

第七節 土地使用分區管制要點

經本案變更後，中西區全區土地使用分區管制要點說明如下。

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 一、住宅區之使用強度依本市住宅區分組原則，區分為以下組別進行管制，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

| 住宅區編號 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 備註 |
|------------------|--------|--------|---|
| 住四 | 60 | 180 | |
| 住五 | 60 | 210 | |
| 住六 | 60 | 240 | |
| 住四(附) (詳圖四-8) | 60 | 180 | 1. 85 年 6 月 15 日發布實施之「變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討案)」變更一-6 案，由學校用地變更為住宅區。 2. 原附帶條件規定：建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 175%。配合本計畫變更三-1 案容積整併作業，附帶條件修正為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%。 |
| 住四(附) (詳圖三-8) | 60 | 180 | 1. 本計畫變更二-9 案，由道路用地變更為住宅區。 2. 附帶條件規定：應依「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」。 |

二、本計畫區內面臨 18 公尺以上計畫道路之住宅區基地且其申請之建築基地臨接 18 公尺計畫道路面寬達 15 公尺以上者，於申請建築時，其法定容積准予提高至 240%。(詳圖四-9)

第四條 住宅區使用性質依都市計畫法相關規定辦理。

參、商業區

第五條 商業區除未完成擬定細部計畫者，應依另案擬定之細部計畫管制外；其他商業區之使用強度依本市商業區分組原則，區分為以下組別進行管制，建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

| 商業區編號 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 備註 |
|---|------------------|--------|--|
| 商一(62)(附)、 商一(63)(附)、 商一(64)(附)、 商一(66)(附)、 商一(67)(附) | 60 | 200 | |
| 商四(1) | 80 | 320 | |
| 商特-1 | 60 | 420 | 府城隍廟北側衛民新村 |
| 商1(附) (詳圖四-10) | 依未來另案擬定之細部計畫內容管制 | | 1. 運河南路南側，由原「批2」批發市場用地變更 2. 擬定細部計畫內容配合中國城更新計畫辦理。 |
| 商一(1)(附) (詳圖四-11) | 60 | 200 | 1. 附帶條件規定：未來該地區申請開發建築，應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」住宅區變更為商業區之回饋比例及回饋辦法執行辦理。 2. 應於本案公告發布實施五年內，依商業區申請新建、增建、改建或變更使用，未依限辦理者，下次通盤檢討時考量調整其使用類別，降低其使用強度。(分區內原有合法建築不在此限) |
| 商四(1)(附) (詳圖四-12) | 80 | 320 | 1. 文中20(台南啟聰學校)東側商業區 ¹ ：由「文中20」原學校用地變更。 2. 附帶條件規定：依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」第四-(一)條規定，本變更內容係回復原使用分區，爰依規定得免回饋。 |
| 商四(1)(附) (詳圖四-13) | 80 | 320 | 1. 「綠2」小西門圓環東北側商業區 ² ：由原「4-9-18M」道路用地變更。 2. 附帶條件規定：為保留現有具歷史特色及風格之建築立面，應於細部計畫研訂適當的管制措施，並於核發建照前，應先經本市都市設計委員會審議。 |

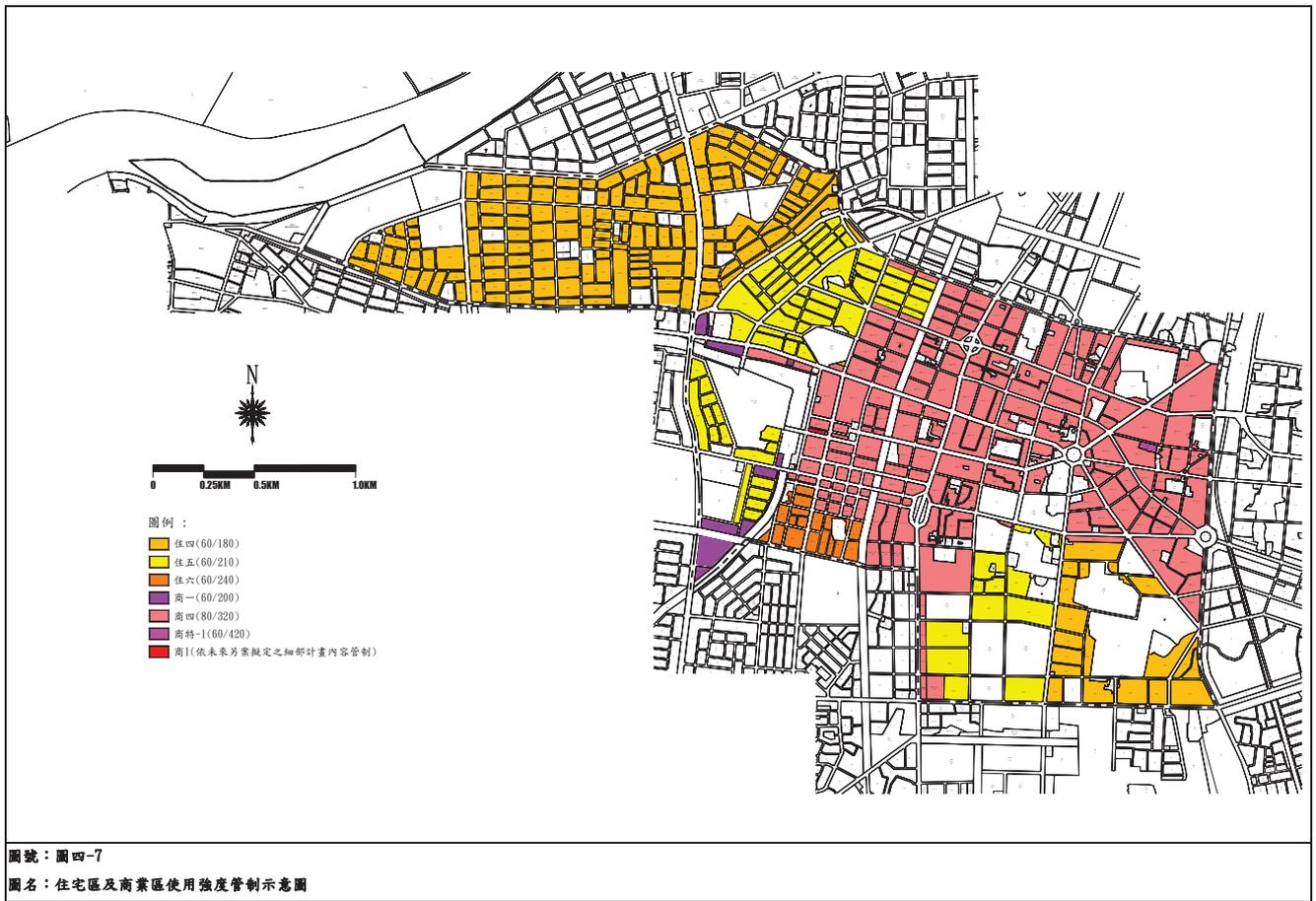
¹ 98年11月4日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更二-1案

