

擬定中和都市計畫(灰磘地區)
細部計畫書

MyGo國土資源中心
節錄剪輯版 第2-2冊

擬定機關：新北市政府
中華民國 104 年 6 月

伍、實質發展計畫

一、計畫範圍

本計畫範圍與主要計畫相同，計畫面積為 57.47 公頃。

二、計畫年期

配合區段徵收辦理年期，訂定為民國 115 年。

三、計畫性質

本細部計畫承接主要計畫變更內容，擬定以產業專用區及休閒遊憩專用區為主之細部計畫。

四、土地使用及公共設施計畫

(一)土地使用分區

1. 住宅區(供社會住宅使用)

住宅區劃設於基地北側，鄰近既有發展之住宅區及主要交通幹道側，供社會住宅使用，住宅區劃設總面積為 1.62 公頃。

2. 住宅區(再發展區)

既有建築物不影響地區景觀及必要性公共設施劃設且符合下列情形，劃設為住宅區(再發展區)：

(1)既有合法建物以其合法地籍及既有出入道路範圍一併劃設。

(2)社區、聚落建物密集且面積大於 0.2 公頃以上者。

為住宅區(再發展區)劃設面積為 5.15 公頃。

3. 第一種產業專用區

劃設於高速公路北側配合二八張工業區提供辦公機能，以提供公害較輕微之工業、依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等從業人員之職場有關設施使用為主。劃設面積 6.67 公頃。

