

臺南市都市計畫委員會 第 95 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月 2 0 日

臺南市都市計畫委員會第 95 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 11 月 20 日(星期五)下午 2 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠

四、紀錄彙整：羅介奴

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：「變更楠西都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）」案

第 二 案：「變更山上都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案

第 三 案：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）
主要計畫案」

第 四 案：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）
（土地使用分區管制要點）細部計畫案」

七、審議案件

第一案：變更楠西都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

說明：一、楠西都市計畫於 61 年擬定，因計畫圖老舊且歷經實質環境變遷，地形地物改變甚大，極易造成執行紛爭及民眾誤解；鑑此，為解決計畫底圖老舊，部分地形與計畫線模糊不清，計畫圖精度低，以及計畫與實質執行之偏差等情形，遂辦理本次都市計畫圖重製作業，以提升都市計畫執行效率。

二、法令依據：都市計畫法第 26 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 109 年 10 月 8 日起於楠西區公所及臺南市政府辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣，並於 109 年 10 月 21 日上午 10 時整，假楠西區公所 3 樓會議室舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：准照公開展覽計畫書圖內容通過。

第 二 案：「變更山上都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」案

說 明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 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 109 年 9 月 30 日起 30 天於山上公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 10 月 16 日上午 10 時整假山上區公所 3 樓會議室公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 3 件。

決 議：一、准照公開展覽計畫書圖內容通過。

二、人民或團體陳情意見：詳附表決議欄。

附表：公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委決議
1	陳許○蓉 樹王段 850 地號	土地畸零大小不一，為了不造成地主爭議，希望所屬單位徵收回。	未便採納。 理由： 1.涉及變更案第 4 案。 2.該綠地係民國 65 年擬定山上都市計畫時，為配合台糖調車場需求劃設 5 米綠地。考量該綠地用地尚未開闢且現況已無台糖車站之調車場，尚無保留綠地之需求。
2	周○春 樹 王 段 850 地號	政府徵收。	併入陳編號 1 辦理。
3	周○賜 樹 王 段 850 地號	政府徵收。	併入陳編號 1 辦理。

第三案：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）主要計畫案」

說明：一、高速鐵路臺南車站特定區計畫於 88 年擬定，自發布實施迄今已屆辦理期限，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 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 109 年 6 月 10 日起 30 天於歸仁區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 7 月 1 日上午 10 時假歸仁區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會黃委員偉茹（召集人）、張委員仁郎、胡委員大瀛、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 9 月 3 日、109 年 10 月 26 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：准照本會專案小組初步建議意見通過（詳附錄）。

【附錄】本會專案小組初步建議意見

一、計畫人口

- (一) 有關計畫人口預測，請就國土計畫人口分派、開發總量容納人口、公共設施服務人口等供需面進行分析探討，並補充計算參數，以為本次檢討之基礎。
- (二) 請補充88年擬定都市計畫之計畫人口推估之評估因素，並分析每人享有樓地板面積之合理性、公共設施容受力整體評估等。
- (三) 本特定區現況人口數雖僅約2千逾人，計畫人口達成率僅6.94%，應適時檢討計畫人口之合理性。惟考量沙崙智慧綠能科學城 A、C、D、E 等政府機關投入開發之產業專用區，將於109年底至110年初陸續進駐，將帶動計畫區相關產業及人口之發展動能，故本次計畫人口先維持現行計畫32,000人，下次通盤檢討時再俟實際發展狀況予以核實檢討。

二、實質發展現況

- (一) 有關土地權屬分布情形，其中私有地部分以臺糖公司持有土地占多數，請補充臺糖公司土地分布狀況、現況使用情形、未來預計開發期程及規劃構想等，評估是否有配合檢討變更之需求。
- (二) 計畫區內尚有部分公共設施用地及事業專用區未開闢，請補充現況使用情形、公共設施主管機關之使用需求及目前配合區段徵收財務結算土地分配情形，評估是否有配合沙崙智慧綠能科學城檢討變更之需求。
- (三) 配合計畫人口暫維持32,000人，本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準重新核算，雖有部分公共設施用地面積不足。惟查本計畫區係屬區段徵收整體開發地區，請補充88年擬定都市計畫之公共設施規劃構想及內容，涉及公共設施用地依人口檢討標準以致面積不足部分，配合於下次通盤檢討時再俟實際發展狀況予以核實檢討。

三、都市防災計畫

請補充歸仁區公所訂定之災害防救計畫、武東里防災地圖及沙崙防災地圖，並納入都市防災計畫之規劃參考。

四、變更內容綜理表部分：詳附表1。

附表 1 「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）主要計畫」變更內容
綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組 初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	擬定機關	臺灣省政府	臺南市政府	因應縣市合併升格，爰配合調整機關名稱。	建議准照公展草案通過。
2	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	配合臺南市國土計畫（草案），調整本計畫計畫年期為民國 125 年。	建議准照公展草案通過。
3	計畫人口	32,000 人	22,000 人	考量本計畫區人口成長未如預期，依計畫區內人口成長趨勢，核實調降計畫人口。	依綜合意見一辦理。
4	公兒 8 兩側住宅區、一園道北側商業區	住宅區 (1.32 公頃)	道路用地 (1.61 公頃)	1. 本特定區於辦理區段徵收作業時，因應土地分配需求，另於住宅區及商業區增闢道路且現已供通行使用。 2. 配合公有土地及已開闢道路範圍，新劃設 8 公尺計畫道路。	建議准照公展草案通過。
		商業區 (0.29 公頃)			
5	電力設施用地（電三）	電力設施用地（電三） (0.16 公頃)	產業專用區 (0.16 公頃)	電三用地已無相關使用需求，配合沙崙智慧綠能科學城發展需求，併同鄰近分區調整為產業專用區。	建議准照公展草案通過。
6	事業及財務計畫	事業及財務計畫	實施進度及經費	為期本計畫健全發展，配合計畫年期之延長、計畫內容之調整變更及實際發展需要等，修訂實施進度及經費，以供開發建設之參考。	建議准照公展草案通過。

第 四 案：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（第一次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」

說 明：一、高速鐵路臺南車站特定區計畫於 88 年擬定，原係主細合併都市計畫，后於 109 年 3 月辦理主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討，另行擬定細部計畫。本案係配合主要計畫第一次通盤檢討作業，爰辦理本次通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 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 109 年 6 月 10 日起 30 天於歸仁區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 109 年 7 月 1 日上午 10 時假歸仁區公所舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 3 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會黃委員偉茹（召集人）、張委員仁郎、胡委員大瀛、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 109 年 9 月 3 日、109 年 10 月 26 日召開 2 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決 議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）。

