

第一章 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、住宅區

第三條 住宅區分為中密度住宅區、第一種低密度住宅區、第二種低密度住宅區、第三種低密度住宅區，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
中密度住宅區(中住)	60	200
第一種低密度住宅區(低住一)	50	160
第二種低密度住宅區(低住二)	50	160
第三種低密度住宅區(低住三)	50	160

第四條 低密度住宅區為維護較高之實質居住環境水準區分為第一種低密度住宅區、第二種低密度住宅區及第三種低密度住宅區，其容許項目如下：

- 一、第一種低密度住宅區：不得作為非住宅之使用。
- 二、第二種低密度住宅區：可供使用之項目如附表所示。除臨接 18 公尺以上道路之基地，其二樓以上得作為事務所使用。一樓及地下室得作為日用品及一般零售業、日常及一般服務業、事務所及工廠服務業、社區教育設施使用外，不得作為非住宅之使用。

類別	項目
日用品及一般零售業	1.飲食成品；2.日用百貨、雜貨；3.日用五金及器皿；4.糧食；5.水果；6.中西藥品；7.書籍、紙張、文具及體育用品；8.化妝美容用品及清潔器材；9.水電器材；10.古玩、字畫、藝品；11.地毯；12.鮮花、禮品；13.鐘錶、眼鏡；14.照相器材；15.縫紉用品；16.珠寶、首飾；17.獵具、釣具；18.泥絨緞、布疋；19.毛皮、皮革及其製品；20.醫療用品及儀器、一般環境衛生用藥；21.茶葉、茶具；22.集郵、錢幣；23.種子、園藝及其用品；24.鞋、帽專賣；25.觀賞魚類；26.假髮；27.獎券；28.瓷器、陶器、搪器；29.家用電器及器材；30.自行車及其零件等零售或展示；31.音響視聽器材及唱片、錄音帶、錄影帶、影碟；32.科學、工業用儀器；33.事務用機器；34.度量衡器；35.衛浴廚具；36.家具及裝設品；37.玻璃、鏡框；38.康樂用品、樂器；39.玩具、電視遊樂器及其軟體體(大型及賭博性電玩除外)；40.資訊器材及週邊設備。
日常及一般服務業	1.洗衣；2.織補；3.傘、皮鞋修補及擦鞋；4.修配鎖；5.自行車修理；6.小說出租；7.錄影帶、影碟出租；8.當舖、命相；9.禮服及其他物品出租；10.裱褙、刻印；11.病媒防治業及環境衛生服務業；12.育嬰及產後療養服務；13.照相及軟片沖印業
事務所及工商服務業	1.律師；2.建築師；3.會計師；4.技師；5.買賣、租賃、經紀業；6.建築公司及營造業；7.開發、投資公司；8.代書；9.貿易業；10.經銷代理業；11.報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業；12.廣告業；13.徵信業及保全業；14.資訊服務業；15.顧問服務業；16.速記、打字、晒圖、影印、複印；17.翻譯業；18.公證業；19.職業介紹所
社區教育設施	1.幼稚園；2.托兒所；3.各類補習教育及課後輔導

三、第三種低密度住宅區：為較大型之完整街廓，依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理，但不得作為工業使用，申請建築使用時，除應符合後列各款規定使用外，應依重劃分配線方向做整體規劃使用：

- (一)該範圍內之土地申請建築，基地最小寬度為 20 公尺。
- (二)小於前款寬度規定，無法使用時，該相鄰之土地經留出合併所必須之土地，不得單獨申請建築，但留出後所餘土地未達規定之寬度時，應全部合併使用。
- (三)土地所有權人已取得全街廓土地所有權人同意且不影響污水管之埋設，得提出規劃圖送本府核准後，變更重劃分配線，惟其土地使用仍須受整體開發最小寬度之限制。

參、商業區

第三條 商業區分為中心商業區、副都心商業、沿街商業區及鄰里商業區，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

編號	商業區種類	商業區編號	建蔽率 (%)	容積率 (%)	附帶條件
一	中心商業區	商 5	60	800	
		商 1	80	320	
二	副都心商業區	商 43	60	360	
		商 5-1	60	320	
		商 E1	60	200	依「台南市都市計畫變更申 請規定」規定辦理。
三	沿街商業區	商 E4、商 E7、商 E8	60	200	依「台南市都市計畫變更申 請規定」規定辦理。
		商 E8	60	160	1. 依「台南市都市計畫變更 申請規定」規定辦理。 2. 不得面臨高速公路側車 道申請建築線及設置汽 車出入口。
四	鄰里商業區	商 2、商 3、商 12、 商 13、商 14、商 15、 商 16、商 17、商 18、 商 21、商 22	80	280	
		商 17(附)	60	240	
		商 E3	60	240	1. 「商 E3」土地為公有，未 來開發應依所有權人所 佔土地面積比例無償細 部計畫「公兒 E31」及 「EH-2-12M」與 「EH-3-12M」等用地。 2. 最小基地開發規模為三 千平方公尺。
		商 E6	60	200	「商 E6」未來地主需將地上 物拆除騰空及無償捐贈 EJ-23-10M、EJ24-10M、 EJ-13-10M 計畫道路用地 (原計畫為變電所用地部 分)。

