

一、前言

為加速國內高科技產業發展，帶動產業升級，行政院於民國 82 年提出「振興經濟方案」，將「增設南部科學工業園區」列為重要執行事項，並由國科會進行規劃，遂於民國 84 年 1 月選定台南縣新市及附近地區兩處台糖農場作為南部科學園區之區址，並於同年五月奉行政院核准進行籌設，正式推動台南科學園區之建設。

為使園區與週邊土地能有序漸進發展，提供科學園區相關服務設施，並促進園區生活圈之合理發展，經內政部區域計畫委員會第 75 次會審議通過，於民國 88 年 12 月 9 日內政部台 88 內營字第 8878204 號函同意台南縣政府辦理新訂特定區計畫，爰此，台南縣政府進行擬定特定區計畫作業，於民國 91 年 10 月 8 日經內政部都市計畫委員會第 544 次會議審議通過，同年 11 月 22 日台南縣政府府城都字第 09101193483 號函公告「擬定台南科學工業園區特定區計畫」於 91 年 11 月 25 日起發布實施。

「擬定台南科學工業園區特定區計畫」採行保留土地使用彈性的「浮動分區」規劃及導入開發許可精神引入民間資金投資力量，於特定區計畫發布實施後，台南縣政府即積極推動後續招商作業，且透過委託民間機構擬訂都市計畫細部計畫及辦理區段徵收業務辦理開發作業，於民國 93 年 4 月 19 日公告「台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）區段徵收開發案」投標須知、於 93 年 8 月 3 日完成公開甄選開發廠商之評選作業、於 93 年 8 月 20 日由得標廠商與台南縣政府完成簽約事宜，並於民國 94 年 10 月 20 日台南縣政府府城都字第 0940231546 號函公告自民國 94 年 10 月 21 日發布實施「擬定台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）細部計畫」（以下簡稱本計畫）。

其後因應全球氣候暖化、能源耗竭之危機及配合縣政府推動「陽光電城」政策，以落實都市永續發展，於 96 年 8 月 24 日發布實施「變更台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）細部計畫（土地使用分區及都市設計管制要點專案通盤檢討）案」，期以南科特定區為首先實施地區，藉由新市區開發的機會推廣潔淨能源使用。

前開計畫發布實施至今已逾三年，期間因廠商於申請建築使用或都市計畫審議時，常因最小建築基地面積、基地最小面寬及停車出入口等相關問題，造成審議時之爭議，故擬依都市計畫法第 26 條規定進行全面性之檢討。

二、法令依據

(一) 都市計畫法第 26 條。

三、現行都市計畫概述

(一) 計畫年期及計畫人口

1. 依循「台南科學工業園區特定區計畫」之指導，本計畫之計畫年期為民國 110 年。
2. 計畫人口為 12,000 人，住宅區之居住密度約為每公頃 180 人。

(二) 土地使用及公共設施計畫

本計畫面積計 106.94 公頃，其中依據不同土地使用性質劃設生活服務區（住宅）、生活服務區（商業）及生活服務區（產業服務專用），並分別訂定土地使用細分區及差別容積、土地使用管制；並依發展需求劃設各項公共設施用地，其中公（滯）10 用地全部，及公滯（11）部分納入本計畫開發財務負擔。詳細土地使用及公共設施計畫內容詳參表一；圖一為台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）細部計畫示意圖。

表一 土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)	備註	
土地使用分區	生活服務區 (住宅)	生活服務區(第一種住宅)	10.68	9.98	
		生活服務區(第二種住宅)	16.94	15.84	
		生活服務區(第三種住宅)	13.55	12.67	
		生活服務區(第三之一種住宅)	7.47	6.99	
		生活服務區(第四種住宅)	5.22	4.88	
		小計	53.85	50.36	
	區生活服務 (商業)	生活服務區(第一種商業)	3.04	2.84	
		生活服務區(第二種商業)	2.10	1.97	
		小計	5.15	4.81	
	生活服務區(產業服務專用)		8.10	7.57	
合計		67.09	62.74		
公共設施用地	學校用地		4.32	4.04	主要計畫劃設，供文中或文小使用
	公園兼滯洪池用地		11.07	10.35	主要計畫劃設
	綠地用地		0.73	0.68	主要計畫劃設 0.63 公頃，於細部計畫劃設 0.10 公頃
	兒童遊樂場用地		0.98	0.92	
	廣場用地		0.15	0.14	主要計畫劃設
	停車場用地		0.52	0.49	
	溝渠用地		0.31	0.29	主要計畫劃設
	道路用地		21.77	20.36	主要計畫劃設 15.24 公頃，於細部計畫劃設 6.53 公頃
合計		39.85	37.26		
總計		106.94	100.00		

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖 例

生(住一)	生活服務區(第一種住宅)
生(住二)	生活服務區(第二種住宅)
生(住三)	生活服務區(第三種住宅)
生(住三之一)	生活服務區(第三之一種住宅)
生(住四)	生活服務區(第四種住宅)
生(商一)	生活服務區(第一種商業)
生(商二)	生活服務區(第二種商業)
生(產專)	生活服務區(產業服務專用)
公(滯)	公園兼滯洪池用地
綠	綠地用地
兒	兒童遊樂場用地
文	學校用地
停	停車場用地
廣	廣場用地
溝	溝渠用地
—	計畫範圍線(開發區塊L及M)

註：本案整體開發範圍包括公滯10及公滯11，其中公滯10計畫面積為5.49公頃，全部納入本案開發財務；公滯11計畫面積為12.2公頃，僅部分（面積5.58公頃）納入本案開發財務，合計面積為11.07公頃。

圖一 台南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊L及M)細部計畫示意圖

(三) 土地使用分區及都市設計管制要點

第一編 總 則

第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條訂定之。

第二點 本要點未規定事項，依「台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）土地使用分區管制要點」及其他法令之規定辦理，其用語亦同。
本計畫區以營造節能、綠建築及鼓勵使用潔淨能源之永續發展都市為目標，計畫區內公共設施應優先考量使用太陽能、風力等潔淨能源，並提供展示及解說功能，以作為民眾參觀及推廣潔淨能源利用之場域。

第三點 本要點用語定義如下：

- 一、獨棟住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- 二、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
- 三、連棟住宅：含有三個以上左右以牆相連住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
- 四、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
- 五、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廊，供公私團體或機構自行設置，供接待賓客或僱用人員留宿之建築物。
- 六、商務住宅及出租宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廊，供公私團體或機構僱用人員或學生住宿之建築物。
- 七、事務所：含一般事務所及自由職業事務所，指依法免辦營利事業登記之事務所及專門職業人員執業場所。
- 八、辦公室：指現場非賣場或非屬零售批發行為之公司行號辦公場所。
- 九、基地線：建築基地範圍之界線。
- 十、前面基地線：建築基地臨接較寬道路之基地線，如臨接數條道路同寬者，得擇一指定之。另基地長、寬比超過二分之一亦可轉向認定基地線。
- 十一、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者。內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。
- 十二、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。

- 十三、基地最小面寬：建築基地鄰接計畫道路之前面基地線間之長度。
- 十四、庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。
- 十五、前院：沿前面基地線留設之庭院。
- 十六、後院：沿後面基地線留設之庭院。
- 十七、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- 十八、前院最小深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院最小距離。
- 十九、後院最小深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院最小距離。
- 二十、側院最小寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院最小距離。
- 二十一、裝卸車位：道路外供貨車裝卸貨物之停車空間。
- 二十二、太陽光電發電系統：係指利用太陽電池轉換太陽光能為電能，並可展示太陽光電發電應用功效之整體設備。

第四點 本細部計畫劃設下列土地使用分區及公共設施用地：

- 一、生活服務區（住宅）：
 - （一）生活服務區（第一種住宅）。
 - （二）生活服務區（第二種住宅）。
 - （三）生活服務區（第三種住宅）。
 - （四）生活服務區（第三之一種住宅）。
 - （五）生活服務區（第四種住宅）。
- 二、生活服務區（商業）：
 - （一）生活服務區（第一種商業）。
 - （二）生活服務區（第二種商業）。
- 三、生活服務區（產業服務專用）。
- 四、學校用地。
- 五、公園兼滯洪池用地。
- 六、綠地。
- 七、兒童遊樂場用地。
- 八、廣場用地。
- 九、停車場用地。
- 十、溝渠用地。
- 十一、道路用地。

前項使用分區及公共設施用地以本細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。

另本細部計畫透過街廓編號之方式以便於指認各街廓所在位置：生活服務區（住宅）為A分類、生活服務區（商業）為B分類、生活服務區（產業服務專用）為C分類，詳圖7-1所示。

第五點 本細部計畫內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組，各組容許之使用項目如下：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第二組：連棟及集合住宅。

第三組：招待所、商務住宅及出租宿舍。

第四組：社區遊憩設施：

（一）戶內兒童遊戲室、橋（棋）藝室、視廳室、健身房、韻律（舞蹈）房、游泳池、體育館等附屬於社區之非營業性遊憩設施。

（二）戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育場等附屬於社區庭院之非營業性使用。

第五組：社區安全設施：

（一）警察（分）局、派出（分駐）所。

（二）消防站（隊）。

第六組：社區教育設施：

（一）幼稚園、托兒所。

（二）安親班、補習班。

第七組：文教設施：

（一）圖書館、社會教育館。

（二）博物館、藝術館。

（三）學院、大學、研究所之分支或研究機構。

（四）其他經縣政府核准之文教設施。

第八組：醫療保健設施：

（一）醫療院所（但不包括傳染病醫院及精神病院）。

（二）衛生所（站）。

第九組：會議及展覽設施：

（一）會議中心。

（二）工商展覽設施。

第十組：事務所。

第十一組：旅館業：

（一）旅館、旅社。

（二）觀光旅館。

(三) 國際觀光旅館。

第十二組：批發業。

第十三組：零售業及綜合零售業。

第十四組：國際貿易業。

第十五組：餐飲業。

第十六組：智慧財產權業。

第十七組：運輸、倉儲及通信業。

第十八組：金融、保險及不動產業。

第十九組：專業、科學及技術服務業。

第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業（不包括特殊娛樂業、殯葬設施經營業及殯葬禮儀服務業）。

