

五、變更土地使用分區管制及都市設計管制要點內容

本次土地使用及都市設計管制要點調整變更內容，請詳見下表二土地使用分區及都市設計管制要點變更內容綜理表。

表二 土地使用分區及都市設計管制要點變更內容綜理表

新編號	原編號	現行條文	修(增)訂條文	說明
1	1	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)土地使用管制要點」及其他法令之規定辦理，其用語亦同。	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)土地使用管制要點」及其他法令之規定辦理，其用語亦同。 <u>本計畫區以營造節能、綠建築及鼓勵使用潔淨能源之永續發展都市為目標，計畫區內公共設施應優先考量使用太陽能、風力等潔淨能源，並提供展示及解說功能，以作為民眾參觀及推廣潔淨能源利用之場域。</u>	增訂第二點第二項說明本計畫區公共設施應以運用潔淨能源為主，以期具備教育及示範之功能。
2	2	第三點 本要點用語定義如下： 、 、	第三點 本要點用語定義如下： 、 、 <u>二十二、太陽光電發電系統:係指利用太陽電池轉換太陽光能為電能，並可展示太陽光電發電應用功效之整體設備。</u>	為利太陽能發電系統裝置之認定及執行，增訂相關用語之定義，以茲明確。

續表二

新編號	原編號	現行條文	修(增)訂條文	說明
4	5	—	<u>第九點之一 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專章規定之適用範圍,不受該專規定之最小面積、規模限制。</u>	為落實本區生態城市理念,將全區納入適用建築技術規則,建築設計施工編,第十七章綠建築專章規定辦理。
5	人 10	—	<u>第九點之二 本計畫區生活服務區(產業服務專用)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」有關住宅區之規定辦理。</u>	為保障土地所有權人之權益,並利於本計畫之執行,故增訂生活服務區(產業服務專用)得比照建築技術規則第十五章有關住宅區之規定辦理。
6	6	<p>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：</p> <p>、</p> <p>、</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,且坡道斜率不得小於12:1。</p> <p>、</p> <p>、</p>	<p>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：</p> <p>、</p> <p>、</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,且坡道斜率不得小於12:1;<u>其中,無遮簷人行空間部分應採用硬質鋪面,且與道路之人行道連續相接。</u></p> <p>、</p> <p>、</p>	為使本計畫區人行道系統完整且連續,故增訂無遮簷人行空間留設方式之規定。

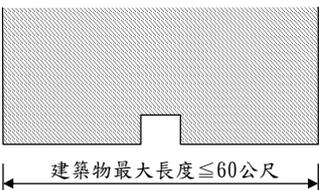
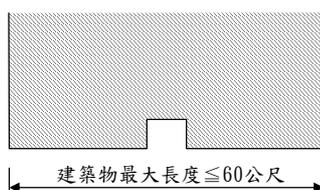
續表二

新編號	原編號	現行條文	修(增)訂條文	說明																				
7	7	<p>第十三點 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"> <thead> <tr> <th>建築物用途</th> <th>停車空間設置標準</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> </tr> <tr> <td>生活服務區(商業)</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 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。</td> </tr> <tr> <td>生活服務區(產業服務專用)</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 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。</td> </tr> </tbody> </table>	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。	<p>第十三點 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"> <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 2 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 1.5 公尺。</td> </tr> <tr> <td>生活服務區(商業)</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 100 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間，並應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>生活服務區(產業服務專用)</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 100 平方公尺或其零數應留設一部汽車停車空間，並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 2 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 1.5 公尺。	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，並應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。		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，並應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。		<p>修正機車停車位數量設置標準，並增訂機車停車位尺寸及通道寬度規定，以茲明確。</p>
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。																							
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 2 公尺×寬 0.9 公尺，且通道寬度至少應達 1.5 公尺。																						
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，並應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。																							
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，並應設置不少於汽車停車位數之機車停車位。																							
8	9	<p>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：</p> <p>一、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。</p> <p>二、汽車及機車戶外停車空間之綠化面積應達 25%。</p>	<p>第十七點 <u>停車空間及停車出入口</u></p> <p>一、本計畫區地面層設置停車空間之配置應符合下列原則：</p> <p>(一) <u>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。</u></p>	<p>1. 配合原第二十二點修正條次。</p> <p>2. 於本條起始處敘明管制項目。</p> <p>3. 將原條文第二十二點第一項第一款併入。</p>																				

