

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國111年9月16日
發文字號：府都規字第1111125446A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（第一次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」案自111年9月21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111年9月21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

發布實施

變更高速鐵路臺南車站特定區計畫

(第一次通盤檢討) (土地使用分區管制要點)

細部計畫書

臺南市政府

民國111年8月



第一章 緒論

第一節 緣起

都市計畫係針對特定地區內之土地利用與開發建設所作的發展計畫，而都市是一動態有機體，期間許多重大建設的開闢與人口、產業的變遷，因此在計畫發布實施後，便會產生原有計畫內容已不符合社會實際發展需求，或有窒礙難行之處，導致土地資源之不當開發、妨礙都市發展，故計畫內容必須因應時勢演變做適當之修正。

高鐵台南車站特定區在臺南縣市合併升格、臺鐵沙崙支線通車，以及大臺南地區豐沛的產業基礎下，高鐵臺南車站所屬的門戶位置已成為重要的招商區位，配合沙崙智慧綠能科學城各項計畫的引入，本計畫針對高鐵站區的開發提出包括公有地發展觸媒、土地使用分區管制要點修訂以及交通改善等策略。

高速鐵路臺南車站特定區計畫已於 109 年將主要計畫與細部計畫拆離辦理，依都市計畫法第 23 條規定，其授權由該管直轄市政府核定實施細部計畫，以簡化細部計畫核定層級，縮短都市計畫制定流程，因此配合主要計畫第一次通盤檢討，依都市計畫法第 22 條規定配合擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點納入細部計畫規範，明確區別主要計畫及細部計畫內容，以落實計畫的分層管理，提升計畫執行效率。

第二節 法令依據

依據都市計畫法第 22 條、第 26 條規定辦理。

第三節 計畫範圍

本計畫以高速鐵路臺南車站特定區範圍為主，其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，計畫範圍示意圖詳圖 1。

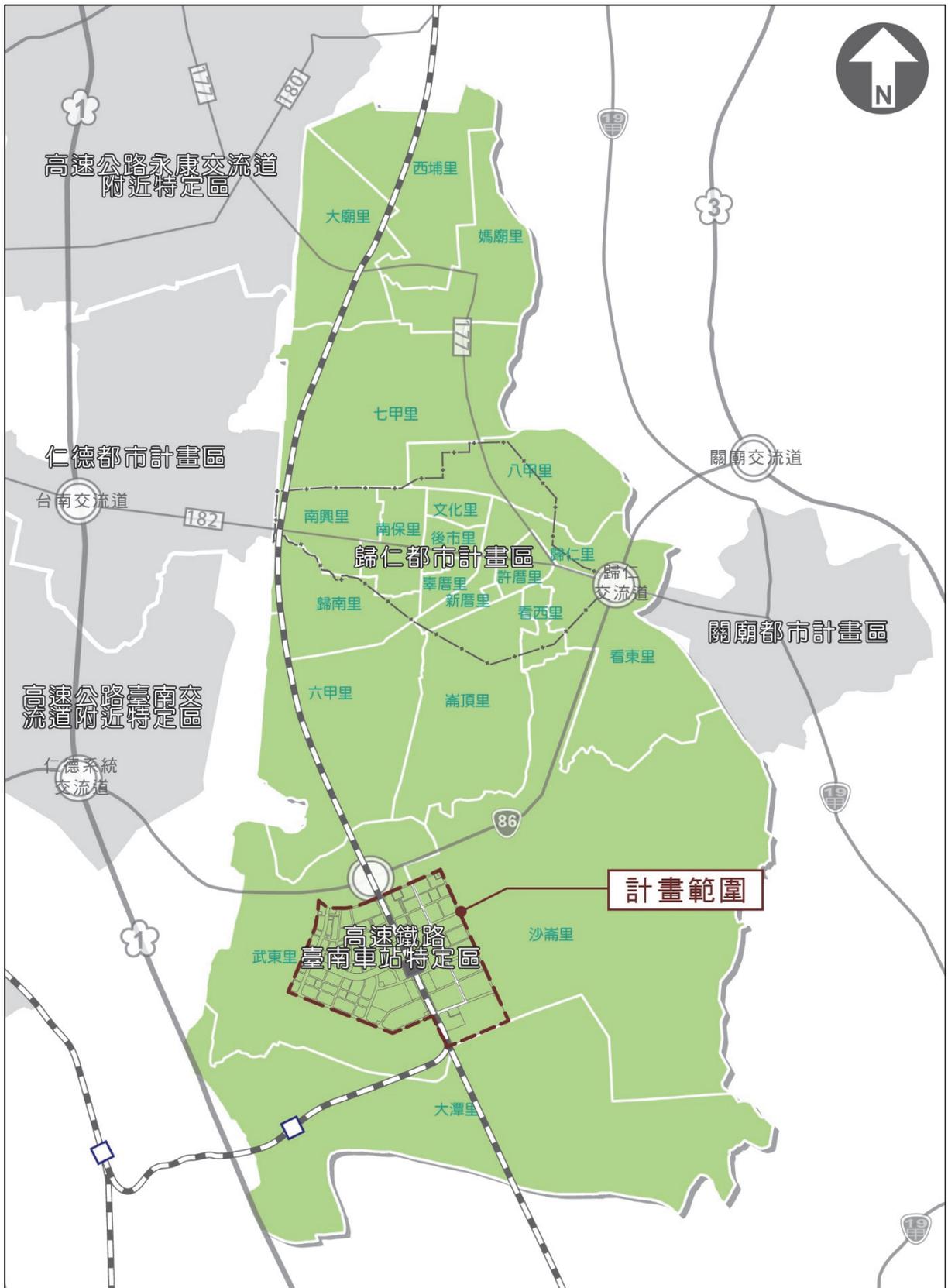


圖 1 通盤檢討範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 主要計畫概要

本案主要計畫因應縣市合併升格、高齡少子化人口結構變遷、沙崙智慧綠能科學城的設立，配合「都市計畫通盤檢討定期實施辦法」修訂、「都市計畫法臺南市施行細則」公告實施及中央政府「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等政治、社會、經濟、法令環境變遷，核實檢討與調整各項使用，以達計畫區整體健全發展目標。

一、計畫年期

配合臺南市國土計畫，以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口與密度

計畫人口為 32,000 人，居住密度為每公頃約 107 人。

三、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、產業專用區、宗教專用區、電信專用區、郵政事業專用區、天然氣設施專用區、加油站專用區、高鐵車站專用區等 10 種分區，面積共 169.07 公頃，占計畫區總面積比例為 56.56%，高速鐵路臺南車站特定區計畫土地使用面積詳表 1，現行都市計畫詳圖 2。

四、公共設施計畫

劃設高鐵用地、機關用地、國小用地、學校用地、公園用地、體育場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場兼道路用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、變電所用地、電力設施用地、捷運系統用地、交通用地、園道用地、道路用地、鐵路用地（兼供道路使用）等 17 種公共設施用地，面積共計 129.86 公頃，占計畫區總面積比例為 43.44%，高速鐵路臺南車站特定區計畫土地使用面積詳表 1，現行都市計畫詳圖 2。

表 1 變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）案土地使用計畫面積表

項目		計畫面積（公頃）	占計畫面積百分比（%）
土地 使用 分區	住宅區	81.68	27.77
	商業區	10.58	3.64
	產業專用區	57.85	19.35
	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	169.07	56.56
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	15.04	5.03
	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
	綠地	0.13	0.04
	廣場兼道路用地	0.32	0.11
	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	0.26	0.09
	捷運系統用地	10.27	3.44
	交通用地	2.22	0.74
	園道用地	8.12	2.72
	道路用地	65.29	21.84
	鐵路用地（兼供道路使用）	0.82	0.27
小計	129.86	43.44	
總計		298.93	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖例

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

附註：

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



圖 2 變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）案土地使用計畫示意圖

第二節 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 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）。

