

變遷 公債司 東 區都司 計畫 ( 經濟計畫 )  
通盤檢討案 ( 棟樑公 閱覽 ) 證 券 法

公債司 政府  
中華民國 95 年 11 月

台南市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公展)	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
變更都市計畫機關	台南市政府	
本案公開展覽之起訖日期	檢討公告	1. 民國 90 年 11 月 27 日起至民國 90 年 12 月 26 日止 2. 民國 91 年 7 月 18 日起至民國 91 年 8 月 17 日止
	公開展覽	1. 自民國 92 年 12 月 29 日起至民國 93 年 2 月 13 日止，刊登於民國 92 年 12 月 29、30、31 日之聯合報。 2. 自民國 94 年 7 月 21 日起至民國 94 年 8 月 22 日止，刊登於民國 94 年 7 月 21、22、23 日之中華日報。
	補辦公開展覽	自民國 95 年 6 月 19 日起至民國 95 年 7 月 19 日止，刊登於民國 95 年 6 月 17、18、19 日之中國時報。
	公開說明會	1. 民國 93 年 1 月 16 日下午 2 時 30 分於台南市東區龍山社區活動中心一樓 2. 民國 93 年 1 月 29 日下午 7 時整於台南市東區龍山社區活動中心一樓 3. 民國 93 年 2 月 5 日下午 2 時 30 分於台南市東區龍山社區活動中心一樓 4. 民國 94 年 8 月 5 日下午 2 時 30 分於台南市東區龍山社區活動中心一樓 5. 補辦公開展覽公開說明會： 民國 95 年 7 月 5 日下午 2 時 30 分於東區區公所四樓會議室
人民及機關團體對本案之反映意見	詳台南市都市計畫委員會審議本案會議紀錄中之人民陳情意見綜理表	
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級 1. 台南市都市計畫委員會 93 年 3 月 16 日第 230 次會審議。 2. 台南市都市計畫委員會 93 年 8 月 10 日第 232 次會審議。 3. 台南市都市計畫委員會 94 年 11 月 11 日第 246 次會審議。 4. 台南市都市計畫委員會 94 年 12 月 26 日第 247 次會審議。 5. 台南市都市計畫委員會 95 年 9 月 12 日第 255 次會審議修正通過。	
備 註		

# 第一章 結 論

## 第一節 計畫緣起

東區通盤檢討原僅包含東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫通盤檢討，然為推動落實「臺南市綜合發展計畫」中各行政區發展計畫之執行，故改為擴大辦理行政區通盤檢討作業。

本案涉及主要計畫業已於民國 94 年 12 月 26 日公告發布實施，其中三處涉及整體開發暫予保留，俟依內政部都委會決議文辦理再行核定部分之整體開發區，分別為車站專用區(火車站部分)，精忠三村與平實營區(第一區與第二區部分)及德高保護區變更為住宅區部分。另涉及細部計畫部分(第一階段)業已於民國 95 年 2 月 10 日公告發布實施。

由於上述涉及細部計畫部分變更案及人民陳情案經市都委會決議採辦者，部分若超出原公展範圍及涉及人民權益較大，爰依本案台南市都市計畫委員會第 247 次會議決議配合內政部函文及「台灣省各級都市計畫委員會審議修正都市計畫案再行辦理公開展覽作業要點」補辦公開展覽作業(詳附件所示)。本案涉及細部計畫案件業經本市都市計畫委員會第 246 及 247 次會審議通過，部分案件依上述原則補辦公展作業，計有 33 案，詳表 1-1。而補公展案件經本市都市計畫委員會第 255 次會審議修正通過後，計有 24 案。

表 1-1 「變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」  
(補辦公展)案件總覽表

會議別	處理情形	補辦公開展覽案件編號	總計
市都委會第 246 次會議決議案		三-8、三-9、三-10、三-11、四-9、四-12	6
市都委會第 247 次會議決議案		四-9(人 2)、四-12(逾 13) 人 4、人 7(逾 17、逾 18、逾 36)、人 13、人 16、 人 17、人 20、人 22、人 24 逾 1、逾 10、逾 14(逾 19)、逾 15、逾 20、逾 23、 逾 29、逾 32、逾 33、逾 35、逾 37、	27
—		—	33

## 第二節 法令依據

本案依台南市都市計畫委員會第 246 次、第 247 次大會決議補辦公開展覽及說明會等作業，公開展覽期間針對補辦公展變更案件若無任何公民或團體提出意見者，則由市府逕予核定，免再提會討論；公開展覽期間若有公民或團體提出意見者，則再提會討論，法令依據如下：

- 一、都市計畫法第七十六條規定：擬定計畫之機關每三年或五年內至少應通盤檢討一次。
- 二、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂之檢討標準，作為本次通盤檢討之依據。

