

臺南市都市計畫委員會 第 42 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 4 年 6 月

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

八、審議案件會議紀錄：

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」

說明：一、本變更案係科技部南部科學工業園區管理局為配合環保管制措施及建築技術規則新增之規定，擬調整建蔽率、容積率及雨水貯集滯洪設施設置之規定，另因應產業製程所需作業空間，適度放寬架空走廊之設置，爰辦理此次變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

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 104 年 3 月 6 日至民國 104 年 4 月 6 日於科技部南部科學工業園區管理局、新市區公所、善化區公所、安定區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 104 年 3 月 27 日上午 10 時整假科技部南部科學工業園區管理局 1 樓演講廳舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：1 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

決議：一、本案除變更內容綜理表編號三、編號六外（詳附表一），餘准照公開展覽內容通過。

二、公民或團體陳情意見部分詳附表二本會決議欄。

【附表一】

編號	變更內容		第 42 次大會決議
	原計畫	公開展覽條文內容	
三	<p>第十四條 土地使用強度管制如下……</p> <p>註：單一廠商同時承租位在同一街廓或相鄰街廓二宗以上之事業專用區建築基地【如為都市計畫道路分隔者，視同相鄰街廓；惟寬度在 40 米（含）以上者，則不得適用本條文之規定】，其面積規模合計達 20 公頃以上者，因實際特殊需求得專案向管理局申請建蔽率合併檢討計算，惟其任何一宗基地之建蔽率如有超出 50% 者，應以 60% 為上限，且應提出合理回饋計畫，並經管理局審核同意。</p>	<p>第十四條 土地使用強度管制如下……</p> <p>註：單一廠商同時承租位在同一街廓或相鄰街廓二宗以上之事業專用區建築基地【如為都市計畫道路分隔者，視同相鄰街廓；惟寬度在 40 米（含）以上者，則不得適用本條文之規定】，其面積規模合計達 20 公頃以上者，因實際特殊需求得專案向管理局申請建蔽率合併檢討計算，惟其任何一宗基地之建蔽率如有超出 50% 者，應以 60% 為上限，且應提出合理回饋計畫，並經管理局審核同意。</p> <p>註 2：考量環境永續發展，並因應環保法令標準提高而增設之環保設施，其建蔽率、容積率得以增加，惟增加之建蔽率以 5%，容積率以 10% 為限。上述規定適用於既有廠區，不適用新設廠區。</p>	<p>第十四條 土地使用強度管制如下……</p> <p>註 1：單一廠商同時承租位在同一街廓或相鄰街廓二宗以上之事業專用區建築基地【如為都市計畫道路分隔者，視同相鄰街廓；惟寬度在 40 米（含）以上者，則不得適用本條文之規定】，其面積規模合計達 20 公頃以上者，因實際特殊需求得專案向管理局申請建蔽率合併檢討計算，惟其任何一宗基地之建蔽率如有超出 50% 者，應以 60% 為上限，且應提出合理回饋計畫，並經管理局審核同意。</p> <p>註 2：考量環境永續發展，並因應環保法令標準提高而增設之環保設施，其建蔽率容積率得以增加，惟增加之建蔽率以 5%容積率以 10% 為限。上述規定適用於既有廠區，不適用新設廠區。</p>

編號	變更內容		第 42 次大會決議
	原計畫	公開展覽條文內容	
六	—	<p>第二十條 園區內個別建築基地，得免依「建築技術規則」建築設計施工篇第 4 條之 3 規定設置雨水貯集滯洪設施，以符實情之需要及利於園區之發展。</p>	<p>第二十條 園區內<u>建築基地</u>因實際特殊情形，得提送雨水貯集滯洪計畫，以不影響區內雨水下水道功能為原則，經管理局專案審查核准同意後，得予免依「建築技術規則」建築設計施工篇第 4 條之 3 規定設置雨水貯集滯洪設施。</p> <p>變更理由：因應建築技術規則修訂並考量園區現況整體滯洪設施規劃設計完善，增訂園區內個別基地<u>因特殊需求得提雨水貯集滯洪計畫申請免設置滯洪設施規定</u>。</p>

【附表二：公展期間公民或團體陳情意見綜理表】

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議內容	南科管理局意見	第 42 次大會決議
1	台灣積體電路製造股份有限公司	<p>第十四條 土地使用強度管制</p> <p>1. 園區現可承租相鄰街廓土地多為面積較小之區塊，為鼓勵廠商開發意願，增加土地使用效率，建議放寬面積規模需達20公頃以上之限制。</p> <p>2. 當廠商同時承租再相鄰街廓二宗以上基地，申請建蔽率核定檢討之實質影響維交通與景觀，對建築面積及樓地板面積並無額外增加。</p>	<p>1. 建議取消基地面積規模需達20公頃以上者，方可申請建蔽率合併檢討之限制。</p> <p>2. 建議以交通影響評估及景觀改善對策，送管理局審查，取代回饋計畫，更能達實質執行成果。</p>	<p>1. 單一廠商同時承租位在同一街廓或相鄰街廓二宗以上之事業專用區建築基地，已考量廠商土地使用規劃整體性。惟承租基地由40M以上計畫道路分隔者，因土地使用關聯程度、開放空間等公共設施實用性降低，較不宜合併檢討建蔽率與容積率。</p> <p>2. 承租之面積規模限制，係考量整體土地使用之規劃及環境景觀影響與土地承受力等，惟現園區土地使用趨近飽和，已無大規模建築基地符合合併檢討之規定，建議取消規模之規定。</p> <p>3. 建蔽率合併檢討雖無實質建築面積增加，但有集中使用至部分建築基地之行為；另回饋計畫並無限制內容、形式，故相關實質成效與所建議內容並無抵觸。</p> <p>4. 綜上，建議部分採納。面積規模取消限制，因實際特殊需求得專案向管理局申請建蔽率合併檢討規定，且應提出合理回饋計畫。</p>	<p>酌予採納；併變更內容綜理表編號三。</p>
		<p>第十九條 架空走廊</p> <p>當同一公司有數個不同廠房分佈在相鄰土地區塊時，為提升生產傳輸效率(貨物跨廠傳送)，以及減少人員跨越馬路之危險，須設置架空走廊以解決此問題。惟受限既有法規，常面臨無法設置(計畫道路寬度超過40公尺不得設置)及效率無法有效提升(合計設置寬度不得超過6公尺)的窘境。</p>	<p>建議以專案審查取代既有法條限制(1)計畫道路寬度超過40公尺不得設置(2)合計設置寬度不得超過6公尺。</p>	<p>1. 架空走廊設置規定係考量園區廠商於產業發展有連通必要者，在不妨礙公共安全、交通及景觀前提下所訂定。</p> <p>2. 園區計畫道路寬度超過40公尺，僅南科南、北路、西拉雅大道，該者為園區南北向及東西向主要道路，車流量大且為園區主要幹道，考量園區整體景觀規劃與公共安全，不宜設置架空走廊。</p> <p>3. 設置寬度之規定，係考量園區整體景觀，為避免架空走廊設置無限擴張，道路之通透性、穿越性之降低，並考量防災安全，遂訂有設置寬度之限制；另因應產業發展快速，本次變更以增列專案審核之規定。</p> <p>4. 綜上，建議不予採納，維持原條文(道路寬度40公尺)，惟增列架空走廊寬度因產業需求，得依實際需求申請專案審核，寬度應以10公尺為上限。</p>	<p>不予採納；併變更內容綜理表編號五。</p>

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。	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）	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。
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	辜振坤 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	謝秀鳳 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、農路水路及出借亞疏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，現況為出借亞疏中心使用，為避免影響亞疏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 <u>透保水性人行步道</u> ，並應 <u>適當設置街道家具</u> 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。
	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。	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>透保水性人行步道</u> ，並應設置 <u>適當街道家具</u> 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 <u>透保水性人行步道</u> ，並應設置 <u>適當街道家具</u> 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 <u>植栽綠化</u> ，設置 <u>街道家具</u> 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 <u>街道家具</u> 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）