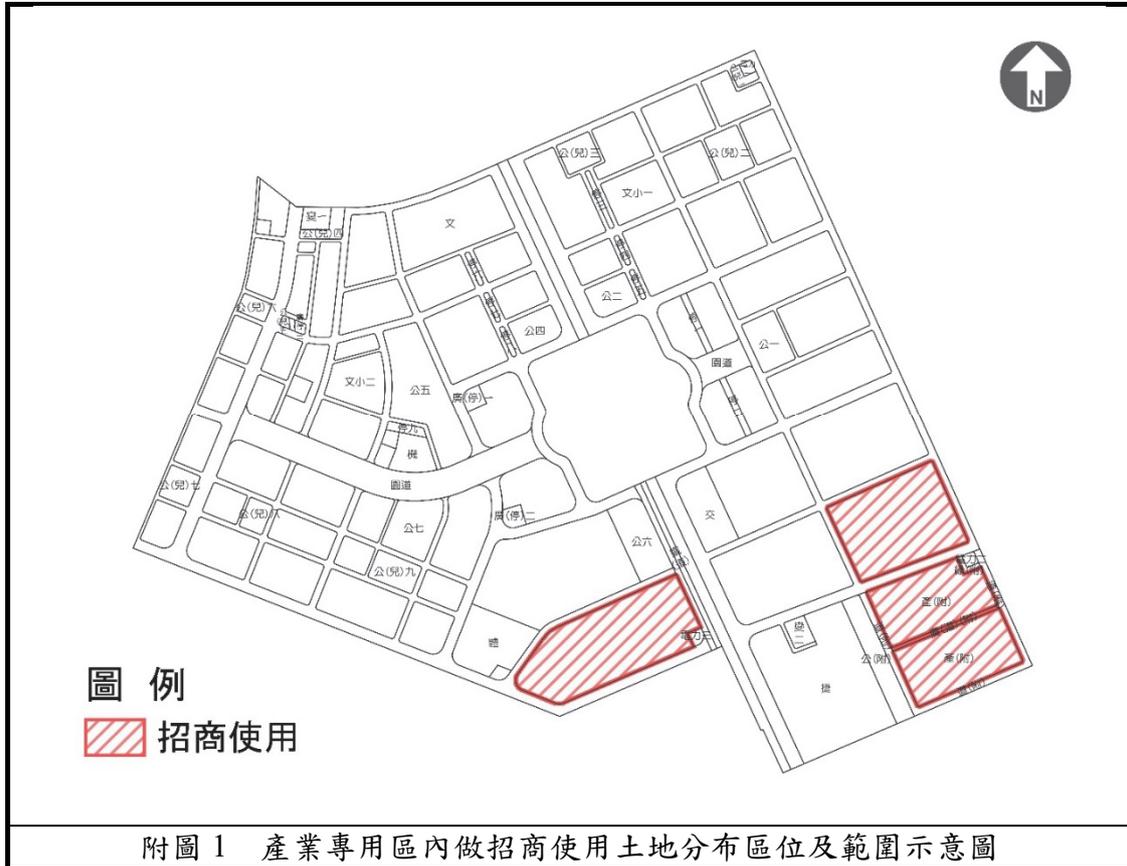
(2) 藥局。

(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「臺南巿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。

公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註
			適當長度之緩衝車道。
環保設施用地	不予規定	不予規定	應自基地境界線退縮 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「台南市都市設計審議原則」相關規定辦理。

十七、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（詳第三章「高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項」）辦理外，本特定區

之開發建築，應於發照前經台南市都市設計審議通過後為之，審議時應依本特定區土地使用管制要點及「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範為依據；必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

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

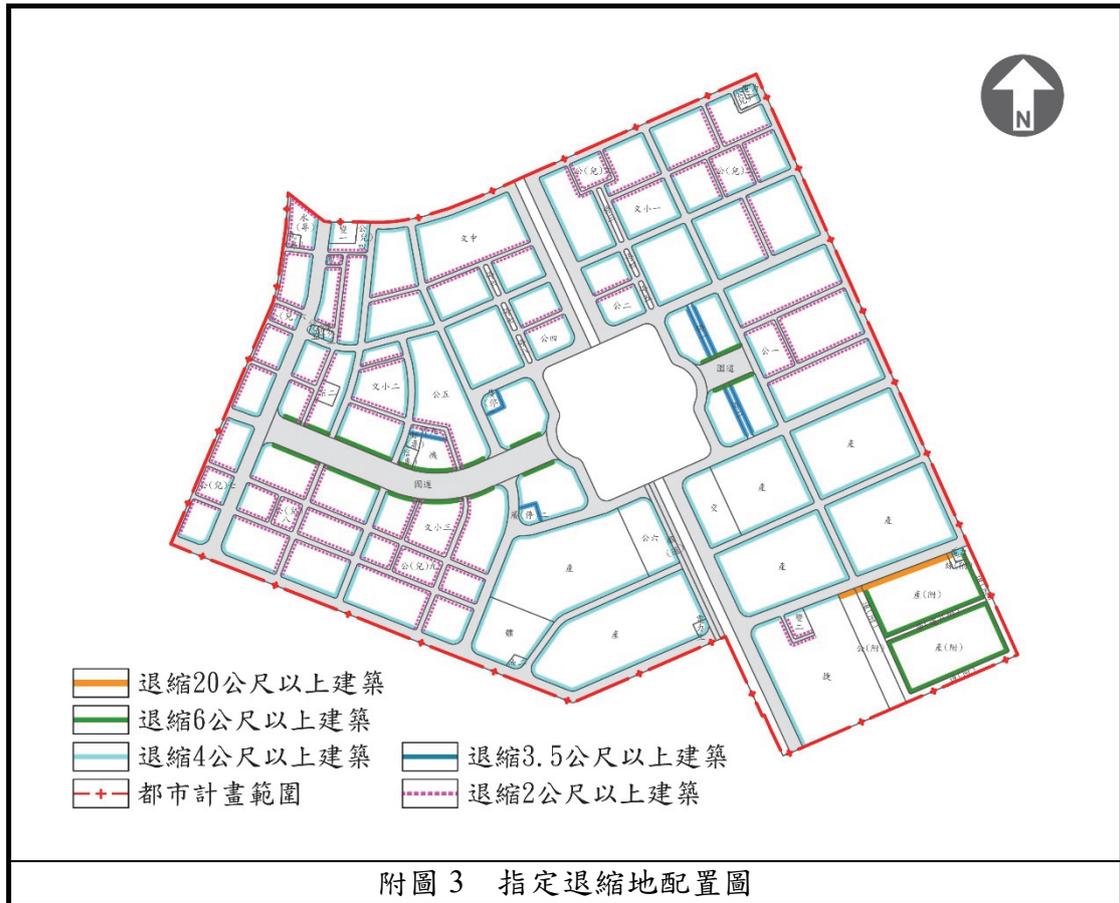
十九、建築基地之開放空間系統留設規定如下：

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

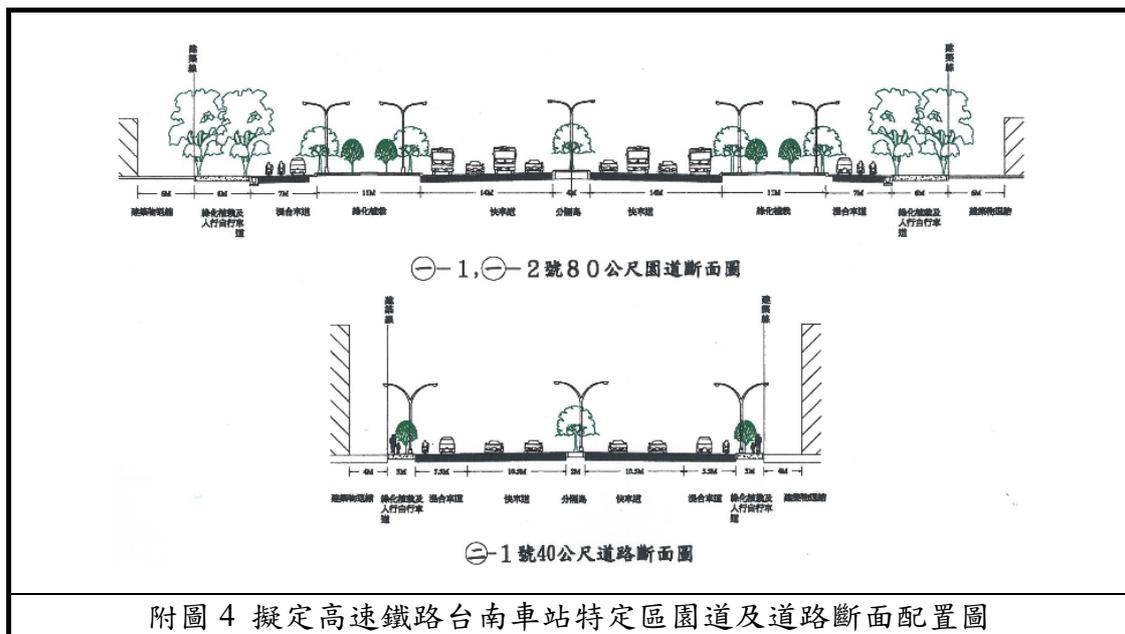
鄰接道路系統	指定建築線退縮距離
面臨 80M 圓道者 (含一—1、一—2 號道路)	6.0M
面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者	4.0M
面臨未滿 20M 計畫道路	2.0M
商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側	3.5M

