變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整創意設計園區計畫開發)(土地使用分區管制要點)案

臺南市政府

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(調整創意設計園區計畫開發)
(土地使用分區管制要點)書

臺南市政府

中 華 民 國 104 年 11 月

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(調整創意設計園區計畫開發)
(土地使用分區管制要點)書

臺南市政府

中 華 民 國 104 年 11 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（調整創意設計園區計畫開發）（土地使用分區管制要點）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
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	臺南市政府都市發展局	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	民國104年4月2日起30天 民國104年4月2日刊登於臺灣時報22版 民國104年4月3日刊登於臺灣時報22版 民國104年4月4日刊登於臺灣時報22版
	公開展覽說明會	民國104年4月15日於永康市公所3樓禮堂
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	臺南市都市計畫委員會104年6月29日第42次會議、104年10月15日第45次會議審議通過。	

目　　錄

壹、前言
一、計畫緣起 1
二、法令依據 1
三、變更位置與範圍 2
貳、現行計畫概要
一、現行主要計畫概要 3
二、現行土地使用分區管制要點概要 8
參、變更理由及變更內容
一、變更理由 16
二、變更內容 17
肆、變更後土地使用分區管制要點 31
附件
一、臺南市政府民國 103 年 12 月 5 日府都規字第 1031047108 號函
二、永康區中山南路 365 巷現有巷道示意圖

圖 目 錄

圖 1-1　計畫位置示意圖 2
圖 2-1　現行主要計畫土地使用計畫示意圖 5
圖 2-2　現行主要計畫交通系統計畫示意圖 7

表 目 錄

表 2-1　本計畫土地使用計畫面積表 3
表 3-1　土地使用分區管制要點修正前後對照表 17

壹、前言

一、計畫緣起

「永康創意設計園區計畫」係依據行政院「挑戰 2008：國家重點發展計畫」之「文化創意產業發展計畫」及「國際創新研發基地計畫」，並於民國 93 年 5 月 5 日經行政院院臺經字第 0930019727 號函核定為重大投資案，於臺南市永康區原陸軍砲兵飛彈學校湯山營區設立創意設計園區。該都市計畫變更前於民國 103 年 2 月 10 日發布實施「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)」，並於 103 年 6 月 18 日發布實施『訂定「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)」(土地使用分區管制要點)』在案。

又上述都市計畫變更於 93 年即已著手規劃，當時受限於軍事基地規定，無法進入砲校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。因此，為使土地使用配置能兼顧原有砲校之發展脈絡與紋理，爰辦理「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整創意設計園區計畫開發)」。考量土地使用配置已配合現況紋理而有所調整，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以及發揮都市發展之指導功能，爰辦理本次變更。

二、法令依據

本案之變更經臺南市政府 103 年 12 月 5 日府都規字第 1031047108 號函（詳附件）列屬為「為配合市興建之重大設施」，依「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」辦理都市計畫變更。

三、變更位置與範圍

本計畫變更範圍位於臺南市永康區「高速公路永康交流道附近特定區計畫」西隅，臺鐵縱貫鐵路以南，國道1號永康交流道西南向。變更範圍北至縱貫鐵路、西至大橋區段徵收區邊界、東臨工業區及農業區、南至中山南路(省道台20線道路)。計畫面積約83.491公頃，變更位置及範圍如圖1-1所示。

