

變更台南科學工業園區特定區計畫（不  
含科學園區部分）（主要計畫及細部計  
畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區  
管制要點）細部計畫書

臺 南 市 政 府  
中 華 民 國 1 0 9 年 3 月

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國109年3月25日  
發文字號：府都規字第1090337480B號  
附件：細部計畫書1份



主旨：「變更烏山頭水庫風景特定區(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」等5案自109年3月31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條及第28條。

公告事項：

一、公告時間：自民國109年3月31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)及本市大內區、六甲區、北門區、安定區、官田區、東山區、柳營區、善化區、新化區、新市區及歸仁區等區公所公告欄。

三、公告圖說：

(一)「變更烏山頭水庫風景特定區(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份

(二)「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份

(三)「變更南鯤鯓特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份

(四)「變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份

(五)「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」計畫書1份

市長黃偉哲

## 臺南市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 22 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺南市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	民國 107 年 7 月 16 日起公告徵求意見 30 天，刊登於台灣新生報 107 年 7 月 16 日第 12 版，共計 1 日。
	公 告 徵 求 意 見 座 談 會	民國 107 年 7 月 30 日上午 10 時假民治市政中心南瀛堂、下午 15 時假永華市政中心 10 樓東側小禮堂舉行。
	公 開 展 覽	自民國 108 年 7 月 1 日起於大內區、仁德區、六甲區、北門區、白河區、安定區、西港區、佳里區、官田區、東山區、柳營區、將軍區、麻豆區、善化區、新化區、新市區及歸仁區等 17 處行政區公所及本府公開展覽 60 天，並刊登於 108 年 7 月 1 日至 108 年 7 月 3 日聯合報廣告 C6、C7、C8 版。
	公 開 展 覽 說 明 會	(一)108 年 7 月 22 日下午 3 時 30 分假善化區公所 3 樓禮堂舉行。 (二)108 年 7 月 30 日上午 10 時假新市區公所 3 樓大禮堂舉行。 (三)108 年 7 月 30 日下午 1 時假安定區公所 3 樓大禮堂舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級 民國 108 年 9 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 83 次會議審查通過。	

# 目錄

## 第一章 緒論

- 壹、計畫緣起 ..... 1
- 貳、計畫位置與範圍 ..... 2
- 參、辦理依據 ..... 2

## 第二章 現行主要計畫概要

- 壹、計畫年期及計畫人口 ..... 4
- 貳、土地使用計畫 ..... 4
- 參、本案細部計畫與主要計畫之關係 ..... 5

## 第三章 土地使用分區管制要點

- 壹、土地使用分區管制要點修訂原則 ..... 7
- 貳、土地使用分區管制要點 ..... 9

附錄一、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修正條文對照表

附錄二、台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)2 處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

附錄三、台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)個案變更土地使用分區管制要點

附件一、108 年 9 月 27 日臺南市都市計畫委員會第 83 次會議紀錄

## 圖目錄

圖 1	計畫位置與範圍示意圖 .....	3
圖 2	台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)土地使用計畫示意圖.....	6

## 表目錄

表 1	台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)土地使用計畫面積表.....	4
-----	---------------------------------------	---

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起

土地使用分區管制要點之訂定，係為有效控制土地使用強度及確保公共設施服務水準，進而創造優美都市景觀，維護良好生活環境；因此，於各都市計畫區內依其實際需要，應依法訂定土地使用及都市設計管制規定，以助土地資源有效利用。

原臺南市、臺南縣已於 99 年 12 月 25 日合併改制為直轄市，原臺南縣內隸屬鄉鎮計畫之都市計畫區亦升格為市鎮計畫，惟目前臺南市轄區內尚有多處都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，依據都市計畫法第 22 條之規定，土地使用分區管制規定係屬細部計畫應表明之事項，又因應民國 91 年 5 月 15 日總統華總一義字第 09100095630 號令公布修正之都市計畫法第 23 條，其授權由該管直轄市、縣（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。

本案依據「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點內容納入細部計畫規範，除明確區別主要計畫及細部計畫內容外，可落實計畫分層管理，提升計畫審議行政效率，加速都市計畫發展及開發期程，強化地方自治彈性及效能，以達順利推展臺南市都市建設之目標。

## 貳、計畫位置與範圍

本計畫行政轄區分屬善化區、安定區及新市區，計畫範圍以縣 178 號道路為北界，東至省道台 1 線西側，南側以大洲排水路及臺南環線北側為界，西側以中山高速公路和新市、安定區界為界，不包含科學園區部分，計畫面積約為 2,244.25 公頃，計畫位置與範圍詳圖 1 所示。

## 參、辦理依據

依據都市計畫法第 22 條規定辦理。

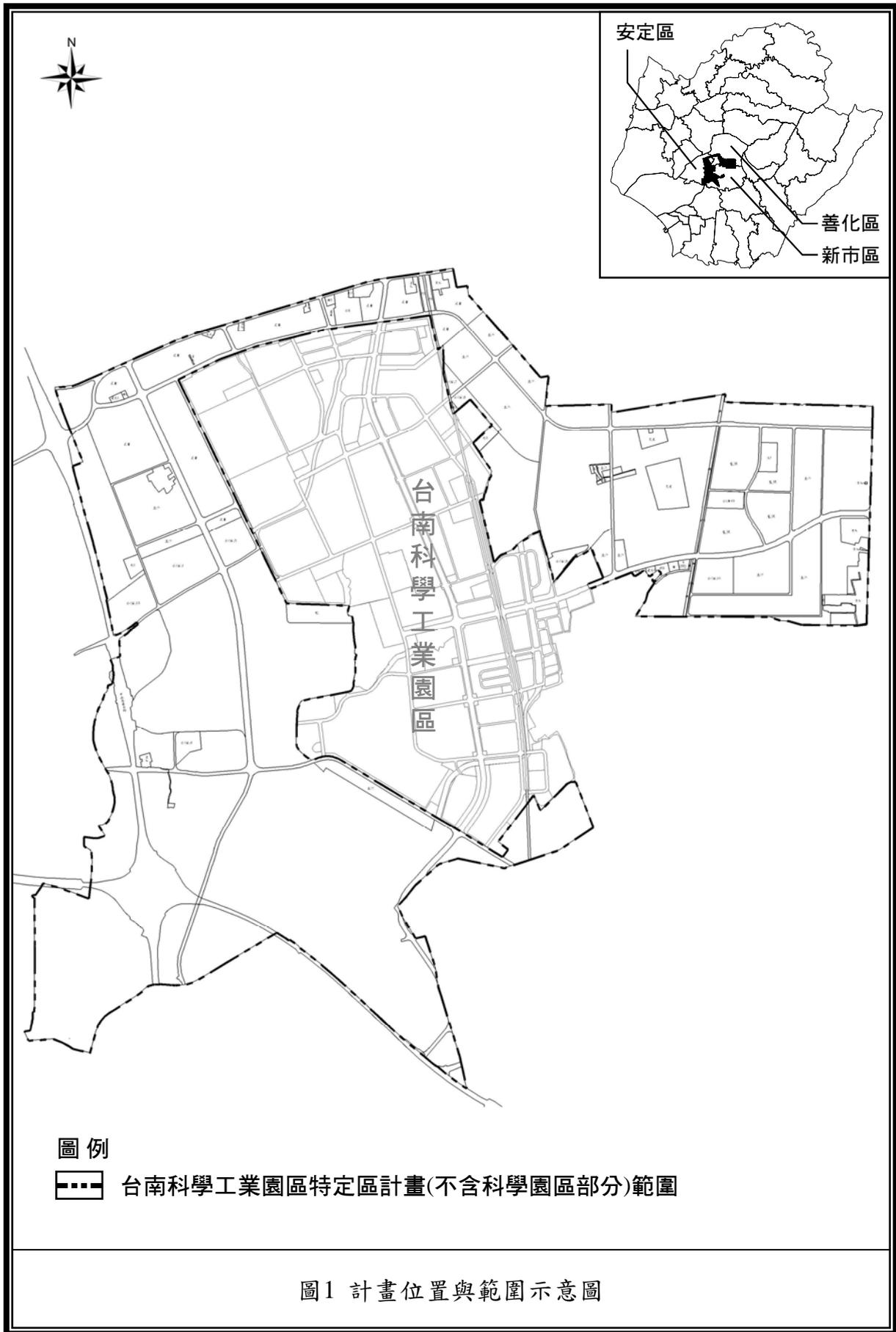


圖1 計畫位置與範圍示意圖

## 第二章 現行主要計畫概要

### 壹、計畫年期及計畫人口

以民國 110 年為計畫目標年，計畫人口為 77,000 人。

### 貳、土地使用計畫

本計畫區共劃設土地使用分區面積合計約 1,903.63 公頃，估計畫總面積 84.82%，公共設施用地面積合計約 340.63 公頃，估計畫總面積 15.18%，詳表 1 及圖 2 所示。

表 1 台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	估計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)	
土地使用分區	農業區(供申請變更開發為產業支援區)	171.71	7.65%	15.92%	
	農業區(供申請變更開發為生活服務區)	215.57	9.61%	19.99%	
	生活服務區	75.22	3.35%	6.97%	
	住宅區	8.61	0.38%	0.80%	
	工業區	236.78	10.55%	21.95%	
	零星工業區	29.65	1.32%	2.75%	
	加油站專用區	油專 1	0.09	0.00%	0.01%
		油專 2	0.06	0.00%	0.01%
	宗教專用區	0.20	0.01%	0.02%	
	行政區	0.06	0.00%	0.01%	
	農業研發專用區	18.16	0.81%	-	
	農業區	1147.02	51.11%	-	
	河川區	0.50	0.02%	-	
小計	1903.63	84.82%	68.42%		
公共設施用地	機關用地	1.32	0.06%	0.12%	
	公園用地	6.78	0.30%	0.63%	
	公園(兼滯洪池)用地	87.96	3.92%	8.16%	
	學校用地	8.82	0.39%	0.82%	
	體育場用地	10.48	0.47%	0.97%	

項目	現行計畫面積 (公頃)	估計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
兒童遊樂場用地	0.47	0.02%	0.04%
綠地用地	5.30	0.24%	0.49%
廣場用地	0.80	0.04%	0.07%
電路鐵塔用地	0.01	0.00%	0.00%
電力事業用地	1.40	0.06%	0.13%
自來水事業用地	0.04	0.00%	0.00%
污水處理廠用地	5.00	0.22%	0.46%
溝渠用地	0.57	0.03%	0.05%
溝渠兼車站用地	0.15	0.01%	0.01%
車站用地	0.19	0.01%	0.02%
車站兼道路用地	0.13	0.01%	0.01%
道路用地	133.45	5.95%	12.37%
高速公路用地	63.59	2.83%	5.90%
高速公路用地(兼供道 路用地使用)	0.21	0.01%	0.02%
鐵路用地	4.52	0.20%	0.42%
高速鐵路用地	9.43	0.42%	0.87%
小計	340.63	15.18%	31.58%
都市發展用地	1078.58	48.06%	100.00%
合計	2244.25	100.00%	-

