

陸、細部計畫及其他圖說

一、相關都市計畫

中和都市計畫範圍東北面緊接永和區、西北面鄰板橋區、西南鄰土城區、東南與新店區相接，本計畫基地位於新北市中和區中正路、中正路 571 巷（未開闢計畫道路）、中正路 589 巷及和城路一段（防汛道路）所圍成之街廓內。

依據新北市政府中華民國 100 年 1 月 17 日「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）（第二階段）案」。本計畫區內之住宅區、商業區、工業區（含乙種及特種工業區）、風景區、保存區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：（詳表 6-1）

表6-1中和都市計畫土地使用分區相關容積率管制規定

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%
工業區 (含乙種及特種工業區)	60%	210%
風景區	20%	60%
保存區	50%	160%

註：依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。

二、土地使用說明

依據「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）（第二階段）案」第十六點規定，建築基地符合土地使用分區管制要點所述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積百分之五十；惟距捷運車站用地或火車站周邊三百公尺內之建築基地，不得超過基準容積之百分之百；距捷運車站用地或火車站周邊三百公尺至五百公尺內之建築基地，不得超過基準容積之百分之八十。基地範圍內之使用分區土地為住宅區及部份人行步道用地、部分高速公路用地兼供道路使用及道路用地，各分區分布位置及所佔面積詳見圖 6-1 與表 6-2 所示；住宅區之建蔽率為 50%，容積率為 300%；故本案之法定建築面積為 2,128.01 m²，法定容積為 12,768.03 m²。

表6-2土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)	比例 (%)
住宅區	4,256.01	50.00	2,128.01	300.00	12,768.03	92.87
人行步道用地	197.51	-	-	-	-	4.31
高速公路用地	129.24	-	-	-	-	2.82
總計	4,582.76	-	2,128.01	-	12,768.03	100.00

