副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：蕭芳怡
電話：(02)29506206 分機614
傳真：(02)29506556
電子信箱：ak7107@ms.ntpc.gov.tw

22001
新北市板橋區漢生東路266號2樓

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國102年4月18日
發文字號：北府城更字第1020002397號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨、說明二

裝

主旨：檢送「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」計畫書、圖及公告各1份，請張貼 貴公所公告欄公告，自102年4月26日起公告實施，請 查照。

說明：

一、依都市更新條例第五條、第六條、第八條及同法施行細則第二條規定辦理。

訂

二、隨函檢附新北市都市計畫委員會第30次會議紀錄，請俟說明書圖公告期滿後一併妥為建檔運用。

三、副本抄送本府城鄉發展局、都市更新處（更新事業科、更新發展科），請妥為建檔運用。

正本：新北市中和區公所、新北市永和區公所
副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處(均含附件)

線

市長 朱立倫

檔　　號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國102年4月18日
發文字號：北府城更字第10200023971號
附件：都市更新計畫書、圖

主旨：「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」自102年4月26日起公告實施。

依據：都市更新條例第八條及同法施行細則第二條。

公告事項：

一、都市更新計畫暨劃定都市更新地區:詳都市更新計畫書、圖。

二、公告期間:自102年4月26日起30日。

三、公告地點:本府、新北市中和區公所及新北市永和區公所都市計畫公告欄。

市長 朱立倫

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

擬　定　機　關：新　北　市　政　府

中　華　民　國　1　0　2　年　4　月

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
擬定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第五條、第六條
擬定都市更新計畫機關	新北市政府
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新北市政府
本案提交本市都市計畫委員會審核結果	新北市都市計畫委員會 102 年 3 月 7 日 第 30 次會審查通過

目　錄

壹、計畫緣起與法令依據 壹-1

一、計畫緣起 壹-1

二、法令依據 壹-1

貳、更新地區範圍 貳-1

一、捷運頂溪站周邊更新地區 貳-2

二、捷運永安市場站東側、景安站兩側與南勢角站周邊更新地區 貳-17

參、基本目標與策略 參-1

一、現況課題 參-1

二、發展目標 參-1

三、發展策略 參-2

肆、實質再發展 肆-1

一、土地使用 肆-1

二、交通系統 肆-1

三、公共設施 肆-1

四、都市設計 肆-5

五、都市防災構想 肆-14

伍、劃定之更新單元或其劃定基準 伍-1

陸、其他應表明事項 陸-1

表　目　錄

表 1 頂溪站周邊更新地區土地使用分區及公共設施面積統計表.....貳-6
表 2 頂溪站周邊更新地區建物樓層分析表.....貳-8
表 3 頂溪站周邊更新地區道路特性彙整表.....貳-11
表 4 頂溪站周邊更新地區停車空間彙整表.....貳-13
表 5 頂溪站周邊更新地區範圍公私有土地權屬統計表.....貳-15
表 6 永安市場站東側、景安站南側及南勢角站周邊更新地區土地使用分區及公共設施面積統計表.....貳-21
表 7 永安市場站東側、景安站南側及南勢角站周邊更新地區建物樓層分析表.....貳-23
表 8 永安市場站東側、景安站兩側及南勢角站周邊更新地區道路特性彙整表.....貳-27
表 9 永安市場站東側、景安站南側及南勢角站周邊更新地區停車空間彙整表.....貳-30
表 10 永安市場站東側、景安站南側及南勢角站周邊更新地區範圍公私有土地權屬統計表.....貳-35
表 11 計畫區課題、目標與策略對應表.....參-4
表 12 公共及公益設施留設指定原則.....肆-2

圖　目　錄

圖 1　都市更新地區範圍示意圖.....貳-1
圖 2　頂溪站北側更新地區範圍示意圖.....貳-2
圖 3　頂溪站西側更新地區範圍示意圖.....貳-3
圖 4　頂溪站東側更新地區範圍示意圖.....貳-3
圖 5　頂溪站周邊更新地區之都市計畫示意圖.....貳-5
圖 6　頂溪站周邊更新地區建物樓層分布示意圖.....貳-9
圖 7　頂溪站周邊更新地區建物構造分布示意圖.....貳-10

圖 8　頂溪站周邊更新地區道路系統分析圖.....貳-12
圖 9　頂溪站周邊公共設施分布示意圖.....貳-14
圖 10 頂溪站周邊更新地區計畫範圍內公有土地權屬分布示意圖 貳-16
圖 11 永安市場站東側更新地區範圍示意圖.....貳-17
圖 12 景安站兩側更新地區範圍示意圖.....貳-18
圖 13 南勢角站周邊更新地區範圍示意圖.....貳-18
圖 14 永安市場站東側更新地區都市計畫示意圖.....貳-20
圖 15 景安站兩側與南勢角站周邊更新地區都市計畫示意圖 貳-20
圖 16 永安市場站東側更新地區建物樓層分布示意圖.....貳-24
圖 17 永安市場站東側更新地區建物構造分布示意圖.....貳-24
圖 18 景安站兩側與南勢角站周邊更新地區建物樓層分布示意圖 貳-25
圖 19 景安站兩側與南勢角站周邊更新地區建物構造分布示意圖 貳-25
圖 20 永安市場站東側更新地區道路系統分析圖.....貳-27
圖 21 景安站兩側更新地區道路系統分析圖.....貳-28
圖 22 南勢角站周邊更新地區道路系統分析圖.....貳-28
圖 23 永安市場站東側更新地區周邊公共設施分布示意圖.....貳-32
圖 24 景安站兩側南勢角站周邊更新地區周邊公共設施分布示意圖 貳-32
圖 25 永安市場站東側更新地區公有土地權屬分布示意圖.....貳-33
圖 26 景安站兩側更新地區公有土地權屬分布示意圖.....貳-34
圖 27 南勢角站周邊更新地區公有土地權屬分布示意圖.....貳-34
圖 28 頂溪站周邊更新地區公共及公益設施留設示意圖.....肆-3
圖 29 永安市場站東側更新地區公共及公益設施留設示意圖.....肆-4
圖 30 景安站兩側與南勢角站周邊更新地區公共及公益設施留設示意圖.....肆-4
圖 31 商業區退縮原則示意圖.....肆-5
圖 32 住宅區退縮原則示意圖.....肆-6
圖 33 環河西路一段街廓退縮 6M 無遮簷人行步道示意圖.....肆-6
圖 34 及人國小東側留置 8M 以上以人行通廊示意圖.....肆-7

圖 35 環河西路沿線設置跨堤平台設施示意圖.....肆-10
圖 36 景平路設置環狀線站體設施位置示意圖.....肆-10
圖 37 溪州生活商店街特色街區改善示意圖.....肆-13
圖 38 韓流百貨特色街區改善示意圖.....肆-14
圖 39 頂溪站周邊更新地區防災系統示意圖.....肆-16
圖 40 永安市場站防災系統示意圖.....肆-18
圖 41 景安站兩側與南勢角站周邊防災系統示意圖.....肆-20
圖 42 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫圖(頂溪站周邊更新地區).....肆-21
圖 43 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫圖(永安市場站東側更新地區).....肆-22
圖 44 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫圖(景安站兩側及南勢角站周邊更新地區).....肆-23
圖 45 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新地區範圍圖(頂溪站周邊更新地區).....肆-24
圖 46 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新地區範圍圖(永安市場站東側更新地區).....肆-25
圖 47 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫圖(景安站兩側及南勢角站周邊更新地區).....肆-26

壹、計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

民國 87 年捷運中和線開通，交通的便捷縮短了城市間的距離，加上不動產價格相對比臺北市便宜,吸引了眾多的居住人口。但雙和地區因地狹人稠，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問題與景觀問題。

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線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。

二、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、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫,表明下列事項,作為擬定都市更新事業計畫之指導：

1.更新地區範圍。
2.基本目標與策略。
3.實質再發展。
4.劃定之更新單元或其劃定基準。
5.其他應表明事項。

（二）都市更新條例第 6 條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

1.建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2.建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
3.建築物未符合都市應有之機能。
4.建築物未能與重大建設配合。
5.具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
6.居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

貳、更新地區範圍

本更新計畫以位於捷運場站周邊約 400 公尺之都市計畫街廓內，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 年以上等原則，本都市更新計畫範圍面積共 95.99 公頃，其中 16.472 公頃，已於 91 年 8 月 7 日及 96 年 3 月 3 日公告劃定，本次另公告劃定 6 處更新地區面積共 79.518 公頃，其中 3 處位於永和區頂溪站周邊，另 3 處分別位於中和區永安市場站、景安站及南勢角站周邊，如圖 1 所示。

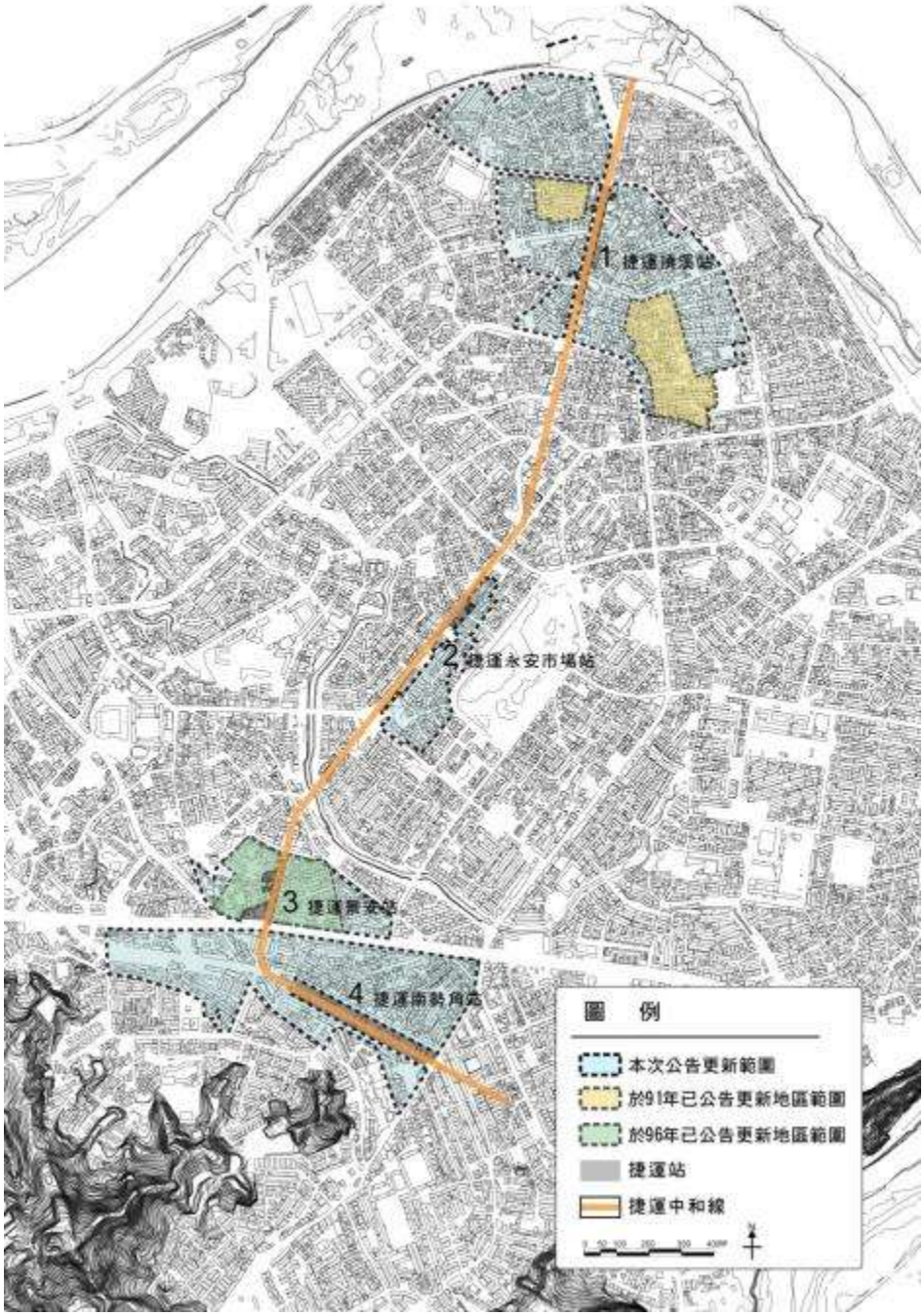

圖 1　都市更新地區範圍示意圖

一、捷運頂溪站周邊更新地區

頂溪站生活圈位於捷運中和線頂溪站周邊，屬永和都市計畫範圍，此生活圈內之更新地區分別位於頂溪站北側、西側及東側，土地總面積計 50.59 公頃。

（一）計畫位置與範圍

1.頂溪站北側更新地區

位於捷運中和線頂溪站北側，屬永和區，計畫範圍東起永和路二段，西抵保安路，北達環河西路，南迄文化路，更新地區範圍內土地總面積約 13.92 公頃，如圖 2 所示。

圖 2　頂溪站北側更新地區範圍示意圖

2.頂溪站西側更新地區

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，南迄中山路一段，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，本次公告劃定之更新地區面積約 9.58 公頃，如圖 3 所示。

圖 3　頂溪站西側更新地區範圍示意圖

3.頂溪站東側更新地區

位於捷運中和線頂溪站東側，屬永和區，計畫範圍東側與北側均為竹林路，西抵永和路二段，南迄中正路與福和路，已於 91 年 8 月 7 日公告劃定國光路計畫道路兩側更新地區，面積 7.60 公頃，本次公告劃定之更新地區面積約 17.89 公頃，如圖 4 所示。

圖 4　頂溪站東側更新地區範圍示意圖

（二）都市計畫

頂溪站周邊更新地區位於永和區，屬永和都市計畫。

1.土地使用

頂溪站周邊更新地區以住宅區為主，建蔽率為 50%，容積率為 300%。

2.公共設施

頂溪站周邊更新地區公共設施為兒童遊樂用地、捷運系統用地、市場用地、機關用地、道路用地及綠地，如表 1 所示。

3.道路系統

頂溪站周邊更新地區以永和路、環河西路、中山路、中正路及福和路為聯外道路，文化路、保安路、仁愛路及竹林路為主要道路。

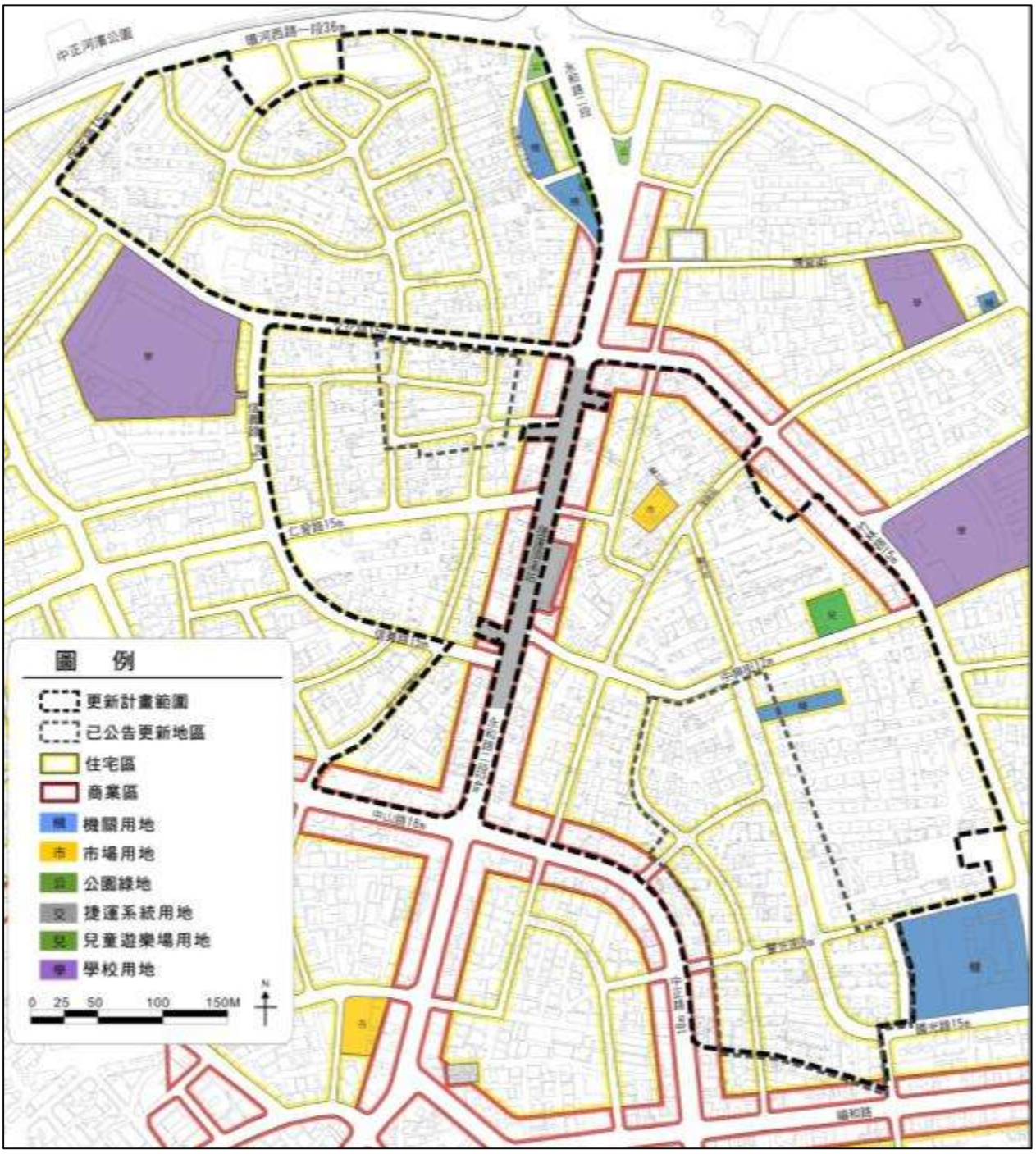

圖 5　頂溪站周邊更新地區之都市計畫示意圖

表 1 頂溪站周邊更新地區土地使用分區及公共設施面積統計表

地區範圍	土地使用分區及公共設施		面積（公頃）	比例	建蔽率	容積率
頂溪站北側	土地使用分區	住宅區	11.30	81%	50%	300%
		商業區	0.35	3%	70%	440%
	公共設施用地	機關用地	0.35	3%	50%	250%
		綠地	0.18	1%		
		道路用地	1.74	13%		
	小計		13.92	100%		
頂溪站西側	土地使用分區	住宅區	7.69	69%	50%	300%
		商業區	1.67	15%	70%	440%
	公共設施用地	道路用地	1.82	16%		
	小計		11.18	100%		
頂溪站東側	土地使用分區	住宅區	18.66	73%	50%	300%
		商業區	3.28	13%	70%	440%
	公共設施用地	市場用地	0.14	0.5%	50%	240%
		兒童遊樂場用地	0.20	0.75%	15%	30%
		機關用地	0.19	0.75%	50%	250%
		道路用地	3.02	12%		
	小計		25.49	100%		
總計	土地使用分區	住宅區	37.65	74.4%	50%	300%
		商業區	5.30	10.48%	70%	440%
	公共設施用地	機關用地	0.54	1.07%	50%	250%
		市場用地	0.14	0.28%	50%	240%
		綠地	0.18	0.36%		
		兒童遊樂場用地	0.20	0.4%	15%	30%
		道路用地	6.58	13.01%		
	合計		50.59	100%		

資料來源：本計畫套疊都市計畫圖及地形圖後，依圖面測繪計算。

(三)土地使用現況分析

頂溪站周邊更新地區土地使用現況以住宅使用為主，多為 4～5 層樓的老舊公寓及 1 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，仁愛路沿線則為一般鄰里零售商業型態，中興街為傳統韓國服飾、用品等批發零售業聚集處，竹林路、勵行街則為小吃、服飾為主，溪洲市場一帶為傳統市場攤位，捷運站周邊的永和路則為一般零售業、書局、服飾等。

(四)建物使用現況分析

1.建物樓層

頂溪站周邊更新地區建物以 4 樓為主(佔 25%)，其次為 1 層樓建物(佔 23%)，如表 2 及圖 6 所示。

2.建物結構

建物結構以鋼筋混凝土造為主，其次為磚造，如圖 7 所示。

表 2 頂溪站周邊更新地區建物樓層分析表

地區範圍	項目		1 層	2 層	3 層	4 層	5 層	6 層以上	小計(㎡)
頂溪站北側	建築面積	(㎡)	20,750.60	12,880.90	4,727.50	19,937.70	22,810.55	11,856.10	92,963.35
		(%)	22%	14%	5%	21%	25%	13%	100%
頂溪站西側	建築面積	(㎡)	19,036.30	11,370.20	4,899.90	17,354.80	18,029.10	10,658.70	81,349.00
		(%)	24%	14%	6%	21%	22%	13%	100%
頂溪站東側	建築面積	(㎡)	41,173.90	22,786.30	9,808.10	51,883.30	27,760.40	28,533.80	181,945.80
		(%)	23%	13%	5%	29%	15%	15%	100%
總計	建築面積	(㎡)	80,960.80	47,037.40	19,435.50	89,175.80	68,600.05	51,048.60	356,258.15
		(%)	23%	13%	6%	25%	19%	14%	100%

