

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國108年6月27日
發文字號：府都規字第1080410784B號
附件：細部計畫書各1份



主旨：「變更白河都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」等16案公開展覽自108年7月1日起依法公開展覽60天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

一、公開展覽時間：自民國108年7月1日起60天。

二、公開展覽地點：公開展覽計畫書公告於本府都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)、都市規劃科公告欄(民治市政中心)及本市大內區、仁德區、六甲區、北門區、白河區、安定區、西港區、佳里區、官田區、東山區、柳營區、將軍區、麻豆區、善化區、新化區、新市區及歸仁區等區公所。

三、公告圖說：

(一)「變更白河都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。

(二)「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。

(三)「變更佳里都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。

(四)「變更六甲都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤

- 檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (五)「變更烏山頭水庫風景特定區(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (六)「變更大內都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (七)「變更西港都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (八)「變更將軍(漚汪地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (九)「變更安定都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十)「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十一)「變更仁德都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十二)「變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十三)「變更臺南都會公園特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十四)「變更南鯤鯓特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。
- (十五)「變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專

案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。

- (十六)「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」公開展覽計畫書1份。

四、都市計畫說明會舉辦時間與地點

- (一)108年7月15日(星期一)上午10時00分，假本市柳營區公所3樓會議室舉行(地址：台南市柳營區柳營路二段59號)，歡迎踴躍參加。
- (二)108年7月15日(星期一)下午13時00分，假本市白河區公所2樓會議室舉行(地址：臺南市白河區三民路381號)，歡迎踴躍參加。
- (三)108年7月15日(星期一)下午15時30分，假本市東山區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市東山區225號)，歡迎踴躍參加。
- (四)108年7月18日(星期四)上午10時00分，假本市麻豆區中興興農活動中心舉行(地址：臺南市麻豆區中興里15鄰自由路8號之6)，歡迎踴躍參加。
- (五)108年7月18日(星期四)下午13時00分，假本市官田區公所圖書館3樓會議室舉行(地址：臺南市官田區中山路一段129號)，歡迎踴躍參加。
- (六)108年7月18日(星期四)下午15時30分，假本市六甲區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市六甲區中山路202號)，歡迎踴躍參加。
- (七)108年7月22日(星期一)上午10時00分，假本市新化區公所3樓展演廳舉行(地址：台南市新化區中山路130號)，歡迎踴躍參加。
- (八)108年7月22日(星期一)下午13時00分，假本市大內區公所3樓圖書館會議室(地址：台南市大內區大內里1號)，歡迎踴躍參加。
- (九)108年7月22日(星期一)下午15時30分，假本市善化區公所3樓禮堂舉行(地址：台南市善化區建國路190號)，歡迎踴躍參加。



- (十)108年7月25日(星期四)上午10時00分，假本市北門區公所2樓會議室舉行(地址：台南市北門區北門里舊埕108號)，歡迎踴躍參加。
- (十一)108年7月25日(星期四)下午13時00分，假本市將軍區公所3樓會議室舉行(地址：台南市將軍區忠興里190號)，歡迎踴躍參加。
- (十二)108年7月25日(星期四)下午15時30分，假本市佳里區公所4樓大禮堂舉行(地址：台南市佳里區忠孝路5號)，歡迎踴躍參加。
- (十三)108年7月30日(星期二)上午10時00分，假本市新市區公所3樓大禮堂舉行(地址：台南市新市區中興街12號)，歡迎踴躍參加。
- (十四)108年7月30日(星期二)下午13時00分，假本市安定區公所3樓大禮堂舉行(地址：台南市安定區安定里59號)，歡迎踴躍參加。
- (十五)108年7月30日(星期二)下午15時30分，假本市西港區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市西港區文化路1號)，歡迎踴躍參加。
- (十六)108年8月2日(星期五)上午10時00分，假本市仁德區公所3樓禮堂舉行(地址：臺南市仁德區中正路三段5號)，歡迎踴躍參加。
- (十七)108年8月2日(星期五)下午13時00分，假本市歸仁區公所3樓會議室舉行(地址：臺南市歸仁區中山路2段2號)，歡迎踴躍參加。

五、公開展覽期間內任何公民或團體如對本次公開展覽範圍(詳計畫圖)有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。

市長黃偉哲

變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(主要
計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土
地使用分區管制要點)細部計畫書

公開展覽版

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 0 8 年 7 月

臺南市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 22 條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	民國 107 年 7 月 16 日起公告徵求意見 30 天，刊登於台灣新生報 107 年 7 月 16 日第 12 版，共計 1 日。
	公 告 徵 求 意 見 座 談 會	民國 107 年 7 月 30 日上午 10 時假民治市政中心南瀛堂、下午 15 時假永華市政中心 10 樓東側小禮堂舉行。
	公 開 展 覽 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

目錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起.....	1
貳、計畫位置與範圍.....	2
參、辦理依據.....	2

第二章 現行主要計畫概要

壹、計畫年期及計畫人口.....	4
貳、土地使用計畫.....	4
參、本案細部計畫與主要計畫之關係.....	5

第三章 土地使用分區管制要點

壹、土地使用分區管制要點修訂原則.....	7
貳、土地使用分區管制要點.....	8

附錄一、高速鐵路臺南車站特定區計畫土地使用分區管制要點修正條文 對照表

圖目錄

圖 1 計畫位置與範圍示意圖.....	3
圖 2 高速鐵路臺南車站特定區計畫土地使用計畫示意圖.....	6

表目錄

表 1 高速鐵路臺南車站特定區計畫土地使用計畫面積表.....	4
---------------------------------	---

第一章 緒論

壹、計畫緣起

土地使用分區管制之訂定，係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；因此，於各都市計畫區內依其實際需要，應依法訂定土地使用及都市設計管制規定，以助土地資源有效利用。

原臺南市、臺南縣已於 99 年 12 月 25 日合併改制為直轄市，原臺南縣內隸屬鄉鎮計畫之都市計畫區亦升格為市鎮計畫，惟目前臺南市轄區內尚有多處都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，依據都市計畫法第 22 條之規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項，又因應民國 91 年 5 月 15 日總統華總一義字第 09100095630 號令公布修正之都市計畫法第 23 條，其授權由該管直轄市、縣(市)政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程。

本案依據「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範，除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，以達順利推展臺南市都市建設之目標。

