

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年12月22日

發文字號：府都規字第1121654284A號

附件：計畫圖（比例尺三千分之一）及計畫書各1份。



主旨：「變更仁德都市計畫（部分轉運及旅遊服務專用區（附）為社會福利設施用地）（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」自112年12月25日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：

一、都市計畫法第21條及第28條。

二、內政部112年12月11日內授國營字第1120832774號函。

公告事項：

一、公告時間：自民國112年12月25日零時起生效。

二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市仁德區公所公告欄。

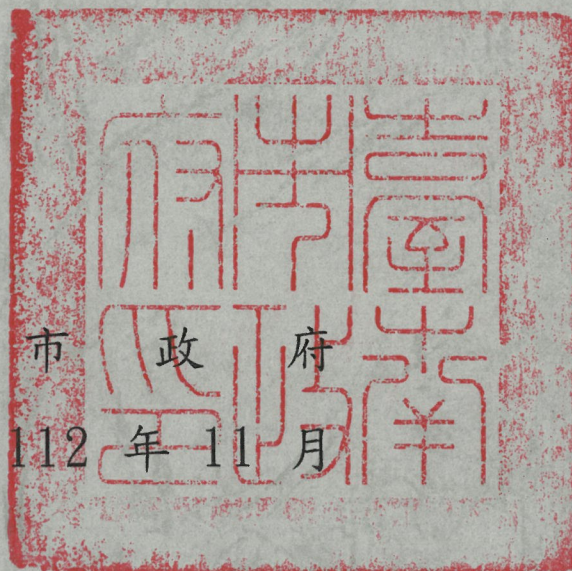
三、公告圖說：比例尺三千分之一計畫圖及計畫書各1份。

市長黃偉哲

變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)
(配合內政部社會住宅興辦計畫)書

發布實施

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 112 年 11 月



變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)
(配合內政部社會住宅興辦計畫)書

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 112 年 11 月

臺南市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺南市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	內政部	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽	自民國 112 年 4 月 12 日起 30 天，並刊登於 112 年 4 月 9、10、11 日聯合報。
	公 開 展 覽 說 明 會	民國 112 年 4 月 27 日上午 10 時整，假仁德區公所 3 樓禮堂舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	民國 112 年 5 月 29 日臺南市都市計畫委員會第 122 次大會審議通過
	部 級	民國 112 年 9 月 26 日內政部都市計畫委員會第 1042 次會審議通過

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更位置及範圍.....	2
肆、土地權屬.....	3
伍、現行都市計畫概要.....	5
陸、社會住宅推動政策、用地需求及選址分析.....	11
柒、發展現況分析.....	14
捌、社會住宅規劃構想.....	17
玖、變更理由與內容.....	20
拾、實施進度及經費.....	26
拾壹、其他事項.....	27
附件一 臺南市政府交通局 110 年 11 月 18 日南市交捷工字第 1101408868 號函.....	28
附件二 內政部 111 年 5 月 27 日內授營宅字第 1110810010 號函.....	30
附件三 臺南市都市計畫委員會第 122 次大會會議紀錄(第一案).....	32
附件四 內政部都市計畫委員會第 1042 次會會議紀錄(第 4 案).....	36

表 目 錄

表一	變更範圍土地權屬資料表.....	3
表二	仁德都市計畫辦理歷程綜整表.....	5
表三	現行仁德都市計畫土地使用面積分配表.....	8
表四	各直轄市、縣(市)政府社會住宅興辦目標彙整表.....	12
表五	變更內容明細表.....	21
表六	變更前後土地使用計畫面積對照表.....	22
表七	實施進度及經費表.....	26

圖 目 錄

圖一	變更位置示意圖.....	2
圖二	變更範圍地籍示意圖.....	4
圖三	現行仁德都市計畫示意圖.....	10
圖四	基地使用現況照片圖.....	15
圖五	基地周邊公共設施示意圖.....	15
圖六	基地周邊道路系統示意圖.....	16
圖七	臺南捷運第1期藍線路線及場站示意圖.....	16
圖八	基地配置構想示意圖.....	19
圖九	基地消防救災動線構想示意圖.....	19
圖十	變更內容示意圖.....	24
圖十一	變更後內容示意圖.....	25

壹、計畫緣起

為照顧青年及弱勢族群居住需求，中央與地方各直轄市、縣（市）政府刻正依行政院 106 年 3 月核定「社會住宅興辦計畫」興辦社會住宅，計畫目標於 113 年累計達成 20 萬戶社會住宅供給量。另按住宅法第 3 條立法說明及促進民間參與公共建設法施行細則第 9 條第 2 款規定，社會住宅屬社會福利設施之一，亦為社會福利政策重要之一環，臺南市政府為因應邁入高齡少子化都市發展結構，透過社會福利政策提供就業就學青年、經濟社會弱勢能租賃舒適合宜之居住空間，落實居住權利的保障。

為積極推動國家住宅政策，內政部國土管理署(前營建署)全面盤點國內土地資源，初步篩選社會住宅土地適宜性後，陸續邀集各直轄市、縣（市）政府及土地管理機關逐一檢視其興辦可行性。配合臺南市多元社會住宅政策，利用閒置及區位良好之公有地興建示範性社會住宅，歷經多次會議研商後，評估選定仁德都市計畫區未開闢之「轉運及旅遊服務專用區（附）」，並徵得臺南市政府交通局同意釋出其北側部分市有土地，作為社會住宅興辦地點（詳附件一）。未來因應捷運先進運輸系統第一期藍線及延伸線規劃，結合周邊仁德機廠及綜合轉運站等大眾運輸導入，本案社會住宅將保留一定空間供社會福利、商業服務等使用，以增進所在地區之公共服務品質。

本案係因應臺南市社會住宅用地需求，為強化照顧青年及弱勢族群居住需要，興辦社會住宅為中央與地方政府住宅政策重點工作項目，政策執行具有急迫性，惟土地使用分區為「轉運及旅遊服務專用區（附）」，不符合設置社會住宅需求，經內政部 111 年 5 月 27 日內授營宅字第 1110810010 號函示依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本次都市計畫迅行變更（詳附件二），以符實際需求。

貳、法令依據

本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，為配合中央興建之重大設施，辦理都市計畫迅行變更作業。

參、變更位置及範圍

本案位於仁德都市計畫西北側，東至裕忠路、南接仁德轉運站預定地、西鄰長億透天社區及淨修禪院，北與仁德捷運機廠預定地接壤，土地使用分區為部分「轉運及旅遊服務專用區（附）」，變更計畫面積為1.02公頃，詳圖一。



圖一 變更位置示意圖

肆、土地權屬

本次變更提供作為社會住宅興辦基地範圍位於「轉運及旅遊服務專用區(附)」北側，包括崧腳北段1261-2、1267、1267-1(部分)、1268、1269、1269-1、1375(部分)、1375-1地號等8筆土地，地籍面積約為10,191.66平方公尺，土地權屬均為臺南市有，其中崧腳北段1268地號為臺南市政府交通局管有，其餘則為臺南市公共運輸處管有，詳表一及圖二。