4. 第二種產業專用區

劃設於高速公路南側以提供文化创意產業或公害較輕微之工業研發、行銷為一體之設施使用為主，另可供設置青年創業育成使用。劃設面積為 12.36 公頃。

5. 休閒遊憩專用區

劃設於高速公路南側，專供結合購物商場、室內或戶外遊憩設施、旅館及其附屬設施使用為主，營造匝道型產業聚集，休閒遊憩專用區劃設總面積 13.69 公頃。

(二) 公共設施用地

1. 公園用地

為提供本計畫區良好環境品質及配合保存軍事彈藥庫設施，主要劃設 4 處公園用地，其公園用地劃設總面積為 6.02 公頃。

2. 體育場用地

部分零星農業區位於計畫區東側既有體育場周邊，故考量體育場用地之完整性，將該些零星且未有灌溉功能使用之農業區一併規劃為體育場用地，總面積為 0.31 公頃。

3. 綠地用地

考量計畫區開放空間或因地形環境限制，部分較於零星之農業區無法完善使用者，則劃設為綠地用地，綠地用地劃設總面積為 1.51 公頃。

4. 綠地用地兼供溝渠使用

配合計畫區北側現況之溝渠，劃設為綠地兼溝渠用地，做為北側基地主要開放空間，其劃設總面積為 0.49 公頃。

5. 廣場用地

部分主要道路出入口或轉角處，考量地區意象及安全性，劃設為廣場用地，其劃設總面積為 0.34 公頃。

6. 道路用地

計畫區內以劃設主要出入幹道為主，以降低開發成本及保持基地完整性，避免過於零碎，並預為留設中和交流道新增匝道落墩空間，其劃設總面積為 9.31 公頃。

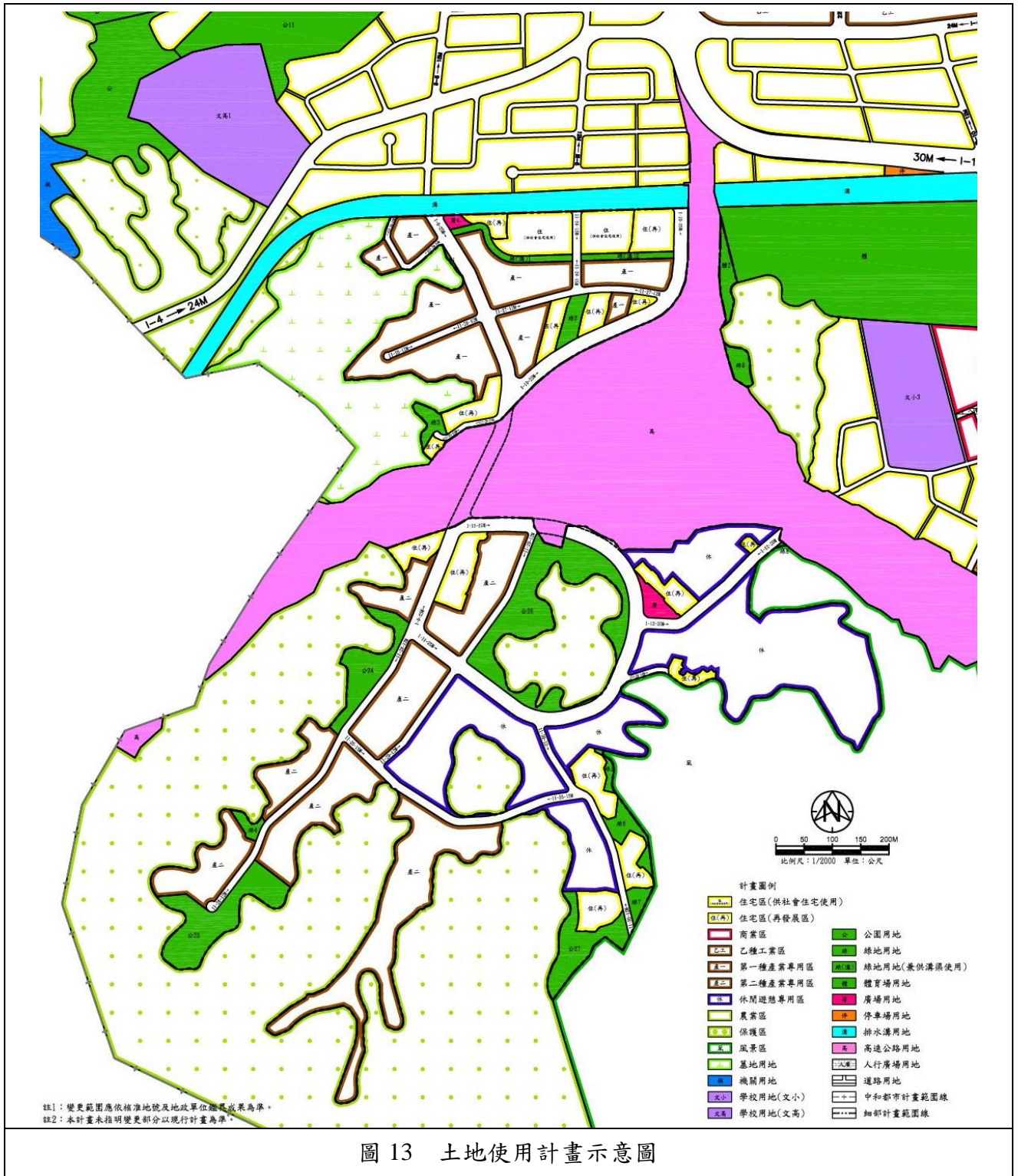


圖 13 土地使用計畫示意圖

表 4 土地使用計畫綜理表

| 項目 | | 面積(公頃) | 佔計畫總面積比例 |
|----------------|--------------|---------|----------|
| 土地 使用 | 住宅區(供社會住宅使用) | 1.6210 | 2.82% |
| | 住宅區(再發展區) | 5.1518 | 8.96% |
| | 第一種產專區 | 6.6657 | 11.60% |
| | 第二種產專區 | 12.3594 | 21.50% |
| | 休閒遊憩專用區 | 13.6937 | 23.83% |
| | 小計(1) | 39.4916 | 68.71% |
| 公共 設施 用地 | 公園用地 | 6.0238 | 10.48% |
| | 體育場用地 | 0.3075 | 0.54% |
| | 綠地用地 | 1.5086 | 2.62% |
| | 綠地用地兼供溝渠使用 | 0.4924 | 0.86% |
| | 廣場用地 | 0.3427 | 0.60% |
| | 道路用地 | 9.3081 | 16.20% |
| | 小計(2) | 17.9831 | 31.29% |
| 計畫總面積 | | 57.4747 | 100.00% |

註 1：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註 2：本計畫道路截角係依新北市建築管理規則第 17 條辦理。

