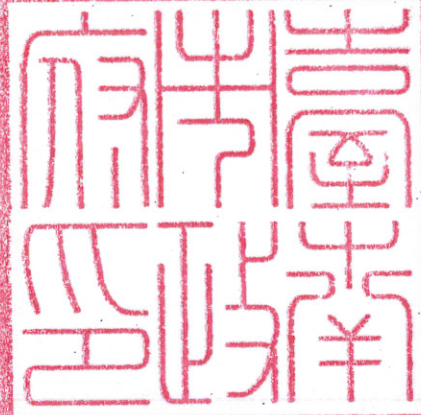


檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國106年3月24日
發文字號：府都規字第1060261040A號
附件：計畫書1份



主旨：「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」自106年3月28日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第21條及第28條。
- 二、內政部106年2月23日台內營字第1060802064號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國106年3月28日零時起生效。
- 二、公告地點：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）及臺南市歸仁區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

市長賴清德

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

臺南市政府
民國 106 年 1 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（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條		
變更都市計畫機關	臺南市政府		
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名			
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	公開展覽	自民國103年5月9日起至民國103年6月7日止，並刊登於台灣新生報民國103年5月9日G1版、民國103年5月10日G2版、民國103年5月11日G1版
		公開說明會	民國103年5月28日（星期三）下午2時30分，假歸仁區公所3F禮堂
人民團體對本案之反映意見	詳各級都市計畫委員會審議本案之人民團體陳情意見綜理表		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	1.臺南市都市計畫委員會民國103年7月21日第34次會議審議 2.臺南市都市計畫委員會民國103年12月8日第37次會議審議通過	
	內政部級	內政部都市計畫委員會民國105年10月18日第884次會議審議通過	

目錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、計畫範圍.....	2
肆、現行計畫概要	3
伍、現行土地使用分區管制要點	9
陸、實質發展現況分析	23
柒、課題與對策	26
捌、發展定位及構想	32
玖、變更檢討原則	33
拾、變更計畫內容	35
拾壹、檢討後計畫	56
拾貳、後續應辦或表明事項	68
附件一、內政部都市計畫委員會第 884 次會議紀錄	
附件二、臺南市都市計畫委員會會議紀錄	
1.臺南市都市計畫委員會第 34 次會議紀錄	
2.臺南市都市計畫委員會第 37 次會議紀錄	
附件三、「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範	
附件四、其他補充資料	

表目錄

表 1	高速鐵路台南車站特定區計畫發布實施歷程一覽表	3
表 2	高速鐵路台南車站特定區計畫土地使用計畫面積表	6
表 3	高速鐵路台南車站特定區計畫土地權屬面積表	25
表 4	中央法規修訂精神與本計畫現有條文對照	26
表 5	各高鐵車站特定區產業專用區開發情形綜理表	28
表 6	潛在投資廠商未來預計引入產業	29
表 7	建議調整容許使用項目與本計畫現有條文對照	30

圖目錄

圖 1	計畫範圍示意圖	2
圖 2	現行都市計畫示意圖	7
圖 3	高速鐵路台南車站特定區計畫土地使用現況示意圖	23
圖 4	高速鐵路台南車站特定區計畫交通動線系統圖	24
圖 5	規劃範圍地籍權屬分布圖	25
圖 6	產業專用區最小開發基地規模規劃示意圖	27
圖 7	沙崙綠能科學城發展步驟及推動策略	29
圖 8	本特定區發展構想圖	32

伍、現行土地使用分區管制要點

附圖 1	擬定高速鐵路台南車站特定區	12
附圖 2	擬定高速鐵路台南車站特定區	12
附圖 3	擬定高速鐵路台南車站特定區停車場配置示意圖	12
附圖 4	擬定高速鐵路台南車站特定區園道及道路斷面配置圖	14
附圖 5	擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖	14
附圖 6	擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖	15
附圖 7	擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖	15
附圖 8	高速鐵路台南車站特定區計畫綠化系統示意圖	19

捌、變更後土地使用分區管制要點

附圖 1	指定留設街角廣場位置示意圖	58
附圖 2	指定退縮地配置圖	61
附圖 3	擬定高速鐵路台南車站特定區園道及道路斷面配置圖	61
附圖 4	擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖	62
附圖 5	擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖	62
附圖 6	擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖	63
附圖 7	高速鐵路台南車站特定區計畫綠化系統示意圖	66

壹、計畫緣起

高速鐵路於民國 96 年 1 月 5 日通車營運至今，旅運人次已突破 4 億人，平均每日約有 15,000 名旅客利用高鐵於西部走廊進行商務、旅遊、探親等往來活動，「一日生活圈」的概念改變了通勤交通的頻率與習慣，同時也成為低碳運輸的重要實踐。

此外，高鐵車站周邊，在相關公共投資的挹注之下，亦逐漸發展出主題式的引力核，如桃園青埔站在桃園航空城的願景下，被視為沿線最大規模開發計畫；至於新竹六家車站因鄰近新竹科學園區，未來還有國家衛生研究院為主的竹南基地進駐，則將朝向國際化醫學中心重鎮。可見不論是商業投資開發、產業進駐或是都市發展等面向，高鐵特定區周邊已逐漸成為潛力發展區域。

高鐵台南車站特定區，相較於其他高鐵站區而言，雖然發展較為持平，但是面對大台南縣市合併升格、台鐵沙崙支線通車，以及大台南地區豐沛的產業基礎，高鐵台南車站所屬的門戶位置成為市府重要的招商區位，根據交通部高速鐵路工程局委託仲量聯行進行的「加速推動高鐵車站特定區開發策略方案」(99 年)，針對高鐵站區的開發提出包括公有地發展觸媒、租稅獎勵、土地使用分區管制要點放寬以及交通改善等策略，因此，本計畫首先擬透過土地使用分區管制之專案通盤檢討，從放寬產業進駐限制、塑造優質投資環境以及開發品質控制等面向著手，同時因應相關中央修法、都市計畫法台南市施行細則及「『高速鐵路台南車站特定區』都市設計規範」頒定之精神，予以調整土地使用管制規則，使法令適用更趨於一致。

綜上，本次專案通盤檢討目標彙整如下：

- (一) 配合中央法令修訂變革，檢視原計畫內容執行不合時宜條文。
- (二) 部分條文內容回歸相關地方性法令，使法令適用更趨一致。
- (三) 強化高鐵專用區產業引進彈性，加速特定區發展。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條。

參、計畫範圍

計畫區位於台南市歸仁區南側，計畫範圍北以台 86 線南緣約 200 公尺為界，東至高鐵台南車站中心點東側約 760 公尺現有台糖農地為界，南至歸仁區第 15 公墓附近，西至南 149 號鄉道西南側約 100 公尺，計畫面積 298.93 公頃。

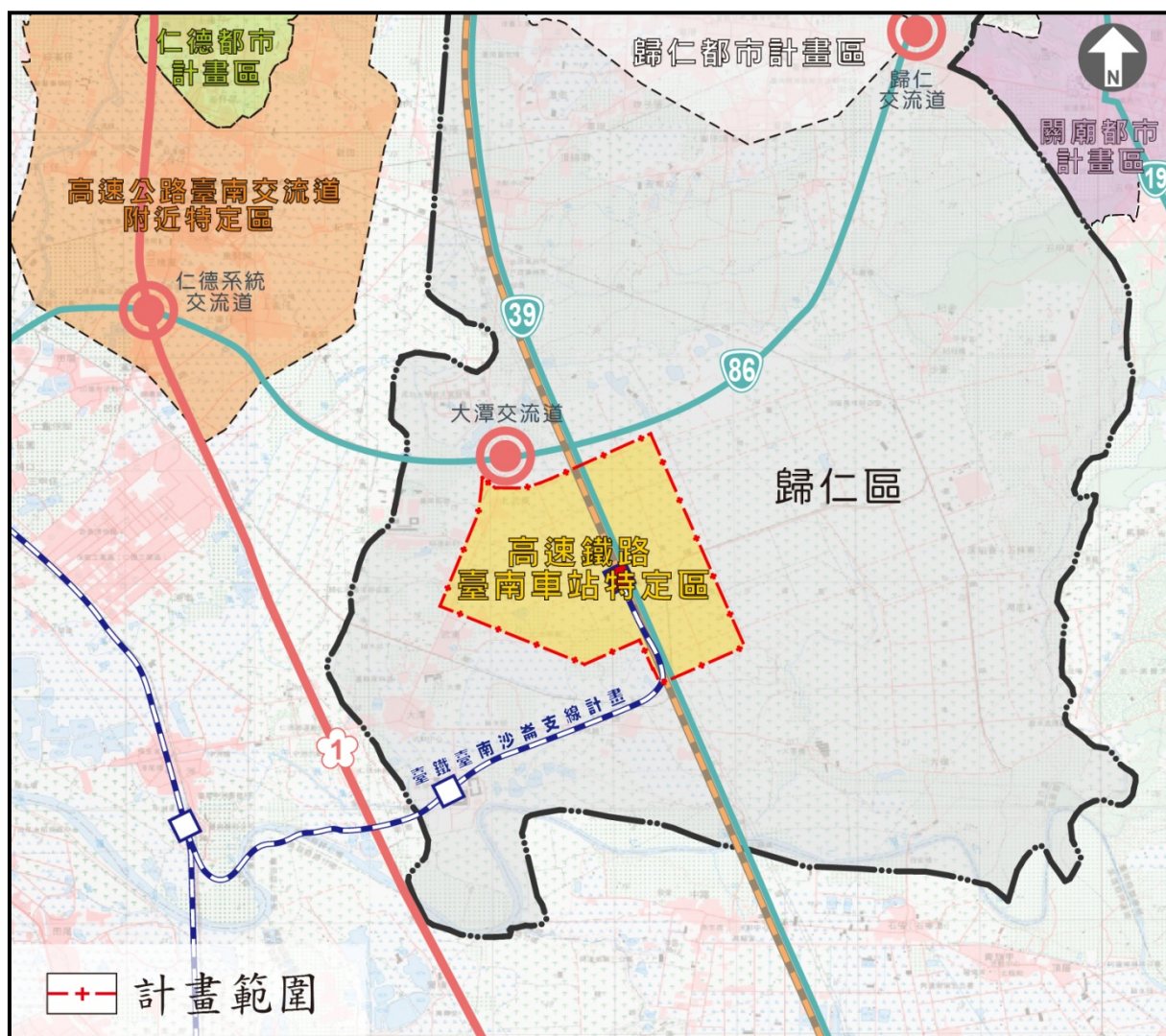


圖 1 計畫範圍示意圖

肆、現行計畫概要

一、辦理歷程

原計畫自民國 88 發布實施，迄今辦理過三次個案變更，分別為調整公共設施多目標使用及因應「台鐵台南沙崙支線計畫」變更土地使用分區及調整土地使用分區管制規定。

表 1 高速鐵路台南車站特定區計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	擬定高速鐵路台南車站特定區計畫案	88.10.04 府工都字第 172038 號
2	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	92.12.01 府城都字第 09201896982 號
3	變更高速鐵路台南車站特定區計畫（部分公園用地、電力設施用地、產業專用區、道路用地為鐵路用地《兼供道路使用》及土地使用分區管制要點第三十六點鐵路車站增列供台鐵車站設施使用）案	96.03.19 府城都字第 0960046891A 號
4	變更高速鐵路台南車站特定區計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	99.04.20 府城都字第 0990077901A 號

資料來源：本計畫彙整自各變更案公告函文。

二、計畫內容概要

（一）計畫年期與計畫人口

計畫年期為民國 110 年，計畫人口為 32,000 人。

（二）土地使用計畫

土地使用計畫各分區之計畫面積合計為 159.95 公頃，各類分區面積及使用分布情形詳圖 2、表 2。

1.住宅區

配合高鐵設站引進人口及本車站之功能定位，於站區之外圍地區劃設 83.00 公頃之住宅區，占總計畫面積之 27.77%。

2.商業區

商業區集中劃設於站區旁邊，以滿足高鐵旅客之服務需求及因應高鐵設站後所可能引進三級產業之發展需求，面積 10.87 公頃，占總面積之 3.64%。

3.產業專用區

為配合相關服務業及產業之引進，以增加其開發誘因，劃設產業專用區，面積 47.12 公頃，占總計畫面積 15.76%。

4.宗教專用區

配合現況二座廟宇之保存，劃設宗教專用區二處，其中宗一為現有忠順壇，宗二為現有普世門，面積合計 0.40 公頃，占計畫總面積 0.13%。

5.電信事業專用區

配合電信事業單位之實際需要，劃設電信事業專用區一處，面積 0.27 公頃，占計畫總面積 0.09%。

6.郵政事業專用區

配合由郵政事業單位之需要，劃設郵政事業專用區一處，面積 0.18 公頃，占計畫總面積 0.06%。

7.自來水事業專用區

配合自來水事業單位之實際需要，劃設自來水事業專用區一處，面積 0.93 公頃，占計畫總面積 0.31%。

8.天然氣設施專用區

配合欣營石油公司之實際需要，劃設天然氣設施專用區一處，面積 0.16 公頃，占計畫總面積 0.05%。

9.加油站專用區

配合中油公司之實際需要，劃設加油站專用區二處，面積共 0.29 公頃，占計畫總面積 0.10%。

10.高鐵車站專用區

高鐵車站專用區供高鐵車站、高鐵路綫、捷運車站、捷運路綫、廣場、公園、道路、停車場、轉運站及高鐵相關附屬事業等使用。其中高鐵附屬事業用地專供高鐵主管機關聯合開發使用，其主要功能在使用高鐵主管機關能透過聯合開發事業來獲取部分盈餘，達到高鐵建設之自償性目標，使用項目以商業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、公務機關、文教設施及其他依獎勵民間參與交通建設條例規定之項目等。面積共 16.73 公頃，其中高鐵附屬事業用地部分，面積為 4.02 公頃。

（三）公共設施計畫

公共設施計畫面積為 138.98 公頃，各類公共設施項目、面積及分布情形詳圖 2、表 2。

1.機關用地

劃設機關用地一處，供區公所、消防隊、警分所與其他鄰里性機關使用，計畫面積 1.09 公頃。

2.國小用地

劃設國小用地三處，面積合計 6.40 公頃。

3.國中用地

劃設國中用地一處，面積 5.18 公頃。

4.公園用地

除高鐵車站專用區內之公園用地外，於該專用區之南北側及商業區附近共劃設公園六處，除可提供休閒遊憩之功能外，主要為塑造站區鮮明之意象，面積合計為 13.21 公頃。另外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。

5.體育場用地

於產業專用區西南側劃設體育場一處，面積為 3.00 公頃。

6.鄰里公園兼兒童遊樂場用地

於住宅鄰里單元中劃設鄰里公園兼兒童遊樂場九處，面積合計為 6.05 公頃。

7.廣場兼停車場用地

除高鐵車站專用區內之廣場及停車場外，另劃設廣場兼停車場二處，面積合計 0.72 公頃。

8.停車場用地

劃設停車場九處，限平面使用，面積合計 1.77 公頃。

9.環保設施用地（供汙水處理場使用）

劃設環保設施用地（供汙水處理場使用）一處，面積 3.99 公頃，以因應本車站特定區及捷運系統用地汙水處理之設施需求。

10.變電所用地

劃設變電所二處，面積合計 1.46 公頃，以因應未來本車站特定區之用電所需，其中變二用地兼供捷運系統用地之用電需要。

11.電力設施用地

劃設電力設施用地三處，面積合計 0.41 公頃。

12.捷運系統用地

劃設捷運系統用地一處，供捷運車輛維修使用，面積 20.85 公頃。

表 2 高速鐵路台南車站特定區計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積（公頃）	占總面積比例（%）
土地 使用 分區	住宅區	83.00	27.77
	商業區	10.87	3.64
	產業專用區	47.12	15.76
	宗教專用區	0.40	0.13
	電信專用區	0.27	0.09
	郵政事業專用區	0.18	0.06
	自來水事業專用區	0.93	0.31
	天然氣設施專用區	0.16	0.05
	加油站專用區	0.29	0.10
	高鐵車站專用區	16.73	5.60
	小計	159.95	53.51
公共 設施 用地	高鐵用地	4.28	1.43
	機關用地	1.09	0.36
	國小用地	6.40	2.14
	國中用地	5.18	1.73
	公園用地	13.21	4.42
	體育場用地	3.00	1.00
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	6.05	2.02
	廣場兼停車場用地	0.72	0.24
	停車場用地	1.77	0.59
	環保設施用地	3.99	1.33
	變電所用地	1.46	0.49
	電力設施用地	0.41	0.14
	捷運系統用地	20.85	6.97
	園道用地	8.12	2.72
	道路用地	61.63	20.62
	鐵路用地（兼供道路使用）	0.82	0.27
	小計	138.98	46.49
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書及其後歷次都市計畫書，台南市政府。

註：表內面積僅供參考，實際面積以實際分割測量面積為準。

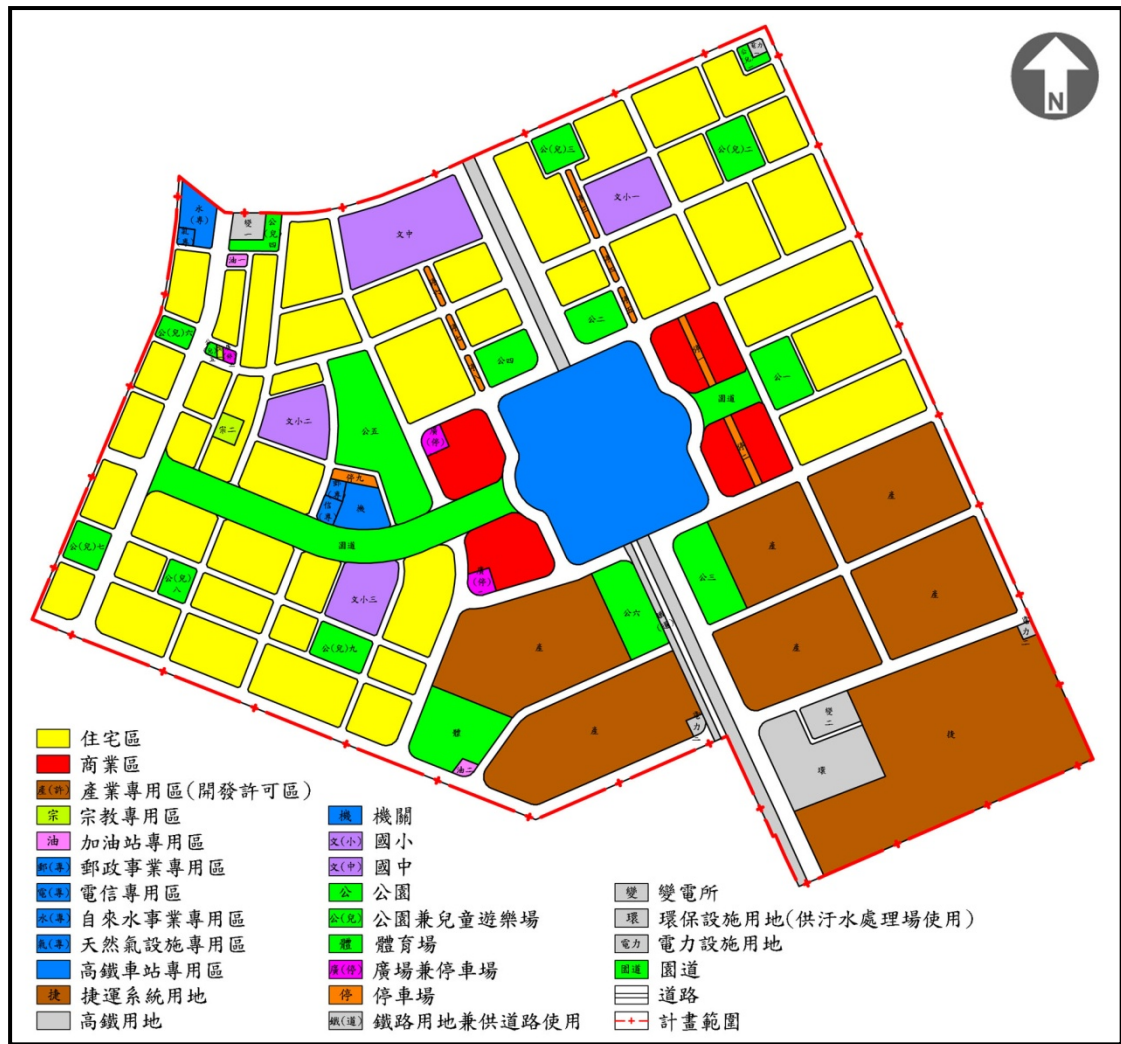


圖 2 現行都市計畫示意圖

(四) 交通系統計畫

1. 高速鐵路系統

(1) 高鐵車站專用區 (供站區內高鐵車站、高鐵路線、捷運車站、捷運路線、廣場、公園、道路、停車場、轉運站及高鐵附屬事業等使用)。

依據旅運需求推估，將站區劃設為高鐵車站專用區，其主要功能在提供站區內各項使用之活動空間及造景美化，並為各使用機能區間之連繫、緩衝空間，同時提供交通集散、車輛停靠及站區內、外交通之連接等使用，計畫面積合計 16.73 公頃。

(2) 高鐵用地（供高鐵車站專用區外高鐵路線使用）

將高鐵車站專用區外之高鐵路線用地劃設為高鐵用地，面積 4.28 公頃，專供高鐵路線用地使用。

2.捷運系統

為因應高鐵設站後之旅運需求，並為提高本特定區之轉運功能，台南捷運紅線計畫延伸至本特定區，其終點站與高鐵車站同設於高鐵車站專用區內，其進出本特定區及捷運維修場之路線部分，將以高架方式施設於高鐵用地東側之計畫道路（二-2 號、二-3 號）用地內。

3.台鐵系統

為提昇高速鐵路台南車站聯外大眾運輸系統功能，闢設台鐵沙崙支線，除中洲站內路段採地面佈設外，其餘均採高架型式，沙崙車站則與高速鐵路台南車站共構，另一端則於台鐵中洲站新闢支線岔出，以連接既有台鐵運輸路網，便利高鐵旅客往返台南市區。

4.道路系統

本計畫道路系統規劃，主要係以交通路網為主，並配合未來交通建設計畫之內容來建構本車站特定區之道路系統。本計畫道路系統包括主要道路（含園道）、次要道路及服務道路三部分。另為塑造良好的都市景觀及維護道路功能，本計畫區園道及重要道路之斷面配置均予以規定。服務道路為區內各分區通至次要道路之出入道路，其計畫寬度有 15 公尺、12 尺、10 公尺及 8 公尺。

5.人行及自行車道綠化系統

為避免高鐵與捷運路線及主要的聯外、區內道路對於周遭環境的噪音衝擊，並為塑造良好的都市景觀，另為配合建立整體人行及自行車道綠化系統，以有效連繫計畫區之公園、體育場、鄰里公園兼兒童遊樂場及高鐵站區等設施，規定重要道路用地內之綠化植栽區內，應留設人行及自行車道設施，重要道路旁之部分住宅區及商業區建築時，於面臨計畫道路兩側應退縮建築留設綠化步道，以提升都市生活環境品質。

伍、現行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二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、本要點包括下列五大部分：

（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）再發展地區再開發管理規定（第五章）

（五）附則（第六章）

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」及（第五章）「再發展地區再開發管理規定」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、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一六〇。

七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八〇。

八、電信專用區不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。

九、郵政專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。

十、自來水專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。

十一、天然氣設施專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。

十二、「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必要性服務設施，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，提經台南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. 必要性服務設施計畫（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用地等）。
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申請變更之需要時，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，送經台南縣「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：經台南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：

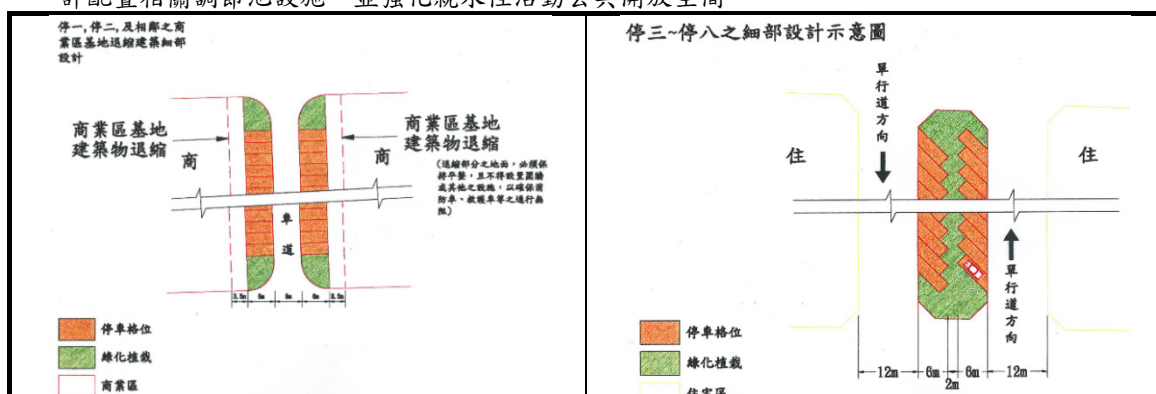
- 1.產業專用區申請開發規模應依整體開發計畫，以完整街廓整體開發為原則，區內之必要性服務設施不得計入法定空地。
- 2.產業專用區規劃為各種分區時，扣除必要性服務設施後，其餘可建築用地平均容積率不得大於百分之二百四十，各種分區之建蔽率不得大於下列規定：
 - （1）高科技專業分區：百分之五十。
 - （2）工商服務及展覽分區：百分之四十。
 - （3）購物中心分區：大型購物中心：百分之四十。倉儲購物中心：百分之六十。
 - （4）文教休憩分區：百分之四十。
 - （5）其他分區：百分之四十。

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	五〇％	二五〇％	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。
公園（註）	五％	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一五〇平方公尺。 2.公園二分之一面積均准予作地下停車場使用。
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	五〇％	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，地下限供公眾停車場使用。
停車場	—	—	限做平面停車使用（詳附圖 1～附圖 3）

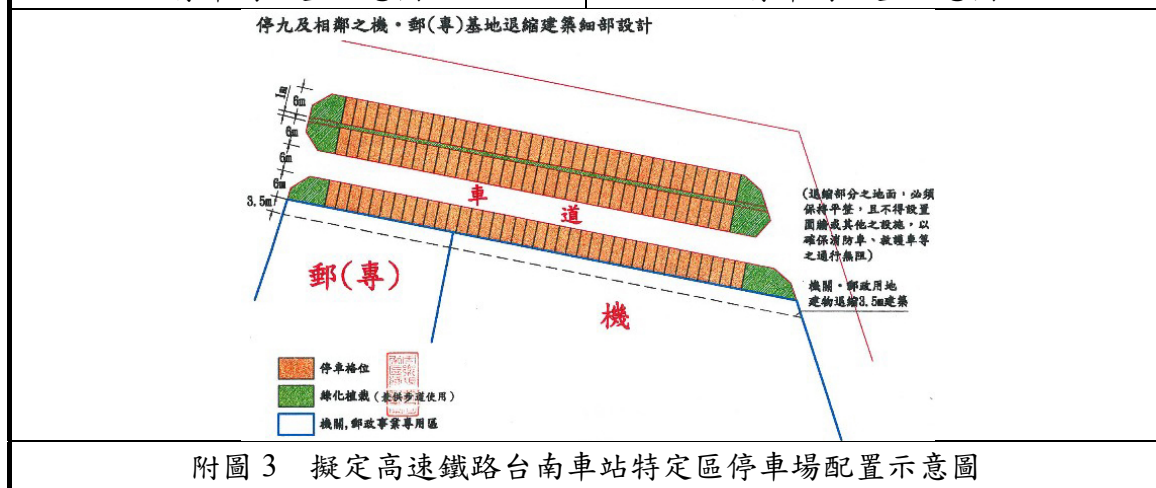
公共設施 用地種類		最大 建蔽率	最大 容積率	備註
學校	文小	四〇％	一六〇％	1.學校用地得作地下公共停車場使用。 2.應於主要出入口處，規劃設六公尺以上、適當長度之緩衝車道。
	文中	四〇％	一六〇％	
環保設施用地		不予規定	不予規定	應自基地境界線退縮十公尺以上建築，退縮部分應配置十公尺綠帶，並予綠化避免影響都市景觀及鄰近土地使用。
變電所		五〇％	一五〇％	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮六公尺以上建築，另須設置必要之安全防護設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。
捷運系統用地		三〇％	六〇％	1.供捷運相關設施使用。 2.於區段徵收公共工程進行時，應同時配合綠化工作。
環保設施用地		不予規定	不予規定	應自基地境界線退縮十公尺以上建築，退縮部分應配置十公尺綠帶，並與以綠化避免影響都市景觀及鄰近土地使用。

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。



附圖 1 擬定高速鐵路台南車站特定區停車場配置示意圖

附圖 2 擬定高速鐵路台南車站特定區停車場配置示意圖



附圖 3 擬定高速鐵路台南車站特定區停車場配置示意圖

十四、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、體育場連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。

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

十七、本計畫區建築基地內法定空地，其綠化比例應達法定空地面積之二分之一以上。

第三章 都市設計管制事項

十八、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，應於發照前經台南縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。

十九、台南縣「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。

二十、商業區之開發建築，應配合高鐵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，經台南縣交通主管機關核准，並經台南縣「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。

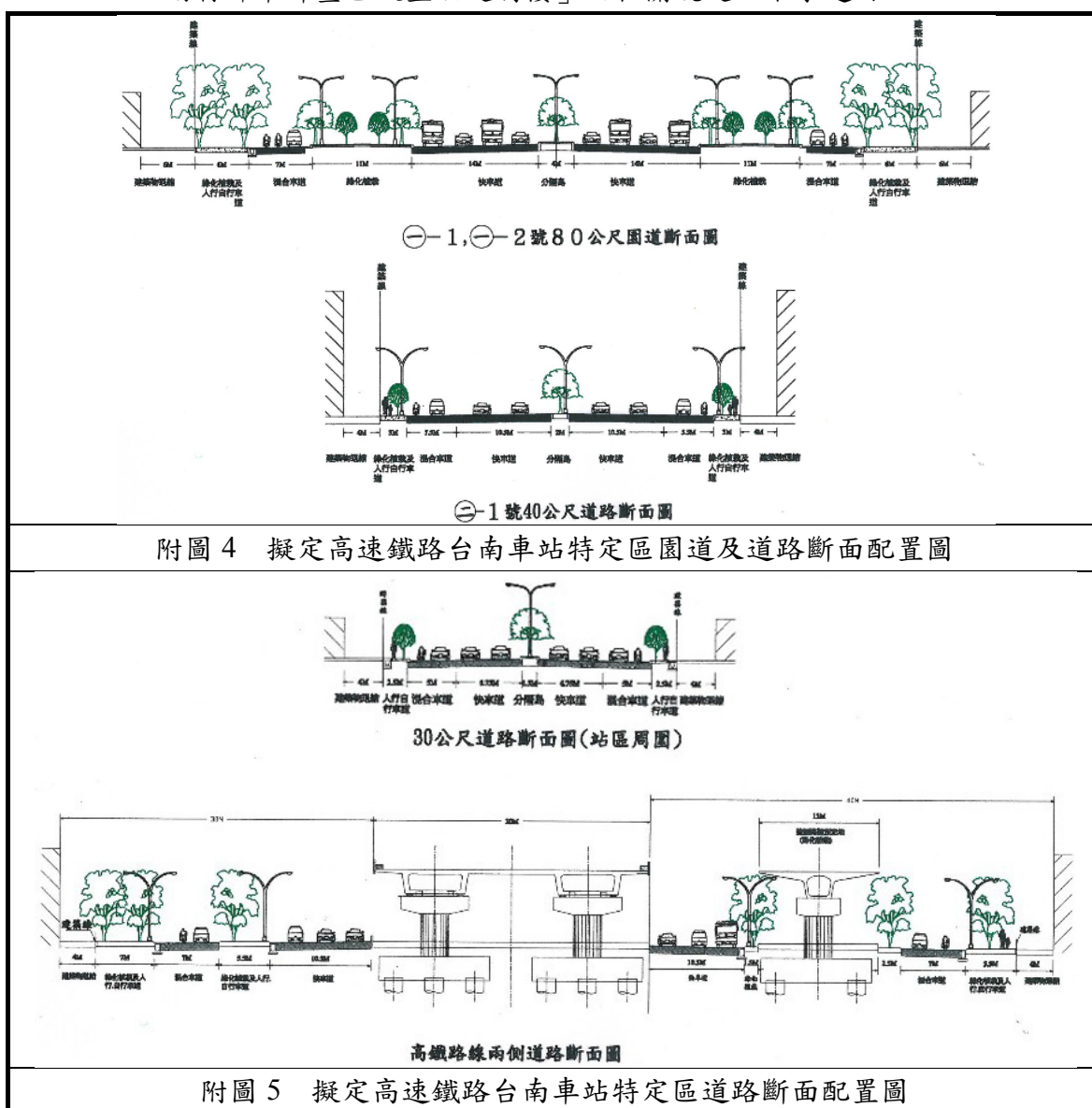
二十一、建築基地之開放空間系統留設規定如下：

（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：面臨八十公尺圓道者（含一—1、一—2 號道路），應退縮六公尺以上建築；

