## 柒、土地使用分區管制要點及都市設計準則

為促使計畫區範圍內之土地作合理及有效之利用，以塑造優質之產業發展環境，特制定本要點。

### 一、土地使用分區管制要點

(一)本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺南市施行細則第十二條規定訂定之。

(二)本要點未規定事項，依其他法令之規定辦理。

(三)本計畫區各土地使用分區之建蔽率、容積率及容許使用項目，應符合下表規定：

| 土地使用分區類別 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 容許使用項目 |
|---|---|---|---|
| 住宅區 | 50 | 200 | 依都市計畫法臺南市施行細則第 14 條規定辦理，且不得依同細則第 15 條規定申設大型商場及飲食店。 |
| 商業區 | 60 | 240 | 依都市計畫法臺南市施行細則第 16 條規定辦理。 |

(四)本計畫指定基地退縮建築之規定如下：

1. 退縮建築範圍應留設供公眾使用，並與週邊景觀整合設計。

| 基地類型 | 退縮建築規定 | 備註 |
|---|---|---|
| 住宅區<br>商業區 | 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 | 1. 退縮部分不得設置圍牆，並應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。<br>2. 退縮建築範圍綠覆面積不得小於 25%。 |
| 公共設施用地 | 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 | 1. 退縮部分不得設置圍牆。<br>2. 臨計畫道路境界線側留設淨寬 1.5 公尺以上喬木及複層植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之無遮簷人行步道。<br>3. 退縮建築範圍綠覆面積不得小於 50%。 |

2. 依上表指定退縮建築範圍得計入法定空地面積。

3. 退縮建築範圍之無遮簷人行步道應考量周邊街廓活動之延續、人行及自行車道系統、與開放空間系統之完整銜接。

4. 指定留設之退縮建築範圍應與相鄰道路之人行道併同設計，並應與相鄰基地