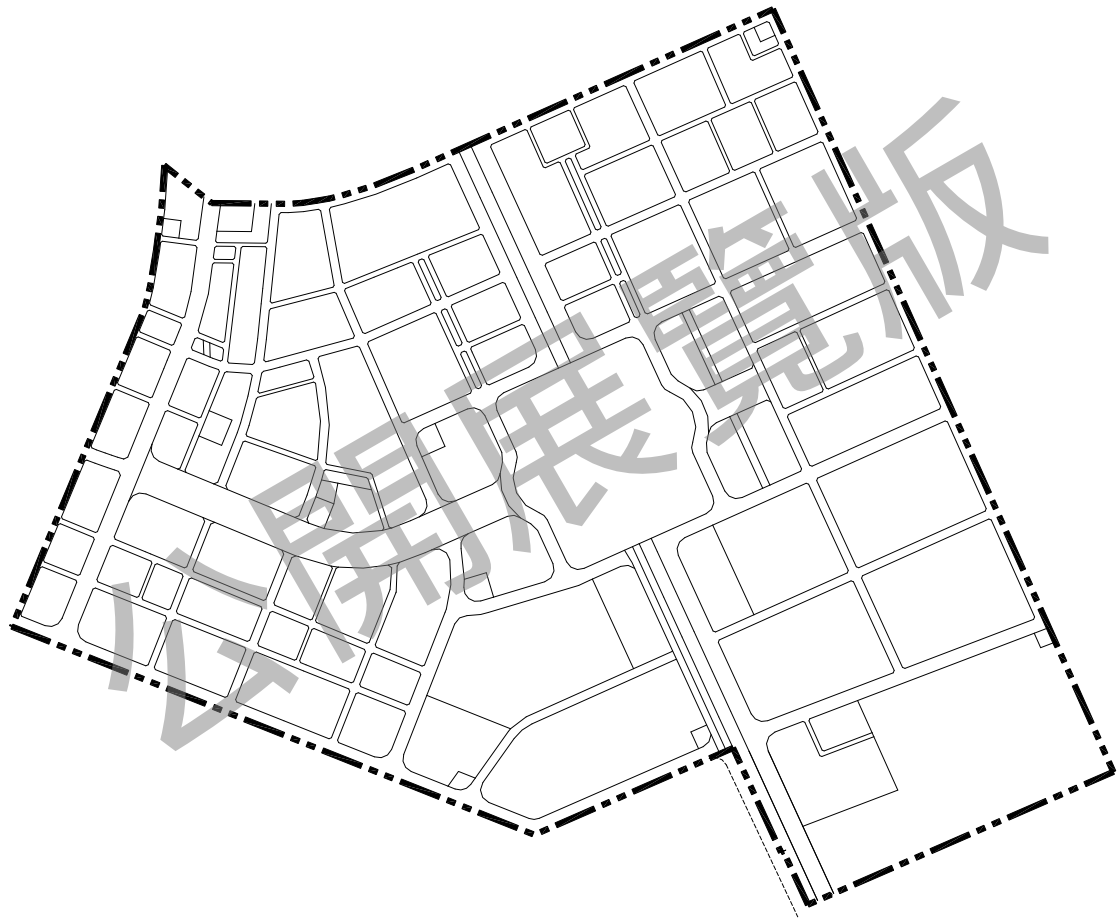
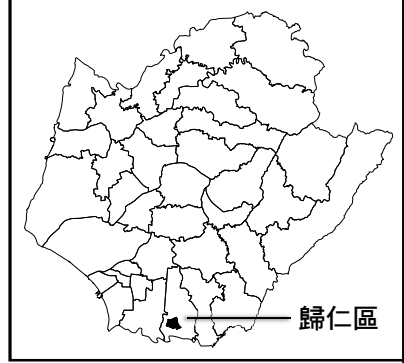
貳、計畫位置與範圍

本特定區以高鐵臺南車站為中心，計畫範圍為界線以北以臺南關廟線東西向快速公路南緣約 200 公尺為界，東至高鐵臺南車站中心點東側約 760 公尺處之現有台糖農地為界，南至歸仁區第 15 公墓附近為界，西至南 149 號市道西側約 100 公尺為界，計畫面積約 298.93 公頃，計畫位置與範圍詳圖 1 所示。

參、辦理依據

依據都市計畫法第 22 條規定辦理。

公開展覽版



圖例


 高速鐵路臺南車站特定區計畫範圍

圖1 計畫位置與範圍示意圖

第二章 現行主要計畫概要

壹、計畫年期及計畫人口

以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 32,000 人。

貳、土地使用計畫

本計畫區共劃設土地使用分區面積合計約 159.95 公頃，佔計畫總面積 53.51%，公共設施用地面積合計約 138.98 公頃，佔計畫總面積 46.49%，詳表 1 及圖 2 所示。

表 1 高速鐵路臺南車站特定區計畫土地使用計畫面積表

項目	現行計畫面積 (公頃)	估計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	83.00	27.77	27.77
	商業區	10.87	3.64	3.64
	產業專用區	47.12	15.76	15.76
	宗教專用區	0.40	0.13	0.13
	電信專用區	0.27	0.09	0.09
	郵政事業專用區	0.18	0.06	0.06
	自來水事業專用區	0.93	0.31	0.31
	天然氣設施專用區	0.16	0.05	0.05
	加油站專用區	0.29	0.10	0.10
	高鐵車站專用區	16.73	5.60	5.60
	小計	159.95	53.51	53.51
公共 設施 用地	高鐵用地	4.28	1.43	1.43
	機關用地	1.09	0.36	0.36
	國小用地	4.32	1.45	1.45
	學校用地	5.18	1.73	1.73
	公園用地	13.07	4.37	4.37
	體育場用地	3.00	1.00	1.00
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	6.05	2.02	2.02
	廣場兼停車場用地	0.72	0.24	0.24
	停車場用地	1.77	0.59	0.59
	環保設施用地	3.99	1.33	1.33
	變電所用地	1.46	0.49	0.49

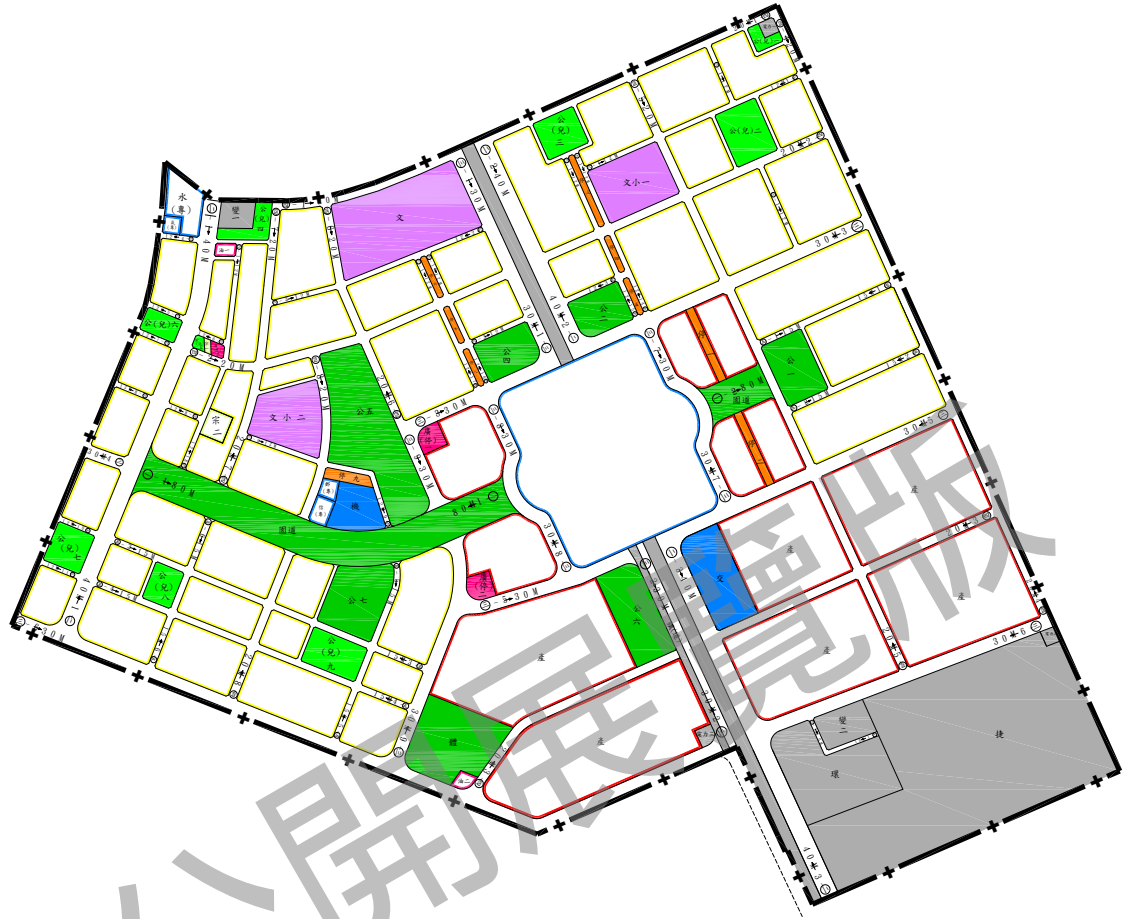
項目	現行計畫面積 (公頃)	估計計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
電力設施用地	0.41	0.14	0.14
捷運系統用地	20.85	6.97	6.97
交通用地	2.22	0.74	0.74
園道用地	8.12	2.72	2.72
道路用地	61.63	20.62	20.62
鐵路用地(兼供道路使用)	0.82	0.28	0.28
小計	138.98	46.49	46.49
都市發展用地	298.93	100.00	100.00
總計	298.93	100.00	-

