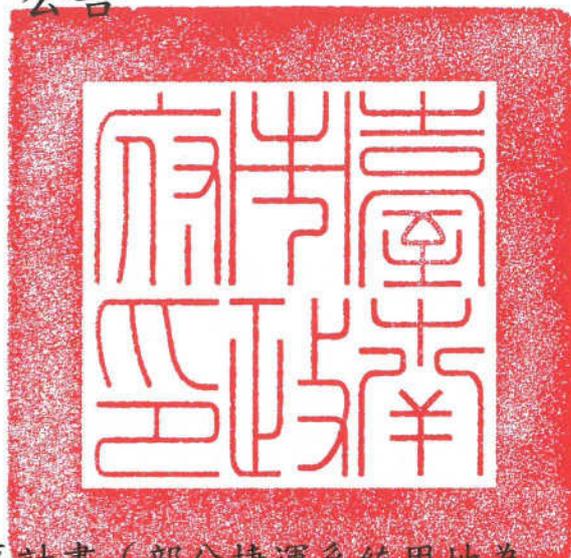


檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年10月13日
發文字號：府都規字第1101196622A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（部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地、廣場兼道路用地、電力設施用地及道路用地、部分電力設施用地為道路用地）（配合沙崙智慧綠能科學城計畫增修訂土地使用分區管制要點）細部計畫」案自110年10月15日起零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國110年10月15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。

市長黃偉哲

變更高速鐵路臺南車站特定區細部計畫(部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地、廣場兼道路用地、電力設施用地及道路用地、部分電力設施用地為道路用地)(配合沙崙智慧綠能科學城計畫增修訂土地使用分區管制要點)案



臺南市政府
民國 110 年 8 月

變更高速鐵路臺南車站特定區細部計畫(部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地、廣場兼道路用地、電力設施用地及道路用地、部分電力設施用地為道路用地)(配合沙崙智慧綠能科學城計畫增修訂土地使用分區管制要點)案

臺南市政府
民國 110 年 8 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細部計畫（部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地及廣場兼道路用地）（配合沙崙智慧綠能科學城計畫增修訂土地使用分區管制要點）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺南市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	經濟部能源局	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 開 展 覽	自民國 109 年 5 月 19 日起 30 天；並刊登於民國 109 年 5 月 21、22、23 日聯合報
	公 開 說 明 會	民國 109 年 5 月 26 日（星期三）上午 10 時整，假歸仁文化中心多功能劇場
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳都市計畫委員會會議紀錄之人民或團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 員 會 審 核 結 果	市 級	民國 109 年 8 月 21 日 臺南市都市計畫委員會 第 92 次會議審議通過

目 錄

壹、緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更位置及範圍.....	2
肆、現行都市計畫概要.....	3
伍、現行細部計畫（土地使用分區管制要點）.....	9
陸、發展現況.....	23
柒、開發計畫概要.....	31
捌、變更計畫內容.....	32
玖、變更後計畫內容.....	42

附件一、個案變更核准函

附件二、土地登記簿謄本及地籍圖謄本

附件三、108年11月12日院臺綠能字第1080194446號函「沙崙智慧綠能科學城招商及開發進度研商會議」會議紀錄

附件四、109年1月9日院臺綠能字第1090160409號函「沙崙智慧綠能科學城開發規劃研商會議」會議紀錄

附件五、109年3月4日能技字第10904006480號函「沙崙智慧綠能科學城X區個案變更研商會議」會議紀錄

附件六、臺南市都市計畫委員會第92次會議記錄

圖 目 錄

圖 1	變更位置與範圍示意圖	2
圖 2	本特定區現行主要計畫示意圖	7
圖 3	土地使用現況示意圖	23
圖 4	土地管理者分布示意圖	24
圖 5	公共設施用地開闢情形示意圖	25
圖 6	交通動線示意圖	26
圖 7	周邊相關重大建設計畫位置示意圖	30
圖 8	沙崙智慧綠能科學城空間配置概念圖	32

表 目 錄

表 1	本特定區計畫發布實施歷程一覽表	3
表 2	本特定區土地使用計畫表	8
表 3	土地管理者及面積表	24
表 4	各區開發時程、經費來源及主辦單位彙整說明表	33
表 5	土地使用分區管制要點修訂前後對照表	36

壹、緣起

高速鐵路於民國 96 年 1 月 5 日通車營運至今，平均每日約有 12,000 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。而高鐵車站特定區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心，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。

高鐵臺南車站特定區，相較於其他高鐵站區而言，雖然發展較為緩慢，但是面對大臺南縣市合併升格、臺鐵沙崙支線通車，以及大臺南地區豐沛的產業基礎，高鐵臺南車站所屬的門戶位置成為市府重要的招商區位，配合沙崙智慧綠能科學城計畫的引入，針對高鐵站區的開發提出包括公有地發展觸媒、租稅獎勵、以及交通改善等策略，逐步落實本特定區整體發展構想。

因此，為協助中央政府推動沙崙智慧綠能科學城之整體規劃及招商作業需求，並配合國家能源轉型政策之綠能、智慧產業實證場地，提供綠能、智慧產業進駐之專用區用地及相關附屬之管理中心、生活機能、智慧綠能產業營運使用，進一步提升科學城整體開發效益。

貳、法令依據

本計畫後續針對產業專用區之招商及整體產業發展升級所需，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「為適應國防或經濟發展之需要時」辦理變更。（詳附件一）

參、變更位置及範圍

變更位置於高速鐵路臺南車站特定區南側之捷運系統用地，計畫面積為 20.85 公頃，其中屬於本計畫申請變更範圍面積為 15.11 公頃（詳圖 1），原捷運系統用地係供捷運設施及附屬事業設施使用，現已配合捷運藍線延伸線歸仁機廠路線規劃調整區位於本計畫西側鄰近高鐵路線之臺 39 線，本計畫配合沙崙智慧綠能科學城之政策與產業發展腹地之需求，擬於主要計畫調整為產業專用區，並於細部計畫配合調整土地使用分區管制要點。

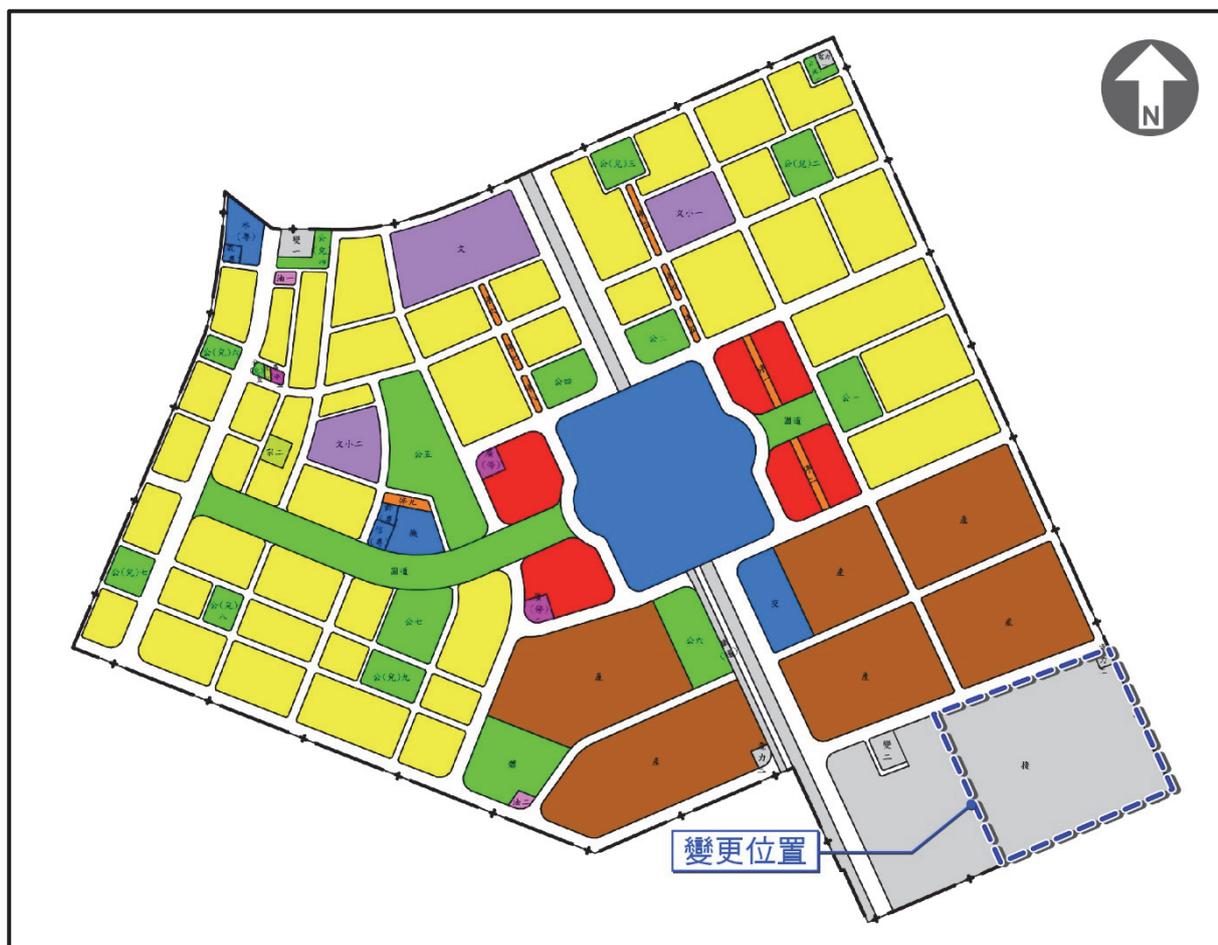


圖 1 變更位置與範圍示意圖

肆、現行都市計畫概要

一、發布實施經過

本計畫變更範圍位於高速鐵路臺南車站特定區（以下簡稱本特定區），本特定區計畫自民國 88 年發布實施，迄今辦理過 5 次個案變更及 4 次專案通盤檢討（詳表 1）。

表 1 本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	擬定高速鐵路臺南車站特定區計畫案	88.10.04 府工都字第 172038 號
2	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（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	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（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臺鐵車站設施使用）案	96.03.19 府城都字第 0960046891A 號
4	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（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
5	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	106.3.24 府都規字第 1060261040A 號
6	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（公園用地為交通用地、國小用地為公園用地及國中用地為學校用地）（配合自駕車場域）案	107.2.27 府都規字第 1070211217A 號
7	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）主要計畫案	109.3.30 府都規字第 1090337480A 號
8	變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案	109.3.31 府都規字第 1090337480B 號
9	變更高速鐵路臺南車站特定區（配合沙崙智慧綠能科學城計畫增修訂土地使用分區管制要點）細部計畫案」案	109.9.26 府都規字第 1091116760A 號
10	變更高速鐵路臺南車站特定區主要計畫（環保設施用地、部分變電所用地及部分道路用地為捷運系統用地）案	110.5.7 府都規字第 1100547106A 號

資料來源：臺南市政府都市發展局網站，本計畫彙整。

二、計畫範圍與面積

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

三、計畫年期與計畫人口

以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 32,000 人。

四、土地使用計畫

本案主要計畫變更內容業經 109 年 12 月 22 日內政部都市計畫委員會第 983 次會議審議通過，並經內政部 110 年 9 月 2 日台內營字第 1100813909 號函核定及報請行政院備案，彙整變更後計畫內容概要如下：

土地使用分區面積約 170.53 公頃，占計畫總面積比例為 57.05% (詳圖 2、表 2)。

(一) 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%。

(二) 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%。

(三) 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 57.70 公頃，占總計畫面積 19.30%。

(四) 宗教專用區

配合現況 2 座廟宇之保存，劃設宗教專用區 2 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%。

(五) 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 1 處，面積 0.27 公頃，占計畫總面積 0.09%。

(六) 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 1 處，面積 0.18 公頃，占計畫總面積 0.06%。

(七) 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 1 處，面積 0.93 公頃，占計畫總面積 0.31%。

(八) 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 1 處，面積 0.16 公頃，占計畫總面積 0.05%。

(九) 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 2 處，面積共 0.29 公頃，占計畫總面積 0.10%。

(十) 高鐵車站專用區

高鐵車站專用區供高鐵車站、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。

五、公共設施用地計畫

公共設施面積約 128.40 公頃，占計畫總面積比例為 42.95% (詳圖 2、表 2)。

(一) 高鐵用地

劃設高鐵用地，供高鐵路線使用，計畫面積 4.28 公頃，占計畫總面積 1.43%。

(二) 機關用地

劃設機關用地 1 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，占計畫總面積 0.36%。

(三) 學校用地

1. 國小用地：劃設國小用地 2 處，面積合計 4.32 公頃，占計畫總面積 1.45%。

2. 學校用地：學校用地 1 處，面積 5.18 公頃，占計畫面積 1.73%。

(四) 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 7 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 15.04 公頃，占計畫總面積 5.03%。

(五) 體育場用地

於產業專用區西南側劃設體育場 1 處，面積為 3.00 公頃，占計畫總面積 1.00%。

(六) 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 9 處，面積合計為 6.05 公頃，占計畫總面積 2.02%。

(七) 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 2 處，面積合計 0.72 公頃，占計畫總面積 0.24%。

(八) 廣場兼道路用地

於南側產業專用區內劃設廣場兼道路用地 1 處，面積合計 0.32 公頃，占計畫總面積 0.11%。

(九) 停車場用地

劃設停車場 9 處，限平面使用，面積合計 1.77 公頃，占計畫總面積 0.59%。

(十) 變電所用地

劃設變電所 2 處，面積合計 0.98 公頃，占計畫總面積 0.33%。

(十一) 電力設施用地

劃設電力設施用地 3 處，面積合計 0.41 公頃，占計畫總面積 0.14%。

(十二) 捷運系統用地

劃設捷運系統用地 1 處，供捷運車輛維修使用，面積 10.27 公頃，占計畫總面積 3.44%。

(十三) 交通用地

配合自駕車場域，劃設交通用地 1 處，面積 2.22 公頃，占計畫總面積 0.74%。

(十四) 園道用地

劃設園道用地，面積 8.12 公頃，占計畫總面積 2.72%。

(十五) 道路用地

劃設道路用地面積 63.68 公頃，占計畫總面積 21.30%。

(十六) 鐵路用地（兼供道路使用）

劃設鐵路用地（兼供道路使用）面積 0.82 公頃，占計畫總面積 0.27%。

(十七) 綠地

劃設綠地面積 0.13 公頃，占計畫總面積 0.04%。

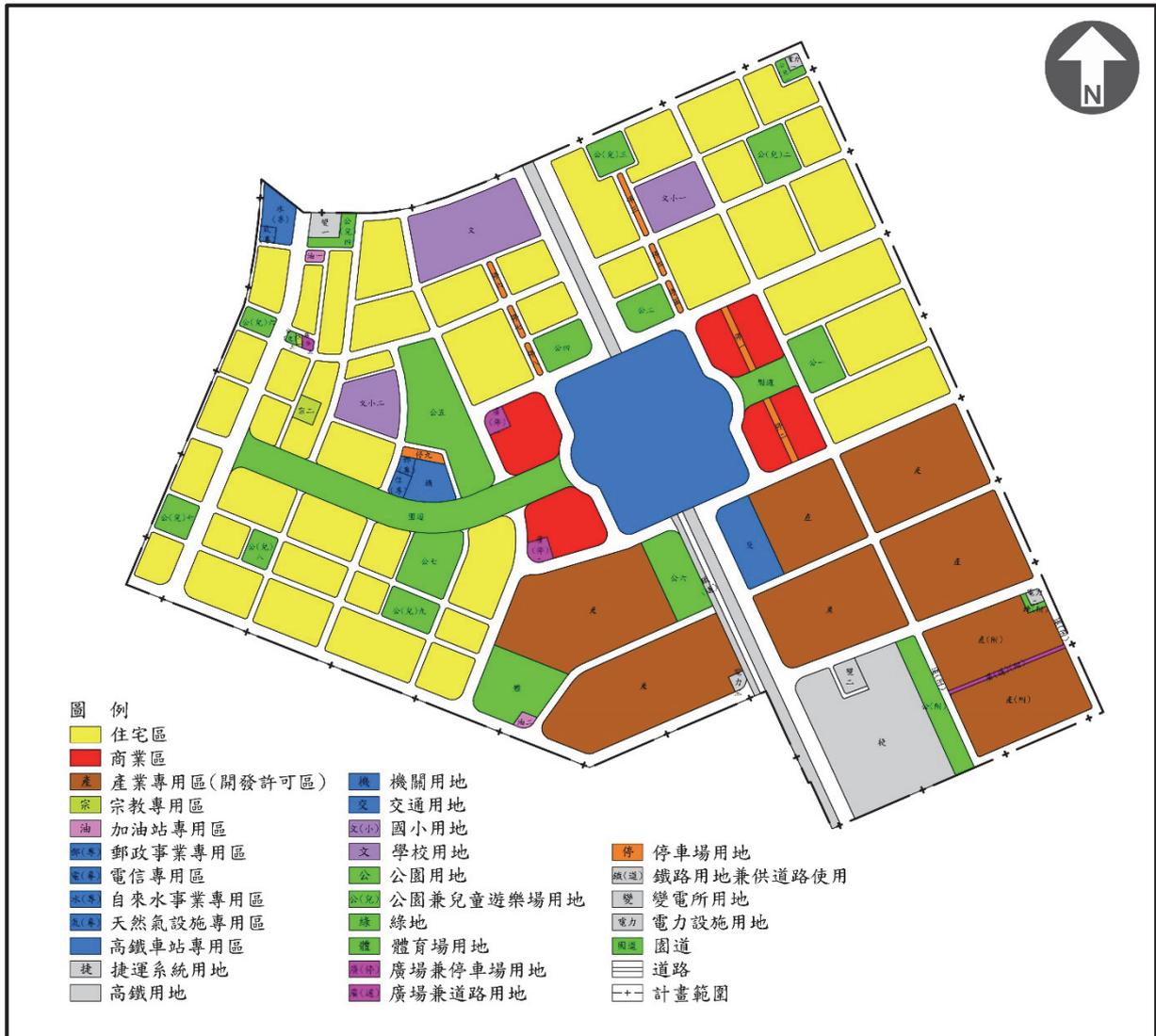


圖 2 本特定區現行主要計畫示意圖

表 2 本特定區土地使用計畫表

土地使用類別		現行計畫面積 (公頃)	占現行計畫總面積 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	4.32	1.45
	學校用地	5.18	1.73
	公園用地	13.07	4.37
	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
	變電所用地	0.98	0.33
	電力設施用地	0.41	0.14
	捷運系統用地	25.38	8.49
	交通用地	2.22	0.74
	園道用地	8.12	2.72
	道路用地	61.57	20.60
鐵路用地(兼供道路使用)	0.82	0.27	
小計	138.98	46.49	
總面積		298.93	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積以實際分割測量面積為準。

