

## 第七章 土地使用分區管制要點

第一條 計畫區各使用分區及用地，容積率及建蔽率規定如下表十。

表十 土地使用強度表

類別	項目	建蔽率(%)	容積率(%)
	中密度住宅區	60	220
	第二種住宅區	50	150
	第三種住宅區	50	200
	第四種住宅區	50	250
	「商 1」商業區	依據「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理	
	「商 62」商業區	80	250
	「商 63」商業區	80	305
	「商 64」商業區	80	160
	「古 24」古蹟保存區	60	160
學校用地	文小用地	40	150
	文中用地	40	200
	公園	15	45

第二條 計畫區各使用分區及用地允許使用項目如下：

(一) 「古 24」古蹟保存區為保存水交社地區特有眷村眷舍及眷村文化，文化局未來應供軍事暨眷村文化相關之展示解說服務、零售、住宿與(傳統美食)餐飲等使用，且 30%以上之樓地板面積應作為「軍事暨眷村文化使用」，上述之修護與再利用計畫應提古蹟主管機關許可後始得為之。並得經都市設計審議委員會同意後，供其他附屬相關使用。

(二) 「商 63」、「商 64」商業區允許使用項目如下：

(1)禁止使用項目依『都市計畫法台灣省施行細則』第十七條規定辦理。

(2)除第(1)項禁止使用項目外，並不得做以下使用：

- ①精神病院。
- ②公用事業設施。
- ③爆竹煙火零售業。
- ④娛樂服務業。
- ⑤特種服務業。
- ⑥殮葬服務業。
- ⑦宗祠及宗教建築。
- ⑧公害較輕微之工業。

前項各款細項內容如附表一。

附表一 台南市都市計畫商業區使用項目對照表

使用組別	使用項目
精神病院	精神病院
公用事業設施	(一) 公共汽車或其他公眾運輸場站設施。 (二) 捷運場站設施。 (三) 變電所。 (四) 煤氣、天然氣整壓站。 (五) 無線電或電視設施。 (六) 有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視公司。 (七) 鐵路客貨站及鐵路用地。 (八) 電信機房。 (九) 自來水或下水道抽水站。 (十) 自來水處理廠或配水設備。 (十一) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (十二) 線路維修中心。 (十三) 其他公用事業設施。
娛樂服務業	(一) 戲院、劇院、劇場、電影院。 (二) 歌廳。 (三) 夜總會、俱樂部。 (四) 兒童樂園。 (五) 電動玩具店。 (六) 樂隊業。 (七) 錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業 (八) 舞場、舞蹈表演場。 (九) 釣蝦、釣魚場。 (十) 視聽理容業、觀光理髮業。 (十一) 酒店。 (十二) 電腦網路遊戲。
特種服務業	(一) 酒家。 (二) 酒吧。 (三) 舞廳。 (四) 特種咖啡茶室。
宗祠及宗教建築	(一) 宗祠(祠堂、家廟)。 (二) 教堂。 (三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。
公害較輕微之工業	本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、公害防治、抽水機及其附屬設備),不超過十五馬力、電熱不超過六十千瓦(附屬設備與電熱不得流用於作業動力),作業廠房之總樓地板面積不超過三〇〇平方公尺者。其工廠性質規定如左: (一) 乳品(冰淇淋)製造業。 (二) 糖果及麵食烘焙業。 (三) 粉條類食品製造業。 (四) 製茶業。 (五) 即食餐食業。 (六) 雜項食品(食品添加物、水產加工食品、畜產加工食品、農產加工食品之酵母粉除外)製造業。 (七) 繩、纜、網製造業。 (八) 漁網製造業。 (九) 其他紡織品(麻紡織品除外)製造業。 (十) 成衣及服飾品製造業。 (十一) 紙製品(含紙容器)製造業。 (十二) 印刷業(報社印刷廠除外)。 (十三) 裝訂業。 (十四) 印刷有關服務業。 (十五) 未分類雜項工業製品(紙傘、人造紙花、人造聖誕樹、人造蓮草花、香包、米雕、瓢刻、貝殼製飾物、甲殼製飾物、果核製飾物、宮燈、印章)製造