資料來源：本計畫依地形圖面測繪計算。

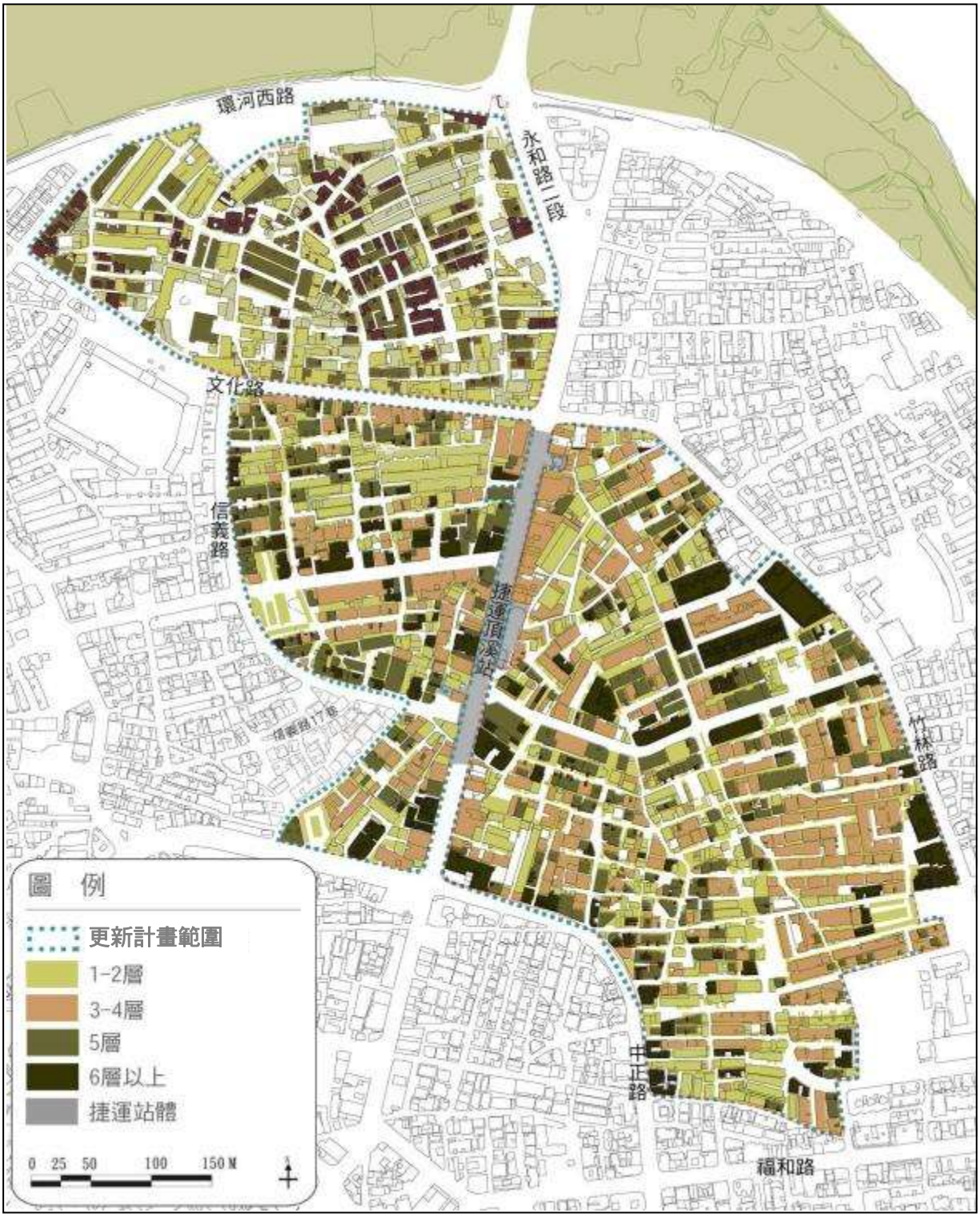

圖 6　頂溪站周邊更新地區建物樓層分布示意圖

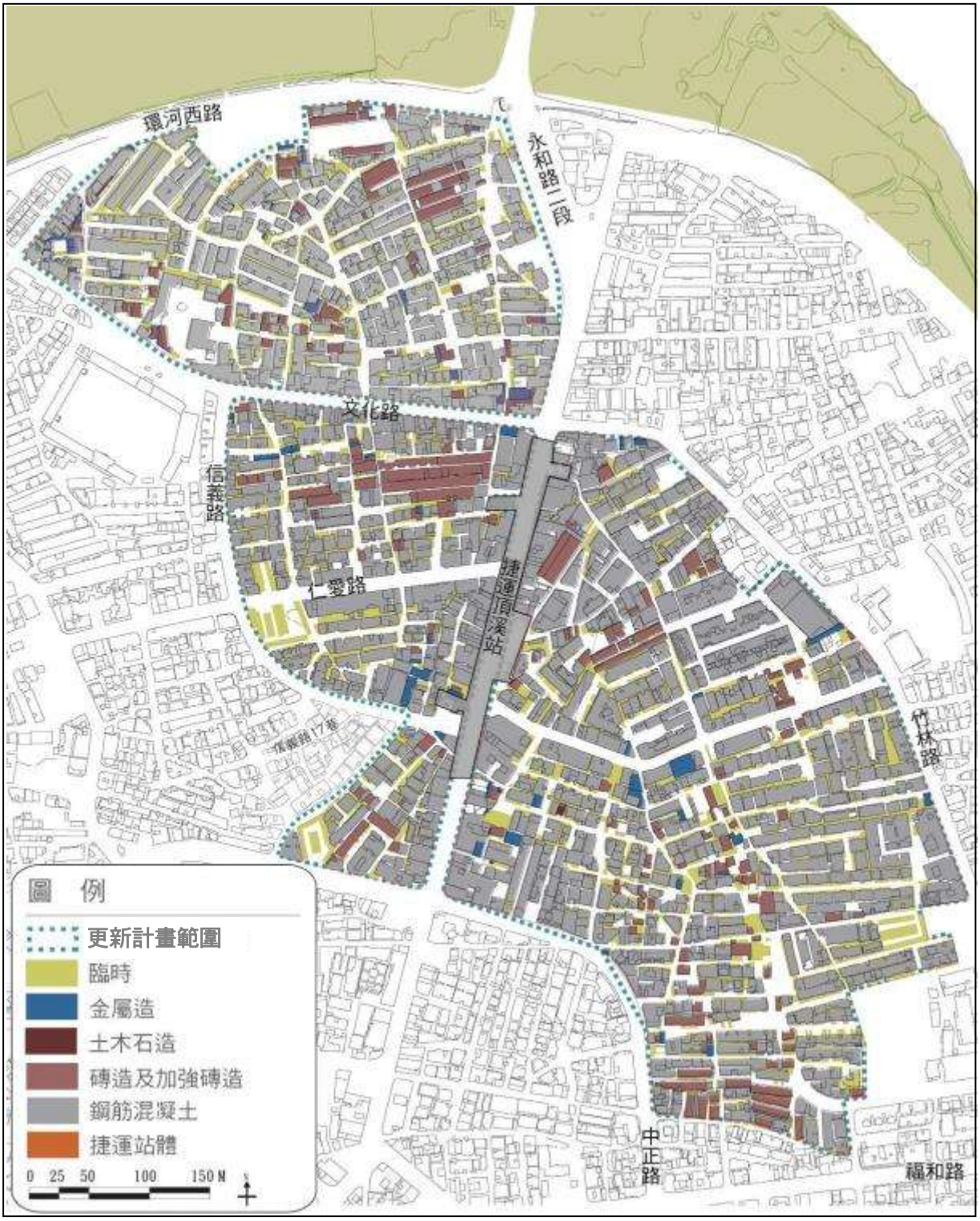

圖 7　頂溪站周邊更新地區建物構造分布示意圖

(五)交通系統現況分析

1.道路特性

（1）頂溪站北側地區

本更新地區聯外道路包括東側的永和路（路寬 18m）及北側的環河西路（路寬 12m），主要道路為南側的文化路（路寬 15m）及西側的保安路（路寬 15m）；地區道路路寬多為 6m，少數路段寬度為 2～4m；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 3 及圖 8 所示。

（2）頂溪站西側地區

本更新地區聯外道路包括東側的永和路(路寬 18m)及南側的中山路(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 12m)，次要道路為西側的信義路（路寬 15m)，地區道路路寬則為 2～6m 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 3 及圖 8 所示。

（3）頂溪站東側地區

本更新地區聯外道路包括西側的永和路(路寬 18m)及南側的中正路(路寬18m)與福和路(路寬18m)，主要道路為北側至東側的竹林路(路寬15m)，次要道路為東西向貫穿的中興街（路寬 12m)，地區道路路寬則為 2～4m 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 3 及圖 8 所示。

表 3 頂溪站周邊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	18	4	分隔島	1.5	禁止
中山路	聯外道路	24	4	分隔島	1.5	禁止
中正路	聯外道路	18	4	分隔島	1.5	禁止
福和路	聯外道路	18	2	標線	1.5	禁止
環河西路	聯外道路	12	2	標線	--	允許
文化路	主要道路	15	2	標線	1.5	允許
保安路	主要道路	15	2	標線	1.5	允許
竹林路	主要道路	15	2	標線	1.5	禁止
仁愛路	主要道路	12	2	標線	1.5	允許
信義路	次要道路	15	2	標線	1.5	允許
中興街	次要道路	12	2	標線	1.5	允許

資料來源：本計畫調查整理。

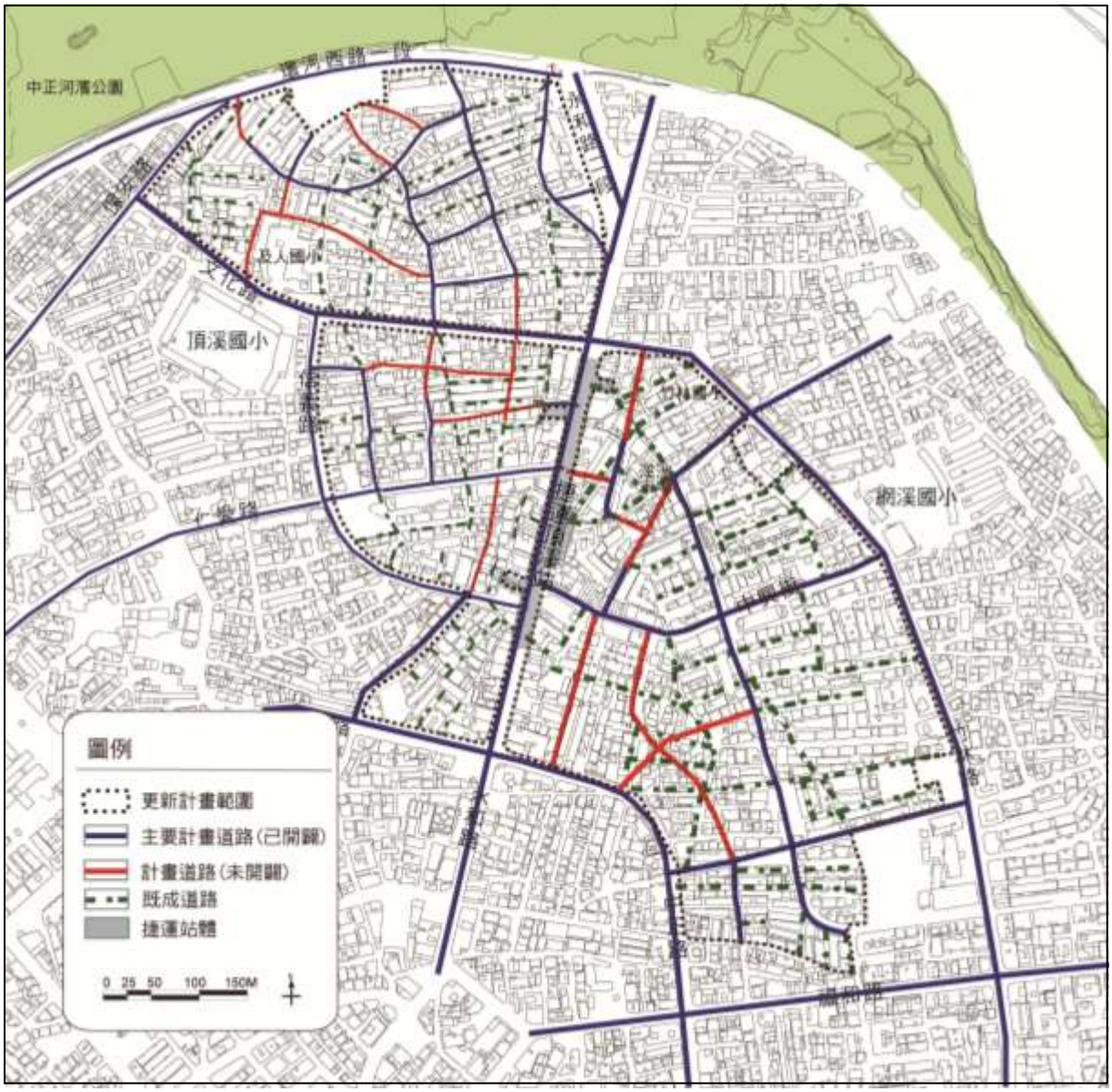

圖 8　頂溪站周邊道路系統分析圖

2.捷運

本計畫範圍鄰近捷運頂溪站，頂溪站有 2 個出口，分別位於永和路二段 168 號及永和路二段 233 號。

3.停車系統分析

（1）頂溪站北側地區

本更新地區附近僅有西側的保安路與文化街沿線路段設有路邊停車空間，共計 115 個汽車停車位，276 個機車停車位。另捷運頂溪站設有 20 個自行車停車位。

（2）頂溪站西側地區

本更新地區附近路邊停車空間為信義路與仁愛路沿線路段，共計 171 個汽車停車位，787 個機車停車位。另捷運頂溪站設有 20 個自行車停車位。

（3）頂溪站東側地區

本更新地區附近路邊停車空間為中興街路段，共計 49 個汽車停車位，254 個機車停車位。另捷運頂溪站設有 20 個自行車停車位。

表 4 頂溪站周邊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	-	-	20
路邊停車格	頂溪站北側	保安路（環河西路－永平路）	89	214	-
		文化路（信義路－保安路）	26	62	-
		小計	115	276	-
	頂溪站西側	信義路（永和路－文化路）	59	190	-
		仁愛路（永和路－莊仁橋）	112	597	-
		小計	171	787	-
	頂溪站東側	中興街（永和路－竹林路）	49	254	-
		小計	49	254	-
總計			335	1,317	20

資料來源：整理自新北市公有停車場資訊查詢系統及台北大眾捷運公司網站。(102 年 3 月)

4.人行系統分析

頂溪站周邊更新地區永和路兩側設置 1.5m 人行道。

(六)公共設施現況分析

頂溪站周邊更新地區除部分道路外，其餘公共設施均已開闢完成。頂溪站北側地區：忠孝活動中心、中正橋派出所、中正河濱公園、及人國小等公共設施；頂溪站西側地區：振興醫院、頂溪國小等公共設施；頂溪站東側地區：溪洲市場、竹林國小、網溪國小、耕莘醫院永和分院、中興社區活動中心、永和區公所及永和消防隊等公共設施。

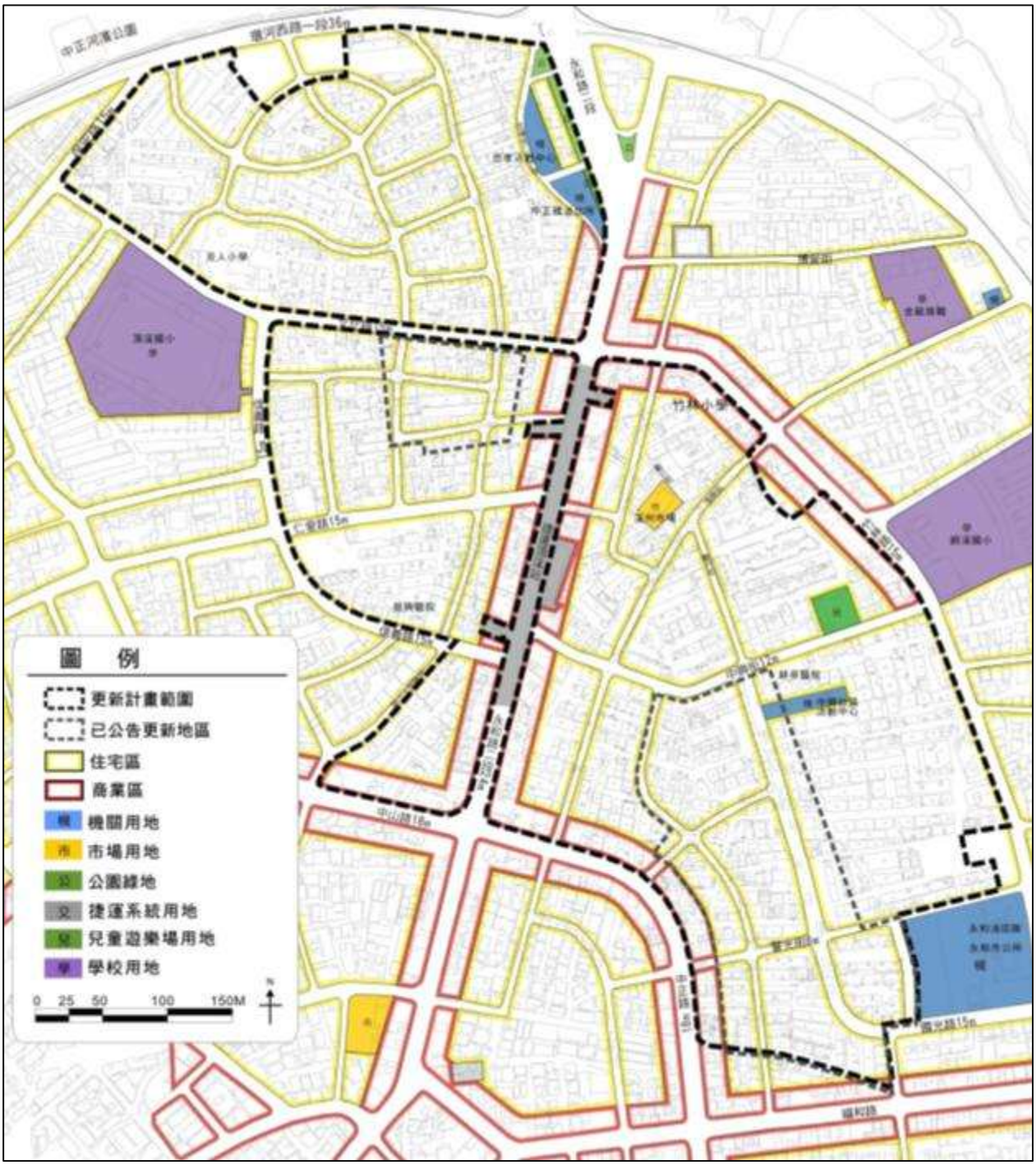

圖 9　頂溪站周邊公共設施分布示意圖

(七)公私有土地權屬概況

頂溪站周邊更新地區私有土地佔計畫範圍面積約 85%左右；公有土地僅約 15%，其中新北市約占 7%，如表 5 所示。

表 5 頂溪站周邊更新地區範圍公私有土地權屬統計表

地區範圍	所有權人		土地面積（㎡）	百分比（%）
頂溪站北側	公有	中華民國	10,820.18	7.78%
		新北市	10,411.28	7.47%
		其他公有土地管理機關	1,392.58	1.00%
		小計	22,624.04	16.25%
	私有		116,575.96	83.75%
	合計		139,200.00	100.00%
頂溪站西側	公有	中華民國	6,431.56	5.75%
		新北市	6,871.29	6.15%
		臺北市	831.00	0.74%
		其他公有土地管理機關	733.61	0.65%
		小計	14,867.46	13.29%
	私有		97,472.54	86.70%
	合計		111,800.00	100.00%
頂溪站東側	公有	中華民國	13,941.82	5.47%
		新北市	19,014.68	7.46%
		臺北市	2,495.21	0.98%
		其他公有土地管理機關	837.58	0.33%
		小計	36,289.29	14.24%
	私有		218,610.71	85.76%
	合計		254,900.00	100.00%

資料來源：整理自新北市中和地政事務所地籍資料。

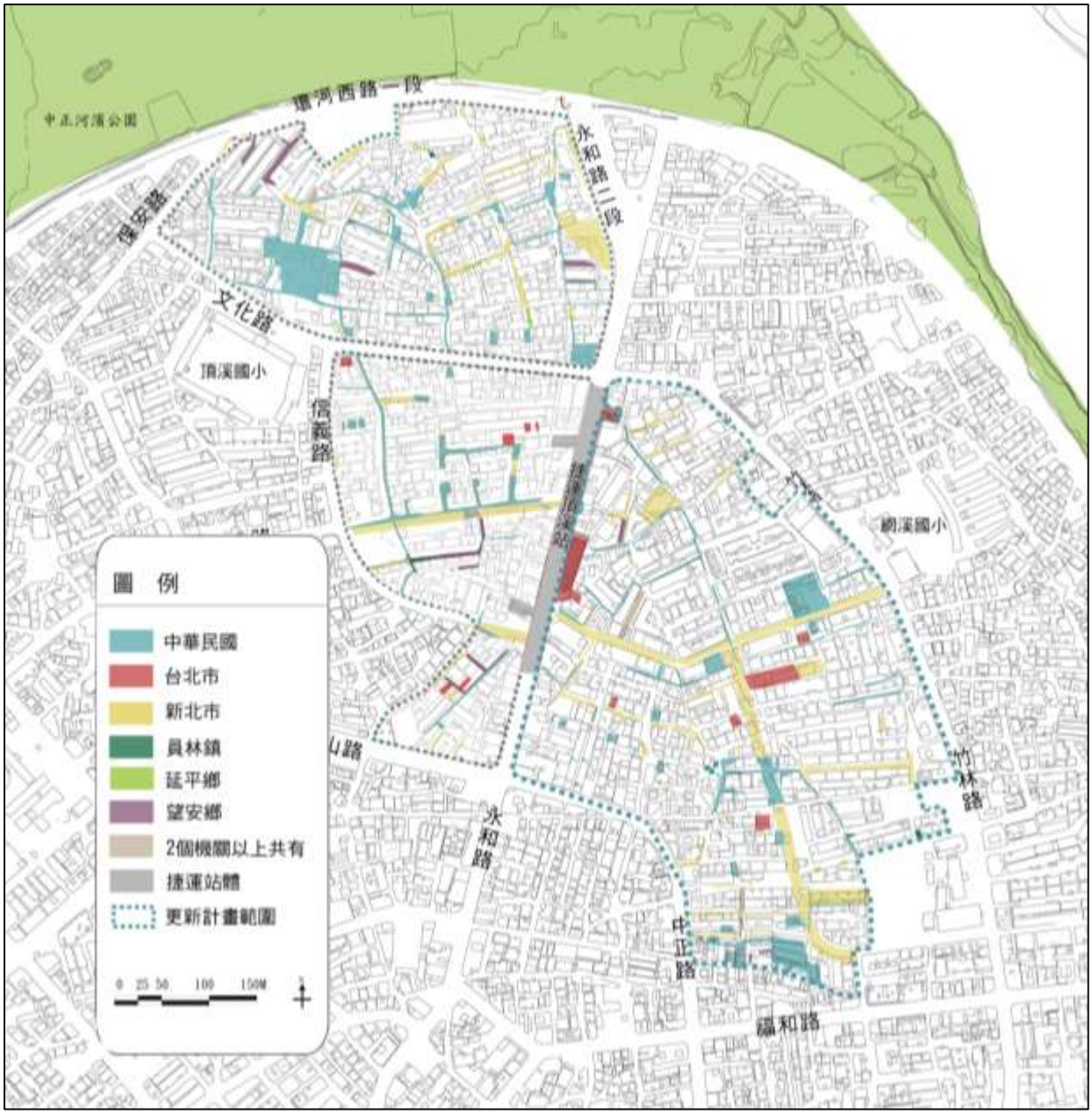

圖 10　頂溪站周邊計畫範圍內公有土地權屬分布示意圖

(八)民眾意願分析

本計畫針對頂溪站周邊更新地區進行初步居民意見調查，普遍對本地區的居住環境並未特別感到不滿，但也表示未來若有更新機會，並能有效改善生活環境品質的話，約有 9 成的受訪者願意參與更新改建。