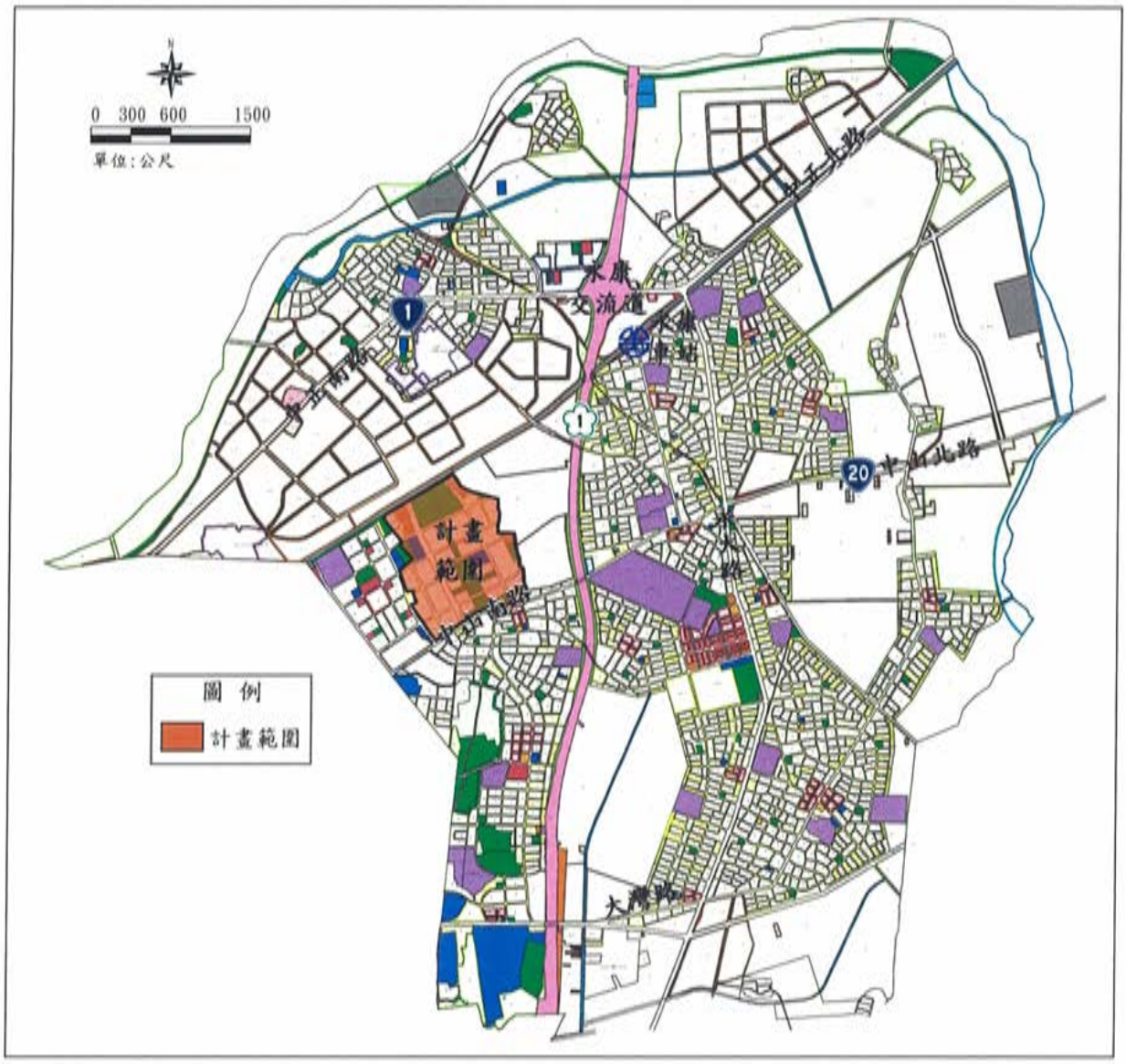


圖1-1　計畫位置示意圖

貳、現行計畫概要

一、現行主要計畫概要

依據「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整創意設計園區計畫開發)書」內容概述如下：

(一)土地使用計畫

1.創意設計園區專用區

計畫區南側現有建築群劃設創意設計園區專用區，面積合計 13.256 公頃，占計畫面積 15.87%。

2.經貿複合專用區

於本計畫區沿中央園道系統兩側劃設經貿複合專用區，面積合計 15.695 公頃，占計畫面積 18.80%。

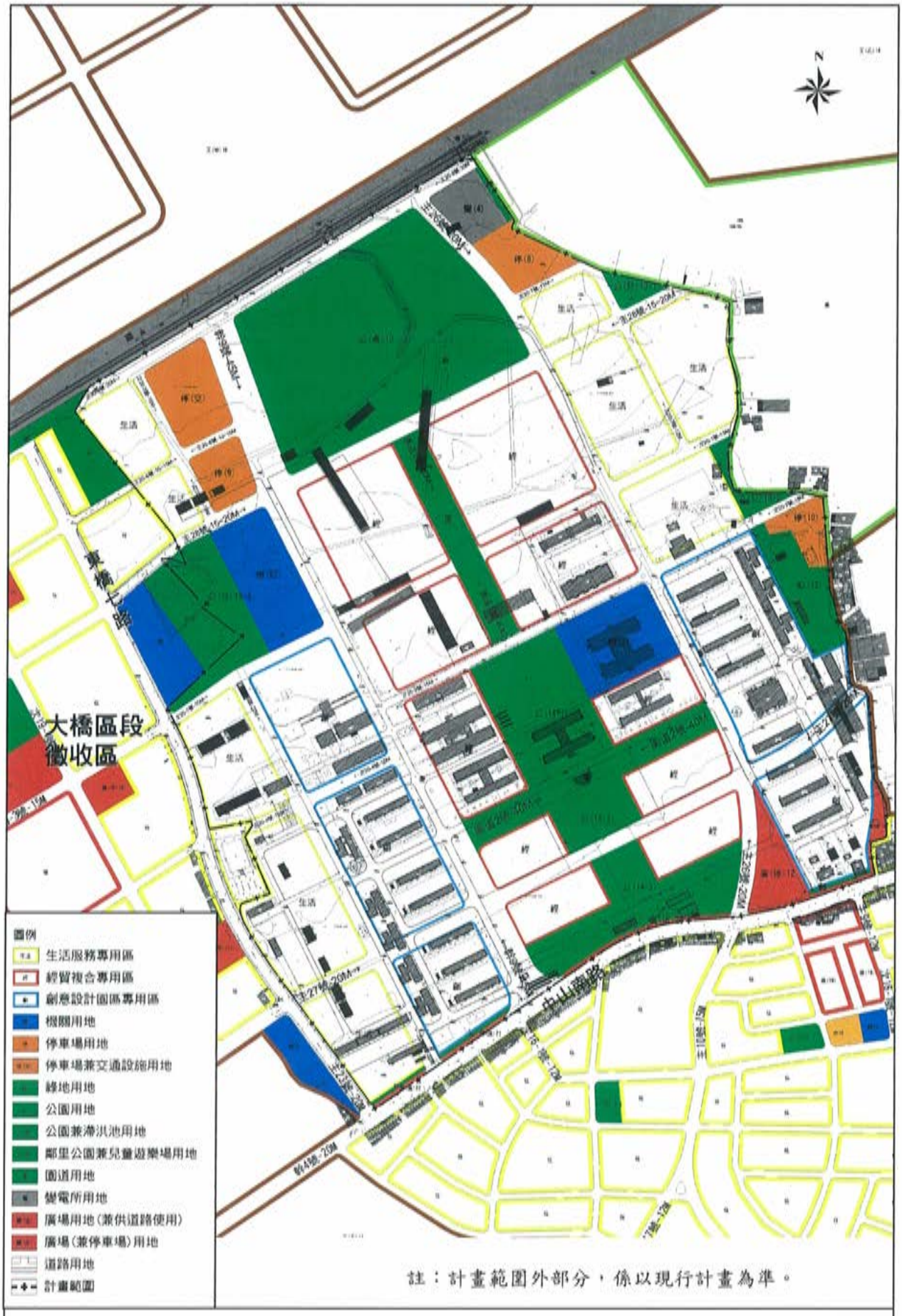
3.生活服務專用區

於計畫區東、西側劃設生活服務專用區，面積合計 12.999 公頃，占計畫面積 15.57%。

表 2-1　現行主要計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	占計畫面積比例(%)
土地使用分區	創意設計園區專用區	13.256	15.87
	經貿複合專用區	15.695	18.80
	生活服務專用區	12.999	15.57
	小計	41.950	50.24
公共設施用地	公園用地	6.133	7.34
	公園兼滯洪池用地	7.980	9.56
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.599	1.92
	廣場用地(兼供道路使用)	0.455	0.54
	廣場(兼停車場)用地	0.650	0.78
	停車場兼交通設施用地	1.034	1.24
	停車場用地	1.697	2.03
	機關用地	2.995	3.59
	綠地	0.208	0.25
	變電所用地	0.567	0.68
	道路用地	15.526	18.60
	園道用地	2.697	3.23
	小計	41.541	49.76
合計		83.491	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。



註：計畫範圍外部分，係以現行計畫為準。

圖2-1　現行主要計畫土地使用計畫示意圖

(二)公共設施計畫

本計畫區主要計畫之公共設施劃設公園用地、公園兼滯洪池用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場(兼停車場)用地、廣場用地(兼供道路使用)、停車場兼交通設施用地、停車場用地、機關用地、綠地、變電所用地、園道用地及道路用地等公共設施用地，面積共計 41.541 公頃，佔本計畫區總面積 49.76%。

(三)交通系統計畫

1. 聯外道路系統

本計畫區聯外道路系統以計畫區南側省道臺 20 線為主，而依據目前辦理中之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」變更計畫內容(103 年 5 月 10 日公開展覽草案)，高速公路永康交流道附近特定區內工 2-1 號 20M 道路(正南三街)將延伸至現有鐵路周界並拓寬為 30 公尺，與計畫區幹 9 號-45M 道路銜接，將形成通往省道臺 1 線之幹線道路，藉此可直接進入國道 1 號永康交流道，提升計畫區之交通便利性。

