

劃定新北市永和區頂溪捷運站西側
都市更新計畫(策略性更新地區)書

劃定單位：新北市政府

中華民國 111 年 10 月

目錄

壹、 辦理緣起與目的.....	1-1
貳、 更新地區範圍.....	2-1
參、 發展現況.....	3-1
一、 都市計畫情形.....	3-1
二、 土地使用及建物現況分析.....	3-2
三、 交通系統.....	3-4
四、 公共設施.....	3-8
五、 土地權屬概況.....	3-9
六、 居民意願.....	3-9
肆、 基本目標與策略.....	4-1
一、 現況課題.....	4-1
二、 發展目標.....	4-2
三、 發展策略.....	4-3
伍、 實質再發展.....	5-1
一、 土地使用.....	5-1
二、 交通系統.....	5-1
三、 公共設施.....	5-1
陸、 都市設計.....	6-1
一、 道路退縮發展.....	6-1
二、 大型街廓現有通道留設.....	6-1
三、 公共開放空間留設.....	6-2

四、 人行空間	6-2
五、 車行動線	6-3
六、 停車空間	6-3
七、 植栽	6-4
柒、 都市防災構想	7-1
一、 防災據點	7-1
二、 防災道路系統之規劃	7-1
三、 防災通道	7-2
四、 避難系統	7-2
捌、 劃定之必要性與預期效益	8-1
玖、 都市計畫檢討構想	9-1
壹拾、 財務計畫概述	10-1
壹拾壹、 開發實施構想	11-1
壹拾貳、 計畫年期及實施進度構想	12-1
壹拾參、 其他應表明事項	13-1
壹拾肆、 相關單位配合辦理事項	14-1

圖目錄

圖 1	策略性更新地區與優先更新地區範圍示意圖	2-1
圖 2	更新地區都市計畫示意圖	3-1
圖 3	土地使用現況圖	3-2
圖 4	建物使用現況圖	3-3
圖 5	更新地區範圍內建物現況與結構照片 (1)	3-3
圖 6	更新地區範圍內建物現況與結構照片 (2)	3-3
圖 7	更新地區範圍內建物現況與結構照片 (3)	3-3
圖 8	更新地區範圍內建物現況與結構照片 (4)	3-3
圖 9	更新地區範圍內建物現況與結構照片 (5)	3-4
圖 10	更新地區範圍內建物現況與結構照片 (6)	3-4
圖 11	更新地區周邊公共交通設施分佈圖	3-6
圖 12	更新地區範圍 500 公尺內停車場分佈圖	3-7
圖 13	更新地區範圍 500 公尺內公共設施分佈圖	3-8
圖 14	土地權屬分布圖	3-9
圖 15	都市更新法令說明會圖	3-11
圖 16	位於都更一箭 TOD 範圍圖	4-3
圖 17	都市計畫道路分布圖	5-2
圖 18	開放空間留設示意圖	5-3
圖 19	頂溪站周邊更新地區防災系統示意圖	7-4
圖 20	都更一箭範圍圖	9-1
圖 21	建議開發範圍圖	11-1

表目錄

表 1	頂溪站西側更新地區道路特性彙整表.....	3-4
表 2	頂溪站西側更新地區鄰近公車路線表.....	3-5
表 3	頂溪站西側更新地區停車空間彙整表.....	3-6
表 4	更新地區範圍 500 公尺內停車場彙整表.....	3-7
表 5	8 月 2 日都市更新法令說明會統計表	3-10
表 6	8 月 9 日都市更新法令說明會統計表	3-10
表 7	公共及公益設施留設指定原則.....	5-3

法令依據：

一、 都市更新條例第5條

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

二、 都市更新條例第8條第一項第一款及第三款

有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

1. 位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
2. 基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。

三、 都市更新條例第9條

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；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…（以下略以）。

依第八條劃定或變更策略性更新地區之都市更新計畫，除前項應表明事項外，並應表明下列事項：

1. 劃定之必要性與預期效益。
2. 都市計畫檢討構想。
3. 財務計畫概要。
4. 開發實施構想。
5. 計畫年期及實施進度構想。
6. 相關單位配合辦理事項。

壹、辦理緣起與目的

永和區在過去主要以樂華商圈及秀朗商圈周邊為發展核心，近年來隨著捷運中和新蘆線捷運之通車，帶動捷運場站周邊房地產市場，在生活機能愈趨完備之條件下，刺激整個永和區的發展動能。於這波發展浪中，位於永和區西側的老舊窳陋地區，緊鄰仁愛公園、位居臺北市前往永和區之重要門戶，且坐擁捷運及充足的教育資源，卻因早期建築管理法規未臻完備下，部分建築物興建於道路用地上，衍生交通課題，且永和區其社群結構特殊及產權結構複雜等因素，導致民間整合開發及重建困難，而呈現發展停滯之現象，隨著其環境品質未見改善，與永和區其他地區發展差異逐漸擴大，形成一道難以跨越的發展障礙。

然而，永和區頂溪捷運站西側之土地，因地狹人稠，公共設施的服務水準並未能滿足人口快速的增長，呈現出過飽和發展的都市空間型態。尤其是捷運站周邊，因屬早期發展地區，多為高建蔽率的空間使用型態，且巷道彎曲狹小，寬度不一且不連續，潛藏了許多都市防救災、交通、環境品質與景觀問題。

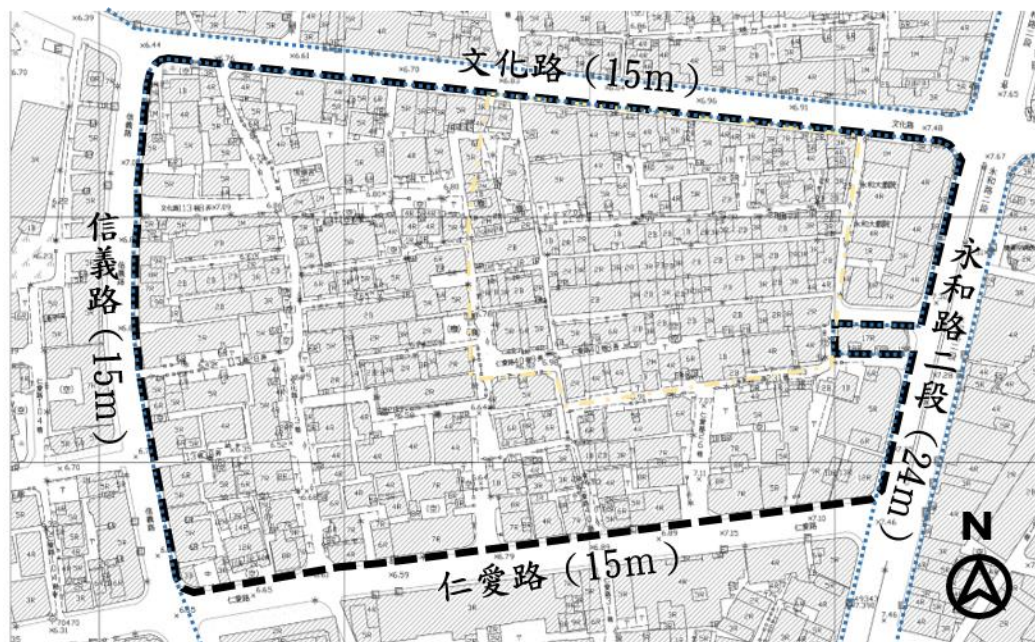
為達成改善居住環境與促進土地再開發利用，配合大眾運輸系統建設選取捷運中和新蘆線捷運沿線地區及場站周邊推動更新計畫，指導後續更新事業之推動，以捷運場站為核心透過動線系統規劃，串連地區節點與公共設施，並藉由都市設計之指導，塑造地區風貌。