資料來源：擬定高速鐵路臺南車站特定區計畫書及其後歷次都市計畫書，臺南市政府。

伍、現行細部計畫（土地使用分區管制要點）

第一章總則

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、本要點包括下列三大部分：
 - （一）土地使用分區管制及開發強度（第二章）
 - （二）高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（第三章）
 - （三）附則（第四章）
- 三、本要點各章之適用範圍如下：
 - （一）本特定區除「高鐵車站專用區」外，其餘地區均應依本要點（第二章）「土地使用分區管制及開發強度」規定辦理。
 - （二）「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點（第三章）「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項」之規定辦理。

第二章土地使用分區管制及開發強度

- 四、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 五、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%。
- 六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，並得依「加油站設置管理規則」容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。
- 八、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。
- 九、郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、自來水專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、天然氣設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十二、「產業專用區」以引進產業研發服務、工商服務及展覽、購物中心及商業、觀光遊憩及醫療保健服務等相關產業為主，其土地及建築物應符合下列規定：

- (一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- (二) 最小開發基地規模不得低於 1 公頃。
- (三) 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業（不含傳染病及精神病院）。
 - (2) 藥局。
 - (3) 衛生站（所）。
 - 6. 其他使用：經臺南市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。（註：有關無污染性之認定，比照都市計畫法臺南市施行細則第 20 條相關內容）
- (四) 容積率提升及策略獎勵容積：
 - 1. 為符合沙崙智慧綠能科學城計畫之產業發展及政策指導，產業專用區指定範圍（武東段 228 地號及 279 地號，參照附圖 1），

除第 1 項第 3 款第 4 目觀光遊憩使用及第 5 目醫療保健服務使用外，其餘容許項目之使用，其容積率得調整為不大於 300%。



附圖 1 產業專用區內做招商使用土地分布區位及範圍示意圖

2.為符合本特定區發展綠能智慧生態之目標，訂定相關策略獎勵容積，符合第 1 項第 4 款第 1 目之指定範圍及容許項目，得申請容積獎勵，惟各基地之獎勵合計容積率不得大於 350%，相關策略獎勵容積項目及額度如下：

獎勵項目	認定標準及獎勵額度
基地綠化	建築基地法定空地應以複層植栽之方式使綠化達 70%，獎勵法定容積率之 5%。
鄰棟及鄰幢間距	基地內各棟(幢)建築物間之淨寬及建築物與地界線間之淨寬均達 6 公尺以上者，獎勵法定容積率之 5%。
綠建築	取得候選綠建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1.鑽石級：法定容積率之 8%。 2.黃金級：法定容積率之 6%。
智慧建築	取得候選智慧建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1.鑽石級：法定容積率之 8%。 2.黃金級：法定容積率之 6%。

註：有關綠建築或智慧建築獎勵必於申請開工前取得候選證書並於建照申請書中具結保證自願繳交申請獎勵容積法定工程造價之 5 倍保證金予建築管理主管機關（繳納保證金＝申請基地面積＊（獎勵後容積率－法定容積率）＊法定工程造價＊5），保證於使用執照核發後二年內取得相關綠建築或智慧建築標章。第一期保證金應於申請建造執照時繳納 50%保證金，第二期保證金應於申請使用執照時繳納剩餘保證金。依限取得綠建築或智慧建築標章者，保證金無息退還，未依限取得或未達獎勵基準者，保證金不予退還。

(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。
4. 其他相關配合計畫。

(六) 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。

(七) 區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。



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

十三、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表規定：

公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註
高鐵用地		不予規定	不予規定	供高鐵路線及其他相關設施使用，路線下方並得作多目標使用。
機關		50%	250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。
公園（註）		5%	不予規定	1.每處地面上之建築物，最大水平投影面積不得超過 150 平方公尺。 2.公園二分之一面積均准予作地下停車場使用。 3.地面上、下得作共同管道監控中心、電信機房、必要機電設施及其相關設施使用。
鄰里公園兼兒童遊樂場		—	—	公園兼兒童遊樂場二分之一面積均准予作地下停車場使用。
體育場		50%	不予規定	准予作地下公共停車場使用。
廣場兼停車場		—	—	地面限作廣場並應綠化，地下限供公眾停車場使用。
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%	
學校用地		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。
交通用地		50%	150%	交通用地以供自駕車研發、實驗、推廣、檢驗、會議、展示訓練、營運辦公室及其他經主管核准之相關設施使用，法定空地應適當綠化，其綠覆率依「臺南市都市設計審議原則」提送都市設計委員會審查。

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

十四、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依「建築技術規則建築設計施工編第十五章」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20% 為限。

十五、公共開放空間之設置，應依下列規定辦理：

- (一) 公共開放空間應儘量鄰接計畫道路留設。
- (二) 公共開放空間應集中留設，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「臺南市都市設計審議原則」相關規定辦理。

十七、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（詳第三章「高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項」）辦理外，本特定區之開發建築，應於發照前經臺南市都市設計審議通過後為之，審議時應依本特定區土地使用管制要點及「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範為依據；必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

十八、本特定區之開發建築，朝向立體化連通使用、創造多層次人行環境系統，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；其設置位置及設計方案，應經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後始得設置。供公眾使用者，並經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。

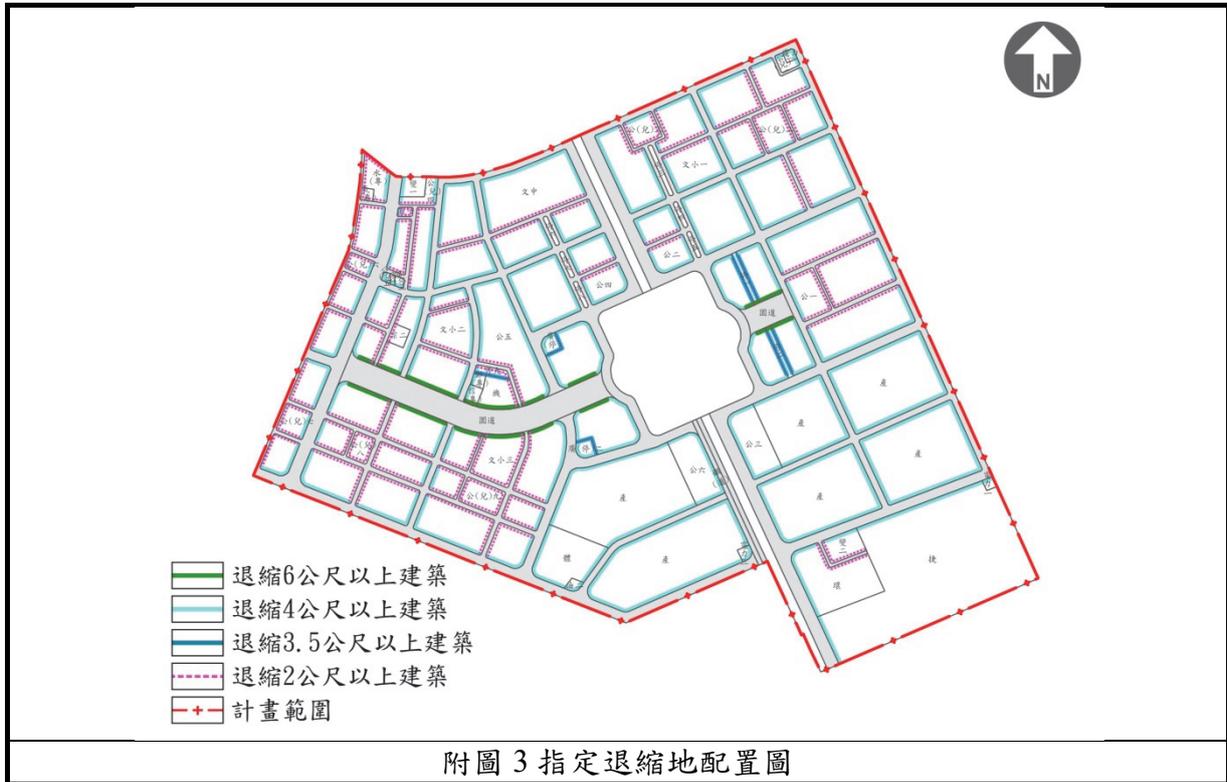
十九、建築基地之開放空間系統留設規定如下：

- (一) 各使用分區及公共設施用地之建築，應退縮留設帶狀之開放空間，詳附圖 3：

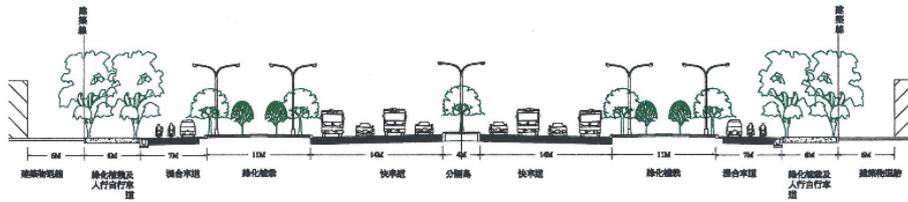
鄰接道路系統	指定建築線退縮距離
面臨 80M 圓道者（含一—1、一—2 號道路）	6.0M
面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者	4.0M
面臨未滿 20M 計畫道路	2.0M
商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側	3.5M

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。

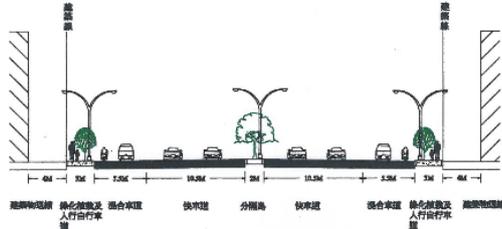
(二) 商業區內之建築基地面臨計畫道路部分，除應退縮建築外，並應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及遮蔽率、容積率之計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算。



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 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。

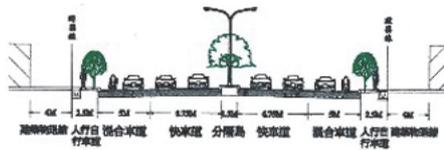


⊖1, ⊖2 號 80 公尺園道断面圖

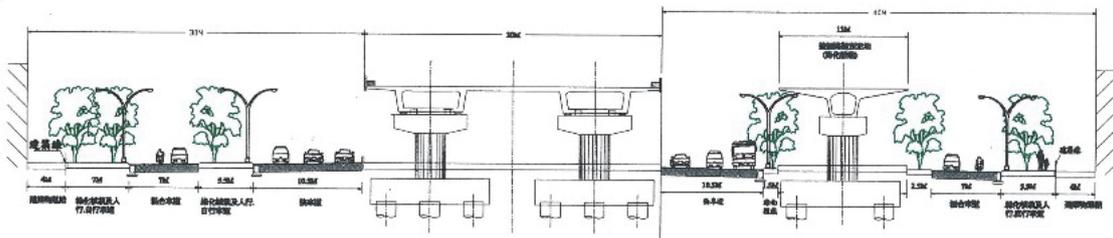


⊖1 號 40 公尺道路断面圖

附圖 4 擬定高速鐵路臺南車站特定區園道及道路断面配置圖

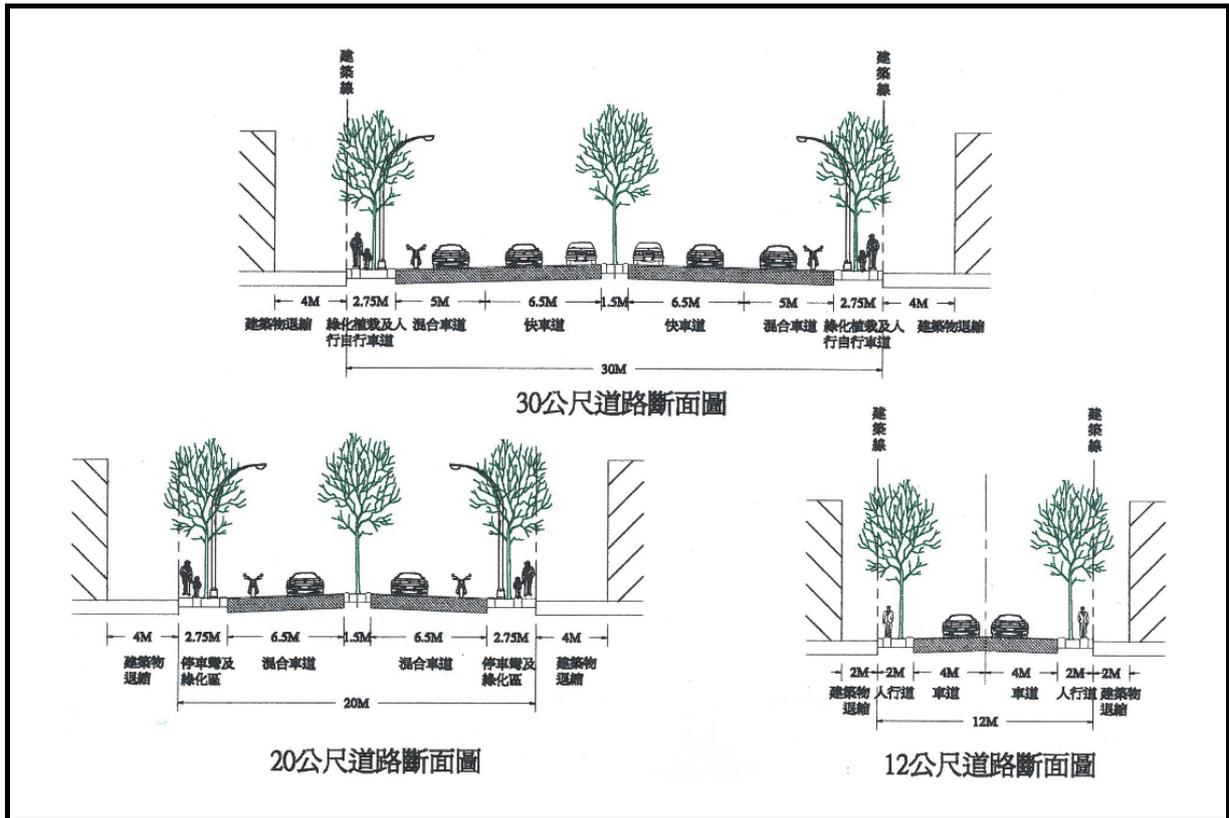


30 公尺道路断面圖(站區周圍)