表 5 擬定中和都市計畫(灰磧地區)細部計畫案公共設施用地明細表

| 項目 | 編號 | 面積(公頃) | 位置 |
|----------------|-------|--------|----------------------|
| 公園用地 | 公 24 | 0.9167 | 計畫區西側 |
| | 公 25 | 1.5823 | 計畫區西南側臨計畫區邊界 |
| | 公 26 | 2.6237 | 計畫區中心 |
| | 公 27 | 0.9011 | 計畫區東南側臨計畫區邊界 |
| | 小計 | 6.0238 | |
| 綠地用地 | 綠 1 | 0.0238 | 計畫區西側臨計畫道路 I-9 |
| | 綠 2 | 0.2800 | 高速公路用地北側 |
| | 綠 3 | 0.2166 | 計畫區西側臨計畫區邊界，高速公路用地北側 |
| | 綠 4 | 0.1387 | 計畫區西南側臨計畫區邊界 |
| | 綠 5 | 0.0927 | 計畫區東南側臨風景區 |
| | 綠 6 | 0.3523 | 計畫區東南側臨風景區 |
| | 綠 7 | 0.1722 | 計畫區東南側臨風景區 |
| | 綠 8 | 0.0083 | 計畫區東側臨高速公路用地 |
| | 綠 9 | 0.2240 | 高速公路用地東側 |
| | 小計 | 1.5086 | |
| 綠地用地兼供溝 渠使用 | 綠(溝)1 | 0.2954 | 計畫區北側 |
| | 綠(溝)2 | 0.1970 | 計畫區北側 |
| | 小計 | 0.4924 | |
| 體育場用地 | 體 2 | 0.3075 | 高速公路用地東側 |

續表 5 擬定中和都市計畫(灰磧地區)細部計畫案公共設施用地明細表

| 項目 | 編號 | 面積(公頃) | 位置 |
|------|-----|--------|------------|
| 廣場用地 | 廣 4 | 0.0850 | 計畫區北側臨二八張溝 |
| | 廣 5 | 0.2577 | 高速公路南側 |
| | 小計 | 0.3427 | |
| 道路用地 | — | 9.3081 | — |

註：1 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2 公共設施用地編號係接續變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)(草案)中整理之現行都市計畫之編號。

五、交通系統計畫

(一)車行動線

目前計畫區若要上下國道 3 號，須透過中正路(或台 64)銜接中和交流道上下。考量計畫區腹地條件限制，且主要服務高速公路北上南出交通為主，故以現有的道路系統為基礎，建立明確的道路系統層級。主要車行道路以員山路(12-20M)、連城路(30M)、中正路(40M)、錦和路(15M)與圓通路(12-20M)為主要車行道路。此外以既有道路劃設計畫道路，串接區內聯通道路為區內次要車行動線。

表 6 擬定中和都市計畫(灰磧地區)細部計畫案道路明細表

| 編號 | 寬度(公尺) | 長度(公尺) | 起訖點 |
|--------|--------|--------|------------------------|
| I-9 | 25 | 776 | 計畫區北界至 II-28 道路 |
| I-10 | 25 | 512 | 計畫區北界至 I-9 道路 |
| I-11 | 25 | 930 | I-9 道路至 I-9 道路 |
| I-12 | 20 | 289 | I-11 道路至高速公路用地 |
| II-24 | 15 | 137 | 計畫區北界至 II-27 道路 |
| II-25 | 15 | 465 | II-28 道路至 II-30 道路 |
| II-26 | 12 | 175 | I-9 道路計畫區西側產業專用區 |
| II-27 | 12 | 308 | I-9 道路至 I-10 道路 |
| II-28 | 12 | 608 | I-11 道路至公 25 |
| II-29 | 12 | 208 | I-11 道路至 II-25 道路 |
| II-30 | 12 | 408 | I-11 道路至計畫區南界 |
| III-34 | 10 | 178 | 計畫區北界至 I-9 道路 |
| III-35 | 10 | 112 | I-9 道路至綠 3 |
| III-36 | 10 | 79 | I-11 道路至計畫區東側住宅區(再發展區) |

註：1 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 公共設施用地編號係接續變更中和都市計畫(第一次通盤檢討)之編號。

(二)人行、自行車動線

人行、車行動線主要沿員山路與圓通路設置，配合相關建築線退縮留設帶狀開放空間，提供連續及安全性動線引導人通往休憩、就業與居住等活動空間，串聯區內住宅、商業消費與就業區域，同時配合環境景觀綠化，營造舒適的步行環境。

(三)停車空間設置

停車空間需求長久以來，是都市地區的課題，而規劃範圍內之土地使用分區中，本計畫區主要將會衍生交通量之使用分區為住宅區與產業專用區。但限於本計畫規劃目的在於成就適宜行人輕鬆步行的空間，各土地使用分區應於開發後提供足量停車空間，使停車需求內部化。

(四)綠色運輸實踐

承續綠色運輸理念，未來利用各開放空間內留設之自行車道串聯。因應節能減碳，強化捷運站與區內連結，設置接駁車連接捷運萬大線 LG08 站，立基於現行公車站點上再額外增設接駁站，以落實綠色運輸。



圖 14 交通動線系統示意圖(一)