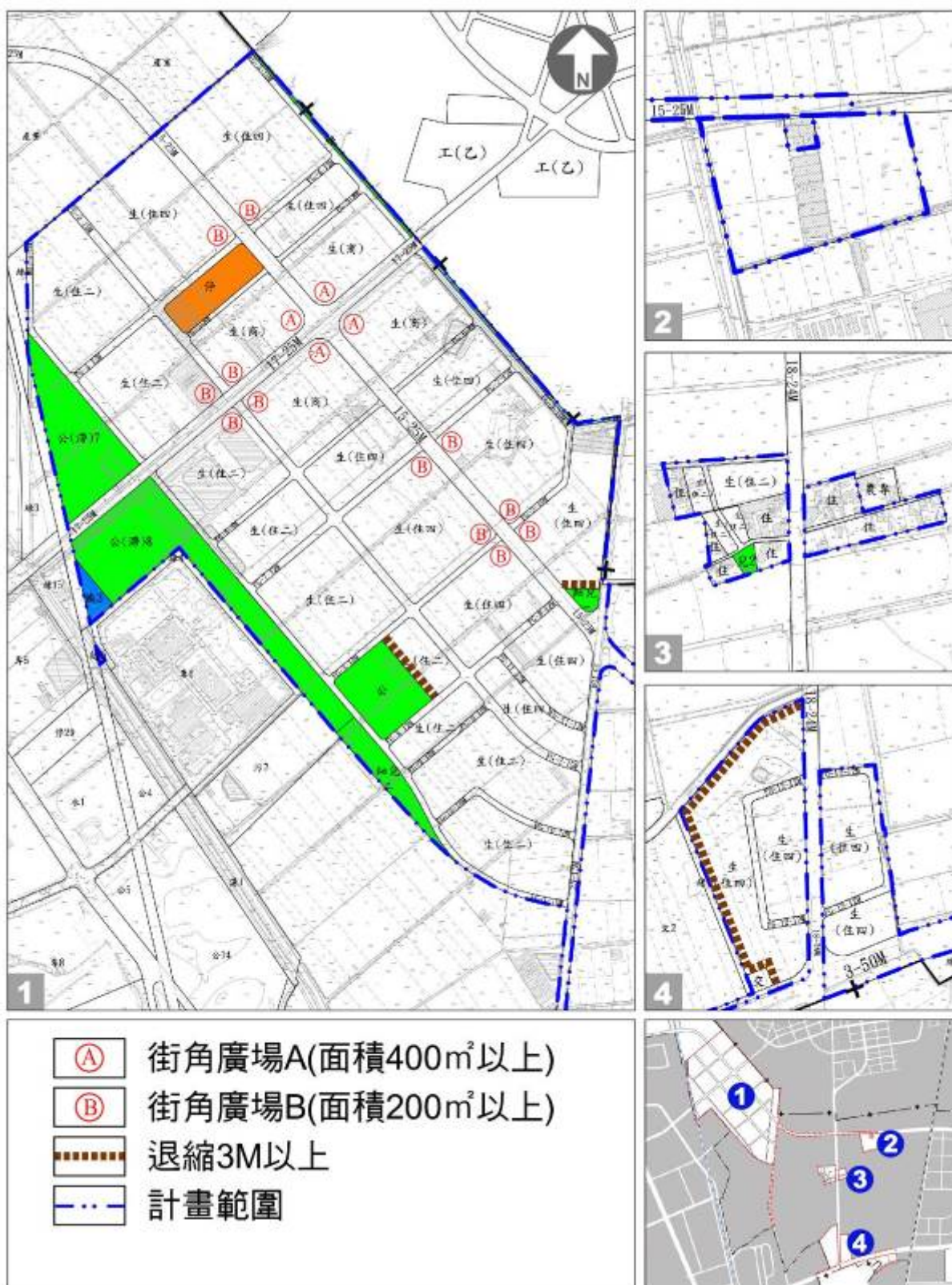


圖 21 細部計畫指定留設帶狀式公共開放空間、指定留設街角廣場式開放空間位置示意圖（二）

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。

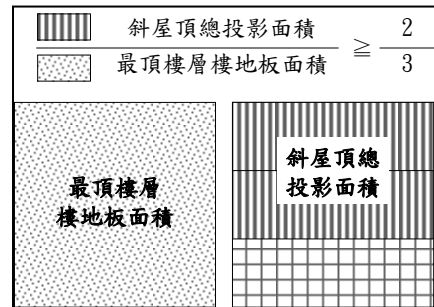
第十六點 地下層開挖規定(新增)

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。

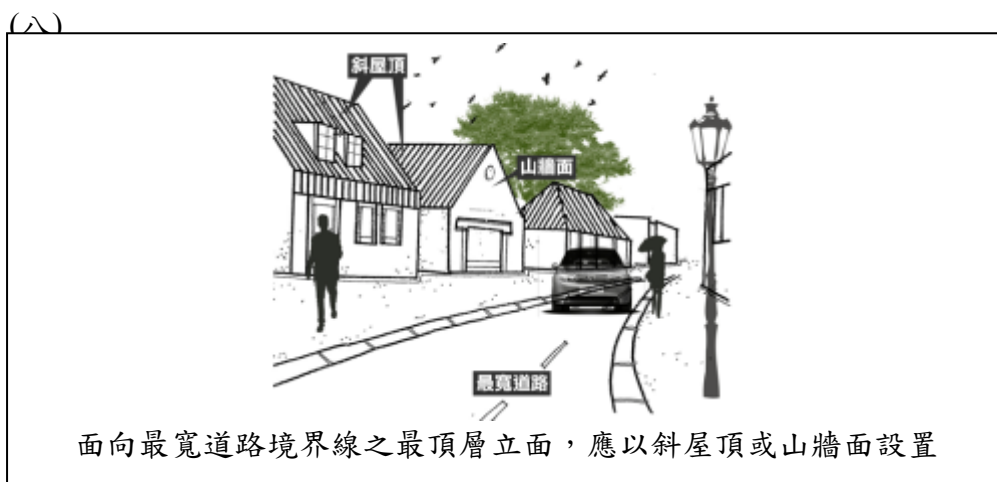


圖 22 面向最寬道路境界線立面示意圖

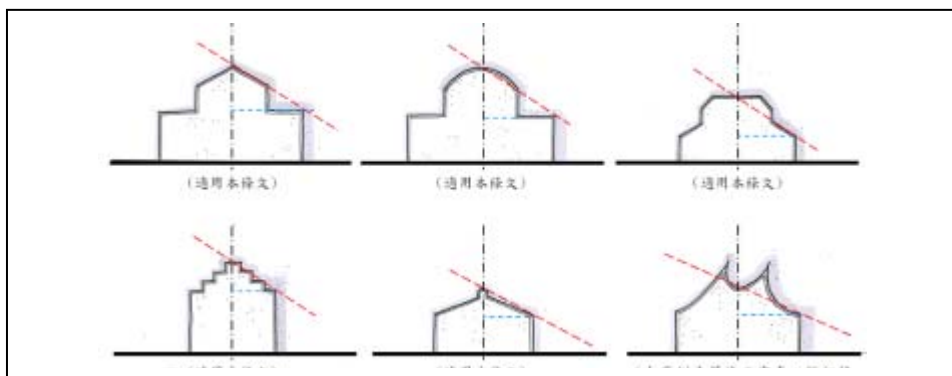


圖 23 山牆底高比樣式圖

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。

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

說明：一、本案原都市計畫變更因受限軍事基地規定，無法進入陸軍砲校飛彈學校湯山營區內部進行實地勘查及測量作業，致規劃內容未能符合既有紋理。為使土地使用配置能兼顧原有砲校之發展脈絡與紋理，刻辦理「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)」案。考量土地使用配置已調整，為使土地使用管制及都市設計等相關內容得以因地制宜，以符合地區環境需要及發揮都市發展指導功能，爰辦理本次變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

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：自民國 104 年 4 月 2 日起 30 天於永康區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 104 年 4 月 15 日上午 10 時整假永康區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見修正通過（詳附錄）。

一、依公開展覽修正條文第七點，有關停車場用地之建蔽率及容積率分別為 80%及 960%，為避免造成視覺景觀衝擊，請考量臺南市立新總圖（機 22）量體規模檢討修訂停車場用地（停 9）之建築高度限制後，再提會討論。

