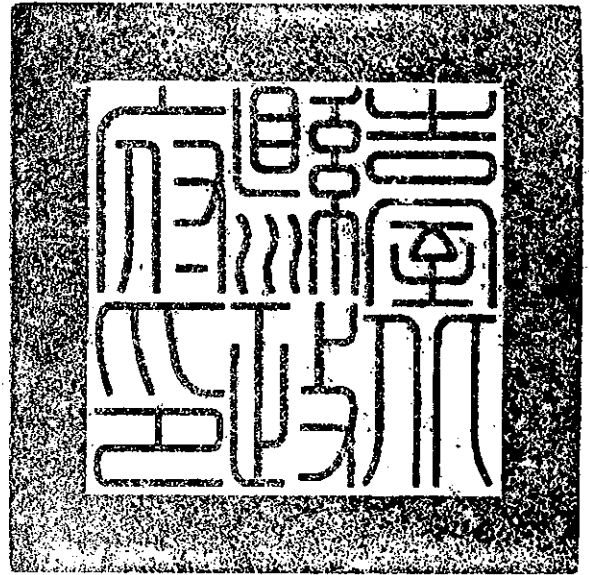


# 臺北縣政府 公告

發文日期：中華民國98年11月3日  
發文字號：北府城更字第09808702221號  
附件：



主旨：「擬定臺北縣中和市福祥段34地號等302筆土地都市更新計畫暨劃定都市更新地區」自98年11月10日起公告實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條、臺北縣都市更新單元劃定基準第8點及98年5月21日第387次都市計畫委員會決議辦理。

## 公告事項：

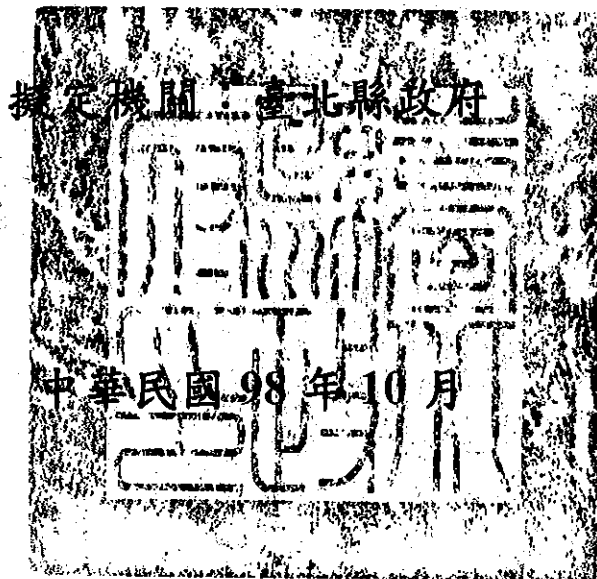
- 一、都市更新計畫：詳都市更新計畫書、圖。
- 二、劃定都市更新地區：本次先行公告劃定北側地區為都市更新地區，並指定北側地區為同一都市更新單元（範圍詳更新計畫圖），南側地區俟日後民眾申請都市更新事業計畫時，視需要公告為都市更新地區。
- 三、公告期間：自民國98年11月10日起30日。
- 四、公告地點：本府及臺北縣中和市公所都市計畫公告欄。

縣長 周錫璋



# 發布實施

擬定臺北縣中和市福祥段34地號等302筆土地都市  
更新計畫暨劃定都市更新地區



擬定臺北縣中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地都市  
更新計畫暨劃定都市更新地區

擬定機關：臺北縣政府

中華民國 98 年 10 月

# 臺北縣

## 擬定都市更新計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	擬定臺北縣中和市福祥段34地號等302筆土地都市更新計畫暨劃定都市更新地區	
擬定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第八條、 臺北縣都市更新單元劃定基準第八點	
擬定都市更新計畫機關	臺北縣政府	
申請擬具都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	泰隆鋼鐵股份有限公司	
本案說明會起訖日期	說明會	日期：民國98年6月25日 地點：中和市福美路256巷18號-1（大眾廟前廣場）
	報紙刊登	刊登民國98年6月13、14、15日分別於台灣新生報第7、9、12版
人民團體反應意見	共 0 件	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	臺北縣都市計畫委員會 第三八七次會議審竣
	部級	--

## 目錄

目錄 .....	I
圖目錄 .....	II
表目錄 .....	III
壹、計畫緣起與法令依據 .....	1
一、計畫緣起 .....	1
二、法令依據 .....	1
三、計畫目標 .....	2
貳、更新地區範圍 .....	5
一、計畫範圍 .....	5
二、相關計畫 .....	7
三、社經、人文發展 .....	10
四、產業發展 .....	11
五、土地及建築物使用 .....	12
六、土地及建物權屬 .....	18
七、公共設施 .....	20
八、交通建設 .....	21
九、民眾意願調查 .....	25
參、再發展定位目標 .....	27
一、發展目標 .....	27
二、發展策略 .....	28
肆、實質再發展 .....	32
一、土地使用 .....	32
二、公益設施 .....	32
三、都市設計及景觀計畫 .....	35
四、交通系統 .....	41
五、都市防災 .....	43
伍、更新單元劃定基準 .....	45
一、單元劃定或劃定基準建議 .....	45
陸、其他應表明事項 .....	46
附件一 變更都市計畫與都市設計審議規範 .....	附 1
附件二 相關公文 .....	附 28
附件三 居民說明會記錄 .....	附 32

圖目錄

圖 1 更新地區位置圖 ..... 5

圖 2 更新地區範圍圖 ..... 6

圖 3 更新範圍土地使用分區示意圖 ..... 8

圖 4 變更中和都市計畫(部分水岸發展區為商業區、公園用地、廣場用地及道路用地)(修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及事業及財務計畫、土地使用管制要點、協議書)細部計畫示意圖..... 9

圖 5 地區特殊資源或元素 ..... 11

圖 6 土地使用現況 1..... 12

圖 7 土地使用現況 2..... 13

圖 8 更新地區建物樓層 ..... 15

圖 9 更新地區建物年代..... 17

圖 10 更新地區土地權屬分佈圖 ..... 19

圖 11 更新地區公共設施圖 ..... 20

圖 12 更新地區道路平面配置圖 ..... 23

圖 13 居民意願調查實錄及受訪地點示意圖 ..... 26

圖 14 重要步行空間軸線退縮示意圖 ..... 28

圖 15 社區節點空間規劃示意圖 ..... 30

圖 16 公益設施項目位置示意圖 ..... 34

圖 17 更新計畫區人行道設計剖面示意圖 ..... 35

圖 18 行人動線規劃建議 ..... 36

圖 19 留設廣場位置示意圖 ..... 36

圖 20 夜間照明區位示意圖 ..... 38

圖 21 更新地區都市設計準則 ..... 40

圖 22 交通系統調整構想示意圖 ..... 42

圖 23 更新地區防災示意圖 ..... 44

圖 24 單元劃定基準示意圖 ..... 45

表目錄

表 1 土地使用面積分配 ..... 8

表 2 中和市近五年人口統計 ..... 10

表 3 建物樓層分析 ..... 14

表 4 建物年代分析 ..... 16

表 5 更新地區土地權屬統計 ..... 18

表 6 主要道路實質設施 ..... 21

表 7 行經更新地區之公車 ..... 24

表 8 鄰近更新地區停車場 ..... 24

表 9 公益設施項目 ..... 33

表 10 北側更新單元容積獎勵推估表 ..... 47

## 壹、計畫緣起與法令依據

### 一、計畫緣起

中和地區過去為台北都會區移民與產業聚集的衛星都市，時至今日地區已出現建物老化、巷弄彎曲狹小及都市機能不足等問題。因此，為了促進都市土地再開發利用、復甦都市機能，有必要積極推動都市更新，以改善地區環境品質。

都市更新為重要的城市發展策略，民國 97 年 7 月 1 日臺北縣政府發布實施「臺北縣都市更新單元劃定基準」，鼓勵民間自行申請劃定為都市更新地區，以加速都市更新推動，活絡經濟發展。

更新計畫範圍北側原為泰隆鋼鐵工廠，為避免工廠作業影響鄰近地區環境品質，且配合商業現代化發展，已將水岸發展區變更為商業區及其他公共設施用地，依據民國 97 年 8 月 6 日內政部「台內營字第 0970806152 號」解釋：「如工業區依法完成都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區(單元)後，自得依都市更新條例所定程序辦理。」更新範圍南側住宅社區建物新舊雜陳、交通動線不佳、公共設施不足、欠缺地區景觀意象，為配合整體環境改善構想，併納入都市更新計畫範圍。

### 二、法令依據

依據臺北縣都市更新單元劃定基準第 8 點及都市更新條例第 8 條辦理。

#### (一)都市更新條例

第八條 更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘(派)學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。

## (二)臺北縣都市更新單元劃定基準

第八點 於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，應符合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三項以上。

前項更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一者，至少應有一項指標符合附表所列第六項至第十項指標。

依第一項規定自行劃定更新單元時，土地及合法建築物所有權人得併同擬具更新單元所在完整街廓或經本府認可適當範圍之都市更新計畫，向本府申請劃定為都市更新地區。

## 三、計畫目標

本更新計畫辦理之目標說明如下：

### (一)促進老舊社區環境升級

中和地區隨著捷運南勢角線通車的效益，區位條件大幅提昇，地方經濟也朝向知識與科技產業升級，除了帶動舊城環境的改善，捷運車站週邊已發展成為核心商圈，地方消費能力活絡，新移民對於休閒、生態、健康生活的要求也更為殷切。可以預見中和市的發展，將擺脫外來移民擁擠與工業混雜的印象，朝向高居住品質與生態空間調整。藉由更新滿足既有市民對於環境改善的需求，也提高對高科技移民的吸引力。

### (二)發揮重大建設效益

更新地區週邊除了捷運建設之外，近年來本縣重大公共工程陸續啟動，更帶動中和市都會空間的全面調整，臺北縣側環河快速道路及特二號快速道路中和支線等二大交通系統，可有效疏散車流、縮短通車時間，提升中和市的區位條件。縣府配合景觀道路闢建綠色空間與設置林蔭大道，推展觀光休閒與文化產業，也顯示中和市正朝向生態與休閒空間營造的機會。在中和市推展休閒空間與生態保育的願景下，位居中和市北側的河岸地區，早期因防洪管制與堤防阻隔，成為都市發展的邊緣地區，欲透過更新計畫執行，達成願景目標。

## (三)發揚水岸特色

本次更新地區範圍位於華中橋東側，正面對淡水河系的新店溪旁，具有良好 U 型河濱景觀視野與廣大綠地空間，可連結上游大碧潭改造與新店溪整治成果，成為碧潭到中和親水休閒運動公園的一部份，往下游可結合大漢溪「二重疏洪道中央公園」、「捷運頭前庄、先嗇宮站週邊地區都市更新」水岸開發，成為本縣重要的都市河岸空間。此外，本地區早期河堤建設不僅阻擋此視覺景觀，也阻擋河岸活動的發生，長久以來都未能展現水岸都市應有之機能。因此，配合「大河之縣」之縣政主軸，並且鼓勵民間開發一併改善地區生活環境，結合水岸資源整體更新開發，並留設高品質開放空間與公共設施，串連老舊社區與河岸生態，提高休閒空間機能與加強河岸生態保育，使更新地區有機會發展成為本縣水岸生態示範社區，進一步帶動新店溪藍帶魅力的延伸，成為都市環境特色，讓臺北縣的景觀風貌，有機會如國外著名城市雪梨、紐約、倫敦、舊金山、多倫多。



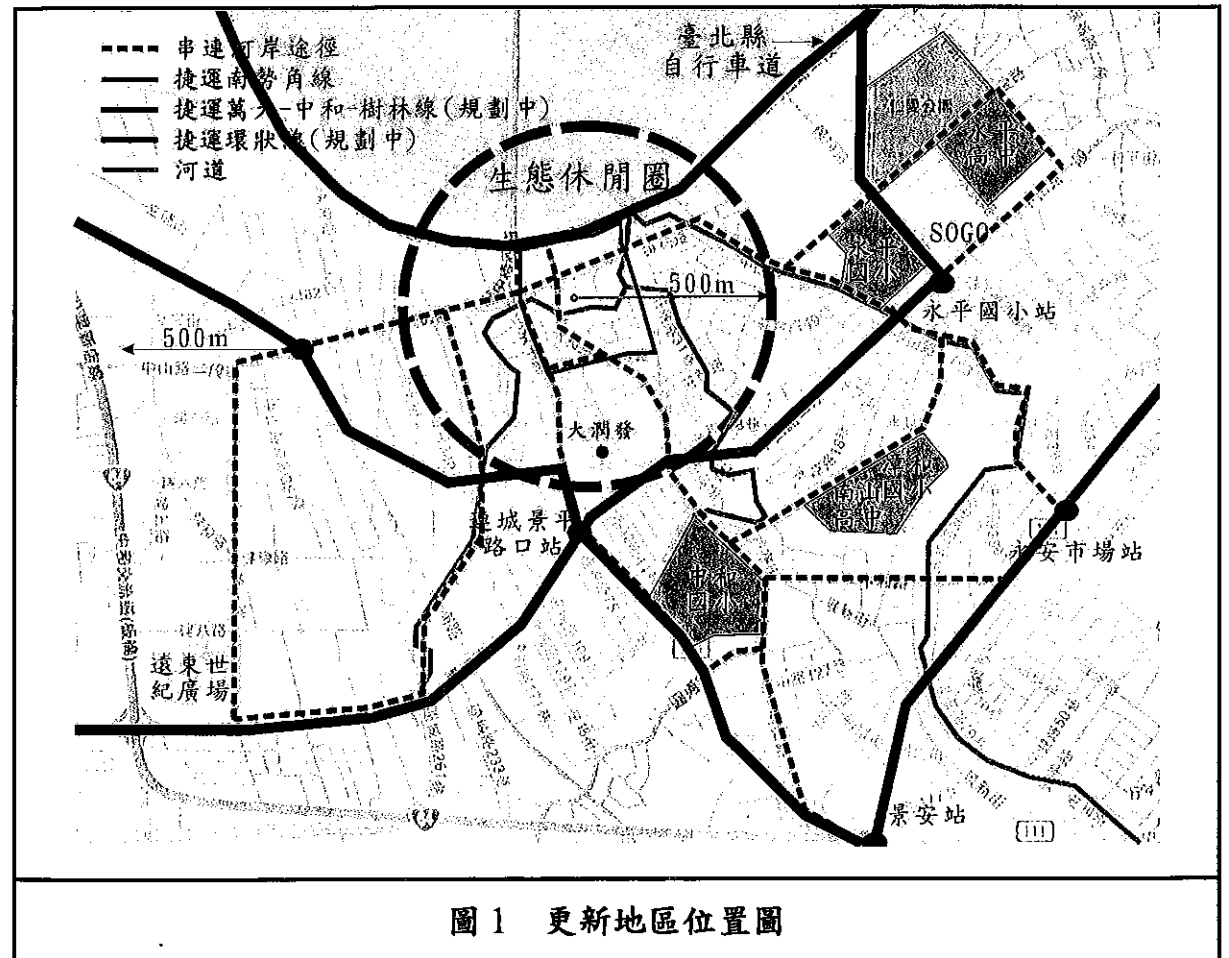
#### (四)落實更新建設的公益性

近年來環河路及橋和路沿線水岸社區零星開發，因缺乏與水岸連結及開放空間，開發效益大打折扣，更新範圍東側已無親水機能，配合西側正推動的華中橋西側區段徵收 BT 開發案，有必要加強親水公益性。為增進社會福祉，創造水岸週邊地區良好的環境景觀，應鼓勵整體開發與連結戶外河岸生態。因此，透過更新計畫擬定，整體規劃增加開放空間及強調社區與河岸生態的共榮發展，引導更新單元整體開發，為都市邊緣的河岸地帶注入活水，成為水岸更新的示範。