² 98年11月4日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」變更三-4案

| | | | |
|---|----|-----|---|
| | | | 3. 依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」第四-(二)條規定，本案變更內容係依實際使用現況調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得，得免予回饋。 |
| 商四(1)(附) (詳圖四-14) | 80 | 320 | 1. 本計畫變更二-8案，由道路用地變更為商業區。 2. 附帶條件規定：應依「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」。 |
| 商四(1A)(附) (詳圖四-15、四-16)： 1. 永華路、海安路交叉口東北角商業區等三個街廓 2. 西門路及健康路口商業區街廓 | 80 | 320 | 1. 本地區未來土地使用內容及強度建議比照周邊商業區進行管制。 2. 附帶條件規定：未來該地區申請開發建築，應依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」住宅區變更為商業區之回饋比例及回饋辦法執行辦理。 |

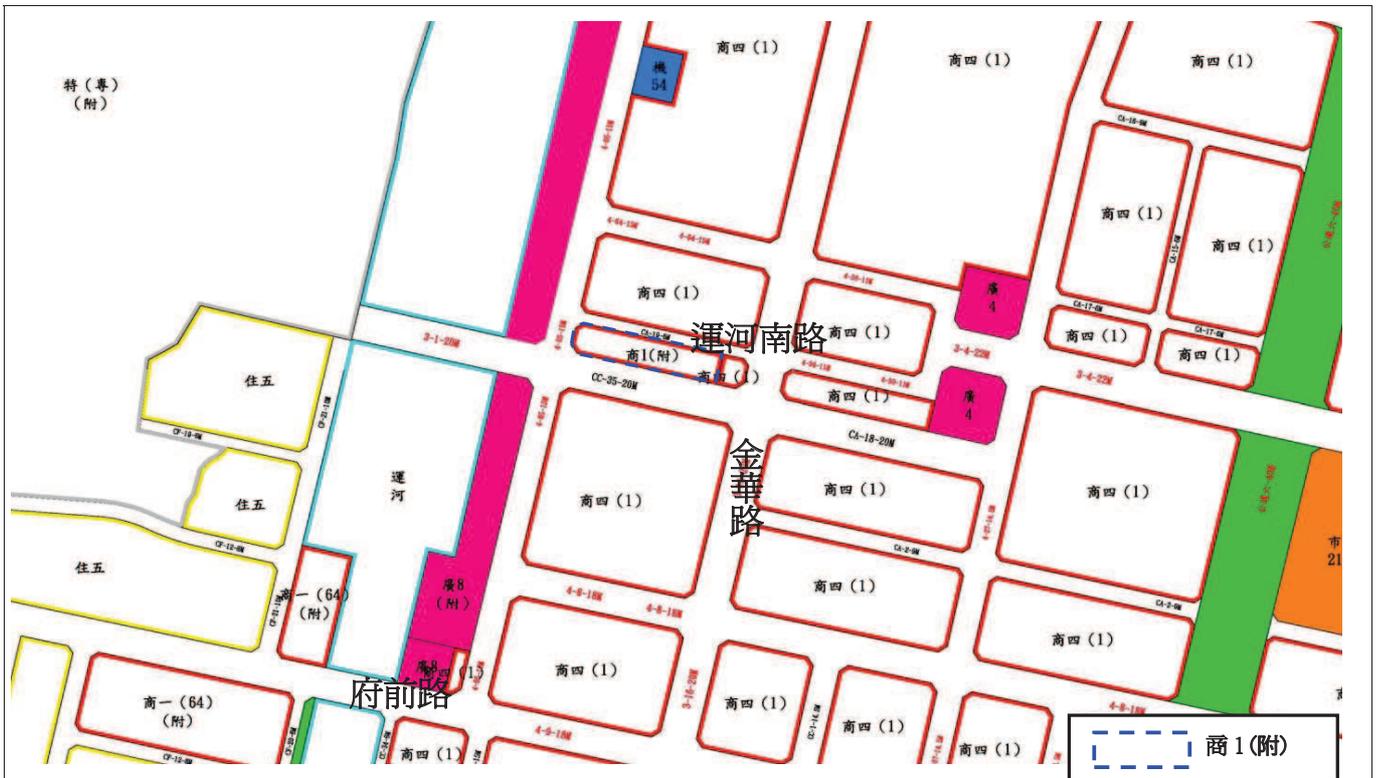
第六條 商業區除未完成擬定細部計畫者，應依另案擬定之細部計畫管制外；其他商業區之使用性質依下規定管制：

- 一、商業區使用性質依都市計畫法台灣省施行細則規定辦理。
- 二、「商一 62(附)」、「商一 63(附)」、「商一 64(附)」、「商一 66(附)」、「商一 67(附)」、「商一(1)(附)」、「商四(1)(附)」、「商四(1A)(附)」應依「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。
- 三、「商一 64(附)」(原加油站用地變更為商業區部分)僅能作為飲食業使用，且建築高度不得超過6公尺或二層樓，並得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉，但因條件特殊者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，不受本條文部分之規定。