二、有關計畫內容得視實際發展需要，分階段核定及依法公告發布實施。



【附錄】專案小組初步建議意見

「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)」土地使用分區管制要點綜理表

公展條文	專案小組修正後條文	說明
第一章 土地使用分區管制	第一章 土地使用分區管制	依原條文。
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第十二條訂定之。	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第十二條訂定之。	依原條文。
第二點 創意設計園區專用區以提供下列產業及經臺南市政府主管創意設計產業機關核准之產業、公用設備及公共設施為主，僅得從事樣品試作及不可大量複製(含量產)作品、成品及不得辦理工廠登記： (一)文化創意產業：視覺藝術、音樂及表演藝術、工藝、工業設計、出版、電視與廣播、電影、大眾傳播、文化展演設施及數位休閒娛樂等。 (二)工業設計產業：凡從事工業產品、機械、電子(電器)等之人體工學產品之研發、設計均屬之。 (三)硬體、IC 設計產業：凡從事電腦、通信、資訊、半導體等相關產業之研發、設計均屬之。 (四)學術單位、政府機關、服裝設計業(含模特兒學校)、鐘錶業、家具業、軟體業、機械業、建築業、包裝設計業、汽(機)車零組件、光電、3C 產業、智慧財產權業、創業投資業、技術顧問機構等符合創意、研發、設計性質之相關單位或產業。 (五)數位內容產業：數位媒體、數位學習及視覺媒體、軟體設計等。 (六)其他相關研發設計產業：經台南市政府主管創意設計產業機關認定符合創意、設計、研發等方	第二點 創意設計園區專用區以提供下列產業及經臺南市政府主管創意設計產業機關核准之產業、公用設備及公共設施為主，僅得從事樣品試作及不可大量複製(含量產)作品、成品， <u>且不得辦理工廠登記</u> ： (一)文化創意產業： <u>空間及建築設計</u> 、視覺藝術、音樂及表演藝術、工藝、工業設計、出版、電視與廣播、電影、大眾傳播、文化展演設施及數位休閒娛樂等。 (二)工業設計產業：凡從事工業產品、機械、電子(電器)等之人體工學產品之研發、設計均屬之。 (三)硬體、IC 設計產業：凡從事電腦、通信、資訊、半導體等相關產業之研發、設計均屬之。 (四)學術單位、政府機關、服裝設計業(含模特兒學校)、鐘錶業、家具業、軟體業、機械業、建築業、包裝設計業、汽(機)車零組件、光電、3C 產業、智慧財產權業、創業投資業、技術顧問機構等符合創意、研發、設計性質之相關單位或產業。 (五)數位內容產業：數位媒體、數位學習及視覺媒體、軟體設計等。 (六)其他相關研發設計產業：經台南市政府主管創意設計產業機關認定符合創意、設計、研發等方	1. 文詞修正。 2. 因應產業需求，第一項第(一)款之產業別增列空間及建築設計。 3. 增列作為餐廳使用之樓地板面積上限。


公展條文	專案小組修正後條文	說明
<p>向之產業。</p> <p>其容許使用項目包括：</p> <p>(一)辦公室、企業營運總部。</p> <p>(二)研發、試驗及訓練設施。</p> <p>(三)推廣、展示、銷售設施。</p> <p>(四)集會堂、會議設施。</p> <p>(五)倉庫。</p> <p>(六)公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>(七)住宿設施及餐廳，其中住宿設施樓地板面積不得大於總樓地板面積 10%，並可提供相關生活休閒設施。</p> <p>(八)其他經臺南市政府主管創意設計產業機關核准之相關設施。</p>	<p>向之產業。</p> <p>其容許使用項目包括：</p> <p>(一)辦公室、企業營運總部。</p> <p>(二)研發、試驗及訓練設施。</p> <p>(三)推廣、展示、銷售設施。</p> <p>(四)集會堂、會議設施。</p> <p>(五)倉庫。</p> <p>(六)公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。</p> <p>(七)住宿設施及餐廳，其中住宿設施樓地板面積不得大於總樓地板面積 10%，並可提供相關生活休閒設施；<u>餐廳樓地板面積不得大於總樓地板面積 20%。</u></p> <p>(八)其他經臺南市政府主管創意設計產業機關核准之相關設施。</p>	
<p>第三點 經貿複合專用區係為因應永康創意設計園區營運需要，提供相關支援性產業為主。其土地及建築物<u>以下列之使用為限：</u></p> <p><u>(一)商業設施：</u></p> <p>1. <u>批發及零售業。但不得為公共危險物品、毒性化學物質、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用。</u></p> <p>2. <u>運輸及倉儲業。</u></p> <p>3. <u>住宿及餐飲業。</u></p> <p>4. <u>資訊及通信傳播業。</u></p> <p>5. <u>金融、保險及不動產業。</u></p> <p>6. <u>支援服務業。</u></p> <p>7. <u>教育服務業。</u></p> <p>8. <u>醫療保健及社會工作服務業。</u></p> <p>9. <u>藝術、娛樂及休閒服務業。但不得為特種咖啡茶室業、歌廳經營業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、夜店業。</u></p> <p>10. <u>其他服務業。但不得為殯葬服務業或其他類似之營業場所。</u></p> <p><u>(二)會議及工商展覽設施。</u></p>	<p>第三點 經貿複合專用區係為因應永康創意設計園區營運需要，提供相關支援性產業為主。其土地及建築物<u>依「都市計畫法臺南市施行細則」第十六條規定辦理，但不得為下列使用：</u></p> <p><u>(一)工廠。</u></p> <p><u>(二)廢棄物貯存、處理、轉運場。</u></p> <p><u>(三)殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。</u></p> <p><u>(四)特種咖啡茶室業、歌廳經營業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、夜店業。</u></p> <p><u>(五)住宅使用。</u></p>	<p>容許使用項目比照「都市計畫法臺南市施行細則」第十六條有關商業區之容許使用項目，並採負面列舉排除部分不相容使用項目。</p>


公展條文	專案小組修正後條文	說明																																
<p><u>(三)事務所及辦公室。</u></p> <p><u>(四)文教設施：藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館、紀念性建築物、學校、集會所或其他經目的事業主管機關核准之文教設施。</u></p> <p><u>(五)公共服務及公用事業設施：警察及消防機構、電信事業之電信設施、或其他經目的事業主管機關核准之公共服務及公共事業設施。</u></p>																																		
<p>第四點 生活服務專用區為維持較高之居住環境水準，其土地及建築物以下列之使用為限：</p> <p>(一)住宅使用。</p> <p>(二)幼兒園及兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(三)兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、身心障礙福利機構。</p> <p>作為第一項第(二)款及第(三)款者，限於使用建築物第一層及第二層。</p>	<p>第四點 生活服務專用區為維持較高之居住環境水準，其土地及建築物以下列之使用為限：</p> <p>(一)住宅使用。</p> <p>(二)幼兒園及兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(三)兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、身心障礙福利機構。</p> <p>作為第一項第(二)款及第(三)款者，限於使用建築物第一層及第二層。</p>	依原條文。																																
<p>第五點 本計畫區內各土地使用分區之建蔽率、容積率及開發基地面積，應符合下表規定：</p> <table><tr><th>土地使用分區類別</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>最小開發基地面積</th></tr><tr><td>創意設計園區專用區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>—</td></tr><tr><td>經貿複合專用區</td><td>70%</td><td>330%</td><td>3,000M²</td></tr><tr><td>生活服務專用區</td><td>50%</td><td>240%</td><td>2,000M²</td></tr></table> <p>開發基地如位屬圖 1 所示範圍內，得不受前項最小開發基地面積限制。</p>	土地使用分區類別	最大建蔽率	最大容積率	最小開發基地面積	創意設計園區專用區	50%	200%	—	經貿複合專用區	70%	330%	3,000M ²	生活服務專用區	50%	240%	2,000M ²	<p>第五點 本計畫區內各土地使用分區之建蔽率、容積率及開發基地面積，應符合下表規定：</p> <table><tr><th>土地使用分區類別</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th><th>最小開發基地面積</th></tr><tr><td>創意設計園區專用區</td><td>50%</td><td>200%</td><td>—</td></tr><tr><td>經貿複合專用區</td><td>70%</td><td>330%</td><td>3,000 M²</td></tr><tr><td>生活服務專用區</td><td>50%</td><td>240%</td><td>2,000 M²</td></tr></table> <p><u>生活服務專用區</u>開發基地如位屬圖 1</p>	土地使用分區類別	最大建蔽率	最大容積率	最小開發基地面積	創意設計園區專用區	50%	200%	—	經貿複合專用區	70%	330%	3,000 M ²	生活服務專用區	50%	240%	2,000 M ²	<p>1. 文 詞 修 正，以資明確。</p> <p>2. 配合本市都委會第 41 次會議通過之主要計畫土地使用計畫內容修正圖 1。</p>
土地使用分區類別	最大建蔽率	最大容積率	最小開發基地面積																															
創意設計園區專用區	50%	200%	—																															
經貿複合專用區	70%	330%	3,000M ²																															
生活服務專用區	50%	240%	2,000M ²																															
土地使用分區類別	最大建蔽率	最大容積率	最小開發基地面積																															
創意設計園區專用區	50%	200%	—																															
經貿複合專用區	70%	330%	3,000 M ²																															
生活服務專用區	50%	240%	2,000 M ²																															