續表二

新編號	原編號	現行條文	修(增)訂條文	說明
8	9	<p>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。</p>	<p><u>(二)汽車及機車戶外停車空間之綠化面積應達25%。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>二、交通規劃及停車出入口：</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(三)開發基地之汽、機車出入口應統一規劃設置，並以專用道路出入方式規劃為原則。</u></p>	
9	10 11 12 13	<p><u>第十七點 本計畫建築物管制規定如下：</u></p> <p>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。…</p> <p>二、本計畫區建築物量體之設計應符合下列之原則：</p> <p>(一)建築物之鄰幢間隔不得小於2公尺</p> <p>(二)本計畫區內同一棟建築物，其建築物最大長度不得超過</p>	<p><u>第十八點 建築物高度、量體、材料、屋頂形式、色彩及附屬設施</u></p> <p>一、生活服務區(第一種住宅)之簷高不得超過12公尺，生活服務區(第二種住宅)之簷高不得超過15公尺。…</p> <p>二、本計畫區建築物量體之設計應符合下列之原則：</p> <p><u>本計畫區生活服務區(第一種住宅)、生活服務區(第二種住宅)、生活服務區(第三種</u></p>	<p>1. 配合原第二十點修正條次。</p> <p>2. 於本條起始處敘明管制項目。</p> <p>3. 為型塑公(滯)10用地周邊之生活服務區(第一種住宅)具高品質之建築景觀風</p>

續表二

新編號	原編號	現行條文	修(增)訂條文	說明
9	10 、 11 、 12 、 13	<p>60 公尺。</p>  <p>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:</p> <p>、</p> <p>、</p> <p>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。</p> <p>五、本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則:</p> <p>、</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)。</p> <p>、</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p><u>住宅</u>)、<u>生活服務區(第三種住宅)</u>及<u>生活服務區(第四種住宅)</u>內同一棟建築物,其建築物最大長度不得超過<u>60公尺</u>,且建築物之鄰幢間隔不得少於<u>2公尺</u>。</p>  <p>三、本計畫區生活服務區(第一種住宅)及<u>生活服務區(第二種住宅)</u>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:</p> <p>、</p> <p>、</p> <p>四、本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則:</p> <p>、</p> <p>、</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<u>50%</u>。</p> <p>、</p> <p>、</p> <p>五、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</p>	<p>貌,故將其簷高上限調整為12公尺。</p> <p>4.為因應高使用強度之使用分區建築使用需求,故修訂建築物最大長度限制規定,以利於本計畫區建築型態多元化發展。</p> <p>5.為形塑本計畫區建築風格與地區意象,增列第二種住宅區應設置建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂之規定。</p> <p>6.為提高都市景觀品質,增訂圍牆透空率之規定。</p> <p>7.將原條文第二十二點第一項第四款併入。</p>

續表二

新編號	原編號	現行條文	修(增)訂條文	說明
9	10、11、12、13	不得突出建築物外牆面。	<p>圍，不得外露。<u>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。</u></p> <p>六、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。</p> <p>七、<u>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。</u></p> <p>八、<u>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。</u></p> <p>九、<u>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。</u></p>	
10	14	<p>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。</p>	<p>第十九點 <u>廣告招牌</u></p> <p>一、<u>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。</u></p> <p>二、<u>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。</u></p> <p>三、<u>32-20M 計畫道路側之建築物屋頂層不得樹立任何廣告或霓</u></p>	<p>1. 配合原第二十二點修正條次。</p> <p>2. 於本條起始處敘明管制項目。</p> <p>3. 將原條文第二十二點第一項第六款併入。</p>

