

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1121654807A號
附件：計畫書1份。



主旨：「變更仁德都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」自112年12月26日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23條。

公告事項：

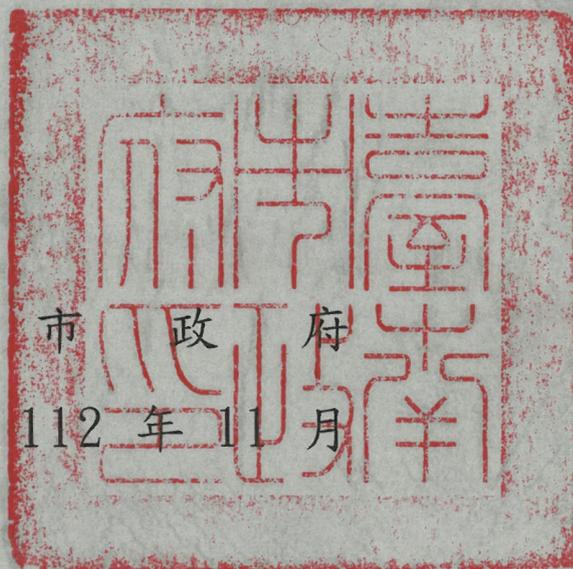
- 一、公告時間：自民國112年12月26日零時起生效。
- 二、公告地點：本府都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及臺南市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

市長黃偉哲

變更仁德都市計畫(土地使用
分區管制要點)細部計畫
(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(土地使用
分區管制要點)細部計畫
(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(土地使用分區管制要點)細部計畫(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

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更位置及範圍.....	1
肆、本案變更與主要計畫之關係.....	2
伍、土地使用分區管制要點實施經過.....	2
陸、現行土地使用分區管制要點.....	5
柒、用地需求及選址分析.....	8
捌、基地配置構想.....	8
玖、變更理由與內容.....	11
拾、變更後土地使用分區管制要點.....	17
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.....	21
附件二 內政部 111 年 5 月 27 日內授營宅字第 1110810010 號函.....	23
附件三 臺南市都市計畫委員會第 122 次大會會議紀錄(第二案).....	25

表 目 錄

表一	土地使用分區管制辦理歷程綜整表.....	4
表二	變更內容明細表.....	11
表三	土地使用分區管制要點修正對照表.....	12

圖 目 錄

圖一	計畫位置與範圍示意圖.....	3
圖二	基地配置構想示意圖.....	10
圖三	基地消防救災動線構想示意圖.....	10

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，政策執行具有急迫性，遵循主要計畫變更內容指導，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 款辦理本次都市計畫迅行變更（詳附件二），增訂「社會福利設施用地」之土地使用分區管制相關規定。

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、直轄市或縣（市）興建之重大設施時，辦理都市計畫迅行變更作業。

參、變更位置及範圍

「仁德都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫」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。本次變更為增訂土地使用分區管制要點，要點適用範圍為該細部計畫全區，詳圖一。