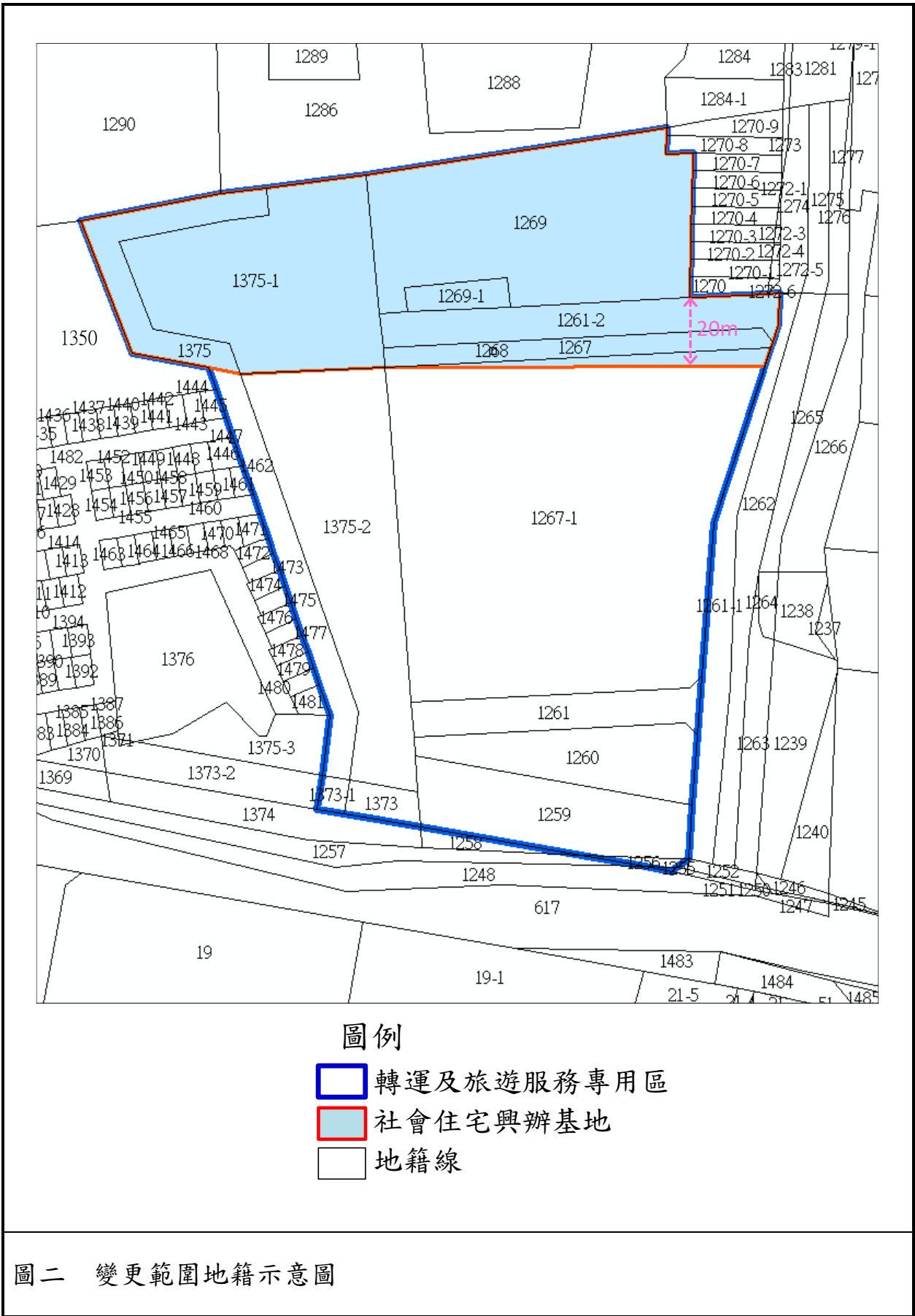
表一 變更範圍土地權屬資料表

地段	地號	地籍面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	管理者
仁德區 崧腳北段	1261-2	1,163.42	1,163.42	臺南市	臺南市公共運輸處
	1267	622.08	622.08		
	1267-1	9,261.48	305.69		
	1268	3.16	3.16		臺南市政府交通局
	1269	3,929.92	3,929.92		臺南市公共運輸處
	1269-1	232.79	232.79		
	1375	1,881.35	889.56		
	1375-1	3,045.04	3,045.04		
合計	20,139.24	10,191.66	-	-	

註：崧腳北段1267-1、1375地號部分土地作為興辦社會住宅基地之使用面積僅供參考，

實際仍應依據都市計畫發布內容實地分割測量面積為準。

資料來源：本案製作。



伍、現行都市計畫概要

一、仁德都市計畫實施經過

仁德都市計畫於 64 年 11 月 20 日擬定發布實施後，迄今共辦理三次定期通盤檢討，其中辦理第二次通盤檢討時，將原屬「高速公路永康交流道附近特定區計畫」仁德鄉轄區部分併入計畫範圍；另第三次通盤檢討於 110 年及 111 年間分二階段發布實施後，為處理原仁德鍾厝林仔自辦市地重劃區問題，辦理一次個案變更並於 110 年 3 月 5 日發布實施。有關仁德都市計畫歷次通盤檢討及個案變更之辦理情形，詳表二。

另本案所在之「轉運及旅遊服務專用區（附）」，於 64 年 11 月擬定仁德都市計畫時劃設為農業區，後於 91 年 7 月辦理個案變更將農業區變更為宗教專用區、社會福利事業專用區、停車場用地、道路用地及綠地，復於 105 年 2 月辦理第二次通盤檢討（逕向內政部陳情編號第 1 案）時變更為轉運及旅遊服務專用區（附），規劃作為未來臺南市國道客運、幹支線公車、市區公車轉乘接駁使用，並充實地方旅遊服務功能。

表二 仁德都市計畫辦理歷程綜整表

編號	實施案名	實施日期
1	仁德鄉仁德地區都市計畫核定案	64 年 11 月 20 日
2	變更仁德都市計畫（部分農業區及工業區為行水區）案	73 年 07 月 19 日
3	變更仁德都市計畫（第一次通盤檢討）案	81 年 05 月 07 日
4	變更仁德都市計畫（部分農業區、綠地為電路鐵塔用地）案	81 年 05 月 26 日
5	變更仁德都市計畫（部份農業區為道路用地）案	84 年 11 月 06 日
6	變更仁德都市計畫（土地使用管制要點通盤檢討）案	84 年 11 月 23 日
7	擬定仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫並配合主要計畫案	86 年 01 月 23 日
8	變更仁德都市計畫（部分體育場為機關用地）案	86 年 06 月 03 日
9	擬定仁德都市計畫（一號道路北側高速公路西側原農業區變更為住宅區細部計畫配合變更主要計畫）案	87 年 07 月 20 日
10	變更仁德都市計畫（計畫區西側商業區計畫範圍書圖不符更正）案	87 年 11 月 09 日
11	變更仁德都市計畫（部分農業區、住宅區、工業區、綠地為高速公路用地，部分道路用地為高速公路用地兼供道路使用，部分行水區為高速公路用地兼供河川使用，	89 年 11 月 07 日

表二 仁德都市計畫辦理歷程綜整表

編號	實施案名	實施日期
	部分住宅區為高速公路用地兼供公兒使用，部分住宅區為高速公路用地兼供道路使用) 案	
12	變更仁德都市計畫(部分農業區為宗教專用區、社會福利事業專用區、停車場用地、道路用地及綠地) 案	91年07月25日
13	變更仁德都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地) 案	92年04月10日
14	變更仁德都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地) 案	94年10月12日
15	變更仁德都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討) 案	99年03月31日
16	變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討) 案(第一階段)	99年07月16日
17	變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討) 案(第二階段) 案	100年06月22日
18	變更仁德都市計畫(中山路兩側部分綠地(帶)為廣場用地) 案	101年12月27日
19	變更仁德都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地) 案	102年05月28日
20	變更仁德都市計畫(部分道路用地為乙種工業區) 案	103年06月06日
21	變更仁德都市計畫(部分甲種工業區為抽水站用地)(配合設置土庫抽水站) 案	104年01月26日
22	變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點) 案	104年06月26日
23	變更仁德都市計畫(保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討) 案	104年09月29日
24	變更仁德都市計畫(第二次通盤檢討)(逕向內政部陳情編號第1案)(轉運及旅遊服務專用區) 案	105年02月03日
25	變更仁德都市計畫(部分公園用地為學校用地) 案	108年06月06日
26	變更仁德都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討) 主要計畫案	109年03月12日
27	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討) 案(第一階段)	110年02月05日
28	變更仁德都市計畫(部分第二種住宅區、「機3」機關用地及道路用地為第二種住宅區(附)、綠地用地(附)、道路用地(附)) 案	110年03月05日
29	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討) 案(第二階段)	111年03月25日

資料來源：本案製作。

二、計畫內容

(一)計畫範圍及面積

本計畫區位於仁德區北側位置，範圍東與土庫溝排水及歸仁區為界，北以仁德區轄地籍線為界，南與仁德排水為界。行政區域包括太子里、土庫里、一甲里、仁德里、仁義里及新田里，計畫面積為 921.99 公頃。

(二)計畫目標年及人口

計畫目標年為民國 115 年，計畫人口為 38,500 人。

(三)土地使用分區計畫

共劃設住宅區（含第一、二、三種住宅區）、商業區（含第一、二-1、二-2 種商業區）、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、文教區、轉運及旅遊服務專用區、宗教專用區、加油站專用區、第一種電信專用區、河川區、河川區（兼供道路使用）、保護區及農業區等土地使用分區，計畫面積約為 753.53 公頃，詳表三。

(四)公共設施用地計畫

共劃設機關用地、學校用地、醫院用地、體育場用地、公園用地、公園用地（兼供兒童遊樂場使用）、兒童遊樂場用地、綠地（帶）用地、滯洪池用地（兼供公園使用）、滯洪池用地（兼供道路使用）、停車場用地、廣場用地（兼供停車場使用）、廣場用地（兼供道路使用）、廣場用地、市場用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、高速公路用地、高速公路用地（兼供道路使用）、高速公路用地（兼供河川使用）、高速公路用地（兼供公(兒)使用）、道路用地、道路用地（兼供河川使用）、人行步道用地等公共設施用地，計畫面積共約 168.46 公頃，詳表三。

(五)交通運輸系統計畫

本計畫區道路系統配合土地使用計畫與毗鄰計畫區道路紋理整體檢討規劃，依道路等級功能，分設主要幹線道路、次要幹線道路、主要鄰里道路、次要鄰里道路、出入道路及人行步道等。

表三 現行仁德都市計畫土地使用面積分配表

項 目			計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例(%)	占總面積 比例(%)
土 地	住 宅 區	住 一	5.39	0.87	0.58
		住 二	10.88	1.76	1.18
		住 三	134.25	21.77	14.56
		小 計	150.52	24.40	16.32
地	商 業 區	商 一	5.56	0.90	0.60
		商 二 - 1	5.24	0.85	0.57
		商 二 - 2	6.36	1.03	0.69
		小 計	17.16	2.78	1.86
使 用 區	甲 種 工 業 區		89.34	14.49	9.69
	乙 種 工 業 區		178.17	28.89	19.32
	零 星 工 業 區		6.78	1.10	0.74
	文 教 區		0.75	0.12	0.08
	轉 運 及 旅 遊 服 務 專 用 區		2.84	0.46	0.31
	宗 教 專 用 區		2.26	0.37	0.25
	加 油 站 專 用 區		0.27	0.04	0.03
	第 一 種 電 信 專 用 區		0.19	0.03	0.02
	河 川 區		15.26	—	1.66
	河 川 區 (兼 供 道 路 使 用)		0.05	—	0.01
	保 護 區		0.12	—	0.01
	農 業 區		289.82	—	31.43
	合 計		753.53	72.68	81.73
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地		1.23	0.20	0.13
	學 校 用 地	文 (小) 用 地	7.24	1.17	0.79
		文 (中) 用 地	3.60	0.58	0.39
		小 計	10.84	1.75	1.18
	醫 院 用 地		5.66	0.92	0.62
	體 育 場 用 地		3.06	0.50	0.33
	公 園 用 地		2.00	0.32	0.22
	公 園 用 地 (兼 供 兒 童 遊 樂 場 使 用)		4.14	0.67	0.45
	兒 童 遊 樂 場 用 地		0.71	0.12	0.08
	綠 地 (帶) 用 地		1.05	0.17	0.12