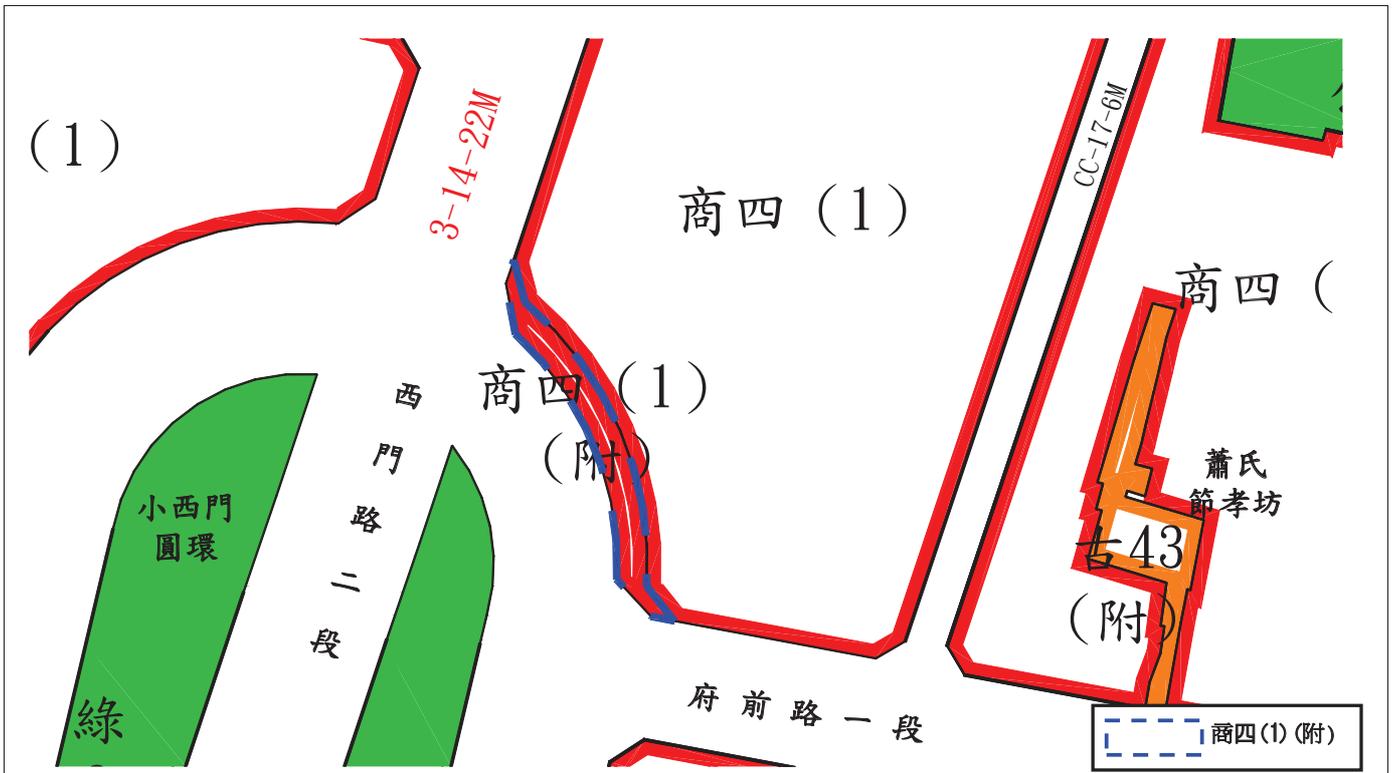
圖號：四-8
圖名：中西區「住四(附)」位置示意圖



圖號：四-10
 圖名：中西區「商1(附)」位置示意圖

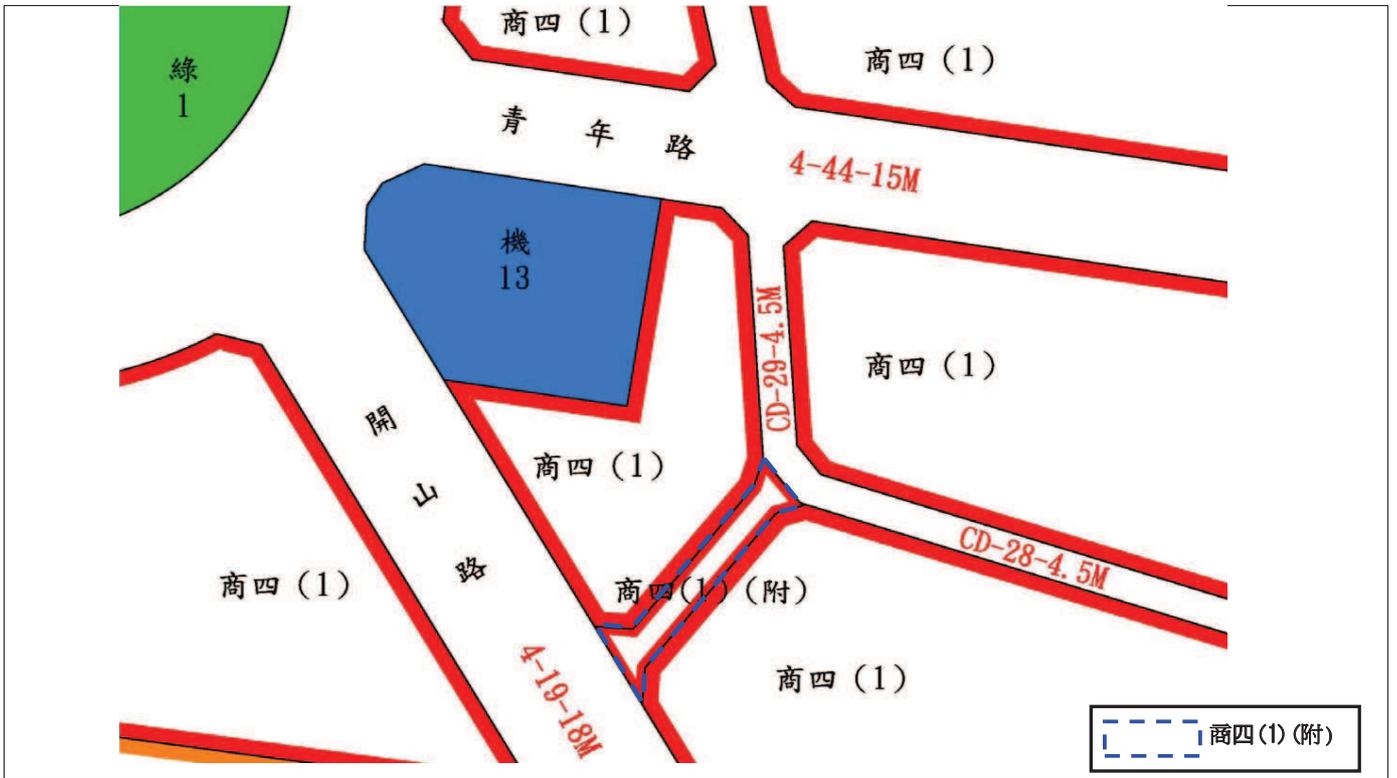


圖號：四-12
圖名：中西區「商四(1)(附)」位置示意圖

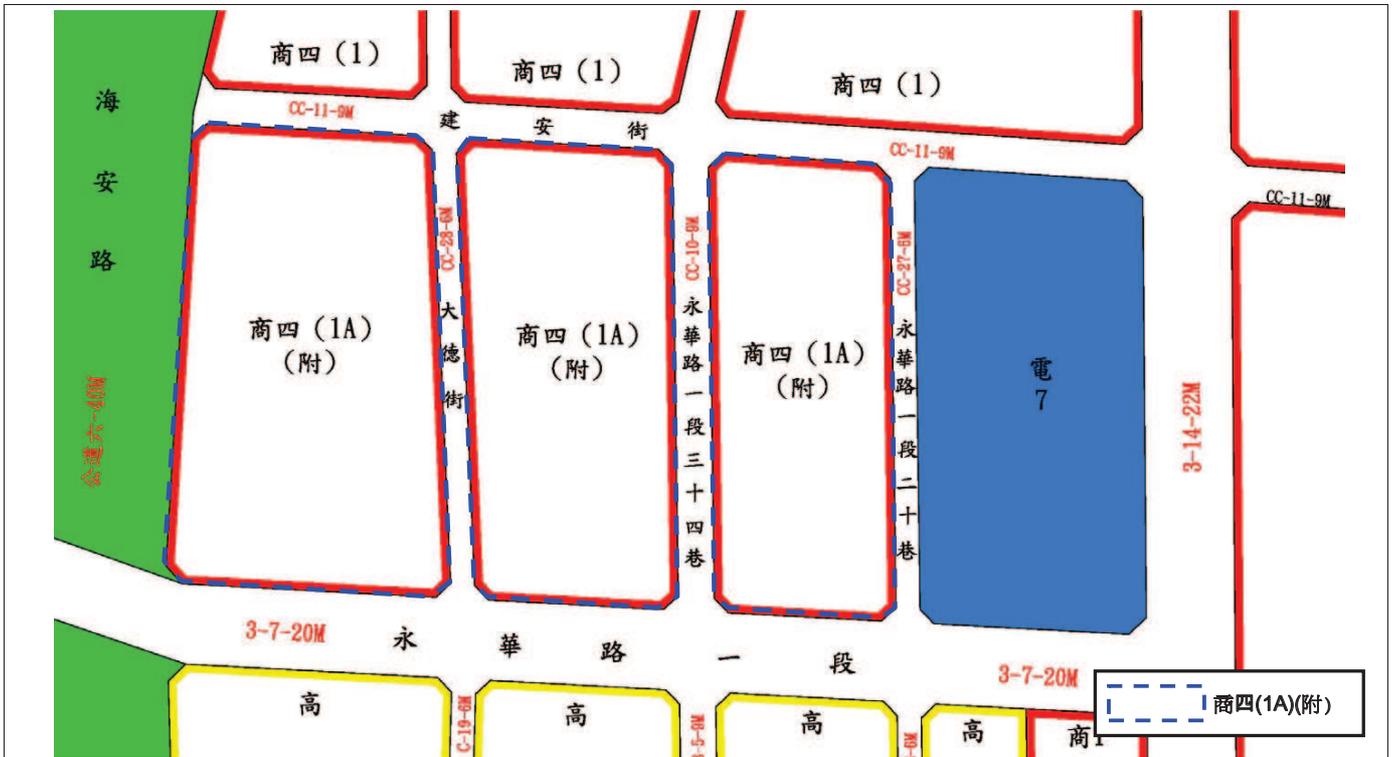


圖號：四-13

圖名：中西區「商四(1)(附)」位置示意圖

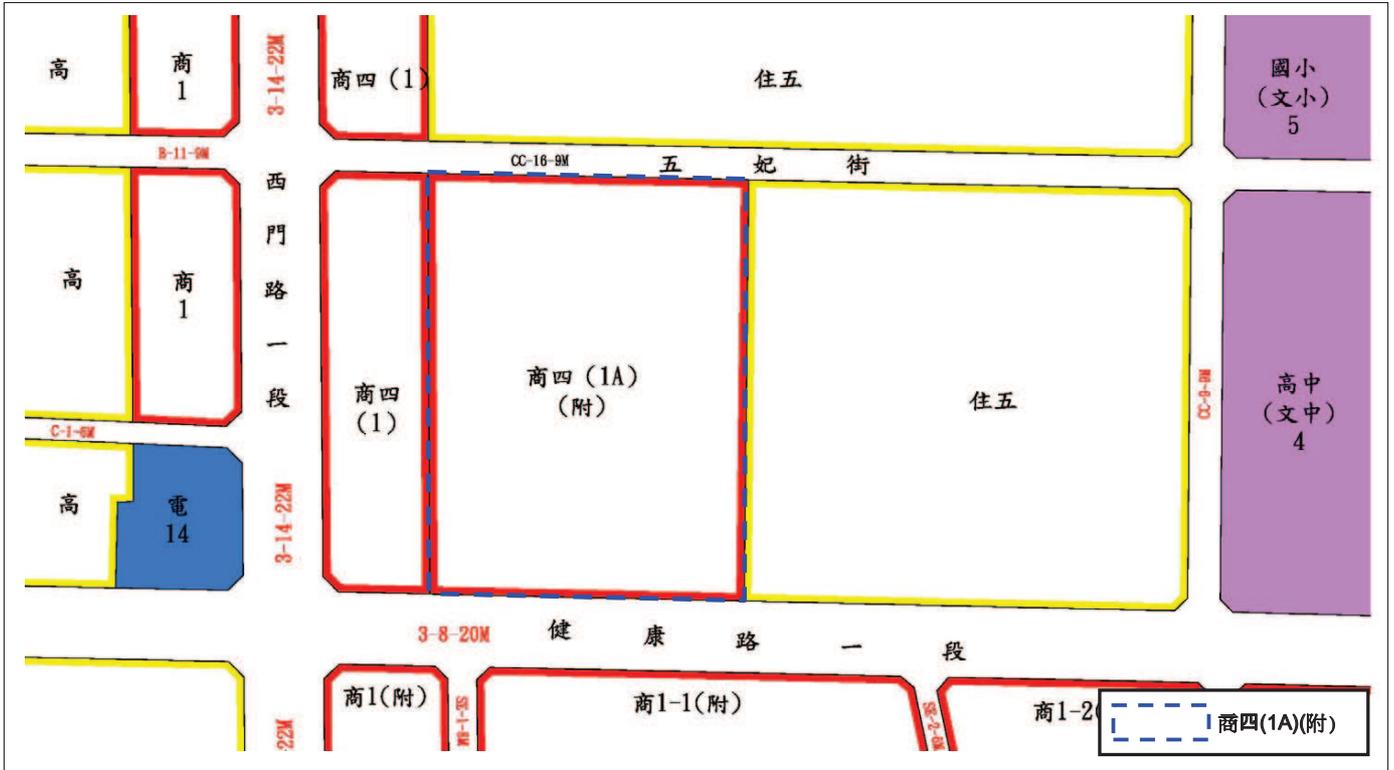


圖號：四-14
圖名：中西區「商四(1)(附)」位置示意圖



圖號：四-15

圖名：中西區「商四(1A)(附)」位置示意圖



圖號：四-16

圖名：中西區「商四(1A)(附)」位置示意圖

肆、古蹟保存區

第七條 古蹟保存區使用強度規定如下表：

| 分區別 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 備註 |
|-------|--------|--------|---|
| 古蹟保存區 | 60 | 160 | 基於維護私有土地既有權益，原計畫屬商業區之私有土地，經變更為古蹟保存區者，得維持其原商業區之容積率進行使用或申請容積移轉。 |

第八條 古蹟保存區使用性質規定如下：

古蹟保存區內土地使用容許使用項目應由古蹟主管機關會同有關機關，依實際情況作必要之審定。

伍、特定專用區

第九條 特定專用區使用強度規定如下表：

| 分區別 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 備註 |
|-------|--------|--------|----|
| 特定專用區 | 60 | 480 | |

第十條 特定專用區使用性質比照「都市計畫法台灣省施行細則」有關商業區之規定辦理，但不得為工廠類之使用。

陸、其他分區

第十一條 其他分區使用強度規定如下表：

| 編號 | 分區別 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 備註 |
|----|---------|--------|--------|----|
| 一 | 保存區 | 60 | 160 | |
| 二 | 電信事業專用區 | 50 | 200 | |

