

伍、變更後計畫內容

一、檢討後土地使用分區管制要點

第一章 總則

第一條 本要點依『都市計畫法』第 22 條及『都市計畫法臺南市施行細則』第 12 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，本要點無規定者，依其他有關法令之規定。

第二章 住宅區

第三條 住宅區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住四-1	50	180	
住六-1	50	250	
住八	40	400	

第四條 住宅區之建築物及土地使用比照「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。

第三章 變電所專用區

第五條 變電所專用區之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
變電所專用區	50	160	

第六條 變電所專用區為供設置供應地區輸變電相關設施使用。

第四章 公共設施用地

第七條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
國中小學校用地	50	150	
機關用地	50	250	

第八條 公共設施用地之建築物及土地使用除依下列規定外，餘依都市計畫法及相關法令規定辦理：

一、學校用地主要出入口，除依本計畫建築退縮規定退縮外，應留設 300 平方公尺之緩衝空間；「綠 AN14-5」綠地用地得提供作為文中、文小出入口使用，其餘部份應加強植栽綠化。

二、公園用地及綠地得供台電公司埋設管線穿越使用。

三、學校、公園等公共設施用地，應設置自行車停車空間及設施。

第五章 建築物附設停車空間標準

第九條 各分區及用地之建築物附設停車空間應依下列規定辦理：

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 1 輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	1.樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛。 2.每一居住單元，應至少設置 1 輛汽車停車空間。 3.採集合住宅設計之建築基地，除應依前 2 點規定設置外，並應加設規定數量 5%以上之停車位，設置數量未達整數時，其零數應設置 1 輛。	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	免設
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 1 輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 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 1 輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置 1 輛(最多設置 2 輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定		

一、停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

- (一)機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。
- (二)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 2 公尺。
- (三)裝卸車位最小尺寸：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。

二、前款之法定機車停車位得以自行車停車位替代，其空間設置基準及替代原則如下：

- (一)自行車停車位尺寸及設置方式依下列規定：
 - 1.自行車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.6 公尺。
 - 2.自行車停車位可採平面或立體停車等方式設置。

(二)法定機車停車位得以自行車停車位替代之原則：

- 1.每 2 輛法定機車停車位以 3 輛自行車停車位替代。
- 2.機車停車位替代數應達原法定機車停車位之 1/4 以上，且最高不得超過原法定機車停車位之 1/2。
- 3.法定機車停車位設置 3 輛(含)以下者，不受本目之 2 限制。
- 4.以上計算設置數量未達整數時，其零數應設置 1 輛。

第六章 退縮建築規定

第十條 建築基地申請開發建築時，應依規定辦理退縮。

一、自計畫道路境界線退縮建築(詳圖 14)，並依下列規定：

(一)臨公道 AN14-2 兩側地區

1.本地區基地退縮規定如下：

分區及用地別	退縮建築規定
住宅區	應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築；若有圍牆設置需要，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺設置，詳圖 15 所示。
機關用地	應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，詳圖 16 所示。
公(兒)AN14-13、 公(兒)AN14-10 及綠 AN14-5 用地	應自計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，詳圖 17 所示。

2.前揭基地，其臨計畫道路境界線應設置至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行，其餘部份應留設至少 1.5 公尺寬喬木植生帶。(詳圖 15、16、17)

(二)除臨公道 AN14-2 兩側以外地區

1.本地區基地退縮規定如下：

分區及用地別	退縮建築規定
「住四-1」、「住六-1」 及非緊臨公 AN14-2、 公 AN14-3 之 「住八」住宅區	臨接寬度 10 公尺(含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮 3 公尺建築；若有圍牆設置需要，應自計畫道路境界線退縮 3 公尺設置。 緊臨線 AN14-3、AN14-4 或臨接寬度超過 10 公尺計畫道路，隔道路臨接公 AN14-1、公 AN14-2、公 AN14-3、公 AN14-4、公 AN14-5 者，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築；若有圍牆設置需要，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺設置。
緊臨 公 AN14-2、公 AN14-3 之 「住八」住宅區	應自公園用地境界線退縮 20 公尺建築；若有圍牆設置需要，應自公園用地境界線退縮 16 公尺設置。
公共設施用地	應自計畫道路境界線退縮 10 公尺建築。
變電所專用區	應自計畫道路境界線退縮 10 公尺建築；若有圍牆設置需要，應自計畫道路境界線退縮 10 公尺設置。

2.前揭基地，退縮空間設置規定如下：

(1)退縮 3 公尺建築者，其臨計畫道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份留設 1.5 公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。(詳圖 18)

(2)退縮 5 公尺建築者，其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 2.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行。(詳圖 18)

(3)退縮 20 公尺建築者，其臨公園用地境界線應設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 2.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行外，且得做親水綠化、公用設施或喬木植生帶。(詳圖 19)

(4)退縮 10 公尺建築者，其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部份應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道。(詳圖 20)

(三)退縮空間不得設置停車位，其留設之無遮簷人行步道應設置為透水性鋪面且與鄰地步道順接供公眾使用。

(四)喬木植生帶與無遮簷人行步道之寬度與配置，若因獨特之設計理念或基地條件限制等，提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得依其決議事項辦理。

二、建築基地內後院及側院，應辦理退縮，並依下列規定：

(一)住宅區建築基地後院至少應退縮 3 公尺建築。

(二)變電所專用區後院至少應退縮 8 公尺建築，側院均至少應退縮 10 公尺建築，兩者必須臨基地境界線設置至少 5 公尺寬隔離綠帶。

三、依本條規定退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地。

四、依本條規定退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車出入通道，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。



