

拾玖、其他應加表明之事項

一、公共設施管理維護計畫

有關本更新單元之特別約定事項包括外部開放空間、公共停車空間、公益性設施等，嗣後非經主管機關同意不得任意變更。

(一)外部開放空間(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)

本更新單元除依都市計畫規定臨建築線退縮 6 公尺外，分別集中留設街角廣場，並與西側公園用地做整體性開放空間的串連，提供民眾更寬廣舒適的活動空間，A、B 基地全面開放沿板南路及立言街側建築物臨路沿街退縮空間供公眾使用，並取消申請都市更新留設大面積開放空間獎勵，總留設外部開放空間總面積約為 5,348.55 m²(原核定版為 5,391.84 m²)(參見圖 19-6)，應提供不指定之公眾使用，並設置告示牌，由本大樓進行管理維護，開放空間之位置與空間需維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其它障礙物。嗣後非經主管機關核准不得變更使用。

(二)公共停車空間

1. 原核定

本案依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」規定提供公共停車，於 A、B 基地地下一層設置 216 輛公共汽機停車空間供公眾使用部分(汽、機車同數輛)，因本案區分為 A、B 基地分別申請建造執照，有關 A、B 基地相互聯通之地下一層公共停車空間，後續公共停車空間產權將依 A、B 基地之公共停車空間使用範圍，登記為各該建物(該照)區分所有權人所共有，未來不得個別車位持分切割出售。

實施者將於新建工程銷售期間，將公共停車場對外開放營運管理協議內容納入公寓大廈管理規約及銷售買賣契約中詳細載明位置、使用管理及應供不特定民眾使用，讓買受人知悉確實執行。

實施者將於 A、B 基地建造執照核准前依新北市政府 108 年 1 月 25 日起實施之「新北市都市計畫變更案件公共停車位」補充協議書範本與新北市政府完成協議

書簽訂，以及核准使用執照前與新北市政府交通局簽訂公共停車對外營運協議書，承諾輔導 A、B 社區管理委員會成立後，由實施者與 A、B 社區管理委員會及新北市政府交通局，將 A、B 公寓大廈管理規約涉及公共停車位後續之使用、管理維護事項至法院辦理公證，除經新北市政府交通局同意，A、B 基地二基地之公寓大廈管理委員會不得擅自變更。該公共停車空間之經營管理方式、收費費率須經新北市政府交通局主管單位同意，倘未辦理停車場登記並開放供公眾使用者，將受建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定予以裁處。

未來 A、B 基地二公寓大廈將分別成立社區管理委員會，由 A、B 基地各社區管理委員會，共同委託單一專業停車場經營管理業者負責公共停車場營運管理，公共停車場收益將挹注為社區管理費公共基金。所委託經營公共停車場者，應為公司組織，其公司登記營業項目應有停車場經營業務。

表 19-1 公共停車空間管理營運及監管機制說明表

階段	權責單位	辦理內容說明	監管單位	處罰機制
申請階段	實施者	1. 將公共停車場未來產權歸屬及營運管理計畫詳述載明於報告書中，納入公寓大廈管理規約。 2. 於報告書中載明，實施者於使用執照前與新北市政府交通局簽訂協議書，確保未來公共停車場可對外開放使用。	城鄉局	-
銷售階段	實施者起造人	將公共停車場對外開放營運管理協議內容納入銷售買賣契約中詳細載明位置、使用管理及應供不特定民眾使用，讓買受人知悉確實執行。	公平交易委員會	如涉廣告不實情況，將透過公平交易法相關規定處理。
申請使照階段	實施者起造人	1. 實施者將於 A、B 基地核准使用執照前與新北市政府交通局簽訂公共停車對外營運協議書，承諾輔導 A、B 社區管理委員會成立後，由實施者與 A、B 社區管理委員會及新北市政府交通局，將 A、B 公寓大廈管理規約涉及公共停車位後續之使用、管理維護事項至法院辦理	交通局	

階段	權責單位	辦理內容說明	監管單位	處罰機制
		<p>公證，除經本府交通局同意，A、B 基地二基地之公寓大廈管理委員會不得擅自變更。</p> <p>2. 公共停車空間之經營管理方式、收費率須經新北市政府交通局主管單位同意。</p>		
營運階段	AB 基地社區管理委員會	<p>1. 未來 A、B 基地二公寓大廈將分別成立 A、B 基地社區管理委員會，由 A、B 基地各社區管理委員會，共同委託單一專業停車場經營管理業者負責公共停車場營運管理。</p> <p>2. 共同委託經營公共停車場者，應為公司組織，其公司登記營業項目應有停車場經營業務。</p> <p>3. 公共停車場收益將挹注為社區管理費公共基金，A、B 基地二公寓大廈按其法定公共汽機車位數量比例，負擔委外經營公共停車管理之支出及分配公共停車空間之收益。</p> <p>4. 倘未辦理停車場登記並開放供公眾使用者，將受建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定予以裁處。</p>	<p>交通局</p> <p>工務局</p>	

2. 變更版

本案依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」規定，依據「都市計畫工業區變更檢討審議規範八、配合措施(三)」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，於 A、B 基地地下一層設置 215 席公共汽車車位與 217 席公共機車車位，本案公共增設之停車位均依規定提供公眾使用，並研擬有效之管理方式。

原核定提供公眾使用之公共停車空間登記為區分所有權人共有，惟揆諸新北市政府 109 年 3 月 19 日新北府城審字 10904560781 號函規定，公共停車場於前揭公告前業與新北市府簽訂協議書且建造執照核准之案件，得登記為專有或共有；惟本案建造執照於 109 年 3 月 19 日核准然未與新北市政府簽訂協議書，是以，公共停車場得否登記為共有似有疑義，乃變更登記方式。

(1) 停車場營運型態與開放時間

公共停車場之產權屬公寓大廈之專有部分，後續將委由專業停車場管理公司維管，因有停車收費營業行為，未來將依「停車場法」第 26 條規定申請辦理領得新北市停車場登記證後，始得依法營業。

本案停車場供公眾使用車位開放時間規劃為 24 小時開放(00:00~24:00)

(2) 停車場收費方式

收費方式以臨停收費及長期租用為主，現規劃階段擬以參照鄰近地區開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場費率標準收費，臨時汽車停車費率採計時收費方式(30 元/時)，臨時機車停車費率採計次收費方式(20 元/次，隔日另計)；長時間租用則向停車場管理公司每月繳納月租及管理費。實際收費費率標準，將於未來實際營運階段，依停車場法 26 條規定，本案停車場依停車場法規定要求申請停車場營業登記證時，將以「主管機關實際核定收費標準」為主，實際核定收費標準，按往例，主管機關將以實際營運階段，參考周邊其他依法申請登記之公

民營停車場收費標準進行核定。

(3) 停車場進出管制方式

本停車場以感應卡片管制進出停車場，感應卡片統一由管理員配合車號發於用戶與月租車位使用者，臨停車位由停車場管理員開立臨時票卡，並由管理員負責監控停車場進出及收費，維持用戶安全。未來停車場車行、人行動線規劃如下。

A. 車行動線規劃

為便於公眾使用，公眾汽車位設置於 A、B 基地相互聯通之地下一層公共停車空間，公共停車場之車道出入口設置於 A 基地南側。住戶使用之汽車位則設置於地下二至五層，住宅及公共停車場停車空間均已以不同區域區隔，且採不同車道系統使用，避免基地內部住戶及商業停車空間與臨停停車空間混雜，以確保用戶之安全與隱私，且方便公眾停車位之管理。

B. 人行動線規劃

規劃於 A、B 基地相互聯通之地下一層公共停車空間設置 215 席公共汽車車位與 217 席公眾機車車位，並於 A、B 基地分別設置供公眾車位人員使用之樓電梯通往地面層，並於 1F 至 B1F 之樓梯間設置公眾停車位停車場告示平面圖，以利使用者尋找車位，同時於 B1F 公眾車位使用空間設置公眾車位人行出口指示標誌牌，導引明確之人行動線。

(4) 停車場指示設施

停車場內部引導系統，除了車行動線的引導外，並於停車場各樓層設置導引標誌，以有效引導場內車輛行駛。

A. 場外告示牌面

為明確告知公眾瞭解基地內設有開放公眾使用之停車設施，於基地 1F 汽機車停車場出入口設置公眾停車標示牌，確實告知本基地有公眾停車空間並對外開放使用。

為確實使民眾瞭解本停車場開放月租使用，於基地 1F 公眾專用汽車停車場出入口附近牆面設置停車場管理辦理告示牌，清楚說明開放月租使用宣導

與受理方式，並由停車場專業管理公司依核准停車管理計畫制定車位租賃申請辦法，張貼公告於明顯處以利公眾使用。另於一樓平面層車道入口處設置剩餘車位顯示器，告知使用者停車場內可使用之停車空間，增進停車場之使用便利性。而有關基地公眾停車場外部指示標誌，將以連接基地主要道路之周邊決策點處設置。

B. 場內指引措施

為方便使用者對於停車場停車格位置以及出入動線之瞭解，本案停車場內車位均採數字編號區分，並於外部人員出入之樓梯間明顯處設置公眾停車位各樓層停車場告示平面圖，以利使用者尋找車位；並於 B1F 設置外部人員出口指引標誌，以引導外部人員出場。

C. 停車場安全設施

為維護車輛場內外行車安全，於停車場出入口及行車視線不良位置設置警示燈與圓凸鏡以確保人車安全，並於地下室各樓層汽車坡道終點附近設置減速標線以提高行車安全。

(5) 使用須知

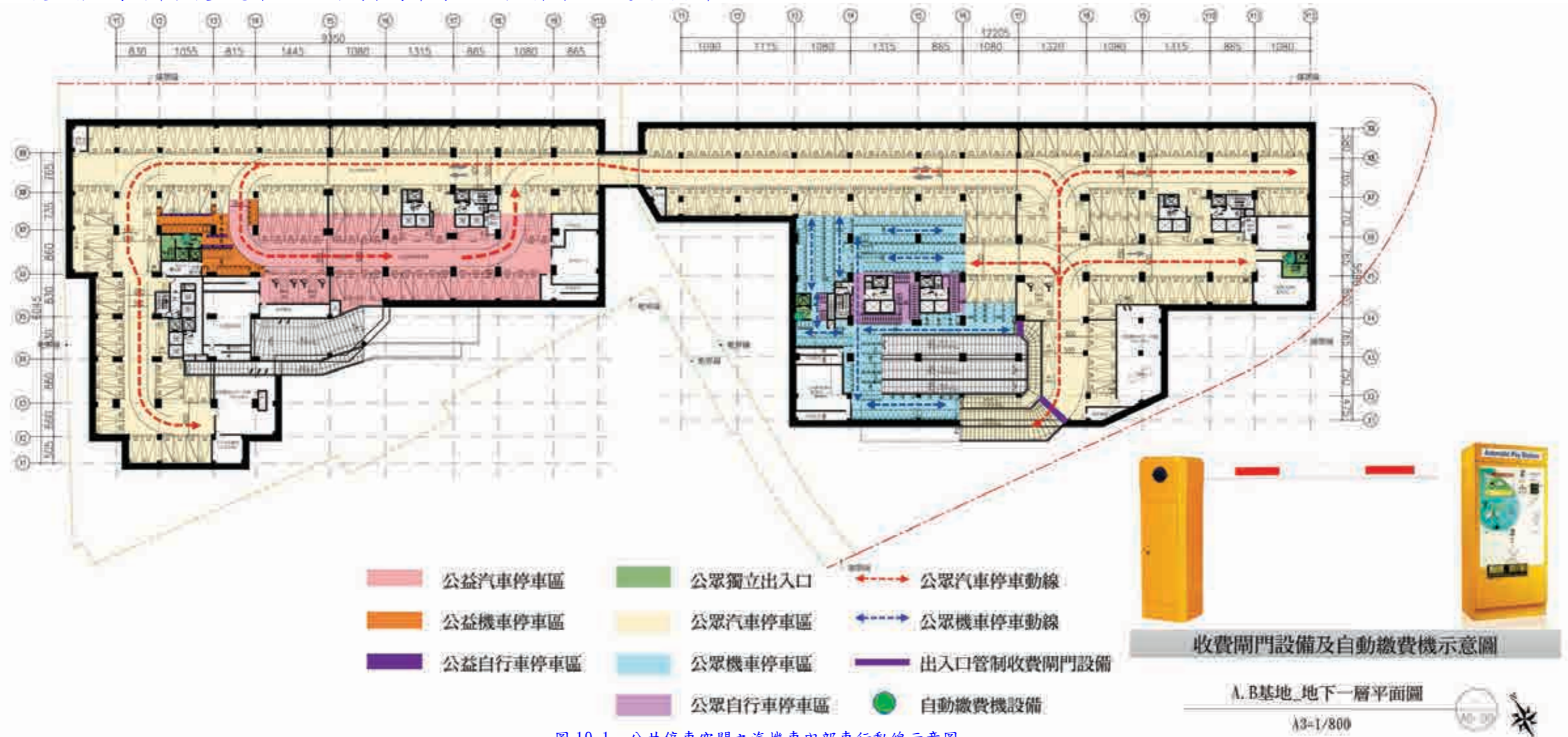
- A. 停車場限高 1.9 公尺，車輛進入停車場時，應請先注意各入口處之限高標誌，超高車輛，請勿入場，如未依限高規定強行入場，車輛損壞，管理單位不予負責，若因而致停車場設施毀損，使用者應負損害賠償責任。
- B. 車輛進、出場應遵循停車場內標誌、標線或依管理人員指示方向進出，車輛停放時，應依標誌、標線、停車格位佈設方式入格停妥車輛，俾確保安全，如有任意停放致妨礙其他車輛行進或停放者，管理單位得依停車場法第三十二條規定，將車輛移置至適當處所，並得請求移置費(不得超過違規拖吊費用)，如因違規停放導致停車場內意外事故或損壞相關停車設施，使用者應負損害賠償責任。
- C. 車輛禁止裝載易燃、易爆或其他危險物品進入停車場停放，否則應負擔一切因而發生之損害賠償責任。
- D. 本停車場管理單位對停放之車輛不負保管責任。但可歸責於管理單位之事由，致車輛毀損、滅失或車內物品遺失者，不在此限。

- E. 使用者因故意或過失破壞、毀損停車場內各項停車設備者，應負損害賠償責任。
- F. 停車場內各項停車設施，管理單位應善盡管理維護之責，使用者及其相關人員因使用停車場設施，而發生意外事故或遭毀損時，管理單位應負損害賠償責任。但管理單位對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。
- G. 車輛停放於停車場內逾期超過營運時間未駛離，管理單位得通知車主限期補繳停車費，逾期未補繳者，依法處理。
- H. 使用者於停妥車輛後，應即熄火，不得在停車場內逗留且嚴禁由匝道進出取車。

(6) 停車場管理方式應納入作為公寓大廈規約之一部

公共停車場之產權屬公寓大廈之專有部分，後續將委由專業停車場管理公司維管，因有停車收費營業行為，未來將依「停車場法」第 26 條規定申請辦理領得新北市停車場登記證後，始得依法營業。

為確保公眾停車位能確實開放給公眾使用，本管理計畫應納入作為公寓大廈規約之一部，以確實避免未來公眾車位被住戶佔用。



(三)公益設施(同原核定)

本更新單元內公益性設施包含「圖書館」、「公共托育設施」、「市民活動中心」，皆集中設置於鄰近捷運站之 B 基地內，由各管理機關負責管理維護，其執行所屬業務衍生各項費用由該機關自行支付，並因具獨立產權、動線、水電表，考量仍有使用到部分社區公共空間，其管理費以區分所有建物管理費三分之一計算。嗣後非經主管機關同意不得變更。

二、容積移轉(實施方式為協議合建且取得百分之百同意者，本節免敘)

本案重建區段 A 區段部分，業經新北市政府 102 年 8 月 2 日北府城開字第 1022334228 號函准予容積移轉在案，申請移入接受基地之容積為 11,082.79 平方公尺，已達接受基地基準容積 40%之上限(11,082.78 平方公尺，距捷運車站 500 公尺範圍內)；另重建區段 B 基地部分，業經新北市政府 102 年 8 月 9 日北府城開字第 1022381956 號函准予容積移轉在案，申請移入接受基地之容積為 9,526.93 平方公尺，已達接受基地基準容積 40%之上限(9,526.92 平方公尺，距捷運車站 500 公尺範圍內)。

三、相關回饋及權利義務說明

(一)都市計畫變更回饋內容說明

依「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)案」暨「擬訂中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫案」協議書條款內容,本案已繳納捐贈代金至第三期款、完成捐贈公共設施用地(公園兼兒童遊樂場用地及道路用地)及繳清 15 年公共設施管理維護代金,並於建築規劃中留設供公眾使用之公共停車空間,且皆並無重複申請獎勵。

表 19-2 都市計畫變更協議書檢核說明表

都市計畫變更協議書	檢核情況說明
第一條：協議書簽訂之依據及目的本協議書依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定訂定，為都市計畫變更之附帶條件，達成協議之事項如與核定之都市計畫不符者，應以所核定之都市計畫內容為準。	依規定辦理。
第二條：申請開發標的及用途乙方申請將臺北縣中和區都市計畫區內中市板南段 287-1 地號等 18 筆土地，面積 23,369.65 平方公尺，由乙種工業區變更為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地及「變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)案」已變更完成之部分道路用地，板南段 4 地號等 9 筆土地，面積 1,137.76 平方公尺；上述開發標的合計共 27 筆土地，面積共計 24,507.41 平方公尺。	依規定辦理。
第三條：自願捐獻代金內容及時機 一、乙方應以申請總面積 10%之可供建築用地按工業區變更後地一次土地公告現值加百分之四十折算代金捐贈甲方。 二、前項代金至多分四期，第一期款乙方應於核發建造執照前繳納捐贈，代金之 25%予甲方；第二期款乙方應於核發建造執照翌日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第三期款乙方應於第二期款應繳納日起算，半年內繳納捐贈代金 25%予甲方，第四期款(捐贈代金之 25%)應於核發使用執照前繳納，並應逐期按未繳納之代金餘額，以台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率，按期繳納利息。且上開代金逾期繳納者，仍應比照台灣銀行一年期定期存款牌告機動利率計算另行繳納延滯期間之滯納金。	依規定目前已完成繳納捐贈代金。

