

第 六 案：「擬定善化都市計畫（配合善化主要計畫(第四次通盤檢討）逕向內政部陳情編號 2)細部計畫案」

說明：一、本案於 109 年 6 月發布實施之「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」屬人民陳情意見編號「逕 2 案」之案件，位於善化都市計畫東側之農業區，並於計畫書中「後續辦理事項」規定應另案依都市計畫農業區變更使用審議規範之法定程序辦理，並得一併辦理擬定細部計畫。又善化都市計畫區緊鄰臺南科學園區特定區計畫，依目前臺南市產業群聚地區之發展趨勢，以高科技為主體之南科園區極具發展動能，對於就業人口具有強烈吸引力，爰本案期望透過整體規劃能健全善化地區之都市發展結構，提供必要之都市發展腹地。

二、法令依據：都市計畫法第 24 條。

三、擬定計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、擬定計畫內容：詳計畫書。

五、座談會：民國 110 年 3 月 19 日上午 10 時 00 分，假善化區小新里里民活動中心舉辦。

六、公開展覽：自民國 111 年 10 月 26 日起 30 天於善化區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 111 年 11 月 17 日下午 3 時 00 分假善化區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由周委員士雄（召集人）、張委員慈佳、李委員佩芬、陳委員淑美及徐委員中強等 5 人組成專案小組先行審查，於 111 年 12 月 28 日召開第 1 次專案小組會議。嗣因配合委員任期屆

滿，經重新簽奉核可，由徐委員中強(召集人)、周委員士雄、陳委員彥仲、張委員梅英、陳委員淑美等 5 人組成專案小組，復於 112 年 4 月 14 日及 112 年 6 月 30 日續召開第 2、3 次專案小組會議；迄今共召開 3 次專案小組會議，並獲致具體初步建議意見，爰提請大會討論。

八、人民或團體所提意見：共 1 件，詳人民或團體陳情意見綜理表(附表 1)。

決議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見通過。(詳【附錄】)

一、有關建築基地最高容積移轉額度模擬以及停車空間劃設標準，請併同考量實際開發免計容積額度以及周邊通案性汽機車空間規定覈實修正並授權業務單位檢核，以確保整體環境品質。

二、有關刪除之土管條文「停車空間之車道處入口不得設置計畫道路交叉路口 10 公尺範圍內」之專案小組初步建議意見欄位「考量條文內容可能限制基地使用彈性，刪除條文。」修改為「考量條文內容可能限制基地使用彈性爰刪除條文，俾利本計畫範圍內之建築基地開發依規定送都市設計審議時，得針對基地個案情形進行規劃設計。」，以資明確。

三、土地使用管制「第肆點、退縮建築規定」，查本條規定係考量銜接本案基地南側既有開發社區(97 年發布實施「擬定善化都市計畫(部分國民住宅專用區為住宅區)細部計畫案」)之綠帶空間規劃，特針對臨一號計畫道

路及臨其他計畫道路之基地分別規定退縮空間之配置，爰請加載說明於條文備註欄「為銜接既有開發社區之綠帶空間規劃，另訂定臨一號道路之退縮空間配置。」，以利後續查考；另第二款有關住宅區及公共設施之退縮建築規定，修改條文為「自『計畫』道路境界線至少退縮 5 公尺。」，以資明確。

