

變更台南市北區(西門路以東開元路以北地區)細部計畫「商四」地區都市設計管制要點

一、辦理依據

本區域係位於開元路與林森路口，東側與柴頭港溪相鄰，地形變化豐富，為開元商圈之高密度核心地區。為維繫本區域整體開發品質與商業活動串連，並強化高層建築群及開放空間與柴頭港溪水岸之良好關係，特定訂本管制要點。為維繫本區域為重要之商業中心機能，滿足本區居民居住、購物、休閒遊憩之人性化安排與景觀，依據「北區(西門路以東、開元路以北地區)細部計畫(商四部份)案說明書第四章第五節土地使用分區管制要點第七點規定」，特定訂本管制要點，相關作業程序依據「台南市都市設計審議作業」規定內容辦理。

二、審議範圍及送審權責單位

未來全區建築基地申請開發建築均須依照本規定辦理，並依分區管制要點所訂定的最小基地開發規模提送本府都市設計審議委員會審查。

三、都市設計準則規範項目及內容

(一)退縮建築

1. 本管制範圍區內建築基地面臨 20 公尺以上之基地側，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，退縮部分不得為他項使用。(如圖 1)
2. 本管制範圍區內商業區臨 20 公尺以下之建築基地，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，5 層樓以上應自指定退縮線再退縮 4 公尺以上，退縮部分不得為他項使用。(如圖 1)
3. 本管制範圍區內公共設施用地自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如設有圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。
4. 規定退縮部份得計入法定空地。

(二)建築基地地下室臨建築線部份須退縮 3 公尺以上，且基地開挖率應低於 80%。

(三)指定帶狀式公共空間及綠化

為塑造本地區商業中心區延續性的人行徒步空間，本管制區商業街廓建築基地除依規定退縮建築外，並須留設沿街及街廓內帶狀式公共空間，其位置及標準如下說明。

1. 商業區建築基地指定沿道路側留設之帶狀式公共開放空間應供為公共人行專用步道使用，並與相鄰道路之人行道高程齊平，且自相鄰道路境界線起算 1.5 公尺內設置延續的植栽帶(如下圖)，栽植地被、草地及開展型喬木，植栽帶必要的截斷寬度不得超過 1.5 公尺。喬木米高徑 15 公分、樹冠淨高 2 公尺以上，與相鄰基地喬木間距不得大於 8 公尺且不得小於 6 公尺。

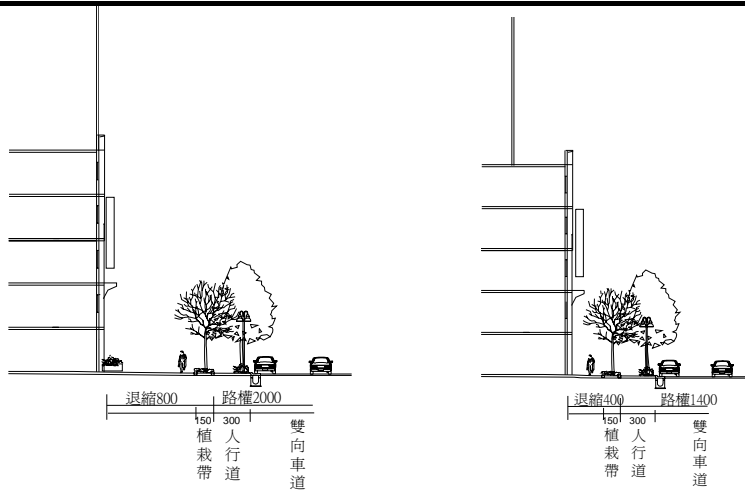


圖1 商業區沿街指定帶狀式公共空間位置示意圖

2. 商業區建築街廓內指定留設10公尺帶狀式開放空間及400平方公尺廣場開放空間應由各基地個別或共同退讓(位置如圖2所示)，並考慮其銜接界面。開放空間應依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定設計。
3. 上述兩項規定經都市設計審議委員會審議通過得不受其限制。

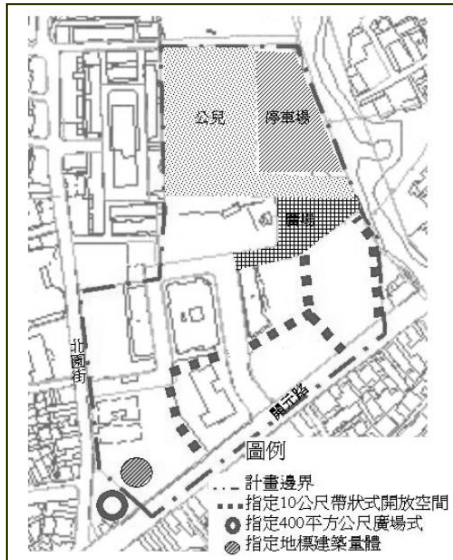


圖2 商業區街廓內指定帶狀式公共空間位置示意圖

(六)建築物造型：

1. 建築物其頂部梯間、水塔、機械、廣告物、雨遮、服務性陽台附屬設施等應配合各幢建築物造型予以美化設計，以塑造優美的建築界面及天際線風貌。
2. 建築立面應加強細部處理、豐富的視覺層次及量體陰影。

(七)綠建築物原則

建築群配置、建築物設計(特別是陽台及遮陽設施之安排)應考慮節約能源，其內部設備之使用應考量節能、省水等相關綠建築指標。

(八)建築物之色彩

建築基地建築物外牆，應與周圍已完成之建築物協調配合，以中、高明度暖色系為主。

(九)建築基地應考慮環境及建築體之夜間照明設計，研擬夜間照明計畫。

(十)審議範圍建築物基地原則上遵照本管制要點辦理，特殊情況經提都市設計審議委員會審議通過者，得免依照本原則之規定。

(十一)其餘未規定審議之項目，另依台南市都市設計審議相關規定辦理。