

捌、土地使用分區管制要點

第一條 本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則（以下簡稱臺南市施行細則）第 12 條訂定之。

第二條 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。

第三條 本要點用語定義如下：

- 一、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、寬比超過二比一亦可轉向認定基地線。
- 二、前院：沿前面基地線留設之庭院。
- 三、前院最小深度：建築物外牆面與前面基地線之前院之最小距離。

第四條 產業支援區（第一種產業服務專用）供依科學園區設置管理條例或本府工業主管機關核准進駐之事業使用，其容許使用項目如下：

- 一、廠房或作業場所，並得供下列附屬設施及與事業發展有關之設施使用：
 - （一）附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。
 - （二）附屬倉庫。
 - （三）附屬生產實驗或訓練房舍。
 - （四）環境保護設施。
 - （五）附屬員工餐廳。
 - （六）附屬露天設施或堆置場所。
 - （七）附屬停車場。
 - （八）附屬公害防治設備。
 - （九）其他經主管機關審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。
- 二、試驗研究設施：得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。
- 三、通關服務設施
 - （一）海關、報關服務設施。
 - （二）儲藏及運輸設施。
 - （三）金融設施。

(四) 停車場設施。

四、其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經主管機關審核同意，允許設置必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。

第五條 產業支援區（第二種、第二之一種產業服務專用）其容許使用項目如下：

- 一、低污染製造業：依經濟部訂定之「低污染認定基準」規定辦理。
- 二、運輸及倉儲業。
- 三、專業、科學及技術服務業：提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務。
- 四、支援服務業：支援企業或組織營運之例行性活動之行業，如金融、租賃、人力仲介及供應、保全、建築物設備及綠化服務、行政支援及其它相關服務。
- 五、醫療保健及社會工作服務業。
- 六、其他經臺南市政府相關主管機關審查核准得供與產業發展有密切關聯之相關設施使用。
- 七、其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業設施設備。

第六條 產業支援區（第三種住宅、第三之一種住宅、第四種住宅及第四之一種住宅）容許使用項目應依都市計畫法臺南市施行細則第 14、15 條規定辦理。

第七條 生活服務區（第三種住宅、第三之一種住宅及第三之二種住宅）容許使用項目應依都市計畫法臺南市施行細則第 14 條規定辦理。

第八條 產業支援區（第三種商業）容許使用項目如下：

- 一、依臺南市施行細則第 16 條規定辦理。
- 二、不得為下列使用：
 - (一) 居住
 - (二) 舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。
 - (三) 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。