## 第三節 計畫範圍(詳圖 1-1 所示)

本案研究範圍以東區行政轄區為範圍，北至小東路，西至北門路、大甲路、東側與南側至台南縣接界為止，計畫面積共計 1,293.2279 公頃；而計畫範圍僅針對本次補辦公展變更案件內容範圍為主。

- (1) 應設置快慢車道分離型式規劃，以維持過境性交通之順暢。
- (2) 沿線禁止路邊停車行為，並配合設置禁止路邊停車之管制措施，以提昇道路服務功能。
- (3) 應減少與相鄰次要道路之開口數量，以保持主要道路之通行順暢。
- (4) 如需進行交通影響評估，應依相關規定辦理，並提送市府主管單位審查。

## 第二節 土地使用分區管制要點

### 壹、總則

第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。

第二條 本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。

### 貳、住宅區

第三條 住宅區分為中密度住宅區、第一種低密度住宅區、第二種低密度住宅區、第三種低密度住宅區，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
中密度住宅區(中住)	60	200
第一種低密度住宅區(低住一)	50	160
第二種低密度住宅區(低住二)	50	160
第三種低密度住宅區(低住三)	50	160

第四條 低密度住宅區為維護較高之實質居住環境水準區分為第一種低密度住宅區、第二種低密度住宅區及第三種低密度住宅區，其容許項目如下：

- 一、第一種低密度住宅區：不得作為非住宅之使用。
- 二、第二種低密度住宅區：可供使用之項目如附表所示。除臨接 18 公尺以上道路之基地，其二樓以上得作為事務所使用。一樓及地下室得作為日用品及一般零售業、日常及一般服務業、事務所及工商服務業、社區教育設施使用外，不得作為非住宅之使用。

類別	項目
日用品及一般零售業	1. 飲食成品；2. 日用百貨、雜貨；3. 日用五金及器皿；4. 糧食；5. 水果；6. 中西藥品；7. 書籍、紙張、文具及體育用品；8. 化妝美容用品及清潔器材；9. 水電器材；10. 古玩、字畫、藝品；11. 地毯；12. 鮮花、禮品；13. 鐘錶、眼鏡；14. 照相器材；15. 縫紉用品；16. 珠寶、首飾；17. 獵具、釣具；18. 泥絨緞、布疋；19. 毛皮、皮革及其製品；20. 醫療用品及儀器、一般環境衛生用藥；21. 茶葉、茶具；22. 集郵、錢幣；23. 種子、園藝及其用品；24. 鞋、帽專賣；25. 觀賞魚類；26. 假髮；27. 獎券；28. 瓷器、陶器、搪器；29. 家用電器及器材；30. 自行車及其零件等零售或展示；31. 音響視聽器材及唱片、錄音帶、錄影帶、影碟；32. 科學、工業用儀器；33. 事務用機器；34. 度量衡器；35. 衛浴廚具；36. 家具及裝設品；37. 玻璃、鏡框；38. 康樂用品、樂器；39. 玩具、電視遊樂器及其軟體體(大型及賭博性電玩除外)；40. 資訊器材及週邊設備。
日常及一般服務業	1. 洗衣；2. 織補；3. 傘、皮鞋修補及擦鞋；4. 修配鎖；5. 自行車修理；6. 小說出租；7. 錄影帶、影碟出租；8. 當舖、命相；9. 禮服及其他物品出租；10. 裱褙、刻印；11. 病媒防治業及環境衛生服務業；12. 育嬰及產後療養服務；13. 照相及軟片沖印業。
事務所及工商服務業	1. 律師；2. 建築師；3. 會計師；4. 技師；5. 買賣、租賃、經紀業；6. 建築公司及營造業；7. 開發、投資公司；8. 代書；9. 貿易業；10. 經銷代理業；11. 報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業；12. 廣告業；13. 徵信業及保全業；14. 資訊服務業；15. 顧問服務業；16. 速記、打字、晒圖、影印、複印；17. 翻譯業；18. 公證業；19. 職業介紹所。
社區教育設施	1. 幼稚園；2. 托兒所；3. 各類補習教育及課後輔導。

三、第三種低密度住宅區：為較大型之完整街廓，依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理，但不得作為工業使用，申請建築使用時，除應符合後列各款規定使用外，應依重劃分配線方向做整體規劃使用：

1. 該範圍內之土地申請建築，基地最小寬度為 20 公尺。
2. 小於前款寬度規定，無法使用時，該相鄰之土地經留出合併所必須之土地，不得單獨申請建築，但留出後所餘土地未達規定之寬度時，應全部合併使用。
3. 土地所有權人已取得全街廓土地所有權人同意且不影響污水管之埋設，得提出規劃圖送本府核准後，變更重劃分配線，惟其土地使用仍須受整體開發最小寬度之限制。

## 參、商業區

第三條 商業區分為中心商業區、副都心商業、沿街商業區及鄰里商業區，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