### 貳、更新地區範圍

#### 一、計畫範圍

更新地區範圍東側以福祥路、西側以景平路為界，南側以福美路、北側以環河西路為界所圍街廓，涵蓋臺北縣中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地，位於臺北縣中和市北側緊鄰新店溪旁(詳圖 1、圖 2)，面積約為 93,278.76 平方公尺。



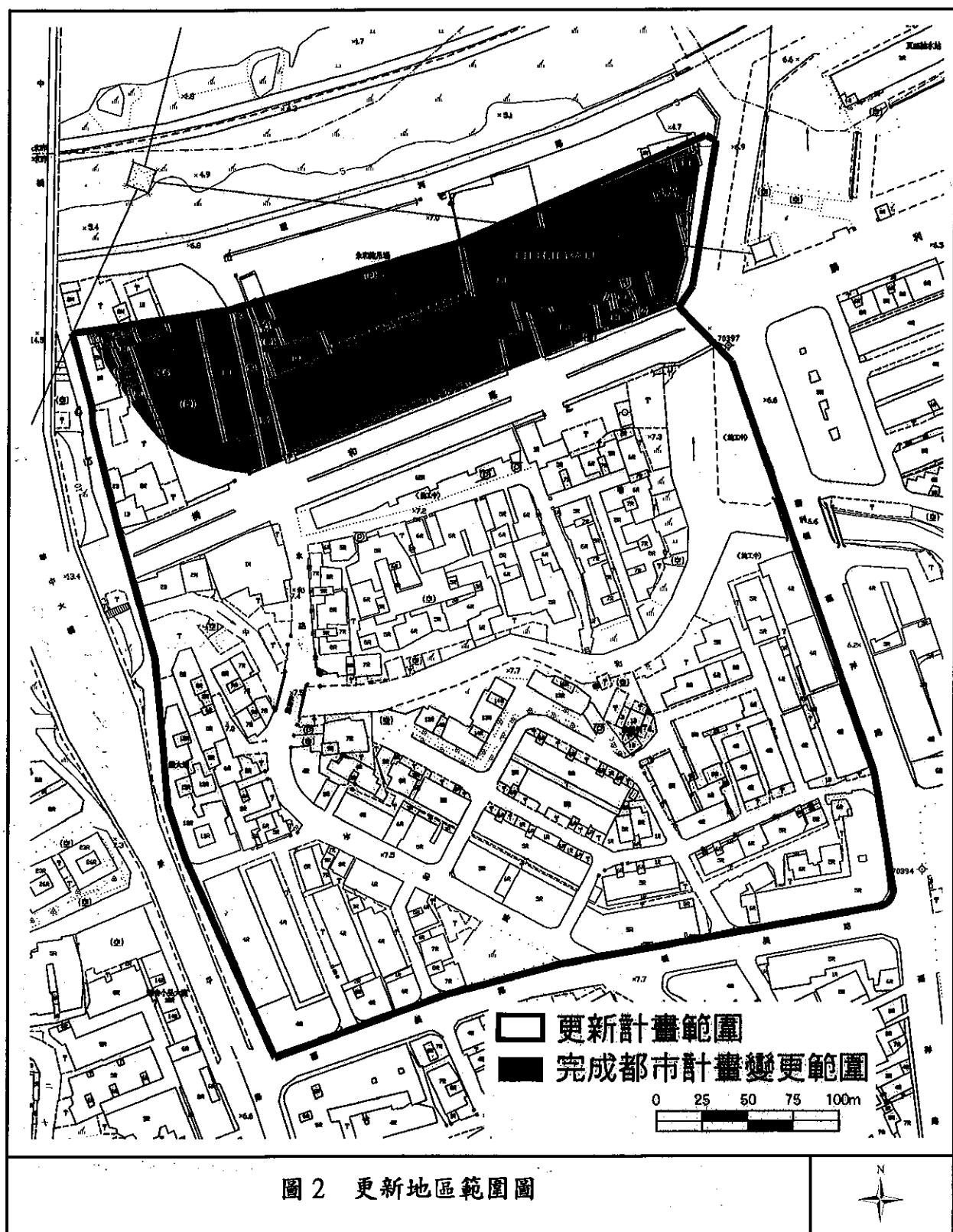


圖 2 更新地區範圍圖

## 二、相關計畫

### (一)都市計畫

#### 1. 「變更中和市都市計畫(第一次主要計畫通盤檢討)計畫書」

按照「變更中和市都市計畫(第一次主要計畫通盤檢討)計畫書」內容，更新地區南北兩側各分屬不同土地使用分區，南側街廓為住宅區(建蔽率 60%、容積率 300%)與商業區(建蔽率 80%，容積率 440%)；北側街廓已由水岸發展區(工業區)個案變更為商業區、公園用地及廣場用地(詳表 1、圖 3)。

#### 2. 「變更中和都市計畫(部份水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部份抽水站用地為水溝兼道路用地)書

橋和路以北之更新地區，為配合臺北縣產業發展趨勢，強化商業活動機能之宗旨，將水岸發展區變更為商業區及其他公共設施用地，於 93 年發布實施主要計畫及細部計畫，且為因應土地分割疑義及實際開發需求，於民國 96 年辦理部份計畫內容之變更修正，96 年 8 月 21 日發布實施「變更中和都市計畫(部分水岸發展區為商業區、水溝兼道路用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、公園用地、廣場用地、道路用地及部分抽水站用地為水溝兼道路用地)(修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及實施進度及經費)主要計畫」及 96 年 10 月 16 日發布實施「變更中和都市計畫(部分水岸發展區為商業區、公園用地、廣場用地及道路用地)(修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及事業及財務計畫、土地使用管制要點、協議書)細部計畫」。(圖 4)

商業區商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積 55%，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 410%。此外，變更計畫範圍之開發建築，所留設之開放空間應與公園、廣場及連結堤防外高灘地綠美化之天橋所衍生之活動軸線做整體規劃設計；商業區於開發時，應設置鋼鐵工業發展與週邊中和市發展等之公共展示空間或歷史人文活動空間之提供，以記憶中和市及該產業發展之歷程。





## 2.台北都會區快速道路系統整體發展計畫

快速道路系統自三重市沿淡水河現有堤側道路跨二重疏洪道及大漢溪，再沿新店溪西側堤內防汛道路至新店市安和路，並銜接計畫興建之新店中安橋與已完工通車之東側環河快速道路銜接，全長 20 公里。高架車道並與中興橋、萬板大橋、華中橋、中正橋、福和橋架設匝道銜接，以增加與台北市區流通性。本更新計畫區緊鄰華中橋，未來可透過快速道路連接大台北都會區，提升更新計畫區交通便利性。

## 3.中和環快華中橋西側區段徵收 BT 案

位於更新範圍西側原為工業區，臺北縣政府為配合水岸發展，提升中和地區生活品質並促進地方繁榮發展，臺北縣政府於民國 88 年 7 月發布實施華中橋西側都市計畫主要及細部計畫，於 94 年修正將「中和環快—華中橋西側區段徵收區」採區段徵收，徵收面積約 18.9 公頃，預計整體開發後將大為改善週邊地區之空間與環境，增加中和地區與新店溪水岸間之串連，進而強化地區休憩魅力。本更新計畫區將配合此 BT 案，一同打造水岸生態城市。

## 三、社經、人文發展

### (一)人文發展

中和市面積為 20.144 平方公里，截至 97 年 4 月底統計資料，中和市計有 409,525 人(146,668 戶)，佔臺北縣總人口數 10.76%，其中，男性 203,629 人，女性 205,896 人，戶量 2.79 人/戶，人口密度為 20,329 人/km<sup>2</sup>，近年來人口數呈現穩定狀況。(詳表 2)

表 2 中和市近五年人口統計

年度	人口數	成長率
92	406,325	—
93	408,126	0.44%
94	408,989	0.21%
95	411,011	0.49%
96	410,183	-0.2%
97 年 4 月	409,525	-0.16%

資料來源：臺北縣歷年統計要覽。

## (二)地區特殊資源或元素

### 1.磚窯煙囪(詳圖 5)

日據時代，磚窯業曾是中和市最重要的產業，中和市在光復前共有九個磚窯廠，後來因環保意識高漲現在已經沒有任何製磚廠，僅剩在華中橋頭聳立著一支煙囪，這個煙囪以前是中和磚窯場的煙囪，高聳的煙囪被美化成類似故宮前的華表柱，也逐漸成為中和市的地標。

### 2.中和大圳(詳圖 5)

位於永和路 128 巷南側的大排水溝，現在已成為地區紋理的天然分界線，許多生活污水直接排入此水溝，應透過污水處理與更新計畫，改善水道環境及景觀品質。

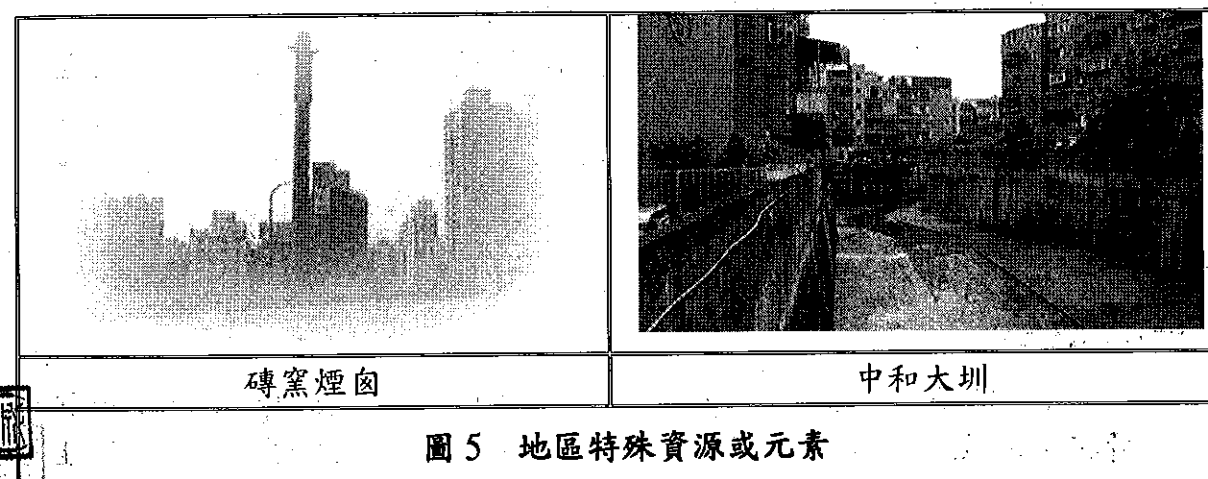


圖 5 地區特殊資源或元素

## 四、產業發展

中和市藉由水運之利，曾是新店溪沿岸的貨運集散中心，並以農業、礦業為主。受到台灣初期進口替代政策與臺北縣工業發展的影響，自 1961 年開始發展工商業，以紡織與印刷為主，扮演著板橋工業外圍的角色，共同作為民生工業與外銷製造業的生產中心。大量工業區，與城鄉移民的湧入，成就了早期中和市作為台灣外銷製造業的生產加工中心。

