

附錄 擬定臺東鐵路新站附近地區(卑南、南王地區)細部計畫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」第二十二條、及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定，作為計畫區開發建築實施之依據。
- 二、本要點包括左列各部分：
 - (一)土地使用分區管制及開發強度(第二章)。
 - (二)都市設計事項(第三章)。
- 三、本計畫區之開發建築應依本要點第二章「土地使用分區管制及開發強度」、第三章「都市設計事項」等規定辦理。本計畫區之都市設計管制事項，均應依本要點第三章「都市設計事項」辦理。
- 四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

第二章 土地使用分區管制及開發強度

- 五、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，免設置停車空間，超過部分每 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。但實施區段徵收或市地重劃之地區，建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

實施區段徵收或市地重劃之地區，其建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
- 六、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，免設置停車空間，超過部分每 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。
- 七、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 180%。

建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。
- 八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

機關用地之建築基地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

九、學校用地，國中以下之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。

學校用地之建築基地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十一、醫療用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

建築基地內之法定空地應留設二分之一以上面積種植花草樹木。

十二、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十三、設置公共開放空間及公益性設施獎勵規定：

(一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

第三章 都市設計事項

十四、本計畫之都市設計管制事項，均應依本章規定辦理。本計畫之開發建築，應於發照前經臺東縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。

十五、開放空間系統

本計畫區之開放空間系統除應依土地使用分區管制要點規定留設開放空間及退縮建築外，並應依左列規定辦理：

(一)退縮供人行使用之帶狀空間之鋪面應配合所臨接道路之人行步道之鋪面形式、色彩、材質及紋理之調和，以塑造整體鋪面之延

續性。

- (二) 學校、公園、停車場、機關及公用事業用地，在管理及安全無虞的前題下，以不設置圍牆為原則，若需設置圍牆時，應考慮適當之穿透性並以植栽美化方式處理。
- (三) 開放空間依不同使用性質可以廣場、公園、綠地、道路、退縮建築等方式留設，且各開放空間應以人行步道系統聯繫為原則。
- (四) 指定留設之帶狀空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。
- (五) 建築基地內之法定空地之綠化比例應達二分之一以上，綠化植栽應儘量使用當地特色樹種，以塑造地區特色。

十六、戶外停車場設置規定

戶外停車場除須考量區位外，其內部相關設施及設備之規劃應考量下述原則：

- (一) 停車場宜於其周邊考量配合景觀花園之規劃，藉植栽予以美化及遮蔽，並於場內適當栽植以達遮蔭之效果。
- (二) 每一停車場應附設適當之綠地於相鄰地區，且每十個車位應以栽植島綠化予以隔離，栽植島宜栽種喬木、灌木及地被等植栽綠化。
- (三) 指標系統應能明確指示進出口、行駛方向、行人通道、停車標線等，以引導駕駛人安全並容易的使用停車場。
- (四) 照明系統應考量夜間或多霧期間駕駛人及行人之視線，以保行車安全。
- (五) 鋪面材料應考量採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並作好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走之方便。
- (六) 依法設置殘障停車位、殘障者使用之坡道及周邊電話、廁所等服務設施。

十七、最小建築基地限制

區段徵收及市地重劃範圍內之住宅區每宗建築基地之面積不得小於 200 平方公尺，其最小面寬不得小於 6 公尺，但基於地形或產權因素致建築基地無法達到規定，經主管機關核准者，得不受此限。

十八、建築物量體配置、造型、色彩與風格

- (一) 建築物及設施之量體、規模、造型宜管制與規範，以塑造本區成為高品質之居住環境為原則。
- (二) 建築物之設計形式應結合地區所在之整體環境風貌，且附屬設施屋頂層之各種設施物，均自正面女兒牆或簷口退入至少 4 公尺以上始得施設。
- (三) 建築物外牆之開口大小、位置及比例，應就本體建築立面造型及

相鄰建築物之開口型式配合之。

- (四) 建築物造型及其周圍傢俱，宜配合全區之景觀意象，及採用富地方風格之設計。
- (五) 建築物頂部應配合建築物造型，整體予以屋頂美化設計。
- (六) 建築物色彩：開發區內建築物或其他地面人工設施色彩均以配合該地域特色為原則，色彩設計原則如下：
 - 1. 建築物外牆或其他地面人工設施色彩應與地區景觀特色及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則，並應配合整體性關係設計處理。
 - 2. 建築物若設置斜屋頂應以單一色系為原則；外牆色彩若為兩種以上則以主色系與輔色系相配合為原則。
- (七) 公共性建築物應設計夜間照明，以表達夜間環境特色。
- (八) 建築高度除應符合相關規定外，另應以塑造特殊建築景觀及優美的天際線為原則。
- (九) 建築基地地下層之開挖範圍不得超過基地面積之百分之八十。

十九、景觀改善原則

- (一) 本地區面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。
- (二) 道路兩側之綠地宜種植具當地特色之樹種。
- (三) 公園綠地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周圍相鄰景觀結合。
- (四) 街道傢俱：
 - 1. 原則上一個區內的街道傢俱型式宜統一，以助加強此區的印象。
 - 2. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。
 - 3. 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。
- (五) 廣告招牌：

廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，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、下水道系統應為分流式下水道，其雨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。

二十一、環境保護原則

- (一) 基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。
- (二) 因整地所造成之裸地應儘早綠化、美化以防沖刷。