圖 14 基地退縮建築規定示意圖

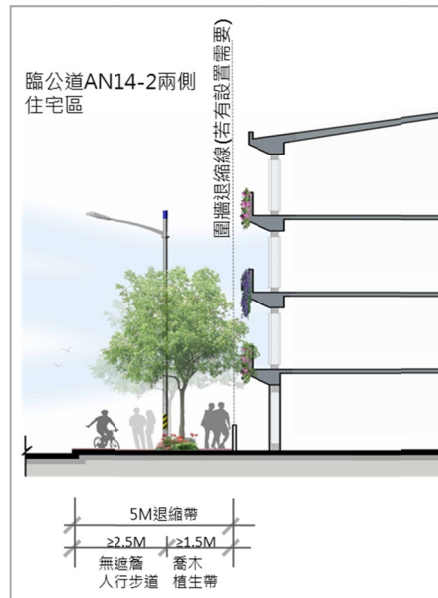


圖 15 臨公道 AN14-2 兩側住宅區退縮建築示意圖

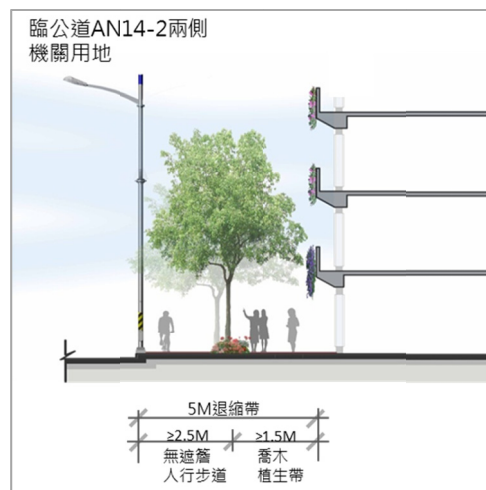


圖 16 臨公道 AN14-2 兩側機關用地退縮建築示意圖

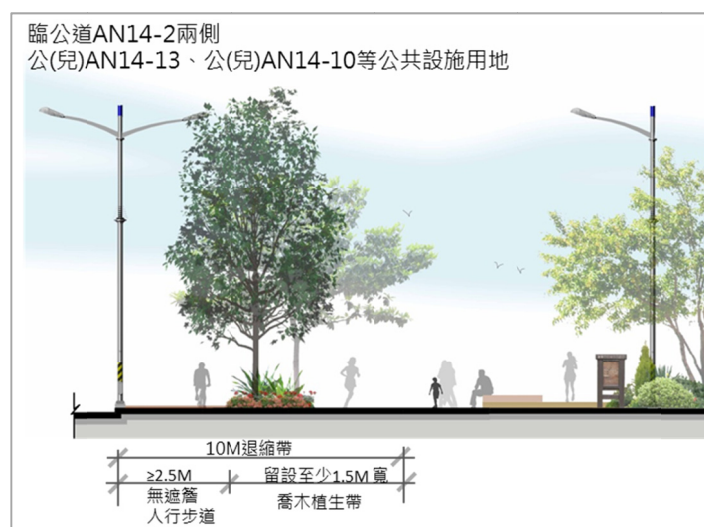


圖 17 臨公道 AN14-2 兩側公(兒)AN14-13、公(兒)AN14-10 等公共設施用地退縮建築示意圖

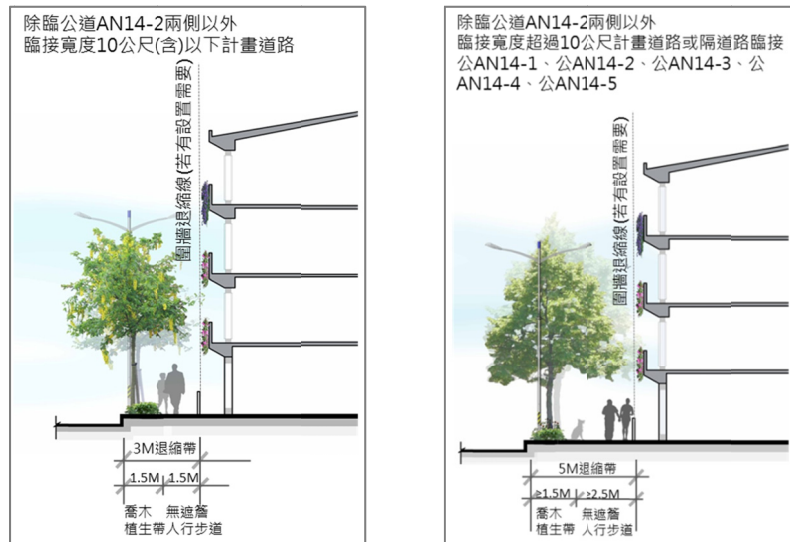


圖 18 「住四-1」、「住六-1」及非緊臨公 AN14-2、公 AN14-3 之「住八」住宅區
退縮建築示意圖

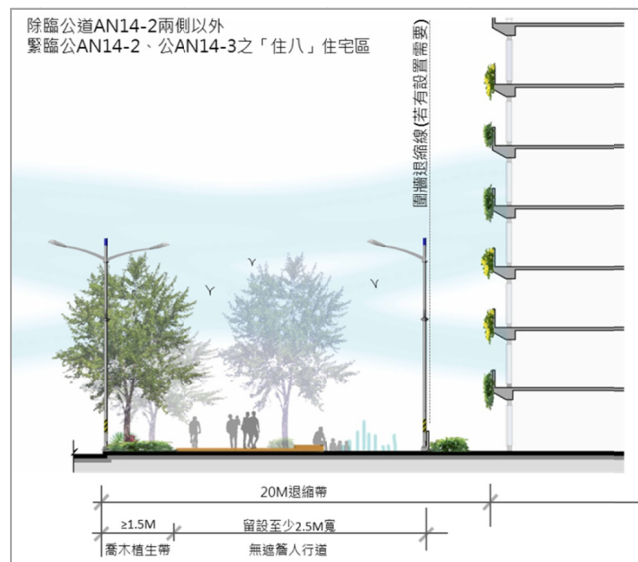


圖 19 緊臨公 AN14-2、公 AN14-3 之「住八」住宅區退縮建築示意圖

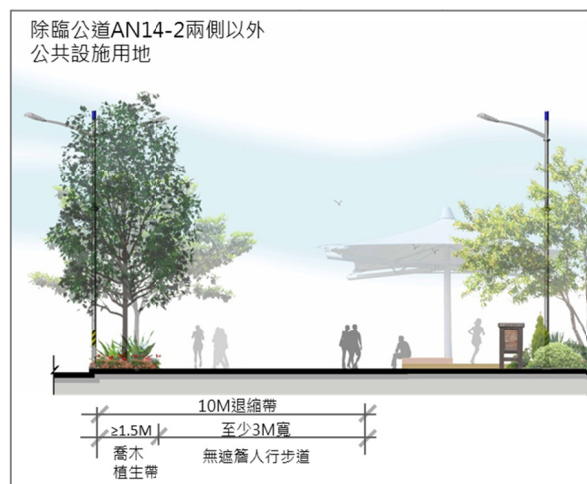


圖 20 除臨公道 AN14-2 兩側外公共設施用地退縮建築示意圖

第七章 太陽光電設施設置規定

第十一條 本計畫區所有建築物新建時，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。有關設置規模標準如下：

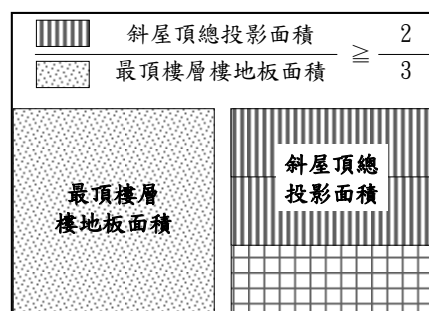
- 一、採集合住宅規劃者，應至少設置建築面積 50%。
- 二、非採集合住宅規劃者，應至少設置 2 千瓦(kWp)，容積樓地板面積每滿 180 平方公尺增加 1 千瓦(kWp)，設置瓦數未達整數時，其零數應設置 1 千瓦(kWp)。
- 三、倘基地情況特殊無法依規定設置，得研提節能設計方案，送經都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

第八章 相關獎勵

