

玖、土地使用分區管制要點

土地使用分區管制要點

壹、總則

第一條 本要點依都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

第二條 本計畫區內之土地及建築物使用，除主要計畫另有規定者外，應依本要點之規定辦理。

貳、住宅區使用強度

第三條 住宅區使用強度如下表：

分區別	建蔽率(%)	容積率(%)
第二種住宅區(以下簡稱住二)	50	180
第三種住宅區(以下簡稱住三)	50	250
第四種住宅區(以下簡稱住四)	40	400

參、公共設施用地及變電所專用區

第四條 公共設施用地及變電所專用區使用強度如下表：

分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)
學校用地	50	150
機關用地	50	200
變電所專用區	50	160

肆、建築物附設停車空間標準

第五條 本計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築物用途之停車空間設置基準如下表：

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	—
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

(一)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 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。
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 2 公尺。

(二)最小裝卸位尺寸：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。

伍、退縮建築規定

第六條 建築基地應依圖9-1所示，自計畫道路境界線退縮建築，並依下列規定辦理：

- (一)住宅區建築基地如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。其臨計畫道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 1.5 公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。
- (二)公共設施用地(除機關用地外)與變電所專用區之建築基地如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 10 公尺。其臨道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 3 公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。
- (三)機關用地建築基地如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。其臨計畫道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 1.5 公尺寬無遮簷人行道供公眾通行。
- (四)留設無遮簷人行道供公眾通行部分應設置透水性鋪面。
- (五)退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。
- (六)免再留設騎樓地。

陸、建築基地內後院及側院深度規定

第七條 建築基地內後院及側院深度規定

- (一)住宅區建築基地後院至少應退縮 3 公尺建築。
- (二)變電所專用區後院至少應退縮 8 公尺建築，側院均至少應退縮 10 公尺建築。

柒、建築物高度

第八條 建築物高度：

- (一)第二種住宅區建築基地鄰接或面前計畫道路對側有公園用地或公園兼兒童遊樂場用地時，建築高度不得大於簷高 12.5 公尺。
- (二)第四種住宅區建築物高度不得低於 10 層樓或簷高 30 公尺。
- (三)變電所專用區應採半地下化設計，建築高度不得大於簷高 10 公尺。

捌、相關獎勵

第九條 容積獎勵及相關規定：

- (一)為鼓勵地區建築風格之型塑，配合於建築物最頂層設置斜屋頂者，提供容積獎勵如下：

建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積 $\frac{3}{4}$ 以上，除依建築技術規則第 162 條第 1 項第 2 款所規定之屋頂突出物…等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20%之樓地板面積得不計入容積(如圖 9-2)。

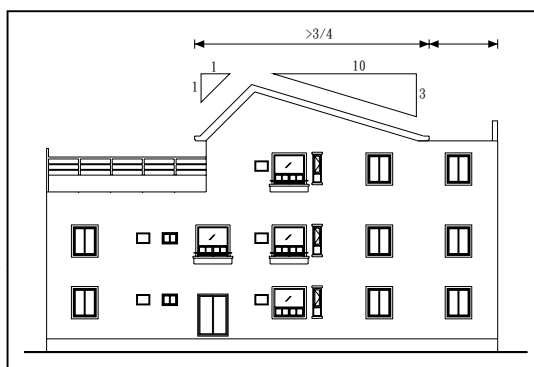


圖9-2 斜屋頂斜率坡度底高比示意圖

(二)本計畫區如圖 9-3 所示，建築基地二側均臨接計畫道路者，得擇退縮 5 公尺建築之一側之退縮同等面積，予以獎勵容積。

(三)不適用以下容積獎勵規定：

1. 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」。
2. 建築物增設停車空間實施要點。

玖、其他

第十條 最小建築基地面積：

(一)本計畫區最小建築基地面積應依圖 9-4 規定辦理；但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經台南市都市設計審議委員會審查通過者不在此限。

(二)第四種住宅區建築基地面積大於 5,000 平方公尺者，為容積接受基地，適用都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。

第十一條 其他規定

(一)本計畫區學校用地主要出入口處，除依前述建築退縮規定退縮外，應留設 300 平方公尺之緩衝空間。

(二)綠 7 用地部份得提供作為文中、文小出入口之使用，其餘部份應加強植栽綠化。

(三)地下室最大開挖率不得大於 70%。

(四)公園用地及綠地得供台電公司埋設管線穿越使用。

第十一條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為，應依本計畫第十章「都市設計規範」之規定辦理。另授權台南市都市設計審議委員會得針對本地區都市設計審議需要訂定補充規定。

第十二條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。