四、另計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。

【附錄】

一、土地使用規劃

- (一) 本次調整草案內容(詳附圖1)，停車場用地之區位調整至中央公園(公(1))西側，且劃設面積為2300m²符合農審規範第38點規定應提供車輛預估數20%之要求，故原則同意於專案小組提出之修正內容，請於計畫書中修正。
- (二) 本次調整草案考量住宅區社區路邊停車、垃圾車清運等實際使用情況酌予調整道路系統，原則同意於專案小組提出之修正方案(詳附圖2)。另道路系統建構與周邊既成路網銜接之規劃，有關方案評估、社區居民意見等，請於計畫書中適當章節補充說明。
- (三) 有關計畫區之道路系統銜接台1線之兩處出口，查交通部公路總局業出具規劃路口之同意意見(附件1:112年5月2日五工化段字第1120034543號函)，惟查函文說明第二點(略以)「二、查旨揭農業區土地附近尚有排水不及疑慮，請貴公司於台南市政府都市發展局變更審議中，針對此情形詳加規劃設計應對措施…。」以及說明三(略以)「…原則同意台1線作為旨揭地(圳西段1地號等47筆土地)聯外道路，…，請貴公司審慎負責針對車流及交通等相關影響因素作完整評估及設計應對措施。」，爰請申請單位依公路總局之意見於適當章節補充說明基地外交通、排水應對措施。
- (四) 本案規劃地下滯洪空間於中央停車場用地及公園用地，考量土地使用功能及管理權責劃分，將「公園用地」分區名稱改為「公園兼滯洪池用地」(公(滯))。
- (五) 都市防災計畫部分，原則同意本次草案參考110年「善化區地區災害防救計畫」之指導修正之計畫內容。

二、土地使用管制

- (一) 土地使用管制強度部分，本案爰引善化現行計畫之規定，住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%；如建蔽率不大於50%，則容積率不得大於200%。惟依農業區變更審議規範第39條規定，平均坡

度不得超過百分之十五之基地，其建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。故本案計畫書應刪除建蔽率 60%、容積率 180%之規定。

- (二) 本次調整草案之「代用地」規劃內容，建議比照一般住宅區進行管制，刪除僅供社會救助機構、社會福利機構、托育機構等社會福利設施使用之規定，以確保使用彈性，相關土地使用管制條文內容請一併修正。
- (三) 考量本次所提之樓高限制，恐有造成容積率無法完全使用之疑慮，為增加建築使用之彈性，爰建議刪除本次調整草案新增有關樓高限制之規定。
- (四) 為充分利用臺南市日照，發展太陽光電再生能源並健全本市綠色運輸系統完善，落實節能減碳之目標，請參照「臺南市低碳城市自治條例」及本市推廣太陽光電政策，新增太陽光電及充電設備等土地使用管制條文規定。
- (五) 依農審規範第 27 點規定申請變更應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定，有關都市設計規範項目內容，請依本府主管機關本局都市設計科提出意見修正(詳後附表四)。

三、公共設施開闢與維護管理

- (一) 本次調整草案之公共設施開闢費用，參酌本府近年公共工程執行案件調整估算，原則同意申請單位修正道路用地及停車場用地之開闢工程之費用(包含管線規劃、共同管道規劃及停車場開闢費用等)，惟有關道路標線、標號等工程費用請參考本府交通局提供資料修正(附件 2)。
- (二) 本案係由 1 位地主作為 36 位土地所有權人之代表提出申請，為確保其他所有權人之權益，請出示相關委任文件；另本案後續涉及公共設施用地之開闢與土地重新分配，為釐清本案財務具可行性，請補充說明財務計畫之具體內容(包含資金來源及運用)，並於計畫書中適當章節補充說明。
- (三) 本案劃設之公共設施及代用地，應於都市計畫核定前，由全數土地所有權人與市府簽訂協議書，並於協議期限內，一次全數無償移轉予市

府，原則同意申請單位於專案小組提出之後續公共設施及公用設備之維護管理實際執行內容；另代用地部分屬依法變更回饋予市府之土地，不納入社區經營管理計畫範圍內。

四、細部計畫變更內容:詳附圖一、附表一。

五、細部計畫公展期間人民或團體陳情意見:詳附表二。

六、土地使用分區管制要點：詳附表三。

七、都市設計準則：詳附表四。

陸、散會時間:10 時 40 分。



公展草案



本次調整方案

附圖 1 方案示意圖

項目			面積(m ²)	比例(%)
使用分區	住宅區(附)		48,184.41	57.00
	住宅區(附)(註)		4,646.40	5.50
	小計		52,830.81	62.50
公共設施用地	公園用地	公一(附)	4,537.96	5.37
		公二(附)	6,345.25	7.50
		公三(附)	1,933.57	2.29
		小計	12,816.79	15.16
	綠地(附)		529.13	0.63
	停車場用地(附)		1,484.95	1.76
	道路用地(附)		16,873.94	19.96
	小計		31,704.81	37.50
	合計		84,535.62	100.00
註：住（附）（註）係提供作代用地使用。				

