-3 地號等 3 筆土地皆為私人所有。

表 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬		面積 (m ²)	比例
公有土地	國有地	-	-
	縣(市)有地	-	-
	鄉(鎮市區)有地	-	-
私有土地	私人土地	4,398.54	100.00%
合計		4,398.54	100.00%



圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新單元屬更新地區，依都市更新條例第二十二條：「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，……，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意。」

報核時，本更新單元土地所有權人計有 90 人，私有土地所有權人計有 90 人，其中同意參與都市更新事業計畫之所有權人 60 人，佔私有土地所有權人比例 66.67%；本更新單元土地皆為私有土地，土地面積計 4,398.54 m²，其中黃國雄所有之 221-1 地號土地(面積 1.63 m²)屬由法院辦理囑託查封登記者予以扣除(依都市更新條例第 12 條第 4 點規定)，排除面積總和為 1.63 m²，計算總合為 4,396.91 m²，其同意參與都市更新事業計畫之土地面積 3,266.63 m²，佔更新單元私有土地總面積比例 74.29%。另更新單元內無合法建物。

目前計算，同意參與都市更新事業計畫之所有權人 61 人，佔私有土地所有權人比例 67.78%；同意參與都市更新事業計畫之土地面積 3,633.18 m²，佔更新單元私有土地總面積比例 82.60%。另更新單元內無合法建物。

表 5-3-2 同意參與都市更新事業計畫統計表(第二次小組版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	4,398.54 m ²	90 人	-	-
公有 (a)	0 m ²	0 人	-	-
私有 (b=A-a)	4,398.54 m ²	90 人	-	-
排除總和 (c)	1.63 m ²	0 人	-	-
計算總和 (B= A -c)	4,396.91 m ²	90 人	-	-
私有同意數 (C)	3,633.18 m ²	61 人	-	-
同意比例 (C/B)	82.63%	67.78%	-	-

表 5-3-1 同意參與都市更新事業計畫統計表(報核版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	4,398.54 m ²	90 人	-	-
公有 (a)	0 m ²	0 人	-	-
私有 (b=A-a)	4,398.54 m ²	90 人	-	-
排除總和 (c)	1.63 m ²	0 人	-	-
計算總和 (B= A -c)	4,396.91 m ²	90 人	-	-
私有同意數 (C)	3,266.63 m ²	60 人	-	-
同意比例 (C/B)	74.29%	66.67%	-	-

二、土地使用及建物現況

(一) 土地使用現況說明

更新單元內計有 3 筆土地，土地使用分區屬於住宅區。土地使用以種植樹木與搭設鐵棚使用為主(詳 P.5-10 圖 5-2 更新單元現況照片)。

(二) 合法建築物現況

更新單元內無合法建物。

(三) 其他土地改良物

本更新單元內，土地改良物均為違章建物，係為鐵皮屋加蓋(無任何門牌標示)，暫推定為土地所有權人所有。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶說明

本更新單元無占有他人土地之舊違章建築戶。

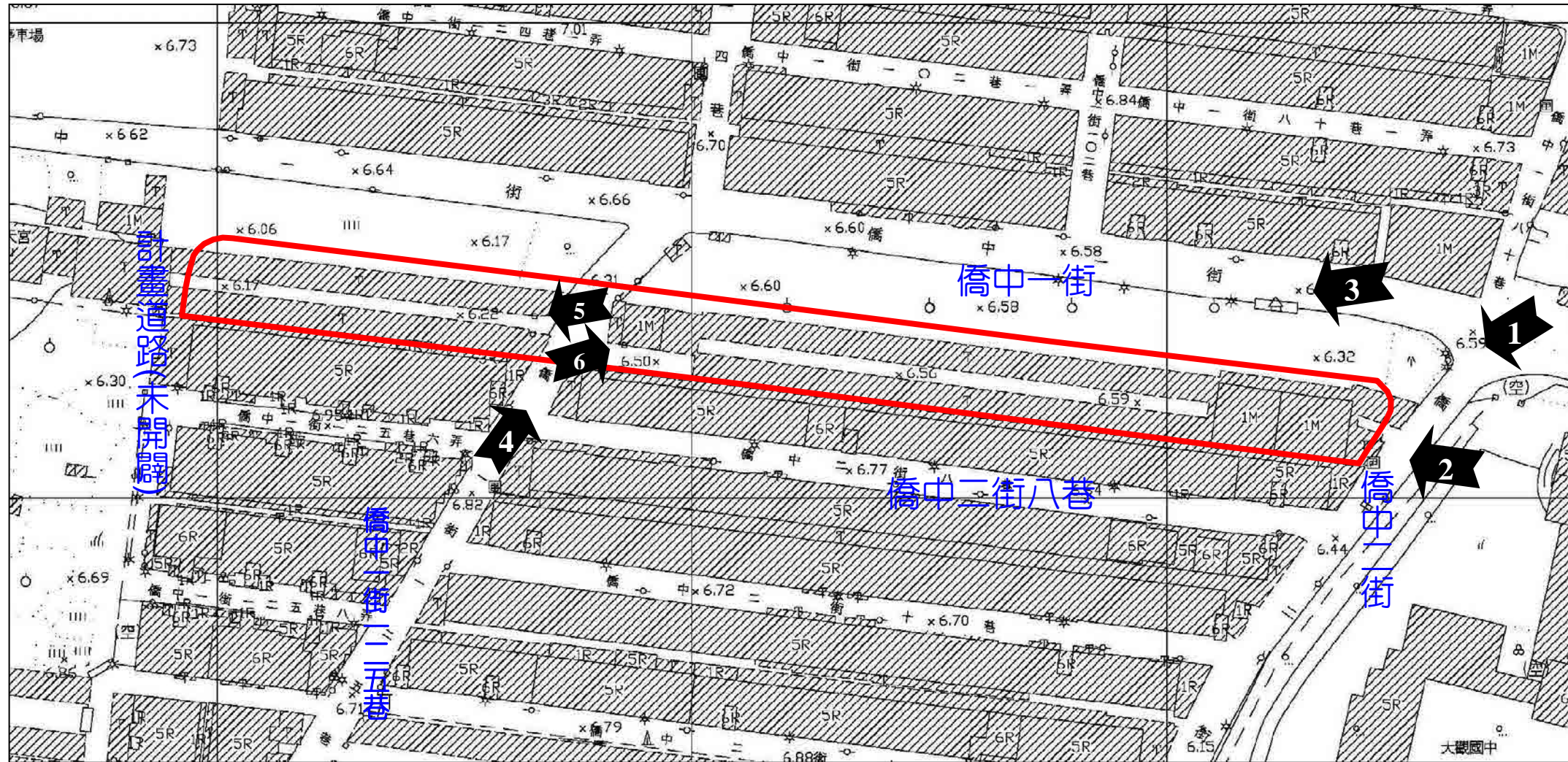


圖 5-2 更新單元現況照片

三、附近地區土地使用現況

本更新單元位於僑中二街西側，基地東側為文教區，有華僑中學、大觀國小、大觀國中、臺灣藝術大學等學校；距離南方約800公尺處為浮洲簡易車站，西側及南側多為住宅區。



圖 5-3 更新單元附近地區土地使用現況示意圖

四、公共設施現況

本更新單元周邊500公尺範圍內，包括臺灣藝術大學、華僑中學、大觀國中、大觀國小、浮洲河濱公園、浮洲運動公園、消防局大觀分隊、郵局等等，有關鄰近本更新單元公共設施現況分述如下（詳圖5-4更新單元週遭公共設施分布圖）。

(一)公園

1. 公園：浮洲運動公園、浮洲河濱公園。

(二)學校、機關、郵政

1. 學校：臺灣藝術大學、華僑中學、大觀國中、大觀國小等。
- 2 郵政業務：板橋大觀路郵局。

表 5-4 更新單元 500 公尺範圍內公共設施統計表

公共設施類別	名稱	備註
公園	浮洲運動公園、浮洲河濱公園	—
學校	臺灣藝術大學、華僑中學、大觀國中、大觀國小	—
郵政	板橋大觀路郵局	—



圖 5-4 更新單元週遭公共設施分布圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

1. 路網及道路幾何特性分析

本案更新單元現況東側臨僑中二街，西側為未開闢之 20 米計畫道路，東側為僑中二街。基地東側隔著僑中二街與大觀國中相鄰，東南側臨近大觀國小、台灣藝術大學、華僑中學。

2. 周邊道路動線分析

依據本更新單元未來開發完成後車輛進出動線規劃，可透過僑中二街經大觀路一段前往板橋市區，或可透過僑中二街、大觀路一段 38 巷前往樹林地區。

根據前述內容說明，將針對更新單元開發影響範圍內的主要道路包括大觀路一、二段、僑中二街、龍興街及大觀路一段 38 巷道路之幾何特性停車管制及其現況進行說明，基地周邊道路幾何條件如表 5-5 所示。

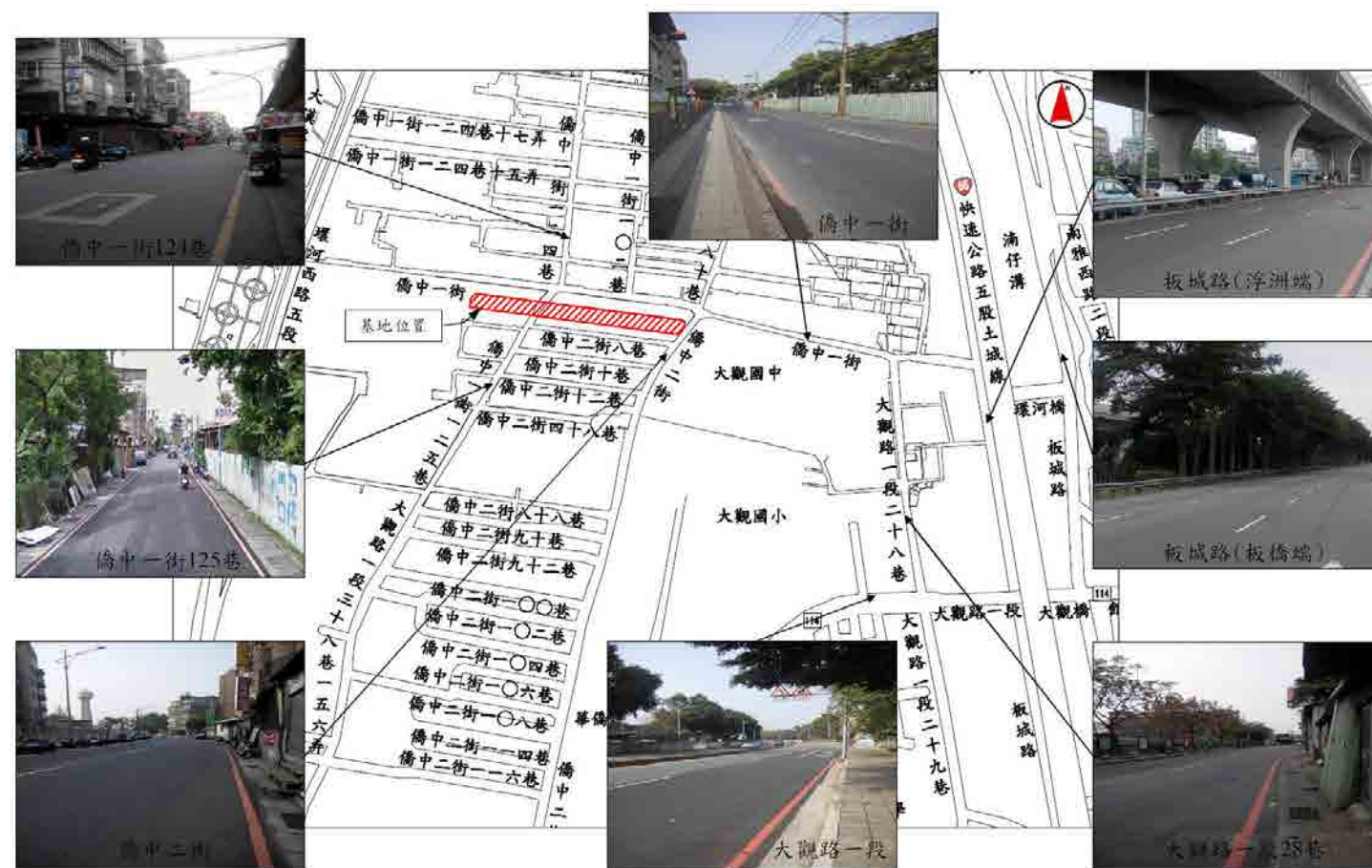


圖 5-5 更新單元周邊道路系統示意圖

3. 主要道路

- (1) 快速公路五股土城線(省道台 65 線)：快速公路五股土城線位於本基地東側，採高架方式興建，為板橋地區對外聯繫主要道路之一。道路寬度約 30 公尺，採中央分隔設計，單向配置 3 線快車道，道路兩側禁止停車，未設置行人設施。
- (2) 板城路(浮洲端)：板城路(浮洲端)位於本基地東側，為由北往南之單行道，道路寬度約 12~15 公尺，單向配置 2 線快車道及 1 線混合車道，道路兩側禁止停車，西側設有寬 1.5 公尺之人行道供行人通行。
- (3) 板城路(板橋端)：板城路(板橋端)位於本基地東側，為由南往北之單行道，道路寬度約 12~16 公尺，單向配置 2 線快車道及 1 線混合車道，道路兩側禁止停車，西側設有寬 1.5 公尺之人行道供行人通行。
- (4) 大觀路一段：大觀路一段(縣道 114)位於本基地東南側，為板橋浮洲地區對外聯繫主要道路之一。道路寬度約 16 公尺，採中央分隔設計，單向配置 1 線快車道及 1 線混合車道，道路兩側禁止停車，兩側設有寬 1.5~2 公尺之人行道供行人通行。