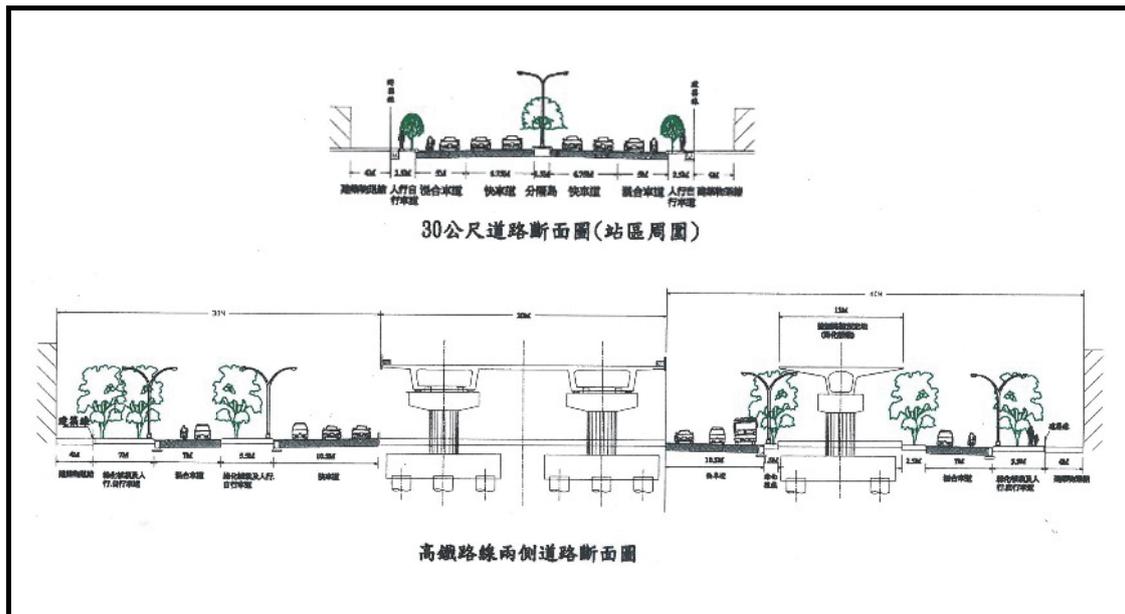
其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用，詳附圖 4~附圖 7。

