

高速鐵路臺南車站特定區都市設計審議原則

中華民國101年12月18日府都設字第1011023600號函訂定

中華民國106年7月3日府都設字第1060672075號函修正

中華民國107年4月27日府都設字第1070443014號函修正

中華民國115年2月24日府都設字第1150187025C號函修正

一、本審議原則依據「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫書」第二章土地使用分區管制及開發強度第十六點規定訂定之。

二、本審議原則適用範圍為「高速鐵路臺南車站特定區計畫」，但不包括「高鐵車站專用區」、「產業專用區」、「捷運系統用地」、「交通用地」、「公六」、「公附」，都市設計管制街廓編號如附件一都市設計管制分級圖。

三、本審議原則適用範圍分為三級管制區，各級管制區之街廓分級及編號如附件一都市設計管制分級圖及附件二各管制區街廓編號，其審議作業程序依下列規定辦理：

第一級 一般管制區：由建築主管機關審查。

第二級 重點管制區：提送都市設計審議幹事會審議。

經幹事會審查結果有疑義者，得提送都市設計審議委員會審議。

第三級 特別管制區(含公共設施用地《交通用地、捷運系統用地、公六、公附除外》及各類專用區《宗教專用區、產業專用區除外》)：提送都市設計審議委員會審議。

本特定區內之開發基地如合併後涵蓋不同審議分級街廓，依級數較大者審議分級機制辦理。

交通用地、捷運系統用地、公六、公附及產業專用區另依「高速鐵路臺南車站特定區(產業專用區、捷運系統用地、交通用地、公六、公附)都市設計準則(配合沙崙綠能科學城計畫)」規定辦理。

四、指定留設開放空間：

(一) 指定留設開放空間形式

1. 指定退縮地：

(1) 指定退縮地依土地使用分區管制要點第十八點規定辦理。(附件四：指定留設開放空間示意)

(2) 指定退縮地範圍應留設最小人行步道淨寬，並配合所臨接道路人行道整併規劃設計供公用通行，且與臨接計畫道路境界線設置之人行步道互相連通。其指定退縮地範圍應留設人行步道最小淨寬如附件六指定退縮地範圍應留設最小人行步道淨寬示意圖。

2. 指定留設後院：同一街廓面臨不同道路之鄰接建築基地應自共同地籍線各退縮淨寬3公尺以上之空地作為後院使用。(附件四：指定留設開放空間示意圖)

3. 指定留設街角廣場：

(1) 為配合公車停等、社區活動及商業性服務設施，指定街角應留設100平方公尺以上之生態街角廣場。(附件四：指定留設開放空間示意圖)

(2) 前項生態街角廣場綠覆率不得小於50%。

4. 指定留設人行通廊：

特別管制區街廓編號D1，D1-1，D1-2，D1-3，E1，E1-1，E1-2，E4，E4-1，E4-2，E4-4應留設寬度4公尺以上的公共人行通道，並與相鄰接建築基地之人行步道互相連通，創造計畫區內良好人行路網。(附件四：指定留設開放空間示意圖)

(二) 指定留設開放空間設置規定：

1. 建築基地如位於角地者，各側應依本條各項指定留設開放空間規定辦理。
2. 指定留設開放空間得計入法定空地面積，並得為建築法令規定之防火間隔。
3. 指定留設開放空間範圍內不得設置圍牆、停車位及影響通行之構造物。
4. 指定退縮地與指定留設後院範圍內不得開挖地下室，以利地面層植栽及透水。
5. 指定退縮地範圍內應栽植高度2公尺以上之喬木，其數量計算以平均每25平方公尺種植一棵為原則，未達一棵以一棵計；其不透水面積應占總退縮地面積二分之一以下。
6. 指定退縮地範圍內得設置燈具、座椅、花台、雕塑、招牌等街道傢俱，其投影面積不得超過百分之十。
7. 歸仁八路、高發三路臨道路退縮部分應加強綠化人行空間之連續性，建築基地鄰接人行道部分應留設1.2公尺以上之喬木植栽帶。
8. 建築基地指定退縮地以及商業區連續性前廊之鋪面，應配合所鄰接道路人行道設計之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利整體鋪面之延續齊平及供行動不便者通行使用。