編號	商業區種類	商業區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)	附帶條件
一	中心商業區	第 5	60	800	
		第 1	80	320	
二	副都心商業區	第 43	60	360	
		第 5-1	60	320	
		第 E1	60	200	依「台南市都市計畫變更申續規定」規定辦理。
三	沿街商業區	第 E4、第 E7、第 E8	60	200	依「台南市都市計畫變更申續規定」規定辦理。
		第 E8	60	160	1. 依「台南市都市計畫變更申續規定」規定辦理。 2. 不得面臨高速公路側車道申請建築線及設置汽車出入口。
四	鄰里商業區	第 2、第 3、第 12、第 13、第 14、第 15、第 16、第 17、第 18、第 21、第 22	80	280	
		第 17(附)	60	240	
		第 E3	60	240	1. 「第 E3」土地為公有，未來開發應依所有權人所佔土地面積比例無償細部計畫「公兒 E31」及「EH-2-12M」與「EH-3-12M」等用地。 2. 最小基地開發規模為三千平方公尺。
		第 E6	60	200	「第 E6」未來地主需將地上物拆除騰空及無償捐贈 EJ-23-10M、EJ24-10M、EJ-13-10M 計畫道路用地(原計畫為變電所用地部分)。

第六條 「第5」商業區中之土地建築時應依下列規定：

- 一、應整體規劃及留設 0.1 公頃以上之停車場用地，並經本府審查核可得始得據以申請建築。
- 二、自行規劃留設之道路其寬度不得小於 10 公尺，並比照騎樓設置標準留設騎樓。
- 三、其建築基地鄰接建築線之寬度應大於 30 公尺，深度應大於 40 公尺，且建築基地面積應不得少於 1,800 平方公尺。
- 四、建築物之鄰棟間隔不得小於 5 公尺。

第七條 為維持鄰近住宅區之居住環境品質，屬第三條之沿街商業區者，依都市計畫法臺灣省施行細則規定之商業區之使用管制規定使用，但不得作為加油（氣）站、殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社）、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所之使用。

## 肆、其他分區

第八條 其他分區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

編號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
一	甲種工業區	70	210	
二	文教區	60	200	
三	宗教專用區	60	160	
四	醫療專用區	50	200	
五	電信事業專用區	50	200	
六	瓦斯事業特定專用區	50	100	
七	文化社教專用區	60	200	
八	古蹟保存區	60	160	古蹟保存區中原有建築已超過者，不在此限。

第九條 其他分區中之容許使用項目及相關管制規定除瓦斯事業特定專用區、電信事業專用區、宗教專用區、古蹟保存區及文化社教專用區另有規定者外，其餘依都市計畫法及相關法令規定辦理。



使用分區	容許使用項目及相關管制規定
瓦斯事業 特定專用區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本專用區界邊應留設 10 公尺以上隔離綠帶，並得列入法定空地計算，並應自行闢建完成後，始得核發使用執照。及綠帶內側應設置高度 2 公尺以上、厚度 25 公分以上之實體防火隔離牆(基地出入口除外)，並設置適當消音、防震及安全設施。</li> <li>2. 需設置氣體洩漏之防止及警報設施。</li> <li>3. 土地及建物之使用除供與事業經營有關之辦公室、倉庫、單身員工宿舍外，僅供儲存分裝瓦斯、天然氣等相關設施使用。</li> </ol>
電信事業 專用區	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、經營電信事業所需之基礎設施：機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。</li> <li>二、電信必要附屬設施： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</li> <li>2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</li> <li>3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</li> <li>4. 其他經市政府審查核准之必要設施。</li> </ol> </li> <li>三、與電信運用發展有關之設施： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 網路增值服務業。2. 有線、無線及電腦資訊業。3. 資料處理服務業。</li> </ol> </li> <li>四、與電信業務經營有關之設施： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電子資訊供應服務業。2. 電信器材零售業。</li> <li>3. 通信工程業。4. 金融業派駐機構。</li> </ol> </li> </ol> <p>基地開發如從事前述第三、四項之容許使用項目使用時，其視同公共設施用地變更為商業區，須依「台南市都市計畫變更申領規定」規定辦理申領。</p>
宗教專用區	供宗教及與宗教相關之使用為主，並經目的事業主管機關同意。
古蹟保存區	供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限，並經目的事業主管機關同意。
文化社教 專用區	除古蹟本體外，其餘土地依中密度住宅區之使用管制但須配合古蹟本體整體規劃。