資料來源：擬定高速鐵路台南車站特定區計畫案(88.10)及歷次個案變更計畫書，本計畫整理。

註：表列面積僅供參考，實際仍應依分割測量結果為準。

參、本案細部計畫與主要計畫之關係

本案係依據「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點納入細部計畫規範，以落實計畫分層管理，強化地方自治彈性及效能。



圖例

住宅區	捷運系統用地	停車場用地
商業區	高鐵用地	鐵路用地(兼供道路使用)
產業專用區	機關用地	變電所用地
宗教專用區	交通用地	電力設施用地
加油站專用區	學校用地	環保設施用地(供污水處理廠使用)
郵政事業專用區	國小用地	園道用地
電信專用區	公園用地	道路用地
自來水事業專用區	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	計畫範圍線
天然氣設施專用區	體育場用地	
高鐵車站專用區	廣場兼停車場用地	

附註: 1.未註明寬度之道路均為8公尺寬。
2.道路截角除弧形截角以圖上註明者外,其餘直線截角部分均依台灣省建築管理規則之標準。

資料來源: 擬定高速鐵路台南車站特定區計畫案(88.10)及歷次個案變更計畫案, 本計畫整理。

圖2 高速鐵路臺南車站特定區計畫土地使用計畫示意圖

第三章 土地使用分區管制要點

壹、土地使用分區管制要點修訂原則

本計畫土地使用分區管制要點，係依據106年3月24日府都規字第1060261040A號函發布實施之「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點內容為準，並為減少執行時產生之疑義，配合臺南市土地使用分區管制要點相關通案性規定，酌予檢討修訂條文內容，以符合實際需求及利用彈性，有關本計畫土地使用分區管制要點修正原則如下，修正條文對照表詳附錄一。

一、參酌臺南市都市計畫委員會通案性決議修正相關條文內容，避免執行疑義。

針對部分土地使用分區管制要點於實際執行衍生疑義，經提請臺南市都市計畫委員會討論後完成通案性決議者，應配合修訂相關內容，避免後續執行疑義。

二、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。

有關專案性通盤檢討增修之土地使用分區管制要點條文內容納入本計畫彙整；個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。

三、管制要點條文內容之數字為文字格式者，統一改以阿拉伯數字表示。

土地使用分區管制要點條文內具文字格式之數字者，改以阿拉伯數字表示，以利於閱讀。

貳、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 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

二、本要點包括下列三大部分：

(一)土地使用分區管制及開發強度(第二章)

(二)高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項(第三章)

(三)附則(第四章)

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」規定辦理。

(二)「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點(第三章)「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 50%，容積率不得大於 200%。

五、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%。

六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，並得依「加油站設置管理規則」容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。

八、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 款至第 4 款使用。

九、郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十、自來水專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十一、天然氣設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十二、「產業專用區」以引進產業研發服務、工商服務及展覽、購物中心及商業、觀光遊憩及醫療保健服務等相關產業為主，其土地及建築物應符合下列規定：

(一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

(二)得容許下列項目之使用：

1.產業研發服務使用：研究發展服務業。

2.工商服務及展覽使用

(1)旅館。

(2)資訊及通訊傳播業。

(3)金融及保險業。

(4)不動產業。

(5)專業、科學及技術服務業。

(6)支援服務業。

(7)運輸及倉儲業。

(8)教育服務業。

(9)會展設施：會議中心(廳)、展覽中心(場)。

(10)辦公場所：辦公建築(室)、企業營運總部。

3.購物中心及商業使用：

(1)綜合商品零售業。

(2)批發及零售業(不得為化學材料及其製品、燃料、公共危險物品、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用)。

(3)餐飲業。

4.觀光遊憩使用：

(1)藝術、娛樂及休閒服務業(不含博弈業、特殊娛樂業)。

(2)設教設施：圖書館、博物館、藝術館及類似機構。

(3)文康設施：音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、劇場、表演廳。

5.醫療保健服務使用：

(1)醫療保健及社會工作服務業(不含傳染病及精神病院)。

(2)藥局。

(3)衛生站(所)。

6.其他使用：經臺南市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。(註：有關無污染性之規定，比照都市計畫法臺南市施行細則第 20 條相關內容)

(三)最小開發基地規模不得低於 1 公頃。

(四)產業專用區之開發建築應於發照前，提送開發計畫予「臺南市都市設計審議委員會」審議，開發計畫內容包括：

- 1.整體配置及建築計畫。
- 2.交通運輸計畫。
- 3.必要性服務設施計畫。
- 4.其他相關配合計畫。

(五)整體街廓規劃原則如下：

- 1.應形塑街廓內部帶狀開放空間與臨路之退縮空間，形成連續性人行動線系統。
- 2.留設街角廣場形塑整體街廓意象。
為塑造街廓整體入口意象，兩側以上鄰接計畫道路之基地街角部分，應配合留設廣場式開放空間。
- 3.前述帶狀及廣場式開放空間得計入法訂空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物並應綠化。

(六)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。



註：本示意圖僅供參考，相關退縮及指定留設空間之實際位置應依開發計畫經都市設計審議通過後實際開發完成為準。

十三、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，路線下方並得作多目標使用。
機關	50%	250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。
公園(註)	5%	不予規定	1.每處地面上之建築物，最大水平投影面積不得超過 150 平方公尺。 2.公園二分之一面積均准予作地下停車場使用。 3.地面上、下得作共同管道監控中心、電信機房、必要機電設施及其相關設施使用。
鄰里公園兼兒童遊樂場	-	-	公園兼兒童遊樂場二分之一面積均准予作地下停車場使用。
體育場	50%	不予規定	准予作地下公共停車場使用。
廣場兼停車場	-	-	地面限作廣場並應綠化，地下限公眾停車場使用。
學校	文小	40%	1.學校用地得作地下公共停車場使用。 2.應於主要出入口處，規劃設 6 公尺以上、適當長度之緩衝車道。
	文中	40%	
環保設施用地	不予規定	不予規定	應自基地境界線退縮 10 公尺以上建築，退縮部分應配置 10 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。
捷運系統用地	30%	60%	供捷運相關設施使用。
交通用地	50%	150%	交通用地以供自駕車研發、實驗、推廣、檢驗、會議、展示訓練、營運辦公室及其他經主管核准之相關設施使用，法定空地應適當綠化，其綠覆率依「臺南市都市設計審議原則」提送都市設計委員會審查。

註：考量本計畫開發後地表逕流量增加甚大，將來「公三」用地開闢時，應請開發單位妥為規劃設計配置相關調節池設施，並強化親水性活動公共開放空間。

十四、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依「建築技術規則建築設計施工編第十五章」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 20% 為限。

十五、公共開放空間之設置，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設置，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、體育場連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。

十六、綠化面積及透水鋪面面積應依下列規定辦理：

- (一)本計畫區建築基地內法定空地，應以集中留設為原則，且其綠化面積應達法定空地面積之二分之一以上，其餘應維持原透水性，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。
- (二)本計畫區建築基地內透水鋪面面積應依「臺南市都市設計審議原則」相關規定辦理。

十七、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(詳第三章「高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項」)辦理外，本特定區之開發建築，應於發照前經臺南市都市設計審議通過後為之，審議時應依本特定區土地使用管制要點及「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」為依據；必要時得依本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。

十八、本特定區之開發建築，朝向立體化連通使用、創造多層次人行環境系統，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；其設置位置及設計方案，應經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後始得設置。供公眾使用者，並經「臺南市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。