資料來源：變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(第一次通盤檢討)案說明書(97.07)及歷次個案變更計畫書，本計畫整理。

註：1.都市發展用地面積不包括農業研發專用區、農業區以及河川區。

2.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

## 參、本案細部計畫與主要計畫之關係

本案係依據「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)主要計畫案」規定，配合另行擬定細部計畫，將土地使用分區管制要點納入細部計畫規範，以落實計畫分層管理，強化地方自治彈性及效能。



計 畫 圖 例

農業區(供申請變更開發為產業支援區)	行政區	學校用地	高速公路用地
生活農業區(供申請變更開發為生活服務區)	加油站專用區	廣場用地	高速公路用地(兼供道路用地使用)
生活服務區	河川區	溝渠用地	本次通盤檢討範圍線
農業研發專用區	電力事業用地	溝渠兼車站用地	應擬定細部計畫範圍線
農業區	自來水事業用地	車站用地	開發區塊編號
住宅區	機關用地	車站兼道路用地	
宗教專用區	公園兼滯洪池用地	污水處理廠用地	
生活服務區(產業服務專用)	體育場用地	鐵路用地	
工業區(供生產事業使用)	綠地用地	高速鐵路用地	
工業區(供相關產業使用)	公園用地	電路鐵塔用地	
零星工業區	兒童遊樂場用地	道路用地	

資料來源：變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(第一次通盤檢討)案說明書(97.07)及歷次個案變更計畫書。本計畫整理。

圖2 台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)土地使用計畫示意圖

## 第三章 土地使用分區管制要點

### 壹、土地使用分區管制要點修訂原則

本計畫土地使用分區管制要點，係依據 97 年 7 月 29 日府城都字第 0970158815A 號函發布實施之「變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(第一次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點內容為準，並為減少執行時產生之疑義，配合臺南市土地使用分區管制要點相關通案性規定，酌予檢討修訂條文內容，以符合實際需求及利用彈性，有關本計畫土地使用分區管制要點修正原則如下，修正條文對照表詳本計畫附錄一。

#### 一、因應縣市合併以及「都市計畫法臺南市施行細則」之制定，配合修正土地使用分區管制要點之法源依據。

配合「都市計畫法臺南市施行細則」於 103 年 4 月 17 日公布施行，爰修訂土地使用分區管制要點之訂定法源為「都市計畫法臺南市施行細則」第 12 條，以落實地方自治並完備都市計畫法之法制體系。

#### 二、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。

#### 三、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。

有關專案性通盤檢討增修之土地使用分區管制要點條文內容納入本計畫彙整；個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。

**四、配合直轄市機關組織名稱異動修正管制要點相關內容，以符實際。**

配合縣市合併升格後，行政區名稱及機關組織名稱等之異動，修正土地使用分區管制要點中之舊稱或舊名，以符實際。

## 貳、土地使用分區管制要點

本計畫依據都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條之規定，訂定下列土地使用分區管制要點，茲列述如下；

第一點 農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）屬本特定區計畫優先發展區之新市區建設地區，供申請變更開發為產業支援區及生活服務區，其使用管制規定如下：

一、農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）為主要計畫分區，應另行擬定細部計畫及辦理整體開發。其於未擬定細部計畫並完成整體開發前之使用應依本要點第三點有關農業區之規定管制其使用。

二、農業區（供申請變更開發為生活服務區）以發展特定區內之一般生活機能為主，其辦理細部計畫時，得視實際需要，再予細分供住宅、商業或其他之使用，並分別予以不同程度之使用管制；其中供住宅使用之分區，不得作都市計畫法臺南市施行細則第 15 條之使用。

三、農業區（供申請變更開發為產業支援區）以發展支援科學園區之生產、研發、商務等之服務活動為主，其辦理細部計畫時，得視實際需要，再予細分供住宅、商業或其他不同使用之用途及程度之管制，得作住宅、旅館、會議中心、百貨公司、大型商場及購物中心、商務中心、企業總部大樓，無污染之輕型工業建築（廠辦）、倉儲、運輸、轉運及物流中心；以及其他經市府核准支援園區產業活動之無污染產業。

四、農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）辦理細部計畫後之平均容積率不得大於下列規定：

主要計畫分區種類	細部計畫後之平均基準容積率(%)
農業區（供申請變更開發為產業支援區）	200
農業區（供申請變更開發為生活服務區）	150

五、為審查農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）之細部計畫案件，另訂其擬定細部計畫及申請開發審查作業要點如附錄一。

第二點 住宅區及零星工業區屬特定區計畫之已發展區，建蔽率及容積率不得大於下列規定：

已發展區種類	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	50	120
零星工業區	60	210

第三點 農業區以保持農業生產為主，除為避免影響半導體及光電 IC 板之生產，不得作畜牧業使用外，應以下列使用為限：

- 一、符合都市計畫法臺南市施行細則第 30 條者得依其規定辦理。
- 二、經市政府審查核准之農業產銷必要設施或休閒農場之相關設施。

第四點 農業研發專用區內以蔬菜之生產、行銷及配送等技術的研究發展為主，其建築管制業務由亞洲蔬菜研究發展中心負責辦理。

第五點 3-50M、6-40M 及 7-40M 道路兩側地區之建築基地應自道路境界線至少退縮十公尺建築。

第六點 建築基地一樓樓地板之平均高程規定詳如附圖一所示，但因實際特殊需求或原因經市政府同意者得酌予調整。

第七點 為確保地下水補注及增加透水性面積，建築基地地下層開挖規模規定如下：

- 一、本特定區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定

建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍；惟經市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

二、建築物不開挖地下室，且地面層除必要之出入口、人行步道、樓梯、坡道等外，全作為綠地或停車場等開放空間並依第八點景觀及綠化規定留設透水性表面者，得增加興建樓地板面積，但不得超過其地面層原容許興建樓地板面積之 1.5 倍。

第八點 本計畫之景觀及綠化規定如下：

一、本特定區內法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於二分之一。

二、公園之綠化面積所佔比例不得小於 50%，其中有床基之花台面積不得超過綠化面積 10%。

三、兒童遊樂場之綠化面積所佔比例不得低於 50%。

四、公園、綠地及兒童遊樂場內所留設之人行步道；以及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。

五、污水處理廠於面臨計畫道路部分應自道路境界線起留設寬度 5 公尺之隔離綠帶，其留設部分得計入法定空地。

六、為塑造綠意親水之空間特色及串連其都市意象，本計畫之公園兼滯洪池用地應結合溝渠、排水道及綠地等開放空間整體規劃。

第九點 本計畫之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場、機關、學校、污水處理廠及電力事業用地等應配合其臨接之計畫道路規劃自行車道。

第十點 為保存文化資產，本特定區內辦理之公共工程或細部計畫除應參考附圖二之文化遺址分布位置圖及附表一之遺址重要性評述，以規劃為公園、綠地或基地內之開放空間為原則外，建築基地之開發應依下列規定辦理：

一、除依「建築技術規則」規定應檢附地質鑽探報告者外，

建築基地凡開挖地下室或位於文化遺址敏感地區者於申請建造執照時亦應檢附地質鑽探報告，由建築管理主管機關會同文化資產主管機關依左列原則辦理，以確認是否存在古物、遺址或文化遺蹟等文化資產：

- (一) 若未發現文化資產則得依法發照。
- (二) 若發現文化資產則應依「文化資產保存法」之規定辦理後，始得依法發照。
- (三) 若發現可能存在文化資產，應由起造人會同建築管理主管機關、文化資產主管機關進行現場開挖，以資確認；若未發現文化資產始得依法發照；若發現文化資產則應依「文化資產保存法」之規定辦理後，始得依法發照。

二、施工中發現古物、遺址或文化遺蹟等文化資產時，應即停止工程進行並依「文化資產保存法」之規定辦理；其因而造成工延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。

三、經發現文化資產依法採掘後，應提經臺南市文化資產主管機關審議通過後，採現地收存及展示；其收存或展示空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。

第十一點 為加速新市區建設及促進其土地整體合理開發利用，訂定以下獎勵措施：

- 一、基地條件符合以下規定者，得增加其興建樓地板面積：
  - (一) 農業區（供申請變更開發為生活服務區）完成細部計畫及整體開發後之建築基地臨接寬度 8 公尺以上計畫道路，其連續臨接長度在 25 公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達 1,500 平方公尺以上者。
  - (二) 農業區（供申請變更開發為產業支援區）完成細部計畫及整體開發後之建築基地臨接寬度 10 公尺以上計畫道路，其連續臨接長度在 30 公尺以上或達

週界總長度六分之一以上，且面積達 3,000 平方公尺以上者。

二、前項增加興建之樓地板面積依下列方式核計：

$$V=V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4$$

其中 V：獎勵後總容積

V<sub>0</sub>：該分區細部計畫後之基準容積

ΔV<sub>1</sub>：提供開放空間或公益性設施之獎勵容積

ΔV<sub>2</sub>：建築物地面層挑空且不開挖地下室之獎勵容積

(依本要點第七點第二款規定計算)

ΔV<sub>3</sub>：引進重要產業類別相關設施

ΔV<sub>4</sub>：配合開發時程之獎勵容積

通知土地所有權人實地指界並點交土地後	獎勵標準 (ΔV <sub>4</sub> )
二年內	V <sub>0</sub> ×10%
三年內	V <sub>0</sub> ×7%
四年內	V <sub>0</sub> ×5%
五年內	V <sub>0</sub> ×3%
滿第五年後	V <sub>0</sub> ×0%

第十二點 依本要點第十一點所指之基地開發總獎勵容積不得超出該使用分區基準容積之 30%；惟為優先引進重要產業類別相關設施（不含住宅，獎勵容積不得超過基準容積 20%）之需要，其獎勵措施經市府同意納入細部計畫書規定者，總容積獎勵得放寬至該使用分區基準容積之 50%。

第十三點 為促進已發展區之整體更新及再發展，訂定以下獎勵措施：

一、已發展區內住宅區建築基地符合下列條件之一者，得擬具開發計畫申請整體開發及獎勵：

(一) 為現有道路或分區界線圍繞之完整街廓，且將毗鄰之現有巷道、計畫道路或綠地納入規劃，經市都市設計委員會審查同意者。

(二) 基地臨接寬度 6 公尺以上之計畫道路，其連續臨接長度在 20 公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達 1,000 平方公尺以上者。

二、為審查依前款規定申請之開發建築案件，另訂「已發展區住宅區開發管理要點」如附錄二。

三、已發展區內之住宅區及零星工業區得配合其毗鄰之新市區建設地區合併辦理細部計畫，並得依其原合法可建築用地及建築容積併入該細部計畫範圍核算平均容積。

四、政府或經主管機關核准之民間團體於已發展區內興辦之都市更新計畫得依相關法令規定辦理，不受本點之限制。

但為因應特殊情形，有關基地規模及開發方式（捐地或捐代金），如經臺南市都市計畫委員會審查同意者，得不受前項第一款及「已發展區住宅區開發管理要點」規定之限制。

第十四點 經劃設為後期發展區者，應俟優先發展區之新市區建設地區可建築用地發展率超過 60% 以上，始得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定進行開發。

