

高速鐵路嘉義車站特定區 都市設計準則報告書



委託單位：嘉義縣政府
規劃單位：財團法人中央營建技術顧問研究社
中華民國九十二年一月

目 錄

第一章 都市設計準則.....	1
第一節 都市設計準則擬定說明.....	1
第二節 都市設計準則管制項目與內容.....	3
第三節 產業專用區都市設計管制規定與建議性規範.....	7
第四節 商業區都市設計管制規定及建議性規範.....	10
第五節 住宅區都市設計管制規定及建議性規範.....	13
第六節 公共設施用地都市設計管制規定與建議性規範.....	31
第二章 都市設計審議程序.....	40
第一節 都市設計實施制度.....	40
第二節 都市設計審議層級.....	43
第三節 都市設計審議程序建立.....	47
第四節 都市設計審議檢附書圖文件.....	51
第五節 都市設計準則審議查核表.....	54
附錄一 高雄鐵路森義車站特定區土地使用分區管制要點.....	56

目 錄

圖 1-1	街廓編號區.....	6
圖 1-2	產業專用區街廓 1、2 開發設計管制示意圖.....	18
圖 1-3	商業區街廓 3,4,5,6 / 住宅區街廓 8,9 開發設計管制區.....	20
圖 1-4	商業區街廓 7 / 住宅區街廓 10 開發設計管制區.....	22
圖 1-5	住宅區街廓 11,12 開發設計管制區.....	24
圖 1-6	住宅區街廓 13,14 開發設計管制區.....	26
圖 1-7	住宅區街廓 15,16,17,18 開發設計管制區.....	28
圖 2-1	都市設計審議程序位階圖.....	40
圖 2-2	都市設計審議作業程序流程建議圖.....	42
圖 2-3	都市設計審議層級區位劃分示意圖.....	45

表 目 錄

表 1-1	產業專用區都市設計管制規定表.....	7
表 1-2	商業區都市設計管制規定表.....	10
表 1-3	住宅區都市設計管制規定表.....	13
表 1-4	公共設施用地都市設計管制規定表.....	31
表 2-1	都市設計準則審議查核表.....	54
表 2-1	都市設計準則審議查核表 (續).....	55

序

為辦理高雄鐵路舊站特定區都市設計審議作業，提供相關辦理人員及都市設計審議委員，於進行本特定區範圍除高鐵車站專用區以外地區之開發建築審議時，有一明確之規範，特訂訂本準則報告書以為依循。主要內容及其使用說明如下：

一、都市設計準則

配合本特定區都市計畫及整體都市設計構想研擬設計準則，作為都市設計審議委員進行個案審查之參據。其主要內容包括都市設計管制規定與都市設計建議性規範兩部分。

二、都市設計審議程序

申請人依據申請開發基地條件檢具申請書及應備書圖文件，向本府工務局都市計畫課辦理掛號，並按審議作業流程進行都市設計審議。

第一章 都市設計準則

第一節 都市設計準則擬定說明

都市設計準則是以管制未來建築開發、開放空間、街道空間、公共設施及公共工程之空間品質與環境景觀為主，以確保都市設計計畫構想整體之公共利益，同時又能保有足夠讓私部門投資設計彈性發揮機會，因此都市設計準則在內容上不能完全以量化的條文作規範，必須輔以都市設計審查小組的合議制，方能兼顧公私利益的平衡及對非量化準則解釋共同性認知。

都市設計準則，係依都市計畫及整體都市設計構想整理出一可操作性的設計準則，供開發者建築規劃設計及「高速鐵路嘉義車站特定區」都市設計審議之依據。其主要內容說明包括都市設計管制規定、都市設計建議性規範二部份：

一、都市設計管制規定

都市設計管制規定是依據「高速鐵路嘉義車站特定區」之土地使用分區管制要點之規定而訂定，在表達都市設計構想的實質內容，透過管制規定以供未來各項開發與建築設計的指導。管制規定項目包括建築物量體與造型、基地交通規劃與出入口、開放空間與植栽綠化等。

本管制規定應視為「高速鐵路嘉義車站特定區計畫土地使用分區管制要點」之補充規定，具有同等之法令強制力。

二、都市設計建議性規範

都市設計建議性規範為都市環境品質控制的說明，透過規範的訂定，對開發案的品質有所引導，提供設計者面臨各種建築基地應共同遵守的要求，更可讓設計者在規範架構內容下自行決定、判斷與應用，以解決不同基地或特殊情況下可能的開發方式

或設計手法，並積極鼓勵開發設計者，對基地提出具創意及足以提昇生活素質與環境品質的設計方案。規範項目包括：建築物退縮地之使用，街廓內留設步道、綠帶，開放空間留設，建築物高度，廣場之配合留設，圍牆及廣告物規定等項目；但此規範並不是所有設計的唯一要求，如有更具創意的解決方案時，可透過都市設計審議方式確認，則可不受本規範之限制。

第二節 都市設計準則管制項目與內容

針對每一街廓進行下列事項之管制，各街廓編號詳見圖 5-1。

一、建築退縮地之使用管制

為強調人行動線之連續性及方便性，針對建築退縮地配合指定留設公共人行步道相關設施設計準則。

配合建築退縮地，強化道路景觀，除供公共人行步道外，指定留設作為綠帶，並訂定配置型式、植栽、鋪面、圍牆及其他相關設施設計準則。

二、街廓內留設公共人行步道

為強調人行動線之連續性及方便性，且具有都市防災功能，指定街廓內法定空地留設公共人行步道，並訂定最小寬度，其設置區位可視實際需要予以調整。

三、街廓內留設綠帶

配合街廓內重要景觀軸線或不同使用分區緩衝，指定街廓內留設綠帶，並訂定最小寬度，其設置區位應配合街廓內公共人行步道及街廓內集中留設開放空間。

四、街廓內集中留設開放空間

整體開發建築基地指定集中留設開放空間，供兒童遊戲場及住戶中庭使用，規定最小面積，其設置區位可視實際需要予以調整。

五、街廓留設街角廣場

配合都市節點於主要道路交叉口側指定留設人行廣場，並規定最小面積、最小長寬比及綠覆率。

六、圍牆設置

為確保公共開放空間之公共性，訂定圍牆設置境界線，其範圍內始得設置圍牆，包括其高度、基座、視覺穿透比例等，其中位於商業區則不得設置圍牆。

七、騎樓設置

為塑造商業區沿街面購物及人行空間之延續，建築物面臨計畫道路設置連續性騎樓或有遮簷人行道供公眾使用之寬度、高度規定。

八、建築物高度

為強調地區軸線、地標性建築及天際線，建築物面臨特定位置，限制其建築絕對高度，指定建築物高度管制及面臨景觀軸線之高度比管制。

九、建築物量體

針對不同土地使用分區，訂定特定街廓建築物最大水平投影面積之長度及最大對角線長度之限制。

十、建築物造型

為塑造特殊地區建築物風格，訂定設置斜屋頂型式原則及建築物頂層部以上斜屋頂面積設置規定，屋頂附加設施物設置規定，特殊騎樓、迴廊空間形式之設置標準。

十一、建築物色彩

建築物外牆顏色主要色彩基調使用原則(包括色相、明度、彩度)，建築物開口部採用色調及反光玻璃之面積限制。

十二、廣告物設置

建築物設置廣告物位置、高度、型式、面積、尺寸等規定。

十三、建議停車出入口

示意建築基地停車出入口位置，其設置區位可視實際需要予以調整。

十四、其他設計管制項目

1. 建築物廢氣排出口、通風口及其他有礙觀瞻之設施，不得面對行人徒步區、公共開放空間設置。
2. 建築基地留設停車場出入口，應配合人行步道及開放空間整體設計。
3. 商業服務裝卸空間與動線出入口，應位於建築物背面或面臨次要道路留設。
4. 私設道路與停車場出入口應相連接，且停車場應有圍籬及樹木作為屏障。

第三節 產業專用區都市設計管制規定與建議性規範

一、都市設計管制規定

本區內之都市設計管制規定如圖 1-2、表 1-1 所示。

表 1-1 產業專用區都市設計管制規定表

土地使用分區	產業專用區
街廓編號	街廓 1, 2
建築物高度比	1. 面臨計畫道路 II-5-30m 與人行廣場，建物退縮深進 60 公尺範圍內，建築高度比不得超過 0.5
建築物量體	1. 建築物最大水平投影面之最大水平長度不得超過 150 公尺，最大對角線平面長度不超過 200 公尺
街廓內集中留設開放空間	1. 街廓內集中留設開放空間配合人行廣場留設，面積不得小於 800 平方公尺，長寬比不得超過 3.5:1。 2. 開發集中留設開放空間，應可供公眾使用，且至少留設二處逃生出入口，每處寬度至少 5 公尺，並可通往步道或其他開放空間。

