

擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫書

台 灣 省 政 府

中 華 民 國 八 十 八 年 三 月

台北縣變更都市計畫審核摘要表	
項	目
都市計畫名稱	擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第十七條
變更都市計畫機關	台灣省政府
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	台灣省住宅及都市發展處道路組
本案公開展覽起訖日期	公開展覽：自民國86年9月17日起至民國86年10月17日止。 刊登于自由時報。
人民團體對本案之反映意見	公開說明會：民國86年10月1日地點：中和市公所 詳人民或團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	省級 台灣省都市計畫委員會民國87年12月16日第五六八次會審查通過

# 目 錄

壹、計畫緣起·····	1
貳、原主要計畫概要及發展現況·····	1
參、計畫範圍線之展繪·····	7
肆、細部計畫擬定原則·····	8
伍、細部計畫內容·····	9
陸、事業及財務計畫·····	19
柒、土地使用分區管制·····	22
附件一：擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫土地使用分區管制	
要點·····	24

## 圖目錄

圖一	擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫位置示意圖	2
圖二	華中橋兩側地區計畫範圍圖	4
圖三	秀朗橋兩側地區計畫範圍圖	6
圖四	擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫示意圖——(華中橋兩側地區部分)	13
圖五	擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫示意圖——(秀朗橋兩側地區部分)	14
圖六	華中橋兩側地區道路系統示意圖	18
圖七	秀朗橋兩側地區道路系統示意圖	20

## 表 目 錄

表一	計畫容納人口分析表	11
表二	擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫土地使用計畫面積分配表	15
表三	擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫公共設施計畫用地明細表	16
表四	華中橋兩側地區道路系統分類表	17
表五	秀朗橋兩側地區道路系統分類表	19
表六	擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫區段徵收財務計畫表	21
表七	擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫事業及財務計畫表	23

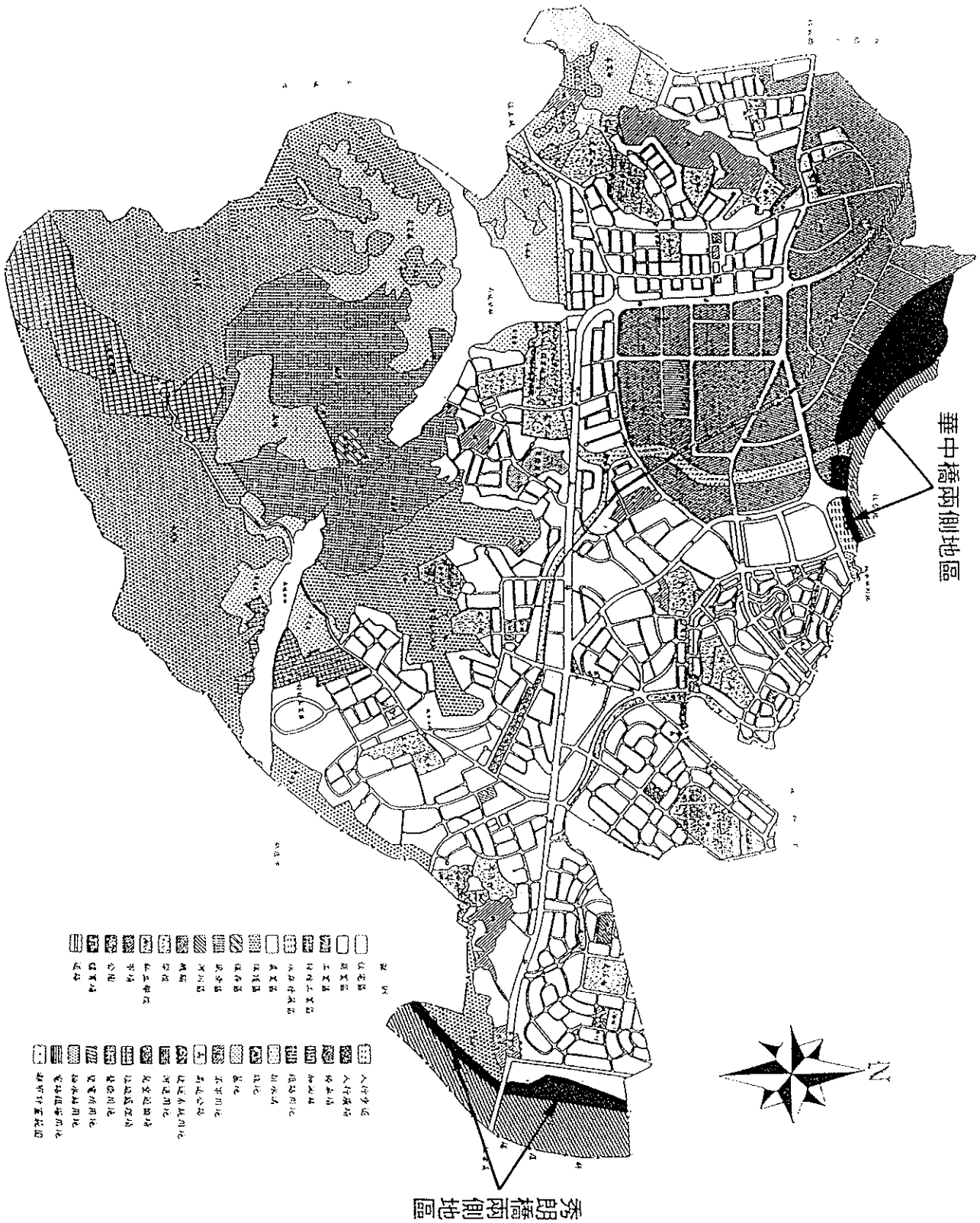
## 壹、計畫緣起

台北都會區的交通問題隨著社會經濟發展及人民生活水準提高而日益惡化，為改善台北都會區的交通，台灣省政府住宅及都市發展局（現改為住宅及都市發展處，以下簡稱為省住都處）即研究辦理台北縣側環河快速道路建設計畫，期望藉此快速道路闢建的完成，構成台北縣各縣轄市鎮之環道系統，進以聯繫台北縣市間的橋樑。民國八十四年二月宋省長於第八次省政會議中指示：「本案各相關建設計畫所需經費，請省住都處向中央申請補助，並請省住都處研究縮短本計畫工期，俾使環河快速道路儘速發揮其功能」。目前已完成環河快速道路之規劃設計，但因取得環河快速道路興建用地所需的經費極為龐大，為避免政府因為籌措財源而延誤工期，於民國八十五年底吳副省長乃指示由省地政處、省住都處及台北縣政府研究以跨區區段徵收方式取得環河快速道路用地的可行性，依省政府地政處八十六年四月十五日召開之會議建議，並經同年六月十四日由吳副省長召開之會議確定：「環河快速道路經中市轄部分併中和市水岸發展區、新生地辦理跨區區段徵收。」，現主要計畫已依該決議變更都市計畫，本次即配合該主要計畫變更案擬定細部計畫。