(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。

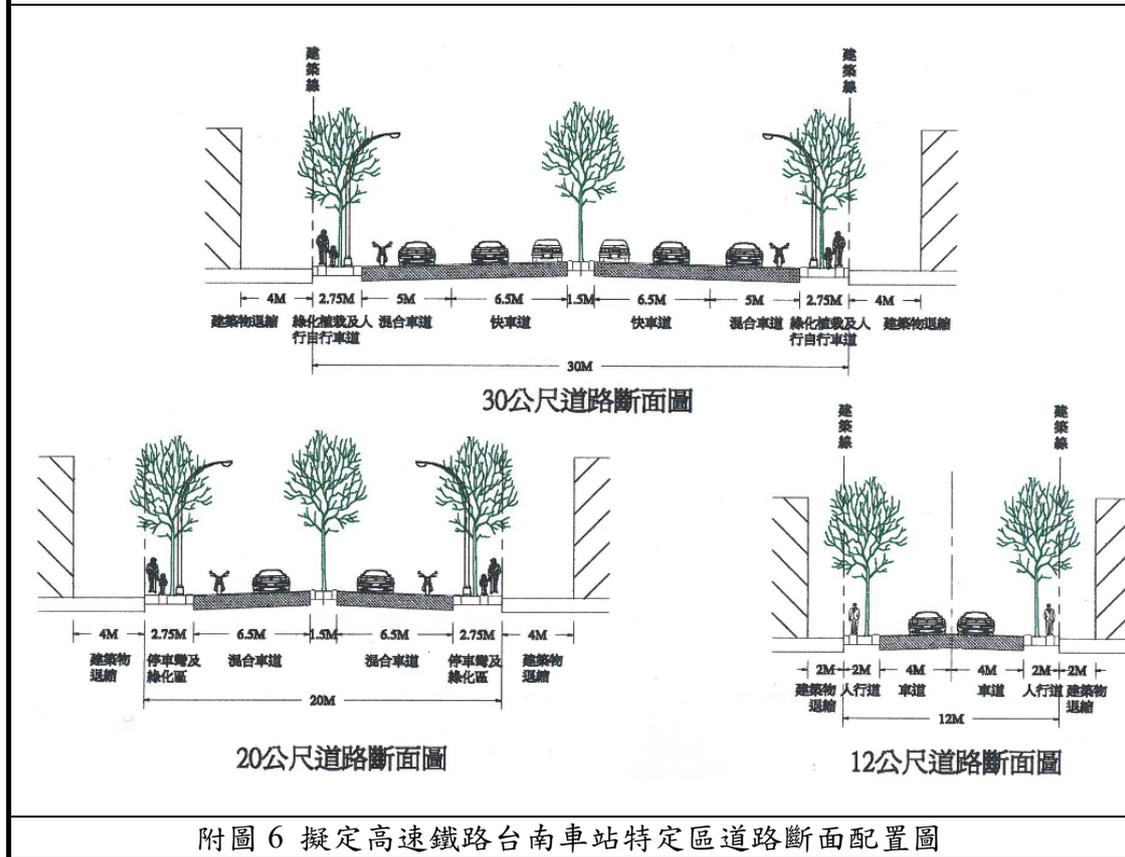


二十、為創造綠化景觀意象之延續性，道路斷面之綠化設計，原則上應依附圖 4~附圖 7 設計之；至道路斷面在不縮減車道數原則下，得配合交通與公共工程需要做局部調整。

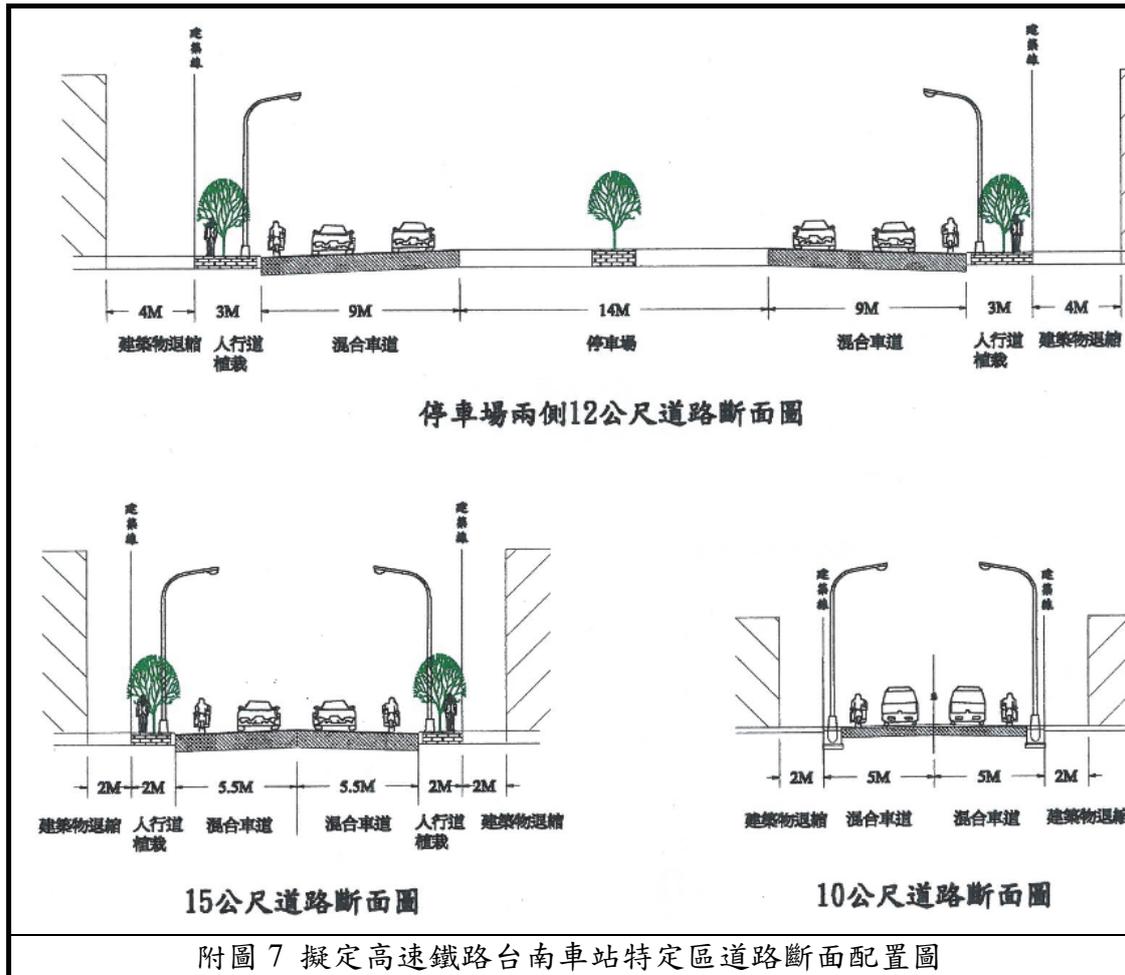




附圖 5 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖



附圖 6 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖



- 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	—	—	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。

第三章 變更計畫內容

為合理規範土地使用性質及強度，維護公共設施服務水準與都市景觀，提升生活環境品質，檢討變更原則如下：

一、配合中央或地方相關法規之增修訂，調整管制要點相關內容。

土地使用分區管制要點中援引之中央或地方法規如已修訂或廢止，而都市計畫未能配合即時修訂，或原適用之相關自治法規及行政規則已配合直轄市改制升格整併作業新訂者，或另有相關法規以為遵循無須重複規定者，應配合修訂適用之法規名稱或條文內容。

二、管制要點條文內容之數字為文字格式者，統一改以阿拉伯數字表示。

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

三、為配合沙崙智慧綠能科學城計畫建置綠電系統需求，鼓勵設置綠能相關基礎設施。

為利鄰里公園用地作為綠電系統之能源管理中心，增訂得設置必要公共基盤管線及其相關設施使用，另廣場用地則允許設置汽機車充電設備，以鼓勵綠色運具使用。

四、為配合沙崙醫療服務與創新園區先導計畫，調整容積率提升及策略獎勵容積之適用容許使用項目。

為利於設立一般醫院外，另有南台灣兒童醫療中心及台灣新南向衛生訓練中心等相關設施，以提升整體健康產業開發效益與國際競爭力，爰修正原條文容積率提升及策略獎勵容積之適用容許使用項目規定。

表 2 土地使用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
第一章 總則	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。	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。	未修訂。
二、本要點包括下列三大部分： （一）土地使用分區管制及開發強度（第二章） （二）高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（第三章） （三）附則（第四章）	二、本要點包括下列三大部分： （一）土地使用分區管制及開發強度（第二章） （二）高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（第三章） （三）附則（第四章）	未修訂。
三、本要點各章之適用範圍如下： （一）本特定區除「高鐵車站專用區」外，其餘地區均應依本要點（第二章）「土地使用分區管制及開發強度」規定辦理。 （二）「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點（第三章）「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項」之規定辦理。	三、本要點各章之適用範圍如下： （一）本特定區除「高鐵車站專用區」外，其餘地區均應依本要點（第二章）「土地使用分區管制及開發強度」規定辦理。 （二）「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點（第三章）「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項」之規定辦理。	未修訂。
第二章 土地使用分區管制及開發強度	第二章 土地使用分區管制及開發強度	未修訂。
四、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	四、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	未修訂。
五、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%。	五、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%。	未修訂。
六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	未修訂。
七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，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。	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。	未修訂。
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。	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。	未修訂。
九、郵政專用區之建蔽率不得大於	九、郵政專用區之建蔽率不得大於	未修訂。

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
50%，容積率不得大於 250%。	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、自來水專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修訂。
十一、天然氣設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十一、天然氣設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修訂。
<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）。 	<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）。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合 109 年 9 月 29 日發布實施之「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」及 110 年 10 月 15 日發布實施之「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」案修正產業專用區相關內容。 2. 配合內政部都市計畫委員會第 1005 次會審決主要計畫內容（報部編號第 3、4 案）調整相關圖說。 3. 配合「沙崙醫療服與創新園區先導計畫」，業經行政院秘書長 111 年 1 月 3 日院臺教長字第 1100197530 號函原則支持，並積極推動。除設立一般綜型醫院外，另有衛生福利部委託設置南台灣兒童醫療中心，及

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
<p>(2) 社教設施：圖書館、博物館、藝術館及類似機構。</p> <p>(3) 文康設施：音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、劇場、表演廳。</p> <p>5. 醫療保健服務使用：</p> <p>(1) 醫療保健及社會工作服務服務業（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：經台南市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。（註：有關無污染性之認定，比照都市計畫法台南市施行細則第20條相關內容）</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，其餘容許項目之使用，其容積率得調整為不大於300%。</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</p>	<p>(2) 社教設施：圖書館、博物館、藝術館及類似機構。</p> <p>(3) 文康設施：音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、劇場、表演廳。</p> <p>5. 醫療保健服務使用：</p> <p>(1) 醫療保健及社會工作服務服務業（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：經台南市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。（註：有關無污染性之認定，比照都市計畫法台南市施行細則第20條相關內容）</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、279、280地號及武東段232-3、232-5地號，參照附圖1），其法定容積率不得大於300%。</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</p>	<p>因應 COVID-19 疫情，亦將設立台灣南向衛生訓練中心等相關設施，以提升整體健康產業開發效益與國際競爭力，爰修正原條文容積率提升及策略獎勵容積之適用容許使用項目規定。</p>

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註				
<p>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>策略獎勵容積項目及額度如下：</p>					
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="209 488 347 544">獎勵項目</th> <th data-bbox="347 488 624 544">認定標準及獎勵額度</th> </tr> </thead> </table>	獎勵項目		認定標準及獎勵額度	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="665 338 804 394">獎勵項目</th> <th data-bbox="804 338 1075 394">認定標準及獎勵額度</th> </tr> </thead> </table>	獎勵項目	認定標準及獎勵額度
獎勵項目	認定標準及獎勵額度					
獎勵項目	認定標準及獎勵額度					
<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="209 551 347 696">基地綠化</td> <td data-bbox="347 551 624 696">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%。</td> </tr> </tbody> </table>	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%。	<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="665 400 804 573">基地綠化</td> <td data-bbox="804 400 1075 573">建築基地綠化面積達法定空地面積之 70% 以上，並以複層植栽進行綠化者，獎勵法定容積率之 5%。</td> </tr> </tbody> </table>	基地綠化	建築基地綠化面積達法定空地面積之 70% 以上，並以複層植栽進行綠化者，獎勵法定容積率之 5%。
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%。					
基地綠化	建築基地綠化面積達法定空地面積之 70% 以上，並以複層植栽進行綠化者，獎勵法定容積率之 5%。					
<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="209 703 347 875">鄰棟及鄰幢間距</td> <td data-bbox="347 703 624 875">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%。</td> </tr> </tbody> </table>	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%。	<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="665 580 804 752">鄰棟及鄰幢間距</td> <td data-bbox="804 580 1075 752">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%。</td> </tr> </tbody> </table>	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%。					
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%。					
<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="209 882 347 1122">綠建築</td> <td data-bbox="347 882 624 1122">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%。</td> </tr> </tbody> </table>	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%。	<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="665 759 804 999">綠建築</td> <td data-bbox="804 759 1075 999">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%。</td> </tr> </tbody> </table>	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%。					
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%。					
<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="209 1128 347 1361">智慧建築</td> <td data-bbox="347 1128 624 1361">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%。</td> </tr> </tbody> </table>	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%。	<table border="1"> <tbody> <tr> <td data-bbox="665 1005 804 1245">智慧建築</td> <td data-bbox="804 1005 1075 1245">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%。</td> </tr> </tbody> </table>	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%。					
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价之 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）＊法定工程造价＊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。</p>	<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价之 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）＊法定工程造价＊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「台南市都市設計審議委</p>					