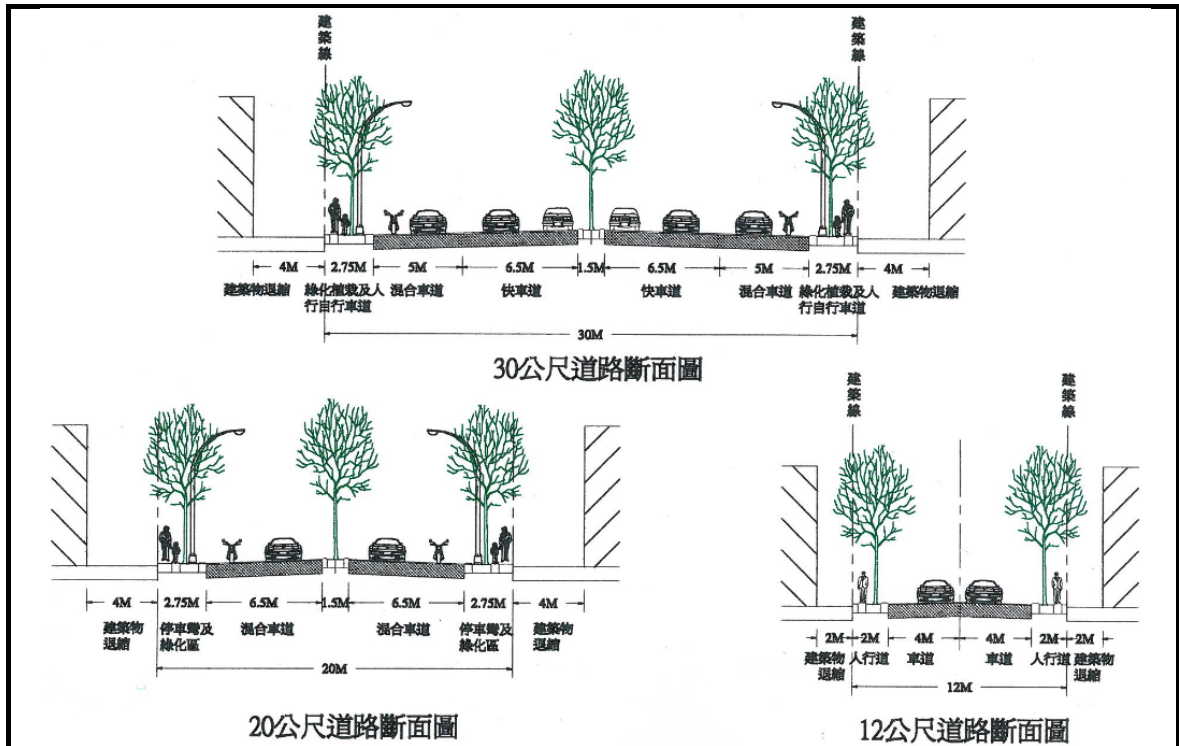
面臨四十公尺、三十公尺及二十公尺計畫道路者，應退縮四公尺以上建築；面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮二公尺以上建築；另商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側應退縮三·五公尺以上建築。其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用，詳附圖 4～附圖 7。

(二) 商業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。

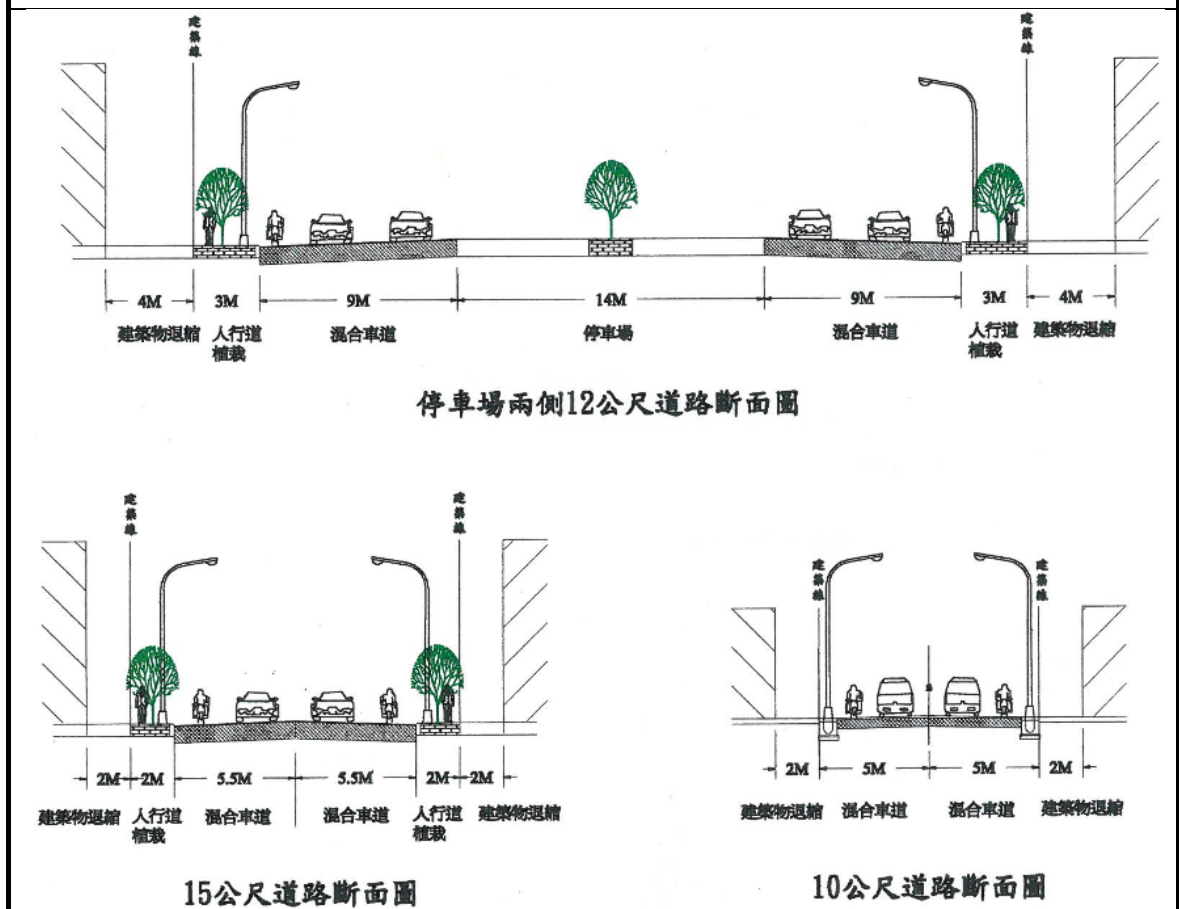
(三) 有關退縮建築及連續性前廊之設置，應依照本要點規定辦理，關於「台南縣都市計畫區設置法定騎樓」之相關規定，不予適用。



附圖 5 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖



附圖 6 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖



附圖 7 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖

二十二、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。

二十三、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，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。

二十四、為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 4～附圖 7 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。

二十五、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。

二十六、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。

二十七、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。

二十八、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。

二十九、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一·二倍計算，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。

三十、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。

三十一、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。

三十二、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

三十三、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。

三十四、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。

三十五、站區內之建築基地退縮建築規定，應依照本管制規則第二十一條規定辦理。

三十六、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	九・八九	六〇%	一一二、五六〇	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。
附屬事業	四・〇二	七〇%		
站區廣場	二・八〇	—	—	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。

三十七、站區之規劃設計應符合下列規定：

(一) 土地使用

- 1.站區內應配置廣場，其總面積不得少於二・八〇公頃，其中一處面積最小應達二公頃。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8留設。
- 2.轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於四、一二〇平方公尺。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七八〇個以上，及機車、腳踏車停車位一、四七〇個以上；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.車站站體週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。



三十八、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，其綠覆率應在百分之四十以上。

三十九、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。

四十、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。

四十一、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。

四十二、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。

四十三、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。

四十四、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。

四十五、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 再發展地區再開發管理規定

四十六、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。

四十七、本章所稱「再發展地區」，係指本計畫區內現有合法建物部分，經區段徵收主管機關核定剔除於區段徵收範圍外者，其實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，開發建築管理應依本章規定辦理。本計畫區奉核定公告實施之區段徵收計畫範圍地籍圖，應由區段徵收主管機關將上述地籍圖，其中屬於「再發展地區」之部分予以著色後，送交都市計畫主管機關，據以測定都市計畫樁位，作為實施依據。

四十八、再發展地區再開發得採個別建築開發或整體開發，惟採整體開發者得依本章獎勵規定獎勵之。

四十九、本章規定事項之主管機關為台南縣政府。

五十、再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。

五十一、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之：

- (一)本地區之土地使用容許項目，比照都市計法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。
- (二)最小開發規模不得低於〇・二公頃。
- (三)申請者應擬具整體開發計畫提交台南縣「都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。

五十二、整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

- (一)計畫地區範圍及面積。
- (二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
- (三)發展現況分析。
- (四)土地及地上物處理計畫。
- (五)土地使用計畫（含都市設計及建築物配置初步構想）。
- (六)公共設施建設計畫。
- (七)事業及財務計畫（包括公共設施捐贈方式）。
- (八)實施進度。
- (九)街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。

(十) 其他應配合辦理事項。

五十三、再發展地區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於百分之二百五十：

(一) 申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築：

容積獎勵額度公式：

$$V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1/2)$$

V：扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於百分之二百五十）。

V₀：基準容積率（係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為百分之一百）。

V₁：無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之百分之二十）。

(二) 放棄整體開發，採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率比照住宅區辦理，但容積率不得大於百分之一百。

五十四、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於申請整體開發面積之百分之二十，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在二百平方公尺以上（相鄰接之公共設施用地得以合計）。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。

五十五、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理各別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關辦理。

五十六、再發展地區之開發建築，其都市設計管制事項均應依第三章之規定辦理。

五十七、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其它開發獎勵之規定。

第六章 附則

五十八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

陸、實質發展現況分析

一、土地使用現況

除高鐵站區外現況土地使用率極低，仍有許多空置地尚未開闢使用，商業區使用率約 5%，住宅區使用率約 7%，透天建築為主，集中分布於 86 交流道附近中正南路兩側，形成沿街式住宅聚落發展。

二、公共設施開闢現況

計畫區內共劃設 14 項公共設施用地，目前公園用地、公（兒）用地、停車場用地、園道用地及體育場用地等 5 項用地已開闢完成，尚有 11 處用地未開闢，整體公共設施開闢率約 76%。



圖 3 高速鐵路台南車站特定區計畫土地使用現況示意圖

三、交通動線系統現況

現況南北向聯外道路以高鐵橋下連絡道（台 39 線）及中正南路二段（南 149）為主，通往台南、歸仁市區及大潭、湖內地區，計畫道路寬度分別為 80 及 40 公尺；東西向聯外道路以大武路二段為主，通往大潭、內湖地區，道路寬度約 30 公尺。

此外因應台南都會區與高鐵台南車站間交通運輸需求，於 100 年 1 月台南沙崙支線正式通車，車站間設有空橋方便旅客轉乘，全線採高架運行。



圖 4 高速鐵路台南車站特定區計畫交通動線系統圖

四、土地權屬

計畫區內土地以公有土地（國有土地、市有土地）為主，約占總面積 74.34%，國有土地集中於高鐵車站站體周邊，市有土地多分布於計畫區西北側；私有土地約占總面積 25.66%，多位於住宅區。

表 3 高速鐵路台南車站特定區計畫土地權屬面積表

所有權人	管理者	面積（公頃）	比例（%）
中華民國	交通部高速鐵路工程局	113.15	37.84
	交通部台灣鐵路管理局	1.33	0.45
小計		114.49	38.29
台南市	台南市立沙崙國民中學	5.18	1.73
	台南市政府工務局	90.69	30.33
	台南市政府交通局	2.52	0.84
	台南市歸仁區大潭國民中學	2.08	0.69
	台南市歸仁區歸南國民中學	2.10	0.70
	台南市體育處	5.22	1.75
小計		107.78	36.05
私有		76.74	25.66
合計		299.01	100.00

資料來源：歸仁地政事務所。

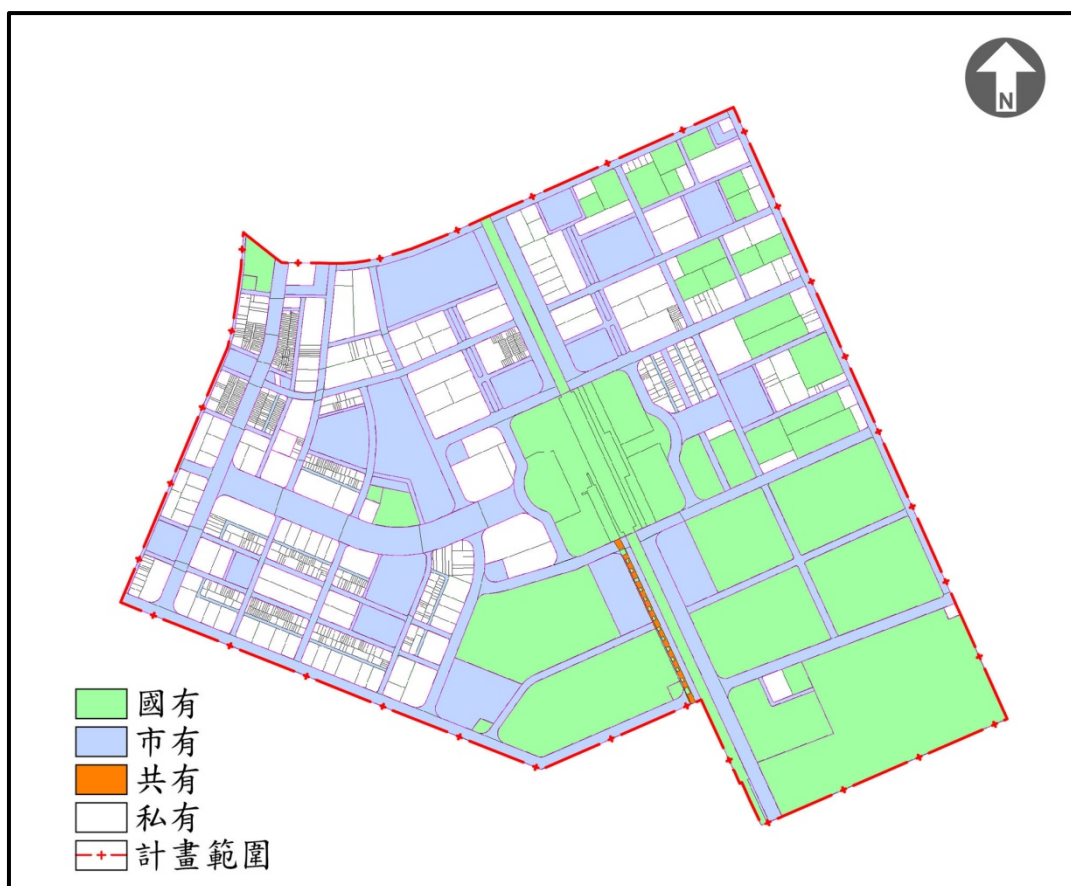


圖 5 規劃範圍地籍權屬分布圖

柒、課題與對策

課題一：因應法令制度更新，參酌中央法規修正方向及地方性相關法令規定，配合調整現行計畫。

說明：

自原計畫擬定（民國 88 年）以來，部分適用法規業進行修訂或增刪條文，亟需配合更新修訂，而部分業已於地方性法令另訂，為避免地方性法令與計畫內容重覆，擬於本次專案通盤檢討一併調整修正。

對策：

- 1.參酌中央法規修正方向，近年來主要針對容積獎勵項目及額度有較大幅度之異動，諸如開放空間獎勵應依都市計畫法令或回歸各都市計畫書明定，不再通案性適用，及考量時空背景變遷，刪除不符現今都市發展之停車空間獎勵規定，一併納入本計畫內修正。
- 2.本計畫部分內容業於台南市地方性法令規範，包括「都市計畫法台南市施行細則」、「台南市廣告物管理自治條例」、「『高速鐵路台南車站特定區』都市設計規範」等，應回歸相關法定規定，本計畫不予另訂，使法令適用更趨於一致。

表 4 中央法規修訂精神與本計畫現有條文對照

異動法規		現行計畫	建議調整方向
開放空間獎勵	「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」(92 年 3 月 20 日廢止) →於 94 年 5 月 1 日增訂建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」。	第二章、第 14 條 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 20%為限。	調整適用法源改依「建築技術規則」辦理。
	「建築技術規則」建築設計施工編第 285 條 (101 年 7 月 1 日修訂) →為確保開放空間之公益性及兼顧不同地區發展之實際需要，未來開放空間獎勵之容積上限，回歸都市計畫法規或都市計畫書圖之規定。		
	「都市計畫法台南市施行細則」(103 年 4 月 17 日頒訂) →為建立都市計畫容積總量管控機制，規定都市計畫容積獎勵上限不得超過法定容積 20%。		
停車獎勵	「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條之 2 (100 年 6 月 30 日修訂) →明訂給予獎勵增設之停車空間應作為營業停車場開放供不特定公眾使用，且適用至民國 101 年 12 月 31 日止。	第二章、第 16 條 凡建築物增設停車空間，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定，增加樓地板面積。	配合原計畫依據之法源廢止，刪除本條文。

課題二：產業專用區開發門檻過高、規定未臻明確，導致招商誘因不足，影響特定區開發成效甚鉅，相關開發條件規定（包括：開發規模、容許使用、使用強度、審議作業、必要性服務設施）分述如下：

一、開發規模尺度過大，申請開發門檻過高

說明：

本計畫區產業專用區街廓面積介於 5.3~9.7 公頃，且皆為單一地號，如採整街廓開發門檻過高，招商不易。

對策：

- 1.參酌其他特定區調整方向，例：桃園高鐵車站原計畫規定以完整街廓整體開發，於 99 年細計通放寬以分期分區開發；苗栗、彰化高鐵車站等後期擬定之特定區計畫，皆以最小開發基地規模規範，並考量台南地區市場規模及未來引進產業類型之需求，兼顧彈性及開發效益，解除整街廓開發限制，擬朝向限制最小開發基地規模方向管控。各高鐵車站特定區產業專用區開發情形概要詳表 5。
- 2.就配合會展中心後續招商使用之街廓，初步規劃最小開發基地規模（約為 1 公頃以上），又為避免造成裏地之情形發生，基地應至少一側臨接計畫道路，分割後街廓深度約 100 公尺，考量基地使用之便利性與完整性，寬度初步以 100 公尺為原則，惟後續實際開發基地規模仍應依招商主辦單位之招標文件內容為準。

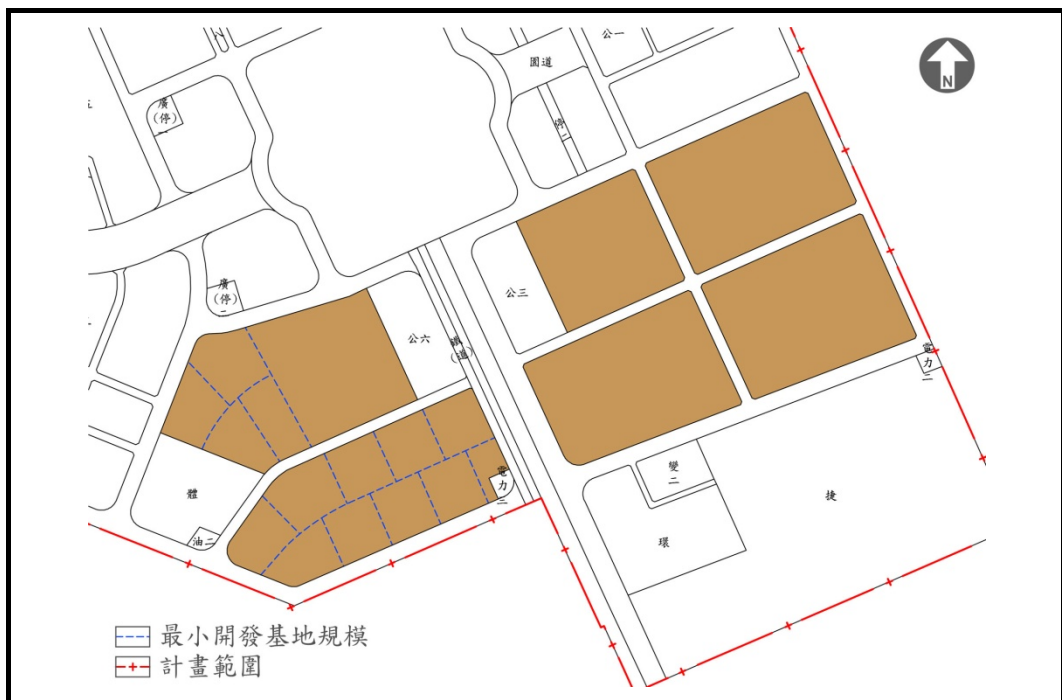


圖 6 產業專用區最小開發基地規模規劃示意圖

表 5 各高鐵車站特定區產業專用區開發情形綜理表

站區	通檢辦理情形	土管辦理情形	站區開發概況	產業專用區		
				最小開發基地規模	建蔽率	容積率
桃園	88 年擬定；99 年分別辦理主、細計一通 ^{註1}	99 年細計通檢 ^{註2} 、101 年土管修訂	推動國際醫療產業，業已整體開發	88 年計畫規定以完整街廓整體開發，嗣於 99 年細計通檢改以完整街廓、分期分區開發	40%~60%	240%
新竹	88 年擬定；99 年分別辦理主、細計二通 ^{註1} ；104 主、細計三通公展	88 年擬定 ^{註2} 、99 年細計通檢	配合國科會專案辦理生醫園區開發	以完整街廓整體開發	40%~60%	240%
苗栗	96 年主、細計擬定 ^{註1} ；105 年細計一通	96 年細計擬定 ^{註2} 、101 年土管修訂、103 年土管修訂	目標為打造數位經貿與文化創意城；尚未開發	3,000 m ² （街廓面積介於 2.2~5.1 ha）	60%	350%
台中	88 年擬定；91 年辦理二通；104 年辦理主細計分離、細計擬定 ^{註1}	88 年擬定 ^{註2}	今年初與國泰簽約國際物流服務產業	未規定	60%	產一： 140% 產二： 240%
彰化	100 年主、細計擬定 ^{註1} ；105 年細計土管專通	100 年細計擬定 ^{註2} ；105 年細計土管專通	目標為打造花卉生技城；尚未開發	250 m ² （街廓面積 0.7~5.6 ha）	50%	150%
雲林	92 年擬定；102 年辦理主計一通；103 年細計擬定 ^{註1}	92 年擬定 ^{註2}	目標為打造農業生技城；尚未開發	未規定	50%	280%
嘉義	88 年擬定；103 年辦理主計一通；104 年細計擬定 ^{註1}	88 年擬定 ^{註2}	預計引入農業科技、農業學院及農園市集；尚未開發	完整街廓整體開發（101 年整體開發計畫通過）	40%~60%	240%
台南	88 年擬定	88 年擬定 ^{註2}	預計配合會展中心、小巨蛋設置及周邊中研院南部院區設立帶動開發	完整街廓整體開發	40%~60%	240%

註：高鐵共設置台北、桃園、新竹、苗栗、台中、彰化、雲林、嘉義、台南、左營等 10 個車站，其中桃園、新竹、苗栗、台中、彰化、雲林、嘉義、台南等 8 個車站，配合車站設置擬定特定區計畫

^{註1}：該計畫已辦理主細計分離。

^{註2}：該計畫涉及產業專用區相關規定調整。

二、容許使用採平面式功能分區管制，致土地使用僵化，且無明確可依循標準

說明：

現今產業發展型態已朝向立體混合使用及多元開發之模式，原計畫水平分區管制方式過於僵化、缺乏設計彈性，且容許使用項目無明確可依循標準，增加投資評估風險。

對策：

產業專用區內不再以平面式功能分區管制，改以容許使用項目規範，考量潛在投資廠商、中央預計投入重大建設及未來預計引入產業等（詳表 6），並參酌行政院主計處行業標準分類予以明列容許使用項目，使廠商容易依循、清楚可投資項目，建議修訂詳表 7。

表 6 潛在投資廠商未來預計引入產業

建設計畫	面積（公頃）	開發主體	預計引進產業類型
沙崙綠能科學城（C、D、X 區）	22.77	科技部、經濟部共同開發	『研究發展服務業』、『專業、科學及技術服務業』、『辦公場所』
中研院南部院區（E、F 區）	15.07	中央研究院	『研究發展服務業』、『專業、科學及技術服務業』、『辦公場所』
大台南會展中心（A 區）	5.20	經濟部國際貿易局	『會展設施』、『綜合商品零售業』、『餐飲業』、『藝術、娛樂及休閒服務業』、『文康設施』

註：相關部會計畫內容詳附件四/補充資料一、產業專用區初步規劃構想。

沙崙綠能科學城發展步驟

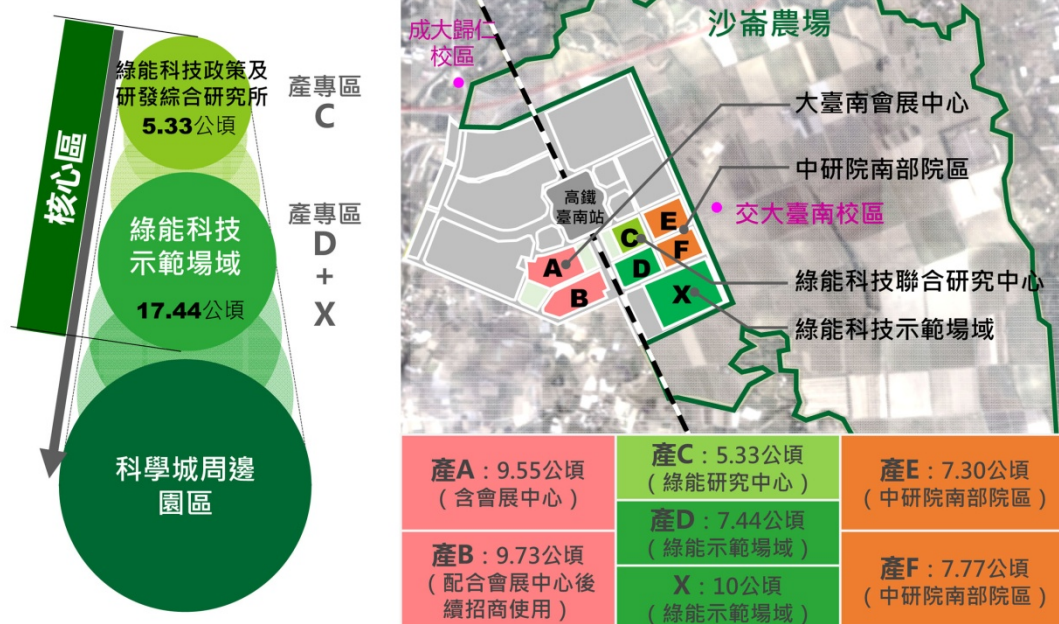


圖 7 沙崙綠能科學城及周邊規劃構想示意圖

資料來源：中華民國科技部網站資料

表 7 建議調整容許使用項目與本計畫現有條文對照

現行條文	建議調整方向
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。	1.產業研發服務使用 (1) 研究發展服務業。
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。	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。	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.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。	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) 社教設施：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服務業(不含傳染病及精神病院)。 (2) 藥局。 (3) 衛生站(所)。

三、使用強度管制規定不一，造成土地使用管理不易

說明：

產業專用區之產業發展型態係朝向立體混合使用，然同一建築基地無法適用不同建蔽率，原計畫依各產業類別訂定不同建蔽率，將造成適用上之衝突。

對策：

為因應單一建物朝立體複合使用之發展趨勢，爰統一產業專用區建蔽率規定，以保留開發彈性且俾利後續實際執行，促進地區發展。

四、審議作業程序冗長且審查內容重複，影響開發作業辦理時程

說明：

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，提經台南市都市計畫委員會審議通過後實施，並於建築發照前，提送開發計畫予台南市都市設計審議委員會審議，若整體開發計畫有修正，需再重新提送台南市都市計畫委員會審議，整體審議期程冗長且二階段審查內容重複，致開發時程延宕。

對策：

開發計畫非屬另行擬定細部計畫之都市計畫程序，內容亦不涉及都市計畫土地使用分區變更，不需辦理公開展覽，及提送內政部都市計畫委員會審議，且配合容許使用項目（立體式管制）取代原整體開發計畫之分區劃設功能（平面式管制），建議修正後條文已非屬土地使用計畫範疇，將開發計畫內容一併納入都市設計委員會進行管控與審議，爰調整審議程序，加速產業專用區之開發作業辦理時程。

五、必要性服務設施未明確規範留設比例，造成執行困擾

說明：

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用地等）因不同產業發展而有不同需求，僅採正面列舉恐未能符合實際需要，且無明確規範各項目應留設比例，造成實際執行之困擾。

對策：

- 1.有關上、下水道系統、公共管溝等公用設備之留設，因本特定區全區皆為區段徵收範圍，於區段徵收辦理時，已一併完成基礎公共工程之佈設，包括：雨水下水道、污水下水道、公共管溝、自來水及相關管線，如有特殊需求則應納入開發計畫供都市設計審議參考。
- 2.其他必要性服務設施應依各產業之需求及特性，由開發者配置足敷開發行為衍生之各項公共設施需求，並納入開發計畫，由都市設計審議管控，保留使用彈性。惟為確保街廓內公共設施服務水準及環境維護之整體發展，另針對整體街廓增訂原則性規範，供後續執行參考，建議構想詳附件四/補充資料一、產業專用區初步規劃構想/附圖 2 公共設施配置構想圖。

捌、發展定位及構想

本計畫區係以提供高鐵轉運服務為主，並與周邊大學城形成研發、後勤支援產業園區，未來加上大台南會展中心設置、中研院南部院區設立，及沙崙綠能科學城之規劃，整體定位為高鐵大學城發展區。而藉由本次專案通盤檢討，檢討產業專用區之開發限制，強化招商誘因，吸引產業進駐，透過產官學界合作，期以產帶商、以產引住，促進高鐵特定區之開發。

依據「加速推動高鐵車站特定區開發策略方案總結報告」(99 年)及「高速鐵路台南車站地區整體規劃報告」(102 年)，規劃本特定區以台南綠能研發園區為行動計畫，並分為學研(知識研究)、動能(會展休閒、文化觀光)、產能(農創人文、光電綠能)三大區塊，主要引進產業包括：

- (一) 以交大光電為技術研發核心，同時爭取如國家級光電研究院或實驗室等機構。
- (二) 引導綠色能源相關產業，如太陽光電、LED 照明光電產業、風力發電、升質燃料等。
- (三) 上下游服務業進駐，包括企業營運、研發訓練、後勤辦公中心、國際實驗室等研發單位及商業服務設施(會議、旅館、商業服務)。

