

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地區範圍圖(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。

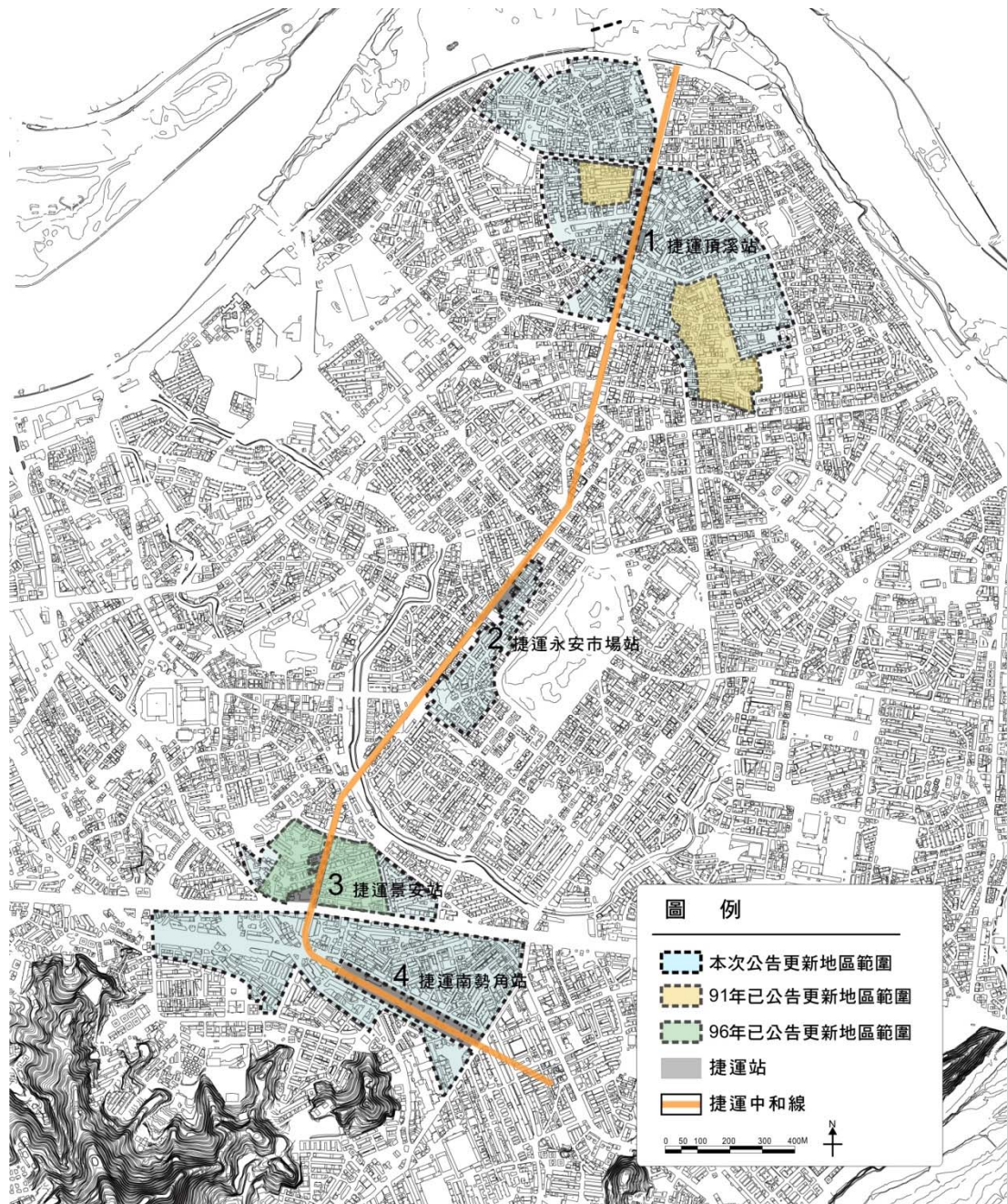


圖 1 都市更新地區範圍示意圖

