

圖 6 頂溪站周邊更新地區建物樓層分布示意圖

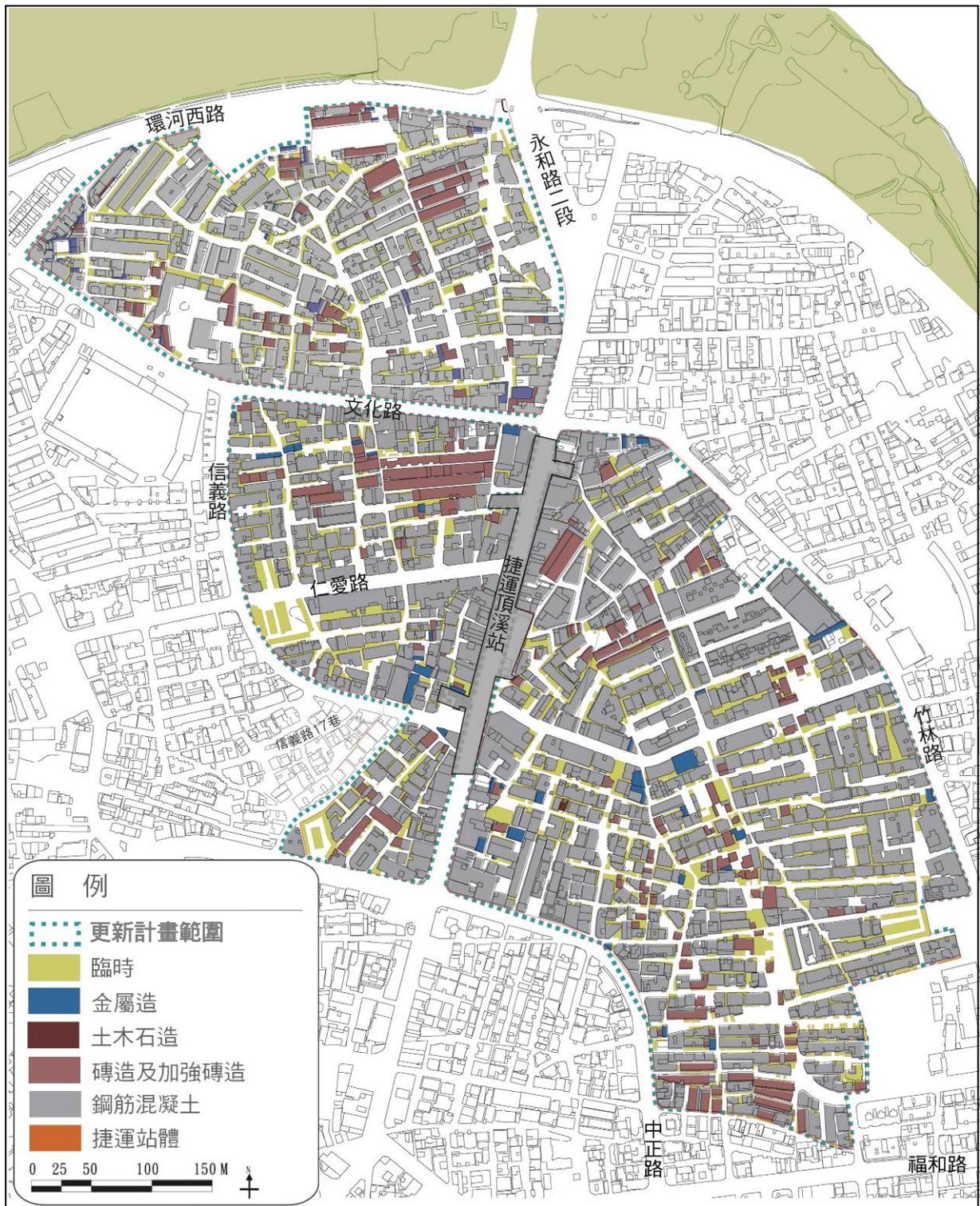


圖 7 頂溪站周邊更新地區建物構造分布示意圖

(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。