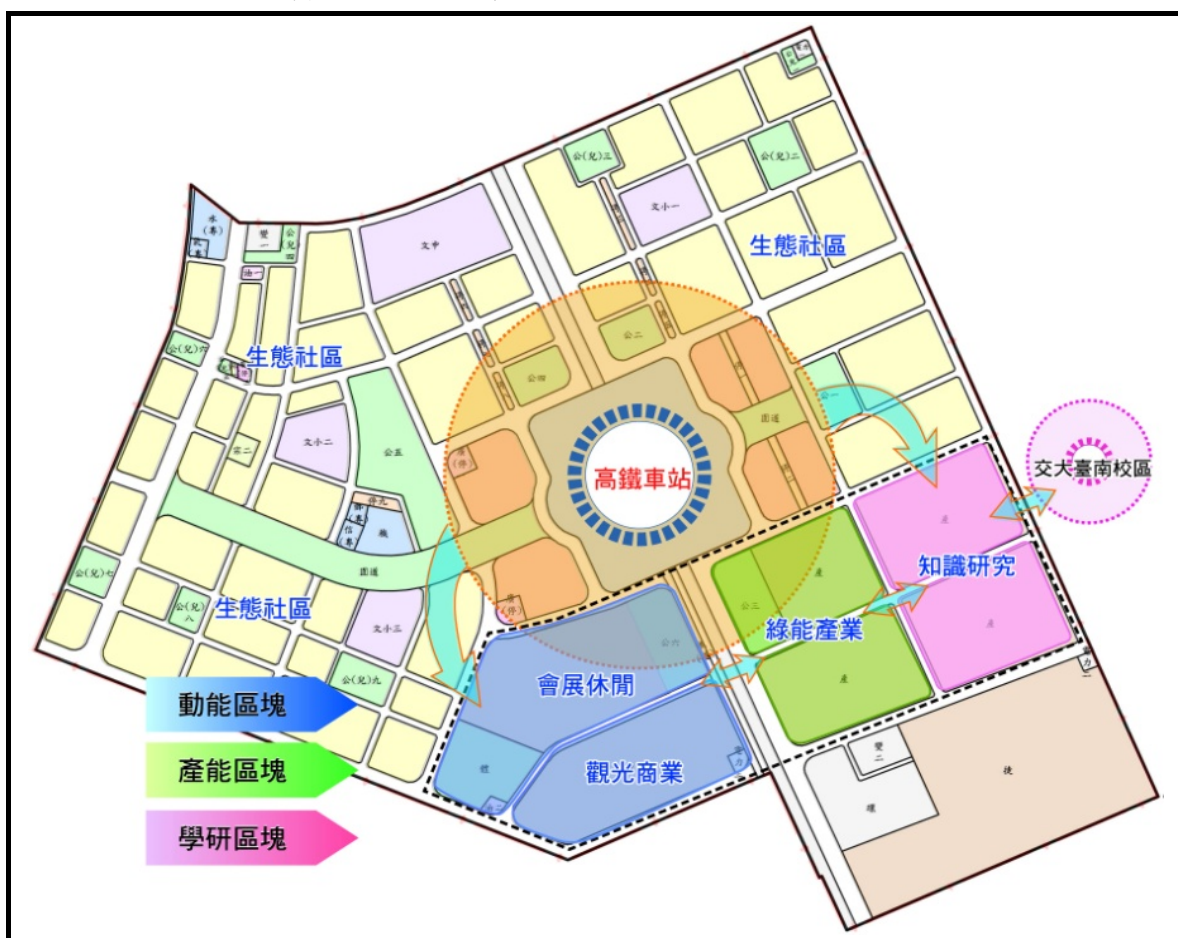


圖 8 本特定區發展構想圖

玖、變更檢討原則

一、配合法令更新刪除不合時宜條文或回歸相關法令規定

- (一)「都市計畫法台南市施行細則」業於 103 年 4 月 17 日發布實施，爰調整適用法源。
- (二)「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」業於 92 年 3 月 20 日廢止，其相關規定回歸「建築技術規則第十五章」，爰調整適用法源。
- (三)「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」之法源依據(「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條之 2)業於 101 年 12 月 31 日廢止，爰配合調整刪除。
- (四)因應台南縣、市合併升格，整併原台南縣、市規定，於 101 年 7 月 17 日另訂「台南市騎樓地設置標準」，又其部分規範內容較建築技術規則明確，故有關法定騎樓規定部分應回歸全市性規定「台南市騎樓地設置標準」。
- (五)「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」業於 102 年 7 月 19 日廢止，其回歸相關規定建築技術規則第十章，爰配合調整刪除；建築技術規則第十章「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」業於 101 年 10 月 1 日修正章名為「無障礙建築物」，爰配合調整。
- (六)有關廣告物管理相關規定，回歸 101 年 12 月 22 日「台南市廣告物管理自治條例」辦理，爰配合調整刪除。

二、都市設計相關管制內容回歸現有條文

- (一)『「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範』業於 101 年 12 月 18 日發布實施，避免名稱混淆，爰將「都市設計管制事項」之章名及相關競合條文刪除。
- (二)本特定區除車站專用區外，全區之都市設計審議作業於「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範第 3 條業有審議作業分級管制之相關規定，故計畫區內非所有開發行為皆須提送「台南市都市設計審議委員會」之層級辦理審議。
- (三)有關綠化植栽規定，回歸 100 年 5 月 6 日「台南市都市設計審議原則」辦理，爰配合調整刪除。

三、因應未來發展及規劃理念調整管制內容

- (一)因應產業專用區之產業發展朝向立體混合使用，調整相關規定(開發規模、容許使用項目、使用強度、審議作業、必要性服務設施)。
- (二)為確保產業專用區之環境維護，規範透水鋪面面積。

四、計畫區業已完成區段徵收作業

本特定區奉行政院 88 年 1 月 16 日台（88）內地字第 8713992 號函核准徵收，目前全區區段徵收作業業已完成，區內已無再發展地區，爰刪除第五章再發展地區相關規定。

拾、變更計畫內容

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
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台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法 <u>台灣省施行細則第三十一條</u> <u>台南市施行細則第十二條</u> 規定訂定之。	配合「都市計畫法台南市施行細則」於103年4月17日發布實施，予以修正。
二、本要點包括下列五大部分： （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）再發展地區再開發管理規定（第五章） （五）附則（第六章）	二、本要點包括下列 <u>五三</u> 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） （ 三二 ）高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（ 四三 ） （四）再發展地區再開發管理規定（第五章） （ <u>五三</u> ）附則（ <u>六四</u> ）	1.配合『「 <u>高速鐵路台南車站特定區</u> 」都市設計規範』於101年12月18日發布實施，爰將「都市設計管制事項」之章名刪除。 2.本計畫區奉行政院88年1月16日台（88）內地字第8713992號函核准徵收，目前全區區段徵收作業業已完成，區內已無再發展地區，爰刪除第五章再發展地區相關規定。
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」及（第五章）「再發展地區再開發管理規定」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。	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」及（第五章）「再發展地區再開發管理規定」 等規定辦理。 （二）「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點（ <u>四三</u> ）「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。	配合章節名稱調整予以修正。
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百分之五十，容積率不得大於百分之二〇〇。	四、住宅區之建蔽率不得大於 <u>百分之五十50%</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二〇〇200%</u> 。	統一修正為阿拉伯數字表示。
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。	五、商業區之建蔽率不得大於 <u>百分之七十70%</u> ，容積率不得大於 <u>百分之二四〇240%</u> 。	統一修正為阿拉伯數字表示。

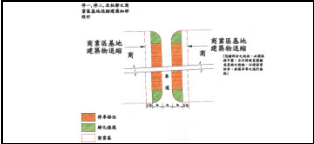
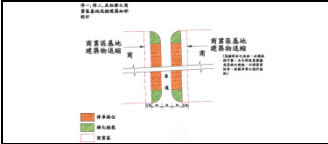
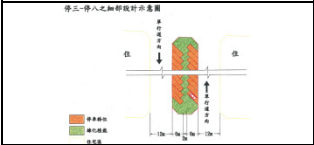
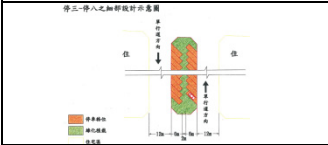
原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一六〇。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十 60% ，容積率不得大於百分之 一六〇 160%。	統一修正為阿拉伯數字表示。
七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八〇。	七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十 40% ，容積率不得大於百分之 八〇 80%。	統一修正為阿拉伯數字表示。
八、電信專用區不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第1項第5款使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	八、電信專用區不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第1項第5款「都市計畫法台南市施行細則」第31條第1項第5款使用，其建蔽率不得大於百分之五十 50% ，容積率不得大於百分之 二五〇 250%。	1.配合「都市計畫法台南市施行細則」於103年4月17日發布實施，予以修正。 2.統一修正為阿拉伯數字表示。
九、郵政專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	九、郵政專用區之建蔽率不得大於百分之五十 50% ，容積率不得大於百分之 二五〇 250%。	統一修正為阿拉伯數字表示。
十、自來水專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	十、自來水專用區之建蔽率不得大於百分之五十 50% ，容積率不得大於百分之 二五〇 250%。	統一修正為阿拉伯數字表示。
十一、天然氣設施專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	十一、天然氣設施專用區之建蔽率不得大於百分之五十 50% ，容積率不得大於百分之 二五〇 250%。	統一修正為阿拉伯數字表示。
十二、「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必要性服務設施，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，提經台南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.必要性服務設施計畫（包括上、	十二、「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。 <u>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：</u> 前項留設作為必要之必要性服務設施，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。 （ 七一 ）產業專用區之開發規模及分區管制規定如下： 1.產業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。	1.考量產業專用區街廓面積高達5~10公頃，如採完整街廓整體開發且各細分分區僅能水平使用，依周邊土地標租售情形，恐因開發門檻過高且使用內容缺乏彈性，導致後續招商不易。為配合本府經濟發展局加速產業專用區開發政策，爰取消產業專用區以完整街廓整體開發限制，改以最小基地開發規模予以規範，於基地申請開發建築及發照前，提送開發計畫予「台南市都市設計審議委員會」審

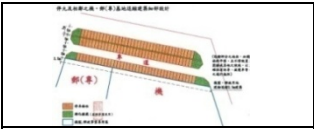
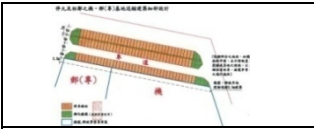
原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
下水道系統、公共汽、機車停車場、公共管溝及環保設施用地等）。 5.事業及財務計畫。 6.經營管理計畫。 7.其他相關配合計畫。 （二）產業專用區之整體開發計畫，應符合下列原則： 1.必要性服務設施應能滿足區內之需求。 2.應避免對外部環境造成負面衝擊。 3.規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計。 （三）審議通過之整體開發計畫若有申請變更之需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。 （四）產業專用區之開發建築應於發照前，送經台南縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。 （五）區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響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：經台南縣政府審查核	2.產業專用區規劃為各種分區時，扣除必要性服務設施後，其餘可建築用地平均建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於百分之二百四十 240%。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）工商服務及展覽分區：百分之四十。 （3）購物中心分區：大型購物中心：百分之四十。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。 （六二）產業專用區得視實際需要，再予細分劃設下列分區並得容許下列各項目之使用： 1.高科技專業分區產業研發服務使用：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。研究發展服務業。 2.工商服務及展覽分區使用：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。 （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.購物中心分區及商業使用：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。 （1）綜合商品零售業。	議。 2.最小基地開發規模除考量南部地區市場規模及未來引進產業類型之需求，為避免有裏地之情形發生，基地應至少一側臨街計畫道路，初步模擬基地分割後之平均街廓深度約 100 公尺，並考量基地使用之便利性與完整性，寬度初步以 100 公尺為基準，故酌予調降最小開發基地規模為 1 公頃。 3.為促進平面及立面複合使用以增加使用彈性並加速申請程序，採正面列舉容許使用管制方式取代功能分區劃設。爰此，亦配合刪除開發計畫之土地利用計畫（含各分區使用管制規定）項目。 4.為使潛在投資廠商容易依循、清楚可投資項目，以及避免日後執行造成認定之疑義，有關各產業類別及容許使用項目參考行政院主計處行業標準分類予以明列。 5.因調整完整街廓整體開發及產業專用區內分區劃設，未來將由「台南市都市設計審議委員會」審議，爰配合調整原整體開發計畫內容，針對單筆開發基地之建築配置、周邊交通系統

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
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.產業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，其餘可建築用地平均容積率不得大於百分之二百四十，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）工商服務及展覽分區：百分之四十。 （3）購物中心分區：大型購物中心：百分之四十。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。	（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.文教休憩分區觀光遊憩使用：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。 （1）藝術、娛樂及休閒服務業（不含博弈業、特殊娛樂業）。 （2）社教設施：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服務業（不含傳染病及精神病院）。 （2）藥局。 （3）衛生站（所）。 5.6.其他分區使用：經台南縣台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：有關無污染性之認定，比照都市計畫法台南市施行細則第 20 條相關內容） （三）最小開發基地規模不得低於 1 公頃。 （一四）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，提經台南縣都市計畫委員會審議通過後實施之開發建築應於發照前，提送開發計畫予「台南市都市設計審議委員會」審議，一體開發計畫內容應包括： 1.整體規劃構想配置及建築計畫。 2.土地利用計畫（含各分區使用管制規定）。 3.2.道路交通運輸計畫。 4.3.必要性服務設施計畫（包括土、下水道系統、公共汽、機車	及必要性服務設施予以規範。且為保留使用彈性，刪除必要性服務設施項目說明，後續依各產業之需求及特性，由開發者配置足數開發行為衍生之各項公共設施需求，並納入都市設計審議管控，惟為確保街廓內公共設施服務水準及環境維護之整體發展，另針對整體街廓增訂原則性規範，提供連續性人行空間並留設街角廣場型塑整體街廓意象，以供後續執行參考。 6.為因應未來產業發展型態朝向立體複合性使用，建蔽率調整為一致性，俾利後續實際執行，參酌原建蔽率規定，統一修訂為 60%。 7.為讓產業專用區具有較彈性之招商機制，修正後條文亦已非屬土地使用計畫範疇，爰調整審議程序，加速產業專用區之招商作業辦理時程，以促進高鐵特定區周邊之整體發展。 8.有關「無污染性」之認定參酌 103 年 4 月 17 日發布實施之都市計畫法台南市施行細則第 20 條：『...前項無污染性之工廠，指工廠排放之廢水、廢

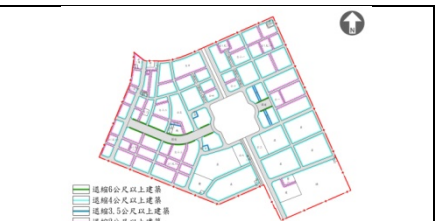
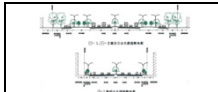
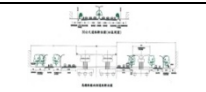
原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
	停車場、公共管溝及環保設施用地等)。 5.事業及財務計畫。 6.經營管理計畫。 7.4.其他相關配合計畫。 <u>(五) 整體街廓規劃原則如下：</u> <u>1.應形塑街廓內部帶狀開放空間與臨路之退縮空間，形成連續性人行動線系統。</u> <u>2.留設街角廣場型塑整體街廓意象</u> <u>為塑造街廓整體入口意象，兩側以上鄰接計畫道路之基地街角部分，應配合留設廣場式開放空間。</u> <u>3.前述帶狀及廣場式開放空間得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物並應綠化。</u>  <u>附圖 1 指定留設街角廣場位置示意圖</u> 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。 (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申請變更之需要時，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，送經台南縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。 <u>(五六) 區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依</u>	氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定...』。

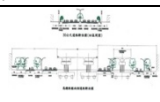
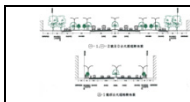
原條文（現行條文）				修（增）訂條文				變更理由及備註	
				環境影響評估相關法令規定辦理。					
十三、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表規定：				十三、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表規定：				1.考量產業專用區使用需求，停車場得採平面或立體使用，刪除停車場用地相關規定。另有關於停車空間之留設除依原條文第 29 條規定辦理外，其相關規定回歸「建築技術規則」辦理。 2.為強化捷運系統用地之使用彈性，除供捷運相關設施使用外，尚可提供其附屬事業設施使用。另因本計畫區業已完成區段徵收作業，爰刪除捷運系統用地備註欄內相關規定。 3.統一修正為阿拉伯數字表示。	
公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	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。	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	五〇%	二五〇%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。	機關	五〇% 50%	二五〇% 250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。		
公園（註）	五%	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一五〇平方公尺。 2.公園二分之一面積均准予作地下停車場使用。	公園（註）	五% 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一五〇150平方公尺。 2.公園二分之一面積均准予作地下停車場使用。		
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。	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	五〇%	不予規定	准予作地下公共停車場使用。	體育場	五〇% 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，地下限供公眾停車場使用。	廣場兼停車場	—	—	地面限作廣場並應綠化，地下限供公眾停車場使用。		
停車場	—	—	限做平面停車使用（詳附圖 1～附圖 3）	停車場	—	—	限做平面停車使用（詳附圖 1～附圖 3）		
學校	文小	四〇%	一六〇%	學校	文小	四〇% 40%	一六〇% 160%		
	文中	四〇%	一六〇%		文中	四〇% 40%	一六〇% 160%		
環保設施用地	不予規定	不予規定	應自基地境界線退縮十	環保設施用地	不予規定	不予規定	應自基地境界線退縮十		

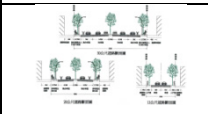
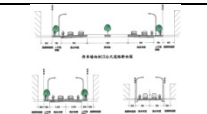
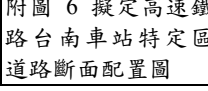
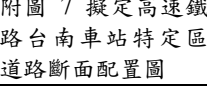
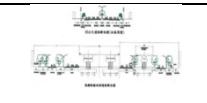
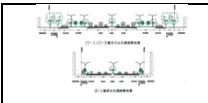
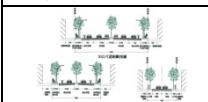
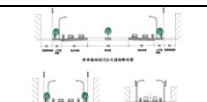
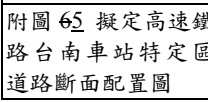
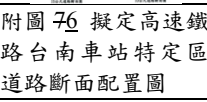
原條文（現行條文）			修（增）訂條文			變更理由及備註
		公尺以上建築，退縮部分應配置十公尺綠帶，並予綠化避免影響都市景觀及鄰近土地使用。			10公尺以上建築，退縮部分應配置十公尺綠帶，並予綠化避免影響都市景觀及鄰近土地使用。	
變電所	五〇%	一五〇%	變電所	五〇% 50%	一五〇% 150%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮六公尺以上建築，另須設置必要之安全防護設施。變電所用之地平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。
捷運系統用地	三〇%	六〇%	捷運系統用地	三〇% 30%	六〇% 60%	
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。			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。			
						
附圖 1 擬定高速鐵路台南車站特定區停車場配置示意圖			附圖 1 擬定高速鐵路台南車站特定區停車場配置示意圖			
						
附圖 2 擬定高速鐵路台南車站特定區停車場配置示意圖			附圖 2 擬定高速鐵路台南車站特定區停車場配置示意圖			

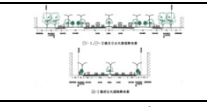
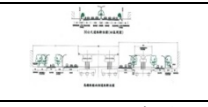
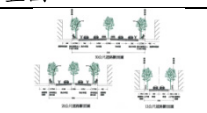
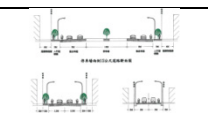
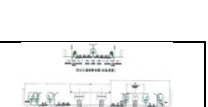
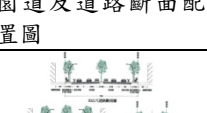
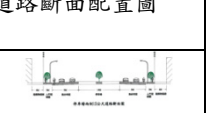
原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
 附圖 3 擬定高速鐵路台南車站特定區停車場配置示意圖	 附圖 3 擬定高速鐵路台南車站特定區停車場配置示意圖	
十四、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十為限。	十四、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依內政部訂定「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」 <u>建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」</u> 規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十 <u>20%</u> 為限。	「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」業於 92 年 3 月 20 日廢止，其相關規定回歸「建築技術規則第十五章」，爰調整適用法源。
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、體育場連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。	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、體育場連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。	-
十六、凡建築物增設停車空間，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定，增加樓地板面積。	十六、凡建築物增設停車空間，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定，增加樓地板面積。	「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」之法源依據（「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條之 2）業於 101 年 12 月 31 日廢止，爰配合調整刪除。
十七、本計畫區建築基地內法定空地，其綠化比例應達法定空地面積之二分之一以上。	十七、 十六、綠化面積及透水鋪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， <u>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。</u> （二）本計畫區建築基地內透水鋪面面積應依「 <u>台南市都市設計審議原則</u> 」相關規定辦理。	1. 合併原條文第 17 條及第 23 條至本條文。 2. 透過法定空地集中留設達綠地之聯貫性。 3. 為確保產業專用區之環境維護，規範透水鋪面面積。 4. 配合調整項次。

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
第三章 都市設計管制事項	第三章 都市設計管制事項	配合『「 <u>高速鐵路台南車站特定區</u> 」都市設計規範』於101年12月18日發布實施，爰將「都市設計管制事項」之章名刪除。
十八、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，應於發照前經台南縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。	十八、 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（詳第四章「 <u>高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項</u> 」）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，應於發照前經台南縣台南市「 <u>都市設計審議委員會</u> 」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「 <u>高速鐵路台南車站特定區</u> 」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。	1.配合章節及條文內容調整，合併原條文第12條（部分）、18條及第19條至本條文。 2.特定區內各建築新增建、改建規模大小不一，非所有開發行為皆須提送「台南市都市設計審議委員會」審議，應依本特定區土地使用管制要點規定提送，爰將「應於發照前經台南縣都市設計『審議委員會』審議通過後為之」乙詞刪除。 3.因應台南縣、市合併升格，爰修正台南縣為台南市。 4.配合調整項次。
十九、台南縣「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。	十九、台南縣「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。	合併至原條文第18條。
二十、商業區之開發建築，應配合高鐵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，	二十、 十八、 <u>商業區本特定區之開發建築，應配合高鐵車站專用區人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，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</u>	1.修正為一般建築基地適用之通用原則。 2.配合調整項次。

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註										
經台南縣交通主管機關核准，並經台南縣「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。	項，應依有關規定辦理；其設置位置及設計方案，應經「台南市都市設計審議委員會」審議通過後始得設置。 供公眾使用者之架空走道及人行地下道，經台南縣交通主管機關核准，並經台南縣「台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。											
二十一、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：面臨八十公尺圓道者（含一—1、一—2 號道路），應退縮六公尺以上建築；面臨四十公尺、三十公尺及二十公尺計畫道路者，應退縮四公尺以上建築；面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮二公尺以上建築；另商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側應退縮三．五公尺以上建築。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，並應綠化或供步道使用，詳附圖 4～附圖 7。 （二）商業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「台南縣都市計畫區設置法定騎樓」之相關規定，不予適用。	二十一、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： <table border="1"><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（含一—1、一—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、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側</td><td>3.5M</td></tr></tbody></table>  附圖 2 指定退縮地配置圖 面臨八十公尺圓道者（含一—1、一—2 號道路），應退縮六公尺以上建築；面臨四十公尺、三十公尺及二十公尺計畫道路者，應退縮四公尺以上建築；面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮二公尺以上建築；另商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側應退縮三．五公尺以上建築。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，並應綠化或供步	鄰接道路系統	指定建築線退縮距離	面臨 80M 圓道者（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、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側	3.5M	1.退縮規定改以表列形式說明，較為清楚明確。 2.因應台南縣、市合併升格，整併原台南縣、市規定，於 101 年 7 月 17 日訂定「台南市騎樓地設置標準」，又其部分規範內容較建築技術規則明確，故有關法定騎樓規定部分應回歸全市性規定「台南市騎樓地設置標準」。 3.統一修正為阿拉伯數字表示。 4.配合調整項次。
鄰接道路系統	指定建築線退縮距離											
面臨 80M 圓道者（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、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側	3.5M											
 												



原條文（現行條文）		修（增）訂條文	變更理由及備註
附圖 4 擬定高速鐵路台南車站特定區園道及道路斷面配置圖 	附圖 5 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖 	道使用，詳附圖 43～附圖 76。 (二) 商業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「台南縣都市計畫區設置法定騎樓」之相關規定，不予適用。	
附圖 6 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖 	附圖 7 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖 	 附圖 43 擬定高速鐵路台南車站特定區園道及道路斷面配置圖  附圖 54 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖  附圖 65 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖  附圖 76 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖 	
二十二、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。	二十二、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。	本條文管制事項與「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範第 12 條規範內容相同，爰予以刪除。	
二十三、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，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。	二十三、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，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。	合併至原條文第 17 條。	
二十四、為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 4～附圖 7 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。	二十四、 二十、為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 43～附圖 76 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	配合調整項次。	

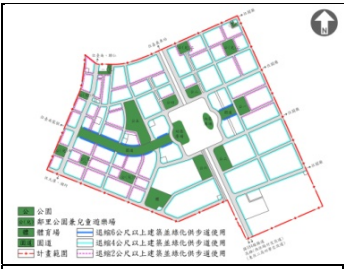
原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
 附圖 4 擬定高速鐵路台南車站特定區園道及道路斷面配置圖  附圖 5 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖  附圖 6 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖  附圖 7 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖	整。  附圖 43 擬定高速鐵路台南車站特定區園道及道路斷面配置圖  附圖 54 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖  附圖 65 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖  附圖 76 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖	
二十五、公有路權範圍內人行道設置街道傢俱時，應於臨接車道部分之二分之一以內範圍設置為原則，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。	二十五二十一、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。	1.本特定區除車站專用區外，全區之都市設計審議作業於「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範第 3 條業有審議作業分級管制之相關規定。 2.另街道家具應於道路開闢時即一併納入規劃設計與審議，道路開闢完成後之零星街道家具設置或修繕，則無須再提送都市設計審議，爰將（二）「且應經『都市設計審議委員會』審議通過」乙詞刪除，回歸「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範之相關規定。 3.配合調整項次。
二十六、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。	二十六二十二、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。	配合調整項次。
二十七、下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為	二十七二十三、下水道系統應為分流式下水道，其雨水下	配合調整項次。

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
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。	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。	
二十八、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。	二十八、 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「公共建築物行動不便者使用設施無障礙建築物」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。	1.「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」業於 102 年 7 月 19 日廢止，其回歸相關規定建築技術規則第十章，爰配合調整刪除；建築技術規則第十章「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」業於 101 年 10 月 1 日修正章名為「無障礙建築物」，爰配合調整。 2.配合調整項次。
二十九、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一．二倍計算，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。	二十九、 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 一．二 <u>1.2</u> 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 二〇〇 <u>200</u> 平方公尺設置一輛計算。機車停車位須長 二 <u>2</u> 公尺以上，寬 〇．九 <u>0.9</u> 公尺以上，通道寬度 一．五 <u>1.5</u> 公尺。	配合調整項次。
三十、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。	三十、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。	合併至原條文第 12 條。
三十一、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	三十一、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	回歸 101 年 12 月 22 日「台南市廣告物管理自治條例」辦理，不予另訂。

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註																				
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。	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。																					
三十二、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。	三十二、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。	回歸 100 年 5 月 6 日「台南市都市設計審議原則」辦理，不予另訂。																				
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	第四章 <u>三</u> 章 高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項	配合條文內容調整，修正章節名稱。																				
三十三、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。	三十三、 <u>二十六、</u> 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。	配合調整項次。																				
三十四、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。	三十四、 <u>二十七、</u> 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。	配合調整項次。																				
三十五、站區內之建築基地退縮建築規定，應依照本管制規則第二十一條規定辦理。	三十五、 <u>二十八、</u> 站區內之建築基地退縮建築規定，應依照本管制規則 <u>第二十一</u> <u>十九</u> 條規定辦理。	配合調整項次。																				
三十六、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：	三十六、 <u>二十九、</u> 站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：	1.為避免執行疑義，於備註欄增加說明有關「最大總樓地板面積」等文字定義。 2.統一修正為阿拉伯數字表示。 3.配合調整項次。																				
<table><tr><th>土地使用別</th><th>面積（公頃）</th><th>建蔽率</th><th>站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積（㎡）</th><th>備註</th></tr><tr><td>交通設施</td><td>九・八九</td><td>六〇％</td><td>一一二・五六〇</td><td>1. 高鐵車站外之路線設施構造物不予以計入建</td></tr></table>	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（㎡）	備註	交通設施	九・八九	六〇％	一一二・五六〇	1. 高鐵車站外之路線設施構造物不予以計入建	<table><tr><th>土地使用別</th><th>面積（公頃）</th><th>建蔽率</th><th>站區供附屬事業使用之最大總樓地板面積（㎡）</th><th>備註</th></tr><tr><td>交通設施</td><td>九・八九 9.89</td><td>六〇 60</td><td>一一二・五 112,560</td><td>1. 高鐵車站外之路線設施構造物不</td></tr></table>	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（㎡）	備註	交通設施	九・八九 9.89	六〇 60	一一二・五 112,560	1. 高鐵車站外之路線設施構造物不	
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（㎡）	備註																		
交通設施	九・八九	六〇％	一一二・五六〇	1. 高鐵車站外之路線設施構造物不予以計入建																		
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（㎡）	備註																		
交通設施	九・八九 9.89	六〇 60	一一二・五 112,560	1. 高鐵車站外之路線設施構造物不																		

原條文（現行條文）					修（增）訂條文					變更理由及備註	
附屬事業	四・〇二	七〇％		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。	施		％		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. <u>表列最大總樓地板面積之計算，應依建築技術規則建築設計施工編第九章容積設計相關法規規定辦理。</u>		
站區廣場	二・八〇	—	—	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。	附屬事業	四・〇二 ＝ 4.02	七〇 ％ 70 ％				
（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。					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。						
三十七、站區之規劃設計應符合下列規定：					三十七 三十、站區之規劃設計應符合下列規定：					1.統一修正為阿拉伯數字表示。 2.配合調整項次。	
（一）土地使用					（一）土地使用						

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
1.站區內應配置廣場，其總面積不得少於二・八〇公頃，其中一處面積最小應達二公頃。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 8 留設。 2.轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於四、一二〇平方公尺。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七八〇個以上，及機車、腳踏車停車位一、四七〇個以上；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.車站站體週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。	1.站區內應配置廣場，其總面積不得少於二・八〇<u>2.80</u>公頃，其中一處面積最小應達二<u>2</u>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 8<u>87</u> 留設。 2.轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於四、一二〇<u>4,120</u>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七八〇<u>780</u>個以上，及機車、腳踏車停車位一、四七〇<u>1,470</u>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.車站站體週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	

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
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。  附圖 8 高速鐵路台南車站特定區計畫綠化系統示意圖	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。  附圖 8-1 高速鐵路台南車站特定區計畫綠化系統示意圖	
三十八、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，其綠覆率應在百分之四十以上。	三十八 <u>三十一</u>、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，其綠覆率應在百分之四十<u>40%</u>以上。	1.統一修正為阿拉伯數字表示。 2.配合調整項次。
三十九、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。	三十九 <u>三十二</u>、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。	配合調整項次。
四十、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。	四十 <u>三十三</u>、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。	配合調整項次。
四十一、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。	四十一 <u>三十四</u>、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<u>4.6</u>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。	1.統一修正為阿拉伯數字表示。 2.配合調整項次。
四十二、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	四十二 <u>三十五</u>、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	1.「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
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。	共建築物行動不便者使用設施無障礙建築物」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。	業於 102 年 7 月 19 日廢止，其回歸相關規定建築技術規則第十章，爰配合調整刪除；建築技術規則第十章「公共設施建築物活動場所殘障者使用設備設計規範」業於 101 年 10 月 1 日修正章名為「無障礙建築物」，爰配合調整。 2.配合調整項次。
四十三、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。	四十三、 <u>三十六、</u> 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。	配合調整項次。
四十四、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。	四十四、 <u>三十七、</u> 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。	配合調整項次。
四十五、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	四十五、 <u>三十八、</u> 站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	配合調整項次。
第五章 再發展地區再開發管理規定	第五章 再發展地區再開發管理規定	本計畫區奉行政院 88 年 1 月 16 日台（88）內地字第 8713992 號函核准徵收，目前全區區段徵收作業業已完成，區內已無再發展地區，爰刪除第五章再發展地區相關規定。
四十六、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。	四十六、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。	-
四十七、本章所稱「再發展地區」，係指本計畫區內現有合法建物部分，經區段徵收主	四十七、本章所稱「再發展地區」，係指本計畫區內現有合法建物部分，經區段徵收主	-

