

**變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合大橋國中新設辦理區段徵收地區)(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規範)
(第二次部分通盤檢討)書**

臺南市政府（原臺南縣政府）
中華民國 100 年 12 月

臺南市（原臺南縣）變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合大橋國中新設辦理區段徵收地區)(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規範)(第二次部分通盤檢討)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條
變更都市計畫機關	臺南市政府(原臺南縣政府)
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無
本案公開展覽起迄日期	公 告 民國98年11月11日至12月12日止,計30天(刊登於民國98年11月11日新新聞報)
	公 開 展 覽 民國99年3月9日至4月8日止,計30天(刊登於民國99年3月9日至3月11日臺灣新生報)
	公 開 說 明 會 民國99年3月24日上午9時30分假永康市公所3樓禮堂舉辦
人民團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級 臺南縣都市計畫委員會民國99年4月30日第218次會議審議通過

【目 錄】

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、現行都市計畫概要.....	2
肆、變更理由.....	15
伍、變更土地使用分區管制要點暨都市設計審議規範內容.....	17
陸、檢討後土地使用分區管制要點.....	29
柒、檢討後都市設計審議規範.....	31

【圖目錄】

圖 1	現行高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區）（第二次部分通盤檢討）示意圖.....	4
-----	---	---

【表目錄】

表 1	現行高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區）（第二次部分通盤檢討）土地使用面積分配表	3
表 2	土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表	17
表 3	都市設計審議規範修訂前後對照表	21

壹、計畫緣起

永康區緊鄰台南市區，聯外交通便利，已成為原台南縣市重要之門戶地區，並為原台南縣人口數最多、人口密度最高的城市，由於交通便利及工商業發達，大量吸納附近鄉鎮及外縣市的人口來此就業定居。而大橋附近地區，因緊鄰台南市區致都市成長迅速，實有增加住宅社區以紓解永康及台南市區人口成長壓力；另因永康區內大橋地區人口大量成長，卻無國中用地，故原台南縣政府遂利用「高速公路永康交流道附近特定區計畫」內之部分農業區，於民國 90 年 12 月完成「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區部分通盤檢討）」案（以下簡稱本計畫），並採區段徵收取得國中用地，而全區區段徵收作業已於民國 95 年 7 月申報完工。

原台南縣於台南科學工業園區之投入建設後，已逐漸由典型農業生產轉型為科技城市，因此在國家發展政策引導下，原縣政府構想於永康區推動「創意設計園區」，藉以強化傳統產業國際競爭力，並創造就業機會及促進國內經濟發展，故於民國 96 年 6 月發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分住宅區為創意設計園區專用區）」案。

此外，為活化永康區土地整體空間改造，原縣政府於民國 93 年提出以台一線以南、中山南路以北、高速公路以西部分所圍範圍地區，作為「大台南新都心」構想，並以大橋區段徵收區、砲校遷移後土地及北邊傳統工業區道路系統的開發及連結作為發展主軸。考量本計畫自 90 年 12 月 25 日發布實施迄今已屆 8 年，為配合週邊土地空間結構重組，整體都市空間發展結構有必要依據實際發展需求重新檢視配合酌予調整，因此原縣政府於 98 年 11 月公告辦理本計畫第二次部分通盤檢討。

再者，為因應 91 年 5 月 15 日總統令公布修正之都市計畫法第 23 條條文已明定由直轄市、縣（市）政府核定實施細部計畫，因此本次通盤檢討將涉及土地使用分區管制要點及都市設計審議規範部分，納入細部計畫內容進行規範，由台南市政府本於職權，自行核定發布實施，以落實計畫管理。

貳、法令依據

- 一、都市計畫法第 26 條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

參、現行都市計畫概要

一、計畫範圍及面積

本計畫區係屬台南市永康區之行政轄區，位於高速公路永康交流道附近特定區計畫之西北側，東與砲兵學校（規劃為創意設計園區）鄰接，南至工業區，西側及北側範圍則分別至永康六甲頂市地重劃區界線及縱貫鐵路邊界，計畫面積 49.49 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

（一）計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

（二）計畫人口及居住密度

計畫人口為 9,000 人，居住密度每公頃約 182 人。

三、土地使用計畫

1.住宅區

劃設住宅區面積計 22.29 公頃，佔計畫面積 45.04%。

2.商業區

劃設商業區面積計 2.43 公頃，佔計畫面積 4.91%。

3.工業區

劃設工業區面積 0.09 公頃，佔計畫面積 0.18%。

四、公共設施計畫

共劃設 5 處廣場兼停車場用地、4 處兒童遊樂場用地、1 處廣場用地、2 處公園用地、2 處機關用地、1 處污水處理廠用地、1 處國中小用地、1 處公用事業用地及 1 處變電所用地等公共設施用地，計畫面積計 24.68 公頃。

表 1 為現行高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區）（第二次部分通盤檢討）土地使用面積分配表、圖 1 為現行高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區）（第二次部分通盤檢討）示意圖。

表 1 現行高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區）（第二次部分通盤檢討）土地使用面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	估計畫面積 比例(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	22.29	45.04
	商 業 區	2.43	4.91
	工 業 區	0.09	0.18
	小 計	24.81	50.13
公 共 設 施 用 地	國 中 小 用 地	5.13	10.37
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.40	2.83
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	1.68	3.39
	廣 場 用 地	1.08	2.18
	公 園 用 地	3.05	6.16
	機 關 用 地	1.56	3.16
	公 用 事 業 用 地	0.17	0.34
	變 電 所 用 地	0.21	0.42
	道 路 用 地	10.40	21.02
	小 計	24.68	49.87
合 計	49.49	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

