

檔 號：

保存年限：

# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年2月21日  
發文字號：府都規字第1120204170A號  
附件：



主旨：「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)(部人1)案」自112年2月22日起依法再公開展覽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、再公開展覽時間：自民國112年2月22日起30天。
- 二、再公開展覽地點：再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)及本市永康區公所公告欄。
- 三、公告圖說：再公開展覽計畫書、圖各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國112年3月10日(星期五)下午2時整，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、再公開展覽期間內任何公民或團體如對本次再公開展覽計畫內容有意見者，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)(部人1)書  
(再公開展覽)

臺 南 市 政 府  
中 華 民 國 112 年 2 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(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)(部人1)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第26條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14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 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	1. 自民國106年3月22日起30天，刊登於106年3月22日自由時報。 2. 自民國108年8月16日起30天，刊登於108年8月16日臺灣時報。
	公 開 展 覽	自民國109年12月31日起60天。
	公 開 展 覽 說 明 會	1. 民國110年2月1日上午10時整，假永康區鹽行社教文化會館舉行。 2. 民國110年2月1日下午2時整，假永康區鹽行社教文化會館舉行。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳各級都市計畫委員會議紀錄之人民或團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	民國110年9月28日臺南市都市計畫委員會第106次會議審議通過
	部 級	民國111年12月6日內政部都市計畫委員會第1024次會議審議通過



# 目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、現行都市計畫概要.....	2
肆、公共設施用地檢討構想.....	8
伍、社會住宅政策概述及供需分析.....	12
陸、變更位置及土地權屬.....	15
柒、發展現況分析.....	18
捌、檢討變更原則.....	27
玖、社會住宅規劃構想.....	28
拾、變更理由與內容.....	30
拾壹、實施進度及經費.....	36
拾貳、其他.....	37
附件一 行政院秘書長110年11月11日召開「臺南市南大附中歷史建築 定著住宅區土地規劃興建社會住宅及幼兒園協商會議」紀錄..	38
附件二 內政部營建署110年12月22日召開「臺南市第二階段(110- 113年)社會住宅第九次工作會議」紀錄.....	42
附件三 土地權屬登記謄本.....	46
附件四 內政部都市計畫委員會第1024次會議紀錄.....	47

## 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辦理歷程表 ...	2
表二	現行高速公路永康交流道附近特定區計畫土地使用面積分配表 ...	5
表三	公共設施用地檢討構想處理樣態說明表 .....	10
表四	各直轄市、縣(市)政府社會住宅興辦目標彙整表 .....	14
表五	變更土地權屬資料表 .....	15
表六	基地周邊路段現況及目標年開發前後服務水準分析表 .....	23
表七	基地周邊路口現況及目標年開發前後服務水準分析表 .....	24
表八	變更內容明細表 .....	31
表九	變更前後土地使用計畫面積對照表 .....	32
表十	實施進度及經費表 .....	36

## 圖 目 錄

圖一	現行高速公路永康交流道附近特定區計畫示意圖 .....	7
圖二	公共設施用地檢討構想示意圖 .....	9
圖三	變更位置示意圖 .....	16
圖四	變更範圍地籍示意圖 .....	17
圖五	基地使用現況照片圖 .....	19
圖六	基地周邊公共設施示意圖 .....	19
圖七	基地周邊道路系統示意圖 .....	20
圖八	基地周邊道路現況服務水準示意圖 .....	22
圖九	目標年基地開發後周邊道路服務水準示意圖 .....	22
圖十	交通減緩措施一構想示意圖 .....	25
圖十一	交通減緩措施二構想示意圖 .....	26
圖十二	基地配置構想示意圖 .....	29
圖十三	變更內容示意圖 .....	34
圖十四	變更後內容示意圖 .....	35

## 壹、計畫緣起

為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於102年11月29日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。市府於獲內政部核定補助經費，隨即啟動全市公共設施保留地專案通盤檢討作業。

本次全市性專案通盤檢討作業除依循相關檢討變更原則，並考量地區發展特性、使用需求及基地條件，檢視公共設施用地之存廢並提出檢討變更內容，同時參酌歷年人口變遷趨勢核實檢討計畫人口。

本次辦理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係依據檢討變更原則與相關法令之指導，檢討計畫人口及不必要之公共設施，同時研議跨區市地重劃、調降容積率等多元開發回饋方式，妥善解決公共設施保留地問題。

另為配合蔡總統政見提出之「安心住宅計畫」，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，行政院於106年3月核定「社會住宅興辦計畫」，目標於民國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。

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地號北側國有土地，且依據行政院秘書長110年11月11日召開協商會議指示(詳附件一)及內政部營建署110年12月22日召開工作會議結論(詳附件二「伍、會議結論」之一)，將辦理都市計畫變更以供社會住宅興辦使用，並保留一定空間供社會福利服務、商業服務之用，以提供當地就業、就學、年長或弱勢者能租賃舒適合宜之居住空間，保障居住權利。爰此，為配合該住宅政策及考量執行進度，以逕提內政部陳情併入公共設施用地專案通盤檢討案(編號部人1)，並為爭取興辦時效，亟需以先行抽出方式辦理，以符實際。

## 貳、法令依據

- 一、都市計畫法第26條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第14條第1項第4款。

## 參、現行都市計畫概要

### 一、實施經過

高速公路永康交流道附近特定區計畫於民國67年7月21日公告發布實施之後，於75年12月30日發布實施第一次通盤檢討，85年2月15日發布實施第二次通盤檢討，95年2月6日及5月22日發布實施第三次通盤檢討第一階段及第二階段，106年7月14日及109年10月28日發布實施第四次通盤檢討第一階段及第二階段、110年5月13日發布實施第四次通盤檢討(變更內容綜理表報部編號第十四案(停4)及第二十六案)、111年7月20日發布實施第四次通盤檢討第四階段(報部編號第14案(停3))，其辦理歷程詳表一。

表一 高速公路永康交流道附近特定區計畫歷次通盤檢討辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
1	高速公路永康交流道附近特定區計畫核定案	67.07.21府建都82423號	67.07.21
2	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫第一次通盤檢討案	75.12.30府建都147373號	-
3	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	85.02.13府工都27381號	85.02.15
4	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)	95.02.03府城都字第0950019134A號	95.02.06
5	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(第二階段)	95.05.19府城都字第0950105834A號	95.05.22
6	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	98.12.02府城都字第0980282945A號	98.12.03
7	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(附帶條件地區專案通盤檢討)	100.10.12府都規字第1000767817A號	100.10.14
8	變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(行人專用道用地專案通盤檢討)案	103.08.28府都規字第1030888622A號	103.08.29
9	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	104.09.23府都規字第1040909139A號	104.09.29
10	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)(第一階段)案	106.07.13府都規字第1060684322A號	106.07.14
11	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	109.10.23府都規字第1091243187A號	109.10.28

表一 高速公路永康交流道附近特定區計畫歷次通盤檢討辦理歷程表

編號	計畫名稱	公告日期文號	發布實施日期
12	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	109.12.15府都規字第1091483136A號	109.12.18
13	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)(變更內容綜理表報部編號第十四案(停4)及第二十六案)	110.05.12府都規字第1100559418A號	110.05.13
14	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)(第四階段)(報部編號第14案(停3))	111.07.19府都規字第1110911663A號	111.07.20

資料來源：臺南市政府都市發展局網站。

## 二、計畫內容

計畫內容概述如下，並詳表二及圖一。

### (一)計畫範圍及面積

本計畫區東與新市、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。

### (二)計畫年期

以民國115年為計畫目標年。

### (三)計畫人口及密度

計畫人口200,000人，居住密度每公頃約240人。

### (四)土地使用分區計畫

本計畫土地使用分區包含住宅區、商業區、工業區、零星工業區、保存區、旅館專用區、旅館區、保護區、文教區、農業區、河川區、物流及轉運服務設施專用區、加油站專用區、天然氣儲氣槽等設施專用區、液化天然氣專用區、第一種電信專用區、第二種電信專用區、倉儲批發專用區、宗教專用區、創意設計園區專用區、經貿複合專用區、生活服務專用區、灌溉設施專用區等，計畫面積合計2,756.16公頃，佔本計畫面積77.76%。