爰此，位於捷運場站附近，且基於都市發展及防災必要，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，依都市更新條例第8條規定，劃定為策略性更新地區。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於捷運中和線頂溪站西側，屬永和區，計畫範圍東起永和路二段，西抵信義路，北達文化路，南迄仁愛路街廓內，建築物排列不良或鄰棟間隔不足且區內道路彎曲狹小及建築物使用年限達30年以上等為原則，本更新地區範圍面積約5.6公頃(詳圖1所示)。

另本更新地區範圍已於91年8月7日公告劃定永和路二段、文化路口西南側更新地區，面積1.60公頃，及102年4月26日公告擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書之頂溪站西側更新地區，面積9.58公頃。



策略性更新地區

比例尺

1/3000



91年8月7日優先劃定更新地區



102年4月26日優先劃定更新地區

圖1 策略性更新地區與優先更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於新北市永和區，依新北市政府於98年3月17日發佈實施「擬定永和都市計畫細部計畫案」及109年11月20日「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」(詳圖2所示)。

(一) 土地使用分區

捷運中和線頂溪站西側更新地區以住宅區、商業區為主，其住宅區建蔽率為50%，容積率為300%；商業區建蔽率為70%，容積率為440%。

(二) 道路系統

捷運中和線頂溪站西側更新地區以永和路(路寬24m)為聯外道路，文化路(路寬15m)及仁愛路(路寬15m)為主要道路，信義路(路寬15m)為次要道路。



--- 91年8月7日公告劃定永和路二段、文化路口西南側更新地區

— 更新地區

比例尺 1/3000

圖2 更新地區都市計畫示意圖

二、 土地使用及建物現況分析

(一) 土地使用現況

捷運中和線頂溪站西側更新地區土地使用現況以住宅使用為主，多為四至五層樓的老舊公寓及一層樓的平房。

商業使用永和路沿線多為服飾、餐飲、百貨等連鎖零售商店，文化路、仁愛路、信義路則為小吃、服飾為主（詳圖3）。



圖3 土地使用現況圖

(二) 建物現況

1. 建物樓層

捷運中和線頂溪站西側更新地區建物以五層樓為主，其次為四層樓建物，再次為一層樓建物（詳圖4至10）。

2. 建物結構

建物結構以鋼筋混凝土造為主，其次為磚造。



圖4 建物使用現況圖



圖5 更新地區範圍內建物現況與結構照片 (1)



圖6 更新地區範圍內建物現況與結構照片 (2)



圖7 更新地區範圍內建物現況與結構照片 (3)



圖8 更新地區範圍內建物現況與結構照片 (4)



圖9 更新地區範圍內建物現況
與結構照片 (5)

圖10 更新地區範圍內建物現況
與結構照片 (6)

三、交通系統

(一) 道路特性

捷運中和線頂溪站西側更新地區聯外道路包括東側的永和路(路寬24m)，主要道路為北側的文化路(路寬15m)及東西向的仁愛路(路寬15m)，次要道路為西側的信義路(路寬15m)，地區道路路寬則為2m至6m不等，區內有多條未開闢計畫道路，目前暫由現有巷道補充其路網功能之不足，道路特性如表1所示。

表 1 頂溪站西側更新地區道路特性彙整表

道路名稱	功能分類	寬度(m)	車道數(雙向)	分隔型態	人行道寬度(m)	停車管制
永和路	聯外道路	24	4	分隔島	1.5	禁止
文化路	主要道路	15	2	標線	1.5	允許
仁愛路	主要道路	15	2	標線	1.5	允許
信義路	次要道路	15	2	標線	1.5	允許

(二) 捷運運輸系統

本更新地區範圍鄰近捷運頂溪站，頂溪站有二個出口，分別位於永和路二段168號及永和路二段233號。

(三) 公車運輸系統

捷運中和線頂溪站西側更新地區範圍內有5處公車站，共計3條公車路線。基地周邊公車路線最多之公車站分別為永和路上之「捷運頂溪」站（詳圖11）。

表 2 頂溪站西側更新地區鄰近公車路線表

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
1	文化路	文化路與永和路 交叉口	243、綠2右
2	頂溪國小	文化路與信義路 交叉口	214、241
3	信義路	信義路與仁愛路 交叉口	214、241
4	仁愛路	仁愛路與永和路 交叉口	214、241、橘3
5	捷運 頂溪站	頂溪站2號出口	5、51、57、214、214直達車、 227、241、297、304承德線、 304重慶線、706、F521、內科 通勤專車2、內科通勤專車3、 跳蛙公車（頂溪永寧）

(四) 停車系統分析

本更新地區附近路邊停車空間為文化路、信義路、仁愛路沿線路段，共計83個汽車停車位，466個機車停車位。另捷運頂溪站設有20個自行車停車位（詳圖11）。

表 3 頂溪站西側更新地區停車空間彙整表

類型	路段	汽車位	機車位	自行車位	
捷運站	捷運頂溪站轉乘停車場	0	0	20	
路邊停車格	北側	文化路（永和路—信義路）	0	281	0
	西側	信義路（永和路—文化路）	59	190	0
	南側	仁愛路（永和路—信義路）	24	95	0
總計		83	466	20	