2. 計畫區內道路系統規劃

本計畫區之道路系統架構規劃係以 4 條主要道路、8 條次要道路、以及 2 條園道分層建構。

3. 鐵路系統運輸與轉運站增設

本計畫延續原計畫構想，於計畫區北側鐵路縱貫線南側留設次 20-8 號-20M 計畫道路，短期可作為改善鐵路縱貫線相鄰兩側沿線地區之交通道路，長期可配合本路段鐵路立體化後新規劃之園道。此外，於計畫區西北側規劃設置停車場兼交通設施用地，未來可提供新設置車站與交通轉運設施使用空間。

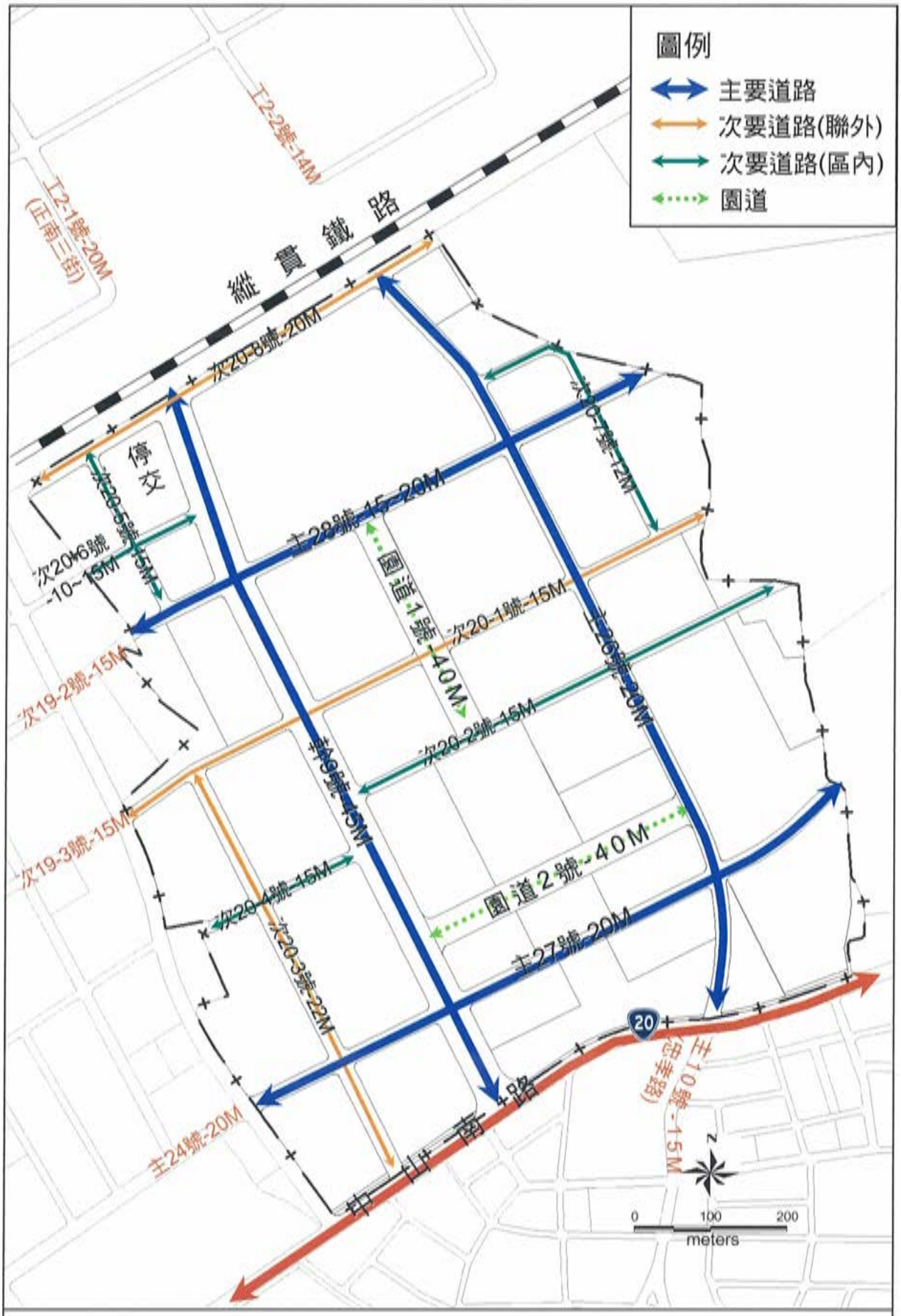


圖2-2　現行主要計畫交通系統計畫示意圖

二、現行土地使用分區管制要點概要

依據103年6月18日發布實施之「訂定『變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合創意設計園區開發）』（土地使用分區管制要點）」案，內容如下：

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。

第二點　創意設計園區專用區以提供下列產業及經台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、研發等方向之產業。

其容許使用項目包括：

（一）辦公室、企業營運總部。

（二）研發、試驗及訓練設施。

（三）推廣、展示、銷售設施。

（四）集會堂、會議設施。

（五）倉庫。

（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。

（七）附屬員工宿舍及員工餐廳，其中員工宿舍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。

（八）其他經台南市政府主管創意設計產業機關核准之相關設施。

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。其土地及建築物以下列之使用為限：

（一）商業設施：

1. 批發、零售及餐飲業。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。

2. 運輸、倉儲及通信業。

3. 金融、保險及不動產業。

4. 專業、科學及技術服務業。但不得為廢棄物堆置、處理、轉運場、屠宰場等使用。

5. 文化、運動、休閒及其他服務業。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、殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業或其他類似之營業場所。

（二）會議及工商展覽設施。

（三）事務所及辦公室。

（四）醫療衛生設施：醫療機構、護理機構、醫事檢驗機構、物理治療機構、職能治療機構或其他經目的事業主管機關核准之衛生醫療設施。

（五）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。

（六）公共服務及公用事業設施：警察及消防機構、電信機房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。

