

國家科學及技術委員會南部科學園區管理局

土地使用分區暨都市設計管制要點

(臺南園區)

中華民國 112 年 2 月

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

- 90.12.17 府城都字第 189414 號公告發布「擬定台南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）」案訂定
- 91.9.13 府城都字第 0910148364 號公告發布「變更台南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）（部分道路及停車場用地為事業專用區、部分事業專用區為停車場用地及土地使用分區暨都市設計管制要點增修使用項目）」案修訂
- 93.5.13 府城都字第 09300787901 號公告發布「變更台南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）（部分住宅區、商業區、學校用地、停車場用地、公園用地及綠地為事業專用區、住宅區、商業區、文教區、停車場用地、公園用地、綠地及道路用地）（國際村社區整體規劃）」案修訂
- 93.9.24 府城都字第 0930177938 號公告發布「變更台南科學工業園區特定區計畫（科學園區部分）（道路系統調整與安順寮排水防洪規劃）」案修訂
- 96.11.5 府城都字第 0960241660A 號公告發布「變更台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）（第一次通盤檢討）」案修訂
- 103.2.26 府都規字第 1030128174A 號公告發布「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）（第二次通盤檢討）」案修訂
- 104.10.23 府都綜字第 1041008978A 號公告發布「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）」案修訂
- 107.8.14 府都綜字第 1070876181B 號公告發布「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）（第三次通盤檢討）（第一階段修正）」案修訂
- 108.5.20 府都綜字第 1080513343A 號公告發布「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）（第三次通盤檢討）（第二階段修正）」案修訂
- 112.2.8 府都綜字第 1120151562A 號公告發布「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」

為促使台南科學園區（以下簡稱園區）土地作合理有效之利用，塑造園區高科技產業之建築風格，使整體環境符合公共安全、環境衛生與寧適之目標，特訂定本要點，茲列述如下：

第一條 本要點係依都市計畫法第二十二條及都市計畫法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。

第二條 園區內土地及建築物之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依科學園區設置管理條例及其他相關法令辦理。

第三條 本要點之執行土地使用管制與建築管理機關為國家科學及技術委員會南部科學園區管理局（以下簡稱管理局）。

第四條 園區內劃設之土地使用分區與用地如下：

- 一、事業專用區。
- 二、住宅區。
- 三、管理及服務區。
- 四、社區中心區。
- 五、電信專用區。
- 六、加油站專用區。
- 七、宗教專用區。
- 八、公共設施用地，包括：
 - （一）學校用地。
 - （二）停車場用地。
 - （三）公園用地。
 - （四）綠地。
 - （五）廣場用地。
 - （六）環保設施用地。
 - （七）供水用地。
 - （八）供水兼環保設施用地。
 - （九）變電所用地。
 - （十）溝渠用地。
 - （十一）道路用地。
 - （十二）公園道用地。
 - （十三）高速鐵路用地。
 - （十四）公園用地兼供河道使用。
 - （十五）廣場兼停車場用地。
 - （十六）機關用地。

第五條 事業專用區係供依科學園區設置管理條例核准入區之園區事業使用，其容許使用項目如下：

一、廠房或作業場所，並得供下列附屬設施使用：

- (一) 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。
- (二) 附屬倉庫。
- (三) 附屬生產實驗或訓練房舍。
- (四) 環境保護設施。
- (五) 附屬員工單身宿舍：租地面積 5 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。
- (六) 附屬員工餐廳。
- (七) 附屬露天設施或堆置場所。
- (八) 附屬停車場。
- (九) 附屬公害防治設備。
- (十) 其他經管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。

二、經管理局核准之試驗、研究、育成機構及園區事業營運管理有關之設施或場所。

三、通關服務設施

- (一) 海關、報關服務設施。
- (二) 儲藏及運輸設施。
- (三) 金融設施。
- (四) 停車場設施。

四、其他經管理局核准之公用設備及公共服務設施。

第六條 住宅區以提供園區部分員工住宿使用為主，其容許使用項目如下：

- 一、第一種住宅區：提供園區興建低密度住宅居住、教育設施、辦公室及其相關設施使用。
- 二、第二種住宅區：提供園區興建中、高密度住宅居住、教育設施、辦公室及其相關設施使用，且建築物地下第一層或地面上第一層、第

二層，得作樓地板面積 500 平方公尺以下之日常用品零售或樓地板面積 300 平方公尺以下之餐飲等設施使用。

三、其他：因應未來產業環境及居住需求的改變，經管理局審核同意，得依都市計畫法臺南市施行細則第 14 條規定之住宅區相關管制事項，以增加土地利用彈性。

第七條 管理及服務區以提供園區主要行政、金融、商務、展示、研討、表演及娛樂、餐飲、購物等多功能使用為主，其容許使用項目如下：

- 一、行政機關。
- 二、金融、保險分支機構。
- 三、產品展示陳列設施。
- 四、集會堂、會議設施。
- 五、職業訓練教育設施。
- 六、創業輔導設施。
- 七、安全衛生、福利設施。
- 八、通訊設施與機構。
- 九、公用事業設施與營業處所。
- 十、招待所、員工活動中心。
- 十一、轉運設施、停車場。
- 十二、餐飲及零售服務業。
- 十三、其他經管理局同意設置之服務設施。