第十二條 其他分區使用性質規定如下：

| 分區別 | 容許使用項目及相關管制規定 |
|---------|---|
| 電信事業專用區 | <p>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。</p> <p>二、電信必要附屬設施：</p> <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. 網路增值服務業。 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。 五、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回饋規定」規定辦理回饋。 |
| 保存區 | 依都市計畫法及相關法令規定辦理。 |

柒、公共設施用地

第十三條

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 | 學 | 大專學校用地 | 50 | 250 | |
| | 校 | 高中(職)學校用地 | 50 | 200 | |
| | 用 | 國中學校用地 | 50 | 150 | |
| | 地 | 國小學校用地 | 50 | 150 | |
| 二 | 機關用地 | 60 | 250 | | |
| 三 | 電信事業用地 | 60 | 400 | | |
| 四 | 郵政用地 | 60 | 400 | | |
| 五 | 市場用地 | 80 | 240 | | |
| 六 | 停車場用地 | 10 | 20 | 平面使用 | |
| | | 80 | 960 | 立體使用 | |
| 七 | 社教用地 | 60 | 250 | 「社1」社教用地建蔽率為50%。 | |
| 八 | 體育場所用地 | 50 | 250 | | |
| 九 | 廣場用地、綠地 | 0 | 0 | | |
| 十 | 公園及公(兒)用地 | 15 | 45 | 有頂蓋之建築物，用地面積在5公頃以下者。用地面積超過5公頃者，其超過部份以左列數值計算。 | |
| | | 12 | 35 | | |
| 十一 | 加油站用地 | 40 | 120 | | |
| 十二 | 自來水事業用地 | 60 | 250 | | |
| 十三 | 污水處理廠用地 | 60 | 120 | | |
| 十四 | 變電所用地 | 60 | 400 | | |

