

第六節 土地使用分區管制

為促使本細部計畫區內土地合理利用及加速開發使用，依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定，訂定本細部計畫區之土地使用分區管制要點（詳見附錄一）。

第七節 都市設計構想

為塑造本細部計畫良好的都市空間機能，舒適的生活環境和優美的景觀，依本細部計畫土地使用分區管制要點研提本都市設計構想，分述如下：

一、公共開放空間系統配置及管制事項

- (一) 依本細部計畫土地使用分區管制要點第六、七條留設之開放空間應建立良好的都市空間與創造優美之都市景觀，並建構完整的動線系統，以串聯全區的開放空間系統。
 - (二) 建築基地指定退縮之帶狀式開放空間中應設置植栽帶，栽植喬木行道樹，其間距不得大於 8 公尺，並與道路間設置緣石及高差。每個建築基地原則設置出入空隙一處，空隙不得大於 2.5 公尺，面寬 15 公尺以上得增設一處。
 - (三) 基地法定空地應集中留設並與開放空間相連接，並鼓勵整體規劃。
 - (四) 指定留設公共開放空間之地坪高程與相鄰基地銜接處之地坪高程應齊平，且帶狀公共開放空間人行道應為連續性鋪面，車道穿越時，其鋪面仍應連續。開放空間之地坪鋪面須為透水性之圬工構造鋪面(地下室外露之頂版鋪面不在此限)，並應為防滑材質。
 - (五) 開放空間的設計應能符合無障礙環境的通行需求。
- ### 二、污水處理廠用地周圍應留設 10 公尺以上之綠帶緩衝，以減輕與周圍土地使用之衝擊。且結構體應儘可能採半地下化的形式，其地上突出物部分應予以美化，使其與自然景觀融合。

三、建築型態

(一) 本細部計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。

(二) 斜屋頂形式之通則：

1、建築物凡面向計畫道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該計畫道路或公共開放空間設置。

2、前項建築物斜屋頂，其斜面坡度不得大於一比一且不得小於一比二(高比寬)，且建築物各部分應按其同一面向計畫道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂。

3、斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施導引至地面排水系統。

(三) 建築物頂層部以上斜屋頂設置規定：

1、建築物屋頂層應設置斜屋頂，其設置面積以不小於建築面積之 50% 為原則。

2、建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該棟建築物屋頂突出物各部分投影總面積至少 60% 設置。

3、建築物屋頂突出物依規定設置之斜屋頂其坡度比例應相同於該建築物各部分斜屋頂之斜率比例。

四、環境保護設施配置及管制事項

(一) 本細部計畫區內應集中收集處理垃圾，設置垃圾貯存空間及資源回收站。

(二) 垃圾貯存空間應有適當之清洗、隔離設施，以維護環境衛生，如設置於法定空地者，應配合綠化設施加以美化。

五、景觀植栽計畫

(一) 植栽皆應設置澆灌及排水系統，另於建築物露天樓板或屋頂板上方，應設置導水及防水設施，以免造成積水或滲水至屋內。

(二) 公園步道及廣場應以透水性鋪面鋪設為原則，並應配合相鄰開放空間設

計，地坪與鄰地順平。

- (三) 綠地綠覆面積所佔比例不得低於 70%，且應以開放性設計為原則，如基於安全及管理之需要時，其四周可設置綠籬或綠化設施加以圍蔽，高度不得超過 1 公尺。
- (四) 配合本計畫區之公共設施設置應就舒適性及色彩計畫整體考量，夜間照明設施應一併考量設置。
- (五) 廢氣排出口、通風口，應予以美化，並不得面對綠地及人行步道設置。

第八節 事業及財務計畫

一、開發方式

- (一) 凡為河川區及河川區（含兼供道路使用）者，依水利法及其相關規定辦理徵收，不納入市地重劃範圍。
 - (二) 宗教專用區以興建寺廟及其有關設施使用，非屬營利事業目的，不納入市地重劃範圍。
 - (三) 其餘土地均應參與市地重劃，重劃面積為 32.8528 公頃。
 - (四) 屬市地重劃範圍內土地，未依市地重劃整體開發完成前，不得發照建築。
- 開發方式示意圖如圖十六所示。

二、開發進度

- (一) 市地重劃作業原則上由台北縣政府或本市地重劃範圍內土地所有權人於本計畫發布實施後 5 年內開發完成。並得視主辦機關之人力與業務，酌予調整辦理進度。
- (二) 不納入市地重劃範圍之河川區，於細部計畫完成法定程序核定發布實施後，主辦機關依相關法令規定辦理徵收及撥用。

三、事業及財務計畫

(一) 開發主體

本細部計畫區內市地重劃開發主體為台北縣政府或本市地重劃範圍

內土地所有權人。