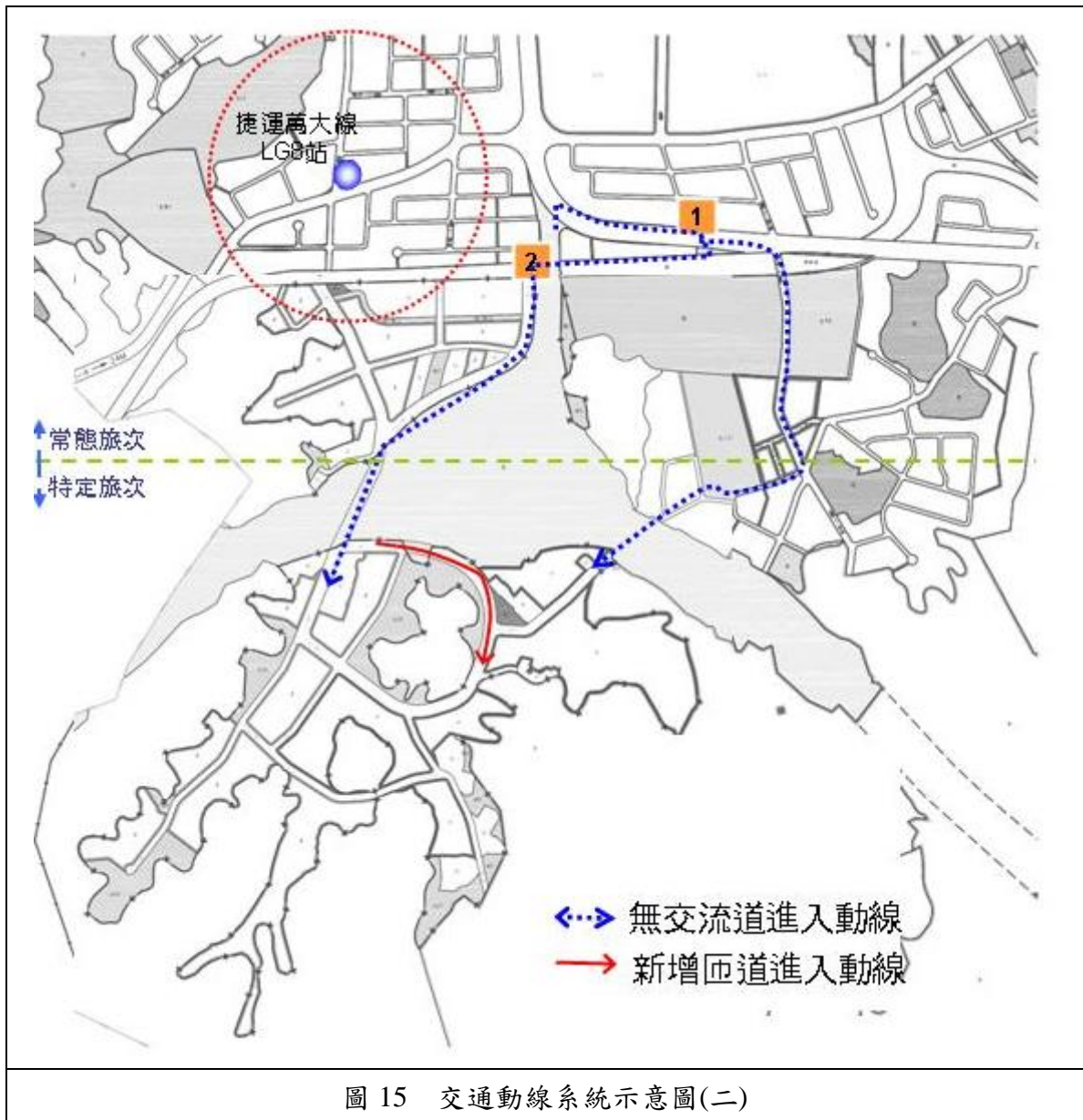


圖 15 交通動線系統示意圖(二)

六、開放空間系統計畫

(一)入口意象

計畫區北側以及休閒遊憩專用區入口廣場用地規劃設計入口意象，改善計畫區外觀景色。作為進入計畫地區的門戶意象，強化灰磘都市景觀意象，並為活動聚集場所，其設置原則如下：

1. 儘量以公共性建築物作為地標端景。
2. 藉由具地方發展特色之元素(文化象徵、陶瓷、磚、木材…)，融入門戶景觀設計，爭取在地居民與過境使用者對門戶意象的認同。
3. 對於全市象徵性標誌，可從在地特殊文物或圖騰中由民意共同選取並廣泛運用於各類型領域。
4. 透過景觀道路、建築退縮、地標建置、街道傢俱設計及建物沿街立面規範，重塑門戶景觀意象。

