

「高速鐵路台南車站特定區」 都市設計規範

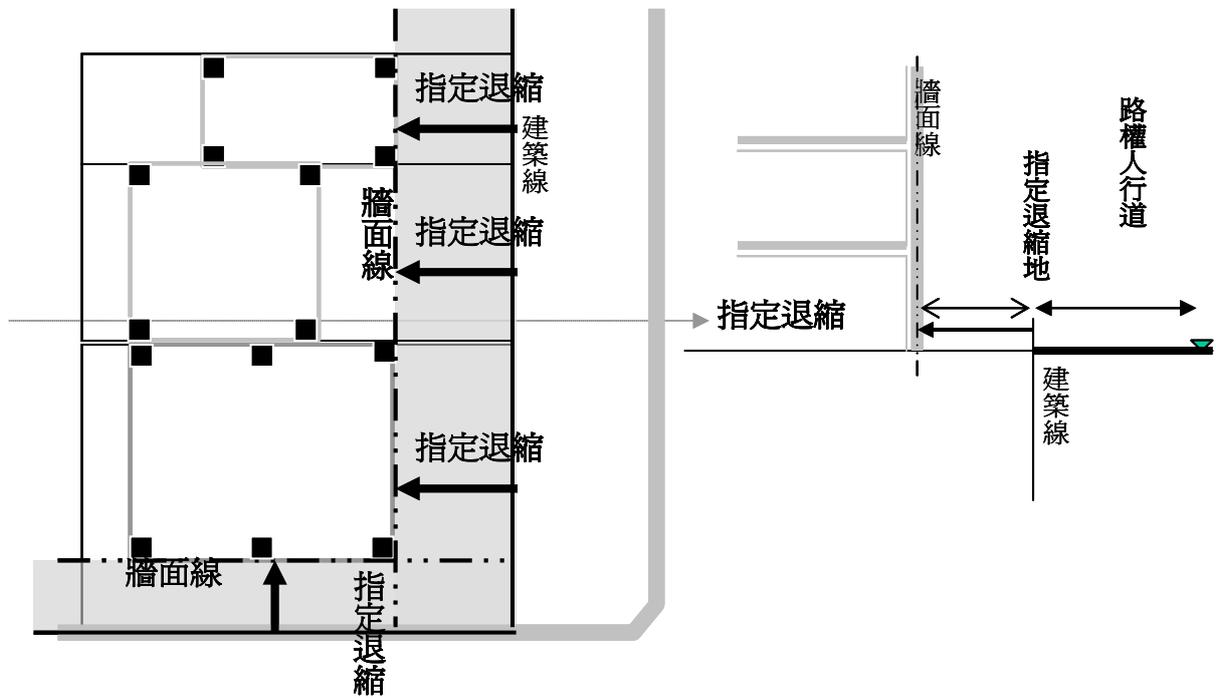
中華民國 101 年 12 月 18 日府都設字第 1011023600 號函訂定

- 一、本規範依據「高速鐵路台南車站特定區計畫」土地使用分區管制要點第三章都市設計管制事項第十九點規定訂定之。
 - 二、本規範適用範圍為「高速鐵路台南車站特定區計畫」，但不包括「高鐵車站專用區」，都市設計管制街廓編號如附件一街廓編號圖及附件二都市設計規範參照表。
 - 三、本規範適用範圍分為三級管制區，各級管制區之街廓分級參照附件三：都市設計管制分級圖，其審議作業程序依下列規定辦理：
 - 第一級 一般管制區：授權建管單位查核。(一般管制區街廓編號詳附件四各管制區街廓編號)。
 - 第二級 重點管制區：提送都市設計審議幹事會審議。(重點管制區街廓編號詳附件四各管制區街廓編號)。

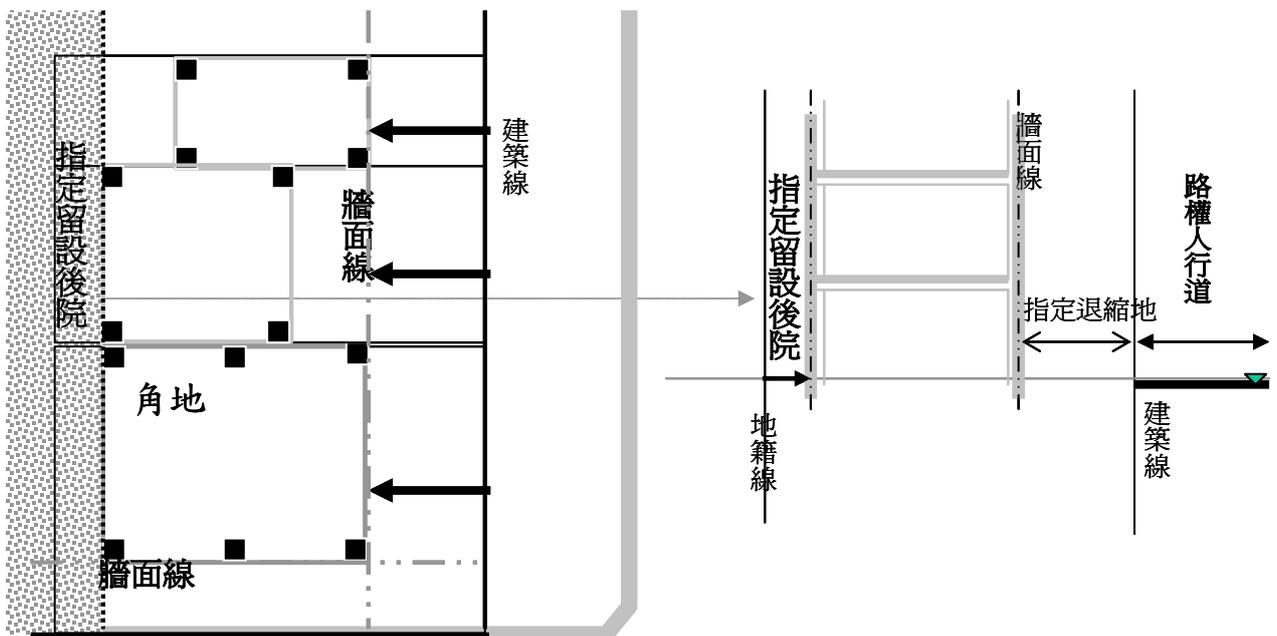
如申請人對幹事會審查結果有疑義者，得提送都市設計審議委員會審議。
 - 第三級 特別管制區(含公共設施用地及各類專用區《宗教專用區除外》)：提送都市設計審議委員會審議。(特別管制區街廓編號詳附件四各管制區街廓編號)。
- 本特定區內之開發基地如合併後涵蓋不同審議分級街廓，依級數較大者審議分級機制辦理。
- 四、開放空間系統：(指定退縮地及指定留設後院配置分佈詳見附件五：指定退縮地及指定留設後院配置圖)