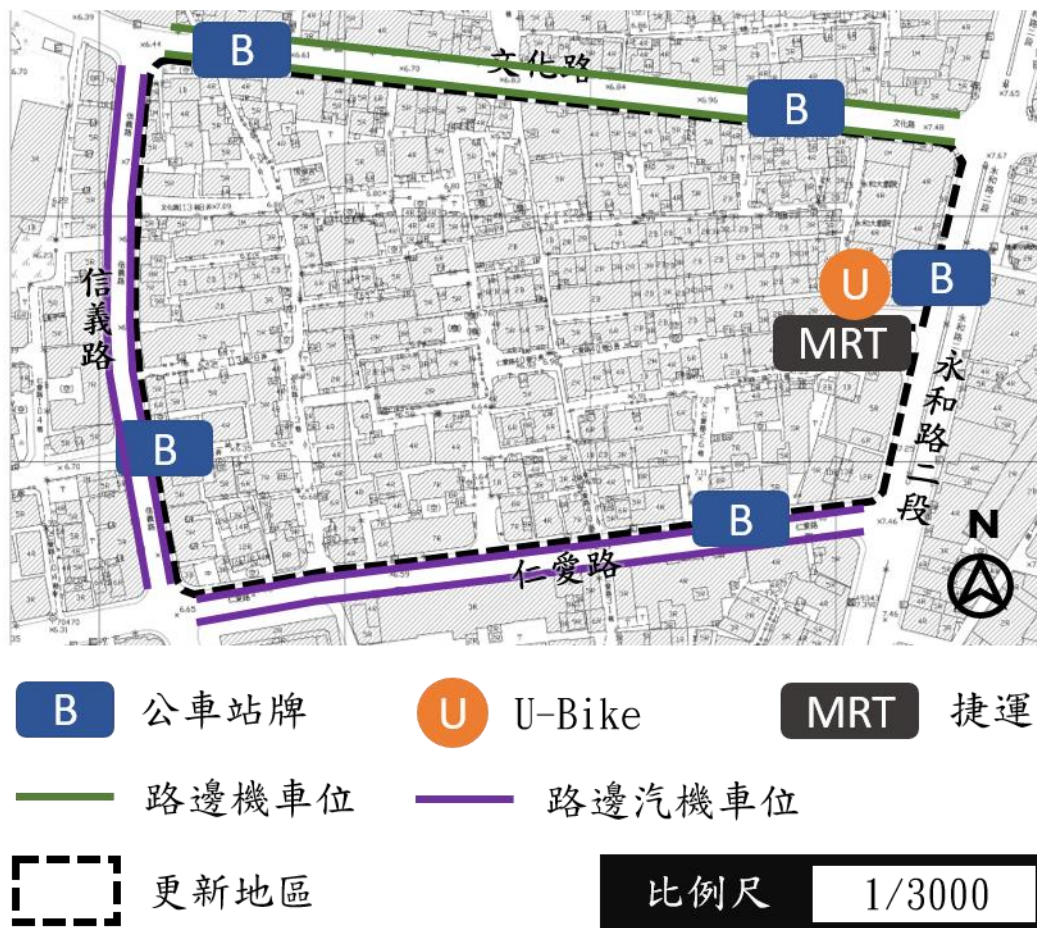


圖11 更新地區周邊公共交通設施分佈圖

另範圍500公尺內之停車場，共有7處（詳表4及圖12）。

表 4 更新地區範圍 500 公尺內停車場彙整表

名稱	公私有	位置
Times永和保福路二段停車場	私有	保福路二段150巷3號
新北市頂溪國小停車場	公有	頂溪國小
忠孝停車場	私有	忠孝街19號旁空地
月租停車場	私有	永和路二段276巷10號
大樓臨停車場	私有	竹林路66巷5弄15號
中興街機車停車場	私有	中興街62號
台灣聯通停車場-永一場	私有	永和路二段116號



圖12 更新地區範圍 500 公尺內停車場分佈圖

(五) 人行系統分析

捷運中和線頂溪站西側更新地區永和路、文化路、信義路、仁愛路兩側皆設置1.5m人行道。

四、公共設施

捷運中和線頂溪站西側更新地區除部分道路外，其餘公共設施均已開闢完成。

範圍500公尺內公共設施分別為學校用地1處（頂溪國小）、機關用地3處（中正派出所、永和托兒所、永和忠孝圖書館、忠孝市民活動中心、中興公共托育中心）、捷運系統用地4處（頂溪捷運站）、市場用地4處（溪洲公有市場）、公園用地5處（中正橋頭小公園、中興公園等，其餘3處未有名稱）、古蹟用地1處（楊三郎美術館），詳圖13。



圖13 更新地區範圍 500 公尺內公共設施分佈圖

五、土地權屬概況

捷運中和線頂溪站西側更新地區大部分為私有土地，其次為國有土地，如圖14所示。



圖14 土地權屬分布圖

六、居民意願

為深入調查捷運中和線頂溪站西側更新地區及附近地區居民的參與都市更新意願，故新北市住宅及都市更新中心分別於111年8月2日及8月9日，對捷運中和線頂溪站西側更新地區及附近地區居民辦理都市更新法令說明會（詳圖15及附件第1至4頁）。

第一場於8月2日在溪州市民活動中心舉辦都市更新法令說明會，共有46位參與說明會，其中有36位回覆都市更新調查問卷，則有28位表達屋齡已超過40年以上，佔回覆人數77.77%；有29位表達後續有都

市更新意願，佔回覆人數80.55%。

第二場於8月9日在溪州市民活動中心舉辦都市更新法令說明會，共有17位參與說明會，其中有10位回覆都市更新調查問卷，則有8位表達屋齡已超過40年以上，佔回覆人數80%；有9位表達後續有都市更新意願，佔回覆人數90%。

依據上述二場都市更新法令說明會民眾對於現況建築物屋齡較高，故對後續有都市更新意願之需求。

表 5 8月2日都市更新法令說明會統計表

項目	人數	百分比
參與說明會	46	—
回覆調查問卷	36	58.82%
屋齡已超過40年以上	28	77.77%
表達後續有都市更新意願	29	80.55%

表 6 8月9日都市更新法令說明會統計表

項目	人數	百分比
參與說明會	17	—
回覆調查問卷	10	58.82%
屋齡已超過40年以上	8	80.00%
表達後續有都市更新意願	9	90.00%



圖15 都市更新法令說明會圖

肆、基本目標與策略

一、現況課題

(一) 交通系統

1. 街區內多處計畫道路未興闢，現況路幅狹小，以致既有交通動線受到限制。
2. 大型街廓內無計畫道路可供動線串連周邊路網，街廓內建物的交通動線僅能利用現有巷道系統，但既有道路寬度僅約2m至6m，防救災功能受到限制。
3. 捷運場站周邊建物水平密集發展，卻無完善的停車空間，且有違規停車等問題，造成人行動線亦與車輛動線混雜。

(二) 公共設施

1. 本更新地區人口稠密，鄰里公園設置不足，缺乏足夠公共開放空間。
2. 服務空間、遊憩資源及社區串聯不足，公共設施服務水準已超過原有負荷。

(三) 都市環境

1. 發展現況多為高建蔽使用，建物密集發展且巷弄狹小、方向性不足，都市防災機能堪慮。
2. 計畫地區人口稠密，建物發展密集，都市景觀缺乏朝氣。
3. 捷運場站周邊道路系統上均缺乏人行通道；道路兩側雖有人行道的設置，卻被路燈及街道家具佔據，騎樓空間不連續且多作為機車停車使用，行人必須行走於車道，人車爭道情況嚴重。

二、發展目標

本更新地區以「安居城市」為目標，分別為優質的居住環境、合宜的公共服務、完善的活動網絡、良好的文化傳承等四個面向，重新組構捷運中和線場站周邊的土地使用與都市結構，活化城市空間，使都市更有活力同時考量社區安全需求。

（一）優質的居住環境

提供優質的居住環境正是都市更新最主要的推動目標，而主要的標的放在開放空間的創造與休閒機能的串連，以及社區綠化空間的提升，以改善生活品質。

（二）合宜的公共服務及安全的都市防災系統

安居的城市要有良好的公共服務與交通系統規劃，透過空地的集中留設以及道路的開闢，改善防救災機能及整體交通動線。

（三）完善的交通與人本

主要以交通機能的串連以及TOD導向的空間結構為標的，以捷運中和線頂溪站為起點，透過人行步道系統的串聯，發展安居空間系統以形塑完善的活動網絡。

且本更新地區位於都更第一箭TOD範圍內（詳圖16），透過都市更新重建方式，亦期待於捷運場站周邊地區建立透過步行即可完成交通、居住及生活等所需活動及以人為主的生活環境。