都市計畫變更協議書	檢核情況說明
三、乙方應於細計部計畫核定前先行會同甲方辦理預告登記。 四、乙方如將土地或建築物所有權轉移時，應使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書。	
第三之一條：免依第三條第三項規定辦理預告登記要件 一、乙方預繳代金(按繳交當期之土地公告現值加四成計算)與差額保證金(變更為住宅區者，按預繳代金之三成計算；變更為商業區者，按預繳代金之四成計算)。俟計畫發布實施後，乙方應於變更後第一次公告現值公告一個月內，申請辦理保證金支付應繳代金與預繳代金差額之事宜，且保證金之找補不計算利息。 二、乙方應捐贈公共設施用地，由乙方依內政部核定之計畫圖申請辦理分割並完成移轉登記。倘未來發布實施後之逕為分割線與上開之分割線不符者，仍應以逕為分割線為準。此外，乙方於公共設施用地移轉後，仍應負責其興闢事宜。 三、乙方應繳交之 15 年公共設施管理維護代金一次繳清。上開事項應於細部計畫核定前完成，且第一項第一、二款之規定，應於建造執照加註。	已依規定完成捐贈公共設施用地並繳清 15 年公共設施管理維護代金。
第三之二條：解除預告登記之要件 經依第三條規定辦理預告登記者，於完成第三之一條規定之免辦預告登記要件且經本府同意後，得向地政事務所申請辦理撤銷預告登記。	依規定辦理。
第四條：捐贈及興闢區域內之公共設施 一、乙方同意於核發使用執照前，完成興闢並移轉「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」案劃設之公園兼兒童遊樂場用地(面積 5,479.24 平方公尺)及「變更中和都市計畫(部分機關用地、住宅區、工業區為捷運系統用地，部分鐵路用地、工業區為道路用地)案」道路用地部分土地(面積 1,137.76 平方公尺)所有權登記予甲方，面積共計 6,617.00 平方公尺。 二、乙方並應證明所捐贈之土地無私權糾紛、並提供無欠稅及設定他項權力負擔之證明文件。	依規定已完成公園兼兒童遊樂場用地之興闢及捐贈，以及道路用地之捐贈。
第五條：承諾及提供公共停車位 一、乙方應依都市計畫工業區檢討變更審議規範第八點配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，於變更後之住宅區內設置公共停車場或供公眾使用之公共停車空間(車輛預估數以甲方核定之交通影響評估報告書為準)，相關興建費用由乙方負擔。 二、前項提供之公共停車位乙方承諾依公寓大廈管理條例規定於住戶規約中載明。	依規定規劃，並依都市計畫工業區檢討變更審議規範第八點配合措施，計算車輛預估數 0.2 倍之公共停車集中設置

都市計畫變更協議書	檢核情況說明
	於 A、B 區段地下一層，並有獨立之車行及人行出入口，以便公眾使用。
<p>第六條：公共設施開發費用之負擔</p> <p>一、本計畫變更後，區內樁位之測設及公共設施之興闢費用，均由乙方負擔。</p> <p>二、乙方同意區公共設施之設計須經過甲方審核同意，且其施工應符合相關法令規定。</p>	依規定辦理。
<p>第七條：捐贈公共設施之管理維護代金</p> <p>一、乙方同意依核定都市計畫內容，對於區內各項公共設施之管理維護於核發使用執照前一次繳納 15 年之管理維護代金予甲方，甲方得委由中和市公所負責管理維護。</p> <p>二、15 年之管理維護代金計算以總公共設施用地面積(平方公尺)乘 50 元再乘 15 核算。</p>	已依規定完成繳納捐贈公共設施之管理維護代金作業。
<p>第八條：違反都市計畫內容及協議書相關規定</p> <p>一、乙方未能依核定之都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定辦理者，經甲方查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p> <p>二、乙方未能依核定都市計畫內容，計畫書之遷廠期程、實施進度及協議書規定之期限辦理時，應於事故發生後 45 日內以書面方式說明理由並檢具相關佐證資料送甲方申請展延期限，未經甲方同意展延期限或逾期者，甲方得逕依上述逕為檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還，乙方並不得以任何理由提出異議。</p>	依規定辦理。
<p>第九條：其他協議事項</p> <p>一、交通改善措施之執行(依核定之交通影響評估報告書規定事項詳載)</p> <p>二、都市設計審議決議之執行(依都市設計審議核定書圖說辦理)</p>	依規定辦理。
<p>第十條：違反本協議書之處置</p> <p>乙方如有違反本協議書之內容，經甲方限期未改正者，甲方得逕依相關法令規定處理。</p>	依規定辦理。
<p>第十一條：協議書之附件</p> <p>一、附件一：土地清冊。</p> <p>二、附件二：開發標的地籍圖。</p>	依規定辦理。

都市計畫變更協議書	檢核情況說明
第十二條：協議書自雙方簽定日起生效，並作成正本拾貳份，由甲乙雙方各執正本陸份以為憑證。	依規定辦理。

原核定

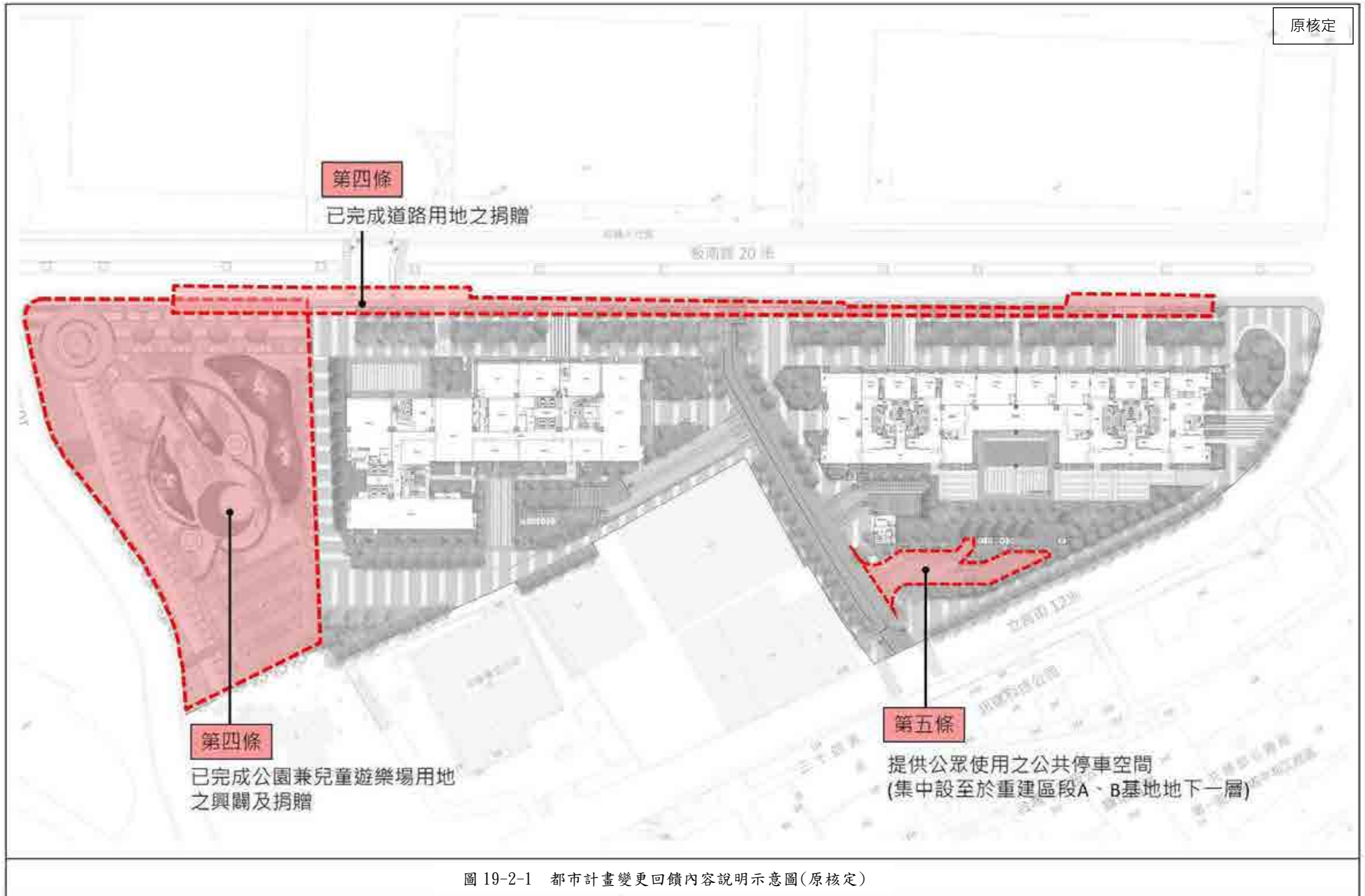


圖 19-2-1 都市計畫變更回饋內容說明示意圖(原核定)

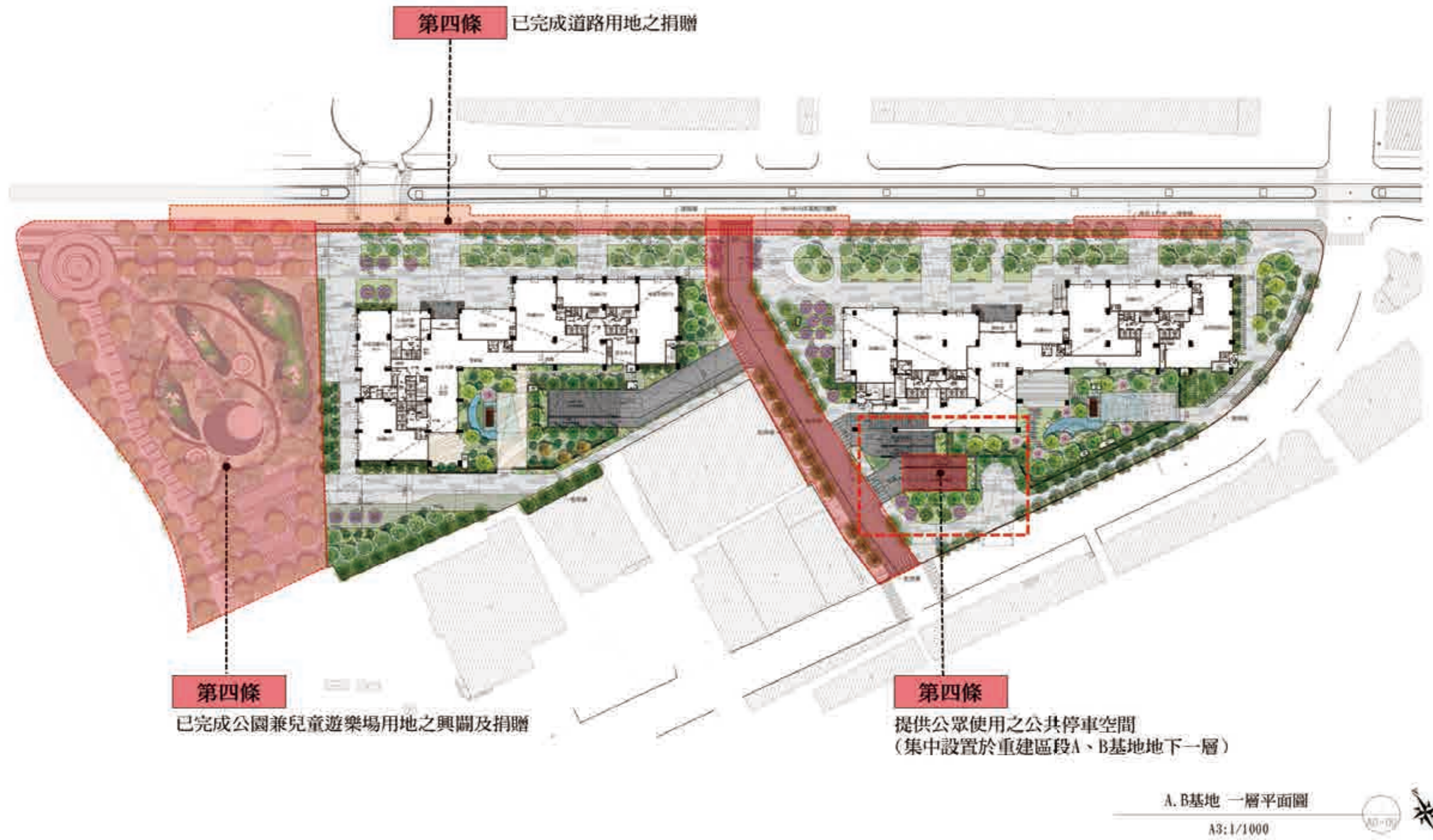


圖 19-2-2 都市計畫變更回饋內容說明示意圖(變更版)

(二)都市計畫土地使用分區管制要點說明(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)

本案依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫案」中土地使用分區管制要點規定規劃建築配置及公共停車空間等，此外本案除依該規定臨建築線退縮 6 公尺外留設之開放空間及提供之公益性設施係以「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之規定申請獎勵，因此並無重複申請獎勵。

表 19-3 都市計畫土地使用分區管制要點檢核說明表

都市計畫土地使用分區管制要點	檢核情況說明
第一點、本要點依都市計畫法第二十二條、同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	依規定辦理。
第二點、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地： 1.住宅區 2.公園兼兒童遊樂場用地 前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。	依規定辦理。
第三點、住宅區土地及建築以供住宅使用為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 288%。餘依都市計畫法臺灣省施行細則規定辦理。公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： 1.建蔽率不得大於 15%。 2.容積率不得大於 30%。	本設計建蔽率、容積率符合規定。
第四點、住宅區設置停車空間應依下列規定事項辦理： 1.停車位數應依「建築技術規則」規定之 1.5 倍劃設。 2.汽機車停車位數含依本要點第七條之增加總樓地面積另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定設置供公眾使用之公共停車空間，公共機車停位應等量設置之。	本案住宅區依照規定規劃，並依都市計畫工業區檢討變更審議規範第八點配合措施，計算車輛預估數之 0.2 倍之公共停車集中設置於 A、B 區段地下一層，並有獨立之人行出入口，以便公眾使用。
第五點、建築退縮深度應依下列規定： 1.本計畫之建築基地及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮部分作為法定空地，並予以綠覆美化及提供人行使用。 2.公園兼兒童遊樂場用地面臨溝渠處應至少留設 3 公尺寬自行車步道，退縮部分作為法定空地並予	依規定辦理，除依規定臨建築線退縮 6 公尺外，並留設大面積之開放空間，並與西側公園用地做整體性開放空間的串連。 依規定辦理。

都市計畫土地使用分區管制要點	檢核情況說明
以綠覆美化。 3.公車彎及候車空間位置、大小等，未來應配合公車管理單位意見調整。	
第六點、本細部計畫區內公園兼兒童遊樂場用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定多目標供捷運相關附屬設施及地下停車場使用。	依規定辦理。
第七點、本計畫區之建築基地增加容積包含容積移轉及下列獎勵之容積獎勵，不得大於基準容積之 0.5 倍。 1.為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過 1,000 平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。 (1) 捐贈土地屬中和都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。 (2) 捐贈土地屬中和都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。 2.建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。 (1) 建築物提供部份樓地板面積供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 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核設立公益性基金管理營運者。 (2) 建築物留設空間與天橋、地下道、捷運設施或地下街連接供公眾使用，經都市設計委員會核准者。 3.本基地不得適用增設停車空間獎勵及開放空間獎勵之相關容積獎勵規定。	1.本案已申請容積移轉在案，並無大於基準容積之 0.5 倍。 2.本案設置之公共托育設施、圖書館、市民活動中心，未依都市計畫土地使用分區管制要點申請獎勵。
第八點、本地區應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築，惟公園兼兒童遊樂場用地於市地重劃時僅需施行簡易綠化，俟未來多目標使用時再由權責單位進行都市設計審議。	依規定辦理，公園兼兒童遊樂場用地已興闢完成並點交予新北市政府(中和區公所)。

都市計畫土地使用分區管制要點	檢核情況說明
<p>第九點、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，地下開挖率不得超過 70% 。</p>	<p>1. 本案依規定法定空地均留設二分之一以上植樹綠化。 2. 本案 A 區段之開挖率為 59.99%(原核定版為 59.81%)，B 區段之開挖率為 59.85%(原核定版為 59.98%)，皆未超過規定之 70%，減少之開挖率皆依規定申請都市更新容積獎勵，並無重複申請獎勵。</p>
<p>第十點、本計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>依規定辦理。</p>

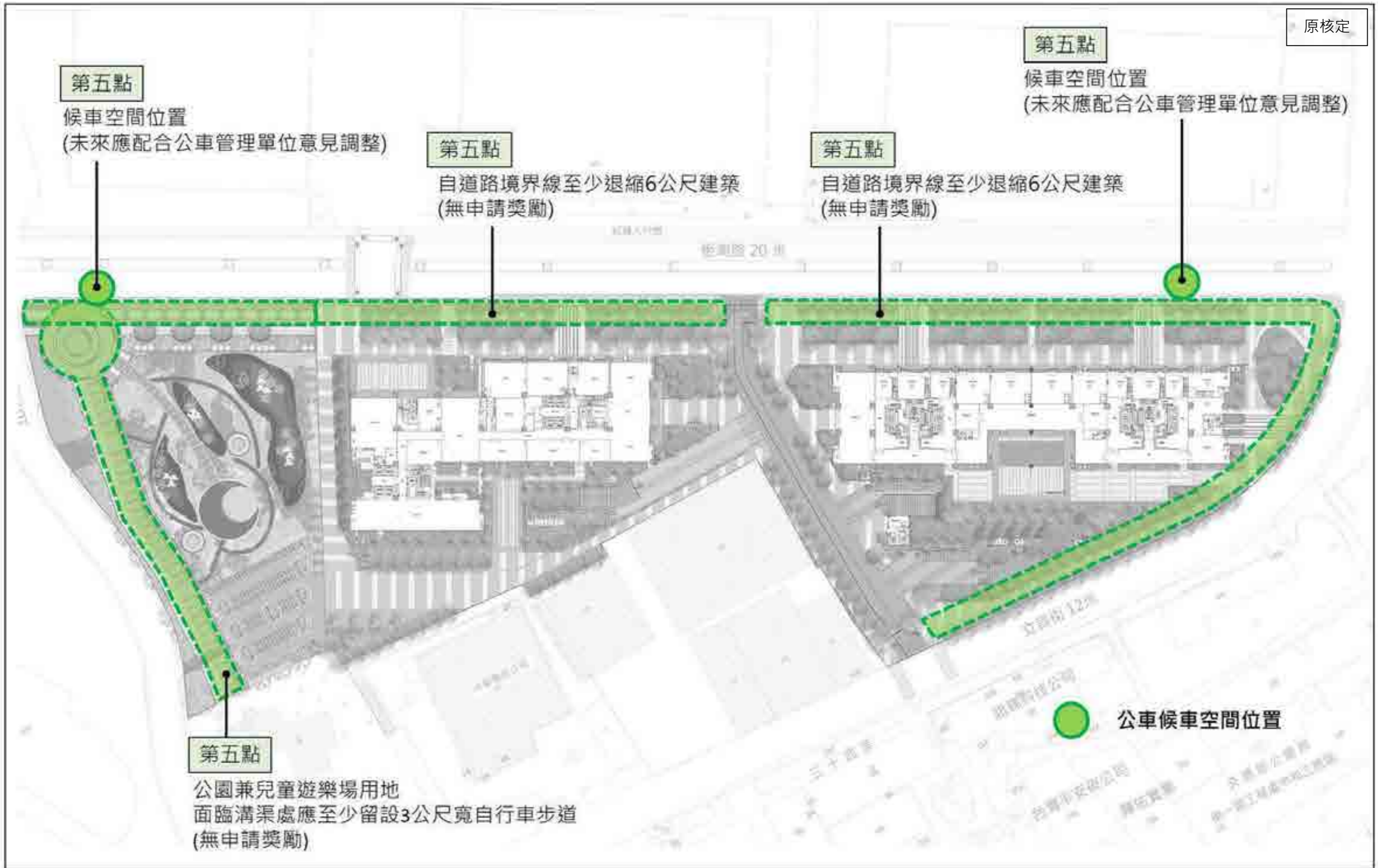


圖 19-3-1 都市計畫土地使用管制要點內容說明示意圖(原核定)