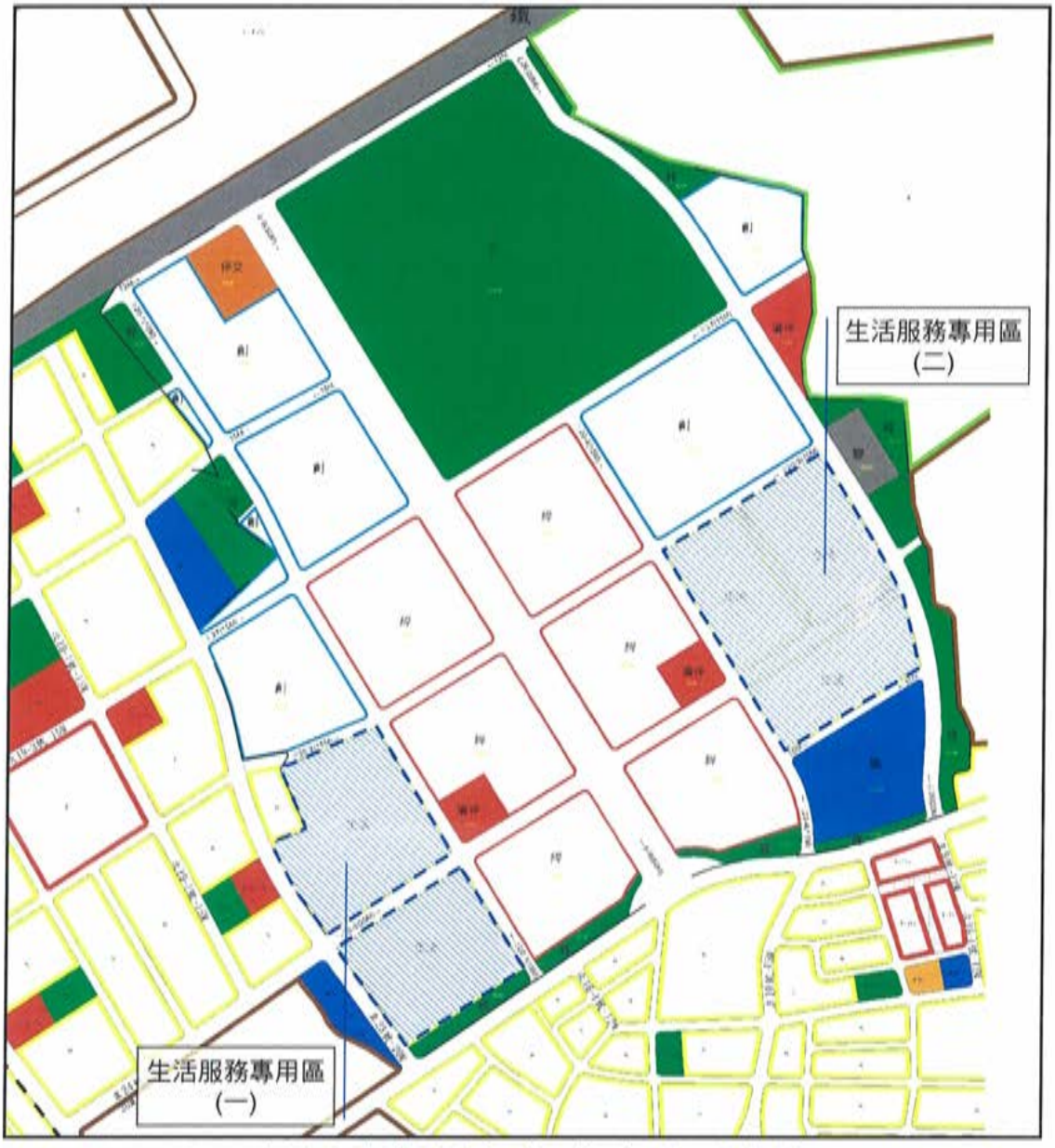
第四點　生活服務專用區為維持較高之居住環境水準，僅得為純住宅使用，但使用建築物地面上第一層及第二層作為幼稚園、托兒所、安親班、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)，不在此限。

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：

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%	5,000M^2
生活服務專用區(一)	50%	150%	3,000M^2
生活服務專用區(二)	50%	240%	3,000M^2

註：生活服務專用區(一)、(二)之區位詳下圖所示。

開發基地如位屬下圖所示範圍內，得不受前項最小開發基地面積限制。



生活服務專用區(一)、(二)區位示意圖

排除最小開發基地面積限制範圍示意圖

第六點　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：

公共設施用地類別	最大建蔽率	最大容積率
機關用地（供行政單位使用）	50%	200%
公園用地	15%	20%
兒童遊樂場用地	15%	30%
廣場兼停車場用地	50%	200%
停車場兼交通設施用地	50%	150%
變電所用地	50%	150%

第七點　本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定：

類別	停車設置標準
創意設計園區專用區	1. 建築物總樓地板面積在 250M^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。
生活服務專用區	建築物總樓地板面積在 150 M^2（含）以下者，免設汽車停車空間；如超過 150 M^2 至 250 M^2，設置 1 部汽車停車空間；超過 250 M^2 部分每超過 150 M^2 及其零數應增設 1 部汽車停車空間。

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 1.5 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。

第八點　本計畫區內指定開發建築基地留設公共開放空間之規定如下：

（一）本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及廣場式開放空間，指定位置詳下圖所示。

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。

公共開放空間種類 ＼ 留設規定		最小寬度/最小面積	其他留設規定
沿街式開放空間	毗鄰幹 9-50M 號計畫道路之街廓者	退縮寬度 10M 以上	1. 退縮部分不得設置圍牆 2. 需設置寬度 5M 以上之無遮簷人行道，並種植喬木植栽
	經貿複合專用區臨次 20-1-15M 號、次 20-4-15M 號計畫道路者		
	毗鄰其餘計畫道路或公共設施用地者	退縮寬度5M以上	1. 退縮部分不得設置圍牆 2. 需設置寬度 2M 以上之無遮簷人行道
廣場式開放空間	街角廣場 A	最小面積 300M^2	不得設置圍牆
	街角廣場 B	最小面積 150M^2	

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。

3. 退縮建築之無遮簷人行空間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。

（二）指定留設之開放空間應配合相鄰道路之人行道設計，並應與相鄰基地之舖面連續，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。

（三）創意設計園區專用區及經貿複合專用區之開發基地內指定留設之開放空間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。

第九點　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。

第十點　建築物屋頂、圍牆與照明管制

（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。其斜屋

頂之設置應符合下列規定：

1. 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，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。
2. 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。
3. 斜屋頂其屋簷應出挑至少 50CM。
4. 斜屋頂之屋面排水，不得直接流放到地面。

（二）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。

（三）本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則：

1. 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。
2. 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。
3. 機關用地（供行政單位使用）、公園用地、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。

（四）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。

第十一點　交通運輸設施管制

（一）道路設計原則

1. 主要道路及次要道路側應留設人行道，形成完整人行動線系統，且人行道應留設無障礙人行步道，並於街口處設置殘障坡道。
2. 幹 9-50M 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。

（二）車道出入口設計原則

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。
2. 臨接幹 9-50M 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。

（三）架空走廊、空橋設計原則

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。

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。

第十二點　基地綠化

（一）本計畫區內建築基地內之綠化面積應占法定空地面積50%以上。

（二）綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。

第十三點　公共設施、設備管制

（一）公園用地及廣場兼停車場用地（廣停14）應配合創意設計園區主題進行規劃設計。

（二）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。

（三）兒童遊樂場用地（兒5）應配合大橋區段徵收地區內之兒童遊樂場用地（兒2）整體規劃設計。

（四）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。

第十四點　樹木保留移植

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。

第十五點　台南市政府必要時得依管制要點之精神，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管制要點第十點至第十四點之規定，得依台南市都市設計審議委員會之決議為準。