（四）良好的文化傳承

早期雙和地區係以環型城市路網的理念規劃，考量更新後既有空間如能以其原有特色加以營造，以都市設計準則為基準，使既有的空間紋理能夠合理地保存與重塑。

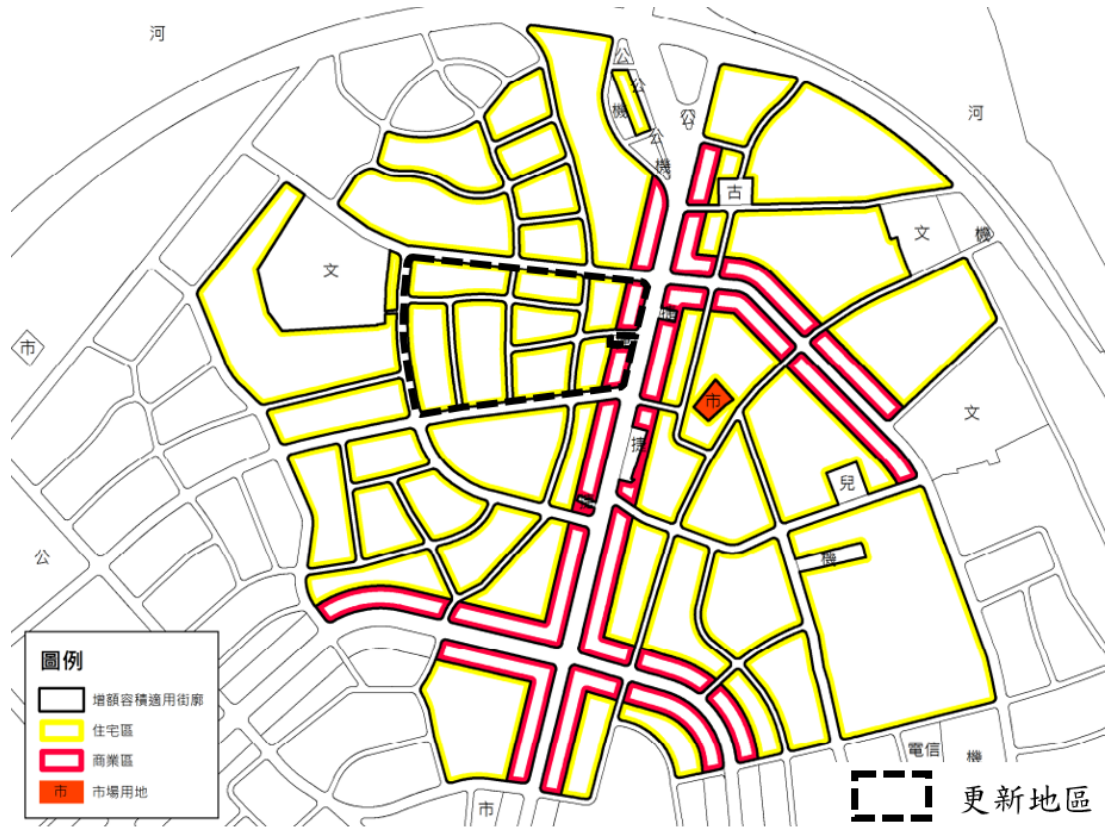


圖16 位於都更一箭 TOD 範圍圖

三、發展策略

(一) 生活路網的建構

1. 指認未開闢計畫道路，促進路網串聯。
2. 指定留設公眾通道，發揮大街廓之整體規劃效益，改善居住巷弄並提升防災機能。
3. 鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑100m內之更新事業增設可供社區外不特定公眾停放之平面機車停車位，以填補各捷運場站周邊機慢車公共停車需求。

機車停車空間應符合「新北市建築物機車停車空間設置要點」之規定，另前述機車停車位，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。

(二) 開放空間的留設

1. 以協助開闢公共設施之容積獎勵，作為提升老舊社區生活品質與更新實質誘因，同時平衡因為獎勵容積增加的公共設施負擔，確保都市服務機能。
2. 更新事業開發基地應集中留設開放空間，並與人行步道、永久性空地或鄰近開放空間相連。
3. 應配合更新計畫要求留設街角廣場或沿街式開放空間，促進地區內土地的再發展，創造安全停等空間。

(三) 友善環境的創造

1. 藉由計畫道路退縮人行步道，改善封閉狹窄的步行環境，並透過本更新地區重建的示範帶動附近地區城市發展，讓更新事業的推動力量逐步向街廓外部擴張。
2. 藉由退縮空間的綠化，改善都市市容景觀，提升區內整體綠覆率。
3. 都市計畫道路兩側退縮人行步道，除強化以人行系統為主的綠色交通動線外，因應高齡化時代來臨，人行系統規劃遇坡道或地形變化處，應順平道路並設置無障礙設施；另對高齡者更新事業則得增設養護設施，並得視為政府額外指定之公益項目，以創造高齡化社會之友善環境。
4. 本更新地區得配合市府政策，提供市府公告指定捐贈公益設施項目，以提高社會公益性。

伍、實質再發展

原計畫業經102年3月7日第30次新北市都市計畫委員會審查通過，併於同年4月26日起公告實施，原範圍內計有11案辦理中更新事業，爰本計畫延續原計畫訂定之發展規劃，俾利執行之一致性與計畫穩定性。

一、土地使用

本更新地區內仍維持住宅、商業使用，未涉及都市計畫土地使用分區之變更。

二、交通系統

更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網絡之串聯並有效提升生活品質；大型街廓內應指定留設公眾通道，發揮大街廓之整體規劃效益，並提升防災機能；此外考量地區無完善的停車空間，於鄰近捷運車站設置停車空間，以提供自行車及機車轉乘停放。

三、公共設施

（一）道路系統

更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以促進路網串聯，如圖17所示。

（二）停車場

除滿足相關停車空間之規定外，鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑100m內之更新事業增設可供社區外不特定公眾停放之平面機車停車位，並依據都市更新建築容積獎勵基準，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。

設置供轉乘使用之停車空間，應留設人行進出口連接通往捷運車

站之道路，相關停車動線規劃均加註於住戶管理規約中，並明訂供公眾使用，以利日後管理。

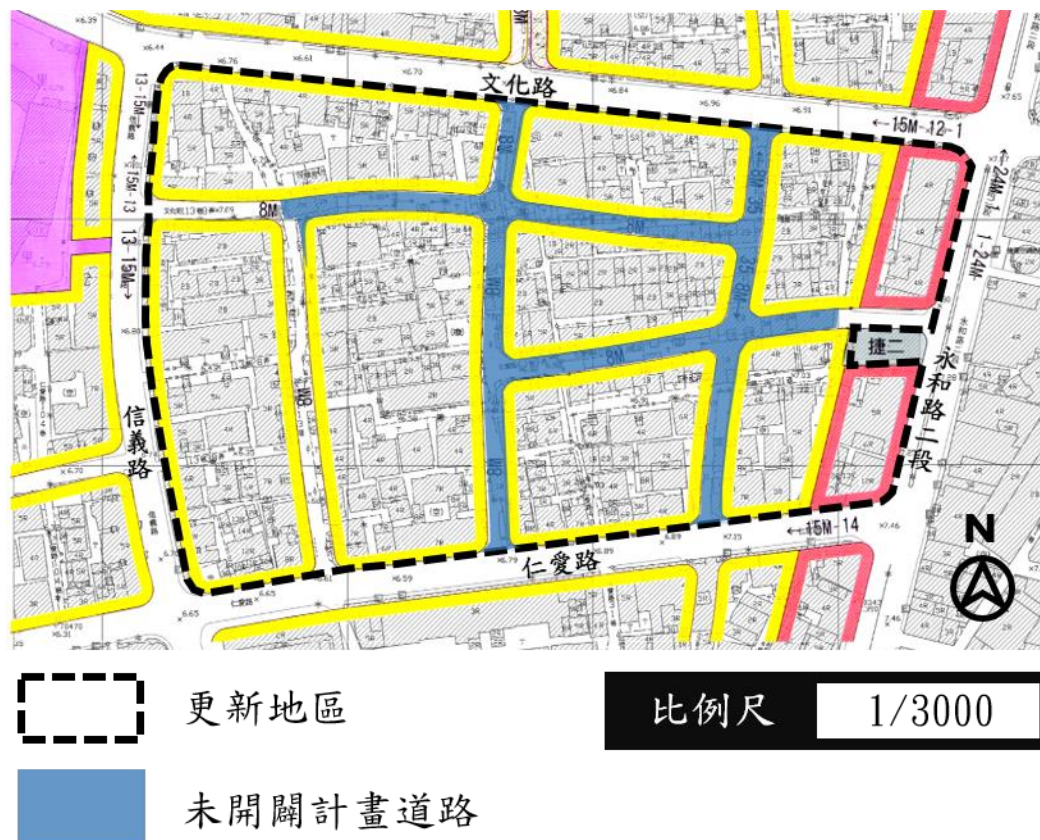
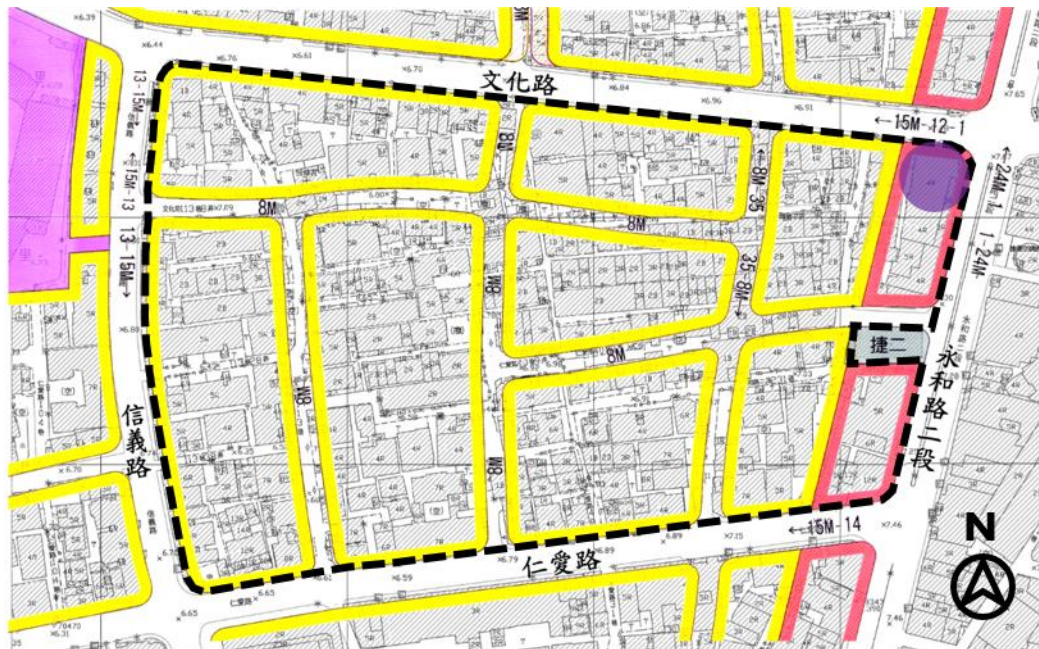


