

擬定中和都市計畫(灰磘地區)
細部計畫書

擬定機關：新北市政府
中華民國 104 年 6 月

擬定中和都市計畫(灰磘地區)細部計畫書

擬定機關：新北市政府

新北市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定中和都市計畫(灰磘地區)細部計畫案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	新北市政府	
自擬細部計畫或申請 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 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	103 年 5 月 12 日起公告 30 日 103 年 5 月 12 日刊登於聯合報
	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人 民 團 體 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	部 級	

目 錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起.....	1
二、計畫目的.....	1
三、本細部計畫與主要計畫之關係.....	1
貳、計畫位置與範圍	3
一、計畫位置.....	3
二、計畫範圍.....	3
參、發展現況概述	6
一、土地使用現況.....	6
二、交通運輸系統.....	8
三、公共設施檢討.....	10
肆、規劃構想	12
一、發展定位.....	12
二、空間結構.....	13
三、整體規劃原則.....	14
伍、實質發展計畫	18
一、計畫範圍.....	18
二、計畫年期.....	18
三、計畫性質.....	18
四、土地使用及公共設施計畫.....	18
五、交通系統計畫.....	22
六、開放空間系統計畫.....	26
七、都市防災計畫.....	28
陸、事業及財務計畫	30
一、開發方式.....	30
二、實施範圍與進度.....	30
三、實施經費.....	31
柒、土地使用分區管制要點	33

圖 目 錄

圖 1	擬定中和都市計畫(灰磘地區)細部計畫位置示意圖.....	3
圖 2	擬定中和都市計畫(灰磘地區)細部計畫範圍示意圖.....	4
圖 3	變更中和都市計畫(灰磘地區)專案通盤檢討示意圖.....	5
圖 4	計畫區土地權屬分布圖	6
圖 5	計畫區建物使用分布圖	7
圖 6	計畫區建物結構分布圖	7
圖 7	計畫區周邊道路系統示意圖	9
圖 8	計畫區發展機能示意圖	12
圖 9	計畫區發展願景示意圖	13
圖 10	中和都市計畫區空間機能示意圖	14
圖 11	規劃道路用地聯結新增匝道位置示意圖	16
圖 12	整體規劃構想圖	17
圖 13	土地使用計畫示意圖	20
圖 14	交通動線系統示意圖(一).....	24
圖 15	交通動線系統示意圖(二).....	25
圖 16	開放空間系統示意圖	27
圖 17	都市防災系統示意圖	29
圖 18	區段徵收範圍示意圖	31

表 目 錄

表 1	計畫區土地權屬狀況統計表	6
表 2	計畫區重要道路幾何現況	9
表 3	公共設施用地檢討檢核表	10
表 4	土地使用計畫綜理表	21
表 5	擬定中和都市計畫(灰磘地區)細部計畫案公共設施用地明細表.....	21
表 6	擬定中和都市計畫(灰磘地區)細部計畫案道路明細表.....	22
表 7	細部計畫面積及區段徵收範圍面積綜理表	30
表 8	細部計畫事業及財務計畫表	32

壹、緒論

一、計畫緣起

中和地區為新北市長久以來之工商發展重鎮，隨著高速公路系統、快速道路系統及捷運系統之陸續重大建設，帶動了中和地區快速發展；另從政策面觀察，新北市區域計畫草案指定中和區所屬之「溪南策略區」，未來應朝向「商貿服務核心」發展，此外，新北市產業黃金走廊推動計畫，亦提出由國道 1 號、國道 3 號及省道台 64 號所構成之產業 A 字軸帶，結合臺北港之自由貿易港區，將軸帶沿線傳統工業區進行更新轉型，集合製造、物流、購物、休閒、文創、商業與觀光等機能，形成國際產經貿易生活圈，位居國道 3 號及省道台 64 號交會處之中和地區，更在該產業黃金走廊中扮演不可或缺之角色。

中和灰磘地區位於中和都市計畫之西南側，北以二八張溝為界，屬分布於國道 3 號中和交流道以及省道台 64 號交會處南側之都市計畫農業區，因早期受彈藥庫設置之影響導致發展受限，未能發揮其交通優勢條件，地區現況除零星之彈藥庫房、營舍、民宅及鐵皮工廠外，以農地及雜林使用為主，土地利用效率低落，與其北側住、商、工業發展蓬勃現象形成極大落差。然隨軍備品之移儲、軍事禁限建管制解禁，交通建設方面捷運萬大線 LG08 車站規劃於二八張溝北側設站以及新北市政府刻正評估中和交流道新增匝道可行性，灰磘地區整體發展條件已不可同日而語，將面臨都市發展壓力，爰此，新北市政府透過預先整體規劃及開發，配合其交通、區位、環境條件，並整合政策指導朝向最適使用機能及型態發展，辦理「變更中和都市計畫(灰磘地區)專案通盤檢討案」扭轉都市邊緣意象、改善環境品質，進而促進中和地區產業轉型升級帶動再發展。

二、計畫目的

本細部計畫係上承主要計畫規定，依都市計畫法第 23 條規定研析並表明相關事項，作為計畫區後續開發建設之準據，以規範本細部計畫區發展為高品質的產業園區。

三、本細部計畫與主要計畫之關係

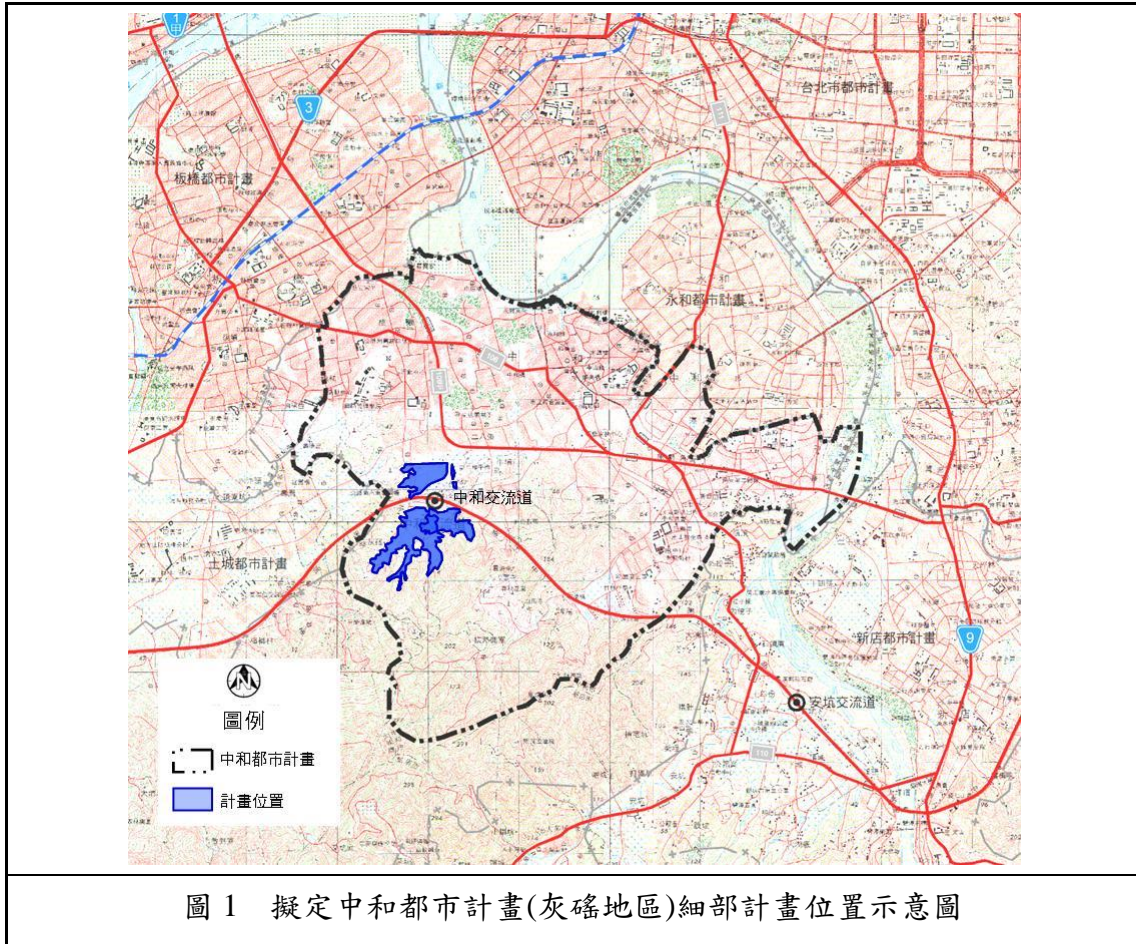
本案之主要計畫係依據都市計畫法第 26 條以「變更中和都市計畫(灰磘地區)專案通盤檢討」案(以下簡稱變更主要計畫案)

辦理變更，該主要計畫書中規定應另行擬定細部計畫並訂定土地使用分區管制要點，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實質發展計畫、實施進度及經費等規定辦理，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

貳、計畫位置與範圍

一、計畫位置

本案計畫位置位於中和行政區西南方，國道三號中和交流道周邊地區。



二、計畫範圍

本細部計畫範圍與變更主要計畫範圍相同，計畫範圍為北至二八張溝之排水溝用地，東至中和體育場、保護區為界，東南以高速公路用地、風景區為界，西及西南以墓地用地、保護區為界，全計畫區之現行計畫均屬於中和都市計畫之農業區，計畫面積約為 57.47 公頃。

