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 103 年 4 月

<table>
<tr><td colspan="4">臺 南 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表</td></tr>
<tr><td>項　　目</td><td colspan="3">說　　明</td></tr>
<tr><td>都市計畫名稱</td><td colspan="3">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</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫法令依據</td><td colspan="3">都市計畫法第26條</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫機關</td><td colspan="3">臺南市政府</td></tr>
<tr><td>申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">本案公開展覽之起訖日期</td><td rowspan="2">公開展覽</td><td>公開展覽</td><td></td></tr>
<tr><td>公開說明會</td><td></td></tr>
<tr><td>人民團體對本案之反映意見</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">本案提交各級都市計畫委員會審核結果</td><td>市　　級</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>內政部級</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

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、發展課題與對策..... 23

柒、變更計畫內容..... 26

捌、變更後土地使用分區管制要點..... 45

表目錄

表 1　高速鐵路臺南車站特定區計畫發布實施歷程一覽表..... 3

表 2　高速鐵路臺南車站特定區計畫土地使用計畫面積表..... 6

表 3　中央法規修訂精神與本計畫現有條文對照..... 23

表 4　高鐵特定區產業專用區規劃面積比較表..... 24

表 5　產業專用區建議調整內容..... 24

表 5　產業專用區建議調整內容（續完）..... 25

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　擬定高速鐵路臺南車站特定區 12

圖 4　擬定高速鐵路臺南車站特定區 12

圖 5　擬定高速鐵路臺南車站特定區停車場配置示意圖 12

圖 6　擬定高速鐵路臺南車站特定區園道及道路斷面配置圖 14

圖 7　擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖 14

圖 8　擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖 15

圖 9　擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖 15

圖 10 高速鐵路臺南車站特定區計畫綠化系統示意圖 19

圖 11 會展中心分布區位及範圍示意圖 47

圖 12 擬定高速鐵路臺南車站特定區園道及道路斷面配置圖 50

圖 13 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖 50

圖 14 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖 51

圖 15 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖 51

圖 16 高速鐵路臺南車站特定區計畫綠化系統示意圖 54

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 2 億人，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。

此外，高鐵車站專用區周邊，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。

高鐵臺南車站特定區，相較於其他高鐵站區而言，雖然發展較為持平，但是面對大臺南縣市合併升格、高鐵沙崙支線通車，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，根據高鐵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」，針對高鐵站區的開發提出包括公有地發展觸媒、租稅獎勵、土管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、都市計畫法臺南市施行細則及「『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

計畫區位於臺南市歸仁區南側，計畫範圍北以臺 86 線南緣約 200 公尺為界，東至高鐵臺南車站中心點東側約 760 公尺現有臺糖農地為界，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。

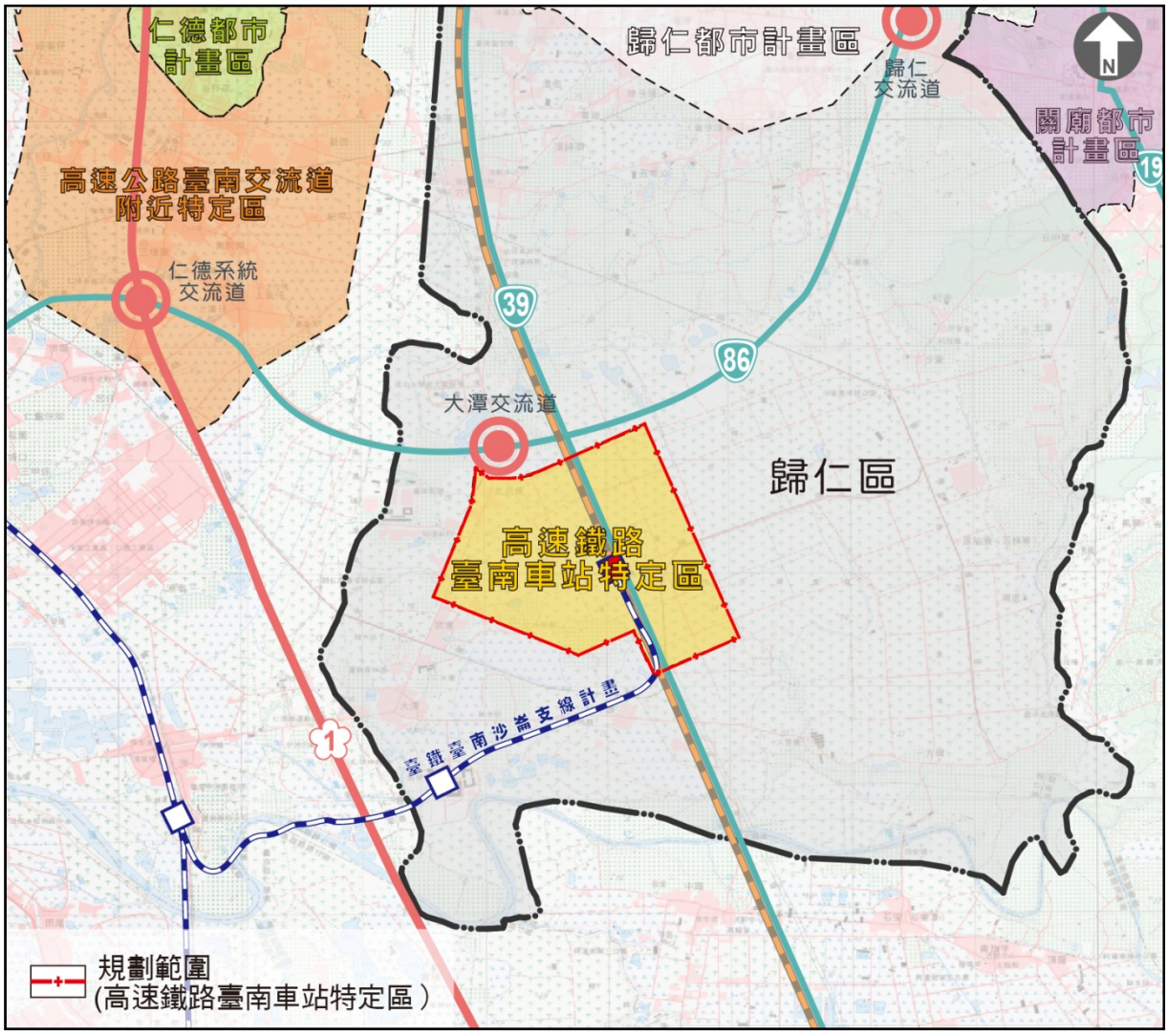


圖 1　計畫範圍示意圖

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「臺鐵臺南沙崙支線計畫」變更土地使用分區及調整土地使用分區管制規定。