### (五)公共設施用地計畫

本計畫公共設施用地包含公園用地、公園兼滯洪池用地、公園

用地(兼供體育場使用)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地、廣場(兼停車場)用地、廣場用地(兼供道路使用)、廣場用地(兼供自行車道使用)、廣場用地(兼供下水道使用)、兒童遊樂場用地、體育場用地、停車場用地、停車場兼交通設施用地、市場用地、學校用地、社教用地、機關用地、墓地、殯葬設施用地、垃圾處理場用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、污水處理廠用地、水利用地、高速公路用地、高速公路用地兼供水利使用、高速公路用地兼供道路使用、道路用地、道路廣場用地、道路用地(兼供綠地使用)、道路用地(兼供河川使用)、道路用地(兼供體育場使用)、道路用地(兼供高速公路側車道使用)、園道用地、變電所用地、自來水事業用地、電業設施用地、河道用地、河道用地(兼供道路使用)、溝渠用地、縱貫鐵路用地、縱貫鐵路用地兼供高速公路使用等，計畫面積合計788.44公頃，佔本計畫面積22.24%。

#### (六)交通系統計畫

1. 道路：共劃設10條聯外道路，另配設區內主要道路、次要道路、出入道路及人行步道等，另劃設2條區內園道。
2. 高速公路：高速公路貫穿永康區中央，劃設為高速公路用地。
3. 鐵路系統：縱貫鐵路行經本計畫區之部分及永康車站一併劃設為縱貫鐵路用地。

表二 現行高速公路永康交流道附近特定區計畫土地使用面積分配表

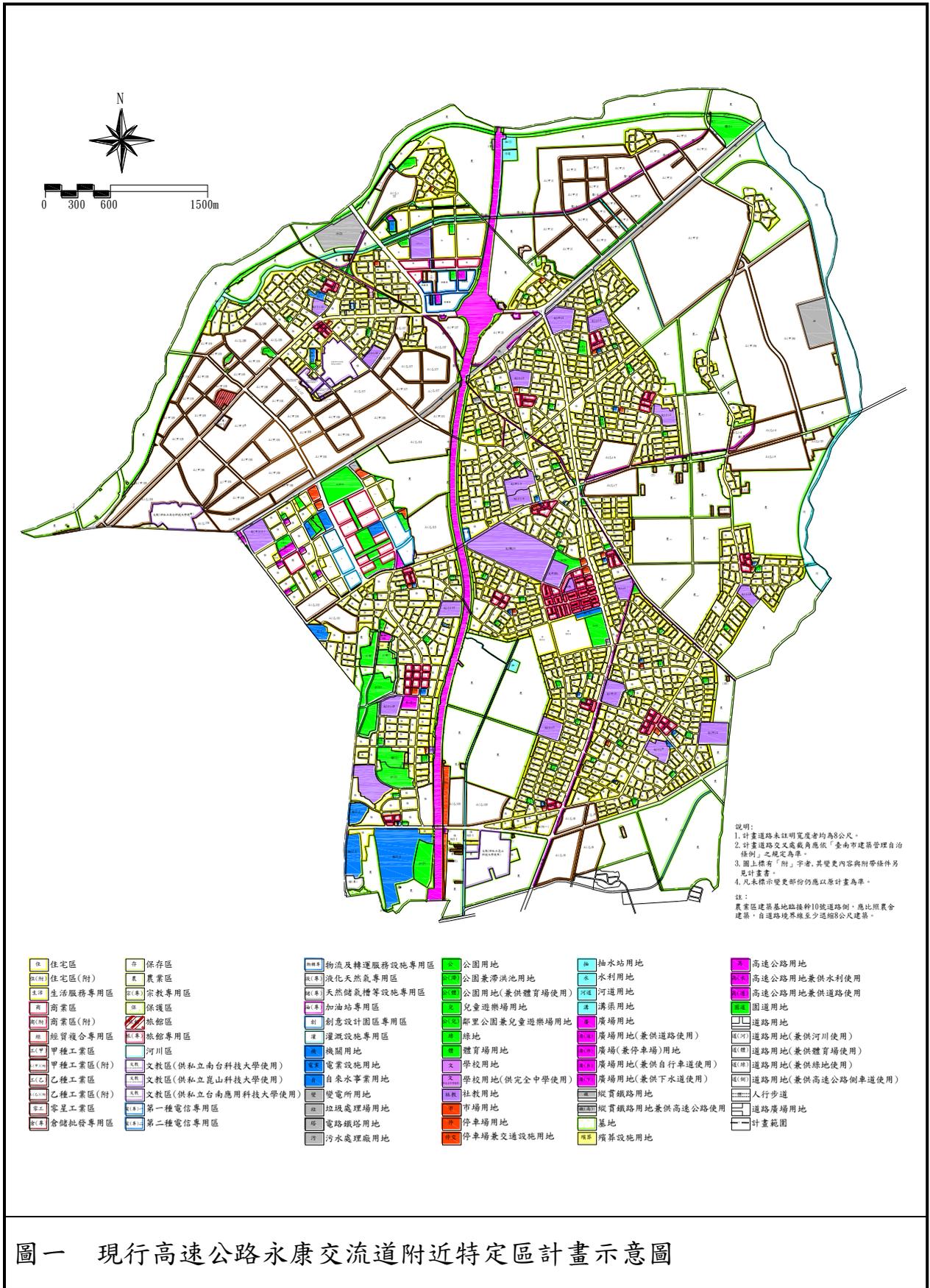
項 目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	估計畫面積 百分比(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	840.64	32.43	23.72
	商業區	42.17	1.63	1.19
	工業區	814.72	31.43	22.98
	零星工業區	6.60	0.25	0.19
	保存區	0.06	0.00	0.00
	旅館專用區	0.44	0.02	0.01
	旅館區	2.05	0.08	0.06
	保護區	12.91	—	0.36
	文教區	39.19	1.51	1.11
	農業區	871.89	—	24.60
	河川區	67.41	—	1.90
	物流及轉運服務設施專用區	10.81	0.42	0.30
	加油站專用區	0.58	0.02	0.02
	天然氣儲氣槽等設施專用區	1.73	0.07	0.05
	液化天然氣專用區	0.22	0.01	0.01
	第一種電信專用區	0.21	0.01	0.01
	第二種電信專用區	0.76	0.03	0.02
	倉儲批發專用區	1.19	0.05	0.03
	宗教專用區	0.61	0.02	0.02
	創意設計園區專用區	13.26	0.51	0.37
經貿複合專用區	15.69	0.60	0.44	
生活服務專用區	13.00	0.50	0.37	
灌溉設施專用區	0.02	0.00	0.00	
合計	2,756.16	69.59	77.76	
公 共 設 施 用 地	公園用地	57.78	2.23	1.63
	公園兼滯洪池用地	9.61	0.37	0.27
	公園用地(兼供體育場使用)	5.42	0.21	0.15
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15.91	0.61	0.45
	綠地	6.55	0.25	0.19
	廣場用地	1.18	0.05	0.03
	廣場(兼停車場)用地	8.13	0.31	0.23
	廣場用地(兼供道路使用)	6.59	0.25	0.19
	廣場用地(兼供自行車道使用)	7.06	0.27	0.20
	廣場用地(兼供下水道使用)	1.01	0.04	0.03
	兒童遊樂場用地	1.40	0.05	0.04
	體育場用地	9.08	0.35	0.26
	停車場用地	9.44	0.36	0.27
停車場兼交通設施用地	1.03	0.04	0.03	
市場用地	3.58	0.14	0.10	