第八條 社區中心區提供園區住宅社區有關之生活機能使用，容許作為日常用品零售、餐飲、圖書、集會、短期補習教育、教保服務機構、托嬰中心、課後照顧服務中心、交誼、會館、康樂、醫療保健、健身休閒及經管理局核准之服務機構或其他公共設施使用等。

第九條 電信專用區之容許使用項目如下：

- 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

二、電信必要附屬設施：

- (一) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- (二) 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。
- (三) 員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務室。

三、與電信運用發展有關設施：

- (一) 網路增值服務業。
- (二) 有線、無線及電腦資訊業。
- (三) 資料處理服務業。

四、與電信業務經營有關設施：

- (一) 電子資訊供應服務業。
- (二) 電信器材零售業。
- (三) 電信工程業。
- (四) 金融業派駐機構。

五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業或一般辦公大樓。

六、其他經管理局核准營運之設施及機構。

作前項第五及六款使用時，其使用之樓地板面積，合計不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

第十條 加油站專用區以提供園區相關之加油（氣）設施使用為主，容許作為天然氣、油氣事業設施及其附屬設施使用。

第十一條 宗教專用區除提供宗教使用及相關設施為主，僅容許作為集會及民眾活動中心使用。

第十二條 本計畫各項公共設施用地之容許使用項目如下：

- 一、學校用地：提供園區部份員工子女教育設施及其相關設施使用。
- 二、停車場用地：供興建平面或立體停車場及其附屬設施使用。立體停車場經管理局同意，得容許做下列相關項目及附屬設施：

使用項目	准許條件
(一) 管理單位辦公場所。 (二) 商業使用。 (三) 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。 (四) 配電場所、變電所及其必要機電設施。 (五) 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 (六) 休閒運動設施。 (七) 旅館。 (八) 天然氣整壓站及遮斷設施。 (九) 地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 (十) 自行車、機車租賃業。	1.應設專用出入口、樓梯及通道。 2.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一。 3.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。且應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。

三、公園用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、水土保持設施、防洪設施、滯洪池、生態保育及遺址保存使用及其附屬設施使用。其中生態保育及遺址保存公園係為保存考古遺址及保護動物之生態所劃設，其相關設施與開發行為依主管機關相關法令辦理。相關利用及管制內容辦法另由公園用地管理機關訂定之。

經管理局同意，得容許做下列相關項目及附屬設施：

使用項目	准許條件
(一) 停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 (二) 天然氣整壓站及遮斷設施、電信設施、供電設施。 (三) 供水設施、下水道系統或其他水源相關設施、電信設施、資源回收站等所需之必要設施及其附屬設施使用。	1.應有整體性之計畫。 2.應保留總面積二分之一以上之綠覆地；覆土深度應在1公尺以上。 3.應有完善之通風、消防及安全設備。 4.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。 5.作停車場、電動汽機車充電站及電池交換站使用時，得兼作洗車業使用。 6.作天然氣整壓站使用時，應妥

使用項目	准許條件
(四) 集會所、民眾活動中心。	予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。
(五) 社會教育機構及文化機構。	7.供水設施、下水道系統相關設施所需之機電及附屬設施應有完善之安全設備。
(六) 教保服務機構、托嬰中心、社會福利設施。	8.涉遺址範圍之公園用地，其下挖深度不得超過該遺址文化層高程。
(七) 警察、消防機構。	

園區公園用地相關利用及管制內容辦法得另由管理局訂定之。

四、綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒設施、指示服務設施等相關設施；另為配合緊急避難及救災、施工及養護需要，經管理局同意者，得設置出入口便道。

經管理局同意，得容許做下列相關項目及附屬設施：

使用項目	准許條件
(一) 供電設施。	1.應有完善之通風、消防及安全設備。
(二) 天然氣整壓站及遮斷設施。	2.應考量基地之雨水滲透，開挖面積與綠地面積之比率不得超過 50%，覆土深度應在 2 公尺以上。
(三) 電信機房。	3.地下建築突出物之量體高度應配合綠地之整體規劃設計。
	4.作天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。

五、廣場用地：供戶外聚會活動使用為主，並得兼作停車場使用。

經管理局同意，得容許做下列相關項目：

使用項目	准許條件
(一) 電動汽機車充電站及電池交換站。	1.應有完善之通風、消防及安全設備。
(二) 配電場所、變電所及其必要機電設施。	2.地下建築突出物之量體高度應配合廣場之整體規劃設計。
(三) 天然氣整壓站及遮斷設施。	3.作天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。
(四) 電信機房。	

六、環保設施用地得供下列設施使用：

- (一) 污水處理設施及設備。
- (二) 垃圾、廢棄物處理設施及設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施等。
- (三) 環境監測設施及設備。