(一)指定退縮地：建築基地之指定退縮空間系統留設規定如下：

鄰接道路系統	指定建築線退縮距離
面臨 80 公尺圓道者(一-1, 一-2 號道路)	6.0 公尺
面臨 40 公尺、30 公尺及 20 公尺計畫道路者	4.0 公尺
面臨未滿 20 公尺計畫道路	2.0 公尺
商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地，鄰接停車場之一側	3.5 公尺



(二)指定留設後院：同一街廓面臨不同道路之鄰接建築基地應自共同地籍線各退縮淨寬三公尺以上之空地作為後院使用，並得為建築法及相關法令規定之防火間隔。

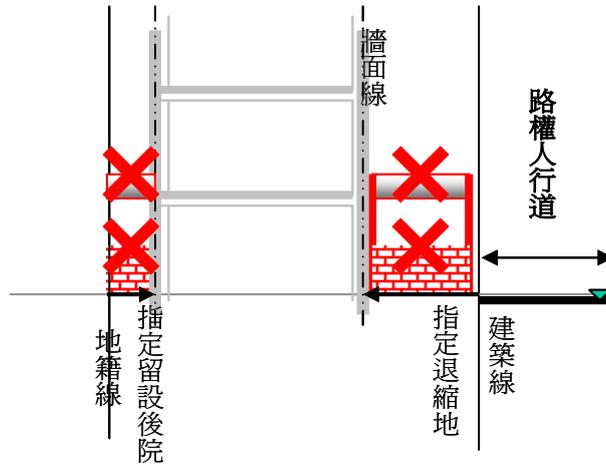


(三)建築基地設置公共開放空間之獎勵得依建築技術規則之建築設計施工篇第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定辦理，但獎勵額度依都市計畫書之擬定高速鐵路台南車站特定區土地使用分區管制要點第 14 點規定辦理。

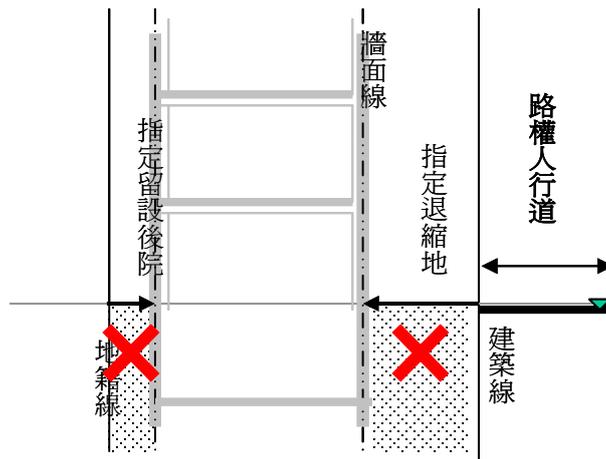
(四)商業區建築基地面臨計畫道路部分，除指定退縮地之外，應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率之計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算。

五、指定退縮地與指定留設後院應遵循下列規定：

- (一)指定退縮地與指定留設後院得計入法定空地面積。
- (二)指定退縮地與指定留設後院範圍內不得設置圍牆、停車位及任何型式之頂蓋。



- (三)指定退縮地與指定留設後院範圍內不得開挖地下室，以利地面層植栽及透水。



- (四)指定退縮地範圍內應栽植高度二公尺以上之喬木，其數量計算以平均每二十五平方公尺種植一棵為原則，未達一棵以一棵計；其不透水面積應占總退縮地面積二分之一以下。
- (五)指定退縮地範圍內得設置燈具、座椅、花台、雕塑、招牌等街道傢俱，其投影面積不得超過百分之十。

六、建築基地如位於角地，應依第四條及第五條之各項指定退縮規定辦理。

七、建築物量體管制規定

為形塑整體軸線風貌及地區自明性，對特定地區實施量體管制，管制範圍及建築物高度規定如下，未規定者依建築法等相關法令規定辦理。(參照附件六：建築物高度管制圖)

- (一)建築物高度不得超過二十公尺地區：街廓編號 B6, B6-1, B9, B9-1, C10,

C11-1, C13, C13-1, C14, C14-1, C24, C24-1, C25, C25-1, C25-2, C25-3, D1, D5-2, D7, D7-1, D7-2, D9, D9-1, D10, D10-1, D10-2。

(二)建築物高度應超過二十公尺地區：街廓編號 A6, A7, B1, B1-1, B5, B8, B13-1, C9, C9-1, C11, C17, E1, E3, E3-1, E4, F3, F4, F5, F5-1, F6, F6-1。

前項第二款高度管制區內，同一宗建築基地之不同幢建築物其鄰棟間距至少需為六公尺。

八、最小建築基地規模限制

為有效管理本特定區之發展風貌，同時兼顧民眾權益，建築基地最小規模管制如下：(街廓編號參照附件七：建築基地規模管制圖)

(一)住宅區：

1. 建築基地面寬最少須達四·五公尺：街廓編號 C8、C8-1、C8-2。
2. 最小建築基地面積須達一〇〇平方公尺：街廓編號 A3-1、A5-1、A9-1、B1-2、B1-3、B4-2、B4-3、B5-1、B5-2、B7-1、B7-2、B8-1、B8-2、B10-1、B10-2、B13-2、B13-3、B14-1、B14-2、C11-2、C15、C15-1、C17-1 及 C17-2。惟建築基地含角地，則最小建築基地面積須達三〇〇平方公尺。
3. 最小建築基地面積須達二、〇〇〇平方公尺：除前 1、2 目所列以外之街廓。

(二)商業區：

1. 最小建築基地面積須達三〇〇平方公尺：街廓編號 F1、F1-1、F1-2、F1-3、F2、F2-1 及 F2-2。惟建築基地含角地，其最小建築基地面積須達三〇〇平方公尺。
2. 最小建築基地面積須達二、〇〇〇平方公尺：除前目所列以外之街廓。

(三)公共設施用地及各類專用區，以完整街廓整體開發為原則，不受最小建築基地限制之規模限制。

九、停車場出入口、汽車停車位、機車停車位及裝卸車位

(一)道路編號一-1 號道路及編號一-2 號道路(八十公尺園道)兩側之建築基地以不得設置汽車停車空間之出入口為原則，但僅單面臨接上述道路之基地不在此限。

本特定區區內建築基地不得設置兩個以上汽車停車場出入口，但設置之停車數量達一百五十部以上者，或經都市設計審議委員會許可者不在此限。

(二)汽車停車位以建築技術規則所規定之數量 1.2 倍計算。

(三)商業區建築物應留設機車停車位，其設置規定如下：

機車停車位＝建築物總樓地板面積／200，所設置機車停車位大小以大於長二公尺乘寬〇·九公尺以上，通道寬度一·五公尺以上為原則。(建築物總樓地板面積之核算依建築技術規則建築設計施工編第五十九條附表說明一。)

(四)裝卸車位設置規定如下：

建築基地設置之停車數量達一百部以上者，應留設六乘十二平方公尺裝卸車位乙處，每增加五十部增設乙處。此裝卸車位空間得不計入總樓地板面積。(所稱總樓地板面積係指建築技術規則設計施工編第一百六十一條檢討容積率之總樓地板面積)