肆、本案變更與主要計畫之關係

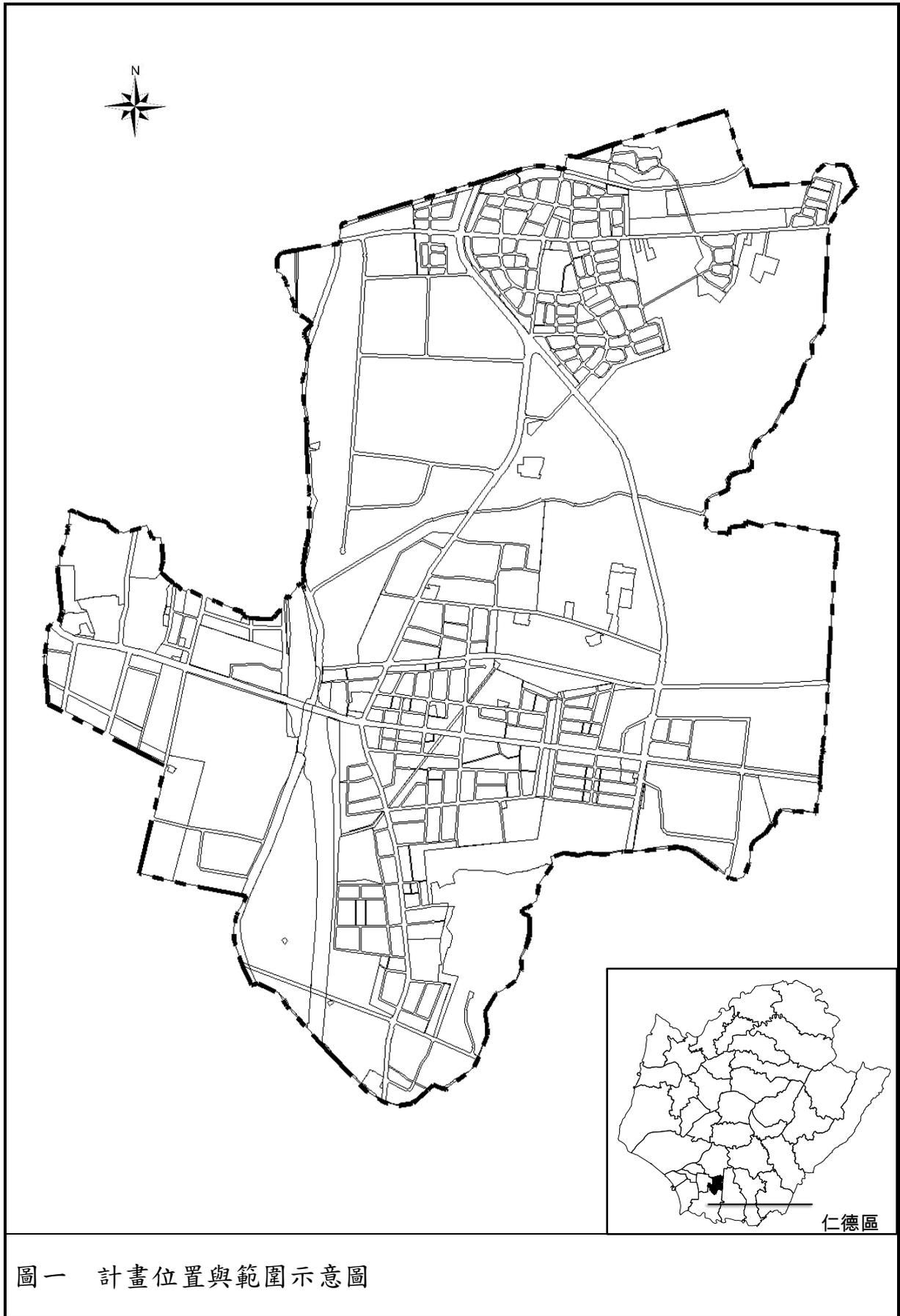
「變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案」將部分「轉運及旅遊服務專用區(附)」變更為「社會福利設施用地」，其中有關該用地之細部計畫土地使用分區管制之指導事項為「應考量基地實際需要及周邊整體發展情形如下，予以增訂相關管制規定。(一)考量本案基地北側為捷運機廠預定地、南側保留為捷運及轉運開發區，應於基地西側妥為預留南北連通廊道，並於細部計畫訂定相關管制內容。(二)基地東側與鄰房應退縮適當距離，以避免影響既有建物。」。

爰本案土地使用分區管制要點依循上開主要計畫案之指導事項，予以增訂「社會福利設施用地」相關管制規定，以符合土地利用效益及促進都市健全發展。

伍、土地使用分區管制要點實施經過

有關土地使用分區管制要點實施歷程，原為 81 年 5 月公告實施「變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案」始予訂定，其後並歷經多次修正，詳表一。依都市計畫法第 22 條之規定，有關土地使用分區管制規定事項係屬細部計畫範疇，得由該管直轄市、縣(市)政府核定實施，故主要計畫辦理專案通盤檢討時，將土地使用分區管制要點自主要計畫予以刪除，同時配合擬定細部計畫—「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)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」，並於 109 年 3 月 13 日發布實施。

有關現行細部計畫土地使用分區管制要點，係配合主要計畫辦理第三次通檢討作業成果、以及推動本市空屋改善計畫需要，並參酌本市都市計畫委員會通案性決議修正非整開區建築退縮文字用詞，於 110 年 2 月 20 日發布實施「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」，全文共計十七點。



