

## 七、審議案件

第一案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（配合報部編號第四十九案）細部計畫案」

說明：一、本案前經本會 105 年 4 月 22 日第 51 次會決議（略以）：「涉及細部計畫內容部分，請詳為補充說明本案商務專用區及車站專用區之功能定位、基地空間配置概要（含分區計畫、配置示意、量體規模、使用強度及項目、動線規劃、停車空間、隔離綠帶及公共開放空間、都市設計管制）等資料，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。」。

二、有關主要計畫「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）」報部編號第四十九案，業經內政部都市計畫委員會 107 年 12 月 18 日第 937 次及 109 年 3 月 24 日第 965 次會審竣，為配合主要計畫之使用分區名稱調整及功能定位指導，重新修正土地使用分區管制要點。

三、因案情複雜，經簽奉核可，由本會莊委員德樑（召集人）、林前委員本、洪前委員得洋、陳前委員彥仲、詹前委員達穎等 5 位委員組成專案小組，期間因部分委員任期屆滿及職務調動，陸續由蔡前委員奇昆、徐前委員中強、張委員慈佳、張委員仁郎、陳委員淑美、胡委員學彥接替擔任，分別於 106 年 7 月 25 日、106 年 11 月 27 日、107 年 8 月 15 日、108 年 12 月 17 日及 109 年 5 月 22 日共召開 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：除下列各點意見外，其餘准照專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

- 一、修正後條文第 4 點，有關產業專用區建築退縮規定涉及角地部分，依本市通案性規定角地均應退縮建築，條文內容修正為「如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築」。
- 二、修正後條文第 6 點，考量產業專用區之規劃定位及街廓規模，為確保地區環境品質，產業專用區應實施都市設計管制，惟為提升審查效率，依建築基地規模訂定審議層級，條文內容修正為「本計畫區內下列建築基地，須經都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。(一) 產業專用區基地面積 2,000 平方公尺以上者。(二) 公共建築物，係指建築法第六條載明之政府機關、公營事業機關、自治團體及具有紀念性之建築物。(三) 申請使用組別包含第二類組(住宅使用)之建築物。產業專用區基地面積 500 平方公尺以上，未達 2,000 平方公尺者，應提送幹事會審議；未達 500 平方公尺者，由建築管理主管機關依本市都市設計審議原則查核」。
- 三、配合主要計畫劃設清管站專用區，增訂相關條文內容為「清管站專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%，得供石油氣管線控制、儲存、配送、消防救災設施及相關附屬設施使用。」。
- 四、本案係公開展覽後新增變更內容，因變更計畫內容超出原公開展覽範圍，請補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，由本府逕予核定，否則應再提會討論。

## 【附錄】專案小組初步建議意見

除依下列各點建議意見納於計畫書內容補充說明外，其餘准照本次會議建議修正後土地使用分區管制要點（詳附表），提由大會討論。

- 一、配合市府推動「臺南鐵路立體化延伸至永康計畫」鐵路立體化及車站專用區規劃構想，說明本案土地使用及管制規定之因應作為。
- 二、考量臺鐵立體化永康車站轉型後旅客運量提升，以及產業專用區開發引入業種業別及使用強度等因素，估算本案目標年可能衍生就業人口及居住人口，評估計畫區開放住宅使用之必要性及規模需求。
- 三、因應本開發區土地權屬分布及地主組成，分析市地重劃後土地分配與建築開發過程可能衍生之課題及因應對策。

附表 土地使用分區管制要點

專案小組討論後條文	條文說明
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。	條文訂定之法令依據。
<p>二、產業專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 325%，得供依下列項目類組及規定使用：</p> <p>(一)第一類組：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 批發及零售業(G)。</li> <li>2. 運輸及倉儲業(H)。</li> <li>3. 餐飲業(I)。</li> <li>4. 出版、影音製作、傳播及資通訊服務業(J)。</li> <li>5. 金融及保險業(K)。</li> <li>6. 不動產業(L)。</li> <li>7. 專業、科學及技術服務業(M)。</li> <li>8. 旅館業：(1)旅社(旅館)；(2)觀光旅館；(3)國際觀光旅館。</li> <li>9. 其他使用:經市府核准之產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施有關業別之使用。</li> </ol> <p>(二)第二類組：住宅使用。</p> <p>申請住宅使用容積樓地板面積不得大於申請建築基地總基準容積樓地板面積（不包含其他法定增額容積）之 40%。住宅使用與其他使用應以分棟（幢）規劃為原則；惟基地條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議同意後，不在此限。</p> <p>(三)第三類組：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 支援服務業(N)。</li> <li>2. 醫療保健及社會工作服務業(Q)。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依照內政部都委會審定本案產業專用區以維持產業發展及交通轉運服務為優先，並以提供產業研發服務、工商服務、運輸倉儲及轉運等產業發展及相關設施使用為主，爰參照行政院主計總處頒訂「行業標準分類」之使用組別，正面列舉產業專用區相對應之允許使用項目。</li> <li>2. 配合臺鐵永康車站轉運及產業專用區衍生就業人口之居住需求，開放部分產業專用區得做為住宅使用。惟避免住宅使用與其他使用互相干擾，增訂應以分棟（幢）規劃之原則，及保留基地條件特殊情形之但書規定。</li> </ol>

