



圖 16 永安市場站東側更新地區建物樓層分布示意圖



圖 17 永安市場站東側更新地區建物構造分布示意圖

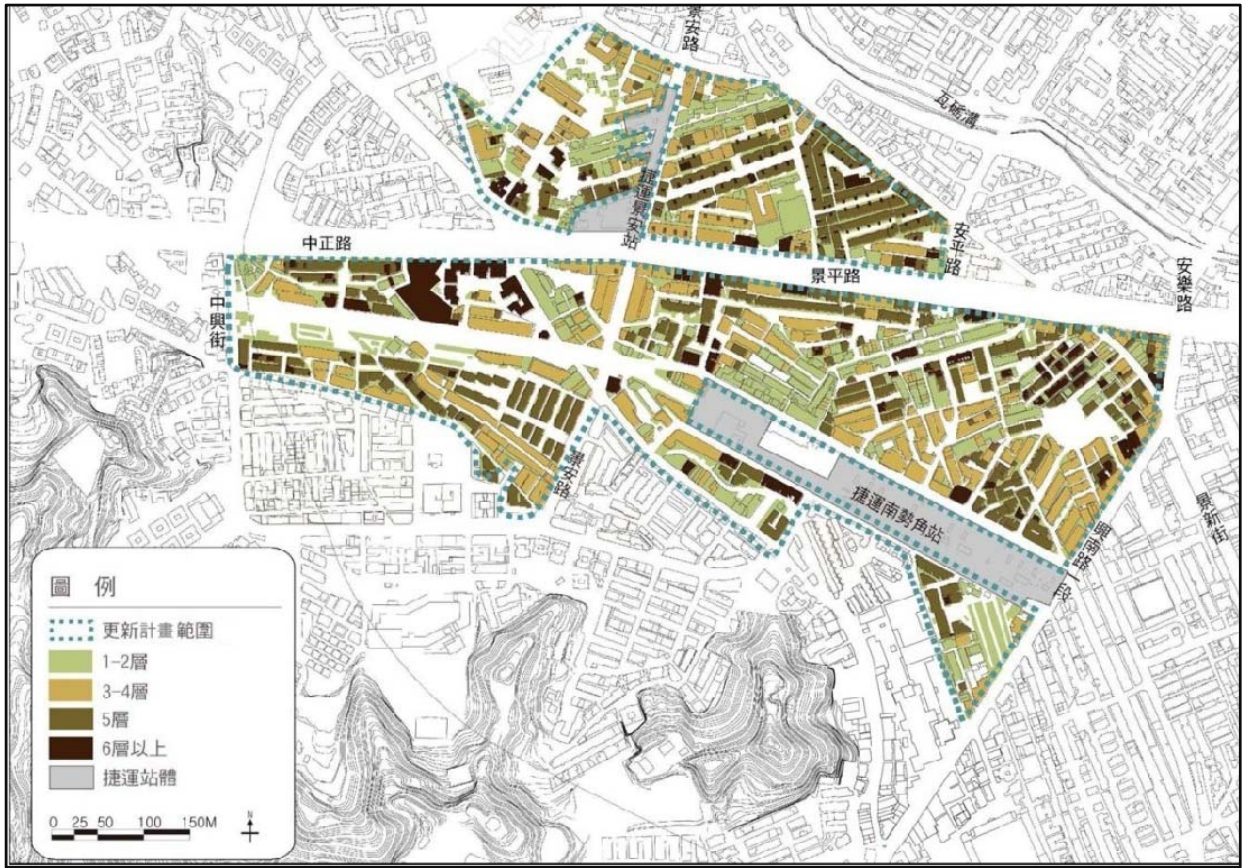


圖 18 景安站兩側與南勢角站周邊更新地區建物樓層分布示意圖

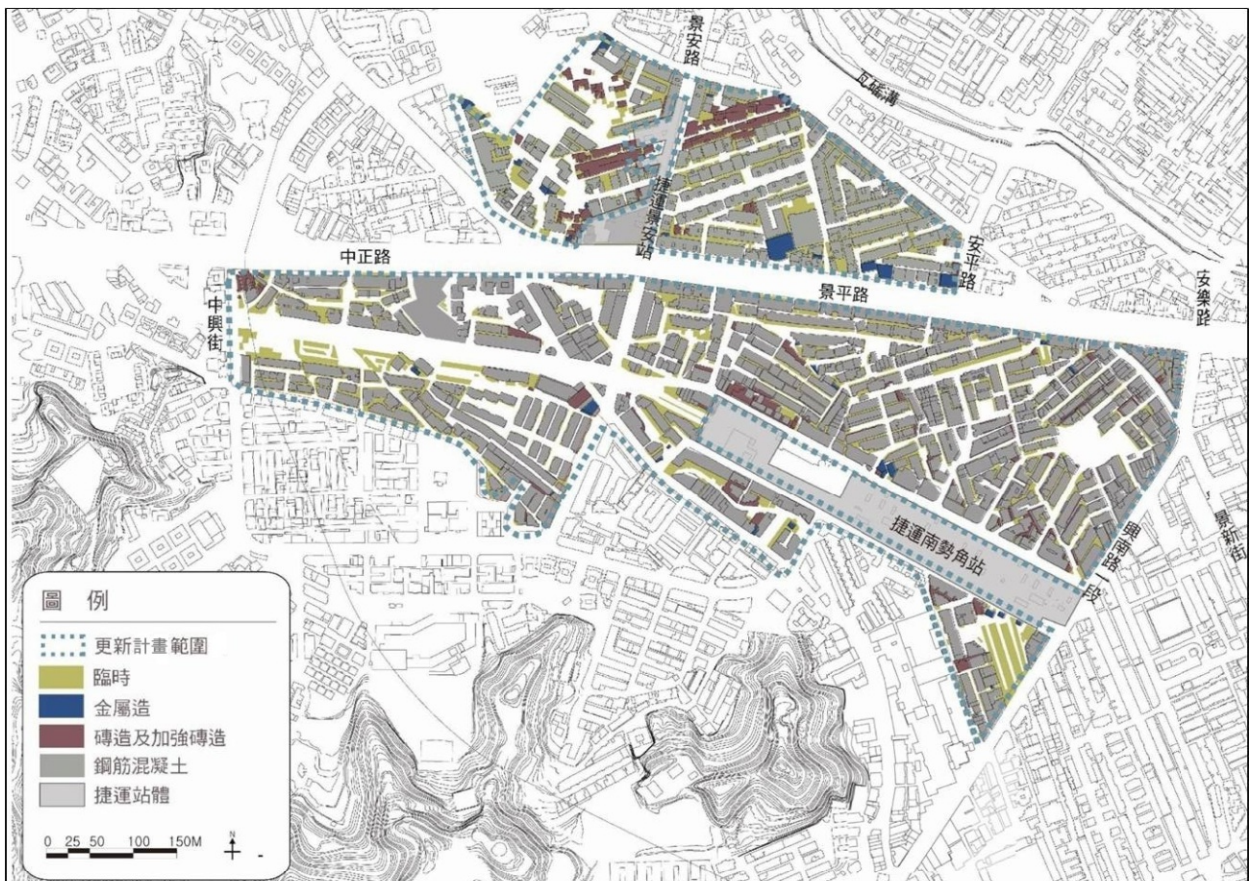


圖 19 景安站兩側與南勢角站周邊更新地區建物構造分布示意圖

(五)交通系統現況分析

1.道路特性

(1) 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（路寬 18m），主要道路為北側永貞路（路寬 18m），次要道路為東側的中安街（路寬 15m）及南側的宜安路（路寬 15m），地區道路路寬則為 4~6m 不等；區內有 3 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 8 及圖 20 所示。

(2) 景安站兩側更新地區

本更新地區聯外道路為南側的景平路（路寬 20~40m）與中正路（路寬 40m）及東側的景新街（路寬 15m），主要道路為南北貫穿的景安路（路寬 18m），地區道路路寬則為 6~8m 不等，目前利用現有巷道建構其路網功能，道路特性如表 8 及圖 21 所示。