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
管機關核定剔除於區段徵收範圍外者，其實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，開發建築管理應依本章規定辦理。本計畫區奉核定公告實施之區段徵收計畫範圍地籍圖，應由區段徵收主管機關將上述地籍圖，其中屬於「再發展地區」之部分予以著色後，送交都市計畫主管機關，據以測定都市計畫樁位，作為實施依據。	管機關核定剔除於區段徵收範圍外者，其實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，開發建築管理應依本章規定辦理。本計畫區奉核定公告實施之區段徵收計畫範圍地籍圖，應由區段徵收主管機關將上述地籍圖，其中屬於「再發展地區」之部分予以著色後，送交都市計畫主管機關，據以測定都市計畫樁位，作為實施依據。	
四十八、再發展地區再開發得採個別建築開發或整體開發，惟採整體開發者得依本章獎勵規定獎勵之。	四十八、再發展地區再開發得採個別建築開發或整體開發，惟採整體開發者得依本章獎勵規定獎勵之。	-
四十九、本章規定事項之主管機關為台南縣政府。	四十九、本章規定事項之主管機關為台南縣政府。	-
五十、再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。	五十、再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。	-
五十一、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之： （一）本地區之土地使用容許項目，比照都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。 （二）最小開發規模不得低於〇・二公頃。 （三）申請者應擬具整體開發計畫提交台南縣「都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。	五十一、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之： （一）本地區之土地使用容許項目，比照都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。 （二）最小開發規模不得低於〇・二公頃。 （三）申請者應擬具整體開發計畫提交台南縣「都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。	-

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
五十二、整體開發計畫書、圖應表明下列事項： （一）計畫地區範圍及面積。 （二）開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 （三）發展現況分析。 （四）土地及地上物處理計畫。 （五）土地使用計畫（含都市設計及建築物配置初步構想）。 （六）公共設施建設計畫。 （七）事業及財務計畫（包括公共設施捐贈方式）。 （八）實施進度。 （九）街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。 （十）其他應配合辦理事項。	五十二、整體開發計畫書、圖應表明下列事項： （一）計畫地區範圍及面積。 （二）開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 （三）發展現況分析。 （四）土地及地上物處理計畫。 （五）土地使用計畫（含都市設計及建築物配置初步構想）。 （六）公共設施建設計畫。 （七）事業及財務計畫（包括公共設施捐贈方式）。 （八）實施進度。 （九）街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。 （十）其他應配合辦理事項。	-
五十三、再發展地區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於百分之二百五十： （一）申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築： 容積獎勵額度公式： $V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1/2)$ V：扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於百分之二百五十）。 V₀：基準容積率（係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為百分之一百）。 V₁：無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之百分之二十）。 （二）放棄整體開發，採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率比照住宅區辦理，但容積率不得大於百分之一百。	五十三、再發展地區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於百分之二百五十： （一）申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築： 容積獎勵額度公式： $V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1/2)$ V：扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於百分之二百五十）。 V₀：基準容積率（係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為百分之一百）。 V₁：無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之百分之二十）。 （二）放棄整體開發，採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率比照住宅區辦理，但容積率不得大於百分之一百。	-
五十四、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於申請整體開發面積之百分之二十，並	五十四、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於申請整體開發面積之百分之二十，並	-

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在二百平方公尺以上（相鄰接之公共設施用地得以合計）。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。	應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述二項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在二百平方公尺以上（相鄰接之公共設施用地得以合計）。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。	
五十五、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理各別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關辦理。	五十五、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理各別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關辦理。	-
五十六、再發展地區之開發建築，其都市設計管制事項均應依第三章之規定辦理。	五十六、再發展地區之開發建築，其都市設計管制事項均應依第三章之規定辦理。	-
五十七、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其它開發獎勵之規定。	五十七、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其它開發獎勵之規定。	-
第六章 附則	第六 <u>四</u> 章 附則	-
五十八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	五十八、 三十九、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	配合調整項次。

拾壹、檢討後計畫

本次專案通盤檢討係針對土地使用分區管制要點檢討，未針對計畫人口、計畫年期、土地使用計畫及公共設施計畫辦理變更，檢討後土地使用分區管制要點如后，餘仍應依現行計畫規定內容辦理。

第一章 總則

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台南市施行細則第十二條規定訂定之。

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%。

八、電信專用區不得為「都市計畫法台南市施行細則」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%。

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%。

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) 社教設施：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：經台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：有關無污染性之認定，比照都市計畫法台南市施行細則第 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「台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. 留設街角廣場型塑整體街廓意象
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定空地面積，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。
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，地下限供公眾停車場使用。
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%	
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 6 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%	供捷運設施及附屬事業設施使用。

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、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「台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，應於發照前經台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「高速鐵路台南車站特定區」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「台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「台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。

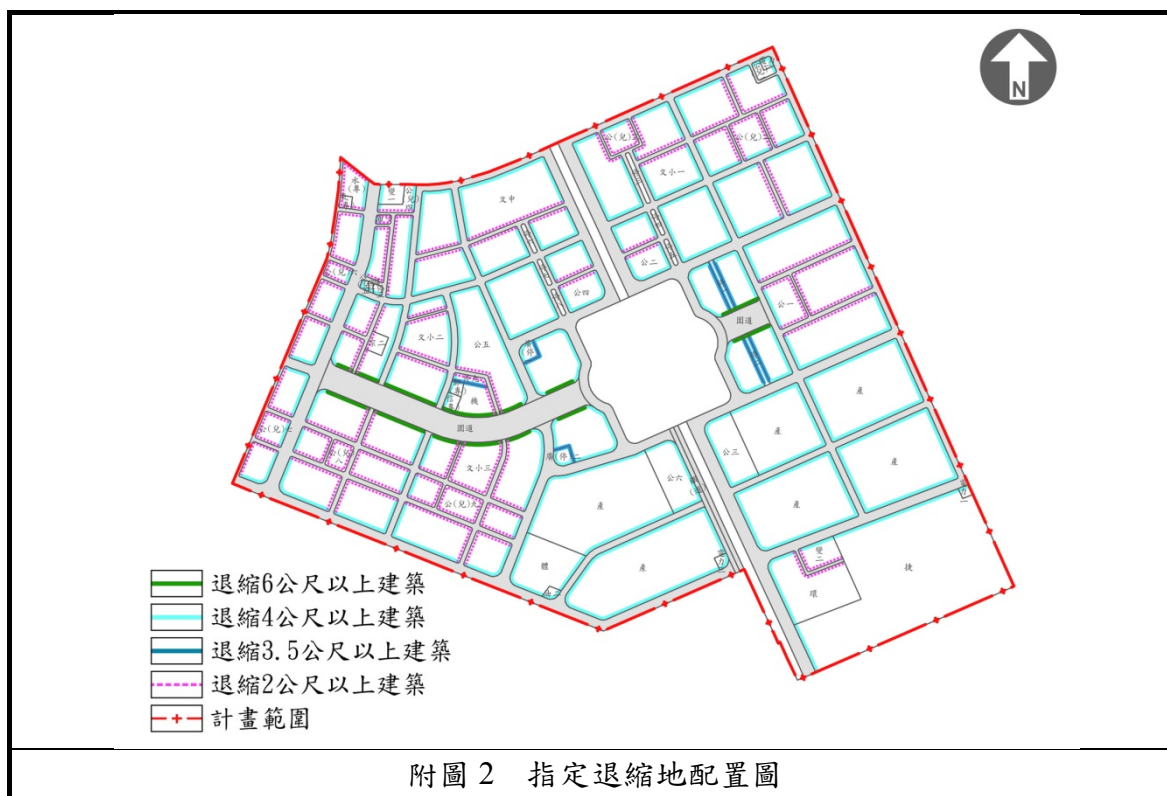
十九、建築基地之開放空間系統留設規定如下：

- (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：

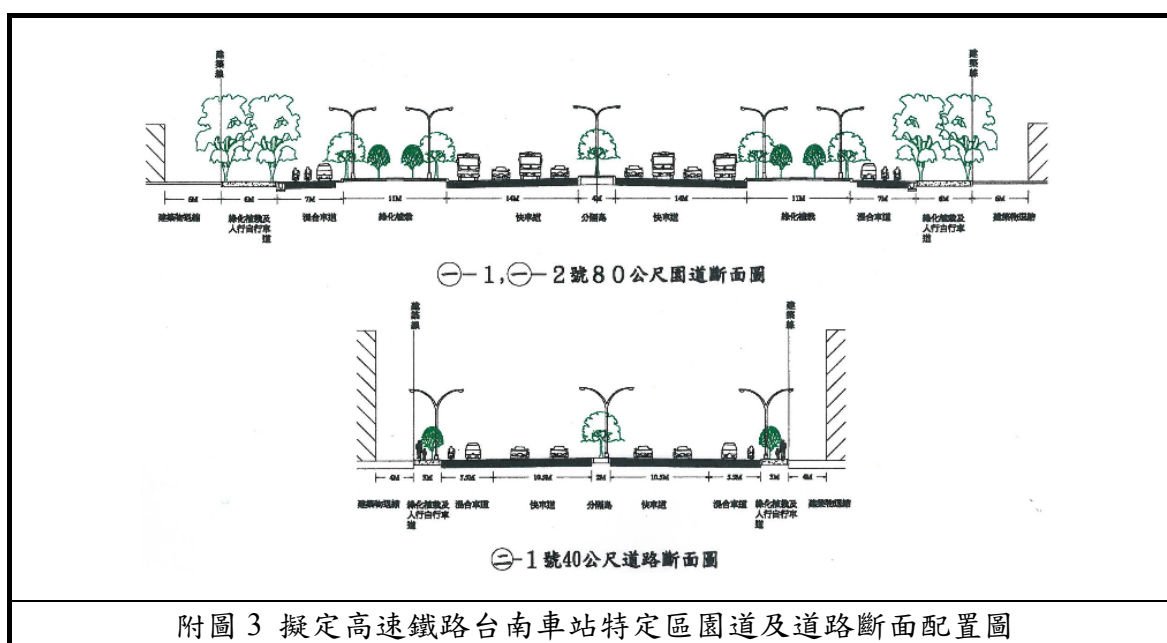
鄰接道路系統	指定建築線退縮距離
面臨 80M 園道者（含一—1、一—2 號道路）	6.0M
面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者	4.0M
面臨未滿 20M 計畫道路	2.0M
商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側	3.5M

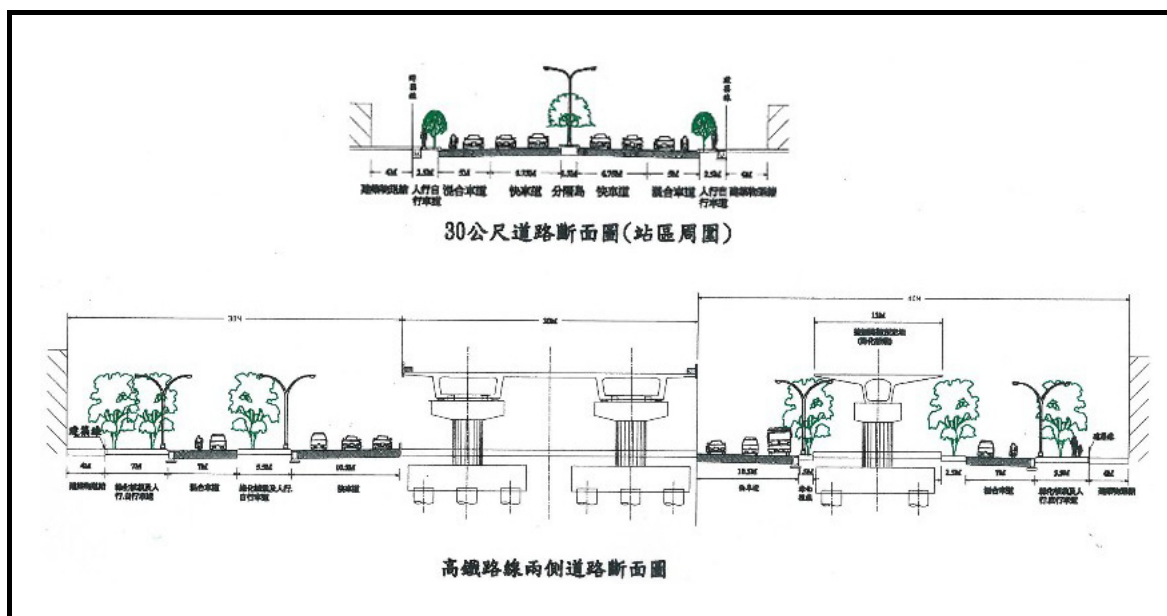
其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用，詳附圖 3～附圖 6。

- (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。

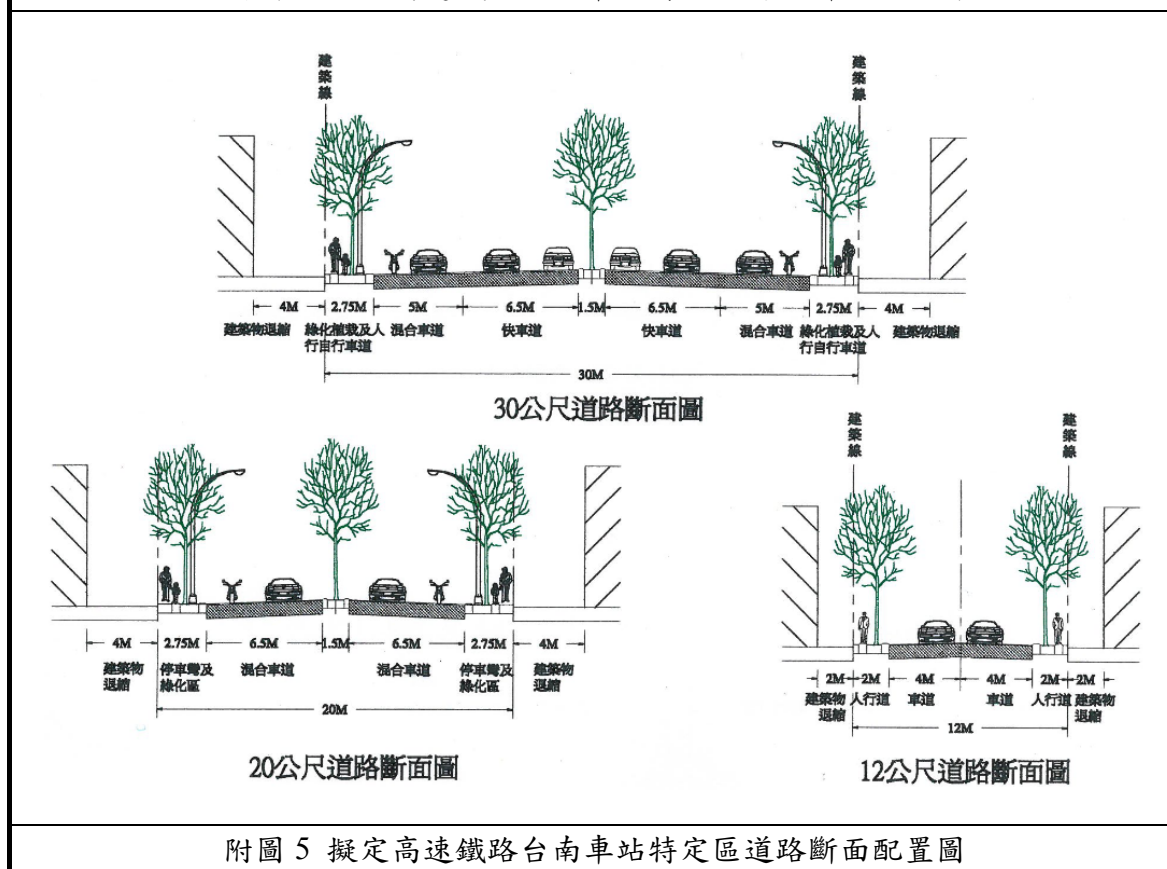


二十、為創造綠化景觀意象之延續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依附圖 3～附圖 6 設計之；至道路斷面在不縮減車道數原則下，得配合交通與公共工程需要做局部調整。

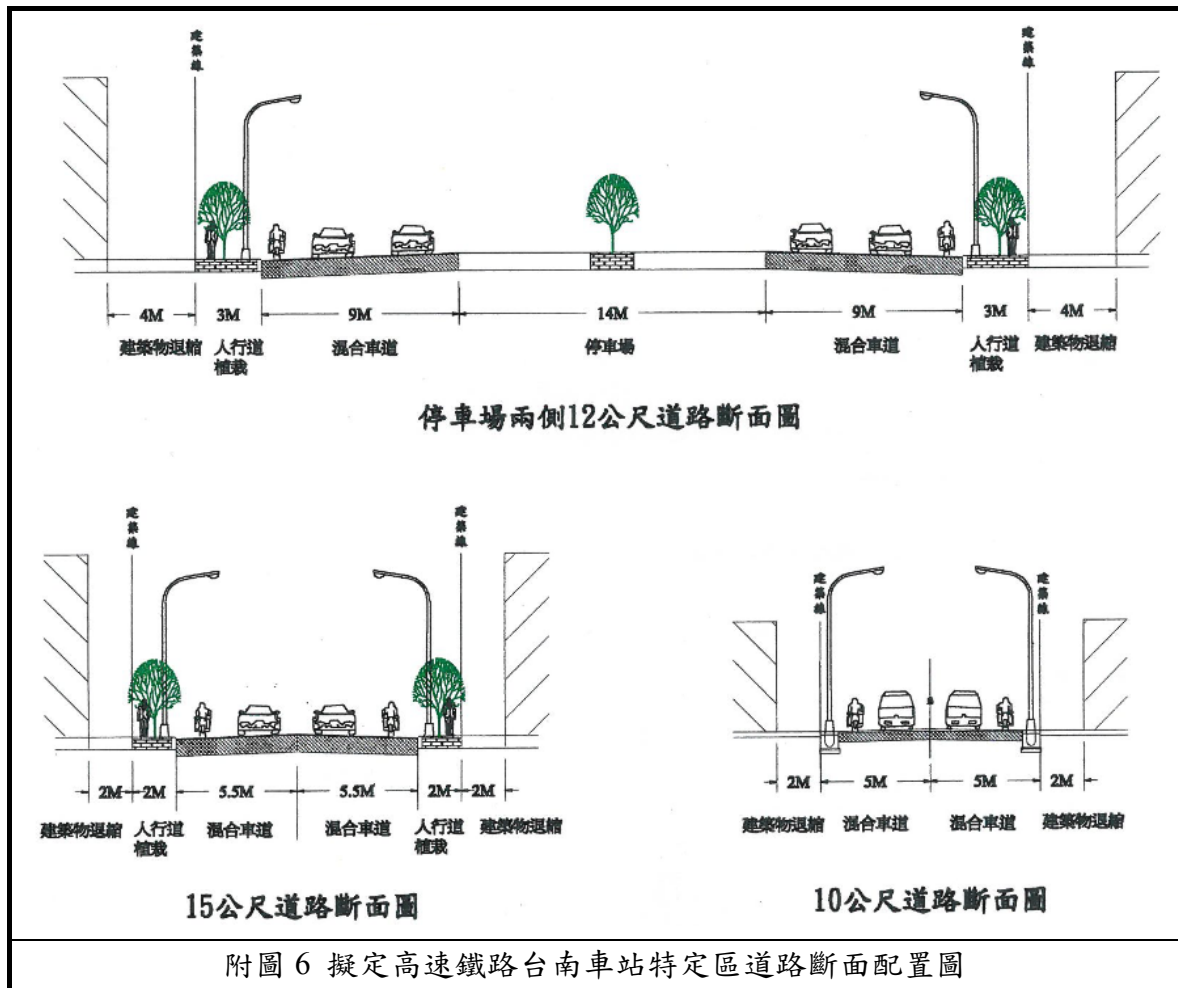




附圖 4 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖



附圖 5 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖



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。

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，應依建築技術規則建築設計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%		
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.站區內應配置廣場，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

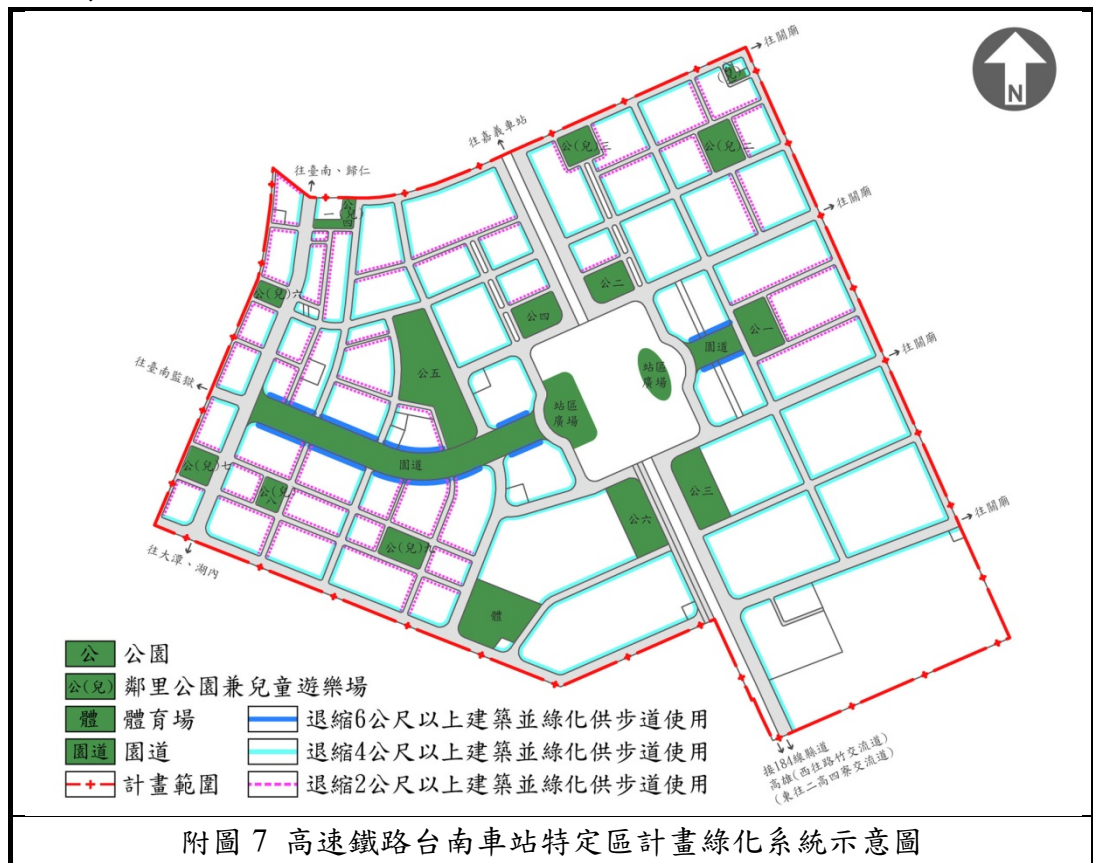
- 1.站區內地上、地面或地下的人行動線規劃應與高鐵車站、轉運站、停車場、站區廣場以及附屬事業用地等站區主要建築與設施物順暢銜接。
- 2.人行動線應構成連續之系統。

（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.車站站體週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「施無障礙建築物」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、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

拾貳、後續應辦或表明事項

未來產業專用區於辦理招商作業時，提送之開發計畫應以整體性規劃角度評估個案計畫內容，並將區內外公共設施及連通性設施之配置留設，以及個案申請基地區位大小、位置合理性等因素併同納入考量，由開發單位提出開發計畫申請，並納入都市設計審議管控。

如後續招商作業與相關建設計畫未能達成預期效益，或配合其他開發計畫內容，一併納入下次通盤檢討辦理，必要時得另循法定程序辦理變更。

附件一、內政部都市計畫委員會第 884 次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：54045南投市省府路38號（中部辦公室（營建業務））

聯絡人：胡祺凰

聯絡電話：049-2352911#118

電子郵件：shadew@cpami.gov.tw

傳真：049-2358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國105年11月7日

發文字號：內授營中字第1050815742號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(884-1.pdf、884-2.pdf)

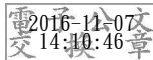
主旨：檢送本部都市計畫委員會105年10月18日第884次會議審議「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」會議紀錄，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、復貴府105年6月14日府都規字第1050586848號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第884次會議審決（詳會議紀錄核定案件第2案）在卷。

正本：臺南市政府

副本：本部中部辦公室（營建業務）



1050815742

內政部都市計畫委員會第 884 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 10 月 18 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮

花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 883 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：嘉義縣政府函為「變更阿里山(達邦地區)都市計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

第 2 案：臺南市政府函為「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」。

第 3 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（配合和發產業園區開發後土地處理方式）案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（配合茄萣海岸防護改善工程）案」。

第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫（劃定干城二村及附近地區為都市更新地區）案」再提會討論案。

第 6 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分機關用地「機一」為第六種產業專用區）案」。

第 7 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）

風景特定區計畫（部分景觀保護區剔除於都市計畫範圍）案」。

第 8 案：臺東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

第 9 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（配合華興橋改建工程）案」。

第 10 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區）（增（修）訂土地使用分區管制要點條文）案」。

八、報告案件：

第 1 案：嘉義市政府函為「嘉義市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略指導原則」。

第 2 案：新竹縣政府函為「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略案」。

九、散會：下午 1 時 30 分。

第 2 案：臺南市政府函為「變更高速鐵路臺南特定區計畫（土地使用管制要點專案檢討）案」。

說明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會 103 年 7 月 21 日第 34 次會及 103 年 12 月 8 日第 37 次會審議通過，並准臺南市政府 104 年 2 月 6 日府都規字第 1040113498 號函及 104 年 2 月 25 日府都規字第 1040197531 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案經簽奉核可，由本會孔前委員憲法、何前委員東波、宋委員立堦、張前委員馨文及林前委員信得等 5 人組成專案小組，並由孔前委員憲法擔任召集人，於 104 年 4 月 22 日、104 年 5 月 22 日、105 年 2 月 25 日及 105 年 4 月 12 日召開 4 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府 105 年 6 月 14 日府都規字第 1050586848 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書等資料到部，爰提會討論。

決議：本案除請臺南市政府將預計進駐產業專用區之相關部會計畫及土地取得方式、潛在發展廠商之意願、引進產業類型、預期達成之開發效益，以及如未達成效益之相關配套措施或檢討方案等項目併同納入計畫書中敘明；另請市政府未來於審查開發計畫，應以全計畫區整體性規劃角度評估個案計畫內容，並將區內外公共設施及連通

性設施之配置留設，以及個案申請基地區位合理性等因素併同納入考量外，其餘准照本會專案小組初步建議意見及臺南市政府 105 年 6 月 14 日府都規字第 1050586848 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】

本會專案小組初步建議意見：（104 年 4 月 22 日、104 年 5 月 22 日、105 年 2 月 25 日及 105 年 4 月 12 日共計召開 4 次會議）

高速鐵路臺南車站特定區計畫於民國 88 年 10 月 4 日發布實施，迄今歷次變更案係為調整公共設施多目標使用及因應「臺鐵臺南沙崙支線計畫」變更土地使用分區等；本案係因臺南市政府考量高鐵臺南車站周邊產業專用區發展較為遲緩，擬透過土地使用分區之專案通盤檢討，從放寬產業進駐限制、塑造優質投資環境及開發品質管制等面向，以及配合相關法令規定修正本案土地使用管制要點，以符實際。本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過，並請該府依照修正計畫書及補充處理情形對照表到部後，提請委員會審議。

壹、104 年 4 月 22 日及 104 年 5 月 22 日第 1、2 次會議初步建議意見：

一、整體發展構想及定位：為確保產業政策延續性，請市政府就預計辦理年期、申請開發範圍及對象、現有開發計畫審查作業程序及未來如何簡化申請，以及預計引入產業類型之初步構想等內容詳為補充，以資明確；另請將其他車站特定區相關產業專用區目前開發情形、引進產業結構及類型、最小開發基地規模調整之構想等內容，一併納入計畫書中載明。

二、有關產業專用區部分：

- (一) 有關本次通盤檢討將原先建蔽率及容積率調整為「建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%；惟如建蔽率不大於 60%時，則容積率不得大於 350%。」等規定，為免產生疑慮，建議市政府應就放寬建蔽率及提高容積率部分，提供詳細數據分析資料或具體配套措施，以惟公平性。
- (二) 考量本次辦理目的係為解除原先規定整街廓開發限制，進而提高基地開發之彈性開發效益等，惟為提高招商可行性及可利用性，建議本區最小開發基地規模從 0.3 公頃(即 3,000 m²)調整為 1 公頃，另第十二點之(三)「，而開發基地因鄰地申請開發造成無法達最小開發基地規模者，則不受最小開發基地規模之限制」等文字配合刪除。
- (三) 請市政府補充說明未來辦理招商作業時，申請開發基地內是否規劃留設相關公共設施(如：出入道路、人行步道或廣場等)，以及與基地外鄰近公園或高鐵臺南站間，是否增設連通性設施，藉以提高行人行走時舒適感，另公用設備之配合劃設位置、數量是否足夠，亦請市政府一併補充說明，納入計畫書中。
- (四) 請市政府補充目前刻正推動之會展中心，其相關選址區位之考量、基地空間配置概要(含現況照片、興建規模、量體配置、興建時程、使用強度、設施內容、停車空間及公共開放空間、污水處理、人行與車行動線規劃及營運模式等)、預計引進產業項目及種類等內容，並提供其他縣市會展中心之資料據以分析評估，以資妥善。
- (五) 考量會展中心招商時程係屬市政府內部作業程序，與都市計畫法定程序無一定關聯性，故第十二之(四)「且

應……維持原計畫」等文字刪除，未來如經市政府評估有規範上之需求，建議納入招商計畫或其他文件備註事項中載明。

貳、105 年 2 月 25 日第 3 次會議初步建議意見：

- 一、有關現行條文第 12 條明訂產業專用區其開發計畫需提經臺南縣都市計畫委員會（縣市合併後為臺南市都市計畫委員會）審議通過後實施部分，經本次通盤檢討後，將條項由第 12 條調整為第 17 條，條文內容修正為「...，應於發照前經臺南市都市設計審議通過後為之，...」，考量都市計畫委員會及都市設計審議委員會其審議成員、審議內容及項目等未盡相同，為避免因冗長審議期程進而影響有意願投資者或開發單位之效益，故原則同意照市政府所提審議程序之簡化精神，惟相關審議程序、配套措施或方案，以及簡化後所帶來之效益、是否涉及公開展覽程序等項目，一併補充說明後並納入計畫書中。
- 二、因部分條文內容刪除或增加涉及「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」之規定事項，建議市政府重新檢視其條文內容是否有遺漏或未增列之部分，並增加說明其差異性，以資妥適。
- 參、土地使用管制要點：詳如后附表一、二。

附表一：

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第 1-2 次會議專案小組建議意見 修正條文（第 3、4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
第一章 總則	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灣省施行細則第三十一條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第二十一條臺南市施行細則第十二條規定訂定之。	配合都市計畫法臺南市施行細則發布實施，予以修正。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第二十一條臺南市施行細則第十二條規定訂定之。	照市政府核議意見通過。
二、本要點包括下列五大部分： （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）再發展地區再開發管理規定（第五章） （五）附則（第六章）	二、本要點包括下列五三大部分： （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） （三二）高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（第四三章） （四）再發展地區再開發管理規定（第五章） （五三）附則（第六四章）	1 業於 101 年 12 月 18 日發布「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範，爰將「都市設計管制事項」之	二、本要點包括下列五三大部分： （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） （三二）高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（第四三章） （四）再發展地區再開發管理規定（第五章） （五三）附則（第六四章）	照市政府核議意見通過。

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第1-2次會議專案小組建議意見 修正條文（第3、4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
		章名刪除。 2. 本計畫區已全區辦理區段徵收完成，已無再發展地區，刪除第五章。		
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」及（第五章）「再發展地區再開發管理規定」等規定辦理。 （二）「高鐵車站專用區」，其開	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」、（第二章）「都市設計管制事項」及（第五章）「再發展地區再開發管理規定」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<u>三</u>章）	配合章節名稱調整予以修正。	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」、（第二章）「都市設計管制事項」及（第五章）「再發展地區再開發管理規定」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<u>三</u>章）「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事	照市政府核議意見通過。

