

變更臺南市都市計畫（原臺南市各細部
計畫區）（保護區、農業區土地使用管制
要點）專案通盤檢討案說明書

臺南市政府
中華民國 102 年 9 月

民國 102 年 9 月 9 日府都綜字第 1020792685A 號公告
自民國 102 年 9 月 10 日起發布實施

臺南市變更都市計畫審核摘要表				
項目	說明			
都市計畫名稱	變更臺南市都市計畫（原臺南市各細部計畫區）（保護區、農業區土地使用管制要點）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	臺南市政府			
本案公開展覽之起迄日期	公 告 徵 求 意 見	自民國 101 年 4 月 19 日起至 101 年 5 月 19 日，共計 30 日，並刊登於 101 年 4 月 19 日至 21 日之臺灣時報		
	公 開 展 覽	自民國 102 年 6 月 10 日起至 102 年 7 月 10 日止依法公開展覽 30 日，並刊登於 102 年 6 月 11 日至 13 日之民眾日報		
	公 開 說 明 會 (一)	日期	民國 102 年 6 月 19 日(星期三) 下午 3 時	
		地點	安南區公所 4 樓會議室	
	公 開 說 明 會 (二)	日期	民國 102 年 6 月 20 日(星期四) 下午 3 時	
地點		南區區公所 3 樓會議室		
人民團體對本案之反映意見	無			
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	直轄市級	臺南市都市計畫委員會 102 年 7 月 25 日第 27 次會議審議通過		

目錄

壹、緒論	1
貳、法令依據	1
參、計畫檢討範圍	1
肆、現行計畫	3
伍、檢討變更及訂定內容	4
陸、變更後之計畫內容	6
一、變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第一次通盤檢討案	6
二、變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	21
三、變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	32
柒、新訂定之計畫內容	53
一、訂定安南區都市計畫農業區、保護區土地使用管制要點	54

圖目錄

圖 1 計畫檢討範圍示意圖.....	2
--------------------	---

表目錄

表 1 本次檢討範圍內劃設有保護區、農業區之細部計畫案一覽表...	3
表 2 變更內容明細表.....	4
表 3 訂定內容明細表.....	5

壹、緒論

原臺南市都市計畫住宅區、商業區、工業區等分區之土地使用，除依都市計畫法臺灣省施行細則之通則性規定實施管制外，皆於各細部計畫說明書訂定個別管制內容。其餘如保護區、農業區等非屬都市發展用地，於主要計畫劃設後，多未再擬定細部計畫，或擬定細部計畫時未訂定相關土地使用管制內容，逕依都市計畫法臺灣省施行細則實施管制。爰上，為審查經市政府核准得設置之各項設施案件，故訂定「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」以利執行。99年12月25日合併改制為直轄市後，依地方制度法規定，整併原縣市規定為新訂改制後之「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」，並於101年11月28日以府令發布實施，以配合都市計畫法臺南市施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施前，依都市計畫法臺灣省施行細則）作為未來臺南市各都市計畫保護區、農業區土地使用管制及審查之依據。

臺南市政府（以下簡稱本府）陸續辦理原臺南市各行政區細部計畫整併作業完竣後，區內之都市計畫保護區、農業區全納入細部計畫案檢討範圍。鑑於都市計畫土地使用分區管制依都市計畫法第22條規定，係屬細部計畫應表明之內容，為利後續都市計畫土地使用分區管制作業之一致性及明確性，故辦理本次專案通盤檢討，於各都市計畫土地使用分區管制要點中增訂條文明示保護區、農業區土地使用管制之法令依據及本府審查相關案件之裁量基準。

貳、法令依據

依據都市計畫法第26條規定辦理。

參、計畫檢討範圍

本案以原臺南市為計畫範圍（如圖1），檢討現行都市計畫有關保護區、農業區土地使用管制規定。位於台江國家公園區域內者，應依台江國家公園計畫及國家公園法相關法令管制之，不適用本計畫之規定。



圖1 計畫檢討範圍示意圖

肆、現行計畫

原臺南市範圍涵蓋中西區、北區、安平區、安南區、東區、南區6行政區，現行細部計畫計有「變更臺南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」（98年12月）、「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」（99年6月）、「變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」（99年6月）、「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第一次通盤檢討案」（101年3月）、「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」（審定中）、「變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」（95年2月）、「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」（102年3月）等7案。經查計畫範圍內劃設有保護區、農業區之細部計畫案共4案（詳表1，其中安南區細部計畫僅審定尚未發布實施），其有關保護區、農業區土地使用管制係逕依都市計畫法臺灣省施行細則規定辦理，未於都市計畫土地使用分區管制要點內容作相關規定。

表1 本次檢討範圍內劃設有保護區、農業區之細部計畫案一覽表

行政區	案名	實施日期	劃設有農業區	劃設有保護區	土地使用分區管制要點內容	
					農業區	保護區
中西區	變更臺南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	98年12月	無	無	無	無
北區	變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	99年6月	無	無	無	無
安平區	變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	99年6月	無	無	無	無
	變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第一次通盤檢討案	101年3月	無	有	無	無
安南區	變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	審定中	有	有	無	無
東區	變更臺南市東區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	95年2月	有	有	無	無
南區	變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案	102年3月	有	有	無	無

伍、檢討變更及訂定內容

本次專案通盤檢討案涉及之現行細部計畫共3案，故分別對各細部計畫案之土地使用分區管制要點進行變更，詳見表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
				原計畫	變更後計畫	
變-1	安平區	變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案	土地使用分區管制要點(保護區部分)	未訂定	<u>第四條之一 保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則(都市計畫法臺南市施行細則發布實施前，依都市計畫法臺灣省施行細則)規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。</u>	為利都市計畫土地使用分區管制作業之一致性及明確性，增訂條文明示保護區、農業區土地使用管制之法令依據及臺南市政府依法審查相關案件之裁量基準。
變-2	東區	變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	土地使用分區管制要點(保護區、農業區部分)	未訂定	<u>第七條之一 農業區及保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則(都市計畫法臺南市施行細則發布實施前，依都市計畫法臺灣省施行細則)規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。</u>	
變-3	南區	變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	土地使用分區管制要點(保護區、農業區部分)	未訂定	<u>第六條之一 農業區及保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則(都市計畫法臺南市施行細則發布實施前，依都市計畫法臺灣省施行細則)規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。</u>	

安南區都市計畫農業區、保護區尚無現行細部計畫案，爰訂定農業區、保護區土地使用管制要點單一條文，詳見表3訂定內容明細表。

表3 訂定內容明細表

編號	行政區	訂定內容	訂定理由
訂-1	安南區	<u>訂定安南區都市計畫農業區、保護區土地使用管制要點</u> <u>第一條 農業區及保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施前，依都市計畫法臺灣省施行細則）規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。</u>	為利都市計畫土地使用分區管制作業之一致性及明確性，訂定條文明示保護區、農業區土地使用管制之法令依據及臺南市政府依法審查相關案件之裁量基準。

陸、變更後之計畫內容

本案涉及變更現行3細部計畫案之土地使用分區管制要點，各細部計畫土地使用分區管制要點變更後如下：

一、變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第一次通盤檢討案

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，如土管表-1 及土管圖-1。

第三條 特住區、特商區、特文區、港埠用地、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土管表-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、港埠用地土地使用與開發方式規定如下：

(一) 其允許使用項目如下：

1. 自由貿易港區港區事業：指經核准在自由港區內從事貿易、倉儲、物流、貨櫃(物)之集散、轉口、轉運、承攬運送、報關服務、組裝、重整、包裝、修配、加工、製造、展覽或技術服務之事業。

2. 自由貿易港區港區以外之事業：指金融、裝卸、餐飲、旅館、商業會議、交通轉運及其他前款以外經核准在自由港區營運之事業。

3. 運輸使用：客運碼頭、遊艇碼頭，渡輪站、接駁站、遊客中心。

4. 觀光遊樂使用：主題遊樂園、水上遊憩設施、觀光飯店、主題商店、美食街、百貨商店、運動健身美容會館、俱樂部等及附屬餐飲設施。

(二) 開發方式：由土地管理機關自行辦理招商開發，並依本計畫「整體街廓規劃、分期開發」規定辦理。

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。

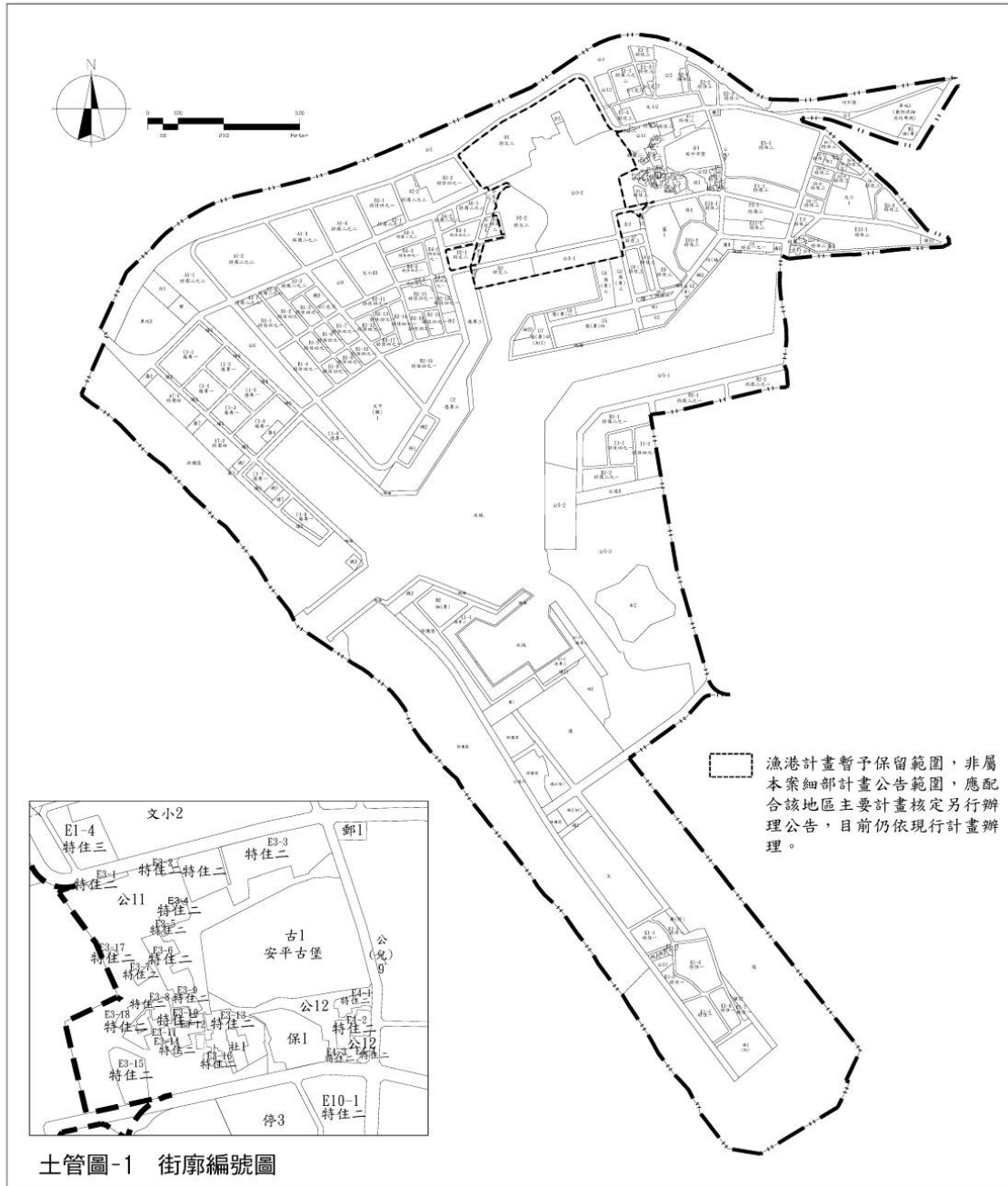
四、特商二之二(街廓編號 A3-3)原屬「台南市主要計畫」之住宅區及「擬定台南市安平新市區細部計畫案」之鄰里商業區(商 12)：