表 1　高速鐵路臺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	擬定高速鐵路臺南車站特定區計畫案	88.10.04 府工都 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

資料來源：規劃單位彙整。

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，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

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

劃設國小用地三處，面積合計 6.40 公頃。

3.國中

劃設國中用地一處，面積 5.18 公頃。

4.公園

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

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

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

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

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

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 0.42 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　高速鐵路臺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	1.09	0.36
	國小	6.40	2.14
	國中	5.18	1.73
	公園	13.21	4.42
	體育場	3.00	1.00
	鄰里公園兼兒童遊樂場	6.05	2.02
	廣場兼停車場	0.72	0.24
	停車場	1.77	0.59
	環保設施用地	3.99	1.33
	變電所	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	8.12	2.72
	道路	61.63	20.62
	鐵路用地(兼供道路使用)	0.82	0.27
	小計	**138.98**	**46.49**
總面積		**298.93**	**100.00**

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。

註：表內面積僅供參考，實際面積以實際分割測量面積為準。

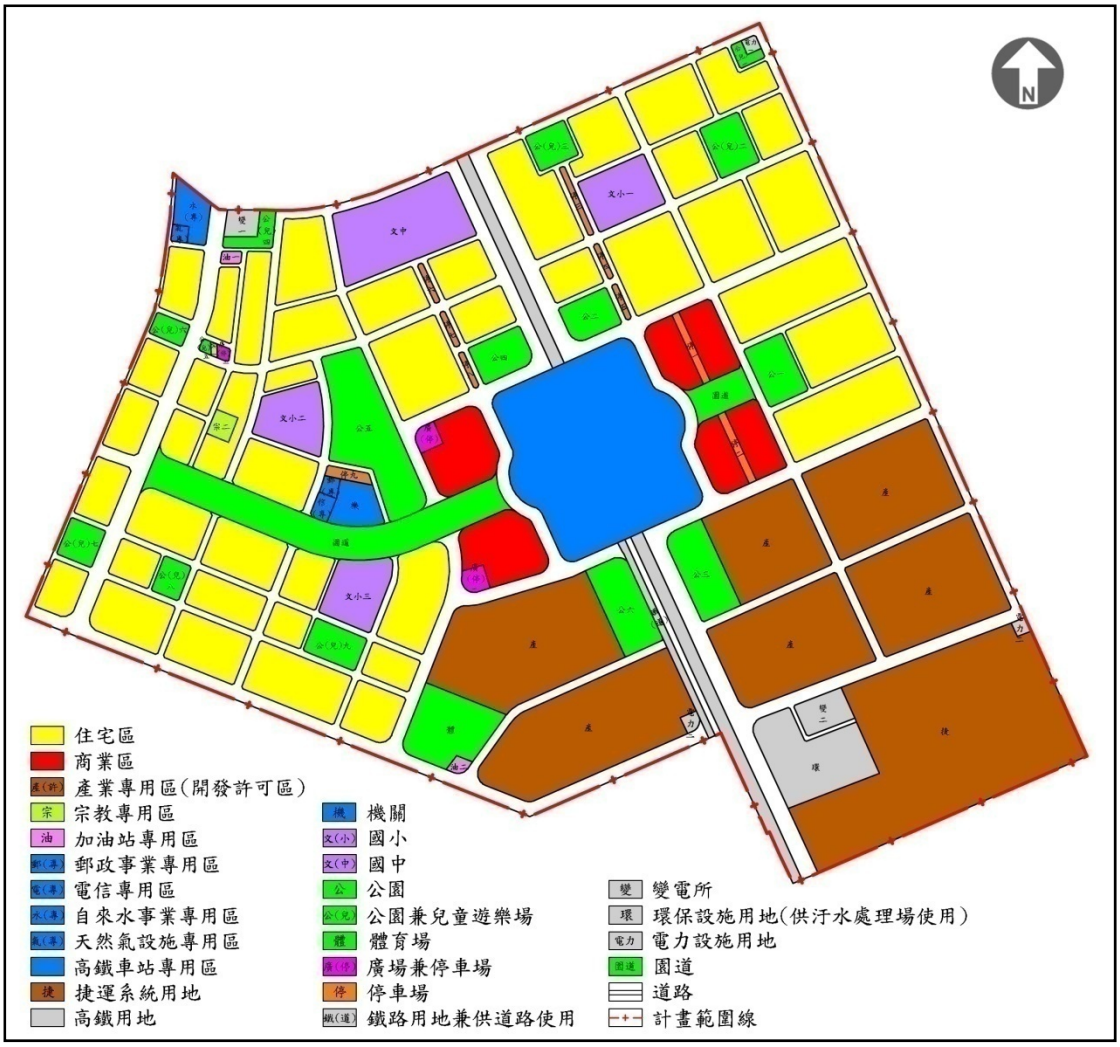


圖 2　現行都市計畫示意圖

（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，臺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臺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。

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與發照前，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。
   （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，依下列規定：

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（詳圖 3～圖 5）

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，並與以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發空間。