## 任、公共設施用地

第十條 公共設施用地之容積率及建蔽率不得大於下表之規定：

編號	項目	建蔽率(%)		容積率(%)	備註
一	學校用地	文大用地	50	250	
		文中(國中)用地	50	150	
		文中(高中)用地	50	200	
		文中(國小)用地	50	150	
		私校用地	50	200	
二	機關用地	60		250	
三	市場用地	60		240	
四	停車場用地	平面使用	10	20	
		立體使用	80	960	
五	電信用地	60		250	
六	變電所用地	60		250	
七	加油站用地	40		120	
八	社教機構用地	60		250	
九	文化社教用地	60		200	1. 「社 E1」、「社 E2」應以提供各項文教設施為主，包括舉辦藝文活動設施、青年會館、社教機構、文化產業等各項活動設施，並配合提供社區居民集會及休憩之場所。 2. 「社 E3」應提供社區居民集會休憩及辦理各項文康社教活動並供教育部作為寄宿、會議、社區才藝教室等教育相關用途使用。
十	污水處理廠用地	60		120	
十一	公園用地、公園兼兒童遊樂場用地	面積在 5 公頃以下：15		45	1. 其中「公兒 E22」應至少留設不低於原面積(停 12)(0.08 公頃)之停車場面積。
		面積超過 5 公頃以上之部份：12		35	2. 其中「公兒 E25」應至少留設不低於原面積(停 13)(0.24 公頃)之停車場面積。
十二	綠地及廣場用地	0		0	
十三	公墓用地	20		200	本公墓用地應整體規劃開發，應予綠化美化，並應於基地周圍設置寬度十公尺以上之綠帶，以增進當地景觀。

## 陸、建築物附設停車空間標準

第十一條 本計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下表：

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	—
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第五類	前四類以外建築物	依第四類之規定。		

一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1. 機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。
2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。

二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m

第十二條 其中商業區（「商 E1」、「商 E4」、「商 E7」、「商 E8」）依「台南市都市計畫變更回饋規定」作商業區使用者、文教區（「文 8」）、社教機構用地（「社 E1」、「社 E2」及「社 E3」）其建築物附設汽車位應依第十一條規定加倍留設。

## 柒、退縮建築之相關規定

第十三條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理：

編號	分區及基地別	退縮建築規定
一	低住一、 低住二、 低住三	1. 「3-6-20M」(裕農路)兩側依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 2. 其餘應自計畫道路境界線退縮2公尺建築，免留設騎樓地，退縮部分得計畫法定空地予以綠化，並不得加設封閉式圍籬及有頂蓋建築物。
二	商 43	商業區及停車場之土地開發建築時，建築基地面臨「公道 4」(林森路)部分應自計畫道路境界線退縮十公尺牆面線，面臨「4-35-15M」道路(崇善路)及「EI-2-15M」道路部分應自計畫道路境界線退縮六公尺牆面線、面臨「EI-3-12M」道路及其他八公尺計畫道路部分應自計畫道路境界線退縮四公尺牆面線，退縮部分得計畫法定空地予以綠化。
三	機 E9	「機 E9」機關用地之土地開發建築時，建築基地面臨「4-35-15M」(崇善路)部分應自計畫道路境界線退縮十公尺牆面線，退縮部分得計畫法定空地予以綠化。
四	都市計畫說明書載明應實施區段徵收或市地重劃地區有下列條件之一者： 1. 尚未配地地區。 2. 1000 平方公尺以上自低使用強度變更為高使用強度地區。	1. 住宅區及商業區應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中住宅區及商業區應分別自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺或 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計畫法定空地予以綠化。 2. 住宅區及商業區以外之其他使用分區及公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中其他使用分區及公共設施用地應分別自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺或 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計畫法定空地予以綠化。
五	瓦斯專業特定專用區	本專用區非邊應退縮 10 公尺牆面線，退縮部分得計畫法定空地予以綠化。
六	前述一、二、三、四、五項以外地區之基地	依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。

## 捌、相關獎勵

第十四條 建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20%之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖 2-2 所示)

- 一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於 1:1 且不得小於 3:10。
- 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。