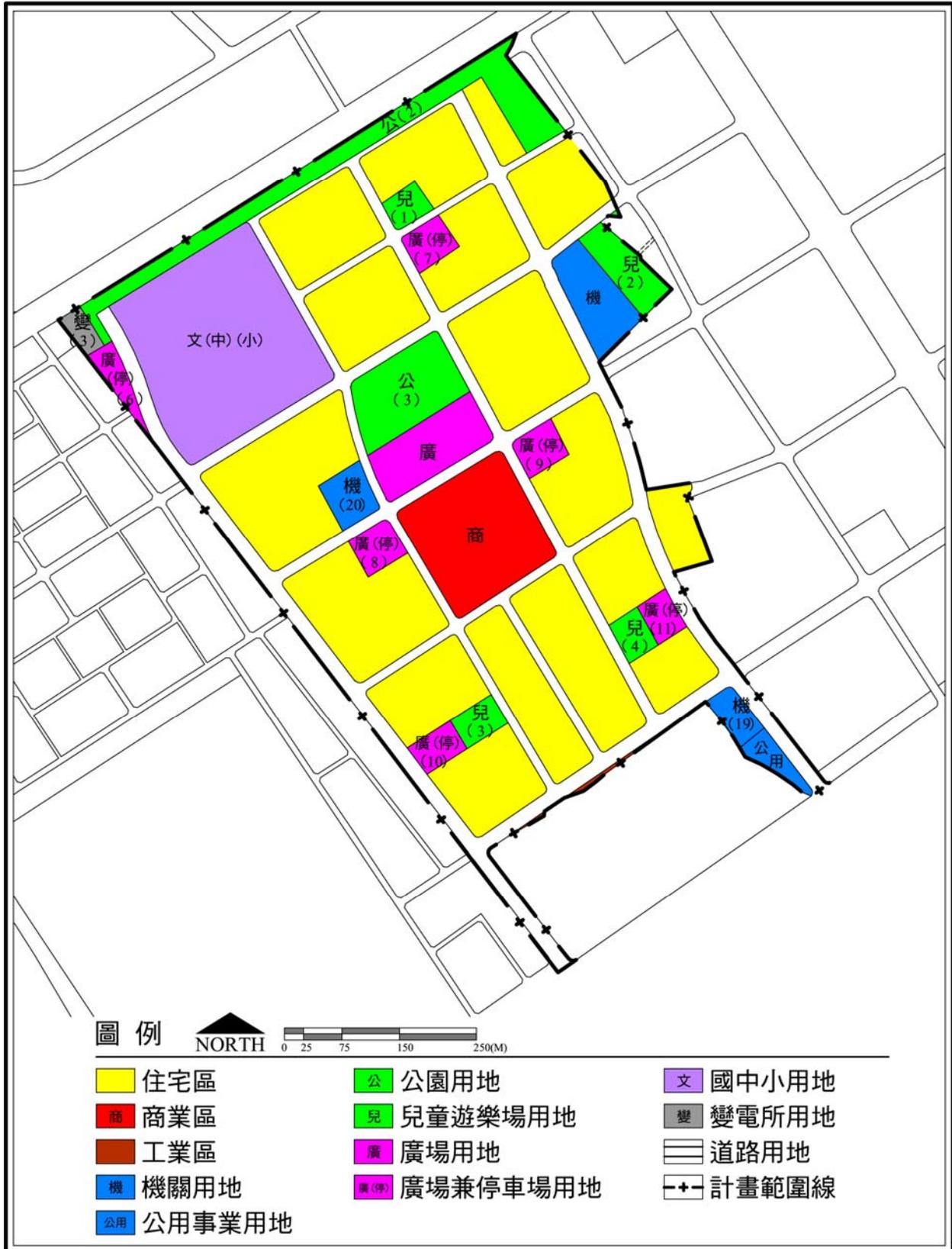


圖 1 現行高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區）（第二次部分通盤檢討）示意圖

五、土地使用分區管制要點

現行土地使用分區管制要點係依原台南縣政府 90 年 12 月發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區部分通盤檢討）」案執行，後續於 96 年 6 月發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分住宅區為創意設計園區專用區）」案，針對創意設計園區專用區增訂相關土地使用管制規定，惟經原台南縣政府辦理本計畫第二次部分通盤檢討，將區內創意設計園區專用區均予以變更恢復為住宅區，因此以下僅針對本計畫前次通盤檢討所載之土地使用分區管要點條文內容進行彙整。

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 175%；惟若建蔽率不大於 50%時，則容積率不得大於 200%。
- 三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 五、公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 六、工業區指定為乙種工業區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 七、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 八、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：
 - （一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
 - （二）建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該地容積率之 30%為限。
 - （三）私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方

公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

十、為使本地區有良好之居住環境，請縣政府依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目，研訂全區都市設計並訂定都市設計準則及成立都市設計審議委員會或審查小組，依所訂都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃。

十一、凡符合多目標使用方案之公共設施用地，指定得依「都市計畫公共設施多目標使用方案」作多目標使用。

十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十三、建築線退縮規定與停車空間劃設標準：

(一) 退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	二、如有特殊情形者，得由本縣都市設計委員會審議決定。

(二) 住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	免設停車位
超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置 1 部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	—

十四、本要點未規定事項，適用其它法定之規定。

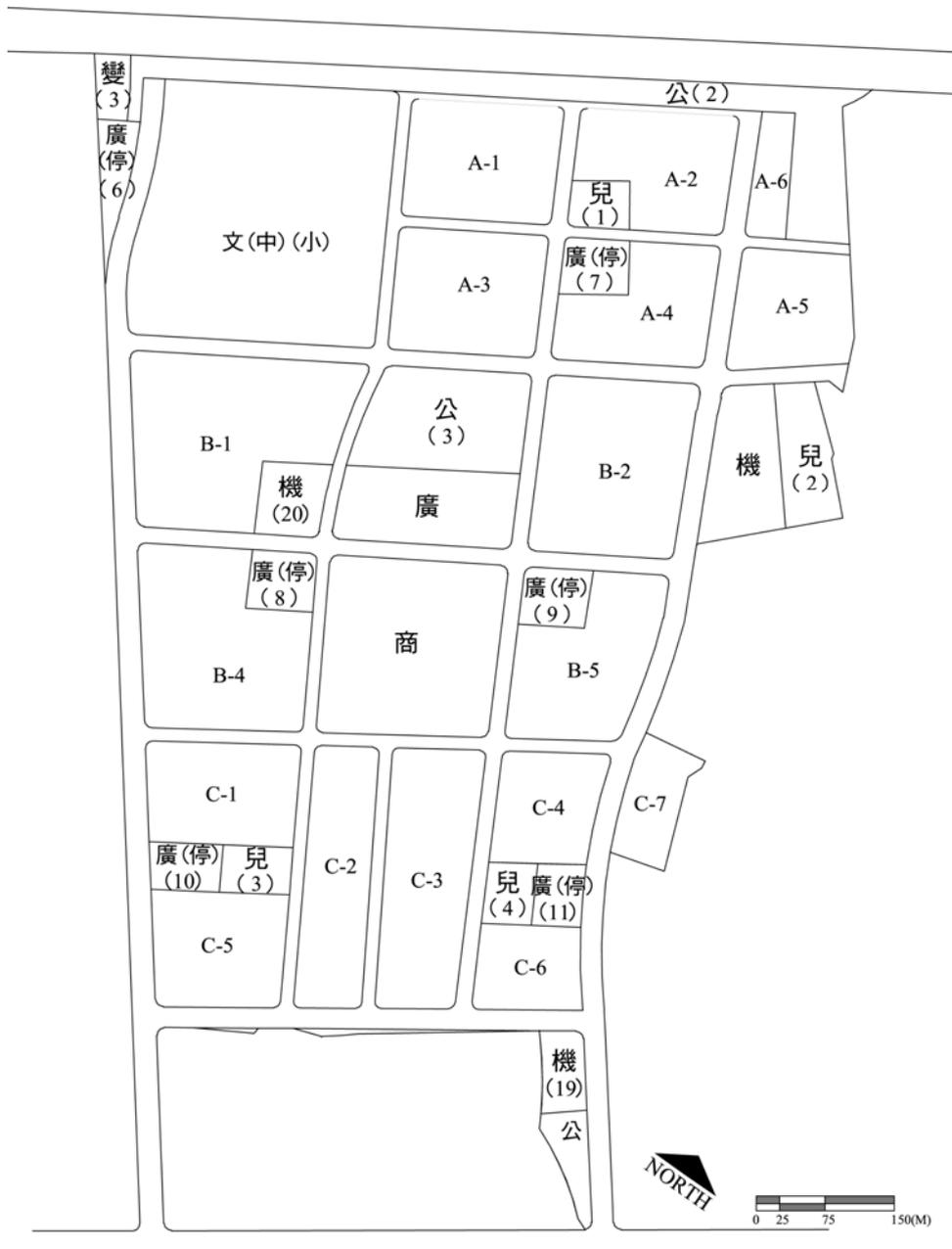
六、都市設計審議規範

台南縣政府於民國 92 年 10 月 21 日府城設字第 09201778942 號函發布「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區部分通盤檢討）都市設計審議規範」，其後分別於民國 95 及 96 年間共進行 4 次增修訂，茲將審議規範內容列述如下：

第一章 總則

一、「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區部分通盤檢討）案」都市設計審議規範（以下簡稱本規範）依都市計畫法第三十九條、都市計畫法臺灣省施行細則第三十五條及「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區部分通盤檢討）案」土地使用分區管制要點第十點規定辦理。

二、本規範之街廓編號及都市設計審議對象。



附圖 1-1 街廓編號

- 1.住宅區建築基地面積在500平方公尺以下者，由建管單位逕依本規範審查即可，建築基地面積在500至1,500平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，建築基地面積在1,500平方公尺以上者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。

前項建築基地如屬角地，建築基地1,500平方公尺以下者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，建築基地面積超過1,500平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。

- 2.商業區建築基地面積在500平方公尺以下者，由建管單位逕依本規範審查即可，建築基地面積在500至1,000平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，建築基地面積在1,000平方公尺以上者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。

前項建築基地如屬角地，建築基地1,000平方公尺以下者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，建築基地面積超過1,000平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。

- 3.公共設施用地內興建公共設施工程、採「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者，一律送「都市設計審議委員會」委員會審議，但本規範實施前已發包施工者，不在此限。惟其日後新建、增建或改建時，仍應送「都市設計審議委員會」委員會審議。

