

變更台南市都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規定一斜屋頂獎勵部分)專案通盤檢討案計畫書

辦理機關：台南市政府

中華民國 99 年 5 月

台南市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明		
都市計畫名稱	變更台南市都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規定一斜屋頂獎勵部分)專案通盤檢討案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條		
變更都市計畫機關	台南市政府		
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 99 年 1 月 29 日起至民國 99 年 2 月 28 日止，刊登於 99 年 1 月 29 日、30 日、31 日等三日之中華日報	
	公開說明會	日期	99 年 2 月 11 日上午 10 時
		地點	台南市政府東哲廳
人民及機關團體對本案之反映意見			
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級	台南市都市計畫委員會 99 年 4 月 8 日第 285 次會大會審議通過	
備 註			

## 目 錄

壹、緒論.....	1
貳、法令依據.....	1
參、檢討範圍界定.....	2
肆、現行計畫.....	3
伍、發展課題與對策.....	16
陸、變更內容.....	20
柒、變更後計畫內容.....	34

## 圖 目 錄

圖 1：計畫範圍示意圖 .....	2
圖 2：台南市東區都市計畫(細部計畫)內容示意圖 .....	4
圖 3：台南市北區細部計畫區位置示意圖 .....	5
圖 4：台南市中西區細部計畫區位置示意圖 .....	5
圖 5：台南市南區細部計畫分佈位置示意圖 .....	6
圖 6：台南市安平區都市計畫(細部計畫)內容示意圖 .....	7
圖 7：台南市安南區細部計畫區位置示意圖 .....	8

## 表 目 錄

表 1：本次檢討範圍內已訂定斜屋頂管制之細部計畫區 .....	3
表 2：變更內容明細表 .....	20
表 3：「變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土地使用 分區管制要點對照表.....	22
表 4：「變更鄭子寮三等廿三號道路以北第一區細部計畫」土地使用 分區管制要點對照表.....	23
表 5：「擬定台南市北區(「商 62」商業區及「市 26」市場用地)細 部計畫案」土地使用分區管制要點對照表.....	24
表 6：「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土地使 用分區管制要點對照表.....	25
表 7：「擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化園區)案」土地使用分 區管制要點對照表.....	26
表 8：「變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫 (第一次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點對照表.....	27
表 9：「變更台南市安平區都市計畫(「A-5-8M」道路用地為「文小 22」學校用地)案」土地使用分區管制要點對照表.....	28
表 10：「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)土 地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案」土地使用分 區管制要點對照表.....	29
表 11：「擬定台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫」土地使用分 區管制要點對照表.....	30
表 12：「變更台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫(修訂有關「商 44」商業區土地使用分區管制計畫)案」土地使用分區管制要 點對照表.....	31
表 13：「變更台南市安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫(九份子 市地重劃範圍專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點對照 表 .....	32
表 14：本檢討涉及之計畫區於都市設計準則之斜屋頂管制相關條文修 正對照表.....	33

## 壹、緒論

台灣係處於亞熱帶多雨之氣候型態，平屋頂一直是傳統建築型式之主流，然由於特殊之風俗民情，一般民眾常會於頂樓空間設置神明廳，抑或是由於容積不敷使用之因素，有的常會於頂樓進行加蓋，因此屋頂空間長期以來一直是一個不受限制、充滿想像之空間，長期累積下來的結果，五顏六色之鐵皮屋景觀、頂樓加蓋、水塔與相關設施之外露突兀，除使得城市之天際線景觀混雜不協調，亦使得都市之自明性無法突顯。

其實國內不乏針對建築景觀塑造成功之案例，像是蘭陽平原上之宜蘭厝景觀就是一個相當成功的例子，目前各縣市落實已久之都市設計審議機制，不外乎就是希望促使整體都市景觀更趨正常化、更加突顯各縣市之城市自明性。有鑑於此，在考量民風特性與南台灣之住屋型態，本計畫期望藉由引導與鼓勵之方式來逐步改善台南市都市之天際線景觀。針對建築物屋頂空間之設計增列獎勵之相關條文，並期望達成以下目的：

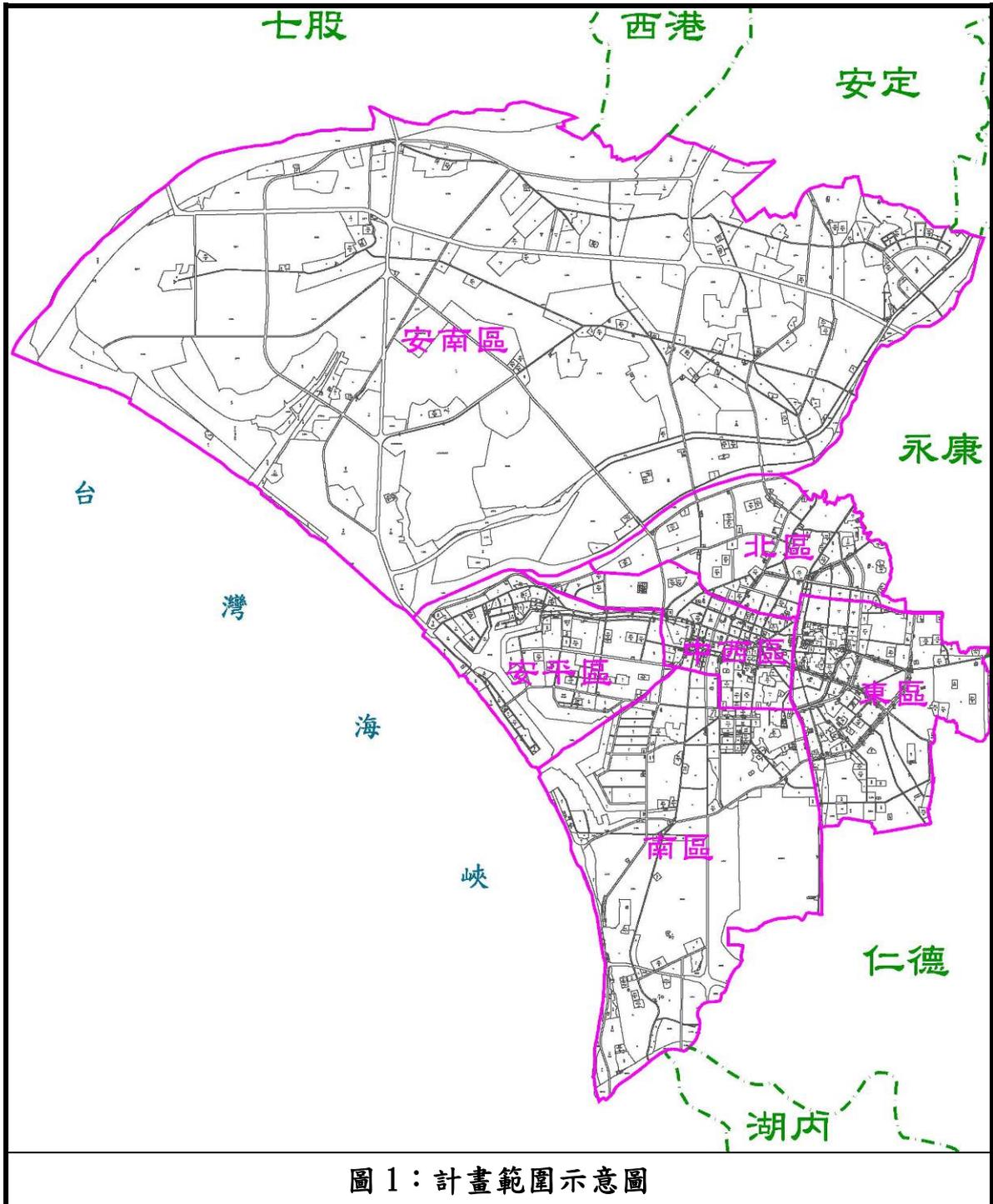
1. 改善都市之天際線景觀，避免新舊建築間產生之不協調感。
2. 透過彈性之鼓勵機制，提供建築師彈性之發揮空間，除屋頂空間之使用得符合民眾所需外，另亦可避免水泥盒子式或鐵皮屋式之建築景觀，造成都市景觀雜亂無章。
3. 透過整體之規劃設計達到自然資源循環再利用之目的，例如水資源回收、隔熱通風、採光優良之優點。

## 貳、法令依據

依據都市計畫法第 26 條辦理。

## 參、檢討範圍界定

本案以台南市為計畫範圍，透過都市計畫檢討，制訂全市一致性之斜屋頂獎勵規範。



## 肆、現行計畫

台南市近期發布實施之都市計畫案件中，大多陸續加入斜屋頂之管制條文，尤其針對特殊景觀地區，例如運河兩側地區、安平港國家歷史風貌園區等亦進行不同程度之管制，而目前有關斜屋頂之管制條文內容，皆記載於土地使用分區管制與都市設計準則內，以下便針對台南市目前有關現行計畫內之土地使用分區管制與都市設計準則內涉及斜屋頂管制之相關條文彙整如下：

表 1：本次檢討範圍內已訂定斜屋頂管制之細部計畫區

行政區	細部計畫案名		備註
東區	1	變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	見圖 2
北區	2	變更鄭子寮三等廿三號道路以北第一區細部計畫案	見圖 3
	3	擬定台南市北區(「商 62」商業區及「市 26」市場用地)細部計畫案	
中西區	4	變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	見圖 4
南區	5	擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化園區)案	見圖 5
	6	變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	
安平區	7	變更台南市安平區都市計畫(「A-5-8M」道路用地為「文小 22」學校用地)案	見圖 6
	8	擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案	
安南區	9	擬定台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫	見圖 7
	10	變更台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫(修訂有關「商 44」商業區土地使用分區管制計畫)案	
	11	變更台南市安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫(九份子市地重劃範圍專案通盤檢討)案	

註：表列外之細部計畫區尚未有相關斜屋頂規範。



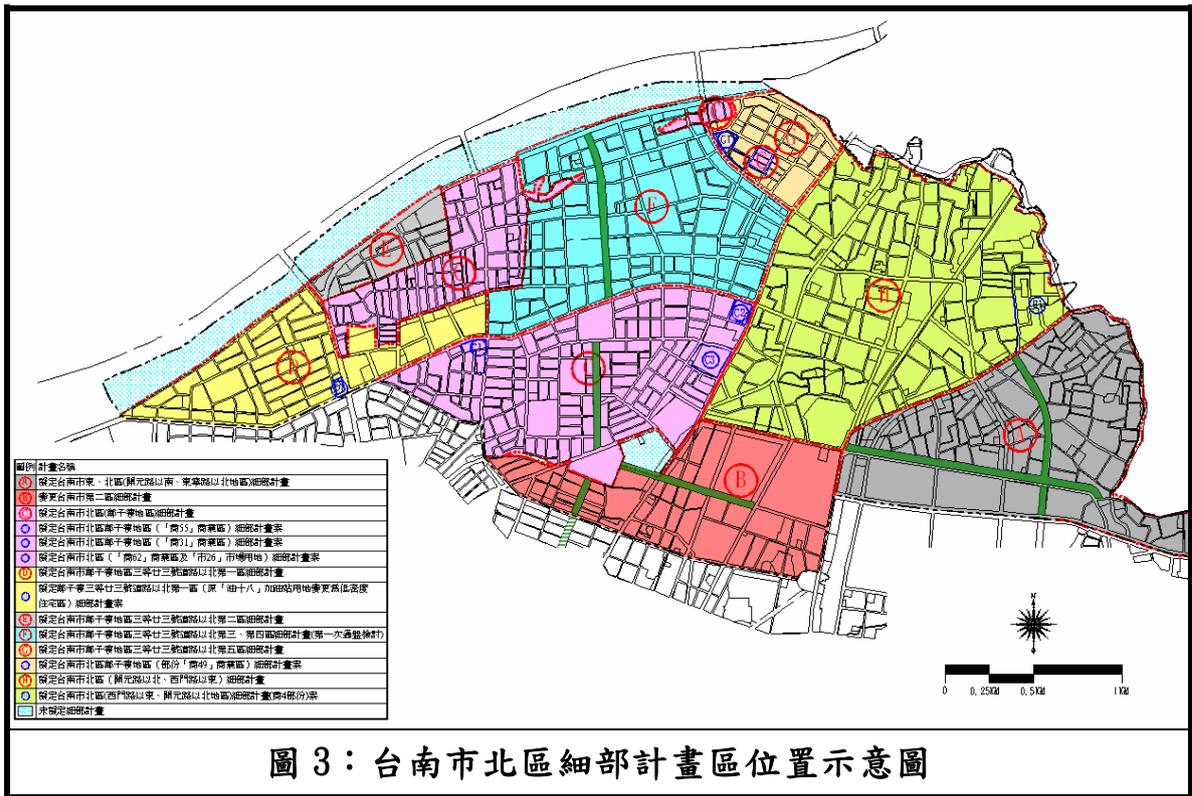


圖 3：台南市北區細部計畫區位置示意圖

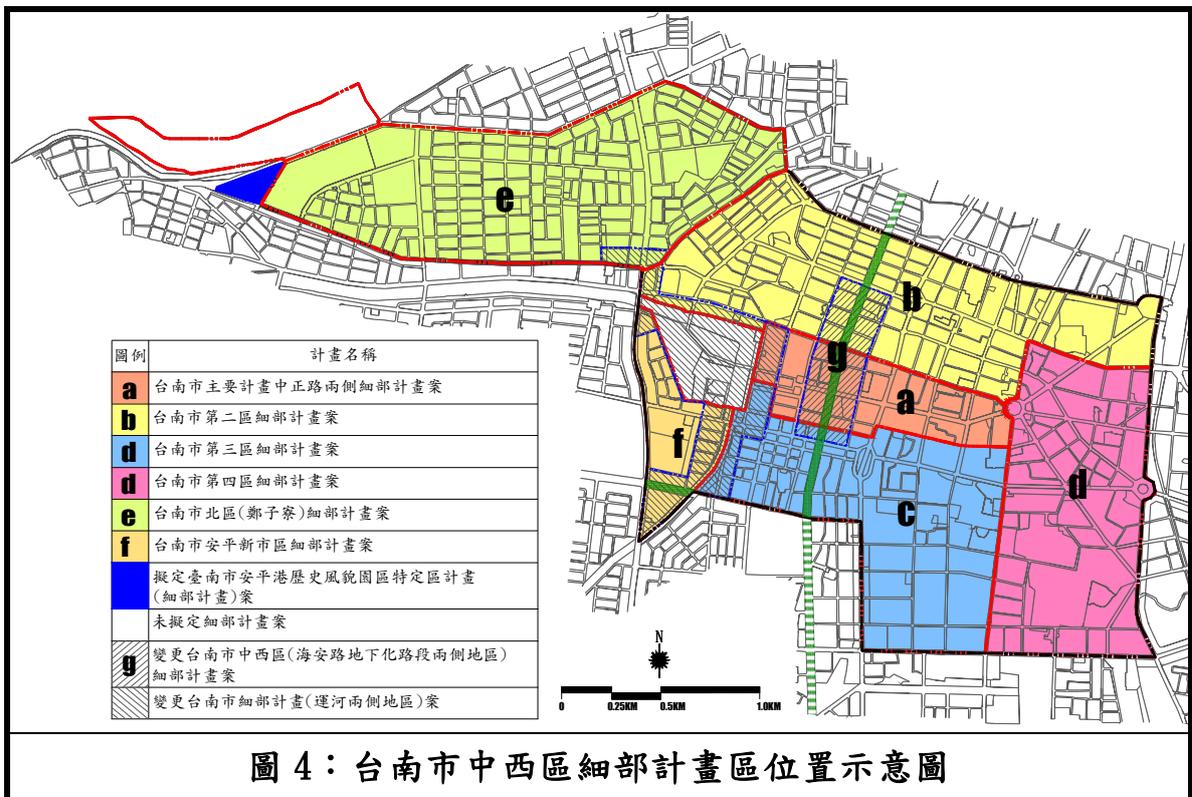


圖 4：台南市中西區細部計畫區位置示意圖

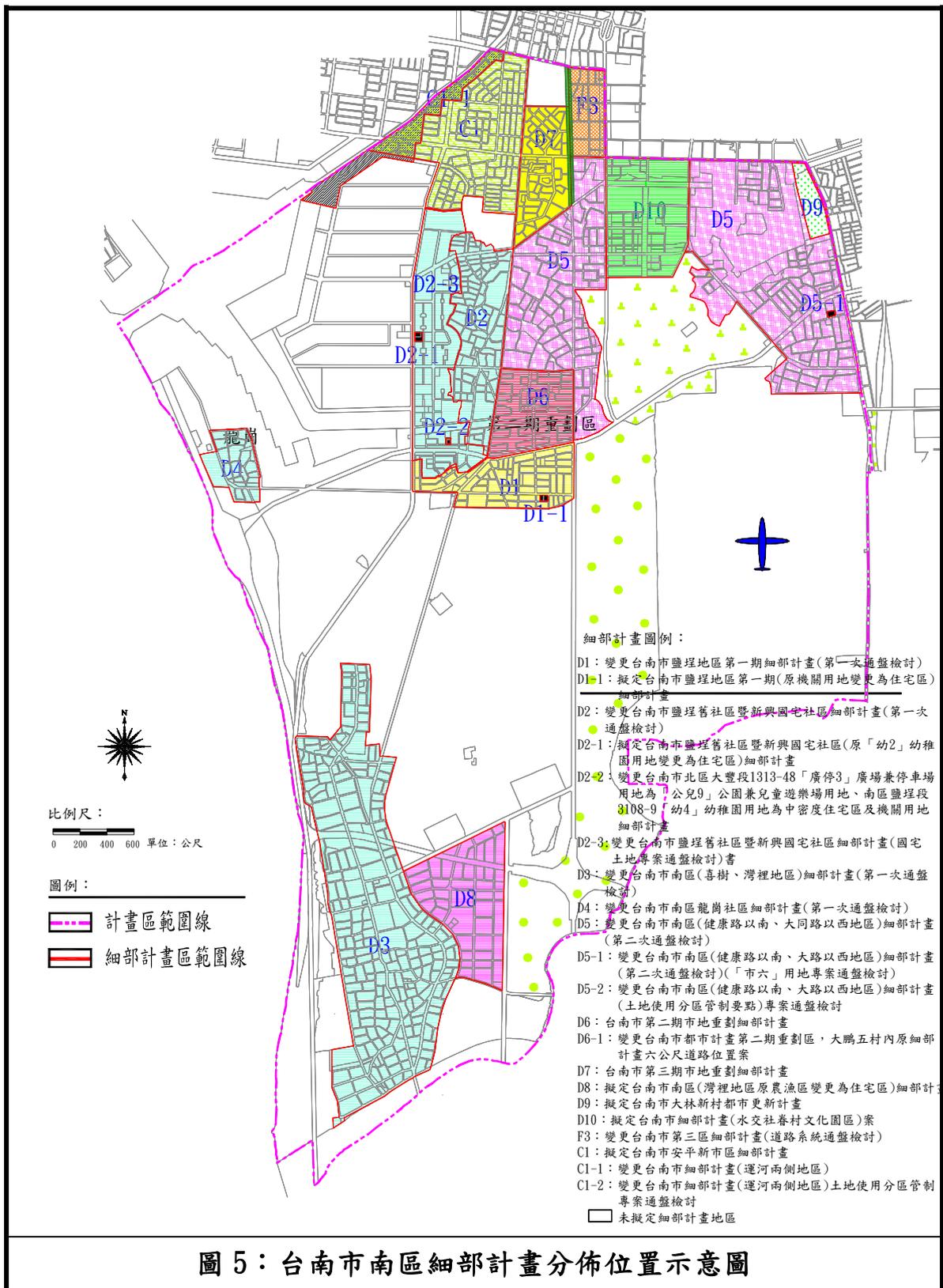


圖 5：台南市南區細部計畫分佈位置示意圖

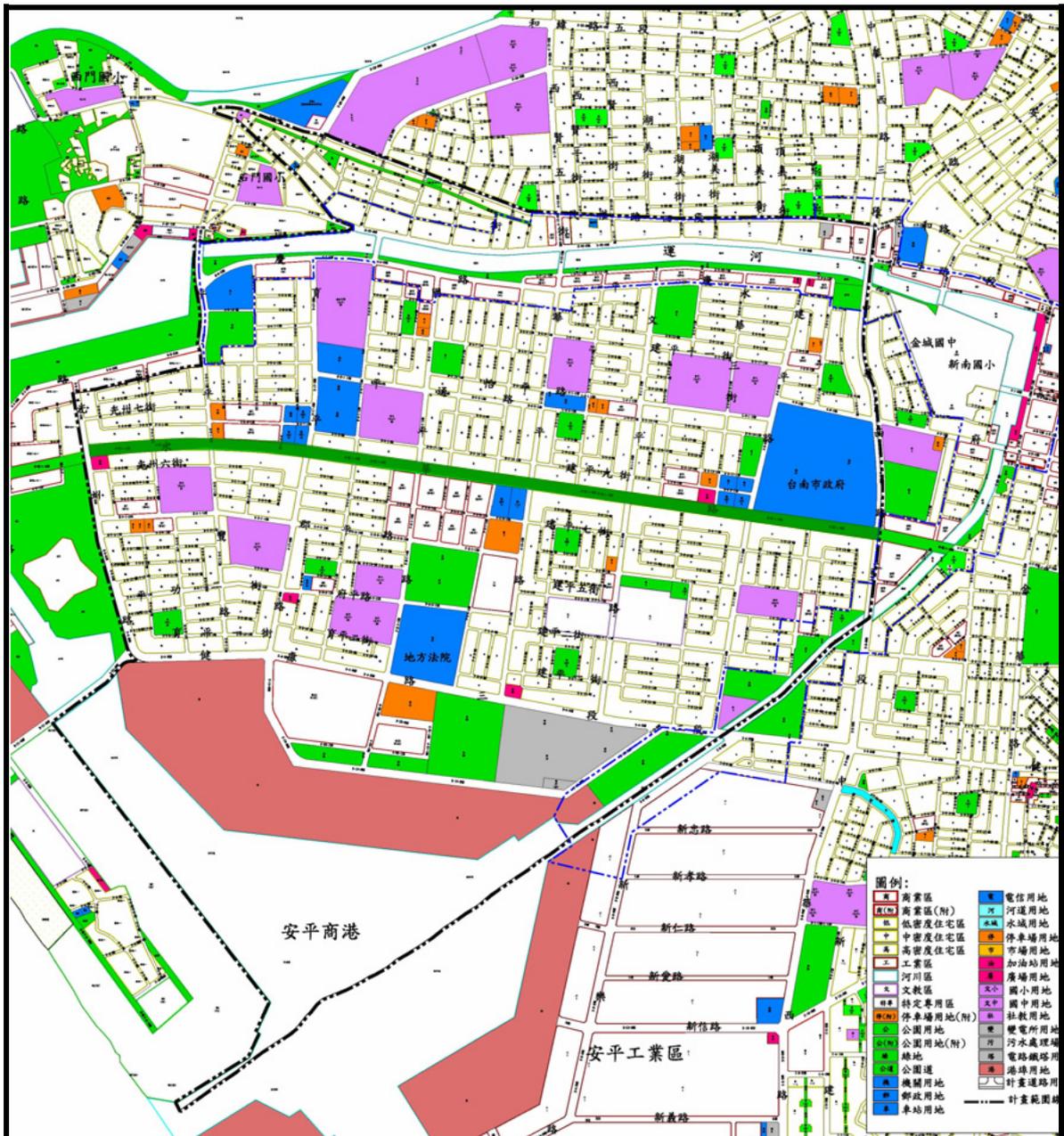


圖 6：台南市安平區都市計畫(細部計畫)內容示意圖

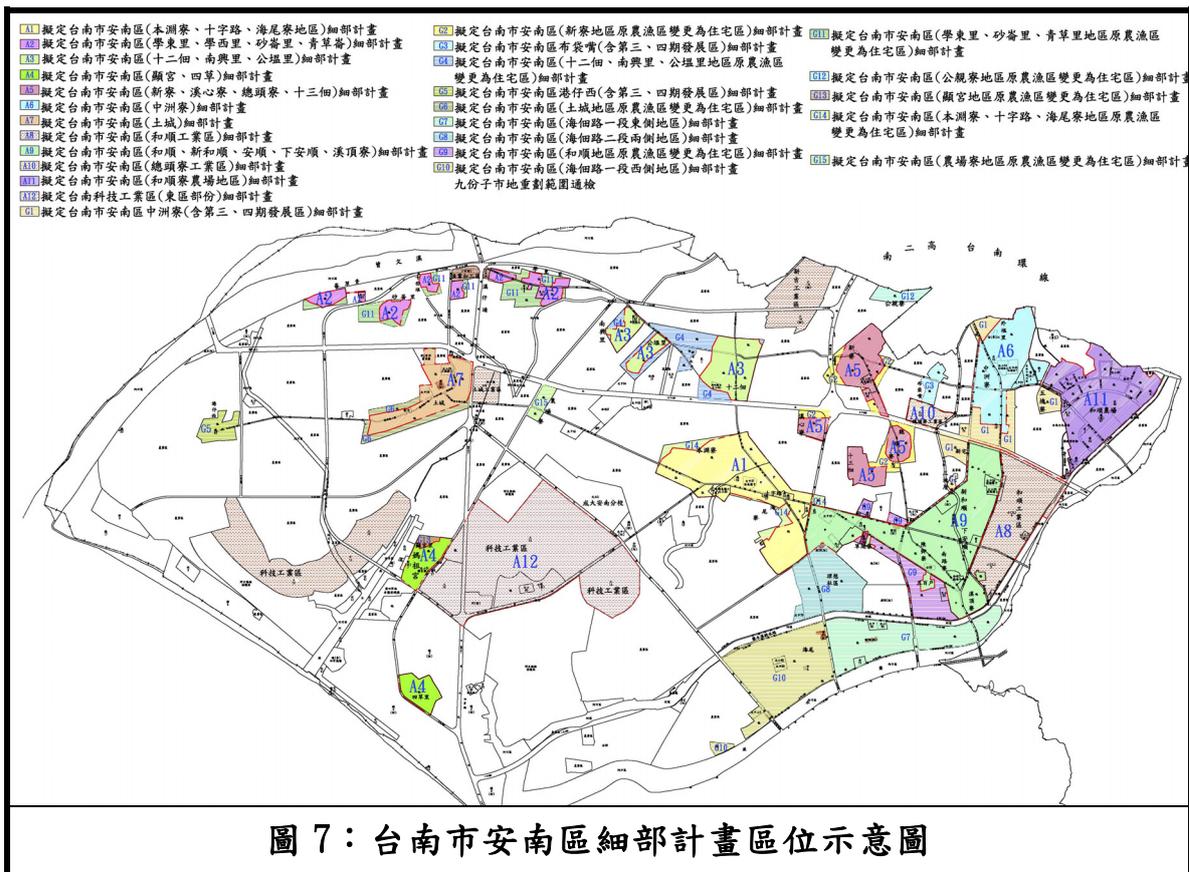


圖 7：台南市安南區細部計畫區位示意圖

## 一、「變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土地使用分區管制要點

針對該案土地使用分區管制要點第十四條管制內容如下：

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。

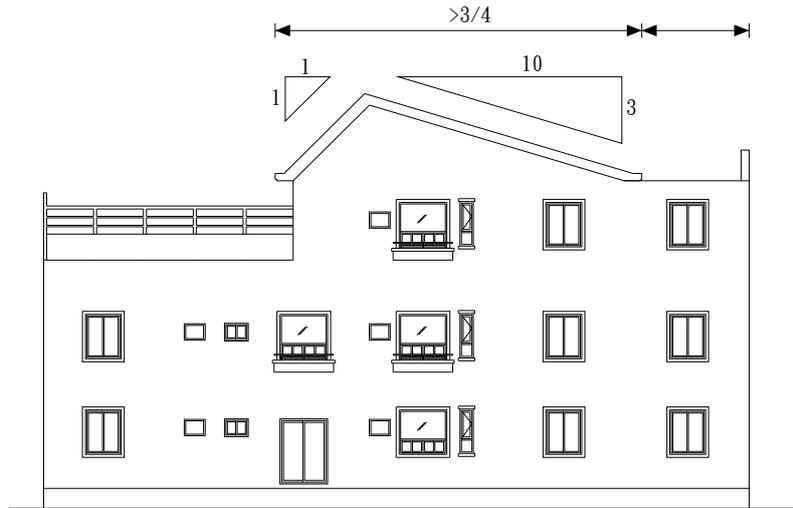


圖 10-1 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

## 二、「變更鄭子寮三等廿三號道路以北第一區細部計畫」都市設計管制要點

針對該條文三、都市設計準則規範項目及內容之(六)建築物的環境角色之第 7 點管制內容如下：

建築基地面向鹽水溪 5 層樓以下之建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，斜屋頂斜面坡度比(高比寬)不得大於 1:1 且不得小於 1:2。