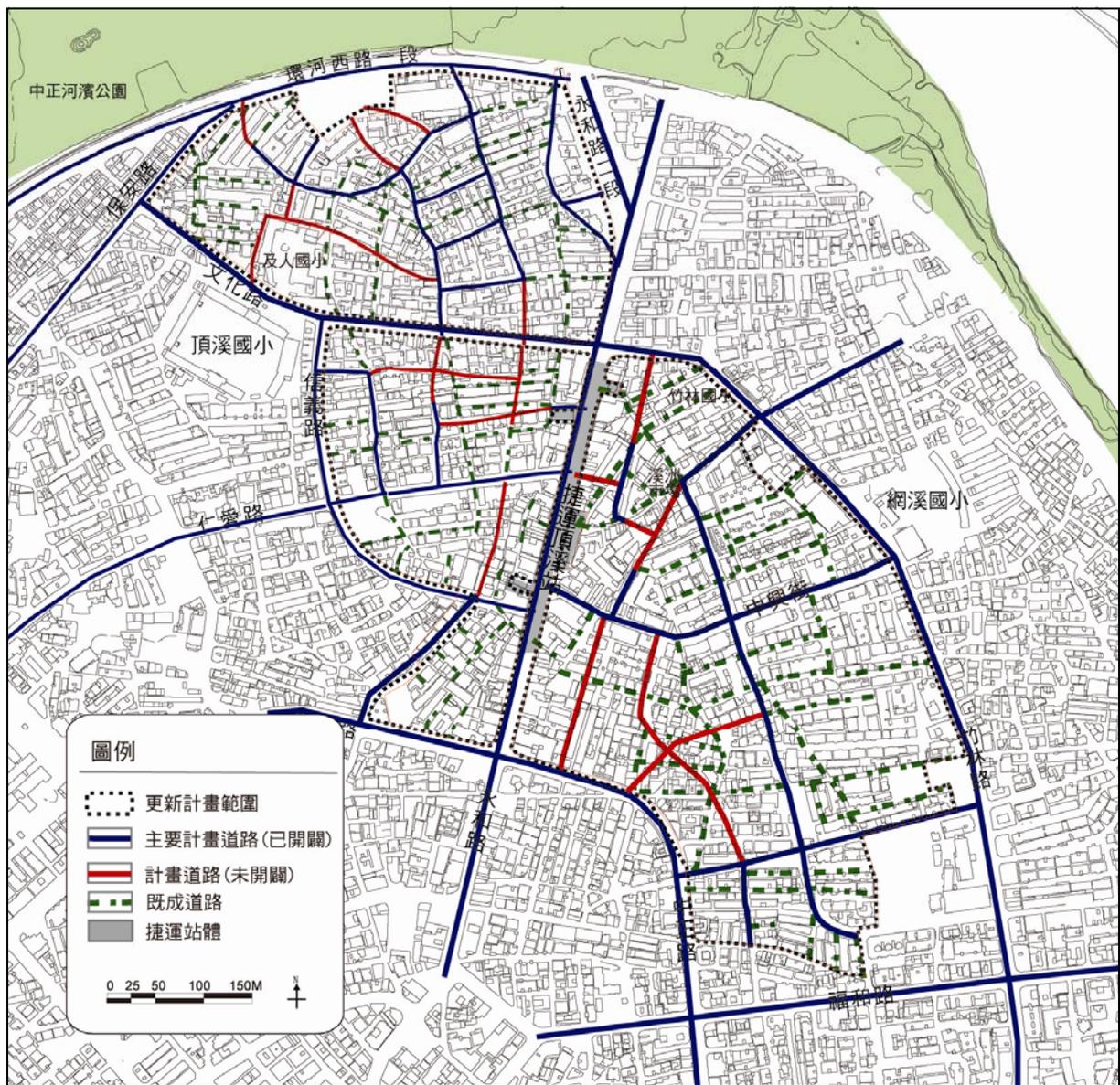


圖 8 頂溪站周邊道路系統分析圖

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。

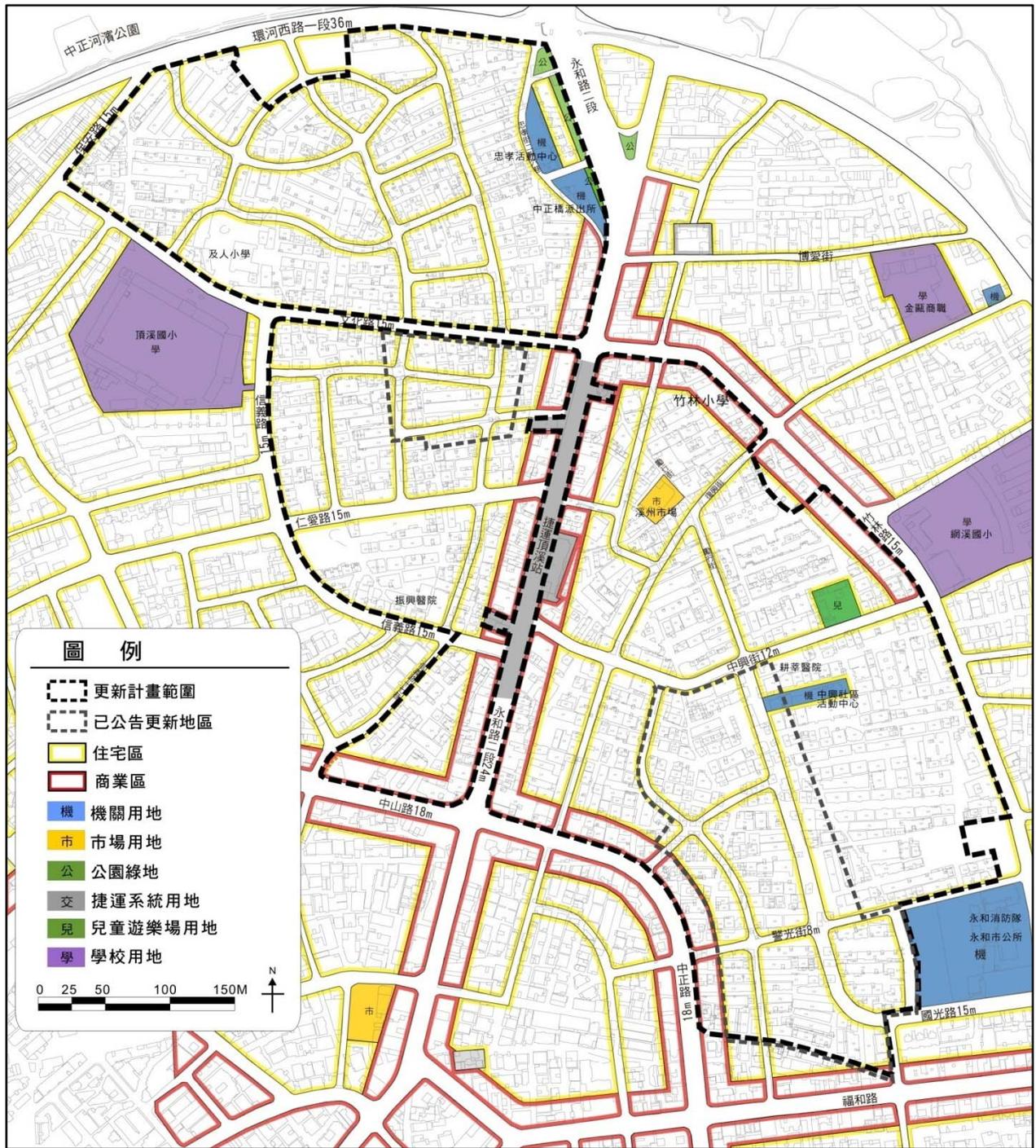


圖 9 頂溪站周邊公共設施分布示意圖

(七)公私有土地權屬概況

頂溪站周邊更新地區私有土地估計畫範圍面積約 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 (m ²)	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。