(3) 南勢角站周邊更新地區

本更新地區聯外道路為北側的景平路（路寬 20~40m）與中正路（路寬 40m），主要道路為南北貫穿的景安路（路寬 18m），次要道路為東側的興南路（路寬 12m），地區道路路寬則為 4~8m 不等，區內有數條計畫道路未開闢，目前暫由現有巷道補充其路網功能之不足，道路特性如表 8 及圖 22 所示。

表 8 永安市場站東側、景安站兩側及南勢角站周邊更新地區道路特性彙整表

更新地區	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
永安市場站東側	中和路	聯外道路	18	4	標線	1.5	禁止
	永貞路	主要道路	18	4	標線	1.5	允許
	中安街	次要道路	15	2	標線	1.5	允許
	宜安路	次要道路	15	2	標線	1.5	禁止
景安站兩側	景平路	聯外道路	40	6	分隔島	3	部份允許
	中正路	聯外道路	40	6	分隔島	3	部份允許
	景新街	聯外道路	15	2	標線	1.5	禁止
	景安路	主要道路	18	4	標線	1.5	禁止
南勢角站周邊	景平路	聯外道路	40	6	分隔島	3	部份允許
	中正路	聯外道路	40	6	分隔島	3	部份允許
	景安路	主要道路	18	4	標線	1.5	禁止
	興南路	次要道路	12	2	標線	1.5	禁止