二、都市設計建議性規範

本區內產業專用區之都市設計建議性規範如下所示：

(一)建築物退縮地

1. 退縮地臨道路側建議配合既有人行道系統，綠化作為公共人行步道。
2. 退縮地中除必需之座椅、街道家具、照明及噴灌外，不得設置任何設施物及圍牆。
3. 公共人行步道及出入口不同鋪面交接處應平齊，不得有高層差，且應與道路人行道相調和。
4. 綠覆率應達 50% 以上，每 100 平方公尺退縮地栽植喬木 1 株以上，株距不得大於 10 公尺。

5. 樹冠底淨高 2 公尺以上。

(二)街廓內留設人行步道

1. 基地內留設之人行步道上至少應留設 8 公尺淨寬，供緊急急救及設施維修車輛進出，其上禁止設立任何公用設備，並且不得設置圍牆及任何障礙物。且應穿越整個街廓並與主、次要人行動線系統相連繫。
2. 人行步道之地坪必須保持齊平並作防滑處理，與所臨接之開放空間或人行道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。
3. 人行步道鋪面須為美觀圖案構成之鋪面。

(三)留設街角廣場

1. 道路一-2-25m 與縣道 168 交叉口側建議留設街角廣場，面積至少 100 平方公尺，長寬比不得超過 2:1。
2. 廣場中設置之景觀設施以不妨礙車道中駕駛者之視線為原則。
3. 廣場應植栽遮陽及防污效果之樹種以及具美化街景功能之草花，每 100 平方公尺至少種植喬木一株，樹冠底淨高不得低於 2 公尺。

(四)建築物高度

1. 臨接站前廣場之基地建築物，主體建物高度得高於 36 公尺，以為本區地標性建築。
2. 其它建物高度應在 16-24 公尺。

(五)建築物造型

1. 產業專用區為避免龐大量體所造成壓迫感，建築物應儘量採逐漸退縮及分割量體作法，以形成韻律感變化及親切的

空間。

2. 地標性建築量體應加強立面的突出效果及層次的細部處理，並須設置夜間建築物投射照明。

第四節 商業區都市設計管制規定及建議性規範

一、都市設計管制規定

本區內商業區之都市設計管制規定如圖 1-3，圖 1-4，表 1-2 所示。

表 1-2 商業區都市設計管制規定表

土地使用分區	商業區
街廓編號	街廓 3、4、5、6、7
建築物量體	建築物最大水平投影面之最大水平長度不得超過 100 公尺，最大對角線平面長度不超過 150 公尺
騎樓或遮簷人行道	寬度 4 公尺，淨高不得小於 4 公尺，連續長度不得小於基地正面寬度 80%，單處未臨接長度須小於 10 公尺，與人行道連接地坪應維持平整連接。

二、都市設計建議性規範

本內商業區之都市設計建議性規範如下所示：

(一)建築物退縮地

1. 退縮地臨道路側綠化作為公共人行步道。
2. 退縮地中除必需之座椅、街道家具、照明及噴灌外，不得設置任何設施物及圍牆。
3. 公共人行步道及出入口不同鋪面交接處應平齊，不得有高層差，且應與道路人行道相調和。
4. 綠覆率應達 30% 以上，每 100 平方公尺退縮地栽植喬木 1 株以上，株距不得大於 10 公尺。
5. 樹冠底淨高 2 公尺以上。

(二)街廓內留設人行步道

1. 基地留設之人行步道上至少應留設 3 公尺淨寬，供緊急急救及設施維修車輛進出，其上禁止設立任何公用設備，並且不得設置圍牆及任何障礙物。且應穿越整個街廓並與主、次要人行動線系統相連繫。
2. 人行步道之地坪必須保持齊平並作防滑處理，與所臨接之開放空間或人行道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。
3. 人行步道鋪面須為美觀圖案構成之鋪面。

(三)留設街角廣場

1. 道路一-6-25m 與二-3-20m、二-4-20m 交叉口側建議留設街角廣場，面積至少 100 平方公尺，長寬比不得超過 2:1，綠覆率不得小於 30%。
2. 廣場中所設置之景觀設施以不妨礙車道中駕駛者之視線為原則。
3. 廣場應植栽遮陽及防污效果之樹種以及具美化街景功能之草化，且樹冠底淨高不得低於 2 公尺。

(四)建築物高度、造型

1. 建築物高度不得超過 24 公尺。
2. 本區建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、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。
3. 本區建築物之窗台、陽台、露台或遮陽庇雨等附屬設施應配合建築物造型予以景觀美化處理。

(五)廣告物

1. 沿人行步道其廣告物、招牌得設置霓虹閃光照明裝置，但其招牌高度不得超過建物簷口或女兒牆底，且不得突出建

築物正面投影線 1 公尺，離地淨高度不得小於 3 公尺。

2. 各幅招牌廣告之面積不得大於各正面總面積之四分之一；但位於轉角建築物者，臨道路兩面(或三面)之立面面積得計入總面積。
3. 商業區內每一商店之招牌廣告不超過二幅，且不得於屋頂樹立廣告。

第五節 住宅區都市設計管制規定及建議性規範

一、都市設計管制規定

本區內住宅區之都市設計管制規定如圖 1-3，圖 1-4，圖 1-5，圖 1-6，圖 1-7，表 1-3 所示。

表 1-3 住宅區都市設計管制規定表

土地使用分區	住宅區
街廓編號	街廓 8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18
建築物造型	住宅區建築物面臨公園、綠地、廣場等開放空間之建築，其頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本地區之特殊建築物風格
建築物量體	建築物最大水平投影面最大水平長度不得超過 100 公尺，最大對角線平面長度不超過 150 公尺

二、都市設計建議性規範

第一期發展區內住宅區之都市設計建議性規範如下所示：

(一)建築物退縮地

1. 退縮地臨道路側綠化作為公共人行步道。
2. 退縮地中除必需之座椅、街道家具、照明及噴灌外，不得設置任何設施物。
3. 公共人行步道及出入口不同鋪面交接處應平齊，不得有高層差，且應與道路人行道相調和。
4. 綠覆率應達 50% 以上，每 64 平方公尺退縮地栽植喬木 1 株以上。
5. 樹冠底淨高 2 公尺以上。

(二) 街廓內留設人行步道

1. 基地內留設之人行步道上至少應留設 3 公尺淨寬，供緊急急救及設施維修車輛進出，其上禁止設立任何公用設備，並且不得設置圍牆及任何障礙物。且應穿越整個街廓並與主、次要人行動線系統相連繫。
2. 人行步道之地坪必須保持齊平並作防滑處理，與所臨接之開放空間或人行道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得小於 12:1。
3. 人行步道鋪面須為美觀圖案構成之鋪面。

(三) 街廓內留設綠帶

1. 配合街廓內重要景觀軸線或人行步道留設寬度至少 1.5 公尺之綠帶。
2. 街廓內留設綠帶應適當綠化。

(四) 街廓內集中留設開放空間

1. 面積不得小於 100 平方公尺，長寬比不得超過 3.5:1，且應儘量與已留設之鄰地配合設計。
2. 開發集中留設開放空間，應可供公眾使用，且至少留設二處逃生出入口，每處寬度至少 5 公尺，並可通往步道或其他開放空間。

(五) 留設街角廣場

1. 道路一-2-25m 與縣道 168 交叉口側建議留設街角廣場，面積至少 100 平方公尺，長寬比不得超過 2:1，綠覆率不得小於 30%。
2. 廣場中所設置之景觀設施以不妨礙車道中駕駛者之視線為原則。

3. 廣場應植栽遮陽及防污效果之樹種以及具美化街景功能之草化，且樹冠底淨高不得低於 2 公尺。

(六) 建築物高度、造型

1. 住宅區建築物高度不得超過 24 公尺。
2. 住宅區之建築物面臨公園、綠地、計畫道路等開放空間，其頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本地區之特殊建築物風格，其斜屋頂之設置建議依下列原則設計：
 - (1) 屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板面積至少百分之五十設置斜屋頂，但不含斜版式女兒牆之投影面積。
 - (2) 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物投影總面積至少百分之五十設置。
 - (3) 建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於二比一且不得大於一比二（底比高）。
 - (4) 斜屋頂之屋面排水，不得直接流放到地面。
3. 本區建築物屋頂突出物之造型、材料應與建築物相調和，附設之水箱、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。
4. 本區建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及庇雨等附屬設施應配合建築物造型予以景觀美化處理。