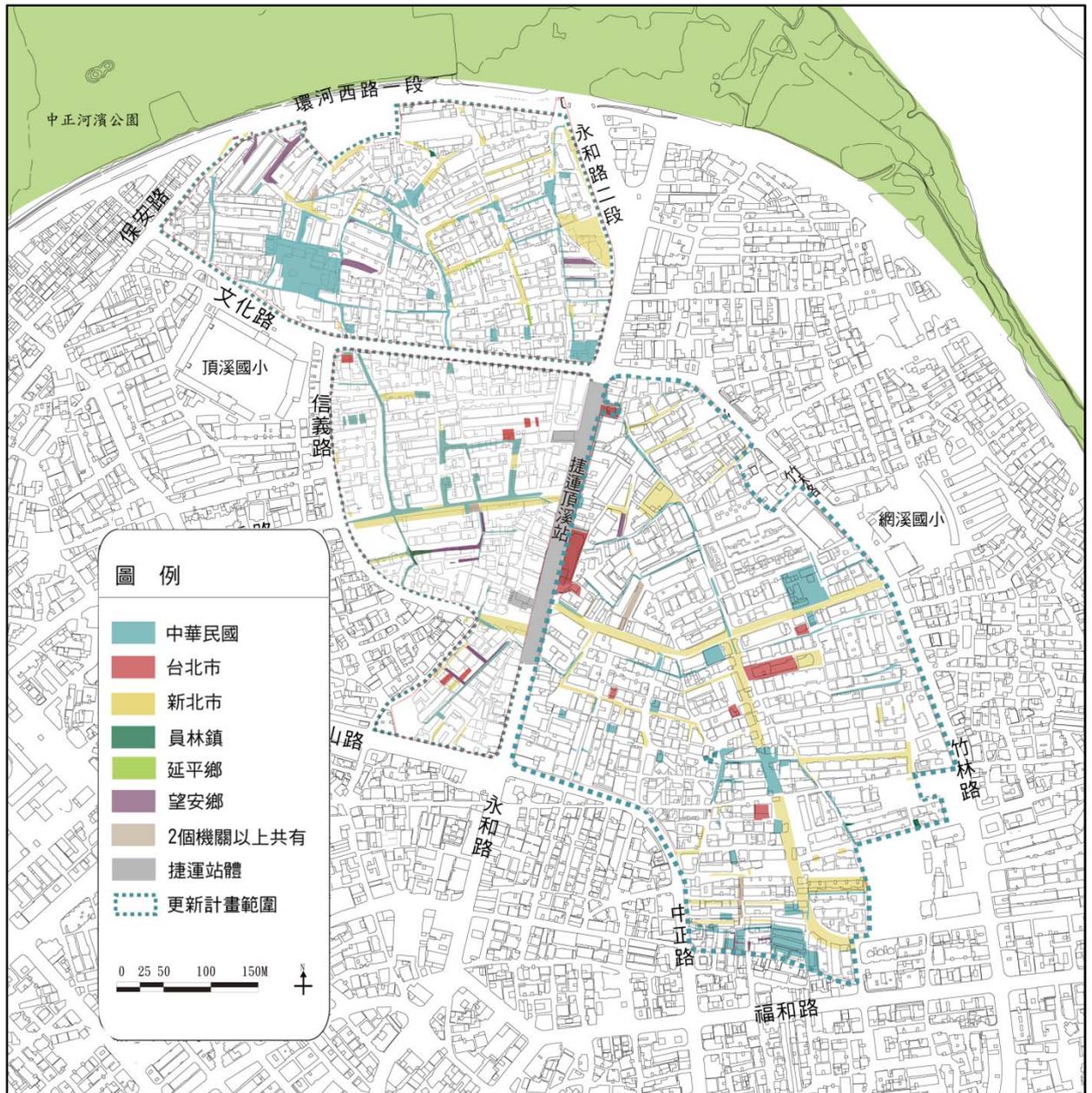


圖 10 頂溪站周邊計畫範圍內公有土地權屬分布示意圖

(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。

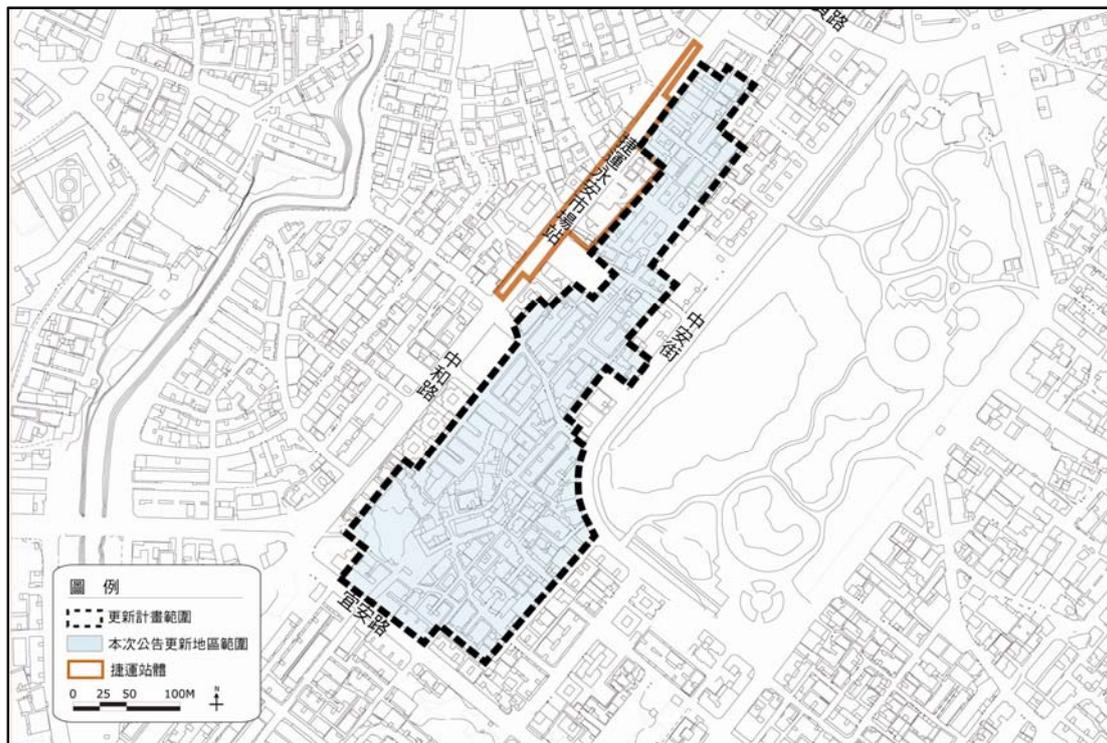


圖 11 永安市場站東側更新地區範圍示意圖

