

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國110年9月6日
發文字號：府都規字第1100974544A號
附件：公開展覽計畫書、圖各1份。



主旨：「變更新營都市計畫市場用地（市十）為社會福利設施用地案」及「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫（增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點）案」自民國110年9月8日起依法公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條。

公告事項：

- 一、公開展覽時間：自民國110年9月8日起30天。
- 二、公開展覽地點：公開展覽計畫書及圖公告於本府公告欄、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）及本市新營區公所公告欄。
- 三、公告圖說：公開展覽計畫書、圖各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國110年9月30日上午10時整，假本市新營區公所3樓禮堂舉行（地址：臺南市新營區中正路30號），歡迎踴躍參加。
- 五、為因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情，建議優先利用本府都市發展局網站下載相關說明會資訊，或電洽本府都市發展局都市更新科（06-3901106）、都市規劃科（06-

2991111轉6681)瞭解案情。如欲參加說明會者，請先電話
(06-2991111轉6681)或傳真(06-6325430)報名，並配合
現場防疫措施如下：

(一)為因應實名登記制，說明會當天請攜帶身分證以供現場查
驗。

(二)考量場地因素，為防範疫情擴散，請自行準備口罩並全程
配戴，居家檢疫、居家隔離、自主健康管理期間者，及有
發燒(耳溫38度以上、口溫37.5度以上、額溫37度以上或
腋溫37度以上)、呼吸道症狀、腹瀉、嗅味覺異常等疑似
症狀之民眾，應避免參加說明會。

(三)其他配合行政院衛生福利部公布之最新防疫措施。

六、因應最新疫情發展，有關說明會如配合中央疫情防疫政策需
延期辦理或其他配合事項，後續另於本府都市發展局網站另
行公布相關事宜。

七、說明會簡報影片將於會後上傳至本府都市發展局網站首頁(
<https://udweb.tainan.gov.tw/>)之「多媒體專區—影音專
區」，歡迎多加利用。

八、公開展覽期間內任何公民或團體如對本次公開展覽範圍(詳
計畫圖)有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址
向本府都市發展局提出。

市長黃偉哲

變更新營都市計畫(土地使用分區管制要點
暨都市設計準則) 細部計畫 (增訂社會福利
設施用地土地使用分區管制要點)

臺 南 市 政 府

中華民國 110 年 9 月

公開展覽版

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫（增訂社會福利設施用地土地使用分區管制要點）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	臺南市政府都市發展局
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 開 展 覽
	公 開 說 明 會
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 員 會 審 核 結 果	市 級

公開展覽版

【目 錄】

壹、變更緣由.....	P 1
貳、辦理依據.....	P 1
參、變更位置與範圍.....	P 2
肆、現行都市計畫概要.....	P 4
伍、變更理由與內容.....	P 14

【圖 目 錄】

圖 1 變更位置與範圍示意圖.....	P2
圖 2 主要計畫變更都市計畫市場(市十)用地位置示意圖.....	P3
圖 3 主要計畫變更都市計畫市場(市十)用地範圍示意圖.....	P3
圖 4 變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫書圖重製)(第一階段)案土地使用示意圖.....	P7
圖 5 商業區(附)商業區(附一)及商業區(附三)位置示意圖.....	P8
圖 6 乙種工業區(附)位置示意圖.....	P9
圖 7 市地重劃整體開發指定退縮建築範圍示意圖.....	P11
圖 8 市地重劃整體開發停車空間設置範圍示意圖.....	P12

【表 目 錄】

表 1 變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案土地使用面積表.....	P5
表 2 變更內容明細表.....	P14
表 3 土地使用分區管制要點修訂前後對照表.....	P14

【附 件】

附件一 依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定核准函

公開展覽版

壹、變更緣由

蔡英文總統提出「安心住宅計畫」，計畫目標為 8 年完成 20 萬戶社會住宅，並以政府興辦為主，引導民間興辦為輔，興辦社會住宅將作為中央與地方政府住宅計畫最核心的工作項目，要求內政部與各直轄市、縣(市)政府依住宅法第 5 條所規定於法定住宅政策及法定住宅計畫中，明確提出社會住宅興辦計畫與進度，故行政院於民國 106 年 3 月 6 日核定「社會住宅興辦計畫」，目標為以直接興建、包租代管及容積獎勵的方式興辦社會住宅，預計至民國 113 年達成 20 萬戶社會住宅的供給量，以協助弱勢族群居住。