## 貳、原主要計畫概要及發展現況

本細部計畫之計畫範圍共有二處，分別位於華中橋兩側及秀朗橋兩側，其位置參見圖一。現將本計畫區於主要計畫中之定位及其發展現況予以扼要說明。

圖一 擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)  
細部計畫位置示意圖



## 一、原主要計畫概要：

本主要計畫概要係依「變更中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)案」內容。

(一) 土地使用分區：住宅區。

(二) 公共設施：抽水站用地三處。

(三) 道路系統：路寬三十六公尺之計畫興建的環河快速道路。

## 二、現況發展：

(一) 華中橋兩側地區：

以下針對本區之發展現況分為東、西兩側地區予以說明：

1 範圍：本區位於華中橋兩側(參見圖二)，面積約有23.93公頃。

■ 東側地區：本區為未來環河快速道路的行經路線。東界為中和、永和都市計畫範圍線；西界為華中橋引道之都市計畫線；南北界為環河快速道路設計路線範圍線。面積約有1.18公頃。

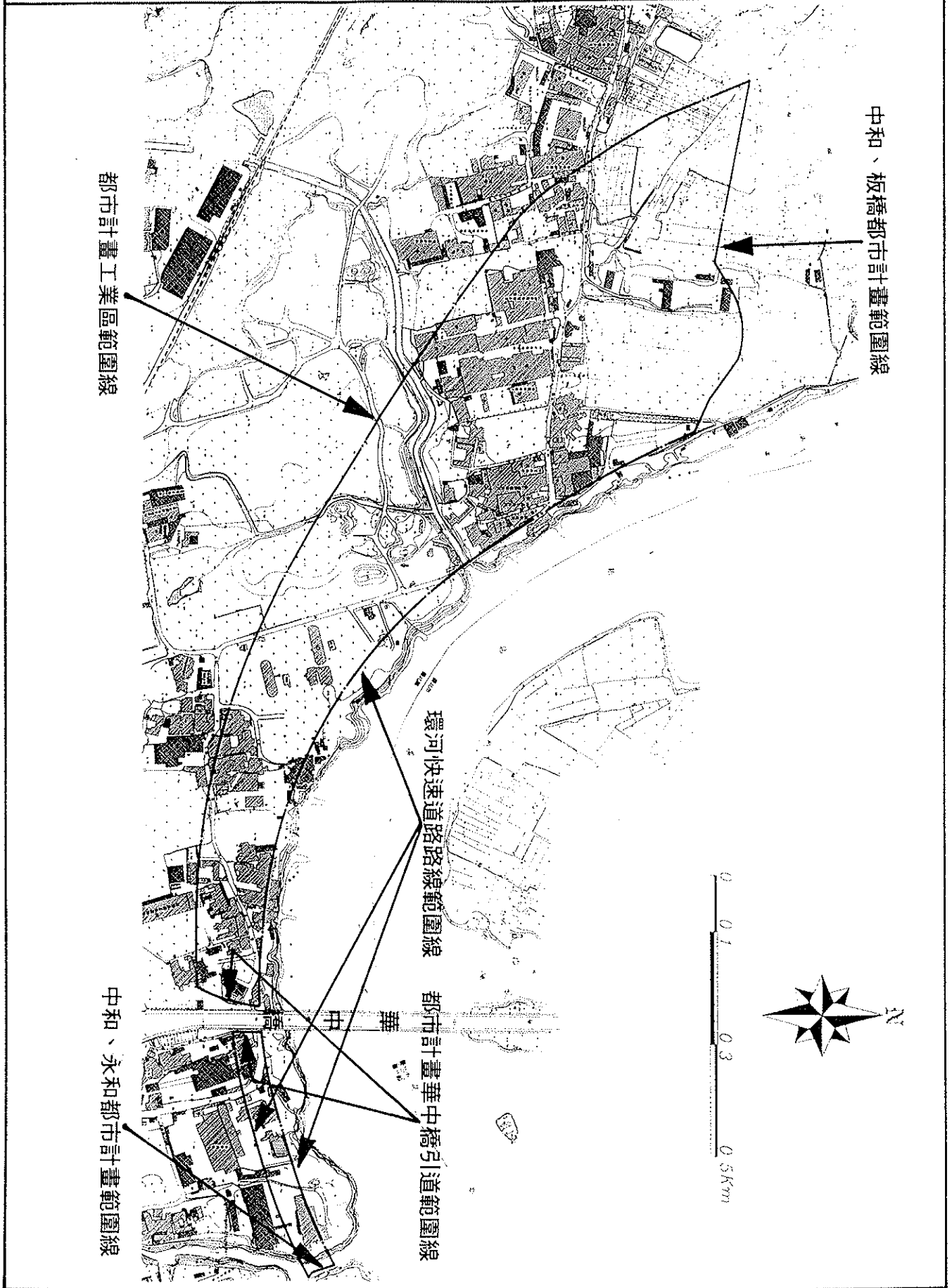
■ 西側地區：本區東界為華中橋引道之都市計畫線；西界為中和、板橋都市計畫範圍線；南界臨中和都市計畫工業區；北界為環河快速道路設計路線範圍線。面積約有22.75公頃。

## 2 土地使用現況：

■ 東側地區：區內僅有幾處零星工廠。



圖二 華中橋兩側地區計畫範圍圖



■ 西側地區：本區範圍內除少數年代已久的老舊建築外，其餘多屬違規使用的工廠，而南側區外之工業區車輛通過頻繁，加上區內許多空地堆置廢土，生活環境品質低劣。目前區內另有為配合台北三期防洪計畫而正在施工之中原抽水站（面積約有3.85公頃）及中和抽水站（面積約有4.69公頃）。