五、基地規模限制

為有效管理本特定區之發展風貌，同時兼顧民眾權益，建築基地最小規模管制如下：(附件五：建築基地規模管制圖)

(一) 住宅區：

1. 建築基地面寬最少須達4.5公尺：街廓編號C8、C8-1、C8-2。
2. 最小建築基地面積須達100平方公尺：街廓編號A3-1、A5-1、A9-1、B1-2、B1-3、B4-2、B4-3、B5-1、B5-2、B7-1、B7-2、B8-1、B8-2、B10-1、B10-2、B13-2、B13-3、B14-1、B14-2、C11-2、C15、C15-1、C17-1 及 C17-2。惟建築基地含角地，則最小建築基地面積須達300平方公尺。
3. 最小建築基地面積須達2000平方公尺：除前1、2目所列以外之街廓。

(二) 商業區：

1. 最小建築基地面積須達300平方公尺：街廓編號F1、F1-1、F1-2、F1-3、F2、F2-1及F2-2。惟建築基地含角地，其最小建築基地面積須達300平方公尺。
2. 最小建築基地面積須達2000平方公尺：除前目所列以外之街廓。

(三) 公共設施用地及各類專用區，以完整街廓整體開發為原則，不受最小建築基地限制之規模限制。

(四) 街廓編號A3, B10, C10, C14, D10-3, E3-3部份土地因區段徵收抵價地配

地，致無法符合申請建築面積超過2000平方公尺，應就原配地地號面積整體開發，其最小建築面積不在此限，惟建築基地面寬至少需4.5公尺。(附件六：不受最小面積限制基地圖)

六、建築物高度、屋頂或露台設置規定

(一) 建築物高度規定(附件七：建築物高度管制圖)

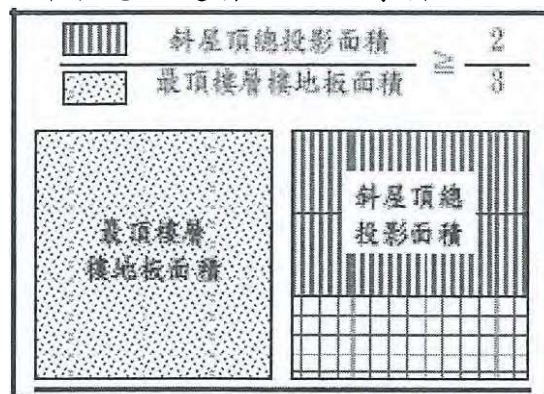
為形塑整體軸線風貌及地區自明性，對特定地區實施建築物高度管制，規定如下：

1. 建築物高度不得超過20公尺地區：街廓編號 B6，B6-1，B9，B9-1，C10，C11-1，C13，C13-1，C14，C14-1，C24，C24-1，C25，C25-1，C25-2，C25-3，D1，D5-2，D7，D7-1，D7-2，D9，D9-1，D10，D10-1，D10-2，D10-4。
2. 建築物高度應超過20公尺地區：街廓編號 A6，A7，B1，B1-1，B5，B8，B13-1，C9，C9-1，C11，C17，E1，E3，E3-1，E4，F3，F4，F5，F5-1，F5-2，F6，F6-1。
3. 前開以外地區未規定者，依建築法等相關法令規定辦理。