4. 次要道路

- (1) 僑中二街：僑中二街緊臨本基地東側，道路寬度約 8~10 公尺，採標線分隔設計，單向配置 1 線混合車道，道路西側部分路段劃設有機車停車格位，東側部分路段設有寬 1.5 公尺之人行道供行人通行。
- (2) 環河西路：環河西路位於本基地西北側，道路寬度約 8 公尺，採標線分隔設計，單向配置 1 線混合車道，道路兩側禁止停車，未設置行人設施。

5. 地區道路

- (1) 僑中一街：僑中一街緊臨本基地北側，道路寬度約 8 公尺，採標線分隔設計，單向配置 1 線混合車道，道路兩側禁止停車，南側部分路段設有寬 1.5 公尺之人行道供行人通行。
- (2) 大觀路一段 28 巷：大觀路一段 28 巷位於本基地東側，道路寬度約 10 公尺，採標線分隔設計，單向配置 1 線混合車道，道路兩側禁止停車，西側

部分路段設有寬 2.5 公尺之人行道供行人通行。

(3) 僑中一街 124 巷：僑中一街位於本基地北側，道路寬度約 6 公尺，無分隔，單向配置 1 線混合車道，道路兩側禁止停車，未設置行人設施。

(4) 僑中一街 125 巷：僑中一街 125 巷緊臨本基地西側，道路寬度約 6 公尺，無分隔，單向配置 1 線混合車道，道路兩側禁止停車，未設置行人設施。

表 5-5 基地週邊主要道路幾何特性一覽表

路名	路段範圍	功能分類	路寬(公尺)	分隔型態	單向車道數	停車管制	人行道寬度
快速公路五股土城線	環河西路~大觀橋	主要道路	30	中央分隔	3 快	禁止停車	未設置行人設施
板城路(浮洲端)	環河西路~環河橋	主要道路	12-15	無分隔	2 快 1 混	禁止停車	西側路段設有寬 1.5 公尺之人行道
板城路(板橋端)	中正路 379 巷~環河橋	主要道路	12-16	無分隔	2 快 1 混	禁止停車	西側路段設有寬 1.5 公尺之人行道
大觀路一段	大觀橋~大觀路一段 71 巷	主要道路	16	中央分隔	1 快 1 混	禁止停車	兩側設有寬 1.5~2 公尺之人行道
僑中一街	僑中一街 124 巷~環河路	地區道路	8	標線分隔	1 混	禁止停車	南側部分路段設有寬 1.5 公尺之人行道
僑中二街	僑中一街~僑中二街 108 巷	次要道路	8-10	標線分隔	1 混	部分路段劃設有機車停車格位	東側部分路段設有寬 1.5 公尺之人行道
環河西路	板城路~大觀路一段 38 巷 200 弄	次要道路	8	標線分隔	1 混	禁止停車	未設置行人設施
大觀路一段 28 巷	僑中一街~大觀路一段	地區道路	10	標線分隔	1 混	禁止停車	西側路段設有寬 2.5 公尺之人行道
僑中一街 124 巷	環河路~僑中一街	地區道路	6	無分隔	1 混	禁止停車	未設置行人設施
僑中一街 125 巷	僑中一街~僑中二街 88 巷	地區道路	6	無分隔	1 混	禁止停車	未設置行人設施

註：板城路(浮洲端)為北往南單行道，板城路(板橋端)為南往北單行道。

6. 路口時制與管制現況

基地週邊相關路口，包括僑中一街~僑中一街 124 巷~僑中一街 125 巷、僑中一街~僑中一街 80 巷~僑中二街、僑中一街~大觀路一段 28 巷、大觀路一段~大觀路一段 28 巷~大觀路一段 29 巷、僑中一街~板城路(浮洲端)~環河橋、環河橋~板城路(板橋端)等 6 處主要路口，路口位置如圖 5-6 所示。以下針對各路口號誌時制及轉向管制現況分別說明。



圖 5-6 基地週邊主要路口位置示意圖

表 5-6 基地週邊主要號誌化路口時相配置表

- (1) 僑中一街~僑中一街 124 巷~僑中一街 125 巷路口 本路口為四岔路口，其中，僑中一街為東-西向，僑中一街 124 巷為南-北向，僑中一街 125 巷為西南-東北向。僑中一街 124 巷全天禁止大貨車及聯結車進入，本路口號誌時制採二時相設計。
- (2) 僑中一街~僑中一街 80 巷~僑中二街路口 本路口為四岔路口，其中，僑中一街為東-西向，僑中一街 80 巷、僑中二街皆為西南-東北向。本路口號誌時制採二時相設計，轉向無限制。
- (3) 僑中一街~大觀路一段 28 巷路口本路口為 T 字路口，其中，僑中一街為東-西向，大觀路一段 28 巷為東南-西北向。本路口號誌時制採三時相設計，轉向無限制。
- (4) 大觀路一段~大觀路一段 28 巷~大觀路一段 29 巷路口 本路口為四岔路口，其中，大觀路一段為東-西向，大觀路一段 28 巷、大觀路一段 29 巷皆為東南-西北向。大觀路一段 28 巷、大觀路一段 29 巷全天禁止大貨車及聯結車進入，本路口號誌時制採二時相設計。
- (5) 僑中一街~板城路(浮洲端)~環河橋路口 本路口為四岔路口，其中，僑中一街、環河橋為東-西向，板城路(浮洲端)為南-北向。在轉向管制方面，板城路(浮洲端)為往南方向單行道，本路口號誌時制採三時相設計。
- (6) 環河橋~板城路(板橋端)路口 本路口為三岔路口，其中，環河橋為東-西向，板城路(板橋端)為南-北向。在轉向管制方面，板城路(板橋端)為往北方向單行道，本路口號誌時制採二時相設計。有關基地週邊主要路口號誌時制計畫如表 2.4.2 所示。

站號: II 路口: 僑中一街/僑中一街124巷/僑中一街125巷路口	時相	上午尖峰				下午尖峰				備註
		綠燈	黃燈	全紅	週期	綠燈	黃燈	全紅	週期	
範圍: 		35	5	2	85	35	5	2	85	D方向全天禁止大貨車及聯結車進入。
站號: II 路口: 僑中一街/僑中一街80巷/僑中二街路口	時相	上午尖峰				下午尖峰				備註
範圍: 		35	5	2	85	35	5	2	85	
站號: B 路口: 僑中一街/大觀路一段28巷路口	時相	上午尖峰				下午尖峰				備註
範圍: 		60	5	2	110	45	3	2	100	
站號: B 路口: 大觀路一段28巷~大觀路一段29巷路口	時相	上午尖峰				下午尖峰				備註
範圍: 		45	3	2	120	45	3	2	120	B方向全天禁止大貨車及聯結車進入 D方向全天禁止大貨車及聯結車進入。
站號: B 路口: 僑中一街/環河橋/板城路(浮洲端)路口	時相	上午尖峰				下午尖峰				備註
範圍: 		55	3	2	110	55	3	2	110	1.板城路(浮洲端)為由北往南之單行道 2.A方向禁止右轉 3.C方向禁止左轉
站號: B 路口: 環河橋~板城路(板橋端)路口	時相	上午尖峰				下午尖峰				備註
範圍: 		70	3	2	110	70	3	2	110	1.板城路(板橋端)為由南往北之單行道 2.C方向禁止右轉

(二) 交通服務水準分析

1. 調查時間

為了解基地週邊交通現況，本計畫於民國 104 年 3 月 3 日(星期二)、104 年 11 月 10 日(星期二)針對平常日上下午尖峰時段，進行相關路段及路口交通流量資料蒐集與調查，並依此資料進行服務水準分析，以掌握道路車流特性與服務水準。

2. 路段交通量與旅行速率調查及服務水準分析

市區道路受到路口號誌控制，使得車流行進受到影響，另當交通壅塞時亦會導致流量與容量間比值未能實際反應道路服務狀況，故單以流量/容量比(V/C)進行路段服務水準評估，將可能發生流量/容量比很低但車輛行駛速率不佳的情況，為真實反映道路服務狀況，本計畫將以車輛旅行速率進行市區道路路段服務水準(Level of Service, LOS)評估作業。圖 5-7 為路段交通量調查位置示意圖。

在容量設定方面，係參考台北市交通局民國 90 年 8 月委託亞聯工程顧問股份有限公司辦理之「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」研究報告，其對道路容量設定係已考量道路分隔型式、車道數、橫交道路干擾等影響因素，建議的道路容量數值較符合實際道路特性，因此，本計畫採用該報告分析數據來進行基地週邊道路系統容量設定。有關「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」報告對市區道路型態分類情形。

各路段旅行速率經調查後依據表 5-7 分類，評估結果則如表 5-8 所示，基地週邊相關道路中，大觀路一段道路容量充足，加上相鄰路口號誌採連鎖控制，車流行駛並不顯得壅塞；僑中一街及僑中一街 124 巷道路容量較低，尖峰時段服務水準均為 C 級。其他路段尖峰時段服務水準則可維持 B~C 級以上，道路服務水準良好。