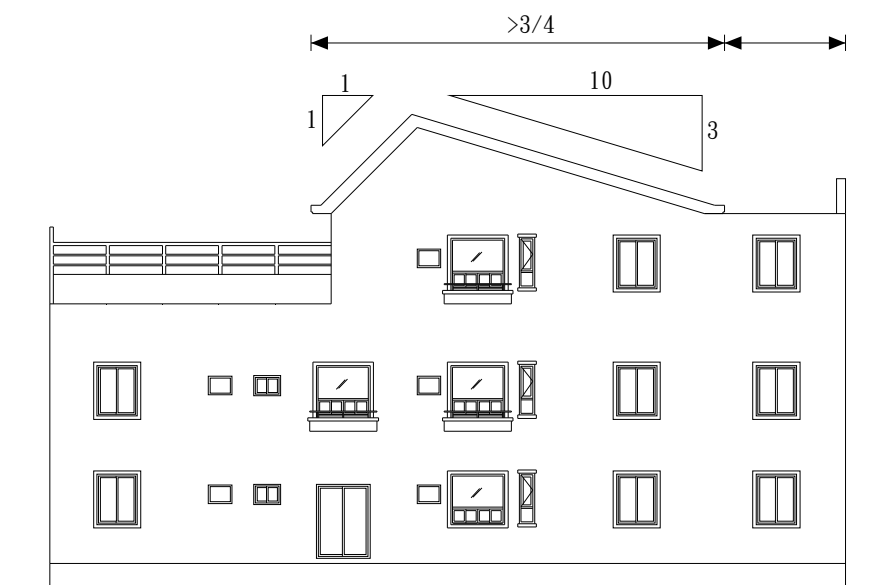


圖 2-2 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

## 玖、其他

第十五條 容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理，其中容積接受基地以商業區(第 E1)(詳圖 2-3 所示)為限，並得依「建築基地綜合設計鼓勵辦法」、「容積移轉辦法」、「建築物留設停車空間獎勵規定」申請提高容積率，但容積率上限不得大於 800%。

第十六條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「台南市東區都市設計審議規範」(詳本章第四節)之規定辦理。

第十七條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

## 第四章 土地使用分區管制要點修正內容

- 一、依補辦公展變更案第四-1案內容，變更臨裕農路與裕義路之第二種低密度住宅區為第三種低密度住宅區，並增列附帶條件如下，其餘仍需依「變更台蔭可東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」之土地使用分區管制要點規定辦理：
  - (一) 沿裕農路及裕義路兩側之第三種低密度住宅區，應比照「台蔭可都市計畫變更申饋規定」住宅區變更為商業區標準辦理相關申饋。
  - (二) 沿裕農路及裕義路兩側之第三種低密度住宅區如作旅館使用，其建築線需臨接裕農路或裕義路，且應先經目的事業主管機關同意。
- 二、依補辦公展變更案第四-5案內容，修正「商 22」商業區之附帶條件如表 5-1，其餘仍需依「變更台蔭可東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」之土地使用分區管制要點規定辦理：

表 5-1 「商 22」商業區附帶條件規定綜理表

商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	附帶條件
商 22	—	—	1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 本案為未實施容積率地區，其未來細部計畫之建蔽率、容積率分別以不超過 60% 及 180% 為原則。 3. 申饋土地至少需百分之十，至於申饋方式、條件、繳納代金計算方式、審核程序、商業區允許使用項目，均應於擬定細部計畫案詳予規定。 4. 細部計畫案至少應包括有綠化、美化、退縮建築、緩衝空間、開發目標及策略、土地取得與處分、開發方式、土地使用分區管制、開發年期、事業及財務計畫、都市設計規範、都市防災計畫、交通衝擊及改善計畫。 5. 應於本案公告發布實施三年內，依商業區變更原則申請新建、增建、改建或變更使用，否則仍依原住宅區之土地使用管制辦理，如未依限辦理者，下次通盤檢討時考量調整其使用類別，降低其使用強度。

## 第四節 都市設計準則

### 壹、總則

#### 第一條 管制目標

- 一、改進傳統之都市規劃觀念，建立以人為本之「人性化都市」。
- 二、融合自然環境，串連都市開放空間，建立高品質之「公厝都市」。
- 三、結合在地文化與地區特色，建立具文化意涵之特色都市。
- 四、融合都市機能與都市管理，建立具高效率之「現代化都市」。

#### 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、區內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

計畫區內主要區分「一般都市設計審議地區」與「重點都市設計審議地區」，審議範圍詳圖 2-10 所示。未來審查範圍內之公共工程、公有公共建築與私人建築，皆需符合「一般地區審議準則」之規定，並依本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理。而重點審議地區內除應符合「重點地區審議準則」規定外，尚需符合「一般地區審議準則」規定辦理都市設計審議作業。審查範圍與送審權責單位如下所述：

##### 一、審查範圍：(詳圖 2-10)

##### (一) 重點都市設計審議地區

1. 車站專用區
2. 南台南副都心—體育會展生技研發區
3. 東台南副都心—流行產業創意設計產業區

4. 公園道

5. 勝利路、大學路、生產路、小東路、大馬路與東門路等六條景觀道路

6. 古蹟(定著範圍)、古蹟保存區及其臨接或隣道路臨接之基地(詳圖 2-11)

7. 成功大學本次通檢新增校地範圍

(二) 一般都市設計審議地區

1. 商業區(商 E1、商 E3、商 E4、商 E7-1、商 E7-2、商 E7-3、商 E7-4、商 E7-5、商 E7-6、商 E7-8、商 E8、商 2、商 3、商 43)

2. 工業區(工 2)

3. 文教區(文 3、文 8)

4. 文化社教專用區(文(專)1)

5. 電信事業專用區(信 3)

6. 鐵路用地及其臨接或隣道路臨接之基地(詳圖 2-12)

7. 東雲紡織廠所在街廓

8. 上述重點都市設計審議地區以外之其他公共設施用地

二、送審權責單位：

(一) 提送本市都市設計委員會審議者：

1. 重點都市設計審議地區：

➤ 預算金額 1,000 萬元以上(含)(其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額)公有公共工程及公有公共建築。