第十四條 公共設施用地使用性質規定如下：

| 用地別 | 容許使用項目及相關管制規定 |
|------------|---|
| 體育場所用地 | <p>一、「體3」體育場所用地內設置一處可供武街、舞蹈等競技表演及籃球、排球、羽球等運動比賽，及各類運動休閒、工商展售及藝文活動之主場館，其空間及設備應能符合籃球、排球、羽球等球類之國際競賽標準場區配置，並提供武街、舞蹈等運動之競賽與表演場，活動面積需達 60m*44m，觀眾席次至少為五千席以上，其中固定席至少為三千席。戶外空間應規劃景觀設施，並設置青少年運動空間。</p> <p>二、「體3」體育場所用地內應提供停車場等必要配套措施。</p> <p>三、「體3」體育場所用地得提供運動休閒中心之附屬事業使用，並以有關運動、休閒、教育、商場、餐飲等設施使用為主，其中商業設施總地板面積，不得大於法定容積樓地板面積百分之四十五，其容許使用項目規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 禁止使用項目：舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室、理髮業、電子遊藝場（限制級）。 2. 建議使用項目：詳如下表所列。 3. 其他經本府目的事業主管機關審查核可之附屬事業使用項目。 <p>四、「體3」體育場所用地規劃時，應連同市政中心及鄰近地區之停車與交通需求詳加評估，並妥善規劃交通及停車設備。又依前項規定進行開發及使用前，應提出經本府交通處審查通過之交通衝擊評估及研提交通改善方案，且依環境影響評估法規定完成環境影響評估後始得申請建築或使用。</p> |
| 社 2(公園路西側) | 供市立第二幼稚園及其他文教、社教機構使用 |
| 機關用地 | 依都市計畫法及相關法令規定辦理 |
| 其他公共設施用地 | 依都市計畫法及相關法令規定辦理。 |

體育場所用地「體3」建議使用項目一覽表

| 類別 | 項目 | 營業項目代碼 |
|------|---|---|
| A1 類 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 戲(劇)院、電影院、歌廳、觀覽場。 2. 觀眾席面積在 200m² 以上之下列場所：體育館(場)、音樂廳、集會堂(場)。 | J601010 藝文展覽業 J602010 演藝活動業 JB01010 展覽服務業 J403011 電影片映演業 |
| B1 類 | 三溫暖場所(提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所)。 | JZ99020 三溫暖業 JZ99120 一般浴室業 |
| B2 類 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 百貨公司(百貨商場)商場、市場(超級市場、零售市場、攤販集中場)、展覽場(館)。 2. 樓地板面積在 500m² 以上之下列場所：店舖、一般零售場所、日常用品零售場所。 | F2 零售業 F3 綜合零售業 F4 國際貿易業 |
| B3 類 | 1. 小吃街。 | F5 餐飲業 |

| | | |
|------|---|--|
| | 2.樓地板面積在 300m ² 以上之下列場所：餐廳、飲食店、一般咖啡館(廳、店無服務生陪侍)、飲茶(茶藝館)(無服務生陪侍)。 | |
| D1 類 | 1.保齡球場、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所(三溫暖除外)、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構(供休閒、育樂之服務設施)、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。 2.資訊休閒服務場所(提供場所及電腦設備採光收費方式,供人透過電腦連線擷取網路上資源或利用電腦功能以磁碟、光碟供人使用之場所)。 | J801030 競技及休閒體育場館業 J802010 運動訓練場 J803010 體育表演業 J803020 運動比賽業 J201031 短期補習班 J701020 遊樂園業(限室內) J701040 休閒活動場館業 J701070 資訊休閒業 JZ99110 瘦身美容業 |
| D2 類 | 1.會議廳、展示廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文台、藝術館。 2.觀眾席面積未達 200m ² 以下之下列場所：體育館(場)、音樂廳、集會堂(場)。 | |
| G1 類 | 含營業廳之下列場所：銀行、郵局。 | H101 銀行業 H106 郵政儲金匯兌業 |
| G2 類 | 1.電信局(公司)郵局、自來水及電力公司之辦公室。 2.政府機關(公務機關)、一般事務所、自由職業事務所、辦公室(廳)、員工文康室、旅遊及運輸業之辦公室、投資顧問業辦公室、有線電視及廣播電台除攝影棚外之其他用途場所、少年服務機構綜合之服務場所。 3.K 書中心、小說漫畫出租中心。 | I601010 租賃業 JZ99990 其他服務業(K 書中心) |

捌、建築物附設停車空間標準

第十五條 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 2,000 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 2,000 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 3,000 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。

第十五條之一 開發基地建築線單面臨接海安路，依前條規定汽車停車空間標準檢討，須附設法定停車位 5 輛以下者得申請免設停車空間。

第十六條 第十五條第二類之建築物如僅面臨 3 m 以下之既成道路者³，樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛汽車停車位。

第十七條 商一(62)(附)、商一(63)(附)、商一(64)(附)、商一(66)(附)、商一(67)(附)等商業區，供本要點第十五條基準表第二類以外使用之建築基地，為保持交通車流之順暢，其汽、機車停車位應依該條規定加倍留設。

玖、退縮建築規定

第十八條 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 | 海安路自民族路起至府前路間路段兩側建築基地 | 1. 排除「臺南市騎樓地設置自治條例」之規定，不設騎樓地。 2. 建築基地臨接海安路兩側申請開發建築時，應自計畫道路境界線退縮 0.5 公尺或退縮至少 4.25 公尺以上指定牆面線，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 3. 建築基地臨接海安路側，建築物牆面線自建築線退縮 0.5 公尺者，除依都市設計審議規範規定設置之廣告物、雨遮及照明燈具外，不可設置任何形式之頂蓋及固定物，其地面應與人行道齊平。 4. 建築基地臨接海安路側，建築物牆面線自建築線退縮 4.25 公尺以上者，其臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。 5. 建築基地臨接海安路側，建築物三樓以下部分應緊鄰牆面線建築，第四樓以上部分應自牆面線退縮至少 2 公尺建築。但斜屋頂簷口及天溝得凸出牆面線 50 公分。 |
| 二 | 「體 3」體育場所用地 | 建築基地申請開發建築時，應至少自計畫道路境界線退縮 10 公尺指定牆面線，臨計畫道路境界線並應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 4 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 |
| 三 | 1. 「體 3」體育場所用地以外其他公共設施用地 2. 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. 建築基地申請開發建築時，應至少自計畫道路境界線退縮 5 公尺指定牆面線，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 2. 住宅區退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行。 |