項目			面積	比例(%)
使用分區	住宅區(附)		48,186.10	57.00
	住宅區(附)(註)		4,649.50	5.50
	小計		52,835.60	62.50
公共設施用地	公園用地	公一(附)	3,935.62	4.656
		公二(附)	2,269.01	2.684
		小計	6,204.63	7.34
	綠地	綠一(附)	5,993.64	7.090
		綠二(附)	529.13	0.626
		小計	6,522.77	7.716
	停車場用地(附)		2,300.00	2.721
	道路用地(附)		22,666.25	26.813
	小計		31,700.00	37.50
合計		84,535.60	100.00	
註：住（附）（註）係提供作代用地使用。				

公展草案	本次調整方案
------	--------

附表 1	方案面積表
------	-------

公展草案

本次調整方案

附表 1 方案面積表



公展草案交通計畫



本次調整方案交通計畫

附圖 2 交通方案示意圖

附表二 細部計畫於公展期間人民或團體陳情意見表：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	申請單位研析意見	專案小組初步建議意見
1	黃○芳里長	1. 道路寬度建議由8M拓寬至10M避免交通阻塞。 2. 台一線排水溝之容受力應再與水利局檢討之，避免造成周邊淹水。 3. 停車場提供是否充足。 4. 土地分回比例與辦理徵收區有所差異，是否能調整公設比例。 5. 停車場區位盡量靠台一線。		1. 本案為界定主次道路層級，將主要道路劃設10M，僅於南側住宅區考量其基地可行性及多臨農業區、公園用地等開放空間，故將道路寬段劃設為8M。 2. 各住宅區未來均需依「都市計畫農業區變更審議規範」及「建築技術規則」將停車內部化。 3. 本案性質屬住宅社區、日後無外部車流，故本基地內應無交通阻塞之虞。	建議酌予採納。 理由： 調整後草案業考量住宅區社區路邊停車、垃圾車清運等實際使用情況酌予調整道路系統，原則同意於專案小組提出之修正方案。
				1. 所陳地點為台一線道路側溝，非屬本案基地範圍。 2. 台一線道路側溝所涉集水區域遼闊，故其排水系統之容受力實非本案可檢討、處理範圍。 3. 本案已於110.6.4由台南市政府水利局召開第一次出流管制審查會議，而本案將依該審查會議結論，俟本案土地使用計畫內容經各級委員會審定再次提出出流管制審查。	建議酌予採納。 理由： 本案出流管制規劃書業於110年6月4日提送本府水利局審查，後續需依都委會審竣內容更新資料再送審（審議延期中）。惟於都市計畫審議階段，須併同檢視公共設施、逕流排水、滯洪規劃之合理性，爰請於計畫書中補充說明。
				1. 停車場用地係劃設公共停車使用，故本案已於臨公園用地（一）（附）西側規劃停車場用地。	建議酌予採納。 理由： 調整後草案停車場用地劃設面積為2300m ² 符

編號	陳情人及 陳情位置	陳情 理由	建議 事項	申請單位研析意見	專案小組初步建 議意見
				2. 本案屬住宅社區開發、無高強度商業行為，故於基地內應無穿越性車流，且各住宅單元應依法將停車需求內部化，故本案停車場提供應屬充足。	合農審規範第 38 點規定應提供車輛預估數 20%之要求，故原則同意於專案小組提出之修正內容。
				本案開發方式為捐地，與辦理徵收之發源依據不同。本案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」劃設公共設施用地面積比例 37.5%、代用地劃設面積比例為 5.5%合計達 43%，已符合該審議規劃所定之 40%規定。	建議未便採納。 理由： 依申請單位研析意見通過。
				停車場用地係供公共使用，故本案優先配置停車場用地於公園用地及代用地周邊，加強設置效益。且台一線道路側設置有自行車道，應避免隨機性之停車車流影響用路人安全。	建議未便採納。 理由： 調整後草案業將停車場用地之區位調整至中央公園（公一（附））西側供公眾使用，另併申請單位研析意見未便採納。