## 三、「擬定台南市北區(「商 62」商業區及「市 26」市場用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點

針對該案土地使用分區管制要點陸、其他之第七條管制內容如下：

第七條 建築物如於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，設置規範如下：

- 一、斜屋頂斜面坡度底高比不得大於 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。

#### 四、 「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土地使用分區管制要點

針對該案土地使用分區管制要點第十九條管制內容如下：

第十九條 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：

- 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。

#### 五、 「擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化園區)案」土地使用分區管制要點

針對該案土地使用分區管制要點第十一條管制內容如下：

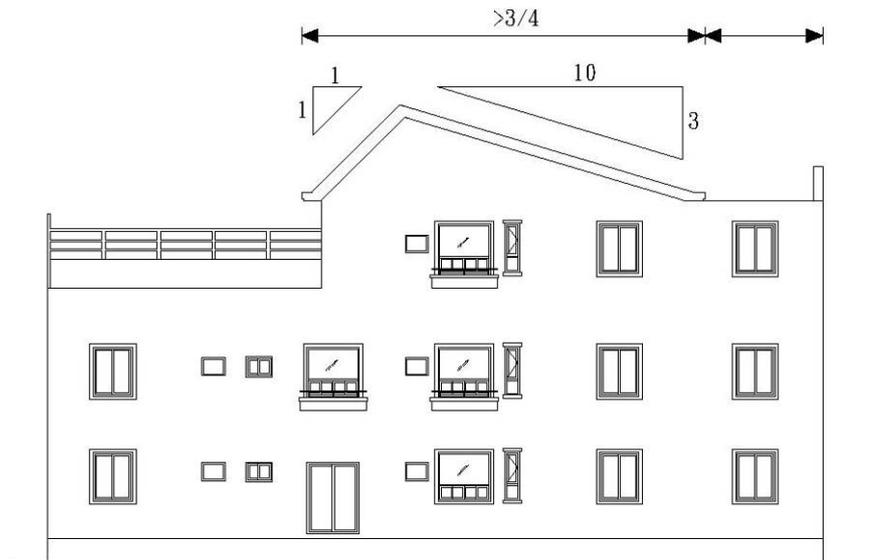
第十一條 本計畫區建築物於最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為建築面積四分之三以上者，得增加該層樓斜屋頂投影面積 20%之樓地板面積。

#### 六、 「擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化園區)案」土地使用分區管制要點

針對該案土地使用分區管制相關獎勵之第十一條管制內容如下：

第十一條 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：(詳圖十二所示)

- 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。



圖十二 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

### 七、「變更台南市安平區都市計畫(「A-5-8M」道路用地為「文小 22」學校用地)案」土地使用分區管制要點

針對該案土地使用分區管制要點第 4 及第 5 點條文內容如下：

為使土地合理使用特訂定土地使用分區管制要點及都市設計規定，變更後之文小 22 用地(含原西門國小現址)範圍內土地及建築物使用管理，應遵守下列規定：

- (四)建築物量體以二層樓為原則；採雙斜或四坡式之斜屋頂設計；開口形式強調垂直之長形比例。
- (五)材料以磚石為主，以木材為裝飾，表現自然色澤。

### 八、「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案」

針對該案土地使用分區管制要點第六條獎勵措施之一、容積獎勵之(四)管制內容如下：

#### (四)配合於建築物最頂層設置斜屋頂之獎勵

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。

針對該案都市設計管制事項第六條管制內容如下：

## 第六條 斜屋頂設計準則

### 一、建築物指定斜屋頂設計之地區：

指定安平、漁光里舊部落地區、臨安平港水岸、整體開發地區及部份新開發地區等，如圖 7-4-6 所示，區內建築物屋頂除依規定留設之屋頂避難

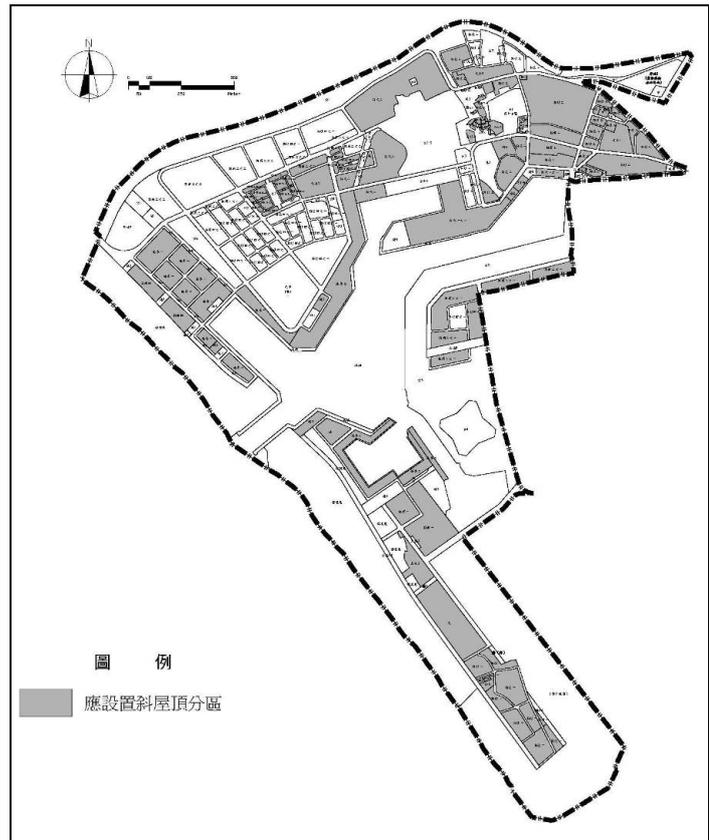


圖 7-4-6 斜屋頂設置區位說明圖

平台外，應設置斜屋頂，惟合法宗教建築及經都設會或促進小組審議通過者不在此限。

### 二、斜屋頂設計規定(如圖 7-4-7)：

- (一)建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。
- (二)建築物設置斜屋頂之斜面坡度(高/底比)應界於 3/10 至 6/10 之間，單一斜面底部縱深不大於 6 公尺。
- (三)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。
- (四)斜屋頂總投影面積，應為建築面積之 3/4 以上。但依建築技術規則規定，應設屋頂避難平台致有不足者不在此限。
- (五)建築物於屋頂層附設之各種屋頂突出物，應自女兒牆或簷口退縮設置。
- (六)建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各棟建築物屋頂層突出物各部分投影總面積至少 60%設置。
- (七)斜屋頂部分得設置老虎窗，老虎窗外觀高度以不超過斜屋頂高度之三分之二為限，每一老虎窗單元外觀寬

度不得超過其高度，老虎窗外觀寬度總和以不超過斜屋頂底面寬度之二分之一為限(如圖 7-4-8)。

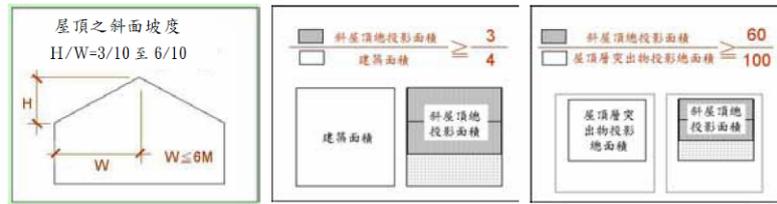


圖 7-4-7 斜屋頂設計準則示意圖

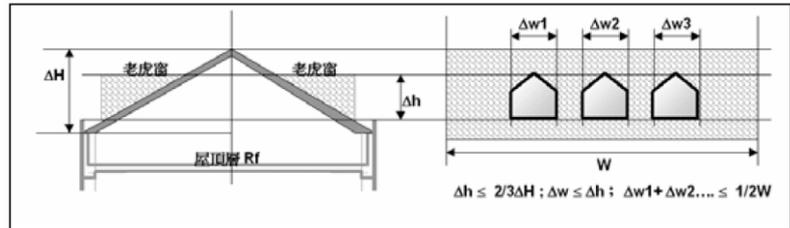


圖 7-4-8 斜屋頂老虎窗設計準則示意圖

## 九、「擬定台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫」都市設計準則

針對該條文一、建築高度及造型管制之(二)建築物造型管制內容如下：

### (二)建築物造型管制內容：

第一種住宅區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本地區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置依下列規定。

#### 1. 一般通則

- (1) 建築物面向計畫道路或公共設施開放空間者，其斜屋頂面或山牆面宜以面向該計畫道路或公共開放空間設置。
- (2) 前項建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於二比一，且不得大於一比一(寬比高)。
- (3) 斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施導引至地面排水系統。
- (4) 提出考量整體環境之色彩計畫。

#### 2. 建築物頂層部以上斜屋頂設置規定

- (1) 屋頂層應按各幢建築物各部份頂層之樓地板總面積至少百分之五十設置斜屋頂，上項屋頂面積不含斜版式女兒牆之投影面積。
- (2) 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物各部份投影總面積至少百分之五十設置。

## 十、「變更台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫(修訂有

## 關「商 44」商業區土地使用分區管制計畫)案」都市設計準則

針對該案都市設計準則一、建築高度及造型管制之(二)建築物造型管制內容如下：

### (二)建築物造型

第一種住宅區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本地區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置依下列規定。

#### 1. 一般通則

- (1)建築物面向計畫道路或公共設施開放空間者，其斜屋頂面或山牆面宜以面向該計畫道路或公共開放空間設置。
- (2)前項建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於二比一，且不得大於一比一(寬比高)。
- (3)斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施導引至地面排水系統。
- (4)提出考量整體環境之色彩計畫。

#### 2. 建築物頂層部以上斜屋頂設置規定

- (1)屋頂層應按各幢建築物各部份頂層之樓地板總面積至少百分之五十設置斜屋頂，上項屋頂面積不含斜版式女兒牆之投影面積。
- (2)建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物各部份投影總面積至少百分之五十設置。

## 十一、「變更台南市安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫(九份子市地重劃範圍專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點

針對該案土地使用分區管制相關獎勵之第九條管制內容如下：

第九條 (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 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)。

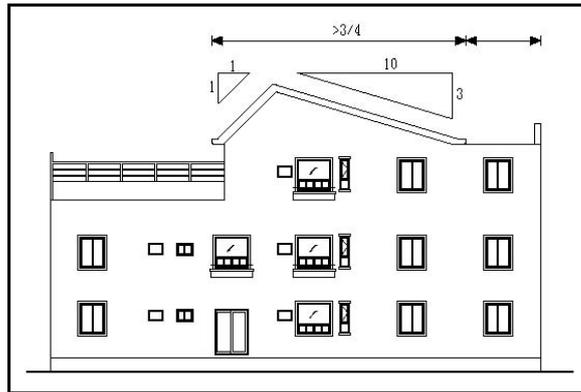


圖 9-2 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

針對該案都市設計規範(三)內容如下：

(三)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：

1. 建築物指定斜屋頂設計之分區：第二種住宅區、第三種住宅區。
2. 合法宗教建築及經都設會審議通過者不在此限。
3. 建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。
4. 建築物設置斜屋頂之斜面坡度(高/底比)應界於 3/10 至 6/10 之間，單一斜面底部縱深不大於 6 公尺。
5. 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。
6. 斜屋頂總投影面積，應為建築面積之 3/4 以上。但依建築技術規則規定，應設屋頂避難平台致有不足者不在此限。
7. 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各棟建築物屋頂層突出物各部分投影總面積至少 60%設置。
8. 斜屋頂部分得設置老虎窗，老虎窗外觀高度以不超過斜屋頂高度之 2/3 為限，每一老虎窗單元外觀寬度不得超過其高度，老虎窗外觀寬度總和以不超過斜屋頂底面寬度之 1/2 為限(如圖 10-4)。

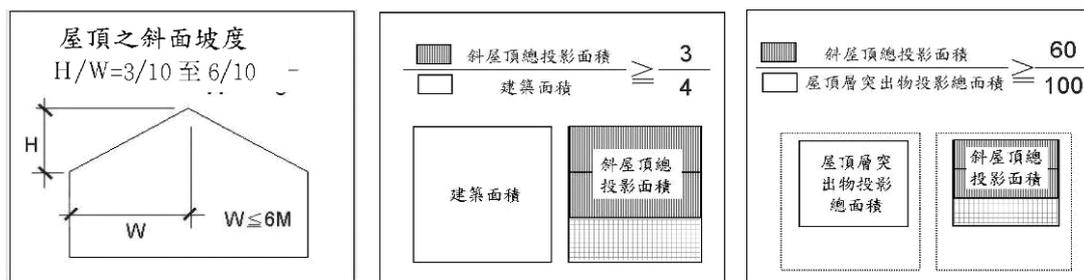


圖 10-3 斜屋頂設計規範示意圖

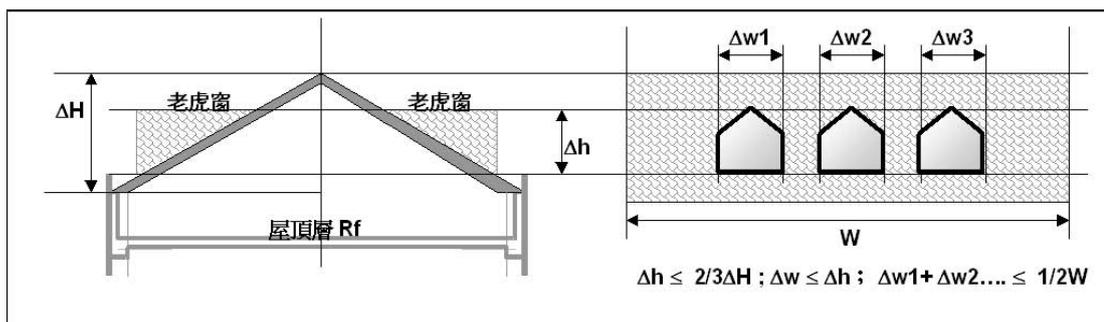


圖 10-4 斜屋頂老虎窗設計規範示意圖

## 伍、發展課題與對策

課題一：建築物屋頂普遍加蓋問題嚴重，間接造成景觀上之不協調。

〔說明〕

天際線為一座城市整體美感的標尺，它反映出城市對於整體景觀品質的重視程度，也反映出我們在創造人為環境中，對於周邊環境的尊重程度。有別於台灣其它的城市，台南市位處於嘉南平原，其天際線單由許多建築物的屋頂所共同構成，較少自然地景的元素，更顯得建築對於無形的天際線有著看得見的影響力。

由於台南市之基準容積率普遍偏低，因此一般透天住宅在民眾之認知上，大多會覺得空間不敷使用，因此多數人選擇用便利又經濟的方式往上堆疊增加容積，藉此增加使用空間，而在違規增建之下亦多使用成本較低的鍍鋅鋼板等烤漆浪板材質，且水塔機械設備無遮蔽，天際線由五顏六色的鐵皮屋頂構成，卻忽略了與周邊環境的配合，都忘了建築其實是城市背景的一部份，於是就形成我們當今所看到的毫無層次與韻律感的

沙漠天際線，紛亂且交雜的負面景觀，間接影響城市自明性及居住品質。

檢視台灣一般建築物的屋頂，可以發現不外乎是以女兒牆作為收尾的平屋頂，除了傳統閩南式的三合院建築及宗教廟宇外，鮮少有斜面式屋頂，然而台灣地區地狹人稠，在有限的空間下逐漸造成原本建物之容積不敷使用，原本乾淨的天際線如雨後春筍般的長出許多由鍍鋁鋅鋼皮或鍍鋅鋼板等材質所加蓋的鐵皮樓層。

再綜觀台南地區現今建物之屋頂樣式，絕多數為由原本為平屋頂增建的鐵皮屋頂，惟有少數新發展住宅區，其建築開始出現造型屋頂，例如仿歐式的披屋頂或是強調綠建築的斜面嵌天井式的屋頂等。

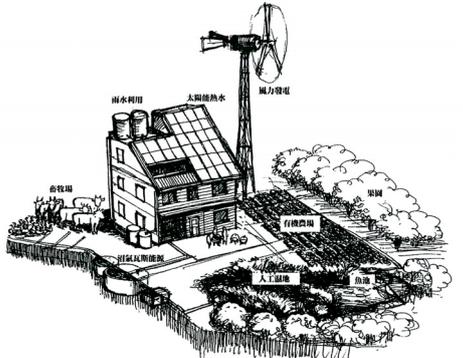
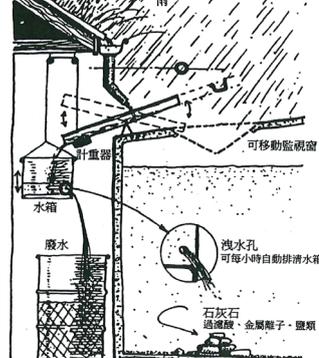
台南市現有屋頂樣式分類表

屋頂樣式	平屋頂	平屋頂加蓋棚架	平屋頂加蓋樓層
示意照片		 	 
說明	為早期常見的屋頂樣式，於建築頂層以女兒牆作為收尾。	原本的平屋頂上加蓋了棚架，常見的材質包含鐵架、石棉瓦棚、壓克力採光棚、採光罩、木作格柵等。	台灣各地區住宅普遍的樣貌，平屋頂以烤漆浪板所加蓋的鐵皮樓層。

屋頂樣式	斜屋頂	其他造型屋頂
示意照片		
		
說明	<p>少見的斜屋頂可分為山形、戰角、披屋頂等樣式，使用材質以陶瓦、琉璃瓦、鋼瓦等為主。</p> <p>於新興社區開始出現造型豐富的屋頂樣式，並且逐漸加入各種元素，更著重綠建築概念作為設計考量。</p>	

〔對策〕

面對日益嚴重的地球暖化問題，永續發展下的環境共生綠建築逐漸成為趨勢，國際綠色屋頂協會會長伍夫岡、安澤爾曾說：「如果我們偷了一片土地來蓋房子，就可利用屋頂將它歸還給大自然。」由此可知透過斜屋頂特殊設計，有利於水資源回收、隔熱通風、採光等點，其能提升能源使用效率，加上有效綠化屋頂，改善都市空氣品質外更能達到美化環境效果。

 <p>圖片來源：Sustainable architecture</p> <p>生態住宅的理想狀況</p>	 <p>圖片來源：永續栽培設計</p> <p>利用屋頂集水及貯設計作為水之再利用效果</p>
---	--

斜屋頂設計效益		對策
景觀面	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 創造出和諧、韻律感的天際線，強化城市自明性。</li> <li>➤ 減少違建情形產生。</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 透過全市土地使用分區管制要點之都市設計審議規定下來檢討目前斜屋頂之相關法令，再經由全方位的考量下訂定出彈性的鼓勵機制，並且增列獎勵相關條文得已促進整體都市風貌美化。</li> </ul>
生態面	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 綠建築型態下能降低能源耗用，達到節能減碳的效果。</li> </ul> 	

**課題二：目前全市關於斜屋頂之管制條文，僅部分細部計畫區訂有規範，且過於分散，導致民眾不易遵循落實。**

〔說明〕

目前全市關於斜屋頂之管制條文分別載明於部分細部計畫之土地使用分區管制要點與都市設計準則內，其兩者在管制之方式皆有所差距，前者需經建管、都計部門進行查核，後者需經由都市設計審議之作業程序進行查核，因細部計畫區過多且管制分屬不同部門，常造成民眾不易遵循與執行，間接影響都市計畫管理上之困擾。

〔對策〕

未來關於斜屋獎勵之準則條文，將由各行政區內之細部計畫土地使用分區管制統一規範，原散佈於都市設計準則內之相關條文將同步配合刪除，另針對特殊管制地區，例如安平港國家歷史風貌園區，因特殊目的之前提下，原條文得彈性保留並同時適用。

## 陸、變更內容

本次專案通檢案涉及之細部計畫區共計 12 處，故分別對各細部計畫之土地使用分區管制要點及都市設計準則進行變更，見表 2 變更內容明細表。

表 2：變更內容明細表

編號	行政區	計畫案名	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
				原計畫	變更後計畫		
一	東區	變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	土地使用分區管制要點	已訂定	修正如第柒章	1. 台南市整體而言，建築物屋頂普遍加蓋問題嚴重，間接造成景觀上不協調。 2. 訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。	前後對照表見表 3。
二	北區	變更鄭子寮三等廿三號道路以北第一區細部計畫案	土地使用分區管制要點	未訂定	修正如第柒章		前後對照表見表 4。
三		擬定台南市北區(「商 62」商業區及「市 26」市場用地)細部計畫案	土地使用分區管制要點	已訂定	修正如第柒章		前後對照表見表 5。
四		中西區	變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	土地使用分區管制要點	原條文保留，另增訂本條文。		修正如第柒章
五	南區	擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化園區)案	土地使用分區管制要點	已訂定	修正如第柒章		前後對照表見表 7。
六		變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	土地使用分區管制要點	已訂定	修正如第柒章		前後對照表見表 8。
七	安平區	變更台南市安平區都市計畫(「A-5-8M」道路用地為「文小 22」學校用地)案	土地使用分區管制要點	原條文保留，另增訂本條文。	修正如第柒章		前後對照表見表 9。
八	安平區	擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案	土地使用分區管制要點	已訂定	修正如第柒章		前後對照表見表 10。

表 2：變更內容明細表(續)

編號	行政區	計畫案名	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
				原計畫	變更後計畫		
九	安南區	擬定台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫	土地使用分區管制要點	未訂定	修正如第柒章		前後對照表見表 11。
十		變更台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫(修訂有關「商 44」商業區土地使用分區管制計畫)案	土地使用分區管制要點	未訂定	修正如第柒章		前後對照表見表 12。
十一		變更台南市安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫(九份子市地重劃範圍專案通盤檢討)案	都市設計準則	已訂定	修正如第柒章		前後對照表見表 13。
十二	其他	—	斜屋頂獎勵	未訂定	修正如第柒章		訂定全市性規範。
十三	北區	變更鄭子寮三等廿三號道路以北第一區細部計畫案	都市設計準則	已訂定	刪除	能將原本斜屋頂相關分散條文，統一由土地使用分區管制規範，以利民眾遵循辦理，並且有利落實於都市計畫之管理。	前後對照表見表 14。
十四	中西區	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	都市設計準則	已訂定	刪除		
十五	安南區	擬定台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫	都市設計準則	已訂定	刪除		
十六		變更台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫(修訂有關「商 44」商業區土地使用分區管制計畫)案	都市設計準則	已訂定	刪除		

表 3：「變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
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)	第十四條 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%之樓地板面積得不計入容積：	
—	一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。	
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%。	訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。
—	三、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。(詳圖 7 與圖 8 所示) 四、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。	
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。	五、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。	
—	六、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。 七、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。 八、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。	

表 4：「變更鄭子寮三等廿三號道路以北第一區細部計畫」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>未訂定</p>	<p>第 4 之(3)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%之樓地板面積得不計入容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。</li> <li>二、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%。</li> <li>三、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。(詳圖 7 與圖 8 所示)</li> <li>四、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。</li> <li>五、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。</li> <li>六、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。</li> <li>七、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。</li> <li>八、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。</li> </ol>	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>

表 5：「擬定台南市北區（「商 62」商業區及「市 26」市場用地）細部計畫案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
第七條 建築物如於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，設置規範如下：	第七條 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%之樓地板面積得不計入容積：	
—	一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。	
一、斜屋頂斜面坡度底高比不得大於 1：1 且不得小於 3：10。	二、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%。	
—	三、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。(詳圖 7 與圖 8 所示) 四、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。	訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。
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。	五、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。	
—	六、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。 七、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。 八、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。	

表 6：「變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>第十九條 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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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%之樓地板面積得不計入容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。</li> <li>2. 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%。</li> <li>3. 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。</li> <li>4. 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。</li> <li>5. 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。</li> <li>6. 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。</li> <li>7. 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。</li> <li>8. 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。</li> </ol>	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>

表 7：「擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化園區)案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>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四分之三以上者，得增加該層樓斜屋頂投影面積 20%之樓地板面積。</p>	<p>第十一條 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%之樓地板面積得不計入容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。</li> <li>二、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%。</li> <li>三、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。(詳圖 7 與圖 8 所示)</li> <li>四、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。</li> <li>五、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。</li> <li>六、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。</li> <li>七、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。</li> <li>八、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。</li> </ol>	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>

表 8:「變更臺南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>第十一條 建築物如於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，設置規範如下：(詳圖十二所示)</p>	<p>第十一條 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% 之樓地板面積得不計入容積：</p>	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>
<p>—</p>	<p>一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。</p>	
<p>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。</p>	<p>二、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%。</p>	
<p>—</p>	<p>三、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。(詳圖 7 與圖 8 所示)</p> <p>四、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。</p>	
<p>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。</p>	<p>五、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。</p>	
<p>—</p>	<p>六、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。</p> <p>七、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。</p> <p>八、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。</p>	

表 9：「變更台南市安平區都市計畫(「A-5-8M」道路用地為「文小 22」學校用地)案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>為使土地合理使用特訂定土地使用分區管制要點及都市設計規定，變更後之文小 22 用地(含原西門國小現址)範圍內土地及建築物使用管理，應遵守下列規定：</p> <p>(四) 建築物量體以二層樓為原則；採雙斜或四坡式之斜屋頂設計；開口形式強調垂直之長形比例。</p> <p>(五) 材料以磚石為主，以木材為裝飾，表現自然色澤。</p>	<p>為使土地合理使用特訂定土地使用分區管制要點及都市設計規定，變更後之文小 22 用地(含原西門國小現址)範圍內土地及建築物使用管理，應遵守下列規定：</p> <p>(四) 建築物量體以二層樓為原則；採雙斜或四坡式之斜屋頂設計；開口形式強調垂直之長形比例。</p> <p>(五) 材料以磚石為主，以木材為裝飾，表現自然色澤。</p>	<p>原條文保留。</p>
<p>未訂定</p>	<p>(四-1) 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%之樓地板面積得不計入容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。</li> <li>2. 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積不得超過斜面總面積 50%。</li> <li>3. 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。(詳圖 7 與圖 8 所示)</li> <li>4. 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。</li> <li>5. 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。</li> <li>6. 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。</li> <li>7. 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。</li> <li>8. 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。</li> </ol>	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>

