



附件五、工商綜合區都市設計管制計畫製作要點

一、都市設計管制計畫之內容：

- (一)街廓及道路計畫。
- (二)建築配置計畫。
- (三)人車動線及停車計畫。
- (四)開放空間系統計畫。
- (五)綠地及綠帶系統計畫。
- (六)造型、景觀設計構想。

以上計畫及構想應以必要之書、圖、透視圖及模型表達之。

二、工商綜合區街廓型態應配合工、商業類型、功能以及建築型式妥予規劃，其規模亦須適度，以能維持都市功能之正常運作為原則。

三、工商綜合區交通系統佈設規劃應依下列原則規定：

- (一)建築基地交通規劃之通路及汽車出入口應考慮建築外部之人、車動線及流量，以具備安全性、效率性、方便性及連續性交通之原則設置，以提供無障礙之人車通行空間為原則。
- (二)依交通量規劃佈設之通路宜順接，路口宜以正交方式銜接，其正交銜接有實際困難者，銜接角度不宜小於六十度，不宜大於一百二十度。

四、區內之道路系統：

- (一)進出幹道：指連接主要連外道路至與區內道路系統相接處之進出幹道。其設計應能考量進出口車輛集結之特性，預留緩衝之容量。其寬度不得低於十二公尺，全線並須植栽綠化。
- (二)主要道路：指連接各分區之主要進出口，或環繞全區及各分區以構成完整之道路系統，或聯絡主要街廓、主體建築物之主要幹道。其道路淨寬度不得低於十公尺，全線並須予以植栽綠化。
- (三)次要道路：指進出幹道、主要道路以外構成各街廓之道路系統。其

道路淨寬度不得低於八公尺，並應視情況予以植栽綠化。

(四)服務道路：指街廓內或建築基地內留設之服務性道路。其道路淨寬度以不低於四公尺為原則。

前項各類道路容量應妥為留設，以確保區內行車之順暢。

五、六公尺以上道路交叉者，其交叉處應留設截角。凡沿六公尺以上道路交叉口建築者，均應依道路截角退讓建築。

六、區內之道路應視實際需要，留設人行道。

(一)連接園區主要之出入口、大型開放空間、服務及管理中心、大型購物中心、倉儲量販中心、大型商場、大型娛樂服務及集會場所、大型服務、展示及旅館等場所之道路。

(二)寬度超過十公尺之道路。

(三)連接其他道路人行道或人行專用步道以構成完整步道系統之道路。前項人行道之設置得於道路之一側留設，其寬度不得小於二公尺，並應予以植栽綠化。

七、區內應視實際需要，設置下列人行專用步道系統，並配合道路附設之人行道規劃。

(一)連接園區主要之出入口、大型開放空間、服務及管理中心、大型購物中心、倉儲量販中心、大型商場、大型娛樂服務及集會場所、大型服務、展示及旅館等場所之通路。

(二)連接其他人行專用步道或道路人行道以構成完整步道系統之通路。前項人行專用步道其寬度不得小於二公尺，並得以遮簷或無遮簷之方式設置之。

八、人行步道系統與車道相接時，如行車動線將對人行安全造成重大之不利影響時，應以立體化交叉方式規劃。

九、區內如因動線繞道、輻輳相交或其他規劃方式導致人潮集中之情形，應於該處留設廣場、中庭或其他開放空間以為轉折。必要時主體建築

物之四周及主要進出口應自道路或建築線予以退縮之。

十、建築基地臨道路留設廣場式開放空間時，得設置迴廊或騎樓以沿續街面層徒步空間。

十一、區內大型公共停車場之區位及進出動線應妥為規劃，以利民眾進出安全。

十二、建築配置計畫應包含區內各主要建築之位置、建築面積及樓地板面積、設計高度及層數、主要出入口與騎樓之方位、預計最低留設之停車位數等，以供核定後建築管理之依據。

十三、建築物配置應儘量根據原地形、景觀條件，規劃其建築物位置、量體及開放空間。除應符合日照、通風、採光、公共交通、公共安全外，並應考慮與基地外、他幢建築物間之空間與活動關連性作周全規劃，不得妨礙都市之健全功能。

十四、建築基地之法定空地，除因日照、通風、採光、防災避難、交通及公共安全等需要留設必要之空間外，宜連貫、集中留設，並以設置於臨街面為原則，以利公眾使用。

十五、區內建築物供戲院、戲劇院、電影院或其他展示、表演、集會、商場、市場、遊樂場等類似使用者，應檢討緊急逃生疏散區劃、疏散時間、疏散路徑與疏散空間。並應設置適當之等候空間供觀眾排隊購票、等候進場與疏散之用。

十六、區內之建築物，如因事業性質有經常性卸載貨之需要者，應留設足夠之卸貨場。

十七、申請開發者，應提供基地民眾享有接觸良好自然景觀的最大機會：

(一)優先提供良好之觀景點為公共空間，如公園、步道或服務及管理中

心等。

(二)以公共步道銜接視野優良之公共開放空間。

(三)建物的配置應提供良好的視覺景觀及開放空間。

(四)儘量留設適當之步道、廣場、綠地、公園或體育場(館)等開放空間及設施供員工使用。

十八、公園之設計：

(一)每處面積不得小於〇·二公頃，短邊寬度不得小於二十公尺。

(二)本地區內之公園，其綠覆率應達百分之六十以上，其喬木植栽最少數量植栽應按公園面積以五十平方公尺植栽喬木一棵之方式計算，其喬木植栽樹種應以枝葉濃密，有花期之常綠喬木，且具遮蔭效果之植物為主。

(三)公園、人行步道之設計有高程差時，應設置斜坡道，以利通行。

(四)公園應栽植樹高四公尺以上之喬木，其綠蔭面積不得少於該公園面積之百分之四十，且根部應保留適當之透水性。

(五)公園應與生態綠地、道路植栽或其他開放空間相配合，以構成完整之綠帶系統。

(六)公園內得配合規劃籃球場、網球場、溜冰場等戶外小型體育設施。

(七)公園得配合室內空間之使用及興辦事業之性質，整體規劃戶外展覽場、廣場、亭廊、表演場、及其他小型戶外遊憩設施或場所。

十九、建築物臨近或面對古蹟、紀念性建築物，其造型、色彩、量體尺度與比例，應與該古蹟、紀念性建築物相呼應。

二十、工商綜合區之主要出入口，及工商服務及展覽分區、購物中心分區之主體建築物主要出入口附近之區域，得視為特殊景觀地區，規劃開放空間並運用地景、水景、雕塑、植栽或其他手法，與主體建築造型進行整體性之景觀設計，以體現全區之象徵及都市意象。

廿一、為維護整體景觀風貌及視野景觀品質，開發之基地若與相鄰基地同

時暴露於主要道路之公共視野中，應配合相鄰基地優良之景觀特色，塑造和諧的整體意象。基地內之道路並應順沿自然地形地貌而設置。

廿二、申請開發者，其基地內建築物應尊重自然景觀之特色：

- (一) 建築量體、線條、尺度均應順應自然地形地貌之結構，表達並強化各個地形景。
- (二) 建築物之容許使用高度應隨坡地高度之降低而調整，以確保大多數坡地建築的視野景觀。
- (三) 建築尺度、色彩、材質及陰影效果，均應與相鄰地形地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。
- (四) 利用地形的高低差或建築物本體，提供停車空間。

廿三、為確保基地周遭環境之品質及公共安全，區域計畫原擬定機關得依基地本身及周遭之環境條件，降低開發區之建蔽率、容積率，提高建築物之間最小間距，或增加開放空間。