七、供水用地：提供自來水事業、再生水、海淡水、其他水源設施、設備及其附屬設施使用。

經管理局同意，得容許做下列相關項目及附屬設施：

使用項目	准許條件
(一) 停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。	1. 設專用出入口、樓梯及通道。
(二) 休閒運動設施。	2. 作第(四)項之使用，不得超過總容積樓地板面積三分之二。
(三) 電信、有線、無線設備、機房及天線。	
(四) 一般辦公處所。	

供水兼環保設施用地除得做上述各項使用外，並得兼作環保設施用地各項使用。

八、變電所用地：提供電力事業及其附屬設施使用。

經管理局同意，得容許做下列相關項目及附屬設施：

使用項目	准許條件
(一) 一般辦公處所。	1. 應為屋內型變電所或地下變電所。
(二) 停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。	2. 設專用出入口、樓梯及通道。
(三) 電信、有線、無線設備、機房、天線及配電場所。	3. 變電所設於地下層時，得免計算建築容積。
	4. 作第(一)項之使用，不得超過總容積樓地板面積三分之二。

九、溝渠用地：供灌溉、排水等設施使用。

十、道路用地：供道路、管制哨及經管理局同意之相關道路附屬設施使用。

十一、公園用地兼供河道使用：除維持公園之使用功能外，得兼做河道使用。

十二、公園道用地：為景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，得為車道、人行道、自行車道、綠帶、廣場、停車空間、公車停靠站、休憩空間、景觀設施等使用。

十三、機關用地：提供政府機關相關單位辦公空間及訓練場所等使用。除上開使用外，於不影響原公共設施用地機能、景觀及安全下，經管理局同意者，得作下列使用：

- 一、園區事業有關之管溝線路使用，但不得妨害該用地集排水及透水功能。
- 二、公共自行車租賃系統、公共運輸工具停靠站、節水系統、環境品質監測站、氣象觀測站、地震監測站及都市防災救災設施使用。
- 三、自來水、再生水、下水道系統相關設施或滯洪設施使用。
- 四、免依建築法規定申請雜項執照之再生能源設備、小型風力之發電相關設施使用及電信天線使用。
- 五、僅供產品輸送或人員通行架空走廊（管橋）之基座或支柱。
- 六、其它符合公共服務需求之必要設施。

第十三條 土地使用強度管制如下：

使用分區及用地別		建蔽率（%）	容積率（%）
事業專用區		60	240
住宅區	第一種住宅區	50	120
	第二種住宅區	50	200
管理及服務區		50	200
社區中心區		50	160
電信專用區		50	160
加油站專用區		40	120
宗教專用區		40	120
公共設施用地	學校用地		150
	停車場用地	平面	20
		立體	320
	公園用地及綠地	5公頃以下者	30
		超過5公頃者，其超過部分	12
			12
			30
	廣場用地、廣場兼停車場用地		160
	環保設施用地		160
	供水用地、供水兼環保設施用地		160
變電所用地		160	
機關用地		250	

註：為產業發展需求，單一廠商承租事業專用區單一街廓之全部建築基地，專案申請經管理局核准者，該街廓建蔽率得酌予提升至70%。

第十四條 園區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經管理局之核准。

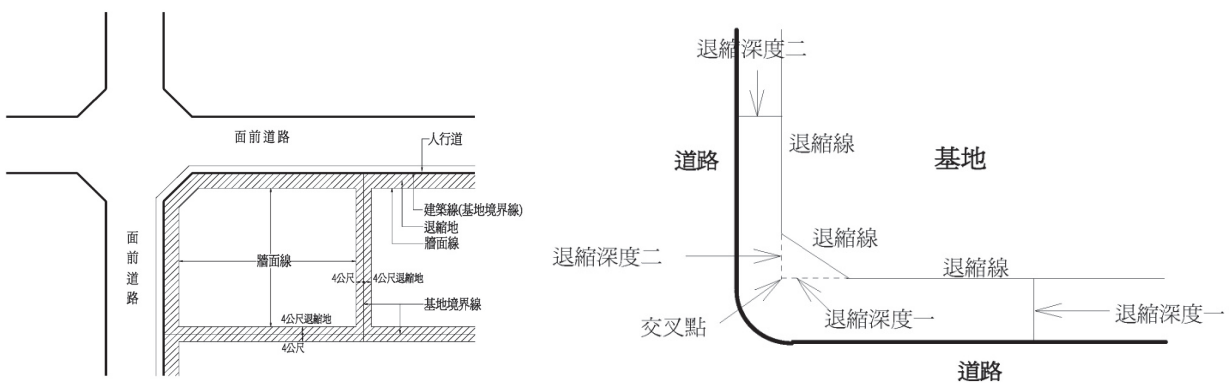
使用分區及用地別		應設置停車位數量
事業專用區		申請作為儲藏及運輸設施使用之建築基地，至少需備有營業車輛所需全數之停車位。申請作為其他使用之建築基地，樓地板面積每超過 250 m ² 或其零數應增設一停車位。
住宅區		家庭住戶每戶（門牌）須設一個停車位，單身宿舍及招待所以宿舍容納居住人數 20% 計算停車位數，並提供適量訪客停車位。
管理及服務區		樓地板面積每超過 112.5 m ² 或其零數應增設一停車位。因實際特殊需求或原因經專案向管理局申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 250 m ² 增設一停車位為最高上限。
社區中心區		總樓地板面積每達 200 m ² 或其零數應附設一停車位。
電信專用區		服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 m ² 設一停車位。
加油站專用區		服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 m ² 設一停車位。
宗教專用區		總樓地板面積每達 200 m ² 或其零數應附設一停車位。
公共設施用地	學校用地	以建築技術規則之規定為計算基準。
	公園用地	每處至少設 10 個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過 100 m ² 設一停車位。
	環保設施用地	每處至少設 10 個停車位。
	變電所用地	每處至少設 10 個停車位。
	供水用地	每處至少設 5 個停車位。

