

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，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 m<sup>2</sup>，法定容積為 12,768.03 m<sup>2</sup>。

表6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率 (%)	建築面積 (m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	法定容積 (m <sup>2</sup> )	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

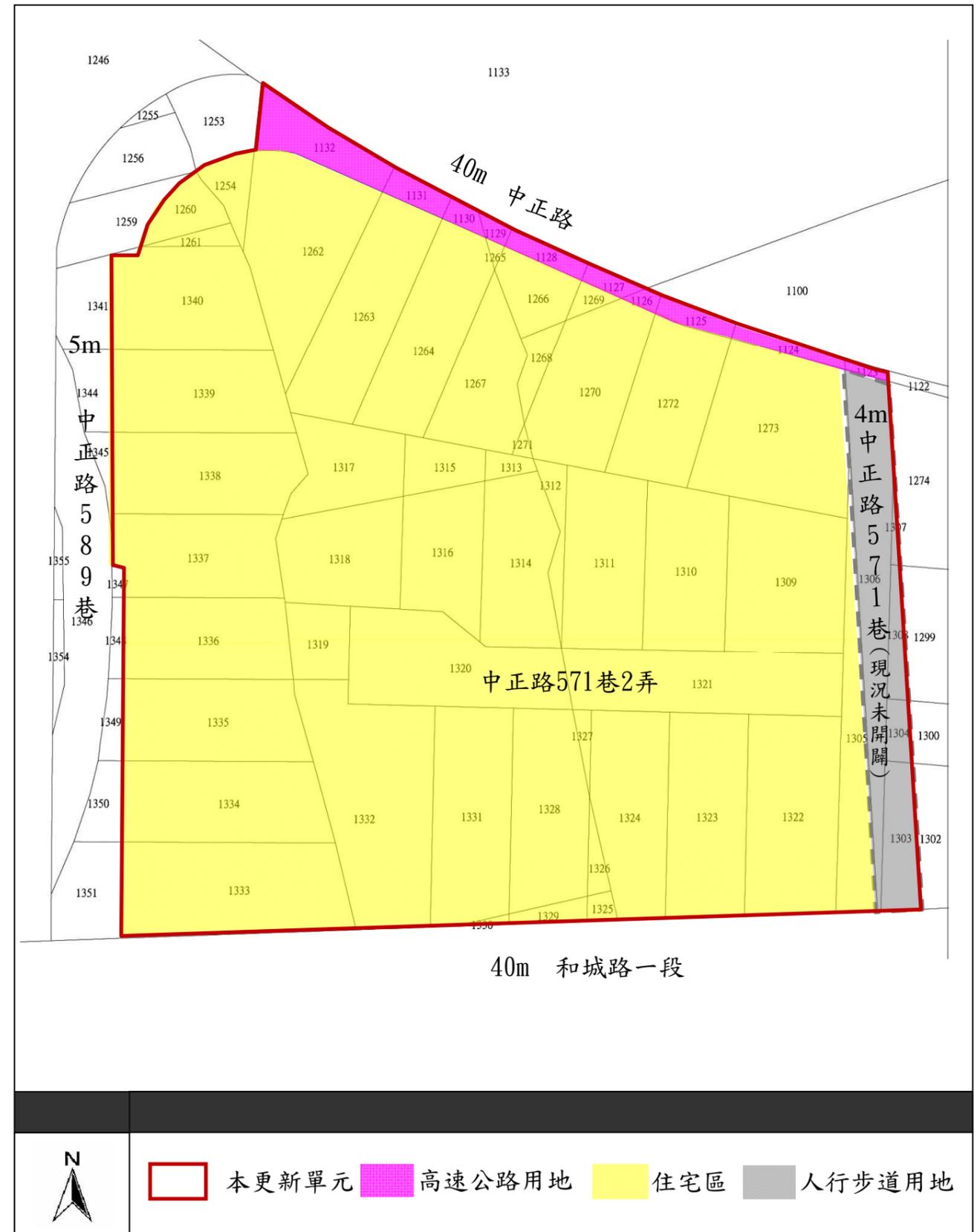


圖6-1 更新單元使用分區位置示意圖

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管之土地，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 102 年 4 月 17 日北城審字第 1021636726 號函會議紀錄決議，查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本府工務局，且非屬國道高速公路經管之土地。與會相關單位原則針對中正路兩側高速公路用地，檢討變更為道路用地方案原則支持。後續本局亦將此原則納入刻正辦理「變更中和都市計畫（第二次通盤檢討）」案辦理檢討變更(詳附錄五)。

另，高速公路用地部分依 102 年 11 月 29 日北城更事字 1020009716 號會議決議，循都市更新條例第 20 條規定辦理都市計畫變更，將北側高速公路用地變更為道路用地，以符實際(詳附錄五)。

綜上，本權利變換範圍內原有公共設施用地包括台貿段 1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130、1131、1132 地號等 10 筆道路用地，土地面積總計 129.24 m<sup>2</sup>。

2.處理方式

建議將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，依都市更新條例第 20 條規定研議併同辦理都市計畫變更(高速公路用地變更為道路用地)。且開始辦理「變更中和都市計畫高速公路用地專案通盤檢討」案(中華民國 103 年 7 月 11 日北府城審字第 1031269477 號函)，並自 103 年 7 月 17 日起公告徵求意見 30 天。

(二)主要計畫變更圖

本更新單元範圍內之主要計畫變更如圖 6-2:

(三)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 m<sup>2</sup>，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 <sup>2</sup> )	道路用地 (129.24 m <sup>2</sup> )	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。 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。



圖6-2 更新單元範圍內之主要計畫變更圖