十、基地開挖率

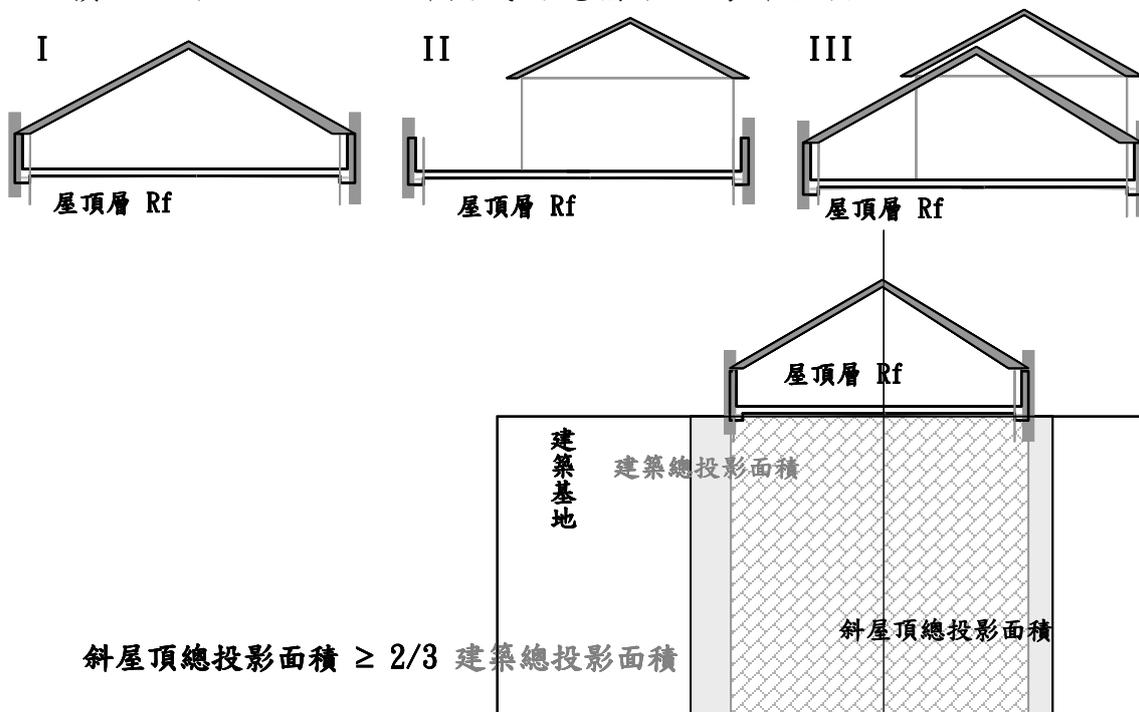
建築基地如設置地下室時，建築基地開挖率不得大於(100%+法定建蔽率)之二分之一。

十一、建築物造型

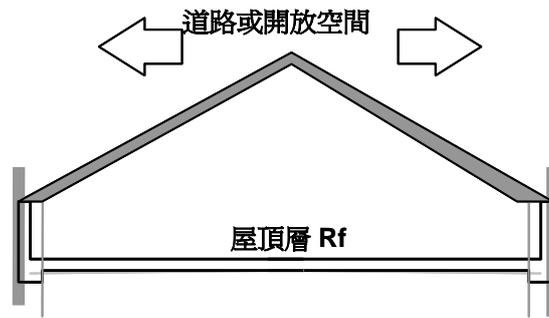
建築物高度在二十公尺以下者，應設置斜屋頂，斜屋頂之設置依下列規定：

(一)斜屋頂形式之通則：

1.除依法應留設屋頂避難平台之建築物，斜屋頂部分投影面積應佔建築面積之三分之二以上；斜板式女兒牆不視為斜屋頂。



2.斜屋頂之坡向以朝向建築量體圍塑之庭院、街道為原則，並儘量設計雙坡向。



3. 斜屋頂之斜向坡向（底比高）不得緩於六比一。
4. 材質原則以文化瓦、平板瓦、S 形瓦、圓弧瓦為之；使用金屬材質屋瓦時，應具有仿造前述材質之外型特徵，側面應設計二十公分以上之收邊材，屋外底面應設置天花板。
5. 屋瓦以磚紅、灰黑色為主色系。
6. 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至地面排水系統。

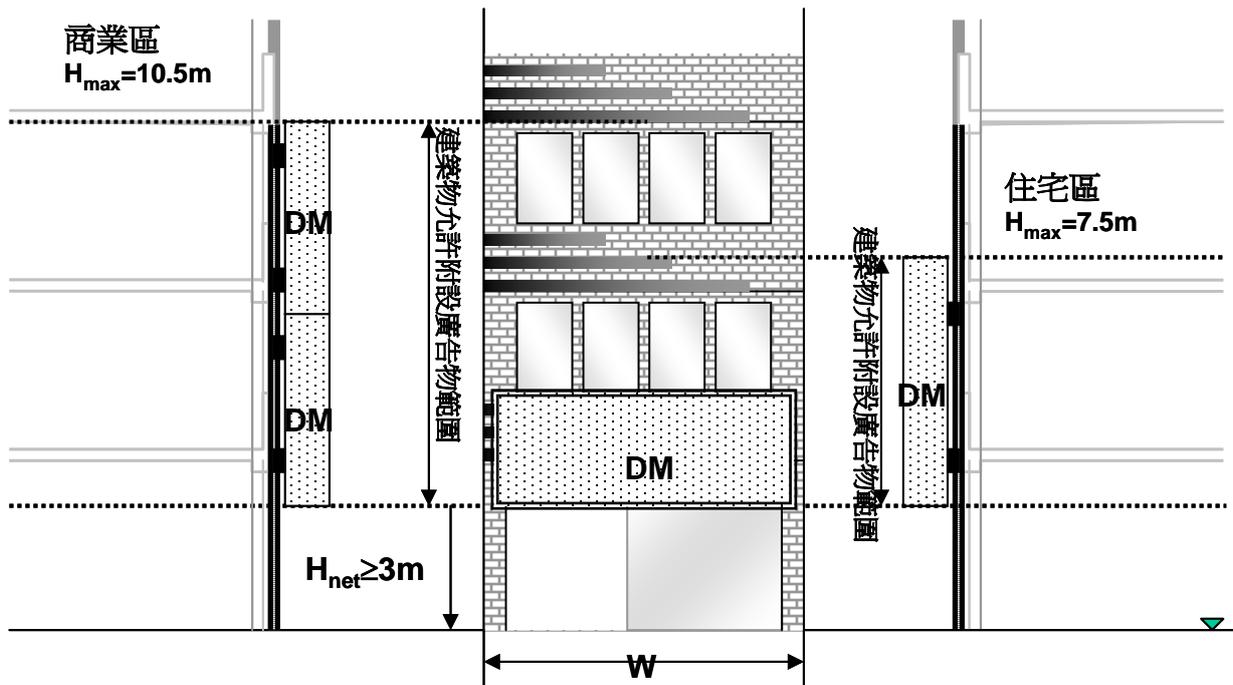
(二)建築物屋頂附加設施物設置規定：

建築物於屋頂層附設之各種空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。

十二、建築物附屬設施

(一)建築物附設廣告招牌：

1. 住宅區內建築物設置廣告物，高度以不超過自基地地面量起七·五公尺，下端離地面淨高不得低於三公尺。
2. 商業區內建築物設置廣告物，高度以不超過自基地地面量起十·五公尺，下端離地面淨高不得低於三公尺。但得於地面層集中留設樹立廣告，但高度不得超過十·五公尺。