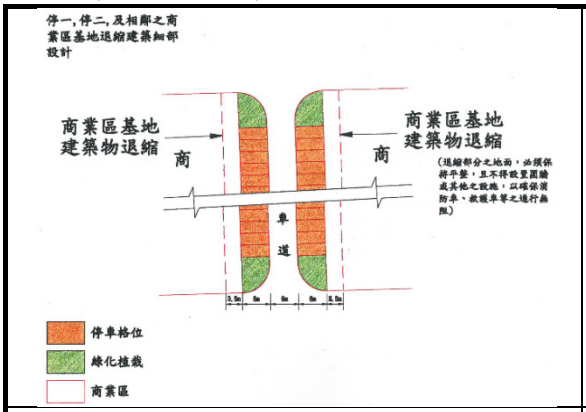


圖 3　擬定高速鐵路臺南車站特定區停車場配置示意圖

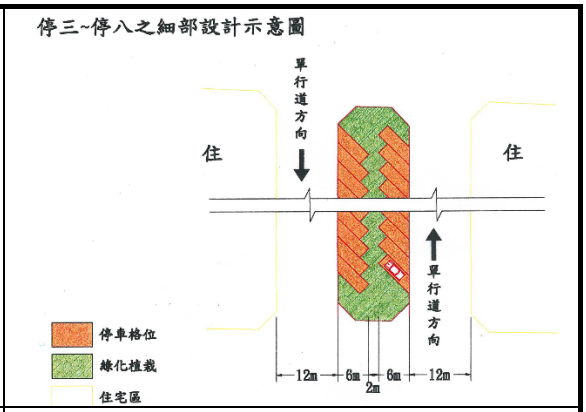


圖 4　擬定高速鐵路臺南車站特定區停車場配置示意圖

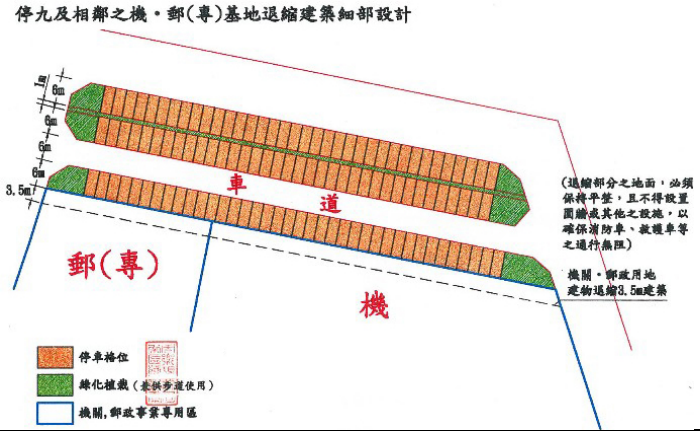


圖 5　擬定高速鐵路臺南車站特定區停車場配置示意圖

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）公共開放空間應盡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）公共開發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「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（四）「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，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令定更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之根據。

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聯繫配合，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、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：面臨八十公尺園道者（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，詳圖 6～圖 9。