第十五點 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。

第十六點 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。

第十七點 本要點未規定事項，適用其它法令規定。



附圖一 計畫區內各坵塊建議基地高程示意圖



《附表一 特定區內敏感程度較高之文化遺址出土地點一覽表》

遺物出土地點	遺址位置	出土遺物	遺址範圍	遺址內涵	遺址重要性評述
蘇厝	位於台南縣安定鄉蘇厝村（園區擴建區北側基地），南向 400 公尺稻作田地附近。西北向 100 公尺處有蘇厝 3 之 8 號民房；東緣為後窟潭善堂小祠。區內西北邊有一農舍，田園間散置八座孤塚。	夾砂紅陶。	遺址呈不規則四邊形分佈，東西及南北長約 400 公尺 x 500 公尺。	根據地表遺留，陶器特徵屬蔦松文化。年代距今約 1200 ~ 800 B.P.	遺址分佈範圍相當廣泛，且密高度甚高，附近地區均屬田園地，推估遭受破壞之情形較微。從佔地面積判斷應屬中型聚落遺址，極有必要深入調查及進行開發施工前的搶救發掘。
灣港	位於台南縣新市鄉豐華村（園區擴建區北側基地），南關里三抱竹 9-9 號，荷園教養院用地。安順寮排水路沿本區東面環境繞至南面西流，東面排水路對岸為三抱竹遺址。全區原多為漁塭，目前部份已覆土填平，做為花園與教養院房舍之用。南向有小徑與鄉道南 133 相通。	夾砂紅陶、泥質黑陶。	沿安順排水道內側，佔地約 200 公尺 x 200 公尺。	根據陶器碎片遺留及參照三抱竹遺址地層堆積與文化內涵，本遺址包括新石器時代大湖文化，年代推測 2500 年前後，蔦松文化，年代推測 1500 年前後，和近代漢人文化，年代推測距今 200 年前後。	遺留堆積密度高，分佈範圍屬中型棲居聚落遺址。至少包含三個不同時代和文化類型的地層堆積。唯遺址範圍內相當部份已因早期漁塭挖掘作業而破壞。遺址重要性可比照三抱竹遺址於開發施工前進搶救發掘。
道爺南	遺址位於聯電(工 22)廠房西向約 250 公尺處（園區擴建區北側基地），北臨東西向堤塘港及其附屬溝渠，南段有早期台糖鐵路廢棄用地，東西向從中穿過。	灰黑色夾砂陶，泥質陶，淺紅褐色夾砂陶。	聯電(工 22)工廠用地西北緣西向約 250 公尺處，東西寬 150 公尺，南北長 100 公尺。	根據採集得的灰黑色夾砂陶和泥質黑陶及淺紅褐色夾砂陶，參照目前園區內道爺遺址的文化內涵，應屬大湖文化，年代推測距今約 3000 年前後，及蔦松文化，年代距今約 1500 ~ 1200 B.P.	根據遺址地點和文化堆積內容，與道爺遺址之文化內涵和遺址屬性相類似之棲居聚落遺址。道爺遺址業經部份原地存留，本地區或可採取施工前搶救發掘原則。
五間厝南	遺址位於新市鄉豐華村（園區擴建區南側基地及其外圍），南科核心區南界，約在聯電(工 22)工廠南向 600 公尺處，與奇美(工 24)工廠隔大洲排水路相鄰。南段多為稻作田地，灌溉溝渠東西向橫貫遺址中央部位。	夾砂紅陶，泥質黑陶，貝類。	奇美(工 22)廠房西北向之大洲排水路西側邊，佔地約 230 公尺 x 130 公尺。	根據地表採集得之遺物，參照附近五間厝遺址之地層堆積和文化內涵，本遺址出土地點，推測包含有大湖文化；距今約 2500 ~ 2300B.P.，蔦松文化；距今約 1500 ~ 1200 B.P.，以及西拉雅文化，距今約 450 ~ 400 B.P.	根據地表採集及地層鑽探的認識，本地點包含三個不同時代和文化類型的堆積。判屬中型以上的棲居聚落遺址。特別是西拉雅文化層。目前基地附近仍不甚清楚該文化之具體內涵。有必要細部調整開發區位以便保留部份遺址範圍，及部份地區實施開發施工前的搶救發掘工作。

《續附表一》

遺物出土地點	遺址位置	出土遺物	遺址範圍	遺址內涵	遺址重要性評述
右先方	位於台南縣善化鎮文昌里(園區擴建區東側基地)，右先方舊聚落北側，目前僅存留一三合院，西側有一漁塭，遺址分佈在該房舍及漁塭北側。	夾砂紅陶，細繩紋陶，青花瓷，貝。	南北長450公尺，東西寬約240公尺。	根據出土陶片的紋飾和青花瓷等，以及地層堆積的現象，本遺留地點至少包括三種不同文化，亦即細繩紋陶文化，推測約3200~3500 B.P.；蔦松文化約1200 B.P.，和近代漢人文化；約200 B.P.	遺留地點出現三種不同文化層堆積，且細繩紋陶文化乃附近地區首次出現之文化特徵遺留，意義極其深遠，此外，多元文化層同時出現，亦屬難得。就遺留範圍推測，為中型以上之聚落型遺址。有必要深入調查，及參照北三舍遺址高鐵用地之模式採取開發施工前搶發掘，以保存各項資料。
瘦砂	位於新市鄉豐華村，鄉道南135與堤塘港之間(特定區一般都市發展用地範圍內)，附近稻作田及果園內。與道爺遺址隔堤塘港相望。	大量夾砂紅陶片，陶環，獸骨，墓葬。	遺址範圍呈南北長帶狀分佈約400公尺x250公尺。	根據地表採集，鑽探及試掘結果，研判屬蔦松文化之遺留，年代約距今1500年至800年間(地層內有兩層堆積)。	
八角寮	包括二地點，第一地點位於新市鄉豐華村，堤塘港支流牛路溝東側之蔗田及瓜圃附近。第二地點位在堤塘港與135公路交叉處東南側約200公尺一高壓電塔附近。	(1)夾砂紅陶，陶環。 (2)夾砂紅陶，泥質黑陶。	(1)400公尺x200公尺(可能屬八角寮其他地點同屬一遺址)。(2)80公尺x20公尺。	(1)根據地表遺留和鑽探結果，其文化層內涵應屬蔦松文化。 (2)文化層內涵可包括蔦松文化和大湖文化。	
龍目井	位於台南縣善化鎮小新里(特定區一般都市發展用地範圍內)；特定區東側，附近為農業重劃區，以植水稻為主。	泥質黑陶，夾砂紅陶。	80公尺x40公尺。	根據地表採集和鑽探結果顯示，本出土地點可包括新石器時代大湖文化，年代推測距今約2500年前後，及蔦松文化，年代推測距今1500年前後。	遺物分佈範圍面積，屬小型聚落遺址。遺物出土數量密度高。該區域附近除主要溝渠外，應無深掘現象，保存狀況尚稱良好。規劃設計時，應儘可能迴避。
石橋(1)	位於台南縣新市鄉大營村(特定區一般都市發展用地範圍內)，附近有一電塔及「萬聖公祖」小祠各一座。此外，即為田地。農地重新規劃後，田徑筆直成90度交錯。作物多為水稻與瓜蔬植被。據調查本地區原為紅糖工寮。	夾砂紅陶，陶環殘件。	80公尺x60公尺。	根據地表調查及鑽探結果顯示，本史前遺物出土地點之陶器特徵屬蔦松文化。年代距今約1200~800 B.P.	以遺物分佈範圍面積而言，屬小型聚落遺址。遺物出土數量僅若干地點較密集，附近地區唯埋設電塔地基時，曾挖掘達4公尺深。大體上，遺址破壞情形輕微。可比照鄰近地區之遺址，於開發施工前進行搶救發掘。

## 附錄一 台南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點

- 一、本作業要點依「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」第一點第五款規定訂定之。
- 二、本計畫應另行擬定細部計畫地區之分布位置及其主要計畫土地使用面積分別詳如附圖1-1及附表1-1。
- 三、本計畫新市區建設地區得採以下方式之一辦理細部計畫：
  - （一）由縣府辦理公開甄選開發廠商，由該廠商負責籌措經費，協助縣府擬定細部計畫並辦理開發。
  - （二）由開發區塊內私有土地所有權人五分之三，其所有土地面積超過範圍內私有土地總面積三分之二之同意，申請辦理細部計畫，並負責籌措經費，協助縣府辦理開發。
  - （三）由縣府主動擬定細部計畫，自行籌措經費及辦理開發。
- 四、依第三點第（二）款申請細部計畫時，應檢具以下書、圖文件，向縣府提出申請：
  - （一）開發申請人姓名、身份證字號及地址。
  - （二）都市計畫法第二十二條規定事項。
  - （三）都市設計事項，得視實際需要依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條第二項之內容予以述明。
  - （四）自行車道系統。
  - （五）實施進度。
  - （六）整體開發可行性評估。
  - （七）計畫範圍土地清冊。
  - （八）土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。
  - （九）套繪細部計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千二百分之一。

五、依本要點擬定細部計畫時，其土地使用及公共設施計畫應依以下原則辦理：

- (一) 主要計畫分區屬農業區（供申請變更開發為生活服務區）者，其公共設施用地負擔不得低於 35%；主要計畫分區屬農業區（供申請變更開發為產業支援區）者，其公共設施用地負擔不得低於 40%。
- (二) 主要計畫分區屬農業區（供申請變更開發為生活服務區）者，其劃設供商業使用之面積不得超過該細部計畫總面積之 8%；主要計畫分區屬農業區（供申請變更開發為產業支援區）者，其劃設供商業使用之面積不得超過該細部計畫總面積之 10%。
- (三) 主要計畫分區屬農業區（供申請變更開發為產業支援區）者，其所劃設供住宅使用之面積不得超過該細部計畫總面積扣除公共設施用地後面積之二分之一，且其平均容積率不得大於 150%；非劃設供住宅使用部分之可建築用地，其可供住宅使用之樓地板面積亦不得超過該部分基地總容積（包含申請獎勵部分）之二分之一，但經縣都委會同意者不在此限。
- (四) 各類分區或用地與不相容土地使用（如零星工業區或其他鄰避設施）間應規劃適當之隔離設施。
- (五) 各細部計畫區應依以下規定劃設學校用地：
  1. 容納人口三千五百人以下者免劃設。
  2. 容納人口超過三千五百人但未滿七千人者，應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法學校用地之檢討標準劃設等面積之代用地，由縣府支配使用。
  3. 容納人口超過七千人者，應至少劃設一所學校用地，其面積不得小於 2.5 公頃。由縣府俟實際需要開闢為小學或中學使用。