第十六點　管制要點未規定事項，依「臺南市都市設計審議原則」及其他相關法令之規定辦理。

參、變更理由及變更內容

一、變更理由

(一)配合法令之修訂所作之調整

1. 經貿複合專用區之容許使用項目比照本市103年4月17日發布之「都市計畫法臺南市施行細則」有關商業區規定，並採負面列舉排除部分不相容使用項目；另參酌前開細則規定及實際使用需求修訂計畫區內各公共設施用地之建蔽率及容積率。
2. 配合幼兒教育及照顧法，修正生活服務專用區容許使用項目名稱。
3. 刪除建築基地內綠化面積、建築物屋頂及照明管制等規定，回歸「臺南市都市設計審議原則」辦理。
4. 增訂本計畫區建築基地得依「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。

(二)因應土地使用計畫調整，修訂相關規定

1. 配合土地使用計畫調整，因部分街廓規模較小，酌予調降最小開發基地面積，並修正留設公共開放空間規定。
2. 增訂公共設施用地（機關用地、停車場兼交通設施用地）得容許使用項目。
3. 配合本市通案性規定，修正生活服務專用區停車空間設置標準；另考量建築物活化再利用，增訂實施區段徵收前原有建築物，其停車空間依建築技術規則規定辦理，及得免受基地退縮建築之規定，以符實際。
4. 考量基地透水功能，增訂地下開挖率規定。
5. 為鼓勵現有具保存價值樹木原地保留，增訂容積獎勵規定。

(三)都市設計管制事項相關規定

1. 將條文內容區分為土地使用分區管制及都市設計準則，以資明確。
2. 增訂都市設計審議層級及審議範圍。
3. 修正圍牆設置、道路與車道出入口及公共設施等設計原則內容。

二、變更內容

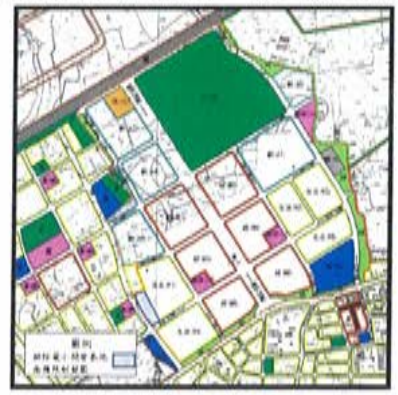
為配合「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整創意設計園區計畫開發)」案之變更，修訂土地使用分區管制內容如表 3-1。

表 3-1　土地使用分區管制要點修正前後對照表

修正條文	現行條文	說明
第一章　土地使用分區管制	(未訂定)	將條文內容區分為土地使用分區管制及都市設計準則並增列章名。
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。	本條文未修正。
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，且不得辦理工廠登記： (一)文化創意產業：空間及建築設計、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	第二點　創意設計園區專用區以提供下列產業及經台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	1. 文詞修正，並將「台」修正為「臺」。 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. 因應實際使用需求，將「員工宿舍及員工餐廳」修正為「住宿設施及餐廳」。 4. 增列作為餐廳使用之樓地板面積上限。

修正條文	現行條文	說明
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：經臺南市政府主管創意設計產業機關認定符合創意、設計、研發等方向之產業。 其容許使用項目包括： (一)辦公室、企業營運總部。 (二)研發、試驗及訓練設施。 (三)推廣、展示、銷售設施。 (四)集會堂、會議設施。 (五)倉庫。 (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。 (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；餐廳樓地板面積不得大於總樓地板面積20%。 (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。	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、研發等方向之產業。 其容許使用項目包括： (一)辦公室、企業營運總部。 (二)研發、試驗及訓練設施。 (三)推廣、展示、銷售設施。 (四)集會堂、會議設施。 (五)倉庫。 (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。 (七)附屬員工宿舍及員工餐廳，其中員工宿舍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。 (八)其他經台南市政府主管創意設計產業機關核准之相關設施。	
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： (一)工廠。 (二)廢棄物貯存、處理、轉運場。 (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。	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。其土地及建築物以下列之使用為限： (一)商業設施： 1.批發、零售及餐飲業。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。 2.運輸、倉儲及通信業。 3.金融、保險及不動產業。 4.專業、科學及技術服務業。但不得為廢棄物堆置、處理、轉運場、屠宰場等使用。	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。

修正條文	現行條文	說明
(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。 (五)住宅使用。	5. 文化、運動、休閒及其他服務業。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、殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業或其他類似之營業場所。 (二)會議及工商展覽設施。 (三)事務所及辦公室。 (四)醫療衛生設施：醫療機構、護理機構、醫事檢驗機構、物理治療機構、職能治療機構或其他經目的事業主管機關核准之衛生醫療設施。 (五)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。 (六)公共服務及公用事業設施：警察及消防機構、電信機房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。	
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： (一)住宅使用。 (二)幼兒園及兒童課後照顧服務中心。 (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。 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。	第四點　生活服務專用區為維持較高之居住環境水準，僅得為純住宅使用，但使用建築物地面上第一層及第二層作為幼稚園、托兒所、安親班、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)，不在此限。	1. 為體例之一致性，酌予修正文字。 2. 配合幼兒教育及照顧法，將「幼稚園、托兒所、安親班」修正為「幼兒園及兒童課後照顧服務中心」。 3. 增列兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)及身心障礙福利機構等社會福利設施。

修正條文	現行條文	說明
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： 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% | 3,000M² 生活服務專用區 | 50% | 240% | 2,000M² 生活服務專用區開發基地如位屬圖1所示範圍內，得不受前項最小開發基地面積限制。 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	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： 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% | 5,000M² 生活服務專用區(一) | 50% | 150% | 3,000M² 生活服務專用區(二) | 50% | 240% | 3,000M² 註：生活服務專用區(一)、(二)之區位詳下圖所示。 開發基地如位屬圖6所示範圍內，得不受前項最小開發基地面積限制。 圖5 生活服務專用區(一)(二)區位示意圖  圖6 排除最小開發基地面積限制範圍示意圖	1. 文詞修正，以資明確。 2. 配合主要計畫土地使用計畫內容調整，因部分街廓規模較小，酌予調降最小開發基地面積並修正圖6。 3. 為管制一致性及住宅需求，生活服務專用區不予細分使用強度，並刪除圖5及調整圖號。

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>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。
(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。
(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。</td><td>(未訂定)</td><td>增訂公共設施用地得容許使用項目。</td></tr>
<tr><td>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：
<table><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><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>公園兼滯洪池用地</td><td>12%</td><td>35%</td></tr><tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>45%</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>80%</td><td>960%</td></tr><tr><td>停車場兼交通設施用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>60%</td><td>300%</td></tr></table></td><td>第六點　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：
<table><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><tr><td>機關用地(供行政單位使用)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15%</td><td>20%</td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>50%</td><td>200%</td></tr><tr><td>停車場兼交通設施用地</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>50%</td><td>150%</td></tr></table></td><td>1.修正點次。
2.配合主要計畫土地使用計畫之調整，調整部分公共設施名稱，並依據「都市計畫法臺南市施行細則」訂定建蔽率及容積率。其中依變電所實際需求，酌予降低變電所之容積率。
3.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。</td></tr>
</table>