資料來源：本計畫調查整理。

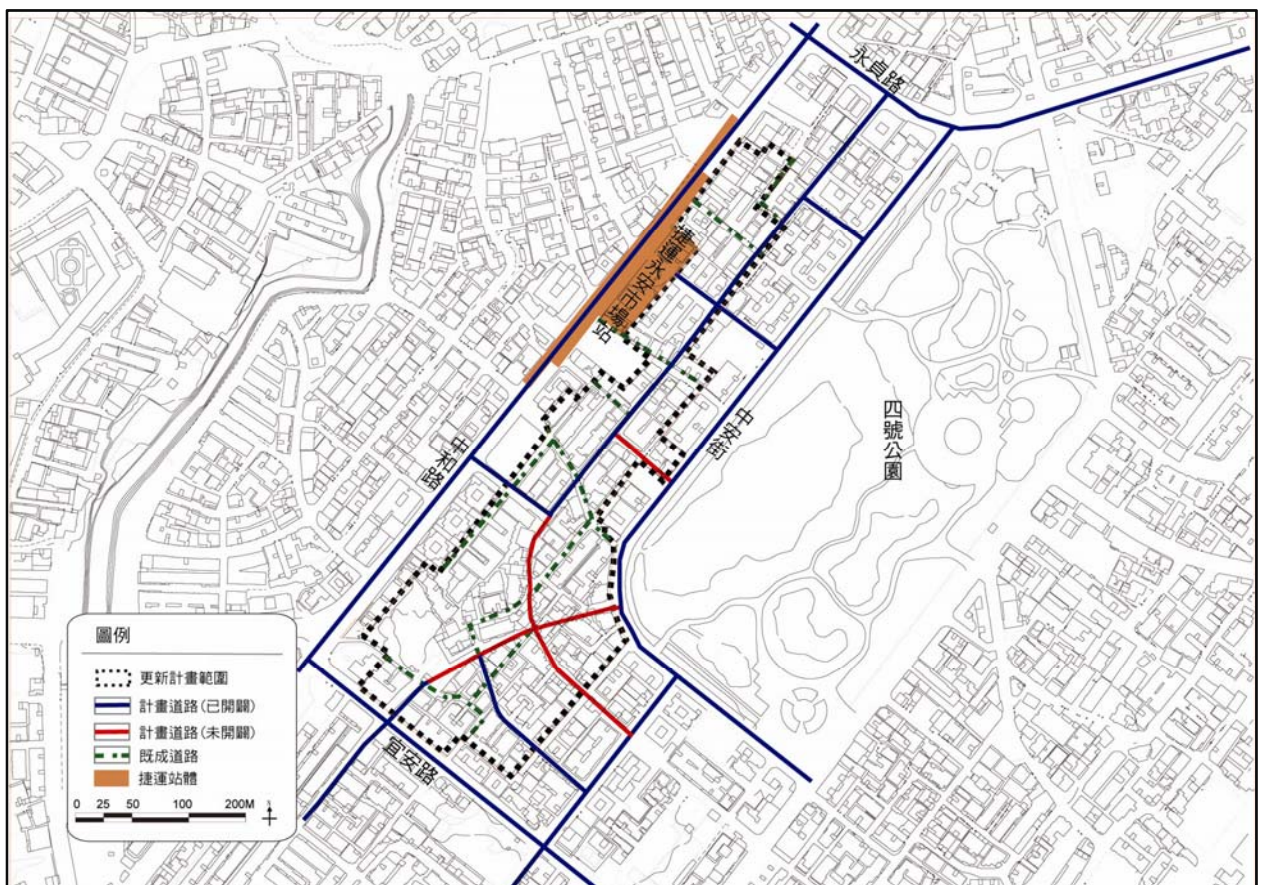


圖 20 永安市場站東側更新地區道路系統分析圖

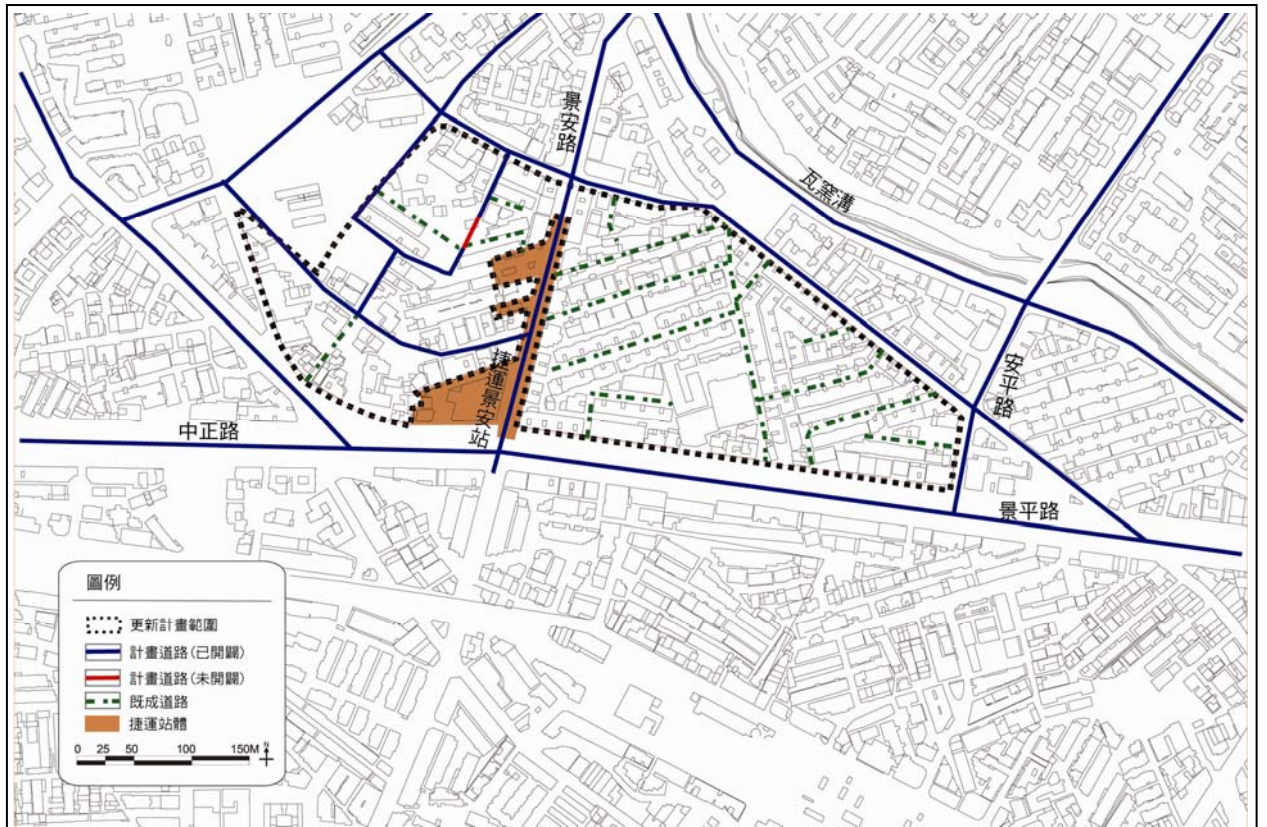


圖 21 景安站兩側更新地區道路系統分析圖

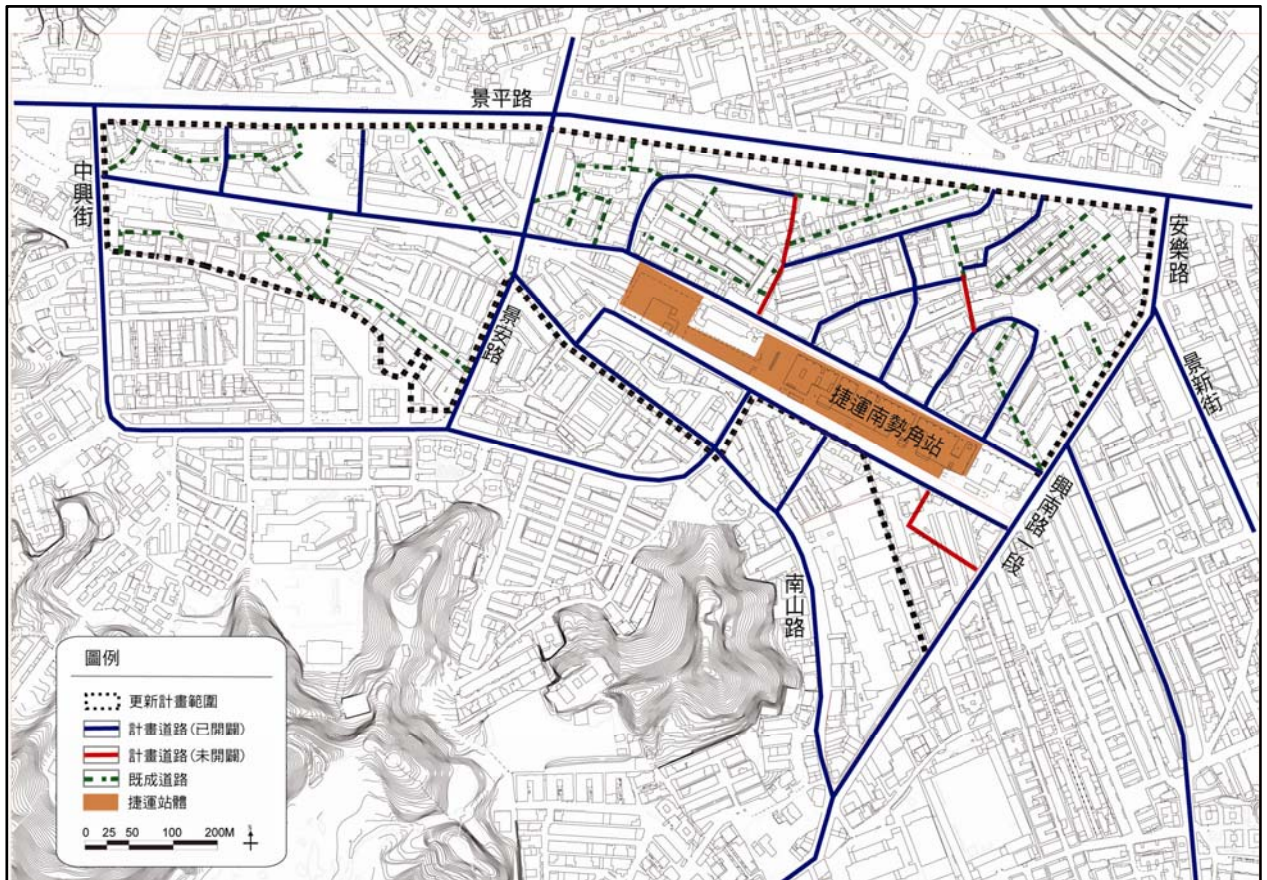


圖 22 南勢角站周邊更新地區道路系統分析圖

2.捷運

(1) 永安市場站東側更新地區

本更新地區鄰近捷運永安市場站，永安市場站只有 1 個出口，位於中和路上。

(2) 景安站兩側更新地區

本更新地區鄰近捷運景安站，景安站只有 1 個出口，位於景平路上。

(3) 南勢角站周邊更新地區

本更新地區鄰近捷運南勢角站，南勢角站有 4 個出口，均位於捷運路上。

3.停車系統分析

(1) 永安市場站東側更新地區

本更新地區公有地下停車場包括永和國小地下停車場及國立中央圖書館臺灣分館附設停車場，路邊停車格則集中於中安街及永貞路沿線，共計 1,024 個汽車停車位，1,080 個機車停車位。另捷運永安市場站設有 37 個自行車停車位。

(2) 景安站兩側更新地區

本更新地區路邊停車空間集中於南華路及安和路沿線，共計 261 個汽車停車位，502 個機車停車位。另捷運景安站設有 67 個自行車停車位。

(3) 南勢角站周邊更新地區

本更新地區於捷運南勢角站轉乘停車場，另有景新（停五）停車場，路邊停車空間則分布於復興路、捷運路、中興街、景安路、板南路沿線路段，共計 647 個汽車停車位，1,930 個機車停車位。

