

三、土地使用分區管制計畫

為合理規範土地利用強度，維護都市景觀及生活環境品質，特訂定土地使用分區管制要點如后，惟計畫區內經另行擬定細部計畫並訂定土地使用分區管制要點據以執行者，仍應依細部計畫之相關規定辦理：

(一)本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。

(二)住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。

(三)商業區以供商業使用為限，建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%。

(四)工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。

(五)文教區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

(六)宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。

(七)加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。

(八)電信專用區

1. 得供作「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1第1項第1款至第5款等使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

2. 應自道路境界線至少退縮5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3公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

3. 停車空間留設標準，依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。

(九)市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

(十)學校(文(中)、文(小))用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。

(十一)機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

(十二)醫院用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

(十三)

1. 建築基地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281條規定辦理。

2. 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30%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。

(十四)建築退縮規定

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，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 商業區	自道路境界線至少退縮5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。
工業區	自道路境界線至少退縮5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2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	自道路境界線至少退縮5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3公尺。	

前款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。

2. 依本要點規定退縮建築，得免設置騎樓。

(十五)停車空間留設標準

於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1,000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其停車空間留設標準如下表。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
1-250平方公尺	設置一部
251-400平方公尺	設置二部
401-550平方公尺	設置三部
以下類推	

前款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。

(十六)本計畫區內之公有建築物須經「臺南縣都市設計委員會」審查通過後始得核發建造執照或變更建造執照。

(十七)建築基地內法定空地應留設二分之一以上面積種植花草樹木。

(十八)本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。