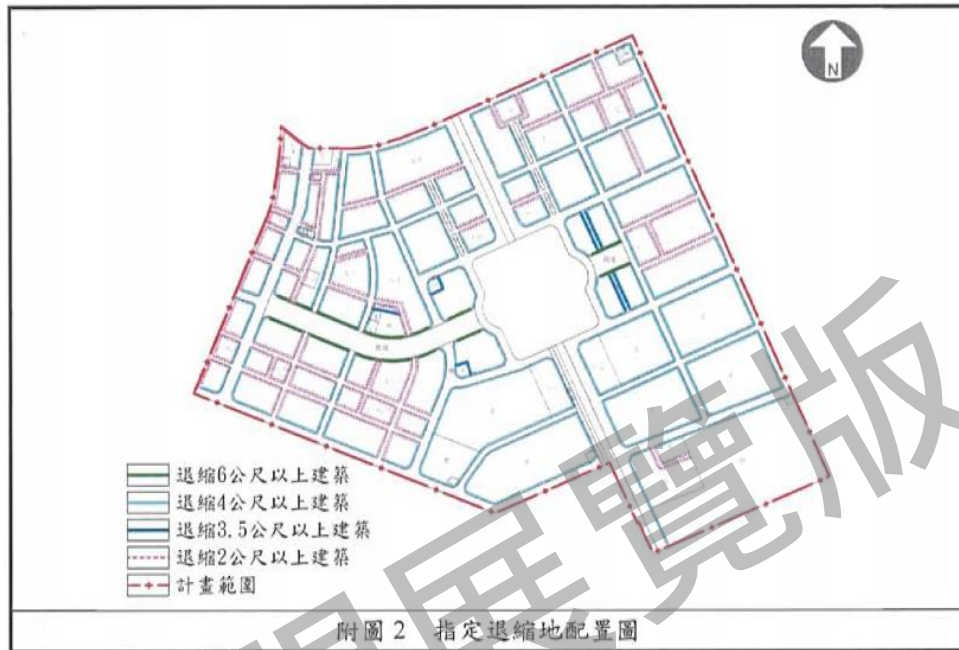
十九、建築基地之開放空間系統留設規定如下：

- (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，詳附圖 2：

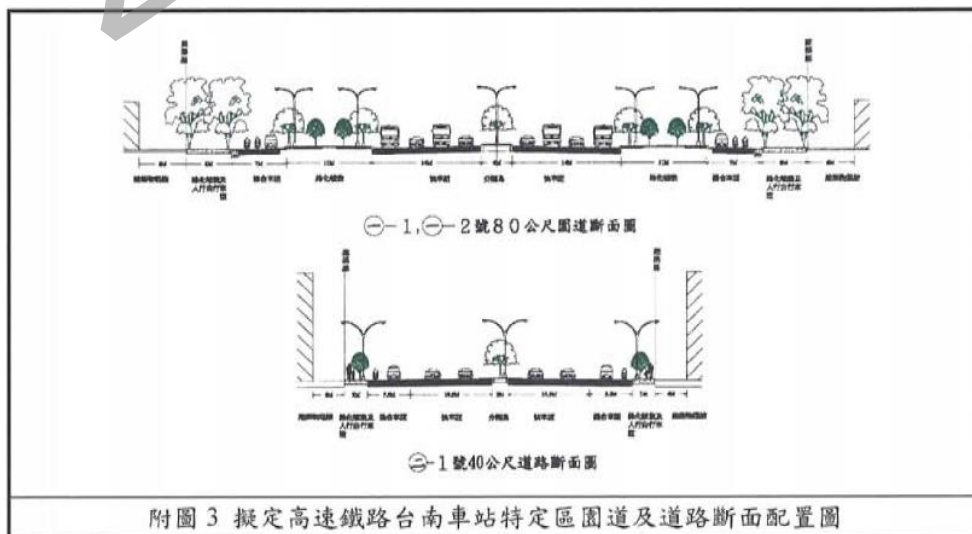
鄰接道路系統	指定建築線退縮距離
面臨 80M 園道者(含一-1、一-2 號道路)	6.0M
面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者	4.0M
面臨未滿 20M 計畫道路	2.0M
商業區、機關及各種供用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側	3.5M

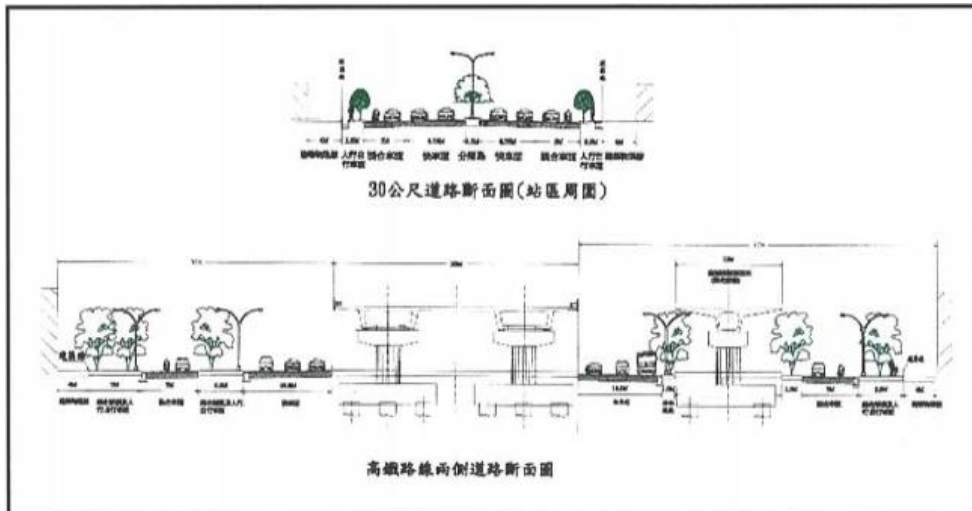
其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用，詳附圖 3~附圖 6。

(二)商業區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。

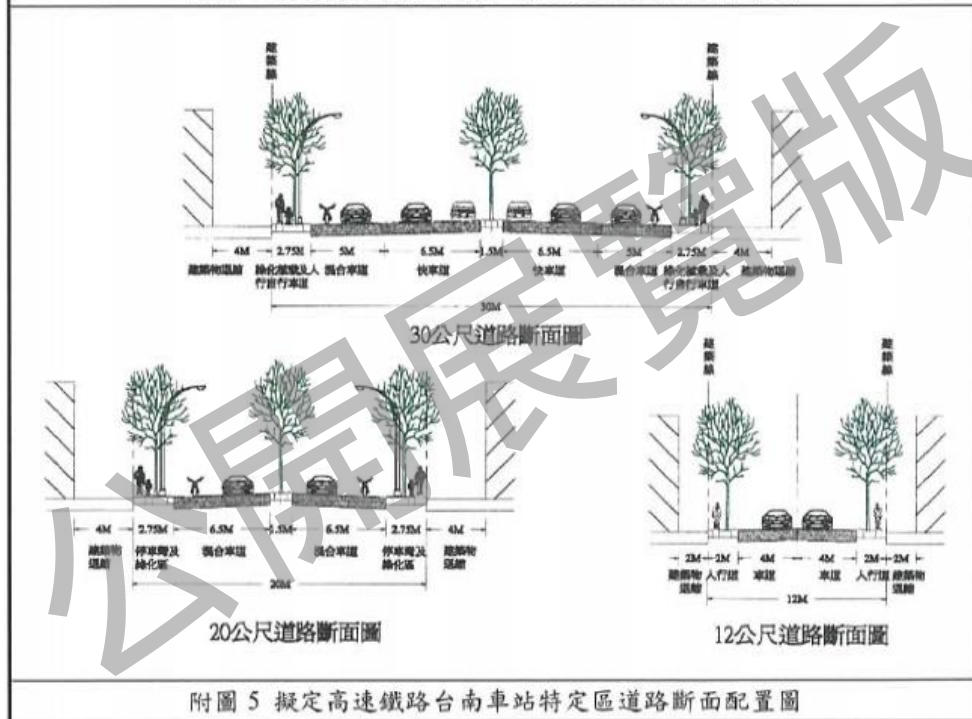


二十、未創造綠化景觀意象之延續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依附圖 3~附圖 6 之設計之；至道路斷面在不縮減車道數原則下，得配合交通與公共工程需要做局部調整。