- (一) 使用項目比照都市計畫法台灣省施行細則第 17 條規定管制，但不得作為舞廳(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使用。
- (二) 依「都市計畫法台灣省施行細則」第 17 條規定作下列使用時，應比照本要點第十一條「變更回饋規定」住宅區變更為特商區(特商二之二)標準辦理相關回饋：1.戲院；2.電影片(映演)業；3.電子遊戲場；4.歌廳；5.機械式遊樂場；6.保齡球館；7.樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。

土管表-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 K1-7、K1-10。
	第二種特住區(特住二)	E3-1 至 E3-18、E4-1 至 E4-4、E5-1、E10-1、E10-2、E11-1、E12、E13-1 至 E13-2。
	第三種特住區(特住三)	E1-2 至 E1-4、E2-1 至 E2-3、E6-1 至 E6-10、E7、E8-1 至 E8-3、E9。
	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、B4-1 至 B4-6、I1-1 至 I1-2。
特定商業專用區 (特商區)	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。
	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、A6-1、E1-1。
特定商業專用區(特商區)	第三種特商區(特商三)	F1-1、F2-1。
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。
	第二種特文區(特文二)	D1、D2-1、D2-2、D3、D4。
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、G6。
	第三種港專區(港專三)	C2、G3。
	第四種港專區(港專四)	G2、G5、G7。
	第七種港專區(港專七)	G4。
加油站專用區	加油站專用區	M1、M2。
古蹟保存區	古蹟保存區	
保存區	保存區	
文教區	文教區	
保護區	保護區	

變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案



土管圖-1 街廓編號圖

土管表-2 特住區、特商區及特文區允許使用性質修正對照表

細部計畫分區 使用類別	特住一	特住二	特住三	特住四之一	特商二之一	特商二之二	特商三	特商四	特文一之一	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。	△	△	×	×	○	○	○	×	○	○

土管表-2 特住區、特商區及特文區允許使用性質修正對照表（續完）

使用類別	細部計畫分區									
	特住一	特住二	特住三	特住四之一	特商二之一	特商二之二	特商三	特商四	特文一之一	特文二
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、船泊展示，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：活魚儲運及水產生技、加工使用，包括水產加工、水產研發、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。

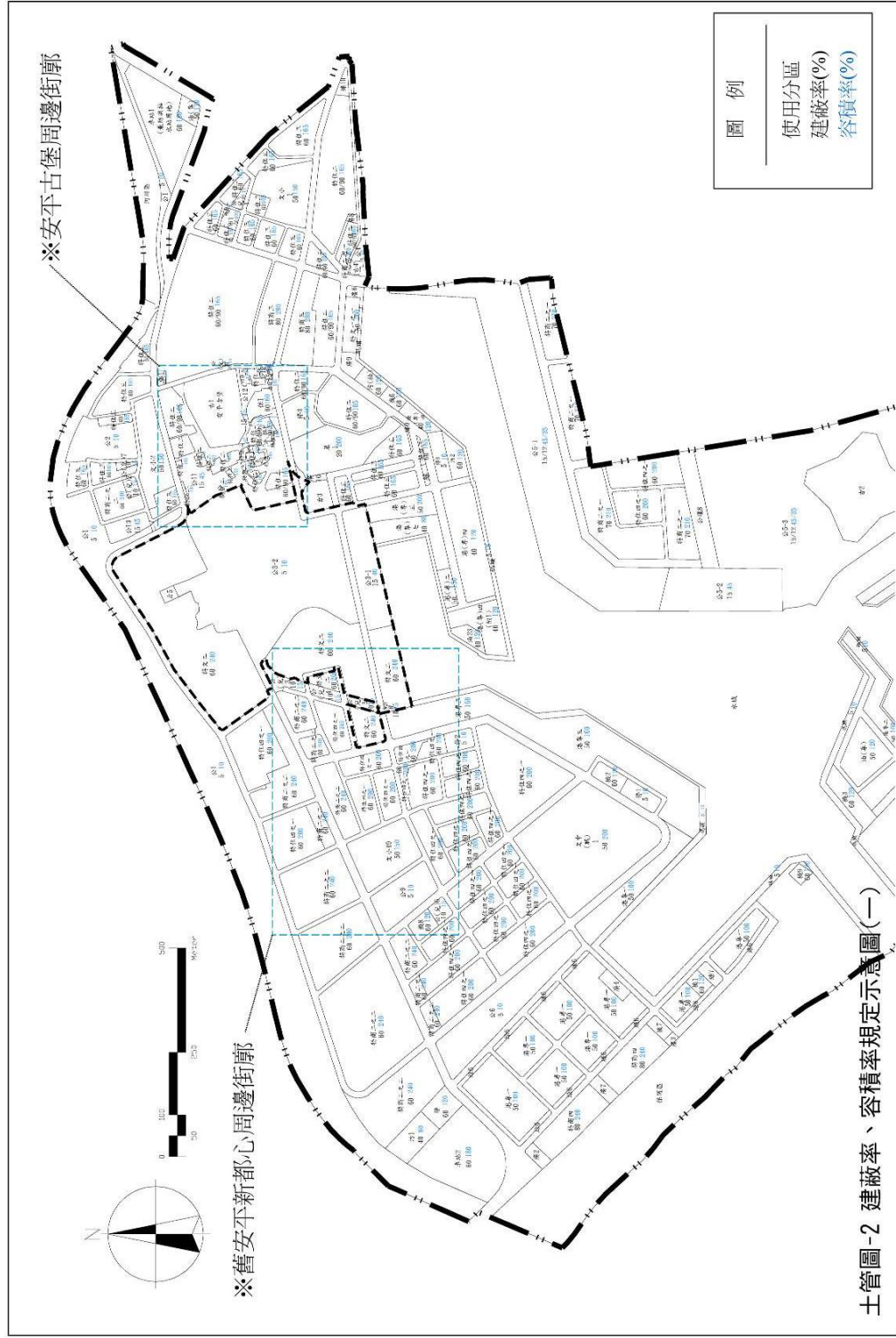
第四條之一 保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施前，依都市計畫法臺灣省施行細則）規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

第五條 各類建築物之建蔽率、容積率不得超過土管表-3 之基準，如土管圖-2、土管圖-3 所示，施行細則如有修正，依修正後施行細則為準。前項土管表-3 中，港埠用地平均容積率之計算以用地內各細分區或單元可開發樓地板面積總和除以港埠用地總面積之商數為準。

土管表-3 建蔽率、容積率管制規定表

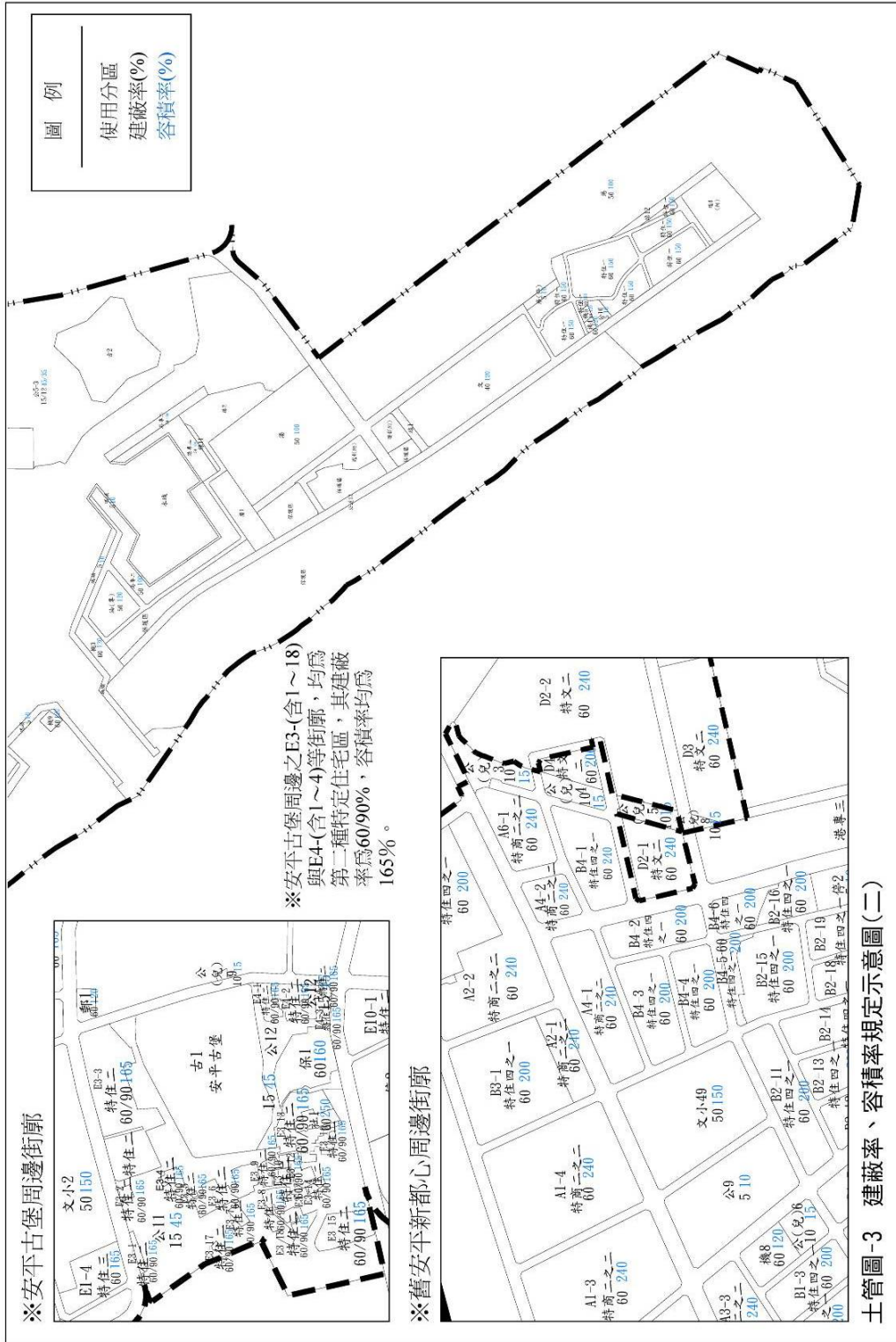
項目		建蔽率	容積率	項目		建蔽率	容積率		
細部計畫分區		(%)	(%)	細部計畫分區		(%)	(%)		
特住一		60	150	保存區		60	160		
特住二	參與『臺南市安平舊部落更新地區都市更新計畫民居整建維護補助』，並經審核通過施工完成者	90	165	古蹟保存區		--	--		
				廣場兼停車場用地		5	10		
	機關用地			60	120				
一般案件		60		文中(職)用地		50	200		
特住三		60	165	文小用地		50	150		
特住四之一		60	200	車站用地		60	180		
特商二之一		70	210	市場用地		50	100		
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 6、公 9、公 10)		5	10		
特商四		80	240	公園用地(公 5-1、公 5-2、公 5-3、公 11、公 12、公 13)	公 5-1、公 5-3	5 公頃以下	15	5 公頃以下	45
特文一之一		50	100			超過 5 公頃部分	12	超過 5 公頃部分	35
特文二		60	240	公 5-2、公 11、公 12、公 13		15	45		
港專一		50	100	兒童遊樂場		10	15		
港專二		50	100	停車場用地		5	10		
港專三		50	160	郵政用地		60	120		
港專四		40	120	墓地		20	200		
港專七		40	80	污水處理廠用地		40	80		
加油站專用區		50	120	污(抽)用地		60	120		
文教區		40	120	變電所用地		60	120		
碼頭		5	10	港埠用地		50	平均容積率：100		