臺南市政府為興辦社會住宅，盤點國公有閒置土地評估興建，新營區原市十市場用地因閒置無市場使用需求，變更為社會福利設施用地。配合新營都市計畫變更，增訂社會福利設施用地土地使用分區管制規定。

貳、辦理依據

本案之變更經臺南市政府 110 年 4 月 8 日府都更字第 11003865810 號函(詳附件)列屬為「為配合本市興建之重大設施」，依「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」辦理都市計畫變更。

參、變更位置與範圍

新營都市計畫區位於臺南市政府(民治市政中心)所在地，其南側緊鄰柳營都市計畫區、西側緊鄰高速公路新營交流道附近特定區計畫；計畫範圍北至卯舍，南以急水溪為界，東臨東山區，西接鹽水區，計畫面積 1,128.3922 公頃。計畫區位及範圍詳圖 1 所示。

本次變更為增訂土地使用管制要點，要點適用範圍為新營都市計畫區。

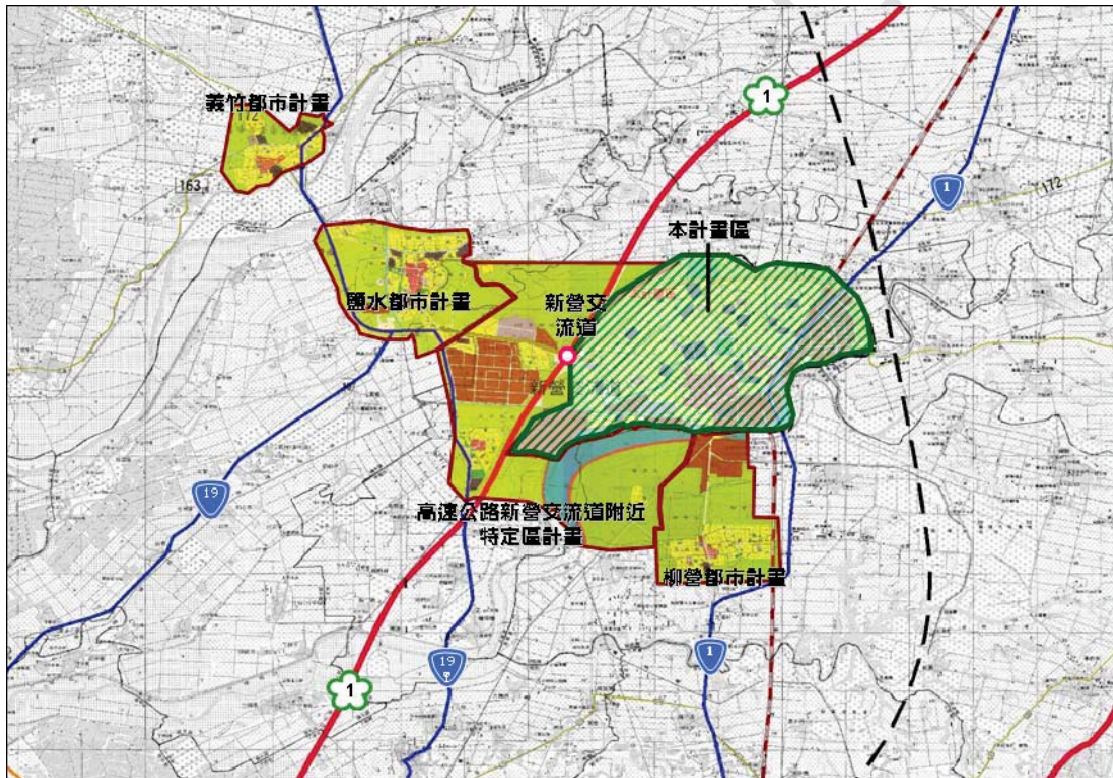
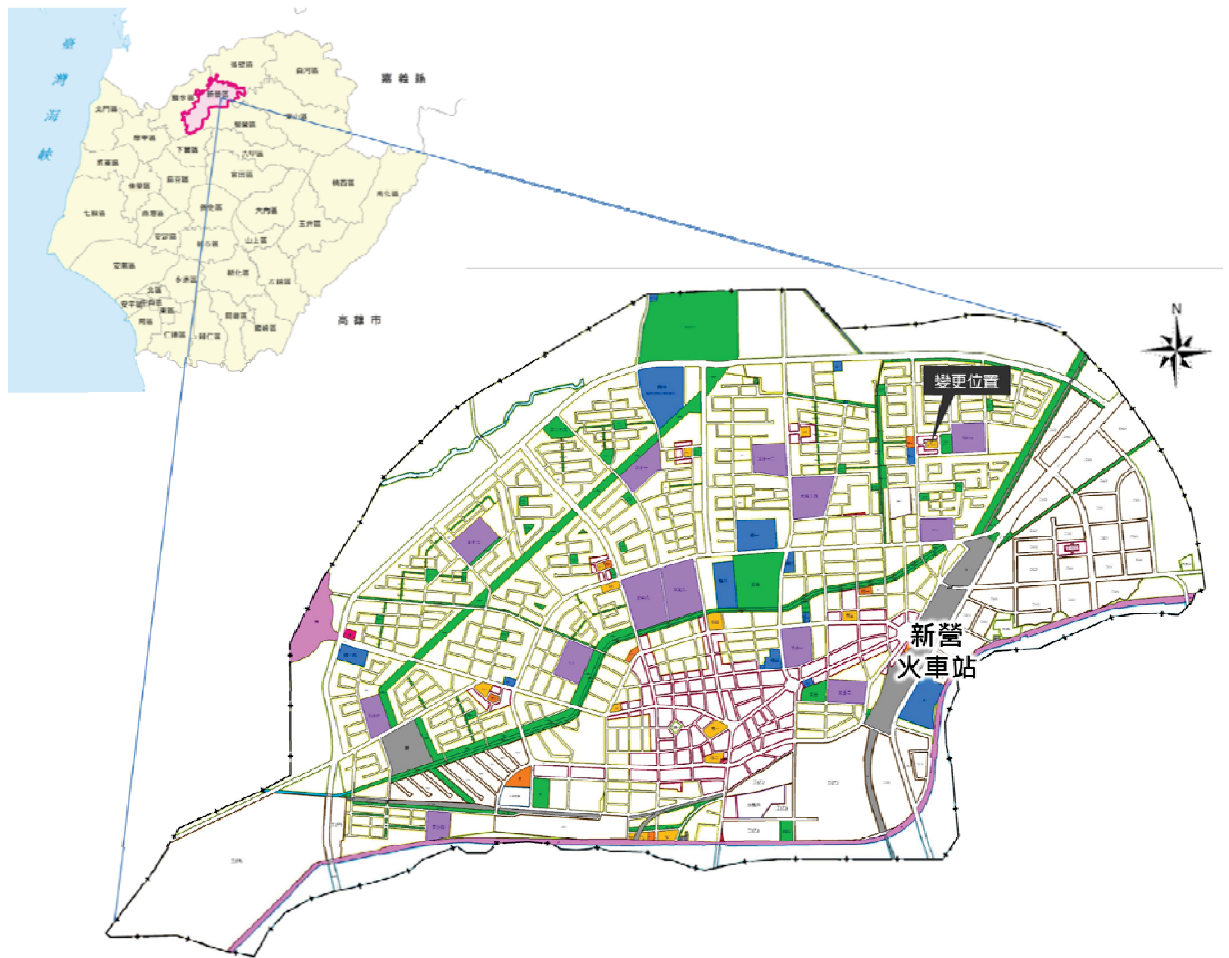


