

變更台南科學工業園區特定區計畫
（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）細部計畫
（土地使用分區及都市設計管制要點專案通盤檢討）書

台南縣政府

中華民國 96 年 8 月

台南縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊L及M）細部計畫（土地使用分區及都市設計管制要點專案通盤檢討）案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第26條。 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條。	
擬定都市計畫機關	台南縣政府	
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	無	
本案公開展覽起訖日期	公 告	自民國95年12月11日至民國96年1月9日，計30天（刊登於民國95年12月8日民眾日報第14版）
	公 開 展 覽	民國96年3月2日至民國96年4月1日止，計30天（刊登於民國96年3月2日至4日台灣時報）
	說 明 會	民國96年3月26日下午2時30分假新市鄉公所3樓中山堂 民國96年3月28日下午2時30分假善化鎮公所3樓會議室
人民團體反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表	
提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	台南縣都市計畫委員會民國96年7月20日第199次會議審議通過。

一、前言

為加速國內高科技產業發展，帶動產業升級，行政院於民國 82 年提出「振興經濟方案」，將「增設南部科學工業園區」列為重要執行事項，並由國科會進行規劃，遂於民國 84 年 1 月選定台南縣新市及附近地區兩處台糖農場作為南部科學園區之區址，並於同年五月奉行政院核准進行籌設，正式推動台南科學園區之建設。

為使園區與週邊土地能有序漸進發展，提供科學園區相關服務設施，並促進園區生活圈之合理發展，經內政部區域計畫委員會第 75 次會審議通過，於民國 88 年 12 月 9 日內政部台 88 內營字第 8878204 號函同意台南縣政府辦理新訂特定區計畫，爰此，台南縣政府進行擬定特定區計畫作業，於民國 91 年 10 月 8 日經內政部都市計畫委員會第 544 次會議審議通過，同年 11 月 22 日台南縣政府府城都字第 09101193483 號函公告「擬定台南科學工業園區特定區計畫」於 91 年 11 月 25 日起發布實施。

「擬定台南科學工業園區特定區計畫」採行保留土地使用彈性的「浮動分區」規劃及導入開發許可精神引入民間資金投資力量，於特定區計畫發布實施後，台南縣政府即積極推動後續招商作業，且透過委託民間機構擬訂都市計畫細部計畫及辦理區段徵收業務辦理開發作業，於民國 93 年 4 月 19 日公告「台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）區段徵收開發案」投標須知、於 93 年 8 月 3 日完成公開甄選開發廠商之評選作業、於 93 年 8 月 20 日由得標廠商與台南縣政府完成簽約事宜，並於民國 94 年 10 月 20 日台南縣政府府城都字第 0940231546 號函公告自民國 94 年 10 月 21 日發布實施「擬定台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）細部計畫」（以下簡稱本計畫）。

全球氣候暖化、能源耗竭及生態崩解的危機已是人類生存所面臨的共同課題，生態社區及永續發展雖已是都市規劃的重要思潮，但面對自由市場及經濟競賽時，卻往往僅淪為宣示性的口號。潔淨能源的開發及利用，已成為世界能源發展潮流，以發展高科技產業的南科特定區而言，更應掌握新市區開發的機會推廣潔淨能源使用，故台南縣政府推動「陽光電城」(Solar City)計畫，並以南科特定區為首先實施地區。

台南縣政府委託民間辦理本計畫之區段徵收公共工程即將於民國 96 年底完成，本計畫依循特定區主要計畫之指導，希冀創造一個結合生產、生活、生態的永續發展都市環境的理念，以及成為大台南地區科技都會新核心的示範，故提出「自然機能導向的魅力園區」、「環境低度負荷的生活園區」及「環境相互調和的

友善園區」等定位目標，除了在土地使用計畫層次透過開放空間系統串聯及控制低密度發展的手段，延續田園城市及生態社區的理念外，基於前述有關因應全球環境惡化的因應，及配合縣政府推動「陽光電城」政策，以落實都市永續發展，爰調整本計畫土地使用分區及都市設計管制要點部分條文，以利落實相關的管制及引導措施；此外，本計畫發布實施後，仍有部分條文未臻完備，故一併於此次專案通盤檢討中予以檢討修正。