表 9 永安市場站東側、景安站南側及南勢角站周邊更新地區停車空間彙整表

更新地區	類型	路段	汽車位	機車位	自行車位
永安市場站東側	捷運站	捷運永安市場站轉乘停車場	-	-	37
	地下停車場	永和國小地下停車場	283	-	-
		國立中央圖書館臺灣分館地下停車場	490	-	-
	路邊停車格	中安街（永貞路－安平路）	25	537	-
		永貞路（福和路－中山路）	226	543	-
小計			1,024	1,080	37
景安站兩側	捷運站附設	捷運景安站	-	11	67
	路邊停車格	南華路（景平路－景新街）	75	272	-
		安和路（安樂路－中和路）	186	219	-
	小計			261	502
南勢角站周邊	捷運站	捷運南勢角站轉乘停車場	309	-	-
	公有停車場	景新(停五)停車場	70	-	-
	路邊停車格	復興路（中興街－南山路）	97	421	-
		捷運路（南山路－和平路）	41	1,118	-
		中興街（復興路－板南路）	29	226	-
		景安路（南山路－復興路）	31	53	-
		板南路（中興街－南山路）	70	112	-
小計			647	1,930	-
總計			1,922	3,512	104

資料來源：整理自新北市公有停車場資訊查詢系統及臺北大眾捷運公司網站。
(102 月 3 月)

4.人行系統分析

(1) 永安市場站東側更新地區

永安市場站前主要道路中和路兩側設置人行道各寬約 1.2~1.5m，僅捷運永安市場站前人行步道增設為 3~3.6m。

(2) 景安站兩側更新地區

景安站兩側更新地區周邊道路兩側設置 1.5~3m 的人行道。

(3) 南勢角站周邊更新地區

南勢角站位在捷運路與和平街之間，捷運站體旁的人行道系統健全，設置 5~6m 人行道。捷運車站旁興南路人行道寬約為 1.2~1.5m。

(六)公共設施現況分析

1.永安市場站東側更新地區

本更新地區除部分道路外，其餘公共設施均已開闢完成，包含永和國小、南山國小及永安市場，四號公園範圍內同時設置了國立中央圖書館臺灣分館、中和交警分館及安平派出所等公共設施。

2.景安站兩側更新地區

本更新地區除部分道路外，其餘公共設施均已開闢完成，包含大同閱覽室、大同育幼院及智光商工等公共設施。

3.南勢角站周邊更新地區

本更新地區除部分道路外，其餘公共設施均已開闢完成，包含復興公園、中和地政事務所、中和戶政事務所、南勢角消防分隊、南勢派出所、興南國小、復興國小、中和國中、景新（停五）停車場等公共設施。