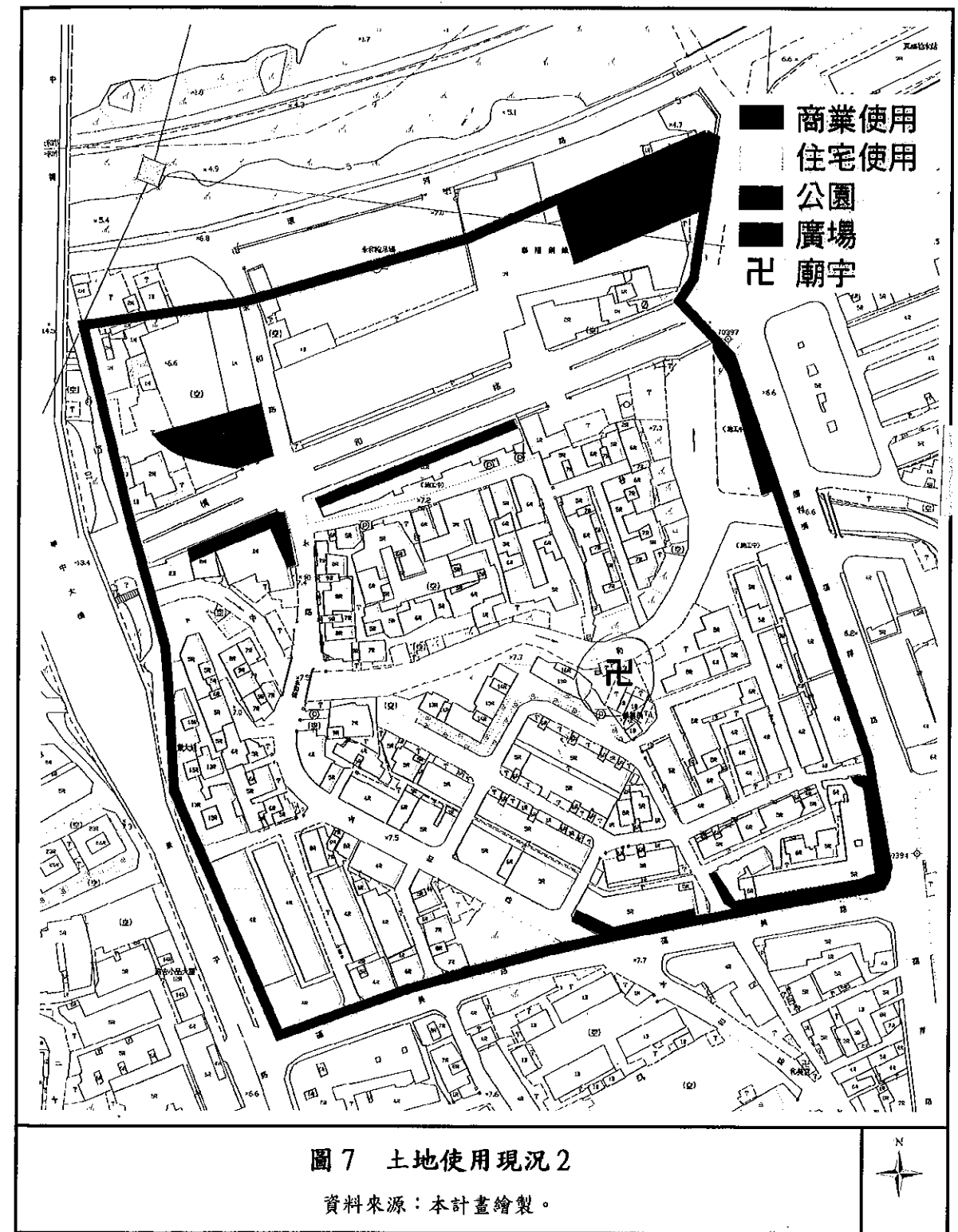
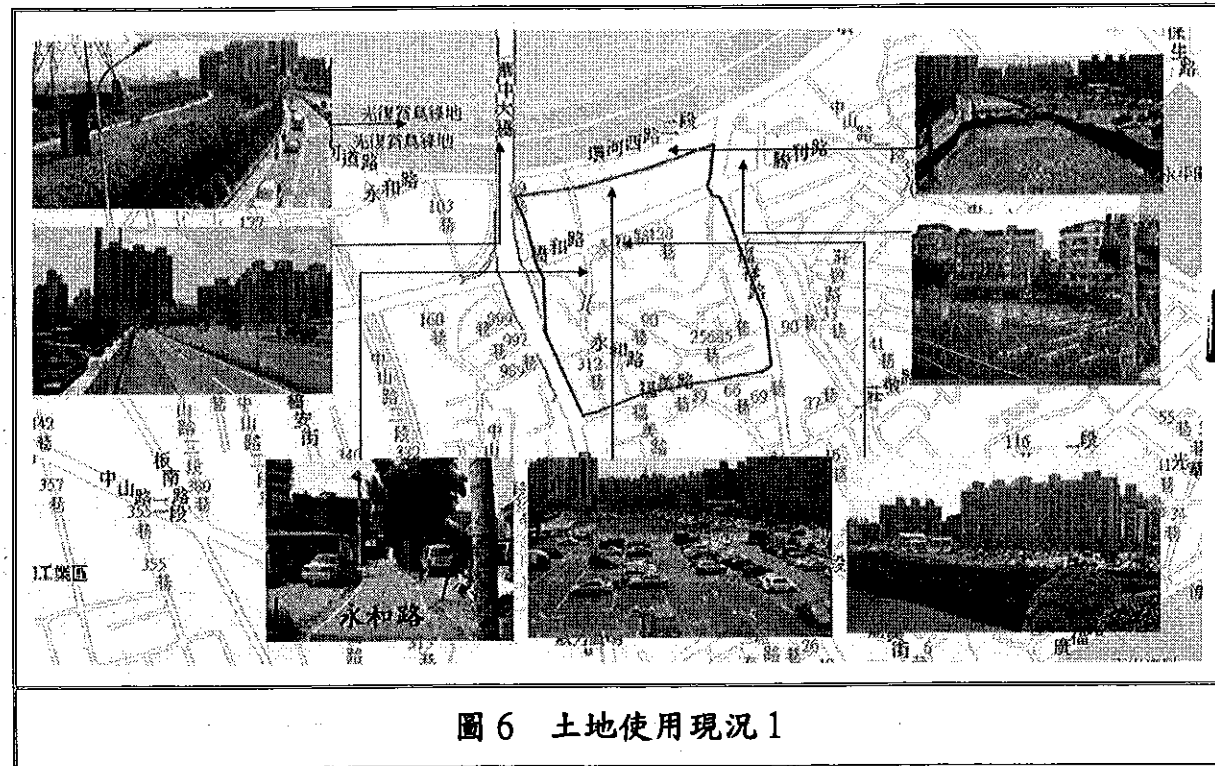
1967 年起，台灣以出口為導向，對外輸出民生製品及一些輕工業製品與家庭手工，除了早期的食品業、紡織業之外，還多了電子業與機械五金，使中和市成為臺北縣工業的主力。

中和在高科技產業也有相關基礎，特別是資訊電子及資訊服務業，中和市行政區內 5,000 大企業高達 150 家，以資訊電子業和資訊服務業為主，著名的高科技公司如電腦主機板製造商微星科技、顯示卡製造商麗台科技等均在此地設廠，軟體業如大宇、遊戲橘子等亦在此設立公司，顯示中和市為資訊電子及通訊器材產業之群聚中心，隨著北二高開通，部分傳統工業區已成功轉型為廠辦大樓，更吸引科技與新興產業進駐。更新地區透過整體開發並加強與河岸的連結，將更有利於吸引服務業及高科技人才進駐。

### 五、土地及建築物使用

#### (一) 土地使用現況

計畫範圍涵蓋兩處街廓，北側街廓現況分別為已辦理變更之商業區私有地(現況為停車場)、違建及公園與廣場，鄰環河西路一側正進行道路拓寬，預計將拓寬為 32 米之環河快速道路。南側地區以住宅使用為主，除橋和路沿街部分土地已改建為 12 層樓集合住宅大樓，街廓內多為 4~5 層樓老舊建物，社區景觀凌亂且巷道狹小(詳圖 6、圖 7)。



(二)建築物現況

(1)建物樓層

計畫範圍北側地區原為泰隆鋼鐵股份有限公司之廠房，為配合都市計畫變更作業及市地重劃作業，舊廠房建築已全部拆除；南側地區建物多為 5 層樓以下住宅公寓。其中 1-3 層樓建物基地面積約 0.62 公頃，約佔總面積 8.16%，4-5 層樓建物基地面積約 3.73 公頃，約佔總面積 49.08%，而 6 層樓以上建物基地面積約 1.22 公頃，約佔總面積 16.05%，無建物部分為 1.4 公頃，約佔總面積 19.08%(詳表 3、圖 8)。

表 3 建物樓層分析

建物樓層	佔地面積(公頃)	百分比(%)
無建物	1.45	19.08%
鐵皮屋	0.58	7.63%
1-3 層樓建物	0.62	8.16%
4-5 層樓建物	3.73	49.08%
6 層樓以上建物	1.22	16.05%
合計	7.6	100%

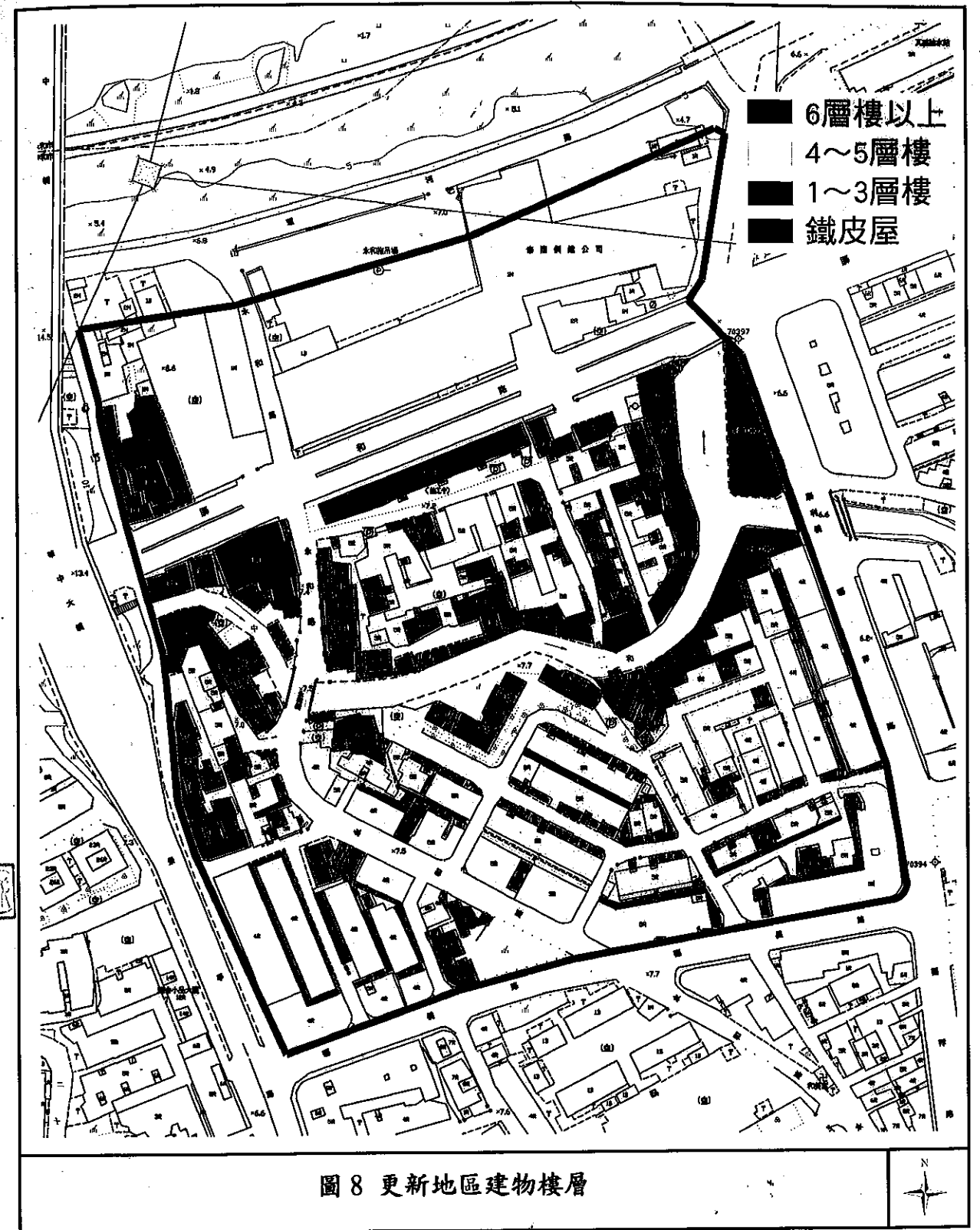


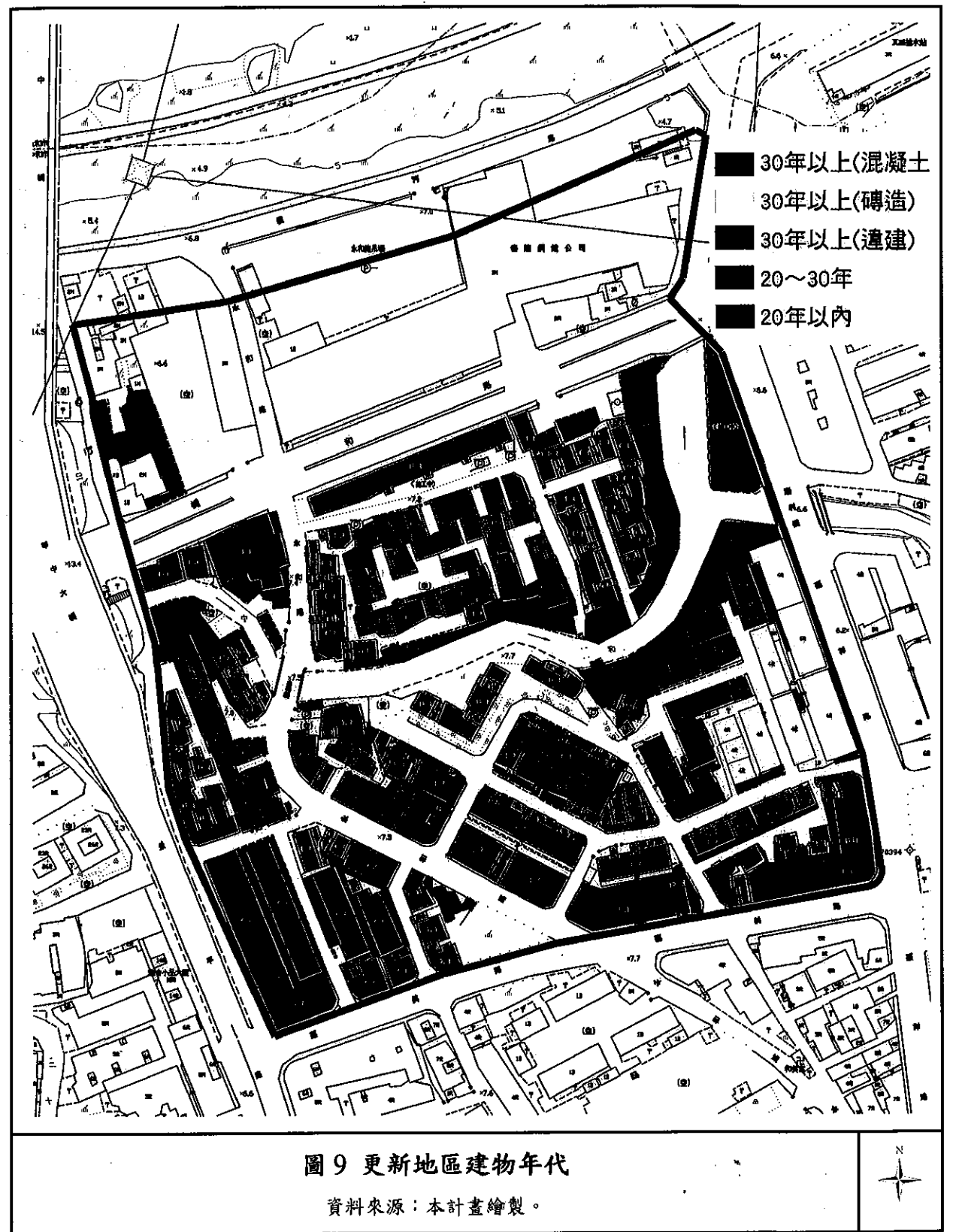
圖 8 更新地區建物樓層

(2)建物年代與結構

計畫範圍南側建物結構以鋼筋混凝土及加強磚造為主，建物年代多超過30年以上基地面積約4.11公頃，約佔總面積54.07%，其中30年以上磚造基地面積約0.6公頃，約佔總面積7.89%，30年以上混凝土基地面積約2.98公頃，約佔總面積39.21%，30年以上違建基地面積約0.53公頃，約佔總面積6.97%，而20-30年建物基地面積約1.43公頃，約佔總面積18.82%，未滿20年建物基地面積約2.06公頃，約佔總面積27.11%(詳表4、圖9)。