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。

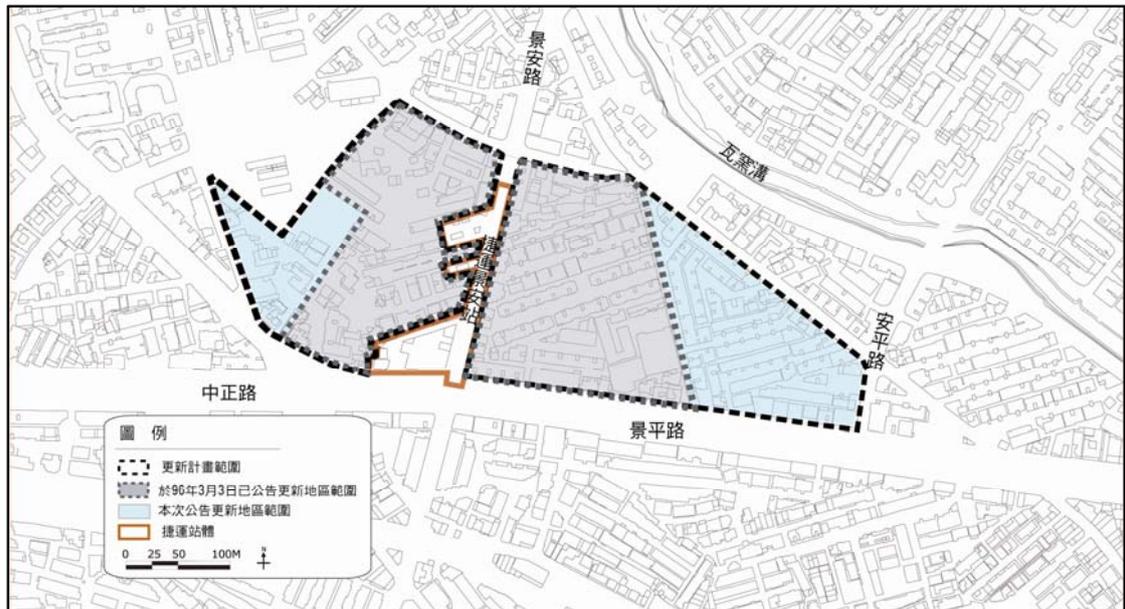


圖 12 景安站兩側更新地區範圍示意圖

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。