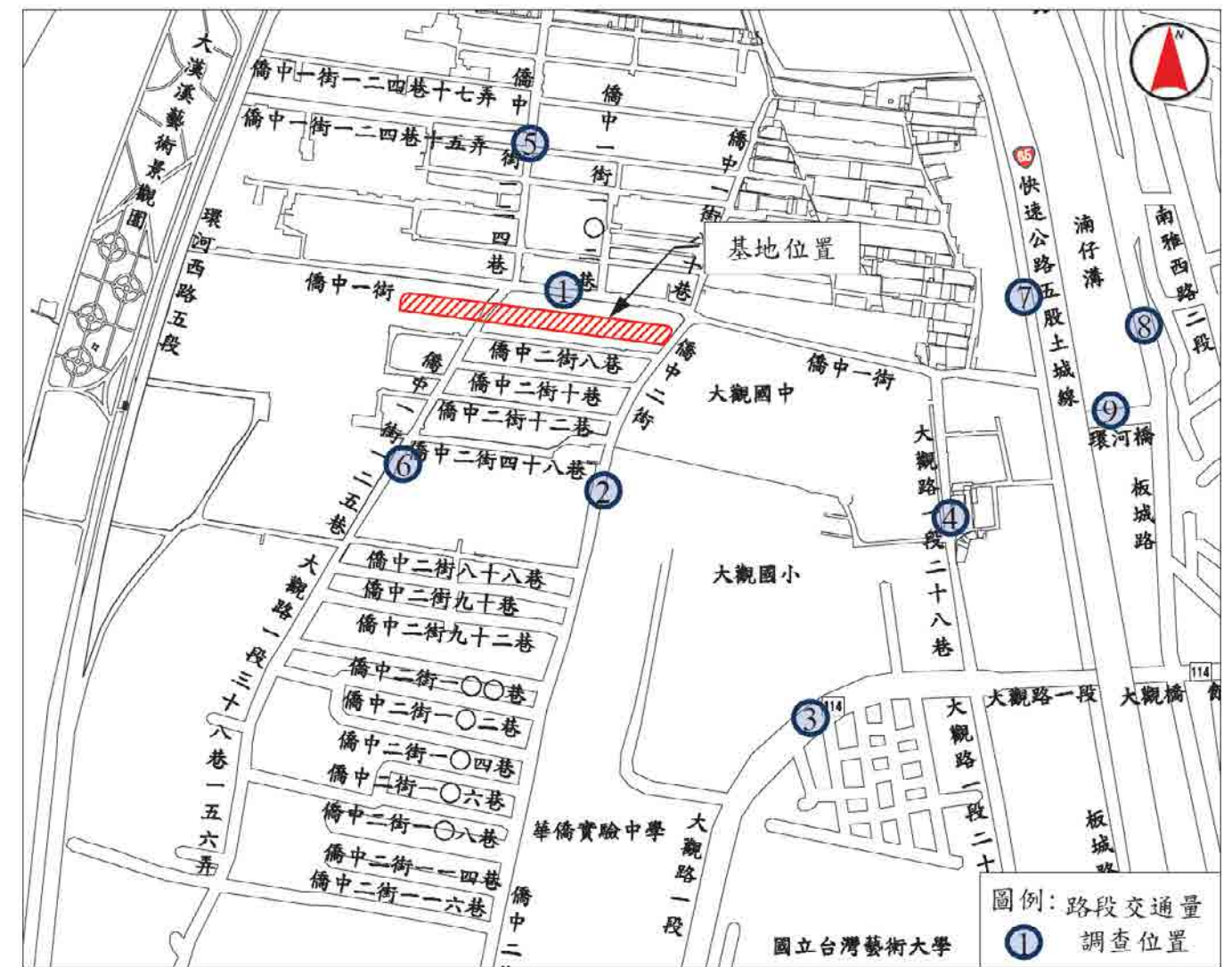


圖 5-7 路段交通量調查位置示意圖

表 5-7 速限50 公里/小時之市區道路服務水準等級劃分標準表

服務水準 (LOS)	平均旅行速率 V(公里/小時)
A	$V \geq 35$
B	$30 \leq V < 35$
C	$25 \leq V < 30$
D	$20 \leq V < 25$
E	$15 \leq V < 20$
F	$V < 15$

資料來源:2011 年臺灣公路容量手冊,交通部運輸研究所,民國100 年10 月

表 5-8 基地週邊主要道路路段尖峰時段服務水準評估表

道路名稱	路段起迄	方向(往)	上午尖峰					下午尖峰				
			道路容量 (pcu/hr)	交通量 (pcph)	V/C	旅行速率(kph)	服務水準	道路容量 (pcu/hr)	交通量 (pcph)	V/C	旅行速率(kph)	服務水準
大觀路一段	大觀橋~大觀路一段71巷	東	2,050	1,226	0.60	27.1	C	2,050	1,040	0.51	29.2	C
		西	2,050	1,098	0.54	28.7	C	2,050	1,215	0.59	27.3	C
僑中一街	僑中一街124巷~板城路(浮洲端)	東	850	309	0.36	28.9	C	850	320	0.38	28.5	C
		西	850	334	0.39	28.3	C	850	421	0.50	27.6	C
僑中二街	僑中一街~僑中二街108巷	南	950	343	0.36	32.6	B	950	497	0.52	31.3	B
		北	950	365	0.38	32.4	B	950	367	0.39	32.4	B
大觀路一段28巷	僑中一街~大觀路一段	南	950	626	0.66	30.7	B	950	443	0.47	32.3	B
		北	950	497	0.52	31.9	B	950	524	0.55	31.6	B
僑中一街124巷	板城路(浮洲端)~僑中一街	南	800	282	0.35	28.6	C	800	383	0.48	27.8	C
		北	800	326	0.41	28.0	C	800	279	0.35	28.6	C
僑中一街125巷	僑中一街~僑中二街88巷	南	800	246	0.31	35.7	A	800	415	0.52	33.6	B
		北	800	302	0.38	34.5	B	800	198	0.25	36.1	A
板城路(浮洲端)	環河西路~環河橋	南	2,950	1,411	0.48	32.1	B	2,950	1,619	0.55	31.0	B
板城路(板橋端)	中正路379巷~環河橋	北	2,950	1,134	0.38	33.6	B	2,950	743	0.25	34.8	B
環河橋	板城路(浮洲端)~板城路(板橋端)	東	2,050	265	0.13	41.4	A	2,050	170	0.08	41.9	A
		西	2,050	118	0.06	42.2	A	2,050	232	0.11	41.6	A

註：板城路(浮洲端)為北往南單行道，板城路(板橋端)為南往北單行道。資料來源：本計畫整理。

3. 路口交通量調查及服務水準分析 本基地範圍週邊主要路口轉向交通量調查地點及現況照片

在服務水準評估方面，基地範圍週邊主要路口服務水準是以實際調查資料為基礎，利用專業軟體求得路口延滯，並據此評估路口服務水準。評估方式係參考路口號誌化相關條件，依據交通部頒佈之「交通工程規範」訂定交岔路口各車種轉向當量權數，以計算小客車單位(PCU)，並以交通部運輸研究所「2011年臺灣公路容量手冊」之號誌化路口服務水準評估表進行服務水準判定，評估結果則如表 5-9 所示。

由尖峰時段路口服務水準分析結果可知，現況基地週邊主要號誌化路口中，僑中一街~大觀路一段 28 巷路口尖峰時段轉向車流較多，但在號誌時制設計已考量各方向車流情形之下，路口整體服務水準可維持在 C 級。至於其他路口部份，服務水準可維持在 A~B 級，服務水準良好。



圖 5-8 路口交通量調查位置示意圖

表 5-9 基地週邊主要號誌化路口尖峰時段服務水準評估表

路口名稱	簡圖	評估項目	尖峰時段	臨近方向				總路口
				A	B	C	D	
僑中一街 僑中一街124巷 僑中一街125巷		平均延滯 (秒/車)	上午	23.2	16.8	15.1	6.2	15.9
			下午	28.9	5.3	16.2	22.9	21.6
		服務水準	上午	B	B	B	A	B
			下午	B	A	B	B	B
僑中一街 僑中一街80巷 僑中二街		平均延滯 (秒/車)	上午	21.8	6.5	15.9	16.8	15.8
			下午	30.5	11.3	15.4	7.1	20.9
		服務水準	上午	B	A	B	B	B
			下午	C	A	B	A	B
僑中一街 大觀路一段28巷		平均延滯 (秒/車)	上午	42.4	21.0	36.5	—	31.9
			下午	22.4	28.5	36.8	—	30.4
		服務水準	上午	C	B	C	—	C
			下午	B	B	C	—	C
大觀路一段 大觀路一段28巷 大觀路一段29巷		平均延滯 (秒/車)	上午	17.4	22.0	27.0	31.5	24.1
			下午	24.6	10.0	19.5	31.6	23.5
		服務水準	上午	B	B	B	C	B
			下午	B	A	B	C	B
僑中一街 板城路(浮洲端) 環河橋		平均延滯 (秒/車)	上午	36.0	—	56.5	18.9	25.5
			下午	45.7	—	23.5	20.4	23.6
		服務水準	上午	C	—	D	B	B
			下午	D	—	B	B	B
環河橋 板城路(板橋端)		平均延滯 (秒/車)	上午	—	7.6	33.4	—	13.1
			下午	—	7.2	31.2	—	11.4
		服務水準	上午	—	A	C	—	A
			下午	—	A	C	—	A

(三) 停車供需分析

本計畫於 104 年 3 月 3 日在基地週邊進行停車供需調查，調查方式係以僑中一街、僑中二街及僑中一階 80 巷為界，將基地週邊 500 公尺範圍內地區劃分為第 I 區(僑中一街-環河西路五段-僑中一街 80 巷)、II 區(僑中一街-僑中二街-僑中二街 108 巷-環河西路五段)、III 區(僑中一街 80 巷-環河路-大觀路一段-僑中二街)等 3 區(參見圖 5-9 所示)，調查結果則參見表 5-10 所示。經調查結果顯示，本基地所在之第 II 區需供比介於 0.84~0.88，尖峰時段需求數低於供給數量，主因係本區之內設置多處路外停車場，及週邊部分巷弄路邊開放停車，停車供給尚能滿足停車需求。在停車變化方面，上午尖峰 7~8 時需供比為 0.84，8~9 時需供比略升為 0.88；下午尖峰 17~18 時需供比為 0.87，18~19 時需供比降低至 0.85。此乃由於本區中小型工廠林立，上午 8~9 時員工多已打卡上班，加上訪客、貨車等停車需求因此較 7~8 時來得高；而下午 18~19 時員工多已下班，故停車需求低於 17~18 時。另外，第 I 區、III 區上下午尖峰時段需供比分別介於 0.77~0.82、0.71~0.81，尖峰時段停車需求數低於供給數量，停車供給尚能滿足停車需求。各分區車位使用率如表 5-10 所示。此外，調查區域違規停車情形普遍，推測可能是一般民眾習慣將車輛就近停放，而不會將車輛停放於附近合法停車格或無管制路段，再步行前往目的地之行為有關。

表 5-10 基地週邊停車供需調查結果彙整表

供需/時段/分區	需求						供給				需供比	平均使用率		
	路邊			路外	總計	路邊		路外	總計					
	合法		非法			有格	無格							
	有格	無格												
上午尖峰	7~8	I	9	184	31	321	545	23	247	439	709	0.77	I	0.74
		II	20	214	5	177	416	22	239	235	496	0.84		
		III	0	12	11	0	23	0	31	0	31	0.74		
		合計	29	410	47	498	984	45	517	674	1,236	0.80		
上午尖峰	8~9	I	12	189	29	351	581	23	247	439	709	0.82	II	0.79
		II	21	221	8	186	436	22	239	235	496	0.88		
		III	0	13	12	0	25	0	31	0	31	0.81		
		合計	33	423	49	537	1,042	45	517	674	1,236	0.84		
下午尖峰	17~18	I	10	191	33	338	572	23	247	439	709	0.81	III	0.71
		II	21	218	12	181	432	22	239	235	496	0.87		
		III	0	13	9	0	22	0	31	0	31	0.71		
		合計	31	422	54	519	1,026	45	517	674	1,236	0.83		
下午尖峰	18~19	I	11	178	19	355	563	23	247	439	709	0.79	-	-
		II	22	216	6	179	423	22	239	235	496	0.85		
		III	0	15	8	0	23	0	31	0	31	0.74		
		合計	33	409	33	534	1,009	45	517	674	1,236	0.82		

