

第十二節 土地使用分區管制要點

壹、總則

第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條規定訂定之。

第二條 本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

貳、住宅區

第三條 住宅區分為第五種住宅區、第五種住宅區(附)、虎尾寮第一種住宅區、虎尾寮第一種住宅區(附)、虎尾寮第二種住宅區、虎尾寮第二種住宅區(附)、虎尾寮第三種住宅區、虎尾寮第三種住宅區(附)，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
第五種住宅區(住五)	60	210
第五種住宅區(住五)(附)	60	210
虎尾寮第一種住宅區(虎住一)	50	160
虎尾寮第一種住宅區(虎住一)(附)	50	160
虎尾寮第二種住宅區(虎住二)	50	160
虎尾寮第二種住宅區(虎住二)(附)	50	160
虎尾寮第三種住宅區(虎住三)	50	160
虎尾寮第三種住宅區(虎住三)(附)	50	160

第四條 除虎尾寮住宅區為維護較高之實質居住環境水準區分為虎尾寮第一種住宅區、虎尾寮第二種住宅區及虎尾寮第三種住宅區，其容許使用項目及相關規定如下外，其餘住宅區容許使用項目依「都市計畫法臺南市施行細則」辦理。

一、虎尾寮第一種住宅區：不得作為非住宅之使用。

二、虎尾寮第一種附帶條件住宅區：

(一)位於高速公路以東部分：完成附帶條件規定變更為商業區者，其容許使用項目依「都市計畫法臺南市施行細則」之規定辦理，未完成者依虎尾寮第一種住宅區規定辦理；申請開發建築時，不得面臨高速公路側車道申請建築線及設置汽車出入口。

(二)位於高速公路以西部分：完成附帶條件規定變更為虎尾寮第二種住宅區者，其容許使用項目依虎尾寮第二種住宅區之規定辦理，未完成者依虎尾寮第一種住宅區規定辦理。

三、虎尾寮第二種住宅區：得作為住宅使用，及其他容許使用項目如下表所示，惟使用樓層與樓地板面積之限制，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。

類別	容許使用項目
日用品及一般零售業	1.連鎖便利商店(G4711)；2.蔬果零售業(G4721)；3.其他食品、飲料及菸草製品零售業(G4729)；4.布疋及服飾品零售業(G473)；5.家用器具及用品零售業(G474)；6.藥品、醫療用品及化粧品零售業(G475)；7.文教樂用品零售業(G476)；8.建材零售業(G481)；9.資訊及通訊設備零售業(G483)；10.其他專賣零售業(G485)；11.餐食業(I561)；12.飲料店(I5631)；13.獎券；14.度量衡器；15.科學、工業用儀器
日常及一般服務業	1.清潔服務業(N812)；2.綠化服務業(N813)；3.個人及家庭用品租賃業(N773)；4.電腦、通訊傳播設備及電子產品維修業(S952)；5.未分類其他個人及家庭用品維修業(S9599)；6.洗衣業(S961)；7.其他個人服務業(S969)；8.民間融資業(K6496)；9.攝影業(M7601)；10.育嬰及產後療養服務
事務所及工商服務業	1.營建工程業(F)；2.出版業(J58)；3.影片及電視節目製作業(J5911)；4.影片及電視節目後製業(J5912)；5.影片及電視節目發行業(J5913)；6.聲音錄製及音樂發行業(J592)；7.電腦程式設計、諮詢及相關服務業(J62)；8.資訊服務業(J63)；9.不動產業(L)；10.法律及會計服務業(M69)；11.企業總管理機構及管理顧問業(M70)；12.建築、工程服務及相關技術顧問業(M711)；13.廣告業(M731)；14.其他專業、科學及技術服務業(M76)；15.人力仲介及供應業(N78)；16.旅行及相關服務業(N79)；17.保全及偵探業(N80)；18.行政支援服務業(N82)；19.教育輔助業(P858)；20.貿易業；21.商品批發經紀業(G451)；22.診所(Q862)；23.醫學檢驗業(Q8691)
社區教育設施	1.學前教育(P851)；2.其他教育業(P859)

備註：上表括弧內之行業代碼係依據行政院主計總處105年1月實施之行業標準分類(第10次修訂)。

四、虎尾寮第二種附帶條件住宅區：指虎尾寮重劃區部分沿裕農路及裕義路兩側之住宅區。

(一)完成附帶條件規定變更為虎尾寮第三種附帶條件住宅區者，其容許使用項目依虎尾寮第三種住宅區之規定辦理，並不受第五款之基地最小面寬之限制，未完成者依虎尾寮第二種住宅區規定辦理。

(二)變更為虎尾寮第三種附帶條件住宅區使用者，如作旅館使用，其建築線需臨接裕農路或裕義路，且應先經目的事業主管機關同意。

五、虎尾寮第三種住宅區：

(一)容許使用項目依「都市計畫法臺南市施行細則」辦理，但不得作為工業使用。

(二)申請建築使用時，應符合下列各點規定，做整體規劃使用：

- 1.該範圍內之土地申請建築，基地最小面寬為 20m。
- 2.小於前點寬度規定，無法申請建築時，應先協調基地相鄰土地合

併申請建築，以符合前點寬度規定。如基地相鄰土地已申請建築，致無土地可供合併申請建築，則不受前點寬度限制。

3. 土地所有權人已取得全街廓土地所有權人同意且不影響污水管之埋設，得提出規劃圖送本府核准後，變更重劃分配線，惟其土地使用仍須受整體開發最小面寬之限制。

參、商業區

第五條 本計畫商業區一樓，除設置必要性之公共服務空間外，其餘應作為商業使用。

第六條 商業區分為中心商業區、副都心商業區、沿街商業區及鄰里商業區，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

編號	商業區種類	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	附帶條件或其他說明
一	中心商業區	商四(1)	80	320	--
		商特-4(5)	60	800	--
二	副都心商業區	商一-1(E1)(附)*	60	210	【附帶條件】依「臺南市都市計畫變更回饋規定」規定辦理。
		商三(65-1)、商三(65-2)	80	280	【其他說明】 1. 本商業區包括基準法定容積、獎勵容積總量、移轉容積等總容積率上限為420%。 2. 「商三(65-1)」、「商三(65-2)」商業區內供住宅使用之樓地板面積不得超過兩者合計總樓地板面積之40%，並應於申請建造執照時，由建築主管機關查核確認。 3. 「商三(65-2)」三樓(含)以上部分僅得依「都市計畫法臺南市施行細則」第14條住宅區之規定管制其使用。
		商四-1(E2)*	60	320	【其他說明】 1. 依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並依同法第16條商業區之規定限制其使用項目。 2. 三樓(含)以下樓層，應作商業使用，不得作為住宅或非必要性附屬設施使用。
		商四-1(5-1)(附)	60	320	【附帶條件】 1. 土地使用分區管制事項依「都市計畫法臺南市施行細則」相關規定管制辦理。 2. 容積率不得大於百分之三百二十。

編號	商業區種類	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	附帶條件或其他說明
		商五(43) (附)	60	360	【附帶條件】 「商五(43)」所涉主要計畫與細部計畫規定應提供之公共設施用地，應於商業區開發使用前，由地主將地上物拆除騰空及將土地完成無償捐贈後，始得申請建築使用。 【其他說明】 依93年12月30日原臺南市都市計畫委員會第238次會議決議，「商五(43)」所涉主要計畫、細部計畫所劃設之公共設施用地，得採分期捐贈後，始得進行相同比例之所屬商業區發照建築。
		商五(E5) (附)*	60	360	【附帶條件】 1.本區應以市地重劃方式辦理開發。 2.未來本區商業區之開發建築，應先經本市都市設計審查。
		更高(E5-2) (附)*	60	380	
三	沿街商業區	商一-1(E4) (附)*	60	210	【附帶條件】 依「臺南市都市計畫變更回饋規定」規定辦理。
		商一-1(E5-1) (附)*	60	210	【附帶條件】 依「臺南市都市計畫變更回饋規定」規定辦理。
		商一-1(E7) (附)*	60	210	【附帶條件】 依「臺南市都市計畫變更回饋規定」規定辦理。
		商一-2(E8) (附)*	60	160	【附帶條件】 1.依「臺南市都市計畫變更回饋規定」規定辦理。 2.不得面臨高速公路側車道申請建築線及設置汽車出入口。
四	鄰里商業區	商一-1(E6) (附)*	60	210	【附帶條件】 未來「商一-1(E6)(附)」之開發建築，地主需將EJ-23-10M、EJ-24-10M、EJ-13-10M計畫道路用地(原計畫為變電所用地部分)地上物拆除騰空及無償捐贈，始得申請建築使用。
		商二(17) (附)	60	240	【附帶條件】 1.由於主要計畫分區為商業區，故依原「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定得免回饋。 2.變更後使用分區應維持原市場用地之容積率與建蔽率。
		商二(E3) (附)*	60	240	【附帶條件】 1.«商二(E3)(附)」土地為公有，未來開發應依所有權人所佔土地面積比例無償細部計畫「公兒E31」及「EH-2-12M」與「EH-3-12M」等用地。 2.最小基地開發規模為3,000m ² 。

編號	商業區種類	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	附帶條件或其他說明
		商三(2)、商三(3)、商三(12)、商三(13)、商三(14)、商三(15)、商三(16)、商三(17)、商三(18)、商三(21)	80	280	--
		商一-1(22)(附)*	60	210	【附帶條件】 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)

備註：*者係涉及內政部審議中「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討案)」之原住宅區完成回饋變更為商業區、或商業區編號調整為主要計畫層級、或附帶條件修改等，後續需配合其發布實施內容修正。

第七條 「商特-4(5)」商業區內之土地建築時應依下列規定：

- 一、應整體規劃及留設 0.1 公頃以上之停車場用地，並經本府審查核可者始得據以申請建築。
- 二、自行規劃留設之道路其寬度不得小於 10m，並比照「臺南市騎樓地設置標準」留設騎樓。
- 三、其建築基地鄰接建築線之寬度應大於 30m，深度應大於 40m，且建築基地面積應不得少於 1,800 m²。
- 四、建築物之鄰棟間隔不得小於 5m。

第八條 為維持鄰近住宅區之居住環境品質，「商一-1(E1)(附)」、「商一-1(E4)(附)」、「商一-1(E7)(附)」、「商三(65-2)」、「商四-1(E2)」、「商五(E5)(附)」、「更商(E5-2)(附)」商業區及依「臺南市都市計畫變更回饋規定」申請變更為商業區使用者等街廓(詳圖 8-20 所示)，不得作為以下使用：

- 一、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
- 二、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業等，含殯儀館、壽具店、葬儀社)。
- 三、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。
- 四、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所之使用。

另「商一-1(E1)(附)」、「商一-1(E4)(附)」、「商一-1(E7)(附)」商業區及依「臺南市都市計畫變更回饋規定」申請變更為商業區使用

者等街廓(詳圖 8-20 所示)，亦不得作為以下使用：戲院、電影片映演業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、電子遊戲場、動物園、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場。

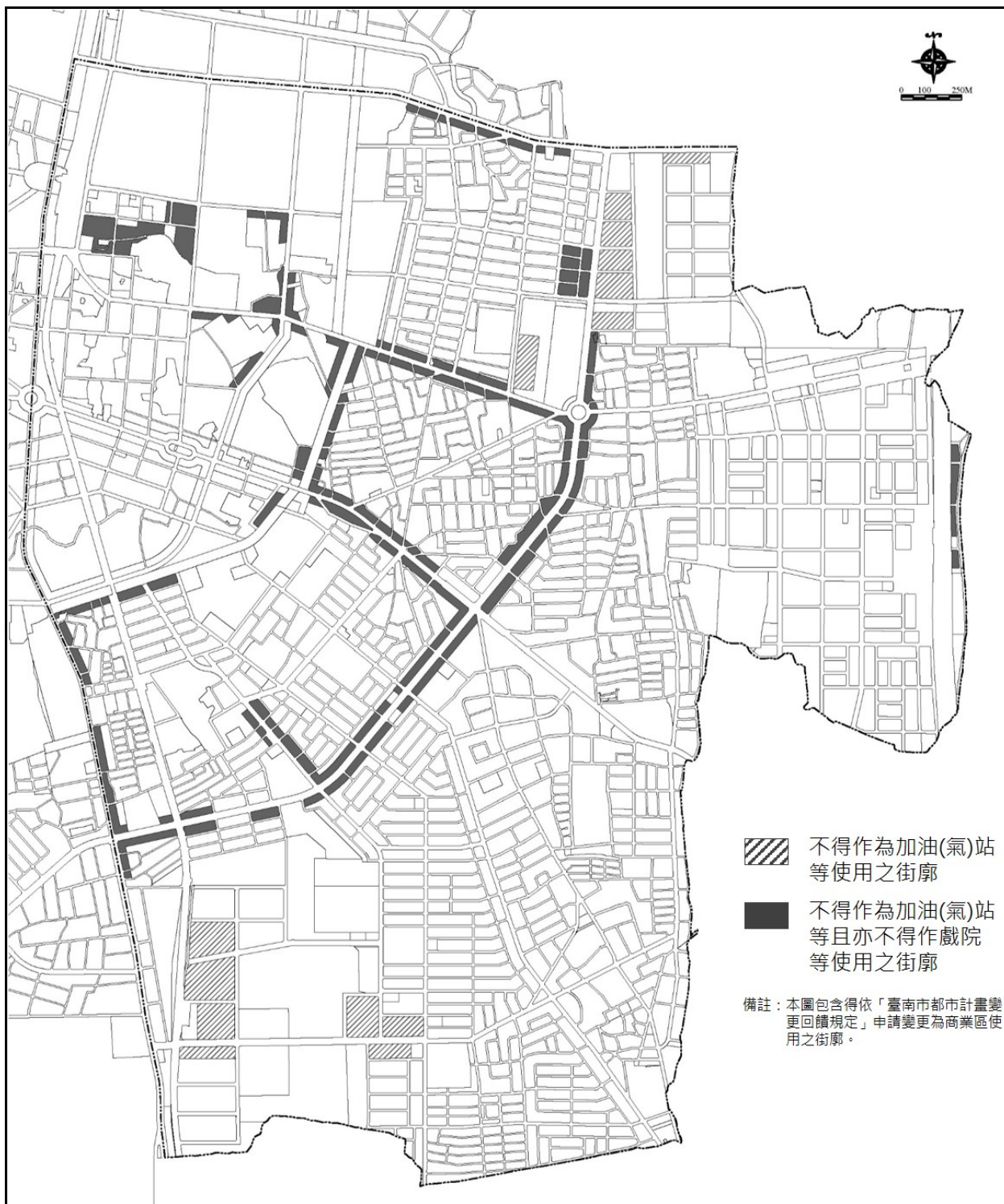


圖 8-20 不得作為加油(氣)站等使用之街廓位置示意圖

第九條 「商三(65-1)」及「商三(65-2)」商業區為不同程度之使用管制，其使用性質規定如下：

分區別	容許使用項目及相關管制規定
「商三(65-1)」商業區	1.百貨公司使用；2.零售業使用；3.批發業使用；4.餐飲業使用；5.辦公室使用；6.運動、娛樂及休閒服務業使用；7.會議展示使用；8.觀光旅館；9.金融及保險業、出版、影音製作、傳播及資通訊服務業使用；10.文化教育設施；11.住宅使用；12.經市府審查核准之必要服務設施。
「商三(65-2)」商業區	1.百貨公司使用；2.零售業使用；3.批發業使用；4.餐飲業使用；5.辦公室使用；6.會議展示使用；7.觀光旅館；8.金融及保險業、出版、影音製作、傳播及資通訊服務業使用；9.文化教育設施；10.住宅使用；11.經市府審查核准之必要服務設施。

肆、其他使用分區

第十條 其他使用分區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

編號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
一	文教區	60	200	--
二	宗教專用區	60	160	--
三	醫療專用區	50	200	--
四	第一種電信專用區	50	250	--
五	第三種電信專用區	50	250	--
六	瓦斯事業特定專用區	50	100	--
七	文化社教專用區	60	200	--
八	古蹟保存區	60	160	古蹟保存區內原有建築已超過者，不在此限。
九	車站專用區	60	400	位於南臺南站副都心地區之車專(4)
		50	360	位於原平實營區之車專(3)
十	加油站專用區	40	120	油(專)1：原為農業區作加油站使用，故仍維持其使用強度。
十一	生技研發與生產專用區	60	250	--
十二	創意文化專用區	60	320	--
十三	電路鐵塔專用區	60	400	--