- 說明：
- 1.樓地板面積之計算依建築技術規則第 59 條規定辦理。
 - 2.停車場設計除少數供無障礙專用、訪客及裝卸停車為地面停車外，原則以地下停車或立體停車場為主。但因實際特殊需求仍需設置於地面層者，應述明原因並提出替代方案，經管理局同意，始得依個案予以調整。
 - 3.地面停車位（裝卸車位除外）應與基地主出入口一併考量，並於建築預審時就實際需要規劃，惟地面停車位面積以不超過租地面積 5% 為限。
 - 4.無障礙汽、機車停車位應不少於 2% 停車數量（至少需提供一停車位）。
 - 5.同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
 - 6.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之建築基地或同一建築基地建築物分期請領建照者，且其留設之停車空間合計數量可達本要點規定之標準者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。
 - 7.停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口坡道應退至退縮地以內，其出口兩側並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線之空間。
 - 8.建築基地連外出入口設置、數量不得影響交通及破壞道路軸線景觀，並應經管理局同意後始得設置。
 - 9.未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過 250 m²設一停車位。
 - 10.機車停車數量以樓地板面積每 250 m²提供一停車位為原則，惟仍應以滿足員工機車停車需求為主。
 - 11.供低碳車輛使用停車位應不少於 2% 停車數量（至少需提供一停車位）。

第十五條 園區內建築物之退縮規定詳如下表及建築基地退縮示意圖、退縮線截角示意圖所示。

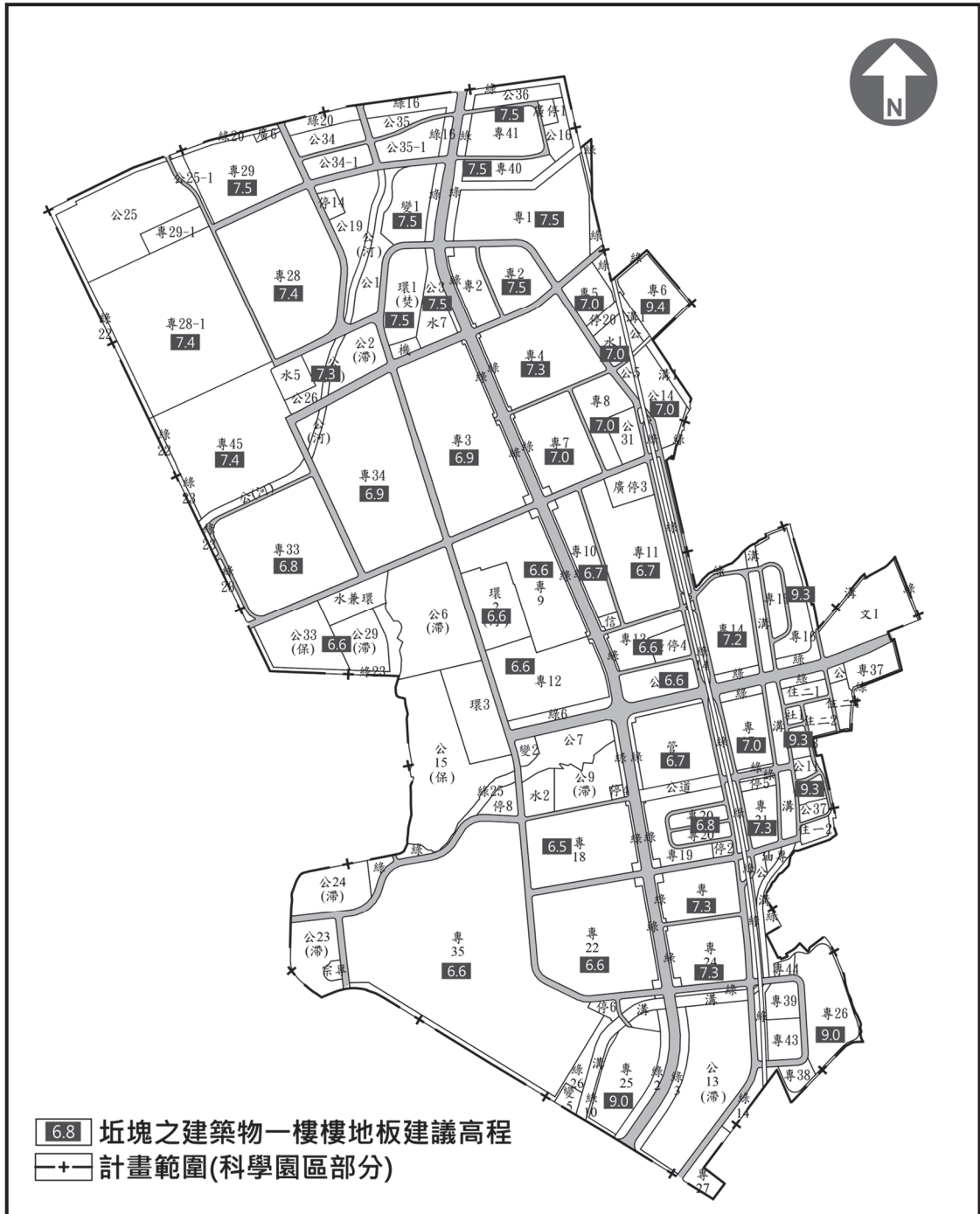
使用分區 及用地別	基地面臨道路之建築退縮深度				基地非面 臨道路之 建築退縮 深度	備註	
	道路寬度 10 公尺以上	道路寬度 11 至 20 公尺以上	道路寬度 21 至 30 公尺以上	道路寬度 31 公尺以上			
事業專用區	6 公尺	6 公尺	8 公尺	10 公尺	4 公尺 以上	退縮 部分 得計 入法 定空 地	
住宅區	5 公尺						
管理及服務區	6 公尺						
社區中心區							
電信專用區							
加油站專用區							
宗教專用區							
公共設施 用地	學校用地	6 公尺	6 公尺	8 公尺	10 公尺		4 公尺 以上
	停車場用地						
	公園用地						
	供水用地						
	機關用地						
	溝渠用地						
	道路用地						
	環保設施用地					10 公尺	
變電所用地							

