

案由	中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議執行原則	案號	專案報告 第一案
	一、辦理緣由： (一)依「都市計畫法新北市施行細則」第40條及109年12月3日實施之「變更中和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建築設計畫)細部計畫(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)」案(以下簡稱本計畫區)相關規定辦理。 (二)本計畫區於中和區秀朗橋北側，原屬新店溪河川安全管制範圍，區內土地使用性質包括住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、消防用地及寺廟專用區等。前經本府於109年12月3日完成都市計畫變更作業，並由本府地政局啟動區段徵收整體開發，其開發範圍東側銜接新北環河快速道路，西側至成功路97巷及環河東路4段、南至秀朗橋頭、北臨環河東路與新北環河快速道路路口，總面積約4.26公頃。 (三)依本府地政局發布新聞提及「中和秀朗橋北側區段徵收開發工程」為本市首件採行低衝擊開發(LID)理念之示範性設計案，已於114年4月竣工，工程內容包含利用新店溪疏浚土方進行區內高填土整地、打造排水系統及共同管道、增設3條道路、2座公園及2座地下滯洪池等設施。期藉由完善之公共建設提升居民生活品質，並打造安全、韌性且永續的宜居城市環境。 (四)考量本計畫區除依都市計畫法新北市施行細則第48條規定外，亦可依土地使用分區管制要點第8點申請各容積獎勵項目(如規模獎勵、時程獎勵、綠建築及耐震等容積獎勵)，預估達申請都市設計審議規模，為考量本計畫區整體都市環境風貌，故擬訂「中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議執行原則」，以作為後續審議與推動之依據。 二、辦理經過： (一)本案經本府城鄉發展局於114年12月23日召開「中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議原則」研商會議，綜合意見如下： 1、建築量體配置及風廊： (1)為形塑中、永和舊市區與整體開發區之良好居住環境，請補充說明本計畫區開發後，與周邊舊市區於高程銜接、風環境、行穿線位置及聯外交通等面向之關係，以利後續建築量體配置、風廊留設及車道出入口整體規劃。 (2)除秀朗橋北側計畫區之建築開發量體說明外，應整體考量舊市區及周邊大環境條件，妥善留設風廊及開放空間系統，並		



透過空間配置引入水岸風場至舊市區，以提升都市居住品質。

2、本計畫區東側緊鄰新北環河快速道路，區內主要道路係透過南、北兩側8公尺計畫道路銜接至環河快速道路，爰本計畫區內10公尺計畫道路性質較偏屬區內交通系統，對聯外交通之影響相對較低，建議可納入車道出入口配置考量。

3、本次採用低衝擊開發(LID)策略，打造宜居海綿城市並訂定都市設計規範之構想部分，建議補充其規劃特色及海綿城市相關規範之論述，並可結合基地南、北兩側公園兼兒童遊樂場用地之滯洪池等設計，加以具體說明與詮釋。

4、開放空間配置部分：

(1)本計畫區北側臨8公尺計畫道路之街角廣場，位處本計畫區重要聯外節點，建議評估擴大街角廣場或增設街角廣場空間，以提升街角視野之開闊性，並配合行人穿越線位置，妥善留設街角廣場範圍。

(2)本計畫區東側緊鄰新店溪水岸，未來與水岸串聯可行性，建議請本府水利局、本府高灘地工程管理處納入後續評估，以強化親水性及整體公共空間品質

(二)本案經本府城鄉發展局於115年1月30日召開「中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議原則」第2次研商會議，綜合意見如下：

1、有關本計畫區建築量體配置及風廊部分，各宗建築基地建議應配合環境風廊為前提，模擬整體開發高度及套繪周邊舊市區巷道與風廊，再評估建築物錯落配置，以利透過空間配置引入水岸風場至舊市區，提升都市居住品質。

2、開放空間配置部分：

(1)本案都市計畫已明訂開放空間退縮規定，考量基地深度及植物生長，除基地面臨東側10公尺計畫道路側，建議留設6公尺以上雙排遮蔭喬木人行步道為原則外，其餘沿都市計畫道路退縮部分，建議維持土管退縮規定。