➤ 基地面積在 1,500 m<sup>2</sup>以上(含)之私人建築。

➤ 古蹟(定著範圍)，古蹟保存區及其臨接或隣道路臨接之基地。(需與文化局及其相關單位召開聯席審查會議)

2. 一般都市設計審議地區：

➤ 預算金額 1,000 萬元以上(含)公有公共工程及公有公共建築，其中基地面積在 1,500 m<sup>2</sup>以上(含)或建築樓地板面積在 1,000 m<sup>2</sup>以上(含)者。

➤ 私人建築，符合下列條件之一者：

A. 採綜合設計鼓勵辦法。

B. 建築法規定之高層建築物。



(二) 提送本府都市設計幹事會審議者：

1. 重點都市設計審議地區：

➤ 預算金額在1,000萬元以下(不含)公有公共工程及公有公共建築。

➤ 基地面積在500 m<sup>2</sup>以上(含)，及1,500 m<sup>2</sup>以下(不含)之私人建築。

2. 一般都市設計審議地區：

預算金額1,000萬元以上(含)公有公共工程及公有公共建築，且建築基地面積在1,500 m<sup>2</sup>以下(不含)且建築樓地板面積在1,000 m<sup>2</sup>以下(不含)者。

(三) 授權本府建管單位逐行查核者：

1. 重點都市設計審議地區：

基地面積在500 m<sup>2</sup>以下(不含)之私人建築。

2. 一般都市設計審議地區：

➤ 預算金額1,000萬元以下(不含)公有公共建築。

➤ 都市設計審議範圍外，不屬上述(一)、(二)項之地區。

## 貳、一般地區審議準則

除需符合本市發布實施之各類都市設計審議原則辦理外，尚需依下列規定辦理都市設計審議作業。

第四條 建築物相關設施之設置：

一、土地面積 1000 m<sup>2</sup> 以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側，但因基地特殊，經台南市都市設計委員會審議通過者，不在此限。

二、建築物附屬設施

(一) 建築物之頂部梯間、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，不得外露。

(二) 建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口...等)，應於建築物設計時依本規範規定納入整體設計，並以下影響建築物臨街面為原則。

(三) 建築物之排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向人行空間。

(四) 建築物陽台欄杆為符合安全需要而裝設防護及植栽用之設施者，應符合緊急逃生出入之需要。若需要安置鐵窗，應事前統一規劃，儘量以透空之景觀欄杆為主，並符合緊急逃生出入之需要。

三、建築物附設廣告物

(一) 本地區非臨接計畫道路之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 7.5M，下端離地面淨高不得低於 3M。(詳圖 2-13)

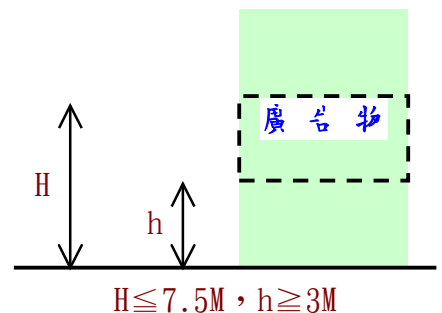


圖 2-13 非臨接計畫道路廣告物設置示意圖

(二) 本地區計畫道路兩側之建築物設置廣告物時，高度以不超過自基地地面量起 10.5M，下端離地面淨高不得低於 3.5M，廣告物突出建築牆面部份不得超出建築線。廣告物正面總投影面積以不超過前述允許設置廣告物範圍總面積之 50%。(詳圖 2-14)

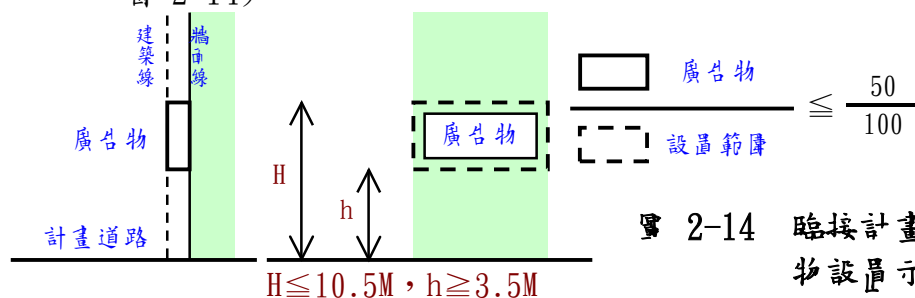


圖 2-14 臨接計畫道路廣告物設置示意圖

- (三) 遮陽設置：本地區臨 20M 計畫道路(含)以上、公屏、綠地或廣場等兩側之建築基地，一樓得於牆面線外之無遮簷人行步道上，設置底部高於地面 2.5 公尺以上，垂直投影長度 1.2 公尺以下之素面遮陽設施。二樓以上得設置垂直投影長度 1.2 公尺以下之素面遮陽設施。上述素面遮陽設施不得超出建築線。(詳圖 2-15)

