

伍、土地使用分區管制計畫

為促進本都市計畫區之整體健全發展，維護公共設施用地之基本服務水準，以提昇生活環境品質，確保都市土地資源合理利用，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二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 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一百八十；如建蔽率未大於百分之五十時，則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。
- 四、工業區、零星工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 五、倉庫區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 六、加油站用地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。
- 七、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。
- 八、國中、國小學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。
- 九、零售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、屠宰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一百八十。

十一、為鼓勵基地之整體會併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一) 建築基地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獎勵辦法」規定辦理。

(二) 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。

十二、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。

十三、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：

十四、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。

十五、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十六、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。