

陸、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、及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、住宅區之建築物及土地使用應依下列規定：

(一)住宅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。

(二)二港仔遷村之住宅區劃設為第一種住宅區，其規定如下：

1 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。

2 將來申請建築時，應自道路境界線退縮建築，其退縮指定牆面線部分如圖示，退縮部分列入法定空地。

3 每一居住單位基地面寬不得小於五公尺。

4 本基地內之建築物或公共設施均應由台南縣都市設計審議委員會或小組審查通過後始得發照建築。

三、商業區之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、工業區之建築物及土地使用應依下列規定：

(一)特種工業區、甲種工業區及乙種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。

(二)特種工業區面臨省道台十九線部分，需留設十五公尺寬隔離綠帶，其餘周圍應留設十公尺寬之隔離綠帶。

五、倉儲區之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。

六、寺廟用地之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。

七、私立高職(天仁工商)之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

八、機關用地之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。

九、國中、國小用地之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，高中用地之建蔽率不得

大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

十、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。

十一、批發市場用地之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。

十二、加油站專用區之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。

十三、農會專用區之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、停車場用地作立體使用時，其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之四百。

十五、凡建築基地符合下列規定者，得依規定增加興建樓地板面積：

(一)有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。

(三)凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台南縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

十六、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	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。
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三公尺。			
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。

十七、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
超過五五〇平方公尺，每增加一五〇平方公尺，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「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。

(三)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

十八、本計畫區內公共設施用地，准依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定作多目標使用。

十九、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。

二十、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。