二、捷運永安市場站東側、景安站兩側及南勢角站周邊更新地區

(一)計畫位置與範圍

1.永安市場站東側更新地區

本更新地區位於捷運中和線永安市場站東側，位於中和區與永和區交界，計畫範圍均屬中和區轄區，計畫範圍東起中安街，西抵中和路，北達中和路 458 巷，南迄宜安路，更新地區土地總面積約 6.13 公頃，如圖 11 所示。

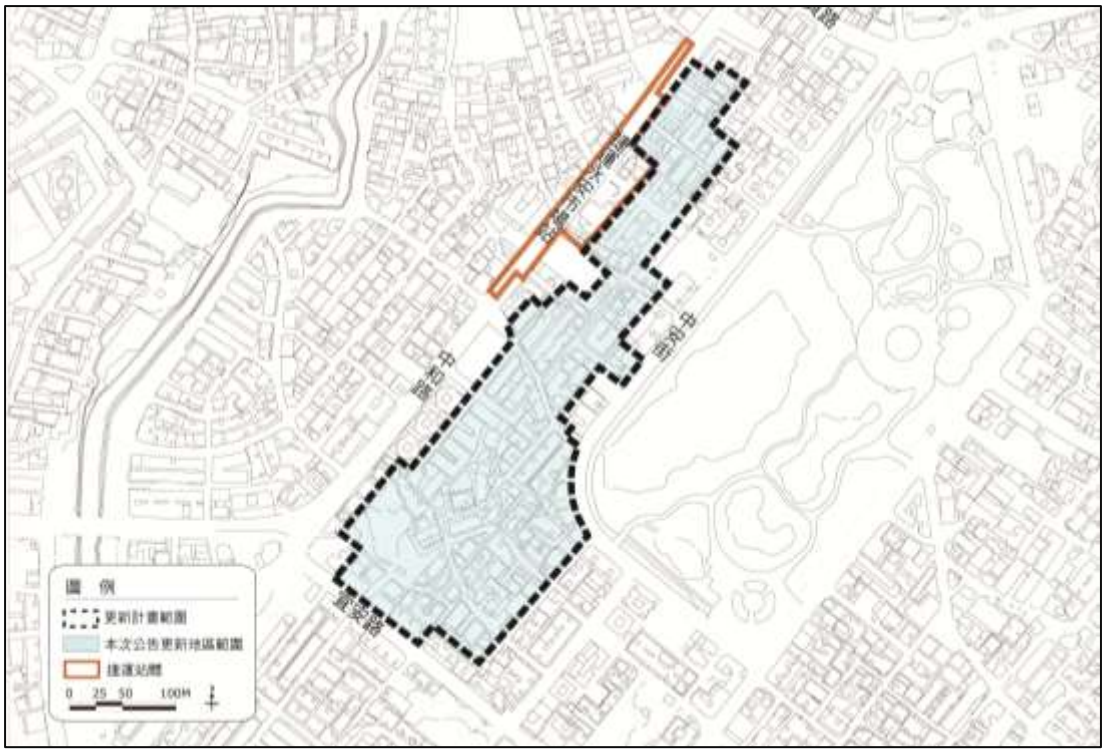

圖 11　永安市場站東側更新地區範圍示意圖

2.景安站兩側更新地區

本更新地區位於捷運中和線景安站兩側，屬中和區，計畫範圍東起景新街與安平路，西抵南山路，北達明禮街與明仁街，南迄中正路與景平路，更新地區範圍內土地總面積約 10.19 公頃，已於民國 96 年 3 月 3 日公告劃定中和區捷運景安站北側都市更新地區，面積 3.534 公頃及中和區景安路東側都市更新地區，面積 3.738 公頃，本次公告劃定之更新地區面積約 2.918 公頃，如圖 12 所示。

圖 12　景安站兩側更新地區範圍示意圖

3.南勢角站周邊更新地區

本更新地區位於捷運中和線南勢角站兩側，屬中和區，計畫範圍東起興南路一段，西抵中興街，北達中正路與景平路，南迄中興街 115 巷與南山路與乙種工業區東側，更新地區範圍內土地總面積約 29.08 公頃，如圖 13 所示。

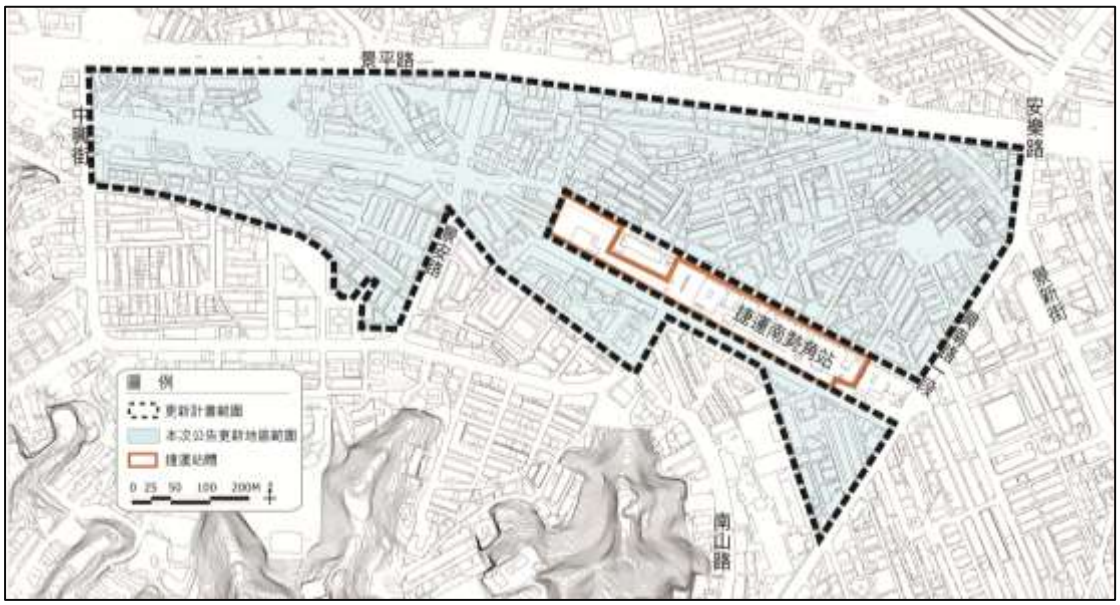

圖 13　南勢角站周邊更新地區範圍示意圖

（二）都市計畫

永安市場站東側、景安站兩側及南勢角站周邊更新地區位於中和區，屬中和都市計畫。

1.土地使用

永安市場站東側、景安站兩側及南勢角站周邊更新地區以住宅區為主，建蔽率為 50%，容積率為 300%。

2.公共設施

永安市場站東側、景安站兩側及南勢角站周邊更新地區公共設施為道路用地、捷運系統用地、排水溝用地，如表 6 所示。

3.道路系統

（1）永安市場站東側更新地區

本更新地區聯外道路為西側的中和路，主要道路為北側永貞路，次要道路為東側的中安街及南側的宜安路。

（2）景安站兩側與南勢角站周邊更新地區

本更新地區聯外道路為景平路與中正路及景新街，主要道路為南北貫穿的景安路。

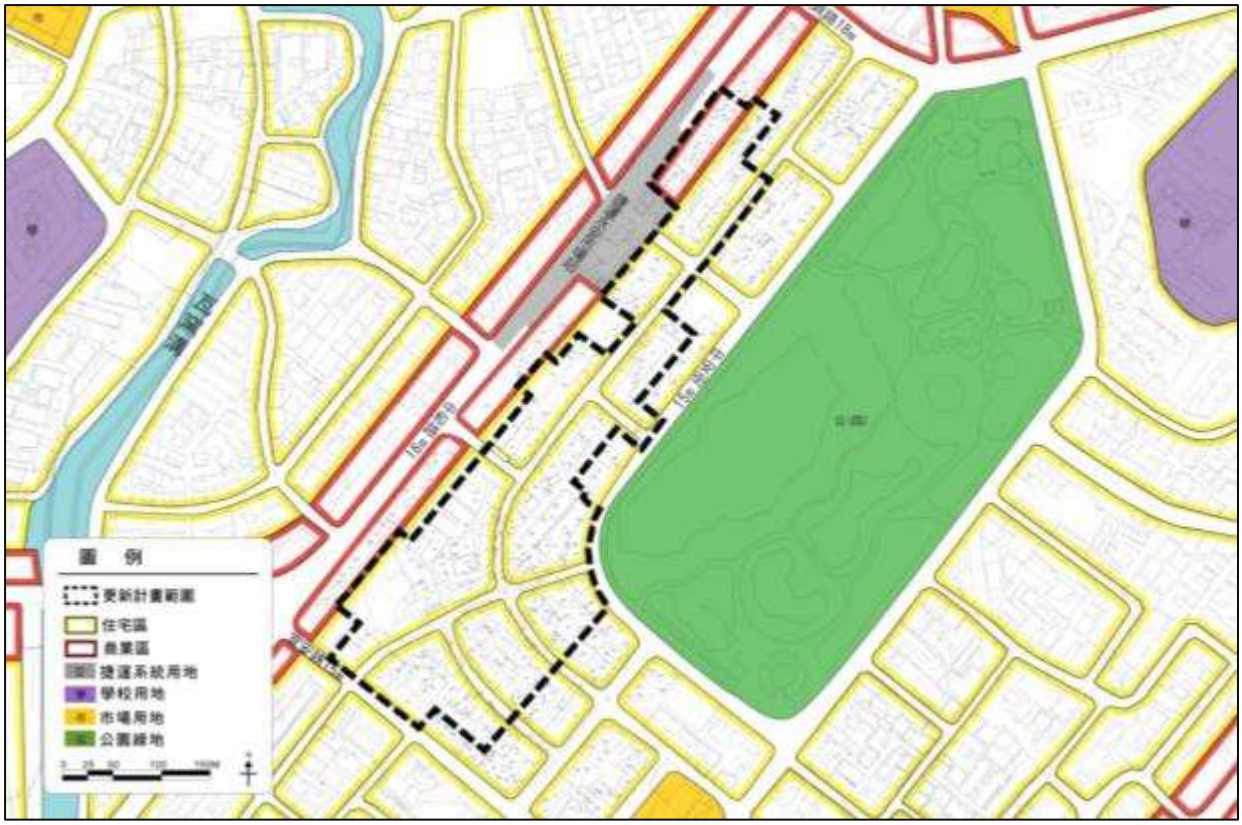

圖 14　永安市場站東側更新地區都市計畫示意圖

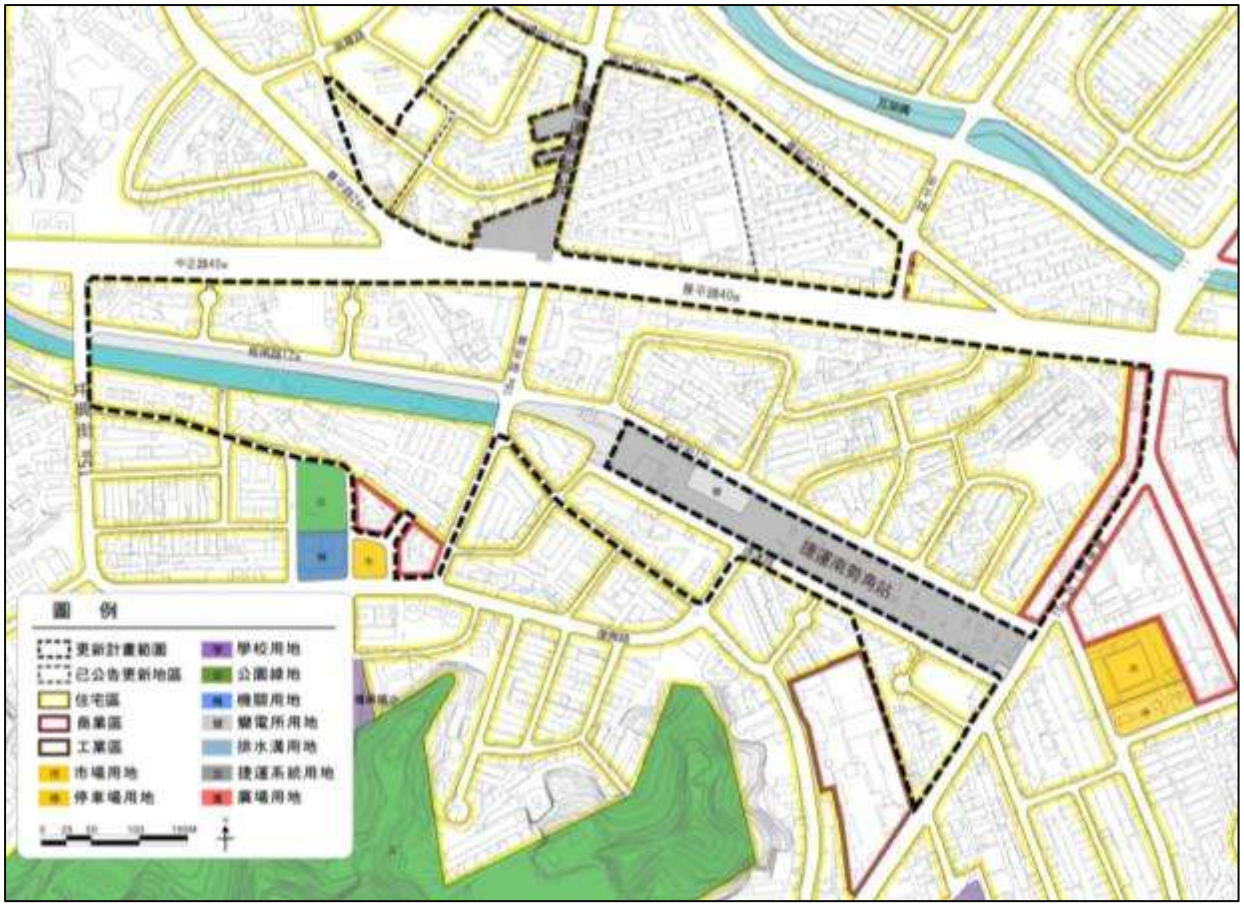

圖 15　景安站兩側與南勢角站周邊更新地區都市計畫示意圖

表 6 永安市場站東側、景安站南側及南勢角站周邊更新地區土地使用分區及公共設施面積統計表

更新地區	土地使用分區及公共設施		面積(公頃)	比例	建蔽率	容積率
永安市場站東側	土地使用分區	住宅區	4.96	81%	50%	300%
		商業區	0.32	5%	70%	440%
	公共設施用地	道路用地	0.85	14%		
	小計		6.13	100%		
景安站兩側	土地使用分區	住宅區	9.55	94%	50%	300%
	公共設施用地	道路用地	0.64	6%		
	小計		10.19	100%		
南勢角站周邊	土地使用分區	住宅區	25.41	87.4%	50%	300%
		商業區	1.20	4.1%	70%	440%
	公共設施用地	排水溝用地	1.52	5.2%		
		人行廣場	0.06	0.2%		
		道路用地	0.89	3.1%		
	小計		29.08	100%		
總計	土地使用分區	住宅區	39.92	88.1%	50%	300%
		商業區	1.52	3.4%	70%	440%
	公共設施用地	排水溝用地	1.52	3.4%		
		人行廣場	0.06	0.1%		
		道路用地	2.29	5%		
	合計		45.31	100%		

資料來源：本計畫套疊都市計畫圖及地形圖後，依圖面測繪計算。

(三)土地使用現況分析

1.永安市場站東側更新地區

土地使用現況以住宅使用為主，以 4～5 層老舊公寓及 1 層樓平房居多。

商業使用主要在中安街及中和路，中安街鄰四號公園一帶多為餐飲小吃，中和路鄰捷運站一帶多為一般餐飲、零售業，南段則多為金融業、連鎖電器業、不動產仲介業等辦公大樓型態。

2.景安站兩側更新地區

土地使用現況以住宅使用為主，以 1 層樓平房及 4～5 層老舊公寓居多。

商業使用集中在景安路與景平路兩側，景安路多為機車修理業、美容業、一般零售商店等地區鄰里商業，景平路則多為汽機車修理業、五金業、長途客運轉乘等。

3.南勢角站周邊更新地區

土地使用現況以住宅使用為主，以 1 層樓平房及 4～5 層老舊公寓居多。

沿主要道路兩側則為住商混合使用，以民生消費零售業及小型餐飲店為主，金融業多分布於景平路與興南路旁，景新街、南山路、景安路亦有商業使用，和平街有黃昏市集。

(四)建物使用現況分析

1.建物樓層

（1）永安市場站東側更新地區

本更新地區以 1 層樓建物最多（佔 29%），其次為 4～5 層樓建物（各佔 24%），如表 7 及圖 16 所示。

（2）景安站兩側更新地區

本更新地區以 1 層樓建物最多（佔 37%），其次為 4～5 層樓建物（分別佔 25%及 28%），如表 7 及圖 18 所示。

（3）南勢角站周邊更新地區

本更新地區以 1 層樓建物最多（佔 28%），其次為 4～5 層樓建物（分別佔 23%及 21%），如表 7 及圖 18 所示。

2.建物結構

永安市場站東側、景安站兩側及南勢角站周邊更新地區建物結構以鋼筋混凝土造為主，另零星夾雜臨時建物、磚造及加強磚造建物、鐵皮等金屬造建物，如圖 17、19 所示。

表 7 永安市場站東側、景安站南側及南勢角站周邊更新地區建物樓層分析表

地區範圍	項目		1 層	2 層	3 層	4 層	5 層	6 層以上	小計（㎡）
永安市場站東側	建築面積	（㎡）	13,393.90	3,563.90	1,046.30	11,239.03	11,324.35	5,799.40	46,366.88
		（%）	29%	8%	2%	24%	24%	13%	100%
景安站兩側	建築面積	（㎡）	27,395.60	2,496.00	530.80	18,839.40	20,653.50	4,370.20	74,285.50
		（%）	37%	3%	1%	25%	28%	6%	100%
南勢角站週邊	建築面積	（㎡）	53,597.80	27,942.20	8,381.00	45,596.53	40,919.00	20,538.60	196,975.13
		（%）	28%	14%	4%	23%	21%	10%	100%
總計	建築面積	（㎡）	80,993.40	30,438.20	8,911.80	64,435.93	61,572.50	24,908.80	271,260.63
		（%）	30%	11%	3%	24%	23%	9%	100%