³ 本條文所稱「臨 3M 以下之既成道路者」適用認定，業經台南市第 287 次都市計畫委員會研議釋疑。

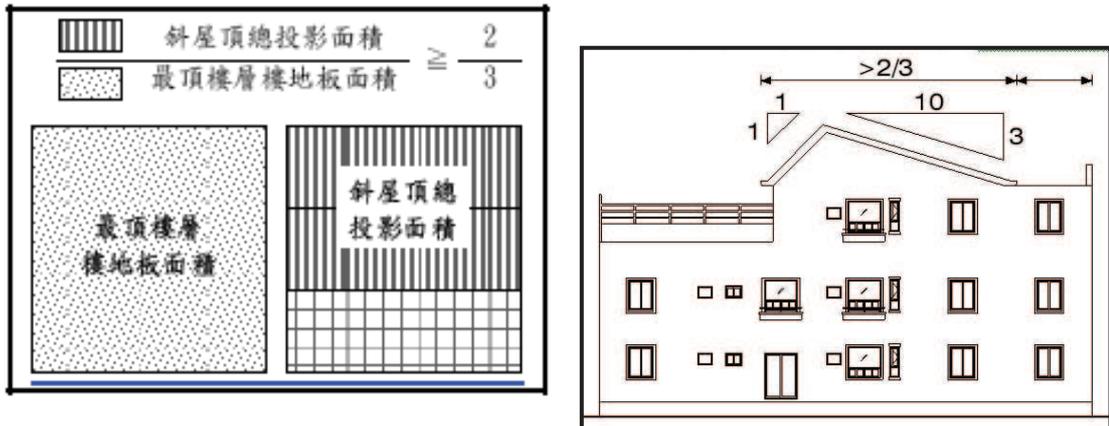
| | | |
|---|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ■ 尚未配地地區。 ■ 1,000 平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度地區。 | <p>3. 商業區退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置1.5公尺寬之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。</p> <p>4. 公共設施用地退縮部分，其臨計畫道路境界線應設置1.5公尺寬之喬木植生帶及3公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行。</p> |
| 四 | 商一(67)(附)商業區 | 建築基地申請開發建築時，應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮5公尺牆面線，並應自計畫道路境界線至少留設3公尺之無遮簷人行道供公眾通行，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。 |
| 五 | 商一(62)(附)、商一(63)(附)、商一(64)(附)商業區面臨運河基地 | 建築基地申請開發建築時，應自水岸退縮4公尺予以植栽綠化，並設置無遮簷人行道供公眾通行，如因基地條件特殊，經台南市都市設計審議委員會審議通過者，得以通廊型式留設，留設部分得不計入容積，而通廊型式與淨高之規定需經台南市都市設計審議委員會審議。 |
| 六 | 古蹟保存區 | 免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地，並不受面臨現有巷道基地退縮建築線之規定限制，維護古蹟原貌。 |
| 七 | 「商特-1」商業區(府城隍廟北側臨衛民街) | 建築基地於申請開發建築時，臨衛民街及臨「廣C4」廣場用地側，應退縮5公尺指定牆面線，退縮部分得計入法定空地；另退縮部份應於臨計畫道路及廣場用地側設置1.5公尺寬之綠帶，其餘部分須留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。 |
| 八 | 鄰「3-59-20M」(民權路)之住宅區(詳圖四-17) | 依「台南市騎樓地設置自治條例」辦理，並規定設置無遮簷人行道。 |
| 九 | 前述一~八項以外地區之基地 | 依「台南市騎樓地設置自治條例」辦理。 |



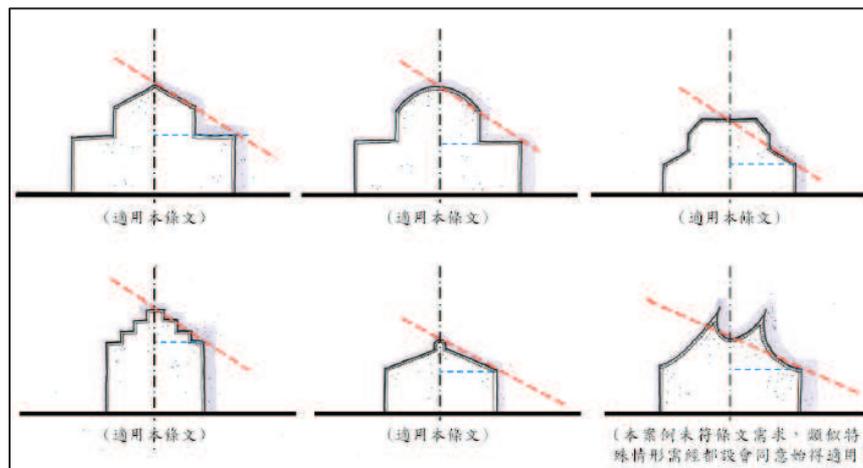
圖號：四-17
圖名：中西區臨「3-59-20M」民權路之住宅區位置與範圍示意圖

拾、相關獎勵

第十九條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地



- 一、斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。
- 二、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。



- 三、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。

- 四、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，不得直接飛濺地面。
- 五、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
- 六、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
- 七、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

第廿條

容積獎勵及稅捐獎勵措施：

一、鼓勵大面積基地開發說明⁴

(一)申請條件

- 1.面臨寬度 18M 以上計畫道路之商業區，且申請開發面積大於 1,000 m² 以上。
- 2.面臨寬度 18M 以上計畫道路之住宅區，且申請開發面積大於 1,500 m² 以上。

(二)審議方式：都市設計審議

(三)經審議通過後建蔽率及容積率調整

- 1.住宅區：建蔽率不超過(含)40%，並依本項回饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至 400%。
- 2.商業區：建蔽率不超過(含)60%，並依本項回饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至 420%。
- 3.惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。

(四)退縮建築規定

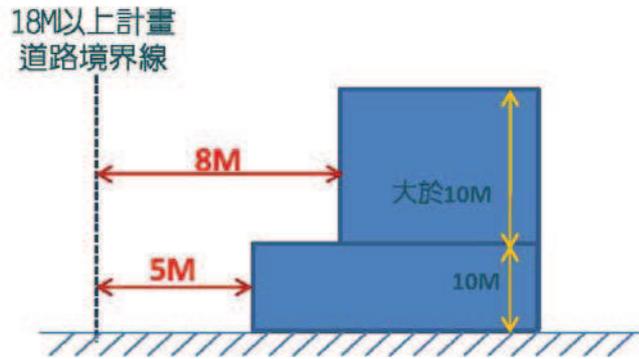
申請本項容積調整提升之基地，建築物高度在 10M(含)以下者，應自道路境界線退縮 5M 建築；建築物在 10M 以上者，應自道路境界線退縮 8M 建築。(建築高度退縮如附圖所示。)

(五)回饋辦法：詳附件「鼓勵大面積開發規定說明」

(六)申請本項容積調整提升之基地，依相關規定適用之容積獎勵合計不得

⁴ 有關本條文之基準容積認定、鄰接計畫道路面寬及退縮建築等執行疑義，業經台南市都市計畫委員會第 284 次會議解釋說明。

超過提升容積率之 50%。



附圖 退縮建築高度規定說明示意圖

- 二、符合「台南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」，依其規定辦理。
- 三、經都市計畫指定為都市更新地區內之建築基地面積達 100 m² 以上者，得依「都市更新條例」規定適用其稅捐獎勵規定。