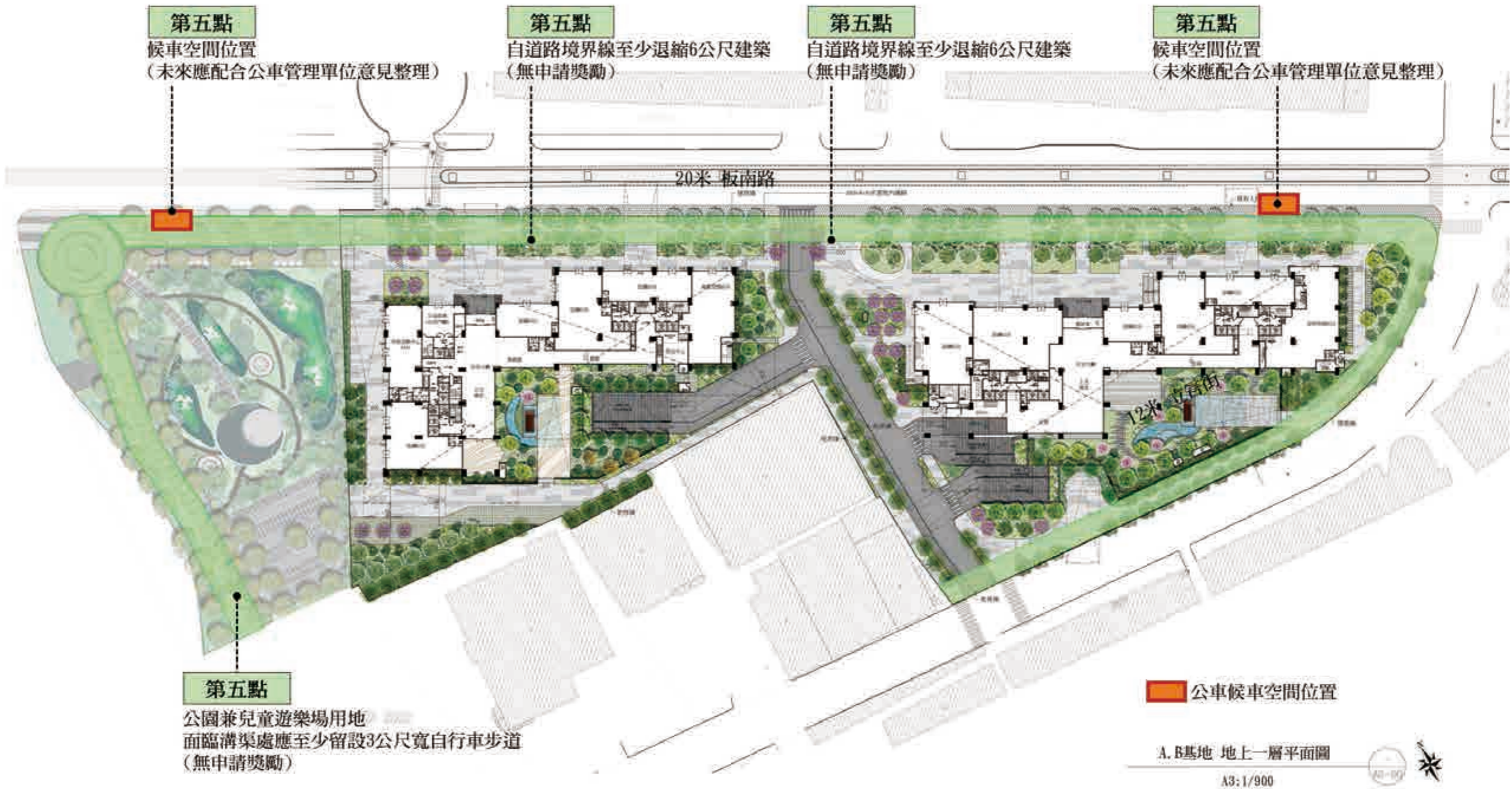


圖 19-3-2 都市計畫土地使用管制要點內容說明示意圖(變更版)

(三)都市計畫變更後申請辦理都市更新說明(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)

依「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」規定，土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由低強度變更為高強度者，再申請辦理都市更新案件，本案同意依該原則規定辦理相關承諾事項，採捐贈都市更新基金方式辦理。

表 19-4 新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則檢核說明

新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則	檢核情況說明
<p>第 1 條： 為處理土地使用分區已依都市計畫檢討變更審議規範程序，由非都市發展用地變更為都市發展用地，或由低強度變更為高強度者，再申請辦理都市更新(以下簡稱申請案)案件，訂定本處理原則，符合本處理原則之案件，得依都市更新條例有關規定程序辦理。</p>	依規定辦理。
<p>第 2 條： 申請案應符合新北市都市更新單元劃定基準之規定，並以有擴大範圍併同更新或提出有助於都市環境改善之承諾事項者為限。</p>	依照規定，本案提出多項有助於都市環境改善之承諾事項。
<p>第 3 條： 第二點所稱有擴大範圍併同更新者，係指原變更基地(以下稱本基地)外，再整合擴大基地面積而成完整街廓，擴大未達完整街廓者，擴大面積應達本基地面積之百分之十或一千平方公尺。</p>	依規定本案不屬該規定所述之擴大範圍併同更新者。
<p>第 4 條： 未擴大範圍或二處以上已依都市計畫檢討變更審議規範程序完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案，申請人應提出下列有關之承諾事項，納入事業計畫載明： (一) 提出基地附近公共設施認養計畫，並明列項目及其範圍或數量。 (二) 捐贈公益性樓地板供政府機關或當地不特定公眾使用，室內主建物面積應達三百平方公尺以上，並依受贈單位使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，及必要之管理維護費用。 (三) 捐贈都市更新基金。 前項第一至三款規定認養新闢費用、捐贈房地總價值及捐</p>	

新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則	檢核情況說明
<p>贈都市更新基金總額不得低於下式計算，並經都市更新審議委員會審決： $C0=AxBxDx(C1-C2-C3)xE$ A：基地面積。 B：基地法定容積率。 D：新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準(以下稱本基準)第四點至第七點及第九點至第十四點規定之容積獎勵。 C0：應繳納費用。 C1：二樓以上更新後平均單價(應出具估價師簽證報告)。 C2：單位興建成本。 C3：單位管銷費用。 E：未擴大範圍之申請案，E=0.3，二處以上完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案，E=0.15。但申請案位於中央指定之重點更新地區或依都市計畫書內規定之應開發時程，縮短二分之一以上者，未擴大範圍之申請案，E=0.2，二處以上完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案，E=0.1。 前項但書申請案開發期程之起算日若早於本處理原則之發布實施日者，以本原則發布日起算，至其應開發時程截止日，其時程縮短二分之一者。 第一項之承諾事項不得再計入容積獎勵，相關費用應於領取建造執照前繳納 50%，其餘部分於領取使用執照前繳納完成。捐贈公益性樓地板者，應將產權登記為新北市所有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。</p>	<p>二樓以上更新後平均單價以 A 區 555,915 元/坪(168,164 元/㎡)計；B 區 552,030 元/坪(166,989 元/㎡)計，單位興建成本以 A 區 195,063 元/坪(59,006 元/㎡)計；B 區 195,248 元/坪(59,062 元/㎡)計。 A 區： $C0=9,620.48 \text{ m}^2 \times 288\% \times 16.00\% \times (168,164 \text{ 元/㎡} - 59,006 \text{ 元/㎡} - 6,491 \text{ 元/㎡}) \times 0.3 = 136,540,453 \text{ 元}$ B 區： $C0= 8,269.91 \text{ m}^2 \times 288\% \times 16.00\% \times (166,989 \text{ 元/㎡} - 59,062 \text{ 元/㎡} - 6,497 \text{ 元/㎡}) \times 0.3 = 115,958,059 \text{ 元}$ 合計 252,498,512 元。 (依原核定版金額 278,651,784 元繳納)</p>
<p>第 5 條： 未擴大範圍之申請案不適用更新單元規模獎勵。有擴大範圍併同更新者，擴大範圍符合本基準第九點規定者，得就擴大範圍部分單獨核算規模獎勵；二處以上完成都市計畫變更之基地合併為一更新單元之申請案，以基地面積最大者視為本基地，其餘視為擴大範圍單獨核算規模獎勵。</p>	依規定本案屬未擴大範圍之申請案，故並無申請更新單元規模獎勵。
<p>第 6 條： 申請案均不適用更新地區時程獎勵。</p>	依規定辦理，本案並無申請更新地區時程獎勵。

(四) 新北市都市更新劃定基準環境評估指標第十項說明(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)

依「新北市都市更新劃定基準環境評估指標」規定，申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者，本案更新單元面積為 17,890.39 平方公尺，全案總捐贈面積含活動中心、公共托育設施及圖書館共用門廳及屋突機房空間合計約 4,367.85 m²(原核定版為 4,630.17 m²)、陽台面積 135.9 m²(原核定版為 94.13 m²)，其中新北市政府社會局公共托育設施可獨立使用面積約為 1,056.59 m²(原核定版為 1,042.21 m²)，並於地下一層提供 9 台機車停車位和 9 台汽車停車位供社會局公共托育設施使用，其環境回饋費用約為 170,976,699 元(原核定版為 168,357,311 元)，並無與申請獎勵重複提列。

表 19-5 新北市都市更新劃定基準環境評估指標第十項檢核說明表

新北市都市更新劃定基準環境評估指標第十項	檢核情況說明
擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。	1. 本案更新單元面積為 17,890.39 平方公尺，符合規定。 2. 本案提出捐贈設置公共托育設施作為環境指標十回饋方案，全案總捐贈面積含活動中心、公共托育設施及圖書館共用門廳及屋突機房空間合計約 4,367.85 m ² 、陽台面積 135.9 m ² ，其中新北市政府社會局公共托育設施可獨立使用面積約為 1,056.59 m ² ，並於地下一層提供 9 台機車停車位和 9 台汽車停車位供社會局公共托育設施使用，其環境回饋費用約為 170,976,699 元，並無與申請獎勵重複提列。

(五) 「容積移轉許可申請」對週邊週遭環境友善方案說明

表 19-6 容積移轉許可申請對週遭環境之回饋性及公益性事項檢核說明表

容積移轉許可申請對週邊環境之回饋性及公益性事項		檢核情況說明
已核准	1. 退縮 6m 部分，結合現有人行道設置連續植化槽。	經新北市政府 102 年 8 月 2 日北府城開字第 1022334228 號函、102 年 8 月 9 日新北府城開字 1022381956 號函准予容積移轉在案。
	2. 基地周邊人行道空間設置街道家具。	
	3. 認養現有臨基地側人行步道，配合區內景觀整體重新施作。	
	4. 街角廣場退縮留設。	
	5. 12m 私設通路供公共使用。	

原核定

環境指標十回饋方案

捐贈公共托育設施
捐贈面積含公共托育設施及與圖書館共用門廳及屋突機房空間
(無申請獎勵)



圖 19-4-1 都市更新劃定基準環境評估指標第十項內容說明示意圖(原核定)

環境指標十回饋方案

捐贈公共托育設施
捐贈面積含公共托育設施及圖書館共用門廳
(無申請獎勵)



圖 19-4-2 都市更新劃定基準環境評估指標第十項內容說明示意圖(變更版)

原核准 - 容積移轉友善方案 (報告書掃描檔)

都市設計專報報告書
HUANG CHIHUANG ARCHITECT ASSOCIATION

四、容積移轉許可申請對週邊環境之回饋性及公益性

- 一、本案建築基地自道路境界線退縮6公尺部份，結合現有人行道設置連續植化槽，以增加綠化面積，並於臨計畫道路側列植雙排樹改善臨近工業區缺乏綠化之都市景觀。
- 二、基地週邊人行空間並設置街道傢俱供公眾使用，並結合本案各處街角退縮空間，可提昇行人行走經驗之品質。
- 三、現有臨基地側人行步道除配合區內景觀整請重新施作，未來將由開發商提出認養，提供捷連週邊完善之人行通廊。

- 四、本案都市計畫規定之20%公共停車空間，於A B基地兩側各留設一處獨立人行出入口，可提高公眾使用之可及性及意願，並配合街角廣場之退縮留設，有利於增加人行出入口之可辨識性，與形塑公眾停留、等候、交誼之開放空間。
- 五、本案留設之12M私設通路除供公共停車空間之汽機車出入外，未來將開放供公共使用，以改善區域性交通問題。



圖 19-5 原核准容積移轉許可申請對週遭環境之回饋性及公益性事項說明示意圖

原核定

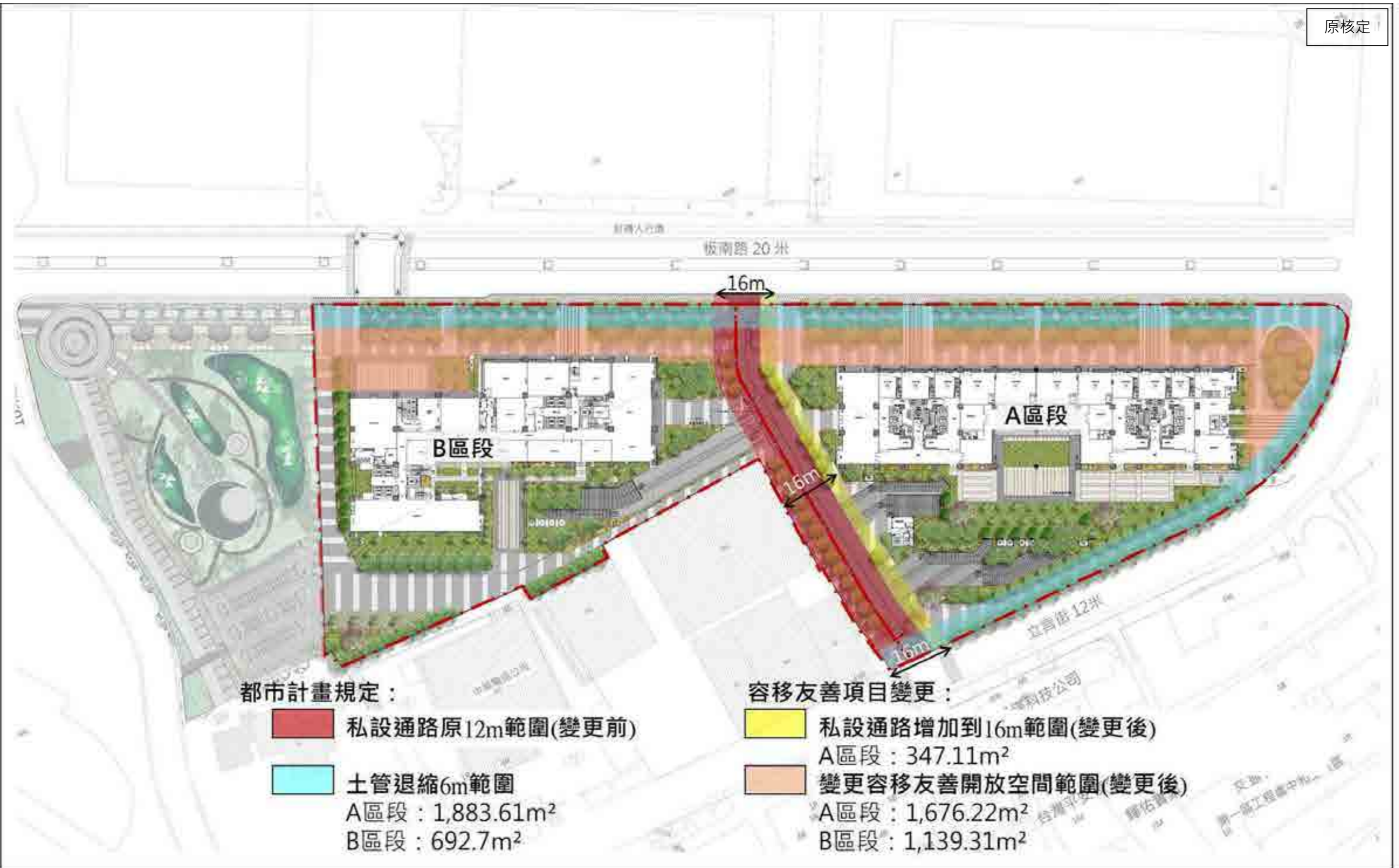


圖 19-6-1 本次容積移轉許可申請對週遭環境之回饋性及公益性事項說明(外部開放空間)示意圖(原核定)

四、容積移轉可申請對周邊環境之回饋性及公益性

1. 本案建築基地自道路境界線退縮6公尺部分，結合現有人行道設置連續植化槽，以增加綠化面積，並於臨計畫道路側列植雙排樹改善臨近工業區缺乏綠化之都市景觀。
2. 基地周邊人行空間並設置街道家具供公眾使用，並結合本案各處街角退縮空間，可提升行人行走經驗之品質。
3. 現有臨基地側人行步道除配合區內景觀整體重新施作，未來將由開發商提出認養，提供捷運周邊完善之人行道廊。
4. 本案都市計畫規定之20%公共停車空間，於AB基地兩側各留設一處獨立人行出入口，可提高公眾使用之可及性及意願，並配合街角廣場之退縮留設，有利於增加人行出入口之可辨識性，與形塑公眾停留、等候、交誼之開放空間。
5. 本案留設之8M私設通路除供公共停車空間之汽機車出入外，未來將開放供公共使用，以改善區域性交通問題。



圖 19-6-2 本次容積移轉許可申請對週遭環境之回饋性及公益性事項說明示意圖 1(變更版)