第十二條 為符合低碳城市示範地區之政策目標，本地區特訂促進低碳策略獎勵容積項目及額度如后，惟各基地之獎勵(含下列免計容積項目)合計上限不得超過法定容積率之 20%。

一、設置斜屋頂

建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積，惟最高不得超過法定容積率之 20%：



(一)適用設置斜屋頂獎勵對象為「住四-1」、「住六-1」住宅區之七層樓以下或簷高未達 21m 之建築。

(二)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。

(三)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖 21 與圖 22 所示)

(四)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。

(五)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，不得直接飛濺地面。

(六)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。

(七)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。

(八)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。



圖 21 面向最寬道路境界線立面示意圖

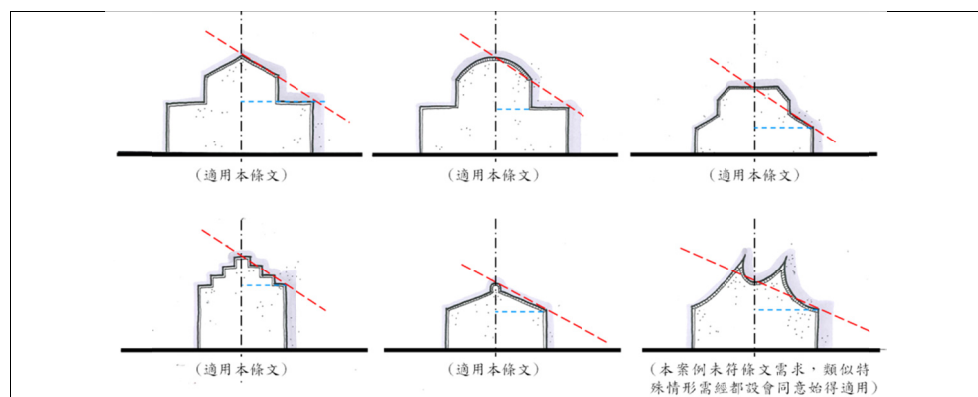


圖 22 山牆底高比樣式圖

二、提高綠覆率，並降低建蔽率

建築基地應以複層植栽之方式使綠覆率達 60% 以上，且建蔽率低於 40% 者，獎勵法定容積率之 5%。

三、全街廓整體開發

建築基地四周臨道路之完整街廓開發並一次開發者，獎勵法定容積率之 5%。

四、鄰棟及鄰幢間距

(一)基地內各棟(幢)建築物間之淨寬及建築物與地界線間之淨寬均達 6 公尺以上者，獎勵法定容積率 5%。(詳圖 23)