表 10：「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>第六條 獎勵措施：            (四) 配合於建築物最頂層設置斜屋頂之獎勵            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。</p>	<p>第六條 獎勵措施：            (四) 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%之樓地板面積得不計入容積：            1. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。            2. 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。(詳圖 7 與圖 8 所示)            3. 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%。            4. 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。            5. 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。            6. 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。            7. 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。            8. 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。</p>	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>

表 11：「擬定台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>未訂定</p>	<p>第廿一條</p> <p>(三) 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%之樓地板面積得不計入容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。</li> <li>2. 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%。</li> <li>3. 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。(詳圖 7 與圖 8 所示)</li> <li>4. 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。</li> <li>5. 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。</li> <li>6. 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。</li> <li>7. 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。</li> <li>8. 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。</li> </ol>	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>

表 12:「變更台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫(修訂有關「商 44」商業區土地使用分區管制計畫)案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>未訂定</p>	<p>第廿一條</p> <p>(三) 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%之樓地板面積得不計入容積：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。</li> <li>2. 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%。</li> <li>3. 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。(詳圖 7 與圖 8 所示)</li> <li>4. 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。</li> <li>5. 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。</li> <li>6. 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。</li> <li>7. 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。</li> <li>8. 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。</li> </ol>	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵以斜屋頂設計發展綠建築，期提升城市景觀自明性外，更能提升資源使用效益。</p>

表 13：「變更台南市安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫(九份子市地重劃範圍專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點對照表

原條文	修正條文	修正理由
<p>第九條 (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 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)。</p>	<p>第九條 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%之樓地板面積得不計入容積：</p>	
<p>1. 建築物指定斜屋頂設計之分區：第二種住宅區、第三種住宅區。 2. 合法宗教建築及經都設會審議通過者不在此限。</p>	<p>一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。</p>	<p>訂定彈性獎勵機制，鼓勵屋頂設計綠建築，期提升城市景觀外，更能提升資源效益。</p>
<p>3. 建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置。</p>	<p>三、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。(詳圖 7 與圖 8 所示)</p>	
<p>4. 建築物設置斜屋頂之斜面坡度(高/底比)應界於 3/10 至 6/10 之間，單一斜面底部縱深不大於 6 公尺。</p>	<p>二、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積不得超過斜面總面積 50%。</p>	
<p>5. 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。</p>	<p>五、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。</p>	
<p>6. 斜屋頂總投影面積，應為建築面積之 3/4 以上。但依建築技術規則規定，應設屋頂避難平台致有不足者不在此限。</p>	<p>四、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。</p>	
<p>7. 建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按各棟建築物屋頂層突出物各部分投影總面積至少 60% 設置。</p>	<p>六、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。</p>	
<p>8. 斜屋頂部分得設置老虎窗，老虎窗外觀高度以不超過斜屋頂高度之 2/3 為限，每一老虎窗單元外觀寬度不得超過其高度，老虎窗外觀寬度總和以不超過斜屋頂底面寬度之 1/2 為限(如圖 10-4)。</p>	<p>七、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。 八、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。</p>	

表 14：本檢討涉及之計畫區於都市設計準則之斜屋頂管制相關條文修正對照表

細部計畫區	原條文	修正條文	修正理由
變更鄭子寮三等廿三號道路以北第一區細部計畫	針對該條文三、都市設計準則規範項目及內容之(六)建築物的環境角色之第 7 點管制內容如下： 建築基地面向鹽水溪 5 層樓以下之建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，斜屋頂斜面坡度比(高比寬)不得大於 1:1 且不得小於 1:2。		
變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	針對該案都市設計審議規範第六條建築物量體造型之第 3 點管制內容如下： 3. 面臨運河建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，斜屋頂投影面積至少應為頂層樓地板面積之 80%，斜屋頂斜面坡度比(高比寬)不得大於一：一且不得小於三：十；其中背向運河斜屋頂斜面面積不得超過斜面總面積之 50%。		
擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化園區)案	針對該案土地使用分區管制要點第十一條管制內容如下： 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四分之三以上者，得增加該層樓斜屋頂投影面積 20% 之樓地板面積。		
擬定台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫	針對該條文一、建築高度及造型管制之(二)建築物造型管制內容如下： (二)建築物造型管制內容： 第一種住宅區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成本地區之特殊建築風格，其斜屋頂之設置依下列規定。 1. 一般通則 (1)建築物面向計畫道路或公共設施開放空間者，其斜屋頂面或山牆面宜以面向該計畫道路或公共開放空間設置。 (2)前項建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於二比一，且不得大於一比一(寬比高)。 (3)斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施導引至地面排水系統。 (4)提出考量整體環境之色彩計畫。 2. 建築物頂層部以上斜屋頂設置規定 (1)屋頂層應按各幢建築物各部份頂層之樓地板總面積至少百分之五十設置斜屋頂，上項屋頂面積不含斜版式女兒牆之投影面積。 (2)建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物各部份投影總面積至少百分之五十設置。	建議刪除。	統一由土地使用分區管制規定管理。

## 柒、變更後計畫內容

本計畫涉及全市細部計畫區，其中 11 處細部計畫區之土地使用分區管制要點，變更後分別如下，其餘細部計畫區則於土地使用管制要點增列條文(第 12 案)：

### 一、變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案

#### 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、事務所及工商服務業、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. 泥絨綢緞、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

第五條 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回饋規定」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回饋規定」規定辦理。
		商 E8	60	160	依「台南市都市計畫變更回饋規定」規定辦理。 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	「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。 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 「商 5」商業區內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，屬第五條之沿街商業區者，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 其他分區內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"> <li>1. 本專用區周邊應留設 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。</li> <li>2. 需設置氣體洩漏之防止及警報設施。</li> <li>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。</li> </ol>
電信事業 專用區	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>二、電信必要附屬設施： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</li> <li>2. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</li> <li>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。</li> <li>4. 其他經市政府審查核准之必要設施。</li> </ol> </li> <li>三、與電信運用發展有關之設施： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 網路加值服務業。</li> <li>2. 有線、無線及電腦資訊業。</li> <li>3. 資料處理服務業。</li> </ol> </li> <li>四、與電信業務經營有關之設施： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電子資訊供應服務業。</li> <li>2. 電信器材零售業。</li> <li>3. 通信工程業。</li> <li>4. 金融業派駐機構。</li> </ol> </li> </ol> <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回饋規定」規定辦理回饋。</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。

## 伍、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	150	
		文中(高中)用地	50	200	
		文中(國小)用地	50	150	
		私校用地	50	200	
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	960	
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	「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。 「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	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。
		面積超過 5 公頃以上之部份：12		35	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。
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	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：

- (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回饋規定」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。

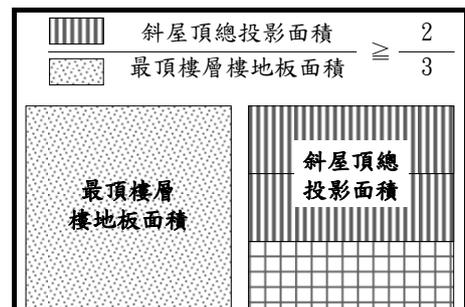
## 柒、退縮建築及相關規定

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	分區及用地別	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 平方公尺以上由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另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另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	瓦斯事業特定專用區	本專用區周邊應退縮 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。

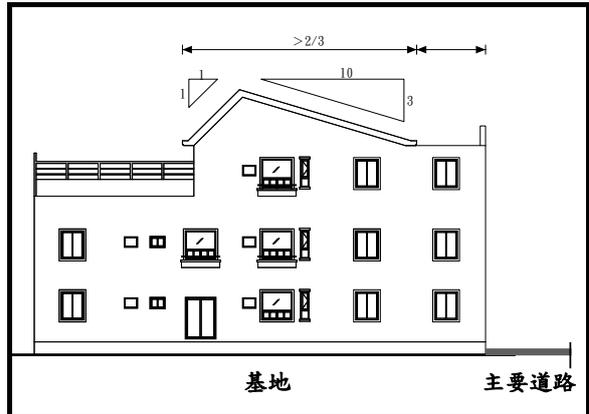
## 捌、相關獎勵

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%之樓地板面積得不計入容積：



一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。

二、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%。



三、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。(詳圖 10-1 與圖 10-2 所示)

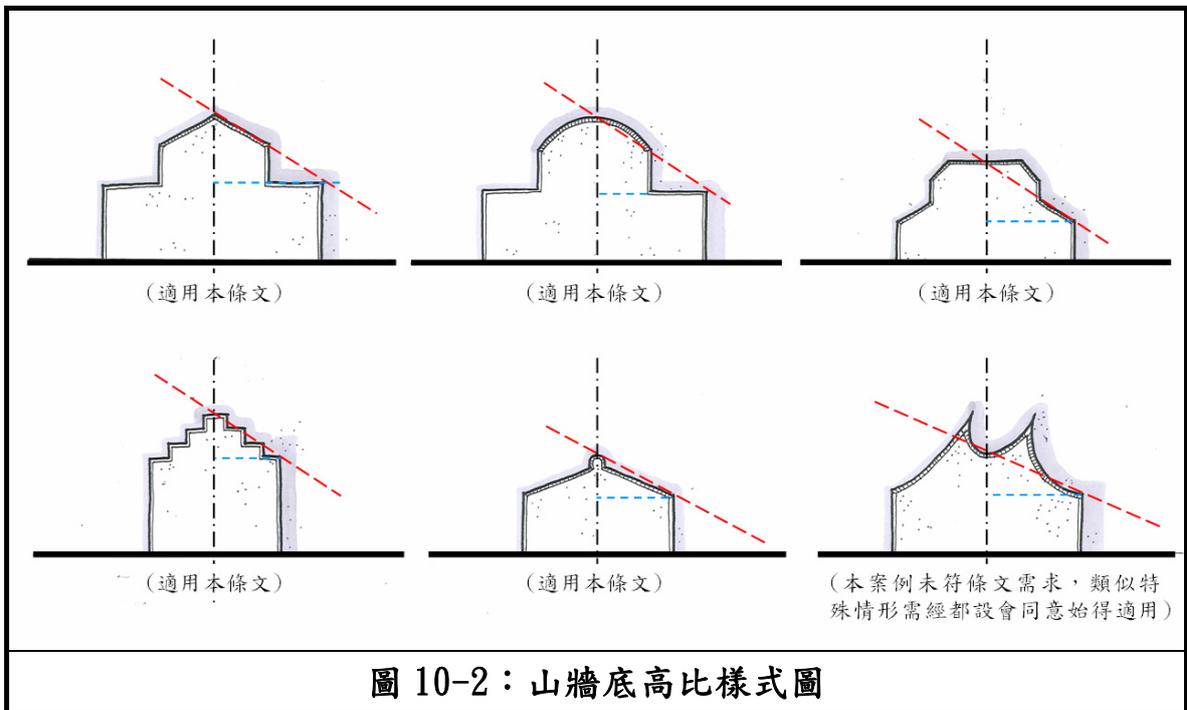
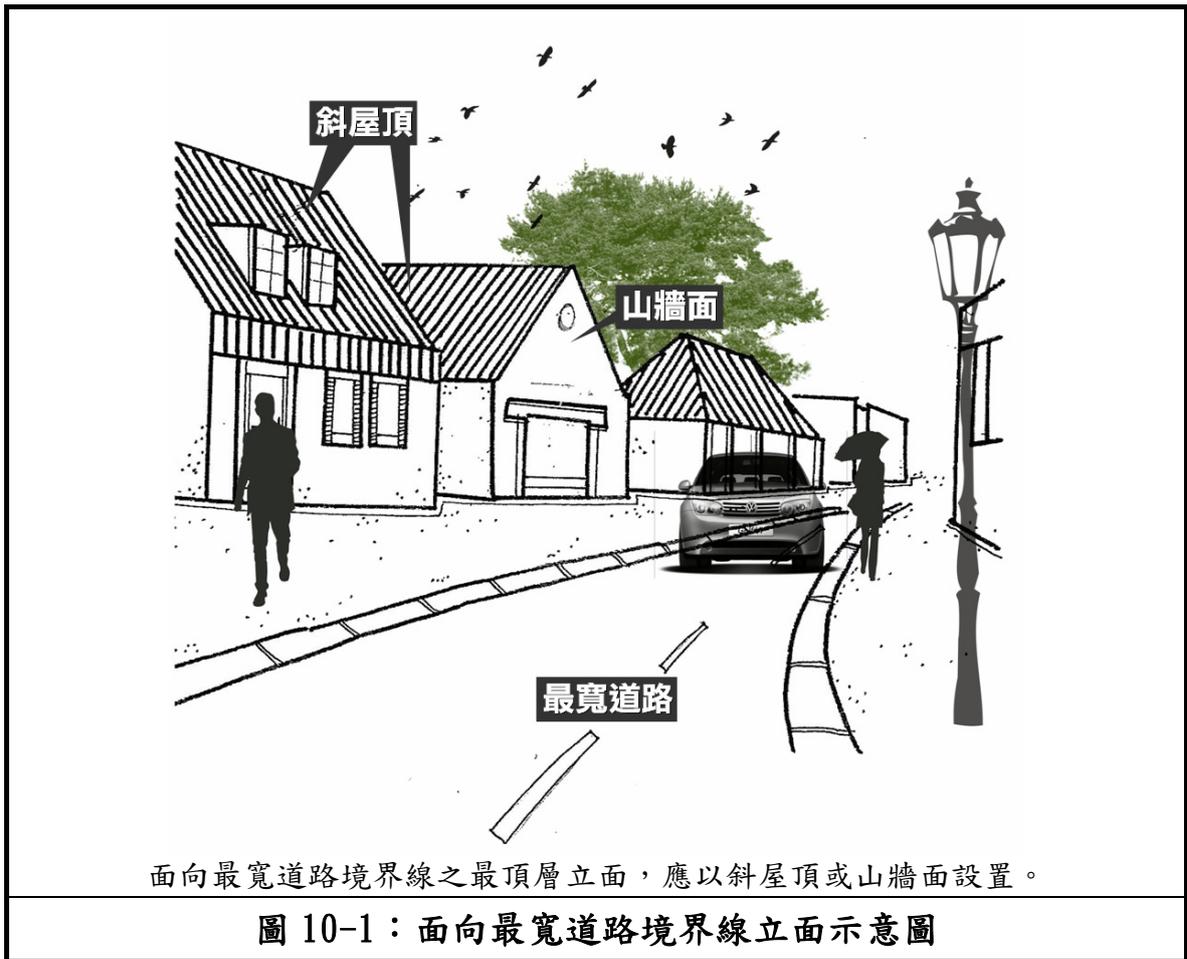
四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

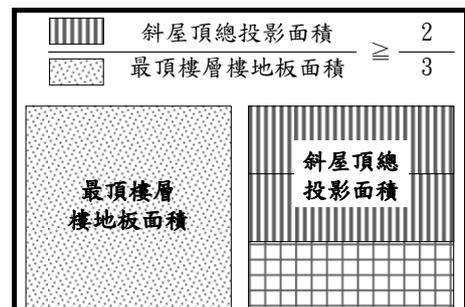




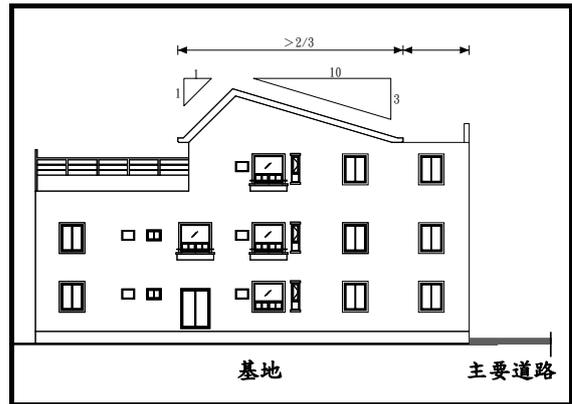
## 二、變更鄭子寮三等二十三號道路以北第一區細部計畫(第一次通盤檢討)案

本計畫區檢討後之土地使用分區管制要點，其內容如下：

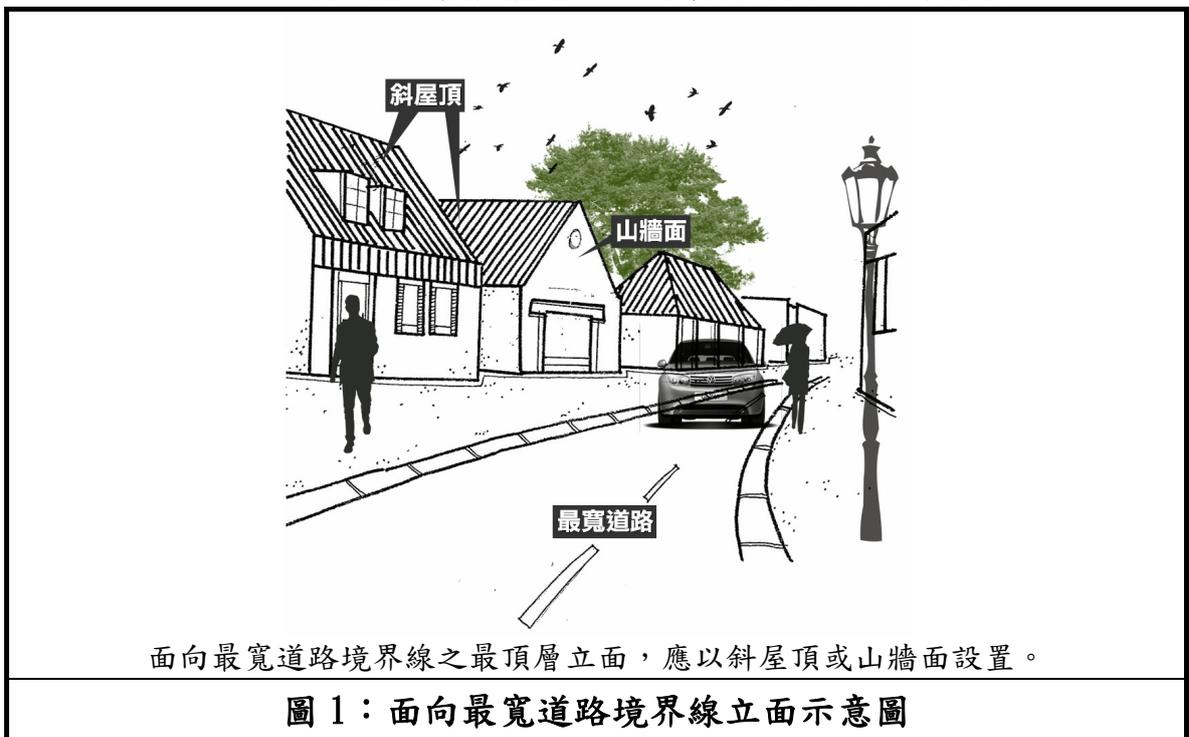
1. 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
2. 本計畫區內之土地及建築物之使用，應依本要點規定。本要點未規定者，適用其他有關法令規定。
3. (1) 住宅區內建築物之建蔽率不得超過 60%、容積率不得超過 175%，但建築基地面臨三十公尺以上道路，臨接或面前道路對側有公園、兒童遊樂場、綠地、河川等，縱深三十公尺內，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且有助於創造優美景觀者，其基準容積率得酌予提高，但最高不得超過百分之二百五十。  
(2) 住宅區建築樓地板面積在二〇〇平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二〇〇平方公尺者，則超過部份每超過一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
4. 住宅區建築基地容積獎勵措施：
  - (1) 有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
  - (2) 建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。
    - a. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
    - b. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
  - (3) 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% 之樓地板面積得不計入容積：
    - a. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。



b. 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%。



- c. 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。（詳圖 1 與圖 2 所示）
- d. 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。
- e. 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。
- f. 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。
- g. 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。
- h. 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。



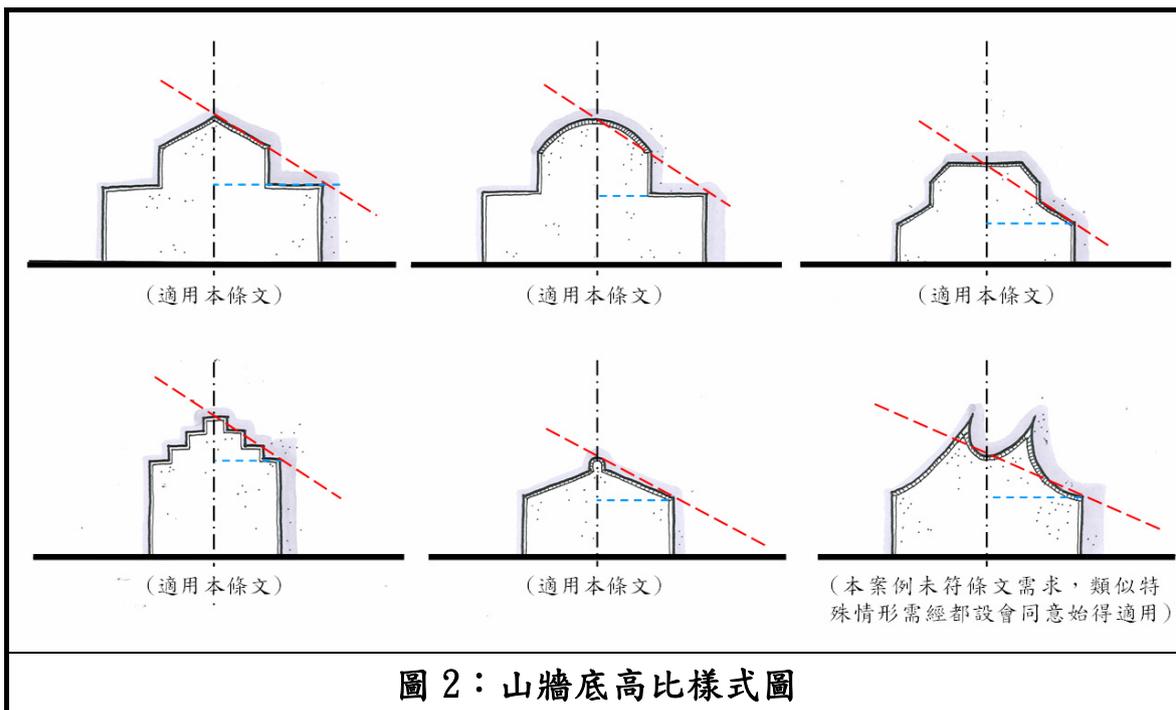


圖 2：山牆底高比樣式圖

5. 計畫區內之下表公共設施用地得作為多目標使用外，其建蔽率與容積率不得超過下表規定：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
市場	60	240
小學用地	50	150

6. 下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
商業區	臨接十八公尺以上（含十八公尺）道路者應自道路境界線至少退縮十公尺建築，臨接道路寬度小於十八公尺者應自道路境界線至少退縮五公尺建築。（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

7. 第一種商業區內土地及建築物僅得作為下列使用：
- (1). 觀光旅館、飯店。
  - (2). 大型百貨、商場、超級市場。
  - (3). 金融機構（包括郵局）。
  - (4). 事務所、辦公室。
  - (5). 娛樂業：戲院、劇院、電影院、歌廳、夜總會、俱樂部、廣播公司、電視公司、遊樂場等。
  - (6). 服務業：酒吧、酒家、舞廳、公共浴室（包括三溫暖）、禮服及其他物品出租、照相、理容、美容、旅行社等。
  - (7). 餐飲業：餐廳、咖啡廳等。
  - (8). 健身服務業：保齡球館、戶內溜冰場、戶內游泳池等。
  - (9). 公用事業營業場所。
- 第二種商業區內之建築及土地之使用，依照都市計畫法台灣省施行細則第十七條之規定管制。
8. 台南市政府應依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』第八條第二項規定之項目，研訂都市設計準則，並成立都市設計審查委員會，依所訂都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃。
9. 商業區內建築物之建蔽率及容積率，規定如下：
- (1) 第一種商業區 A 街廓商業區之最小面寬不得低於六公尺，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於三百五十，惟若整體開發時其建蔽率不得大於百分之六十，容積率得提高為不得大於百分之四百二十。
  - (2) 第一種商業區 B 街廓商業區之最小面寬不得低於六公尺，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之四百八十。
  - (3) 第二種商業區 A、B 街廓商業區之最小面寬不得低於六公尺，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之四百。
  - (4) 其餘第二種商業區街廓部分商業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於三百五十。

### 三、擬定台南市北區（「商 62」商業區及「市 26」市場用地）細部計畫案

#### 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。

#### 貳、商業區

第二條：商業區容積率不得超過 320%，建蔽率不得超過 70%。

#### 參、市場用地

第三條：市場用地容積率不得超過 240%，建蔽率不得超過 70%。

#### 肆、基地退縮及其相關規定

第四條：本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下表規定辦理：

建築基地面臨道路寬度(公尺)	規定退縮牆面線深度(公尺)	備註
30	5	1. 規定退縮牆面線至少為 5 公尺，並自道境界線向內應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，喬木間距不得大於 6 公尺，樹冠離地淨高至少 2 公尺。 2. 退縮部分上下不得有任何結構物。 3. 退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
14、15	5	

第五條：為考量商圈整體發展，避免基地零星建築，本計畫區應整體規劃，經都市設計審議核准始可申請建照。並得分期分區開發，每期開發規模不得小於 0.4 公頃。

#### 伍、停車位設置標準

第六條：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：

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。

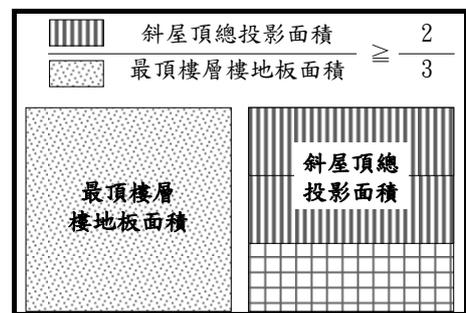
二、最小裝卸位尺寸：長 6M，寬 2.5M，淨高 2.75M。

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	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。		