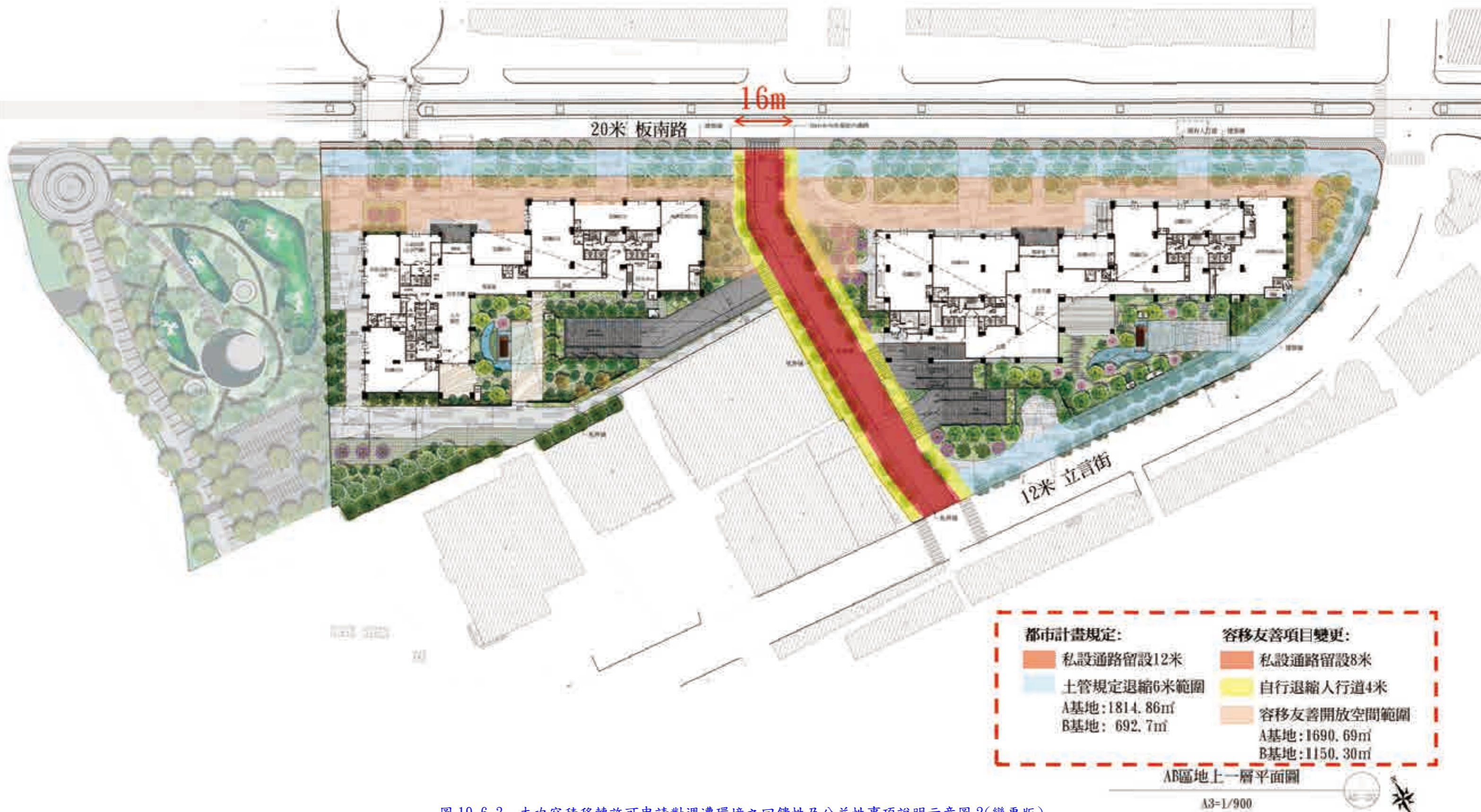


圖 19-6-3 本次容積移轉許可申請對週遭環境之回饋性及公益性事項說明示意圖 2(變更版)



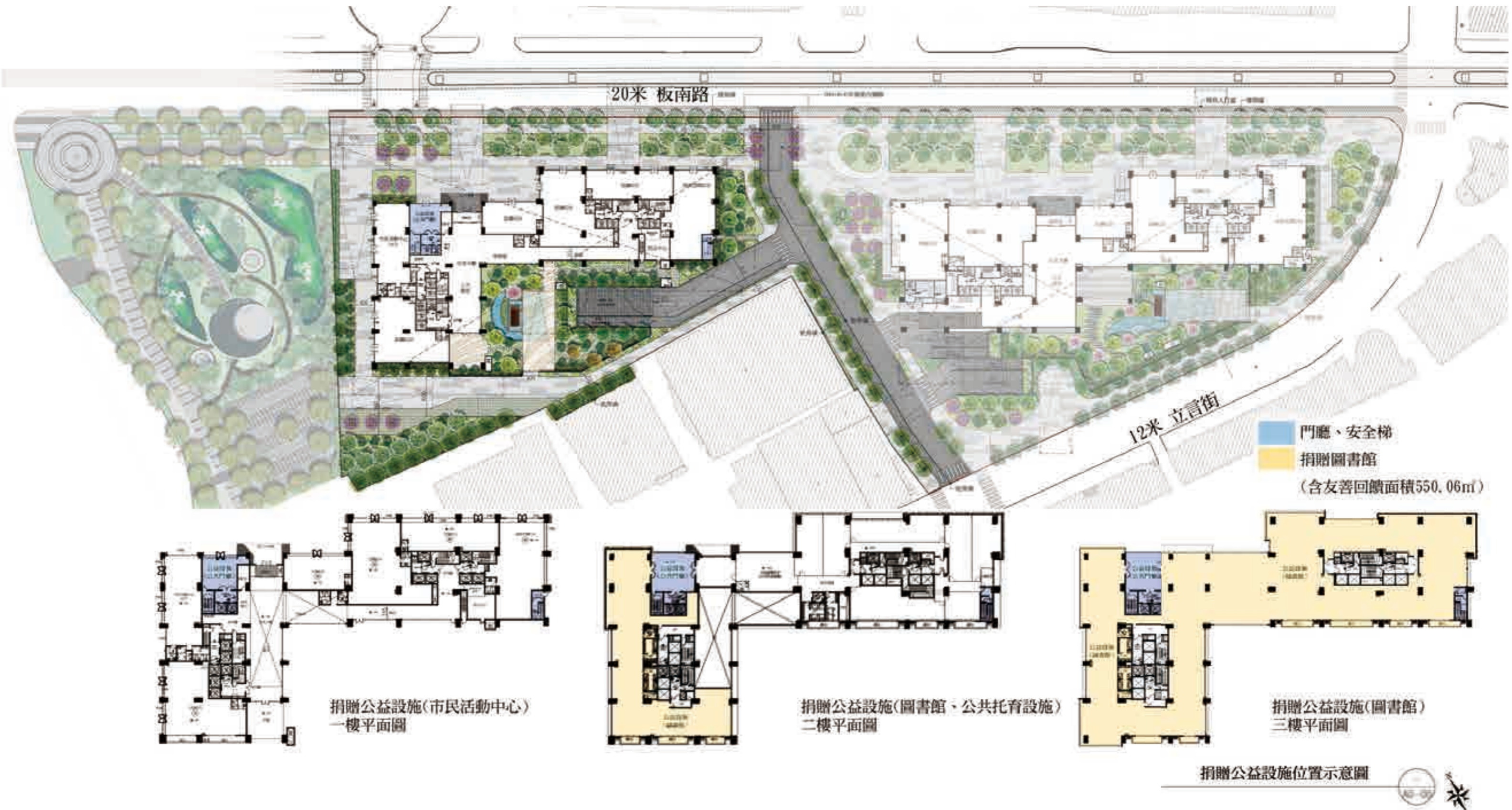


圖 19-7-2 本次容積移轉許可申請對週遭環境之回饋性及公益性事項說明(額外擴大捐贈圖書館不計獎勵面積)示意圖(變更版)

(六)擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫-交通改善措施檢討說明(內容原則同原核定,部分數值配合變更內容修正)

表 19-7 擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫-交通改善措施檢討說明表

交通改善措施	檢核情況說明
外部交通工程改善措施	
板南路配合拓寬為 20M	依捷運環狀線復舊規劃內容。
基地 12M 私設道路開放公眾使用	12M 私設道路設置於基地中間，將基地切分為 A、B 兩區，並將停車場出入口規劃於此私設道路，減緩出入車輛對主要道路之衝擊
新設基地內道路/板南路口號誌	基地私設道路與板南路路口依據捷運環狀線復舊規劃為中央分隔無破口，動線僅能右進右出，故建議以非號誌化管制
板南路/立言街號誌設施更新	配合基地營運時程更新板南路/立言街路口號誌設施
板南路(中正路~中山路)號誌續進調整	依據目標年交通量，提出板南路/中正路、板南路/立言街、板南路/橋和路、板南路/中山路等路口之號誌時制計畫調整建議。
瓶頸路口改善建議	中山路/中正路、中山路/橋和路路口部分臨近路段服務水準達 E 級，因此建議調整基地周邊路口號誌時制計畫
捷運轉乘停車設施	西側公園設置有汽車停車與自行車停車空間，另基地地下一層設置公眾停車車位， 包括 215 輛汽車、217 輛機車與 64 輛自行車位(原核定版為 216 輛汽車、216 輛機車與 60 輛自行車位) 。
基地臨道路側設置公車停車彎	板南路目前僅有 2 公車路線，停靠站需求不大，考量公車彎在車流壅塞的路段反而增加匯出匯入之衝突點，特別是對機車車流之影響，故建議暫不設置
內部交通工程改善措施	
停車場相關導引與管理改善措施	外部設置公眾停車場導引標誌、剩餘車位顯示器，內部設置車行與行人動線導引標誌，停車場出入口及行車視線不良位置設置警示燈與圓凸鏡
停車場入口導引與改善	停車場出入口鋪面抬高與人行道順平及鋪面區隔、停車場出入口設置禁停紅線、公眾停車場導引標誌、
停車場出口導引與改善	出口規劃於私設道路減緩對主要道路之衝擊，停車場出口設置出車警示燈及反射鏡等安全設施

交通改善措施	檢核情況說明
設置基地內 12 米私設道路	12M 私設道路設置於基地中間，將基地切分為 A、B 兩區，並將停車場出入口規劃於此私設道路，減緩出入車輛對主要道路之衝擊
增加進離場車道等候空間	為增加車輛進場等候空間，將停車場管制柵欄設置於地下一層，並將坡道退縮距 12M 自設道路路緣 10~34M。
派員指揮及導引車輛	交通尖峰時段(0700~0900；1700~1900)，派員於停車場出入口進行交通指揮，疏導交通，維持車輛進出秩序
交通管理改善措施	
尖峰時段派員指揮及導引車輛	交通尖峰時段(0700~0900；1700~1900)，派員於停車場出入口進行交通指揮，疏導交通，維持車輛進出秩序
貨車運送時段管制	基地目前已無商場規畫，僅有小型店鋪，貨車需求不大，貨車運送時段避免於交通尖峰時段(0700~0900；1700~1900)
提送施工前交通維持計畫	施工前針對行人交通、工程車輛進出、挖土作業、混凝土搗注作業、吊裝作業、佔用道路等提出相關交通維持措施
營運期間交通監測計畫	營運後基地周邊 500 公尺內主要路口及路段之交通服務水準調查與評估。
停車場出入口管制及配合措施	設置柵欄並以感應卡片管制進出，並由管理員負責監控停車場進出，維持住戶安全；出入口並設置警示燈與圓凸鏡以確保人車安全。
區域交通改善計畫	
區域交通改善計畫	針對基地開發後，服務水準惡化之路口及路段提出相關改善計畫，並於都設委員大會審查後四個月內提出。

(七)擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫-都市設計準則檢討說明(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)

表 19-9 擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 比土地)細部計畫-都市設計準則檢討說明表

都市設計準則檢討事項	檢討情況說明
1.本計畫區非屬主要計畫規定應實施都市設計區域,惟依據現行 98 年 12 月 25 日發布實施之「變更中和計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)」規定,申請基地面積大於 6000 平方公尺且總容積大於 30000 平方公尺以上者,其建築應先經臺北縣政府都市設計審議委員會審議通過後,方得申請建造執照;據此,本計畫住宅區開發前經臺北縣都市設計審議委員會審議。本節就未來開發之整體景觀考量,研擬未來開發應予考量之設計方向,並作為爾後都市設計審議之參考。	
一、公共開放空間系統	
(一) 建築基地應沿相鄰道路境界線留設連續性之人行通道。	本案已於道路境界線留設連續性之人行通道。
(二) 公共開放空間與人行通道之地坪高程及鋪面,應能與相鄰基地地坪高程順暢銜接,且為連續鋪面,車道穿越時,其鋪面仍應連續。	本案為整體規劃設計,人行通道高程為順平處理,其鋪面設計皆為連續鋪面規劃設。
(三) 建築基地應於道路轉角、排水溝及公園兼兒童遊樂場用地附近留設公共開放空間,以形成空間串接之意象。	基地於道路截角處皆留設公共開放空間,以形成空間串接之意象。
(四) 建築所設之公共開放空間其綠覆率不得小於 50%。	本案 A 區段綠覆率為 91.31%>50%, B 區段綠覆率為 94.75%>50%。 (原核定版綠覆率 A 區為 87.01%、B 區為 93.95%)
(五) 廢棄排出口、通風口應予以美化,並不得面對廣場	本案排風口皆做美化處理,並不面對廣場設置通風口。
(六) 建築基地地下層之開挖範圍,以 70% 為最大開挖範圍為限。	本案 A 區段開挖率為 59.99%<70%, 本案 B 區段開挖率為 59.85%<70%。 (原核定版開挖率 A 區為 59.81%、B 區為 59.98%)
(七) 建築基地緊臨工業區部分應適度規劃隔離帶(含綠地、退縮或開放空間),退縮部分並得做為法定空地。	本案緊臨工業區部分,以做退縮綠帶隔離。

都市設計準則檢討事項	檢討情況說明
二、人行道空間系統	
(一) 建築基地應自相接道路之境界線退縮 6 公尺建築,並於退縮部分規劃留設人行道。	本案於境界線退縮 6M 建築,並做整體之連續性人行道規劃設計。
(二) 建築基地人行步道應能順暢銜接,且需考量其無障礙空間。	本案為整體規劃設計,人行通道高程為順平處理,其鋪面設計皆為連續鋪面規劃設並依依建築技術規則規定檢討應設置項目無障礙通路、無障礙廁所、無障礙昇降設備、無障礙停車位、無障礙樓梯。
三、建築基地交通規劃及停車空間配置	
(一) 車輛出入口除基地條件外,不得設置於道路交叉截角或丁字路。及其他有礙公共交通安全之道路路段場所。	本案 AB 區段出入口皆由私設通路進出入,無礙公共道路。
(二) 停車場進出口之規劃應盡量遠離板南路。	本案停車場進出口,規劃設置於 12 米私設通路。
(三) 建築物附設停車空間,依主要計畫規定,以建築技術規則之 1.5 倍為停車位數量規劃依據。	本案汽機車依建築技術規則、土地使用分區管制規則、新北市都市設計審議原則檢討,符合規定。
(四) 為提高大眾運輸轉乘使用之便利性,本計畫之東、西二處住宅社區,應於鄰板南路退縮建築處各提供一處候車空間,其確切位置及留設尺寸依公車主管機關需求調整。	考量公車彎在停靠時對車流的影響較小,但在車流壅塞的路段反而增加匯出匯入之衝突,特別是對機車車流之影響,實際運作績效不理想,因此規劃留設公車候車空間,規劃位置保留現況設置於基地西側公園臨板南路處及基地右側臨板南路處,便於民眾使用。
四、建築基地細分規模限制事項因本基地為整體開發,故不再訂定土地細分規模。	遵照辦理。
五、建築基地細分規模限制事項	
(一) 建築造型與風格	
1.基地或供公眾使用之建築物,其地面層和頂層部應配合各幢建築物造型予以整體美化設計,以形成本區特殊建築景觀風貌及塑造優美之天際線。	建築物依規定做整體美化設計,並利用建築物群高低錯落塑造都市的天際線變化。
2.建築物屋頂層部所附設之電視天線、水塔、空調、機械等設施物應配合建築物做整體設計。	屋頂層依規定配合建築物做整體性造型規劃。

都市設計準則檢討事項	檢討情況說明
(二) 建築物高度	
建築物高度應依建築技術規則之規定辦理。	本案 A 區段建築物高度為 111.2M，屬高層建築，依建築技術規則規定辦理。 本案 B 區段建築物高度為 116M，屬高層建築，依建築技術規則規定辦理。 (原核定版建築物高度 A 區為 127.20M、B 區為 154.50M)
(三) 建築物量體配置	
1.本地區建築物配置係以整體開發為主，並留設必要之法定空地，供作公共開放空間使用。	本基地為整體規劃設計配合退縮及建築配置設計留設必要之法定空地，供作公共開放空間使用。
2.建築物在空間配置上以寧適和諧為原則，使建築呈現平穩之帶狀量體。	本案運用錯落配置，A 區段形成類似「一字型」，B 區段則形成「L 字型」，以形成較有變化之量體，且為增加地區天際線之變化，造型以垂直量體為主，配合深開窗型式，以創造出垂直高聳的效果。以 A、B 區段整體規劃，以垂直線板搭配屋突，營造出節奏變化之律動效果，讓都市景觀可以有更多變化。
(四) 建築物色彩	
1.為塑造具有特殊風貌之建築物，外牆顏色應與地區景緻及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩色等色系為原則。	遵照辦理。
2.建築物之外牆顏色，應以色彩與其他輔佐色彩能配合為原則，不宜以單一顏色為建築物整體色彩。	遵照辦理。
六、環境保護設施配置與管制	
(一) 集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，其所在位置應能直接通達建築線或私設通路。	本案集中式垃圾貯存空間設置於地下層。
(二) 污水處理場和垃圾集中處等設施予以整體綠覆美化，並與周圍環境互相調合。	本案污水處理場和垃圾集中處設置於地下層。
(三) 污水處理設施之放流應符合放流水排放標準之規定。	遵照辦理。
七、景觀植栽	

都市設計準則檢討事項	檢討情況說明
(一) 本地區面臨計畫道路之綠化退縮區域，應配合街道景觀及人行步道予以整體規劃設計。	本案綠化退縮區域配合街道景觀及人行步道做整體規劃設計考量。
(二) 基地內人行步道區域注重舒適、便利、順暢和安全的休閒步行環境，並依實際需要提供遮蔭、避雨及防風的功能，且應強調行人軸線和土地使用的空間特性。	本案於基地周圍提供遮蔭、避雨及防風的功能街道家具使用，退縮部分留設人行步道並種植雙排喬木並串連整體周遭環境。
(三) 基地內公共開放空間係配合建築物和道路之退縮留設，應強調整體規劃和植栽綠化設計。以塑造本地區居民休閒和娛樂之意象空間。	本案配合考慮居民使用社區空間時之需求與安全性，使植物機能與不同之空間型態相符，臨近建築物及出入口處，以四季變化明顯之樹種為主，強化空間變化性及景觀多樣化。
(四) 公園兼兒童遊樂場用地初步以簡易綠化方式施作，以便於未來臺北縣政府辦理多目標使用二次施工，其景觀設施及植栽，應與中原溝綠美化工程協調搭配。	公園兼兒童遊樂場用地並於 103 年 03 月 31 日移交登記新北市府完成。

配合報告書版面，此頁空白。

原核定

法規檢討－（擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)細部計畫-都市設計準則檢討)

一、公共開放空間系統

1. 建築基地應沿相鄰道路境界線留設連續性之人行通道。
 2. 公共開放空間與人行通道之地坪高程及鋪面，應能與相鄰基地地坪高程順暢銜接，且為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。
- 檢討說明：**本案為整體規劃設計，人行通道高程為順平處理，其鋪面設計皆為連續鋪面規劃設計。



圖 19-8-1 都市設計準則檢討說明示意圖-1(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討

一、公共開放空間系統

1. 建築基地應沿相鄰道路境界線留設連續性之人行通道。
2. 公共開放空間與人行通道之地坪高程及鋪面，應能與相鄰基地地坪高程順暢銜接，且為連續鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。

