

附錄一 高速鐵路嘉義車站特定區土地使用分區管制要點

第一章總則

一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、本要點包括下列四大部分：

(一)土地使用分區管制及開發強度(第二章)

(二)都市設計管制事項(第三章)

(三)高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項(第四章)

(四)附則(第五章)

三、本要點各章之適用範圍如下：

(一)本特定區除「高鐵車站專用區」外，其餘地區均應依本要點第二章「土地使用分區管制及開發強度」、第三章「都市設計管制事項」等規定辦理。

(二)「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點第四章「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項」之規定辦理。

第二章 土地使用分區管制及開發強度

四、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。

五、商業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二四〇。

六、灌溉設施專用區為供嘉南農田水利會之灌溉營運使用，都市生活廢水不得排入。

七、「產業專用區」應以引進高科技、文教休憩及相關工商服務等產業為限，並應由開發單位或高鐵主管機關擬訂整體開發計畫，其必要性之服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置。

前項留設作為必要之服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放為公共使用。

(一) 產業專用區應由開發單位或高鐵主管機關研擬整體開發計畫，提經嘉義縣都市計畫委員會審議通過後實施。
。整體開發計畫內容應包括：

- 1 整體規劃構想。
- 2 土地利用計畫(含各分區使用管制規定)。
- 3 道路運輸計畫。
- 4 必要性服務設施(包括上、下水道系統、公共汽、機車停車場、公共管溝及環保設施等)。
- 5 事業及財務計畫。
- 6 經營管理計畫。
- 7 其他相關配合計畫。

(二) 產業專用區之整體開發計畫，應符合下列原則：

- 1 必要性服務設施應能滿足區內之需求。
- 2 應避免對外部環境造成負面衝擊。
- 3 規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計。
- (三) 審議通過之整體開發計畫若有變更之需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。
- (四) 產業專用區之開發建築應於發照前，送經嘉義縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。
- (五) 區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。
- (六) 產業專用區得視實際需要，再予細分劃設下列分區並容許下列各項使用：

1 高科技專業分區：供高科技產業及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。

2 工商服務及展覽分區：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心(場)等相關設施使用。

3 購物中心分區：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。

4 文教休憩分區：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。

5 其他分區：經嘉義縣政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。

(七) 產業專用區之開發規模及分區管制規定如下：

1 產業專用區申請開發規模應依整體開發計畫，以完整街廓整體開發為原則，區內之必要性服務設施不得計入法定空地。

2 產業專用區規劃為各種分區時，扣除必要性服務設施後，其餘可建築用地之平均容積率不得大於百分之二百四十，各種分區之建蔽率不得大於下列規定：

(1) 高科技專業分區：百分之五十。

(2) 工商服務及展覽分區：百分之四十。

(3) 購物中心分區：

a. 大型購物中心：百分之四十。

b. 倉儲購物中心：百分之六十。

(4) 文教休憩分區：百分之四十。

(5) 其他分區：百分之四十。

八、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表規定：

公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註
高鐵用地	不予規定	不予規定	供高鐵路線及其他相關設施使用，路線下方並得作道路、綠地、停車場使用。
機關	五〇%	二五〇%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。
公園	五%	不予規定	1 每處地面上建築物，水平投影面積合計不得超過一五〇平方公尺。 2 公園地下開挖率不得超過百分之五十。 3 公園面積之 $\frac{1}{2}$ 均准予作地下停車場使用。
公園兼兒童遊樂場	—	—	公園兼兒童遊樂場面積之 $\frac{1}{2}$ 均准予作地下停車場使用。
人行廣場	—	—	1 得指定建築線。 2 應加強綠地與植栽，其綠覆率應在百分之四十以上。
廣場	—	—	1 除供公眾使用之人行地下道、架空走道使用者外，地面不得作立體使用。 2 地面應予以綠化，綠覆率應在二分之一以上。 3 地下得做公共停車場、藝文活動使用。
停車場	八〇%	三二〇%	停一至停三均准予作立體停車場。
學校	四〇%	一六〇%	學校用地得作地下公共停車場使用。
校 文中(高)	四〇%	一六〇%	
校 文小	四〇%	一六〇%	
環保設施用地	不予規定	不予規定	應自基地境界線退縮二十公尺以上建築，退縮部分應配置十五公尺綠帶，並予綠化以避免影響都市景觀及鄰近土地使用。
變電所	五〇%	一五〇%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮六公尺以上建築，另須設置必要之安全防護設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。