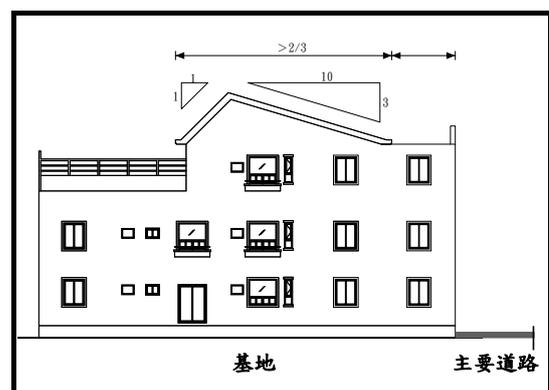
陸、其他

第七條：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% 之樓地板面積得不計入容積：



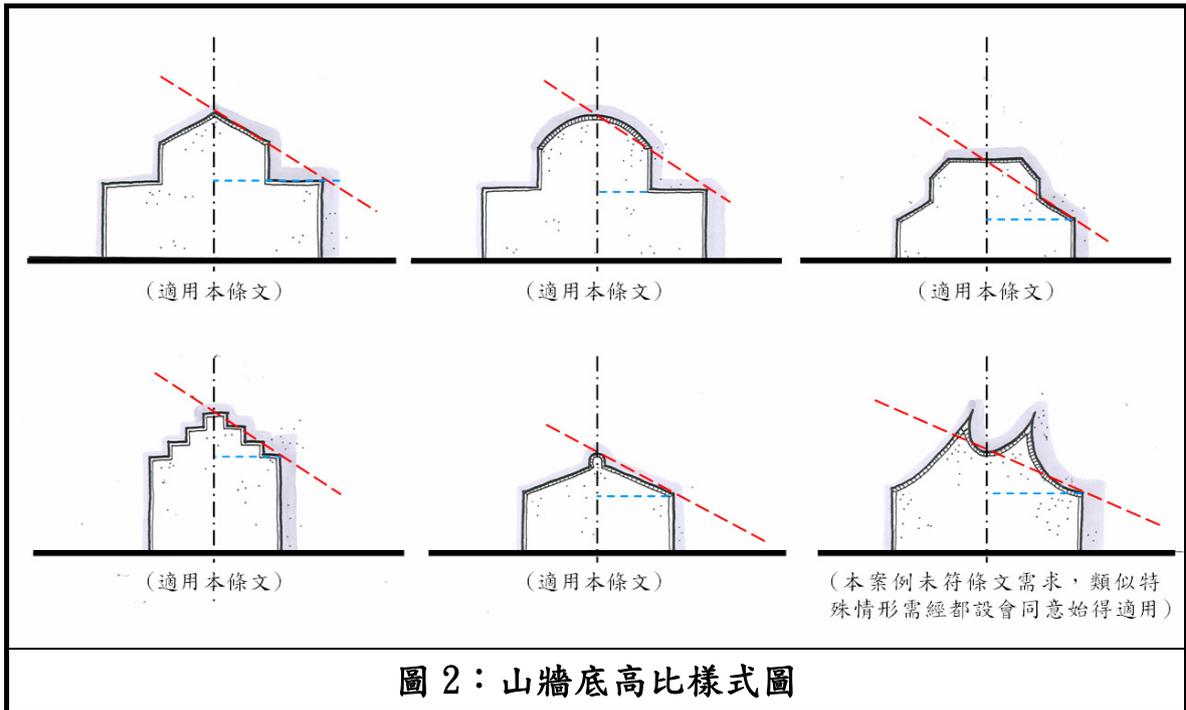
一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。

二、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%。



- 三、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。(詳圖 1 與圖 2 所示)
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、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。





第八條：本計畫範圍內建築基地之各項開發行為，另依本計畫「都市設計審議規範」之規定辦理。

第九條：本計畫區內之土地及建物使用，應依本要點之規定管制，本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

#### 四、變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案

##### 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) (詳圖五-2)	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%。

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%。(詳圖五-3)

第四條 住宅區使用性質依都市計畫法相關規定辦理。

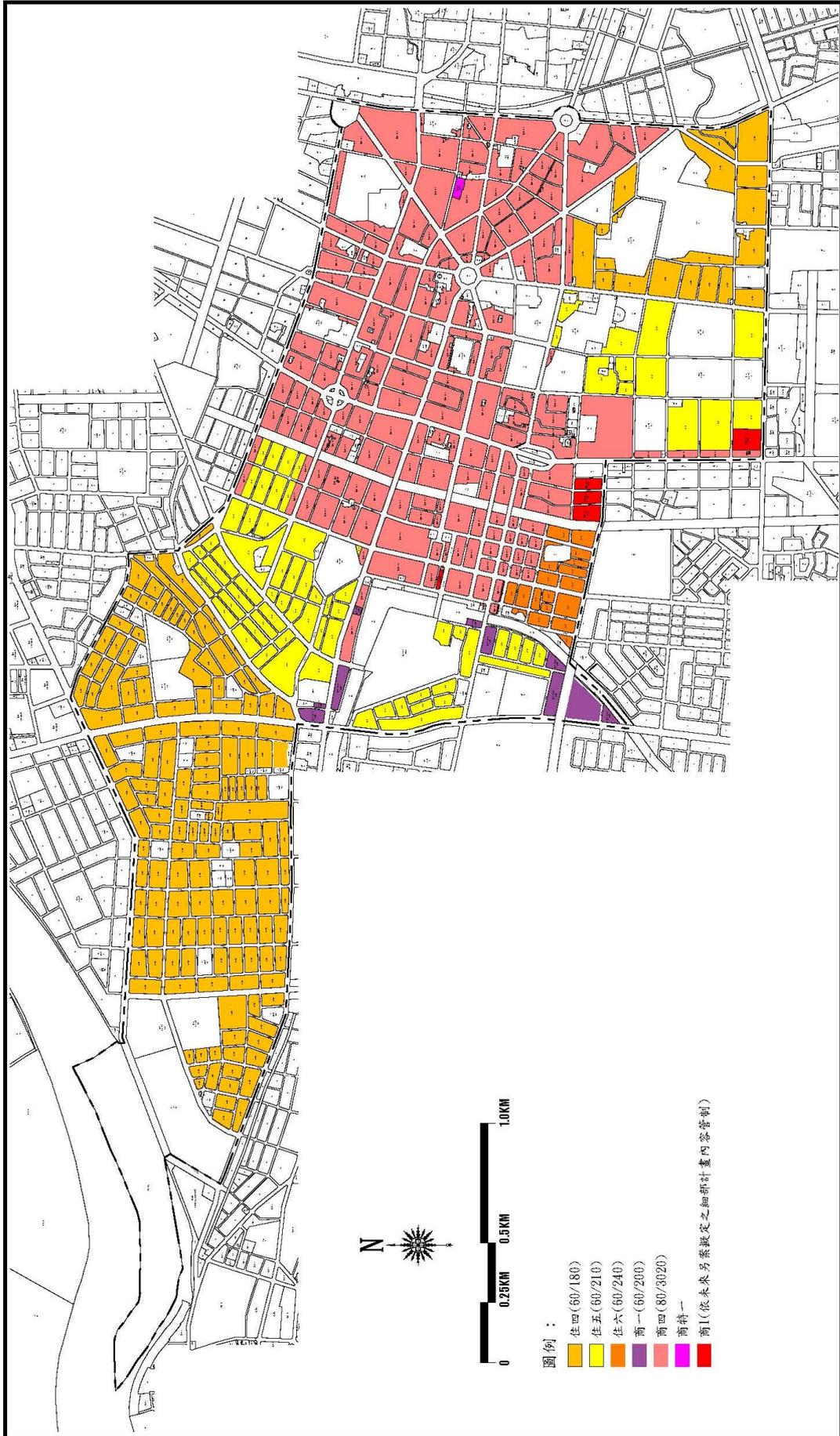
##### 參、商業區

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	本計畫案變更一-1案(府城隍廟北側衛民新村)
商1(附) (詳圖五-4)	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1(附) (詳圖五-4)	依未來另案擬定之細部計畫內容管制		保安路北側，由原住宅區變更
商四(1)(附) (詳圖五-5)	依未來另案擬定之細部計畫內容管制		1. 文中20(台南啟聰學校)東側商業區2: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(1A)(附)(詳圖五-6): 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	依未來另案擬定之細部計畫內容管制		1. 72年10月6日發布實施之「變更台南市主要計畫(通盤檢討案)」商業區變更類第案及第案,由住宅區變更為商業區。 2. 附帶條件規定:應整體規劃,並作為觀光旅館及大型百貨商場使用,並於擬定細部計畫時予以劃設停車場用地。

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;其他商業區使用性質及相關規定如下:

- 一、本計畫區除「商一 64(附)」以外之商業區,其使用性質依都市計畫法相關規定辦理。
- 二、「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六公尺或二層樓,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。
- 三、「商一 62(附)」、「商一 63(附)」、「商一 64(附)」、「商一 66(附)」、「商一 67(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。



圖號：圖六-7  
圖名：住宅區及商業區使用強度管制示意圖

#### 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	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： 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。

分區別	容許使用項目及相關管制規定
	三、與電信運用發展有關之設施： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 網路增值服務業。</li> <li>2. 有線、無線及電腦資訊業。</li> <li>3. 資料處理服務業。</li> </ol> 四、與電信業務經營有關之設施： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電子資訊供應服務業。</li> <li>2. 電信器材零售業。</li> <li>3. 通信工程業。</li> <li>4. 金融業派駐機構。</li> </ol> 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	50	250	
	校	50	200	
	用	50	150	
	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。
		12	35	用地面積超過 5公頃者，其超過部份以左列數值計算。
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術、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，並提供武術、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"> <li>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）。</li> <li>2. 建議使用項目：詳如下表所列。</li> <li>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。</li> </ol> <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	1. 戲(劇)院、電影院、歌廳、觀覽場。 2. 觀眾席面積在 200m <sup>2</sup> 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	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 500m <sup>2</sup> 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。 2. 樓地板面積在 300m <sup>2</sup> 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)。	F5餐飲業

類別	項目	營業項目代碼
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 20m <sup>2</sup> 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	—

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 前條第二類之建築物如僅面臨 3 m 以下之既成道路者，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：

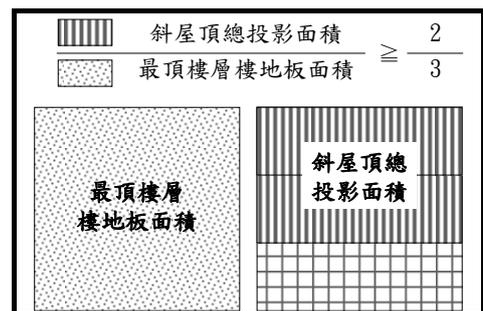
編號	分區及用地別	退縮建築規定
一	海安路自民族路起至府前路間路段兩側建築基地	1. 排除「臺南市騎樓地設置自治條例」之規定，不設騎樓地。 2. 建築基地臨接海安路兩側申請開發建築時，應自計

編號	分區及用地別	退縮建築規定
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
二	「體3」體育場所用地	<p>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。</p>
三	<p>1. 「體3」體育場所用地以外其他公共設施用地</p> <p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 尚未配地地區。</li> <li>● 1,000平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度地區。</li> </ul>	<p>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。</p> <p>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。</p> <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	<p>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。</p>
五	商一(62)(附)、商一(63)(附)、商一(64)(附)商業區面臨運河基地	<p>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。</p>

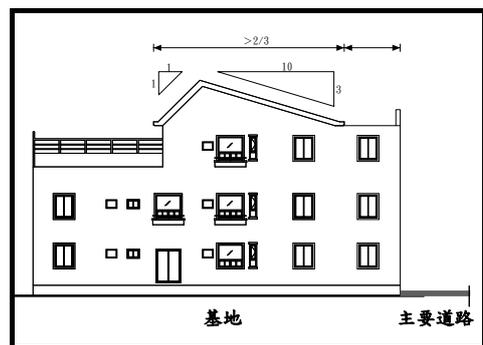
編號	分區及用地別	退縮建築規定
六	古蹟保存區	免依「台南市騎樓地設置自治條例」規定留設騎樓地，並不受面臨現有巷道基地退縮建築線之規定限制，維護古蹟原貌。
七	「商特-1」商業區（府城隍廟北側臨衛民街）	建築基地於申請開發建築時，臨衛民街及臨「廣C4」廣場用地側，應退縮 5 公尺指定牆面線，退縮部分得計入法定空地；另退縮部份應於臨計畫道路及廣場用地側設置 1.5 公尺寬之綠帶，其餘部分須留設無遮簷人行透水步道供公眾通行。
八	鄰「3-59-20M」(民權路)之住宅區(詳圖五-7)	依「台南市騎樓地設置自治條例」辦理，並規定設置無遮簷人行道。
九	前述一~八項以外地區之基地	依「台南市騎樓地設置自治條例」辦理。

### 拾、相關獎勵

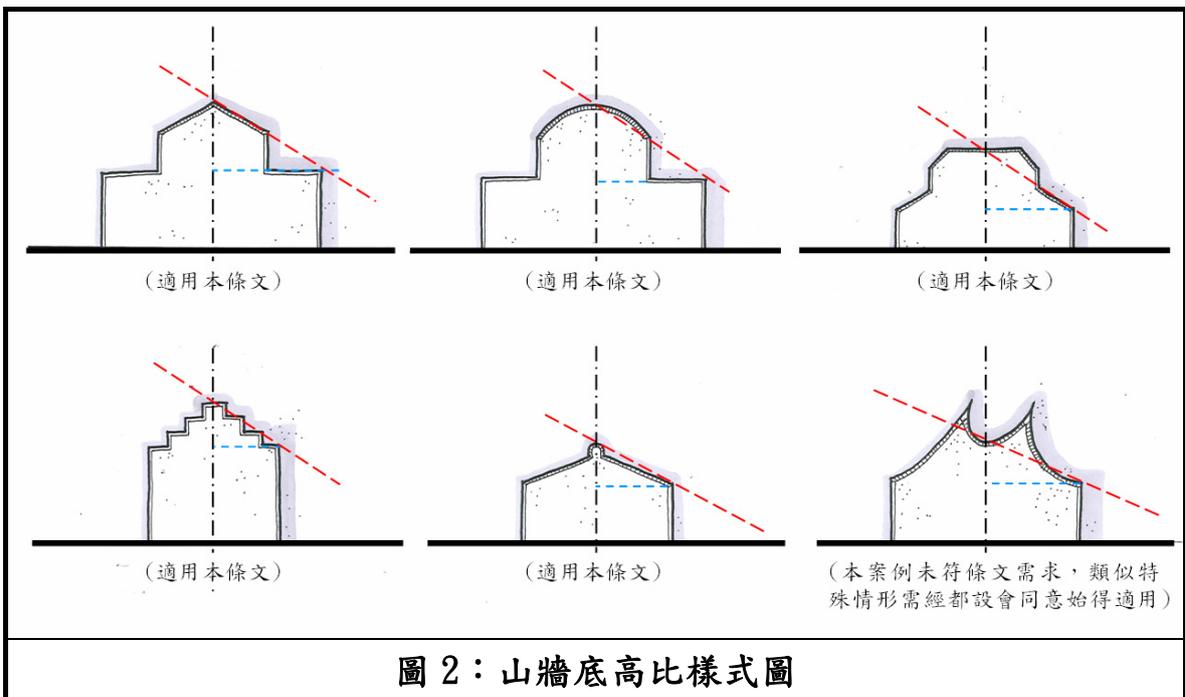
第十九條 建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100% 之樓地板面積得不計入容積：



1. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。
2. 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%。
3. 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。(詳圖 1 與圖 2 所示)
4. 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。
5. 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。



6. 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。
7. 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。
8. 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

### (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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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。

### (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超過提升容積率之 50%。

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 m<sup>2</sup>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五-7 及圖五-8。

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 m<sup>2</sup>。
- (二)本案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、本案鄰近運河之帶狀開放空間應以破堤方式進行規劃設計。

五、本案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 1000 m<sup>2</sup>，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 1000 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>經本市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

位置示意圖詳圖五-9 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、整體規劃區內部分商一(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。

位置示意圖詳圖五-9 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。

## 五、擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化園區)案

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。

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：

1. 「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。
2. 「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。

使用組別	使用項目
	<p>(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。</p> <p>(七) 繩、纜、網製造業。</p> <p>(八) 漁網製造業。</p> <p>(九) 其他紡織品（麻紡織品除外）製造業。</p> <p>(十) 成衣及服飾品製造業。</p> <p>(十一) 紙製品（含紙容器）製造業。</p> <p>(十二) 印刷業（報社印刷廠除外）。</p> <p>(十三) 裝訂業。</p> <p>(十四) 印刷有關服務業。</p> <p>(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>

(3) 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。

(4) 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說明書圖九規定辦理。

第四條 本計畫區公道五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說明書圖十規定辦理外，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

1. 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下表規定辦理，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下表規定二倍附設。

(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：

a. 機車停車位尺寸：長 1.8M，寬 0.9M。

b. 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：

a. 每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。

b. 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。

2. 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。

### 各項建築使用類別之停車空間設置基準

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、美容業、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	同第四類之規定。		

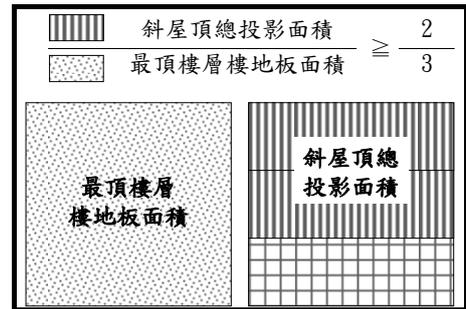
第七條 計畫區開發時，區內現有喬木應納入整體規劃，妥予保存。

第八條 本計畫區應依「擬定台南市細部計畫(水交社眷村文化園區)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。

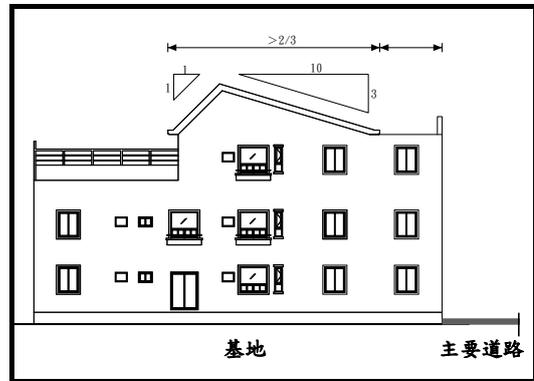
第九條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

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說明書圖十一。

第十一條 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%之樓地板面積得不計入容積：



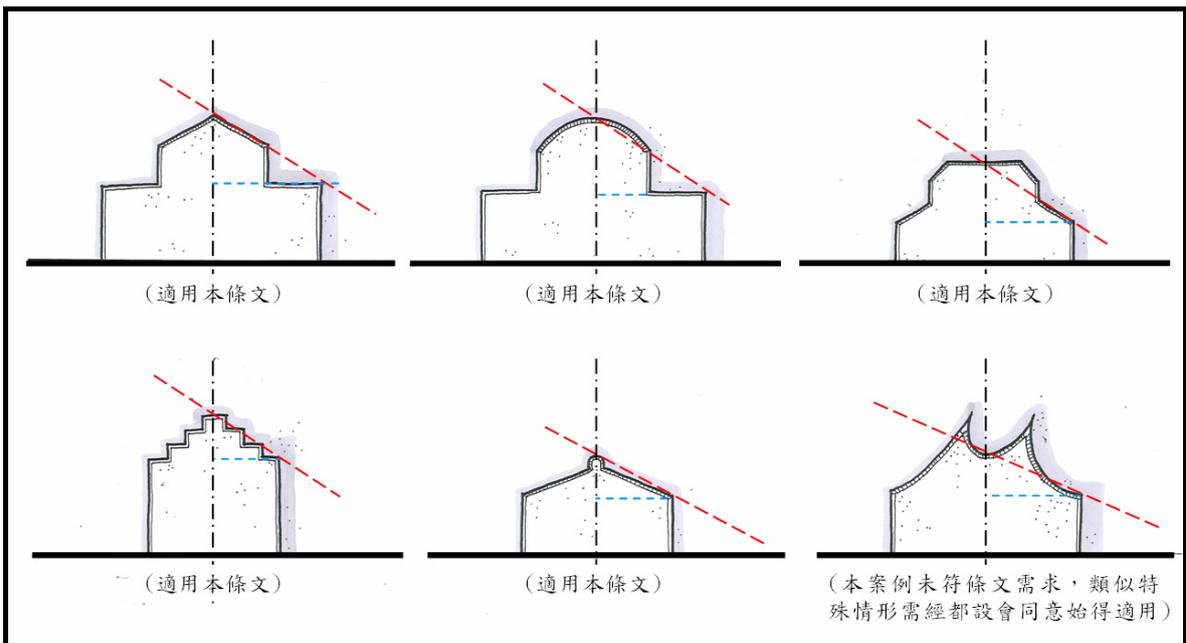
1. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。
2. 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。
3. 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖十二與圖十三所示)
4. 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。
5. 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
6. 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
7. 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。
8. 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。





面向最寬道路境界線之最頂層立面，應以斜屋頂或山牆面設置。

圖十二 面向最寬道路境界線立面示意圖



圖十三 山牆底高比樣式圖

## 六、變更台南市南區(灣裡地區原農漁區變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案

### 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 住宅區為低密度住宅區，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(%)
低密度住宅區	60	180

### 參、商業區

第四條 商業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(%)	附帶條件
商業區	80	250	

第五條 商業區之使用依都市計畫法臺灣省施行細則及台南市特定行業設置管理自治條例之規定管制其使用。

### 肆、宗教專用區

第六條 宗教專用區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

編號	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
一	宗教專用區 既有建築物為補照者	60	160	古蹟保存區內原有建築已超過者，不在此限。
	新建、增建或改建者	50	120	

第七條 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。

### 伍、公共設施用地

第八條 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	文小(國小)用地	50	150	
二	公園用地、公園兼兒童遊樂場用地	15	45	

### 陸、建築物附設停車空間標準

第九條 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：

(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。

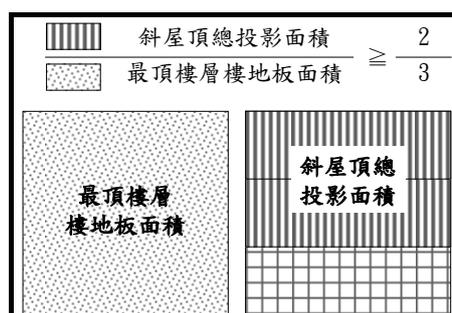
二、最小裝卸位尺寸：長6m，寬2.5m，淨高2.75m

柒、退縮建築及相關規定

第十條 本計畫區之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至少5公尺建築，不得設置圍牆，並得免再設置騎樓地。退縮建築之空地得計入法定空地。

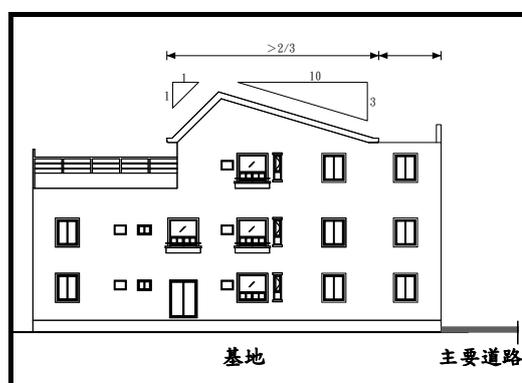
## 捌、相關獎勵

第十一條 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% 之樓地板面積得不計入容積：



一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。

二、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%。



三、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。（詳圖十二與圖十三所示）

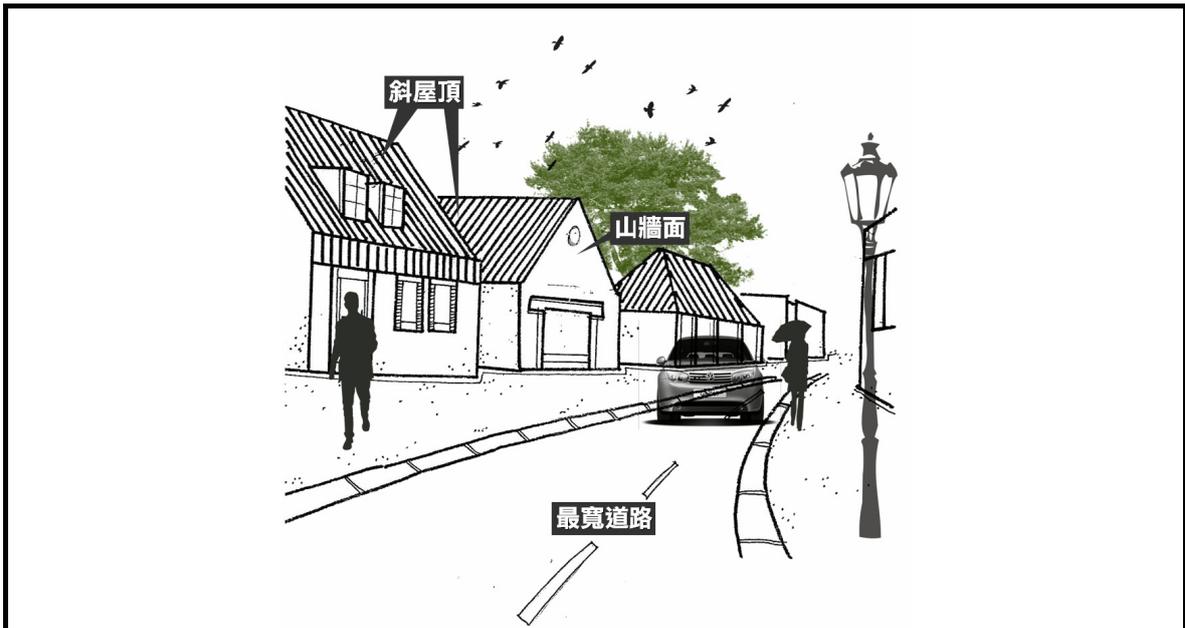
四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。

五、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。

六、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。

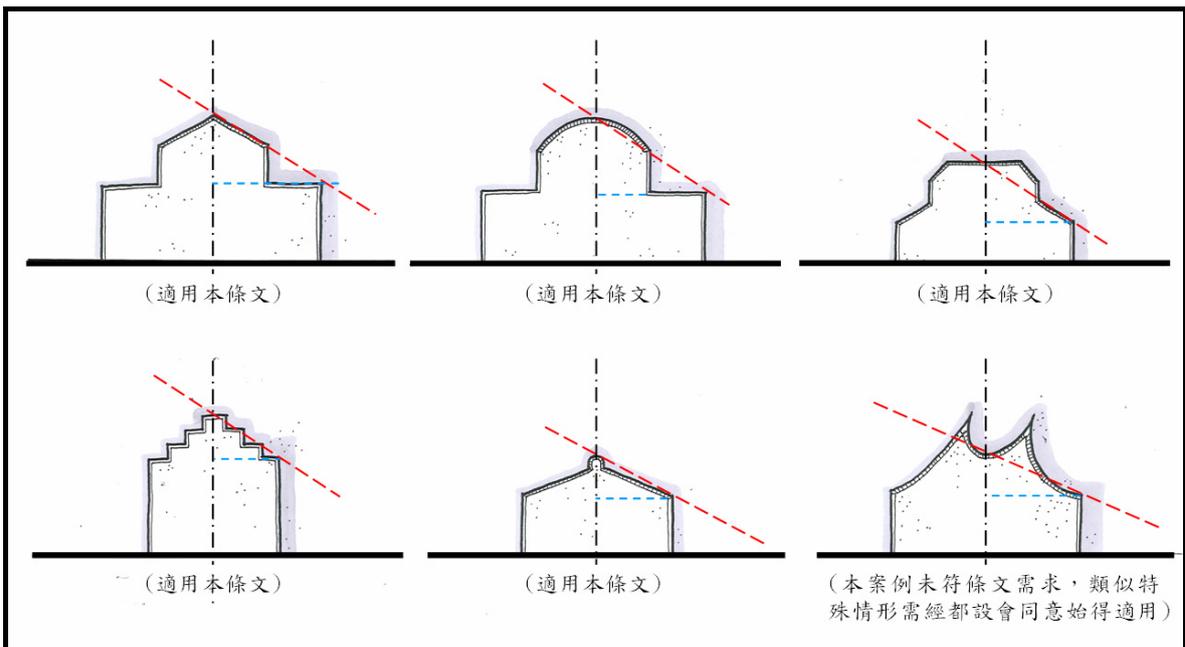
七、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。