表4 建物年代分析

建物年代與結構	佔地面積(公頃)	百分比(%)
30年以上磚造	0.6	7.89%
30年以上混凝土	2.98	39.21%
30年以上違建	0.53	6.97%
20-30年	1.43	18.82%
未滿20年	2.06	27.11%
合計	7.6	100%



六、土地及建物權屬

(一)土地權屬

更新地區公有土地佔更新地區面積為 28,293.72 m<sup>2</sup>，佔總面積比例為 30.33%，其中以中華民國所持有土地比例最高，主要為道路用地及中和大圳(住宅區)。

私有土地面積為 64,985.04 m<sup>2</sup>，約佔總面積 69.67%，包括泰隆鋼鐵、金泰隆實業股份有限公司、第一碳素工業等，其他 60.59%則屬小地主所有(詳表 5、圖 10)。

表 5 更新地區土地權屬統計

土地權屬	人數	面積(m <sup>2</sup> )	面積比例(%)
公有	中華民國	16,849.78	18.06%
	臺北縣	6,962.74	7.46%
	中和市	4,481.20	4.80%
	小計	28,293.72	30.33%
私有	泰隆鋼鐵	2,158.78	2.31%
	金泰隆實業	3,899.39	4.18%
	第一碳素工業	2,412.26	2.59%
	其他	56,514.61	60.59%
	小計	64,985.04	69.67%
合計		93,278.76	100%

資料來源：本計畫整理。

(二)建物權屬

更新地區建物皆屬私人所有，無公有建物，私有建物所有權人超過 850 人。

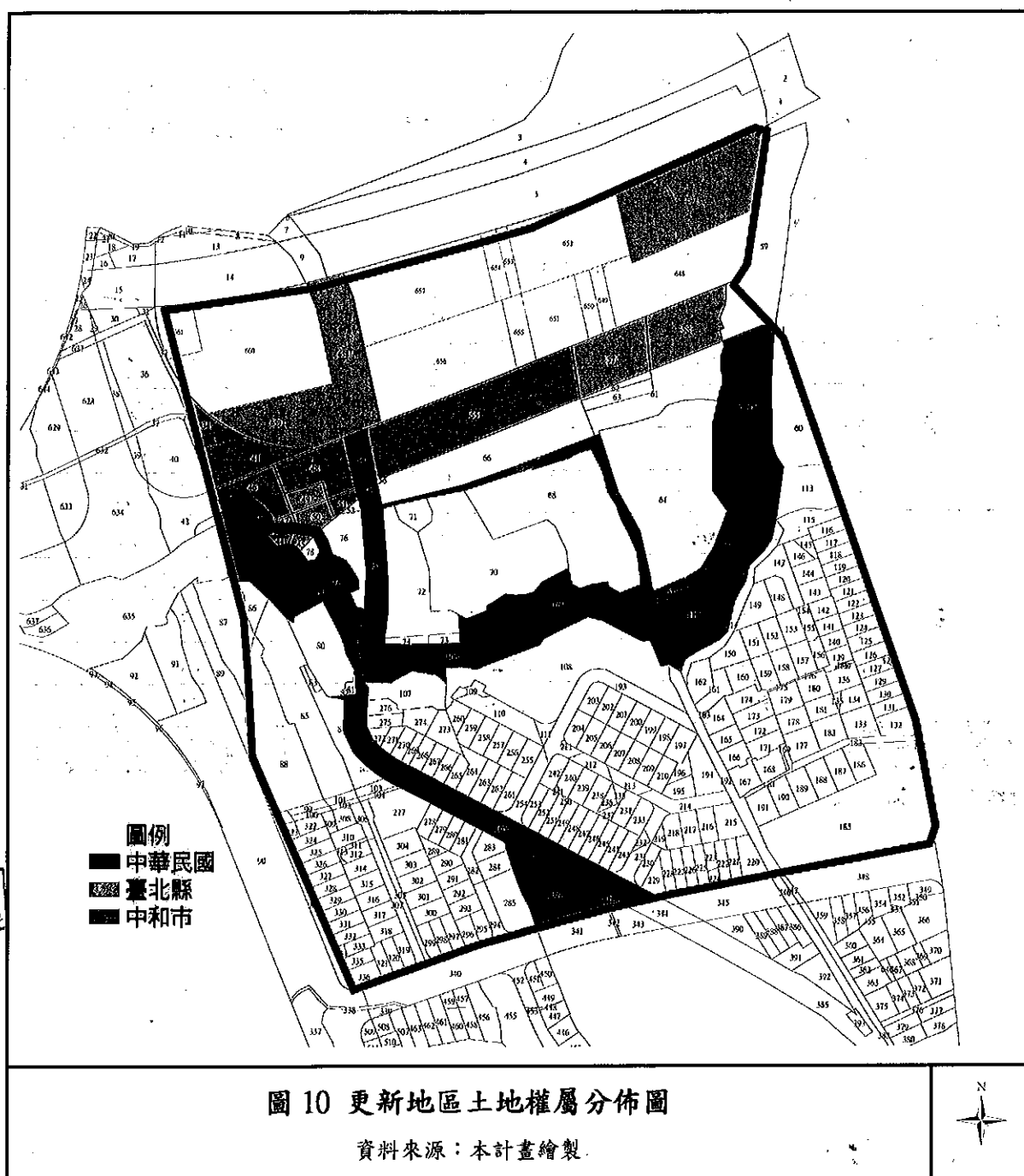


圖 10 更新地區土地權屬分佈圖

資料來源：本計畫繪製。



## 七、公共設施

### (一)學校

本更新地區 1 公里範圍內有永平國小、中和國小、漳和國中、南山中學、永平高中(詳圖 11)。

### (二)公園

更新地區緊鄰新店溪畔，鄰近廣大河濱公園。另外，仁愛公園距更新地區約 860 公尺(詳圖 11)。

### (三)公有市場

枋寮公有市場距更新地約 700 公尺(詳圖 11)。

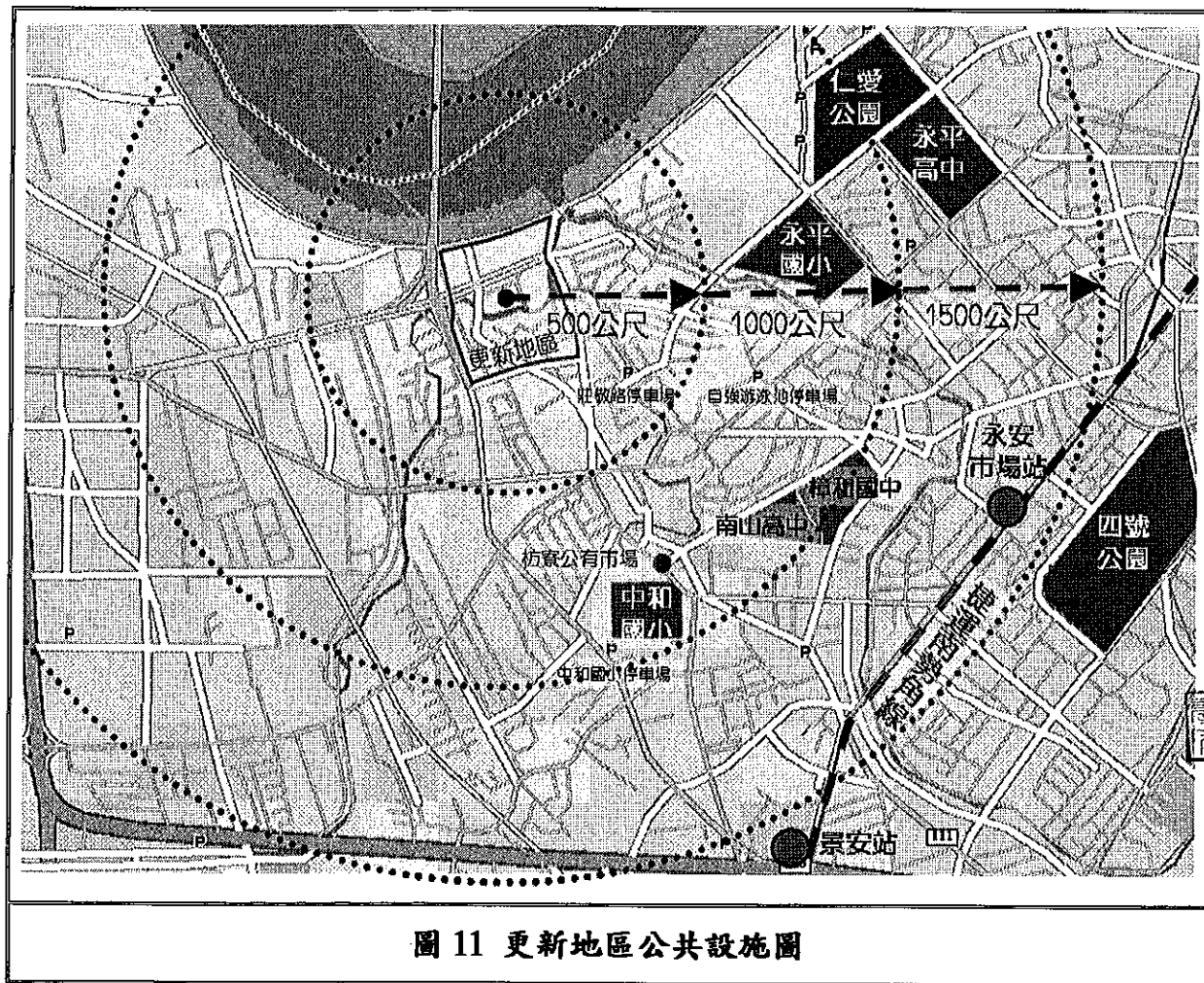


圖 11 更新地區公共設施圖

## 八、交通建設

### (一)道路系統

#### 1.主要道路

主要功能為與外圍重要市鄉鎮間連絡之道路，計畫區內分別有下列幾條主要道路。

##### (1)環河路(32m)

環河路為計畫範圍北界，為地區主要聯外道路，向東通往永和市，向西通往板橋市。

##### (2)橋和路(24m)

橋和路東西向貫穿更新地區，屬地區主要幹道，東接勝利路或環河西路可至永和，西接中山路可通往板橋。

##### (3)福祥路(12m)

福祥路為計畫範圍東界，屬地區主要道路，向南接中和路通往中和國小及中和市公所。

##### (4)福美路(8m)

福美路為計畫範圍南界，為地區通往台北市之重要道路，東接福祥路，西接景平路可直接由華中橋進入台北市。

##### (5)永和路(8m)

永和路南北貫穿更新地區，屬地區連通主要道路，向南可連接至福美路。

表 6 主要道路實質設施

週邊道路	現況路寬	現況路型	車道數	路邊停車管制
環河路	路寬 32 公尺	標線分隔路型	雙向兩車道	無
橋和路	路寬 24 公尺	中央實體分隔路型	雙向四車道	部份路段劃設機車格
福祥路	路寬 12 公尺	標線分隔路型	雙向兩車道	部份路段劃設機車格
福美路	路寬 8 公尺	標線分隔路型	雙向兩車道	部份路段劃設機車格
永和路	路寬 8 公尺	標線分隔路型	雙向兩車道	無