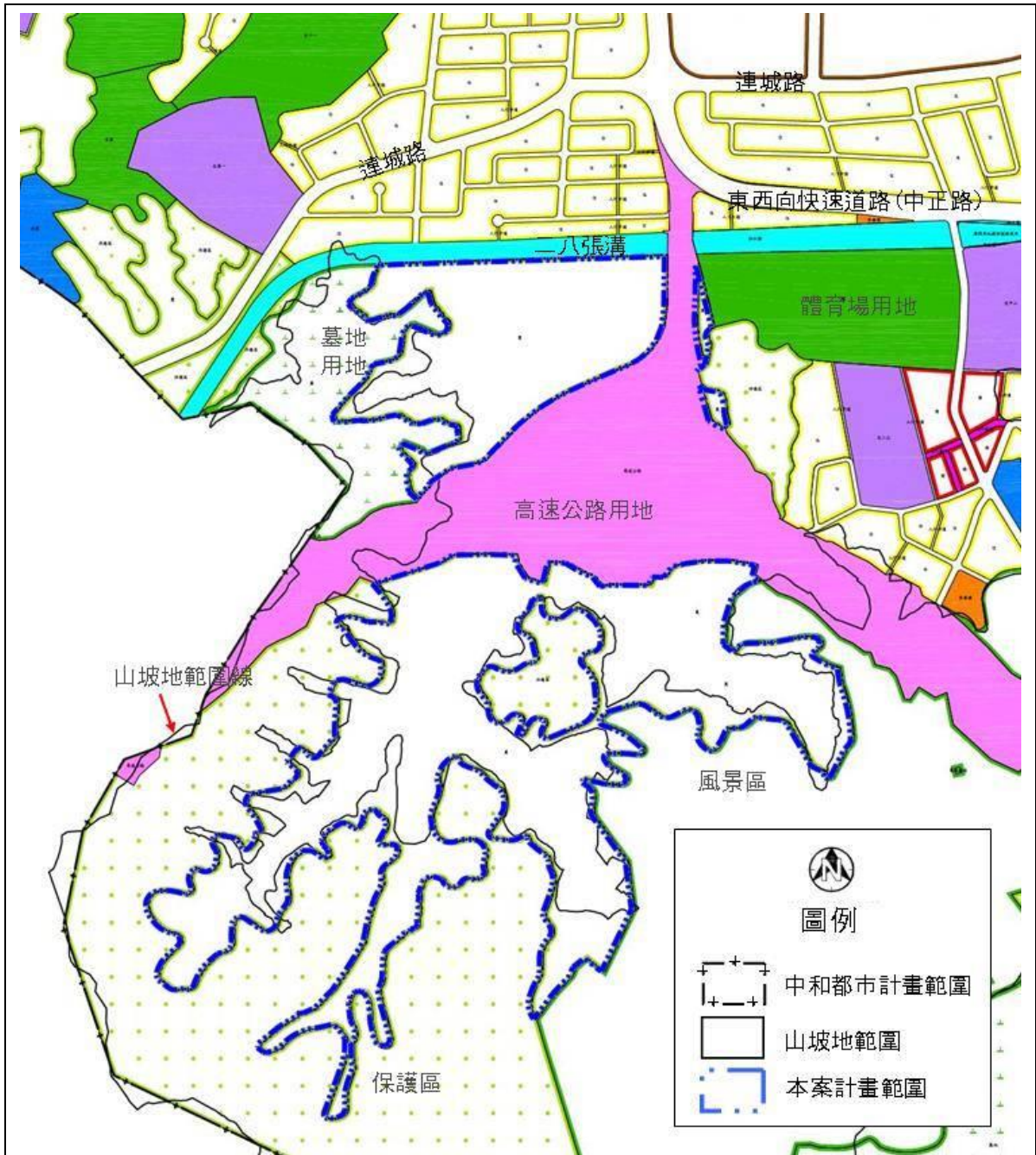
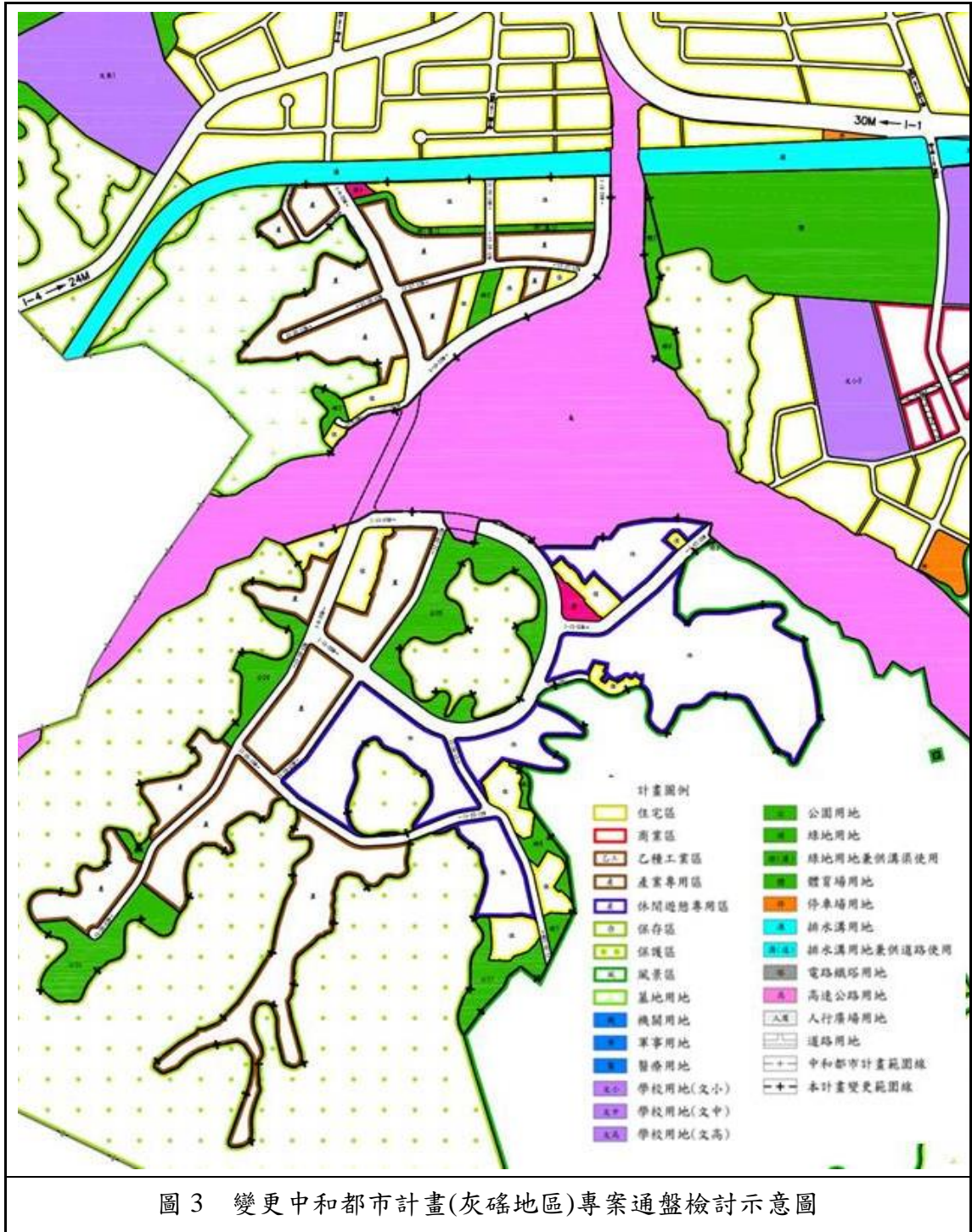


圖 2 擬定中和都市計畫(灰磧地區)細部計畫範圍示意圖



參、發展現況概述

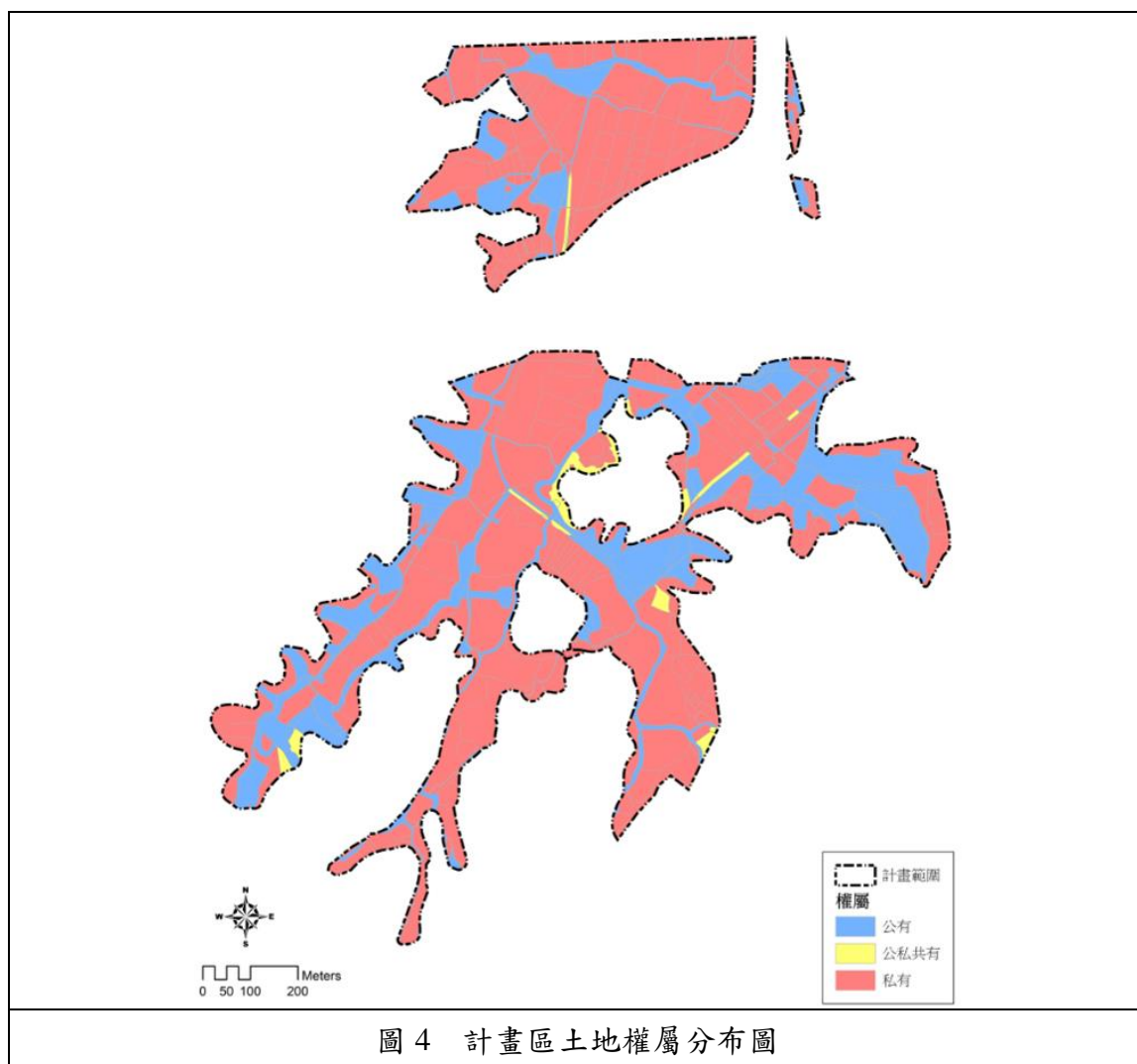
一、土地使用現況

(一)土地權屬

計畫區公有地權屬約 15.61 公頃，公有地主要為國防部軍備局持有，約佔 27.16%；私有地約為 40.84 公頃，佔 71.06%；其他為公私共同所有。

表 1 計畫區土地權屬狀況統計表

權屬	面積(公頃)	百分比(%)
公有	15.61	27.16%
公私共有	1.02	1.77%
私有	40.84	71.06%
總計	57.47	100.00%



(二)建物現況

有關計畫區建物現況係經實地調查並比對新北市政府最新地形測量圖套疊分析而成，調查項目共分為建物使用、建物型態、建物結構及建物樓層四項。

1. 建物使用

區內建物約 36.40%為工業使用，其中約有 21.46%做倉庫廠房使用，其次為住宅使用，約為 33.33%，再其次為停車場使用，供區內工廠或計畫區周邊停車並多以月租方式經營，約 6.58%；其他則部分為停車場、寺廟、一般攤販或閒置空地。有關工業使用部分，臨北側計畫區道路多為運輸、物流相關產業，區內則以建材、鋼鐵、食品加工或倉庫使用為主。