資料來源：本計畫整理。調查日期：104 年 3 月 3 日。

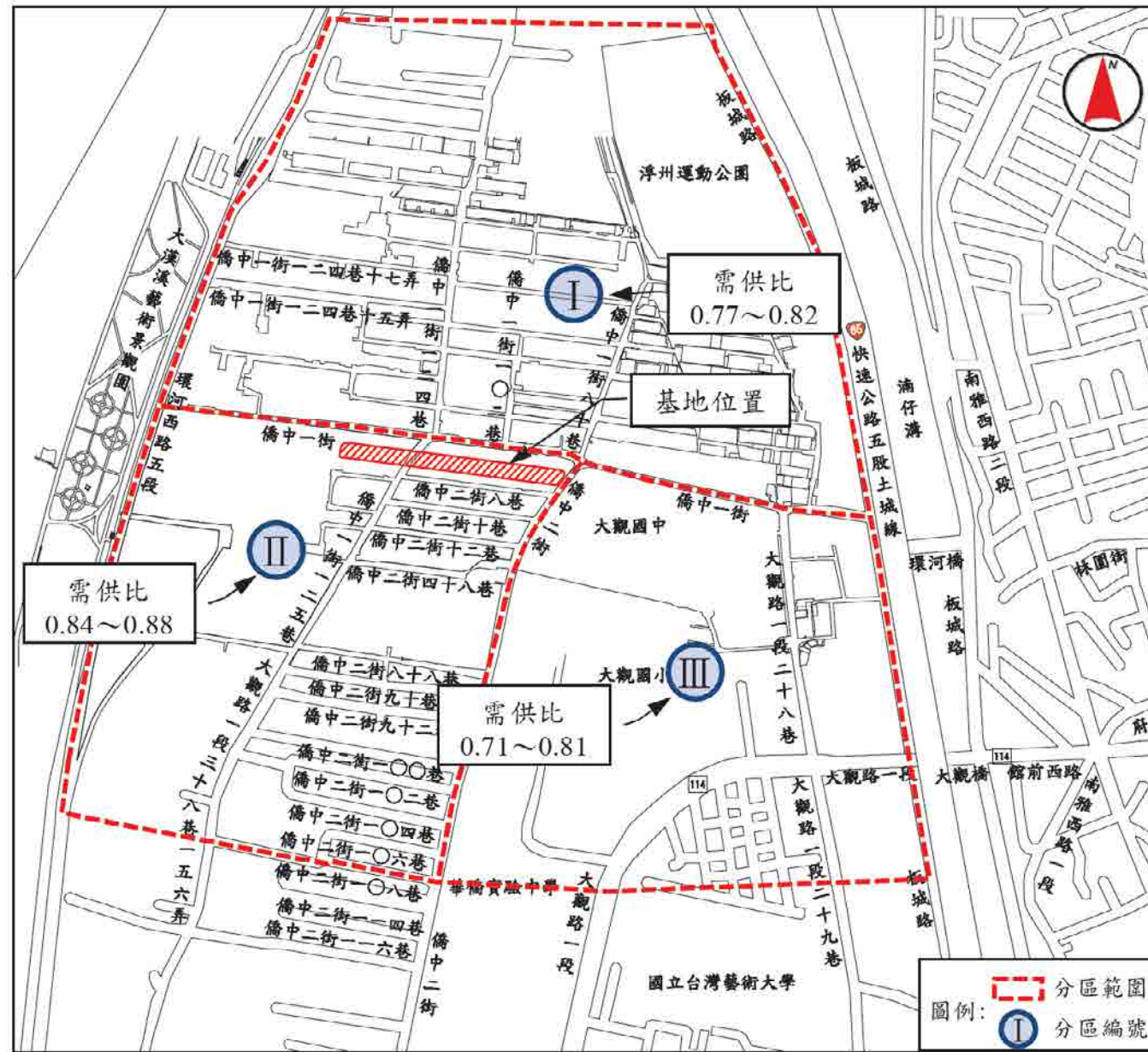


圖 5-9 停車供需調查分區範圍示意圖

表 5-11 基地週邊公車路線營運資訊彙整表

(四) 大眾運輸系統分析

本案基地週邊大眾運輸系統目前主要以公車為主，公車路線總計有 7 線，主要提供基地週邊地區往來西門、蘆洲、板橋、迴龍、三峽 及木柵等地區之間旅運服務，除一般公車路線外，尚有捷運接駁公車，每日自 5:00 到 23:00 提供與中和新蘆線蘆洲站及板南線新埔站 間接駁服務，整體服務涵蓋範圍相當廣泛。有關本基地週邊公車停靠 站位及站名如圖 5-10 所示，各公車路線營運資訊則彙整如表 5-11。

站名	路線	起訖站	頭末班次		尖峰班距 (分)	離峰班距 (分)	
			頭班	末班			
僑中一街	234	板橋-西門	04:50	22:40	7-10	10-15	
	264	捷運蘆洲站-板橋	05:00	23:00	7-10	10-15	
	F502	浮洲地區-捷運板橋站	06:00	22:00	固定班次		
	藍35	歡仔園-捷運新埔站	07:00	22:00	固定班次		
歡仔園	234	板橋-西門	04:50	22:40	7-10	10-15	
	264	捷運蘆洲站-板橋	05:00	23:00	7-10	10-15	
	F502	浮洲地區-捷運板橋站	06:00	22:00	固定班次		
	藍35	歡仔園-捷運新埔站	07:00	22:00	固定班次		
佳佳幼稚園	264	捷運蘆洲站-板橋	05:00	23:00	7-10	10-15	
	F502	浮洲地區-捷運板橋站	06:00	22:00	固定班次		
僑中二街	F502	浮洲地區-捷運板橋站	06:00	22:00	固定班次		
	大觀路 28 巷	234	板橋-西門	04:50	22:40	7-10	10-15
國立臺灣 藝術大學	大觀路 28 巷	藍35	歡仔園-捷運新埔站	07:00	22:00	固定班次	
		234	板橋-西門	04:50	22:40	7-10	10-15
	701	迴龍-西門	05:30	22:20	12-15	15-20	
	702	三峽-板橋公車站	05:30	21:30	12-15	15-20	
	793	樹林-木柵	04:30	20:10	20-30	30-60	
F502	浮洲地區-捷運板橋站	06:00	22:00	固定班次			

資料來源：資料來源：1. 台北市公車路線暨大眾運輸轉乘查詢系統。
2. 新北市政府公車動態資訊系統。3. 本計畫調查整理。

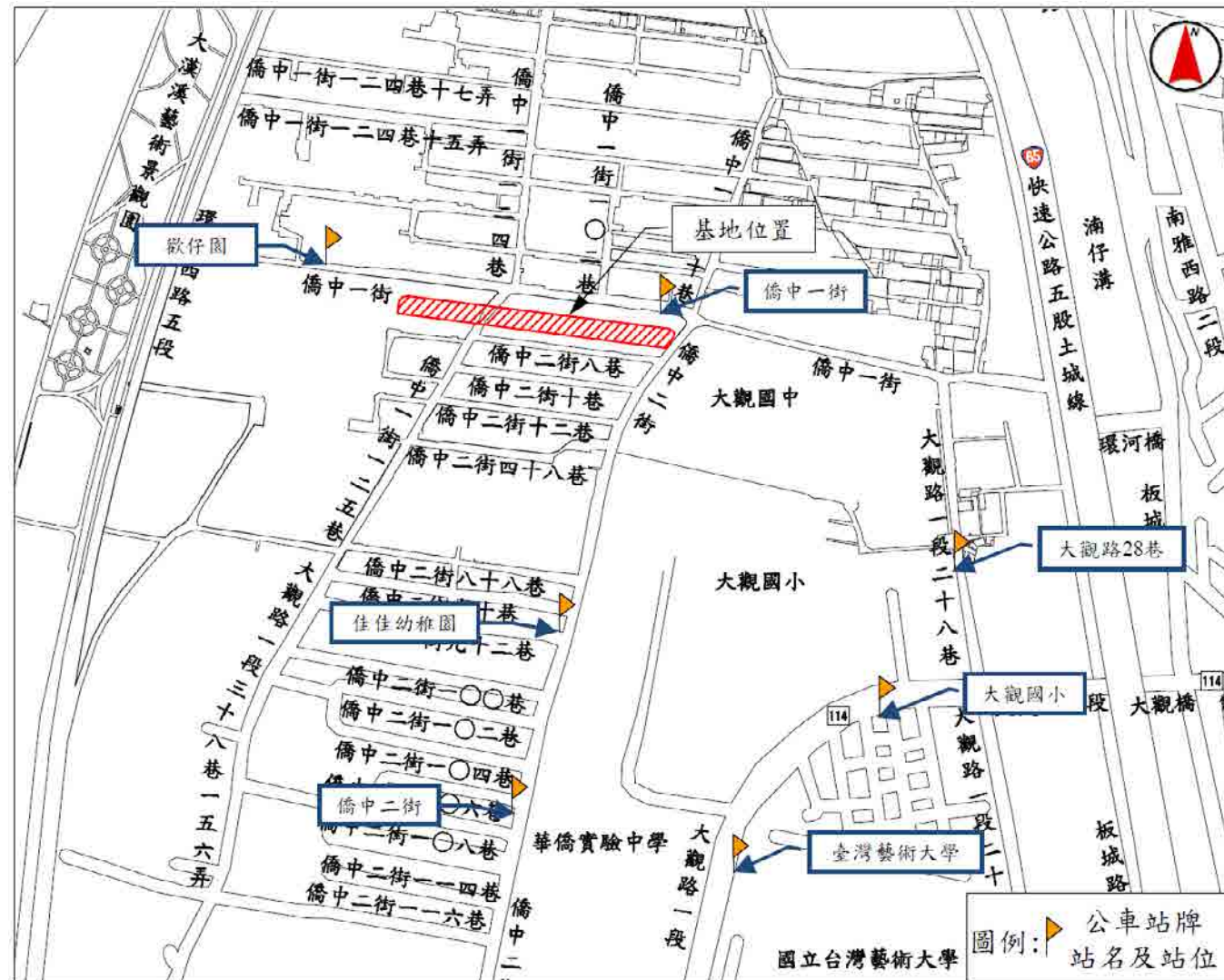


圖 5-10 更新單元周邊交通系統示意圖

(五) 行人系統現況分析

本基地週邊相關道路中，大觀路一段於大觀橋～大觀路一段 71 巷路段南北兩側佈設有約 1.5~2 公尺寬之人行道；僑中一街於僑中一街 124 巷～環河路路段南側部分路段佈設有約 1.5 公尺寬之人行道；

僑中二街於僑中一街～僑中二街 108 巷路段東側部分路段佈設有約 1.5 公尺寬之人行道；大觀路一段 28 巷於僑中一街～大觀路一段路段西側部分路段佈設有約 2.5 公尺寬之人行道；板城路(浮洲端)於環河西路～環河橋路段西側部分路段佈設有約 1.5 公尺寬之人行道；板城路(板橋端)於中正路 379 巷～環河橋路段西側部分路段佈設有約 1.5 公尺寬之人行道供民眾行走。上述路段皆未設置騎樓。有關基地週邊相關道路人行系統佈設情形如圖 5-11 所示。