檢討說明：
本案整體規劃設計，人行道高程為順平處理，其鋪面設計皆為連續鋪面規劃設計。

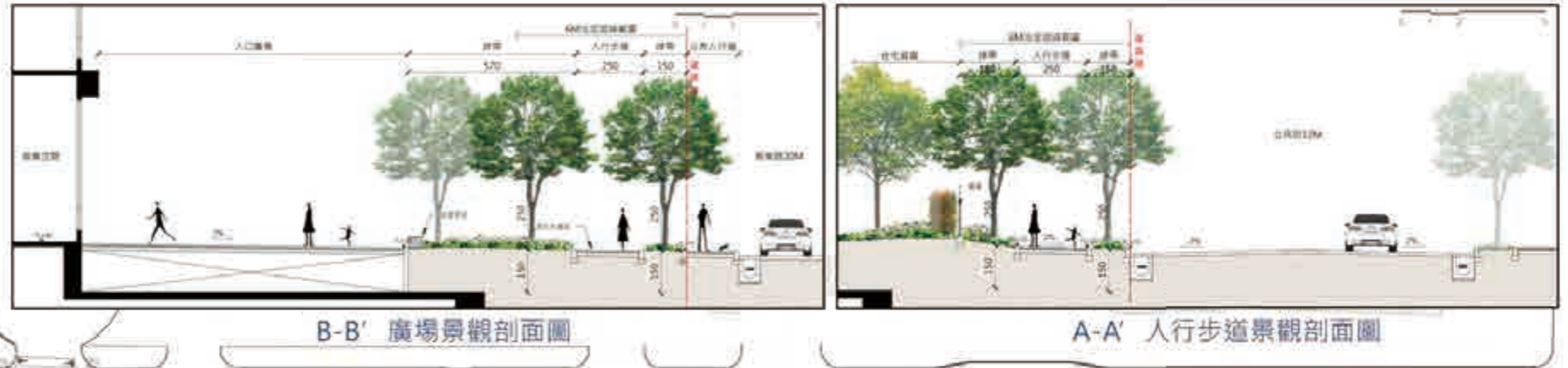


圖 19-8-2 都市設計準則檢討說明示意圖-1(變更版)

原核定

法規檢討 - (擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討)

一、公共開放空間系統

3. 建築基地應於道路轉角、排水溝及公園兼兒童遊樂場用地附近留設公共開放空間，以形成空間串接之意象。

檢討說明：本案為整體規劃設計，基地於道路截角處留設公共開放空間，以形成空間串接之意象。



圖 19-9-1 都市設計準則檢討說明示意圖-2(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討

3. 建築基地應於道路轉角、排水溝及公園兼兒童遊樂場用地附近留設公共開放空間，以形成空間串聯之意象。

檢討說明：本案整體規劃設計，基地於道路截角處皆留設公共開放空間，以形成空間串聯之意象。



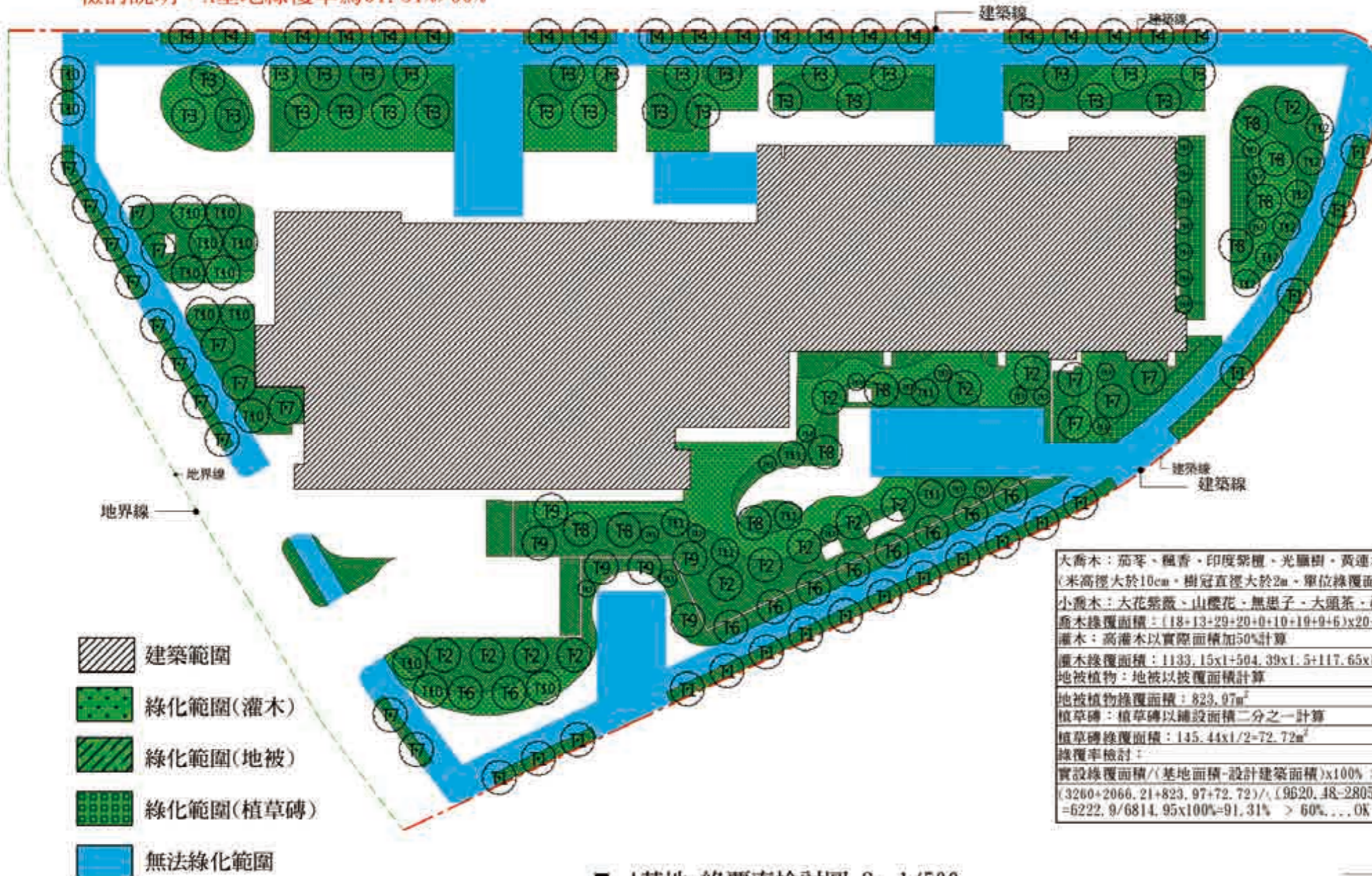
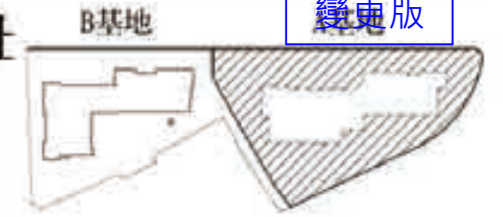
圖 19-9-2 都市設計準則檢討說明示意圖-2(變更版)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地))(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討

一、公共開放空間系統

4. 建築所設之公共開放空間其綠覆率不得小於60%。

檢討說明：A基地綠覆率為91.31%>60%



分類	編號	圖例	中名	規格			樹土庫高 (cm)	數量	單位
				樹高	冠徑	冠徑/高			
大喬木	T1	(T1)	茄苳	7	2.5	20	150	18	株
	T2	(T2)	楓香	7	2.5	25	150	13	株
	T3	(T3)	印度紫欖	7	2.5	25	150	29	株
	T4	(T4)	光臘樹	7	2.5	20	150	20	株
	T5	(T5)	黃連木	6	2.5	15	150	0	株
	T6	(T6)	桃花心木	6	2	15	150	10	株
	T7	(T7)	香楠	7	2.5	25	150	10	株
	T8	(T8)	青楓	6	2.5	20	150	9	株
	T9	(T9)	紅楠	6	2.5	20	150	6	株
小喬木	T10	(T10)	大花紫葳	5	2.5	20	150	14	株
	T11	(T11)	山櫻花	5	2	12	150	6	株
	T12	(T12)	無患子	5	2	20	150	6	株
	T13	(T13)	大頭茶	3.5	1.5	6	150	19	株
	T14	(T14)	福木	5	0.8	6	150	7	株
灌木	S1	(S1)	低灌木	0.3	0.2	-	60	1133.15	m ²
	S2	(S2)	中灌木	0.4	0.25	-	60	504.39	m ²
	S3	(S3)	高灌木	0.6	0.3	-	60	117.65	m ²
地被	G1	(G1)	地被	-	-	-	30	823.97	m ²
	G2	(G2)	植草磚	-	-	-	30	145.44	m ²

大喬木：茄苳、楓香、印度紫欖、光臘樹、黃連木、桃花心木、香楠、青楓、紅楠
(米高徑大於10cm、樹冠直徑大於2m、單位綠覆面積20m²/棵)

小喬木：大花紫葳、山櫻花、無患子、大頭茶、福木(米高徑5-7cm、樹冠直徑1.5m、單位綠覆面積15m²/棵)

喬木綠覆面積：(18+13+29+20+0+10+10+9+6)x20+(2)+6+6+(13+7)x15=3260m²

灌木：高灌木以實際面積加50%計算

灌木綠覆面積：1133.15x1+504.39x1.5+117.65x1.5=2066.21m²

地被植物：地被以被覆面積計算

地被植物綠覆面積：823.97m²

植草磚：植草磚以鋪設面積二分之一計算

植草磚綠覆面積：145.44x1/2=72.72m²

綠覆率檢討：
實設綠覆面積/(基地面積-設計建築面積)x100% > 60%
(3260+2066.21+823.97+72.72)/(9620.48-2805.53)x100%
=6222.9/6814.95x100%=91.31% > 60%...OK

■ A基地 綠覆率檢討圖 S: 1/500

A區綠覆率檢討圖

A3=1/500

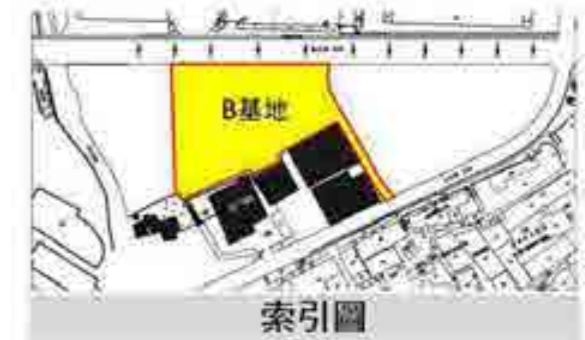
圖 19-10-2 都市設計準則檢討說明示意圖-3(變更版)

法規檢討－（擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討)

一、公共開放空間系統

4. 建築所設之公共開放空間其綠覆率不得小於50%。

檢討說明：B基地綠覆率為93.95%>50%



植栽表：

種類	圖例	名稱	規格	覆土深度	數量	合計	單位
大喬木	T3	樟樹	GMØ>18cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	38	94	株
	T1	苦楝	GMØ>18cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	11		株
	T4	楓香	GMØ>18cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	38		株
	T2	台灣栾樹	GMØ>20cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	7		株
小喬木	T8	黃槿	GMØ>12cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	11	67	株
	T5	山櫻花	GMØ>10cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	45		株
	T4	白水木	GMØ>10cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	8		株
灌木		月橘	H×W = 30×50cm	>0.6M	401.96		株
地植		植草磚	H×W ≥ 24×24cm	>0.3M	91.01	2494.81	㎡
		粒土草	>0.3M	>0.3M	2001.84		㎡

綠覆率統計

大喬木：樟樹、苦楝、楓香、台灣栾樹 (株高均大於10公尺、樹冠直徑大於2公尺、植面積20平方公尺+株)
大喬木設置面積：94株 × 20 = 1,880㎡
小喬木：山櫻花、白水木、黃槿 (株高均大於8-10公尺、樹冠直徑大於1.5公尺、植面積15平方公尺+株)
小喬木設置面積：67株 × 15 = 1,005㎡
灌木：月橘 (灌木以實物面積50%計算)
灌木設置面積：401.96 × (1+50%) = 602.94㎡
地植植物：植草磚 (地植植物以植面面積計算)
地植植物設置面積：2,001.84㎡
植草磚(以植面面積計算)：91.01 × 50% = 45.51㎡
綠覆率統計：(1,880+1,005+602.94+2,001.84) ÷ (8,269.91 - 2,426.78) × 100% = 93.95% > 60% OK

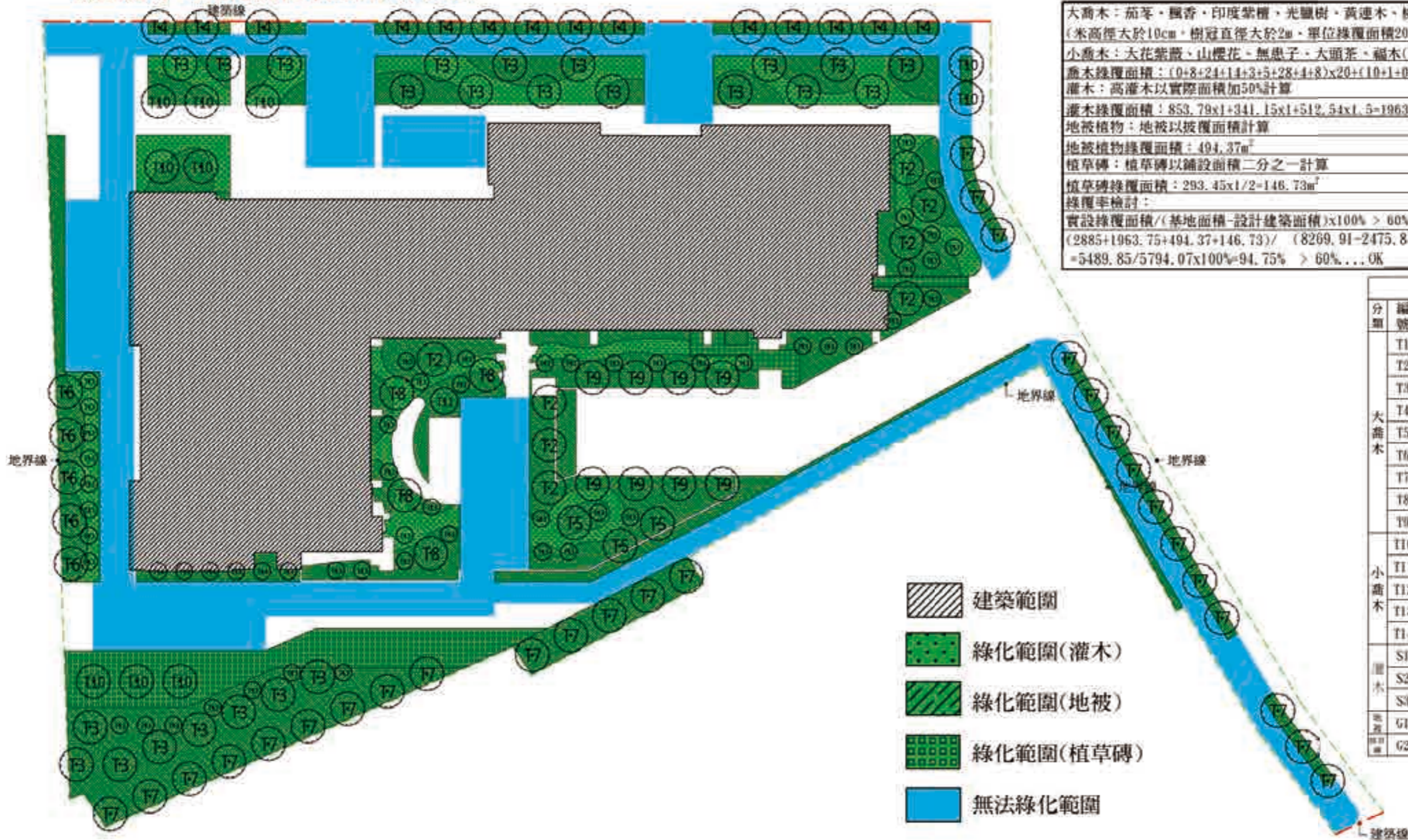
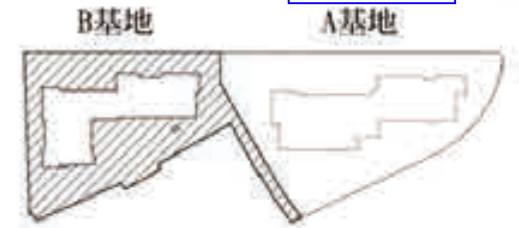
圖 19-11-1 都市設計準則檢討說明示意圖-4(原核定)






法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地))(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討

一、公共開放空間系統

4. 建築所設之公共開放空間其綠覆率不得小於60%。

檢討說明：B基地綠覆率為94.75%>60%



-  建築範圍
-  綠化範圍(灌木)
-  綠化範圍(地被)
-  綠化範圍(植草磚)
-  無法綠化範圍

■ B基地 綠覆率檢討圖 S: 1/500

大喬木：茄苳、楓香、印度紫檀、光臘樹、黃連木、桃花心木、香楠、青楓、紅楠
(米高徑大於10cm，樹冠直徑大於2m，單位綠覆面積20m²/棵)

小喬木：大花紫葳、山櫻花、無患子、大頭茶、福木(米高徑5-7cm，樹冠直徑1.5m，單位綠覆面積15m²/棵)

喬木綠覆面積： $(0+8+24+14+3+5+28+4+8) \times 20 + (10+1+0+50+6) \times 15 = 2885m^2$

灌木：高灌木以實際面積加50%計算

灌木綠覆面積： $853.79 \times 1.5 + 341.15 \times 1.5 + 512.54 \times 1.5 = 1963.75m^2$

地被植物：地被以披覆面積計算

地被植物綠覆面積：494.37m²

植草磚：植草磚以鋪設面積二分之一計算

植草磚綠覆面積：293.45x1/2=146.73m²

綠覆率檢討：
實設綠覆面積/(基地面積-設計建築面積)x100% > 60%
 $(2885+1963.75+494.37+146.73) / (8269.91-2475.84) \times 100\% = 5489.85/5794.07 \times 100\% = 94.75\% > 60\% \dots OK$

分類	編號	圖例	中名	規格				數量	單位
				高(M)	冠徑(M)	冠徑(M)	冠徑(M)		
大喬木	T1		茄苳	7	2.5	20	150	0	株
	T2		楓香	7	2.5	25	150	8	株
	T3		印度紫檀	7	2.5	25	150	24	株
	T4		光臘樹	7	2.5	20	150	14	株
	T5		黃連木	6	2.3	15	150	3	株
	T6		桃花心木	6	2	15	150	5	株
	T7		香楠	7	2.5	25	150	28	株
	T8		青楓	6	2.5	20	150	4	株
	T9		紅楠	6	2.5	20	150	8	株
小喬木	T10		大花紫葳	5	2.5	20	150	10	株
	T11		山櫻花	5	2	12	150	1	株
	T12		無患子	5	2	20	150	0	株
	T13		大頭茶	3.5	1.5	6	150	50	株
T14		福木	5	0.8	6	150	6	株	
灌木	S1		低灌木	0.3	0.2	-	60	853.79	m ²
	S2		中灌木	0.4	0.25	-	60	341.15	m ²
	S3		高灌木	0.6	0.3	-	60	512.54	m ²
地被	G1		地被	-	-	-	30	494.37	m ²
	G2		植草磚	-	-	-	30	293.45	m ²

