

附件二：台南市東區「商65」商業區都市設計審議規範

壹、總則

第一條 管制目標

本規劃旨在塑造計畫區內之建築物融入在地環境涵構、帶動地方繁榮發展，並能反映出台南府城之古都風貌與現代化之都市意象。

第二條 辦理依據

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條及第十一條之規定訂定。
- 二、都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除了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。
- 三、本準則未規定審議之項目，另依「台南市都市設計審議委員會設置要點」與台南市全市性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，不受本規範部份之規定。

第三條 審查範圍及送審權責單位

一、審查範圍：

「擬定台南市東區（「商65」商業區）細部計畫案」計畫範圍內之「商65」商業區及各項公共設施用地。

二、送審權責單位：

前述審查範圍內建築於辦理都市設計審查時，依其申請基地之開發規模、類別及區位，應依附表1規定，分由都市設計委員會、都市設計幹事會或本府建管單位辦理審查。

附表 1 都市設計送審權責單位表

送審單位 區位及型態	提送都市設計 委員會審議	提送都市設計 幹事會審議	授權建管單位 逕行查核
公共工程及公有公共建築	預算金額 1,000 萬元以上(含)者(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)。	預算金額 1,000 萬元以下(不含)者。	無
商業區私人建築	1. 採綜合設計鼓勵辦法。 2. 建築法規定之高層建築物。	無	非採綜合設計鼓勵辦法及建築法規定之高層建築物者。

貳、建築基地配置及外表設計

第四條 商業區基地開發規模應不得小於2000平方公尺。

第五條 建築物中央空調及其他相關設備之廢氣排出口、通風口應儘量避免直接朝向人行空間，並應以美化或綠化。

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。

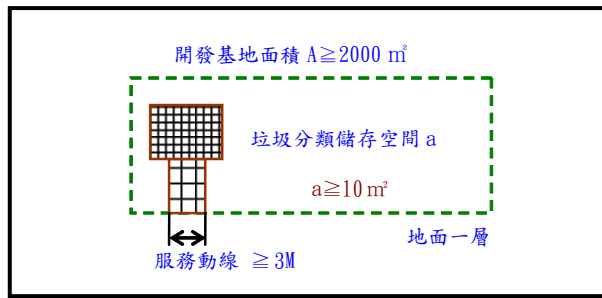
第六條 建築基地退縮空間及法定空地之設置規定如下：

一、建築基地退縮空間應依下表辦理。

編號	分區及用地別	退縮空間設置規定
一	商業區	商業區退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。
二	公共設施用地	公共設施用地退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 3 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行。

二、建築基地留設之法定空地應予以綠化，綠化面積應達法定空地之百分之三十以上。

第七條 商業區建築基地，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於 10 平方公尺，並應留設適當之服務動線。該空間必須設置於地面一層，並應予以美化及防治污染。(儲存空間以淨寬 3 米通路對外連通為原則)。(詳附圖 1)



附圖 1 垃圾分類儲存空間規範示意圖

第八條 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，色彩計畫應對象徵色，基調色、配合色、企業色及素材色等之輔佐搭配妥為考慮運用。

第九條 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。

參、公共開放空間規劃

第十條 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百分之十之景觀防災生態池。

第十一條 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。並應配合都市防災計畫，於公園及廣場用地周邊選用具耐燃性及抗熱輻射之樹種。

第十二條 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。

肆、人行步道系統規劃

第十三條 計畫區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。

第十四條 為考量行人跨越包括中華路、東寧路及裕農路等主要幹道，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。

連接通道之設置除先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查通過，始得建築。

伍、交通運輸規劃

第十五條 2-1-30M（中華東路）為本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。

第十六條 本計畫為拓寬東光路及凱旋路劃設EA-35-15M及EA-36-15M道路用地，新增道路部分應以景觀道路方式興闢（如附圖一），並將進入基地與直接通過之車輛分流，降低基地開發對於地區交通之影響。

第十七條 基地停車場出入口之設置原則如下：

- 一、車輛進出周邊道路之順暢性。
- 二、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。
- 三、出入口位置距離交叉路口距離不宜過近。
- 四、出入口形狀盡量以喇叭型設計。

第十八條 貨車進出口或裝卸貨空間之設置原則如下：

- 一、貨車服務動線應與基地內人行動線作適當分隔。
- 二、建議考慮採時間性管制，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。
- 三、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。