附表三、擬定善化都市計畫（配合善化主要計畫(第四次通盤檢討)逕向內政部陳情編號 2)細部計畫案土地使用分區管制要點綜理表

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	專案小組初步建議意見
壹、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	壹、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條訂定之。	依公展條文。
貳、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定。	貳、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定。	依公展條文。
參、住宅區(附)之建蔽率不得大於 60% 容積率不得大於 180%;如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 200%。住宅區(附)不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	參、住宅區(附)、住宅區(附)(註)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。住宅區(附)不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	依都市計畫農業區變更審議規範第 39 點規定「建築基地之平均坡度不達百分之十五以上者，其建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。」修正。
肆、住宅區(附)(註)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 200%。住宅區(附)(註)不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。	刪除。	條文整併。
伍、作為代用地使用之住宅區(附)(註)以供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、及因應當地社會經濟變遷所產生之社會福利需求使用為原則，經相關主管機關同意後，得供社會住宅及其附屬設施使用。	刪除。	「代用地」規劃內容，建議比照一般住宅區進行管制，刪除僅供社會救助機構、社會福利機構、托育機構等社會福利設施使用之規定，以確保使用彈性。

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	專案小組初步建議意見																		
陸、退縮建築規定 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理： 一、臨善化都市計畫一號道路(台一線省道)街廓之退縮規定如下： 應自善化都市計畫一號道路境界線退縮 10 公尺建築，原則不得設置圍牆，若有設置圍牆之必要者，應自善化都市計畫一號道路境界線退縮 8 公尺設置，退縮部分得計入法定空地。 其臨善化都市計畫一號道路境界線設置至少 2.5 公尺寬無遮簷人行空間，其餘部分應留設至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶。 二、其餘地區之退縮規定如下： <table border="1" data-bbox="103 754 887 1318"> <thead> <tr> <th>分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺。</td><td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部分應留設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td></tr> </tbody> </table> 三、留設無遮簷人行道供公眾通行部分應設置透水性鋪面。	分區	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部分應留設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。	公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	肆、退縮建築規定 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理： 一、臨善化都市計畫一號道路(台一線省道)街廓之退縮規定如下： 應自善化都市計畫一號道路境界線退縮 10 公尺建築，原則不得設置圍牆，若有設置圍牆之必要者，應自善化都市計畫一號道路境界線退縮 8 公尺設置，退縮部分得計入法定空地。 其臨善化都市計畫一號道路境界線設置至少 2.5 公尺寬無遮簷人行空間，其餘部分應留設至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶。 二、其餘地區之退縮規定如下： <table border="1" data-bbox="927 754 1711 1318"> <thead> <tr> <th>分區</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺。</td><td>3. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 4. 其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部分應留設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。</td></tr> <tr> <td>公共設施用地</td><td>自道路境界線至少退縮 5 公尺。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</td></tr> </tbody> </table> 三、留設無遮簷人行道供公眾通行部分應設置透水性鋪面。	分區	退縮建築規定	備註	住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	3. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 4. 其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部分應留設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。	公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	一、原條文第三點有關透水鋪面規定移至都市設計準則中辦理。 二、條次調整。
分區	退縮建築規定	備註																		
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部分應留設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。																		
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																		
分區	退縮建築規定	備註																		
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	3. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 4. 其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部分應留設至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。																		
公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。																		