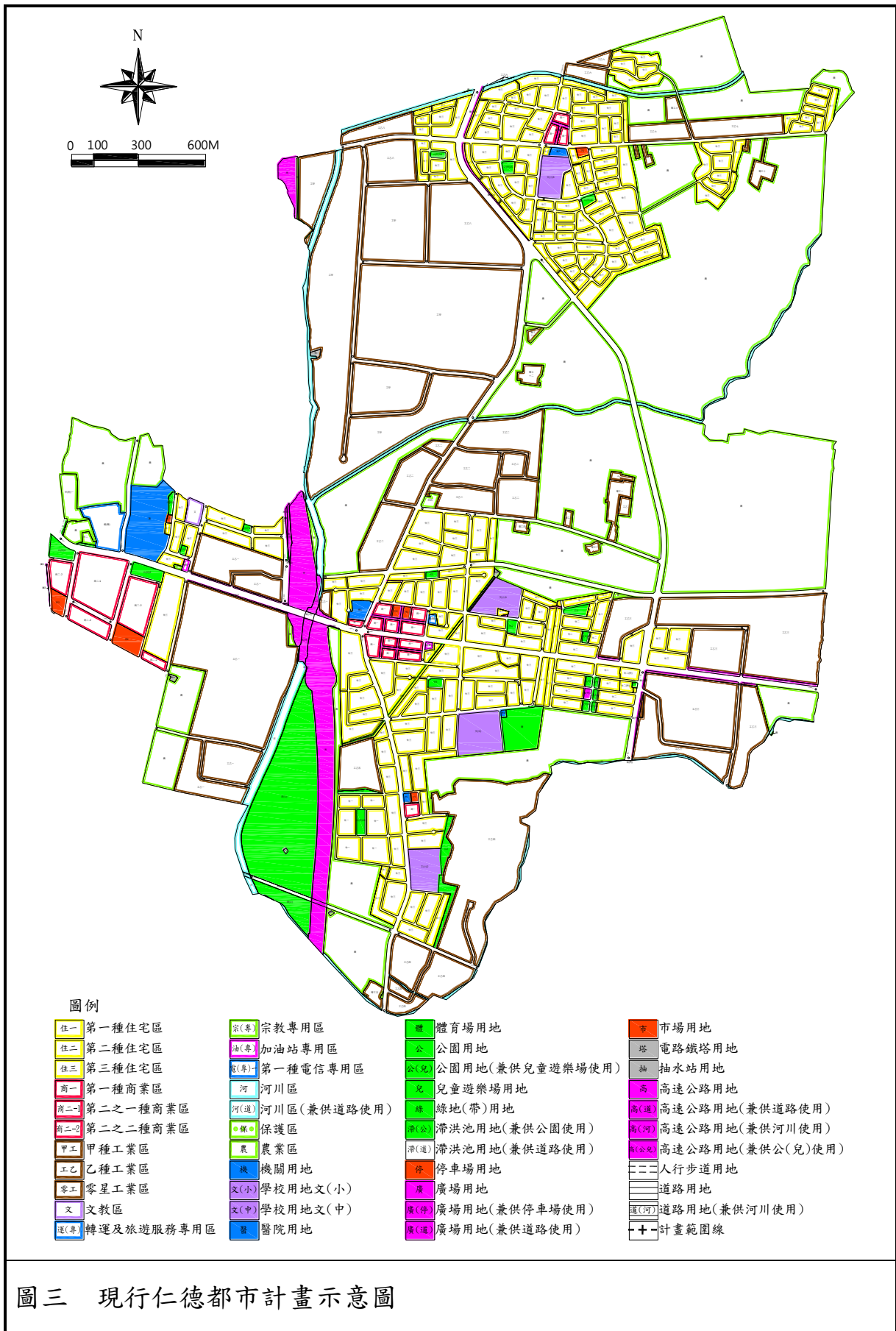
表三 現行仁德都市計畫土地使用面積分配表

項 目		計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例(%)	占總面積 比例(%)
公	滯洪池用地(兼供公園使用)	22.88	3.71	2.48
	滯洪池用地(兼供道路使用)	0.44	0.07	0.05
共	停車場用地	1.85	0.30	0.20
	廣場用地(兼供停車場使用)	0.81	0.13	0.09
	廣場用地(兼供道路使用)	1.33	0.22	0.14
設	廣場用地	1.60	0.26	0.17
	市場用地	0.54	0.09	0.06
	電路鐵塔用地	0.28	0.05	0.03
	抽水站用地	0.12	0.02	0.01
	高速公路用地	18.84	3.05	2.04
	高速公路用地(兼供道路使用)	0.12	0.02	0.01
	高速公路用地(兼供河川使用)	1.11	0.18	0.12
	高速公路用地(兼供公(兒)使用)	0.31	0.05	0.03
	道路用地	87.68	14.22	9.51
	道路用地(兼供河川使用)	0.12	0.02	0.01
施	人行步道用地	1.74	0.28	0.19
	合 計	168.46	27.32	18.27
都市發展用地面積		616.74	100.00	—
計畫總面積		921.99	—	100.00

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區及農業區。

資料來源：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)。



圖三 現行仁德都市計畫示意圖

資料來源：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)。

陸、社會住宅推動政策、用地需求及選址分析

一、社會住宅興辦計畫概述

「社會住宅興辦計畫」由行政院於 106 年 3 月 6 日院臺建字第 1060004796 號函核定，並歷經 110 年 1 月 20 日及 111 年 4 月 7 日二次修正核定，相關計畫內容概述如下：

(一)執行依據

蔡英文總統提出「安心住宅計畫」政見，以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」為原則，將興辦社會住宅作為住宅計畫最核心的工作項目，要求內政部及直轄市、縣（市）政府依據住宅法第 5 條規定，於「法定住宅政策」與「法定住宅計畫」中，明確提出社會住宅興辦計畫與進度。

(二)計畫年期與目標

計畫年期自 106 年至 113 年止，共計 8 年，第一階段目標於 109 年達成政府直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，合計 8 萬戶；第二階段目標於 113 年累計達成政府直接興建 12 萬戶、包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅的供給量，以協助弱勢族群居住，其中臺南市直接興建與包租代管的目標戶數各為 7,000 戶及 6,680 戶，詳表四。

(三)執行策略

主要執行項目包含協助地方政府取得土地、成立社會住宅融資服務平臺、補助地方政府興辦社會住宅土地租金、融資利息及非自償性經費、補助地方政府業務推動費、補助地方政府社會住宅先期規劃費、以都市計畫方式多元取得社會住宅資源、成立專責機構、建立中央與地方政府合作關係、社會住宅行銷宣導、建置社會福利輸送機制、研訂社會住宅興建管理作業參考原則、中央興辦社會住宅、協調公部門、國營事業及公股公司參與興辦、推動包租代管，共計 14 項。

(四)預期效果

協助各地方政府推動社會住宅以落實住宅政策，至計畫目標年累計達成 20 萬戶社會住宅，以臺灣平均每戶居住人口約 3 人計算，約可照顧 60 萬人口；此外，經濟效益部分預計可創造 1 兆 9,626 億元，人力需求約 55 萬 1,160 人。

表四 各直轄市、縣(市)政府社會住宅興辦目標彙整表

縣市別	直接興建社會住宅(戶)	社會住宅包租代管(戶)	總目標值(戶)
臺北市	26,000	11,500	37,500
新北市	33,000	11,300	44,300
桃園市	15,000	9,200	24,200
臺中市	14,000	9,360	23,360
臺南市	7,000	6,680	13,680
高雄市	12,000	6,960	18,960
基隆市	1,000	25,000	38,000
新竹市	2,500		
新竹縣	2,000		
苗栗縣	700		
彰化縣	2,000		
南投縣	600		
雲林縣	600		
嘉義市	500		
嘉義縣	600		
屏東縣	600		
宜蘭縣	700		
花蓮縣	700		
臺東縣	300		
澎湖縣	70		
金門縣	70		
連江縣	60		
總計	120,000	80,000	200,000

資料來源：社會住宅興辦計畫(第二次修正)(核定本)，內政部，民國111年3月(行政院111年4月7日院臺建字第1110169560號函核定)。

- 註：1. 各縣市目標值為內政部預估之期望值，該部將視主管機關(包含各地方政府、各目的事業主管機關)評估之需求總量、區位及興辦戶數，滾動調整各縣市分配數量，免再報請行政院核定。
2. 興建戶數與包租代管戶數得視實際執行情形調整互補，總目標於113年達成20萬戶社會住宅。

二、臺南市整體社會住宅推動政策方向與推動情形

為達成臺南市興辦社會住宅目標，臺南市政府為加速推動只租不售、由政府營運管理的社會住宅，採多元方式如公辦都更回饋、政府興建、獎勵民間興辦等併同辦理，並持續與中央合作、多管道取得社會住宅基地。爰此，本案係由內政部協同市府合作推動興辦社會住宅，以滿足臺南公宅供給戶數，提供臺南市民良好的居住環境，以改善市民住宅需求負擔、保障居住權益。

三、用地需求及選址分析

依據行政院 111 年 4 月 7 日核定「社會住宅興辦計畫(第二次修正)」，預計至民國 113 年達成 20 萬戶社會住宅的供給量，其中臺南市直接興建目標戶數為 7,000 戶。本市社會住宅依據重大建設分布、人口增加率、家戶及經濟社會弱勢分布狀況，分為四大優先設置區位：原臺南市區及其周邊地區(包含永康區、歸仁區、仁德區)、南科周邊(善化區、新市區、新化區、安定區)、佳里區周邊(佳里區、麻豆區及西港區)、原臺南縣府周邊(新營區、柳營區及鹽水區)。其中本案所屬原臺南市及其周邊地區，參酌家戶數、社宅弱勢優先需求戶數及青年人口數進行分配，建議供給戶數為 5,320 戶，惟目前興建中社宅戶數為 2,483 戶，爰本案由內政部協同市府合作推動興辦社會住宅，以滿足臺南公宅供給戶數。