八、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。



面向最寬道路境界線之最頂層立面，應以斜屋頂或山牆面設置。

圖十二 面向最寬道路境界線立面示意圖



圖十三 山牆底高比樣式圖

玖、其他

第十二條 本計畫區各街廓最小建築基地面積除按圖十四規定辦理外，其餘依本案都市設計規範辦理。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。

第十三條 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，其中容積接受基地附圖（詳圖十五）方式表示，包括商業區及面臨永久性開放空間（公園或學校用地）周邊之街廓其最小建築基地面積達 3000 平方公尺以上者，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%。

第十四條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依「台南市南區（灣裡地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案都市設計審議規範」之規定辦理。

第十五條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。



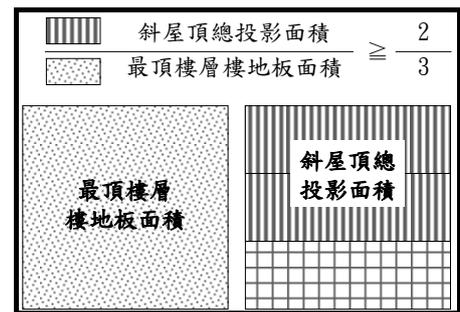


## 七、變更台南市安平區都市計畫（「A-5-8M」道路用地為「文小 22」學校用地）案

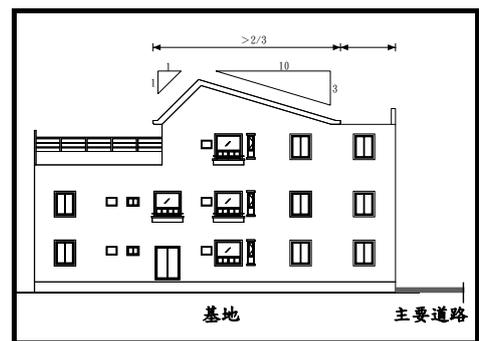
為使土地合理使用特訂定土地使用分區管制要點及都市設計規定，變更後之文小 22 用地(含原西門國小現址)範圍內土地及建築物使用管理，應遵守下列規定：

- (一) 本文小學校用地建蔽率不得超過百分之五十；建築物最大高度原則不得高於二層樓或七公尺。
- (二) 基於與「安平港國家歷史風景區」發展方向有效整合，文小二十二全部用地範圍，應進行校園整體規劃作業，並考慮南北向交通及人車動線需求，提請台南市都市設計審議委員會一併辦理審議通過後始得發照建築。
- (三) 學校用地應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上，適當面積之接送區與緩衝車道。
- (四) 建築物量體以二層樓為原則；採雙斜或四坡式之斜屋頂設計；開口形式強調垂直之長形比例。

- (四-1) 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%之樓地板面積得不計入容積：



1. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。
2. 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%。
3. 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。(詳圖 1 與圖 2 所示)
4. 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。
5. 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。



6. 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。
7. 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。
8. 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。

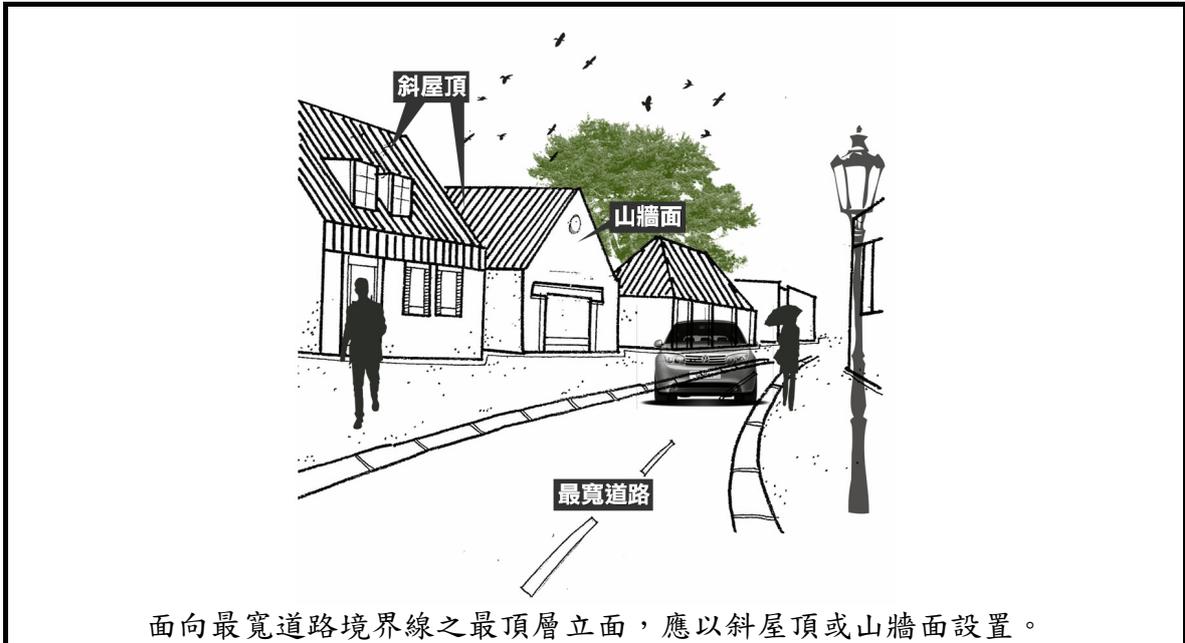


圖 1：面向最寬道路境界線立面示意圖

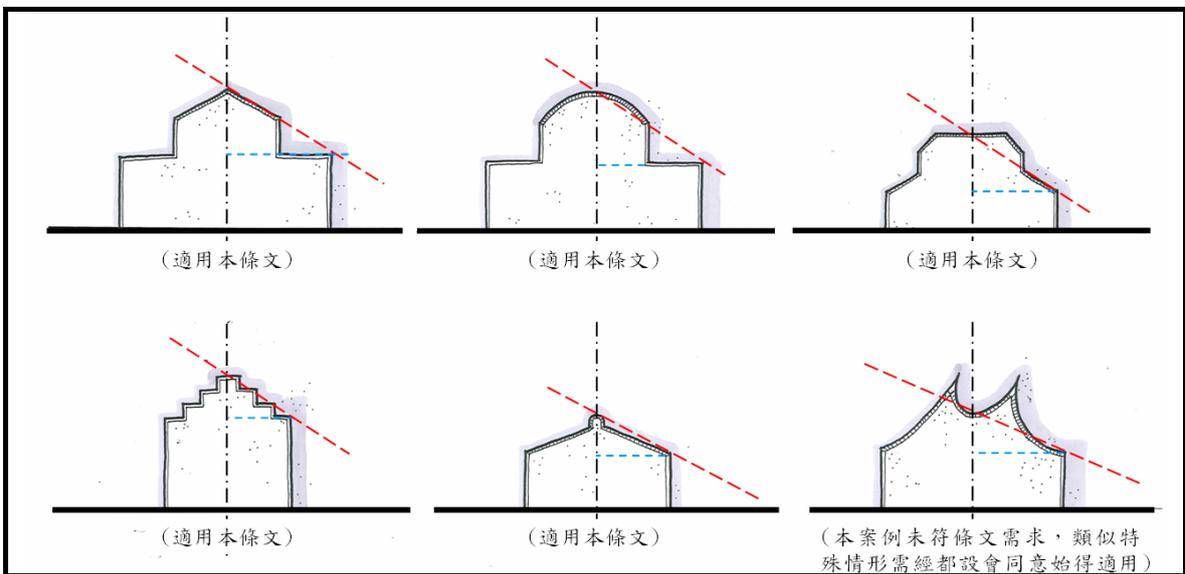


圖 2：山牆底高比樣式圖

- (五) 材料以磚石為主，以木材為裝飾，表現自然色澤。
- (六) 本要點未規定事項，依相關法令辦理。

## 八、擬定台南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫) 土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討

第一條 台南市政府(以下簡稱本府)為確保安平港歷史風貌園區特定區整體目標的落實，並達成土地使用之合理發展，依「都市計畫法台灣省施行細則」(以下簡稱施行細則)第三十五條規定訂定本要點。

第二條 特定區內依主要計畫分區劃定下列細部計畫分區及街廓編號，如表 7-2-1 及圖 7-2-1。

第三條 特住區、特商區、特文區、遊樂區，機 6 及污(抽)用地建築物及土地使用之規定：

一、上述分區允許使用項目如表 7-2-2 所列性質之使用。

(一)表中，「○」表允許使用，「×」表禁止使用，「△」表應經本市都市計畫委員會(以下簡稱都委會)審查通過後允許使用。

(二)特商區與特文區之使用除表中規定外，餘依施行細則第十七條規定辦理。

(三)特住區之使用除表中規定外，餘依施行細則第十五條規定辦理。

二、遊樂區應依「台南市都市計畫遊樂區申請開發許可審議規範」內容辦理開發。

三、臨 4-39-20M 計畫道路側之機 6 及污(抽)用地得供餐飲、展示相關使用。

四、特商二之二(街廓編號 A3-3)之原屬「台南市主要計畫」之住宅區及「擬定台南市安平新市區細部計畫案」之鄰里商業區(商 12)，依照原細部計畫規定其使用依施行細則第十七條管制，但不得作為「酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所」之使用，故比照「台南市都市計畫變更回饋規定」商業區變更為特商區之回饋規定辦理。

表 7-2-1 土地使用分區項目與街廓編號表

主要計畫分區	細部計畫分區	街廓編號
特定住宅專用區 (特住區)	第一種特住區(特住一)	K1-1至K1-10。
低密度住宅區 (低住區)	第二種特住區(特住二)	E3-1至 E3-16、 E4-1至 E4-4、 E5、 E10-1、 E102、E11、E12、E13-1至E13-2。
	第三種特住區(特住三)	E1-1至 E1-4、 E2-1至 E2-3、 E6-1至 E6-10、 E7、E8-1、E8-2、E9。
特定住宅專用區 (特住區)	第四之一種特住區 (特住四之一)	B1-1至 B1-10、 B2-10至 B2-19、 B3-1至 B3-2、I1-1至I1-2。
	第四之二種特住區 (特住四之二)	B2-1至B2-9、B4-1至B4-4。
特定商業專用 區(特商區)	第一種特商區(特商一)	J1-1、J1-2。
	第二之一種特商區 (特商二之一)	E13-3、H1-1至H1-2、H2-1至H2-2、H3。
	第二之二種特商區 (特商二之二)	A1-1至 A1-4、 A2-1至 A2-2、 A3-1至 A3-3、 A4-1至A4-2、A5、A6-1至A6-2。
商業區	第三種特商區(特商三)	F1、F2。
特定商業專用區 (特商區)	第四種特商區(特商四)	A7-1、A7-2。
特定文化專用區 (特文區)	第一之一種特文區 (特文一之一)	G1。
	第一之二種特文區 (特文一之二)	G2。
	第二種特文區(特文二)	D1、D2-1、D2-2、D3。
港埠專用區(港 專區)	第一種港專區(港專一)	C1-1至C1-9。
	第二種港專區(港專二)	L1-1至L1-3。
	第三種港專區(港專三)	C2。
加油站專用區	加油站專用區	M1、M2。
電信專用區	電信專用區	
變電所專用區	變電所專用區	
古蹟保存區	古蹟保存區	
文教區	文教區	
保護區	保護區	

# 擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案

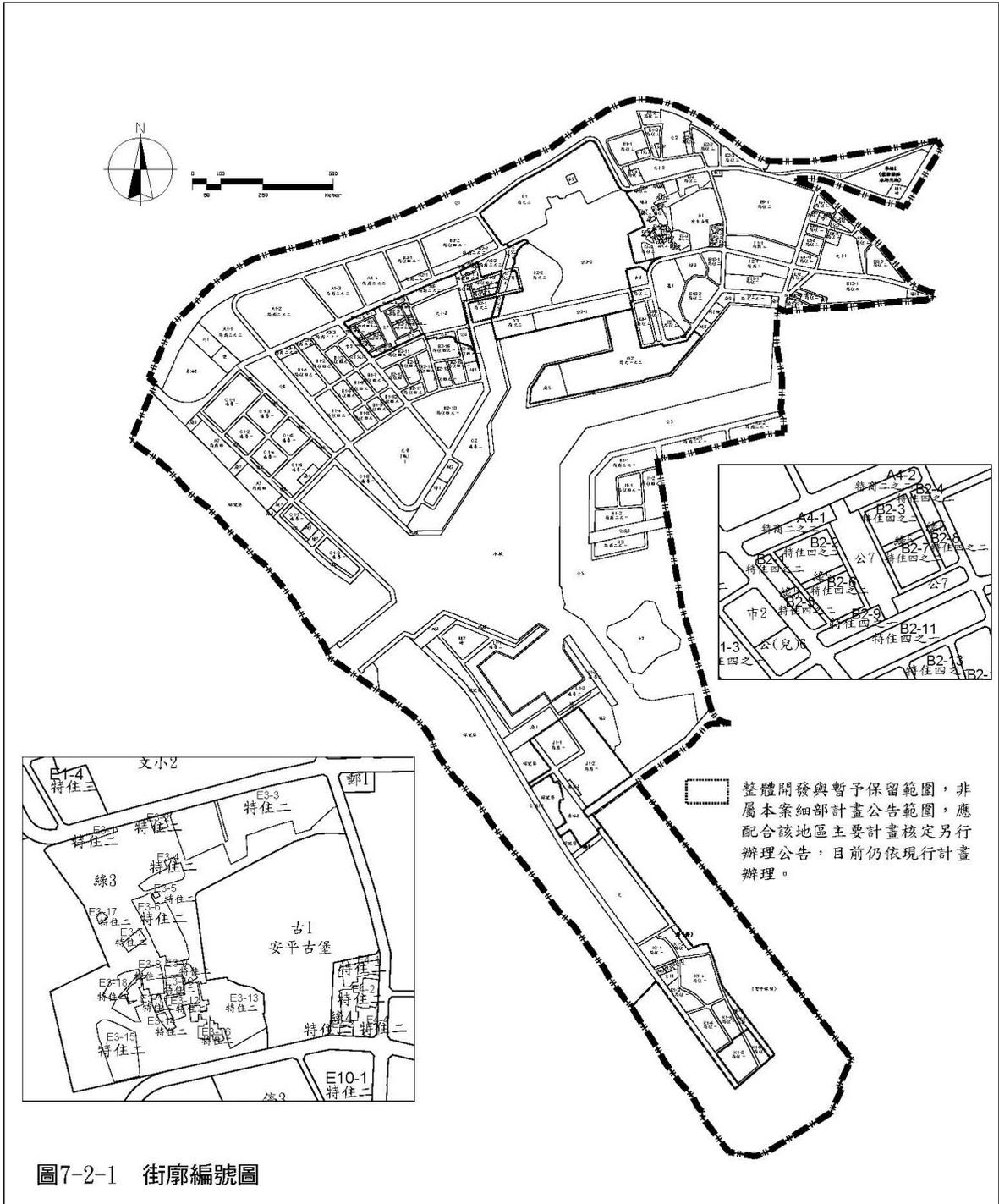


表 7-2-2 特住區、特商區及特文區允許使用性質修正對照表

使用類別	細部計畫分區												
	特住一	特住二	特住三	特住四之一	特住四之二	特商一	特商二之一	特商二之二	特商三	特商四	特文一之一	特文一之二	特文二
住宅	○	○	○	○	○	△	○	○	○	△	×	△	△
施行細則第 17 條禁止使用項目	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
施行細則第 15 條禁止使用項目													
工業類	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
裝卸貨物場所、棧房及調度站。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
加油(氣)站。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
探礦、採礦。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
堆棧或堆置場。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
殯葬服務業。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
毒性化學物質、爆竹煙火、舊貨業之販賣者。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
戲院、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保齡球館及訓練場。	×	×	△	△	△	○	○	○	○	×	○	○	○
攤販集中場。	×	×	△	△	△	×	×	×	×	×	×	×	○
舞廳(場)、酒家、酒廊、特種咖啡茶室或其他類似之營業場所。	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	△	△	△
浴室、三溫暖。	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
大型商場(店)或飲食店。	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○
證券及期貨業。	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	○
金融業分支機構、票券業及信用卡公司。	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○
小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	○
資材													
汽車保養所、機車修理業、計程車客運業	×	×	×	△	△	△	△	△	△	×	△	△	△
作為銀樓金飾加工業之工廠	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○
建議其他放寬項目													
民宿、旅館	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
國際觀光旅館。	△	△	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
娛樂設施：遊樂園業。	△	△	×	×	×	○	○	○	△	×	○	○	○
教科文展示場館、水族館、音樂廳、國際會議中心及其他展示支援設施。	△	△	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○
創意研發設施：藝文社團、創意及研發機構、育成中心。	○	○	×	×	×	○	×	○	○	△	○	○	○
導覽中心、文化工作室。	○	○	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○	○
設置車站、輪渡站、碼頭、棧橋或曳船相關設施，以提供水上觀光遊憩與遊艇活動之所需。	△	×	×	×	×	○	×	×	○	△	○	○	○

註：「○」表允許使用，「×」表禁止使用，「△」表應經本市都委會審查通過後允許使用。

第四條 港專區之使用得為下列建築及土地之使用：

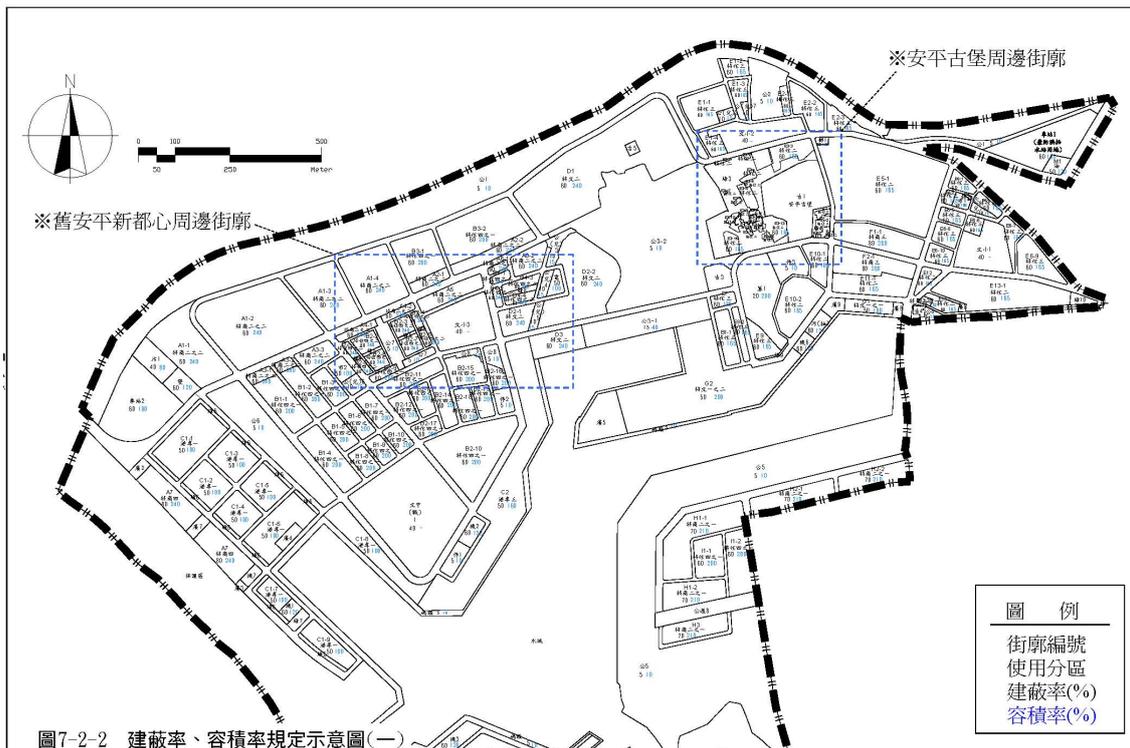
- 一、共同允許使用項目：
  - (一)休閒漁業使用：休閒漁業、複合餐飲及販賣、船舶展示，休閒漁業管理及其附屬設施。
  - (二)漁具倉庫及整網場使用：漁具倉庫、漁具整理、晒網場、露天堆積場及其附屬設施。
  - (三)製冰廠、船隻保養及其附屬設施。
  - (四)其他經本市都委會審議通過者。
- 二、港專一：活魚儲運及水產加工使用，包括水產加工、製冰冷凍、活魚暫養處理、魚貨包裝及其附屬設施。
- 三、港專二：水產加工使用，包括水產加工、製冰冷凍、魚貨包裝、水產冷凍及其附屬設施。
- 四、港專三：
  - (一)漁產直銷使用：漁產品批發展示、漁市場及其附屬設施。
  - (二)漁產品批發零售：漁產品集散、批發、運銷、零售、烹煮、行政辦公及其附屬設施。

第五條 各類建築物之建蔽率、容積率不得超過表 7-2-3 之基準，如圖 7-2-2、圖 7-2-3 所示。

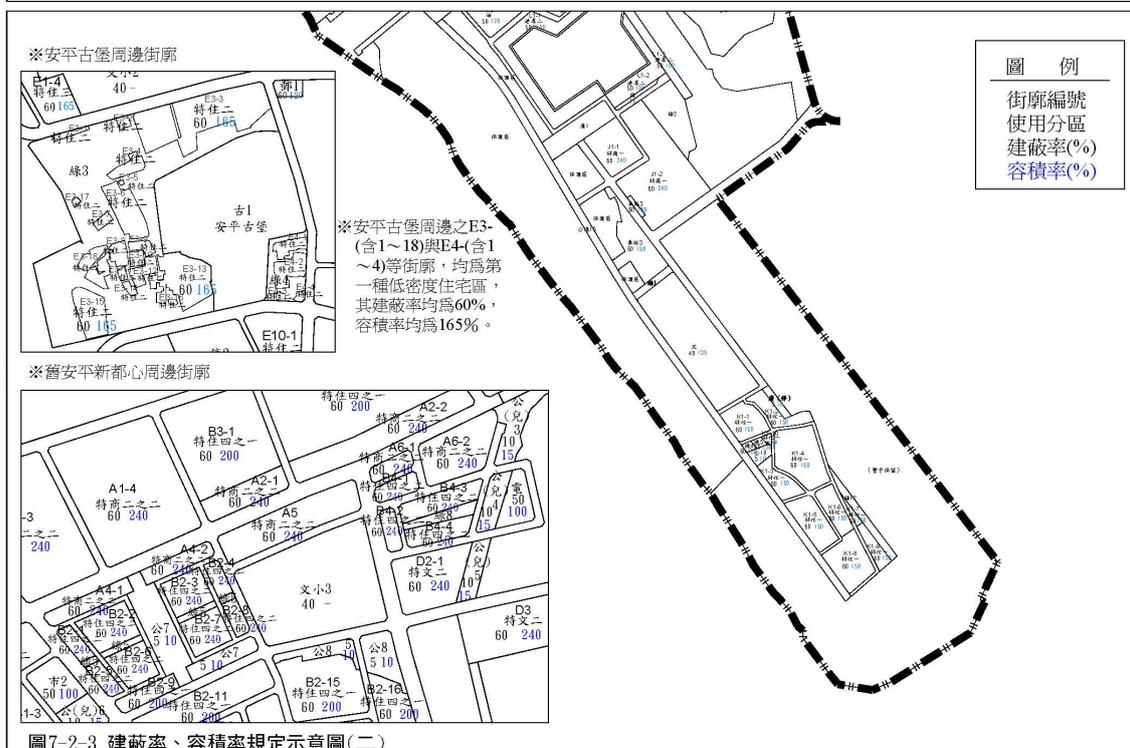
表 7-2-3 建蔽率、容積率管制規定表

細部計畫分區	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	細部計畫分區	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
特住一		60	150	文教區		40	120
特住二		60	165	電信專用區		50	100
特住三		60	165	變電所專用區		60	120
特住四之一		60	200	古蹟保存區		--	--
特住四之二		60	240	機關用地		60	120
特商一		60	240	文中用地		40	--
特商二之一		70	210	文小用地		40	--
特商二之二		60	240	公園用地(公3-1)		15	40
特商三		80	280	公園用地(公1、公2、公3-2、公4、公5、公6、公10)		5	10
特商四		80	240	兒童遊樂場		10	15
特文一之一		50	100	車站用地		60	180
特文一之二		50	200	市場用地		50	100
特文二		60	240	停車場用地		5	10
港專一		50	100	郵政用地		60	120
港專二		50	100	污水處理廠用地		40	80
港專三		50	160	污(抽)用地		60	120
加油站專用區		50	120	碼頭		5	10
廣場兼停車場用地		5	10	墓地		20	200

## 擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案



## 擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案



## 第六條 獎勵措施：

### 一、容積獎勵

#### (一)特商三、特住二

臨現有巷道側留設供公眾通行使用之轉角空間且未設置圍籬之空間，得依其留設面積，獎勵同額建築容積。

#### (二)特住四之一(公9 變更部分)

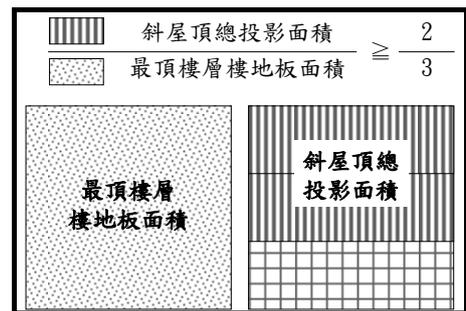
臨光洲路交叉路口處留設供公眾通行、使用之轉角空間且未設置圍籬之空間，得依其留設面積，獎勵同額建築容積。

#### (三)特文一之二、特文二、特商二之二、車站

基地臨接 15 公尺以上計畫道路，面對 5 公頃以上公園，且面積達 5,000 m<sup>2</sup>以上者，適用建築基地綜合設計及增設停車空間相關獎勵規定，其容積獎勵上限以基準容積 0.3 倍為原則。

