

附錄九 都市設計管制要點

一、本計畫區內之土地及建築物使用，應依本準則之規定，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定。

二、建築基地地下層開挖規模：

本地區建築基地地下層開發範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之二十為其最大開挖範圍為原則，且開挖範圍不得超過基地面積之百分之六十。

三、本地區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本地區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置應依左列規定：

(一)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，其斜面坡度不得小於二比一且不得大於一比一(寬比高)，且建築物各部份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。

(二)建築物頂層部斜屋頂設置規定：

1. 供公眾使用之建築物，其屋頂層除依法應留設之避難屋頂平台外，該斜屋頂之設置應按各幢建築物各部份頂層之樓地板總面積至少20%設置，上項斜屋頂面積不含斜版式女兒牆及屋頂突出物之投影面積。
2. 五層以下或非供公眾使用建築物，其屋頂層應按各幢建築物各部份頂層之樓地板總面積至少80%設置斜屋頂，上項屋頂面積不含斜版式女兒牆之投影面積。
3. 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物各部份投影總面積至少60%設置。
4. 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份斜屋頂之斜率比例。

四、本區建築物高度設計除應符合「台北市土地使用分區管制規則」外，

應依下列規定：

(一)全區各項用地內建築物之高度比不得超過1.0。

(二)住宅區及各公共設施建築用地樓層高不得超過三層樓(10.5公尺)。

五、建築物暨法定空地綠化

本地區建築基地之建築物及法定空地應予綠化，並依「台北市建築物暨法定空地綠化實施要點」規定辦理。另自來水設備用地、電信用地、變電所等公共設施，應於面臨計畫道路或公共開放空間側設置適當之景觀綠化遮蔽處理。

六、本區十二米主要道路旁，應退縮四米無遮簷人行步道，並植常綠喬木。

七、為保持步道系統之連續性，各分區區塊面臨八米以上道路者需退縮1.2米無遮簷人行步道，前項之住宅區之建築基地臨接指定退縮無遮簷人行步道者得設置二公尺以下之透空圍牆，且其透空率應達70%以上。

八、本區範圍線面臨保護區土地、除已劃設4米步道之其他土地，應保留4米法定空地作截水溝用地或保留為空地綠化。

九、本區住戶建築時每戶需自設停車位，以供其停車使用，又本區市場用地，至少需增留設十六個停車位(480 m²)，以供至市場購物之民眾及全區公共停車使用。

十、道路用地限作供公眾通行之道路及相關附屬設施使用，其四米人行步道得作為建築線使用。

十一、本區現有巷道於細部計畫公佈實施後全部廢棄，依細部計畫公佈道路、步道系統建設連通。