(二)適用獎勵對象為「住六-1」及「住八」住宅區。

五、本案基地不得適用其他容積獎勵。

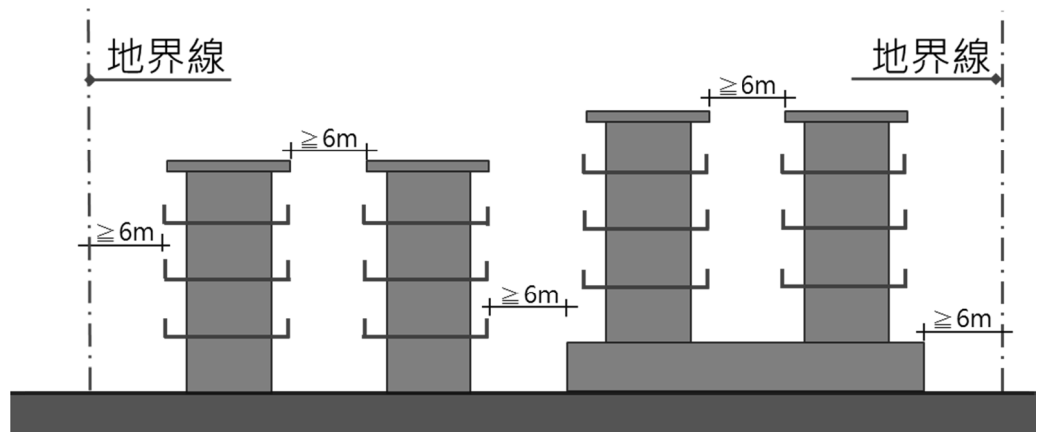


圖 23 鄰棟及鄰幢間距示意圖

第九章 其他

第十三條 最小建築基地面積規定如下：

- 一、本計畫區最小建築基地面積應依圖 24 及臺南市畸零地使用規則辦理；任一建築基地申請開發，其宗地之分割或合併，如造成鄰地未達前述最小建築基地面積致造成無法開發之情況，應以合併共同開發為原則。但因基地條件特殊以致無法合併建築者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者不在此限。
- 二、本地區容積移轉依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理。

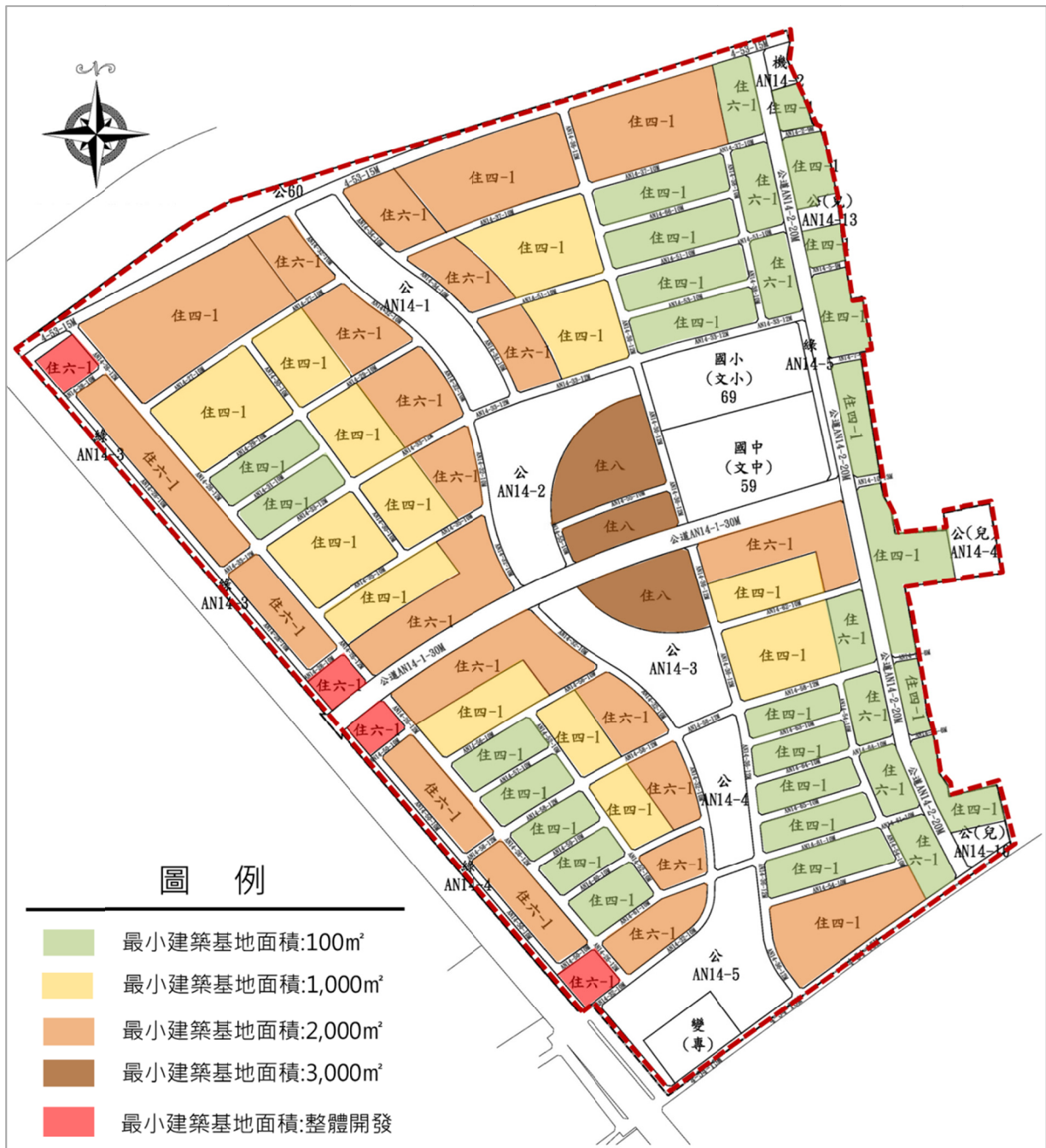


圖 24 最小建築基地面積圖

第十四條 策略性發展街廓

為形塑本地區入口意象及核心地區之天際線與景觀意象，誘導發展高層綠建築，型塑垂直生態跳島系統，指定如圖 25 所示街廓為策略性發展街廓，得以申請提升容積率，惟尚須符合下列申請要件：