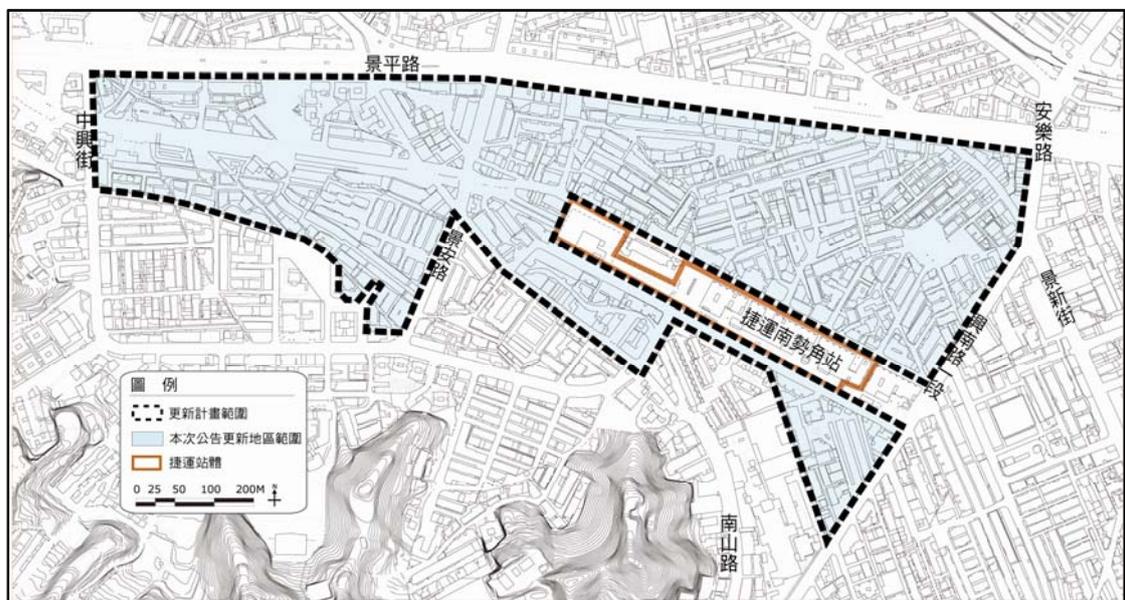


圖 13 南勢角站周邊更新地區範圍示意圖

(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。

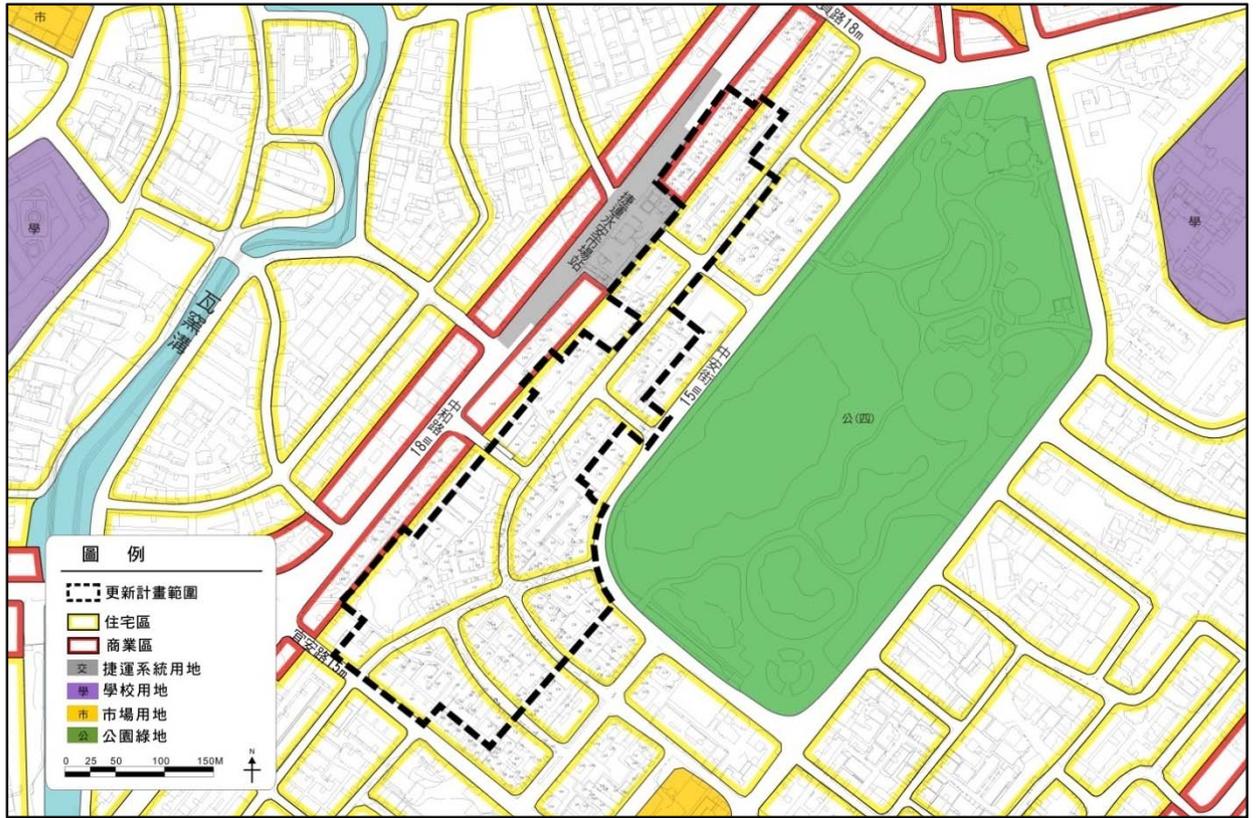


圖 14 永安市場站東側更新地區都市計畫示意圖