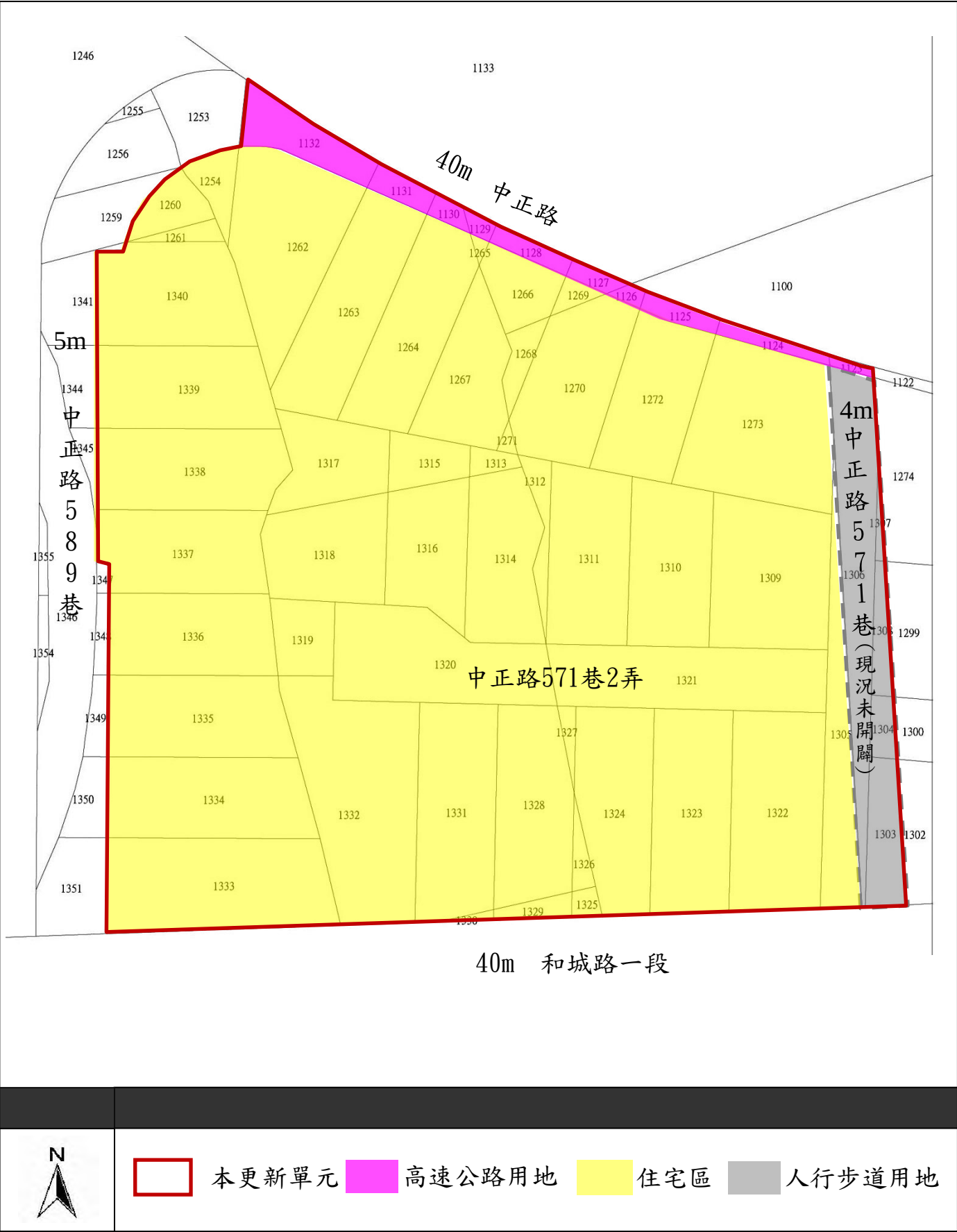


圖6-1更新單元使用分區位置示意圖

三、都市更新配合變更都市計畫
(一)更新範圍內土地變更構想

1.變更理由

本更新單元北側中和區台貿段 1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130、1131、1132 地號等 10 筆土地，前揭高速公路用地現況已作市區道路使用，目前由新北市中和區公所管理維護，且非屬國道高速公路局經營之土地，管理機關為新北市政府工務局，依相關規定本更新案需鄰 8 公尺以上計畫道路，其容積率得以 300%認定，為維護所有權人權益且更新單元北側高速公路用地現況已作市區道路使用，建請城鄉局將前揭地號土地納入都市計畫通盤檢討變更為非高速公路用地。

依 104 年 4 月 23 日新北市都市計畫委員會第 54 次會議審查決議，循都市計畫法第 26 條規定辦理中和都市計畫變更，將高速公路用地變更為道路用地及高速公路用地兼供道路使用，以符實際(詳附錄十一)。

2.變更內容明細表

本變更案內容為新北市中和區台貿段 1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130、1131、1132 地號等 10 筆土地，面積為 129.24 m²，變更內容如下表 6-3。

表6-3變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	中正路	高速公路用地 (129.24 m ²)	道路用地 (91.02 m ²) 高速公路用地 兼供道路使用 (38.22 m ²)	1.中正路兩側均有狹長型高速公路用地，其現況多作市區道路使用且土地管理機關為新北市政府工務局，國道高速公路局表示已無使用之必要性，未能發揮原使用分區賦予之機能。故為改善本計畫公共設施品質，並促進都市土地有計畫之開發利用，應調整變更為道路用地及高速公路用地兼供道路使用。 2.都市更新精神為有效整合老舊不易重建之區位，以達都市環境再造之目的。本更新範圍，未鄰接 8 公尺以上計畫道路，惟中正路現況已作道路使用，其容積率僅 200%，影響所有權人權益甚大，故有辦理變更之必要。

註：

- 1.上表所載面積僅供統計參考用，實際面積應以實際地籍線範圍及政府核定公告版為準。
- 2. 凡本次變更未指明變更部分，均應以原主要計畫為準。

(二)處理方式

本案涉及都市計畫變更事宜，經會議討論(會議記錄詳附錄五)並通盤考量後，已納入「變更中和都市計畫(高速公路用地專案通盤檢討)」案辦理。權利變換範圍內原有高速公路用地為台貿段 1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130、1131、1132 地號等 10 筆，其中台貿段 1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130 地號等 8 筆，變更後為道路用地。1131、1132 地號等 2 筆，變更後為道路用地及高速公路用地兼供道路使用。其土地面積如下表 6-4。

「變更中和都市計畫(高速公路用地專案通盤檢討)」案其變更計畫已於 105 年 4 月 15 日經新北市政府公告發布實施。

表6-4土地面積表

地段	地號	使用分區		
		變更前	變更後	
		高速公路用地(m ²)	道路用地(m ²)	高速公路用地兼供道路使用(m ²)
台貿段	1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130	129.24	66.36	-
	1131		12.57	1.4
	1132		12.09	36.82
總計		129.24	129.24	