公展條文	專案小組修正後條文	說明																								
 <p>圖 1 排除最小開發基地面積限制範圍示意圖</p>	<p>所示範圍內，得不受前項最小開發基地面積限制。</p>  <p>圖 1 生活服務專用區排除最小開發基地面積限制範圍示意圖</p>																									
<p>第六點 公共設施用地之土地及建築物除依下列規定外，其餘依都市計畫法及相關法令規定辦理。</p> <p>(一)機關用地以供政府機關、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物、音樂廳(館)、美術館(廳)、體育場所、集會所及臺南市政府審查核准之商業餐飲設施、公共服務設施及公用事業設施等使用。</p> <p>(二)停車場兼交通設施用地以供停車場、車站、轉運站等使用，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之停車場用地及車站用地申請作多目標使用。</p>	<p>第六點 公共設施用地之土地及建築物除依下列規定外，其餘依都市計畫法及相關法令規定辦理。</p> <p>(一)機關用地以供政府機關、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物、音樂廳(館)、美術館(廳)、體育場所、集會所及臺南市政府審查核准之商業餐飲設施、公共服務設施及公用事業設施等使用。</p> <p>(二)停車場兼交通設施用地以供停車場、車站、轉運站等使用，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之停車場用地及車站用地申請作多目標使用。</p>	依原條文。																								
<p>第七點 本計畫區內各公共設施用地之建蔽率、容積率，應符合下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="148 1783 671 2029"> <thead> <tr> <th>公共設施用地類別</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td><td>60%</td><td>250%</td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>12%</td><td>35%</td></tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒</td><td>15%</td><td>45%</td></tr> </tbody> </table>	公共設施用地類別	最大建蔽率	最大容積率	機關用地	60%	250%	公園用地	12%	35%	鄰里公園兼兒	15%	45%	<p>第七點 本計畫區內各公共設施用地之建蔽率、容積率，應符合下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="716 1783 1240 2029"> <thead> <tr> <th>公共設施用地類別</th><th>最大建蔽率</th><th>最大容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td><td>60%</td><td>250%</td></tr> <tr> <td>公園用地</td><td>12%</td><td>35%</td></tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒</td><td>15%</td><td>45%</td></tr> </tbody> </table>	公共設施用地類別	最大建蔽率	最大容積率	機關用地	60%	250%	公園用地	12%	35%	鄰里公園兼兒	15%	45%	1. 考量轉運站多元使用需求，酌予增加停車場兼交通設施用地之容積率。
公共設施用地類別	最大建蔽率	最大容積率																								
機關用地	60%	250%																								
公園用地	12%	35%																								
鄰里公園兼兒	15%	45%																								
公共設施用地類別	最大建蔽率	最大容積率																								
機關用地	60%	250%																								
公園用地	12%	35%																								
鄰里公園兼兒	15%	45%																								

公展條文			專案小組修正後條文			說明
童遊樂場用地			童遊樂場用地			2. 依變電所實際需求，酌予降低變電所之容積率。
停車場用地	80%	960%	停車場用地	80%	960%	
停車場兼交通設施用地	50%	150%	停車場兼交通設施用地	50%	250%	
變電所用地	60%	400%	變電所用地	60%	300%	
第八點 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：			第八點 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：			增列生活服務專用區每一戶至少應設置1輛汽車停車空間，及集合住宅應加設相關規定，以滿足實際停車需求。
類別	停車空間設置標準		類別	停車空間設置標準		
創意設計園區專用區	1. 建築物總樓地板面積在250 M ² (含)以下者，應留設1部汽車停車空間，如超過250 M ² ，超過部分每超過150 M ² 及其零數應增設1部汽車停車空間。 2. 機車停車位數量依汽車停車位數量之2倍設置。		創意設計園區專用區	1. 建築物總樓地板面積在250 M ² (含)以下者，應留設1部汽車停車空間，如超過250 M ² ，超過部分每超過150 M ² 及其零數應增設1部汽車停車空間。 2. 機車停車位數量依汽車停車位數量之2倍設置。		
經貿複合專用區	1. 建築物總樓地板面積在150 M ² (含)以下者，應留設1部汽車停車空間，如超過150 M ² ，超過部分每超過100 M ² 及其零數應增設1部汽車停車空間。 2. 機車停車位數量依汽車停車位數量之2倍設置。		經貿複合專用區	1. 建築物總樓地板面積在150 M ² (含)以下者，應留設1部汽車停車空間，如超過150 M ² ，超過部分每超過100 M ² 及其零數應增設1部汽車停車空間。 2. 機車停車位數量依汽車停車位數量之2倍設置。		
生活服務專用區	建築物總樓地板面積在250 M ² (含)以下者，應留設1部汽車停車空間；如超過250 M ² ，超過部分每超過150 M ² 及其零數應增設1部汽車停車空間。		生活服務專用區	1. 建築物總樓地板面積在250 M ² (含)以下者，應留設1部汽車停車空間；如超過250 M ² ，超過部分每超過150 M ² 及其零數應增設1部汽車停車空間。 2. 每一戶應至少設置1輛汽車停車空間。 3. 集合住宅設計之建築基地，除應依前2點規定設置外，並應加設規定數量5%以上之汽車停車位，設置數量未達整數時，其零數應設		
註：1. 機車停車位大小應至少符合長2公尺×寬0.9公尺，且通道寬度至少應達2公尺。 2. 建築物樓地板面積計算方式依建築技術規則規定辦理。 實施區段徵收前原有建築物，其停車空間依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理，不受前項之限						