第二編 土地使用分區管制事項

第六點 生活服務區（住宅）之容許使用項目：

為維護較高之實質居住環境水準，生活服務區供住宅使用者，主要供住宅使用，並應依下列規定：

一、生活服務區（第一種住宅）：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第四組：社區遊憩設施。

二、生活服務區（第二種住宅）：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第二組：連棟及集合住宅。

第四組：社區遊憩設施。

三、生活服務區（第三種住宅）：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第二組：連棟及集合住宅。

第四組：社區遊憩設施。

第五組：社區安全設施。

第六組：社區教育設施，限地面層第一、二層。

第八組：醫療保健設施，限地面層第一、二層。

第十組：事務所。

第十四組：國際貿易業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第十六組：智慧財產權業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第十八組：金融、保險及不動產業，限樓地板面積 500 平方公尺以下之證券業及期貨業；或樓地板面積 700 平方公尺以下之金融分支機構、票券業及信用卡公司，且應臨寬度 12 米以上道路，並有獨立之出入口，並限地面層第一、二、三層。

第十九組：專業、科學及技術服務業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

四、生活服務區（第三之一種住宅）：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第二組：連棟及集合住宅。

第四組：社區遊憩設施。

第五組：社區安全設施。

第六組：社區教育設施，限地面層第一、二層。

第七組：文教設施，限地面層第一、二層。

第八組：醫療保健設施，限地面層第一、二層。

第十組：事務所。

第十三組：零售業及綜合零售業，限地面層第一、二層。

第十四組：國際貿易業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第十五組：餐飲業，限樓地板面積 300 平方公尺以下之飲食店及地面層第一、二層。

第十六組：智慧財產權業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第十八組：金融、保險及不動產業，限樓地板面積 500 平方公尺以下之證券業及期貨業；或樓地板面積 700 平方公尺以下之金融分支機構、票券業及信用卡公司，且應臨寬度 12 米以上道路，並有獨立之出入口，並限地面層第一、二、三層。

第十九組：專業、科學及技術服務業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

五、生活服務區（第四種住宅）：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第二組：連棟及集合住宅。

第三組：招待所、商務住宅及出租宿舍。

- 第四組：社區遊憩設施。
- 第五組：社區安全設施。
- 第六組：社區教育設施，限地面層第一、二層。
- 第七組：文教設施，限地面層第一、二層。
- 第八組：醫療保健設施，限地面層第一、二層。
- 第十組：事務所。
- 第十二組：批發業，僅供辦公連絡用。
- 第十三組：零售業及綜合零售業，限地面層第一、二層。
- 第十四組：國際貿易業，僅供辦公連絡用。
- 第十五組：餐飲業，限樓地板面積 300 平方公尺以下之飲食店及地面層第一、二層。
- 第十六組：智慧財產權業，僅供辦公連絡用。
- 第十八組：金融、保險及不動產業，限樓地板面積 500 平方公尺以下之證券業及期貨業；或樓地板面積 700 平方公尺以下之金融分支機構、票券業及信用卡公司，且應臨寬度 12 米以上道路，並有獨立之出入口，並限地面層第一、二、三層。
- 第十九組：專業、科學及技術服務業，僅供辦公連絡用。
- 第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業，僅供辦公連絡用。

第七點 生活服務區（商業）之容許使用項目：

生活服務區（商業）容許使用項目應依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。

第八點 生活服務區（產業服務專用）之容許使用項目：

- 第三組：招待所、商務住宅及出租宿舍。
- 第四組：社區遊憩設施。
- 第五組：社區安全設施。
- 第七組：文教設施。
- 第八組：醫療保健設施，限地面層第一、二、三層。
- 第九組：會議及展覽設施。
- 第十組：事務所。
- 第十一組：旅館業。
- 第十二組：批發業，限地面層第一、二、三層。
- 第十三組：零售業及綜合零售業，限地面層第一、二、三層。
- 第十四組：國際貿易業，限地面層第一、二、三層。

第十五組：餐飲業，限地面層第一、二、三層。

第十六組：智慧財產權業。

第十七組：運輸、倉儲及通信業。

第十八組：金融、保險及不動產業。

第十九組：專業、科學及技術服務業。

第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業，限地面層第一、二、三層。

其他與科學園區之產業發展有關，經台南縣政府審查核准之使用，其辦法由縣府另訂之。

生活服務區（產業服務專用）街廓編號 C1 不得作第十二組及第十七組之使用，作第十三組使用時，僅限樓地板面積 500 平方公尺以下之零售業。

第九點 本計畫各土地使用分區之建蔽率、容積率、最小建築基地面積及基地最小面寬等，應符合下表規定：

土地使用分區類別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小建築基 地面積 (m ²)	基地最小面寬 (m)
住宅 使用	生活服務區（第一種住宅）	40	100	200	10
	生活服務區（第二種住宅）	50	120	150	7
	生活服務區（第三種住宅）	50	160	135	5
	生活服務區（第三之一種住宅）				
	生活服務區（第四種住宅）	50	240		
商業 使用	生活服務區（第一種商業）	70	180	—	10
	生活服務區（第二種商業）	70	250		
生活服務區（產業服務專用）		60	150	200	10
備註		生活服務區（第一種住宅）及生活服務區（第二種住宅）建築基地內之土地，無論如何分戶或採連棟式建築（集合住宅除外），每戶仍應符合最小基地面積及面寬限制之規定。			

本計畫區建築物裝置太陽光電發電系統者，每峰瓦裝置設計容量得增加 12 平方公尺樓地板面積，但太陽光電發電系統裝置設計容量之零數不得納入獎勵容積計算。

前項獎勵容積係屬配合縣府重要政策，得依主要計畫土地使用分區管制規則第十二點之規定申請增加興建樓地板面積，並不受總容積獎勵不得超出基準容積 30% 之限制。

第九點之一 本計畫區之開發建築皆應納入建築技術規則建築設計施工編第十七章綠建築專章規定之適用範圍，但不受該專章規定之最小面積、規模

限制。

第九點之二 本計畫區生活服務區（產業服務專用）得比照建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關住宅區之規定辦理。

第十點 本計畫各公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施用地類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)
學校用地	50	150
兒童遊樂場用地	15	30
停車場用地	50	200

第十一點 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：

一、本細部計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間、帶狀式開放空間、街角廣場式開放空間及集中式開放空間，指定位置詳如圖 7-2 及圖 7-3 所示。

(一) 指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。

留設規定 公共開放空間種類	最小寬度 (m) / 最小面積 (m ²)	其他留設規定
指定留設沿街式開放空間	臨 3-50M 計畫道路者應退縮寬度 10M 以上之開放空間。	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 需設置寬度 2 公尺以上之無遮簷人行空間。
	臨 15-25M 計畫道路者應退縮寬度 5M 以上之開放空間。	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 需設置寬度 2 公尺以上之無遮簷人行空間。
	臨 22-20M、26-15M、28-12M 及 32-20M 計畫道路者應退縮寬度 4M 以上之開放空間。	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 需設置寬度 1.5 公尺以上之無遮簷人行空間。
	臨 8M 以上且不含上列三項之計畫道路者應退縮寬度 3M 以上之開放空間。	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 需設置寬度 1.5 公尺以上之無遮簷人行空間。
指定留設帶狀式開放空間	街廓 B1 及 C2 之建築基地於指定位置之基地線兩側應各退縮寬度 5M 以上之公共開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
	街廓 A21 及 A22 之建築基地臨公(滯)10 側，應退縮寬度 8M 以上之公共開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
	街廓 A11、C3 及 B2 之建築基地臨兒童遊樂場側，應退縮寬度 5M 以上之公共開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
	街廓 A8 及學校用地間指定位置之基地線兩側應各退縮寬度 3M 以上之公共開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
指定留設街角廣場式	街角廣場 A 最小面積為 400 平方公尺	退縮部分不得設置圍牆。
	街角廣場 B 最小面積為 200 平方公尺	退縮部分不得設置圍牆。

留設規定 公共開放空間種類	最小寬度 (m) / 最小面積 (m ²)	其他留設規定
開放空間	街角廣場 C 最小面積為 100 平方公尺	退縮部分不得設置圍牆。

留設規定 公共開放空間種類	最小寬度 (m) / 最小面積 (m ²)	其他留設規定
指定留設集中式 開放空間	街廓 C1 之建築基地臨 32-20M 計畫道路側，應集中留設開放空間，其面積不得小於該建築基地最小法定空地之 40%。	

(二) 依上表指定留設之開放空間，其綠化面積不得小於 25%，並得計入前、後、側院深度及法定空地面積。

(三) 建築基地如同時臨接兩條以上計畫道路時，仍應依上表規定進行建築物之退縮；但因建築基地面積之限制，經台南縣都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

二、指定留設之開放空間應與相鄰道路之人行道併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持齊平，如遇高程不同時應以坡道相連接，且坡道斜率不得小於 12:1；其中，無遮簷人行空間部分應採用硬質鋪面，且與道路之人行道連續相接。

三、依本點留設之開放空間按圖施工完成後，始得核發使用執照。

圖 7-2 為擬定台南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊 L 及 M) 細部計畫指定留設開放空間位置示意圖(一)：沿街式開放空間。圖 7-3 為擬定台南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊 L 及 M) 細部計畫指定留設開放空間位置示意圖(二)：帶狀式、街角廣場式及集中式開放空間。