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。

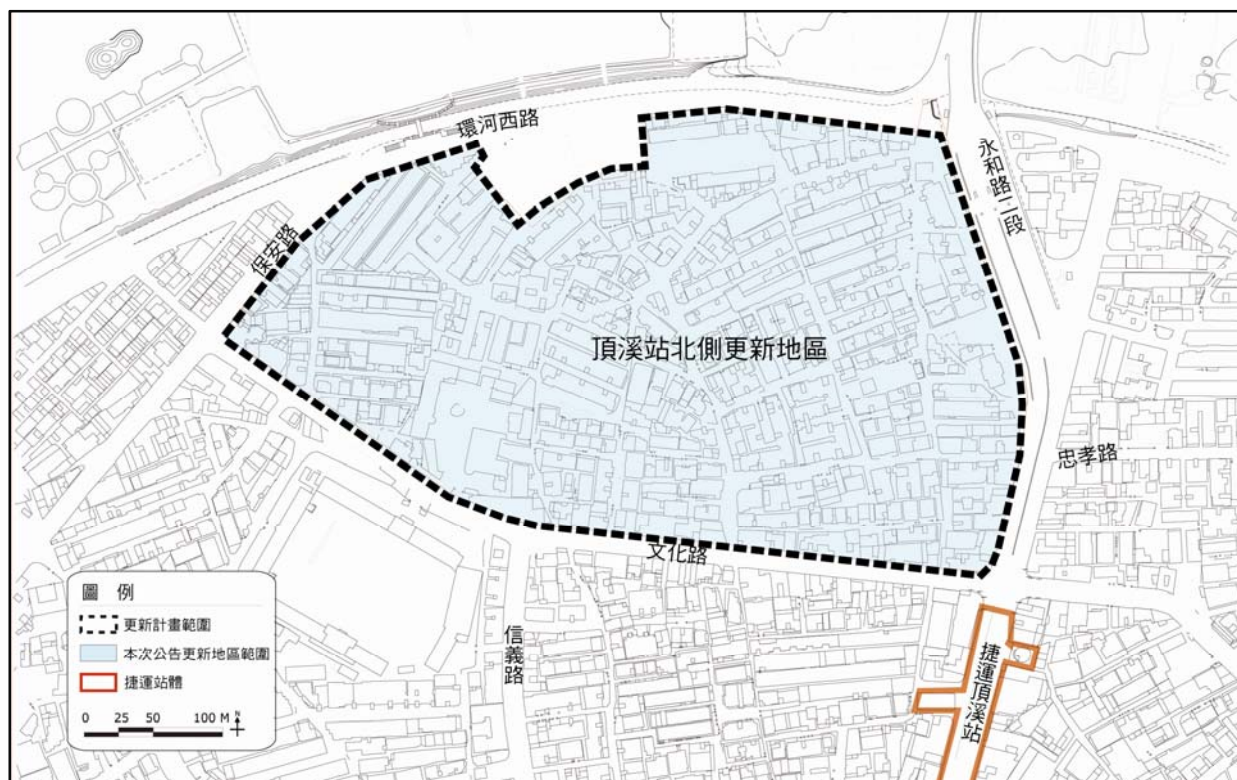


圖 2 頂溪站北側更新地區範圍示意圖

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。