- 註：1.面臨道路寬度 40 公尺（含）以上之建築基地，除依上表規定退縮外，非經管理局同意，該道路沿線不得設置車輛出入口。
 2.臨高速鐵路兩側之事業專用區建築基地應依交通部「鐵路兩側禁建限建辦法」規定辦理。
 3.退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮原所規定深度位置連線為其退縮線，如退縮截角示意圖。
 4.變電所用地之「基地非面臨道路之建築退縮深度」因實際特殊需求或原因經專案向管理局申請同意得依個案予以彈性調整，惟最低仍不得小於 4 公尺。



建築基地退縮示意圖

第十六條 園區建築物一樓樓地板高程之規定詳如下圖(園區建築物一樓樓地板高程示意圖)，但因實際特殊需求或原因經專案向管理局申請同意得依個案予以彈性調整。



園區建築物一樓樓地板高程示意圖

第十七條 為鼓勵建築基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得不列入容積計算：

一、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、睦鄰設施、員工眷屬活動中心、公共景觀設施等供公眾使用，並由合法設立之公益性基金管理經營為限。

二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經管理局核准者。

三、上開公益性設施不得超過法定容積 20%。

第十八條 經公告之國定、直轄市市定遺址，其定著土地範圍，為保存維護之必要，經本市遺址審議委員會審定之保存維護設施，並由管理局組成專案小組審查後，如有必要者，得不受本管制要點部分或全部之限制。

第十九條 為產品輸送或人員通行需要，廠商得申請設置跨越園區公共設施用地之架空走廊（管橋）。架空走廊（管橋）之設置，不得妨害公共安全、交通及景觀，廠商應提具建築結構、交通及安全等影響評估書圖，經管理局同意後始得設置。

因上開需求增設之架空走廊（管橋），經管理局同意者，得免計該公共設施用地之建蔽率及容積率。

架空走廊（管橋）之建築構造及設計，依建築技術規則建築設計施工編規定辦理。

第二十條 園區內建築基地因實際特殊情形，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。

第二十一條 園區內建築基地之退縮地等有關設施之規劃設計，依下列規定辦理，未規定事項，依建築法及其相關規定辦理：

一、退縮地：

（一）退縮地應予以植栽綠化，並與整體景觀配合。

（二）退縮地經管理局核准之出入口及必要之服務設施外，不得做為車道、停車場或放置任何未經核准的雜項工作物。

- (三) 退縮地植栽應與鄰接基地之退縮地植栽之品種及種植方式自然銜接，與人行道間之綠地，視覺上須對外開放，不得另設圍牆隔離。
- (四) 退縮地綠化之部份應具 5% 以上之排水坡度，為增加景觀上之變化或遮蔽不雅之景觀，可設置和緩之綠化土坡。
- (五) 各建築基地之退縮地，應提供作設施管線（道）及相關設備使用。園區內所有公用或私用設施管線以地下化為原則，避免破壞道路與退縮地之完整性。若必須設置於地面上者（如：電力、電信箱等），應距離基地界線至少 1.5 公尺，並應隔離於公共道路及公園綠地的視野外，以遮蔽設施並加以綠化植栽處理，且須符合各事業單位之相關規定。