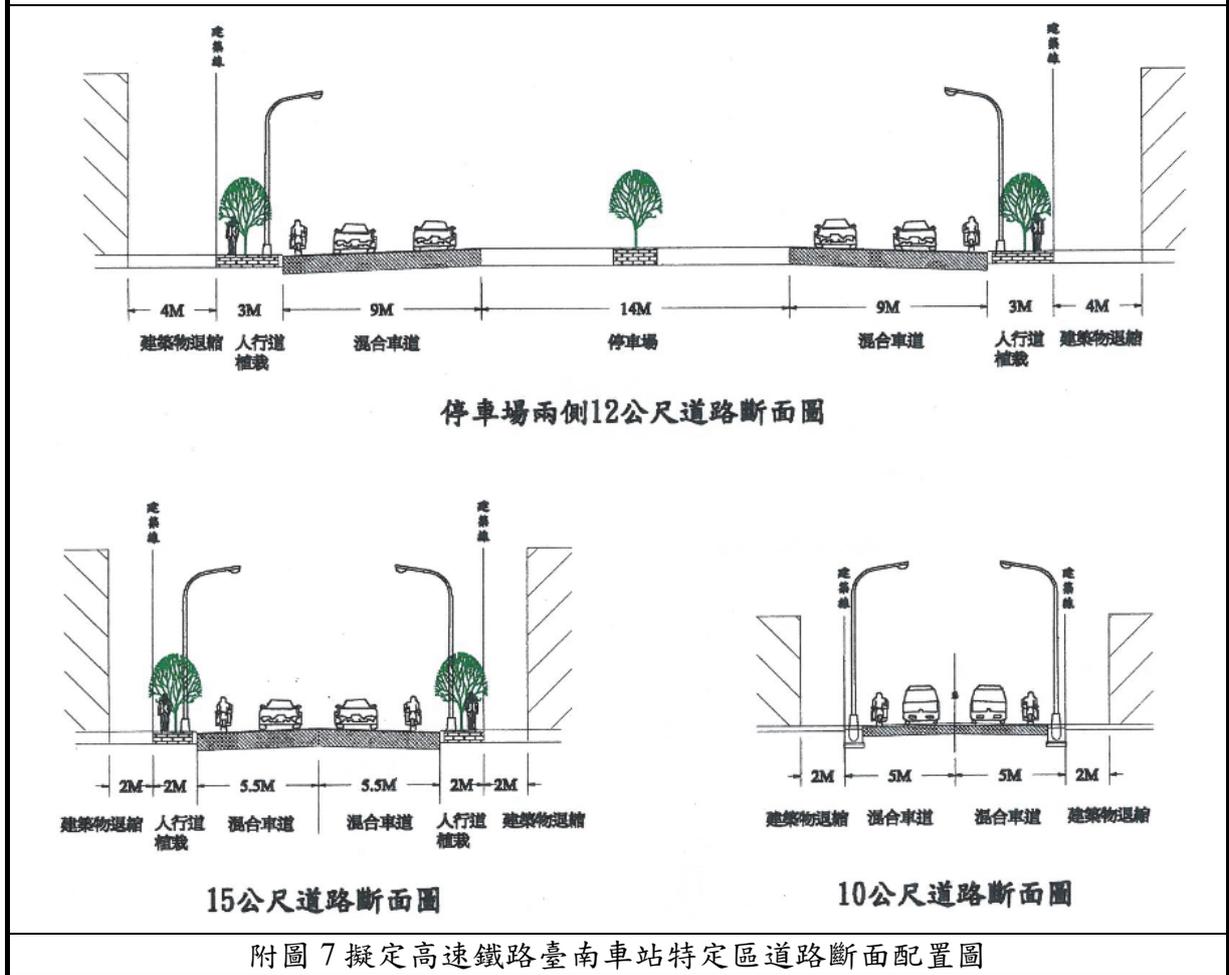


高鐵路線兩側道路断面圖

附圖 5 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路断面配置圖



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。
- 二十六、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。

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

二十七、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。

二十八、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。

二十九、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。

三十、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	—	—	

(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。

三十一、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 8 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

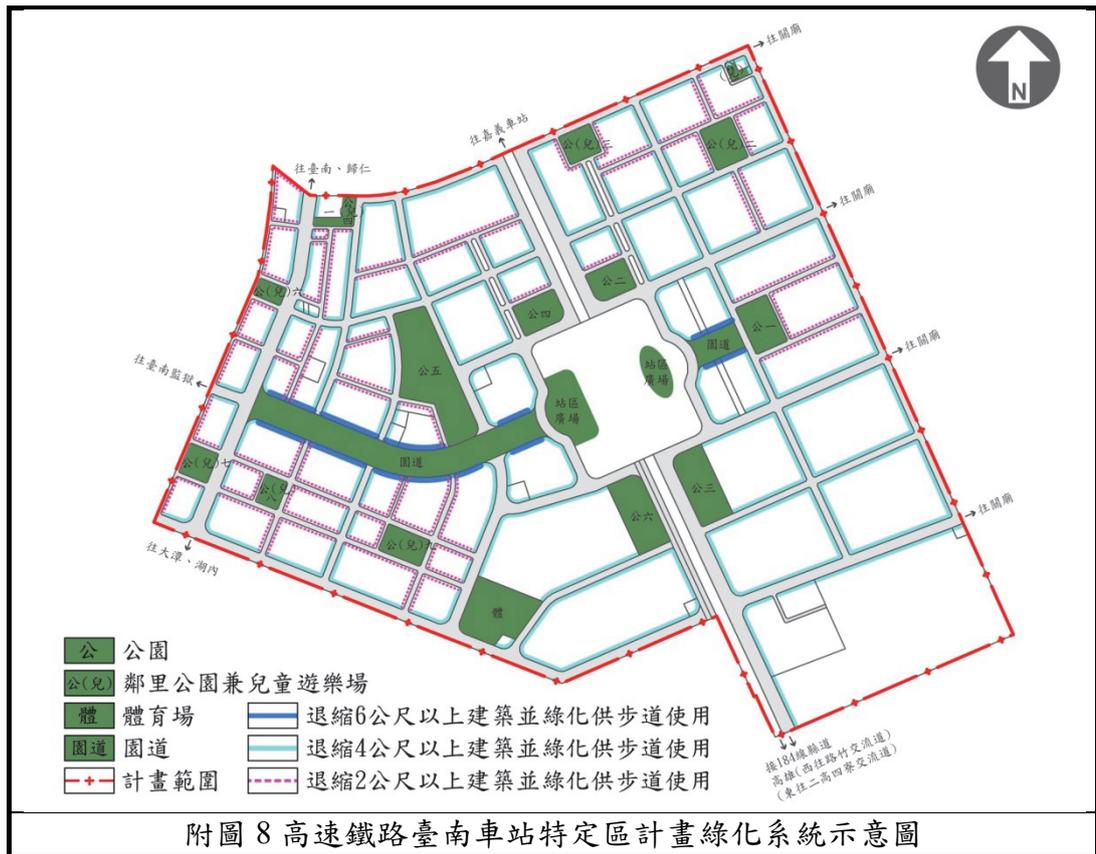
1. 站區內地上、地面或地下的人行動線規劃應與高鐵車站、轉運站、停車場、站區廣場以及附屬事業用地等站區主要建築與設施物順暢銜接。
2. 人行動線應構成連續之系統。

(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。



三十二、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。

三十三、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。

三十四、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。

三十五、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。

三十六、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。

三十七、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。

三十八、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。

三十九、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

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

四十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

陸、發展現況

一、土地使用現況

本計畫範圍周邊產業專用區現況多為建物興建中，A 區部分興建會展中心、C 區興建聯合研究中心、D 區興建示範場域、E 區興建中央研究院，其餘 B 區及 F 區擬辦理招商作業及土地核配，本計畫變更範圍現況為閒置未開闢（詳圖 3），鄰接東北側之電力設施用地、西側之變電所用地及環保設施用地亦為閒置未開闢，周邊道路系統均已開闢完成。



圖 3 土地使用現況示意圖

二、土地權屬

本計畫範圍之土地權屬單純，申請範圍皆屬中華民國所有，土地管理者為交通部鐵道局（詳表 3、圖 4、附件二）。

表 3 土地管理者及面積表

地段	地號	所有權人/土地管理者	謄本面積
武東段	232	中華民國/交通部鐵道局	151,256.69 平方公尺 (註：依地籍謄本所載 110 年 8 月 30 日因分割增加 232-1 地號)



圖 4 土地管理者分布示意圖

三、公共設施用地

高鐵臺南特定區內共劃設 14 項公共設施用地，公共設施用地之權屬全為公有或事業單位所管有（臺電公司），且目前公園用地、公（兒）用地、停車場用地、園道用地及體育場用地等 5 項用地多已開闢完成，尚有公園用地（公七）、學校用地（文小一）、廣場兼停車場用地（廣停一、廣停二）、機關用地、捷運系統用地、環保設施用地、變電所用地（變二）、電力設施用地（電力二、電力三）等 10 處用地未開闢，整體公共設施開闢率約 74.59%（詳圖 5）。



圖 5 公共設施用地開闢情形示意圖

四、交通動線及大眾運輸系統

高鐵臺南特定區主要聯外道路與臺 86 線快速道路及高鐵橋下臺 39 線省道連結，並以生活圈道路系統串連通往臺南市及歸仁市區；主要道路以高鐵站區為中心，規劃園道系統以紓解高鐵路客往返站區，其餘則利用區內服務道路做為鄰里單元內出入道路，現況因住宅區及商業區開闢率偏低，且相關重大建設計畫陸續興建中，故除省道臺 39 線及歸仁八路通行旅次較高外，剩餘區內道路使用率偏低（詳圖 6）。

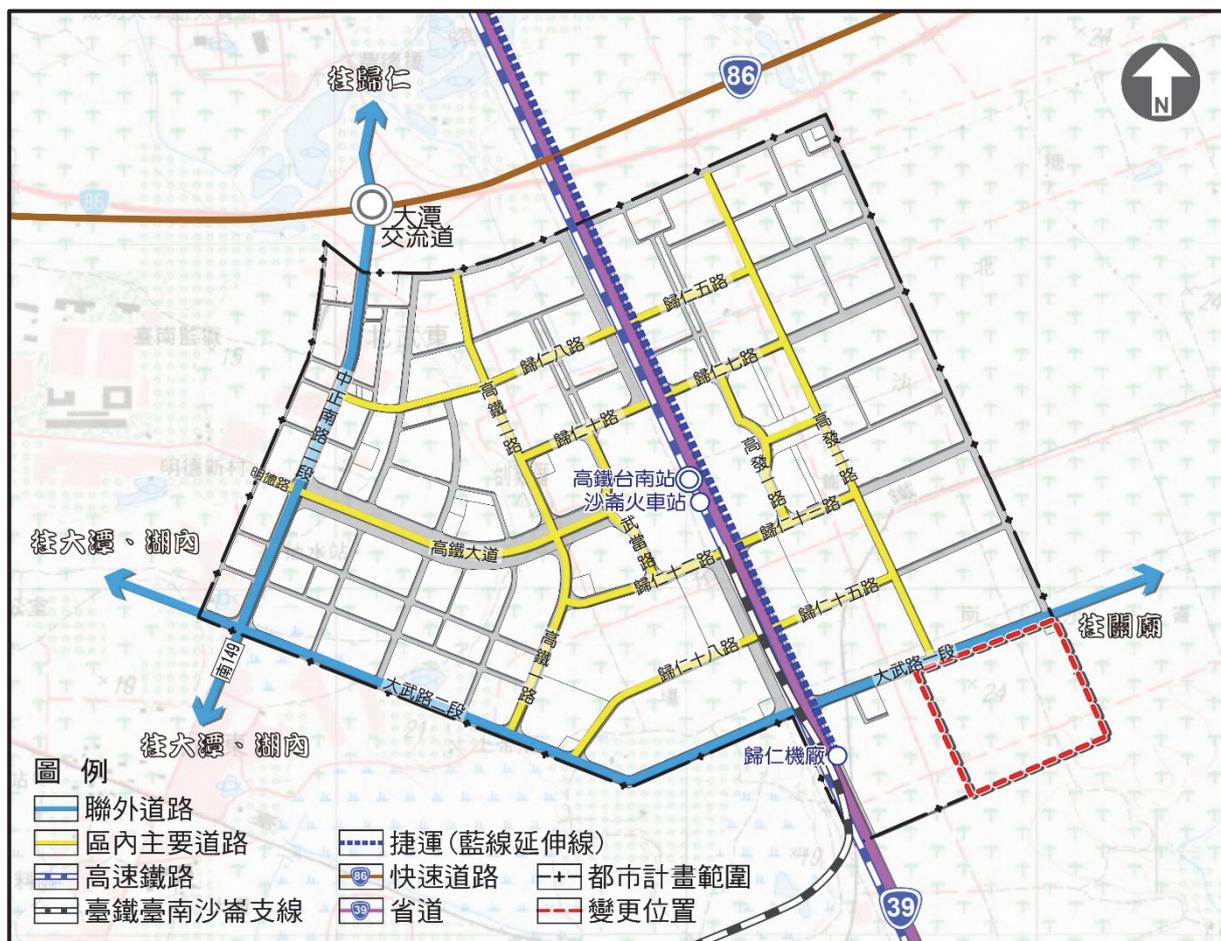


圖 6 交通動線示意圖

高鐵定期行駛列車往來於臺南車站每日共計 119 車次，包括北上 61 車次，南下 58 車次，以通往其他縣市。高鐵臺南站至臺南市區之間有臺鐵沙崙支線銜接，旅行時間約 23 分鐘，每日共計 71 車次，包括往沙崙方向有 35 車次，往臺南及南科方向有 36 車次。

高鐵臺南站計有 2 條快捷公車路線，包括高鐵臺南站-奇美醫院及高鐵臺南站-臺南市政府，往來市區、永康、仁德區等，分別有 41 及 51 班次；公路客運計有 3 條路線，包括綠 16 高鐵臺南站-關廟-新化、

紅 14 長榮大學-高鐵臺南站-關廟及紅 3 臺南-高鐵臺南站-關廟等，往來市區、仁德、關廟、新化區等，分別有 16、8 及 11 班次。

五、周邊相關建設計畫

(一) 國家實驗研究院國家地震工程研究中心

臺灣斷層密佈，甚至鄰近大型的都會區，以及重要的科學園區。九二一地震發生時，中央氣象局的強震測站監測到世界上最多的「近斷層地震」記錄，顯示「近斷層地震」是臺灣必須克服的震災威脅之一；以目前國家實驗研究院地震工程研究中心的相關設備，無法模擬「近斷層地震」的特性，政府決定投入 13 億元經費，協調科技部、國家發展委員會、國研院與成功大學，共同建造「國家實驗研究院國震中心第二實驗設施」。

「近斷層地震」具有大位移的特性，國家實驗研究院國震中心在臺北本部的實驗設施無法模擬，因此必須建置一套長衝程(即位移量較大)、高速度及高加速度的地震模擬振動臺系統，才能運用大型的結構實驗，驗證所研發抗震元件或工法的效能，研發出適當的抗震技術。待設施建置完成後，將是在全世界具有獨特性的實驗設施，可模擬類似九二一地震的近斷層地震所造成的地表位移情形，如此即可透過結構模型試驗，有效模擬與分析建築結構在近斷層地震作用下的地震反應與震害，以進一步研擬與驗證結構耐震或補強技術，可減少近斷層區域建築物所受到的威脅，提高土地開發與利用價值。

(二) 皇田集團工業區開發案

皇田集團從事汽車窗簾、割草機等電動庭園工具、模具等產品之研發、生產與製造，目前在永康區現有廠區面積約 5,500 坪，廠區之使用已近飽和，因此進行集團營運總部基地之勘選，最終選址於鄰近臺南高鐵特定區外南側之區域。皇田集團工業區開發案前於 100 年 11 月 14 日經臺南市第 2 次專責審議小組審議原則同意通過，但因計畫區鄰近高鐵臺南車站特定區，會議決議為維持開發後整體景觀及意象，申請建照前再針對計畫區內之動線、建築景觀計畫、滯洪池位置於本市專責審議小組會議中報告。103 年 12 月 18 日召開第 9 次非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組會議中，皇田工業股份公司針對該案建築景觀計畫提出報告，並將委員及相關單位提供之建議納為後續建築執照審查之