B區綠覆率檢討圖

A3=1/500

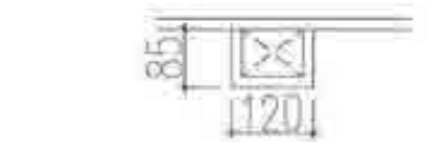
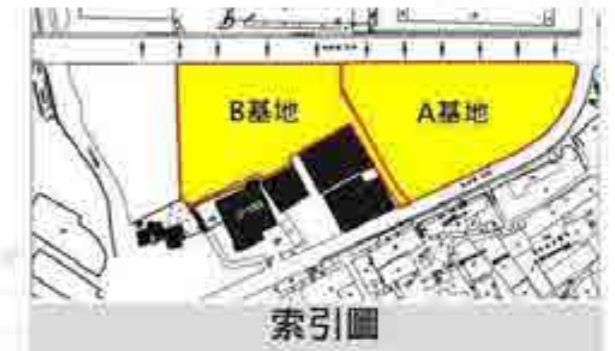
圖 19-11-2 都市設計準則檢討說明示意圖-4(變更版)

法規檢討 - (擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討)

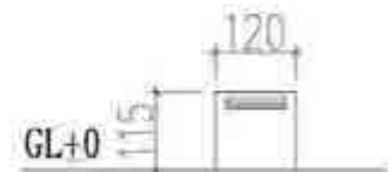
一、公共開放空間系統

5. 廢氣排出口、通風口應予以美化，並不得面對廣場。

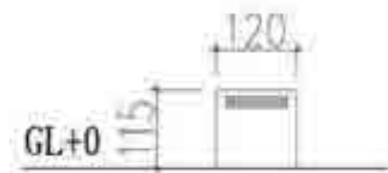
檢討說明：本案排風口皆做美化處理，並不面對廣場設置出風口。



進排風管道平面圖



進排風管道正向立面圖



進排風管道左側立面圖



進排風管道剖面圖



AB基地全區一層配置平面圖 S : 1/900

- 進排風塔
- 高層建築緩衝空間

圖 19-12-1 都市設計準則檢討說明示意圖-5(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地))(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討

一、公共開放空間系統

5. 廢棄排出口、通風口應予美化，並不得面對廣場。

檢討說明：本案排風口皆做美化處理，並不面對廣場設置通風口。



圖 19-12-2 都市設計準則檢討說明示意圖-5(變更版)

法規檢討 - (擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討)

一、公共開放空間系統

6. 建築基地地下層之開挖範圍，以70%為最大開挖範圍為限，

檢討說明：A區段開挖率為59.81% < 70%。

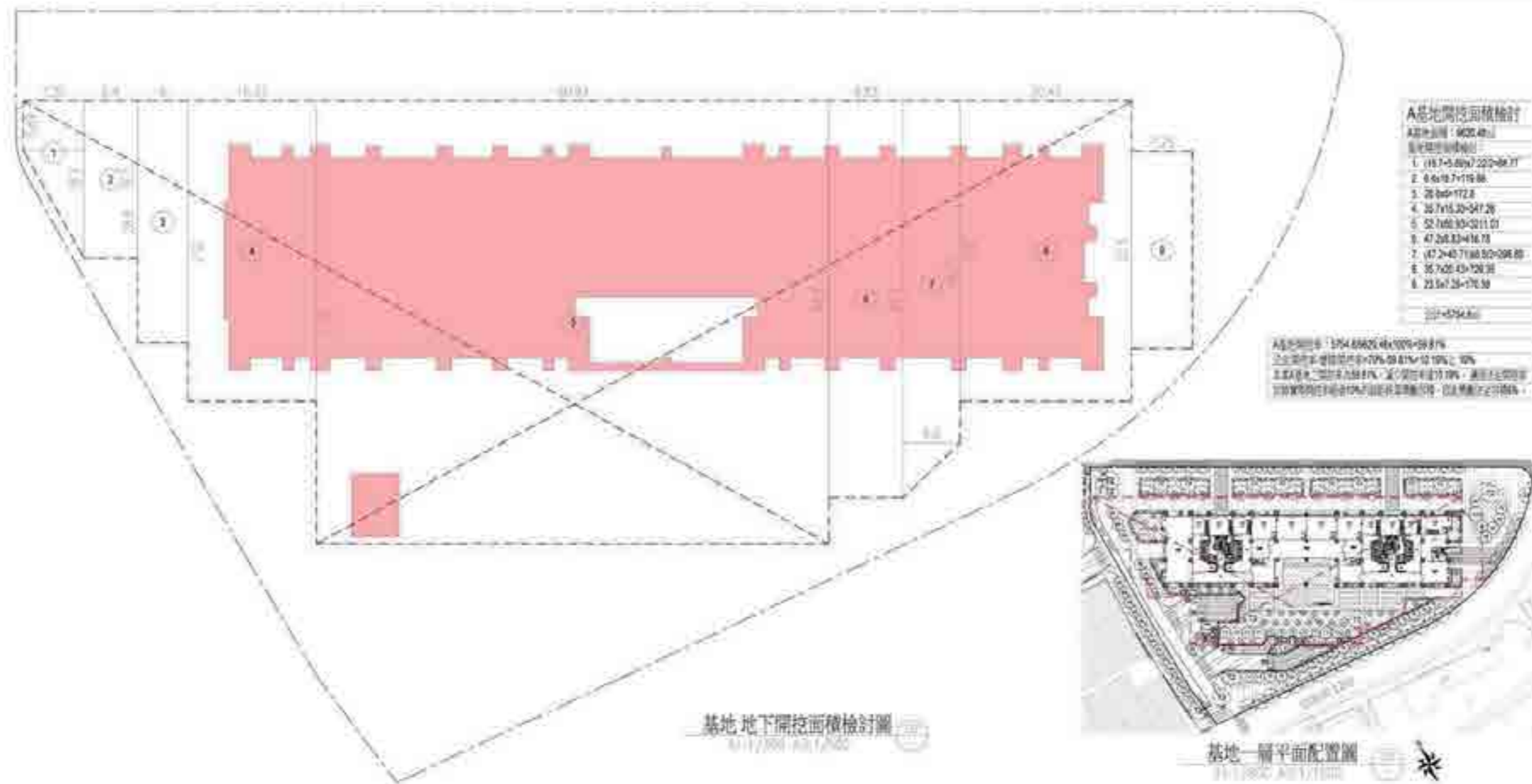
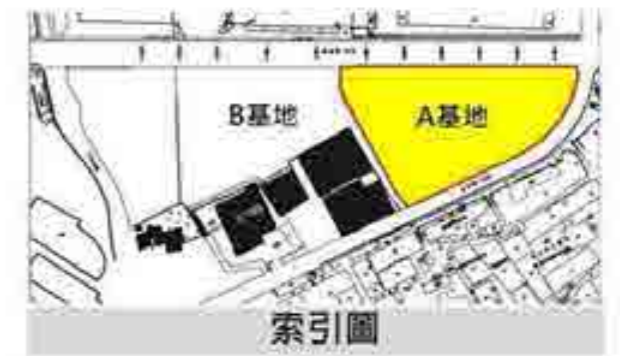


圖 19-13-1 都市設計準則檢討說明示意圖-6(原核定)

變更版

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地))(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討

一、公共開放空間系統

6. 建築基地地下層之開挖範圍，以70%為最大開挖範圍為限。

檢討說明：A區段開挖率為59.99%<60%(申請都更獎勵之法定開挖率70%-10%=60%)

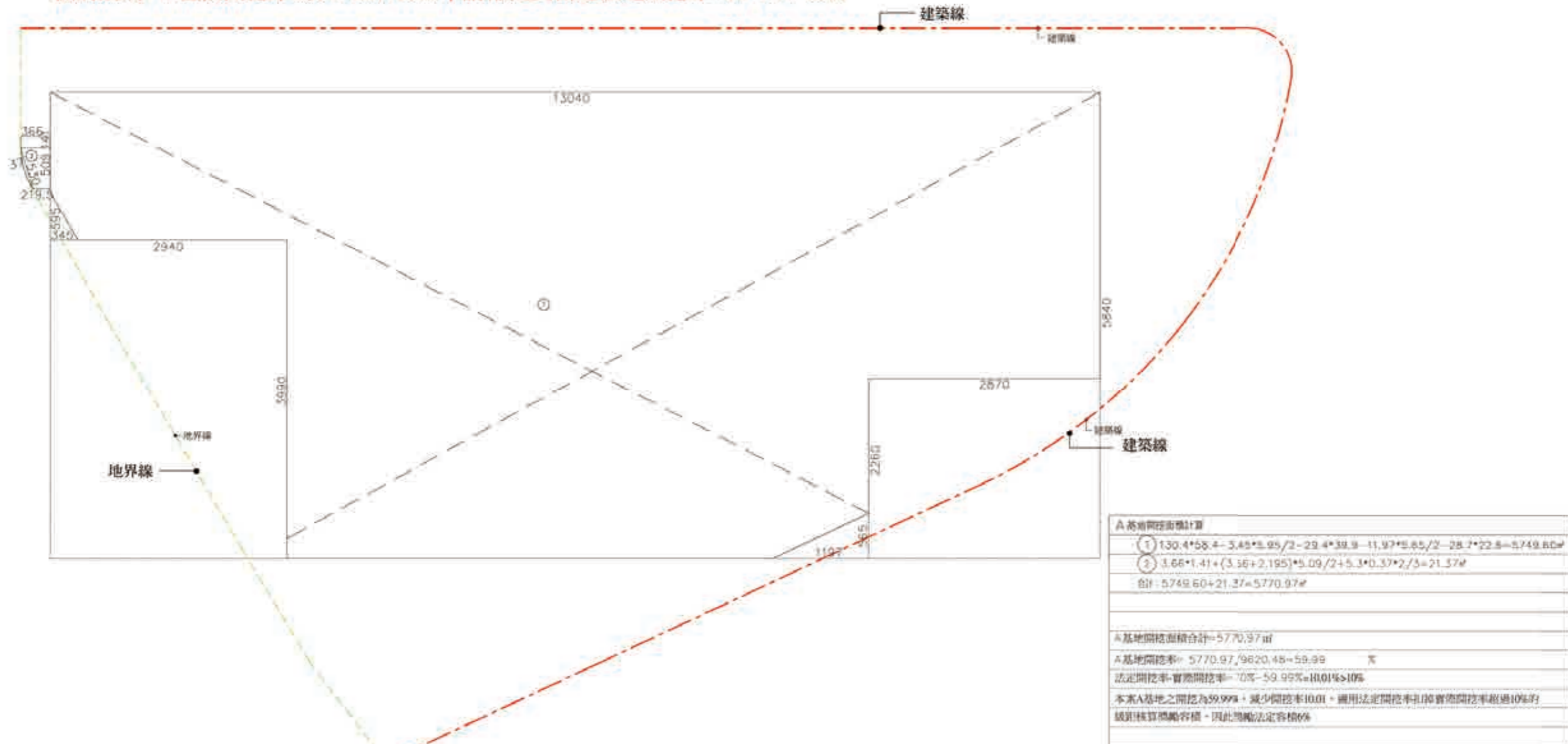


圖 19-13-2 都市設計準則檢討說明示意圖-6(變更版)

A基地_地下開挖檢討
A3-1/600

法規檢討 - (擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討)

一、公共開放空間系統

6. 建築基地地下層之開挖範圍，以70%為最大開挖範圍為限。

檢討說明：B區段開挖率為59.98% < 70%

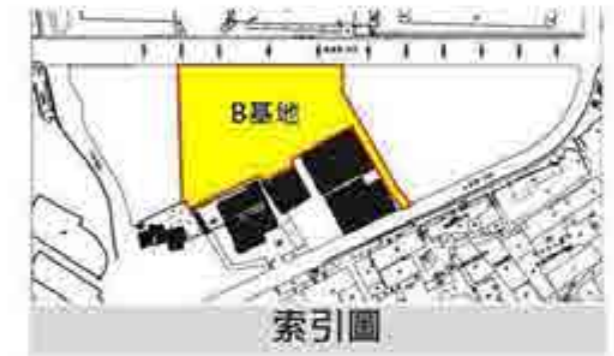


圖 19-14-1 都市設計準則檢討說明示意圖-7(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討

一、公共開放空間系統

6. 建築基地地下層之開挖範圍，以70%為最大開挖範圍為限。

檢討說明：B區段開挖率為59.85%<60%(申請都更獎勵之法定開挖率70%-10%=60%)

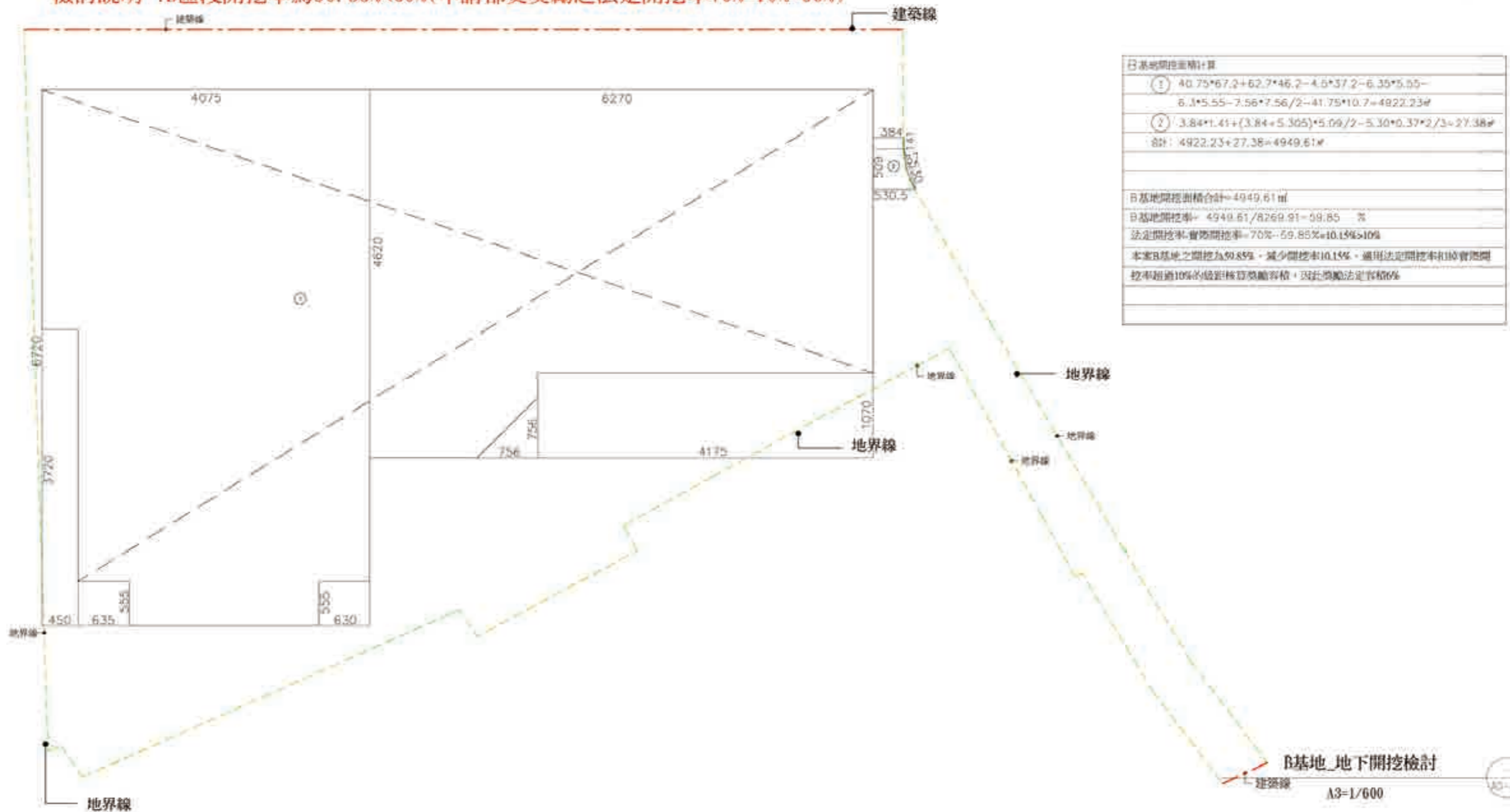


圖 19-14-2 都市設計準則檢討說明示意圖-7(變更版)

法規檢討 - (擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討)

一、公共開放空間系統

7.建築基地緊臨工業區部分應適度規劃隔離帶(含綠地、退縮或開放空間)，退縮部分並得做為法定空地。

檢討說明：本案緊臨工業區部分，以做退縮空間、綠地植栽作為隔離帶。



圖 19-15-1 都市設計準則檢討說明示意圖-8(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討

一、公共開放空間系統

7. 建築基地緊臨工業區部分應適度規畫隔離帶(含綠地、退縮或開放空間)，退縮部分並得做為法定空地。

檢討說明：本案緊臨工業區部分，以做退縮空間、綠地植栽作為隔離帶。



圖 19-15-2 都市設計準則檢討說明示意圖-8(變更版)

法規檢討－（擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討)

