

擬定臺南科學工業園區特定區計畫
(不含科學園區部分)(新市區建設地區
開發區塊 F 及 G) 細部計畫書

臺南市政府
民國 110 年 8 月

變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 F 及 G）細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第十七條	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	臺南市政府	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	公告：民國 103 年 12 月 8 日起至民國 104 年 1 月 6 日，共計 30 天。 登報：刊登於中華日報民國 103 年 12 月 8 日第 C4 版、民國 103 年 12 月 10 日第 C4 版、民國 103 年 12 月 11 日第 C4 版。
	說明會	民國 103 年 12 月 29 日下午 2 時 30 分假善化區公所 3 樓禮堂、民國 103 年 12 月 30 日下午 2 時 30 分假新市區公所 3 樓禮堂舉辦
人民團體反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	臺南市都市計畫委員會 民國 104 年 6 月 29 日第 42 次會議審查通過 民國 109 年 12 月 4 日第 96 次會議審查通過 民國 110 年 4 月 30 日第 101 次會議審查通過

目 錄

壹、緒論	1
貳、計畫範圍與面積	3
參、主要計畫內容概要	5
肆、相關計畫	10
伍、發展現況分析	17
陸、規劃構想	32
柒、實質發展計畫	36
捌、土地使用分區管制要點	50
玖、都市設計準則	60
拾、事業及財務計畫	62

附件一、區段徵收相關文件

- 1.臺南縣政府 97 年 4 月 14 日府地開字第 0970081506 號函
- 2.內政部 98 年 1 月 19 日內授中辦地字第 0980723629 號函
- 3.臺南市政府地政局 105 年 4 月 19 日南市地徵字第 1050278500 號函
- 4.內政部 107 年 1 月 17 日內授中辦地字第 1071301178 號函
- 5.內政部 108 年 12 月 17 日台內地字第 1080266949 號函
- 6.109 年 10 月 16 日公有土地處理方式第 2 次協調會會議記錄
- 7.臺南市政府地政局 110 年 1 月 14 日南市地徵字第 1100114404 號函

附件二、變更臺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）細部計畫案（摘錄）

附件三、臺南市都市計畫委員會第 42、96、101 次會議記錄

圖目錄

圖 1	臺南科學工業園區特定區應另行擬定細部計畫地區示意圖	3
圖 2	新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫位置示意圖	4
圖 3	17-25M 道路兩側地區變更後主要計畫示意圖	7
圖 4	益民寮聚落住宅區周邊地區變更後主要計畫示意圖	8
圖 5	3-50M 道路北側周邊地區變更後主要計畫示意圖	8
圖 6	15-25M 道路南側變更後主要計畫示意圖	9
圖 7	15-25~29M 道路變更後主要計畫示意圖	9
圖 8	重大建設計畫與鄰近都市計畫區示意圖	10
圖 9	L、M 區現況開闢情形示意圖	13
圖 10	科學園區部分第三次通盤檢討後土地使用計畫示意圖	15
圖 11	樹谷園區土地使用計畫及開闢情形示意圖	16
圖 12	地質分布示意圖	17
圖 13	現有水系分布示意圖	18
圖 14	現有農水路分布示意圖	19
圖 15	淹水潛勢分析示意圖	20
圖 16	土地權屬分布示意圖	26
圖 17	公告現值及周邊交易單價分布示意圖	26
圖 18	土地使用現況示意圖	27
圖 19	公共設施開闢現況示意圖	28
圖 20	周邊道路系統分布示意圖	29
圖 21	周邊文化遺址分布示意圖	30
圖 22	周邊珍貴老樹查詢分布示意圖	31
圖 23	計畫區內植栽分布示意圖	31
圖 24	發展定位與機能示意圖	35
圖 25	新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫示意圖	41
圖 26	新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區道路系統示意圖	46
圖 27	都市防災計畫示意圖	49
圖 28	新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫街廓編號示意圖	51

圖 29 細部計畫指定留設公共開放空間位置示意圖 (一)	54
圖 30 細部計畫指定留設公共開放空間位置示意圖 (二)	55
圖 31 面向最寬道路境界線立面示意圖	58
圖 32 山牆底高比樣式圖	58

表 目 錄

表 1	新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區主要計畫土地使用計畫面積表.....	6
表 2	鄰近都市計畫概述綜理表.....	12
表 3	L、M 細部計畫區現況發展情形概況表.....	13
表 4	周邊地區歷年人口統計表.....	21
表 5	臺南科學工業園區產業概況表.....	22
表 6	近年臺南科學工業園區就業人口數分析表.....	23
表 7	特定區所涵蓋行政區產業組成表.....	23
表 8	周邊地區每日交通旅次情形.....	24
表 9	計畫範圍內土地面積規模分析表.....	25
表 10	新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫計畫人口推估表.....	36
表 11	新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫土地使用計畫面積表.....	40
表 12	新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫公共設施用地面積明細表.....	42
表 13	新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫道路編號表.....	45
表 14	新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區事業及財務計畫表一以徵收方式取得....	62
表 15	新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區區段徵收開發成本分析表.....	65

壹、緒論

一、計畫緣起

高科技產業長期以來都是我國的重點扶植產業，為配合南部科學工業園區設立，由原臺南縣政府推動總面積達 3,282.92 公頃的「擬定臺南科學工業園區特定區計畫」（以下簡稱「特定區」），然為加速提供進駐廠商設廠土地，經內政部都委會同意，於 90 年 12 月針對園區部分先行發布實施，園區以外地區，則於 91 年 11 月發布實施。

特定區計畫擬定時，於新市區建設地區共劃分為 15 個開發區塊，每一開發區塊面積約為 50~60 公頃，就開發財務及提供的都市服務機能而言，均為適當的整體開發規模。於計畫發布實施後，陸續於 93 年 11 月發布實施「變更臺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）」案（涵蓋 H、I、J、K 之開發區塊），又於 94 年 10 月發布實施「變更臺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）主要計畫」案；而 L、M 區的開發，成為國內首例採用「BT 模式」引入民間資金，並以「專案讓售」方式由民間達到財務平衡，大幅減少政府部門的投資風險及財政負擔。此外，為健全園區之服務機能、降低水災威脅，並且帶動南科特定區及周邊地區之發展，部分重要的道路及公園兼滯洪池等必要性公共設施，已先行採一般徵收方式取得土地及開發，其費用則於日後各該所屬開發區塊辦理區段徵收時予以歸墊。

另依據民國 91 年 7 月 16 日內政部都委會第 538 次會議審決內容，針對特定區內後續辦理細部計畫之主要指導事項摘錄如下：

- (一) 本特定區計畫內所劃設之產業支援區及生活服務區係屬主要計畫使用分區，原則以區段徵收方式開發，惟為使計畫之擬定能配合將來各區塊整體開發之確切期程，並求計畫之彈性，在細部計畫尚未擬定及整體開發可行性未評估前，先行於主要計畫圖保留劃為農業區，標示供將來產業支援區及生活服務區之劃設，於計畫書內載明其規劃示意圖，及其使用管制暫依本計畫案農業區管制規定辦理。
- (二) 生活服務區及產業支援區應俟臺南縣政府擬定細部計畫、辦理整體開發可行性評估及經縣都委會審定後，檢具主要計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會審議；惟如涉及主要計畫變更者，則應再提會討論。

爰此，由於原既定之空間結構改變，再加上總就業人口增加，97 年 7 月發布實施的第一次通盤檢討，考量特定區範圍多為淹水潛勢地區，實不宜再增加都市發展用地，故調整為「西側重產業支援，東側重生活服務」的空間架構，並將 B、F、G 區塊由產業支援機能，調整為生活服務機能以增加容納人口。

為期有次序的發展並避免公共投資浪費，將指定供申請變更開發為產業支援區及生活服務區及未開闢之公共設施用地，列為優先發展區；將農業區列為後期發展區，且應俟優先發展區都市建設開發完成後，再視實際需要提供都市發展使用；新市區建設部

分，即劃設為農業區（供申請變更開發為產業支援區）及農業區（供申請變更開發為生活服務區），以及部分農業研發專用區等，其計畫內容屬主要計畫性質，區分為 A~G、I、N、O 等 10 個區塊，應另行擬定細部計畫及辦理開發。

優先發展區以區段徵收方式辦理整體開發，並依「新市區建設地區擬定細部計畫及申請開發審查作業要點」之規定辦理開發，至於區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地，得依「土地徵收條例」第 47 條規定，依原位置保留分配，並減輕應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。

本計畫為提供科學園區內所需生活服務機能，辦理細部計畫擬定及區段徵收業務，依循原計畫內容之指導，辦理特定區計畫區內開發區塊 F 及 G 區之開發，依循主要計畫內容之指導與規定，研擬細部計畫內容，本次辦理擬定細部計畫之目的如下：

- （一）因應臺南科學工業園區產業及地區發展，提供生活及服務性設施，以滿足發展需求。
- （二）引導臺南科學工業園區周邊土地有序漸進發展，營造園區與周邊環境發展融合協調。
- （三）強化臺南科學工業園區周邊生活服務發展環境，並作為帶動臺南市朝多核心發展觸媒之一。

二、法令依據

依據都市計畫法第 17 條規定：「第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫，並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。」。

三、本細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫係上承主要計畫規定，依都市計畫法第二十二條規定研析並表明相關事項，作為計畫區後續開發建設之準據，以規範本細部計畫區之發展，配置必要之公共設施用地，並訂定土地使用分區管制要點管制之。擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊 F&G）細部計畫配合變更主要計畫案於 110 年 5 月 4 日發布實施。

貳、計畫範圍與面積

本計畫區（新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區）係位於南科特定區東側，劃分為四個坵塊，主要位於臺鐵縱貫鐵路以西及高速鐵路以東之間，行政轄區隸屬善化區及新市區。其範圍東側約以 18-24M 道路為界；南側則以 3-50M 道路境界線為界，與開發區塊 O 相鄰；西側以高速鐵路為界；北側則與開發區塊 E 相鄰。此外，本計畫範圍尚包含區外應負擔之公滯 1、2 用地（部分）及污 1 用地（部分）等公共設施用地，總計計畫面積為 114.99 公頃。

細部計畫範圍（開發區塊 F 及 G）係依照主要計畫之指導，其中 F 區計畫面積為 60.13 公頃，扣除機關用地機關（高鐵相關附屬設施）面積約 0.24 公頃，開發面積為 59.89 公頃；G 區計畫面積為 54.86 公頃，扣除住宅區（既成聚落之益民寮）及部分道路用地面積約 2.66 公頃，開發面積為 52.20 公頃，總計細部計畫範圍（開發區塊 F 及 G）之開發面積為 112.09 公頃，應擬定細部計畫範圍詳見圖 1、2 所示。

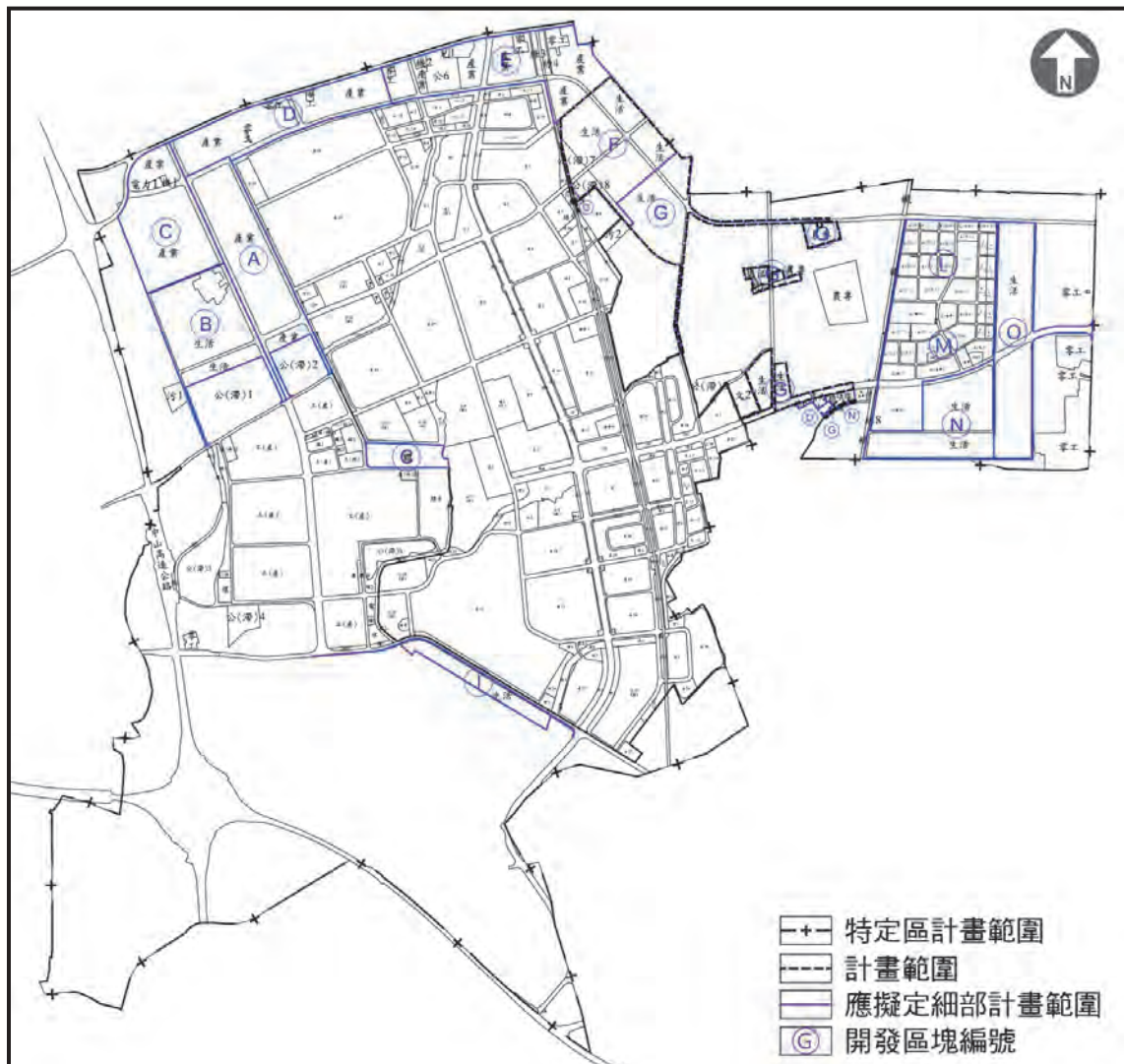


圖 1 臺南科學工業園區特定區應另行擬定細部計畫地區示意圖

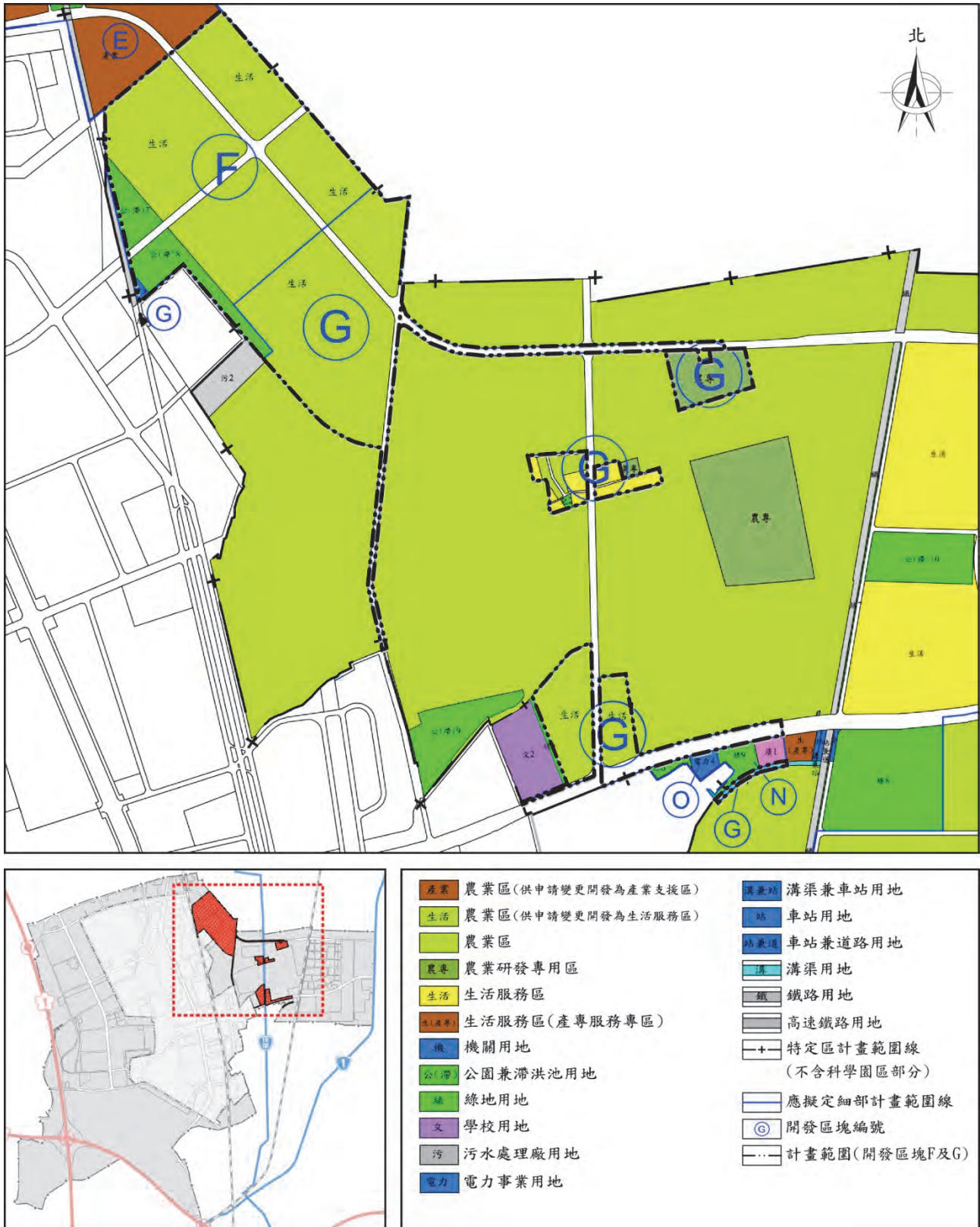


圖 2 新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫位置示意圖

參、主要計畫內容概要

一、計畫年期

依據「變更臺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)」之計畫年期，訂定本計畫之計畫年期為民國 110 年。

二、計畫人口及密度

依據「變更臺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)」之計畫人口為 77,000 人；居住密度約為 163 人/公頃。而依照本計畫區實際可容納之人口數為基準，訂定計畫人口為 15,000 人，計畫居住淨密度約為每公頃 230 人。

三、土地使用計畫

生活服務區為主要計畫之分區，以發展特定區內之一般生活機能為主，於其辦理細部計畫時，得視實際需要，再予細分供住宅、商業或其他之使用，其中劃設供商業使用之面積不得超過本計畫(開發區塊 F 及 G)總面積之 8%，並分別予以不同程度之使用管制，總計生活服務區之面積 76.71 公頃，占本計畫區總面積 67.37%。另既成聚落益民寮之住宅區之面積為 2.53 公頃，占本計畫區總面積 2.22%，另配合供亞洲蔬菜研究發展中心使用之變更後農業區面積為 4.00 公頃，占本計畫區總面積 3.51%，詳見表 1 及圖 3~7 所示。

四、公共設施計畫

(一) 公園兼滯洪池用地

本計畫依據南科特定區計畫之規定，應負擔公園兼滯洪池用地之區位為公滯7、8用地及部分公滯1、2用地，總計面積為15.82公頃，占本計畫區總面積13.89%；後續工程設計應依經濟部水利署95年訂定之「臺南科學園區暨周邊水系整體治理方針」報告，公(滯)7的滯洪池規劃計畫容量為61,400立方米及公(滯)8滯洪池規劃計畫容量為62,200立方米，兩者合計123,600立方米之規劃設計容量施作。

(二) 兒童遊樂場用地

本計畫依據南科特定區計畫之規定，其應負擔兒童遊樂場用地之區位為兒2用地，面積為0.12公頃，占本計畫區總面積0.11%。

(三) 污水處理廠用地

本計畫依據南科特定區計畫之規定，其應負擔污水處理廠用地之區位為部分污1用地，面積為1.30公頃，占本計畫區總面積1.14%。

(四) 溝渠用地

本計畫依據南科特定區計畫之規定，其應負擔溝渠用地之區位為三舍排水之溝渠用地，面積為0.38公頃，占本計畫區總面積0.33%。

(五) 機關用地

本計畫依據南科特定區計畫之規定，其應負擔機關用地之區位為機3用地，面積為0.24公頃，占本計畫區總面積0.21%。

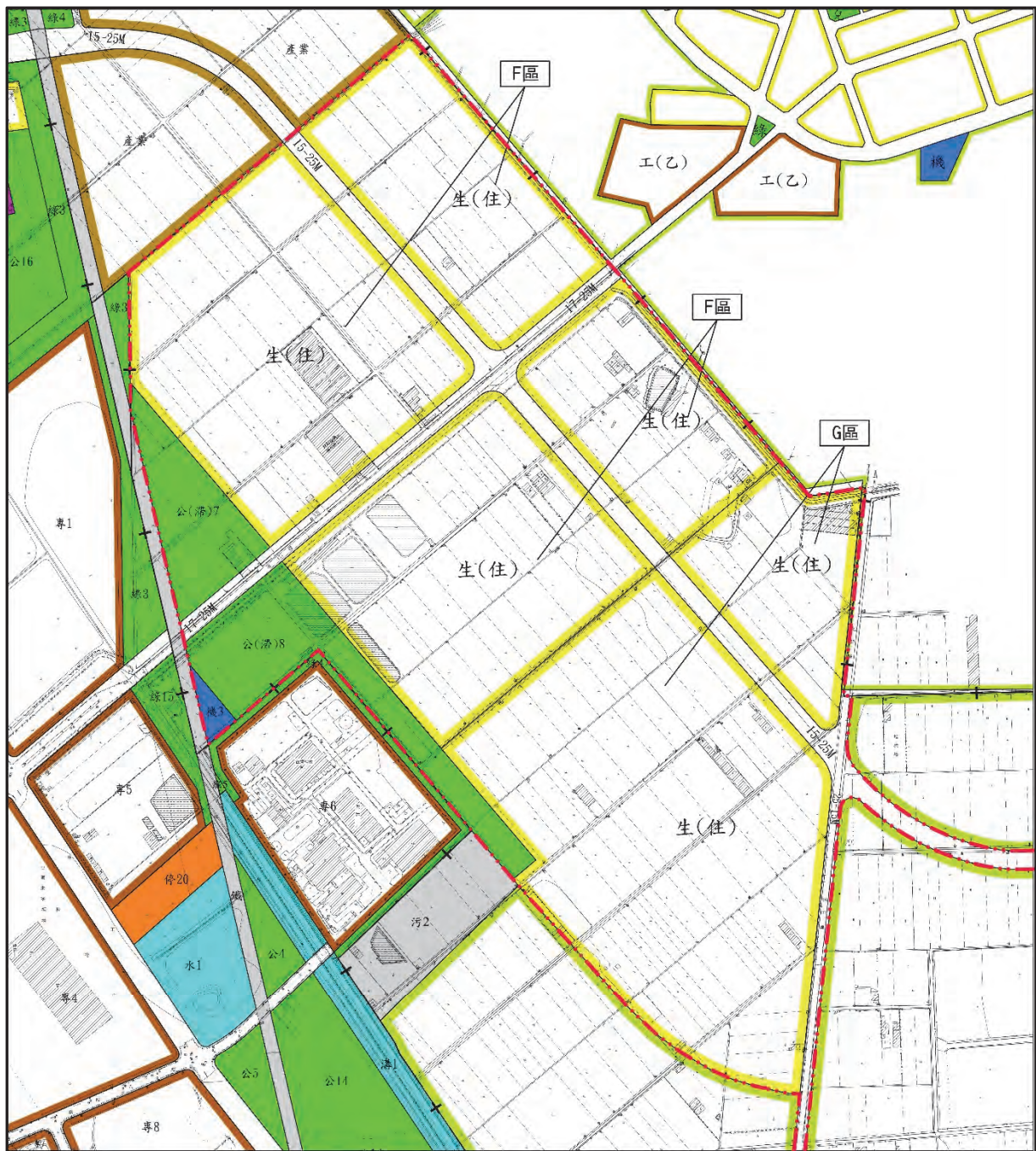
(六) 道路用地

本計畫依據南科特定區計畫之規定，其應負擔道路用地之區位包括部分3-50M、15-25M、17-25M、18-24M及25-15M等道路用地，總計面積為12.73公頃，占本計畫區總面積11.16%。

表 1 新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區主要計畫土地使用計畫面積表

項	目	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
生	活 服 務 區	76.71	67.37	包含 F 區逕為核定面積
住	宅 區	2.53	2.22	益民寮既成聚落
農	業 區	4.00	3.51	
小	計	83.24	73.11	
公共設施 用地	公 園 兼 滯 洪 池 用 地	15.82	13.76	公滯 1、2 用地 (部分) 及公滯 7、 8 用地
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.12	0.10	兒 2 用地
	污 水 處 理 廠 用 地	1.30	1.13	污 1 用地 (部分)
	溝 渠 用 地	0.38	0.33	
	機 關 用 地	0.24	0.21	機 3 用地
	道 路 用 地	12.73	11.18	部分 3-50M、15-25M、17-25M、 18-24M 等道路用地
	人 行 廣 場 用 地	0.03	0.03	配合道路系統劃設
小	計	30.62	26.89	
合	計	113.86	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

- | | | |
|---------------------|----------|-------------------|
| 住宅區 | 公園兼滯洪池用地 | 鐵路用地 |
| 生活服務區 | 兒童遊樂場用地 | 污水處理廠用地 |
| 乙種工業區 | 綠地用地 | 溝渠用地 |
| 零星工業區 | 機關用地 | 道路用地 |
| 農業區 (供申請變更開發為生活服務區) | 電力事業用地 | 特定區計畫範圍(不含科學園區部分) |
| 農業區 (供申請變更開發為產業支援區) | 學校用地 | 應擬定細部計畫範圍線 |
| 事業專用區 | 停車場用地 | |
| 農業區 | 自來水用地 | |
| 公園用地 | 廣場兼停車場用地 | |



圖 3 17-25M 道路兩側地區變更後主要計畫示意圖



圖 4 益民寮聚落住宅區周邊地區變更後主要計畫示意圖



圖 5 3-50M 道路北側周邊地區變更後主要計畫示意圖

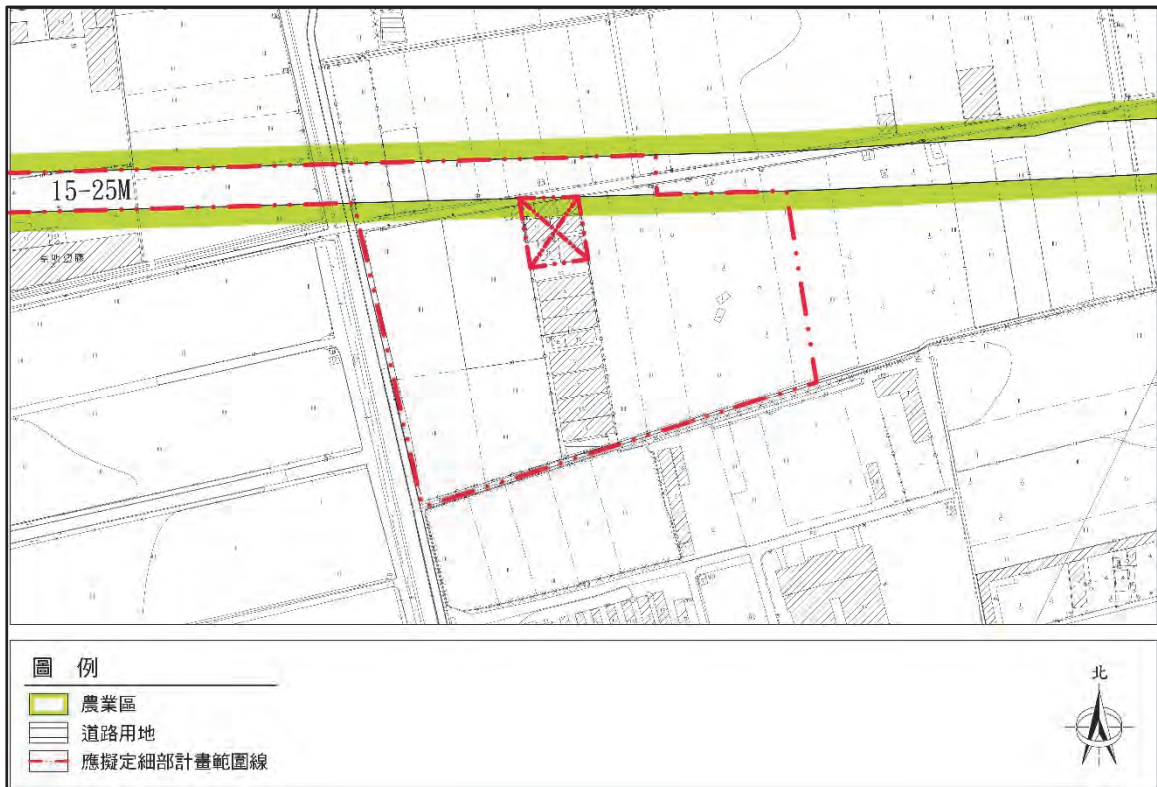


圖 6 15-25M 道路南側變更後主要計畫示意圖

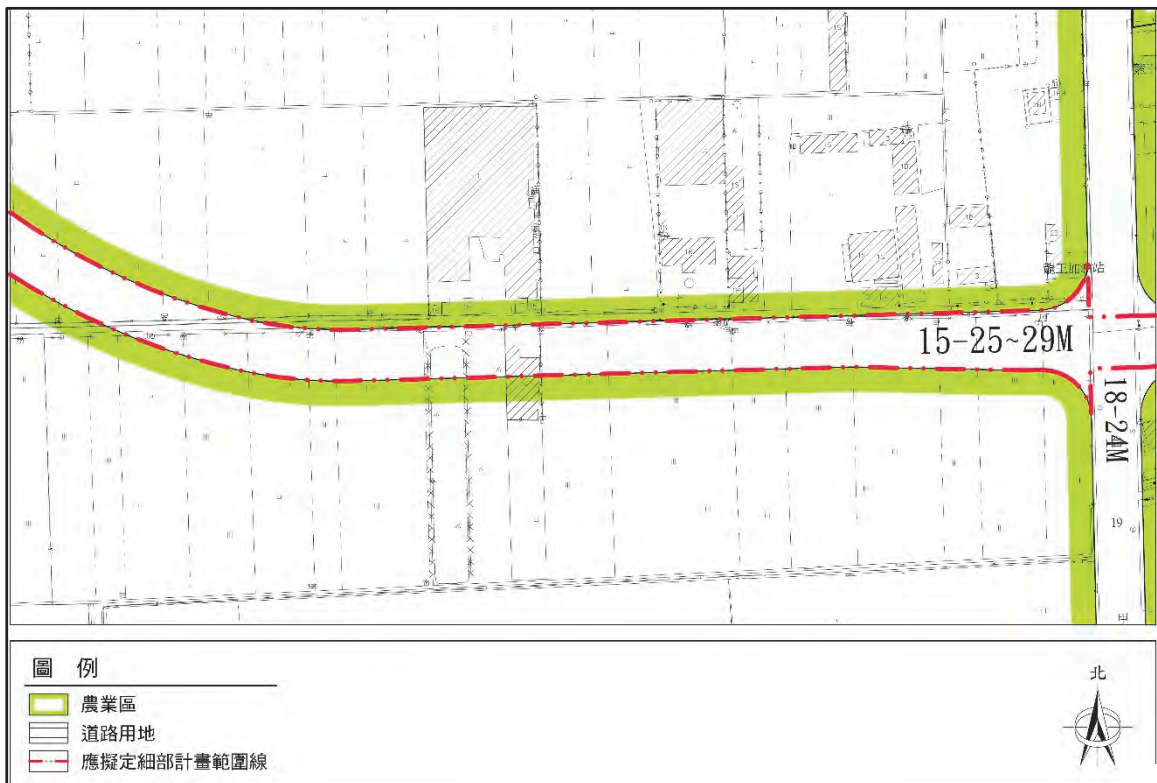


圖 7 15-25~29M 道路變更後主要計畫示意圖

肆、相關計畫

一、周邊重大建設計畫

本計畫區所屬南科特定區周邊之重大建設計畫多為有效改善解決園區之聯外交通運輸為主（包含台鐵捷運化—雲嘉南區域路網計畫、建立公車捷運化系統、台南都會區北外環道路（鹽水溪堤岸道路）、國道8號南科聯絡道工程、高鐵沙崙站橋下道路工程、南科西向聯絡道路工程（南、北段）、新市區南135線縣道道路工程及新市區南133線道路拓寬工程、臺南市2-7道路（安吉路至北安路）工程），以促進園區與台南都會區主要發展軸帶之健全發展，相關重大建設計畫詳見圖8所示。

