

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年6月28日  
發文字號：府都規字第1120555428A號  
附件：計畫書



主旨：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（土地使用分區管制要點）（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」自112年6月30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112年6月30日起30天。
- 二、公開展覽地點：公開展覽計畫書公告於本府公告欄、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）及本市永康區公所公告欄。
- 三、公告圖說：公開展覽計畫書1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國112年7月10日下午2時30分，於本市永康區公所3樓禮堂舉行（地址：臺南市永康區中山南路655號），歡迎踴躍參加。
- 五、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，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，以供內政部都市計畫委員會審議參考，惟實際參採情形須俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。
- 六、為因應嚴重特殊傳染性肺炎（新型冠狀病毒COVID-19）疫情，如欲參加說明會者，請配合行政院衛生福利部公布之最新防

疫措施，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 (<https://udweb.tainan.gov.tw/>) 另行公布相關事宜。

七、另說明會簡報將於會後上傳至本府都市發展局網站（臺南市政府都市發展局首頁—都市發展熱門點閱—多媒體專區—影音專區—公開展覽說明會影音專區），歡迎多加利用。



市長黃偉哲

變更高速公路永康交流道附近特定區  
計畫(土地使用分區管制要點)  
(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 5 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	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)	
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	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽 前 座 談 會	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。
	公 開 展 覽	
	公 開 展 覽 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 委 員 會 審 核 結 果	市 級	



# 目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫位置與適用範圍.....	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.....	6
柒、變更理由與內容.....	15
附件一 內政部 112 年 3 月 10 日內授營宅字第 1120803170 號函.....	24

## 表 目 錄

表一	高速公路永康交流道附近特定區計畫歷次通盤檢討涉及土地使用分區管制辦理歷程表.....	5
表二	變更內容明細表.....	16
表三	土地使用分區管制要點修正對照表.....	17

## 圖 目 錄

圖一	計畫範圍示意圖.....	3
圖二	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案位置示意圖.....	4



## 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」，目標於113年累計達成政府直接興建12萬戶及包租代管8萬戶，合計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，中央及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。

社會住宅政策為國家重大建設，具急迫性、必要性及公益性，為落實國家住宅政策，擬透過閒置公有土地有效利用，興建示範性之社會住宅，經多次評估後選定本計畫區正強段1076-1地號(原為1076地號北側土地，於112年3月24日新分割此地號)國有土地，且依據行政院秘書長110年11月11日召開協商會議指示及內政部營建署110年12月22日召開工作會議結論，將辦理都市計畫變更以供社會住宅興辦使用，並業經納入「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案」審議通過核定在案；爰本案依循主要計畫變更內容指導，以及內政部112年3月10日內授營宅字第1120803170號函示依都市計畫法第27條第1項第4款規定，申辦本次都市計畫變更(詳附件一)，將增訂「機關及社會福利設施用地」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、計畫位置與適用範圍

「高速公路永康交流道附近特定區計畫」範圍東與新市、新化及歸仁等區相鄰，南至永康區行政界線，西與「永康六甲頂都市計畫」相鄰接，北至鹽水溪，包括永康區之大部分、新化區及新市區之一小部分，計畫面積約3,544.60公頃。本次變更為增訂土地使用分區管制要點，要點適用範圍為該計畫全區，詳圖一。

## 肆、本案變更與主要計畫之關係

「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案」將部分住宅區變更為機關及社會福利設施用地，詳圖二，本案變更將依循上開主要計畫案計畫書「拾貳、其他」之內容指導，增訂土地使用分區管制規範，至少包含分區使用強度、使用性質、基地退縮、停車空間設置基準、基地綠化比例等規定外，另配合基地緊鄰歷史建築(原台南農校日式宿舍群)文化景觀，得併研訂相關措施，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85年2月公告實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案」始予訂定，其後並歷經多次修正。依都市計畫法第22條及23條規定，有關土地使用分區管制規定事項係屬細部計畫範疇，由該管直轄市、縣(市)政府核定實施，故於109年10月公告實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」將涉及土地使用分區管制要點部分予以刪除，另納入細部計畫進行規範，並由市府於109年12月18日核定發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案」、112年5月3日核定發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第二階段)(編號第3案及第5案(二王週邊地區))」，全文共計二十三點，其辦理歷程詳表一。