(三)主要計畫變更圖

本更新單元範圍內之主要計畫變更圖及 1131、1132 地號面積計算圖如下圖 6-2。

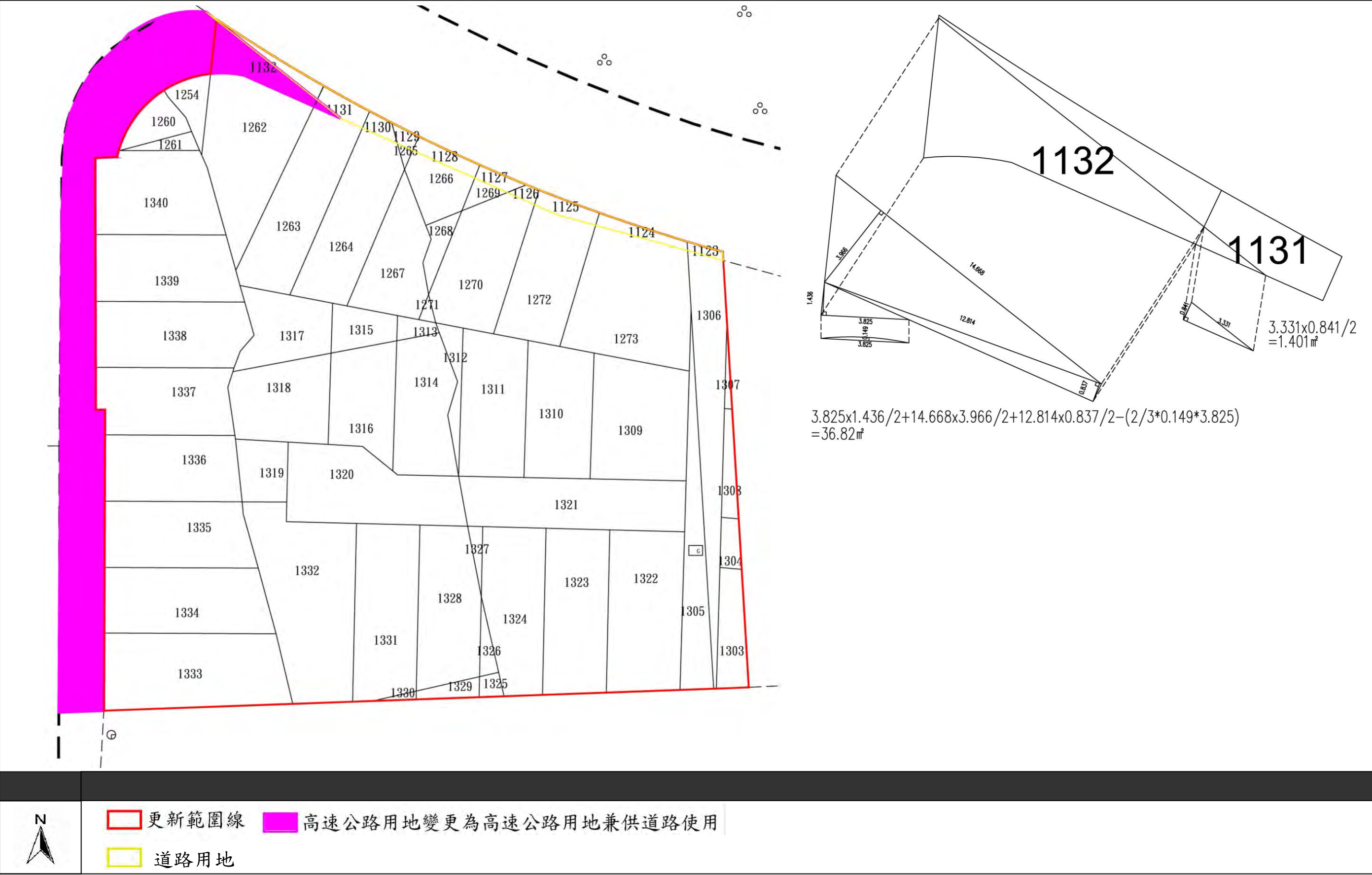


圖6-2更新單元範圍內主要計畫變更圖及 1131、1132 地號面積計算圖

(四)新北市政府變更中和都市計畫(高速公路用地專案通盤檢討)案
(會議記錄詳附錄十一)