臺南市仁德區鄰接本市東區及南區，現況人口數達 7.7 萬人、戶數達 3 萬戶，且近年人口及戶數皆持續成長中，另周邊有許多大型工業區(如仁德工業區)及大專院校(如中華醫事科技大學、崑山科技大學等)，將吸引許多就業、就學人口，為降低居住負擔與保障居住權益，經中央評估並與市府協商擇定「轉運及旅遊服務專用區(附)」北側市有地，其區位良好且現況尚未使用，將興辦示範性社會住宅，並提供一定空間為社會福利服務、商業服務之用，以使當地就業(學)、年長或弱勢者享有適宜住宅及良好居住環境，具備公益性與合理性。本基地初估可提供仁德區社宅戶數約 670 戶需求(以中、小坪數為主)，占仁德區現有戶數比例約 2.2%。

柒、發展現況分析

一、土地使用現況

「轉運及旅遊服務專用區(附)」係規劃供客運轉運、遊客服務、旅館、農產品及地方特產展售等主要事業使用，惟因時空變遷已無實際需要，而閒置至今，為配合先進運輸系統第一期藍線進度辦理，南側土地未來將併入捷運工程興建，北側土地釋出作為社會住宅興辦基地。有關社會住宅基地之現況為空(草)地使用，東側臨接裕忠路(二-3-20M)已完全開闢，詳圖四。

二、周邊公共設施

本案社會住宅基地周邊 500 公尺內之主要既有公共設施，包括 2 處學校用地(復興國小、復興國中)、5 處公園用地(文忠公園、文心公園、文宏公園、公(兒)17 公園、裕敬公園)、1 處醫院用地(衛生福利部胸腔病院及療養院)等，詳圖五。

三、交通運輸現況

(一)周邊道路系統

本案社會住宅基地以東側之裕忠路(二-3-20M)為主要出入道路，往北可通至東區虎尾寮重劃區、往南則銜接市 182 線中山路(一-1-30M)；經由中山路東行約 900 公尺處可抵國道一號仁德交流道，或繼續東行通往歸仁、關廟等地區，另中山路西行則可至臺南府城市區之東區、中西區，詳圖六。

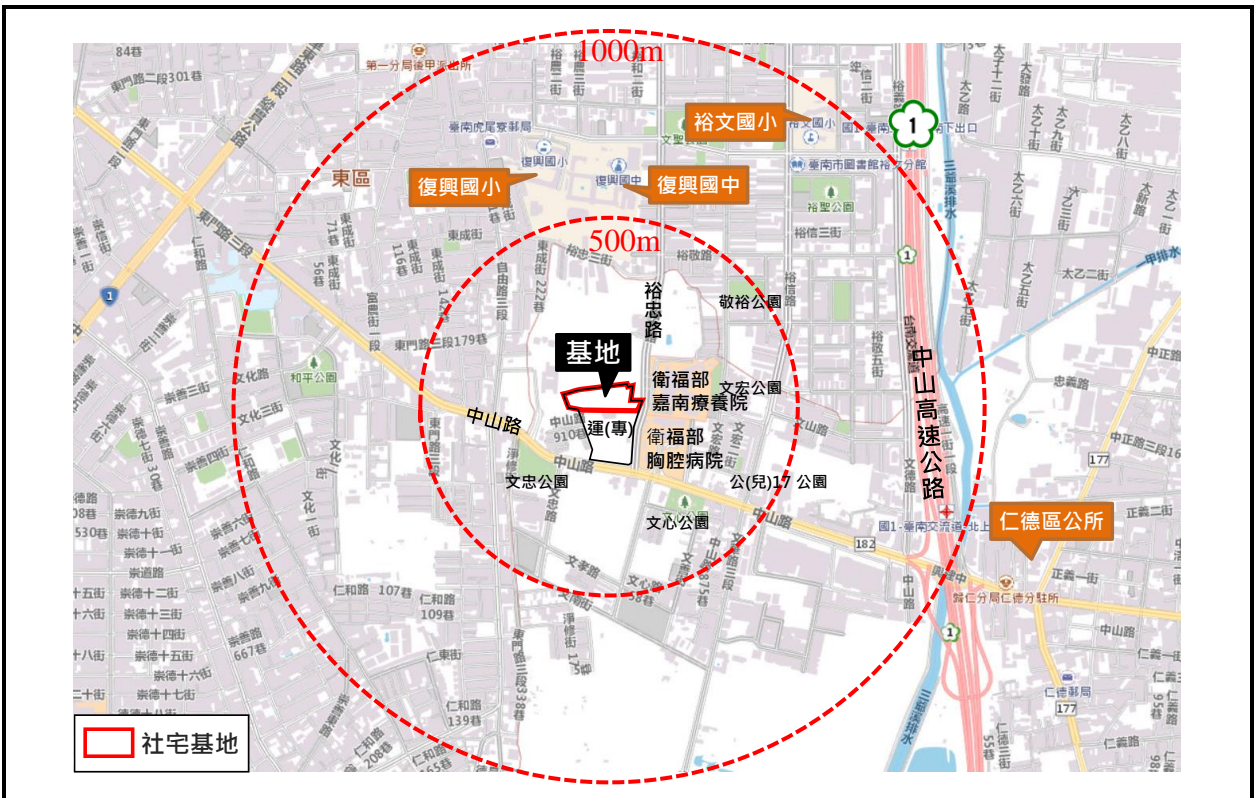
(二)大眾運輸系統

於中山路上近裕忠路口處設有「嘉南療養院」公車停靠站，共有紅幹線、紅 1 及紅 2 等三條公車路線行經，主要提供通往安平工業區、臺南火車站、仁德及關廟地區；另公路客運部分，有高雄客運 8050 班次行經臺南火車站、內門及旗山等地區。

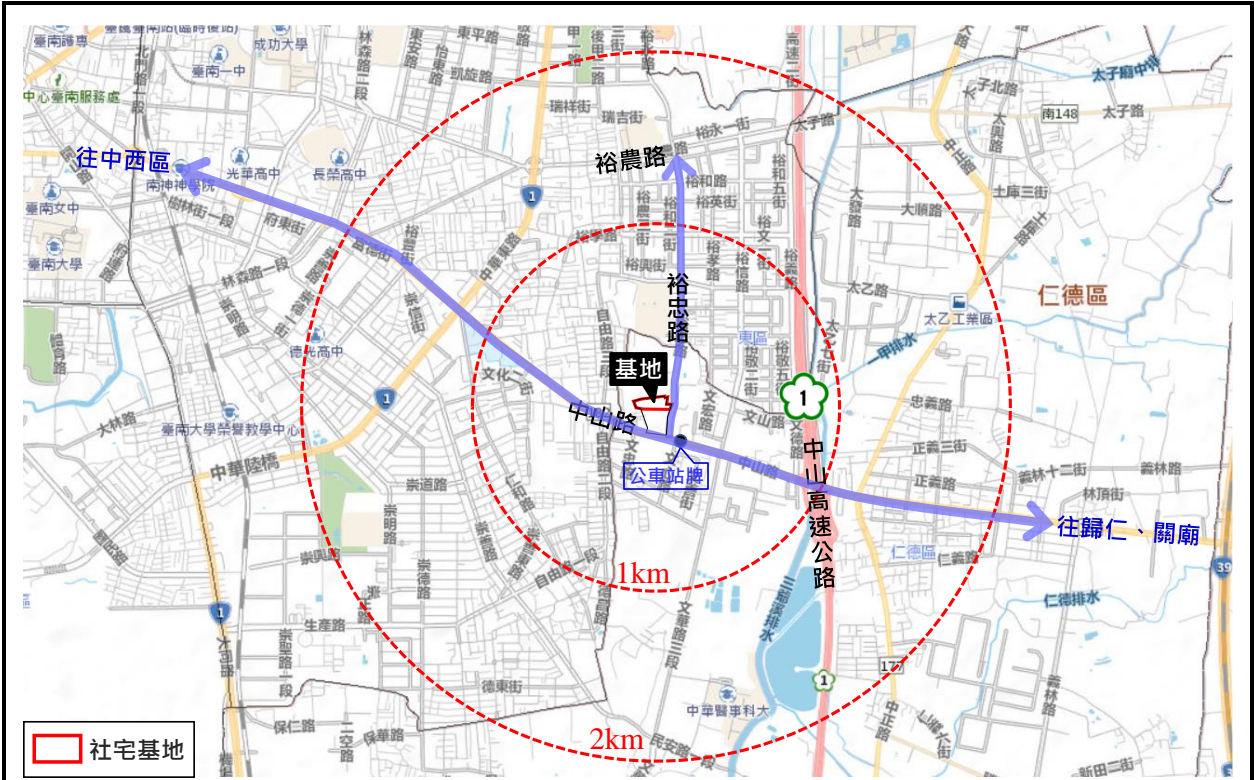
另臺南捷運整體路網規劃報告已獲中央同意核備，其中優先路網第 1 期藍線進度最快，目前共規劃 11 座車站及 1 座機廠，路線北起永康大橋站，南至東區文化中心站，東至仁德區仁德轉運站，路線長約 8.39 公里。本案社會住宅基地緊鄰仁德轉運站及機廠之間，未來捷運通車後，將增進整體交通便利性及可及性，詳圖七。



