

第八節 土地使用分區管制計畫

本次檢討土地使用分區管制計畫仍維持原計畫。土地使用分區管制係規定土地及建築物使用的種類及強度，使其不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適，目的在於促進都市土地作合理之利用，誘導都市有秩序之發展；因此，土地使用管制為實施都市計畫達到計畫目標之重要工具。為有效控制土地使用強度，確保公共設施服務水準，創造優美都市景觀，維護良好生活環境，特訂定土地使用分區管制要點如下：

一、本要點依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六十，容積率不得大於百分之二〇〇。

三、(一)有關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鼓勵辦法」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公尺以上者，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。

四、為增進土地資源利用，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」者得作多目標使用。

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。

六、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地，其退縮建築應依左表規定辦理。

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，且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮。
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三公呎建築。	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，得由本縣都市設計委員會審議決定。

七、停車空間劃設標準：「建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二五〇平方公尺，則超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。」

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。

第九節 事業及財務計畫

原文教區變更為住宅區部分之細部計畫，係由地主無償提供三〇%公共設施用地方式辦理，開發主體為台南縣政府，開闢經費來源為台南縣政府逐年編列預算開闢，本次檢討後本計畫區內之公共設施用地改由市地重劃方式取得，開發主體變更為台南縣政府或市地重劃會，經費來源變更為台南縣政府編列或市地重劃會自籌。

表十 事業及財務計畫表。