1.計畫範圍

本計畫位於新北市中和區，本次專案檢討的範圍為中和都市計畫之高速公路用地，面積總計約 51.42 公頃，約占中和都市計畫面積 2.83%，計畫範圍及位置詳如圖 6-3 及圖 6-4，中和都市計畫區內高速公路用地共計 8 地段 254 筆地號。

2.檢討變更原則

經現況調查及確認主管機關使用需求後，本案針對高速公路用地進行檢討變更，擬定之檢討變更原則如下：

- (1)高速公路用地現況已開闢為道路使用且同意交由地方道路主管機關管養者，以變更為道路用地為原則。
- (2)高速公路用地現況已開闢為道路使用，經主管機關表示未來仍有高速公路使用或管養需求者，以變更為高速公路用地兼供道路使用為原則。
- (3)高速公路用地現況未開闢，經主管機關表示建議維持高速公路用地者，以維持高速公路用地為原則。

依據以上原則，針對計畫範圍內土地進行檢討變更，本案檢討變更的類型如表 6-5。

表6-5本案檢討變更類型綜理表

類型	檢討原則	原分區	變更後分區
第一類型	現況已開闢為道路使用且同意交由地方道路主管機關管養者	高速公路用地	道路用地
第二類型	1.已開闢為道路使用 2.經主管機關表示未來仍有高速公路使用或管養需求	高速公路用地	高速公路用地兼供道路使用
第三類型	1.現況未開闢 2.經主管機關表示建議維持高速公路用地	高速公路用地	高速公路用地

3.現況發展情形

依據圖 6-5 及圖 6-6 所示，本案計畫範圍北段、位於引道兩側之高速公路用地，現況已開闢作為平面道路使用，圖 6-6 標示之範圍東側為中正路 589 巷。

4.變更後土地使用計畫

本案變更範圍之土地包括中和區仁和段 5 筆土地及台貿段 87 筆土地之全部或部分，共計 92 筆土地，約 0.1792 公頃，茲將本案鄰近變更範圍之土地權屬清冊綜理如表 6-5。

現行土地使用計畫分為 9 種使用分區及 31 種設施用地。經本案變更後新增高速公路用地兼供道路使用分區，詳如圖 6-9 所示。

(1)高速公路用地

本案變更後高速公路用地面積計 51.24 公頃，占計畫區面積 2.82%，占都市發展用地面積 4.17%。

(2)道路用地

本案變更後道路用地面積計 185.05 公頃，占計畫區面積 10.19%，占都市發展用地面積 15.05%，詳如圖 6-7 及 6-8 所示。

(3)高速公路用地兼供道路使用

本案變更後高速公路用地兼供道路使用面積計 0.12 公頃，占計畫區面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.01%，詳如圖 6-7 及 6-8 所示。