### 3 鄰近地區現況：

■ 東側地區：本區鄰近地區多為工廠。

■ 西側地區：本區北側臨環河快速道路，南側臨中和都市計畫工業區，西臨板橋都市計畫區的國小、國中及垃圾場預定地，東臨華中橋。地區聯外交通多以永和路作為主要幹道。

## (二) 秀朗橋兩側地區：

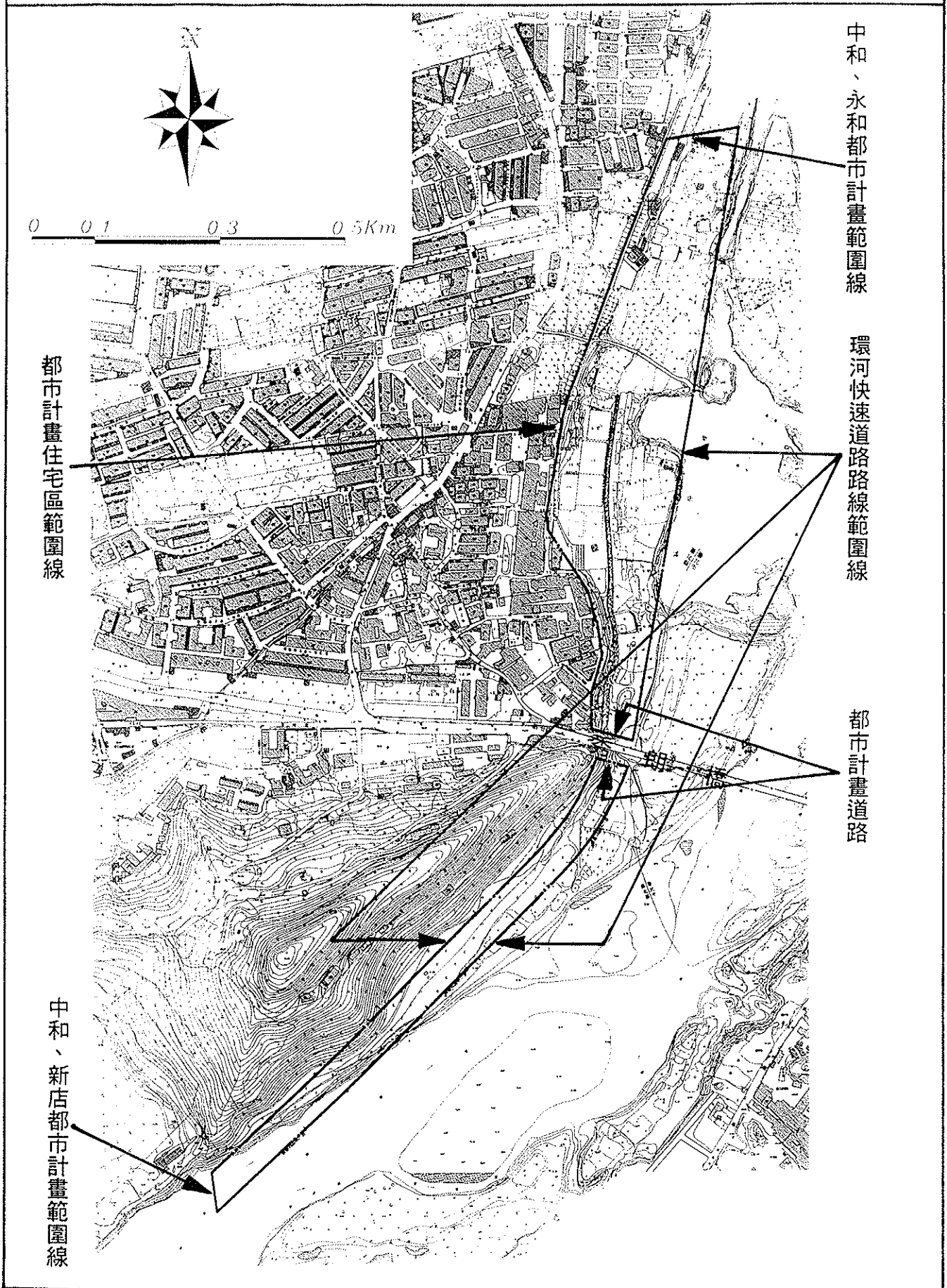
以下針對本區之發展現況分為南、北兩側地區予以說明：

1 範圍：本區位於秀朗橋兩側（參見圖三），面積約有9.13公頃。

■ 北側地區：本區北界為中和、永和都市計畫範圍線；南界臨秀朗橋三十公尺計畫道路；東界為環河快速道路設計路線範圍線，西界臨中和都市計畫住宅區。面積約有6.77公頃。

■ 南側地區：本區為未來環河快速道路的行經路線。北界臨秀朗橋三十公尺計畫道路；南界為中和、新店都市計畫範圍線；東西界則為環河快速道路設計路線範圍線。面積約有2.36公頃。

圖三 秀朗橋兩側地區計畫範圍圖



## 2 土地使用現況：

■ 北側地區：目前區內除幾座臨時搭建的貨櫃屋及私人停車場外，其餘多為空地。此外，本區北側有一座高壓電路鐵塔，南側則有興建中之秀山抽水站（面積約有0.22公頃）。

■ 南側地區：本區目前多為河灘地。

## 3 鄰近地區現況：

■ 北側地區：本區北側及西側各臨中、永和都市計畫住宅區，現今此二地區建物已相當密集。

■ 南側地區：本區東、西、南三側均為限制發展之保護區及河川區。

## 參、計畫範圍線之展繪

本細部計畫之範圍界線係依據「變更中和都市計畫（配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）案」中一千分之一比例尺計畫圖所標示之範圍，該計畫範圍線係以參仟分之一比例尺都市計畫圖及都市計畫樁位成果予以轉繪而得，其轉繪依據如下之說明：

一、中和、板橋都市計畫範圍界部分：由於板橋都市計畫圖與中和都市計畫圖上之都市計畫範圍界有些許差距，

經查閱該地區目前地籍分割狀況後瞭解，板橋都市計畫圖上所標示之範圍界較為符合現況。故本計畫中和、板橋都市計畫範圍界，即依板橋三千分之一比例尺都市計畫圖上的中和、板橋都市計畫界為轉繪依據。

二、水岸發展區、河川區界線及中和、新店都市計畫範圍界部分：以原計畫三千分之一比例尺都市計畫圖為轉繪依據。

三、中和抽水站、中原抽水站、瓦瑤抽水站及華中橋引道部分：以其都市計畫樁位成果作為轉繪依據。

四、中和、永和都市計畫範圍界部分：以永和市都市計畫樁位成果中之都市計畫範圍界樁為轉繪依據。

五、環河快速道路路線部分：以省住都處道路組提供之一千分之一比例尺環河快速道路路線設計圖為轉繪依據。

#### 肆、細部計畫擬定原則

一、由於中和市的發展已極為密集，且公共設施嚴重不足，為避免影響未來的都市發展，本計畫區的土地使用將儘量以低密度使用為原則。

二、在健全都市發展的考量下，區內各項公共設施的劃設以「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中之公共設施設置標準為原則，並配置必要的公共設備等用地。