修正條文	現行條文	說明
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： **類別**：創意設計園區專用區 **停車空間設置標準**： 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。 **類別**：經貿複合專用區 **停車空間設置標準**： 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。 **類別**：生活服務專用區 **停車空間設置標準**： 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，其零數應設置 1 輛。 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，不受前項之限制。	第七點　本計畫區建築物附設停車空間設置標準依下列規定： **類別**：創意設計園區專用區 **停車空間設置標準**： 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。 **類別**：經貿複合專用區 **停車空間設置標準**： 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。 **類別**：生活服務專用區 **停車空間設置標準**： 建築物總樓地板面積在 150 M^2(含)以下者，免設汽車停車空間；如超過 150 M^2 至 250 M^2，設置 1 部汽車停車空間；超過 250 M^2 部分每超過 150 M^2 及其零數應增設 1 部汽車停車空間。 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 1.5 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。	1. 修正點次。 2. 配合本市通案性規定，修正生活服務專用區停車空間設置標準，並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。 3. 考量原有建築物適用困難，增列實施區段徵收前原有建築物，其停車空間設置標準依建築技術規則辦理。 4. 機車停車位通道寬度修正為 2 公尺，以利通行。

修正條文

第九點　本計畫區內基地退縮建築規定如下：

(一)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。

1. 退縮建築應符合下表規定。

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公尺以上之透水性人行步道。
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公尺以上之透水性人行步道。

2. 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。

3. 退縮建築範圍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

現行條文

第八點　本計畫區內指定開發建築基地留設公共開放空間之規定如下：

(一)本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及廣場式開放空間，指定位置詳下圖所示。

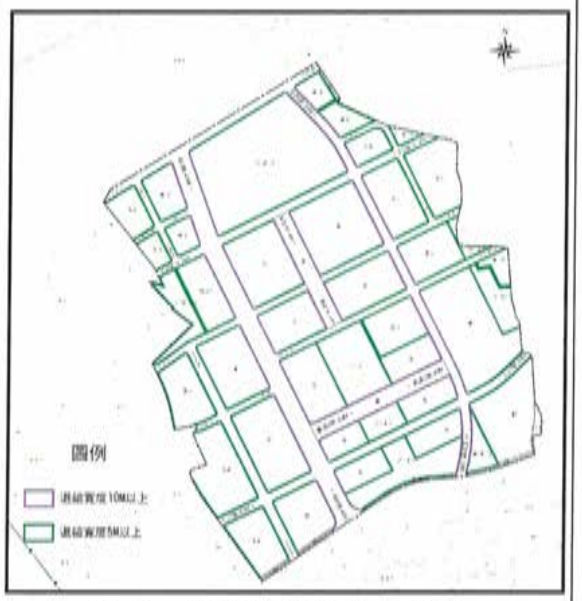
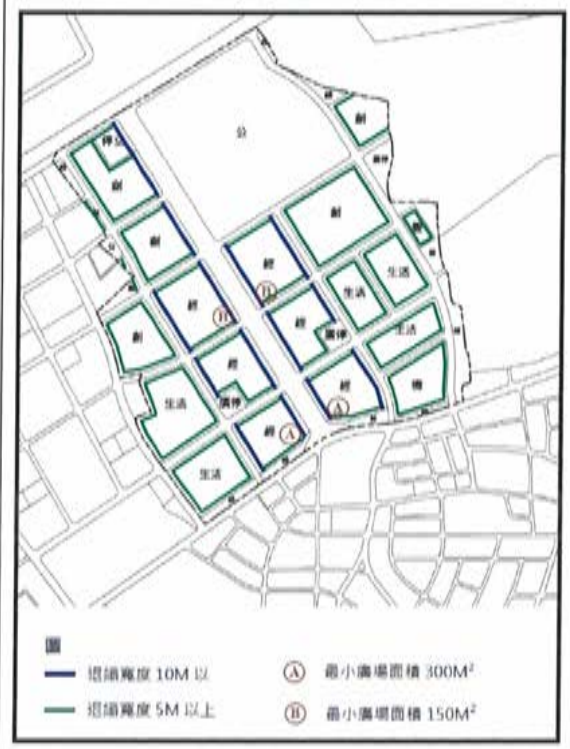
1. 指定留設公共開放空間之最小寬度及面積，應符合下表規定，並與週邊景觀共同設計之。

公共開放空間種類 \ 留設規定		最小寬度/最小面積	其他留設規定
沿街式開放空間	毗鄰幹9-50M號計畫道路之街廓者	退縮寬度10M以上	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 需設置寬度5M以上之無遮簷人行道，並種植喬木植栽。
	經貿複合專用區臨次20-1-15M號、次20-4-15M號計畫道路者		
	毗鄰其餘計畫道路或公共設施用地者	退縮寬度5M以上	1. 退縮部分不得設置圍牆。 2. 需設置寬度2M以上之無遮簷人行道。
廣場式開放空間	街角廣場A	最小面積300M²	不得設置圍牆
	街角廣場B	最小面積150M²	

2. 依上表指定留設之開放空間，其綠化面積比率不得小

說明

1. 修正點次。
2. 將「指定開發建築基地留設公共開放空間」修正為「基地退縮建築」，並酌作文詞修正，以資明確。
3. 配合主要計畫土地使用計畫與交通系統，修正指定留設沿街式公共開放空間之區位，並刪除指定留設廣場式開放空間。
4. 配合本市通案性規定，修正退縮空間配置相關規定。退縮範圍留設規定部分，依臨「計畫道路或園道境界線」為準。
5. 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。
6. 考量原有建築物適用困難，增列實施區段徵收前原有建築物在未拆除重建前，得不受退縮建築之規定。
7. 為維護退縮空

修正條文	現行條文	說明
統之完整銜接。 4. 實施區段徵收前原有建築物在未拆除重建前，得不受本點規定之限制。 （二）退縮建築範圍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。 （三）創意設計園區專用區及經貿複合專用區之開發基地內退縮建築範圍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。 （四）退縮建築範圍不得設置停車位。 （五）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，免受本點規定限制。  圖 2　退縮建築範圍示意圖	於25%，並得計入法定空地面積。 3. 退縮建築之無遮簷人行空間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。 （二）指定留設之開放空間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。 （三）創意設計園區專用區及經貿複合專用區之開發基地內指定留設之開放空間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。  	間品質，規範不得設置停車位。 8. 考量現有植栽分布，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。

修正條文	現行條文	說明
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。 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。	（第十一點第三項）	將原第十一點第三項移至本點，並酌作文詞修正。
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。	（第十二點）	將原第十二點移至本點，並刪除建築基地內綠化面積規定，回歸「臺南市都市設計審議原則」辦理。
第十二點　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土地使用分區，其地下開挖率不得超過70%。 （一）地下開挖率=（地下室開挖面積／基地面積）x100%。 （二）地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。	（未訂定）	考量基地透水功能，增訂地下開挖率規定。
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。	（未訂定）	增訂本計畫區建築基地得辦理容積移入。
第十四點　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，並得邀請專家學者及農業局協助審查。 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	（第十四點）	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