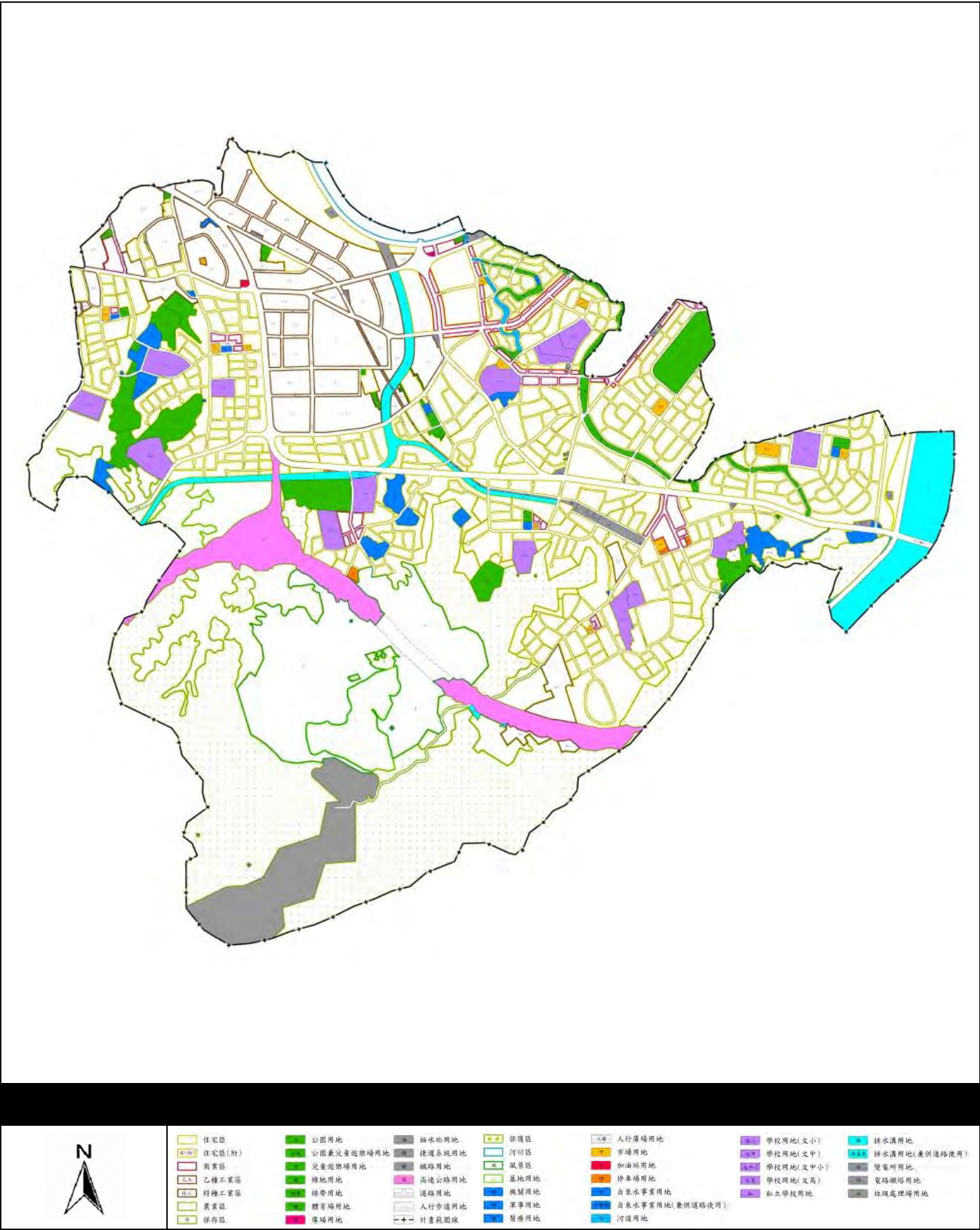


圖6-3中和都市計畫示意圖