第十一條 有關第十條其他使用分區之容許使用項目及相關管制規定，除依下表規定辦理外，其餘分區依都市計畫法及相關法令規定辦理。

使用分區	容許使用項目及相關管制規定
瓦斯事業特定專用區	1.本專用區周邊應至少退縮10m建築，其臨計畫道路境界線應設置至少淨寬1.5m之喬木植生帶，除必要之進出道路外，其餘部分應予以植栽綠化。 2.本專用區周邊應留設10m以上隔離綠帶，其得列入法定空地計算。綠帶內側應設置高度2m以上、厚度25cm以上之實體防火隔離牆(基地出入口除外)，並設置適當消音、防震及安全設施，並應自行闢建完成後，始得核發使用執照。 3.需設置氣體洩漏之防止及警報設施。 4.土地及建物之使用除供與事業經營有關之辦公室、倉庫、單身員工宿舍外，僅供儲存分裝瓦斯、天然氣等相關設施使用。
電信專用區	第一種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第31條電信專用區之第1項第1款至第4款規定辦理。 第三種電信專用區依「都市計畫法臺南市施行細則」第31條電信專用區之規定辦理。
宗教專用區	供宗教及與宗教相關之使用，並經目的事業主管機關同意。
古蹟保存區	依文化資產保存法及相關規定之使用，並經目的事業主管機關同意。
文化社教	除古蹟本體外，其餘土地依第五種住宅區之使用管制但須配合古蹟本體整體

使用分區	容許使用項目及相關管制規定
專用區	規劃。
車站專用區	1.供交通轉運、商業用途、其他經目的事業主管機關核准之設施及停車使用。 2.商業用途依「都市計畫法臺南市施行細則」使用項目規定辦理，並依同法第16條商業區之規定限制其使用項目，另為維持鄰近住宅區之居住環境品質，不得作為加油(氣)站、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業等，含殯儀館、壽具店、葬儀社)、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所之使用。 3.車(專)3另須符合下列規定： (1)轉運服務空間樓地板面積至少5,000平方公尺以上，大客車月台(含備用車席)至少15席以上。 (2)基地開發案臨中華東路、小東路側，另須留設未來銜接本市先進運輸系統之空間界面，且提供樓地板面積至少2,500平方公尺以上室內空間作為候車服務大廳、資訊服務中心為必要設施使用。 (3)建物規劃及建置須符合臺南市低碳自治條例相關規定。 (4)作為旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業及其他經主管機關核准之設施以外之商業設施使用時，其所佔總樓地板面積比例不得大於50%。
加油站專用區	油(專)1：得兼營便利商店、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢驗、經銷公益彩券、廣告服務等使用。
生技研發與生產專用區	1.依據「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」第5條第3項規定：「國營事業管有之公共設施用地經檢討變更為專供讓國營事業使用之專用區，且未容許得供該事業以外之商業使用者，免提供相關捐贈事項。」 2.應限制為作原機關用地允許使用之項目，且不得作為商業使用。
創意文化專用區	1.文教設施；2.視覺、音樂與表演藝術產業；3.工藝產業；4.數位休閒娛樂產業；5.時尚設計產業；6.建築設計產業；7.日常用品、一般零售業及餐飲業；8.文化展演設施；9.地方文化研究推廣機構、文化研究服務機構；10.藝術行銷中心、文化人才培育中心、創意產業研發中心；11.文化創意、設計工作室；12.會議及展覽設施；13.汽機車停車場、立體停車場等設施；14.自行車停車場；15.戶外遊憩設施、廣場、綠地、人行道等開放空間；16.廢棄物、污水處理系統；17.行政辦公及管理服務設施；18.其他經文化部核准同意之項目。

伍、公共設施用地

第十二條 公共設施用地之容許使用項目，除依都市計畫法及相關法令規定辦理外，並依下表規定辦理，其容積率及建蔽率不得大於下表之規定：(涉及鐵路地下化計畫之車站用地、公園道用地(兼供鐵路使用)、公園道用地、鐵路用地，詳玖、涉及臺南市區鐵路地下化計畫之相關規定)

編號	項目	建蔽率(%)		容積率(%)	相關規定
一	學校用地	文大用地	50	250	「文大1」得容許旅館使用，惟僅供大學路與勝利路交叉口東南側之現況成大校友會館使用，且校友會館規模應不大於現況經營規模(90間客房，使用面積約7981.78平方公尺(不含地下機電及停車空間))。
		文中(高中)用地	50	200	--
		文中(國中)用地	50	150	--
		文小(國小)用地	50	150	--
		文中小(國中國小用地)	50	150	--
	私校用地	50	200	--	
二	機關用地	60		250	--
三	市場用地	60		240	--

編號	項目	建蔽率(%)		容積率(%)		相關規定	
		平面使用					
四	停車場用地	平面使用	10	20	--		
		立體使用	停E3	60	360	--	
			其它	80	960	--	
五	變電所用地	60		250	--		
六	加油站用地	40		120	--		
七	社教用地	60		250	--		
八	文化社教用地	60		210		「社E1」、「社E2」應以提供各項文教設施為主，包括舉辦藝文活動設施、青年會館、社教機構、文化產業等各項活動設施，並配合提供社區居民集會及休憩之場所。	
九	文教用地	50		250		1.使用性質 (1)學校各項設施。 (2)體育設施。 (3)文化教育有關之會議展覽設施：會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館…等使用。 (4)其他與文化、教育有關，並經本府文化、教育主管機關審查核准之設施。 2.其他規定：應提供至少1.62公頃之停車空間對外開放使用。	
十	污水處理廠用地	60		120	--		
十一	公園用地、公園兼兒童遊樂場用地	面積在5公頃以下	15	45		1.「公兒E22」應至少留設不低於原面積(停12)(0.08公頃)之停車場面積。 2.「公兒E25」應至少留設不低於原面積(停13)(0.24公頃)之停車場面積。 3.「公E3」內現有喬木原則保留，如因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 4.「公18」應配合現有之巴克禮公園進行整體規劃，並設置適當之滯洪設施。	
		面積超過5公頃以上之部份	12	35			
		公17(兼供文化中心使用)	35	60			容許使用項目： 1.併供臺南文化中心及其附屬設施使用。 2.停車場、美術館及圖書館。
		公E5(兼供文化設施使用)	30	50			容許使用項目：併供藝文展覽表演場所、一般辦公處所及其附屬設施使用。
		公E7(兼供環保、文化設施使用)	20	45		容許使用項目：併供資源回收交換中心、環境與文化教育設施場所、藝文展覽表演場所、一般辦公處所及其附屬設施使用。	
		公兒E47	30	45		建蔽率30%僅供現況東明里活動中心使用。	
十二	綠地	0		0	--		
十三	廣場用地	廣E7、廣E8	10	20	--		
		其它	0	0	--		
十四	廣場兼停車場用地	0		0	--		
十五	公墓用地	20		200		本公墓用地應整體規劃開發，應予綠化美化，並應於基地周圍設置寬度10m以上之綠帶，以增進當地景觀。	

第十三條 「公 83」公園用地及「廣 E7」、「廣 E8」廣場用地如擬依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用，並符合下表所列之使用項目為限。

用地類別	立體多目標使用項目	平面多目標使用項目
公園用地	地下作下列使用： 一、停車場。 二、兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施。 三、天然氣整壓站及遮斷設施、變電所、電信機房及必要機電設施、資源回收站。 四、藝文展覽表演場所。	一、社會教育機構。 二、文化中心。 三、體育館。 四、休閒運動設施。 五、集會所、民眾活動中心。 六、停車場。 七、自來水、下水道系統相關設施、電信機房、資源回收站等所需之必要設施。 八、分駐(派出)所、崗哨、憲兵或海岸巡防駐所、消防隊。 九、兒童遊樂設施。
廣場用地	地下作下列使用： 一、停車場。 二、休閒運動設施。 三、變電所及其必要機電設施。 四、電信機房。 五、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。 六、資源回收站。 七、天然氣整壓站及遮斷設施。	--

陸、建築物附設停車空間標準及相關規定

第十四條 本計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準依下列之規定：

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿150m ² 設置1輛	樓地板面積每滿50m ² 設置1輛	樓地板面積每滿2,000m ² 設置1輛 (最多設置2輛)
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿100m ² 設置1輛。	免設
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動	樓地板面積每滿150m ² 設置1輛	樓地板面積每滿100m ² 設置1輛	樓地板面積每滿2,000m ² 設置1輛 (最多設置2輛)

	中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物				輛)
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物		樓地板面積每滿200m ² 設置1輛	樓地板面積每滿100m ² 設置1輛	樓地板面積每滿3,000m ² 設置1輛 (最多設置2輛)
第五類	電信專用區	第一種電信專用區	樓地板面積未滿500m ² 者設置1輛，超過部分每250m ² 及其零數應增設1輛。	樓地板面積每滿100m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿3,000m ² 設置1輛 (最多設置2輛)。
		第三種電信專用區	樓地板面積每滿150m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿50m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿2,000m ² 設置1輛 (最多設置2輛)。
第六類	前五類以外建築物		同第四類之規定。		

一、依「臺南市都市計畫變更回饋規定」申請變更為商業區使用者、商業區(「商一-1(E1)(附)」、「商一-1(E4)(附)」、「商一-1(E7)(附)」、文教區(文8)、文大1及文化社教用地(「社E1」、「社E2」)等(詳圖8-21所示)，供上表第二類以外使用之建築基地，其建築物附設汽車位應依上表規定加倍留設。

二、創意文化專用區之建築物附設機車位應依上表規定加倍留設。

三、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

(一)機車停車位尺寸：長1.8m，寬0.9m。

(二)機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於2m。

四、如設置自行車停車位，其尺寸及設置方式依下列規定：

(一)自行車停車位尺寸：長1.8m，寬0.6m。

(二)自行車停車位可採平面或立體停車等方式設置。

五、貨車裝卸位依下列規定：

(一)每滿10個裝卸位，應於其中設置1個大貨車裝卸位。

(二)最小裝卸位尺寸：

1.小貨車裝卸位：長6m，寬2.5m，淨高2.75m。

2.大貨車裝卸位：長13m，寬4m，淨高4.2m。

六、電信專用區之機車及汽車之停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積之 20%。



圖 8-21 供第二類以外使用之建築基地應加倍留設建築物附設汽車位之街廓
示意圖

第十五條 原忠孝國中範圍內(機 35 西側、文大 12 北側、EH-1-12M 以南及 EH-6-6M 以東)之第五種住宅區，各街廓內建築基地停車場出入口應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，得依決議事項辦理，不受前述規定限制。

柒、退縮建築及相關規定

第十六條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理：

一、退縮建築及相關規定

區位	分區及用地別	退縮建築規定
南臺南 站副都 心地區	車(專)4	應自計畫道路境界線至少退縮8m建築。
	加油站專用區、生技研發與生產專用區	應自計畫道路境界線至少退縮8m建築。
	古26	應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。
	商四-1(E2)	1.面臨20m以上計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮8m建築。 2.面臨未達20m計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。
	第五種住宅區	應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。
	公共設施用地	1.應自計畫道路境界線至少退縮8m建築。 2.文教用地除依第1點退縮建築外，其臨接其他分區及用地部分，亦應自分區用地境界線至少退縮8m建築。
平實營 區與精 忠三村 地區	商五(E5)(附)、更商(E5-2)(附)	1.臨「2-1-30M」(中華東路)及「1-1-40M」(小東路)側，應自計畫道路境界線至少退縮10m建築；臨其他計畫道路側，則應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。 2.臨「1-1-40M」(小東路)街廓編號C1之商五(E5)(附)商業區，應留設通道供公共通行，以連通EB-11-10M與北側永康區道路系統，其指定留設通道位置原則為：依EB-11-10M計畫道路中心線往北延伸，自中心線兩側各留設5m通道供公共通行，並應與前後道路用地連續整平為原則，且應自地面層起淨空高度至少4.6m，其與計畫道路交口應依規定留設截角。
	市地重劃範圍內之第五種住宅區	1.應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。 2.街廓編號R1-2之住五(附)住宅區，應留設法定空地供公共通行，以連通EB-9-6M與北側EB-4-10M，其指定留設法定空地位置原則為：依EB-9-6M與EB-1-8M計畫道路交口之道路中心線垂直往北延伸至EB-4-10M，自中心線兩側各留設3m法定空地供公共通行，並應與前後道路用地連續整平為原則，其與計畫道路交口應依規定留設截角。
	車(專)3	應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。
	公共設施用地	應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。
原「工業 二區」	面臨2-1-30M(中華東路)及3-6-20M(東寧路)之商三(65-1)、公83、廣E7及廣E8	應自計畫道路境界線至少退縮10m建築，並配合地下停車場及建物主要出入口設置緩衝車道。
	面臨公道15-12M、公道16-12M之廣E7、公83、商三(65-2)及面臨廣E7、廣E8之商三(65-1)	應自計畫道路或廣場用地境界線至少退縮5m建築，並配合地下停車場及建物主要出入口設置緩衝車道。
	面臨公83之商三(65-1)、商三(65-2)及廣E7	應自公園用地境界線至少退縮3m建築。
	商三(65-2)	除面臨公道15-12M及公83用地依前述規定辦理外，臨其他建築基地，應自基地境界線至少退縮3m以上建築。
原德高 保護區	第五種住宅區	應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。
	公共設施用地	應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。
原忠孝	第五種住宅區	應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。

區位	分區及用地別	退縮建築規定
國中範圍內		
其他	虎住一、虎住一(附)、虎住二、虎住二(附)、虎住三、虎住三(附)	1. 「3-6-20M」(裕農路)兩側依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 2.其餘應自計畫道路境界線至少退縮2m建築。
	「EA-16-4M」南側及西側之住五、商E7(附)	應自計畫道路境界線至少退縮2m建築。
	商五(43)(附)	1.面臨「公道4-40M」(林森路)側應自計畫道路境界線至少退縮10m建築。 2.面臨「4-35-15M」(崇善路)及「EI-2-15M」側應自計畫道路境界線至少退縮6m建築。 3.面臨「EI-3-12M」側應自計畫道路境界線至少退縮4m建築。
	機E9	面臨「4-35-15M」(崇善路)側應自計畫道路境界線至少退縮10m建築。
	機35	面臨計畫道路側應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。
	電信專用區	應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。
	加油站專用區	油(專)1：臨接商業區側，應設置至少10m隔離緩衝綠帶。
	瓦斯事業特定專用區	詳本要點第十一條。
	創意文化專用區	1.臨接「3-10-20M、EO-16-4M」(北門路)側，應自計畫道路境界線至少退縮4.25m建築，其臨計畫道路境界線應設置至少淨寬1.5m之喬木植生帶，其餘部分留設至少淨寬2.5m之無遮簷人行步道。 2.原合法建築物辦理增建、改建、修建者，受基地條件限制或特殊規劃設計理念，經本市都市設計審議委員會審議通過者；或僅辦理變更使用執照者，得不受第1點退縮規定及「臺南市騎樓地設置標準」規定限制。
	都市計畫說明書載明應實施區段徵收或市地重劃地區有下列條件之一者： 1.尚未配地地區。 2. 1000平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度地區。	1.住宅區及商業區應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。 2.住宅區及商業區以外之其他使用分區及公共設施用地應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。
前述以外之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	

二、基地退縮空間設置，除前項表格內另有規定外，應依以下規定設置：

(一)退縮 4m、5m 或 6m 建築者，其臨計畫道路境界線應設置淨寬 1.5m 之喬木植生帶，其餘部分應留設淨寬 2.5m 之無遮簷人行步道。

(二)退縮 8m 建築者

1.位於南臺南站副都心地區之公共設施用地，其臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 3m 之喬木植生帶，其餘部分應留設至少淨寬 5m 之無遮簷人行步道。

2.第 1 點外之地區，臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 1.5m

之喬木植生帶，其餘部分應留設至少淨寬 2.5m 之無遮簷人行步道。

(三)退縮 10m 建築者，其臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 1.5m 之喬木植生帶，其餘部分應留設至少淨寬 2.5m 之無遮簷人行步道。