前項第二目高度管制區內，同一宗建築基地之不同幢建築物其鄰棟間距至少需為6公尺。

(二) 屋頂或露台設置規定

1. 建築物高度在20公尺以下者，應設置斜屋頂，斜屋頂形式之通則依下列規定：
 - (1) 除依法應留設屋頂避難平台之建築物，斜屋頂部分投影面積應佔最頂樓層樓地板面積之三分之二以上。
 - (2) 斜屋頂面應面向道路或公共開放空間設置。
 - (3) 斜屋頂之斜向坡向(底比高)不得緩於六比一。
 - (4) 材質原則以文化瓦、平板瓦、S形瓦、圓弧瓦為之；使用金屬材質屋瓦時，應具有仿造前述材質之外型特徵，側面應設計20公分以上之收邊材，屋外底面應設置天花板。
 - (5) 屋瓦以磚紅、灰黑色為主色系。
 - (6) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至地面排水系統。



2. 建築物高度在20公尺以上者，為降低都市熱島效應，建築物應確保屋頂層隔熱效果，其屋頂或深度3公尺以上之露臺應加以綠化或設置綠能設施，設置面積應分別達到屋頂或露臺面積之二分之一以上。
 - (1) 依本設計審議原則第十二點設置之相關綠能設施，得納入計算。

(2) 屋頂或露台綠化建議將可食地景納入規劃設計中考量。

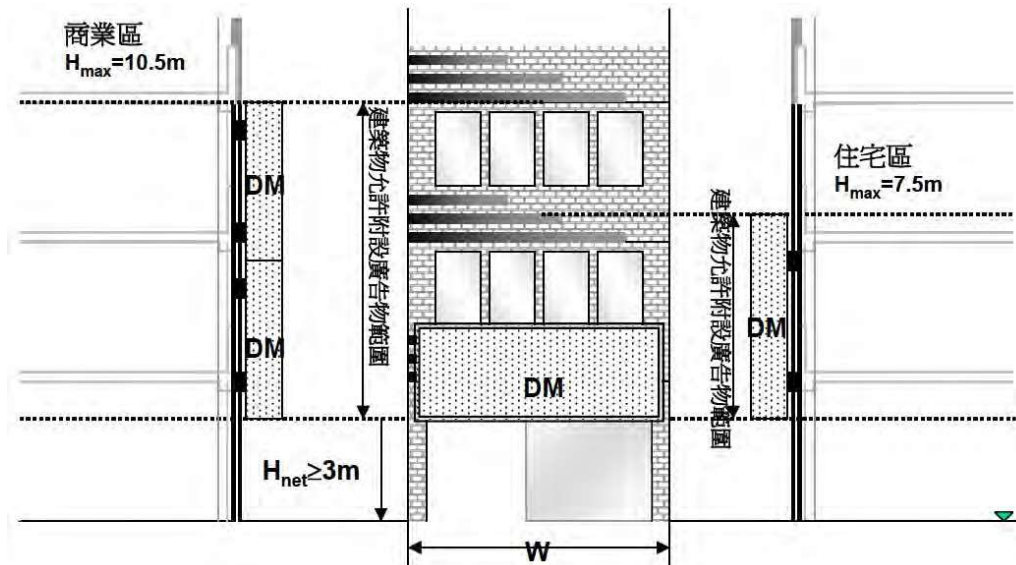
3. 建築物屋頂附加設施物設置規定：

建築物於屋頂層附設之各種空調、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景觀美化處理。

七、建築物附屬設施及外觀照明

(一) 建築物附設廣告招牌：

1. 住宅區內建築物設置廣告物，高度以不超過自基地地面量起7.5公尺，下端離地面淨高不得低於3公尺。
2. 商業區內建築物設置廣告物，高度以不超過自基地地面量起10.5公尺，下端離地面淨高不得低於3公尺。但得於地面層集中留設樹立廣告，但高度不得超過10.5公尺。



3. 建築物設置之廣告物，其照明不得設置具雷射及閃爍式之照明器具。

(二) 建築物必要附屬機械設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口等)，應於建築物設計時整體規劃設計，如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之位置及朝向，應考慮週邊環境的使用。