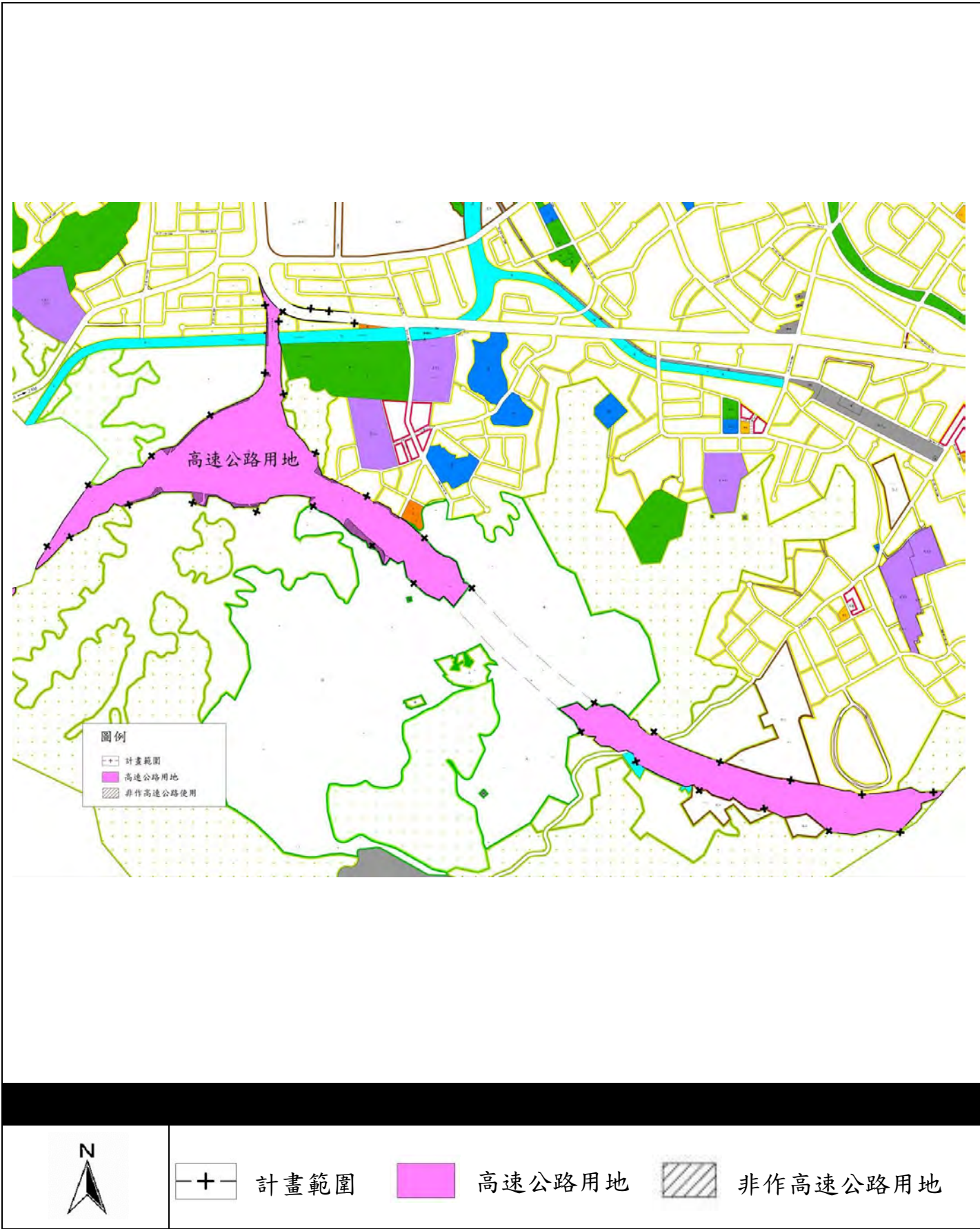
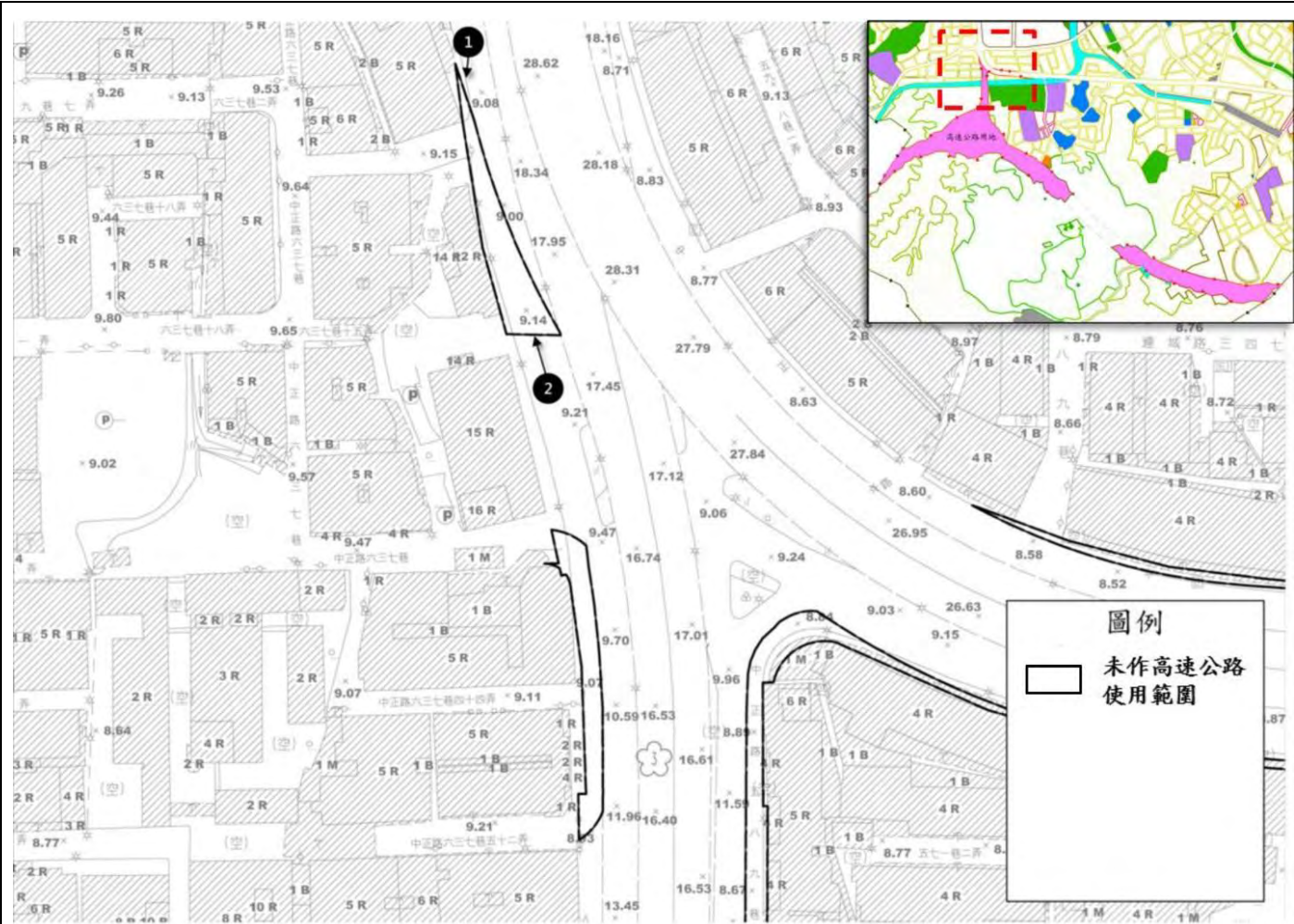