前項容納人口係以其供住宅使用之總樓地板面積除以每人平均樓地板面積五十平方公尺計算而得。

(六) 應於適當開發區塊劃設適當區位及規模之土地使用分區或用地供設置大眾運輸系統場站及其相關附屬設施。

(七) 各開發區塊所應負擔之公園兼滯洪池用地面積詳如附表 1-1 所示，至於其區位應依以下原則，選定完整區塊納入其整體開發範圍：

1. 開發區塊 A、B 及 D~G 應負擔公園兼滯洪池區位為公(滯) 1、2、7、8 等用地。

2. 開發區塊 C、H~K 及 O 應負擔公園兼滯洪池區位為公(滯) 3、4、5 等用地。

3. 開發區塊 L~N 應負擔公園兼滯洪池區位為公(滯) 10 及 11 等用地。

六、依本要點擬定細部計畫時，其開發方式以採區段徵收為原則，如經各級都委會決議並報經主管機關同意之其他整體開發方式，則不在此限。

七、本計畫區公共設施用地之負擔應納入細部計畫規定，但為吸引民間投資，其開闢經費得由台南縣政府籌措，先行以一般徵收方式辦理用地取得或工程施工，惟申請細部計畫及開發者應將該部分經費納入整體開發財務，於開發後歸墊或以可建築用地折抵，其費用歸墊及可建築用地折抵辦法由縣府另訂之。

八、細部計畫範圍內之公用事業及公務機關用地，得由需地單位報經台南縣政府同意後，先行以價購方式取得。

九、細部計畫如依本要點三第(一)或(二)款辦理時，應於細部計畫核定前與縣府簽定協議書或契約書，並載明以下事項：

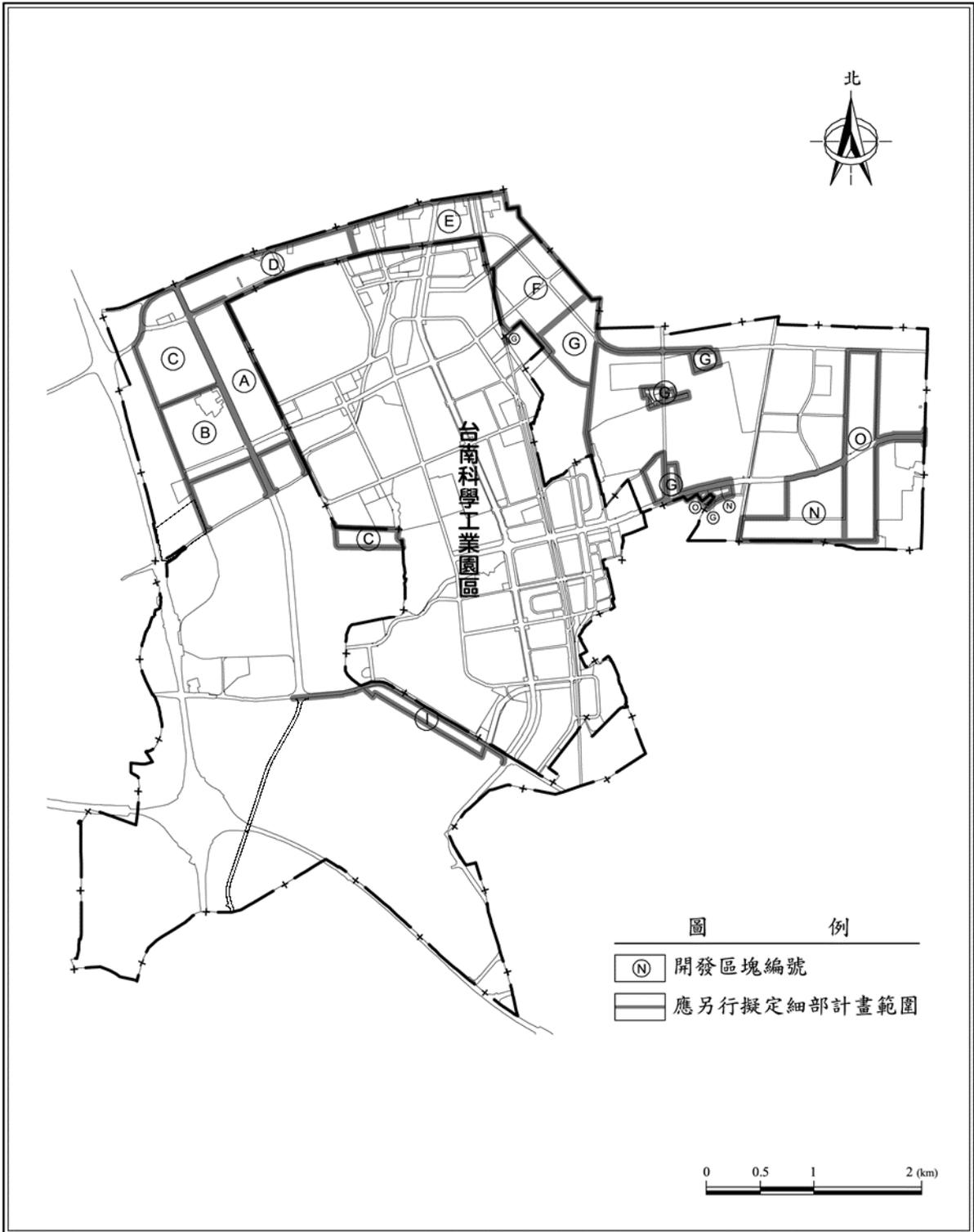
(一) 政府應辦事項及進度。

(二) 開發時程。

(三) 開發成本攤還或剩餘土地處分方式。

(四) 違反前三項協議之效力。

十、本要點若有未規定事項，仍以各級都市計畫委員會之決議為準。



附圖 1-1 應另行擬定細部計畫地區示意圖

附表 1-1 應另行擬定細部計畫地區各開發區塊主要計畫土地使用面積明細表

開發區塊	土地使用項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
A	農業區(供申請變更開發為產業支援區)	45.19	69.60	
	公(滯)用地	7.02	10.81	
	道路用地	12.72	19.59	
	開發面積	64.94	100.00	
	計畫面積	64.94	-	
B	農業區(供申請變更開發為生活服務區)	39.75	70.70	計畫面積包含住宅區(領寄之既成聚落,屬已發展區),面積約4.20公頃。
	公(滯)用地	9.48	16.86	
	道路用地	6.99	12.44	
	開發面積	56.22	100.00	
	計畫面積	60.42	-	
C	農業區(供申請變更開發為產業支援區)	46.55	72.00	其它公共設施包括體育場、機關、電力事業用地。
	公(滯)用地	1.40	2.17	
	道路用地	5.13	7.93	
	其它公共設施	11.57	17.90	
	開發面積	64.65	100.00	
	計畫面積	64.65	--	
D	農業區(供申請變更開發為產業支援區)	40.67	71.54	計畫面積包含零星工業區(屬已發展區),面積約1.07公頃。
	公(滯)用地	10.48	18.43	
	道路用地	5.70	10.03	
	開發面積	56.85	100.00	
	計畫面積	57.92	-	
E	農業區(供申請變更開發為產業支援區)	39.30	68.69	1.其它公共設施包括公園、綠地。 2.計畫面積包含住宅區(既成聚落之慈光三村)、零星工業區、機關(警察局)、兒童遊樂場、已開闢道路及高速鐵路(均屬已發展區),面積約10.09公頃。
	公(滯)用地	2.39	4.18	
	道路用地	5.98	10.45	
	其他公共設施	9.53	16.68	
	開發面積	57.20	100.00	
	計畫面積	67.29	--	

續附表 1-1

開發區塊	土地使用項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
F	農業區 (供申請變更開發為生活服務區)	41.08	68.59	1.計畫面積包括機關 (高鐵相關附屬設施)，面積約 0.24 公頃。 2.公 (滯) 用地包含公 (滯) 7、8 全部。 3.17-25M 道路已徵收開闢部分之土地不計入開發負擔，且不得計入「台南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」第五點第一項第一款之公共設施用地負擔。
	公 (滯) 用地	15.03	25.10	
	道路用地	3.78	6.31	
	開發面積	59.89	100.00	
	計畫面積	60.13	-	
G	農業區 (供申請變更開發為生活服務區)	36.58	70.08	1.其它公共設施包括兒童遊樂場、綠地、污水處理廠、溝渠。 2.計畫面積包含住宅區 (既成聚落之益民寮) 及道路，面積約 2.66 公頃。 3.農業研發專用區應於開發完成後，由開發單位撥供亞洲蔬菜研究發展中心使用。 4.25-15M 道路已徵收開闢部分之土地不計入開發負擔，且不得計入「台南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」第五點第一項第一款之公共設施用地負擔。
	農業研發專用區	4.01	7.68	
	公 (滯) 用地	0.79	1.51	
	道路用地	9.01	17.26	
	其他公共設施	1.81	3.47	
	開發面積	52.20	100.00	
	計畫面積	54.86	-	
I	農業區 (供申請變更開發為生活服務區)	13.09	63.08	12-30M 道路已徵收開闢部分之土地不計入開發負擔，且不得計入「台南科學工業園區特定區計畫新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」第五點第一項第一款之公共設施用地負擔。
	公 (滯) 用地	0.85	4.10	
	道路用地	6.81	32.82	
	開發面積	20.75	36.92	
	計畫面積	20.75	100.00	

續附表 1-1

開發區塊	土地使用項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
N	農業區 (供申請變更開發為生活服務區)	39.10	73.48	其他公共設施用地包括廣1、綠9全部及部分綠8。
	公 (滯) 用地	6.62	12.44	
	其他公共設施	2.14	4.02	
	道路用地	5.35	10.05	
	開發面積	53.21	100.00	
	計畫面積	53.21	-	
O	農業區 (供申請變更開發為生活服務區)	45.97	74.49	1.擬定細部計畫時，應配合劃設「自來水事業用地」作為配水池使用。 2.其他公共設施用地包括綠6、電4、污2全部及部分污1。
	公 (滯) 用地	3.00	4.86	
	道路用地	8.01	12.98	
	其他公共設施	4.73	7.67	
	開發面積	61.71	100.00	
	計畫面積	61.71	-	
開發面積總計		547.62	-	
計畫面積總計		565.88	-	

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.各開發區塊應以表列開發面積為擬定細部計畫及辦理整體開發之範圍，其中區塊B、D、E、F及G得視實際情形將屬已發展區部分納入整體開發。