資料來源：本計畫依地形圖面測繪計算。

圖 16　永安市場站東側更新地區建物樓層分布示意圖

圖 17　永安市場站東側更新地區建物構造分布示意圖

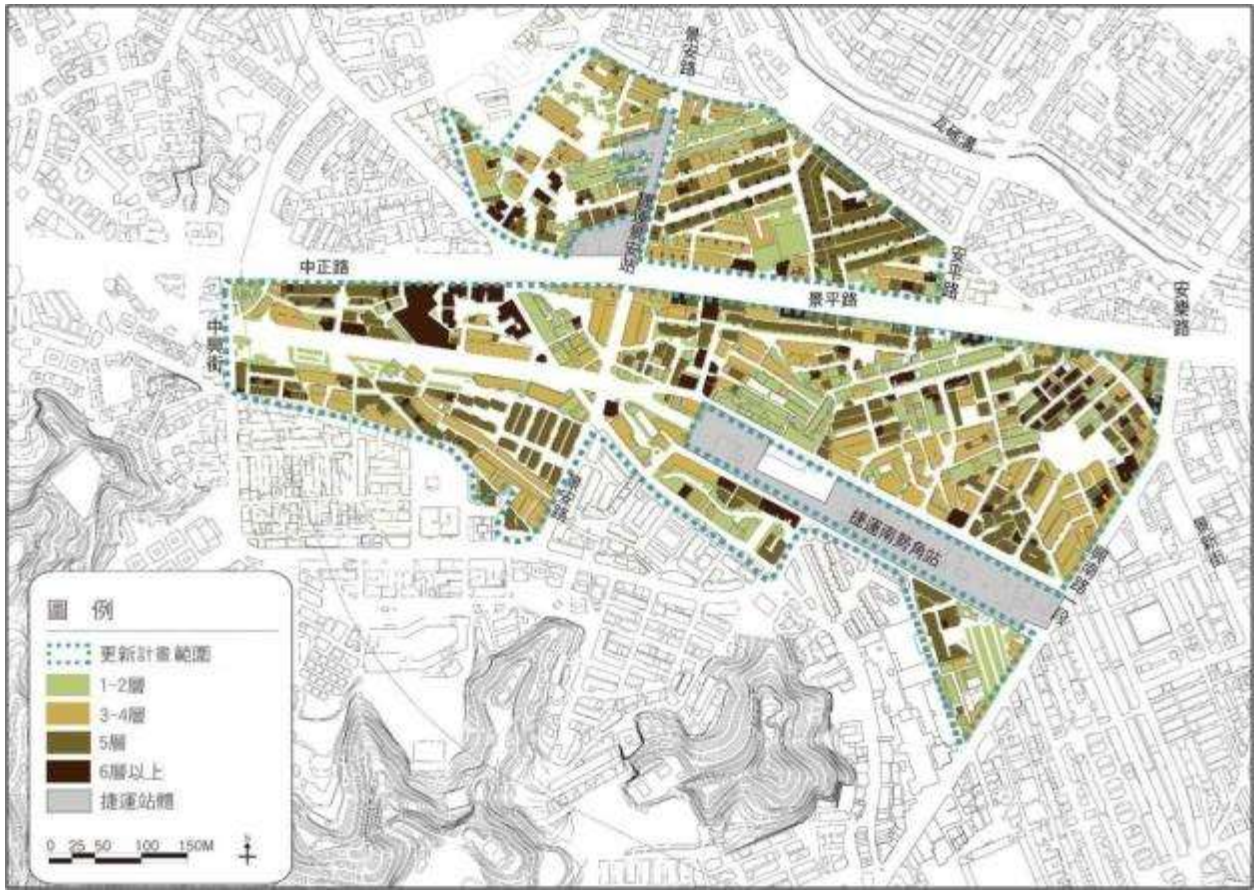

圖 18　景安站兩側與南勢角站周邊更新地區建物樓層分布示意圖

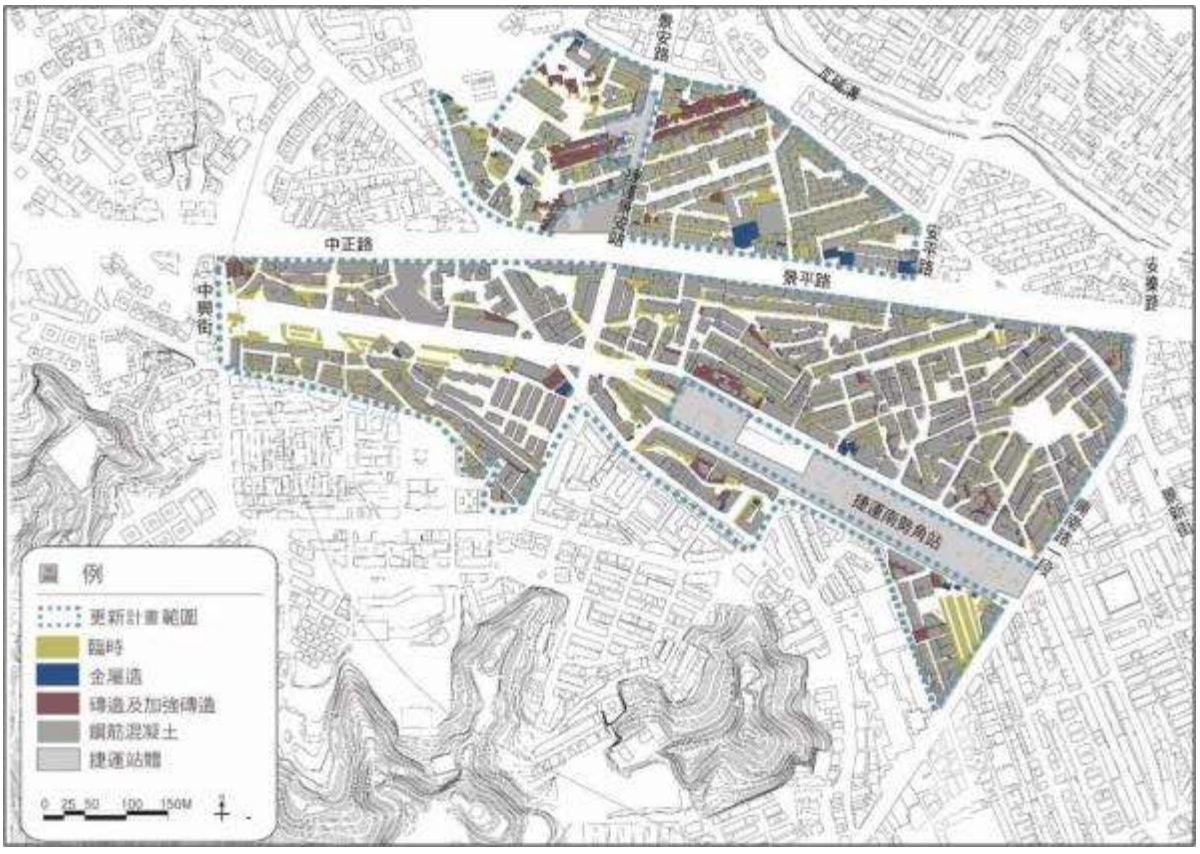

圖 19 景安站兩側與南勢角站周邊更新地區建物構造分布示意圖

(五)交通系統現況分析

1.道路特性

（1）永安市場站東側更新地區

本更新地區聯外道路為西側的中和路（路寬 18m），主要道路為北側永貞路（路寬 18m），次要道路為東側的中安街（路寬 15m）及南側的宜安路（路寬 15m），地區道路路寬則為 4～6m 不等；區內有 3 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 8 及圖 20 所示。

（2）景安站兩側更新地區

本更新地區聯外道路為南側的景平路（路寬 20～40m）與中正路（路寬 40m）及東側的景新街（路寬 15m），主要道路為南北貫穿的景安路（路寬 18m），地區道路路寬則為 6～8m 不等，目前利用現有巷道建構其路網功能，道路特性如表 8 及圖 21 所示。

（3）南勢角站周邊更新地區

本更新地區聯外道路為北側的景平路（路寬 20～40m）與中正路（路寬 40m），主要道路為南北貫穿的景安路（路寬 18m），次要道路為東側的興南路（路寬 12m），地區道路路寬則為 4～8m 不等，區內有數條計畫道路未開闢，目前暫由現有巷道補充其路網功能之不足，道路特性如表 8 及圖 22 所示。

表 8 永安市場站東側、景安站兩側及南勢角站周邊更新地區道路特性彙整表

更新地區	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
永安市場站東側	中和路	聯外道路	18	4	標線	1.5	禁止
	永貞路	主要道路	18	4	標線	1.5	允許
	中安街	次要道路	15	2	標線	1.5	允許
	宜安路	次要道路	15	2	標線	1.5	禁止
景安站兩側	景平路	聯外道路	40	6	分隔島	3	部份允許
	中正路	聯外道路	40	6	分隔島	3	部份允許
	景新街	聯外道路	15	2	標線	1.5	禁止
	景安路	主要道路	18	4	標線	1.5	禁止
南勢角站周邊	景平路	聯外道路	40	6	分隔島	3	部份允許
	中正路	聯外道路	40	6	分隔島	3	部份允許
	景安路	主要道路	18	4	標線	1.5	禁止
	興南路	次要道路	12	2	標線	1.5	禁止

資料來源：本計畫調查整理。

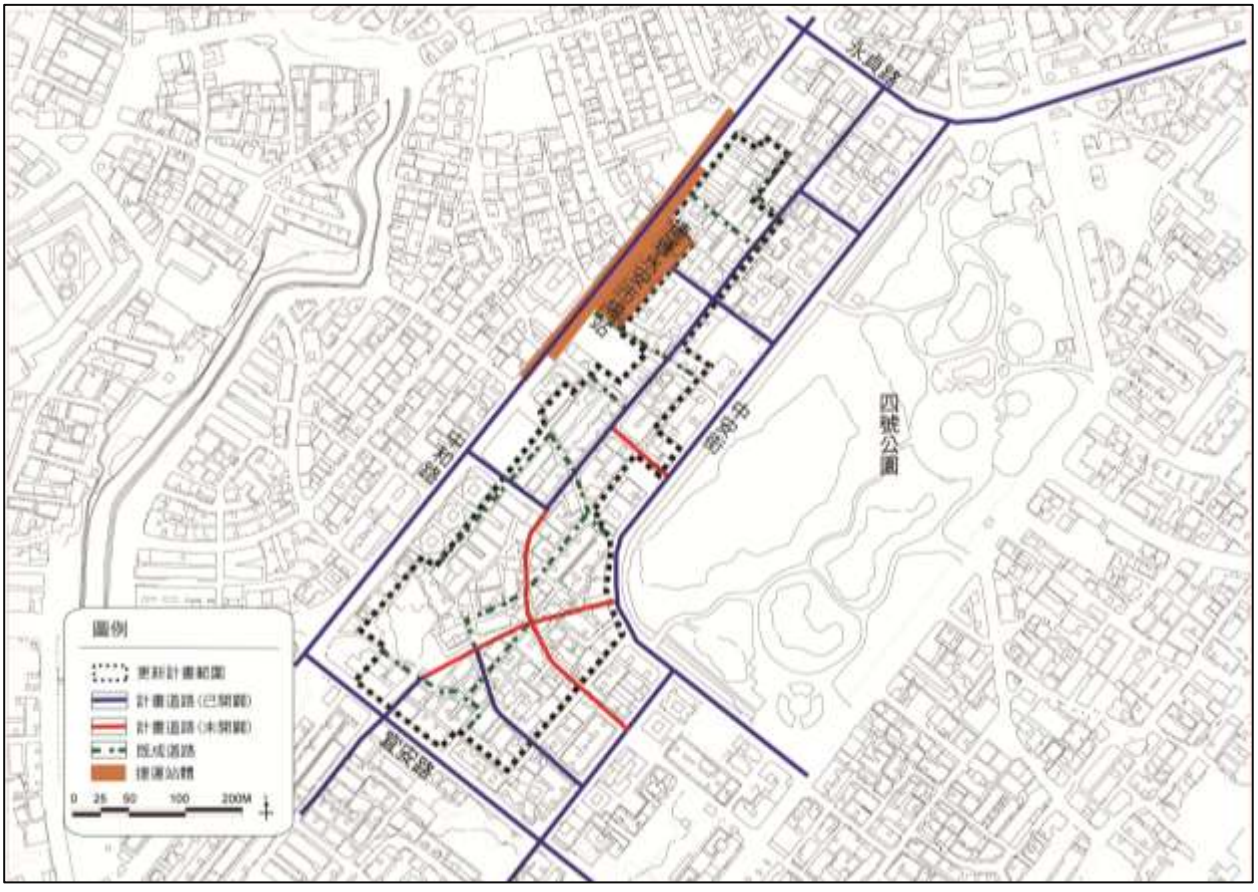

圖 20　永安市場站東側更新地區道路系統分析圖

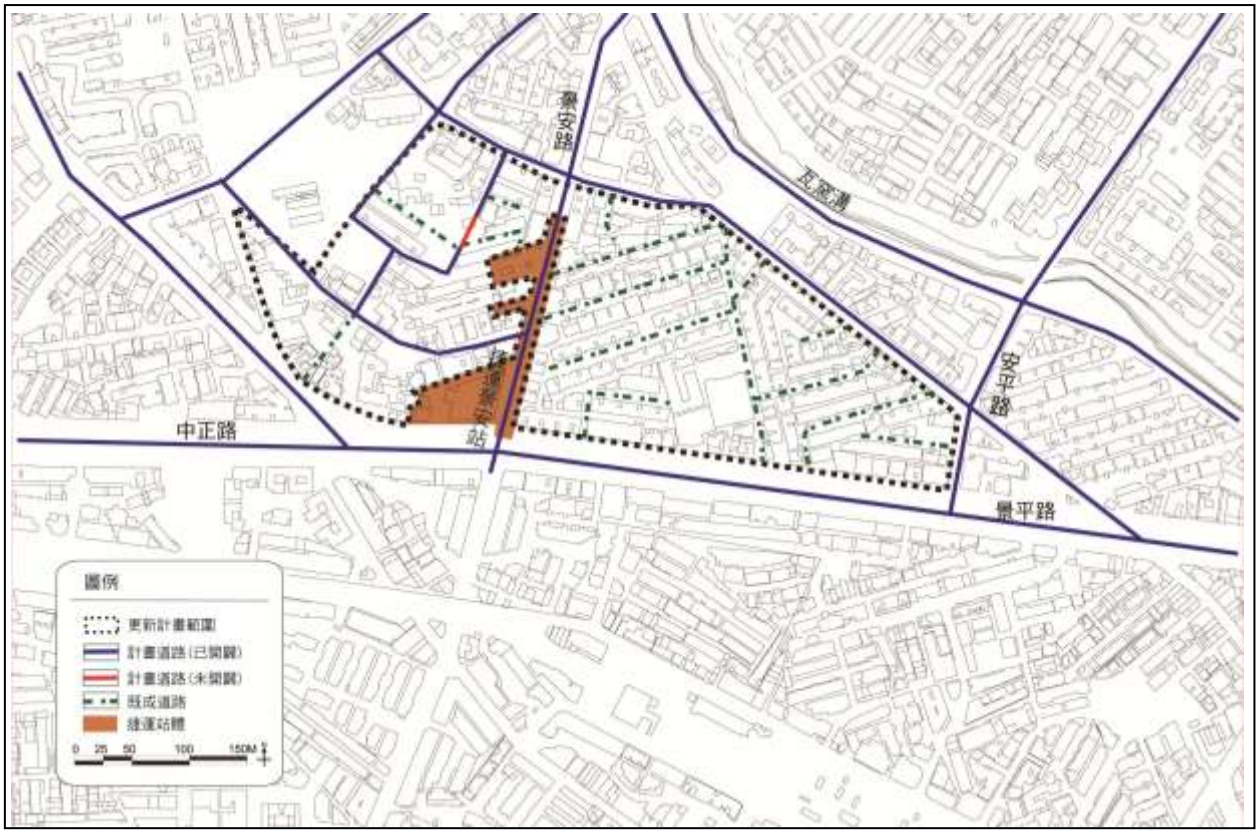

圖 21　景安站兩側更新地區道路系統分析圖

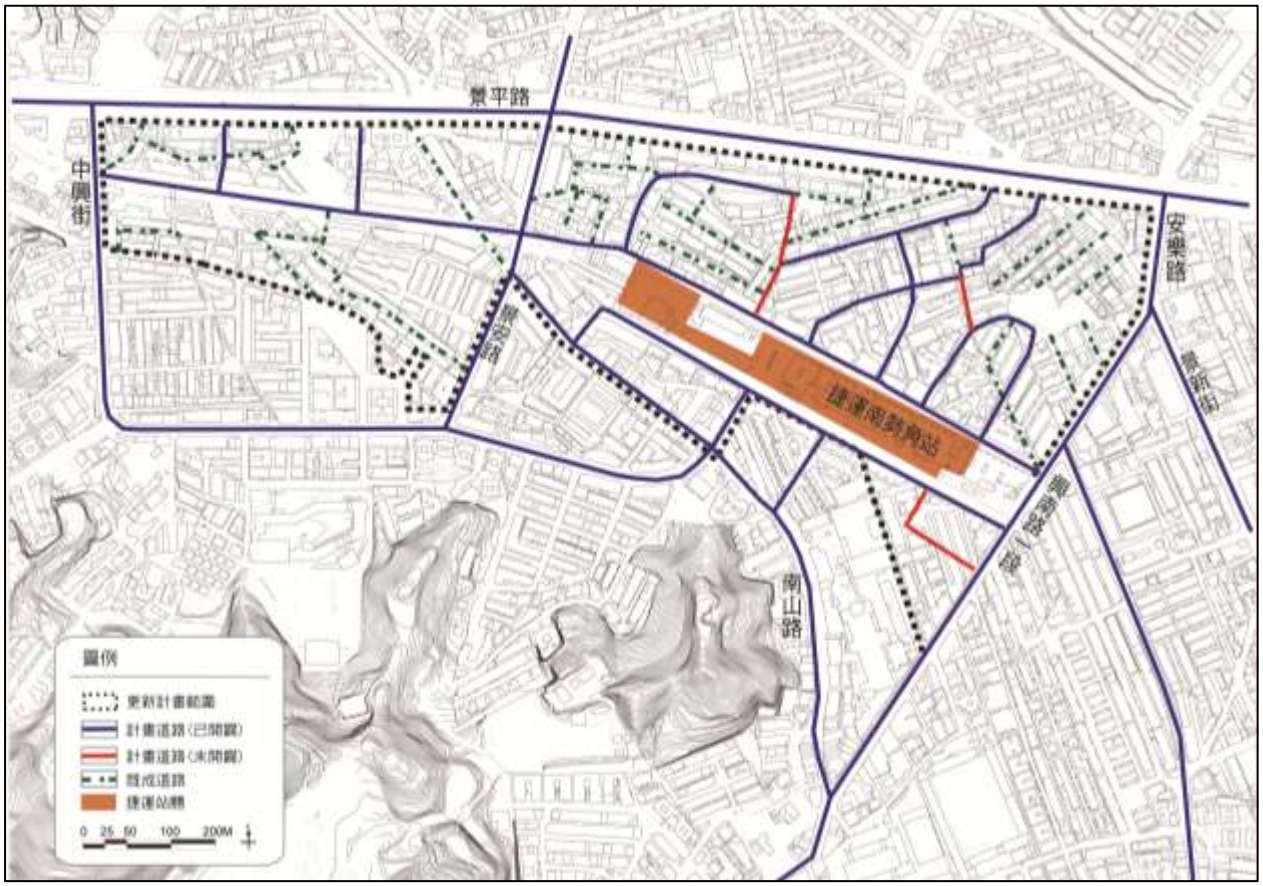

圖 22　南勢角站周邊更新地區道路系統分析圖

2.捷運

（1）永安市場站東側更新地區

本更新地區鄰近捷運永安市場站，永安市場站只有 1 個出口，位於中和路上。

（2）景安站兩側更新地區

本更新地區鄰近捷運景安站，景安站只有 1 個出口，位於景平路上。

（3）南勢角站周邊更新地區

本更新地區鄰近捷運南勢角站，南勢角站有 4 個出口，均位於捷運路上。

3.停車系統分析

（1）永安市場站東側更新地區

本更新地區公有地下停車場包括永和國小地下停車場及國立中央圖書館臺灣分館附設停車場，路邊停車格則集中於中安街及永貞路沿線，共計 1,024 個汽車停車位，1,080 個機車停車位。另捷運永安市場站設有 37 個自行車停車位。

（2）景安站兩側更新地區

本更新地區路邊停車空間集中於南華路及安和路沿線，共計 261 個汽車停車位，502 個機車停車位。另捷運景安站設有 67 個自行車停車位。

（3）南勢角站周邊更新地區

本更新地區於捷運南勢角站轉乘停車場，另有景新（停五）停車場，路邊停車空間則分布於復興路、捷運路、中興街、景安路、板南路沿線路段，共計 647 個汽車停車位，1,930 個機車停車位。

表 9 永安市場站東側、景安站南側及南勢角站周邊更新地區停車空間彙整表

更新地區	類型	路段	汽車位	機車位	自行車位
永安市場站東側	捷運站	捷運永安市場站轉乘停車場	-	-	37
	地下停車場	永和國小地下停車場	283	-	-
		國立中央圖書館臺灣分館地下停車場	490	-	-
	路邊停車格	中安街（永貞路－安平路）	25	537	-
		永貞路（福和路－中山路）	226	543	-
	小計		1,024	1,080	37
景安站兩側	捷運站附設	捷運景安站	-	11	67
	路邊停車格	南華路（景平路－景新街）	75	272	-
		安和路（安樂路－中和路）	186	219	-
	小計		261	502	67
南勢角站周邊	捷運站	捷運南勢角站轉乘停車場	309	-	-
	公有停車場	景新(停五)停車場	70	-	-
	路邊停車格	復興路（中興街－南山路）	97	421	-
		捷運路（南山路－和平路）	41	1,118	-
		中興街（復興路－板南路）	29	226	-
		景安路（南山路－復興路）	31	53	-
		板南路（中興街－南山路）	70	112	-
	小計		647	1,930	-
總計			1,922	3,512	104

資料來源：整理自新北市公有停車場資訊查詢系統及臺北大眾捷運公司網站。
(102 月 3 月)

4.人行系統分析

（1）永安市場站東側更新地區

永安市場站前主要道路中和路兩側設置人行道各寬約 1.2～1.5m，僅捷運永安市場站前人行步道增設為 3～3.6m。

（2）景安站兩側更新地區

景安站兩側更新地區周邊道路兩側設置 1.5～3m 的人行道。

（3）南勢角站周邊更新地區

南勢角站位在捷運路與和平街之間，捷運站體旁的人行道系統健全，設置 5～6m 人行道。捷運車站旁興南路人行道寬約為 1.2～1.5m。

(六)公共設施現況分析

1.永安市場站東側更新地區

本更新地區除部分道路外，其餘公共設施均已開闢完成，包含永和國小、南山國小及永安市場，四號公園範圍內同時設置了國立中央圖書館臺灣分館、中和交警分館及安平派出所等公共設施。

2.景安站兩側更新地區

本更新地區除部分道路外，其餘公共設施均已開闢完成，包含大同閱覽室、大同育幼院及智光商工等公共設施。

3.南勢角站周邊更新地區

本更新地區除部分道路外，其餘公共設施均已開闢完成，包含復興公園、中和地政事務所、中和戶政事務所、南勢角消防分隊、南勢派出所、興南國小、復興國小、中和國中、景新（停五）停車場等公共設施。