註

九、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十為限。

十、機關、學校等開放空間之設置，應依下列規定辦理：

(一)公共開放空間應儘量鄰接計畫道路留設。

(二)公共開放空間應集中留設，並予綠化。

(三)公共開放空間之留設應充分與現有公園、公園兼兒童遊樂場、人行廣場、綠化步道連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。

十一、凡建築物增設停車空間，得依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定，增加樓地板面積。

第三章 都市設計管制事項

十二、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（詳見第四章）辦理外，特定區內其他地區均應依本章都市設計管制事項辦理。本特定區之開發建築，應於發照前經嘉義縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。

十三、嘉義縣「都市設計審議委員會」，應依本特定區土地使用管制要點，對於建築開發進行審議，必要時得依本章管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

十四、商業區之開發建築，應配合車站專用區人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；供公眾使用之架空走道及人行地下道，經嘉義縣交通主管機關核准，並經嘉義縣「都市設計審議委員會」審議通過者，得不計入建築率及容積率。

十五、建築基地之開放空間系統留設規定如下：

(一)各使用分區及公共設施用地之建築，應退縮留設帶狀之開放空間：面臨四十公尺以上之計畫道路者，應退縮六公尺以上建築，但其中面臨○——二號道路，應退縮五公尺以上建築；面臨四十公尺以下（含四十公

尺)，二十公尺以上計畫道路者，應退縮四公尺以上建築，但其中面臨(一)三號道路，應退縮五公尺以上建築；面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮二公尺以上建築。其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或透水性鋪面供步道使用，詳見【附圖3-1】、【附圖3-2】、【附圖3-3】及【附圖3-4】。

(二)商業區區內之建築基地面臨計畫道路部分，除應退縮建築外，並應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率之計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算。

(三)有關退縮建築及連續性前廊之設置，應依照本要點規定辦理，關於「嘉義縣都市計畫區設置法定騎樓」之相關規定，不予適用。

十六、建築基地個別開發時，其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間及商業區之連續性前廊之鋪面，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造整體鋪面之延續性。

十七、建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達二分之一以上，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。

十八、為創造綠化景觀意象之連續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依【附圖3-1】、【附圖3-2】、【附圖3-3】及【附圖3-4】設計之；至道路斷面在不縮減車道數原則下，得配合交通與公共工程需要做局部調整。

十九、公有路權範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之二分之一以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下：

(一)街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。

(二)除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經「都市設計審議委員會」審議通過。

二十、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其它開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。

二十一、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接：

(一)公園、綠化步道、公園兼兒童遊樂場、人行廣場及學校等大型開放空間。

(二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。

二十二、建築物附屬停車空間之設置：

(一)小汽車一律以建築技術規則所規定之停車位數量乘以一·二倍計算，並依建築技術規則相關規定辦理。

(二)商業區、產業專用區、高鐵車站專用區(附屬事業)及機關用地應設機車停車位，機車位數以建築物總樓地板面積，每滿二〇〇平方公尺設置一輛計算。機車停車位須長二公尺以上，寬〇·九公尺以上，通道寬度一·五公尺。

二十三、產業專用區應於適當之區位設置機車停車場，其數量及位置應於擬定整體開發計畫時，一併審查核定。

二十四、下水道系統應為分流式下水道，其兩水下水道應為透水性下水道系統，總透水量(含不透水空地)以能達最佳設計量為原則。

二十五、廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物，應由都市設計審議委員會訂定設計標準，整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。