(三) 建築物外觀照明設計及維護計畫

重點管制區或特別管制區申請建築案件，應提具建築外觀照明及維護計畫。

八、車輛出入口、汽車停車位、機車停車位及裝卸車位規定

(一) 道路編號一-1號道路及編號一-2號道路(八十公尺園道)兩側之建築基地以不得設置車輛出入口為原則，但僅單面臨接上述道路之基地不在此限。

本特定區區內建築基地不得設置兩個以上汽車停車場出入口，但設置之停車數量達150部以上者不在此限。

(二) 裝卸車位設置規定如下：

建築基地設置之停車數量達100部以上者，應留設大於長6公尺，寬2.5公尺裝卸車位乙處，每增加50部增設乙處。此裝卸車位空間得不計入總樓地板面積。(總樓地板面積係指建築技術規則設計施工編第一百六十一條檢討容積率之總樓地板面積)

九、基地開挖率

建築基地如設置地下室時，建築基地開挖率不得大於(100%+法定建蔽率)之二分之一。

十、基地綠化規定

建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆比例應達法定空地之百分之五十以上。

十一、基地保水與滯洪

為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物應設置基地保水設施，設置標準如下：

(一) 雨水再利用設施

特別管制區之建築，應設置雨水再利用設施。

(二) 滯洪或雨水貯留設施

特別管制區之建築，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。

(三) 法定空地除防災、緊急救護通行與無障礙空間之需求外，應儘量維持透水性。

十二、建築物設置綠能設施

(一) 計畫區內建築物應設置綠能設施。

(二) 特別管制區內建築物應設置太陽能光電設施，設置規模標準如下：

1. 住宅類

(1) 採集合住宅規劃者，應至少設置建築面積50%。

(2) 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)。

2. 非屬住宅類者，應至少設置建築面積50%。

3. 前項設置面積得以建築面積扣除屋頂不可設置區域。屋頂不可設置區域指屋頂突出物、屋頂雜項工作物、屋頂透空框架投影及宗教類建築物其斜屋頂設置確有困難者其所占面積。

(三) 依本設計審議原則第六條規定應設置斜屋頂，或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。

十三、風環境模擬檢討

為塑造街廓內良好通風權利，特別管制區內之建築基地，應實施「風環境模擬檢討」。(附件八：風環境管制審議範圍)

前項基地面積在2000平方公尺以下或建築物每幢總樓地板面積500平方公尺以下者，不在此限。

十四、綠能街廓規定

為符合智慧綠能科學城之目標形塑本計畫區整體意象，訂定本專章，以落實生態智慧城市開發之示範效果，指定綠能街廓之建築開發基地應符合本專章規定。

- (一) 綠能街廓適用之街廓編號：A8，B2，B2-1，B3，B6，B6-1，B9，B9-1，B12，C24-1，C25，C25-1，C25-2，C25-3，C26，C26-1，C28，C29，C30，C31，D1，D2，D3，D4，D5-1，D5-2，D5-3，D6，D7，D7-1，D7-2，D7-3，D8-1，D8-2，D8-3，D9，D9-1，D10-1，D10-2，D10-4，D11，D11-1，D12，D13，D13-1，D14-1，D14-2，D14-3，D16，D17，D18，D19，E1，E1-1，E1-2，E2，E3-2，E4，E4-2，E4-4。(附件九：綠能街廓範圍)
- (二) 基地開發規模超過2000平方公尺者，應就其開發當時環境條件(如周邊建成區、地上物及植栽等)進行全區風環境、日照、熱環境、鋪面及綠化模擬及檢討，在建築規劃設計方面作適當之檢討回應。以符被動優先、減緩熱島、低碳維運之目標。

十五、申請案件如有特殊情況，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者，依該審議決議執行之。



案名	高速鐵路臺南車站特定區都市設計審議原則	附件編號	附件一 都市設計管制分級表	方位	N ▲
----	---------------------	------	---------------	----	--------