(七) 建築物色彩

1. 為塑造本住宅區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區景緻及鄰近建築物協調配合，色彩建議以中、高明度及中、低彩度之色彩為原則。
2. 建築物斜屋頂應為單一顏色，且外牆顏色應以主色彩與其他輔佐色彩相配合為原則，不應以單一顏色為建築整體色彩。

(八)廣告物設置

1. 住宅區純住宅使用不得設置廣告物及招牌，但為標明該建築物名稱，得於地面層主入口附近1公尺內設置標誌，其面積不得超過0.4平方公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。
2. 住商混合使用只准於二樓窗台或陽台緣以下(無窗台或陽台者則不得高出二樓樓版1公尺)設置橫幅正面型招牌廣告，其離地淨高不得低於3公尺，且不得設置霓虹閃光裝置(含固定支撐物)，且其投影不得突出建築物正面投影線20公分。
3. 不得於屋頂豎立廣告或設置有閃爍燈光之招牌廣告。
4. 各招牌廣告之寬度不得超過90公分，面積不得大於該建築物正面總面積之五分之一，不得於側面塗繪或懸掛商業招牌廣告；但位於一樓轉角且兩面(或三面)皆為出入店面者，總面積得含該側面面積。
5. 戶外場所之招牌廣告高度不得超過4公尺，且面積不得超過4平方公尺。
6. 各招牌廣告須沿柱集中切齊，同一建物各層招牌應設於同一水平或垂直位置。

(九)圍牆設置

1. 住宅區如屬純住宅使用，其設置圍牆高度應在2公尺以下，其牆基不得高於45公分，縷空面積不得小於總面積70%。
2. 如其地面層作商業使用則可不設置圍牆。
3. 圍牆設置境界線應至少自建物退縮境界線開始設置。

(十)其他管制

1. 建築物廢氣排出口、通風口及其他有礙觀瞻之設施，不得

面對行人徒步區、公共開放空間設置。

2. 建築基地留設停車場出入口，應配合人行步道及開放空間整體設計。
3. 私設道路與停車場出入口應相連接，且停車場應有圍籬及樹木作為屏障。

第六節 公共設施用地都市設計管制規定與建議性規範

一、都市設計管制規定

本區內公共設施用地之都市設計管制規定如表 1-4 所示。

表 1-4 公共設施用地都市設計管制規定表

公共設施用地	文小	文中	機關	變電所	環保設施用地	人行廣場	公園	公(兒)	綠道	停車場
建築物高度限制(公尺)	14	18	20	24	18	-	-	-	-	-
最小綠覆率	—	—	—	30%	30%	30%	60%	50%	80%	30%
植栽設置標準	採複層植栽方式。 各種喬木占綠覆率面積 30% 以上，各種灌木占綠覆率面積 30% 以上。 應配置草花、花坪及其他視景。 植物選擇以無毒、無臭、無刺為原則。									

二、都市設計建議性規範

(一) 文中、文小都市設計建議性規範

1. 校園特色

- (1) 各學校設計應考量配合其所屬鄰里已開發建築之特性，彰顯其學校建築特色，加強學校特色規範。
- (2) 採用之材料儘量突顯學校特色，但顏色須與附近住宅區互相配合。

2. 校區配置

- (1) 學校校園至少須設計二個入口，主入口區位應以能服務附近鄰里為原則，而選擇區位為儘量能提供學生最安全的上下學路徑，避免學生穿越主要道路上學。
- (2) 校區內動線以互不干擾為原則，由校門口至各機能單位動線應以直接及最短距離通達。

- (3) 校區內交通不應穿越操場，並儘可能避免通過其他教室，到達使用教室；室外通路應予適當計畫及鋪設。
- (4) 運動場之位置應考慮校區靜、動態之使用，以互不干擾為原則，分開配置，並應儘量避免設置在校舍之中庭。小學教室近旁另配置小型遊戲場所。
- (5) 校園的運動設施配置時，應考量晚間開放設施社區使用時，不會造成校園管理上之問題並且儘量使該區位發展成鄰里之核心。
- (6) 校園之美化、綠化工作應予重視，與校舍之配置計畫同時規劃。除必須之校區內道路外，應該設法美化及綠化。
- (7) 二排教室之間空間不大者，宜採以草地綠化（設置花壇難以使用）增加學生之休憩活動空間（尤其是小學）。
- (8) 學校開放空間應注意進出口方向及位置，以方便社區居民使用。

3. 平面規劃

- (1) 一般教室採南北向，走廊以設置在南側為佳，如因地形限制或因應用上特殊需要不能採南北向時，應考慮日曬問題，重視遮陽設計。
- (2) 應考慮獲得自然採光之重要性，惟陽光過強時，應加強遮陽，以免太陽直射，影響教學，傷害兒童視力，遮陽設計應考慮從上午9時至下午4時，陽光無法射入為準，遮陽（水平及垂直板等）應採固定式、永久式結構（減少損壞及維護費），且視為建築物構造體之一部份設計。

4. 立面處理

- (1) 校舍外型之設計應能表現當地之地理及文化特性，避免採用有違機能之使用形態（如圓形建築容易引

起音響上之不良效果)。

- (2) 低年級教室可採用悅目彩色及圖案(包括遊戲用構造物及內外牆造型之裝修),以增進啟發性,一般仍以淡彩為主,外牆主要顏色以不超過4種為原則,但室內部份之門顏色可用彩色,以求校舍全景之活潑性。

5. 學校運動場

- (1) 學校運動場與開放空間相連接。
- (2) 利用植栽作為緩衝區,阻隔鄰近道路所帶來的噪音影響。
- (3) 提供解說設施供學生及民眾使用,運動之餘也充實對事物的認知。
- (4) 種植具遮蔭效果樹種,供使用者休憩使用。
- (5) 文中用地與環保設施用地及變電所之間應設置綠帶緩衝。

6. 其他

- (1) 校園規劃時,避免產生視覺死角之空間,且夜間應有充份之照明,避免學校成為犯罪者之聚集場地。
- (2) 校園應於地面層配置自行車停車場。
- (3) 學校留設之開放空間,其硬鋪面須為透水鋪面,配置於建築中庭或廣場,供學生臨時運動或坐臥休息聊天等。

(二) 機關用地都市設計建議性規範

1. 為配合附近住宅區建築特色,建築物表面材料為自然材質,顏色需與附近住宅區協調。
2. 部份建築物屋頂須採斜頂設計,以強化建築量體的親切尺

度。

3. 基地依規定退縮後剩餘基地範圍可設置圍籬，圍籬高度不得超過 2 公尺，表面須綠化，圍籬透光率須大於 50%；且所退縮之空地應加以植栽綠化，並與周圍的街道景觀相調和。
4. 基地內停車場出入口須面臨基地本身之私設通路，離公共道路不得少於 15 公尺。
5. 建築物出入口與大門位置應明顯易辨，且建築物應靠近主要進出道路及停車場配置。
6. 建築或屋頂上之設備如冷卻水塔及視訊機械等應予以遮蔽，以免破壞整體的美觀。
7. 附屬建築物或服務設施如垃圾收集處、停車場等應利用景觀植栽加以遮蔽，如使用柵欄必須以蔓生植物加以遮蔽。
8. 建築物應考慮日照，風向等自然環境因素及節約能源之規劃設計。

(三) 環保設施用地與變電所都市設計建議性規範

1. 建築物及相關設施與鄰近街廓，應有適當退縮及區隔，部份建築物屋頂採斜屋頂設計，以強化建築量體之親近尺度。
2. 為配合附近住宅區建築特色，建築物表面材料為自然材質，顏色須與附近住宅區協調。
3. 建築物出入口與大門位置應明顯易辨，且建築物應靠近主要進出道路及停車場配置。
4. 基地依規定退縮後，剩餘基地範圍可設置圍籬，圍籬高度不得超過 2 公尺，表面須綠化，圍籬透光率須達 50% 以上；且所退縮之空地與應加以植栽綠化，並與周圍的街道

景觀相調和。

5. 附屬建築物或服務設施，如垃圾收集處、停車場等應利用景觀植栽加以遮蔽，如使用柵欄必須以蔓生植物加以遮蔽。
6. 建築物應考慮日照、風向等自然環境因素及節約能源之規劃設計。
7. 在公用設備配置所剩空間及用地周邊應予植栽綠化。
8. 可利用綠籬或土丘與植物配合，達成視線阻隔功能。
9. 可選用誘蝶誘鳥植物，吸引蝴蝶及鳥類豐富生態也增加動態景觀。