圖 23　永安市場站東側更新地區周邊公共設施分布示意圖

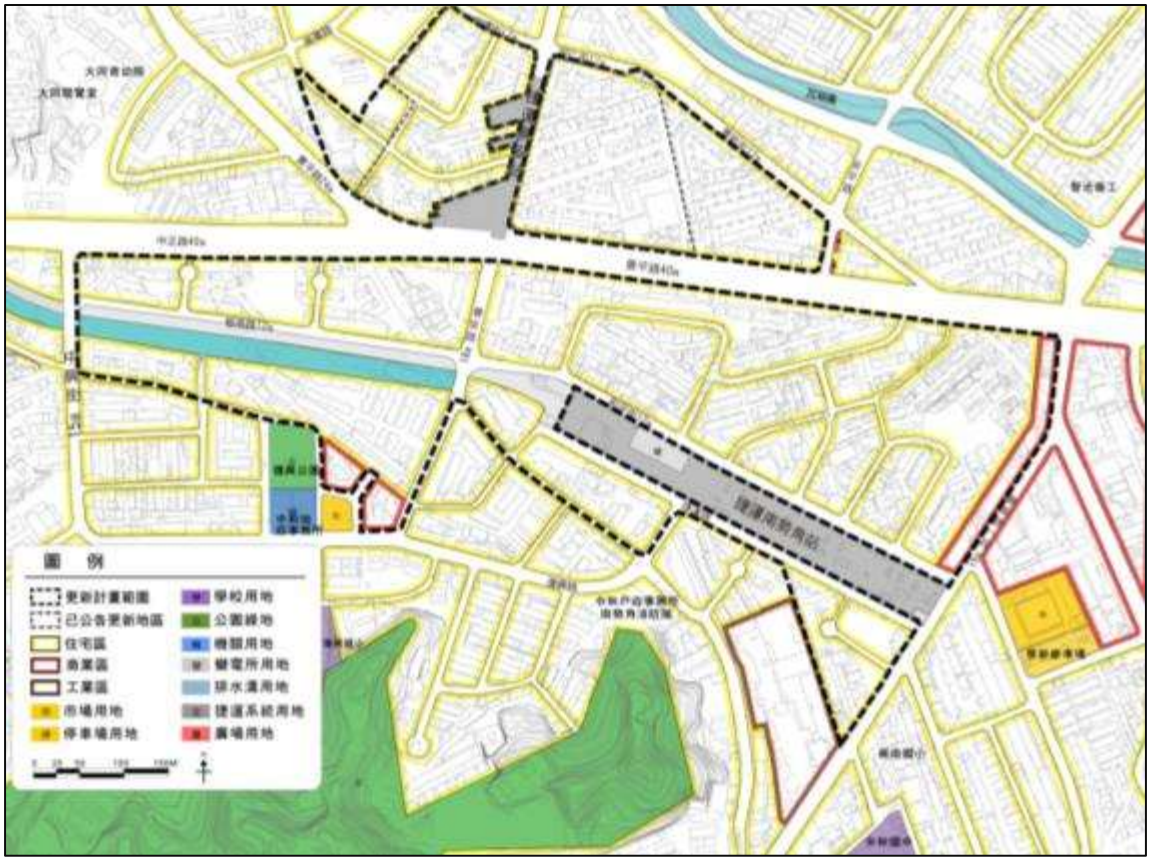

圖 24　景安站兩側及南勢角周邊更新地區周邊公共設施分布示意圖

(七)公私有土地權屬概況

1.永安市場站東側更新地區

本更新地區私有土地佔計畫範圍面積約 91.2%;公有土地約 8.8%，其中新北市約占 2.48%，如表 10 所示。

2.景安站兩側更新地區

本更新地區私有土地佔計畫範圍面積約 80.77%；公有土地約 19.23%，其中新北市約占 0.74%，如表 10 所示。

3.南勢角站周邊更新地區

本更新地區私有土地佔計畫範圍面積約 80.67%；公有土地約 19.33%，其中新北市約占 5.33%，如表 10 所示。

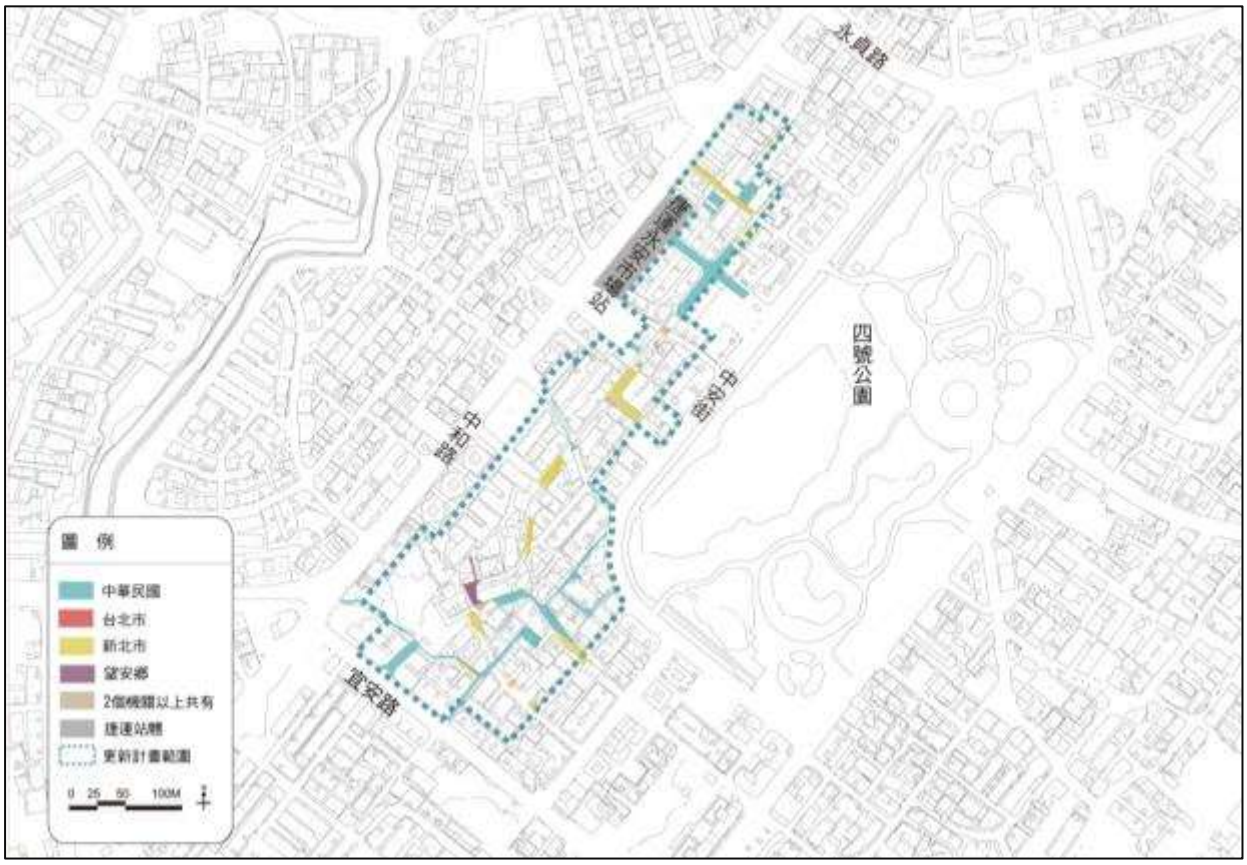

圖 25　永安市場站東側更新地區公有土地權屬分布示意圖

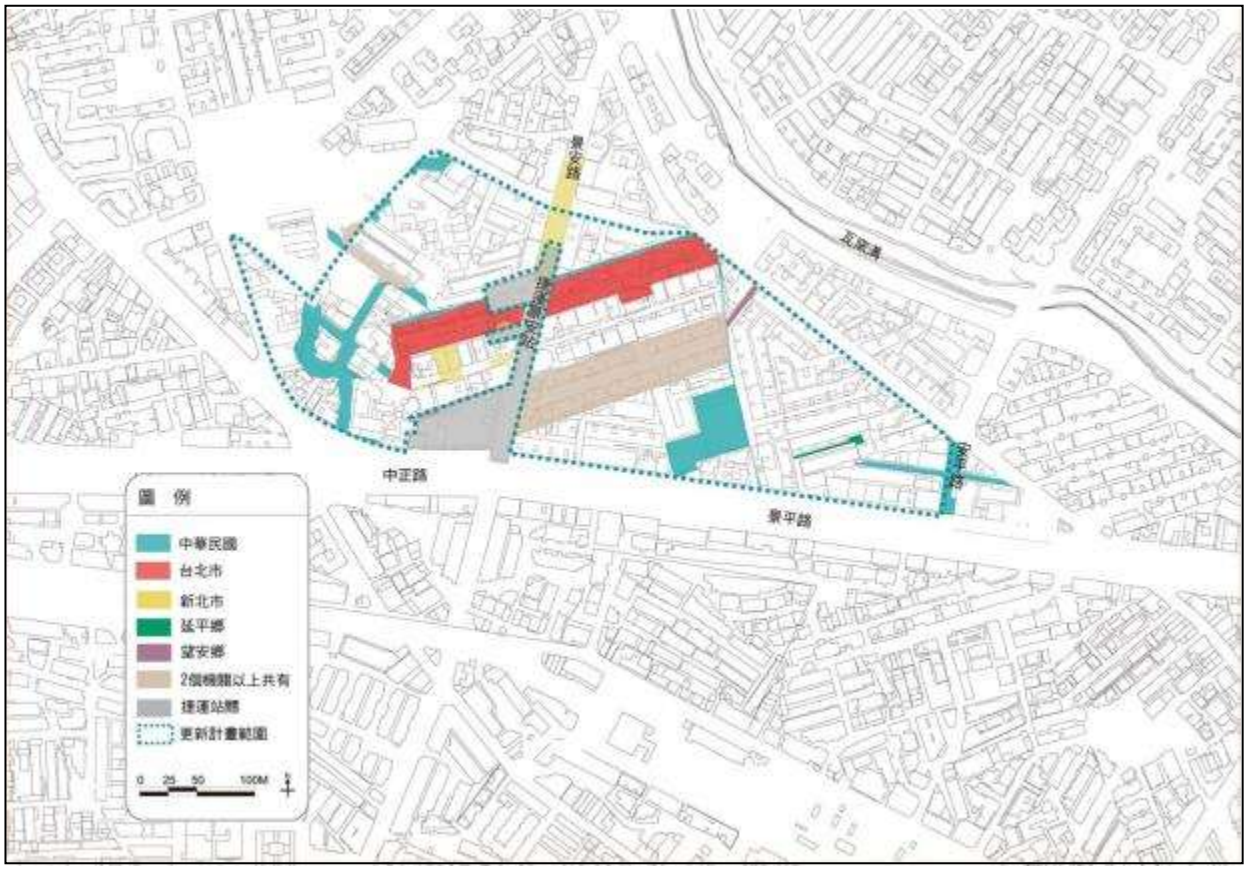

圖 26　景安站兩側更新地區公有土地權屬分布示意圖

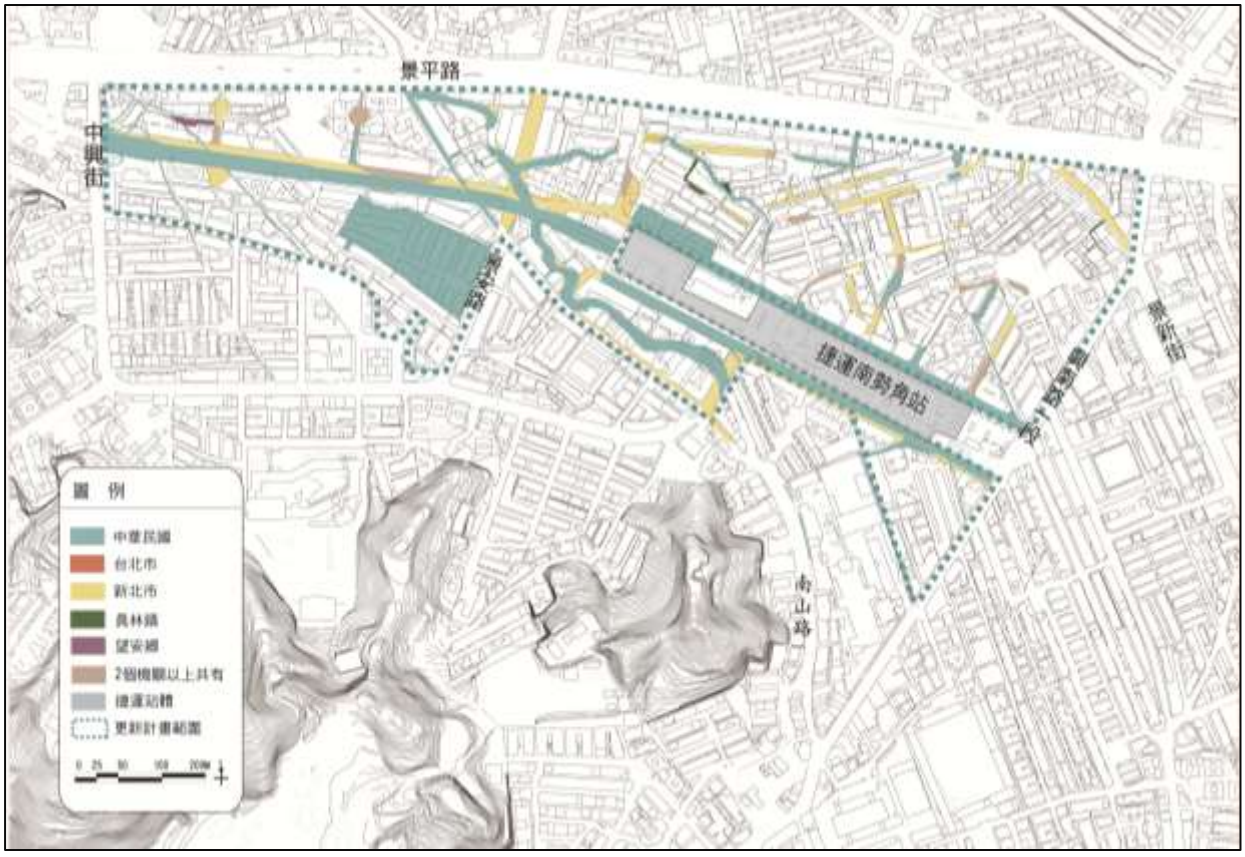

圖 27　南勢角站周邊更新地區公有土地權屬分布示意圖

表 10 永安市場站東側、景安站南側及南勢角站周邊更新地區範圍公私有土地權屬統計表

更新地區	所有權人		土地面積（㎡）	百分比（%）
永安市場站東側	公有	中華民國	3,644.04	5.94%
		新北市	1,523.4	2.48%
		其他公有土地管理機關	232.21	0.38%
		小計	5,399.65	8.80%
	私有		55,900.35	91.20%
	合計		61,300.00	100.00%
景安站兩側	公有	中華民國	10,384.25	10.19%
		新北市	744.16	0.74%
		臺北市	8,083.71	7.93%
		其他公有土地管理機關	381.51	0.37%
		小計	19,593.63	19.23%
	私有		82,306.37	80.77%
	合計		101,900.00	100.00%
南勢角站周邊	公有	中華民國	39,894.16	13.72%
		新北市	15,481.80	5.33%
		臺北市	100.93	0.03%
		其他公有土地管理機關	724.40	0.25%
		小計	56,200.89	19.33%
	私有		234,599.11	80.67%
	合計		290,800.00	100.00%

資料來源：整理自新北市中和地政事務所地籍資料。

(八)民眾意願分析

為落實民眾參與機制，本計畫進行初步居民意見調查，對永安市場站東側、景安站南側及南勢角站周邊更新地區民眾進行多次訪談過程中，半數以上的受訪者對本地區的居住環境並未特別感到不滿，但也表示未來若有更新機會，並能有效改善生活環境品質的話，考慮參與更新改建。

參、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 2～6m，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.本計畫地區人口稠密，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，都市景觀缺乏生氣。

3.捷運場站周邊主要幹道上均缺乏人行通道；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

本計畫以「適居城市，4G 生活」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 4 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，讓空間會呼吸、都市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

適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，改善防救災機能以及整體交通動線。

（三）完善的活動網絡

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 4 個場站為起點，透過人行步道系統的串聯，發展一軸三圈的空間系統以形塑完善的活動網絡。

（四）良好的文化傳承

早期雙和地區係以花園城市環型路網的理念規劃，考量更新後既有空間如能以其原有特色加以營造，加上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。

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，架構生活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，作為提昇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，並透過鄰近基地更新改建的示範帶動力量，讓更新事業的推動力量逐步向街廓內部滲透。

2.藉由退縮空間的綠化，改善都市市容景觀，提昇區內整體綠覆率。

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；另針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。

表 11 計畫區課題、目標與策略對應表

環境發展課題		目標	策略	指導要求
交通課題	1.多處計畫道路未興闢，現況路幅狹小。 2.大型街廓內無計畫道路可供動線串連周邊路網。 3.交通環境擁擠，水平密集發展社區，缺乏停車空間。	Good Communicating 完善的活動網絡	A 生活路網的建構	A1 指認未開闢計畫道路,促進路網串聯。 A2 利用現有道路留設公眾通道,架構生活 巷弄並提升防災機能。 A3 確保各捷運場站周邊機慢車公共停車需求。
公共設施	1.高密度發展，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。	Good Servicing 合宜的公共服務	B 開放空間的留設	B1 開發基地至少集中留設 25%以上法定空 地為開放空間,並與人行步道、永久性空地或鄰近開放空間相連。 B2 節點留設開放空間,創造安全停等空間。 B3 留設街角廣場，累積城市空間創意資本。
都市環境	1.建物發展密集，巷弄狹小,消防安全堪虞。 2.計畫地區人口稠密，建物發展密集，都市景觀缺乏生氣。 3.道路空間人車共用，且騎樓空間不連續，步行空間不友善。	Good Living 優質的居住環境 Good Transmission 良好的文化傳承	C 友善環境的創造	C1 沿街道路退縮人行步道(商業區 6M/ 住宅區 4M)，改善防救災機能及整體交通動線。 C2 退縮空間的綠化,提昇區內綠覆率。 C3 創造高齡化社會之友善環境。

肆、實質再發展

一、土地使用

計畫範圍內仍維持住宅、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昇生活品質；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，架構生活巷弄並提升防災機能；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場，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 28、29、30 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。

（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。

（1）環河西路水岸資源與周邊住宅社區缺乏連結，應配合更新事業留設節點廣場或開放空間，作為連接河濱公園的入口，加強市區與水岸空間的連結。（參見圖 28）

（2）中興街北側兒童遊樂場用地因鄰近韓流百貨特色街區，應配合地區歷史發展紋理，融入於街區改造計畫，並設置街區活動廣場，塑造竹林路通

往韓國街之入口意象，也可作為地方居民交誼活動空間。（參見圖 28）

（3）中興街南側的機關用地配合中興社區活動中心使用，留設大面積綠地與開放空間，作為周邊居民交誼活動的市民花園。（參見圖 28）

（4）溪州市場具傳統特色商街紋理，應依當地之市集資源與街區歷史發展特性保留既有特色商街紋理，充份發揮其作為街區活動場域的功能，避免更新事業重建時對既有商街的影響，並集中留設提供購物人潮停滯場域，以舒緩停等空間不足之現況。（參見圖 28）

（5）文化路北側、及人國小東側為通學主要動線，為考量通學安全，配合通學路徑留設交通節點廣場。（參見圖 28）

（6）捷運頂溪站西側及東側、景安站東側及南勢角站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。（參見圖 28、圖 30）

（四）政府指定公益設施

未來推動都市更新事業時，應配合更新單元規劃設計與社區實際需求提供社區所需之公益性設施為公眾通道、開放空間、廣場及停車場。

表 12 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
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、主要商圈、通勤路徑等節點設置節點廣場	環河西路、中興街兩側兒童遊戲場用地、中興街南側的機關用地、溪州市場、文化路北側、及人國小東側、捷運頂溪站西側及東側、景安站東側及南勢角站周邊捷運出入口
政府指定公益設施	應配合更新單元規劃設計與社區實際需求提供所需之公益性設施為公眾通道、開放空間、廣場及停車場	