- 4.廣停十與兒三、廣停十一與兒四應整體規劃。

- 5.補充事項（依95年9月27日臺南縣都市設計審議委員會95年第5次會議紀錄增訂）有關上開1.及2.所指建築基地面積係指其「開發規模面積」，其送經建管單位審查或都市設計審議之層級仍依1.及2.規定方式辦理。

第二章 住宅區

- 一、住宅區之建蔽率與容積率依土地使用分區管制要點之規定，惟若建蔽率不大於50%時，其整體開發面積大於1,500平方公尺，容積率可達200%之獎勵部份；應經由「都市設計審議委員會」委員會審議通過。
- 二、住宅區建築物高度，不得超過15公尺。住宅區建築物高度若需超過15公尺，則須經由「都市設計審議委員會」委員會審議通過。
- 三、住宅區內依規定得設置圍牆者，其高度不得超過1.5公尺，透空率不得低於30%。

第三章 商業區

- 一、商業區退縮建築與開放空間之留設位置、形式，應與周圍之廣一用地、廣停用地相結合，其建築開發以大面積整體規劃為原則。

第四章 沿街退縮建築規定

- 一、退縮建築規定：

建築基地如屬角地，得擇一面臨道路依本計畫區土地使用分區管制要點規定退縮建築。

二、建築基地屬角地之開放空間規定：

(一) 屬角地類型之建築基地，應依前項規定退縮建築外，餘各面應配合周邊建築基地退縮建築留設開放空間，並進行綠美化並維持整體街廓之通行及視覺之暢通功能。

1. 基地面寬 15 公尺以下者，至少應留設寬度 2 公尺之開放空間。

2. 基地面寬超過 15 公尺者，至少應留設寬度 5 公尺之開放空間。

(二) 依前項留設開放空間部分得依本計畫區土地使用分區管制要點第九點予以獎勵容積；其計算方式並依「建築技術規則建築設計施工編」第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計辦理，且得不受該章第 282 條、第 283 條第 1 項第 1 款之限制。

(三) 屬角地之建築基地為住宅區者，得不受本規範第二章第二點建築高度不得超過 15 公尺之限制。

(四) 留設之開放空間範圍應全部計入建築基地之法定空地（即屬於建築面積之投影不得落於該開放空間範圍，惟設置透空式遮陽板仍以突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線 2 公尺為限），如需設置附屬性構造物（旗杆、造型牆、樹立廣告等）應併同提送都市設計審議通過後始得設置。

三、退縮建築及留設開放空間部分宜維持通行、視覺暢通功能，如有設置車道進出口必要者，宜以統一留設出入口為規劃原則。

第五章 公共設施

一、廣場用地應依循下列規定辦理：

1. 廣場應採取開放式之設計，配合全區開放空間及週圍人行動線與綠帶系統之串連，以配合形成完整之人行步道空間，提高進出廣場的便利性。

2. 廣場應廣為植栽綠化，並使用透水性之鋪面材料，綠化面積比率應在 15 % 以上。

二、公園用地應依循下列規定辦理：

- 1.公二用地緊鄰縱貫鐵路之帶狀公園，應密植樹林形成社區邊界，並有阻隔噪音污染之設施。
- 2.公二用地除作為鐵道之隔離綠帶之功能外，應設置健康步道、自行車道與兒童遊戲場等，以串聯全區之人行步道、自行車道與綠化系統。
- 3.公二用地銜接主 22 號道路、主 23 號道路與次 19-1 號道路之端點部分、應考慮端景及道路斷面之處理。
- 4.公二用地在與大橋國中預定地之相鄰部分，在空間與活動之設計上應與學校之硬體設施相結合，以達到學校對社區開放之功能。
- 5.公三用地位於社區核心，應結合廣一與附近機關用地、廣八、廣九與商業區形成社區活動核心。
- 6.公園內應設置導覽圖欄，並配合植栽種類設置植物名稱與生態解說牌。

三、廣場兼停車場用地應依循下列規定辦理：

- 1.廣場兼停車場用地應廣植喬木遮蔭，並使用透水性之鋪面材料，綠化面積比率應在 15% 以上。
- 2.廣停六在大橋二街端點部分，應留設連接主 22 號道路之人行道，以利學童與居民上學生活所需。
- 3.廣停六應配合主 22 號道路及學校出入口，適當留設迴車空間。

四、兒童遊樂場用地應依循下列規定辦理：

- 1.兒童遊樂場以多樣性活動為主，並適當提供兒童各種遊樂與啟發性的設施，以不同的活動內容來塑造不同區位的特色。
- 2.兒童遊樂場應廣植遮蔭樹，並使用透水性之鋪面材料，綠化面積比率應在 30% 以上，且每滿一百平方公尺至少應植栽喬木一棵。

五、文（中）(小)用地應依循下列規定辦理：

- 1.校舍配置方式應將基地外界之干擾因素（例如鐵道噪音與變電所景觀）減至最低，以提供一個舒適、安全與開放的校園學習環境。
- 2.學校之設施與設備應考慮對社區開放的便利性，並能與社區居民之活動相結合，使學校之硬體設施能達到最大的使用效能，成為一所現代化的社區學校。
- 3.學校用地鄰接道路部份應留設人行道，並配合本計畫之街廓內開放空間的步道系統，留設適當出入口，增加學童及民眾使用之便利性。
- 4.學校之主要出入口目前面臨主 23 號道路，為提高學童上下學之安全性，建議面臨次要道路（即次 19-2 道路）設置學校之次要出入口，以減少其受穿越性車流之干擾，且在同一沿街面 20 公尺範圍內，應設置寬 3 公尺以上，長度在 30 公尺以上之停車彎。
- 5.學校用地內運動、休閒設施與活動中心之配置應考量對於社區開放之便利性，其開放空間應與北側公二帶狀公園整體規劃。
- 6.主 22 號道路與次 19-2 號道路交叉轉角之位置，考量其為視覺焦點，應退縮留設適當規模之都市開放空間，並加強綠化植栽造景。
- 7.各種環境設施之材質與顏色，應與學校建築物相調和。
- 8.學校若設有圍牆，其透空率應在 70% 以上。
- 9.基地鄰近鐵道部份，應與公二用地配合採用密集植栽方式以減少噪音對學童之影響。

第六章 廣告物招牌、標示及告示牌等管制事項

- 一、臨十五米道路之商業區以設置正面型或立柱型之廣告招牌各一式為原則，臨十米道路之商業區以設置正面型或側懸型之廣告招牌各一式為原則。
- 二、住宅區以設置正面型或側懸型之廣告招牌各一式為原則。

第七章 景觀植栽種類

一、有關植栽之採用部分建議得採用附表 1-1 所列之植栽種類。

附表 1-1 植栽種類選擇建議表

區域	植栽性質	建議植栽種類
大型公園	以有花期可供觀、抗風性強、且年常綠的喬木為主	喬木—大葉山欖、苦楝、白千層、黃槿、瓊崖海棠、水黃皮、印度紫檀、大葉欖仁、阿勃勒、樟樹 灌木—蔓荊、無葉聖柳、木槿、台灣海桐
公園兼兒童遊樂場	以有花期可供觀賞、枝葉濃密，抗風性強之樹種為主	喬木—苦楝、白千層、黃槿 灌木—台灣黃楊、朱槿、月菊、台灣海桐
隔離綠帶	以抗風性強、枝葉濃密之樹種為主	喬木—印度紫檀、大葉欖仁、阿勃勒、銀合歡、海欖果、黃槿、紅淡比、重陽木 灌木—草海桐、白水木、無葉聖柳、台灣海桐
廣場、停車場	以耐污染、抗風性強、枝葉密度較疏之樹種為主	喬木—裂葉蘋婆、苦楝、烏榕、福木、血桐、刺桐 灌木—無葉聖柳、濱柃木、白水木
機關用地	以抗強、枝葉密度較疏之終年常綠喬木為主	喬木—台灣海棗、福木、瓊崖海棠、黑松、水黃皮 灌木—無葉聖柳、朱槿、台灣海桐、日本女貞、威式鐵莧
學校	以枝葉密度高、具遮蔭效果之植物為主	喬木—榕樹、水黃皮、大葉欖仁、黃槿、木麻黃、相思樹、大葉合歡 灌木—台灣黃楊、月橘、厚葉榕
道路	植栽應以耐污染、抗風性強之樹種	喬木—茄苳、印度紫檀、黃槿、火焰木、樟樹、水黃皮、重陽木、瓊崖海棠、大葉山欖、大葉欖仁、阿勃勒 灌木—台灣海桐、台灣黃楊、月橘、厚葉榕