二、法令依據

- (一) 都市計畫法第 26 條。
- (二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

三、現行都市計畫概述

(一) 計畫年期及計畫人口

1. 依循「台南科學工業園區特定區計畫」之指導，本計畫之計畫年期為民國 110 年。
2. 計畫人口為 12,000 人，住宅區之居住密度約為每公頃 180 人。

(二) 土地使用及公共設施計畫

本計畫面積計 106.94 公頃，其中依據不同土地使用性質劃設生活服務區（住宅）、生活服務區（商業）及生活服務區（產業服務專用），並分別訂定土地使用細分區及差別容積、土地使用管制；並依發展需求劃設各項公共設施用地，其中公（滯）10 用地全部，及公滯（11）部分納入本計畫開發財務負擔。詳細土地使用及公共設施計畫內容詳參表一；圖一為台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）細部計畫示意圖。

表一 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 (住宅)	生活服務區（第一種住宅）	10.68	9.98	
		生活服務區（第二種住宅）	16.94	15.84	
		生活服務區（第三種住宅）	13.55	12.67	
		生活服務區（第三之一種住宅）	7.47	6.99	
		生活服務區（第四種住宅）	5.22	4.88	
	小計		53.85	50.36	
	生活服務區 (商業)	生活服務區（第一種商業）	3.04	2.84	
		生活服務區（第二種商業）	2.10	1.97	
		小計	5.15	4.81	
	生活服務區（產業服務專用）		8.10	7.57	
合計		67.09	62.74		
公共 設施 用地	學校用地		4.32	4.04	主要計畫劃設，供文中或文小使用
	公園兼滯洪池用地		11.07	10.35	主要計畫劃設
	綠地用地		0.73	0.68	主要計畫劃設 0.63 公頃，於細部計畫劃設 0.10 公頃
	兒童遊樂場用地		0.98	0.92	
	廣場用地		0.15	0.14	主要計畫劃設
	停車場用地		0.52	0.49	
	溝渠用地		0.31	0.29	主要計畫劃設
	道路用地		21.77	20.36	主要計畫劃設 15.24 公頃，於細部計畫劃設 6.53 公頃
合計		39.85	37.26		
總計		106.94	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。

(三) 土地使用分區及都市設計管制要點

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台灣省施行細則第三十五條訂定之。

第二點 本要點未規定事項，依「台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）土地使用分區管制要點」及其他法令之規定辦理，其用語亦同。

第三點 本要點用語定義如下：

二、獨棟住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。

二、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。

三、連棟住宅：含有三個以上左右以牆相連住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。

四、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。

五、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廊，供公私團體或機構自行設置，供接待賓客或僱用人員留宿之建築物。

六、商務住宅及出租宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之入口、門廊，供公私團體或機構僱用人員或學生住宿之建築物。

七、事務所：含一般事務所及自由職業事務所，指依法免辦營利事業登記之事務所及專門職業人員執業場所。

八、辦公室：指現場非賣場或非屬零售批發行為之公司行號辦公場所。

九、基地線：建築基地範圍之界線。

十、前面基地線：建築基地臨接較寬道路之基地線，如臨接數條道路同寬者，得擇一指定之。另基地長、寬比超過二分之一亦可轉向認定基地線。

十一、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者。內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。

十二、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。

十三、基地最小面寬：建築基地鄰接計畫道路之前面基地線間之長度。

十四、庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。

十五、前院：沿前面基地線留設之庭院。

十六、後院：沿後面基地線留設之庭院。

- 十七、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- 十八、前院最小深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院最小距離。
- 十九、後院最小深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院最小距離。
- 二十、側院最小寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院最小距離。
- 二十一、裝卸車位：道路外供貨車裝卸貨物之停車空間。

