

附件二、「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」土地使用分區管制要點及都市設計準則

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。

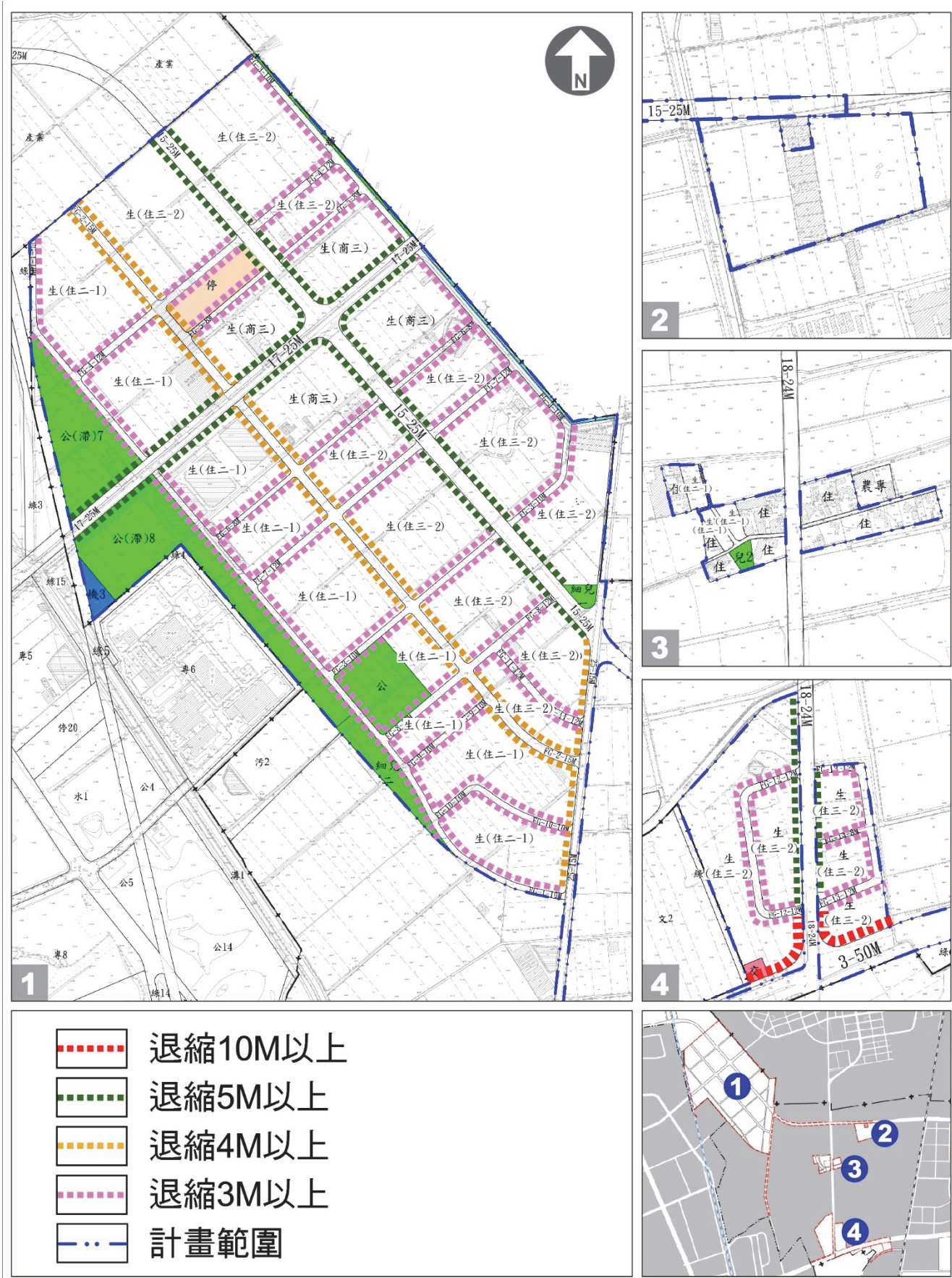


圖 29 細部計畫指定留設沿街式公共開放空間位置示意圖

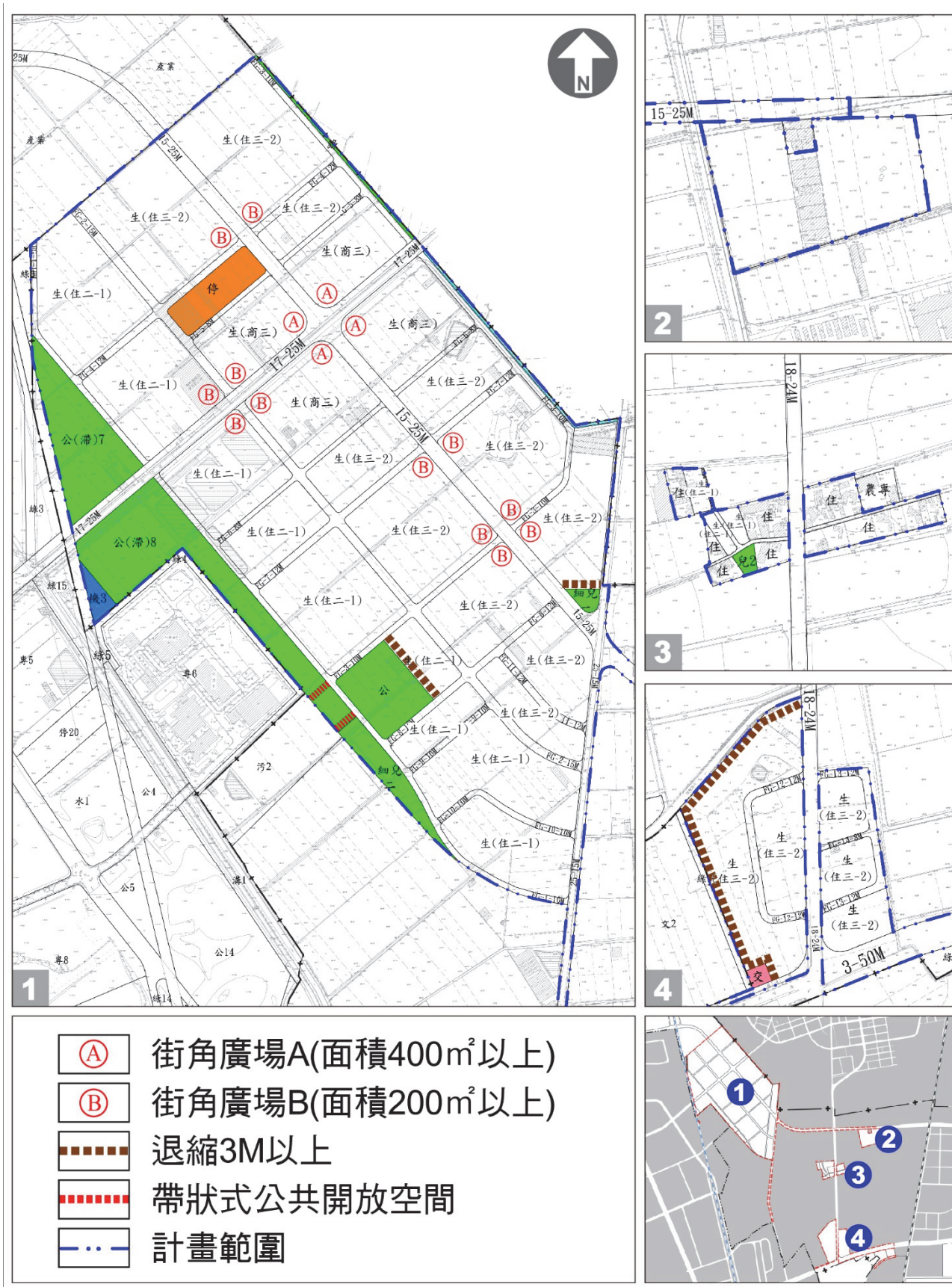


圖 30 細部計畫指定留設帶狀式公共開放空間、指定留設街角廣場式開放空間位置示意圖