第八章 附則

一、縣政府得透過當地公所徵求地方意見後自行訂定地區整體或局部之色彩計畫，並於提送都市設計審議委員會同意後，據以執行。

- 二、本規範得由業務主管單位視實際需要，提案經都市設計審議委員會審議通過後，補充或修正本審議規範內容。
- 三、本規範為審查計畫區內相關公共工程及可建築用地申請建築許可案件之作業指導原則，若有未盡事宜，仍以台南縣都市設計審議委員會之結論為準。
- 四、本規範未規定者，適用其他法令之規定。

肆、變更理由

一、配合中央法令之修訂所作之調整

- (一) 配合內政部民國 89 年 12 月頒布「都市計畫法臺灣省施行細則」，有關土地使用分區管制要點訂定依據有所調整，故予以修訂之。
- (二) 因應內政部 92 年 6 月訂頒「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，計畫書無需再載明公共設施得作多目標使用之規定，故將原計畫規定公共設施用地得作多目標使用之條文予以刪除。
- (三) 有關建築基地設置公共開放空間獎勵之相關規定，已於民國 92 年納入建築技術規則規定，故建議將該條文予以刪除。

二、推廣生態城市理念及潔淨能源之相關措施

- (一) 為推廣使用潔淨能源，增訂公共設施用地應優先考量使用太陽能、風力等潔淨能源，以期提供示範效果。
- (二) 為落實生態城市之理念，規定區內建築基地及公共設施用地之透水面積比例不得低於 50%，且鋪面應優先考量使用植草磚或具透水性材質為原則，以增加地表蓄存與入滲能力，減緩逕流量產生，達到安全防洪之目的。

三、有關都市設計管制事項之相關規定

- (一) 配合土地使用分區管制要點之修訂，檢討修正相關條文內容。
- (二) 依據 95 年 9 月 27 日原臺南縣都市設計審議委員會 95 年第 5 次會議決議，建築基地面積係指其「開發規模面積」，故配合修正之。
- (三) 針對屬角地之建築基地，其開放空間留設規定，考量基地合理深度酌予檢討修正；另為確保開放空間品質，增訂開放空間退縮範圍內不得設置構造物之規定。
- (四) 為避免建築基地開發對於主要聯外幹道產生車行動線衝突，增訂車道出入口留設方式規定。
- (五) 為豐富都市景觀意象，增訂景觀植栽以複層植栽設計為原則；另規範於基地內有設置獨立公用設備者，應予適當綠美化處理，以減緩視覺衝擊。
- (六) 檢討區內建議植栽種類，針對恐有妨礙空氣品質淨化功能之樹種

，予以刪除。

(七) 增訂因開發基地受限，導致部分或全部無法適用本要點之都市設計管制事項之彈性處理方式。

伍、變更土地使用分區管制要點暨都市設計審議規範內容

依據前述主要變更理由，修訂本次土地使用分區管制要點暨都市設計審議規範內容，其詳細內容詳見表 2 及表 3。

表 2 土地使用分區管制要點條文修訂前後對照表

原條文	修（增）訂條文	說 明
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則 <u>第三十五</u> 條規定訂定之。	配合內政部民國 89 年 12 月頒布「都市計畫法台灣省施行細則」有關土地使用分區管制要點訂定依據之調整，予以修訂之。
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 175%；惟若建蔽率不大於 50%時，則容積率不得大於 200%。	維持原條文。	
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	維持原條文。	
四、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原條文。	
五、公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	維持原條文。	
六、工業區指定為乙種工業區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	維持原條文。	
七、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	維持原條文。	
八、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	維持原條文。	
九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： （一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜	刪除本條文。	有關建築基地設置公共開放空間獎勵之相關規定，已於民國 92 年納入建築技術規則規定，故建議本條文予以刪

原條文	修（增）訂條文	說 明
<p>合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該地容積率之 30% 為限。</p> <p>(三) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p>		除。
<p>十、為使本地區有良好之居住環境，請縣政府依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條第二項規定之項目，研訂全區都市設計並訂定都市設計準則及成立都市設計審議委員會或審查小組，依所訂都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃。</p>	刪除本條文。	原台南縣政府已於民國 92 年 10 月 21 日府城設字第 09201778942 號函發布「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區部分通盤檢討）都市設計審議規範」，並於本次檢討納入細部計畫內容。
<p>十一、凡符合多目標使用方案之公共設施用地，指定得依「都市計畫公共設施多目標使用方案」作多目標使用。</p>	刪除本條文。	配合內政部 92 年 6 月訂頒「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，計畫書無需再載明公共設施用地得作多目標使用之規定。

原條文	修（增）訂條文	修訂說明																								
	<p><u>九、區內以營造節能、綠建築及鼓勵使用潔淨能源之永續發展都市為目標，公共設施應優先考量使用太陽能、風力等潔淨能源，並提供展示及解說功能，以作為民眾參觀及推廣潔淨能源利用之場域。</u></p>	<p>增訂本計畫區公共設施應以運用潔淨能源為主，以期具備教育及示範之功能。</p>																								
<p>十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。</p>	<p><u>十、建築基地內之法定空地，及公園、兒童遊樂場、廣場、廣場兼停車場等公共設施用地，其透水面積比例不得低於 50%，並應植栽綠化；另包括公園、兒童遊樂場、廣場及廣場兼停車場用地之舖面應優先考量使用植草磚或透水性地磚，藉以有效提高本計畫區之綠覆率及透水率。</u></p>	<p>一、條次調整。 二、增訂區內建築基地法定空地及公共設施用地透水面積之規定，以提高逕流入滲率。</p>																								
<p>十三、建築線退縮規定與停車空間劃設標準：</p> <p>（一）退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="151 1227 651 1928"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="2">自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td rowspan="2">一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</td> <td rowspan="2">一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由本縣都市設計委員會審議決定。</td> </tr> <tr> <td>公共設施及公用設施</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區	工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由本縣都市設計委員會審議決定。	公共設施及公用設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	<p><u>十一、建築線退縮規定與停車空間劃設標準：</u></p> <p>（一）退縮建築應依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="699 1211 1197 1906"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="2">自道路境界線至少退縮五公尺建築。</td> <td rowspan="2">一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。</td> <td rowspan="2">退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>公共設施及公用設施</td> <td>自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。	商業區	工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	公共設施及公用設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	<p>一、條次調整。 二、刪除特殊情形得由原台南縣都市設計委員會審議決定之規定。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註																								
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																								
商業區																										
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由本縣都市設計委員會審議決定。																								
公共設施及公用設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。																									
分區及用地別	退縮建築規定	備註																								
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。																								
商業區																										
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																								
公共設施及公用設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。																									

原條文	修（增）訂條文	修訂說明												
<p>(二) 住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報本縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="193 517 644 790"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積 (平方公尺)</th> <th>停車位設置 標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150 以下 (含 150)</td> <td>免設停車位</td> </tr> <tr> <td>超過 150 至 250</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>超過 250 至 400</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>超過 400 至 550</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積 (平方公尺)	停車位設置 標準	150 以下 (含 150)	免設停車位	超過 150 至 250	設置 1 部	超過 250 至 400	設置 2 部	超過 400 至 550	設置 3 部	以下類推	—	<p><u>(二) 住宅區、商業區應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間；如超過 250 平方公尺者，則每超過 150 平方公尺及其零數應留設 1 部停車空間。但基地情形特殊經提報本市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</u></p>	<p>三、修訂停車位最低設置標準之規定，儘量將區內停車需求內部化。</p> <p>四、停車空間設置標準之表格修改成文字說明，以免產生執行疑義。</p>
總樓地板面積 (平方公尺)	停車位設置 標準													
150 以下 (含 150)	免設停車位													
超過 150 至 250	設置 1 部													
超過 250 至 400	設置 2 部													
超過 400 至 550	設置 3 部													
以下類推	—													
<p>十四、本要點未規定事項，適用其它法定之規定。</p>	<p><u>十二</u>、本要點未規定事項，適用其它法定之規定。</p>	<p>條次調整。</p>												