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
<p>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「台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。 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。 <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</p> <p>註：本示意圖僅供參考，相關退縮及指定留設空間之實際位置應依開發計畫經都市設計審議通過後實際開發完成為準。</p>	<p>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。 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。 <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</p> <p>註：本示意圖僅供參考，相關退縮及指定留設空間之實際位置應依開發計畫經都市設計審議通過後實際開發完成為準。</p>	
<p>十三、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表規定：</p>	<p>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：</p>	<p>1.除備註欄有特殊規定之公共設施外，其餘刪除，回歸「都市計畫法臺南市施行細</p>

原條文（現行條文）				修（增）訂條文				變更理由及備註
公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	
高鐵路用地	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。				1. 公園 1/2 面積均准予作地下停車場使用。 2. 地面上、下得供作為共同管道監控中心、智慧城市基盤調控中心、電信機房、必要機電設施、埋設必要公共基盤管線及其相關設施使用。	則」相關規定。 2. 公園用地： a. 公園用地之現行計畫條文訂有「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」之規定，其規劃原意係為維持公園綠地功能且避免設置多目標使用等相關建物(如活動中心等)，本次檢討配合沙崙智慧綠能科學城計畫建置綠能發電系統，涉及綠電儲存設備之需求，故配合刪除上開條文內容。並配合沙崙智慧綠能科學城發展定位，增訂容許使用地面上及地面下得供作共同管道監控中心、智慧城市基盤調控中心、電信機房、必要機電設施、埋設必要公共基盤管線及其相關設施使用。 b. 公園用地之現行計畫備註訂有「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，並強化親水性活動開放空間」，嗣後經 107 年 2 月 27 日發布實施之「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(公園用地為交通用地、國小用地為公園用地及國中用地為學校用地)(配合自駕車場域)案」已將公三變更為交通用
機關	50%	250%	建築物之退縮規定，依本要點相關規定辦理。	公園	15%	45%	鄰里公園兼兒童遊樂場 1/2 面積均准予作地下停車場使用。	
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	15%	45%	公園兼兒童遊樂場 1/2 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	60%	250%	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。	廣場停車場	10%	20%	1. 地面限作廣場並應綠化，地下限供公眾停車場使用。 2. 地面若作電動汽機車充電站或電池交換站使用及必要之附屬設施者，得不計入建蔽率。	
廣場停車場	=	=	地面限作廣場並應綠化，地下限供公眾停車場使用。	環保設施用地	不予規定	不予規定	應自基地境界線退縮 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。	
學校用地	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。	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	
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	50%	150%	以供電力設施、					

原條文（現行條文）			修（增）訂條文			變更理由及備註		
所		%	辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式與基地境界線縮6公尺以上建築，另須設置安全防護設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施外，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。				地，而該交通用地之土地使用分區管制要點已規定其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。同變更案內又將文小三變更為公七。另原公三周邊產業專用區(沙崙智慧綠能科學城核心區)業已配合都市設計準則集中留設開放空間及10~20M不等之退縮建築空間，尚能維持原公三應提供之滯洪調節功能，故配合刪除公三備註條文內容。另沙崙智慧綠能科學城C、D、E 區塊（產業專用區）與自駕車場域（交通用地）於開發時皆配置有戶外滯洪空間與建物雨水儲留設施，皆屬本計畫開發後地表逕流量增加之相關排水規劃。 c. 現行容積率為不予規定，為利後續管制，回歸都市計畫法臺南市施行細則規定。 3. 公兒用地： a. 建蔽率及容積率回歸都市計畫法臺南市施行細則規定。 b. 管制要點條文內容之數字為文字格式者，統一改以阿拉伯數字表示 4. 體育場用地：建蔽率及容積率回歸都市計畫法臺南市施行細則規定。	
				捷運系統用地	30%	60%		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。 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。
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。								

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
		5.廣停用地： a.建蔽率及容積率回歸都市計畫法臺南市施行細則規定。 b.為配合沙崙智慧綠能科學城計畫建置綠電系統需求，增訂「若作電動汽機車充電站或電池交換站使用及必要之附屬設施者，得不計入建蔽率及容積率。」 6.學校用地： a.建蔽率及容積率回歸都市計畫法臺南市施行細則規定。 b.學校用地依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法得作地下公共停車場使用，爰刪除備註欄有關地下停車場規定。 c.主要出入口之緩衝車道將於提送都市設計審議時再行整體考量，故刪除備註欄有關緩衝車道規定。
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。	未修訂。
十五、 <u>公共開放空間之設置，應依下列規定辦理：</u> （一） <u>公共開放空間應儘量鄰接計畫道路留設。</u> （二） <u>公共開放空間應集中留設，並予綠化。</u> （三） <u>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。</u>	(刪除)	因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，本應於審議時參酌「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」第四條指定留設開放空間相關條文辦理，故刪除本條文。
十六、綠化面積及透水鋪面面積應依下列規定辦理：	十五、綠化面積及透水鋪面面積應依下列規定辦理：	1.配合調整項次。 2.配合第13條規定變

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
<p>(一) 本計畫區建築基地內法定空地，應以集中留設為原則，且其綠化面積應達法定空地面積之<u>二分之一</u>以上，其餘應維持原透水性，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。</p> <p>(二) <u>本計畫區建築基地內透水鋪面面積應依「台南市都市設計審議原則」相關規定辦理。</u></p>	<p>本計畫區建築基地(除變電所用地外)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 <u>1/2</u> 以上，其餘應維持原透水性，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。</p>	<p>電所用地內法定空地應全部綠化，修正部分文字。</p> <p>3.因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，本應於審議時參酌都市設計審議原則規定辦理，故刪除本條文第二項。</p> <p>4.管制要點條文內容之數字為文字格式者，統一改以阿拉伯數字表示。</p>
<p>十七、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（詳第三章「<u>高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項</u>」）辦理外，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「<u>高速鐵路台南車站特定區</u>」都市設計規範為依據；必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p>	<p>十六、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依<u>高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項</u>（詳第三章「<u>高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項</u>」）辦理外，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「<u>高速鐵路台南車站特定區</u>」都市設計規範為依據；必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p>	<p>配合調整項次。</p>

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
<p>十八、本特定區之開發建築，朝向立體化連通使用、創造多層次人行環境系統，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；其設置位置及設計方案，應經「台南市都市設計審議委員會」審議通過後始得設置。供公眾使用者，並經「台南市都市設計審議委員會」審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。</p>	<p>十七、本特定區之開發建築，朝向立體化連通使用、創造多層次人行環境系統，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；其設置位置及設計方案，應經「台南市都市設計審議委員會」審議通過後始得設置。供公眾使用者，並經「台南市都市設計審議委員會」審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。</p>	<p>配合調整項次。</p>

十九、建築基地之開放空間系統留設規定如下：
 (一) 各使用分區及公共設施用地之建築，應退縮留設帶狀之開放空間，詳附圖 3：

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

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



附圖 3 指定退縮地配置圖

十八、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(另指定留設後院相關規定依高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範辦理)：

分區及用地別	指定建築線退縮距離
各使用分區與公共設施用地(除產業專用區、公六、交通用地外)	面臨 80M 園道者(含一-1、一-2 號道路) 6.0M 面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者 4.0M 面臨未滿 20M 計畫道路 2.0M 商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側 3.5M
產業專用區、公六、交通用地	(一) 產業專用區(街廓編號 H3、G4)及公六、交通用地面臨 40M 計畫道路或鐵路用地兼供道路使用者 10.0M (二) 產業專用區(街廓編號 G4)面臨 30M 計畫道路者 10.0M (三) 產業專用區(街廓編號 H1、H3、H8、H9)及公六、交通用地面臨 20M 計畫道路者 10.0M 產業專用區(街廓編號 G1、G1-1、G4、H6-1、H6-2)面 6.0M