(四) 人行廣場都市設計建議性規範

1. 留設都市廣場設施時均不可缺少草地、座椅、遮蔭樹；在可能範圍內應有水池、花壇、綠籬、園亭等以供市民遊憩之用。
2. 可設置公共藝術品，賦予美化環境機能及成為視覺主角之一，成為特殊景緻。
3. 鋪面之材質及色彩應配合整體環境設計，可於適當位置設置象徵地方性的意象鋪面來烘托出地區風貌。
4. 樹木選取可多利用誘蝶、誘鳥植物方式種植誘鳥植栽。
5. 選擇抗空氣污染、病蟲害少、存活率大且生長快速及維護管理容易的植物。喬木其枝下高應在 2~3.5 公尺左右，以免妨礙行人通過。
 - (1) 栽種群植物時，應選用色彩較為顯著之種類。
 - (2) 可利用草皮的亮綠色營造愉悅感。
 - (3) 廣場處可利用對比色植物配置，創造熱鬧的氣紛。

(4) 考量居民從高處(建築物)上俯視欣賞花壇，應利用大面積的植栽色彩進行配置。

(五) 公園都市設計建議性規範

1. 面臨道路入口處，應設置具有主題之廣場空間，植栽應選用具有季節性色彩變化或開花植物以美化空間。
2. 在植栽綠化區域可提供戶外休憩座椅，提供具有悠閒氣息的環境。
3. 利用水、雕塑、植栽、照明共同創造開放空間景觀，以增加空間活動之多樣性與塑造意象。
4. 公園開放空間以推移帶理念進行植栽綠化
5. 公園面積較大，因此除了規劃供民眾使用活動之廣場與設施空間外，皆應以綠地處理為主，並使空間使用類型多樣化。
6. 相關公園遊憩設施
 - (1) 休憩設施：園椅、涼亭、戶外桌、欄干等
 - (2) 解說服務設施：解說牌、指示牌、園路等。
 - (3) 管理、照明、衛生、飾景、安全等設施
7. 植栽相關規範
 - (1) 設置雨水調節池，週遭並植栽綠化以利鳥類等生物利用。
 - (2) 劃設密植木林的區域，並以複層之植栽方式種植。
 - (3) 劃設植草區域。
 - (4) 於密植林木區域內設置石堆、砂地或放置原木樹幹，以增加生物棲息場所。

- (5) 大量種植誘蝶（幼蟲食草、供蜜食物）誘鳥植栽，增加生態豐富度。
- (6) 上述各類型區域於公園設計時，應加搭配以增加不同類型空間交會面積，以提供生物棲息。
- (7) 透過植物的造型、花朵、顏色，形成空間景緻的主副體，更可善用植物遮擋景觀不良之設施與區域，達到美化視覺景觀之功用。
- (8) 栽種群植物時，應選用色彩較為顯著之種類。
- (9) 公園綠地中栽種較大面積植物時，可選用多種色彩變化植物，經過完善之設計予以配置。
- (10) 利用植物的顏色產生對比效果，如利用暖色之紅、橙、黃色之植物運用。
- (11) 可利用草皮的亮綠色營造愉悅感。
- (12) 廣場處可利用對比色植物配置，創造熱鬧的氣氛。
- (13) 考量居民從高處(建築物)上俯視欣賞花壇，應利用大面積的植栽色彩進行配置。

(六) 鄰里公園兼兒童遊戲場設計建議性規範

1. 由於面積較小，且避免蝴蝶幼蟲對兒童造成遊戲安全上的影響，植物組成以供鳥食及供蜜植物為主，並避免種植蝴蝶幼蟲食草植物。
2. 儘量採取透水性鋪面，增加地下水補注，減少地表逕流量。
3. 在規劃設計時不應該重複學校或家庭的設施活動。遊戲設備必須能繼續刺激兒童的創造力。
4. 每種設備所給予遊憩體驗是不同的。
5. 遊戲設備可供給不同年齡的兒童使用，並不會相互妨礙，管理維護容易。

6. 兒童遊戲場配置原則根據小孩尺寸、活動尺寸、荷重等設計。
7. 採用複合式遊具，使遊戲有連續性與變化。
8. 按兒童年齡分類進行設計。提供父母休憩，看護設施以便就近照顧。
9. 著重安全考量如彈性地板，去除尖銳部份。
10. 相關植栽綠化規範
 - (1) 栽種群植物時，應選用色彩較為顯著之種類。
 - (2) 利用植物的顏色產生對比效果，如利用暖色之紅、橙、黃色之植物運用。
 - (3) 陰暗處可種植開白花植物，將環境變得亮麗。
 - (4) 植物選擇以無毒、無臭、無刺為原則。

(七) 綠道設計建議性規範

1. 相鄰基地所留設之步道交接處，地坪高度應予以一致或以不超過 1:12 斜坡比之緩坡相接。
2. 在樹木選取上可多利用誘蝶、誘鳥植物方式種植誘鳥植栽。
3. 選擇抗空氣污染、病蟲害少、存活率大且生長快速及維護管理容易的植物。
 - (1) 陰暗處可種植開白花植物，將環境變得亮麗。
 - (2) 可利用草皮的亮綠色營造愉悅感。
 - (3) 以常綠喬木、開展樹型、枝葉濃密、總葉面積大之樹種具有較高滯塵能力。若是葉面粗糙、具茸毛、葉片硬挺、具粘性物或葉形小而多變，則滯塵效果更佳。

- (4) 市區街道旁，塵埃由馬路中央流向至兩旁，此時路旁配置灌木型綠籬，效果比單植喬木（下方無枝葉者）為佳。

(八) 停車場都市設計建議性規範

1. 停車場鋪面應採取透水性高之材質，在空間上應利用植栽或圍籬形成屏障，引導視線。
2. 停車場之指示標誌與標線應具備「明顯性」，「簡潔易讀」及「易於辨讀」三項條件。
3. 停車場須廣植樹木與草花，可柔化停車場生硬線條。
 - (1) 以常綠喬木、開展樹型、枝葉濃密、總葉面積大之樹種具有較高滯塵能力。若是葉面粗糙、具茸毛、葉片硬挺、具粘性物或葉形小而多變，則滯塵效果更佳。
 - (2) 草皮植被則具有避免重複揚塵之作用。
4. 可利用綠籬或土丘與植物配合，達成視線阻隔功能。

第二章 都市設計審議程序

第一節 都市設計實施制度

一、都市設計之審議位階

都市設計審議為銜接都市計畫與建築管理界面之有效工具，目前國內執行都市設計審議程序乃建構在都市計畫與建築管理之間，如需進行都市設計審議之範圍或地區，則於細部計畫規定之下，先進行都市設計審議程序後，再行建築管理審查，本區都市