表二 現行高速公路永康交流道附近特定區計畫土地使用面積分配表

項 目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	估計畫面積 百分比(%)
公 學 校 用 地	國小用地	32.21	1.24	0.91
	國中用地	21.73	0.84	0.61
	國中小用地	9.63	0.37	0.27
	國中小用地(供完全中學使用)	7.56	0.29	0.21
	高中職用地	23.01	0.89	0.65
	小計	94.14	3.63	2.65
共 設	社教用地	1.11	0.04	0.03
	機關用地	40.43	1.56	1.14
	墓地	6.19	0.24	0.17
	殯葬設施用地	0.65	0.03	0.02
	垃圾處理場用地	10.24	0.40	0.29
	電路鐵塔用地	0.24	0.01	0.01
	抽水站用地	3.13	0.12	0.09
	污水處理廠用地	9.03	0.35	0.26
	水利用地	1.93	0.08	0.05
	高速公路用地	61.39	2.37	1.73
	高速公路用地兼供水利使用	0.01	0.00	0.00
	高速公路用地兼供道路使用	1.46	0.06	0.04
	道路用地	375.00	14.47	10.58
	施 用 地	道路廣場用地	0.08	0.00
道路用地(兼供綠地使用)		0.46	0.02	0.01
道路用地(兼供河川使用)		3.70	0.14	0.10
道路用地(兼供體育場使用)		0.52	0.02	0.01
道路用地(兼供高速公路側車道使用)		0.05	0.00	0.00
園道用地		2.70	0.10	0.08
變電所用地		1.12	0.04	0.03
自來水事業用地		2.03	0.08	0.06
電業設施用地		0.00	0.00	0.00
河道用地		3.10	0.12	0.09
地	河道用地(兼供道路使用)	0.02	0.00	0.00
	溝渠用地	1.11	0.04	0.03
	縱貫鐵路用地	24.82	0.96	0.70
	縱貫鐵路用地兼供高速公路使用	0.01	0.00	0.00
	合計	788.44	30.41	22.24
計畫面積		3,544.60	—	100.00
都市發展用地面積		2,592.39	100.00	—

註：都市發展用地面積不包括農業區、河川區及保護區之面積。

資料來源：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)(第四階段)(報部編號第14案(停3)，民國111年7月。



圖一 現行高速公路永康交流道附近特定區計畫示意圖

資料來源：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)(第四階段)(報部編號第14案(停3)，民國111年7月。

## 肆、公共設施用地檢討構想

有關公共設施用地檢討係依據內政部函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，同時考量公共設施性質、發展特性，及參酌各公共設施主管機關之意見進行檢討分析，詳圖二及表三。

### 一、維護公共設施服務品質

#### (一)公共維生系統公共設施

水、電、瓦斯、垃圾及污水處理等屬於公共維生系統設施公共設施，應維持應有之服務品質，以維持原計畫為原則。

#### (二)都市防災系統公共設施

消防救災設施、滯洪設施、防災道路等屬於都市防災系統公共設施，應維持應有之服務品質及配合都市防災規劃需要維持防災體系功能，以維持原計畫為原則。

#### (三)開放空間系統公共設施，以服務圈檢討為原則

公園、兒童遊樂場、體育場、綠地(不含帶狀綠地)等開放空間系統公共設施，為維護環境品質及都市景觀風貌，以服務圈檢討為原則，服務圈範圍內至少應有一處公園用地、兒童遊樂場用地、體育場用地或綠地。

1. 面積大於3公頃者，服務半徑2,000公尺。
2. 面積1~3公頃者，服務半徑1,500公尺。
3. 面積小於1公頃者，服務半徑500公尺。

### 二、依實際使用需求檢討

非屬上述公共維生系統、都市防災系統及開放空間系統之公共設施用地，參考開闢情形、基地條件及各公共設施主管經關評估實際使用需求予以檢討。

### 三、原附帶條件未完成開發

為原附帶條件未完成開發，其原已解編之公共設施用地已無需求，予以檢討變更為可建築用地採市地重劃方式辦理。

### 四、配合政府單位增設公共設施需求

配合政府單位增設公共設施需求，優先利用公有土地劃設，並以撥用、租用或其他方式辦理。



表三 公共設施用地檢討構想處理樣態說明表

處理樣態		檢討原則	說明
編號	開發方式		
樣態 A1	市地重劃	維持原計畫機能	考量地區發展情形，仍有使用需求，故維持原計畫機能，納入跨區市地重劃整體開發。
樣態 A2		變更為其他公共設施用地	考量地區發展情形，仍有其他使用需求，故配合變更為其他公共設施用地，納入跨區市地重劃整體開發。
樣態 A3		變更為可建築用地	已無使用需求且周邊為已發展區，或周邊已有可替代之公園，故變更為可建築用地，納入跨區市地重劃整體開發。
樣態 A4		變更為可建築用地	原附帶條件未完成開發，已無使用需求，故變更為可建築用地，納入本案跨區市地重劃整體開發。
樣態 B	捐地	變更為可建築用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 無使用需求，周邊為已發展區，並符合下列情形： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 權屬單純。</li> <li>(2) 變更面積符合最小建築面積。</li> </ol> </li> <li>2. 回饋土地之區位及面積可整合規劃。</li> <li>3. 併鄰近分區變更為可建築用地，以捐地方式回饋。</li> </ol>
樣態 C	繳納代金	變更為可建築用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 無使用需求，周邊為已發展區，並符合下列情形： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 權屬單純。</li> <li>(2) 變更面積或併鄰近同一地主持有之可建築用地，符合最小建築面積。</li> </ol> </li> <li>2. 回饋土地之區位及面積難以整合規劃，符合下列情形之一： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 地上物密集。</li> <li>(2) 現況建築物具有歷史保存價值。</li> <li>(3) 回饋土地之面積狹小或區位不佳，不具公共設施效益。</li> </ol> </li> <li>3. 併鄰近分區變更為可建築用地，以繳納代金方式回饋。</li> </ol>
樣態 D	調降容積率	變更為可建築用地	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 無使用需求，周邊為已發展區，並符合下列情形： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 權屬複雜或公有地。</li> <li>(2) 個別持有之面積及基地深度或寬度，未符合最小建築基地。</li> </ol> </li> <li>2. 回饋土地之區位及面積難以整合規劃，符合下列情形之一： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 地上物密集。</li> <li>(2) 現況建築物具有歷史保存價值。</li> <li>(3) 回饋土地之面積狹小或區位不佳，不具公共設施效益。</li> </ol> </li> <li>3. 併鄰近分區變更為可建築用地，以調降容積率方式辦理。</li> </ol>

表三 公共設施用地檢討構想處理樣態說明表

處理樣態		檢討原則	說明
編號	開發方式		
樣態 E	另擬細計	變更為可建築用地	<p>1. 無使用需求，周邊為已發展區，且依權屬狀況符合下列情形之一：</p> <p>(1) 權屬複雜，惟經評估跨區市地重劃開發不可行。</p> <p>A. 周邊計畫道路未開闢且亦無既成道路可供車輛通行。</p> <p>B. 地上物密集。</p> <p>(2) 權屬單純，惟保留土地所有權人自行規劃之權利。</p> <p>A. 變更面積達2公頃以上，應辦理出流管制規劃。</p> <p>B. 登記有案之幼兒園，經主管機關評估仍有學前教育之需求，由土地所有權人考量基地條件整合規劃。</p> <p>2. 由土地所有權人依「都市計畫法臺南市施行細則」第5條再另案辦理變更。</p>
樣態 F1	免予回饋	變更為可建築用地	已無使用需求、供民營化公營事業體使用或原屬合法建物之法定空地，故配合變更為可建築用地(包含恢復原分區)。
樣態 F2		變更為非都市發展用地	已無使用需求或開放空間系統公共設施周邊已有可替代之公園，故併鄰近分區變更為農業區或保護區等非都市發展用地。
樣態 G	徵購	維持原計畫機能	仍有使用需求，故維持原計畫機能，由需地機關編列預算徵購。
樣態 H	--	變更為相同性質分區或用地(配合公用事業)	仍有其他使用需求，故配合變更為相同性質分區或用地。
樣態 I	--	依辦理中通檢及個案變更草案內容辦理。	
樣態 J	撥用、租用或其他	配合政府單位增設公共設施需求，優先利用公有土地劃設。	

## 伍、社會住宅政策概述及供需分析

### 一、社會住宅政策

蔡總統政見提出之「安心住宅計畫」，計畫目標為8年內完成20萬戶只租不賣社會住宅，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、相關計畫內容

依行政院106年3月6日院臺建字第1060004796號函核定「社會住宅興辦計畫」之背景說明，當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺，致使青年及弱勢家戶的基本居住需求遭遇困難。為解決上述問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，同時透過包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制；此外，健全租屋市場更能產生制衡房價過度上漲的內部均衡效果，對穩定住宅市場與安定人民居住，具有重大意義。

爾後「社會住宅興辦計畫」歷經2次修正，第1次修正業經行政院109年9月28日院臺建字第1090027452號函及行政院秘書長110年1月20日院臺建長字第1100160975號函核定、第2次修正業經行政院111年4月7日院臺建字第1110169560號函核定。