二、地形整地原則：

- (一) 整地規劃應與周遭環境配合，考慮道路進出與基地排水，所有整地計畫需經管理局同意後方可執行。
- (二) 因整地造成之裸地應儘早綠化、美化以防沖刷。
- (三) 在整地中如有經核准之填土區，其填土不可以廢物、石塊或任何有毒異物填充之。
- (四) 開發中棄土之運輸無論是搬離基地或搬離園區，必須向管理局申請並運至核准地點。

三、指標設施之設置應由該基地建築物所有權人提出申請，並符合下列原則：

- (一) 廠區標示物：
 - 1. 廠商基地出入口標示物
 - (1) 應設置於基地地址道路之訪客主要出入口旁之退縮地，距基地界線至少 1.5 公尺，不得有植栽或其它設施物遮蔽訪客之視線。
 - (2) 標示物只用於標示地址、建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。

- (3) 標示物之造型、質感、材料、色彩及字體應與基地建築及整體景觀配合，且須於整體設計時經管理局核准後方可設置。
- (4) 標示物之立面面積不得超過 8 平方公尺，垂直高度不得超過 2.5 公尺。

2. 廠房壁面標示物

- (1) 僅限自建廠房使用，且僅能標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌，其設計須於辦理建照執照申請時一併提出，經核准後方可裝設。
- (2) 每棟建築物之臨街立面只能有 1 處牆面標示物；每一基地內之牆面標示物最多設 2 處，且不得在屋頂附加物上出現。該標示物大小及位置須與建築物搭配，比例相稱，總面積以外圍長方形面積計算，不得超過 4.5 平方公尺，字高不得超過 1.2 公尺，如有必要增設牆面標示物或加大總面積時，需經管理局核准後設置。
- (3) 標示物之造型、質感、材料、色彩及字體應與基地建築及整體景觀配合。

3. 建築物標示牌

建築物名稱、設計人、承造人、建造日期等資料，應做成標示牌樹立於建築物上，總面積不得超過 0.12 平方公尺，並在辦理「建築執照」申請時提出，經核可後執行。

(二) 臨時性指標：

- 1. 園區內各單位如須設置臨時性指標者，應於設置前先備文向管理局提出申請，經准予核備後始得設立。申請文內應敘明：
 - (1) 申請單位全銜及地址。
 - (2) 聯絡人姓名及電話。
 - (3) 設置內容及地點。
 - (4) 設置路線、位置及數量。
 - (5) 設置時間及拆除時間。
 - (6) 指標圖樣、尺寸及施工圖。

- 2.臨時性指標設置時，得選定一條路線做為設置路線。在每一交叉路口前 20 公尺中央分隔島上設置指標乙座，無中央分隔島者可設在右側邊，以不妨礙交通安全為原則。
- 3.每一設置位置僅得安置指標乙座，圖樣應包括名稱及方向指標，高度不超過 120 公分，寬度不超過 50 公分。不得附加旗幟及未經申請許可之標示。
- 4.臨時性指標施工時，不得破壞現有植栽及公共設施，倘有損毀，應負復原或損害賠償之責。
- 5.其他所需之標示物應設置於申請地點之基地內，且不得妨礙鄰接基地之使用。
- 6.未經申請核准擅自設置之臨時性指標，管理局得依行政執行法代行之規定代為拆除，並向違規設置單位收取拆除費用。

四、街俱：

(一) 照明設施：

- 1.燈具造型、顏色之選擇應整體考慮，以避免園區內燈具形式過於紊亂。並建議優先考慮使用向上光束比小於 5%，或符合「戶外照明景觀燈具標準 (CNS15015)」規範之照明燈具，以減少環境光害及防止炫光。
- 2.燈具功能之設計須滿足照明之需求，且應避免干擾行人及車輛駕駛之視線以維安全。

(二) 座椅、垃圾筒等其它街俱：

- 1.公園綠地、開放空間及人行道旁可設置休閒座椅，園區內座椅應具一致風格，以免過於紊亂。並可設置風格一致之垃圾筒。
- 2.街俱之設計應考慮材質之易於維護、符合人體功學及整體景觀之協調。

五、露天停車場：

- (一)露天停車場週邊應有寬 2 公尺以上之綠帶，以遮蔭喬木及綠籬適當分隔停車空間。
- (二)每個停車場聯外出入口不得超過兩個。

- (三) 每三個停車位至少種植一株遮蔭喬木，每 10 個併排汽車停車位或 25 部併排機車位間須設能自然排水之栽植槽。
- (四) 設於主要入口處之停車位需距離建築物 1.2 公尺以上。
- (五) 所有停車場須以至少 1.2 公尺高（以停車場高程為基準）之綠化土坡及植栽予以隔離。
- (六) 停車場及機車棚應與整體建物相配合，露天停車場不得全面鋪設柏油或水泥，應儘量採用高壓透水磚或植草磚，以助地下水回注土壤，並減少地面逕流。