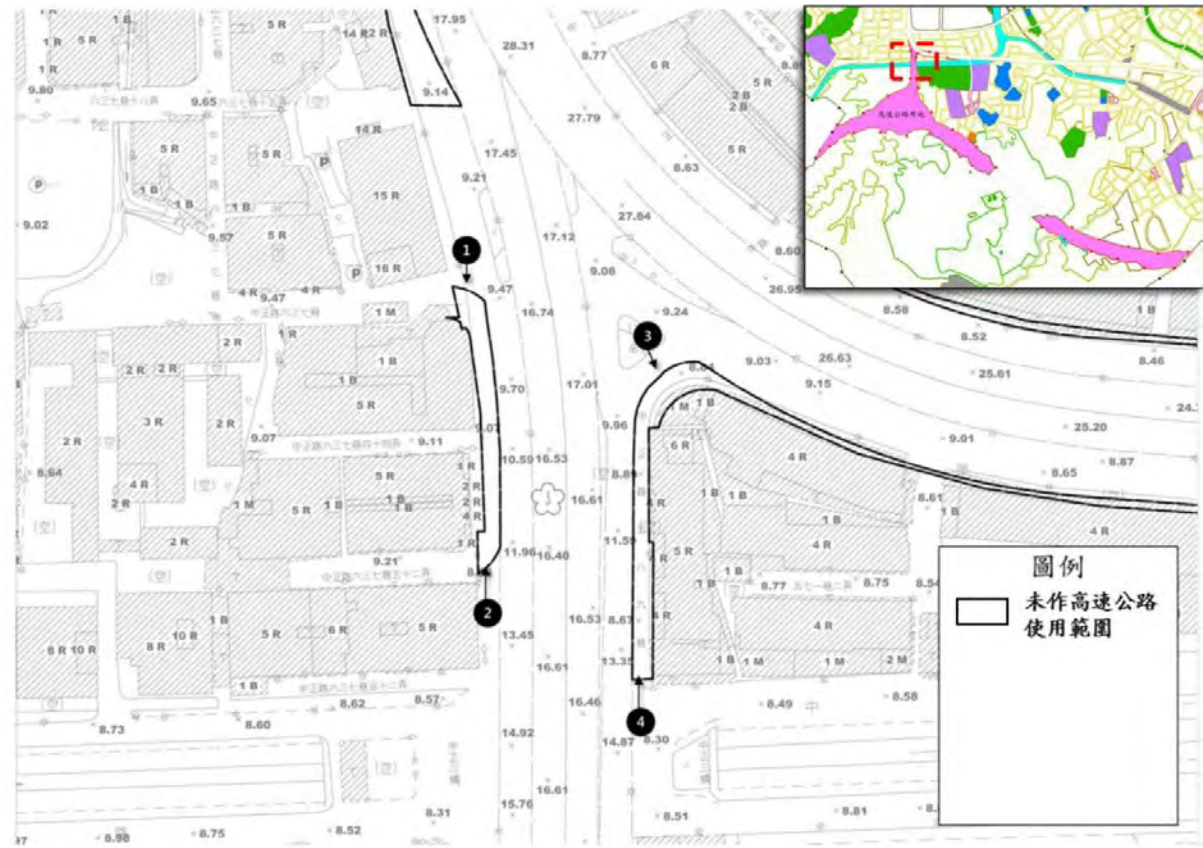