一、土地使用分區管制要點建議修正條文第 12 條第 1 項第 4 款：

（一）第 1 目有關容積率調整係屬法定容積率之提升，非屬容積獎勵，修正為「為符合沙崙智慧綠能科學城計畫之產業發展及政策指導，產業專用區指定範圍…其法定容積率調整為不大於 300%。」。

（二）第 2 目有關基地綠化之容積獎勵認定標準及獎勵額度係指綠化率，而非綠覆率，修正為：「建築基地綠化面積達法定

空地面積之 70%以上，並以複層植栽進行綠化者，獎勵法定容積率之 5%。」。

二、人陳案第 4 案涉及使用再生能源電力之容積獎勵機制部分，考量使用成本與容積獎勵之對價關係不同，且涉及後續查核機制之疑義，故未便採納。

【附 錄】本會專案小組初步建議意見

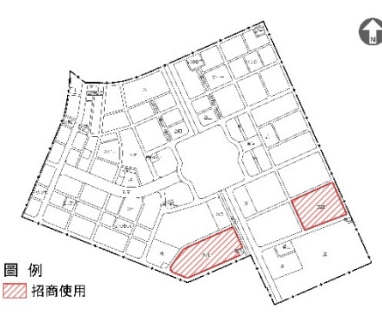
一、土地使用分區管制要點：詳附表 1。

二、公展及逾公展期間公民或團體陳情意見部分：詳附表 2 之專案小組初步建議意見欄。

附表 1 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註
第一章 總則	第一章 總則	
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	建議照公開展覽草案通過
二、本要點包括下列三大部分： (一)土地使用分區管制及開發強度（第二章） (二)高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（第三章） (三)附則（第四章）	二、本要點包括下列三大部分： (一)土地使用分區管制及開發強度（第二章） (二)高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（第三章） (三)附則（第四章）	建議照公開展覽草案通過
三、本要點各章之適用範圍如下： (一)本特定區除「高鐵車站專用區」外，其餘地區均應依本要點（第二章）「土地使用分區管制及開發強度」規定辦理。 (二)「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點（第三章）「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項」之規定辦理。	三、本要點各章之適用範圍如下： (一)本特定區除「高鐵車站專用區」外，其餘地區均應依本要點（第二章）「土地使用分區管制及開發強度」規定辦理。 (二)「高鐵車站專用區」，其開發管制應依本要點（第三章）「高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項」之規定辦理。	建議照公開展覽草案通過
第二章 土地使用分區管制及開發強度	第二章 土地使用分區管制及開發強度	
四、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	四、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	建議照公開展覽草案通過
五、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%。	五、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 240%。	建議照公開展覽草案通過
六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	六、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	建議照公開展覽草案通過
七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，並得依「加油站設置管理規則」容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	七、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，並得依「加油站設置管理規則」容許做為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	建議照公開展覽草案通過
八、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。	八、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 4 款使用。	建議照公開展覽草案通過

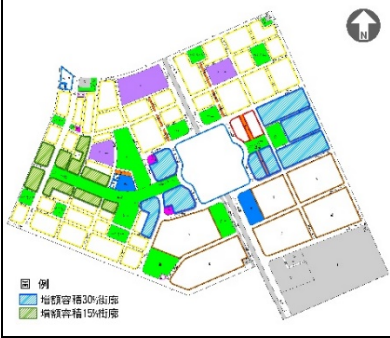
公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註
九、郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	建議照公開展覽草案通過
十、自來水專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十、自來水專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	建議照公開展覽草案通過
十一、天然氣設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十一、天然氣設施專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	建議照公開展覽草案通過
<p>十二、「產業專用區」以引進產業研發服務、工商服務及展覽、購物中心及商業、觀光遊憩及醫療保健服務等相關產業為主，其土地及建築物應符合下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p> <p>(二) 得容許下列項目之使用：</p> <p>1. 產業研發服務使用：研究發展服務業。</p> <p>2. 工商服務及展覽使用：</p> <p>(1) 旅館。</p> <p>(2) 資訊及通訊傳播業。</p> <p>(3) 金融及保險業。</p> <p>(4) 不動產業。</p> <p>(5) 專業、科學及技術服務業。</p> <p>(6) 支援服務業。</p> <p>(7) 運輸及倉儲業。</p> <p>(8) 教育服務業。</p> <p>(9) 會展設施：會議中心(廳)、展覽中心(場)。</p> <p>(10) 辦公場所：辦公建築(室)、企業營運總部。</p> <p>3. 購物中心及商業使用：</p> <p>(1) 綜合商品零售業。</p> <p>(2) 批發及零售業(不得為化學材料及其製品、燃料、公共危險物品、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用)。</p> <p>(3) 餐飲業。</p> <p>4. 觀光遊憩使用：</p> <p>(1) 藝術、娛樂及休閒服務業(不含博弈業、特殊娛樂業)。</p> <p>(2) 社教設施：圖書館、博物館、藝術館及類似機構。</p> <p>(3) 文康設施：音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、劇場、表演廳。</p>	<p>十二、「產業專用區」以引進產業研發服務、工商服務及展覽、購物中心及商業、觀光遊憩及醫療保健服務等相關產業為主，其土地及建築物應符合下列規定：</p> <p>(一) 建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p> <p>(二) 最小開發基地規模不得低於 1 公頃。</p> <p>(三) 得容許下列項目之使用：</p> <p>1. 產業研發服務使用：研究發展服務業。</p> <p>2. 工商服務及展覽使用：</p> <p>(1) 旅館。</p> <p>(2) 資訊及通訊傳播業。</p> <p>(3) 金融及保險業。</p> <p>(4) 不動產業。</p> <p>(5) 專業、科學及技術服務業。</p> <p>(6) 支援服務業。</p> <p>(7) 運輸及倉儲業。</p> <p>(8) 教育服務業。</p> <p>(9) 會展設施：會議中心(廳)、展覽中心(場)。</p> <p>(10) 辦公場所：辦公建築(室)、企業營運總部。</p> <p>3. 購物中心及商業使用：</p> <p>(1) 綜合商品零售業。</p> <p>(2) 批發及零售業(不得為化學材料及其製品、燃料、公共危險物品、爆竹煙火之販賣等有妨礙公共安全之使用)。</p> <p>(3) 餐飲業。</p> <p>4. 觀光遊憩使用：</p> <p>(1) 藝術、娛樂及休閒服務業(不含博弈業、特殊娛樂業)。</p> <p>(2) 社教設施：圖書館、博物館、藝術館及類似機構。</p> <p>(3) 文康設施：音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、劇場、表演廳。</p>	配合109年9月29日發布實施之「變更高速鐵路臺南車站定區(配合沙崙智慧綠能科學城計畫增修訂土地使用分區管制要點)細部計畫」案修正。