圖四 基地使用現況照片圖



圖五 基地周邊公共設施示意圖



圖六 基地周邊道路系統示意圖



圖七 臺南捷運第 1 期藍線路線及場站示意圖

捌、社會住宅規劃構想

一、社會住宅規劃原則

(一)開放空間的保障

採無圍牆低建蔽率、退縮建築、地面層留設大量開放空間綠化等設計原則。

(二)社福空間的進駐

配合地區需求導入公眾服務機能，包含托嬰、托幼或托老等社會福利設施，以因應未來高齡少子化之老幼人口照顧需求。

(三)交通配套的規劃

規劃車行動線出入不干擾、收納路邊停車，並留設友善之人行空間、人車不衝突。

(四)建築品質的確保

朝向三大標章以確保建築設計品質，包含綠建築標章（生態、健康、節能、減廢），智慧建築標章（資訊、管理、安全防災），耐震標章（居住安全）等。

二、基地配置構想

本基地初步規劃為地上 14 樓建築，戶數約 670 戶，以中、小坪數為主，相關建築量體與景觀配置詳圖八（僅供參考，實際仍以建照所載內容為主），規劃構想說明如下：

(一)公共設施服務

1. 社宅建築整體規劃以低建蔽率為原則，除社宅門廳外，開放空間亦採無圍牆設計，融入周邊地區景觀。
2. 為增進社會住宅所在地區公共服務品質，預計於低樓層依照住宅法導入附屬社會福利設施，戶外作為民眾之綠美化開放空間。
3. 為落實安心、安全社會住宅，將妥善規劃高齡友善居住空間及無障礙環境。

(二)基地進出動線規劃及環境景觀

本基地主要以東側 20m 之裕忠路作為進出動線；基地將依細部計畫土地使用管制規定予以退縮建築設計，留設之開放空間將進行整體環境景觀規劃，並配置適當植栽綠化、人行設施(Ubike 將配合交通主管建議設置)，營造舒適綠意與人行空間。

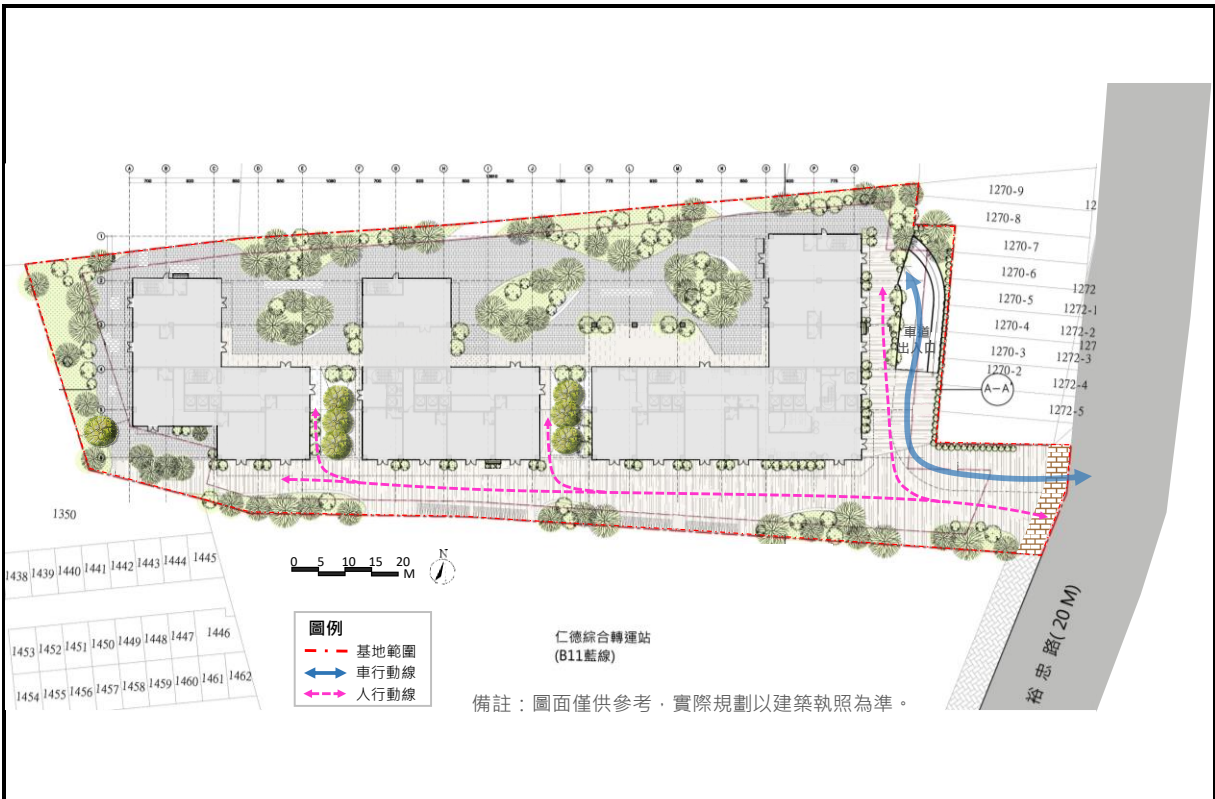
(三)消防救災動線與災害應變措施

1. 消防救災動線

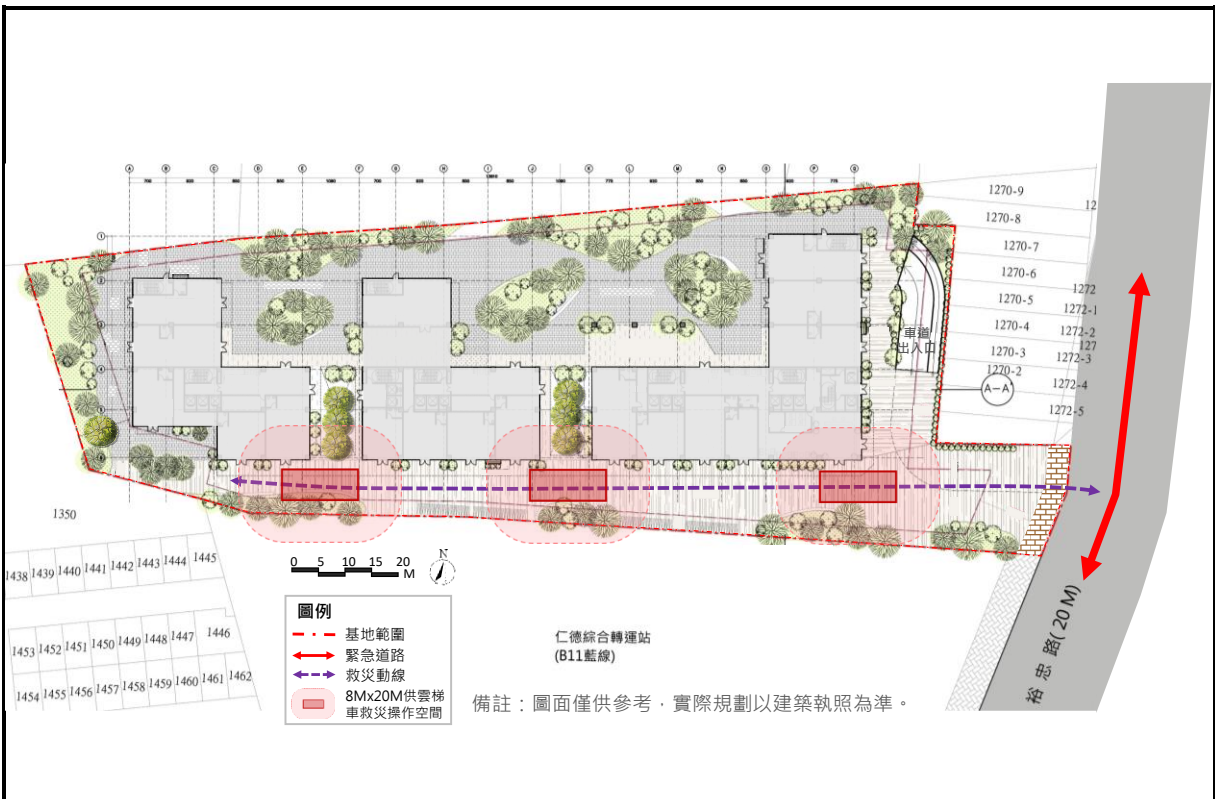
消防救災動線之規劃，應考量在救災時必要之通行寬度及便捷性，以利消防救難人車之通行，爰就本基地形狀及建物配置構想考量下，原則上以基地東側毗鄰 20 公尺寬裕忠路作為緊急道路，除寬度足夠外，且可便捷通達至區外避難場所，並就基地南側開放空間作為救災通路，因鄰近建築物，可作為雲梯車停靠位置、消防救災進出動線等，詳圖九。

2. 災害應變措施

- (1)於高樓層發生地震時，宜就所在樓層尋找庇護所，遠離窗戶、巨大家具等危險墜落物。
- (2)火災所產生大量高溫濃煙沿管道間迅速蔓延擴散，進而導致逃生困難，宜於火勢快速發展前有效率地進行疏散。
- (3)災變發生時，視現場實際狀況，選用雲梯車、安全梯或緊急昇降機等執行救援任務。
- (4)加強高樓救災技能及自身救災安全觀念，辦理高層建築物之搶救演練，期使災害發生時能有效降低傷亡損失。



圖八 基地配置構想示意圖



圖九 基地消防救災動線構想示意圖

玖、變更理由與內容

一、變更理由

(一)為配合重大建設計畫推動之急迫性

「社會住宅興辦計畫」經行政院 106 年 3 月核定後，為照顧青年及弱勢族群居住需求，興辦社會住宅為中央與各地方政府住宅政策重點工作項目，且計畫目標需於 113 年累計達成 20 萬戶社會住宅，其中臺南市直接興建目標戶數為 7,000 戶。本案為興辦示範性社會住宅，經臺南市政府交通局同意釋出部分「轉運及旅遊服務專用區（附）」北側土地，亟需變更為「社會福利設施用地」，爰具有重大建設推動之急迫性、必要性。