附件一-1 各管制區街廓編號

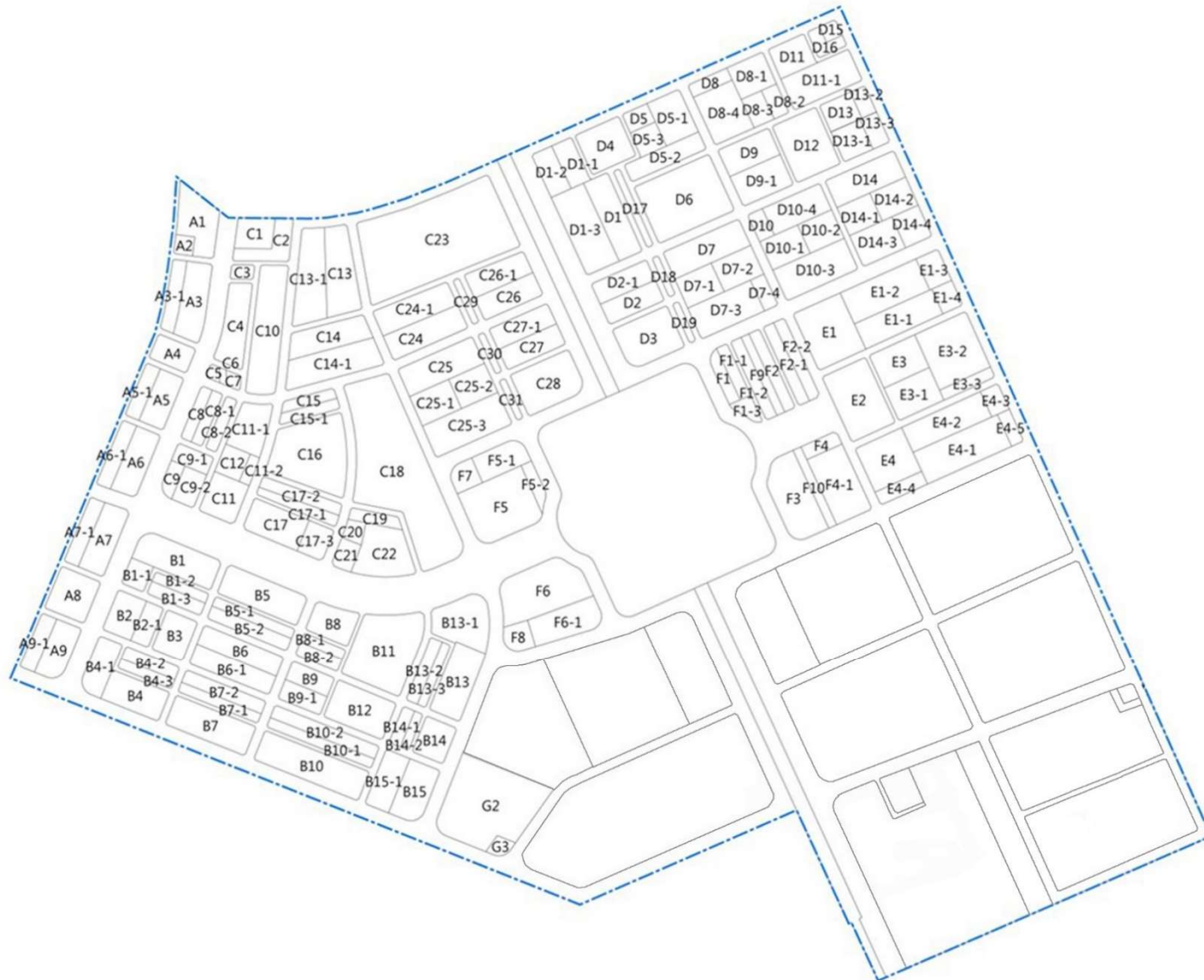
1. 一般管制區_街廓編號為


A3-1, A5-1, A9-1, B1-2, B1-3, B4, B4-2, B4-3, B5-1, B5-2, B7, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B10, B10-1, B10-2, B13, B13-2, B13-3, B14, B14-1, B14-2, B15, B15-1, C8, C8-1, C8-2, C10, C11-1, C11-2, C12, C13, C13-1, C14, C14-1, C15, C15-1, C17-1, C17-2, F1-1, F1-2, F1-3, F2, F2-1, F2-2。