第四點 本細部計畫劃設下列土地使用分區及公共設施用地：

- 一、生活服務區（住宅）：
 - （一）生活服務區（第一種住宅）。
 - （二）生活服務區（第二種住宅）。
 - （三）生活服務區（第三種住宅）。
 - （四）生活服務區（第三之一種住宅）。
 - （五）生活服務區（第四種住宅）。
- 二、生活服務區（商業）：
 - （一）生活服務區（第一種商業）。
 - （二）生活服務區（第二種商業）。
- 三、生活服務區（產業服務專用）。
- 四、學校用地。
- 五、公園兼滯洪池用地。
- 六、綠地。
- 七、兒童遊樂場用地。
- 八、廣場用地。
- 九、停車場用地。
- 十、溝渠用地。
- 十一、道路用地。

前項使用分區及公共設施用地以本細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。

另本細部計畫透過街廓編號之方式以便於指認各街廓所在位置：生活服務區（住宅）為 A 分類、生活服務區（商業）為 B 分類、生活服務區（產業服務專用）為 C 分類，詳圖 7-1 所示。

第五點 本細部計畫內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組，各組容許之使用項目如下：

- 第一組：獨棟及雙併住宅。
- 第二組：連棟及集合住宅。
- 第三組：招待所、商務住宅及出租宿舍。
- 第四組：社區遊憩設施：
- (一) 戶內兒童遊戲室、橋(棋)藝室、視廳室、健身房、韻律(舞蹈)房、游泳池、體育館等附屬於社區之非營業性遊憩設施。
 - (二) 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育場等附屬於社區庭院之非營業性使用。
- 第五組：社區安全設施：
- (一) 警察(分)局、派出(分駐)所。
 - (二) 消防站(隊)。
- 第六組：社區教育設施：
- (一) 幼稚園、托兒所。
 - (二) 安親班、補習班。
- 第七組：文教設施：
- (一) 圖書館、社會教育館。
 - (二) 博物館、藝術館。
 - (三) 學院、大學、研究所之分支或研究機構。
 - (四) 其他經縣政府核准之文教設施。
- 第八組：醫療保健設施：
- (一) 醫療院所(但不包括傳染病醫院及精神病院)。
 - (二) 衛生所(站)。
- 第九組：會議及展覽設施：
- (一) 會議中心。
 - (二) 工商展覽設施。
- 第十組：事務所。
- 第十一組：旅館業：
- (一) 旅館、旅社。
 - (二) 觀光旅館。
 - (三) 國際觀光旅館。
- 第十二組：批發業。
- 第十三組：零售業及綜合零售業。
- 第十四組：國際貿易業。
- 第十五組：餐飲業。

- 第十六組：智慧財產權業。
- 第十七組：運輸、倉儲及通信業。
- 第十八組：金融、保險及不動產業。
- 第十九組：專業、科學及技術服務業。
- 第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業（不包括特殊娛樂業、殯葬設施經營業及殯葬禮儀服務業）。

第二編 土地使用分區管制事項

第六點 生活服務區（住宅）之容許使用項目：

為維護較高之實質居住環境水準，生活服務區供住宅使用者，主要供住宅使用，並應依下列規定：

三、生活服務區（第一種住宅）：

- 第一組：獨棟及雙併住宅。
- 第四組：社區遊憩設施。

二、生活服務區（第二種住宅）：

- 第一組：獨棟及雙併住宅。
- 第二組：連棟及集合住宅。
- 第四組：社區遊憩設施。

三、生活服務區（第三種住宅）：

- 第一組：獨棟及雙併住宅。
- 第二組：連棟及集合住宅。
- 第四組：社區遊憩設施。
- 第五組：社區安全設施。
- 第六組：社區教育設施，限地面層第一、二層。
- 第八組：醫療保健設施，限地面層第一、二層。
- 第十組：事務所。

第十四組：國際貿易業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第十六組：智慧財產權業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第十八組：金融、保險及不動產業，限樓地板面積 500 平方公尺以下之證券業及期貨業；或樓地板面積 700 平方公尺以下之金融分支機構、票券業及信用卡公司，且應臨寬度 12 米以上道路，並有獨立之出入口，並限地面層第一、二、三層。

第十九組：專業、科學及技術服務業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、

二層。

第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

四、生活服務區（第三之一種住宅）：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第二組：連棟及集合住宅。