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註						
<p>5.醫療保健服務使用：</p> <p>(1) 醫療保健及社會工作服務服務業（不含傳染病及精神病院）。</p> <p>(2) 藥局。</p> <p>(3) 衛生站（所）。</p> <p>6.其他使用：經台南市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。（註：有關無污染性之認定，比照都市計畫法台南市施行細則第 20 條相關內容）</p> <p>(三) 最小開發基地規模不得低於 1 公頃。</p> <p>(四) 產業專用區之開發建築應於發照前，提送開發計畫予「台南市都市設計審議委員會」審議，開發計畫內容包括：</p> <p>1.整體配置及建築計畫。</p> <p>2.交通運輸計畫。</p> <p>3.必要性服務設施計畫。</p> <p>4.其他相關配合計畫。</p> <p>(五) 整體街廓規劃原則如下：</p> <p>1.應形塑街廓內部帶狀開放空間與臨路之退縮空間，形成連續性人行動線系統。</p> <p>2.留設街角廣場型塑整體街廓意象為塑造街廓整體入口意象，兩側以上鄰接計畫道路之基地街角部分，應配合留設廣場式開放空間。</p> <p>3.前述帶狀及廣場式開放空間得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物並應綠化。</p> <p>(六) 區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。</p>	<p>場所、文康活動中心、劇場、表演廳。</p> <p>5.醫療保健服務使用：</p> <p>(1) 醫療保健及社會工作服務服務業（不含傳染病及精神病院）。</p> <p>(2) 藥局。</p> <p>(3) 衛生站（所）。</p> <p>6.其他使用：經台南市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。（註：有關無污染性之認定，比照都市計畫法台南市施行細則第 20 條相關內容）</p> <p>(四) <u>容積率提升及策略獎勵容積</u></p> <p>1.為符合沙崙智慧綠能科學城計畫之產業發展及政策指導，產業專用區指定範圍（武東段 228 地號及 279 地號，參照附圖 1），除第 1 項第 3 款第 4 目觀光遊憩使用及第 5 目醫療保健服務使用外，其餘容許項目之使用，其容積率得調整為不大於 300%。</p> <div></div> <p>附圖 1 產業專用區內做招商使用土地分布區位及範圍示意圖</p> <p>2.為符合本特定區發展綠能智慧生態之目標，訂定相關策略獎勵容積，符合第 1 項第 4 款第 1 目之指定範圍及容許項目，得申請容積獎勵，惟各基地之獎勵合計容積率不得大於 350%，相關策略獎勵容積項目及額度如下：</p> <table><tr><th>獎勵項目</th><th>認定標準及獎勵額度</th></tr><tr><td>基地綠化</td><td>建築基地法定空地應以複層植栽之方式使綠化達 70%，獎勵法定容積率之 5%。</td></tr><tr><td>鄰棟及鄰幢間距</td><td>基地內各棟(幢)建築物間之淨寬及建築物與地界線間之淨寬均達 6 公尺以上者，獎勵法定容積率之 5%。</td></tr></table>	獎勵項目	認定標準及獎勵額度	基地綠化	建築基地法定空地應以複層植栽之方式使綠化達 70%，獎勵法定容積率之 5%。	鄰棟及鄰幢間距	基地內各棟(幢)建築物間之淨寬及建築物與地界線間之淨寬均達 6 公尺以上者，獎勵法定容積率之 5%。	
獎勵項目	認定標準及獎勵額度							
基地綠化	建築基地法定空地應以複層植栽之方式使綠化達 70%，獎勵法定容積率之 5%。							
鄰棟及鄰幢間距	基地內各棟(幢)建築物間之淨寬及建築物與地界線間之淨寬均達 6 公尺以上者，獎勵法定容積率之 5%。							
<div></div> <p>附圖 1 指定留設街角廣場位置示意圖</p> <p>註：本示意圖僅供參考，相關退縮及指定留設空間之實際位置應依開發計畫經都市設計審議通過後實際開發完成為準。</p>								

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註				
	<table><tr><td>綠建築</td><td>取得候選綠建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1.鑽石級：法定容積率之 8%。 2.黃金級：法定容積率之 6%。</td></tr><tr><td>智慧建築</td><td>取得候選智慧建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1.鑽石級：法定容積率之 8%。 2.黃金級：法定容積率之 6%。</td></tr></table> <p>註：有關綠建築或智慧建築獎勵必於申請開工前取得候選證書並於建照申請書中具結保證自願繳交申請獎勵容積法定工程造價之 5 倍保證金予建築管理主管機關(繳納保證金＝申請基地面積＊(獎勵後容積率－法定容積率)＊法定工程造價＊5)，保證於使用執照核發後二年內取得相關綠建築或智慧建築標章。第一期保證金應於申請建造執照時繳納 50%保證金，第二期保證金應於申請使用執照時繳納剩餘保證金。依限取得綠建築或智慧建築標章者，保證金無息退還，未依限取得或未達獎勵基準者，保證金不予退還。</p> <p>(五) 產業專用區之開發建築應於發照前，提送開發計畫予「台南市都市設計審議委員會」審議，開發計畫內容包括：</p> <ol style="list-style-type: none">1.整體配置及建築計畫。2.交通運輸計畫。3.必要性服務設施計畫。4.其他相關配合計畫。 <p>(六) 整體街廓規劃原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none">1.應形塑街廓內部帶狀開放空間與臨路之退縮空間，形成連續性人行動線系統。2.留設街角廣場型塑整體街廓意象為塑造街廓整體入口意象，兩側以上鄰接計畫道路之基地街角部分，應配合留設廣場式開放空間。3.前述帶狀及廣場式開放空間得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物並應綠化。 <p>(七) 區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。</p>	綠建築	取得候選綠建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1.鑽石級：法定容積率之 8%。 2.黃金級：法定容積率之 6%。	智慧建築	取得候選智慧建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1.鑽石級：法定容積率之 8%。 2.黃金級：法定容積率之 6%。	
綠建築	取得候選綠建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1.鑽石級：法定容積率之 8%。 2.黃金級：法定容積率之 6%。					
智慧建築	取得候選智慧建築標章，依下列等級給予獎勵容積： 1.鑽石級：法定容積率之 8%。 2.黃金級：法定容積率之 6%。					