## 2.地區道路

主要功能為提供區內與鄰近社區之連絡道路，計畫區內分別有下列幾條地區道路。

### (1)景平路(6m)

景平路為更新地區西界，南北向串連為單行道。

### (2)永和路 128 巷(4m)

為緊鄰中和大圳住宅社區之唯一連外通路。

### (3)永和路 90 巷 1 弄、2 弄與福祥路 85 巷 6 弄(6m)

東西向道路，可引導行經福祥路車輛進入更新地區。

### (4)福美路 256 巷與福美路 312 巷(6m)

為南北向道路，可引導福美路行經車輛進入更新地區。

### (5)橋和路 271 巷(4m)

為南北向道路，分別連通橋和路及環河路。

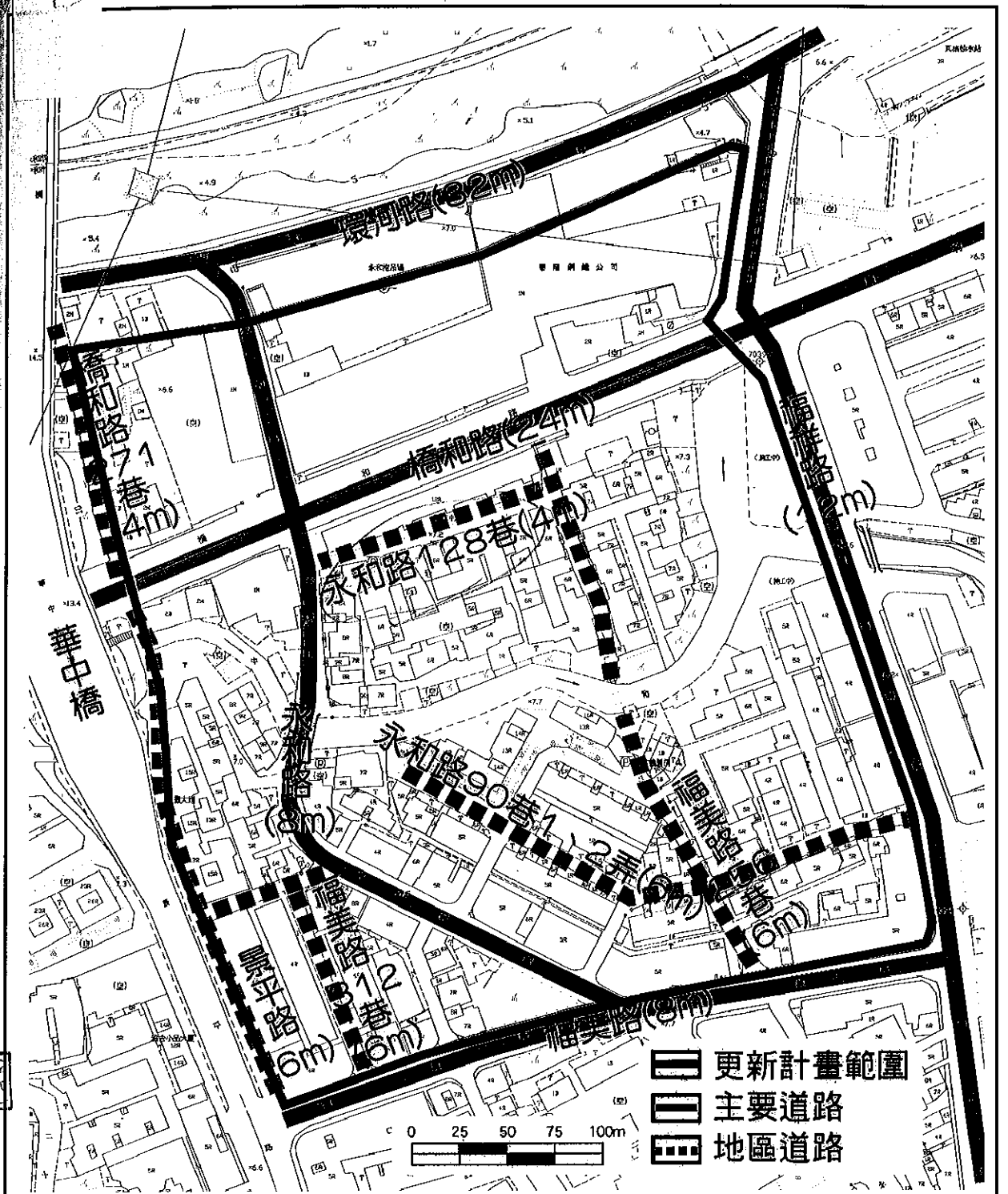


圖 12 更新地區道路平面配置圖

資料來源：本計畫繪製

**(二)大眾運輸****1.公車**

更新地區緊鄰河堤，僅西側景平路、東側福祥路有公車。

**表 7 行經更新地區之公車**

道路	公車站	公車
景平路	華中橋	201、307、628
福祥路	大潤發	243

資料來源：本計畫整理

**2.捷運**

捷運車站為捷運南勢角線永安市場站，距離更新地區約 1.3 公里(詳圖 11)。

**(三)停車場**

停車場位於更新地區東南側及南側中和國小附近(詳表 8、圖 11)。

**表 8 鄰近更新地區停車場**

鄉鎮市	停車場名稱	位置	更新單元距離
中和市	中敬路停車場	臺北縣中和市莊美里莊敬路	245m
中和市	莊敬停車場	臺北縣中和市莊美里莊敬路 33 巷	270m
中和市	自強游泳池停車場	臺北縣中和市中山路二段 64 巷 9 號	570m
中和市	中和國小停車場	中和市景平路 632-8 號 B1~B2	800m
中和市	中和國小操場地下停車場	中和市中和路 100 號	825m

資料來源：本計畫整理

**九、民眾意願調查**

更新地區橋和路以北以大地主為主，包括泰隆鋼鐵等大型企業，土地所有權人參與都市更新意願高。橋和路以南地區，土地與建物所有權人數較多，實施者於 97 年 11 月 27 日~97 年 12 月 4 日進行抽樣訪談調查當地居民參與都市更新意願，並於 98 年 5 月 6 日進行補調，以都市更新範圍居民為主要受訪者，訪談調查樣本數共計 53 份，有效問卷 16 份，無效問卷 37 份(其中 30 位受訪者不願意接受訪談，7 位受訪者為調查內容不完整)，訪談重點分別整理如下：

**(一)更新需求**

受訪居民對於社區進行都市更新持正面態度，表示樂觀其成。受訪者多認同透過都市更新方式改善居住現況，並對於規劃單位所提之規劃構想及更新概念無太多意見。

**(二)更新規劃認知**

受訪者提出地區環境改善需求如下：

**1.加強河岸活動串連**

更新地區北側為河濱公園，目前受到河堤及環河快速道路阻隔，無法提供地區民眾遊憩休閒之用。訪談中透過規劃方案之說明，居民贊同透過都市更新方式提供人行步道、天橋等設施以改善民眾與河岸活動之便利性，加強河岸活動之串連。

**2. 社區內交通系統**

目前社區內建築基地排列方式不佳，區內道路系統彎曲狹小，且巷內車輛隨意停放嚴重影響居民通行與防災。因此，希望透過建築退縮方式、提供較佳之通行空間，重新塑造區內道路系統，有效改善社區目前之交通課題。

**3.社區內活動空間**

大眾廟為社區信仰中心亦是社區民眾重要活動場所，且廟前橋樑為區內居民主要通行動線。故受訪民眾針對該區域提出以廟宇為中心，改善廟埕週邊環境並留設開放空間與人行步道，以改善區內民眾活動空間之建議，藉以提供優良的社區活動空間。

#### 4.水道週邊退縮

更新地區內之排水溝(中和大圳)兩側大多為公有土地，然因區內建築行為大多緊鄰水道建築，導致水圳週邊環境不佳，使用不便。訪談過程中，居民表示希望透過更新方式改善水溝兩側現況，增加區內連通及休憩空間，藉以帶動社區整體環境之改善。



### 參、再發展定位目標

#### 一、發展目標

##### (一)更新改善社區環境品質

更新地區北側原從事鋼鐵生產，經由個案變更不僅改變土地利用，促進都市產業轉型，所提供之公共設施與環境開發，更有助於改善週邊社區環境品質。考量本地區仍存有資源回收場等鐵皮工廠，為因應政府節能、減碳等環保政策及環境品質之要求，期透過都市更新之推動，形塑優質都市環境品質。

##### (二)引進都市設計與生態

更新地區仍有鐵皮屋違建，因已逾三十年而生鏽破損與附近住宅、商業環境紋理顯突兀，透過都市設計手法，融入都市景觀設計與綠建築，改善都市景觀、形塑都市意象，並結合節能減碳政策，提升地區可居性。

##### (三)發揮水岸優勢

更新地區鄰近新店溪畔，曾為水岸發展區，低度使用之都市用地不僅浪費土地資源，忽略景觀優勢及親水資源。應配合地區整體規劃發展，提供必要公益設施，降低更新範圍土地資源閒置、誤用，積極鼓勵整合開發，對都市土地做適切的安排運用。

## 二、發展策略

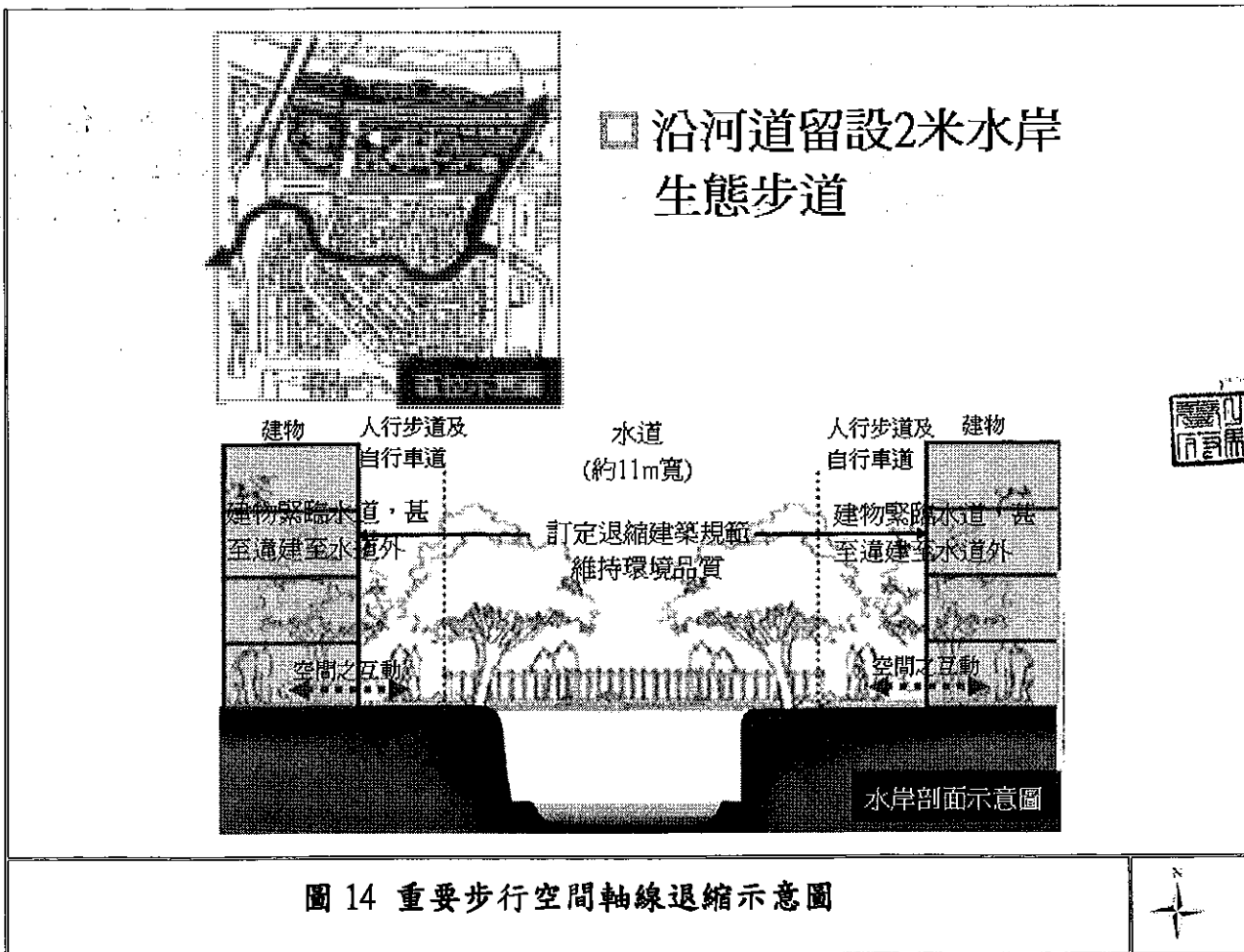
### (一) 整體更新地區

#### 1. 提供友善步行空間

步行空間為規劃主軸之一，於主要街道及河道週邊提供連續性、安全性、舒適性之步行空間，並搭配設置有趣且實用之街道傢俱，創造活潑之步行環境。

#### 2. 以減碳及綠化理念改善公共空間品質

於主要街道與水道兩側留設綠帶並積極綠美化，於河堤、跨堤天橋、平台、開放空間、人行道進行綠美化，並且利用燈光與綠籬美化華中橋，協助臨華中橋週邊違建戶拆除遷移，改善現有觀瞻，柔化地區生硬景象。基地內建築優先採綠建築設計，落實減碳概念，配合水岸空間之藍綠帶相互輝映，塑造更新地區成為高生態價值之綠寶石。



### (二) 北側更新地區

#### 1. 設置公共活動平台

更新地區建築物，由實施者整體設計開發連通河濱公園的跨堤平台，平台應具有開放性及綠美化，並提供社區民眾休閒活動使用，創造平台的活動豐富性。

#### 2. 建立跨堤天橋

除原都市計畫變更規定提供跨越環河路之天橋外，於此更新計畫中延伸天橋跨越永和路及橋和路至更新地區南側街廓，以提升住宅社區親水可及性，並兼顧交通安全。

#### 3. 整體開發改善周遭環境

北側為同一更新單元，透過整體規劃開發進行量體、形式、高度、立面設計及天際線管制，並且於主要街道留設街角廣場，及華中橋周遭開放空間整體開發，以塑造地區景觀意象。

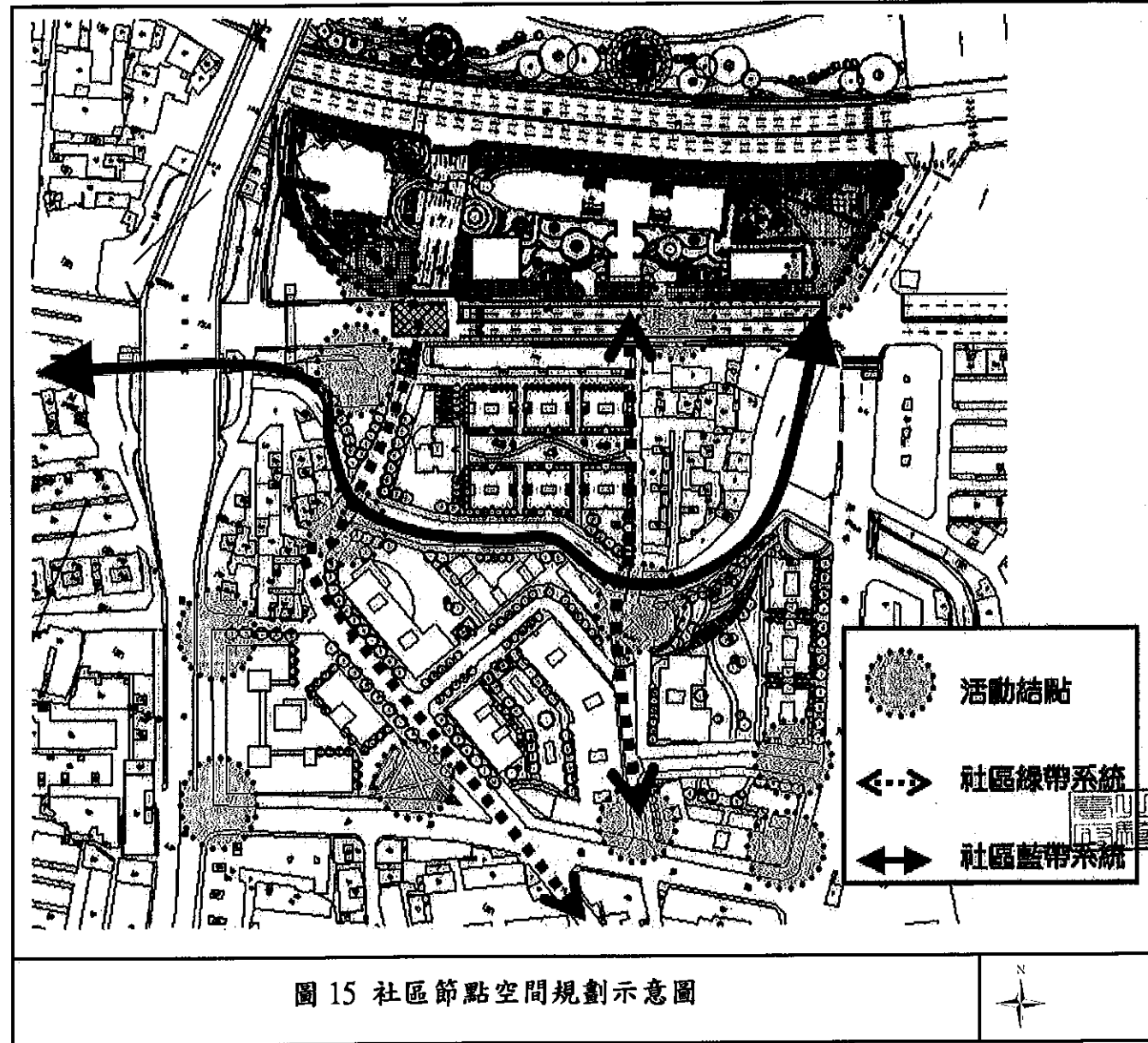
#### 4. 提升水岸可及性與景觀魅力

新店溪畔為地區休閒發展優勢，北側地區開發設計應保持水岸視覺穿透性，並配合環河路以北水岸空間建置水岸生態保育公園(活動草坪、親水設施、觀景平台、景觀自行車道)營造都市水岸新魅力。