三、依本條規定退縮建築之建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地，並得計入法定空地。

四、退縮範圍設置規定：

(一)退縮範圍地面上不得有建築構造物。

(二)退縮範圍應予適當綠化，且臨計畫道路側之退縮範圍不得設置停車空間、台電配電場所。

五、無遮簷人行步道應採用透水性、防滑之硬鋪面，並與鄰地步道順接供公眾通行。

六、如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，得依決議事項辦理，不受第二款規定限制。

七、依容積獎勵或容積移轉規定提高容積之建築基地，如容積率放寬基地都市設計審議原則或經本市都市設計審議委員會審查決議，有更嚴格之退縮規定者，從其規定。

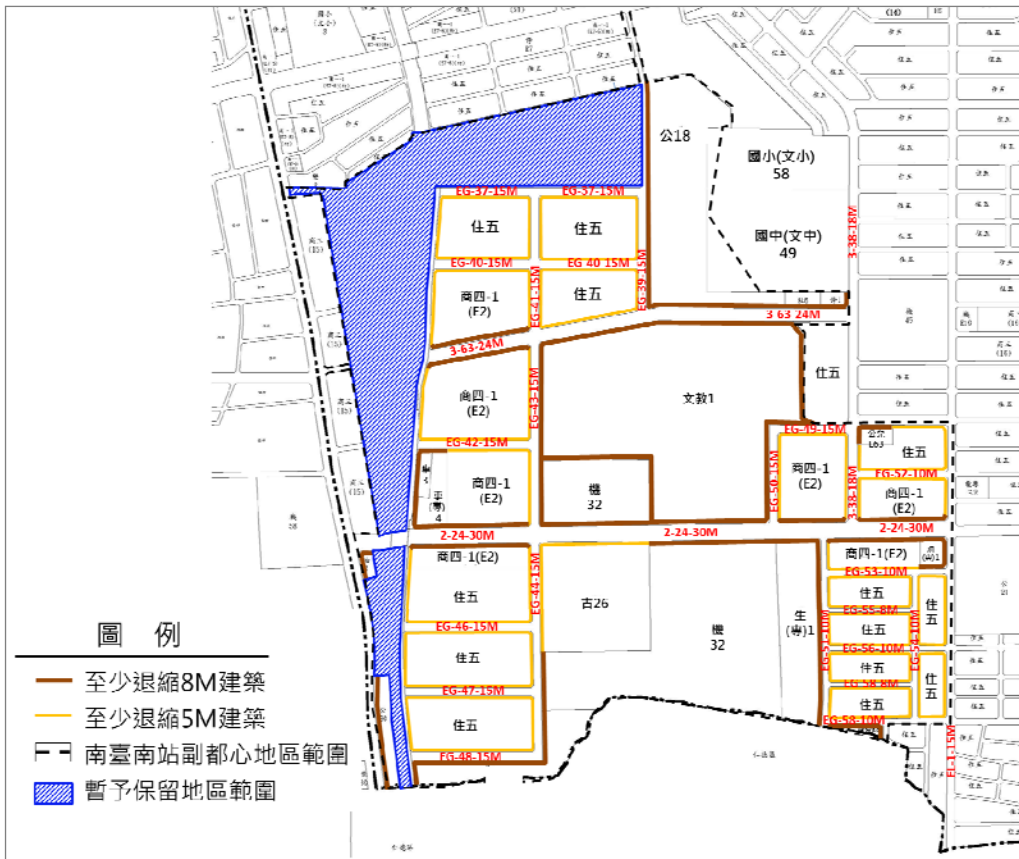


圖 8-22 南臺南站副都心地區退縮建築示意圖

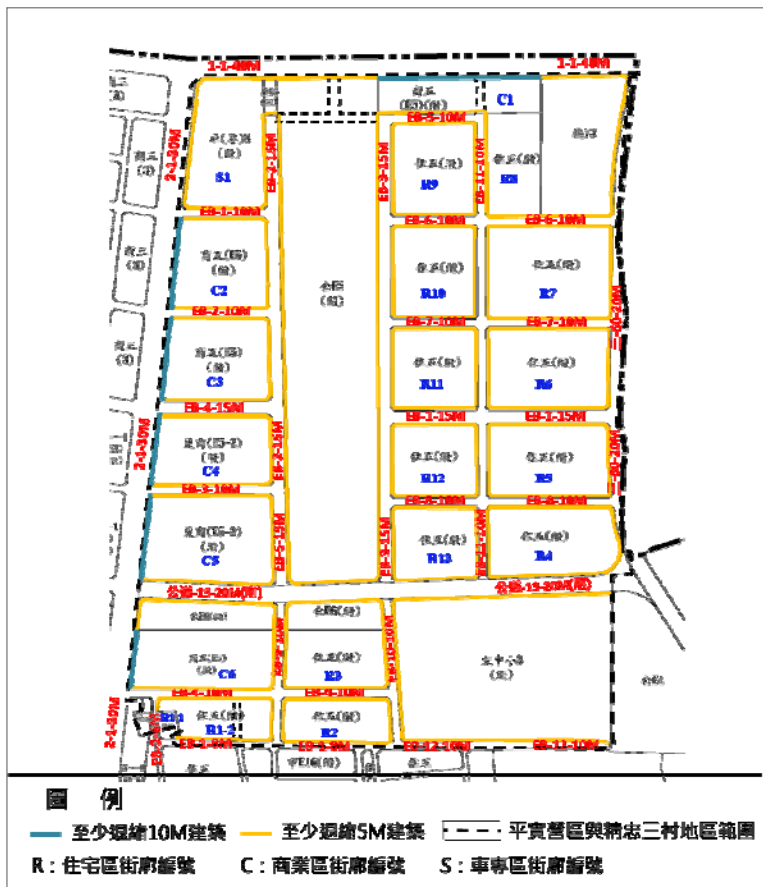


圖 8-23 平實營區與精忠三村地區退縮建築暨街廓編號示意圖

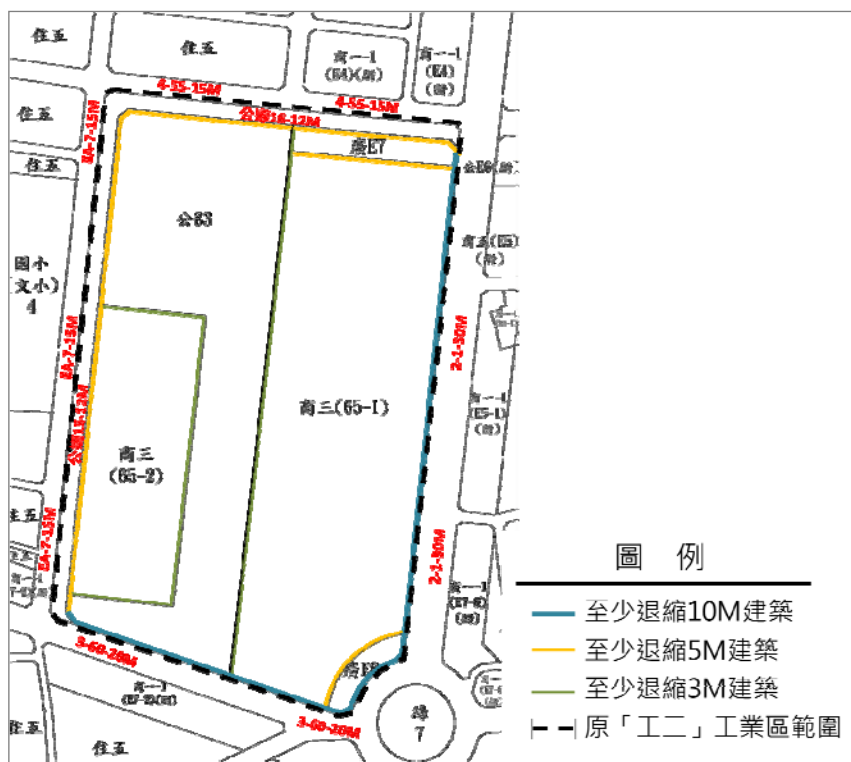


圖 8-24 原「工二」工業區退縮建築示意圖



圖 8-25 原德高保護區退縮建築示意圖

圖 8-26 原忠孝國中範圍退縮建築示意圖

捌、相關獎勵

第十七條 為加速「商三(65-1)」與「商三(65-2)」商業區之開發及營造整體風貌與提升公共利益，其建築容積得依下列各款規定酌予獎勵，

惟獎勵值總和上限不得超過法定容積率之 20%。

- 一、開發時程：於「擬定臺南市東區(『工二』工業區為『商 65』商業區、『公 83』公園用地、公園道用地)細部計畫案」發布實施日起六年內申請商業區建造執照給予獎勵。
- 二、整體開發：建築基地採全街廓(「商三(65-1)」或「商三(65-2)」商業區)整體開發者。
- 三、其他經「臺南市都市設計審議委員會」認定有助於提升地區環境品質與公益性之事項。
- 四、依建築法規或其他相關法令可獲得之容積獎勵。(依主要計畫規定，不得適用開放空間及增設停車空間等容積獎勵規定)

申請本條各款獎勵項目應於都市設計審議報告中詳細說明，並由「臺南市都市設計審議委員會」就其開發內容符合各款程度審定其獎勵值。

第十八條 為加速「商四-1(E2)」商業區之開發及營造整體風貌與提升公共利益，其建築容積得依下列各款規定酌予獎勵，惟獎勵值總和上限不得超過法定容積率之 20%。

- 一、整體規劃：面臨公園道之「商四-1(E2)」商業區，若依都市計畫街廓範圍整體規劃者，經本市都市設計審議委員會審議，得獎勵建築容積以原法定容積之 10% 為上限。
- 二、大面積開發：為鼓勵大面積開發建設，針對臨公園道之「商四-1(E2)」商業區，若最小建築基地開發規模符合下表規定者，得依規定獎勵容積。

面臨道路寬度	最小建築基地開發規模	7,000m ² (含)以上
40m公園道		法定容積率x10%
20(含)m以上未達40m者		法定容積率x8%
未達20m者		法定容積率x5%

- 三、按指定業種開發：臨接公園道之「商四-1(E2)」商業區，若依

圖 8-27 及下表指定區域之業種使用者得分別獎勵 10% 及 20% 之原法定容積。

指定區域	指定業種	獎勵內容	備註
(一)	大型購物中心、百貨公司	法定容積率x20%	
(二)	商務旅館	法定容積率x10%	

四、依建築法規或其他相關法令可獲得之容積獎勵。

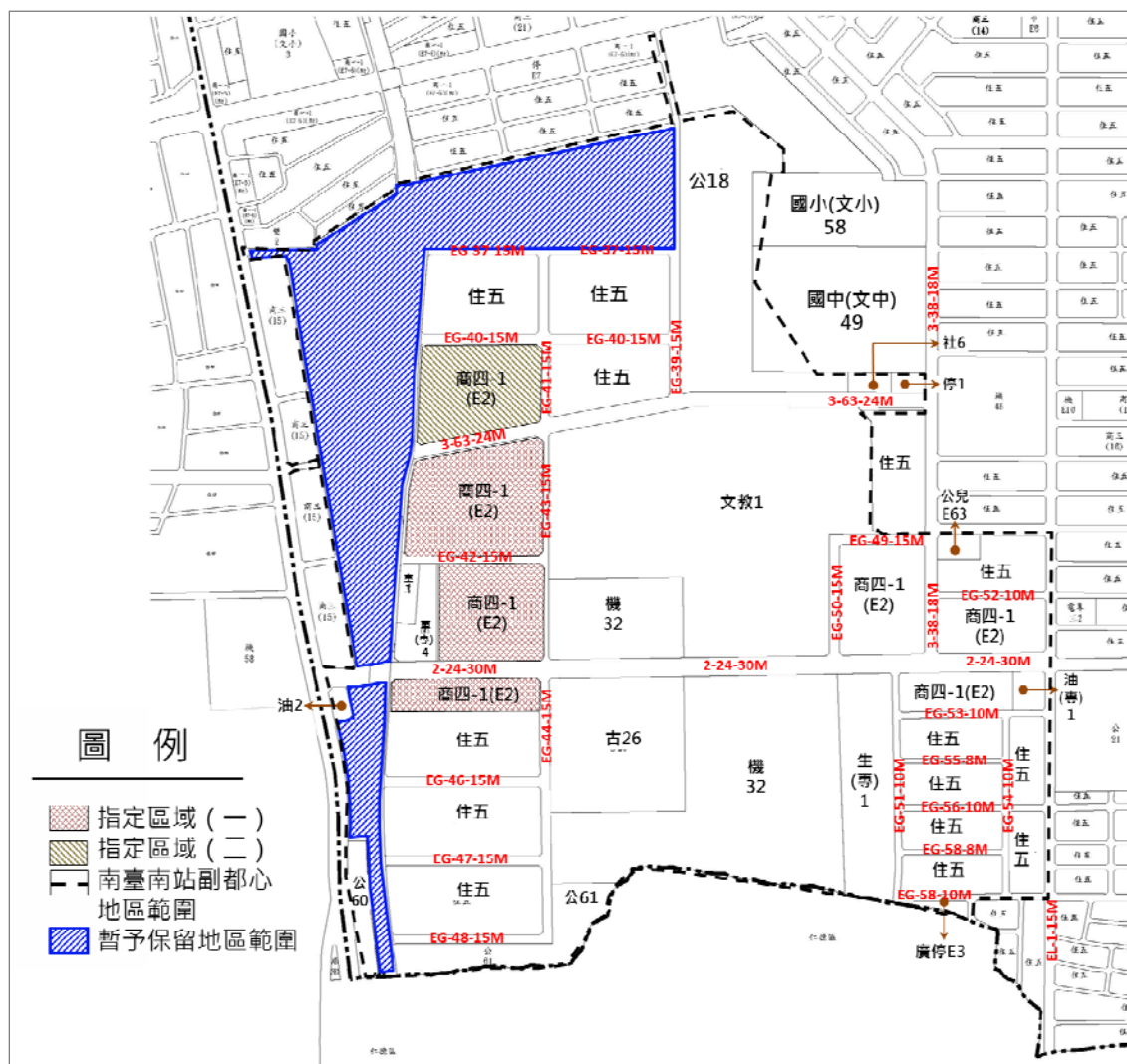


圖 8-27 商四-1(E2)容積獎勵指定區域示意圖

玖、涉及臺南市區鐵路地下化計畫之相關規定

一、車站用地

第十九條 車站用地使用強度如下表：

分區別	建蔽率(%)	容積率(%)
車站用地	60	400

第二十條 車站用地使用項目如下：

- 一、車站運輸：供車站站體及相關附屬事業設施、餐飲及旅遊服務、交通轉運及停車等附屬設施使用。
- 二、車站用地及鐵路地下化空間得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。
- 三、另為維持鄰近住宅區之居住環境品質，不得作為加油(氣)站、殯葬服務業(含殯儀館、壽具店、葬儀社)、舞廳(場)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之經營場所之使用。

第廿一條 車站用地之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理：

編號	分區及用地別	建築物退縮建築及相關規定
一	車站用地 (供林森站使用)	建築基地申請開發建築時，應自建築線至少退縮建築 5 公尺以上建築，其退縮部分(停車彎除外)，臨建築線側應設置 1 公尺寬以上之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。
二	車站用地 (供南臺南站使用)	建築基地申請開發建築時，應自建築線至少退縮建築 8 公尺以上建築，其退縮部分(停車彎除外)，臨建築線側應設置 1.5 公尺寬以上之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。

第廿二條 車站用地申請建築均應提送臺南市都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。

第廿三條 車站用地開發(包含後續站區多目標使用開發、聯合開發等)及停車空間設置，於都市設計審議時應提出交通影響評估說明，報請交通主管機關審核。

二、公園道用地(兼供鐵路使用)

第廿四條 公園道用地(兼供鐵路使用)之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 30%。

第廿五條 公園道用地(兼供鐵路使用)其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其土地使用項目如下：

- 一、鐵路地下化工程相關附屬設施之使用(如通風口、緊急出口及其他附屬設施及設備等)。
- 二、道路、綠帶及相關附屬設施之使用。

三、一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。

第廿六條 因鐵路地下化工程範圍造成沿線計畫道路及現有巷道與公園道用地(兼供鐵路使用)之道路截角，應避免拆除現有建築，其因此不足之截角長度，應於公園道用地(兼供鐵路使用)之人行道或綠帶範圍內依規定留設。

前項因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

第廿七條 為確保鐵路地下化設施安全，鐵路地下化區間兩側 50 公尺內之土地，申請人於辦理下列行為前，除檢具必要之建築或工程審查文件外，並應提供施工計畫由建築或工程主管機關會商鐵路相關機關：

- 一、地基調查鑽孔。
- 二、抽降地下水。
- 三、管線、人孔及其他工程設施之開挖。
- 四、地下構造物之拆除。
- 五、地下鑽掘式管、涵之設置。
- 六、河川區域之工程行為。

公共工程主辦機關進行前項各款行為前，應先與鐵路主管機關協調後為之。

第一項之辦理方式及流程由主管機關訂定相關規範辦理。

三、公園道用地(兼供鐵路使用)相鄰接可建築土地

第廿八條 因配合鐵路地下化計畫辦理用地取得，致土地面積有所減損，屬「住五」住宅區及「商四(1)」商業區之賸餘土地(不得為畸零地)申請原地新建者，其建蔽率得放寬為 80% 及 90%。其建蔽率規定如下表：

分區		項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
「住五」住宅區	配合鐵路地下化工程用地取得後原地重建者		80	210

