

十、土地使用分區管制計畫

計畫區之土地使用分區管制要點如下：

- (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)住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，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三三〇。
- (四)工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- (五)旅館區之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。
- (六)宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用。其建蔽率、容積率管制如下：
 - 1.宗(專)一之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。
 - 2.宗(專)二之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。
- (七)運輸中心之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- (八)文教區之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。
- (九)加油站專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」加油站用地多目標使用項目及准許條件。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。
- (十)天然儲氣槽等設施專用區係供石油氣儲存及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- (十一)液化天然氣專用區係供液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- (十二)機關用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- (十三)車站用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。

(十四)學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國中、小用地之容積率不得大於百分之一五〇、高中(職)用地之容積率不得大於百分之二〇〇。

(十五)零售市場用地之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。

(十六)社教用地係供興建文化中心使用，其建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之二五〇。

(十七)公用事業用地之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。

(十八)變電所用地之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。

(十九)建築線退縮規定

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」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2.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「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	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、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」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	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。

(二十)本計畫區內位於下列地區(範圍詳圖十)之建築基地須經「台南縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。

1. 物流及轉運服務專用區。
2. 市鎮中心區整體開發區。
3. 配合砲校遷建整體開發區。
4. 大橋區段徵收整體開發區。

(二十一)停車空間劃設標準依「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」辦理。

(二十二)本計畫區內土地使用分區之綠覆面積不得低於法定空地面積百分之五〇；公共設施用地部份，除廣場及廣場兼停車場用地之綠覆面積，不得低於計畫面積百分之三〇外，其餘項目不得低於法定空地面積百分之五〇。

(二十三)計畫區內新闢二十公尺以上計畫道路應設置中央分隔島，道路二側並應植栽綠化。

(二十四)本要點未規定事項，適用其他法令規定。