### (三)南側更新地區

#### 1.社區節點鼓勵增設開放空間

將具有歷史記憶的永和路及中和大圳，鼓勵退縮留設人行步道空間，並集中留設廣場、綠帶等開放空間，鼓勵透過地區開放空間達到自然減災之成效，也可提供居民更多活動空間(詳圖 15)。



#### 2.華中橋聯繫道路機能提升

更新地區具緊鄰台北市之區位優勢，惟目前更新地區依賴景平路通往華中橋，社區內道路彎曲狹小，應透過更新地區退縮建築增加路幅，以提高社區與華中橋聯繫道路品質(福美路等)，強化更新地區交通便利性。

#### 3.大眾廟鄰里活動廣場意象形塑

大眾廟緊鄰中和大圳為地區信仰中心，且為當地居民活動交流與通行的重要節點，應透過橋面拓寬與義民塚端景美化，提升居民南北通行的舒適性。另外，在廟埕廣場增設點景、植栽、座椅及鋪面美化，並提供居民休憩廣場與廟宇儀式場地。

### 肆、實質再發展

更新地區範圍約 9.32 公頃，全區實質再發展方式應依地區紋理及建物現況，區分為北側水岸開發示範區，改善週邊環境及協助違建拆遷與公共設施興闢，先行公告劃定為更新地區，並指定為同一都市更新單元。南側地區則依照本更新計畫策略指導，俟日後民眾申請都市更新事業計畫時，再行公告為更新地區，以引導更新整合開發。

#### 一、土地使用

更新地區土地使用以住宅區(南側)及商業區(北側)為主，維持既有土地使用分區。

#### 二、公益設施

##### (一) 協助違建拆除及公益設施

北側地區協助違建戶處理，並利用更新共同負擔方式，使實施者完成開闢北側地區週邊之公益性設施，促成開放空間及公共空間環境改善。

##### (二) 提供天橋與步道系統

建立南北街廓連通天橋、步道系統、活動平台，協助週邊社區居民利用天橋跨堤進行休閒活動，方便連接水岸。

##### (三) 水圳及週邊公共空間建設

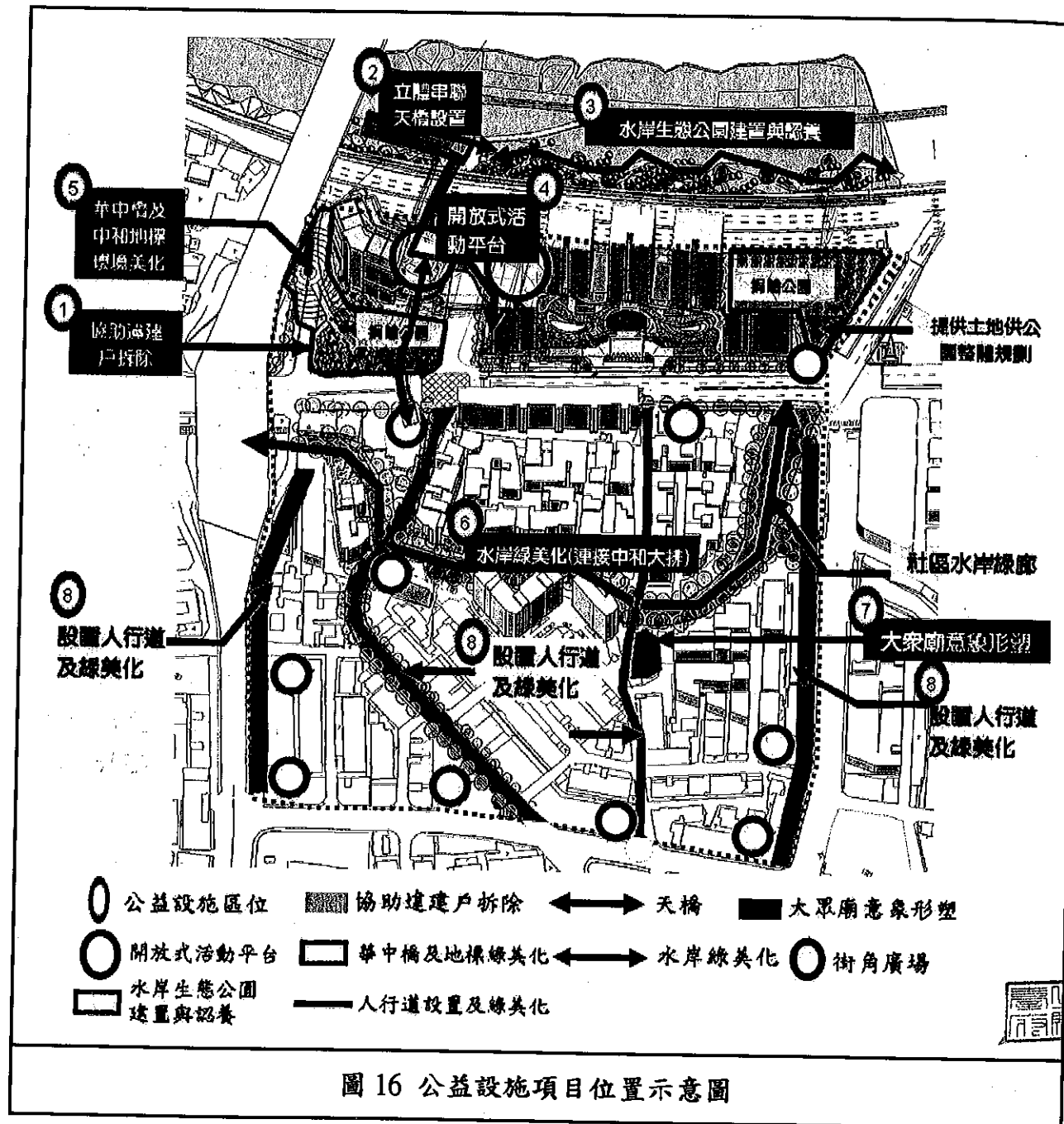
南側社區具有水圳穿越的特色，應改善水岸與水圳環境，塑造成為優質住商社區。此外，北側更新地區實施者應整合改善華中橋東側空間與地標物，成為中和市的門戶。

公益設施項目及位置如表 9 及圖 16 所示。

表 9 公益設施項目

編號	項目說明	預估經費(萬元)	實施者
1	協助西側地區違建戶拆除，並進行簡易綠美化作業(道路槽化及建設磚窯主題公園)，改善週邊環境機能。	3,000	北側更新單元實施者
2	提供天橋供行人與自行車道串聯： (1)增設天橋連通橋和路兩側，提升社區親水活力。 (2)增設天橋通連永和路兩側，減少交通問題。	2,000	北側更新單元實施者
3	水岸生態公園建置與認養：建置水岸生態公園與進行溼地保育，並持續投入原都市計畫規定之管理維護費用 100 萬元。	1,000	北側更新單元實施者
4	北側基地內興建開放式活動平台(有效戶外面積至少 500 m <sup>2</sup> )，供市民休閒遊憩活動。	1,500	北側更新單元實施者
5	綠美化華中橋，及中和地標立牌週邊環境美化。	1,500	北側更新單元實施者
6	認養中和大圳及兩側景觀綠美化作業，促進南側地區環境改造，範圍水域約長 420m，面積 2,500 m <sup>2</sup> (含橋樑設施)。	6,000	後續更新單元實施者
7	大眾廟鄰里活動廣場意象形塑。	1,000	後續更新單元實施者
8	設置人行道及綠美化： 認養更新地區南側住宅區人行道改善，留設喬木、綠籬綠帶。	1,500	後續更新單元實施者

- 1.本計畫預估經費僅供參考，實際經費以事業計畫及政府相關單位核可為準。
- 2.更新獎勵額度之核准，按照「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」計算，並經都市更新委員會審議結果為準。
- 3.後續更新單元實施者，為橋和路南側更新地區任一更新單元之實施者。



### 三、都市設計及景觀計畫

更新地區都市景觀風貌以發揚水岸景觀為優先，未來計畫區內建築基地之更新開發以生態與節能為主軸，展現鄰近河岸地區的藍綠帶空間魅力，並成為水岸住宅之示範社區。

#### (一)指定留設無遮簷公共開放空間系統(詳圖 17、圖 18)

此系統動線應與區內開放空間、公園、廣場相互串連。

##### 1.無遮簷帶狀式公共開放空間(主要道路)

為塑造更新地區整體都市景觀及完整人行空間，本計畫區指定部分直接臨接環河路、橋和路、福美路以及福祥路與永和路(北段)道路之街廓，分別留設至少 6 公尺與 4 公尺寬連續性無遮簷帶狀式公共開放空間，專供公共人行步道及景觀綠化空間使用。

##### 2.無遮簷帶狀式公共開放空間(次要道路)

為形塑地區特殊水道景觀，更新地區直接臨接永和路 128 巷、福美路 256 巷、中和大圳之街廓，應留設至少 2 公尺寬連續性無遮簷帶狀式公共開放空間，供公共人行步道使用形成貫穿更新地區東西之自然生態軸帶，除提供居民貼近自然的休憩地，亦提升地區生態棲息多樣性。

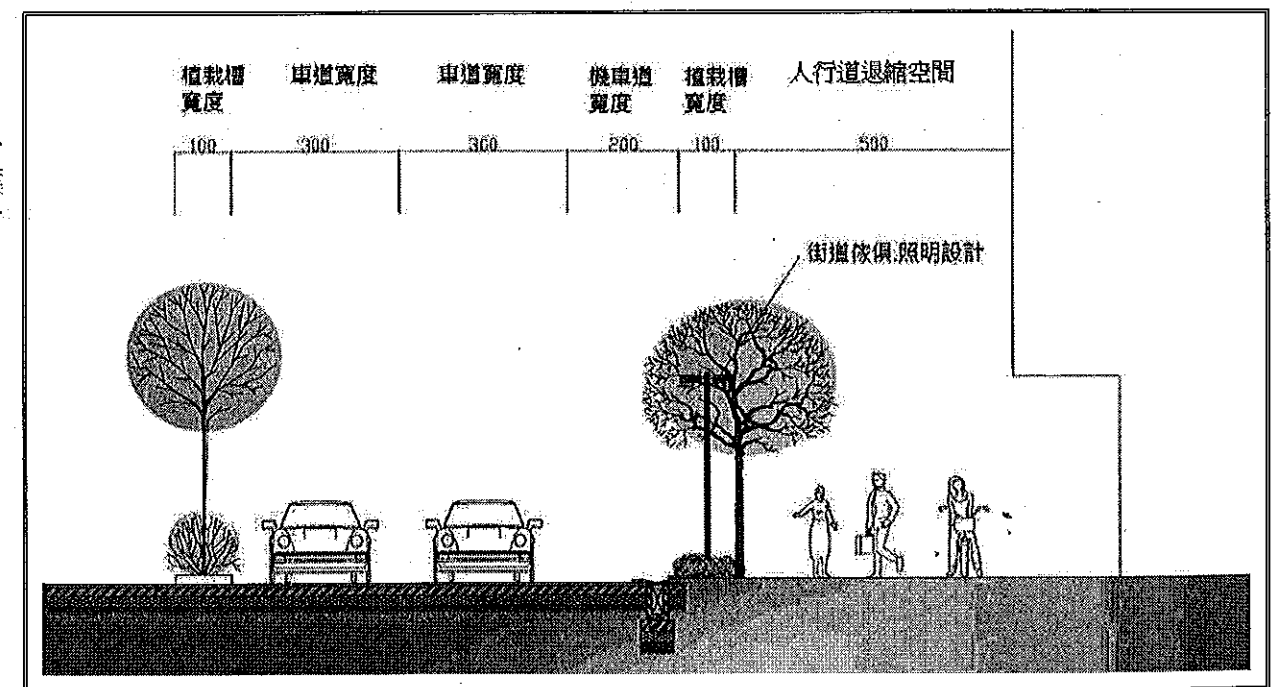


圖 17 更新計畫區人行道設計剖面示意圖



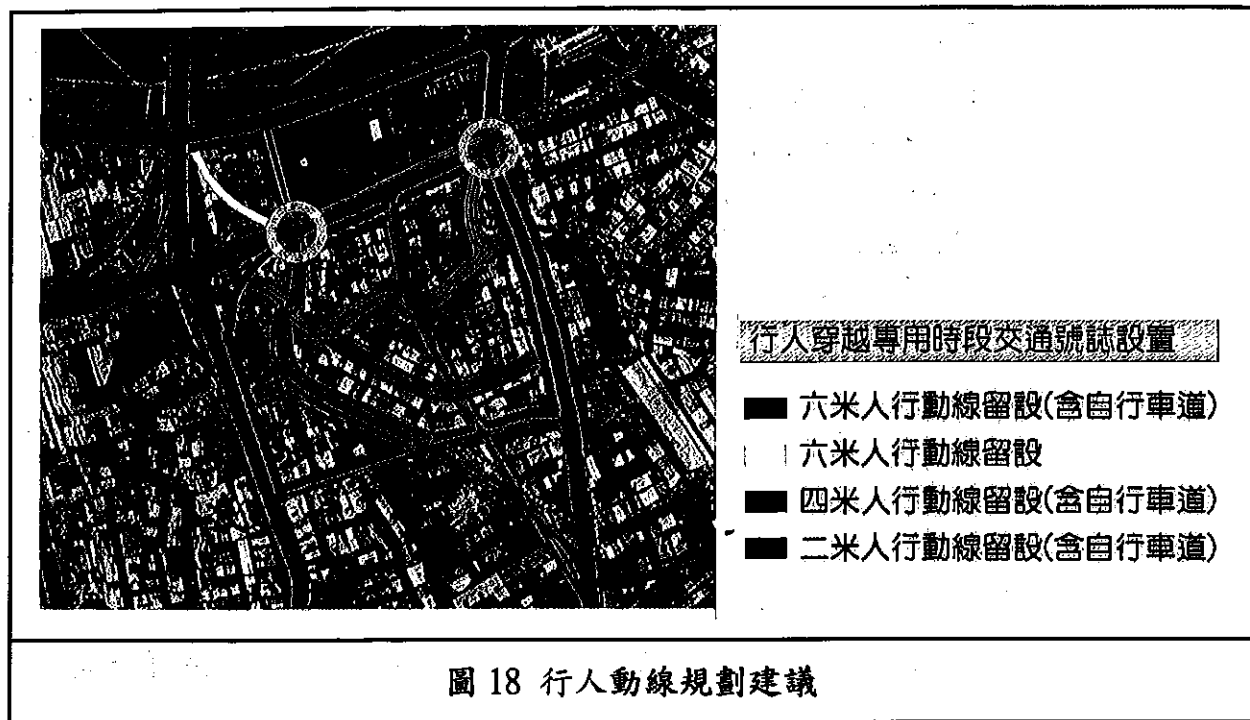


圖 18 行人動線規劃建議

### 3.無遮簷廣場式開放空間

本計畫區內指定社區活動節點之角地位置，乃依據計畫範圍主、次要道路之重要空間節點位置劃設，應利用更新整合留設無遮簷廣場式公共開放空間，提供更開闊之視野，並可利用此空間增置街道公共藝術、引入休閒活動，以活潑街道氛圍留設面積不得小於 150 平方公尺，長寬比不得大於 3:2(詳圖 19)。