三、為塑造本計畫區為高品質的住宅區，於土地使用分區管制要點中除強調基地留設空地及綠化、美化的相關規定外，更要求建築開發行為應透過都市設計審議制度。

## 伍、細部計畫內容

### 一、規劃構想：

由於本細部計畫所規劃之二處地區的週遭環境並不理想，為使將來居民能擁有較高水準的生活品質，本規劃主要秉持的概念即是塑造此二處地區，形成能夠排除週圍環境不良影響的封閉性純住宅社區。現將本計畫的規劃構想依地區別說明如下：

#### (一) 華中橋兩側地區：

1 東側地區：劃設為環河快速道路用地。

2 西側地區：

■ 本區南側劃設十七公尺寬的帶狀公園及八公尺寬道路共廿五公尺寬的隔離帶，以減輕區外工業區所產生之公害甚至災害對區內居民的影響。

■ 為避免南側區外工業區車流穿越計畫區影響居住品質，本區與工業區不設道路相連接。

■ 保留計畫區內既存水溝，嘗試留給區內居民一個親水空間。

■ 本計畫區北鄰環快、南鄰工業區、西鄰板橋埔墘都市計畫的垃圾場預定地，基地條件極為不良，並不適宜作高密度的住宅使用。為顧及將來區內民眾居住安全及維持其生活品質，擬降低計畫區之建蔽率，鼓勵留設開放空間及綠地，增加居民休閒活動空間，減輕因基地條件不佳所帶來身心上的不快及做為避難場

所。

■ 緊臨區內中和抽水站劃設污水處理場用地乙處，以解決未來本區於污水處理方面的需求。

## (二) 秀朗橋兩側地區：

### 1 北側地區：

■ 西側區外住宅區現今建物已相當密集，無法劃設道路連通西側現有十八公尺寬的成功路，而北側臨永和都市計畫區部分之住宅區亦有同樣的狀況，因此規劃區內民眾未來利用計畫興建的環河快速道路之平面道路作為本區對外的聯繫幹道。

■ 區內僅劃設二條八公尺寬的計劃道路作為地區收集性及出入幹道，另劃設四公尺寬的人行步道系統連接各住宅區及公園兼兒童遊樂場等開放空間。

■ 緊臨區內興建中的秀山抽水站劃設污水處理場用地以解決未來本區於污水處理方面的需求。

### 2 南側地區：劃設為環河快速道路用地。

## 二、實質計畫內容：

### (一) 計畫範圍與面積：

本細部計畫與「變更中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)」案的計畫範圍一致(但不含秀山抽水站用地，面積0.22公頃)，計畫區分為華中橋兩側地區及秀朗橋兩側地區二處，其範圍如圖二及圖三

所示。計畫區總面積約為33.06公頃(華中橋兩側地區約為23.93公頃，秀朗橋兩側地區約為9.13公頃)。

(二) 計畫年期

由於主要計畫目標年為民國八十五年已屆滿，現配合事業及財務計畫及實際需要，訂定本細部計畫之目標年為民國九十年。

(三) 容納人口及居住密度：

本計畫區之計畫容納人口約為6100人，其中華中橋兩側地區可容納5100人，秀朗橋兩側地區可容納1000人。

詳如表一：

表一：計畫容納人口分析表

地 區	居 住 密 度 (人/公頃)	面 積 (公頃)	積 可 容 納 人 口 (人)	計 畫 每 人 使 用 住 宅 樓 地 板 面 積 (平 方 公 尺)
華中橋兩側地區	400	一二·七四	五一〇〇	五〇
秀朗橋兩側地區	400	二·四〇	一〇〇〇	五〇
合 計	400	一五·一四	六一〇〇	五〇

(四) 土地使用分區計畫：

本計畫區共劃設住宅區15.14公頃，其中華中橋兩側地區約有12.74公頃，秀朗橋兩側地區約有2.40公頃。



### (五) 公共設施計畫

本計畫的公共設施內容如下所述：

1 公園用地：於華中橋西側地區與工業區交界處劃設二處帶狀公園，作為住宅區與工業區間的隔離帶。計畫面積 1.98 公頃。

2 公園兼兒童遊樂場用地：共劃設五處公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積 1.34 公頃。

3 污水處理場用地：於華中橋西側地區的中和抽水站旁及秀朗橋北側地區的秀山抽水站旁各劃設一處污水處理場用地，面積各為 0.47 公頃及 0.53 公頃，均可供污水處理場或截流站使用。