第十二點 本計畫區建築物之前院、後院及側院規定如下：

一、建築物需設置前院，其最小深度為 5 公尺；依本要點第十一點指定留設公共開放空間寬度大於 5 公尺者，從其規定。

二、建築物需設置後院，其最小深度為 2 公尺；依本要點第十一點指定留設公共開放空間寬度大於 2 公尺者，從其規定。

三、生活服務區(第一種住宅)之建築基地需設置側院，至少留設一側，其最小寬度為 2 公尺；依本要點第十一點指定留設公共開放空間寬度大於 2 公尺者，從其規定。

第十三點 本計畫區停車規定如下：

一、建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

建築物用途	停車空間設置標準	備註
生活服務區（住宅）	建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。	機車停車位大小應至少符合長 2 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 1.5 公尺。
生活服務區（商業）	建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間，並應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。	
生活服務區（產業服務專用）	建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間，並應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。	

二、本計畫區建築物應依規定需設置離街裝卸場者，其規定如下：

（一）裝卸車位數量應依下表之規定。

建築物使用用途	總樓地板面積 (m ²)	應附設裝卸位數	備註
批發業、零售業、綜合零售業、運輸業、倉儲業、餐飲業	1,000 以下	免設	一、每滿十個裝卸車位應於其中設置一個大貨車裝卸車位。 二、最小裝卸車位尺度： 1. 小貨車裝卸位長六公尺，寬二.五公尺，淨高二.七公尺 2. 大貨車裝卸位長十三公尺，寬四公尺，淨高四.二公尺 三、同一基地內供「建築物使用用途」二欄以上使用者，其設置基準應分別就該欄表列規定計算後（零數均應計入）予以累加後合併計算。 四、如經檢討單欄之樓地板面積雖屬免設，但鑑於裝卸位仍有實際之需求，故應以各欄樓地板面積之和，依較高標準計算。
	超過 1,000 未滿 2,000	一	
	超過 2,000 未滿 4,000	二	
	超過 4,000 未滿 6,000	三	
	6,000 以上	每增加 6,000 平方公尺增設一個	
國際貿易業、金融、保險及不動產業、會議及展覽設施、旅館業	2,000 以下	免設	
	超過 2,000 未滿 4,000	一	
	超過 4,000 未滿 10,000	二	
	10,000 以上	三	
文化、運動、休閒及其他服務業	1,000 以下	免設	
	超過 1,000 未滿 4,000	一	
	超過 4,000 未滿 10,000	二	
	10,000 以上	三	

（二）裝卸空間不得佔用公共通道與指定留設之公共開放空間。

（三）裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有 15 公

尺。

(四) 裝卸空間之四周鄰接其他基地時應適時綠化阻隔。若設置照明設備，照明之光線應避免直射鄰近建築物。

第十四點 本計畫公共設施用地之綠化應符合下列之原則：

項目	學校用地	綠地	兒童遊樂場用地	廣場用地	停車場用地
綠化面積	25%	80%	40%	40%	25%
備註	不含操場、運動場及其相關設施				

連接公(滯)10 東側之二處綠地，因受面積限制，得不在此限，惟仍需與公(滯)10 併同考量且整體設計。

第十五點 為塑造社區環境品質及引導基地合併整體開發，訂定部分分區之街廓整體開發面積規模如下：

- 一、生活服務區(第一種住宅)街廓編號 A17 及 A22，申請開發面積需大於 6,000 平方公尺。
- 二、生活服務區(第二種住宅)街廓編號 A18、生活服務區(第三種住宅)街廓編號 A28 及生活服務區(第四種住宅)街廓編號 A29，申請開發面積需大於 3,000 平方公尺。
- 三、生活服務區(產業服務專用)街廓編號 C1、C2 及 C3 申請開發面積需大於 1,500 平方公尺。

第三編 都市設計管制事項

第十六點 本計畫區應依本編都市設計管制事項辦理，下列地區或建築物應先經台南縣都市設計審議委員會審議通過，始得核發建造執照或興建：

- 一、公(滯)10 周邊之街廓，編號 A17、A18、A22 及 C1。
- 二、3-50M 西拉雅大道周邊之街廓，編號 B1、B2、C2、C3 及 C4。
- 三、臨接 32-20M 道路之建築基地。
- 四、指定留設街角廣場式及集中式開放空間之建築基地(詳圖 7-3 指定留設公共開放空間位置示意圖)。
- 五、申請開發基地面積超過 2,000 平方公尺者。
- 六、兒童遊樂場、廣場、學校及停車場等公共設施用地。
前開以外地區應提經台南縣都市設計審議委員會幹事會審議。

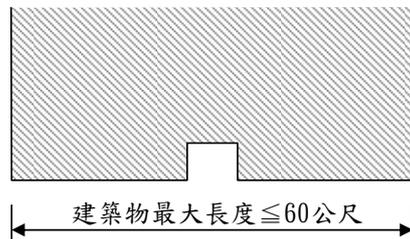
第十七點 停車空間及停車出入口

- 一、本計畫區地面層設置停車空間之配置應符合下列原則：
 - (一) 距離建築物外牆中心線 50 公分範圍內不得設置停車位，並應適當綠化處理。
 - (二) 汽車及機車戶外停車空間之綠化面積應達 25%。
 - (三) 戶外停車場之停車位數量達 10 部（含）以上者，其停車場設置若緊鄰計畫道路，應以景觀遮蔽之方式阻絕於公共視野外，並應以高度在 1.5 公尺之綠籬阻隔視線。
- 二、交通規劃及停車出入口：
 - (一) 建築基地之汽、機車出入口應考量使用性質及臨接道路之長度，以避免出入口總寬度大於 7 公尺。此外，除基地條件限制外，應避免汽、機車出入口設置於 32-20M 道路上。
 - (二) 學校用地應設置臨時停車彎，商業區內之建築基地得考量實際需要設置臨時停車彎，並以不妨礙汽、機車主要出入口之動線為原則。
 - (三) 開發基地之汽、機車出入口應統一規劃設置，並以專用道路出入方式規劃為原則。

第十八點 建築物高度、量體、材料、屋頂形式、色彩及附屬設施

- 一、生活服務區（第一種住宅）之簷高不得超過 12 公尺，生活服務區（第二種住宅）之簷高不得超過 15 公尺。…
- 二、本計畫區建築物量體之設計應符合下列之原則：

本計畫區生活服務區（第一種住宅）、生活服務區（第二種住宅）、生活服務區（第三種住宅）、生活服務區（第三之一種住宅）及生活服務區（第四種住宅）內同一棟建築物，其建築物最大長度不得超過 60 公尺，且建築物之鄰幢間隔不得少於 2 公尺。



- 三、本計畫區生活服務區（第一種住宅）及生活服務區（第二種住宅）建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置依下列規定：
 - (一) 屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板總面積至少 50% 設置斜屋頂，斜屋頂面積不含斜式女兒牆之投影面積。

- (二) 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物投影總面積至少 50% 設置。
- (三) 斜屋頂之屋面排水，不得直接流放到地面。
- 四、本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則：
 - (一) 生活服務區（商業）之建築基地不得設置圍牆。
 - (二) 生活服務區（商業）以外之建築基地僅准建造高度 1.5 公尺（含）以下之圍牆（不含入口大門及其構造物），且面臨計畫道路之圍牆，其透空率不得低於 50%。
 - (三) 圍牆可以綠籬代替，其高度亦不得高於 1.5 公尺。
- 五、本計畫區建築物之必要附屬機械設備（如水塔與廢氣排出口等），應於建築物設計中隱藏包圍，不得外露。且如有設置排放廢氣或排煙設備（生活服務區（住宅）之廚房設備除外）之必要時，其排放口之位置與朝向，應避免朝向道路。
- 六、本計畫區建築物臨寬度 15 公尺以上計畫道路之建築立面，除廣告招牌外，所附加裝設之鐵窗、冷氣箱蓋等附加物不得突出建築物外牆面。
- 七、塑造本計畫區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調、配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。
- 八、建築物材料的選擇應能符合基地氣候狀況及景觀需求，並應盡量使用環保再生材或天然材質，以符合環保再生之原則。
- 九、建築物材料不得使用石綿瓦與塑膠浪板等具公害或易燃性之材料。

第十九點 廣告招牌

- 一、除生活服務區（第一種住宅）、生活服務區（第二種住宅）不得設置廣告招牌外，本計畫區內建築物之廣告招牌設置應依相關規定辦理。
- 二、本計畫區同一棟建築物之廣告招牌，以整體設置為原則。若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。
- 三、32-20M 計畫道路側之建築物屋頂層不得樹立任何廣告或霓虹燈等相關設施。

第二十點 基地綠化

- 一、基地綠化面積應占法定空地面積之 50%。且建築基地需每 100 平方公尺栽植一棵喬木，且不得以移動式盆栽為之，不足 100 平方公尺者，仍需種植至少一棵喬木。其樹冠下方之高度不得小於 2 公尺，樹徑不得小於 8 公分。如以植穴方式種植者，其植穴大小不得小於 100×100 公分。

- 二、沿 3-50M、32-20M 計畫道路建築基地之退縮部分，應種植大型開展型常綠開花喬木。
- 三、植栽樹種之選擇應以原生或馴化樹種為原則，應考慮生態多樣化。並需考慮不同花期之開花植物，並應以複層植栽方式設計種植之。
- 四、與建築基地相鄰之計畫道路之人行道植栽及其設施若有損毀，應予以復原後，始得核發使用執照。

第二十一點 照明設施管制

- 一、生活服務區(商業)應於指定退縮空間及街角廣場加強夜間照明之設置，營造商業空間之夜間氣氛。
- 二、應依不同機能活動及特殊氣氛的需求決定，公共開放空間範圍內，應設置中、低照度之照明設施，於夜間平均照度不得低於 6 Lux。

第二十二點 垃圾貯存空間管制

- 一、本計畫區垃圾貯存空間應於基地地面層室內外無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置。集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀遮蔽及公共衛生維護設施，鄰接建築退縮線或地界線時應距離 2 公尺以上。
- 二、集中垃圾貯存空間，應留設 3.5 公尺寬之車道連接道路。垃圾貯存空間位於室內者，其車道之淨高最小為 2.5 公尺。