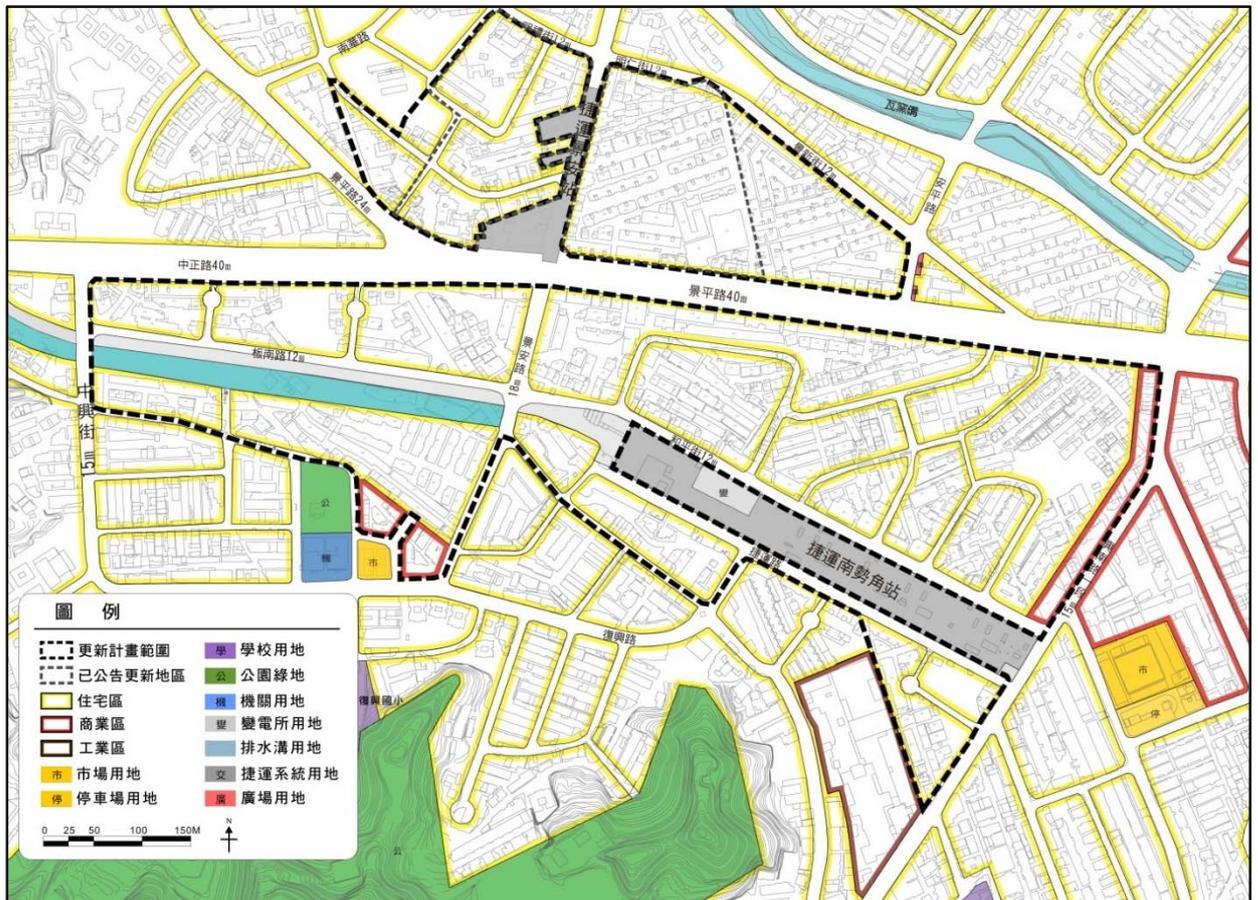


圖 15 景安站兩側與南勢角站周邊更新地區都市計畫示意圖

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 (m ²)
永安市場站東側	建築面積	(m ²)	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	(m ²)	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	(m ²)	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	(m ²)	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。