4 溝渠用地：配合華中橋西側地區的現況水溝劃設為約十公尺寬的溝渠用地，面積 0.19 公頃。

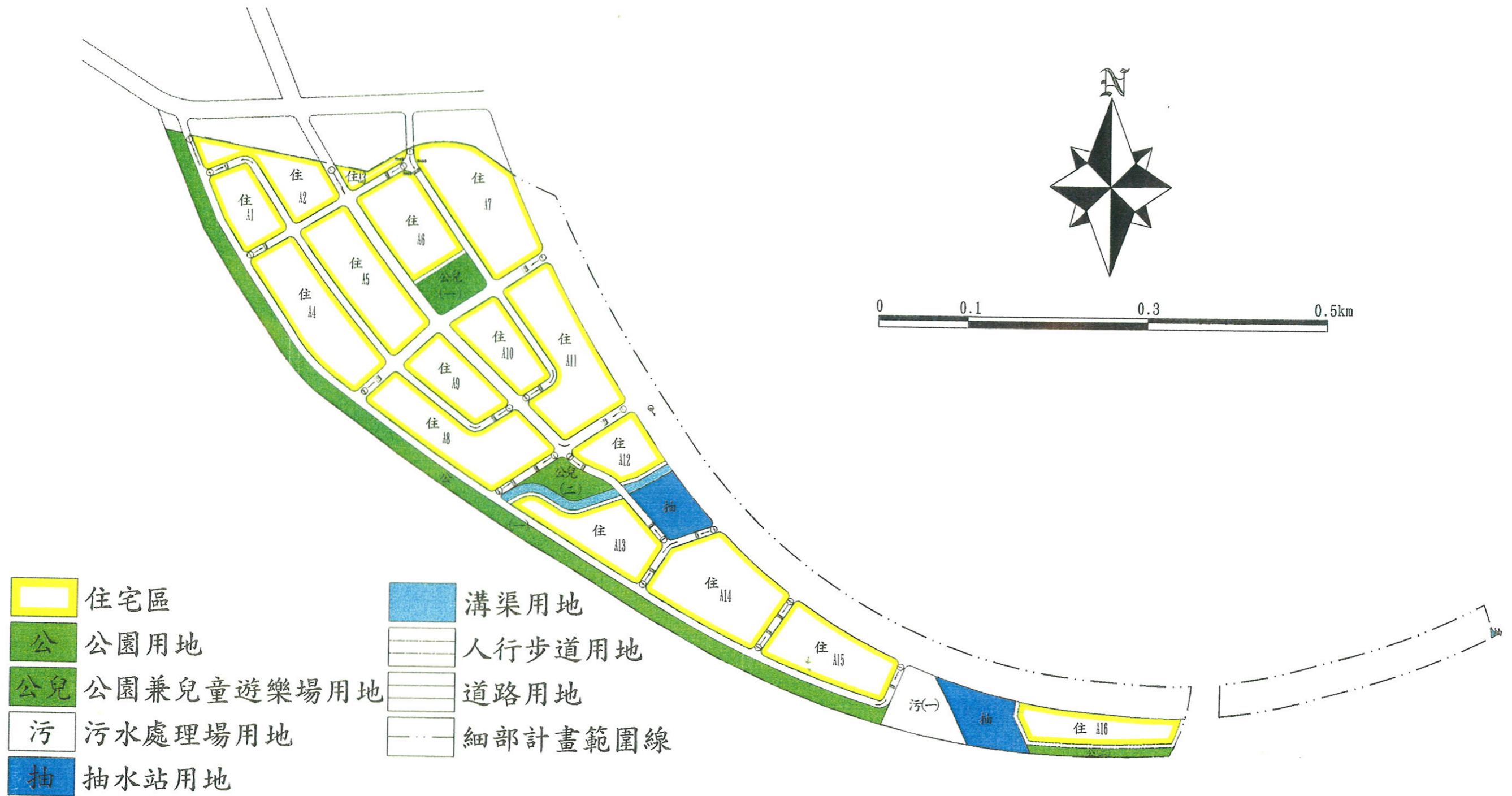
5 綠地：於秀山抽水站與人行步道間劃設一處綠地，面積 0.03 公頃。

以上土地使用計畫及公共設施計畫其位置請參考圖四及圖五所示，另將土地使用計畫面積分配及公共設施計畫用地明細彙整於表二及表三予以說明：

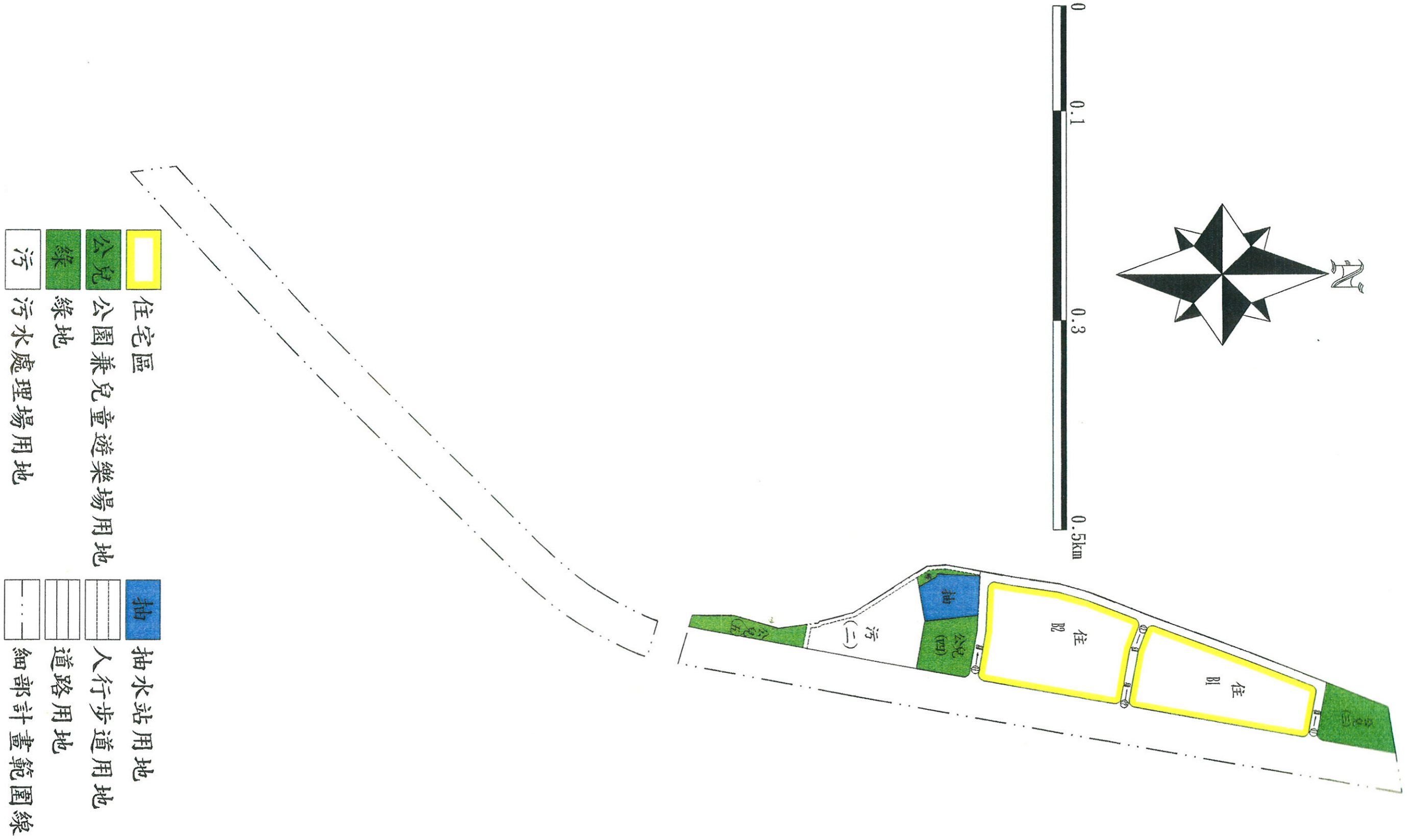
### (六) 道路系統計畫

本計畫區之道路系統以主要計畫劃設的環河快速道路作為主要聯外幹道，計畫區內道路系統的規劃儘量以避兔住宅區內的通過性交通為原則，並配合計畫區的特性，細分為不同等級的主要、出入、次要道路及人行步道系統。現將本計畫之道路系統說明如后：

圖四 擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫示意圖-(華中橋兩側地區部分)



圖五 擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫示意圖-(秀朗橋兩側地區部分)