第二十三點 公用設備及公共設施

- 一、本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。
- 二、本計畫區公園用地之規劃、設計及施工除需考量防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續、開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。

第二十四點 台南縣政府必要時得依本管制要點之精神，另訂定更詳細之都市設計審查注意事項或審議規範，以為台南縣都市設計審議委員會審議時之依據。

若因開發基地條件限制，致使全部或部分無法適用本要點之都市設計管制事項，得依台南縣都市設計審議委員會之決議為準。

四、變更理由

(一)有關生活服務區(產業服務專用)之容許使用項目

在土地使用相容性前提下，增列第六組社區教育設施(幼稚園、托兒所、安親班及補習班)，以滿足社區發展需求，更有助於土地利用及活化。

(二)有關最小建築基地面積及面寬之規定

調整最小建築基地面積及基地最小面寬之規定，以使建築規劃使用更有彈性，並符實際使用需求；另明確定義其應符合之建築形態，以避免審議時產生爭議。

(三)有關都市設計管制事項之相關規定

1. 調整汽、機車出入口留設方式之規定，以符當地慣有之居住形態。
2. 為利於本計畫區建築型態多元發展，故刪除建築物最大長度之規定。
3. 調整斜屋頂之屋面排水規定，以符實際使用之需求。
4. 增列計畫道路人行道植栽移植之原則，以使規劃使用時更有彈性。
5. 明訂前後院之使用經審議後得設置公用設備，以符實際使用之需求。

五、變更土地使用分區管制及都市設計管制要點內容

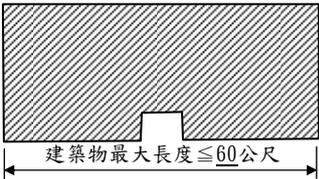
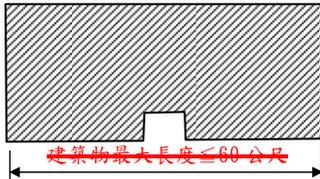
本次土地使用及都市設計管制要點調整變更內容，請詳見下表二土地使用分區及都市設計管制要點變更內容綜理表。

表二 土地使用分區及都市設計管制要點變更內容綜理表

編號	現行條文	修(增)訂條文	說明																														
1	<p>第八點 生活服務區(產業服務專用)之容許使用項目：</p> <p>第三組：招待所、商務住宅及出租宿舍。</p> <p>第四組：社區遊憩設施。</p> <p>第五組：社區安全設施。</p> <p>第七組：文教設施。</p> <p>第八組：醫療保健設施，限地面層第一、二、三層。</p> <p>第九組：會議及展覽設施。</p> <p>第十組：事務所。</p> <p>第十一組：旅館業。</p> <p>、</p> <p>、</p>	<p>第八點 生活服務區(產業服務專用)之容許使用項目：</p> <p>第三組：招待所、商務住宅及出租宿舍。</p> <p>第四組：社區遊憩設施。</p> <p>第五組：社區安全設施。</p> <p><u>第六組：社區教育設施。</u></p> <p>第七組：文教設施。</p> <p>第八組：醫療保健設施，限地面層第一、二、三層。</p> <p>第九組：會議及展覽設施。</p> <p>第十組：事務所。</p> <p>第十一組：旅館業。</p> <p>、</p> <p>、</p>	<p>在土地使用相容性前提下，增列第六組社區教育設施(幼稚園、托兒所、安親班及補習班)，以滿足社區發展需求，更有助於土地利用及活化。</p>																														
2	<p>第九點 本計畫各使用分區之建蔽率、容積率、最小建築基地面積及最小面寬等，應符合下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區類別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>最小建築基地面積(m²)</th> <th>基地最小面寬(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅使用-生活服務區(第一種住宅)</td> <td>40</td> <td>100</td> <td>200</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>住宅使用-生活服務區(第二種住宅)</td> <td>50</td> <td>120</td> <td>150</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區類別	建蔽率(%)	容積率(%)	最小建築基地面積(m ²)	基地最小面寬(m)	住宅使用-生活服務區(第一種住宅)	40	100	200	10	住宅使用-生活服務區(第二種住宅)	50	120	150	7	<p>第九點 本計畫各使用分區之建蔽率、容積率、最小建築基地面積及最小面寬等，應符合下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區類別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>最小建築基地面積(m²)</th> <th><u>建築</u>基地最小面寬(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅使用-生活服務區(第一種住宅)</td> <td>40</td> <td>100</td> <td><u>150</u></td> <td><u>7.5</u></td> </tr> <tr> <td>住宅使用-生活服務區(第二種住宅)</td> <td>50</td> <td>120</td> <td><u>110</u></td> <td><u>5.5</u></td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區類別	建蔽率(%)	容積率(%)	最小建築基地面積(m ²)	<u>建築</u> 基地最小面寬(m)	住宅使用-生活服務區(第一種住宅)	40	100	<u>150</u>	<u>7.5</u>	住宅使用-生活服務區(第二種住宅)	50	120	<u>110</u>	<u>5.5</u>	<p>1、調整最小建築基地面積及面寬之規定，以符實際使用需求。</p> <p>2、明確定義應符合最小建築基地面積及面寬之建築形態，以避免審議時之爭議。</p>
土地使用分區類別	建蔽率(%)	容積率(%)	最小建築基地面積(m ²)	基地最小面寬(m)																													
住宅使用-生活服務區(第一種住宅)	40	100	200	10																													
住宅使用-生活服務區(第二種住宅)	50	120	150	7																													
土地使用分區類別	建蔽率(%)	容積率(%)	最小建築基地面積(m ²)	<u>建築</u> 基地最小面寬(m)																													
住宅使用-生活服務區(第一種住宅)	40	100	<u>150</u>	<u>7.5</u>																													
住宅使用-生活服務區(第二種住宅)	50	120	<u>110</u>	<u>5.5</u>																													

編號	現行條文	修(增)訂條文	說明																																																																																				
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="256 315 384 465">生活服務區(第三種住宅)</td> <td data-bbox="384 315 464 465"></td> <td data-bbox="464 315 539 465"></td> <td data-bbox="539 315 614 465"></td> <td data-bbox="614 315 689 465"></td> <td data-bbox="689 315 764 465"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 465 384 651">生活服務區(第三之一種住宅)</td> <td data-bbox="384 465 464 651">50</td> <td data-bbox="464 465 539 651">160</td> <td data-bbox="539 465 614 651">135</td> <td data-bbox="614 465 689 651">5</td> <td data-bbox="689 465 764 651"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 651 384 801">生活服務區(第四種住宅)</td> <td data-bbox="384 651 464 801">50</td> <td data-bbox="464 651 539 801">240</td> <td data-bbox="539 651 614 801"></td> <td data-bbox="614 651 689 801"></td> <td data-bbox="689 651 764 801"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 801 384 952">商業區(第一種商業)</td> <td data-bbox="384 801 464 952">70</td> <td data-bbox="464 801 539 952">180</td> <td data-bbox="539 801 614 952">-</td> <td data-bbox="614 801 689 952">10</td> <td data-bbox="689 801 764 952"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 952 384 1093">使用區(第二種商業)</td> <td data-bbox="384 952 464 1093">70</td> <td data-bbox="464 952 539 1093">250</td> <td data-bbox="539 952 614 1093"></td> <td data-bbox="614 952 689 1093"></td> <td data-bbox="689 952 764 1093"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1093 384 1234">生活服務區(產業服務專用)</td> <td data-bbox="384 1093 464 1234">60</td> <td data-bbox="464 1093 539 1234">150</td> <td data-bbox="539 1093 614 1234">200</td> <td data-bbox="614 1093 689 1234">10</td> <td data-bbox="689 1093 764 1234"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1234 384 1518">備註</td> <td colspan="5" data-bbox="384 1234 764 1518">生活服務區(第一種住宅)及生活服務區(第二種住宅)建築基地內之土地,無論如何分戶或採連棟式建築(集合住宅除外),每戶仍應符合最小基地面積及面寬限制之規定。</td> </tr> </table>	生活服務區(第三種住宅)						生活服務區(第三之一種住宅)	50	160	135	5		生活服務區(第四種住宅)	50	240				商業區(第一種商業)	70	180	-	10		使用區(第二種商業)	70	250				生活服務區(產業服務專用)	60	150	200	10		備註	生活服務區(第一種住宅)及生活服務區(第二種住宅)建築基地內之土地,無論如何分戶或採連棟式建築(集合住宅除外),每戶仍應符合最小基地面積及面寬限制之規定。					<table border="1"> <tr> <td data-bbox="719 315 847 465">生活服務區(第三種住宅)</td> <td data-bbox="847 315 922 465"></td> <td data-bbox="922 315 997 465"></td> <td data-bbox="997 315 1072 465">100</td> <td data-bbox="1072 315 1147 465">-</td> <td data-bbox="1147 315 1222 465"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="719 465 847 651">生活服務區(第三之一種住宅)</td> <td data-bbox="847 465 922 651">50</td> <td data-bbox="922 465 997 651">160</td> <td data-bbox="997 465 1072 651">100</td> <td data-bbox="1072 465 1147 651">-</td> <td data-bbox="1147 465 1222 651"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="719 651 847 801">生活服務區(第四種住宅)</td> <td data-bbox="847 651 922 801">50</td> <td data-bbox="922 651 997 801">240</td> <td data-bbox="997 651 1072 801">-</td> <td data-bbox="1072 651 1147 801">-</td> <td data-bbox="1147 651 1222 801"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="719 801 847 952">商業區(第一種商業)</td> <td data-bbox="847 801 922 952">70</td> <td data-bbox="922 801 997 952">180</td> <td data-bbox="997 801 1072 952">-</td> <td data-bbox="1072 801 1147 952">-</td> <td data-bbox="1147 801 1222 952">10</td> </tr> <tr> <td data-bbox="719 952 847 1093">使用區(第二種商業)</td> <td data-bbox="847 952 922 1093">70</td> <td data-bbox="922 952 997 1093">250</td> <td data-bbox="997 952 1072 1093"></td> <td data-bbox="1072 952 1147 1093"></td> <td data-bbox="1147 952 1222 1093"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="719 1093 847 1234">生活服務區(產業服務專用)</td> <td data-bbox="847 1093 922 1234">60</td> <td data-bbox="922 1093 997 1234">150</td> <td data-bbox="997 1093 1072 1234">200</td> <td data-bbox="1072 1093 1147 1234">10</td> <td data-bbox="1147 1093 1222 1234"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="719 1234 847 1518">備註</td> <td colspan="5" data-bbox="847 1234 1222 1518">生活服務區(第一種住宅)及生活服務區(第二種住宅)建築基地內之土地,無論如何分戶或採連棟式建築(垂直分戶之集合住宅除外),每戶仍應符合最小基地面積及面寬限制之規定。</td> </tr> </table>	生活服務區(第三種住宅)			100	-		生活服務區(第三之一種住宅)	50	160	100	-		生活服務區(第四種住宅)	50	240	-	-		商業區(第一種商業)	70	180	-	-	10	使用區(第二種商業)	70	250				生活服務區(產業服務專用)	60	150	200	10		備註	生活服務區(第一種住宅)及生活服務區(第二種住宅)建築基地內之土地,無論如何分戶或採連棟式建築(垂直分戶之集合住宅除外),每戶仍應符合最小基地面積及面寬限制之規定。					
生活服務區(第三種住宅)																																																																																							
生活服務區(第三之一種住宅)	50	160	135	5																																																																																			
生活服務區(第四種住宅)	50	240																																																																																					
商業區(第一種商業)	70	180	-	10																																																																																			
使用區(第二種商業)	70	250																																																																																					
生活服務區(產業服務專用)	60	150	200	10																																																																																			
備註	生活服務區(第一種住宅)及生活服務區(第二種住宅)建築基地內之土地,無論如何分戶或採連棟式建築(集合住宅除外),每戶仍應符合最小基地面積及面寬限制之規定。																																																																																						
生活服務區(第三種住宅)			100	-																																																																																			
生活服務區(第三之一種住宅)	50	160	100	-																																																																																			
生活服務區(第四種住宅)	50	240	-	-																																																																																			
商業區(第一種商業)	70	180	-	-	10																																																																																		
使用區(第二種商業)	70	250																																																																																					
生活服務區(產業服務專用)	60	150	200	10																																																																																			
備註	生活服務區(第一種住宅)及生活服務區(第二種住宅)建築基地內之土地,無論如何分戶或採連棟式建築(垂直分戶之集合住宅除外),每戶仍應符合最小基地面積及面寬限制之規定。																																																																																						
	<p>本計畫區建築物裝置太陽光電發電系統者,每峰瓦裝置設計容量得增加 12 平方公尺樓地板面積,但太陽光電發電系統裝置設計容量之零數不得納入獎勵容積計算。前項獎勵容積係屬配合縣府重要政策,得依主要計畫土地使用分區管制規則第十二點之規定申請增加興建樓地板面積,並不受總容積獎勵不得超出基準容積 30%之限</p>	<p>本計畫區建築物裝置太陽光電發電系統者,每峰瓦裝置設計容量得增加 12 平方公尺樓地板面積,但太陽光電發電系統裝置設計容量之零數不得納入獎勵容積計算。前項獎勵容積係屬配合縣府重要政策,得依主要計畫土地使用分區管制規則第十二點之規定申請增加興建樓地板面積,並不受總容積獎勵不得超出基準容積 30%之限</p>																																																																																					