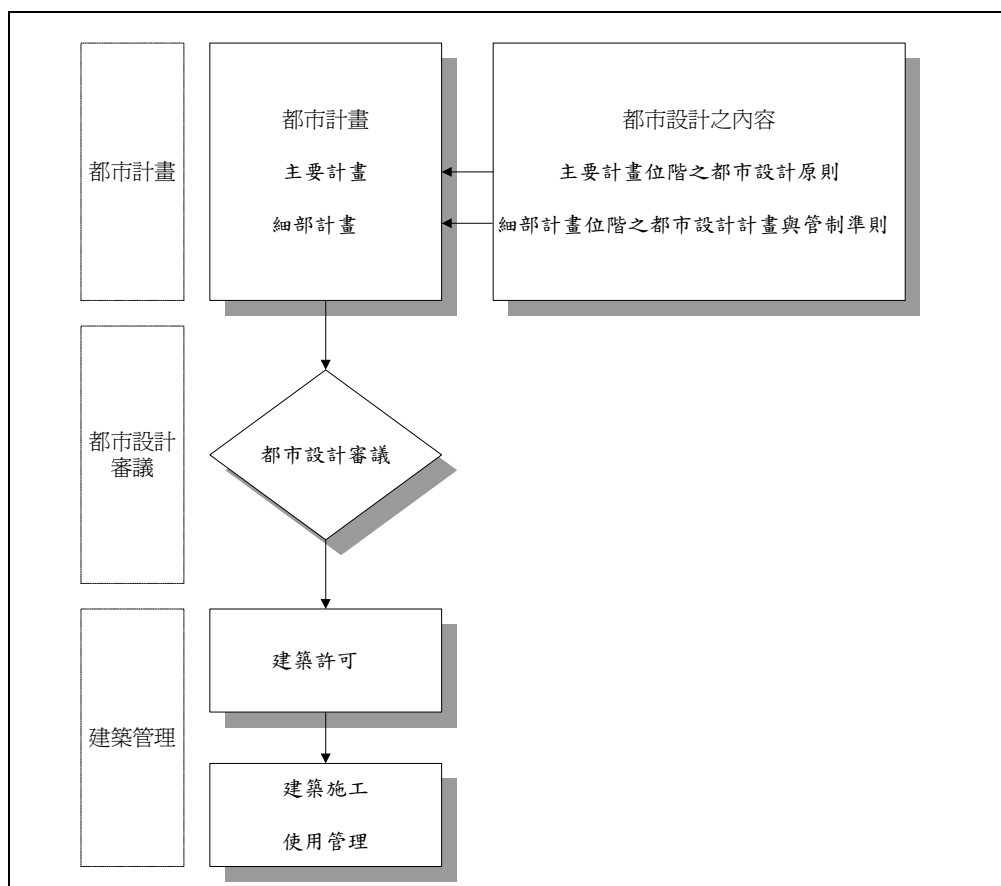


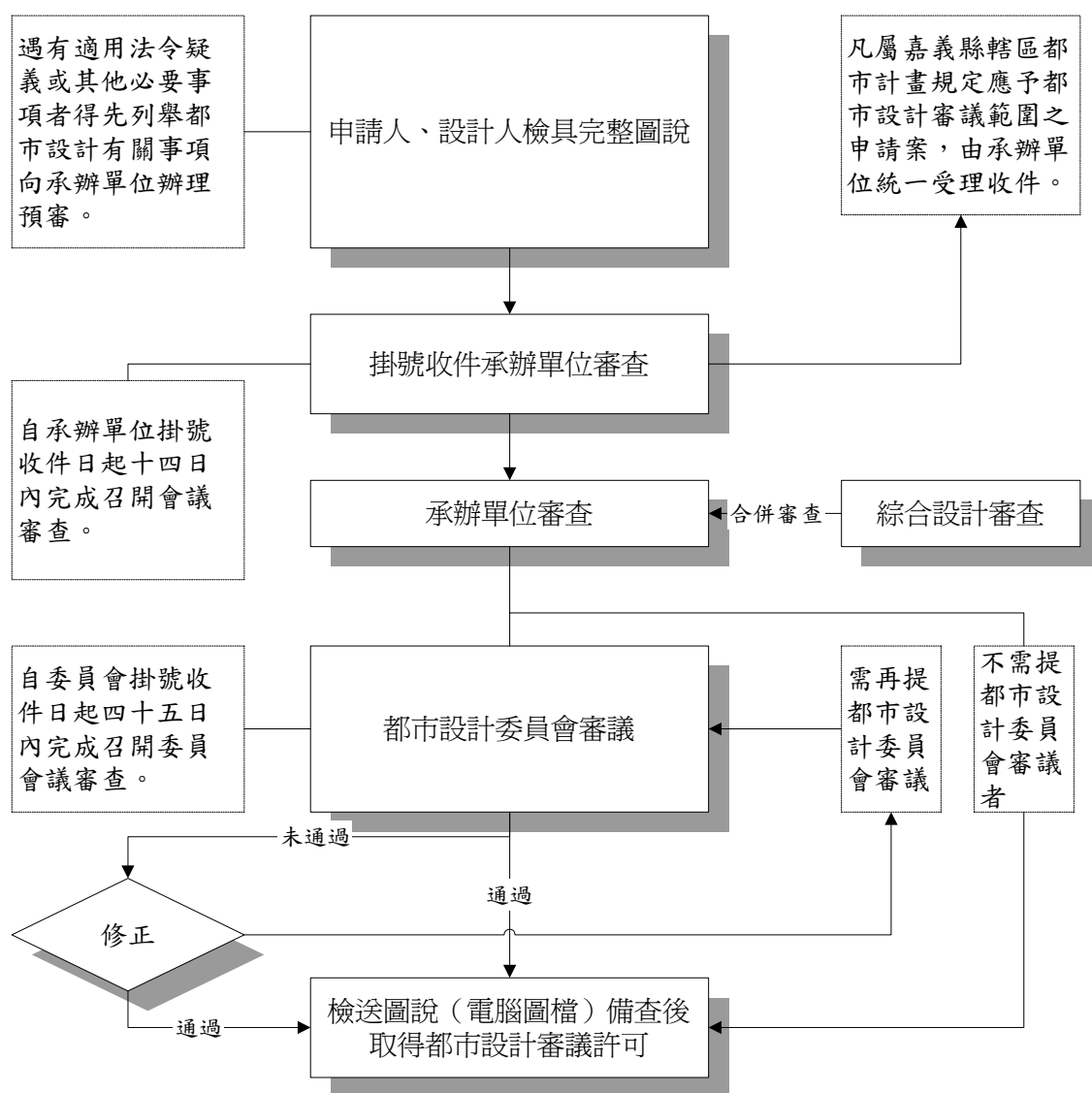
圖 2-1 都市設計審議程序位階圖

二、都市設計審議作業程序

都市設計審議的功能，在於促成都市計畫與建築管理作業的整合；亦即針對公共空間、公共環境，規範其規劃、設計審議，以至建築許可，再到使用管理等一系列的環境經營管理連鎖作業。都市設計審議制度能否具有成效之條件，必須仰賴都市計畫及建管單位之行政作業能確實地橫向連繫，尤其是都市設計之具體功能，並不僅止於擬定有關環境設計準則之管制而已，更重要的，應該使都市設計成為繼續介入後續環境開發之控制暨監測的程序工具，如此則必須要有「都市設計審議作業」制度化之運作。

為達此目的，透過都市設計審議之法制化，來規範都市計畫暨建築管理單位執行都市設計審議的一定作業程序，則是相當必要的實施要件，而其程序優先次序，凡屬都市設計審議之地區與範圍，其建築或工程之開發等申請應先經「嘉義縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得依建築法令規定，申請建築許可。就都市設計審議之程序設計的重點，宜依照以下之方式辦理(圖 2-2)。

1. 都市設計審議作業程序，宜分為承辦單位審查、委員會審議；承辦單位之成員，由相關單位派員組成，委員會則以現有嘉義縣之都市設計審議委員會成員組成。另凡屬大型開發等或適用法令有疑義者，申請人於完成概要設計後，得申請預為審查，即一般之預審。
2. 凡都市設計審議申請案件，原則上均應提審議委員會審議通過後，始得核發都市設計審議許可。惟本都市設計所定之一般基地案件，得由承辦單位審查後許可，並提審議委員會備案後，核發都市設計審議許可。



第二節 都市設計審議層級

「高速鐵路嘉義車站特定區」都市設計審議層級，建議參照「擴大嘉義縣治所在地都市計畫第一期發展區」，建議依開發建築基地的區位特性，採層級式設計審議規定，以增進開發效率，減少非必要的審議程序而影響開發時程與意願，本節所提擬之都市設計審議層級界定，須經由縣政府之都市設計審議委員會同意後據以施行。本區都市設計審議層級區劃分詳圖 2-3 所示。

一、都市設計審議層級區位劃分

(一) 重點街廓審議地區

1. 說明

為強化高鐵車站主體及站區附近地區之特殊都市意象，促進整體都市環境之和諧性及連續性，劃定產業專用區、高鐵站區周圍之商業區及區內所有公共設施用地為重點街廓審議地區。

2. 位置

產業專用區（街廓 1、2）、商業區（街廓 3、4、7）、公共設施用地。

3. 都市設計開發限制

公共設施用地及產業專用區應依整體開發計畫，以完整街廓整體開發為原則，商業區（街廓 3、4、7）至少須達四分之一以上街廓面積始得開發。

(二) 重點基地審議地區

1. 說明

為延續重點街廓空間上之發展，並串連特定區內重要之帶狀空間，指定鄰接重點街廓、重要軸帶意象地區（道路一-4-40m、一-5-25m、一-6-25m 及一-3-35m）及轉角街廓之

建築基地為重點基地。

2. 位置

(1)商業區：街廓5、6。

(2)住宅區：街廓8、9（全街廓）及街廓10、11、12、13（緊鄰道路—5-25m、—3-35m之建築基地）、街廓17、18（緊鄰道路—4-40m、—6-25m之建築基地）。

(3)都市計畫道路相交之轉角基地。

3. 都市設計開發限制

(1)商業區最小開發面積為600平方公尺，最小寬度為20公尺。

(2)住宅區最小開發面積為450平方公尺，最小寬度為15公尺。

（三）一般基地

1. 說明

為顧及特定區內一般地主之權益，對於重點街廓及重點基地以外地區之最小建築基地面積，依建築法及其相關規定，本都市設計不另加限制。

2. 位置

上述地區以外之住宅區。

二、都市設計審議層級

(一)一般性「規範審查」

一般性規範審查僅針對都市設計管制準則內容進行審查，不須經都市設計審議程序，惟本都市設計準則以外之審查規範內容需經都市設計委員會審查通過為準。

本計畫區適用一般性「規範審查」為一般基地審議地區。

(二)重點地區「規範審議」

本計畫之重點地區規範審議乃基於整體性空間發展與特定區重點空間開發管理之需要，而要求所有開發申請案應經都市設計委員會審議，本都市設計準則以外之審議規範，應經由都市設計委員會審查通過後，據以作為審議依據。