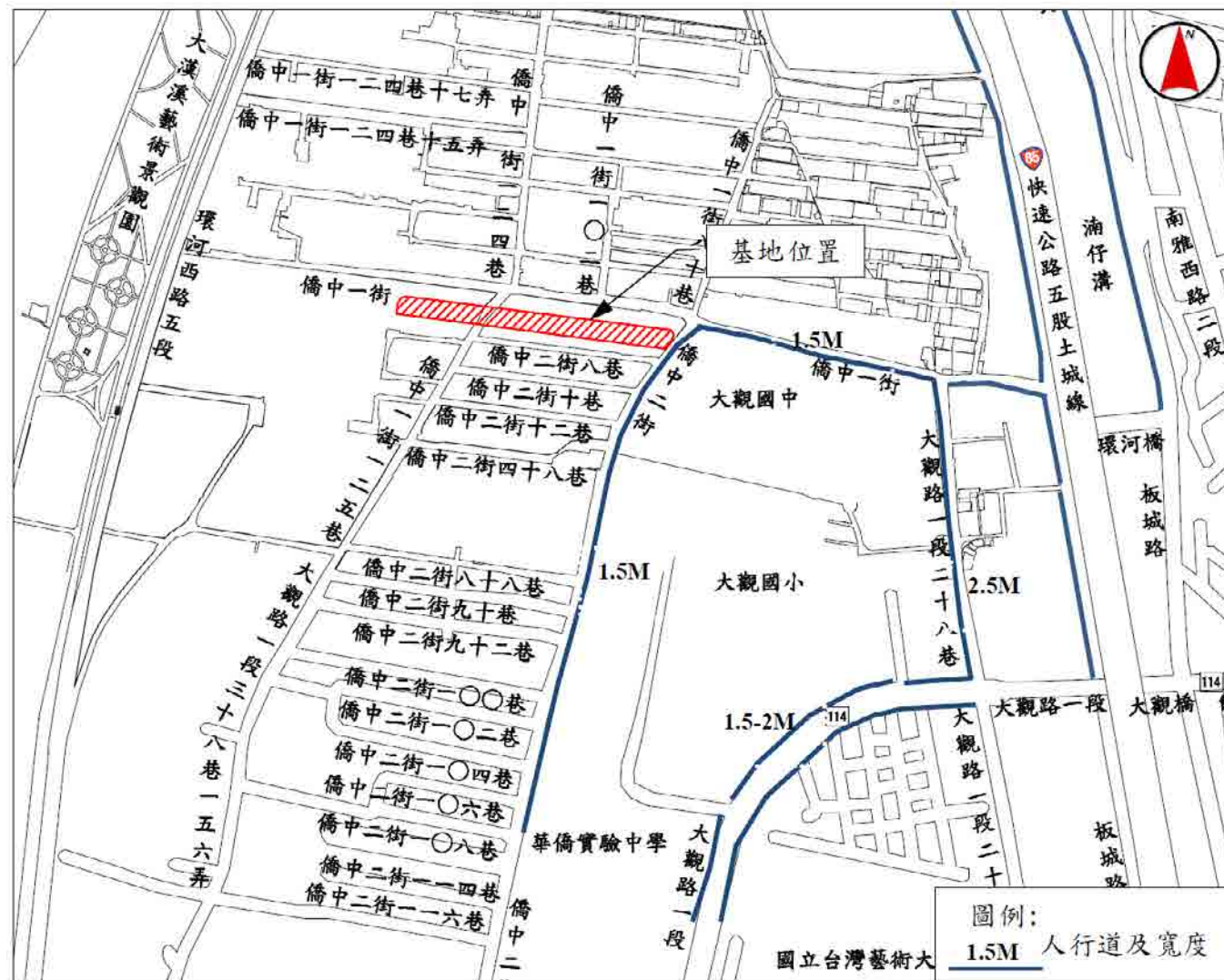


圖 5-11 基地週邊道路人行道系統示意圖

(六) 停車空間現況

針對基地周邊路邊及路外停車空間進行調查，以了解周邊停車供需現況，並作為預測未來停車狀況之基礎。

1. 路外停車

基地鄰近地區路外停車場供給對象，包含當地社區居民、通勤上班族、轉乘臺鐵之旅客，其中臺灣藝術大學之路外停車空間(A 區停車場)，主要供校內教職員及學生使用，相關停車場資訊如表 5-12 及圖 5-12。

2. 路邊停車

基地周邊以巷弄道路為主，多數路段均劃設紅線管制停車，僅少部分路段有提供免費汽車停車格位(包含大觀路二段及大觀路一段 29 巷 179 弄部分路段)。



圖 5-12 更新單元周邊停車場示意圖

表 5-12 更新單元鄰近地區公有停車場停車位統計表

序號	名稱	停車位 (席)	計費方式(元)			備註
			臨停	月租	季租	
1	大觀停車場	153	10	-	4000	另提供53席機車停車位
2	歡園停車場	100	-	-	6000	僅提供季租
3	龍興停車場	40	-	2500	-	僅提供月租
4	陸路安停車場	-	-	-	-	-
5	臺灣藝術大學A區停車場	0	-	-	-	僅供臺藝大學生機車停車

資料來源：本計畫調查整理。

(七) 重大建設計畫

1. 捷運環狀線

新北市政府委託專業工程顧問公司辦理「民間參與臺北捷運系統環狀線先期規劃」，提出路線建議方案為自木柵線動物園站經新光路、秀明路、木柵路、穿越景美溪南側工業區、新店線大坪林站、新店民權路、十四張地區、跨越新店溪、中和景平路、中山路、板南路、中正路、板橋板新路、板橋新站、文化路、民生路、跨越大漢溪、新莊思源路、跨越臺一線高架橋、五工路、五股工業區、五權路、穿越二重疏洪道、五股興珍里、穿越中山高速公路、中山一路東側農業區、集賢路、穿越淡水河（沿重陽橋西側）、士林中正路、至善路、穿越雞南山（自強隧道東側）、內湖北安路，至臺北捷運系統內湖線劍南路站止，全長 34.8 公里，共設 31 個站。

依據臺北市政府捷運工程局網站，臺北捷運系統環狀線第一階段建設計畫期程之完工通車期程依行政契約內容規定與新北市政府協商後以民國 104 年 12 月 31 日為完工通車日，捷運環狀線位置如圖 5-13 所示。



圖 5-13 捷運環狀線位置示意圖

2. 特二號道路

特二號道路起於五股鄉成泰路及洲后路（縣道 103 線）路口起，行經中山高之新五路，跨越五股中山路、新莊中正路、及大漢溪，經板橋大觀路後，沿土城環河道路南行，終迄北二高土城交流道連絡道與臺三線交接路口處。匝道設置於泰山鄉新五路、新莊市中原路、中正路、板橋市大觀路、員福街、城林橋、土城市亞洲路、大安路設置上下匝道共計九處。建設期程預計 101 年 12 月份完工通車，特二號道路位置如圖 5-14 所示。

(八) 基地內停車位需求分析



圖 5-14 特二號道路位置示意圖

1. 住宅停車需求：本案開發後晨峰時段衍生進出小汽車為 56 輛(進入 19 輛、離開 37 輛)；機車進出總量則為 82 輛(進入 28 輛、離開 54 輛)。至於昏峰時段基地衍生進出小汽車為 57 輛(進入 36 輛、離開 21 輛)；機車進出總量則為 81 輛(進入 51 輛、離開 30 輛)。考量本案土地使用型態(以住宅為主，停車特性為停車延時長、週轉率低)，汽、機車停車需求以「較高尖峰小時進入車輛數加離開車輛數」推估，則本案小汽車停車位需求為 57 席，機車停車位需求為 82 席。

若以停車產生率估算停車需求數量，根據交通部運輸研究所「臺北市不同土地使用停車產生率計算之調查研究」報告，引用住三停車產生率分別為小汽車 0.57 輛/100 m²-hr、機車 0.83 輛/100 m²-hr，以本案住宅容積樓地板面積 11,229.2 m²推算本案住宅小汽車車位需求為 65 席，機車車位需求則為 94 席。因不同的估算方式所得出的需求數量不同，在考量基地所在區位及當地運輸工具使用情形，小汽車及機車車位應以 1 席/戶較符合實際需求。

2. 店鋪停車需求：根據交通部運輸研究所「台北市不同土地使用停車產生率計算之調查研究」報告，引用商二停車產生率，分別為小汽車 0.36 輛/100 m²-hr、機車 0.51 輛/100 m²-hr，以本案店鋪容積樓地板面積 135.47 m²，推算本案店鋪小汽車車位需求為 1 席，機車車位需求為 1 席。

此外，因本案店鋪共有 2 戶，面積僅約 41 坪，規模極小，包括雇主、員工之停車需求以每戶規劃 1 席汽車車位及 1 席機車車位應已足夠。綜合而言，店鋪主要以住戶或週邊民眾為服務對象，包括消費者、雇主及員工，以每戶規劃 1 席汽車車位與 2 席機車車位為原則。

依此可得店鋪停車需求分別為小汽車車位 2 席及機車車位 4 席。

(九) 基地內停車空間配置

1. 機車停車位：為避免機車於停車場內繞行距離過長，並考量機車駕駛人使用習性，本基地於地下一層設置 159 席機車車位(含 4 席身心障礙者專用停車位)。
2. 小汽車停車位：本基地小汽車停車位分設於地下一層至地下四層。
其中地下一層設置 21 席停車位(含 1 席身心障礙者專用停車位、1 席裝卸車位及 1 席廢棄物清潔車位)，地下二層設置 37 席車位，地下三層則設置 48 席車位，地下四層則設置 46 席車位，總計共設置 152 席小汽車停車位。

3. 停車場出入口等候空間：在本基地出入口之配置下，入口處平均等待長度為 0.006 輛小汽車、平均每車等待時間僅有 0.56 秒，服務水準為 A 級；出口處平均等待長度為 0.006 輛小汽車、平均每車等待時間為 0.58 秒，服務水準亦為 A 級。

分析參數	到達率 (輛/小時)	服務車道 數(T)	服務率 (輛/小時)	平均等待 長度(輛)	平均等待 時間(秒/車)	服務水 準
進入	36	1	500	0.006	0.56	A
離開	37	1	500	0.006	0.58	A

資料來源：本計畫分析。

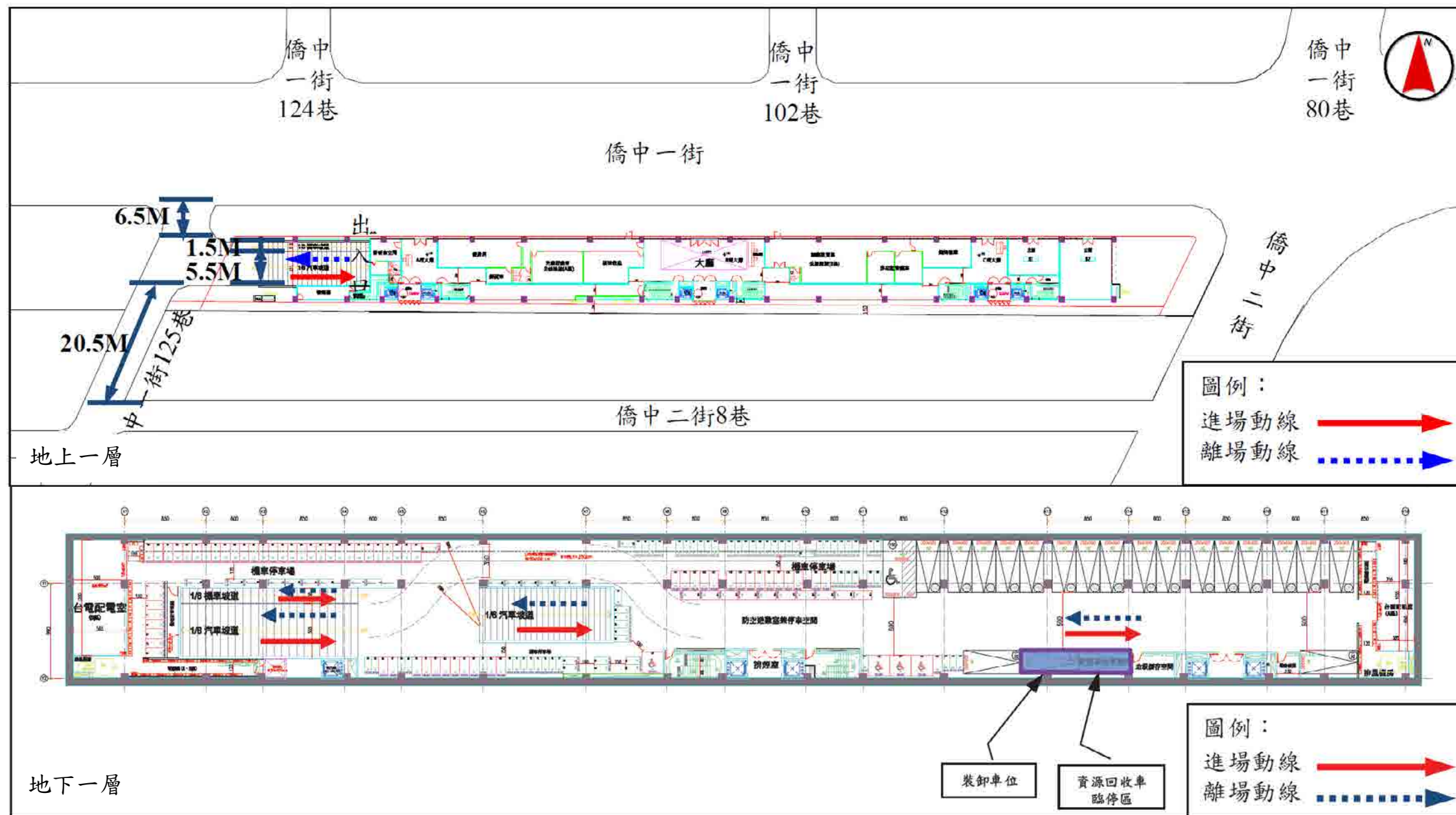


圖 5-15 基地內停車空間進出場示意圖(一)