編號	現行條文	修(增)訂條文	說明
3	<p>制。</p> <p>第十七點 停車空間及停車出入口</p> <p>一、本計畫區地面層設置停車空間之配置應符合下列原則：</p> <p>(一)距離建築物外牆中心線 50 公分範圍內不得設置停車位，並應適當綠化處理。</p> <p>(二)汽車及機車戶外停車空間之綠化面積應達 25%。</p> <p>(三)戶外停車場之停車位數量達 10 部(含)以上者，其停車場設置若緊鄰計畫道路，應以景觀遮蔽之方式阻絕於公共視野外，並應以高度在 1.5 公尺之綠籬阻隔視線。</p> <p>二、交通規劃及停車出入口：</p> <p>(一)建築基地之汽、機車出入口應考量使用性質及臨接道路之長度，以避免出入口總寬度大於 7 公尺。此外，除基地條件限制外，應避免汽、機車出入口設置於 32-20M 道路上。</p> <p>(二)學校用地應設置臨時停車彎，商業區內之建築基地得考量實際需要設置臨時停車彎，並以不妨礙汽、機車主要出入口之動線為原則。</p> <p>(三)開發基地之汽、機車出入口應統一規劃設置，並以專用道路出入方式</p>	<p>制。</p> <p>第十七點 停車空間及停車出入口</p> <p>一、本計畫區地面層設置停車空間之配置應符合下列原則：</p> <p>(一)距離建築物外牆中心線 50 公分範圍內不得設置停車位，並應適當綠化處理。</p> <p>(二)汽車及機車戶外停車空間之綠化面積應達 25%。</p> <p>(三)戶外停車場之停車位數量達 10 部(含)以上者，其停車場設置若緊鄰計畫道路，應以景觀遮蔽之方式阻絕於公共視野外，並應以高度在 1.5 公尺之綠籬阻隔視線。</p> <p>二、交通規劃及停車出入口：</p> <p>(一)<u>建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 3-50M、15-25M、32-20M 及 22-20M 道路上，除基地條件限制需設置於上開道路時應統一規劃設置，並以專用道路出入方式規劃為原則。</u></p> <p>(二)學校用地應設置臨時停車彎，商業區內之建築基地得考量實際需要設置臨時停車彎，並以不妨礙汽、機車主要出入口之動線為原則。</p> <p>(三)開發基地之汽、機車出入口應統一規劃設置，並以專用道路出入方式</p>	<p>建築開發基地汽、機車出入口統一規劃以面臨 20 米以上之道路為限，以符當地慣有之居住形態。</p>

編號	現行條文	修(增)訂條文	說明
	<p>規劃為原則。</p>	<p>規劃為原則。</p>	
4	<p>第十八點 建築物高度、量體、材料、屋頂形式、色彩及附屬設施</p> <p>一、生活服務區(第一種住宅)之簷高不得超過12公尺，生活服務區(第二種住宅)之簷高不得超過15公尺。</p> <p>二、本計畫區建築物量體之設計應符合下列之原則： 本計畫區生活服務區(第一種住宅)、生活服務區(第二種住宅)、生活服務區(第三種住宅)、生活服務區(第三之一種住宅)及生活服務區(第四種住宅)內同一棟建築物，其建築物最大長度不得超過60公尺，且建築物之鄰幢間隔不得少於2公尺。</p>  <p>三、本計畫區生活服務區(第一種住宅)及生活服務區(第二種住宅)建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置依下列規定： (一)…… (二)…… (三)斜屋頂之屋面排水，不得直接流放到地面。</p> <p>四、本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則： (一)生活服務區(商業)之</p>	<p>第十八點 建築物高度、量體、材料、屋頂形式、色彩及附屬設施</p> <p>一、生活服務區(第一種住宅)之簷高不得超過12公尺，生活服務區(第二種住宅)之簷高不得超過15公尺。</p> <p>二、本計畫區建築物量體之設計應符合下列之原則： 本計畫區生活服務區(第一種住宅)、生活服務區(第二種住宅)、生活服務區(第三種住宅)、生活服務區(第三之一種住宅)及生活服務區(第四種住宅)內同一棟建築物，其建築物最大長度不得超過60公尺，且建築物之鄰幢間隔不得少於2公尺。</p>  <p>二、本計畫區生活服務區(第一種住宅)及生活服務區(第二種住宅)建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置依下列規定： (一)…… (二)…… (三)斜屋頂之屋面排水，不得直接流放到鄰地。</p> <p>三、本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則： (一)生活服務區(商業)之建築基地不得設置圍</p>	<p>1、為充分規劃利用土地，刪除建築物最大長度之限制。</p> <p>2、調整斜屋頂之屋面排水規定，以符實際使用之需求。</p>

編號	現行條文	修(增)訂條文	說明
	<p>建築基地不得設置圍牆。</p> <p>(二)生活服務區(商業)以外之建築基地僅准建造高度 1.5 公尺(含)以下之圍牆(不含入口大門及其構造物),且面臨計畫道路之圍牆,其透空率不得低於 50%。</p> <p>(三)圍牆可以綠籬代替,其高度亦不得高於 1.5 公尺。</p> <p>五、本計畫區建築物之必要附屬機械設備(如水塔與廢氣排出口等),應於建築物設計中隱藏包……</p>	<p>牆。</p> <p>(二)生活服務區(商業)以外之建築基地僅准建造高度 1.5 公尺(含)以下之圍牆(不含入口大門及其構造物),且面臨計畫道路之圍牆,其透空率不得低於 50%。</p> <p>(三)圍牆可以綠籬代替,其高度亦不得高於 1.5 公尺。</p> <p><u>四</u>、本計畫區建築物之必要附屬機械設備(如水塔與廢氣排出口等),應於建築物設計中隱藏包……</p>	
5	<p>第二十點 基地綠化</p> <p>一、基地綠化面積應占法定空地面積之 50%。且建築基地需每 100 平方公尺栽植一棵喬木,且不得以移動式盆栽為之,不足 100 平方公尺者,仍需種植至少一棵喬木。其樹冠下方之高度不得小於 2 公尺,樹徑不得小於 8 公分。如以植穴方式種植者,其植穴大小不得小於 100×100 公分。</p> <p>二、沿 3-50M、32-20M 計畫道路建築基地之退縮部分,應種植大型開展型常綠開花喬木。</p> <p>三、植栽樹種之選擇應以原生或馴化樹種為原則,應考慮生</p>	<p>第二十點 基地綠化</p> <p>一、基地綠化面積應占法定空地面積之 50%。且建築基地需每 100 平方公尺栽植一棵喬木,且不得以移動式盆栽為之,不足 100 平方公尺者,仍需種植至少一棵喬木。其樹冠下方之高度不得小於 2 公尺,樹徑不得小於 8 公分。如以植穴方式種植者,其植穴大小不得小於 100×100 公分。</p> <p>二、沿 3-50M、32-20M 計畫道路建築基地之退縮部分,應種植大型開展型常綠開花喬木。</p> <p>三、植栽樹種之選擇應以原生或馴化樹種為原則,應考慮</p>	<p>增列人行道植栽移植之原則,以使規劃時更有彈性。</p>