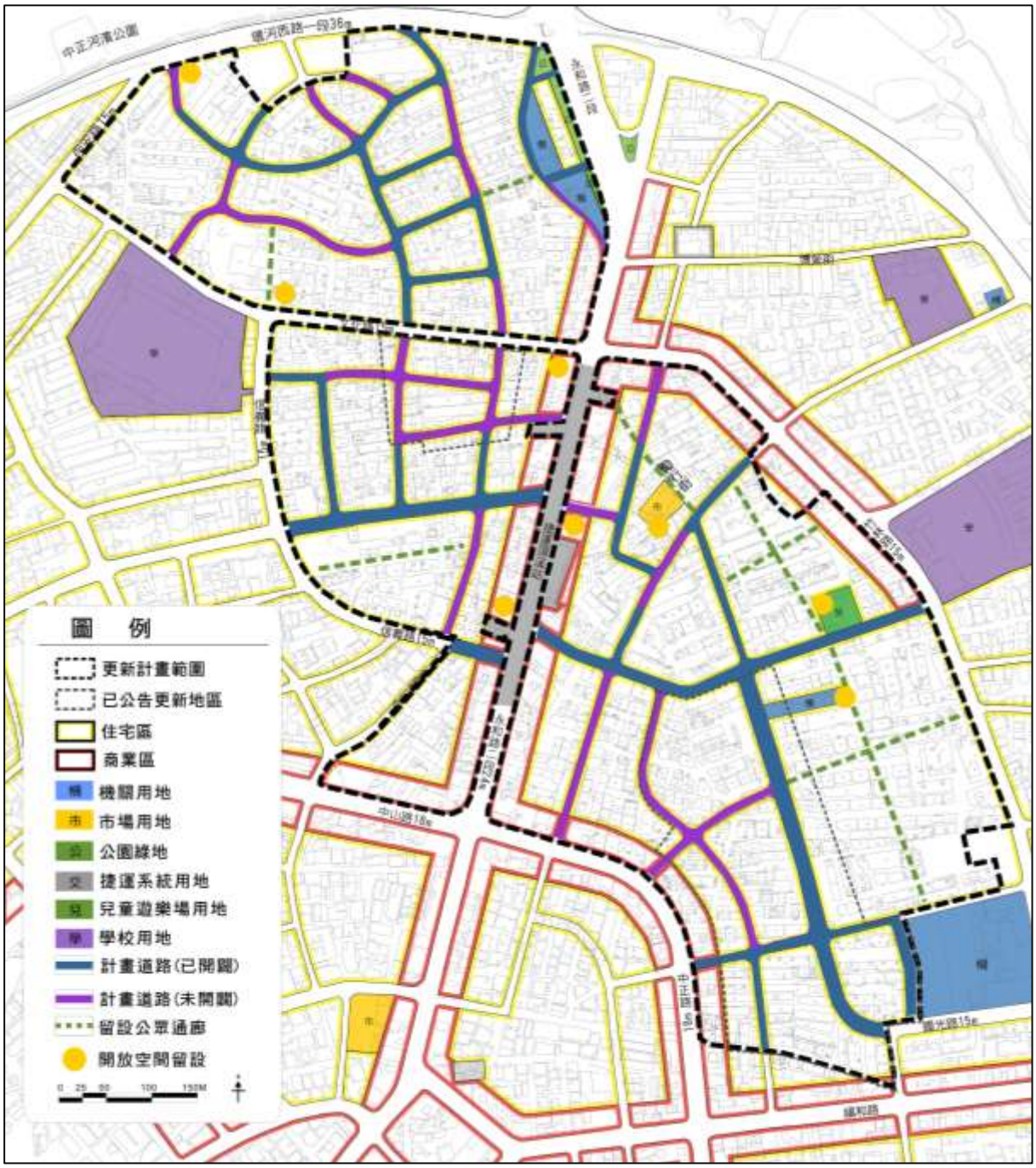

圖 28 頂溪站周邊更新地區公共及公益設施留設示意圖

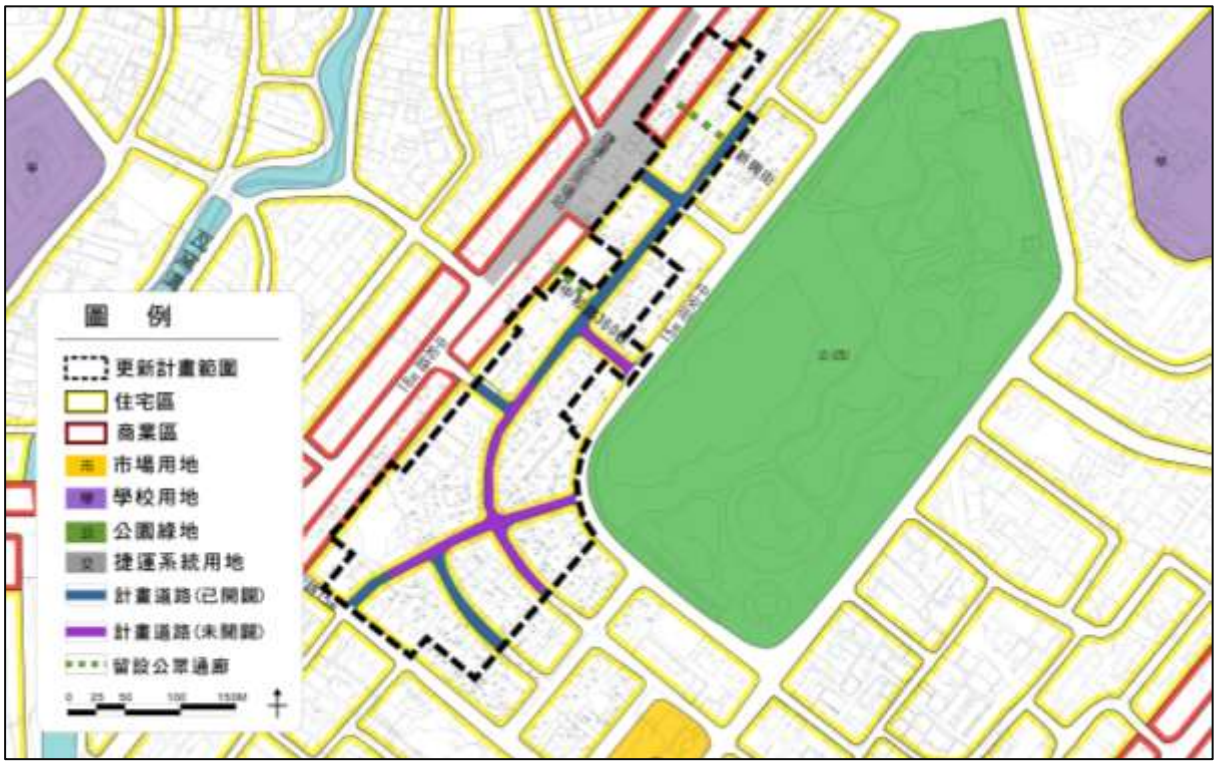

圖 29 永安市場站東側更新地區公共及公益設施留設示意圖

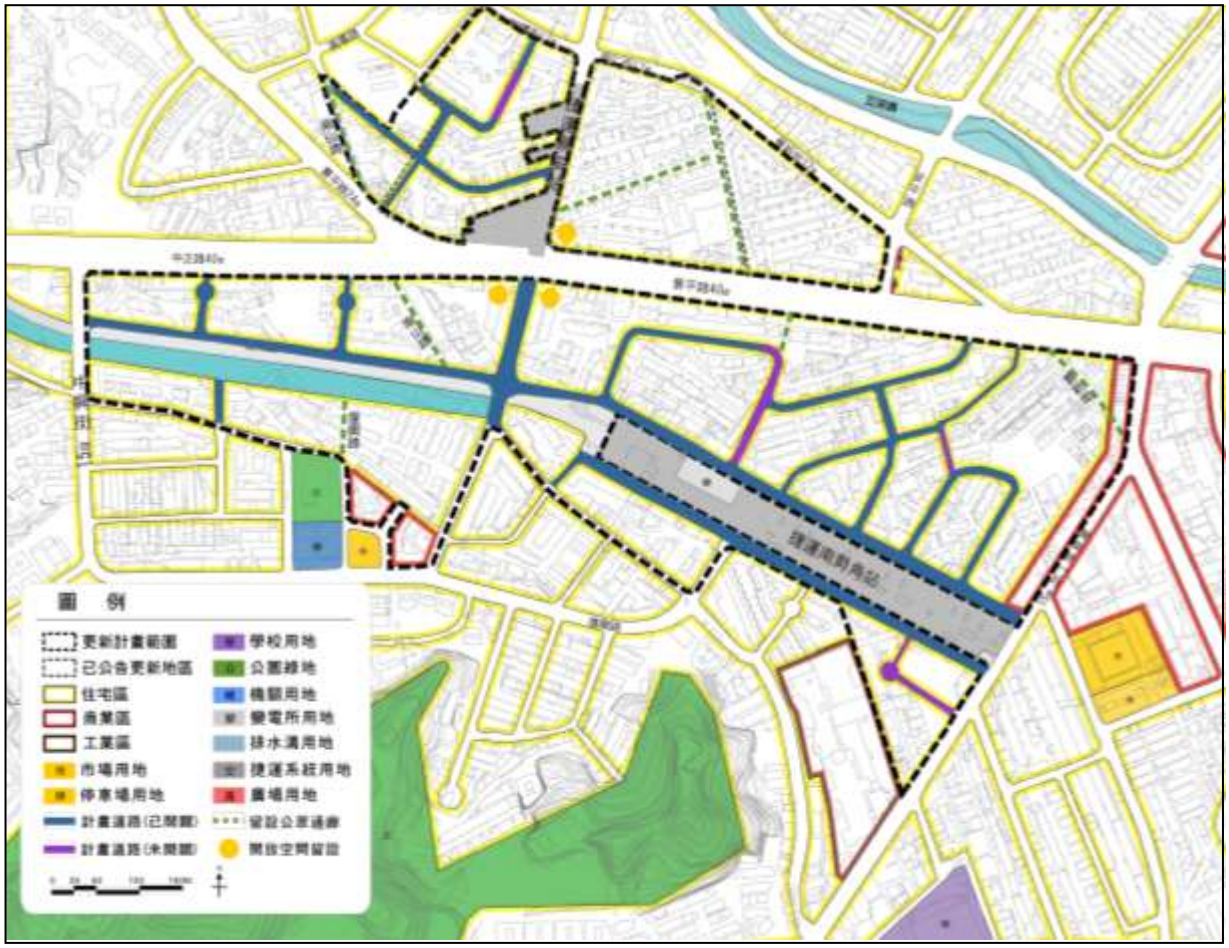

圖 30 景安站兩側及南勢角站周邊更新地區公共及公益設施留設示意圖

四、都市設計

（一）道路退縮發展

本更新計畫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。（參見圖 42、43、44）

1.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。

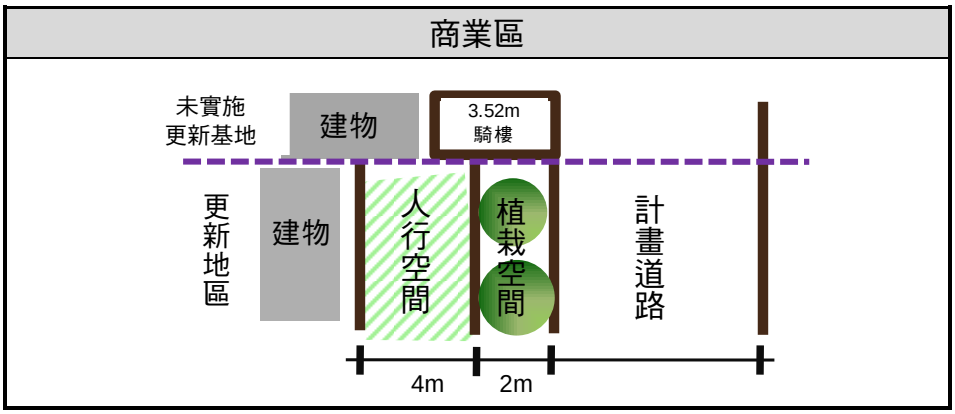

圖 31 商業區退縮原則示意圖

2.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。另更新基地臨接綠地、兒童遊戲場用地，應由鄰地境界線退縮 4m 以上，其中 2.5m 為人行步道，其餘部份均需綠化，退縮範圍內不得設置圍牆。

（2）8m 以下計畫道路

住宅區鄰接 8m 以下計畫道路，為塑造舒適安全之步行環境，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。

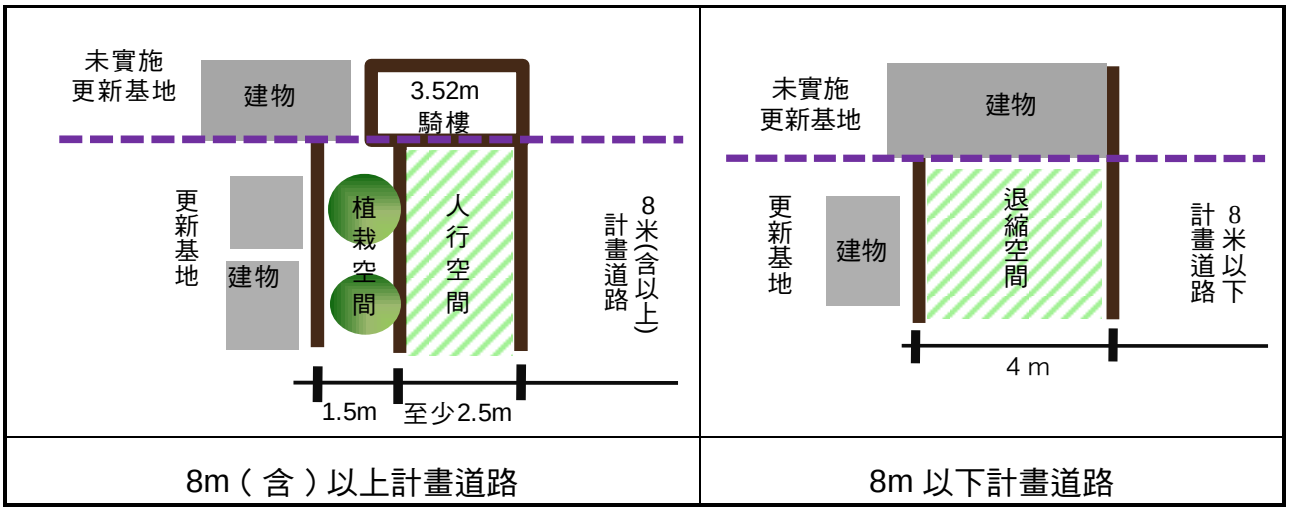

圖 32 住宅區退縮原則示意圖

3.道路退縮個別性指導

（1）頂溪站北側更新地區

配合大陳義胞更新計畫要求沿環河西路退縮建築之規範，頂溪站北側更新地區鄰環河西路應退縮 6m 以上無遮簷人行步道（含 2m 帶狀植栽空間），打造整體水岸軸線景觀之延續性。（參見圖 33、圖 42 編號 R2、R7 街廓）

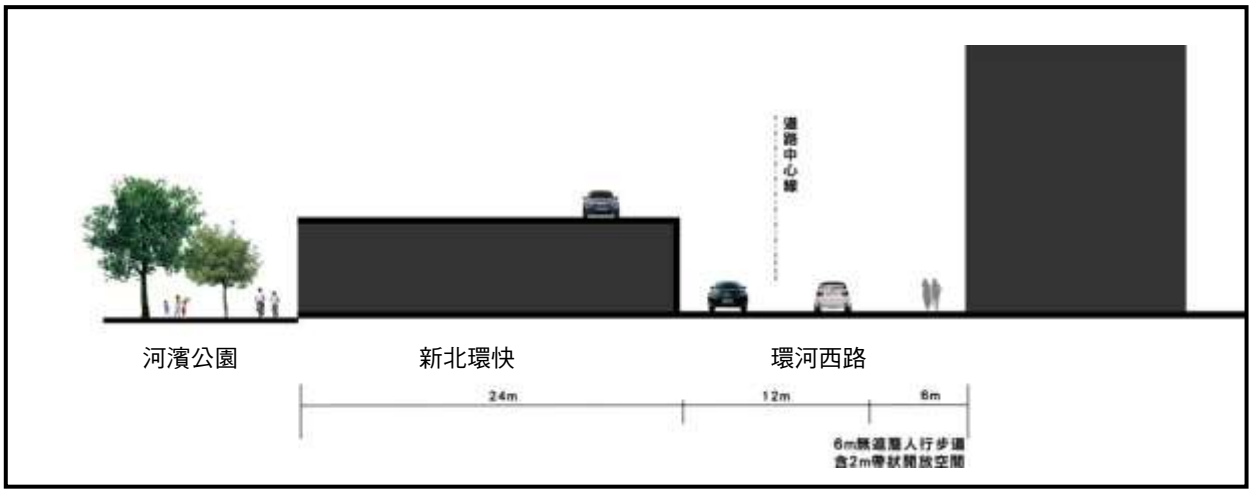

圖 33 環河西路一段街廓退縮 6m 無遮簷人行步道示意圖

（2）頂溪站東側更新地區

為保留傳統商街特色，勵行街南段之都市計畫道路兩側住宅區於更新重建時，建築物得不作退縮空間設計。（參見圖 42）

（3）景安站兩側周邊更新地區

景安站東側街廓之西、南兩側應退縮留設 4m 以上無遮簷人行步道及 2m 道路空間，改善高架橋引道周邊之交通雍塞問題。（參見圖 44）

（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。

1.頂溪站周邊更新地區

（1）及人國小東側留設 8m 以上之人行通廊（參見圖 34、圖 42 編號 R5 街廓），串連安全通路網，銜接國小、水岸、捷運等重要地方性目的地。

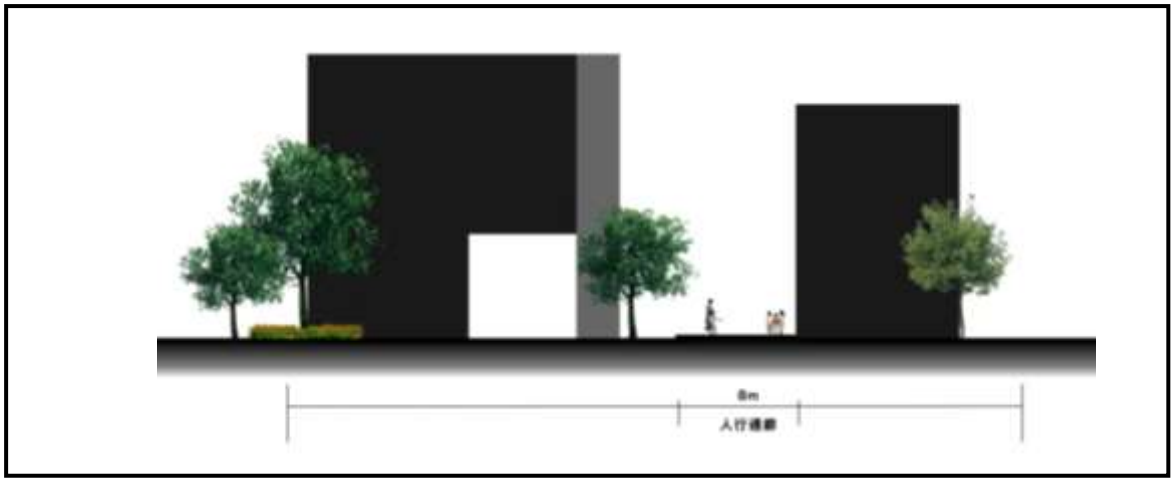

圖 34 及人國小東側留置 8m 以上以人行通廊示意圖

（2）忠孝街 26 巷東側留設 8m 公眾通道，銜接計畫道路忠孝街 34 巷 9 弄及西側計畫道路，串聯地方路網形成區域防災網路。（參見圖 42 編號 R12 街廓）

（3）仁愛路南側留設為 8m 以上公眾通道，補強都市計畫道路系統之不足。（參見圖 42 編號 R17 街廓）

（4）勵行街北側留設為 8m 以上公眾通道，保留既有商街紋理，並維持特色商街之現況使用。（參見圖 42 編號 R28 街廓）

（5）竹林路西側之大型街廓（參見圖 42 編號 R36、R37 街廓），應至少各留設一條東西向及南北向 8m 以上之公眾通道，俾利地方消防安全及路網串連，其留設位置及方式得依上述原則視更新事業整體規劃設計彈性調整。

2.永安市場站東側更新地區

留設新興街及中和街 360 巷為 8m 之公眾通道，串聯都市計畫道路網，形成地區防災網路。（參見圖 43 編號 R1、R3 街廓）

3.景安站兩側與南勢角站周邊更新地區

（1）街廓內除留設景平路 430 巷為 8m 以上之公眾通道，應另留設一條以上

東西向之 8m 以上公眾通道俾利地區消防路網串聯。（參見圖 44 編號 R6 街廓）

（2）南山路（參見圖 44 編號 R3、R11 街廓）、復興街 280 巷（參見圖 44 編號 R10 街廓）及景新街（參見圖 44 編號 R19 街廓）等留設 8m 道路補強都市計畫道路系統之不足。

（3）於景平路、景安路、景平路 259 巷所圍街廓留設 1 條 8m 公眾通道，串聯都市計畫道路路網，建構地區防災網路。（參見圖 44 編號 R12 街廓）

（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。

1.頂溪站周邊更新地區

（1）環河西路沿線跨堤親水計畫，應充分應用新店溪河岸景觀資源，留設一處 500 ㎡跨堤親水廣場，其面積宜大於 300 ㎡且長寬比不得大於 3:1。（參見圖 42 編號 1）

（2）於文化路北側、及人國小東側留設鄰里型開放空間，配合留設 8m 通學廊道，在道路節點上提供一處緩衝空間，其面積宜大於 300 ㎡，留設位置得依更新單元規劃設計調整。（參見圖 42 編號 2）

（3）頂溪站捷運周邊交通節點，留設 3 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 300 ㎡且長寬比不得大於 3:1。（參見圖 42 編號 3、4、7）

（4）復興街北側之公有零售市場辦理重建時，應於周邊留設該市集之街道活動廣場，其面積宜大於 300 ㎡，且長寬比不得大於 3:1。（參見圖 42 編號 5）

（5）中興街與中興街 133 巷口之兒童遊樂場用地，配合韓流百貨特色街區設置活動廣場，廣場之綠覆應以自然覆土種植喬木為主，廣場鋪面以透水性鋪面為原則，並輔以夜間燈光照明及街道家具之設置。（參見圖 42 編號 6）

（6）中興街南側的機關用地設置開放空間，配合活動中心作為居民聚集之廣場，其面積宜大於 300 ㎡，且長寬比不得大於 3:1。（參見圖 42 編號 8）

2.景安站兩側與南勢角站周邊更新地區

（1）景平路與景安路交叉口，捷運景安站周邊，留設 3 處鄰里型開放空間，形成一交通節點緩衝空間，提供穿越馬路及等候公車之民眾一處停等腹地，舒緩捷運景安站出口交通尖峰時間之人潮，其面積宜大於 300 ㎡，且長寬比不得大於 3:1。（參見圖 44 編號 1、2、3）

（2）景安路東側、鐵路用地南側之住宅區，應於街廓北側鄰地境界線退縮 6m 帶狀空間，串接延續板南路既有綠帶至和平黃昏市場，並配合人行步道延續至捷運南勢角站，其綠化應以自然覆土植樹為主，並採用防滑、透水性之鋪面，供周邊居民休憩、集會之用。