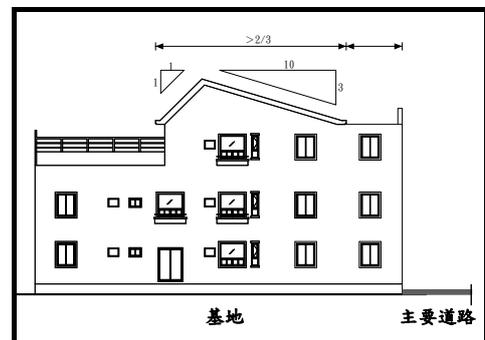
#### (四)配合於建築物最頂層設置斜屋頂之獎勵

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%之樓地板面積得不計入容積：



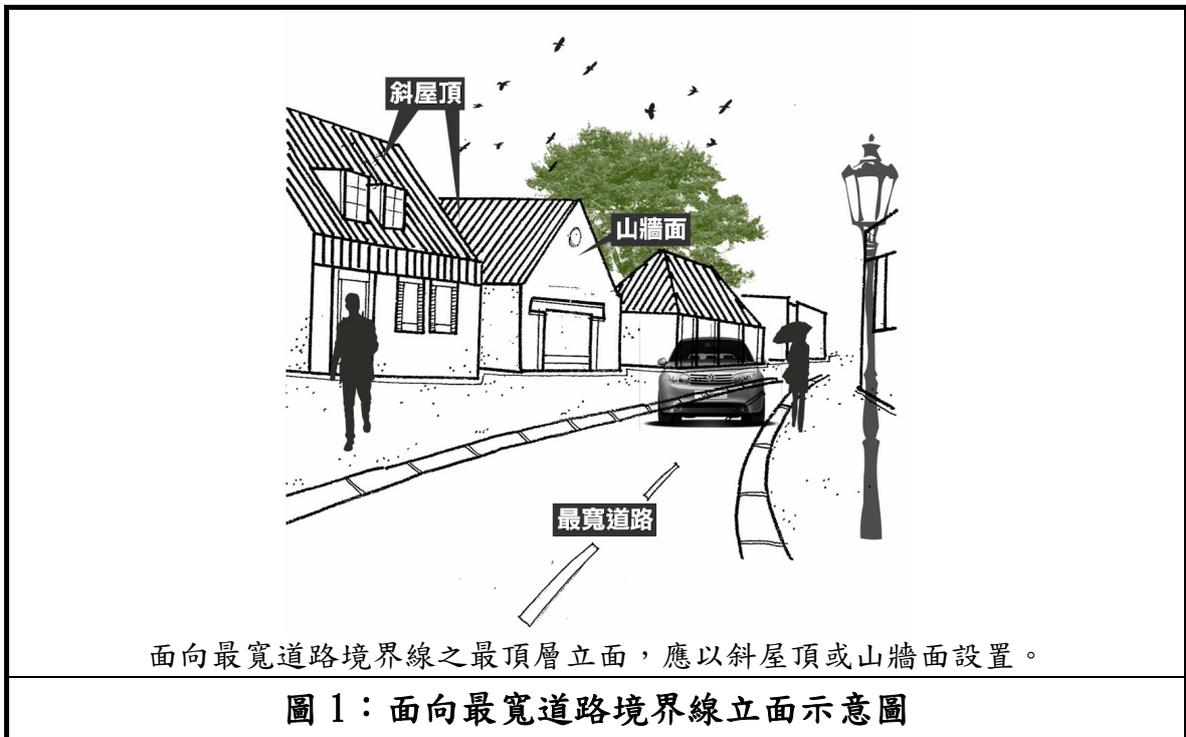
1. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。

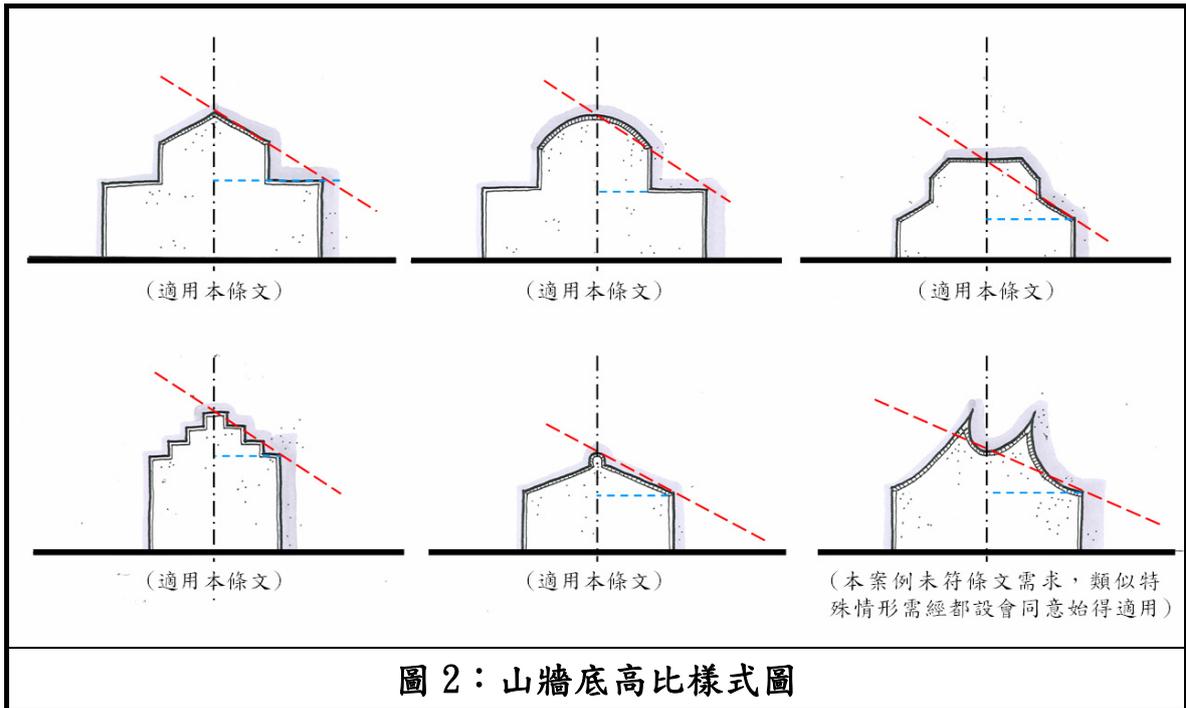
2. 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。



3. 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。(詳圖 1 與圖 2 所示)

4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。





## 二、更新獎勵

### (一)指定更新地區：特住一、特住二

適用都市更新條例及都市更新相關獎勵規定。

### (二)特住二基地適用「臺南市獎勵老舊發展地區整建維護補助辦」之規定。

## 三、免退讓獎勵

特住二沿現有巷道建築者，得免依「本市建築管理自治條例」之退讓規定。

## 第七條 容積移轉實施地區

為維護歷史部落及漁光社區之發展特色，配合都市更新地區之劃定同時指定容積移轉實施地區，如圖 7-2-4 所示。

# 擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案



圖7-2-4 都市計畫容積移轉實施區位說明圖

## 第八條 最小基地開發規模

考量基地的細分規模與整體開發效益，以提高整合使用的價值，特劃定最小基地開發規模之規定如下：

- 一、指定基地最小開發規模，如圖 7-2-5 所示。
- 二、如有特殊情況經本市都市設計審議委員會(以下簡稱都審會)審議通過者，得不受此限。

## 第九條 熱蘭遮城城垣暨城內建築遺構週邊保存維護與開發建築規定

### 一、保存維護及罰則規定

依圖 7-2-6 初步指認之土地權利關係人，概依「文化資產保存法」之規定辦理。

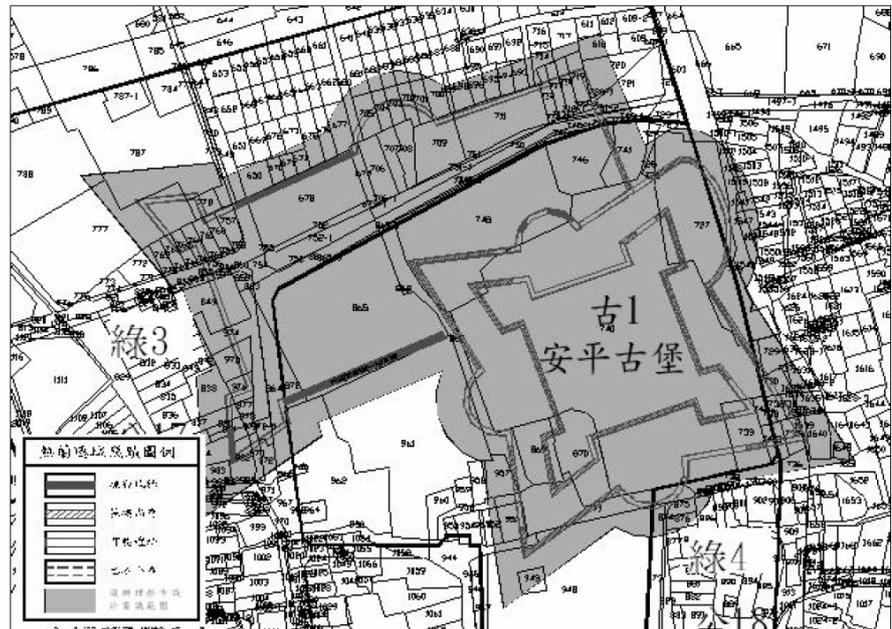
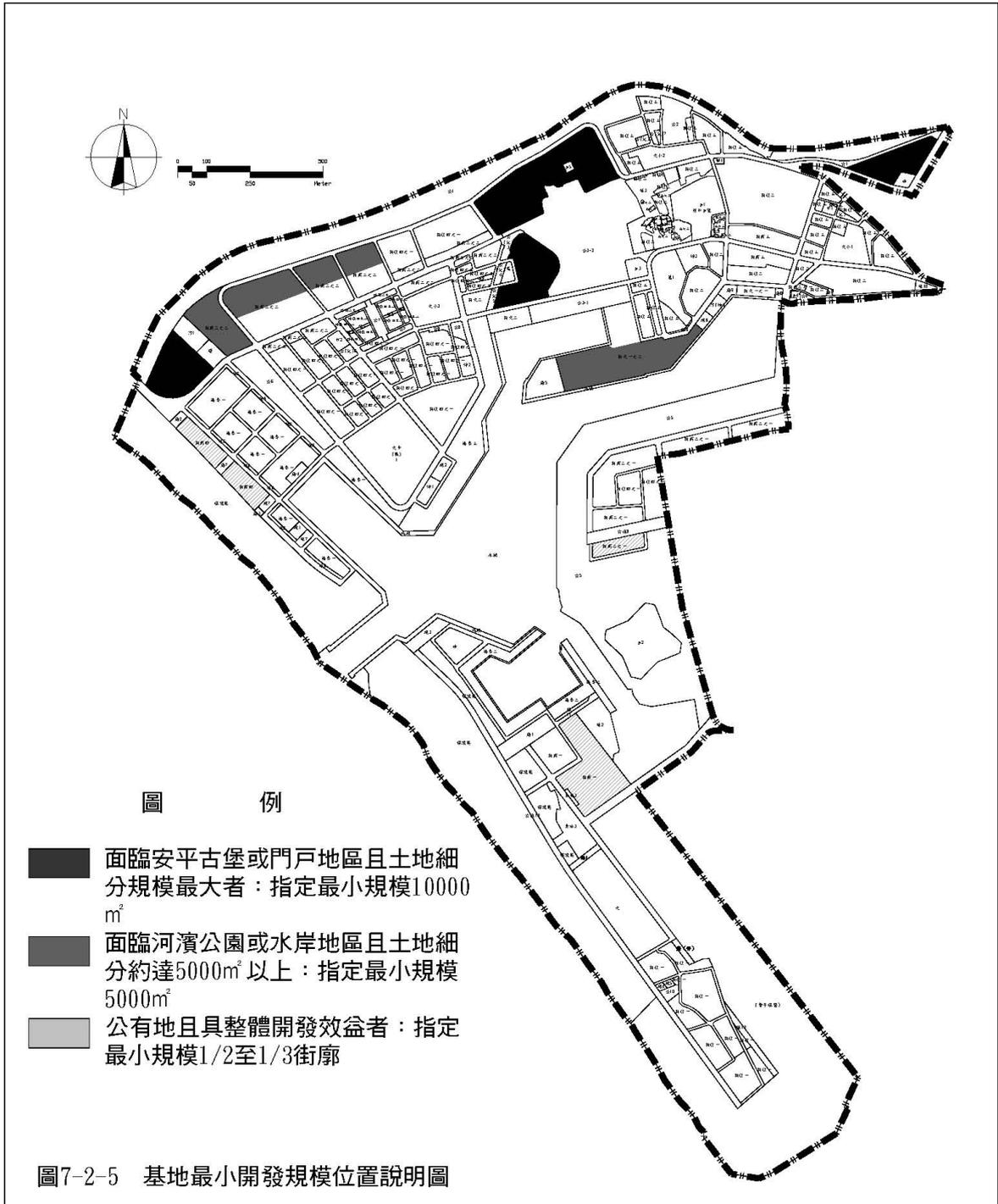


圖7-2-6 舊熱蘭遮城殘蹟週邊開發建築須辦理審議範圍地籍套繪圖

### 二、申請開發建築規定

依圖 7-2-6 初步指認建築遺構位址外圍 10 公尺範圍內涵蓋之各宗地籍，未來申請開發建築時，應述明與殘蹟的相關位置、新舊建物之間的關係及殘蹟部份之復原計畫，申請建築執照應先經促進小組審議通過。

擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案



第十條 本特定區內各項土地使用分區及公共設施用地之停車空間設置基準如下：

一、本特定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表 7-2-4：

表 7-2-4 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、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、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
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
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
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 1.8M，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。

(二)最小裝卸位尺寸：長 6M，寬 2.5M，淨高 2.75M

二、鄰接公道 8 聯外道路兩側供前項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、機車停車位應依本條款規定加倍留設。

三、舊聚落特住二臨現有巷道申請建築者得免檢討汽車及貨車停車空間。

第十一條 其他規定

### 一、「整體街廓規劃、分期開發」規定

(一)指定公有地、公共設施用地及部份整體開發區為「整體街廓規劃、分期開發」地區，如圖 7-2-7。其第一期開發計畫應併同整體規劃與分期內容，經都設會審議通過並備案後，方可據以申請建築執照。後續分期開發計畫應依整體規劃內容，申請建築執照應先經都設會審議通過。

(二)整體規劃若有調整修正必要時，可併同後續分期開發計畫提出，其審議核可程序同前。

(三)如有特殊情形，經都市設計審議通過者，不在此限。

### 二、變更回饋規定：

(一)都市計畫變更回饋比例，如表 7-2-5 所示。

表 7-2-5 都市計畫變更回饋比例表

原使用分區 變更後使用分區	公共設施 用地	商業區	住宅區	港埠用地(或 港埠專用區)
港埠專用區	40%	—	—	—
特定住宅專用區	40%	—	0%	10%
特定商業專用區	45%	0%	10%	15%

(二)本計畫涉及土地使用分區變更回饋之建築基地，於申請開發建築時，概依「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」之回饋辦法及免回饋規定辦理。

(三)土地使用分區變更後，其容積如有減少者，則免回饋。

(四)原住宅區於本次計畫擬定為特商區者若不辦理回饋，則依特住區相關規定管制辦理。

### 三、區段徵收及市地重劃地區範圍內公共工程應整體規劃設計，設置共同纜溝、指標系統、街道傢俱、植栽綠化等。

### 四、免退讓規定

特住二沿現有巷道建築者，得免依「本市建築管理自治條例」之退讓規定。

### 五、舊部落保存與再發展促進規定

基於對安平舊部落地區(如圖 7-4-1)整體空間保存與再發展的促進，本市應成立「舊聚落保存與再發展促進小組」(簡稱促進小組)進行本地區公共工程、公共設施、建築申請及地區發展等相關事宜進行協商，小組組成特性與職責如下：

(一)小組由本府負責召集組成，成員應包涵：本府相關

單位、居民代表、文史團體、相關公會與專家學者等之組成。執行文化資產保存及地區發展相關事宜之協調。

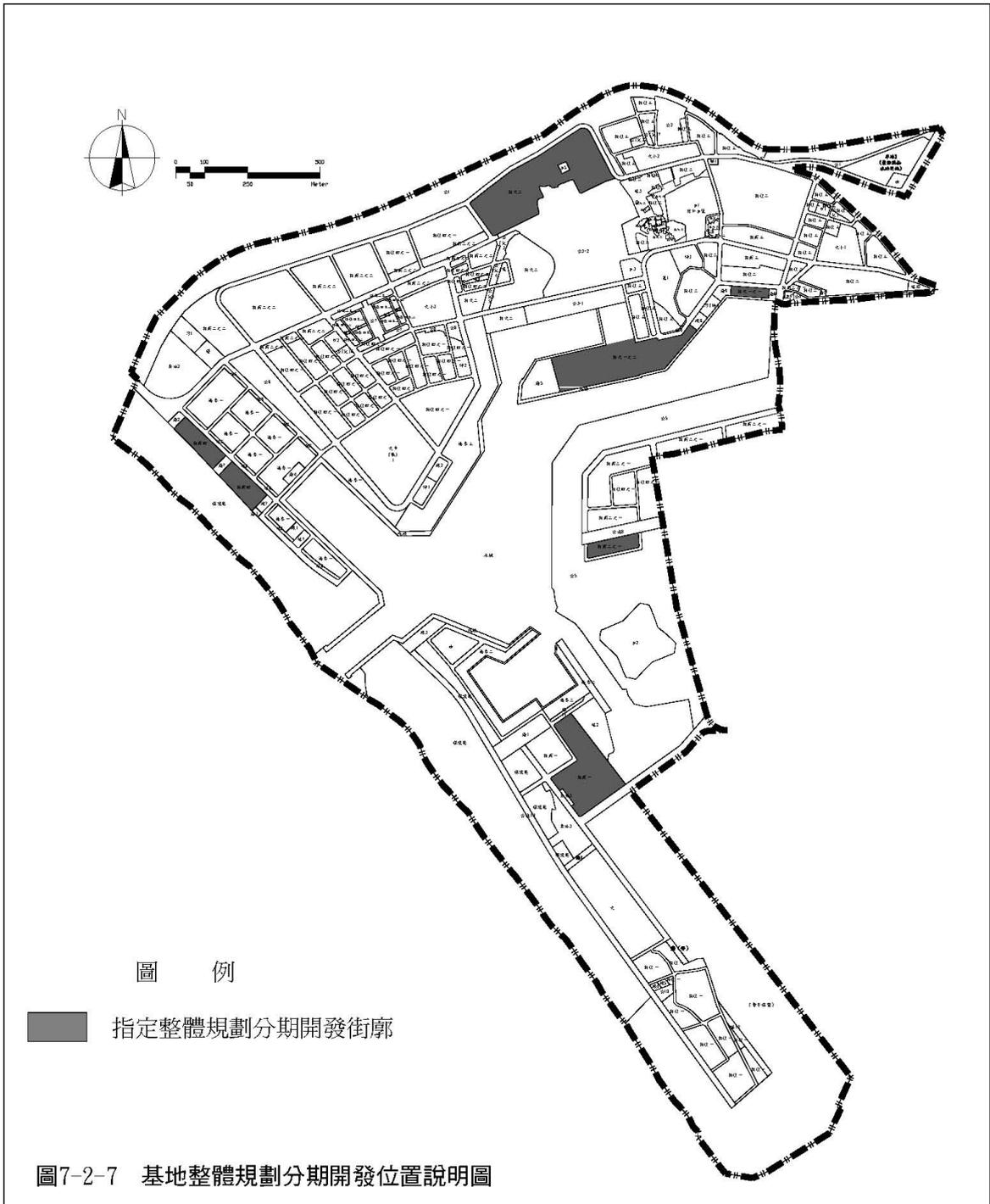
(二)本小組應就區內各類公共工程及開發建築案件進行審查與協助。

#### 六、都市設計審議規定

依都市設計管制事項辦理。另授權都設會及促進小組得針對本地區都市設計審議及再發展審議事項需要訂定補充規定。

第十二條 特定區內之土地及建築物之開發，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。

擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)案



## 九、擬定台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫案

為促進土地資源合理利用及維護生活環境品質，對本計畫區內土地及建築物之使用訂定「土地使用管制要點」如后：

一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、本要點用語定義如左：

- (一)住宅單元：含有一個以上相連之居室及非居室建築物，有廚房、衛浴設備專供家庭居住使用，並有單獨出入之通路可供進出者。
- (二)獨立住宅：僅含一個住宅單元之獨立建築物。
- (三)雙併住宅：含兩個住宅單元之獨立建築物。
- (四)連棟住宅：含有三個以上相連住宅單元之建築物，每一住宅單元之左右以牆與其他住宅單元分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
- (五)共管式集合住宅：含有三個以上住宅單元，具有共同基地及共用活動空間或設備之建築物，其建築基地採土地共同持分並由住戶成立管理委員會管理者。
- (六)基地線：建築基地範圍之界線。
- (七)角地：位於兩條以上交叉道路口之基地。
- (八)前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。
- (九)後面基地線：與前面基地線平行或角度四十五度以內並行而不相交之基地線。
- (十)側面基地線：基地線部署於前面基地線或後面基地線者。
- (十一)基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- (十二)基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。
- (十三)後院：位於兩側基地線之間，沿後面基地線之庭院。
- (十四)側院：位於前面基地線與後面基地線之間，沿後面基地線之庭院。
- (十五)側院寬度：建築物外牆、陽台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線與該側面基地線間之最小水平距離。
- (十六)後院深度：建築物外牆、羊台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線與後面基地線間之最小水平距離。
- (十七)後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。
- (十八)鄰幢間隔：一宗基地內相鄰兩幢建築物，其外牆、洋台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線間之最小水平距離。

(十九) 停車空間：道路外供停放汽車或其他車輛之空間。

三、本計畫區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為左列各組：

(一) 第一組：獨立、雙併住宅。

1. 獨立住宅。

2. 雙併住宅。

(二) 第二組：連棟住宅。

(三) 第三組：共管式集合住宅。

(四) 第四組：學前教育設施。

1. 托兒所。

2. 幼稚園。

(五) 第五組：社區電業通訊設施。

1. 電力公司營業處、服務中心。

2. 郵政之局、代辦所。

3. 電信分支局、辦事處。

(六) 第六組：社區安全設施。

1. 消防隊(分隊部、站)。

2. 警察(分)局、派出(分駐)所。

3. 民防指揮中心。

(七) 第七組：社會福利設施。

1. 兒童、少年、殘障、老人福利機構。

2. 其他公益性社會福利機構。

(八) 第八組：社區遊憩設施。

1. 戶內遊憩設施。

2. 公園、兒童遊樂場。

3. 籃球場、網球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。

(九) 第九組：醫療保健設施。

1. 衛生所(站)。

2. 診所。

3. 病理檢驗所。

(十) 第十組：社教設施。

1. 圖書館。

2. 社會教育館。

3. 藝術館、美術館。

4. 博物館。

5. 科學館。

6. 歷史文物館、陳列館。

7. 水族館。

8. 天文台。

9. 植物園。
10. 紀念性建築物。
11. 研究機構。
- (十一) 第十一組：文康設施。
  1. 音樂廳。
  2. 體育場(館)。
  3. 集會場所。
  4. 文康活動中心。
  5. 社區活動中心。
  6. 文化中心。
- (十二) 第十二組：公用事業設施。
  1. 公共汽車或公眾運輸場站設施。
  2. 捷運場站設施。
- (十三) 第十三組：人民團體。
  1. 職業團體。
  2. 社會團體。
  3. 政治團體。
- (十四) 第十四組：宗祠及宗教設施。
  1. 宗祠(祠堂、家廟)。
  2. 教堂。
  3. 寺廟。
- (十五) 第十五組：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. 化粧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. 呢絨綢緞、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. 自行車籍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. 汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示。
33. 科學、工業用儀器。
34. 事務用機器。
35. 度量衡器。
36. 衛浴廚具。
37. 家具及裝設品。
38. 玻璃、鏡框。
39. 康樂用品、樂器。
40. 玩具、電視遊樂器及其軟體。
41. 資訊器材及週邊設備。

(十六) 第十六組：特種零售業。

1. 油漆、塗料、顏料、染料。
2. 建築材料。
3. 煤氣、瓦斯等燃料。
4. 觀賞動物類。
5. 飼料。
6. 化工原料。
7. 農業。
8. 環境衛生用藥。

(十七) 第十七組：小吃及餐飲業。

1. 冰果店。
2. 飲食店。
3. 自助餐廳。

4. 中、西餐廳。
  5. 咖啡廳。
  6. 茶藝館。
- (十八) 第十八組：超級市場。
- (十九) 第十九組：日常及一般服務業。
1. 洗衣。
  2. 理髮。
  3. 美容。
  4. 織補。
  5. 傘、皮鞋修補及擦鞋。
  6. 修配鎖。
  7. 自行車修理。
  8. 小說出租。
  9. 錄影帶、影碟出租。
  10. 當舖、命相。
  11. 家畜醫院。
  12. 禮服及其他物品出租。
  13. 搬場業。
  14. 裱褙、刻印。
  15. 水電、油漆粉刷及土木修繕業。
  16. 病媒防治業及環境衛生服務業。
  17. 育嬰及產後療養服務。
  18. 照相及軟片沖印業。
  19. 招牌廣告及模型至作業。
  20. 機車修理。
  21. 汽車保養所及洗車。
  22. 計程車、小客車租賃。
- (二十) 第二十組：百貨公司。
- (二十一) 第二十一組：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、經記業。
  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. 計程車、客運服務業。
  20. 職業介紹所。
  21. 營業性補習班。
  22. 廣播公司及電視公司。
  23. 錄音、錄影公司。
  24. 其他工商管理服務業。
- (二十二) 第二十二組：金融保險業。
1. 銀行、合作金庫。
  2. 農會、信用合作社。
  3. 信託投資業。
  4. 交易所、證券經紀業。
  5. 保險業。
- (二十三) 第二十三組：一般遊憩設施。
1. 遊憩中心、兒童遊樂場。
  2. 公園、花園、綠地、廣場。
  3. 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。
- (二十四) 第二十四組：娛樂及健身服務業。
1. 戲院、劇院、電影院。
  2. 歌廳。
  3. 俱樂部。
  4. 電動玩具店。
  5. 樂隊業。
  6. 錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。
  7. 舞場。
  8. 國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。
  9. 室內射擊練習場。
  10. 保齡球館、撞球房。
  11. 橋棋社。

12. 營業性浴室(含三溫暖)。

(二十五) 第二十五組：旅遊及運輸服務業。

1. 貨櫃、貨運業辦事處。
2. 公路、市區汽車客運業辦事處。
3. 旅遊業及遊覽車客運公司辦事處。
4. 航空、海運、內河運輸公司辦事處。
5. 報關行、快遞辦事處。
6. 營業性停車設施。
7. 計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場。
8. 船務代理業。

(二十六) 第二十六組：觀光旅館業。

1. 旅館。
2. 觀光旅館。
3. 國際觀光旅館。

四、第一種住宅區內得為左列各組之使用：

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第二組：連棟住宅。
- (三) 第三組：共管式集合住宅。

五、第二種住宅區內得為左列各組之使用：

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第二組：連棟住宅。
- (三) 第三組：共管式集合住宅。
- (四) 第四組：學前教育設施，限第 1 目(僅允許於第一、二層設置)。
- (五) 第五組：社區電業通訊設施。
- (六) 第六組：社區安全設施(僅允許於第一、二層設置)。
- (七) 第七組：社會福利設施(僅允許於第一、二層設置)。
- (八) 第八組：社區遊憩設施(僅允許於第一、二層設置並限供社區非營業性活動設施)。
- (九) 第十組：社區遊憩設施，限第 1、2 目(僅允許於第一、二層設置)。
- (十) 第十一組：文康設施，限第 3、4 目(僅允許於第一、二層設置)。

六、第一種住宅區為純供住宅使用，不得作都市計畫法台灣省施行細則第十六條及十六條之一規定所同意設置非供住宅之使用。

七、住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得大於左列之規定且每宗建築基地之最小規模應按左列之規定：