2. 重點管制區_街廓編號為 A3, A5, A6, A6-1, A7, A7-1, A9, B1-1, B4-1, C4, C9-1。

3. 特別管制區_街廓編號為


A1, A2, A4, A8, B1, B2, B2-1, B3, B5, B6, B6-1, B8, B9, B9-1, B11, B12, C1, C2, C3, C5, C6, C7, C9, C9-2, C11, C16, C17, C17-3, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C24-1, C25, C25-1, C25-2, C25-3, C26, C26-1, C27, C27-1, C28, C29, C30, C31, D1, D1-1, D1-2, D1-3, D2, D2-1, D3, D4, D5, D5-1, D5-2, D5-3, D6, D7, D7-1, D7-2, D7-3, D7-4, D8, D8-1, D8-2, D8-3, D8-4, D9, D9-1, D10, D10-1, D10-2, D10-3, D10-4, D11, D11-1, D12, D13, D13-1, D13-2, D13-3, D14, D14-1, D14-2, D14-3, D14-4, D15, D16, D17, D18, D19, E1, E1-1, E1-2, E1-3, E1-4, E2, E3, E3-1, E3-2, E3-3, E4, E4-1, E4-2, E4-3, E4-4, E4-5, F3, F4, F4-1, F5, F5-1, F5-2, F6, F6-1, F7, F8, F9, F10, G2, G3。



案名	高速鐵路臺南車站特定區都市設計審議原則	附件編號	附件二 街廓編號圖	方位	
----	---------------------	------	-----------	----	---



(單位: 公分)

案名	高速鐵路臺南車站特定區都市設計審議原則	附件編號	附件三 指定退縮地範圍應留設最小人行步道寬度示意圖	方位	
----	---------------------	------	---------------------------	----	---

街角留設 100 平方公尺以上之生態街角廣場，分類如下

- 配合商業性服務設施空間
- 配合公車停等空間
- 配合社區活動空間
- ⋯ 指定人行通廊應提供寬度4公尺以上的公共人行通道，並與相鄰接建築基地之人行通道互相連通