圖一 計畫位置與範圍示意圖

表一 土地使用分區管制辦理歷程綜整表

編號	實施案名	實施日期	備註
1	變更仁德都市計畫(第一次通盤檢討)案	81年05月07日	新訂土地使用分區管制內容，發布全文計九條。
2	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	配合地區發展需要，辦理容積率管制專案通盤檢討，修正發布全文計十九點。
3	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	配合原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分納入仁德都市計畫範圍，整併土地使用分區管制內容，並因應相關法令更迭、分區或用地異動等，發布全文計十八點。
4	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25日	為使仁德區內四處計畫區之商業區使用管制具一致性，並符合實際發展需要，爰刪除仁德都市計畫商業區指定以商業使用為限之規定。
5	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	增訂條文明示保護區、農業區土地使用管制之法令依據及臺南市政府依法審查相關案件之裁量基準。
6	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	將原屬細部計畫之土地使用分區管制內容予以刪除，並配合另行擬定細部計畫，以為執行。
7	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)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	109年03月13日	配合主要計畫及細部計畫分離檢討作業擬定細部計畫，並依本市土地使用分區管制要點相關通案性規定，酌予檢討修正條文內容，以符實際需求及利用彈性，發布全文計十六點。
8	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案	110年02月20日	配合主要計畫第三次通盤檢討結果及本市推動空屋改善計畫，並參酌本市都市計畫委員會通案性決議修正非整開區建築退縮文字用詞，修正發布全文計十七點。

資料來源：本案製作。

陸、現行土地使用分區管制要點

110年2月發布實施「變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」為現行土地使用分區管制要點，述明如下：

- 一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺南市施行細則第12條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。
住宅區(附)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。
- 三、「商一」建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%；「商二」建蔽率不得大於60%，容積率不得大於350%。
- 四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
- 五、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。
- 六、文教區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 七、宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。
- 八、加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。
- 九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第31條第1項第1款至第5款使用。
- 十、醫院用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 十一、建築退縮規定：
 - (一)於「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7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 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。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	

(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。

十二、停車空間劃設標準

(一)於「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7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部
超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部	

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。

(三)建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車位。

(四)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59條規定辦理。

十三、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。

十四、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各1處。

十五、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。

廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地30%。

十六、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。

十七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。

柒、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%。

捌、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二(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

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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

(一)消防救災動線

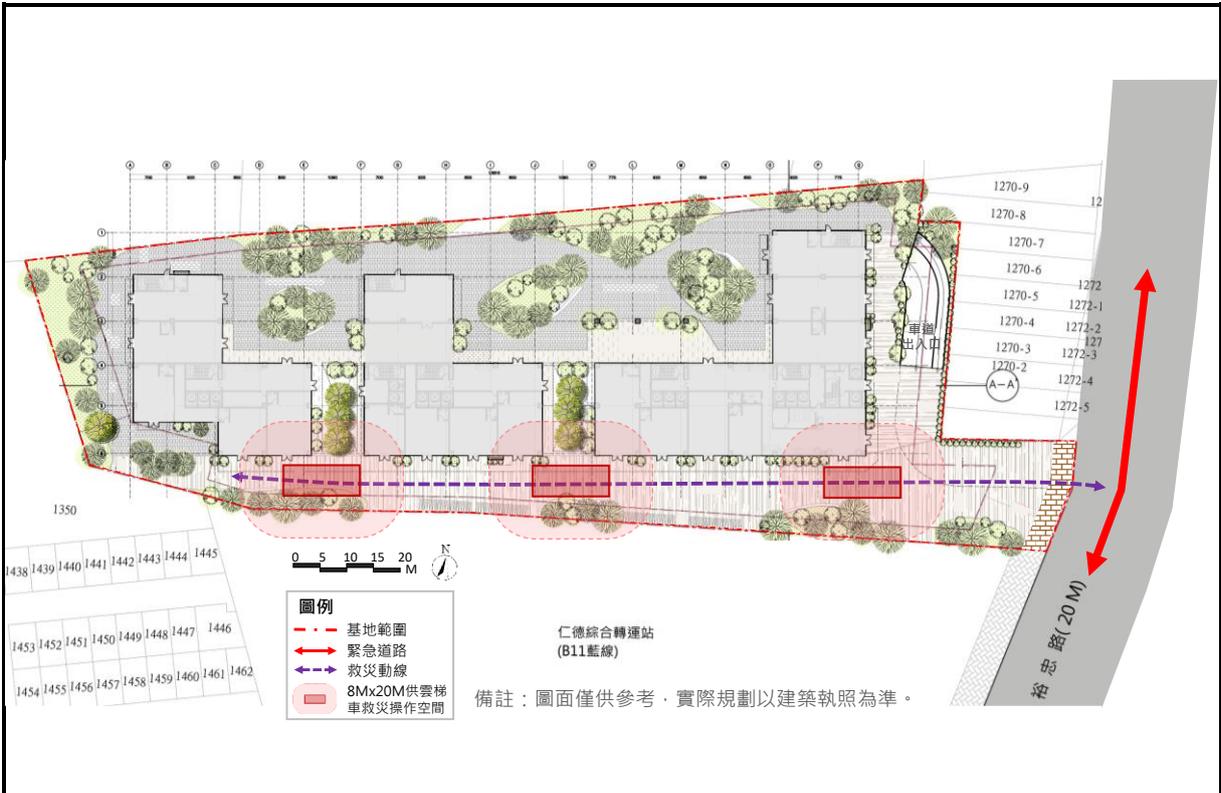
消防救災動線之規劃，應考量在救災時必要之通行寬度及便捷性，以利消防救難人車之通行，爰就本基地形狀及建物配置構想考量下，原則上以基地東側毗鄰20公尺寬裕忠路作為緊急道路，除寬度足夠外，且可便捷通達至區外避難場所，並就基地南側開放空間作為救災通路，因鄰近建築物，可作為雲梯車停靠位置、消防救災進出動線等，詳圖三。