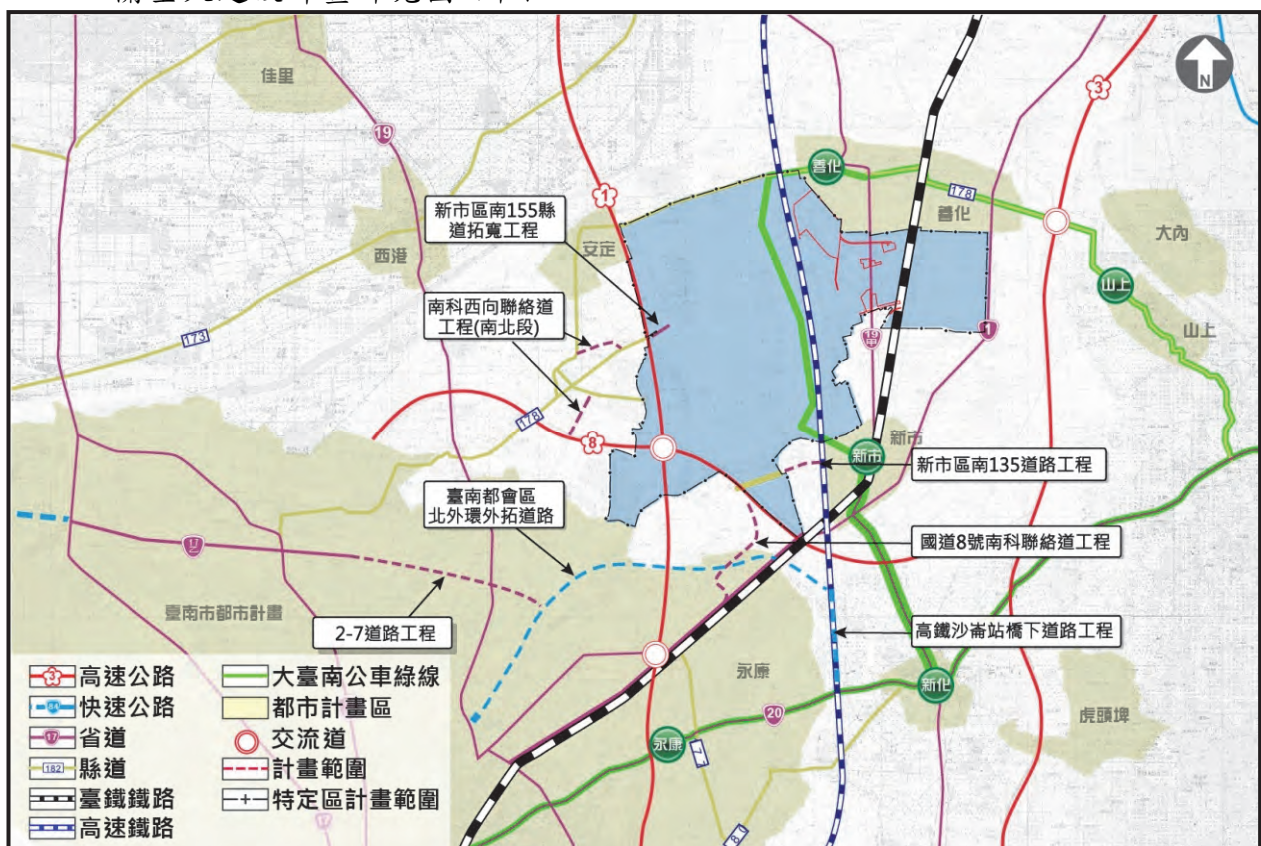


圖 8 重大建設計畫與鄰近都市計畫區示意圖

二、周邊都市計畫發展情形

特定區鄰近都市計畫包含新市、善化及安定都市計畫等三處，其住宅區之開闢率 75%~86%，其中，若扣除未開闢附帶條件整體開發之住宅區，開闢率則高達 93% 以上，顯示鄰近都市計畫區均已發展飽和，無法提供住宅供給量，周邊都市計畫區發展情形詳述如下，詳見表 2 所示：

(一) 新市都市計畫區

依據「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案」計畫書所載內容，住宅區劃設面積為103.25公頃，主要於臺1號省道以北之中心地帶，現況使用面積約85.69公頃，開闢率達83%，另其中屬前次通盤檢討附帶條件變更之住宅區，除原工五工業區變更之住宅區已擬細部計畫辦理開發及北側整體開發區辦理區段徵收作業完成外，其餘尚未依照附帶條件內容辦理，故如不計入前述附帶條件住宅區(27.15公頃)，整體開闢率已達93%。商業區劃設面積為8.61公頃，主要劃設於公有零售市場附近，並沿中興街、仁愛街兩側發展，現況使用面積約5.34公頃，開闢率約62%，使用類型多為沿街面之小型商業使用型態。

新市區人口從94年之35,704人成長為108年之37,296人，人口數增加1,592人，新市都市計畫區內整體可建築土地之開闢率高達81%，顯示發展幾近飽和，難以容納其他住宅人口進駐，且本次變更內容無新增附帶條件變更為可建築用地之整體開發地區，因應後續南科園區產業發展之住宅及商業服務需求將由鄰近之L、M區及F、G區作為發展腹地。

(二) 善化都市計畫區

依據「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)案」計畫書所載內容，住宅區劃設面積(含國宅專用區)為151.25公頃，現況使用面積為133.25公頃，開闢率約為88%，居住型態以連棟式建築為主。商業區劃設面積約為21.47公頃，現況使用面積為18.21公頃，開闢率約為85%，其商業服務以日常生活零售、餐飲業與基礎金融服務為主，其商業區劃定位於主要道路旁，區內並無大型的商業消費中心。

善化區人口從94年之41,863人成長為108年之50,018人，人口數增加8,155人，善化都市計畫區內整體可建築土地之開闢率高達87%，顯示發展幾近飽和，難以容納其他住宅人口進駐，且本次變更內容除解決公共設施保留地問題外，因應南科就業人口引入，為型塑中臺南都心之緊湊發展，參酌南科特定區計畫之容納人口分派，於周邊都市計畫區適度釋出都市發展用地，並擬定農業區檢討變更原則為後續辦理事項，以帶動地方發展。

(三) 安定都市計畫區

依據「變更安定都市計畫(第五次通盤檢討)案」公展計畫書所載內容，住宅區劃設面積為34.17公頃，現況作為住宅使用之面積約為25.45公頃，占住宅區總面積之75%。另商業區劃設面積為1.92公頃，現況作

為商業使用之面積約為1.72公頃，約占商業區面積之90%，。現況除沿一號（縣道178）及四號道路兩旁部分發展作為商業使用。

安定區人口從94年之29,844人成長為108年之30,413人，人口數增加569人，安定都市計畫區內整體可建築土地之開闢率高達75%，顯示發展飽和，無法容納其他住宅人口進駐，因應後續南科園區產業發展之住宅及商業服務需求，於第五次通盤檢討公展草案新增住商使用之土地面積31.30公頃之發展腹地。

表 2 鄰近都市計畫概述綜理表

項目	新市都市計畫	善化都市計畫	安定都市計畫
計畫面積	311.60 公頃	703.57 公頃	195.92 公頃
計畫年期	民國 115 年	民國 115 年	民國 110 年
計畫人口	20,000 人	28,000 人	6,500 人
現況人口	14,094 人	26,305 人	3,637 人
居住密度	約 194 人/公頃	約 145 人/公頃	約 185 人/公頃
辦理歷程	計畫擬定：65 年 2 月 一通：74 年 11 月 二通：92 年 1 月 三通：106 年 7 月	計畫擬定：45 年 10 月 一通：71 年 7 月 二通：81 年 9 月 三通：95 年 2 月 四通：109 年 6 月	計畫擬定：65 年 3 月 一通：75 年 6 月 二通：84 年 6 月 三通：92 年 11 月 四通：101 年 8 月 重製：107 年 11 月 五通：108 年 11 月 7 日（公開展覽、部都委會審查中）
主要分區	住宅區：103.25ha （開闢率 83%~93%） 商業區：8.61ha （開闢率 87%）	住宅區：151.25ha （開闢率 88%） 商業區：21.47ha （開闢率 85%）	住宅區：34.17ha （開闢率 75%） 商業區：1.92ha （開闢率 90%）

資料來源：臺南市都市發展資訊系統網頁。

（四）L、M 細部計畫區

該細計區於97年完成區段徵收作業，迄109年9月前包含已申請建照基地及完成都市審議地區，統計住宅區現況發展率已達73.50%，整體發展率亦達72.78%，可建築用地位於善新西路周邊多已開闢使用，惟商業區、產業專用區及東側第三之一種住宅區仍有部分空置地尚待開發利用，詳見表3及圖9所示；且該細計區位於善化區小新里，依當地里長表示，新遷入住戶多南科園區就業員工，且文1用地新設國中小學預計國小校舍擬於110年2月竣工、國中校舍擬於113年8月竣工，顯見本區已有達社區鄰里群聚之學童就學需求規模，居住人口持續進駐。

表 3 L、M 細部計畫區現況發展情形概況表

分區	計畫面積 (公頃)	已發展面積 (公頃)	開闢率 (%)
第一種住宅區	10.68	10.20	95.53%
第二種住宅區	16.94	14.84	87.61%
第三種住宅區	13.55	8.89	65.58%
第三-1 種住宅區	7.47	4.38	58.65%
第四種住宅區	5.22	1.28	24.49%
小計	53.85	39.58	73.50%
第一種商業區	3.04	2.37	77.88%
第二種商業區	2.09	0.56	26.84%
產業專用區	8.09	6.30	77.93%
總計	67.07	48.81	72.78%



圖 9 L、M 區現況開闢情形示意圖

(五) 臺南科學工業園區特定區計畫(園區部分)

考量科學園區住宅政策改變、文化遺址保存及廠商擴廠需求，並因應高科技產業發展政策需求辦理第二次通盤檢討作業；因園區內住宅區土地均為國有，僅能用以興建園區廠商之員工宿舍使用，不得售予私人自行興建自有住宅，住宅及商業區因招商困難，長期未開發，故針對計畫區內無使用需求之使用分區，檢討變更為事業專用區，未來園區從業員工所衍生之生活服務需求應由鄰近都市計畫區及特定區提供，相關變更配合事項於103年1月公告發布實施。

園區內劃設事業專用區計畫面積538.70公頃，扣除因現況存在文化遺址等因素尚無法出租之土地，可出租予廠商自建廠房之事業專用區面積計465.46公頃，已出租予廠商之面積為434.61公頃，約占可出租土地面積之93.37%。已核配及廠商洽談中土地面積為13.01公頃，剩餘可出租面積為17.84公頃，後續俟完成土方回填作業、排水工程完工及文化遺址搶救完畢後，可再提供租用土地面積73.24公頃，合計產業用地尚有104.09公頃之土地存量。

第三次通盤檢討於108年5月公告發布實施，亦因應產業發展需求，針對北側住宅區、東南側部分未開闢住宅區、未開闢公共設施用地及部分未出租事業專用區進行檢討調整，藉以提升園區內低度利用土地效益；另園區內僅保留已開闢部分出租宿舍，其餘住宅供給仍維持前次通盤檢討之原則，未來園區從業員工所衍生之生活服務需求應由鄰近都市計畫區及特定區提供，詳見圖10所示。



圖 10 科學園區部分第三次通盤檢討後土地使用計畫示意圖

(六) 樹谷園區細部計畫區

為建構臺南科學工業園區光電產業完整的生產鏈，遂於93年間選定原特定區H、I、J、K等開發區塊，辦理南科液晶電視及產業支援工業區「樹谷園區」之變更案，並於同年11月發布實施，成為全球少見的TFT-LCD上、中、下游產業緊密結合的生產基地，全區於101年5月完工，現況工業區均已進駐廠商，詳見圖11所示，包含奇景光電、奇美材料、旭硝子顯示玻璃、群創光電、啟耀光電、奇力光電、奇美物流、奇美實業等23家，年產值約2,408億，就業人口達5,562人。

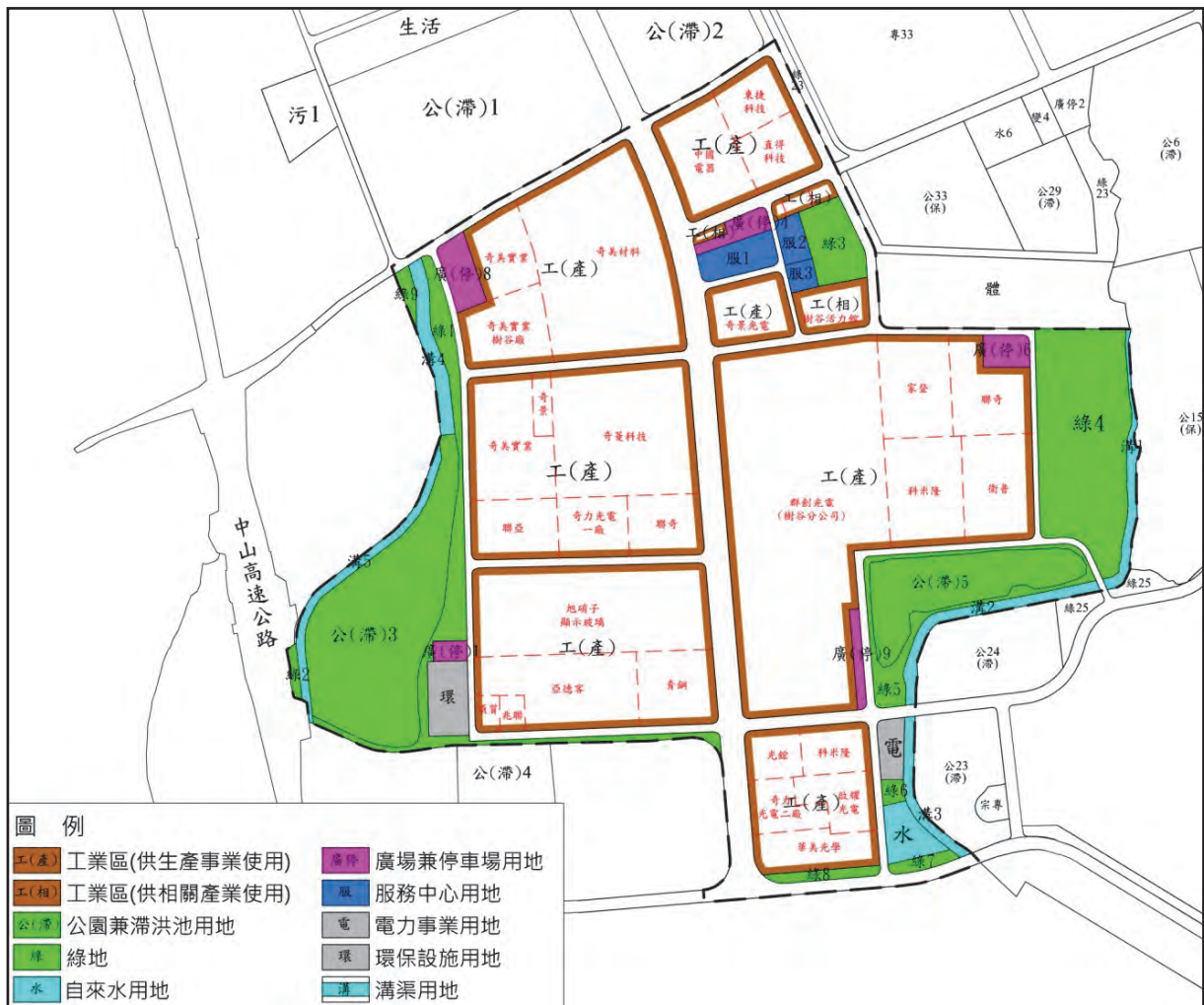


圖 11 樹谷園區土地使用計畫及開闢情形示意圖

伍、發展現況分析

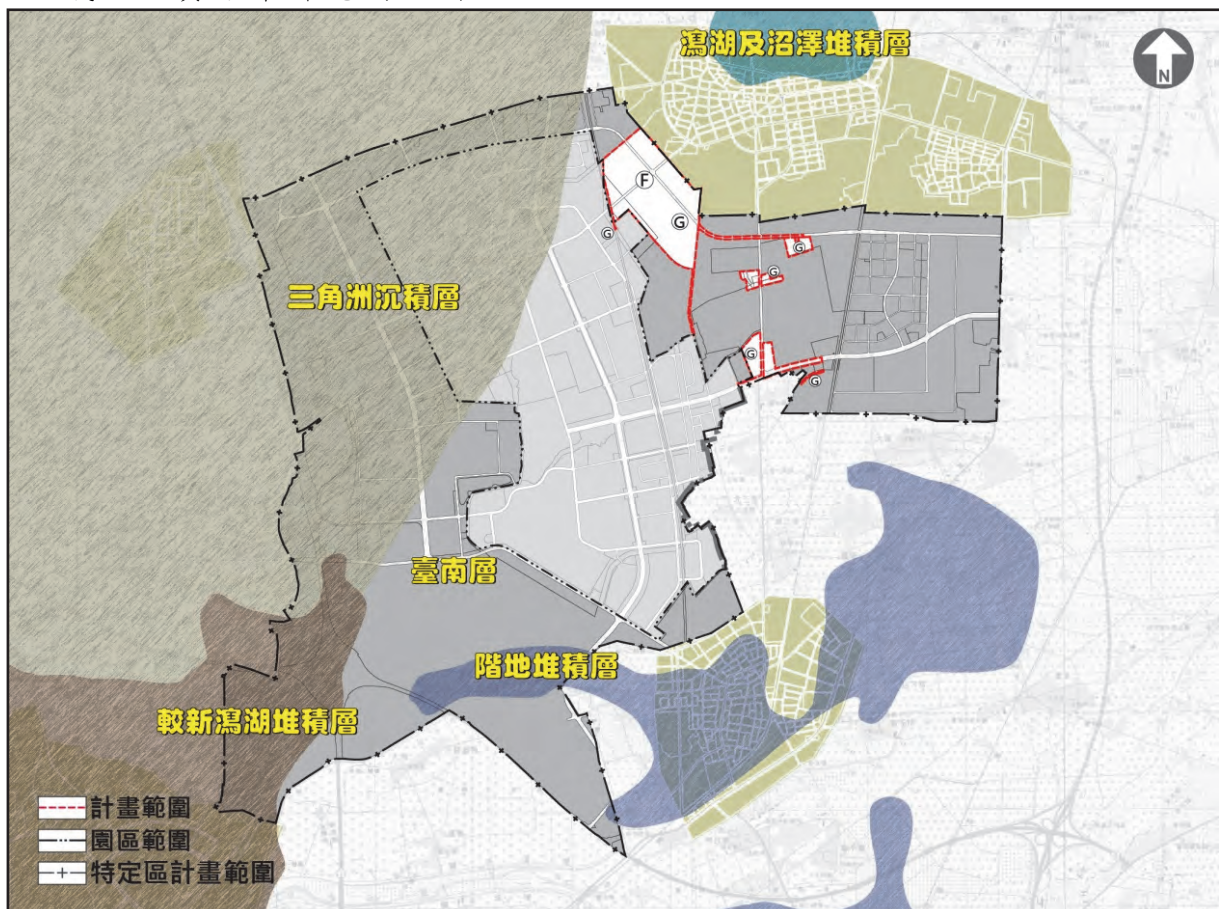
一、自然環境分析

(一) 氣候

本計畫範圍位於北迴歸線以南，屬於熱帶季風型氣候，受季風影響，冬季以北風為主；夏季以南風為主。年平均溫度為22.7°C，年平均降雨量為1,651公厘，降雨受梅雨及颱風之影響，集中在5月至9月之間。

(二) 地形及地質

本計畫範圍屬嘉南平原海岸地形，地勢平坦，地面坡度約1/250至1/350，由東北向西南傾斜，平均高程為5公尺。計畫區分布出露之地層均為全新世之沖積層，若依砂土含量及含水量差異加以區分，計畫範圍內大部分為砂質含量較高、含水量較低之臺南層所分布，其次為三角洲沈積層，約略分布於西北半部份，大致為砂質、粉砂質壤土或黏土所構成，地質分布詳見圖12所示。



(三) 水文

本計畫範圍及鄰近地區以大洲排水為主要排水系統，其支流包括座駕排水、三舍排水等，皆始於大洲排水，終點至縱貫鐵路。大洲排水為鹽水溪中下游段支流排水，源於臺南市善化區，全長約10公里，集水面積約3,468公頃。大洲排水位於嘉南平原，地形十分平坦，流域東北地勢較高、略向西南傾斜，地面標高約介於2~15公尺之間，平均地面坡度約在0.2%左右，另區內現況仍以農業使用為主，給水與排水之農水路分布密集，現有水系分布詳見圖13所示、現有農水路分布詳見圖14所示。後續擬定細部計畫時針對本計畫範圍內農水路調整原則如下：

1. 非屬區段徵收開發範圍維持既有農水路系統。
2. 改道路線部分納入公共設施用地（道路用地、公(滯)用地及公兒用地）之工程設計，無法納入公共設施用地則劃設為灌排專用區，指定配回予嘉南農田水利會；依前開原則劃設後，如仍有剩餘土地，將依區段徵收相關規定辦理。

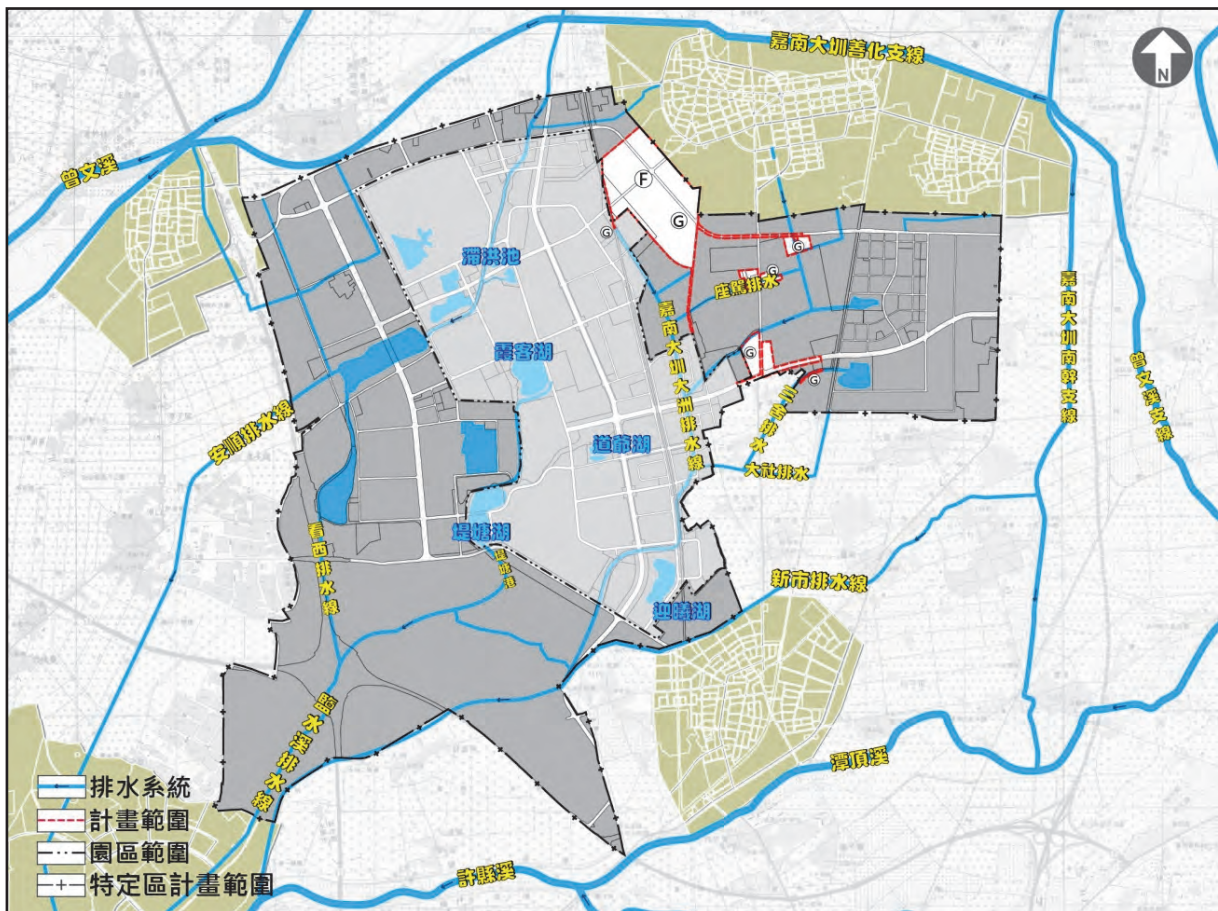


圖 13 現有水系分布示意圖

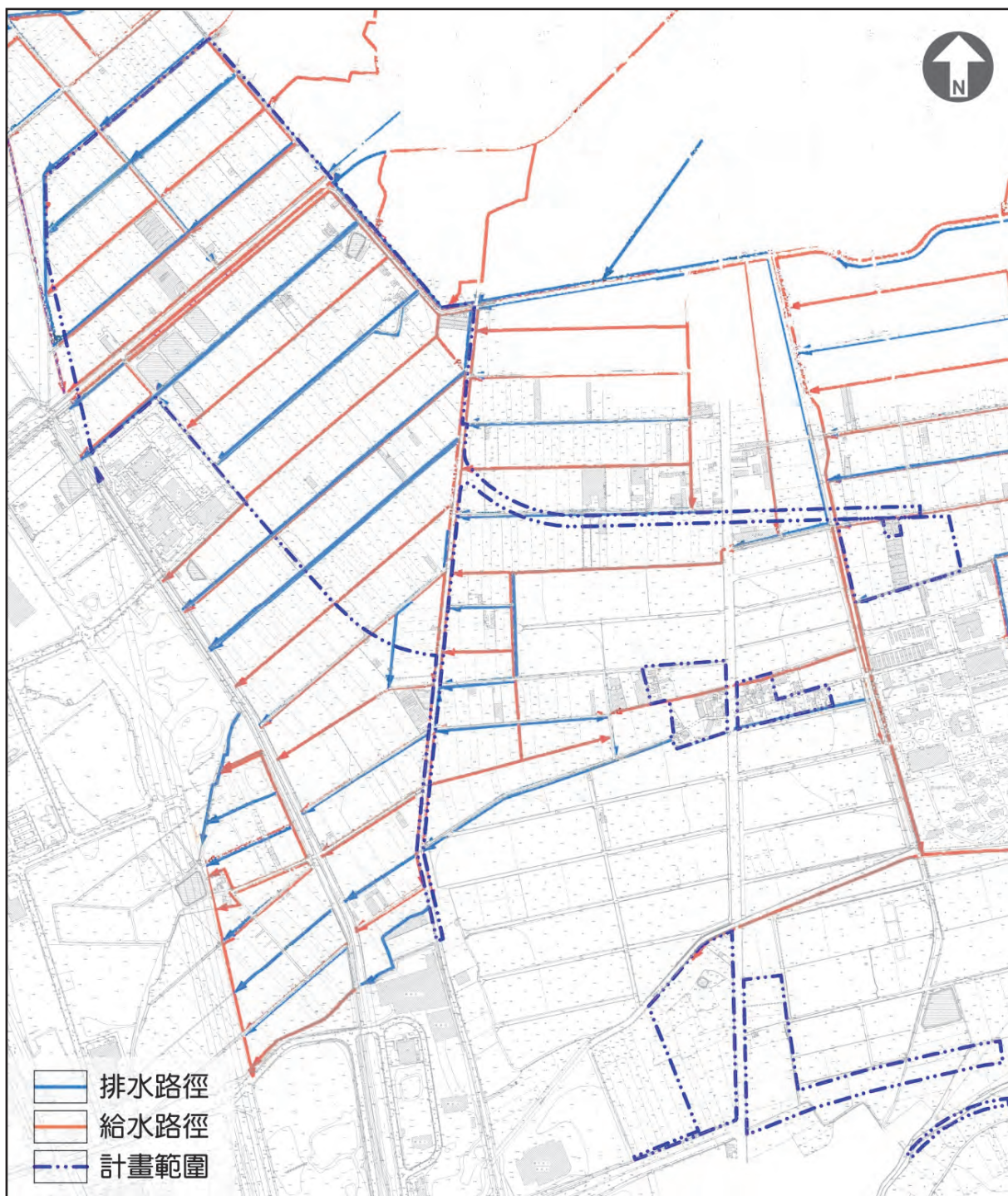
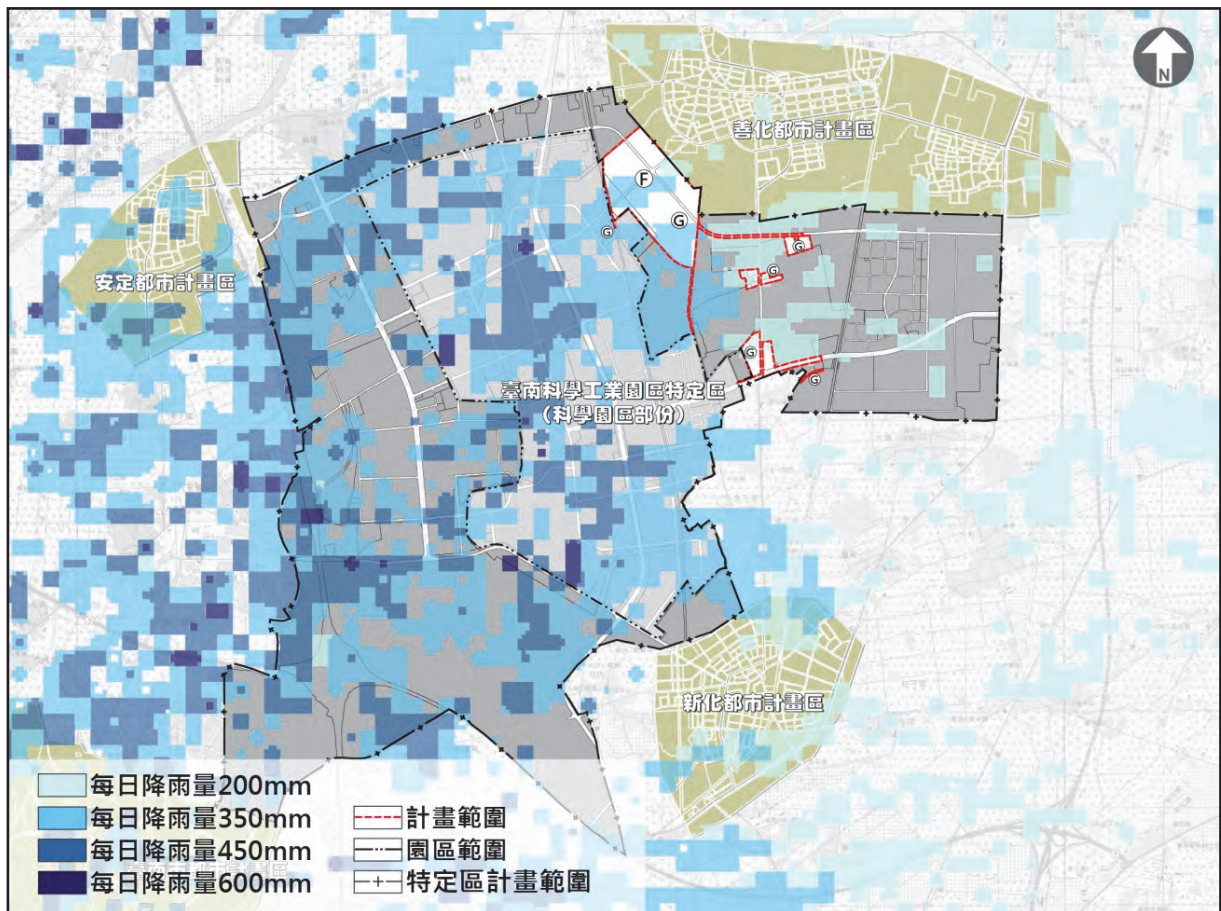


圖 14 現有農水路分布示意圖

(四) 災害潛勢

依經濟部水利署98年預測之降雨量淹水災害潛勢套疊分析顯示，計畫範圍西側地區於降雨量大於200mm時即可能造成淹水，東側地區則因地勢較高，故無淹水潛勢之虞；而特定區計畫於擬定時已檢討估算開發後100年之洪峰流量降至開發前10年一次之洪峰流量所需的滯洪池容量，進行滯洪池區位及規模之劃設，降低下游地區淹水範圍之擴張，並於各開發區塊內規劃應該負擔之公園兼滯洪用地，其中於計畫範圍西側劃設有公（滯）7、8用地，易淹水區域分布詳見圖15所示。



二、社經結構分析

(一) 人口成長

特定區（不含園區）近十年人口數由99年24,665人成長至108年26,985人，整體而言呈現成長趨勢且成長幅度明顯，平均人口成長率達0.82%。不含園區部分之計畫人口為77,000人，108年特定區內現況總人口數為26,985人，人口達成率為35.05%。進一步分析南科特定區周邊善化、安定、新市等行政區近年人口成長情形，其中以善化區人口成長最為快速，近10年平均成長率達1.57%，統計至108年底，善化區人口數已突破5萬人，達到50,018人。此外，安定區與新市區屬於早期開發地區，且近年因土地發展飽和，故人口數成長較為緩慢，甚至因少子化影響，安定區近年出現負成長情形；安定區近10年平均成長率為0.07%，統計至108年底之人口數為30,413人，新市區近10年之平均人口成長率為0.78%，統計至108年底之人口數為37,269人，詳見表4所示。

