

擬定台南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫都市設計管制要點

一、辦理依據

本計畫地區係為介於嘉南大圳與鹽水溪之間，農漁用地土地重劃後之住宅區，富特殊水岸景觀資源，為安南區重要的都市新發展用地。

為建設本區為具特色之臨溪岸住宅社區，結合學校、公園等，發展較具文教氣息的寧適居住環境；營造公園成為具生態教育功能的社區休憩場所；營造商業區成為社區消費、娛樂的中心。依據「擬定台南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫說明書第六章土地使用分區管制要點第十點規定」，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

本都市設計審議範圍為「細部計畫範圍」。未來審議區域建築基地申請開發建築均須依照本規定辦理，並依申請基地之開發規模、類別、區位，委由相關單位辦理審查。

(一) 提送本市都市設計委員會審議者：

1. 審議範圍內之公有公共工程及公有公共建築物。
2. 基地面臨鹽水溪、嘉南大圳，採綜合設計鼓勵辦法及建築物高度超過六層樓(含)之建築基地。
3. 基地面臨鹽水溪、嘉南大圳的定義如下：基地其中一境界線直接或隔著永久性空地、公共設施用地與鹽水溪、嘉南大圳相鄰。

(二) 授權本市都市設計幹事會審查者：

1. 上述第一項外，建築基地面臨鹽水溪、嘉南大圳。
2. 商業區
3. 細部計畫規定需辦理重劃地區。

(三) 授權本府建管單位查核者：

上述第(一)、(二)項以外之地區。

(四) 其他未規定事項依「台南市都市設計審議委員會設置要點」規定辦理。

三、都市設計準則規範項目及內容

(一) 退縮建築

1. 審議範圍區內如屬原依「台南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓者，應自道路境界線退縮 5 公尺指定牆面線，其中並應留設淨寬 3 公尺供行人步行使用，退縮部分不得為他項使用。(如圖 1 所示)

退讓 3 公尺為步行道部分，應與相鄰退讓步行道相齊平，鋪面採透水性設計。

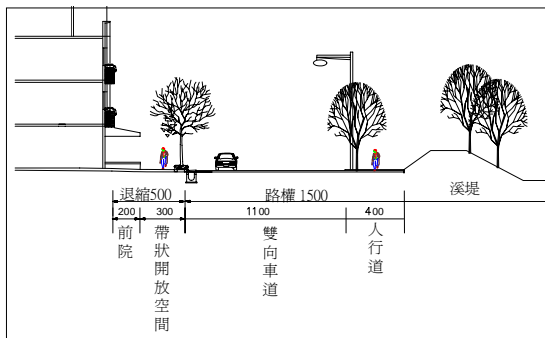


圖 1

2. 細部計畫規定需辦理重劃地區內非屬應留設騎樓之基地，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如圖 2 所示)，如屬角地且兩面道路寬度不一時，以較寬道路為退縮面，另一面應配合退縮 2 公尺指定牆面線(如圖 2 所示)；兩面道路寬度相同者，則以南北向道路為 5 公尺退縮面。

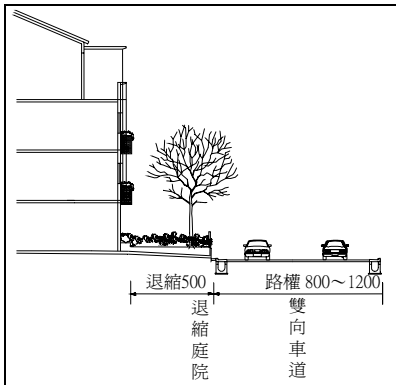


圖 1 退縮 5 公尺斷面示意圖

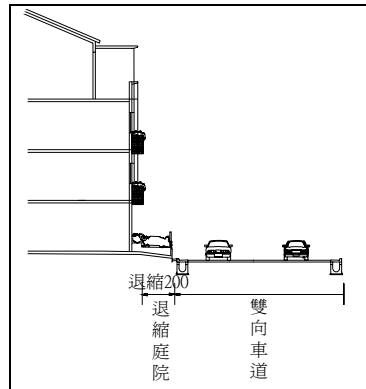


圖 2 退縮 2 公尺斷面示意圖

3. 審議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。
5. 本要點與土地使用分區管制要點之退縮規定不同者，應採兩要點中較嚴格之規定。

(二) 綠建築原則

1. 區內建築設計及內外空間關係應考量本地區物理環境條件，著重省能、複層綠化、基地保水等指標。
2. 建築基地內非指定公共開放空間之法定空地的綠覆率(綠覆面與法定空地之百分比)至少為 60%以上。綠覆面之計算基準依「台南市植栽綠化都市設計審議原則」之規定。

(三) 街道及動線處理

1. 住宅區街廓內的通路宜避免成為穿越道路，其配置須與計畫道路配合，避免不必要的錯置；住宅區通路及計畫道路鼓勵以綠化、透水鋪面、社區共同性元素塑造社區特質。
2. 商業開發應提供適當的汽機車停車空間，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) 建築物的環境角色

1. 商業區建築設計(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的環境特色。
2. 鼓勵商業區適當集中可用容積，塑造社區性的標地建築，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. 建築立面面對公園、學校的基地附加物(包括屋凸、車庫、冷氣口、服務陽台等)應避免影響觀瞻；位於角地的建築宜適當反應角地特質。
4. 鼓勵沿溪開發以綠化形塑特色路段；建築物立正面應儘可能面向溪岸，二樓以上鼓勵設陽台或露台，塑造可與水域對話之空間。
5. 建築基地面向鹽水溪及嘉南大圳或審議範圍區內五層樓以上之建築物，其頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合各幢建築物造型予以美化設計，以塑造沿水岸周邊優美的建築界面及天際線風貌。

6. 建築基地面向鹽水溪及嘉南大圳，臨水岸第一排建築物高度以不超過 4 層樓為原則。建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，斜屋頂斜面坡度比(高比寬)不得大於一比一且不得小於一比二。

(五)住宅區商業活動的控制

住宅區內允許設置的商業或辦公用途空間，需與住宅品質相容，鼓勵以店面、櫥窗設計，並確保住宅環境的特色。

(六)建築物之色彩

建築基地面向鹽水溪及嘉南大圳之建築物外牆，應與河岸綠色與天空藍色景緻協調配合，以中、高明度及中低彩度之紅、黃色系為主色彩，其他相調和之顏色或灰、白色為搭配色彩。

(七)廣告物管制

本管制範圍地區面臨十公尺以下道路住宅區內之建築物，設置招牌廣告之高度不得超過離 2 樓窗台以上。

(八)審議範圍內廣停與公兒緊臨者，應視為一宗基地共同規劃設計，且應合併送都市設計審議。

(九)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)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。