

工商綜合區開發設計

一、前言

建築是社會文化的表徵，因此若深入剖析，也可發現優良的建築具有扮演「活絡某一個時代某一個社會的文化與經濟活動的特有功能與角色」。

『工商綜合區』計畫是行政院 82 年 7 月 1 日第 2338 次院會在這種理念下通過之「振興經濟方案—促進民間投資行動計畫」的具體執行措施之一。而行政院為突顯現階段施政重點，於 83 年 7 月 1 日進一步將「建設工商綜合區」列為國家 12 項建設之一，期許藉由工商綜合區的全面建設，提升民間投資意願，促進商業及服務業現代化，以滿足生活圈居民就業、購物及休閒活動之需要，且可經由土地資源之有效、公平利用，促進城鄉均衡發展，提升生活品質。

二、準則及規範

政府公佈之工商綜合區規劃設計相關之規範及準則繁多，為有效掌握其重點，特將空間規劃設計較有直接關係，並為規劃設計專業人員所不能不知，與不能不遵守者，條例於下：

1. 申請變更為工商綜合專用區之土地最小面積為五公頃，其面積之計算，不包括既有都市計畫公共設施用地。基地土地形狀應完整連接，連接部份最小寬度不得少於 30 公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，不在此限。
2. 基地內之原始地形在坵塊圖之平均坡度超過 30% 以上之地區，其面積之 80% 以上土地應維持原始地形地貌，不可開發，但得作為生態綠地，其餘部份得就整體規劃需要開發建築。
3. 工商綜合專用區依開發辦法第四條規定，得視實際需要，再予細分為下列一種或數種使用分區：
 - (1) 綜合工業分區：提供有關科技研發試驗、公害輕微之零件組合裝配或商業、服務業關連性較高之輕工業使用。
 - (2) 物流專業分區：提供倉儲、運輸及物流業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲、配送等使用。
 - (3) 工商服務及展覽分區：提供金融、工商服務及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳及商品展覽場等設施使用。
 - (4) 修理服務業分區：提供汽機車修理服務、電器修理服務及中古貨品買賣等行業使用。
 - (5) 購物中心分區：提供大型購物中心或倉儲量販中心使用。

前項各種次使用分區之範圍應完整連接，各次使用分區間除進出道路及公共設施、設備穿越所需外，均應以寬度 5 公尺以上之緩衝綠帶加以區隔。

4. 申請變更為工商綜合專用區之土地應鄰接或設置 12 公尺以上之連外道路，並應依開發後衍生之交通需求（含交通量與停車需求）進行交通衝擊分析與推估預測。
5. 區內公共停車場之停車位最低留設標準如下：
 - (1) 大客車停車位數：依實際之需求量留設。但區內如設有大眾運輸場站設施者，其停車位數應另加計預估停放之大眾運輸車輛；如設有旅館者，則應按其客房數每滿 50 間設置一輛大客車停車位。
 - (2) 小客車停車位數：不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商，並應符合下列規定：
 - A. 綜合工業分區：每滿 100 m^2 樓地板面積設置一輛停車位。
 - B. 工商服務及展覽分區、修理服務業分區：每滿 75 m^2 樓地板面積設置一輛停車位，且不得低於 300 輛。
 - C. 購物中心分區：每滿 45 m^2 樓地板面積設置一輛停車位，且不得低於 500 輛。
 - (3) 機車停車位數：不得低於全日機車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商。
6. 區內應依開發辦法第 9 條規定於基地周邊適當區位劃設必要之生態綠地（包括綠帶與藍帶系統），以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源、並落實生態保護。生態綠地土地形狀應完整，其最小深度不得低於 20 公尺，且總面積不得少於申請開發土地總面積之 30%，除天然植被良好、或有其他保持原有生態環境及地貌之需要者外，皆應植栽綠化，並應儘可能維持其完整性與連貫性。

（背面仍有題目，請繼續作答）

7. 區內毗鄰區外側土地，除已劃設深度 20 公尺以上之生態綠地，或面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，均應退縮建築 10 公尺以上，以維環境品質。