公展草案條文				專案小組初步建議修正條文				備註
				 <p>附圖 2 指定留設街角廣場位置示意圖</p> <p>註：本示意圖僅供參考，相關退縮及指定留設空間之實際位置應依開發計畫經都市設計審議通過後實際開發完成為準。</p>				
十三、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表規定：				十三、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表規定：				<p>1. 公園用地之現行計畫條文訂有「每處地面上之建築物，最大水平投影面積不得超過150平方公尺」之規定，其規劃原意係為維持公園綠地功能且避免設置多目標使用等相關建物(如活動中心等)，本次檢討配合沙崙智慧綠能科學城計畫建置綠能發電系統，涉及綠電儲存設備之需求，故配合刪除上開條文內容，並請補充納入變更理由敘明。</p> <p>2. 公園用地之現行計畫備註訂有「考量本計畫開發後地表逕流量增加甚大，將來『公三』用地開闢時，應請開發單位妥為規劃設計配置相關調節池設施，並強化親水性活動開放空間」，嗣後經107年2月27日發布實施之「變更高雄鐵路臺南車站特定區計畫(公園用地為交通用地、國小用地為公園用地及國中用地為學校用地)(配合自駕車場域)案」已將公三變更為交通用地，而該交通用地之土地使用分區管制要點已規定其法定空地應適當綠</p>
公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	公共設施用地種類	最大建蔽率	最大容積率	備註	
公園	15%	45%	1.公園 1/2 面積均准予作地下停車場使用。 2.地面上、下得供作為共同管道監控中心、智慧城市基盤調控中心、電信機房、必要機電設施、埋設必要公共基盤管線及其相關設施使用。	公園	15%	45%	1.公園 1/2 面積均准予作地下停車場使用。 2.地面上、下得供作為共同管道監控中心、智慧城市基盤調控中心、電信機房、必要機電設施、埋設必要公共基盤管線及其相關設施使用。	
鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	45%	公園兼兒童遊樂場 1/2 面積均准予作地下停車場使用。	鄰里公園兼兒童遊樂場	15%	45%	公園兼兒童遊樂場 1/2 面積均准予作地下停車場使用。	
體育場	60%	250%	准予作地下公共停車場使用。	體育場	60%	250%	准予作地下公共停車場使用。	
廣場兼停車場	10%	20%	1.地面限作廣場並應綠化，地下限供公眾停車場使用。 2.地面若作電動汽機車充電站或電池交換站使用及必要之附屬設施者，得不計入建蔽率。	廣場兼停車場	10%	20%	1.地面限作廣場並應綠化，地下限供公眾停車場使用。 2.地面若作電動汽機車充電站或電池交換站使用及必要之附屬設施者，得不計入建蔽率。	
環保設施用地	不予規定	不予規定	應自基地境界線退縮 10 公尺以上建築，退縮部分應配置 10 公尺綠帶，並予綠化避免影響都市景觀及鄰近土地使用。	環保設施用地	不予規定	不予規定	應自基地境界線退縮 10 公尺以上建築，退縮部分應配置 10 公尺綠帶，並予綠化避免影響都市景觀及鄰近土地使用。	
變電所	50%	150%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮 6 公尺以上建築，另須設置必要之安全防護設施。變電所					

公展草案條文				專案小組初步建議修正條文				備註
			用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應1/2綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。	變電所	50%	150%	以供電力設施、辦公室及其附屬設施使用為主，變電設施應以室內型式興闢，並自基地境界線退縮 6 公尺以上建築，另須設置必要之安全防護設施。變電所用地之平面除辦公室及其附屬設施應予美化外，法定空地並應全部綠化，不得影響都市景觀及鄰近土地使用。	化，其綠覆率依「臺南市都市設計審議原則」提送都市設計委員會審查。同變更案內又將文小三變更為公七。另原公三周邊產業專用區（沙崙智慧綠能科學城核心區）業已配合都市設計準則集中留設開放空間及10~20M不等之退縮建築空間，尚能維持原公三應提供之滯洪調節功能。故配合刪除公三備註條文內容，並請將本計畫開發後地表逕流量增加之相關排水規劃如何因應補充納入變更理由敘明。 3. 因應目前尚未開闢之變二用地未來鄰近捷運機廠及產業專用區，故為維護都市景觀及隔離效果，建議維持原計畫規定法定空地應全部綠化。
捷運系統用地	30%	60%	供捷運設施及附屬事業設施使用。					
交通用地	50%	150%	交通用地以供自駕車研發、實驗、推廣、檢驗、會議、展示訓練、營運辦公室及其他經主管核准之相關設施使用，法定空地應適當綠化，其綠覆率依「臺南市都市設計審議原則」提送都市設計委員會審查。					
				捷運系統用地	30%	60%	供捷運設施及附屬事業設施使用。	
				交通用地	50%	150%	交通用地以供自駕車研發、實驗、推廣、檢驗、會議、展示訓練、營運辦公室及其他經主管核准之相關設施使用，法定空地應適當綠化，其綠覆率依「臺南市都市設計審議原則」提送都市設計委員會審查。	
十四、增額容積地區				(刪除)				依都市計畫法臺南市施行細則第37條第2項規定，增額容積係為配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積，惟本計畫區高鐵車站已完成場站開發建設，無財源籌措之需求，另捷運系統路線之可行性研究報告書尚未經主管機關核定，故暫不予新訂。
(一)實施範圍及增額容積上限								
<u>本計畫實施增額容積地區，係以車站專用區為中心，於周邊指定街廓實施(詳附圖2)，指定街廓之增額容積上限為 30%與 15%。</u>								
(二)基地最小開發規模								
<u>最小開發規模為 2,000 平方公尺，惟街廓內剩餘未申請增額容積之面積未達 2,000 平方公尺時不在此限。</u>								
(三)應繳納之回饋代金								
<u>以建築基地面積*[(調整後容積率-原容積率)/原容積率]*30%，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之，且應於完成代金繳納後，始得核發建築執照。</u>								