修正條文	現行條文	說明
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率之10%。 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。 圖3 具保存價值樹木位置示意圖		相關規定。
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。	第九點　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。	1. 修正點次。 2. 審議層級另於第二章增訂。
第二章　都市設計準則	（未訂定）	將條文內容區分為土地使用分區管制及都市設計準則並增列章名。
第一點　都市設計審議層級及審議範圍 (一)提送都市設計審議委員會審議 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	（未訂定）	增訂都市設計審議層級及審議範圍。

修正條文	現行條文	說明
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。 (二)前開規定以外者由建築主管機關或工程主辦單位審查。		
第二點　圍牆設置規定 (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。 (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物），其鏤空率應大於 60%；圍牆並得以綠籬代替。	第十點　建築物屋頂、圍牆與照明管制 (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。其斜屋頂之設置應符合下列規定： 1.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，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。 2.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。 3.斜屋頂其屋簷應出挑至少 50CM。 4.斜屋頂之屋面排水，不得直接流放到地面。 (二)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。 (三)本計畫區之圍牆設置應符合下列之原則： 1.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。 2.創意設計園區專用區及經	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則」。 3.修正圍牆設置相關規定。

修正條文	現行條文	說明
	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。 3. 機關用地（供行政單位使用）、公園用地、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。 (四)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。	
第三點 道路與車道出入口設計原則 (一)道路設計原則 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。 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。 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。 4. 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。 (二)車道出入口設計原則 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。 2. 臨接幹 9-45M 號計畫道路不得設置車道出入口。	第十一點 交通運輸設施管制 (一)道路設計原則 1. 主要道路及次要道路側應留設人行道，形成完整人行動線系統，且人行道應留設無障礙人行步道，並於街口處設置殘障坡道。 2. 幹 9-50M 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。 (二)車道出入口設計原則 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。 2. 臨接幹 9-50M 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。 (三)架空走廊、空橋設計原則 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	1. 點次調整並酌作文詞修正。 2. 配合主要計畫土地使用計畫之調整，修正道路編號，並增訂園道設計原則。 3. 增訂人行道無障礙規定。 4. 考量現有植栽分布，增訂特殊情形之處理原則。 5. 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。 6. 原第（三）項移至第一章第十點。

修正條文	現行條文	說明
	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。 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。	
（刪除）	第十二點　基地綠化 (一)本計畫區內建築基地內之綠化面積應占法定空地面積50%以上。 (二)綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。	移至第一章第十一點，並刪除綠覆率規定，回歸「臺南市都市設計審議原則」辦理。
第四點　公共設施、設備管制原則 (一)公園用地應配合現地植栽及周邊環境景觀進行規劃設計。 (二)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區內之兒童遊樂場用地（兒2）整體規劃設計。 (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。 (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。	第十三點　公共設施、設備管制 (一)公園用地及廣場兼停車場用地（廣停14）應配合創意設計園區主題進行規劃設計。 (二)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。 (三)兒童遊樂場用地（兒5）應配合大橋區段徵收地區內之兒童遊樂場用地（兒2）整體規劃設計。 (四)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。	1. 點次及項次調整並酌作文詞修正。 2. 修正公園用地設計原則，以資明確。 3. 配合主要計畫土地使用計畫之調整，修正公共設施名稱。 4. 刪除人孔蓋板、消防栓、交通號誌相關規定，以維彈性。
（刪除）	第十四點　樹木保留移植 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	1. 本點刪除。 2. 樹木保留移植規定已增訂於第一章第十四

修正條文	現行條文	說明
	區內公園用地。	點。 3. 植栽計畫回歸「臺南市都市設計審議原則」。
第五點　為維護臺南市立新總圖週邊視覺景觀，機關用地（機 22）週邊街廓（詳圖 4）之建築物最大高度不得高於該機關用地之建築物最大高度為原則(上述建築物最大高度含屋頂突出物)。 圖 4　指定建築物最大高度限制街廓示意圖	（未訂定）	為避免造成臺南市立新總圖（機 22）視覺景觀衝擊，增訂週邊建築物最大高度限制。
第六點　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。	第十五點　台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點至第十四點之規定，得依台南市都市設計審議委員會之決議為準。	1. 點次調整並酌作文詞修正。 2. 修正文字，將「台」修正為「臺」。

肆、變更後土地使用分區管制要點

第一章 土地使用分區管制

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，且不得辦理工廠登記：

（一）文化創意產業：空間及建築設計、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：經臺南市政府主管創意設計產業機關認定符合創意、設計、研發等方向之產業。

其容許使用項目包括：

（一）辦公室、企業營運總部。

（二）研發、試驗及訓練設施。

（三）推廣、展示、銷售設施。

（四）集會堂、會議設施。

（五）倉庫。

（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。

（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；餐廳樓地板面積不得大於總樓地板面積20%。

（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。

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：

（一）工廠。

（二）廢棄物貯存、處理、轉運場。

（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。

（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。

（五）住宅使用。

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：

（一）住宅使用。

（二）幼兒園及兒童課後照顧服務中心。

（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。

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。

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：

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

生活服務專用區開發基地如位屬圖 1 所示範圍內，得不受前項最小開發基地面積限制。

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

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。

（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。

（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。

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：

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%
公園兼滯洪池用地	12%	35%
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15%	45%
停車場用地	80%	960%
停車場兼交通設施用地	50%	250%
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：

類別	停車設置標準
創意設計園區專用區	1. 建築物總樓地板面積在 250M^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。
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，其零數應設置 1 輛。

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，不受前項之限制。

第九點　本計畫區內基地退縮建築規定如下：

（一）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。

1. 退縮建築應符合下表規定。

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 公尺以上之透水性人行步道。
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 公尺以上之透水性人行步道。

2. 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。

3. 退縮建築範圍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。

4. 實施區段徵收前原有建築物在未拆除重建前，得不受本點規定之限制。

（二）退縮建築範圍應配合相鄰道路之人行道設計，並應與相鄰基地之舖面連續，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。

（三）創意設計園區專用區及經貿複合專用區之開發基地內退縮建築範圍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。