表4 周邊地區歷年人口統計表

單位：人

年度	善化區		安定區		新市區		特定區（不含園區）	
	人口數	成長率（%）	人口數	成長率（%）	人口數	成長率（%）	人口數	成長率（%）
94	41,863	0.22	29,844	-0.40	35,704	-0.04	24,740	0.02
95	42,153	0.69	29,830	-0.05	35,805	0.28	24,837	0.39
96	42,614	1.09	30,066	0.79	35,433	-1.04	24,782	-0.22
97	43,021	0.96	30,111	0.15	35,307	-0.36	24,810	0.11
98	43,361	0.79	30,129	0.06	34,977	-0.93	24,737	-0.29
99	43,477	0.27	30,232	0.34	34,740	-0.68	24,665	-0.29
100	43,995	1.19	30,263	0.10	35,035	0.85	24,890	0.91
101	44,619	1.42	30,298	0.12	35,187	0.43	25,074	0.74
102	45,167	1.23	30,215	-0.27	35,336	0.42	25,236	0.64
103	46,100	2.07	30,298	0.27	35,482	0.41	25,479	0.97
104	46,933	1.81	30,458	0.53	36,109	1.77	25,911	1.69
105	47,660	1.55	30,447	-0.04	36,268	0.44	26,115	0.79
106	48,386	1.52	30,564	0.38	36,574	0.84	26,388	1.05
107	48,968	1.20	30,483	-0.27	36,898	0.89	26,630	0.92
108	50,018	2.14	30,413	-0.23	37,269	1.01	26,985	1.33

資料來源：各行政區戶政事務所網頁人口統計資料；本計畫彙整。

(二) 高科技產業發展

南部科學園區係由國科會規劃設置的高科技產業園區，主要引進產業為半導體、精密機械、光電、電腦及周邊設備、通訊及生技等6大產業，從營業額觀察，以積體電路為最大宗，其次為光電。於109年11月有效核准家數（不含廢止、撤銷投資）達291家，進入量產階段廠商家數達114家，動工階段廠商共計1家，詳表5所示。

表5 臺南科學工業園區產業概況表

產業分類	核准家數 (家)	有效核准家數 (家)	量產中家數 (家)	動工中家數 (家)	營業額 (億元)
積體電路	34	18	17	0	411.05
光電	98	30	26	0	184.08
生物技術	61	39	31	1	10.92
通訊	23	10	10	0	10.32
精密機械	62	30	27	0	33.46
電腦周邊	8	5	3	0	14.62
其他	5	1	0	0	2.12
合計	291	133	114	1	666.54

資料來源：科技部南部科學園區管理局網頁統計資料。

註：1.核准家數：經科技部審議委員會核准投資家數；

2.有效核准家數：不含廢止、撤銷投資家數；

3.動工中家數：正在建廠不含已量產家數；

4.營業額之最新資料為109年10月單月資料。

若依產業別之就業人口區分，光電產業為南科內就業人口比重最高之產業類別，且每年持續成長，民國108年南科總就業人口達76,981人，其中光電產業之就業人口占總就業人口之47.47%；其次為半導體產業為31.3%；而其餘產業類別就業人口數皆占總就業人口10%以下，精密機械之比例較107年稍有下降，惟半導體之比例有逐年上升之趨勢，詳表6所示。

(三) 特定區所在行政區產業結構

就整體產業發展情形分析，善化區原為傳統自給自足的農村型態都市，因縱貫線鐵路的通過，產業利用強度以鐵路西側較密集，其中「亞洲蔬菜研究中心」的設置有助於生物研發的合作；安定區的產業發展仍以一級產業為主，尚無較高層級的商業服務功能，故發展較為緩慢；而新市區原為一般鄉村區，承接區域中心發展外溢效果成長快速，二級產業發展中以紡織業最具規模。各行政區產業組成詳見表7所示。

表 6 近年臺南科學工業園區就業人口數分析表

項目 年度	半導體	光電	生技	通訊	精密 機械	電腦及 周邊	其他科 學工業	其他園 區事業	其他	總計
96年	11,955	35,098	950	819	3,122	263	369	—	1,539	54,115
97年	11,147	29,595	1,024	849	3,334	250	503	98	1,336	48,136
98年	12,009	29,282	1,156	839	3,228	242	396	98	1,376	48,626
99年	15,857	31,855	1,413	895	4,191	260	407	98	1,412	56,388
100年	16,404	36,220	1,939	947	4,684	249	447	148	1,306	62,344
101年	16,696	37,982	2,014	1,023	4,881	260	454	158	1,419	64,887
102年	19,190	40,715	2,130	962	5,312	271	481	156	1,679	70,896
103年	21,550	46,096	2,082	1,127	5,579	272	500	169	1,617	78,992
104年	23,197	43,798	2,165	1,450	6,799	279	443	270	1,476	79,877
105年	22,650	42,296	2,226	1,351	7,244	291	443	273	1,658	78,432
106年	22,235	39,721	2,808	1,328	7,579	295	430	301	1,596	76,293
107年	22,028	37,133	2,889	1,346	8,219	305	423	330	1,678	74,351
108年	24,097	36,542	2,952	1,457	8,802	713	400	335	1,683	76,981
比例 (%)	31.30	47.47	3.83	1.89	11.43	0.93	0.52	0.44	2.19	100.00

表 7 特定區所涵蓋行政區產業組成表

產業別 行政區	一級產業	二級產業	三級產業
善化區	稻米、硬質玉米、蔬菜	紡織業、食品業、金屬製品製造業、電子零組件製造業	零售業、飲食業、個人服務業、金融業、支援服務業
安定區	稻米、食用玉米、小玉西瓜、甘蔗	塑膠製品業、金屬製品業、運輸工具業	以零售商店為主的雜貨、餐飲業
新市區	稻米、甘蔗、甘藷	紡織業、食品製造業、塑膠製品製造業、電子零組件製造業	服務業、娛樂業、汽車貨運業及倉儲業、批發及零售業

資料來源：臺南市統計年報，臺南市政府，民國 100 年。

(四) 周邊住宅供需與交通旅次分布

園區總就業人口已達7.7萬人，並漸自成一個生活圈，因產業群聚發展將直接影響廠商進駐意願、就業人口數及周邊住宅發展，尤其臺積電、聯電和群創電子（原奇美電子）陸續推動先進製程擴廠計畫，估計未來兩年內，還會增加1萬多名員工進入園區。

依臺南市運輸系統發展整體規劃案之交通旅次統計資料顯示，特定區所在之善化、新市及安定三個行政區以區內旅次為主，其中善化區與新市區每日約有8萬人次，安定區每日則約有4萬人次，其他則以永康區每日2萬人次及安南區每日1.5萬人次之通勤旅次。根據旅次分布地區，推估園區員工選擇居住區位，除鄰近地區外，以鄰接國道8號沿線及主要聯外道路之永康區及安南區為優先，近年相關單位亦積極改善國道8

號及特定區聯外道路系統，以解決特定區對外之交通通勤問題，交通旅次分布情形詳見表8所示。

另現況人口以善化區發展最為密集，因其生活機能完善，以中山路商圈為核心，是住宅供需穩定成長區域。此外，近期住宅型態已改變過去傳統透天厝為主，趨向大坪數公寓大樓或社區型的透天厝與別墅，以滿足三代同堂家族居住空間、安全管理及完善的公共設施，吸引園區科技新貴的就業人口及周邊高收入客群進駐，形成高品質住宅社區聚落。

表 8 周邊地區每日交通旅次情形分析表 單位：人

出發區 到達區	新市區	善化區	安定區	永康區	安南區
新市區	78,400	7,900	2,550	11,100	7,750
善化區	7,350	76,200	3,100	6,450	1,750
安定區	2,450	3,300	34,400	2,400	5,450
總計	88,200	87,400	40,050	19,950	14,950

資料來源：臺南市運輸系統發展整體規劃案，臺南市政府交通局，民國 100 年。

(五) 地權與地價分析

1. 土地權屬

計畫範圍於105年地籍權屬資料，以私有地為主，面積約93.01公頃，占全區面積89.75%，另公有土地面積僅約10.62公頃，占全區面積10.25%。土地權屬分布情形詳見圖16所示。位於區段徵收範圍內私有土地共748筆，地籍面積合計約為89.47公頃，占總面積之89.92%，其中屬臺灣嘉南農田水利會之土地計164筆，地籍面積約6.77公頃、屬臺灣糖業股份有限公司之土地計25筆，地籍面積約0.44公頃，其他私人土地計559筆，地籍面積合計約82.26公頃。

2. 以中型土地規模為主

針對計畫範圍內土地規模進行分析，土地面積在3,000平方公尺以上占總面積比例最高，其次為1,001~2,000平方公尺者，整體而言，計畫範圍內土地狀態以中大型規模為主（1,000平方公尺以上），土地面積規模分析詳見表9所示。

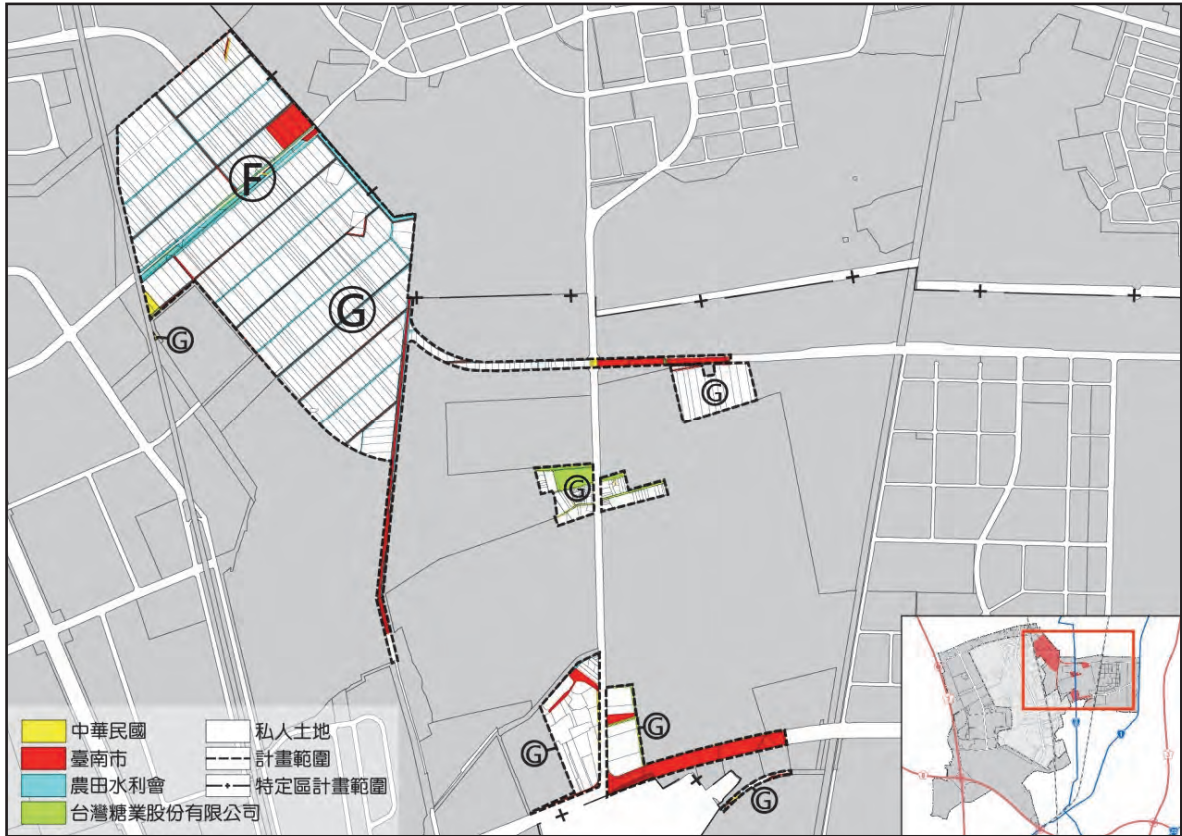
表 9 計畫範圍內土地面積規模分析表

面積規模 (m ²)	人數 (人)	面積 (m ²)	占總面積 比例 (%)	面積規模 (m ²)	人數 (人)	面積 (m ²)	占總面積 比例 (%)
300 以下	116	11,881	1.14	2,001~3,000	60	148,795	14.31
301~1,000	123	79,747	7.67	3,001 以上	84	599,733	57.69
1,001~2000	140	199,461	19.19	合計	523	1,039,617	100.00

資料來源：臺南市政府地政局，民國 105 年。

3. 不動產市場及公告現值分析

依內政部不動產交易實價登錄資料(103年~108年)周邊交易價格，計畫範圍內平均交易單價每坪約1.10~3.40萬元，而善化都市計畫區內農業區每坪平均價格約1.75萬元；另鄰近開發區塊L、M區之平均土地交易單價每坪約為11.00萬元，其中住宅區每坪約6.50~14.9萬元。另計畫範圍內土地公告現值平均每坪約為2.60萬元，相關土地價格分布詳見圖17所示。



資料來源：臺南市政府地政局，民國 105 年。

圖 16 土地權屬分布示意圖

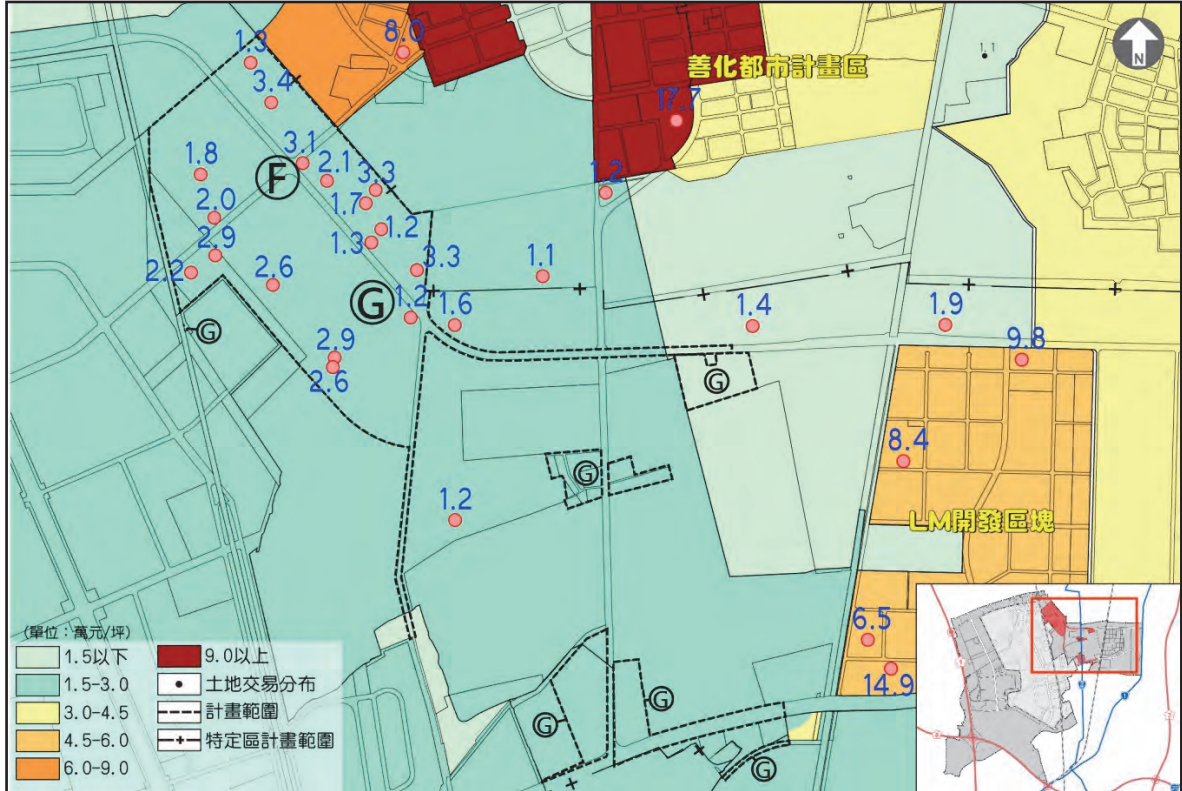


圖 17 公告現值及周邊交易單價分布示意圖

三、土地使用現況

計畫範圍現況以農業使用為主（使用率高達 88.19%），且仍有多處閒置土地（5.50%），其中 F 開發區塊三民路沿線有商業（使用率 0.55%）及零星工業（使用率 2.70%）使用最為密集。住宅使用（使用率 3.08%）以 G 開發區塊既成聚落益民寮為主，其次為 F 開發區塊三民路沿線多處零星分布。西南側及西北側 G 開發區塊，除零星農舍建築外，土地使用大體上為農業使用或閒置。土地使用現況詳見圖 18 所示。



三民路沿線商業使用



既成聚落-益民寮



亞蔬中心暨周邊農業使用

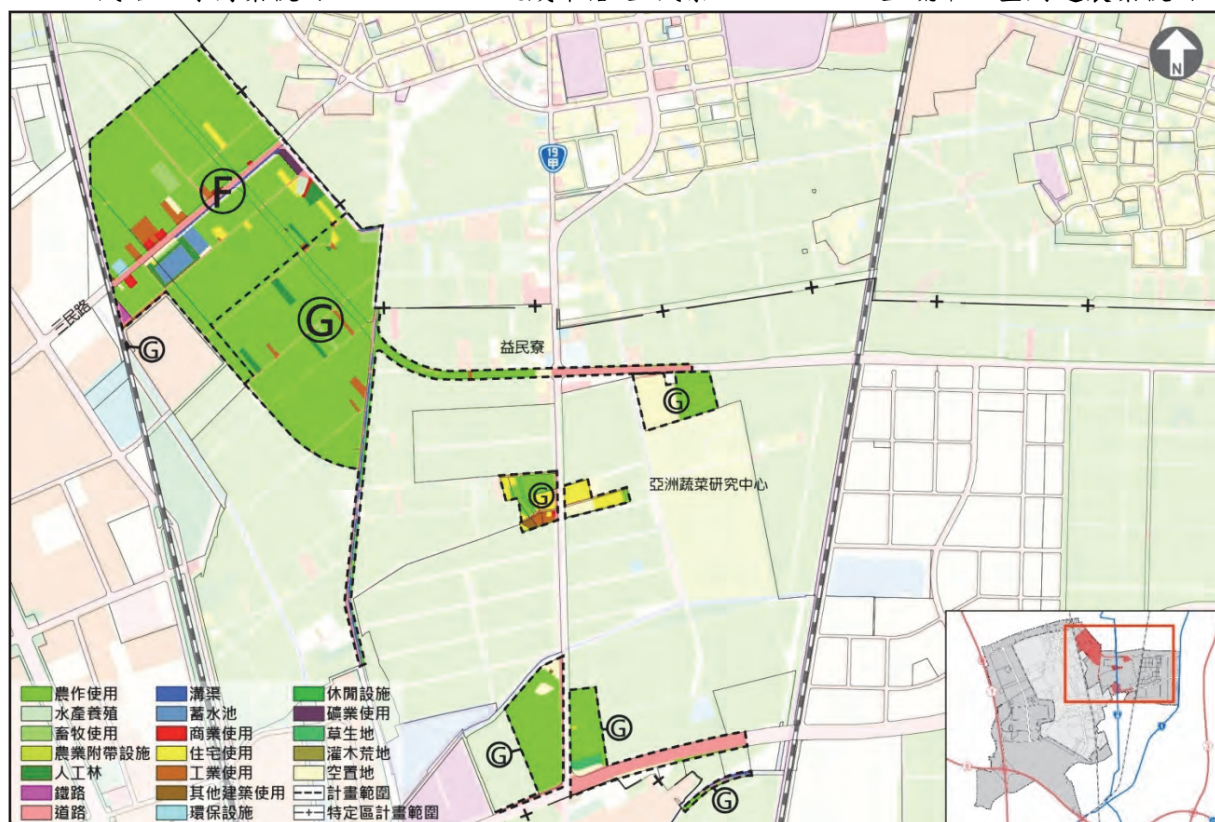


圖 18 土地使用現況示意圖

四、公共設施用地

主要計畫公共設施用地包含機3用地（高鐵局善化監控站）、臺鐵南科站旁溝渠用地、綠5用地（於南科園區內屬於綠4用地之範圍重疊）及區外需共同負擔之公（滯）1、公（滯）2業已開闢完成，另位於本計畫範圍西側之公（滯）7、公（滯）8用地與區外需共同負擔之污1用地現況則尚未開闢。

另主要計畫道路用地包含部分 3-50M 道路（西拉雅大道）業已開闢完成，17-25M 道路（南 133 現況約 15M）及 25-25M 道路（南 137 現況約 8M）部分開闢完成，尚未符合計畫寬度；而 15-25M 道路（目加溜灣大道）目前僅開闢至臺 19 甲以東路段，臺 19 甲以西至南 137 路段約為 5 公尺農路，再往西側皆則屬未開闢路段，公共設施開闢現況詳見圖 19 所示。



公（滯）7 現況為農業使用
及零星鐵皮工廠



目加溜灣大道



南 137 西側水路

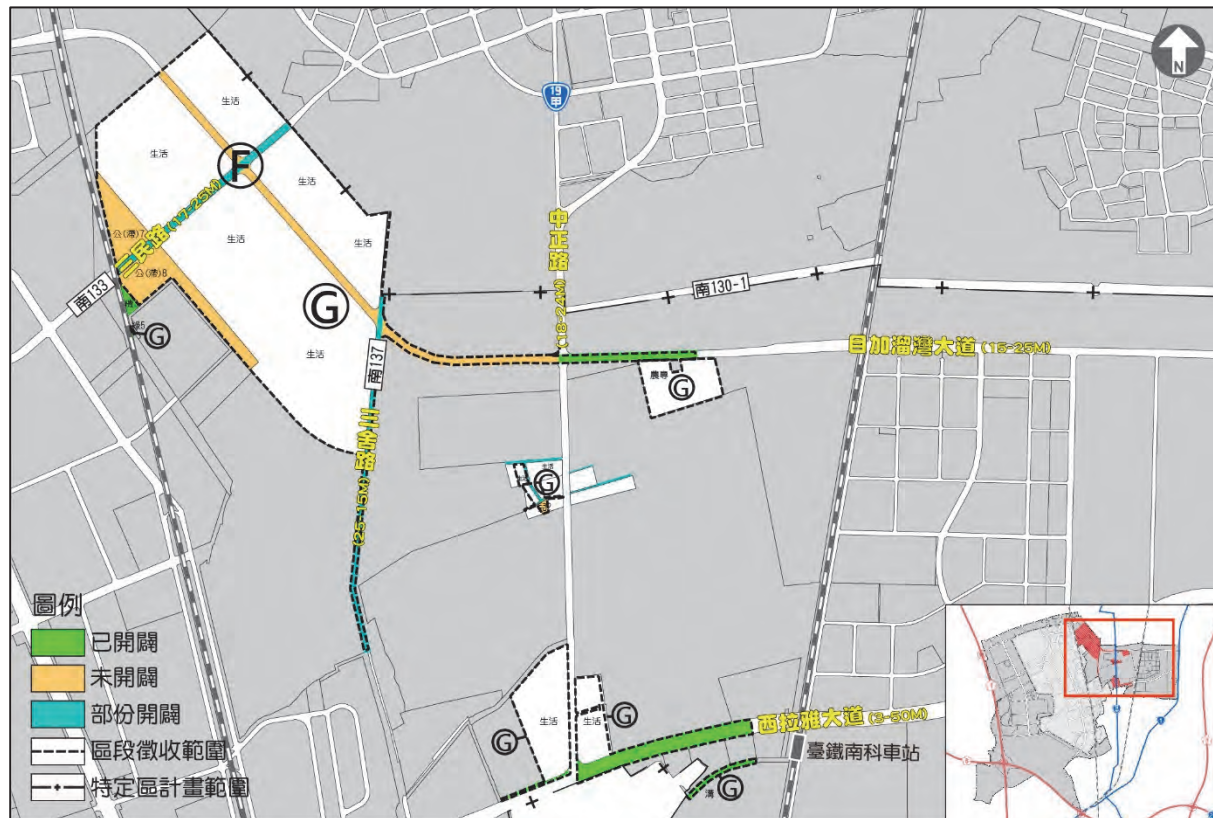


圖 19 公共設施開闢現況示意圖

五、交通運輸系統

(一) 公路

計畫範圍所在交通區位四通八達，對外交通主要係以公路運輸為主，包括南北向重要交通幹道國道1號及省道臺19甲等主要聯外道路，透過計畫範圍北界之東西向縣道178，向東通往善化，西經國道1號安定交流道與臺19線連接。

計畫範圍可透過地區性連絡道路與高速公路快速連結至各重要都會區、機場及港口。計畫範圍內道路系統有鄉道南133、南137，其南北兩側尚有兩條東西走向道路、四條南北走向道路通過，道路系統分布詳見圖20所示。

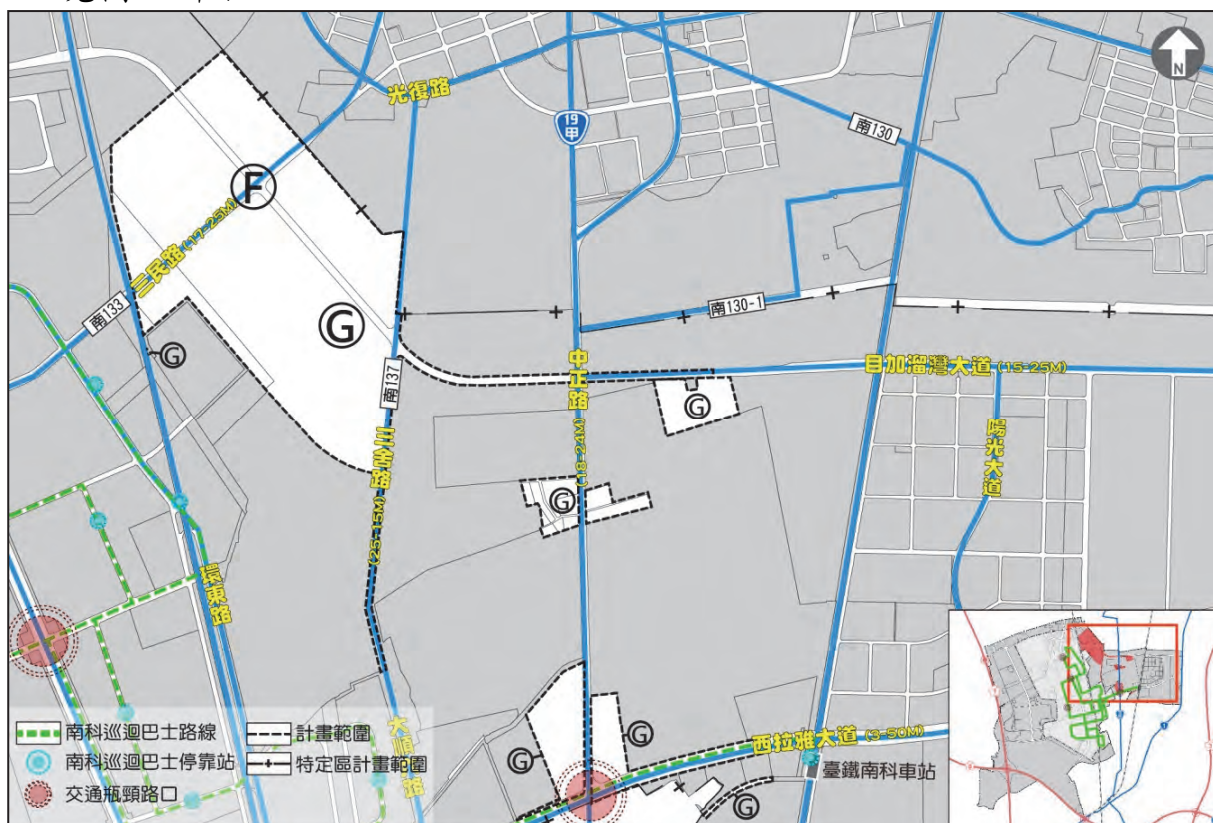


圖 20 周邊道路系統分布示意圖

(二) 鐵路

計畫範圍周邊鐵路運輸有高鐵沿線經過及臺鐵縱貫線。臺鐵部分於東南側G開發區塊之西側，設有南科站，鄰近有善化站及新市站，其中善化站目前是臺南地區僅次於臺南、新營的第三大站，未來隨園區的發展及特定區的開發，將可預見旅客需求的大幅成長。另於100年完工通

車之臺鐵沙崙線，為高鐵連接臺鐵的支線鐵路，自高鐵站旁的沙崙站可直抵南科站。

(三) 南科巡迴巴士

配合臺鐵南科站正式營運，闢駛以「鐵路車站為節點進行接駁」的巡迴巴士，分為南、北環及南、北環直達線，共4條路線，並以南科商場為起迄點，最重要的轉乘點為臺鐵南科站。

六、文化遺址

園區原屬臺糖公司道爺及善化農場範圍，規劃為科技產業開發核心區後，行政院科技部（原國科會）為評估開發工程對該地文化資產所可能之影響，經調查首先於道爺發現遺址一處，其後於鄰近地區陸續發現並搶救多處遺址及大量文物，由於出土文物的年代涵蓋史前時代各時期，對於該地區古代人類生活文化史的了解及重建有極大之重要性。調查結果顯示，計畫區位處本市疑似遺址「善化·左營遺址、大洲里埔遺址、火光頭遺址」範圍並毗鄰疑似遺址「南關里遺址、右先方遺址、右先方南壹遺址、益民寮貳遺址及益民寮參遺址...」等，相關遺址位置詳見圖 21 所示。

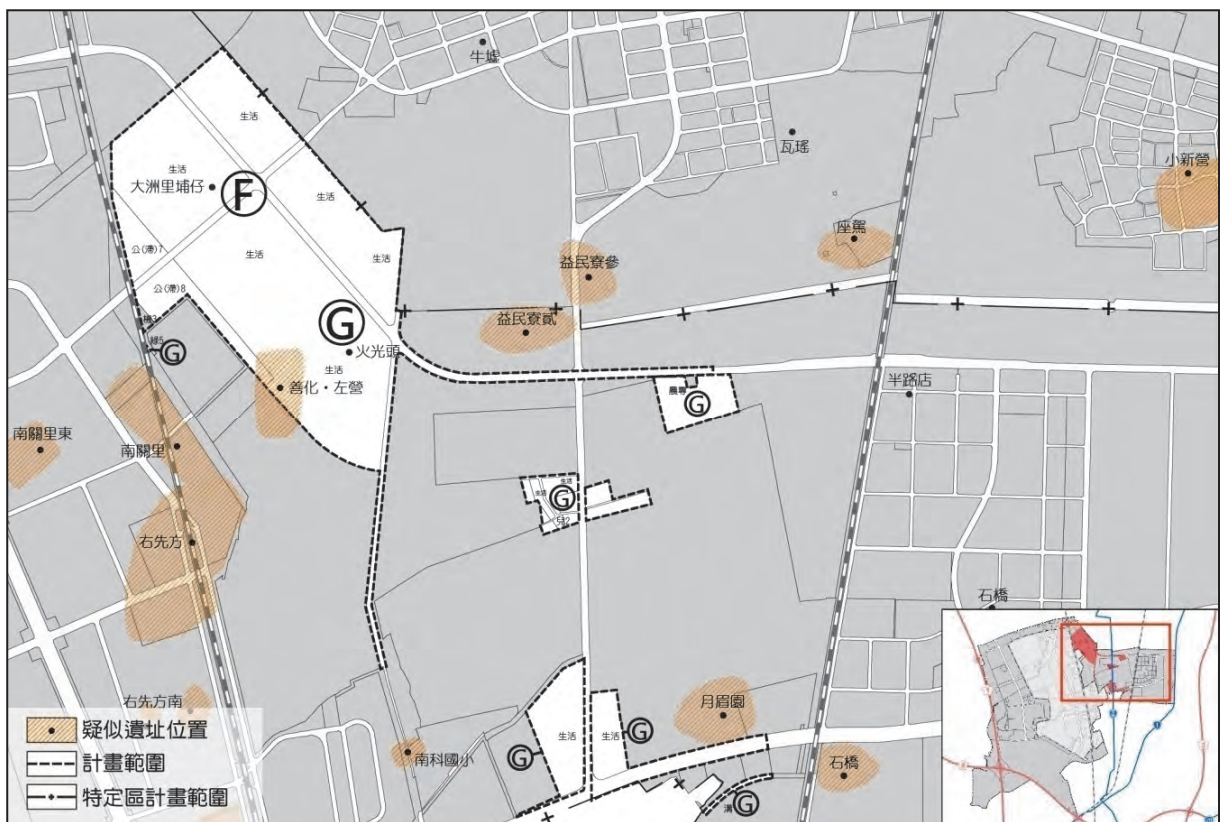


圖 21 周邊文化遺址分布示意圖

七、綠帶資源

經查詢臺南市珍貴樹木之分布情形，本細部計畫區內無公告列冊之珍貴老樹，周邊珍貴樹木之分布多位於善化都市計畫區內，詳見圖 22 所示。另計畫區現況以農業使用為主，以旱作使用為主，而果樹種植與稻作則零星分布其中，區內植栽分布以道路兩側及住宅區周邊之芒果樹及龍眼樹為主，另有部分植栽苗圃種植，詳見圖 23 所示。