(二)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。



圖二 基地配置構想示意圖



圖三 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)依循主要計畫將部分「轉運及旅遊服務專用區(附)」變更為「社會福利設施用地」，以供社會住宅興辦使用，並考量周邊公共建設之整體性及通暢性，依主要計畫之管制指導事項，於細部計畫增訂「社會福利設施用地」相關管制內容。
- (二)考量社會住宅所需土地取得不易，除滿足引入戶量及建築設計需求，並可導入適當社會救助機構、社會福利機構、托育機構等使用，以達到社會福利及公共利益最大化，爰訂定「社會福利設施用地」之建蔽率、容積率分別為50%及400%。

二、變更內容

增訂「社會福利設施用地」之容許使用項目及強度，並為考量退縮一致性，參照原計畫(轉運及旅遊服務專用區)之退縮建築規定予以增訂自計畫道路境界線退縮建築規定，為避免影響本案基地東側既有建物及考量周邊公共建設之整體性及通暢性，予以增訂自地境界線退縮建築規定及應辦理都市設計審議等；其變更內容明細表、土地使用分區管制要點修正對照表，詳表二及表三。

表二 變更內容明細表

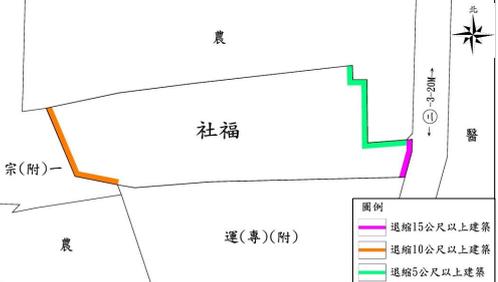
位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
	原計畫	新計畫		
土地使用分區管制要點	未規定	增訂第十一及十三點、修訂第十二點	1. 依循主要計畫將部分「轉運及旅遊服務專用區(附)」變更為「社會福利設施用地」，以供社會住宅興辦使用，並考量周邊公共建設之整體性及通暢性，依主要計畫之管制指導事項，於細部計畫增訂「社會福利設施用地」相關管制內容。 2. 考量社會住宅所需土地取得不易，除滿足引入戶量及建築設計需求，並可導入適當社會救助機構、社會福利機構、托育機構等使用，以達到社會服務及公共利益最大化，爰訂定「社會福利設施用地」之建蔽率、容積率分別為50%及400%。	社會福利設施用地之管制內容，詳見表三「變更後條文」第十一點至第十三點。