圖一 計畫範圍示意圖



表一 高速公路永康交流道附近特定區計畫歷次通盤檢討涉及土地使用分區管制辦理歷程表

編號	實施案名	實施日期	備註
1	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案	85年2月15日	新訂土地使用分區管制內容，發布全文計二十點。
2	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)	95年2月6日	因應本次檢討新劃設土地使用分區管制需求，並配合相關法令規定之增、修訂，修訂發布全文計二十四點。
3	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	98年12月3日	增訂第一種電信專用區、第二種電信專用區之管制規定。
4	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104年9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。
5	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案	109年10月28日	落實主細計分離管制，將屬細部計畫性質土地使用管制要點刪除，另納入細部計畫管制。
6	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案	109年12月18日	落實主細計分離管制，將土地使用管制要點納入此細部計畫管制，並配合第四次通盤檢討第一階段及第二階段案公告實施內容及本市通案性規定等，修訂發布全文計二十三點。
7	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第二階段)(編號第3案及第5案(二王週邊地區))	112年5月3日	配合公告發布實施編號第3案及第5案(二王週邊地區)，分階段辦理其相關之土地使用分區管制要點修訂，修訂後全文計二十三點。

資料來源：1. 臺南市政府都市發展局網站。

2. 本表內未列入之另行擬定細部計畫或個案變更案件另訂有管制規定者，請詳見「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案計畫書」附件一。

## 陸、現行土地使用分區管制要點

依據112年5月3日發布實施「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第二階段)(編號第3案及第5案(二王週邊地區))計畫書」內容如下：

- 一、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺南市施行細則第12條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%；住宅區(附二)(詳附圖一～附圖四)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於130%；住宅區(附二)(附圖五)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。  
住宅區(附二)得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於330%。
- 四、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、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
- 六、旅館區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
- 七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。
- 八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理：
  - (一)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。
  - (二)第二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4款使用。
- 九、文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 十、加油站專用區之建蔽率不得大於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。
- 十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施



- 、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。
- 十二、公用事業用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。
- 十三、變電所用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。
- 十四、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。
- 十五、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。
- 十六、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。
- 十七、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於12%，容積率不得大於36%。
- 十八、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積2/3以上(如附圖六所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積100%之樓地板面積得不計入容積：
- (一)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於1：1且不得小於3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積50%。
  - (二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於3：10。(如附圖七與附圖八所示)
  - (三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少80公分，如為山牆得不設置。
  - (四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
  - (五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
  - (六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
  - (七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。
- 十九、建築線退縮規定

(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6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	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		
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	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。	
第一種電信專用區及第二種電信專用區	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。	

(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。

二十、下列指定地區(如附圖九)，應依規定辦理都市設計審議：

- (一)物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。
- (二)永康創意設計園區辦理區段徵收地區。
- (三)配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。
- (四)配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發



展地區。

(五)市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。

(六)二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。

除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(五)、(六)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。

## 二十一、停車空間劃設標準

(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6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及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區，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
1. 超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部。 2. 建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主17號-20m計畫道路上。	

(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。

## 二十二、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。

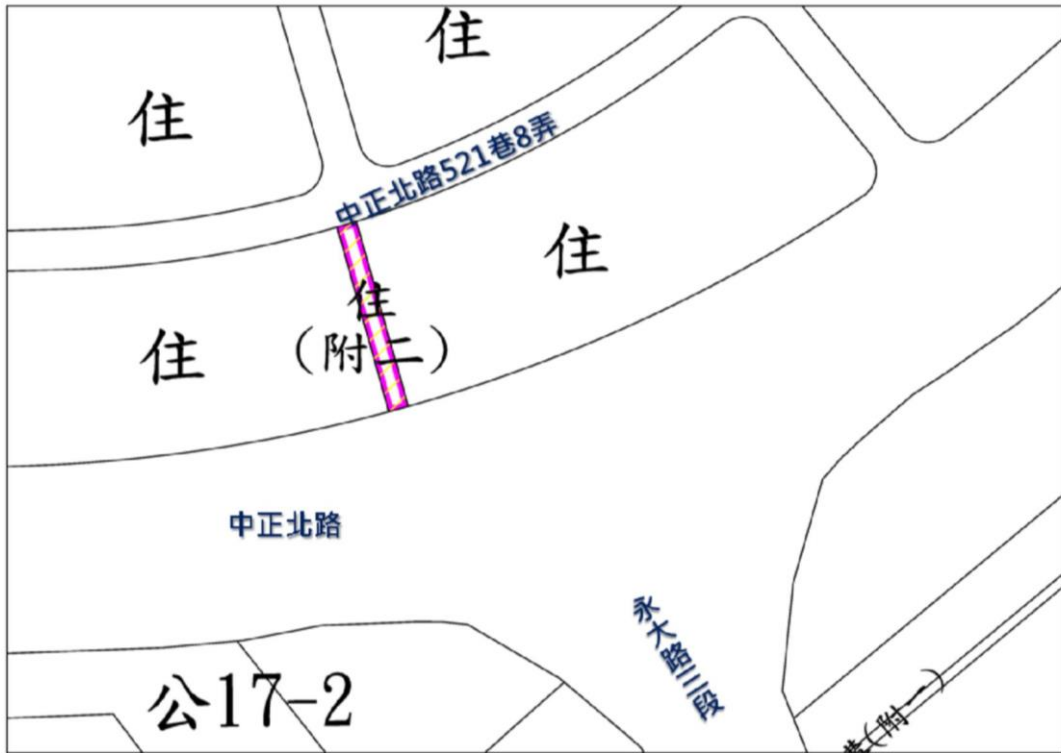
廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地30%。