住宅區類別		每宗建築基地最小規模		建蔽率	容積率
		最小寬度 (公尺)	最小面積 (平方公尺)		
第一種住宅區	獨立住宅	8.5	180	50%	135%
	雙併住宅	8	170	50%	135%
	連棟住宅	7.5	160	50%	135%
	共管式集合住宅	30	900	40%	135%
第二種住宅區		30	900	40%	150%

八、第二種住宅區內面臨兩條二十公尺以上計畫道路之角地，基地面積大於1,500平方公尺，且兩邊臨接道路寬度各達25公尺以上者，得於地面一層設置300至500平方公尺之便利商店。

九、第二種住宅區內面臨寬度20公尺以上計畫道路之基地，且臨接道路長度大於20公尺，基地面積大於300平方公尺者得作社區電業通訊設施之使用。

十、第二種住宅區內非供住宅使用，其設置標準，應按左列之規定：

使用別	面臨最小計畫道路寬度	最小設置面積
幼稚園	12公尺	700平方公尺
托兒所	12公尺	350平方公尺
社區安全設施 社會福利設施	15公尺	不限
社區遊憩設施	15公尺	300平方公尺
文康設施	15公尺	不限

十一、住宅區內建築物之後院深度、後院深度比、側院寬度不得小於左列規定：

最小後院深度(公尺)	最小後院深度比	最小側院寬度(公尺)
3	0.2	2

十二、住宅區內一宗基地建築兩幢以上建築物時，其臨幢間隔不得小於下列規定：

- (一) 相對部分皆不開窗者，其間隔不得小於三公尺。
- (二) 相對部分有開窗者，其間隔不得小於兩幢建築物各該部分平均高度之0.25倍，且不得小於四公尺。

十三、鄰里商業區內得為左列各組之使用：

- (一) 第四組：學前教育設施。
- (二) 第五組：社區電業通訊設施。
- (三) 第六組：社區安全設施。
- (四) 第七組：社會福利設施。
- (五) 第八組：社區遊憩設施。
- (六) 第九組：醫療保健設施。

- (七) 第十組：社教設施。
- (八) 第十一組：文康設施。
- (九) 第十三組：人民團體。
- (十) 第十四組：宗祠及宗教設施。
- (十一) 第十五組：日用品及一般零售業。
- (十二) 第十七組：小吃級餐飲業。
- (十三) 第十八組：超級市場。
- (十四) 第十九組：日常及一般服務業。
- (十五) 第二十一組：事務所及工商服務業。
- (十六) 第二十二組：金融保險業。
- (十七) 第二十三組：一般遊憩設施。
- (十八) 第二十四組：娛樂及健身服務業。

十四、商業區(購物中心)內得為左列各組之使用：

- (一) 第四組：學前教育設施。
- (二) 第五組：社區電業通訊設施。
- (三) 第六組：社區安全設施。
- (四) 第七組：社會福利設施。
- (五) 第八組：社區遊憩設施。
- (六) 第九組：醫療保健設施。
- (七) 第十組：社教設施。
- (八) 第十一組：文康設施。
- (九) 第十三組：人民團體。
- (十) 第十四組：宗祠及宗教設施。
- (十一) 第十五組：日用品及一般零售業。
- (十二) 第十六組：特種零售業。
- (十三) 第十七組：小吃級餐飲業。
- (十四) 第十八組：超級市場。
- (十五) 第十九組：日常及一般服務業。
- (十六) 第二十組：百貨公司。
- (十七) 第二十一組：事務所及工商服務業。
- (十八) 第二十二組：金融保險業。
- (十九) 第二十三組：一般遊憩設施。
- (二十) 第二十四組：娛樂及健身服務業。
- (二十一) 第二十五組：旅遊及運輸服務業。
- (二十二) 第二十六組：觀光旅館業。

十五、鄰里商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於左列之規定：

建蔽率	容積率
50%	250%

十六、

(一) 商業區(購物中心)面積之百分之三十(2.1 公頃),購物中心興建人應負責闢建作公共停車場使用,餘百分之七十(4.9 公頃)為供購物中心使用。

(二) 商業區供購物中心使用之土地(4.9 公頃),其建蔽率不得大於百分之六十,容積率不得大於百分之三百,但增設觀光旅館時其全區容積率得增加為百分之三百三十。

十七、車站專用區內得為第十二組公用事業設施之使用。

十八、車站專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於左列之規定：

建蔽率	容積率
30%	90%

十九、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於左列之規定：

種類	建蔽率	容積率
機關用地	50%	150%
學校用地	40%	160%
污水處理場用地	60%	120%
變電所用地(限屋內型)	60%	180%

二十、為促進基地整體規劃開發,特訂定左列規定：

(一) 台糖公司分配之住宅區如屬細部計畫完整街廓者,應整體規劃設計(包括分期開發計畫)經都市設計審議委員會審查通過後得分期開發。

(二) 商業區(購物中心)、鄰里商業區及車站專用區應全街廓整體規劃設計(包括分期開發計畫)經都市設計審議委員會審查通過後得分期開發。

(三) 「機 67」機關用地及「公 39」公園用地應作整體規劃,融合為一體,並應充分考量本地區停車之需求。

(四) 為提供品質、多樣化之開放空間,全區以博物館區為主要開放空間,可規劃為視覺焦點,配合購物中心之廣場與鄰里公園構成本區開放空間之主要體系,同時每一住宅街廓均應集中留設較大面積之開放空間,串連個別建築基地留設之開放空間。

(五) 配合主要計畫開放空間區位,於適當地點設置或指定留設小型開放空間,並配合牆面線退縮規範,維繫全區開放空間的連續性、完整性及多樣性。

二十一、

(一) 有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

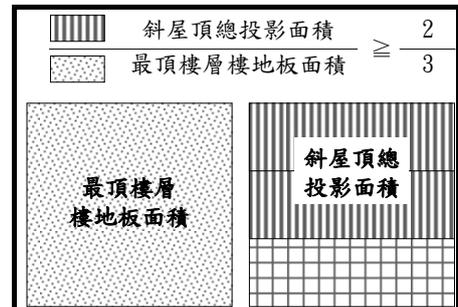
(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者,得增加所提供之樓

地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

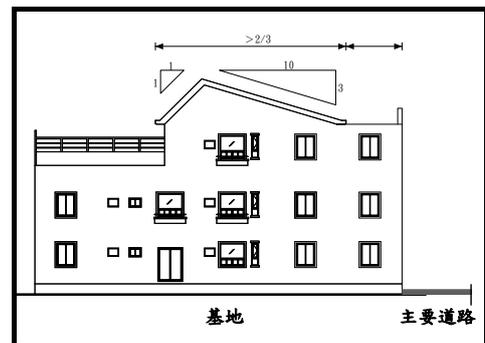
1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基地管理營運者。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者。
3. 凡本計畫區內可建築用地，字本細部計畫發布實施辦理區段徵收完竣，並完成產權移轉登記日起三年內申請開發並建築施工者，建築物得增加樓地板面積，但以不超過該基地面積乘以基地容積率之百分之八為限，第四年至第六年申請開發並建築施工者，建築物得增加樓地板面積，但以不超過該基地面積乘以該基地容積率之百分之五為限，第七年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。

(三) 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  $\frac{2}{3}$  以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100% 之樓地板面積得不計入容積：

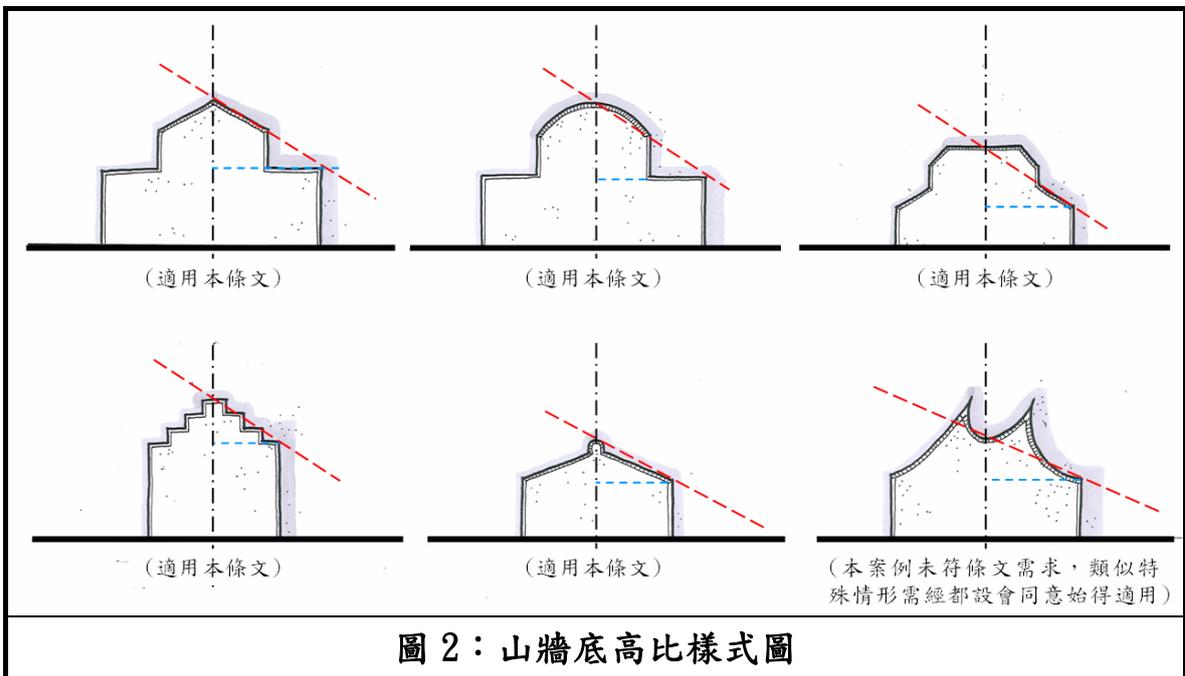
1. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。
2. 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。
3. 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖 1 與圖 2 所示)



4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。



二十二、

- (一) 為塑造本計畫區整體都市景觀及舒適之都市環境，配合本計畫區公園、綠地等公共開放空間之劃設，特訂定建築退縮規定如左列，其退縮部分屬於公共開放空間之部分，得計入法定空地面積。

建築基地臨接部分	退縮指定牆面線
計畫範圍線	10公尺
1-20-80M計畫道路	10公尺
4-11-40M計畫道路	10公尺
1-7-41M計畫道路	6公尺
2-20-30M計畫道路	6公尺
上述以外之其他計畫道路	4公尺

(二)有關退縮之公共開放空間，應於都市設計準則中，訂定其使用性質、規模及設置標準。

## 十、變更台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫(修訂有關「商44」商業區土地使用分區管制計畫)案

一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、本要點用語定義如左：

- (一) 住宅單元：含有一個以上相連之居室及非居室建築物，有廚房、衛浴設備專供家庭居住使用，並有單獨出入之通路可供進出者。
- (二) 獨立住宅：僅含一個住宅單元之獨立建築物。
- (三) 雙併住宅：含兩個住宅單元之獨立建築物。
- (四) 連棟住宅：含有三個以上相連住宅單元之建築物，每一住宅單元之左右以牆與其他住宅單元分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
- (五) 共管式集合住宅：含有三個以上住宅單元，具有共同基地及共用活動空間或設備之建築物，其建築物基地採土地共同持分並由住戶成立管理委員會管理者。
- (六) 基地線：建築基地範圍之界線。
- (七) 角地：位於兩條以上交叉道路口之基地。
- (八) 前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。
- (九) 後面基地線：與前面基地線平行或角度四十五度以內並行而不相交之基地線。
- (十) 側面基地線：基地線不屬於前面基地線或後面基地線。
- (十一) 基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- (十二) 基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。
- (十三) 後院：位於兩側基地線之間，沿後面基地線之庭院。
- (十四) 側院：位於前面基地線與後面基地線之間，沿側面基地線之庭院。
- (十五) 側院寬度：建築物外牆、陽台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線與該側面基地線間之最小水平距離。
- (十六) 後院深度：建築物外牆、陽台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線與後面基地線間之最小水平距離。
- (十七) 後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。
- (十八) 鄰幢間隔：一宗基地內相鄰兩幢建築物，其外牆、陽台、花台、屋簷、雨遮等突出物之垂直投影線間之最小水平

距離。

(十九) 停車空間：道路外供停放汽車或其他車輛之空間。

三、本計畫區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為左列各組：

(一) 第一組：獨立、雙併住宅。

1. 獨立住宅。

2. 雙併住宅。

(二) 第二組：連棟住宅。

(三) 第三組：共管式集合住宅。

(四) 第四組：學前教育設施。

1. 托兒所。

2. 幼稚園。

(五) 第五組：社區電業通訊設施。

1. 電力公司營業處、服務中心。

2. 郵政支局、代辦所。

3. 電信分支局、辦事處。

(六) 第六組：社區安全設施。

1. 消防隊(分隊部、站)。

2. 警察(分)局、派出(分駐)所。

3. 民防指揮中心。

(七) 第七組：社會福利設施。

1. 兒童、少年、殘障、老人福利機構。

2. 其他公益性社會福利機構。

(八) 第八組：社區遊憩設施。

1. 戶內遊憩設施。

2. 公園、兒童遊樂場。

3. 籃球場、網球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。

(九) 第九組：醫療保健設施。

1. 衛生所(站)。

2. 診所。

3. 病理檢驗所。

(十) 第十組：社教設施。

1. 圖書館。

2. 社會教育館。

3. 藝術館、美術館。

4. 博物館。

5. 科學館。

6. 歷史文物館、陳列館。

7. 水族館。

8. 天文台。
  9. 植物園。
  10. 紀念性建築物。
  11. 研究機構。
- (十一) 第十一組：文康設施。
1. 音樂廳。
  2. 體育場(館)。
  3. 集會場所。
  4. 文康活動中心。
  5. 社區活動中心。
  6. 文化中心。
- (十二) 第十二組：公用事業設施。
1. 公共汽車或公眾運輸場站設施。
  2. 捷運場站設施。
- (十三) 第13組：人民團體。
1. 職業團體。
  2. 社會團體。
  3. 政治團體。
- (十四) 第14組：宗祠及宗教設施。
1. 宗祠(祠堂、家廟)。
  2. 教堂。
  3. 寺廟。
- (十五) 第15組：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. 化粧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. 呢絨綢緞、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. 汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示。
  33. 科學、工業用儀器。
  34. 事務用機器。
  35. 度量衡器。
  36. 衛浴廚具。
  37. 家具及裝設品。
  38. 玻璃、鏡框。
  39. 康樂用品、樂器。
  40. 玩具、電視遊樂器及其軟體。
  41. 資訊器材及週邊設備。
- (十六) 第 16 組：特種零售業。
1. 油漆、塗料、顏料、染料。
  2. 建築材料。
  3. 煤氣、瓦斯等燃料。
  4. 觀賞動物類。
  5. 飼料。
  6. 化工原料。
  7. 農藥。
  8. 環境衛生用藥。
- (十七) 第 17 組：小吃及餐飲業。
1. 冰果店。

2. 飲食店。
3. 自助餐廳。
4. 中、西餐廳。
5. 咖啡廳。
6. 茶藝館。

(十八) 第 18 組：超級市場。

(十九) 第 19 組：日常及一般服務業。

1. 洗衣。
2. 理髮。
3. 美容。
4. 織補。
5. 傘、皮鞋修補及擦鞋。
6. 修配鎖。
7. 自行車修理。
8. 小說出租。
9. 錄影帶、影碟出租。
10. 當舖、命相。
11. 家畜醫院。
12. 禮服及其他物品出租。
13. 搬場業。
14. 裱褙、刻印。
15. 水電、油漆粉刷及土木修繕業。
16. 病媒防治業及環境衛生服務業。
17. 育嬰及產後療養服務。
18. 照相及軟片沖印業。
19. 招牌廣告及模型製作業。
20. 機車修理。
21. 汽車保養所及洗車。
22. 計程車、小客車租賃業。

(二十) 第 20 組：百貨公司。

(廿一) 第 21 組：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. 計程車、客運服務業。
  20. 職業介紹所。
  21. 營業性補習班。
  22. 廣播公司及電視公司。
  23. 錄音、錄影公司。
  24. 其他工商管理服務業。
- (廿二) 第 22 組：金融保險業。
1. 銀行、合作金庫。
  2. 農會、信用合作社。
  3. 信託投資業。
  4. 交易所、證券經紀業。
  5. 保險業。
- (廿三) 第 23 組：一般遊憩設施。
1. 遊憩中心、兒童遊樂場。
  2. 公園、花園、綠地、廣場。
  3. 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。
- (廿四) 第 24 組：娛樂及健身服務業。
1. 戲院、劇院、電影院。
  2. 歌廳。
  3. 俱樂部。
  4. 電動玩具店。
  5. 樂隊業。
  6. 錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。
  7. 舞場。
  8. 國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練所、健身房、韻律房。
  9. 室內射擊練習場。

10. 保齡球館、撞球房。

11. 橋棋社。

12. 營業性浴室（含三溫暖）。

（廿五）第 25 組：旅遊及運輸服務業。

1. 貨櫃、貨運業辦事處。

2. 公路、市區汽車客運業辦事處。

3. 旅遊業及遊覽車客運公司辦事處。

4. 航空、海運、內河運輸公司辦事處。

5. 報關行、快遞辦事處。

6. 營業性停車設施。

7. 計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場。

8. 船務代理業。

（廿六）第 26 組：觀光旅館業。

1. 旅館。

2. 觀光旅館。

3. 國際觀光旅館。

四、第一種住宅區內得為下列各組之使用：

（一）第一組：獨立、雙併住宅。

（二）第二組：連棟住宅。

（三）第三組：共管式集合住宅。

五、第二種住宅區內得為下列各組之使用：

（一）第一組：獨立、雙併住宅。

（二）第二組：連棟住宅。

（三）第三組：共管式集合住宅。

（四）第四組：學前教育設施，限第 1 目（僅允許於第一、二層設置）。

（五）第五組：社區電業通訊設施。

（六）第六組：社區安全設施（僅允許於第一、二層設置）。

（七）第七組：社會福利設施（僅允許於第一、二層設置）。

（八）第八組：社區遊憩設施（僅允許於第一、二層設置並限供社區非營業性活動設施）。

（九）第十組：社教設施，限第 1、2 目（僅允許於第一、二層設置）。

（十）第十一組：文康設施，限第 3、4 目（僅允許於第一、二層設置）。

六、第一種住宅區為純供住宅使用，不得作為都市計畫法台灣省施行細則第十六條及十六條之一規定所同意設置非供住宅之使用。

七、住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得大於下列之規定且每宗建築基地之最小規模應按下列之規定：

住宅區類別	每宗建築基地最小規模		建蔽率	容積率	
	最小寬度 (公尺)	最小面積 (平方公尺)			
第一種住宅區	獨立住宅	8.5	180	50%	135%
	雙併住宅	8	170	50%	135%
	連棟住宅	7.5	160	50%	135%
	共管式集合住宅	30	900	40%	135%
第二種住宅區	30	900	40%	150%	

八、第二種住宅區內面臨兩條二十公尺以上計畫道路之角地，基地面積大於一、五〇〇平方公尺，且兩邊臨接道路寬度各達廿五公尺以上者，得於地面一層設置三〇〇至五〇〇平方公尺之便利商店。

九、第二種住宅區內面臨寬度二十公尺以上計畫道路之基地，且臨接道路長度大於二十公尺，基地面積大於三〇〇平方公尺者得作社區電業通訊設施之使用。

十、第二種住宅區內非供住宅使用，其設置標準，應按下列之規定：

使用別	面臨最小計畫道路寬度	最小設置面積
幼稚園	12公尺	700平方公尺
托兒所	12公尺	350平方公尺
社區安全設施 社區福利設施	15公尺	不限
社區遊憩設施	15公尺	300平方公尺
文康設施	15公尺	不限

十一、住宅區內建築物之後院深度、後院深度比、側院寬度不得小於下列之規定：

最小後院深度 (公尺)	最小後院深度比	最小側院寬度 (公尺)
3	0.2	2

十二、住宅區內一宗基地建築兩幢以上建築物時，其鄰幢間隔不得小於下列規定：

- (一) 相對部分皆不開窗者，其間隔不得小於三公尺。
- (二) 相對部分有開窗者，其間隔不得小於兩幢建築物各該部分平均高度之0.25倍，且不得小於四公尺。

十三、鄰里商業區內得為下列各組之使用：

- (一) 第四組：學前教育設施。
- (二) 第五組：社區電業通訊設施。
- (三) 第六組：社區安全設施。
- (四) 第七組：社會福利設施。
- (五) 第八組：社區遊憩設施。

- (六) 第九組：醫療保健設施。
- (七) 第十組：社教設施。
- (八) 第十一組：文康設施。
- (九) 第十三組：人民團體。
- (十) 第十四組：宗祠及宗教設施。
- (十一) 第十五組：日用品及一般零售業。
- (十二) 第十七組：小吃及餐飲業。
- (十三) 第十八組：超級市場。
- (十四) 第十九組：日常及一般服務業。
- (十五) 第二十一組：事務所及工商服務業。
- (十六) 第二十二組：金融保險業。
- (十七) 第二十三組：一般遊憩設施。
- (十八) 第二十四組：娛樂及健身服務業。

十四、商業區（購物中心）內得為下列各組之使用：

- (一) 第四組：學前教育設施。
- (二) 第五組：社區電業通訊設施。
- (三) 第六組：社區安全設施。
- (四) 第七組：社會福利設施。
- (五) 第八組：社區遊憩設施。
- (六) 第九組：醫療保健設施。
- (七) 第十組：社教設施。
- (八) 第十一組：文康設施。
- (九) 第十三組：人民團體。
- (十) 第十四組：宗祠及宗教設施。
- (十一) 第十五組：日用品及一般零售業。
- (十二) 第十六組：特種零售業。
- (十三) 第十七組：小吃及餐飲業。
- (十四) 第十八組：超級市場。
- (十五) 第十九組：日常及一般服務業。
- (十六) 第二十組：百貨公司。
- (十七) 第二十一組：事務所及工商服務業。
- (十八) 第二十二組：金融保險業。
- (十九) 第二十三組：一般遊憩設施。
- (二十) 第二十四組：娛樂及健身服務業。
- (廿一) 第二十五組：旅遊及運輸服務業。
- (廿二) 第二十六組：觀光旅館業。

十五、鄰里商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

建蔽率	容積率
50%	250%

十六、商業區（購物中心）建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%，增設觀光旅館時其全區建蔽率不得大於 60%，但容積率得增加為 360%。

十七、車站專用區內得為第十二組公用事業設施之使用。

十八、車站專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

建蔽率	容積率
30%	90%

十九、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

種類	建蔽率	容積率
機關用地	50%	150%
學校用地	40%	160%
污水處理場用地	60%	120%
變電所用地（限屋內型）	60%	180%

二十、為促進基地整體規劃開發，特訂定左列規定：

- （一）台糖公司分配之住宅區如屬細部計畫完整街廓者，應整體規劃設計（包括分期開發計畫）經都市設計審議委員會審查通過後得分期開發。
- （二）鄰里商業區及車站專用區應全街廓整體規劃設計（包括分期開發計畫）經都市設計審議委員會審查通過後得分期開發。
- （三）「機 67」機關用地及「公 39」公園用地應作整體規劃，融合為一體，並應充分考量本地區停車之需求。
- （四）為提供高品質、多樣化之開放空間，全區以博物館區為主要開放空間，可規劃為視覺之焦點，配合購物中心之留設空地構成本區開放空間之主要體系，同時每一住宅街廓均應集中留設較大面積之開放空間，串連個別建築基地留設之開放空間。
- （五）配合主要計畫開放空間區位，於適當地點設置或指定留設小型開放空間，並配合牆面線退縮規範，維繫全區開放空間的連續性、完整性及多樣性。
- （六）「商 44」商業區（購物中心）之最小開發基地規模應不得小於 0.5 公頃。各建築基地除依本要點規定所留設之停車場及建築退縮空間外，其餘留設空地應儘量集中為公共開放空間使用。同一街廓內後期開發之基地應配合先期開發基地所留設區位，集中或串連為完整性、連續性之公共開放空間。個別基地之規劃設計應分經都市設計審議委員會審

查通過。

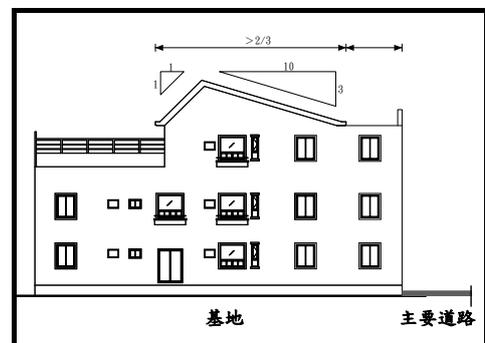
廿一、

- (一) 有關設置開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
- (二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超越過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。
  1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動人心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
  2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者。
  3. 凡本計畫區內可建築用地，自本細部計畫發布實施辦理區段徵收完竣，並完成產權移轉登記日起三年內申請開發並建築施工者，建築物得增加樓地板面積，但以不超過該基地面積乘以該基地容積率之百分之八為限，第四年至第六年申請開發並建築施工者，建築物得增加樓地板面積，但以不超過該基地面積乘以該基地容積率之百分之五為限，第七年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。

- (三) 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  $\frac{2}{3}$  以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積：



1. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。
2. 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%。
3. 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。(詳圖 1 與圖 2 所示)
4. 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。