表 3 都市設計審議規範修訂前後對照表

原條文	修訂條文	說明
<p>第一章 總則</p> <p>一、「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區部分通盤檢討）案」都市設計審議規範（以下簡稱本規範）依都市計畫法第三十九條、都市計畫法臺灣省施行細則第三十五條及「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區部分通盤檢討）案」土地使用分區管制要點第十點規定辦理。</p>	<p>第一章 總則</p> <p>一、「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區部分通盤檢討）案」都市設計審議規範（以下簡稱本規範）依都市計畫法第三十九條、都市計畫法臺灣省施行細則第三十五條規定辦理。</p>	<p>本次檢討已將原土地使用管制要點第十條規定予以刪除，爰配合修訂本條文辦理依據。</p>
<p>二、本規範之街廓編號及都市設計審議對象。</p> <p>1.住宅區建築基地面積在500平方公尺以下者，由建管單位逕依本規範審查即可，建築基地面積在500至1,500平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，建築基地面積在1,500平方公尺以上者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。</p> <p>前項建築基地如屬角地，建築基地1,500平方公尺以下者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，建築基地面積超過1,500平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。</p> <p>2.商業區建築基地面積在500平方公尺以下者，由建管單位逕依本規範審查即可，建築基地面積在500至1,000平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，建築基地面積在1,000平方公尺以上者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。</p> <p>前項建築基地如屬角地，建築基地1,000平方公尺以下者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，建築基地面積超過1,000平方公尺者，</p>	<p>二、本規範之街廓編號及都市設計審議對象。</p> <p>1.住宅區開發規模面積在500平方公尺以下者，由建管單位逕依本規範審查即可，<u>開發規模面積在500至1,500平方公尺者</u>，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，<u>開發規模面積在1,500平方公尺以上者</u>，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。</p> <p><u>開發基地範圍含角地</u>，<u>開發規模面積在1,500平方公尺以下者</u>，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，<u>開發規模面積超過1,500平方公尺者</u>，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。</p> <p>2.商業區開發規模面積在500平方公尺以下者，由建管單位逕依本規範審查即可，<u>開發規模面積在500至1,000平方公尺者</u>，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，<u>開發規模面積在1,000平方公尺以上者</u>，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。</p> <p><u>開發基地範圍含角地</u>，<u>開發規模面積在1,000平方公尺以下者</u>，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，<u>開發規模面積超過1,000</u></p>	<p>一、依95年9月27日原台南縣都市設計審議委員會95年會第5次會議決議，建築基地面積係指「開發規模面積」，故配合修訂之同時，刪除第5點之規定。</p> <p>二、第1款及第2款有關「前項建築基地如屬角地」乙詞，修正為「開發基地範圍含角地」，以茲明確。</p> <p>三、規定公共設施用地</p>

原條文	修訂條文	說 明
<p>需送「都市設計審議委員會」委員會審議。</p> <p>3.公共設施用地內興建公共設施工程、採「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」者，一律送「都市設計審議委員會」委員會審議，但本規範實施前已發包施工者，不在此限。惟其日後新建、增建或改建時，仍應送「都市設計審議委員會」委員會審議。</p> <p>4.廣停十與兒三、廣停十一與兒四應整體規劃。</p> <p>5.補充事項（依95年9月27日臺南縣都市設計審議委員會95年第5次會議紀錄增訂）有關上開1.及2.所指建築基地面積係指其「開發規模面積」，其送經建管單位審查或都市設計審議之層級仍依1.及2.規定方式辦理。</p>	<p>平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。</p> <p>3.公共設施用地內之開發建築，一律送「都市設計審議委員會」委員會審議。</p> <p>4.廣停十與兒三、廣停十一與兒四應整體規劃。</p>	<p>內開發建 築行為均 應送都會 委員會審 議。</p>
<p>第二章 住宅區</p> <p>一、住宅區之建蔽率與容積率依土地使用分區管制要點之規定，惟若建蔽率不大於 50%時，其整體開發面積大於 1,500 平方公尺，容積率可達 200%之獎勵部份；應經由「都市設計審議委員會」委員會審議通過。</p> <p>二、住宅區建築物高度，不得超過 15 公尺。住宅區建築物高度若需超過 15 公尺，則須經由「都市設計審議委員會」委員會審議通過。</p> <p>三、住宅區內依規定得設置圍牆者，其高度不得超過 1.5 公尺，透空率不得低於 30%。</p>	<p>維持原條文。</p>	
<p>第三章 商業區</p> <p>一、商業區退縮建築與開放空間之留設位置、形式，應與周圍之廣一用地、廣停用地相結合，其建築開發以大面積整體規劃為原則。</p>	<p>維持原條文。</p>	
<p>第四章 沿街退縮建築規定</p>	<p>第四章 沿街退縮建築、開放空間及 <u>出入口</u>規定</p>	<p>一、配合本章規定事項，酌予調</p>

原條文	修訂條文	說 明
<p>一、退縮建築規定： 建築基地如屬角地，得擇一面臨道路依本計畫區土地使用分區管制要點規定退縮建築。</p> <p>二、建築基地屬角地之開放空間規定： (一) 屬角地類型之建築基地，應依前項規定退縮建築外，餘各面應配合周邊建築基地退縮建築留設開放空間，並進行綠美化並維持整體街廓之通行及視覺之暢通功能。</p> <p>1. 基地面寬 15 公尺以下者，至少應留設寬度 2 公尺之開放空間。</p> <p>2. 基地面寬超過 15 公尺者，至少應留設寬度 5 公尺之開放空間。</p> <p>(二) 依前項留設開放空間部分得依本計畫區土地使用分區管制要點第九點予以獎勵容積；其計算方式並依「建築技術規則建築設計施工編」第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計辦理，且得不受該章第 282 條、第 283 條第 1 項第 1 款之限制。</p> <p>(三) 屬角地之建築基地為住宅區者，得不受本規範第二章第二點建築高度不得超過 15 公尺之限制。</p> <p>(四) 留設之開放空間範圍應全部計入建築基地之法定空地（即屬於建築面積之投影不得落於該開放空間範圍，惟設置透空式遮陽板仍以突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線 2 公尺為限），如需設置附屬性構造物（旗杆、造型牆、樹立廣告等）應併同提送都市設計審議通過後始得設置。</p>	<p>一、退縮建築規定： 建築基地如屬角地，得擇一面臨道路依本計畫區土地使用分區管制要點規定退縮建築。</p> <p>二、建築基地屬角地之開放空間規定： (一) 屬角地類型之建築基地，應依前項規定退縮建築外，餘各面應配合周邊建築基地退縮建築留設開放空間，並進行綠美化並維持整體街廓之通行及視覺之暢通功能。</p> <p>1. <u>建築基地深度 20 公尺</u>以下者，至少應留設寬度 2 公尺之開放空間。</p> <p>2. <u>建築基地深度超過 20 公尺</u>者，至少應留設寬度 5 公尺之開放空間。</p> <p>3. 開放空間退縮範圍內不得有構造物。</p> <p>(二) 依前項留設開放空間部分得依「建築技術規則建築設計施工編」第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計<u>規定予以獎勵容積</u>，且得不受該章第 282 條、第 283 條第 1 項第 1 款之限制。</p> <p>(三) 屬角地之建築基地為住宅區者，得不受本規範第二章第二點建築高度不得超過 15 公尺之限制。</p> <p>(四) 留設之開放空間範圍應全部計入建築基地之法定空地（即屬於建築面積之投影不得落於該開放空間範圍），如需設置附屬性構造物（旗杆、造型牆、樹立廣告等）應併同提送都市設計審議通過後始得設置。</p> <p>三、退縮建築及留設開放空間部分宜維持通行、視覺暢通功能，<u>臨接 15 公尺以上道路之開發基地</u>，如有設置</p>	<p>整章名，以茲明確。</p> <p>二、名詞修正並考量基地合理深度，爰調整建築基地應留設開放空間之規定。</p> <p>三、為確保開放空間品質，故限制其範圍內不得設置構造物。</p> <p>四、本次檢討已將原土地使用管制要點第九點予以刪除，爰配合修訂部分條文內容。</p> <p>五、為降低對於重要幹道車行動線之衝突，故增訂於面臨 15 公尺以上道路之開發基地，設置車道出入口之規劃原則。</p> <p>六、增訂設置獨立設備者，應予綠美化處理，</p>