二、人行道空間系統

1. 建築基地應自相接道路之境界線退縮6公尺建築，並於退縮部分規劃留設人行道。

檢討說明：本案於境界線退縮6M建築，並做整體性人行道規劃設計。



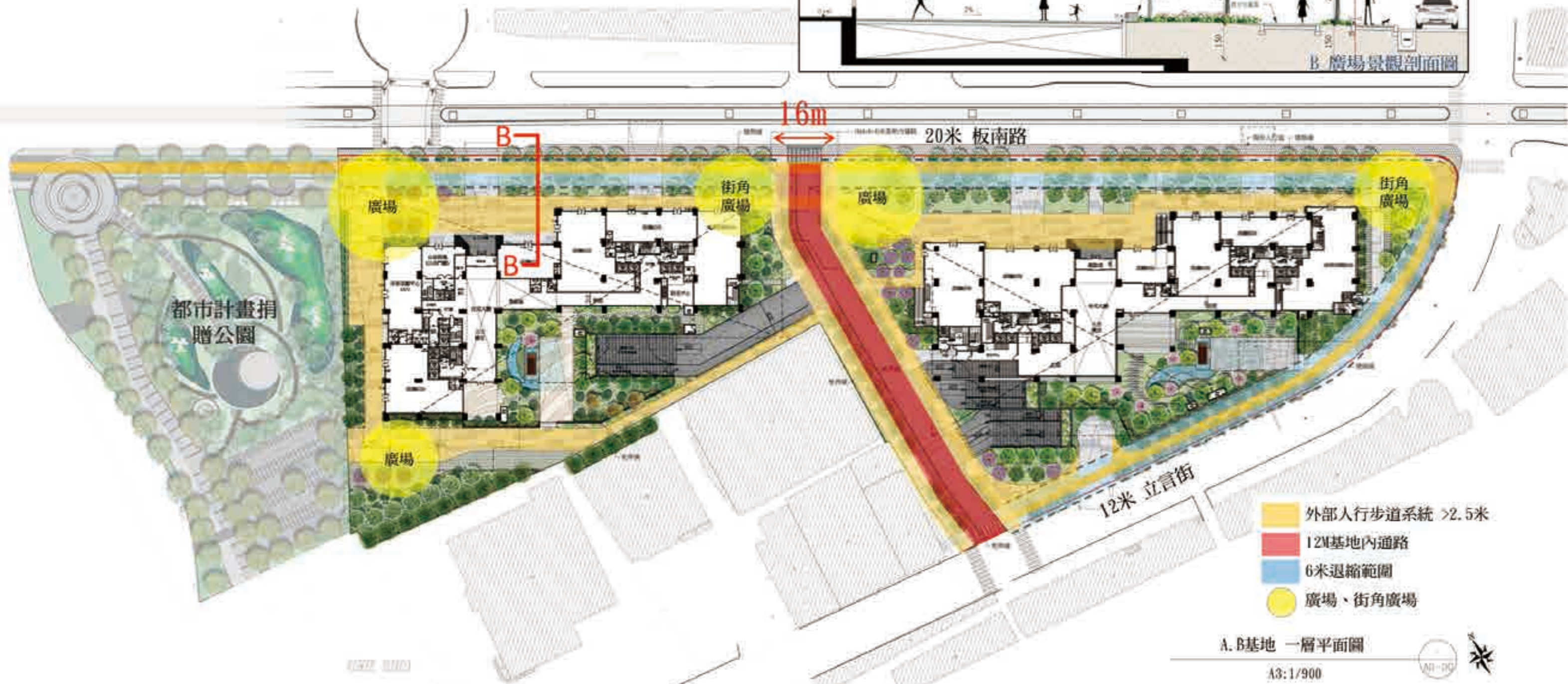
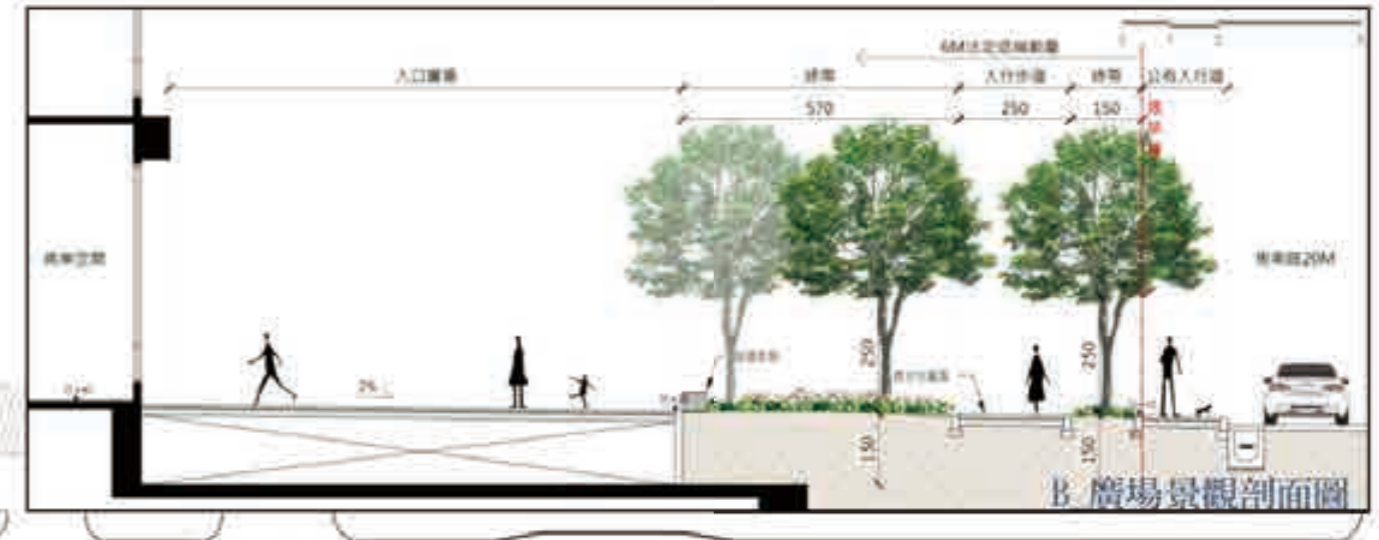
圖 19-16-1 都市設計準則檢討說明示意圖-9(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討

二、人行道空間系統

1. 建築基地應自相接道路之境界線退縮6公尺建築，並於退縮部分規劃留設人行道。

檢討說明：本案於境界線退縮6M建築，並做整體性人行道規劃設計。



- 外部人行步道系統 >2.5米
- 12M基地內通路
- 6米退縮範圍
- 廣場、街角廣場

A. B基地 一層平面圖
A3:1/900

圖 19-16-2 都市設計準則檢討說明示意圖-9(變更版)

法規檢討－（擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)（板南段287-1地號等18筆土地） 細部計畫-都市設計準則檢討）

二、人行道空間系統

2.建築基地人行步道應能順暢銜接，且需考量其無障礙空間。

檢討說明：本案為整體規劃設計，人行通道高程為順平處理，其鋪面設計皆為連續鋪面規劃設並依建築技術規則規定檢討應設置項目無障礙通路、無障礙廁所、無障礙昇降設備、無障礙停車位、無障礙樓梯。

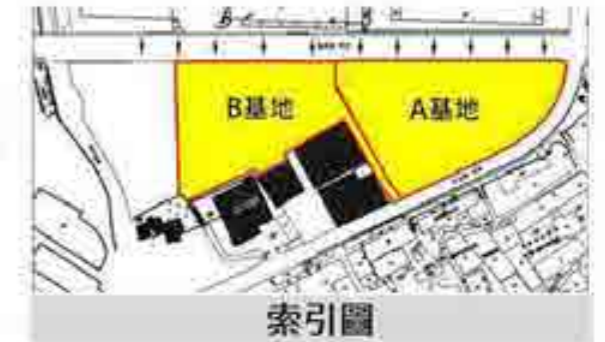


圖 19-17-1 都市設計準則檢討說明示意圖-10(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討

二、人行道空間系統

2. 建築基地人行步道應能順暢銜接，且需考量其無障礙空間。

檢討說明:本案為整體規劃設計，人行通道高程為順平處理，其鋪面設計皆為連續鋪面規劃設計並依建築技術規則規定檢討應設置項目無障礙通路、無障礙廁所、無障礙昇降設備、無障礙停車位、無障礙樓梯。

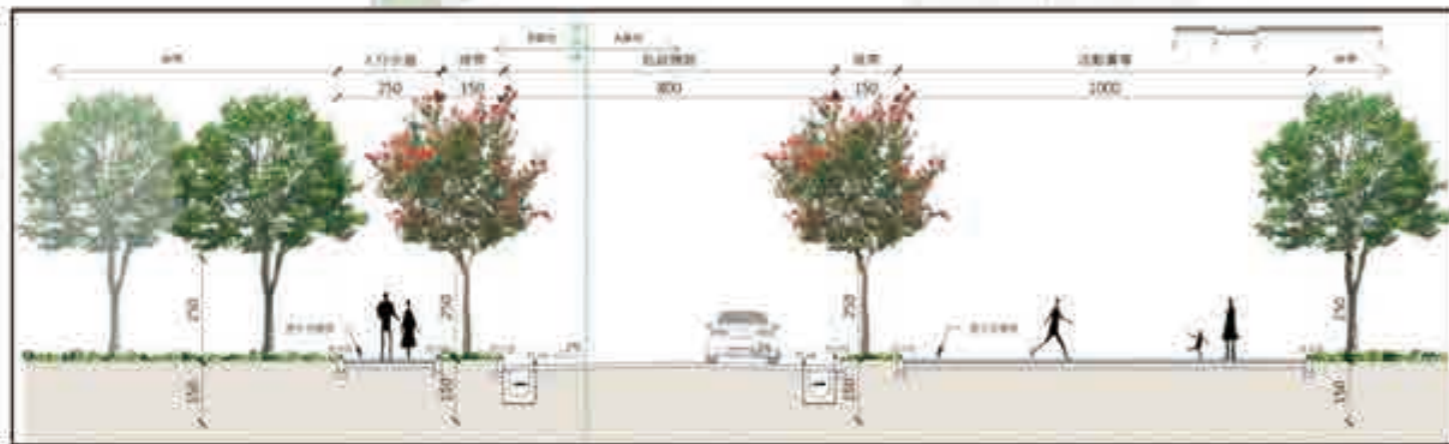


圖 19-17-2 都市設計準則檢討說明示意圖-10(變更版)

法規檢討 - (擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討)

三、建築基地交通規劃及停車空間配置

- 1.車輛出入口除基地條件外，不得設置於道路交叉截角或丁字路，及其他有礙公共交通安全之道路路段場所。
- 2.停車場進出口之規劃應盡量遠離板南路。
- 4.為提高大眾運輸轉乘使用之便利性，本計畫之東、西二處住宅社區，應於鄰板南路退縮建築處各提供一處候車空間，其確切位置及留設尺寸依公車主管機關需求調整。

- 檢討說明：
- 1.本案AB基地出入口皆由私設通路進出入，無礙公共道路。
 - 2.本案停車場進出口，規劃設置於12米私設通路。
 - 4.考量公車彎在停靠時對車流的影響較小，但在車流壅塞的路段反而增加匯出匯入之衝突，特別是對機車車流之影響，實際運作績效不理想，因此規劃留設公車候車空間，規劃位置保留現況設置於基地西側公園臨板南路處及基地右側臨板南路處，便於民眾使用。



圖 19-18-1 都市設計準則檢討說明示意圖-11(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地))(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討

三、建築基地交通規劃及停車空間配置

1. 車輛出入口除基地條件外，不得設置於道路交叉截角或丁字路及其他有礙公共交通安全之道路路段場所。
2. 停車場進出口之規劃應盡量遠離板南路。
3. 為提升大眾運輸轉乘使用之便利性，本計畫之東、西二處住宅社區，應於鄰板南路退縮建築處各提供一處候車空間，其確切位置及保留尺寸依公車主管機關需求調整。

檢討說明：

1. 本案AB基地出入口皆由私設通路進出入，無礙公共道路。
2. 本案停車場進出口，規劃8米私設通路。
3. 考量公車彎停靠時車流的影響較小，但在車流壅塞的路段猴兒增加匯出匯入之衝突，特別是對機車車流之影響，實際運作績效不理想，因此規劃留設公車候車空間，規劃位置保留現況設置於基地西側公園臨板南路處及基地右側臨板南路處，便於民眾使用。



圖 19-18-2 都市設計準則檢討說明示意圖-11(變更版)

法規檢討－（擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討)

五、建築基地細分規模限制事項

1. 建築造型與風格

(1) 基地或供公眾使用之建築物，其地面層和頂層部應配合各幢建築物造型予以整體美化設計，以形成本區特殊建築景觀風貌及塑造優美之天際線。

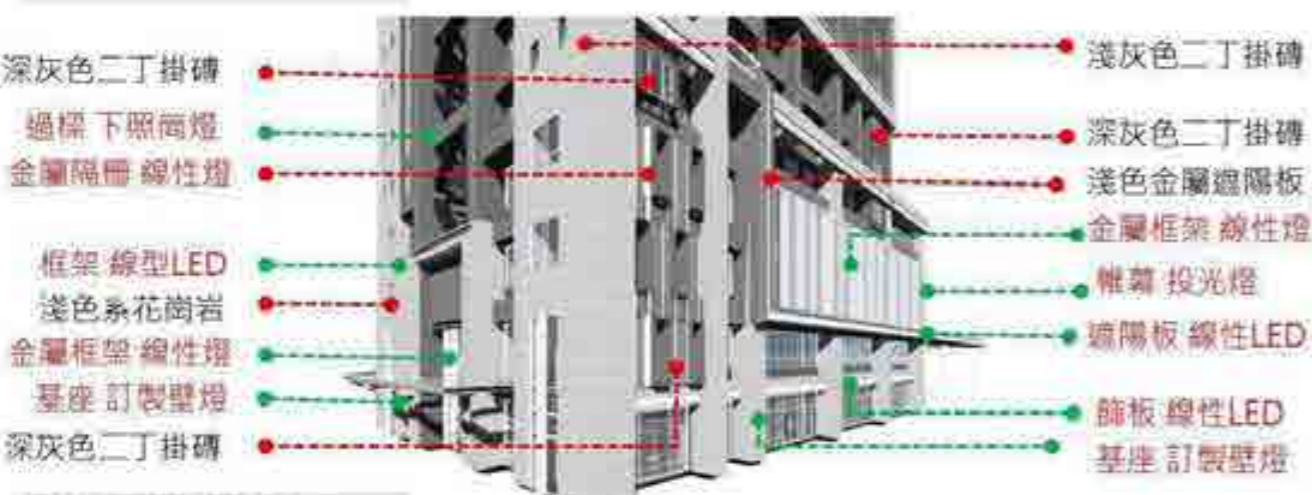
(2) 建築物屋頂層部所附設之電視天線、水塔、空調、機械等設施物應配合建築物做整體設計。

檢討說明：1. 建築物依規定做整體美化設計，並利用建築物塑造優美的天際線。
2. 屋頂層依規定配合建築物做整體性造型規劃。

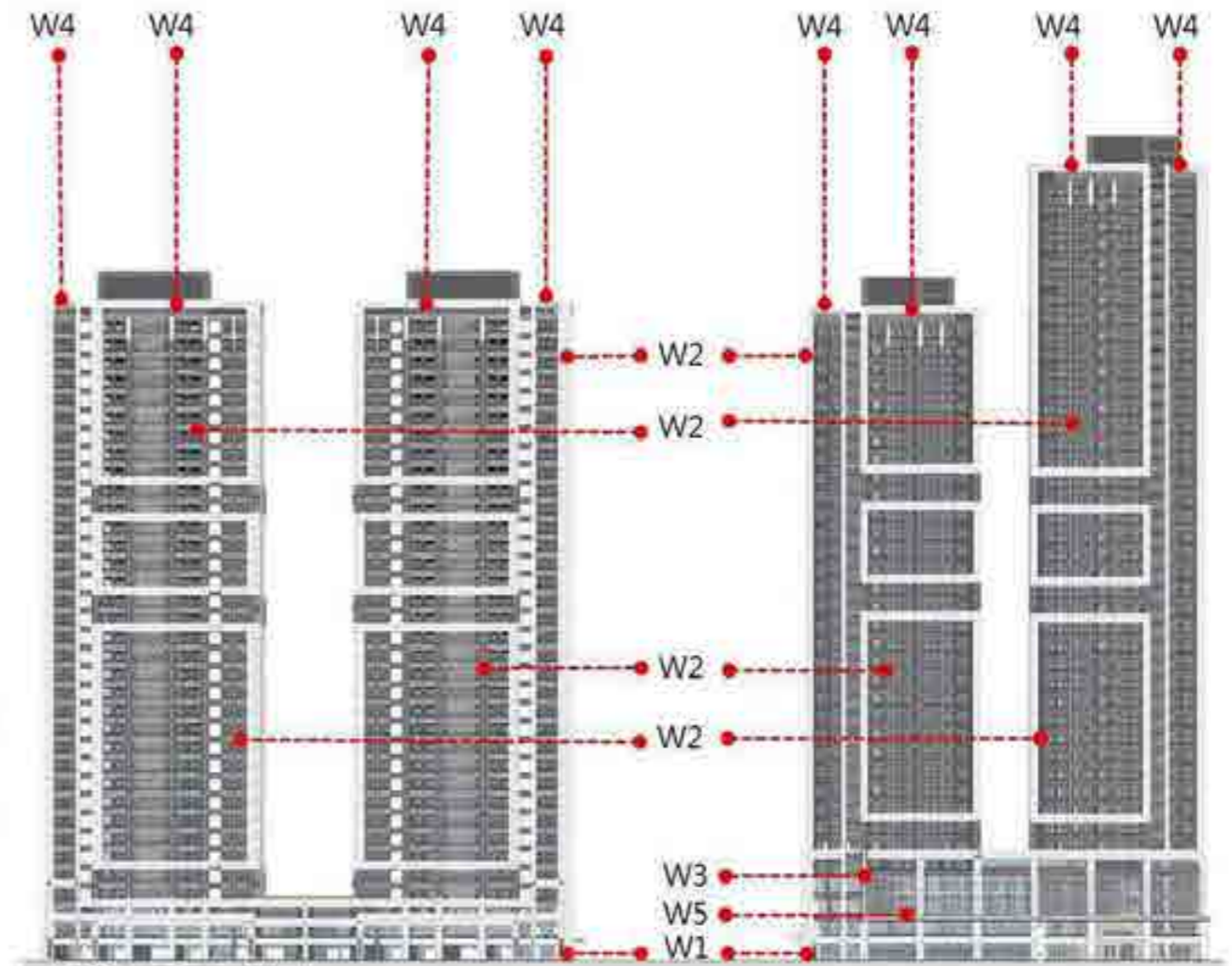
材質表:							
編號	圖例	名稱	色系	編號	圖例	名稱	色系
W1		花崗岩	淺色系	W3		大型雨管	淺色系
			深色系		W4		
W2		二丁掛	淺色系	W5			強化玻璃5mm
			深色系				



建物局部透視示意圖A



建物局部透視示意圖B



建物正向立面示意圖

圖 19-19-1 都市設計準則檢討說明示意圖-12(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地))(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討

五、建築基地細分規模限制事項

1. 建築造型與風格

- (1) 基地或供公眾使用之建築物，其地面層和頂層部應配合各幢建築物造型予以整體美化設計，以形成本區特殊建築景觀風貌及塑造優美之天際線。
- (2) 建築物屋頂層部所附設之電視天線、水塔、空調、機械等設施物應配合建築物做整體設計。

檢討說明：

- 1. 建築物依規定做整體美化設計，並利用建築物塑造優美的天際線。
- 2. 屋頂層依規定配合建築物做整體性造型規劃。



建築局部透視示意圖A



建築局部透視示意圖A

材質表:

編號	圖例	名稱	色系	編號	圖例	名稱	色系
W1		石材	淺色	W3		金屬板	淺色
			深色				深色
W2		磁磚	淺色	W4		金屬隔柵	
			深色	W5		5+5mm玻璃	淺色



建築全區透視示意圖

圖 19-19-2 都市設計準則檢討說明示意圖-12(變更版)

法規檢討 - (擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)細部計畫-都市設計準則檢討)

五、建築基地細分規模限制事項

3. 建築物量體配置

- (1) 本地區建築物配置係以整體開發為主，並留設必要之法定空地，供作公共開放空間使用。
- (2) 建築物在空間配置上以寧適和諧為原則，使建築呈現平穩之帶狀量體。