圖17 都市計畫道路分布圖

(三) 開放空間及廣場

未來實施更新事業時，應配合地方特色紋理集中留設開放空間，並於捷運出入口、主要商圈、通勤路徑等交通節點設置節點廣場，以舒緩交通人潮停等空間不足及人車爭道之情形。

捷運頂溪站西側周邊道路交叉口車輛往來頻繁造成人車動線嚴重衝突，應於出入口等交通節點配合穿越性交通停等人潮特性，設置節點廣場，創造安全停等空間，改善尖峰時間人車爭道之情形，如圖18所示。



● 留設開放空間，其面積宜大於 300m^2 且長寬比不得大於3:1

▭ 更新地區

比例尺 1/3000

圖18 開放空間留設示意圖

(四) 政府指定公益設施

未來推動都市更新事業時，應配合市府政策，提供市府公告指定捐贈公益設施項目，以提高社會公益性，及更新單元規劃設計與社區實際需求提供社區所需公益性設施為公眾通道、開放空間、廣場及停車場。

表 7 公共及公益設施留設指定原則

項目	留設原則	留設位置建議
道路系統	更新單元鄰近未開闢計畫道路者由鄰近更新單元協助開闢，以促進路網串聯	
停車場	鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑 100m 內之更新事業增設可供社區外不特定公眾停放之平面自行車、機車停車位	捷運車站本體及出入口半徑 100m 內

項目	留設原則	留設位置建議
開放空間及廣場	配合地方特色紋理集中留設開放空間，並於捷運出入口、通勤路徑等節點設置節點廣場	捷運頂溪站西側
政府指定公益設施	配合市府政策，提供市府公告指定捐贈公益設施項目，以提高社會公益性，及更新單元規劃設計與社區實際需求提供社區所需公益性設施為公眾通道、開放空間、廣場及停車場	

陸、都市設計

一、道路退縮發展

本更新地區範圍內之計畫道路依層級或地區特性及條件不同退縮並設置植栽，住宅區臨都市計畫道路兩側退縮4m以上，商業區臨都市計畫道路兩側退縮6m以上，道路退縮所留設之帶狀植栽空間，亦可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。

(一) 商業區

商業區因商業活動行為所致，人群分布較為密集，臨計畫道路側應退縮6m以上無遮簷人行步道（含2m帶狀植栽空間），以改善商街景觀並減緩道路擁擠情況，建構舒適之步行空間，且應避免高強度發展之建築量體造成都市景觀的壓迫。

(二) 住宅區

1. 8m（含）以上計畫道路住宅區鄰接 8m（含）以上計畫道路，配合人行動線與車行空間需求、住宅區的寧適性，建築物應退縮4m以上，供人通行寬度至少2.5m，其餘範圍並應積極綠化，以建構綠色步行系統，活化都市景觀。
2. 8m以下計畫道路住宅區鄰接 8m以下計畫道路，為塑造舒適安全步行環境，建築物應退縮4m以上作為公眾使用。前述退縮空間得設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。

二、大型街廓現有通道留設

更新基地內之大型街廓現有巷道於更新重建時，應至少各留設一條東西向及南北向8m以上之公眾通道串連地方路網。

三、公共開放空間留設

更新基地須集中留設基地面積25%以上為開放空間（得計入下列指定留設開放空間），並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住戶管理規約中，以提供服務半徑內民眾對於公共開放空間的需求，降低空間避免之壓迫感，提升整體生活環境之品質。

頂溪站捷運周邊交通節點，留設1處開放空間作為大眾運輸人潮與交通頻繁空間之緩衝，其面積宜大於300m²且長寬比不得大於3:1（詳圖18）。

四、人行空間

（一）人行步道系統

人行步道系統連續性人行道、騎樓及人行空橋設置應與該地區的開放空間系統、街道系統或整體步道系統結合，整體人行系統應為無障礙環境，尤其人行道於地形變化處需設置無障礙坡道，並於路線中適當的地點提供指示設施，人行道遇坡道或地形變化處，應特別注意其鋪面或表面處理的防滑效果，以防意外發生。

（二）騎樓

在不影響行人通行的條件下，允許有利於行人逛選、駐足的活動延伸至人行空間，但禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行之使用。

（三）計畫道路人行道

1. 區內道路多半狹窄，但在道路寬幅允許的情況下，仍應於兩旁劃設連續的人行道或是暗示性的人行空間，提供居民良好的步行環境。計畫道路人行道配合需要設置公用設備時，應以地下化處理，並講求簡化共桿共構設計。
2. 商業區計畫道路兩側應配合既有之人行道退縮留設至少

6m以上之行人徒步空間，供步行之淨寬度至少為4m；住宅區計畫道路兩側應配合既有之人行道退縮留設至少4m以上之行人徒步空間，供步行之淨寬度至少為2.5m，依照道路四周使用行為進行增減。校園空間周圍，提供通學步道的人行空間，其寬度至少為4m。

3. 人行空間必須提供行人安全性、步行方便性、連續性、舒適性、系統一致性及步行環境吸引力。配合無障礙環境之提供，以增加人行之使用度與舒適度。若遇有高程，無障礙斜坡道之設置採平面逐步下降之設計，以減少對輪椅之損害。

(四) 現有巷道之處理原則

更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認之主要人行系統，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。

五、車行動線

- (一) 捷運轉乘公車以繞行區內主要道路與次要道路為主，其轉乘點應配合捷運出入口和主要活動據點的位置而設置。
- (二) 於交叉口或路段中之穿越方式，宜考量自行車使用者配合行人穿越道設置，並可為標線或採不同顏色、材質之鋪面。