原條文	修訂條文	說 明
<p>三、退縮建築及留設開放空間部分宜維持通行、視覺暢通功能，如有設置車道進出口必要者，宜以統一留設出入口為規劃原則。</p>	<p><u>車道進出口必要者</u>，以統一留設出入口為規劃原則。</p> <p><u>四、開發基地經評估需設置獨立公用設備者</u>，應予適當景觀綠美化處理。</p>	<p>以減緩視覺衝擊。</p>
<p>第五章 公共設施</p> <p>一、廣場用地應依循下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 廣場應採取開放式之設計，配合全區開放空間及週圍人行動線與綠帶系統之串連，以配合形成完整之人行步道空間，提高進出廣場的便利性。 2. 廣場應廣為植栽綠化，並使用透水性之鋪面材料，綠化面積比率應在15%以上。 <p>二、公園用地應依循下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公二用地緊鄰縱貫鐵路之帶狀公園，應密植樹林形成社區邊界，並有阻隔噪音污染之設施。 2. 公二用地除作為鐵道之隔離綠帶之功能外，應設置健康步道、自行車道與兒童遊戲場等，以串聯全區之人行步道、自行車道與綠化系統。 3. 公二用地銜接主22號道路、主23號道路與次19-1號道路之端點部分，應考慮端景及道路斷面之處理。 4. 公二用地在與大橋國中預定地之相鄰部分，在空間與活動之設計上應與學校之硬體設施相結合，以達到學校對社區開放之功能。 5. 公三用地位於社區核心，應結合廣一與附近機關用地、廣八、廣九與商業區形成社區活動核心。 6. 公園內應設置導覽圖欄，並配合植栽種類設置植物名稱與生態解說牌。 <p>三、廣場兼停車場用地應依循下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 廣場兼停車場用地應廣植喬木遮蔭，並使用透水性之鋪面材料，綠化面積比率應在15%以上。 2. 廣停六在大橋二街端點部分，應留 	<p>維持原條文。</p>	

原條文	修訂條文	說 明
<p>設連接主22號道路之人行道，以利學童與居民上學生活所需。</p> <p>3.廣停六應配合主22號道路及學校出入口，適當留設迴車空間。</p> <p>四、兒童遊樂場用地應依循下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.兒童遊樂場以多樣性活動為主，並適當提供兒童各種遊樂與啟發性的設施，以不同的活動內容來塑造不同區位的特色。 2.兒童遊樂場應廣植遮蔭樹，並使用透水性之鋪面材料，綠化面積比率應在30%以上，且每滿一百平方公尺至少應植栽喬木一棵。 <p>五、文(中)(小)用地應依循下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.校舍配置方式應將基地外界之干擾因素(例如鐵道噪音與變電所景觀)減至最低，以提供一個舒適、安全與開放的校園學習環境。 2.學校之設施與設備應考慮對社區開放的便利性，並能與社區居民之活動相結合，使學校之硬體設施能達到最大的使用效能，成為一所現代化的社區學校。 3.學校用地鄰接道路部份應留設人行道，並配合本計畫之街廓內開放空間的步道系統，留設適當出入口，增加學童及民眾使用之便利性。 4.學校之主要出入口目前面臨主23號道路，為提高學童上下學之安全性，建議面臨次要道路(即次19-2道路)設置學校之次要出入口，以減少其受穿越性車流之干擾，且在同一沿街面20公尺範圍內，應設置寬3公尺以上，長度在30公尺以上之停車彎。 5.學校用地內運動、休閒設施與活動中心之配置應考量對於社區開放之便利性，其開放空間應與北側公二帶狀公園整體規劃。 		

原條文	修訂條文	說 明
<p>6.主22號道路與次19-2號道路交叉轉角之位置，考量其為視覺焦點，應退縮留設適當規模之都市開放空間，並加強綠化植栽造景。</p> <p>7.各種環境設施之材質與顏色，應與學校建築物相調和。</p> <p>8.學校若設有圍牆，其透空率應在70%以上。</p> <p>9.基地鄰近鐵道部份，應與公二用地配合採用密集植栽方式以減少噪音對學童之影響。</p>		
<p>第六章 廣告物招牌、標示及告示牌等管制事項</p> <p>一、臨十五米道路之商業區以設置正面型或立柱型之廣告招牌各一式為原則，臨十米道路之商業區以設置正面型或側懸型之廣告招牌各一式為原則。</p> <p>二、住宅區以設置正面型或側懸型之廣告招牌各一式為原則。</p>	維持原條文。	

原條文			修訂條文			說明
第七章 景觀植栽種類 一、有關植栽之採用部分建議得採用附表 1-1 所列之植栽種類。			第七章 景觀植栽種類 一、有關植栽之採用部分建議得採用附表 1-1 所列之植栽種類， <u>並需考慮於適當區位以複層植栽方式設計種植為原則。</u>			一、為提升區內景觀美質，爰訂以複層植栽方式進行設計。 二、考量植栽種類中皮放之體量，增加二種黃排大異戊氣，恐臭氣污染空氣，予以刪除。
區域	植栽性質	建議植栽種類	區域	植栽性質	建議植栽種類	
大型公園	以有花期可供觀賞、抗風性強、且常年常綠之喬木為主	喬木—大葉山欖、苦楝、白千層、黃槿、瓊崖海棠、水黃皮、印度紫檀、大葉欖仁、阿勃勒、樟樹 灌木—蔓荊、無葉聖柳、木槿、台灣海桐	大型公園	以有花期可供觀賞、抗風性強、且常年常綠之喬木為主	喬木—大葉山欖、苦楝、白千層、黃槿、瓊崖海棠、印度紫檀、大葉欖仁、阿勃勒、樟樹 灌木—蔓荊、無葉聖柳、木槿、台灣海桐	
公兼兒童樂園	以有花期可供觀賞、枝葉濃密、抗風性強之樹種為主	喬木—苦楝、白千層、黃槿 灌木—台灣黃楊、朱槿、月菊、台灣海桐	公兼兒童樂園	以有花期可供觀賞、枝葉濃密、抗風性強之樹種為主	喬木—苦楝、白千層、黃槿 灌木—台灣黃楊、朱槿、月菊、台灣海桐	
隔離帶	以抗風性強、枝葉濃密之樹種為主	喬木—印度紫檀、大葉欖仁、阿勃勒、銀合歡、海欖果、黃槿、紅淡比、重陽木 灌木—草海桐、白水木、無葉聖柳、台灣海桐	隔離帶	以抗風性強、枝葉濃密之樹種為主	喬木—印度紫檀、大葉欖仁、阿勃勒、銀合歡、海欖果、黃槿、紅淡比、重陽木 灌木—草海桐、白水木、無葉聖柳、台灣海桐	
廣場、停車場	以耐污染、抗風性強、枝葉密度較疏之樹種為主	喬木—裂葉蘋婆、苦楝、烏榕、福木、血桐、刺桐 灌木—無葉聖柳、濱欖木、白水木	廣場、停車場	以耐污染、抗風性強、枝葉密度較疏之樹種為主	喬木—裂葉蘋婆、苦楝、烏榕、福木、血桐、刺桐 灌木—無葉聖柳、濱欖木、白水木	
機關用地	以抗強、枝葉密度較疏之終年常綠喬木為主	喬木—台灣海棗、福木、瓊崖海棠、黑松、水黃皮 灌木—無葉聖柳、朱槿、台灣海桐、日本女貞、威式鐵莧	機關用地	以抗強、枝葉密度較疏之終年常綠喬木為主	喬木—台灣海棗、福木、瓊崖海棠、黑松 灌木—無葉聖柳、朱槿、台灣海桐、日本女貞、威式鐵莧	
學校	以枝葉密度高、具遮蔭效果之植物為主	喬木—榕樹、水黃皮、大葉欖仁、黃槿、木麻黃、相思樹、大葉合歡 灌木—台灣黃楊、月橘、厚葉榕	學校	以枝葉密度高、具遮蔭效果之植物為主	喬木—榕樹、大葉欖仁、黃槿、木麻黃、相思樹、大葉合歡 灌木—台灣黃楊、月橘、厚葉榕	
道路	植栽應以耐污染、抗風性強之樹種	喬木—茄苳、印度紫檀、黃槿、火焰木、樟樹、水黃皮、重陽木、瓊崖海棠、大葉山欖、大葉欖仁、阿勃勒 灌木—台灣海桐、台灣黃楊、月橘、厚葉榕	道路	植栽應以耐污染、抗風性強之樹種	喬木—茄苳、印度紫檀、黃槿、火焰木、樟樹、重陽木、瓊崖海棠、大葉山欖、大葉欖仁、阿勃勒 灌木—台灣海桐、台灣黃楊、月橘、厚葉榕	
第八章 附則 一、縣政府得透過當地公所徵求地方意見後自行訂定地區整體或局部之色彩計畫，並於提送都市設計審議委員會同意後，據以執行。 二、本規範得由業務主管單位視實際需要			第八章 附則 一、 <u>若因開發基地條件限制，致使全部或部分無法適用本要點之都市設計管制事項，得依台南市都市設計審議委員會之決議為準。</u> 二、本規範為審查計畫區內相關公共工程			一、因應本市都設設計規範已納細部計畫管制