2. 建物型態

區內建物做住宅使用絕大多數屬於獨棟建築，其次為連棟建築；工廠使用者多屬於大型連棟式鐵棚建物。

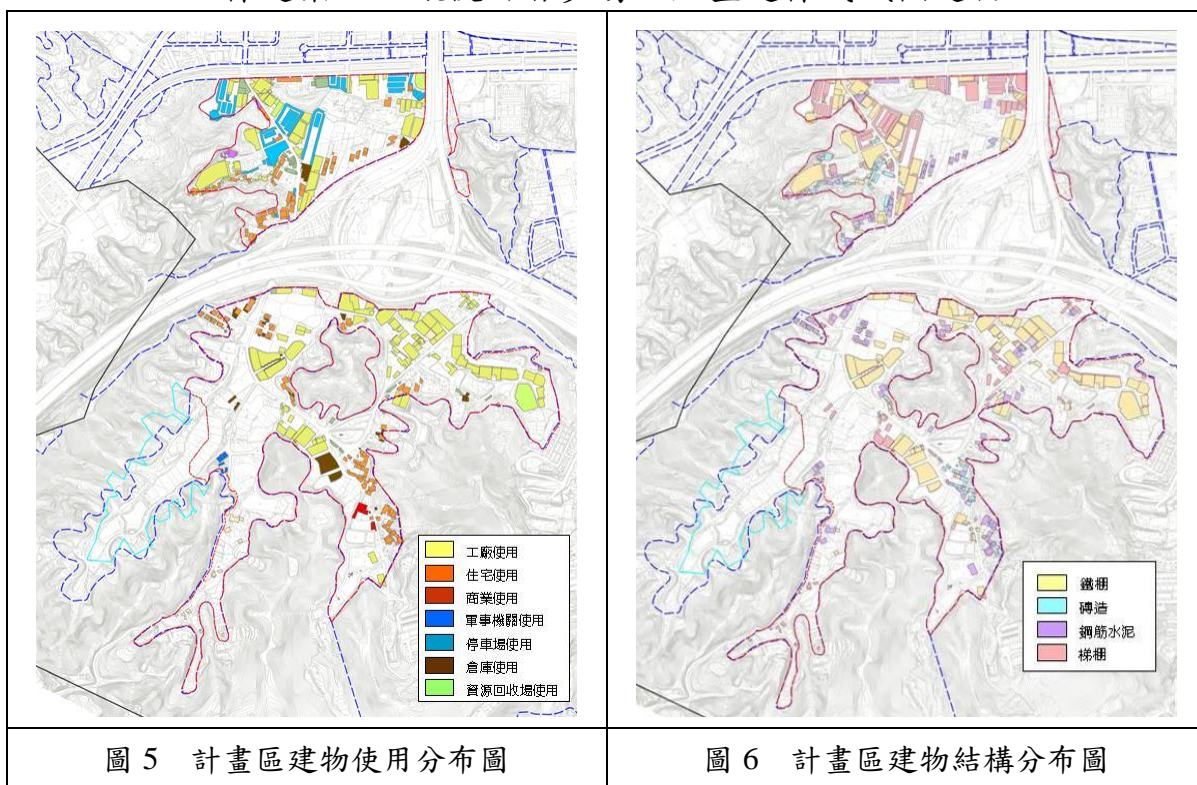


圖 5 計畫區建物使用分布圖

圖 6 計畫區建物結構分布圖

3. 建物結構

區內建物多數為鐵棚或梯棚搭建，其佔全區建物比例高達 60.96%，其次為鋼筋混凝土建築，所佔比例為 20.91%，多屬較新穎之住宅建物，其他部分為磚造建築，約為 9.50%，其餘土地則未有建物座落呈現閒置情況。

4. 建物樓層

受限於建物結構，區內建物絕大多數樓高為 1~2 層，僅有少數鋼筋混凝土建築達 3 層樓以上。

二、交通運輸系統

(一) 中正路

中正路西起員山路，東至中和景平路，為台 64 高架快速道路之平面路段。中正路主要功能為聯絡中和、永和、板橋及新店地區之重要道路，道路計畫寬度為 40 公尺，採中央實體與快慢分隔，雙向共配置 6 車道，路段路側禁止車輛停放，道路兩側設有人行道設施。

(二) 連城路

連城路西起土城金城路，東至中和中山路，為貫穿中和區東西向主要道路，連接土城及永和地區。道路計畫寬度為 30 公尺，採中央實體分隔，雙向共配置 4 車道，路段路側禁止車輛停放，道路兩側設有人行道設施。

(三) 和城路一段

和城路原為二八張溝兩側防汛道，為二八張溝連城支線，自中正路南側起至土城區界止，2011 年完工通車後作為金城路及連城路之替代道路，使得土城、中和間之地區往來車流獲得紓解，呈東西走向，雙向共配置 2 車道，路段路側禁止車輛停放，道路兩側設有人行道設施。

(四) 員山路

員山路為計畫區內重要連絡道路，為南北走向，往北則可通至板橋。和城路，現況道路寬度約 6~8 公尺，採中央標線分隔，雙向共配置 2 車道，路段路側無停車管制，道路兩側無人行道設施。

(五) 圓通路

圓通路為計畫區內重要連絡道路，為東北西南走向，現況道路寬度約 6~8 公尺，無標線分隔，路段路側禁止停車管制，道路兩側無人行道設施。國道 3 號以北現況道路寬度約 8~10M，採中央標線分隔，路段路側部分路段劃設停車格位，道路兩側無人行道設施。

(六) 錦和路

錦和路為計畫區內重要連絡道路，該道路往北可通往中山

路。計畫道路路寬 15 公尺，採雙向 2 車道佈設，路段路側劃設有停車格位，道路兩側設有人行道設施。

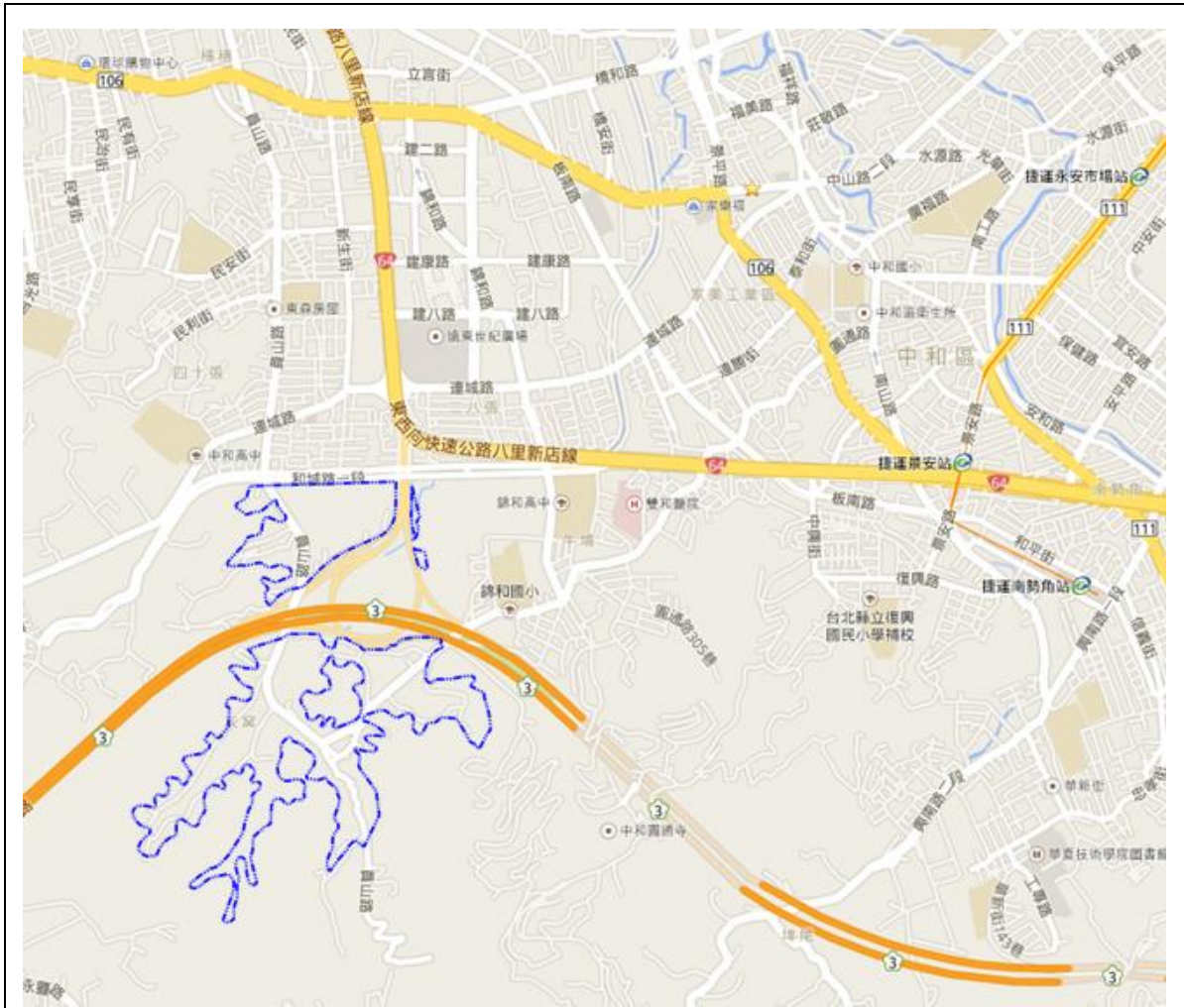


圖 7 計畫區周邊道路系統示意圖

表 2 計畫區重要道路幾何現況

路名	功能分類	道路寬度 (m)	車道數 (雙向)	分隔型態	人行道寬度 (m)	停車管制 (雙向)
中正路	聯外幹道	40	6	中央分隔島	2.0~3.0	禁止停車
連城路	聯外幹道	30	4	中央分隔島	2.0~2.5	禁止停車
和城路	聯外幹道	18	2	中央標線	1.5~3.0	禁止停車
員山段	區內道路	6-8	2	中央標線	-	未管制停車
圓通路	區內道路	6-10	2	中央標線	-	部分路段 劃設停車格位
錦和路	區內道路	15	2	中央標線	1.5	部分路段 劃設停車格位

三、公共設施檢討

中和區現行都市計畫總面積 1816.0956 公頃，其中機關用地、學校用地、兒童遊樂場用地、公園用地、綠地等 31 項公共設施用地，合計 530.9564 公頃，佔都市計畫總面積之 29.24%。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」訂定之公共設施檢討標準逐一檢視中和都市計畫地區主要公共設施用地檢討，得知目前中和地區缺乏學校用地及停車場用地，其中又以停車場用地最為不足，其機關、市場、公園及鄰里公園用地等則依地區發展情況檢討。

表 3 公共設施用地檢討檢核表

項目	本次通盤檢討前計畫面積			檢討標準	計畫人口：450,000 人	
	面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)		需要面積 (公頃)	不足或超過 (公頃)
機關用地	10.2564	9.9842	97.35	視實際需要檢討。	-	-
學校用地	文小	21.0614	21.0614	100.00 都市計畫區內學校每生不得小於 12 m ² 。(註 ¹)	21.33(註 ²)	-0.27
	文中	13.6486	13.6486	100.00 都市計畫區內學校每生不得小於 14.3 m ² 。(註 ¹)	16.92(註 ²)	-3.27
	文高	5.3617	5.3617	100.00 由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	-	-
	文中小	4.0180	4.0180	100.00 依實際需要檢討之。	-	-
市場用地	5.1482	4.7682	92.62	依據該地區之發展情形予以檢討。	-	-
停車場用地	1.1931	1.1931	100.00	1. 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。(註 ³)	58.08	-56.89
				2. 超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之 10%為準。	3.03	-1.84
公園(含公園兼兒童遊樂場用地)	47.6666	44.5033	93.36	包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	-	-
綠地用地	9.6852	3.7715	38.94	依實際需要檢討之。	-	-
兒童遊樂場用地	1.8080	1.8080	100.00	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	-	-
體育場用地	8.7739	8.7739	100.00	考量實際需要設置，其面積之 1/2，可併入公園面積計算。	-	-
廣場用地(含廣場兼停車場)	0.3613	0.0981	27.15	依實際需要檢討之。	-	-

資料來源：變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)草案書。

中和都市計畫區現所缺乏公共設施用地為學校用地及停車場用地，本案為整體開發應可提供部分公共設施以服務中和都市計畫區，惟需視未來使用內容配置適性適量之公共設施。

肆、規劃構想

一、發展定位

計畫區發展主要區分為兩大區塊，高速公路以北配合二八張工業區提供辦公機能。高速公路以南因空間封閉，為避免衍生過多出入旅次，主要結合文創與觀光為一體並採低密度開發的研發創意聚落之使用型態，使旅次自成系統。南天母山系資源，結合旅館、消費、休閒等休閒觀光產業，考量地區交通特性假日優於平日，使旅次尖峰與當地交通特性區隔。



(一) 產業機能延伸

計畫區北側既有發展成熟之二八張工業區，以延伸輕工業及辦公室為主，包含印刷及資料儲存媒體複製業、電子零組件製造業、電腦電子產品及光學製品製造業，利用上述發展良好之基礎，作為科技產業、設計產業的輸出中心。