編號	現行條文	修(增)訂條文	說明
	<p>態多樣化。並需考慮不同花期之開花植物，並應以複層植栽方式設計種植之。</p> <p>四、與建築基地相鄰之計畫道路之人行道植栽及其設施若有損毀，應予以復原後，始得核發使用執照。</p>	<p>生態多樣化。並需考慮不同花期之開花植物，並應以複層植栽方式設計種植之。</p> <p>四、與建築基地相鄰之計畫道路之人行道植栽及其設施若有損毀，應予以復原後，始得核發使用執照；<u>如需移植，則以同一路段移栽為原則，並經審議通過後始可移植。</u></p>	
6	<p>第二十三點 公用設備及公共設施</p> <p>一、本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。</p> <p>二、本計畫區公園用地之規劃、設計及施工除需考量防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續、開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。</p>	<p>第二十三點 公用設備及公共設施</p> <p>一、本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣；<u>另經審議通過後得於前後院設置公用設施設備。</u></p> <p>二、本計畫區公園用地之規劃、設計及施工除需考量防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續、開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。</p>	<p>明訂前後院經審議後得設置公用設備，以符實際使用需求。</p>

附 錄

台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）

細部計畫土地使用分區及都市設計管制要點（修正後全文）

第一編 總 則

第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條訂定之。

第二點 本要點未規定事項，依「台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）土地使用分區管制要點」及其他法令之規定辦理，其用語亦同。
本計畫區以營造節能、綠建築及鼓勵使用潔淨能源之永續發展都市為目標，計畫區內公共設施應優先考量使用太陽能、風力等潔淨能源，並提供展示及解說功能，以作為民眾參觀及推廣潔淨能源利用之場域。

第三點 本要點用語定義如下：

- 一、獨棟住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- 二、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
- 三、連棟住宅：含有三個以上左右以牆相連住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
- 四、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
- 五、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廊，供公私團體或機構自行設置，供接待賓客或僱用人員留宿之建築物。
- 六、商務住宅及出租宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廊，供公私團體或機構僱用人員或學生住宿之建築物。
- 七、事務所：含一般事務所及自由職業事務所，指依法免辦營利事業登記之事務所及專門職業人員執業場所。
- 八、辦公室：指現場非賣場或非屬零售批發行為之公司行號辦公場所。
- 九、基地線：建築基地範圍之界線。
- 十、前面基地線：建築基地臨接較寬道路之基地線，如臨接數條道路同寬者，得擇一指定之。另基地長、寬比超過二分之一亦可轉向認定基地線。
- 十一、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者。內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。
- 十二、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
- 十三、基地最小面寬：建築基地鄰接計畫道路之前面基地線間之長度。
- 十四、庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。

- 十五、前院：沿前面基地線留設之庭院。
- 十六、後院：沿後面基地線留設之庭院。
- 十七、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- 十八、前院最小深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院最小距離。
- 十九、後院最小深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院最小距離。
- 二十、側院最小寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院最小距離。
- 二十一、裝卸車位：道路外供貨車裝卸貨物之停車空間。
- 二十二、太陽光電發電系統：係指利用太陽電池轉換太陽光能為電能，並可展示太陽光電發電應用功效之整體設備。

第四點 本細部計畫劃設下列土地使用分區及公共設施用地：

- 一、生活服務區（住宅）：
 - （一）生活服務區（第一種住宅）。
 - （二）生活服務區（第二種住宅）。
 - （三）生活服務區（第三種住宅）。
 - （四）生活服務區（第三之一種住宅）。
 - （五）生活服務區（第四種住宅）。
- 二、生活服務區（商業）：
 - （一）生活服務區（第一種商業）。
 - （二）生活服務區（第二種商業）。
- 三、生活服務區（產業服務專用）。
- 四、學校用地。
- 五、公園兼滯洪池用地。
- 六、綠地。
- 七、兒童遊樂場用地。
- 八、廣場用地。
- 九、停車場用地。
- 十、溝渠用地。
- 十一、道路用地。

前項使用分區及公共設施用地以本細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。

另本細部計畫透過街廓編號之方式以便於指認各街廓所在位置：生活服務區（住宅）為A分類、生活服務區（商業）為B分類、生活服務區（產業

服務專用) 為 C 分類, 詳圖 7-1 所示。

第五點 本細部計畫內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組, 各組容許之使用項目如下:

第一組: 獨棟及雙併住宅。

第二組: 連棟及集合住宅。

第三組: 招待所、商務住宅及出租宿舍。

第四組: 社區遊憩設施:

(一) 戶內兒童遊戲室、橋(棋)藝室、視廳室、健身房、韻律(舞蹈)房、游泳池、體育館等附屬於社區之非營業性遊憩設施。

(二) 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育場等附屬於社區庭院之非營業性使用。

第五組: 社區安全設施:

(一) 警察(分)局、派出(分駐)所。

(二) 消防站(隊)。

第六組: 社區教育設施:

(一) 幼稚園、托兒所。

(二) 安親班、補習班。

第七組: 文教設施:

(一) 圖書館、社會教育館。

(二) 博物館、藝術館。

(三) 學院、大學、研究所之分支或研究機構。

(四) 其他經縣政府核准之文教設施。

第八組: 醫療保健設施:

(一) 醫療院所(但不包括傳染病醫院及精神病院)。

(二) 衛生所(站)。

第九組: 會議及展覽設施:

(一) 會議中心。

(二) 工商展覽設施。

第十組: 事務所。

第十一組: 旅館業:

(一) 旅館、旅社。

(二) 觀光旅館。

(三) 國際觀光旅館。

第十二組: 批發業。

- 第十三組：零售業及綜合零售業。
- 第十四組：國際貿易業。
- 第十五組：餐飲業。
- 第十六組：智慧財產權業。
- 第十七組：運輸、倉儲及通信業。
- 第十八組：金融、保險及不動產業。
- 第十九組：專業、科學及技術服務業。
- 第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業（不包括特殊娛樂業、殯葬設施經營業及殯葬禮儀服務業）。

第二編 土地使用分區管制事項

第六點 生活服務區（住宅）之容許使用項目：

為維護較高之實質居住環境水準，生活服務區供住宅使用者，主要供住宅使用，並應依下列規定：

一、生活服務區（第一種住宅）：

- 第一組：獨棟及雙併住宅。
- 第四組：社區遊憩設施。

二、生活服務區（第二種住宅）：

- 第一組：獨棟及雙併住宅。
- 第二組：連棟及集合住宅。
- 第四組：社區遊憩設施。

三、生活服務區（第三種住宅）：

- 第一組：獨棟及雙併住宅。
- 第二組：連棟及集合住宅。
- 第四組：社區遊憩設施。
- 第五組：社區安全設施。
- 第六組：社區教育設施，限地面層第一、二層。
- 第八組：醫療保健設施，限地面層第一、二層。
- 第十組：事務所。

第十四組：國際貿易業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第十六組：智慧財產權業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第十八組：金融、保險及不動產業，限樓地板面積 500 平方公尺以下之證券業及期貨業；或樓地板面積 700 平方公尺以下之金融分支機

構、票券業及信用卡公司，且應臨寬度 12 米以上道路，並有獨立之出入口，並限地面層第一、二、三層。

第十九組：專業、科學及技術服務業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

四、生活服務區（第三之一種住宅）：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第二組：連棟及集合住宅。

第四組：社區遊憩設施。

第五組：社區安全設施。

第六組：社區教育設施，限地面層第一、二層。

第七組：文教設施，限地面層第一、二層。

第八組：醫療保健設施，限地面層第一、二層。

第十組：事務所。

第十三組：零售業及綜合零售業，限地面層第一、二層。

第十四組：國際貿易業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第十五組：餐飲業，限樓地板面積 300 平方公尺以下之飲食店及地面層第一、二層。

第十六組：智慧財產權業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第十八組：金融、保險及不動產業，限樓地板面積 500 平方公尺以下之證券業及期貨業；或樓地板面積 700 平方公尺以下之金融分支機構、票券業及信用卡公司，且應臨寬度 12 米以上道路，並有獨立之出入口，並限地面層第一、二、三層。

第十九組：專業、科學及技術服務業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

五、生活服務區（第四種住宅）：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第二組：連棟及集合住宅。

第三組：招待所、商務住宅及出租宿舍。

第四組：社區遊憩設施。

第五組：社區安全設施。

- 第六組：社區教育設施，限地面層第一、二層。
- 第七組：文教設施，限地面層第一、二層。
- 第八組：醫療保健設施，限地面層第一、二層。
- 第十組：事務所。
- 第十二組：批發業，僅供辦公連絡用。
- 第十三組：零售業及綜合零售業，限地面層第一、二層。
- 第十四組：國際貿易業，僅供辦公連絡用。
- 第十五組：餐飲業，限樓地板面積 300 平方公尺以下之飲食店及地面層第一、二層。
- 第十六組：智慧財產權業，僅供辦公連絡用。
- 第十八組：金融、保險及不動產業，限樓地板面積 500 平方公尺以下之證券業及期貨業；或樓地板面積 700 平方公尺以下之金融分支機構、票券業及信用卡公司，且應臨寬度 12 米以上道路，並有獨立之出入口，並限地面層第一、二、三層。
- 第十九組：專業、科學及技術服務業，僅供辦公連絡用。
- 第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業，僅供辦公連絡用。