（四）人行空間

1.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。

2.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。

3.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。

4.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）立體通廊

1.頂溪站北側更新地區

環河西路南側之街廓得於更新時設置水岸跨堤平台設施，其位置依更新事業規劃彈性調整，但應以基地內部空間設置出入口為原則，避免占用人行空間，其樣式及材質類型需經都市設計委員審議通過始得設置(參見圖 42 編號 R2、R7 街廓)。以跨堤平台計畫串連具景觀價值之水岸住宅，而給予公眾通行權利者，得依「都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點申請獎勵。

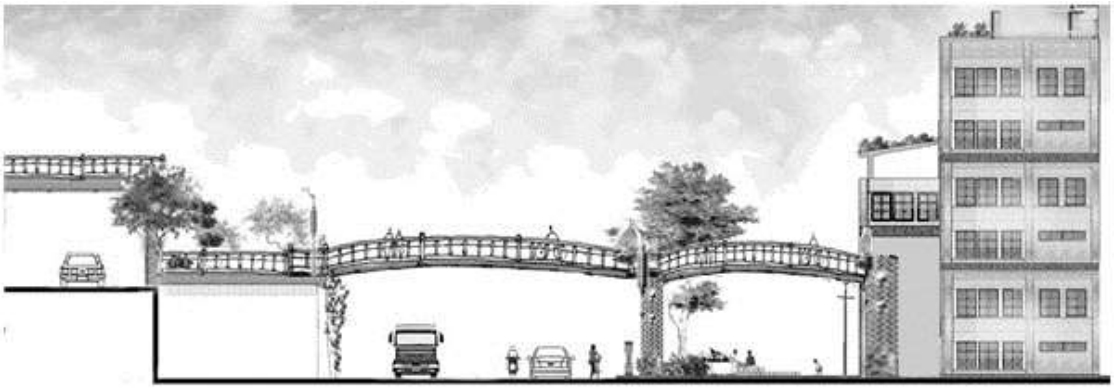

圖 35 環河西路沿線設置跨堤平台設施示意圖

2.景安站兩側周邊更新地區

鄰近捷運環狀線站體之都市更新事業應優先協調相關單位，配合設置立體化人行系統串連景平路兩側(參見圖 44)，其位置及樣式得依規劃設計及協調捷運系統結果彈性調整。

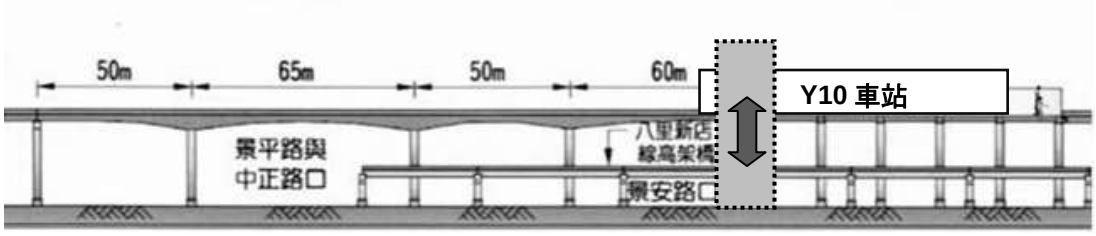

圖 36 景平路設置環狀線站體設施位置示意圖

（六）車行動線

1.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。

2.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。

（七）停車空間

1. 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。

2. 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）學校校門口距離 10m 範圍內。

（3）自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5m 範圍內。

3. 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。

（八）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。

（九）特色商店街區

勵行街及中興街兩側指定為策略性整建維護街區，所有權人依相關規定提出申請實施時，應符合下列都市設計原則。

1.溪洲生活商店街特色街區

溪洲生活商店街之營造，著眼於對此社區紋理及共同記憶空間加以保存與改善，亦透過水平及垂直向度的元素、材質、主題等，串連周邊商業活動，構成具地方特色之商店街區，提升空間的購物空間的舒適性，重現傳統市場熱鬧與趣味生活意象。

（1）建築空間

a.建築立面建議以灰色基調襯托其他活潑的色彩,避免個別建築因彩度、明度差異過大，最終色彩的認定則需由都市設計審議委員會同意。

b.加強建築立面透光開口，加強販售地點在鋪面、攤位、空間序列等硬體設施的規劃設計，增加販賣空間的整潔明亮，提高商業聚集能力，並注意應避免建築突出物影響採光。

（2）道路空間

a.勵行街北段應保留並配合退縮為 8m 公眾通道,與周邊地區路網成為連續動線，並考量市集環境特性，於街道兩側留設排水空間。

b.塑造人行為主之通道空間，其鋪面設計配合二側商家整體形象發展，可採較為活潑熱鬧之圖案，以凸顯該區不同於別區之特性。在材質上應為透水、抗壓及防滑之鋪面。

c.以增加購物空間的明亮度與通風性為目標，改善勵行街現有雨遮的形式，提高雨遮的高度，以及與建築間的連結關係，創造舒適、明亮、衛生、整齊的購物環境。

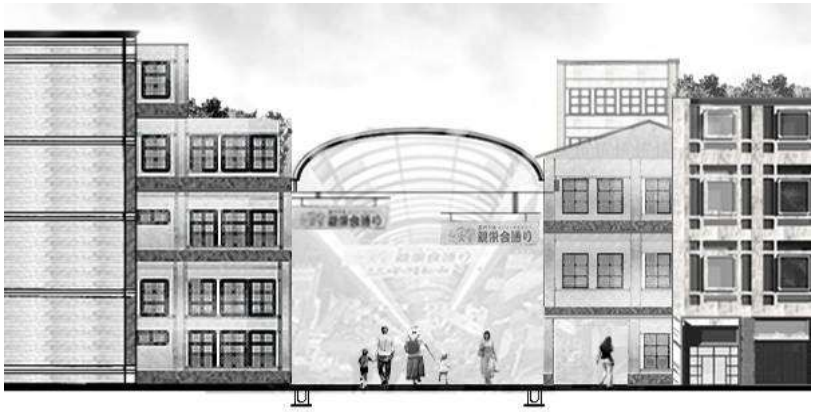

圖 37 溪洲生活商店街特色街區改善示意圖

2.韓流百貨特色街區

中興街兩側應配合地區歷史發展所創造之異國都市元素，以其特殊異國風情資源條件，融入於街區改造計畫，有效提升地區商業環境之特殊性。

（1）建築空間

a.沿街建築立面應尊重原有空間秩序與韻律，透過沿街立面造型元素的規範及分割形式、立面裝飾帶設置等方式，強化街道多樣統一性。

b.運用街牆設計，以象徵民族性的風格色彩元素（翠綠、桃紅、鮮黃、天藍色），透過建築立面紋理及細部裝飾設計，提昇特色街區氛圍。

c.建築量體應運用植栽增添特色街坊之綠意，並可配合二側商家門面之設計、裝飾等，提升本地異國商街的視覺感受特色。

d.建築物立面、人行道植栽、人行道及部分道路節點與鋪面採嵌入式燈光照明設計，除加強夜間道路安全性、指引性外，並避免阻礙人行動線。

（2）道路空間

a.為提供舒適的購物空間，除維持 12m 之車道空間，中興街兩側建物應退縮騎樓或無遮簷人行道，增加人行空間寬度。

b.配合帶狀發展的商店街空間,加強人行空間與騎樓空間的水平連續性，尤其是與捷運站出入口與人行動線銜接，凝聚商圈意象。

圖 38 韓流百貨特色街區改善示意圖

五、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，納入防災生活圈、災害潛勢等之相關分析。各更新地區都市防

災計畫如下說明：

（一）頂溪站周邊更新地區

頂溪站北側、西側、東側等 3 處更新地區結合形成一防災生活圈（如圖 39），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，地區都市防災規劃依永和都市計畫（第一次通盤檢討）作為都市防災規劃之依據。

1.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。

2.防災道路系統之規劃

（1）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。

（2）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。

3.防災通道

（1）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。

（2）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。

（3）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。

4.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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

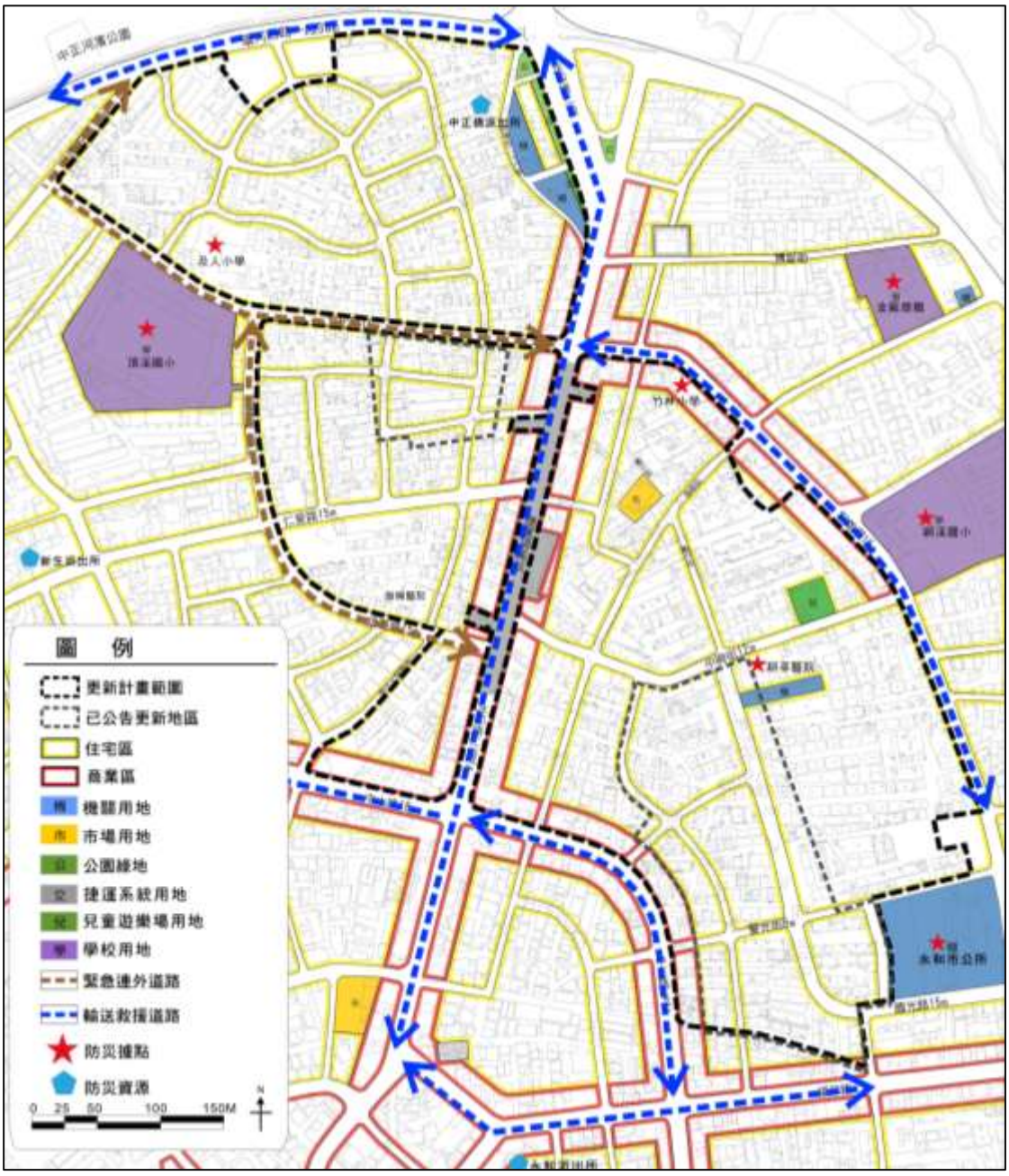

圖 39 頂溪站周邊更新地區防災系統示意圖

（二）永安市場站東側更新地區

永安市場站東側更新地區自成一防災生活圈（如圖 40），將依規劃範圍之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，俾使後續能遵循個別之功能與定位，實踐防災空間的實質規劃。

1.防災據點

永安市場站周邊擁有的防災資源包括：安平派出所、中和分局；防災據點包括：四號公園、永和國小、南山高中、漳和國中。

2.防災道路系統之規劃

（1）緊急聯外道路

本更新地區緊急聯外道路為中和路，向北可至永和區及臺北市，向南可達 30m 景平路再連絡至新店區、土城區及板橋區等。

（2）輸送救援道路

本更新地區指定雙和路、永貞路、宜安路為輸送救援道路，與中和路、景安路共同構成防災道路系統。

3.避難系統

依據避難行為將避難場所分為緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所三類，分別說明如下：

（1）緊急避難場所

以永安市場站的防災圈而言，只要是開闊的空間均可提供作為緊急避難場所，包括建築物面前道路、空地等，其中四號公園、永和國小、南山高中、漳和國中等 4 處為已開闢完成的大面積公共設施。

（2）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，上述皆可作為臨時收容場所。

（3）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。因須讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的使用，所以規劃四號公園作為中長期收容場所。

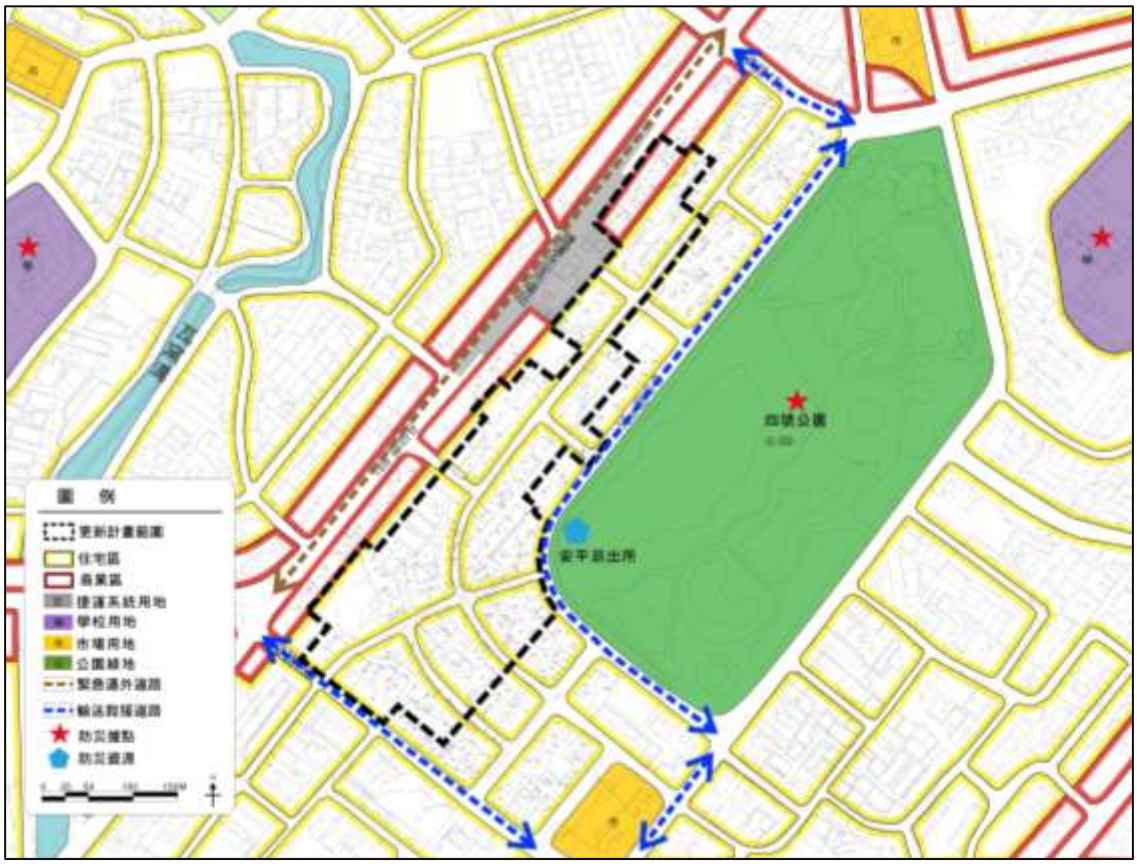

圖 40 永安市場站防災系統示意圖

（三）景安站兩側與南勢角站周邊更新地區

景安站兩側更新地區與南勢角站周邊更新地區可結合成一防災生活圈（如圖 41），將依規劃範圍之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，俾使後續能遵循個別之功能與定位，實踐防災空間的實質規劃。

1.防災據點

景安及南勢角站周邊擁有的防災資源包括：南勢派出所；而防災據點包括：中和國中、興南國小、復興國小及興南公園。

2.防災道路系統之規劃

（1）緊急聯外道路

本更新地區緊急聯外道路為景平路，向北可至永和區及臺北市，向東可達新店區、向西可連絡土城區及板橋區等。

（2）輸送救援道路

本更新地區指定景新街、南山路為輸送救援道路，與景平路、中正路與景安路共同構成防災道路系統。

3.避難系統

依據避難行為可將避難場所分為緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所三類，分別說明如下：

（1）緊急避難場所

以景安站及南勢角站的防災生活圈而言，只要是開闊的空間均可提供作為緊急避難場所，包括建築物面前道路、空地等，其中中和國中、興南國小、復興國小、復興公園等 4 處為已開闢完成的大面積公共設施，可供為緊急避難場所。

（2）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 4 處緊急避難場所皆可作為臨時收容場所。

（3）中、長期收容場所

中長期收容場所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。因須讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的使用，所以規劃興南公園作為中長期收容場所。

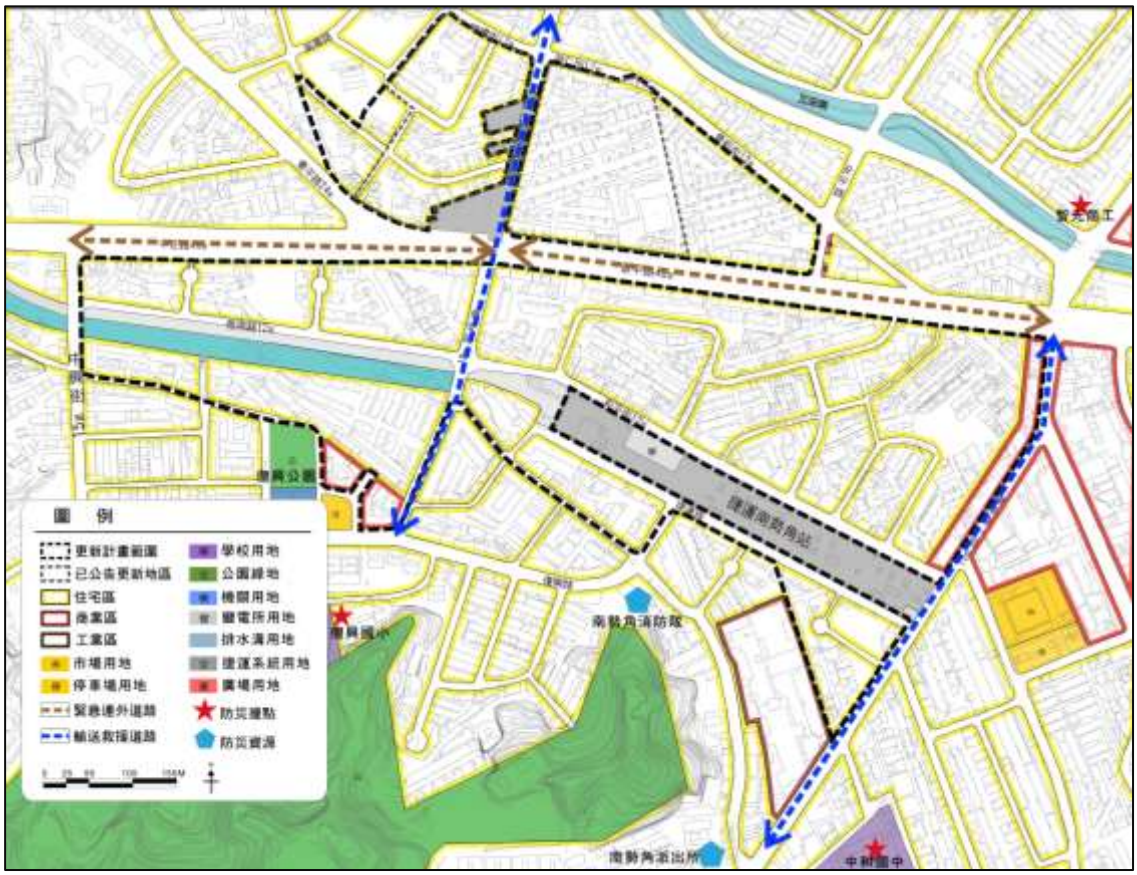

圖 41 景安站兩側與南勢角站周邊防災系統示意圖

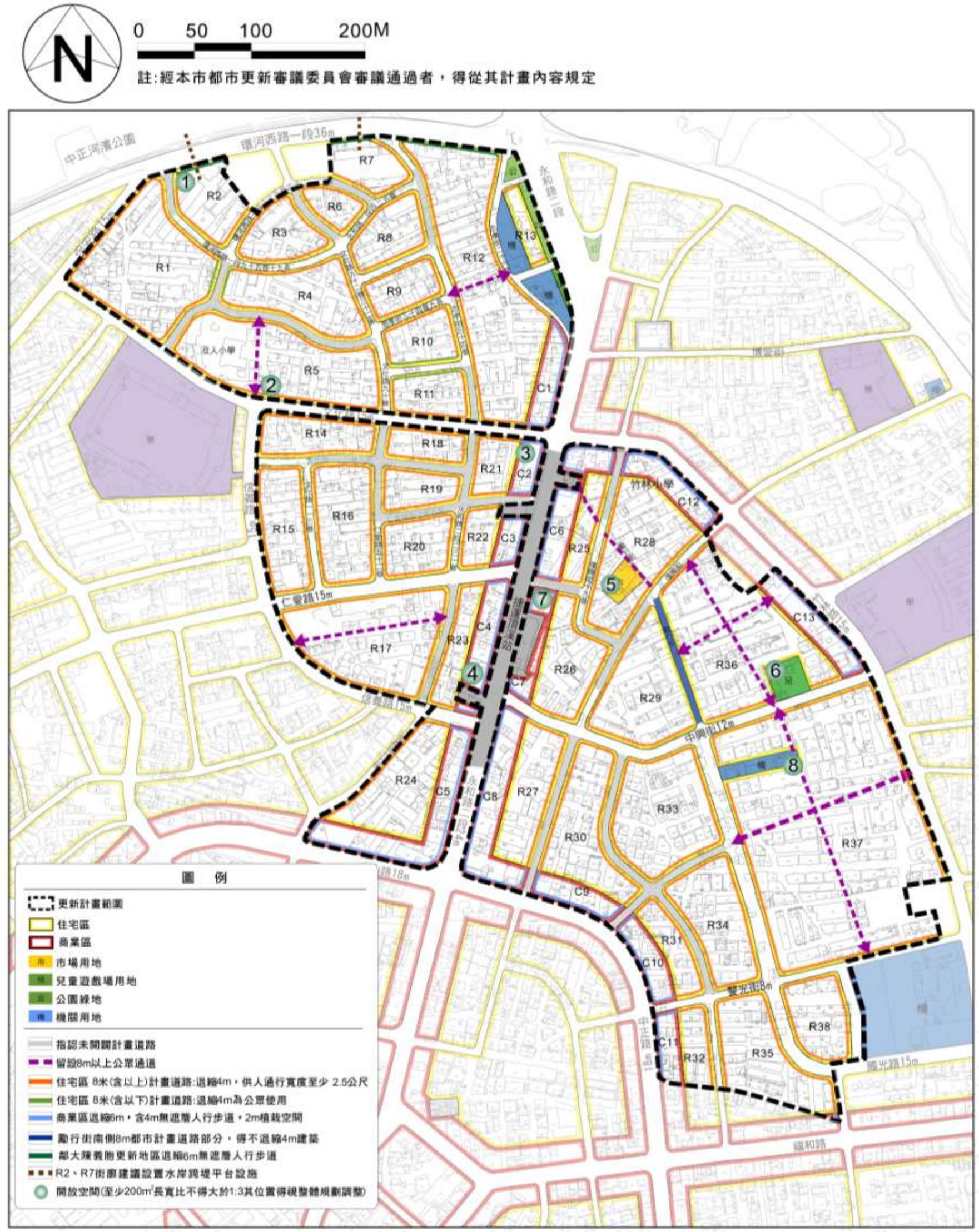

圖 42 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫圖(頂溪站周邊更新地區)