圖 23 永安市場站東側更新地區周邊公共設施分布示意圖

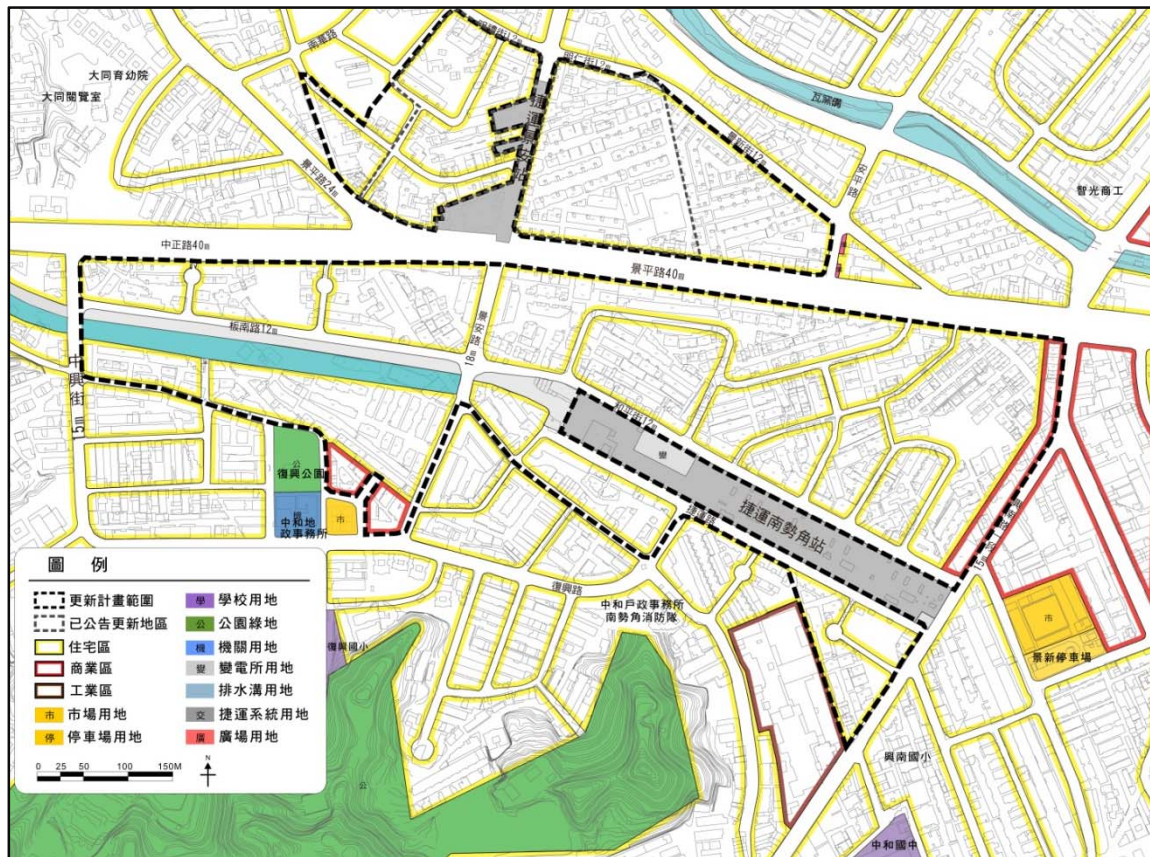


圖 24 景安站兩側及南勢角周邊更新地區周邊公共設施分布示意圖

(七)公私有土地權屬概況

1.永安市場站東側更新地區

本更新地區私有土地估計畫範圍面積約 91.2%；公有土地約 8.8%，其中新北市約占 2.48%，如表 10 所示。

2.景安站兩側更新地區

本更新地區私有土地估計畫範圍面積約 80.77%；公有土地約 19.23%，其中新北市約占 0.74%，如表 10 所示。