圖 22 周邊珍貴老樹查詢分布示意圖



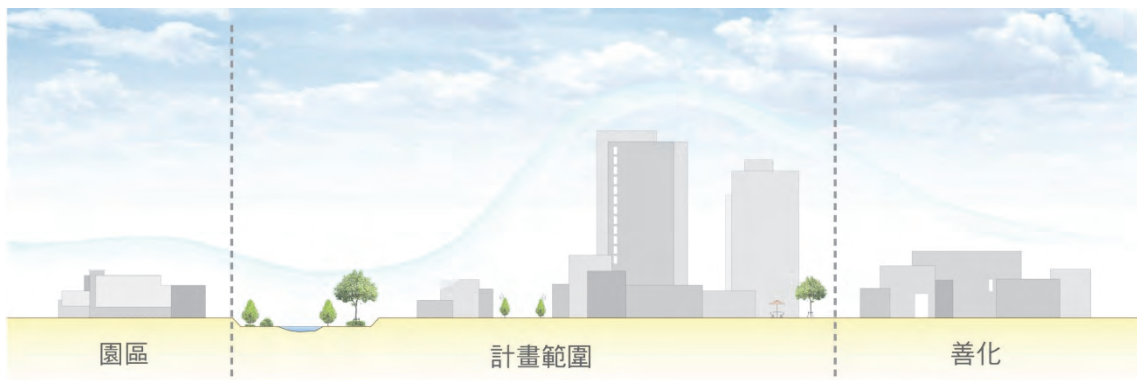
圖 23 計畫區內植栽分布示意圖

陸、規劃構想

一、規劃目標

(一) 型塑新市區建設地區的都市意象

本計畫為新市區建設地區，整體開發後應營造其自明性，因此應考量土地使用分區及環境特性，並配合建築管理手段，營造具層次的天際線及地標性街廓。



(二) 滿足科學園區衍生之生活機能

科學園區內事業專用區已趨近飽和，土地存量已不足以因應科技產業建廠與擴廠所需，故園區部分第二次通盤檢討案擬將計畫範圍東北側區塊之住宅區、商業區變更為事業專用區，希冀藉由鄰近都市機能予以滿足住宅需求。計畫範圍緊臨南科特定區東側，擁有極佳之交通區位條件，未來將提供生活機能為導向之空間規劃，以滿足生活服務需求，兼顧商業服務活動發展契機。

(三) 必要性公共設施用地的興闢，整備特定區防救災系統

以區段徵收為開發工具，取得特定區內部分具聯外功能的道路及公園兼滯洪池等重要公共設施，並透過基地內開放空間留設，降低水災威脅，建構完整之地區防救災系統。

(四) 朝向生態社區之環境理念，發展具示範性住商生活環境

集中規劃商業發展核心區與運用差別容積方式增加部分土地利用強度，以提升低度開發整體面積比例，並透過土地細分及相關土地使用分區管制與都市設計管制方式及公園綠地系統之規劃，留設較多公、私開放空間，以建構完整之生態社區。整體營造舒適、優質購物空間與居住環境，樹立科學園區內商業環境與社區營造示範性空間規劃之典範。

二、規劃理念

(一) 整合藍綠帶系統發展生態社區

1. 整合周邊藍綠帶系統，建構地區生態網絡

計畫範圍南北兩側分別有大洲排水路及坐駕排水路，可配合周邊道路及綠地空間規劃為小型藍帶軸線，並結合計畫範圍內公園、綠地、學校及兒童遊樂場用地等綠色開放空間朝向親生態化規劃設計發展為生態節點，建構地區生態跳島系統，提升地區生物多樣性，並可調節地區微氣候。

2. 營造帶狀式開放空間軸線，形塑地區景觀廊道

透過留設開放空間系統及道路退縮營造地區景觀廊道，串聯主要發展核心與公共設施，並得配合於主要交通節點或社區核心設置地標物，提升地方自明性。

(二) 建構具防洪之都市防災策略與系統

1. 配合雨水管理與排水規劃，建構地區防洪功能

特定區內已規劃設置19處滯洪池，除可貯留因開發行為增加之地表逕流外，並以特定區未開發前50年洪水頻率為滯洪量設計標準；為因應氣候變遷與極端氣候之瞬間暴雨，計畫範圍未來開發可透過基地內開放空間留設方式，以減少滯洪池之負荷及降低災害之影響。

2. 配合整體都市防災空間系統，健全地區防災避難能力

配合特定區計畫既有都市防災空間系統及周邊已完成整體開發區塊，整合防救災系統之規劃，提升社區型防災避難能力，研擬都市防災空間系統配置。

(三) 融入 TOD 導向的空間規劃思維

1. 多元活化的使用管理策略，形塑地區新發展核心

為提升都市機能，吸引人口進駐，應建構產業發展策略，創造就業機會及吸引居住人口，在土地使用層面需建立土地供需機制及活化使用管理，來創造具競爭力之都市發展區塊。本計畫建議利用鄰近臺鐵南科站及大臺南公車綠、橘線之交通便利區位，賦予較高度的複合性使用，可透過極積的土地使用管制要點訂定容許使用項目。

2. 大眾運輸系統與綠色運具之串聯

大眾運輸系統有助於減少石化能源的使用，而大眾運輸導向（TOD）的都市發展，也是近期都市規劃的重要思維。現階段配合臺鐵捷運化、大臺南公車系統及自行車道系統的建置，以提升大眾路網覆蓋率與普及率，將都市活動與大眾運具緊密結合，提供產業服務同步建構安全的行車空間、優質的步行環境，串聯商業及就業活動，型塑完整的通勤及消費服務系統。

三、規劃原則與構想

（一）規劃原則

1. 整體規劃應符合上位計畫之指導原則與相關規定，以提昇整體開發效益。
2. 土地所有權人負擔比例應具公平性與一致性，避免造成抗爭行為而影響整體開發之期程。
3. 整體規劃應兼顧社會與土地所有權人之權益關係，以達互助互惠、相容共生之基本原則。
4. 配合整體開發計畫與發展願景，規劃適當比例之建築用地，包括供住宅、商業服務等分區及公園、綠地、停車場與兒童遊樂場等公共設施用地。
5. 供商業服務之分區以集中劃設為原則，創造都市活動之聚集效益；並沿17-25M道路兩側呈塊狀發展，以順勢吸納臺南科學園區、特定區及善化區之間廣大客源。
6. 住宅盡量採中密度開發，並控管容許混合使用街廓之區位，以創造優質住宅環境品質與降低區域人口數。
7. 提高計畫區周邊土地使用強度，以提昇及平衡計畫區內土地利用之經濟價值。
8. 開放空間與公共設施用地平均分配與劃設，周延土地分配之公平性。

（二）發展定位及構想

1. 南133道路上的宜居新社區

為加速提供園區就業員工所需服務機能，並串接園區與善化區之發展軸帶，及透過整體開發延續目加溜大道交通功能，以延續L、M區塊的發展動能，因此南133道路兩側區塊應以滿足生活所需為出發點，以提供居住服務為主

軸，並且於南133道路及15-25M道路交會處，具交通區為優勢地區，導入商業服務機能，提供金融、保險、餐飲，零售業、服務業、健身休閒等活動，建構完整的就業及生活服務機能。

2. 西拉雅大道上的門戶意象社區

西拉雅大道與省道臺19線交會處之區塊，鄰近臺鐵南科站，且西拉雅大道為進入園區的主要動線，具有交通區位優勢及營造地區意象之條件，因此透過完整街廓合併開發，促動周邊地區之住宅社區發展，並配合交通轉運功能，建立門戶意象。

3. 新舊融合的益民寮聚落

益民寮為既有農村型聚落，仍應維持既有居住機能，並透過整體開發機會逐步帶動已發展區再開發。

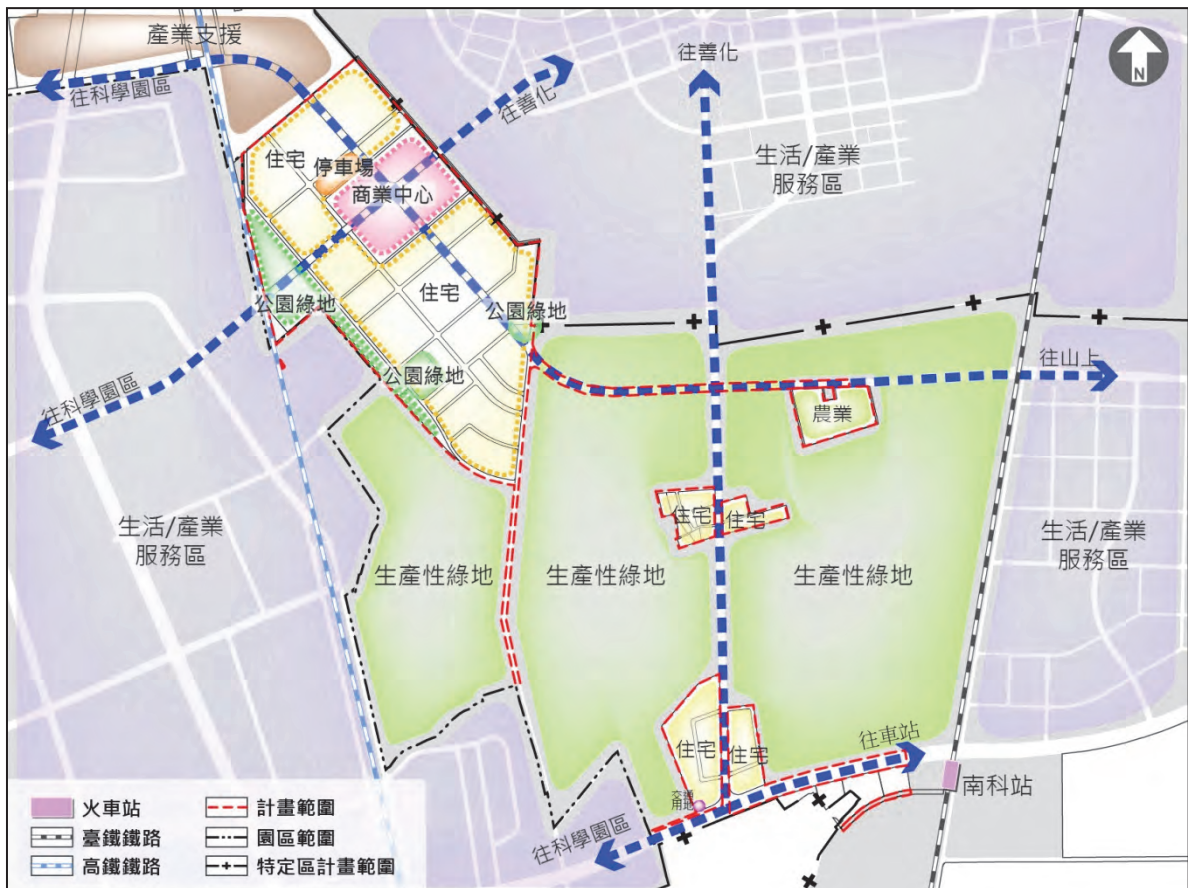


圖 24 發展定位與機能示意圖

柒、實質發展計畫

一、計畫年期

依據「變更臺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)」之計畫年期，訂定本計畫之計畫年期為民國 110 年。

二、計畫人口與密度

(一)計畫人口推估

依據「變更臺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)」訂定之居住密度為每公頃163人，本計畫區劃設供申請變更開發為生活服務區之面積為77.66公頃，計畫人口推估約為12,659人，另依照基準容積150%估算，總樓地板面積為1,164,900平方公尺，以每人平均享有70m²樓地板面積之居住水準估算，約可容納16,641人。

依本計畫之土地使用計畫，估算未來之計畫居住人口。本計畫劃設不同密度之住宅分區，其中住宅區屬低密度住宅使用，其容積率為120%，生活服務區(第二之一種住宅)屬中低密度住宅使用，其容積率為150%，生活服務區(第三之二種住宅)屬中高密度住宅使用性質，其容積率為180%，生活服務區(商業)以商業使用性質為主，故將其容積率扣除一二樓之容積，其餘作為非供商業使用樓地板面積估算依據，總計居住之樓地板面積為1,083,320 m²，以每人平均享有70m²樓地板面積之居住水準估算，約可容納15,476人，詳見表10所示。

表 10 新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫計畫人口推估表

住宅區分類	面積 (公頃)	容積率 (%)	樓地板面積 (m ²)	每人享有樓地板 面積 (m ² /人)	居住人口 (人)
生活服務區(第二之一種住宅)	20.88	150	313,200	70	4,474
生活服務區(第三之二種住宅)	33.95	180	611,100	70	8,730
生活服務區(商業)	9.19	140 (280)	128,660	70	1,838
住宅區	2.53	120	30,360	70	434
總計(平均)	67.00	-	1,083,320	-	15,476

註：以商業使用性質為主之土地使用分區，扣除一二樓做商業使用空間後，以 140%之容積率作為居住人口之計算依據。

(二)計畫人口與密度

依照本計畫區實際可容納之人口數為基準，訂定計畫人口為15,000人，計畫居住淨密度約為每公頃230人。

三、土地使用計畫

生活服務區為主要計畫之分區，以發展特定區內之一般生活機能為主，於其辦理細部計畫時，得視實際需要，再予細分供住宅、商業或其他之使用，其中劃設供商業使用之面積不得超過本計畫(開發區塊 F 及 G 區)總面積之 8%，並分別予以不同程度之使用管制。依主要計畫變更之土地使用分區管制要點原則，各使用限制或容許使用項目以回歸都市計畫法臺南市施行細則相關規定為原則，總計生活服務區之面積 76.71 公頃，占本計畫區總面積 67.37%，土地使用計畫內容詳見表 11、圖 16 所示。

(一) 生活服務區 (商業)

於北側區塊南 133 道路及 15-25M 計畫道路交會之節點位置配置供商業機能進駐之生活服務區，面積為 9.19 公頃，占本計畫區總面積 8.07%。

(二) 生活服務區 (住宅)

北側坵塊為塑造不同風格的使用風貌及住宅型態，予以程度不同之差別容積管制，劃分生活服務區 (第二之一種住宅) 及生活服務區 (第三之二種住宅) 二種類型，其中保留部份小街廓規劃，供計畫範圍內小地主分配。

南側坵塊則於 18-24M 道路兩側配合既成聚落益民寮劃設為住宅區及部分道路系統，其餘則劃設為生活服務區 (第二之一種住宅)；另於 3-50M 道路北側則劃設為生活服務區 (第三之二種住宅)；總計劃設生活服務區 (住宅) 面積為 54.83 公頃，占本計畫區總面積 48.16%。

1. 生活服務區 (第二之一種住宅)：中低密度住宅區，面積為 20.88 公頃，占本計畫區總面積 18.34%。
2. 生活服務區 (第三之二種住宅)：中高密度住宅區，面積為 33.95 公頃，占本計畫區總面積 29.82%。

(三) 灌排專用區

涉及給水及排水路線改道之農水路，專供農田水利會使用之灌排專用區，面積為 0.26 公頃，占本計畫區總面積 0.23%。

(四) 農業區

於 15-25M 道路南側劃設為農業區，開發完成後撥供亞洲蔬菜研究發展中心使用，面積為 4.00 公頃，占本計畫區總面積 3.51%。

四、公共設施計畫

於細部計畫增設公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、道路用地及人行廣場用地等，公共設施用地面積總計為 42.68 公頃，占總面積比例為 37.48%，詳見表 12 所示。

(一) 公園用地

配合善化左營文化遺址之區位，於細部計畫劃設公園用地一處，面積為 1.40 公頃，占本計畫區總面積 1.23%。

(二) 公園兼滯洪池用地

本計畫依據南科特定區計畫之規定，應負擔公園兼滯洪池用地之區位為公滯 7、8 用地及部分公滯 1、2 用地，總計於主要計畫劃設面積為 15.82 公頃，占本計畫區總面積 13.89%。

(三) 綠地用地

於細部計畫增設計畫區北側綠帶，面積為 0.18 公頃，占本計畫區總面積 0.16%。

(四) 兒童遊樂場用地

於主要計畫劃設兒 2 用地，面積為 0.12 公頃，細部計畫增設細兒一、二用地，面積為 0.93 公頃，總計兒童遊樂場用地面積為 1.05 公頃，占本計畫區總面積 0.92%。

(五) 人行廣場用地

於主要計畫配合聚落內道路劃設人行廣場用地，面積為 0.03 公頃，細部計畫於計畫範圍北側劃設人行廣場用地，以配合灌排專用區及做為行人空間與指定建築線使用，面積為 0.02 公頃，總計人行廣場用地面積為 0.05 公頃，占本計畫區總面積 0.04%。

(六) 交通用地

西拉雅大道與省道臺 19 線交會處之區塊，鄰近臺鐵南科站，配合 TOD 發展所需之交通轉運需求，細部計畫增設交通用地，面積為 0.10 公頃，占本計畫區總面積 0.09%。

(七) 停車場用地

配合商業區之區位及其停車需求，細部計畫增設停車場用地，面積為1.00公頃，占本計畫區總面積0.88%。

(八) 污水處理廠用地

本計畫依據南科特定區計畫之規定，其應負擔污水處理廠用地之區位為部分污1用地，總計於主要計畫劃設面積為1.30公頃，占本計畫區總面積1.14%。

(九) 溝渠用地

本計畫依據南科特定區計畫之規定，其應負擔溝渠用地之區位為三舍排水之溝渠用地，總計於主要計畫劃設面積為0.38公頃，占本計畫區總面積0.33%。

(十) 機關用地

於主要計畫劃設機3用地，面積為0.24公頃，占本計畫區總面積0.21%。

(十一) 道路用地

本計畫依據南科特定區計畫之規定，其應負擔道路用地之區位包括部分3-50M、15-25M、17-25M、18-24M及25-15M等道路，於主要計畫劃設面積為12.60公頃，且已發展區之住宅區內劃設之6M道路，於主要計畫劃設面積為0.13公頃，另增設計畫區內主要道路、次要道路及出入道路等細部計畫道路，面積為8.80公頃，總計道路用地面積為21.40公頃，占本計畫區總面積18.80%。

表 11 新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫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 (第二之一種住宅)	20.88	18.34	建蔽率 50%；容積率 150%
	生活服務區 (第三之二種住宅)	33.95	29.82	建蔽率 50%；容積率 180%
	小計	54.83	48.16	
	生活服務區(商業)	9.19	8.07	建蔽率 70%；容積率 280%
	灌排專用區	0.26	0.23	供農田水利會使用
	農業區	4.00	3.51	供亞洲蔬菜研究發展中心使用
	合計	68.28	59.97	
公共 設施 用地	公園用地	1.40	1.23	細部計畫增設
	公園兼滯洪池用地	15.82	13.89	主要計畫劃設公滯 1、2 用地(部分)及公滯 7、8 用地
	綠地用地	0.18	0.16	細部計畫增設綠帶 0.18 公頃
	兒童遊樂場用地	1.05	0.92	主要計畫劃設 0.12 公頃(兒 2) 細部計畫增設 0.93 公頃
	人行廣場用地	0.05	0.04	主要計畫劃設 0.03 公頃 細部計畫增設 0.02 公頃
	交通用地	0.10	0.09	細部計畫增設
	停車場用地	1.00	0.88	細部計畫增設
	污水處理廠用地	1.30	1.14	主要計畫劃設污 1 用地(部分)
	溝渠用地	0.38	0.33	主要計畫劃設
	道路用地	21.40	18.80	主要計畫劃設 12.60 公頃 細部計畫劃設 8.80 公頃
合計	42.68	37.48		
總計		110.96	97.45	
已發 展區	住宅區	2.53	2.22	主要計畫劃設益民寮既成聚落 (建蔽率 50%；容積率 120%)
	機關用地	0.24	0.21	主要計畫劃設機 3 用地
	道路用地	0.13	0.11	主要計畫劃設聚落內道路
	合計	2.90	2.55	
總面積		113.86	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 25 新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫示意圖

表 12 新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫公共設施用地面積明細表

項目	位置	面積	備註	
公園用地	生活服務區(商業)南側	1.40	細部計畫增設	
公園兼滯洪池用地	公滯 1、2 (部分)	計畫區外	9.53	
	公滯 7、8	17-25M 道路兩側	6.29	主要計畫劃設
	小計	—	15.82	
綠地用地	綠帶	F 區之東北側邊界	0.18	細部計畫增設
兒童遊樂場用地	兒 2 用地		0.12	主要計畫劃設
	細兒一	15-25M 道路與 25-15M 道路交接處	0.15	細部計畫增設
	細兒二	公滯 8 南側	0.78	
	小計	—	1.05	
人行廣場用地	主要計畫益民寮周邊 F 區北側邊界	0.05	配合道路系統劃設 細部計畫增設	
交通用地	18-24M 道路與 3-50M 道路交接處西側區塊	0.10	細部計畫增設	
停車場用地	商業區北側	1.00	細部計畫增設	
污水處理廠用地(部分污 1 用地)	計畫區外, 公滯 8 西側	1.30	主要計畫劃設	
溝渠用地	計畫區南側	0.38	主要計畫劃設	
機關用地(機 3 用地)	公滯 8 西側	0.24	主要計畫劃設	
道路用地	主要計畫劃設 12.60 公頃 細部計畫劃設 8.80 公頃 主要計畫劃設聚落內道路 0.13 公頃	21.40	主要計畫劃設 細部計畫增設 主要計畫劃設	
合計		42.68		

註：表內所列面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

五、交通系統計畫

依循主要計畫交通系統之架構，以北側之 15-25M(目加溜灣大道)、西側之 17-25M(南 133)、東側 18-24M(中正路)及南側之 3-50M(西拉雅大道)等四條主要計畫道路為聯外道路，並分別劃設區內主要道路、次要及出入道路等不同的道路層級與之串連，構成完整交通路網系統。本計畫區共劃設 21.40 公頃道路用地，占計畫總面積 18.80%，詳見表 13 及圖 26 所示。本計畫區之道路系統計畫說明如下：

(一)聯外道路

為主要計畫所劃設道路，擔負對外圍各行政區與南科間之聯絡，包括計畫區北側之 15-25M(目加溜灣大道)、西側之 17-25M(南 133)、東側 18-24M(中正路)及南側之 3-50M(西拉雅大道)等。

- 1.3-50M(西拉雅大道)：位於計畫區南側，計畫寬度為 50 公尺，往東可與省道台一線及國道三號(南二高)相接，往西則可至台南科學園區並與省道台 19 甲線相接。
- 2.15-25M(目加溜灣大道)：位於計畫區東北側，計畫寬度為 25 公尺，往東可與省道台一線及國道三號(南二高)相接，往西則可至台南科學園區並與省道台 19 甲線及國道一號安定交流道相接。
- 3.17-25M：位於計畫區西側，計畫寬度為 25 公尺，往北與 15-25M 計畫道路相接，往南通往台南科學園區。
- 4.18-24M：位於計畫區東側，計畫寬度為 24 公尺，往北與 15-25M 計畫道路相接，且通往善化市區，往南與 3-50M 計畫道路相接，並通往台南科學園區。

(二)主要道路

為各分區主要聯絡幹道，可聯接各分區之交通流入聯外道路，並具聯絡聯外道路與次要道路之功能，其道路寬度在 15 公尺(含)以上。

- 1.25-15M：計畫區北側坵塊之東側，計畫寬度為 15 公尺，往北可連接 15-25M 計畫道路，往南可通往台南科學園區。
- 2.FG-2-15M：南北向貫穿計畫區，計畫寬度為 15 公尺，往北可連接開發區塊 E，往南可連接 25-15M 計畫道路。

(三)次要道路及進出道路

除主要道路外，另劃設次要道路及進出道路，以利區內人車出入及基地之建築使用，道路寬度為12、10、8及6公尺住宅區內出入道路，詳見表13所示。

(四) 自行車道系統

計畫區內劃設之公園用地、公園兼滯洪池、綠地、兒童遊樂場等公共設施用地，應配合其臨接之計畫道路規劃自行車道，及設置自行車停車、休憩空間。

- 1.寬度達25公尺以上之計畫道路(3-50M、15-25M)，自行車道之規劃得併入混合車道，或以其留設之道路旁人行道配合指定退縮之沿街式公共開放空間規劃自行車道。
- 2.寬度達12公尺以上之計畫道路，亦得配合其指定退縮之沿街式公共開放空間，除供公眾通行使用外，規劃自行車道。

(五) 人行動線系統

為構成計畫區完整、通暢的人行步道系統，並串聯公園用地、公園兼滯洪池、綠地、兒童遊樂場等等大型開放空間，計畫道路兩旁指定退縮之沿街式公共開放空間，需設置無遮簷人行空間供公眾通行使用。

表 13 新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫道路編號表

編號-寬度	方向	長度(M)	起訖點	備註
3-50M	東西	611	開發區塊 O 至 18-24M	主要計畫道路
15-25M	東西	2,222	開發區塊 LM 邊界至計畫範圍	
17-25M	東西	754	公滯 8 至計畫範圍	
18-24M	南北	—	3-50M 至計畫範圍	
25-15M	南北	1,201	開發區塊 E 至農業區北側	
FG-1-10M	南北	1,492	開發區塊 E 至 25-15M	細部計畫道路
FG-2-15M	南北	1,282	開發區塊 E 至 25-15M	
FG-3-10M	南北	1,430	開發區塊 E 至 FG-1-10M	
FG-4-12M	東西	577	FG-1-10M 至 FG-3-10M	
FG-5-8M	東西	394	FG-2-15M 至 FG-3-10M	
FG-6-8M	東西	580	FG-1-10M 至 FG-3-10M	
FG-7-12M	東西	581	FG-1-10M 至 FG-3-10M	
FG-8-12M	東西	388	FG-1-10M 至 15-25M	
FG-9-10M	東西	186	FG-1-10M 至 FG-2-15M	
FG-10-10M	南北	283	FG-1-10M 至 25-15M	
FG-11-12M	南北	208	18-24M 至 18-24M	
FG-12-12M	南北	356	18-24M 至 18-24M	
FG-13-12M	南北	373	18-24M 至 18-24M	
FG-14-8M	東西	83	18-24M 至 FG-13-12M	

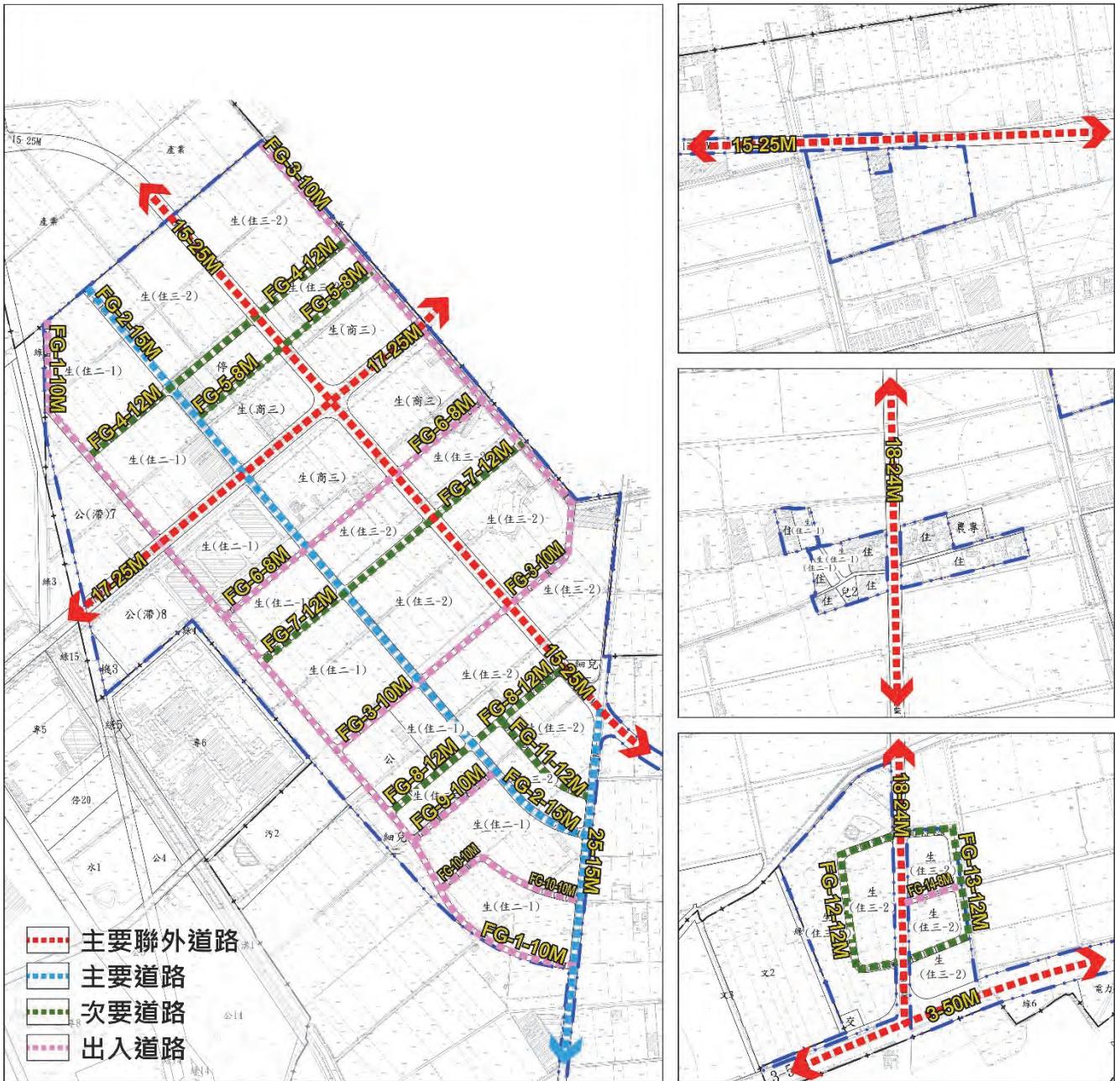


圖 26 新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區道路系統示意圖

六、都市防災規劃

為減低本計畫區災害發生之可能性，避免災害蔓延，並於災害發生後，減輕災害損失，保障民眾生命財產安全，爰依據行政院「災害防救方案」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條之規定，整體規劃本計畫區之防災體系，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，規劃災害預防及救災措施，以降低都市災害(例如水災、火災、地震等)所造成的傷害，有效遏止災害擴大及迅速疏散並安置民眾。本計畫區都市防災構想詳見圖27所示。

(一) 災害防護類型

1. 水災防護

本計畫區內要計畫所劃設之公園兼滯洪池用地可減少水災之損害，同時計畫區內人行步道、停車場、兒童遊樂場及法定開放空間等之鋪面應儘量以具透水性之材質為原則，以增加地表貯存與入滲能力，降低開發衍生之逕流量。

2. 火災防護

以計畫區內主要道路為基礎，配合留設沿街式及帶狀式開放空間，發揮阻隔火災延燒功能。

3. 地震防護

- (1) 建立計畫區內防震避難與疏散系統，並加強維生系統管線之耐震設計。
- (2) 以公(滯)7、8、公兼學用地及兒童遊樂場等開放式公共設施作為緊急避難空間。

(二) 防(救)災設施與避難場所規劃

本計畫區救災、避難場所之設置，以整合區內之開放空間系統包括公園兼滯洪池用地、公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地及重要公共建築物為原則。

1. 防(救)災指揮中心：於本計畫區主要集中於北側坵塊核心區位之公園用地內設立防(救)災指揮中心，協調整體救災援助工作。
2. 臨時避難場所：將本計畫區內之大型或連續性之開放空間規劃作為臨時避難場所，包括公園兼滯洪池用地、綠地用地、停車場用

地、兒童遊樂場用地、道路兩側沿線退縮帶、建築物前的廣場或
或自行留設之避難空間等，以提供數量多而分散的容納空間。

3. 中長期收容所：將本計畫區內公園用地規劃為中長期收容所，災害發生後可供安置災民使用。

(三) 救災及避難動線規劃

1. 救災援送動線：將本計畫區內之聯外、主要道路規劃為救災援送動線，其於災害發生時必須保持暢通，以作為消防及便利車輛輸送物資至災害地點或避難場所使用。
2. 避難逃生動線：指定本計畫區內之次要道路及出入道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難處所、救災據點。

(四) 防災規劃

1. 建築物防火區劃

有關建築物內部之防火區劃未來開發時應依建築技術規則之相關規定辦理。

2. 火災延燒防止帶

利用道路系統結合及開放空間系統，以達火災延燒防止隔離功用，避免災害擴大。運用開放性公共設施用地及計畫區內12M以上道路作為延燒防止帶，且於土地使用分區管制要點中訂定建築基地退縮規定以防止基地內之火災延燒。