(二)為增進多元社會福利功能之公益性

社會住宅屬都市計畫法第 42 條所列社會福利設施，除協助青年及弱勢族群解決居住需求外，並將「社會福利服務」導入社會住宅，保留一定空間可供社會救助機構、社會福利機構、托育機構等使用，以提供當地居民服務，讓青年安心就業，老人及幼兒獲得在地照顧，爰本案變更具備公益性。

(三)為引導大眾運輸導向發展之永續性

配合臺南捷運先進運輸系統第一期藍線與延伸線規劃，運用大眾運輸導向發展理念，以仁德捷運機廠及轉運站周邊土地規劃為原則，選定閒置及區位良好之「轉運及旅遊服務專用區（附）」部分土地作為社會住宅興建基地，以合理引導都市集中且有序發展。

二、變更內容

本案變更部分「轉運及旅遊服務專用區（附）」為「社會福利設施用地」，面積計 1.02 公頃。有關變更內容明細表、變更前後土地使用計畫面積對照表詳表五、表六，變更內容示意圖、變更後內容示意圖詳圖十、圖十一。

表五 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
一	中山路與裕忠路交叉口西北側土地	<p>轉運及旅遊服務專用區(附) (1.02)</p> <p>附帶條件： 將本案辦理之必要性、規劃構想、功能定位、規劃內容及交通影響納入計畫書敘明，並應另行擬定細部計畫，同時應提供至少 40% 以上之公共設施(優先以提供停車場用地為主)。</p>	社會福利設施用地 (1.02)	<p>1. 「社會住宅興辦計畫」經行政院 106 年 3 月核定後，為照顧青年及弱勢族群居住需求，興辦社會住宅為中央與各地方政府住宅政策重點工作項目，且計畫目標需於 113 年累計達成 20 萬戶社會住宅，其中臺南市直接興建目標戶數為 7,000 戶。本案為興辦示範性社會住宅，經臺南市政府交通局同意釋出部分「轉運及旅遊服務專用區(附)」北側土地，亟需變更為「社會福利設施用地」，爰具有重大建設推動之急迫性、必要性。</p> <p>2. 社會住宅屬都市計畫法第 42 條所列社會福利設施，除協助青年及弱勢族群解決居住需求外，並將「社會福利服務」導入社會住宅，保留一定空間可供社會救助機構、社會福利機構、托育機構等使用，以提供當地居民服務，讓青年安心就業，老人及幼兒獲得在地照顧，爰本案變更具備公益性。</p> <p>3. 配合臺南捷運先進運輸系統第一期藍線與延伸線規劃，運用大眾運輸導向發展理念，以仁德捷運機廠及轉運站周邊土地規劃為原則，選定閒置及區位良好之「轉運及旅遊服務專用區(附)」部分土地作為社會住宅興建基地，以合理引導都市集中且有序發展。</p>

註：1. 表內面積應依都市計畫發布內容實地分割測量面積為準。

2. 凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表六 變更前後土地使用計畫面積對照表

項 目			本次變更前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	本 次 變 更 後			
					計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例(%)	占總面積 比例(%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	住 一	5.39		5.39	0.87	0.58	
		住 二	10.88		10.88	1.76	1.18	
		住 三	134.25		134.25	21.77	14.56	
		小 計	150.52		150.52	24.40	16.32	
	商 業 區	商 一	5.56		5.56	0.90	0.60	
		商 二 - 1	5.24		5.24	0.85	0.57	
		商 二 - 2	6.36		6.36	1.03	0.69	
		小 計	17.16		17.16	2.78	1.86	
	甲 種 工 業 區	甲 種 工 業 區		89.34		89.34	14.49	9.69
		乙 種 工 業 區		178.17		178.17	28.89	19.32
		零 星 工 業 區		6.78		6.78	1.10	0.74
		文 教 區		0.75		0.75	0.12	0.08
		轉運及旅遊服務專用區		2.84	-1.02	1.82	0.29	0.20
		宗 教 專 用 區		2.26		2.26	0.37	0.25
加 油 站 專 用 區		0.27		0.27	0.04	0.03		
第 一 種 電 信 專 用 區		0.19		0.19	0.03	0.02		
河 川 區		15.26		15.26	—	1.66		
河川區(兼供道路使用)		0.05		0.05	—	0.01		
保 護 區		0.12		0.12	—	0.01		
農 業 區		289.82		289.82	—	31.43		
合 計		753.53	-1.02	752.51	72.51	81.62		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地		1.23		1.23	0.20	0.13	
	學 校 用 地	文 (小) 用 地	7.24		7.24	1.17	0.79	
		文 (中) 用 地	3.60		3.60	0.58	0.39	
		小 計	10.84		10.84	1.75	1.18	
	醫 院 用 地		5.66		5.66	0.92	0.62	
	社 會 福 利 設 施 用 地		0.00	+1.02	1.02	0.17	0.11	
	體 育 場 用 地		3.06		3.06	0.50	0.33	
	公 園 用 地		2.00		2.00	0.32	0.22	
公園用地(兼供兒童遊樂場使用)		4.14		4.14	0.67	0.45		

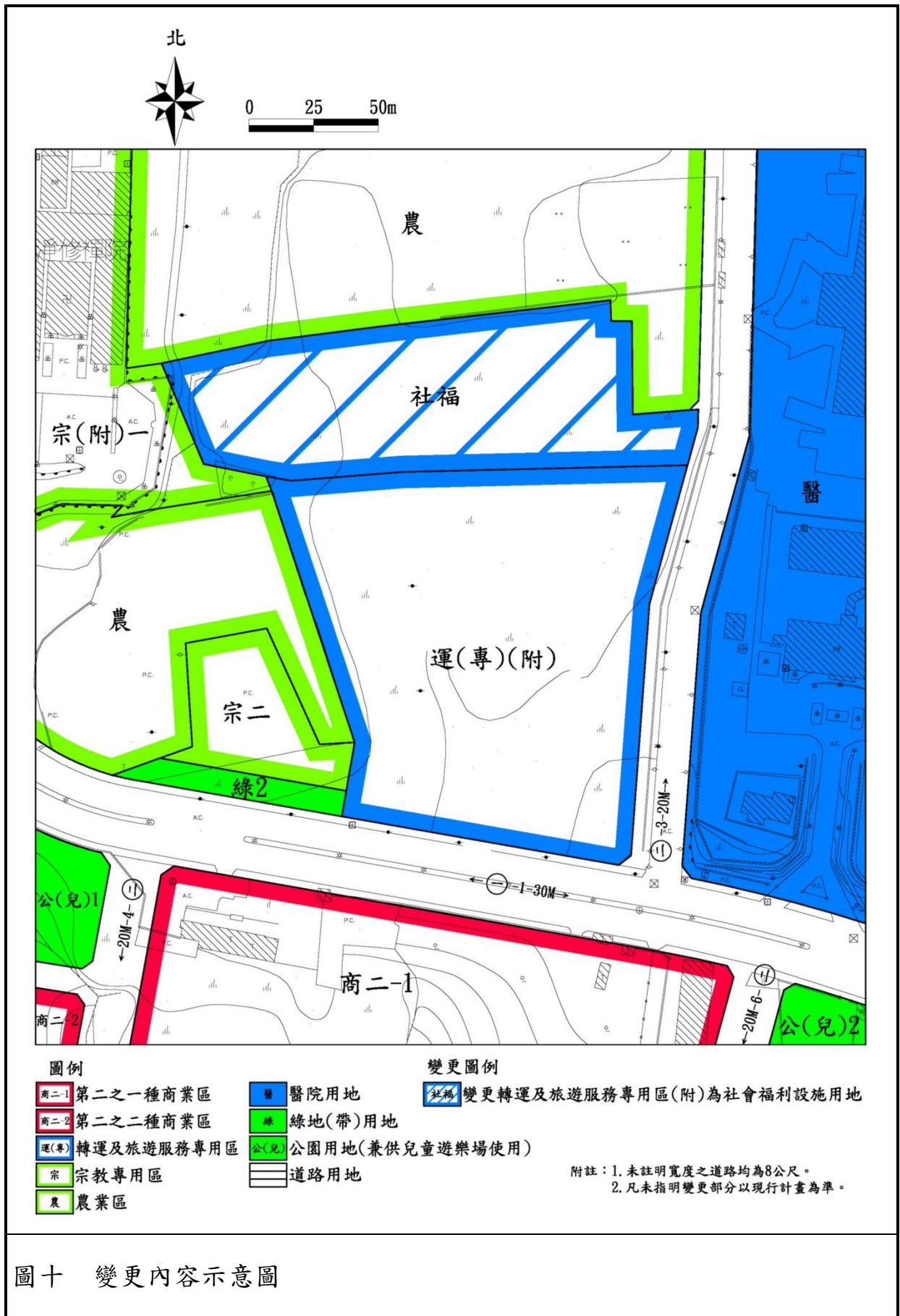
表六 變更前後土地使用計畫面積對照表

項 目	本次變更前 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	本 次 變 更 後			
			計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例(%)	占總面積 比例(%)	
公	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.71	0.71	0.12	0.08	
	綠 地 (帶) 用 地	1.05	1.05	0.17	0.12	
共	滯洪池用地(兼供公園使用)	22.88	22.88	3.71	2.48	
	滯洪池用地(兼供道路使用)	0.44	0.44	0.07	0.05	
設	停 車 場 用 地	1.85	1.85	0.30	0.20	
	廣場用地(兼供停車場使用)	0.81	0.81	0.13	0.09	
施	廣場用地(兼供道路使用)	1.33	1.33	0.22	0.14	
	廣 場 用 地	1.60	1.60	0.26	0.17	
用	市 場 用 地	0.54	0.54	0.09	0.06	
	電 路 鐵 塔 用 地	0.28	0.28	0.05	0.03	
地	抽 水 站 用 地	0.12	0.12	0.02	0.01	
	高 速 公 路 用 地	18.84	18.84	3.05	2.04	
用	高速公路用地(兼供道路使用)	0.12	0.12	0.02	0.01	
	高速公路用地(兼供河川使用)	1.11	1.11	0.18	0.12	
地	高速公路用地(兼供公(兒)使用)	0.31	0.31	0.05	0.03	
	鐵 路 用 地	0.10	0.10	0.02	0.01	
用	道 路 用 地	87.68	87.68	14.22	9.51	
	道路用地(兼供河川使用)	0.12	0.12	0.02	0.01	
地	人 行 步 道 用 地	1.74	1.74	0.28	0.19	
	合 計	168.46	+1.02	169.48	27.49	18.38
都 市 發 展 用 地 面 積		616.74	0.00	616.74	100.00	—
計 畫 總 面 積		921.99	0.00	921.99	—	100.00