- 配合調整項次。
- 指定建築線退縮距離依「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」及「高速鐵路臺南車站特定區(公三、公六、產業專用區)都市設計準則(配合沙崙綠能科學城計畫)」內退縮規定敘明。
- 有關附表所列之指定建築退縮距離，依各使用分區及公共設施用地之類別區分欄位，以資明確。
- 為避免商業區重複規範留設退縮空間，刪除商業區內留設連續性前廊規定。
- 配合 110 年 10 月 15 日發布實施之「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)細部計畫案修正產業專用區相關內容。
- 配合內政部都市計畫委員會第 1005 次會審決主要計畫內容(報部編號第 4 案)調整相關圖說。
- 有關指定留設後院之相關規定回歸高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範，配合補充說明及調整相關圖說。

臨 20M 計畫 道路或廣場兼 道路用地者	
產業專用區 (街廓編號 G1、G1-1)面 臨 30M 計畫 道路者	4.0M
前述範圍以 外，面臨 30M 計畫道路者	20.0M

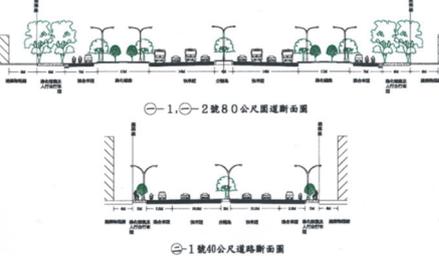
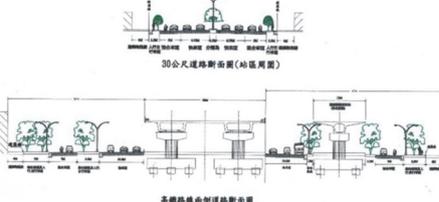
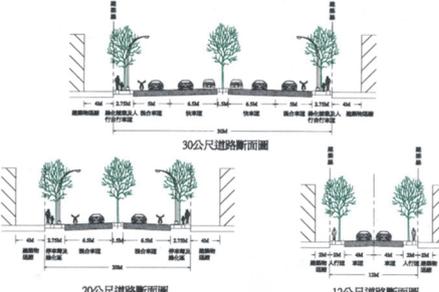
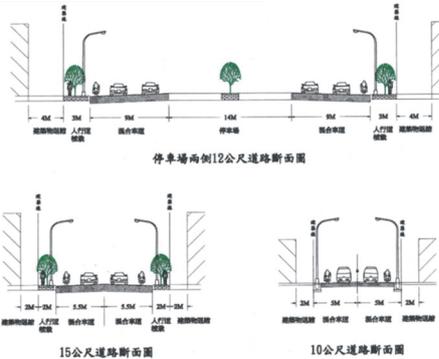
其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用。

(二) 公共設施用地及產業專用區
依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經『臺南市都市設計審議委員會』審議通過後，依決議內容辦理，免受本規定限制。



附圖 3 指定退縮地配置圖

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。

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
<p>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。</p>  <p>附圖 4 擬定高速鐵路台南車站特定區園道及道路斷面配置圖</p>  <p>附圖 5 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖</p>  <p>附圖 6 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖</p>  <p>附圖 7 擬定高速鐵路台南車站特定區道路斷面配置圖</p>	<p>(刪除)</p> <p>(刪除)</p>	<p>因本區計畫道路已全數開闢完成，非新開闢道路，故建議刪除本條道路工程斷面。</p> <p>相關規範回歸道路主</p>
<p>二十一、公有路權範圍內人行道設</p>	<p>(刪除)</p>	<p>相關規範回歸道路主</p>

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
<p><u>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：</u></p> <p>(一) <u>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。</u></p> <p>(二) <u>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。</u></p>		管機關權責。
<p><u>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。</u></p>	(刪除)	修正整合至高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範之四、指定留設開放空間：(一)指定留設開放空間形式與(二)指定留設開放空間設置規定。
<p><u>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。</u></p>	(刪除)	下水道系統於主管機關已有相關規定，故刪除之。依臺南市政府水利局辦理污水下水道用戶排水設備審查要點辦理： 五、污水管渠及雨水管渠應分開設置，並應在建築基地內擇與所接用下水道最近距離處，設置人孔或陰井，並以連接管接用污水下水道。
<p><u>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</u></p>	(刪除)	無障礙設施於主管機關已有相關規定，故刪除之。依建築技術規則第十章「無障礙建築物」辦理。

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
<p><u>設施及導盲步道相互連接：</u></p> <p>(一) <u>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。</u></p> <p>(二) <u>各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。</u></p>		
<p><u>二十五、建築物附屬停車空間之設置：</u></p> <p>(一) 小汽車一律以建築技術規則所規定之停車位數量 1.2 倍計算，並依建築技術規則相關規定辦理。</p> <p>(二) 商業區應設置機車停車位，機車數以建築物總樓地板面積，每滿 200 平方公尺設置一輛計算。機車停車位須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺。</p>	<p><u>十九、建築物附屬停車空間之設置：</u></p> <p>(一) 小汽車一律以建築技術規則所規定之停車位數量 1.2 倍計算，並依建築技術規則相關規定辦理。</p> <p>(二) <u>屬於建築技術規則第五十九條第一類、第二類集合住宅、第三類或其他公共建築設置停車位時，應設置足夠數量之低碳車輛及自行車停車位。</u></p> <p><u>1.本項建築物附設停車空間之法定汽車停車數量至少 5%應為低碳車輛停車位。</u></p> <p><u>2.前款汽車停車位數量外，應增加提供其數量 5%之自行車停車位。</u></p> <p>(三) 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 2 公尺。</p> <p>(四) <u>採平面式之自行車停車位，應以集中設置於地面層室內、外或地下一層為原則，並應規劃合理安全之出入動線，其車位尺寸長度不得小於 2 公尺，寬度不得小於 0.8 公尺。</u></p>	<p>1.配合調整項次。</p> <p>2.配合沙崙智慧綠能科學城計畫整體發展願景，增訂提供低碳車輛及自行車停車位比率。</p> <p>3.考量建築物無障礙設施設計規範針對機車停車位之出入口寬度及通達無障礙機車停車位之車道寬度已規定均不得小於 1.8 公尺，本計畫涉及商業區機車停車位通道之規定應予以檢討，並參酌本市東區及安平區土地使用分區管制要點規定，調整為 2 公尺。</p>
<p><u>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。</u></p>	<p><u>二十、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。</u></p>	<p>配合調整項次。</p>

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
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	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。	二十一、為整合高鐵車站專用區（以下簡稱站區）內之各項交通設施及建築物，以加速站區開發之效率，並創造站區獨特之都市意象，站區內土地之開發建築，應依本章規定辦理。	配合調整項次。
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。	二十二、為落實站區土地使用分區管制及都市設計規定事項，應由高鐵主管機關，邀請學者專家組成「高鐵車站專用區都市設計審議小組」（簡稱站區審議小組），依據本章規定進行審議。 站區應依據本章各項規定予以妥善規劃，並應擬訂站區整體計畫及分期開發計畫，提請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。	配合調整項次。
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。	二十三、站區內之建築基地退縮建築規定，應依照本管制規則第十八條規定辦理。	配合調整項次。

原條文（現行條文）				修（增）訂條文				變更理由及備註		
三十、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：				二十四、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：				1.配合調整項次。 2.現行由站區審議小組依照站區整體計畫及分期開發計畫進行相關審議，並因應高鐵相關站務使用，刪除站區廣場使用面積與強度表之備註項目，故予以刪除站區廣場使用之備註說明，保留站區廣場使用彈性。 3.於附屬事業之使用項目中，明訂不得經營之休閒娛樂業為行政院主計處行業標準分類之特殊娛樂業(有侍者陪伴之茶室、舞場、酒吧、歌廳、舞廳、夜總會、俱樂部及酒家)，以資明確。		
土地使用別	面積(公頃)	建蔽率	站區供附使屬事業最大樓地板面積(m ²)	備註	土地使用別	面積(公頃)	建蔽率		站區供附使屬事業最大樓地板面積(m ²)	備註
交通設施	9.89	60%	112,560	1. 高鐵路設施物以建蔽率不計入。屬使總板係站可樓面合樓得實際需置通及事地。最樓面計依技則設工九積相規辦理。 2. 供事業之積「之築板之積計。板實展配交通及事地。其積之應依技則設工九積相規辦理。 3. 表大地積算，應依技則設工九積相規辦理。	交通設施	9.89	60%		112,560	1. 高鐵路設施物以建蔽率不計入。屬使總板係站可樓面合樓得實際需置通及事地。最樓面計依技則設工九積相規辦理。 2. 供事業之積「之築板之積計。板實展配交通及事地。其積之應依技則設工九積相規辦理。 3. 表大地積算，應依技則設工九積相規辦理。
附屬事業	4.02	70%			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						