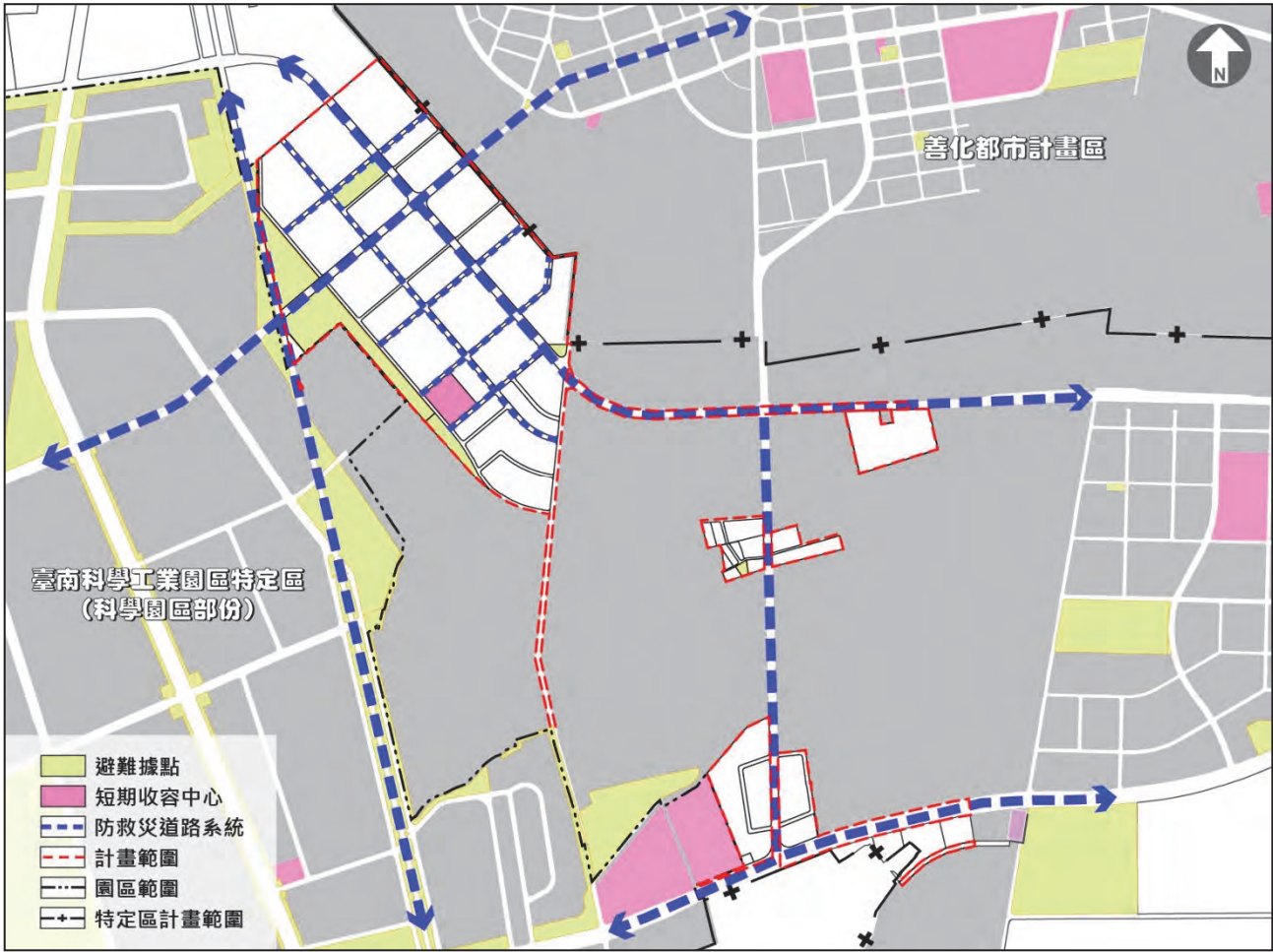


圖 27 都市防災計畫示意圖

捌、土地使用分區管制要點

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臺南市施行細則（以下簡稱臺南市施行細則）第十二條訂定之。

第二點 本要點未規定事項，依「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」及其他法令之規定辦理，其用語亦同。

第三點 本要點用語定義如下：

- 一、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。
- 二、前院：沿前面基地線留設之庭院。
- 三、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。
- 四、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。

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、住宅區
 - （一）生活服務區（第二之一種住宅）。
 - （二）生活服務區（第三之二種住宅）。
- 三、生活服務區（第三種商業）。
- 四、農業區。
- 五、灌排專用區。
- 六、公園用地。
- 七、公園兼滯洪池用地。
- 八、綠地用地。
- 九、兒童遊樂場用地。
- 十、人行廣場用地。
- 十一、交通用地
- 十二、停車場用地
- 十三、污水處理廠用地
- 十四、溝渠用地
- 十五、機關用地。
- 十六、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，詳圖 28 所示。



圖 28 新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫街廓編號示意圖

第二編 土地使用分區管制事項

第五點 生活服務區（第二之一種住宅）、生活服務區（第三之二種住宅）容許使用項目應依都市計畫法臺南市施行細則第十四、十五條規定辦理。

第六點 生活服務區（第三種商業）容許使用項目應依都市計畫法臺南市施行細則第十六條規定辦理。其中一樓、二樓應作商業使用，且地面第壹層作商業使用之樓地板面積須達地面第壹層總開發樓地板面積 70% 以上。

第七點 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)	建築基地最小面寬 (m)
住宅使用	住宅區	50	120	—	—
	生活服務區 (第二之一種住宅)	50	150	110	—
	生活服務區 (第三之二種住宅)	50	180	100	—
商業使用	生活服務區 (第三種商業)	70	280	—	10

第八點 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基準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 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 (%)
公園用地	15	45
兒童遊樂場用地	15	30

第十點 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 29 及圖 30 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 類型	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。	應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。
	臨 15-25M、17-25M 計畫道路者應退縮寬度 5M 以上之開放空間。	應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。
	臨 15M 細部計畫道路及 25-15M 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. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 1.5 公尺之透保水性人行步道。
指定留設帶狀式 開放空間	街廓 A15 臨兒童遊樂場用地側、街廓 A13 臨公園用地側、街廓 A23 臨地界側之建築基地，應退縮寬度 3M 以上之公共開放空間。	退縮部分應予植栽綠化。
	公(滯)8 用地鄰接污 2 用地及 FG-1-10M 道路之間，應留設寬度 10M 以上之帶狀式開放空間	留設連通道路供進出通行使用。
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	應適當植栽綠化供民眾休憩使用。
	街角廣場 B 最小面積為 200 平方公尺	

(二) 指定留設之開放空間不得設置圍牆及停車位，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟得計入前院深度、法定空地面積及檢討停車出入通道，其綠化面積不得小於 25%。

二、指定留設之開放空間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(高度/長度)不得大於 1:12；其中，無遮簷人行空間部分應與道路之人行道連續相接。

三、依本點規定指定留設供公眾使用之開放空間，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，免受本點規定限制。

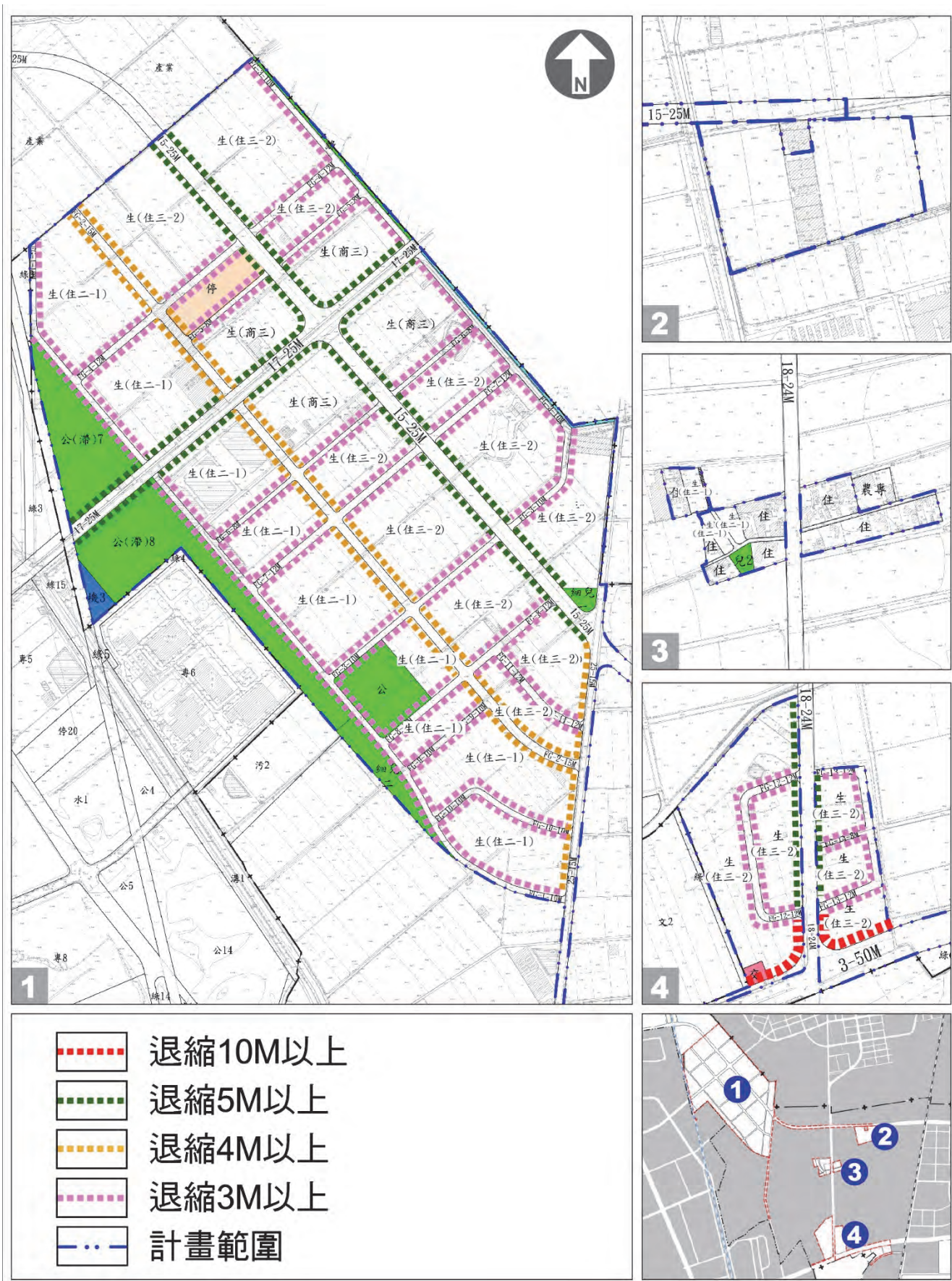


圖 29 細部計畫指定留設沿街式公共開放空間位置示意圖

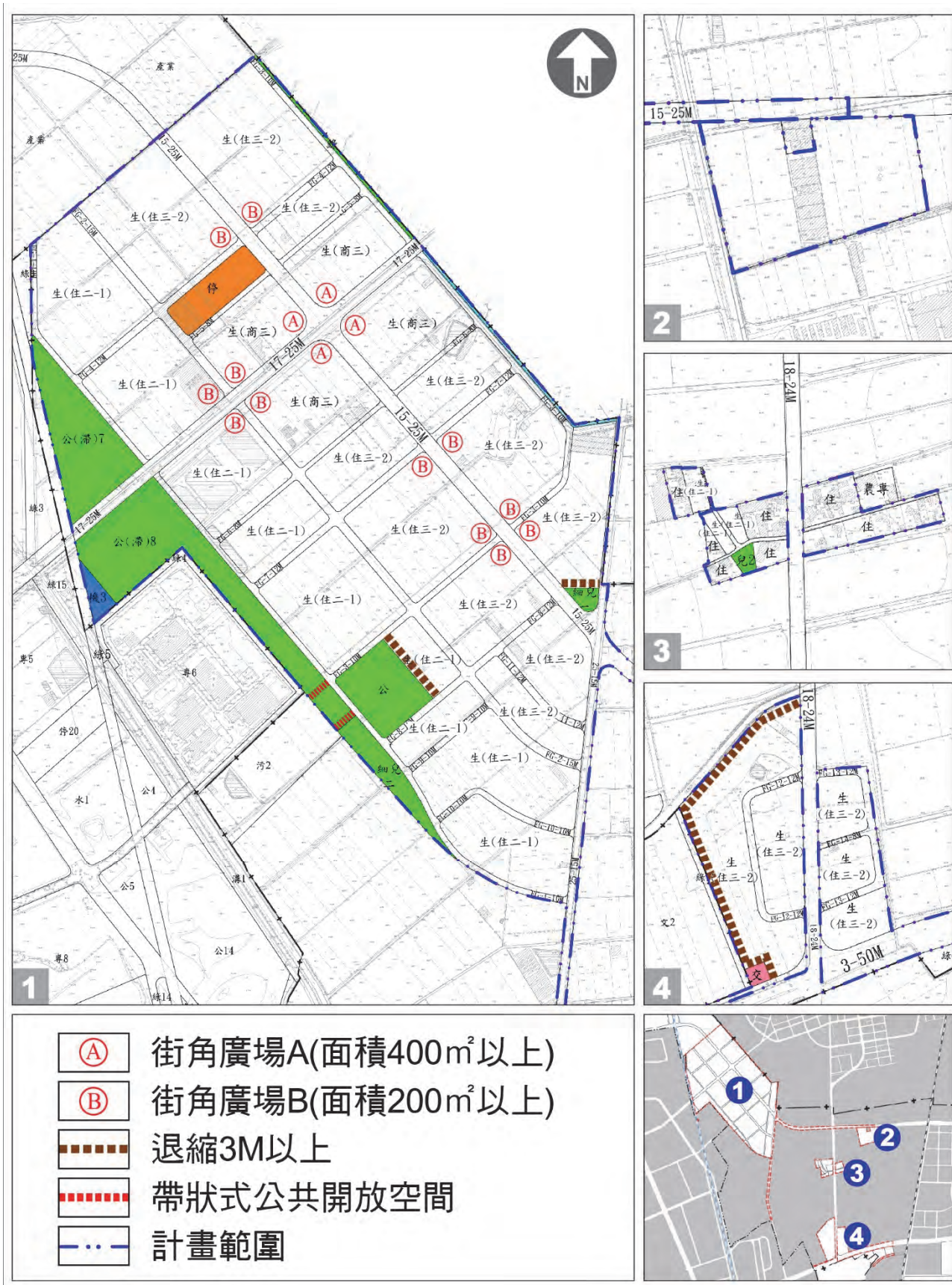


圖 30 細部計畫指定留設帶狀式公共開放空間、指定留設街角廣場式開放空間位置示意圖

第十一點 本計畫區建築物之前院最小深度為 5 公尺；依本要點第十點指定留設公共開放空間寬度大於 5 公尺者，從其規定。

第十二點 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 1.8 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 2 公尺。
生活服務區 (第三種商業)	1.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。 2.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、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、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) 裝卸空間不得占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。

第十三點 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。

第十四點 本計畫公共設施用地之綠化應符合下列之原則：

項目	公園用地	兒童遊樂場用地
綠化面積	80%	40%

連接公(滯)8用地南側之兒童遊樂場用地需配合與公(滯)8用地併同整體設計考量，且得不受上述綠化面積比例之限制。

第十五點 太陽光電設施設置規定

依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫生活服務區(第二之一種住宅、第三之二種住宅)及生活服務區(第三種商業)所有新建建築物，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理，其設置規模標準如下：

一、住宅類：

1.採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積30%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。

2.非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量2千瓦(kWp)。

二、非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積50%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。

三、倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之H1及H2類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。

第十六點 基地保水

一、為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物新建時，應依「臺南市低碳城市自治條例」第十八條規定設置防洪或雨水貯留設施。

二、本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下1層應自道路境界線退縮4公尺以上建築，以利植栽綠化及透水。

第十七點 地下層開挖規定

本計畫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；如有特殊情況經都市設計委員會審議通過者不在此限。

第十八點 獎勵措施

一、本計畫區街廓編號 A5、A7、A8、A9、A13、A16、A17、A18、A19、A20、

A21 七層樓以下或簷高未達 21 公尺之建築得申請斜屋頂獎勵，其規定如下：

- (一) 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100% 之樓地板面積得不計入容積。
- (二) 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。
- (三) 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖 31 與圖 32 所示)
- (四) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。
- (五) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
- (六) 如有特殊情形經本市都市設計審議委員會同意者，得適用本獎勵規定。
- (七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

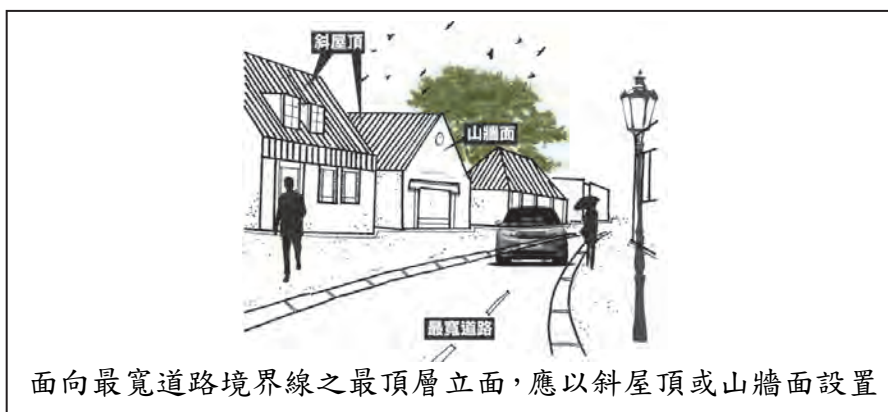
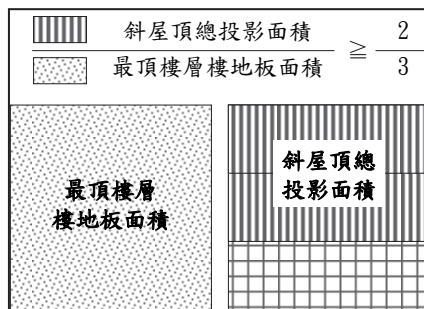


圖 31 面向最寬道路境界線立面示意圖

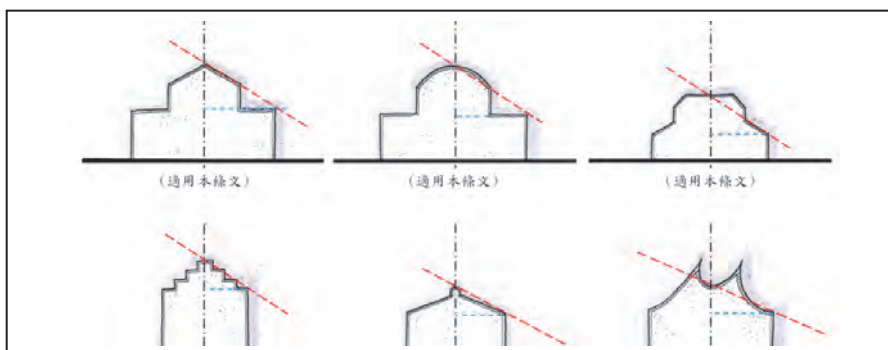


圖 32 山牆底高比樣式圖

二、本計畫區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」辦理。不適用「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」

土地使用分區管制要點第十一點第二款提供開放空間以外之獎勵規定。

三、獎勵額度不得超過「都市計畫法臺南市施行細則」第 37 條規定之上限。

第十九點 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。

玖、都市設計準則

第一點 本計畫區範圍申請開發建築及各項公共工程均須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照，其審議層級規定如下：

一、提送都市設計審議委員會審議：

- (一) 3-50M 西拉雅大道周邊編號 A23 及 A26 之街廓，其申請開發基地面積超過 1,000 平方公尺者。
- (二) 生活服務區（商業）編號 B1、B2、B3 及 B4 之街廓，其申請開發基地面積超過 1,000 平方公尺者。
- (三) 基地面積達 2,000 平方公尺以上者。
- (四) 建築法令規定之高層建築物。
- (五) 公共工程其工程預算達新台幣 5,000 萬元以上者。工程預算之計算，其屬道路者不含無涉都市景觀之地下工程項目。

二、前開規定以外者由建築主管機關或公共工程主辦單位審查。

第二點 停車空間及停車出入口

建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 3-50M、15-25M、17-25M 及 18-24M 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集中式進出車道規劃為原則。

第三點 圍牆

- 一、生活服務區（第三種商業）之建築基地不得設置圍牆。
- 二、生活服務區（第三種商業）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。

第四點 廣告招牌

- 一、廣告招牌應配合建築造型及周邊環境整體設計。
- 二、廣告招牌不得超出建築線，其設置位置不得妨礙通行及都市景觀。

第五點 基地綠化

- 一、沿 3-50M、15-25M、17-25M 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。
- 二、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。

第六點 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，應設置適當照明設施。

第七點 垃圾貯存空間管制

- 一、本計畫區垃圾貯存空間應於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，應有適當之景觀遮蔽及公共衛生維護設施，鄰接地界線距離應達 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。

第八點 公用設備及公共設施

- 一、本計畫區內之電信、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，則需設置於人行道上之植栽槽內。
- 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。

- 第九點 本準則未規定事項，依「臺南市都市設計審議原則」之規定辦理，如有特殊情形，致使全部或部分無法適用本都市設計準則，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。

拾、事業及財務計畫

有關本計畫之實施進度及經費，依其用地取得方式分述如下：

一、一般徵收

依據「臺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」第七點之規定，本計畫所應負擔之部分公園兼滯洪池用地（公滯 1、2 用地）及部分污水處理廠用地（污 1 用地）等，其開闢經費得由臺南市政府籌措，先行以一般徵收方式辦理用地取得或工程施工，惟申請細部計畫擬定時應將該部分經費納入整體開發財務，於開發完成後歸墊或以可建築用地折抵。因此，有關前述於本計畫所應負擔之公園兼滯洪池與道路用地部分，包含土地徵購費、地上物補償費及工程費，擬以一般徵收方式辦理用地取得及工程施工完成，開闢經費依原臺南縣政府 97 年 4 月 14 日府地開字第 0970081506 號函應攤提 128,355 萬元詳見表 14 所示（詳附件一）。

表 14 新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區事業及財務計畫表一以徵收方式取得

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元) 包含土地徵購費、地上物補償費及工程費	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		協議價購	一般徵收	市地重劃	區段徵收	其他				
公滯 1、2 用地	9.53	✓	✓				128,355	臺南市政府	依施工設計進度完成	平均地權基金借貸
污 1 用地	1.30	✓	✓							

註：1.本表所列開發經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.本表面積僅供參考，實際應以核定圖實地分割測量面積為準。

二、區段徵收

除前述以一般徵收方式取得用地及已發展區（益民寮住宅區、機 3 用地、道路用地）外，其餘位於本計畫範圍內之生活服務區、農業區、公園兼滯洪池用地（公滯 7、8 用地）、綠地用地、兒童遊樂場用地、溝渠用地、道路用地及人行廣場用地等應以區段徵收方式辦理整體開發。

綜上，南科園區周邊住宅區、商業區發展已屆飽和；本案綜合分析是否符合開發目的、採用之合理性、必要性及對地主權益保障等因素，尤其考量部分公共設施用地以一般徵收方式已先行辦理完成，其借貸之興闢經費急待指定之整體開發區塊歸墊，為避免延宕全案開發時程，建議仍以區段徵收方式辦理開發。相關區段徵收可行性分析暨公益性及必要性評估報告經本府地政局原則同意（詳附件一），並分別於 107 年 1 月 17 日經土地徵收小組區段徵收公益性及必要性評估審議通過（詳附件一）於 109 年 11 月 13

日公告徵收，並已於109年12月25日辦畢土地及土地改良物徵收補償費、遷移費（含救濟金）發價作業（詳附件一）。

（一）抵價地比例

本案依據區段徵收實施辦法第16條規定，考量本區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素，訂定本案發還抵價地比例未經農地重劃區為43%、曾經農地重劃區為50%，並經108年11月20日內政部土地徵收審議小組第194次會議審議通過，並奉內政部108年12月17日台內地字第1080266949號函核准（詳附件一）。

（二）預估區段徵收開發總費用

除原已作為土地徵收條例第44條第1項第2款用地使用者，應無償撥供臺南市政府統籌規劃開發外，交通部公路總局針對省道路權完整及管養之需，將以「領回土地」方式撥供開發，交通部鐵道局、行政院農業委員會農糧署、財政部國有財產署、經濟部水利署第六河川局及臺南市文廟管理委員會表示同意以「作價」方式撥供開發。另配合臺灣嘉南農田水利會於109年10月1日改制為行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處，於109年10月16日召開公有土地處理方式第2次協調會，該處並於會中同意以作價方式處理（詳附件一）。

依土地徵收條例第30條規定，被徵收之土地應按照徵收當期之市價補償其地價，並由直轄市或縣市主管機關提交地價評議委員會評定之。本案土地徵收補償之市價業經109年2月27日本市地價及標準地價評議委員會109年第1次會議評議通過，徵收市價平均約為10,490元/平方公尺。前開徵收市價之估價基準日為108年9月1日，估價結果供109年上半年公告區段徵收時使用。為供109年下半年辦理公告區段徵收作業需要，依據本市地價及標準地價評議委員會109年第3次會議決議通過之市價變動幅度進行調整，善化區市價變動幅度為101.28%、新市區市價變動幅度為101.16%，調整後之徵收市價平均約為10,624元/平方公尺。

本案預估之開發總費用係指徵收私有土地之現金補償地價款、公有土地作價款、地上物補償費及遷移費、協議價購地價款、公共設施相關費用、公共設施管理維護費、土地整理相關作業費用及貸款利息之總額。本案預估私有土地所有權人申領抵價地比例為92%，則區段徵收開發總費用約新台幣68億4,281萬元，各項經費詳見表15所示。

（三）預算編列情形及籌措方式

本案區段徵收開發作業由本府統籌辦理，開發所需費用由臺南市區段徵收作業基金項下編列預算，所需經費分期向金融機構貸款支應，嗣後由區段徵收剩餘可建築土地標讓售等之收入優先償還開發成本。

（四）償還開發總費用分析

區段徵收係一種具備財務自償特性之土地開發方式，故於土地分配辦理完畢後，剩餘可建築土地辦理標、讓售作業時，其平均處分價格，至少應不低於可達財務平衡之平均價格。如此，處分剩餘可建築土地後之價款收入，始可抵付已先借支的開發總費用，達成財務自償。

本案區段徵收開發完成後，住宅區及商業區土地優先開放供原私有土地所有權人按抵價地比例分配，分配完成後剩餘可建築土地考量財務自償性，原則上採標售方式處分，預計可標（讓）售之土地面積約為23.57公頃。

經調查本案範圍及鄰近地區市場價格，並視基地之臨路、形狀、面寬及深度等個別因素差異，且本案開發完成後約5年才能達到與調查之實例同等成熟度，故依各差異性、成熟度進行調整與修正，本案辦竣抵價地分配後，假設商業區皆由土地所有權人選配完，預估未來住宅區每平方公尺平均標售價格為3.3萬元(11萬元/坪)進行標售。

綜上所述，本案預估開發後標（讓）售土地收入約為78億4,292萬元，經考量期間經過及各項風險等因素將各期現金流量加以折現後，財務淨現值約為5,367萬元，本案財務可達自償，惟最終確定標、讓售及有償撥用價格，仍以臺南市區段徵收委員會評定通過之價格為準。未來如因總體政治、經濟情勢，土地標售情形不盡理想而無法回收開發總費用時，依土地徵收條例施行細則第56條規定，由臺南市實施平均地權基金貼補之。

表 15 新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區區段徵收開發成本分析表

開發費用項目	數量	單位	總價(萬元)	備註
一、徵收土地之現金補償地價	1	式	75,773	市價以 1.06 萬元/平方公尺預估，領價比例為 8%。(包含協議價購地價費)
二、地上物改良拆遷補償費	---	--	20,055	依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」、「臺南市農作改良物徵收補償費查估標準、臺南市畜禽及水產養殖物遷移費查估標準」及「臺南市墳墓遷葬補償費及救濟金發給辦法」實際估計
A. 建築改良物	1	式	8,000	
B. 農作改良物	1	式	11,000	
C. 遷移費	1	式	1,055	
三、公有土地作價	1	式	14,610	作價面積約 1.21 公頃、無償撥用面積 7.89 公頃
四、公共設施費用	---	---	428,043	依本案工程細部設計成果及專案管理、規劃設計監造實際發包費用填寫
1. 施作費用	1	式	227,995	
2. 工程專案管理及規劃設計監造費	1	式	1,501	
3. 區外公共設施負擔費用攤提及利息	1	式	165,726	
4. 提供亞蔬使用衍生費用 (含租金、拆遷補償及工程款)	1	式	4,028	
五、公共設施管理維護費	1	式	1,502	
六、土地整理費用	---	---	42,025	含救濟金、自拆獎勵金、補助費及所需其他補助費
1. 自動搬遷獎勵金、救濟金、補助費	1	式	7,000	
2. 地籍整理及其他作業費	1	式	35,025	地籍整理費 350 萬元/公頃
七、貸款利息	1	式	102,272	以 3%複利計算
總 計			684,281	

註：開發總費用仍以區段徵收辦理當時之法令規定及實際發生金額為準。

附件一、區段徵收相關文件

- 1.臺南縣政府 97 年 4 月 14 日府地開字第 0970081506 號函
- 2.內政部 98 年 1 月 19 日內授中辦地字第 0980723629 號函
- 3.臺南市政府地政局 105 年 4 月 19 日南市地徵字第 1050278500 號函
- 4.內政部 107 年 1 月 17 日內授中辦地字第 1071301178 號函
- 5.內政部 108 年 12 月 17 日台內地字第 1080266949 號函
- 6.109 年 10 月 16 日公有土地處理方式第 2 次協調會會議記錄
- 7.臺南市政府地政局 110 年 1 月 14 日南市地徵字第 1100114404 號函

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南縣政府 函

地址：73001台南縣新營市民治路36號
承辦人：楊文任
電話：06-6370949
傳真：06-6370961
電子信箱：lan489@msl.tainan.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國97年4月14日
發文字號：府地開字第0970081506號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關台南科學工業園區特定區開發區塊A、B、C、G、F及部份I區辦理區段徵收報核抵價地比例案，請依說明事項擬定、修正開發總費用及財務評估報告，請 查照。

說明：

- 一、本府辦理「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」，因涉及開發區塊範圍調整、部份大公由區塊自行開闢，另考量物價指數調整及利息增加之費用，爰重新計算調整旨揭開發區塊應分擔大公費用如下—A區：新台幣9億1,962萬元；B區：新台幣10億5,392萬元；C區：新台幣4億9,090萬元；F、G區合計：新台幣12億8,355萬元；部份I區：新台幣7,047萬元。
- 二、台南科學工業園區特定區開發區塊A、B、C、G、F及部份I區辦理區段徵收報核抵價地比例案，刻正委由 貴公司辦理中，敬請依上開調整後應分擔大公費用擬定A、B、C區及修正G、F及部份I區開發總費用及財務評估報告。

正本：得盈開發有限公司
副本：本府地政處

縣長蘇煥智

本案依分層負責規定授權主管處長決行

「台南科學工業園區特定區第二期」開發
之招商技術服務案 第 11 次工作會議 會議紀錄
(南科特定區開發專案辦公室第 71 次會議)

壹、開會時間：民國96年12月26日下午6時(星期三)

貳、開會地點：本府縣府大樓2樓縣長室

參、主持人：蘇縣長煥智

肆、出席單位及人員：(詳見會議簽到簿)

伍、列席單位及人員：(詳見會議簽到簿)

陸、綜合結論：

一、有關公共設施工程興建期之相關議題結論如下，並請工務局再行研議後納入招標文件及採購契約敘明：

(一) 公共設施工程興建期有關日曆天(星期例假日、國定假日或其他休息日均計入)之計算，原則上應排除雨天，故請工務局研議兩天之定義。

(二) 每一開發區公共設施工程興建期之天數，由工務局考量施工難易情況研訂之。

(三) 請工務局研訂「公共工程細部設計基準及施工規範」納入招標文件，並作為廠商提送公共工程細部設計及施工規範之最低標準，惟辦理驗收時應以核定之公共工程細部設計為準。

(四) 未來有關工程專案管理及施工監造宜一併委託(宜包括植栽景觀專家、路燈藝術專家等)辦理，以減少相關介面衝突問題，故廠商應繳交之予機關之工程專案管理及施工監造費之時機宜一併檢討修正。

二、廠商申請專案讓售土地之時機與次數，其結論如下：

(一) 廠商申請專案讓售土地之規定如下：

第 1 頁，共 4 頁

之請
向
事
時
將
知
一
地
獎
入
償
簽
機
將

五、有關大公費用之計算，應以原 104 億為基礎，合理考量物價指數調整(近 2 年躉售物價指數約 12%)、利息增加之費用(利率 3%，年期再增加 4 年)、涉及第一次通盤檢討之調整及區塊自行開闢大公等因素計算之。

柒、散會。(本會於下午 11 時結束)