(2)承上，除土管退縮規定外，考量住宅區南側街廓深度較廣，建議可配合南側公共設施用地人行步道動線系統，併同留設後院供社區居民活動及通行使用。

(3)考量北側街廓位置本計畫區重要交通節點，配合建築量體退縮規劃建議仍可納入街角廣場留設，以形塑本計畫區門面及增加道路行車視野環境。

(4)有關本計畫區南側人行步道用地涉及相關退縮部分，建議檢視既有抽水站用地、廟宇用地及未來新建案，串聯法定退縮人行步道系統。



說

(5)有關重劃區內公有人行步道市府地政局僅係採標線型人行步道，建議應整體考量全區人行動線系統並配合基地內退縮行人步道整體規劃。

3、停車出入口部分：

(1)本計畫區東側緊鄰新北環河快速道路，區內主要道路係透過東西向8公尺計畫道路銜接至環河快速道路，爰本計畫區內南北向10公尺計畫道路性質較偏屬區內交通系統，對聯外交通之影響相對較低，建議可納入車道出入口配置考量，惟各宗建築基地開發以1處車道出入口規劃為原則，以降低周邊交通影響衝擊。

(2)有關廣場兼停車場用地及消防用地車道出入口位置，建議市府交通局考量廣場用地人行使用及停車出入口，妥以評估車道出入口留設位置。

4、本計畫區東側緊鄰新店溪水岸，環河快速道路未留設橫向人行步道供通行至水岸側，建議補充市府相關連通計畫，如有計畫可結合南北兩側公共設施用地，以增加水岸串聯性。

5、有關低衝擊開發策略構想，本次訂定透水鋪面覆土深度部分，考量本市水利局已訂定透水保水自治條例相關規定，建議回歸都市設計審議原則及其規定辦理。

(三)為利都市設計審議案件通案執行一致性，故提請大會討論。

三、作業單位建議執行原則提案內容：

明

點次	規定內容	說明
原則名稱	「中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議執行原則」	明訂本執行原則適用範圍及審議目標。
第1點(適)	本計畫區辦理都市設計審議案除依「都市計畫法新北市施行細則」、「變更中和都市計畫(秀朗橋側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(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場	



MUYQJVHHWX

用 範 圍)	用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地 使用分區管制要點)」土地使用分區管制要點 (以下簡稱土管要點)及其都市設計管制事項與相 關規定檢討外，應依下列規定辦理。	敘明本執行原則 適用範圍。
第2 點 (整 體 景 觀 規 劃 原 則)	考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，建 請設計單位提出全區街廓（包含防災通道、退縮 帶人行空間、植栽帶等）之整體規劃，以利後續 審查。	參考「新北市都 市設計審議原 則」及「新北市 新莊區（副都市 中心地區）都市 設計審議要點」 整體開發地區人 行空間及步道系 統規定。
第3 點 (開 放 空 間 規 劃 原 則)	面計畫道路退縮建築除依土管要點第5點與相關 規定檢討外，請以下列規定辦理： 一、為塑造環河側綠蔭人行步行環境，面10公尺 計畫道路退縮至少6.5公尺以上雙排遮蔭喬 木人行步道為原則。 二、為加強本計畫區重要交通節點，各街角廣場 至少留設8公尺x8公尺以上為原則，以形塑 本計畫區門面及增加道路行車視野環境。	一、適用本原則 條件。 二、參考「新北 市都市設計 審議原則」 退縮大於6 公尺留設雙 排喬木規 定。



	第4點 (全區交通系統)	本計畫區道路系統配置，東西向計畫道路為主要聯外道路，考量本計畫區區位條件及全區交通系統，車道出入口位置應主要設置於南北向都市計畫道路為原則。	參依本府交通局115年1月15日新北交規字第1150045290號函意見辦理。
	第5點 (水岸建築規劃)	為塑造水岸整體景觀及都市意象，本計畫區開發除依「新北市都市設計審議原則」檢討水岸建築外，應依下列規定檢討： 一、應整體考量舊市區及周邊環境條件，模擬整體開發高度及套繪周邊舊市區巷道與開放空間，並透過空間配置留設風廊及開放空間系統，引入水岸風場至舊市區，以提升都市居住品質。 二、天際線輕量化設計，屋脊裝飾物應減量設計為原則。	參考「新北市都市設計審議原則」水岸建築量體配置原則及考量水岸建築風貌增訂管制事項。
四、以上提請115年3月20日本市115年度第2次大會報告。			
作業單位建議	有關本案執行原則執行，提請大會同意執行原則提案內容，作為本計畫區後續都審執行方式。		
決議	原則同意依作業單位提案內容執行，續循程序辦理。		