## 二十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

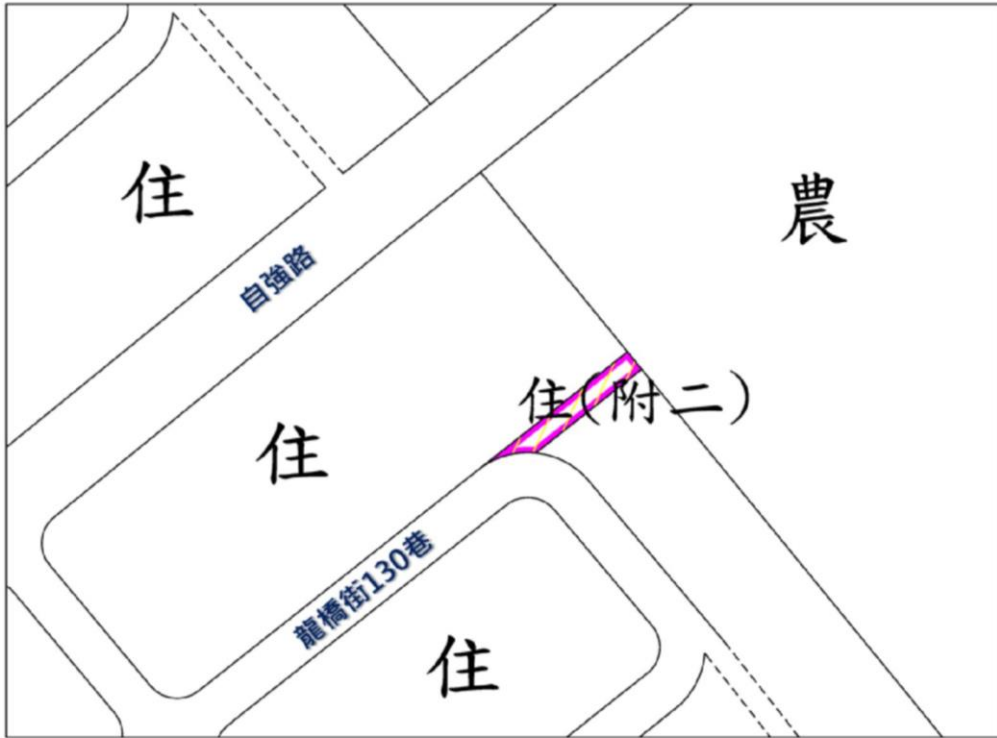
計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。