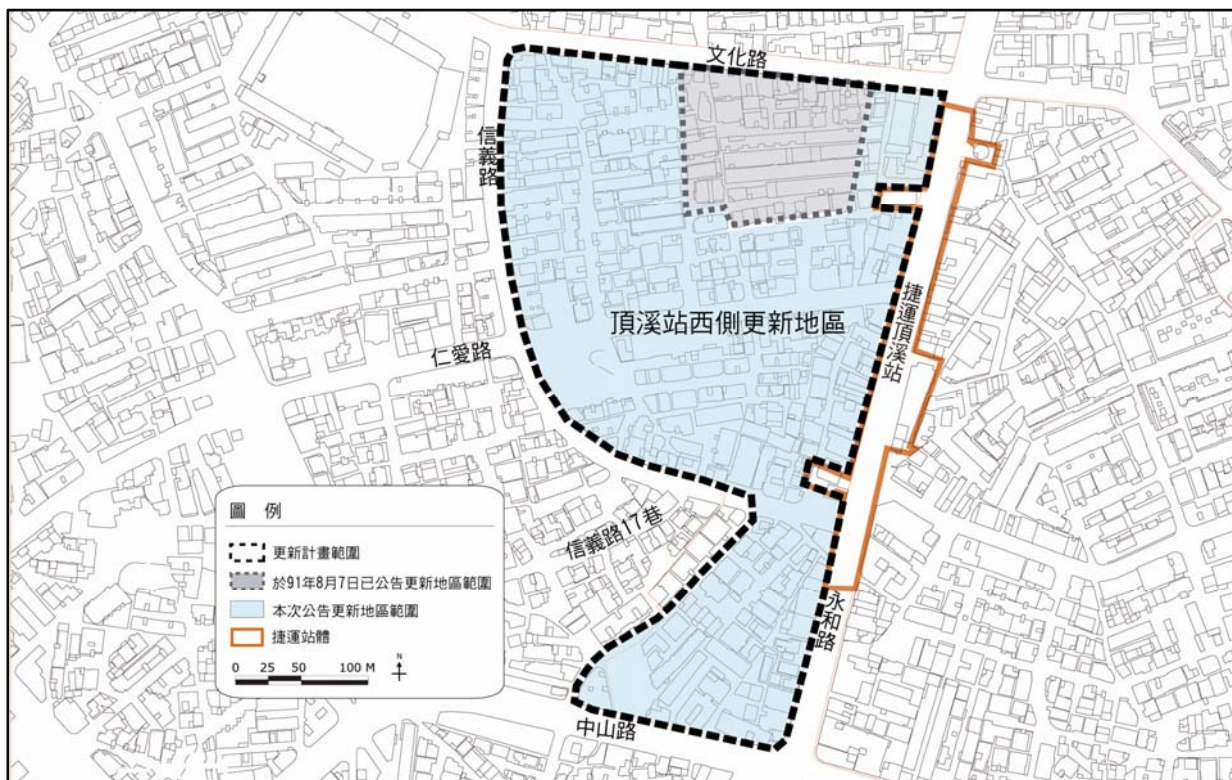


圖 3 頂溪站西側更新地區範圍示意圖

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。

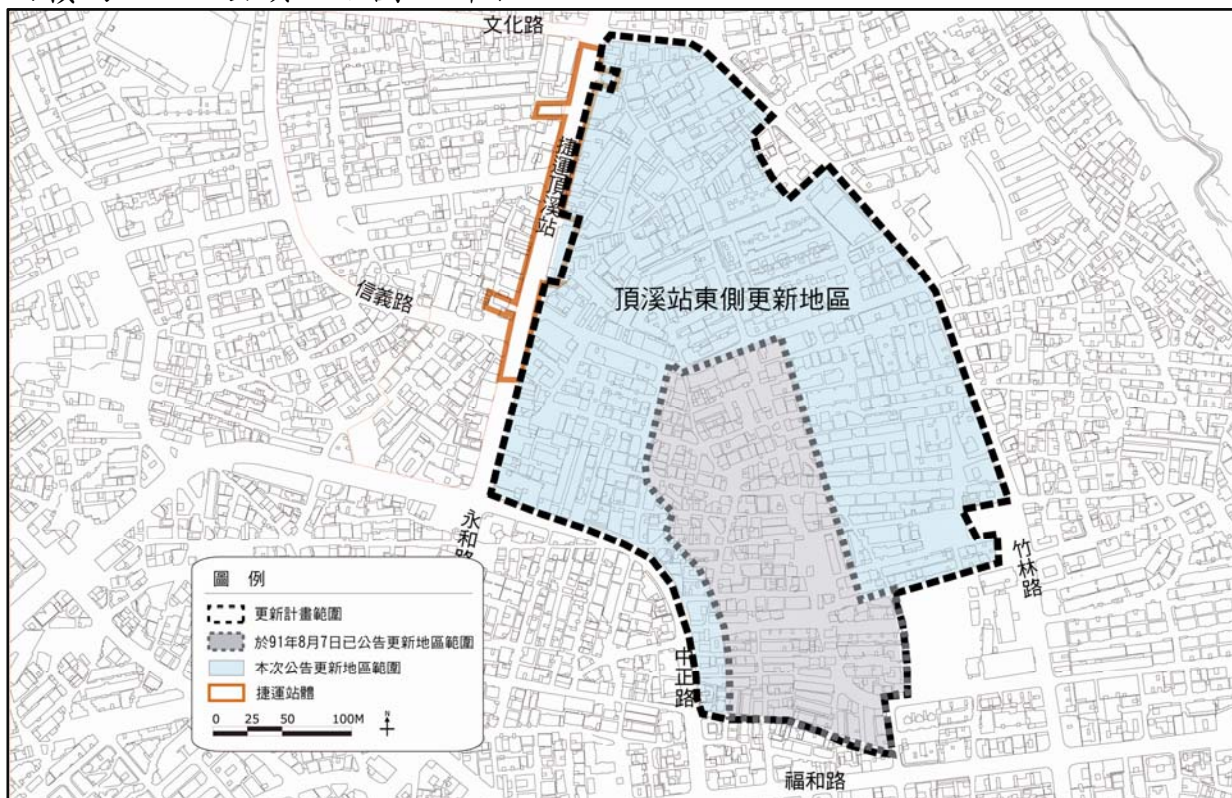


圖 4 頂溪站東側更新地區範圍示意圖