原條文（現行條文）				修（增）訂條文				變更理由及備註
			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。				關法規規定辦理。	
			站區廣場	2.80	-	-		
<p>(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。</p> <p>(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<u>特種服務業</u>)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室。</p>				<p>(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。</p> <p>(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<u>行政院主計處行業標準分類之特殊娛樂業</u>)、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室。</p>				
<p><u>三十一、站區之規劃設計應符合下列規定：</u></p> <p>(一) 土地使用</p> <p>1. 站區內應配置廣場，其總面積不得少於 2.80 公頃，<u>其中一處面積最小應達 2 公頃。</u>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附圖 8 留設。</p> <p>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。</p> <p>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</p>				<p><u>二十五、站區之規劃設計應符合下列規定：</u></p> <p>(一) 土地使用</p> <p>1. 站區內應配置廣場，其總面積不得少於 2.80 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附圖 4 留設。</p> <p>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。</p> <p>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</p>				<p>1.配合調整項次。</p> <p>2.現行由站區審議小組依照站區整體計畫及分期開發計畫進行相關審議，且站區廣場相關設施現況多已完成興闢，故予以刪除站區內廣場之最小面積規模限制，透過總量管制並保留整體空間利用之彈性。</p> <p>3.附圖 4 編號、圖名及圖面配合計畫案名及內政部都市計畫委員會第 1005 次會審決主要計畫內容(報部編號第 3、4 案)調整相關圖說內容修正。</p> <p>4.配合 110 年 10 月 15 日發布實施之「變更</p>

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
<p>地內另行留設足夠之停車空間及機車、腳踏車停車位。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(二) 人行動線</p> <p>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。</p> <p>2. 人行動線應構成連續之系統。</p> <p>(三) 交通系統</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(四) 景觀意象</p> <p>1. 站區應創造地標意象。</p> <p>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。</p>  <p>附圖 8 高速鐵路台南車站特定區計畫綠化系統示意圖</p>	<p>間及機車、腳踏車停車位。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(二) 人行動線</p> <p>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。</p> <p>2. 人行動線應構成連續之系統。</p> <p>(三) 交通系統</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(四) 景觀意象</p> <p>1. 站區應創造地標意象。</p> <p>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。</p>  <p>附圖 4 高速鐵路臺南車站特定區計畫綠化系統示意圖</p>	<p>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」案修正產業專用區相關內容。</p>

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
<p><u>三十二</u>、站區內廣場應規劃開放性之休憩景觀設施，並應加強綠地與植栽，其綠覆率應在 40% 以上。</p>	<p><u>二十六</u>、站區內廣場應規劃開放性之休憩景觀設施，並應加強綠地與植栽，其綠覆率應在 40% 以上。</p>	配合調整項次。
<p><u>三十三</u>、站區範圍內高鐵路線設施之下方應作為開放性之空間，使站區範圍內，高鐵路線東西兩側之都市空間能有效連接。</p>	<p><u>二十七</u>、站區範圍內高鐵路線設施之下方應作為開放性之空間，使站區範圍內，高鐵路線東西兩側之都市空間能有效連接。</p>	配合調整項次。
<p><u>三十四</u>、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與緊急救護機能之需求。</p> <p>(二) 法定空地、開放空間及人行道之間應能相互直接連通，若無法連通，則應設置公共通路連通供行人使用。</p> <p>(三) 法定空地內應留設適當數量之自行車、機車停車位。</p>	<p><u>二十八</u>、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與緊急救護機能之需求。</p> <p>(二) 法定空地、開放空間及人行道之間應能相互直接連通，若無法連通，則應設置公共通路連通供行人使用。</p> <p>(三) 法定空地內應留設適當數量之自行車、機車停車位。</p>	配合調整項次。
<p><u>三十五</u>、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道（淨高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋）；供公眾使用之人行地下道及架空走道得不計入建蔽率及容積率。</p>	<p><u>二十九</u>、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道（淨高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋）；供公眾使用之人行地下道及架空走道得不計入建蔽率及容積率。</p>	配合調整項次。
<p><u>三十六</u>、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「<u>施無障礙建築物</u>」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：</p> <p>(一) 站區廣場等大型開放空間。</p> <p>(二) 各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。</p>	<p><u>三十</u>、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「<u>無障礙建築物</u>」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：</p> <p>(一) 站區廣場等大型開放空間。</p> <p>(二) 各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。</p>	<p>1.配合調整項次。</p> <p>2.修正贅字。</p>
<p><u>三十七</u>、站區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施物應整體規劃設計，其設</p>	<p><u>三十一</u>、站區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施物應整體規劃設計，其設</p>	配合調整項次。

原條文（現行條文）	修（增）訂條文	變更理由及備註
置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。	置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。	
<u>三十八</u> 、站區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施，以塑造夜間地標意象。	<u>三十二</u> 、站區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施，以塑造夜間地標意象。	配合調整項次。
<u>三十九</u> 、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	<u>三十三</u> 、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	配合調整項次。
第四章 附則	第四章 附則	--
<u>四十</u> 、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	<u>三十四</u> 、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。	配合調整項次。
<u>四十一</u> 、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	<u>三十五</u> 、本要點未規定事項，適用「 <u>臺南市低碳城市自治條例</u> 」與其他法令之規定。	1.配合調整項次。 2.為配合沙崙智慧綠能科學城之規劃目標，請增訂條文敘明本計畫區適用「臺南市低碳城市自治條例」相關規定。

第四章 檢討後計畫

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服務業（不含傳染病及精神病院）。

(2) 藥局。

(3) 衛生站（所）。

6. 其他使用：經台南市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。（註：有關無污染性之認定，比照都市計畫法台南市施行細則第 20 條相關內容）

(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、279、280 地號及武東段 232-3、232-5 地號，參照附圖 1），其法定容積率不得大於 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	建築基地綠化面積達法定空地面積之 70% 以上，並以複層植栽進行綠化者，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%。
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价之 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) * 法定工程造价 * 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。

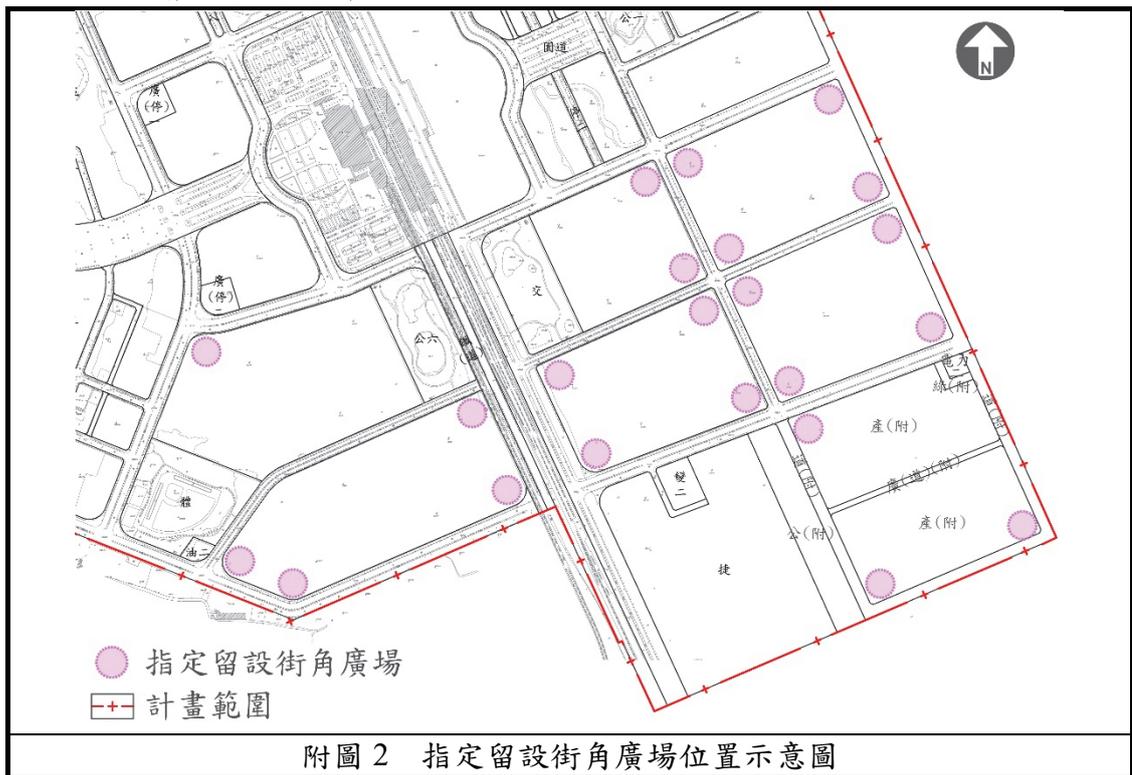
(五) 產業專用區之開發建築應於發照前，提送開發計畫予「台南市都市設計審議委員會」審議，開發計畫內容包括：

