公共設施用地類別		面積(公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註
			徵收	市地重劃	區段徵收	公地撥用	無償捐贈	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計				
		0.54				✓								編列預算	財源優先作為徵收經費
	公二	3.11	✓					37,320	1,555	3,732	42,607				
	公(兒)一	0.26	✓					3,120	130	312	3,562				
	公(兒)二	0.19	✓					2,280	95	228	2,603				
	公(兒)四	0.30	✓					3,600	150	360	4,110				
	公(兒)五	0.30	✓					3,600	150	360	4,110				
	公(兒)六	0.25	✓					3,000	125	300	3,425				
	公(兒)七	0.23	✓					2,760	115	276	3,151				
	公(兒)八	0.36	✓					4,320	180	432	4,932				
	公(兒)九	0.24	✓					2,880	120	288	3,288				
	綠地	3.62	✓					34,440	1,435	3,444	39,319				
	體育場	0.04					✓	--	20	48	68				
市場用地	市一	0.12	✓					1,440	60	144	1,644				
	市四	0.12	✓					1,440	60	144	1,644				
停車場用地	停一	0.05				✓		--	25	685	710				私有土地僅21㎡
	停二	0.32				✓		--	180	432	1,092				
		0.04	✓					480							
	停三	0.11	✓					1,320	55	132	1,507				
	廣(停)三	0.10	✓					1,200	50	120	1,370				
	廣(停)四	0.40	✓					4,800	200	480	5,480				
	廣(停)五	0.10	✓					1,200	50	120	1,370				
廣場		0.39				✓		--	195	468	663				為鄉有地
人行廣場		0.35	✓					4,200	175	420	4,795				
溝渠		0.99	✓					11,880	--	--	11,880				依現況劃設
道路		5.93	✓					71,160	2,975	7,140	81,275				
		0.02					✓	--							

第九節　土地使用分區管制計畫

為合理規範土地使用性質與強度，維護公共設施服務水準與都市景觀，提昇生活環境品質，特訂定土地使用分區管制要點如后：

一、本要點依都市計畫法第廿二條及同法臺灣省施行細則第卅五條規定訂定之。

二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。

三、商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。

四、工業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。

五、宗教專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。

六、電信專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。不適用都市計畫法臺灣省施行細則第三十條之一第一項第五款規定。

七、加油站專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

八、醫療專用區相關規定如下：

(一)醫療專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之四百。

(二)建築物牆面線至少自㈡號計畫道路境界線退縮二十公尺建築。

(三)基地內應規劃前後(南北)相通至少八公尺之通路，以便嗣後車輛或能由前面進入，後面出去，避免對㈡號計畫道路之交通造成衝擊。

(四)停車位數量、位置，應妥為設置避免停放㈡號計畫道路。

(五)污水及廢棄物應妥為處理避免污染附近環境。

(六)本專用區內應設置之停車位數，應依建築技術規則所核算之停車位數再加一．五倍，上述停車數得以機械停車方式為之，且應全部作公共停車使用。

(七)西側境界線形成尖角部分應儘量避免配置建築物並予以綠化。

九、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

十、學校用地建蔽率不得大於百分之五十，國中(小)容積率不得大於百分之一百五十，高中容積率不得大於百分之二百。

十一、市場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

十二、體育場用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百五十。

十三、郵政用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

十四、獎勵規定

(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。

(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，經交通主管機關核准者。

十五、建築退縮規定

(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備　　註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	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二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由臺南縣都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施用地	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。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備　　註
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。	

十六、停車空間留設標準

(一)實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。但基地情形特殊經提報臺南縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下每增一五〇平方公尺	增設一部

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

十七、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辦法」規定作多目標使用。

十八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

第十節　附帶條件規定

為符合「社會成本內部化」之公平、正義原則，本次通盤檢討變更案件之相關附帶條件規定，詳述如下(圖4-3)：

一、附帶條件一(簡稱[附一])

土地所有權人應就農業區變更為乙種工業區面積之百分之35，按本次通盤檢討案公告發布實施後當期土地公告現值加百分之40，以自願捐獻代金方式，於申請建造執照前折算繳納予地方政府。

二、附帶條件二(簡稱[附二])

配設之0.04公頃體育場用地，應由土地所有權人無償捐贈地方政府，並應於本次通盤檢討案公告發布實施日起兩年內完成捐贈，否則下次辦理通盤檢討時應就其全部範圍恢復為原使用(體育場用地)。