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第1-2次會議專案小組建議意見 修正條文（第3、4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
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。	「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。		項」之規定辦理。	
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	-	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。	四、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十 50% ，容積率不得大於百分之二〇〇 200% 。	統一修正為阿拉伯數字表示。	四、住宅區之建蔽率不得大於百分之五十 50% ，容積率不得大於百分之二〇〇 200% 。	照市政府核議意見通過。
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。	五、商業區之建蔽率不得大於百分之七十 70% ，容積率不得大於百分之二四〇 240% 。	統一修正為阿拉伯數字表示。	五、商業區之建蔽率不得大於百分之七十 70% ，容積率不得大於百分之二四〇 240% 。	照市政府核議意見通過。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一六〇。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十 60% ，容積率不得大於百分之一六〇 160% 。	統一修正為阿拉伯數字表示。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六十 60% ，容積率不得大於百分之一六〇 160% 。	照市政府核議意見通過。
七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八〇。	七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十 40% ，容積率不得大於百分之八〇 80% 。	統一修正為阿拉伯數字表示。	七、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十 40% ，容積率不得大於百分之八〇 80% 。	照市政府核議意見通過。
八、電信專用區不得為「都市計畫	八、電信專用區不得為「都市計畫	1. 配合都	八、電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省	照市政府核

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第1-2次會議專案小組建議意見 修正條文（第3、4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
法臺灣省施行細則」第30條之1第1項第5款使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	法臺灣省施行細則」第30條之1第1項第5款 「都市計畫法臺南市施行細則」第31條第1項第5款使用，其建蔽率不得大於百分之五十 50% ，容積率不得大於百分之二五〇 250% 。	市計畫法臺南市施行細則發布實施，予以修正。 2. 統一修正為阿拉伯數字表示。	施行細則」第30條之1第1項第5款 「都市計畫法臺南市施行細則」第31條第1項第5款使用，其建蔽率不得大於百分之五十 50% ，容積率不得大於百分之二五〇 250% 。	議意見通過。
九、郵政專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	九、郵政專用區之建蔽率不得大於百分之五十 50% ，容積率不得大於百分之二五〇 250% 。	統一修正為阿拉伯數字表示。	九、郵政專用區之建蔽率不得大於百分之五十 50% ，容積率不得大於百分之二五〇 250% 。	照市政府核議意見通過。
十、自來水專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	十、自來水專用區之建蔽率不得大於百分之五十 50% ，容積率不得大於百分之二五〇 250% 。	統一修正為阿拉伯數字表示。	十、自來水專用區之建蔽率不得大於百分之五十 50% ，容積率不得大於百分之二五〇 250% 。	照市政府核議意見通過。
十一、天然氣設施專用區之建蔽率	十一、天然氣設施專用區之建蔽率	統一修正	十一、天然氣設施專用區之建蔽率不得大於	照市政府核

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第1-2次會議專案小組建議意見 修正條文（第3、4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	不得大於百分之五十 50% ，容積率不得大於百分之二五〇 250% 。	為阿拉伯數字表示。	百分之五十 50%，容積率不得大於百分之二五〇 250% 。	議意見通過。
十二、「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必要性服務設施，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，提經臺南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）。	十二、「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。<u>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：</u> 前項留設作為必要之必要性服務設施，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。 （七一）產業專用區之開發規模及分區管制規定如下： 1. 產業專用區申請開發規模應依整體開發計畫，以完整街廓整體	1. 考量產業專用區街廓面積高達5~10公頃，如採完整街廓整體開發且各細分分區僅能水平使用，以南部市場恐因開發門檻過高且使用內容缺	十二、「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。<u>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：</u> 前項留設作為必要之必要性服務設施，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。 （七一）產業專用區之開發規模及分區管制規定如下： 1. 產業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。	1. 本項條文原則同意照市政府於第3、4次會議提出之內容通過並配合修正修訂理由，其餘併綜合意見第壹之二點辦理。 2. 另有關交通部高速鐵路工程局於第4次會議中修正後條文第6點

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第1-2次會議專案小組建議意見 修正條文（第3、4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
3. 道路運輸計畫。 4. 必要性服務設施計畫（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用地等）。 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申請變更之需要時，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，送經臺南縣「都市	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，其餘可建築用地平均建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於百分之二百四十 240%；惟如建蔽率不大於 60%時，則容積率不得大於 350%。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）工商服務及展覽分區：百分之四十。 （3）購物中心分區：大型購物中心：百分之四十。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。 （六二）產業專用區得視實際需要，再予細分劃設下列分區並得容許下列各項目之使用：	乏彈性招商不易。為配合本府經濟發展局加速產業專用區開發政策，爰取消產業專用區以完整街廓整體開發限制，改以最小基地開發規模予以規範，於基地申	2. 產業專用區規劃為各種分區時，扣除必要性服務設施後，其餘可建築用地平均建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於百分之二百四十 240%。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）工商服務及展覽分區：百分之四十。 （3）購物中心分區：大型購物中心：百分之四十。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。 （六二）產業專用區得視實際需要，再予細分劃設下列分區並得容許下列各項目之使用： 1. 高科技專業分區產業研發服務使用：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。 <u>（1）研究發展服務業。</u> 2. 工商服務及展覽分區使用：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。	「... 無污染性之相關設施使用」，其「無污染性」之定義，請市政府參照「都市計畫法臺灣省施行細則」第 21 條之規定，將「無污染性」之定義或參照法源納入備註欄中敘明，以資妥適。

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第1-2次會議專案小組建議意見 修正條文（第3、4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
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	1. 高科技專業分區<u>產業研發服務使用</u>：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。 <u>（1）研究發展服務業。</u> 2. 工商服務及展覽分區使用：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。 <u>（1）旅館。</u> <u>（2）資訊及通訊傳播業。</u> <u>（3）金融及保險業。</u> <u>（4）不動產業。</u> <u>（5）專業、科學及技術服務業。</u> <u>（6）支援服務業。</u> <u>（7）運輸及倉儲業。</u> <u>（8）教育服務業。</u> <u>（9）會展設施：會議中心（廳）、展覽中心（場）。</u> <u>（10）辦公場所：辦公建築（室）、企業營運總部。</u> 3. 購物中心分區及商業使用：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。	請開發建築及發照前，提送開發計畫予都市設計審議委員會審議。 2. 考量預計引進產業之產業型態及規模各異，除購物中心使用外，其他產業類別個別規模	<u>（1）旅館。</u> <u>（2）資訊及通訊傳播業。</u> <u>（3）金融及保險業。</u> <u>（4）不動產業。</u> <u>（5）專業、科學及技術服務業。</u> <u>（6）支援服務業。</u> <u>（7）運輸及倉儲業。</u> <u>（8）教育服務業。</u> <u>（9）會展設施：會議中心（廳）、展覽中心（場）。</u> <u>（10）辦公場所：辦公建築（室）、企業營運總部。</u> 3. 購物中心分區及商業使用：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。 <u>（1）綜合商品零售業。</u> <u>（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）。</u> <u>（3）餐飲業。</u> 4. 文教休憩分區觀光遊憩使用：供設置文	

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第1-2次會議專案小組建議意見 修正條文（第3、4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
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：經臺南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. 產業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，其餘可建築用地平均容積率不得大於百分之二百四十，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）工商服務及展覽分區：百分之四十。	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。 <u>（1）綜合商品零售業。</u> <u>（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）。</u> <u>（3）餐飲業。</u> 4. <u>文教休憩分區觀光遊憩使用：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。</u> <u>（1）藝術、娛樂及休閒服務業（不含博弈業、特殊娛樂業）。</u> <u>（2）社教設施：圖書館、博物館、藝術館及類似機構。</u> <u>（3）文康設施：音樂廳、體育場</u>	較難達1公頃，故招商初期為吸引廠商進駐，酌予調降最小開發基地規模為3,000m²。 3. 為放寬平面及立面混合使用以增加使用彈性並簡化申請程序，	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。 <u>（1）藝術、娛樂及休閒服務業（不含博弈業、特殊娛樂業）。</u> <u>（2）社教設施：圖書館、博物館、藝術館及類似機構。</u> <u>（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。</u> 5. <u>醫療保健服務使用：</u> <u>（1）醫療保健及社會工作服務服務業（不含傳染病及精神病院）。</u> <u>（2）藥局。</u> <u>（3）衛生站（所）。</u> 5.6. 其他分區使用：經臺南縣臺南市政府審查核准得供與產業發展有關或公共服務機構，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 <u>（三）最小開發基地規模不得低於1公頃。</u> <u>（一四）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，提經臺南縣都市計畫委員會審議通過後實施之</u>	

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第1-2次會議專案小組建議意見 修正條文（第3、4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
(3) 購物中心分區：大型購物中心：百分之四十。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。	<u>所、集會場所、文康活動中心、劇場、表演廳。</u> <u>5. 醫療保健服務使用：</u> <u>(1) 醫療保健及社會工作服務服務業（不含傳染病及精神病院）。</u> <u>(2) 藥局。</u> <u>(3) 衛生站（所）。</u> <u>5.6. 其他分區使用：經臺南縣臺南市政府審查核准得供與產業發展有關或公共服務機構，且非供居住、無污染性之相關設施使用。</u> <u>(三) 最小開發基地規模不得低於3,000 m²，而開發基地因鄰地申請開發造成無法達最小開發基地規模者，則不受最小開發基地規模之限制。</u> <u>(四) 產業專用區經指定範圍供會展中心使用之土地（參照附圖1），其供會展中心使用之樓地板面積不得低於14,000 m²。且應於內政部都市計畫</u>	採正面 列舉容 許使用 管制方 式取代 功能分 區劃 設。爰 此，亦 配合刪 除開發 計畫之 土地利 用計畫 （含各 分區使 用管制 規定） 項目。 4. 為使廠 商容易 依循、 清楚可	<u>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，一、整體開發計畫內容應包括：</u> <u>1. 整體規劃構想配置及建築計畫。</u> <u>2. 土地利用計畫（含各分區使用管制規定）。</u> <u>3. 2. 道路交通運輸計畫。</u> <u>4. 3. 必要性服務設施計畫（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用地等）。</u> <u>5. 事業及財務計畫。</u> <u>6. 經營管理計畫。</u> <u>7. 4. 其他相關配合計畫。</u> <u>(五) 整體街廓規劃原則如下：</u> <u>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。</u> <u>2. 留設街角廣場型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。</u> <u>3. 前述帶狀及廣場式開放空間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。</u>	

現行條文	市都委會審議通過條文	修訂理由	依第1-2次會議專案小組建議意見修正條文（第3、4次會議提出）	本會專案小組初步建議意見
	<u>委員會審議通過紀錄文到5年內完成招商簽約作業，始得報部核定，否則仍予以維持原計畫。</u> <u>（一五）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，提經臺南縣都市計畫委員會審議通過後實施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，一整體開發計畫內容應包括：</u> 1. <u>整體規劃構想配置及建築計畫。</u> 2. <u>土地利用計畫（含各分區使用管制規定）。</u> 3. <u>2. 道路交通運輸計畫。</u> 4. <u>3. 必要性服務設施計畫（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用地等）（公園、綠地、廣場使用面積應占該專用區面積10%以上，且得計入法定空地）。</u>	投資項目，及避免日後執行造成認定疑義，有關各產業類別及容許使用項目建議參考行政院主計處行業標準分類予以明列。 5. 因取消完整街廓整體開發及	（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申請變更之需要時，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，送經臺南縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。 （五六）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。	

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第1-2次會議專案小組建議意見 修正條文（第3、4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
	5.事業及財務計畫。 6.經營管理計畫。 7.4.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 申請變更之需要時，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，送經臺南縣「都市設計 審議委員會」審議通過後為 之。 (五六)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。	產業專 用區內 分區劃 設，並 改由 「都市 設計審 議委員 會」審 議，爰 配合調 整原整 體開發 計畫內 容，針 對單筆 開發基 地之建 築配置、周 邊交通 系統及 必要性		

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第1-2次會議專案小組建議意見 修正條文（第3、4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
	 供會展中心使用 附圖1 會展中心分布區位及範圍示意圖	服務設施予以規範。另為保留使用彈性，必要性服務設施不需列舉細項，僅針對應提供之公園綠地比例訂定規範。 6. 產業發展型態均朝向複合性使用為主，為		

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第 1-2 次會議專案小組建議意見 修正條文（第 3、4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
		因應各項產業使用需求與建築形態之不同，容積率及建蔽率採差別強度管制方式，以保留開發彈性。 7. 有關大臺南會展中心預定地，為確保土地標售		

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第 1-2 次會議專案小組建議意見 修正條文（第 3、4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
		後可如 質完成 會展中 心之興 建，爰 依會展 中心用 地需求 範圍 （武東 段 276 地號， 接近公 六處約 5 公 頃）， 規範會 展設施 所需之 最小門 檻值。		

現行條文	市都委會審議 通過條文			修訂理由	依第 1-2 次會議專案小組建議意見 修正條文（第 3、4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見																																						
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：	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：			1. 考量產業專用區使用需求，停車場得採平面或立體使用，刪除停車場用地相關規定。 2. 為強化捷運系統用地之使用彈性與相關法規之規定，除供捷運相關設	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：	除同意停車場用地刪除部分，並請市政府補充未來如何要求本案開發基地之申請人留設停車場所等，納入計畫書中敘明外，其餘照市政府核議意見通過。																																						
<table><tr><th>公共設施用地種類</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>備註</th></tr><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>五〇％</td><td>二五〇％</td><td>建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦</td></tr></table>	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	五〇％	二五〇％	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦	<table><tr><th>公共設施用地種類</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>備註</th></tr><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>五〇 50%</td><td>二五〇 250%</td><td>建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦</td></tr></table>	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	五〇 50%	二五〇 250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦	<table><tr><th>公共設施用地種類</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>備註</th></tr><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>五〇 50%</td><td>二五〇 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>五 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</td></tr></table>	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	五〇 50%	二五〇 250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。	公園（註）	五 5%	不予規定	1. 每處地面上之建築物，最大水平投影面積不
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	五〇％	二五〇％	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦																																									
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	五〇 50%	二五〇 250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦																																									
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	五〇 50%	二五〇 250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。																																									
公園（註）	五 5%	不予規定	1. 每處地面上之建築物，最大水平投影面積不																																									

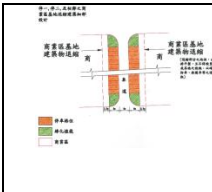
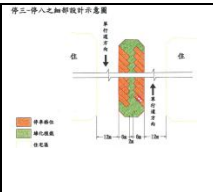
現行條文				市都委會審議 通過條文				修訂理由	依第 1-2 次會議專案小組建議意見 修正條文（第 3、4 次會議提出）				本會專案小組 初步建議意見
			理。				理。	施使用 外，尚 可提供 其附屬 事業設 施使用。 3. 因本計 畫區全 區已辦 理區段 徵收完 成，刪 除捷運 系統用 地備註 欄內相 關規定。 4. 統一修 正為阿 拉伯數 字表				得超過一 五〇 150 平方公尺。 2. 公園二 分之一面 積均准予 作地下停 車場使用。	
公園（註）	五%	不予 規定	1. 每處 地面上 之建築 物，最 大水平 投影面 積不得 超過一 五〇平 方公尺。 2. 公園 二分之一 面積均 准予作 地下停 車場使 用。	公 園 （註）	五% 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 超過一 五〇 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。		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。	
鄰里公園兼 兒童遊樂場	—	—	公園兼 兒童遊 樂場二 分之一	鄰里公園 兼兒童遊 樂場	—	—	公園兼 兒童遊 樂場二		體育場	五〇% 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	

現行條文				市都委會審議通過條文				修訂理由	依第1-2次會議專案小組建議意見修正條文（第3、4次會議提出）				本會專案小組初步建議意見
			面積均准予作地下停車場使用。				分之一面積均准予作地下停車場使用。	示。				綠化，地下限供公眾停車場使用。	
體育場	五〇%	不予規定	准予作地下公共停車場使用。	體育場	五〇% 50%	不予規定	准予作地下公共停車場使用。		停車場	—	—	限做平面停車使用（詳附圖1～附圖3）	
廣場兼停車場	—	—	地面限作廣場並應綠化，地下限供公眾停車場使用。	廣場兼停車場	—	—	地面限作廣場並應綠化，地下限供公眾停車場使用。		學校	文小	四〇% 40%	一六〇% 160%	
停車場	—	—	限做平面停車使用（詳附圖1～	停車場	—	—	限做平面停車使用（詳附			文中	四〇% 40%	一六〇% 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，規劃設六6公尺以上、適當長度之緩衝車道。	

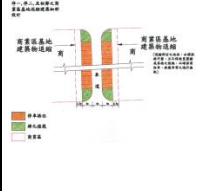
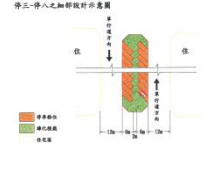
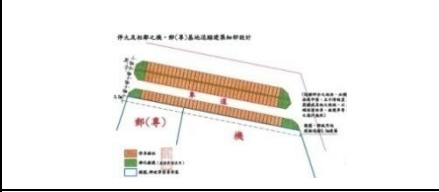
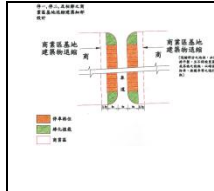
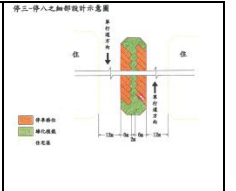
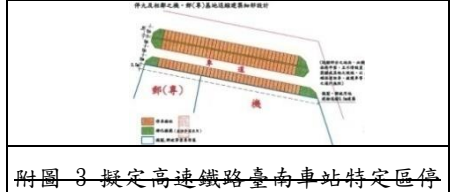
現行條文					市都委會審議 通過條文					修訂理由	依第1-2次會議專案小組建議意見 修正條文（第3、4次會議提出）				本會專案小組 初步建議意見
				附圖 3)					圖1~ 附圖 3)						
學校	文小	四〇 %	一六 〇%	1. 學校 用地得 作地下 公共停 車場使 用。	學校	文小	四〇 %	一六〇 %	1. 學校 用地得 作地下 公共停 車場使 用。		環保設施用地	不予 規定	不予規定	應自基地 境界線退 縮 十 10 公尺以上 建築，退 縮部分應 配置 十 10 公尺綠 帶，並予 綠化避免 影響都市 景觀及鄰 近土地使 用。	
	文中	四〇 %	一六 〇%	2. 應於 主要出 入口處， 規劃設 六公尺 以上、適 當長度 之緩衝 車道。		文中	四〇 %	一六〇 %	2. 應於 主要出 入口處， 規劃設 六公尺 以上、適 當長度 之緩衝 車道。						
環保設施用地		不予 規定	不予 規定	應自基 地境界 線退縮 十公尺 以上建	環保設施用地		不予 規定	不予規 定	應自基 地境界 線退縮		變電所	五〇 % 50%	一五〇 % 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	

現行條文				市都委會審議 通過條文				修訂理由	依第 1-2 次會議專案小組建議意見 修正條文（第 3、4 次會議提出）				本會專案小組 初步建議意見
			築，退縮部分應配置十公尺綠帶，並予綠化避免影響都市景觀及鄰近土地使用。				十— <u>10</u> 公尺以上建築，退縮部分應配置十— <u>10</u> 公尺綠帶，並予綠化避免影響都市景觀及鄰近土地使用。					自基地境界線退縮六— <u>6</u> 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。	
變電所	五〇%	一五〇%	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	變電所	五〇 % <u>50%</u>	一五〇 % <u>150%</u>	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為		捷運系統用地	三〇 % <u>30%</u>	六〇 % <u>60%</u>	1- 供捷運相關設施	

現行條文				市都委會審議 通過條文				修訂理由	依第 1-2 次會議專案小組建議意見 修正條文（第 3、4 次會議提出）				本會專案小組 初步建議意見
			興關， 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。變電所用之地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				主，變電設施應以室內型式興關，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。變電所用之地平面除辦公室及其附屬設施應予美化					及附屬事業設施使用。 2. 於區段徵收公共工程進行時，應同時配合綠化工作。	
									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。				

現行條文				市都委會審議通過條文				修訂理由	依第 1-2 次會議專案小組建議意見 修正條文（第 3、4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
			化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。				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	三〇%	六〇%	1. 供捷運相關設施使用。 2. 於區段徵收公共工程進行時，應同時配合綠化工作。	捷運系統用地	三〇%	六〇%	1. 供捷運相關設施及附屬事業設施使用。 2. 於區段徵收公共工程進行時，應同時配合綠化			

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

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第 1-2 次會議專案小組建議意見 修正條文（第 3、4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見
池設施，並強化親水性活動公共開放空間。   附圖 1 擬定高速鐵路臺南車站特定區停車場配置示意圖 附圖 2 擬定高速鐵路臺南車站特定區停車場配置示意圖  附圖 3 擬定高速鐵路臺南車站特定區停車場配置示意圖	工作。 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。   附圖 1 擬定高速鐵路臺南車站特定區停車場配置示意圖 附圖 2 擬定高速鐵路臺南車站特定區停車場配置示意圖  附圖 3 擬定高速鐵路臺南車站特定區停車場配置示意圖			

附表二：

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
十四、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。	十四、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依內政部訂定「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」 <u>「建築技術規則建築設計施工編第十五章</u> 」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 <u>百分之二十</u> 20% 為限。	「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」業於92年3月20日廢止，其相關規定回歸「建築技術規則第十五章」，爰調整適用法源。	十四、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依內政部訂定「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法</u> 」 <u>建築技術規則建築設計施工編第十五章</u> 「 <u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計</u> 」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 <u>百分之二十</u> 20% 為限。	照市政府於第4次會議提出之修正條文通過。
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、體育場連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。	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、體育場連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。	-	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、體育場連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。	照市政府核議意見通過。

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
十六、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。	十六、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。	「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」之法源依據（「建築技術規則」建築設計施工編第59條之2）業於101年12月31日廢止，爰配合調整刪除。	十六、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。	照市政府核議意見通過。
十七、本計畫區建築基地內法定空地，其綠化比例應達法定空地面積之二分之一以上。	十七、十六、綠化面積及透水鋪面面 <u>積應依下列規定辦理：</u> （一）本計畫區建築基地內法定空地，應以集中留設為原則， <u>且其綠化面積應達法定空地面積之二分之一以上。</u> （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。	1. 透過法定空地集中留設達綠地之聯貫性。 2. 為確保產業專用區之環境維護，規範透水鋪面	十七、十六、綠化面積及透水鋪面面 <u>積應依下列規定辦理：</u> （一）本計畫區建築基地內法定空地，應以集中留設為原則， <u>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。</u> （二）本計畫區建築基地內透水鋪	除併綜合意見第貳之二點辦理，其餘照市政府於第4次會議提出之修正條文通過。

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第 3 次專案小組建議意見 修正條文（第 4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第 4 次會議）
		面積。	<u>面面積應依「臺南市都市設計審議原則」相關規定辦理。</u>	
第三章 都市設計管制事項	第二章 都市設計管制事項	業於 101 年 12 月 18 日發布「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範，爰將「都市設計管制事項」之章名刪除。	第二章 都市設計管制事項	照市政府核議意見通過。

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
十八、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，應於發照前經臺南縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。	十八 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 四 三章「 <u>高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項</u> 」）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 臺南縣臺南市 「 <u>都市設計審議委員會</u> 」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「 <u>高速鐵路臺南車站特定區</u> 」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。	1. 配合章節及條文內容調整，合併原條文第18條及第19條內容。 2. 特定區內各建築新增建、改建規模大小不一，為保留開發彈性，非所有開發行為皆須提送「都市設計審議委員會」審議，應依本特定區土地使用管制要點	十八 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 四 三章「 <u>高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項</u> 」）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 臺南縣臺南市 「 <u>都市設計審議委員會</u> 」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「 <u>高速鐵路臺南車站特定區</u> 」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。	併綜合意見第貳之一點辦理。

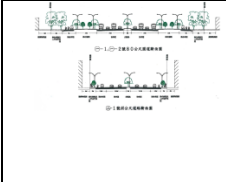
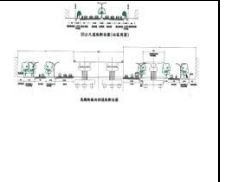
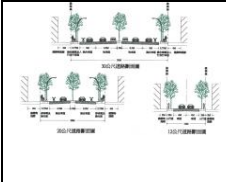
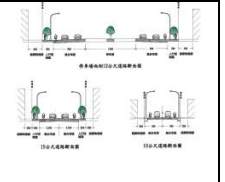
現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第 3 次專案小組建議意見 修正條文（第 4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第 4 次會議）
		規定提 送，爰將 「應於發 照前經臺 南縣都市 設計『審 議委員 會』審議 通過後為 之」乙詞 刪除。 3. 因應臺南 縣、市合 併升格， 爰修正臺 南縣為臺 南市。		
十九、臺南縣「都市設計審議委員會」，應依本特定區土地使用管制要點，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	十九、臺南縣「都市設計審議委員會」，應依本特定區土地使用管制要點，對於建築開發進行審議，必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	合併至原條文第 18 條。	十九、臺南縣「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。	除修訂理由修正為合併至原條文第 17 條外，其餘照市政府核議意見通過。

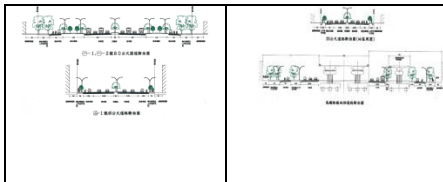
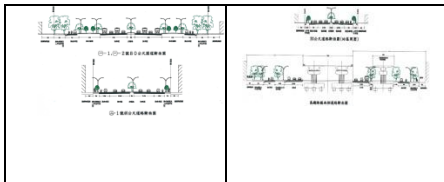
現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第 3 次專案小組建議意見 修正條文（第 4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第 4 次會議）
二十、商業區之開發建築，應配合高鐵車站專用區人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；供公眾使用之架空走道及人行地下道，經臺南縣交通主管機關核准，並經臺南縣「都市設計審議委員會」審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。	二十一十八、商業區本特定區之開發建築，應配合高鐵車站專用區人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，朝向立體化連通使用、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查通過後始得設置。供公眾使用者之架空走道及人行地下道，經臺南縣交通主管機關核准，並經臺南縣臺南市「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。	修正為一般建築基地適用之通用原則。	二十一十八、商業區本特定區之開發建築，應配合高鐵車站專用區人行動線之規劃設計作整體之連繫配合，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。供公眾使用者之架空走道及人行地下道，經臺南縣交通主管機關核准，並經臺南縣臺南市「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。	除修訂理由部分增加「配合調整項次」外，其餘照市政府於第 4 次會議提出之修正條文通過。

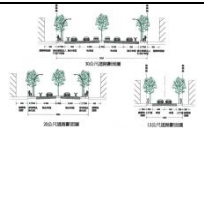
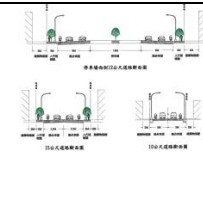
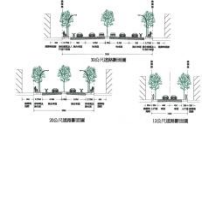
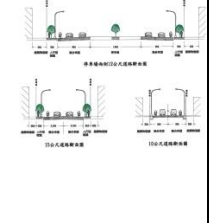
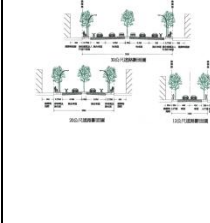
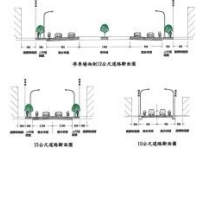
現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第 3 次專案小組建議意見 修正條文（第 4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第 4 次會議）										
二十一、建築基地之開放空間系統留設規定如下： （一）各使用分區及公共設施用地之建築，應退縮留設帶狀之開放空間：面臨八十公尺圓道者（含一—1、一—2 號道路），應退縮六公尺以上建築；面臨四十公尺、三十公尺及二十公尺計畫道路者，應退縮四公尺以上建築；面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮二公尺以上建築；另商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側應退縮三．五公尺以上建築。其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用，詳附圖 4～附圖 7。 （二）商業區內之建築基地面臨	二十一、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：面臨八十公尺圓道者（含一—1、一—2 號道路），應退縮六公尺以上建築；面臨四十公尺、三十公尺及二十公尺計畫道路者，應退縮四公尺以上建築；面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮二公尺以上建築；另商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側應退縮三．五公尺以上建築。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，並應綠化或供步道使用，詳附圖 4～附圖 7。 （二）商業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	本條文管制事項與「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範內容相同，爰予以刪除。	二十一、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： <table><tr><td><u>鄰接道路系統</u></td><td><u>指定建築線退縮距離</u></td></tr><tr><td><u>面臨 80M 圓道者（含一—1、一—2 號道路）</u></td><td><u>6.0M</u></td></tr><tr><td><u>面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者</u></td><td><u>4.0M</u></td></tr><tr><td><u>面臨未滿 20M 計畫道路</u></td><td><u>2.0M</u></td></tr><tr><td><u>商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側</u></td><td><u>3.5M</u></td></tr></table>	<u>鄰接道路系統</u>	<u>指定建築線退縮距離</u>	<u>面臨 80M 圓道者（含一—1、一—2 號道路）</u>	<u>6.0M</u>	<u>面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者</u>	<u>4.0M</u>	<u>面臨未滿 20M 計畫道路</u>	<u>2.0M</u>	<u>商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側</u>	<u>3.5M</u>	除併綜合意見第貳之二點辦理外，其餘照市政府於第 4 次會議提出之修正條文通過。
<u>鄰接道路系統</u>	<u>指定建築線退縮距離</u>													
<u>面臨 80M 圓道者（含一—1、一—2 號道路）</u>	<u>6.0M</u>													
<u>面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者</u>	<u>4.0M</u>													
<u>面臨未滿 20M 計畫道路</u>	<u>2.0M</u>													
<u>商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側</u>	<u>3.5M</u>													

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第 3 次專案小組建議意見 修正條文（第 4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第 4 次會議）
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「臺南縣都市計畫區設置法定騎樓」之相關規定，不予適用。	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「臺南縣都市計畫區設置法定騎樓」之相關規定，不予適用。		附圖 2 指定退縮地配置圖 面臨八十公尺園道者（含——1、——2 號道路），應退縮六公尺以上建築；面臨四十公尺、三十公尺及二十公尺計畫道路者，應退縮四公尺以上建築；面臨未滿二十公尺計畫道路者，應退縮二公尺以上建築；另商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側應退縮二·五公尺以上建築。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，並應綠化或供步道使用，詳附圖 43～附圖 76。	

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第 3 次專案小組建議意見 修正條文（第 4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第 4 次會議）
附圖 4 擬定高速鐵路臺南車站特定區園道及道路斷面配置圖 附圖 5 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖 附圖 6 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖 附圖 7 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖	附圖 4 擬定高速鐵路臺南車站特定區園道及道路斷面配置圖 附圖 5 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖 附圖 6 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖 附圖 7 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖		（二）商業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「臺南縣都市計畫區設置法定騎樓」之相關規定，不予適用。	

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第 3 次專案小組建議意見 修正條文（第 4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第 4 次會議）
			  附圖 43 擬定高速鐵路臺南車站特定區園道及道路斷面配置圖   附圖 65 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖 附圖 76 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖	
二十二、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	二十二、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	本條文管制事項與「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範內容相同，爰予	二十二、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	除併綜合意見第貳之二點辦理，其餘照市政府核議意見通過。

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第 3 次專案小組建議意見 修正條文（第 4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第 4 次會議）
紋理，以創造整體鋪面 之延續性。	鋪面之延續性。	以刪除。	鋪面之延續性。	
二十三、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，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。	二十三、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，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。	本條文管制 事項與「高 速鐵路臺南 車站特定 區」都市設 計規範內容 相同，爰予 以刪除。	二十三、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，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。	除併綜合意見第 貳之二點辦理， 其餘照市政府核 議意見通過。
二十四、為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 4～附圖 7 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。	二十四、十九、為創造綠化景觀意象 之延續性，道路斷面之綠 化設計，原則上應依附圖 42～附圖 75 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。 	-	二十四、二十、為創造綠化景觀意象 之延續性，道路斷面之綠 化設計，原則上應依附圖 43～附圖 76 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。 	除修訂理由部分 增加「配合調整 項次」外，其餘 照市政府於第 4 次會議提出之修 正條文通過。
附圖 4 擬定高速 鐵路臺南車站特 定區園道及道路	附圖 42 擬定高速 鐵路臺南車站特 定區園道及道路 配置圖	附圖 53 擬定高速 鐵路臺南車站特 定區道路斷面配 置圖	附圖 43 擬定高速 鐵路臺南車站特 定區園道及道路 配置圖	附圖 54 擬定高速 鐵路臺南車站特 定區道路斷面配 置圖