3. 建築物設置之廣告物，其照明不得設置具雷射及閃爍式之照明器具。
- (二) 學校用地（文中用地、文小）、機關用地、公園用地及公(兒)用地之圍牆型式，以採綠籬為原則。
- (三) 垃圾分類儲存空間：建築開發基地面積達二、〇〇〇平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於總樓地板面積平方根之八分之一，且不得小於十平方公尺，並留設適當服務動線。且必須設置於地面壹層，並應予以美化（儲存空間需以淨寬三公尺以上通路連接上述道路為原則）。
- (四) 建築物必要附屬機械設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口等)，應於建築物設計時整體設計之，如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮週邊環境的使用。
- (五) 建築基地指定退縮地以及商業區連續性前廊之鋪面，應配合所鄰接道路人行道設計之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利整體鋪面之延、齊平及供行動不便者通行使用。

十三、綠化規定

建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠化比例應達法定空地之百分之五十以上。

- 十四、街廓編號 A3, B10, C10, C14, D10-3, E3-2 部份土地因區段徵收抵價地配地，致無法符合申請建築面積超過二千平方公尺，應就原配地地號面積整體開發，其最小建築面積不在此限，惟建築基地面寬至少需四·五公尺，詳附件八。

十五、建築物外觀照明設計及維護計畫

重點管制區或特別管制區申請建築案件，應提具建築外觀照明及維護計畫。

十六、申請案件如有特殊情況，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者，依該審議決議執行之。

十七、本規範條文之變更或補充，應經臺南市都市設計審議委員會審議通過後發布實施。

本規範內容，得配合本特定區都市計畫個案變更或通盤檢討時，納入都市計畫書。

十八、本規範未規定事項，適用其他相關法令規定。

街廓編號	使用分區	道路寬度	開放空間系統				建築量體管制				角地規定	停車出入口管制	建築物高度管置		建築造形	都市設計審議		
			指定退縮地				基地面寬 ≥4.5M	基地面積 ≥100M ²	基地面積 ≥300M ²	基地面積 ≥2,000M ²			>20M	<20M		一	二	三
			6	4	3.5	2												
A1	水(專)	40		■														■
A2	氣(專)	12				■												■
A3	住宅區	40		■					■						■		■	
A3-1	住宅區	8				■	■			■					■		■	
A4	公(兒)六	40		■														■
A5	住宅區	40		■					■						■		■	
A5-1	住宅區	8				■	■		■		■				■		■	
A6	住宅區	40		■					■				■				■	
A6-1	住宅區	8				■			■						■		■	
A7	住宅區	40		■					■				■				■	
A7-1	住宅區	8				■			■						■		■	
A8	公(兒)七	40		■														■
A9	住宅區	40		■					■								■	
A9-1	住宅區	8				■	■		■		■				■		■	
B1	住宅區	80	■						■			■	■				■	
B1-1	住宅區	40		■					■				■				■	
B1-2	住宅區	8				■	■		■		■				■		■	
B1-3	住宅區	15				■	■		■		■				■		■	
B2	住宅區	40		■					■						■		■	
B2-1	住宅區	8				■			■						■		■	
B3	公(兒)八	15				■												■
B4	住宅區	30		■					■						■		■	
B4-1	住宅區	40		■					■						■		■	
B4-2	住宅區	15				■	■		■		■				■		■	
B4-3	住宅區	8				■	■		■		■				■		■	
B5	住宅區	80	■						■			■	■				■	
B5-1	住宅區	8				■	■		■		■				■		■	
B5-2	住宅區	15				■	■		■		■				■		■	
B6	住宅區	15				■			■				■		■		■	
B6-1	住宅區	15				■			■				■		■		■	
B7	住宅區	30		■					■						■		■	
B7-1	住宅區	8				■	■		■		■				■		■	

案
名

「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範

附件
編號

附件二 都市設計規範參照表
(本表若與條文不同，以條文為準)

街廓編號	使用分區	道路寬度	開放空間系統					建築量體管制				角地規定	停車出入口管制	建築物高度管置		建築造形	都市設計審議		
			指定退縮				指定留設後院	基地面寬 ≥4.5M	基地面積 ≥100M ²	基地面積 ≥300M ²	基地面積 ≥2,000M ²			>20M	<20M		一	二	三
			6	4	3.5	2													
B7-2	住宅區	15				■	■				■					■	■		
B8	住宅區	80	■								■			■				■	
B8-1	住宅區	8				■	■				■					■	■		
B8-2	住宅區	15				■	■				■					■	■		
B9	住宅區	15				■					■				■	■	■		
B9-1	住宅區	15				■					■				■	■	■		
B10	住宅區	30		■							■					■	■		
B10-1	住宅區	8				■	■				■					■	■		
B10-2	住宅區	15				■	■				■					■	■		
B11	文小三	80	■											■					■
B12	公(兒)九	15				■													■
B13	住宅區	30		■							■					■	■		
B13-1	住宅區	80	■								■			■				■	
B13-2	住宅區	15				■	■				■					■	■		
B13-3	住宅區	8				■	■				■					■	■		
B14	住宅區	30		■							■					■	■		
B14-1	住宅區	15				■	■				■					■	■		
B14-2	住宅區	8				■	■				■					■	■		
B15	住宅區	30		■							■					■	■		
B15-1	住宅區	15				■					■					■	■		
C1	變一	40		■															■
C2	公(兒)四	20		■															■
C3	油一	40		■															■
C4	住宅區	40		■							■					■		■	
C5	公(兒)五	40		■															■
C6	宗一	20		■															■
C7	廣(停)三	20		■															■
C8	住宅區	12				■	■				■					■	■		
C8-1	住宅區	8				■	■				■					■	■		
C8-2	住宅區	12				■					■					■	■		
C9	住宅區	80	■								■			■				■	
C9-1	住宅區	12				■					■			■				■	

案名	「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範	附件編號	附件二 都市設計規範參照表(續上表1) (本表若與條文不同,以條文為準)
----	---------------------	------	---