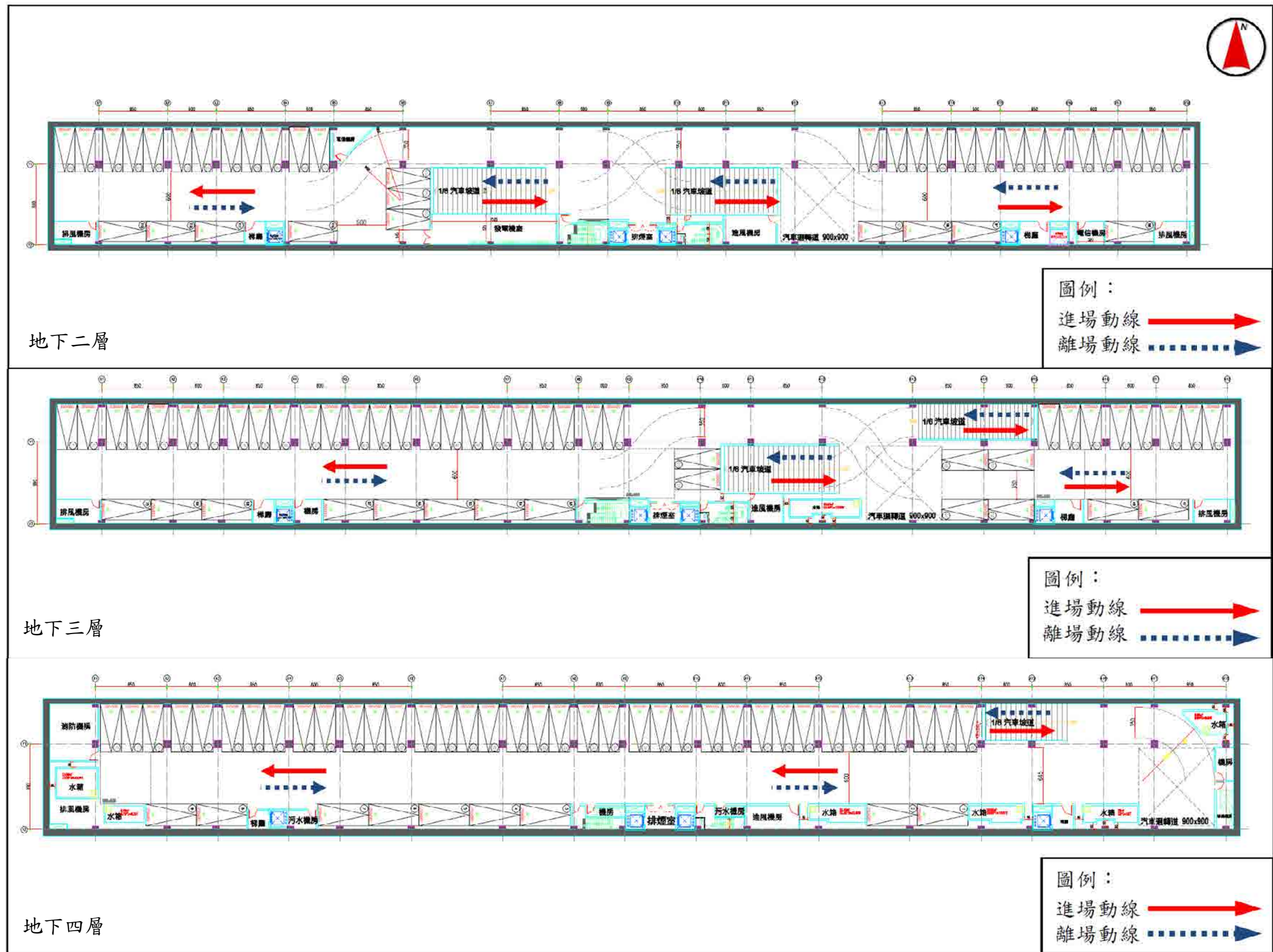


圖 5-16 基地內停車空間進出場示意圖(二)

六、房地產市場調查

本更新單元位於板橋浮洲地區雖屬板橋區管轄，但因浦仔溝流經其東側，將之與板橋市區分離，僅以浦興橋、大觀橋與板橋市區作連結。再者，大漢溪又從其西側經過，將之與溪崑地區分隔，必須經由浮洲橋才能通達溪崑、樹林。雖然其地理位置較為不佳，但亦隨近年來板橋建設的蓬勃發展，帶動整體板橋地區房地產市場，使得與板橋市區僅一橋之隔的浮洲地區，其房地產市場亦備受青睞。

(二)成屋市場分析

1. 市場規模分析：

板橋區 103 年的成屋市場規模為 17 億元，總基地面積為 899 坪，銷售率為 0.00%(請參見表 5-13)。

2. 規劃用途：

新北市 103 年成屋市場以住宅型之大樓為主，其中以 6-13 層、14-22 層大樓為大宗，占成屋市場個案數總量之 71.43%(請參見表 5-14)。

表 5-13 新北市各區成屋推案規模(103 年 1 月 1 日~103 年 4 月 8 日)

規劃用途	個案數	基地面積 (千坪)	規劃 戶數	可售 戶數	剩餘 戶數	可售金額 (億)	售出金額 (億)	銷售率
板橋	1	0.899	131	131	131	17.00	0.00	0.00%
汐止	1	0.467	108	50	10	10.00	8.00	80.00%
新店	3	6.285	189	119	119	45.00	0.00	0.00%
永和	1	0.726	117	109	76	55.00	16.50	30.28%
中和	4	4.670	281	211	202	113.00	5.00	4.27%
土城	2	1.302	218	188	157	40.00	7.00	16.49%
三峽	1	0.240	19	19	16	2.30	0.37	15.79%
三重	1	0.658	228	12	8	3.50	1.16	33.33%
新莊	5	3.268	458	223	132	40.50	10.43	40.81%
林口	1	0.966	88	88	80	12.50	1.13	9.09%
蘆洲	3	3.031	149	129	92	110.00	32.44	28.68%
五股	1	0.706	107	20	14	3.50	1.06	30.00%
八里	2	1.048	49	49	49	10.50	0.00	0.00%
淡水	2	2.341	264	264	264	36.00	0.00	0.00%
合計	41	26.607	2,406	1,612	1,350	498.80	83.06	16.25%

資料來源：整理自惟馨周報 863 期。

表 5-14 新北市各區成屋規劃用途統計(103 年 1 月 1 日~103 年 4 月 8 日)

規劃用途	個案數	基地面積 (千坪)	規劃 戶數	可售 戶數	剩餘 戶數	可售金額 (億)	售出金額 (億)	銷售率
23 樓以上住宅	5	6148	458	378	300	231	53.5	20.63%
14 樓~22 樓住宅	10	8472	1,286	702	536	131	26.58	23.65%
6 樓~13 樓住宅	10	7115	564	440	422	72.8	2.98	4.09%
透天住宅	2	3072	66	66	66	31	0	0.00%
工業廠房	1	1800	32	26	26	33	0	0.00%
合計	28	26607	2,406	1,612	1,350	498.8	83.06	16.25%

資料來源：整理自惟馨周報 863 期。

表 5-15 新北市各區預售屋推案規模(103 年 1 月 1 日~103 年 4 月 8 日)

區域	個案數	基地面積 (千坪)	規劃 戶數	可售 戶數	剩餘 戶數	可售金額(億)	售出金額 (億)	銷售率
板橋	1	0.286	108	108	108	30	0.00	0.00%
汐止	2	1.136	166	148	114	25	8.10	22.97%
土城	2	0.72	97	63	38	12.5	5.10	39.68%
三峽	2	1.179	154	154	154	14	0.00	0.00%
樹林	1	0.54	60	60	60	9.5	0.00	0.00%
鶯歌	1	0.485	63	63	63	6	0.00	0.00%
三重	1	0.094	21	21	19	4	0.40	9.52%
新莊	2	2.526	547	472	348	110	29.00	26.27%
林口	5	4.942	588	569	444	134	29.12	21.97%
蘆洲	1	0.103	14	14	10	2	0.58	28.57%
五股	4	2.76	393	382	295	63.7	13.85	22.77%
淡水	3	2.095	305	279	226	20.5	3.28	19.00%
合計	25	16.866	2516	2333	1879	431.2	89.425	19.46%

資料來源：整理自惟馨周報 863 期。

表 5-16 新北市各區預售屋規劃用途統計(103 年 1 月 1 日~102 年 4 月 8 日)

規劃用途	個案數	基地面積 (千坪)	規劃 戶數	可售 戶數	剩餘 戶數	可售金額 (億)	售出金額 (億)	銷售率
23 樓以上住宅	1	1.87	284	284	270	85	4.25	4.93%
14 樓~22 樓住宅	13	10.409	1,692	1,562	1,179	287.5	76.13	24.52%
6 樓~13 樓住宅	10	4.06	478	445	413	50.2	3.95	7.19%
工業廠房	1	0.527	62	42	17	8.5	5.1	59.52%
合計	25	16,866	2,516	2,333	1,879	431.2	89.43	19.46%

資料來源：整理自惟馨周報 863 期。

(二) 預售市場分析

1. 市場規模分析：

板橋區 103 年的預售屋市場規模為 30 億元，總基地面積為 0,286 坪，銷售率為 0.00%(請參見表 5-15)。

2. 規劃用途：

新北市 103 年預售屋市場以住宅型之大樓為主，其中以 6-13 層及 14-22 層大樓為最主，佔總個案數的 92.00%(請參見表 5-16)。

(三) 市場行情分析

由於浮洲地區之區位特殊，交通的便利性及商業活動性不如板橋市區活絡，故房價略低於板橋其他地區。本更新單元附近推出的不動產行情在每坪 28 萬元左右。

表 5-17 基地周圍參考個案分析表

案名	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	行情(萬元/坪)	停車型態	停車位單價(萬元)	價格日期
欣悅逸境	住	預售屋	電梯住宅	28-47	15/3	預售	26	平面	135-150	-
新大觀	住	新成屋	電梯住宅	42-68	6, 7, 12/2	0.3	26.9	機械	117-130	100 年 6 月交屋
寶捷麗	住	新成屋	電梯住宅	26-39	11/2	1	23	平面	130-150	100 年 10 月交屋
青木賞-閱青區	住	新成屋	電梯住宅	41-43	15/3	2	23	平面	125-140	
青木賞-賞青區	住	新成屋	電梯住宅	40-44	11, 12/3	2	23	平面	125-140	
全家好室多	住	新成屋	電梯住宅	25-26	7, 9/2	2	21	平面	125-135	98 年 8 月交屋

資料來源：整理自住展雜誌及住展房屋網。



圖 5-17 更新單元周邊不動產推案分布示意圖

陸、細部計畫及其圖說

一、板橋(浮洲地區)都市計畫

板橋(浮洲地區)現行都市計畫為「擬定板橋(浮洲地區)主要計畫案」91.02.04 發布實施，計畫區位於板橋區中心西側約一公里處，南距土城約二公里，西隔大漢溪與新莊市相望。計畫範圍東以大嵙崁溪(即湳子溝)和板橋都市計畫為界，西以「臺北地區三期防洪計畫」堤防線為界，南至土城都市計畫界線，北至大漢溪與湳子溝交會處為界，面積為 277.53 公頃。計畫年期為民國 100 年，計畫人口為 60,000 人，計畫人口密度為 550 人/公頃。

本計畫發展板橋(浮洲地區)為自足式居住機能之都市計畫，劃設有住宅區、商業區、車站專用區、河川區及其他各項公共設施用地，其中住宅區內標註有「再」者為再發展地區，面積 61.52 公頃，未來申請整體開發者，應自願捐贈提供之公共設施用地部份，須至少劃設申請開發基地總面積百分之二十之土地作為公園綠地等開放空間使用，其開發管理參見「再發展地區管制要點」之規定。