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	專案小組初步建議意見																								
柒、停車空間劃設標準 一、住宅區之停車空間應依下列規定辦理 表 4-5、停車空間劃設標準 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr><tr><td>150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)</td><td>免設停車位</td></tr><tr><td>超過 150 平方公尺至 250 平方公尺</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td>以下每增加 150 平方公尺</td><td>設置 1 部</td></tr></table> 二、前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。	總樓地板面積	設置標準	150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	免設停車位	超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	以下每增加 150 平方公尺	設置 1 部	伍、停車空間劃設標準 一、住宅區之停車空間應依下列規定辦理 表 4-5、停車空間劃設標準 <table><tr><th>總樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr><tr><td>150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)</td><td>免設停車位</td></tr><tr><td>超過 150 平方公尺至 250 平方公尺</td><td>設置 1 部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺至 400 平方公尺</td><td>設置 2 部</td></tr><tr><td>超過 400 平方公尺至 550 平方公尺</td><td>設置 3 部</td></tr><tr><td>以下每增加 150 平方公尺</td><td>設置 1 部</td></tr></table> 二、前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。	總樓地板面積	設置標準	150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	免設停車位	超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置 1 部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部	以下每增加 150 平方公尺	設置 1 部	條次調整。
總樓地板面積	設置標準																									
150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	免設停車位																									
超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置 1 部																									
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																									
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																									
以下每增加 150 平方公尺	設置 1 部																									
總樓地板面積	設置標準																									
150 平方公尺以下 (含 150 平方公尺)	免設停車位																									
超過 150 平方公尺至 250 平方公尺	設置 1 部																									
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置 2 部																									
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置 3 部																									
以下每增加 150 平方公尺	設置 1 部																									
捌、本計畫區應設置街角廣場地區詳 4-8 圖，並規定如下： 一、應提供公眾使用及通行，不得設置圍籬。 二、不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止機車進入。	刪除並移至都市設計準則。	依都市計畫農業區變更審議規範第 27 點「申請變更應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。」制訂本計畫都市設計專章，並將相關條文調整至該章節。																								
玖、公園用地(三)(附)應配合臺灣電力股份有限公司供電線路變更設置作業內容，供其設置電路鐵塔及圍籬等地上物。	陸、公園用地(二)(附)應配合台灣電力股份有限公司供電線路變更設置內容，供其設置電路鐵塔及圍籬等地上物。	一、配合方案調整修改條文。 二、條次調整。																								
拾、公園用地(三)(附)得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」做地下停車場使用。	刪除。	配合方案調整予以刪除。																								
拾壹、停車空間之車道處入口不得設置計畫道路交叉路口 10 公尺範圍內。	刪除。	考量條文內容可能限制基地使用彈性，刪除條文。																								

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	專案小組初步建議意見															
--	<u>柒</u>、本計畫區所有建築物新建時，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物設置太陽光電設施辦法」辦理。有關設置規模標準如下： <table border="1"> <tr> <td>1</td><td>住宅類</td><td>採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。</td></tr> <tr> <td>2</td><td></td><td>非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</td></tr> <tr> <td>3</td><td></td><td>倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</td></tr> <tr> <td>4</td><td></td><td>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。</td></tr> </table> 前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。	1	住宅類	採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。			非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。	2		非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。	3		倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。	4		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。	為充分利用臺南市日照，發展太陽光電再生能源並健全本市綠色運輸系統完善，依據「臺南市低碳城市自治條例」及本市推廣太陽能光電政策，增訂本條文。
1	住宅類	採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。															
		非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。															
2		非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。															
3		倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。															
4		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。															
拾貳、建築物的排氣或排煙設備之排放口，不得朝向人行空間設置。	刪除並移至都市設計準則	依都市計畫農業區變更審議規範第 27 點「申請變更應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。」制訂本計畫都市設計專章，並將相關條文調整至該章節。															
拾參、本計畫區各項建築開發行為如涉都市設計審議，依臺南市都市設計審議原則辦理。	<u>捌</u>、本計畫區各項建築開發行為應依本計畫「都市設計規範」辦理。	依都市計畫農業區變更審議規範第 27 點「申請變更應先進行都市設計，並納入都市															

公展草案條文	依專案小組初步建議意見修正條文	專案小組初步建議意見
		計畫書規定。」制訂本計畫都市設計專章，調整條文內容。
拾肆、本計畫區內土地及建築物之使用應以本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	<u>玖</u> 、本計畫區內土地及建築物之使用應以本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	條次調整。