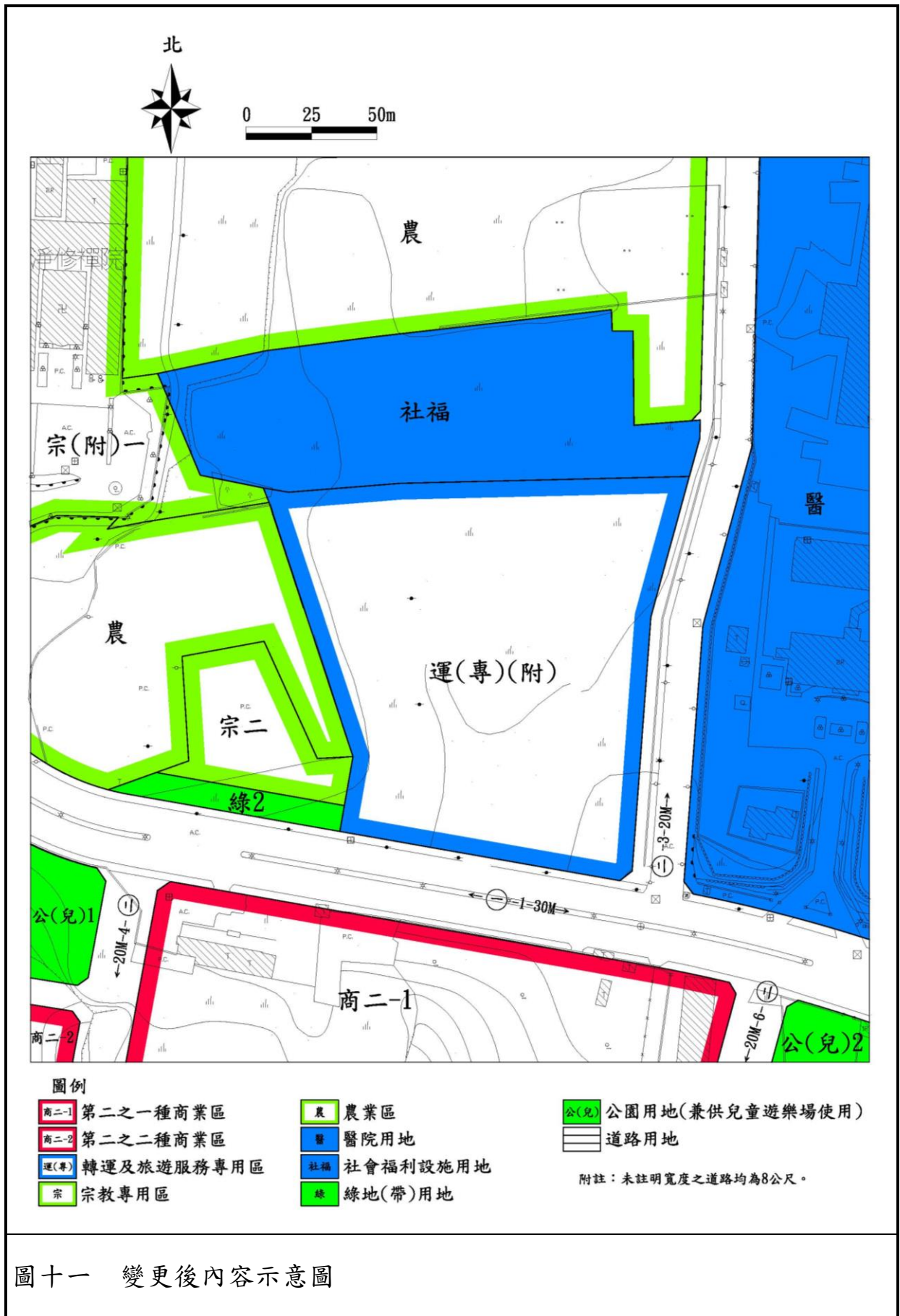
註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區及農業區。

資料來源：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)。



圖十 變更內容示意圖



圖十一 變更後內容示意圖

拾、實施進度及經費

本次變更基地範圍土地屬臺南市所有，部分土地於市府廢止撥用後變更為國有，管理機關為財政部國有財產署，後續興辦社會住宅時，由內政部依國家住宅及都市更新中心設置條例第 3 條規定指示國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅，並依住宅法施行細則第 5 條規定核定「社會住宅興辦事業計畫」。國有土地將依國家住宅及都市更新中心設置條例第 27 條第 3 項規定，得由政府機關捐贈公有不動產予該中心；其餘市有地依住宅法第 21 條規定，由內政部辦理撥用，供國家住宅及都市更新中心直接興建社會住宅，詳表七。

表七 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)		主辦 單位	經費 來源	預定 期程
		徵購	市地 重劃	區段 徵收	撥用	其他	土地 費用	工程 費用			
社會福利設施 用地	1.02 (註1)	—	—	—	✓ (註2)	✓ (註2)	—	407,207	內政部	融資 (註3)	116年

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2. 變更範圍土地屬臺南市所有，部分土地於市府廢止撥用後，移交財政部國有財產署為國有土地後，依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第27條第3項規定：「本中心設立後因受託辦理社會住宅業務之需要，得由政府機關捐贈公有不動產。…」，由財政部國有財產署捐贈予國家住宅及都市更新中心；其餘市有地依住宅法第21條規定，由內政部辦理撥用，供國家住宅及都市更新中心興建社會住宅。

3. 本案辦理經費將由國家住宅及都市更新中心辦理融資。

4. 本表開發經費為預估，實際費用應以開發當期價格為準。

5. 本表開發經費及預定期程除另有規定外，得視主辦單位財務狀況酌予調整。

拾壹、其他事項

一、公開展覽前座談會事項

本案無涉及取得私有土地，得免依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第4點第1項規定舉行座談會。

二、對於細部計畫指導事項

為規範「社會福利設施用地」之土地使用強度、容許使用等項目，有關細部計畫之土地使用分區管制要點應考量基地實際需要及周邊整體發展情形如下，予以增訂相關管制規定，以符合土地利用效益及促進都市健全發展。

(一) 考量本案基地北側為捷運機廠預定地、南側保留為捷運及轉運開發區，應於基地西側妥為預留南北連通廊道，並於細部計畫訂定相關管制內容。

(二) 基地東側與鄰房應退縮適當距離，以避免影響既有建物。

三、轉運及旅遊服務專用區（附）部分

按「轉運及旅遊服務專用區（附）」附帶條件規定，應將辦理之必要性、規劃構想、功能定位、規劃內容及交通影響納入計畫書敘明，並應另行擬定細部計畫，同時應提供至少40%以上之公共設施（優先以提供停車場用地為主）。有關前開細部計畫擬定部分，業於105年2月發布實施「擬定仁德都市計畫（轉運及旅遊服務專用區）細部計畫」案，為配合本次社會福利設施用地變更，「轉運及旅遊服務專用區（附）」面積由2.84公頃縮減至1.82公頃，爰該細部計畫後續將另循都市計畫法定程序重新辦理。

檔 號：
保存年限：

臺南市政府交通局 函

地址：70801 臺南市安平區永華路二段6號1
樓

承辦人：黃敏峰

電話：06-2991111#8883

電子信箱：hmf77@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年11月18日

發文字號：南市交捷工字第1101408868號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二（1408868A00_ATTCH1.pdf、1408868A00_ATTCH2.pdf）

主旨：有關仁德綜合轉運站檢討需求面積供社會住宅使用乙案，
詳如說明，請查照。

說明：

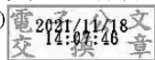
- 一、依據本府110年10月7日「內政部與臺南市政府研商社會住宅擴大基地會議」會議決議（六）辦理。
- 二、本局為配合中央社會住宅興辦政策，經考量捷運與轉運站開發之適合區位，以及社會住宅用地面積與聯外出入口需求，建議以基地北側約面積1.01公頃供社會住宅使用，而基地南側用地本局將併同捷運土地開發、轉運站開發以及停車需求與綠地面積重新檢討，另檢送本局建議方案說明如附件。
- 三、另就社會住宅規劃以及未來轉運站之開發提供以下意見請貴局納入考量：
 - （一）社會住宅規劃時除應滿足自身住戶停車需求外，建議亦納入周遭停車需求考量，以利未來可供民眾停車使用，並同步檢討周邊可變更為停車場用地之土地。