	一般案件	60	210
「商四 (1)」商 業區	配合鐵路地下化工程用地取得 後原地重建者	90	320
	一般案件	80	320

第廿九條 為提昇都市景觀品質，並提供多元補償管道，配合鐵路地下化計畫辦理用地取得後之賸餘土地，其與相毗鄰土地申請合併新建者，得依下列規定申請補償容積：

- 一、該建築基地得加計配合鐵路地下化工程用地取得部分土地原法定容積之 30% 為補償容積，但不得大於該建築基地法定容積之 30%。其計算公式為：

R：合併後建築基地總容積

A：合併後建築基地之法定容積

B：配合工程用地取得部分土地之原法定容積

$$R=A+B\times 30\%，且 B\times 30\%\leq A\times 30\%$$

- 二、申請合併建築之基地，其鄰接公園道用地(兼供鐵路使用)之寬度不得小於 2 公尺。
- 三、依本條規定申請之補償容積，不計入其他相關法令規定之獎勵容積。
- 四、有關申請合併新建之程序及應備文件，得由本府另訂作業要點據以執行。

第三十條 配合鐵路地下化計畫辦理用地取得後，鄰接公園道用地(兼供鐵路使用)之賸餘土地，符合下列條件者，得予以容積獎勵：

- 一、基地規模、現況、申請條件符合依下列各點規定者，得獎勵基準容積 20%：

(一)賸餘土地面積應達330平方公尺以上，且不得小於用地取得前原土地面積之50%。

(二)申請建築基地於用地取得前係以4層樓以上合法集合住宅申請建築者。

(三)經全部土地所有權人同意。

- 二、屬下列情形之一者，不適用本條規定增加基準容積：

(一)基地涉及公辦更新範圍者。

(二)基地涉及經市府核准都市更新事業概要或向市府申請事業計畫報核之範圍者。

(三)申請都市更新條例相關容積獎勵者。

第卅一條 依本要點第廿八條、第廿九條及第三十條及「臺南市興建公共設施拆除合法建築物賸餘部分就地整建辦法」申請整建、新建者，僅得擇一適用，且應於鐵路地下化工程完工後 5 年內申請建築執照。

第卅二條 鄰接公園道用地(兼供鐵路使用)之公有土地不得適用本要點第廿八條、第廿九條及第三十條規定。

第卅三條 鄰接公園道用地(兼供鐵路使用)之可建築土地，免適用「臺南市騎樓地設置標準」。

符合前項免設置騎樓地之建築基地申請開發建築時，為配合公共設備管道之設置，應自計畫道路境界線退縮 0.5 公尺以上建築。

四、公園道用地

第卅四條 公園道用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 30%。

第卅五條 公園道用地以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其土地使用項目如下：

- 一、道路、綠帶及相關附屬設施之使用。
- 二、一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。

第卅六條 為避免拆除現有建築，公園道用地不足之截角長度無須重新補足，應於公園道用地之人行道或綠帶範圍內依規定留設。

前項因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

五、鐵路用地

第卅七條 鐵路用地建蔽率 70%、容積率 200%。

第卅八條 鐵路用地之鐵路地下化工程用地範圍內供車站站體及相關附屬事業設施(由鐵路營運機關認定)、餐飲及旅遊服務、交通轉運及停車等附屬設施使用。

第卅九條 鐵路用地之鐵路地下化工程用地範圍內得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。

第四十條 鐵路用地之鐵路地下化工程停車空間，於都市設計審議時應提出交通影響評估說明，報請交通主管機關審核。

第四十一條 鐵路用地之鐵路地下化工程停車空間、車站用地開發(包含後續站區多目標使用開發、聯合開發等)之停車空間設置，依第四十條規定留設，免依第十四條規定辦理。

拾、其他

第四十二條 容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」規定辦理。其中「平實營區與精忠三村地區」及「南臺南站副都心地區」容積接受基地以住宅區及商業區為限。

第四十三條 平實營區與精忠三村地區各街廓(街廓編號詳圖 8-23)最小建築基地面積依下列規定辦理，如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

- 一、「商五(E5)(附)」商業區(街廓編號 C1)、「住五(附)」住宅區(街廓編號 R1-2)、「車(專)3(附)」車站專用區(街廓編號 S1)應全街廓一次整體開發；「商五(E5)(附)」及「更商(E5-2)(附)」商業區(街廓編號 C2~C6)、「住五(附)」住宅區(街廓編號 R3~R13)，其最小建築基地面積不得低於四分之一街廓面積，若同一街廓內剩餘基地無法達成四分之一街廓面積者不在此限，惟剩餘基地應一次辦理開發。
- 二、「住五(附)」住宅區(街廓編號 R2)，其最小建築基地面積如下：各宗基地面寬不得小於 6 公尺，深度不得小於 20 公尺。

三、市地重劃範圍內建築基地兩側面臨計畫道路者，最小建築基地面積為 500 m²。

第四十四條 南臺南站副都心地區各街廓最小建築基地面積除按圖 8-28 規定辦理，亦須符合下列規定，如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

一、未指定商業區及住宅區建築基地兩側面臨計畫道路者，最小建築基地面積為 500 m²。

二、前項建築基地面積若低於最小建築面積者，應併入其相鄰基地申請建築。

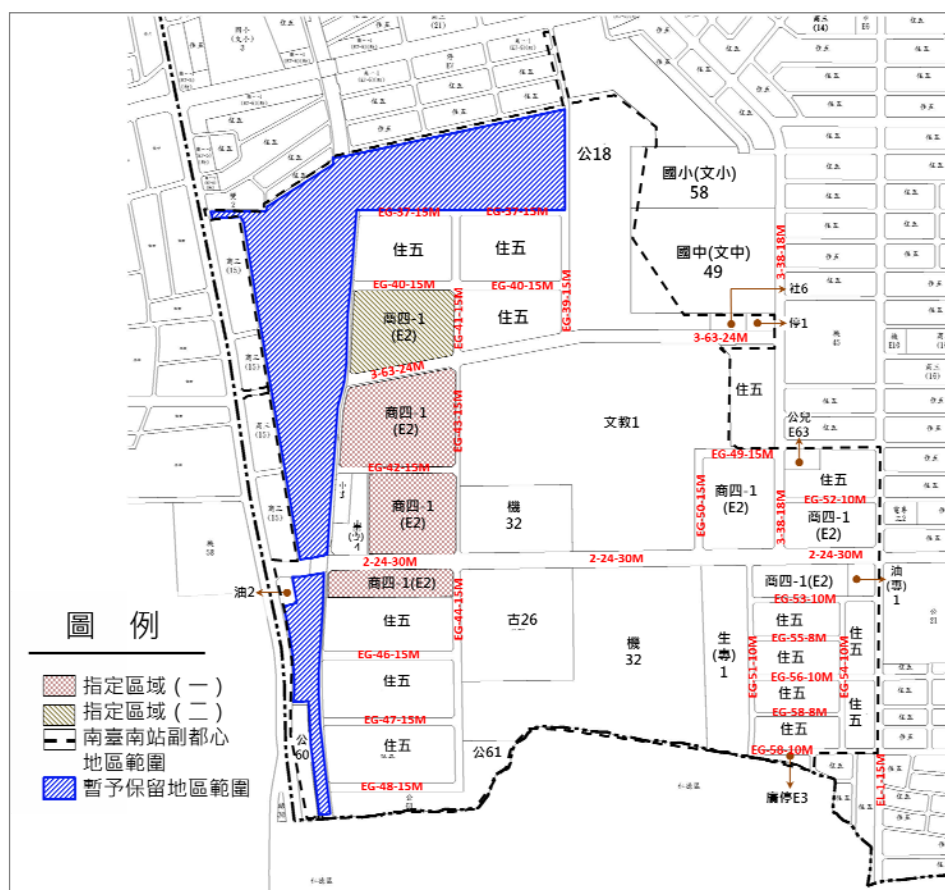


圖 8-28 南臺南站副都心地區最小建築基地面積示意圖

第四十五條 鐵路地下化路線所經之公園道用地、公園用地及道路用地，其地面下得供鐵路使用。

第四十六條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計準則」之規定辦理。

第十三節 都市設計準則

壹、總則

第一條 管制目標

- 一、改進傳統之都市規劃觀念，建立以人為本之「人性化都市」。
- 二、融合自然環境，串連都市開放空間，建立高品質之「公園都市」。
- 三、結合在地文化與地區特色，建立具文化意涵之「特色都市」。
- 四、融合都市機能與都市管理，建立具高效率的「現代化都市」。

第二條 辦理依據

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 9 條及第 11 條之規定訂定。
- 二、本計畫區都市設計審議範圍內之各項開發建築及公共工程，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理都市設計審議，並於審議通過後始得核發建造執照或進行工程開發。
- 三、本準則未規定之事項，另依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」與「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理。
- 四、本地區基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本準則部分之規定。

第三條 都市設計審議範圍及審議層級

- 一、計畫區內審議範圍區分為「一般都市設計審議地區」與「重點都市設計審議地區」。未來審議範圍內之公共工程、公有公共建築與私人建築，皆需符合「一般地區審議準則」之規定，並依本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理。而重點審議地區內除應符合「重點地區審議準則」規定外，尚需符合「一般地區審議準則」規定辦理都市設計審議作業。

前開審議範圍以外地區，除其他相關法令另有規定者，免辦理都市設計審議。

二、審議範圍(如圖 8-29 所示)

(一)重點都市設計審議地區

- 1.臺南火車站地區
- 2.南臺南站副都心地區
- 3.平實營區與精忠三村地區
- 4.原「工二」工業區
- 5.公園道、景觀道路(勝利路、大學路、生產路、自由路、小東路、東門路、大同路、北門路等 8 條)
- 6.古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區及與其臨接或隔道路及永久性空地臨接之基地
- 7.成功大學地區
- 8.創意文化專用區
- 9.涉及配合臺南市區鐵路地下化計畫之都市計畫變更範圍及其鄰接建築基地

(二)一般都市設計審議地區

- 1.商業區：商二(E3)、商三(2)、商三(3)、商五(43)、東門路兩側之商四(1)及商一-1(E1)、商一-1(E4)、商一-1(E7)、商一-2(E8)未來依「臺南市都市計畫變更回饋規定」申請變更為商業區之基地
- 2.文教區：文 3、文 8
- 3.文化社教專用區：文(專)1
- 4.電信專用區：電專一(2)、電專三(2)、電專三(3)
- 5.鐵路用地及與其臨接或隔道路及永久性空地臨接之基地(詳圖 8-30)
- 6.東雲紡織廠所在街廓(詳圖 8-31)
- 7.原德高保護區內住宅區(詳圖 8-32)
- 8.原忠孝國中範圍內住宅區(詳圖 8-33)
- 9.前述重點都市設計審議地區以外之其他公共設施用地(不含市場用地、污水處理廠用地及道路用地)