第九條 生活服務區（第二種商業）容許使用項目如下：

一、依臺南市施行細則第 16 條規定辦理。

(一) 採立體住商混合使用者，其商業使用容積樓地板面積不得少於總基準容積樓地板面積之 1/3。

(二) 採平面住商混合使用者，其商業使用土地面積不得少於總土地面積 1/3，且商業使用容積樓地板面積不得小於總基準容積樓地板面積之 1/4。

二、不得為下列使用：

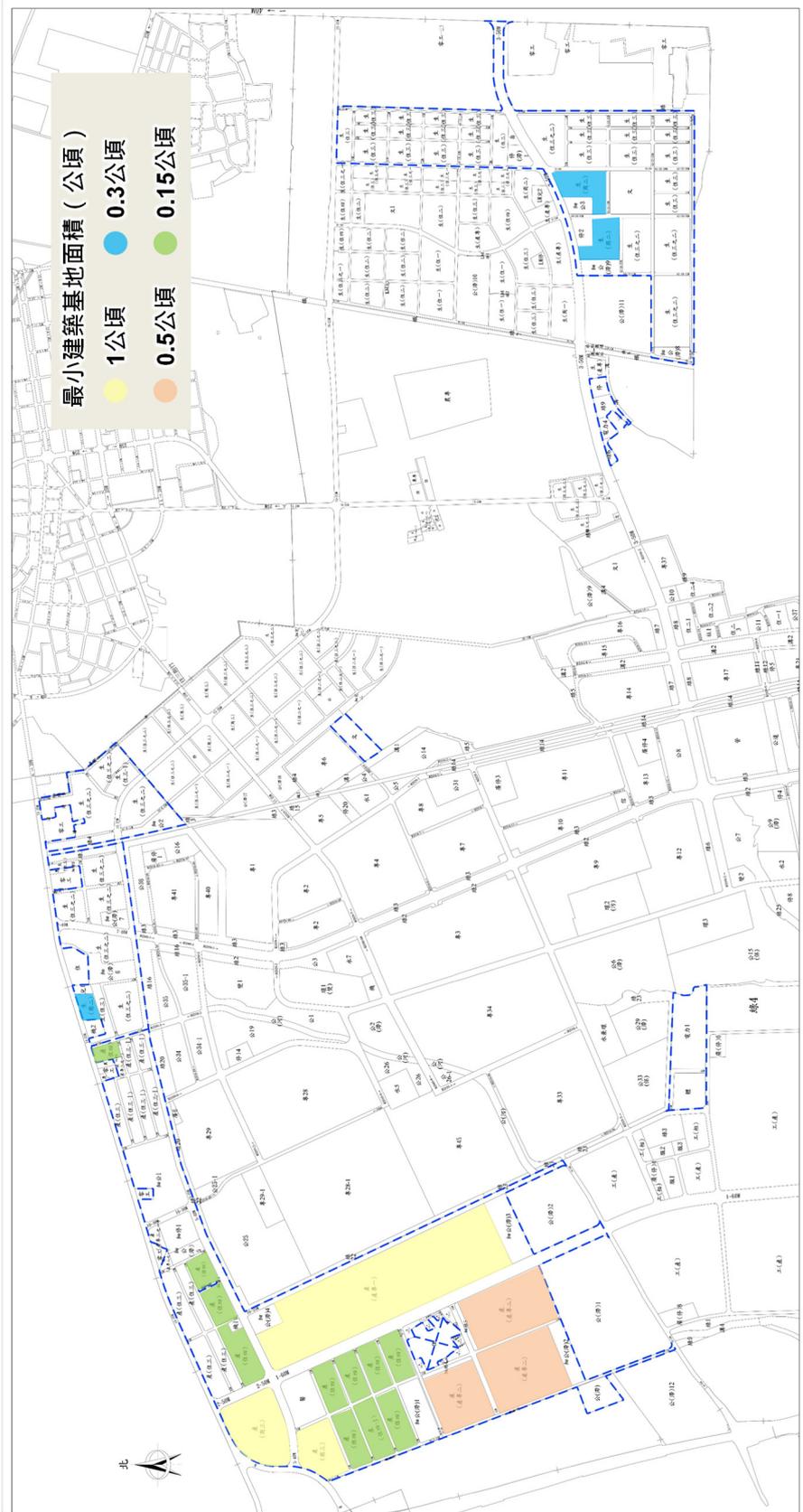
(一) 舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。

(二) 殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。

第十條 醫療用地除供設置醫療事業及醫療服務設施使用，其土地使用容許使用項目應由臺南市醫療主管機關會同有關機關，依相關規定就實際情況作必要之審定。

第十一條 本計畫各土地使用分區之建蔽率、容積率、最小分戶基地面積及最小建築基地面積規定如下：

土地使用分區類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小分戶基地面積 (m ²)	最小建築基地面積 (m ²)
產業支援區 (第一種產業服務專用)	60	240	-	10,000
產業支援區 (第二種產業服務專用)	60	240	-	5,000
產業支援區 (第二之一種產業服務專用)	60	240	-	-
產業支援區、生活服務區 (第三種住宅、第三之一種住宅)	50	160	100	-
生活服務區 (第三之二種住宅)	50	180	-	-
產業支援區 (第四種住宅、第四之一種住宅)	50	240	-	1,500
產業支援區(第三種商業)	70	280	-	10,000
生活服務區(第二種商業)	70	250	-	3,000
備註	1. 產業支援區(第三種住宅、第三之一種住宅)及生活服務區(第三種住宅、第三之一種住宅)建築基地內之土地，無論如何分戶或採連棟式建築(垂直分戶之集合住宅除外)，每戶仍應符合最小分戶基地面積限制之規定。 2. 產業支援區(第三之一種住宅)、第四之一種住宅)及生活服務區(第三之一種住宅)開發另依本要點第十九條地下層開挖深度規定辦理。			



附圖一 最小建築基地面積示意圖

第十二條 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 17 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。