(二)因社會住宅基地位置北側將緊鄰本市先進運輸系統第一期藍線仁德機廠，建議於規劃時延伸綠帶適當隔離，以維護居住品質。

(三)考量仁德綜合轉運站整體開發規模縮小，原轉運及旅遊服務專用區與停車場用地面積將減少，後續辦理都市計畫變更作業亦請貴局協助適度放寬土地使用分區管制要點之限制，俾利本局未來辦理招商作業。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局停車工程科(含附件)、臺南市公共運輸處(含附件)、臺南市捷運工程處(含附件)



檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404 臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：張立瑩
聯絡電話：02-87712775
電子郵件：nancy72@cpami.gov.tw
傳真：02-87712639

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國111年5月27日
發文字號：內授營宅字第1110810010號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：本部為推動臺南市仁德區崁腳北段（1261-2、1267、1267-1(部分)、1268、1269、1269-1、1375(部分)、1375-1地號等8筆土地）社會住宅，請貴分署依都市計畫法第27條第1項第4款規定，申請辦理都市計畫個案變更一案，詳如說明，請查照。

訂

說明：

- 一、本部刻正依據行政院111年4月7日院臺建字第1110169560號函核定之「社會住宅興辦計畫」（第二次修正）推動8年12萬戶政府直接興建社會住宅，旨揭社會住宅係為滿足上開計畫第二階段(110至113年)政府直接興建8萬戶所規劃。
- 二、為強化照顧弱勢族群、青年及中低所得者居住需求，興辦社會住宅為中央與地方政府住宅政策重點工作項目，且計畫目標需於113年以前興建12萬戶社會住宅，政策具有急迫性，符合都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時，應視實際情形變更都市計畫」之規定；請貴分署儘速研擬都市計畫書圖並依法定程序辦理。

線

正本：內政部營建署城鄉發展分署
副本：臺南市政府、本部營建署（國民住宅組）

電 2022/05/27 文
交 14:25:00 章

第1頁，共2頁



裝

訂



線



檔 號：
保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：吳依伶
電話：2991111#8443
電子信箱：t9606145@mail.tainan.gov.tw

受文者：內政部營建署城鄉發展分署(審
1、2案)

發文日期：中華民國112年6月26日
發文字號：府都綜字第1120741154號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份

主旨：檢送112年5月29「臺南市都市計畫委員會第122次大會」
會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：
<https://udweb.tainan.gov.tw/>）各計畫審議會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：趙兼主任委員卿惠、徐兼副主任委員中強、陳委員淑美、王委員銘德、蘇委員金安、陳委員柏誠、林委員國華、陳委員德華、趙委員子元、張委員梅英、張委員桂鳳、賴委員美蓉、張委員學聖、陳委員彥仲、周委員士雄、曾委員憲嫻、顏委員茂倉、洪委員于婷、魏委員健宏、林委員漢清、洪委員德勝、顏執行秘書永坤、內政部營建署城鄉發展分署(審1、2案)、國防部政治作戰局(審3案)、國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處(審3案)、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處(審3案)、臺南市政府交通局(審1、2、3案)、臺南市公共運輸處(審1、2案)、臺南市政府工務局(審3案)、臺南市政府財政稅務局(審3案)、臺南市仁德區公所(審1、2案)、臺南市北區區公所(審3案)、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

電 2023/06/26 文
交 14:55:00 章

更新開發課



1120004491

臺南市都市計畫委員會
第 122 次會議紀錄

中華民國 112 年 5 月 29 日

臺南市都市計畫委員會第 122 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 5 月 29 日(星期一)下午 3 時 00 分

二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠。

四、紀錄彙整：吳依伶

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第一案：變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

(預計時間 15:00 至 15:30)

第二案：變更仁德都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

(預計時間 15:00 至 15:30)

第三案：變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(配合九六新村整體規劃)案

(預計時間 15:30 至 16:30)

第一案：變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

說明：一、本案係內政部為配合行政院核定「社會住宅興辦計畫」興辦社會住宅，利用閒置及區位良好之公有地興建示範性社會住宅，擬將部分轉運及旅遊服務專用區(附)變更為社會福利設施用地，並經內政部 111 年 5 月 27 日內授營宅字第 1110810010 號函同意辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、座談會：無涉及取得私有土地，得免依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第 4 點第 1 項規定舉行座談會。

六、公開展覽：自民國 112 年 4 月 12 日起 30 天於仁德區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 112 年 4 月 27 日上午 10 時整，假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

七、人民或團體所提意見：無。

決議：除下列各點意見外，其餘建議准照公開展覽計畫書圖內容通過。

一、有關本案社會住宅基地選址及預計興建規模、建物樓層、戶數等內容請納入計畫書適當章節敘明。

二、增列細部計畫指導事項，如下：

(一) 考量本案基地北側為捷運機廠預定地、南側保留為捷運及轉運開發區，應於基地西側妥為預留南北連通廊道，並於細部計畫訂定相關管制內容。

(二) 基地東側與鄰房應退縮適當距離，以避免影響既有建物。

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：540204南投縣南投市省府路38號
(國土署)select
聯絡人：楊靜怡
聯絡電話：049-2352911#111
電子郵件：an5646@cpami.gov.tw
傳真：

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年10月25日
發文字號：內授國營字第1120831149號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1120522200_1120831149_112D2063478-01.pdf)

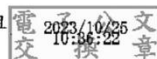
主旨：為「變更仁德都市計畫（部分轉運及旅遊服務專用區
（附）為社會福利設施用地）（配合內政部社會住宅興辦
計畫）案」1案，檢送本部都市計畫委員會第1042次會審
議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、依據貴府112年8月14日府都規字第1120964910號函辦理。
- 二、案經本部都市計畫委員會112年9月26日第1042次會議審決
（詳會議紀錄核定案件第4案）在卷。
- 三、本案計畫書、圖請依國家地理資訊系統所定資料標準格式
製作電子檔，於報請本部核定時預先上傳至國家地理資訊
系統(<https://ngis.tcd.gov.tw>)，並以副本抄送本部國土
管理署城鄉發展分署知悉。

正本：臺南市政府

副本：本部國土管理署城鄉發展分署、營建管理組



內政部都市計畫委員會第 1042 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 9 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部國土管理署 601 會議室。

三、主席：林兼主任委員右昌

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核定案件第 2 案與王委員翠雲、董委員建宏有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：王靜雯

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1041 次會議紀錄。

決 定：確定。

核定案件
第 4 案

審議案件一覽表

七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG09、LG10、LG12、LG13 站)主要計畫案」LG10 及 LG12 站再提會討論案。

第 2 案：南投縣政府函為「變更中興新村(含南內轆地區)都市計畫(停車場用地為學校用地)(配合中興大學南投分部籌設計畫)案」。

第 3 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫(部分港埠用地及「機 84」機關用地為「社福 4」社福用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案」。

第 4 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案」。

第 5 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫主要計畫(部分乙種工業區為機關用地)案」。

第 6 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫(部分道路用地為住宅區、農業區及部分農業區為道路用地)(配合百歲橋改建工程)案」。

第 7 案：臺中市政府函為「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(不包括高速鐵路臺中車站地區)(部分農業區、道路用地、高速公路用地、乙種工業區為河川區、河川區兼供道路使用、河川區兼供高速公路使用)(配合同安厝排水系一同安厝排水治理計畫(第一次修正))案」。

第 8 案：高雄市政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

第 9 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫(部分風景區、保護區為自來水廠用地)案」。

八、散會：下午 12 時整

第 4 案：臺南市政府函為「變更仁德都市計畫（部分轉運及旅遊服務專用區（附）為社會福利設施用地）（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」。

說 明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 112 年 5 月 29 日第 122 次會議審議通過，並准臺南市政府 112 年 8 月 14 日府都規字第 1120964910 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、考量變更範圍南側毗鄰仁德轉運站及捷運藍線場站，北側緊鄰捷運機廠預定地，本案未來開發時應預留南北連通廊道，並因應轉乘需求規劃相關交通接駁系統及增設停車空間。另為避免影響居住寧適性，請補充後續交通噪音防制措施，並適度規劃退縮空間以為隔離。
- 二、請補充本案旅遊服務專用區規劃歷程、社宅用地需求及選址分析、土地權屬、基地進出動線規劃及環境景觀(周邊人行設施、Ubike)等內容，納入計畫書敘明。
- 三、為落實安心、安全社會住宅構想，除請妥善規劃高齡友善居住空間及無障礙環境外，本案因屬高樓層設計，相關消防救災動線(如雲梯車停靠位置、進出動線等)與災

害應變措施請併同補充，納入計畫書。

- 四、計畫書、圖請依「都市計畫書圖製作要點」規定辦理，並妥為查明現行計畫之沿革，以及依實際情形核實修正實施進度及經費估算表。
- 五、附帶決議事項：近來因中央推動「社會住宅興辦計畫」，各地方政府配合辦理相關都市計畫變更，惟後續社會住宅之興建或經費來源係委由國家住宅及都市更新中心辦理，而該中心之部分董、監事兼具內政部都市計畫委員，是否涉及利害關係而應依各級都市計畫委員會組織規程第 11 條規定自行迴避，考量本部掌管不同空間計畫之審議委員會(如國土計畫審議會、國家公園計畫委員會及內政部都市計畫委員會)，亦是部訂都市計畫之擬訂機關，各類型利害關係迴避態樣眾多，請本會幕僚單位(內政部國土管理署)釐清相關法令制度之分析與檢討，俟獲致具體意見後，另行提會報告，俾供都市計畫檢討變更案件審議之參考。

變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)
(配合內政部社會住宅興辦計畫)書

變更機關：臺南市政府

編訂時間：中華民國 112 年 11 月

內政部國土管理署城鄉發展分署

業務承辦人	副工程司蘇勝芳
業務主管人	正兼隊工程司副隊長張逸夫

臺南市政府

業務承辦人	幫工程司張慧英
業務主管人	都市規劃科科長鄭伊峻