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註
 <p>附圖 2 增額容積指定街廓示意圖</p>		
<p>十五、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依「建築技術規則建築設計施工編第十五章」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20% 為限。</p>	<p>十四、建築基地設置公共開放空間之獎勵得依「建築技術規則建築設計施工編第十五章」規定辦理，但獎勵額度以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20% 為限。</p>	<p>建議照公开展覽草案通過</p>
<p>十六、綠化面積及透水鋪面面積應依下列規定辦理：</p> <p>本計畫區建築基地內法定空地，應以集中留設為原則，且其綠化面積應達法定空地面積之 1/2 以上，其餘應維持原透水性，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。</p>	<p>十五、綠化面積及透水鋪面面積應依下列規定辦理：</p> <p>本計畫區建築基地(除變電所用地外)內法定空地，應以集中留設為原則，且其綠化面積應達法定空地面積之 1/2 以上，其餘應維持原透水性，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。</p>	<p>1. 條次調整。</p> <p>2. 配合第13條規定變電所用地內法定空地應全部綠化，修正部分文字。</p>
<p>十七、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（詳第三章「高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項」）辦理外，本特定區之開發建築，應於發照前經台南市都市設計審議通過後為之，審議時應依本特定區土地使用管制要點及「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範為依據；必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p>	<p>十六、本特定區之都市設計管制事項，除高鐵車站專用區另依高鐵車站專用區土地使用管制及都市設計管制事項（詳第三章「高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項」）辦理外，本特定區之開發建築，應於發照前經台南市都市設計審議通過後為之，審議時應依本特定區土地使用管制要點及「高速鐵路台南車站特定區」都市設計規範為依據；必要時得依本管制事項精神另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</p>	<p>條次調整</p>
<p>十八、本特定區之開發建築，朝向立體化連通使用、創造多層次人行環境系統，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；其設置位置及設計方案，應經「台南市都市設計審議委員會」審議通過後始得設置。供公眾使用者，並經「台南市都市設計審議</p>	<p>十七、本特定區之開發建築，朝向立體化連通使用、創造多層次人行環境系統，建築物間人行動線之連接得設供公眾使用之架空走道或人行地下道，但不得破壞整體景觀。其有關安全、結構、淨高度等事項，應依有關規定辦理；其設置位置及設計方案，應經「台南市都市設計審議委員會」審議通過後始得設置。供公眾使用者，並經「台南市都市設計審議委員會」審議通</p>	<p>條次調整</p>

公展草案條文		專案小組初步建議修正條文		備註	
委員會」審議通過者，得不計入建蔽率及容積率。		過者，得不計入建蔽率及容積率。			
十九、建築基地之開放空間系統留設規定如下： (一) 各使用分區及公共設施用地之建築，應退縮留設帶狀之開放空間，詳附圖 2：		十八、建築基地之開放空間系統留設規定如下： (一)各使用分區及公共設施用地之建築，應退縮留設帶狀之開放空間，詳附圖 3：		1. 條次調整。 2. 有關附表所列之指定建築退縮距離，依各使用分區及公共設施用地之類別區分欄位，以資明確。	
分區及用地別	指定建築線退縮距離	分區及用地別	指定建築線退縮距離		
產業專用區(街廓編號 H1、H3、H8、H9、H3、G4、G1、G1-1、G4)及公園用地(街廓編號 H2、G6)以外，面臨 80M 圓道者（含一—1、一—2 號道路）	6.0M	各使用分區與公共設施用地（除產業專用區、公六、交通用地外）	面臨 80M 圓道者（含一—1、一—2 號道路）		6.0M
產業專用區(街廓編號 H1、H3、H8、H9、H3、G4、G1、G1-1、G4)及公園用地(街廓編號 H2、G6)以外，面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者	4.0M		面臨 40M、30M 及 20M 計畫道路者		4.0M
面臨未滿 20M 計畫道路	2.0M		面臨未滿 20M 計畫道路		2.0M
產業專用區(街廓編號 H1、H3、H8、H9、H3、G4、G1、G1-1、G4)及公園用地(街廓編號 H2、G6)以外，商業區、機關及各種公用事業專用區鄰接停車場用地者，鄰接停車場之一側	3.5M	產業專用區、公六、交通用地	(一)產業專用區(街廓編號 H3、G4)及公六、交通用地面臨 40M 計畫道路或鐵路用地兼供道路使用者		10.0M
產業專用區(街廓編號 H1、H3、H8、H9)及公園用地(街廓編號 H2、G6)面臨 30M 計畫道路者	20.0M		(二)產業專用區(街廓編號 G4)面臨 30M 計畫道路者		
(一)產業專用區(街廓編號 H3、G4)及公園用地(街廓編號 H2、G6)面臨 40M 計畫道路或鐵路用地兼供道路使用者	10.0M		(三)產業專用區(街廓編號 H1、H3、H8、H9)及公六、交通用地面臨 20M 計畫道路者		
(二)產業專用區(街廓編號 G4)面臨 30M 計畫道路者			產業專用區(街廓編號 G1、G1-1、G4)面臨 20M 計畫道路者		6.0M
(三)產業專用區(街廓編號 H1、H3、H8、H9)及公園用地(街廓編號 H2、G6)面臨 20M 計畫道路者			產業專用區(街廓編號 G1、G1-1)面臨 30M 計畫道路者		4.0M
產業專用區(街廓編號 G1、G1-1、G4)面臨 20M 計畫道路者			6.0M		前述範圍以外，面臨 30M 計畫道路者
產業專用區(街廓編號 G1、G1-1)面臨 30M 計畫道路者	4.0M		其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用。		
其退縮建築之開放空間部分得計入法定空地面積，但不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用。		(二) 公共設施用地及產業專用區依本點規定之退縮建築事項，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，免受本規定限制。			

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註
 <p>附圖 3 指定退縮地配置圖</p> <p>註：本示意圖僅供參考，相關退縮及指定留設空間之實際位置應依開發計畫經都市設計審議通過後實際開發完成為準。</p>	 <p>附圖 3 指定退縮地配置圖</p> <p>註：本示意圖僅供參考，相關退縮及指定留設空間之實際位置應依開發計畫經都市設計審議通過後實際開發完成為準。</p>	
<p>二十、建築物附屬停車空間之設置：</p> <p>(一) 小汽車一律以建築技術規則所規定之停車位數量 1.2 倍計算，並依建築技術規則相關規定辦理。</p> <p>(二) 屬於建築技術規則第五十九條第一類、第二類集合住宅、第三類或其他公共建築設置停車位時，應設置足夠數量之低碳車輛及自行車停車位。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本項建築物附設停車空間之法定汽車停車數量至少 5% 應為低碳車輛停車位。 2. 前款汽車停車位數量外，應增加提供其數量 5% 之自行車停車位。 <p>(三) 商業區應設置機車停車位，機車數以建築物總樓地板面積，每滿 200 平方公尺設置一輛計算。機車停車位須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺。</p> <p>(四) 採平面式之自行車停車位，應以集中設置於地面層室內、外或地下一層為原則，並應規劃合理安全之出入動線，其車位尺寸長度不得小於 2 公尺，寬度不得小於 0.8 公尺。</p>	<p>十九、建築物附屬停車空間之設置：</p> <p>(一) 小汽車一律以建築技術規則所規定之停車位數量 1.2 倍計算，並依建築技術規則相關規定辦理。</p> <p>(二) 屬於建築技術規則第五十九條第一類、第二類集合住宅、第三類或其他公共建築設置停車位時，應設置足夠數量之低碳車輛及自行車停車位。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本項建築物附設停車空間之法定汽車停車數量至少 5% 應為低碳車輛停車位。 2. 前款汽車停車位數量外，應增加提供其數量 5% 之自行車停車位。 <p>(三) 商業區應設置機車停車位，機車數以建築物總樓地板面積，每滿 200 平方公尺設置一輛計算。機車停車位須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 2 公尺。</p> <p>(四) 採平面式之自行車停車位，應以集中設置於地面層室內、外或地下一層為原則，並應規劃合理安全之出入動線，其車位尺寸長度不得小於 2 公尺，寬度不得小於 0.8 公尺。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 條次調整。 2. 考量建築物無障礙設施設計規範針對機車停車位之出入口寬度及通達無障礙機車停車位之車道寬度已規定均不得小於 1.8 公尺，本計畫涉及商業區機車停車位通道之規定應予以檢討，並參酌本市東區及安平區土地使用分區管制要點規定，調整為 2 公尺。
<p>二十一、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。</p>	<p>二十、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。</p>	<p>條次調整</p>
<p>第三章 高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項</p>	<p>第三章 高鐵車站專用區土地使用管制暨都市設計管制事項</p>	