變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案



土管圖-2 建蔽率、容積率規定示意圖(一)

變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案



土管圖-3 建蔽率、容積率規定示意圖(二)

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 m² 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。

二、更新獎勵

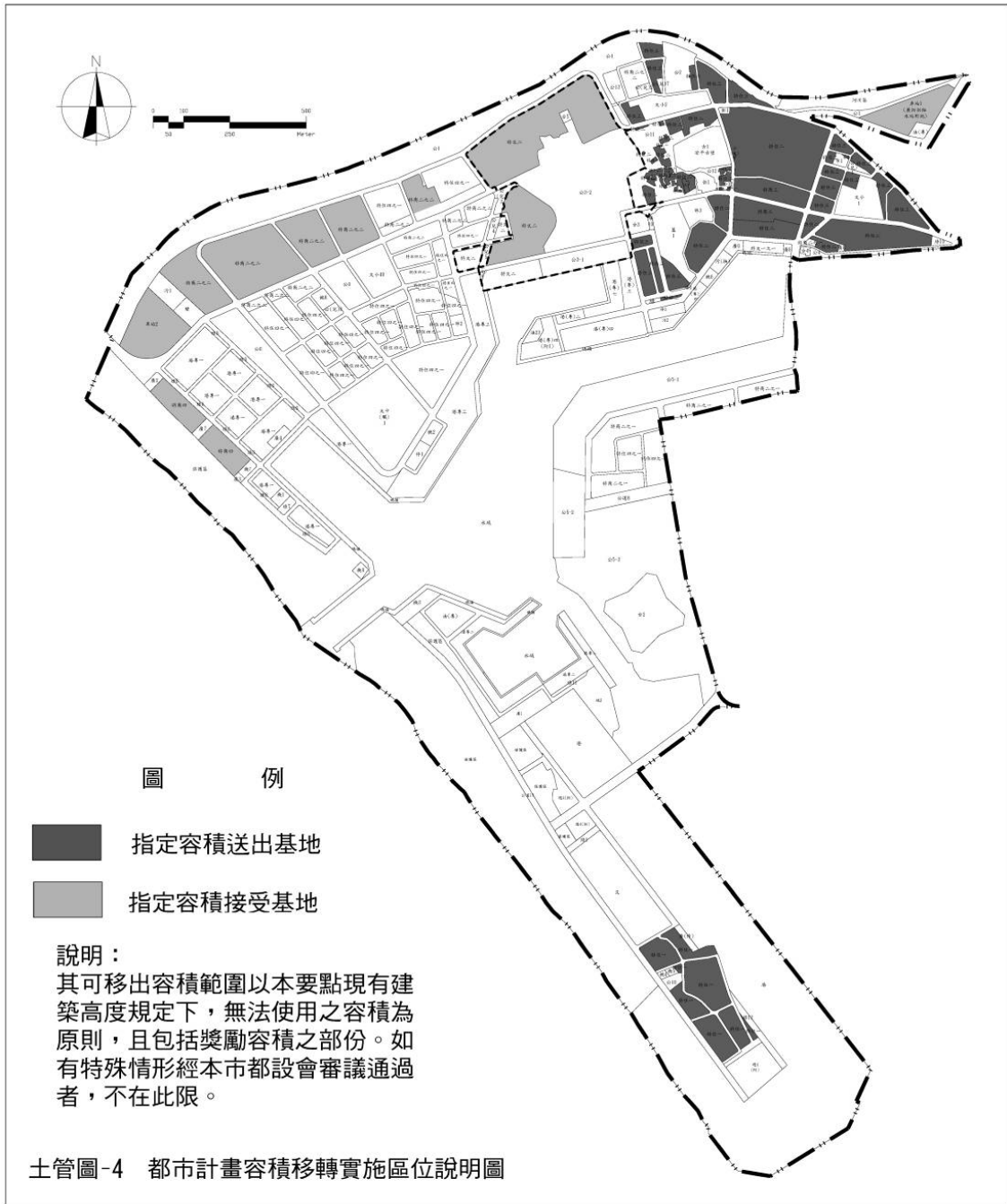
符合都市更新條例規定者適用都市更新相關獎勵。

三、獎勵容積之使用仍應依各分區最大建築高度之規定，未使用之容積額度得依容積移轉相關規定辦理移轉，並以一次申請移轉為限。

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，如土管圖-4 所示。

變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案



土管圖-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，特制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，如土管圖-5 所示。
- 二、如有特殊情況經本市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)審議通過者，得不受此限。