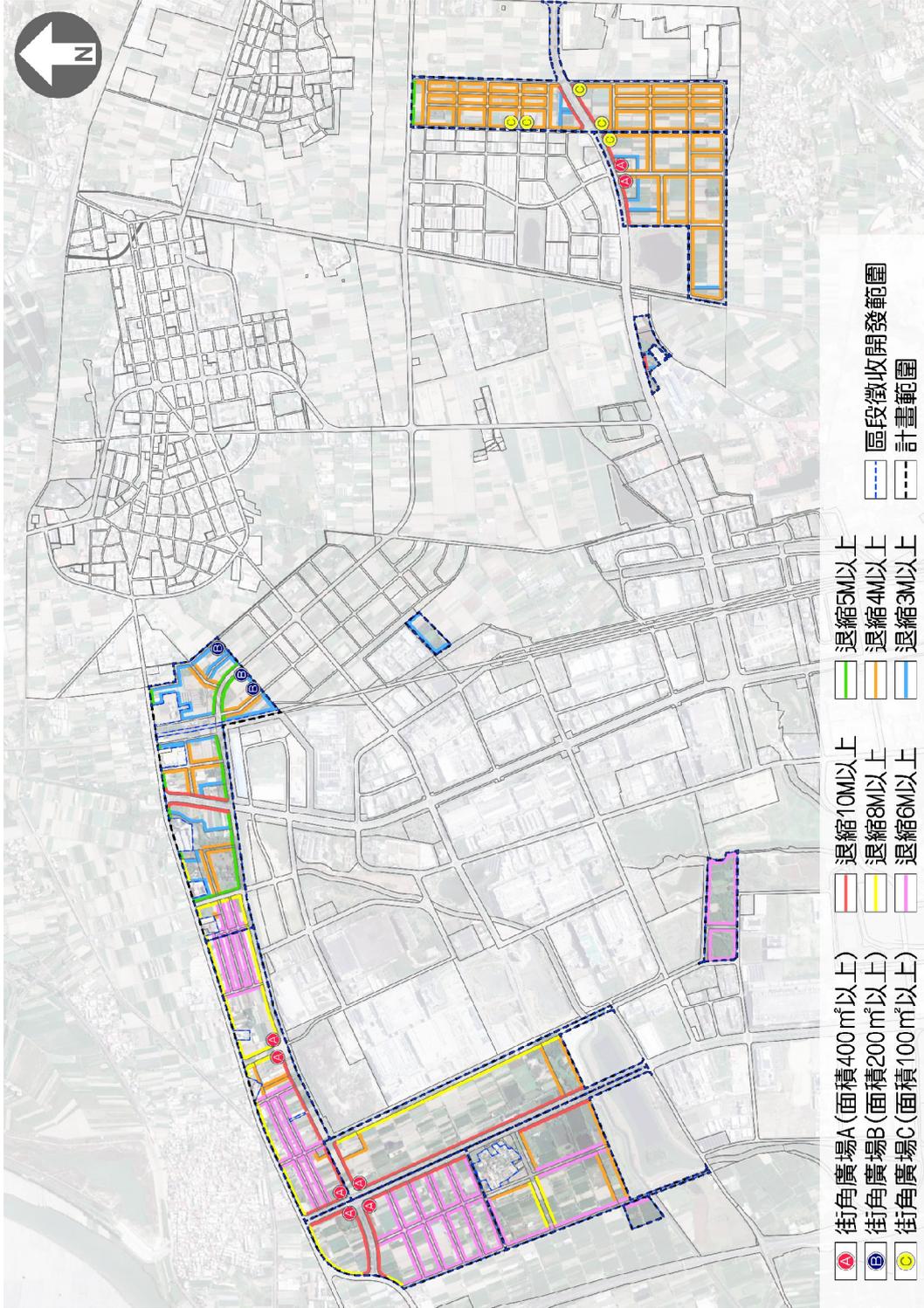
第十三條 本計畫各公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施用地類別		建蔽率 (%)	容積率 (%)
公園用地		15	45
公園 (兼滯洪池) 用地		15	45
電力事業用地		50	250
醫療用地		60	250
停車場兼滯洪池用地	平面	10	20
	立體	80	960