圖 1 變更位置與範圍示意圖

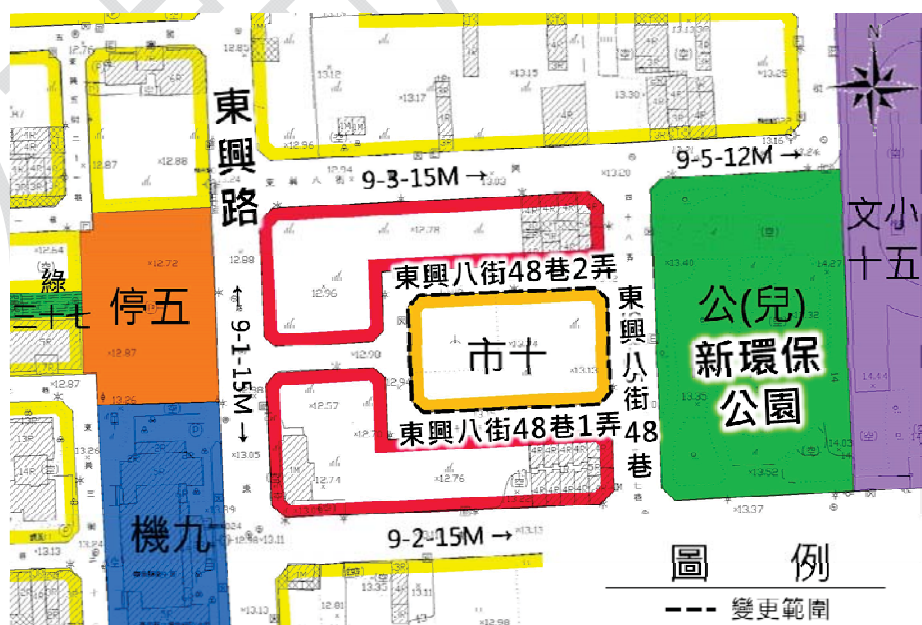
本次變更係為配合主要計畫變更新營都市計畫市場(市十)用地為社會福利設施用地，增訂土地使用管制要點。主要計畫變更新營都市計畫市場(市十)用地位置位於臺南市新營區東興路東側、東學路北側與新環保公園西側之間。如圖 2 主要計畫變更都市計畫市場(市十)用地位置示意圖所示。

變更範圍位屬新營都市計畫範圍之市場(市十)用地，坐落於新營區新東段 446 地號土地，變更面積約 0.2294 公頃，如圖 3 主要計畫變更都市計畫市場(市十)用地範圍示意圖所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖 2 主要計畫變更都市計畫市場(市十)用地位置示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 3 主要計畫變更都市計畫市場(市十)用地範圍示意圖

肆、現行都市計畫概要

一、現行主要計畫概要

(一) 計畫範圍與面積

本計畫區位於臺南市政府(民治市政中心)所在地，其南側緊鄰柳營都市計畫區、西側緊鄰高速公路新營交流道附近特定區計畫；計畫範圍北至卯舍，南以急水溪為界，東臨東山區，西接鹽水區，面積為1,128.3922公頃。

(二) 計畫年期、人口及密度

以民國115年為本計畫區之計畫目標年。計畫人口為66,000人，居住密度每公頃約180人。

(三) 土地使用計畫

本計畫依人口集居狀態、地理環境、經濟活動等狀況，將全區劃分為11個住宅鄰里單元，另劃設包括住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、文教區、行政文教區、宗教專用區、車站專用區、河川區及農業區等土地使用分區，以及包括機關用地、文小用地、文中用地、文高用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、停車場用地、市場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地及人行廣場用地、綠地、醫院用地、自來水事業用地、加油站用地、變電所用地、抽水站用地、堤防用地、水溝用地、鐵路用地、公園道用地、道路用地、高速公路用地等公共設施用地。

「變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)」之土地使用計畫如表1及圖2。

表 1 變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)
案土地使用面積表

項目			通盤檢討後面積(公頃)			備註
			面積(公頃)	佔都市發展用地百分比	佔總面積百分比	
土地使用分區	住宅區	住宅區	337.9112	35.71%	29.95%	
		住宅區(附帶條件)	3.2309	0.34%	0.29%	
	商業區	商業區	57.0907	6.03%	5.06%	
		商業區(附帶條件)	0.0876	0.01%	0.01%	
	甲種工業區		56.2406	5.94%	4.98%	
	乙種工業區		125.7228	13.29%	11.14%	
	乙種工業區(附帶條件)		0.0312	0.00%	0.00%	
	工商綜合區		0.0000	0.00%	0.00%	
	文教區		4.6990	0.50%	0.42%	
	行政文教區		1.5840	0.17%	0.14%	
	宗教專用區	宗教專用區	0.0211	0.00%	0.00%	
		第一種宗教專用區	1.2737	0.13%	0.11%	
		第二種宗教專用區	0.4586	0.05%	0.04%	
	車站專用區		0.0710	0.01%	0.01%	
	河川區		45.6206	-	4.04%	
	農業區		136.4339	-	12.09%	
	合計		770.4769	62.18%	68.28%	
公共設施用地	機關用地		12.8172	1.35%	1.14%	
	學校用地	文小用地	23.3630	2.47%	2.07%	
		文中用地	7.2584	0.77%	0.64%	
		文高用地	9.0185	0.95%	0.80%	
		小計	39.6399	4.19%	3.51%	
	公園用地		11.6594	1.23%	1.03%	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		4.5243	0.48%	0.40%	
	體育場用地		17.6207	1.86%	1.56%	
	停車場用地		2.4735	0.26%	0.22%	
	市場用地	零售市場用地	3.9769	0.42%	0.35%	
		批發市場用地	0.8057	0.09%	0.07%	
		小計	4.7826	0.51%	0.42%	