(二) 社會人才扶植

計畫區內公有地採集中規劃並與學校特定科系合作，如：建築、餐飲等富有特色創意之科系，以建教合作方式予以學生在求學時期，即有表現自我作品之空間，並可引入旅店、餐館、創作坊使用，另外如政府提供創業空間，以降低創業成本，並透過創業家群聚或許能與周遭的人、事、物等環境激發出創意

漣漪。

(三)地區話題引入

計畫區南側周邊之保護區設有多處山林步道，為一天上山系郊山公園，可結合計畫區南側區內8處廢棄彈藥庫，完整保留彈藥庫並再利用，以發展觀光及相關支援服務設施為主，含括量販店、商店街及商務旅館等相關設施，成為計畫區主要話題性來源之一。



圖9 計畫區發展願景示意圖

二、空間結構

承接前述發展定位，另考量計畫區因高速公路穿越，在空間上將計畫區劃分為高速公路以南及以北兩大區域，因應南北兩側地區發展條件及環境限制等因素不同，故以下依據兩側地區之環境特性，分別提出發展構想如下：

(一)高速公路以北地區

本計畫區內屬高速公路以北基地，由於其周邊交通建設較為完善，對外開放性較高，加上周邊為既有產業及住宅發展成熟，故配置通勤旅次較高之辦公或居住使用為主，朝生產、服務及辦公機能發展，另配合既有水路做為綠美化設施。

(二)高速公路以南地區

本計畫區內屬高速公路以南基地，因周邊緊鄰山坡地等自然環境，受地形限制，故未來屬坡腳間之狹長土地，以大型街廓配置為原則，未來引入特定目的產業，劃設適當分區及開放空間，提供地區之消費需求，並藉由規劃一環狀道路系統以聯絡商業、公園及特定使用街廓之連接；其未來該些特定產業則可作為特色、創意建築、旅店、餐館及創作等觀光休閒相關產業為主。



圖 10 中和都市計畫區空間機能示意圖

三、整體規劃原則

計畫區環境條件特殊，結合自然及人為限制條件，故於土地使用分區規劃進行前，以克服環境現況課題所因應，提出初步兩種整體規劃構想。

(一) 社會住宅

依區域計畫指導及人口趨勢分析，中和不宜再增加住宅供給，故本案僅針對社會住宅使用，採只租不售模式，以短期居住提供初出社會新鮮族群，提高本案開發公益性。

另區內私有地且為合法建物者，劃設為再發展區保持其現

況，後續視該所有人意願情形，依其完整性再行考量是否納入區段徵收。

(二) 育成場域塑造促進產學合作實踐

大型街廓未來可由市府主導結合新北市學校之創意等相關科系合作，以建教合作方式，發展創意建築競技場，或與餐旅相關科系合作營運，創造地區話題設施及吸引力，發揮土地最大效益及最大彈性。

(三) 軍事設施保存再利用

計畫區內公有地主要為國防部軍備局持有且具有 8 處彈藥庫座落，現況閒置未使用，未來配合彈藥庫位置規劃為公園，作為開放或交流活動空間，以達到文化設施保存、活化及再利用。

(四) 休閒設計商街招商

依據新北市政府經濟發展局建議引入產業及規模，規劃大型休閒遊憩專用區，由市府招商引入具吸引力之特定目的開發營運主體，進而帶動周邊產業活動進駐。

(五) 交通系統

地區周邊現況交通服務狀況較差，且計畫區出入動線僅以員山路及圓通路連接，針對地區交通現況議題，其建議如下：

1. 土地使用類型調配因應

高速公路以北鄰近捷運站且聯外道路開放性較高，透過土地使用規劃，配置常態旅次性質活動；南側則配置特定目的的使用，透過時間區隔及接駁運具以改善計畫區交通。

2. 鼓勵綠色運輸發展

(1) 運用捷運站接駁公車，提高大眾運輸使用率。

(2) 配合開放空間及鄰里商業間人行空間規劃以及地景塑造，提高步行吸引力。

3. 配合增設匝道留設落墩空間

中和地區現階段倘要上下國道 3 號，僅能透過中正路（或台 64）銜接中和交流道上下，使地區現況交通壅塞，為改善交通流量問題，故新北市政府刻正評估新增匝道口位置於本計畫區，另考量周邊腹地條件限制，故本計畫區先行配合匝道留設落墩空間，強化地區之連繫。

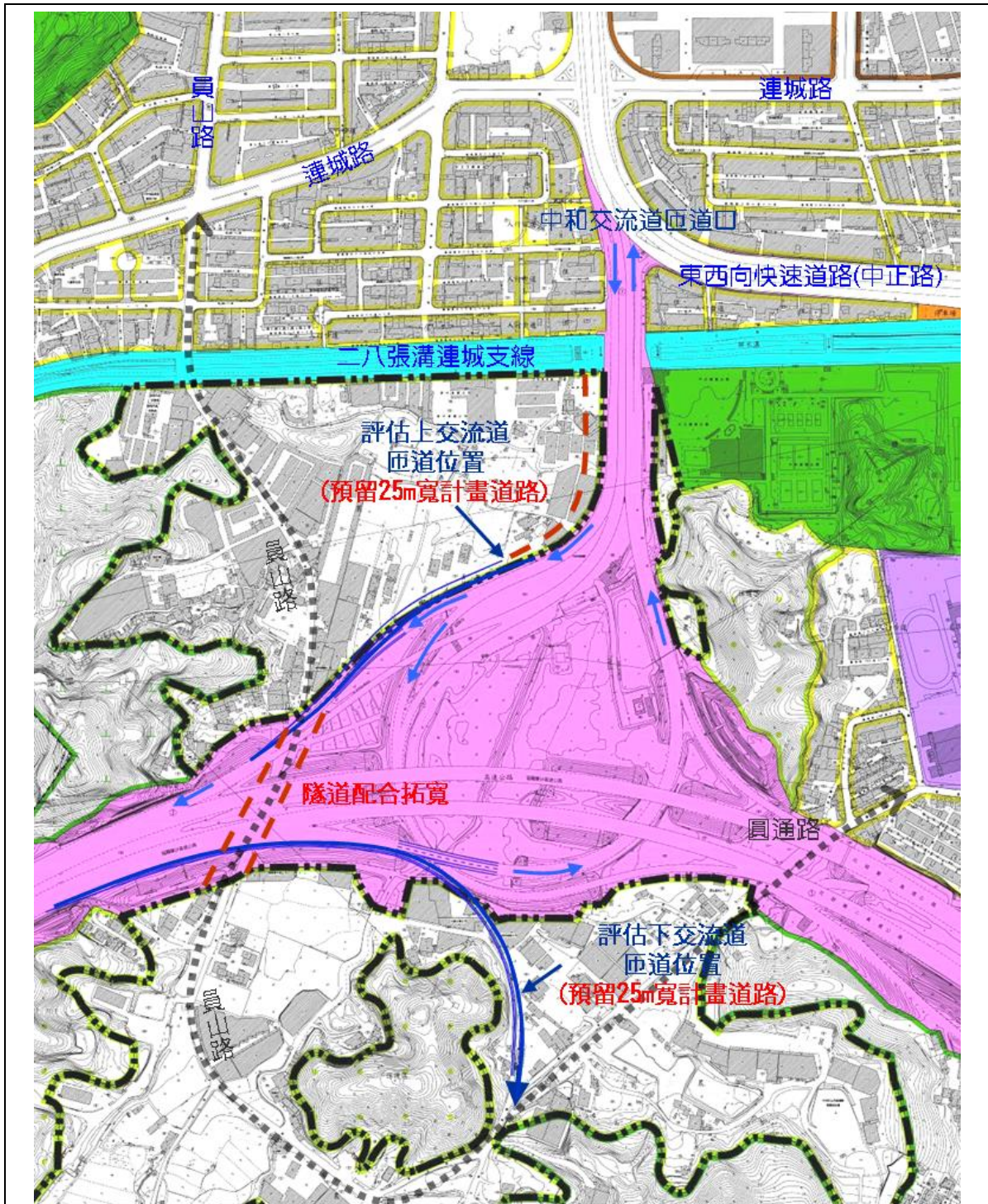


圖 11 規劃道路用地聯結新增匝道位置示意圖

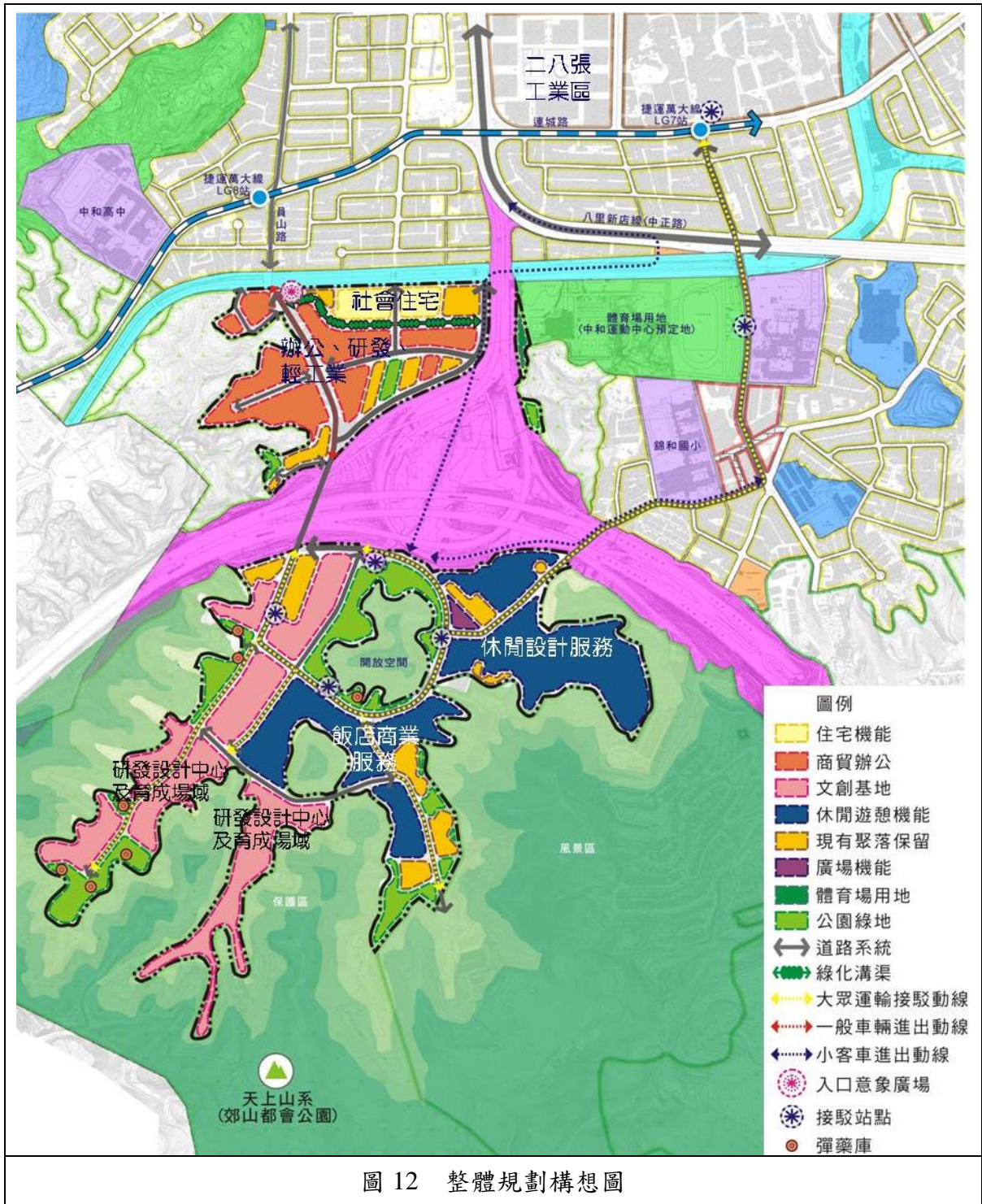


圖 12 整體規劃構想圖

伍、實質發展計畫

一、計畫範圍

本計畫範圍與主要計畫相同，計畫面積為 57.47 公頃。

二、計畫年期

配合區段徵收辦理年期，訂定為民國 115 年。

三、計畫性質

本細部計畫承接主要計畫變更內容，擬定以產業專用區及休閒遊憩專用區為主之細部計畫。

四、土地使用及公共設施計畫

(一)土地使用分區

1. 住宅區(供社會住宅使用)