(二)景觀綠廊軸帶

配合周邊綠地環境，以主要車行、人行道路劃定為景觀綠廊軸帶，並配合人行道路綠化，向北串連二八張溝藍帶，向南串聯天上山系水岸綠帶，建構優質自然休閒遊憩系統，綠廊軸帶主要包括員山路與圓通路。

(三)建物退縮

指定區內主要道路兩側規範建築物退縮，包括住宅留設綠地空間、沿街面帶狀空間及指定留設廣場等，可作為串連面狀開放空間，並可作為與周邊既有建築物及道路緩衝空間，以形塑人行空間及景觀空間更完整串聯形成一體開放空間系統。

(四)滯洪池多功能使用

滯洪池兼作綠地使用，串聯區內綠色資源。

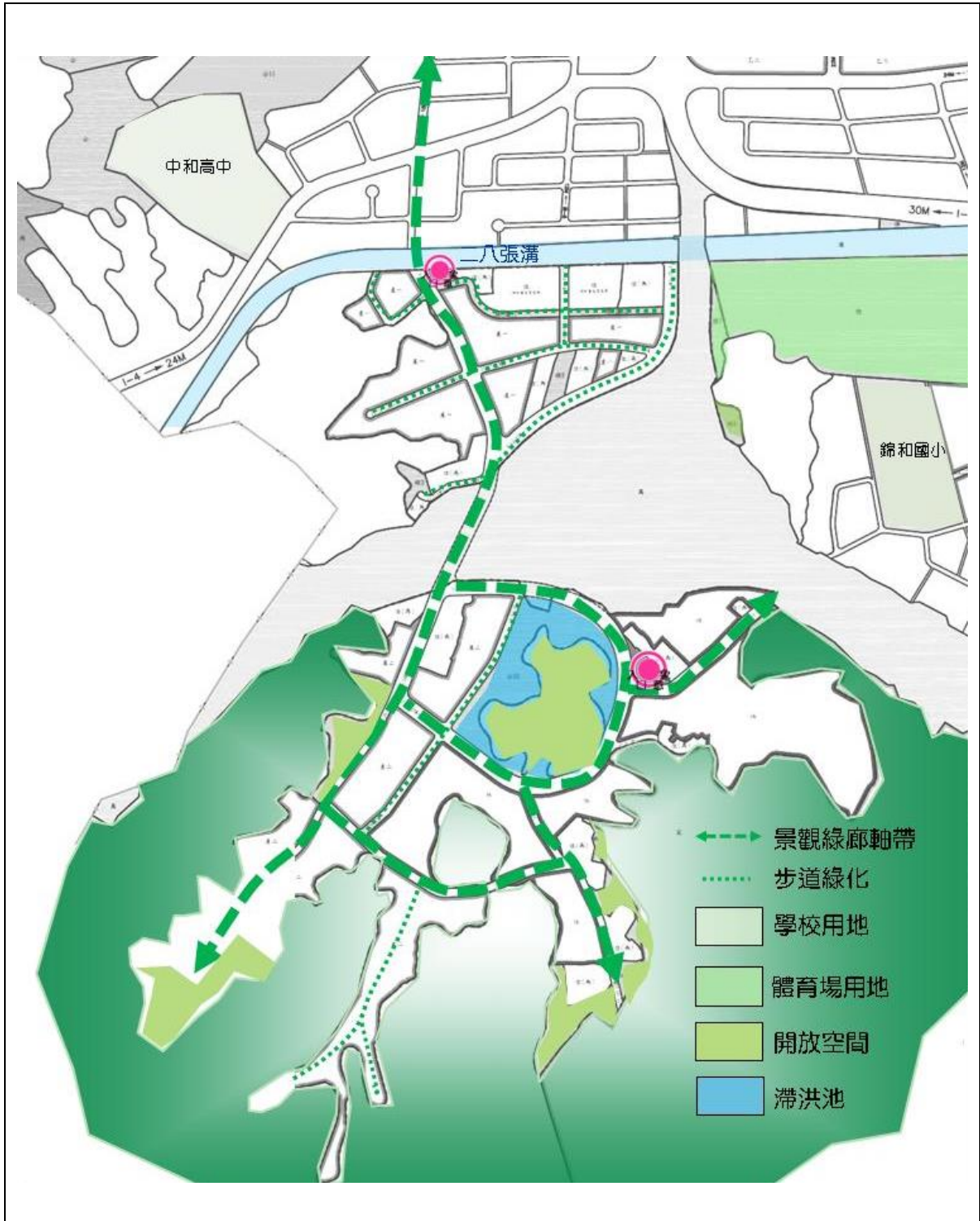


圖 16 開放空間系統示意圖

七、都市防災計畫

(一)災害種類

除了須防範火災之外，計畫區南部為山坡地範圍，屬於土石流危險溪流之潛在災害地區。

(二)防災據點

根據災害發生時序，劃設臨時避難場所與中長期收容場所二種防災據點。災害發生時，其中，防災避難地區除可建築用地外，其餘部分尚包括區外、區內公共設施和公共開放空間皆可兼具避難防災場所。