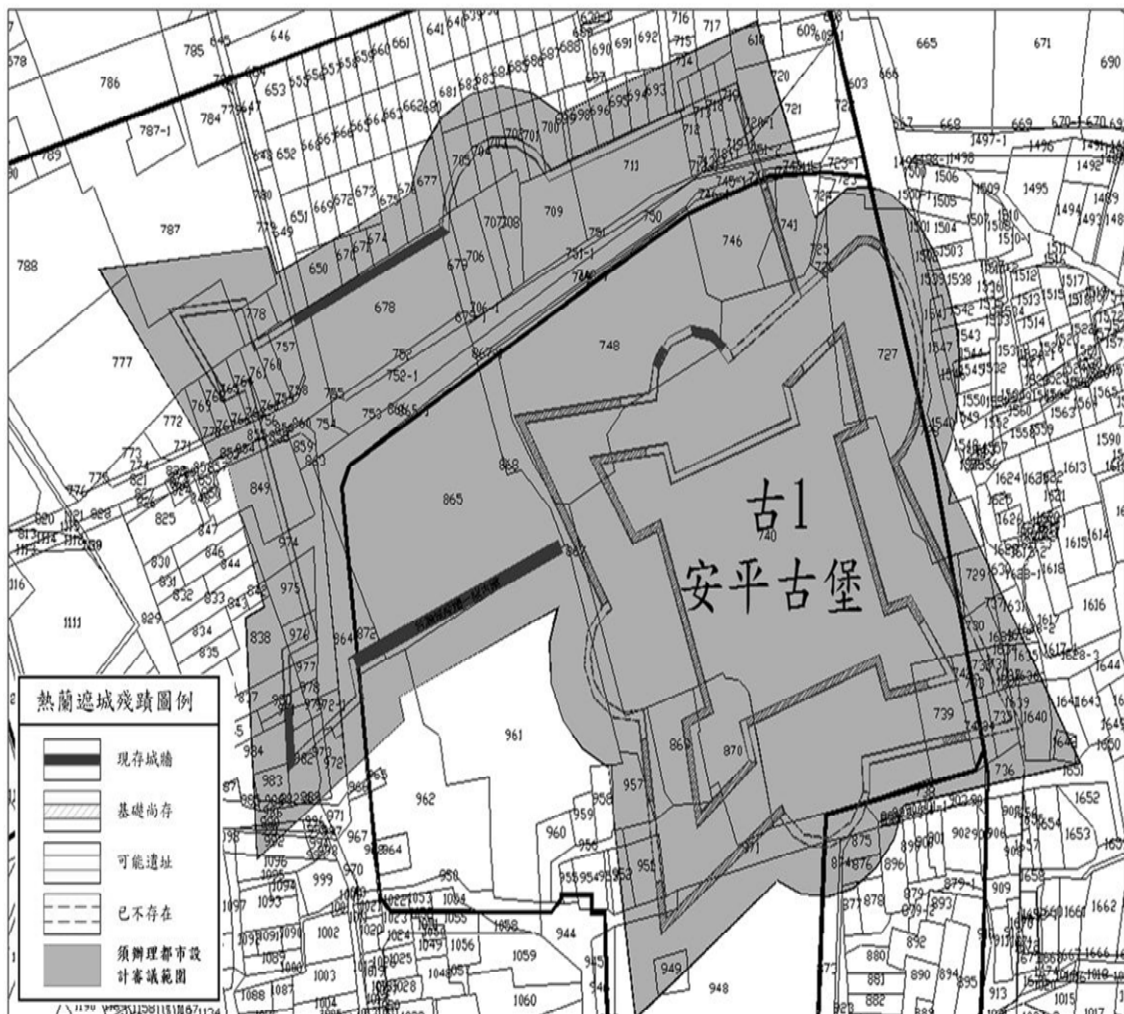
第九條 熱蘭遮城城垣暨城內建築遺構週邊保存維護與開發建築規定

一、保存維護及罰則規定

依土管圖-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。

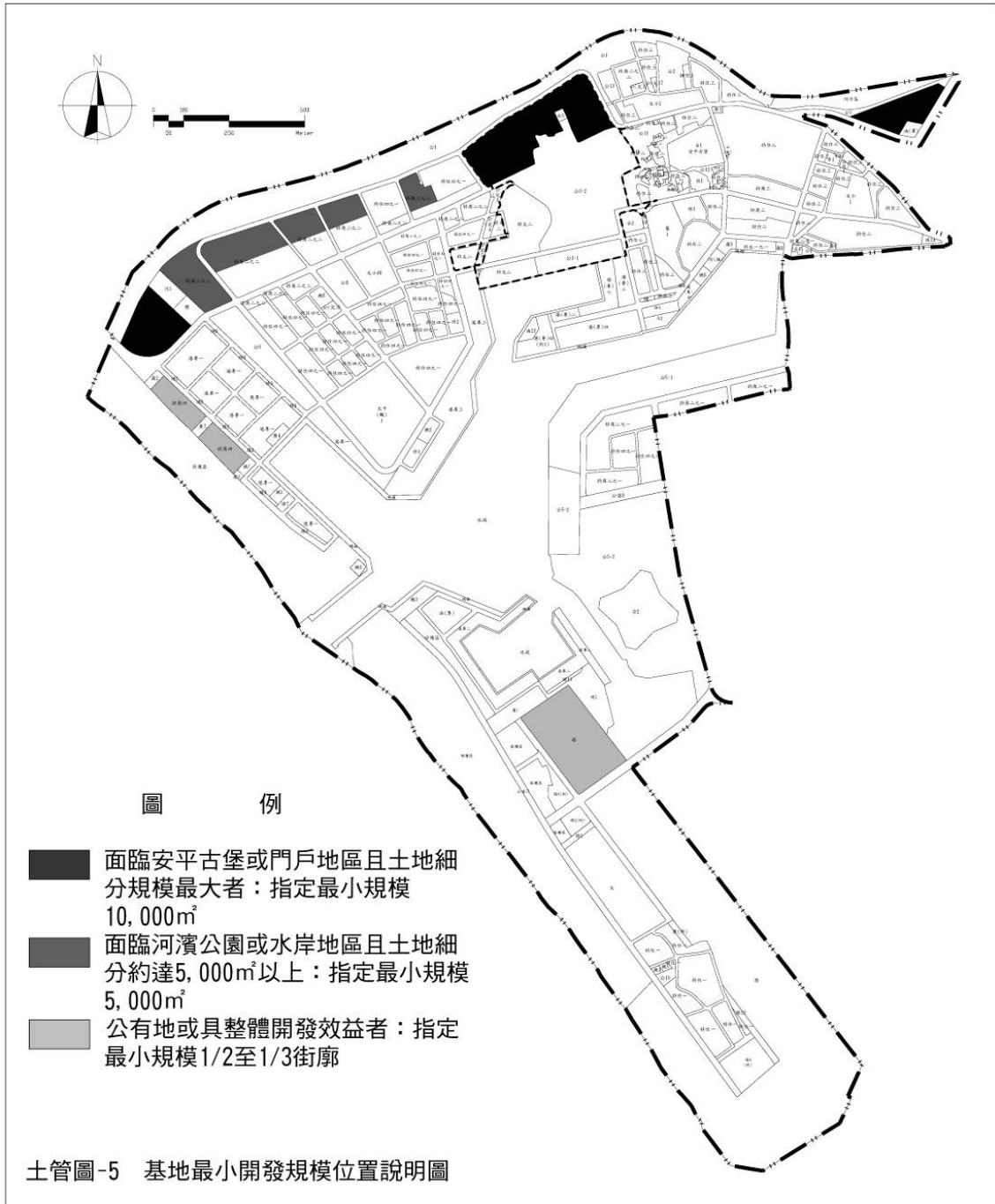
二、申請開發建築規定

依土管圖-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都設會審議通過。



土管圖-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

變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案



土管圖-5 基地最小開發規模位置說明圖

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土管表-4：

土管表-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、為解決實際執行設置停車空間所遭遇窒礙難行情形，若基地條件特殊無法依法設置停車空間時，得比照「停車空間繳納代金辦法」授權建管、都設部分改採繳納代金方式辦理。

三、舊部落特住二、特住三、特商三臨現有巷道申請建築者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，如土管圖-7。其第一期開發計畫應併同整體規劃、分期內容及必要之分區容積配置規劃，經本市都委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辦理。
- (二) 整體規劃、分期內容及分區容積配置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) 港埠用地應另行擬定細部計畫，經本市都委會審議通過後辦理開發。
- (四) 如有特殊情形，經本市都委會通過者，不在此限。

二、變更回饋規定：

除下列說明外，依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理變更回饋：

- (一) 本特定區之特定住宅專用區，比照上述規範之住宅區；特定商業專用區，比照上述規範之商業區規定辦理變更回饋。
- (二) 上述規範未訂定之回饋比例依下表內容辦理變更回饋。

土管表-5 都市計畫變更回饋比例表

原使用分區	變更後分區		
	港埠專用區	特定住宅專用區	特定商業專用區
港埠用地(或港埠專用區)	0%	10%	15%

- (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、特住三、特商三沿現有巷道建築者，免依「本市建築管理自治條例」之退讓規定。

五、都市設計審議規定

依都市設計管制事項辦理。另授權都設會得針對本地區都市設計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。

變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案



土管圖-7 基地整體規劃分期開發位置說明圖

二、變更臺南市東區都市計畫（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(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。

參之一、農業區、保護區

第七條之一 農業區及保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施前，依都市計畫法臺灣省施行細則）規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

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	<p>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。</p> <p>需設置氣體洩漏之防止及警報設施。</p> <p>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。</p>
電信事業 專用區	<p>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、移動式拖車機房等其他必須設施。</p> <p>電信必要附屬設施： 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 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。</p> <p>其他經市政府審查核准之必要設施。</p> <p>與電信運用發展有關之設施： 1.網路增值服務業。2.有線、無線及電腦資訊業。3.資料處理服務業。</p> <p>與電信業務經營有關之設施： 1.電子資訊供應服務業。2.電信器材零售業。 3.通信工程業。4.金融業派駐機構。</p> <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	「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。 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： 尚未配地地區。 1000 平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度地區。	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。 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 建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，除依建築技術規則第 162 條第一項第二款所規定之屋頂突出物...等不計入容積之面積外，獎勵該層樓斜屋頂投影面積 20%之樓地板面積得不計入容積。其設置規範如下：(詳圖 10-1 所示)