三、附帶條件三(簡稱[附三])

原供進出通行及內部通行使用之通路應維持原功能並繼續供原使用，但得計入法定空地。

四、附帶條件四(簡稱[附四])

南移後之8公尺計畫道路應由土地所有權人無償捐贈地方政府。

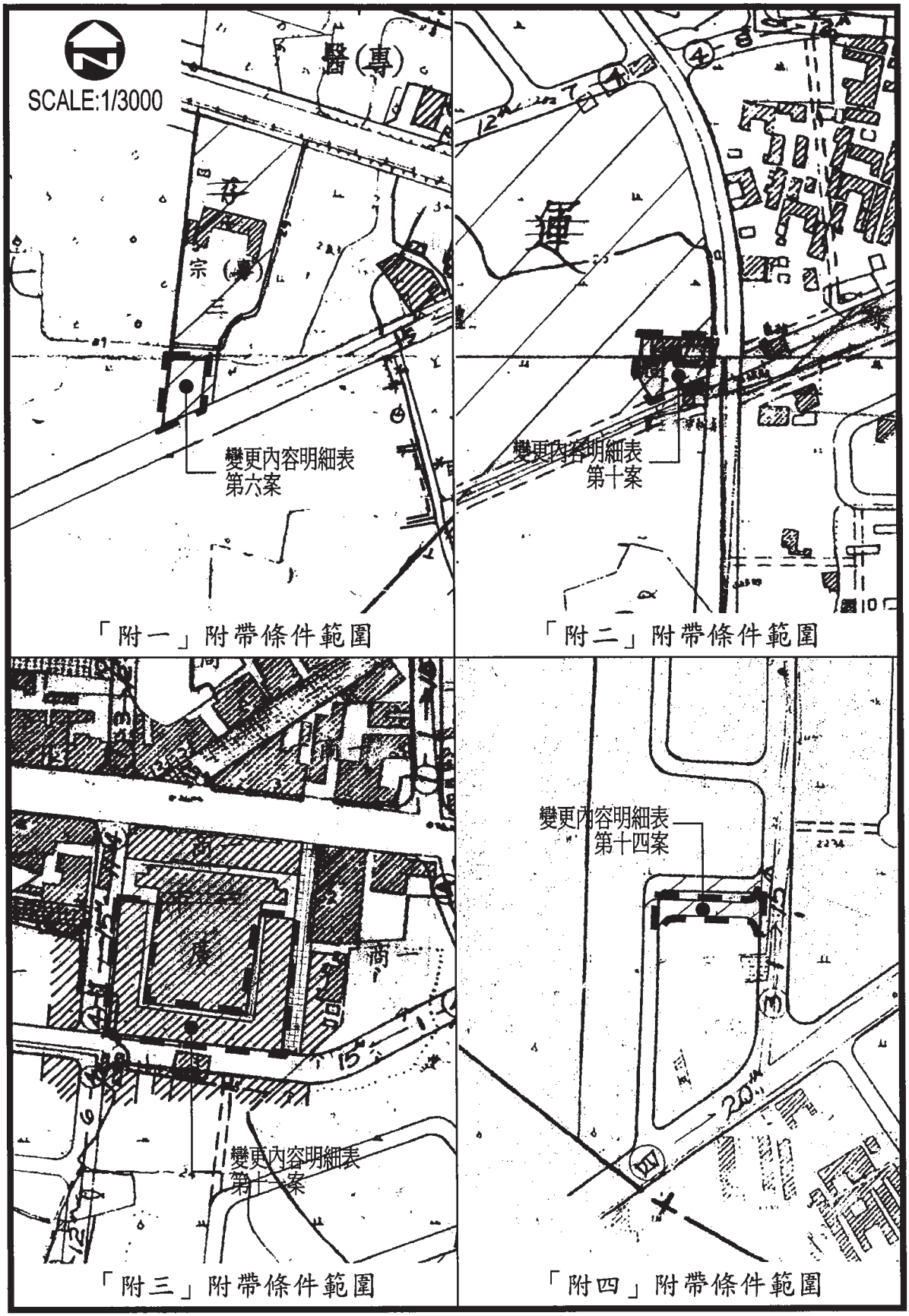

圖4-3　附帶條件範圍示意圖