公展條文	專案小組修正後條文	說明																		
制。	<div data-bbox="719 241 1241 293">置 1 輛。</div> <p>註：1. 機車停車位大小應至少符合長 2 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 2 公尺。</p> <p>2. 建築物樓地板面積計算方式依建築技術規則規定辦理。</p> <p>實施區段徵收前原有建築物，其停車空間依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理，不受前項之限制。</p>																			
<p>第九點 本計畫區內<u>指定開發建築基地留設公共開放空間之規定如下：</u></p> <p>(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廣場式開放空間，指定位置詳圖 2 所示。</p> <p>1. 指定留設公共開放空間之最小寬度及面積，應符合下表規定，並與週邊景觀共同設計之。</p> <table data-bbox="137 1048 676 2018"> <tr> <th data-bbox="137 1048 331 1200">留設規定 公共 開放空 間種類</th><th data-bbox="331 1048 464 1200">最小寬 度/最 小面積</th><th data-bbox="464 1048 676 1200">其他 留設規定</th></tr> <tr> <td data-bbox="137 1200 331 1608">沿街式開放空間</td><td data-bbox="331 1200 464 1608"> 毗鄰幹 9-45M、主 26-20M、園道 1、園道 2 計畫道路之建築基地者 </td><td data-bbox="464 1200 676 1608"> 退縮寬度 10M 以上 1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 臨建築線側留設淨寬 2 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 3 公尺以上之保水性人行道。 </td></tr> <tr> <td data-bbox="137 1608 331 2018"></td><td data-bbox="331 1608 464 2018"> 毗鄰其餘計畫道路之建築基地者或公共設施用地者 </td><td data-bbox="464 1608 676 2018"> 退縮寬度 5M 以上 1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行 </td></tr> </table>	留設規定 公共 開放空 間種類	最小寬 度/最 小面積	其他 留設規定	沿街式開放空間	毗鄰幹 9-45M、主 26-20M、園道 1、園道 2 計畫道路之建築基地者	退縮寬度 10M 以上 1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 臨建築線側留設淨寬 2 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 3 公尺以上之保水性人行道。		毗鄰其餘計畫道路之建築基地者或公共設施用地者	退縮寬度 5M 以上 1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行	<p>第九點 本計畫區內<u>基地退縮建築規定如下：</u></p> <p>(一)<u>退縮建築範圍應留設供公眾使用，並與週邊景觀整合設計，其位置詳圖 2。</u></p> <p>1. <u>退縮建築應符合下表規定。</u></p> <table data-bbox="708 920 1246 1872"> <tr> <th data-bbox="708 920 842 1122">基地類型</th><th data-bbox="842 920 976 1122">退縮建築規定</th><th data-bbox="976 920 1246 1122">退縮範圍留設規定</th></tr> <tr> <td data-bbox="708 1122 842 1496">毗鄰幹 9-45M、主 26-20M、園道 1、園道 2 計畫道路之建築基地者</td><td data-bbox="842 1122 976 1496">退縮寬度 10M 以上</td><td data-bbox="976 1122 1246 1496"> 1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 臨計畫道路或園道境界線側留設淨寬 2 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 3 公尺以上之<u>透水性人行步道</u>。 </td></tr> <tr> <td data-bbox="708 1496 842 1872">毗鄰其餘計畫道路之建築基地者或公共設施用地者</td><td data-bbox="842 1496 976 1872">退縮寬度 5M 以上</td><td data-bbox="976 1496 1246 1872"> 1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 臨計畫道路或園道境界線側留設淨寬 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之<u>透水性人行步道</u>。 </td></tr> </table> <p>2. <u>退縮建築範圍其綠化面積比率不得小於 25%，應採複層植栽方式設計，及適當設置街道家具，並得計入法定空地面積。</u></p>	基地類型	退縮建築規定	退縮範圍留設規定	毗鄰幹 9-45M、主 26-20M、園道 1、園道 2 計畫道路之建築基地者	退縮寬度 10M 以上	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 臨計畫道路或園道境界線側留設淨寬 2 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 3 公尺以上之 <u>透水性人行步道</u> 。	毗鄰其餘計畫道路之建築基地者或公共設施用地者	退縮寬度 5M 以上	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 臨計畫道路或園道境界線側留設淨寬 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之 <u>透水性人行步道</u> 。	<p>1. 將「指定開發建築基地留設公共開放空間」修正為「<u>基地退縮建築</u>」，並酌作文詞修正，以資明確。</p> <p>2. 退縮範圍留設規定部分，將臨「<u>建築線</u>」修正為臨「<u>計畫道路或園道境界線</u>」。</p> <p>3. 增訂退縮建築範圍之綠化應採複層植栽方式設計，及適當設置街道家具。</p> <p>4. 刪除公展條文第一項第(五)款規定。</p> <p>5. 考量現有植栽分</p>
留設規定 公共 開放空 間種類	最小寬 度/最 小面積	其他 留設規定																		
沿街式開放空間	毗鄰幹 9-45M、主 26-20M、園道 1、園道 2 計畫道路之建築基地者	退縮寬度 10M 以上 1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 臨建築線側留設淨寬 2 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 3 公尺以上之保水性人行道。																		
	毗鄰其餘計畫道路之建築基地者或公共設施用地者	退縮寬度 5M 以上 1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行																		
基地類型	退縮建築規定	退縮範圍留設規定																		
毗鄰幹 9-45M、主 26-20M、園道 1、園道 2 計畫道路之建築基地者	退縮寬度 10M 以上	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 臨計畫道路或園道境界線側留設淨寬 2 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 3 公尺以上之 <u>透水性人行步道</u> 。																		
毗鄰其餘計畫道路之建築基地者或公共設施用地者	退縮寬度 5M 以上	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 臨計畫道路或園道境界線側留設淨寬 1.5 公尺以上植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之 <u>透水性人行步道</u> 。																		

公展條文				專案小組修正後條文	說明
			道。	<p>3. <u>退縮建築範圍</u>應考量週邊街廓活動之延續、人行及自行車道系統與開放空間系統之完整銜接。</p> <p>4. 實施區段徵收前原有建築物在<u>未拆除重建前</u>，得<u>不受本點規定之限制</u>。</p> <p>(二)<u>退縮建築範圍</u>應配合相鄰道路之人行道設計，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。</p> <p>(三)創意設計園區專用區及經貿複合專用區之開發基地內<u>指定留設之開放空間</u>如有設置車道出入口必要者，應以統一留設專用出入口為規劃原則。</p> <p>(四)<u>指定留設之公共開放空間</u>不得設置停車位。</p>	<p>布，增訂退縮建築如有特殊情形，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。</p> <p>6. 配合本市都委會第41次會審議通過之主要計畫土地使用計畫內容修正圖2。</p>
<p>2. 依上表指定留設之開放空間，其綠化面積比率不得小於25%，並得計入法定空地面積。</p> <p>3. <u>退縮建築之無遮簷人行空間</u>應考量週邊街廓活動之延續、人行及自行車道系統與開放空間系統之完整銜接。</p> <p>4. 實施區段徵收前原有建築物得<u>不受上表之限制</u>。</p>				 <p>圖2 <u>退縮建築範圍</u>示意圖</p>	

公展條文	專案小組修正後條文	說明
<p>(五)依本條規定留設之公共開放空間，不得適用建築技術規則建築設計施工編第285條之開放空間容積獎勵。</p>  <p>圖2 留設公共開放空間示意圖</p>		
<p>(第二章第十四點第三項)</p>	<p>第十點 經貿複合專用區內建築物為設置供公眾使用人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施，但不得設置有礙防災救難及道路通行之障礙物。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依「建築技術規則」及「市區道路及附屬工程設計標準」等有關規定辦理。</p> <p><u>架空走廊經都市設計審議通過得准予不計入建蔽率及容積率檢討。</u></p>	<p>將原第二章第十四點第三項移至本點，並酌作文詞修正。</p>
<p>(第二章第十五點)</p>	<p>第十一點 基地綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。</p>	<p>將原第二章第十五點移至本點，並刪除創意設計園區專用區綠覆率規定，回歸「臺南市都市設計審議原則」辦理。</p>
<p>(未訂定)</p>	<p>第十二點 <u>停車場用地之地下開挖率不得超過80%；其餘之公共設施用地及</u></p>	<p>增訂地下開挖率規定。</p>

公展條文	專案小組修正後條文	說明
	<u>土地使用分區，其地下開挖率不得超過 70%。</u> <u>(一)地下開挖率=(地下室開挖面積/基地面積) x100%。</u> <u>(二)地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。</u>	
第十點 全區建築基地得依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理容積移入。	第十三點 全區建築基地得依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理容積移入。	點次調整。
第十一點 <u>建築基地臨接現有巷道者，應依現有巷道寬度退讓，並維持該巷道寬度供公眾通行。</u>	(刪除)	本點刪除，並將現有巷道位置示意圖納入附件，以利查考。
(未訂定)	第十四點 <u>建築基地內現有具保存價值之樹木(詳圖 3)，應予原地保留。如無法原地保留時，應擬具移植計畫及復育計畫書圖提送都市設計審議委員會審議，並邀請專家學者及農業局協助審查。</u> <u>依前項所列之樹木採原地保留者，得視樹木保護及建築影響情形，經都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加容積，但增加容積之上限不得超過法定容積之 10%。</u> <u>取得獎勵容積之樹木，應準用「臺南市珍貴樹木保護自治條例」第七條至第十八條規定辦理，並於核發建築執照時，於建築執照加註列管事項。</u>	1. 為鼓勵現有具保存價值樹木原地保留，增訂容積獎勵規定。 2. 有關容積獎勵計算公式應於「臺南市都市設計審議原則」配合增訂相關規定。

公展條文	專案小組修正後條文	說明
	 <p>圖 3 具保存價值樹木位置示意圖</p>	
第十二點 本計畫區內之建築基地，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照，其審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」第 11 點規定辦理。	第十五點 本計畫區內之建築基地，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照。	1. 點次調整。 2. 審議層級另於第二章增訂。
第二章 都市設計管制	第二章 都市設計準則	章名修正。
(未訂定)	第一點 都市設計審議層級及審議範圍 <u>(一) 提送都市設計審議委員會審議</u> 1. 公共工程預算達新臺幣 2 千萬元以上者。 2. 基地面積達 2 千平方公尺以上者。 3. 建築法令規定之高層建築物者。 4. 基地內有土地使用分區管制第十四點所列須提送都市設計審議委員會審議者。 <u>(二) 前開規定以外者由建築主管機關或工程主辦單位審查。</u>	增訂審議層級。
第十三點 建築物屋頂、圍牆與照明管制 <u>(一) 本計畫區生活服務專用區建築物之頂層及屋頂突出物應依下列規定設置斜屋頂，但造型特殊經都市設計審議委員會同意者，不在此限。</u> 1. 屋頂層應按各幢建築物頂層之	第二點 圍牆設置規定 <u>(一) 公共設施用地、創意設計園區專用區、經貿複合專用區之建築基地不得設置圍牆，如有設置必要者，應以開放式綠籬方式設計。</u> <u>(二) 生活服務專用區之建築基地，僅得建造高度 1.5M (含) 以下之圍牆 (不含入口大門及其構造</u>	1. 點次調整。 2. 刪除建築物屋頂及照明管制規定，回歸「臺南市都市設計審議原