### 三、臺南市社會住宅之供需及用地分析

依行政院111年4月核定「社會住宅興辦計畫(第二次修正)」，為協助青年及弱勢族群居住需要，預計至民國113年達成20萬戶社會住宅的供給量，含直接興建12萬戶及包租代管8萬戶，其中臺南市直接興建目標戶數為7,000戶，詳表四。

為達成上開興建目標戶數，中央及市府正積極合作推動，歷經多次研商會議持續滾動檢討中，就人口密集、科學園區或產業園區等生活機能完善地區，盤點適當社會住宅基地。其中永康區鄰近原臺南市區及臺南科學工業園區，現況人口數已達23萬人、戶數約8.9萬戶，居臺南市37個行政區之首，且區內亦有永康工業區、永康科

技園區等大型工業區(距離本案約3~4公里),以及臺南應用科技大學、南臺科技大學等2所大學(距離本案約2~3公里),二、三級產業發達,帶來大量就業、就學人口,將有社會住宅居住需求,惟適當可使用公有土地難尋,故利用本案閒置公有土地辦理都市計畫變更以供社會住宅興辦使用,本基地初步規劃398戶,並將於低樓層設置社會福利設施,以提供當地就業、就學、弱勢者較適宜且優質居住環境,具備公益性與合理性。

另考量社會住宅實際需求,本基地變更後容積率擬訂為300%,除因用地取得不易,宜提升土地效益,並依原住宅區作社會住宅使用時容積率得提高至300%規定辦理,變更前後強度維持不變(依都市計畫法臺南市施行細則第三章土地使用分區管制第37條之1規定,本計畫區公有住宅區供作社會住宅使用者容積率得由原200%提高1.5倍至300%);含本案在內,目前預估於永康區興辦戶數共約1,400戶,占永康區現有戶數比例僅約1.6%,故本案變更符合需求性及公平性。

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		

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. 各縣市目標值為本部預估之期望值，本部將視主管機關(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。

## 陸、變更位置及土地權屬

### 一、變更位置

變更位置位於臺南市永康區正強街西側，鄰近中山南路(台20省道)，現行都市計畫為住宅區，變更面積約0.90公頃，詳圖三。

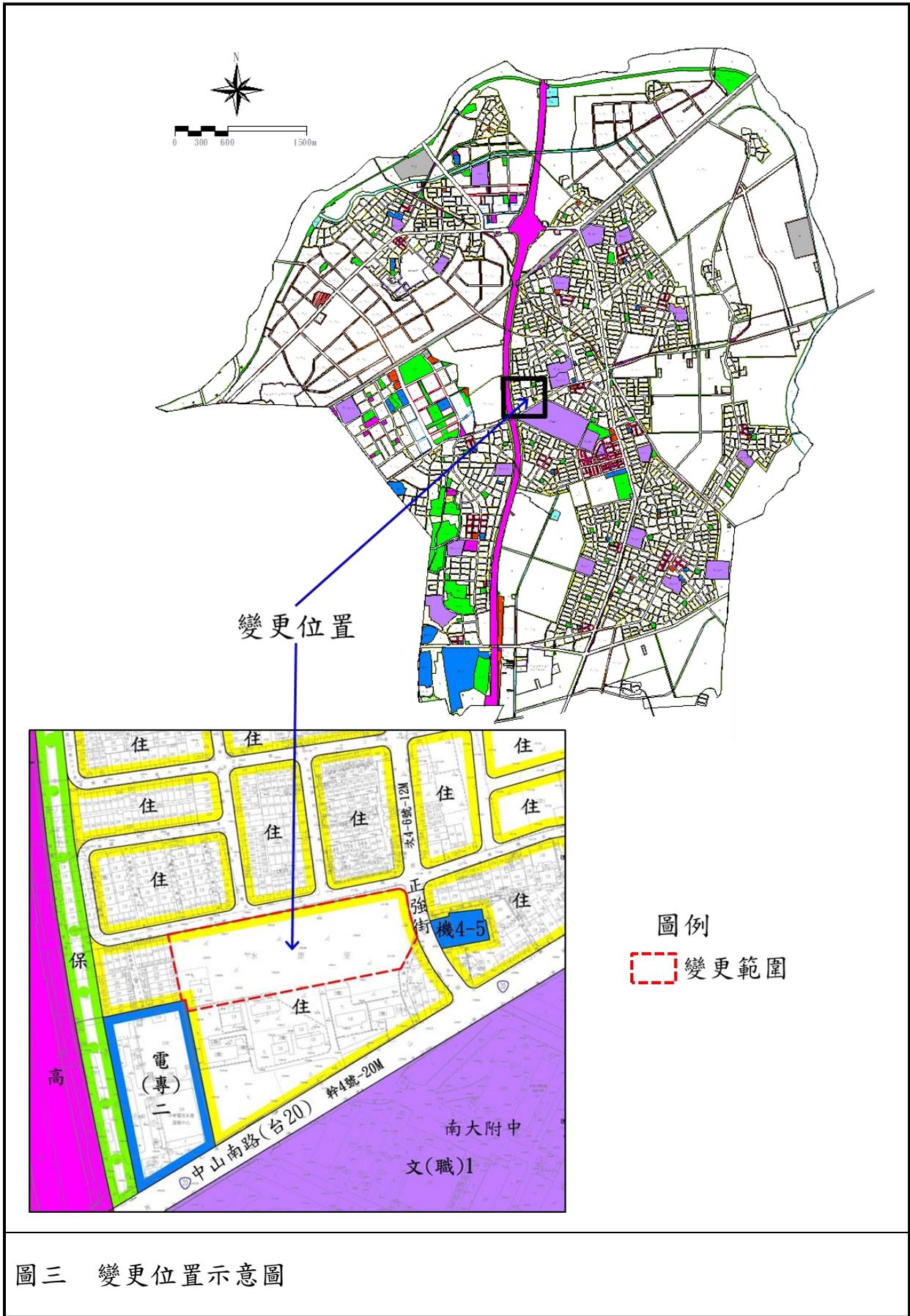
### 二、土地權屬

變更土地為永康區正強段1076地號部分土地，權屬為中華民國，管理者為國立臺南大學附屬高級中學，詳表五及圖四。

表五 變更土地權屬資料表

地段	地號	變更面積 (公頃)	所有權人	管 理 者
永康區 正強段	1076 (部分)	0.90	中華民國	國立臺南大學附屬高級中學

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖三 變更位置示意圖



圖四 變更範圍地籍示意圖

## 柒、發展現況分析

### 一、土地使用現況

現況為空地、草地使用，東側及北側臨接計畫道路皆已開闢；另基地之南側臨中山南路有「原台南農校日式宿舍群」4棟，業經原臺南縣政府於民國98年8月18日公告為歷史建築，詳圖五。