原條文	修訂條文	說 明
<p>，提案經都市設計審議委員會審議通過後，補充或修正本審議規範內容。</p> <p>三、本規範為審查計畫區內相關公共工程及可建築用地申請建築許可案件之作業指導原則，若有未盡事宜，仍以台南縣都市設計審議委員會之結論為準。</p> <p>四、本規範未規定者，適用其他法令之規定。</p>	<p>及可建築用地申請建築許可案件之作業指導原則，若有未盡事宜或特殊情形者，仍以台南市都市設計審議委員會之結論為準。</p> <p>三、本規範未規定者，適用其他法令之規定。</p>	<p>事項，故酌予修訂分條內容。</p> <p>二、文字修正，以資完備。</p>

陸、檢討後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 175%；惟若建蔽率不大於 50% 時，則容積率不得大於 200%。
- 三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 四、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 五、公用事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 六、工業區指定為乙種工業區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
- 七、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 八、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 九、區內以營造節能、綠建築及鼓勵使用潔淨能源之永續發展都市為目標，公共設施應優先考量使用太陽能、風力等潔淨能源，並提供展示及解說功能，以作為民眾參觀及推廣潔淨能源利用之場域。
- 十、建築基地內之法定空地，及公園、兒童遊樂場、廣場、廣場兼停車場等公共設施用地，其透水面積比例不得低於 50%，並應植栽綠化；另包括公園、兒童遊樂場、廣場及廣場兼停車場用地之鋪面應優先考量使用植草磚或透水性地磚，藉以有效提高本計畫區之綠覆率及透水率。
- 十一、建築線退縮規定與停車空間劃設標準：

(一) 退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

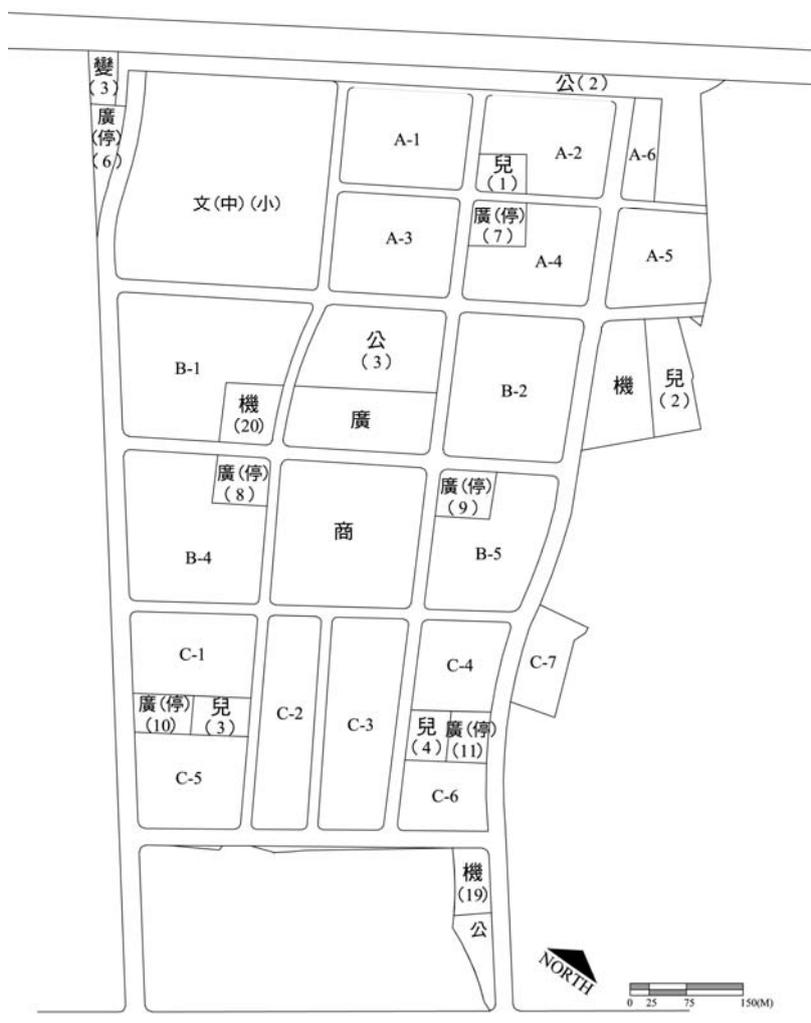
(二) 住宅區、商業區應附設停車空間，其建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間；如超過 250 平方公尺者，則每超過 150 平方公尺及其零數應留設 1 部停車空間。但基地情形特殊經提報本市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

十二、本要點未規定事項，適用其它法定之規定。

柒、檢討後都市設計審議規範

第一章 總則

- 一、「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區部分通盤檢討）案」都市設計審議規範（以下簡稱本規範）依都市計畫法第三十九條、都市計畫法臺灣省施行細則第三十五條規定辦理。
- 二、本規範之街廓編號及都市設計審議對象。



附圖 1-1 街廓編號

- 1.住宅區開發規模面積在500平方公尺以下者，由建管單位逕依本規範審查即可，開發規模面積在500至1,500平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，開發規模面積在1,500平方公尺以上者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。

開發基地範圍含角地，開發規模面積在1,500平方公尺以下者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，開發規模面積超過1,500平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。

- 2.商業區開發規模面積在500平方公尺以下者，由建管單位逕依本規範審查即可，開發規模面積在500至1,000平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，開發規模面積在1,000平方公尺以上者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。

開發基地範圍含角地，開發規模面積在1,000平方公尺以下者，需送「都市設計審議委員會」幹事會審查，開發規模面積超過1,000平方公尺者，需送「都市設計審議委員會」委員會審議。

- 3.公共設施用地內之開發建築，一律送「都市設計審議委員會」委員會審議。

第二章 住宅區

- 一、住宅區之建蔽率與容積率依土地使用分區管制要點之規定，惟若建蔽率不大於50%時，其整體開發面積大於1,500平方公尺，容積率可達200%之獎勵部分；應經由「都市設計審議委員會」委員會審議通過。
- 二、住宅區建築物高度，不得超過15公尺。住宅區建築物高度若需超過15公尺，則須經由「都市設計審議委員會」委員會審議通過。
- 三、住宅區內依規定得設置圍牆者，其高度不得超過1.5公尺，透空率不得低於30%。