第七點 生活服務區（商業）之容許使用項目：

生活服務區（商業）容許使用項目應依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。

第八點 生活服務區（產業服務專用）之容許使用項目：

- 第三組：招待所、商務住宅及出租宿舍。
- 第四組：社區遊憩設施。
- 第五組：社區安全設施。
- 第六組：社區教育設施。
- 第七組：文教設施。
- 第八組：醫療保健設施，限地面層第一、二、三層。
- 第九組：會議及展覽設施。
- 第十組：事務所。
- 第十一組：旅館業。
- 第十二組：批發業，限地面層第一、二、三層。
- 第十三組：零售業及綜合零售業，限地面層第一、二、三層。
- 第十四組：國際貿易業，限地面層第一、二、三層。
- 第十五組：餐飲業，限地面層第一、二、三層。

第十六組：智慧財產權業。

第十七組：運輸、倉儲及通信業。

第十八組：金融、保險及不動產業。

第十九組：專業、科學及技術服務業。

第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業，限地面層第一、二、三層。

其他與科學園區之產業發展有關，經台南縣政府審查核准之使用，其辦法由縣府另訂之。

生活服務區（產業服務專用）街廓編號 C1 不得作第十二組及第十七組之使用，作第十三組使用時，僅限樓地板面積 500 平方公尺以下之零售業。

第九點 本計畫各土地使用分區之建蔽率、容積率、最小建築基地面積及基地最小面寬等，應符合下表規定：

土地使用分區類別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小建築基地面積 (m ²)	基地最小面寬 (m)
住宅使用	生活服務區（第一種住宅）	40	100	150	7.5
	生活服務區（第二種住宅）	50	120	110	5.5
	生活服務區（第三種住宅）	50	160	100	—
	生活服務區（第三之一種住宅）			100	—
	生活服務區（第四種住宅）	50	240	—	—
商業使用	生活服務區（第一種商業）	70	180	—	10
	生活服務區（第二種商業）	70	250		
生活服務區（產業服務專用）		60	150	200	10
備註		生活服務區（第一種住宅）及生活服務區（第二種住宅）建築基地內之土地，無論如何分戶或採連棟式建築（垂直分戶之集合住宅除外），每戶仍應符合最小基地面積及面寬限制之規定。			

本計畫區建築物裝置太陽光電發電系統者，每峰瓦裝置設計容量得增加 12 平方公尺樓地板面積，但太陽光電發電系統裝置設計容量之零數不得納入獎勵容積計算。

前項獎勵容積係屬配合縣府重要政策，得依主要計畫土地使用分區管制規則第十二點之規定申請增加興建樓地板面積，並不受總容積獎勵不得超出基準容積 30% 之限制。

第九點之一 本計畫區之開發建築皆應納入建築技術規則建築設計施工編第十七章綠建築專章規定之適用範圍，但不受該專章規定之最小面積、規模限制。

第九點之二 本計畫區生活服務區（產業服務專用）得比照建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關住宅區之規定辦理。

第十點 本計畫各公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施用地類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)
學校用地	50	150
兒童遊樂場用地	15	30
停車場用地	50	200

第十一點 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：

一、本細部計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間、帶狀式開放空間、街角廣場式開放空間及集中式開放空間，指定位置詳如圖 7-2 及圖 7-3 所示。

(一) 指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。

留設規定 公共開放空間種類	最小寬度 (m) / 最小面積 (m ²)	其他留設規定
指定留設沿街式開放空間	臨 3-50M 計畫道路者應退縮寬度 10M 以上之開放空間。	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 需設置寬度 2 公尺以上之無遮簷人行空間。
	臨 15-25M 計畫道路者應退縮寬度 5M 以上之開放空間。	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 需設置寬度 2 公尺以上之無遮簷人行空間。
	臨 22-20M、26-15M、28-12M 及 32-20M 計畫道路者應退縮寬度 4M 以上之開放空間。	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 需設置寬度 1.5 公尺以上之無遮簷人行空間。
	臨 8M 以上且不含上列三項之計畫道路者應退縮寬度 3M 以上之開放空間。	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 需設置寬度 1.5 公尺以上之無遮簷人行空間。
指定留設帶狀式開放空間	街廓 B1 及 C2 之建築基地於指定位置之基地線兩側應各退縮寬度 5M 以上之公共開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
	街廓 A21 及 A22 之建築基地臨公(滯)10 側，應退縮寬度 8M 以上之公共開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
	街廓 A11、C3 及 B2 之建築基地臨兒童遊樂場側，應退縮寬度 5M 以上之公共開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
	街廓 A8 及學校用地間指定位置之基地線兩側應各退縮寬度 3M 以上之公共開放空間。	退縮部分不得設置圍牆。
指定留設街角廣場式開放空間	街角廣場 A 最小面積為 400 平方公尺	退縮部分不得設置圍牆。
	街角廣場 B 最小面積為 200 平方公尺	退縮部分不得設置圍牆。
	街角廣場 C 最小面積為 100 平方公尺	退縮部分不得設置圍牆。

留設規定 公共開放空間種類	最小寬度 (m) / 最小面積 (m ²)	其他留設規定
指定留設集中式 開放空間	街廓 C1 之建築基地臨 32-20M 計畫道路側，應集中留設開放空間，其面積不得小於該建築基地最小法定空地之 40%。	

(二) 依上表指定留設之開放空間，其綠化面積不得小於 25%，並得計入前、後、側院深度及法定空地面積。

(三) 建築基地如同時臨接兩條以上計畫道路時，仍應依上表規定進行建築物之退縮；但因建築基地面積之限制，經台南縣都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

二、指定留設之開放空間應與相鄰道路之人行道併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持齊平，如遇高程不同時應以坡道相連接，且坡道斜率不得小於 12:1；其中，無遮簷人行空間部分應採用硬質鋪面，且與道路之人行道連續相接。

三、依本點留設之開放空間按圖施工完成後，始得核發使用執照。

圖 7-2 為擬定台南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊 L 及 M) 細部計畫指定留設開放空間位置示意圖(一)：沿街式開放空間。圖 7-3 為擬定台南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊 L 及 M) 細部計畫指定留設開放空間位置示意圖(二)：帶狀式、街角廣場式及集中式開放空間。

第十二點 本計畫區建築物之前院、後院及側院規定如下：

一、建築物需設置前院，其最小深度為 5 公尺；依本要點第十一點指定留設公共開放空間寬度大於 5 公尺者，從其規定。

二、建築物需設置後院，其最小深度為 2 公尺；依本要點第十一點指定留設公共開放空間寬度大於 2 公尺者，從其規定。

三、生活服務區(第一種住宅)之建築基地需設置側院，至少留設一側，其最小寬度為 2 公尺；依本要點第十一點指定留設公共開放空間寬度大於 2 公尺者，從其規定。

第十三點 本計畫區停車規定如下：

一、建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

建築物用途	停車空間設置標準	備註
生活服務區（住宅）	建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。	機車停車位大小應至少符合長 2 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 1.5 公尺。
生活服務區（商業）	建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間，並應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。	
生活服務區（產業服務專用）	建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間，並應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。	

二、本計畫區建築物應依規定需設置離街裝卸場者，其規定如下：

（一）裝卸車位數量應依下表之規定。

建築物使用用途	總樓地板面積 (m ²)	應附設裝卸位數	備註
批發業、零售業、綜合零售業、運輸業、倉儲業、餐飲業	1,000 以下	免設	五、每滿十個裝卸車位應於其中設置一個大貨車裝卸車位。 六、最小裝卸車位尺度： 1. 小貨車裝卸位長六公尺，寬二.五公尺，淨高二.七公尺 2. 大貨車裝卸位長十三公尺，寬四公尺，淨高四.二公尺 七、同一基地內供「建築物使用用途」二欄以上使用者，其設置基準應分別就該欄表列規定計算後（零數均應計入）予以累加後合併計算。 八、如經檢討單欄之樓地板面積雖屬免設，但鑑於裝卸位仍有實際之需求，故應以各欄樓地板面積之和，依較高標準計算。
	超過 1,000 未滿 2,000	一	
	超過 2,000 未滿 4,000	二	
	超過 4,000 未滿 6,000	三	
	6,000 以上	每增加 6,000 平方公尺增設一個	
國際貿易業、金融、保險及不動產業、會議及展覽設施、旅館業	2,000 以下	免設	
	超過 2,000 未滿 4,000	一	
	超過 4,000 未滿 10,000	二	
	10,000 以上	三	
文化、運動、休閒及其他服務業	1,000 以下	免設	
	超過 1,000 未滿 4,000	一	
	超過 4,000 未滿 10,000	二	
	10,000 以上	三	

（二）裝卸空間不得佔用公共通道與指定留設之公共開放空間。

（三）裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有 15 公

尺。

(四) 裝卸空間之四周鄰接其他基地時應適時綠化阻隔。若設置照明設備，照明之光線應避免直射鄰近建築物。

第十四點 本計畫公共設施用地之綠化應符合下列之原則：

項目	學校用地	綠地	兒童遊樂場用地	廣場用地	停車場用地
綠化面積	25%	80%	40%	40%	25%
備註	不含操場、運動場及其相關設施				

連接公(滯)10 東側之二處綠地，因受面積限制，得不在此限，惟仍需與公(滯)10 併同考量且整體設計。

第十五點 為塑造社區環境品質及引導基地合併整體開發，訂定部分分區之街廓整體開發面積規模如下：

- 一、生活服務區(第一種住宅)街廓編號 A17 及 A22，申請開發面積需大於 6,000 平方公尺。
- 二、生活服務區(第二種住宅)街廓編號 A18、生活服務區(第三種住宅)街廓編號 A28 及生活服務區(第四種住宅)街廓編號 A29，申請開發面積需大於 3,000 平方公尺。
- 三、生活服務區(產業服務專用)街廓編號 C1、C2 及 C3 申請開發面積需大於 1,500 平方公尺。