第四組：社區遊憩設施。

第五組：社區安全設施。

第六組：社區教育設施，限地面層第一、二層。

第七組：文教設施，限地面層第一、二層。

第八組：醫療保健設施，限地面層第一、二層。

第十組：事務所。

第十三組：零售業及綜合零售業，限地面層第一、二層。

第十四組：國際貿易業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第十五組：餐飲業，限樓地板面積 300 平方公尺以下之飲食店及地面層第一、二層。

第十六組：智慧財產權業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第十八組：金融、保險及不動產業，限樓地板面積 500 平方公尺以下之證券業及期貨業；或樓地板面積 700 平方公尺以下之金融分支機構、票券業及信用卡公司，且應臨寬度 12 米以上道路，並有獨立之出入口，並限地面層第一、二、三層。

第十九組：專業、科學及技術服務業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業，僅供辦公連絡用，並限地面層第一、二層。

五、生活服務區（第四種住宅）：

第一組：獨棟及雙併住宅。

第二組：連棟及集合住宅。

第三組：招待所、商務住宅及出租宿舍。

第四組：社區遊憩設施。

第五組：社區安全設施。

第六組：社區教育設施，限地面層第一、二層。

第七組：文教設施，限地面層第一、二層。

第八組：醫療保健設施，限地面層第一、二層。

- 第十組：事務所。
- 第十二組：批發業，僅供辦公連絡用。
- 第十三組：零售業及綜合零售業，限地面層第一、二層。
- 第十四組：國際貿易業，僅供辦公連絡用。
- 第十五組：餐飲業，限樓地板面積 300 平方公尺以下之飲食店及地面層第一、二層。
- 第十六組：智慧財產權業，僅供辦公連絡用。
- 第十八組：金融、保險及不動產業，限樓地板面積 500 平方公尺以下之證券業及期貨業；或樓地板面積 700 平方公尺以下之金融分支機構、票券業及信用卡公司，且應臨寬度 12 米以上道路，並有獨立之出入口，並限地面層第一、二、三層。
- 第十九組：專業、科學及技術服務業，僅供辦公連絡用。
- 第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業，僅供辦公連絡用。

第七點 生活服務區（商業）之容許使用項目：

生活服務區（商業）容許使用項目應依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。

第八點 生活服務區（產業服務專用）之容許使用項目：

- 第三組：招待所、商務住宅及出租宿舍。
- 第四組：社區遊憩設施。
- 第五組：社區安全設施。
- 第七組：文教設施。
- 第八組：醫療保健設施，限地面層第一、二、三層。
- 第九組：會議及展覽設施。
- 第十組：事務所。
- 第十一組：旅館業。
- 第十二組：批發業，限地面層第一、二、三層。
- 第十三組：零售業及綜合零售業，限地面層第一、二、三層。
- 第十四組：國際貿易業，限地面層第一、二、三層。
- 第十五組：餐飲業，限地面層第一、二、三層。
- 第十六組：智慧財產權業。
- 第十七組：運輸、倉儲及通信業。
- 第十八組：金融、保險及不動產業。
- 第十九組：專業、科學及技術服務業。

第二十組：文化、運動、休閒及其他服務業，限地面層第一、二、三層。

其他與科學園區之產業發展有關，經台南縣政府審查核准之使用，其辦法由縣府另訂之。

生活服務區（產業服務專用）街廓編號 C1 不得作第十二組及第十七組之使用，作第十三組使用時，僅限樓地板面積 500 平方公尺以下之零售業。

第九點 本計畫各土地使用分區之建蔽率、容積率、最小建築基地面積及基地最小面寬等，應符合下表規定：

土地使用分區類別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	最小建築基地面積 (m ²)	基地最小面寬 (m)
住宅使用	生活服務區（第一種住宅）	40	100	200	10
	生活服務區（第二種住宅）	50	120	150	7
	生活服務區（第三種住宅）	50	160	135	5
	生活服務區（第三之一種住宅）				
	生活服務區（第四種住宅）	50	240		
商業使用	生活服務區（第一種商業）	70	180	—	10
	生活服務區（第二種商業）	70	250		
生活服務區（產業服務專用）		60	150	200	10

第十點 本計畫各公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施用地類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)
學校用地	50	150
兒童遊樂場用地	15	30
停車場用地	50	200