現行條文		市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第 3 次專案小組建議意見 修正條文（第 4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第 4 次會議）
斷面配置圖  附圖 6 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖	置圖  附圖 7 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖	 附圖 64 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖  附圖 75 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖		 附圖 65 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖  附圖 76 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖	
二十五、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	二十五、二十、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	街道家具應於道路開闢時即一併納入規劃設計與審議，道路開闢完成後之零星街道家具設置或修繕，則無須再提送都市設計審議，爰將（二）「且應經『都市	二十五、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	除修訂理由部分增加「配合調整項次」外，其餘照市政府核議意見通過。	

現行條文	市都委會審議通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組初步建議意見（第4次會議）
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。	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。	設計審議委員會』審議通過」乙詞刪除。	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。	
二十六、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。	二十六、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。	本條文管制事項與「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範內容相同，爰予以刪除。	二十六、 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。	除併綜合意見第貳之二點辦理及修訂理由部分增加「配合調整項次」外，其餘照市政府於第4次會議提出之修正條文通過。
二十七、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。	二十七、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。	回歸相關法令規定辦理，不予另訂。	二十七、 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。	除修訂理由部分增加「配合調整項次」外，其餘照市政府於第4次會議提出之修正條文通過。
二十八、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	二十八、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	回歸相關法令規定辦理，不予另訂。	二十八、 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「公共建築物行動不便者使用設	除併綜合意見第貳之二點辦理及修訂理由部分增加「配合調整項

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
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。	「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。		施無障礙建築物」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。	次」外，其餘照市政府於第4次會議提出之修正條文通過。
二十九、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一．二倍計算，並依建築	二十九、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一．二倍計算，並依建築技術規則相關規	本條文管制事項與「高速鐵路臺南車站特定區」都市設	二十九、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一．二1.2倍計算，並依建築技術規則相	除併綜合意見第貳之二點辦理及修訂理由部分增加「配合調整項次」外，其餘照

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
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。	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。	計規範內容相同，爰予以刪除。	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 二〇〇 200平方公尺設置一輛計算。機車停車位須長 二 2公尺以上，寬 〇·九 0.9公尺以上，通道寬度 一·五 1.5公尺。	市政府於第4次會議提出之修正條文通過。
三十、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。	三十、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。	回歸相關法令規定辦理，不予另訂。	三十、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。	照市政府核議意見通過。
三十一、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。	三十一、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。	回歸相關法令規定辦理，不予另訂。	三十一、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。	照市政府核議意見通過。
三十二、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。	三十二、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。	回歸相關法令規定辦理，不予另	三十二、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。	照市政府核議意見通過。

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
		訂。		
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	第四三 章 高鐵車站專用區土地使用 管制暨都市設計管制事項	配合條文內 容調整，修 正 章 節 名 稱。	第四三 章 高鐵車站專用區土地使用 管制暨都市設計管制事項	照市政府核議意 見通過。
三十三、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。	三十三、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。	回歸相關法 令規定辦 理，不予另 訂。	三十三、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。	除請市政府修正 修訂理由外，其 餘照市政府於第 4次會議提出之 修正條文通過。
三十四、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	三十四、二十一、 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	-	三十四、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	除修訂理由部分 增加「配合調整 項次」外，其餘 照市政府核議意 見通過。

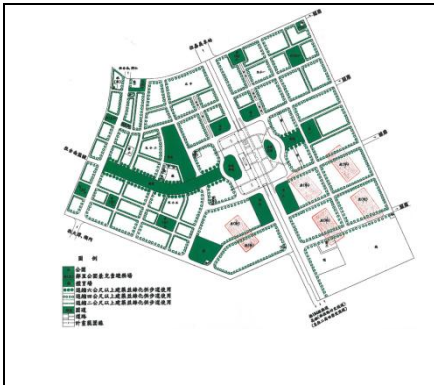
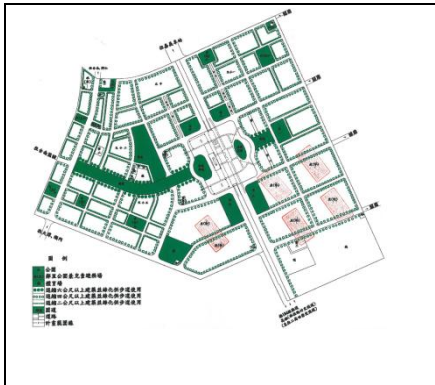
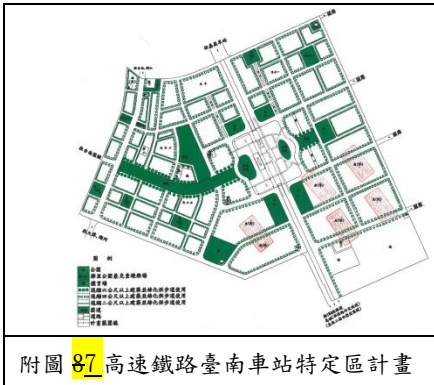
現行條文	市都委會審議通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組初步建議意見（第4次會議）																														
期開發計畫，提請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。	計畫，提請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。		計畫，提請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。																															
三十五、站區內之建築基地退縮建築規定，應依照本管制規則第二十一條規定辦理。	三十五、站區內之建築基地退縮建築規定，應依照本管制規則第二十一條規定辦理。	配合原條文第21條回歸相關法令規定辦理，原適用法條已刪，爰配合刪除。	三十五、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 二十一 十九 條規定辦理。	除請市政府修正修訂理由外，其餘照市政府於第4次會議提出之修正條文通過。																														
三十六、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：	三十六、二十二、 站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：	統一修正為阿拉伯數字表示。	三十六、二十九、 站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：	1. 有關「最大總樓地板面積」等文字，請市政府查明其文字定義與建築技術規則建築設計施工編第九章容積設計之規定及計算方式是否相同，並載明於備註欄中。 2. 修訂理由部分增加「配合調																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地 使用 別</th><th>面積 (公 頃)</th><th>建 蔽 率</th><th>站區供附 屬事業使 用之最大 總樓地板 面積 (m²)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>交 通 設</td><td>九· 八九</td><td>六 ○ %</td><td>一一二、 五六○</td><td>1. 高鐵車站 外之路線設 施構造物不</td></tr> </tbody> </table>	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	九· 八九	六 ○ %	一一二、 五六○	1. 高鐵車站 外之路線設 施構造物不	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土 地 使 用 別</th><th>面 積 (公 頃)</th><th>建 蔽 率</th><th>站區供附 屬事業使 用之最大 總樓地板 面積 (m²)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>交 通 設</td><td>九· 八九 9.89</td><td>六 ○ %</td><td>一一二 五六○ 112,560</td><td>1. 高鐵車站 外之路線設 施構造物不</td></tr> </tbody> </table>	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	九· 八九 9.89	六 ○ %	一一二 五六○ 112,560	1. 高鐵車站 外之路線設 施構造物不		<table border="1"> <thead> <tr> <th>土 地 使 用 別</th><th>面 積 (公 頃)</th><th>建 蔽 率</th><th>站區供附 屬事業使 用之最大 總樓地板 面積 (m²)</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>交 通 設</td><td>九· 八九 9.89</td><td>六 ○ %</td><td>一一二 五六○ 112,560</td><td>1. 高鐵車站 外之路線設 施構造物不</td></tr> </tbody> </table>	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	九· 八九 9.89	六 ○ %	一一二 五六○ 112,560	1. 高鐵車站 外之路線設 施構造物不	
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	九· 八九	六 ○ %	一一二、 五六○	1. 高鐵車站 外之路線設 施構造物不																														
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	九· 八九 9.89	六 ○ %	一一二 五六○ 112,560	1. 高鐵車站 外之路線設 施構造物不																														
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	九· 八九 9.89	六 ○ %	一一二 五六○ 112,560	1. 高鐵車站 外之路線設 施構造物不																														

現行條文					市都委會審議通過條文					修訂理由	依第3次專案小組建議意見修正條文（第4次會議提出）					本會專案小組初步建議意見（第4次會議）
施				予以計入建蔽率。	施		<u>60</u> %		予以計入建蔽率。		施		<u>60</u> %		予以計入建蔽率。	整項次」。 3. 其餘照市政府核議意見通過。
附屬事業	四・〇二	七〇%		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。	附屬事業	四・一 〇二 <u>4.02</u>	七〇 % <u>70</u> %		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。		附屬事業	四・一 〇二 <u>4.02</u>	七〇 % <u>70</u> %		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。	
站區廣場	二・八〇	—	—	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、	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、		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、	

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）															
<table border="1" data-bbox="192 320 622 456"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td>及地下公共停車場出入口等。</td></tr> </table> （一）交通設施包括下列使用項目：鐵路車站（供高鐵車站、捷運車站與臺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。					及地下公共停車場出入口等。	<table border="1" data-bbox="645 320 1115 504"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td>通風設備、及地下公共停車場出入口等。</td></tr> </table> （一）交通設施包括下列使用項目：鐵路車站（供高鐵車站、捷運車站與臺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。					通風設備、及地下公共停車場出入口等。		<table border="1" data-bbox="1330 320 1798 504"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td>通風設備、及地下公共停車場出入口等。</td></tr> </table> （一）交通設施包括下列使用項目：鐵路車站（供高鐵車站、捷運車站與臺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。					通風設備、及地下公共停車場出入口等。	
				及地下公共停車場出入口等。															
				通風設備、及地下公共停車場出入口等。															
				通風設備、及地下公共停車場出入口等。															
三十七、站區之規劃設計應符合下列規定： （一）土地使用 1. 站區內應配置廣場，其總面積不得少於二·八〇公頃，其中一處面積最小應達二公	三十七、<u>二十三</u>、站區之規劃設計應符合下列規定： （一）土地使用 1. 站區內應配置廣場，其總面積不得少於二·八〇<u>2.80</u>公頃，其中一處面積最小應達二<u>2</u>公頃。	統一修正為阿拉伯數字表示。	三十七、<u>三十</u>、站區之規劃設計應符合下列規定： （一）土地使用 1. 站區內應配置廣場，其總面積不得少於二·八〇<u>2.80</u>公頃，其中一處面積最小應達二<u>2</u>公頃。	除修訂理由部分增加「配合調整項次」外，其餘照市政府核議意見通過。															

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第 3 次專案小組建議意見 修正條文（第 4 次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第 4 次會議）
項。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 8 留設。 2. 轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於四、一二〇平方公尺。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七八〇個以上，及機車、腳踏車停車位一、四七〇個以上；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	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 86 留設。 2. 轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於四、一二〇平方公尺。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七八〇個以上，及機車、腳踏車停車位一、四七〇個以上；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		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 87 留設。 2. 轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於四、一二〇平方公尺。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七八〇個以上，及機車、腳踏車停車位一、四七〇個以上；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	

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
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. 車站站體週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	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. 車站站體週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。		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. 車站站體週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。	

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
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。				
 附圖 8 高速鐵路臺南車站特定區計畫 綠化系統示意圖	 附圖 86 高速鐵路臺南車站特定區計畫 綠化系統示意圖		 附圖 87 高速鐵路臺南車站特定區計畫 綠化系統示意圖	
三十八、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，其綠覆率應在百分之四十以上。	三十八 二十四、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，其綠覆率應在百分之四十40%以上。	統一修正為阿拉伯數字表示。	三十八 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，其綠覆率應在百分之四十40%以上。	除修訂理由部分增加「配合調整項次」外，其餘照市政府核議意見通過。
三十九、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	三十九 二十五、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		三十九 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	除修訂理由部分增加「配合調整項次」外，其餘

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
內，高鐵路線東西兩側 之都市空間能有效連 接。	內，高鐵路線東西兩側之 都市空間能有效連接。		內，高鐵路線東西兩側之 都市空間能有效連接。	照市政府核議意 見通過。
四十、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。	四十、 二十六、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。	-	四十、 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。	除修訂理由部分 增加「配合調整 項次」外，其餘 照市政府核議意 見通過。
四十一、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	四十一、 二十七、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 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	統一修正為 阿拉伯數字 表示。	四十一、 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 四·六 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	除修訂理由部分 增加「配合調整 項次」外，其餘 照市政府核議意 見通過。

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
架空走道得不計入建蔽率及容積率。	空走道得不計入建蔽率及容積率。		空走道得不計入建蔽率及容積率。	
四十二、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。	四十二、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。	回歸相關法令規定辦理，不予另訂。	四十二、 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「公共建築物行動不便者使用設施無障礙建築物」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。	除請市政府修正修訂理由外，其餘照市政府於第4次會議提出之修正條文通過。
四十三、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，	四十二、 二十八、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，	-	四十二、 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，	除修訂理由部分增加「配合調整項次」外，其餘

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。	其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。		其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。	照市政府核議意見通過。
四十四、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。	四十四、 二十九、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。	-	四十四、 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。	除修訂理由部分增加「配合調整項次」外，其餘照市政府核議意見通過。
四十五、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	四十五、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	回歸相關法令規定辦理，不予另訂。	四十五、 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。	除請市政府修正修訂理由外，其餘照市政府核議意見通過。
第五章 再發展地區再開發管理規定	第五章 再發展地區再開發管理規定	本計畫區全區已辦理區段徵收完成，區內已無再發展地區，爰刪除第五章再發展地區相關規定。	第五章 再發展地區再開發管理規定	除請市政府將區段徵收完成時間及相關函文納入計畫書敘明外，其餘照市政府核議意見通過。

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
四十六、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。	四十六、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。	-	四十六、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本章規定辦理。	同「第五章」。
四十七、本章所稱「再發展地區」，係指本計畫區內現有合法建物部分，經區段徵收主管機關核定剔除於區段徵收範圍外者，其實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，開發建築管理應依本章規定辦理。本計畫區奉核定公告實施之區段徵收計畫範圍地籍圖，應由區段徵收主管機關將上述地籍圖，其中屬於「再發展地區」之部分予以著色後，送交都市計畫主管機關，據以測定都市計畫樁位，作為實施依據。	四十七、本章所稱「再發展地區」，係指本計畫區內現有合法建物部分，經區段徵收主管機關核定剔除於區段徵收範圍外者，其實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，開發建築管理應依本章規定辦理。本計畫區奉核定公告實施之區段徵收計畫範圍地籍圖，應由區段徵收主管機關將上述地籍圖，其中屬於「再發展地區」之部分予以著色後，送交都市計畫主管機關，據以測定都市計畫樁位，作為實施依據。	-	四十七、本章所稱「再發展地區」，係指本計畫區內現有合法建物部分，經區段徵收主管機關核定剔除於區段徵收範圍外者，其實際範圍以區段徵收後之地籍界線為準，開發建築管理應依本章規定辦理。本計畫區奉核定公告實施之區段徵收計畫範圍地籍圖，應由區段徵收主管機關將上述地籍圖，其中屬於「再發展地區」之部分予以著色後，送交都市計畫主管機關，據以測定都市計畫樁位，作為實施依據。	同「第五章」。

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
四十八、再發展地區再開發得採個別建築開發或整體開發，惟採整體開發者得依本章獎勵規定獎勵之。	四十八、再發展地區再開發得採個別建築開發或整體開發，惟採整體開發者得依本章獎勵規定獎勵之。	-	四十八、再發展地區再開發得採個別建築開發或整體開發，惟採整體開發者得依本章獎勵規定獎勵之。	同「第五章」。
四十九、本章規定事項之主管機關為臺南縣政府。	四十九、本章規定事項之主管機關為臺南縣政府。	-	四十九、本章規定事項之主管機關為臺南縣政府。	同「第五章」。
五十、再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。	五十、再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。	-	五十、再發展地區再開發，應由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。	同「第五章」。
五十一、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之： （一）本地區之土地使用容許項目，比照都市計畫法臺灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。 （二）最小開發規模不得低於〇·二公頃。 （三）申請者應擬具整體開發計畫提交臺南縣「都市設計審	五十一、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之： （一）本地區之土地使用容許項目，比照都市計畫法臺灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。 （二）最小開發規模不得低於〇·二公頃。 （三）申請者應擬具整體開發計畫提交臺南縣「都市設計審	-	五十一、再發展地區申請整體開發者，應於發照建築前經主管機關審核符合下列規定後為之： （一）本地區之土地使用容許項目，比照都市計畫法臺灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。 （二）最小開發規模不得低於〇·二公頃。 （三）申請者應擬具整體開發計畫提交臺南縣「都市設計審	同「第五章」。

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。	得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。		得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。	
五十二、整體開發計畫書、圖應表明下列事項： （一）計畫地區範圍及面積。 （二）開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 （三）發展現況分析。 （四）土地及地上物處理計畫。 （五）土地使用計畫（含都市設計及建築物配置初步構想）。 （六）公共設施建設計畫。 （七）事業及財務計畫（包括公共設施捐贈方式）。 （八）實施進度 （九）街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。 （十）其他應配合辦理事項。	五十二、整體開發計畫書、圖應表明下列事項： （一）計畫地區範圍及面積。 （二）開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 （三）發展現況分析。 （四）土地及地上物處理計畫。 （五）土地使用計畫（含都市設計及建築物配置初步構想）。 （六）公共設施建設計畫。 （七）事業及財務計畫（包括公共設施捐贈方式）。 （八）實施進度 （九）街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。 （十）其他應配合辦理事項。	-	五十二、整體開發計畫書、圖應表明下列事項： （一）計畫地區範圍及面積。 （二）開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。 （三）發展現況分析。 （四）土地及地上物處理計畫。 （五）土地使用計畫（含都市設計及建築物配置初步構想）。 （六）公共設施建設計畫。 （七）事業及財務計畫（包括公共設施捐贈方式）。 （八）實施進度 （九）街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。 （十）其他應配合辦理事項。	同「第五章」。
五十三、再發展地區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無	五十三、再發展地區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共	-	五十三、再發展地區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築，但扣除無償捐獻公共	同「第五章」。

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
償捐獻公共設施用地後之建築基地容積率不得大於百分之二百五十： （一）申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築： 容積獎勵額度公式： $V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1 / 2)$ V：扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於百分之二百五十）。 V₀：基準容積率（係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為百分之一百）。 V₁：無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之百分之二十）。 （二）放棄整體開發，採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率比照住宅區辦理，但容積率不得大於百分之一百。	設施用地後之建築基地容積率不得大於百分之二百五十。 （一）申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築： 容積獎勵額度公式： $V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1 / 2)$ V：扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於百分之二百五十）。 V₀：基準容積率（係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為百分之一百）。 V₁：無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之百分之二十）。 （二）放棄整體開發，採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率比照住宅區辦理，但容積率不得大於百分之一百。		設施用地後之建築基地容積率不得大於百分之二百五十。 （一）申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築： 容積獎勵額度公式： $V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1 / 2)$ V：扣除公共設施用地後，建築基地接受獎勵後之容積率（但不得大於百分之二百五十）。 V₀：基準容積率（係指提供公共設施用地前，原申請開發建築基地之容積率訂為百分之一百）。 V₁：無償提供公共設施用地之比例（不得少於申請開發基地總面積之百分之二十）。 （二）放棄整體開發，採個別建築開發者，其使用管制及建蔽率比照住宅區辦理，但容積率不得大於百分之一百。	

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
五十四、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於申請整體開發面積之百分之二十，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在二百平方公尺以上（相鄰接之公共設施用地得以合計）。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。	五十四、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於申請整體開發面積之百分之二十，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在二百平方公尺以上（相鄰接之公共設施用地得以合計）。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。	-	五十四、再發展地區申請整體開發所捐獻公共設施用地應配合建築行為完成建設，其面積不得少於申請整體開發面積之百分之二十，並應以設置必要之廣場、鄰里公園、兒童遊樂場為限。前述三項之公共設施用地應儘量集中留設，其每處公共設施用地最小規模應在二百平方公尺以上（相鄰接之公共設施用地得以合計）。該項土地於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。	同「第五章」。
五十五、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理各別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分	五十五、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理各別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地使用分區管制相關辦	-	五十五、本特定區發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理各別建築開發或整體開發者，仍應依本特定區土地	同「第五章」。

現行條文	市都委會審議 通過條文	修訂理由	依第3次專案小組建議意見 修正條文（第4次會議提出）	本會專案小組 初步建議意見 （第4次會議）
區管制相關辦理。	理。		理。	
五十六、再發展地區之開發建築，其都市設計管制事項均應依第三章之規定辦理。	五十六、再發展地區之開發建築，其都市設計管制事項均應依第三章之規定辦理。	-	五十六、再發展地區之開發建築，其都市設計管制事項均應依第三章之規定辦理。	同「第五章」。
五十七、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其它開發獎勵之規定。	五十七、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其它開發獎勵之規定。	-	五十七、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其它開發獎勵之規定。	同「第五章」。
第六章 附則	第六 <u>四</u> 章 附則	-	第六 <u>四</u> 章 附則	
五十八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	五十八、 <u>三十</u> 、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	-	五十八、 <u>三十九</u> 、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	除修訂理由部分增加「配合調整項次」外，其餘照市政府核議意見通過。

附件二、臺南市都市計畫委員會會議紀錄

臺南市都市計畫委員會 第 34 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 3 年 7 月

臺南市都市計畫委員會第 34 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 7 月 21 日(星期一)下午 2 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：賴兼主任委員清德（許兼副主任委員和鈞代理）

四、記錄彙整：陳啟民、林純玉、陳祖耀、林建亨

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件

第一案：「擬定新營都市計畫（配合長勝營區暨公十公園整體規劃）細部計畫案」再提會討論案

第二案：「變更仁德都市計畫(部分甲種工業區為抽水站用地)（配合設置土庫抽水站)」案

第三案：「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

八、研議案件

第一案：「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」提會研議

第三案：「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

說明：一、本案係為引導投資並加速促成高速鐵路臺南車站特定區開發之目標，由交通部高速鐵路工程局及本府經濟發展局提出增加產業專用區土地使用彈性及放寬相關管制規定之建議，爰辦理本次專案通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：

自民國 103 年 5 月 9 日起 30 天於歸仁區公所與本府辦理計畫書圖公開展覽完竣，並於 103 年 5 月 28 日下午 2 時 30 分整假歸仁區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 1 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修（召集人）、陳委員彥仲、卓委員建光、洪委員得勝、方委員進呈等 5 人組成專案小組先行審查，並於 103 年 6 月 24 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體結論，爰提請大會討論。

決議：本案退回專案小組研提具體建議意見並依下列意見修正後，再行提會審議：

- 一、為使條文語法一致，並明確最小開發規模係規範建築基地，請修正條文第 12 條(三)：「最小開發基地規模不得低於 3,000m²，而開發基地因鄰地申請開發造成無法達最小開發規模者，則不受最小開發規模之限制。」。
- 二、有關產業專用區容積率提升至 350%一節，請臺南市政府經濟發展局補充擬引進之活動使用需求分析及必要性，並加強其變更理由及義務負擔。另考量後續將引入高強度之活動量，又原條文第 12 條涉及應設置必要性服務設施規定業已刪除，請評估周邊停車需求、內部排水及退縮等相關事項，並整體考量產專區應提供之必要公共設施。
- 三、興建會展中心屬臺南市重大建設之一，惟是否需納入土地使用管制規定以指定區位及規模，建請臺南市政府經濟發展局及交通部高速鐵路工程局研議具體共識後，俾供委員會討論。

臺南市都市計畫委員會 第 37 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 3 年 1 2 月

臺南市都市計畫委員會第 37 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 12 月 8 日(星期一)下午 2 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：賴兼主任委員清德（許兼副主任委員和鈞代理）

四、記錄彙整：吳慧中

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「變更官田都市計畫(配合西拉雅國家風景區管理處行政暨旅遊服務中心建設)再提會」

第二案：「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）」案再提會

第三案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）（部分第二種特定文化專用區為碼頭用地、廣場用地）」案

第四案：「安平區平通公有零售市場(金華段 9124 建號)申請公共設施多目標作為臺南市政府交通局交通事件裁決中心臨時使用」案

八、報告案件：

第一案：「變更臺南市中西區都市計畫(主要計畫)（『機 25』機關用地為『交 1』交通用地）」案

第二案：「擬定臺南市中西區細部計畫（『交 1』交通用地）」案

第 二 案：「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）」再提會討論案

說 明：本案前經本會 103 年 7 月 21 日第 34 次會決議涉及產專區容積率提升變更理由補充及會展中心指定區位是否納入土管等事項退請本會專案小組研提具體建議意見後再提會討論，嗣後本會專案小組業於 103 年 11 月 6 日召開第 2 次會議並獲致具體結論(詳附錄一)，爰再提請大會討論。

決 議：准照本會專案小組初步建議意見及公開展覽計畫書圖內容通過，公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表詳附表一。

附錄一 本會專案小組初步建議意見

- 一、有關產業專用區容積率提升至 350%一節，係考量擬引進之活動使用需求及必要性，包括大臺南會展中心及周邊相關設施等，以帶動高鐵特定區開發，惟考量原基準容積偏低，無法滿足預計引入產業類別之量體需求，酌予提升基準容積率至 350%，俾提升廠商投資意願，加速推動高鐵特定區發展進程；另考量臺南地區市場規模及潛在廠商需求，未來將朝異業結合之策略聯盟方式開發，因應各業者開發需求，有關產業專用區最小開發基地規模仍維持 3000m²，並請將相關內容納入計畫書敘明。
- 二、有關整體考量產專區應提供之必要公共設施一節，增列於發照前應提送開發計畫經臺南市都市設計審議委員會審議通過後始得開發建築，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（公園、綠地、廣場使用面積應占該開發基地面積 10%以上，且得計入法定空地）。4.其他相關配合計畫。』，另請於都市設計規範配合訂定相關條文，作為後續都市設計審議之依據。
- 三、公展條文第 16 條第 1 項原係配合產業專用區取消整體開發計畫，將必要性服務設施改以綠化面積比例規範，惟依上開意見仍須提送開發計畫，且應研提必要性服務設施計畫，爰刪除原公展條文修訂有關綠化面積規定，回歸開發計畫中考量。
- 四、公展條文第 12 條第 4 項有關會展中心是否需納入土地使用管制規定以指定區位及規模，經濟發展局已於 103 年 9 月 4 日邀集交通部高速鐵路工程局及相關單位召開「研議臺南會展中心之土地使用管制規定—指定區位及規模」會議並獲共識，故配合該會議結論修訂該條文內容為：『產業專用區經指定範圍供會展中心使用之土地（參照附圖 1），其供會展中心使用之樓地板面積不得低於 14,000 m²。且應於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 5 年

內完成招商簽約作業，始得報部核定，否則仍予以維持原計畫。』。

五、公展條文第 14 條及第 21 條部分文字誤植，請予以修正。

表 1 變更計畫內容綜理表

原條文內容	公展修正條文	第 2 次市小組建議修正條文
十二、「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定整體開發計畫，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必要性服務設施，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，提經臺南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. 必要性服務設施計畫(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用地等)。 5. 事業及財務計畫。 6. 經營管理計畫。	十二、「產業專用區」以引進<u>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：</u> (一) 建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%；惟如建蔽率不大於 60%時，則容積率不得大於 350%。 (二) 得容許下列項目之使用： 1. 產業研發服務使用： (1) 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。	十二、「產業專用區」以引進<u>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：</u> (一) 建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%；惟如建蔽率不大於 60%時，則容積率不得大於 350% (二) 得容許下列項目之使用： 1. 產業研發服務使用： (1) 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。 (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

原條文內容	公展修正條文	第 2 次市小組建議修正條文
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申請變更之需求時，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，送經臺南縣「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	(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) 社教設施：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服務業（不含傳染病及精神病院）。	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) 社教設施：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關或公共服務機構，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 (三) 最小開發<u>基地</u>規模不得低於 3,000 m²，而開發基地因鄰地申請開發造成無法達最小開發規模者，則不受最小開發

原條文內容	公展修正條文	第 2 次市小組建議修正條文
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：經臺南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.產業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，其餘可建築用地平均容積率不得大於百分之二百四十，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) 工商服務及展覽分區：百分之四十。	(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關或公共服務機構，且非供居住、無污染性之相關設施使用。 (三) 最小開發規模不得低於 3,000 m²，而開發基地因鄰地申請開發造成無法達最小開發規模者，則不受最小開發規模之限制。 (四) 產業專用區經指定範圍供會展中心使用之土地(參照附圖 1)，其供會展中心使用之樓地板面積不得低於 14,000 m²。 (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。	規模之限制。 (四) 產業專用區經指定範圍供會展中心使用之土地(參照附圖 1)，其供會展中心使用之樓地板面積不得低於 14,000 m²。<u>且應於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 5 年內完成招商簽約作業，始得報部核定，否則仍予以維持原計畫。</u> (五) 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(公園、綠地、廣場使用面積應占該專用區面積 10%以上，且得計入法定空地)。 4.其他相關配合計畫。 (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。
	 附圖 1 會展中心分布區位及	

原條文內容	公展修正條文	第 2 次市小組建議修正條文
(3) 購物中心分區：大型購物中心：百分之四十。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。	範圍示意圖 	 附圖 1 會展中心分布區位及範圍示意圖
十四、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依 <u>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」</u> 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。	十四、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依「 <u>建築技術規則第十五章</u> 」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。	十四、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依「 <u>建築技術規則</u> <u>建築設計施工編第十五章</u> 」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。
十七、本計畫區建築基地內法定空地，其綠化比例應達法定空地面積之二分之一以上。	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。其中 <u>產業專用區之綠化面積應不得低於法定空地之 75%。</u> (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	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。其中 <u>產業專用區之綠化面積應不得低於法定空地之 75%。</u> (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。

原條文內容	公展修正條文	第 2 次市小組建議修正條文
	則」相關規定辦理。	
三十四、為落實站區土地使用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。	二十一、維持原條文。	二十一、為落實站區土地使用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。

表 2 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
1	高速鐵路工程局 產業專用區之武東段 276 地號	武東段 276 地號指定為會展中心預定地，大幅限制原可開發土地使用項目，以至該筆土地開發價值減損，影響地主權益。	1. 依據現行土地使用管制規則，產業專用區原已允許做為會展中心使用，倘若指定武東段 276 地號為會展中心預定地，將導致該土地之開發項目大幅受限制，自不宜准其自由使用而降低該土地之價值。且產業專用區之開發處分收入必須分攤區段徵收之財務成本，由於高鐵台南站區段徵收財務成本負擔沉重，爰此，建議僅須規範供會展中心使用之樓地板面積不得低於 14,000 m²，並取消指定會展中心預定地，避免流於過度限制，導致削弱產業專用區之開發潛力與土地價值。 2. 倘若市府經考慮，仍認定武東段 276 地號接近公六處約 5 公頃之土地範圍，確實具指定為會展中心預定地之必要性時，針對該土地因被指定為會展中心預定地所導致的價值減損，建議參考高鐵台中車站地區之作法，就減損之價值，以變更其他土地使用作適當之補償	未便採納 理由： (1) 配合台南市政府設置會展中心重大政策並確保該預定地於未來土地標售後仍可如質如期完成會展中心之興建及營運，仍有指定該會展中心用地需求範圍作為會展設施所需之最小門檻值之必要性。 (2) 有關變更分區以作為補償機制一節，本次檢討已降低開發規模、提升產業專用區建蔽率及容積率、增加相關容許使用等，對於產業專用區土地價值及開發潛力應有正面之助益，另建議事項涉土地使用分區變更，非屬本次土地使用分區管制檢討範疇。
	高速鐵路工程局 產業專用	僅降低產業專用區之最小開發規模至	產業專用區面積平均皆在 5 公頃以上，單一街廓面積廣大，若允許以 3,000 平方公	酌予採納。 併初步建議意見第二點。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見
	區範圍	3,000 平方公尺缺乏相關配套規範，可能導致產業專用區開發缺乏整體意象。	尺以上作為最小開發規模，仍宜考量各街廓內部道路、必要性公共設施(若有)之合理配置，以及前項各設施開發單位及成本分攤之機制。	
	高速鐵路工程局 高速鐵路臺南車站 特定區內捷運系統 用地	捷運系統用地自 88.10.04 府工都 172038 號公文發布實施「擬定高速鐵路臺南車站特定區計畫案」以來，臺南市政府迄未辦理用地撥用。為促進特定區土地活化，應調整或變更其土地使用分區。	高速鐵路臺南車站特定區計畫於民國 88 發布實施，其中劃設一處面積 20.85 公頃之捷運系統用地，供捷運車輛維修使用，惟市府尚未依據實際需要辦理用地取得。有鑑於該土地面積達一定規模，且位於特定區南邊主要入口處，具土地活化與開發之潛力，建議依相關土地使用分區變更法令及程序進行分區變更或調整，促使特定區土地活化。	未便採納 理由：建議事項涉土地使用分區變更，非屬本次土地使用分區管制檢討範疇。