公展草案條文					專案小組初步建議修正條文					備註
二十二、為整合高鐵車站專用區（以下簡稱站區）內之各項交通設施及建築物，以加速站區開發之效率，並創造站區獨特之都市意象，站區內土地之開發建築，應依本章規定辦理。					二十一、為整合高鐵車站專用區（以下簡稱站區）內之各項交通設施及建築物，以加速站區開發之效率，並創造站區獨特之都市意象，站區內土地之開發建築，應依本章規定辦理。					條次調整
二十三、為落實站區土地使用分區管制及都市設計規定事項，應由高鐵主管機關，邀請學者專家組成「高鐵車站專用區都市設計審議小組」（簡稱站區審議小組），依據本章規定進行審議。 站區應依據本章各項規定予以妥善規劃，並應擬訂站區整體計畫及分期開發計畫，提請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。					二十二、為落實站區土地使用分區管制及都市設計規定事項，應由高鐵主管機關，邀請學者專家組成「高鐵車站專用區都市設計審議小組」（簡稱站區審議小組），依據本章規定進行審議。 站區應依據本章各項規定予以妥善規劃，並應擬訂站區整體計畫及分期開發計畫，提請站區審議小組審議通過後，始得發照建築。					條次調整
二十四、站區內之建築基地退縮建築規定，應依照本管制規則第十九條規定辦理。					二十三、站區內之建築基地退縮建築規定，應依照本管制規則第十八條規定辦理。					條次調整
二十五、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：					二十四、站區各種土地使用面積及使用強度，如下表之規定：					條次調整
土地 使用 別	面 積 (公頃)	建 蔽 率	站區供附屬 事業使用之 最大總樓地 板面積 (m ²)	備註	土地 使用 別	面 積 (公頃)	建 蔽 率	站區供附屬 事業使用之 最大總樓地 板面積 (m ²)	備註	
交通 設施	9.89	60 %	112,560	1. 高鐵車站外之路線設施構造物不予計入建蔽率。 2. 供附屬事業使用之總樓地板面積係指「站區」之可建築樓地板面積之合計。其樓地板得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業用地上。其樓地板得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業用地上。 3. 表列最大總樓地板面積之計算，應依建築技術規則建築設計施工編章容積設計	交通 設施	9.89	60 %	112,560	1. 高鐵車站外之路線設施構造物不予計入建蔽率。 2. 供附屬事業使用之總樓地板面積係指「站區」之可建築樓地板面積之合計。其樓地板得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業用地上。其樓地板得按實際發展需要配置於交通設施及附屬事業用地上。 3. 表列最大總樓地板面積之計算，應依建築技術規則建築設計施工編章容積設計	
附屬 事業	4.02	70 %			附屬 事業	4.02	70 %			

公展草案條文					專案小組初步建議修正條文					備註
				章容積設計 相關法規規 定辦理。					相關法規規 定辦理。	
站區 廣場	2.80	-	-		站區 廣場	2.80	-	-		
<p>(一) 交通設施包括下列使用項目：鐵路車站（供高鐵車站、捷運車站與台鐵車站之站體與路軌及必要之安全設施、服務設施）、轉運站、公共停車場、人行廣場、道路。</p> <p>(二) 附屬事業之使用項目包括旅館設施、會議及工商展覽中心、餐飲業、休閒娛樂業（不得經營行政院主計處行業標準分類之特殊娛樂業）、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室。</p>					<p>(一) 交通設施包括下列使用項目：鐵路車站（供高鐵車站、捷運車站與台鐵車站之站體與路軌及必要之安全設施、服務設施）、轉運站、公共停車場、人行廣場、道路。</p> <p>(二) 附屬事業之使用項目包括旅館設施、會議及工商展覽中心、餐飲業、休閒娛樂業（不得經營行政院主計處行業標準分類之特殊娛樂業）、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公室。</p>					
<p>二十六、站區之規劃設計應符合下列規定：</p> <p>(一) 土地使用</p> <p>1. 站區內應配置廣場，其總面積不得少於 2.80 公頃，以作為提供公眾活動之空間，並兼具舒緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能，其形狀大小及位置原則上應依附圖 7 留設。</p> <p>2. 轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於 4,120 平方公尺。並應規劃便捷之人行動線連接至高鐵車站。</p> <p>3. 站區應提供公眾使用之小汽車停車位 780 個以上，及機車、腳踏車停車位 1,470 個以上；停車場區位應儘量靠近鐵路車站，並考量旅客轉乘之便利性。供附屬事業使用之建築物，應於其建築基地內另行留設足夠之停車空間及機車、腳踏車停車位。</p> <p>4. 車站站體周邊應提供足量之到站、離站之計程車等候空間，並與人行動線及車流動線整體考量。</p> <p>5. 捷運車站及路軌應佈設於高鐵車站站體及高鐵路軌之東側，且不得妨礙站區車行及人行動線系統之功能及通暢。</p> <p>6. 前述有關交通計畫所提供之數量需求，得依運量分析分期設置。</p> <p>(二) 人行動線</p> <p>1. 站區內地上、地面或地下的人行動線規劃</p>					<p>二十五、站區之規劃設計應符合下列規定：</p> <p>(一) 土地使用</p> <p>1. 站區內應配置廣場，其總面積不得少於 2.80 公頃，以作為提供公眾活動之空間，並兼具舒緩車站人潮、防災疏散、緊急救護通行之功能，其形狀大小及位置原則上應依附圖 4 留設。</p> <p>2. 轉運站應儘量鄰近高鐵車站配置，面積不得少於 4,120 平方公尺。並應規劃便捷之人行動線連接至高鐵車站。</p> <p>3. 站區應提供公眾使用之小汽車停車位 780 個以上，及機車、腳踏車停車位 1,470 個以上；停車場區位應儘量靠近鐵路車站，並考量旅客轉乘之便利性。供附屬事業使用之建築物，應於其建築基地內另行留設足夠之停車空間及機車、腳踏車停車位。</p> <p>4. 車站站體周邊應提供足量之到站、離站之計程車等候空間，並與人行動線及車流動線整體考量。</p> <p>5. 捷運車站及路軌應佈設於高鐵車站站體及高鐵路軌之東側，且不得妨礙站區車行及人行動線系統之功能及通暢。</p> <p>6. 前述有關交通計畫所提供之數量需求，得依運量分析分期設置。</p> <p>(二) 人行動線</p> <p>1. 站區內地上、地面或地下的人行動線規劃</p>					<p>1. 條次調整。</p> <p>2. 附圖 4 編號及圖面修正。</p>