住宅區劃設於基地北側，鄰近既有發展之住宅區及主要交通幹道側，供社會住宅使用，住宅區劃設總面積為 1.62 公頃。

2. 住宅區(再發展區)

既有建築物不影響地區景觀及必要性公共設施劃設且符合下列情形，劃設為住宅區(再發展區)：

(1)既有合法建物以其合法地籍及既有出入道路範圍一併劃設。

(2)社區、聚落建物密集且面積大於 0.2 公頃以上者。

為住宅區(再發展區)劃設面積為 5.15 公頃。

3. 第一種產業專用區

劃設於高速公路北側配合二八張工業區提供辦公機能，以提供公害較輕微之工業、依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等從業人員之職場有關設施使用為主。劃設面積 6.67 公頃。

4. 第二種產業專用區

劃設於高速公路南側以提供文化创意產業或公害較輕微之工業研發、行銷為一體之設施使用為主，另可供設置青年創業育成使用。劃設面積為 12.36 公頃。

5. 休閒遊憩專用區

劃設於高速公路南側，專供結合購物商場、室內或戶外遊憩設施、旅館及其附屬設施使用為主，營造匝道型產業聚集，休閒遊憩專用區劃設總面積 13.69 公頃。

(二) 公共設施用地

1. 公園用地

為提供本計畫區良好環境品質及配合保存軍事彈藥庫設施，主要劃設 4 處公園用地，其公園用地劃設總面積為 6.02 公頃。

2. 體育場用地

部分零星農業區位於計畫區東側既有體育場周邊，故考量體育場用地之完整性，將該些零星且未有灌溉功能使用之農業區一併規劃為體育場用地，總面積為 0.31 公頃。

3. 綠地用地

考量計畫區開放空間或因地形環境限制，部分較於零星之農業區無法完善使用者，則劃設為綠地用地，綠地用地劃設總面積為 1.51 公頃。

4. 綠地用地兼供溝渠使用

配合計畫區北側現況之溝渠，劃設為綠地兼溝渠用地，做為北側基地主要開放空間，其劃設總面積為 0.49 公頃。

5. 廣場用地

部分主要道路出入口或轉角處，考量地區意象及安全性，劃設為廣場用地，其劃設總面積為 0.34 公頃。

6. 道路用地

計畫區內以劃設主要出入幹道為主，以降低開發成本及保持基地完整性，避免過於零碎，並預為留設中和交流道新增匝道落墩空間，其劃設總面積為 9.31 公頃。

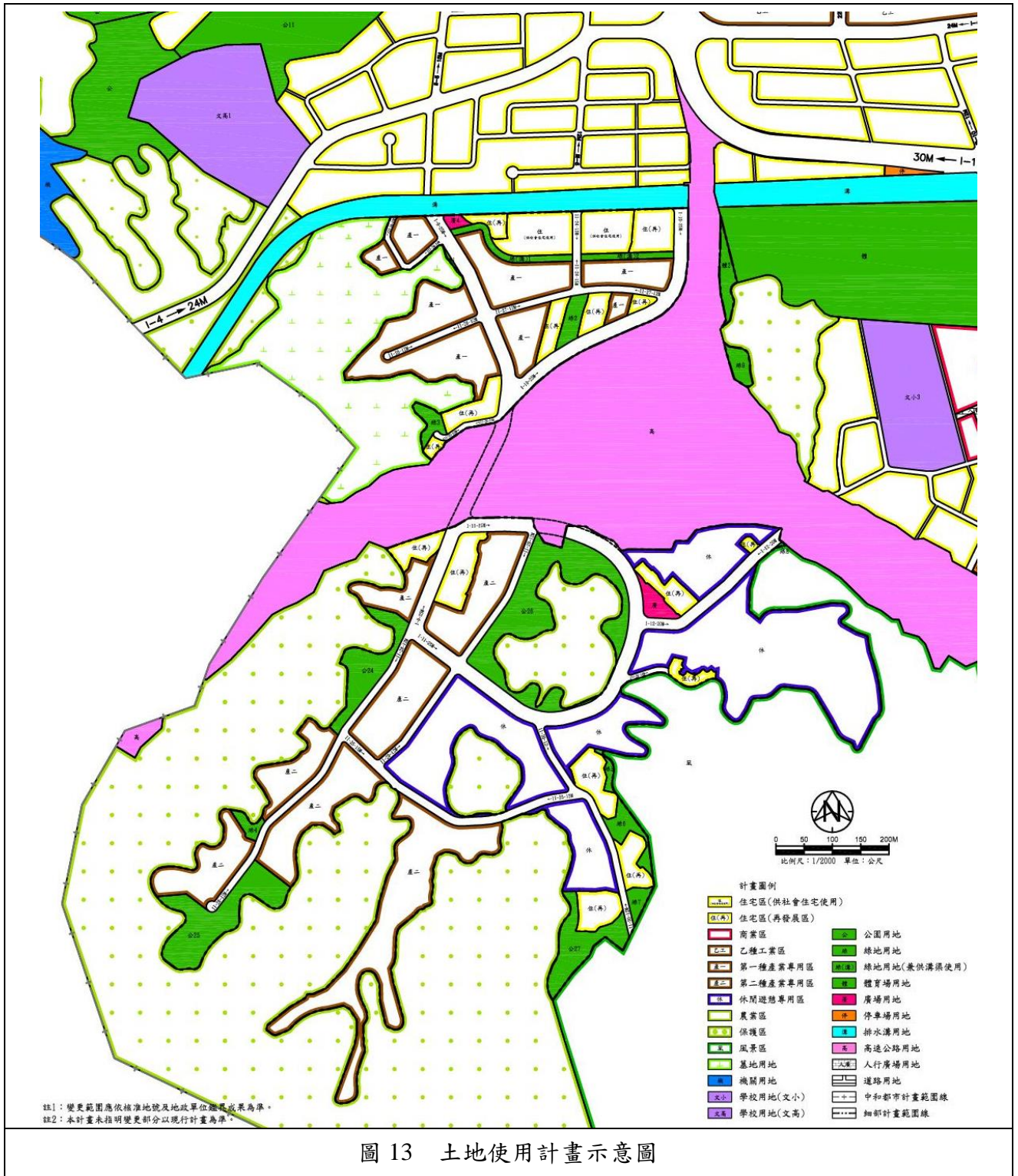


圖 13 土地使用計畫示意圖

表 4 土地使用計畫綜理表

項目		面積(公頃)	估計畫總面積比例
土地 使用	住宅區(供社會住宅使用)	1.6210	2.82%
	住宅區(再發展區)	5.1518	8.96%
	第一種產專區	6.6657	11.60%
	第二種產專區	12.3594	21.50%
	休閒遊憩專用區	13.6937	23.83%
	小計(1)	39.4916	68.71%
公共 設施 用地	公園用地	6.0238	10.48%
	體育場用地	0.3075	0.54%
	綠地用地	1.5086	2.62%
	綠地用地兼供溝渠使用	0.4924	0.86%
	廣場用地	0.3427	0.60%
	道路用地	9.3081	16.20%
	小計(2)	17.9831	31.29%
計畫總面積		57.4747	100.00%

註 1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：本計畫道路截角係依新北市建築管理規則第 17 條辦理。

表 5 擬定中和都市計畫(灰磧地區)細部計畫案公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置
公園用地	公 24	0.9167	計畫區西側
	公 25	1.5823	計畫區西南側臨計畫區邊界
	公 26	2.6237	計畫區中心
	公 27	0.9011	計畫區東南側臨計畫區邊界
	小計	6.0238	
綠地用地	綠 1	0.0238	計畫區西側臨計畫道路 I-9
	綠 2	0.2800	高速公路用地北側
	綠 3	0.2166	計畫區西側臨計畫區邊界，高速公路用地北側
	綠 4	0.1387	計畫區西南側臨計畫區邊界
	綠 5	0.0927	計畫區東南側臨風景區
	綠 6	0.3523	計畫區東南側臨風景區
	綠 7	0.1722	計畫區東南側臨風景區
	綠 8	0.0083	計畫區東側臨高速公路用地
	綠 9	0.2240	高速公路用地東側
	小計	1.5086	
綠地用地兼供溝 渠使用	綠(溝)1	0.2954	計畫區北側
	綠(溝)2	0.1970	計畫區北側
	小計	0.4924	
體育場用地	體 2	0.3075	高速公路用地東側

續表 5 擬定中和都市計畫(灰磧地區)細部計畫案公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置
廣場用地	廣 4	0.0850	計畫區北側臨二八張溝
	廣 5	0.2577	高速公路南側
	小計	0.3427	
道路用地	—	9.3081	—

註：1 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2 公共設施用地編號係接續變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)(草案)中整理之現行都市計畫之編號。

五、交通系統計畫

(一)車行動線

目前計畫區若要上下國道 3 號，須透過中正路(或台 64)銜接中和交流道上下。考量計畫區腹地條件限制，且主要服務高速公路北上南出交通為主，故以現有的道路系統為基礎，建立明確的道路系統層級。主要車行道路以員山路(12-20M)、連城路(30M)、中正路(40M)、錦和路(15M)與圓通路(12-20M)為主要車行道路。此外以既有道路劃設計畫道路，串接區內聯通道路為區內次要車行動線。

表 6 擬定中和都市計畫(灰磧地區)細部計畫案道路明細表

編號	寬度(公尺)	長度(公尺)	起訖點
I-9	25	776	計畫區北界至 II-28 道路
I-10	25	512	計畫區北界至 I-9 道路
I-11	25	930	I-9 道路至 I-9 道路
I-12	20	289	I-11 道路至高速公路用地
II-24	15	137	計畫區北界至 II-27 道路
II-25	15	465	II-28 道路至 II-30 道路
II-26	12	175	I-9 道路計畫區西側產業專用區
II-27	12	308	I-9 道路至 I-10 道路
II-28	12	608	I-11 道路至公 25
II-29	12	208	I-11 道路至 II-25 道路
II-30	12	408	I-11 道路至計畫區南界
III-34	10	178	計畫區北界至 I-9 道路
III-35	10	112	I-9 道路至綠 3
III-36	10	79	I-11 道路至計畫區東側住宅區(再發展區)

註：1 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 公共設施用地編號係接續變更中和都市計畫(第一次通盤檢討)之編號。

(二)人行、自行車動線

人行、車行動線主要沿員山路與圓通路設置，配合相關建築線退縮留設帶狀開放空間，提供連續及安全性動線引導人通往休憩、就業與居住等活動空間，串聯區內住宅、商業消費與就業區域，同時配合環境景觀綠化，營造舒適的步行環境。

(三)停車空間設置

停車空間需求長久以來，是都市地區的課題，而規劃範圍內之土地使用分區中，本計畫區主要將會衍生交通量之使用分區為住宅區與產業專用區。但限於本計畫規劃目的在於成就適宜行人輕鬆步行的空間，各土地使用分區應於開發後提供足量停車空間，使停車需求內部化。