第三章 商業區

- 一、商業區退縮建築與開放空間之留設位置、形式，應與周圍之廣一用地、廣停用地相結合，其建築開發以大面積整體規劃為原則。

第四章 沿街退縮建築、開放空間及出入口規定

- 一、退縮建築規定：

建築基地如屬角地，得擇一面臨道路依本計畫區土地使用分區管制要點規定退縮建築。

- 二、建築基地屬角地之開放空間規定：

(一) 屬角地類型之建築基地，應依前項規定退縮建築外，餘各面應配合周邊建築基地退縮建築留設開放空間，並進行綠美化並維持整體街廓之通行及視覺之暢通功能。

1. 建築基地深度 20 公尺以下者，至少應留設寬度 2 公尺之開放空間。

2. 建築基地深度超過 20 公尺者，至少應留設寬度 5 公尺之開放空間。

3. 開放空間退縮範圍內不得有構造物。

(二) 依前項留設開放空間部分得依「建築技術規則建築設計施工編」第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定予以獎勵容積，且得不受該章第 282 條、第 283 條第 1 項第 1 款之限制。

(三) 屬角地之建築基地為住宅區者，得不受本規範第二章第二點建築高度不得超過十五公尺之限制。

(四) 留設之開放空間範圍應全部計入建築基地之法定空地（即屬於建築面積之投影不得落於該開放空間範圍），如需設置附屬性構造物（旗杆、造型牆、樹立廣告等）應併同提送都市設計審議通過後始得設置。

三、退縮建築及留設開放空間部分宜維持通行、視覺暢通功能，臨接 15 公尺以上道路之開發基地，如有設置車道進出口必要者，以統一留設出入口為規劃原則。

四、開發基地經評估需設置獨立公用設備者，應予適當景觀綠美化處理。

第五章 公共設施

一、廣場用地應依循下列規定辦理：

1. 廣場應採取開放式之設計，配合全區開放空間及週圍人行動線與綠帶系統之串連，以配合形成完整之人行步道空間，提高進出廣場的便利性。

2. 廣場應廣為植栽綠化，並使用透水性之鋪面材料，綠化面積比率應在 15% 以上。

二、公園用地應依循下列規定辦理：

1. 公二用地緊鄰縱貫鐵路之帶狀公園，應密植樹林形成社區邊界，並有阻隔噪

音污染之設施。

- 2.公二用地除作為鐵道之隔離綠帶之功能外，應設置健康步道、自行車道與兒童遊戲場等，以串聯全區之人行步道、自行車道與綠化系統。
- 3.公二用地銜接主 22 號道路、主 23 號道路與次 19-1 號道路之端點部分、應考慮端景及道路斷面之處理。
- 4.公二用地在與大橋國中預定地之相鄰部分，在空間與活動之設計上應與學校之硬體設施相結合，以達到學校對社區開放之功能。
- 5.公三用地位於社區核心，應結合廣一與附近機關用地、廣八、廣九與商業區形成社區活動核心。
- 6.公園內應設置導覽圖欄，並配合植栽種類設置植物名稱與生態解說牌。

三、廣場兼停車場用地應依循下列規定辦理：

- 1.廣場兼停車場用地應廣植喬木遮蔭，並使用透水性之鋪面材料，綠化面積比率應在 15%以上。
- 2.廣停六在大橋二街端點部分，應留設連接主 22 號道路之人行道，以利學童與居民上學生活所需。
- 3.廣停六應配合主 22 號道路及學校出入口，適當留設迴車空間。

四、兒童遊樂場用地應依循下列規定辦理：

- 1.兒童遊樂場以多樣性活動為主，並適當提供兒童各種遊樂與啟發性的設施，以不同的活動內容來塑造不同區位的特色。
- 2.兒童遊樂場應廣植遮蔭樹，並使用透水性之鋪面材料，綠化面積比率應在 30%以上，且每滿 100 平方公尺至少應植栽喬木一棵。

五、文（中）(小)用地應依循下列規定辦理：

- 1.校舍配置方式應將基地外界之干擾因素（例如鐵道噪音與變電所景觀）減至

最低，以提供一個舒適、安全與開放的校園學習環境。

- 2.學校之設施與設備應考慮對社區開放的便利性，並能與社區居民之活動相結合，使學校之硬體設施能達到最大的使用效能，成為一所現代化的社區學校。
- 3.學校用地鄰接道路部份應留設人行道，並配合本計畫之街廓內開放空間的步道系統，留設適當出入口，增加學童及民眾使用之便利性。
- 4.學校之主要出入口目前面臨主 23 號道路，為提高學童上下學之安全性，建議面臨次要道路（即次 19-2 道路）設置學校之次要出入口，以減少其受穿越性車流之干擾，且在同一沿街面 20 公尺範圍內，應設置寬 3 公尺以上，長度在 30 公尺以上之停車彎。
- 5.學校用地內運動、休閒設施與活動中心之配置應考量對於社區開放之便利性，其開放空間應與北側公二帶狀公園整體規劃。
- 6.主 22 號道路與次 19-2 號道路交叉轉角之位置，考量其為視覺焦點，應退縮留設適當規模之都市開放空間，並加強綠化植栽造景。
- 7.各種環境設施之材質與顏色，應與學校建築物相調和。
- 8.學校若設有圍牆，其透空率應在 70% 以上。
- 9.基地鄰近鐵道部份，應與公二用地配合採用密集植栽方式以減少噪音對學童之影響。

第六章 廣告物招牌、標示及告示牌等管制事項

- 一、臨十五米道路之商業區以設置正面型或立柱型之廣告招牌各一式為原則，臨十米道路之商業區以設置正面型或側懸型之廣告招牌各一式為原則。
- 二、住宅區以設置正面型或側懸型之廣告招牌各一式為原則。

第七章 景觀植栽種類

- 一、有關植栽之採用部分建議得採用附表 1-1 所列之植栽種類，並需考慮於適當區位以複層植栽方式設計種植為原則。

附表 1-1 植栽種類選擇建議表

區域	植栽性質	建議植栽種類
大型公園	以有花期可供觀賞、抗風性強、且年常綠的喬木為主	喬木—大葉山欖、苦楝、白千層、黃槿、瓊崖海棠、印度紫檀、大葉欖仁、阿勃勒、樟樹 灌木—蔓荊、無葉聖柳、木槿、台灣海桐
公園兼兒童遊樂場	以有花期可供觀賞、枝葉濃密，抗風性強之樹種為主	喬木—苦楝、白千層、黃槿 灌木—台灣黃楊、朱槿、月菊、台灣海桐
隔離綠帶	以抗風性強、枝葉濃密之樹種為主	喬木—印度紫檀、大葉欖仁、阿勃勒、銀合歡、海欖果、黃槿、紅淡比、重陽木 灌木—草海桐、白水木、無葉聖柳、台灣海桐
廣場、停車場	以耐污染、抗風性強、枝葉密度較疏之樹種為主	喬木—裂葉蘋婆、苦楝、烏榕、福木、血桐、刺桐 灌木—無葉聖柳、濱柃木、白水木
機關用地	以抗強、枝葉密度較疏之終年常綠喬木為主	喬木—台灣海棗、福木、瓊崖海棠、黑松 灌木—無葉聖柳、朱槿、台灣海桐、日本女貞、威式鐵莧
學校	以枝葉密度高、具遮蔭效果之植物為主	喬木—榕樹、大葉欖仁、黃槿、木麻黃、相思樹、大葉合歡 灌木—台灣黃楊、月橘、厚葉榕
道路	植栽應以耐污染、抗風性強之樹種	喬木—茄苳、印度紫檀、黃槿、火焰木、樟樹、重陽木、瓊崖海棠、大葉山欖、大葉欖仁、阿勃勒 灌木—台灣海桐、台灣黃楊、月橘、厚葉榕

第八章 附則

- 一、若因開發基地條件限制，致使全部或部分無法適用本要點之都市設計管制事項，得依台南市都市設計審議委員會之決議為準。
- 二、本規範為審查計畫區內相關公共工程及可建築用地申請建築許可案件之作業指導原則，若有未盡事宜或特殊情形者，仍以台南市都市設計審議委員會之結論為準。
- 三、本規範未規定者，適用其他法令之規定。

業務單位 主 管	
業務承辦 人 員	

規劃單位：龍邑工程顧問股份有限公司