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註
<p>應與高鐵車站、轉運站、停車場、站區廣場以及附屬事業用地等站區主要建築與設施物順暢銜接。</p> <p>2.人行動線應構成連續之系統。</p> <p>(三) 交通系統</p> <p>1.站區內之道路系統應與周邊特定區之計畫道路順暢銜接。</p> <p>2.車站站體週邊應依交通計畫之運量分析，配置足量之臨時停車、等候用之車道，以服務旅客上下車。</p> <p>(四) 景觀意象</p> <p>1.站區應創造地標意象。</p> <p>2.站區整體規劃設計，應考量當地生活方式與特性，適度反映當地文化特色與傳統。</p> 	<p>應與高鐵車站、轉運站、停車場、站區廣場以及附屬事業用地等站區主要建築與設施物順暢銜接。</p> <p>2.人行動線應構成連續之系統。</p> <p>(三) 交通系統</p> <p>1.站區內之道路系統應與周邊特定區之計畫道路順暢銜接。</p> <p>2.車站站體週邊應依交通計畫之運量分析，配置足量之臨時停車、等候用之車道，以服務旅客上下車。</p> <p>(四) 景觀意象</p> <p>1.站區應創造地標意象。</p> <p>2.站區整體規劃設計，應考量當地生活方式與特性，適度反映當地文化特色與傳統。</p> 	
附圖 4 高速鐵路台南車站特定區計畫綠化系統示意圖	附圖 4 高速鐵路台南車站特定區計畫綠化系統示意圖	
二十七、站區內廣場應規劃開放性之休憩景觀設施，並應加強綠地與植栽，其綠覆率應在 40%以上。	二十六、站區內廣場應規劃開放性之休憩景觀設施，並應加強綠地與植栽，其綠覆率應在 40%以上。	條次調整。
二十八、站區範圍內高鐵路線設施之下方應作為開放性之空間，使站區範圍內，高鐵路線東西兩側之都市空間能有效連接。	二十七、站區範圍內高鐵路線設施之下方應作為開放性之空間，使站區範圍內，高鐵路線東西兩側之都市空間能有效連接。	條次調整。
二十九、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理： <p>(一) 建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與緊急救護機能之需求。</p> <p>(二) 法定空地、開放空間及人行道之間應能相互直接連通，若無法連通，則應設置公共通路連通供行人使用。</p> <p>(三) 法定空地內應留設適當數量之自行車、機車停車位。</p>	二十八、站區建築基地所留設之法定空地應依下列規定辦理： <p>(一) 建築基地所留設之法定空地應滿足防災、避難與緊急救護機能之需求。</p> <p>(二) 法定空地、開放空間及人行道之間應能相互直接連通，若無法連通，則應設置公共通路連通供行人使用。</p> <p>(三) 法定空地內應留設適當數量之自行車、機車停車位。</p>	條次調整。

公展草案條文	專案小組初步建議修正條文	備註
三十、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道（淨高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋）；供公眾使用之人行地下道及架空走道得不計入建蔽率及容積率。	<u>二十九</u> 、建築物間得設置供公眾使用之人行地下道及架空走道（淨高度應在 4.6 公尺以上，必要時可設置頂蓋）；供公眾使用之人行地下道及架空走道得不計入建蔽率及容積率。	條次調整。
三十一、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「 <u>施無障礙建築物</u> 」及相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接： （一）站區廣場等大型開放空間。 （二）各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。	<u>三十</u> 、有關公共建築物之各項無障礙設施，應依建築技術規則第十章「 <u>無障礙建築物</u> 」及相關法規規定辦理。另為塑造本地區無障礙空間系統之整體性，應於下列公共設施及地點設置無障礙設施及導盲步道，並應和人行道或各類供步行通道之無障礙設施及導盲步道互相連接： （一）站區廣場等大型開放空間。 （二）各類供人行使用之人行道、人行天橋、地下道等。	1. 條次調整。 2. 修正贅字。
三十二、站區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。	<u>三十一</u> 、站區內建築基地廣告招牌、旗幟、廣告物等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙行人通行、整體景觀及公共安全。	條次調整。
三十三、站區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施，以塑造夜間地標意象。	<u>三十二</u> 、站區之車站站體應於建築物外牆設置適當之夜間照明設施，以塑造夜間地標意象。	條次調整。
三十四、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	<u>三十三</u> 、站區之綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。	條次調整。
第四章 附則	第四章 附則	
三十五、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	<u>三十四</u> 、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	條次調整。
三十六、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	<u>三十五</u> 、本要點未規定事項，適用「 <u>臺南市低碳城市自治條例</u> 」與其他法令之規定。	1. 條次調整。 2. 為配合沙崙智慧綠能科學城之規劃目標，請增訂條文敘明本計畫區適用「臺南市低碳城市自治條例」相關規定。

