

第八節 土地使用分區管制及都市設計管制要點

一、 土地使用分區管制要點

- (一) 丙種旅館區內專供旅館及其附屬建築使用，其土地及建築物之使用，依下列規定：
 - 1. 建蔽率不得大於 40%
 - 2. 最大高度（不含地下室層），不得大於五層或十八公尺。
 - 3. 臨靠綠帶部分應退縮 4 公尺以上建築。
- (二) 依都市計畫法台灣省施行細則第三十六條及三十七條規定，停車場作立體使用之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 960%。
- (三) 本特定區內建築物之位置、式樣、構造材料及色彩應配合四周環境景觀予以美化，其建築執照之申請，應先送請本特定區觀光事業主管機關審查，經核准後再檢同核准文件向該管主管建築機關申請核發建築執照。
- (四) 為維護本特定區整體景觀風貌及視野景觀品質，開發建築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。
- (五) 本特定區開發基地內建築物應尊重自然景觀之特色：
 - 1. 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觀。
 - 2. 建築物之容許高度應隨坡地高度之強低而調整，以確保大多數坡地建築的視野景觀。
 - 3. 建築物尺度、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。

4. 利用地形的高低差或建築物本體，提供停車空間以避免增加整地的面積及大片的停車景觀。

(六) 本特定區現有樹高十公尺以上及樹高五公尺以上且面積達五百平方公尺之樹林，應予原地保存，但在允許改變地貌地區得於區內移植。

前項樹林經中央林業主管機關核可得砍伐林者，不在此限。

(七) 為配合特定區優點林相，開發建築應提供全區綠化計畫，含括機能植栽（緩衝、遮蔽、隔離、綠蔭、防音、防風、防火及地被等植栽）景觀植栽及人工地面植栽等項目，並以喬木、灌木及地被組合之複層林為主要配置型態。

(八) 本計畫區位於山坡地，為維護本計畫區開發對該等環境敏感地區之影響衝擊減至最低。爰依山坡地建築管理辦法及建築技術規則第十三章山坡地建築之相關規定辦理。

(九) 本特定區內之廣告牌或自導式解說設施，於向有關機關申請設置前，應經本特定區觀光事業主管機關之同意。

(十) 依環境地質資料套繪之土地利用潛力較低地區（詳第二次通盤檢討書）將來開發時「應檢附地質鑽探資料，送經縣府審查合格後，始准予辦理。」另逆斷層兩側各五十公尺範圍內之開發亦須比照上述管制辦理。

(十一) 本分區管制要點未規定之分區事項，依照有關法令規定辦理。

二、都市設計管制要點

本案位於溪頭林遊樂特定區內，建築量體之開發應確保開發行為與整體自然環境之融合，創造整體空間發展原在安全、協調的原則下，發展出多元、豐富且具主題性之景觀特色；以下都市設計管制將就建築量體發展管制、開放空間及景觀設計原則及植栽計畫等三大項目分述如下：

(一) 建築量體發展管制

1. 為維持整體空間視域之開闊性，建築量體避免過大之細長或長寬比；建築造型也應避免突兀感。
2. 建築對外之立面應避免高彩度及明度之設計，減少對於整體環境景觀之衝擊。
3. 建築形式宜以整體性風格呈現，避免參差多樣之建築語彙。
4. 建築面臨河川、山林景觀面，應予設置大面積之開窗或落地陽台，並避免作為建築服務空間之使用。

(二) 開放空間及景觀設計原則

1. 公共開放空間應力求整體設置，避免零星設置。
2. 供活動使用之公共開放空間應具有多元使用之機能性，避免設置過多之設施物。
3. 開放空間應配合區內水域及眺望型空間特性，並配合適當之景觀計畫，串聯及型塑空間之活動主題。
4. 景觀計畫應以避免大規模破壞基地內之地形、地貌為原則，豐富具當地特色之觀光主題。
5. 停車場及區內道路應盡量設置為透水性鋪面，周邊則應予規劃景觀植栽，藉以增加環境之協調性。

(三) 植栽計畫

1. 入口區及區內道路

以欖木、楓香、野桐、樟樹等樹種為主題，配合主題性具花期之花卉，形塑區內多元繽紛之主題性。

2. 綠地及開放空間

植生以本地之原生樹種及具遮蔭性之喬木，配合當地具誘蝶誘鳥性枝原生花卉及灌木叢搭配種植，增加區內生物之多元性。