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

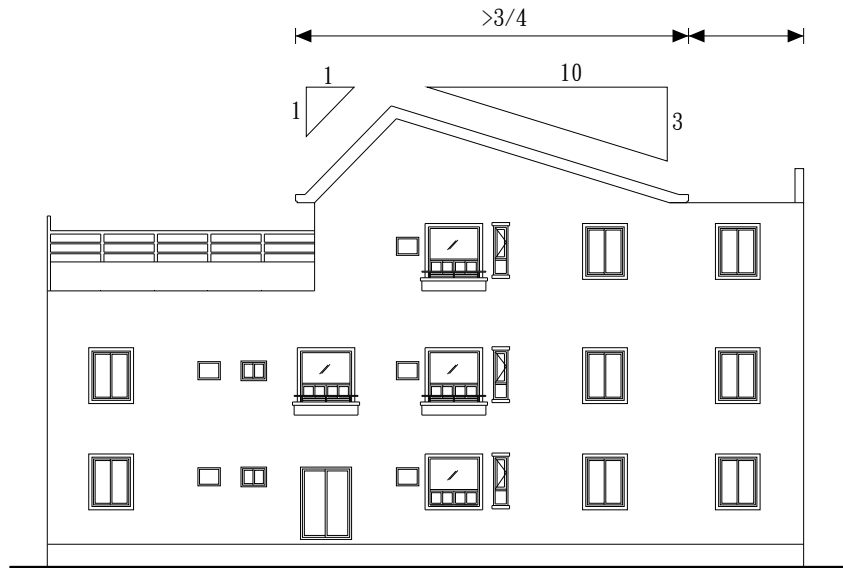


圖 10-1 斜屋頂斜面坡度底高比示意圖

玖、其他

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

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

第十七條 本要點無規定者，適用其他有關法令規定。

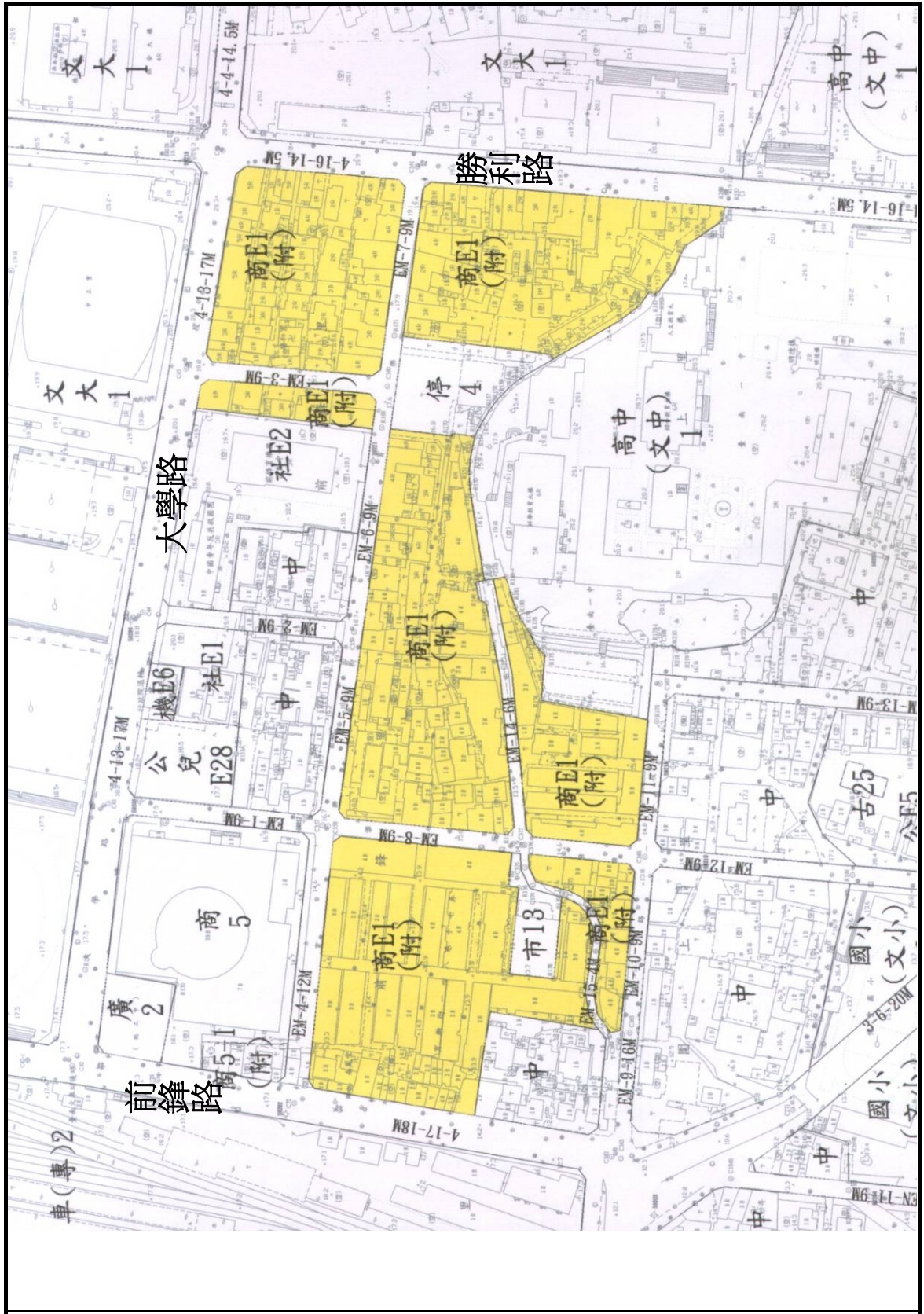
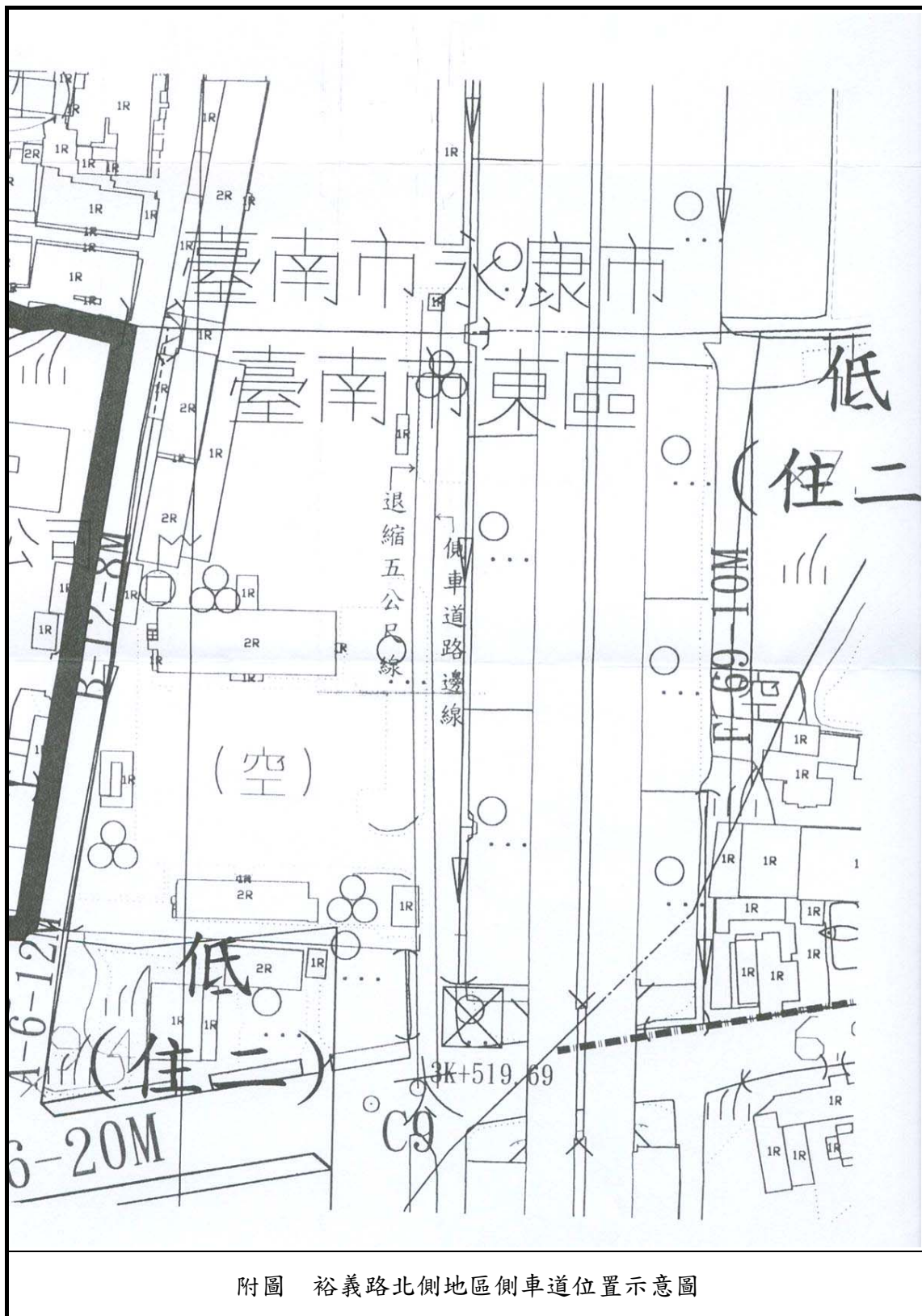


圖 10-2 商 E1 接受基地範圍示意圖



附圖 裕義路北側地區側車道位置示意圖

三、變更臺南市南區都市計畫（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，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

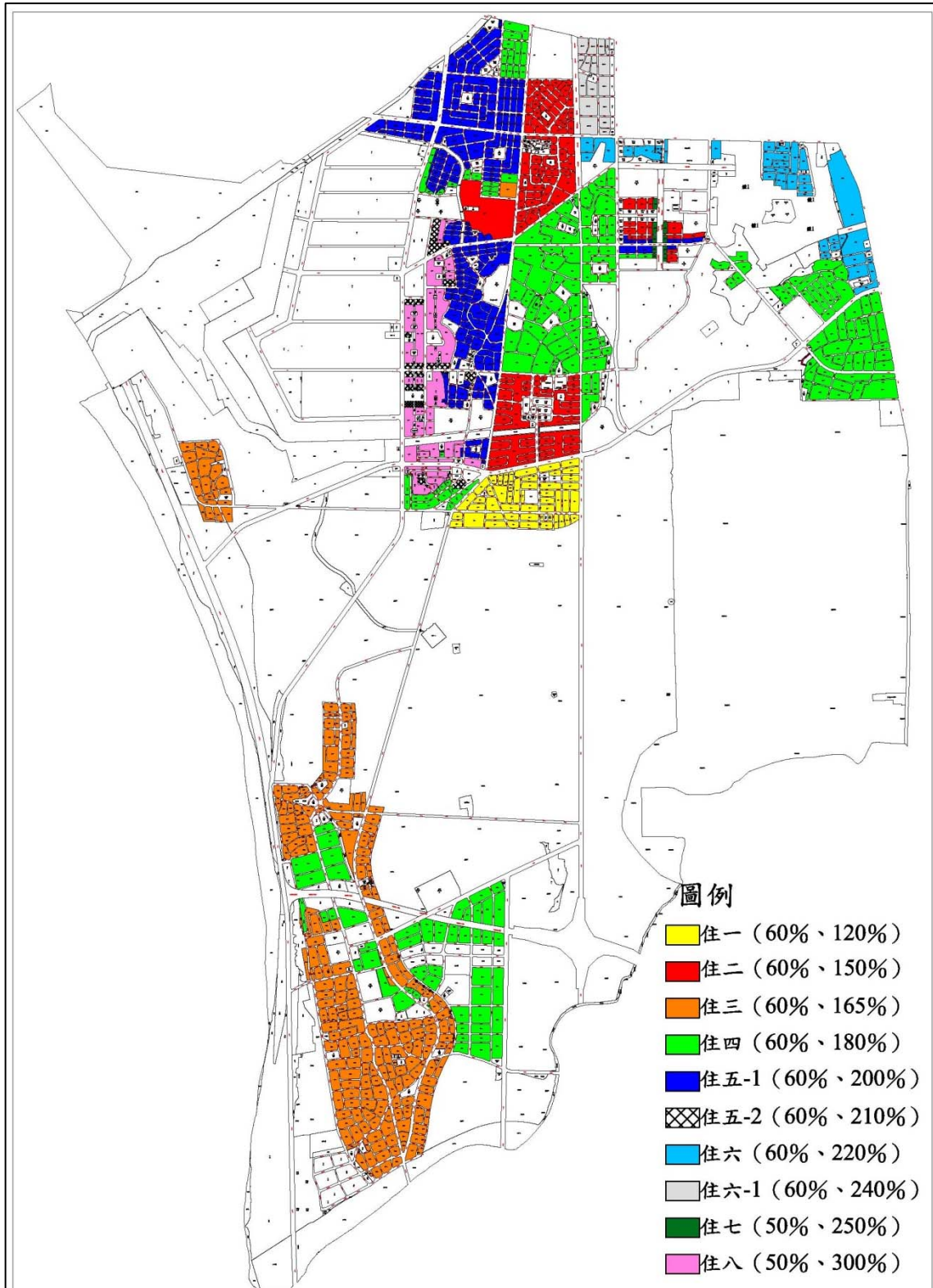
貳、住宅區

第三條 住宅區之建蔽率與容積率依表六-1 之規定（圖六-1）

表六-1 住宅區使用強度一覽表

住宅區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住一	60	120	
住二	60	150	
住三	60	165	
住四	60	180	
住五-1	60	200	
住五-2	60	210	
住六	60	220	
住六-1	60	240	
住七	50	250	
住八	50	300	