附表 2 公開展覽期間公民團體陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
1	達○建設事業股份有限公司 高速鐵路台南車站特定區	有鑑於高鐵台南車站特定區計畫於 88 年發布實施，96 年高鐵通車至今以十餘年，區域發展停滯，現中央及地方政府合力推動沙崙智慧科學城，惟相關土管規定有礙於地主開發意願，由其在容積率之設定遠低於台中、彰化高鐵特定區，不利於各都會區間之成市競爭力及未來高鐵台南車站特定區之整體長遠發展。 為配合政府發展沙崙智慧科學城，並加速高鐵台南車站特定區之開發，建議將右側建議事項納入本次通盤檢討之土地使用分區管制要點，俾利臺南高鐵車站特定區之長遠發展、城市發展競爭力及增加實質稅收，近而落實臺南市政府產經重鎮之發展主軸。	1. 為配合沙崙智慧城之建設及加速區域發展，建議增列「時程獎勵」，本次通盤檢討完成公告實施後 3 年內申請建照者，容積獎勵 20%。 2. 為促使高鐵台南車站特定區達到整體開發規模經濟，建議增列「規模開發獎勵」，開發基地達 5,000-10,000 平方公尺，容積獎勵 10%，逾 10,000 平方公尺，容積獎勵 20%。 3. 為落實政府 TOD 政策並兼顧容積獎勵原則之公平性，建議增額容積獎勵原則參考高雄市現行以場站距離為基準，即距離臺南高鐵站 400 公尺內基地，容積增加 40%之比例（原基準容積 x1.4），400-800 公尺者，容積增加 20%之比例（原基準容積 x1.2），並以繳納代金方式健全本特定區計劃之公共建設。 4. 考量中央及地方積極發展臺南高鐵特定區，建議若僅涉及細部計畫內容變更部分，市都委會審議完成後能先行公告發布實施，俾利帶動民間投資近而促進區域發展。	建議未便採納。 理由： 1. 本特定區計畫於 89 年完成整體開發後，近期已完成沙崙智慧綠能科學城規劃且其中 A、C、D、E 等政府機關投入開發之產業專用區，將於 109 年底至 110 年初陸續進駐，將帶動計畫區相關產業及人口之發展動能，故無時程獎勵之需求性。 2. 為有效管理發展風貌，本特定區之都市設計規範已訂有基地規模管制，除部分街廓外，最小建築基地面積已須達 2000 平方公尺以上。另為形塑整體軸線風貌及地區自明性，本特定區之都市設計規範對特定地區實施建築高度管制。其中街廓面積達 5,000-10,000 m ² ，與逾 10,000 m ² 之宗地，部分街廓建築高度應<20m，如針對該宗地增訂規模開發容積獎勵，與高度限制之規劃原意不符。 3. 依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條第 2 項規定，增額容積係為配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積，惟本計畫區高鐵車站已完成場站開發建設，無財源籌措之需求，另捷運系統路線之可行性研究報告書尚未經主管機關核定，故暫不予新訂。 4. 本次通盤檢討係主要計畫暨細部計畫併同檢討，有關計畫之審議及發布實施，仍應依各級都市計畫委員會審議結果，依都市計畫法第 28 條規定辦理。
2	劉○欽、 洪○輝、 洪○得		1. 要依據原始編定限高容積率>20M 高度為原則，切勿放寬。	為形塑整體軸線風貌及地區自明性，「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」訂有建築高度管制規定，有關建築高度管制回歸該規範

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見
				辦理。
			2. 80M 容積率放寬至 30%。	未便採納 理由： 依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條第 2 項規定，增額容積係為配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積，惟本計畫區高鐵車站已完成場站開發建設，無財源籌措之需求，另捷運系統路線之可行性研究報告書尚未經主管機關核定，故暫不予新訂。
3	臺南市大武崙綠能園區促進會	<p>1. 有關修(增)訂條文，第十四增額容積地區，其中第(二)基地最小開發規模：最小開發規模 2000 平方公尺，為街廊內剩餘未申請增額容積之面積未達 2000 平方公尺時不再此限。</p> <p>2. 建議修訂為(二)基地最小開發規模：最小開發規模 1000(或 1500)平方公尺，為街廊內剩餘未申請增額容積之面積未達 1000(或 1500)平方公尺時不在此限。</p>	<p>1. 針對車站專用區為中心的周邊指定街廊實施，屬於配合高鐵特定區發展特性擬定的獎勵措施，主要在加速車站中心發展重心，形成加速地方發展的加速器，近而形成誘導私人投資及提高特定區整體產業的發展為目標。</p> <p>2. 基地最小開發規模下修為 1000(或 1500)平方公尺，有助於加速土地的合併及完整性。雖然下修是最小開發規模面機，仍有對環境產生負面效果的疑慮，但是若能加速開發，可以一改數十年高鐵特定區無法開發的意象，特別為智慧綠能科學城注入新的意象。</p> <p>3. 相關策略的獎勵容積，包括：(1)基地綠化、(2)鄰棟及鄰棟間距的問題、(3)綠建築及(4)智慧建築也能一併適用，優化整體開發的成果。</p>	<p>未便採納 理由：</p> <p>1. 依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條第 2 項規定，增額容積係為配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積，惟本計畫區高鐵車站已完成場站開發建設，無財源籌措之需求，另捷運系統路線之可行性研究報告書尚未經主管機關核定，故暫不予新訂。</p> <p>2. 為有效管理發展風貌，「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」訂有基地規模管制規定，有關建築基地規模回歸該規範辦理。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見
4	臺南市政府經濟發展局	為有效推動「沙崙智慧綠能科學城智慧能源管理系統民間參與新建營運移轉(BOT)案」，請「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」納入相關土地使用管制規定。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為提高區內發電面積，請訂定公設用地光電佈設比例及增加發電面積，並規範公設用地得兼供綠能設施使用，以增加使用彈性。 2. 為鼓勵區內使用綠電，請參照臺南市低碳自治條例第二十条，訂定使用再生能源電力之容積獎勵機制。 3. 另為落實低碳示範社區，達成「高速鐵路臺南車站特定區」綠電自發自用之理想目標，建議計畫範圍內土地或建築物於新建、重建、改建後，應使用區內生產一定額度之再生能源電力。 	<p>酌予採納</p> <p>理由：</p> <p>考量沙崙智慧綠能科學城發展定位，並於本次檢討配合建置綠電系統，涉及綠能儲存設備之使用需求，配合刪除有關公園用地規定的建築物最大投影面積限制。</p> <p>有關使用再生能源電力之容積獎勵機制，考量使用成本與容積獎勵之對價關係不同，且涉及後續查核機制之疑義，如能源主管機關有相關研議條文內容及查核機制，再提請大會討論，否則未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」針對本計畫區內應設置綠能設施之建築物已有相關規定，且本計畫區適用「臺南市低碳自治條例」，依該條例第23條規定用電經常契約容量800瓩以上用戶，應設置契約容量10%以上之太陽光電系統。 2. 有關土地或建築物設置太陽能光電設施生產之再生能源電力使用規定，係屬電業法之範疇，尚非屬都市計畫法規定之土地使用分區管制內容。