六、停車空間

(一) 地面層路邊停車，應依下列原則劃設：

1. 寬度6m以下之道路禁止路邊停車。
2. 路邊停車位的劃設僅限於主要道路，但仍須考量地區交

通特性，以保持車流的暢通。

(二) 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所：

1. 丁字路口及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。
2. 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5m範圍內。

(三) 機車與自行車停放空間規定：

1. 捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具有獨立樓(電)梯間出入口，並留設方便行人進出捷運車站的通道，自行車停車空間以設置於室外為原則，惟經委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。
設置於地面層之停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。
2. 供內部使用之自行車應合理規劃其進出方式，停放空間宜設置但不限於地面層(室內外)或地下一層(防空避難室兼用)，並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。

七、植栽

公園、綠地等開放空間應加強綠覆面積，並以自然覆土植樹為主。計畫內容規定之退縮帶狀植栽空間應留設2m以上寬度，覆土深度足種植喬木，植栽留設區位可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。

柒、都市防災構想

為提升都市防災機能，後續於都市更新事業計畫審議時，應考量防救災系統之規劃，並依永和都市計畫（第一次通盤檢討）作為都市防災規劃之依據，納入防災生活圈、災害潛勢等之相關分析。

本更新地區配合鄰近地區發展，位於頂溪站北側、西側、東側等3處地區結合形成一防災生活圈（如圖19），依防災避難據點的空間分布，建立整體的防災生活圈及道路系統，並架構防災應變的支援系統，及地區都市防災規劃。

一、 防災據點

捷運頂溪站周邊擁有的防災資源包括：中正橋派出所、永和警察分局、耕莘醫院、振興醫院；而防災據點包括：頂溪國小、及人國小、竹林國小、網溪國小、中正河濱公園。

二、 防災道路系統之規劃

（一） 緊急聯外道路

緊急聯外道路是可延續通達各地區之道路，此道路在災害發生後須保持暢通，必要時得進行交通管制以利救災，其指定原則應為20m以上。故本區緊急聯外道路包括：永和路、環河東路、環河西路。上述道路向北及向東可聯絡臺北市，向南可連絡中和區。

（二） 輸送救援道路

輸送救援道路應在15m以上，須扣除停車寬度後仍保有8m消防車通行所需之淨寬，作為消防及擔負車輛運送物資至各防災據點之機能，其主要功能有二，其一作為聯外道路的替代道路；其二是串連各避難場所，形成救援道路。故本區指定文化路、信義路、中興街為輸送救援道路，與永和路、竹林路、仁愛路、福和路、環河西路和環河

西路與環河東路共同構成防災道路系統。

三、 防災通道

- (一) 更新單元內之現有巷道兼有防災通道功能者，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。
- (二) 防災通道若有穿越更新基地之情形，以不開挖地下層為原則；若有開挖地下層，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質。
- (三) 考量公共安全、公眾使用，防災通道兩側宜以正面空間規劃，並於使照及住戶管理公約加註不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用。

四、 避難系統

依據避難行為可將避難場所分為三類，緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下：

(一) 緊急避難場所

緊急避難場所是供災害發生3天內，人員自發性的避難行為使用；只要是開闊的空間都可以提供為緊急避難場所，包括建築物面前道路、空地、平面停車場、公園、綠地、廣場及學校的外部空間等。

頂溪站周邊的防災圈符合作為緊急避難場所的空間包括竹林國小、頂溪國小、及人國小、網溪國小、中正河濱公園，均可作為頂溪站鄰里防災生活圈的主要疏散地點。

(二) 臨時收容場所

臨時收容場所提供第二及第三避難階段人員的安全停留與避難

生活，劃設地點以大型開放空間為主，上述5處緊急避難場所皆可作為臨時收容場所。

（三）中、長期收容場所

中長期收容場所提供第四避難階段人員的長期安置，直到災區重建工作完成，因需讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的使用，所以規劃中正河濱公園作為中長期收容場所。

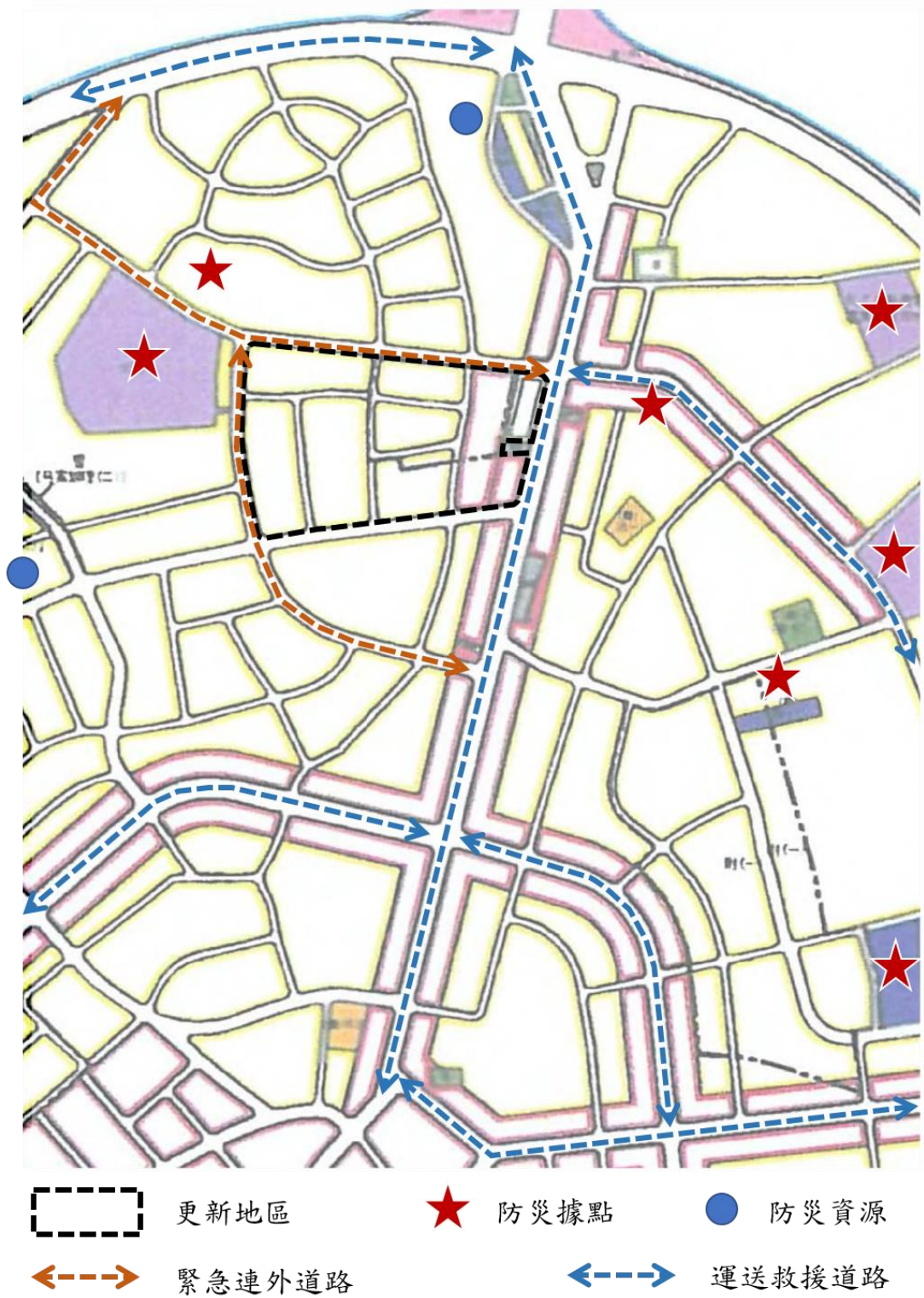


圖19 頂溪站周邊更新地區防災系統示意圖

捌、劃定之必要性與預期效益

一、提升居住品質，創造安居環境

現況建物老舊以住宅及商業使用為主，多為四至五層樓的老舊公寓及一層樓平房。透過都市更新採重建方式，改善社區老舊窳陋之情況，並塑造完善居住環境。

二、留設公眾通道設置節點廣場

鄰近捷運頂溪站，缺少行人停等空間，留設開放空間廣場，作為大眾運輸人潮與交通頻繁空間之緩衝。

三、協助開闢計畫道路

本更新地區內計畫道路尚未開闢，道路狹小且周邊人車爭道，行人步行意願低，故更新後建立人本交通環境，規劃完善人行步道空間、留設自行車道供大眾通行。

四、改善生活品質創造樂業環境

改善位居區位便利市中心土地低度利用，避免土地資源浪費，故建構完善生活機能，提供優質的居住環境及保存既有的都市紋理。

玖、 都市計畫檢討構想

原計畫業經102年3月7日第30次新北市都市計畫委員會審查通過，併於同年4月26日起公告實施，原範圍內計有11案辦理中更新事業，爰本計畫延續原計畫訂定之發展規劃，無涉及相關變更。