1. 防災指揮中心：以灰磘里辦公室為防災指揮中心。
2. 醫療據點：雙和醫院為區外大型醫療據點，由圓通路串連。
3. 警察消防據點：中和第二分局錦和派出所及新北市政府消防局第七大隊國光分隊為區外警察消防據點，由圓通路與員山路串連。
4. 臨時避難場所：臨時避難場所作為災害剛發生時，居民緊急疏散與避難之空間，包括計畫道路、公園用地、保護區、農業區等開放空間。
5. 中長期收容場所：中長期收容場所作為災害發生後，居民安置之空間，包括區內開放空間及法定空地；區外之錦和高中、中和高中、錦和國小與體育場用地

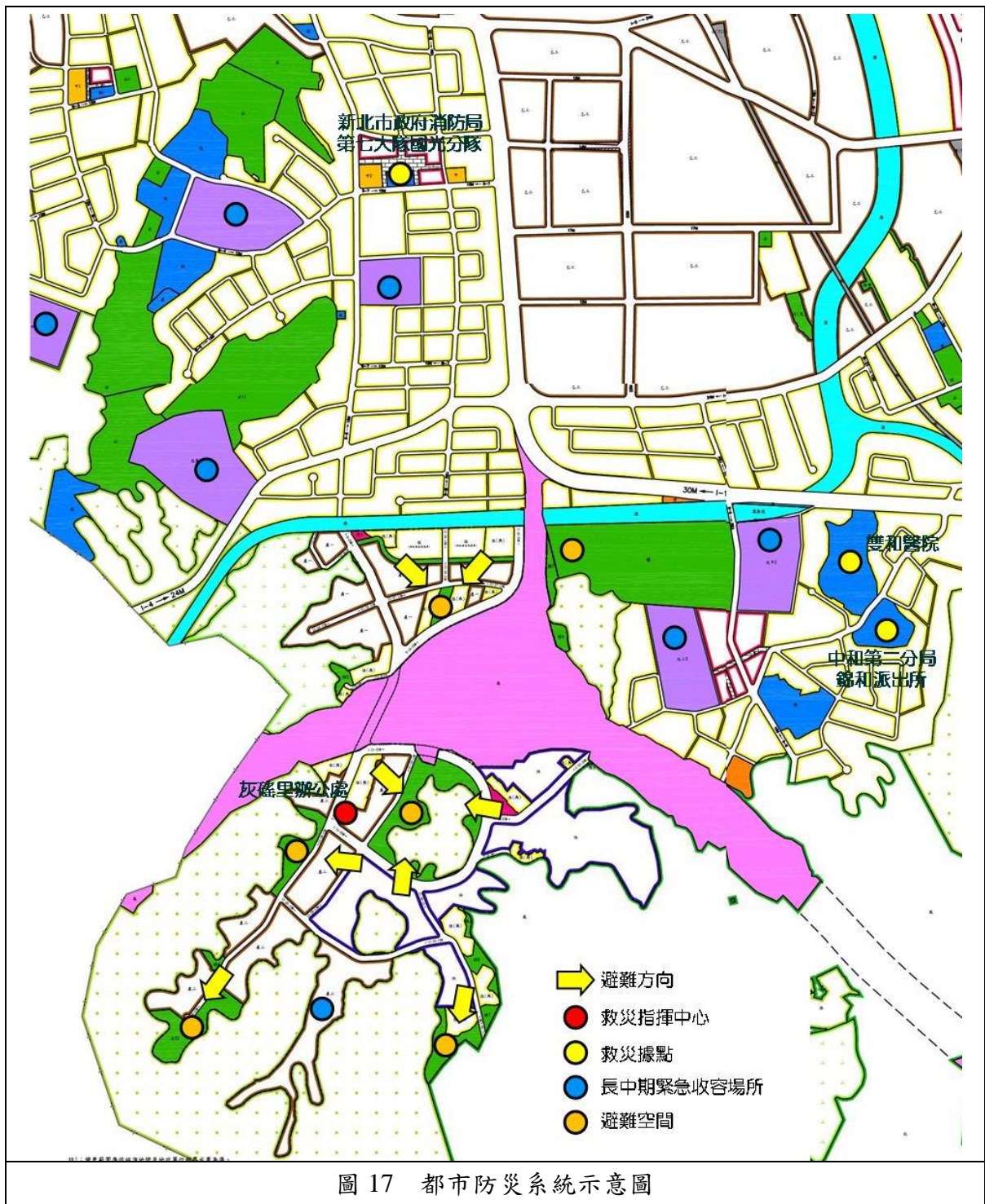
(三)防救災動線

將道路系統依防救災需求劃分為緊急道路、救援輸送道路、消防避難道路三個層級，平時應維持防救災動線之效率性及通暢度。

1. 緊急道路：作為救援、輸送物資、對外聯繫之道路，指定 20 公尺以上道路為緊急道路，包括員山路與圓通路。
2. 救援輸送道路：救援輸送道路作為緊急道路之替代道路，並聯繫區內各個臨時避難場所，指定 8 公尺以上道路為救援輸送道路。
3. 疏散方向：以開發建築基地外圍之空曠地區或都市永久性空地（如公園用地、保護區、農業區）為緊急疏散方向。

(四)火災延燒防止地帶

計畫道路、公園用地、保護區、農業區等開放空間除規劃為臨時避難場所外，亦可作為火災延燒防止地帶，兼具火災延燒防止隔離功用。



陸、事業及財務計畫

一、開發方式

由新北市政府為開發主體，以「區段徵收」方式辦理開發，但顧及區內現住居民之權益，計畫區內既有合法建物或社區、聚落，以其合法地籍範圍及既有出入道路或建物密集且面積大於 0.2 公頃以上，並不影響地區景觀及必要性公共設施劃設者，劃設住宅區(再發展區)方式辦理。

二、實施範圍與進度

(一)區段徵收範圍

本案除「住宅區(再發展區)」外，其餘地區皆納入區段徵收範圍，面積共計約 52.3229 公頃。