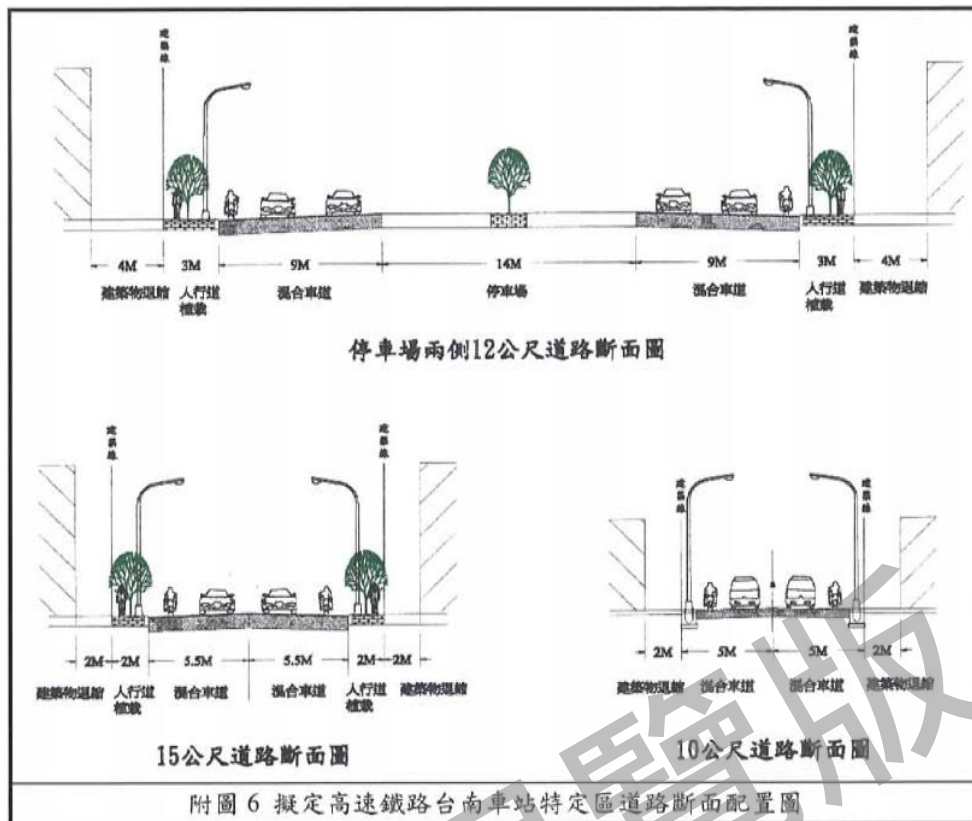




附圖 4 擬定高速鐵路台南車站特定區道路断面配置圖



附圖 5 擬定高速鐵路台南車站特定區道路断面配置圖



二十一、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規劃，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。

二十二、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，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。

二十三、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)以能達最佳設計量為原則。

二十四、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「無障礙建築物」及相關法規規定辦理。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相互連接：

(一)公園、體育場、公園兼兒童遊樂場、人行廣場、學校、機關及公用事業用地等大型開放空間。

(二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。

二十五、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 1.2 倍計算，並依建築技術規則相關規定辦理。

(二)商業區應設置機車停車位，機車數以建築物總樓地板面積，每滿 200 平方公尺設置一輛計算。機車停車位須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺。

第三章 高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項

二十六、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。

二十七、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予以妥善規劃，並應擬訂站區整體計畫及分期開發計畫，提請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。

二十八、站區內之建築基地退縮建築規定，應依照本管制規則第十九條規定辦理。

二十九、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	9.89	60%	112,560	1.高鐵車站外之路線設施構造物不計入建蔽率。 2.供附屬事業使用之總樓地板面積係指「站區」之可建築樓地板面積之合計。其樓地板得按實際發展需要配置於交通設施
附屬事業	4.02	70%		

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
				及附屬事業用地上。 3.表列最大總樓地板面積之計算，應依建築技術規則施工編第九章容積設計相關法規規定辦理。
站區廣場	2.80	-	-	得適度供做人工地盤(經站區審議小組審議通過者，得不計入建蔽率)，地下機電設備、通風設備、及地下公共停車場出入口等。

(一)交通設施包括下列使用項目：鐵路車站(供高鐵車站、捷運車站與台鐵車站之站體與路軌及必要之安全設施、服務設施)、轉運站、公共停車場、人行廣場、道路。

(二)附屬事業之使用項目包括旅館設施、會議及工商展覽中心、餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室。

三十、站區之規劃設計應符合下列規定：

(一)土地使用

- 1.站區內應配至廣場，其總面積不得少於 2.80 公頃，其中一處面積最小應達 2 公頃。以作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮、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 7 留設。
- 2.轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於 4,120 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 780 個以上，及機車、腳踏車停車位 1,470 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。
供附屬事業使用之建築物，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.捷運車站及路軌應佈設於高鐵車站站體及高鐵路軌之東側，且不得妨礙站區車行及人行動線系統之功能及通暢。
- 6.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用地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。



三十一、站區內廣場應規劃開放性之休憩景觀設施，並應加強綠地與植栽，其綠覆率應在 40% 以上。

三十二、站區範圍內高鐵路線設施之下方應作為開放性之空間，使站區範圍內，高鐵路線東西兩側之都市空間能有效連接。

三十三、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。

三十四、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 4.6 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。

三十五、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「無障礙建築物」及相關法規規定辦理。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相互連接：

- (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。

三十六、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。

三十七、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。

三十八、站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 附則

三十九、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。

四十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

附錄一

高速鐵路臺南車站特定區計畫土地使用分區管制要點
修正條文對照表

公開展覽版

高速鐵路臺南車站特定區計畫土地使用分區管制要點修正條文對照表

原條文	變更後條文	變更理由
第一章 總則	第一章 總則	--
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 <u>22</u> 條及同法臺南市施行細則第 <u>12</u> 條規定訂定之。	數字改以阿拉伯數字表示。
二、本要點包括下列三大部分： (一)土地使用分區管制及開發強度(第二章) (二)高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項(第三章) (三)附則(第四章)	二、本要點包括下列三大部分： (一)土地使用分區管制及開發強度(第二章) (二)高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項(第三章) (三)附則(第四章)	未修訂。
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」規定辦理。 (二)「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點(第三章)「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。	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」規定辦理。 (二)「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點(第三章)「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。	未修訂。
第二章 土地使用分區管制及開發強度	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 50%，容積率不得大於 200%。	四、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	未修訂。
五、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%。	五、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%。	未修訂。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	未修訂。
七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，並得依「 <u>加油站設置管理規則</u> 」容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	依本市通案性規定，修訂加油站專用區容許使用項目。