另本計畫範圍位於110年10月3日公告變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)都更第一箭計畫範圍內(詳圖20)，容積獎勵加上增額容積、容積移轉上限可達基準容積之100%。

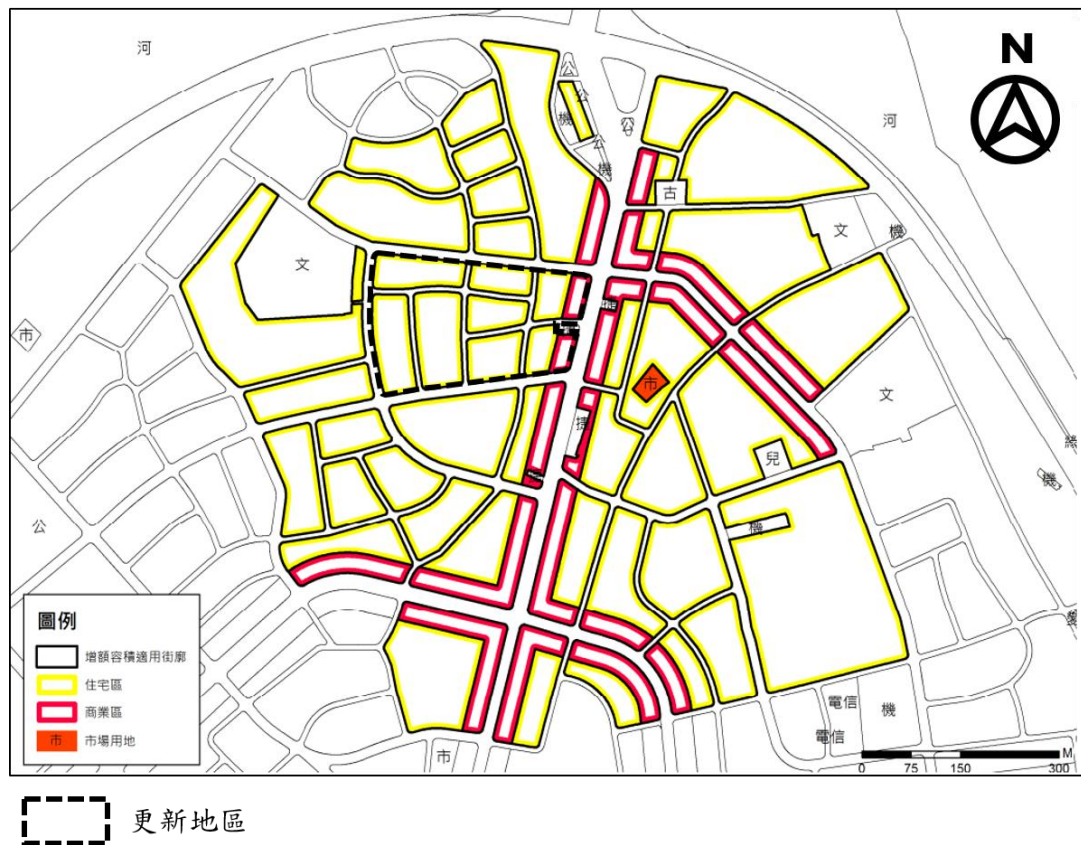


圖20 都更一箭範圍圖

壹拾、財務計畫概述

一、政府機關主導實施

新北市政府得依「都市更新條例第12條第1項第2款」自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者外，亦得由新北市政府同意新北市住都中心自行實施或公開評選委託都市更新事業機構為實施者，其實施得以權利變換方式辦理，或依協議履行合建負擔與分配，惟最終仍應以市府核定發布實施內容為準。此外，為達整體開發之效，得由市府視發展目標及市場條件將各建議開發範圍合併招商。

二、民間實施者申請

民間實施者亦可依法定程序自行提出申請辦理都市更新事業之實施，其申請範圍應依「新北市都市更新單元劃定基準」辦理都市更新單元劃定檢討為準，其開發方式除權利變換方式外，亦得採協議合建方式進行都市更新事業開發與執行，惟最終仍應以市府核定發布實施內容為準。

壹拾壹、開發實施構想

因範圍內多以住宅為主，土地及建物權屬以私有為主，且部分計畫道路尚未開闢完成。故本更新地區將以都市更新處理方式，經劃定為策略性更新地區，且未來依「新北市都市更新單元劃定基準」辦理都市更新單元劃定檢討，並採重建方式處理，以保持更新地區整體環境品質。

一、建議開發範圍

因計畫道路遭占用嚴重位置，故都市更新計畫內僅為建議開發範圍，非法定更新單元範圍，後續多元開發方式仍得依相關規定自行劃定更新單元或開發範圍。並剔除屋齡未達30年、辦理中都市更新及都市危險及老舊建築物加速重建案件，且開發規模應大於1公頃面積，給予建議優先更新單元範圍（詳圖21）。

實施者得視需要合併兩個以上相鄰之更新單元為一個更新單元開發，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整，惟排除部分應納入其他鄰近更新單元併同開發。

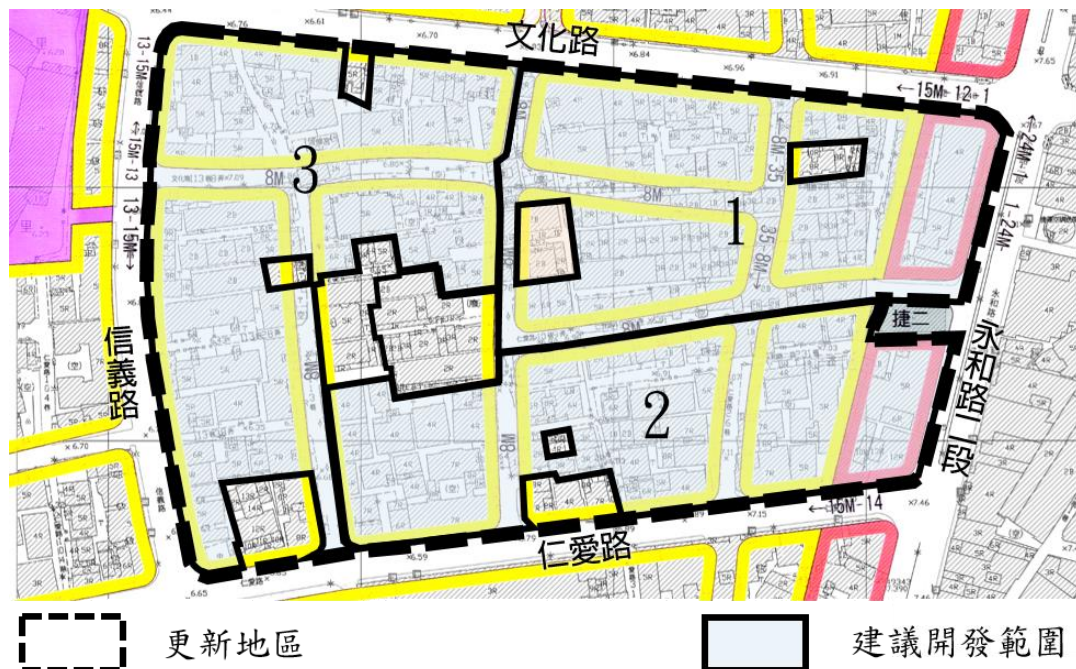


圖21 建議開發範圍圖

壹拾貳、計畫年期及實施進度構想

配合市府都市更新相關政策、居民意願與推動量能，滾動式檢討推動期程。

壹拾參、其他應表明事項

- 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規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、本更新地區開闢計畫道路、留設開放空間、道路退縮、公益設施，適用「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」獎勵。
- 三、考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意，得另依委員會決議辦理。
- 四、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