表 7 細部計畫面積及區段徵收範圍面積綜理表

| 項目 | | 面積(公頃) | 估計畫總面積比例 | 估區徵範圍總面積比例 | |
|----------------|--------------|------------|----------|------------|--------|
| 土地 使用 | 住宅區(供社會住宅使用) | 1.6210 | 2.82% | 3.10% | |
| | 住宅區(再發展區) | 5.1518 | 8.96% | — | |
| | 第一種產業專用區 | 6.6657 | 11.60% | 12.74% | |
| | 第二種產業專用區 | 12.3595 | 21.50% | 23.62% | |
| | 休閒遊憩專用區 | 13.6937 | 23.83% | 26.17% | |
| | 小計(1) | 39.4916 | 68.71% | 65.63% | |
| 公共 設施 用地 | 九 項 | 公園用地 | 6.0238 | 10.48% | 11.51% |
| | | 體育場用地 | 0.3075 | 0.54% | 0.59% |
| | | 綠地用地 | 1.5086 | 2.62% | 2.88% |
| | | 綠地用地兼供溝渠使用 | 0.4924 | 0.86% | 0.94% |
| | | 廣場用地 | 0.3427 | 0.60% | 0.65% |
| | | 道路用地 | 9.3081 | 16.20% | 17.79% |
| | | 小計(2) | 17.9831 | 31.29% | 34.37% |
| 區段徵收總面積 | | 52.3229 | — | 100.00% | |
| 計畫總面積 | | 57.4747 | 100.00% | — | |