### 二、周邊公共設施

周邊公共設施有永康國小、永康國中、永信國小、臺南大學附屬高級中學、探索教育公園等，詳圖六。

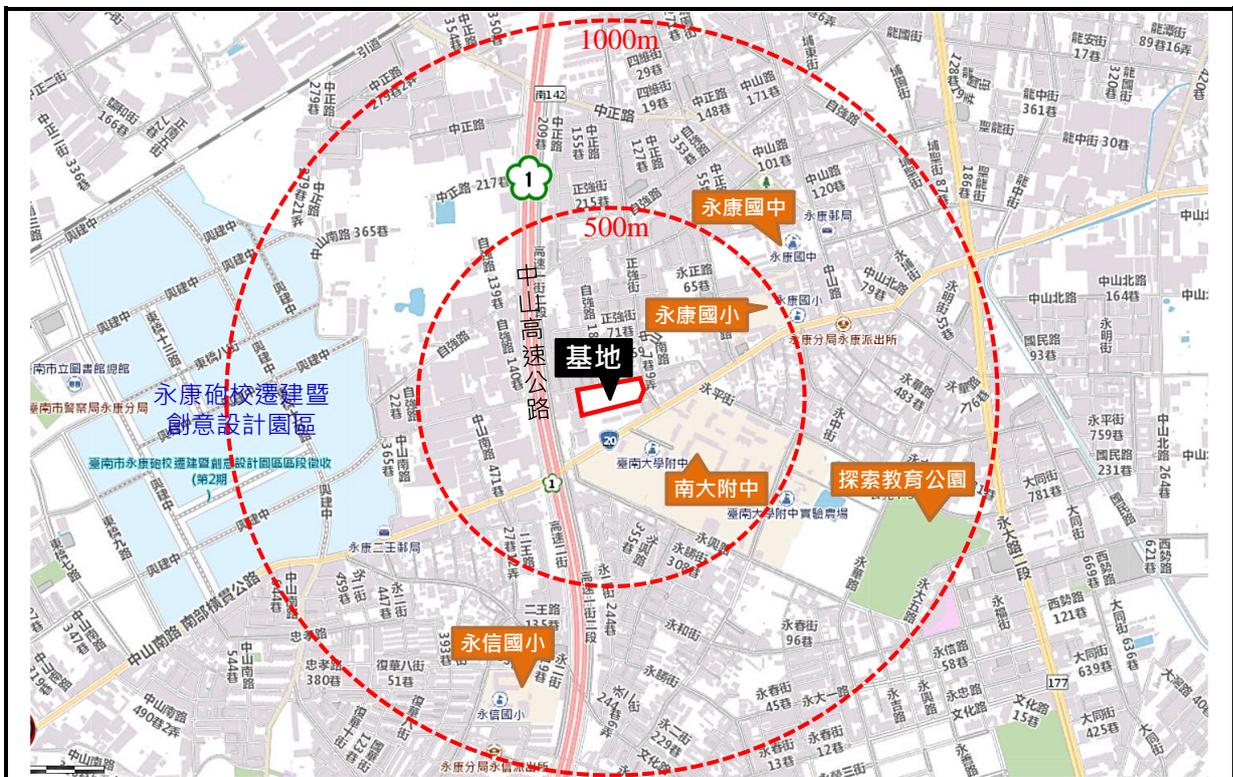
### 三、交通運輸現況

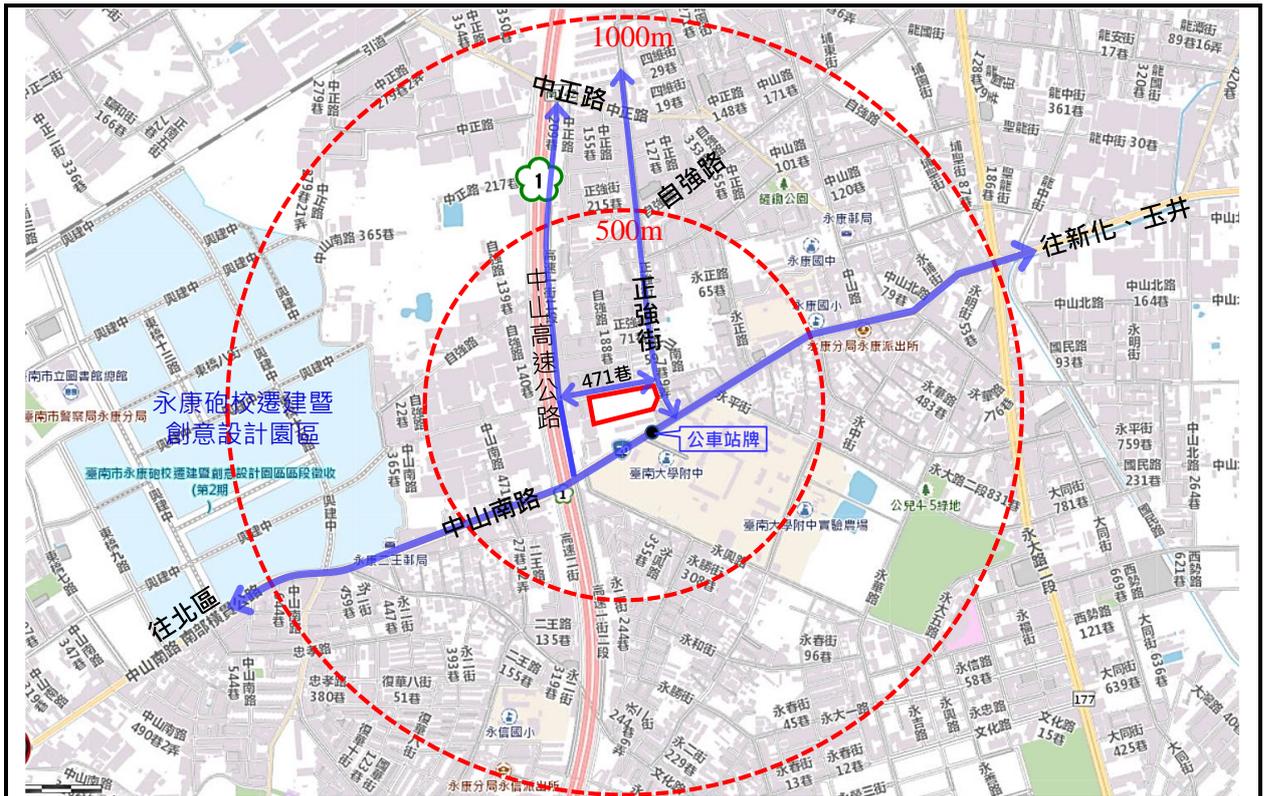
#### (一) 周邊道路系統

基地東側臨接正強街(次4-6號-12M計畫道路)，往北可通至自強路(次3-3號-12M計畫道路)、中正路(次4-3號-12M計畫道路)、往南接至台20線省道中山南路(幹4號-20M計畫道路)，透過中山南路東行可往新化及玉井等、西行可往臺南市北區；另基地北側臨接中山南路471巷(8M計畫道路)，往東通至正強街、往西接至高速公路旁側邊道路，詳圖七。

#### (二) 大眾運輸系統

於中山南路之臺南大學附屬高級中學門口處設有公車站牌「南大附中站」，有公車路線「綠幹線」經由臺南火車站-新化-玉井、「紅10線」經由關廟-仁德-永康火車站-奇美醫院等地區。





圖七 基地周邊道路系統示意圖

#### 四、周邊交通影響推估與減緩措施或因應對策

##### (一) 基地周邊道路現況服務水準(詳圖八、表六及表七)

現況路段服務水準：中山南路路段為B~E級，但因路口停等、路邊停車干擾、待轉區車輛溢出等因素，影響車流續進，致昏峰時段有部分為E級外，其餘時段以及周邊路段服務水準為B~D級。

現況路口服務水準：除中山南路、高速公路旁側邊道路與永興路之五岔路口，因路口幾何形狀廣闊，黃燈及全紅秒數及週期較長(140秒)、時相數較多，為區域路網樞紐，致昏峰時段為E級外，其餘時段以及周邊路口服務水準為A~D級。

##### (二) 目標年基地開發後周邊道路服務水準(詳圖九、表六及表七)

就自然成長而言，近五年永康區機動車輛平均每年成長1.7%，以此推估道路車流於目標年民國116年整體成長將近1成。另就社宅開發推估衍生交通量而言，依進駐人數推算尖峰衍生車旅次約165pcu(晨峰:進19pcu、出143pcu;昏峰:進123pcu、出42pcu)，占周邊道路容量約2-10%。

綜上，於目標年本基地開發後(含交通量自然成長)，除部分路段、路口服務水準下降一級外，其餘皆維持原服務水準，主因係受

交通量自然成長所影響，受本基地開發影響甚小，且整體而言影響不大，中山南路路段為C~E級，其餘周邊路段為C~D級；聯外路口除五岔路口於昏峰時段為E級外，其餘路口服務水準為A~D級。

### (三)停車供需分析

本案考量行人可接受步行距離，以基地周邊500公尺街廓範圍進行調查，供需調查方法與內容主要參考「交通技術標準規範公路類公路工程—交通工程規範(民國104年12月)」，進行平日8時至13時及16時至21時，共計10小時之調查，調查結果顯示停車尖峰時段發生於晚上8-9時，需供比(需求/供給)為0.95，顯示現有停車位尚足夠。

### (四)減緩措施或因應對策

#### 1. 停車內部化及提升路口安全性(詳圖十)

社宅停車空間採整體委外營運，除提供社宅居民租用外，亦開放予周邊居民租用；參考現行六都社會住宅汽車停車位租用率皆有無法滿租之情形，以平均租用率五成概算，本案約可提供120汽車位供周邊居民租用，以收納路邊停車需求。路邊停車收納至社宅後，原停車格作道路使用，可提升道路容量；另透過基地退縮及空地保留，提升路口處交通視野，增加人車安全。