壹拾肆、 相關單位配合辦理事項

如有涉及更新條例第73條所指因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，實施者如有要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部，其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定；另敘明更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度。

檔 號：
保存年限：

新北市住宅及都市更新中心 函

地址：231003新北市新店區北新路一段86號18樓
承辦人：楊秋萍
電話：(02)29571999 分機277
傳真：(02)29581068
電子信箱：aq4922@nthurc.org.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國111年7月25日

發文字號：新北住都綜經字第1111387341號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：函知本中心辦理「永和區上溪里都更法令說明會」事宜，
惠請貴里協助公告及宣傳，請查照。

說明：

- 一、本中心111年8月2日(星期二)下午7時至9時於新北市永和區溪洲市民活動中心禮堂辦理「永和區上溪里都更法令說明會」。
- 二、為利民眾踴躍參與本場都市更新法令說明會，請貴里協助張貼公告及宣傳。

正本：新北市永和區上溪里辦公處

副本：新北市政府都市更新處

交換戳記
111/07/26 09:09

本案依分層負責規定授權業務主管決行



檔 號：
保存年限：

新北市住宅及都市更新中心 函

地址：231003新北市新店區北新路一段86號18樓
承辦人：楊秋萍
電話：(02)29571999 分機277
傳真：(02)29581068
電子信箱：aq4922@nthurc.org.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國111年7月25日
發文字號：新北住都綜經字第1111387410號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：函知本中心辦理「永和區仁愛里都更法令說明會」事宜，
惠請貴里協助公告及宣傳，請查照。

說明：

- 一、本中心111年8月9日(星期二)下午7時至9時於新北市永和區溪洲市民活動中心禮堂辦理「永和區仁愛里都更法令說明會」。
- 二、為利民眾踴躍參與本場都市更新法令說明會，請貴里協助張貼公告及宣傳。

正本：新北市永和區仁愛里辦公處
副本：新北市政府都市更新處

交換戳記
111/07/26 09:14

本案依分層負責規定授權業務主管決行



附件



法令說明會照片 (1)



法令說明會照片 (2)



法令說明會照片 (3)



法令說明會照片 (4)



法令說明會照片 (5)



法令說明會照片 (6)

附件



法令說明會照片 (7)



法令說明會照片 (8)

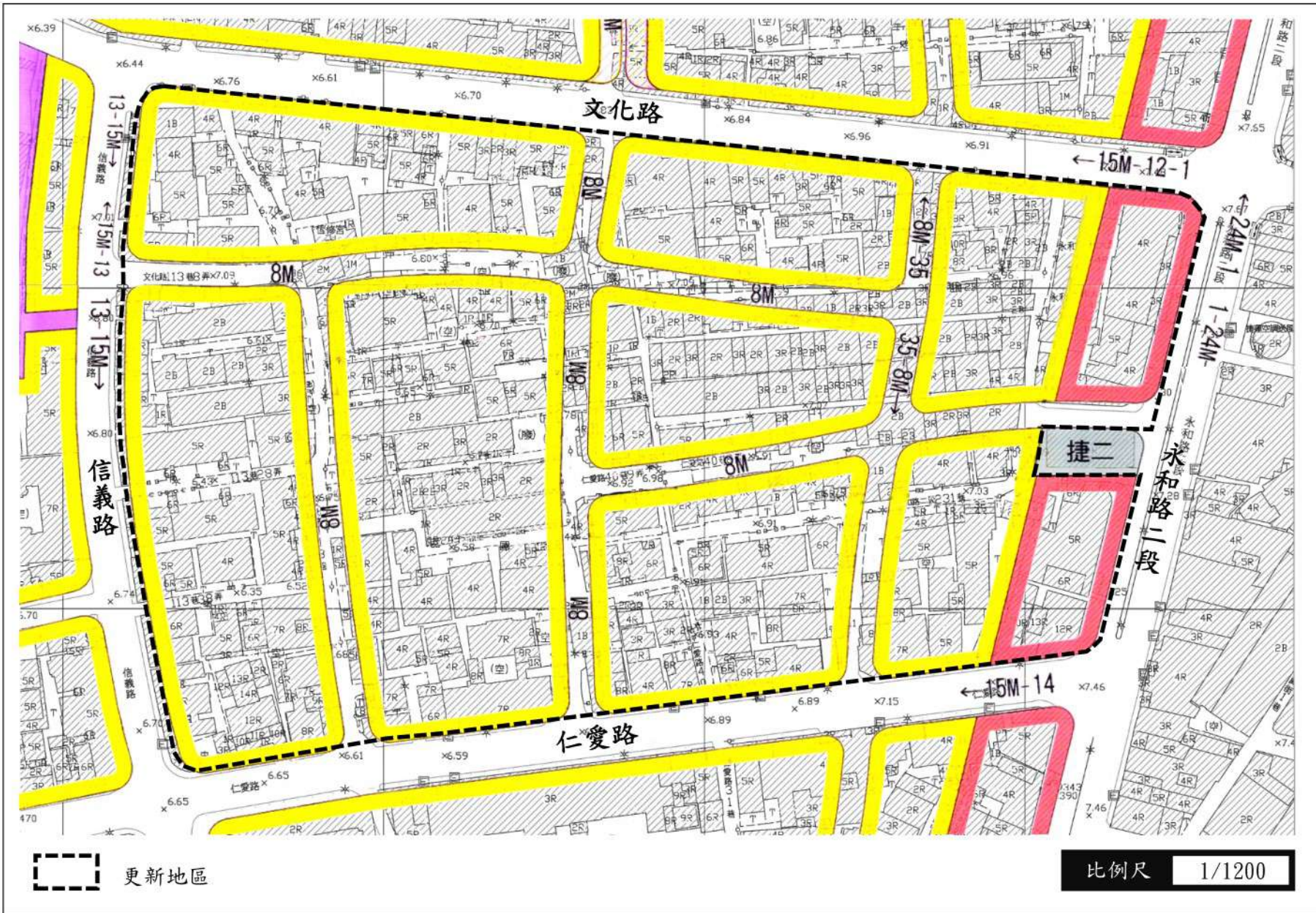


法令說明會照片 (9)



法令說明會照片 (10)

劃定新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫(策略性更新地區)範圍圖



都市計畫技師圖記頁

新北市政府辦理之變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫(或都市更新.....等)須依都市計畫委員會(或都市更新及爭議處理審議會.....等)完成審議並經主管機關核定後確定，所有內容應以最終審定為準。

都市計畫技師姓名：	技師執業執照證號：技執字第 _____ 號
技師公會名稱：	公會會員證號：
技師執業機構名稱：	

技師圖記

技師簽章： _____

日 期： _____