參據。該案新研發廠辦園區採二階段計畫，預計 110 年完成整體開發及設備認證。

(三) 臺糖智慧綠能循環住宅園區

臺糖公司初步勘選以「沙崙智慧綠能科學城」範圍內、高鐵站東側之武東段 150 地號住宅區土地為第一期開發基地，面積約 13,994 平方公尺（建蔽率 50%，容積率 200%），預計規劃興建大樓型住宅約 429 戶。規劃具未來性，包含住宅園區綠能、綠建築、智慧化等考量，並融入循環經濟概念，打造不同於傳統思維之智慧綠能循環住宅園區。

臺糖公司土地開發處將導入循環建築概念，以能源系統、智慧電網與監控及建築與建材、水、食物循環為理念，建構 4R(Reduce、Reuse、Recycle、Redesign) 的低碳建築，從規劃、設計、施工、拆解、再生循環到建築通風採光考量及適應臺南當地氣候特質，將完全融入沙崙周邊自然環境，使臺糖綠能住宅成為「樸門綠生活城市大宅院」。

(四) 臺南—關廟線 86 號東西向快速公路計畫

臺南關廟線西起臺南市喜樹西濱快速公路終點，沿臺南機場南緣跨臺一線、中山高速公路，往東經歸仁沙崙農場（高鐵臺南站設置地點）北緣折往東北至縣道 182 線與第二高速公路關廟交流道連絡道銜接，全長計 17.67 公里。第一優先路段自臺一線至縣道 182 線，長 12.57 公里，沿線設置四個服務交流道，一個系統交流道，目前皆已通車。

目前歸仁區內的快速路公路工程已建設完畢，可經由大潭交流道快速連結至國道 1 號仁德系統交流道，以及國道 3 號歸仁交流道，大幅提升歸仁區交通便利度，亦奠定歸仁區成為臺南都會副核心之地位。

(五) 臺南生活圈道路系統建設計畫「湖內太爺—歸仁六甲聯絡道路」

由內政部營建署全程規劃施工之「湖內太爺—歸仁六甲聯絡道路工程」是臺南生活圈最重要之道路系統建設，西起湖內區境省道臺一線往東跨越二仁溪、仁德區境南 160 鄉道、縱貫鐵路及中山高速公路銜接歸仁區境南 149 鄉道，平均寬度 24 公尺，總長 8,850 公尺，為高鐵臺南沙崙站向西聯絡臺南仁德及高雄湖內之重

要道路，並連結高雄湖內、茄苳地區及路竹科學園區前往高鐵車站更加便捷，有效紓解現有國道及附近省道之交通量，更可改善附近區域之交通瓶頸，同時在一小時內跨越臺南及高雄生活圈。

(六) 臺南生活圈道路系統建設計畫「關廟—歸仁聯外道路」

沙崙智慧綠能科學城聯外道路工程包括「高鐵臺南沙崙站銜接南 154 線連絡道工程」及「歸仁十三路延伸至關廟道路工程」，其中銜接南 154 線連絡道是南北走向，自高鐵沙崙站特定區銜接臺 86 線及歸仁市區，並新建 2 座橋樑，路寬 12 公尺，全長約 2.3 公里；另歸仁十三路延伸至關廟道路先由高鐵沙崙站特定區向東通往關廟，再北轉銜接臺 19 甲線，路寬 25 公尺，全長約 3.2 公里，兩條道路工程總經費約 12.3 億元(含用地費)，預計於 109 年年底前完工通車。

(七) 捷運藍線延伸線與歸仁機廠

臺南市捷運藍線(中華環線)可行性研究計畫已於 105 年 10 月提報交通部審議，第一期藍線(大橋站至大同路站)經行政院於 106 年 4 月 5 日，核定納入「前瞻基礎建設計畫」軌道建設計畫。

捷運第一期藍線延伸線規劃由第一期藍線仁德機廠往東延伸，行經建臺工業區、會展中心、高鐵臺南站及沙崙智慧綠能科學城，帶動高鐵特定區發展。未來高鐵周邊之大臺南會展中心、沙崙智慧綠能科學城及中央研究院南部院區將吸引大量民眾及商務人士進駐，若能提供便利的交通予旅客將有助於相關計畫的推動及建置。

捷運藍線延伸線起點位置在中山路與文華路三段交叉口，路線往東沿中山路佈設捷運車站，並於臺 39 線轉 90 度繼續往南，沿道路東側佈設站點；路線尾端於大武路一段與臺 39 線路口處設置歸仁機廠(詳圖 7)。

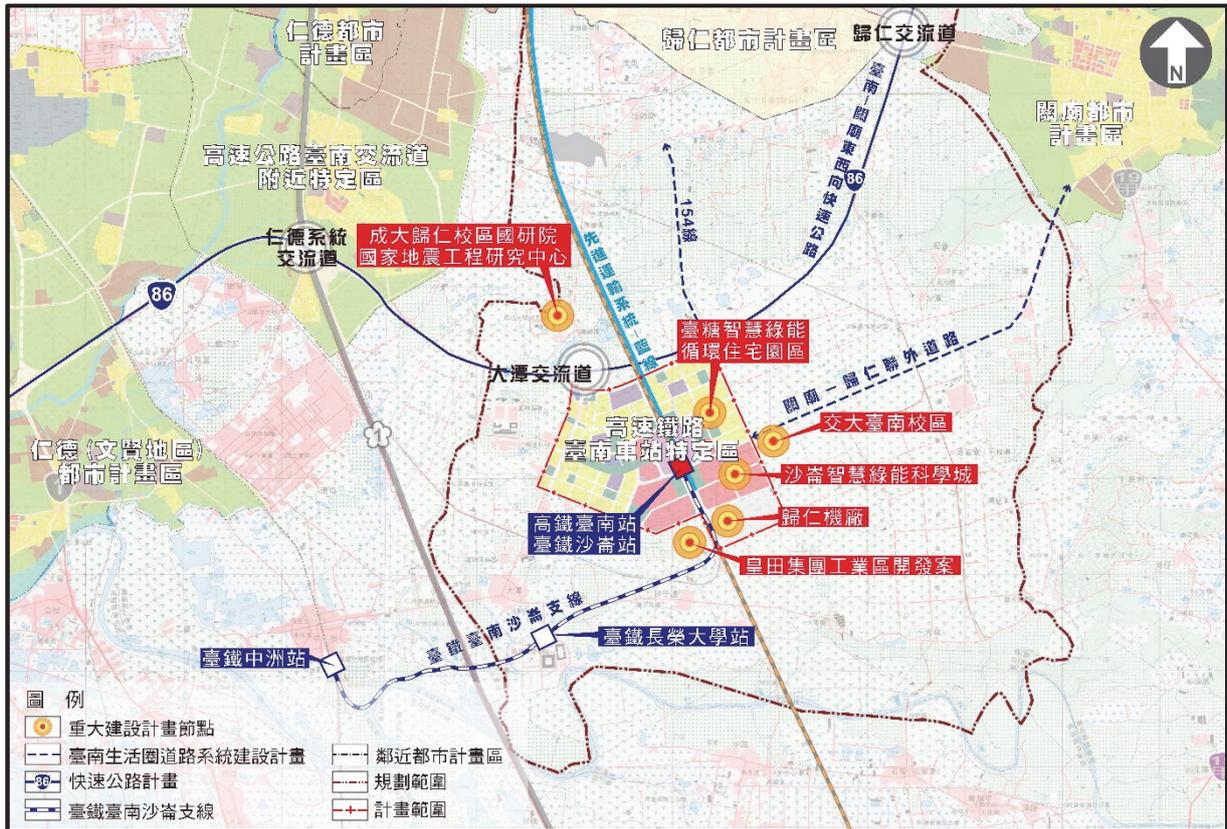


圖 7 周邊相關重大建設計畫位置示意圖

柒、開發計畫概要

一、沙崙智慧綠能科學城

為因應綠色經濟時代的來臨，我國全力推動綠能產業發展，提升產業競爭力，以強化能源安全，創新綠色經濟並促進環境永續；105年10月27日行政院第3520次會議正式通過綠能科技產業推動方案，正式宣佈推動沙崙智慧綠能科學城之建置，「沙崙智慧綠能科學城」總面積約299公頃（詳圖8），具有鏈結附近學研單位、園區及交通便利等優點，為國內較佳之綠能研究與示範場址；綠能產業是重要的未來趨勢，而臺灣擁有多項發展綠能的絕佳條件，應以亞太綠能創新研發中心及試驗場域為目標，匯集國內ICT、材料、機械產業、法人及學校的研究資源，以臺灣綠能技術及系統整合技術優勢，針對國內具發展潛力之綠能技術，建立「綠能科技綜合示範場域」，協助學界基礎研究成果推進至可量產評估或可技術研轉的階段，應用臺灣環亞熱帶綠能及智慧城市科技，成為我國綠能科技的研發引擎及「永續智慧教育及實驗場域」。

綠能科技示範場域建置目的包含：建置作為綠能科技研發成果示範場、提供『Plug&Play』進駐廠商示範場域、打造未來smartcity綠能示範場。以建立綠能科技展示及整合應用的綠色生活環境為目標，將綠能技術融入環境設計中，以互動方式體驗不同能源使用效率的影響，拉近使用者與產業技術的距離，並以寓教於樂的方式，推廣綠能產品及技術的使用。同時，提供國內外綠能研發技術及產業，完整、測試、驗證及媒合場域，達到群聚綠能產業鏈的效益。產業發展目標包含：

- (一) 打造太陽光電系統應用及戶外測試驗證平臺，並成為國內太陽光電新技術及系統應用研發中心。
- (二) 多元產氫燃料電池供電系統整合建置，並成為國內燃料電池系統應用研發中心。
- (三) 建構先進儲能系統，搭配智慧電網之調度，成為運用能源。
- (四) 打造全區智慧型路燈系統(全DC供電)，結合智慧照明、資訊傳播、安全等功能；納入智慧電網整體系統，成為能源運用最佳效率化之示範場域。
- (五) 導入智慧型高效率家電產品及建材碳足跡認證及碳交易，結合智慧化耗能診斷及IoT技術，進行智慧綠建材、綠建築及智慧社區之打造，提供節能健康舒適之居住空間。

(六) 發展自有化及在地化綠色智慧科技產品關鍵材料及製程技術，活絡地方產業，帶動永續智慧產業發展之「永續智慧教育及實驗場域」。

沙崙智慧綠能科學城之推動策略以大臺南會展中心、綠能科技聯合研究中心及綠能科技示範場域為推動重心，逐步向外鏈結周邊的研發單位及科學園區或工業區。大臺南會展中心，主要功能在提供大型會議及展覽之場地，透過會展中心產業交流互動平臺的建立，強化在地產業的競爭力，綠能科技聯合研究中心和綠能科技示範場域將進行綠能科技創新研發及產品展示。兩者之功能，在結合產學研攜手研發綠能相關技術，並藉由體驗式示範場域，協助業界驗證新創技術及產品成效，以強化產業競爭力，向外展示以開拓綠能科技相關產品之國際市場。另以產業界及研究界之研究機構鏈結產學合作。C、D區將進駐國研院、工研院及核研所等研究單位，以研究機構之研發能量，鏈結國內外產業界及學術界，致力於綠能產業技術之發展。長期推動策略上，以產業需求帶動科學城的綠能科技研發、以科技研發成果驅動綠能產業發展，形成一永續循環的綠能產業創新生態系。

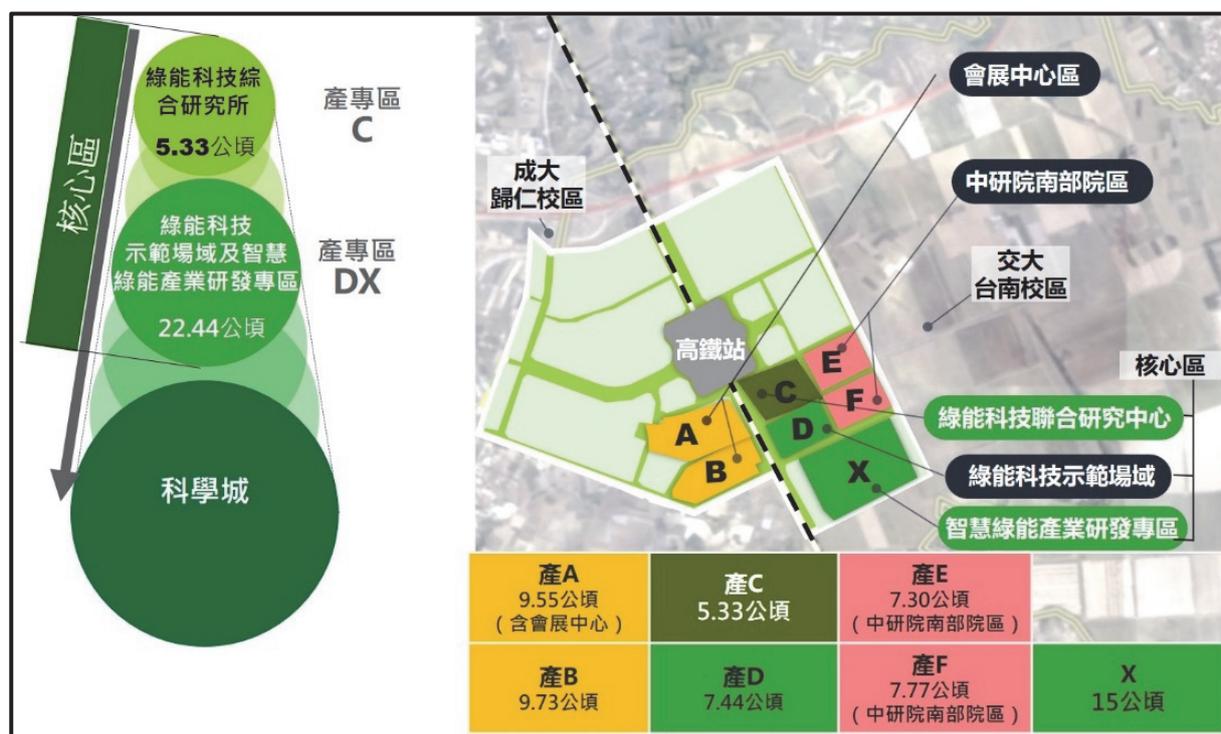


圖 8 沙崙智慧綠能智慧科學城空間配置概念圖

資料來源：沙崙智慧綠能科學城網站http://www.sgesc.nat.gov.tw/index.php?INDEX_ID=37

二、各區開發時程、經費來源及主辦單位

沙崙智慧綠能科學城係配合行政院推動前瞻基礎建設計畫-綠能政策類型，計畫期程自 106 年 9 月到 113 年 12 月止，共計 8 年，所需經費由中央特別預算項下編列；111 年(含)後續年度由公務預算支應，各區開發經費依其年度辦理需求，於核定經費範圍內逐年編列經費補助辦理（詳表 4）。

表 4 各區開發時程、經費來源及主辦單位彙整說明表

建設計畫		預定期程	主辦單位及經費
A 區	會展中心	110 年 8 月完工。	南市府；20.02 億
B 區	產業研發專區	配合都市計畫變更作業規劃中； 發布實施後辦理招商作業	尚待辦理招商
C 區	聯合研究中心	109 年 12 月完工(第一期)	科技部；78.90 億
D 區	示範場域	108 年 12 月第一階段完工 109 年 12 月第二階段完工	經濟部；42.05 億
E 區	中央研究院	109 年 8 月取得使照(第一期) 預定 111 年 5 月完工(第二期)	中研院；55.45 億
F 區	產業研發專區	配合都市計畫變更作業規劃中； 發布實施後辦理招商作業	尚待辦理招商
X 區	產業研發專區	配合都市計畫變更作業規劃中； 發布實施後辦理招商作業	尚待辦理招商

三、招商情形

有關產業專用區之招商區塊已簽投資意願書土地需求約 8.8~9.4 公頃；總投資金額約 64 億 3,000 萬元；增加就業人口 1,425 人。

後續 B 及 F 區擬招商引入企業營運總部、高科技及智慧綠能相關產業之種類、優先順序及投資興建研發大樓之申請案進行審議，針對進駐條件初擬設定如下：

- (一) 企業營運總部、高科技及智慧綠能相關產業投資研發為主，且符合公司法組織之公司、分公司，或經認定相當於我國股份有限公司組織之外國公司之分公司。
- (二) 投資計畫須能配合我國產業之發展、僱用較多之本國人員，且投入研發經費占該(分)公司營業額一定比例或一定金額以上，並具有相當之研究實驗儀器設備，且不造致公害。所稱研發經費占營業額一定比例以上，指科學事業最近連續三年研發經費占營業額比例之平均值，達科技部科學技術統計要覽之全國製造業二年前該項比例值二倍以上。