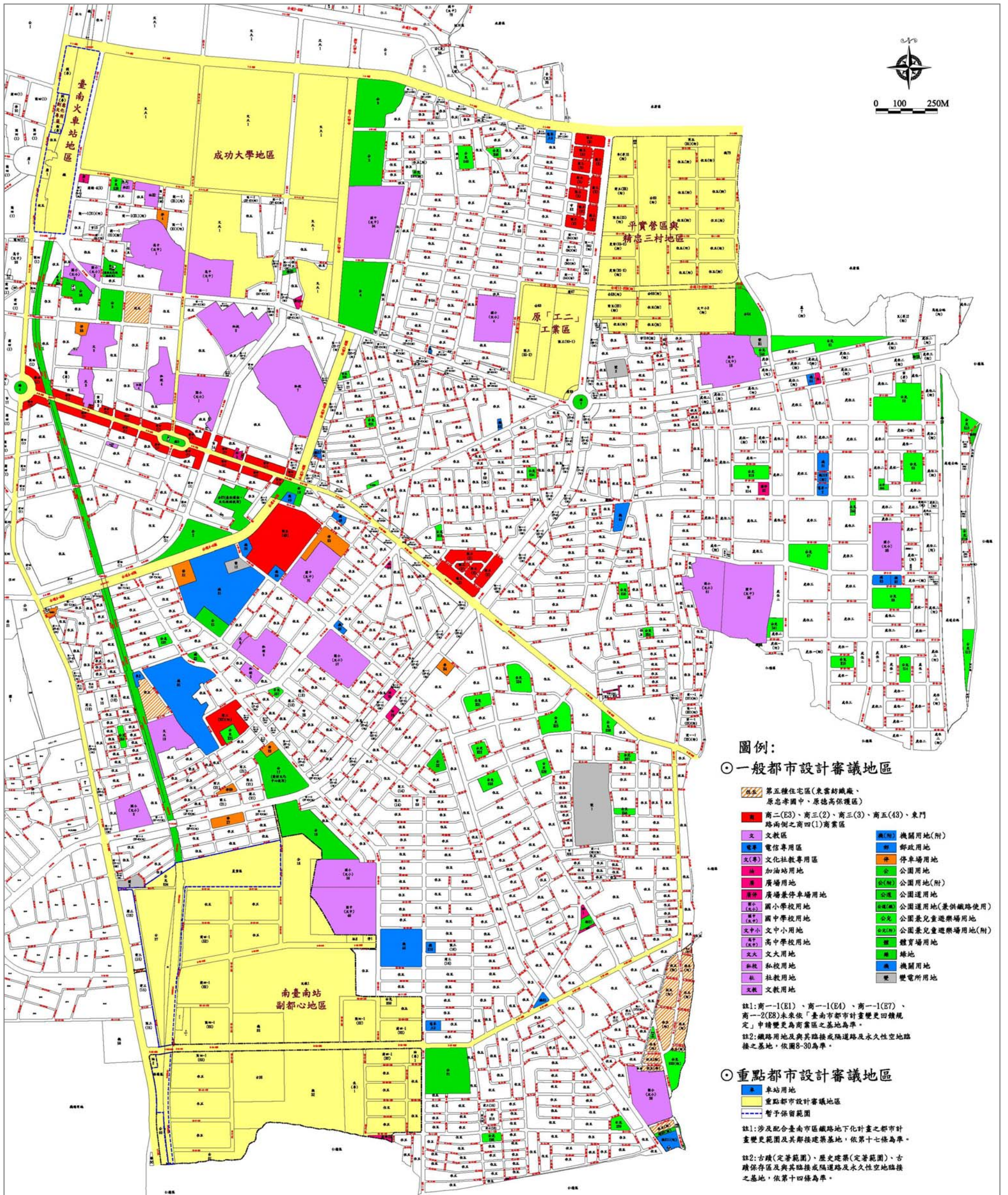


圖 8-29 應辦理都市設計審議地區範圍示意圖

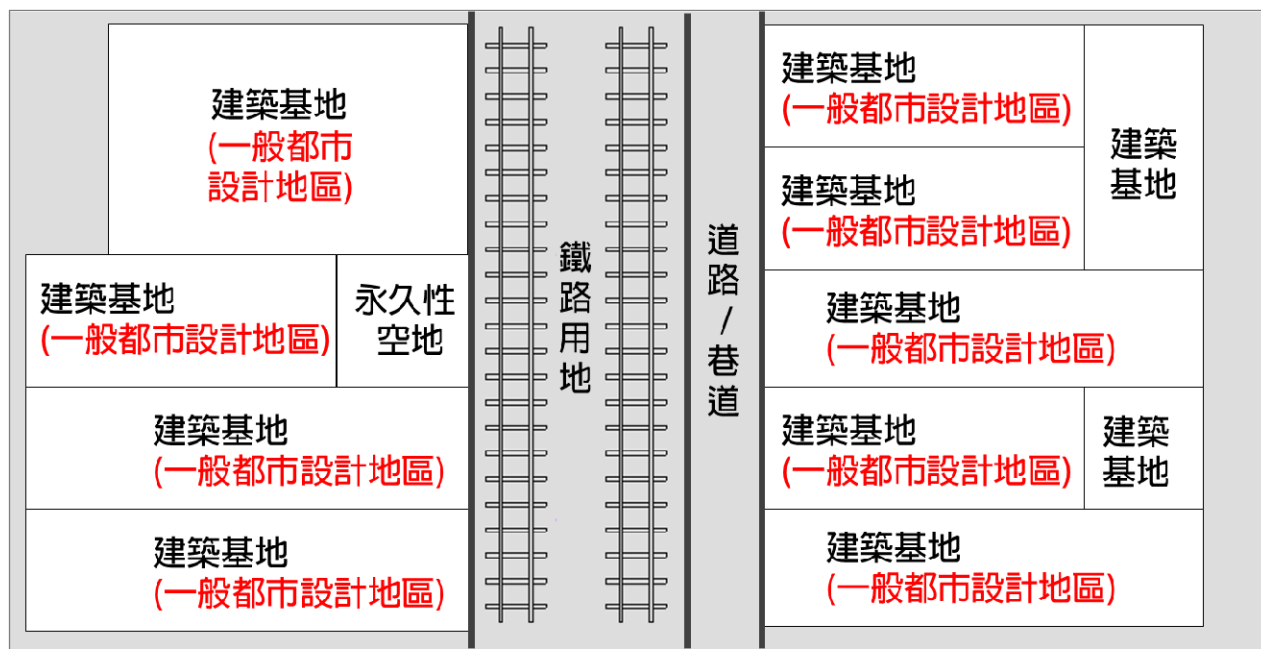


圖 8-30 鐵路用地及與其臨接或隔道路及永久性空地
臨接基地管制範圍示意圖

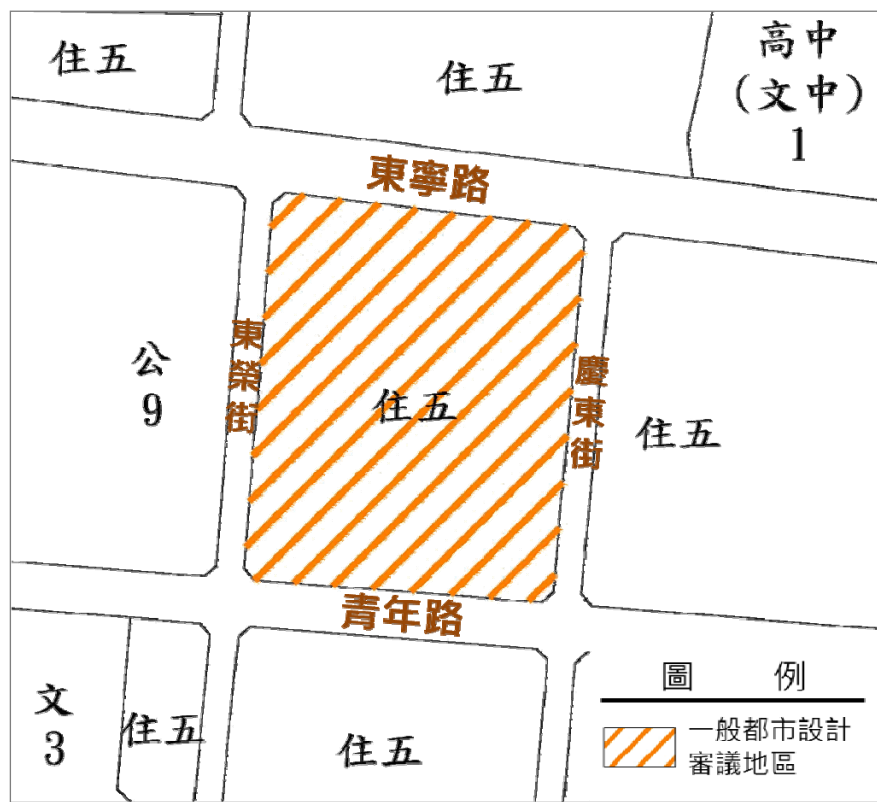


圖 8-31 東雲紡織廠所在街廓審議管制範圍示意圖

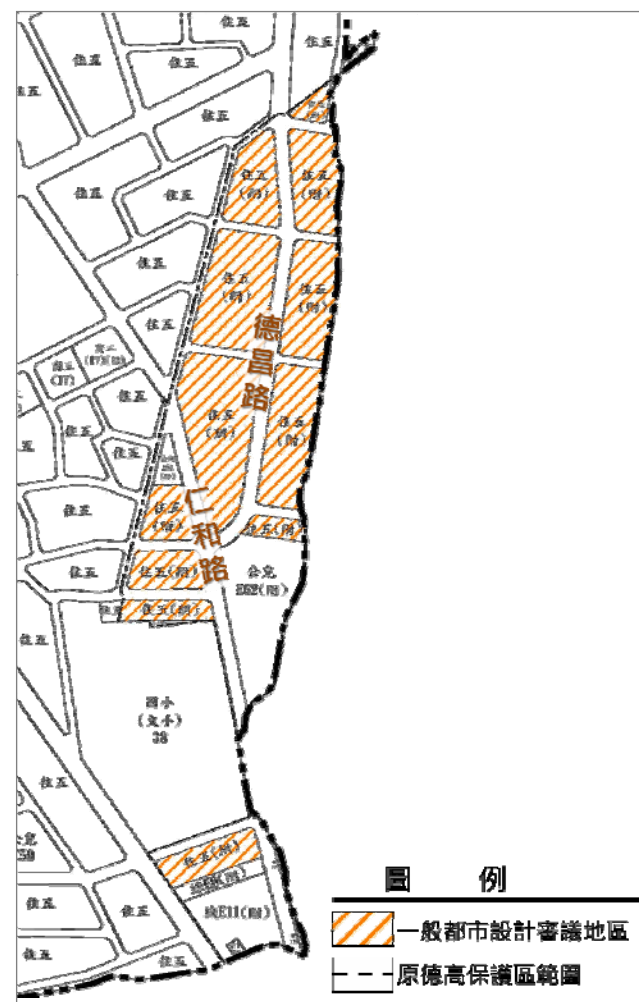


圖 8-32 原德高保護區內住宅區審議管制範圍示意圖

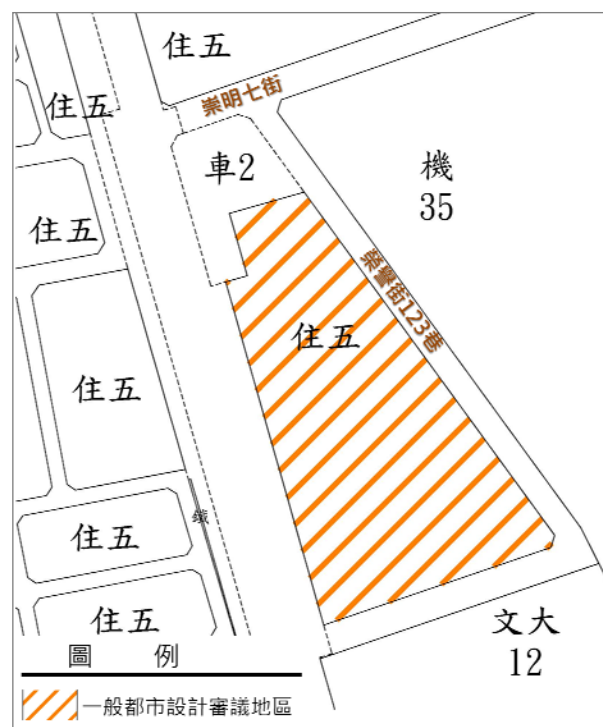


圖 8-33 原忠孝國中範圍內住宅區審議管制範圍示意圖

三、審議層級

(一)審議範圍內須依據表 8-7 之規定辦理。

(二)前開審議範圍以外地區，除其他相關法令另有規定者，免辦理都市設計審議。

表 8-7 都市設計審議層級表

區位及型態		審議或查核單位	提送都市設計審議委員會審議	由建築主管機關或公共工程主辦單位審查
重點都市設計地區	公共工程及公有公共建築		預算金額1,000萬元以上者。	預算金額未達1,000萬元者。
	私人建築		1.基地面積1,500m ² 以上，且建築總樓地板面積達1,000m ² 者。 2.「商三(65-1)、商三(65-2)」商業區之整體規劃設計及開發建築申請案。 3.建築法令規定之高層建築物。	非屬左列，基地面積未達1,500m ² ，或建築總樓地板面積未達1,000m ² 者。
	其他		1.古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區及與其臨接或隔道路及永久性空地臨接之基地。(需與文化局及相關單位召開聯席審查會議)。 2.車站專用區建築總樓地板面積1,000m ² 以上者。	車站專用區建築總樓地板面積未達1,000m ² 者。
一般都市設計地區	公共工程及公有公共建築		預算金額1,000萬元以上者。	預算金額未達1,000萬元者。
	私人建築		建築法令規定之高層建築物。	除建築法令規定之高層建築物。
	其他		文化社教專用區、電信專用區，其建築總樓地板面積1,000m ² 以上者。	文化社教專用區、電信專用區，其建築總樓地板面積未達1,000m ² 者。

貳、一般地區審議準則

第四條 學校用地

- 一、建築形式應反應空間需求、環境特質；校園內應有植喬木的空間，並以樹木與建築配合塑造校園空間氣氛，塑造校園成為社區的重要中心。
- 二、校內服務性設施如垃圾儲存設施、機電處理設備等之設置與設計應使其對週遭的負面影響降至最低，並應適當遮蔽於公共視野之外。
- 三、校園週邊及學區內主要通學路徑應採安寧的交通處理，以降低車速、維護安全、增益街道空間品質。

- 四、於鄰近出入口路面應設置減速裝置(如減速駝峰、減速路面等)。
- 五、針對校園內之歷史性建築物以及緊鄰校園周圍之計畫道路，設置適當照明設施，光線宜採柔和暖色、低光源為主。

第五條 建築物相關設施之設置

一、法定空地之留設

基地面積達 1,000 m²以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側，但因基地特殊，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

二、建築物附屬設施

建築物的廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間，並應予以美化或綠化。

三、廣告物設計

(一)廣告物應配合建築造型及周邊環境整體設計。

(二)廣告物不得超出建築線，其設置位置不得妨礙通行及都市景觀。

第六條 植栽計畫

一、生態多樣化：應避免在同一地區種植單一樹種，以免造成景觀的單調，及遺傳基因單一化不易生存的窘境。

二、空間界定：植栽可利用列植、叢植或密植等手法來加以變化，區分出空間不同的用途與性質。

三、視覺引導：道路交叉口、行人軸線入口處或主要行人步道交會點，可運用特殊之植栽突顯視覺景觀，提昇地點環境品質。

四、於大型開放空間週遭之行道樹，設置觀賞性植栽，加強視覺景觀效果，更可間接豐富鄰近地區之生態。

五、於計畫道路兩側設置行道樹，並選用較不易落葉或落果之樹種。

第七條 開放空間之串聯原則

一、開放空間應與人行步道、自行車道系統相連接，以提高開放空間之可及性與可用性。

二、開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更

順暢。

三、開放空間景觀與街道傢俱配置，應考量空間使用特性與使用時段。

四、開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求與空間量體做整體考量。

五、開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。

第八條 環境藝術

一、建築基地鼓勵設置環境藝術。

二、環境藝術之設置，應與當地環境風貌相互結合，以強化地區環境的獨特風格。

參、重點地區審議準則

除應符合「重點地區審議準則」規定外，尚需符合「一般地區審議準則」規定辦理都市設計審議作業。

第九條 臺南火車站地區

一、審議範圍

本地區於「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」列為暫予保留，未來應另行擬定都市計畫，並另訂都市設計準則，以作為後續辦理都市設計審議之依據，審議範圍如圖 8-34 所示。在未完成都市計畫擬定前，範圍內公共設施用地，應依現行相關規定辦理都市設計審議。