本計畫區適用重點地區「規範審議」為重點街廓審議地區與重點基地審議地區。

第三節 都市設計審議程序建立

「嘉義車站特定區都市設計」與「擴大嘉義縣治所在地第一期發展區都市設計」之審議主體同為「嘉義縣政府都市設計委員會」，兩者審議程序之差異，僅在於縣治第一期發展區應具備有電腦 3D 模型輔助都市設計之審查，其餘之審議程序皆相同。另「高鐵車站站區都市設計」之審議主體為「高鐵車站專用區都市設計審議小組」，審議事項由高鐵主管機關辦理。

關於審議程序與都市設計準則訂定方式，則應與「縣治第一期發展區」一致，以利未來都市設計之審查。

「嘉義車站特定區都市設計」審議程序，在同一程序架構下分為二個層次進行，包括一般地區都市設計「規範審查」程序與重點地區都市設計「規範審議」程序（圖 2-4）。

一、一般地區都市設計「規範審查」程序建議

（一）審查作業方式

1. 書件審查方式為主

一般地區之建築案件由於不具備特殊的環境與使用效能，且規模小影響性低，故於設計審查階段為提昇政府效率，縮短作業時程，故以直接書件審查方式為主。

2. 由承辦單位負責審查

送審案件由承辦單位審查符合細部計畫、都市設計準則與審查規範者，由承辦單位提都市設計委員會備案，以減少委員會的審議作業量。委員會通過該備案後，即可取得都市設計許可。申請案取得許可後，即可據以申辦建造執照。

（二）一般案件都市設計審查程序

1. 送件後由承辦單位依規定書件內容進行審查。

2. 審查時得要求補件或必要時可提大會報告。
3. 若審核通過則核發許可，據以申請建造執照。

二、重點地區都市設計「規範審議」程序

(一) 審查作業方式

1. 依重點街廓或重點基地特性決定審議重點：
 - (1) 具備地標、視覺焦點與空間意象需求者，需表達下列要求：
 - a. 主要出入口與二側街道空間之透視關係
 - b. 整體空間與量體視覺關係
 - (2) 具備特殊使用關聯型態者，需表達下列要求：
 - a. 基地內部景觀及建築物進出口配置關係
 - b. 基地與周圍重要公共空間之關聯性說明
 - c. 基地各類進出口與公共道路之關係
 - (3) 具備活動與軸線機能連續性者，需表達下列要求：
 - a. 表現基地二側建築連續立面關係
 - b. 退縮空間之設施與使用規劃說明
 - c. 騎樓與退縮地地坪高程標示說明
 - (4) 本都市計畫區規定必須整體街廓開發者，需表達下列要求：
 - a. 建築量體與內部法定空地之透視關係
 - b. 開放空間內部景觀配置及與建築物進出口之關係
 - c. 基地各類進出口公共道路關係

2. 申請案先由承辦單位初步查核是否符合都市計畫規定、都市設計準則、圖件是否齊全與是否為應提送都市設計審議委員會審查地區。
3. 經由都市設計委員會審議，討論開發案修正、補充資訊或通過。

申請審議前，建築師亦應先行確認開發案的審議層級範疇，依規定檢附圖件送審。

(二) 重點地區都市設計審議程序

1. 確認開發地區之審議層級。
2. 完成設計案後進入承辦單位審查。
3. 承辦單位針對書、圖文件進行初審，不符合者可予以退件或要求補件或補充說明。
4. 初審通過後提都市設計委員審議，需補充資料者，由開發者補足文件後，提送委員會審議。
5. 審議委員會針對建築開發案件之說明書、設計圖、透視圖呈現之圖面進行都市設計準則與規範之審議，審議結果可決議要求更改設計或直接通過審議。

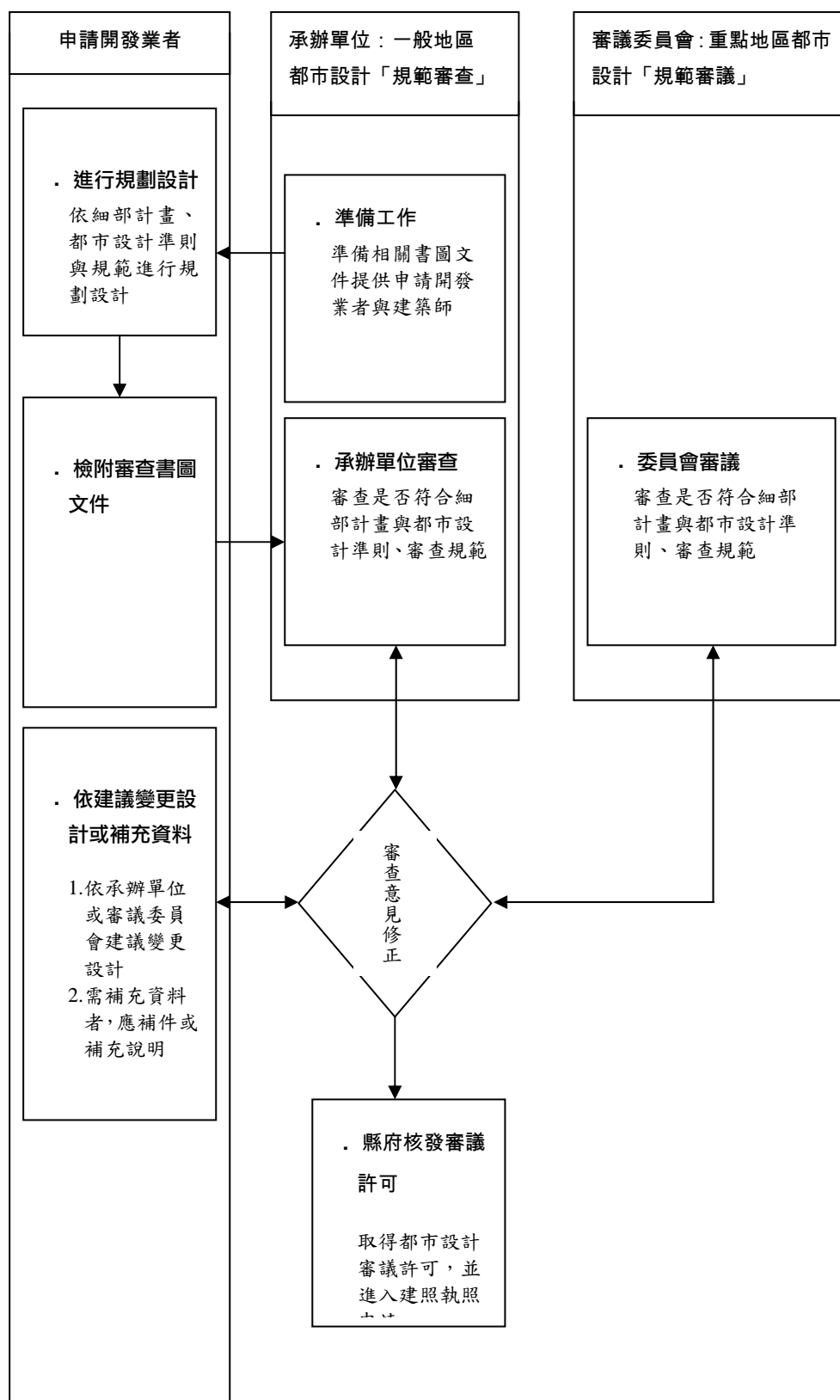


圖 2-4 都市設計審議程序說明圖

第四節 都市設計審議檢附書圖文件

一、公共設施用地

申請都市設計審議應具備：審議申請書、都市設計委託書、建築計畫書及圖樣。其中審議申請書應載明事項如下：

1. 申請人之姓名、地址、電話及簽章、營開業證書字號及簽章。
2. 設計人之姓名、地址、電話及傳真號碼。
3. 設計標的地址、地號及土地使用分區用途。

都市設計委託書包括委託書及甲、乙方簽章。建築計畫書及圖樣應包含：

1. 設計標的位置圖：比例尺至少 1/3000，須載明基地位置至及附近道路狀況及名稱，且應至少涵蓋鄰近街廓。
2. 基地現況圖及附近環境特徵描述：現況圖比例至少 1/1000，應載明基地方向、臨接道路寬度、鄰房層數、空地、現有巷道、設施物、喬木栽植位置，並配合照片清楚表達為原則。
3. 簡述開發內容、設計目標及構想。
4. 全區平面配置圖：比例尺至少 1/200，包括植栽計畫、綠化位置及面積比率、景觀設施及家具設計、照明設計、地坪高層處理、鋪面材質及與鄰地之關係、人行步道及出入口位置。