六、植物栽植：

(一) 綠化面積：

1. 事業專用區綠化面積應大於基地總面積之 20%；其它使用分區綠化面積應大於基地總面積之 35%。
2. 公園用地及綠地綠化面積應大於基地總面積之 80%。其它公共設施用地綠化面積應大於基地總面積之 35%，但立體停車場用地及經管理局同意者，其綠化面積得依個案予以彈性調整，惟不得低於基地總面積之 15%。
3. 廠商設置地面型太陽光電發電設備符合免請領雜項執照者，該地面型太陽光電發電設備不得影響地面透水功能，其水平投影下方之植被面積可計入之綠化面積以基地總面積之 5% 為限，且其餘裸露綠化面積不得小於基地總面積之 15%。

(二) 植栽密度及規格：

每一建築基地植樹量，以每 50 平方公尺栽植喬木或灌木 1 株計，少於 5 株者以 5 株計，餘數不滿 50 平方公尺者以 1 株計。

1. 中型以上喬木應佔總植栽量之 20% 以上，且其苗木應為樹徑大於 7 公分、樹高 3 公尺以上、樹冠幅度 1.2 公尺以上；小型喬木應佔總植栽量之 25% 以上，並鼓勵提高至 35% 以上，且其苗木應為樹徑大於 4 公分、樹高 2 公尺以上、樹冠幅度 1 公尺以上。使用盆栽苗者，得另申請。

2. 灌木應以叢植或列植為主，自然形式密植之灌木叢，外緣應為不規則形，株寬等於株距，三角形等間距法栽植。遮蔽性綠籬應為雙排以上列植、修整成形之灌木，株高 60 公分以上，株寬等於株距且不得小於 20 公分。
3. 植栽槽之淨寬與淨深均不得小於 1 公尺。
4. 景觀規劃時應考量週邊及基地內原存之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以做最小改變為原則，基地內原有植物應儘量保留，經申請核准後，方得砍伐或遷移。
5. 為有效控制地表逕流，廣場、停車場或車道鋪面若使用透水材料者，可以鋪面面積乘以獎勵係數計入綠化面積。植草磚鋪面的獎勵係數為 1，連鎖式透水磚的獎勵係數為 0.5。
6. 基地分期開發時，應有整體景觀規劃。並配合先期建設，提前完成後期發展地區之地被綠化。
7. 20 公尺以下道路，退縮地內最外側一排喬木應配合管理局整體規劃之樹種及規範種植，以作為行道樹。
8. 植栽樹種建議優先考慮選用台灣原生種或誘鳥誘蝶植栽。

七、步道、廣場：

- (一) 步道、廣場鋪面應力求平整，其高低差以小於 2 公分為原則。其鋪面材料、色澤應與建築相配合，並應為防滑性材料，且儘量使用透水性材料，不得全面鋪設柏油或水泥。
- (二) 步道、廣場鋪面之雨水排水應能先進入植栽穴供植物使用，以減低澆水之需要。
- (三) 銜接車道、停車場之步道、廣場，其鋪面材料應力求相互調和。
- (四) 高程變化須以階梯銜接時，須同時設置坡度緩於 1:12 之坡道以創造無障礙環境。

八、屋頂、窗台、陽台、露台、平台、庭院：

- (一) 屋頂、窗台、陽台、露台、平台等綠化以栽植灌木、草花、地被或攀爬性植物為主。

(二)屋頂、窗台、陽台、露台、平台等應保持整體堅固美觀及安全衛生並隨時保養。

(三)休憩庭院：

- 1.基地總面積大於1公頃時，至少須設置一處休憩庭院。
- 2.休憩庭院可考慮設置如廣場、中庭、座椅、人行道等之設置，並能直接聯絡鄰近道路、公園、綠地及公共建築，使員工易於使用。

九、其它設施物：

- 1.基地須設置水塔、儲液(氣)槽、風扇、冷卻塔、機房等設備須先經管理局同意，其設施本身必須以與建物相容之方法美化處理。
- 2.基地所有之公用或私用設施管路以地下化為原則，以避免破壞道路與開放空間之完整。
- 3.建築物不得以簡易鋼架構築，其外牆不得全面鋪設鋼板材料，若有特殊設計經核准者不在此限。
- 4.建築物之造型、外觀材料、色彩及質感應配合整體景觀，經管理局核准後方得施工。

