

本試題為操作題，佔總分數百分之四。

某市區有一現有工業用地，其位置及範圍如附圖(一)(二)所示。  
(範圍如圖二所示，含基地A、基地B及道路R-1，道路R-2)  
地主欲透過都市計劃程序，提出開發方案，經當地審議機關  
通過，變更為商業區，進行開發。

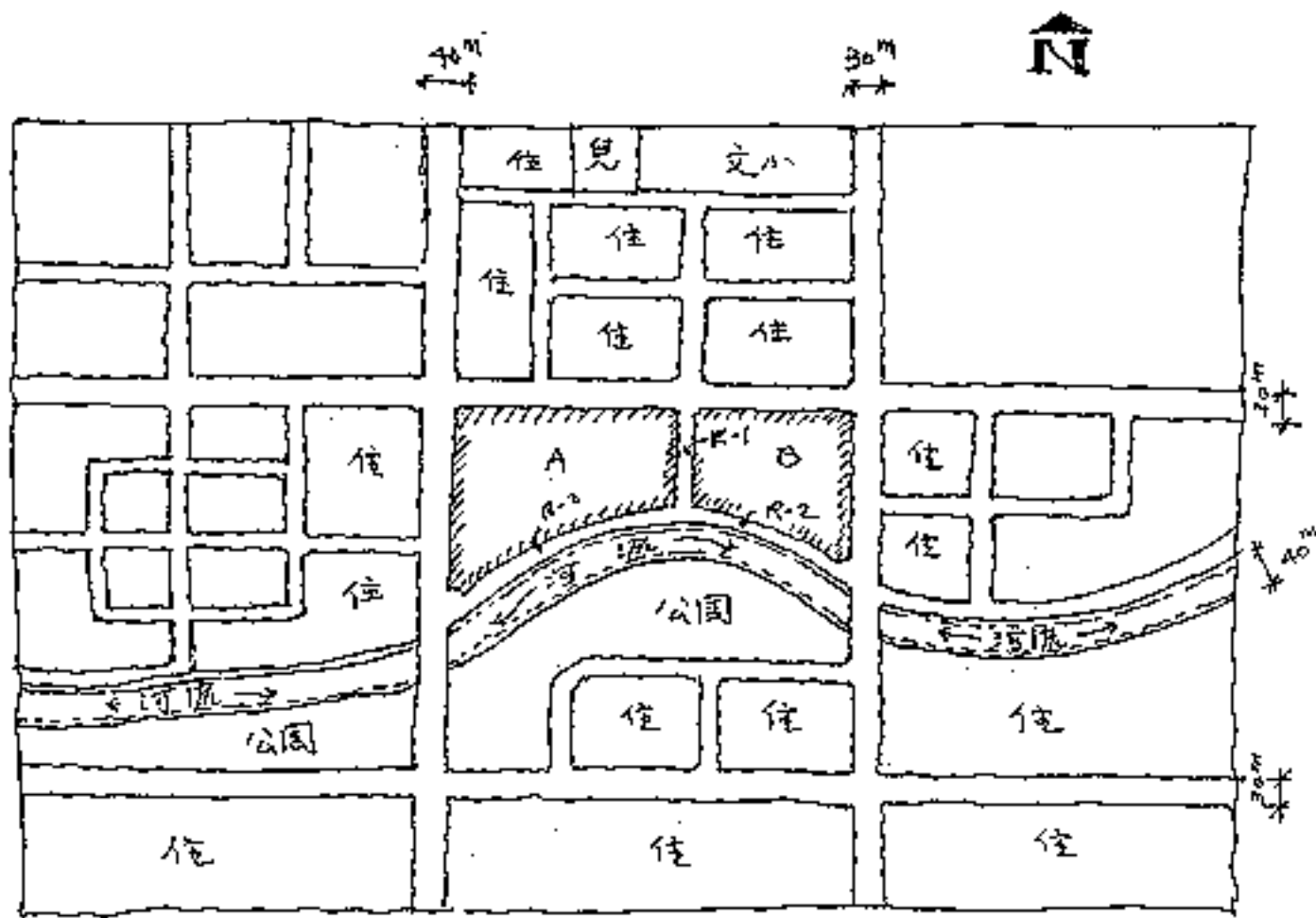
依規定，工業區土地若欲變更為商業區須捐地百分之四十，  
作為公共使用，產權歸當地政府所有。餘百分之六十之土地  
發回地主進行商業區開發，公私有土地相同使用內容及規定  
如下：

公共設施用地(40%)：含停車場、社區活動中心及道路、公園、  
綠地等。停車場用地約 5000 m<sup>2</sup>，可分為  
1 至 2 處。社區活動中心含圖書館及  
托兒所之功能，面積約 1000 m<sup>2</sup>，不得  
高於三層樓。

私人發回之商業用地(60%)：  
含餐飲、購物、旅館及辦公大樓等，<sup>各使用</sup>面積比例自訂。  
建築率不得高於 50%，容積率不得大於 300%，最  
高建築物不得高於 15 層或 50 公尺。

原有道路 R-1 及 R-2 可視需要變更或取消，請依基地之位置  
特性及相關需求提出規劃方案，並說明規劃理念，作為  
土地使用變更設計審議之依據。

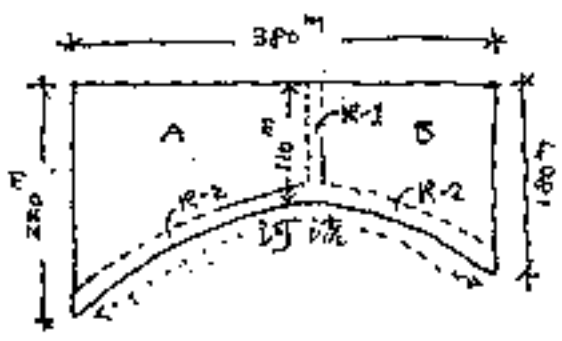
圖面要求：至少需含一配置圖(比例尺 1/600 或 1/1000 任選，但需  
註明)，其餘圖面視構想之表達自行決定。  
繪圖



圖一. 基地區位圖

\* 道路未標尺寸者皆為 12m  
\* 未標示使用之街廓內用地皆為住宅區。

比例尺 1/6000



圖二. 基地範圍佔尺寸圖

基地範圍 = (A) + (B) + (R-1) + (R-2)