第六條 「第5」商業區中之土地建築時應依下列規定：

- (一) 應整體規劃及留設0.1公頃以上之停車場用地，並經本府審查核可得始得據以申請建築。
- (二) 自行規劃留設之道路其寬度不得小於10公尺，並比照騎樓設置標準留設騎樓。
- (三) 其建築基地鄰接建築線之寬度應大於30公尺，深度應大於40公尺，且建築基地面積應不得少於1,800平方公尺。
- (四) 建築物之鄰棟間隔不得小於5公尺。

第七條 為維持鄰近住宅區之居住環境品質，屬第三條之沿街商業區者，依都市計畫法臺灣省施行細則規定之商業區之使用管制規定使用，但不得作為加油（氣）站、殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社）、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所之使用。

肆、其他分區

第八條 其他分區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

編號	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
一	甲種工業區	70	210	
二	文教區	60	200	
三	宗教專用區	60	160	
四	醫療專用區	50	200	
五	電信事業專用區	50	200	
六	瓦斯事業特定專用區	50	100	
七	文化社教專用區	60	200	
八	古蹟保存區	60	160	古蹟保存區內原有建築已超過者，不在此限。

第九條 其他分區中之容許使用項目及相關管制規定除瓦斯事業特定專用區、電信事業專用區、宗教專用區、古蹟保存區及文化社教專用區另有規定者外，其餘依都市計畫法及相關法令規定辦理。

使用分區	容許使用項目及相關管制規定
瓦斯事業 特定專用區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本專用區界邊應留設 10 公尺以上隔離綠帶，並得列入法定空地計算，並應自行闢建完成後，始得核發使用執照。及綠帶內側應設置高度 2 公尺以上、厚度 25 公分以上之實體防火隔離牆(基地出入口除外)，並設置適當消音、防震及安全設施。 2. 需設置氣體洩漏之防止及警報設施。 3. 土地及建物之使用除供與事業經營有關之辦公室、倉庫、單身員工宿舍外，僅供儲存分裝瓦斯、天然氣等相關設施使用。
電信事業 專用區	<ol style="list-style-type: none"> 一、經營電信事業所需之基礎設施：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)、衛星電台、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地台電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。 二、電信必要附屬設施： <ol style="list-style-type: none"> 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 3. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 4. 其他經市政府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關之設施： <ol style="list-style-type: none"> 1. 網路加值服務業。 2. 有線、無線及電腦資訊業。 3. 資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關之設施： <ol style="list-style-type: none"> 1. 電子資訊供應服務業。 2. 電信器材零售業。 3. 通信工程業。 4. 金融業派駐機構。 <p>基地開發如從事前述第三、四項之容許使用項目使用時，其視同公共設施用地變更為商業區，須依「台南市都市計畫變更申訴規定」規定辦理申訴。</p>
宗教專用區	供宗教及與宗教相關之使用為主，並經目的事業主管機關同意。
古蹟保存區	供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限，並經目的事業主管機關同意。
文化社教 專用區	除古蹟本體外，其餘土地依中密度住宅區之使用管制但須配合古蹟本體整體規劃。

任、公共設施用地

第十條 公共設施用地之容積率及建蔽率不得大於下表之規定：

編號	項目	建蔽率(%)		容積率(%)	備註
一	學校用地	文大用地	50	250	
		文中(國中)用地	50		
		文中(高中)用地	50		
		文中(國小)用地	50		
		私校用地	50		
二	機關用地	60		250	
三	市場用地	60		240	
四	停車場用地	平面使用	10	20	
		立體使用	80		
五	電信用地	60		250	
六	變電所用地	60		250	
七	加油站用地	40		120	
八	社教機構用地	60		250	
九	文化社教用地	60		200	1. 「社 E1」、「社 E2」應以提供各項文教設施為主，包括舉辦藝文活動設施、青年會館、社教機構、文化產業等各項活動設施，並配合提供社區居民集會及休憩之場所。 2. 「社 E3」應提供社區居民集會休憩及辦理各項文康社教活動並供教育部作為寄宿、會議、社區才藝教室等教育相關內容使用。
十	污水處理廠用地	60		120	
十一	公園用地、公園兼兒童遊樂場用地	面積在 5 公頃以下：15		45	1. 其中「公兒 E22」應至少留設不低於原面積(停 12)(0.08 公頃)之停車場面積。 2. 其中「公兒 E25」應至少留設不低於原面積(停 13)(0.24 公頃)之停車場面積。
		面積超過 5 公頃以上之部份：12		35	
十二	綠地及廣場用地	0		0	
十三	公墓用地	20		200	本公墓用地應整體規劃開發，應予綠化美化，並應於基地周圍設置寬度十公尺以上之綠帶，以增進當地景觀。