附件三、「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範

「高速鐵路台南車站特定區」 都市設計規範

中華民國 101 年 12 月 18 日府都設字第 1011023600 號函訂定

- 一、本規範依據「高速鐵路台南車站特定區計畫」土地使用分區管制要點第三章都市設計管制事項第十九點規定訂定之。
- 二、本規範適用範圍為「高速鐵路台南車站特定區計畫」，但不包括「高鐵車站專用區」，都市設計管制街廓編號如附件一街廓編號圖及附件二都市設計規範參照表。
- 三、本規範適用範圍分為三級管制區，各級管制區之街廓分級參照附件三：都市設計管制分級圖，其審議作業程序依下列規定辦理：

第一級 一般管制區：授權建管單位查核。(一般管制區街廓編號詳附件四各管制區街廓編號)。

第二級 重點管制區：提送都市設計審議幹事會審議。(重點管制區街廓編號詳附件四各管制區街廓編號)。

如申請人對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。

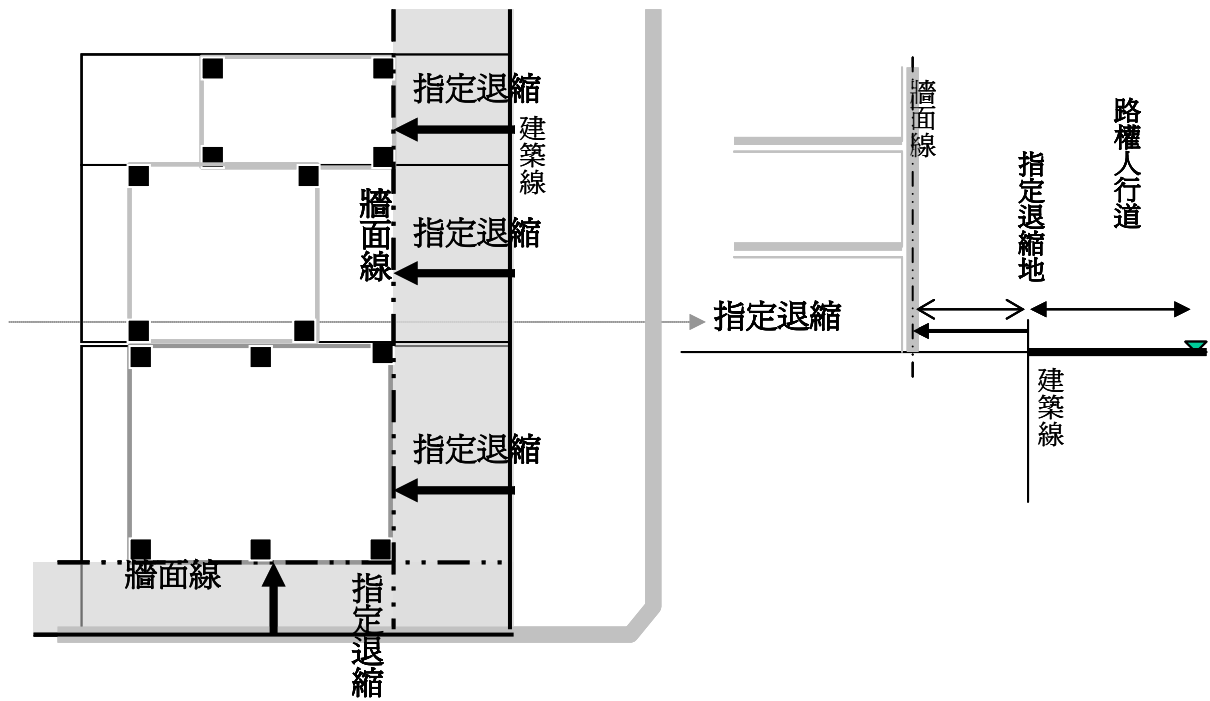
第三級 特別管制區(含公共設施用地及各類專用區《宗教專用區除外》)：提送都市設計審議委員會審議。(特別管制區街廓編號詳附件四各管制區街廓編號)。

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。

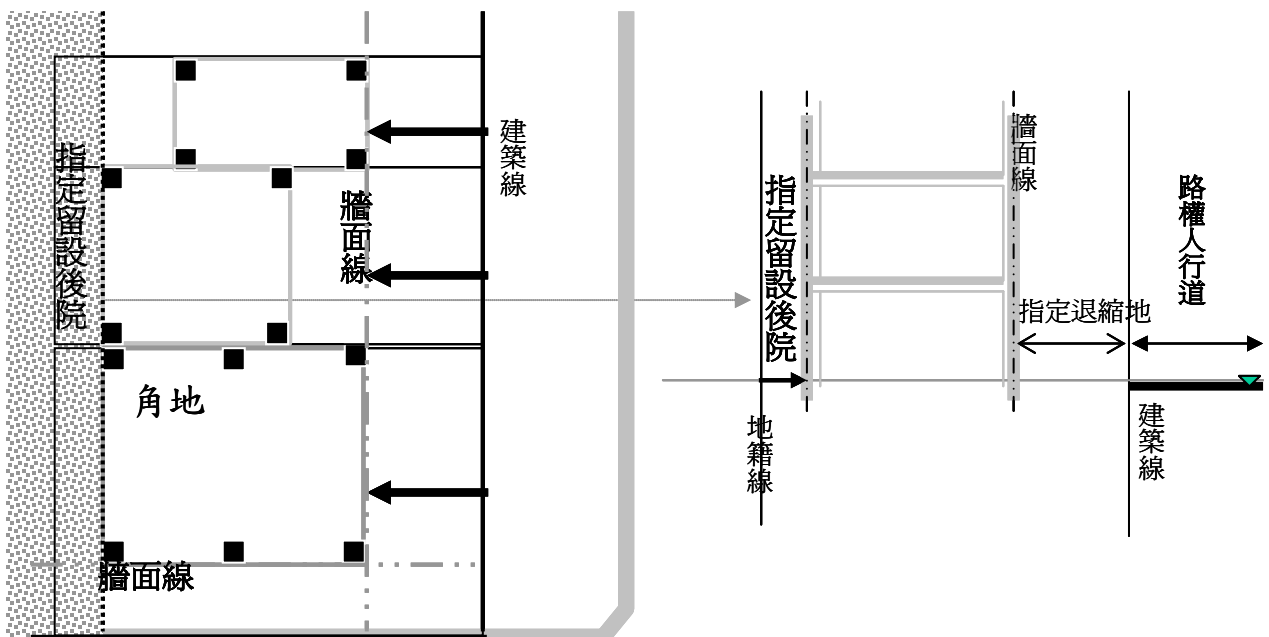
- 四、開放空間系統：(指定退縮地及指定留設後院配置分佈詳見附件五：指定退縮地及指定留設後院配置圖)

(一)指定退縮地：建築基地之指定退縮空間系統留設規定如下：

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



- (二)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三公尺以上之空地作為後院使用，並得為建築法及相關法令規定之防火間隔。

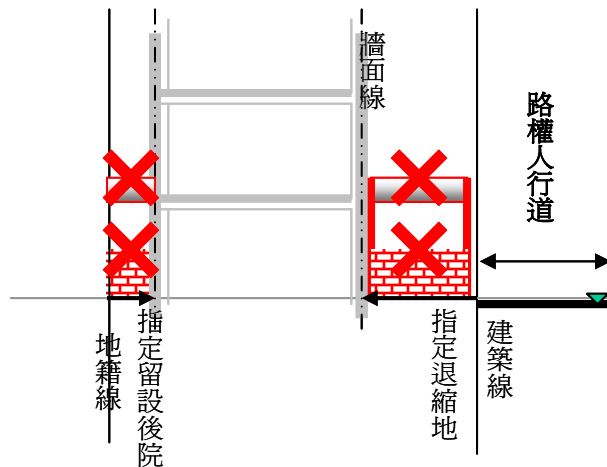


- (三)建築基地設置公共開放空間之獎勵得依建築技術規則之建築設計施工篇第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定辦理，但獎勵額度依都市計畫書之擬定高速鐵路台南車站特定區土地使用分區管制要點第 14 點規定辦理。

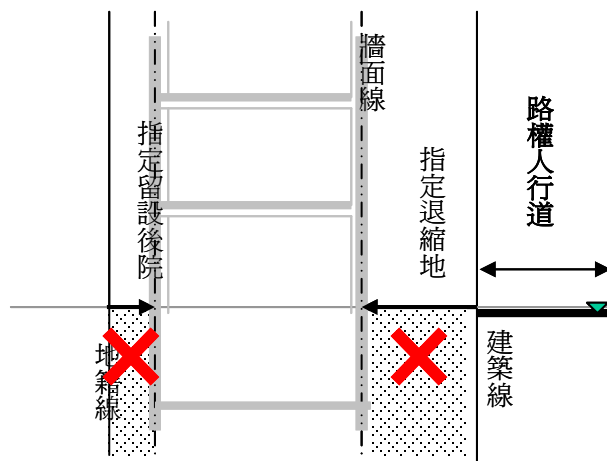
- (四)商業區建築基地面臨計畫道路部分，除指定退縮地之外，應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率之計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算。

五、指定退縮地與指定留設後院應遵循下列規定：

- (一)指定退縮地與指定留設後院得計入法定空地面積。
- (二)指定退縮地與指定留設後院範圍內不得設置圍牆、停車位及任何型式之頂蓋。



- (三)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。



- (四)指定退縮地範圍內應栽植高度二公尺以上之喬木，其數量計算以平均每二十五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。
- (五)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。

六、建築基地如位於角地，應依第四條及第五條之各項指定退縮規定辦理。

七、建築物量體管制規定

為形塑整體軸線風貌及地區自明性，對特定地區實施量體管制，管制範圍及建築物高度規定如下，未規定者依建築法等相關法令規定辦理。(參照附件六：建築物高度管制圖)

- (一)建築物高度不得超過二十公尺地區：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。

(二)建築物高度應超過二十公尺地區：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, F6, F6-1。

前項第二款高度管制區內，同一宗建築基地之不同幢建築物其鄰棟間距至少需為六公尺。

八、最小建築基地規模限制

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：(街廓編號參照附件七：建築基地規模管制圖)

(一)住宅區：

1. 建築基地面寬最少須達四·五公尺：街廓編號 C8、C8-1、C8-2。
2. 最小建築基地面積須達一〇〇平方公尺：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三〇〇平方公尺。
3. 最小建築基地面積須達二、〇〇〇平方公尺：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三〇〇平方公尺：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三〇〇平方公尺。
2. 最小建築基地面積須達二、〇〇〇平方公尺：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。

九、停車場出入口、汽車停車位、機車停車位及裝卸車位

(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汽車停車空間之出入口為原則，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一百五十部以上者，或經都市設計審議委員會許可者不在此限。

(二)汽車停車位以建築技術規則所規定之數量 1.2 倍計算。

(三)商業區建築物應留設機車停車位，其設置規定如下：

機車停車位＝建築物總樓地板面積／200，所設置機車停車位大小以大於長二公尺乘寬〇・九公尺以上，通道寬度一・五公尺以上為原則。(建築物總樓地板面積之核算依建築技術規則建築設計施工編第五十九條附表說明一。)

(四)裝卸車位設置規定如下：

建築基地設置之停車數量達一百部以上者，應留設六乘十二平方公尺裝卸車位乙處，每增加五十部增設乙處。此裝卸車位空間得不計入總樓地板面積。(所稱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)

十、基地開挖率

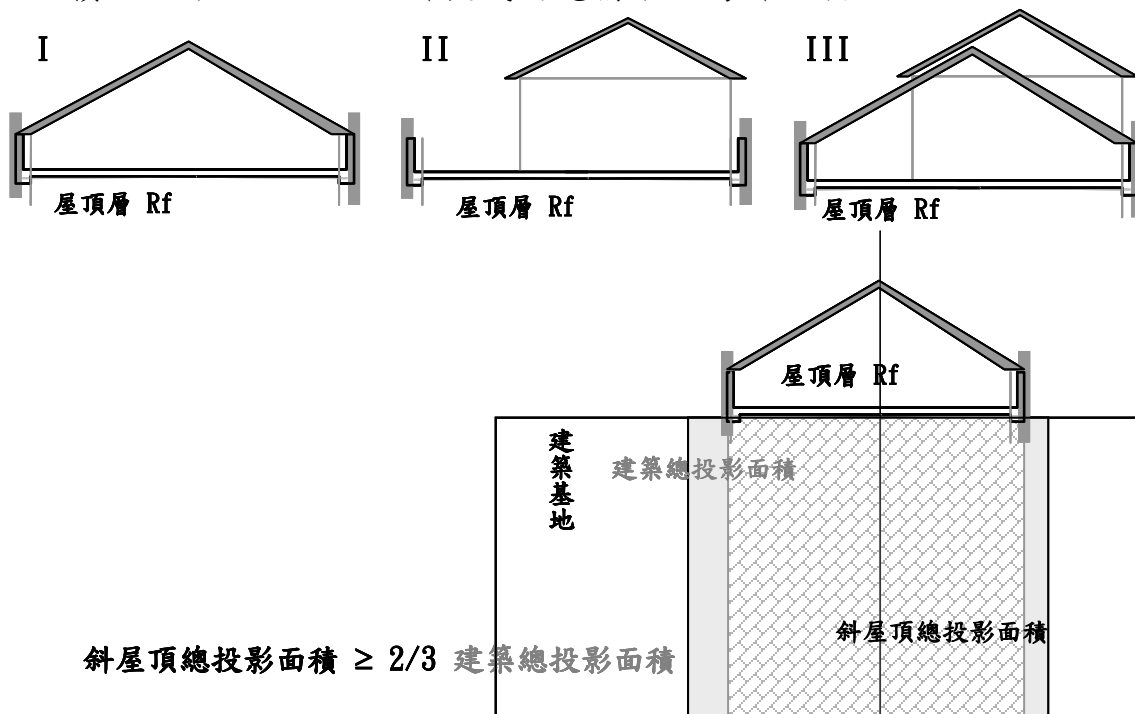
建築基地如設置地下室時，建築基地開挖率不得大於(100%+法定建蔽率)之二分之一。

十一、建築物造型

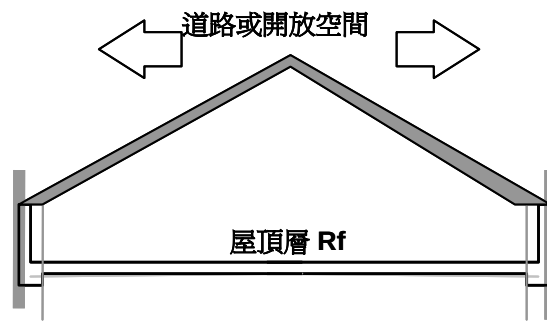
建築物高度在二十公尺以下者，應設置斜屋頂，斜屋頂之設置依下列規定：

(一)斜屋頂形式之通則：

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建築面積之三分之二以上；斜板式女兒牆不視為斜屋頂。



2. 斜屋頂之坡向以朝向建築量體圍塑之庭院、街道為原則，並儘量設計雙坡向。



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，側面應設計二十公分以上之收邊材，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。

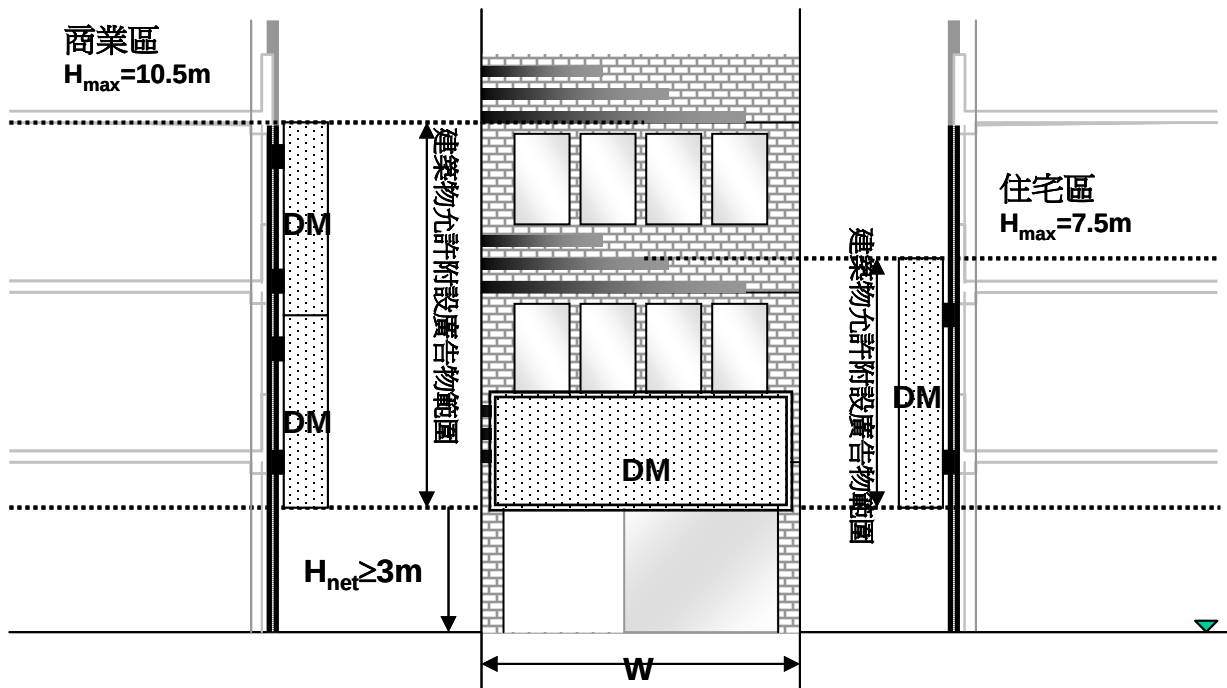
(二)建築物屋頂附加設施物設置規定：

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。

十二、建築物附屬設施

(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七·五公尺，下端離地面淨高不得低於三公尺。
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十·五公尺，下端離地面淨高不得低於三公尺。但得於地面層集中留設樹立廣告，但高度不得超過十·五公尺。



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) 學校用地（文中用地、文小）、機關用地、公園用地及公（兒）用地之圍牆型式，以採綠籬為原則。
- (三) 垃圾分類儲存空間：建築開發基地面積達二、〇〇〇平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於總樓地板面積平方根之八分之一，且不得小於十平方公尺，並留設適當服務動線。且必須設置於地面壹層，並應予以美化（儲存空間需以淨寬三公尺以上通路連接上述道路為原則）。
- (四) 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設計之，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。
- (五) 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、齊平及供行動不便者通行使用。

十三、綠化規定

建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠化比例應達法定空地之百分之五十以上。

- 十四、街廓編號 A3, B10, C10, C14, D10-3, E3-2 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二千平方公尺，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四・五公尺，詳附件八。

十五、建築物外觀照明設計及維護計畫

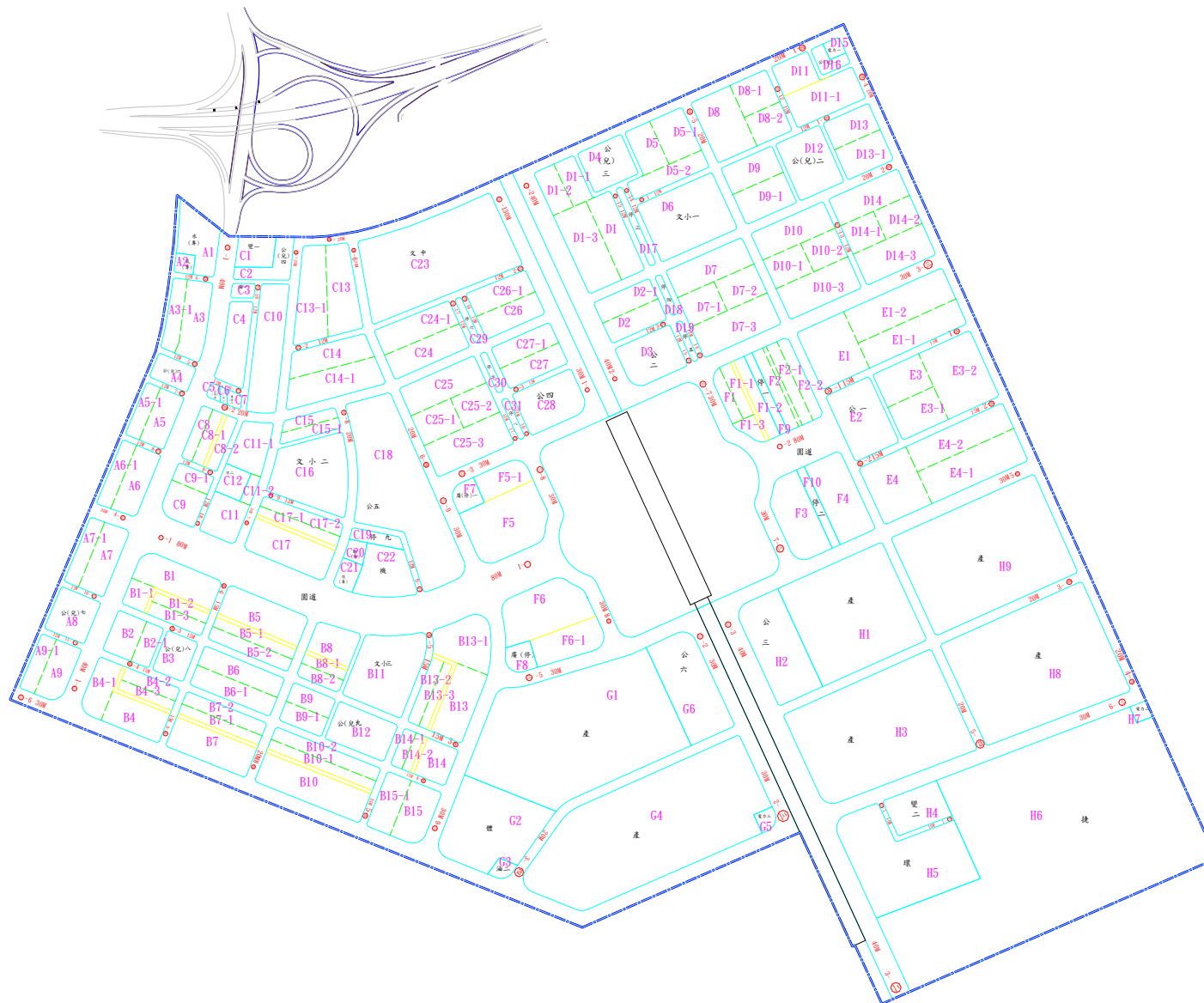
重點管制區或特別管制區申請建築案件，應提具建築外觀照明及維護計畫。

十六、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。

十七、本規範條文之變更或補充，應經臺南市都市設計審議委員會審議通過後發布實施。

本規範內容，得配合本特定區都市計畫個案變更或通盤檢討時，納入都市計畫書。

十八、本規範未規定事項，適用其他相關法令規定。



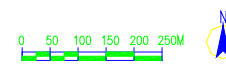
案名

「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範

附件編號

附件一 街廓編號圖

方位
比例尺



街廓編號	使用分區	道路寬度	開放空間系統				建築量體管制				角地規定	停車出入口管制	建築物高度管置		建築造形	都市設計審議			
			指定退縮地				指定留設後院	基地面寬 ≥4.5M	基地面積 ≥100M²	基地面積 ≥300M²			基地面積 ≥2,000M²	>20M		<20M	一	二	三
			6	4	3.5	2													
A1	水(專)	40		■														■	
A2	氣(專)	12				■												■	
A3	住宅區	40		■						■				■			■		
A3-1	住宅區	8				■	■		■		■			■	■				
A4	公(兒)六	40		■														■	
A5	住宅區	40		■						■				■			■		
A5-1	住宅區	8				■	■		■		■			■	■				
A6	住宅區	40		■						■			■				■		
A6-1	住宅區	8				■				■				■			■		
A7	住宅區	40		■						■			■				■		
A7-1	住宅區	8				■				■				■			■		
A8	公(兒)七	40		■														■	
A9	住宅區	40		■						■							■		
A9-1	住宅區	8				■	■		■		■			■	■				
B1	住宅區	80	■							■		■	■				■		
B1-1	住宅區	40		■						■			■				■		
B1-2	住宅區	8				■	■		■		■			■	■				
B1-3	住宅區	15				■	■		■		■			■	■				
B2	住宅區	40		■						■				■			■		
B2-1	住宅區	8				■				■				■	■				
B3	公(兒)八	15				■												■	
B4	住宅區	30		■						■				■	■				
B4-1	住宅區	40		■						■				■			■		
B4-2	住宅區	15				■	■		■		■			■	■				
B4-3	住宅區	8				■	■		■		■			■	■				
B5	住宅區	80	■							■		■	■				■		
B5-1	住宅區	8				■	■		■		■			■	■				
B5-2	住宅區	15				■	■		■		■			■	■				
B6	住宅區	15				■				■				■	■	■			
B6-1	住宅區	15				■				■				■	■	■	■		
B7	住宅區	30		■						■				■	■				
B7-1	住宅區	8				■	■		■		■			■	■				

案 名	「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範	附件 編號	附件二 都市設計規範參照表 (本表若與條文不同，以條文為準)
--------	---------------------	----------	-----------------------------------

街廓編號	使用分區	道路寬度	開放空間系統				建築量體管制				角地規定	停車出入口管制	建築物高度管量		建築造形	都市設計審議		
			指定退縮				基地面寬 ≥4.5M	基地面積 ≥100M²	基地面積 ≥300M²	基地面積 ≥2,000M²			>20M	<20M		一	二	三
			6	4	3.5	2												
B7-2	住宅區	15				■	■		■		■				■	■		
B8	住宅區	80	■							■		■	■				■	
B8-1	住宅區	8				■	■		■		■				■	■		
B8-2	住宅區	15				■	■		■		■				■	■		
B9	住宅區	15				■				■				■	■	■		
B9-1	住宅區	15				■				■				■	■	■		
B10	住宅區	30		■						■					■	■		
B10-1	住宅區	8				■	■		■		■				■	■		
B10-2	住宅區	15				■	■		■		■				■	■		
B11	文小三	80	■									■						■
B12	公(兒)九	15				■												■
B13	住宅區	30		■						■					■	■		
B13-1	住宅區	80	■							■		■	■				■	
B13-2	住宅區	15				■	■		■		■				■	■		
B13-3	住宅區	8				■	■		■		■				■	■		
B14	住宅區	30		■						■					■	■		
B14-1	住宅區	15				■	■		■		■				■	■		
B14-2	住宅區	8				■	■		■		■				■	■		
B15	住宅區	30		■						■					■	■		
B15-1	住宅區	15				■				■					■	■		
C1	變一	40		■														■
C2	公(兒)四	20		■														■
C3	油一	40		■														■
C4	住宅區	40		■						■					■		■	
C5	公(兒)五	40		■														■
C6	宗一	20		■														■
C7	廣(停)三	20		■														■
C8	住宅區	12				■	■	■			■				■	■		
C8-1	住宅區	8				■	■	■			■				■	■		
C8-2	住宅區	12				■		■			■				■	■		
C9	住宅區	80	■							■		■	■				■	
C9-1	住宅區	12				■				■			■				■	

案 名	「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範	附件 編號	附件二 都市設計規範參照表(續上表1) (本表若與條文不同，以條文為準)
--------	---------------------	----------	---

街廓編號	使用分區	道路寬度	開放空間系統					建築量體管制				角地規定	停車出入口管制	建築物高度管量		建築造形	都市設計審議		
			指定退縮				指定留設後院	基地面寬 ≥4.5M	基地面積 ≥100M ²	基地面積 ≥300M ²	基地面積 ≥2,000M ²			>20M	<20M		一	二	三
			6	4	3.5	2													
C10	住宅區	20		■							■					■	■		
C11	住宅區	80	■								■		■	■				■	
C11-1	住宅區	20		■							■				■	■	■		
C11-2	住宅區	20		■			■		■						■	■	■		
C12	宗二	12		■													■		
C13	住宅區	20		■							■				■	■	■		
C13-1	住宅區	20		■							■				■	■	■		
C14	住宅區	12				■					■				■	■	■		
C14-1	住宅區	20		■							■				■	■	■		
C15	住宅區	20		■			■		■			■				■	■		
C15-1	住宅區	8				■	■		■			■				■	■		
C16	文小二	20		■															■
C17	住宅區	80	■								■			■				■	
C17-1	住宅區	8				■	■		■			■					■		
C17-2	住宅區	12				■	■		■			■				■	■		
C18	公五	20		■															■
C19	停九	12				■													■
C20	郵(專)	20		■															■
C21	信(專)	80	■										■						■
C22	機	80	■										■						■
C23	文中	30		■									■						■
C24	住宅區	20		■							■				■	■			■
C24-1	住宅區	12				■					■				■	■			■
C25	住宅區	20		■							■				■	■			■
C25-1	住宅區	20		■							■				■	■			■
C25-2	住宅區	12				■					■				■	■			■
C25-3	住宅區	20		■							■				■	■			■
C26	住宅區	20		■							■								■
C26-1	住宅區	12				■					■								■
C27	住宅區	12				■					■								■
C27-1	住宅區	20		■							■								■
C28	公四	30		■															■
D1	住宅區	12				■					■				■	■			■

案 名	「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範	附件 編號	附件二 都市設計規範參照表(續上表2) (本表若與條文不同，以條文為準)
--------	---------------------	----------	---

街廓編號	使用分區	道路寬度	開放空間系統				建築量體管制				角地規定	停車出入口管制	建築物高度管置		建築造形	都市設計審議		
			指定退縮				基地面寬 ≥4.5M	基地面積 ≥100M²	基地面積 ≥300M²	基地面積 ≥2,000M²			>20M	<20M		一	二	三
			6	4	3.5	2												
D1-1	住宅區	8				■				■								■
D1-2	住宅區	40		■						■								■
D1-3	住宅區	40		■						■								■
D2	住宅區	12				■				■								■
D2-1	住宅區	20		■						■								■
D3	公二	40		■														■
D4	公(兒)三	20		■														■
D5	住宅區	8				■				■								■
D5-1	住宅區	20		■						■								■
D5-2	住宅區	12				■				■				■	■			■
D6	文小一	20		■														■
D7	住宅區	20		■						■				■	■			■
D7-1	住宅區	12				■				■				■	■			■
D7-2	住宅區	20		■						■				■	■			■
D7-3	住宅區	30		■						■								■
D8	住宅區	20		■						■								■
D8-1	住宅區	20		■						■								■
D8-2	住宅區	12				■				■								■
D9	住宅區	12				■				■				■	■			■
D9-1	住宅區	20		■						■				■	■			■
D10	住宅區	20		■						■				■	■			■
D10-1	住宅區	20		■						■				■	■			■
D10-2	住宅區	12				■				■				■	■			■
D10-3	住宅區	30		■						■								■
D11	住宅區	20		■						■								■
D11-1	住宅區	12				■				■								■
D12	公(兒)二	20		■														■
D13	住宅區	12				■				■								■
D13-1	住宅區	12				■				■								■
D14	住宅區	20		■						■								■
D14-1	住宅區	12				■				■								■
D14-2	住宅區	20		■						■								■
D14-3	住宅區	30		■						■								■