- 退縮6公尺以上建築
- 退縮4公尺以上建築
- 退縮3.5公尺以上建築
- 退縮3公尺以上指定留設後院
- 退縮2公尺以上建築

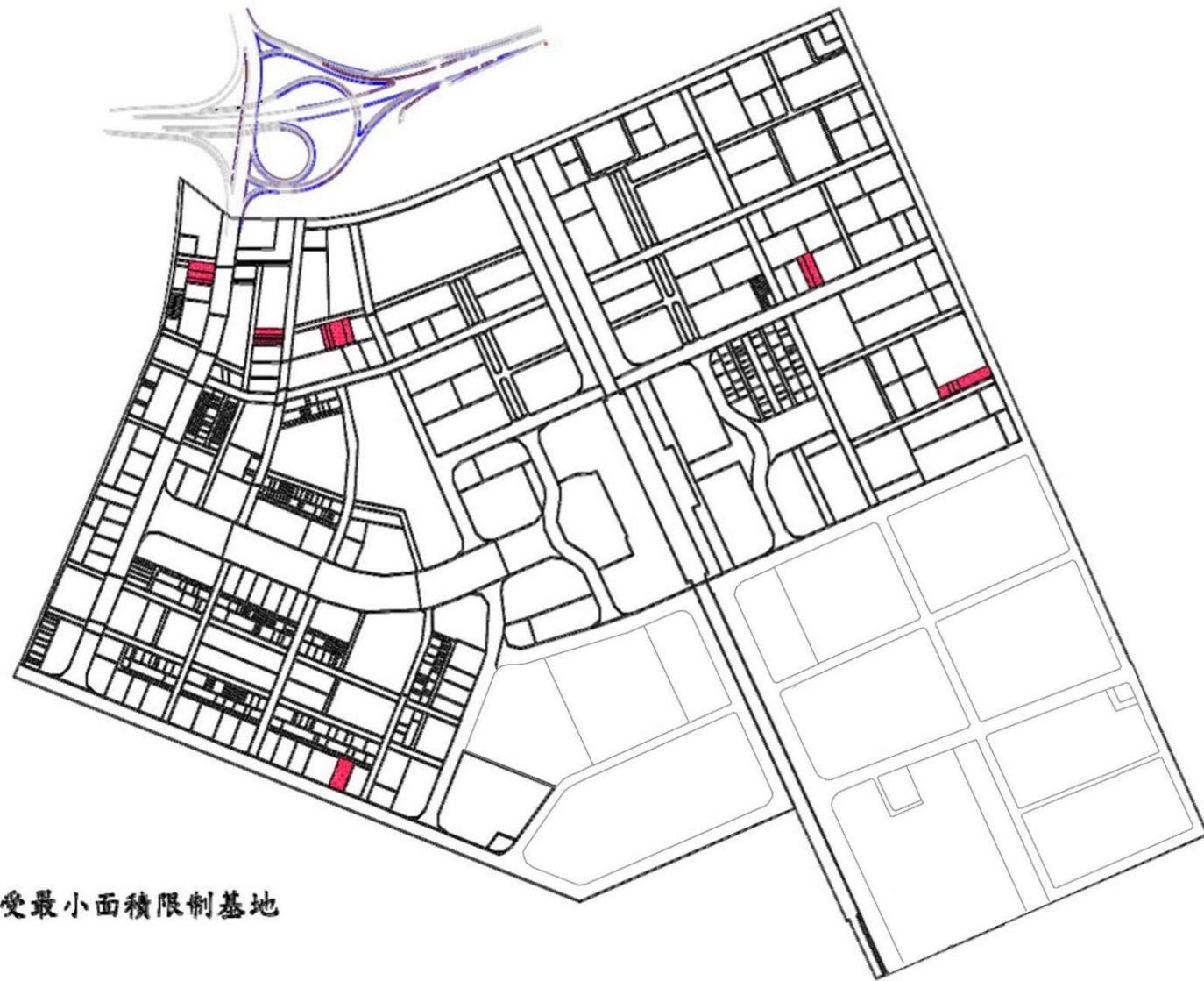


案名	高速鐵路臺南車站特定區都市設計審議原則	附件編號	附件四 指定留設開放空間示意圖	方位	N ▲
----	---------------------	------	-----------------	----	-----



- 基地面寬 > 4.5 公尺
- 基地面積 > 100 平方公尺
- 基地面積 > 300 平方公尺
- 基地面積 > 2000 平方公尺

案 名	高速鐵路臺南車站特定區都市設計審議 原則	附件 編號	附件五 建築基地規模管制圖	方 位	N ▲
--------	-------------------------	----------	---------------	--------	--------