一、策略性發展街廓得以提升容積率至如下強度：

(一)「住六-1」住宅區建蔽率 40%，策略性發展容積率 350%。

(二)「住八」住宅區建蔽率 40%，策略性發展容積率 560%。

二、申請最小建築面積為 5,000 平方公尺，且其建築設計須達黃金級以上之綠建築規劃。

三、除符合一般都市設計規範外，另應符合都市設計規範(七)之規定，並經都市設計審議通過。

四、除符合前二、三款規定外，申請基地應依第五款規定繳納增額容積回饋金，並不得以土地抵繳。回饋金以取得建造執照前一次繳清為原則，惟其金額超過新台幣伍仟萬元者，得申請分二期繳納；其中第一期應於取得建造執照前繳交至少 50%金額，第二期應於取得使用執照前繳清所餘金額。

五、前款增額容積回饋金公式如下：

$$P=(A*(F2-F1)*S*1.4)*40\%$$

其中：

P：增額容積回饋金

A：申請基地面積

F1：法定容積率

F2：策略性發展容積率

S：申請當期土地公告現值

六、策略性發展街廓建築物必須於申報開工前，取得綠建築候選證書，並與臺南市政府簽訂協議書，納入建照申請書中，且自願繳交申請增額容積法定工程造價之 5 倍保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得黃金級之綠建築標章。第一期保證金應於申請建造執照時繳納 50%保證金，第二期保證金，應於申請使用執照時繳納剩餘保證金。

$$G=(A*(F2-F1)*P)*5$$

其中：

G：綠建築保證金

A：申請基地面積

F1：法定容積率

F2：策略性發展容積率

P：法定工程造價

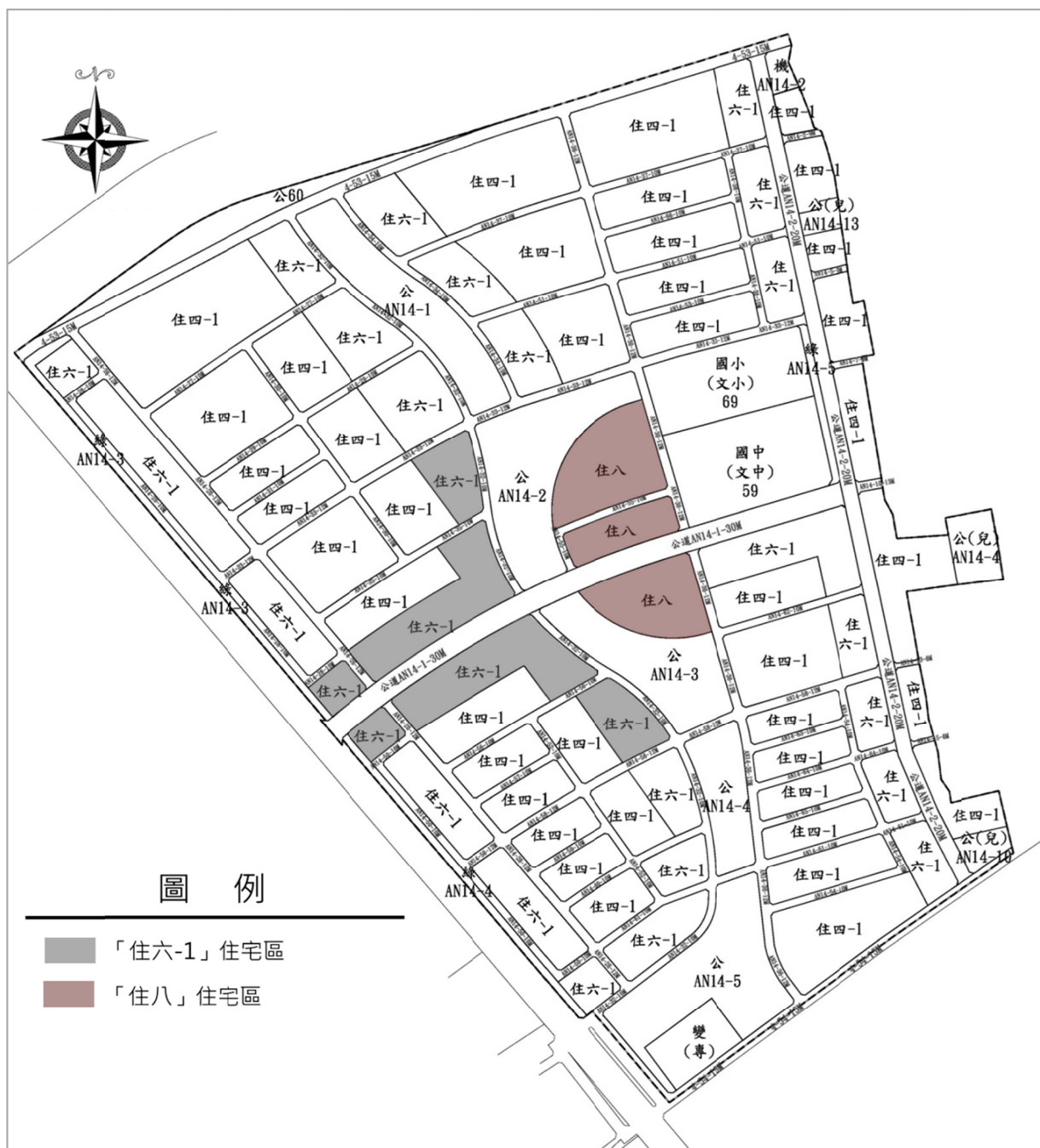


圖 25 策略性發展街廓示意圖

七、前款保證金退還依下列規定：

- (一)依限取得該黃金級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (二)未依限取得或未達黃金級者，保證金不予退還。