原條文	變更後條文	變更理由
八、電信專用區不得為「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	八、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 款至第 4 款使用。	文詞修正。
九、郵政專用區之建蔽率不得大於百分之 50%，容積率不得大於 250%。	九、郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	文詞修正。
十、自來水專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十、自來水專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修訂。
十一、天然氣設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十一、天然氣設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修訂。
十二、「產業專用區」以引進產業研發服務、工商服務及展覽、購物中心及商業、觀光遊憩及醫療保健服務等相關產業為主，其土地及建築物應符合下列規定： (一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 (二)得容許下列項目之使用： 1. 產業研發服務使用：研究發展服務業。 2. 工商服務及展覽使用 (1)旅館。 (2)資訊及通訊傳播業。 (3)金融及保險業。 (4)不動產業。 (5)專業、科學及技術服務業。 (6)支援服務業。 (7)運輸及倉儲業。 (8)教育服務業。 (9)會展設施：會議中心(廳)、展覽中心(場)。 (10)辦公場所：辦公建築(室)、企業營運總部。 3. 購物中心及商業使用： (1)綜合商品零售業。 (2)批發及零售業(不得為	十二、「產業專用區」以引進產業研發服務、工商服務及展覽、購物中心及商業、觀光遊憩及醫療保健服務等相關產業為主，其土地及建築物應符合下列規定： (一)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 (二)得容許下列項目之使用： 1. 產業研發服務使用：研究發展服務業。 2. 工商服務及展覽使用 (1)旅館。 (2)資訊及通訊傳播業。 (3)金融及保險業。 (4)不動產業。 (5)專業、科學及技術服務業。 (6)支援服務業。 (7)運輸及倉儲業。 (8)教育服務業。 (9)會展設施：會議中心(廳)、展覽中心(場)。 (10)辦公場所：辦公建築(室)、企業營運總部。 3. 購物中心及商業使用： (1)綜合商品零售業。 (2)批發及零售業(不得為	未修訂。

原條文	變更後條文	變更理由
<p>化學材料及其製品、燃料、公共危險物品、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用)。</p> <p>(3)餐飲業。</p> <p>4. 觀光遊憩使用：</p> <p>(1)藝術、娛樂及休閒服務業(不含博弈業、特殊娛樂業)。</p> <p>(2)設教設施：圖書館、博物館、藝術館及類似機構。</p> <p>(3)文康設施：音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、劇場、表演廳。</p> <p>5. 醫療保健服務使用：</p> <p>(1)醫療保健及社會工作服務業(不含傳染病及精神病院)。</p> <p>(2)藥局。</p> <p>(3)衛生站(所)。</p> <p>6. 其他使用：經臺南市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。(註：有關無污染性之規定，比照都市計畫法臺南市施行細則第 20 條相關內容)</p> <p>(三)最小開發基地規模不得低於 1 公頃。</p> <p>(四)產業專用區之開發建築應於發照前，提送開發計畫予「臺南市都市設計審議委員會」審議，開發計畫內容包括：</p> <p>1. 整體配置及建築計畫。</p> <p>2. 交通運輸計畫。</p> <p>3. 必要性服務設施計畫。</p> <p>4. 其他相關配合計畫。</p> <p>(五)整體街廓規劃原則如下：</p> <p>1. 應形塑街廓內部帶狀開放空間與臨路之退縮空間，</p>	<p>化學材料及其製品、燃料、公共危險物品、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用)。</p> <p>(3)餐飲業。</p> <p>4. 觀光遊憩使用：</p> <p>(1)藝術、娛樂及休閒服務業(不含博弈業、特殊娛樂業)。</p> <p>(2)設教設施：圖書館、博物館、藝術館及類似機構。</p> <p>(3)文康設施：音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、劇場、表演廳。</p> <p>5. 醫療保健服務使用：</p> <p>(1)醫療保健及社會工作服務業(不含傳染病及精神病院)。</p> <p>(2)藥局。</p> <p>(3)衛生站(所)。</p> <p>6. 其他使用：經臺南市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。(註：有關無污染性之規定，比照都市計畫法臺南市施行細則第 20 條相關內容)</p> <p>(三)最小開發基地規模不得低於 1 公頃。</p> <p>(四)產業專用區之開發建築應於發照前，提送開發計畫予「臺南市都市設計審議委員會」審議，開發計畫內容包括：</p> <p>1. 整體配置及建築計畫。</p> <p>2. 交通運輸計畫。</p> <p>3. 必要性服務設施計畫。</p> <p>4. 其他相關配合計畫。</p> <p>(五)整體街廓規劃原則如下：</p> <p>1. 應形塑街廓內部帶狀開放空間與臨路之退縮空間，</p>	



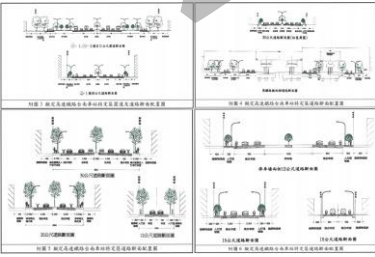
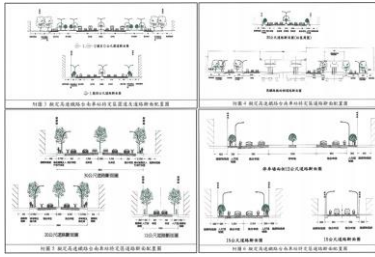
原條文	變更後條文	變更理由																												
<p>形成連續性人行動線系統。</p> <p>2. 留設街角廣場形塑整體街廓意象。 為塑造街廓整體入口意象，兩側以上鄰接計畫道路之基地街角部分，應配合留設廣場式開放空間。</p> <p>3. 前述帶狀及廣場式開放空間得計入法訂空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物並應綠化。</p> <p>(六)區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。</p>  <p>附圖1 指定留設街角廣場位置示意圖</p> <p>註：本示意圖僅供參考，相關退縮及指定留設空間之實際位置應依開發計畫經都市設計審議通過後實際開發完成為準。</p>	<p>形成連續性人行動線系統。</p> <p>2. 留設街角廣場形塑整體街廓意象。 為塑造街廓整體入口意象，兩側以上鄰接計畫道路之基地街角部分，應配合留設廣場式開放空間。</p> <p>3. 前述帶狀及廣場式開放空間得計入法訂空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物並應綠化。</p> <p>(六)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。</p>  <p>附圖1 指定留設街角廣場位置示意圖</p> <p>註：本示意圖僅供參考，相關退縮及指定留設空間之實際位置應依開發計畫經都市設計審議通過後實際開發完成為準。</p>																													
<p>十三、各項公共設施用地之遮蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="225 1435 603 1749"> <thead> <tr> <th>公共設施用地種類</th> <th>最大遮蔽率</th> <th>最大容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高鐵用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> <td>供高鐵路線及其他相關設施使用，路線下方並得作多目標使用。</td> </tr> <tr> <td>機關</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地種類	最大遮蔽率	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，路線下方並得作多目標使用。	機關	50%	250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。	<p>十三、各項公共設施用地之遮蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="624 1435 1002 1993"> <thead> <tr> <th>公共設施用地種類</th> <th>最大遮蔽率</th> <th>最大容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高鐵用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> <td>供高鐵路線及其他相關設施使用，路線下方並得作多目標使用。</td> </tr> <tr> <td>機關</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>公園(註)</td> <td>5%</td> <td>不予規定</td> <td>1.每處地面上之建築物，最大水平投影面積不得超過150平方公尺。 2.公園二分之一面積均准予作地下停車位。</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地種類	最大遮蔽率	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，路線下方並得作多目標使用。	機關	50%	250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。	公園(註)	5%	不予規定	1.每處地面上之建築物，最大水平投影面積不得超過150平方公尺。 2.公園二分之一面積均准予作地下停車位。	<p>1.配合92年11月28日公告實施之「變更高速鐵路台南車站特定區計畫(增列土地使用分區管制要點第十三點公共設施用地允許供多目標使用項目種類)案」，修訂公園用地相關規定。</p> <p>2.配合107年2月26日公告實施之「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(公園用地為交通用地、國小用地為公園用地及國中用地為學校用地) (配合自駕車場域)案」，增列交通用地相關規定。</p>
公共設施用地種類	最大遮蔽率	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，路線下方並得作多目標使用。																											
機關	50%	250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。																											
公共設施用地種類	最大遮蔽率	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，路線下方並得作多目標使用。																											
機關	50%	250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。																											
公園(註)	5%	不予規定	1.每處地面上之建築物，最大水平投影面積不得超過150平方公尺。 2.公園二分之一面積均准予作地下停車位。																											