街廓編號	使用分區	道路寬度	開放空間系統				建築量體管制				角地規定	停車出入口管制	建築物高度管置		建築造形	都市設計審議		
			指定退縮				基地面寬 ≥4.5M	基地面積 ≥100M ²	基地面積 ≥300M ²	基地面積 ≥2,000M ²			>20M	<20M		一	二	三
			6	4	3.5	2												
C10	住宅區	20		■					■					■				
C11	住宅區	80	■						■		■							■
C11-1	住宅區	20		■					■					■				■
C11-2	住宅區	20		■				■						■				■
C12	宗二	12		■														■
C13	住宅區	20		■					■					■				■
C13-1	住宅區	20		■					■					■				■
C14	住宅區	12				■			■					■				■
C14-1	住宅區	20		■					■					■				■
C15	住宅區	20		■				■			■			■				■
C15-1	住宅區	8				■	■		■		■			■				■
C16	文小二	20		■														■
C17	住宅區	80	■						■			■						■
C17-1	住宅區	8				■	■		■		■							■
C17-2	住宅區	12				■	■		■		■			■				■
C18	公五	20		■														■
C19	停九	12				■												■
C20	郵(專)	20		■														■
C21	信(專)	80	■								■							■
C22	機	80	■								■							■
C23	文中	30		■							■							■
C24	住宅區	20		■					■					■				■
C24-1	住宅區	12				■			■					■				■
C25	住宅區	20		■					■					■				■
C25-1	住宅區	20		■					■					■				■
C25-2	住宅區	12				■			■					■				■
C25-3	住宅區	20		■					■					■				■
C26	住宅區	20		■					■									■
C26-1	住宅區	12				■			■									■
C27	住宅區	12				■			■									■
C27-1	住宅區	20		■					■									■
C28	公四	30		■														■
D1	住宅區	12				■			■					■				■

案
名

「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範

附件
編號

附件二 都市設計規範參照表(續上表2)
(本表若與條文不同,以條文為準)

街廓編號	使用分區	道路寬度	開放空間系統				建築量體管制				角地規定	停車出入口管制	建築物高度管置		建築造形	都市設計審議			
			指定退縮				基地面寬 ≥4.5M	基地面積 ≥100M ²	基地面積 ≥300M ²	基地面積 ≥2,000M ²			>20M	<20M		一	二	三	
			6	4	3.5	2													指定留 設後院
D1-1	住宅區	8				■				■									■
D1-2	住宅區	40	■							■									■
D1-3	住宅區	40	■							■									■
D2	住宅區	12				■				■									■
D2-1	住宅區	20	■							■									■
D3	公二	40	■																■
D4	公(兒)三	20	■																■
D5	住宅區	8				■				■									■
D5-1	住宅區	20	■							■									■
D5-2	住宅區	12				■				■			■	■					■
D6	文小一	20	■							■			■	■					■
D7	住宅區	20	■							■			■	■					■
D7-1	住宅區	12				■				■			■	■					■
D7-2	住宅區	20	■							■			■	■					■
D7-3	住宅區	30	■							■									■
D8	住宅區	20	■							■									■
D8-1	住宅區	20	■							■									■
D8-2	住宅區	12				■				■									■
D9	住宅區	12				■				■			■	■					■
D9-1	住宅區	20	■							■			■	■					■
D10	住宅區	20	■							■			■	■					■
D10-1	住宅區	20	■							■			■	■					■
D10-2	住宅區	12				■				■			■	■					■
D10-3	住宅區	30	■							■									■
D11	住宅區	20	■							■									■
D11-1	住宅區	12				■				■									■
D12	公(兒)二	20	■																■
D13	住宅區	12				■				■									■
D13-1	住宅區	12				■				■									■
D14	住宅區	20	■							■									■
D14-1	住宅區	12				■				■									■
D14-2	住宅區	20	■							■									■
D14-3	住宅區	30	■							■									■

案
名

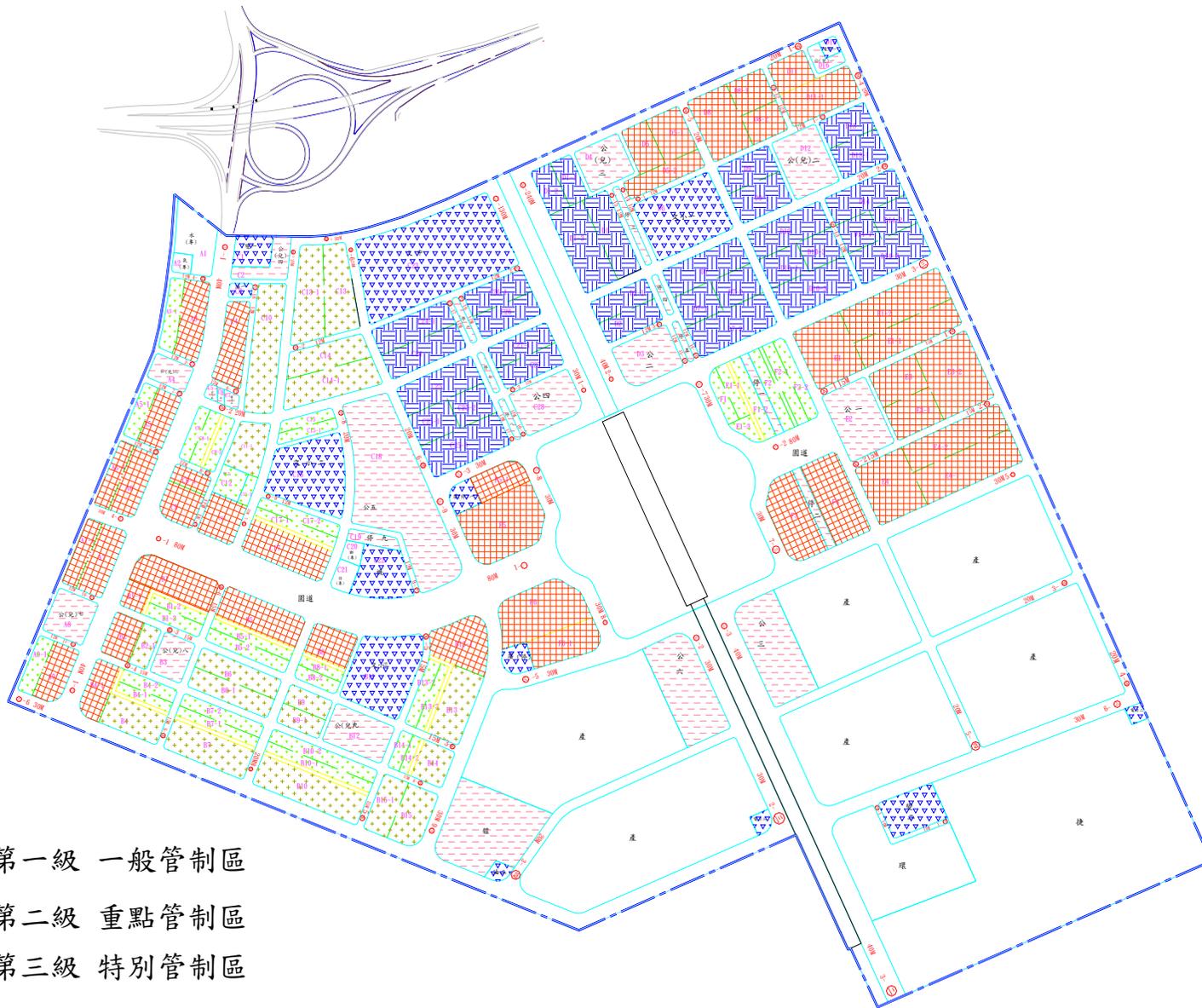
「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範