公展條文	專案小組修正後條文	說明
<p><u>樓地板面積(不含屋頂突出物面積)至少 50%設置斜屋頂,其設置位置以面臨道路或基地所留設之主要法定空地、開放空間傾斜為原則。前述斜屋頂面積不含斜式女兒牆之投影面積。</u></p> <p>2. <u>建築物屋頂突出物應設置斜屋頂,且應按各幢建築物屋頂突出物投影總面積至少 50%設置。</u></p> <p>3. <u>斜屋頂其屋簷應出挑至少 50CM。</u></p> <p>4. <u>斜屋頂之屋面排水,不得直接流放到地面。</u></p> <p>(二)<u>建築物於屋頂層附設之各種空調、視訊、機械及給水設施物,應配合建築物造型予以景觀美化處理。</u></p> <p>(三)<u>本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則:</u></p> <p>1. <u>創意設計園區專用區及經貿複合專用區之建築基地不得設置圍牆。</u></p> <p>2. <u>創意設計園區專用區及經貿複合專用區以外之建築基地,僅得建造高度 1.5M(含)以下之圍牆(不含入口大門及其構造物),其鏤空率不得低於 60%;圍牆並得以綠籬代替,其高度亦不得高於 1.5M。</u></p> <p>3. <u>機關用地(供行政單位使用)、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地如有設置圍牆之必要者,以開放式綠籬設計為原則。</u></p> <p>(四)<u>本計畫區內之建築基地,應提具照明計畫提交都市設計審議。</u></p>	<p>物),其鏤空率應大於 60%;圍牆並得以綠籬代替。</p>	<p>則」。</p> <p>3. 修正圍牆設置相關規定。</p>
<p>第十四點 交通運輸設施管制</p> <p>(一)道路設計原則</p> <p>1. 主要道路、次要道路及園道側應留設人行道,形成完整無障礙人行動線系統。</p> <p>2. 幹 9-45M 號計畫道路路權範圍兩側應留設至少 5M 寬人行道,</p>	<p>第三點 道路與車道出入口設計原則</p> <p>(一)道路設計原則</p> <p>1. 主要道路、次要道路及園道側應留設人行道,形成完整無障礙人行動線系統,且人行道應留設無障礙人行步道,並於街口處設置無障礙坡道。</p>	<p>1. 點次調整並酌作文詞修正。</p> <p>2. 增訂人行道無障礙規定。</p> <p>3. 考量現有</p>

公展條文	專案小組修正後條文	說明
<p>並設置分隔島。</p> <p>3. 園道之綠覆面積應達該園道總面積 40%以上，並應選定主題植栽樹種，配置適當街道家具及照明燈具。</p> <p>(二)車道出入口設計原則</p> <p>1. 停車空間之車道出入口應距離道路邊交叉點或截角線、路口轉彎圓弧起點、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口至少 10M 以上。</p> <p>2. 臨接幹 9-45M 號計畫道路如有設置車道出入口必要者，應以統一留設車道出入口為原則。</p> <p>(三)架空走廊、空橋設計原則</p> <p><u>經貿複合專用區內建築物為設置供公眾使用人行通道，得設置連接其他建築物之架空走廊等設施（同一街廓內或跨計畫道路式），但不得設置有礙防災救難及道路通行之障礙物。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依「建築技術規則」及「市區道路及附屬工程設計標準」等有關規定辦理。</u></p> <p><u>經都市設計審議通過准予設置之架空走廊，其架空走廊部分得不計入建蔽率及容積率檢討。</u></p>	<p>2. 幹 9-45M 號計畫道路路權範圍兩側應留設至少 5M 寬人行道，並設置分隔島。</p> <p>3. 園道之綠覆面積應達該園道總面積 40%以上，並應選定主題植栽樹種，設置適當之街道家具及照明燈具。</p> <p>4. <u>如因現有植栽或特殊之設計構想，人行道得於總寬度及植栽帶寬度不變情形下，兩側整體規劃設置。</u></p> <p>(二)車道出入口設計原則</p> <p>1. 停車空間之車道出入口應距離道路邊交叉點或截角線、路口轉彎圓弧起點、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口至少 10M 以上。</p> <p>2. 臨接幹 9-45M 號計畫道路不得設置車道出入口。</p>	<p>植栽分布，增訂特殊情形之處理原則。</p> <p>4. 為避免車道出入口造成交通衝擊，規定臨接幹 9-45M 號計畫道路不得設置車道出入口。</p> <p>5. 原第（三）款移至第一章第十點。</p>
<p>第十五點 基地綠化</p> <p>(一)<u>創意設計園區專用區內建築基地之綠覆率應達 80%以上，其餘依「臺南市都市設計審議原則」規定。</u></p> <p>(二)<u>綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。</u></p>	(刪除)	移至第一章第十一點，並刪除創意設計園區專用區綠覆率規定，回歸「臺南市都市設計審議原則」辦理。
<p>第十六點 公共設施、設備管制</p> <p>(一)<u>公園用地應配合創意設計園區主題進行規劃設計。</u></p> <p>(二)<u>公園用地（公 10-2）應配合大橋區段徵收地區內之兒童遊樂場</u></p>	<p>第四點 公共設施、設備管制原則</p> <p>(一)<u>公園用地應配合現地植栽及周邊環境景觀進行規劃設計。</u></p> <p>(二)<u>鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒 19-3）應配合大橋區段徵收地</u></p>	<p>1. 點次調整並酌作文詞修正。</p> <p>2. 修正公園用地設計</p>

公展條文	專案小組修正後條文	說明
<p>用地（兒2）整體規劃設計。</p> <p><u>（三）本計畫區內人孔蓋板、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，則需設置於人行道外緣。</u></p>	<p>區內之兒童遊樂場用地（兒2）整體規劃設計。</p> <p><u>（三）廣場兼停車場用地如設置停車空間，以廣植喬木遮蔭為原則，停車位（不含車道部分）應以透水性鋪面材料規劃，但無障礙停車位不在此限。</u></p> <p><u>（四）本計畫區內電信、電力箱及自來水相關公用設施、設備需予以景觀美化處理，並設置於道路中央分隔島，但無分隔島可設置者，則需設置於人行道上之植栽槽內。</u></p>	<p>原則，以資明確。</p> <p>3. 公展條文將鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒19-3）誤植為公園用地（公10-2），配合更正。</p> <p>3. 配合本市都委會第41次會審議通過之主要計畫土地使用計畫內容，增劃設廣場兼停車場用地，故維持現行計畫有關廣場兼停車場用地設計原則。</p> <p>4. 刪除人孔蓋板、消防栓、交通號誌相關規定，以維彈性，並酌作文字修正。</p>
<p>第十七點 樹木保留移植</p> <p><u>（一）植栽計畫應包含現有植栽調查，調查內容應載明下列事項：</u></p> <p><u>1. 樹種。</u></p> <p><u>2. 樹胸徑。</u></p> <p><u>3. 樹胸圍。</u></p> <p><u>4. 樹高。</u></p>	<p>（刪除）</p>	<p>1. 本點刪除。</p> <p>2. 樹木保留移植規定已增訂於第一章第十四點。</p> <p>3. 植栽計畫</p>