二、非公共設施用地

申請都市設計審議應具備：審議申請書、都市設計委託書、建築計畫書及相關圖樣。其中審議申請書應載明事項如下列：

1. 申請人之姓名、地址、電話及簽章。
2. 設計人之姓名、地址、電話及傳真號碼、營開業證書字號及簽章。
3. 設計標的地址、地號及土地使用分區用途。

都市設計委託書包括委託書及甲、乙方簽章。建築計畫書及相關圖樣應包含：

1. 設計標的位置圖：比例尺至少 1/3000，須載明基地位置至及附近道路狀況及名稱，且應至少涵蓋鄰近完整街廓。
2. 基地現況圖及附近環境特徵描述：現況圖比例至少 1/1000，應載明基地方向、臨接道路寬度、鄰房層數、空地、現有巷道、設施物、喬木栽植位置，並配合照片清楚表達為原則。
3. 簡述開發內容、設計目標及構想。
4. 配置及量體關係圖：比例尺至少 1/200，表達退縮線、建築物和周圍建築關係、建築物外部空間處理及建築物和各類出入口、通道聯繫及其與周圍道路動線之關係，並以簡單透視圖、草模型表達基地建築物與鄰近建築物量體之組合方式、主從搭配及和諧關係。
5. 敷地及環境影響分析：比例尺至少 1/1000，以基地相鄰一個街廓及預計建築物最大高度兩倍距離中較大者為範圍，檢討開發內容對地區交通、建築物理環境之影響。
6. 都市計畫及建築法令規範檢討：檢討說明建築基地、建築物用途、土地使用強度、建築物高度、高度比、後院深度比裝卸及停車空間、有效開放空間計算、各層樓地板面積等。
7. 建築圖：平面、立面、剖面圖，比例尺至少為 1/200，屋頂平面須包含屋頂設施物之設置，主要立面材質與色彩說

明。

8. 法定空地綠美化設計圖：比例尺至少 1/200，含退縮地及外部空間配置、植栽計畫、綠化位置及面積比率、設施物設計、地坪高程處理、鋪面材質及與鄰地之關係、人行步道及出入口位置。

9. 建築物管理公約及開放空間管理維護計畫。

另本計畫區內之一般基地審議，其都市設計審查雖可由幹事會逕為審查許可，但其所需檢附圖件應與本節所載內容相同。

第五節 都市設計準則審議查核表

為有效辦理都市設計審議作業，縮短審議流程，特整理都市設計準則審議查核表如下，供申請者與承辦單位查核：

表 2-1 都市設計準則審議查核表

都市設計準則項目		不予規定	符合	未符合	申請者說明	審查意見
一、建築物退縮地	公共人行步道最小寬度限制					
	座椅、街道家具、照明、噴灌、圍牆及其他設施物設置規定					
	公共人行步道及出入口不同鋪面交接處之高層差處理					
	綠覆率、喬木株數、株距規定					
	樹冠底淨高限制					
二、街廓內留設公共人行步道	人行步道最小寬度，其上有無障礙物；與主、次要人行動線系統之連繫關係					
	人行步道之地坪、坡道處理					
	人行步道之鋪面					
三、街廓內留設綠帶	綠帶寬度限制					
	綠覆率規定、有無設置圍牆					
四、街廓內集中留設開放空間	面積大小、長寬比					
	留設逃生出入口數目、寬度					
五、街廓留設街角廣場	景觀設施有無妨礙車道中駕駛者視線					
	喬木株數、樹冠底淨高限制					
六、圍牆設置	圍牆高度、牆基高度、縷空面積比例					
	地面層為商業使用不得設置圍牆					
	圍牆設置境界線規定					
七、騎樓設置	寬度、淨高、連續長度、單處未臨接長度與人行道地坪平整連接					
八、建築物高度	建築物高度限制					
	建築物高度比					

表 2-1 都市設計準則審議查核表 (續)

都市設計準則項目		不予規定	符合	未符合	申請者說明	審查意見
九、建築物量體	1. 建築物最大水平投影面之最大水平長度、最大對角線平面長度					
十、建築物造型	1. 地標性建築物設置夜間投射照明					
	2. 屋頂層及屋頂突出物設置斜屋頂規定					
	3. 斜屋頂之屋面排水					
十一、建築物色彩	1. 建築物外牆顏色					
	2. 建築物斜屋頂顏色					
十二、廣告物設置	1. 建築物名稱標誌、設置位置、面積					
	2. 正面型招牌廣告設置位置、離地淨高、投影位置					
	3. 屋頂豎立廣告限制					
	4. 各招牌廣告之寬度、面積					
	5. 戶外場所之招牌廣告高度、面積					
	6. 各招牌廣告有無沿柱切齊並設於同一水平或垂直位置					
十三、建議開發規模	1. 開發規模是否符合					
十四、建議出入停車口	1. 停車出入口設置是否符合					
十五、其他	1. 鄰避性設施之隔離處理					
	2. 緊急救護動線之處理					
	3. 私設聯外道路設置人行專用步道					

附錄一 高速鐵路嘉義車站特定區土地使用分區管制要點

第一章 總則

一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、本要點包括下列四大部分：

(一) 土地使用分區管制及開發強度 (第二章)。

(二) 都市設計管制事項 (第三章)。

(三) 高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項 (第四章)。

(四) 附則 (第五章)。

三、本要點各章之適用範圍如下：

(一) (本特定區除「高鐵車站專用區」外，其餘地區均應依本要點第二章「土地使用分區管制及開發強度」、第三章「都市設計管制事項」等規定辦理。

(二) 「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點第四章「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項」之規定辦理。

第二章 土地使用分區管制及開發強度

四、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。

五、商業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二四〇。

六、灌溉設施專用區為供嘉南農田水利會之灌溉營運使用，都市生活廢水不得排入。

七、「產業專用區」應以引進高科技、文教休憩及相關工商服務等產業為限，並應由開發單位或高鐵主管機關擬訂整體開發計畫，其必要性之服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求、予以適當配置。前項留設作為必要之服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放為公共使用。

(一) 產業專用區應由開發單位或高鐵主管機關研擬整體開發計畫，提經

嘉義縣都市計畫委員會審議通過後實施。整體開發計畫內容應包括：

1. 整體規劃構想。
2. 土地利用計畫 (含各分區使用管制規定) 。
3. 道路運輸計畫。
4. 必要性服務設施 (包括上、下水道系統、公共汽、機車停車場、公共管溝及環保設施等) 。
5. 事業及財務計畫。
6. 經營管理計畫。
7. 其他相關配合計畫。

- (二) 產業專用區之整體開發計畫，應符合下列原則：
1. 必要性服務設施應能滿足區內之需求。
 2. 應避免對外部環境造成負面衝擊。
 3. 規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計。
- (三) 審議通過之整體開發計畫若有變更之需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。
- (四) 產業專用區之開發建築應於發照前，送經嘉義縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。
- (五) 區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。
- (六) 產業專用區得視實際需要，再予細分劃設下列分區並容許下列各項使用：
1. 高科技專業分區：供高科技產業及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。
 2. 工商服務及展覽分區：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心（場）等相關設施使用。
 3. 購物中心分區：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。
 4. 文教休憩分區：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。
 5. 其他分區：經嘉義縣政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。

(七) 產業專用區之開發規模及分區管制規定如下：

1. 專用區申請開發規模應依整體開發計畫，以完整街廓整體開發為原則，區內之必要性服務設施不得計入法定空地。
2. 產業專用區規劃為各種分區時，扣除必要性服務設施後，其餘可建築用地之平均容積率不得大於百分之二十四，各種分區之建蔽率不得大於下列規定：
 - (1) 高科技專業分區：百分之五十。
 - (2) 商服務及展覽分區：百分之四十。
 - (3) 購物中心分區：
 - a. 大型購物中心：百分之四十。
 - b. 倉儲購物中心：百分之六十。
 - (4) 文教休憩分區：百分之四十。
 - (5) 其他分區：百分之四十。