三、題目內容

某民間企業為響應政府促進城鄉均衡發展，改善生活圈環境品質、並提升其企業競爭力，擬在南部某縣治所在地投資開發乙處工商綜合區，企業主管單位早已在市郊交通方便地點尋得一處佔地約 10 公頃但被台糖鐵路貫穿之具有高度挑戰性之基地（如附圖），因此雖已委託規劃單位根據政府公告之規範完成土地使用分區設計（各分區土地大小如附表），但因基地被鐵道分隔不符上述「基地土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於 30 公尺」之規定，故迄未完成土地地目變更程序；亦即，尚不符建照申請要件。因此擬公開徵求設計圖樣，以解決上述困境並藉以選擇優良之空間設計案；為達集思廣益的效果，徵圖主辦單位僅條列基本條件於下，所需空間細節由競圖參予者自行研擬。

1. 最大容積率 400%，最大建蔽率 50%，永久性生態綠地及開放空間不得列入空地比計算。
2. 建築基地應留設公共開放空間，作為公共人行專用步道使用，除每隔六公尺種植一棵行道樹外，並整體規劃照明設施且不得設置有礙通行設施物。
3. 為維護顧客之安全與方便性，道路系統採人車分道，以提供行人安逸的步行設施。
4. 配合建築物基本量體，強調水平線條。但須避免過於剛硬單調之牆面。
5. 色調以低彩度色彩系統之材質為主，並力求統一，期達到整體之配合和諧，而非個別突出之表現。
6. 建築物屋頂附加設施，如各種空調視訊及機械設施等，應自女兒牆或簷口退縮設置，且配合建築物造型予以景觀美化處理。
7. 建築物廣告招牌之高度不得超過二層之窗台，且其面積不得大於地面層正面總面積之八分之一。
8. 購物中心分區內土地及建築物之使用組別如下：
 - a. 日常用品業：包括飲食成品、日用百貨、糧食、水果等。
 - b. 零售市場：包括便利商店、超級市場等。
 - c. 一般零售業：包括化妝美容用品及清潔器材、日用百貨、古玩、藝品、地毯、鮮花、禮品、鐘錶、眼鏡、照相器材、珠寶、首飾、皮件及皮箱、茶葉及茶具、集郵、錢幣、瓷器、陶器、搪器、樂器、手工藝品、玩具等。
 - d. 餐飲業：包括餐廳、咖啡館、酒店、茶藝館等。
 - e. 百貨公司業。
 - f. 日常服務業：包括洗衣、理髮、美容等。
 - g. 娛樂服務業：包括戲院、劇院、電影院、歌廳、夜總會、俱樂部、兒童樂園、電動玩具店、錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業、舞場等。
 - h. 健身服務業：包括健身房、韻律房、室內射擊練習場（非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者）、保齡球館、撞球房、溜冰場、游泳池、營業性浴室（含三溫暖）等。
 - i. 展覽交易設施。

四、要求答案與圖面

共分兩部分如下：

1. 整合被台糖鐵道分割之兩塊基地（佔 30%）。
 - a. 該鐵道近年使用頻率雖不高，製糖工業前景雖也不看好，惟該鐵道在最近的將來並無拆除計畫，何況有一天說不定會變成文化資產，永久加以保存，作為台糖光榮歷史的見證。
 - b. 圖面表示法不限制，作者可盡量以最適當的方式表達清楚全部構想。
2. 購物中心設計（佔 70%）。

包括可完整表達擬引進業種之配置（1/1000~1/500）、平面（1/200~1/300）、立面（1/200~1/300）、剖面及構想等。

土地使用分區	面積(公頃)	百分比(%)
工商服務及展覽分區	1.0248	10%
購物中心分區	3.904	39.8%
必要性服務設施 (包括污水處理場、垃圾處理場、調節池及停車場等)	1.9906	20.3%
生態綠地 I	1.7392	17.6%
生態綠地 II	1.2	12.3%
共計	9.8586 (公頃)	100%