- (三) 進駐產業以高科技及人工智慧(AI)與綠色能源產業前瞻技術之研發商品化之技術示範、驗證試量產等活動，未來產品且具潛在市場所需創新性、獨特性、智能性、方便性。
- (四) 相關支援性產業與功能服務亦不可缺，例如學研發平臺、教育訓練創業。

四、X 區開發計畫先期規劃

X 區開發預計將創造至少 1,000 個智慧暨綠能產業高端研發工作機會，吸引至少 10 個智慧暨綠能高端產業單元進駐，配合都市計畫變更完成後辦理招商作業，初期吸引投資規模約為新臺幣 100 億元，重要開發效益列舉如下：

- 招募10-20家智慧暨綠能高端專業廠商進駐從事前瞻技術或創新產品研發。
- 創造1,000~1500名智慧暨綠能專業高端研發暨相關人員就業機會。
- 吸引新臺幣百億元以上投資金額。
- 加速研發群聚與高科技智慧綠能聚落(Cluster)成形。
- 形成國際重要智慧綠能技術示範櫥窗(Shopping window)。
- 鏈結我國整體智慧綠能科技產業推動，成為經濟發展新引擎。
- 促進臺南沙崙及鄰近地區整體發展。

捌、變更計畫內容

一、變更理由

(一) 辦理變更之必要性及急迫性

依據產業發展趨勢預估，全臺至民國 111 年仍有 1,266 公頃新增產業用地需求，行政院針對產業缺地現況，擬定三大策略、十二項具體作法，以帶動新投資、加速產業轉型升級，驅動下世代產業成長核心，提供產業發展空間，爰著手研議以容積獎勵配套措施，鼓勵廠商加速投資，以促進創新產業發展並帶動經濟成長動能。

因應新興產業未來發展之使用需求，配合行政院政策方向與加速產業升級發展需求，依 108 年 11 月 12 日院臺綠能字第 1080194446 號函送沙崙智慧綠能科學城招商及開發進度研商會議紀錄及 109 年 1 月 9 日院臺綠能字第 1090160409 號函送沙崙智慧綠能科學城開發規劃研商會議紀錄，提出較具彈性的招商類別，以配合辦理 X 區之預招商及都市計畫變更事宜。（詳附件三、四）

(二) 修訂產業專用區土地使用強度管制事項

配合主要計畫分區變更調整有關 X 區產業專用區之土地使用分區管制要點內容。經盤點目前科學城全區可供廠商進駐空間除 C、D 區部分樓地板面積外尚有 B、F、X 區，為統合產業專用區之招商、各區軟硬體開發期程、科學城整體達成之亮點成果，以及研提吸引廠商之投資誘因，並以招募國內外知名企業進駐為目標，以展現科學城之國際知名度。

本特定區產業專用區之土地悉屬國有並分別由不同管理機關指定用途管理執行智慧綠能產業之建築開發利用（詳附件五），土地使用所產生之各項收益均回歸公庫所有，且投入沙崙智慧綠能科學城之發展管理。為符合沙崙智慧綠能科學城計畫之產業發展及政策指導，透過指定範圍及為平衡區段徵收土地開發之價值平衡與後續招商誘因下得以提升建築使用強度及訂定相關獎勵容積措施。

二、變更內容

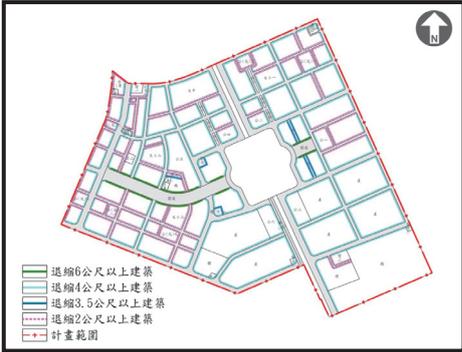
表 5 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
<p>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：</p> <p>（一）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p> <p>（二）最小開發基地規模不得低於 1 公頃。</p> <p>（三）得容許下列項目之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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： <ol style="list-style-type: none"> （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： <ol style="list-style-type: none"> （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： <ol style="list-style-type: none"> （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。 	<p>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：</p> <p>（一）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p> <p>（二）最小開發基地規模不得低於 1 公頃。</p> <p>（三）得容許下列項目之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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： <ol style="list-style-type: none"> （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： <ol style="list-style-type: none"> （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： <ol style="list-style-type: none"> （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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合主要計畫分區變更增列有關 X 區之土地使用分區管制要點內容。 2. 經盤點目前科學城全區可供廠商進駐空間除 C、D 區部分樓地板面積外尚有 B、F 區，為統合產業專用區之招商、各區軟體開發期程、科學城整體達成之亮點成果，以及研提吸引廠商之投資誘因，並以招募國內外知名企業進駐為目標，以展現科學城之國際知名度。 3. 因應新興產業未來發展之使用需求，配合行政院政策方向與加速產業升級發展需求，依 108 年 11 月 12 日院臺綠能字第 1080194446 號函送沙崙智慧綠能科學城招商及開發進度研商會議紀錄及 109 年 1 月 9 日院臺綠能字第 1090160409 號函送沙崙智

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註								
<p>5. 醫療保健服務使用：</p> <p>(1) 醫療保健及社會工作服務業（不含傳染病及精神病院）。</p> <p>(2) 藥局。</p> <p>(3) 衛生站（所）。</p> <p>6. 其他使用：經臺南市政府審核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，比照都市計畫法臺南市施行細則第 20 條相關內容）</p> <p>(四) 容積率提升及策略獎勵容積：</p> <p>1. 為符合沙崙智慧綠能科學城計畫之產業發展及政策指導，產業專用區指定範圍(武東段 228 地號及 279 地號，參照附圖 1)，除第 1 項第 3 款第 4 目觀光遊憩使用及第 5 目醫療保健服務使用外，其餘容許項目之使用，其容積率得調整為不大於 300%。</p>	<p>5. 醫療保健服務使用：</p> <p>(1) 醫療保健及社會工作服務業（不含傳染病及精神病院）。</p> <p>(2) 藥局。</p> <p>(3) 衛生站（所）。</p> <p>6. 其他使用：經臺南市政府審核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，比照都市計畫法臺南市施行細則第 20 條相關內容）</p> <p>(四) 容積率提升及策略獎勵容積：</p> <p>1. 為符合沙崙智慧綠能科學城計畫之產業發展及政策指導，產業專用區指定範圍(武東段 228 地號及 279 地號，武東段 232 地號部分土地，參照附圖 1)，除第 1 項第 3 款第 4 目觀光遊憩使用及第 5 目醫療保健服務使用外，其餘容許項目之使用，其容積率得調整為不大於 300%。</p>	<p>慧綠能科學城開發規劃研商會議紀錄，提出需配合調整產業專用區土地使用強度管制規定。</p> <p>4. 產業專用區之土地悉屬公有並分別由不同管理機關指定用途管理執行智慧綠能產業之建築開發利用，土地使用所產生之各項收益均回歸公庫所有，且投入沙崙智慧綠能科學城之發展管理。</p> <p>5. 為符合沙崙智慧綠能科學城計畫之產業發展及政策指導，透過指定範圍及為平衡區段徵收土地開發之價值平衡與後續招商誘因下得以提升建築使用強度。</p> <p>6. 為符合沙崙智慧綠能科學城之發展目標，針對基地綠化、鄰棟及鄰幢間距、綠建築、智慧建築相關環境友善措施訂定獎勵容積措施及上限。</p> <p>7. 為塑造街廓整體入口意象，</p>								
 <p>圖例 招商使用</p>	 <p>圖例 招商使用</p>									
<p>附圖 1 產業專用區內做招商使用土地分布區位及範圍示意圖</p> <p>2. 為符合本特定區發展綠能智慧生態之目標，訂定相關策略獎勵容積，符合第 1 項第 4 款第 1 目之指定範圍及容許項目，得申請容積獎勵，惟各基地之獎勵合計容積率不得大於 350%，相關策略獎勵容積項目及額度如下：</p>	<p>附圖 1 產業專用區內做招商使用土地分布區位及範圍示意圖</p> <p>2. 為符合本特定區發展綠能智慧生態之目標，訂定相關策略獎勵容積，符合第 1 項第 4 款第 1 目之指定範圍及容許項目，得申請容積獎勵，惟各基地之獎勵合計容積率不得大於 350%，相關策略獎勵容積項目及額度如下：</p>									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>獎勵項目</th> <th>認定標準及獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基地綠化</td> <td>建築基地法定空地應以複層植栽之方式使綠化達</td> </tr> </tbody> </table>	獎勵項目	認定標準及獎勵額度	基地綠化	建築基地法定空地應以複層植栽之方式使綠化達	<table border="1"> <thead> <tr> <th>獎勵項目</th> <th>認定標準及獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基地綠化</td> <td>建築基地法定空地應以複</td> </tr> </tbody> </table>	獎勵項目	認定標準及獎勵額度	基地綠化	建築基地法定空地應以複	
獎勵項目	認定標準及獎勵額度									
基地綠化	建築基地法定空地應以複層植栽之方式使綠化達									
獎勵項目	認定標準及獎勵額度									
基地綠化	建築基地法定空地應以複									

原條文（現行條文）		修（增）訂條文		變更理由及備註
	70%，獎勵法定容積率之5%。		層植栽之方式使綠化達70%，獎勵法定容積率之5%。	於臨接20公尺以上計畫道路街角部分，應配合留設廣場式開放空間，其中鄰電力設施用地周邊已有綠地隔離，故未留設廣場式開放空間。
鄰棟及鄰幢間距	基地內各棟(幢)建築物間之淨寬及建築物與地界線間之淨寬均達6公尺以上者，獎勵法定容積率之5%。	鄰棟及鄰幢間距	基地內各棟(幢)建築物間之淨寬及建築物與地界線間之淨寬均達6公尺以上者，獎勵法定容積率之5%。	
綠建築	取得候選綠建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1.鑽石級：法定容積率之8%。 2.黃金級：法定容積率之6%。	綠建築	取得候選綠建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1.鑽石級：法定容積率之8%。 2.黃金級：法定容積率之6%。	
智慧建築	取得候選智慧建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1.鑽石級：法定容積率之8%。 2.黃金級：法定容積率之6%。	智慧建築	取得候選智慧建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1.鑽石級：法定容積率之8%。 2.黃金級：法定容積率之6%。	
<p>註：有關綠建築或智慧建築獎勵必於申請開工前取得候選證書並於建照申請書中具結保證自願繳交申請獎勵容積法定工程造價之5倍保證金予建築管理主管機關（繳納保證金＝申請基地面積＊（獎勵後容積率－法定容積率）＊法定工程造價＊5），保證於使用執照核發後二年內取得相關綠建築或智慧建築標章。第一期保證金應於申請建造執照時繳納50%保證金，第二期保證金應於申請使用執照時繳納剩餘保證金。依限取得綠建築或智慧建築標章者，保證金無息退還，未依限取得或未達獎勵基準者，保證金不予退還。</p> <p>（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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>（六）整體街廓規劃原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 		<p>註：有關綠建築或智慧建築獎勵必於申請開工前取得候選證書並於建照申請書中具結保證自願繳交申請獎勵容積法定工程造價之5倍保證金予建築管理主管機關（繳納保證金＝申請基地面積＊（獎勵後容積率－法定容積率）＊法定工程造價＊5），保證於使用執照核發後二年內取得相關綠建築或智慧建築標章。第一期保證金應於申請建造執照時繳納50%保證金，第二期保證金應於申請使用執照時繳納剩餘保證金。依限取得綠建築或智慧建築標章者，保證金無息退還，未依限取得或未達獎勵基準者，保證金不予退還。</p> <p>（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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>（六）整體街廓規劃原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 		

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註																		
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(七) 區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。</p>  <p>附圖2 指定留設街角廣場位置示意圖 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。</p>	<p>性人行動線系統。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(七) 區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。</p>  <p>附圖2 指定留設街角廣場位置示意圖 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。</p>																			
<p>十九、建築基地之開放空間系統留設規定如下：</p> <p>(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3：</p> <table border="1" data-bbox="228 1469 644 2031"> <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 園道者（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</td> <td>3.5M</td> </tr> </tbody> </table>	鄰接道路系統	指定建築線退縮距離	面臨 80M 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	3.5M	<p>十九、建築基地之開放空間系統留設規定如下：</p> <p>(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3：</p> <table border="1" data-bbox="722 1469 1139 2031"> <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><u>三-6 號 30M 計畫道路南側產業專用區及公園用地</u></td> <td><u>20.0M</u></td> </tr> <tr> <td>面臨 80M 園道者（含一—1、一—2 號道路及產業專用區內新增 20M 道路用地(附)、10M 廣場兼道路用地(附)）</td> <td>6.0M</td> </tr> <tr> <td>面臨 40M、</td> <td>4.0M</td> </tr> </tbody> </table>	鄰接道路系統	指定建築線退縮距離	<u>三-6 號 30M 計畫道路南側產業專用區及公園用地</u>	<u>20.0M</u>	面臨 80M 園道者（含一—1、一—2 號道路及產業專用區內新增 20M 道路用地(附)、10M 廣場兼道路用地(附)）	6.0M	面臨 40M、	4.0M	<p>1. 配合主要計畫分區變更修訂有關 X 區之土地使用分區管制要點內容。</p> <p>2. 為型塑沙崙智慧綠能科學城景觀風貌，目前辦理中之「變更高速鐵路臺南車站特定區（第一次通盤檢討）細部計畫案」，擬修訂產業專用區之退縮留設帶狀之開放空間相關規定，依公展草案條</p>
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	3.5M																			
鄰接道路系統	指定建築線退縮距離																			
<u>三-6 號 30M 計畫道路南側產業專用區及公園用地</u>	<u>20.0M</u>																			
面臨 80M 園道者（含一—1、一—2 號道路及產業專用區內新增 20M 道路用地(附)、10M 廣場兼道路用地(附)）	6.0M																			
面臨 40M、	4.0M																			

原條文（現行條文）	修（增）訂條文		變更理由及備註
<p>場之一側</p> <p>其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用，詳附圖 4~附圖 7。</p> <p>(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。</p>  <p>附圖 3 指定退縮地配置圖</p>	<p>30M 及 20M 計畫道路者</p> <p>面臨未滿 20M 計畫道路</p> <p>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</p>	<p>2.0M</p> <p>3.5M</p>	<p>文，產業專用區指定街廓面臨 30 公尺計畫道路者指定建築線退縮距離為 20 公尺，面臨 20 公尺計畫道路者指定建築線退縮距離為 10 公尺。</p> <p>3. 參酌上開原則，產業專用區面臨 30 公尺計畫道路者指定建築線退縮距離為 20 公尺；另本次主要計畫新增 20 公尺計畫道路及 10 公尺廣(道)用地部分，考量未來招商開發基地使用彈性，指定建築線退縮距離為 6 公尺。</p> <p>4. 配合變更高速鐵路臺南車站特定區（配合沙崙智慧綠能科學城計畫增修訂土地使用分區管制要點）細部計畫案」案調整附圖序號。</p>
 <p>附圖 3 指定退縮地配置圖</p>	<p>其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用，詳附圖 4~附圖 7。</p> <p>(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。</p>		

玖、變更後計畫內容

第一章總則

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、本要點包括下列三大部分：
 - (一) 土地使用分區管制及開發強度 (第二章)
 - (二) 高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項 (第三章)
 - (三) 附則 (第四章)
- 三、本要點各章之適用範圍如下：
 - (一) 本特定區除「高鐵車站專用區」外，其餘地區均應依本要點(第二章)「土地使用分區管制及開發強度」規定辦理。
 - (二) 「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點(第三章)「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項」之規定辦理。

第二章土地使用分區管制及開發強度

- 四、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 五、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%。
- 六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，並得依「加油站設置管理規則」容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。
- 八、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。
- 九、郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、自來水專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、天然氣設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

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

- (一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- (二) 最小開發基地規模不得低於 1 公頃。
- (三) 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業（不含傳染病及精神病院）。
 - (2) 藥局。
 - (3) 衛生站（所）。
 6. 其他使用：經臺南市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。（註：有關無污染性之認定，比照都市計畫法臺南市施行細則第 20 條相關內容）