八、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之

項目，依下表規定：

公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註
高鐵用地	不予規定	不予規定	供高鐵路線及其他相關設施使用，路線下方並得作道路、綠地、停車場使用。
機關	50%	250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。
公園	5%	不予規定	1. 每處地面上建築物，水平投影面積合計不得超過 150 平方公尺。 2. 公園地下開挖率不得超過 50%。 3. 公園面積之 1/2 均准予作地下停車場使用。
公園兼兒童遊樂場	-	-	公園兼兒童遊樂場面積之 1/2 均准予作地下停車場使用。
人行廣場	-	-	1. 得指定建築線。 2. 應加強綠地與植栽，其綠覆率應在百分之四十以上。
廣場	-	-	1. 除供公眾使用之人行地下道、架空走道使用者外，地面

			不得作立體使用。 2.地面應予以綠化，綠覆率應在二分之一以上。 3.地下得做公共停車場、藝文活動使用。	
停車場	80%	320%	停一至停三均准予作立體停車場。	
學	文小	40%	160%	學校用地得作地下公共停車場使用。
校	文中(高)	40%	160%	
環保設施用地	不予規定	不予規定	應自基地境界線退縮二十公尺以上建築，退縮部分應配置十五公尺綠帶，並予綠化以避免影響都市景觀及鄰近土地使用。	
變電所	50%	150%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮六公尺以上建築，另須設置必要之安全防護設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。	

九、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」。規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十為限。

十、機關、學校等開放空間之設置，應依下列規定辦理：

- (一) 公共開放空間應儘量鄰接計畫道路留設。
- (二) 公共開放空間應集中留設，並予綠化。
- (三) 公共開放空間之留設應充分與現有公園、公園兼兒童遊樂場、人行廣場、綠化步道連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。

十一、凡建築物增設停車空間，得依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定，增加樓地板面積。

第三章 都市設計管制事項

十二、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（詳見第四章）辦理外，特定區內其他地區均應依本章都市設計管制事項辦理。本特定區之開發建築，應於發照前經嘉義縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。

十三、嘉義縣「都市設計審議委員會」，應依本特定區土地使用管制要點，對於建築開發進行審議，必要時得依本章管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

十四、商業區之開發建築，應配合車站專用區人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；供公眾使用之架空走道及人行地下道，經嘉義縣交通主管機關核准，並經嘉義縣「都市設計審議委員會」審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。

十五、建築基地之開放空間系統留設規定如下：

- (一) 各使用分區及公共設施用地之建築，應退縮留設帶狀之開放空間：
- 面臨四十公尺以上之計畫道路者，應退縮六公尺以上建築，但其中面臨 Θ □二號道路，應退縮五公尺以上建築；面臨四十公尺以下(含四十公尺)，二十公尺以上計畫道路者，應退縮四公尺以上建築，但其中面臨 Θ □三號道路，應退縮五公尺以上建築；面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮二公尺以上建築。其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或透水性鋪面供步道使用，詳見[附圖 3-1]、附圖[3-2]、附圖[3-3]及[附圖 3-4]。
- (二) 商業區區內之建築基地面臨計畫道路部分，除應退縮建築外，並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。
- (三) 有關退縮建築及連續性前廊之設置，應依照本要點規定辦理，關於「嘉義縣都市計畫區設置法定騎樓」之相關規定，不予適用。

十六、建築基地個別開發時，其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間及商業區之連續性前廊之鋪面，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造整體鋪面之延續性。

十七、建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應

達二分之一以上，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。

十八、為創造綠化景觀意象之連續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依[附圖 3-1]、[附圖 3-2]、[附圖 3-3]及[附圖 3-4]設計之；至道路斷面在不縮減車道數原則下，得配合交通與公共工程需要做局部調整。

十九、公有路權範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之二分之一以內範圍設置為原則，並應考量都市景觀與行人安全，整體設置於街道傢俱設施帶範圍。街道傢俱主要設置原則如下：

- (一) 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。
- (二) 除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調，且應經「都市設計審議委員會」審議通過。

二十、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其它開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。

二十一、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障

者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接：

- (一) 公園、綠化步道、公園兼兒童遊樂場、人行廣場及學校等大型開放空間。
- (二) 各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。

二十二、建築物附屬停車空間之設置：

- (一) 小汽車一律以建築技術規則所規定之停車位數量乘以一．二倍計算，並依建築技術規則相關規定辦理。
- (二) 商業區、產業專用區、高鐵車站專用區（附屬事業）及機關用地應設機車停車位，機車位數以建築物總樓地板面積，每滿二〇〇平方公尺設置一輛計算。機車停車位須長二公尺以上，寬〇．九公尺以上，通道寬度一．五公尺。

二十三、產業專用區應於適當之區位設置機車停車場，其數量及位置應於擬定整體開發計畫時，一併審查核定。

二十四、下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系

統，總透水量（含不透水空地）以達最佳設計量為原則。

二十五、廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物，應由都市設計審議委員會訂定設計標準，整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。

二十六、本特定區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

第四章 高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項

二十七、為整合高鐵車站專用區（以下簡稱站區）內之各項交通設施及建築物，以加速站區開發之效率，並創造站區獨特之都市意象，站區內土地之開發建築，應依本章規定辦理。

二十八、為落實站區土地使用分區管制及都市設計規定事項，應由高鐵主管機關，邀請學者專家組成「高鐵車站專用區都市設計審議小組」（簡稱站區審議小組），依據本章規定進行審議。站區應依據本章各項規定與以妥善規劃，並應擬訂站區整體計畫及分期開發計畫，提請站區審議小組甚意通過後，使得發照建築。

二十九、站區內之建築基地退縮建築規定，應依照本管制要點第十五條規定辦理。

三十、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：

土地使用別	面積(公頃)	建蔽率	站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積(m ²)	備註
交通設施	7.07	60%	87,920	(1)高鐵車站外之路線設施構造物不予以計入建蔽率。 (2)供附屬事業使用之總樓地板面積得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業用地上。
附屬事業	3.14	70%		
站區廣場	2.30	-	-	得適度供做人工地盤(經站區審議小組通過者，得不計入建蔽率)、地下公共停車場、地下機電設備、通風設備、及地下室出入口等。

三十一、站區之規劃設計應符合下列規定：

(一) 土地使用

- 1.前項表列之站區廣場，其總面積不得少於二．三公頃，其中一處廣場應設於特定區「人行廣場」東側之端點，其面積最小應達一．五公頃。以作為提供公眾活動之空間，並兼具舒緩車站人潮，防災疏散、緊急救護通行之功能，其形狀大小及位置原則上應依[附圖 4-1]留設。
- 2.轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於一、六五〇平方公尺。並應規劃便捷之人行動線連接至高鐵車站。
- 3.站區應提供公眾使用之小汽車停車位四四〇個以上及機車、腳踏車停車位四五〇個以上；停車場區位應儘量靠近鐵路車站，並考量旅客轉乘之便利性。供附屬使用之建築物，應於其建築基地內另行留設足夠之停車空間及機車、腳踏車停車位。
- 4.車站站體周邊應提供足量之到站、離站之計程車等候空間，並與人行動線及車流動線整體考量。
- 5.前述有關交通計畫所提供之數量需求，得依運量分析分期設置。

(二) 人行動線

- 1.站區內地上、地面或地下的人行動線規劃應與高鐵車站、轉運站、停車場、站區廣場以及附屬事業等站區主要建築與設施物順暢銜接。
- 2.人行動線應構成連續之系統。

(三) 交通系統

- 1.站區內之道路系統應與周邊特定區之計畫道路順暢銜接。
- 2.車站站體周邊應依交通計畫之運量分析，配置足量之臨時停車、等候用之車道，以服務旅客上下車。

(四) 景觀意象

- 1.站區應創造地標意象。
- 2.站區整體規劃設計，應考量當地生活方式與特性，適度反映當地文化特色與傳統。

三十二、站區內廣場應規劃開放性之休憩景觀設施，並加強綠化與植栽，其綠覆率應在百分之四十以上。

三十三、站區範圍內高鐵路線設施之下方應作為開放性之空間，使車站旅客大樓與「廣場」維持良好之空間關係。

三十四、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理：

(一) 建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與緊急救護機能之需求。

(二) 法定空地、開放空間及人行道之間應能相互直接連通，若無法連通，則應設置公共通路連通供行人使用。

(三) 法定空地內應留設適當數量之自行車、機車停車位。

三十五、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道(淨高度應在四.六公尺以上,必要時可設置頂蓋);供公眾使用之人行地下道及架空走道得不計入建蔽率及容積率。

三十六、有關公共建築物之各項無障礙設施,應依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」及「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」等相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性,應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道,並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接:

(一) 站區廣場等大型開放空間。

(二) 各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。

三十七、站區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施物應整體規劃設計,其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。

三十八、站區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施,以塑造夜間地標意象。

三十九、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種,以塑造地區特色。

第五章 附 則

四十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。