原條文			變更後條文			變更理由		
公園 (註)	5%	不予規定				車場使用。 3.地面上、下得作共同管道、監控中心、電信機房、必要機電設施及其相關設施使用。		
鄰里公園兼兒童遊樂場			鄰里公園兼兒童遊樂場			公園兼兒童遊樂場二分之一面積均准予作地下停車場使用。		
體育場	50%	不予規定	體育場	50%	不予規定	准予作地下公共停車場使用。		
廣場兼停車場			廣場兼停車場			地面限作廣場並應綠化，地下限公眾停車場使用。		
學校	文小	40%	160%	學校	文小	40%	160%	1.學校用地得作地下公共停車場使用。 2.應於主要出入口處，規劃設6公尺以上、適當長度之緩衝車道。
	文中	40%	160%		文中	40%	160%	
環保設施用地	不予規定	不予規定	環保設施用地	不予規定	不予規定	應自基地境界線退縮10公尺以上建築，退縮部分應配置10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%	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。		
捷運系統用地	30%	60%	捷運系統用地	30%	60%	供捷運相關設施使用。		
交通用地			交通用地	50%	150%	交通用地以供自駕車研發、實驗、推廣、檢驗、會議、展示訓練、營運辦公室及其他經主		

註：考量本計畫開發後地表逕流量增加甚大，將來「公三」用地開闢時，應請開發單位妥為規劃設計配置相關調節池設施，並強化親水性活動公共開放空間。

原條文	變更後條文	變更理由				
	<table border="1" data-bbox="628 264 1002 495"> <tr> <td data-bbox="628 264 708 495"></td> <td data-bbox="708 264 788 495"></td> <td data-bbox="788 264 868 495"></td> <td data-bbox="868 264 1002 495">管核准之相關設施使用，法定空地應適當綠化，其綠覆率依「臺南市都市設計審議原則」提送都市設計委員會審查。</td> </tr> </table> <p data-bbox="628 495 1002 600">註：考量本計畫開發後地表逕流量增加甚大，將來「公三」用地開闢時，應請開發單位妥為規劃設計配置相關調節池設施，並強化親水性活動公共開放空間。</p>				管核准之相關設施使用，法定空地應適當綠化，其綠覆率依「臺南市都市設計審議原則」提送都市設計委員會審查。	
			管核准之相關設施使用，法定空地應適當綠化，其綠覆率依「臺南市都市設計審議原則」提送都市設計委員會審查。			
<p>十四、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依「建築技術規則建築設計施工編第十五章」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20%為限。</p>	<p>十四、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依「建築技術規則建築設計施工編第十五章」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20%為限。</p>	未修訂。				
<p>十五、公共開放空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)公共開放空間應儘量鄰接計畫道路留設。</p> <p>(二)公共開放空間應集中設置，並予綠化。</p> <p>(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、體育場連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。</p>	<p>十五、公共開放空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)公共開放空間應儘量鄰接計畫道路留設。</p> <p>(二)公共開放空間應集中設置，並予綠化。</p> <p>(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、體育場連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。</p>	未修訂。				
<p>十六、綠化面積及透水鋪面面積應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本計畫區建築基地內法定空地，應以集中留設為原則，且其綠化面積應達法定空地面積之二分之一以上，其餘應維持原透水性，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。</p> <p>(二)本計畫區建築基地內透水鋪面面積應依「臺南市都市設計審議原則」相關規定辦理。</p>	<p>十六、綠化面積及透水鋪面面積應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本計畫區建築基地內法定空地，應以集中留設為原則，且其綠化面積應達法定空地面積之二分之一以上，其餘應維持原透水性，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。</p> <p>(二)本計畫區建築基地內透水鋪面面積應依「臺南市都市設計審議原則」相關規定辦理。</p>	未修訂。				
<p>十七、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</p>	<p>十七、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</p>	未修訂。				

原條文	變更後條文	變更理由																				
<p>設計管制事項(詳第三章「高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項」)辦理外,本特定區之開發建築,應於發照前經臺南市都市設計審議通過後為之,審議時應依本特定區土地使用管制要點及「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範為依據;必要時得依本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。</p>	<p>設計管制事項(詳第三章「高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項」)辦理外,本特定區之開發建築,應於發照前經臺南市都市設計審議通過後為之,審議時應依本特定區土地使用管制要點及「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範為依據;必要時得依本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。</p>																					
<p>十八、本特定區之開發建築,朝向立體化連通使用、創造多層次人行環境系統,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;其設置位置及設計方案,應經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後始得設置。供公眾使用者,並經「臺南市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。</p>	<p>十八、本特定區之開發建築,朝向立體化連通使用、創造多層次人行環境系統,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;其設置位置及設計方案,應經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後始得設置。供公眾使用者,並經「臺南市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。</p>	未修訂。																				
<p>十九、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,詳附圖 2:</p> <table border="1" data-bbox="228 1780 600 2009"> <thead> <tr> <th>鄰接道路系統</th> <th>指定建築線退縮距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面臨 80M 圓道者(含-1、-2 號道路)</td> <td>6.0M</td> </tr> <tr> <td>面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者</td> <td>4.0M</td> </tr> <tr> <td>面臨未滿 20M 計畫道路</td> <td>2.0M</td> </tr> <tr> <td>商業區、機關及各種供用事</td> <td>3.5M</td> </tr> </tbody> </table>	鄰接道路系統	指定建築線退縮距離	面臨 80M 圓道者(含-1、-2 號道路)	6.0M	面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者	4.0M	面臨未滿 20M 計畫道路	2.0M	商業區、機關及各種供用事	3.5M	<p>十九、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,詳附圖 2:</p> <table border="1" data-bbox="627 1780 999 2009"> <thead> <tr> <th>鄰接道路系統</th> <th>指定建築線退縮距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>面臨 80M 圓道者(含-1、-2 號道路)</td> <td>6.0M</td> </tr> <tr> <td>面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者</td> <td>4.0M</td> </tr> <tr> <td>面臨未滿 20M 計畫道路</td> <td>2.0M</td> </tr> <tr> <td>商業區、機關及各種供用事</td> <td>3.5M</td> </tr> </tbody> </table>	鄰接道路系統	指定建築線退縮距離	面臨 80M 圓道者(含-1、-2 號道路)	6.0M	面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者	4.0M	面臨未滿 20M 計畫道路	2.0M	商業區、機關及各種供用事	3.5M	未修訂。
鄰接道路系統	指定建築線退縮距離																					
面臨 80M 圓道者(含-1、-2 號道路)	6.0M																					
面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者	4.0M																					
面臨未滿 20M 計畫道路	2.0M																					
商業區、機關及各種供用事	3.5M																					
鄰接道路系統	指定建築線退縮距離																					
面臨 80M 圓道者(含-1、-2 號道路)	6.0M																					
面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者	4.0M																					
面臨未滿 20M 計畫道路	2.0M																					
商業區、機關及各種供用事	3.5M																					

原條文	變更後條文	變更理由
<p>業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側</p> <p>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，並應綠化或供步道使用，詳附圖 3~附圖 6。</p> <p>(二)商業區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。</p>  <p>附圖 2 商業區建築退縮地配置圖</p>	<p>業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側</p> <p>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，並應綠化或供步道使用，詳附圖 3~附圖 6。</p> <p>(二)商業區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。</p>  <p>附圖 2 商業區建築退縮地配置圖</p>	
<p>二十、未創造綠化景觀意象之延續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依附圖 3~附圖 6 之設計之；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。</p>  <p>附圖 3 商業區建築退縮地配置圖</p>	<p>二十、未創造綠化景觀意象之延續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依附圖 3~附圖 6 之設計之；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。</p>  <p>附圖 3 商業區建築退縮地配置圖</p>	未修訂。
<p>二十一、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</p>	<p>二十一、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</p>	未修訂。