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。

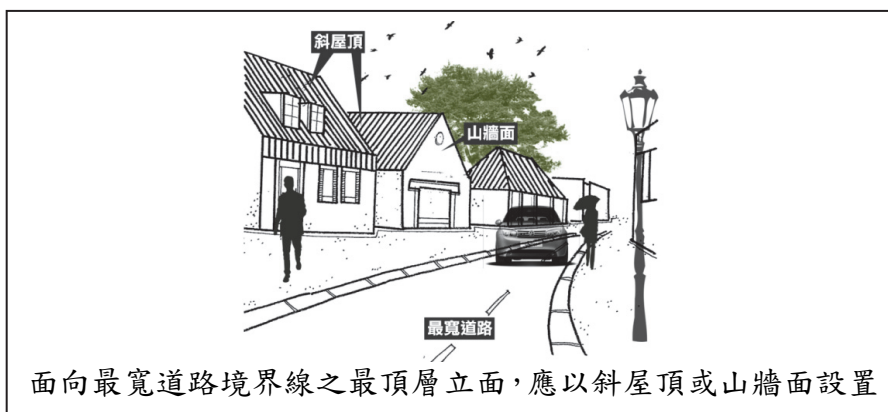
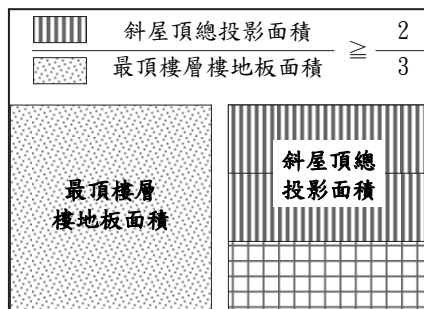


圖 31 面向最寬道路境界線立面示意圖

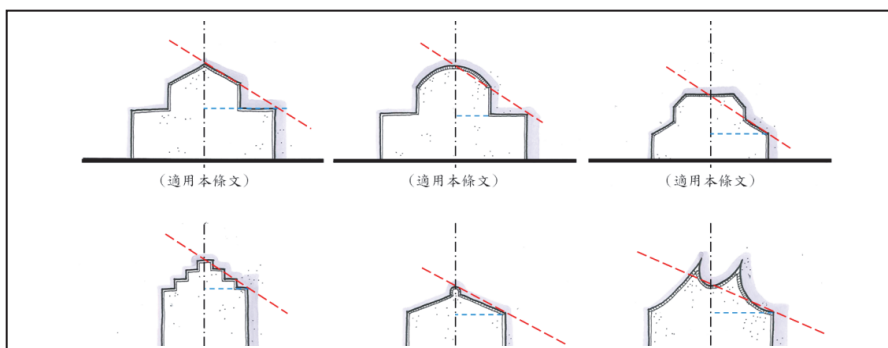


圖 32 山牆底高比樣式圖

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。