（四）退縮建築範圍不得設置停車位。

（五）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，免受本點規定限制。

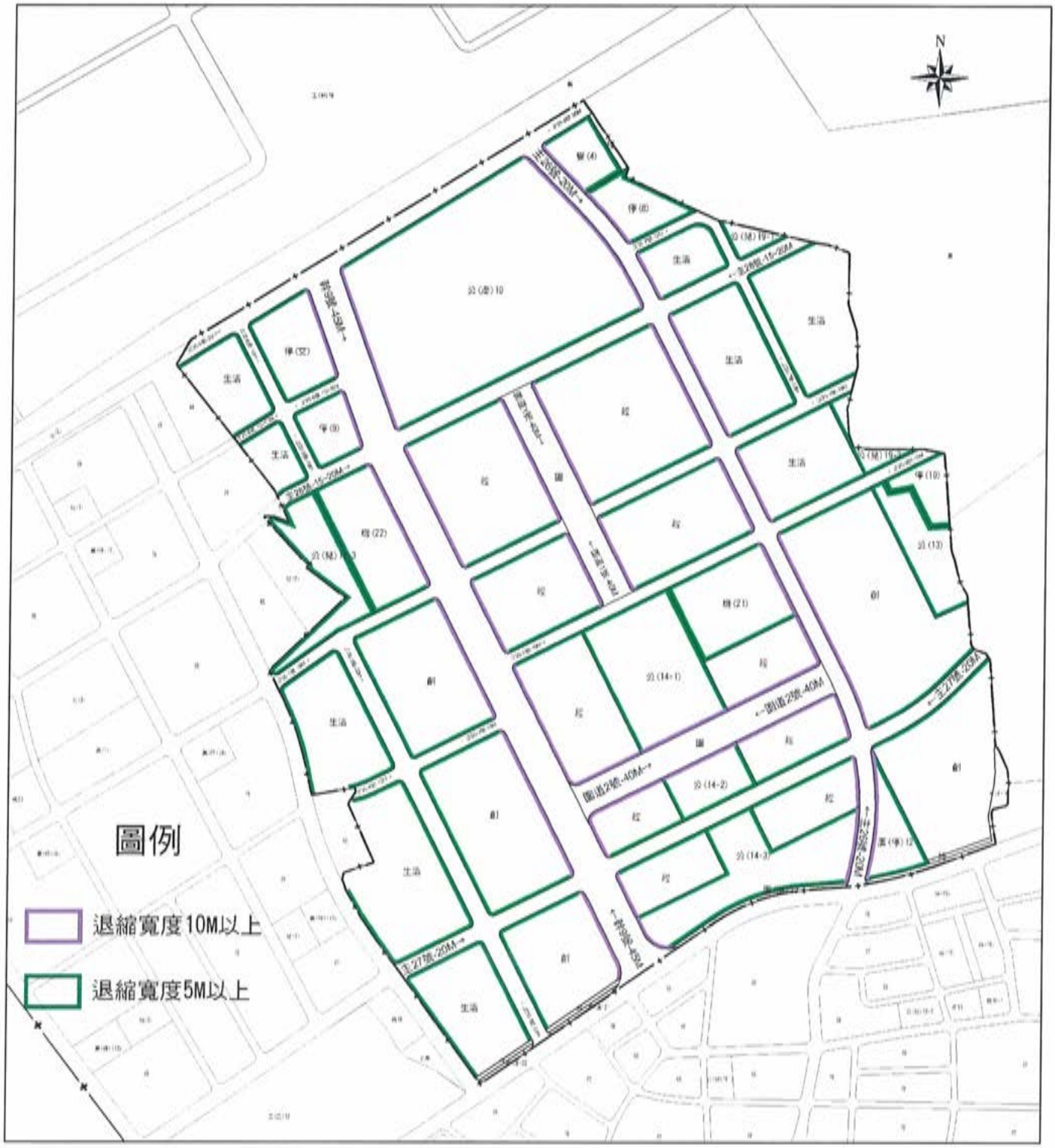


圖 2　退縮建築範圍示意圖

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。

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。

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。

第十二點 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土地使用分區，其地下開挖率不得超過70%。

（一）地下開挖率=（地下室開挖面積/基地面積）x100%。

（二）地下室開挖面積：係指由地下室外牆外緣所圍成之面積。

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。

第十四點 建築基地內現有具保存價值之樹木（詳圖 3），應以原地保留。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，並得邀請專家學者及農業局協助審查。

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率之10%。

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。

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。

圖 3 具保存價值樹木位置示意圖

第二章 都市設計準則

第一點　都市設計審議層級及審議範圍

（一）提送都市設計審議委員會審議

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。

（二）前開規定以外者由建築主管機關或工程主辦單位審查。

第二點　圍牆設置規定

（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。

（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物），其鏤空率應大於 60%；圍牆並得以綠籬代替。

第三點　道路與車道出入口設計原則

（一）道路設計原則

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。

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。

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。

4. 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。

（二）車道出入口設計原則

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。

2. 臨接幹 9-45M 號計畫道路不得設置車道出入口。

第四點　公共設施、設備管制原則

（一）公園用地應配合現地植栽及周邊環境景觀進行規劃設計。

（二）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區內之兒童遊樂場用地（兒 2）整體規劃設計。

（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。

（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。

第五點　為維護臺南市立新總圖週邊視覺景觀，機關用地（機 22）週邊街廓（詳圖 4）之建築物最大高度不得高於該機關用地之建築物最大高度為原則（上述建築物最大高度含屋頂突出物）。

圖 4 指定建築物最大高度限制街廓示意圖

第六點　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。

附件

附件一、臺南市政府民國103年12月5日府都規字第1031047108號函

檔　　號：
保存年限：

發文方式：郵寄

臺南市政府　函

地址：730臺南市新營區民治路36號(民治市政中心)
承辦人：邱淑華
電話：06-6331248
傳真：06-6325430
電子信箱：urdb27@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局
發文日期：中華民國103年12月5日
發文字號：府都規字第1031047108號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：為永康砲校（永康創意設計園區）區段徵收開發需要，同意依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合市興建之重大設施」辦理個案變更，請查照。

說明：

一、永康砲校遷建與開發為本市推動之重大建設計畫，且刻辦理區段徵收公共工程規劃設計作業中，考量本案辦理急迫性及必要性，爰同意依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合市興建之重大設施」辦理個案變更。

訂

二、本案涉及樹木保留及移植、公園用地規劃、滯洪池量體及區位、交通轉運站需求、永康區行政中心規模及創意設計園區定位等議題，副知相關權責單位請儘速研議用地需求，俾利土地使用計畫檢討調整。

線

三、請迅依「都市計畫書圖製作業要點」製作變更都市計畫書、圖，俾辦理都市計畫變更法定程序。

正本：臺南市政府地政局、臺南市政府都市發展局
副本：臺南市政府經濟發展局、臺南市政府工務局、臺南市政府水利局、臺南市政府交通局、臺南市政府文化局、臺南市政府農業局、臺南市政府財政處、臺南市永康區公所

市長 賴清德

變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
（調整創意設計園區計畫開發）
（土地使用分區管制要點）案

業務單位主管	都市規劃科科長 蔡孟儒
業務承辦人員	都市規劃科股長 邱淑華

長豐工程顧問股份有限公司 都市計畫技師 阮冠穎 技執字第007010號

阮冠穎

變更機關：臺南市政府

中華民國 104 年 11 月