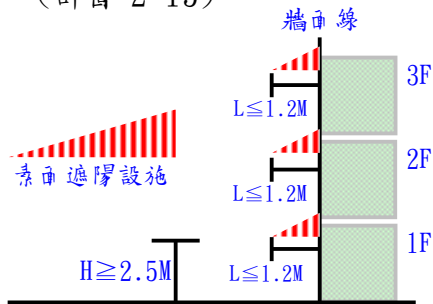


圖 2-15 遮陽設置示意圖

- (四) 除廣告物、建築照明燈具及雨遮外，其他附屬設施均不得突出牆面線。

- (五) 垃圾分類儲存空間：

建築開發基地面積達 2,000 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 10 平方公尺，並應留設適當之服務動線。(儲存空間以淨寬 3 公尺通路對外連通為原則)。(詳圖 2-16)

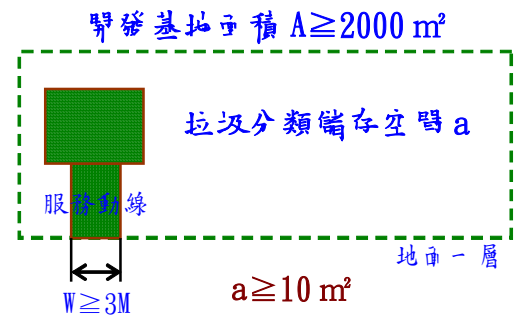


圖 2-16 垃圾分類儲存空間示意圖

### 第三條 公共藝術：

- 一、大型公共開放空間，鼓勵設置公共藝術，並應將設計圖樣列入審查圖說一併審查。
- 二、公共藝術之設置，應與當地社區發展相互結合，以強化地區環境的獨特風格。

### 第六條 成功大學地區：

- 一、街庫廣場：

於大學路與前鋒路、勝利路及長榮路交叉口處設置街庫廣場，除了可強化鄰近地區活動機能外，更可成為大學城地區獨特的活動節點及特殊景觀意象，街庫廣場設置原則說明如下：

- (一) 應提供供公眾使用及通行，不得設置任何型式之圍籬。
- (二) 不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。
- (三) 綠覆率不得小於 50%。

- (四) 應設置至少二處之座椅供行人使用，座椅得與植栽花台併作設計。

## 二、人行步道：

- (一) 統一規劃成功大學附近現有人行步道型式，利用地坪高程處理、鋪面材質及顏色運用，創造校園活潑之意象，並透過不同之色調處理，突顯各校區之性質與特色。
- (二) 針對校園出入口，校園間跨計畫道路之動線及十字路口等，建議使用不同之鋪面材質、顏色及圖像，以表現空間之豐富性及易辨性。
- (三) 在人行步道與一般車道交會處，建議設置明確的分區識別或方向指標。
- (四) 人行步道在適當的距離與位置應設座椅、照明燈具等街道傢俱。

## 三、交通動線：

- (一) 建議小東路、林森路、大學路及勝利路應整體規劃自行車道系統。
  - ➡ 自行車道上，應考量自行車行駛之安全性與可及性，於路口或交通節點處，應設置自行車專用管制號誌。
  - ➡ 自行車道設計應考量安全性與舒適性，避免坡度陡、高低起伏太大或連續起伏。
- (二) 基於維持人行步道系統完整性的原則以及以人為主的道路功能前提下，東區與後火車站之聯繫動線將不再仰賴大學路與勝利路分擔其車流，應改以小東路、東寧路、前鋒路、林森路與長榮路所串成之環型系統，作為大學路之「外環道路」，儘量避免穿越性車流穿越大學路及勝利路。而穿越性車流可經由下列方式改善：
  - ➡ 加強號誌管制、路面設計(如跳動路面、鋪面顏色…等)以及管制車速限制，減緩節點車流速度，延長大學路行人號誌通過時間。
  - ➡ 嚴格取締兩側違規攤販及停車，防止因沿街違規行為而干擾主線車流。

## 四、植栽計畫：

- (一) 生態多樣化：應避免在同一地區種植單一樹種，以免造成景觀的單調，及遺傳基因單一化不易生存的窘境。
- (二) 空間界定：植栽可利用列植、叢植或密植等手法來加以變化，區分出空間不同的用途與性質。

- (三) 視覺引導：道路交叉口、行人軸線入口處或主要行人步道交會點，可運用特殊之植栽突顯視覺景觀，提昇地點環境品質。
- (四) 於大型開放空間邊邊之行道樹，設置觀賞性植栽，加強視覺景觀效果，更可間接豐富鄰近地區之生態。
- (五) 於計畫道路兩側設置行道樹，並選用較不易落葉或落果之樹種。