公展條文	專案小組修正後條文	說明
<p><u>5. 樹冠幅。</u></p> <p><u>6. 樹木現況照片。</u></p> <p><u>7. 圖面標示分佈位置。</u></p> <p><u>(二)為保護計畫區內原有已生成樹木，應盡量採原地保留為原則，必要時得移植至計畫區內公園用地。</u></p> <p><u>(三)基地內有公告列管之珍貴樹木，應依「臺南市珍貴樹木保護自治條例」規定辦理。</u></p>		回歸「臺南市都市設計審議原則」。
<p>第十八點 <u>臺南市政府必要時得依本管制要點之精神，另訂定更詳細之都市設計審查注意事項或審議規範，以為都市設計審議委員會審議時之依據。若因開發基地條件限制，致使全部或部分無法適用本要點第十三點至第十七點之規定，得依臺南市都市設計審議委員會之決議為準。</u></p>	<p>第五點 <u>本準則未規定事項，另依「臺南市都市設計審議原則」規定辦理。如有特殊情形，致使全部或部分無法適用本準則之規定，得依臺南市都市設計審議委員會審議之決議辦理。</u></p>	點次調整並酌作文詞修正。

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

說明：一、查 98 年辦理之「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案」，建議將原社會福利事業專用區及其周邊土地變更為轉運及旅遊服務專用區，並經內政部都市計畫委員會 98 年 3 月 24 日第 703 次會審定，其附帶條件規定應另行擬定細部計畫，同時應提供至少 40% 以上之公共設施(優先以提供停車場為主)，俟細部計畫經本市都市計畫委員會審定後，再檢具變更主要計畫書、圖報部核定後實施。爰此，為有效活化閒置公有土地，同時藉由設置轉運站以分擔計畫區北側平實轉運站之國道客運服務，以及本市幹支線公車與市區公車轉乘接駁使用，並充實地方旅遊服務功能，爰辦理本次都市計畫擬定作業。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條第 1 項及同法第 22 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：自民國 103 年 12 月 8 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 103 年 12 月 22 日上午 10 時整假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：1 件(詳下表 2)。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由林委員佐鼎(召集人)、鄭委員泰昇、詹委員達穎、吳委員欣修及張委員政源等 5 人組成專案小組先行審查，於 104 年 3 月 17 日召開專案小組會議，獲致具體建議意見(詳附錄)，爰提請大會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照專案小組初步建議意見修正通過(詳附錄)。

- 一、有關專案小組初步建議意見(二)，同意依修正後細部計畫圖(如後附圖 1)內容通過。
- 二、有關專案小組初步建議意見(三)，同意交通局出席代表表示，為增加後續促參民間投資意願，維持原公展計畫內容，惟應刪除寄宿住宅類別，並於辦理招商時納入公益性考量；另有關住宅使用比例上限，參考「修訂台北車站特定專用區內轉運站用地(交九)土地使用管制計畫案」內容，並洽台北市政府查明釐清。
- 三、有關專案小組初步建議意見(四)，同意依修正後建築基地停車空間設置標準(如後附表 1) 內容通過。
- 四、有關停車場用地之建蔽率及容積率，併第四案再提會討論。



附表 1 基地停車空間設置標準

類別	建築物用途	應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位
第一類	一般零售業、百貨超市業(百貨公司業、超級市場業、一般百貨業)、其他綜合零售業(便利商店業)、飲食業(飲料店業、飲酒店業、餐館業、其他餐飲業)、批發業(一般批發業、農產品批發業)、金融保險業(金融業、證券業、期貨業、保險業)、一般及日常服務業(一般服務業、日常服務業)、觀光及旅遊服務業(觀光旅館業、旅館業、旅行業、觀光遊樂業)、娛樂及健身服務業(娛樂服務業、健身服務業)、事務所及辦公室(一般事務所、自由職業事務所、辦公室)、會議及工商展覽中心(會議中心、工商展覽中心)、購物中心及批發量販業(購物中心、批發量販業)、廣告業(一般廣告業、戶外廣告業、其他廣告業)、運輸服務業(運輸服務業、快遞業、洗車業)、通訊服務業(電信業)等類似用途建築物	樓地板面積 每滿 150 平方公尺設置 一輛	樓地板面積 每滿 50 平方公尺設置 一輛	樓地板面積 每滿 2000 平方公尺設置 一輛(最多設置 2 輛)
第二類	住宅(多戶住宅)用途建築物	樓地板面積 每滿 150 平方公尺設置 一輛	樓地板面積 每滿 100 平方公尺設置 一輛	-
第三類	醫療保健服務業等類似用途建築物	樓地板面積 每滿 150 平方公尺設置 一輛	樓地板面積 每滿 100 平方公尺設置 一輛	樓地板面積 每滿 2000 平方公尺設置 一輛(最多設置 2 輛)
第四類	倉儲物流業(倉儲業、物流中心、理貨包裝業)、修理服務業、文化及教育設施(學前教育設施、學術研究機構、社教設施、文康設施)等類似用途建築物	樓地板面積 每滿 200 平方公尺設置 一輛	樓地板面積 每滿 100 平方公尺設置 一輛	樓地板面積 每滿 3000 平方公尺設置 一輛(最多設置 2 輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

【附錄】專案小組初步建議意見：

- (一)本案細部計畫作業除依內政部都市計畫委員會審定之主要計畫指導原則辦理外，另有關本案整體開發構想、土地使用與公共開放空間系統規劃、以及場站動線設計，將影響未來開發營運，故請規劃單位詳予補充說明。
- (二)考量廣場用地西側之地形陡直且無臨接道路，顯不利使用，爰建議調整為綠地用地以維持原地形地貌，並可作為毗鄰農業區之隔離綠帶；至其餘土地部分則併同鄰近分區調整為停車場用地。
- (三)「轉運及旅遊服務專用區」之使用項目除供客運轉運、遊客服務、旅館、農產品及地方特產展售等使用為主，另依「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」規定經營附屬事業使用部分，應符合目的事業之實際需要，除排除住宅外，以正面列舉規範，以資明確。
- (四)土地使用分區管制要點第四點內容建議修正為，「本計畫區內之建築基地，應經都市設計審議通過後始得核發建造執照或變更建造執照。」。另建議該要點應增訂「轉運及旅遊服務專用區」建築基地停車空間設置標準之規定。
- (五)都市設計準則修正意見部分：如後附表1。
- (六)公民或團體陳情意見部分：如後附表2。

附表 1 「擬定仁德都市計畫（轉運及旅遊服務專用區）細部計畫案」都市設計準則前後條文對照表

公開展覽草案條文	建議修正後條文	專案小組建議
為塑造基地附近地區整體建築風貌與維護整體都市景觀，特訂定本案都市設計準則如下：	為塑造基地附近地區整體建築風貌與維護整體都市景觀，特訂定本案都市設計準則如下：	照公展草案內容通過。
<p>一、審議層級及範圍</p> <p>(一) 工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者，應提送都市設計審議委員會審議。</p> <p>(二) <u>工程預算未達新台幣 2,000 萬元者</u>，由建築管理主管機關或工程主辦單位依本準則查核。</p>	<p>一、審議層級及範圍</p> <p>(一) <u>建築樓地板面積達 1,500 平方公尺以上或公共工程預算達新台幣 2,000 萬元以上者</u>，應提送都市設計審議委員會審議。</p> <p>(二) <u>其餘開發案件</u>，由建築管理主管機關或工程主辦單位依本準則查核。</p>	為增加規範私人開發案件審議範圍之認定，建議修正如左。
<p>二、公共開放空間</p> <p>(一) <u>建築基地應自建築線退縮 5 公尺以上建築，臨中山路側站前廣場應退縮 20 公尺以上建築，退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地。其鄰建築線側應留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 3.5 公尺以上之人行步道。人行步道應設置無障礙空間</u>，以提供人行的舒適性與安全性。</p> <p>(二) 廣場用地、停車場用地和周邊農業區相鄰之境界線應留設淨寬至少 1.5 公尺植栽帶。</p> <p>(三) <u>建築基地內所留設之開放空</u></p>	<p>二、公共開放空間</p> <p>(一) <u>轉運及旅遊服務專用區臨建築線側應留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶（植栽穴緣石不得計入淨寬計算）</u>，其餘部分應留設寬 3.5 公尺以上之人行步道。人行步道應考量無障礙通行環境，以提供人行的舒適性與安全性。</p> <p>(二) 轉運及旅遊服務專用區臨中山路側之退縮地，應適度景觀綠美化，設置環境藝術及街道家具等設施。</p> <p>(三) 廣場用地、停車場用地和周邊農業區相鄰之境界線應留設淨寬至少 1.5 公尺植栽帶。</p>	<p>一、退縮規定建議調正至「土地使用分區管制要點」乙節，並將文字修正為「<u>轉運及旅遊服務專用區應自建築線退縮 6 公尺以上建築，臨中山路側應自建築線退縮 20 公尺以上建築</u>，退縮建築之空地，不得設置圍牆，但得計入法定空地。」</p> <p>二、明確定義植栽帶淨寬之認定方式，並酌做文字修正。</p> <p>三、透水等規定直接回歸臺南市都市設計審議原則規範，故建議刪除原第（三）款規</p>