表 6-1 板橋(浮洲地區)都市計畫及土地使用分區管制要點歷次檢討表

名稱	發布實施日期文號
擬定板橋(浮洲地區)主要計畫案	91.01.25 北府城規字第 09100402822 號自 91.02.04 起發布實施
擬定板橋(浮洲地區)細部計畫案	91.01.30 北府城規字第 09100491632 號自 91.02.07 起發布實施
擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區管制要點	91.01.30 北府城規字第 09100491632 號自 91.02.07 起發布實施

二、擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區管制要點摘要 91.02.07 發布實施

(一)第四點：再發展地區之建蔽率不得超過六〇%，基準容積率為一六〇%，並準用住宅區相關規定。

(二)第五點：再發展地區之建築物於重建時應依下列規定辦理：

1. 建築物(含陽臺、露臺)與建築線之最小距離不得小於一公尺，另前院留設深度不得小於三公尺。
2. 面臨計畫道路寬度十公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設三·五二公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。
3. 前項建築基地沿建築線須種植寬〇·八公尺，高〇·六公尺之連續性灌木，並留設一處寬二·五公尺以下(車道除外)通道供行人出入。
4. 應留設騎樓部份得設置遮雨設施，不計入建蔽率。

(三)第十點：再發展地區土地開發之獎勵規定如下：

1. 申請整體開發建築者，容積獎勵額度公式為：

$$V = [V0 / (1 - V1)] \times (1 + V1 + V2)$$

V0：一六〇%(基準容積率)

V：獎勵後建築基地容積率

V1：提供公共設施之比例(不得低於申請開發總面積之二〇%，且需扣除公有土地抵充之比例)

V2：採整體開發建築之獎勵係數(原編定甲、乙種建地為 0.2，其餘訂為 0.1)

2. 未以整體開發建築者，其建蔽率、容積率仍依原規定辦理，不予獎勵。

(四) 第十一點：再發展地區依據實際需要設置必要之公共設施(公園、綠地、兒童遊樂場及停車場)，其設置公共設施用地面積不得少於開發面積二〇%，該項土地於開發完成後，其土地權屬應登記為臺北縣或板橋市所有。

(五) 第十三點：再發展地區內之建築物應附設汽、機車停車位，每一住宅單位(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過二百平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。機車停車位應按汽車需求數等量設置。

(六) 第十五點：劃定本再發展地區為應實施都市更新之地區，並得依都市更新條例規定辦理開發。

(七) 第十六點：本再發展地區，其容積獎勵後之總值不得超過四〇〇%。

三、土地使用說明

本更新單元為板橋區大觀段221-1、223及僑中段547-3等3筆土地，其使用分區為再發展地區範圍內之住宅區，扣除30.10%開發總面積(1,324.20m²)捐贈作公共設施用地，建築面積合計3,074.34m²。

表 6-2 土地使用分區面積表

地號	用地編定	土地面積(m ²)	捐贈土地面積(m ²)	建築基地面積(m ²)	容積率	建築容積(m ²)
223	鄉村區乙種建築用地	2,931.46	882.53	2,048.93	343.57%	7,039.50
221-1	一般農業區交通用地	142.88	43.01	99.87	320.68%	320.26
547-3 (1324.2 m ²)	一般農業區水利用地	1,204.20	362.53	841.67	320.68%	2,699.06
	鄉村區乙種建築用地	120.00	36.13	83.87	343.57%	288.15
合計		4,398.54	1,324.20	3,074.34	336.56%	10,346.97

以上用地編定資料整理自土地謄本(舊簿)(詳附錄三)。



圖 6-1 更新單元土地使用分區圖



圖 6-2 都市計畫圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本都市更新單元採「重建」方式進行都市更新，即拆除更新單元內原有建築物進行重建。

二、區段劃分

本案採「全區重建」方式進行都市更新，故無整建或維護區段劃分。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、捐贈公共設施（公園使用）

本更新單元依「板橋（浮洲地區）細部計畫再發展地區管制要點」第11條規定：「再發展地區依據實際需要設置必要之公共設施（公園、綠地、兒童遊樂場及停車場），其設置公共設施用地面積不得少於開發面積20%。」另依同要點第11條規定：「該項土地於開發完成後，其土地權屬應登記為新北市或板橋區所有。」因此本計畫將依上述規定捐贈1,324.20m²，規劃作為公共設施（公園使用）。

二、開闢公園計畫

- (一)公園植栽以容易維護為原則。
- (二)公園照明全部採用節省減碳的LED燈具；且全數採用景觀高燈。
- (三)景觀配置

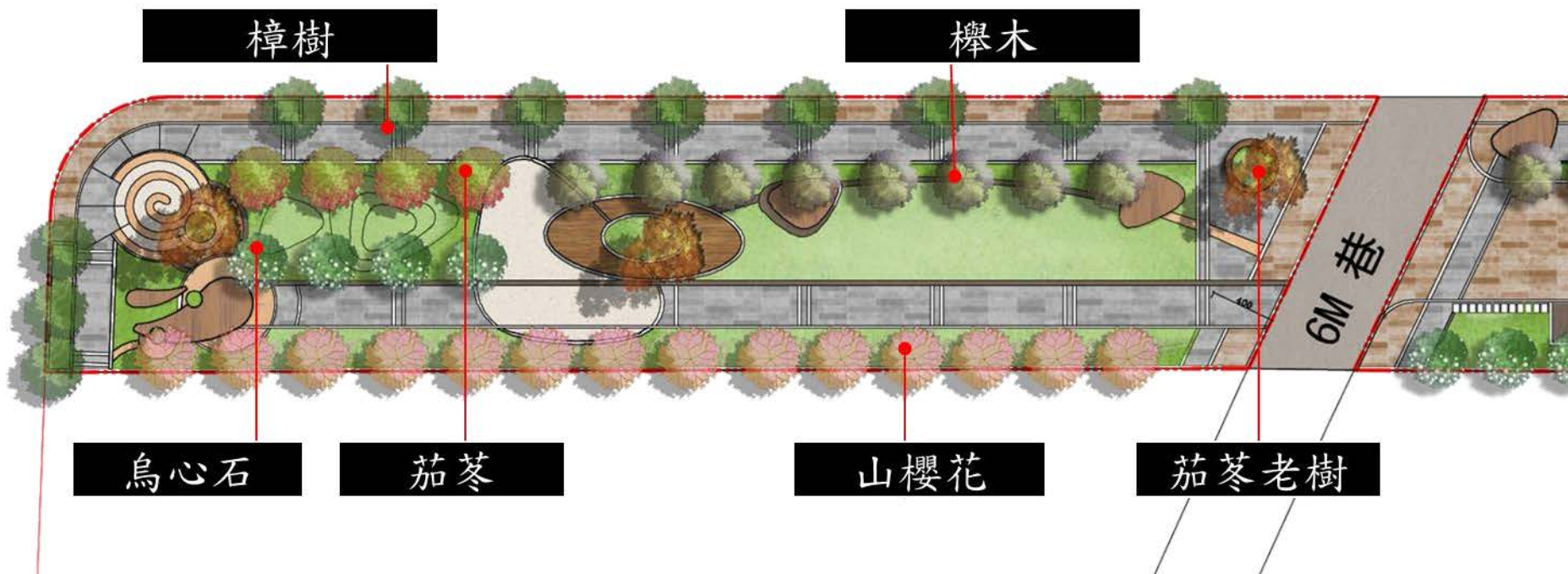


圖 8-1 捐贈公園景觀配置圖

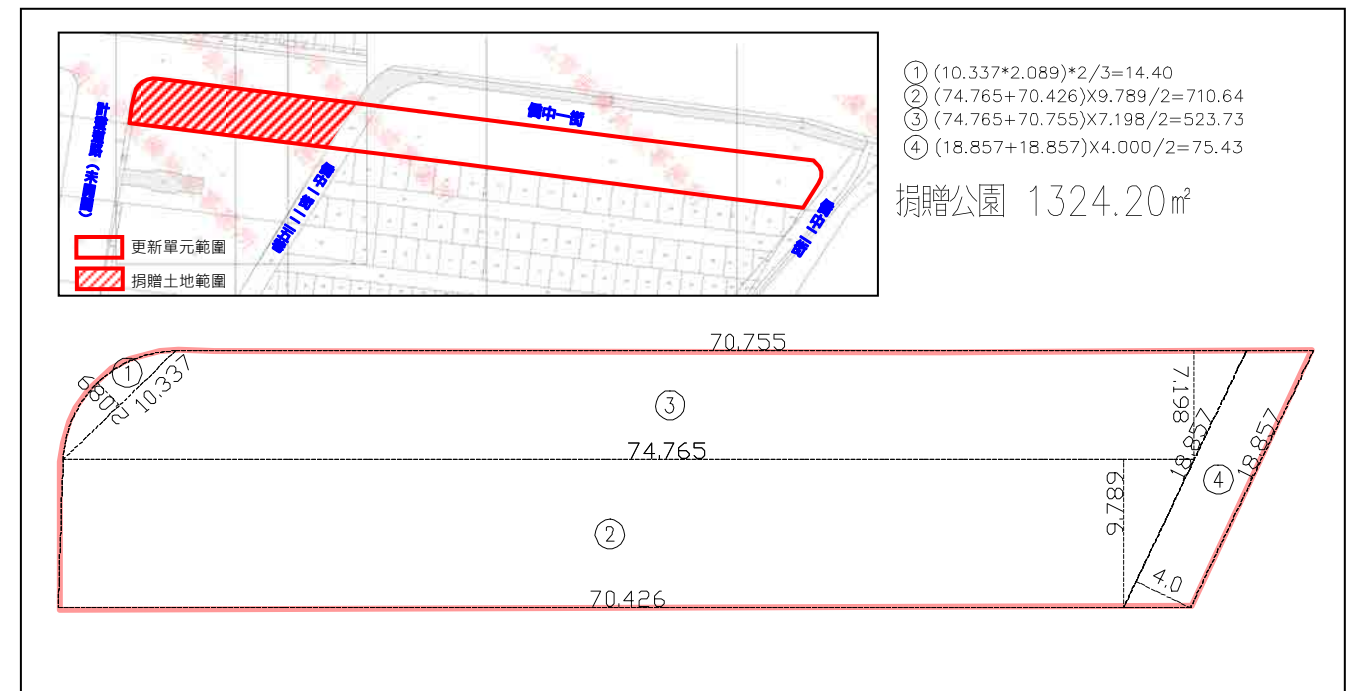


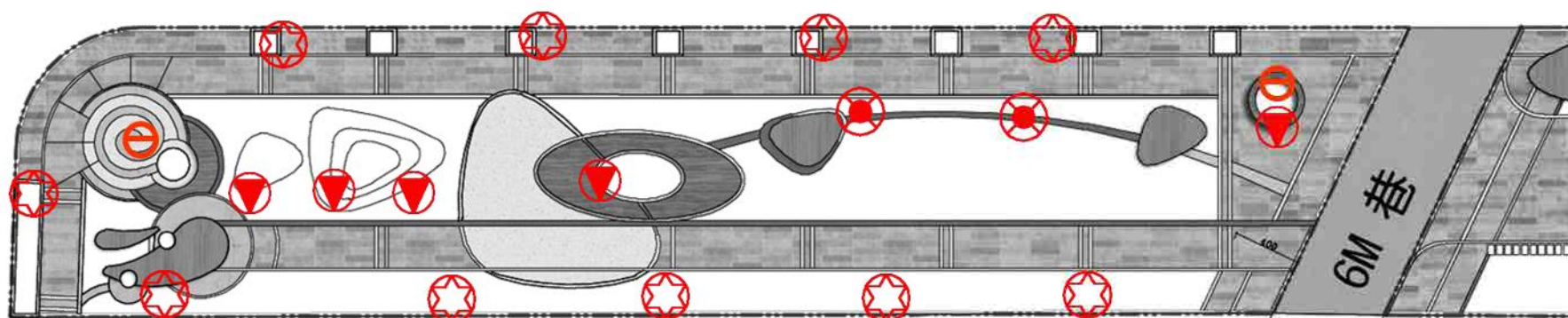
圖 8-2 捐贈公共設施面積檢討圖 S:1/500

圖例	名稱	規格	基地數量	備註
	茄苳	H:5m, W:2m, §18cm	3株	誘鳥, 原生
	欖木	H:8m, W:2.5m, §18cm	8株	誘鳥, 原生
	烏心石	H:5m, W:2m, §15cm	4株	誘蝶, 原生
	山櫻花	H:4m, W:2.5m, §18cm	15株	誘鳥, 原生
	樟樹	H:6m, W:2.5m, §18cm	12株	誘鳥, 原生
灌木及地被				
	含笑, 福建茶, 唐竹, 桂花, 樹蘭, 六月雪, 細葉雪茄...	H:30*W:40cm-50*70cm	80m ²	原生, 誘蝶, 誘鳥
	台北草	---	250m ²	含四季草花, 密植