原條文	變更後條文	變更理由
<p>道傢俱主要設置原則如下：</p> <p>(一)街道傢俱設置應配合整體環境規劃，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。</p> <p>(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。</p>	<p>道傢俱主要設置原則如下：</p> <p>(一)街道傢俱設置應配合整體環境規劃，且不得妨礙人行動線之連續性及緊急救護之通行。</p> <p>(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。</p>	
<p>二十二、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，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。</p>	<p>二十二、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，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。</p>	未修訂。
<p>二十三、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)以能達最佳設計量為原則。</p>	<p>二十三、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)以能達最佳設計量為原則。</p>	未修訂。
<p>二十四、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「無障礙建築物」及相關法規規定辦理。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相互連接：</p> <p>(一)公園、體育場、公園兼兒童遊樂場、人行廣場、學校、機關及公用事業用地</p>	<p>二十四、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「無障礙建築物」及相關法規規定辦理。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相互連接：</p> <p>(一)公園、體育場、公園兼兒童遊樂場、人行廣場、學校、機關及公用事業用地</p>	未修訂。

原條文	變更後條文	變更理由
<p>等大型開放空間。</p> <p>(二)各類供人行使用之人行 道、人行天橋、地下道等。</p>	<p>等大型開放空間。</p> <p>(二)各類供人行使用之人行 道、人行天橋、地下道等。</p>	
<p>二十五、建築物附屬停車空間 之設置：</p> <p>(一)小汽車一律以建築技術規 則所規定之停車位數量 1.2 倍計算，並依建築技術 規則相關規定辦理。</p> <p>(二)商業區應設置機車停車 位，機車數以建築物總樓 地板面積，每滿 200 平方 公尺設置一輛計算。機車 停車位須長 2 公尺以上， 寬 0.9 公尺以上，通道寬 度 1.5 公尺。</p>	<p>二十五、建築物附屬停車空間 之設置：</p> <p>(一)小汽車一律以建築技術規 則所規定之停車位數量 1.2 倍計算，並依建築技術 規則相關規定辦理。</p> <p>(二)商業區應設置機車停車 位，機車數以建築物總樓 地板面積，每滿 200 平方 公尺設置一輛計算。機車 停車位須長 2 公尺以上， 寬 0.9 公尺以上，通道寬 度 1.5 公尺。</p>	未修訂。
<p>第三章 高鐵車站專用區土地 使用管制暨都市設計 管制事項</p>	<p>第三章 高鐵車站專用區土地 使用管制暨都市設計 管制事項</p>	
<p>二十六、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。</p>	<p>二十六、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。</p>	未修訂。
<p>二十七、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 規定予以妥善規劃， 並應擬訂站區整體計 畫及分期開發計畫， 提請站區審議小組審 議通過後，始得發照 建築。</p>	<p>二十七、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 規定予以妥善規劃， 並應擬訂站區整體計 畫及分期開發計畫， 提請站區審議小組審 議通過後，始得發照 建築。</p>	未修訂。

原條文		變更後條文		變更理由
二十八、站區內之建築基地退縮建築規定，應依照本管制規則第十九條規定辦理。		二十八、站區內之建築基地退縮建築規定，應依照本管制規則第十九條規定辦理。		未修訂。
二十九、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：		二十九、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：		未修訂。
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	9.89	60%		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係指「站區」之可建築樓地板面積之合計。其樓地板得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業用地上。 3. 表列最大總樓地板面積之計算，應依建築技術規則施工編第九章容積設計相關法規規定辦理。
附屬 事業	4.02	70%	112,560	得適度供做人工地盤(經站區審議小組審議通過者，得不計入建蔽率)，地下機電設備、通風設備、及地下公共停車場出入口等。
站區 廣場	2.80	-	-	得適度供做人工地盤(經站區審議小組審議通過者，得不計入建蔽率)，地下機電設備、通風設備、及地下公共停車場出入口等。
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	9.89	60%		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係指「站區」之可建築樓地板面積之合計。其樓地板得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業用地上。 3. 表列最大總樓地板面積之計算，應依建築技術規則施工編第九章容積設計相關法規規定辦理。
附屬 事業	4.02	70%	112,560	得適度供做人工地盤(經站區審議小組審議通過者，得不計入建蔽率)，地下機電設備、通風設備、及地下公共停車場出入口等。
站區 廣場	2.80	-	-	得適度供做人工地盤(經站區審議小組審議通過者，得不計入建蔽率)，地下機電設備、通風設備、及地下公共停車場出入口等。
(一)交通設施包括下列使用項目：鐵路車站(供高鐵車站、捷運車站與台鐵車站之站體與路軌及必要之安全設施、服務設施)、轉運站、公共停車場、人行廣場、道路。		(一)交通設施包括下列使用項目：鐵路車站(供高鐵車站、捷運車站與台鐵車站之站體與路軌及必要之安全設施、服務設施)、轉運站、公共停車場、人行廣場、道路。		
(二)附屬事業之使用項目包括		(二)附屬事業之使用項目包括		

原條文	變更後條文	變更理由
<p>旅館設施、會議及工商展覽中心、餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室。</p>	<p>旅館設施、會議及工商展覽中心、餐飲業、休閒娛樂業(不得經營特種服務業)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室。</p>	
<p>三十、站區之規劃設計應符合下列規定：</p> <p>(一)土地使用</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 站區內應配至廣場，其總面積不得少於 2.80 公頃，其中一處面積最小應達 2 公頃。以作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮、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 7 留設。 2. 轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於 4,120 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 780 個以上，及機車、腳踏車停車位 1,470 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。供附屬事業使用之建築物，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. 捷運車站及路軌應佈設於高鐵車站站體及高鐵路軌之東側，且不得妨礙站區車行及人行動線系統之功能及通暢。 6. 前述有關交通計畫所提供 	<p>三十、站區之規劃設計應符合下列規定：</p> <p>(一)土地使用</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 站區內應配至廣場，其總面積不得少於 2.80 公頃，其中一處面積最小應達 2 公頃。以作為提供公眾活動之空間，並兼具紓緩車站人潮、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 7 留設。 2. 轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於 4,120 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 780 個以上，及機車、腳踏車停車位 1,470 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。供附屬事業使用之建築物，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. 捷運車站及路軌應佈設於高鐵車站站體及高鐵路軌之東側，且不得妨礙站區車行及人行動線系統之功能及通暢。 6. 前述有關交通計畫所提供 	<p>未修訂。</p>

原條文	變更後條文	變更理由
<p>三十三、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與急救護機能之需求。</p> <p>(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。</p> <p>(三)法定空地內應留設適當數量之自行車、機車停車位。</p>	<p>三十三、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與急救護機能之需求。</p> <p>(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。</p> <p>(三)法定空地內應留設適當數量之自行車、機車停車位。</p>	未修訂。
<p>三十四、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4.6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。</p>	<p>三十四、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4.6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。</p>	未修訂。
<p>三十五、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「無障礙建築物」及相關法規規定辦理。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相互連接：</p> <p>(一)站區廣場等大型開放空間。</p> <p>(二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。</p>	<p>三十五、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「無障礙建築物」及相關法規規定辦理。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相互連接：</p> <p>(一)站區廣場等大型開放空間。</p> <p>(二)各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。</p>	未修訂。
<p>三十六、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</p>	<p>三十六、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</p>	未修訂。

原條文	變更後條文	變更理由
礙行人通行、整體景觀及公共安全。	礙行人通行、整體景觀及公共安全。	
三十七、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。	三十七、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。	未修訂。
三十八、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	三十八、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	未修訂。
第四章 附則	第四章 附則	--
	<u>三十九、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。</u>	1.本點增訂。 2.個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。
<u>三十九</u> 、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	<u>四十</u> 、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	點次調整。

變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(主要計畫及
細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制
要點)細部計畫書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 1 0 8 年 7 月