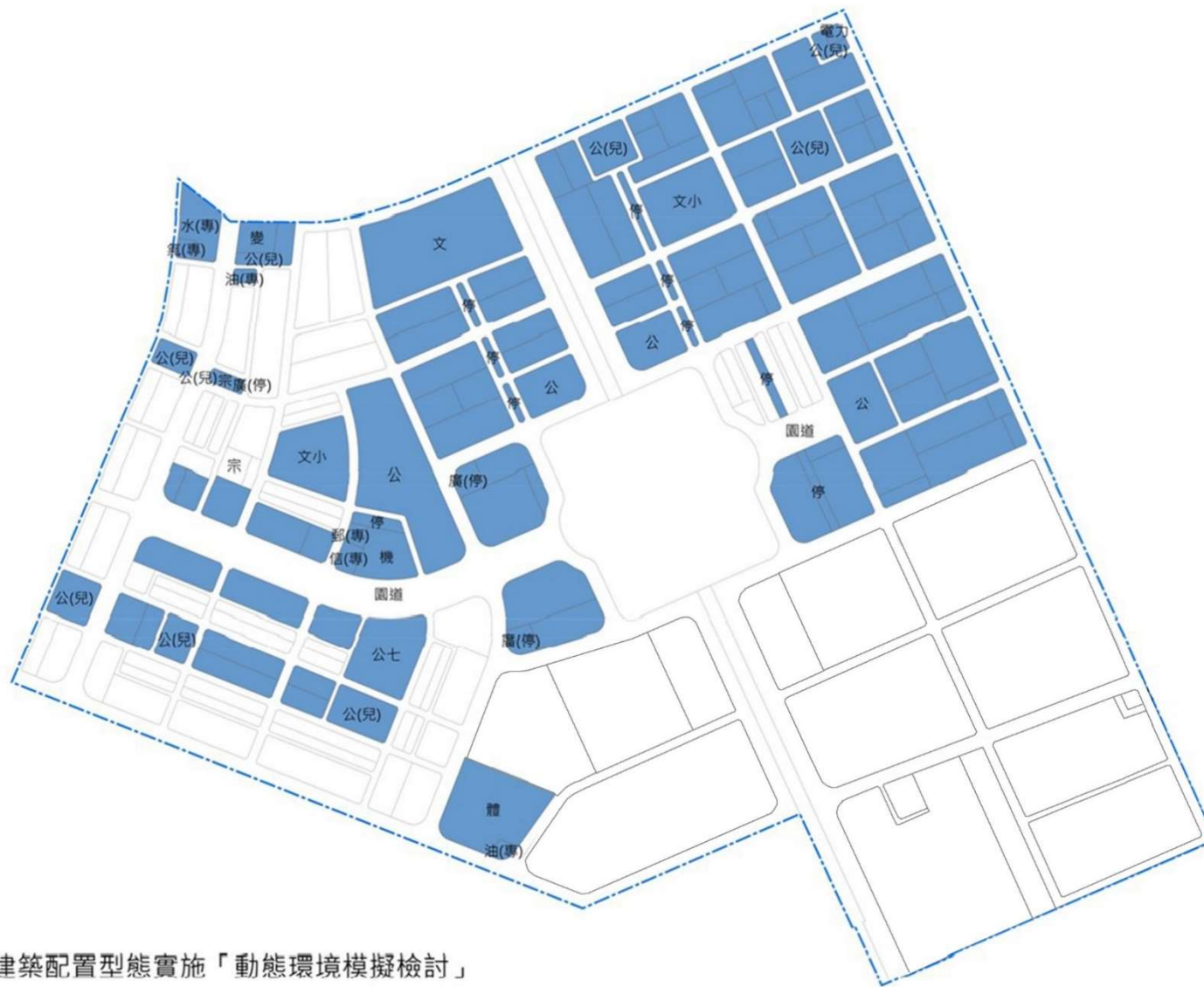
■ 不受最小面積限制基地

案名	高速鐵路臺南車站特定區都市設計審議原則	附件編號	附件六 不受最小面積限制基地圖	方位	N ▲
----	---------------------	------	-----------------	----	--------



建築高度 < 20 公尺
 建築高度 > 20 公尺


案名	高速鐵路臺南車站特定區都市設計審議 原則	附件 編號	附件七 建築高度管制圖	方位 
----	-------------------------	----------	-------------	---



案名	高速鐵路臺南車站特定區都市設計審議原則	附件編號	附件八風環境管制審議範圍圖	方位	
----	---------------------	------	---------------	----	--



綠能街廓

案名	高速鐵路臺南車站特定區都市設計審議原則	附件編號	附件九 綠能街廓範圍	方位	
----	---------------------	------	------------	----	---