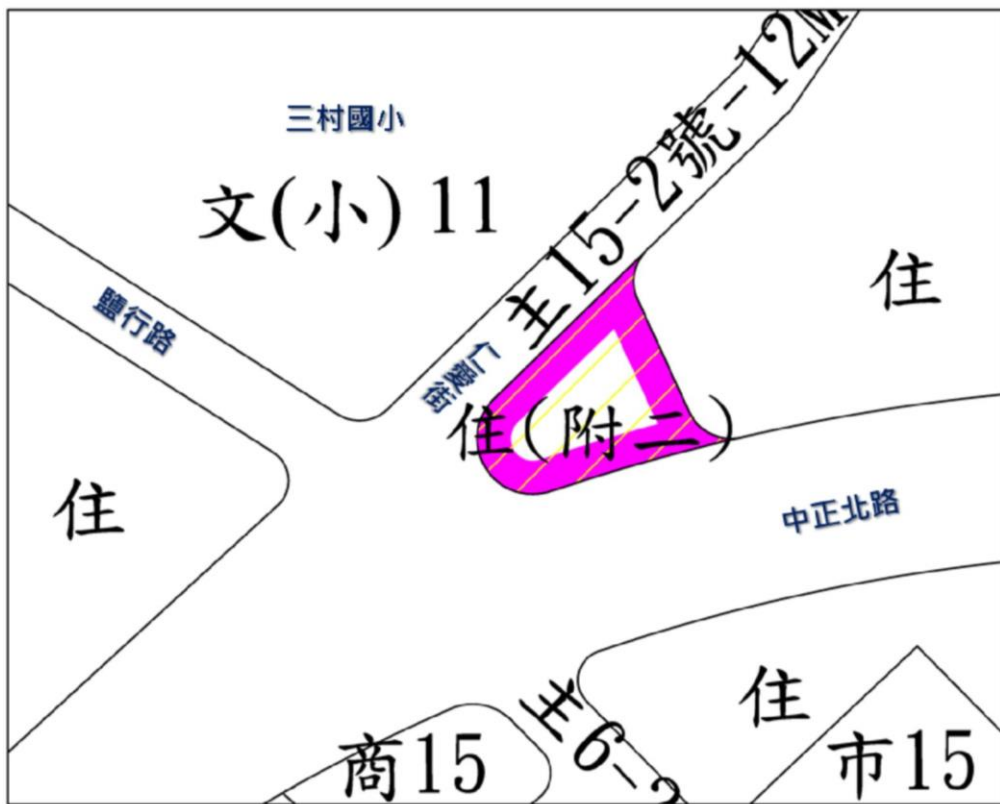
附圖一 調降容積率住宅區位置示意圖 (核定第 14 案)



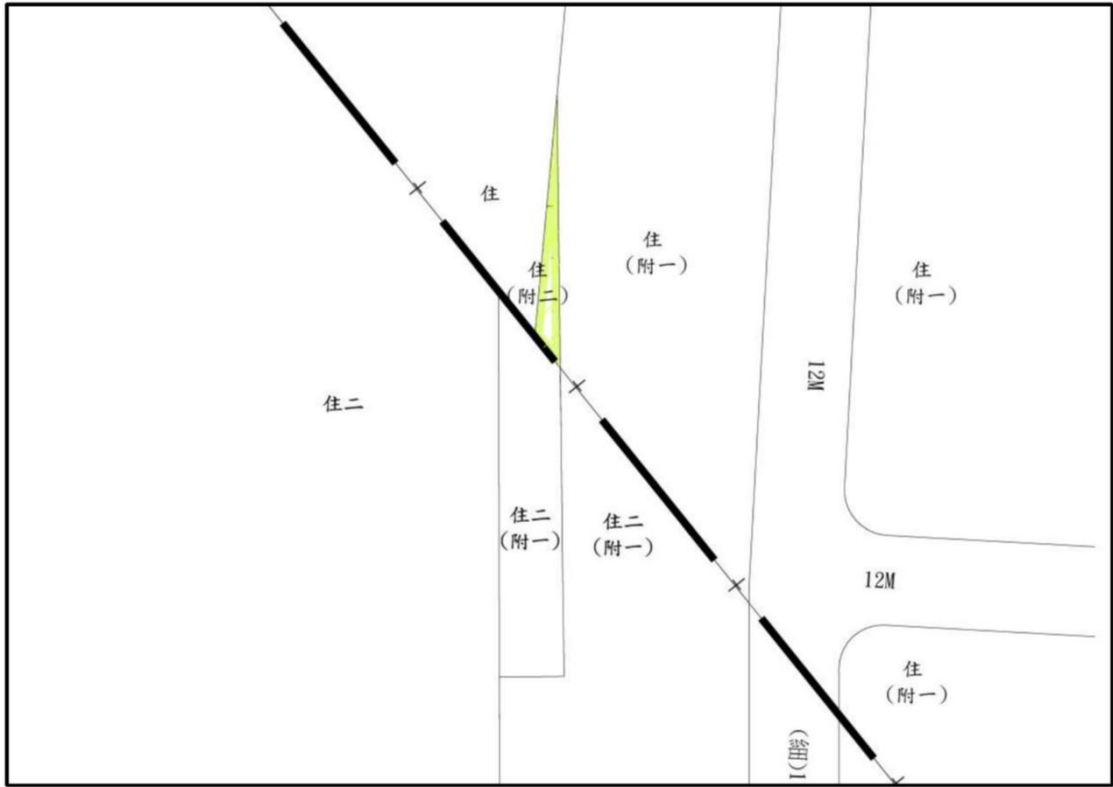
附圖二 調降容積率住宅區位置示意圖 (核定第 22 案)