二十六、本特定區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

第四章 高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項

二十七、為整合高鐵車站專用區(以下簡稱站區)內之各項交通設施及建築物，以加速站區開發之效率，並創造站區獨特之都市意象，站區內土地之開發建築，應依本章規定辦理。

二十八、為落實站區土地使用分區管制及都市設計規定事項，應由高鐵主管機關，邀請學者專家組成「高鐵車站

專用區都市設計審議小組」(簡稱站區審議小組)，依據本章規定進行審議。
 站區應依據本章各項規定予以妥善規劃，並應擬訂站區整體計畫及分期開發計畫，提請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。

二十九、站區內之建築基地退縮建築規定，應依照本管制要點第十五條規定辦理。
 三十、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：

土地使用別	面積(項)	公建蔽率	站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積(三)	備註
交通設施 附屬事業	七·〇七 三·一四	六〇% 七〇%	八七、九二〇	(1) 高鐵車站外之路線設施構造物不予以計入建蔽率。 (2) 供附屬事業使用之總樓地板面積得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業用地上。得計入建蔽率(經站區審議小組通過者，設備、通風設備、及地下室出入口等)。
站區廣場	二·三〇	—	—	—

(一) 交通設施包括下列使用項目：鐵路車站(供高鐵車站與路軌，必要之安全設施及服務設施)、轉運站、公共停車場、人行廣場、道路。

(二) 附屬事業之使用項目包括旅館設施、會議及工商展覽中心、餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室。

三十一、站區之規劃設計應符合下列規定：

(一) 土地使用

1 前項表列之站區廣場，其總面積不得少於二·三公頃，其中一處廣場應設於特定區「人行廣場」東側之端點，其面積最小應達一·五公頃。以作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能，其形狀大小及位置原則上應依【附圖一】留設。

2 轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於一、六五〇平方公尺。並應規劃便捷之人行動線連接至高鐵車站。

3 站區應提供公眾使用之小汽車停車位四四〇個以上及機車、腳踏車停車位四五〇個以上；停車場區位應儘量靠近鐵路車站，並考量旅客轉乘之便利性。供附屬事業使用之建築物，應於其建築基地內另行留設足夠之停車空間及機車、腳踏車停車位。

4 車站站體周邊應提供足量之到站、離站之計程車等候空間，並與人行動線及車流動線整體考量。

5 前述有關交通計畫所提供之數量需求，得依運量分析分期設置。

(二) 人行動線

1 站區內地上、地面或地下的人行動線規劃應與高鐵車站、轉運站、停車場、站區廣場以及附屬事業等站區主要建築與設施物順暢銜接。

2 人行動線應構成連續之系統。

(三) 交通系統

1 站區內之道路系統應與周邊特定區之計畫道路順暢銜接。

2 車站站體週邊應依交通計畫之運量分析，配置足量之臨時停車、等候用之車道，以服務旅客上下車。

(四) 景觀意象

1 站區應創造地標意象。

2 站區整體規劃設計，應考量當地生活方式與特性，適度反映當地文化特色與傳統。

三十二、站區內廣場應規劃開放性之休憩景觀設施，並應加強綠化與植栽，其綠覆率應在百分之四十以上。

三十三、站區範圍內高鐵路線設施之下方應作為開放性之空間，使車站旅客大樓與「廣場」維持良好之空間關係。

三十四、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理：

(一) 建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與緊急救護機能之需求。

(二) 法定空地、開放空間及人行道之間應能相互直接連通，若無法連通，則應設置公共通路連通供行人使用。

(三) 法定空地內應留設適當數量之自行車、機車停車位。

三十五、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道（淨高度應在四·六公尺以上，必要時可設置頂蓋）；供公眾使用之人行地下道及架空走道得不計入建蔽率及容積率。

三十六、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接：

(一) 站區廣場等大型開放空間。

(二) 各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。

三十七、站區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。

三十八、站區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施，以塑造夜間地標意象。

三十九、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

第五章 附則

四十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。