（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」之規定辦理，不予適用。

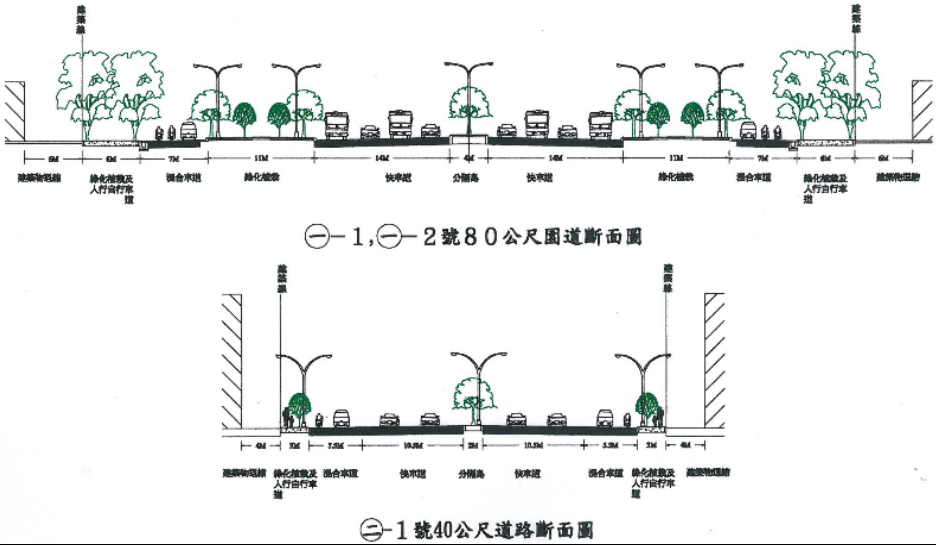


圖 6　擬定高速鐵路臺南車站特定區園道及道路斷面配置圖

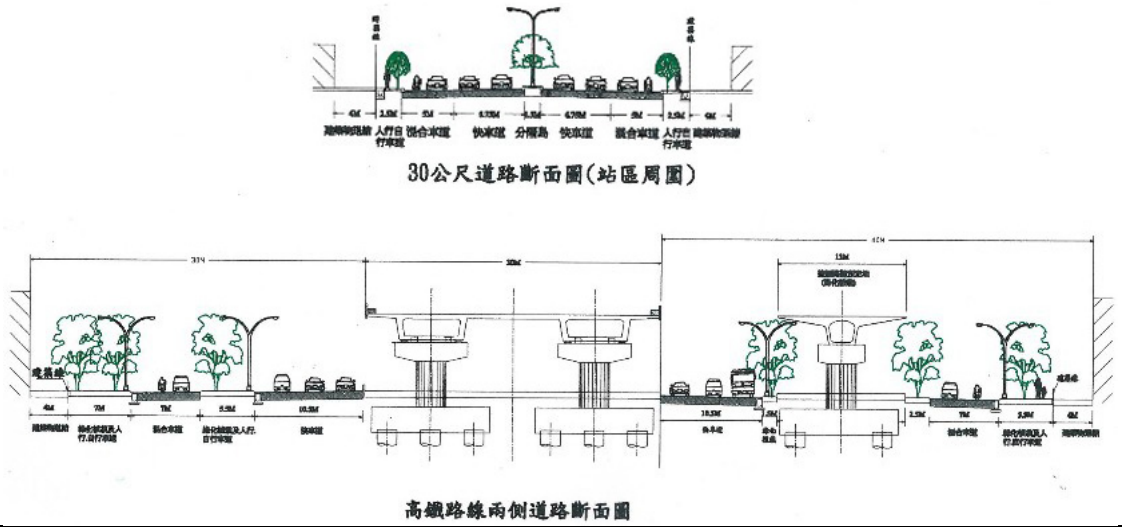


圖 7　擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖

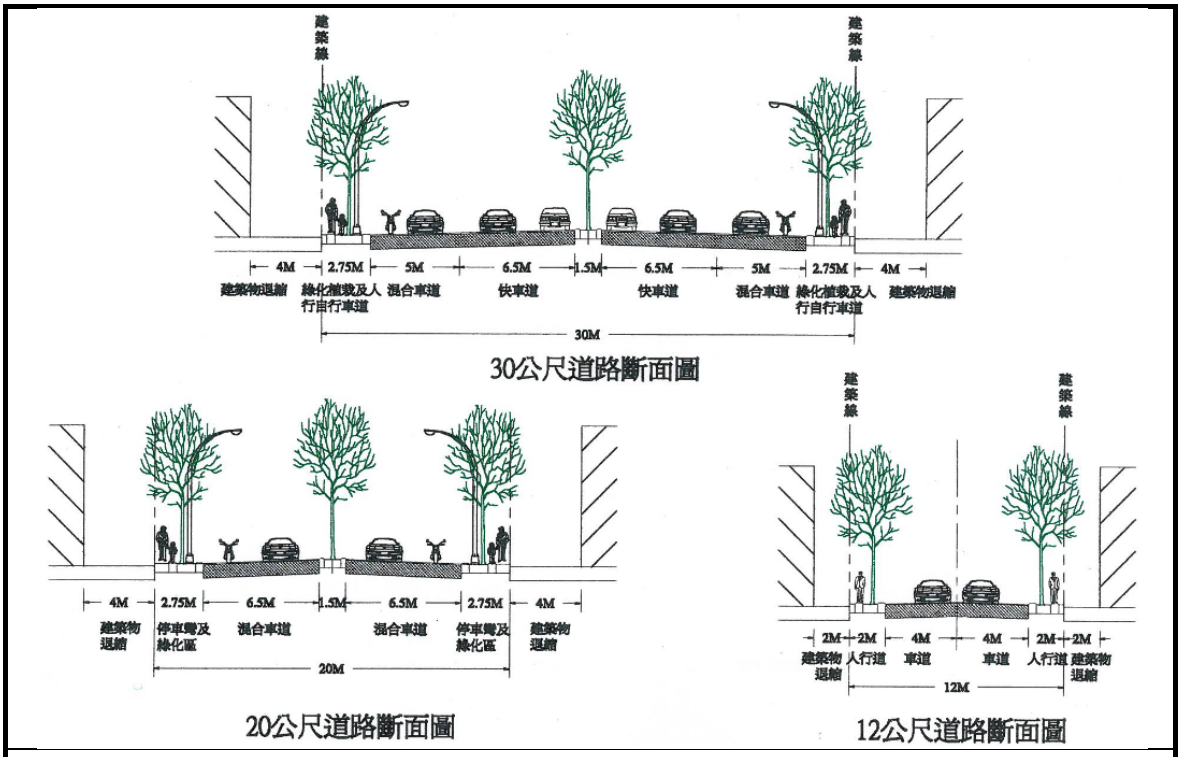


圖 8　擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖

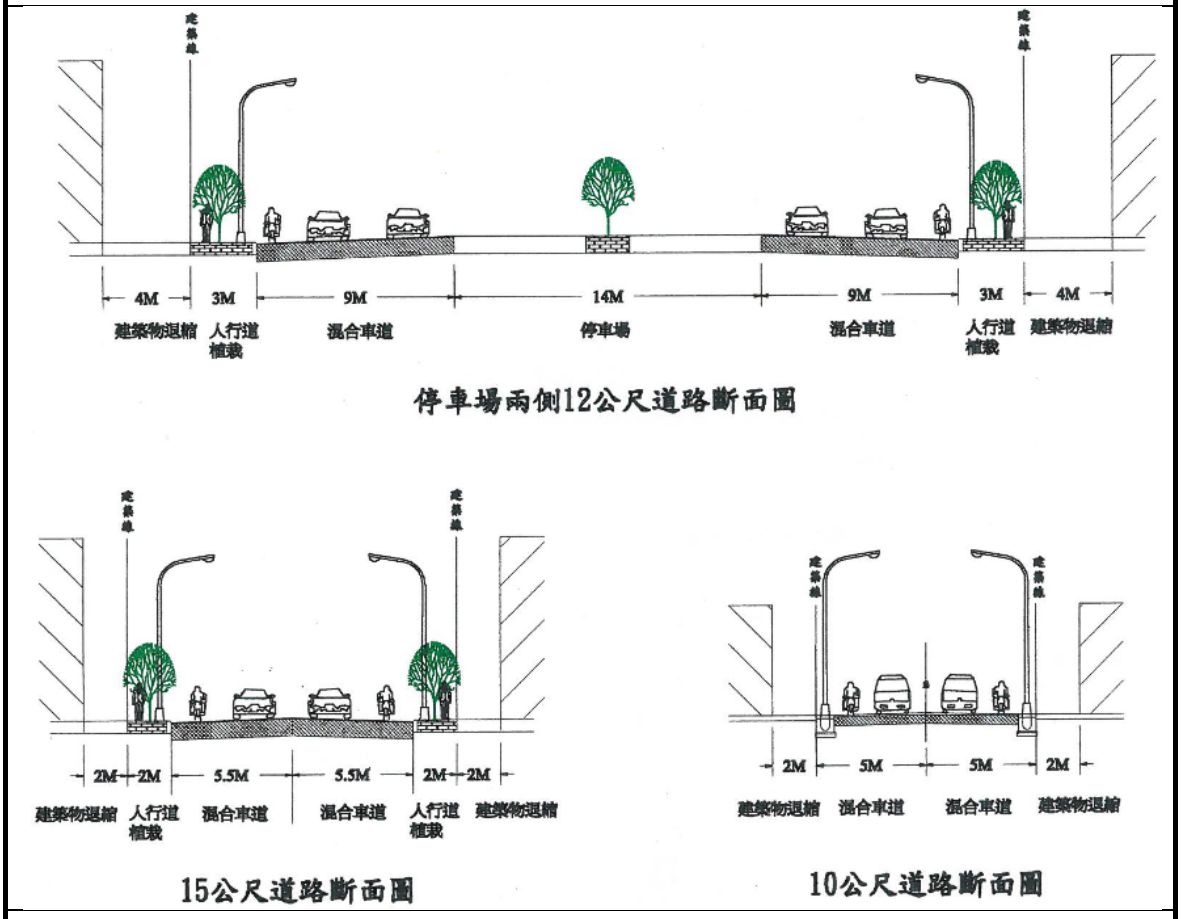


圖 9　擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖

二十二、建築基地個別開發時，其沿街面規定退縮人行使用之帶狀開放空間及商業區之連續前廊之舖面，應配合所臨接道路之人行道設計之舖面形式、色彩、材質及紋理，以創造整體舖面之延續性。

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，原則上應依圖6～圖 9 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、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道舖面應齊平設置，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，並應和人行步道或各類供步行通道之無障礙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位置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盡量使用原生樹種，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。