(四) 容積率提升及策略獎勵容積：

1. 為符合沙崙智慧綠能科學城計畫之產業發展及政策指導，產業專用區指定範圍（武東段 228 地號及 279 地號，武東段 232 地號部分土地，參照附圖 1），除第 1 項第 3 款第 4 目觀光遊憩使用及第 5 目醫療保健服務使用外，其餘容許項目之使用，其容積率得調整為不大於 300%。



2. 為符合本特定區發展綠能智慧生態之目標，訂定相關策略獎勵容積，符合第 1 項第 4 款第 1 目之指定範圍及容許項目，得申請容積獎勵，惟各基地之獎勵合計容積率不得大於 350%，相關策略獎勵容積項目及額度如下：

獎勵項目	認定標準及獎勵額度
基地綠化	建築基地法定空地應以複層植栽之方式使綠化達70%，獎勵法定容積率之5%。
鄰棟及鄰幢間距	基地內各棟(幢)建築物間之淨寬及建築物與地界線間之淨寬均達6公尺以上者，獎勵法定容積率之5%。
綠建築	取得候選綠建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1.鑽石級：法定容積率之8%。 2.黃金級：法定容積率之6%。
智慧建築	取得候選智慧建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1.鑽石級：法定容積率之8%。 2.黃金級：法定容積率之6%。

註：有關綠建築或智慧建築獎勵必於申請開工前取得候選證書並於建照申請書中具結保證自願繳交申請獎勵容積法定工程造價之5倍保證金予建築管理主管機關（繳納保證金=申請基地面積*(獎勵後容積率-法定容積率)*法定工程造價*5），保證於使用執照核發後二年內取得相關綠建築或智慧建築標章。第一期保證金應於申請建造執照時繳納50%保證金，第二期保證金應於申請使用執照時繳納剩餘保證金。依限取得綠建築或智慧建築標章者，保證金無息退還，未依限取得或未達獎勵基準者，保證金不予退還。

(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。
4. 其他相關配合計畫。

(六) 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。

(七) 區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。



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

十三、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表規定：

公共設施用地種類		最大建蔽率	最大容積率	備註
高鐵用地		不予規定	不予規定	供高鐵路線及其他相關設施使用，路線下方並得作多目標使用。
機關		50%	250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。
公園（註）		5%	不予規定	1.每處地面上之建築物，最大水平投影面積不得超過 150 平方公尺。 2.公園二分之一面積均准予作地下停車場使用。 3.地面上、下得作共同管道監控中心、電信機房、必要機電設施及其相關設施使用。
鄰里公園兼兒童遊樂場		—	—	公園兼兒童遊樂場二分之一面積均准予作地下停車場使用。
體育場		50%	不予規定	准予作地下公共停車場使用。
廣場兼停車場		—	—	地面限作廣場並應綠化，地下限供公眾停車場使用。
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%	
學校用地		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。
交通用地		50%	150%	交通用地以供自駕車研發、實驗、推廣、檢驗、會議、展示訓練、營運辦公室及其他經主管核准之相關設施使用，法定空地應適當綠化，其綠覆率依「臺南市都市設計審議原則」提送都市設計委員會審查。

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

十四、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依「建築技術規則建築設計施工編第十五章」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20% 為限。

十五、公共開放空間之設置，應依下列規定辦理：

- (一) 公共開放空間應儘量鄰接計畫道路留設。
- (二) 公共開放空間應集中留設，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「臺南市都市設計審議原則」相關規定辦理。

十七、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（詳第三章「高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項」）辦理外，本特定區之開發建築，應於發照前經臺南市都市設計審議通過後為之，審議時應依本特定區土地使用管制要點及「高速鐵路臺南車站特定區」都市設計規範為依據；必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

十八、本特定區之開發建築，朝向立體化連通使用、創造多層次人行環境系統，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；其設置位置及設計方案，應經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後始得設置。供公眾使用者，並經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。

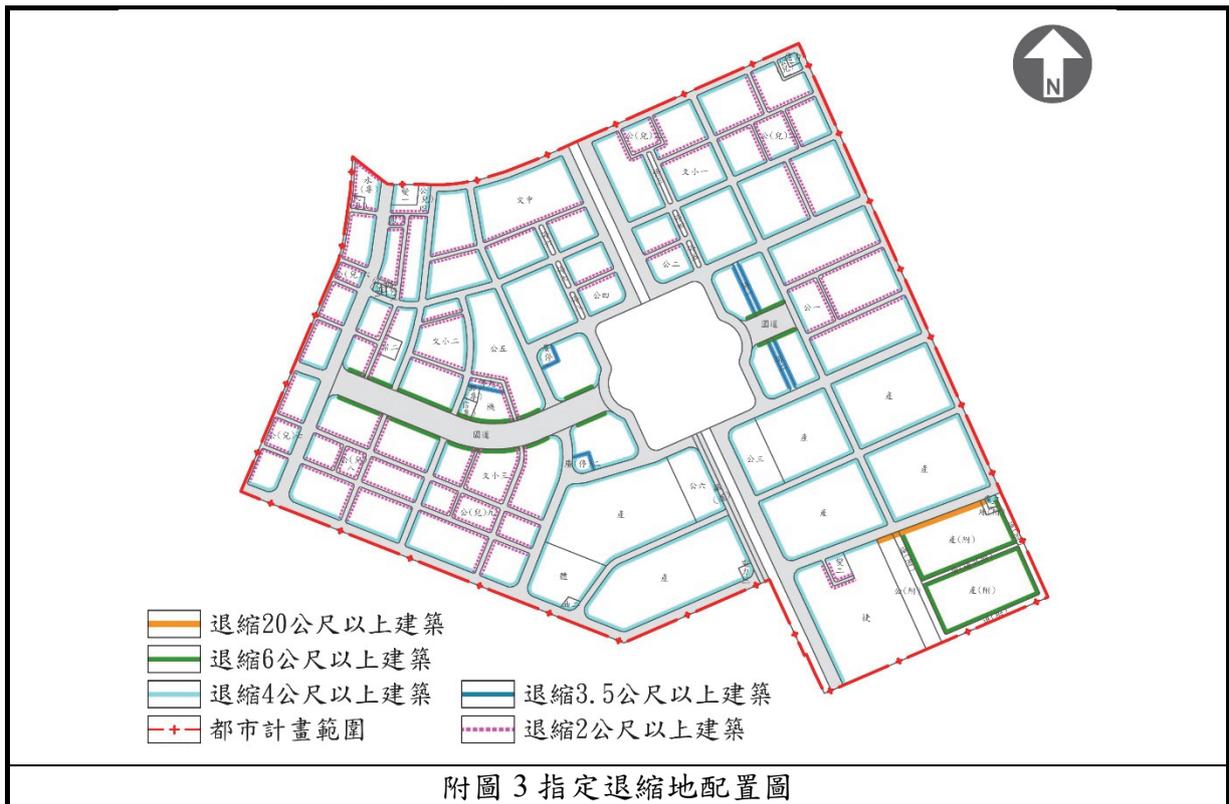
十九、建築基地之開放空間系統留設規定如下：

- (一) 各使用分區及公共設施用地之建築，應退縮留設帶狀之開放空間，詳附圖 3：

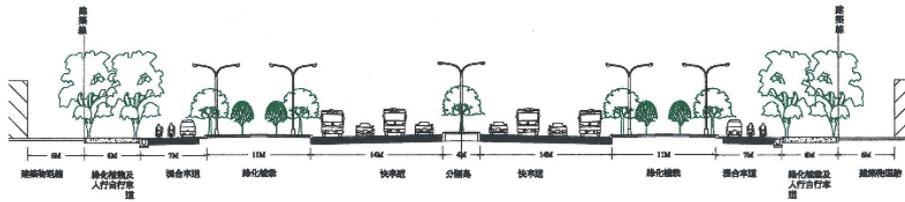
鄰接道路系統	指定建築線退縮距離
三-6 號 30M 計畫道路南側產業專用區及公園用地	20.0M
面臨 80M 園道者（含一—1、一—2 號道路）及產業專用區內新增 20M 道路用地(附)、10M 廣場兼道路用地(附)	6.0M
面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者	4.0M
面臨未滿 20M 計畫道路	2.0M
商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側	3.5M

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 4~附圖 7。

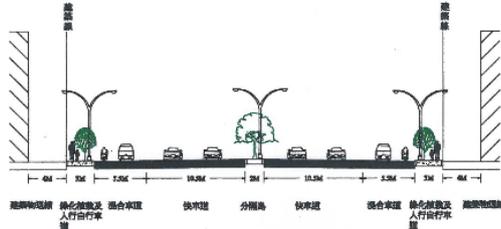
(二) 商業區內之建築基地面臨計畫道路部分，除應退縮建築外，並應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率之計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算。



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 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。

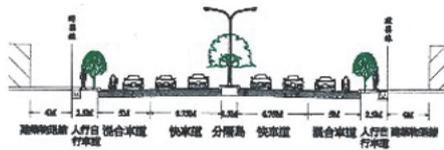


⊖1, ⊖2 號 80 公尺園道断面圖

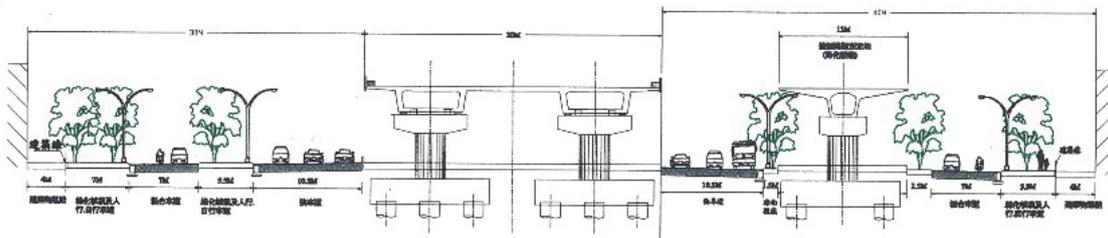


⊖1 號 40 公尺道路断面圖

附圖 4 擬定高速鐵路臺南車站特定區園道及道路断面配置圖

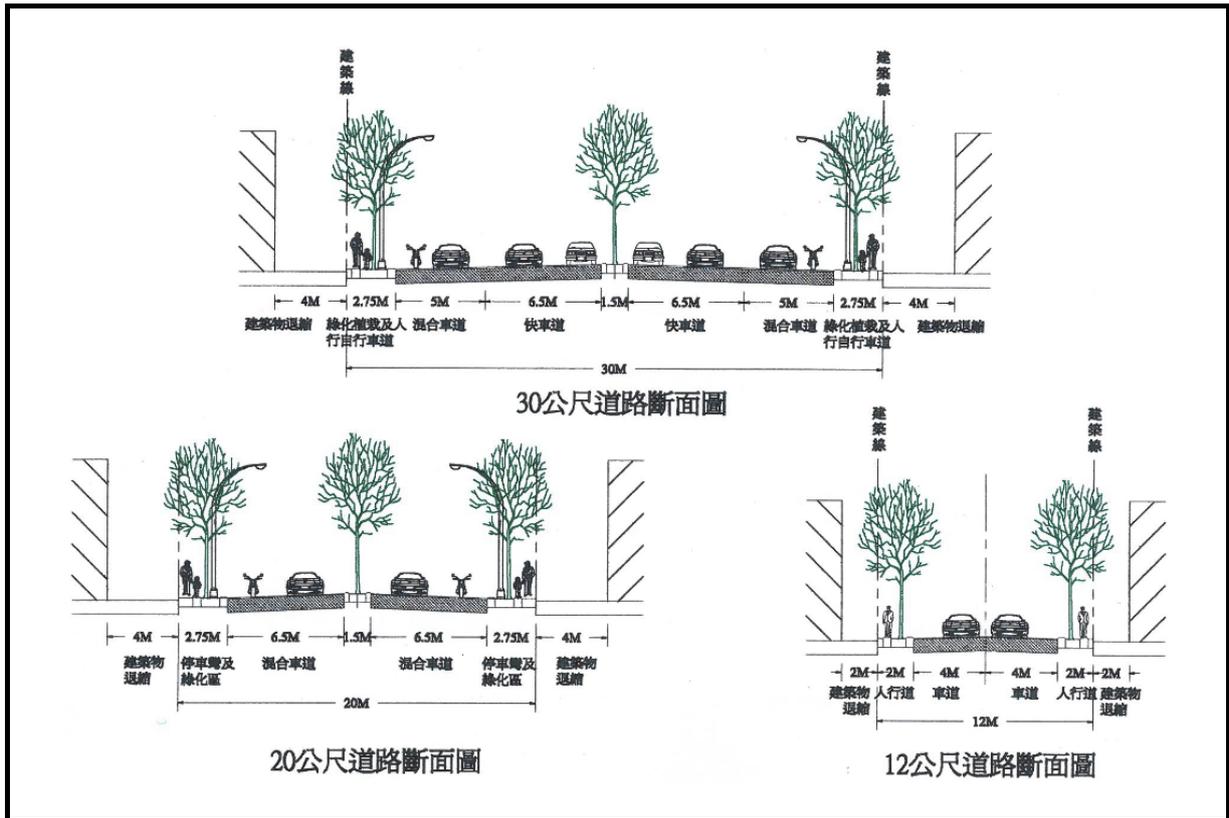


30 公尺道路断面圖(站區周圍)

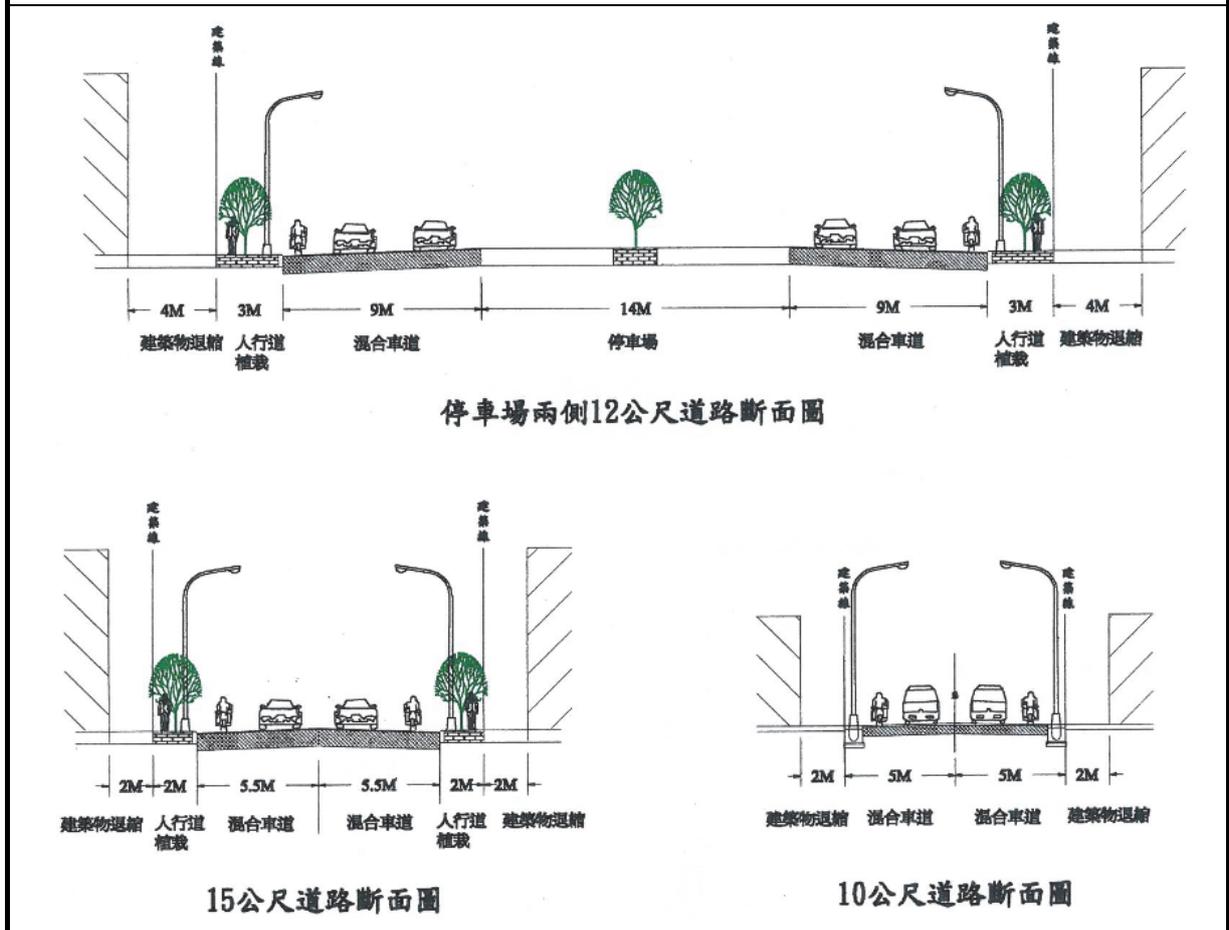


高鐵路線兩側道路断面圖

附圖 5 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路断面配置圖



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。
- 二十六、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。