## 附錄二 台南科學工業園區特定區計畫已發展區住宅區開發管理要點

- 一、本要點依「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」（簡稱土管要點）第十三點第二款規定訂定之。
- 二、符合土管要點第十三點第一款規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提經台南縣都市計畫委員會審查，另涉及都市設計事項部分需提縣都市設計委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。
- 三、開發計畫應以書、圖載明下列事項：
  - （一）申請人姓名、身份證字號及地址。
  - （二）開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。
  - （三）土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於六分之一。
  - （四）土地使用管制計畫。
  - （五）都市設計事項，得視實際需要依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條第二項之內容予以述明。
  - （六）土地及地上物處理計畫。
  - （七）事業及財務計畫。
  - （八）實施進度。
  - （九）全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地所有權人同意書。
  - （十）套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於一千二分之一。

前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。

- 四、已發展區之住宅區依本要點申請整體開發時，須提供不小於申請開發總面積20%之土地作為公共設施用地，前開公共設施用地應於請領建造執照前將產權移轉為當地地方政府所有，並於取得建築物之使用執照前開闢完成。
- 五、依本要點申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式核算其申請開發建築之獎勵容積率，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250%：
- $$V=V_0(1+V_1+V_2)/(1-V_1)$$
- 其中 V：獎勵後之容積率  
V<sub>0</sub>：該分區之基準容積率（100%）  
V<sub>1</sub>：提供公共設施之比例  
V<sub>2</sub>：獎勵係數（符合都市計畫法台灣省施行細則第三十條之情形者為 0.2，其餘為 0.1）
- 六、已發展區之住宅區內於本計畫發布前已建築使用之合法建物，得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其容積率不得大於土管要點第二點之規定。
- 七、本要點未規定事項，悉依其它法令規定辦理。

## 附錄一

---

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修正條文對照表

---

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修正條文對照表

原條文	變更後條文	變更理由
<p>第一點 農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）屬本特定區計畫優先發展區之新市區建設地區，供申請變更開發為產業支援區及生活服務區，其使用管制規定如下：</p> <p>一、農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）為主要計畫分區，應另行擬定細部計畫及辦理整體開發。其於未擬定細部計畫並完成整體開發前之使用應依本要點第三點有關農業區之規定管制其使用。</p> <p>二、農業區（供申請變更開發為生活服務區）以發展特定區內之一般生活機能為主，其辦理細部計畫時，得視實際需要，再予細分供住宅、商業或其他之使用，並分別予以不同程度之使用管制；其中供住宅使用之分區，不得作都市計畫法<u>台灣省</u>施行細則第十六條之使用。</p> <p>三、農業區（供申請變更開發為產業支援區）以發展支援科學園區之生產、研發、商務等之服務活動為主，其辦理細部計畫時，得視實際需要，再予細分供住宅、商業或其他不同使用之用途及程度之管制，得作住宅、旅館、會議中心、百貨公司、大型商場及購物中心、商務中心、企業總部大樓，無污</p>	<p>第一點 農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）屬本特定區計畫優先發展區之新市區建設地區，供申請變更開發為產業支援區及生活服務區，其使用管制規定如下：</p> <p>一、農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）為主要計畫分區，應另行擬定細部計畫及辦理整體開發。其於未擬定細部計畫並完成整體開發前之使用應依本要點第三點有關農業區之規定管制其使用。</p> <p>二、農業區（供申請變更開發為生活服務區）以發展特定區內之一般生活機能為主，其辦理細部計畫時，得視實際需要，再予細分供住宅、商業或其他之使用，並分別予以不同程度之使用管制；其中供住宅使用之分區，不得作都市計畫法<u>臺南市</u>施行細則第15條之使用。</p> <p>三、農業區（供申請變更開發為產業支援區）以發展支援科學園區之生產、研發、商務等之服務活動為主，其辦理細部計畫時，得視實際需要，再予細分供住宅、商業或其他不同使用之用途及程度之管制，得作住宅、旅館、會議中心、百貨公司、大型商場及購物中心、商務中心、企業總部大樓，無污</p>	<p>1.配合都市計畫法臺南市施行細則修訂法令依據及名稱。</p> <p>2.配合直轄市改制升格，予以修正機關組織名稱。</p> <p>3.數字改以阿拉伯數字表示。</p>

原條文		變更後條文		變更理由	
<p>染之輕型工業建築（廠辦）、倉儲、運輸、轉運及物流中心；以及其他經<u>縣府</u>核准支援園區產業活動之無污染產業。</p> <p>四、農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）辦理細部計畫後之平均容積率不得大於下列規定：</p>		<p>染之輕型工業建築（廠辦）、倉儲、運輸、轉運及物流中心；以及其他經<u>市府</u>核准支援園區產業活動之無污染產業。</p> <p>四、農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）辦理細部計畫後之平均容積率不得大於下列規定：</p>			
主要計畫分區種類	細部計畫後之平均基準容積率(%)	主要計畫分區種類	細部計畫後之平均基準容積率(%)		
農業區（供申請變更開發為產業支援區）	200	農業區（供申請變更開發為產業支援區）	200		
農業區（供申請變更開發為生活服務區）	150	農業區（供申請變更開發為生活服務區）	150		
<p>五、為審查農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）之細部計畫案件，另訂其擬定細部計畫及申請開發審查作業要點如附錄一。</p>		<p>五、為審查農業區（供申請變更開發為生活服務區）及農業區（供申請變更開發為產業支援區）之細部計畫案件，另訂其擬定細部計畫及申請開發審查作業要點如附錄一。</p>			
<p>第二點 住宅區及零星工業區屬特定區計畫之已發展區，建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p>		<p>第二點 住宅區及零星工業區屬特定區計畫之已發展區，建蔽率及容積率不得大於下列規定：</p>		未修訂。	
已發展區種類	建蔽率(%)	容積率(%)	已發展區種類	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	50	120	住宅區	50	120
零星工業區	60	210	零星工業區	60	210
<p>第三點 農業區以保持農業生產為主，除為避免影響半導體及光電 I C 板之生產，不得作畜牧業使用外，應以下列使用為限： 一、符合<u>都市計畫法台灣省施行細則第三十條</u>者得依其規定辦理。 二、經<u>縣政府</u>審查核准之農業產銷必要設施或休閒農場之相關設施。</p>		<p>第三點 農業區以保持農業生產為主，除為避免影響半導體及光電 I C 板之生產，不得作畜牧業使用外，應以下列使用為限： 一、符合<u>都市計畫法臺南市施行細則第 30 條</u>者得依其規定辦理。 二、經<u>市政府</u>審查核准之農業產銷必要設施或休閒農場之相關設施。</p>		<p>1. 配合都市計畫法臺南市施行細則修訂法令依據及名稱。 2. 配合直轄市改制升格，予以修正機關組織名稱。 3. 數字改以阿拉伯數字表示。</p>	
<p>第四點 農業研發專用區內以蔬菜之生產、行銷及配送等技術的研究發</p>		<p>第四點 農業研發專用區內以蔬菜之生產、行銷及配送等技術的研究發</p>		未修訂。	

原條文	變更後條文	變更理由
展為主，其建築管制業務由亞洲蔬菜研究發展中心負責辦理。	展為主，其建築管制業務由亞洲蔬菜研究發展中心負責辦理。	
第五點 3-50M、6-40及7-40M道路兩側地區之建築基地應自道路境界線至少退縮十公尺建築。	第五點 3-50M、6-40及7-40M道路兩側地區之建築基地應自道路境界線至少退縮十公尺建築。	未修訂。
第六點 建築基地一樓樓地板之平均高程規定詳如附圖一所示，但因實際特殊需求或原因經縣政府同意者得酌予調整。	第六點 建築基地一樓樓地板之平均高程規定詳如附圖一所示，但因實際特殊需求或原因經市政府同意者得酌予調整。	配合直轄市改制升格，予以修正機關組織名稱。
第七點 為確保地下水補注及增加透水性面積，建築基地地下層開挖規模規定如下： 一、本特定區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍；惟經縣都市設計委員會審議通過者不在此限。 二、建築物不開挖地下室，且地面層除必要之出入口、人行步道、樓梯、坡道等外，全作為綠地或停車場等開放空間並依第八點景觀及綠化規定留設透水性表面者，得增加興建樓地板面積，但不得超過其地面層原容許興建樓地板面積之1.5倍。	第七點 為確保地下水補注及增加透水性面積，建築基地地下層開挖規模規定如下： 一、本特定區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍；惟經市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。 二、建築物不開挖地下室，且地面層除必要之出入口、人行步道、樓梯、坡道等外，全作為綠地或停車場等開放空間並依第八點景觀及綠化規定留設透水性表面者，得增加興建樓地板面積，但不得超過其地面層原容許興建樓地板面積之1.5倍。	配合直轄市改制升格，予以修正機關組織名稱。
第八點 本計畫之景觀及綠化規定如下： 一、本特定區內法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於二分之一。 二、公園之綠化面積所佔比例不得小於 <u>百分之五十</u> ，其中有床基之花台面積不得超過綠化面積 <u>百分之十</u> 。 三、兒童遊樂場之綠化面積所佔比例不得低於 <u>百分之五</u>	第八點 本計畫之景觀及綠化規定如下： 一、本特定區內法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於二分之一。 二、公園之綠化面積所佔比例不得小於 <u>50%</u> ，其中有床基之花台面積不得超過綠化面積 <u>10%</u> 。 三、兒童遊樂場之綠化面積所佔比例不得低於 <u>50%</u> 。	數字改以阿拉伯數字表示。

原條文	變更後條文	變更理由
<p>十。</p> <p>四、公園、綠地及兒童遊樂場內所留設之人行步道；以及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p> <p>五、污水處理廠於面臨計畫道路部分應自道路境界線起留設寬度<u>五</u>公尺之隔離綠帶，其留設部分得計入法定空地。</p> <p>六、為塑造綠意親水之空間特色及串連其都市意象，本計畫之公園兼滯洪池用地應結合溝渠、排水道及綠地等開放空間整體規劃。</p>	<p>四、公園、綠地及兒童遊樂場內所留設之人行步道；以及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p> <p>五、污水處理廠於面臨計畫道路部分應自道路境界線起留設寬度<u>5</u>公尺之隔離綠帶，其留設部分得計入法定空地。</p> <p>六、為塑造綠意親水之空間特色及串連其都市意象，本計畫之公園兼滯洪池用地應結合溝渠、排水道及綠地等開放空間整體規劃。</p>	
<p>第九點 本計畫之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場、機關、學校、污水處理廠及電力事業用地等應配合其臨接之計畫道路規劃自行車道。</p>	<p>第九點 本計畫之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場、機關、學校、污水處理廠及電力事業用地等應配合其臨接之計畫道路規劃自行車道。</p>	未修訂。
<p>第十點 為保存文化資產，本特定區內辦理之公共工程或細部計畫除應參考附圖二之文化遺址分布位置圖及附表一之遺址重要性評述，以規劃為公園、綠地或基地內之開放空間為原則外，建築基地之開發應依下列規定辦理：</p> <p>一、除依「建築技術規則」規定應檢附地質鑽探報告者外，建築基地凡開挖地下室或位於文化遺址敏感地區者於申請建造執照時亦應檢附地質鑽探報告，由建築管理主管機關會同文化資產主管機關依左列原則辦理，以確認是否存在古物、遺址或文化遺蹟等文化資產：</p>	<p>第十點 為保存文化資產，本特定區內辦理之公共工程或細部計畫除應參考附圖二之文化遺址分布位置圖及附表一之遺址重要性評述，以規劃為公園、綠地或基地內之開放空間為原則外，建築基地之開發應依下列規定辦理：</p> <p>一、除依「建築技術規則」規定應檢附地質鑽探報告者外，建築基地凡開挖地下室或位於文化遺址敏感地區者於申請建造執照時亦應檢附地質鑽探報告，由建築管理主管機關會同文化資產主管機關依左列原則辦理，以確認是否存在古物、遺址或文化遺蹟等文化資產：</p>	配合直轄市改制升格，予以修正機關組織名稱。