第 3 頁，共 4 頁

總計

區塊	原計畫			大公辦墊處理說明	物價指數調整 (萬)(2)=(1)*12%	大公利息增加費用(萬) 元(3)=(1)+(2) *(1+3%)*4-1	一通調整			區塊自行開闢大公費用之計算			本次大公費用 (萬)(6)=(1)+(2) +(3)+(4)-(5)	本次總原計畫大公費用 (萬)(7)=(6)-(1)
	大公面積(公頃)	大公辦墊費用(萬元)(1)	百分比				涉及負擔大公面積(萬公頃)	大公單價(萬公頃)	大公費用增減(萬)(4)	區塊自行開闢面積(公頃)	單價(萬公頃)	大公減少費用(萬)(5)		
A	12.51	82,138	7.91%		9,859	11,549	0	8291	0	1,3996	8291	11,604	201,662	9,804
B	12.73	83,607	8.05%		10,033	11,733	0	8291	0	0	8291	0	201,662	21,785
C	5.93	38,943	3.75%		4,673	5,474	0	8291	0	0	8291	0	104,032	10,147
D	16.72	109,873	10.57%		13,185	15,445	0	8291	0	4,1576	8291	34,471	19,748	-5,841
E	6.53	42,913	4.13%		5,150	6,032	0	8291	0	4,1427	8291	34,347	19,748	-23,165
F、G	26.25	173,226	16.59%		20,787	24,350	-1244	8291	-1244	10,7062	8291	88,765	28,355	-44,871
H、部分J、K(衛谷區區)	38.32	251,638	24.22%	3、5及部分1-60M道路(總計約351,469萬)	0	0	0	8291	0	0	8291	0	251,638	0
部分L	0.00	0	0.00%		0	0	0	8291	7047	0	8291	0	7,047	7,047
L、M	20.45	134,389	12.93%	已歸墊	0	0	0	8291	0	0	8291	0	134,389	0
N	7.70	50,570	4.87%		6,068	7,109	0	8291	0	0	8291	0	63,747	13,177
O	11.06	72,683	6.99%		8,722	10,217	-3482	8291	-3482	0	8291	0	88,140	15,457
合計	158.20	1,040,000	100.00%		78,477	91,929	2,321	8291	2,321	20,4061	8291	169,187	1,043,540	3,540

檔 號：
保存期限：

內政部 函

機關地址：408台中市黎明路2段503號
聯絡人：洪天賦
聯絡電話：(04)22502260
傳真電話：(04)22585328
電子郵件：honor@land.moi.gov.tw

受文者：臺南縣政府

發文日期：中華民國98年1月19日
發文字號：內授中辦地字第0980723629號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

已電子交換

主旨：貴府所報貴縣台南科學工業園區特定區開發區塊（F、G）（曾經農地重劃者45%，非農地重劃者40%）、I區（40%）及（A、B、C）區（曾經農地重劃者45%，非農地重劃者40%）等三區區段徵收抵價地總面積乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府97年9月8日府地開字第0970191708號函及同年12月31日府地開字第0970303062號函。
- 二、本案經提本部土地徵收審議委員會第205次會審議決議如下：「一、本案台南縣政府既已充分考量地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、及土地所有權人受益程度等因素，基於尊重地方政府權責及辦理需要，原則同意（F、G）區、I區及（A、B、C）區等三區區段徵收區所訂之抵價地比例。二、另有關本會第194次會審議台北縣華中橋西側區段徵收計畫書時所作「…爾後類此招商案件應於區段徵收計畫書奉核後再進行招商作業。」之決議，係考量如能先踐行協議價購、說明會及於區段徵收計畫書核定後再辦理招商作業，較能減少爭議。惟本案台南縣科學工業園區特定區開發，因其都市計畫採浮動分區方式規劃，區內各項土地使用配置內容係於招商後始能確定，與台北縣都市計畫內容均已確定之情形不同，故如比照上開決議辦理，將產生區段徵收計畫書內容無法填載，及辦理協議價購及區段徵收說明會時，無法

第 1 頁 共 2 頁

臺南縣政府

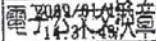
098/01/19



0980017038

向土地所有權人妥為說明之情事。另據台南縣政府表示，將來招商時，針對廠商應提供之公共設施比例及開發權利金，均已訂有嚴謹之招標機制。綜上，本案基於地方政府建設需要，同意台南縣政府依原訂之招商作業時程辦理，並請台南縣政府就創造區內最大效益及維護區內土地所有權人最大權益之原則下，建立公平公開之競標機制。」

正本：臺南縣政府

副本：本部地政司(中)(區段徵收科) 



裝

訂

線

檔 號：
保存年限：

臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市新營區民治路36號
承辦人：洪婉扉
電話：06-6370949
傳真：06-6370961
電子信箱：sarah_hung@mail.tainan.gov.t
w

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年4月19日
發文字號：南市地徵字第1050278500號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

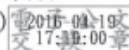
主旨：有關貴局檢送本市「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(新市區建設地區開發區塊F及G區)案」修正後區段徵收可行性暨公益性及必要性評估報告(草案)，本局原則同意，惟說明二事項仍建請貴局參酌，請查照。

說明：

- 一、復 貴局105年3月30日南市都綜字第1050315989號函。
- 二、下列2點建議請貴局再予以參酌：
 - (一)有關劃設灌排專用區並指定配回予嘉南農田水利會乙節，宜請再與水利會溝通並請其出具同意，以免日後辦理區段徵收配地作業時再生爭議。
 - (二)有關本開發案是否須辦理環境影響評估，雖貴局認其不符合須辦理環境影響評估之標準及相關規定，仍建請貴局函請主管機關審認為宜。

正本：臺南市政府都市發展局(綜合規劃科)

副本：臺南市政府地政局(區段徵收科)



檔 號：

保存年限：

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：任雅純

聯絡電話：04-22502275

傳真：04-22585328

電子信箱：anita0301@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國107年1月17日

發文字號：內授中辦地字第1071301178號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所報「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新市區建設地區開發區塊F及G）案」區段徵收之公益性及必要性評估1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府106年8月31日府都綜字第1060902455號函。
- 二、本案經提106年12月20日本部土地徵收審議小組第148次會議報告，決定如下：「1. 洽悉。2. 本案開發目的係為配合取得亞洲蔬菜研究發展中心所需實驗田用地，及因應臺南科學工業園區產業與地區發展需要，提供周邊生活及服務性設施，以補充園區實際使用需求及善化舊市區不足之公共設施，尚具公益性及必要性。惟本案周邊已開發完成L及M區之住宅區平均開闢率僅達6成，商業區開闢率則未達3成，請臺南市政府就近期南科特定區內產業及就業人口進駐情形與周邊生活服務專用區間開發期程之關聯性，及目前轄內辦理中之區段徵收區與本開發區間之區隔等，加強論述本案辦理住商用地開發需求之急迫性。另請臺南市政府於未來開發時，注意本區整體之排水系統規劃，避免發生淹水情形。」請依會議決定辦理。

正本：臺南市政府

副本：本部營建署、地政司【區段徵收科】

檔 號：

保存年限：

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：任雅純

聯絡電話：04-22502275

傳真：04-22585328

電子信箱：anita0301@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國108年12月17日

發文字號：台內地字第1080266949號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝 主旨：有關貴府報請核定「臺南市南科特定區開發區塊F、G區段徵收案」開發範圍及抵價地比例未經農地重劃區為43%、曾經農地重劃區為50%1案，准予辦理，請查照。

說明：

一、復貴府108年8月22日府地徵字第1080958484號函。

訂 二、本案經提108年11月20日本部土地徵收審議小組第194次會議討論，決議如下：「(一)本案開發目的係臺南市政府考量取得亞洲蔬菜研究發展中心所需實驗田用地之必要性與急迫性，及臺南科學工業園區周邊鄰近之新市、善化及安定等都市計畫區都市發展用地已屆飽和，為因應臺南科學工業園區產業及衍生之人口發展需求，須配合提供其所需之生活與服務性發展用地，及興闢相關必要性公共設施用地等，以區段徵收方式辦理整體開發；其開發範圍(面積100.13公頃)並經該府綜合評估需取得整體聯外道路系統之連貫性及地區防救災系統之公滯用地興闢完整性後，尚屬允當，原則同意辦理。(二)本案抵價地比例未經農地重劃區為43%、曾經農地重劃區為50%部份，經核尚符合相關法令規定，財務計畫尚屬可行，准予辦理。(三)本案後續報送區段徵收計畫時，請臺南市政府再參酌區內土地交易價格之合理性，納入本案徵收補償地價評定參考，及詳加檢視財務評估計畫中各項評估參數

線



之合理性、一致性(如貸款利率、風險評估等)，與補充說明財務敏感度分析中各項數據之分析假設依據，並請依用水計畫審核管理辦法相關規定檢送本案用水計畫予經濟部水利署審查及注意本區整體之排水系統規劃。」請依上開決議辦理。

正本：臺南市政府
副本：

來文



臺南市南科特定區開發區塊 F、G 區段徵收案 公有土地處理方式協調會議會議紀錄

壹、時間：中華民國 109 年 10 月 16 日（星期五）上午 10 時 0 分

貳、地點：民治市政中心行政大樓 3 樓區段徵收科旁會議室

參、主持人：鄭專員煒騰

紀錄：洪浚洋

肆、出席單位及人員：詳後附簽到簿

伍、會議說明

依據土地徵收條例第 43 條及第 44 條第 1 項第 2 款規定，區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。前項以作價方式提供者，其地價準用第 30 條規定計算。以領回土地方式提供者，其領回土地面積按區段徵收之抵價地面積比率計算，配回原管理機關，配回之土地應以上開 9 項公共設施以外之公共設施用地為優先，並依區段徵收計畫處理。

依據土地徵收條例施行細則第 46 條第 1 項規定，需用土地人於申請區段徵收土地前，應會同主管機關邀集區段徵收範圍內公有土地原管理機關及其為非公用之管理機關，依本條例第 43 條第 1 項規定，協調公有土地處理方式，爰召開本次會議。

陸、議題討論

議題一、請確認所管公有土地屬於土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款用地（即道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地）是否無償撥供本府統籌規劃開發？

行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處意見：

依據農田水利法第 23 條第 4 項規定，第一項資產不受土地徵收條例第四十三條第一項但書、平均地權條例第六十條第一項及農村社區土地重

劃條例第十一條第二項有關公有土地無償撥充或抵充規定之限制，故無法無償撥供貴府統籌規劃開發。

結論：

依據農田水利法第 23 條辦理。

議題二、針對上開 9 項用地以外土地部分，請確認以「作價」或「領回土地」方式撥供本府統籌規劃開發、分配。

結論：

行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處同意善化區善化段 1552-4 地號 166 筆土地以「作價」方式撥供本府統籌規劃開發、分配。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：上午 11 時 0 分

檔 號:
保存年限:

臺南市政府地政局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號3樓
承辦人：洪浚洋
電話：(06)6322231#6677
傳真：(06)6370961
電子信箱：paul24812743@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年1月14日
發文字號：南市地徵字第1100114404號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二 (0114404A00_ATTCH3.pdf、0114404A00_ATTCH4.pdf)

主旨：有關本局辦理「臺南市南科特定區開發區塊F、G區段徵收案」業於109年11月13日公告徵收，並已於109年12月25日辦畢土地及土地改良物徵收補償費、遷移費（含救濟金）發價作業，請貴局續辦都市計畫發布實施作業，請查照。

說明：

- 一、依據區段徵收實施辦法第11條第3項規定辦理，併復貴局107年5月23日南市都綜字第1070547397號函。
- 二、隨文檢附內政部109年11月6日台內地字第1090265912號函及臺南市政府109年11月10日1091246638A號公告影本各1份供參。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局區段徵收科



附件二、變更臺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）細部計畫案（摘錄）

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_0 ：該分區細部計畫後之基準容積

ΔV_1 ：提供開放空間或公益性設施之獎勵容積

ΔV_2 ：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_3 ：引進重要產業類別相關設施

ΔV_4 ：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_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	$V_0 \times 3\%$
滿第五年後	$V_0 \times 0\%$

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



附圖二 開發區塊與文化遺址分佈位置關係示意圖

《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行搶救發掘。
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，本遺物出土地點，推測包含有大湖文化；距今約2500~2300 B.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。
右先方	位於台南縣善化鎮文	夾砂紅	南北長450	根據出土陶片的紋	遺留地點出現三種不同

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
	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。	陶，細繩紋陶，青花瓷，貝。	公尺，東西寬約240公尺。	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2000 B.P.。	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，附近地區唯埋化。年代距今約達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 (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	

開發區塊	土地使用項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
	計畫面積	67.29	--	公頃。
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。
	公 (滯) 用地	15.03	25.10	2.公 (滯) 用地包含公 (滯) 7、8 全部。
	道路用地	3.78	6.31	
	開發面積	59.89	100.00	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。
	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。
	農業研發專用區	4.01	7.68	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。
	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	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。
	開發面積	52.20	100.00	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。
	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

開發區塊	土地使用項目	面積（公頃）	百分比（%）	備註
	公（滯）用地	0.85	4.10	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。
	道路用地	6.81	32.82	
	開發面積	20.75	36.92	
	計畫面積	20.75	100.00	
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，其比例尺不得小於一千二百分之一。

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

V₀：該分區之基準容積率（100%）

V₁：提供公共設施之比例

V₂：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。

附件三、臺南市都市計畫委員會第 42、96、101 次會議記錄

臺南市都市計畫委員會第 42 次會議紀錄

一、時間：中華民國 104 年 6 月 29 日(星期一)上午 9 時

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：曾兼副主任委員旭正代理

四、記錄彙整：吳慧中

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「變更臺南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)
(土地使用分區暨都市設計管制要點)案」

第二案：「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)
(新市區建設地區開發區塊 F 及 G) 主要計畫」

第三案：「擬定臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)
(新市區建設地區開發區塊 F 及 G) 細部計畫」

第四案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合創意
設計園區計畫開發)(第二次)(土地使用分區管制要
點)」案

第五案：「擬定仁德都市計畫(轉運及旅遊服務專用區)細部
計畫」案

第六案：「臺南科學工業園區特定區計畫已發展區住宅區-善化
段 2348、2348-1 及 2349 等 3 筆地號開發計畫」

第七案：「擬定高速公路台南交流道附近特定區計畫(原部分
農業區變更為零星工業區)細部計畫」案再提會討論

第二案：「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)
(新市區建設地區開發區塊 F 及 G) 主要計畫」

說明：一、為提供科學園區內所需生活服務機能，辦理細部計畫擬定及區段徵收業務，特辦理特定區計畫區內開發區塊 F 及 G 區之開發，依循原計畫內容之指導，爰辦理此次變更。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 103 年 12 月 8 日至民國 104 年 1 月 6 日於新市區公所、善化區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並分別於 103 年 12 月 29 日下午 2 時 30 分假善化區公所 3 樓禮堂、103 年 12 月 30 日下午 2 時 30 分假新市區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：3 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，由臺南市都市計畫委員會吳委員欣修（召集人）、林委員本、胡委員學彥、詹委員達穎及林委員燕山等 5 人組成專案小組先行審查，分別於 104 年 3 月 9 日及 104 年 4 月 28 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體結論，爰提請大會討論。

決議：依本會專案小組初步建議意見(詳附錄)通過。

【附錄：專案小組初步建議意見】

一、 計畫內容及相關圖說，請依下列各點修正：

- (一) 善化左營文化遺址潛在分佈範圍已配合劃設為公園用地，有助於未來區段徵收工程施作及文化保存教育；另有關文化局代表意見請參酌納入計畫書修正。
- (二) 計畫人口推估部分，請再予以檢核其合理性，並配合修正計畫書內容及增加異動量的說明。
- (三) 建議併同「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）」之規定，將土地使用分區管制原則納入主要計畫敘明，以茲明確。
- (四) 台糖現供亞蔬中心使用範圍，配合剔除於 G 區區段徵收範圍並調整為農業區，並請套疊現況及地籍資料再行確認之。
- (五) 有關公園兼滯洪池 7、8 後續工程應依規劃設計容量施作。
- (六) 計畫區內嘉南農田水利會所有之農水路調整原則如下：
 - 1、 非屬區段徵收開發範圍維持既有農水路系統。
 - 2、 改道路線部分納入公共設施用地（道路用地、公(滯)用地及公兒用地）之工程設計，無法納入公共設施用地則劃設為灌排專用區，指定配回予嘉南農田水利會；依前開原則劃設後，如仍有剩餘土地，將依區段徵收相關規定辦理。
- (七) 有關涉及區段徵收內容部分，請參酌地政局建議事項配合修正之（詳附件一）。

二、 變更內容綜理表：詳附表 1。

三、 公展期間公民或團體陳情意見：詳附表 2。

附表 1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組意見
		原計畫	新計畫		
一	開發區塊 F	農業區（供申請變更開發為生活服務區）（41.08 公頃）	生活服務區（41.08 公頃）	1.因應臺南科學工業園區產業及地區發展，在交通區位條件及都市機能完善之考量下，優先辦理開發區塊F、G 區，以就近提供園區之生活及服務性設施，滿足當地發展需求。 2.引導臺南科學工業園區周邊土地有序漸進發展，營造園區與周邊環境發展融合協調，健全開發財務，開發後具有降低淹水風險、改善周邊環境品質，並增加地方稅收、促進園區生活服務機能、提高土地利用效能及促進公共衛生等公益性及必要性。	建議照案通過。
二	開發區塊 G	農業區（供申請變更開發為生活服務區）（36.58 公頃）	生活服務區（36.58 公頃）		建議照案通過。
三	15-25M 道路南側農業研發專用區	農業研發專用區（4.01 公頃）	農業區（4.01 公頃）	配合亞蔬中心後續之使用，並考量符合使用現況及亞蔬中心永續發展考量，於無違反當初劃設目的之原則下，優先將公有土地指派至該區位，將 G 區內農業研發專用區變更恢復為農業區，後續依照「臺南科學工業園區特地區 350M 道路興闢用地取得暨新市區建設地區 G 區土地規劃利用分配」協議書內容，無償提供亞蔬中心使用。	建議照案通過。

附表 2 公展期間公民或團體陳情意見表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	專案小組意見
1	辜O坤 細兒二用地 西側農業區 【善化段 3227地號】	陳情位置緊鄰細兒二用地，區段徵收後這區域的土地沒有預留出入口。	1、陳情位置緊鄰區段徵收範圍，並位於細兒二用地西側，能否一併納入區段徵收範圍。 2、若無法納入區段徵收範圍請規劃道路讓這區域的地主能有出入口不要圍起來造成不便。	不予採納。 未涉及計畫內容，未來於工程規劃施作時再行配合調整之。
2	謝O鳳 15-25M 道 路北側農業 區【善化段 2846 地號 等 3 筆土 地】	依照細部計畫範圍，陳情人所有之土地善化段2846及2846-1地號納入區段徵收範圍內，僅剩2846-2地號58平方公尺一小塊土地，且夾於25米道路及現有農路之間，影響土地所有權人權益。	建議將2846-2地號一併納入區段徵收範圍內。	酌予採納。 18-24M道路以西至南137線以東路口中心線仍維持不變，路口設置喇叭口288m ² ，並北移接現有農路（詳附圖一）。
3	台灣糖業股 份有限公司 臺南區處 臺19甲線道 路兩側生活 服務區【善 化段 2257-2 地號等21筆 土地】	陳情位置現況為道路、平荒、農路水路及出借亞蔬中心使用其中涉及本次變更範圍之善化段2257-2地號等13筆土地，現況為出借亞蔬中心使用，為避免影響亞蔬中心目前土地使用之面積及維持農業使用之需求，建議仍維持農業區以符現況使用及避免無償提供使用之後續地價稅負擔。	善化段2257-2 地號等13筆土地建議維持農業區並剔除於區段徵收範圍。	酌予採納。 1、G區範圍益民寮坵塊及南側3-50M西拉雅大道與18-24M台19甲交界處之坵塊配合前開面積修正，計畫內容調整如附圖二、附圖三 2、附圖三新增之FG-14-8M道路不納入區段徵收範圍，請併同修正計畫內容及相關圖說。

附圖一



15-25M 道路(18-24M 道路西側農業區路段)公展內容



15-25M 道路(18-24M 道路西側農業區路段)經小組決議修正內容

附圖二



益民寮聚落住宅區公展內容



益民寮聚落住宅區經小組決議修正內容

附圖三



備註：FG-14-8M 道路不納入區段徵收範圍

附件一

- 一、經現地勘查發現本開發區實際稻作優良農田甚多，建議依土地徵收條例第 3 條之 1 第 2 項規定辦理，應先徵得農業直轄市或縣(市)農業主管機關同意。
- 二、經勘查區段徵收範圍內樹木數量不少，請針對區內綠帶資源（珍貴樹木、老樹）之樹種、分布位置等資料納入計畫書敘明。
- 三、有關 G 區配合剔除台糖供亞蔬中心使用範圍後，益民寮部分請檢討剩餘仍作為建築使用之區塊是否有納入之必要，3-50M 及 18-24M 交界部分區塊，經現地勘查確實有開闢之必要，請再敘明剔除之原因及工程如何施作之因應方法。
- 四、請補充區段徵收財務分析內容：
 - (一) 地上物改良拆遷補償費之單價。
 - (二) 本案周邊內政部實價登錄資料。
 - (三) 本案設定 70%地主領地、30%領取補償費之依據為何?並請補充相關問券調查資料佐證。
 - (四) 區外公共設施負擔費用之利息 37,371 萬元，請補充其計算之方式及年期為何?
 - (五) 貸款利息計算之年期及說明採複利或單利計算。

第三案：「擬定臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(新市區建設地區開發區塊 F 及 G) 細部計畫」

說明：一、為提供科學園區內所需生活服務機能，特辦理特定區計畫區內開發區塊 F 及 G 區之開發，依循主要計畫內容之指導與規定，研擬細部計畫內容，爰辦理擬定細部計畫作業。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：民國 103 年 12 月 8 日至民國 104 年 1 月 6 日於新市區公所、善化區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並分別於 103 年 12 月 29 日下午 2 時 30 分假善化區公所 3 樓禮堂、103 年 12 月 30 日下午 2 時 30 分假新市區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，由臺南市都市計畫委員會吳委員欣修（召集人）、林委員本、胡委員學彥、詹委員達穎及林委員燕山等 5 人組成專案小組先行審查，分別於 104 年 3 月 9 日及 104 年 4 月 28 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體結論，爰提請大會討論。

決議：依本會專案小組初步建議意見(詳附錄)通過；另因本案屬細部計畫性質，故俟「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(新市區建設地區開發區塊 F 及 G) 主要計畫」案經內政部審定發布實施後，再行配合修正發布實施。

【附錄專案小組初步建議意見】

一、計畫內容及相關圖說，請依下列各點修正：

- (一) 善化左營文化遺址潛在分佈範圍已配合劃設為公園用地，有助於未來區段徵收工程施作及文化保存教育；另有關文化局代表意見請參酌納入計畫書修正。
- (二) 台糖現供亞蔬中心使用範圍，配合剔除於 G 區區段徵收範圍並調整為農業區，並請套疊現況及地籍資料再行確認之。
- (三) 有關公園兼滯洪池 7、8 後續工程應依規劃設計容量施作。
- (四) 計畫區內嘉南農田水利會所有之農水路調整原則如下：
 - 1、非屬區段徵收開發範圍維持既有農水路系統。
 - 2、改道路線部分納入公共設施用地（道路用地、公(滯)用地及公兒用地）之工程設計，無法納入公共設施用地則劃設為灌排專用區，指定配回予嘉南農田水利會；依前開原則劃設後，如仍有剩餘土地，將依區段徵收相關規定辦理。
- (五) 有關涉及區段徵收內容部分，請參酌地政局建議事項配合修正之（詳附件一）。

二、土地使用分區管制暨都市設計管制要點：詳附件二。

附件一

- 一、經現地勘查發現本開發區實際稻作優良農田甚多，建議依土地徵收條例第 3 條之 1 第 2 項規定辦理，應先徵得農業直轄市或縣(市)農業主管機關同意。
- 二、經勘查區段徵收範圍內樹木數量不少，請針對區內綠帶資源（珍貴樹木、老樹）之樹種、分布位置等資料納入計畫書敘明。
- 三、有關 G 區配合剔除台糖供亞蔬中心使用範圍後，益民寮部分請檢討剩餘仍作為建築使用之區塊是否有納入之必要，3-50M 及 18-24M 交界部分區塊，經現地勘查確實有開闢之必要，請再敘明剔除之原因及工程如何施作之因應方法。
- 四、請補充區段徵收財務分析內容：
 - (一) 地上物改良拆遷補償費之單價。
 - (二) 本案周邊內政部實價登錄資料。
 - (三) 本案設定 70%地主領地、30%領取補償費之依據為何?並請補充相關問券調查資料佐證。
 - (四) 區外公共設施負擔費用之利息 37,371 萬元，請補充其計算之方式及年期為何?
 - (五) 貸款利息計算之年期及說明採複利或單利計算。

附件二

捌、土地使用分區管制要點

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臺南市施行細則（以下簡稱臺南市施行細則）第十二條訂定之。

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。

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。~~
- 一九、基地線：建築基地範圍之界線。
- 二十、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。~~
- 三十三、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。
- 四十四、庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。
- 五十五、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。~~

~~六十八、前院最小深度：建築物前牆面或前柱面與前面基地線間之最小淨寬距離。~~

~~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。~~

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、住宅區

二、生活服務區（住宅）：

（一）生活服務區（第二種住宅）。

（二）生活服務區（第四種住宅）。

三、生活服務區（商業）。

四、農業區。

五、灌排專用區。

六、公園用地。

七、公園兼滯洪池用地。

八、綠地用地。

九、兒童遊樂場用地。

十、人行廣場用地。

十一、交通用地。

十二、停車場用地。

十三、污水處理廠用地。

十四、溝渠用地。

十五、機關用地。

十六、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，詳圖 19 所示。



圖 19 新市區建設地區開發區塊 F 及 G 區細部計畫街廓編號示意圖

第二編 土地使用分區管制事項

第五點 生活服務區（住宅）不得做臺南市施行細則第十五條之使用，容許使用項目應依臺南市施行細則第十四條規定辦理，其中生活服務區（第二種住宅）不得做該條文第一項第 13~15 款之容許使用項目。

第六點 生活服務區（商業）容許使用項目應依臺南市施行細則第十六條規定辦理。其中一樓、二樓應作商業使用，但必要之出入口門廳、樓電梯等通行空間及管理員室不受此限。

第七點 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)	建築基地最小 面寬 (m)
住宅 使用	住宅區	50	120	—	—
	生活服務區（第二種住宅）	50	150	110	—
	生活服務區（第四種住宅）	50	180	100	—
商業 使用	生活服務區（商業）	70	280	—	10

第八點 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基準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 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 (%)
公園用地	15	45
兒童遊樂場用地	15	30

第十點 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 20 及圖 21 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 類型	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. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之透保水性人行步道，並應適當設置街道家具供民眾休憩使用。
	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. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之透保水性人行步道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。
	臨 15M 細部計畫道路及 25-15M 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. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之透保水性人行步道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。
	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. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 1.5 公尺之透保水性人行步道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。
指定留設帶狀式 開放空間	街廓 A15 臨兒童遊樂場用地側、街廓 A13 臨公園用地側、街廓 A23 臨地界側之建築基地，應退縮寬度 3M 以上之公共開放空間。	退縮部分不得設置圍牆，應予植栽綠化，設置街道家具開放供公眾使用。
	街廓 A4 之建築基地於指定位置之基地線兩側應各退縮寬度 4M 以上之公共開放空間。	退縮部分不得設置圍牆，應予植栽綠化，設置街道家具開放供公眾使用。
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	應適當植栽綠化及設置街道家具供民眾休憩使用。
	街角廣場 B 最小面積為 200 平方公尺	

(二) 指定留設之開放空間不得設置停車位，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟得計入前院深度、法定空地面積及檢討停車出入通道，其綠覆率不得小於 50%。

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(高度/長度)不得大於 1:12；其中，無遮簷人行空間部分應採用透水性硬質鋪面，且與道路之人行道連續相接。

三、指定留設之開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。

四、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。

五、依本點規定指定留設供公眾使用之開放空間，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，免受本點規定限制。

第十一點 本計畫區建築物之前院最小深度為 5 公尺；依本要點第十點指定留設公共開放空間寬度大於 5 公尺者，從其規定。

~~一、建築物需設置前院，其最小深度為 5 公尺；依本要點第十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；依本要點第十點指定留設公共開放空間寬度大於 2 公尺者，從其規定。~~



圖 20 細部計畫指定留設沿街式公共開放空間位置示意圖（一）



圖 21 細部計畫指定留設帶狀式公共開放空間、指定留設街角廣場式開放空間位置示意圖（二）

第十二點 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 1.8 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 2 公尺。
生活服務區 (商業)	1.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。 2.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、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、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) 裝卸空間不得占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。

第十三點 本計畫公共設施用地之綠化應符合下列之原則：

項目	公園用地	兒童遊樂場用地
綠化面積	80%	40%

連接公（滯）8 用地南側之兒童遊樂場用地需配合與公（滯）8 用地併同整體設計考量，且得不受上述綠化面積比例之限制。

第十四點 太陽光電設施設置規定(新增)

本計畫區所有建築物新建時，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。有關設置規模標準如下：

- 一、採集合住宅規劃者，應至少設置建築面積 50%。
- 二、非採集合住宅規劃者，應至少設置 2 千瓦(kWp)，容積樓地板面積每滿 180 平方公尺增加 1 千瓦(kWp)，設置瓦數未達整數時，其零數應設置 1 千瓦(kWp)。
- 三、如有特殊情況無法依規定設置，得研提節能設計方案，送經都市設計審議委員會審查通過者，免受本點規定限制。

第十五點 基地保水(新增)

- 一、為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物新建時，應設置防洪或雨水貯留設施。
 - (一) 設置標準：最小雨水貯集設計容量以建築基地面積乘以係數 0.119 計算貯留體積。
 - (二) 並依「公告臺南市低碳城市自治條例第十八條規定應設置防洪或雨水貯留設施」第二點設置規定及第五點申請程序辦理。
- 二、本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下 1 層應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，以利植栽綠化及透水。

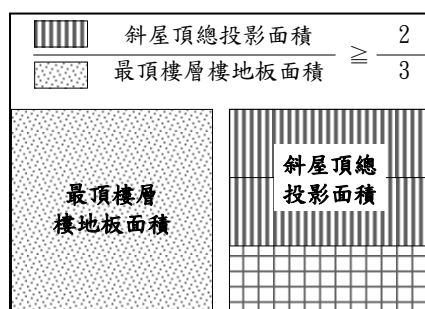
第十六點 地下層開挖規定(新增)

本計畫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；如有特殊情況經都市設計委員會審議通過者不在此限。

第十七四點 獎勵措施

一、本計畫區街廓編號 A5、A7、A8、A9、A13、A16、A17、A18、A19、A20、A21 七層樓以下或簷高未達 21 公尺之建築得申請斜屋頂獎勵，其規定如下：

(一) 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積。



(二) 斜屋頂斜面坡度比(高:底)不得大於 1:1 且不得小於 3:10，其中背向

最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。

(三) 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高:底)不得小於 3:10。(詳圖 22 與圖 23 所示)

(四) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。

(五) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。

(六) 如有特殊情形經本市都市設計審議委員會同意者，得適用本獎勵規定。

(七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

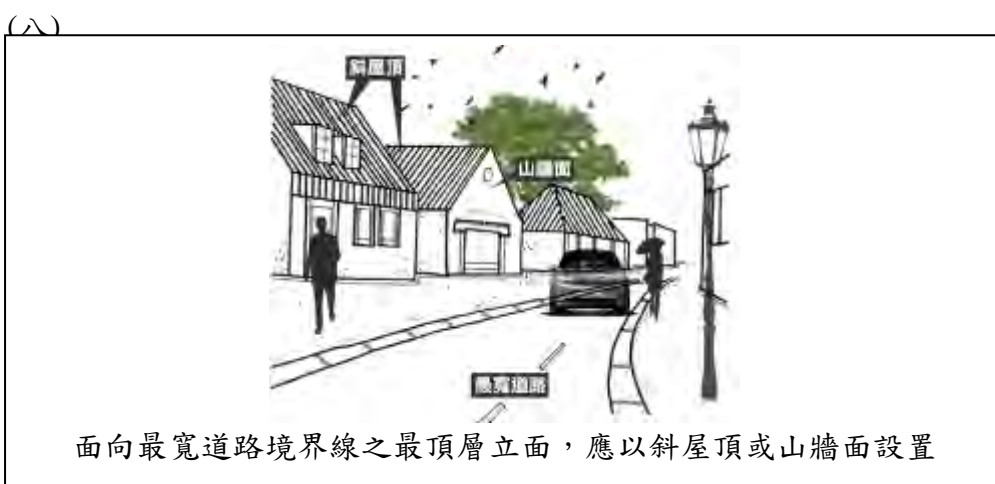


圖 22 面向最寬道路境界線立面示意圖

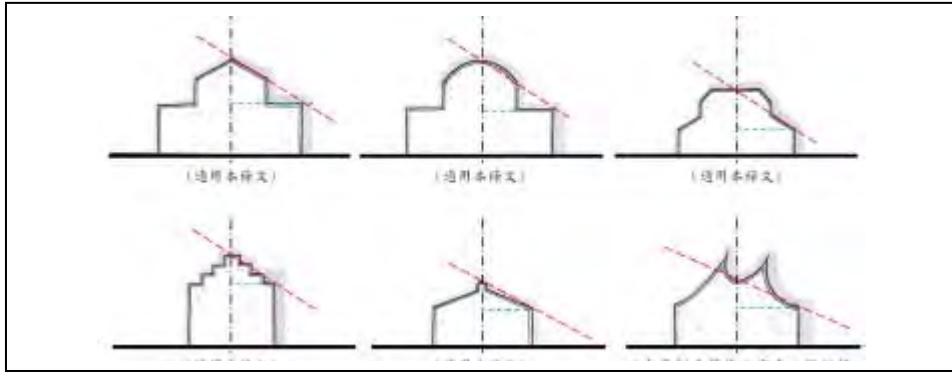


圖 23 山牆底高比樣式圖

二、本計畫區不適用「變更臺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）」土地使用分區管制要點第十一點第二款△V3：引進重要產業類別相關設施及△V4：配合開發時程之獎勵容積規定。