專案小組討論後條文		條文說明																
<p>3. 藝術、娛樂及休閒服務業(R)：(不含博弈業、特殊娛樂業)。</p> <p>4. 教育業(P)：(1) 學前教育；(2) 語言教育業；(3) 藝術教育業；(4) 運動及休閒教育業；(5) 商業、資訊及專業管理教育業；(6) 課業、升學及就業補習教育業；(7) 未分類其他教育業。</p> <p>5. 其他服務業(S)：(1) 職業團體；(2) 汽車維修及美容業；(3) 電腦、通訊傳播設備及電子產品維修業；(4) 其他個人及家庭用品維修業。</p> <p>產業專用區不適用「建築技術規則」建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關規定。</p>		<p>3. 敘明產業專用區依照建築技術規則規定，不屬於建築基地綜合設計有關規定之適用範圍，避免後續執行疑義。</p>																
<p>三、停車空間劃設標準：</p> <p>(一) 產業專用區之停車空間應依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>建築使用組別</th> <th>汽車車位</th> <th>機車車位</th> <th>裝卸車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一類組</td> <td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td> <td>總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛</td> <td>總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)</td> </tr> <tr> <td>第二類組</td> <td>總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛</td> <td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td> <td>免設</td> </tr> <tr> <td>第三類組</td> <td>總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛</td> <td>總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛</td> <td>總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 前款第一類及第二類建築用途應留設之汽車及機車空間，得依替換比例互相流用設置。流用換算標準及必要性視個案需求送交通影響評估審議，以符合地區實際停車需求。</p> <p>(三) 建築物依本要點留設之機車停車空間，每輛停車位以寬1公尺，長2公尺為原則；裝卸車位面積以35平方公尺計。</p> <p>(四) 第一款所稱建築類別及總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p>		建築使用組別	汽車車位	機車車位	裝卸車位	第一類組	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)	第二類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	免設	第三類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)	<p>分別以產業專用區建築物使用組別訂定合理之停車空間標準及汽、機車位流用規定。</p>
建築使用組別	汽車車位	機車車位	裝卸車位															
第一類組	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿50平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)															
第二類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	免設															
第三類組	總樓地板面積每滿150平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛	總樓地板面積每滿2,000平方公尺設置1輛(最多設置2輛)															
<p>四、建築退縮規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>產業專用區</td> <td> <p>1. 除鄰接台一省道(中正北路側)應自道路境界線至少退縮八公尺建築外，其餘應自道路境界線至少退縮五公尺建築。</p> <p>2. 產業專用區鄰接鐵路用地者，應自鐵路用地境界線</p> </td> <td> <p>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</p> </td> </tr> </tbody> </table>		分區及用地別	退縮建築規定	備註	產業專用區	<p>1. 除鄰接台一省道(中正北路側)應自道路境界線至少退縮八公尺建築外，其餘應自道路境界線至少退縮五公尺建築。</p> <p>2. 產業專用區鄰接鐵路用地者，應自鐵路用地境界線</p>	<p>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</p>	<p>完善地區街道景觀尺度與步行環境品質。</p>										
分區及用地別	退縮建築規定	備註																
產業專用區	<p>1. 除鄰接台一省道(中正北路側)應自道路境界線至少退縮八公尺建築外，其餘應自道路境界線至少退縮五公尺建築。</p> <p>2. 產業專用區鄰接鐵路用地者，應自鐵路用地境界線</p>	<p>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。</p>																

專案小組討論後條文		條文說明
	退縮五公尺建築。	
公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
五、基地綠化規定： (一)建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。 (二)廣場用地及廣場用地(兼供停車場使用)之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。		訂定基地綠化規定。
六、本計畫區內下列建築基地，須經都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。 (一)產業專用區基地面積超過 2,000 平方公尺。 (二)公共建築物，係指建築法第六條載明之政府機關、公營事業機關、自治團體及具有紀念性之建築物。 (三)申請使用組別包含第二類組(住宅使用)之建築物。		指定計畫區內開發前應送都市設計審議之建築基地類型。
七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。		訂定未規定事項適用其他法令。