附件
編號

附件二 都市設計規範參照表(續上表3)
(本表若與條文不同,以條文為準)

街廓編號	使用分區	道路寬度	開放空間系統				建築量體管制				角地規定	停車出入口管制	建築物高度管置		建築造形	都市設計審議			
			指定退縮				指定留設後院	基地面寬 ≥4.5M	基地面積 ≥100M ²	基地面積 ≥300M ²			基地面積 ≥2,000M ²	>20M		<20M	一	二	三
			6	4	3.5	2													
D15	電力一	20	■															■	
D16	公(兒)一	20	■															■	
E1	住宅區	20	■						■			■					■		
E1-1	住宅區	15				■			■								■		
E1-2	住宅區	30	■						■								■		
E2	公一	20	■															■	
E3	住宅區	15				■			■			■					■		
E3-1	住宅區	15				■			■			■					■		
E3-2	住宅區	20	■						■								■		
E4	住宅區	20	■						■			■					■		
E4-1	住宅區	15				■			■								■		
E4-2	住宅區	30	■						■								■		
F1	商業區	30	■				■			■			■		■	■			
F1-1	商業區	8				■	■			■			■		■	■			
F1-2	商業區	8				■				■			■		■	■			
F1-3	商業區	30	■							■			■		■	■			
F2	商業區	8				■				■			■		■	■			
F2-1	商業區	8				■	■			■			■		■	■			
F2-2	商業區	20	■						■				■		■	■			
F3	商業區	30	■						■			■					■		
F4	商業區	20	■						■			■					■		
F5	商業區	80	■						■			■					■		
F5-1	商業區	30	■						■			■					■		
F6	商業區	80	■						■			■					■		
F6-1	商業區	30	■						■			■					■		
F8	廣(停)	30	■															■	
F7	廣(停)一	30	■															■	
F9	停一	80	■									■						■	
F10	停二	80	■									■						■	
D17	停三	15				■												■	
D18	停四	15				■												■	
D19	停五	15				■												■	
C29	停六	15				■												■	

案名	「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範	附件編號	附件二 都市設計規範參照表(續上表4) (本表若與條文不同,以條文為準)
----	---------------------	------	---