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

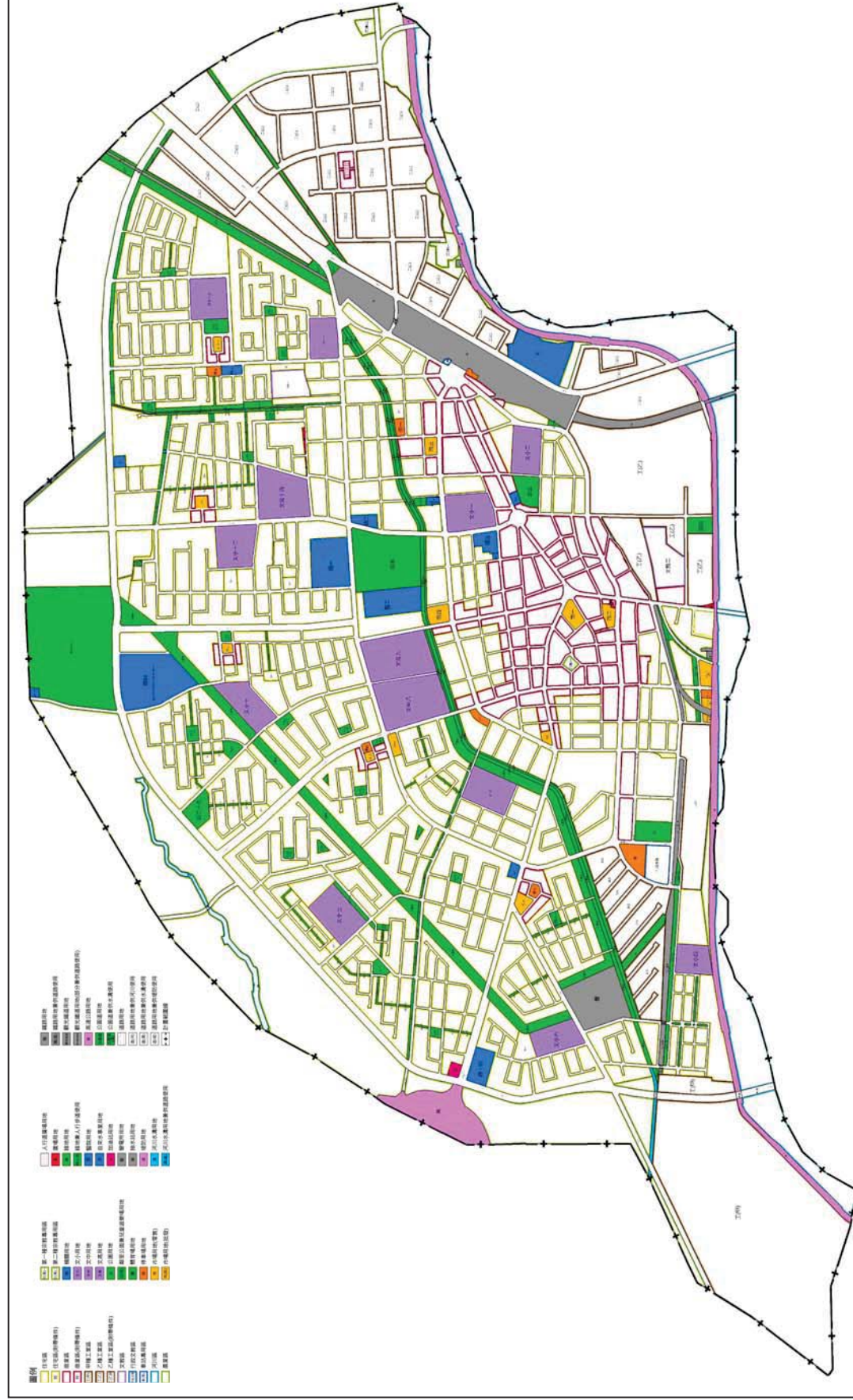
2.都市發展用地面積不包括河川區、農業區。

續表 1 變更新營都市計畫(第三次通盤檢討)(含計畫圖重製)(第一階段)案土地使用面積表

項目		通盤檢討後面積(公頃)			備註
		面積(公頃)	佔都市發展用地百分比	佔總面積百分比	
公共設施用地	人行道廣場用地	0.2010	0.02%	0.02%	
	廣場用地	0.2040	0.02%	0.02%	
	綠地	15.1560	1.60%	1.34%	
	綠地兼人行步道使用	3.5963	0.38%	0.32%	
	醫院用地	2.5849	0.27%	0.23%	
	自來水事業用地	3.7765	0.40%	0.33%	
	加油站用地	0.2690	0.03%	0.02%	
	變電所用地	4.7085	0.50%	0.42%	
	抽水站用地	0.2203	0.02%	0.02%	
	堤防用地	14.4487	1.53%	1.28%	
	河川水溝用地	0.6253	0.07%	0.06%	
	河川水溝用地兼供道路使用	0.0171	0.00%	0.00%	
	鐵路用地	17.3491	1.83%	1.54%	
	鐵路用地兼供道路使用	0.0597	0.01%	0.01%	
	觀光鐵道用地	4.6135	0.49%	0.41%	
	觀光鐵道用地(部分兼供道路使用)	0.0323	0.00%	0.00%	
	公園道用地	20.3808	2.15%	1.81%	
	公園道兼供水溝使用	5.0849	0.54%	0.45%	
	道路用地	165.4172	17.48%	14.66%	
	高速公路用地	5.6526	0.60%	0.50%	
	合計	357.9153	37.82%	31.72%	
都市發展用地合計		946.3377	100.00%	83.87%	
計畫總面積		1128.3922	-	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、農業區。



二、現行土地使用分區管制要點

(一)本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。

(二)住宅區之建蔽率及容積率，依下列之規定：

項目	建蔽率(X)	容積率
住宅區	$50\% < X \leq 60\%$	$\leq 200\%$
	$X \leq 50\%$	$\leq 220\%$
住宅區 (附帶條件)註	$X \leq 50\%$	$\leq 180\%$

註：住宅區(附帶條件)係指興國中學(文教區)東側及南側之附帶條件住宅區。

(三)商業區、商業區(附)、商業區(附一)及商業區(附三)之建蔽率及容積率，依下列之規定：

項目	建蔽率(X)	容積率
商業區	$70\% < X \leq 80\%$	$\leq 320\%$