第十四條 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：

- 一、本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及街角廣場式開放空間，指定位置詳見附圖二。
 - (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。
 - (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。

臨路寬度	產業支援區			生活服務區		
	產業 住宅 商業	公共設施用地		住宅	商業	公共設施用地 公園、公(滯)、停、 停(滯)、學校、自、 電力
		公園、公(滯)、 停、機關、體、 醫療	電力			
超過 30 公尺	10m	10m	6m	10m	10m	10m
超過 20 公尺 ~30 公尺以下	8m	8m		5m	8m	5m
超過 10 公尺 ~20 公尺以下	6m	6m		4m	4m	4m
10 公尺以下	-	-		3m	3m	3m
鄰接公共設施 用地	4m	4m		3m	3m	3m
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。					
	街角廣場 C 最小面積為 100 平方公尺。					
其他留設規定	1.退縮寬度 4M 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。 2.退縮寬度不足 4M 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 公尺以上之無遮簷人行步道。 3.街角廣場式開放空間應適當植栽綠化供民眾休憩使用。					



附圖二 細部計畫指定留設沿街式及街角廣場式公共開放空間位置示意圖

第十五條 本計畫區生活服務區（第三種住宅、第三之一種住宅、第三之二種住宅、第二種商業）建築物之前院最小深度為5公尺；依本要點第十二點指定留設公共開放空間寬度大於5公尺者，從其規定。

第十六條 本計畫區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
產業支援區 (第一種產業服務專用)	申請作為儲藏及運輸設施使用之建築基地，至少需備有營業車輛所需全數之停車位。申請作為其他使用之建築基地，樓地板面積每超過112.5 m ² 或其零數應增設一停車位。	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。
產業支援區 (第二種產業服務專用、第二之一種產業服務專用、第三種住宅、第三之一種住宅、第四種住宅、第四之一種住宅、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。	
生活服務區 (第三種住宅、第三之一種住宅、第三之二種住宅、第二種商業)	3.產業支援區(第三種商業)停車空間應加倍留設。	

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、裝卸空間不得佔用公共通道與指定留設之公共開放空間。
- 三、裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有15公尺。
- 四、裝卸空間之四周鄰接其他基地時應適時綠化阻隔。若設置照明設備，照明之光線應避免直射鄰近建築物。

建築物使用用途	總樓地板面積 (m ²)	應附設裝卸位數	備註
批發業及零售業 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
	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	
金融及保險業 住宿業	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	

建築物使用用途	總樓地板面積 (m ²)	應附設裝卸位數	備註
藝術、娛樂及休閒服務業 其他服務業	1,000 以下	免設	（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 4,000	一	
	超過 4,000 未滿 10,000	二	
	10,000 以上	三	

第十七條 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，本計畫產業支援區（第二種產業服務專用、第二之一種產業服務專用、第三種住宅、第三之一種住宅、第四種住宅、第四之一種住宅、第三種商業）及生活服務區（第三種住宅、第三之一種住宅、第三之二種住宅、第二種商業）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：