(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。

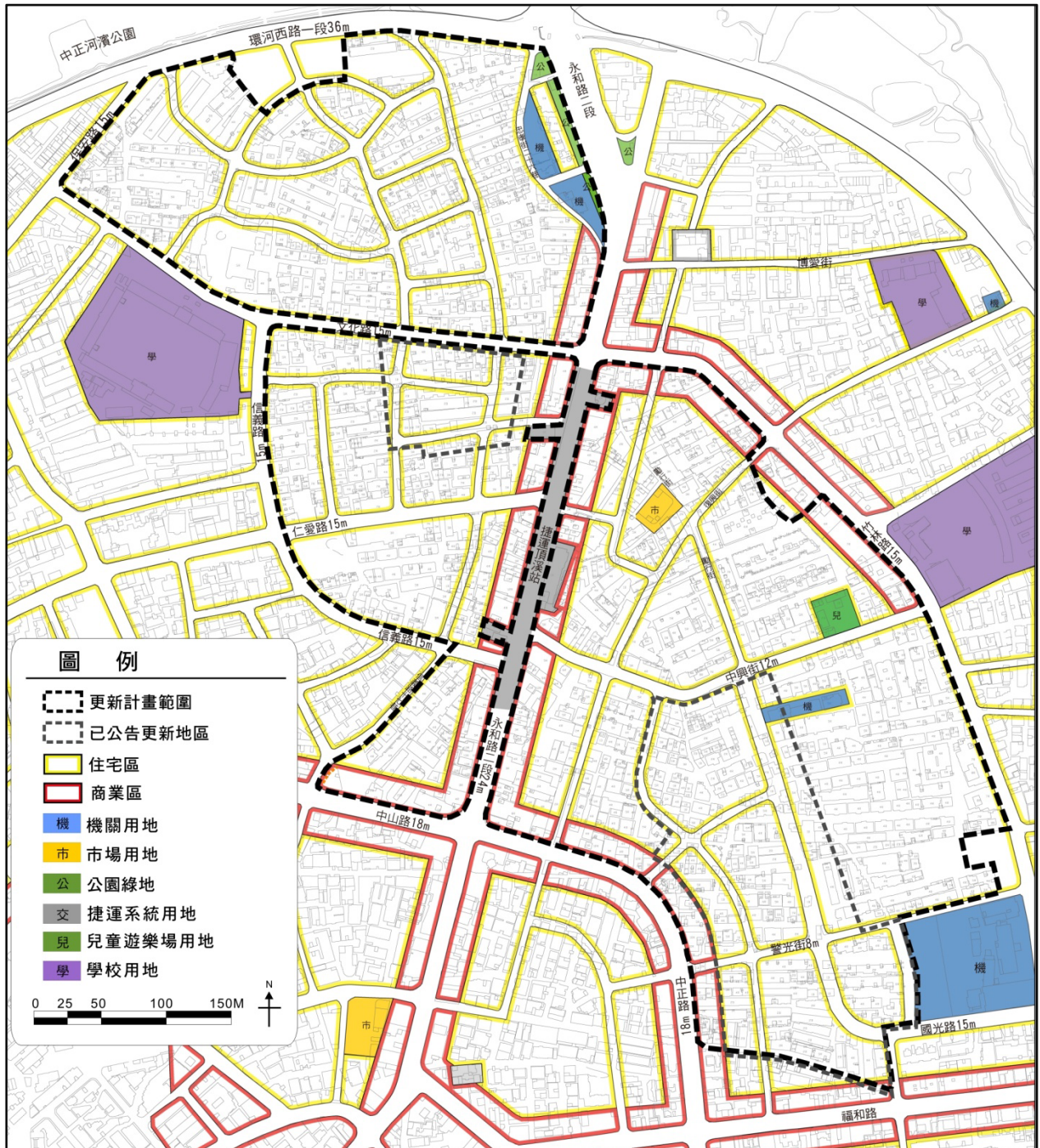


圖 5 頂溪站周邊更新地區之都市計畫示意圖

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

資料來源：本計畫依地形圖面測繪計算。