生活服務區（第二、四種住宅）及生活服務區（商業）之建築基地臨接寬度八公尺以上計畫道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上，且面積達一千五百平方公尺以上者，得增加其興建樓地板面積：

前項增加興建之樓地板面積依下列方式核計：

$$V=V0+\triangle V1+\triangle V2+\triangle V3+\triangle V4$$

其中V：獎勵後總容積

V0：該分區細部計畫後之基準容積

△V1：提供開放空間或公益性設施之獎勵容積

△V2：建築物地面層挑空且不開挖地下室之獎勵容積（依主要計畫土地使用分區管制要點第七點第二款規定計算）

△V3：引進重要產業類別相關設施

△V4：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(△V4)
二年內	$V0 \times 10\%$
三年內	$V0 \times 7\%$
四年內	$V0 \times 5\%$
五年內	$V0 \times 3\%$
滿第五年後	$V0 \times 0\%$

三、獎勵後總容積不得超出該使用分區基準容積之20%。

第十八五點 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。

玖、都市設計準則

第一點 本計畫區範圍申請開發建築及各項公共工程均須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照，其審議層級規定如下：

一、提送都市設計審議委員會審議：

- (一) 3-50M 西拉雅大道周邊編號 A23 及 A26 之街廓，其申請開發基地面積超過 1,000 平方公尺者。
- (二) 生活服務區（商業）編號 B1、B2、B3 及 B4 之街廓，其申請開發基地面積超過 1,000 平方公尺者。
- (三) 基地面積達 2,000 平方公尺以上者。
- (四) 建築法令規定之高層建築物。
- (五) 公共工程其工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者。工程預算之計算，其屬道路者不含無涉都市景觀之地下工程項目。

二、前開規定以外者由建築主管機關或公共工程主辦單位審查。

第二點 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、(一) 戶外停車位應距離建築物外牆面中心線 50 公分以上，並適當植栽綠化。~~
- ~~二、(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，並以喬木或綠籬做適當遮蔽。~~

~~二、交通規劃及停車出入口：~~

- ~~三、(一) 建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 3-50M、15-25M、17-25M 及 18-24M 道路上，惟基地僅鄰接上開道路出入者，得設置一條集中式出入車道。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) 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。~~

第三點 圍牆建築物高度、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面積（不含屋頂突出物面積）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、(一) 生活服務區（商業）之建築基地不得設置圍牆。~~

~~二、(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、(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。~~

第四點 廣告招牌

一、除生活服務區（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，其設置位置不得妨礙通行於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。

第五點 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、15-25M 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。~~

第六點 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、低照度之適當照明設施，於夜間平均照度不得低於 6 Lux。~~

第七點 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應達 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。

第八點 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，則需設置於人行道上之植栽槽內最外緣；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。

第九點 本準則未規定事項，依「臺南市都市設計審議原則」之規定辦理，若因開發基地條件限制如有特殊情形，致使全部或部分無法適用本都市設計準則，得依經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理為準。

臺南市都市計畫委員會第 96 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 12 月 4 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：方兼副主任委員進呈

四、紀錄彙整：羅介奴

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件

第一案：變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案再提會討論

第二案：變更關子嶺(含枕頭山附近地區)特定區計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案再提會討論

第三案：變更白河都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案

第四案：「擬定臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(新市區建設地區開發區塊 F 及 G)細部計畫」案再提會討論

第 四 案：「擬定臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)

(新市區建設地區開發區塊 F 及 G) 細部計畫」案再提會討論

說 明：本案業經本會104年6月29日第42次會審議通過在案。惟本案審定後另有本府地政局、行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處等3件陳情案件須再提會審議；另本案土地使用分區管制要點及都市設計準則，涉及住宅區容許使用項目、停車場使用、設置防洪或雨水貯留設施及綠化規定等內容，擬參酌現況發展需求，並精簡原條文內容及配合本市通案性規定修正部分相關條文，爰併同再提會討論。

決 議：一、本案除計畫範圍依108年7月16日內政部第949次會議決議內容修正外，其餘准照本會104年6月29日第42次會決議及本次提會內容（詳附錄）通過。
二、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。

【附錄】提會內容

表1 逾公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	決議
逾 1	臺南市政府地政局	西拉雅大道北側住宅區內計畫道路 FG-14-8M 非審定之都市計畫區段徵收範圍，該等土地使用現況為台糖公司所有之 3 米農路，且未與區內計畫道路 FG-13-12M 相連，考量未來該區土地所有權人參與區段徵收後土地分配權益及本區公共工程規劃設計困難。	請本府都市發展局研議修正都市計畫，將 FG-14-8M 計畫道路納入區段徵收範圍之可行性	同意採納。 理由： 1、考量該道路用地如未納入區段徵收範圍，將影響周邊土地所有權人參與區段徵收後土地分配權益，並使本區公共工程規劃設計困難。 2、另查本府地政局業已將 FG-14-8M 細部計畫道路納入區段徵收規劃範圍，其區段徵收工程細部設計業於 109 年 11 月 18 日，經各主管機關單位審查已無意見，並經地政局同意核定在案，爰建議納入區段徵收範圍並配合修正細部計畫書圖內容。
逾 2	許○貞、許○平 善化區善化段 3383、3384 地號	初步細部計劃不符合利用效益，故另有建議	1、建議價購優先。 2、原址保留，建議開設公共道路。	未便採納。 理由： 1、道路及街廓大小係參酌地主持有面積、合法建物區位及區外道路銜接等因素劃設。 2、有關價購與原址保留部分非屬都市計畫範疇，轉請地政局依相關規定辦理。
逾 3	行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處		涉及本會善化分線等 25 線給排水路，為嗣後維護管理需要及權益，請依下述各點規劃渠道及辦理： 1、水路請依灌排分流原則規劃灌排水路系統，以免影響灌溉水質。 2、涉及本會給水路部分，請於公設用地外劃設灌	酌予採納。 理由： 1、本案改道原則為：改道路線部分納入公共設施用地（道路用地、公(滯)用地及公兒用地）之工程設計，無法納入公共設施用地則劃設為灌排專用區，指定配回予嘉南農田水利

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	決議
			溉設施專用區，並以 U 型溝規劃渠道、巡防道路及堤岸用地。 3、農田排水路如與道路側溝併行(如西善化小排等)，嗣後由道路管理機關管理之原則下，請以共構使用規劃水路。	會；依前開原則劃設後，如仍有剩餘土地，將依區段徵收相關規定辦理。 2、另查本案區段徵收工程細部設計業於 109 年 11 月 18 日，經各主管機關單位審查已無意見，並經地政局同意核定在案。

表 2 土地使用分區管制要點建議修正內容表

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>第一編 總 則</p> <p>第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則（以下簡稱臺南市施行細則）第十二條訂定之。</p> <p>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。</p>	<p>維持原條文。</p>	
<p>第三點 本要點用語定義如下：</p> <p>一、基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>二、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。</p> <p>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。</p> <p>四、庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。</p> <p>五、前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>六、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。</p>	<p>第三點 本要點用語定義如下：</p> <p>一、基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>二、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。</p> <p>三一、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。</p> <p>四、庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。</p> <p>五二、前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>六三、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。</p>	<p>後續條文無相關規定(基地線、前面基地線、庭院)者予以刪除，以簡化條文內容。</p>
<p>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：</p>	<p>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：</p>	<p>南科未來開發區塊劃定之分區建議統一分區名稱及使用強度，以利</p>

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																								
<p>一、住宅區</p> <p>二、生活服務區（住宅）： （一）生活服務區（第二種住宅）。 （二）生活服務區（第四種住宅）。</p> <p>三、生活服務區（商業）。</p> <p>四、農業區。</p> <p>五、灌排專用區。</p> <p>六、公園用地。</p> <p>七、公園兼滯洪池用地。</p> <p>八、綠地用地。</p> <p>九、兒童遊樂場用地。</p> <p>十、人行廣場用地。</p> <p>十一、交通用地</p> <p>十二、停車場用地</p> <p>十三、污水處理廠用地</p> <p>十四、溝渠用地</p> <p>十五、機關用地。</p> <p>十六、道路用地。</p> <p>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。</p> <p>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，詳圖 19 所示。</p>	<p>一、住宅區</p> <p>二、生活服務區（住宅）： （一）生活服務區（第二種住宅）。 （二）生活服務區（第四種住宅）。</p> <p>三、生活服務區（<u>第三種商業</u>）。</p> <p>四、農業區。</p> <p>五、灌排專用區。</p> <p>六、公園用地。</p> <p>七、公園兼滯洪池用地。</p> <p>八、綠地用地。</p> <p>九、兒童遊樂場用地。</p> <p>十、人行廣場用地。</p> <p>十一、交通用地</p> <p>十二、停車場用地</p> <p>十三、污水處理廠用地</p> <p>十四、溝渠用地</p> <p>十五、機關用地。</p> <p>十六、道路用地。</p> <p>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。</p> <p>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，詳圖 19 所示。</p>	<p>後續管理及執行。</p> <table border="1" data-bbox="1666 264 2114 948"> <thead> <tr> <th>分區名稱</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生活服務區(第一種住宅)</td> <td>50</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>生活服務區(第二種住宅)</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>生活服務區(第三種住宅)</td> <td>50</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>生活服務區(第四種住宅)</td> <td>50</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>生活服務區(第一種商業)</td> <td>70</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>生活服務區(第二種商業)</td> <td>70</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>生活服務區(第三種商業)</td> <td>70</td> <td>280</td> </tr> </tbody> </table>	分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	生活服務區(第一種住宅)	50	120	生活服務區(第二種住宅)	50	150	生活服務區(第三種住宅)	50	160	生活服務區(第四種住宅)	50	180	生活服務區(第一種商業)	70	180	生活服務區(第二種商業)	70	250	生活服務區(第三種商業)	70	280
分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)																								
生活服務區(第一種住宅)	50	120																								
生活服務區(第二種住宅)	50	150																								
生活服務區(第三種住宅)	50	160																								
生活服務區(第四種住宅)	50	180																								
生活服務區(第一種商業)	70	180																								
生活服務區(第二種商業)	70	250																								
生活服務區(第三種商業)	70	280																								
<p>第五點 生活服務區（住宅）不得做臺南市施行細則第十五條之使用，容許使用項目應依臺南市施行細則第十四條規定辦理，其中生活服務區（第二種住宅）不得做該條文第一項第 13~15 款</p>	<p>第五點 <u>生活服務區（第二種住宅）、生活服務區（第四種住宅）容許使用項目應依都市計畫法臺南市施行細則第十四、十五條規定辦理。</u></p>	<p>為強化本計畫區開發後之商業活動機能，住宅區管制規定依都市計畫法臺南市施行細則之規定辦理，開放容許作為限定規模及條件之商業使用。</p>																								

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																																																								
之容許使用項目。																																																										
<p>第六點 生活服務區（商業）容許使用項目應依都市計畫法臺南市施行細則第十六條規定辦理。其中一樓、二樓應作商業使用，但必要之出入口門廳、樓電梯等通行空間及管理員室不受此限。</p>	<p>第六點 生活服務區（<u>第三種商業</u>）容許使用項目應依都市計畫法臺南市施行細則第十六條規定辦理。其中一樓、二樓應作商業使用，但必要之出入口門廳、樓電梯等通行空間及管理員室不受此限。</p>	<p>南科未來開發區塊劃定之分區建議統一分區名稱及使用強度，以利後續管理及執行。</p>																																																								
<p>第七點 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：</p> <table border="1" data-bbox="87 692 806 1225"> <thead> <tr> <th colspan="2">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>建築基地最小面寬 (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">住宅使用</td> <td>住宅區</td> <td>50</td> <td>120</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>生活服務區（第二種住宅）</td> <td>50</td> <td>150</td> <td>110</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>生活服務區（第四種住宅）</td> <td>50</td> <td>180</td> <td>100</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>商業使用</td> <td>生活服務區（商業）</td> <td>70</td> <td>280</td> <td>—</td> <td>10</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)	建築基地最小面寬 (m)	住宅使用	住宅區	50	120	—	—	生活服務區（第二種住宅）	50	150	110	—	生活服務區（第四種住宅）	50	180	100	—	商業使用	生活服務區（商業）	70	280	—	10	<p>第七點 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：</p> <table border="1" data-bbox="875 692 1615 1270"> <thead> <tr> <th colspan="2">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>建築基地最小面寬 (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">住宅使用</td> <td>住宅區</td> <td>50</td> <td>120</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>生活服務區（第二種住宅）</td> <td>50</td> <td>150</td> <td>110</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>生活服務區（第四種住宅）</td> <td>50</td> <td>180</td> <td>100</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>商業使用</td> <td>生活服務區（<u>第三種商業</u>）</td> <td>70</td> <td>280</td> <td>—</td> <td>10</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)	建築基地最小面寬 (m)	住宅使用	住宅區	50	120	—	—	生活服務區（第二種住宅）	50	150	110	—	生活服務區（第四種住宅）	50	180	100	—	商業使用	生活服務區（ <u>第三種商業</u> ）	70	280	—	10	<p>南科未來開發區塊劃定之分區建議統一分區名稱及使用強度，以利後續管理及執行。</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)	建築基地最小面寬 (m)																																																					
住宅使用	住宅區	50	120	—	—																																																					
	生活服務區（第二種住宅）	50	150	110	—																																																					
	生活服務區（第四種住宅）	50	180	100	—																																																					
商業使用	生活服務區（商業）	70	280	—	10																																																					
土地使用分區類別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小建築基地面積 (m ²)	建築基地最小面寬 (m)																																																					
住宅使用	住宅區	50	120	—	—																																																					
	生活服務區（第二種住宅）	50	150	110	—																																																					
	生活服務區（第四種住宅）	50	180	100	—																																																					
商業使用	生活服務區（ <u>第三種商業</u> ）	70	280	—	10																																																					
<p>第八點 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基準專章規</p>	<p>維持原條文。</p>																																																									

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明												
<p>定之適用範圍，但不受該專章規定之最小面積、規模限制。</p>														
<p>第九點 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：</p> <table border="1" data-bbox="87 435 786 632"> <thead> <tr> <th>公共設施用地類別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	公園用地	15	45	兒童遊樂場用地	15	30	<p>維持原條文。</p>				
公共設施用地類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)												
公園用地	15	45												
兒童遊樂場用地	15	30												
<p>第十點 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：</p> <p>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 20 及圖 21 所示。</p> <p>(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。</p> <table border="1" data-bbox="107 1018 824 1407"> <thead> <tr> <th>留設規定 類型</th> <th>最小寬度 (m) / 最小面積 (m²)</th> <th>其他留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>指定留設 沿街式開 放空間</td> <td>臨 3-50M 計畫道路者應退縮寬度 10M 以上之開放空間。</td> <td>1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其</td> </tr> </tbody> </table>	留設規定 類型	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. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其	<p>第十點 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：</p> <p>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 20 及圖 21 所示。</p> <p>(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。</p> <table border="1" data-bbox="875 1043 1615 1407"> <thead> <tr> <th>留設規定 類型</th> <th>最小寬度 (m) / 最小面積 (m²)</th> <th>其他留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>指定留設 沿街式開 放空間</td> <td>臨 3-50M 計畫道路者應退縮寬度 10M 以上之開放空間。</td> <td>1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘</td> </tr> </tbody> </table>	留設規定 類型	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. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘	<ol style="list-style-type: none"> 1、整併並刪除非實質強制管制事項，以簡化條文內容。 2、統一南科特定區留設開放空間綠化管制內容，修正綠化規定。 3、參酌鄰近 LM 區執行情形，調整人行空間鋪面設置規定。
留設規定 類型	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. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其												
留設規定 類型	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. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘												

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文		本次提會建議修正條文		修正說明
	餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之 <u>透保水性</u> 人行步道，並應適當設置街道家具供民眾休憩使用。		部分應留設寬 2.5 公尺以上之 <u>無遮簷</u> 人行步道， 並應適當設置街道家具供民眾休憩使用。	
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. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之 <u>透保水性</u> 人行步道。	臨 15-25M、17-25M 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. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之 <u>無遮簷</u> 人行步道。	
臨 15M 細部計畫道路及 25-15M 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. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 1.5 公尺之 <u>無遮簷</u> 人行步道。	臨 15M 細部計畫道路及 25-15M 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. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 1.5 公尺之 <u>無遮簷</u> 人行步道。	
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. 應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 1.5 公尺之 <u>透保水性</u> 人行步道。	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。		
	指定留設帶狀式開放空間	街廓 A15 臨兒童遊樂場用地側、街廓 A13 臨公園用地側、街廓 A23 臨地界側之建築基地，應退縮寬度 3M 以上之公共開放空間。	<u>退縮部分應予植栽綠化。</u>	
	指定留	街角廣場 A 最小面	應適當植栽綠化供民	

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文			本次提會建議修正條文			修正說明
指定留設帶狀式開放空間	街廓 A15 臨兒童遊樂場用地側、街廓 A13 臨公園用地側、街廓 A23 臨地界側之建築基地，應退縮寬度 3M 以上之公共開放空間。	退縮部分不得設置圍牆，應予植栽綠化。	設街角廣場式開放空間	積為 400 平方公尺	眾休憩使用。	
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 街角廣場 B 最小面積為 200 平方公尺	應適當植栽綠化及設置街道家具供民眾休憩使用。				
<p>(二) 指定留設之開放空間不得設置停車位，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟得計入前院深度、法定空地面積及檢討停車出入通道，其綠覆率不得小於 50%。</p> <p>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(高度/長度)不得大於 1:12；其中，無遮簷人行空間部分應採用透水性鋪面，且與道路之人行道連續相接。</p> <p>三、指定留設之開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。</p> <p>四、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。</p> <p>五、依本點規定指定留設供公眾使用之開放空間，如有特殊情形，得經「臺南市都市設計審議委員會」</p>			<p>(二) 指定留設之開放空間不得設置圍牆及停車位，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟得計入前院深度、法定空地面積及檢討停車出入通道，其綠化面積不得小於 25%。</p> <p>二、指定留設之開放空間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(高度/長度)不得大於 1:12；其中，無遮簷人行空間部分應採用透水性鋪面，且與道路之人行道連續相接。</p> <p>三、指定留設之開放空間與建築物的使用，應注重活動之串連，使空間使用更順暢。</p> <p>四、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。</p> <p><u>五</u>三、依本點規定指定留設供公眾使用之開放空間，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，免受本點規定限制。</p>			

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																		
審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。																				
<p>第十一點 本計畫區建築物之前院最小深度為 5 公尺；依本要點第十點指定留設公共開放空間寬度大於 5 公尺者，從其規定。</p>	維持原條文。																			
<p>第十二點 本計畫區停車規定如下：</p> <p>一、建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="125 588 808 1375"> <thead> <tr> <th>建築物用途</th> <th>停車空間設置標準</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生活服務區 (住宅)</td> <td>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。</td> <td>機車停車位大小應至少符合長 1.8 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 2 公尺。</td> </tr> <tr> <td>生活服務區 (商業)</td> <td>1. 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。 2. 應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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 1.8 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 2 公尺。	生活服務區 (商業)	1. 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。 2. 應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。		<p>第十二點 本計畫區停車規定如下：</p> <p>一、建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="913 588 1597 1375"> <thead> <tr> <th>建築物用途</th> <th>停車空間設置標準</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生活服務區 (住宅)</td> <td>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。</td> <td>機車停車位大小應至少符合長 1.8 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 2 公尺。</td> </tr> <tr> <td>生活服務區 (<u>第三種</u>商業)</td> <td>1. 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。 2. 應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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 1.8 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 2 公尺。	生活服務區 (<u>第三種</u> 商業)	1. 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。 2. 應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。		南科未來開發區塊劃定之分區建議統一分區名稱及使用強度，以利後續管理及執行。
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 1.8 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 2 公尺。																		
生活服務區 (商業)	1. 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。 2. 應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。																			
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 1.8 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 2 公尺。																		
生活服務區 (<u>第三種</u> 商業)	1. 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。 2. 應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。																			

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文

- 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。
 - (二) 裝卸空間不得占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。

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、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
	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	2,000 以下	免設	

本次提會建議修正條文

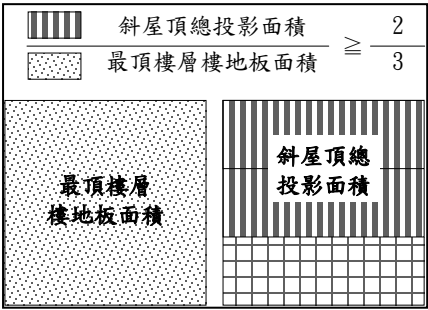
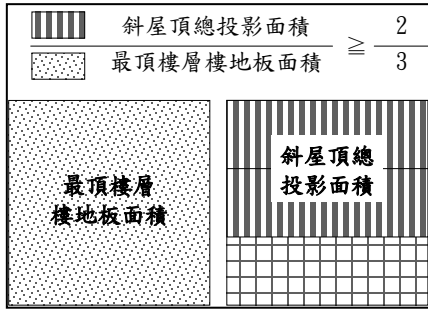
- 二、本計畫區建築物應依規定需設置離街裝卸場者，其規定如下：
- (一) 裝卸車位數量應依下表之規定。
 - (二) 裝卸空間不得占用公共通道與指定留設之公共開放空間。
 - (三) 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有 15 公尺。
 - (四) 裝卸空間之四周鄰接其他基地時應適時綠化阻隔。若設置照明設備，照明之光線應避免直射鄰近建築物。

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、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
	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	2,000 以下	免設	

修正說明

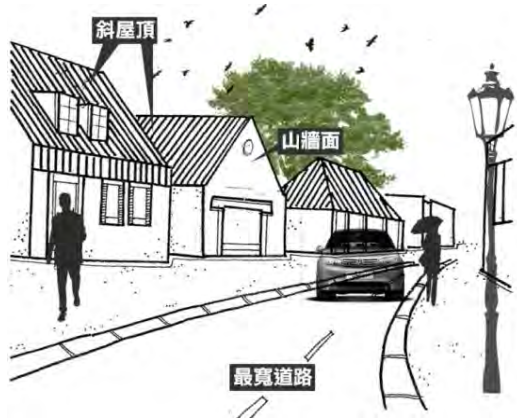
臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文				本次提會建議修正條文				修正說明		
業、金融、保險及不動產業、旅館業	超過 2,000 未滿 4,000	一	尺，寬四公尺，淨高四.二公尺 三、同一基地內供「建築物使用用途」二欄以上使用者，其設置基準應分別就該欄表列規定計算後（零數均應計入）予以累加後合併計算。	業、金融、保險及不動產業、旅館業	超過 2,000 未滿 4,000	一	尺，寬四公尺，淨高四.二公尺 三、同一基地內供「建築物使用用途」二欄以上使用者，其設置基準應分別就該欄表列規定計算後（零數均應計入）予以累加後合併計算。			
文化、運動、休閒及其他服務業	超過 4,000 未滿 10,000	二		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。	文化、運動、休閒及其他服務業	超過 4,000 未滿 10,000			二	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。
	10,000 以上	三		10,000 以上		10,000 以上			三	
	1,000 以下	免設								
超過 1,000 未滿 4,000	一	10,000 以上	10,000 以上	三						
超過 4,000 未滿 10,000	二				10,000 以上	10,000 以上	三			
10,000 以上	三	10,000 以上	10,000 以上	三						
第十三點	本計畫公共設施用地之綠化應符合下列之				第十三點(新增)	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。			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。	
第十三點	本計畫公共設施用地之綠化應符合下列之			第十三點	本計畫公共設施用地之綠化應符合下列之			點次調整；其餘維持原條文。		

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明												
<p>原則：</p> <table border="1" data-bbox="91 268 770 360"> <tr> <th>項目</th> <th>公園用地</th> <th>兒童遊樂場用地</th> </tr> <tr> <td>綠化面積</td> <td>80%</td> <td>40%</td> </tr> </table> <p>連接公（滯）8 用地南側之兒童遊樂場用地需配合與公（滯）8 用地併同整體設計考量，且得不受上述綠化面積比例之限制。</p>	項目	公園用地	兒童遊樂場用地	綠化面積	80%	40%	<p>之原則：</p> <table border="1" data-bbox="880 268 1559 360"> <tr> <th>項目</th> <th>公園用地</th> <th>兒童遊樂場用地</th> </tr> <tr> <td>綠化面積</td> <td>80%</td> <td>40%</td> </tr> </table> <p>連接公（滯）8 用地南側之兒童遊樂場用地需配合與公（滯）8 用地併同整體設計考量，且得不受上述綠化面積比例之限制。</p>	項目	公園用地	兒童遊樂場用地	綠化面積	80%	40%	
項目	公園用地	兒童遊樂場用地												
綠化面積	80%	40%												
項目	公園用地	兒童遊樂場用地												
綠化面積	80%	40%												
<p>第十四點 太陽光電設施設置規定</p> <p>本計畫區所有建築物新建時，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。有關設置規模標準如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、採集合住宅規劃者，應至少設置建築面積 50%。 二、非採集合住宅規劃者，應至少設置 2 千瓦(kWp)，容積樓地板面積每滿 180 平方公尺增加 1 千瓦(kWp)，設置瓦數未達整數時，其零數應設置 1 千瓦(kWp)。 三、如有特殊情況無法依規定設置，得研提節能設計方案，送經都市設計審議委員會審查通過者，免受本點規定限制。 	<p>第十四<u>五</u>點 太陽光電設施設置規定</p> <p>本計畫區所有建築物新建時，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。有關設置規模標準如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、採集合住宅規劃者，應至少設置建築面積 50%。 二、非採集合住宅規劃者，應至少設置 2 千瓦(kWp)，容積樓地板面積每滿 180 平方公尺增加 1 千瓦(kWp)，設置瓦數未達整數時，其零數應設置 1 千瓦(kWp)。 三、如有特殊情況無法依規定設置，得研提節能設計方案，送經都市設計審議委員會審查通過者，免受本點規定限制。 	<p>點次調整；其餘維持原條文。</p>												
<p>第十五點 基地保水</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物新建時，應設置防洪或雨水貯留設施。 <ol style="list-style-type: none"> (一) 設置標準：最小雨水貯集設計容量以建築基地面積乘以係數 0.119 計算貯留體積。 (二) 並依「公告臺南市低碳城市自治條例第十 	<p>第十五<u>六</u>點 基地保水</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物新建時，應依「<u>臺南市低碳城市自治條例</u>」第十八條規定設置防洪或雨水貯留設施。 <ol style="list-style-type: none"> (一) 設置標準：最小雨水貯集設計容量以建築基地面積乘以係數 0.119 計算貯留體積。 	<ol style="list-style-type: none"> 1、點次調整。 2、本計畫區屬地勢較高地區，爰酌予調整應設置防洪或雨水貯留設施之規定。 												

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>八條規定應設置防洪或雨水貯留設施」第二點設置規定及第五點申請程序辦理。</p> <p>二、本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下 1 層應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，以利植栽綠化及透水。</p>	<p>（二）並依「公告臺南市低碳城市自治條例第十八條規定應設置防洪或雨水貯留設施」第二點設置規定及第五點申請程序辦理。</p> <p>二、本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下 1 層應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，以利植栽綠化及透水。</p>	
<p>第十六點 地下層開挖規定</p> <p>本計畫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；如有特殊情況經都市設計委員會審議通過者不在此限。</p>	<p>第十六<u>七</u>點 地下層開挖規定</p> <p>本計畫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；如有特殊情況經都市設計委員會審議通過者不在此限。</p>	<p>點次調整；其餘維持原條文。</p>
<p>第十七點 獎勵措施</p> <p>一、本計畫區街廓編號 A5、A7、A8、A9、A13、A16、A17、A18、A19、A20、A21 七層樓以下或簷高未達 21 公尺之建築得申請斜屋頂獎勵，其規定如下：</p> <p>（一）建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積。</p> 	<p>第十七<u>八</u>點 獎勵措施</p> <p>一、本計畫區街廓編號 A5、A7、A8、A9、A13、A16、A17、A18、A19、A20、A21 七層樓以下或簷高未達 21 公尺之建築得申請斜屋頂獎勵，其規定如下：</p> <p>（一）建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積。</p> 	<p>點次調整；其餘維持原條文。</p>

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>(二) 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p> <p>(三) 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖 22 與圖 23 所示)</p> <p>(四) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(五) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(六) 如有特殊情形經本市都市設計審議委員會同意者，得適用本獎勵規定。</p> <p>(七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>	<p>(二) 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p> <p>(三) 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖 22 與圖 23 所示)</p> <p>(四) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(五) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(六) 如有特殊情形經本市都市設計審議委員會同意者，得適用本獎勵規定。</p> <p>(七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>	

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文



面向最寬道路境界線之最頂層立面，應以斜屋頂或山牆面設置

圖 22 面向最寬道路境界線立面示意圖

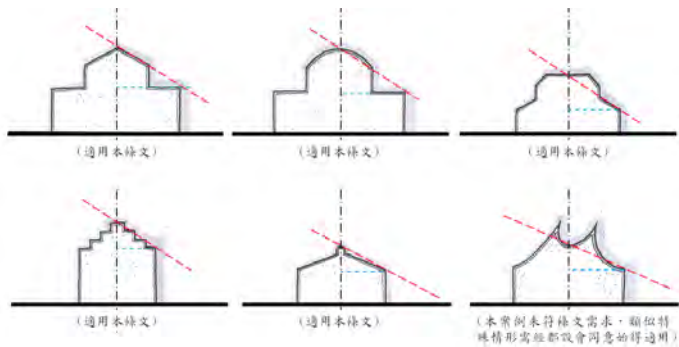


圖 23 山牆底高比樣式圖

本次提會建議修正條文



面向最寬道路境界線之最頂層立面，應以斜屋頂或山牆面設置

圖 22 面向最寬道路境界線立面示意圖

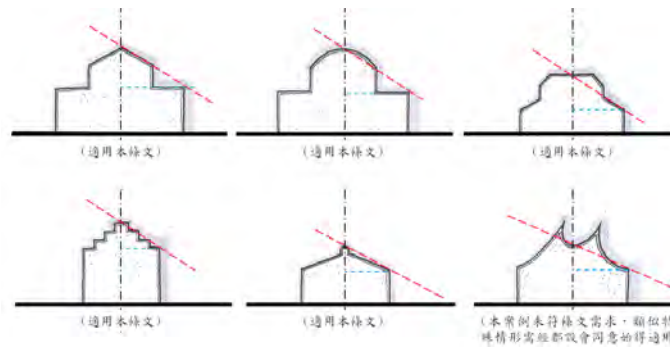


圖 23 山牆底高比樣式圖

修正說明

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>二、本計畫區不適用「變更臺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）」土地使用分區管制要點第十一點第二款△V3：引進重要產業類別相關設施及△V4：配合開發時程之獎勵容積規定。</p> <p>△V1：提供開放空間或公益性設施之獎勵容積</p> <p>△V2：建築物地面層挑空且不開挖地下室之獎勵容積（依主要計畫土地使用分區管制要點第七點第二款規定計算）</p> <p>三、獎勵後總容積不得超出該使用分區基準容積之 20%。</p>	<p>二、本計畫區不適用「變更臺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）」土地使用分區管制要點第十一點第二款△V3：引進重要產業類別相關設施及△V4：配合開發時程之獎勵容積規定。</p> <p>△V1：提供開放空間或公益性設施之獎勵容積</p> <p>△V2：建築物地面層挑空且不開挖地下室之獎勵容積（依主要計畫土地使用分區管制要點第七點第二款規定計算）</p> <p>三、獎勵後總容積不得超出該使用分區基準容積之 20%。</p>	
<p>第十八點 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。</p>	<p>第十六<u>九</u>點 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。</p>	<p>點次調整；其餘維持原條文。</p>