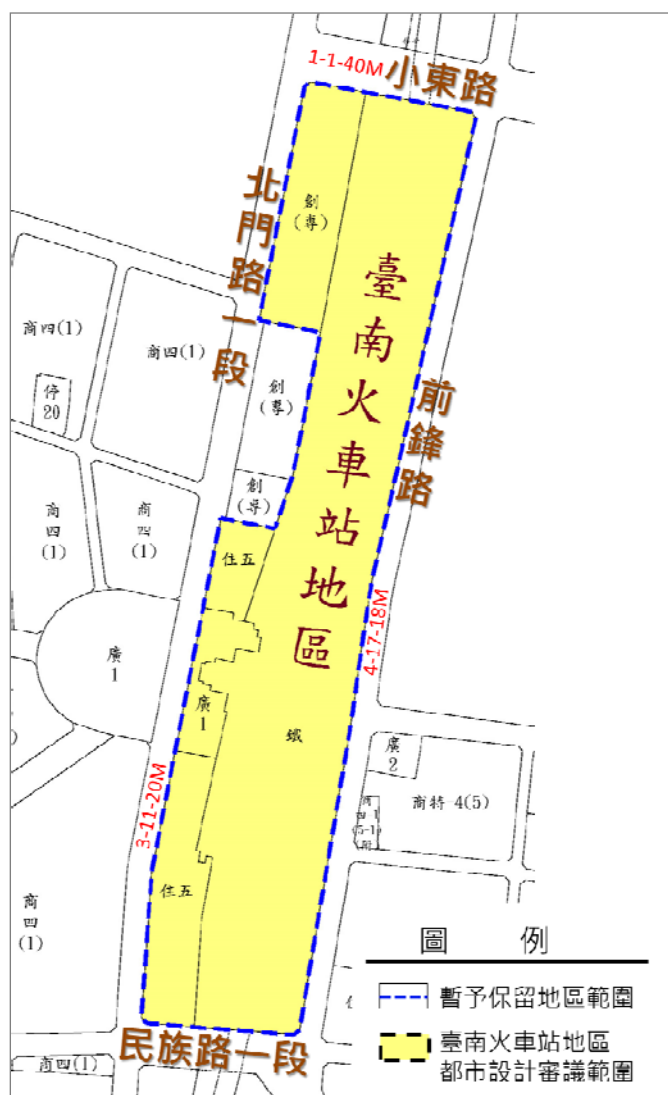


圖 8-34 臺南火車站地區都市設計審議範圍示意圖

第十條 南臺南站副都心地區

一、審議範圍

南臺南站副都心地區都市設計審議範圍如圖 8-35 所示。暫予保留地區在未完成都市計畫擬定前，範圍內公共設施用地，應依現行相關規定辦理都市設計審議。

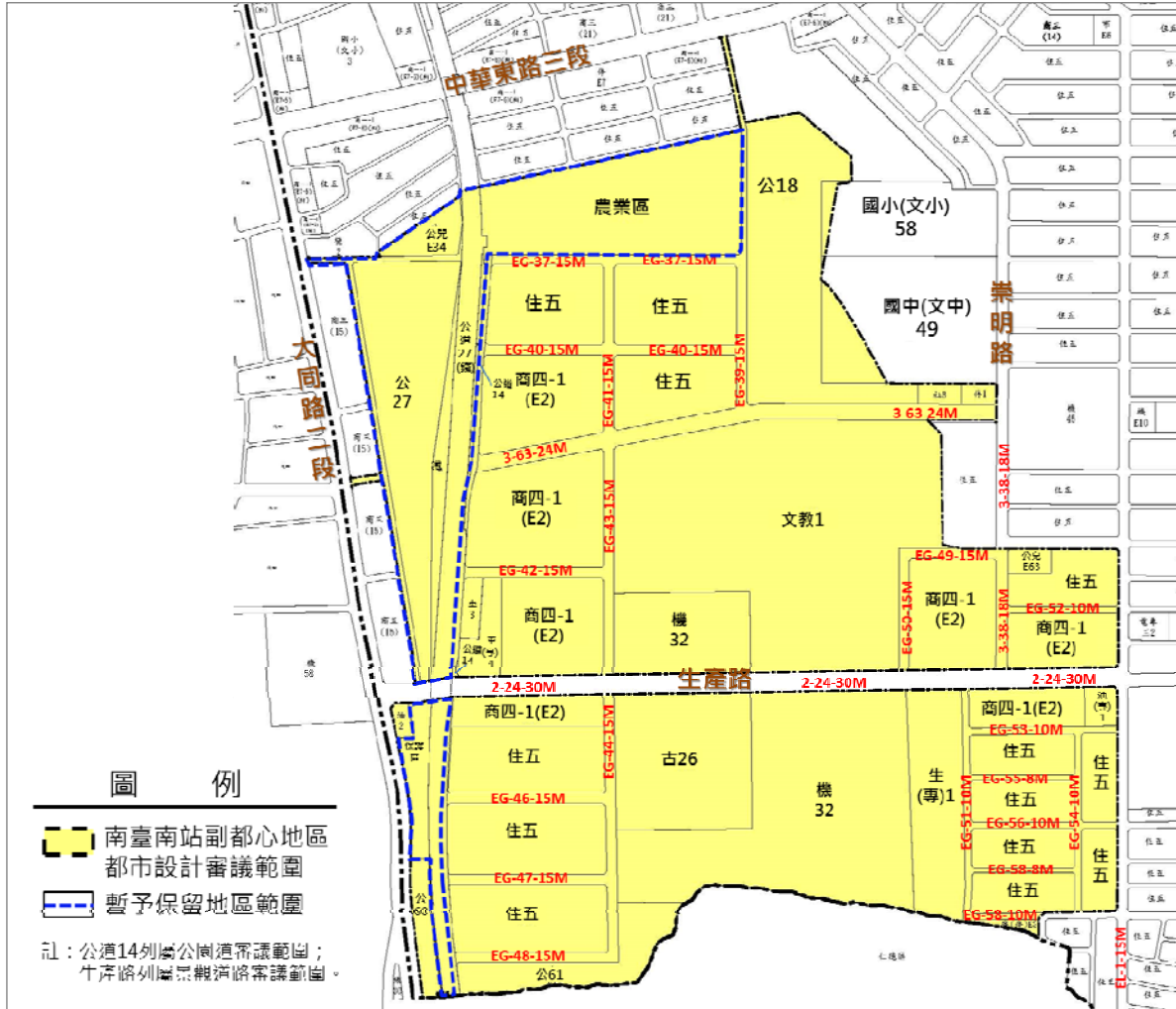


圖 8-35 南臺南站副都心地區都市設計審議範圍示意圖

二、審議準則

(一)街角廣場

- 1.街角廣場設置最小面積應至少為 200 m²(如圖 8-36 所示)，且其長寬比例不得大於 2:1。
- 2.綠覆率不得小於 50%。

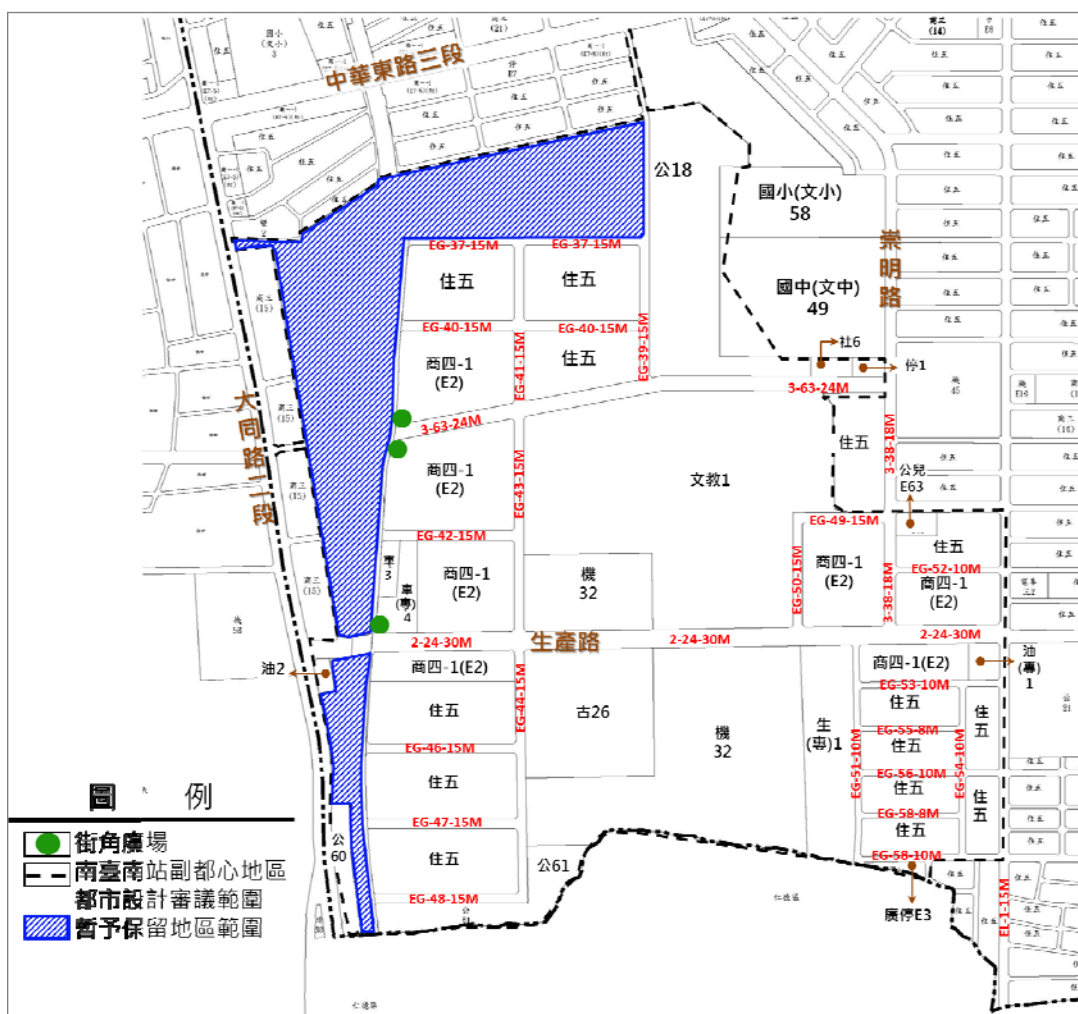


圖 8-36 南臺南站副都心地區指定留設街角廣場位置示意圖

(二) 自行車道設計

本地區之「公道 14」、「2-24-30M」(生產路)、「3-63-24M」計畫道路以及文教用地、「公 18」公園用地等應整體規劃自行車道系統。

1. 自行車道上，應考量自行車行駛之安全性與可及性，於路口或交通節點處，應設置自行車專用管制號誌。
2. 自行車道設計應考量安全性與舒適性，避免坡度陡、高低起伏太大或連續起伏。
3. 「3-63-24M」計畫道路，在崇明路與「EG-39-15M」計畫道路間之路段，如因劃設自行車道與人行步道連接「公 18」公園用地及文教用地，則應考量設置減速設施，以維持人行安全。

(三)文教用地

- 1.文教用地應儘量保留現有植栽以及現有水道，且水道應儘量以明渠方式闢建。
- 2.文教用地供學校各項設施使用時，應朝開放性校園規劃設計，並應協助提供地區公共停車需求所需之公共停車空間。

(四)面向公園、公園道及文教用地之住宅區

- 1.建築物臨接面鼓勵增設大陽台及露台，建築量體呈階梯狀逐層退縮。
- 2.3樓以上不得設置廣告物。
- 3.允許設置的商業或辦公用途空間，需與住宅品質相容，鼓勵店面櫥窗設計，並確保住宅環境的特色。

(五)商業區

- 1.建築設計(包括建築形式、店面安排、地面層人行空間規劃等)應營造面對公園、廣場的環境特色，臨地面層建築立面應設計不小於建築基地寬度 1/2 之透空或透明櫥窗。
- 2.鼓勵適當集中可用容積，塑造地標性建築，留設適當空地，作為與公園廣場配合的開放空間或商業空間的服務機能及停車需要。
- 3.商業開發應提供足夠的汽機車停車空間，其配置及週邊環境設計應避免造成交通及視覺負擔或影響公園、住宅、商店人行環境的品質。

第十一條 平實營區與精忠三村地區

一、審議範圍

平實營區與精忠三村地區都市設計審議範圍如圖 8-37 所示。

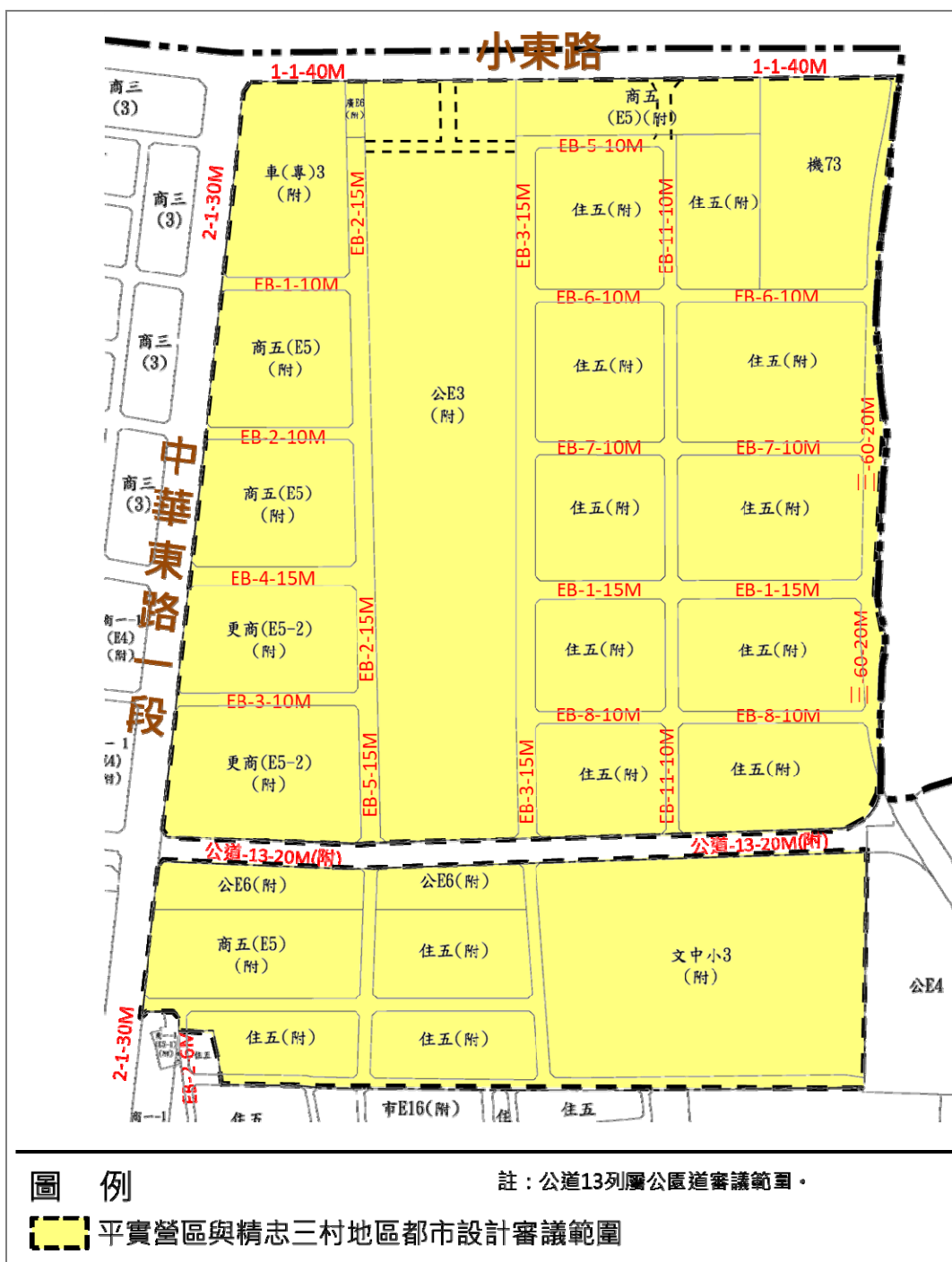


圖 8-37 平實營區與精忠三村地區都市設計審議範圍示意圖

二、審議準則

(一) 「車(專)3」車站專用區

1. 場站建物量體應能明確地表達其功能，利用天橋或架空平台方式穿越街道與廣場結合，以保護行人安全。在基地的範圍內應確保視覺軸線不受阻隔，使場站形成門戶意象。

- 2.場站建築外觀應能充分反映出當地的地區特色，同時應表現出現代交通運輸的功能。
- 3.場站之動線設計應配合都市景觀道路之規劃，讓人、車皆能夠順暢不受阻礙。
- 4.場站設置位置不應造成額外之交通衝擊，並應達到有效紓解交通的目的。場站設計應留設緩衝空間，提供交通運輸工具轉換、承接之空間(如計程車招呼站、公車站等)，以降低交通衝擊所產生的不便。另外在人行方面，應著重交叉路口設計與無障礙空間之設置，以提供人行的舒適性與安全性。
- 5.車站專用區內之轉運站設施，在號誌、景觀、造型、色彩上應以能突顯在地特色與易辨性之規劃設計為原則。

(二)面向公園與公園道之住宅區

- 1.建築物臨接面鼓勵增設大陽台及露台，建築量體呈階梯狀逐層退縮。
- 2.3樓以上不得設置廣告物。
- 3.允許設置的商業或辦公用途空間，需與住宅品質相容，鼓勵店面櫥窗設計，並確保住宅環境的特色。

(三)商業區

- 1.建築設計(包括建築形式、店面安排、地面層人行空間規劃等)應回應面對公園、廣場或道路的環境特色，地面層建築立面應設計不小於建築基地寬度 1/2 之透空或透明櫥窗。
- 2.鼓勵適當集中可用容積，塑造地標性建築，留設適當空地，或作為與公園廣場配合的開放空間；或處理商業空間的服務機能及停車需要。
- 3.商業開發應提供足夠的汽機車停車空間，其配置及週邊環境設計應避免造成交通及視覺負擔或影響公園、住宅、商店人行環境的品質。

(四)街角廣場

- 1.同時臨 2 條 15m 以上計畫道路之建築基地，指定留設街角廣場(如圖 8-38 所示)。
- 2.指定留設街角廣場之區域，應留設面積不小於 400 m²之街角廣場 1 處。
- 3.綠覆率不得小於 50%。

(五)基地交通規劃與停車場設置標準

- 1.本地區建築基地之服務、出入動線及出入停車場匝道、路邊停車等措施，應避免妨害主要道路交通順暢。
- 2.本地區建築基地汽車出入口設置應按下列規定：

本地區建築基地儘量不得設置 2 個以上之汽車出入口面臨計畫道路，但基地合於下列情形或特殊情況，且經本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

- (1)基地內建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 m²以上或停車數量總和達 100 部以上者。
 - (2)建築基地面積超過 5,000 m²以上者。
- 3.建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所：
 - (1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 10 公尺範圍內。
 - (2)學校校門口距離 20 公尺範圍內。
 - (3)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。
 - (4)臨中華東路與小東路沿街面。
 - 4.基地樓地板面積核算法定停車數量超過 100 部時，基地內通路或私設道路連通建築線及建築物出入口者，應於基地內通路或私設通路外任一邊設置人行專用步道，且其寬度不得小於 1.5m。