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

二十七、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。

二十八、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。

二十九、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。

三十、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	—	—	

（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。

三十一、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 8 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

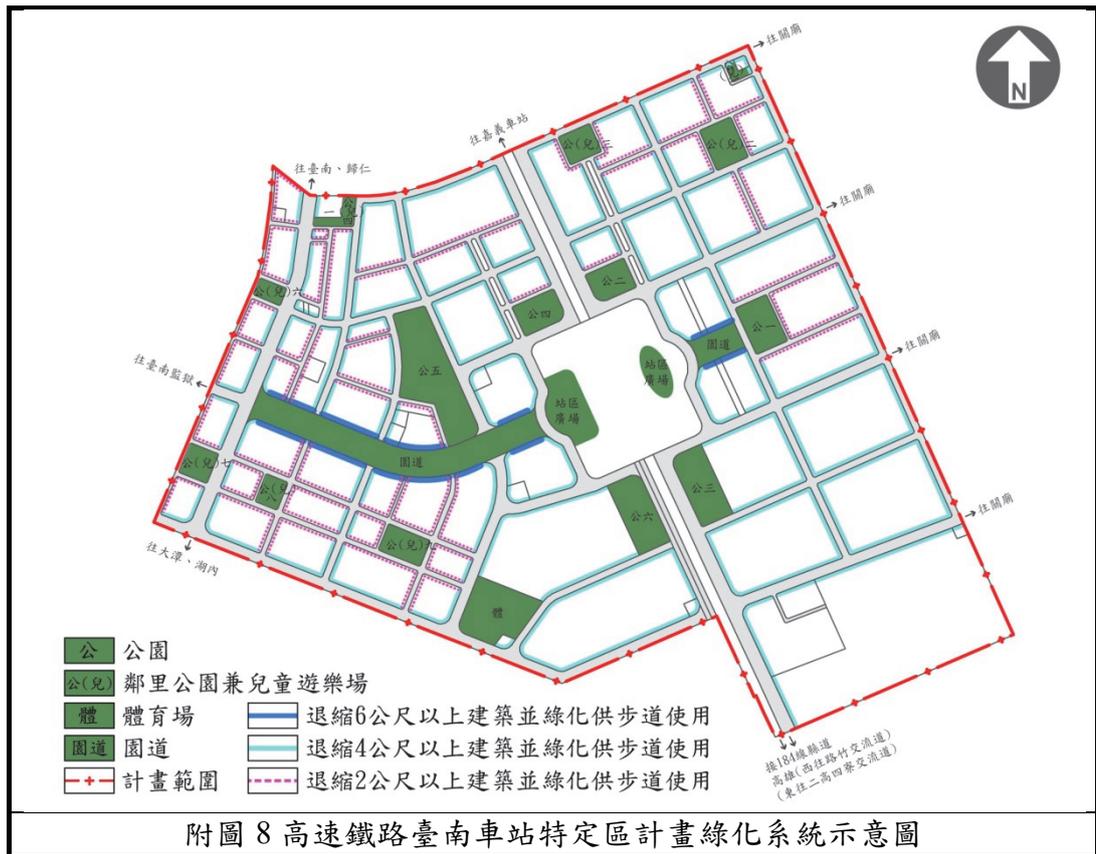
1. 站區內地上、地面或地下的人行動線規劃應與高鐵車站、轉運站、停車場、站區廣場以及附屬事業用地等站區主要建築與設施物順暢銜接。
2. 人行動線應構成連續之系統。

(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。



三十二、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。

三十三、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。

三十四、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。

三十五、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。

三十六、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。

三十七、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。

三十八、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。

三十九、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

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

四十一、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

附件一、個案變更核准函

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段
342號(營建署)

聯絡人：李志祥

聯絡電話：87712616

電子郵件：ljs@cpami.gov.tw

傳真：02—87712624

受文者：經濟部能源局

發文日期：中華民國109年4月15日

發文字號：內授營都字第1090806865號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：有關經濟部擬依都市計畫法第27條第1項第3款規定，申請辦理個案「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地及廣場用地）（配合沙崙智慧綠能科學城計畫）案」1案，請查照。

說明：

- 一、依據經濟部109年3月18日經授能字第10904006880號函、109年3月30日經授能字第10900145310號函及109年4月13日經授能字第10900152260號函辦理，並檢附上開3函影本1份及申請書2份。
- 二、案准經濟部前開109年4月13日函說明二略以：「本案為因應政府推動沙崙智慧綠能科學城之整體規劃及招商作業需求，並提供配合國家能源轉型政策之綠能、智慧及新創產業實證場地，以及滿足相關附屬之生活機能所需，進一步提升科學城整體開發效益，擬變更使用分區為產業專用區及配合沙崙智慧綠能科學城計畫增修訂土地使用分區管制要點，係為配合適應經濟發展之需要。另本計畫預計於109年12月辦理招商相關作業，確有急迫性」到部，本部同意依旨揭條款規定，辦理個案變更都市計畫，並請貴府儘速協助依法定程序辦理。



正本：臺南市政府

副本：經濟部、經濟部能源局、本部營建署中部辦公室、都市計畫組

2020/04/15
17:32:09

裝

訂

線



附件二、土地登記簿謄本及地籍圖謄本

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

歸仁區武東段 0232-0000地號



列印時間：民國110年09月17日10時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由龍邑工程顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：*4VBDPMSGTRQ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
歸仁地政事務所 主任 楊文松
歸仁電謄字第109259號
資料管轄機關：臺南市歸仁地政事務所 謄本核發機關：臺南市歸仁地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年08月30日 登記原因：逕為分割
面積：**151,256.69平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月公告土地現值：***12,800元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：因分割增加地號：0232-0001地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國093年03月04日 登記原因：區段徵收
原因發生日期：民國093年01月08日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：交通部鐵道局
統一編號：82167914
住址：新北市板橋區縣民大道二段7號九樓
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月****2,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
093年01月 ***11,800.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

地籍圖謄本

歸仁電謄字第109259號

土地坐落：臺南市歸仁區武東段232地號共1筆

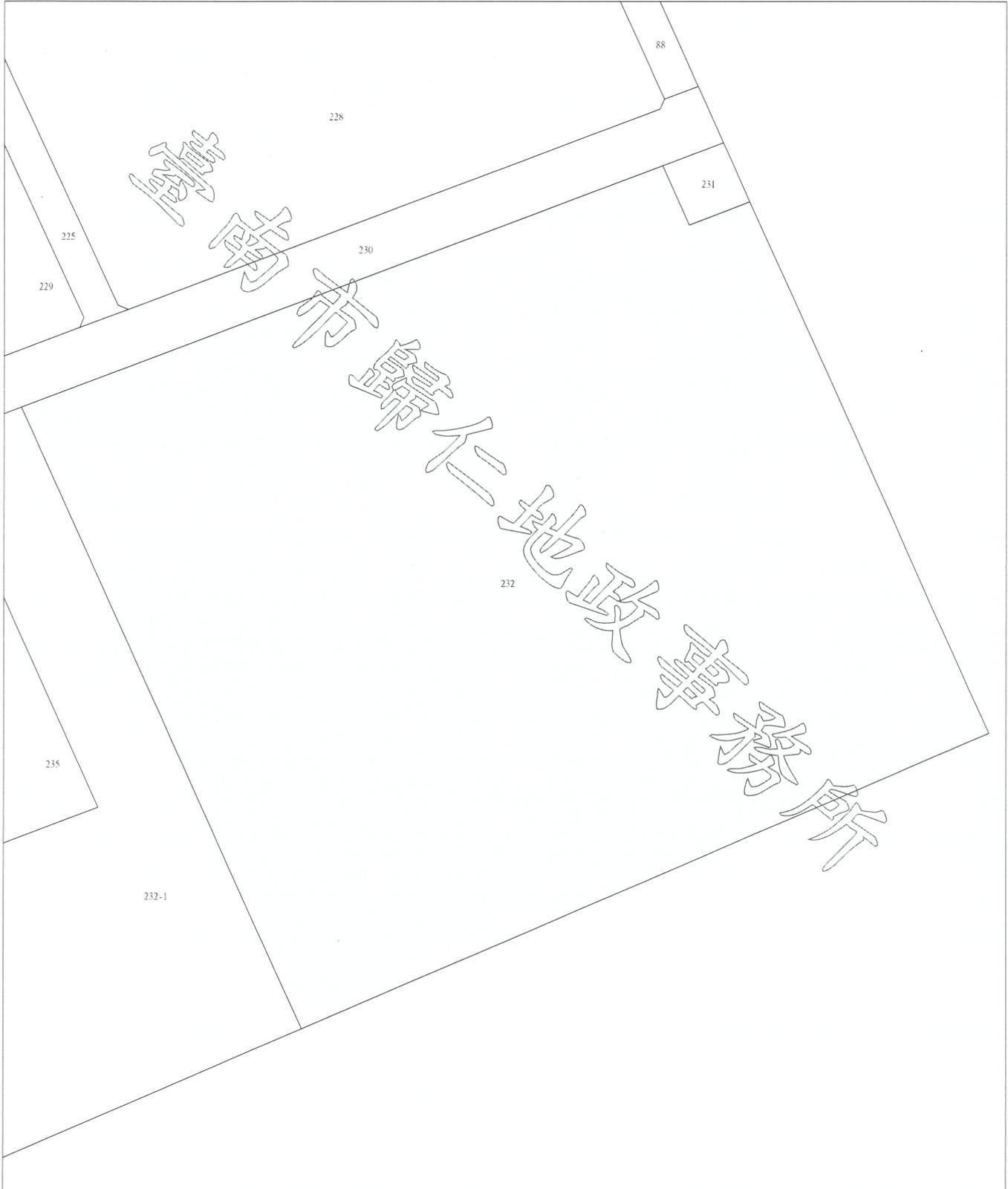


本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：臺南市歸仁地政事務所
本謄本核發機關：臺南市歸仁地政事務所
中華民國 110年09月17日10時11分

主任：楊文松



比例尺：1/3000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由龍邑工程顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：L4SBEPM*36U，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件三、108 年 11 月 12 日院臺綠能字第 1080194446 號函「沙崙
智慧綠能科學城招商及開發進度研商會議」會議紀錄

108 05 0263

電子公文

檔 號：
保存年限：

行政院秘書長 函

機關地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
聯絡人：蔡禹擎(02)33567176
電子信箱：engine@ey.gov.tw

受文者：綠能科技產業推動中心
發文日期：中華民國108年11月12日
發文字號：院臺綠能字第1080194446號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文



主旨：檢送108年11月6日本院龔政務委員明鑫主持「沙崙智慧綠能科學城招商及開發進度研商會議」紀錄1份，請查照。

正本：經濟部、科技部、中央研究院、交通部鐵道局、臺南市政府、綠能科技產業推動中心
副本：2019/11/12 13:42:14

沙崙智慧綠能科學城招商及開發進度研商會議

- 一、時間：108 年 11 月 6 日（星期三）上午 10 時
- 二、地點：行政院第 4 會議室
- 三、主席：龔政務委員明鑫 紀錄：蔡禹擎
- 四、主席致詞：(略)
- 五、出席單位：(詳附簽到表)
- 六、會議結論：

- (一) 有關國外指標公司擬於科學城 C 區成立聯合創新中心事宜，請科技部就其進駐需求積極提供協助；另請經濟部確認政府於 AWS 林口聯合創新中心所提供之各項補助機制與資源，請臺南市政府確認 AWS 案之細部投資預算規劃，以作為研擬科學城招商條件與策略之參考。
- (二) 請中央研究院於本(108)年 12 月底前確認 F 區之開發需求，以利本院評估 F 區未來開發方向；另請經濟部以較具彈性的招商類別，持續辦理 X 區之預招商與都市計畫變更事宜。
- (三) 請綠能科技產業推動中心就科學城未來全區之招商、營運與管理專責單位，研提包含行政法人、政府/私人成立公司、委託民間管理公司、由既有園區管理機構管理等方案，並提供其優缺點之比較，以利報請本院副院長協調。
- (四) 於科學城全區招商、營運與管理專責單位成立前，請經濟部曾次長協助統合 B、C、D、F、X 區之招商、土地變更與都市計畫變更等工作，除盤點全區剩餘可供招商之空間外，另請以科學城整體進行考量，於本年 11 月 11 日前研提相關招商誘因、招商機制、招商期程、補助機制與資源、旗艦廠商招商規劃以及對外招商說帖等，俾利向本院副院長報告。
- (五) 請本院科技會報辦公室及科技部派員參與經濟部曾次長主持之招商規劃會議，並共同研商所轄預算可供支援科學

城進駐單位之機制。

七、散會。(上午 11 時 40 分)

附件四、109 年 1 月 9 日院臺綠能字第 1090160409 號函「沙崙智
慧綠能科學城開發規劃研商會議」會議紀錄

行政院秘書長 函

機關地址：10058臺北市忠孝東路1段1號

聯絡人：蔡禹擎(02)33567176

電子信箱：engine@ey.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國109年1月9日

發文字號：院臺綠能字第1090160409號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送109年1月3日本院龔政務委員明鑫主持「沙崙智慧綠能科學城開發規劃研商會議」紀錄1份，請查照。

正本：中央研究院、內政部、經濟部、交通部、科技部、臺南市政府、綠能科技產業推動中心

副本：行政院主計總處、行政院科技會報辦公室、國家發展委員會(均含附件)

沙崙智慧綠能科學城開發規劃研商會議

一、時間：109年1月3日（星期五）下午3時30分

二、地點：行政院第4會議室

三、主席：龔政務委員明鑫

紀錄：蔡禹擎

四、主席致詞：(略)

五、出列席單位：(詳附簽到表)

六、會議結論：

- (一) 科學城F區之開發，既經中研院與會代表表達尊重本院整體規劃之意見，為因應科學城招商需求，F區將由經濟部主責後續開發、招商與營運工作。中研院後續如有開發需求，可再提出後，綜合規劃。
- (二) A1區(星級飯店招商)之產權俟交通部鐵道局轉移至臺南市政府後，請臺南市政府配合經濟部整體規劃，持續辦理後續開發工作。
- (三) B、F、X區之都市計畫或土地變更期程，請經濟部洽臺南市政府及內政部溝通具體可行之時程。
- (四) 有關經濟部提報D區109年度試營運經費缺口、109年C區先期招商經費及110年以後全區整體招商營運規劃經費需求一節，請經濟部及科技部共同研議如科技預算、前瞻基礎建設預算或可能之經費來源方案等，俾利後續報請本院副院長召會協商。
- (五) 科技部主政「科學城公共建設計畫-科技部」計畫修正案，總經費由新臺幣(下同)78.9億元下修為58.4億元，請科技部及經濟部共同研議該案經費差額是否可調整為經濟部所需之招商與開發經費或科學城相關公共建設項目經費；另針對C區空間之運用，請科技部與經濟部再行協商確認。相關研議結果請科技部納入「科學城公共建設計畫-科技部」計畫修正案，再依程序報院。

七、散會。(下午5時)

附件五、109 年 3 月 4 日能技字第 10904006480 號函「沙崙智慧綠
能科學城 X 區個案變更研商會議」會議紀錄

檔	109/400106	保存年限	5年
號	14 / /		

經濟部能源局 書函

機關地址：臺北市復興北路2號12、13樓
承辦人：劉芳男
電話：02-27721370分機：587
傳真：02-27757728
電子信箱：fnliu@moea.gov.tw

受文者：如正副本行文單位

發文日期：中華民國109年3月4日

發文字號：能技字第10904006480號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本(109)年3月3日召開之「沙崙智慧綠能科學城X區個案
變更研商會議」紀錄乙份，請查照。