第十一點 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：

一、本細部計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間、帶狀式開放空間、街角廣場式開放空間及集中式開放空間，指定位置詳如圖 7-2 及圖 7-3 所示。

四、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) 依上表指定留設之開放空間，其綠化面積不得小於 25%，並得計入前、後、側院深度及法定空地面積。

(三) 建築基地如同時臨接兩條以上計畫道路時，仍應依上表規定進行建築物之退縮；但因建築基地面積之限制，經台南縣都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

二、指定留設之開放空間應與相鄰道路之人行道併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持齊平，如遇高程不同時應以坡道相連接，且坡道斜率不得小於 12:1。

三、依本點留設之開放空間按圖施工完成後，始得核發使用執照。

圖 7-2 為擬定台南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊 L 及 M) 細部計畫指定留設開放空間位置示意圖(一)：沿街式開放空間。
圖 7-3 為擬定台南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊 L 及 M) 細部計畫指定留設開放空間位置示意圖(二)：帶狀式、街角廣場式及集中式開放空間。

第十二點 本計畫區建築物之前院、後院及側院規定如下：

五、建築物需設置前院，其最小深度為 5 公尺；依本要點第十一點指定留設公共開放空間寬度大於 5 公尺者，從其規定。

二、建築物需設置後院，其最小深度為 2 公尺；依本要點第十一點指定留設公共開放空間寬度大於 2 公尺者，從其規定。

三、生活服務區(第一種住宅)之建築基地需設置側院，至少留設一側，其最小寬度為 2 公尺；依本要點第十一點指定留設公共開放空間寬度大於 2 公尺者，從其規定。

第十三點 本計畫區停車規定如下：

六、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
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。
生活服務區(商業)	建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間，並應設置與汽車停車位數相等之機車停車位。
生活服務區(產業服務專用)	建築物總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每超過 100 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間，並應設置與汽車停車位數相等之機車停車位。

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：

七、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、運輸 業、倉儲業、餐飲 業	1,000 以下	免設	八、每滿十個裝卸車位應 於其中設置一個大貨 車裝卸車位。 九、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
	超過 1,000 未滿 2,000	一	
	超過 2,000 未滿 4,000	二	
	超過 4,000 未滿 6,000	三	
	6,000 以上	每增加 6,000 平方公 尺增設一個	
國際貿易業、金 融、保險及不動產 業、會議及展覽設 施、旅館業	2,000 以下	免設	十、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。
	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	十一、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	

(二) 裝卸空間不得佔用公共通道與指定留設之公共開放空間。

(三) 裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有 15 公尺。

(四) 裝卸空間之四周鄰接其他基地時應適時綠化阻隔。若設置照明設備，照明之光線應避免直射鄰近建築物。

第十四點 本計畫公共設施用地之綠化應符合下列之原則：

項目	學校用地	綠地	兒童遊樂場用地	廣場用地	停車場用地
綠化面積	25%	80%	40%	40%	25%
備註	不含操場、運 動場及其相關 設施				

連接公（滯）10 東側之二處綠地，因受面積限制，得不在此限，惟仍需與公（滯）10 併同考量且整體設計。

第十五點 為塑造社區環境品質及引導基地合併整體開發，訂定部分分區之街廓整體開發面積規模如下：

十二、生活服務區（第一種住宅）街廓編號 A17 及 A22，申請開發面積需大於 6,000 平方公尺。

二、生活服務區（第二種住宅）街廓編號 A18、生活服務區（第三種住宅）街廓編號 A28 及生活服務區（第四種住宅）街廓編號 A29，申請開發面積需大於 3,000 平方公尺。