註：凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表三 土地使用分區管制要點修正對照表

原條文	變更後條文	說明
一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺南市施行細則第12條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺南市施行細則第12條規定訂定之。	未修正。
二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 住宅區(附)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	二、住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 住宅區(附)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	未修正。
三、「商一」建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%；「商二」建蔽率不得大於60%，容積率不得大於350%。	三、「商一」建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%；「商二」建蔽率不得大於60%，容積率不得大於350%。	未修正。
四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	未修正。
五、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	五、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	未修正。
六、文教區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	六、文教區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	未修正。
七、宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。	七、宗教專用區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。	未修正。
八、加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	八、加油站專用區建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	未修正。

原條文	變更後條文	說明																					
九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第31條第1項第1款至第5款使用。	九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第31條第1項第1款至第5款使用。	未修正。																					
十、醫院用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十、醫院用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	未修正。																					
	十一、社會福利設施用地除供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用為主，並得依住宅法第33條規定之項目使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於400%。	1. 本點增訂。 2. 配合主要計畫變更為社會福利設施用地，以供設置社會住宅等使用，爰增訂相關管制規定。																					
十一、建築退縮規定： (一)於「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7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：	十二、建築退縮規定： (一)於「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7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：	1. 點次調整。 2. 考量退縮一致性，參照原計畫(轉運及旅遊服務專用區)之退縮建築規定予以增訂自計畫道路境界線退縮建築規定。 3. 為避免影響東側既有建物，及考量本案社會住宅基地與周邊公共建設之整體性及通暢性，預留本案基地西側南北連通廊道，予以增訂自地境界線退縮建築																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線退縮5公尺建築。</td> <td rowspan="2">1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線退縮5公尺有之圍牆設置者，圍牆應自計畫道路境界線退縮3公尺。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自計畫道路境界線退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區		公共設施用地	自計畫道路境界線退縮5公尺有之圍牆設置者，圍牆應自計畫道路境界線退縮3公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線退縮5公尺建築。</td> <td rowspan="2">1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線退縮5公尺有之圍牆設置者，圍牆應自計畫道路境界線退縮3公尺。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自計畫道路境界線退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區		公共設施用地	自計畫道路境界線退縮5公尺有之圍牆設置者，圍牆應自計畫道路境界線退縮3公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
分區及用地別	退縮建築規定	備註																					
住宅區	自計畫道路境界線退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																					
商業區																							
公共設施用地	自計畫道路境界線退縮5公尺有之圍牆設置者，圍牆應自計畫道路境界線退縮3公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																					
分區及用地別	退縮建築規定	備註																					
住宅區	自計畫道路境界線退縮5公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																					
商業區																							
公共設施用地	自計畫道路境界線退縮5公尺有之圍牆設置者，圍牆應自計畫道路境界線退縮3公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																					

原條文	變更後條文	說明																		
(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：	(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：	規定。																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條定申請者，從其規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築之應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角面，計畫道路部分均應退縮。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條定申請者，從其規定辦理。</td> <td>如屬角面，計畫道路部分均應退縮。</td> </tr> </tbody> </table>	分區	退縮建築規定	備註	住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條定申請者，從其規定辦理。	1. 退縮建築之應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角面，計畫道路部分均應退縮。	商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條定申請者，從其規定辦理。	如屬角面，計畫道路部分均應退縮。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條定申請者，從其規定辦理。</td> <td>1. 退縮建築之應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角面，計畫道路部分均應退縮。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條定申請者，從其規定辦理。</td> <td>如屬角面，計畫道路部分均應退縮。</td> </tr> </tbody> </table>	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1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條定申請者，從其規定辦理。	1. 退縮建築之應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角面，計畫道路部分均應退縮。	商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條定申請者，從其規定辦理。	如屬角面，計畫道路部分均應退縮。	
分區	退縮建築規定	備註																		
住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條定申請者，從其規定辦理。	1. 退縮建築之應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角面，計畫道路部分均應退縮。																		
商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條定申請者，從其規定辦理。	如屬角面，計畫道路部分均應退縮。																		
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1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條定申請者，從其規定辦理。	1. 退縮建築之應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角面，計畫道路部分均應退縮。																		
商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條定申請者，從其規定辦理。	如屬角面，計畫道路部分均應退縮。																		
(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>社會福利設施用地</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>1. 基地東側自計畫道路境界線至少退縮15公尺建築，自地界線至少退縮5公尺建築。(詳附圖) 2. 基地西側考量與周邊交通建設之連通性，應自地界線至少退縮10公尺建築或於基地內預留捷運路線通廊，經交通單位同意後，提本市都市設計審議委員會審議。</td> </tr> </tbody> </table>	社會福利設施用地	退縮建築規定		1. 基地東側自計畫道路境界線至少退縮15公尺建築，自地界線至少退縮5公尺建築。(詳附圖) 2. 基地西側考量與周邊交通建設之連通性，應自地界線至少退縮10公尺建築或於基地內預留捷運路線通廊，經交通單位同意後，提本市都市設計審議委員會審議。															
社會福利設施用地	退縮建築規定																			
	1. 基地東側自計畫道路境界線至少退縮15公尺建築，自地界線至少退縮5公尺建築。(詳附圖) 2. 基地西側考量與周邊交通建設之連通性，應自地界線至少退縮10公尺建築或於基地內預留捷運路線通廊，經交通單位同意後，提本市都市設計審議委員會審議。																			
																				