### 五、照明：

- (一) 針對校園中之歷史性建築物以及緊鄰校園圍牆之計畫道路，設置適當照明設施，光線宜採柔和暖色、低光源為主。
- (二) 燈具的配置應考慮現況植栽的高度及樹冠形狀，將樹所產生的陰影減到最低。

### 六、街道傢俱：

- (一) 街道傢俱設置應以塑造大學城之整體意象為主。
- (二) 應針對未來提供的設施如座椅、電話亭、佈告亭、地區指標設施及變電箱等街道傢俱的造型、數量、大小、設置位置、可視性及色調等，作整體性的考量設計，除了應創造環境的協調感外，更應保有其本身訊息傳達的效果。
- (三) 機車及自行車停車空間以植栽花台、立體植栽槽、護柱欄杆作為空間的界定、綠美化及遮蔽物美化遮蔽。
- (四) 大學路上現有的變電及電信箱設施遷移至人行道之設施帶中，圍牆並設計植栽帶加以綠美化，並與人行道整體規劃設計。
- (五) 在幾個活動聚集區域如遠東百貨、光復校門、大學路與勝利路口、學生社團區、來當勞商店街等處，設置立體佈告亭及結合其他牆面設施之佈告欄，並依廣告張貼的種類區分為可張貼的內容及區位。
- (六) 大學城中之指標系統應提供步行者較精細的指引設施，可立於街口、設施帶、嵌在牆上或地坪鋪面上。甚至考慮設置整個大學路地區的導覽圖或立體模型，增加市民、學生或遊客對全區環境紋理的認識。

## 二、人行步道與車道：

- (一) 道路系統規劃應配合邊機能使用。
- (二) 人行步道應與開放空間整合為一連通系統，以強化外部空間使用效率與空間品質。
- (三) 人車共用系統方面，應妥善分配人行及車行動線。
- (四) 人行道與車道應予區隔並與路面保持適當高程差。
- (五) 人行步道應設置遮蔽植栽，配合設置休憩座椅與照明等設施。
- (六) 人行步道系統應視為帶狀開放空間，並融入休憩概念。

## 三、開放空間：

- (一) 街廓開放空間應與人行步道、自行車道系統相連接，以提高開放空間之可及性與可用性。
- (二) 開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。
- (三) 開放空間景觀與街道傢俱配置，應考量空間使用特性與使用時段。
- (四) 開放空間與建築物主要出入口，應就使用者性質、活動之空間需求與空間量體做整體考量。
- (五) 開放空間設計應配合整體道路規劃設計與非屬建物使用特性，營造多元化之開放空間，以滿足使用者活動需求之多樣性。
- (六) 道路規劃或建築物退縮所留設之人行開放空間，應以強制性管制方式，保持人行空間暢通且禁止違法佔用。

## 四、地區識別系統：

- (一) 地區識別系統包括方向指引及資訊查詢兩大類，其識別系統之細部色彩設計必需一致。
- (二) 地區識別系統應設置於明顯、無障礙之空間，以便於行人及駕駛人觀察識別。
- (三) 識別系統之標誌設計應強調多樣化，但須與環境講和，並注意字體大小。

## 第十二條 公暉道：

- 一、審議範圍：計畫區內公道 3、公道 4、公道 7 之林森路範圍，以及精忠三村內之公道 13 範圍。(詳圖 2-22)
- 二、為增加住宅區居民活動空間，並保護居民活動安全，於公暉道

得設置「人車共存道路」。

- 三、人車共存道路以順應人行活動、降低車速為原則，並以植栽、鋪面、標示等塑造街道為戶外生活空間，其規劃方式舉例如下：
  - (一) 植栽達到槽化功能，構成曲折道路，降低機動車輛行車速率。
  - (二) 於人車共存道路入口處佈設駝峰，以減低車速，並預警道路線形之變化。
  - (三) 鋪設非瀝青類之特殊材質路面，並藉輕微之路面起伏設計，改善車輛駕駛人行為。
- 四、人車共存道路仍需能提供 4.5M 淨寬之操作空間供救火、救護車等緊急使用。
- 五、公屏道道路剖面規劃詳圖 2-23 所示。

第十三條 古蹟(定著範圍)、古蹟保存區及與其臨接或障道路臨接之基地：

- 一、本地區基地鋪面之處理，需配合古蹟原貌特色整體設計。
- 二、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築立面原則上不得設置出簷等突出物，如需設置須經都市設計審議委員會同意。
- 三、鄰接古蹟、古蹟保存區基地境界線之建築物高度，除非經過都市設計審議委員會同意者外，原則上不得超過古蹟主體建築之屋脊線。
- 四、除本準則規定事項外，古蹟主管機關對於本市古蹟、古蹟保存區內土地使用、建築物形貌以及景觀等事項，得依實際情況作必要之規定。