三、生活服務區（產業服務專用）街廓編號 C1、C2 及 C3 申請開發面積需大於 1,500 平方公尺。

第三編 都市設計管制事項

第十六點 本計畫區地面層設置停車空間之配置應符合下列原則：

十三、距離建築物外牆中心線 50 公分範圍內不得設置停車位，並應適當綠化處理。

二、汽車及機車戶外停車空間之綠化面積應達 25%。

三、戶外停車場之停車位數量達 10 部（含）以上者，其停車場設置若緊鄰計畫道路，應以景觀遮蔽之方式阻絕於公共視野外，並應以高度在 1.5 公尺之綠籬阻隔視線。

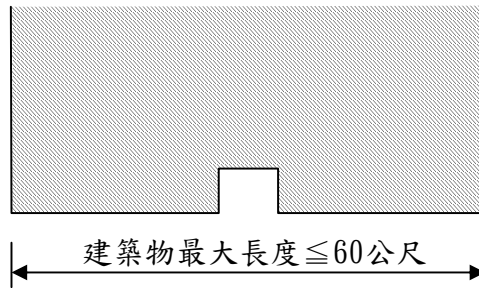
第十七點 本計畫建築物管制規定如下：

一、生活服務區（第一種住宅）及生活服務區（第二種住宅）之簷高不得超過 15 公尺。臨 32-20M 道路之道路境界線 20 公尺內之建築基地，生活服務區（住宅）之簷高不得超過 15 公尺、生活服務區（商業）及生活服務區（產業服務專用）之簷高不得超過 20 公尺。

二、本計畫區建築物量體之設計應符合下列之原則：

（一）建築物之鄰幢間隔不得小於 2 公尺

（二）本計畫區內同一棟建築物，其建築物最大長度不得超過 60 公尺。



- 三、本計畫區生活服務區（第一種住宅）建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置依下列規定：
- （一）屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板總面積至少 50% 設置斜屋頂，斜屋頂面積不含斜式女兒牆之投影面積。
 - （二）建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物投影總面積至少 50% 設置。
 - （三）斜屋頂之屋面排水，不得直接流放到地面。
- 四、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。
- 五、本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則：
- （一）生活服務區（商業）之建築基地不得設置圍牆。
 - （二）生活服務區（商業）以外之建築基地僅准建造高度 1.5 公尺（含）以下之圍牆（不含入口大門及其構造物）。
 - （三）圍牆可以綠籬代替，其高度亦不得高於 1.5 公尺。
- 六、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。
- 七、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。

第十八點 本計畫區之廣告招牌，除生活服務區（第一種住宅）、生活服務區（第二種住宅）不得設置廣告招牌外，本計畫區內建築物之廣告招牌設置應依相關規定辦理。

第十九點 本計畫區內建築基地內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，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 1.5 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。

第二十點 本計畫區內下列地區或建築物應先經台南縣都市設計審議委員會審議通過，始得核發建造執照或興建：

十四、公（滯）10 周邊之街廓，編號 A17、A18、A22 及 C1。

二、3-50M 西拉雅大道周邊之街廓，編號 B1、B2、C2、C3 及 C4。

三、臨接 32-20M 道路之建築基地。

十五、指定留設街角廣場式及集中式開放空間之建築基地（詳圖 7-3 指定留設公共開放空間位置示意圖）。

十六、申請建築面積超過 6,000 平方公尺者。

十七、兒童遊樂場、廣場、學校及停車場等公共設施用地。

第二十一點 台南縣政府必要時得依本管制要點之精神，另訂定更詳細之都市設計審查注意事項或審議規範，以為都市設計審議委員會審議時之依據。

第二十二點 本計畫區應送經台南縣都市設計審議委員會審議案件應注意下列事項：

一、交通規劃及停車出入口：

（一）建築基地之汽、機車出入口應考量使用性質及臨接道路之長度，以避免出入口總寬度大於 7 公尺。此外，除基地條件限制外，應避免汽、機車出入口設置於 32-20M 道路上。

（二）學校用地應設置臨時停車彎，商業區內之建築基地得考量實際需要設置臨時停車彎，並以不妨礙汽、機車主要出入口之動線為原則。

二、開放空間：

（一）退縮建築之無遮簷人行空間應考量周邊街廓活動之延續、人行及自行車道系統、與開放空間系統之完整銜接。

（二）開放空間應加強植栽景觀，並需兼顧生態廊道的延續性、及視覺景觀的延伸性，應考量開花、落葉、及常綠大喬木的樹種選擇，以共同營造生態社區之環境。

三、基地綠化：

（一）沿 3-50M、32-20M 計畫道路建築基地之退縮部分，應種植大型開展型常綠開花喬木。

（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。

四、建築物管制：

（一）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。

（二）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。

（三）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、照明設施管制：

(一) 生活服務區(商業)應於指定退縮空間及街角廣場加強夜間照明之設置，營造商業空間之夜間氣氛。

(二) 應依不同機能活動及特殊氣氛的需求決定，公共開放空間範圍內，應設置中、低照度之照明設施，於夜間平均照度不得低於 6 Lux。

六、廣告招牌管制：

(一) 本計畫區同一棟建築物之廣告招牌，以整體設置為原則。若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。