三十六、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表規定：

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（㎡）	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
附屬事業	四·〇二	七〇%		

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
				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、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，並兼具舒緩車站人潮、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圖 10 留設。
2. 轉運站應盡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；停車場區位應盡量靠近鐵路車站，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暢通。
6. 前序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、站運站、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劃道路順暢銜接。
2. 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。

圖 10 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互相直接連通，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、站區之綠化植栽應盡量使用原生樹種，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，據以測訂都市計畫樁位，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臺南縣政府。

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）本地區之土使用容許項目，比照都市計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（含計畫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＝〔V0/（1-V1）〕＊（1+V1/2）

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盡量集中留設，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、本特定區發佈實施後，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者，不再適用其他開發獎勵之規定。

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、發展課題與對策

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臺南市地方性法令規範，包括「都市計畫法臺南市施行細則」、「臺南市低碳自治條例」、「『高速鐵路臺南車站特定區』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 3　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，而獎勵額度上限回歸都市計畫法令，本計畫不予另訂。
	「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。		
	「都市計畫法臺南市施行細則」（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「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。	配合原計畫依據之法源廢止，刪除本條文。

資料來源：規劃單位彙整。

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

說明：

本計畫目前劃設之產業專用區面積高達 47.12 公頃，其占計畫區總面積比例為其他高鐵特定區之冠(見表 4)，因此有關產業專用區之開發規模、使用強度、容許使用項目等對廠商進駐之誘因、市場接受度等，影響特定區開發成效甚鉅。

對策：

有鑑於大臺南地區具備豐富的產業發展基礎，且高鐵兩側之臺 39 號省道已形塑為南科與高科之主要南北聯絡動線，在後續的調整方向上，除配合周邊豐富的學研機構資源，鼓勵研發服務產業發展，應開放部分新興產業廠商進駐，強化臺南高鐵車站作為產業櫥窗的發展目標。同時原計畫針對產業專用區申請之相關規定，開發門檻過高、或是規定未臻明確導致投資廠商觀望的部分，亦應一併予以檢討。

表 4　高鐵特定區產業專用區規劃面積比較表　　單位：公頃

車站	桃園	新竹	苗栗	臺中	嘉義	臺南	高雄左營
特定區面積	490.00	309.22	440.63	273.35	135.22	298.93	49.48
車站專用區面積	19.68（4.02%）	14.76（4.77%）	14.02（3.18%）	29.43（10.77%）	12.51（9.25%）	16.73（5.60%）	9.46（19.52%）
產業專用區面積	21.90（4.47%）	38.30（12.39%）	10.02（2.27%）	31.51（11.53%）	15.14（11.20%）	47.12（15.78%）	1.12（2.31%）

資料來源：規劃單位彙整

表 5　產業專用區建議調整內容

項目	現行計畫	調整理由	建議調整方向
開發規模	第二章、第 12 條（七）1. 產業專用區申請開發規模應依整體開發計畫，以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。	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，招商門檻過高。	苗栗及彰化車站特定區案例：放寬限制、酌予調降開發規模。 參酌其他車站特定區案例，及相關業種設施規模需求，酌予調降最小開發規模。
使用強度	第二章、第 12 條（七）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 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：50% 2.供商業服務及展覽分區：40% 3.購物中心分區：40%、60% 4.文教休憩分區：40% 5.其他分區：40%	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，原計畫依各產業類訂定不同建蔽率，將造成適用上之衝突。	統一產業專用區建蔽率規定，且為因應各產業型態所需之容積率及建蔽率不同，爰採不同強度管制之組合（高建蔽、低容積或低建蔽、高容積）以保留開發彈性，讓開發者依其需求選擇。

表 5　產業專用區建議調整內容（續完）

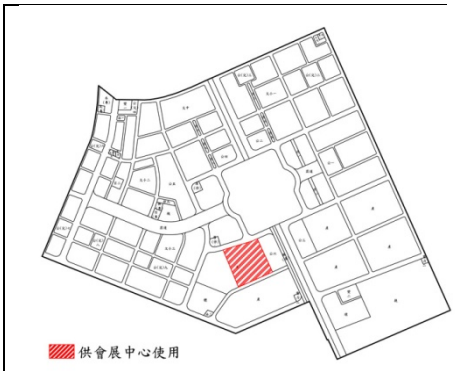
項目	現行計畫	調整理由	建議調整方向
容許使用	第二章、第 12 條（六） 產業專用區得視實際需要，再予細分劃設下列分區並容許下列各項使用： 1. 高科技專業分區：供高科技產業及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。 2. 工商服務及展覽分區：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心（場）等相關設施使用。 3. 購物中心分區：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。 4. 文教休憩分區：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。 5. 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。	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，原計畫水平區分方式過於僵化、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。	產業專用區內不再劃設分區，改以容許使用規範，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。
必要性服務設施	第二章、第 12 條 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。 第二章、第 12 條（一）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）。	必要性服務設施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，且無明確規範綠化項目應留設比例，造成實際執行之困擾。	參酌都市計畫法第 45 條之精神，僅規定綠化比例不得低於總計畫面積 10%，其餘由開發者自行留設。

資料來源：規劃單位彙整。

柒、變更計畫內容

原條文內容	建議修正條文	修訂理由
第一章 總則	第一章 總則	-
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺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。
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）	1. 業於 101 年 12 月 18 日發布「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範，爰將「都市設計管制事項」之章名刪除。 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」等規定辦理。 （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。	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 50%，容積率不得大於 200%。	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 70%，容積率不得大於 240%。	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，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 60%，容積率不得大於 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 40%，容積率不得大於 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	八、電信專用區不得為「都市計畫法	統一修正為阿拉伯

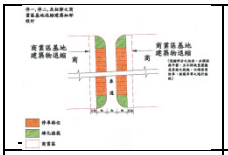
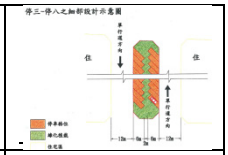
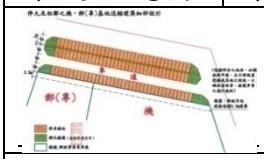
原條文內容	建議修正條文	修訂理由
台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	數字表示。
九、郵政專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	九、郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	統一修正為阿拉伯數字表示。
十、自來水專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。	十、自來水專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	統一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 50%，容積率不得大於 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。~~ ~~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~~	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 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。 （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.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，於基地申請開發建築及發照前，提送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 3,000 ㎡。 3.為放寬平面及立