#### 2. 基地交通安全設計與管理(詳圖十一)

(1)基地內設置通路與停車彎：提供進出基地之緩衝與臨停空間，不影響外部既有道路交通。

(2)開放空間設計：沿街退縮設置友善人行步道及綠美化開放空間，提供社區及周邊居民通行及休憩使用，避免行走於道路產生車流干擾及影響安全。

(3)車道出口規劃：規劃緩衝空間及寬闊視線設計，設置出車警示燈與凸面鏡，提醒路過行人及車輛注意車道出口車輛進出情形，確保行車安全及減少人車衝突。

#### 3. 加強與大眾運輸系統連接

建議整合協調相關單位增加既有公車路線於尖峰時段經中山南路「南大附中站」班次，以及評估於本案周邊(如社宅、歷建、南大附中等地點)納入T-bike臺南市公共自行車之設置站點可能性(距離永康火車站、規劃中捷運第一期藍線中山南路站各約1.6、2.4公里，自行車行時間約10分)，加強與大眾運輸場站之連通便利性，強化大眾運具服務，減少私人運具使用。



資料來源：本計畫現場調查 111.6.16(四)

圖八 基地周邊道路現況服務水準示意圖



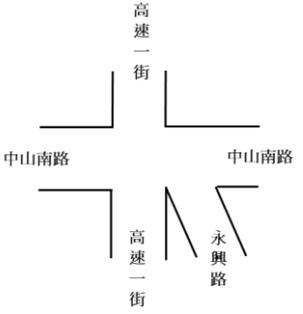
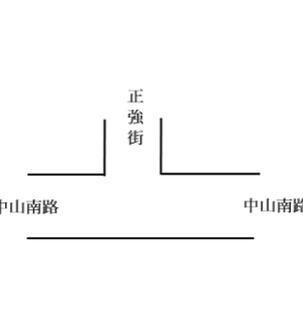
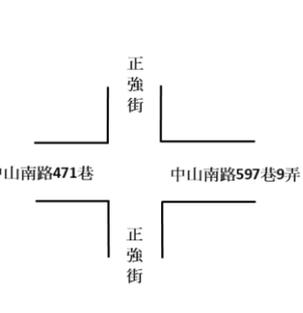
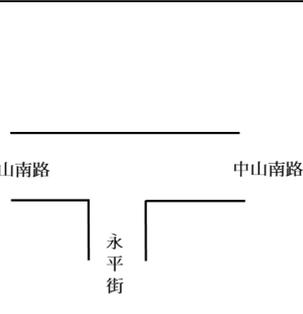
圖九 目標年基地開發後周邊道路服務水準示意圖

表六 基地周邊路段現況及目標年開發前後服務水準分析表

路段	路段起迄		時段	現況					目標年(開發前)			目標年(開發後)		
				容量	流量	V/C	調查速率	服務水準	V/C	旅行速率	服務水準	V/C	旅行速率	服務水準
中山南路	中山路- 高速一街	往東	晨峰	2000	1225	0.61	20.9	D	0.67	18.5	E	0.69	17.3	E
			昏峰	2000	926	0.46	24.0	D	0.50	23.1	D	0.52	22.5	D
		往西	晨峰	2000	956	0.48	22.4	D	0.52	21.4	D	0.53	21.1	D
			昏峰	2000	1377	0.69	19.6	E	0.75	16.5	E	0.78	15.1	E
	高速一街- 永二街	往東	晨峰	2000	1313	0.66	24.9	D	0.71	21.4	D	0.73	20.7	D
			昏峰	2000	1133	0.57	18.7	E	0.62	17.0	E	0.65	16.0	E
		往西	晨峰	2000	1096	0.55	31.6	B	0.60	29.1	C	0.62	27.6	C
			昏峰	2000	1478	0.74	29.9	C	0.80	24.3	D	0.82	23.2	D
高速一街	自強路- 中山南路	往北	晨峰	2000	605	0.30	27.2	C	0.33	24.0	D	0.34	23.0	D
			昏峰	2000	347	0.17	30.3	B	0.19	29.9	C	0.21	29.2	C
		往南	晨峰	2000	347	0.17	27.3	C	0.19	26.9	C	0.21	26.3	C
			昏峰	2000	605	0.30	24.2	D	0.33	21.4	D	0.34	21.0	D
	中山南路- 永二街	往北	晨峰	2000	597	0.30	21.6	D	0.32	20.6	D	0.32	20.6	D
			昏峰	2000	369	0.18	20.4	D	0.20	20.1	D	0.20	20.1	D
		往南	晨峰	2000	369	0.18	24.3	D	0.20	23.8	D	0.20	23.8	D
			昏峰	2000	597	0.30	21.9	D	0.32	21.8	D	0.32	21.8	D
正強街	自強路- 中山南路	往北	晨峰	1000	235	0.24	26.3	C	0.26	26.3	C	0.28	26.2	C
			昏峰	1000	242	0.24	22.4	D	0.26	22.4	D	0.33	22.1	D
		往南	晨峰	1000	241	0.24	22.2	D	0.26	22.2	D	0.32	22.0	D
			昏峰	1000	345	0.35	21.5	D	0.38	21.3	D	0.42	20.9	D

資料來源：111.06.16(四)現況調查結果。本計畫分析。

表七 基地周邊路口現況及目標年開發前後服務水準分析表

路口名稱		項目	平日晨峰		平日昏峰	
			平均延滯時間(sec)	服務水準	平均延滯時間(sec)	服務水準
中山南路- 高速一街- 永興路		現況	49.0	D	68.3	E
		目標年 開發前	57.6	D	75.2	E
		目標年 開發後	58.7	D	76.9	E
中山南路- 正強街		現況	35.8	C	46.4	D
		目標年 開發前	52.8	D	49.2	D
		目標年 開發後	55.7	D	52.4	D
中山南路471 巷-正強街		現況	10.1	A	11.0	A
		目標年 開發前	11.6	A	13	A
		目標年 開發後	14.5	A	18.5	B
中山南路- 永平街		現況	30.7	C	36.8	C
		目標年 開發前	33.9	C	38.9	C
		目標年 開發後	36.8	C	42.1	C