表二 擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫土地使用計畫面積分配表

項 目	面 積 ( 公 頃 )			百 分 比 ( % )			備 註	
	華中橋 兩側地 區	秀朗橋 兩側地 區	合 計	華中橋 兩側地 區	秀朗橋 兩側地 區	合 計		
住 宅 區	12.74	2.40	15.14	53.24	26.29	45.80		
公 共 設 施 用 地	公 園 用 地	1.98	0.00	1.98	8.27	0.00	5.99	合計估計畫區總 面積之 10.13%
	公園兼兒童遊樂場 用 地	0.56	0.78	1.34	2.34	8.54	4.05	
	綠 地	0.00	0.03	0.03	0.00	0.33	0.09	
	污 水 處 理 場 用 地	0.47	0.53	1.00	1.96	5.81	3.02	
	溝 渠 用 地	0.19	0.00	0.19	0.79	0.00	0.57	
	道 路 用 地	7.99	5.39	13.38	33.39	59.04	40.47	
小 計	11.19	6.73	17.92	46.76	73.71	54.20		
總 計	23.93	9.13	33.06	100.00	100.00	100.00		

註：表內數字僅供對照參考之用，實際面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準

表三 擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)  
細部計畫公共設施計畫用地明細表

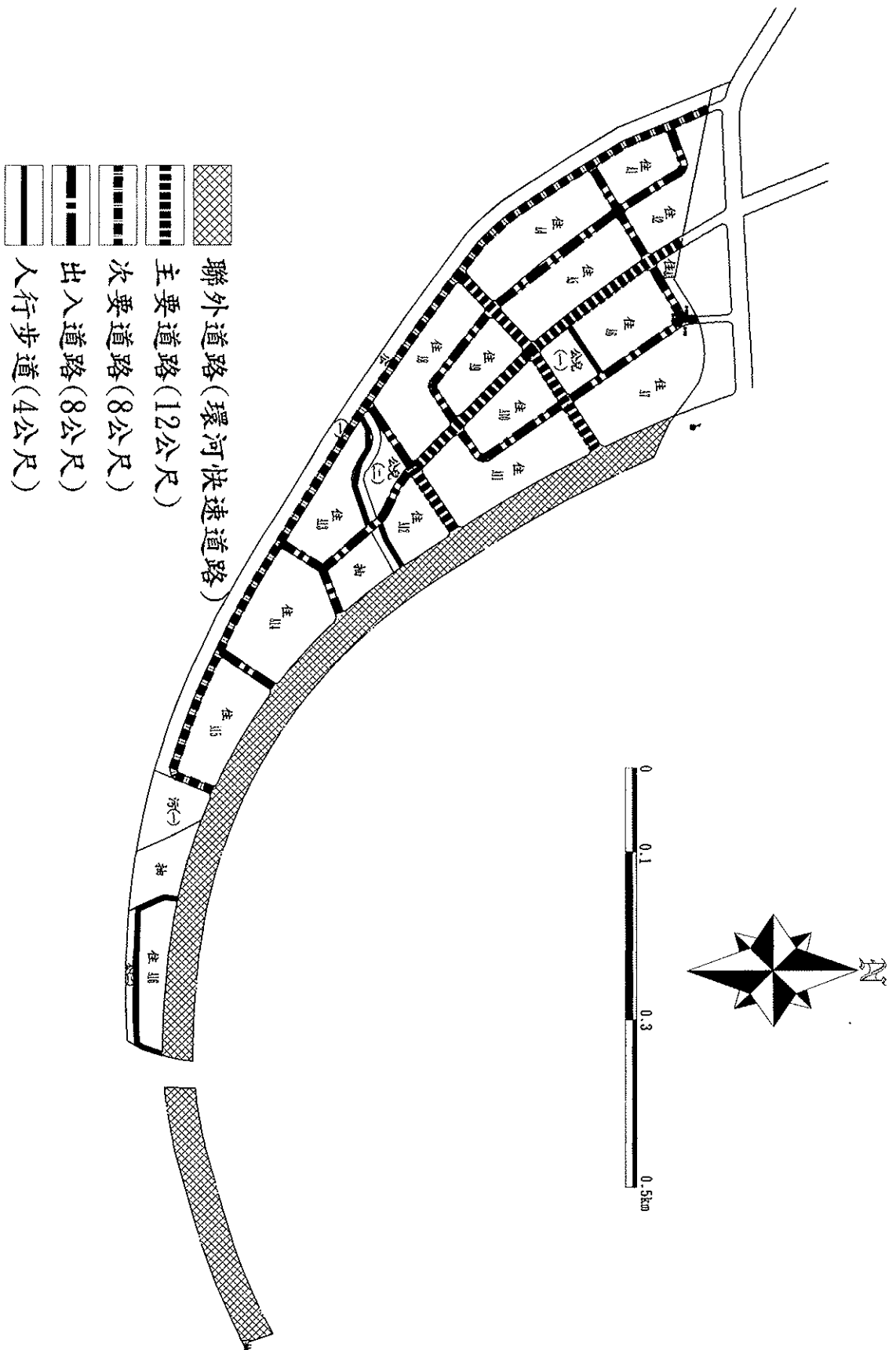
項 目	編號或名稱	面積(公頃)	位 置	備 註
公 園 用 地	公(一)	1.82	工業區北側	
	公(二)	0.16	華中橋西側	
	小 計	1.98		
公園兼兒童遊樂場 用 地	公兒(一)	0.30	華中橋西側計畫區 北側	
	公兒(二)	0.26	溝渠用地西側	
	公兒(三)	0.33	秀朗橋北側計畫區 北側	
	公兒(四)	0.27	秀朗橋北區計畫區 中央	
	公兒(五)	0.18	秀朗橋北側	
	小 計	1.34		
污水處理場用地	污(一)	0.47	中和抽水站西側	
	污(二)	0.53	秀山抽水站南側	
	小 計	1.00		
綠 地	綠	0.03	秀山抽水站西側	
溝 渠 用 地		0.19	中原抽水站西側	
道 路 用 地	環河快速道路	9.64		
	細部計畫道路	3.74		
	小 計	13.38		
總 計		17.92		

1 華中橋兩側地區：本區之道路系統如圖六所示，乃以環河快速道路為主要聯外幹道，而1號及2號道路則分別負責區內道路與板橋都市計畫區二十公尺計畫道路及環河快速道路間的連繫。此外，本區南側沿帶狀公園旁則劃設八公尺計畫道路(編號3號)，該計畫道路除作為區內的外環道外，更具備作為與南側區外工業區間之隔離帶的功能。區內其餘的出入道路寬度均為八公尺。現將本區之道路系統分類整理予表四說明。