原條文	變更後條文	變更理由
<p>(一) 若未發現文化資產則得依法發照。</p> <p>(二) 若發現文化資產則應依「文化資產保存法」之規定辦理後，始得依法發照。</p> <p>(三) 若發現可能存在文化資產，應由起造人會同建築管理主管機關、文化資產主管機關進行現場開挖，以資確認；若未發現文化資產始得依法發照；若發現文化資產則應依「文化資產保存法」之規定辦理後，始得依法發照。</p> <p>二、施工中發現古物、遺址或文化遺蹟等文化資產時，應即停止工程進行並依「文化資產保存法」之規定辦理；其因而造成工延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。</p> <p>三、經發現文化資產依法採掘後，應提經<u>台南縣</u>文化資產主管機關審議通過後，採現地收存及展示；其收存或展示空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。</p>	<p>(一) 若未發現文化資產則得依法發照。</p> <p>(二) 若發現文化資產則應依「文化資產保存法」之規定辦理後，始得依法發照。</p> <p>(三) 若發現可能存在文化資產，應由起造人會同建築管理主管機關、文化資產主管機關進行現場開挖，以資確認；若未發現文化資產始得依法發照；若發現文化資產則應依「文化資產保存法」之規定辦理後，始得依法發照。</p> <p>二、施工中發現古物、遺址或文化遺蹟等文化資產時，應即停止工程進行並依「文化資產保存法」之規定辦理；其因而造成工延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。</p> <p>三、經發現文化資產依法採掘後，應提經<u>臺南市</u>文化資產主管機關審議通過後，採現地收存及展示；其收存或展示空間得計入法定空地、開放空間或公益性設施。</p>	
<p>第十一點 為加速新市區建設及促進其土地整體合理開發利用，訂定以下獎勵措施：</p> <p>一、基地條件符合以下規定者，得增加其興建樓地板面積：</p> <p>(一) 農業區（供申請變更開發為生活服務區）完成細部計畫及整體開發後之建築基地臨接寬度<u>八公尺</u>以上計</p>	<p>第十一點 為加速新市區建設及促進其土地整體合理開發利用，訂定以下獎勵措施：</p> <p>一、基地條件符合以下規定者，得增加其興建樓地板面積：</p> <p>(一) 農業區（供申請變更開發為生活服務區）完成細部計畫及整體開發後之建築基地臨接寬度<u>8公尺</u>以上計</p>	<p>數字改以阿拉伯數字表示。</p>

原條文	變更後條文	變更理由																								
<p>畫道路，其連續臨接長度在<u>二十五公尺</u>以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達<u>一千五百平方公尺</u>以上者。</p> <p>(二) 農業區（供申請變更開發為產業支援區）完成細部計畫及整體開發後之建築基地臨接寬度<u>十公尺</u>以上計畫道路，其連續臨接長度在<u>三十公尺</u>以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達<u>三千平方公尺</u>以上者。</p> <p>二、前項增加興建之樓地板面積依下列方式核計：</p> $V=V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4$ <p>其中 V：獎勵後總容積  <math>V_0</math>：該分區細部計畫後之基準容積  <math>\Delta V_1</math>：提供開放空間或公益性設施之獎勵容積  <math>\Delta V_2</math>：建築物地面層挑空且不開挖地下室之獎勵容積（依本要點第七點第二款規定計算）  <math>\Delta V_3</math>：引進重要產業類別相關設施  <math>\Delta V_4</math>：配合開發時程之獎勵容積</p>	<p>畫道路，其連續臨接長度在 <u>25</u> 公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達 <u>1,500</u> 平方公尺以上者。</p> <p>(二) 農業區（供申請變更開發為產業支援區）完成細部計畫及整體開發後之建築基地臨接寬度 <u>10</u> 公尺以上計畫道路，其連續臨接長度在 <u>30</u> 公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達 <u>3,000</u> 平方公尺以上者。</p> <p>二、前項增加興建之樓地板面積依下列方式核計：</p> $V=V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4$ <p>其中 V：獎勵後總容積  <math>V_0</math>：該分區細部計畫後之基準容積  <math>\Delta V_1</math>：提供開放空間或公益性設施之獎勵容積  <math>\Delta V_2</math>：建築物地面層挑空且不開挖地下室之獎勵容積（依本要點第七點第二款規定計算）  <math>\Delta V_3</math>：引進重要產業類別相關設施  <math>\Delta V_4</math>：配合開發時程之獎勵容積</p>																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>通知土地所有權人實地指界並點交土地後</th> <th>獎勵標準 (<math>\Delta V_4</math>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二年內</td> <td><math>V_0 \times 10\%</math></td> </tr> <tr> <td>三年內</td> <td><math>V_0 \times 7\%</math></td> </tr> <tr> <td>四年內</td> <td><math>V_0 \times 5\%</math></td> </tr> <tr> <td>五年內</td> <td><math>V_0 \times 3\%</math></td> </tr> <tr> <td>滿五年後</td> <td><math>V_0 \times 0\%</math></td> </tr> </tbody> </table>	通知土地所有權人實地指界並點交土地後	獎勵標準 ( $\Delta V_4$ )	二年內	$V_0 \times 10\%$	三年內	$V_0 \times 7\%$	四年內	$V_0 \times 5\%$	五年內	$V_0 \times 3\%$	滿五年後	$V_0 \times 0\%$	<table border="1"> <thead> <tr> <th>通知土地所有權人實地指界並點交土地後</th> <th>獎勵標準 (<math>\Delta V_4</math>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二年內</td> <td><math>V_0 \times 10\%</math></td> </tr> <tr> <td>三年內</td> <td><math>V_0 \times 7\%</math></td> </tr> <tr> <td>四年內</td> <td><math>V_0 \times 5\%</math></td> </tr> <tr> <td>五年內</td> <td><math>V_0 \times 3\%</math></td> </tr> <tr> <td>滿五年後</td> <td><math>V_0 \times 0\%</math></td> </tr> </tbody> </table>	通知土地所有權人實地指界並點交土地後	獎勵標準 ( $\Delta V_4$ )	二年內	$V_0 \times 10\%$	三年內	$V_0 \times 7\%$	四年內	$V_0 \times 5\%$	五年內	$V_0 \times 3\%$	滿五年後	$V_0 \times 0\%$	
通知土地所有權人實地指界並點交土地後	獎勵標準 ( $\Delta V_4$ )																									
二年內	$V_0 \times 10\%$																									
三年內	$V_0 \times 7\%$																									
四年內	$V_0 \times 5\%$																									
五年內	$V_0 \times 3\%$																									
滿五年後	$V_0 \times 0\%$																									
通知土地所有權人實地指界並點交土地後	獎勵標準 ( $\Delta V_4$ )																									
二年內	$V_0 \times 10\%$																									
三年內	$V_0 \times 7\%$																									
四年內	$V_0 \times 5\%$																									
五年內	$V_0 \times 3\%$																									
滿五年後	$V_0 \times 0\%$																									
<p>第十二點 依本要點第十一點所指之基地開發總獎勵容積不得超出該使用分區基準容積之<u>三〇</u>%；惟為優先引進重要產業類別相關設施（不含住宅，獎勵容</p>	<p>第十二點 依本要點第十一點所指之基地開發總獎勵容積不得超出該使用分區基準容積之<u>30</u>%；惟為優先引進重要產業類別相關設施（不含住宅，獎勵</p>	<p>1. 配合直轄市改制升格，予以修正機關組織名稱。 2. 數字改以阿拉伯數字表示。</p>																								

原條文	變更後條文	變更理由
<p>積不得超過基準容積<u>二〇%</u>之需要，其獎勵措施經<u>縣府</u>同意納入細部計畫書規定者，總容積獎勵得放寬至該使用分區基準容積之<u>五〇%</u>。</p>	<p>容積不得超過基準容積 <u>20%</u>之需要，其獎勵措施經<u>市府</u>同意納入細部計畫書規定者，總容積獎勵得放寬至該使用分區基準容積之 <u>50%</u>。</p>	
<p>第十三點 為促進已發展區之整體更新及再發展，訂定以下獎勵措施：</p> <p>一、已發展區內住宅區建築基地符合下列條件之一者，得擬具開發計畫申請整體開發及獎勵：</p> <p>(一) 為現有道路或分區界線圍繞之完整街廓，且將毗鄰之現有巷道、計畫道路或綠地納入規劃，經<u>縣</u>都市設計委員會審查同意者。</p> <p>(二) 基地臨接寬度<u>六</u>公尺以上之計畫道路，其連續臨接長度在<u>二十</u>公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達<u>一千</u>平方公尺以上者。</p> <p>二、為審查依前款規定申請之開發建築案件，另訂「已發展區住宅區開發管理要點」如附錄二。</p> <p>三、已發展區內之住宅區及零星工業區得配合其毗鄰之新市區建設地區合併辦理細部計畫，並得依其原合法可建築用地及建築容積併入該細部計畫範圍核算平均容積。</p> <p>四、政府或經主管機關核准之民間團體於已發展區內興辦之都市更新計畫得依相關法令規定辦</p>	<p>第十三點 為促進已發展區之整體更新及再發展，訂定以下獎勵措施：</p> <p>一、已發展區內住宅區建築基地符合下列條件之一者，得擬具開發計畫申請整體開發及獎勵：</p> <p>(一) 為現有道路或分區界線圍繞之完整街廓，且將毗鄰之現有巷道、計畫道路或綠地納入規劃，經<u>市</u>都市設計委員會審查同意者。</p> <p>(二) 基地臨接寬度 <u>6</u>公尺以上之計畫道路，其連續臨接長度在 <u>20</u>公尺以上或達週界總長度六分之一以上，且面積達 <u>1,000</u>平方公尺以上者。</p> <p>二、為審查依前款規定申請之開發建築案件，另訂「已發展區住宅區開發管理要點」如附錄二。</p> <p>三、已發展區內之住宅區及零星工業區得配合其毗鄰之新市區建設地區合併辦理細部計畫，並得依其原合法可建築用地及建築容積併入該細部計畫範圍核算平均容積。</p> <p>四、政府或經主管機關核准之民間團體於已發展區內興辦之都市更新計畫得依相關法令規定辦</p>	<p>1. 配合直轄市改制升格，予以修正機關組織名稱。</p> <p>2. 數字改以阿拉伯數字表示。</p>

