

## (二)公共設施計畫

變更後之土地計畫區內除原本作為道路使用的永和路，劃設為道路用地。其餘為符合外部成本內部化原則，依《都市計畫工業區檢討變更審議規範》規定，留設 23.25%土地面積作為公共設施使用（詳圖 7-1 及表 7-1）。前項公共設施以設置以供開放空間為主，由開發業者自行闢建廣場、公園、道路，詳細情形及面積如下：

### 1.道路用地

道路用地分為兩部分，其一為計畫區內永和路，依現況及地區整體交通需求，仍劃設為道路用地，面積為 803 平方公尺；其二，由於永和路路寬為八至十公尺無分隔無人行道之雙向兩車道道路，為改善永和路道路品質，本計畫預定留設面積 606.01 平方公尺，使永和路成為十八公尺寬道路。

### 2.廣場用地

集中留設於基地西南處（永和路西側）內，面積合計為 1,133.59 平方公尺。

### 3.公園用地

集中留設於基地東側，面積合計為 2,350.54 平方公尺。

## (三)都市防災計畫

都市防災計畫未涉及變更，悉依現行計畫內容為準。

## 二、都市設計計畫

本計畫都市設計管制事項包括公共開放系統暨景觀計畫、人行空間或步道系統動線配置計畫、交通運輸系統配置計畫及管理維護計畫等事項，實質管制內容詳土地使用分區管制要點。

### (一)公共開放系統暨景觀計畫

#### 1.開放空間組織

- (1)開放空間組織注重管理上的方便性與效率性。
- (2)開放空間規劃上應使各使用空間的層級、分區的自明性。
- (3)開放空間規劃考慮各個空間對於日照、通風、採光、遮蔭、

噪音、眩光等建築物理條件的配合對應達舒適性。

- (4)滿足各開放空間使用之可變彈性。
- (5)規劃設計時應能使各使用開放空間聯繫及資訊交流之方便性。
- (6)各開放空間配置時應考慮其空間單元分布之相鄰性及互斥性。

## 2.開放空間景觀規劃

- (1)開放空間與地域建築風格做和諧的搭配。
- (2)建築的色彩、構造、材料、各項細部、牆面比例、開窗與外遮陽方式經做協調之設計，符合開放空間規劃原則。
- (3)利用建築物高度與開放空間規模之比例關係，形成穿透感、開放感、與封閉感穿插之效果。
- (4)創造建築物平面與立面的活潑性，並創造開放空間韻律感與變化感。
- (5)營造建築物與開放空間所形成特有的場所風格與氣氛。

## 3.植栽規劃

- (1)增進戶外空間休憩效果。
- (2)與建築物主體及鄰近建築、地景做整體的搭配
- (3)營造植栽樹種及視覺景觀的多樣化
- (4)樹種應與開放空間相搭配，並考慮季節性變化與視覺效果。

### (二)人行空間或步道系統動線配置計畫

計畫區應依土地使用分區管制要點之規定退縮建築，計畫區內退縮建築之開放空間應整體考量，人行動線應與鄰近開放空間、公園用地及廣場用地相互串連，並配合台北縣側環河快速道路計畫自環河快速道路側留設連貫性之人行步道空間。

考量行人安全性，應於適當路口規劃行人穿越道線，並設置行人專用號誌以提供行人較佳之安全步行空間。另對身心障礙者使用之尊重，應依法設置無障礙設施。

### (三)交通運輸系統配置計畫

計畫區位於中和市主要帶狀商業區，景平路、中和路、中山路的北端，交通便利，為提供本基地一良好交通環境，本計畫區除依法檢討設置停車位外，另依實際需求設置適量停車空間，以有效解決當地汽機車停車問題。

除此之外，本基地之交通規劃依據以下幾點原則：

- 1.車行動線應就計畫區各出入口、停車場、卸貨處配合，做整體之規劃。
- 2.汽車動線、服務動線、行人動線的規劃時應考慮其相互關係。
- 3.計畫區內各汽機車出入口之設置與動線規劃應作整體考量。
- 4.本計畫區內汽機車出入口之設置，不得影響環河快速道路主線車流。

#### (四)管理維護計畫

##### 1.商場公共設施類別

- (1)公共服務設施：包括管理中心、公共事業代辦、商場安全設施、諮詢服務處及醫療服務設施。
- (2)公用事業設施：包括污水處理、垃圾轉運站、下水道、電力電信、自來水等設施用地，於細部設計時配置。
- (3)休閒設施：包括綠地開放空間。
- (4)交通設施：包括道路、公眾停車場。

2.公共區域整潔維護計畫：由開發者負責或聘僱專業清潔公司維護本計畫區之公共區域環境整潔。

3.公共設備維護計畫：由開發者負責或聘僱專門維修公司負責本計畫區之公共設備。

4.停車場安全管理計畫：由開發者負責或聘請保全人員全天候定時、定點巡邏。

### 三、事業及財務計畫

由於部分道路用地(為現況永和路)已興闢完成，故本案事業及財務計畫內容係針對現況永和路以外之範圍，說明如下，本次未變更部分悉依原計畫內容為準。

#### (一)開發事業計畫

本計畫區內永和路現況為道路使用，目前已開闢完成，商業區位於永和路兩側，含留設之公共設施用地面積合計約17,592 平方公尺，本次變更後採市地重劃方式辦理(詳表 7-2 事業及財務計畫表)。