(四)綠色運輸實踐

承續綠色運輸理念，未來利用各開放空間內留設之自行車道串聯。因應節能減碳，強化捷運站與區內連結，設置接駁車連接捷運萬大線 LG08 站，立基於現行公車站點上再額外增設接駁站，以落實綠色運輸。



圖 14 交通動線系統示意圖(一)

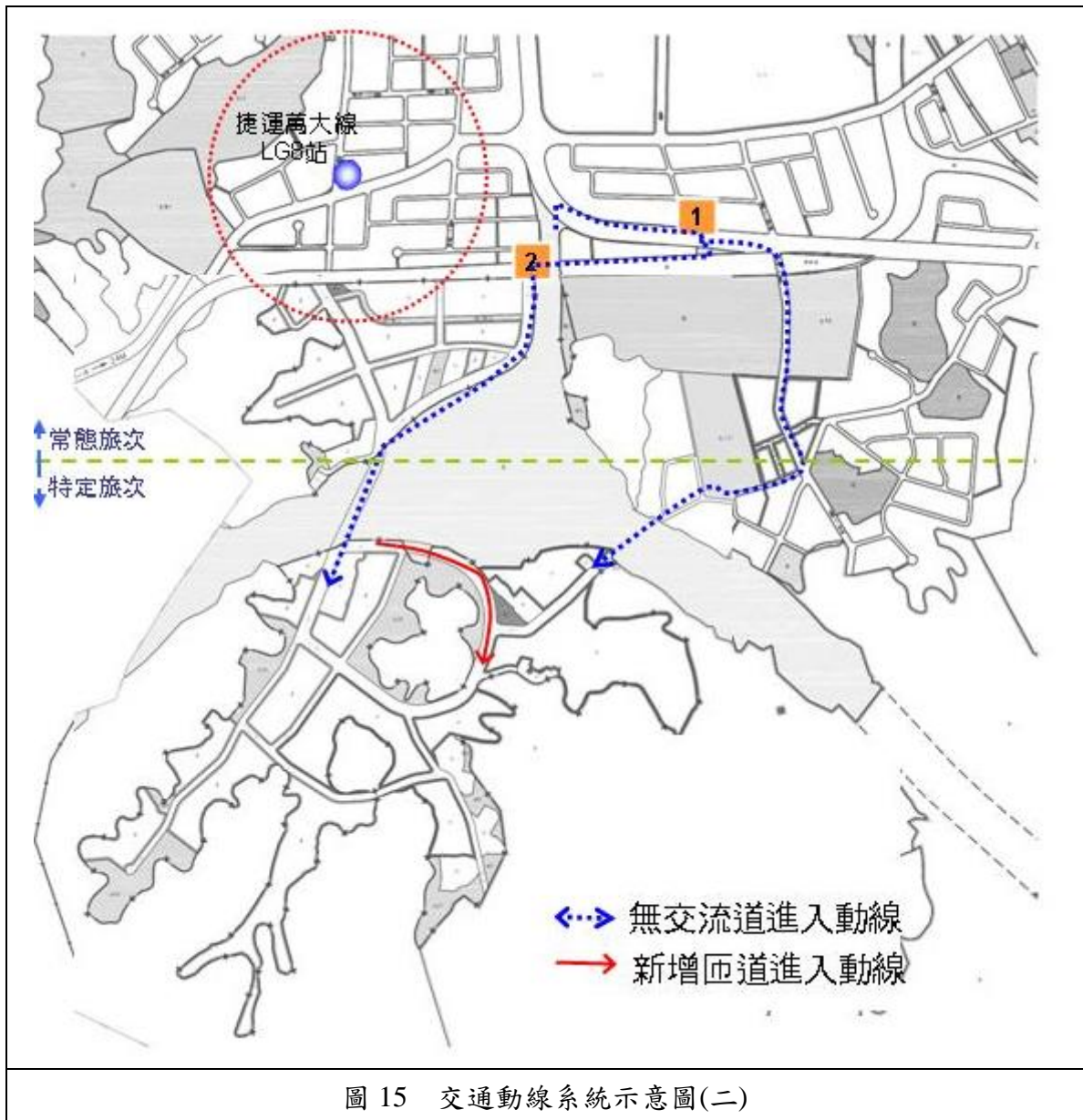


圖 15 交通動線系統示意圖(二)

六、開放空間系統計畫

(一)入口意象

計畫區北側以及休閒遊憩專用區入口廣場用地規劃設計入口意象，改善計畫區外觀景色。作為進入計畫地區的門戶意象，強化灰磘都市景觀意象，並為活動聚集場所，其設置原則如下：

1. 儘量以公共性建築物作為地標端景。
2. 藉由具地方發展特色之元素(文化象徵、陶瓷、磚、木材…)，融入門戶景觀設計，爭取在地居民與過境使用者對門戶意象的認同。
3. 對於全市象徵性標誌，可從在地特殊文物或圖騰中由民意共同選取並廣泛運用於各類型領域。
4. 透過景觀道路、建築退縮、地標建置、街道傢俱設計及建物沿街立面規範，重塑門戶景觀意象。

(二)景觀綠廊軸帶

配合周邊綠地環境，以主要車行、人行道路劃定為景觀綠廊軸帶，並配合人行道路綠化，向北串連二八張溝藍帶，向南串聯天上山系水岸綠帶，建構優質自然休閒遊憩系統，綠廊軸帶主要包括員山路與圓通路。

(三)建物退縮

指定區內主要道路兩側規範建築物退縮，包括住宅留設綠地空間、沿街面帶狀空間及指定留設廣場等，可作為串連面狀開放空間，並可作為與周邊既有建築物及道路緩衝空間，以形塑人行空間及景觀空間更完整串聯形成一體開放空間系統。

(四)滯洪池多功能使用

滯洪池兼作綠地使用，串聯區內綠色資源。

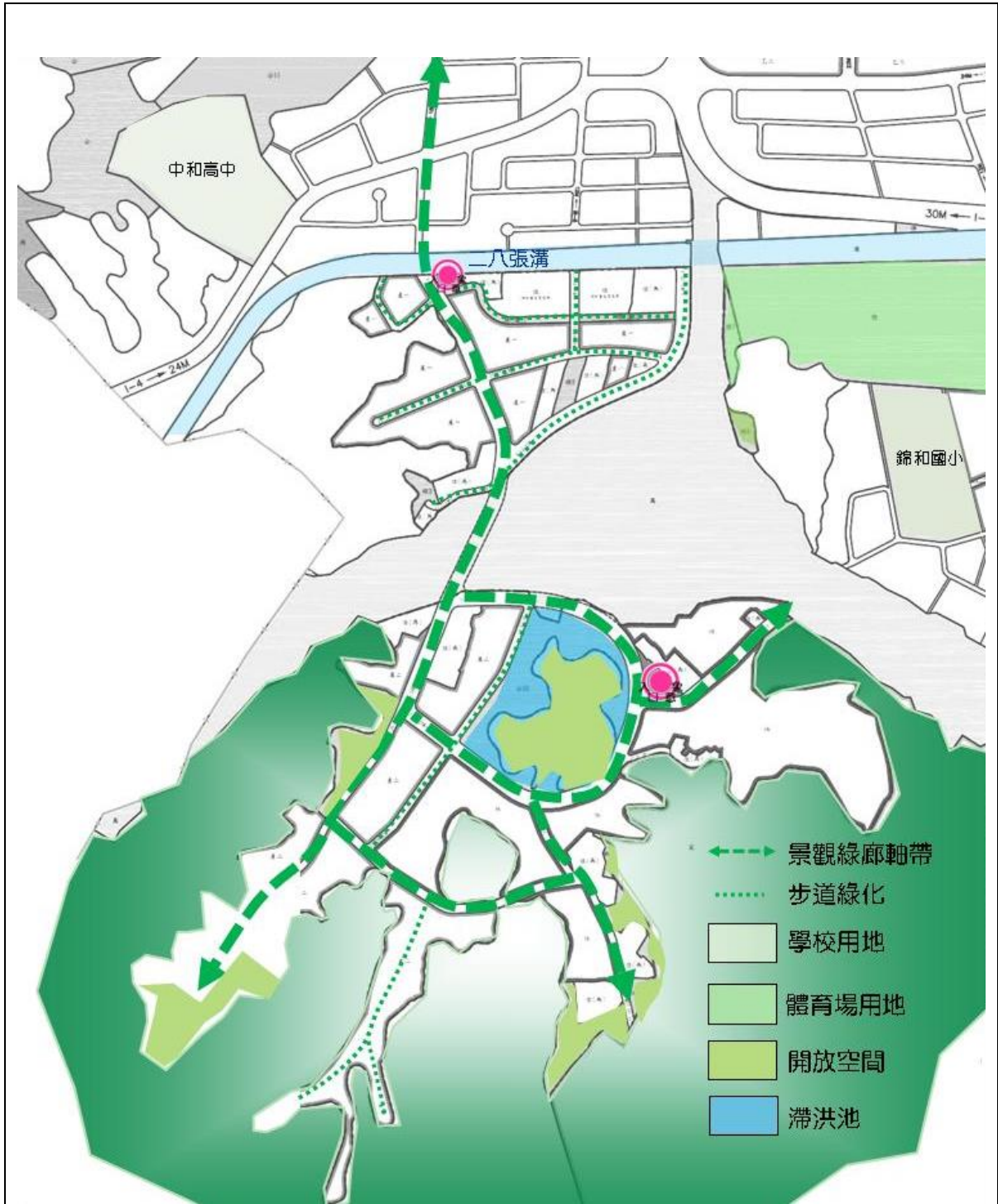


圖 16 開放空間系統示意圖

七、都市防災計畫

(一)災害種類

除了須防範火災之外，計畫區南部為山坡地範圍，屬於土石流危險溪流之潛在災害地區。

(二)防災據點

根據災害發生時序，劃設臨時避難場所與中長期收容場所二種防災據點。災害發生時，其中，防災避難地區除可建築用地外，其餘部分尚包括區外、區內公共設施和公共開放空間皆可兼具避難防災場所。

1. 防災指揮中心：以灰磘里辦公室為防災指揮中心。
2. 醫療據點：雙和醫院為區外大型醫療據點，由圓通路串連。
3. 警察消防據點：中和第二分局錦和派出所及新北市政府消防局第七大隊國光分隊為區外警察消防據點，由圓通路與員山路串連。
4. 臨時避難場所：臨時避難場所作為災害剛發生時，居民緊急疏散與避難之空間，包括計畫道路、公園用地、保護區、農業區等開放空間。
5. 中長期收容場所：中長期收容場所作為災害發生後，居民安置之空間，包括區內開放空間及法定空地；區外之錦和高中、中和高中、錦和國小與體育場用地