第四條 住宅區使用性質依都市計畫相關法令規定辦理。



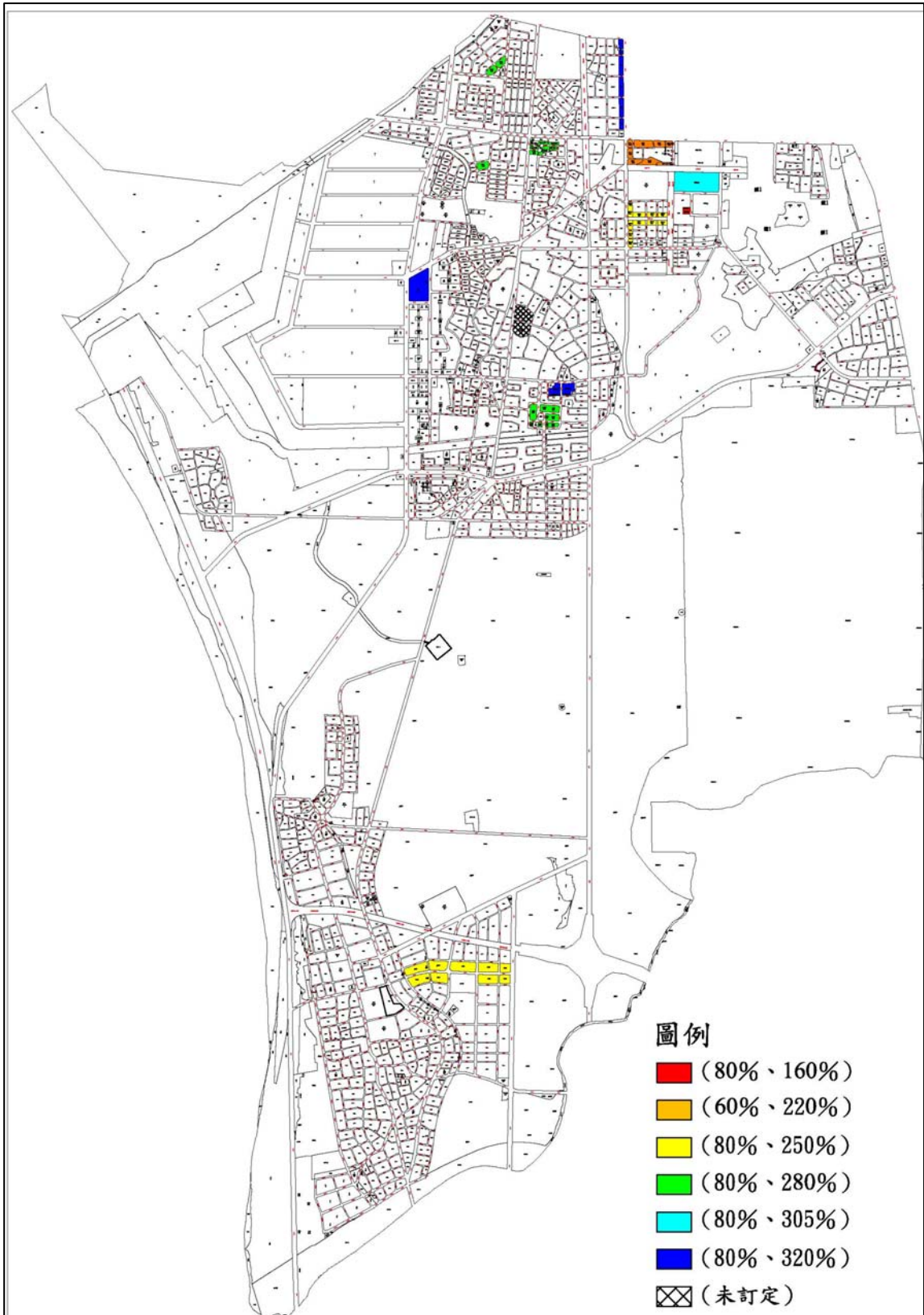
圖六-1 住宅區土地使用強度管制示意圖

參、商業區

第五條 商業區之建蔽率與容積率依表六-2 之規定 (圖六-2):

表六-2 商業區使用強度一覽表

商業區編號	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
商 25(附)	-	-	因尚未依「變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)案(暫予保留,另案辦理部分)」規定完成細部計畫擬定,故其應依「住四」住宅區之土地使用管制規定辦理。
商 98(附)	80	160	水交社(原商 64)
商 1-1(附)	60	220	水交社、細變三-1
商 1-2(附)	60	220	水交社、細變三-1
商 1-3(附)	60	220	水交社、細變二-7
商 92-1(附)	80	250	水交社(原商 62)、細變三-1
商 92-2(附)	80	250	水交社(原商 62)、細變三-1
商 125	80	250	舉喜重劃區
商 118(附)	80	280	主變一-2、細變三-2
商 119(附)	80	280	主變一-2、細變三-2
商 120(附)	80	280	主變一-2、細變三-2
商 122(附)	80	280	主變一-2、細變三-2
商 96(附)	80	305	水交社(原商 63)
商 1	80	320	3-14-22M(西門路)西側
商 8	80	320	中華西路與新興路口
商 111(附)	80	320	主變一-1、細變一-1



圖六-2 商業區土地使用強度管制示意圖

第六條 商業區之建築物及土地使用依下列之規定：

- 一、「商 8」、「商 119 (附)」、「商 120 (附)」建築物及土地不得作為舞廳(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使用。
- 二、「商 119 (附)」、「商 120 (附)」作下列使用時，應比照「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」住宅區變更為商業區標準辦理相關回饋。
 - (一) 戲院。
 - (二) 電影片(映演)業。
 - (三) 電子遊戲場。
 - (四) 歌廳。
 - (五) 機械式遊樂場。
 - (六) 保齡球館。
 - (七) 樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。
- 三、「商 92-1(附)」、「商 92-2(附)」及「商 96 (附)」建築物及土地不得作下列使用(詳表六-3)：
- 四、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。

表六-3 「商 92-1(附)、商 92-2(附)、商 96 (附)」商業區限制使用項目一覽表

使用組別	使用項目
精神病院	精神病院
公用事業設施	<ol style="list-style-type: none"> 1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施。 2.捷運場站設施。 3.變電所。 4.煤氣、天然氣整壓站。 5.無線電或電視設施。 6.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。 7.鐵路客貨站及鐵路用地。 8.電信機房。 9.自來水或下水道抽水站。 10.自來水處理廠或配水設備。 11.加油站、液化石油氣汽車加氣站。 12.線路維修中心。 13.其他公用事業設施。
特種服務業	<ol style="list-style-type: none"> 1.酒家。 2.酒吧。 3.舞廳。 4.特種咖啡茶室。
宗祠及宗教建築	<ol style="list-style-type: none"> 1.宗祠（祠堂、家廟）。 2.教堂。 3.寺廟、庵堂及其他類似建築物。
娛樂服務業	<ol style="list-style-type: none"> 1.戲院、劇院、劇場、電影院。 2.歌廳。 3.夜總會、俱樂部。 4.兒童樂園。 5.電動玩具店。 6.樂隊業。 7.錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業 8.舞場、舞蹈表演場。 9.釣蝦、釣魚場。 10.視聽理容業、觀光理髮業。 11.酒店。 12.電腦網路遊戲。
公害較輕微之工業	<p>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15馬力、電熱不超過60千瓦（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300平方公尺者。其工廠性質規定如左：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.乳品（冰淇淋）製造業。 2.糖果及麵食烘焙業。 3.粉條類食品製造業。 4.製茶業。 5.即食餐食業。 6.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。

使用組別	使用項目
	<p>7.繩、纜、網製造業。</p> <p>8.漁網製造業。</p> <p>9.其他紡織品（麻紡織品除外）製造業。</p> <p>10.成衣及服飾品製造業。</p> <p>11.紙製品（含紙容器）製造業。</p> <p>12.印刷業（報社印刷廠除外）。</p> <p>13.裝訂業。</p> <p>14.印刷有關服務業。</p> <p>15.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>16.調味品（香料調配）製造業。</p> <p>17.不含酒精飲料製造業。</p> <p>18.針織業。</p> <p>19.毯、氈製造業。</p> <p>20.毛皮製品製造業。</p> <p>21.皮革製品（含皮鞋）製造業。</p> <p>22.印刷業（報社印刷廠）。</p> <p>23.製版業。</p> <p>24.化妝品製造業。</p> <p>25.家用電器製造業。</p> <p>26.照明器具製造業。</p> <p>27.資料儲存及處理設備製造業。</p> <p>28.視聽電子產品製造業。</p> <p>29.通信機械器材製造業。</p> <p>30.其他電力及電子機械器材（電工器材）製造修配業。</p> <p>31.汽車零件（電器裝置）製造業。</p> <p>32.科學、光學及工業等精密器械製造業。</p> <p>33.鐘錶製造業。</p> <p>34.醫療機械器材設備製造業。</p> <p>35.珠寶及貴重金屬製品製造業。</p> <p>36.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>1.環境檢測服務業。</p> <p>2.廢棄物代清除業。</p>
<p>爆竹煙火 零售業</p>	<p>爆竹煙火零售業</p>
<p>殮葬 服務業</p>	<p>1.殯儀館。</p> <p>2.葬儀用品。</p>

參之一、農業區及保護區

第六條之一 農業區及保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施前，依都市計畫法臺灣省施行細則）規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

肆、其他分區

第七條 其他分區使用強度規定如表六-4：

表六-4 其他分區使用強度一覽表

使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
乙種 工業區	「工1」	70	210	
	「工11」	60	210	
文教區		50	250	
保存區		50	160	
古蹟保存區		60	160	
電信 專用區	第一種	50	250	
	第二種	50	360	
	第三種	50	250	
宗教專用區		60	160	93.04.14 前既有建築物為補照者
		40	120	93.04.14 後新建、增建或改建者
加油站專用區		40	120	
資源回收專用區		40	120	依變更台南市主要計畫(第三次通盤檢討)案規定辦理
其餘未規定分區		依都市計畫相關法令規定辦理。		

第八條 其他分區使用性質規定如下：

一、宗教專用區為供宗教事業使用而劃定，以供下列之使用為限：

宗教使用神殿、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、盥洗室及其他經本市主管機關核准之使用項目，惟其中不得興建納骨塔使用。

二、古蹟保存區

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

(二) 其他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。

三、電信專用區使用性質規定如下：

- (一) 第一種電信專用區、第二種電信專用區依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 第 1 項第 1 款至第 4 款規定辦理。
- (二) 第三種電信專用區依「都市計畫法台灣省施行細則」第 30 條之 1 規定辦理。

四、其餘依都市計畫相關法令規定辦理。

伍、公共設施用地

第九條 公共設施用地使用強度規定如表六-5：

表六-5 公共設施用地使用強度一覽表

用地別		建蔽率 (%)	容積率 (%)
公園 公園兼兒童遊樂場用地	面積在 5 公頃以下	15	45
	面積超過 5 公頃部分	12	35
兒童遊樂場用地	面積在 5 公頃以下	15	45
	面積超過 5 公頃部分	12	35
體育場用地		50	250
社教用地		60	250
停車場用地	平面使用	10	20
	立體使用	80	960
市場用地		80	240
郵政用地		60	400
變電所用地	變 S1	50	180
	變 8	60	400
	變 9	60	400
加油站用地		40	120
學校用地	高中(職)	50	200
	國中	50	150
	國小	50	150
	國中小	50	150
機關用地		60	250
殯儀館用地		60	120
機場用地		-	-
公墓用地		20	200
火葬場用地		60	120
港埠用地		70	由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過

用地別	建蔽率(%)	容積率(%)
		後發布實施。
污水處理廠用地	60	120
垃圾處理場用地	50	50
民用航空站用地	50	250
防洪抽水站用地	60	200
其餘未規定用地	依都市計畫相關法令規定辦理。	

陸、建築物附設停車空間標準

第十條 建築物附設停車空間標準之相關規定如下：

一、停車空間設置基準

(一) 電信專用區(如表六-6)

表六-6 電信專用區停車空間設置基準表

類別		應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
電信專用區	第一種 第二種	樓地板面積未滿500m ² 者設置1輛，超過部分每250m ² 及其零數應增設1輛。	樓地板面積每滿100m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿3,000m ² 設置1輛(最多設置2輛)。
	第三種	樓地板面積每滿150m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿50m ² 設置1輛。	樓地板面積每滿2,000m ² 設置1輛(最多設置2輛)。