（一）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。

（二）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。

第十八條 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。

第十九條 地下層開挖規定

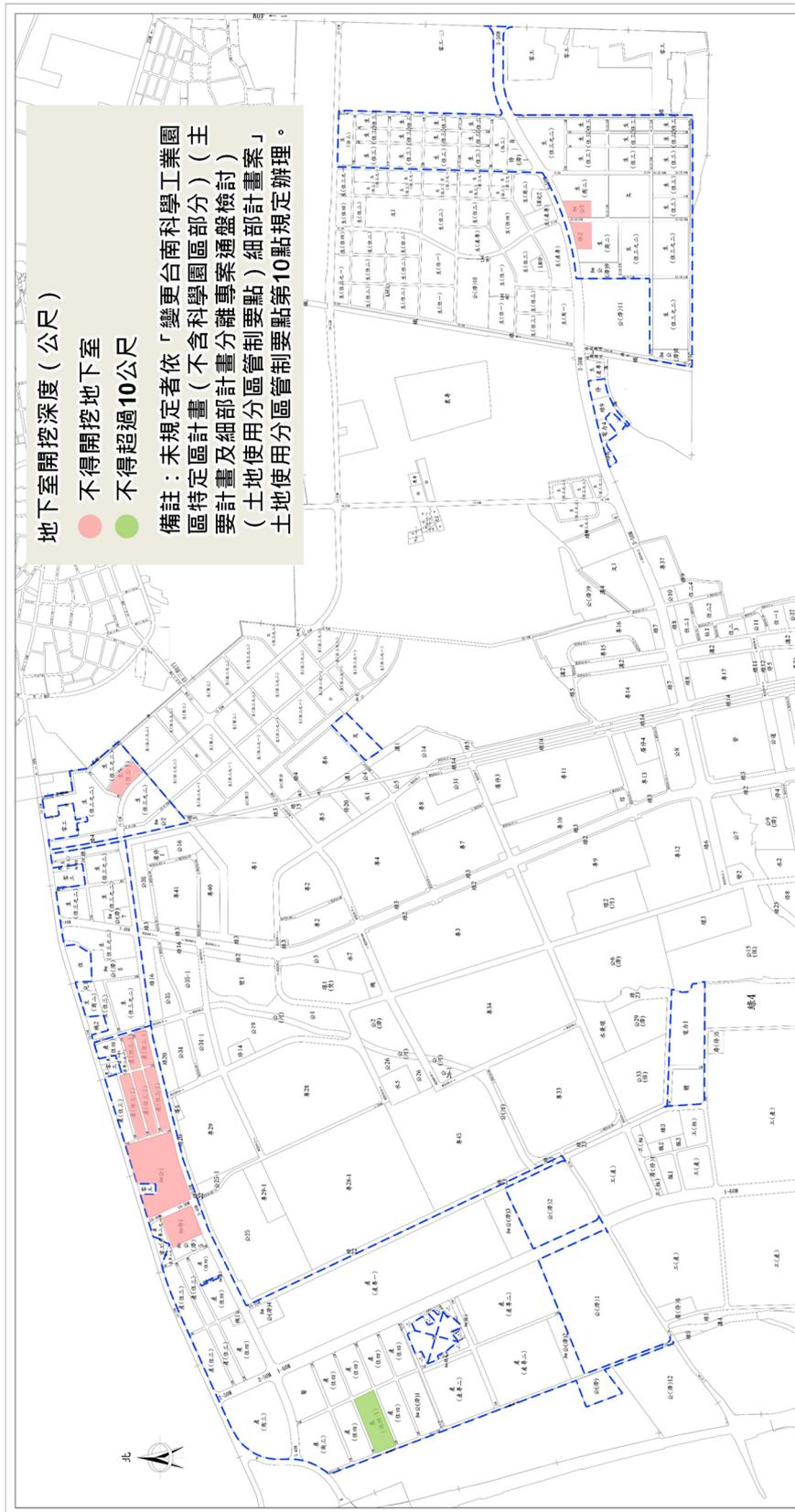
本計畫區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加 10% 為其最大開挖範圍，另配合文化遺址調查結果，建築基地地下層開挖深度規定如下附圖三；前開開發範圍如有特殊情況經都市設計委員會審議通過者不在此限。

第二十條 獎勵措施

- 一、本計畫區僅適用「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△V1（開放空間獎勵）
- 二、本計畫區產業支援區（第三種住宅、第三之一種住宅、第四種住宅、第四之一種住宅、第三種商業區）及生活服務區（第三種住宅、第三之一種住宅、第三之二種住宅、第二種商業）得比照建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」有關住宅區、商業區之規定辦理。
- 三、獎勵後總容積不得超出都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定。

第二十一條 於臨接計畫道路寬度 40 公尺（不含）以下之產業支援區（第一種產業服務專用），基於產業發展有設置架空走廊之必要者，其穿越道路之廊身與路面之垂直距離不得小於 4.6 公尺，合計設置寬度不得超過 6 公尺（架空走廊得視該產業服務專用實際需要分開設置）。該架空走廊不得妨礙公共安全、交通及景觀。架空走廊確需穿越 40 公尺以上道路或其他公共設施用地，申請人需提送交通及景觀影響評估報告，經道路主管機關審查核准後始得設置。倘因產業特殊設計需求，架空走廊合計設置寬度得依實際需求向主管機關申請專案審核，惟其寬度應以 10 公尺為上限。

第二十二條 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。



附圖三 地下室開挖深度示意圖