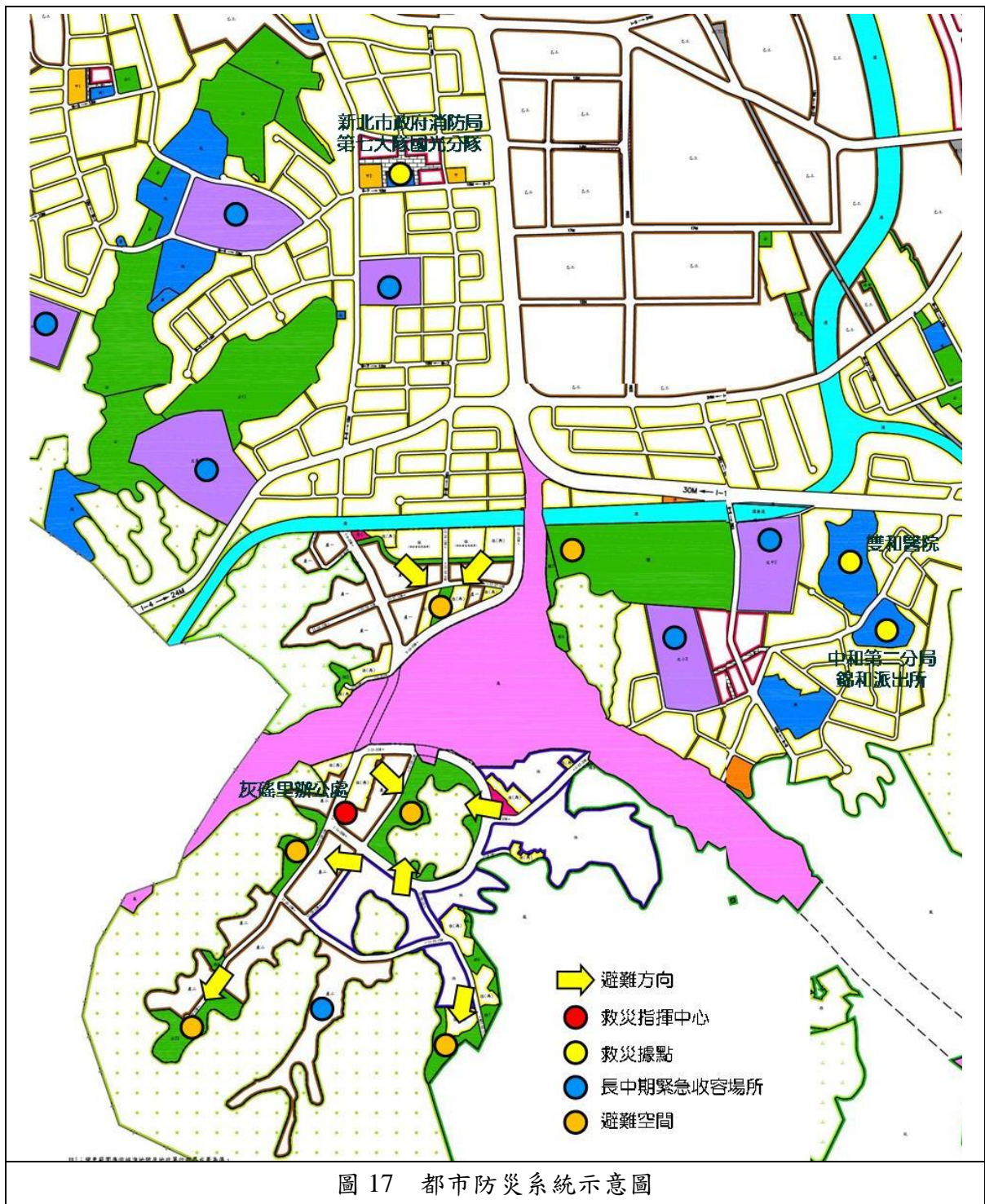
(三)防救災動線

將道路系統依防救災需求劃分為緊急道路、救援輸送道路、消防避難道路三個層級，平時應維持防救災動線之效率性及通暢度。

1. 緊急道路：作為救援、輸送物資、對外聯繫之道路，指定 20 公尺以上道路為緊急道路，包括員山路與圓通路。
2. 救援輸送道路：救援輸送道路作為緊急道路之替代道路，並聯繫區內各個臨時避難場所，指定 8 公尺以上道路為救援輸送道路。
3. 疏散方向：以開發建築基地外圍之空曠地區或都市永久性空地（如公園用地、保護區、農業區）為緊急疏散方向。

(四)火災延燒防止地帶

計畫道路、公園用地、保護區、農業區等開放空間除規劃為臨時避難場所外，亦可作為火災延燒防止地帶，兼具火災延燒防止隔離功用。



陸、事業及財務計畫

一、開發方式

由新北市政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發，但顧及區內現住居民之權益，計畫區內既有合法建物或社區、聚落，以其合法地籍範圍及既有出入道路或建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，並不影響地區景觀及必要性公共設施劃設者，劃設住宅區(再發展區)方式辦理。

二、實施範圍與進度

(一)區段徵收範圍

本案除「住宅區(再發展區)」外，其餘地區皆納入區段徵收範圍，面積共計約 52.3229 公頃。

表 7 細部計畫面積及區段徵收範圍面積綜理表

項目		面積(公頃)	估計畫總面積比例	估區徵範圍總面積比例	
土地 使用	住宅區(供社會住宅使用)	1.6210	2.82%	3.10%	
	住宅區(再發展區)	5.1518	8.96%	—	
	第一種產業專用區	6.6657	11.60%	12.74%	
	第二種產業專用區	12.3595	21.50%	23.62%	
	休閒遊憩專用區	13.6937	23.83%	26.17%	
	小計(1)	39.4916	68.71%	65.63%	
公共 設施 用地	九 項	公園用地	6.0238	10.48%	11.51%
		體育場用地	0.3075	0.54%	0.59%
		綠地用地	1.5086	2.62%	2.88%
		綠地用地兼供溝渠使用	0.4924	0.86%	0.94%
		廣場用地	0.3427	0.60%	0.65%
		道路用地	9.3081	16.20%	17.79%
		小計(2)	17.9831	31.29%	34.37%
區段徵收總面積		52.3229	—	100.00%	
計畫總面積		57.4747	100.00%	—	

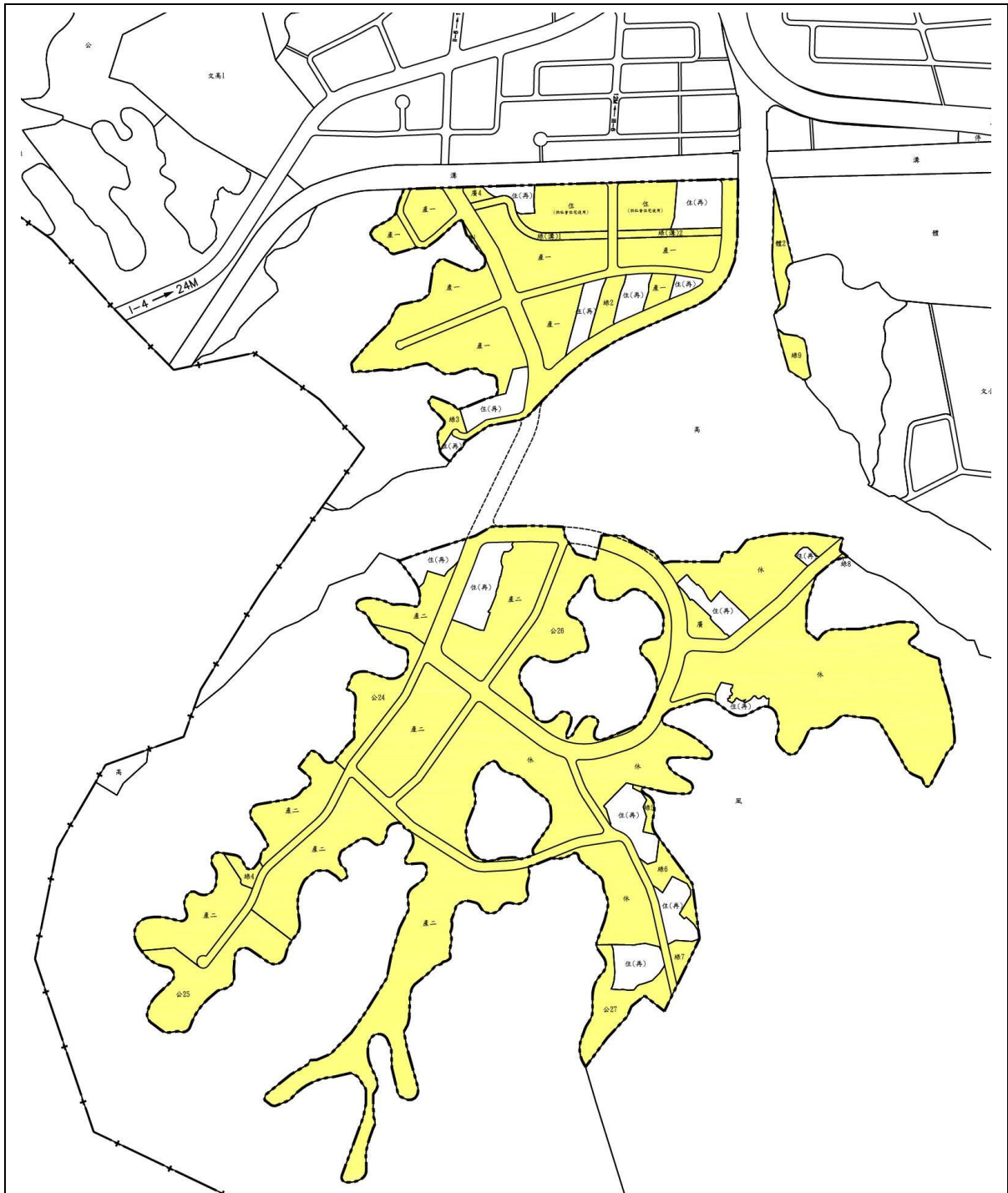


圖 18 區段徵收範圍示意圖

(二) 辦理時程

本案辦理區段徵收作業，辦理及建設時程約 3 年、土地標售作業時程約 4 年，開發時程共 7 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

三、實施經費

經考量相關工程經費，並參酌鄰近房地產市場交易價格等因素

後，其經費詳如下表所示，預估約為 160 億元。

表 8 細部計畫事業及財務計畫表

設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式						開闢經費 (萬元)	主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		征 購	市地 重劃	區段 徵收	公地 撥用	獎勵 投資	其他				
公園用地	6.0238			√				1,601,771	新北市政府	113 年	依區段 徵收 相關 規定 辦理
體育場用地	0.3075			√							
綠地用地	1.5085			√							
綠地用地 兼供溝渠 使用	0.4924			√							
廣場用地	0.3427			√							
道路用地	9.3081			√							

註：1. 本表係以區段徵收方式估算，其中土地成本係以發還抵價地比例 40%、80%地主領地計，另其他項中包含區段徵收作業費及貸款利息，實際應依區段徵收計畫書核定內容為準。
2. 預計三年完成區段徵收、施工作業，並以標售期四年進行預估。

柒、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法新北市施行細則第三十八條及四十條之規定訂定之。
- 二、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法新北市施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：

土地使用分區種類	容許使用內容
住宅區(供社會住宅使用)	專供社會住宅使用，其容許使用內容依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。
住宅區(再發展區)	其容許使用內容除維持原使用外，餘依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。
第一種產業專用區	<p>以提供公害較輕微之工業、依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等從業人員之職場有關設施使用為主。其容許使用項目包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公害較輕微之工業係指非屬都市計畫法新北市施行細則第十六條限制之建築物及土地之使用。 2. 貿易、金融、工商服務及其相關行業之營業、辦公、研發及訓練設施。 3. 企業營運總部。 4. 推廣、展示、銷售設施。 5. 集會堂、會議設施。 6. 一般零售業、餐飲業及一般服務業。 7. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 8. 其他經新北市政府該事業主管機關核准之相關設施。 <p>各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃，且為公共使用不得約定專用。</p> <p>一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構(以上僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層)，並不得超過申請總容積樓地板面積的 1/5 為原則。</p>
第二種產業專用區	<p>以提供文化創意產業或公害較輕微之工業研發(含研究、設計、訓練、創業輔導)、行銷(含展示、銷售、演出、實作)為一體之設施使用為主，另可供設置青年創業育成使用，及經新北市政府認定屬</p>