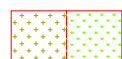
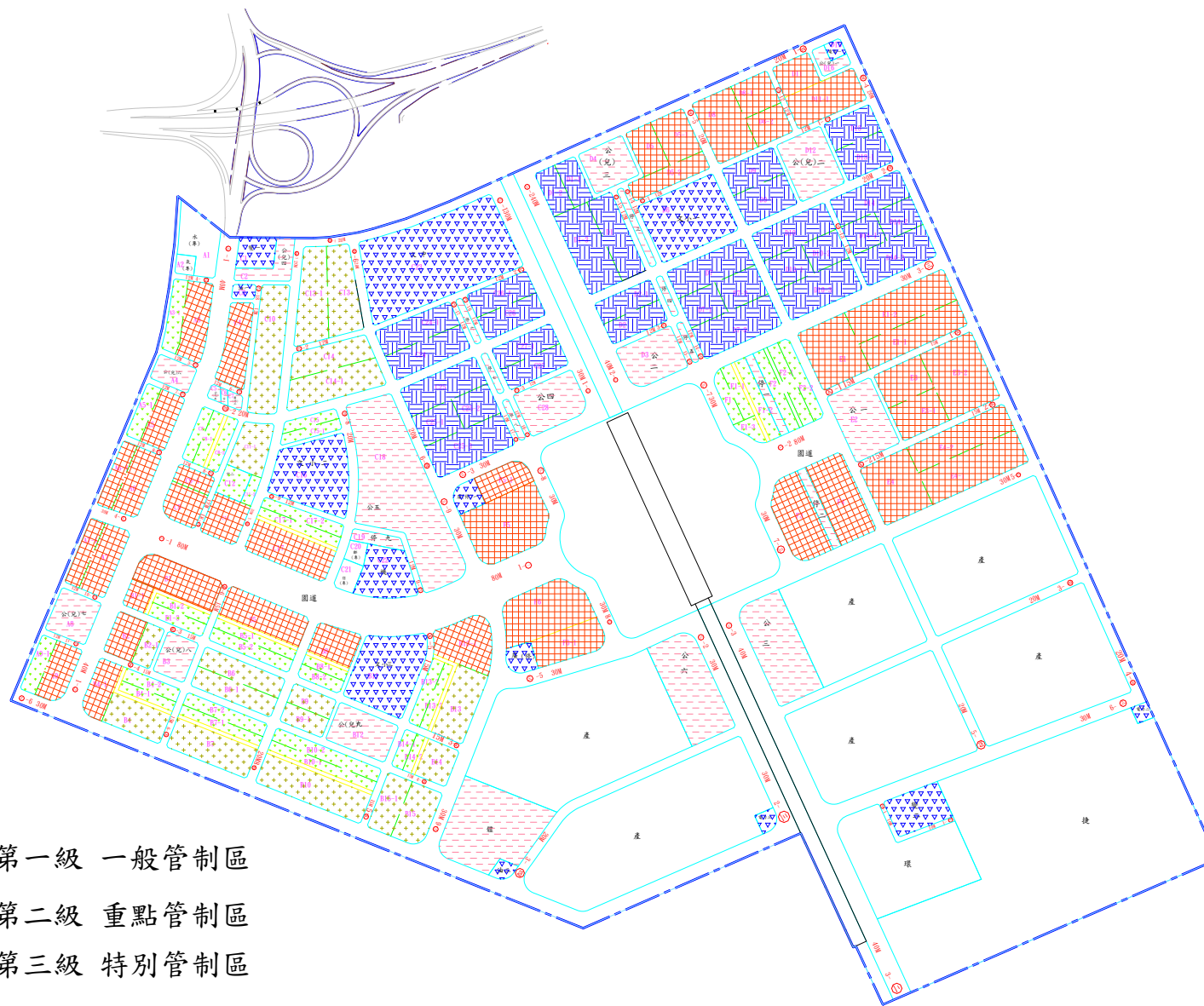
案 名	「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範	附件 編號	附件二 都市設計規範參照表(續上表3) (本表若與條文不同，以條文為準)
--------	---------------------	----------	---

街廓編號	使用分區	道路寬度	開放空間系統				建築量體管制				角地規定	停車出入口管制	建築物高度管量		建築造形	都市設計審議		
			指定退縮				基地面寬 ≥4.5M	基地面積 ≥100M²	基地面積 ≥300M²	基地面積 ≥2,000M²			>20M	<20M		一	二	三
			6	4	3.5	2												
D15	電力一	20		■														■
D16	公(兒)一	20		■														■
E1	住宅區	20		■					■				■				■	
E1-1	住宅區	15				■			■								■	
E1-2	住宅區	30		■					■								■	
E2	公一	20		■														■
E3	住宅區	15				■			■				■				■	
E3-1	住宅區	15				■			■				■				■	
E3-2	住宅區	20		■					■								■	
E4	住宅區	20		■					■				■				■	
E4-1	住宅區	15				■			■								■	
E4-2	住宅區	30		■					■								■	
F1	商業區	30		■			■		■		■			■	■	■		
F1-1	商業區	8				■	■		■		■			■	■	■		
F1-2	商業區	8				■			■		■			■	■	■		
F1-3	商業區	30		■			■		■		■			■	■	■		
F2	商業區	8				■			■		■			■	■	■		
F2-1	商業區	8				■	■		■		■			■	■	■		
F2-2	商業區	20		■			■		■		■			■	■	■		
F3	商業區	30		■					■			■	■				■	
F4	商業區	20		■					■			■	■				■	
F5	商業區	80	■						■			■	■				■	
F5-1	商業區	30		■					■			■	■				■	
F6	商業區	80	■						■			■	■				■	
F6-1	商業區	30		■					■			■	■				■	
F8	廣(停)	30		■														■
F7	廣(停)一	30		■														■
F9	停一	80	■								■							■
F10	停二	80	■								■							■
D17	停三	15				■												■
D18	停四	15				■												■
D19	停五	15				■												■
C29	停六	15				■												■

案 名	「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範	附件 編號	附件二 都市設計規範參照表(續上表4) (本表若與條文不同,以條文為準)
--------	---------------------	----------	---

[illegible]

案名	「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範	附件編號	附件二 都市設計規範參照表(續上表5) (本表若與條文不同,以條文為準)
----	---------------------	------	---



第一級 一般管制區



第二級 重點管制區



第三級 特別管制區

案名

「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範

附件
編號

附件三
都市設計管制分級圖

方位
比例尺



附件四 各管制區街廓編號

1. 一般管制區_街廓編號為

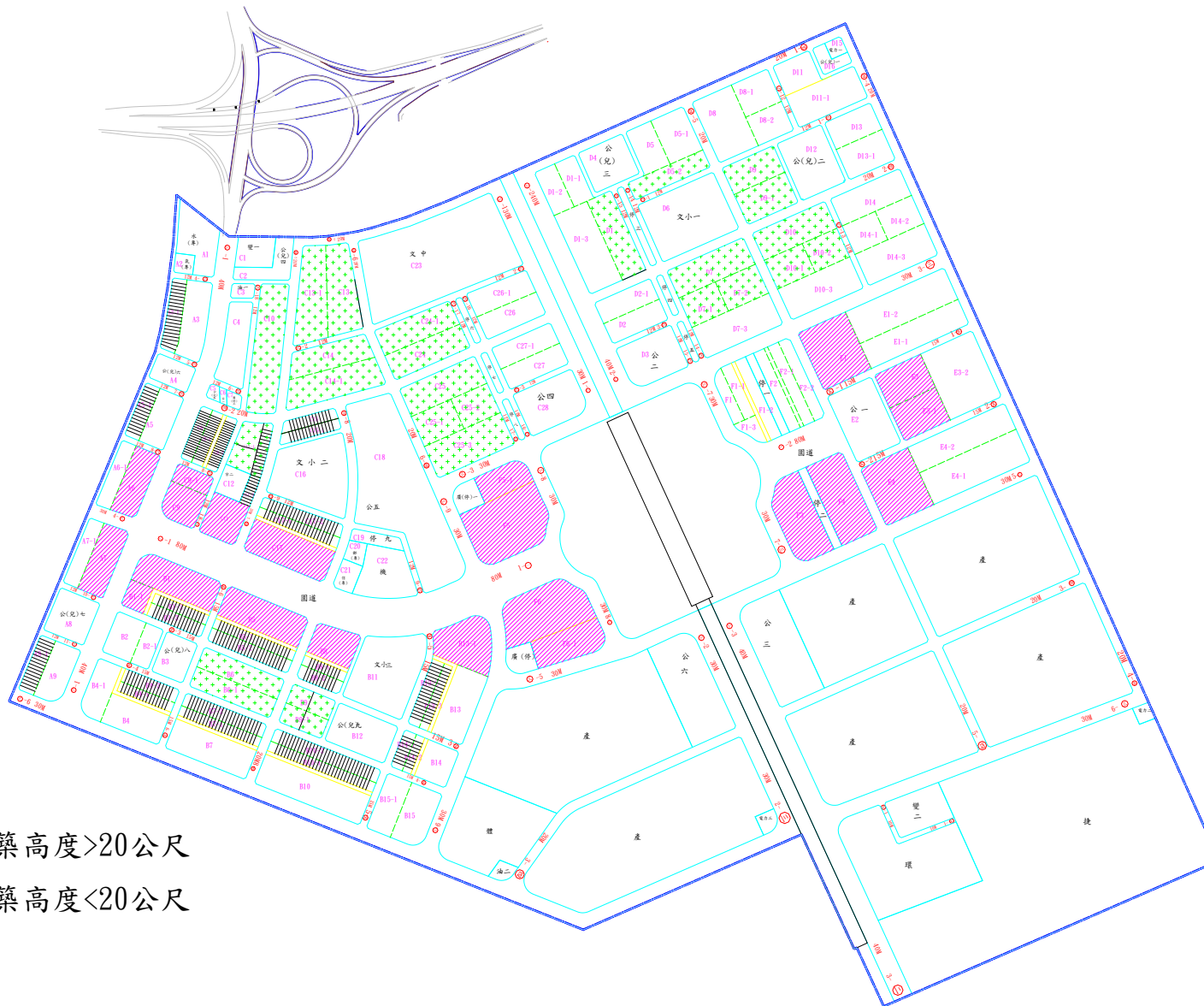
A3-1, A5-1, A9-1, B1-2, B1-3, B2-1, B4, B4-2, B4-3, B5-1, B5-2, B6, B6-1, B7, B7-1, B7-2, B8-1, B8-2, B9, B9-1, B10, B10-1, B10-2, B13, B13-2, B13-3, B14, B14-1, B14-2, B15, B15-1, C8, C8-1, C8-2, C10, C11-1, C11-2, C12, C13, C13-1, C14, C14-1, C15, C15-1, C17-1, C17-2, F1, F1-1, F1-2, F1-3, F2, F2-1, F2-2。

2. 重點管制區_街廓編號為

A3, A5, A6, A6-1, A7, A7-1, A9, B1, B1-1, B2, B4-1, B5, B8, B13-1, C4, C9, C9-1, C11, C17, E1, E1-1, E1-2, E3, E3-1, E3-2, E4, E4-1, E4-2, F3, F4, F5, F5-1, F6, F6-1。

3. 特別管制區_街廓編號為

A1, A2, A4, A8, B3, B11, B12, C1, C2, C3, C5, C6, C7, C16, 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, D6, D7, D7-1, D7-2, D7-3, D8, D8-1, D8-2, D9, D9-1, D10, D10-1, D10-2, D10-3, D11, D11-1, D12, D13, D13-1, D14, D14-1, D14-2, D14-3, D15, D16, D17, D18, D19, E2, F7, F8, F9, F10, G1, G2, G3, G4, G5, G6, H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9。



建築高度>20公尺
 建築高度<20公尺

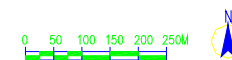
案名

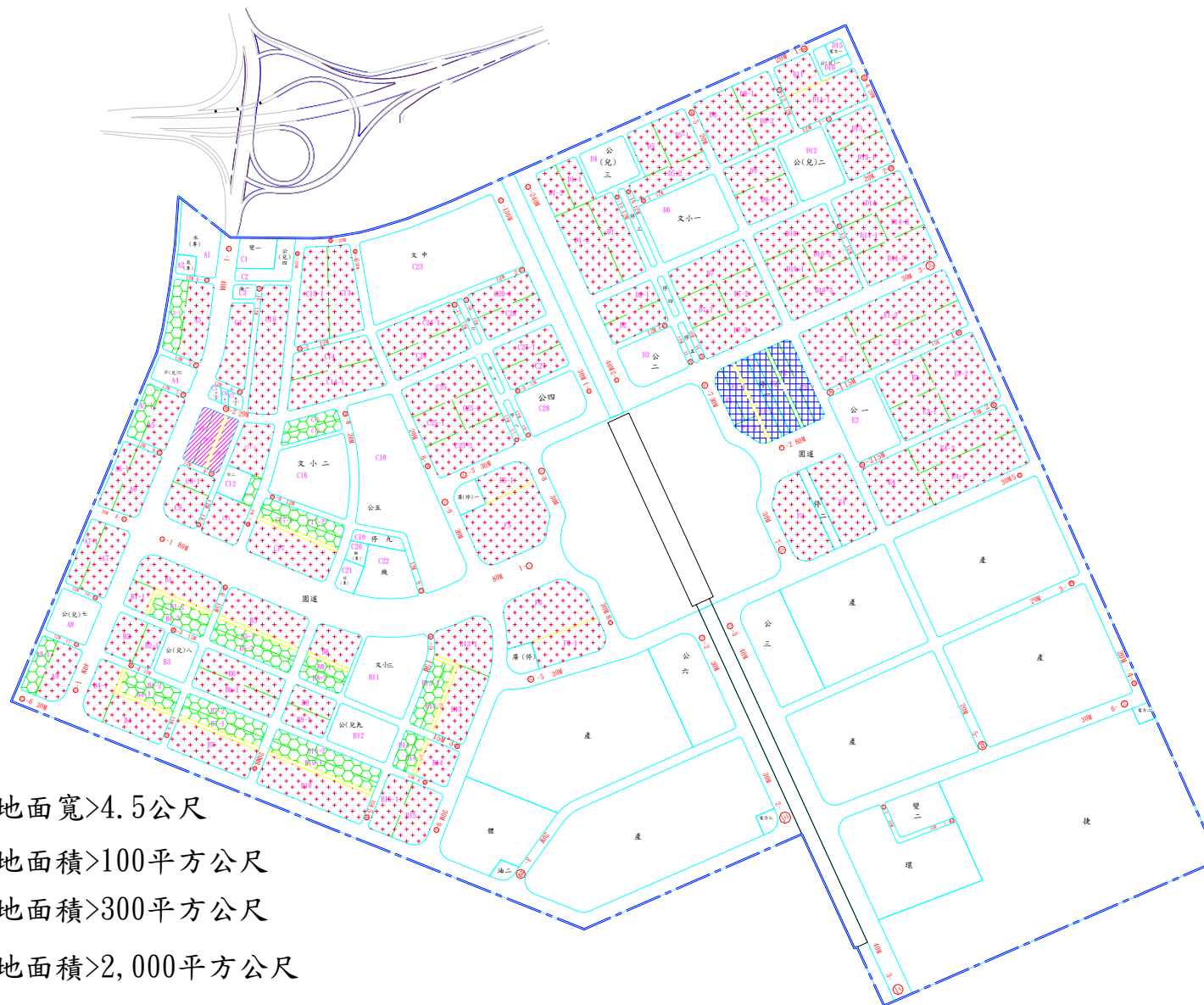
「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範

附件
編號

附件六
建築高度管制圖

方位
比例尺





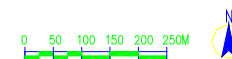
案名

「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範

附件
編號

附件七 建築基地
規模管制圖

方位
比例尺





 不受最小面積限制基地

案名

「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範

附件
編號

附件八 不受最小
面積限制基地圖

方位
比例尺



附件四、其他補充資料

補充資料一、產業專用區初步規劃構想

自臺南縣、市合併升格以來就將綠能產業列為大臺南六大新興產業之一，為推動綠能產業，於產業專用區規劃設立沙崙綠能科學城，加上中研院南部院區、大台南會展中心之設置，打造南部綠能科技聚落。

一、相關部會計畫

(一) 沙崙綠能科學城 (C、D、X 區)

面積約 22.77 公頃，由科技部、經濟部共同開發，以『研究發展服務業』、『專業、科學及技術服務業』、『辦公場所』等產業為主。



附圖 1 相關部會計畫分布位置示意圖

分為四階段進行，第一階段：105 年 10 月籌備處成立及公建計畫院報，105 年 12 月公建計畫核定，106 年 5 月環評及開發計畫都設委員會完成審查，106 年 7 月綜合研究所工程完成審議及建照取得，106 年 10 月綜合研究所動工；第二階段：107 年 1 月示範場域動工；第三階段：108 年 12 月綜合研究所完工及進駐；第四階段：109 年 3 月示範場域完工及進駐。

(二) 中研院南部院區 (E、F 區)

面積約 15.07 公頃，由中研院開發，以『研究發展服務業』、『專業、科學及技術服務業』、『辦公場所』等產業為主。

整體計畫係以 10 年為開發期程，102 年至 105 年為推動年期，逐次成立籌備辦公室開始著手建設，預計 110 年完工。

(三) 大台南會展中心 (A 區)

面積約 5.20 公頃由國貿局主導開發，以『會展設施』、『綜合商品零售業』、『餐飲業』、『藝術、娛樂及休閒服務業』、『文康設施』為主。

104 年 11 月經濟部核准可行性評估報告，105 年 8 月行政院正式核定「興建大台南會展中心綜合規劃報告」，預計興建期程為五年。

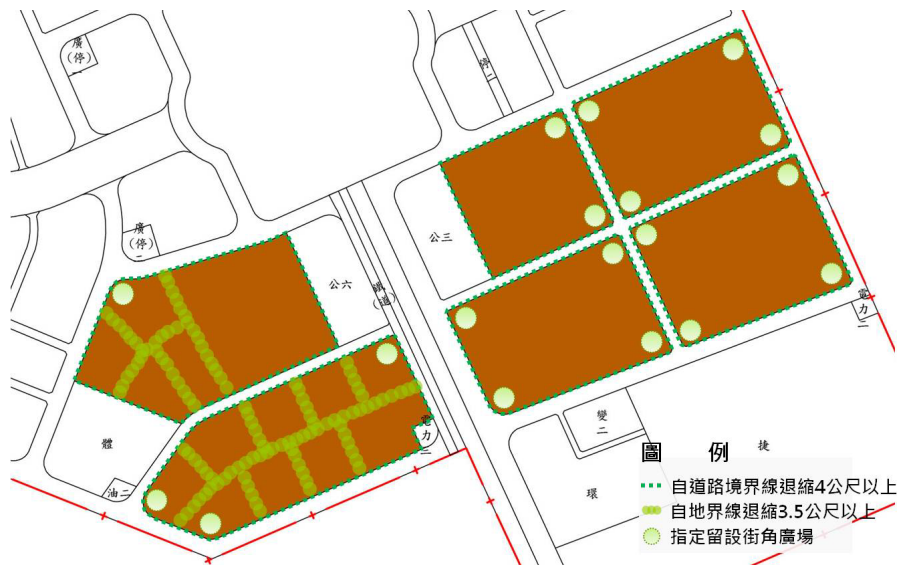
二、土地取得方式

產業專用區為交通部高速鐵路工程局管有之土地，沙崙綠能科學城、中研院南部院區及大台南會展中心之開發，擬先向高鐵局承租土地或合作開發，待計畫核定後，再與高鐵局協商確切土地取得事宜。

另沙崙綠能科學城之開發範圍除產業專用區（C、D區）外，部分座落於南側捷運系統、變電所、環保設施用地（供汙水處理廠使用）（X區），後續涉及都市計畫變更部份，另循法定程序辦理。而部分變電所用地為台灣電力股份有限公司所有，其餘皆屬交通部高速鐵路工程局，為加速相關籌備事宜與業務推展，特設置沙崙綠能科學城籌備辦公室，辦理開發計畫、用地取得、工程規劃設計及施工事宜。

三、公共設施配置

有關公共設施配置，依整體街廓規劃原則研擬之初步配置構想詳附圖2，然因不同產業發展有不同需求，後續將依各產業之需求及特性，及土地使用分區管制要點規範之整體街廓規劃原則，由開發者配置足數開發行為衍生之各項公共設施需求，並納入都市設計審議管控，實際建築配置計畫應由開發者提出相關建築開發構想並納入開發計畫。



附圖 2 公共設施配置構想圖

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。

四、預期達成之開發效益

沙崙綠能科學城、中研院南部院區及大台南會展中心之開發，由中央和地方將攜手合作規劃，將進一步帶動台南地區的綠能產業，串聯各地分散資源，結合在地與國際資源，建構更完整的綠能產業鏈，讓台南逐步實現低碳城市願景，並為高鐵特定區帶來發展新契機。

補充資料二、大台南會展中心初步規劃構想

依據「大台南會展中心選址規劃可行性評估案」(成功大學, 101 年) 及 104 年 6 月國貿局辦理『興建大台南會展中心可行性評估服務招標案』, 擬於本特地區產業專用區設置大台南會展中心, 相關評估內容如下:

一、選址區位評估

「大台南會展中心選址規劃可行性評估案」整理有七處候選基地, 其後針對各基地區位 (交通便利性、支援設施等)、土地條件 (取得成本、面積規模及完整性、土管限制等)、開發容易度 (施工便利性、社區接受性等) 等條件進行可性評估, 評選結果如下:

基地	面積 (ha)	現況及地理位置		AHP 法 評分成績	積分 排序
高鐵特定區產專 區及體育場用地 (歸仁區)	12.6	閒置空地		71.26	1
台糖 仁德糖廠 (仁德區)	6.0	奇美博物館旁, 台 糖農場使用		67.88	2
安平區建平八街 與健康三街空地 (安平區)	4.5	現地有壘球場, 部 分為空地		66.84	3
台南市 兵工配件廠 (北區)	11.0	客運轉運站		65.93	4
大東夜市 (東區)	6.0	大東夜市		65.03	5
成大光復 校區操場 (東區)	2.2	校地使用		61.85	6
永康 第一公墓 (永康區)	5.4	基地內有公有納骨 塔		61.13	7

二、基地空間配置概要

(一) 基地現況

基地位於高鐵車站西南側近公六處產業專用區，產業專用區皆尚未開闢，現況為閒置空地。



大台南會展中心預定地
-閒置空地



公六-閒置空地



預定地南側毗鄰產業專用區
-閒置空地

附圖 3 現況使用示意圖

(二) 興建規模、量體配置及設施內容

台南市政府評估會展攤位需求量 600 攤，經濟部按此於 104 年 11 月完成『興建大台南會展中心綜合規劃報告』，規劃開發基地面積 5.2 公頃，大台南會展中心最小需求樓地板面積約 39,900 m²，興建規模、量體配置及設施內容詳圖 5 及圖 6。

項目	規模	
室內展館	600 攤（無柱）	
會議室	小型會議室（20 人）：2F~4F	12 間
	小型會議室（40 人）：2F、3F	8 間
	中型會議室（250 人）：3F、4F	5 間
	大型會議室（500 人）：4F	1 間
餐廳	1F	900 m ²
	2F	900 m ²
商店	1F（3 間）	400 m ²
停車場	汽車 550 輛、機車 450 輛	
合計	39,900 m ²	

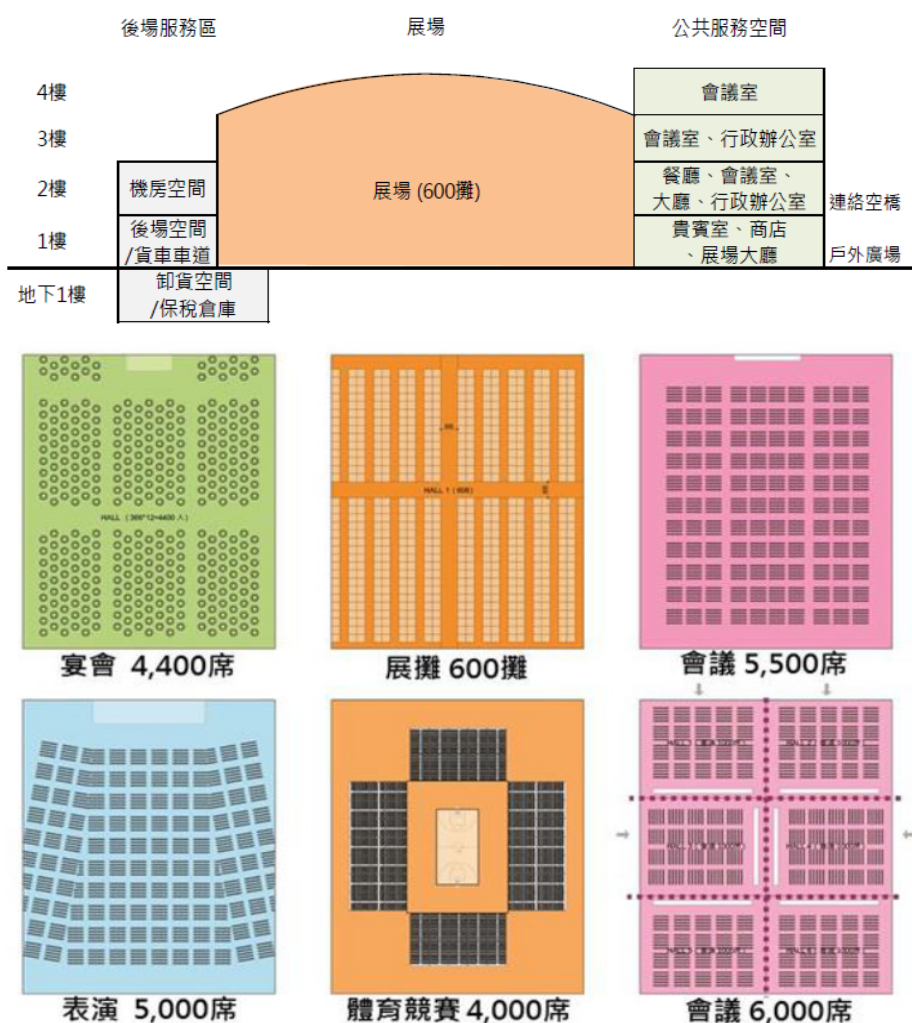


圖 4 大台南會展中心規劃構想、設施內容及興建規模示意圖

項目	面積 (m ²)
會展中心	14,467
立體停車場 (含空橋)	5,800
多功能戶外廣場	6,700
合計	26,967

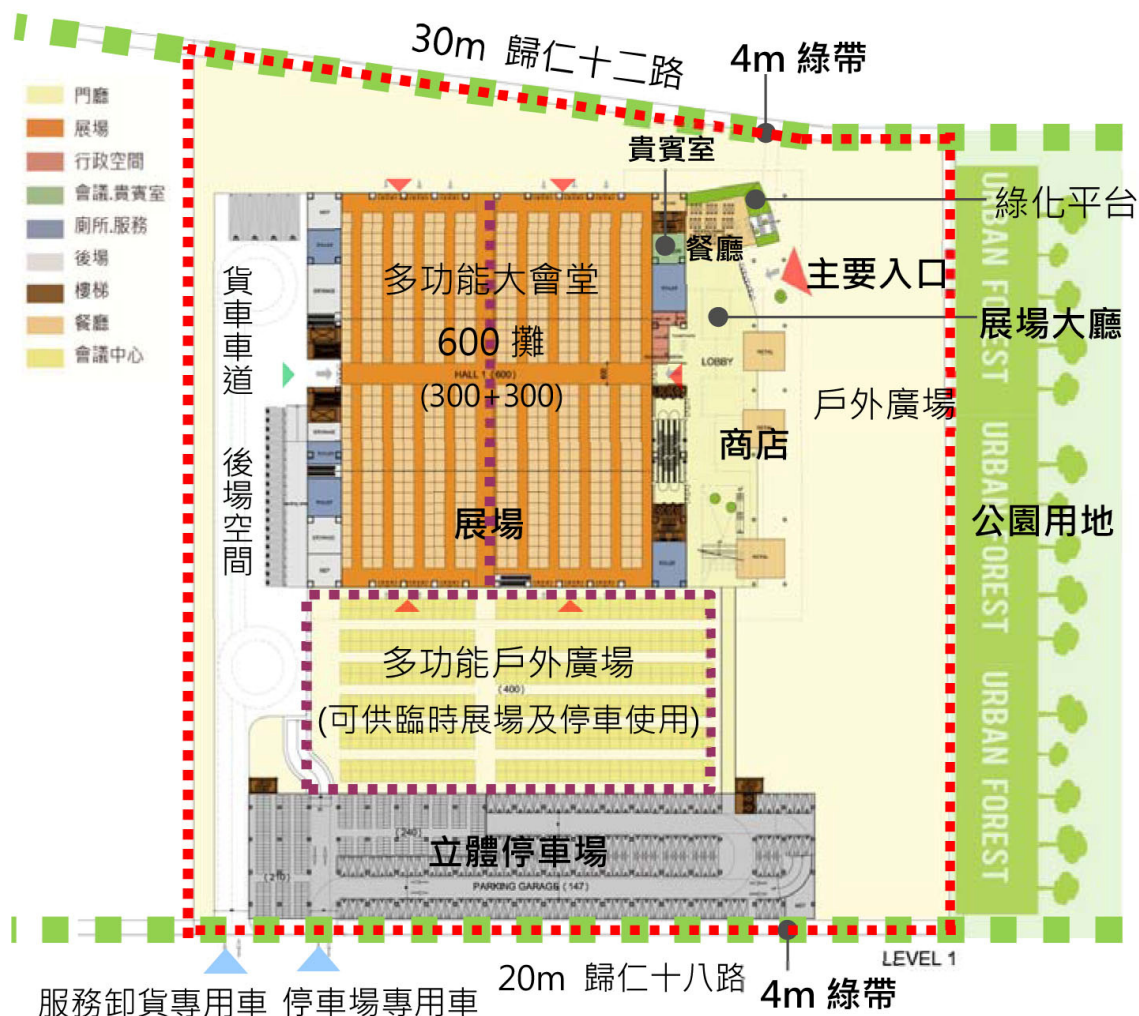


圖 5 大台南會展中心量體配置示意圖

註：本示意圖僅供參考，未來建築外觀、型式完全開放給設計單位發揮。

(三) 興建時程

國貿局 104 年 6 月委託對外貿易發展協會辦理『興建大台南會展中心可行性評估服務招標案』，104 年 11 月經濟部核准可行性評估報告，105 年 8 月行政院正式核定「興建大台南會展中心綜合規劃報告」，預計興建期程為五年。

(四) 營運模式

向高鐵局承租土地，未來原則以 OT 方式委外經營管理。

補充資料三、其他縣市會展中心開發情形

會展中心	臺北世貿中心		南港世貿展覽館		高雄展覽館
	世貿一館	世貿三館	會展中心	第二代會展中心	
土地使用分區	商業區 (業務設施區)	商業區 (娛樂設施區)	商業區(供世貿中心使用)	商業區 (供第二代會展中心使用)	世貿用地
面積(ha)	2.35 (1,550 攤)	0.07 (365 攤)	6.07 (2,600 攤)	3.36 (2,350 攤)	4.5 (1,500 攤+會議室)
開發規模	全街廓開發				未訂定
建蔽率、容積率	50%、560%		60%、310%	80%、400%	70%、280%
允許使用	學前教育設施、醫療保健服務業(其他項目)、社會福利設施、社區通訊設施、公用事業設施、公務機關、人民團體、社教設施、文康設施、日常用品零售業、市場(傳統零售市場、超級市場)、一般零售業甲組、一般零售業乙組、飲食業、餐飲業、日常服務業、一般服務業(其他項目、產品展示服務業)、一般事務所、自由職業事務所、金融保險業、修理服務業、娛樂服務業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、一般批發業、一般旅館業、國際觀光旅館。 [註]: 底線部分僅適用世貿一館。		公務機關、社教設施、文康設施、一般零售業乙組、飲食業、餐飲業、一般事務所、自由職業事務所、金融保險業、旅遊及運輸服務業 [註]: 世貿中心用地主要供展覽交易設施使用,其容許附屬設施比率以不超過總樓地板面積之30%為限。	醫療保健服務業、社區通訊設施、社區安全設施、公務機關、社教設施、文康設施、一般零售業甲、乙組、飲食業、餐飲業、日常服務業、一般服務業、一般事務所、自由職業事務所、金融保險業、旅遊及運輸服務業、一般旅館業、國際觀光旅館。 [註]: 前項使用不受樓層限制。	展覽、展示、會議、表演及金融商務辦公、國際經貿、資訊交流、餐飲服務、公共服務及其他經主管機關核准之必要性使用。若依「促進民間參與建設法」核准由民間參與公共建設者,得作附屬事業使用。 [註]: 1.供會議中心使用樓地板面積不得低於3ha,供展覽中心使用樓地板面積不得低於10ha,兩者合計之樓地板面積不得低於16ha,前述樓地板面積皆不含停車場之使用。 2.供會議中心與展覽中心使用之土地面積不得低於3.5公頃,惟可垂直式利用。

註：相關試算內容依現階段預計引入設施估算之，實際應依招商簽約作業內容為準。

業 務 承 辦 人 員	
業 務 單 位 主 管	