	<p>附圖 社會福利設施用地退縮示意圖</p> <p>(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。</p>																			

原條文	變更後條文	說明																				
	<p>十三、下列指定地區，應依規定辦理都市設計審議：</p> <p>(一)社會福利設施用地</p>	<p>1. 本點增訂。 2. 考量本案社會住宅基地與周邊公共建設之整體性及通暢性，增訂應提送都市設計審議委員會審議之規定。</p>																				
<p>十二、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「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7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="201 1151 683 1473"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下(含250平方公尺)</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td>設置3部</td> </tr> <tr> <td>超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p> <p>(三)建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(四)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59條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部	超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部		<p>十四、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「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7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="716 1151 1198 1473"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下(含250平方公尺)</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td>設置3部</td> </tr> <tr> <td>超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。</p> <p>(三)建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車位。</p> <p>(四)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59條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部	超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部		<p>點次調整。</p>
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部																					
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部																					
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部																					
超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部																						
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部																					
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部																					
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部																					
超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部																						
<p>十三、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都</p>	<p>十五、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都</p>	<p>點次調整。</p>																				

原條文	變更後條文	說 明
市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。	市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。	
<u>十四</u> 、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各1處。	<u>十六</u> 、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各1處。	點次調整。
<u>十五</u> 、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地30%。	<u>十七</u> 、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地30%。	點次調整。
<u>十六</u> 、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	<u>十八</u> 、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	點次調整。
<u>十七</u> 、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	<u>十九</u> 、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	點次調整。

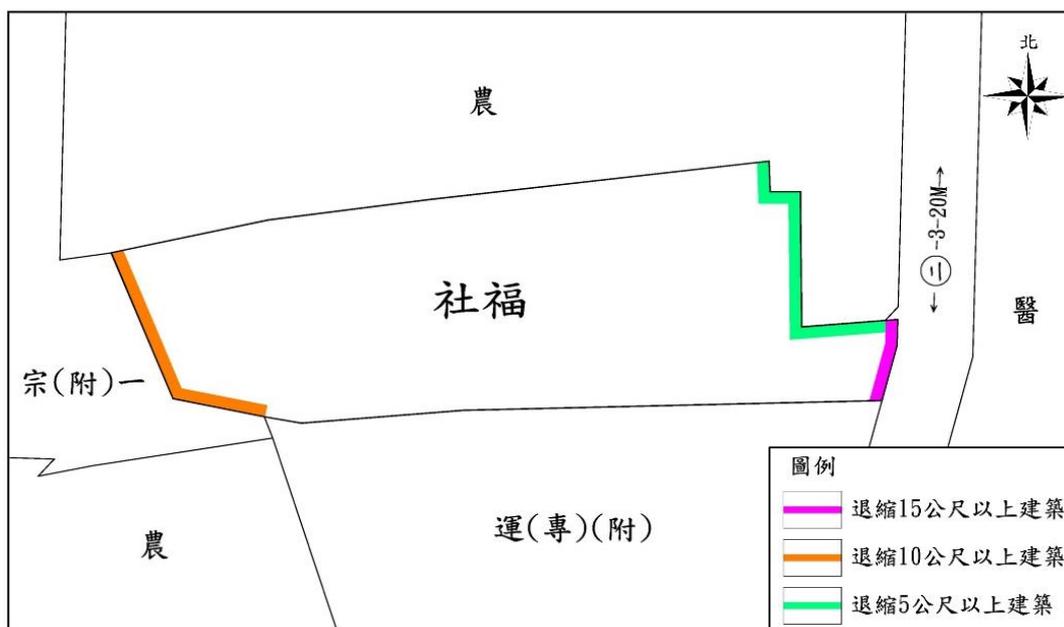
拾、變更後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
住宅區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。
- 三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。
- 四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。
- 六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。
- 八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。
- 九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。
- 十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、社會福利設施用地除供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用為主，並得依住宅法第 33 條規定之項目使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%。
- 十二、建築退縮規定：
 - (一)於「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 7 月 16 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築。	1. 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。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
公共設施用地	自計畫道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。