植物類別	基肥量(kg/株)	保護架(支)	換土(m ³ /株)	覆土深(cm)
喬木	5	3	2	150
灌木	0.6		0.3	60
地被	0.1		0.3	30

(四)景觀燈光計畫

庭園中主要通行區域設置樹叢燈，給予環境適當的安全照明，並於端景雕塑及主景樹設置投射燈，製造庭園的多樣風貌。車道通行空間設置車道燈，增加行車時的安全性。



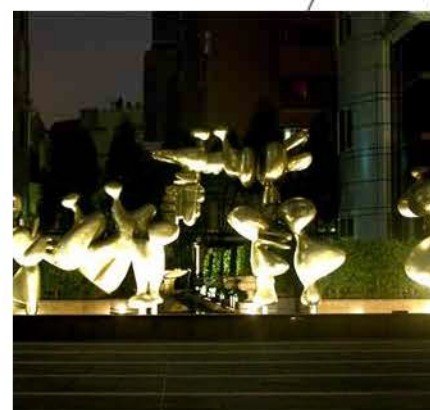
庭園矮燈



樹叢燈



投樹燈



雕塑燈

照明圖例表

圖例	名稱	數量	種類	時間控制
	庭園高燈	10個	基本照明	18:00-06:00
	樹叢燈	2個	基本照明	18:00-06:00
	投樹燈	5個	景觀照明	18:00-22:00
	雕塑燈	2個	景觀照明	18:00-22:00
	車道燈	0個	基本照明	18:00-06:00

圖 8-3 捐贈公園景觀燈光計畫圖

(五) 鋪面配置計畫

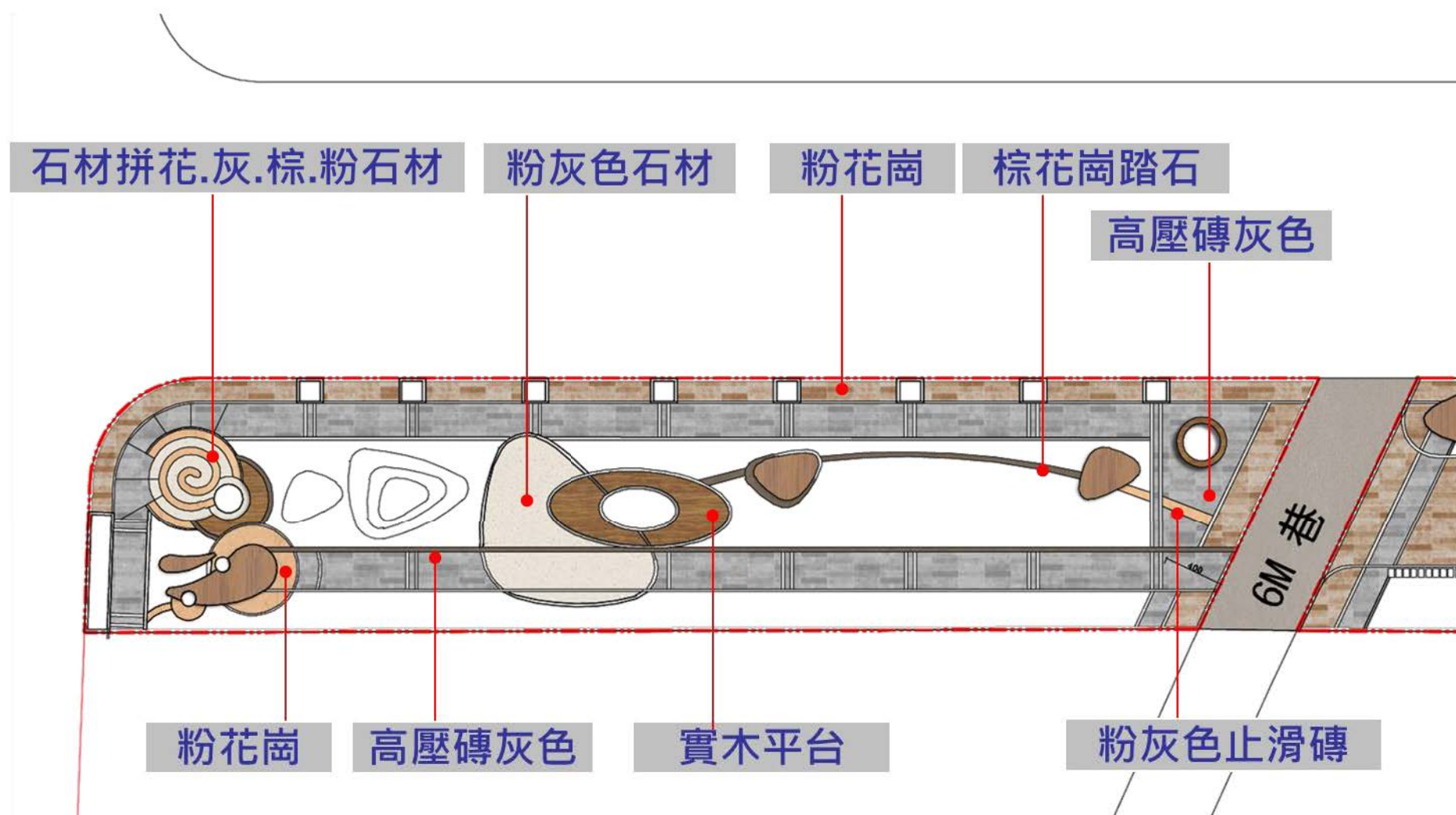
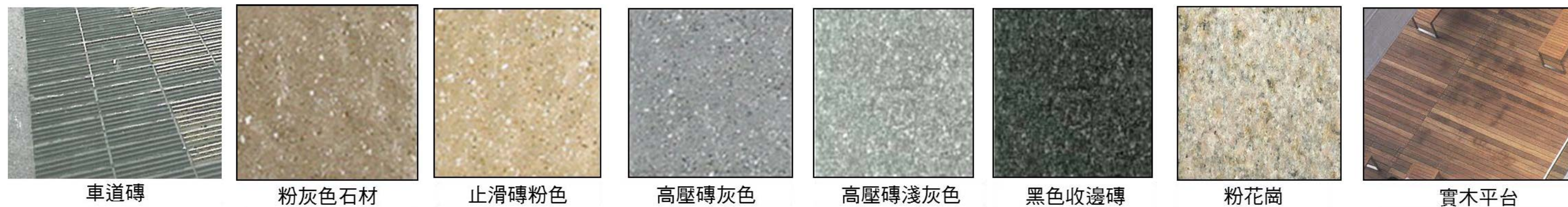


圖 8-4 捐贈公園鋪面配置計畫圖

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區劃設為重建區段，故無整建或維護計畫。

壹、辦理緣起與法令依據.....	1
一、辦理緣起.....	1
貳、計畫地區範圍.....	1
一、基地位置.....	1
二、更新單元範圍.....	1
參、實施者.....	1
肆、計畫目標.....	1
一、以整體開發方式，增加浮洲地區開放空間.....	1
二、提升居住生活品質.....	1
三、促進都市土地有效利用.....	1
伍、現況分析.....	1
一、土地及合法建築物權屬.....	1
二、土地使用及建物現況.....	10
三、附近地區土地使用現況.....	12
四、公共設施現況.....	13
五、附近地區交通現況.....	14
六、房地產市場調查.....	26
陸、細部計畫及其圖說.....	1
一、板橋(浮洲地區)都市計畫.....	1
二、擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區管制要點摘要 91.02.07 發布實施.....	1
三、土地使用說明.....	2
柒、處理方式及其區段劃分.....	1
一、處理方式.....	1
二、區段劃分.....	1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	1
一、捐贈公共設施(公園使用).....	1
二、開闢公園計畫.....	1
玖、整建或維護計畫.....	1
表 5-1 更新單元土地權屬清冊.....	2
表 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	8
表 5-3-1 同意參與都市更新事業計畫統計表(報核版).....	9
表 5-3-2 同意參與都市更新事業計畫統計表(第二次小組版).....	9
表 5-4 更新單元 500 公尺範圍內公共設施統計表.....	13
表 5-5 基地週邊主要道路幾何特性一覽表.....	15
表 5-6 基地週邊主要號誌化路口時相配置表.....	16
表 5-7 速限 50 公里/小時之市區道路服務水準等級劃分標準表.....	17
表 5-8 基地週邊主要道路路段尖峰時段服務水準評估表.....	18
表 5-9 基地週邊主要號誌化路口尖峰時段服務水準評估表.....	18
表 5-10 基地週邊停車供需調查結果彙整表.....	20
表 5-11 基地週邊公車路線營運資訊彙整表.....	21
表 5-12 更新單元鄰近地區公有停車場停車位統計表.....	23
表 5-13 新北市各區成屋推案規模(103 年 1 月 1 日~103 年 4 月 8 日).....	27
表 5-14 新北市各區成屋規劃用途統計(103 年 1 月 1 日~103 年 4 月 8 日).....	27
表 5-15 新北市各區預售屋推案規模(103 年 1 月 1 日~103 年 4 月 8 日).....	28

表 5-16 新北市各區預售屋規劃用途統計(103 年 1 月 1 日~102 年 4 月 8 日).....	28
表 5-17 基地周圍參考個案分析表.....	29
表 6-1 板橋(浮洲地區)都市計畫及土地使用分區管制要點歷次檢討表.....	1
表 6-2 土地使用分區面積表.....	2
圖 1-1 更新單元與浮洲簡易車站位置示意圖.....	1
圖 2-1 更新單元位置示意圖.....	1
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....	2
圖 2-4 更新單元建築線指示圖(一).....	4
圖 2-5 更新單元建築線指示圖(二).....	5
圖 2-6 更新單元建築線指示圖(三).....	6
圖 2-7 更新單元建築線指示圖(四).....	7
圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖.....	8
圖 5-2 更新單元現況照片.....	11
圖 5-3 更新單元附近地區土地使用現況示意圖.....	12
圖 5-4 更新單元週遭公共設施分布圖.....	13
圖 5-5 更新單元周邊道路系統示意圖.....	14
圖 5-6 基地週邊主要路口位置示意圖.....	15
圖 5-7 路段交通量調查位置示意圖.....	17
圖 5-8 路口交通量調查位置示意圖.....	18
圖 5-9 停車供需調查分區範圍示意圖.....	20
圖 5-10 更新單元周邊交通系統示意圖.....	21
圖 5-11 基地週邊道路人行道系統示意圖.....	22
圖 5-12 更新單元周邊停車場示意圖.....	22
圖 5-13 捷運環狀線位置示意圖.....	23
圖 5-14 特二號道路位置示意圖.....	24
圖 5-15 基地內停車空間進出場示意圖(一).....	25
圖 5-16 基地內停車空間進出場示意圖(二).....	26
圖 5-17 更新單元周邊不動產推案分布示意圖.....	29
圖 6-1 更新單元土地使用分區圖.....	2
圖 6-2 都市計畫圖.....	2
圖 8-2 捐贈公園景觀配置圖.....	1
圖 8-1 捐贈公共設施面積檢討圖 S:1/500.....	1
圖 8-3 捐贈公園景觀燈光計畫圖.....	2
圖 8-4 捐贈公園鋪面配置計畫圖.....	3