第一級 一般管制區



第二級 重點管制區



第三級 特別管制區

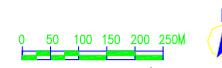
案名

「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範

附件
編號

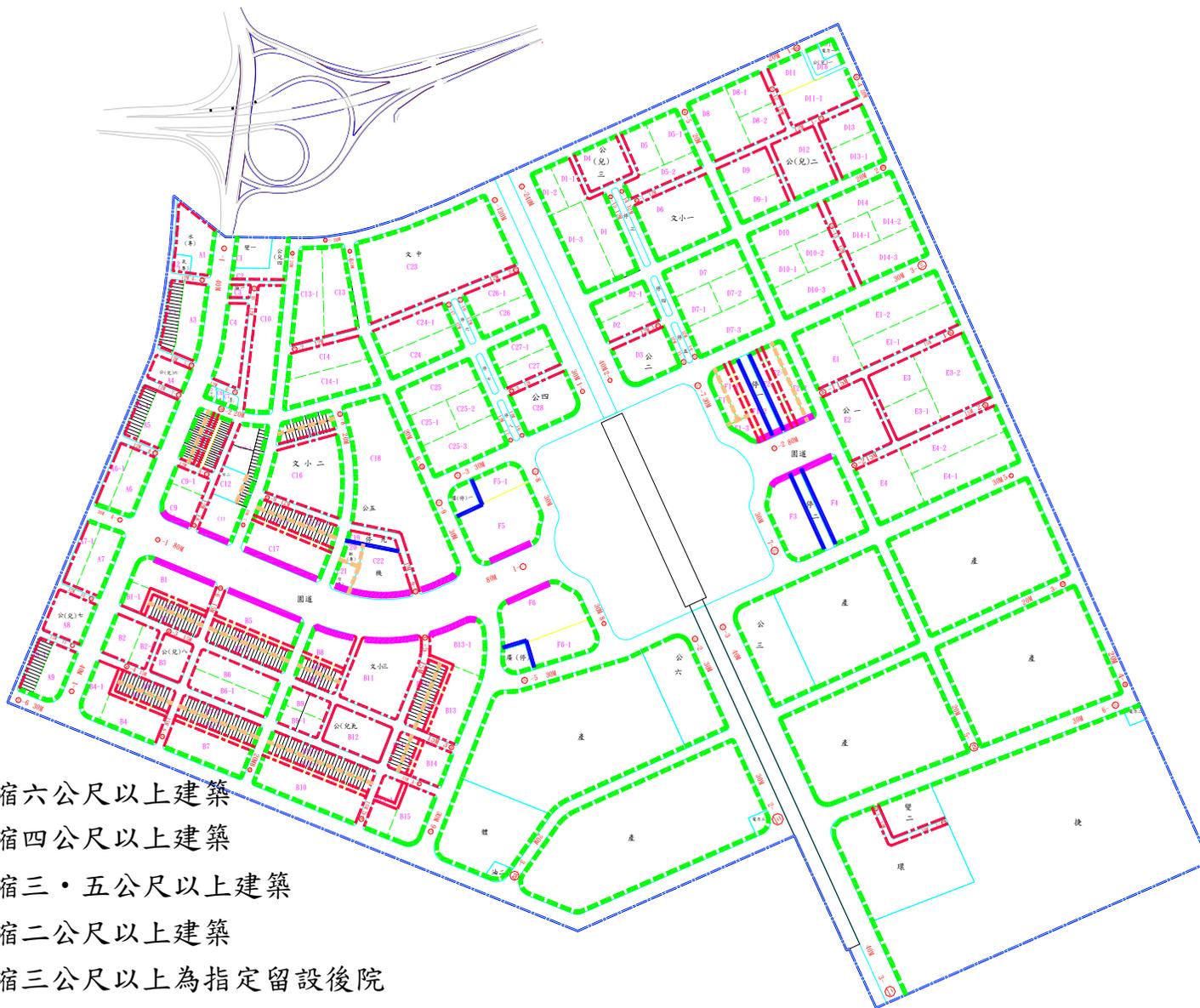
附件三
都市設計管制分級圖

方位
比例尺



附件四 各管制區街廓編號

1. 一般管制區_街廓編號為
A3-1, A5-1, A9-1, B1-2, B1-3, B2-1, B4, B4-2, B4-3, B5-1, B5-2, B6, B6-1, B7, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9, B9-1, B10, B10-1, B10-2, B13, B13-2, B13-3, B14, B14-1, B14-2, B15, B15-1, C8, C8-1, C8-2, C10, C11-1, C11-2, C12, C13, C13-1, C14, C14-1, C15, C15-1, C17-1, C17-2, F1, F1-1, F1-2, F1-3, F2, F2-1, F2-2。
2. 重點管制區_街廓編號為
A3, A5, A6, A6-1, A7, A7-1, A9, B1, B1-1, B2, B4-1, B5, B8, B13-1, C4, C9, C9-1, C11, C17, E1, E1-1, E1-2, E3, E3-1, E3-2, E4, E4-1, E4-2, F3, F4, F5, F5-1, F6, F6-1。
3. 特別管制區_街廓編號為
A1, A2, A4, A8, B3, B11, B12, C1, C2, C3, C5, C6, C7, C16, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C24-1, C25, C25-1, C25-2, C25-3, C26, C26-1, C27, C27-1, C28, C29, C30, C31, D1, D1-1, D1-2, D1-3, D2, D2-1, D3, D4, D5, D5-1, D5-2, D6, D7, D7-1, D7-2, D7-3, D8, D8-1, D8-2, D9, D9-1, D10, D10-1, D10-2, D10-3, D11, D11-1, D12, D13, D13-1, D14, D14-1, D14-2, D14-3, D15, D16, D17, D18, D19, E2, F7, F8, F9, F10, G1, G2, G3, G4, G5, G6, H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9。



- 退縮六公尺以上建築
- 退縮四公尺以上建築
- 退縮三·五公尺以上建築
- 退縮二公尺以上建築
- 退縮三公尺以上為指定留設後院

案名

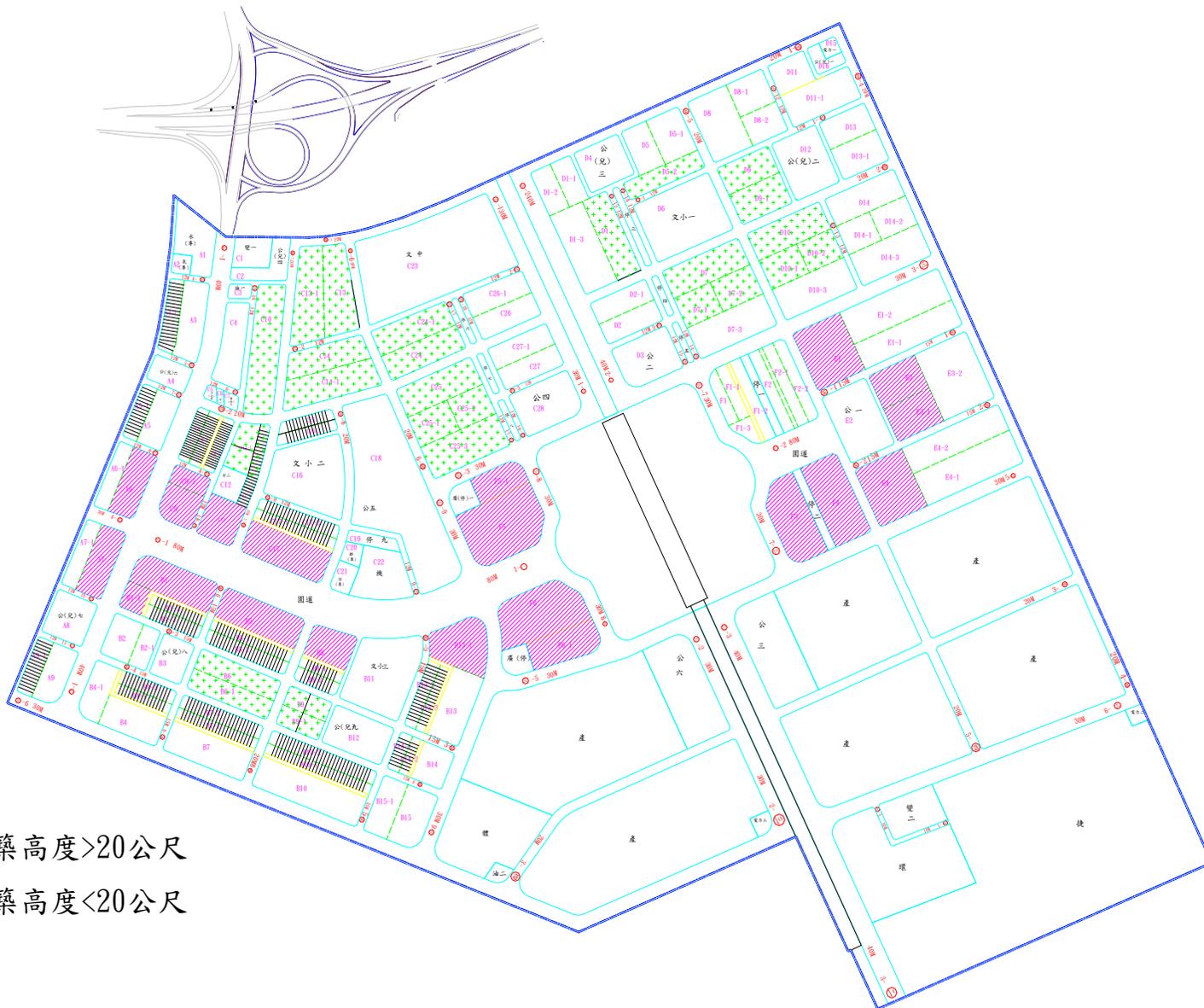
「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範