第十五條 基地保水

- 一、為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物新建時，應設置防洪或雨水貯留設施。

- (一)設置標準：最小雨水貯集設計容量以建築基地面

積乘以係數 0.119 計算貯留體積。

(二)並依本府「公告臺南市低碳城市自治條例第十八條規定應設置防洪或雨水貯留設施之建築行為規模」第二項(一)~(四)款設置規定及第五項申請程序辦理。

二、本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下 1 層應自道路境界線 4 公尺之後始得開挖，以利植栽綠化及透水。

三、地下室最大開挖率不得大於 70%。

第十六條 住宅區基地規模達 1 公頃以上者，應於取得使用執照前取得綠建築評估系統-社區類候選證書併同使用執照一併審查。

第十七條 建築物高度限制如下：

一、「住四-1」住宅區建築物高度不得高於 21 公尺。

二、變電所專用區應採半地下化設計，建築物(含屋頂突出物)高度不得大於 10 公尺。

第十八條 本計畫區應於適當地點設置資源回收空間。

第十九條 公有建築物與公園、公兒用地，應至少設置電動車充電點與電池交換站各 1 處。

第廿條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為，應依本計畫之「都市設計規範」規定辦理。另授權臺南市都市設計審議委員會得針對本地區都市設計審議視需要訂定補充規定。

二、檢討後都市設計規範

(一)都市設計目標與審議範圍

1.辦理依據

本計畫區依「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條之規定，訂定本都市設計規範，並依「臺南市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)設置要點」規定之相關作業程序辦理都市設計審議。

2.都市設計管制目標

- (1)善用地區資源特色，強調親水生態社區整體意象的營造。
- (2)透過重劃區都市設計規範，反映不同類型住宅市場的需求。
- (3)確保區內各類資源及公共景觀的互動與和諧關係。

3.都市設計審議範圍

本計畫範圍各種分區及用地施工或建築均須依照本規範辦理都市設計審議，並依申請基地之開發規模、類別、區位，委由都市設計審議相關單位依授權規定分別辦理。

4.都市設計審議及授權規定(如圖 26)

- (1)提送都設會審議者：符合下列條件之一者，提送都設會審議。
 - a.公共設施用地之新建、增建或修建，其工程經費(不包含地下設施物)造價在 1,000 萬元以上者。
 - b.「住八」住宅區及變電所專用區內所有建築基地。
 - c.臨接或隔道路臨接公 AN14-1、公 AN14-2、公 AN14-3、公 AN14-4、公 AN14-5、公道 AN14-1、綠 AN14-3、綠 AN14-4 之「住六-1」住宅區內所有建築基地。
 - d.公道 AN14-1 以南，且臨接 AN14-36-12M 道路之「住四-1」住宅區建築基地。
 - e.基地面積 3,000 平方公尺以上之開發建築申請案件。
 - f.申請容積移轉及獎勵案件。
 - g.其他經都設會決議者。
- (2)授權都設會幹事會審查者：符合下列條件之一者，提送幹事會審議。
 - a.第 1 項以外，建築基地面積 1,000 平方公尺以上之開發建築申請案件。