原條文內容	建議修正條文	修訂理由
~~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與發照前，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。~~	（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）最小開發規模不得低於 3,000 ㎡，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 ㎡。 （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。  附圖 1 會展中心分布區位及範圍示意圖	面混合使用以增加使用彈性並簡化申請程序，採正面列舉容許使用管制方式取代功能分區劃設。 4. 為使廠商容易依循、清楚可投資項目，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. 有關必要性服務設施應留設不得低於基地面積10%之公園綠地乙節，為免該公園綠地與公共設施用地混淆造成疑義，改以法定空地綠化率、透水率及雨水貯留設施予以規範，爰刪除必要性服務設施相關規定。 6. 產業發展型態均朝向複合性使用為主，為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

<table>
<tr><th>原條文內容</th><th>建議修正條文</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>~~(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。~~</td><td></td><td>近公六處約 5 公頃)，規範會展設施所需之最小門檻值。</td></tr>
<tr><td>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，依下列規定：
<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理。</td></tr><tr><td>公園（註）</td><td>五%</td><td>不予規定</td><td>1.每處地面上之建築物，最大水平投影面積不得超過一五〇平方公尺。
2.公園二分之一面積均准予作地下停車場使用。
地面上、下得作共同管道監控中心、電信機房、必要</td></tr></table></td><td>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，依下列規定：
<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>50%</td><td>250%</td><td>建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。</td></tr><tr><td>公園（註）</td><td>5%</td><td>不予規定</td><td>1.每處地面上之建築物，最大水平投影面積不得超過150平方公尺。
2.公園二分之一面積均准予作地下停車場使用。
地面上、下得作共同管道監控中心、電信機房、必要</td></tr></table></td><td>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示。</td></tr>
</table>

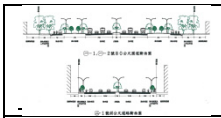
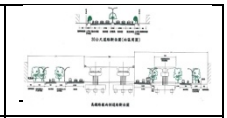
原條文內容				建議修正條文				修訂理由
			機電設施及其相關設施使用。				機電設施及其相關設施使用。	
鄰里公園兼兒童遊樂場	—	—	公園兼兒童遊樂場二分之一面積均准予作地下停車場使用。	鄰里公園兼兒童遊樂場	—	—	公園兼兒童遊樂場二分之一面積均准予作地下停車場使用。	
體育場	五〇%	不予規定	准予作地下公共停車場使用。	體育場	50%	不予規定	准予作地下公共停車場使用。	
廣場兼停車場	—	—	地面限作廣場並應綠化，地下限供公眾停車場使用。	廣場兼停車場	—	—	地面限作廣場並應綠化，地下限供公眾停車場使用。	
~~停車場~~	二	二	~~限做平面停車使用（詳附圖1～附圖3）~~	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。
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	40%	160%	
學校 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	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，並予以綠化避免影響

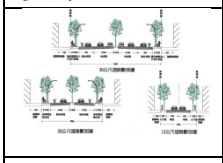
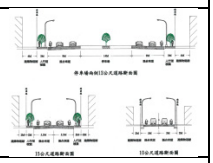
原條文內容				建議修正條文				修訂理由
			部分應配置十公尺綠帶，並予以綠化避免影響都市景觀及鄰近土地使用。				都市景觀及鄰近土地使用。	
變電所	五〇%	一五〇%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮六公尺以上建築，另須設置必要之安全防護設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。	變電所	50%	150%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮6公尺以上建築，另須設置必要之安全防護設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，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	三〇%	六〇%	1.<u>供捷運相關設施使用</u>。 ~~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	30%	60%	<u>供捷運設施及附屬事業設施使用。</u>	
				註：考量本計畫開發後地表逕流量增加甚大，將來「公三」用地開闢時，應請開發單位妥為規劃設計配置相關調節池設施，並強化親水性活動公共開放空間。				

原條文內容	建議修正條文	修訂理由
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~~		
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「建築技術規則第十五章」規定辦理。	1.「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。 2. 獎勵額度上限回歸都市計畫法令（「都市計畫法臺南市施行細則」於103年4月17日發布實施），本計畫不予另訂。
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、維持原條文。	-
~~十六、凡建築物增設停車空間，得依~~	（刪除）	「臺灣省建築物增

原條文內容	建議修正條文	修訂理由
~~「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。~~		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。其中產業專用區之綠化面積應不得低於法定空地之75%。 （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景觀與周邊環境維護，明確規範應綠化比例。
~~第三章 都市設計管制事項~~	（刪除）	業於101年12月18日發布「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範，爰將「都市設計管制事項」之章名刪除。
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，以為審議時之根據。	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

原條文內容	建議修正條文	修訂理由
		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。~~	（刪除）	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，~~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。	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查通過後始得設置。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。	修正為一般建築基地適用之通用原則。
~~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：面臨八十公尺園道者（含一一1、一一2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~~	（刪除）	本條文管制事項與「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範內容相同，爰予以刪除。

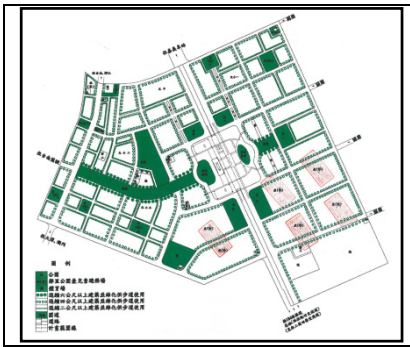
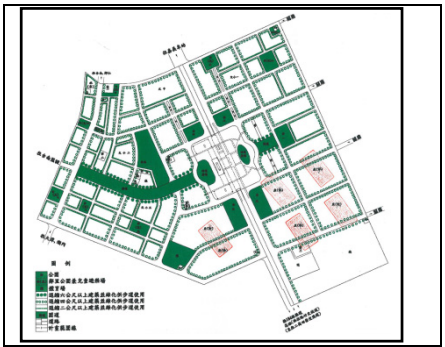
原條文內容	建議修正條文	修訂理由
~~築；另商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側應退縮三．五公尺以上建築。其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用，詳附圖 4～附圖 7。~~ ~~（二）商業區內之建築基地面臨計畫道路部分，除應退縮建築外，並應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率之計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算。~~ ~~（三）有關退縮建築及連續性前廊之設置，應依照本要點規定辦理，關於「臺南縣都市計畫區設置法定騎樓」之規定辦理，不予適用。~~		
~~二十二、建築基地個別開發時，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。~~	（刪除）	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。~~	（刪除）	本條文管制事項與「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範內容相同，爰予以刪除。
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。  附圖 4 擬定高速鐵路臺南車站特定區園道及道路斷面配  附圖 5 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖	十九、維持原條文。	-