3.南勢角站周邊更新地區

本更新地區私有土地估計畫範圍面積約 80.67%；公有土地約 19.33%，其中新北市約占 5.33%，如表 10 所示。

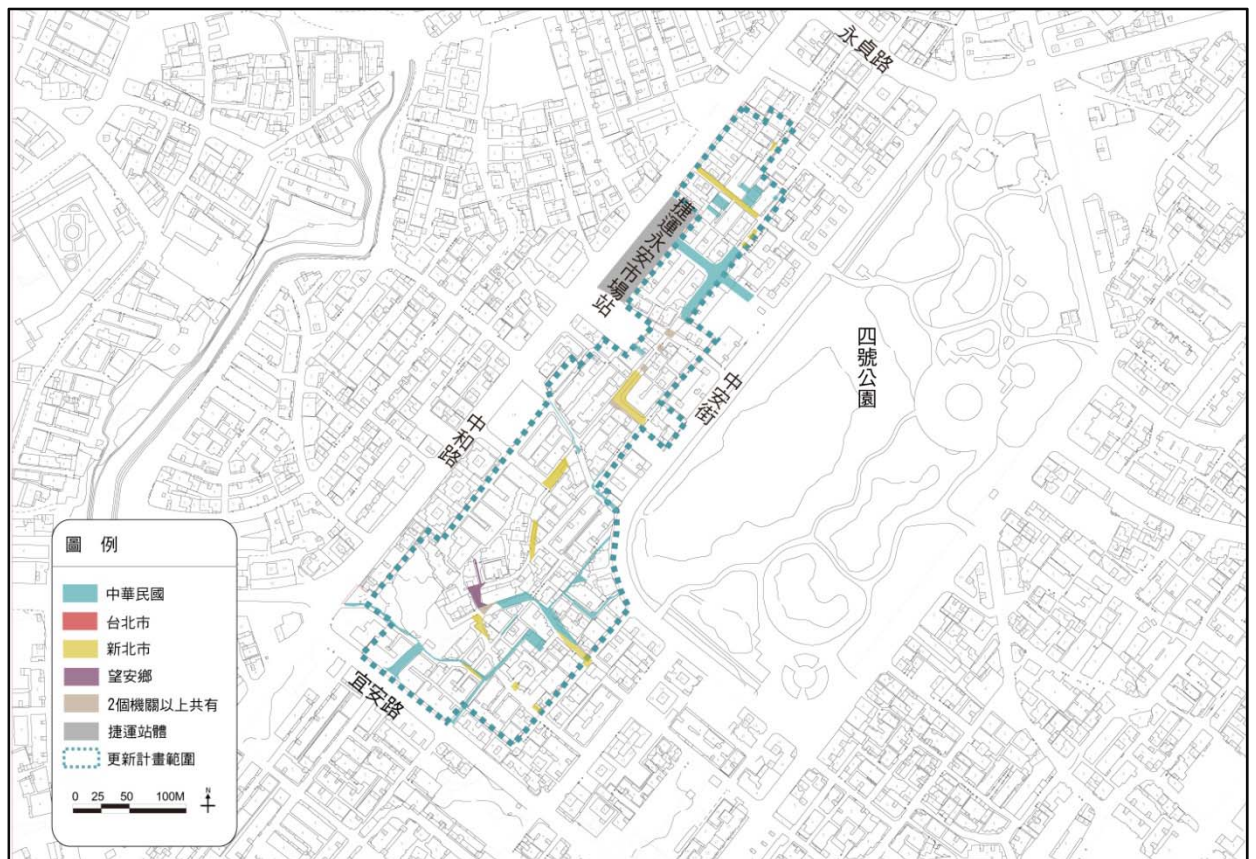


圖 25 永安市場站東側更新地區公有土地權屬分布示意圖

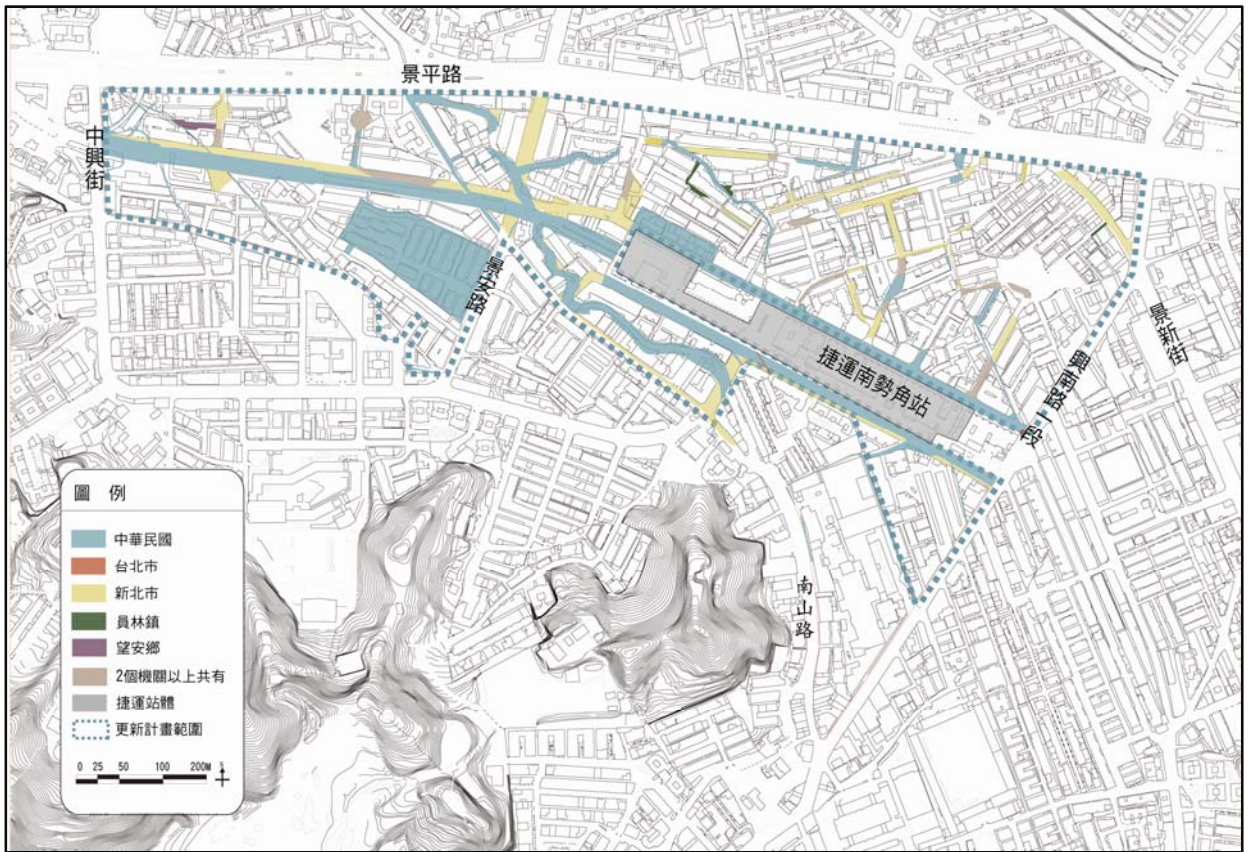
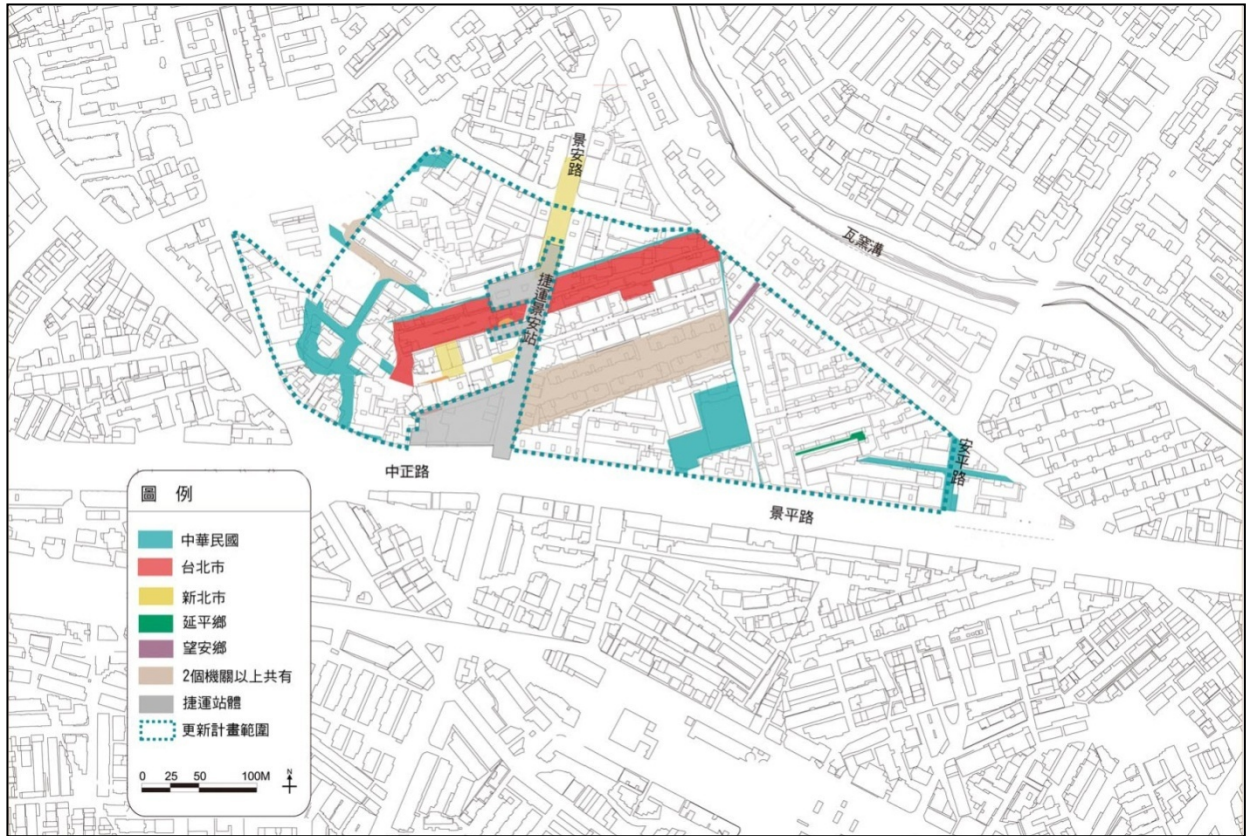