(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 商業區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條申請者，從其規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。
社會福利設施用地	1. 基地東側自計畫道路境界線至少退縮15公尺建築，自地界線至少退縮5公尺建築。(詳附圖) 2. 基地西側考量與周邊交通建設之連通性，應自地界線至少退縮10公尺建築或於基地內預留捷運路線通廊，經交通單位同意後，提本市都市設計審議委員會審議。	



附圖 社會福利設施用地退縮示意圖

(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。

十三、下列指定地區，應依規定辦理都市設計審議：

(一)社會福利設施用地

十四、停車空間劃設標準

(一)於「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7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車位設置標準
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部
超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部	

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。

(三)建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車位。

(四)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59條規定辦理。

- 十五、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。
- 十六、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各 1 處。
- 十七、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。
廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。
- 十八、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。
- 十九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。

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：

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。

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。

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

說明：一、本細部計畫係依據「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」主要計畫之指導，於細部計畫增訂「社會福利設施用地」之土地使用分區管制相關規定，以為執行依據。

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、配合本市通案性名稱，案名修正為「變更仁德都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」。

二、配合本案主要計畫補充社會住宅基地選址及預計興建規模、建物樓層、戶數等內容及增列細部計畫指導事項之管制規定修正相關章節。

三、考量本案社會住宅基地與周邊公共建設之整體性，增訂本案基地範圍內，應配合周邊公共建設保留通暢性，並提送

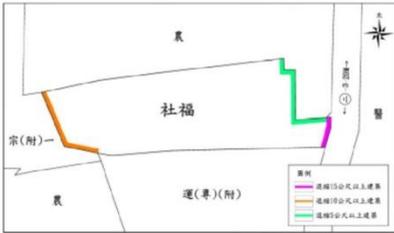
都市設計審議委員會審議。

四、土地使用分區管制要點：詳如附表 1。

附表 1 土地使用分區管制要點綜理表

原條文	變更後條文	備註
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。	未修正。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 住宅區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 住宅區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳。	未修正。
三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	三、「商一」建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%；「商二」建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 350%。	未修正。
四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區(甲種、乙種、零星工業區)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	未修正。
五、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	五、農業區及保護區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。	未修正。
六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修正。
七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	七、宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。	未修正。
八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。	未修正。
九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南	九、第一種電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，得依「都市計畫法臺南	未修正。