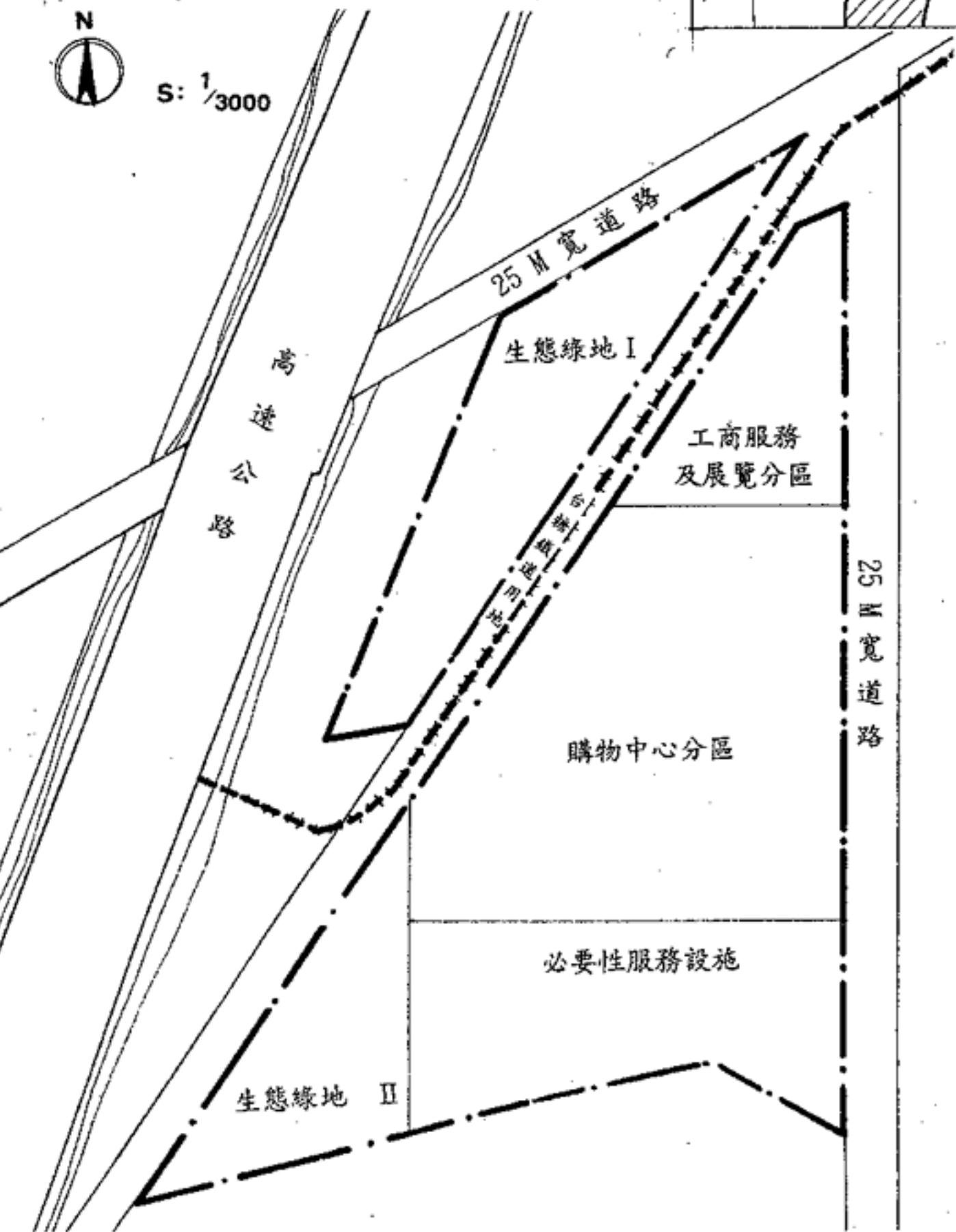
二十萬人現居地之西南隅路網區

台糖鐵路

基地區位圖



S: 1/3000



基地土地使用分區圖