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

(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
公園	15%	45%	1.公園 1/2 面積均准予作地下停車場使用。 2.地面上及地面下得供作為共同管道監控中心、智慧城市基盤調控中心、電信機房、必要機電設施、埋設必要公共基盤管線及其相關設施使用。
鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	45%	公園兼兒童遊樂場 1/2 面積均准予作地下停車場使用。
體育場	60%	250%	准予作地下公共停車場使用。
廣場兼停車場	10%	20%	1.地面限作廣場並應綠化，地下限供公眾停車場使用。 2.地面若作電動汽機車充電站或電池交換站使用及必要之附屬設施者，得不計入建蔽率。
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。

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、綠化面積及透水鋪面面積應依下列規定辦理：

本計畫區建築基地（除變電所用地外）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 1/2 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。

十六、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（詳第三章「高鐵車站專用區土

地使用管制暨都市設計管制事項」)辦理外,本特定區之開發建築,應於發照前經台南市都市設計審議通過後為之,審議時應依本特定區土地使用管制要點及「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範為依據;必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項,以為審議時之依據。

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

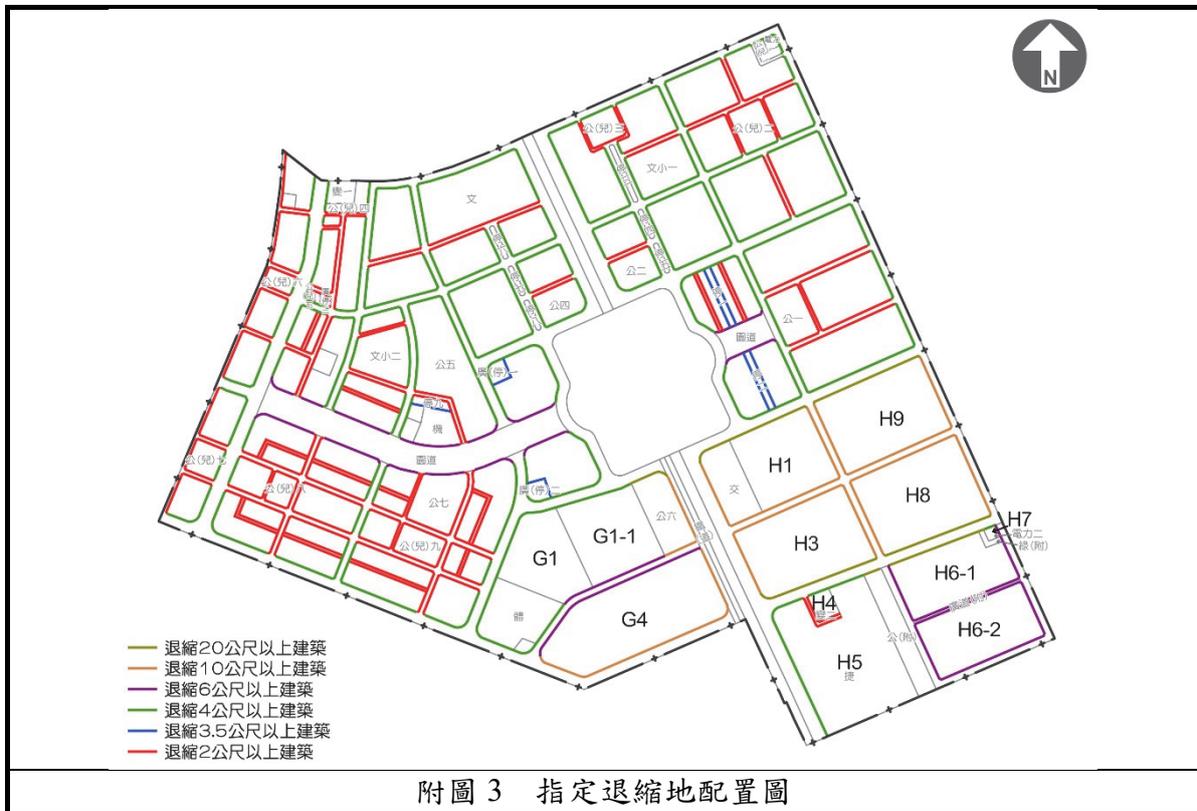
十八、建築基地之開放空間系統留設規定如下:

(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(另指定留設後院相關規定依高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範辦理):

分區及用地別		指定建築線退縮距離
各使用分區與公共設施用地(除產業專用區、公六、交通用地外)	面臨 80M 園道者(含一-1、一-2 號道路)	6.0M
	面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者	4.0M
	面臨未滿 20M 計畫道路	2.0M
	商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者,鄰接停車場之一側	3.5M
產業專用區、公六、交通用地	(一)產業專用區(街廓編號 H3、G4)及公六、交通用地面臨 40M 計畫道路或鐵路用地兼供道路使用者	10.0M
	(二)產業專用區(街廓編號 G4)面臨 30M 計畫道路者	
	(三)產業專用區(街廓編號 H1、H3、H8、H9)及公六、交通用地面臨 20M 計畫道路者	
	產業專用區(街廓編號 G1、G1-1、G4、H6-1、H6-2)面臨 20M 計畫道路或廣場兼道路用地者	6.0M
	產業專用區(街廓編號 G1、G1-1)面臨 30M 計畫道路者	4.0M
前述範圍以外,面臨 30M 計畫道路者	20.0M	

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。

- (二) 公共設施用地及產業專用區依本點規定之退縮建築事項，如有特殊情形，得經『臺南市都市設計審議委員會』審議通過後，依決議內容辦理，免受本規定限制。



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 1.2 倍計算，並依建築技術規則相關規定辦理為原則，或得依建築物交通影響評估報告審查通過數量設置。
- (二) 屬於建築技術規則第五十九條第一類、第二類集合住宅、第三類或其他公共建築設置停車位時，應設置足夠數量之低碳車輛及自行車停車位。
1. 本項建築物附設停車空間之法定汽車停車數量至少 5% 應為低碳車輛停車位。
 2. 前款汽車停車位數量外，應增加提供其數量 5% 之自行車停車位。
- (三) 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 2 公尺。

(四) 採平面式之自行車停車位，應以集中設置於地面層室內、外或地下一層為原則，並應規劃合理安全之出入動線，其車位尺寸長度不得小於 2 公尺，寬度不得小於 0.8 公尺。

二十、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

二十一、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。

二十二、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。

二十三、站區內之建築基地退縮建築規定，應依照本管制規則第十八條規定辦理。

二十四、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。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（不得經營行政院主計處行業標準分類之特殊娛樂業）、

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。

二十五、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。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 4 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。



二十六、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。

二十七、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。

二十八、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。

二十九、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、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。

三十一、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。

三十二、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。

三十三、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

第四章 附則

三十四、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。

三十五、本要點未規定事項，適用「臺南市低碳城市自治條例」與其他法令之規定。

業務承辦 人 員	
業務單位 主 管	



卓致璋