資料來源：111.06.16(四)調查結果。本計畫分析。

### 現況(基地北側道路)

- 路邊停車使用道路 2 公尺寬
- 路段無人行道，行人步行於道路造成人車爭道，且於路口處無足夠空間供行人等候號誌。

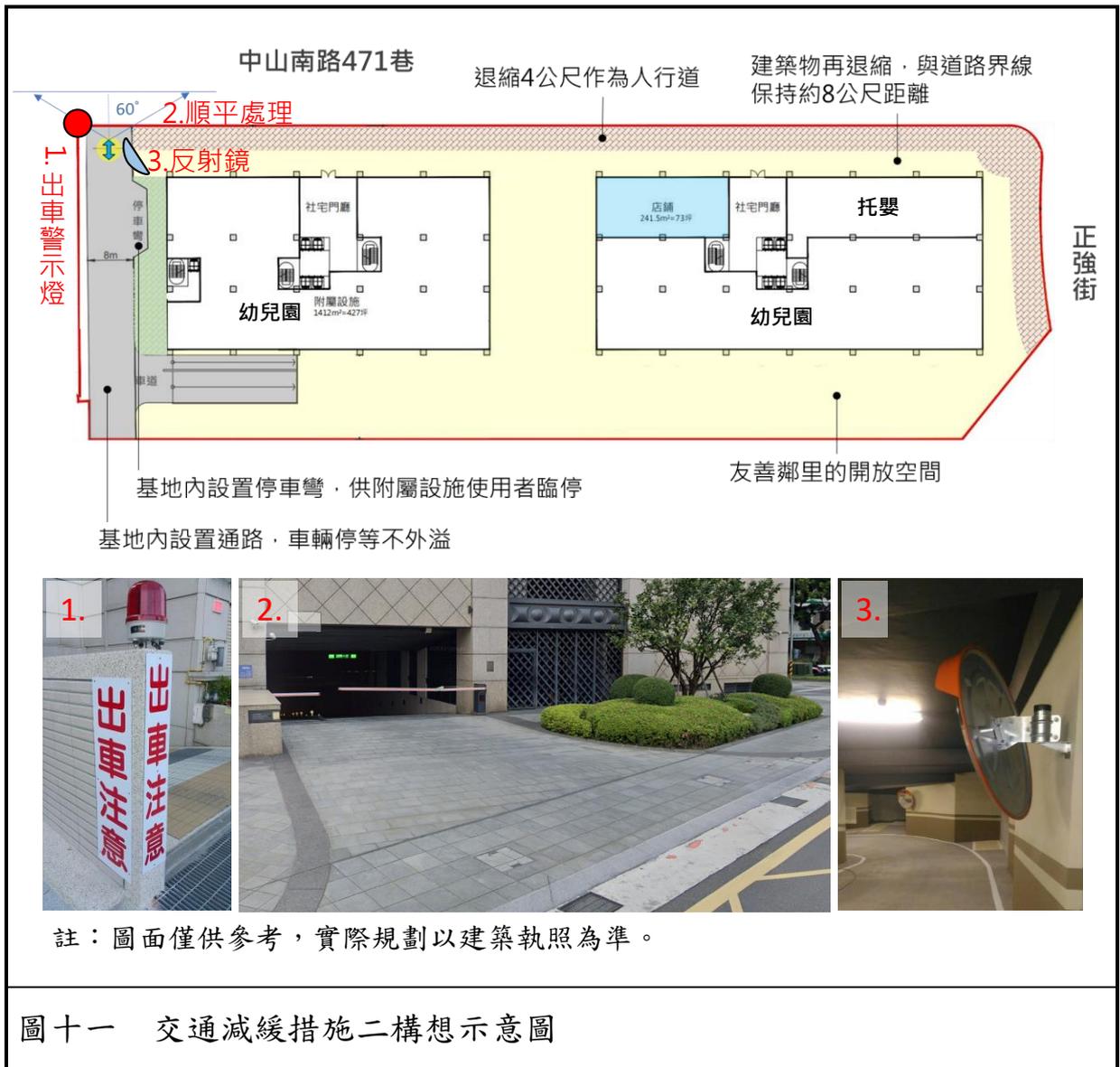


### 開發後(基地北側道路)

- 滿足社宅自身需求並提供餘裕車位，收納路邊停車。
- 透過基地退縮及空地保留，提升路口處交通視野，增加行車安全。
- 道路容量可提升 400PCU/hr



圖十 交通減緩措施一構想示意圖



## 捌、檢討變更原則

本案適用檢討變更原則，說明如下：

一、參據內政部102年11月29日台內營字第10203489291號函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」（以下簡稱部頒作業原則）

(一)部頒作業原則陸-三『本部應督促各地方政府都市計畫主管機關，主動積極協調各公共設施用地使用機關或管理機關，將其用地需求情形納入通盤檢討案予以檢討，供都市計畫委員會參考審議；並會同各公共設施用地之中央相關部會主管機關，積極督促地方之主管機關辦理各該公共設施用地之需求檢討事宜，必要時應負責協調辦理，以加速檢討及審議作業時程。』

考量社會住宅政策為國家重大建設，具時效性及公益性，經多次評估後選定本計畫區正強段1076地號北側閒置國有土地作為社會住宅基地，爰配合用地需求變更為適當公共設施用地。

(二)部頒作業原則肆-二『因應高齡少子女化社會發展需要：因應人口結構朝向高齡少子女化之影響，有關超過未來需求之公共設施用地應考量檢討調整，並優先考量高齡化社會發展之社會福利設施需求，以因應未來實際發展需要。』

臺南市至民國110年底65歲以上人口占全市人口比率為17.3%，已超過14%而邁入高齡社會，為鼓勵青壯年族群返鄉工作，興辦社會住宅除能滿足基本居住需求外，亦可減緩高齡化速度，並可提供老年及幼兒相關社福設施，因應老幼人口之照顧需求。

二、臺南市公共設施用地檢討原則

本案將利用閒置公有土地，變更劃設所需社會住宅興辦用地，符合臺南市公共設施用地檢討構想「樣態J：配合政府單位增設公共設施需求，優先利用公有土地劃設」（詳圖二），以增進本計畫區公共設施福祉。

## 玖、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)停車空間的提供

滿足社宅需求車位不外溢、統一管理車位。

#### (三)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。

#### (四)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。

#### (五)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11層、地下2層建築，戶數約398戶，且以中、小坪數為主，相關建築量體與景觀配置詳圖十二(僅供參考，實際仍以建照所載內容為主)，公共設施服務設置與退縮建築規劃構想如下：

#### (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. 預計於低樓層導入幼兒園、托嬰等附屬社會福利設施，戶外則可提供民眾為公園綠地開放空間。

#### (二)退縮建築

基地採退縮建築，並植栽綠美化予以區隔，以維護綠意景觀與友善的人行空間；另與南側歷史建築之間留設適當開放空間，以達到整體風貌景觀協調之目的，營造優質示範性文化社宅。



圖十二 基地配置構想示意圖

## 拾、變更理由與內容

### 一、變更理由

(一)社會住宅政策為國家重大建設，具急迫性、必要性及公益性，為配合該政策之落實，擬透過閒置公有土地，有效利用興建示範性之社會住宅，以照顧青年及弱勢族群居住需要。爰此，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院106年3月核定之「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。

(二)臺南市永康區鄰近原臺南市中心及臺南科學工業園區，至110年12月底永康區現況人口數已達23萬人，居臺南市37個行政區之首，而可利用公有土地難尋，經多次評估後選定永康區正強段1076地號北側國有土地，區位良好現為空地，且依據行政院秘書長110年11月11日召開協商會議指示、以及內政部營建署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，並保留一定空間供作社會福利服務、商業服務之用，以提供當地就業、就學、年長或弱勢者適宜之住宅及優質居住環境，增進本計畫區公共設施福祉。

### 二、變更內容

本次變更部分住宅區為「機關及社會福利設施用地」(0.90公頃)，其變更內容明細表、變更前後土地使用計畫面積對照表詳表八、表九，變更內容示意圖、變更後內容示意圖詳圖十三、圖十四。凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表八 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
部 人 1	永康區正強街西側、鄰近中山南路	住宅區 (0.90)	機關及社會福利設施用地 (0.90)	<p>1. 社會住宅政策為國家重大建設，具急迫性、必要性及公益性，為配合該政策之落實，擬透過閒置公有土地，有效利用興建示範性之社會住宅，以照顧青年及弱勢族群居住需要。爰此，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院106年3月核定之「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。</p> <p>2. 臺南市永康區鄰近原臺南市中心及臺南科學工業園區，永康區截至110年12月現況人口數已達23萬人，居臺南市37個行政區之首，而可利用公有土地難尋，故擬利用永康區正強段1076地號北側國有土地，其區位良好、現為空地，另為兼具使用彈性及通案性原則，爰變更為「機關及社會福利設施用地」以供社會住宅興辦使用，並保留一定空間供作社會福利服務、商業服務之用，以提供當地就業、就學、年長或弱勢者適宜之住宅及優質居住環境，增進本計畫區公共設施福祉。</p>	變更土地：永康區正強段1076地號部分土地。

註：1. 表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2. 凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表九 變更前後土地使用計畫面積對照表

項	目	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)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔計畫面積 百分比(%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	840.64	-0.90	839.74	32.39	23.69
	商業區	42.17		42.17	1.63	1.19
	工業區	814.72		814.72	31.43	22.98
	零星工業區	6.60		6.60	0.25	0.19
	保存區	0.06		0.06	0.00	0.00
	旅館專用區	0.44		0.44	0.02	0.01
	旅館區	2.05		2.05	0.08	0.06
	保護區	12.91		12.91	—	0.36
	文教區	39.19		39.19	1.51	1.11
	農業區	871.89		871.89	—	24.60
	河川區	67.41		67.41	—	1.90
	物流及轉運服務設施專用區	10.81		10.81	0.42	0.30
	加油站專用區	0.58		0.58	0.02	0.02
	天然氣儲氣槽等設施專用區	1.73		1.73	0.07	0.05
	液化天然氣專用區	0.22		0.22	0.01	0.01
	第一種電信專用區	0.21		0.21	0.01	0.01
	第二種電信專用區	0.76		0.76	0.03	0.02
	倉儲批發專用區	1.19		1.19	0.05	0.03
	宗教專用區	0.61		0.61	0.02	0.02
	創意設計園區專用區	13.26		13.26	0.51	0.37
經貿複合專用區	15.69		15.69	0.60	0.44	
生活服務專用區	13.00		13.00	0.50	0.37	
灌溉設施專用區	0.02		0.02	0.00	0.00	
合計	2756.16	-0.90	2755.26	69.55	77.73	
公 共 設 施 用 地	公園用地	57.78		57.78	2.23	1.63
	公園兼滯洪池用地	9.61		9.61	0.37	0.27
	公園用地(兼供體育場使用)	5.42		5.42	0.21	0.15
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	15.91		15.91	0.61	0.45
	綠地	6.55		6.55	0.25	0.19
	廣場用地	1.18		1.18	0.05	0.03
	廣場(兼停車場)用地	8.13		8.13	0.31	0.23
	廣場用地(兼供道路使用)	6.59		6.59	0.25	0.19
	廣場用地(兼供自行車道使用)	7.06		7.06	0.27	0.20
	廣場用地(兼供下水道使用)	1.01		1.01	0.04	0.03
	兒童遊樂場用地	1.40		1.40	0.05	0.04
	體育場用地	9.08		9.08	0.35	0.26
	停車場用地	9.44		9.44	0.36	0.27
	停車場兼交通設施用地	1.03		1.03	0.04	0.03
市場用地	3.58		3.58	0.14	0.10	