表 3 都市設計準則建議修正內容表

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>第一點 本計畫區範圍申請開發建築及各項公共工程均須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照，其審議層級規定如下：</p> <p>一、提送都市設計審議委員會審議：</p> <p>(一) 3-50M 西拉雅大道周邊編號 A23 及 A26 之街廓，其申請開發基地面積超過 1,000 平方公尺者。</p> <p>(二) 生活服務區(商業)編號 B1、B2、B3 及 B4 之街廓，其申請開發基地面積超過 1,000 平方公尺者。</p> <p>(三) 基地面積達 2,000 平方公尺以上者。</p> <p>(四) 建築法令規定之高層建築物。</p> <p>(五) 公共工程其工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者。工程預算之計算，其屬道路者不含無涉都市景觀之地下工程項目。</p> <p>二、前開規定以外者由建築主管機關或公共工程主辦單位審查。</p>	<p>維持原條文。</p>	

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>第二點 停車空間及停車出入口</p> <p>一、戶外停車位應距離建築物外牆面 50 公分以上，並適當植栽綠化。</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、建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 3-50M、15-25M、17-25M 及 18-24M 道路上，惟基地僅鄰接上開道路出入者，得設置一條集中式出入車道。</p>	<p>第二點 停車空間及停車出入口</p> <p>一、戶外停車位應距離建築物外牆面 50 公分以上，<u>並適當植栽綠化戶外停車空間之綠化面積應達 25%。</u></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<u>二</u>、建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 3-50M、15-25M、17-25M 及 18-24M 道路上，惟基地僅鄰接上開道路出入者，<u>得設置一條集中式出入車道。</u>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集中式進出車道規劃為原則。</p>	<p>1、簡化條文說明內容。</p> <p>2、明確說明汽、機車出入口應避免設置於主要道路及其規劃方式。</p>
<p>第三點 圍牆</p> <p>本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則：</p> <p>一、生活服務區（商業）之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>第三點 圍牆</p> <p>本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則：</p> <p>一、生活服務區（<u>第三種商業</u>）之建築基地不得設置圍牆。</p> <p>二、生活服務區（<u>第三種商業</u>）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>1、簡化條文說明內容。</p> <p>2、南科未來開發區塊劃定之分區建議統一分區名稱及使用強度，以利後續管理及執行。</p>

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>第四點 廣告招牌</p> <p>一、除生活服務區（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。</p> <p>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，其設置位置不得妨礙通行及整體景觀。</p>	<p>第四點 廣告招牌</p> <p>一、除生活服務區（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。</p> <p>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，其設置位置不得妨礙通行及整體景觀。</p>	<p>配合住宅區之使用機能強化，刪除生活服務區（第二種住宅）不得設置廣告招牌之規定，其餘維持原條文。</p>
<p>第五點 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。</p> <p>二、沿 3-50M、15-25M 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</p>	<p>第五點 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。</p> <p>二、沿 3-50M、15-25M、17-25M 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，應考慮生態多樣化。並需考慮不同花期之開花植物，並應以複層</p>	<p>臺南市都市設計審議原則之貳、私人建築都市設計審議原則篇規定有關基地綠化相關說明，爰刪除有關喬木種植相關規定，以簡化條文內容及避免規範不一。</p>

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
式設計種植之。	植栽方式設計種植之。	
<p>第六點 照明設施管制</p> <p>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。</p> <p>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，應設置適當照明設施。</p>	維持原條文。	
<p>第七點 垃圾貯存空間管制</p> <p>一、本計畫區垃圾貯存空間應於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，應有適當之景觀遮蔽及公共衛生維護設施，鄰接地界線距離應達 2 公尺以上。</p> <p>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。</p>	維持原條文。	

臺南市都委會第 42 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>第八點 公用設備及公共設施</p> <p>一、本計畫區內之電信、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，則需設置於人行道上之植栽槽內。</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>維持原條文。</p>	
<p>第九點 本準則未規定事項，依「臺南市都市設計審議原則」之規定辦理，如有特殊情形，致使全部或部分無法適用本都市設計準則，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。</p>	<p>維持原條文。</p>	

臺南市都市計畫委員會第 101 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 4 月 30 日(星期五)上午 9 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：莊委員德樑代理(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。)

四、紀錄彙整：羅介奴

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：「變更臺南市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第二案：「變更臺南市東區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第三案：「變更臺南市南區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第四案：「變更臺南市中西區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第五案：「變更臺南市北區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第六案：「變更臺南市安南區細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」

第七案：「擬定臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(新市區建設地區開發區塊 F 及 G) 細部計畫」再提會討論

第七案：「擬定臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(新市區建設地區開發區塊F及G)細部計畫」再提會討論

說明：本案分別業經本會104年6月29日第42次、109年12月4日第96次審議通過在案。惟為強化未來計畫區內商業服務機能、配合本市陽光電城計畫修正設置太陽光電設施規定、因應汙2用地未來使用留設通道、明訂容積獎勵內容及上限與都市設計審議層級等內容，擬修正部分相關條文，爰再提會討論。

決議：一、本案除第十點指定留設帶狀開放空間，為配合計畫區外汙水處理場用地(汙2)調整變更為學校用地，公(滯)八用地臨接汙2用地及FG-1-10M道路之間，應留設2處寬度10M以上之帶狀開放空間外，其餘准照本會104年6月29日第42次、109年12月4日第96次決議及本次提會內容(詳附錄)通過。

二、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。

【附錄】提會內容

表 1 土地使用分區管制要點建議修正內容表

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>第一編 總 則</p> <p>第一點 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則（以下簡稱臺南市施行細則）第十二條訂定之。</p>	<p>維持原條文。</p>	
<p>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。</p>	<p>第二點 本要點未規定事項，依「<u>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</u>」及其他法令之規定辦理，其用語亦同。</p>	<p>「變更臺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）細部計畫案」於 109 年 3 月 31 日發布實施，爰配合修正計畫案名稱。</p>
<p>第三點 本要點用語定義如下：</p> <p>一、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。</p> <p>二、前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>三、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。</p>	<p>第三點 本要點用語定義如下：</p> <p>一、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。</p> <p>二、前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>三、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。</p>	<p>基地最小面寬之用語定義說明涉及前面基地線相關認定說明，故予以新增前面基地線之用語定義。</p>

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																						
	<p>四、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。</p>																							
<p>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：</p> <p>一、住宅區</p> <p>二、生活服務區（住宅）： （一）生活服務區（第二種住宅）。 （二）生活服務區（第四種住宅）。</p> <p>三、生活服務區（第三種商業）。</p> <p>四、農業區。</p> <p>五、灌排專用區。</p> <p>六、公園用地。</p> <p>七、公園兼滯洪池用地。</p> <p>八、綠地用地。</p> <p>九、兒童遊樂場用地。</p> <p>十、人行廣場用地。</p> <p>十一、交通用地</p> <p>十二、停車場用地</p> <p>十三、污水處理廠用地</p> <p>十四、溝渠用地</p>	<p>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：</p> <p>一、住宅區</p> <p>二、生活服務區（住宅）： （一）生活服務區（<u>第二之一種住宅</u>）。 （二）生活服務區（<u>第三之二種住宅</u>）。</p> <p>三、生活服務區（第三種商業）。</p> <p>四、農業區。</p> <p>五、灌排專用區。</p> <p>六、公園用地。</p> <p>七、公園兼滯洪池用地。</p> <p>八、綠地用地。</p> <p>九、兒童遊樂場用地。</p> <p>十、人行廣場用地。</p> <p>十一、交通用地</p> <p>十二、停車場用地</p> <p>十三、污水處理廠用地</p> <p>十四、溝渠用地</p>	<p>南科未來開發區塊劃定之分區建議統一分區名稱及使用強度，以利後續管理及執行。</p> <table border="1" data-bbox="1653 667 2157 1348"> <thead> <tr> <th>分區名稱</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>生活服務區 (第一種住宅)</td> <td>40</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>生活服務區 (第二種住宅)</td> <td>50</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>生活服務區 (第二之一種住宅)</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>生活服務區 (第三種住宅)</td> <td rowspan="2">50</td> <td rowspan="2">160</td> </tr> <tr> <td>生活服務區 (第三之一種住宅)</td> </tr> <tr> <td>生活服務區 (第三之二住宅)</td> <td>50</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td>生活服務區 (第四種住宅)</td> <td>50</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>	分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	生活服務區 (第一種住宅)	40	100	生活服務區 (第二種住宅)	50	120	生活服務區 (第二之一種住宅)	50	150	生活服務區 (第三種住宅)	50	160	生活服務區 (第三之一種住宅)	生活服務區 (第三之二住宅)	50	180	生活服務區 (第四種住宅)	50	240
分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)																						
生活服務區 (第一種住宅)	40	100																						
生活服務區 (第二種住宅)	50	120																						
生活服務區 (第二之一種住宅)	50	150																						
生活服務區 (第三種住宅)	50	160																						
生活服務區 (第三之一種住宅)																								
生活服務區 (第三之二住宅)	50	180																						
生活服務區 (第四種住宅)	50	240																						

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																						
<p>十五、機關用地。 十六、道路用地。</p> <p>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。</p> <p>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，詳圖 19 所示。</p>	<p>十五、機關用地。 十六、道路用地。</p> <p>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。</p> <p>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，詳圖 19 所示。</p>	生活服務區 (第一種商業)	70	180																				
<p>第五點 生活服務區(第二種住宅)、生活服務區(第四種住宅)容許使用項目應依都市計畫法臺南市施行細則第十四、十五條規定辦理。</p>	<p>第五點 生活服務區(第二之一種住宅)、生活服務區(第三之二種住宅)容許使用項目應依都市計畫法臺南市施行細則第十四、十五條規定辦理。</p>	生活服務區 (第二種商業)	70	250																				
<p>第六點 生活服務區(第三種商業)容許使用項目應依都市計畫法臺南市施行細則第十六條規定辦理。其中一樓、二樓應作商業使用，但必要之出入口門廳、樓電梯等通行空間及管理員室不受此限。</p>	<p>第六點 生活服務區(第三種商業)容許使用項目應依都市計畫法臺南市施行細則第十六條規定辦理。其中一樓、二樓應作商業使用，且地面第壹層作商業使用之樓地板面積須達地面第壹層總開發樓地板面積 70% 以上。</p>	生活服務區 (第三種商業)	70	280																				
<p>第七點 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：</p> <table border="1" data-bbox="98 1251 815 1342"> <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</th> <th>建築基地最小</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></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	建築基地最小						<p>第七點 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：</p> <table border="1" data-bbox="884 1251 1624 1342"> <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</th> <th>建築基地最小面寬(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></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	建築基地最小面寬(m)						<p>南科未來開發區塊劃定之分區建議統一分區名稱及使用強度，以利後續管理及執行。</p>		
土地使用分區類別	建蔽率(%)	容積率(%)	最小建築基地面積	建築基地最小																				
土地使用分區類別	建蔽率(%)	容積率(%)	最小建築基地面積	建築基地最小面寬(m)																				

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文						本次提會建議修正條文						修正說明										
				(m ²)	面寬 (m)					(m ²)												
住宅 使用	住宅區	50	120	—	—	住宅 使用	住宅區	50	120	—	—											
	生活服務 區 (第二 種住宅)	50	150	110	—		生活服務 區 (第二之 一種住宅)	50	150	110	—	—										
	生活服務 區 (第四 種住宅)	50	180	100	—		生活服務 區 (第三之 二種住宅)	50	180	100	—	—										
商業 使用	生活服務 區 (第三 種商業)	70	280	—	10	商業 使用	生活服務 區 (第三種 商業)	70	280	—	10											
<p>第八點 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基準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。</p>						維持原條文。																
<p>第九點 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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施用地類別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table>						公共設施用地類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	公園用地	15	45	兒童遊樂場用地	15	30	維持原條文。							
公共設施用地類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)																				
公園用地	15	45																				
兒童遊樂場用地	15	30																				

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																		
<p>第十點 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：</p> <p>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 20 及圖 21 所示。</p> <p>(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。</p>	<p>第十點 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：</p> <p>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 20 及圖 21 所示。</p> <p>(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。</p>	<p>污 2 用地周邊為農業區、綠地、溝渠用地、公園兼滯洪池用地及兒童遊樂場用地包圍之獨立坵塊，為利於後續公共設施興闢及進出通行使用，透過指定留設帶狀式開放空間以連接 FG-1-10M 道路(詳附圖 21)。</p>																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="96 743 232 895">留設規定 類型</th> <th data-bbox="232 743 517 895">最小寬度 (m) / 最小面積 (m²)</th> <th data-bbox="517 743 835 895">其他留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="96 895 232 1334" rowspan="3">指定留設沿街式開放空間</td> <td data-bbox="232 895 517 1102">臨 3-50M 計畫道路者應退縮寬度 10M 以上之開放空間。</td> <td data-bbox="517 895 835 1102">應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="232 1102 517 1262">臨 15-25M、17-25M 計畫道路者應退縮寬度 5M 以上之開放空間。</td> <td data-bbox="517 1102 835 1334" rowspan="2">應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="232 1262 517 1334">臨 15M 細部計畫道路及 25-15M 計畫</td> </tr> </tbody> </table>	留設規定 類型	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。	應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。	臨 15-25M、17-25M 計畫道路者應退縮寬度 5M 以上之開放空間。	應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。	臨 15M 細部計畫道路及 25-15M 計畫	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="880 791 1016 943">留設規定 類型</th> <th data-bbox="1016 791 1341 943">最小寬度 (m) / 最小面積 (m²)</th> <th data-bbox="1341 791 1626 943">其他留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="880 943 1016 1334" rowspan="3">指定留設沿街式開放空間</td> <td data-bbox="1016 943 1341 1166">臨 3-50M 計畫道路者應退縮寬度 10M 以上之開放空間。</td> <td data-bbox="1341 943 1626 1166">應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1016 1166 1341 1286">臨 15-25M、17-25M 計畫道路者應退縮寬度 5M 以上之開放空間。</td> <td data-bbox="1341 1166 1626 1334" rowspan="2">應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1016 1286 1341 1334">臨 15M 細部計畫道路</td> </tr> </tbody> </table>	留設規定 類型	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。	應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。	臨 15-25M、17-25M 計畫道路者應退縮寬度 5M 以上之開放空間。	應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬	臨 15M 細部計畫道路	
留設規定 類型	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。	應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。																		
	臨 15-25M、17-25M 計畫道路者應退縮寬度 5M 以上之開放空間。	應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。																		
	臨 15M 細部計畫道路及 25-15M 計畫																			
留設規定 類型	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。	應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。																		
	臨 15-25M、17-25M 計畫道路者應退縮寬度 5M 以上之開放空間。	應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬																		
	臨 15M 細部計畫道路																			

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文			本次提會建議修正條文			修正說明
	道路者應退縮寬度 4M 以上之開放空間。		及 25-15M 計畫道路者應退縮寬度 4M 以上之開放空間。	2.5 公尺以上之 <u>無遮簷</u> 人行步道。		
	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。	應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 1.5 公尺之 <u>無遮簷</u> 人行步道。	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。	應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 1.5 公尺之 <u>無遮簷</u> 人行步道。		
指定留設帶狀式開放空間	街廓 A15 臨兒童遊樂場用地側、街廓 A13 臨公園用地側、街廓 A23 臨地界側之建築基地，應退縮寬度 3M 以上之公共開放空間。	退縮部分應予植栽綠化。	街廓 A15 臨兒童遊樂場用地側、街廓 A13 臨公園用地側、街廓 A23 臨地界側之建築基地，應退縮寬度 3M 以上之公共開放空間。	退縮部分應予植栽綠化。		
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	應適當植栽綠化供民眾休憩使用。	<u>公(滯)8 用地鄰接污 2 用地及 FG-1-10M 道路之間，應留設寬度 10M 以上之帶狀式開放空間</u>	<u>留設連通道路供進出通行使用。</u>		
	街角廣場 B 最小面積為 200 平方公尺		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	應適當植栽綠化供民眾休憩使用。	
			街角廣場 B 最小面積為 200 平方公尺			
<p>(二) 指定留設之開放空間不得設置圍牆及停車位，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟得計入前院深度、法定空地面積及檢討停車出入通道，其綠化面積不得小於 25%。</p>						

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明						
<p>二、指定留設之開放空間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，如遇高程不同應以坡道相連接，且坡道斜率(高度/長度)不得大於 1:12；其中，無遮簷人行空間部分應與道路之人行道連續相接。</p> <p>三、依本點規定指定留設供公眾使用之開放空間，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，免受本點規定限制。</p>	<p>(二) 指定留設之開放空間不得設置圍牆及停車位，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟得計入前院深度、法定空地面積及檢討停車出入通道，其綠化面積不得小於 25%。</p> <p>二、指定留設之開放空間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，如遇高程不同應以坡道相連接，且坡道斜率(高度/長度)不得大於 1:12；其中，無遮簷人行空間部分應與道路之人行道連續相接。</p> <p>三、依本點規定指定留設供公眾使用之開放空間，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，免受本點規定限制。</p>							
<p>第十一點 本計畫區建築物之前院最小深度為 5 公尺；依本要點第十點指定留設公共開放空間寬度大於 5 公尺者，從其規定。</p>	<p>維持原條文。</p>							
<p>第十二點 本計畫區停車規定如下：</p> <p>一、建築物附設停車空間設置標準依下列規定：</p> <table border="1" data-bbox="136 1230 819 1284"> <thead> <tr> <th data-bbox="136 1230 315 1284">建築物用途</th> <th data-bbox="315 1230 647 1284">停車空間設置標準</th> <th data-bbox="647 1230 819 1284">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	建築物用途	停車空間設置標準	備註				<p>維持原條文。</p>	
建築物用途	停車空間設置標準	備註						

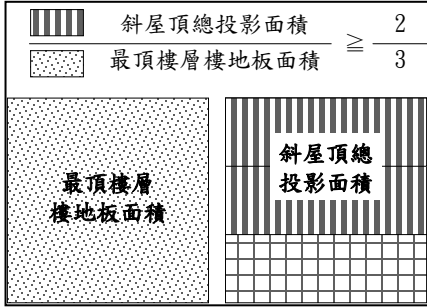
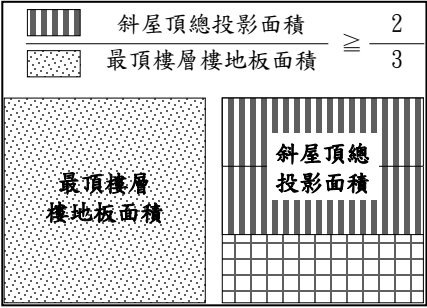
臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文			本次提會建議修正條文	修正說明
生活服務區 (住宅)	建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。	機車停車位大小應至少符合長 1.8 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 2 公尺。		
生活服務區 (第三種商業)	1. 建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間。 2. 應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。			
<p>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：</p> <p>(一) 裝卸車位數量應依下表之規定。</p> <p>(二) 裝卸空間不得占用公共通道與指定留設之公共開放空間。</p> <p>(三) 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線</p>				



臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明																					
<p>交叉點最少應有 15 公尺。</p> <p>(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。</p>																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="107 504 264 632">建築物使用用途</th> <th data-bbox="264 504 432 632">總樓地板面積 (m²)</th> <th data-bbox="432 504 566 632">應附設裝卸位數</th> <th data-bbox="566 504 846 632">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="107 632 264 1158" rowspan="5">批發業、零售業、綜合零售業、餐飲業</td> <td data-bbox="264 632 432 679">1,000 以下</td> <td data-bbox="432 632 566 679">免設</td> <td data-bbox="566 632 846 1315" rowspan="5"> 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. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 679 432 727">超過 1,000</td> <td data-bbox="432 679 566 727">一</td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 727 432 775">未滿 2,000</td> <td data-bbox="432 727 566 775">一</td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 775 432 855">超過 2,000 未滿 4,000</td> <td data-bbox="432 775 566 855">二</td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 855 432 935">超過 4,000 未滿 6,000</td> <td data-bbox="432 855 566 935">三</td> </tr> <tr> <td data-bbox="107 1158 264 1315" rowspan="2">國際貿易業、金融、保險及不</td> <td data-bbox="264 1158 432 1238">2,000 以下</td> <td data-bbox="432 1158 566 1238">免設</td> </tr> <tr> <td data-bbox="264 1238 432 1315">超過 2,000 未滿 4,000</td> <td data-bbox="432 1238 566 1315">一</td> </tr> </tbody> </table>	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、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.	超過 1,000	一	未滿 2,000	一	超過 2,000 未滿 4,000	二	超過 4,000 未滿 6,000	三	國際貿易業、金融、保險及不	2,000 以下	免設	超過 2,000 未滿 4,000	一		
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、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.																				
	超過 1,000	一																					
	未滿 2,000	一																					
	超過 2,000 未滿 4,000	二																					
	超過 4,000 未滿 6,000	三																					
國際貿易業、金融、保險及不	2,000 以下	免設																					
	超過 2,000 未滿 4,000	一																					

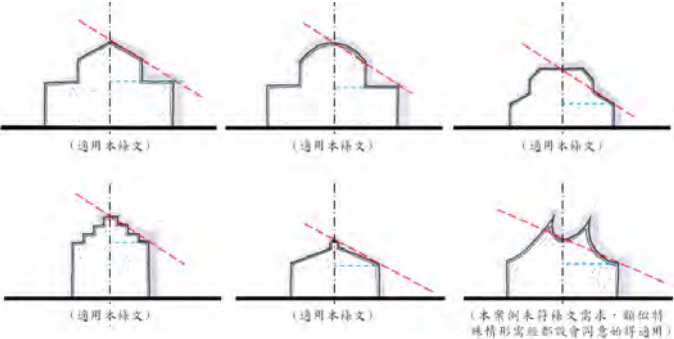
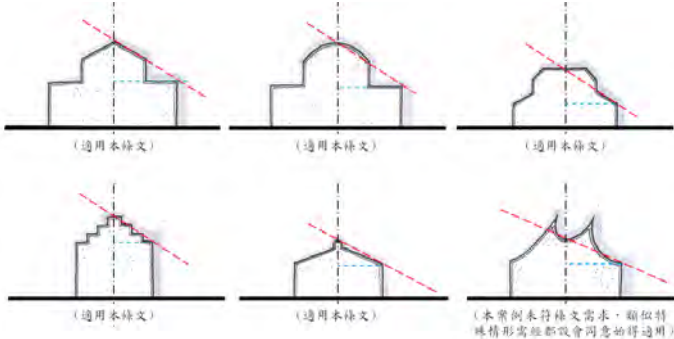
臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文				本次提會建議修正條文	修正說明
動產業、旅館業	超過 4,000 未 滿 10,000	二	二公尺 三、同一基地內供「建築物使用用途」二欄以上使用者，其設置基準應分別就該欄表列規定計算後（零數均應計入）予以累加後合併計算。 四、如經檢討單欄之樓地板面積雖屬免設，但鑑於裝卸位仍有實際之需求，故應以各欄樓地板面積之和，依較高標準計算。		
	10,000 以上	三			
文化、運動、休閒及其他服務業	1,000 以下	免設			
	超過 1,000 未滿 4,000	一			
	超過 4,000 未 滿 10,000	二			
	10,000 以上	三			
第十三點	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		維持原條文。		

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明						
發。								
<p>第十四點 本計畫公共設施用地之綠化應符合下列之原則：</p> <table border="1" data-bbox="100 512 781 604"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>公園用地</th> <th>兒童遊樂場用地</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>綠化面積</td> <td>80%</td> <td>40%</td> </tr> </tbody> </table> <p>連接公(滯)8 用地南側之兒童遊樂場用地需配合與公(滯)8 用地併同整體設計考量，且得不受上述綠化面積比例之限制。</p>	項目	公園用地	兒童遊樂場用地	綠化面積	80%	40%	維持原條文。	
項目	公園用地	兒童遊樂場用地						
綠化面積	80%	40%						
<p>第十五點 太陽光電設施設置規定</p> <p>本計畫區所有建築物新建時，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。有關設置規模標準如下：</p> <p>一、採集合住宅規劃者，應至少設置建築面積 50%。</p> <p>二、非採集合住宅規劃者，應至少設置 2 千瓦(kWp)，容積樓地板面積每滿 180 平方公尺增加 1 千瓦(kWp)，設置瓦數未達整數時，其零數應設置 1 千瓦(kWp)。</p> <p>三、如有特殊情況無法依規定設置，得研提節能設計方案，送經都市設計審議委員會審查通過者，免受本點規定限制。</p>	<p>第十五點 太陽光電設施設置規定</p> <p><u>依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫生活服務區(第二之一種住宅、第三之二種住宅)及生活服務區(第三種商業)所有新建建築物，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理，其設置規模標準如下：</u></p> <p><u>一、住宅類：</u></p> <p><u>1. 採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</u></p> <p><u>2. 非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2</u></p>	<p>依據 110 年 3 月 29 日臺南市都市計畫委員會第 99 次會議之「本市都市計畫有關太陽光電設施設置規定」報告案內容修訂有關太陽光電設施設置規定。</p>						

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
	<p><u>千瓦(kWp)。</u></p> <p><u>二、非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50%以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</u></p> <p><u>三、倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。</u></p>	
<p>第十六點 基地保水</p> <p>一、為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物新建時，應依「臺南市低碳城市自治條例」第十八條規定設置防洪或雨水貯留設施。</p> <p>二、本計畫建築基地如有開挖地下室之必要者，地下 1 層應自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，以利植栽綠化及透水。</p>	<p>維持原條文。</p>	
<p>第十七點 地下層開挖規定</p> <p>本計畫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</p>	<p>維持原條文。</p>	

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
圍；如有特殊情況經都市設計委員會審議通過者不在此限。		
<p>第十八點 獎勵措施</p> <p>一、本計畫區街廓編號 A5、A7、A8、A9、A13、A16、A17、A18、A19、A20、A21 七層樓以下或簷高未達 21 公尺之建築得申請斜屋頂獎勵，其規定如下：</p> <p>(一) 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積。</p>  <p>(二) 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p> <p>(三) 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最</p>	<p>第十八點 獎勵措施</p> <p>一、本計畫區街廓編號 A5、A7、A8、A9、A13、A16、A17、A18、A19、A20、A21 七層樓以下或簷高未達 21 公尺之建築得申請斜屋頂獎勵，其規定如下：</p> <p>(一) 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積。</p>  <p>(二) 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。</p> <p>(三) 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 明訂本計畫區適用容積獎勵規定之內容，避免後續執行產生疑義。 2. 「臺南市都市設計審議原則」中已明訂基地透水面積(地下室開挖面積)，爰回歸至全市性規定，不另給予容積獎勵。 3. 配合都市計畫法臺南市施行細則第 37 條有關法定容積增加建築容積額度規定之累計上限規定修訂

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖 22 與圖 23 所示)</p> <p>(四) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(五) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(六) 如有特殊情形經本市都市設計審議委員會同意者，得適用本獎勵規定。</p> <p>(七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p> <p>面向最寬道路境界線之最頂層立面，應以斜屋頂或山牆面設置</p>  <p>圖 22 面向最寬道路境界線立面示意圖</p>	<p>至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖 22 與圖 23 所示)</p> <p>(四) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(五) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(六) 如有特殊情形經本市都市設計審議委員會同意者，得適用本獎勵規定。</p> <p>(七) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p> <p>面向最寬道路境界線之最頂層立面，應以斜屋頂或山牆面設置</p>  <p>圖 22 面向最寬道路境界線立面示意圖</p>	

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
 <p>圖 23 山牆底高比樣式圖</p> <p>二、本計畫區不適用「變更臺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）」土地使用分區管制要點第十一點第二款△V3：引進重要產業類別相關設施及△V4：配合開發時程之獎勵容積規定。</p> <p>△V1：提供開放空間或公益性設施之獎勵容積</p> <p>△V2：建築物地面層挑空且不開挖地下室之獎勵容積（依主要計畫土地使用分區管制要點第七點第二款規定計算）</p> <p>三、獎勵後總容積不得超出該使用分區基準容積之 20%。</p>	 <p>圖 23 山牆底高比樣式圖</p> <p><u>二、本計畫區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」辦理。不適用「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」土地使用分區管制要點第十一點第二款提供開放空間以外之獎勵規定。</u></p> <p><u>三、獎勵額度不得超過「都市計畫法臺南市施行細則」第 37 條規定之上限。</u></p>	
<p>第十九點 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦</p>	<p>維持原條文。</p>	

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
理。		



圖 21 細部計畫指定留設帶狀式公共開放空間、指定留設街角廣場式開放空間位置示意圖

表 3 都市設計準則建議修正內容表

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>第一點 本計畫區範圍申請開發建築及各項公共工程均須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照，其審議層級規定如下：</p> <p>一、提送都市設計審議委員會審議：</p> <p>(一) 3-50M 西拉雅大道周邊編號 A23 及 A26 之街廓，其申請開發基地面積超過 1,000 平方公尺者。</p> <p>(二) 生活服務區（商業）編號 B1、B2、B3 及 B4 之街廓，其申請開發基地面積超過 1,000 平方公尺者。</p> <p>(三) 基地面積達 2,000 平方公尺以上者。</p> <p>(四) 建築法令規定之高層建築物。</p> <p>(五) 公共工程其工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者。工程預算之計算，其屬道路者不含無涉都市景觀之地下工程項目。</p> <p>二、前開規定以外者由建築主管機關或公共工程主辦單位審查。</p>	<p>第一點 本計畫區範圍申請開發建築及各項公共工程均須依本準則規定辦理都市設計審議，並俟審議通過後始得請領建造執照，其審議層級規定如下：</p> <p>一、提送都市設計審議委員會審議：</p> <p>(一) 3-50M 西拉雅大道周邊編號 A23 及 A26 之街廓，其申請開發基地面積超過 1,000 平方公尺者。</p> <p>(二) 生活服務區（商業）編號 B1、B2、B3 及 B4 之街廓，其申請開發基地面積超過 1,000 平方公尺者。</p> <p>(三) 基地面積達 2,000 平方公尺以上者。</p> <p>(四) 建築法令規定之高層建築物。</p> <p>(五) 公共工程其工程預算達新台幣 5,000 萬元 以上者。工程預算之計算，其屬道路者不含無涉都市景觀之地下工程項目。</p> <p>二、前開規定以外者由建築主管機關或公共工程主辦單位審查。</p>	<p>配合臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點及都市設計審議層級劃分，針對公共工程預算未達新臺幣五千萬元以上之案件授權由建築主管機關或公共工程主辦單位審查。</p>

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>第二點 停車空間及停車出入口</p> <p>一、戶外停車位應距離建築物外牆面 50 公分以上，戶外停車空間之綠化面積應達 25%。</p> <p>二、建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 3-50M、15-25M、17-25M 及 18-24M 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集中式進出車道規劃為原則。</p>	<p>第二點 停車空間及停車出入口</p> <p>一、戶外停車位應距離建築物外牆面 50 公分以上，戶外停車空間之綠化面積應達 25%。</p> <p>二、建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 3-50M、15-25M、17-25M 及 18-24M 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集中式進出車道規劃為原則。</p>	<p>參酌周邊 LM 區辦理情形，停車位常有部分位於室內部分位於戶外之情形，難以認定與外牆面之距離及應綠化之戶外停車空間，另因私有停車空間綠化多以植草磚方式辦理，綠化成效不彰，且不易維護管理，爰併同配合刪除，回歸至全市性綠覆率規定辦理。</p>

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>第三點 圍牆</p> <p>一、生活服務區（第三種商業）之建築基地不得設置圍牆。</p> <p>二、生活服務區（第三種商業）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>維持原條文。</p>	
<p>第四點 廣告招牌</p> <p>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，其設置位置不得妨礙通行及整體景觀。</p>	<p>第四點 廣告招牌</p> <p><u>一、廣告招牌應配合建築造型及周邊環境整體設計。</u></p> <p><u>二、廣告招牌不得超出建築線，其設置位置不得妨礙通行及都市景觀。</u></p>	<p>為維護都市景觀品質，依本市通案性規定修訂廣告招牌之相關規定。</p>
<p>第五點 基地綠化</p> <p>一、基地綠化面積應占法定空地面積之 50%。</p> <p>二、沿 3-50M、15-25M、17-25M 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</p>	<p>第五點 基地綠化</p> <p>一、基地綠化面積應占法定空地面積之 50%。</p> <p>二一、沿 3-50M、15-25M、17-25M 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</p>	<p>依「變更臺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）細部</p>

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>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>木。</p> <p>三二、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。</p>	<p>計畫案」內容，已載明計畫區內建築基地法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於 1/2，爰配合刪除規定，以簡化條文內容。</p>
<p>第六點 照明設施管制</p> <p>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。</p> <p>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，應設置適當照明設施。</p>	<p>維持原條文。</p>	

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>第七點 垃圾貯存空間管制</p> <p>一、本計畫區垃圾貯存空間應於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，應有適當之景觀遮蔽及公共衛生維護設施，鄰接地界線距離應達 2 公尺以上。</p> <p>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。</p>	維持原條文。	
<p>第八點 公用設備及公共設施</p> <p>一、本計畫區內之電信、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，則需設置於人行道上之植栽槽內。</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>	維持原條文。	

臺南市都委會第 42、96 次會議審議通過條文	本次提會建議修正條文	修正說明
<p>第九點 本準則未規定事項，依「臺南市都市設計審議原則」之規定辦理，如有特殊情形，致使全部或部分無法適用本都市設計準則，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。</p>	<p>維持原條文。</p>	

業務承辦人員	
業務單位主管	