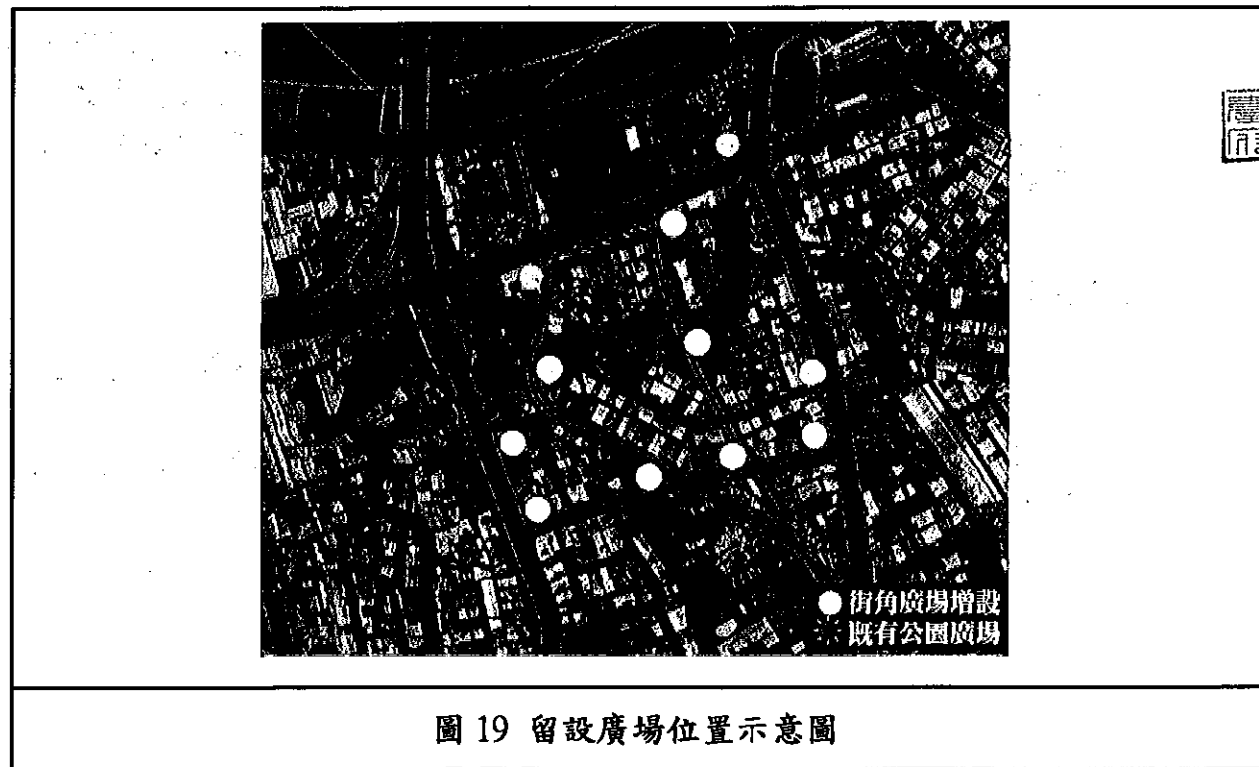


圖 19 留設廣場位置示意圖

### 4.地坪高程、鋪面及照明等設施，依下列原則

- (1)建築基地指定留設之無遮簷帶狀式公共開放空間應與鄰接人行道齊平或高於相鄰道路邊界處 10 至 15 公分，並應向道路境界線作成 1/40 之洩水坡度。
- (2)無遮簷帶狀式公共開放空間應為連續鋪面，且應與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其鋪面仍應連續。
- (3)基地之鋪面及植栽應與道路部分充分調和，鋪面的材質應為防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件。
- (4)留設之無遮簷公共開放空間應設置中、低光源之照明設施，於夜間平均照度不得低於六勒克斯。

### (二)綠化空間

- 1.為形塑更新地區成為生態示範社區，於人行道、跨堤平台、跨堤天橋、河堤及水道兩側進行景觀綠美化作業，營造視覺景觀多樣化，並增進戶外休憩空間效果。
- 2.以綠籬美化華中橋，對華中橋旁更新地區西側進行簡易綠色鋪面，並積極綠化公園、廣場等開放空間，以改善實質環境。
- 3.更新單元植栽規劃應與建物主體及鄰近建築、地景做整體搭配，樹種應與開放空間相互搭配，並考慮季節性變化與視覺效果。

### (三)引入綠建築指標

更新地區建築鼓勵採用綠建築設計，並依建築技術規則有關綠建築專章規定，更新基地之建築設計以符合建築基地綠化、建築基地保水、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建築構造及綠建材等相關設計規定。

### (四)建築物造型綠美化原則

- 1.配合建築物整體造型美化設計，以美化天際線，並鼓勵設置屋頂花園，增加屋頂綠覆率。
- 2.建築物所附設之天線、水塔、空調、機械等設施物，應配合建物做整體設計。

### (五)建築物附屬設施管制

- 1.本更新計畫區內廣告物、空調排放口、冷氣機口、雨庇等附屬設施應整體設計規劃，並應加以綠美化，且鄰水岸地區之附屬設施不得面向水岸。
- 2.本更新計畫區於建築物屋頂樹立之廣告牌構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。
- 3.本更新計畫區建築物 30 公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。
- 4.配合跨堤天橋之設置，建築物應有提供連結天橋之設計。

### (六)夜間照明之設計

- 1.為改善河岸夜間景觀，並考量行人安全，針對臨河岸邊之特殊高樓建物，應進行夜間照明設計，並採用 LED 照明。(圖 20)
- 2.更新計畫區於環河路、橋和路、福祥路、福美路與景平路沿街建築立面進行夜間照明之設計，並以燈光美化華中橋，突顯地區商場之活力，並藉夜間照明引導本更新計畫區之居民，經由跨堤平台通往河濱公園進行活動。

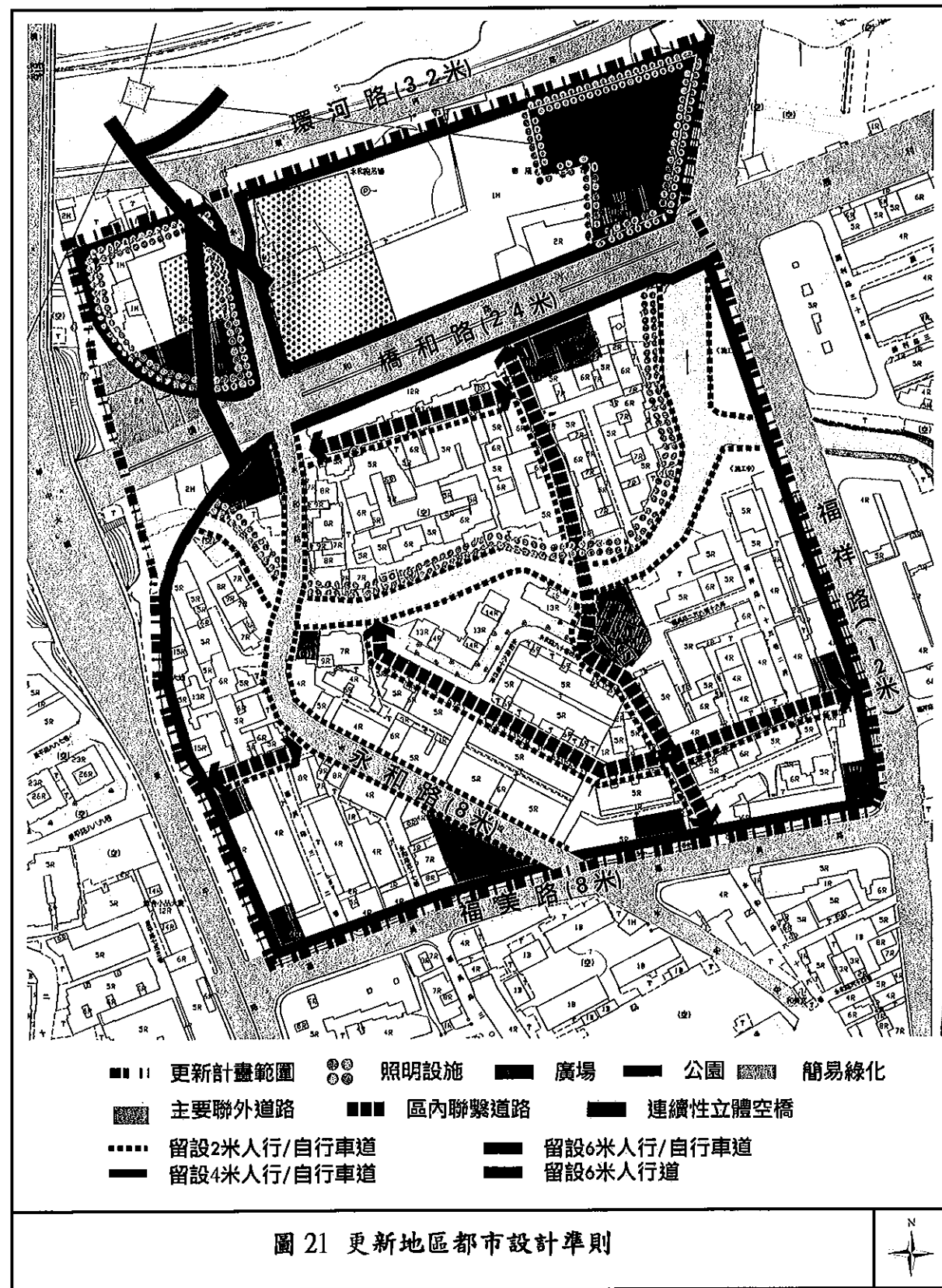


圖 20 夜間照明區位示意圖

### (七)無障礙設施

有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接。

- 1.公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地等大型開放空間。
- 2.各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。



#### 四、交通系統

##### (一)道路系統

以橋和路、環河路以及福祥路為主要聯外道路串連永和、板橋以及國道三號高速公路。另外，永和路 128 巷(4 公尺)交通連結性較弱，配合更新退縮為 8 公尺連通道路，並拓寬改建橫跨中和大圳的陸橋為 8 公尺寬可供車輛通行的連接性橋樑，連接福美路與橋和路，活化地區聯外交通機能。

##### (二)人行道

環河路、福祥路、橋和路、景平路、福美路等路段兩側留設 6 公尺人行道(兼自行車道)；考量永和路為更新地區內之主要南北向通道，應於橋和路北側路段留設 4 公尺寬人行道(兼自行車道)，橋和路南側路段則留設 2 公尺寬人行道，以強化更新地區南北動線；沿中和大圳水道之建築基地及永和路 128 巷等次要道路應留設 2 公尺寬人行道，提供地區居民利用。

##### (三)人行天橋

更新地區建置跨堤天橋，供行人與自行車跨越橋和路、永和路與環河路，提高親水可及性及兼顧交通安全性，形成南側住宅區直通水岸的親水捷徑。

考量橋和路與福祥路、橋和路與永和路路口為本更新計畫區重要路口，車流快速，為強化人行動線之便利性，應增設人行天橋，提供完善的人車分道步行系統，增加在地居民行的安全。

