

2.第二階段（自原計畫核定公告實施日起四年內）：於本案原計畫發布實施日起四年內依法取得 A、B 兩基地建築執照，屆時若未取得建照，都市計畫主管機關得依都市計畫相關程序辦理都市計畫變更，惟變更後使用強度不得大於原計畫使用強度。

表 7-2 變更中和都市計畫(商業區、公園用地、廣場用地、道路用地)細部計畫(修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及事業財務計畫、土地使用分區管制要點、協議書)事業及財務計畫表

分區名稱	面積 (m ²)	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	
		徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	獎 勵 投 資	其 他	土 地 成 本	設 計 、 規 劃 費 用	營 建 工 程 費 用	營 運 前 整 備 費 用				合 計
商業區	13,501.86													
廣場用地	1,133.59													
公園用地	2,350.54		V				48,412	6,177	116,495	55,296	226,380	泰隆 鋼鐵 公司	100~ 104 年	由泰隆鋼 鐵公司等 所有權人 自行籌備
道路用地 (不含現況 永和路)	606.01													
小計	17,592													註 1

註：1.應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七點開發方式之(二)3.點規定辦理：「申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。」

2.本次未變更部分悉依原計畫內容為準。

3.表內面積皆為規劃面積，實際面積應以核定圖實地定樁測量分割為準。

4.開闢經費應依核定面積、項目及當期營造市場價格調整之。

四、土地使用分區管制要點

本計畫區之土地使用分區管制要點規定如下：

一、依都市計畫法第二十二條、都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定定之。

二、本計畫區內劃設左列使用分區及公共設施：

(一)商業區

(二)公園用地

(三)廣場用地：廣場用地之綠覆率不得小於百分之六十。

(四)道路用地

前項使用分區及公共設施之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。

三、商業區為促進商業發展而劃定，以供商業使用為主。本商業區商業使用樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積百分之五十五，其中商業區之動線及規劃配置應確實符合商業設施使用之需要，餘則依都市計畫法臺灣省施行細則第十七條規定辦理。其土地及建築物使用應依左列規定：

(一)建蔽率不得大於百分之七十。

(二)容積率不得大於百分之四一〇。

前述容積不適用任何相關容積獎勵規定。

未來建築開發時，商業及住宅使用以「出入動線分離」及「樓層使用分離」為原則。

四、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建蔽率加基地面積百分之十。

五、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辦法規定，做為停車場及民眾活動中心使用。

六、停車空間留設規定：

(一)商業區、住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第二章第十四節停車空間外，尚應滿足台北縣政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。

(二)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」八(三)之規定增設供公眾使用之公共停車空間。

(三)未來基地規劃時應將住宅及商業停車空間分開樓層規劃。

依前項規定留設之停車空間不得據以要求容積獎勵。

七、本地區應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照，都市設計審議內容應包含地區內之開放空間、廣場、建築設計與水岸發展紋理及水岸風貌間之串連與關連性。

八、本計畫區都市設計管制事項如左列規定：

(一)建築退縮規定

1.商業區臨接橋和路、環河路側，應自面前道路境界線至少退縮六公尺建築，臨接福祥路側，應自面前道路境界線至少退縮十五公尺建築，臨接永和路側，則應自道路境界線至少退縮四公

尺建築，並作為公共開放空間使用暨應進行整體規劃設計。

2. 臨接公園用地南側之商業區，於開發時應配合鄰接公園整體規劃，並自橋和路道路境界線留設至少六公尺寬之開放空間連通公園用地。

3. 為結合基地北側新店溪之河岸公園，本計畫區於建築開發時，其所留設之開放空間應與公園、廣場及連結堤防外高灘地綠美化之天橋所衍生之活動軸線做整體規劃，作為呼應台北縣政府河川高灘地綠美化工程之配合措施。

(二) 交通運輸系統

本計畫區內交通系統應做整體規劃，並保持通暢，設置於環河快速道路側之汽機車出入口不得影響其主線車流。

(三) 公用設備

本計畫區內之公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維護安全並予美化。

(四) 都市防災計畫

計畫區內應於建築開發時規劃足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。

(五) 綠化植栽及景觀計畫

1. 綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。

2. 街道傢俱之設置應就舒適性及色彩計畫整體考量；建築物夜間照明設備應一併考量設置。

3. 本地區之建築應優先適用建築技術規則有關綠建築專章規定。

九、本地區開發時，應設置鋼鐵工業發展與周邊中和市發展等之公共展示空間或歷史人文活動空間之提供，以記憶中和市及該產業發展之歷程。

十、本計畫區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，適用其他法令規定。