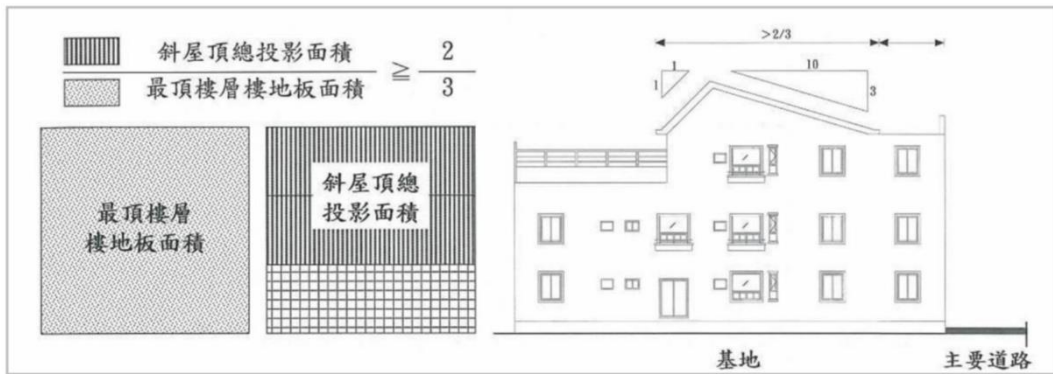
附圖三 調降容積率住宅區位置示意圖 (核定第 23 案)



附圖四 調降容積率住宅區位置示意圖 (核定第 26 案)



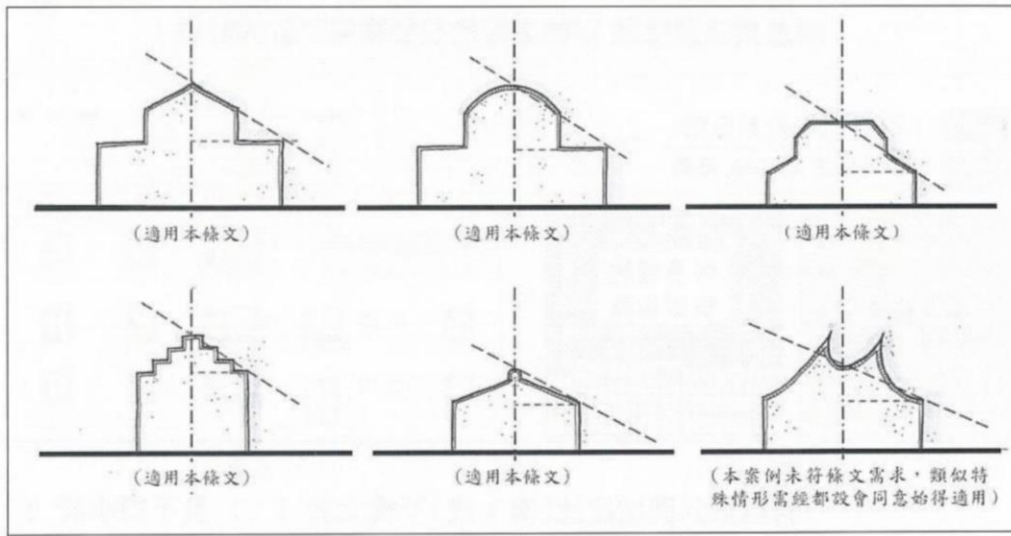
附圖五 調降容積率住宅區位置示意圖（第五階段編號第5案）



附圖六 建築物設置斜屋頂適用免計容積規定要件示意圖



附圖七 面向最寬道路境界線立面示意圖



附圖八 山牆底高比樣式圖



附圖九 指定辦理都市設計審議地區示意圖

## 柒、變更理由與內容

### 一、變更理由

- (一)依循主要計畫「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案」將部分住宅區變更為機關及社會福利設施用地，以供社會住宅興辦使用之有關增訂土地使用分區管制規範指導，爰於細部計畫增訂「機關及社會福利設施用地」相關管制內容。
- (二)社會住宅所需土地取得不易，宜提升土地效益，並導入「住宅法」第33條規定之附屬設施使用，以達到社會福利及公共利益最大化；並考量該用地南側臨接歷史建築(原台南農校日式宿舍群)定著土地之文化景觀，得併研訂相關措施。