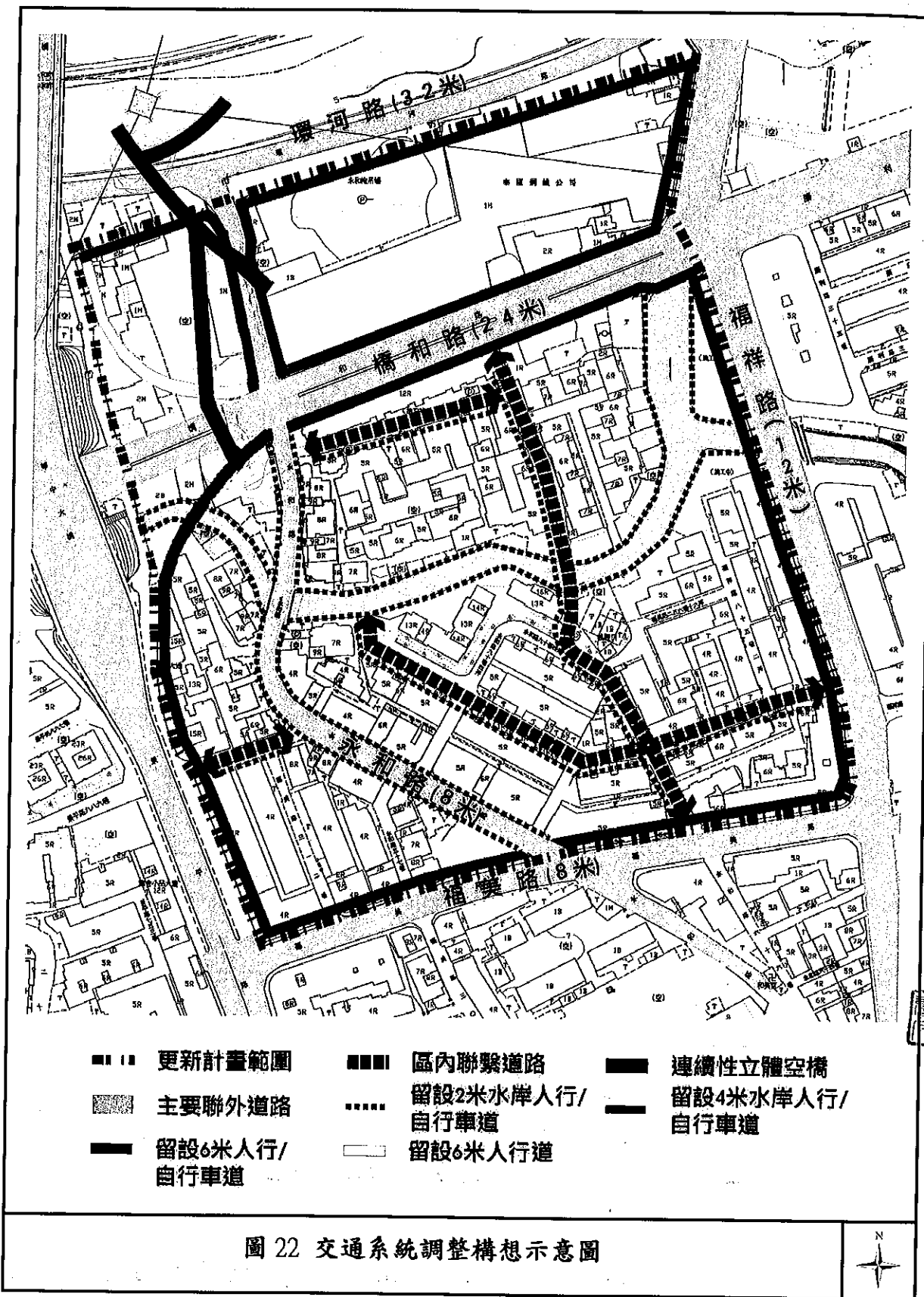


圖 22 交通系統調整構想示意圖

### 五、都市防災

本計畫範圍在都市防災規劃，可區分為建築物防災、救災及疏散動線規劃、緊急避難所設置等，其規劃原則如下所述(詳圖 23)：

#### (一)防災安全區

本計畫區之橋和路、環河路、福祥路、福美路及永和路，規劃為防災阻隔分區。

#### (二)救災及疏散動線

##### 1.緊急避難道路

基地北側之環河道路以及基地範圍內之橋和路，可規劃為緊急避難道路充分提供基地緊急疏散的道路。

##### 2.救援輸送道路

基地東側之勝利路與福祥路、南側福美路及永和路，可規劃為救援疏散的道路，主要提供消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主。

##### 3.逃生道路

利用永和路 128 巷、橋和路 271 巷、福美路 256 巷、福美路 312 巷、景平路以及永和路 90 巷 1 弄、2 弄等地區小型巷道作為逃生道路，除連通建築物出入口外，必要時需能通達建築物之側面、背面，以利災害時逃生。

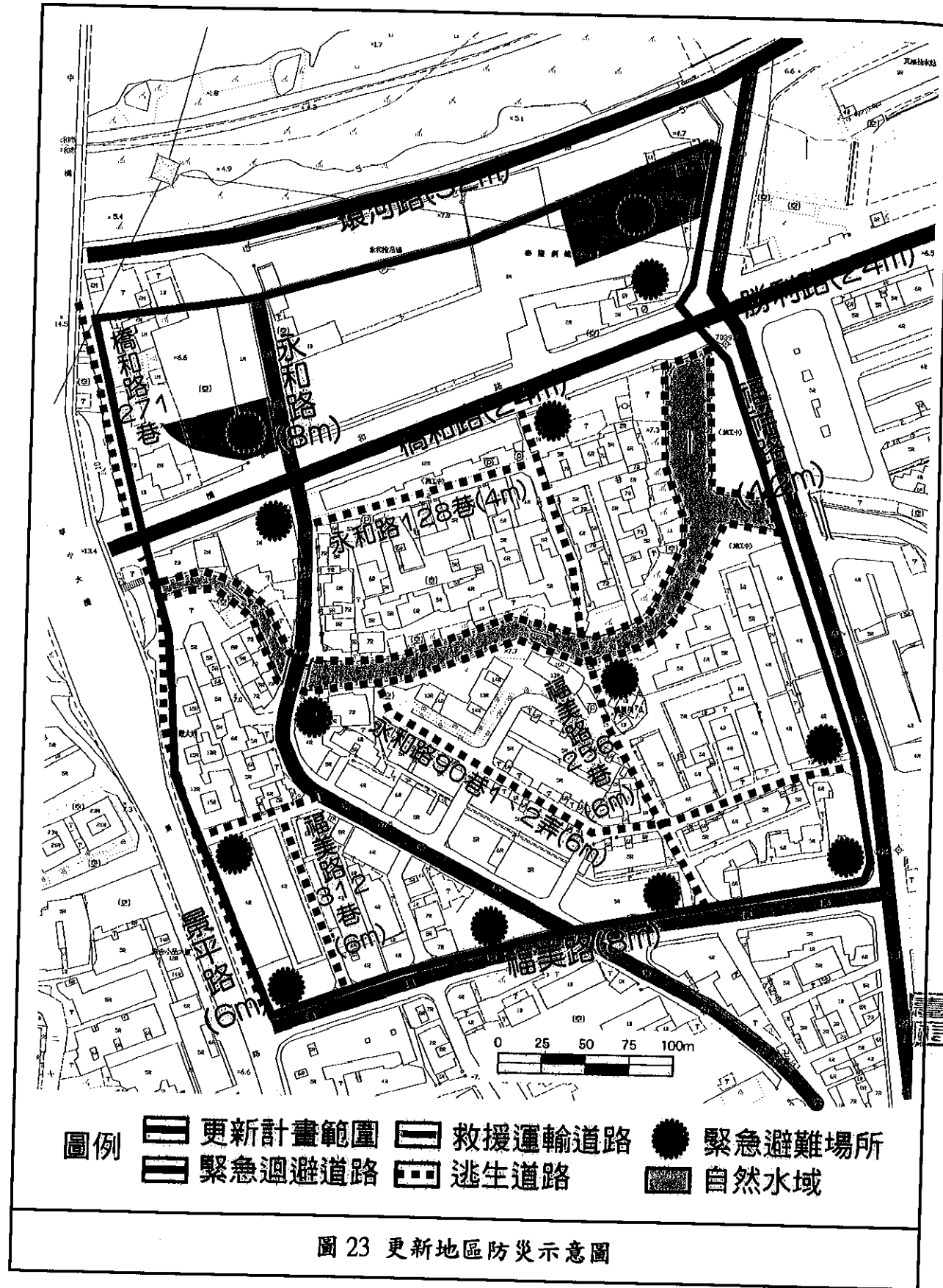
#### (三)避難場所

##### 1.緊急避難場所

利用更新地區內公園、廣場及河濱公園作為本地區之緊急避難場所，收容暫時無法直接進入安全避難場所的避難人員為主，以待援方式經由導引進入層級較高的收容場所。

##### 2.收容所

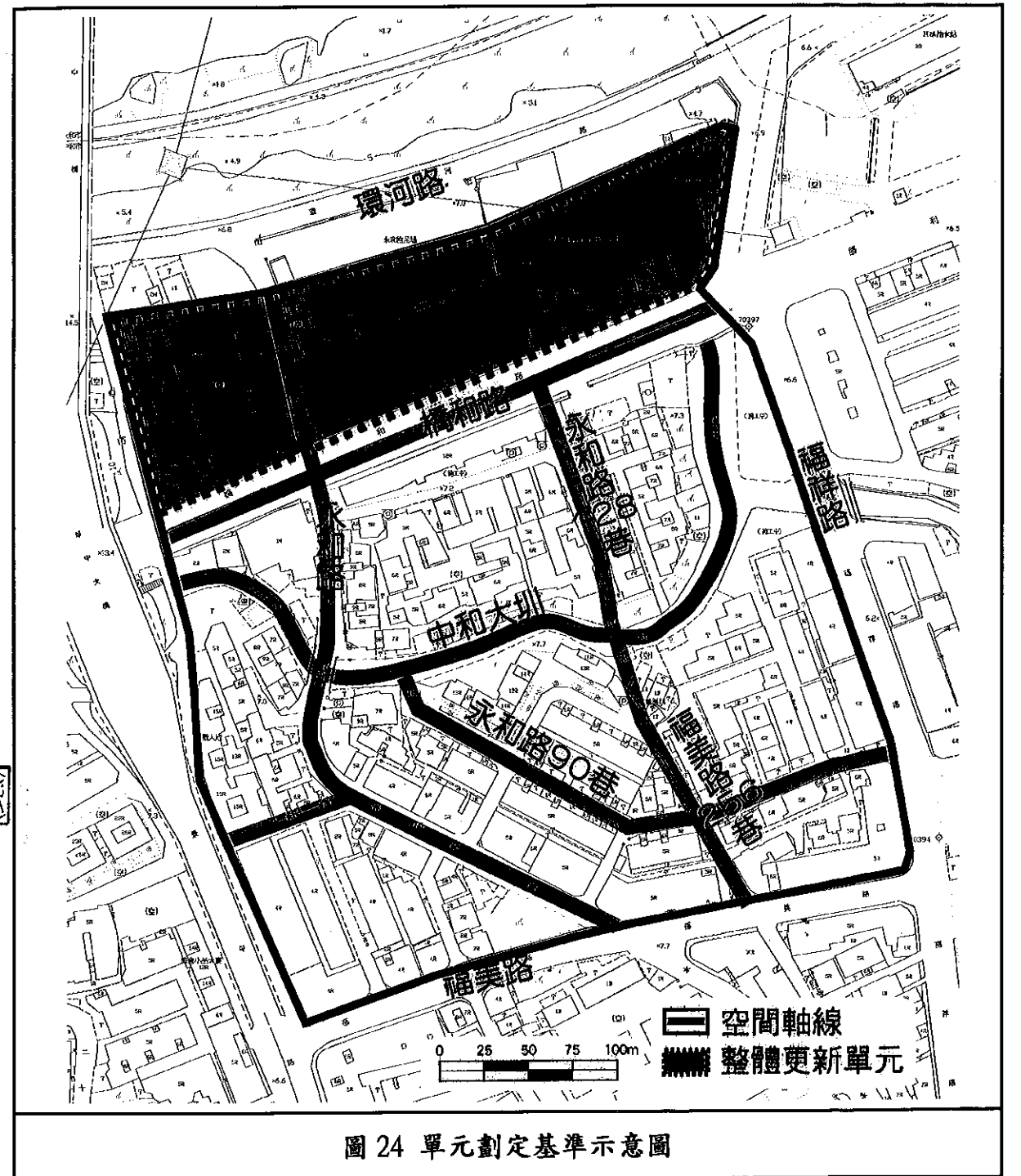
必須提供一萬平方公尺以上之公園、學校等為指定對象，目的為提供大面積的開放空間作為停留場所，待災害穩定後再進行必要之避難生活，鄰近基地範圍約 1 公里的仁愛公園、永平國中、彰和國中以及南山商工可提供作為收容所。



## 伍、更新單元劃定基準

### 一、更新單元劃定

指定橋和路北側更新地區為同一更新單元，採全區一次整體開發(詳見圖 24)；南側更新地區則依地區紋理及民眾意願依據「臺北縣都市更新單元劃定基準」自行劃定為更新單元。



### 陸、其他應表明事項

#### 一、北側更新單元開發義務

北側街廓視為一更新單元一次開發，經都市計畫變更為商業區之負擔義務，依原變更都市計畫相關規定辦理。另外，為促進地方環境改善，符合辦理更新之必要性，北側更新單元開發應先行辦理公益設施項目包括：

- (一)拆除西側緊鄰華中橋違建戶，並進行綠美化工程(道路槽化及建設磚窯主題公園)。
- (二)提供天橋供行人與自行車道串聯(包括增設連接橋和路、永和路天橋)。
- (三)水岸生態公園建置與認養。
- (四)興建開放式活動平台。
- (五)華中橋與中和地標及週邊環境美化。

#### 二、強化都市設計內容與規範

北側更新地區已完成都市計畫個案變更事宜，倘再行申請都市更新，則規劃設計應以提升環境貢獻之示範案例為目標。

為提升其環境貢獻，並配合臺北縣「大河之縣」發展政策，著重人文與水岸的連結，利用本更新地區位置鄰近水岸之特性，在規劃設計層面，北側地區應更強調水岸住宅景觀穿透性，並兼顧及強化南側地區與水岸之互動關係，於後續申請更新事業計畫時，納入都市設計審議與都市更新審議考量。

#### 三、更新地區先行公告劃定北側地區，並指定該地區為同一都市更新單元，南側地區則俟日後民眾申請都市更新事業計畫時，再行公告為更新地區。

#### 四、北側更新單元之容積獎勵申請推估

- (一)北側街廓已依都市計畫程序變更為商業區，依據「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」第 16 點規定(略)，本案原屬都市計畫義務性規定者(參見附件一)，不得適用本基準相關之獎勵。
- (二)依臺北縣都市計畫委員會第 387 次會議決議，北側地區業已完成都市計畫變更事宜，其變更規模為當時計畫審議通過考量因素之一，故北側更新單元不適用規模獎勵。
- (三)關於北側更新單元申請都市更新容積獎勵之項目說明如下，實際獎勵項目及獎勵額度依據「臺北縣都市更新審議委員會」審定之事業計畫為準。

#### 1.捐贈公益設施、協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施

為促進本更新地區之環境改善，應優先辦理如表 9 所列公益設施或公共設施，其中 1-5 項北側更新單元於整合開發時，應併同辦理，並依「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」第三點規定核算後投入相關公益設施經費約新台幣 9,000 萬元，推估可申請容積獎勵約 8.94%。

#### 2.整體規劃與建築設計獎勵

依據「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」第五點、第六點、第七點規定，關於更新單元之整體規劃與建築設計獎勵，依據規劃構想北側街廓預估獎勵值約 17.89%(1.留設開放空間及道路退縮：約 1.79%；2.建築設計獎勵：10.1%；3.綠建築設計：約 6%)。

#### 3.違章建築戶安置

北側街廓單元違建戶共計 8 戶，面積約 581.01m<sup>2</sup>，依據「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」第十點規定，推估可申請容積獎勵約 1.06%。

表 10 北側更新單元容積獎勵推估表

編號	更新獎勵項目	獎勵依據	獎勵上限	獎勵預估值
1	協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施	臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準第三點	15%	8.94%
2	規劃設計獎勵	設計建蔽率	20%	9.00%
		停車獎勵		1.10%
3	留設開放空間與人行道	臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準第六點	30%	1.79%
4	綠建築(銀級、黃金級、鑽石級)	臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準第七點	10%	6.00%
5	違章建築戶安置	臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準第十點	20%	1.06%
合計				27.89%

註：實際獎勵項目及獎勵額度依據「臺北縣都市更新審議委員會」決議為準。