

## 附件一：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」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 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、商業區

第三條 商業區使用強度規定如下表：

商業區種類	商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
副都心商業區	商 65	80	320	

第四條 商業區使用性質規定如下表：

分區別	容許使用項目及相關管制規定	
商 65 商業區	一、百貨公司使用	七、會議展示中心
	二、零售使用	八、觀光旅館
	三、批發業	九、金融商務及資訊傳播中心
	四、餐飲使用	十、文化教育設施
	五、辦公室使用	十一、住宅使用
	六、娛樂服務使用	十二、必要之服務設施

### 參、公共設施用地

第五條 公共設施用地使用強度規定如下表：

編號	用地別	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
一	廣場用地	10	20	
二	公園用地	15	45	

第六條 公共設施用地使用性質規定如下：

編號	用地別	容許使用項目及相關管制規定
一	廣場用地	依都市計畫法及相關法令規定辦理。
二	公園用地	

## 肆、建築物附設停車空間標準

第七條 本計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別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 m，寬 0.9 m。
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。

二、最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

## 伍、退縮建築規定

第八條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理：

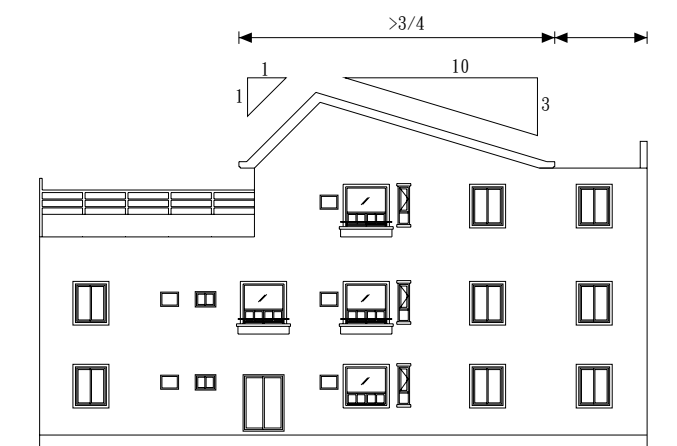
編號	分區及用地別	退縮建築規定
一	面臨 2-1-30M (中華東路) 及 3-6-20M (東寧路) 之商業區及公共設施用地	1. 建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 10 公尺建築，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 前述建築基地免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地。
二	面臨廣場用地、EA-35-12M、EA-36-12M 之商業區及公共設施用地	1. 建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮牆面線 5 公尺建築，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 前述建築基地免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地。

## 陸、相關獎勵

第九條 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四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二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。其設置規範如下：(詳附圖所示)

- 一、斜屋頂斜面坡度比(底高比)不得大於 1：1 且不得小於 3：10。
- 二、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統。

附圖 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖



## 柒、其他

第十條 公園用地及廣場用地如擬依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用時，以供設置下表所列之使用項目為限。

用地類別	立體多目標使用項目	平面多目標使用項目
公園用地	地下作下列使用： 一、停車場。 二、兒童遊樂設施、運動康樂設施及其必需之附屬設施。 三、自來水配水池及其加壓站、上下水道幹支線系統、抽水站（含引水幹線）、揚水站、貯留池、沈砂池、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施、天然氣整壓站及遮斷設施、變電所、電信機房及必要機電設施、資源回收站。	一、社會教育機構。 二、文化中心。 三、體育館。 四、運動康樂設施。 五、集會所、民眾活動中心。 六、停車場。 七、地下自來水配水池、加壓站、上下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施、資源回收站等所需之必要設施。 八、派出所、崗哨、消防隊。 九、兒童遊樂設施。
廣場用地	地下作下列使用： 一、停車場。 二、運動康樂設施。 三、變電所及其必要機電設施。 四、電信機房。 五、自來水配水池及其加壓站、上下水道抽、揚水站、截流站、污水處理設施、雨水貯留設施及必要之設施。 六、商店街。 七、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。 八、資源回收站。 九、天然氣整壓站及遮斷設施。	**

第十一條 本計畫區內各項公共設施用地不得引用「都市計畫容積移轉實施辦法」及其相關規定辦理容積移轉。

第十二條 本計畫區建築基地之各項開發行為應依「台南市東區「商 65」商業區都市設計審議規範」（詳附件二）之規定辦理。

第十三條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。