5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。

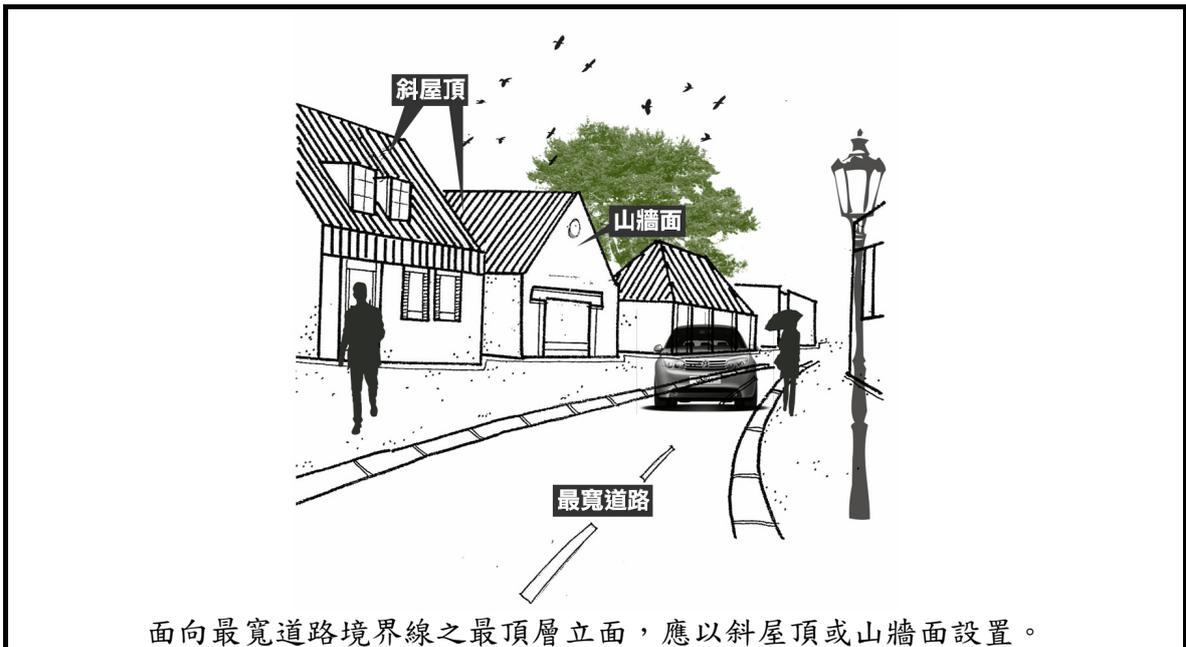


圖 1：面向最寬道路境界線立面示意圖

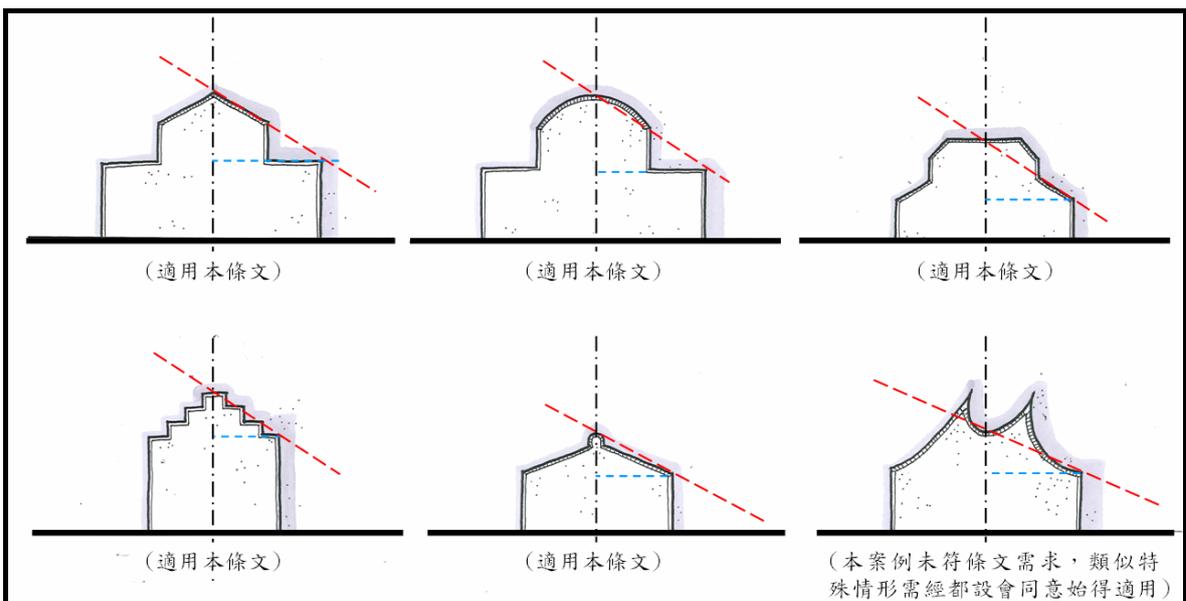


圖 2：山牆底高比樣式圖

廿二、

- (一) 為塑造本計畫區整體都市景觀及舒適之都市環境，配合本計畫區公園、綠地等公共開放空間之劃設，特訂定建築退縮規定如下列，其退縮部分屬於公共開放空間之部分，得計入法定空地面積。

建築基地臨接部份	退縮指定牆面線
計畫範圍線	10公尺
1-2-80M計畫道路	10公尺
4-11-40M計畫道路	10公尺
1-7-40M計畫道路	6公尺
2-20-30 M計畫道路	6公尺
上述以外之其他計畫道路	4公尺

- (二) 有關退縮之公共開放空間，應於都市設計準則中，訂定其使用性質、規模及設置標準。

廿三、本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用，但「公39」公園用地作多目標使用時僅限於地下作停車場使用。

廿四、建築物附設停車空間標準

- (一) 本計畫區內各分區及用地各項建築使用類別之停車空間設置基準如附表一。
- (二) 全街廓開發時，街廓內車輛之出入口及停車空間應整體考量。

廿五、台南市政府應另研擬都市設計準則，對各類建築物之高度、尺度、造型、質感、色彩、道路剖面設計、公車停靠設施、路緣設施、都市景觀、建築景觀、街道傢俱、行人活動、都市防災、建築物停車空間、廣告招牌等加以規範，並成立都市設計審議委員會依都市設計準則審查本計畫區之建築物及各項公共設施之規劃，並俟審查通過後始准發照建築。前項都市設計準則應經市都委會審議通過後公告周知。

廿六、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

廿七、本計畫區內之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。

# 十一、變更台南市安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫(九份子市地重劃範圍專案通盤檢討)案

## 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)

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

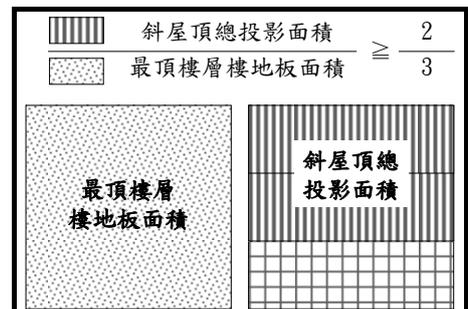
#### 第八條 建築物高度：

- (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。

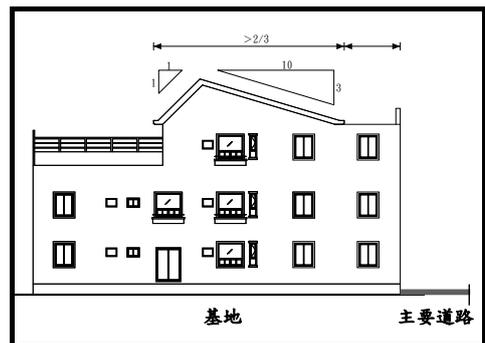
### 捌、相關獎勵

#### 第九條 容積獎勵及相關規定：

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%之樓地板面積得不計入容積：

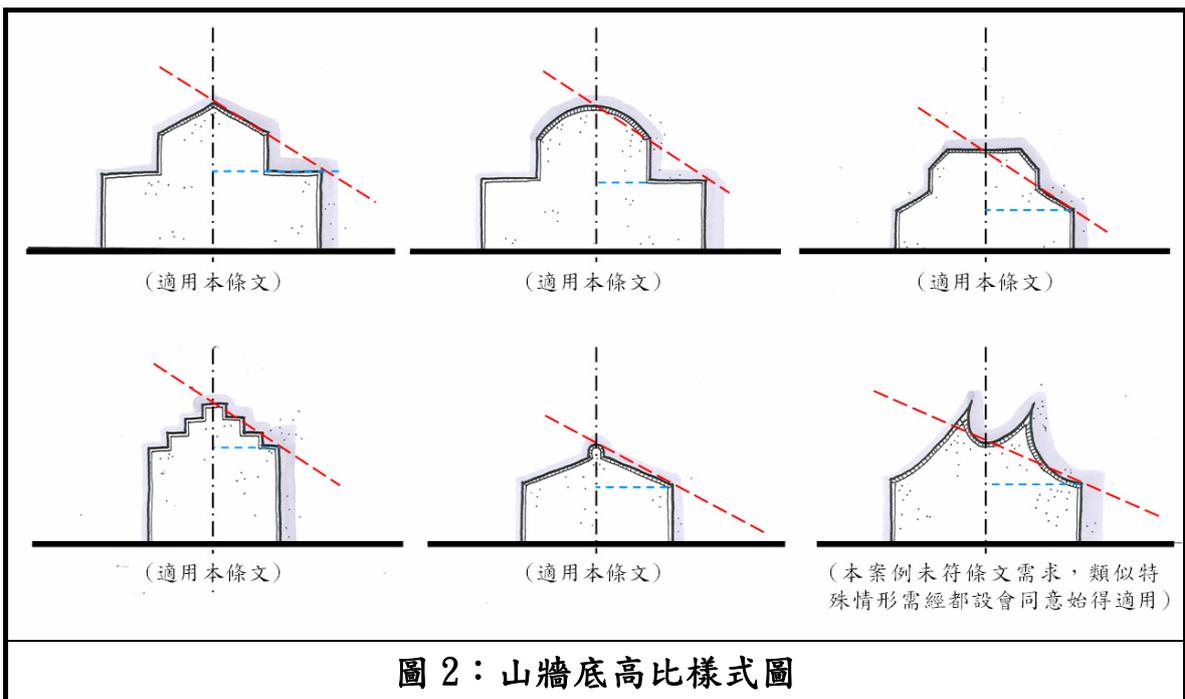
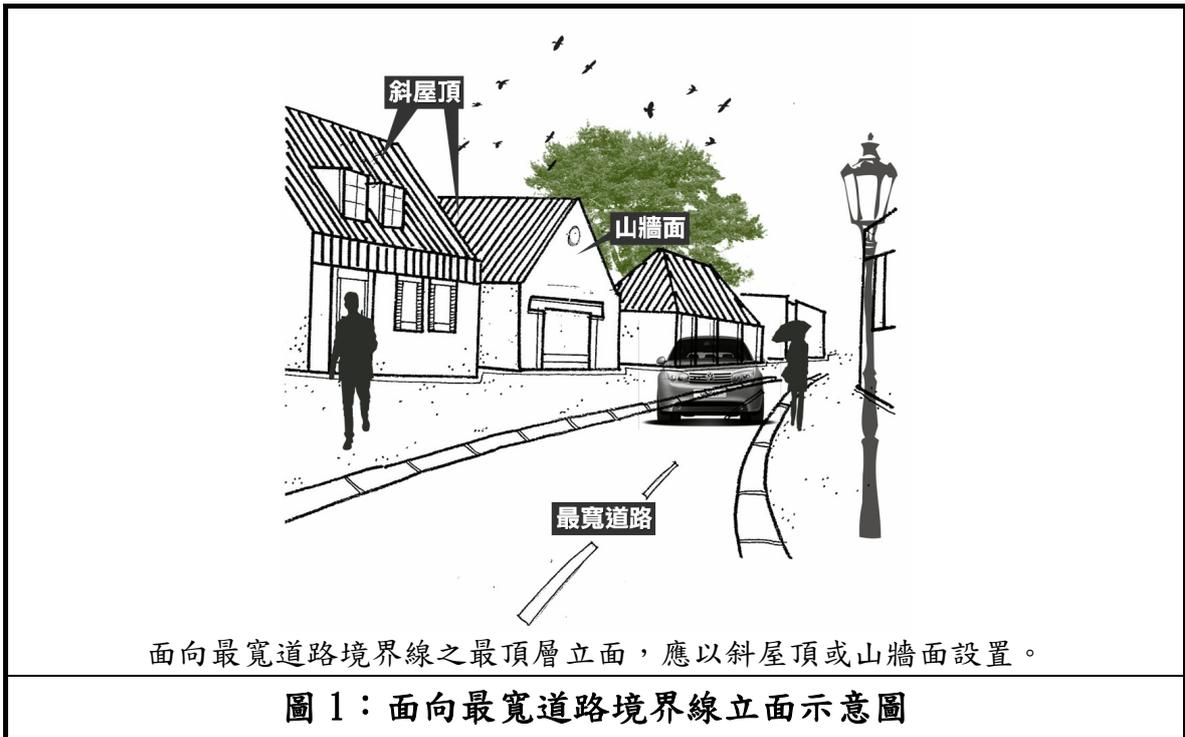


1. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。
2. 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%。
3. 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖 1 與圖 2 所示)



4. 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。
5. 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。

6. 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。
7. 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。
8. 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。



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。

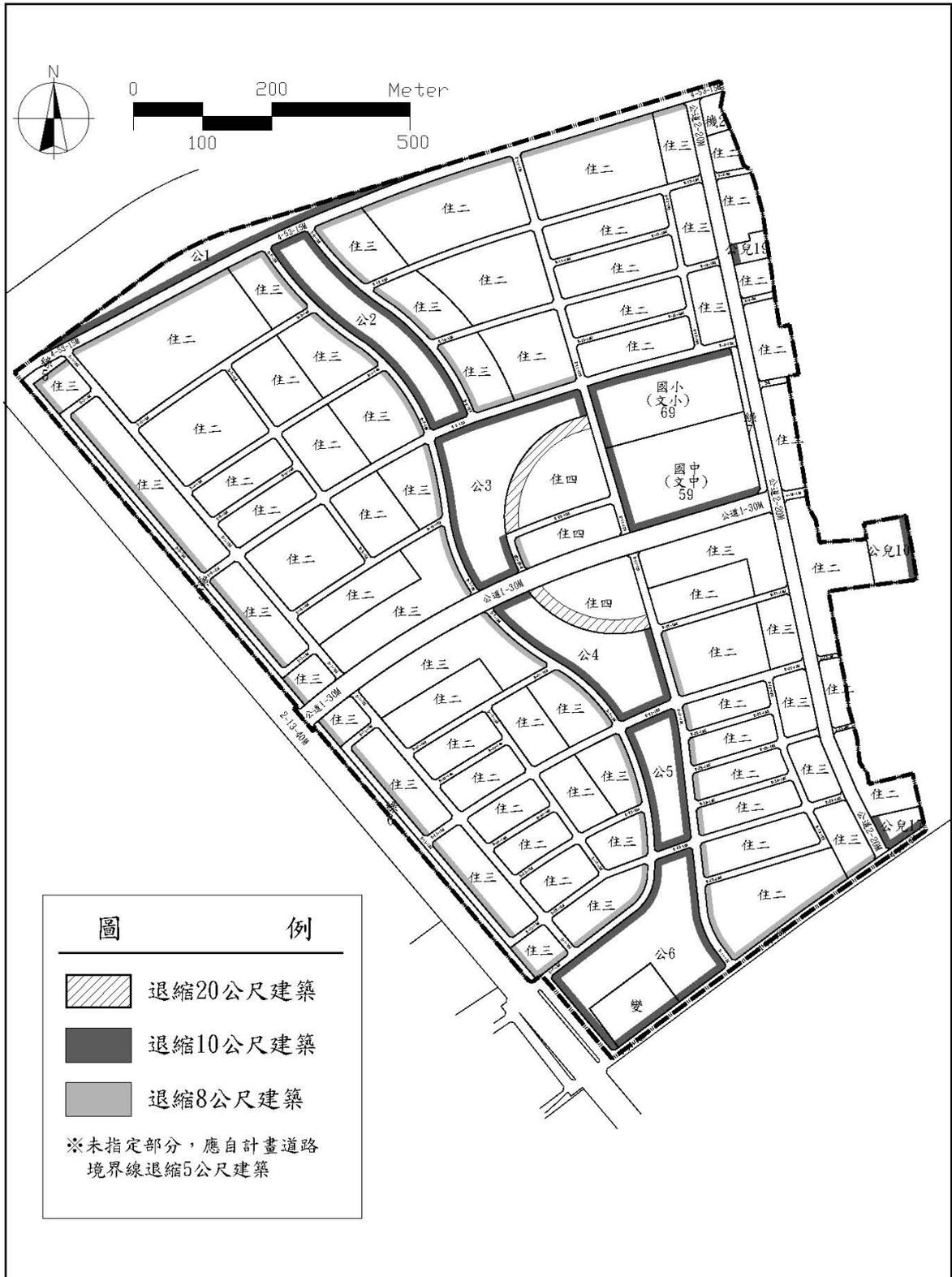


圖9-1 基地退縮建築規定圖

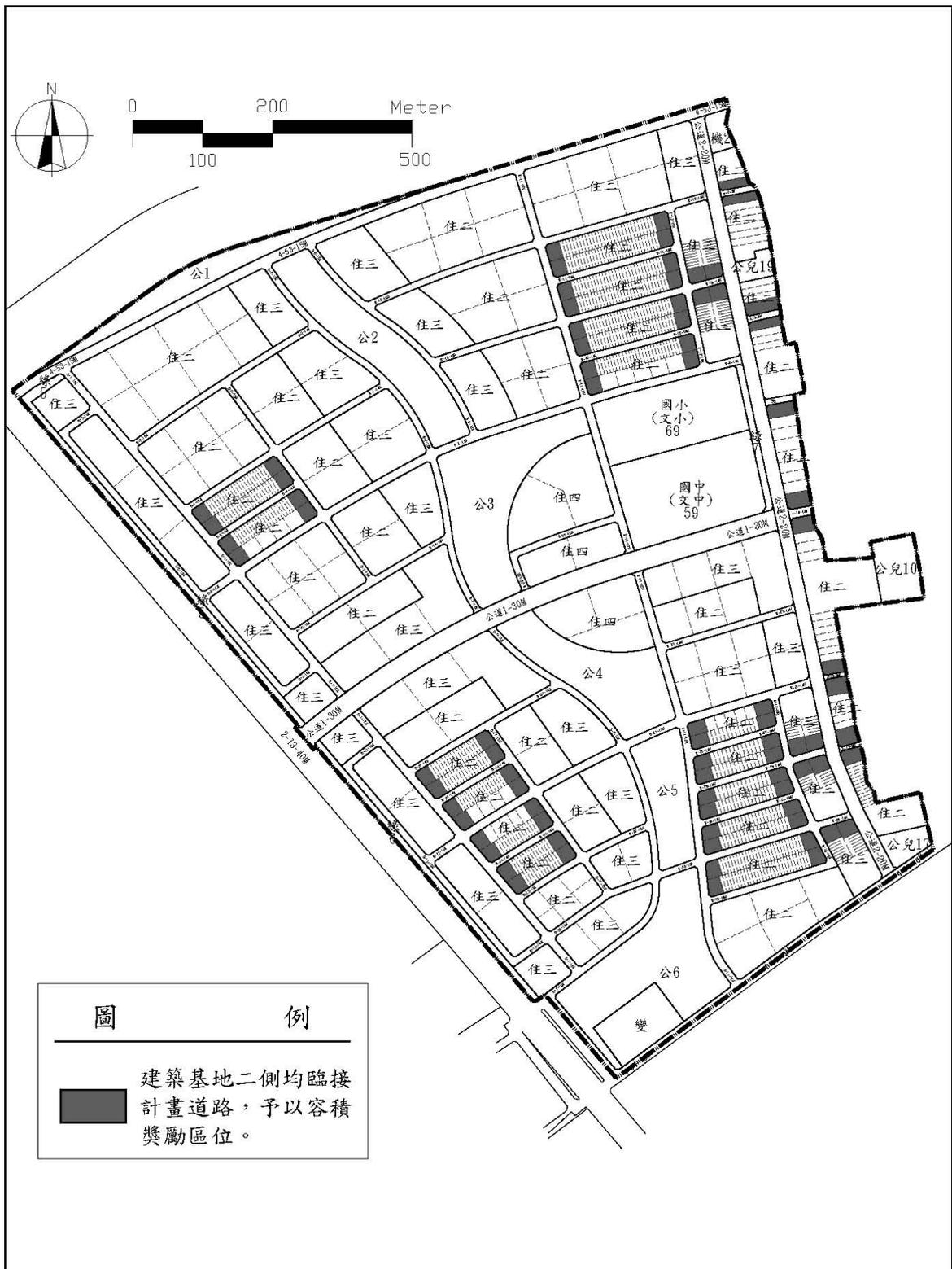


圖9-3 建築基地二側均臨接計畫道路容積獎勵區位圖

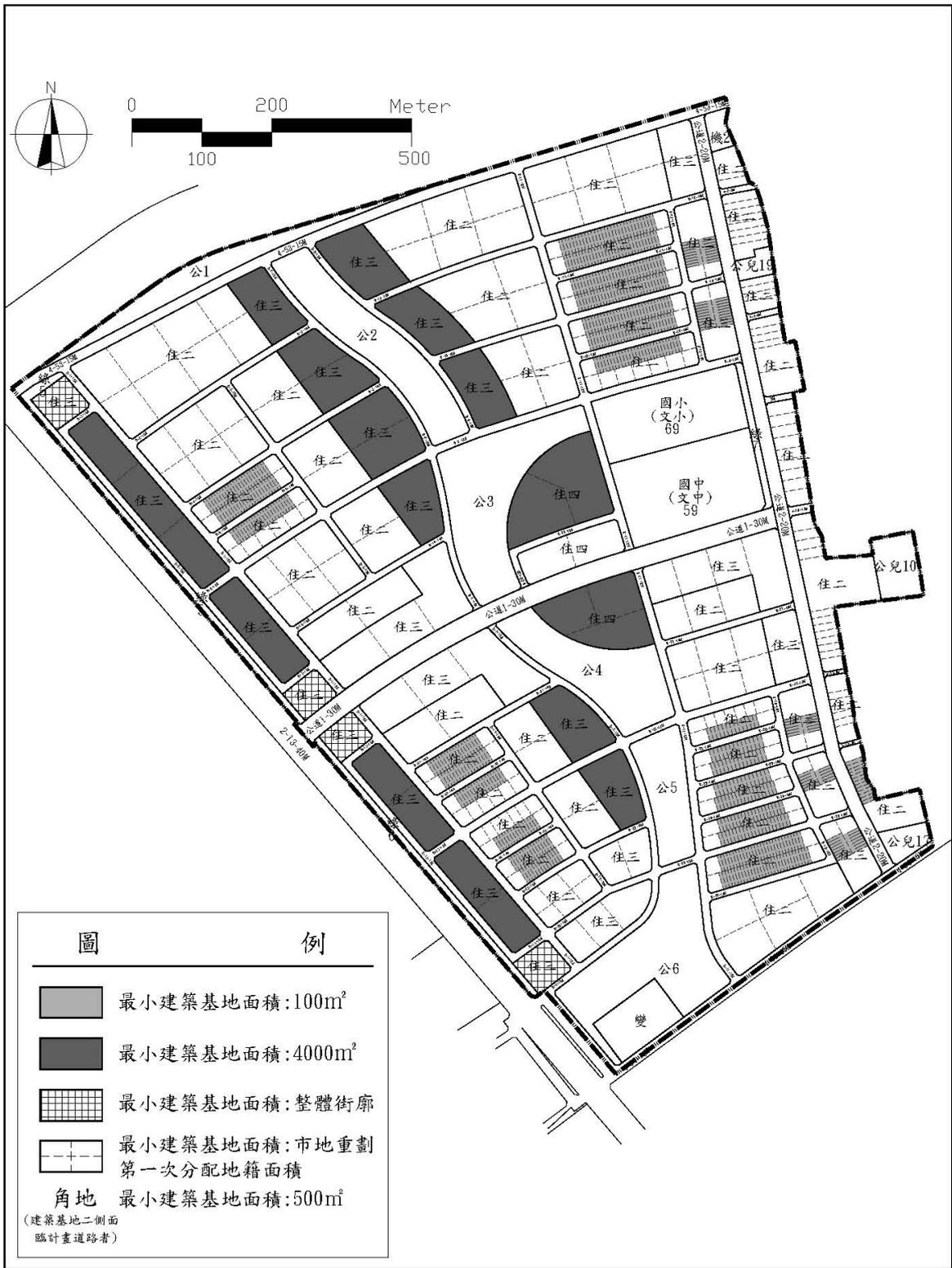
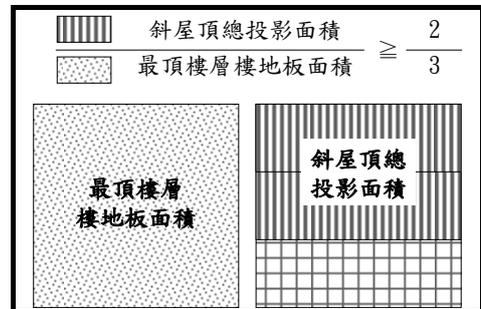


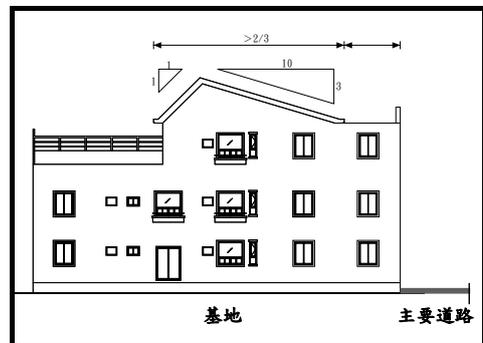
圖9-4 最小建築基地面積圖

十二、其他細部計畫地區依「變更台南市都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規定-斜屋頂獎勵)部分專案通盤檢討案」於土地使用管制要點增列如下條文：

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%之樓地板面積得不計入容積：



1. 不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。
2. 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%。
3. 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。(詳圖 1 與圖 2 所示)
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。





面向最寬道路境界線之最頂層立面，應以斜屋頂或山牆面設置。

圖 1：面向最寬道路境界線立面示意圖

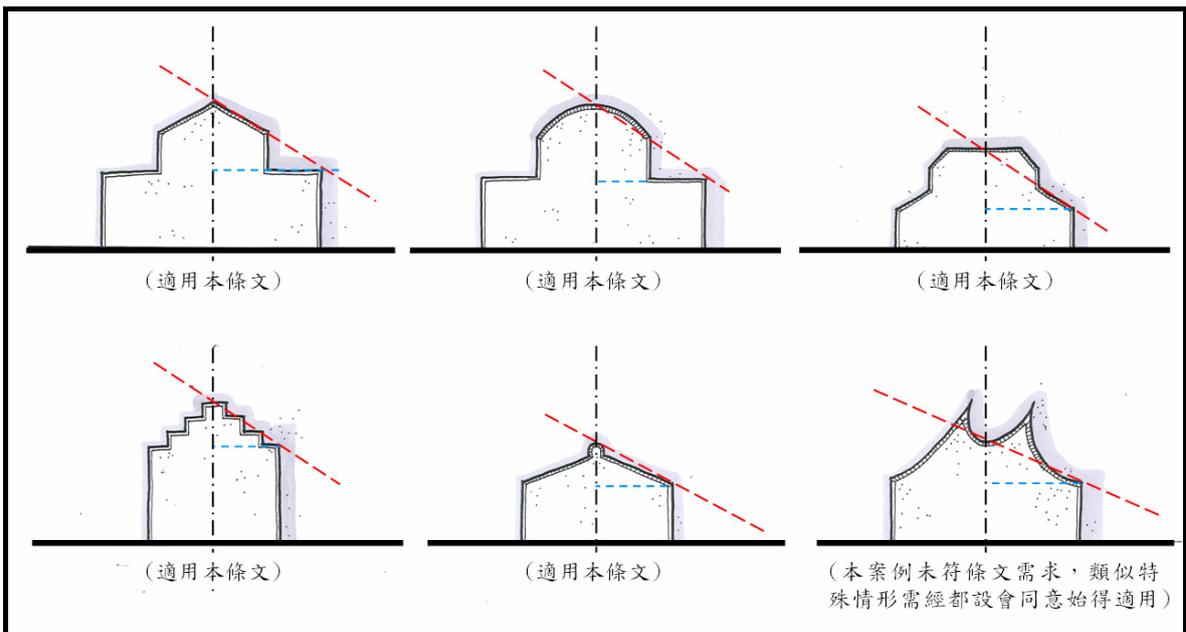


圖 2：山牆底高比樣式圖