公開展覽草案條文	建議修正後條文	專案小組建議
<p><u>間，應使用透水材質之地磚鋪設。</u></p>		<p>定。</p>
<p>三、交通規劃</p> <p>(一)場站動線設計應配合大眾運具轉運功能之規劃，讓人、車<u>接</u>能夠順暢不受阻礙，使<u>場站表現出現代化交通運輸的功能。</u></p> <p>(二)有關附屬事業規劃之車輛出入口應予整併設置，以避免過多之車道出入口影響人行道上行人行走安全。</p> <p>(三)本案基地所衍生之停車需求，應於基地內部化處理，且其停車空間應予分別集中配置，車行動線亦應分別規劃，避免車輛停等空間外部化。</p> <p>(四)有關大客車及其他車輛由基地周邊平面道路進出本案基地時，其所衍生之交通延滯及車輛停等空間應盡量於基地內規劃留設吸納，且車道若穿越人行道時，其路面高程應以順平處理，並於車道出入口增設警示設施，以維行人行走安全。</p>	<p>三、交通規劃</p> <p>(一)場站動線設計應配合大眾運具轉運功能之規劃，讓人、車<u>皆</u>能夠順暢不受阻礙。</p> <p>(二)有關附屬事業規劃之車輛出入口應予整併設置，以避免過多之車道出入口影響人行道上行人行走安全。</p> <p>(三)本案基地所衍生之停車需求，應於基地內部化處理，且其停車空間應予分別集中配置，車行動線亦應分別規劃，避免車輛停等空間外部化。</p> <p>(四)有關大客車及其他車輛由基地周邊平面道路進出本案基地時，其所衍生之交通延滯及車輛停等空間應盡量於基地內規劃留設吸納，且車道若穿越人行道時，其路面高程應以順平處理，並於車道出入口增設警示設施，以維行人行走安全。</p>	<p>刪除「現代化交通運輸功能」等窒礙難行之文字，並修正筆誤。</p>
<p>四、建築物量體及造型</p> <p>(一)建築基地內建築物其立面外牆顏色應與<u>鄰近建築物協調配合</u>，且其立面不得有突出牆面之設施物，以降低本案興建後其量體對<u>周邊建</u></p>	<p>四、建築物量體及造型</p> <p>(一)建築基地內建築物其立面外牆顏色及<u>量體造型應與周邊景觀和諧，避免造成環境衝擊。</u></p> <p>(二)建築材料應盡量選擇符合建</p>	<p>酌作文字修正。</p>

公開展覽草案條文	建議修正後條文	專案小組建議
<p><u>築物景觀之衝擊。</u></p> <p>(二) 建築材料應盡量選擇符合建築基地景觀需求之綠建材或天然材質，以符合環保再生原則。</p> <p>(三) 建築物屋頂突出物及其必要附屬設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口、通信鐵塔、避雷針及類似設施物等）之設置，應考量建築物造型作整體設計，以不影響建築物臨街面為原則，以維建築物整體立面景觀。如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之設置不得朝向計畫道路。</p> <p>(四) 招牌廣告應與建築物造型整合設計，並採正面式之招牌廣告。</p>	<p>築基地景觀需求之綠建材或天然材質，以符合環保再生原則。</p> <p>(三) 建築物屋頂突出物及其必要附屬設備（如冷氣機、水塔、廢氣排出口、通信鐵塔、避雷針及類似設施物等）之設置，應考量建築物造型作整體設計，以不影響建築物臨街面為原則，以維建築物整體立面景觀。如有設置排放廢氣或排煙設備之必要時，其排放口之設置不得朝向計畫道路。</p> <p>(四) 招牌廣告應與建築物造型整合設計，並採正面式之招牌廣告。</p>	
<p>五、建築基地內應設置全區指標系統，指示相關位置及方向，<u>惟</u>其設置位置及型式，以不阻礙行人通行為原則，且指標系統文字應同時以中、英文標示。商業識別標誌以集中設置為原則，以避免混淆本轉運站之識別標誌。</p>	<p>五、建築基地內應設置全區指標系統，指示相關位置及方向，其設置位置及型式，以不阻礙行人通行為原則，且指標系統文字應同時以中、英文標示。商業識別標誌以集中設置為原則，以避免混淆本轉運站之識別標誌。</p>	<p>酌做文字修正。</p>
<p>六、本準則無規定事項，適用「臺南市都市設計審議原則」及相關法令之規定。</p>	<p>六、本準則無規定事項，適用「臺南市都市設計審議原則」及相關法令之規定。</p>	<p>照公展草案內容通過。</p>
<p>七、本準則如都市設計審議委員會之決議另有規定者，依其決議事項辦理。</p>	<p>七、本準則如都市設計審議委員會之決議另有規定者，依其決議事項辦理。</p>	<p>照公展草案內容通過。</p>

附表 2 「擬定仁德都市計畫（轉運及旅遊服務專用區）細部計畫案」人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議
1	段○祥 中山路 910 巷 20 弄○ 號	—	1、開發前請實施環境評估與影響。 2、施工中請注意噪音與塵土防制。 3、開發後請注意空污與噪音監控。 4、請注意附近社區家戶安全措施。	1、建議不予採納。 理由：未涉都市計畫實質範疇。 2、有關涉及環境影響評估部分，依據環境影響評估法第 5 條規定，本案開發行為非屬對環境有不良影響之虞者，爰無需進行環境影響評估；惟後續仍將會就其開發種類、規模及對環境的影響程度進行綜合分析，方可決定是否辦理法定之環境影響評估或環境影響說明。另基地開發如達需進行交通影響評估之標準，依規定進行評估及送審。 3、另涉及土地開發對周遭地區影響部分，將轉由開發單位本府交通局於未來工程施作時予以注意。

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」

說 明：一、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)」土地使用分區管制要點第 13 點及「臺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」之規定，土地權利關係人得擬具開發計畫提經本市都市計畫委員會審查，另涉及都市設計事項部分需提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，爰提請大會審議。

二、計畫範圍：詳計畫書示意圖。

三、計畫內容：詳計畫書。

決 議：本案基地原為非都市土地容積率 240%之乙種建築用地，周圍又屬辦理中之 F 及 G 區開發區塊之住宅區(最高容積率為 180%)，故除提升後之容積率應不得大於 240%，須提供之公共設施准以代金繳納方式辦理外，其餘依下列各點修正後准予通過。

- (一) 頁 10，「基地臨接寬度達二十四公尺計畫面，…」，文字內容誤繕，請修正。
- (二) 頁 20，有關本案無法以提供申請開發範圍之土地作為回饋之公共設施用地乙節，請再加強補充說明其理由。
- (三) 計畫內容所載之代金金額應為預估金額，實際繳納金額建議以繳納當期之公告土地現值為準。
- (四) 頁 15、23 及 33 之圖說，請明確標示基地範圍。
- (五) 頁 24 第四章請補充「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)」土地使用分區管制要點第 6 條之內容。
- (六) 頁 29 事業及財務計畫乙節，本案係由土地權利關係人提出，故其取得方式及開發經費內容一併調整修正。

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

說明：一、本案變更主要計畫經內政部都市計畫委員會 102 年 11 月 12 日第 815 次會議通過，擬定細部計畫經本市都市計畫委員會 101 年 6 月 4 日第 16 次會、同年 8 月 6 日第 18 次會議審議通過。按上開第 18 次會議決議：「有關現有廠房位於細部計畫綠地土地上及超出本變更範圍部分，應於內政部都市計畫委員會審議完竣，並將該建築物拆除完成後，檢附拆除照片與計畫書始得報部核定」。查申請人已進行廠房拆除作業，惟位於北側及南側綠地用地之部分廠房，因考量該建築物整體結構安全性，建議於廠房改建申請建築執照同時一併拆除完成。因與上開決議未符，爰再提會討論。

決議：據申請人表示預計於本次會議審議通過後 6 個月內提出建築執照申請，故有關現有廠房位於細部計畫綠地用地尚未拆除部分，應於本次會議紀錄文到 6 個月內將建築物拆除完成並繳交代金後，始得檢具計畫書、圖報由內政部核定。