### 二、變更內容

增訂「機關及社會福利設施用地」之使用性質、強度、規劃設計審議及退縮建築等規定，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。

另停車空間設置基準、基地綠化比例之規定，因考量社會住宅之性質特殊，其定位以照顧青年及弱勢族群者居住需求且以中、小坪數為主，以及新增上開規劃設計審議規定等，爰停車空間設置基準(劃設標準)依現行條文第二十一點之(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」、基地綠化比例依現行條文第二十二點「建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積50%。…」，皆尚能符合實際發展需要，故仍依現行規定辦理。

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	未訂定	增訂「機 關及社會 福利設施 用地」相 關規定	<p>1. 依循主要計畫「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案」將部分住宅區變更為機關及社會福利設施用地，以供社會住宅興辦使用之有關增訂土地使用分區管制規範指導，爰於細部計畫增訂「機關及社會福利設施用地」相關管制內容。</p> <p>2. 社會住宅所需土地取得不易，宜提升土地效益，並導入「住宅法」第33條規定之附屬設施使用，以達到社會福利及公共利益最大化；並考量該用地南側臨接歷史建築(原台南農校日式宿舍群)定著土地之文化景觀，得併研訂相關措施。</p>	<p>管制內容詳見表三「變更後條文」第十八、二十點。</p> <p>(增訂使用性質、強度、規劃設計審議及退縮建築等規定；另停車空間設置基準、基地綠化比例，因現行規定尚符合實際發展需要，故仍依現行規定辦理。)</p>

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、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺南市施行細則第12條規定訂定之。	一、本要點依據都市計畫法第22條及同法臺南市施行細則第12條規定訂定之。	未修正。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%；住宅區(附二)(詳附圖一~附圖四)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於130%；住宅區(附二)(附圖五)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。 住宅區(附二)得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率200%。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%；住宅區(附二)(詳附圖一~附圖四)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於130%；住宅區(附二)(附圖五)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。 住宅區(附二)得於申請建照前完成繳交代金後，恢復容積率200%。	未修正。
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於330%。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於330%。	未修正。
四、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。	四、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。
五、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	五、工業區(甲種、乙種、零星工業區)之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	未修正。
六、旅館區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	六、旅館區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	未修正。
七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	七、宗教專用區係供與宗教有關之建築物使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%。	未修正。
八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理： (一)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。	八、電信專用區之建築物及使用應依下列規定辦理： (一)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。

原條文	變更後條文	說明
(二)第二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4款使用。	(二)第二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4款使用。	
九、文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	九、文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	未修正。
十、加油站專用區之建蔽率不得大於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。	十、加油站專用區之建蔽率不得大於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。
十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	十一、天然儲氣槽等設施專用區及液化天然氣專用區係分別供石油氣儲存與液化天然氣儲存、配送及相關行政之辦公室、消防救災設施、員工停車場等相關附屬設施使用。其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	未修正。
十二、公用事業用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	十二、公用事業用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	未修正。
十三、變電所用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	十三、變電所用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	未修正。
十四、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	十四、自來水事業用地係供自來水事業及其相關設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。	未修正。
十五、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	十五、抽水站用地係供設置抽水站及其相關設施使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。	未修正。
十六、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建蔽率不得大於60%，容積	十六、殯葬設施用地係供設置納骨塔(堂)及其相關設施使用，其建蔽率不得大於60%，容積	未修正。