	$60\% < X \leq 70\%$	$\leq 340\%$
	$X \leq 60\%$	$\leq 360\%$
商業區(附一)	$70\% < X \leq 80\%$	$\leq 240\%$
	$60\% < X \leq 70\%$	$\leq 255\%$
	$X \leq 60\%$	$\leq 270\%$
商業區(附)、商業區(附三)	$70\% < X \leq 80\%$	$\leq 192\%$
	$60\% < X \leq 70\%$	$\leq 204\%$
	$X \leq 60\%$	$\leq 216\%$



圖 5 商業區(附)商業區(附一)及商業區(附三)位置示意圖

(四)甲種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

(五)乙種工業區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%；乙種工業區(附) 之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 147%。

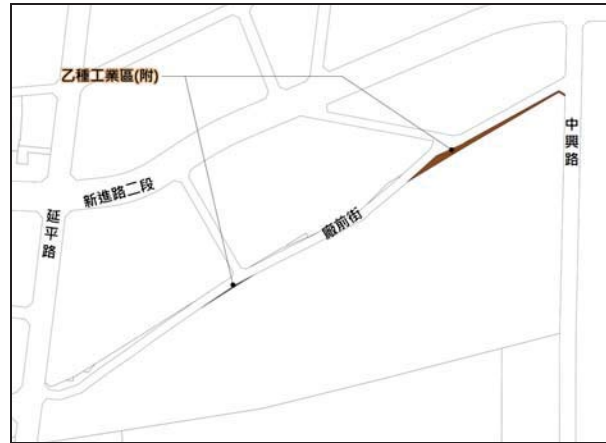


圖 6 乙種工業區(附) 位置示意圖

(六)文教區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

(七)第一種宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

第二種宗教專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。

第三種宗教專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

(八)農業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。

(九)醫院用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

(十)自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(十一)變電所用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 400%。

(十二)抽水站用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

(十三)車站專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
其使用項目准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」
車站用地之規定辦理。