原條文	變更後條文	變更理由
理，不受本點之限制。 但為因應特殊情形，有關基地規模及開發方式(捐地或捐代金)，如經 <u>台南縣</u> 都市計畫委員會審查同意者，得不受前項第一款及「已發展區住宅區開發管理要點」規定之限制。	理，不受本點之限制。 但為因應特殊情形，有關基地規模及開發方式(捐地或捐代金)，如經 <u>臺南市</u> 都市計畫委員會審查同意者，得不受前項第一款及「已發展區住宅區開發管理要點」規定之限制。	
第十四點 經劃設為後期發展區者，應俟優先發展區之新市區建設地區可建築用地發展率超過百分之 <u>六十</u> 以上，始得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定進行開發。	第十四點 經劃設為後期發展區者，應俟優先發展區之新市區建設地區可建築用地發展率超過 <u>60%</u> 以上，始得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」之規定進行開發。	數字改以阿拉伯數字表示。
第十五點 本計畫不適用「 <u>建築物增設停車空間鼓勵要點</u> 」之規定。		依建築技術規則建築設計施工編第 59-2 條規定，有關建築物增設停車空間鼓勵要點施行期限至 101 年 12 月 31 日止，本條文配合刪除。
	第十五點 <u>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>	1.本點增訂。 2.為維護都市景觀品質，依本市通案性規定增訂停車場應辦理都市設計審議規定。
	第十六點 <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>	1.本點增訂。 2.個別細部計畫或變更都市計畫書如另訂有管制規定，考量基地特殊性回歸各該都市計畫規定辦理。
第十六點 本要點未規定事項，適用其它法令規定。	第十七點 本要點未規定事項，適用其它法令規定。	點次調整。

## 附錄二

---

台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)

2 處另擬細部計畫土地使用分區管制要點

---

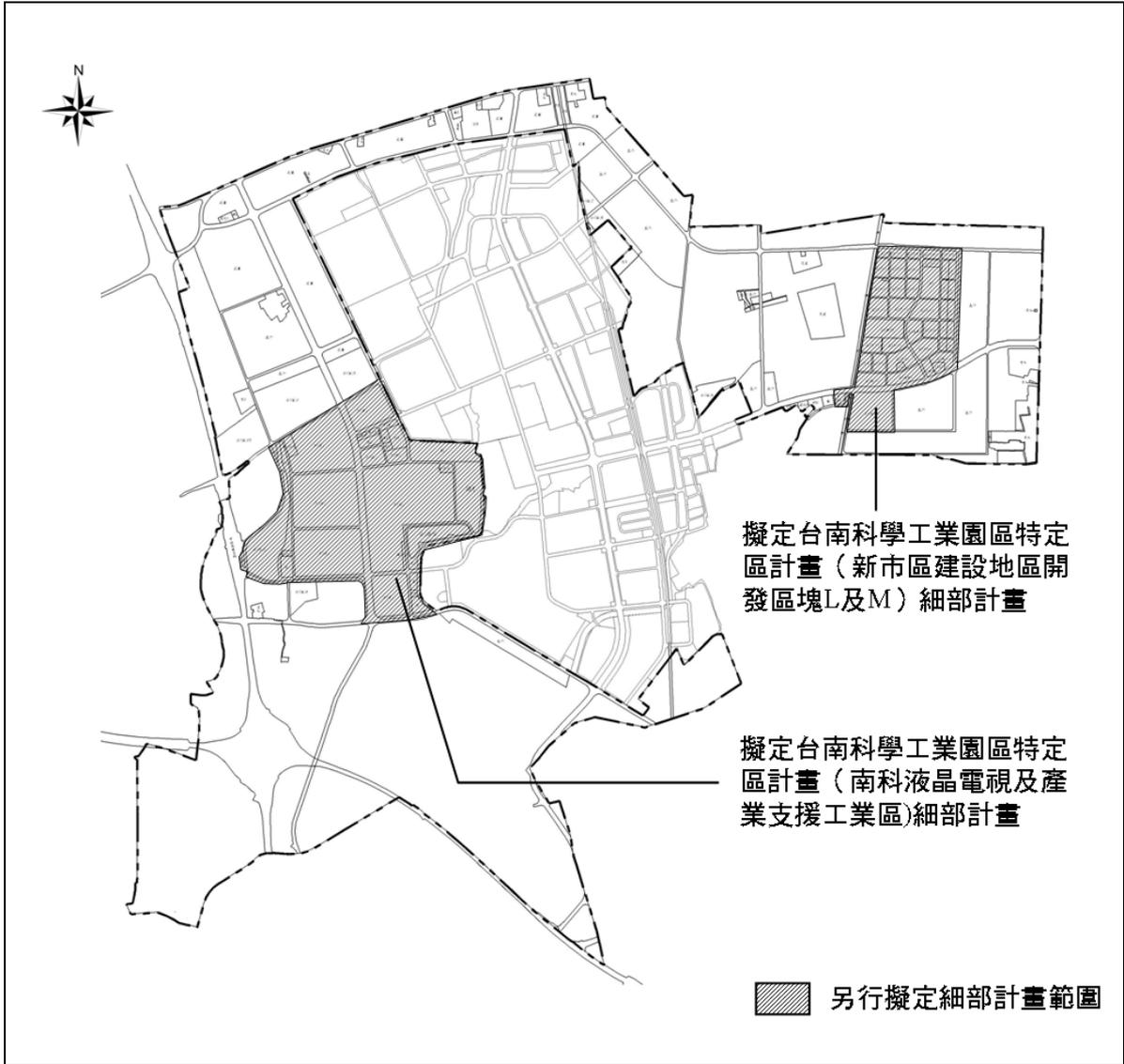


圖 1 台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)另行擬定細部計畫範圍示意圖

# 壹、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第二次專案通盤檢討)案(99 年 12 月)

## 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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

留設規定 公共開放空間種類	最小寬度 (m) / 最小面積 (m <sup>2</sup> )	其他留設規定
		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。
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 <sup>2</sup> )	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 100x100 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					O	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			O, S	O, S	O	T	
第十五組：餐飲業				R, S	R, S	T	
第十六組：智慧財產權業			O, S	O, S	O	●	
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			O, S	O, S	O	●	
第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業			O, S	O, S	O	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. 「O」：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 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)

## 貳、變更台南科學工業園區特定區計畫（南科液晶電視及產業支援工業區）細部計畫（土地使用分區管制要點）（民國 106 年 9 月）

第一條 本要點依都市計畫第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規訂定之。

第二條 本計畫區內土地及建築之使用管制，依都市計畫法臺南市施行細則第二十一條及本要點規定辦理，本要點未規定者，依產業創業創新條例及其他相關法令辦理。

第三條 為維護本計畫區環境品質，本計畫區都市設計管制令擬定「南科液晶電視及產業支援工業區都市設計規範」，送請臺南市都市設計審議委員會審議通過後據以執行。

第四條 工業區（供生產事業使用）以供依促進產業升級條例核准進駐之科技產業之生產、設計、研究發展、環境檢測、產品檢驗、儲配運輸物流及倉儲事業使用為主，並供下列附屬使用：

- 一、辦公室。
- 二、倉庫、
- 三、生產實驗室及訓練房舍。
- 四、環境保護設施。
- 五、單身員工宿舍。
- 六、員工餐廳。
- 七、其他經中央工業主管機關核准之設施。

第五條 工業區（供相關產業使用）係指配合工業區營運所需之下列產業及一班商業設施：

- 一、營造業。
- 二、批發及零售業。
- 三、住宿及餐飲業。

- 四、運輸及通信業
- 五、金融及保險業
- 六、不動產及租賃業
- 七、專業、科學及技術服務業。
- 八、教育服務業。
- 九、醫療保健及社會福利服務業。
- 十、文化、運動及休閒服務業。
- 十一、環境衛生及汙染防治服務業。
- 十二、其他經中央工業主管機關核定之產業或一般商業設施。

第六條 本計畫區各項公共設施用地之容許使用項目如下：

- 一、溝渠用地：供灌溉、排水等設施使用。
- 二、自來水用地：提供自來水事業設施及其附屬設施使用。
- 三、電力事業用地：提供電力事業及其附屬設施使用。
- 四、環保設施用地：提供汙水處理、廢棄物收集設施與環境監測及其附屬設施使用。
- 五、停車場用地：供興建平面、立體停車場、相關交通服務設施及其附屬設施使用。
- 六、服務中心用地
  - (一)行政機關
  - (二)金融、保險分支機構
  - (三)產品展示陳列設施
  - (四)集會堂、會議設施
  - (五)職業訓練教育設施
  - (六)創業輔導設施
  - (七)安全衛生、福利設施
  - (八)警政、消防、通訊設施

- (九)海關、報關服務設施
- (十)公用事業設施與營業處所
- (十一)商務旅館、招待所、員工活動中心
- (十二)交通轉運設施、停車場
- (十三)餐飲業
- (十四)零售業及服務業
- (十五)醫療保健及社會福利相關設施
- (十六)藝術館、博物館、美術館及科學館
- (十七)體育館(場)及設施、健身休閒場所施
- (十八)其他經中央工業主管機關同意設置之服務設施

七、道路用地：供道路、管制哨及經中央工業主管機關審查同意之相關道路附屬設施使用。

八、公園(兼滯洪池)用地：提供休閒遊憩、滯洪、再生能源設備及附屬設施之使用。

第七條 本計畫區土地使用強度管制如下：

使用分區/用地		建蔽率(%)	容積率(%)	
工業區(供生產事業使用)		六〇	二四〇	
工業區(供相關產業使用)		五〇	三〇〇	
公共設施用地	公園(兼滯洪池)用地	十二	三〇	
	自來水用地	五〇	一六〇	
	電力事業用地	五〇	一六〇	
	環保設施用地	五〇	一六〇	
	停車場用地	平面	一〇	二〇
		立體	八〇	三二〇
服務中心用地		六〇	二四〇	

第八條 本計畫區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理：

工業區(供生產事業使用)	樓地板面積每二〇〇m <sup>2</sup> 設置一輛，經計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。其零數應設置一輛。停車空間
工業區(供相關產業使用)	

	得以機械停車方式為之。
服務中心用地	樓地板面積每一五〇m <sup>2</sup> 設置一輛，經計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。其零數應設置一輛。停車空間得以機械停車方式為之。

說明：1、樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難被、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物以及自動貯存搬運系統、熔爐製程區、成品區、倉儲區等類似用途部分。所謂「類似用途空間」係指「未建築物之必要附屬設備空間或因廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者為限。」