表四：華中橋兩側地區道路系統分類表

道路分類	功	能			備	註
		道路名稱或編號	路寬(公尺)	長度(公尺)		
聯外道路	負責本區的對外交通	環河快速道路	36	1350	主要計畫道路	
主要道路	本區西半部住宅區內的主要幹道	1	12	500		
		2	12	240		
次要道路	作為與南側區外工業區之隔離帶及本區之外環道路	3	8	1110		
		4	8	85		
出入道路	進出住宅區的道路	5	8	460		
		6	8	300		
		7	8	180		
		8	8	150		
		9	8	110		
		10	8	70		
		無編號	4			
人行步道	供人行徒步					

圖六 華中橋兩側地區道路系統示意圖



2 秀朗橋兩側地區：本區之道路系統如圖七所示，仍以環河快速道路為主要聯外幹道，為配合地區特性，本區區內除劃設二條寬八公尺的計畫道路作為對外之連絡道路外，住宅區南側與公共設施間以一步道予以連貫。現將本區之道路系統分類整理予表五說明。

表五：秀朗橋兩側地區道路系統分類表

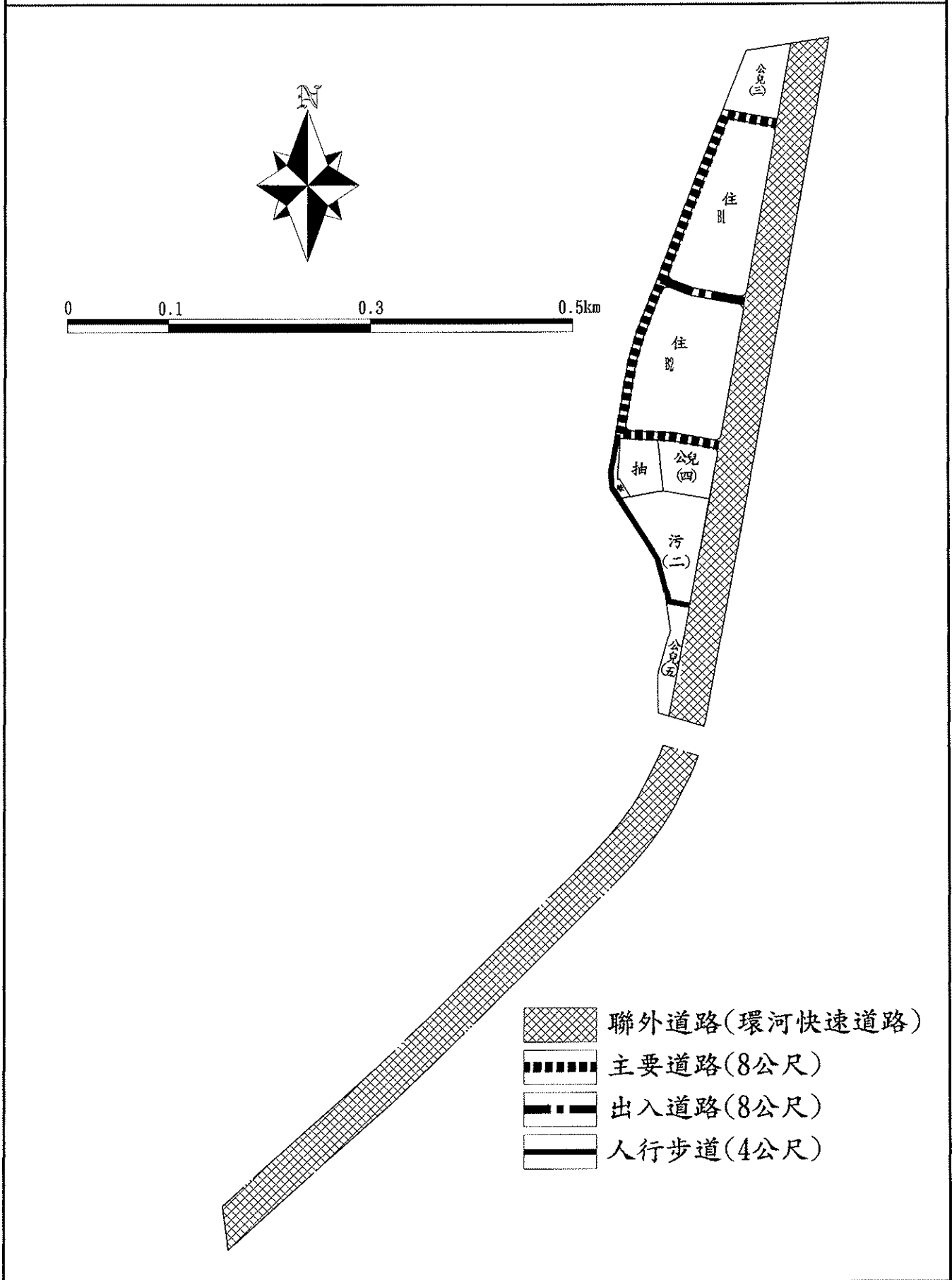
道路分類	功	能	道路名稱或編號	路寬(公尺)	長度(公尺)	備註
聯外道路	負責本區的對外交通		環河快速道路	36	1420	主要計畫道路
主要道路	本區內部的主要幹道		二	8	480	
出入道路	進出住宅區的道路		12	8	80	
人行步道	供人行徒步		無編號	4		

### 陸、事業及財務計畫

- 一、開發方式：本計畫採跨區區段徵收方式開發。
- 二、開發主體：由台灣省政府及台北縣政府共同主辦。
- 三、開發時程：環河快速道路興建工程及區段徵收作業預計於九十年十二月完成。
- 四、開發費用：本計畫之開發費用區段徵收部分約需四十一億元，其開發費用估算參見表六，而環河快速道路之



圖七 秀朗橋兩側地區道路系統示意圖



表六 擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫區段徵收財務計畫表

土地 規劃 狀況	項 目		面 積 ( 公 頃 )		備 註		
	可供建築用地		15.14		佔私有土地面積 51.83%(註 1)		
	公共設施用地		17.92				
	計畫面積		33.06				
	抵價地		8.18		以私有土地總面積 40%預估，並預計有三成土地所有權人選擇領取現金補償		
可標讓售土地		6.96		以可供建築用地面積扣除抵價地面積計算			
開發 費用	項 目		單 位	數 量	參 考 單 價 (萬元)	總 價 (萬元)	備 註
	工 程 費	整地	公頃	23.42	30	703	
		雨污水下水道	公頃	23.42	300	7026	
		地下管道	公尺	3890	1	3890	
		道路	公頃	3.74	1500	5610	細部計畫道路
		溝渠	公頃	0.2	3600	720	含河岸美化工程
		公園、兒童遊樂場、綠地	公頃	3.35	3600	12060	
		工程管理費				2400	依工程費 8%計算
	小計					32409	
	行政作業費		公頃	33.06	45	1488	
	地價補償費					185580	以 86 年公告現值加四成計算，並預估三成私有地土地所有權人領取現金補償
	建物拆遷補償費					100000	
	小計					319477	
貸款利息					90848	年息 8.7%，開發期限三年計算	
總計					410325		
可供標讓售土地底價(元/m <sup>2</sup> )					59000		