附件編號

附件五 指定退縮地及指定留設後院配置圖

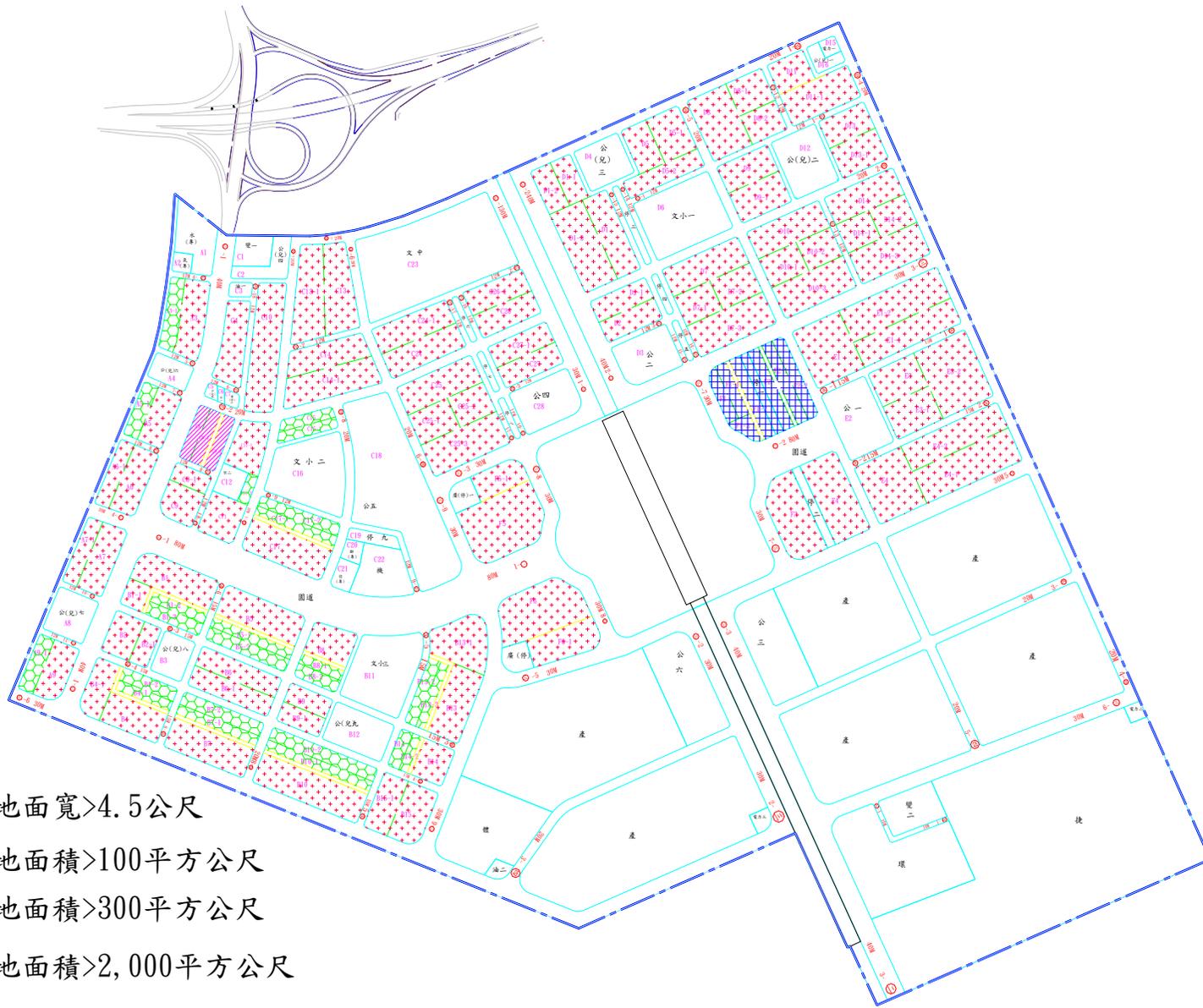
方位
比例尺

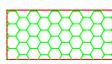
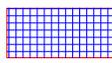


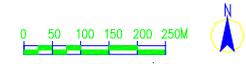


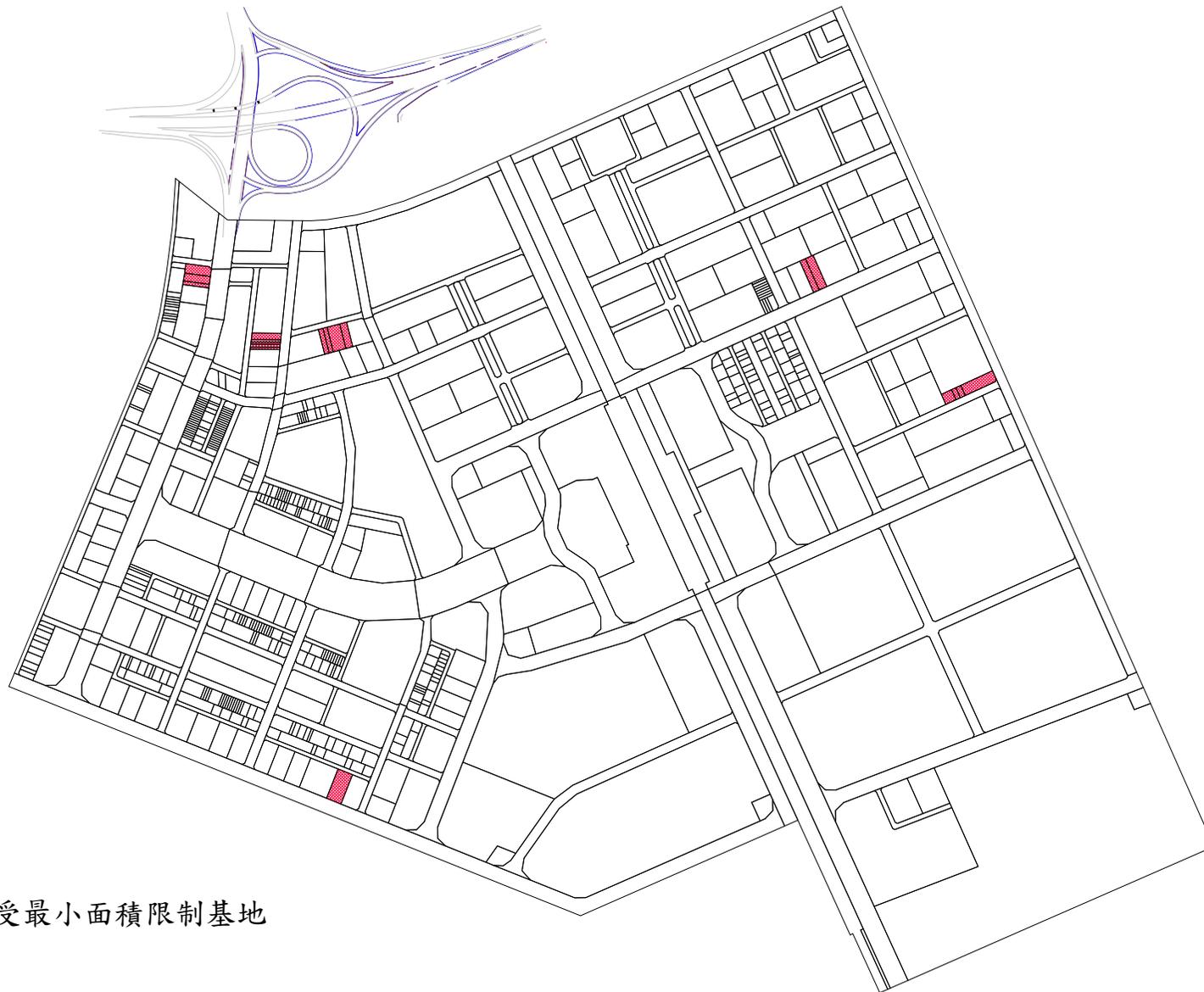
建築高度>20公尺
 建築高度<20公尺

案名	「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範	附件編號	附件六 建築高度管制圖	方位	
				比例尺	



-  基地面寬>4.5公尺
-  基地面積>100平方公尺
-  基地面積>300平方公尺
-  基地面積>2,000平方公尺

案名	「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範	附件編號	附件七 建築基地規模管制圖	方位	
				比例尺	



 不受最小面積限制基地

案名

「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範

附件
編號

附件八 不受最小
面積限制基地圖

方位
比例尺