原條文內容	建議修正條文	修訂理由
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、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。	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。
~~二十六、本計畫區內之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面應齊平設置，以利行動不便者通行使用。~~	（刪除）	本條文管制事項與「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範內容相同，爰予以刪除。
~~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。~~	（刪除）	回歸相關法令規定辦理，不予另訂。
~~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~~	（刪除）	回歸相關法令規定辦理，不予另訂。

原條文內容	建議修正條文	修訂理由
~~道，並應和人行步道或各類供步行通道之無障礙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。~~	（刪除）	本條文管制事項與「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範內容相同，爰予以刪除。
~~三十、產業專用區應於適當位置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。~~	（刪除）	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。~~	（刪除）	回歸相關法令規定辦理，不予另訂。
~~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。~~	（刪除）	回歸相關法令規定辦理，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。
~~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。~~	（刪除）	回歸相關法令規定辦理，不予另訂。
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	二十一、維持原條文。	-

<table>
<tr><th>原條文內容</th><th>建議修正條文</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>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，使得發照建築。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td><s>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。</s></td><td>（刪除）</td><td>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。</td></tr>
<tr><td>三十六、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表規定：
<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 rowspan="2">一一二、五六〇</td><td rowspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>附屬事業</td><td>四・〇二</td><td>七〇%</td></tr>
<tr><td>站區廣</td><td>二・八〇</td><td>—</td><td>—</td><td>得適度供做人工地盤(經站區</td></tr>
</table>
二十二、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表規定：
<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>9.89</td><td>60%</td><td rowspan="2">112,560</td><td rowspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>附屬事業</td><td>4.02</td><td>70%</td></tr>
<tr><td>站區廣</td><td>2.80</td><td>—</td><td>—</td><td>得適度供做人工地盤(經站區</td></tr>
</table>
</td><td>統一修正為阿拉伯數字表示。</td></tr>
</table>

原條文內容	建議修正條文	修訂理由
場	場	
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。	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。	（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	二十三、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	統一修正為阿拉伯數字表示。

原條文內容	建議修正條文	修訂理由
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。  附圖 8 高速鐵路臺南車站特定區計畫綠化系統示意圖	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。  附圖 8 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。	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40%以上。	統一修正為阿拉伯數字表示。
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	二十五、維持原條文。	

原條文內容	建議修正條文	修訂理由
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互相直接連通，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。	二十六、維持原條文。	-
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。	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 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。	統一修正為阿拉伯數字表示。
~~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。~~	（刪除）	回歸相關法令規定辦理，不予另訂。
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。	二十八、維持原條文。	-
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。	二十九、維持原條文。	-
~~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。~~	（刪除）	回歸相關法令規定辦理，不予另訂。
~~第五章 再發展地區再開發管理規定~~	（刪除）	本計畫區全區已辦理區段徵收完成，

原條文內容	建議修正條文	修訂理由
		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。~~	（刪除）	-
~~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，據以測訂都市計畫樁位，作為實施依據。~~	（刪除）	-
~~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。~~	（刪除）	-
~~四十九、本章規定事項之主管機關為臺南縣政府。~~	（刪除）	-
~~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。~~	（刪除）	-
~~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）本地區之土使用容許項目，比照都市計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。~~	（刪除）	-

原條文內容	建議修正條文	修訂理由
~~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（含計畫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。~~	（刪除）	-
~~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＝〔V0/（1-V1）〕＊（1+V1/2）~~ ~~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。~~	（刪除）	-
~~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~~	（刪除）	-

原條文內容	建議修正條文	修訂理由
~~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、本特定區發佈實施後，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。~~	（刪除）	-
~~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。~~	（刪除）	-
~~五十七、已適用本規定作整體開發者，不再適用其他開發獎勵之規定。~~	（刪除）	-
第六章　附則	第四章　附則	-
五十八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	三十、維持原條文。	-

捌、變更後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臺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」等規定辦理。

（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 50%，容積率不得大於 250%。

九、郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

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70%，容積率不得大於240%；惟如建蔽率不大於60%時，則容積率得調整為不得大於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。

（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 ㎡，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（參照圖 11），其供會展中心使用之樓地板面積不得低於 14,000 ㎡。

（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。

圖 11 會展中心分布區位及範圍示意圖

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，依下列規定：

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。 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%	
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，並予以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：

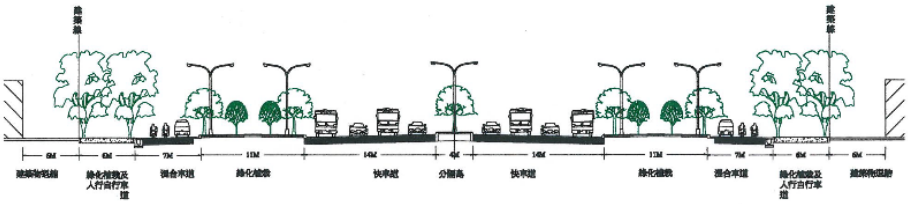
（一）本計畫區建築基地內法定空地，應以集中留設為原則，且其綠化面積應達法定空地面積之二分之一以上。其中產業專用區之綠化面積應不得低於法定空地之 75%。

（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。

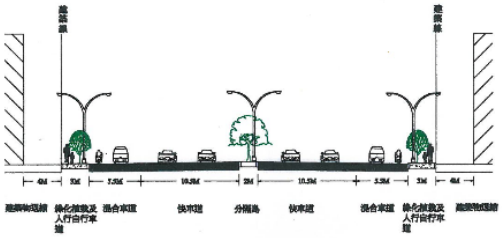
十七、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（詳第三章「高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項」）辦理外，本特定區之開發建築，應於發照前經臺南市都市設計審議通過後為之，審議時應依本特定區土地使用管制要點及「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範為依據；必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之根據。

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查通過後始得設置。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、為創造綠化景觀意象之延續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依圖 12～圖 15 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。