第廿一條 特定專用區之大眾運輸設施提供與容積獎勵：

- (一) 考量未來地區性大眾運輸軌道系統(如輕軌)之建設時程，本府得指定部分街廓土地留設供停靠之使用區，該部分土地面積得計入法地空地計算，其留設地點、面積及停靠月台位置，應俟本府核定後辦理。
- (二) 建築基地提供大眾運輸設施之出入口、人行陸橋或人行地下穿越道等公眾使用之服務性或公益性設施，經本市都市設計審議委員會審議通過，該等用地得不計入樓地板面積，並得就其所提供公共使用之樓地板面積，給予等面積之容積獎勵。

第廿二條 本計畫區內之建築基地容積獎勵上限規定如下：

- 一、符合本要點第廿條或其他法令規定獎勵容積者，得同時適用之。
- 二、除依「都市更新條例」及依本要點第廿條從其規定外，依相關規定容積獎勵後之總容積不得超過原法定容積之 1.5 倍。

拾壹、其他

第廿三條 本地區容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理。

第廿三條之一 有關本計畫容積接受地區劃分如下：

- 一、禁止容積接受地區。
- 二、須經都市設計審議始得接受容積地區。
- 三、容積可接受地區。

相關規定及位置示意圖詳表三-6 及圖三-9。

第廿四條 海安路人行空間應加強喬木植栽，以形塑景觀及林蔭物理環境。

第廿五條 「體3」用地東側「CF-2-10M」細部計畫道路，應予適度植栽綠化，其與東側住宅區臨接處得免設置道路交叉截角。

第廿六條 另運河星鑽特定專用區需依下列規定辦理：

- 一、建築基地規模
 - (一) 本計畫區基地之最小建築規模，不得小於 5,000 m²。
 - (二) 本計畫區建築基地地下層最大開挖率不得大於 70%。
- 二、本計畫區建築物高度除相關法令另有規定外，不予限制。
- 三、本計畫區之各類建築物及公共設施用地應設置夜間照明設施。
- 四、本計畫區鄰近運河之帶狀開放空間應以破堤方式進行規劃設計。
- 五、本計畫區土地使用分區管制要點內容如確有調整之必要性，得於另行擬定細部計畫時，提經本市都市計畫委員會審議同意後予以調整。

第廿七條 最小建築基地面積：

- 一、臨「2-2-30M」之「商一(67)(附)」商業區，未來開發建築基地面積不得小於 1,000 m²，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 1,000 m²經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。
- 二、臨運河之「商一(63)(附)」商業區，未來開發建築基地面積不得小於 300 m²，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致剩餘面積不足 300 m²經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

位置示意圖詳圖四-18 所示

第廿八條 整體規劃區：

- 一、運河星鑽特定專用區需以整體規劃方式辦理，但得分期開發。
- 二、部分「商一（62）（附）」、「商四（1）」、「商1（附）」及部分「商一（64）（附）」商業區等分區未來開發建築，應整體規劃並經本市都市設計審議委員會審查。

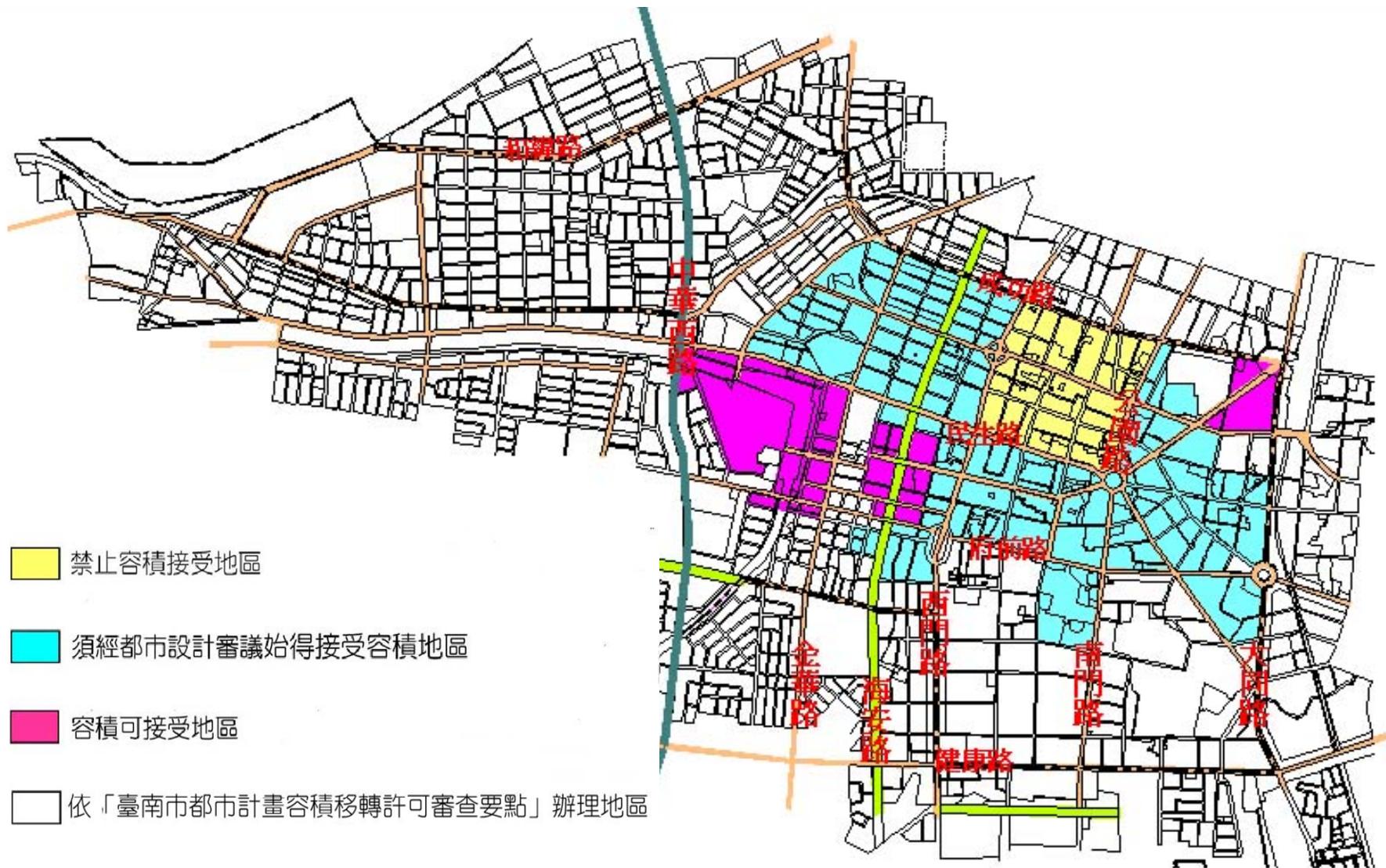
位置示意圖詳圖四-18 所示

第廿九條 本計畫區建築基地之各項開發行為應依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理（詳都市設計審議規範）。

