

四、土地使用分區管制要點

基於本市主要計畫劃定本工業區作為乙種工業區使用之旨意，並考慮廠區環境品質與安全，本細部計畫之土地使用分區管制內容如下：

- (一) 本計畫區內土地及建物使用應依本要點之規定，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。
- (二) 乙種工業區之土地使用限制依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定辦理。惟其依該條第二項第四款供一般商業設施使用者，應比照 92.1.16.「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」辦理回饋。

另為促進本工業區之轉型及加速全區之開發，未來開發案件若依上述規定申請供作一般商業設施基地面積及樓地板面積均超過 3000 m²，則得提出回饋減半作業之申請，並提都市設計審議通過後，據以執行。

附註：一般商業設施：

1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
 2. 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
 3. 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
 4. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
 5. 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經縣(市)都市計畫委員會審查通過者。
 6. 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經縣(市)都市計畫委員會審議通過者。
 7. 旅館：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，並以使用整棟建築物為限。
- (三) 本計畫區除面臨 3-31 號、2-7、3-33 號及 4-59 號(原 1-2 號)道路之基地應依本要點第 7 條之規定辦理外，面臨其餘道路之基地應依

本要點第五、六條之規定辦理免設置騎樓。

- (四) 乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過 70%、容積率不得超過 210%。
- (五) 本計畫區內建築物(不包括座落面臨 3-31 號、2-7 號、3-33 號及 4-59 號(原 1-2 號)道路之基地者內)，其面臨道路之牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自道路境界線退縮 3 公尺。至背面、側面連接鄰地者，其背面、側面牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自基地境界線退縮 1.5 公尺，詳圖 5-2 所示。
- (六) 本計畫區內圍牆(不包括座落面臨 3-31 號、2-7 號、3-33 號及 4-59 號(原 1-2 號)道路之基地者內)，其面臨道路部份，至少需自道路境界線退縮 1.5 公尺建築。於退縮地應設置無遮簷人行道供公眾通行，圍牆高度應在 1.5 公尺以下，且鏤空率三分之二以上，其與建築物之間應植栽綠化，詳圖 5-2 所示。
- (七) 本計畫區基地面臨 3-31 號、2-7 號、3-33 號及 4-59 號(原 1-2 號)道路部份應按臺南市騎樓地設置自治條例留設騎樓地，於騎樓地設置無遮簷人行道供公眾通行並應植喬木綠化，人行道淨寬不得小於 2.5 公尺，其建築牆面線至少自該騎樓地境界線再退縮 1.5 公尺，圍牆則按騎樓地(內側)境界線建築(詳圖 5-2 所示)，其餘各側依本要點第五、六條管制。
- (八) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- (九) 乙種工業區內之機關用地係為設置工業區之服務中心，供各種行政、郵電、銀行、醫療、消防及福利等設施使用。
- (十) 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超下列規定：

項 目	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)
機 關 用 地	60	250
污 水 處 理 廠 用 地	60	150

- (十一) 本計畫區內土地使用分區及用地除特殊管制區另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如表 5-4 所示：
1. 本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。
 2. 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：
 - (1) 機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。
 - (2) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設

；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2M。

3. 機車及汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的 20%。

(1) 本規定留設貨車裝卸位：每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。

(2) 最小裝卸位尺寸：

① 小貨車裝卸位：長 6M，寬 2.5M，淨高 2.75M。

② 大貨車裝卸位：長 13M，寬 4M，淨高 4.2M。

4. 專案通盤檢討後計畫區各類建築留設停車空間管制規定一覽表(詳表 5-4)

(十二) 為提昇地區之環境品質，本計畫區內之建築基地與各項公共設施用地應依本市各類都市設計審議原則辦理，並逕授權由建管單位查核，無須再提本市都市設計委員會審議。

(十三) 針對區內直接毗鄰排水溝用地之工業區，規定須自道路境界線退縮五公尺建築，做為無遮簷人行道以供公眾通行。至於退縮部分得計入法定空地計算。

(十四) 針對計畫區內工業區土地鄰接 20 公尺以上之已開闢道路，基地面積超過 3000 m²，申請開發之建蔽率低於 50%，且其法定空地集中並沿道路留設，並予以綠化供公眾使用者，同時經本市都市設計委員會審核通過者，得酌以獎勵容積提昇最高至 250%。

五、其他事項

(一) 針對本計畫區污水處理問題之附帶決議如下：

1. 有關污水處理廠用地，依市府工務局於會中表示，考量本工業區之面積及廠商數，僅需保留「污 2」污水處理廠用地一處，故將「污 1」污水處理廠用地以附帶條件予以變更為乙種工業區與道路用地，並另案補辦公展相關程序，徵求民眾意見。

2. 「污 1」污水處理廠用地配合其西側(東西向)之 B-7-15M 計畫道路向東延伸劃設至 4-59-15M，其餘「污 1」污水處理廠用地配合鄰近土地使用分區劃設為乙種工業區。

3. 附帶條件：「應比照『台南市都市計畫變更回饋規定』辦理，申請建築時應回饋建築基地 30%面積之公共設施用地或繳納同等值代金。」