b.其他經都設會決議授權者。

(3)授權建築管理單位依規範內容辦理查核：前 1.、2. 項以外之開發案件。

(4)經本府業務單位或幹事會認定為內容複雜、具爭議性、時效性或可能產生重要環境衝擊者，得逕提都設會審議或組成專案小組審議後提送都設會備查。

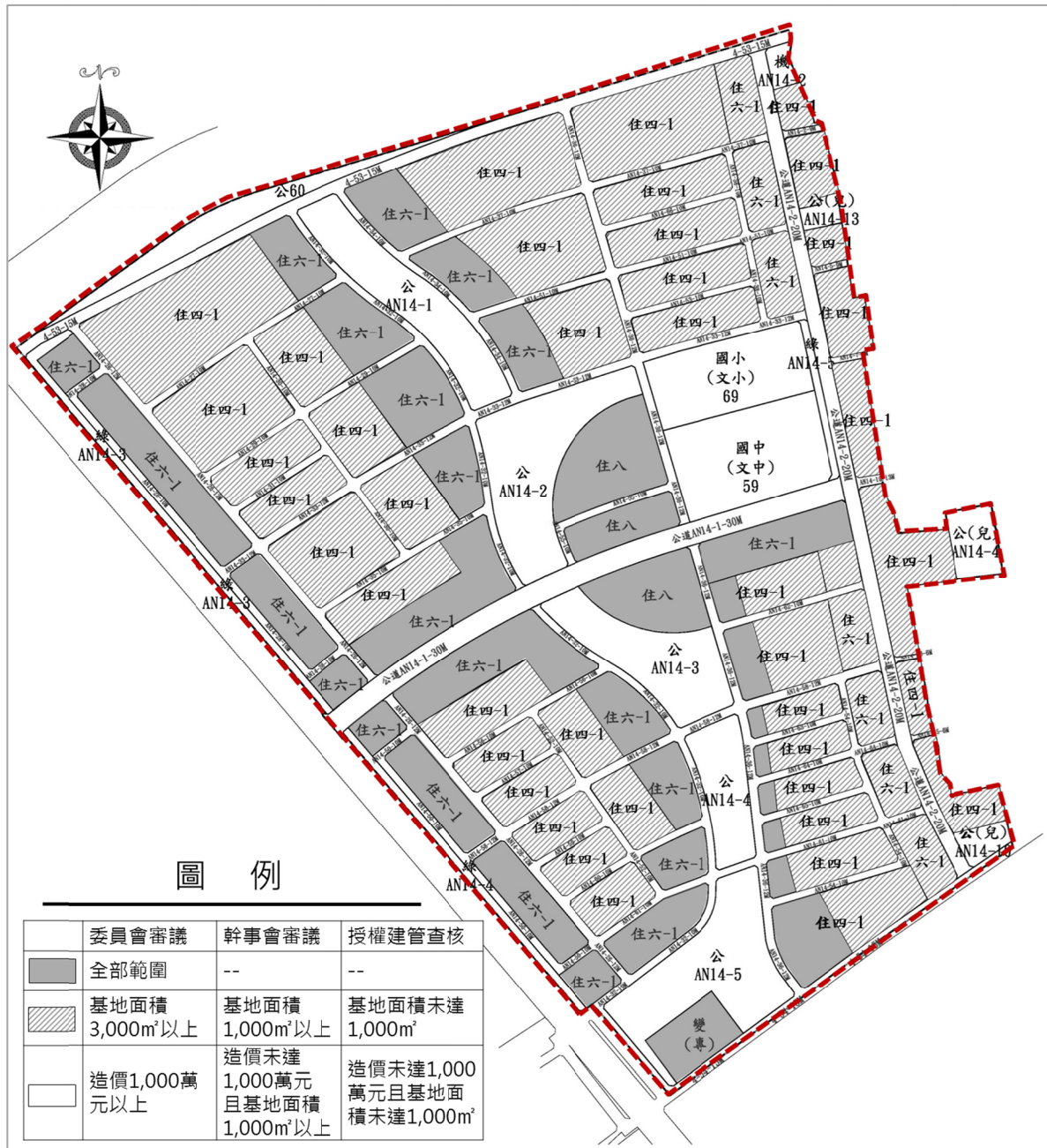


圖 26 都市設計審議及授權規定範圍示意圖

(二)都市設計規範

本計畫區建築基地除依本都市設計規範申請開發建築外，本規範未規定事項，概依全市性都市設計審議原則規定辦理審議。

1.建築量體造型

- (1)「住八」住宅區應強調地標景觀建築之量體特色。
- (2)變電所專用區量體及其附屬設施造型應予美化外，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。
- (3)建築量體配置應考量座向、通風路徑及鄰棟間隔，並有適當外遮陽設計。

2.公共開放空間配置：(如圖 27)

- (1)指定留設至少 200 平方公尺之街角廣場，綠覆率不得小於 50%，其鋪面、高程、植栽應與周邊道路退縮帶之帶狀公共開放空間整合連結，以提高使用效益。
- (2)全街廓整體開發基地之公共開放空間設置，應依下列規定辦理：
 - a.公共開放空間應鄰接計畫道路留設。
 - b.公共開放空間應集中留設，並予以綠化與鄰地基地留設之開放空間銜接。
 - c.公共開放空間之留設應充分與公園、兒童遊樂場、綠地連接。
- (3)「住八」住宅區之法定空地至少有 30%集中設置，並與計畫道路、公園綠地相臨接。
- (4)指定退縮留設沿街開放空間，所有設施均應符合無障礙設施設計規範。



圖 27 指定留設公共開放空間配置圖

3.照明設計

(1)車行道路照明

- a.車行道路燈具以高亮度、高效率光源為主，主要道路與次要道路應有光源與色溫的區隔。
- b.燈具之配置，遇到十字路口及人行穿越道之區位，應採彈性調整安裝間隔，以提高路口路面及照射物之照明效果。

(2)人行道路照明

- a.超過 2 公尺以上之人行道應設置人行道燈，以照明區分車行與人行活動區域。
- b.人行道燈的高度以 3.5 公尺至 5.5 公尺之間為原則，燈具投射方向應盡量控制可投射至退縮地一半之深度或平均 2(lux)以上之照度。

- c.人行道燈應與既有之道路燈、指標系統、旗幟、街道傢俱、行道樹整合，採用有遮光罩且低耗能燈具，並以柔和暖色、低光源為原則。

(3)景觀空間照明

- a.水岸及公園綠地等開放空間周圍道路的車行路燈，應儘可能選擇開放空間之單側配置，以維持開放空間日夜間景觀品質。
- b.公園道應強調植栽照明的引導效果，透過植栽的投光面界定道路的尺度與連續性序列。
- c.綠地空間應採層次性的投光手法以強調綠地空間的深度，並應避免使用投樹燈。

(4)建築物照明

- a.「住八」住宅區應附設屋頂層夜間照明設計，照明方式以由上而下、無眩光之投射式燈具為原則。
- b.住宅區照明以設置於地面層為原則，照明以夜間活動使用及粧點使用為目的，但不得設置具雷射及閃爍式之照明器具。

4.建築物色彩基準

- (1)本計畫區之建築物，為塑造生態親水社區之特殊風格，其外觀色彩設計應以簡潔素雅之淺色系為基調，以符合環保色彩之材質作為達成區內生態與水路交織的景觀視覺協調效果。
- (2)面對公園之住宅區建築，應配合公園景觀規劃設計。