第三十條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

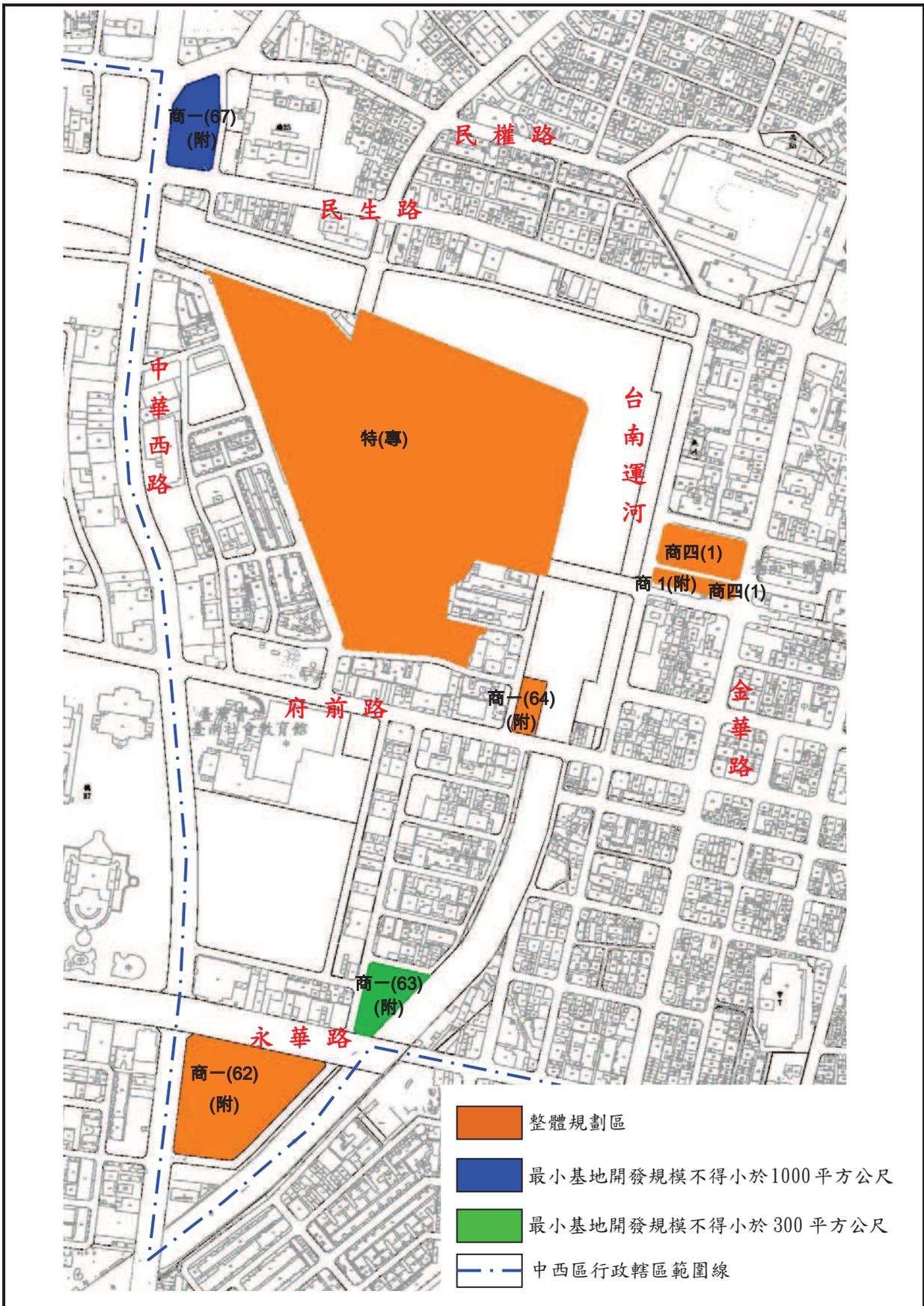
表三-6 中西區內容積接受地區說明

| 項目 | 說明 | |
|--------------------|--|--|
| 容積可接受地區 | 火車站前商業區 | 由於火車站具有交通轉運功能，且配合火車站前地區發展劃設為可接受容積移入地區。 |
| | 海安路(地下化範圍)兩側商業區 | 海安路兩側地區，因有地下化停車場，活動承載力較高，並有海安路綠園道。故劃設為可接受容積移入地區。 |
| | 運河兩側地區之商業區及特定專用區 | 運河兩側地區因有大面積水域之永久性開放空間，故劃設為可接受容積移入地區。 |
| 須經都市設計審議始得接受容積移入地區 | <p>一、接受容積移入需經都市設計審議地區，劃設範圍以府城歷史風貌指標地區為主，包括孔廟文化園區、舊五條港周邊地區、小西門圓環東北側商業區及中西區內古街道及緊鄰古街道之建築基地，以保護區內古蹟及歷史建物並維持整體文化景觀風貌。</p> <p>二、審議規定如下：</p> <p>(一)審議原則：</p> <p>接受容積移入需經都市設計審議地區，劃設範圍以府城歷史風貌指標地區為主，包括孔廟文化園區、舊五條港周邊地區、小西門圓環東北側商業區及中西區內古街道及緊鄰古街道之建築基地，以保護區內古蹟及歷史建物並維持整體文化景觀風貌。</p> <p>故其可否接受容積移入之管制標準，應略低於禁止容積移入地區之規定，但高於可接受容積移入基地與其他依「都市計畫容積實施辦法」、「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」及其他相關法令規定可接受容積移入地區之規定。</p> <p>(二)申請審議基地條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.古蹟(定著範圍)、古蹟保存區、歷史建築所在基地及其鄰接或隔道路臨接之基地(詳後附圖一)，為禁止容積移入基地。 2.歷史巷道兩側臨接基地(詳後附圖二)為禁止容積移入地區。 3.前述古蹟、歷史建築依主管機關公告或指定為準。 4.其餘位於「須經都市設計審議始得接受容積移入地區」之其他基地，申請容積接受基地面積應超過 1,000 m²，並於都市設計審議應檢核項目中，載明下列項目。 <ol style="list-style-type: none"> (1)基地區位及其於古蹟、歷史建物之區位關係，以及申請基地範圍古街道之紋理。 (2)預計申請移入之容積量。 (3)建築配置、規模與開放空間系統配置情形。 (4)預計吸引活動人口估算及交通衝擊分析。 (5)未來開發建築後，基地及周邊型態與風貌模擬。 (6)其餘內容應參照本計畫都市設計重點審議地區之規範。 <p>(三)審議結果：</p> <p>都市設計審議委員會依據申請者所提之相關書件審議，並決議申請基地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.可接受容積移入，其可接受容積移入值依「容積移轉實施辦法」規定。 2.禁止容積移入。 | |
| 禁止容積接受地區 | 配合「台南市赤崁舊市區都市更新規劃案」內容，劃定公園路、成功路、西門路及民生路所圍範圍為禁止容積移入地區。 | |



圖號：三-9

圖名：中西區內容積接受地區示意圖



圖號：四-18

圖名：規定最小開發基地規模及應整體規劃地區位置及範圍示意圖