(二) 32-20M 計畫道路側之建築物屋頂層不得樹立任何廣告或霓虹燈等相關設施。

七、垃圾儲存空間管制：

(一) 本計畫區垃圾貯存空間應於基地地面層室內外無妨礙衛生及觀瞻處以集中方式設置。集中式垃圾貯存空間設置於法定空地者，應有適當之景觀遮蔽及公共衛生維護設施，鄰接建築退縮線或地界線時應距離 2 公尺以上。

(二) 集中垃圾貯存空間，應留設 3.5 公尺寬之車道連接道路。垃圾貯存空間位於室內者，其車道之淨高最小為 2.5 公尺。

八、公共設施管制：

(一) 本計畫區內之人孔蓋板、消防栓、交通號誌、電信、電力箱及自來水相關公用設備等公用設施設備需予以景觀美化處理，並盡量設置於道路中央分隔島，若無分隔島可設置者，則需設置於人行道最外緣。

(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。

四、變更理由

(一) 落實「陽光電城」政策及「生態城市」理念之相關措施

1. 為推廣使用潔淨能源，採取容積獎勵方式，鼓勵裝設太陽光電發電系統，且為利於日後行政作業執行，及建築設計有所依據，明訂相關獎勵標準之規定。
2. 為落實生態城市之理念，將本計畫區全區之建築物皆應符合建築技術規則建築設計施工編第十七章綠建築專章之規範，且不受建築技術規則綠建築專章有關面積、規模之限制。

(二) 有關建築管理事項之規定

1. 為有效控管本計畫區環境品質，及建築設計及管理有所依據，增訂有關最小建築基地面積及基地最小面寬之規定。
2. 為利於本計畫之執行，及保障土地所有權人，明訂有關建築技術規則之適用規定。

(三) 有關無遮簷人行空間留設之規定

本計畫指定建築退縮方式留設人行空間，以創造本計畫區優質舒適的生活環境，為使建築退縮部分之無遮簷人行空間與道路之人行道間整體有效規劃利用，應予以明確規範其留設方式。

(四) 有關機車停車位留設之規定

本計畫建築物附設停車空間設置標準並未明訂機車停車位設置尺寸規定，為利於日後執行，明訂機車停車位尺寸及通道寬度規定。

(五) 有關都市設計管制事項之相關規定

1. 為確保本計畫區開發後之環境品質，將全區納入應辦理都市設計審議地區；此外，為加速都市設計審議時程，配合台南縣都市設計審議規範之規定，修正都市設計審議一般程序之建築開發規模，並增訂部分項目得適用簡易程序之規定；並整合都市設計管制事項相關條文內容，使其架構更為明確。

- 2.為型塑地區意象及配合裝置太陽能發電系統之需要，有關建築物造型及量體之規定，應視實際需要及造型美學之考量，檢討修正相關條文之內容。
- 3.為型塑公（滯）10 用地周邊之建築建築景觀特色，加強湖畔建築風貌之營造，故下修其建築物簷高之上限。
- 4.為利於本計畫區建築型態多元發展，故放寬建築物最大長度之規定。
- 5.為豐富都市景觀意象，及提高視覺穿透性，增訂圍牆建造之透空率規定。
- 6.明訂基地綠化植栽種植型式，並修正喬木樹冠高度之規定；並增訂建築開發行為若損毀計畫道路人行道植栽，應予以復原之規定。
- 7.避免基地開發產生人、車動線衝突，增訂汽、機車出入口留設方式規定。
- 8.增訂因開發基地受限，導致部分或全部無法試用本要點之都市設計管制事項之彈性處理方式。