2、建築物附設之停車空間數量中，應提供不少於百分之二停車數量(數量未達整數時，其零數應設置一輛)為行動不便停車位。

3、其他均依建築技術規則之規定辦理。

第九條 本計畫區貨物裝卸位設置數量應按下表規定進行劃設：

一、貨物裝卸位及堆積場應避免直接暴露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋。

二、基地裝卸位及堆積場不得占用退縮地。

分區	應附設裝卸位數
工業區(供生產事業使用)	每一工業區基地至少需附設一裝卸位。
工業區(供相關產業使用)	申請建築開發案總樓地板面積在五〇〇平方公尺(含)以上至三〇〇平方公尺(含)者以上者，每超過三〇〇〇平方公尺或其零數應增設一裝卸位。

說明：1. 每一裝卸位寬度不得小於四公尺、長度不得小於十三公尺，有頂蓋者其高度不得小於四・二公尺，但若需使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。

2. 裝卸位應設置在同一建築基地內，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，設置標準分別計算附設。

第十條 為保存文化資產本計畫區內開發範圍內發現之文化遺址依左列規定辦理。

一、除依「建築技術規則」規定應檢附地質鑽探報告者外，建築基地凡開挖地下室者於申請建造執照時亦應檢附地質鑽探報告，由建築管理主管機關會同文化資產主管機關依左列原則辦理，以確認是否存在古物、遺址或文化遺跡等文化資產：

(一)若未發現文化資產則得依法發照。

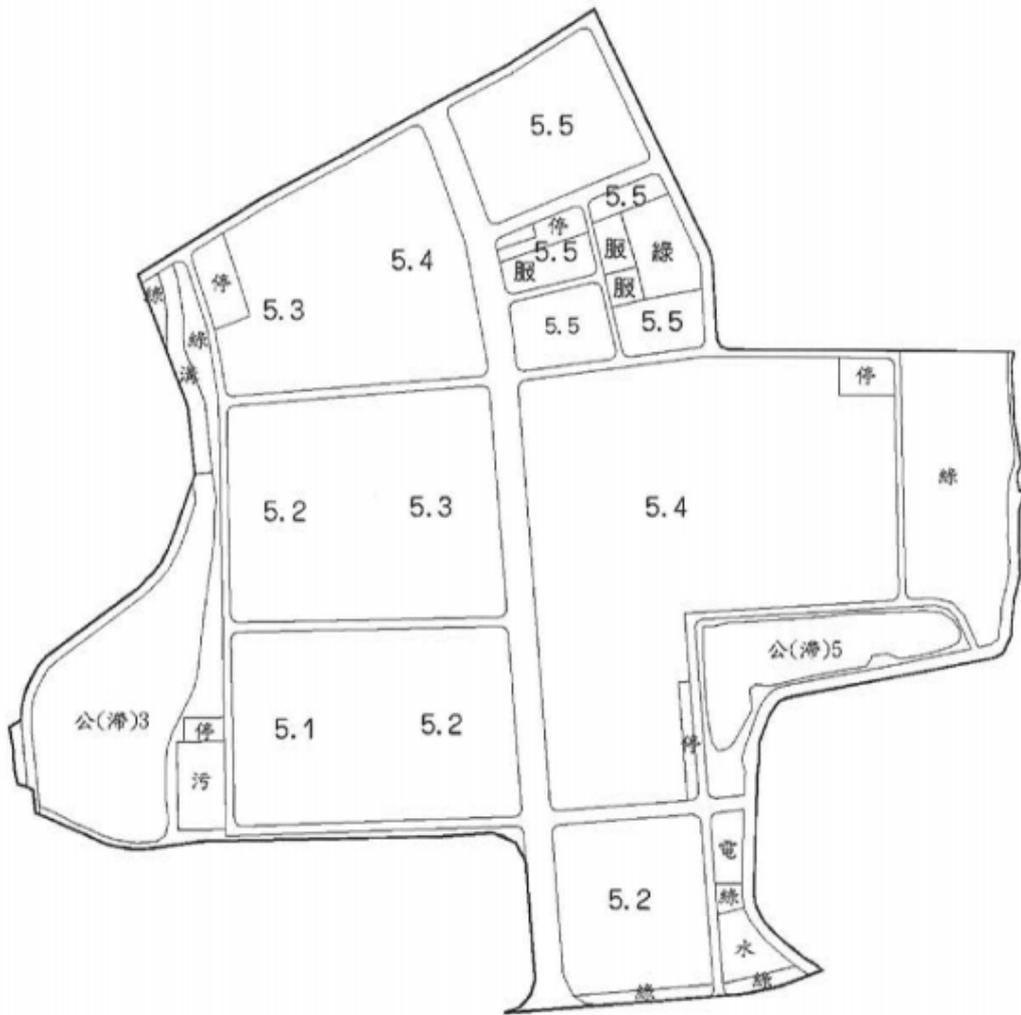
(二)若發現文化資產則應依「文化資產保存法」之規定辦理後，始得依法發照。

(三)若發現可能存在文化資產，應由起造人會同建築管理主管機關、文化資產主管機關進行現場開挖，以資確認；若未發現文化資產始得依法發照；若發現文化資產則應依「文化資產保存法」之規定辦理後，始得依法發照。

二、施工中發現古物、遺址或文化遺跡等文化資產時，應即停止工程進行並依「文化資產保存法」之規定辦理；其因而造成工程延誤之時間得不計入建造執照之申請期限。

第十一條 本工業區一樓樓地板之平均高程規定詳如附圖所示，但因實際特殊需求或原因經台南縣政府同意者得酌予調整。

附圖 南科液晶電視及產業支援工業區各坵塊建議基地高程示意圖



圖例：

5.0 坵塊之建築物一樓樓地板建議高程

## 附錄三

---

台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)個案變更  
土地使用分區管制要點

---

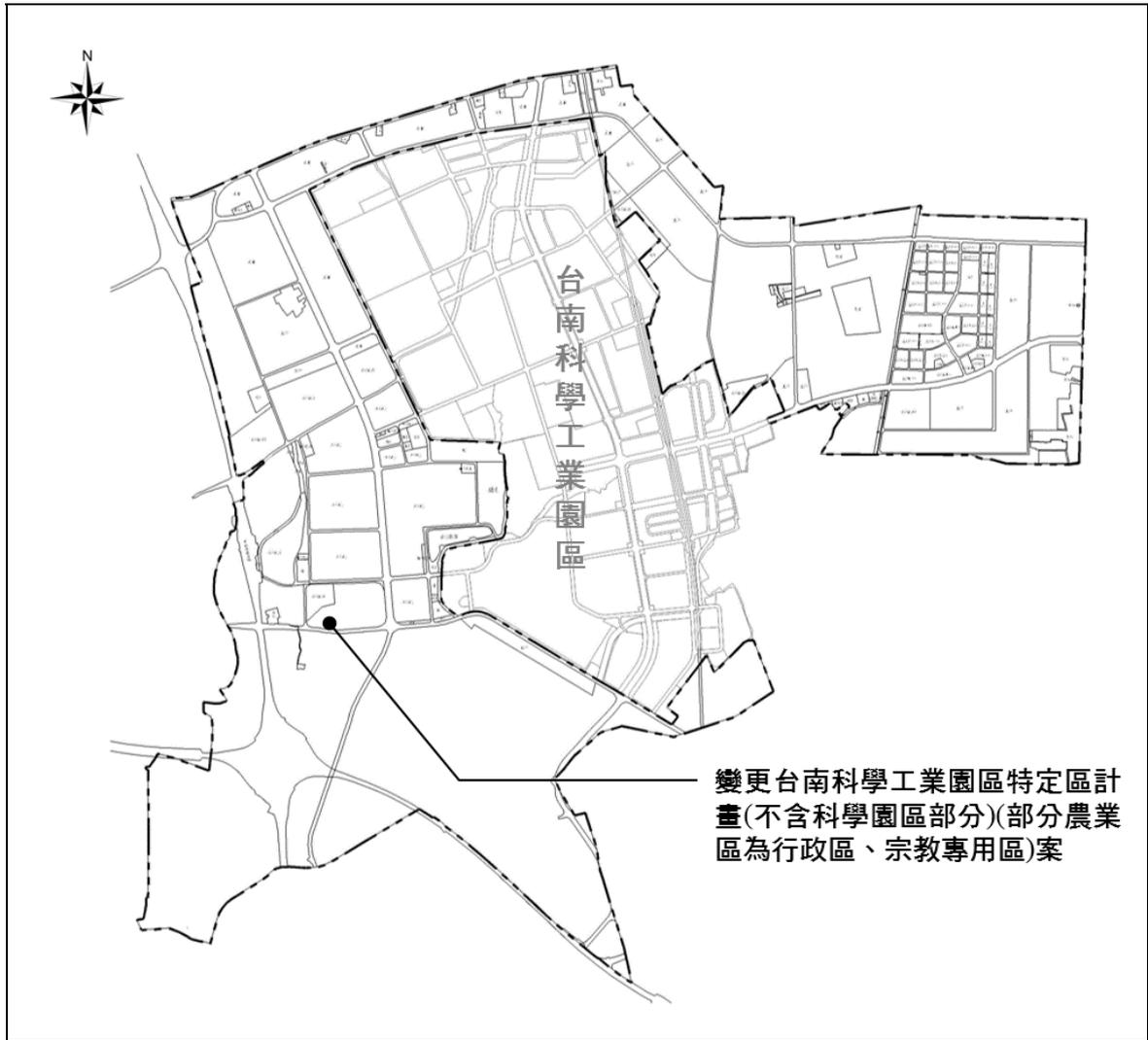


圖 1 台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)個案變更位置示意圖

**壹、變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(部分農業區為行政區、宗教專用區)案(民國 100 年 7 月)**

- 一、宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 二、行政區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- 三、法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於二分之一。
- 四、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

# 附件一

---

108年9月27日臺南市都市計畫委員會第83次會議紀錄

---

第二十二案：「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」案

說明：一、配合「變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）主要計畫」，將主要計畫內原屬細部計畫之土地使用分區管制內容另訂本細部計畫。

二、法令依據：都市計畫法第 22 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 108 年 7 月 1 日起於本市大內區、仁德區、六甲區、北門區、白河區、安定區、西港區、佳里區、官田區、東山區、柳營區、將軍區、麻豆區、善化區、新化區、新市區及歸仁區等 17 區公所及本府辦理計畫書公開展覽 60 天完竣，並於並於以下涉及轄區公所舉辦公開說明會：

(一)108 年 7 月 22 日下午 3 時 30 分，假本市善化區公所 3 樓禮堂舉行。

(二)108 年 7 月 30 日上午 10 時整，假本市新市區公所 3 樓大禮堂舉行。

(三)108 年 7 月 30 日下午 1 時整，假本市安定區公所 3 樓大禮堂舉行。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：為維護都市景觀品質，於土地使用分區管制要點增列：「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。」，其餘准照公開展覽計畫書內容通過。

變更台南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區  
部分)(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢  
討)(土地使用分區管制要點)細部計畫書

業務承辦 人員	
業務單位 主管	

臺 南 市 政 府  
中 華 民 國 1 0 9 年 3 月