	<p>前述相關設施，其容許使用項目包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.文化創意產業之研發、製造或行銷，文化創意產業係指行政院文化建設委員會訂定之「視覺藝術」、「音樂及表演藝術」、「工藝」、「設計產業」、「出版」、「電視與廣播」、「電影」、「廣告」、「文化展演設施」及「數位休閒娛樂」等產業。 2.公害較輕微之工業之研發、行銷，公害較輕微之工業係指除地方特色產業及文化創意產業外，非屬都市計畫法新北市施行細則第十六條限制之建築物及土地之使用。 3.一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構。 4.公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 5.其他經新北市政府該事業主管機關核准之相關設施。 <p>一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構，僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層)，並不得超過申請總容積樓地板面積的 1/3 為原則，且各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃，且為公共使用不得約定專用。</p>
<p>休閒遊憩專用區</p>	<p>專供結合購物商場、室內或戶外遊憩設施及其附屬設施使用為主，其容許使用項目包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.一般零售業、餐飲業、一般服務業、一般批發業及金融分支機構。 2.大型遊憩設施、一般遊憩設施及其所需之維修設施及服務中心。 3.娛樂及健身服務業。 4.旅館、招待所。 5.文教設施及展演設施。 6.公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。 7.其他經新北市政府核准之相關設施。

三、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施，其建蔽率及容積率不得大於下列規定，不予規定者，依相關法令規定辦理：

土地使用分區及公共設施用地	建蔽率	容積率
住宅區(供社會住宅使用)	50%	240%
住宅區(再發展區)	50%	100%
第一種產業專用區	60%	210%
第二種產業專用區	50%	160%
休閒遊憩專用區	50%	160%
公園用地	15%	30%

住宅區(再發展區)建築物改建、增建或拆除後新建以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 210%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於計畫區內住宅區公告土地現值之 1.4 倍。

捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積。

四、建築物提供部分容積樓地板面積供「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 2 項第 4 款規定之公益性設施使用者，得依該規定申請容積獎勵。

五、建築物規劃設計並承諾取得綠建築黃金級標章以上，並經新北市都市設計審議委員會同意者，得依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 2 項第 1 款規定申請基準容積獎勵。

申請者應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，並應於申請使用執照時，提供本項獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金，未依期限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

保證金退還方式，依下列規定：

(一)依期限取得該等級綠建築標章六年者，保證金無息退還。

(二)依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後，無息退還。

六、為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：

街廓編號/使用分區	開發規模	增加興建樓地板面積
第一種產業專用區 及 I2-7 以外之第二 種產業專用區	1200 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×5%
	1800 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×10%
	2400 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%
C5 以外之休閒遊憩 專用區	10000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×5%
	15000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×10%
	20000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×15%

取得容積獎勵者應留設 200 平方公尺以上之開放空間供公眾使用。

七、本計畫區除依都市計畫法第 83 條之 1 規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積之上限，不得超過「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條規定。

八、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模除下表規定外，其餘街廓不予規定。(詳附圖一)

街廓編號	最小建築基地規模
I2-7、C5	全街廓
C5 以外之休閒遊憩專用區	5000 平方公尺
第一種產業專用區及 I2-7 以外之第二種產業專用區	600 平方公尺

九、本計畫區內汽車停車空間依「建築技術規則」規定設置，機車停車位設置不得低於法定汽車停車位等輛數。惟如基地情況特殊經新北市都市設計審議委員同意者，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」辦理。

十、本計畫區之建築退縮規定如下：

(一)建築基地應依附圖二之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下：

- 1.沿街退縮建築至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則。
- 2.留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠化面積不得小於 50%。
- 3.前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。

(二)建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺。

(三)依本點規定退縮之建築物，免依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定辦理。

(四)建築基地如情況特殊經新北市都市設計委員會同意者得依其決議辦理。

十一、計畫區內建築基地綠覆標準依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定辦理。

依規定應種植花草樹木者，其種植規定如下：

(一)面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺。

(二)種植之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺。

(三)應種植花草樹木部分，其下方之任何形式人工構造物不得大於20%。

十二、本計畫區內之各項土地使用分區及公共設施用地，其開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。

公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，以再增加10%為上限。

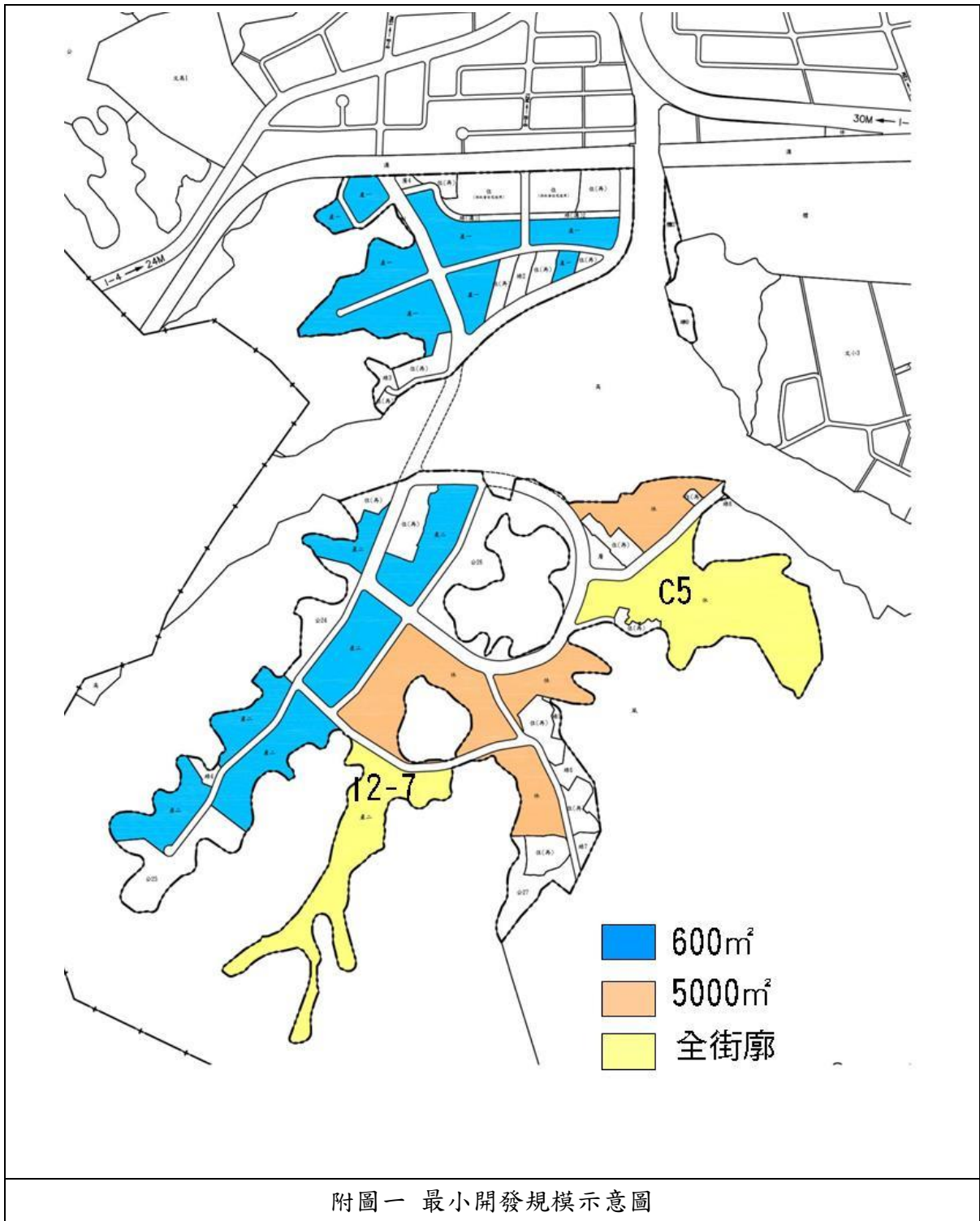
十三、本計畫區內建築開發行為應依「都市計畫法新北市施行細則」第56條規定，保留透水面積及設置雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，其送審書件及設置基準，依「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」辦理。

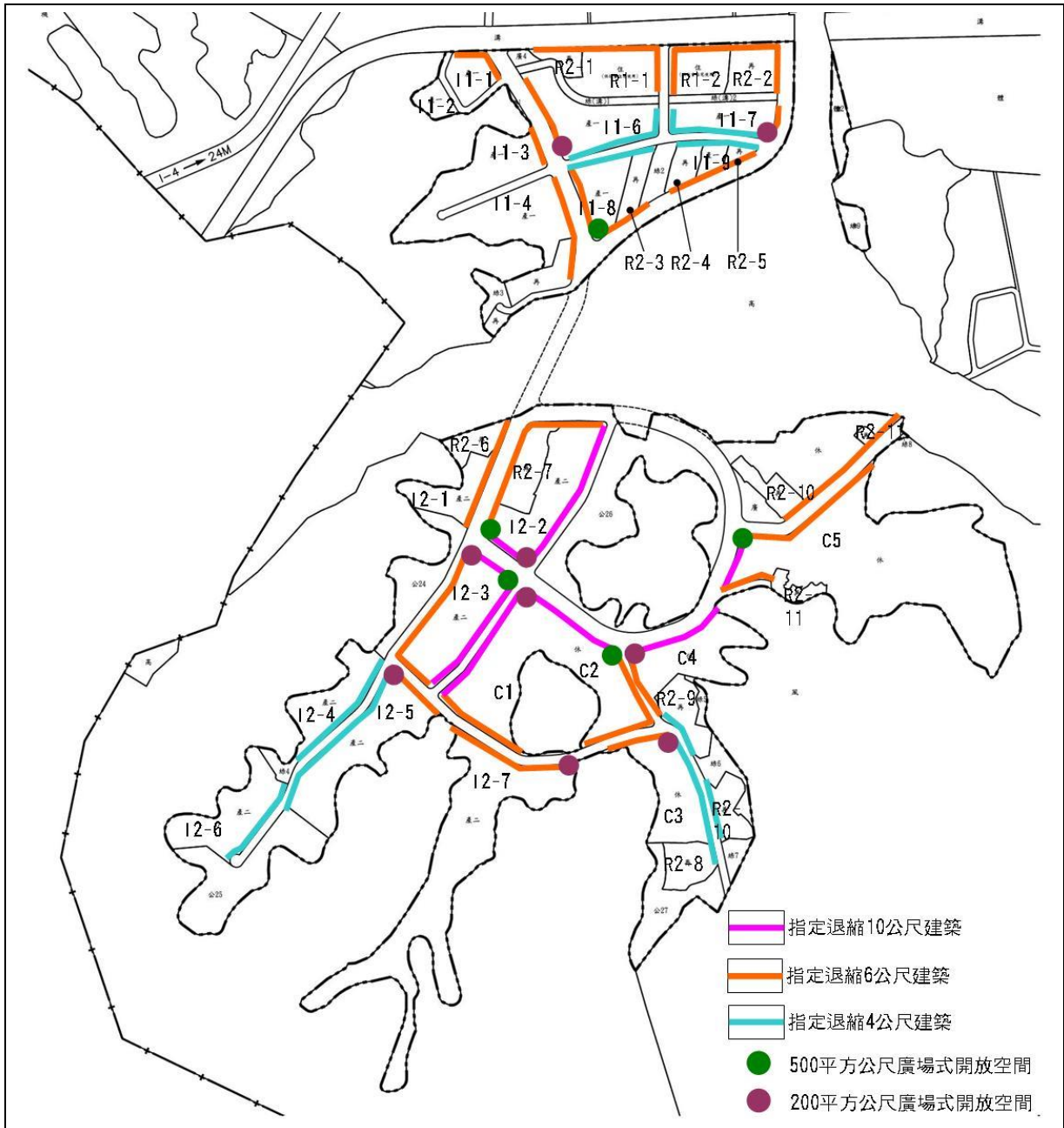
十四、為型塑本計畫區成為綠建築示範地區，區內之建築基地申報1樓樓板勘驗審查前，應取得候選綠建築證書。

十五、本計畫區建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。

十六、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

十七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。





附圖二 退縮規定示意圖