使用組別	使用項目
	<p>業。碾穀業。</p> <p>(十六) 調味品(香料調配)製造業。</p> <p>(十七) 不含酒精飲料製造業。</p> <p>(十八) 針織業。</p> <p>(十九) 毯、氈製造業。</p> <p>(二十) 毛皮製品製造業。</p> <p>(二十一) 皮革製品(含皮鞋)製造業。</p> <p>(二十二) 印刷業(報社印刷廠)。</p> <p>(二十三) 製版業。</p> <p>(二十四) 化妝品製造業。</p> <p>(二十五) 家用電器製造業。</p> <p>(二十六) 照明器具製造業。</p> <p>(二十七) 資料儲存及處理設備製造業。</p> <p>(二十八) 視聽電子產品製造業。</p> <p>(二十九) 通信機械器材製造業。</p> <p>(三十) 其他電力及電子機械器材(電工器材)製造修配業。</p> <p>(三十一) 汽車零件(電器裝置)製造業。</p> <p>(三十二) 科學、光學及工業等精密器械製造業。</p> <p>(三十三) 鐘錶製造業。</p> <p>(三十四) 醫療機械器材設備製造業。</p> <p>(三十五) 珠寶及貴重金屬製品製造業。</p> <p>(三十六) 製冰業。</p> <p>報社印刷廠、製冰業之冷藏設施、工業大樓之使用馬力、電熱數及作業廠房之總樓地板面積不受前項之限制。</p> <p>另本組非屬工廠性質者如左：</p> <p>(一) 環境檢測服務業。</p> <p>(二) 廢棄物代清除業。</p>
爆竹煙火零售業	爆竹煙火零售業
殮葬服務業	<p>(一) 殯儀館。</p> <p>(二) 葬儀用品。</p>

(三)本案公共設施得依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」辦理。

(四)其餘未規定者，依都市計畫法臺灣省施行細則及相關規定辦理。

### 第三條 公共開放空間系統

計畫區內建築基地指定留設無遮簷人行道與綠化步道等公共開放空間應按圖九規定辦理。

第四條 本計畫區公道以南地區內之建築基地、公共設施用地，臨計畫道路一律至少應退縮 5M 無遮簷人行道，其中臨道路境界線應設置 1.5M 寬之喬木及複層植生帶，臨建築牆面線應設置至少 2.5M 淨寬之滲水步道。

第五條 最小基地面積與土地細分：

本計畫區各街廓最小基地面積除按圖十規定辦理外，其餘依據相關規定辦理。但鄰地已建築完成，無法合併建築或基地條件特殊者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

### 第六條 停車空間

(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八規定辦理，其中由住宅區變更為商業區街廓內建築物應附設汽機車數量依據表十一規定二倍附設。

1.本條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需求予以彈性轉換之，但轉

表十一 各項建築使用類別之停車空間設置基準表

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。	每滿 150 平方公尺設置一輛	每滿 50 平方公尺設置一輛	每滿 2000 平方公尺設置一輛
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	每滿 150 平方公尺設置一輛	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。	每滿 150 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 2000 平方公尺設置一輛
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。	每滿 200 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 3000 平方公尺設置一輛
第五類	前四類以外建築物	依第四類之規定。		

換之停車面積不得超過各停車面積的百分之二十。

4.本條規定留設貨車裝卸位：

(1)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：

A.小貨車裝卸位：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

B.大貨車裝卸位：長 13m，寬 4m，淨高 4.2m。

(二)本計畫區內各街廓內建築基地停車場出入口應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。

第七條 計畫區開發時，區內現有喬木應納入整體規劃，妥予保存。

第八條 本計畫區應依「擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化區)案都市設計準則」(詳附件)之規定辦理，始得申請相關執照或進行施工。

第九條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

第十條 本計畫區依都市計畫容積移轉實施辦法規定指定容積接受基地範圍如圖十一。

第十一條 本計畫區建築物於最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為建築面積百分之三以上者，得增加該層樓斜屋頂投影面積 20%之樓地板面積。