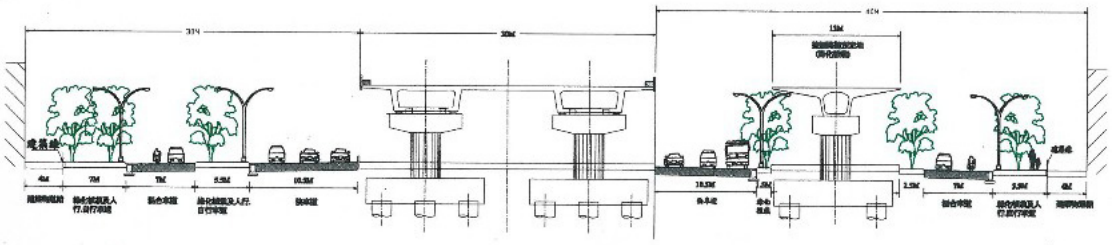
㈠-1,㈠-2號80公尺園道斷面圖



㈡-1號40公尺道路斷面圖

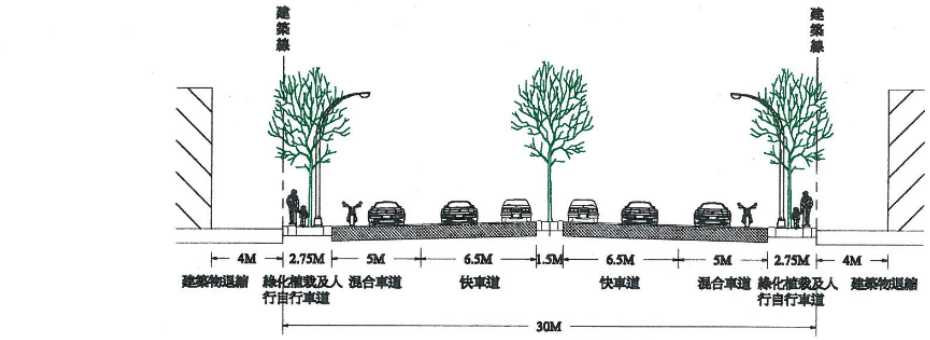
圖 12 擬定高速鐵路臺南車站特定區園道及道路斷面配置圖

30公尺道路斷面圖(站區周圍)

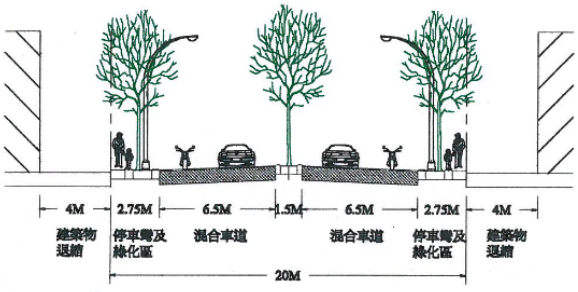


高鐵路線兩側道路斷面圖

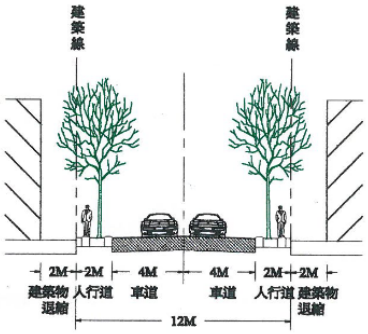
圖 13 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖



30公尺道路斷面圖

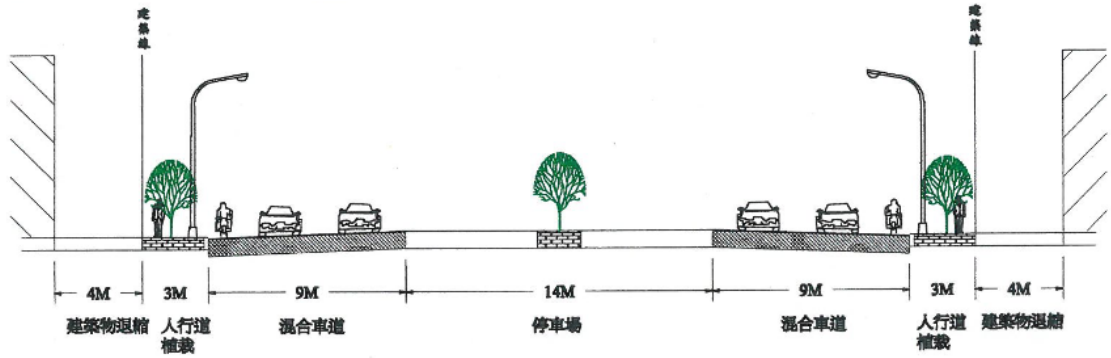


20公尺道路斷面圖

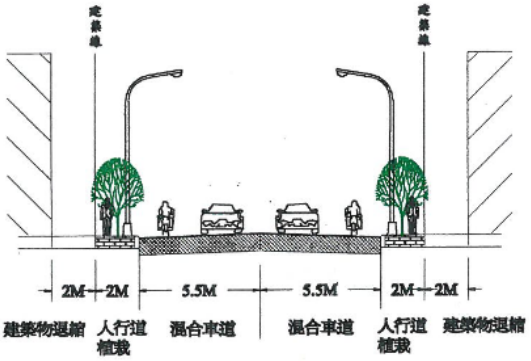


12公尺道路斷面圖

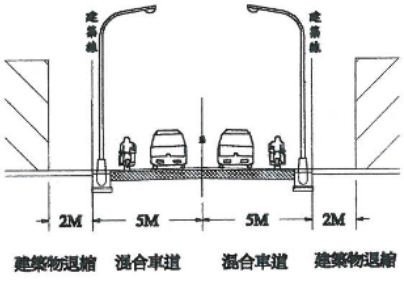
圖 14 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖



停車場兩側12公尺道路斷面圖



15公尺道路斷面圖



10公尺道路斷面圖

圖 15 擬定高速鐵路臺南車站特定區道路斷面配置圖

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。

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

二十一、維持原條文。

二十二、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表規定：

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（㎡）	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。
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。

二十三、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圖 16 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。

圖 16 高速鐵路臺南車站特定區計畫綠化系統示意圖

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 40%以上。

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，使站區範圍內，高鐵路線東西兩側之都市空間能有效連接。

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互相直接連通，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。

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 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。

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，其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。

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。

第四章　附則

三十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

業務承辦人員	
業務單位主管	