5.建築規劃

本計畫區新建建築物，應符合下列各款規定辦理：

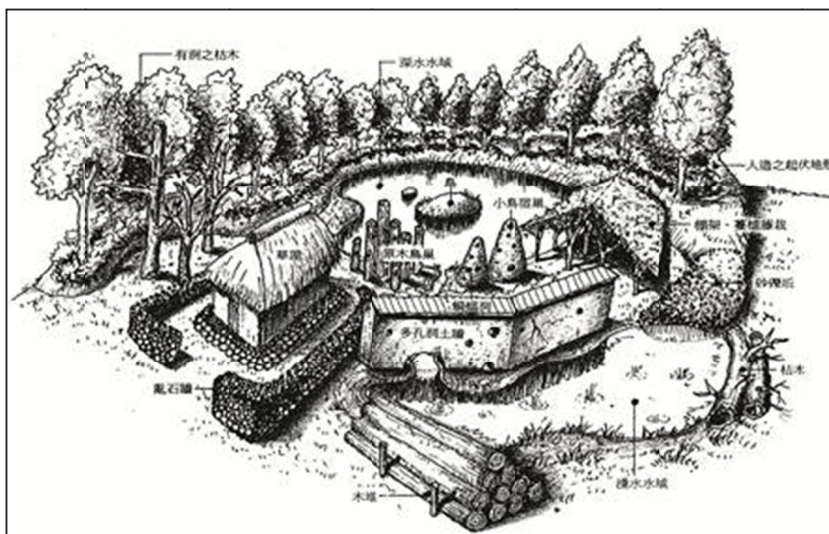
- (1)隔道路臨接公AN14-1、公AN14-2、公AN14-3、公AN14-4及公AN14-5側之「住四-1」、「住六-1」住宅區，其建築正立面應以面對公園為原則。
- (2)建築基地之私設通路、類似通路應採透水性鋪面。
- (3)建築節能設計
 - a.宜預留設置太陽光電發電系統之相關室內管線空間。
 - b.考量遮蔭降溫，宜採適當之外遮陽及自然通風設計。
- (4)自行車停車位採平面式設置者，應以集中設置於地面層為原則，並應規劃合理安全、進出方便之人行、車行動線。若非設置於地面層，則需注意上下樓層之安全性。

6.綠覆率與植栽規定

(1)本計畫區內各類分區及用地之綠覆率規定如下：

分區及用地別	綠覆率(%)
住四-1	30
住六-1	30
住八	40
學校用地	50
機關用地	50
變電所專用區	50
公園及公兒用地	80
綠地	100

(2)本計畫區之公共設施用地植栽配置應考慮生物多樣性。公園用地宜採「在被隔離而少受干擾的隱蔽綠地堆置枯木、亂石或人造高密度、多孔隙動物棲地」之「濃縮自然」(圖 28)手法進行綠化；公兒用地則宜以「當地雜生草原、野花、小灌木叢生的自然綠地」之「雜生灌木草原」手法設計。



圖片來源：西拉雅生態叢書之四綠建築 84 技術,林憲德

圖 28 濃縮自然設計示意圖

(3)本區之公有建築及其附屬設施應進行屋頂及立面綠化，其屋頂綠覆面積應大於最頂樓層樓地板面積之 50%，且立面綠覆面積應大於 15%，其餘建築則鼓勵其屋頂及立面綠化。

(4)自計畫道路境界線退縮建築而應留設之喬木植生帶，應為複層設計且栽植耐鹽、耐旱、原生或誘鳥誘蝶樹種。同一區段之植栽綠化應以循環栽植原則或交替栽植之原則進行綠美化。

- (5)基地內植栽綠化內容種類包含喬木、灌木草花及地被植物，應以複層式植栽方式綠化，並優先考量樹種之耐鹽、耐旱性及防風害特性，以增進植栽之存活率。另基地之法定空地喬木栽植密度應為每 64 平方公尺栽植 1 棵。

7.策略性發展街廓

除符合都市設計各項規定外，另必須符合下列規定：

- (1)申請之建築基地綠覆率應達 60%以上。
- (2)應開放法定空地 35%供公眾休憩使用其應臨接建築線，並設置適當街道傢俱及植栽綠美化。
- (3)建築物之立面應適當予以綠化。
- (4)基地內須設置汽機車法定停車位之 5%以上的停車格位，供低碳車輛使用，未滿 1 輛者以 1 輛計算。

8.其他規定

- (1)鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係、色調與材質同一街廓內應採一致性設計，以利後續管理維護。
- (2)建築物於屋頂附設之各種空調、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美觀化處理。
- (3)公園道之人行道上應設置座椅及必要之街道傢俱，其外型、材質、顏色等應配合人行道之鋪面整體設計，並經都市設計審議通過後方得據以施作。
- (4)本地區建築設置廣告物，應採正面式招牌廣告並依「臺南市廣告物管理自治條例」辦理，併同建照(使照)審查時一併提出。
- (5)本計畫區內凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面應齊平設置，採用防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件之鋪面材質。
- (6)公 AN14-1、公 AN14-2、公 AN14-3、公 AN14-4、公 AN14-5 等公園用地水圳應為明渠式構造並採生態邊坡，且用地內應設置雨水調節池，另應沿公園兩側各留設寬 2 公尺自行車道，以達成具有連續性之環狀系統。
- (7)變電所專用區，如有設置圍牆之必要，圍牆應採木頭柵欄或石塊堆砌而成的生態圍牆型式砌築，以利生物交流與棲息
- (8)學校用地內應設置收集地表逕流之雨水再利用系統，以達到基地保水及水資源再利用。

- 9.申請開發建築案件除 7.策略性發展街廓及 8.其他規定第(4)點外，如有特殊理由經都設會審議通過者，得不適用本規範全部或一部份之規定。