表 10 永安市場站東側、景安站南側及南勢角站周邊更新地區範圍公
私有土地權屬統計表

更新地區	所有權人		土地面積 (m ²)	百分比 (%)
永安市場站 東側	公有	中華民國	3,644.04	5.94%
		新北市	1,523.4	2.48%
		其他公有土地 管理機關	232.21	0.38%
		小計	5,399.65	8.80%
	私有	55,900.35	91.20%	
	合計	61,300.00	100.00%	
景安站兩側	公有	中華民國	10,384.25	10.19%
		新北市	744.16	0.74%
		臺北市	8,083.71	7.93%
		其他公有土地 管理機關	381.51	0.37%
		小計	19,593.63	19.23%
	私有	82,306.37	80.77%	
合計	101,900.00	100.00%		
南勢角站 周邊	公有	中華民國	39,894.16	13.72%
		新北市	15,481.80	5.33%
		臺北市	100.93	0.03%
		其他公有土地 管理機關	724.40	0.25%
		小計	56,200.89	19.33%
	私有	234,599.11	80.67%	
合計	290,800.00	100.00%		

資料來源：整理自新北市中和地政事務所地籍資料。

(八) 民眾意願分析

為落實民眾參與機制，本計畫進行初步居民意見調查，對永安市場站東側、景安站南側及南勢角站周邊更新地區民眾進行多次訪談過程中，半數以上的受訪者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，考慮參與更新改建。

參、基本目標與策略

一、現況課題

(一) 交通系統

- 1.街區內多處計畫道路未興闢，現況路幅狹小，以致既有交通動線受到限制。
- 2.大型街廓內無計畫道路可供動線串連周邊路網，街廓內建物的交通動線僅能利用現有巷道系統，但既有道路寬度僅約 2~6m，防救災功能受到限制。
- 3.捷運場站周邊建物水平密集發展，卻無完善的停車空間，且有違規停車等問題，造成人行動線亦與車輛動線混雜。

(二) 公共設施

- 1.本計畫地區人口稠密，鄰里公園設置不足，缺乏足夠公共開放空間。
- 2.服務空間、遊憩資源及社區串聯不足，公共設施服務水準已超過原有負荷。

(三) 都市環境

- 1.發展現況多為高建蔽使用，建物密集發展且巷弄狹小、方向性不足，都市防災機能堪慮。
- 2.計畫地區人口稠密，建物發展密集，都市景觀缺乏生氣。
- 3.捷運場站周邊主要幹道上均缺乏人行通道；道路兩側雖有人行道的設置，卻被路燈及街道家具佔據，騎樓空間不連續且多作為機車停車使用，行人必須行走於車道，人車爭道情況嚴重。

二、發展目標

本計畫以「適居城市，4G 生活」為目標，分別為優質的居住環境、合宜的公共服務、完善的活動網絡、良好的文化傳承等 4 個面向，重新組構捷運中和線場站周邊的土地使用與都市結構，讓空間會呼吸、都市有活力同時考量社區安全需求。

(一) 優質的居住環境

提供優質的居住環境正是都市更新最主要的推動目標，而主要的標的放在開放空間的創造與休閒機能的串連，以及社區綠化空間的提升，以改善生活品質。

（二）合宜的公共服務

適居的城市要有良好的公共服務與交通系統規劃，透過空地的集中留設以及道路的開闢，改善防救災機能以及整體交通動線。

（三）完善的活動網絡

主要以交通機能的串連以及 TOD 導向的空間結構為標的，以捷運中和線 4 個場站為起點，透過人行步道系統的串聯，發展一軸三圈的空間系統以形塑完善的活動網絡。

（四）良好的文化傳承

早期雙和地區係以花園城市環型路網的理念規劃，考量更新後既有空間如能以其原有特色加以營造，加上以都市設計準則為基準，使既有的空間紋理能夠合理地保存與重塑。

三、發展策略

（一）生活路網的建構

- 1.指認未開闢計畫道路，促進路網串聯。
- 2.指定留設公眾通道，發揮大街廓之整體規劃效益，架構生活巷弄並提升防災機能。
- 3.鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑 100m 內之更新事業增設可供社區外不特定公眾停放之平面機車停車位，以填補各捷運場站周邊機慢車公共停車需求。機車停車空間應符合「新北市建築物機車停車空間設置要點」之規定，另前述機車停車位，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。

（二）開放空間的留設

- 1.以協助開闢公共設施之容積獎勵，作為提昇老舊社區生活品質與更新實質誘因，同時平衡因為獎勵容積增加的公共設施負擔，確保都市服務機能。
- 2.更新事業開發基地應集中留設開放空間，並與人行步道、永久性空地或鄰近開放空間相連。
- 3.應配合更新計畫要求留設街角廣場或沿街式開放空間，促進地區內土地的再發展，創造安全停等空間。

(三) 友善環境的創造

- 1.藉由計畫道路退縮人行步道，改善封閉狹窄的步行環境，並透過鄰近基地更新改建的示範帶動力量，讓更新事業的推動力量逐步向街廓內部滲透。
- 2.藉由退縮空間的綠化，改善都市市容景觀，提昇區內整體綠覆率。
- 3.都市計畫道路兩側退縮人行步道，除強化以人行系統為主的綠色交通動線外，因應高齡化時代來臨，人行系統規劃遇坡道或地形變化處，應順平道路並設置無障礙設施；另針對高齡者更新事業則得增設養護設施，並得視為政府額外指定之公益項目，以創造高齡化社會之友善環境。