

變更新市都市計畫〈第二次通盤檢討〉土地使用分區

管制要點

- 一、本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇，如建蔽率未大於百分之五〇時，則容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三〇〇。
- 四、乙種工業區、零星工業區建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、旅館區建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 六、行政區建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、倉庫區建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 八、加油站專用區建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 九、電信事業專用區建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇。
- 十、機關用地建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 十一、國中、國小學校用地建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 十二、零售市場用地建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性之設施，訂定左列獎勵措施：
建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地面積但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

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。

十四、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。

十五、建築線退縮規定

〈一〉於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	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，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，得由縣府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五公尺，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「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發佈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，其退縮建築應依下列規定辦理：

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「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。

十六、停車空間劃設標準

〈一〉於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強度使用之整體開發地區，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台南縣都市設計審議委員會審議同意者，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
以下類推	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發佈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、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十八、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。