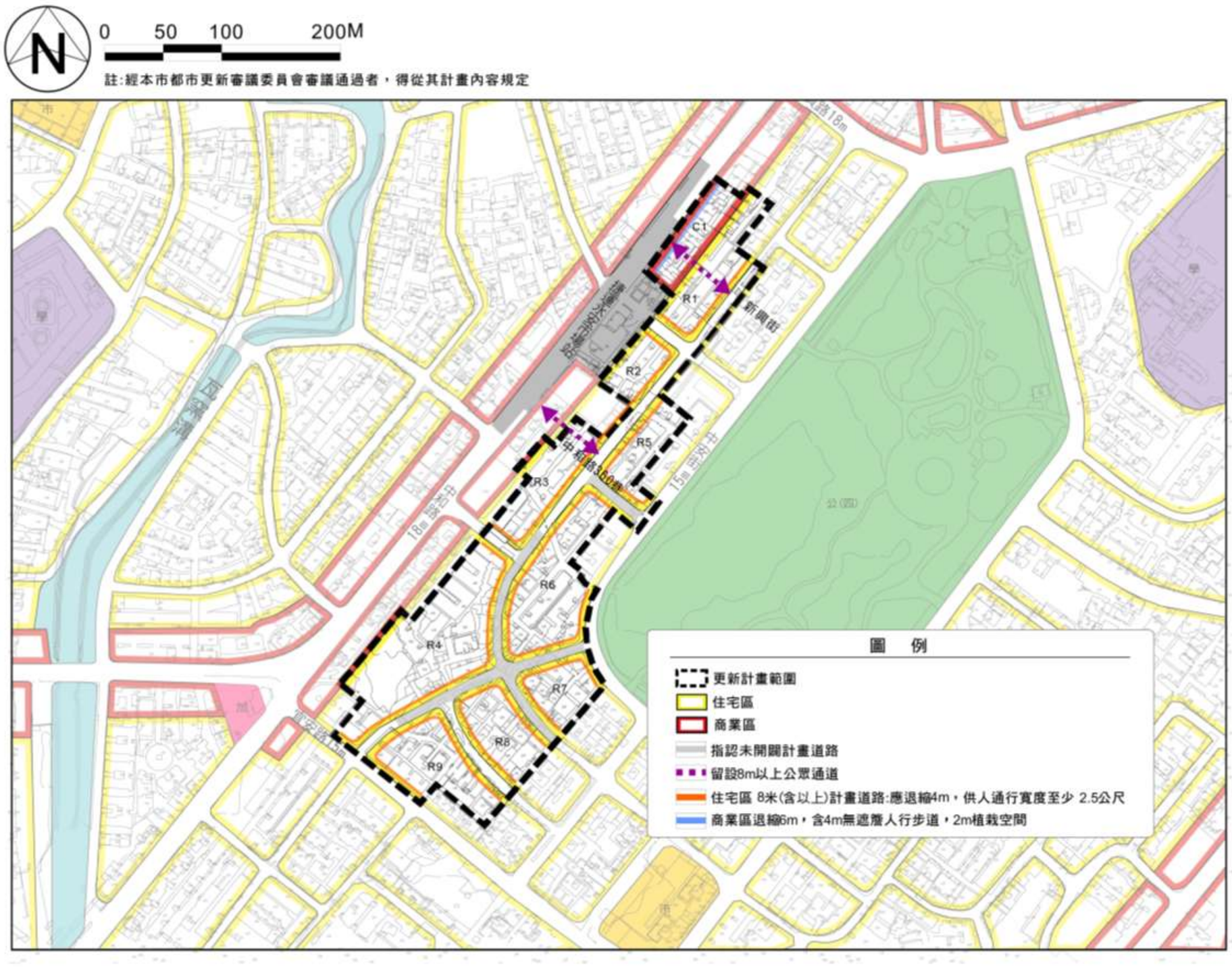

圖 43 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫圖(永安市場站東側更新地區)

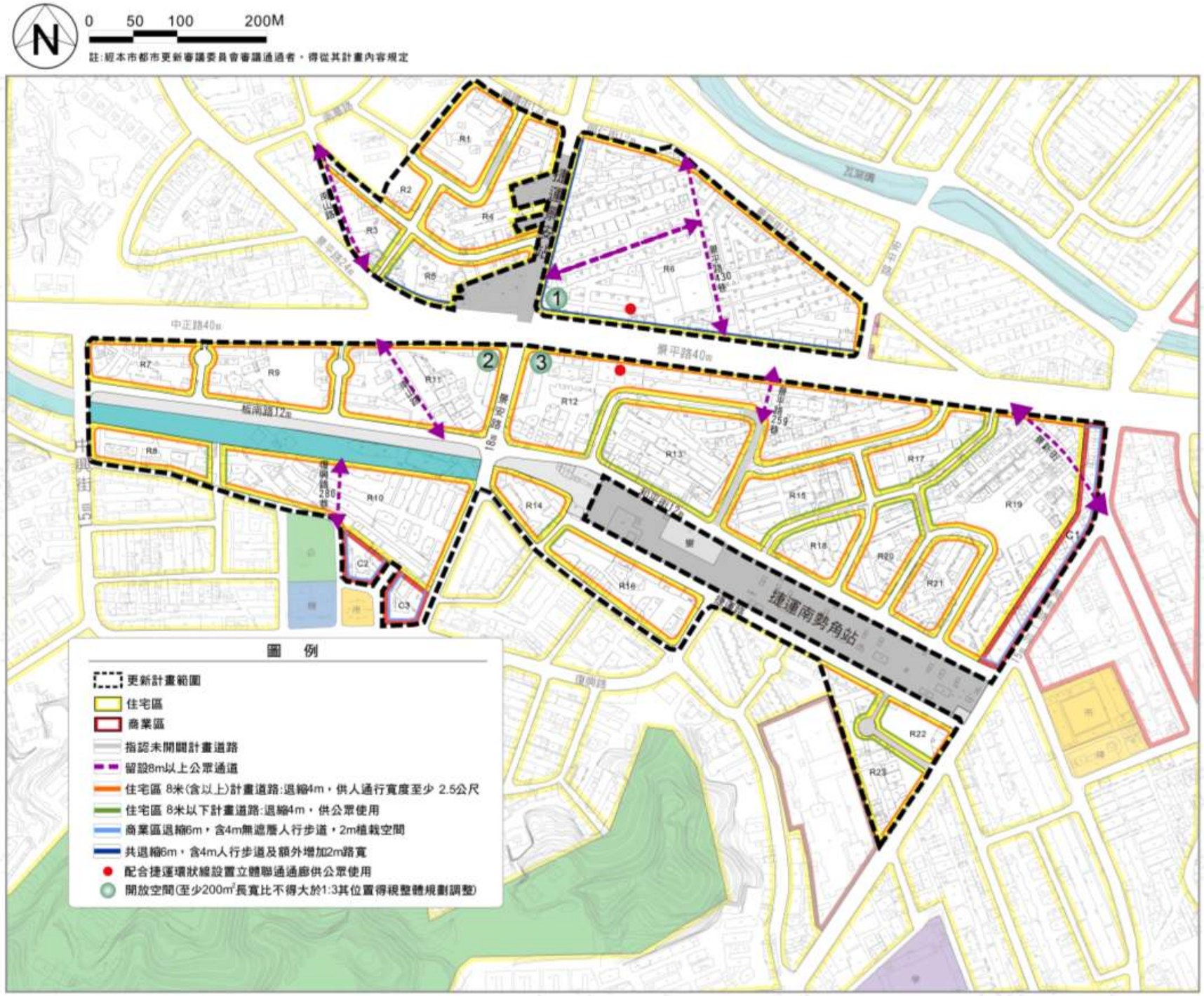

圖 44 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫圖(景安站兩側及南勢角站周邊更新地區)

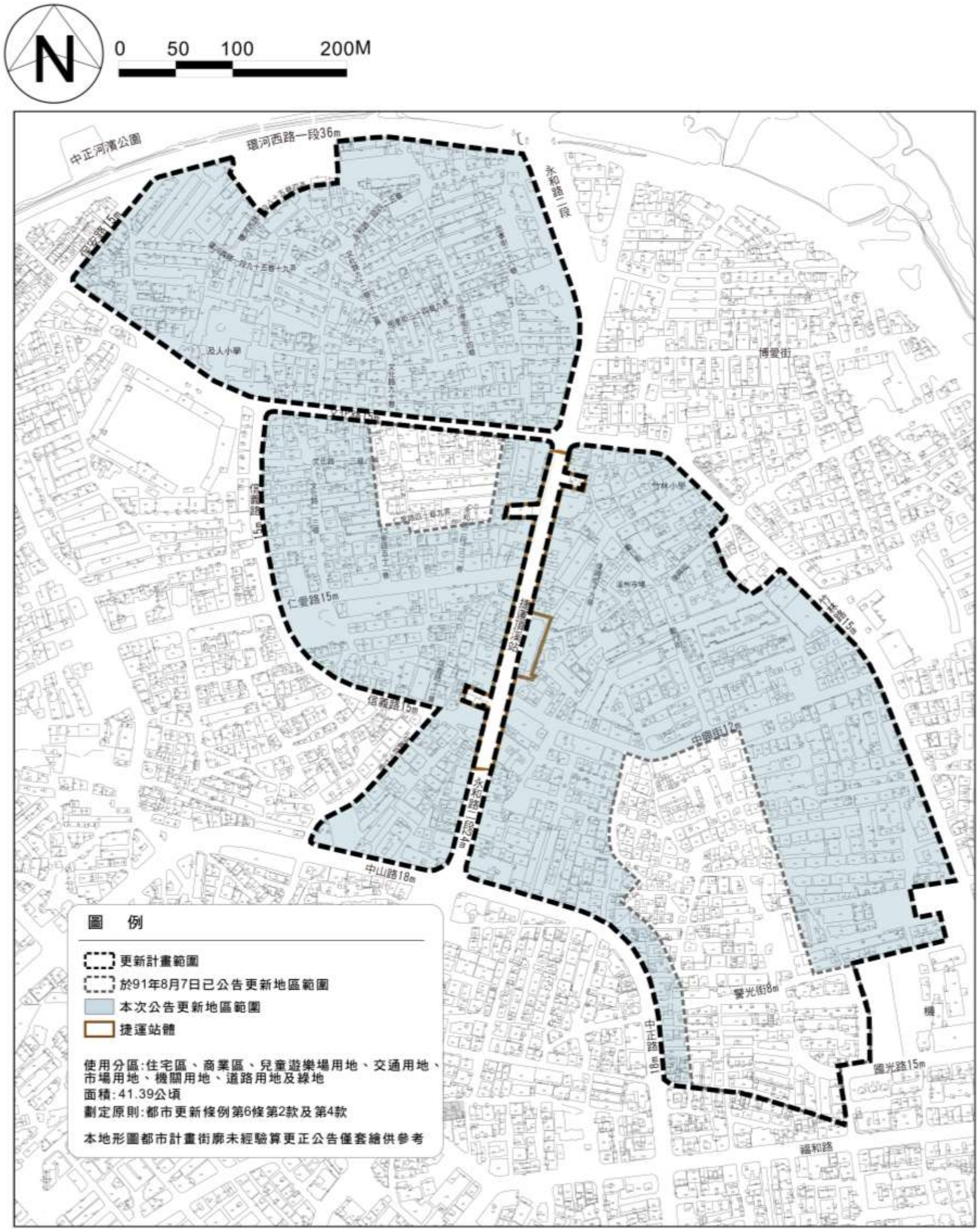

圖 45 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新地區範圍圖(頂溪站周邊更新地區)

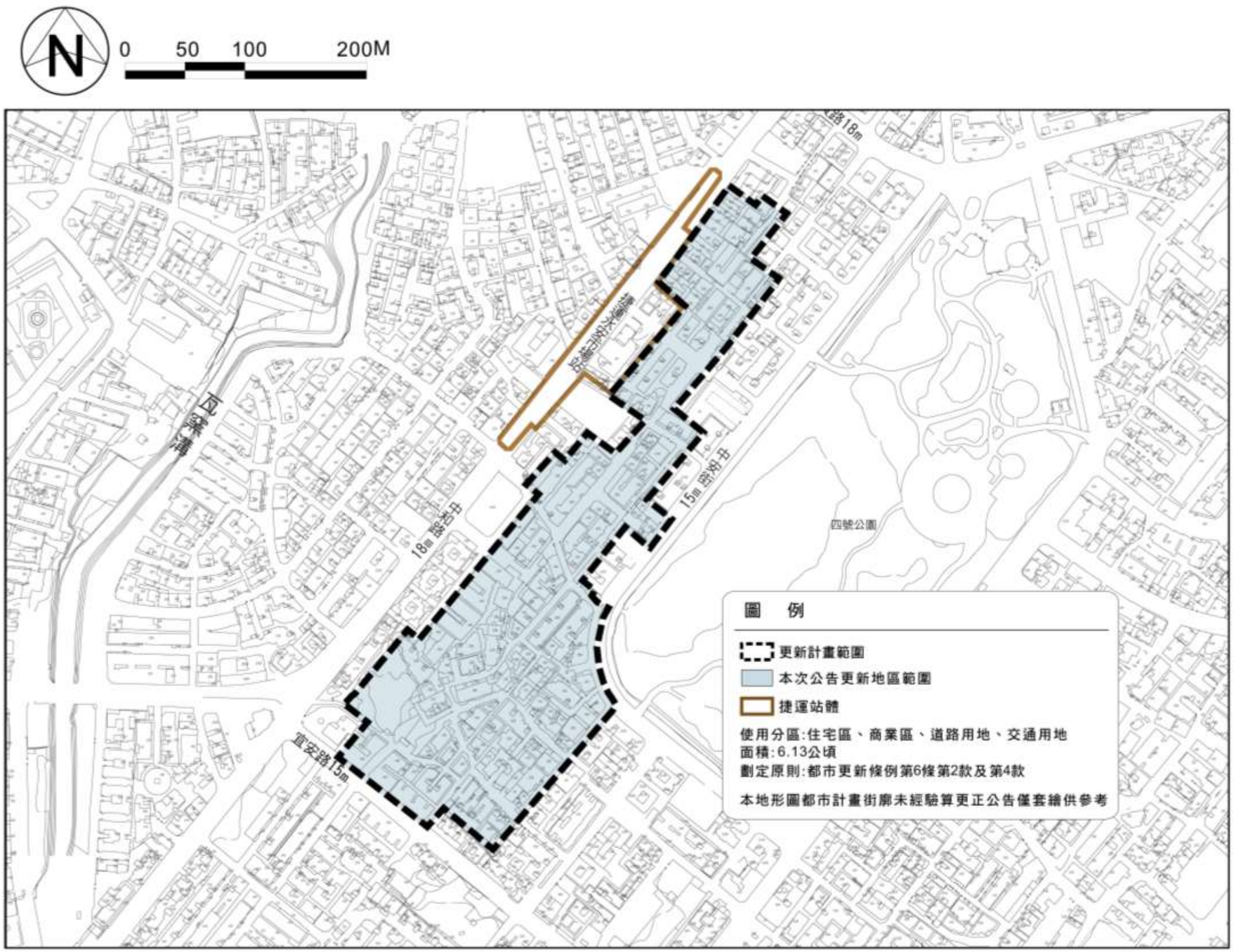

圖 46 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新地區範圍圖(永安市場站東側更新地區)

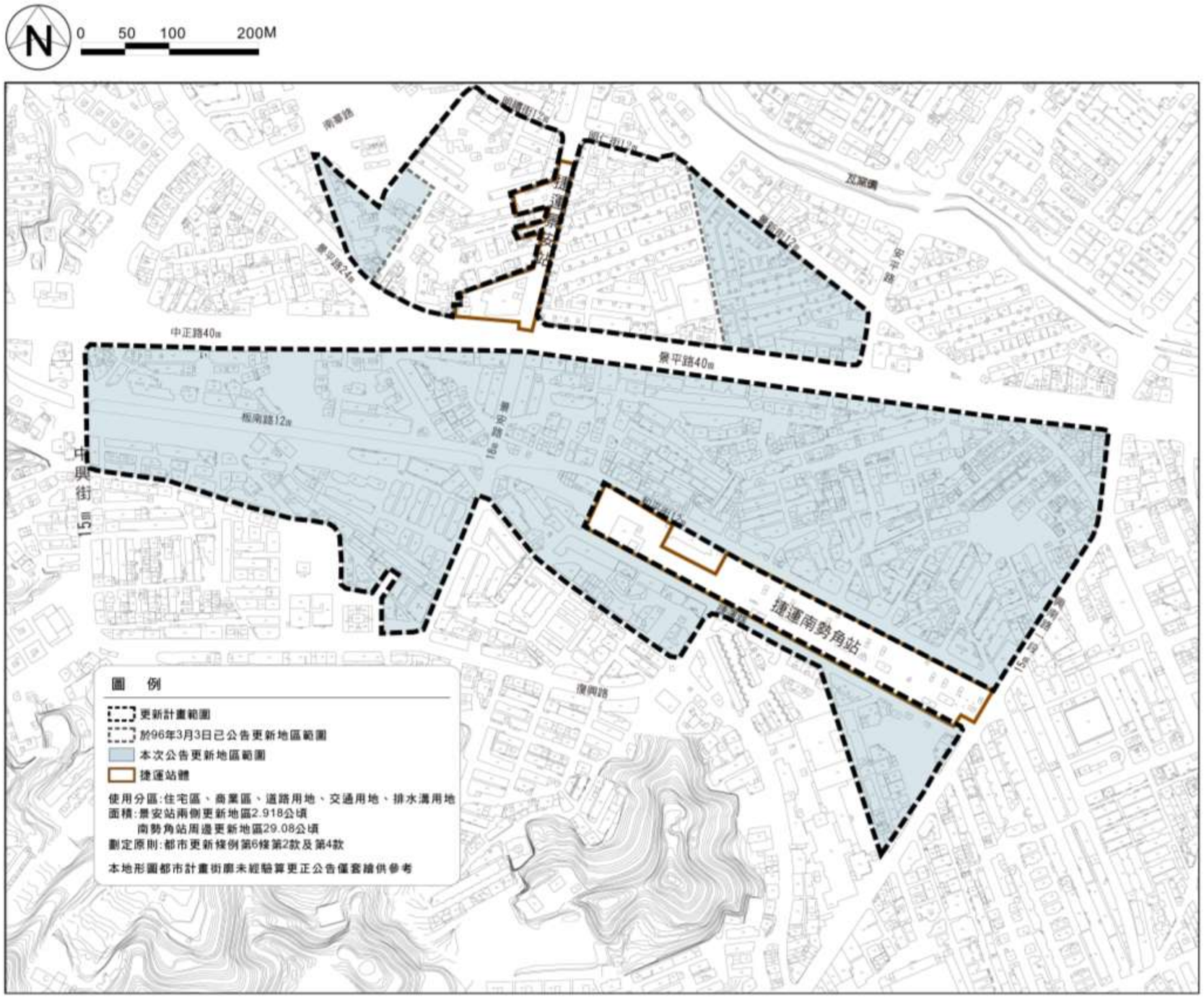

圖 47 擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新地區範圍圖(景安站兩側及南勢角站周邊更新地區)

伍、劃定之更新單元或其劃定基準

更新地區土地使用以住宅為主，土地及建物權屬以私有為主，考量市場機制與更新可行性,都市更新單元劃定應依「新北市都市更新單元劃定基準」辦理。

陸、其他應表明事項

一、本案開闢計畫道路、機車轉乘停車空間、留設開放空間、道路退縮，適用「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」獎勵。

二、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。

三、本案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。