(十四)退縮建築規定：

1.於「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」(91 年 5 月 6 日)發布實施以後完成土地分配作業之實施市地重劃整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理(詳圖 4)：

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。
商業區		
工業區		
文教區	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。
公共設施用地及公用事業設施用地		

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 1500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	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。
商業區	申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則建築設計施工編」規定辦理。	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。
文教區	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。
公共設施用地及公用事業設施用地		

3.興國中學(文教區)東側及南側之附帶條件住宅區，因其緊鄰興國中學之教學大樓，其住宅區後院應自文教區之境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮之部分應為連續之綠帶，並得計入法定空地。

- 4.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。



圖 7 市地重劃整體開發指定退縮建築範圍示意圖

(十五)停車空間劃設標準

- 1.於「訂定新營擴大都市計畫(土地使用分區管制要點)案」(91 年 5 月 6 日)發布實施以後完成土地分配作業之實施市地重劃整體開發地區(詳圖 5)，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。

總樓地板面積	停車設置標準
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。	

- 2.建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道或綠地兼供人行步道使用，且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。
- 3.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。
- 4.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。



圖 8 市地重劃整體開發停車空間設置範圍示意圖

(十六)建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。

「綠地兼供人行步道使用」綠化比例不得低於 50%。

(十七)住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺、商業區建築基地面積超過 1,000 平方公尺及公共工程開發，應送都市設計審議通過後，始得發照建築或進行工程開發。如有需要得另訂本計畫區都市設計管制要點。

(十八)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。

(十九)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。

三、現行都市設計準則

(一)本要點依都市計畫法第 39 條、都市計畫法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之，本計畫區審議範圍內之各項開發建設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。

(二)本計畫區之都市設計審議範圍如下：

1. 提送都市設計審議委員會審議：

- (1)公共工程預算達新臺幣 5000 萬元以上者，或公有公共建築預算達新臺幣 2000 萬元以上者。
- (2)住宅區建築基地面積超過 1500 平方公尺者。
- (3)商業區建築基地面積超過 1000 平方公尺者。
- (4)停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用者。

2. 前開以外地區除其他相關法令另有規定者外，免辦理都市設計審議。

(三)停車空間規定

戶外停車空間 50%以上面積之鋪面材料應採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並做好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走方便。

(四)綠化植栽及景觀美化設計原則

建築基地內之電力、給排水、瓦斯、電信、視訊等公共管線應以地下化為原則，若管線必須於地面層或建築物牆面通過時，應加以適當美化處理，避免其直接暴露。

(五)審議範圍內之各項開發行為應依本規範及臺南市都市設計審議原則規定辦理，如有特殊情形經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，以委員會審議決議為準，免受本要點之限制。

伍、變更理由與內容

配合新營都市計畫將市十市場用地變更為社會福利設施用地，除增訂下列相關土地使用分區管制要點之規定外，其餘悉依「變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）（第二次通盤檢討）（第一階段）細部計畫案」之土地使用分區管制要點與相關法令規定辦理。茲將社會福利設施用地相關管制內容說明如下：

一、社會福利設施用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

二、社會福利設施用地以供社會救助機構、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。

表 2 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
土地使用管制要點	原土地使用分區管制要點 （詳見土地使用分區管制要點修訂前後對照表）	修訂後土地使用分區管制要點 （詳見土地使用分區管制要點修訂前後對照表）	配合變更新營都市計畫市場用地（市十）為社會福利設施用地，供設置社會住宅等社會福利相關使用，於細部計畫土地使用管制要點增訂相關管制規定。

表 3 土地使用分區管制要點修訂前後對照表

原條文	變更後條文	理由
無	社會福利設施用地相關管制內容如下： 一、社會福利設施用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。 二、社會福利設施用地以供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用。	配合主要計畫變更新營都市計畫市場用地（市十）為社會福利設施用地，供設置社會住宅等社會福利相關使用，於細部計畫土地使用管制要點增訂相關管制規定。

附件一 依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定核准函

公開展覽版

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

708201

臺南市安平區永華路2段6號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：陳心怡

電話：06-3901106

傳真：06-2982834

電子信箱：fiachen@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4月8日

發文字號：府都更字第11003865810號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「臺南市新營區新東段446地號社會住宅案」為本市推動之重大建設，准依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合本市興建之重大設施」辦理迅行變更都市計畫，請 查照。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：

市長黃偉哲

業 務 承 辦 人 員	
業 務 單 位 主 管	