附表四、擬定善化都市計畫（配合善化主要計畫(第四次通盤檢討)逕向內政部陳情編號2)細部計畫案都市設計審議要點綜理表

新增都市設計條文	依專案小組初步建議意見修正條文	修正說明
公共開放空間系統 本案應留設街角廣場開放空間位置詳圖所示： 	公共開放空間系統 本案應留設街角廣場開放空間位置詳圖所示： 	依原條文
一、應提供公眾使用及通行，不得設置任何形式之圍籬。	一、應提供公眾使用及通行，不得設置任何形式之圍籬。	
二、不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止汽機車進入。	二、不得設置汽機車停車格，得設置車阻，以阻止汽機車進入。	依原條文
三、應予適當綠化, 且其鋪面、高程、植栽應用應與周邊道路退縮帶之帶狀公共開放空間整合連結。	三、應予適當綠化, 且其鋪面、高程、植栽應用應與周邊道路退縮帶之帶狀公共開放空間整合連結。	依原條文
人行空間或步道系統動線	人行空間或步道系統動線	
一、人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。	一、人行道與汽車道應予以區隔並設置以適當的路面高程差。	依原條文

二、凡提供公眾使用之步行環境,其步道鋪面應齊平順接,採用防滑、耐壓、透水、亦於管理維護等條件之鋪面材質。	二、凡提供公眾使用之步行環境,其步道鋪面應齊平順接,採用防滑、耐壓、透水、亦於管理維護等條件之鋪面材質。	依原條文
交通運輸系統配置	交通運輸系統配置	
一、於鄰近車道出入口路鋪面應設置減速裝置(如減速駝峰、減速路面等)。	<u>刪除。</u>	設置功能不顯著,爰予刪除。
二、鄰台一線之住宅街廓,其車道出入口位置設置應避免設置影響於台一線車流側。	二、鄰台一線之住宅街廓,其車道出入口位置設置應避免設置影響於台一線車流側。	文字酌修
建築量體公共設施及公用設備支配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項	建築量體公共設施及公用設備支配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項	
一、面對公園之住宅區建築,應配合公園景觀規劃設計,建築量體得階梯狀退縮。	一、面對公園之住宅區建築,應配合公園景觀規劃設計, 建築量體得階梯狀退縮。	無實質管制意義,修正條文。
二、基地內 6 層樓以上建築物之各棟間之淨寬度應達 6 公尺以上,予以美化設計、不得外露。	二、基地內 6 層樓以上建築物之各棟間之淨寬度應達 6 公尺以上, 予以美化設計、不得外露。	文字酌修
三、建築量體之色調、材質等具外部景觀性之部分,應力求與周邊建築基地維持和諧關係。	三、建築量體之色調、材質等具外部景觀性之部分,應力求與周邊建築基地維持和諧關係。	依原條文
四、建築物的排氣或排煙設備之排放口,不得朝向人行空間設置,以免影響行人。	四、建築物的排氣或排煙設備之排放口,不得朝向人行空間設置,以免影響行人。	依原條文
五、公共管線應以地下化為原則,若管線暴露於公共主要道路線上時,應加以美化處理。	五、公共管線應以地下化為原則, 若管線暴露於公共主要道路線上時,應加以美化處理。	文字酌修
六、本地區建築設置廣告物,應採正面式招牌廣告並依「台南市廣告物管理自治條例」辦理,且三樓以上不得設置廣告物。	六、本地區建築設置廣告物,應採正面式招牌廣告並依「台南市廣告物管理自治條例」辦理,且三樓以上不得設置廣告物。	依原條文
綠化植栽及景觀計畫	綠化植栽及景觀計畫	
一、植栽綠化內容包含喬木、灌木草花及地被植物,應以複層式植栽方式綠化,並優先考量樹種之適地適種(如耐鹽、耐旱性及防風害特性),以增進植栽之存活率。	一、植栽綠化內容包含喬木、灌木草花及地被植物,應以複層式植栽方式綠化,並優先考量樹種之適地適種(如耐鹽、耐旱性及防風害特性),以增進植栽之存活率。	依原條文
二、種植於距計畫道路交岔路口 10 公尺內之植栽,應考量其樹	二、種植於距計畫道路交岔路口 10 公尺內之植栽,應考量其樹	依原條文

蔭及落果， 以不影響行車及人行安全為原則。	蔭及落果， 以不影響行車及人行安全為原則。	
本準則未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理審議。	本準則未規定審議之項目，另依「臺南市都市設計審議委員會設置要點」「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理審議。	依原條文