圖6-4計畫範圍現況使用示意圖



註：① 表示照片拍攝位置、方向及編號

圖6-5計畫範圍土地使用現況照片圖(一)(本案周邊)



註：① 表示照片拍攝位置、方向及編號

圖6-6計畫範圍土地使用現況照片圖(二)

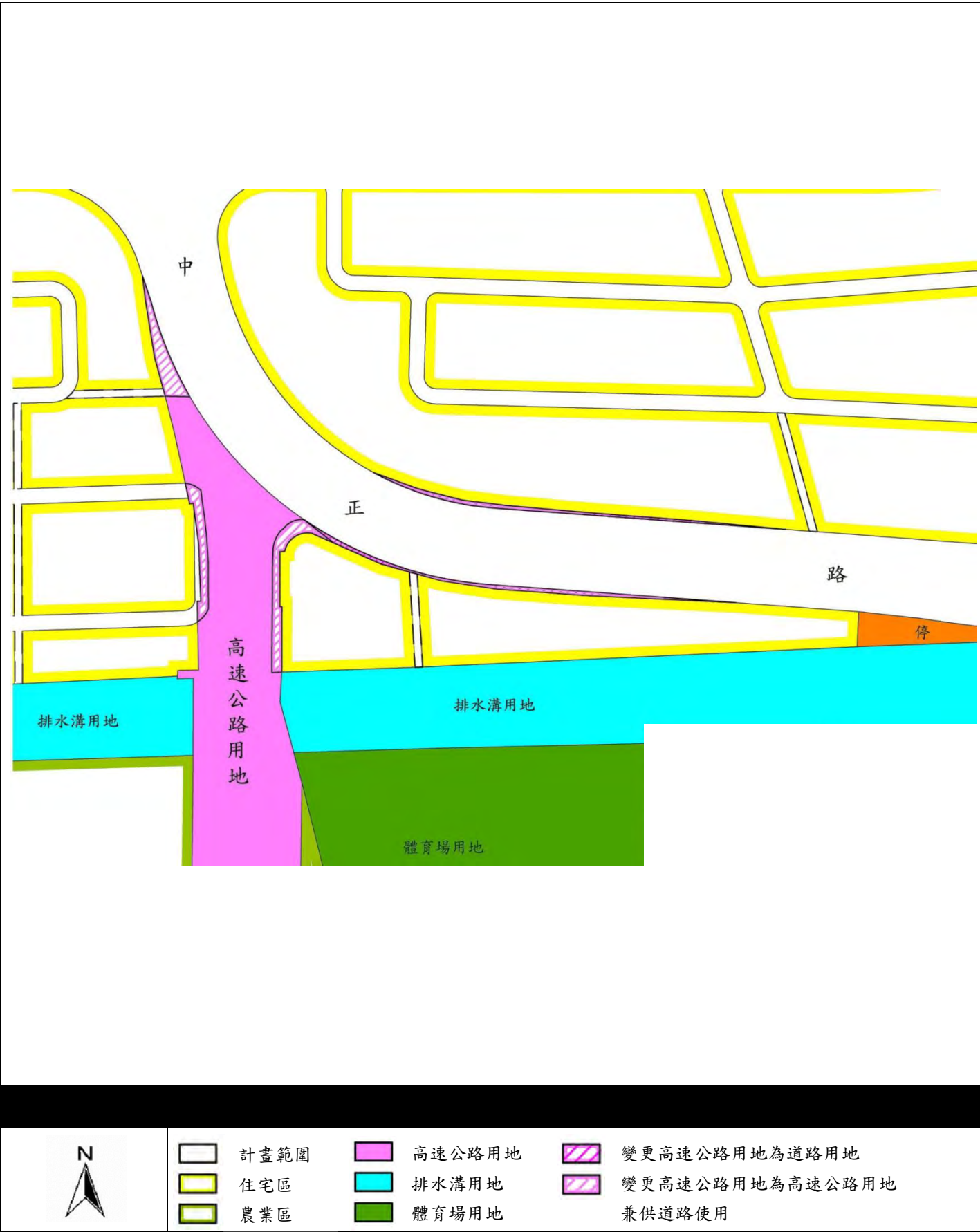




圖6-9變更後計畫示意圖(本案周邊)



圖6-10使用分區圖