十、儲能設備：

- (一)建築基地內設置儲能設備，應優先設置於非退縮地內；若經檢視無其他適當位置或因基地條件限制無法符合退縮規定者，於無妨害園區景觀及公共安全，經管理局同意者，得設置於退縮地。
- (二)申請於建築基地內退縮地設置儲能設備前，須先進行地下管線調查，若設置處下方有公共管線通過，不得設置。
- (三)退縮地得設置儲能設備之土地面積(以儲能設備及基座外圍最大水平投影面積計算)，不得超過該基地原規定綠化面積10%，並須補足原規定綠化面積，且儲能設備周邊應予以適當遮蔽或美化。
- (四)儲能設備設置於退縮地者，最外側以自境界線退縮3公尺以上為原則，倘因基地條件限制未能退縮3公尺以上者，得經

管理局同意後酌予調整，惟其退縮距離仍應大於 1.5 公尺以上。

(五) 基於安全性考量，儲能設備基座設置若涉及結構體建造行為，應依建築法規定辦理。

第二十二條 管理局依據本要點及參照有關法令，得就園區內之申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審定有關疑義之土地使用管制與建築管理案件。



臺南園區現行土地使用計畫示意圖

臺南園區現行土地使用各坵塊面積表 (108.4.30 三通發布實施後) 單位：公頃

事業專用區		住宅區		公共設施用地						
專 1	19.4638	住一 1	1.2582	文 1	10.35	綠 2	7.74	公 1	4.80	
專 2	11.4668	住一 2	1.1701	小計	10.35	綠 3	17.17	公 2(滯)	5.01	
專 3	29.9827	小計	2.4283			綠 4	0.84	公 3	1.99	
專 4	17.5268	住二 1	1.5735	停 2	0.64	綠 5	1.90	公 4	0.62	
專 5	3.8803	住二 2	1.5735	停 4	0.35	綠 6	2.54	公 5	0.69	
專 6	6.6129	住二 3	1.1453	停 5	0.71	綠 7	3.33	公 6(滯)	17.39	
專 7	11.4242	住二 4	1.6338	停 6	0.81	綠 8	1.62	公 7(文)	6.10	
專 8	5.7999	小計	5.9261	停 8	1.79	綠 9	0.91	公 8	4.74	
專 9	13.9075	合計	8.3544	停 14	1.01	綠 10	0.73	公 9(滯)	6.11	
專 10	6.7298		8.58	停 20	0.94	綠 11	0.23	公 10	0.57	
專 11	16.9079			小計	6.25	綠 12	0.22	公 11	0.84	
專 12	15.1974	管理及服務區				綠 13	4.98	公 12	0.80	
專 13	4.6109	管	11.4490	溝 1	2.13	綠 14	9.84	公 13(滯)	19.89	
專 14	9.4901	小計	11.4490	溝 2	11.71	綠 15	0.75	公 14	5.62	
專 15	2.5107		11.45	溝 3	2.45	綠 16	3.59	公 15(保文)	21.18	
專 16	6.4213	社區中心區		溝 4	0.34	綠 20	3.19	公 16	2.19	
專 17	5.9431	社 1	0.5542	小計	16.63	綠 22	4.14	公 19	6.74	
專 18	15.6717	小計	0.55			綠 23	4.99	公 23(滯)	6.30	
專 19	5.8423			水 1	2.16	綠 25	3.02	公 24(滯)	7.02	
專 20	3.5473	電信專用區		水 2	2.69	綠 26	4.60	公 25(文)	18.26	
專 21	3.7153	信	0.57	水 3	0.95	小計	76.33	公 25-1	1.00	
專 22	25.0298	小計	0.57	水 3-1	0.52			公 26	2.69	
專 23	8.3789			水 5	2.45	環 1(焚)	7.05	公 26-1	0.92	
專 24	9.6523	加油站專用區		水 7	2.70	環 2(污)	8.00	公 29(滯)	5.43	
專 25	9.7383	油	0.52	小計	11.47	環 3(污)	8.83	公 31(文)	2.95	
專 26	10.2100	小計	0.52			小計	23.88	公 33(保)	8.83	
專 27	2.6490			水兼環	4.12			公 34	3.35	
專 28	28.0157	宗教專用區		小計	4.12	高鐵	7.16	公 34-1	2.95	
專 28-1	41.4334	宗專	0.6100			小計	7.16	公 35	2.08	
專 29	14.0501	小計	0.61	廣 6	0.33			公 35-1	4.12	
專 29-1	3.0000			小計	0.33	變 1	6.52	公 36	2.61	
專 33	25.8953					變 2	1.06	公 37	1.01	
專 34	32.8143			廣停 1	0.80	變 5	1.01	小計	174.80	
專 35	75.6414			廣停 3	2.97	小計	8.59			
專 37	3.0735			廣停 4	2.28			公(河)	5.91	
專 38	1.4911			小計	6.05	機	0.83	小計	5.91	
專 39	2.4550					小計	0.83			
專 40	3.7823			公園道	2.09			道	112.68	
專 41	7.0024			小計	2.09			小計	112.68	
專 43	2.8456									
專 44	0.6600									
專 45	28.0500									
小計	552.5211									
	553.40									
合計			575.6800					合計	467.4700	
								總計	1043.1500	

註：本表係參考都市計畫書(斜體底線)及CAD圖量測紀錄，實際面積應依實地分割測量面積為準。