(二) 前款以外之各分區及用地(如表六-7)

表六-7 其他地區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150m ² 設置一輛	樓地板面積每滿50m ² 設置一輛	樓地板面積每滿2000m ² 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150m ² 設置一輛	樓地板面積每滿100m ² 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150m ² 設置一輛	樓地板面積每滿100m ² 設置一輛	樓地板面積每滿2000m ² 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 200m ² 設置一輛	樓地板面積 每滿 100m ² 設置一輛	樓地板面積 每滿 3000m ² 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		

二、停車空間尺寸及車道寬度

(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) 小貨車最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

(三) 其他規定

1. 「水交社眷村文化園區」

- (1) 機車及汽車的停車面積得依停車需求予以 性轉 之，但轉之停車面積不得超過各停車面積的之百分之二十。
- (2) 本項規定留設貨車裝卸位：
 - A. 每滿十個小貨車裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。
 - B. 大貨車最小裝卸位尺寸：長 13m，寬 4m，淨高 4.2m。
- (3) 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。

2. 電信專用區

- (1) 機車及汽車之停車面積得依停車需求予以 性轉 之，但轉之停車面積不得超過各停車面積之百分之二十。

柒、退縮建築規定

第十一條 本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依表六-8之規定：

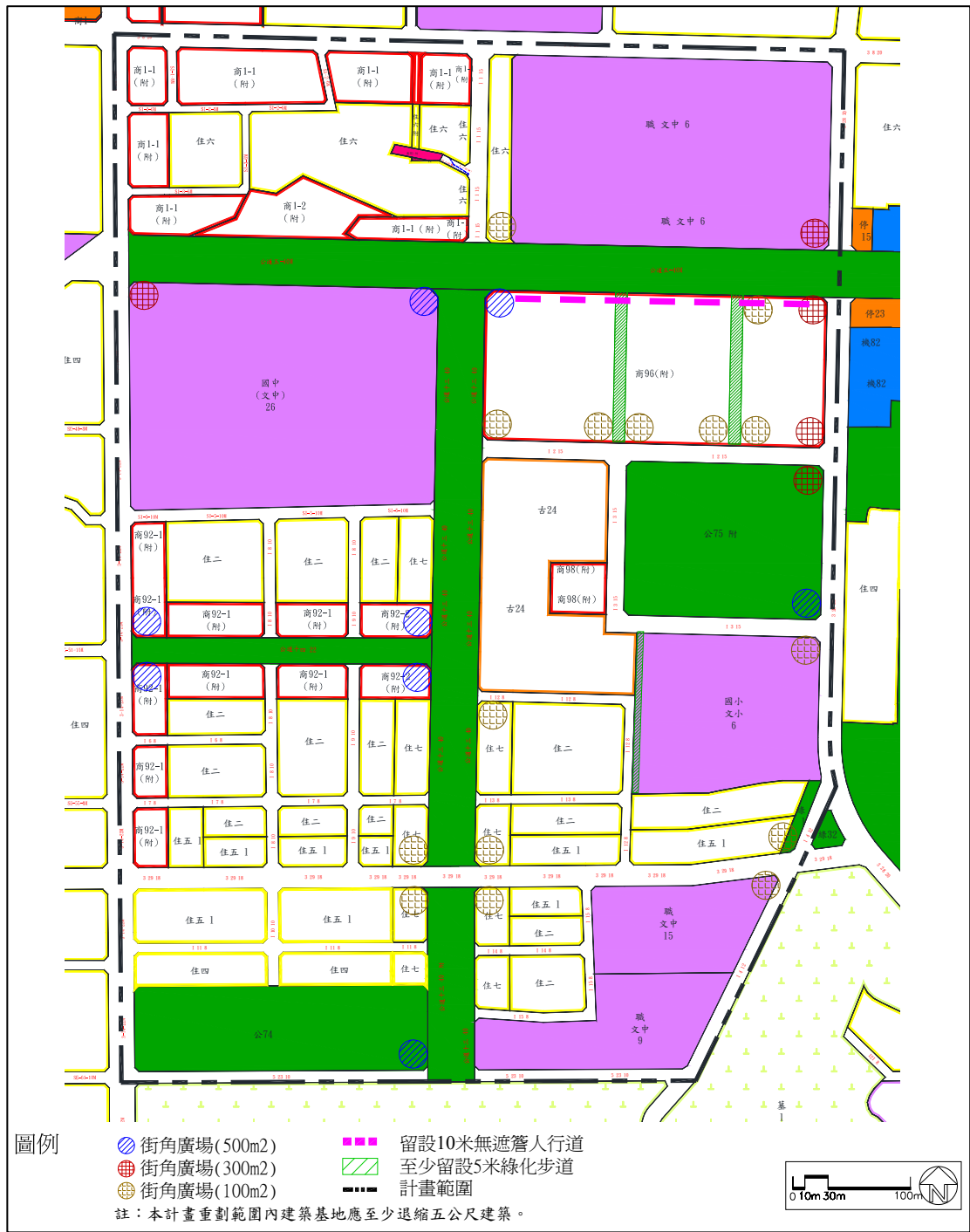
表六-8 退縮建築規定一覽表

項目	分區及用地別	退縮建築規定
一	「商 8」商業區	<ol style="list-style-type: none"> 1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線至少 8m 建築；其中自道路境界線起至少留設 1.5m 寬植生帶，其餘部分則需留設 4m 寬以上之無遮簷人行 水步道 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「台南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。
二	「工 11」工業區	<ol style="list-style-type: none"> 1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線（包括 遮、圍牆、屋簷、 台等突出物）至少 2m，至 面、側面 接鄰地者，其 面、側面牆面線（包括 遮、圍牆、屋簷、 台等突出物）至少須自基地境界線退縮 1.5m。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「台南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。
三	公道十二（台 86 東西向 速道路）兩側建築基地（圖六-3）	<ol style="list-style-type: none"> 1.臨公道十二（台 86 東西向 速道路）之建築基地申請開發時，應公道十二境界線退縮牆面線至少 5m，退縮建築部分僅得作無遮簷人行 水步道及綠地使用。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「台南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。
四	「灣 地區（原農漁區變更為住宅區）」範圍內之建築基地（不含項目三之地區）	<ol style="list-style-type: none"> 1.建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行，且不得設置圍牆。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「台南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。
五	水交社眷村文化園區範圍內公道五以南地區內之建築基地	<ol style="list-style-type: none"> 1.建築基地申請開發時，建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮 5m 無遮簷人行道，其中自計畫道路境界線起留設 1.5m 寬之 及複層植生帶，自建築牆面線留設至少 2.5m 寬之 水步道。 2.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 圖六-4 規定辦理。
六	「工 1」工業區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 臨水域用地建築基地：建築基地申請開發時，應自水域用地境界線退縮 5m 予以植栽綠化，並應自水境界線至少留設 3m 之無遮簷人行道供公眾通行。 2.其餘建築基地：依「臺南市安平工業區土地承 人應 事項」規定辦理，惟臨道路側之退縮空間不得設置圍牆。 3.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「台南市騎樓

項目	分區及用地別	退縮建築規定
		地設置標準」規定留設置騎樓地。
七	臨水之 港埠用地	1.建築基地申請開發時，應自水 境界線退縮 10m 予以植栽綠化，並應自水 境界線至少留設 3m 之無遮簷人行道供公眾通行。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「台南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。
八	電信專用區	電信專用區之建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線 5m 建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置 1.5m 寬之 植生帶及 2.5m 寬之無遮簷人行 水步道供公眾通行，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 5m，退縮建築之空地得計入法定空地。
九	公共設施用地	1.自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。 2.退縮建築部分得計入法定空地，且免依「台南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。 3.如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。
十	古蹟保存區	古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。
十一	前述以外地區之基地	依「台南市騎樓地設置標準」規定辦理。



圖六-3 公道十二（台 86 東西向 速道路）兩側建築基地退縮建築位置示意圖

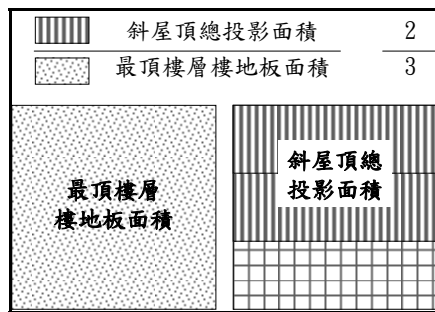


圖六-4 水交社眷村文化園區範圍內公道五以南地區內之建築基地開放空間與人行動線系統示意圖

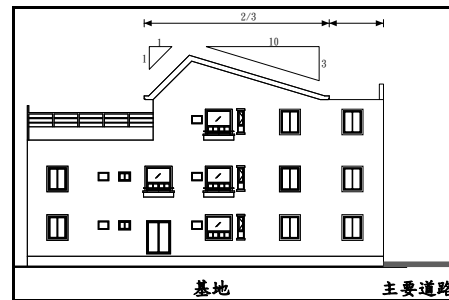
捌、相關獎勵

第十二條 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 $\frac{2}{3}$ 以上 (圖六-5)，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：

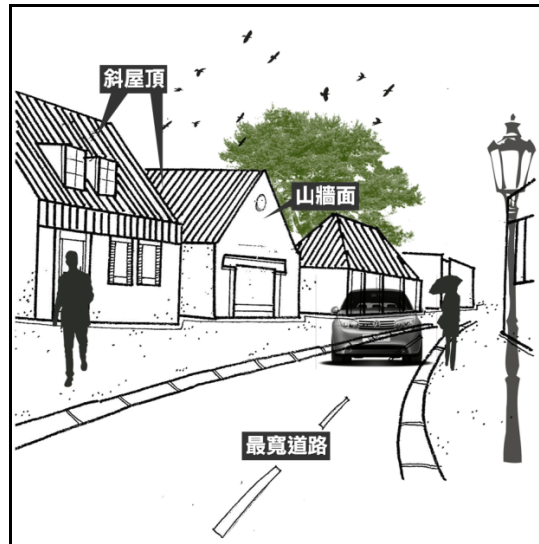
- 一、不得適用使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。
- 二、斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於 1：1 且不得小於 3：10，其中 向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積 50%(圖六-6)。
- 三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或 牆面設置，其 牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於 3：10。(詳圖六-7 與圖六-8 所示)
- 四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如 為 牆得不設置。
- 五、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接 地面。
- 六、斜屋頂材料不得使用 板或 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 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。