檢討說明：

- 1. 本基地為整體規劃設計配合退縮及建築配置設計留設必要之法定空地，供作公共開放空間使用。
- 2. 本案運用錯落配置，A基地形成類似「一字型」，B基地則形成「L字型」，以形成較有變化之量體，且為增加地區天際線之變化，造型以垂直量體為主，配合深開窗型式，以創造出垂直高聳的效果。以AB兩區整體規劃，以垂直線板搭配屋突，營造出節奏變化之律動效果，讓都市景觀可以有更多變化。



圖 19-20-1 都市設計準則檢討說明示意圖-13(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地))(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討

五、建築基地細分規模限制事項

3. 建築物量體配置

- 1) 本地區建築物配置係以整體開發為主，並留設必要之法定空地，供作公共開放空間使用。建築物屋頂層部所附設之電視天線、水塔、空調、機械等設施物應配合建築物做整體設計。
- 2) 建築物在空間配置上以寧適合諧為原則，使建築呈現平穩之帶狀量體。

檢討說明：

1. 本基地為整體規劃設計配合退縮及建築配置設計留設必要之法定空地，供作公共開放空間使用。
2. 本案運用錯落配置，增加量體的層次性，利用水平飾板創造出立面韻律效果，讓都市景觀能夠有更多變化。



圖 19-20-2 都市設計準則檢討說明示意圖-13(變更版)

法規檢討－（擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討)

六、環境保護設施配置及管制

3.建築物量體配置

1. 集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，其所在位置應能直接通達建築線或私設通路。
2. 污水處理場和垃圾集中處等設施予以整體綠覆美化，並與周圍環境互相調合。

檢討說明：

1. 本案採集中式垃圾貯存空間並設置於地下層。
2. 本案污水處理廠和垃圾集中處設置於地下層。



圖 19-21-1 都市設計準則檢討說明示意圖-14(原核定)

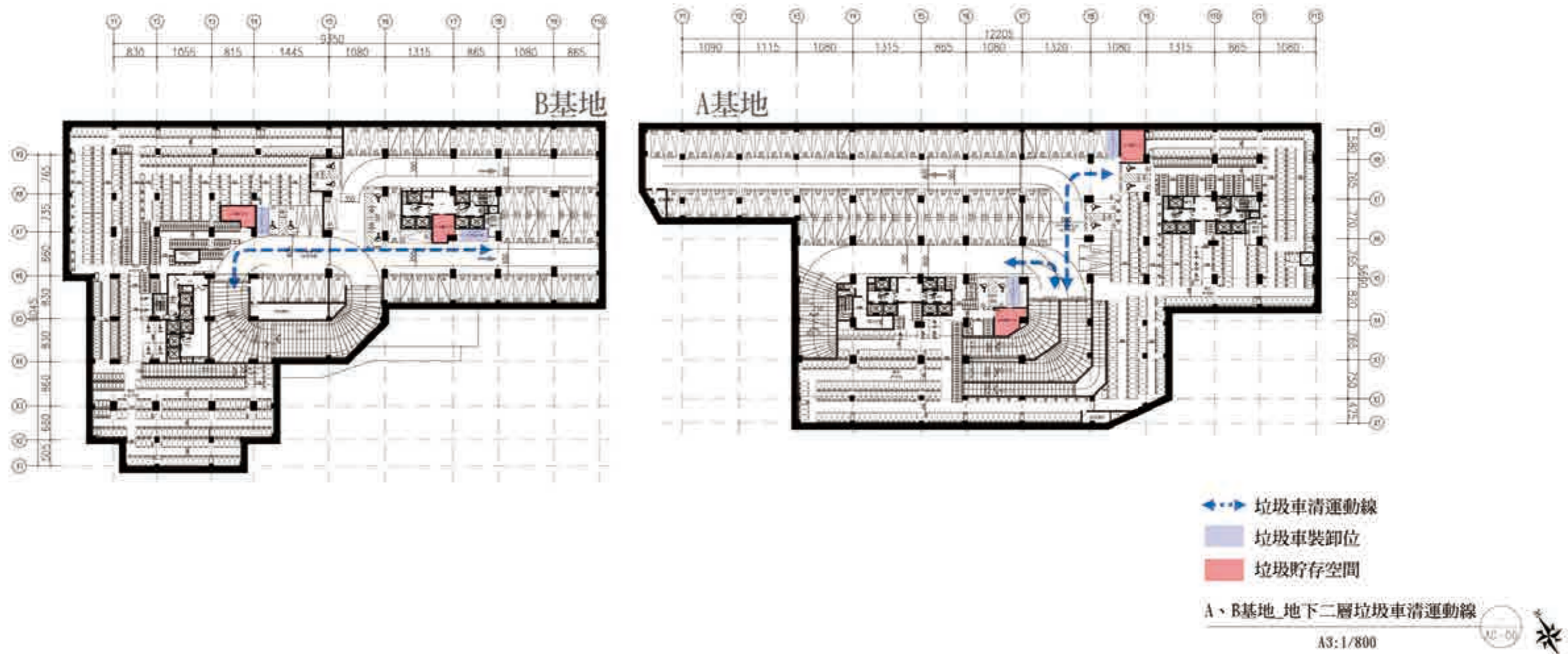
法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討

六、環境保護設施配置及管制

1. 建築物量體配置。
2. 集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀及公共衛生維護設施，其所在位置應能直接通達建築線或私設通路。
3. 汗水垃圾場和垃圾集中處等設施予整體綠覆美化，並與周圍環境互相調合。

檢討說明：

1. 本案採集中式垃圾貯存空間並設置於地下二層。
2. 本案汗水處理廠和垃圾集中處設置於地下二層。



法規檢討 - (擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地) 細部計畫-都市設計準則檢討)

七、景觀植栽

- 1.本地區面臨計畫道路之綠化退縮區域，應配合街道景觀及人行步道予以整體規劃設計。
- 2.基地內人行步道區域注重舒適、便利、順暢和安全的休閒步行環境，並依實際需要提供遮蔭、避雨及防風的功能，且應強調行人軸線和土地使用的空間特性。

檢討說明：

- 1.本案綠化退縮區域配合街道景觀及人行步道做整體規劃設計考量。
- 2.本案於基地周圍提供遮蔭、避雨及防風的功能街道家具使用，退縮部分留設人行步道並種植雙排喬木並串連整體周遭環境。

圖例	名稱	數量	圖例	名稱	數量
	廣場空間街道家具	4座		休閒空間街道家具	4座
	人行空間街道家具A	33座		休閒座椅家具組	4組
	人行空間街道家具B	10座			



圖 19-22-1 都市設計準則檢討說明示意圖-15(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地))(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討

七；景觀植栽

1. 本地區面臨計畫道路之綠化退縮區域，應配合街道景觀及人行步道予以整體規劃設計。
2. 基地內人行步道區域注重舒適、便利、順暢和安全的休閒步行環境，並依實際需要提供遮蔭、避雨及防風的功能，且應強調行人軸線和土地使用的空間。

檢討說明：

1. 本案綠化退縮區域配合街道景觀及人行步道做整體設計考量。
2. 本案基地周邊提供遮蔭、避雨及防風的功能街道家具使用，退縮部分留設人行步道並種植雙排喬木並串聯整體周遭環境。

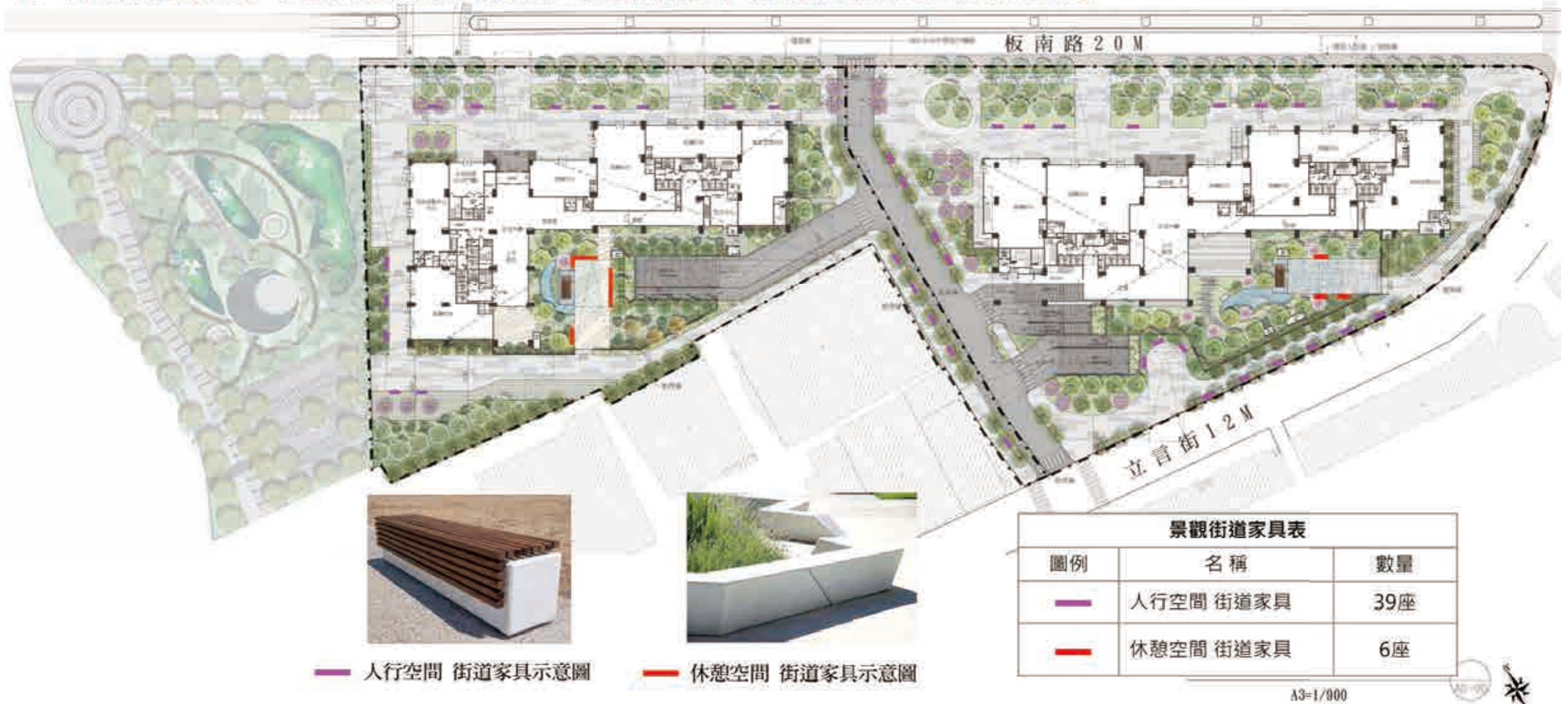


圖 19-22-2 都市設計準則檢討說明示意圖-15(變更版)

原核定

法規檢討 - (擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)

細部計畫-都市設計準則檢討)

七、景觀植栽

3.基地內公共開放空間係配合建築物和道路之退縮留設，應強調調整體規劃和植栽綠化設計，以塑造本地區居民休閒和娛樂之意象空間。

檢討說明：

3.本案配合考慮居民使用社區空間時之需求與安全性，使植物機能與不同之空間型態相符，臨近建築物及出入口處，以四季變化明顯之樹種為主，強化空間變化性及景觀多樣化。

植栽表													
編號	圖例	名稱	規模	覆土深度	數量	單位	編號	圖例	名稱	規模	覆土深度	數量	單位
1		樟樹	GMφ>18cm · H>4m · W>2.5m	>1.5M	A基地:47 B基地:38	株	6		山櫻花	GMφ>10cm · H>4.5m · W>1.5m	>1.5M	A基地:27 B基地:45	株
2		苦楝	GMφ>18cm · H>6m · W>2m	>1.5M	A基地:16 B基地:11	株	7		白水木	GMφ>10cm · H>4.5m · W>1.5m	>1.5M	A基地:17 B基地:8	株
3		楓香	GMφ>18cm · H>6m · W>2m	>1.5M	A基地:54 B基地:38	株	8		月橘	H*W=30*50cm	>0.6M	A基地:478.46 B基地:401.96	m ²
4		台灣樂樹	GMφ>18cm · H>6m · W>2.5m	>1.5M	A基地:7 B基地:7	株	9		台北草	密鋪	>0.6M	A基地:2245.19 B基地:2001.84	m ²
5		青楓	GMφ>18cm · H>4m · W>1.2m	>1.5M	A基地:8 B基地:11	株							



圖 19-23-1 都市設計準則檢討說明示意圖-16(原核定)

法規檢討-(擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)
細部計畫-都市設計準則檢討

七；景觀植栽

3. 基地內公共開放空間係配合建築物和道路之退縮留設，應強調整體規劃和植栽綠化設計，以塑造本地區居民休閒和娛樂之意象空間。

檢討說明：

3. 本案配合考慮居民使用社區空間時之需求與安全性，使植物機能與不同之空間型態相符，臨近建築物及出入口處，以四季變化明顯之樹種為主，強化空間變化性及景觀多變化。

分類	編號	樹種	中名	規格		株距	株距	保護圍	覆土厚度	S基地	R基地	總計	
				高(M)	冠(M)								胸徑(cm)
大喬木	T1	茄苳	茄苳	7	2.5	20	100-180	3	4	150	18	0	18
	T2	楓香	楓香	7	2.5	25	100-180	3	4	150	13	8	21
	T3	印度紫檀	印度紫檀	7	2.5	25	100-180	3	4	150	20	24	53
	T4	光臘樹	光臘樹	7	2.5	20	100-180	3	4	150	20	14	34
	T5	黃連木	黃連木	8	2.5	15	100-180	3	4	150	0	3	3
	T6	桃花心木	桃花心木	8	2	15	100-180	3	4	150	10	5	15
	T7	香樟	香樟	7	2.5	25	100-180	3	4	150	10	28	47
	T8	青楓	青楓	8	2.5	20	100-180	3	4	150	0	4	13
	T9	紅茄	紅茄	6	2.5	20	100-180	3	4	150	6	8	14

分類	編號	樹種	中名	規格		株距	株距	保護圍	覆土厚度	S基地	R基地	總計	
				高(M)	冠(M)								胸徑(cm)
小喬木	T10	T10	大花紫微	5	2.5	20	100-180	3	4	150	20	10	30
	T11	T11	山櫻花	5	2	12	100-180	3	4	150	6	1	7
	T12	T12	無患子	5	2	20	100-180	3	4	150	6	0	6
	T13	T13	大頭茶	3.5	1.5	6	100-180	3	4	150	13	50	63
	T14	T14	羅木	5	0.8	6	100-180	3	4	150	7	0	13
喬木數量總計										176	101	337	

分類	編號	樹種	中名	規格		株距	株距	保護圍	覆土厚度	S基地	R基地	總計	詳細植栽
				高(M)	冠(M)								
灌木	S1	低灌木	低灌木	0.3	0.2	—	60	1133.15	833.79	1986.94	西國草下木、繡球海棠花、小葉落葉、山刺、桂花木、六月雪、翠木、黃金銀花、銀葉牡丹、粉紅繡球		
	S2	中灌木	中灌木	0.4	0.25	—	60	504.39	341.15	845.54	繡球、日本女貞、宜樂細葉、山馬、銀、紅木、紅花玉芙蓉、黃槿、紫花野牡丹、立錫花		
	S3	高灌木	高灌木	0.6	0.3	—	60	117.65	312.54	430.19	厚葉石山木、田代石山木、銀葉、茶、沙不老、金邊木、桂花、翠木		
地被	G1	地被	—	—	—	30	823.97	494.87	1318.84	白高草、玉簪草、射干草、鸚鵡草			
植草磚	G2	植草磚	—	—	—	30	143.44	293.43	436.87				



圖 19-23-2 都市設計準則檢討說明示意圖-16(變更版)

法規檢討－（擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)細部計畫－
都市設計準則檢討)

七、景觀植栽

4.公園兼兒童遊樂場用地初步以簡易綠化方式施作，以便於未來臺北縣政府辦理多目標使用二次施工，其景觀設施及植栽，應與中原溝綠美化工程協調搭配。

檢討說明：

4.公園兼兒童遊樂場用地於102年06月26日新北市府同意備查。



正本

新北市政府 函

地址：22001新北中和區板南段191號24樓
 承辦人：李心儀
 電話：本市總機1999、(02)29003459 分機3424
 傳真：(02)29003339
 電子郵件：A22909@mail.nps.gov.tw

10084
 新北市中和區板南段3817號1樓
 受文者：元隆自辦市地重劃區重劃會

發文日期：中華民國102年6月26日
 發文字號：新北府都發字第1022121005號
 類別：會議紀錄
 簽等及辦理情形或檢附資料：
 附件：

主旨：為貴重劃會所送本市元隆自辦市地重劃區重劃會第五次理監事會會議紀錄及公共設施工程預算書圖變更設計一案，覆如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴重劃會102年5月2日元隆自辦重字第1020502001號函及102年6月4日元隆自辦重字第1020604001號函。
- 二、按「自辦市地重劃地區之公共設施工程，理事會應依有關規定規劃、設計及監造，並委由合格之相關工程技師簽證；其設計書圖及工程預算，並應於計算負擔總計表報核前，送請各該工程主管機關核定，始得發包施工。施工前應提報履歷之監造執行計畫，送請各該工程主管機關備查。各該工程主管機關為前項核定時，應依各該地區所定公共設施工程費用規定予以審查。」為獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第32條所明文規定，先予敘明。
- 三、有關公共設施工程預算書圖變更設計案各單位意見如下：
 - (一)工務局：
 - 1.有關景觀工程預算書圖變更設計一案，考量該地區與公園銜接界面之景觀整體性，且依前述圖說中元隆自辦市地重劃區第5次理監事會會議決議略以：「...增加之工程預算金額不列入土地所有權人重劃費用負擔。」，故本局對變更設計一案原則無意見，惟建議鋪面材料仍應考量環保性及符合公共工程會施工規範規費與維修時易於更換替換為原則。
 - 2.植物之選用上應採原生種，無毒性為宜，並注意該植物是否會帶來其他有害的生物。
 - (二)農業局：
 - 1.有關景觀綠化的部分，為提高苗木存活率，苗木規格：建議採用高直徑8-10cm樹種。
 - 2.有關新植苗木部分，建議可提供施作期程，本局可協助配合其他公共工程需移植之苗木，俾利減少苗木新植，降低工程經費。
 - (三)交通局：經檢視所附變更設計工程預算書圖，自行車位、機車位數量及尺寸規格未變更，僅微調車位配置，以及變更車位、人行道與自行車道鋪面材質，本局原則無意見，惟仍提醒開發單位留意相關材質之防滑性，以有效維護行人及行車安全。
 - (四)水利局：變更內容為植栽、鋪面、燈具及工程預算費用等項目，本局無其他新增意見。
- 四、有關本案公共設施工程預算書圖變更設計及貴重劃會於102年5月2日元隆自辦重字第1020502001號函所送第五次理監事會會議紀錄(案號二)元隆公園設計書圖及預算修正，本府同意備查。

正本：元隆自辦市地重劃區重劃會
 副本：新北市政府工務局、新北市政府農業局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市政府地政局

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權業務主管法行

新北市政府公文處理

圖 19-24 都市設計準則檢討說明示意圖-17