陸、建築物附設停車空間標準

第十一條 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	依第四類之規定。		

一、機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

(一) 機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。

(二) 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

第十二條 其中商業區(「商 E1」、「商 E4」、「商 E7」、「商 E8」)依「台南市都市計畫變更申饋規定」作商業區使用者、文教區(「文 8」)、社教機構用地(「社 E1」、「社 E2」及「社 E3」)其建築物附設汽車位應依第十一條規定加倍留設。

柒、退縮建築之相關規定

第十三條 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	分區及基地別	退縮建築規定
一	低住一、 低住二、 低住三	1. 「3-6-20M」(裕農路)兩側依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 2. 其餘應自計畫道路境界線退縮 2 公尺建築，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化，並不得加設封閉式圍籬及有頂蓋建築物。
二	商 43	商業區及停車場之土地開發建築時，建築基地面臨「公道 4」(林森路)部分應自計畫道路境界線退縮十公尺牆面線，面臨「4-35-15M」道路(崇善路)及「EI-2-15M」道路部分應自計畫道路境界線退縮六公尺牆面線、面臨「EI-3-12M」道路及其他八公尺計畫道路部分應自計畫道路境界線退縮四公尺牆面線，退縮部分得計入法定空地予以綠化。
三	機 E9	「機 E9」機關用地之土地開發建築時，建築基地面臨「4-35-15M」(崇善路)部分應自計畫道路境界線退縮十公尺牆面線，退縮部分得計入法定空地予以綠化。
四	都市計畫說明書載明應實施區段徵收或市地重劃地區有下列條件之一者： 1. 尚未配地地區。 2. 1000 平方公尺以上自低使用強度變更為高使用強度地區。	1. 住宅區及商業區應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中住宅區及商業區應分別自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺或 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。 2. 住宅區及商業區以外之其他使用分區及公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中其他使用分區及公共設施用地應分別自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺或 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，免留設騎樓地，退縮部分得計入法定空地予以綠化。
五	瓦斯專業特定專用區	本專用區非應退縮 10 公尺牆面線，退縮部分得計入法定空地予以綠化。
六	前述一、二、三、四、五項以外地區之基地	依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。

捌、相關獎勵

第十四條 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：(詳圖 10-1 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。

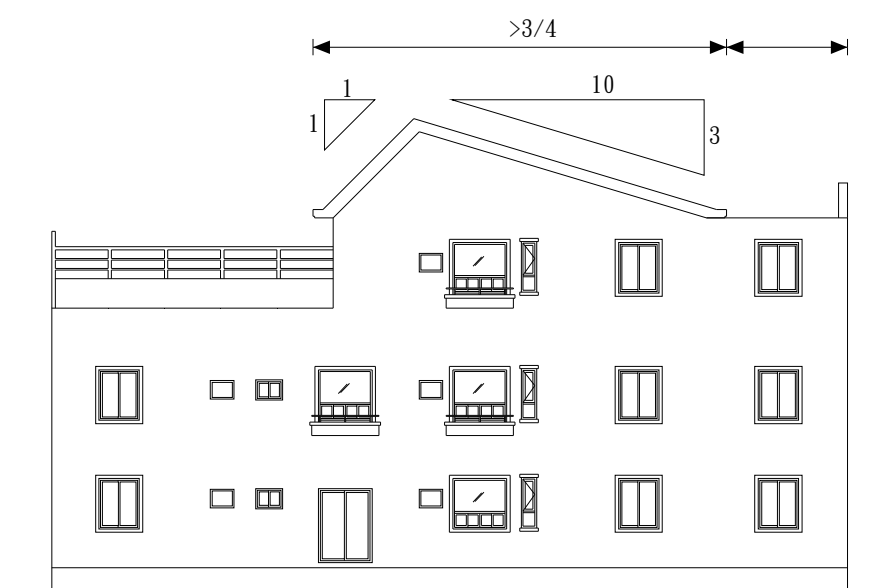


圖 10-1 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

玖、其他

第十五條 容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理，其中容積接受基地以商業區(商 E1)(詳圖 9-2 所示)為限，並得依「建築基地綜合設計鼓勵辦法」、「容積移轉辦法」、「建築物留設停車空間獎勵規定」申請提高容積率，但容積率上限不得大於 800%。

第十六條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「台南市東區都市設計審議規範」(詳附件)之規定辦理。

第十七條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。