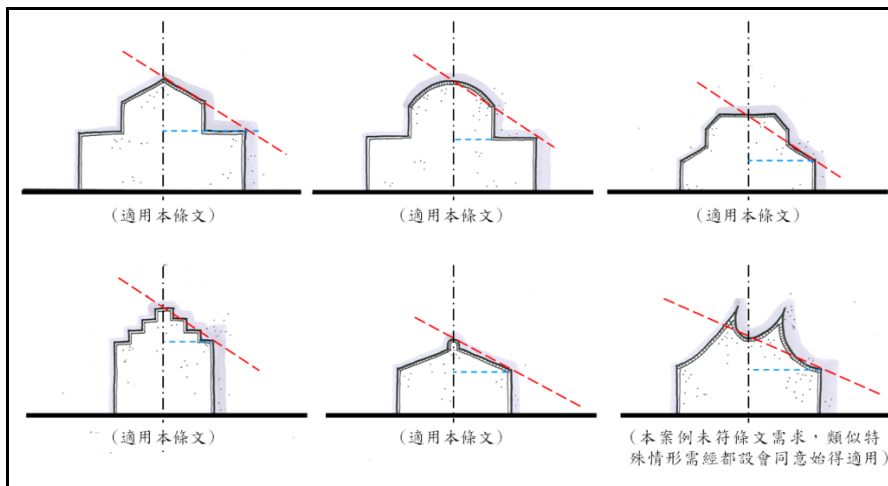
圖六-5 斜屋頂投影面積示意圖



圖六-6 斜屋頂斜面坡度比示意圖



圖六-7 面向最寬道路境界線立面示意圖



圖六-8 牆底高比 式圖

第十三條 符合「台南市都市發展 線第一期地區（海安路、 華路、林森路、 林路、公園南路及東 路兩側）土地使用分區管制要點部分專案通盤檢討案」規定之適用地區，得依該案規定辦理。

玖、其他

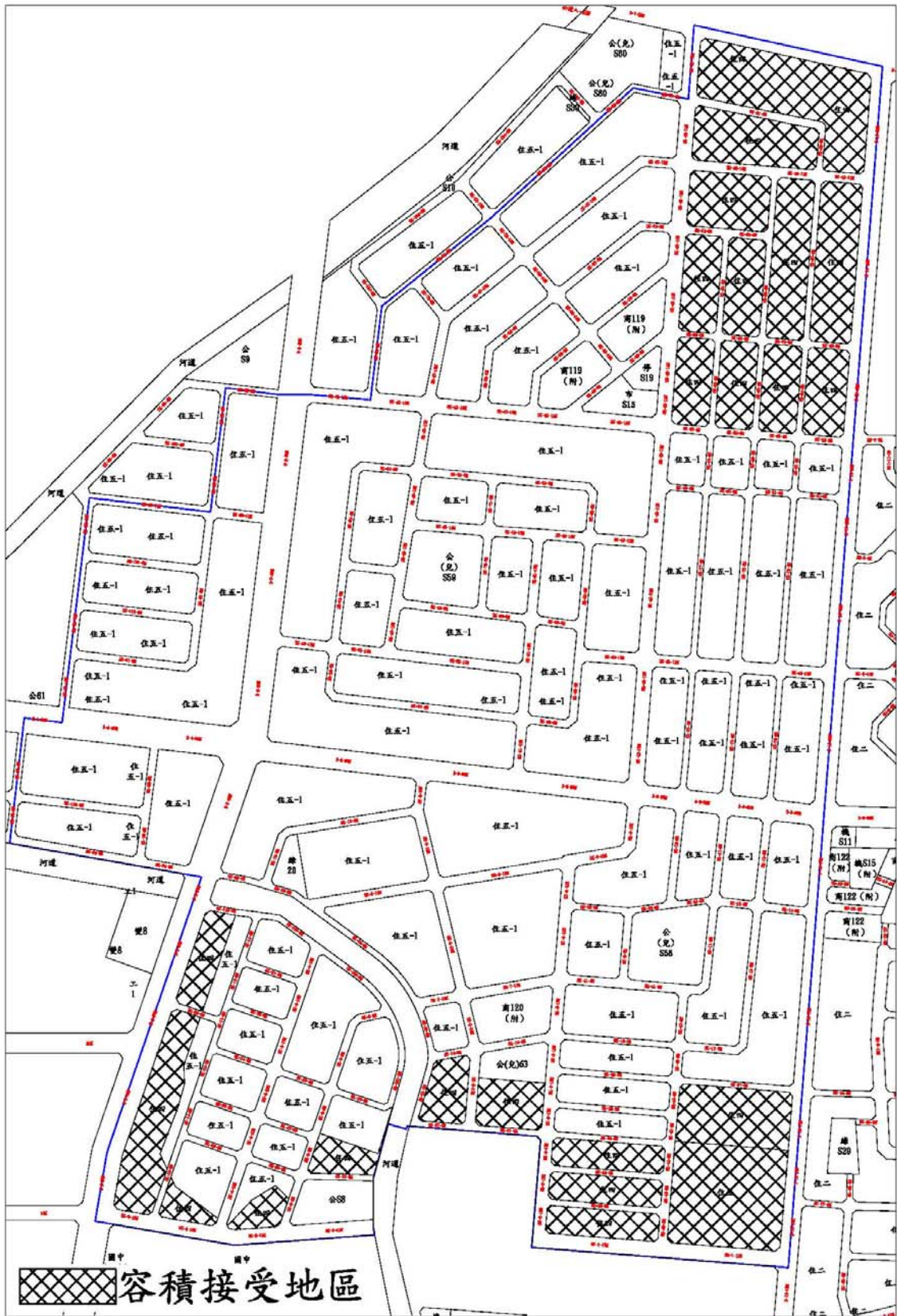
第十四條 本計畫區容積移轉規定如下：

- 一、「水交社眷村文化園區」：容積接受基地如圖六-9
- 二、「灣 地區（原農漁區變更為住宅區）」：容積接受基地包括商業區及面臨 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 3000m² 以上者（如圖六-10）。
- 三、「安平新市區解除市地重劃開發方式之地區」：容積移轉規定如圖六-11，其中「住四」容積率上限不得超過 200%；「住三」容積率上限不得超過 180%
- 四、上述以外之地區：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。

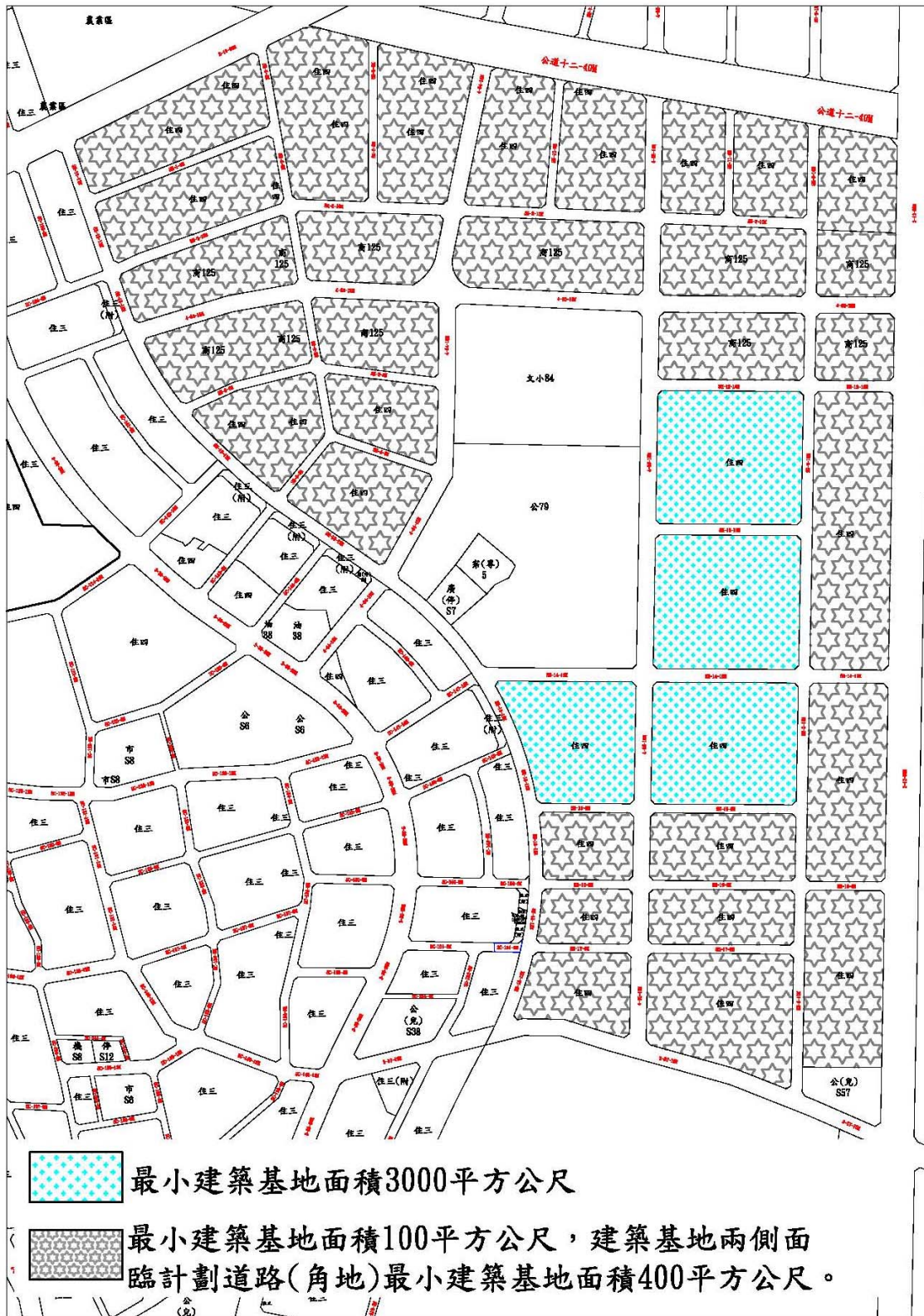
第十五條 最小建築基地規定如下：

- 一、「商 8」商業區：開發建築基地面積不得小於 1,000 m²，若基地因所在街廓土地部分已開發完成，導致 餘面積不 1,000 m²，經台南市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。
- 二、「灣 地區（原農漁區變更為住宅區）」：各街廓最小建築基地面積規定如圖六-12，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查通過者不在此限。
- 三、「水交社眷村文化園區」：各街廓最小建築基地面積規定如圖六-17，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查通過者不在此限。

第十六條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫「都市設計規範」規定辦理（詳都市設計審議規範）。



圖六-11 安平新市區解除市地重劃開發方式之地區容積接受地區示意圖



圖六-12 灣 地區 (原農漁區變更為住宅區) 最小建築基地規定示意圖

柒、新訂定之計畫內容

安南區都市計畫農業區及保護區範圍無現行細部計畫案，而「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」（審定中）尚未發布實施，爰先訂定安南區之都市計畫農業區、保護區土地使用管制要點：

一、訂定安南區都市計畫農業區、保護區土地使用管制要點

第一條 農業區及保護區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則（都市計畫法臺南市施行細則發布實施前，依都市計畫法臺灣省施行細則）規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。