正本：交通部鐵道局、臺南市政府都市發展局、臺南市政府經濟發展局

副本：財團法人金屬工業研究發展中心、龍邑工程顧問股份有限公司 2020/03/04
15:30:06

沙崙智慧綠能科學城 X 區個案變更研商會議

會議紀錄

- 一、時間：109 年 3 月 3 日（星期二）下午 2 時整
- 二、地點：能源局 13 樓簡報室
- 三、主席：陳組長崇憲（廖簡任技正士煒代） 紀錄：劉芳男
- 四、出（列）席單位及人員：（如簽到單）
- 五、結論：
 - （一）有關沙崙智慧綠能科學城 X 區變更為產業專用區，需回饋 30% 比例用地為公共設施用地一節，交通部鐵道局原則同意。
 - （二）有關劃設 30% 之公共設施用地，建議以 X 區西側臨近捷運系統用地為主，未來亦可與北側高發二路做連結，以增加 X 區之交通便利及招商整體考量。
- 六、散會（下午 3 時整）

沙崙智慧綠能科學城 X 區個案變更研商會議

簽到表

會議時間：109年3月3日(星期二) 下午2點整

會議地點：本局13樓簡報室

會議主席：陳組長崇憲(廖簡任技正士煒代)

單位名稱	職稱	簽名
交通部鐵道局	技正工程師	蕭 煒
臺南市政府都市發展局	正工程師	邱 芳
	副工程師	陳 耀
臺南市政府經濟發展局	股長	邱 證
財團法人金屬工業研究發展中心	副工程師	宋 正
龍邑工程顧問股份有限公司	經理	卓 濤

經濟部能源局	科長	陳 娟
	管理師	劉 男

附件六、臺南市都市計畫委員會第 92 次會議記錄

九、臨時動議(審議案)

第一案：變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地及廣場兼道路用地）（配合沙崙智慧綠能科學城計畫）主要計畫案

說明：一、為配合中央政府推動沙崙智慧綠能科學城之整體規劃及招商作業，並配合國家能源轉型政策之綠能、智慧產業實證場地，擬變更部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地及廣場兼道路用地，並經內政部 109 年 4 月 15 日內授營都字第 1090806865 號函同意辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

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 109 年 5 月 19 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 109 年 5 月 26 日上午 10 時整假歸仁文化中心多功能劇場舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員仁郎（召集人）、黃委員偉茹、胡委員大瀛、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 7 月 13 日及 109 年 7 月 21 日共召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除配合區段徵收財務結算後剩餘土地，修訂附帶條件回饋項目暨實施進度及經費外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

一、附帶條件回饋項目

（一）公共設施用地回饋：本案擬將捷運系統用地變更為產業專用區，涉及低使用價值土地變更為高使用價值土地，應回饋變更總面積 30%之公共設施用地，並應無償提供予臺

南市。

- (二) 產業專用區無償移轉（該無償移轉緣由係為區段徵收財務結算後的剩餘土地）：本案涉及區段徵收財務相關事宜，依交通部鐵道局、內政部及臺南市政府協商事項，應無償移轉 4.9739 公頃（佔產業專用區 47.01%）產業專用區予臺南市。

二、實施進度及經費：應完成下列事項後，始得核發建築執照。

- (一) 無償提供（移轉）公共設施用地及產業專用區予臺南市。
- (二) 由開發單位（土地所有權人或關係權利人）自行規劃及興闢完成公共設施，後續負責管理及維護。

【附 錄】本會專案小組初步建議意見

一、有關土地使配置原則同意規劃單位於專案小組會議中補充之修正方案詳圖 1，並請配合修正變更範圍，將電力設施用地(電力二)併同納入變更範圍。

- (一) 公展草案所劃設廣(道)系統與周邊道路系統未能銜接，將造成北側臨接大武路一段新增交通節點，影響交通動線系統。為建構完整道路系統，有關基地內新增道路建議配合北側高發二路及高發三路，以路口順接為原則調整道路系統，劃設 U 字型 20 公尺寬計畫道路，形成完善之道路系統並預留未來銜接區外道路之彈性。
- (二) 因應未來招商開發基地之彈性，區內劃設東西向 10 公尺寬廣(道)用地，以利土地細分。
- (三) 為使基地東側得銜接高發三路並向北延伸至歸仁市區，形成南北向連貫之道路系統，將東北側電力設施用地(電力二)往西遷移，俾利整體路網規劃。
- (四) 請於電力設施用地(電力二)周圍劃設 5 公尺寬綠地作為適度隔離，未來規劃設計請妥予考量隔離功能。
- (五) 公園用地調整至基地西側，以因應水利法之出流管制計畫，兼具滯洪及與捷運系統用地適當隔離。

二、附帶條件內容：

- (一) 本案擬將捷運系統用地變更為產業專用區，涉及低使用價值土地變更為高使用價值土地，應回饋變更總面積 30% 之公共設施用地，另依「臺南市都市計畫區變更負擔公共設施審議原則」規定，應於都市計畫核定前及簽訂協議書之日起 2 年內，依都委會決議內容，將變更範圍內應負擔公共設施之全部土地，一次全數無償移轉予臺南市為原則。
- (二) 考量土地權屬為交通部鐵道局持有，得免簽訂協議書逕予辦理土地捐贈作業，另考量公共設施用地捐贈尚涉及土地分割及與台灣電力公司土地交換分合等作業，為保留作業時間彈性，不予規定 2 年內完成之捐贈期限。
- (三) 本次新增變更範圍涉及將台灣電力公司持有土地之電力事業設施用地變更為道路用地部分，請另行協商土地交換分合及取得方式，故附帶條件

修正為「交通部鐵道局持有之公共設施用地應無償捐贈予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定」。

三、實施進度及經費：

- (一) 依經濟部能源局表示，基地後續擬辦理分割並採出租方式辦理招商，惟目前尚未確定招商對象與內容，為保留開發主體之彈性，有關公共設施用地應由土地所有權人、權利關係人或開發單位自行整體規劃、興建、管理及維護，且應於完成公共設施用地興闢完成後，始得核發建築執照。
- (二) 計畫書表7實施進度與經費概算表，主辦單位請配合修正為土地所有權人、權利關係人或開發單位

四、本案涉及水利法之出流管制計畫部分，請依相關規定辦理計畫書件送審作業。

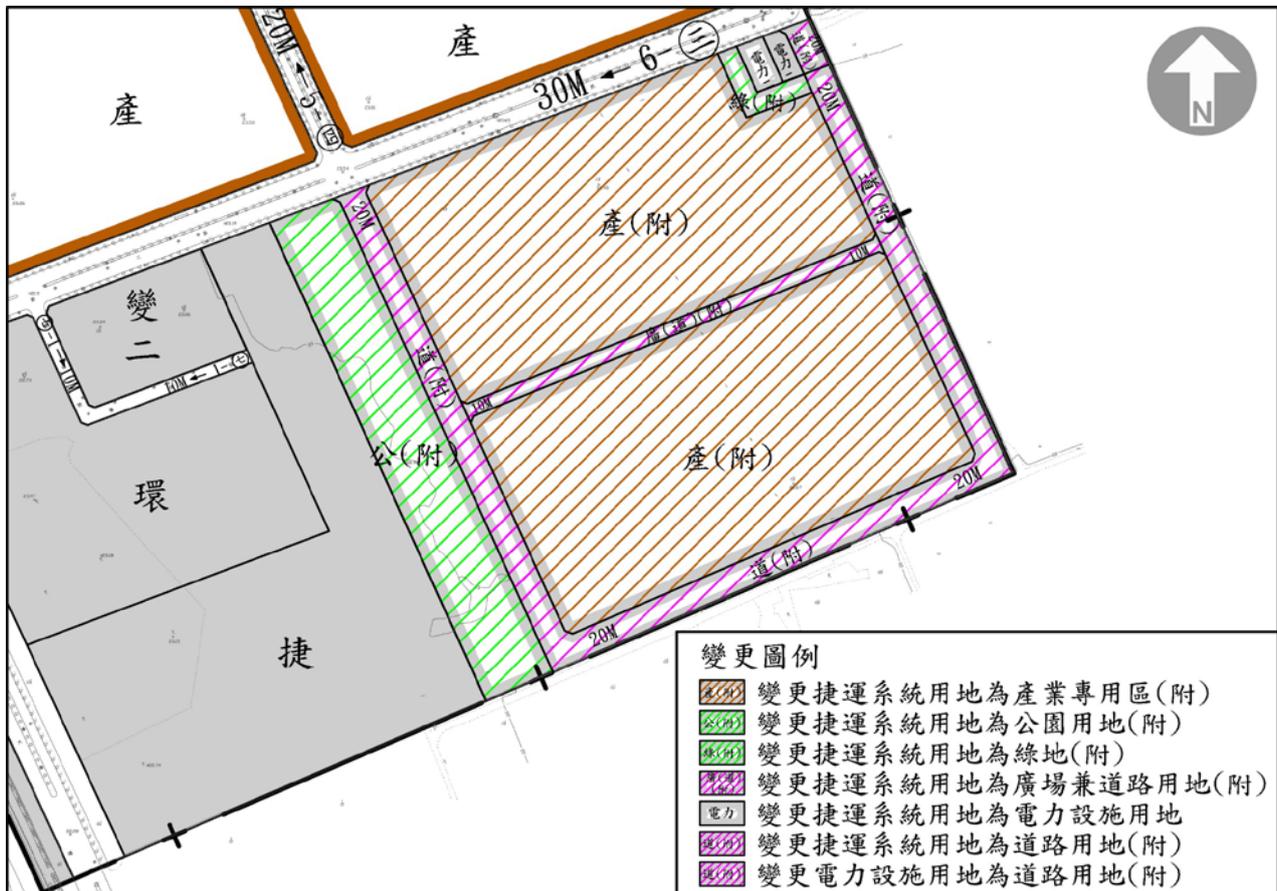


圖1 本次專案小組建議修正變更內容示意圖

第二案：變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地及廣場兼道路用地）（配合沙崙智慧綠能科學城計畫增修訂土地使用分區管制要點）細部計畫案

說明：一、本細部計畫係依據「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（部分捷運系統用地為產業專用區、公園用地、綠地及廣場兼道路用地）（配合沙崙智慧綠能科學城計畫）主要計畫」，於本細部計畫訂定相關管制，以為執行依據。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

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 109 年 5 月 19 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 109 年 5 月 26 日上午 10 時整假歸仁文化中心多功能劇場舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員仁郎（召集人）、黃委員偉茹、胡委員大瀛、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 7 月 13 日及 109 年 7 月 21 日共召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

【附 錄】本會專案小組初步建議意見

一、容積率提升及策略獎勵容積：

本次土地使用分區管制要點新增容積率提升及策略獎勵容積等內容，請依本會109年7月3日第90次審決之「變更高速鐵路臺南車站特定區（配合沙崙智慧綠能科學城計畫增修訂土地使用分區管制要點）細部計畫案」，配合修訂條文內容。

二、退縮留設帶狀之開放空間：

- (一) 為型塑沙崙智慧綠能科學城景觀風貌，目前辦理中之「變更高速鐵路臺南車站特定區（第一次通盤檢討）細部計畫案」，擬修訂產業專用區之退縮留設帶狀之開放空間相關規定，依公展草案條文，產業專用區指定街廓面臨30M計畫道路者指定建築線退縮距離為20公尺，面臨20公尺計畫道路者指定建築線退縮距離為10公尺。
- (二) 參酌上開原則，產業專用區面臨30公尺計畫道路者指定建築線退縮距離為20公尺；另本次主要計畫新增20公尺計畫道路及10公尺廣(道)用地部分，考量未來招商開發基地使用彈性，指定建築線退縮距離為6公尺。
- (三) 為塑造街廓整體入口意象，於兩側臨接20公尺以上計畫道路街角部分，應配合留設廣場式開放空間。

三、有關土地使用分區管制要點內容，係配合本次主要計畫變更而修訂，相關條文訂定詳表1。

表1 土地使用分區管制要點修訂內容明細表

修訂條文內容	說明
<p>一、「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：</p> <p>(一)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。</p> <p>(二)最小開發基地規模不得低於1公頃。</p> <p>(三)得容許下列項目之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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： <ol style="list-style-type: none"> (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： <ol style="list-style-type: none"> (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： <ol style="list-style-type: none"> (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： <ol style="list-style-type: none"> (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，比照都市計畫法臺南市施行細則第20條相關內容) <p>(四)容積率提升及策略獎勵容積</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為符合沙崙智慧綠能科學城計畫之產業發展及政策指導，產業專用區指定範圍(武東段232地號部分土地，參照附圖1)，除第1項第3款第4目觀光遊憩使用及第5目醫療保健服務使用外，其餘容許項目之使用，其容積率得調整為不大於300%。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合主要計畫分區變更增列有關X區之土地使用分區管制要點內容。 2. 經盤點目前科學城全區可供廠商進駐空間除C、D區部分樓地板面積外尚有B、F區，為統合產業專用區之招商、各區軟硬體開發期程、科學城整體達成之亮點成果，以及研提吸引廠商之投資誘因，並以招募國內外知名企業進駐為目標，以展現科學城之國際知名度。 3. 因應新興產業未來發展之使用需求，配合行政院政策方向與加速產業升級發展需求，依108年11月12日院臺綠能字第1080194446號函送沙崙智慧綠能科學城招商及開發進度研商會議紀錄及109年1月9日院臺綠能字第1090160409號函送沙崙智慧綠能科學城開發規劃研商會議紀錄，提出需配合調整產業專用區土地使用強度管制規定。 4. 產業專用區之土地悉屬國有並分別由不同管理機關指定用途管理執行智慧綠能產業之建築開發利用，土地使用所產生之各項收益均回歸公庫所有，且投入沙崙智慧綠能科學城之發展管理。 5. 為符合沙崙智慧綠能科學城計畫之產業發展及政策指導，透過指定範



附圖 1 產業專用區內做招商使用土地分布區位及範圍示意圖

2. 為符合本特定區發展綠能智慧生態之目標，訂定相關策略獎勵容積，符合第 1 項第 4 款第 1 目之指定範圍及容許項目，得申請容積獎勵，惟各基地之獎勵合計容積率不得大於 350%，相關策略獎勵容積項目及額度如下：

獎勵項目	認定標準及獎勵額度
基地綠化	建築基地法定空地應以複層植栽之方式使綠化達 70%，獎勵法定容積率之 5%。
鄰棟及鄰幢間距	基地內各棟(幢)建築物間之淨寬及建築物與地界線間之淨寬均達 6 公尺以上者，獎勵法定容積率之 5%。
綠建築	取得候選綠建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1. 鑽石級：法定容積率之 8%。 2. 黃金級：法定容積率之 6%。
智慧建築	取得候選智慧建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1. 鑽石級：法定容積率之 8%。 2. 黃金級：法定容積率之 6%。

註：有關綠建築或智慧建築獎勵必於申請開工前取得候選證書並於建照申請書中具結保證自願繳交申請獎勵容積法定工程造價之 5 倍保證金予建築管理主管機關（繳納保證金＝申請基地面積＊（獎勵後容積率－法定容積率）＊法定工程造價＊5），保證於使用執照核發後二年內取得相關綠建築或智慧建築標章。第一期保證金應於申請建造執照時繳納 50% 保證金，第二期保證金應於申請使用執照時繳納剩餘保證金。依限取得綠建築或智慧建築標章者，保證金無息退還，未依限取得或未達獎勵基準者，保證金不予退還。

(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。
4. 其他相關配合計畫。

(六) 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。

圍及為平衡區段徵收土地開發之價值平衡與後續招商誘因下得以提升建築使用強度。
6. 為符合沙崙智慧綠能科學城之發展目標，針對基地綠化、鄰棟及鄰幢間距、綠建築、智慧建築相關環境友善措施訂定獎勵容積措施及上限。

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。
- (七)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 2 指定留設街角廣場位置示意圖

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。

2. 建築基地之開放空間系統留設規定如下：
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 3)，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。



附圖 3 指定退縮地配置圖示意圖

1. 配合主要計畫分區變更修訂有關 X 區之土地使用分區管制要點內容。
2. 為型塑沙崙智慧綠能科學城景觀風貌，目前辦理中之「變更高速鐵路臺南車站特定區(第一次通盤檢討)細部計畫案」，擬修訂產業專用區之退縮留設帶狀之開放空間相關規定，依公展草案條文，產業專用區指定街廓面臨 30M 計畫道路者指定建築線退縮距離為 20 公尺，面臨 20 公尺計畫道路者指定建築線退縮距離為 10 公尺。
3. 參酌上開原則，產業專用區面臨 30 公尺計畫道路者指定建築線退縮距離為 20 公尺；另本次主

	<p>要計畫新增 20 公尺計畫道路及 10 公尺廣(道)用地部分，考量未來招商開發基地使用彈性，指定建築線退縮距離為 6 公尺。</p>
--	---

業務承辦人員	
業務單位主管	