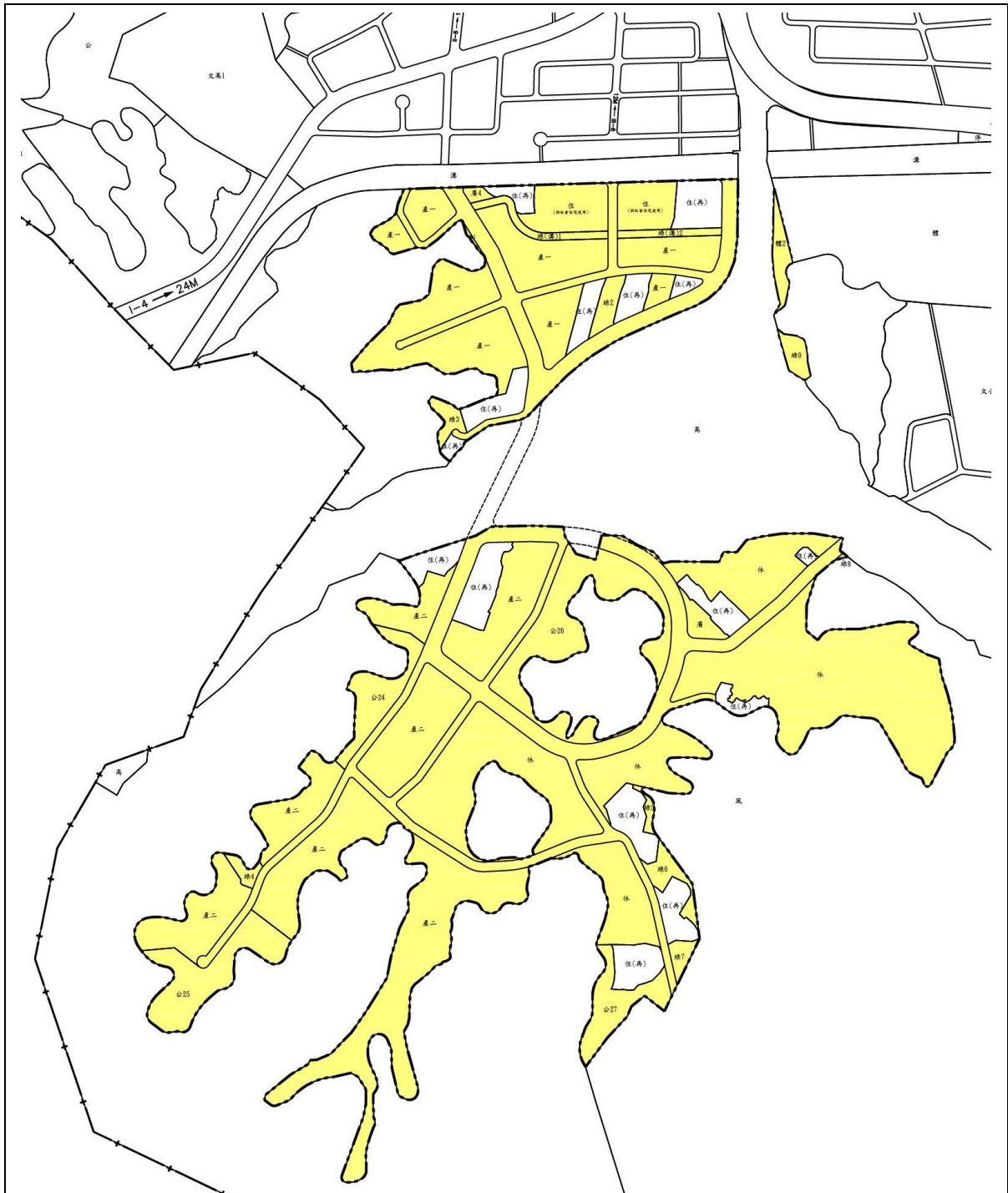


圖 18 區段徵收範圍示意圖

(二) 辦理時程

本案辦理區段徵收作業，辦理及建設時程約 3 年、土地標售作業時程約 4 年，開發時程共 7 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

三、實施經費

經考量相關工程經費，並參酌鄰近房地產市場交易價格等因素

後，其經費詳如下表所示，預估約為 160 億元。

表 8 細部計畫事業及財務計畫表

| 設施 種類 | 面積 (公頃) | 土地取得方式 | | | | | | 開闢經費 (萬元) | 主辦 單位 | 預定 完成 期限 | 經費 來源 |
|--------------------|------------|--------|----------|----------|----------|----------|----|--------------|----------|----------------|-----------------------|
| | | 征 購 | 市地 重劃 | 區段 徵收 | 公地 撥用 | 獎勵 投資 | 其他 | | | | |
| 公園用地 | 6.0238 | | | √ | | | | 1,601,771 | 新北市政府 | 113 年 | 依區段 徵收規 定辦 理 |
| 體育場用 地 | 0.3075 | | | √ | | | | | | | |
| 綠地用地 | 1.5085 | | | √ | | | | | | | |
| 綠地用地 兼供溝渠 使用 | 0.4924 | | | √ | | | | | | | |
| 廣場用地 | 0.3427 | | | √ | | | | | | | |
| 道路用地 | 9.3081 | | | √ | | | | | | | |

註：1. 本表係以區段徵收方式估算，其中土地成本係以發還抵價地比例 40%、80%地主領地計，另其他項中包含區段徵收作業費及貸款利息，實際應依區段徵收計畫書核定內容為準。
2. 預計三年完成區段徵收、施工作業，並以標售期四年進行預估。