註：1.本計畫區公有土地約有 3.85 公頃，私有地約有 29.21 公頃。

2.本表估算費用僅供參考，實際所需開發費用以辦理區段徵收時之法令規定及實際費用為準。

3.辦理區段徵收實際面積，依經法定程序現場勘查及奉核定為準。

興建工程費則約需三十三億一千萬元。區段徵收開發費用由開發主體負責籌措，環河快速道路興建的工程費則由「交通部台北都會區快速道路系統整體發展計畫」項下經費支應，該筆經費則依中央負擔 $1/2$ ，省政府負擔 $1/4$ 、台北縣政府及中和市公所負擔 $1/4$ 的方式籌措。詳見表七。

五、區段徵收可行性評估：依表六之估算，可標讓售之土地底價需每坪約二十萬元即可財務平衡，而目前（民國八十八年）中和一般土地市價每坪約為廿五萬，因此本計畫之財務應可平衡。

## 柒、土地使用分區管制

為維護本計畫區的居住品質，並塑造良好生活環境，特訂定「擬定中和都市計畫配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫」細部計畫土地使用分區管制要點」，實施管理。要點內容詳見附件一。

表七 擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側設計畫)細部計畫事業及財務計畫表

項 目	面積 (公頃)	土地 徵購	取得 市地重劃	方式 區段征收	開闢經費(萬元)		合 計	主辦單位	預定完成 期 限	經 費 來 源
					整地費	工程費				
公 園 用 地	1.98			√	59	7128	7187	台灣省政府及 台北縣政府	90年	區段徵收經費共同負擔
公園兼兒童遊樂場用地	1.34			√	40	4824	4864			
污水處理場用地	1.00			√	30	-	30			
綠 地	0.03			√	1	108	109			
溝 渠 用 地	0.20			√	6	720	726			
道路(不含環快)用地	3.74			√	112	5610	5722			
合 計							18638			
環 快 道 路 用 地	9.64					331200	331200	台灣省政府	90年	道路興建工程費由「交通 部台北都會區快速路系統 整體發展計畫」項下經費支 應，其中中央分擔1/2，台 灣省政府及地方政府各分擔 1/4。

註：1.本表所列之開發經費及預定完成期限得視實際狀況酌予調整。

2. 電路鐵塔及抽水站用地係已開闢，不列入工程費。

3. 環河快速道路部分工程費不納入本計畫區段徵收之財務負擔。

附件一：

## 擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫土地使用分區管制要點

本計畫地區原係水岸發展區及河川區等較低密度開發的地區，為期將來開發建築後能維護並強化區內的舒適、安寧、方便、衛生及創造良好的都市景觀，並促進本計畫區土地資源的合理利用，特訂定本管制要點：

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一規定訂定之。

二、土地使用強度：

(一)住宅區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。

(二)公園用地及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三〇。

(三)污水處理場用地之建蔽率不得大於百分之二〇，容積率不得大於百分之四〇。

三、基地建築退縮限制：

建築基地位置	建築退縮限制	退縮空間應配合措施備註
<p>(一) 街廓編號A7、A11、A12、A14、A15之住宅區北側臨環河快速道路之建築基地。</p> <p>(二) 污水處理場用地。</p>	<p>應自道路境界線起向內退縮十公尺以上建築。</p> <p>其面臨道路起應至少留設五公尺寬綠化空間，其餘面臨建築物之退縮部分需留設不少於三公尺寬之人行步道。</p>	<p>退縮部分不得加籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等綠化美化設施後，始得發照建築。</p>
<p>(一) 街廓編號A1、A2、A4、A8、A13、A14、A15之住宅區南側臨八公尺道路之建築基地。</p> <p>(二) 街廓編號A16之住宅區北側臨環河快速道路之建築基地。</p> <p>(三) 街廓編號B1、B2之住宅區東側臨環河快速道路之建築基地。</p>	<p>應自道路境界線起向其面臨道路起應至少留設二公尺寬綠化空間，其餘面臨建築物之退縮部分需留設不少於三公尺寬之人行步道。</p>	<p>退縮部分不得加籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等綠化美化設施後，始得發照建築。</p>

建築基地位置	建築退縮限制	退縮空間應配合措施備註
本計畫區其餘基地	<p>面臨道路部分(含人行其面臨道路起應至少留設二公尺寬綠化空            步道)均需自道路境界間，其餘面臨建築物之退縮部分需留設不            線起向內退縮四公尺少於二公尺寬之人行步道            以上建築</p>	<p>退縮部分不得加籬或圍牆，退縮部分得計入法定空地面積計算，惟必須鋪設人行道供公眾通行及於綠化空間設置植栽、花壇、草坪等綠化美化設施後，始得發照建築。</p>

四、停車空間：住宅區內建築樓地板面積未達一〇〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇〇平方公尺，則每超過一〇〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。

五、最小建築基地限制：本計畫區之住宅區最小建築基地規模不得小於六〇〇〇平方公尺，唯因辦理區段徵收後基地情況特殊，致基地不足最小規模者，且經台北縣政府核准者，不在此限。

六、獎勵規定：

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

1 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者。

(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

七、法定空地綠化：建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以綠化、美化環境。



八、公園綠化：本計畫區內公園用地之綠覆率不得少於百分之八〇，公園兼兒童遊樂場用地之綠覆率不得少於

百分之六〇。

九、本計畫區之公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定作多目標使用。

十、本計畫區內基地之開發行為（如建築物設計、景觀設計、廣告招牌之設置、人行道鋪面及綠化等有關事項）  
（ ），應先經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始准依法申請發照或施工。

十一、本計畫區道路截角除計畫圖說明尺寸者外，均依台灣省建築管理規則第三十五條規定採圓弧截角。

十二、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

擬定中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)  
細部計畫書

擬定機關：台 灣 省 政 府

規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展處

編訂時間：中華民國八十六年七月

修訂時間：中華民國八十八年三月