原條文	變更後條文	說明
率不得大於120%。	率不得大於120%。	
十七、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於12%，容積率不得大於36%。	十七、公園用地(兼供體育場使用)係供設置公園及體育設施使用，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」內公園及體育場用地規定作多目標使用，其建蔽率不得大於12%，容積率不得大於36%。	未修正。
(未訂定)	十八、機關及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，得依「住宅法」第33條規定之項目使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%，並依「文化資產保存法」第34條規定，將社會住宅整體規劃設計提經臺南市文化資產審議會審議通過後，始得核發建照執照。	1. 本點增訂。 2. 配合主要計畫變更新增用地名稱，並考量南側臨接歷史建築(原台南農校日式宿舍群)定著土地之文化景觀，將依111年9月22日臺南市文化資產管理處召開「有形文化資產公告資料更新專案小組會議」紀錄結論，續依《文化資產保存法》第34條規定，將社會住宅整體規劃設計提送審議會審議。
十八、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積2/3以上(如附圖六所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積100%之樓地板面積得不計入容積：	十九、建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積2/3以上(如附圖六所示)，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積100%之樓地板面積得不計入容積：	點次調整。

原條文	變更後條文	說明
<p>(一)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於1：1且不得小於3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積50%。</p> <p>(二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於3：10。(如附圖七與附圖八所示)</p> <p>(三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少80公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>(六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>(七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>	<p>(一)斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於1：1且不得小於3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積50%。</p> <p>(二)面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於3：10。(如附圖七與附圖八所示)</p> <p>(三)面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少80公分，如為山牆得不設置。</p> <p>(四)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。</p> <p>(五)斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。</p> <p>(六)惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。</p> <p>(七)建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。</p>	
<p><b>十九、建築線退縮規定</b></p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6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>	<p><b>二十、建築線退縮規定</b></p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6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>	<p>1. 點次調整。</p> <p>2. 配合主要計畫變更新增用地名稱予以增訂退縮建築規定。</p>

原條文			變更後條文			說明
分區及用地別	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。	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			商業區			
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。	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：			(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	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。	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。	
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。	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。	2. 如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。	
第一種電信專用區及第二種電信專用區	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。		第一種電信專用區及第二種電信專用區	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。		
(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。			(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。			
			機關及社會福利設施用地			

原條文	變更後條文	說明
	(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。	
<p>二十、下列指定地區(如附圖九)，應依規定辦理都市設計審議：</p> <p>(一)物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。</p> <p>(二)永康創意設計園區辦理區段徵收地區。</p> <p>(三)配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。</p> <p>(四)配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。</p> <p>(五)市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。</p> <p>(六)二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。</p> <p>除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(五)、(六)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。</p>	<p>二十一、下列指定地區(如附圖九)，應依規定辦理都市設計審議：</p> <p>(一)物流及轉運服務專用區辦理市地重劃地區。</p> <p>(二)永康創意設計園區辦理區段徵收地區。</p> <p>(三)配合大橋國中新設辦理區段徵收地區。</p> <p>(四)配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區。</p> <p>(五)市鎮中心附近地區辦理市地重劃地區。</p> <p>(六)二王公墓土地開發辦理市地重劃地區。</p> <p>除其他都市計畫案另有規定者外；前項第(五)、(六)款指定應辦都市設計審議地區，其提送都市設計審議層級依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」規定辦理。</p>	點次調整。
<p>二十一、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6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及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p>	<p>二十二、停車空間劃設標準</p> <p>(一)於「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」(95年2月6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及配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：</p>	點次調整。

原條文		變更後條文		說明														
<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> </tbody> </table> <p>1. 超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部。 2. 建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主17號-20m計畫道路上。</p> <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	<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> </tbody> </table> <p>1. 超過550平方公尺，每增加150平方公尺，應增設1部。 2. 建築基地面臨二條(含)以上計畫道路者，其汽、機車出入口不得設置於主17號-20m計畫道路上。</p> <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	
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																	
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																	
二十二、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%。	二十三、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。																
二十三、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 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。	二十四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。 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。																

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

受文者：本部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國112年3月10日  
發文字號：內授營宅字第1120803170號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：本部為推動臺南市永康區正強段1076地號土地社會住宅（D-永康-3），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1案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署112年2月4日召開「臺南市社會住宅推動及執行分工討論會議」會議紀錄辦理。
- 二、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。
- 三、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：本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 2023/03/10 文  
交 15:30:00 章



裝

訂

線





變更高速公路永康交流道附近特定區  
計畫(土地使用分區管制要點)  
(配合內政部社會住宅興辦計畫)書

擬定機關：臺南市政府

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國 112 年 5 月

內政部營建署城鄉發展分署

業務承辦 人員	
業務主管 人員	

臺南市政府

業務承辦 人員	
業務主管 人員	