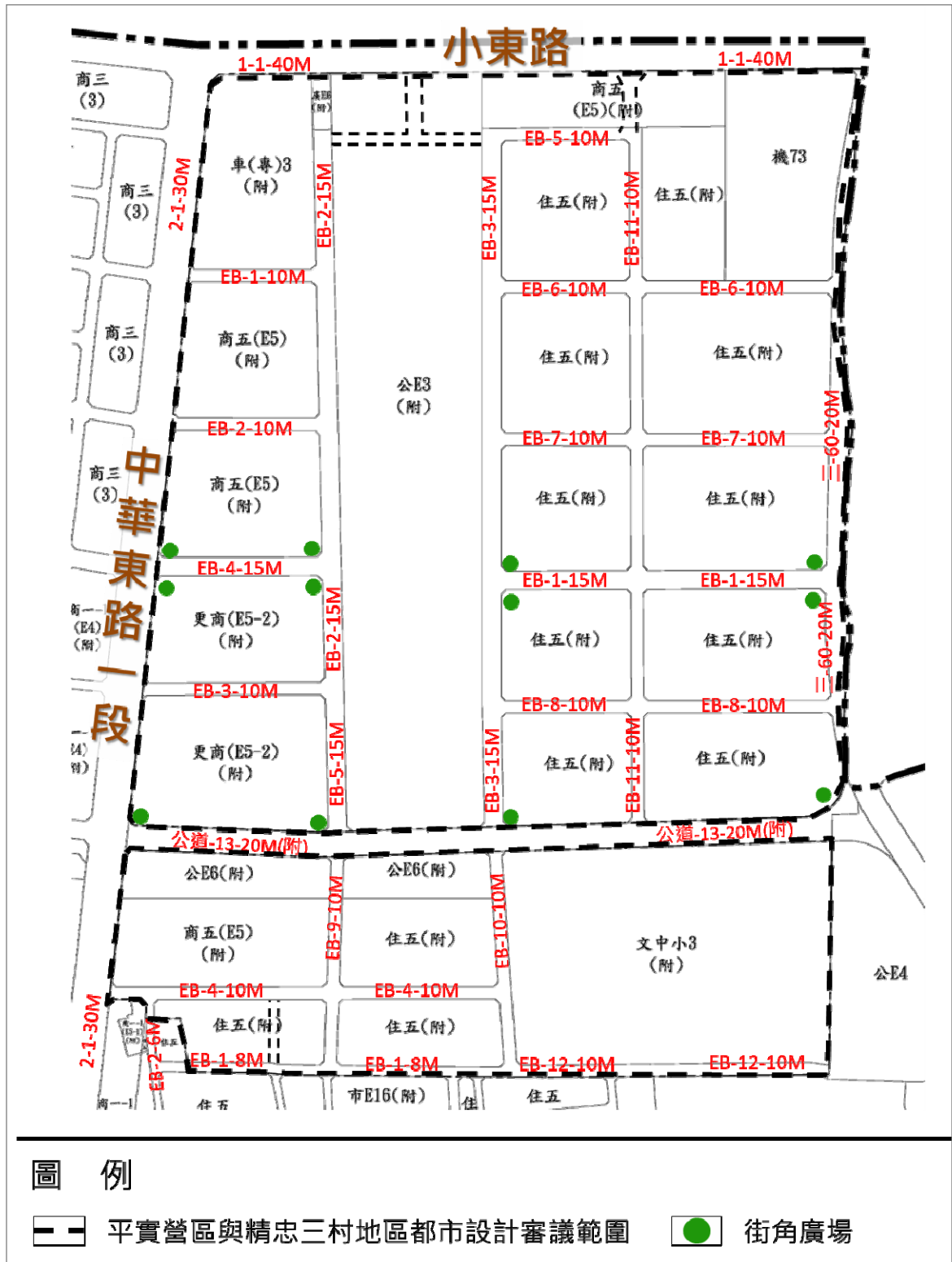


圖 8-38 平實營區與精忠三村地區指定留設街角廣場位置示意圖

第十二條 原「工二」工業區

一、審議範圍

原「工二」工業區都市設計審議範圍如圖 8-39 所示。

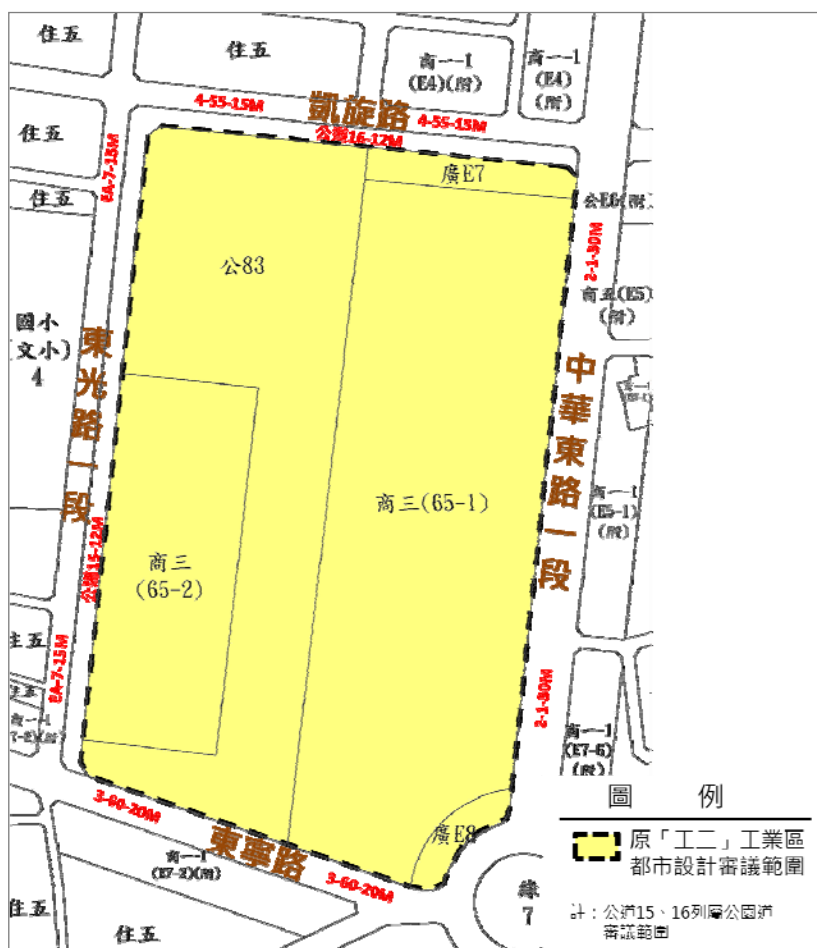


圖 8-39 原「工二」工業區都市設計審議範圍示意圖

二、審議準則

(一)建築外表設計

1. 建築物為塑造東區重要門戶及結合西側-東光國小既有的開放空間景觀的雙重特色，其外牆顏色應與基地內廣場、公園及國小開放空間等景緻相調和，建築物外表顏色應注意表現主從層次，不宜以單一顏色，色彩計畫應配合建築造型及都市景觀整體設計。
2. 建物鼓勵實施外加式照明，以塑造重要節點建築物之夜景特色。
3. 建築物附屬之空調設備、雨庇、廣告物等其他影響建築物立面之設施物應與基地景觀整體規劃提送審查。
4. 「商三(65-2)」商業區內建築開發案，需取得候選綠建築證書後始得核發使用執照。

(二)公共開放空間

- 1.基地內鼓勵水體之設置，公園及廣場用地應合併留設其用地面積至少 10%之景觀防災生態池；同時為維護公共開放空間之基地保水功能，公園用地及廣場用地配合多目標使用時，基地地下室開挖面積合計應不得大於用地總面積 40%。
- 2.基地內植栽之選用，優先保留基地內既有植栽，並以原生樹種為原則。
- 3.建築基地留設之法定空地應予以綠化，綠化投影面積應達法定空地之 50% 以上。
- 4.公園及廣場用地配合多目標使用之地面建築突出物，其量體高度應配合整體景觀設計，盡量減少人為建築及硬體設施出現於行人視野之機會。

(三)人行步道系統

- 1.建築基地開發採人車分離原則，商業區建築基地與中央帶狀開放空間應建立彼此串連之步道系統，提供區內人行活動空間。
- 2.為考量行人跨越包括中華東路、東寧路與裕農路等主要幹道，減少人行活動無法連續的情形，可於適當地點經道路主管機關之同意，設置天橋、地下道等人行立體通道。
- 3.連接通道之設置除經道路主管機關之同意外，其規劃設計亦須先經本市都市設計審議委員會審議通過，始得建築。

(四)交通運輸

- 1.2-1-30M(中華東路)為基地之主要聯外道路，以過境性車流為主。商業區應避免直接面向主要聯外道路進行零售行為，且不得增加中華東路現有道路分隔島開口數。
- 2.基地停車場出入口之設置原則
 - (1)車輛進出周邊道路之順暢性。

- (2)出入口應有足夠空間設置專用槽化道路或等候緩衝區，避免妨礙周邊道路車流之正常運行。
 - (3)出入口位置距離交叉路口距離不宜過近，應保持至少 30m 之距離。
 - (4)出入口形狀盡量以喇叭型設計。
- (五)貨車進出口或裝卸貨空間之設置原則
- 1.貨車服務動線應與基地內人行動線作適當分隔。
 - 2.應採時間性管制，於夜間或非尖峰時間才允許貨車進出，以減少對道路交通干擾。
 - 3.裝卸必須與建築物之其他相關設施密切配合，如月台、貨運電梯、運貨通道等。
- (六)為避免基地開發對週邊道路服務產生負面影響，商業區基地開發及停車空間設置於都市設計審議時，應提出交通影響評估說明。
- (七)商業區基地開發規模不得小於 2,000 m²。

第十三條 公園道、景觀道路

一、審議範圍(詳圖 8-40)

- (一)公園道：計畫區內林森路上(公道 3、公道 4、公道 7)、原「工二」工業區(公道 15、公道 16)、平實營區與精忠三村地區內(公道 13)及南臺南站副都心地區內(公道 14)等範圍。
- (二)景觀道路：勝利路、大學路、生產路、自由路、小東路、東門路、大同路、北門路等 8 條道路為景觀道路。

二、審議準則

(一)人行步道與車道

- 1.道路系統規劃應配合週邊機能使用。
- 2.人行步道應與開放空間整合為一連通系統，以強化外部空間使用效率與空間品質。
- 3.人車共用系統方面，應妥善分配人行及車行動線。
- 4.人行步道與車道應予區隔並與路面保持適當高程差。

5.人行步道應設置遮蔭植栽，配合設置休憩座椅與照明等設施。

6.人行步道系統應視為帶狀開放空間，並融入休憩概念。

(二)綠美化設計

1.公園道及景觀道路，應考量整體景觀之延續性，予以綠美化。

2.於鄰接車道部份設置植栽帶，並種植適應當地環境之植栽，喬木樹種應以具有花期之喬木為原則，以強化公園道及景觀道路之形象。除種植喬木外，應以複層配置方式種植灌木或地被植物。

3.公園道及景觀道路兩側相關電信及電力設施，應以適當美化遮蔽，以維持道路美觀。

(三)地區識別系統

1.地區識別系統之設計應整體考量。

2.地區識別系統應設置於明顯、無障礙之空間，以便於行人及駕駛人觀察識別。

3.識別系統之標誌設計應強調多樣化，但須與環境調和，並注意字體大小。

(四)公道 15 及公道 16 為拓寬東光路及凱旋路所劃設之公園道用地，其規劃設計原則如下：

1.道路部分

(1)應以綠帶槽化方式，達到美化景觀、車輛分流等功能，並透過適當縮減基地內車道寬度，降低行車速度、提高行人安全、減少路邊停車。

(2)應併同現有道路範圍進行整體規劃，以人行動線為重心，藉由道路鋪面及調整車道…等方式，達成交通寧靜區，提高行人安全及住宅區寧適性。

2.綠帶槽化內車道和現有道路間之出入口，應與現有道路路口保持至少 30m 距離，避免進出基地車輛對現有路口車流產生干擾。

(五)公道 14 應留設可供串聯之自行車道、人行步道、林蔭與植栽綠化空間，保留未來道路斷面之彈性設計。

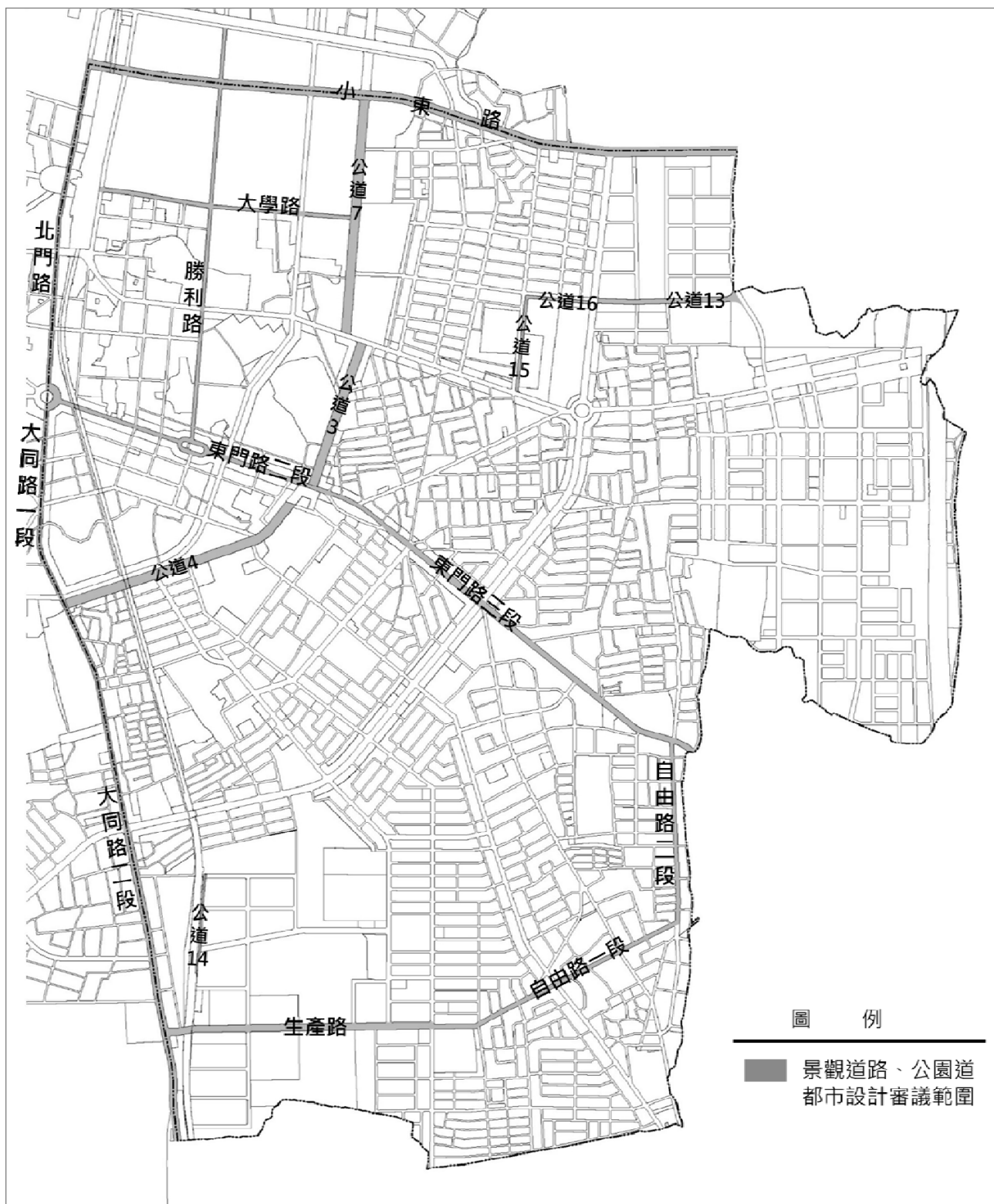


圖 8-40 公園道、景觀道路都市設計審議範圍示意圖

第十四條 古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區及與其臨接或隔道路及永久性空地臨接之基地

一、審議範圍

古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區及與其臨接或隔道路及永久性空地臨接之基地都市設計審議範圍如圖 8-41 所示。

二、審議準則

(一)臨接古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區側能保留適當距離，以達到與其風貌景觀協調之目的。

(二)規劃設計應提出與古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區之整體景觀視覺模擬分析，包含兩者間之距離與視角關係，及建築物高度、量體大小、外觀造型、立面材質及色彩計畫等設計內容。

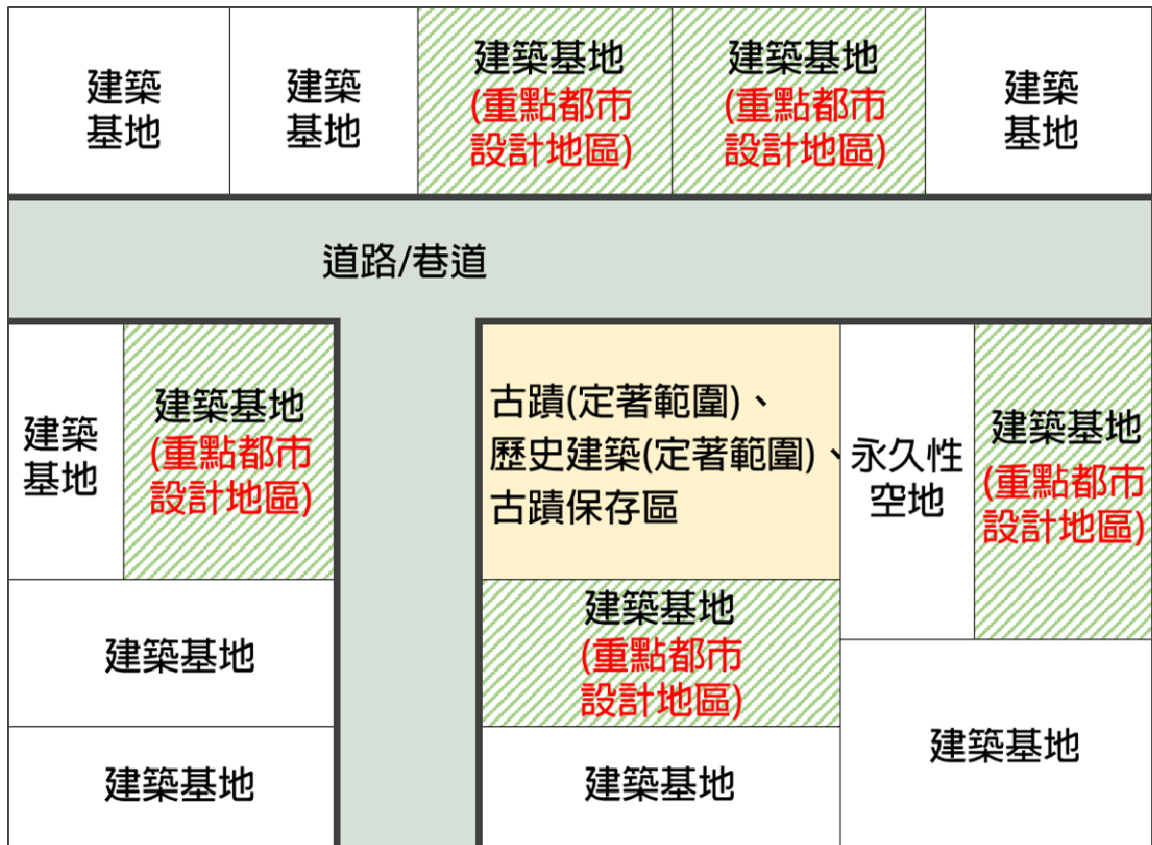


圖 8-41 古蹟(定著範圍)、歷史建築(定著範圍)、古蹟保存區及與其臨接或隔道路及永久性空地臨接基地管制範圍示意圖

第十五條 成功大學地區

一、審議範圍

成功大學地區都市設計審議範圍如圖 8-42 所示。

二、審議準則

(一)街角廣場

- 1.於大學路與前鋒路、勝利路、長榮路及林森路交叉口處設置街角廣場(如圖 8-43 所示)，除了可強化鄰近地區活動機能外，更可成為大學城地區獨特的活動節點及特殊景觀意象。
- 2.指定留設街角廣場之區域，應留設面積不小於 100 m²之街角廣場 1 處。
- 3.綠覆率不得小於 50%。