原條文	變更後條文	備註																																				
市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。	市施行細則」第 31 條第 1 項第 1 款至第 5 款使用。																																					
十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	未修正。																																				
	十一、 <u>社會福利設施用地除供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用為主，並得依住宅法第 33 條規定之項目使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%。</u>	1. 本點增訂。 2. 配合主要計畫變更為社會福利設施用地，以供設置社會住宅等使用，爰增訂相關管制規定。																																				
<p>十一、建築退縮規定：</p> <p>(一)於「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 7 月 16 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不設置圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，如有圍牆設置者，圍牆應自計畫道路境界線退縮 3 公尺。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不設置圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區			公共設施用地	自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，如有圍牆設置者，圍牆應自計畫道路境界線退縮 3 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	分區	退縮建築規定	備註				<p>十二、建築退縮規定：</p> <p>(一)於「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 7 月 16 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不設置圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>公共設施用地</td> <td>自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，如有圍牆設置者，圍牆應自計畫道路境界線退縮 3 公尺。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮建築規定	備註	住宅區	自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不設置圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	商業區			公共設施用地	自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，如有圍牆設置者，圍牆應自計畫道路境界線退縮 3 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	分區及用地別	退縮建築規定	備註				<p>1. 點次調整。 2. 考量退縮一致性，參照原計畫(轉運及旅遊服務專用區)之退縮建築規定予以增訂自計畫道路境界線退縮建築規定。 3. 為避免影響本案基地東側既有建物，及考量本案社會住宅基地與周邊公共建設之整體性及通暢性，預留本案基地西側南北連通廊道，予以增訂自地界線退縮建築規定。</p>
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																				
住宅區	自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不設置圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																				
商業區																																						
公共設施用地	自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，如有圍牆設置者，圍牆應自計畫道路境界線退縮 3 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																				
分區	退縮建築規定	備註																																				
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																				
住宅區	自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不設置圍牆，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																				
商業區																																						
公共設施用地	自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，如有圍牆設置者，圍牆應自計畫道路境界線退縮 3 公尺。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入空地。 2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。																																				
分區及用地別	退縮建築規定	備註																																				

原條文		變更後條文	備註
住宅區	申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。	住宅區 申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。	1. 退縮建築之應植化得法地，計入空地。 2. 如屬角面畫部均應建築。
商業區	申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。	商業區 申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築，如依建築技術規則建築設計施工編第281條規定辦理。	
<p>(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。</p>		<p>社會福利設施用地</p> <p>1. 基地東側自計畫道路境界線至少退縮15公尺建築，自地界線至少退縮5公尺建築。(詳附圖)</p> <p>2. 基地西側考量與周邊交通建設之連通性，應自地界線至少退縮10公尺建築或於基地內預留捷運路線通廊，經交通單位同意後，提本市都市設計審議委員會審議。</p>	
		 <p>附圖 社會福利設施用地退縮示意圖</p> <p>(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。</p>	
		<p>十三、下列指定地區，應依規定辦理都市設計審議：</p> <p>(一)社會福利設施用地</p>	<p>1. 本點增訂。 2. 考量本案社會住宅基地與周邊公共建設之整體性及通暢</p>

原條文	變更後條文	備註																				
		性，增訂應提 送都市設計審 議委員會審議 之規定。																				
<p>十二、停車空間劃設標準 (一)於「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7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下(含250平方公尺)</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td>設置3部</td> </tr> <tr> <td>超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。 (三)建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車位。 (四)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59條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部	超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部		<p>十四、停車空間劃設標準 (一)於「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7月16日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>250平方公尺以下(含250平方公尺)</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>超過250平方公尺至400平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>超過400平方公尺至550平方公尺</td> <td>設置3部</td> </tr> <tr> <td>超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。 (三)建築基地如建築線僅得指定於4公尺寬人行步道且總樓地板面積未達500平方公尺者，得免設停車位。 (四)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59條規定辦理。</p>	總樓地板面積	停車位設置標準	250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部	超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部	超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部	超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部		點次調整。
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部																					
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部																					
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部																					
超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部																						
總樓地板面積	停車位設置標準																					
250平方公尺以下(含250平方公尺)	設置1部																					
超過250平方公尺至400平方公尺	設置2部																					
超過400平方公尺至550平方公尺	設置3部																					
超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部																						
<p>十三、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。</p>	<p>十五、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。</p>	點次調整。																				
<p>十四、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各1處。</p>	<p>十六、市地重劃整體開發區內之停車場用地應至少設置電動充電與電池換站各1處。</p>	點次調整。																				
<p>十五、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。 廣場用地之建築基地內綠化</p>	<p>十七、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。 廣場用地之建築基地內綠化</p>	點次調整。																				

附件三 臺南市都市計畫委員會第 122 次大會會議紀錄(第二案) (10/10)

原條文	變更後條文	備註
面積不得低於法定空地 30%。	面積不得低於法定空地 30%。	
十六、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	十八、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。	點次調整。
十七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	十九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令規定。	點次調整。

變更仁德都市計畫(土地使用
分區管制要點)細部計畫
(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	副工程師 蔡勝芳
業務主管人	正兼隊工程師 張逸夫

臺南市政府

業務承辦人	副工程師 張慧英
業務主管人	都市規劃科 鄭伊峻