續表二

新編號	原編號	現行條文	修(增)訂條文	說明
10	14		<u>虹燈等相關設施。</u>	
11	15	<p>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。</p>	<p><u>第二十點 基地綠化</u> <u>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。</u> <u>二、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。</u> <u>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。</u> <u>四、與建築基地相鄰之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。</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合原第二十點修正條次。 2. 於本條起始處敘明管制項目。 3. 敘明喬木種植型式，並修正樹冠高度為2公尺。 4. 將原條文第二十二點第一項第三款併入。 5. 增訂計畫道路人行道之植栽若有損毀，需由相鄰建築基地復原之規定。
12	8	<p>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：</p> <p>一、公(滯)10周邊之街廓，編號A17、A18、A22及C1。</p> <p>二、3-50M西拉雅大道周邊之街廓，編號B1、B2、C2、C3及C4。</p> <p>三、臨接32-20M道路之建築基地。</p>	<p><u>第十六點 本計畫區應依本編都市設計管制事項辦理，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：</u></p> <p>一、公(滯)10周邊之街廓，編號A17、A18、A22及C1。</p> <p>二、3-50M西拉雅大道周邊之街廓，編號B1、B2、C2、C3及C4。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合調整條文內容，將其變更為第三編都市設計管制事項第一點(要點第十六點)。 2. 將全區納入都市設計審議範圍，並配合本

續表二

新編號	原編號	現行條文	修(增)訂條文	說明
12	8		三、臨接 32-20M 道路之建築基地。	
12	8	<p>四、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)。</p> <p>五、申請建築面積超過 <u>6,000</u> 平方公尺者。</p> <p>六、兒童遊樂場、廣場、學校及停車場等公共設施用地。</p>	<p>四、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)。</p> <p>五、申請開發基地面積超過 <u>2,000</u> 平方公尺者。</p> <p>六、兒童遊樂場、廣場、學校及停車場等公共設施用地。</p> <p><u>前開以外地區應提經台南縣都市設計審議委員會幹事會審議。</u></p>	<p>縣都市設計審議規範所訂定之審議規模，修訂第一項第五款需經都市設計審議委員會審議之基地規模。</p> <p>3. 為簡化都市設計審議程序，敘明部分得由授權幹事會審議。</p>
13	—	<p><u>第二十一點</u> 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。</p>	<p><u>第二十四點</u> 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，以為台南縣都市設計審議委員會審議時之依據。</p> <p><u>若因開發基地條件限制，致使全部或部分無法適用本要點之都市設計管制事項，得依台南縣都市設計審議委員會之決議為準。</u></p>	<p>1. 配合條文結構調整，調整至第二十四點。</p> <p>2. 增訂基地受限制時之彈性處理方式。</p>
14	—	<p>第二十二點 …</p>	刪除	<p>配合條文架構調整予以刪除，並將原條文第一項第一、二、三、四、六款，併入第十七～二十點；第一項第五、七、八款分別獨立為第二十一～二十三點。</p>

續表二

新編號	原編號	現行條文	修(增)訂條文	說明
15	—	—	<p><u>第二十一點 照明設施管制</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>配合條文結構調整,將原條文第二十二點第一項第五款獨立為第二十一點。</p>
16	—	—	<p><u>第二十二點 垃圾貯存空間管制</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>配合條文結構調整,將原條文第二十二點第一項第七款獨立為第二十二點。</p>
17	—	—	<p><u>第二十三點 公用設備及公共設施</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>配合條文結構調整,將原條文第二十二點第一項第八款獨立為第二十三點。</p>

續表二

新 編 號	原 編 號	現行條文	修(增)訂條文	說明
17	—	—	<u>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。</u>	

註：1.「原編號」欄係指公開展覽時之變更編號；「新編號」欄係指經縣都委會審決後重新整理之變更編號。

2.原編號欄所列之「人」係指公開展覽期間人陳編號；「逾」係指逾公開展覽期間人陳編號。