(二)人行步道

- 1.統一規劃成功大學附近現有人行步道型式，利用地坪高程處理、鋪面材質及顏色運用，創造校園活潑之意象，並透過不同之色調處理，突顯各校區之性質與特色。
- 2.針對校園出入口，校園間跨計畫道路之動線及十字路口等，建議使用不同之鋪面材質、顏色及圖像，以表現空間之豐富性及易辨性。

(三)其他

- 1.大學路上現有的變電及電信箱設施應遷移至人行步道之設施帶內，周圍並設計植栽帶加以綠美化，並與人行步道整體規劃設計。
- 2.在不影響學校管理及校園安全之綜合考量情況下應供公眾使用，以減輕地區停車問題。

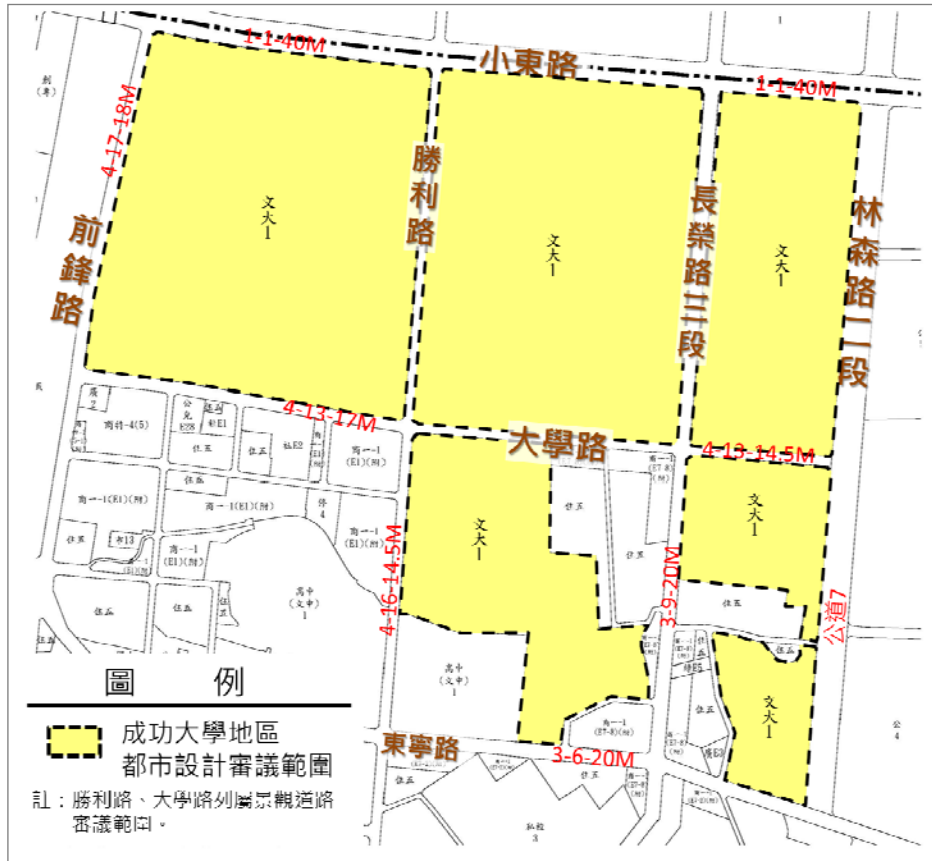


圖 8-42 成功大學地區都市設計審議範圍示意圖

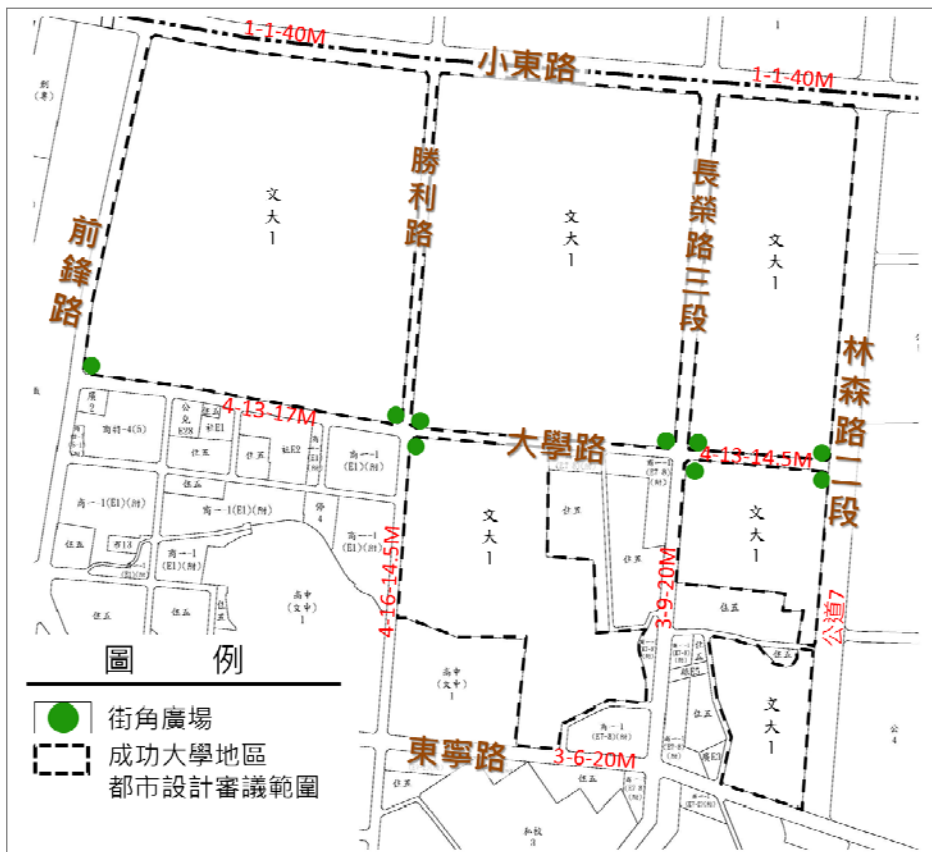


圖 8-43 成功大學地區指定留設街角廣場位置示意圖

第十六條 創意文化專用區

一、審議範圍

創意文化專用區都市設計審議範圍如圖 8-44 所示。

二、審議準則

(一)公共開放空間

基地留設之開放空間應與鄰北門路之退縮地連接。

(二)立體人行連通設施

配合未來臺南市區鐵路地下化，鼓勵基地內人行動線與周邊地區立體連通。

- 1.基地內得預留相關立體人行連通設施所需空間，其應考量未來臺南市區鐵路地下化後，相關開放空間之配置，以塑造古蹟門戶意象。
- 2.如設置立體人行連通設施，其與周邊鄰近基地關係應整合及延續，其規劃設計須經本市都市設計審議委員會審議通過。



圖 8-44 創意文化專用區都市設計審議範圍示意圖

第十七條 涉及配合臺南市區鐵路地下化計畫之都市計畫變更範圍及其鄰接建築基地

一、審議範圍

- (一)屬「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)」計畫區範圍及其鄰接建築基地，其各項景觀設施、車站設施、鐵路地下化工程突出物及相關設施之建築開發。
- (二)屬「變更臺南市東區細部計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫)(部分鐵路用地、道路用地、住宅區變更為公園道用地)」計畫區範圍公園道用地沿線設施及其鄰接建築基地，其各項設施之建築開發。

二、審議準則

(一)車站用地

- 1.車站用地開發時，應結合整體景觀設計設置一定面積規模之雨水儲留設施，並經本府水利主管機關審查通過。
- 2.車站之造型設計，原則上應反映其都市門戶意象之特色，並融入周遭環境資源特色。
- 3.車站用地之景觀環境，應結合公園道之綠帶整體規劃設計，維持其連續性及一致性。
- 4.車站應適當運用太陽能發電技術。
- 5.建築物外牆及屋頂突出物應設置節能的遮陽設施，以符合臺南的氣候環境，降低能源消耗。
- 6.建築物外牆及屋頂上的設備附加物應進行適當外觀設計，並與整體建築造型整合。

(二)公園道用地(兼供鐵路使用)地面上建築物及設施物應整體規劃，不得影響景觀及交通動線之順暢，且其沿線設施及其鄰接建築基地之都市設計審議準則如下：

1.人行道、自行車道與汽車道

- (1)人行道、自行車道與汽車道的規劃設計應配合沿路建築基地的機能妥善加以安排。

- (2)人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。
- (3)人行道上應沿路設置平整通暢的步道，以利行人沿街行走。
- (4)人行道上應適切地設置遮蔭喬木與植栽，休憩座椅與照明設施，但不得影響步道的通暢性。
- (5)自行車道路線設計必須銜接順暢，不得有大角度轉彎的情形，且路面必需平順而無急遽的高低起伏。
- (6)人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。
- (7)私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車道的高低不齊，應維持其通暢平順。

2. 開放空間

- (1)街廓外緣與內部的開放性空間應與人行步道及自行車道相連接，以提昇開放性空間的通達性與使用性。
- (2)開放性空間的使用應與建築物相結合，以彼此拉抬公共活動的品質。
- (3)開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求與空間量體做整體考量。
- (4)開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。

3. 綠化規定：為達都市生物多樣性之目標，公園道沿線植栽設計採複層栽種及連續性為原則，提高生態廊道的面積與連接度，以增加生物棲息地與隱蔽性，提高生物生存的可能性。

4. 雨水管理規定

- (1)園道沿線中央分隔島綠帶應視腹地大小於適當地點設置雨水貯留設施，並儘量以草塘、草溝、碎石溝等自然排水形式進行設計。
- (2)寬度 30 公尺以上之公園道，其車道兩側應設置道路雨水集水設施，並以草溝、碎石溝等自然排水路方式進行設計，達成增加雨水入滲、延滯地表徑流速度之目標。

5. 突出物

- (1)突出物係指臺南市區鐵路地下化工程基於隧道安全與營運需求設置之地面突出物。

- (2)突出物之設置，除考量地下鐵路與共同管道之營運安全、設施機能需求外，並應兼顧對景觀及交通之影響，設置位置宜距離道路(路寬 10 公尺(含)以上)交叉口 3 公尺以上，且以不設置於人行道為原則。如有實際需要並經本市都市設計審議委員會審查許可者，得設置於人行道，但供人行使用之淨寬不得小於 150 公分。
 - (3)突出物之進氣口及排氣口，不得直接面向行人。
 - (4)突出物之造型應以公共藝術品手法，設計簡潔之量體為原則，以減少對道路視覺景觀之衝擊。且為維護行人安全並創造優美之都市夜間景觀，必要時應設置夜間照明系統，照度不得低於十勒克斯。
 - (5)為減低突出物對都市景觀之衝擊，使用材料及色彩應與附近建築物或設施物相配合，並以使用中、低彩度，中、低明度色彩為原則。材料以選用抗污染及易於清潔維護之材料為原則。
 - (6)突出物應作綠化處理，植栽應選擇易於維護生長之植物為原則，植栽覆土之花台應與突出物整體設計，儘量以簡潔、輕巧材料設置，並應設置適當之灌溉或自動灑水系統。
- (三)小東路至民族路間之鐵路用地規劃，應依下列規定辦理：
- 1.為預留日後站區通行空間，區塊 A 部分不得設置任何突出物，詳圖 8-45 所示。
 - 2.為維持站區動線系統之連續性，區塊 A 南北兩側範圍 4 公尺內及臨前鋒路道路境界線範圍 6 公尺內(區塊 B)，不得設置通風口，惟經都市設計審議委員會同意者不在此限，詳圖 8-45 所示。
 - 3.為保留站區建築物與周邊建築基地之連通彈性，應於適當區位預留地下連通空間。
 - 4.停車出入口應臨前鋒路設置為原則。

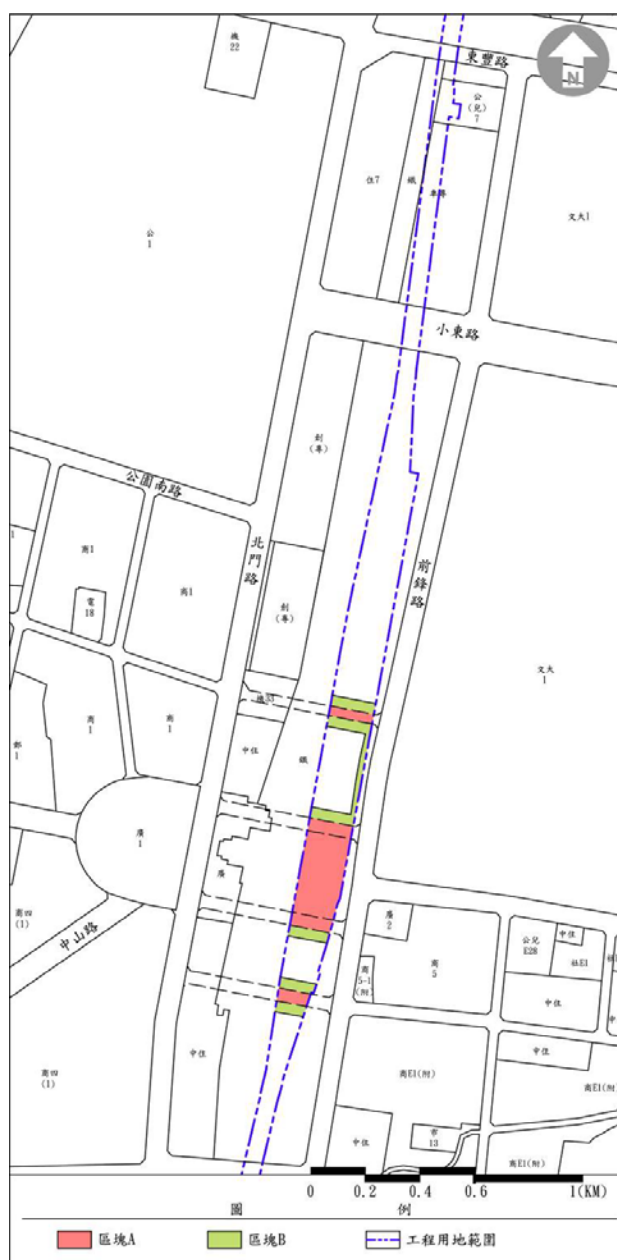


圖 8-45 指定留設開放空間示意圖

(四)公園道用地地面上建築物及設施物應整體規劃，不得影響景觀及交通動線之順暢，且其沿線設施及其鄰接建築基地之都市設計審議準則如下：

1. 人行道、自行車道與汽車道

- (1) 人行道、自行車道與汽車道的規劃設計應配合沿路建築基地的機能妥善加以安排。
- (2) 人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。
- (3) 人行道上應沿路設置平整通暢的步道，以利行人沿街行走。

- (4)人行道上應適切地設置遮蔭喬木與植栽，休憩座椅與照明設施，但不得影響步道的通暢性。
- (5)自行車道路線設計必須銜接順暢，不得有大角度轉彎的情形，且路面必需平順而無急遽的高低起伏。
- (6)人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。
- (7)私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車道的高低不齊，應維持其通暢平順。

2.開放空間

- (1)街廓外緣與內部的開放性空間應與人行步道及自行車道相連接，以提昇開放性空間的通達性與使用性。
- (2)開放性空間的使用應與建築物相結合，以彼此拉抬公共活動的品質。
- (3)開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求與空間量體做整體考量。
- (4)開放空間設計應配合整體道路規劃設計與周圍建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。

3.綠化規定：為達都市生物多樣性之目標，公園道沿線植栽設計採複層栽種及連續性為原則，提高生態廊道的面積與連接度，以增加生物棲息地與隱蔽性，提高生物生存的可能性。

4.雨水管理規定

- (1)園道沿線中央分隔島綠帶應視腹地大小於適當地點設置雨水貯留設施，並儘量以草塘、草溝、碎石溝等自然排水形式進行設計。
- (2)寬度 30 公尺以上之公園道，其車道兩側應設置道路雨水集水設施，並以草溝、碎石溝等自然排水路方式進行設計，達成增加雨水入滲、延滯地表徑流速度之目標。
- (3)園道沿線車道鋪面應採用透水性材料，以增加滲透保水之能力，但地下車站站體上方範圍內不在此限。