第三編 都市設計管制事項

第十六點 本計畫區應依本編都市設計管制事項辦理，下列地區或建築物應先經台南縣都市設計審議委員會審議通過，始得核發建造執照或興建：

- 一、公(滯)10 周邊之街廓，編號 A17、A18、A22 及 C1。
- 二、3-50M 西拉雅大道周邊之街廓，編號 B1、B2、C2、C3 及 C4。
- 三、臨接 32-20M 道路之建築基地。
- 四、指定留設街角廣場式及集中式開放空間之建築基地(詳圖 7-3 指定留設公共開放空間位置示意圖)。
- 五、申請開發基地面積超過 2,000 平方公尺者。
- 六、兒童遊樂場、廣場、學校及停車場等公共設施用地。
前開以外地區應提經台南縣都市設計審議委員會幹事會審議。

第十七點 停車空間及停車出入口

- 一、本計畫區地面層設置停車空間之配置應符合下列原則：
 - (一) 距離建築物外牆中心線 50 公分範圍內不得設置停車位，並應適當綠化處理。
 - (二) 汽車及機車戶外停車空間之綠化面積應達 25%。
 - (三) 戶外停車場之停車位數量達 10 部（含）以上者，其停車場設置若緊鄰計畫道路，應以景觀遮蔽之方式阻絕於公共視野外，並應以高度在 1.5 公尺之綠籬阻隔視線。
- 二、交通規劃及停車出入口：
 - (一) 建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 3-50M、15-25M、32-20M 及 22-20M 道路上，除基地條件限制需設置於上開道路時應統一規劃設置，並以專用道路出入方式規劃為原則。
 - (二) 學校用地應設置臨時停車彎，商業區內之建築基地得考量實際需要設置臨時停車彎，並以不妨礙汽、機車主要出入口之動線為原則。

第十八點 建築物高度、量體、材料、屋頂形式、色彩及附屬設施

- 一、生活服務區（第一種住宅）之簷高不得超過 12 公尺，生活服務區（第二種住宅）之簷高不得超過 15 公尺。…
- 二、本計畫區生活服務區（第一種住宅）及生活服務區（第二種住宅）建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置依下列規定：
 - (一) 屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板總面積至少 50%設置斜屋頂，斜屋頂面積不含斜式女兒牆之投影面積。
 - (二) 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物投影總面積至少 50%設置。
 - (三) 斜屋頂之屋面排水，不得直接流放到鄰地。
- 三、本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則：
 - (一) 生活服務區（商業）之建築基地不得設置圍牆。
 - (二) 生活服務區（商業）以外之建築基地僅准建造高度 1.5 公尺（含）以下之圍牆（不含入口大門及其構造物），且面臨計畫道路之圍牆，其透空率不得低於 50%。
 - (三) 圍牆可以綠籬代替，其高度亦不得高於 1.5 公尺。
- 四、本計畫區建築物之必要附屬機械設備（如水塔與廢氣排出口等），應於建築物設計中隱藏包圍，不得外露。且如有設置排放廢氣或排煙設備（生活服務區（住宅）之廚房設備除外）之必要時，其排放口之位置與朝向，

應避免朝向道路。

- 五、本計畫區建築物臨寬度 15 公尺以上計畫道路之建築立面，除廣告招牌外，所附加裝設之鐵窗、冷氣箱蓋等附加物不得突出建築物外牆面。
- 六、塑造本計畫區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調、配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。
- 七、建築物材料的選擇應能符合基地氣候狀況及景觀需求，並應盡量使用環保再生材或天然材質，以符合環保再生之原則。
- 八、建築物材料不得使用石綿瓦與塑膠浪板等具公害或易燃性之材料。

第十九點 廣告招牌

- 一、除生活服務區（第一種住宅）、生活服務區（第二種住宅）不得設置廣告招牌外，本計畫區內建築物之廣告招牌設置應依相關規定辦理。
- 二、本計畫區同一棟建築物之廣告招牌，以整體設置為原則。若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。
- 三、32-20M 計畫道路側之建築物屋頂層不得樹立任何廣告或霓虹燈等相關設施。

第二十點 基地綠化

- 一、基地綠化面積應占法定空地面積之 50%。且建築基地需每 100 平方公尺栽植一棵喬木，且不得以移動式盆栽為之，不足 100 平方公尺者，仍需種植至少一棵喬木。其樹冠下方之高度不得小於 2 公尺，樹徑不得小於 8 公分。如以植穴方式種植者，其植穴大小不得小於 100×100 公分。
- 二、沿 3-50M、32-20M 計畫道路建築基地之退縮部分，應種植大型開展型常綠開花喬木。
- 三、植栽樹種之選擇應以原生或馴化樹種為原則，應考慮生態多樣化。並需考慮不同花期之開花植物，並應以複層植栽方式設計種植之。
- 四、與建築基地相鄰之計畫道路之人行道植栽及其設施若有損毀，應予以復原後，始得核發使用執照；如需移植，則以同一道路移栽為原則，並經審議通過後始可移植。

第二十一點 照明設施管制

- 一、生活服務區（商業）應於指定退縮空間及街角廣場加強夜間照明之設置，營造商業空間之夜間氣氛。
- 二、應依不同機能活動及特殊氣氛的需求決定，公共開放空間範圍內，應設

置中、低照度之照明設施，於夜間平均照度不得低於 6 Lux。

第二十二點 垃圾貯存空間管制

- 一、本計畫區垃圾貯存空間應於基地地面層室內外無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置。集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀遮蔽及公共衛生維護設施，鄰接建築退縮線或地界線時應距離 2 公尺以上。
- 二、集中垃圾貯存空間，應留設 3.5 公尺寬之車道連接道路。垃圾貯存空間位於室內者，其車道之淨高最小為 2.5 公尺。

第二十三點 公用設備及公共設施

- 一、本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣；另經審議通過後得於前後院設置公用設施設備。
- 二、本計畫區公園用地之規劃、設計及施工除需考量防洪、治水之功能外，應朝向親水、生態設計之原則辦理，兼顧生態環境之保育、生態廊道之延續、整體景觀之要求，並應考量與周邊街廓活動之延續、開放空間系統、人行及自行車道系統之完整銜接。

第二十四點 台南縣政府必要時得依本管制要點之精神，另訂定更詳細之都市設計審查注意事項或審議規範，以為台南縣都市設計審議委員會審議時之依據。

若因開發基地條件限制，致使全部或部分無法適用本要點之都市設計管制事項，得依台南縣都市設計審議委員會之決議為準。

附表 各土地使用分區容許使用組別參考表

使用組別	生活服務區(住宅)					生活服務區(產業服務專用)(註)	生活服務區(商業)
	生(住一)	生(住二)	生(住三)	生(住三之一)	生(住四)		
第一組：獨棟及雙併住宅	●	●	●	●	●		依都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定管制
第二組：連棟及集合住宅。		●	●	●	●		
第三組：招待所、商務住宅及出租宿舍					●	●	
第四組：社區遊憩設施	●	●	●	●	●	●	
第五組：社區安全設施			●	●	●	●	
第六組：社區教育設施			S	S	S	●	
第七組：文教設施				S	S	●	
第八組：醫療保健設施			S	S	S	T	
第九組：會議及展覽設施						●	
第十組：事務所			●	●	●	●	
第十一組：旅館業						●	
第十二組：批發業					0	T	
第十三組：零售業及綜合零售業				S	S	T	
第十四組：國際貿易業			0, S	0, S	0	T	
第十五組：餐飲業				R, S	R, S	T	
第十六組：智慧財產權業			0, S	0, S	0	●	
第十七組：運輸、倉儲及通信業						●	
第十八組：金融保險及不動產業			B, T	B, T	B, T	●	
第十九組：專業、科學及技術服務業			0, S	0, S	0	●	
第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業			0, S	0, S	0	T	
其他與科學園區之產業發展有關，經縣府審查核准之使用						●	

註：生活服務區(產業服務專用)街廓編號C1不得作第十二組及第十七組之使用，作第十三組使用時，僅限樓地板面積500平方公尺以下之零售業。

- 說明：1. 「●」：允許該組使用。
 2. 「0」：僅供辦公聯絡用。
 3. 「S」：僅限於地面層第一、二層。
 3. 「T」：僅限於地面層第一、二、三層。
 4. 「M」：限樓地板面積500平方公尺以下之商場(店)。
 5. 「R」：限樓地板面積300平方公尺以下之飲食店。
 6. 「B」：限樓地板面積500平方公尺以下之證券業及期貨業；或樓地板面積700平方公尺以下之金融分支機構、票券業及信用卡公司，且應臨寬度12米以上道路，並有獨立之出入口。



圖7-1 擬定台南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊L及M)細部計畫街廓編號示意圖



圖 例

- 指定留設沿街式開放空間。
- 退縮10m以上
 - 退縮5m以上
 - 退縮4m以上
 - 退縮3m以上
 - 計畫範圍線 (開發區塊L及M)

註：本案整體開發範圍包括公滯10及公滯11，其中公滯10計畫面積為5.49公頃，全部納入本案開發財務；公滯11計畫面積為12.2公頃，僅部分（面積5.58公頃）納入本案開發財務，合計面積為11.07公頃。

圖7-2 擬定台南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊L及M)細部計畫指定留設公共開放空間位置示意圖(一)



圖7-3 擬定台南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊L及M)細部計畫指定留設公共開放空間位置示意圖(二)

業務單位主管	
業務承辦人員	