表九 變更前後土地使用計畫面積對照表

項 目	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)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔計畫面積 百分比(%)	
公 學 校 用 地	國小用地	32.21	32.21	1.24	0.91	
	國中用地	21.73	21.73	0.84	0.61	
	國中小用地	9.63	9.63	0.37	0.27	
	國中小用地(供完全中學使用)	7.56	7.56	0.29	0.21	
	高中職用地	23.01	23.01	0.89	0.65	
	小計	94.14	94.14	3.63	2.65	
共 設	社教用地	1.11	1.11	0.04	0.03	
	機關用地	40.43	40.43	1.56	1.14	
	機關及社會福利設施用地	0.00	+0.90	0.90	0.04	0.03
	墓地	6.19	6.19	0.24	0.17	
	殯葬設施用地	0.65	0.65	0.03	0.02	
	垃圾處理場用地	10.24	10.24	0.40	0.29	
	電路鐵塔用地	0.24	0.24	0.01	0.01	
	抽水站用地	3.13	3.13	0.12	0.09	
	污水處理廠用地	9.03	9.03	0.35	0.26	
	水利用地	1.93	1.93	0.08	0.05	
	高速公路用地	61.39	61.39	2.37	1.73	
	高速公路用地兼供水利使用	0.01	0.01	0.00	0.00	
	高速公路用地兼供道路使用	1.46	1.46	0.06	0.04	
	道路用地	375.00	375.00	14.47	10.58	
施 用 地	道路廣場用地	0.08	0.08	0.00	0.00	
	道路用地(兼供綠地使用)	0.46	0.46	0.02	0.01	
	道路用地(兼供河川使用)	3.70	3.70	0.14	0.10	
	道路用地(兼供體育場使用)	0.52	0.52	0.02	0.01	
	道路用地(兼供高速公路側車道使用)	0.05	0.05	0.00	0.00	
	園道用地	2.70	2.70	0.10	0.08	
	變電所用地	1.12	1.12	0.04	0.03	
	自來水事業用地	2.03	2.03	0.08	0.06	
	電業設施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	
	河道用地	3.10	3.10	0.12	0.09	
地	河道用地(兼供道路使用)	0.02	0.02	0.00	0.00	
	溝渠用地	1.11	1.11	0.04	0.03	
	縱貫鐵路用地	24.82	24.82	0.96	0.70	
	縱貫鐵路用地兼供高速公路使用	0.01	0.01	0.00	0.00	
	合計	788.44	+0.90	789.34	30.45	22.27
計畫面積	3544.60	0.00	3544.60	—	100.00	
都市發展用地面積	2592.39	0.00	2592.39	100.00	—	

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。  
2. 都市發展用地面積不包括保護區、農業區及河川區。



圖例

- |          |        |
|----------|--------|
| 住宅區      | 機關用地   |
| 第二種電信專用區 | 高速公路用地 |
| 保護區      | 道路用地   |
| 學校用地     |        |

變更圖例

- |                   |
|-------------------|
| 變更住宅區為機關及社會福利設施用地 |
|-------------------|

註：凡未指明變更部分以現行計畫為準

圖十三 變更內容示意圖



0 50m 100m



圖例

- |          |             |        |
|----------|-------------|--------|
| 住宅區      | 學校用地        | 高速公路用地 |
| 第二種電信專用區 | 機關用地        | 道路用地   |
| 保護區      | 機關及社會福利設施用地 |        |

圖十四 變更後內容示意圖

## 拾壹、實施進度及經費

本案變更範圍土地屬中華民國，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」，國有土地取得依國家住宅及都市更新中心設置條例第27條規定辦理，詳表十。

表十 實施進度及經費表

項目	土地權屬	面積 (公頃)	土地取得方式					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			
機關及社會福利設施用地	公有 (國有)	0.90	-	-	-	-	✓	內政部、 國家住宅 及都市更 新中心	由國家住 宅及都市 更新中心 融資	民國 116年

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2. 本表預定期限僅供參考，實際仍依核准建築執照使用及建築開發為準。

3. 國有土地取得方式由主辦單位與管理機關依照國家住宅及都市更新中心設置條例規定協議辦理。

## 拾貳、其他

由於本案「機關及社會福利設施用地」係屬計畫區新增使用分區名稱，為使土地及建物使用管制有所依循，本案後續應另循法定程序辦理細部計畫作業，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。

附件一 行政院秘書長110年11月11日召開「臺南市南大附中歷史建築定著住宅區土地規劃興建社會住宅及幼兒園協商會議」紀 (1/3) 錄

檔 號：  
保存年限：

## 行政院秘書長 函

地址：10058臺北市忠孝東路1段1號  
聯絡人：呂媿閣02-33566566  
電子信箱：peiwen@ey.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國110年11月30日  
發文字號：院臺長長字第1100194871號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文(attch1)

主旨：檢送110年11月11日召開「臺南市南大附中歷史建築定著住宅區土地規劃興建社會住宅及幼兒園協商會議」會議紀錄1份。請查照辦理。

正本：內政部、教育部、文化部

副本：

電 2021/11/30 文  
交 14:43:42 章

裝  
訂  
線



「臺南市南大附中歷史建築定著住宅區土地  
規劃興建社會住宅及幼兒園協商會議」  
會議紀錄

壹、時 間：110年11月11日（星期四）15時00分

貳、地 點：行政院秘書長室

參、主持人：李秘書長孟諺 紀錄：呂嫻閔

肆、出列人員：

內政部 營建署 吳欣修署長

城鄉發展分署 李玫欣課長、羅雅竹規劃師

教育部 蔡清華次長

國教署 許麗娟副署長、王慧秋組長

文化部 蕭宗煌次長

文資局 陳濟民局長、古蹟聚落組張祐創組長

伍、會議結論：

一、國立南大附中今年初已向教育部國教署申請補助經費，預計於所代管之永康正強段1076號土地（臺南農校日式宿舍群歷史建築之定著土地）興建16班規模之非營利幼兒園，刻正進行細部設計。惟基於臺南市永康區土地取得不易，該地區居民對社會住宅需求殷切，復考量該土地歷史建築物之整體規劃性與歷史建物後續維運之專業性，因此，本土地決議保留做為社會住宅使用，以嘉惠民眾，請教育部函知南大附中中止興建幼兒園園舍案，請該校於細部設計完成後辦理結案事宜。

二、前開土地由內政部營建署規劃及辦理興建社會住宅（約351戶，內含6班非營利幼兒園）所需之各相關事宜，並由臺南市政府進行日式宿舍群歷史建築物修復及維運，並請文化部協助調整該補助計

附件一 行政院秘書長110年11月11日召開「臺南市南大附中歷史建築  
定著住宅區土地規劃興建社會住宅及幼兒園協商會議」紀錄 (3/3)

畫之興辦主體並依補助地方政府上限規定，調整補助比例。

三、為嘉惠南大附中，如該校同意則內政部（國家住宅及都市更新中心）於辦理社會住宅公共藝術工程時，可將南大附中校門併同整體規劃。

四、至於該土地原規劃興建之16班非營利幼兒園，已列入我國少子女化對策計畫增設3,000班之目標值（112年以前完成），基於社會住宅及公共化幼兒園均屬政府重大公共建設，為免影響目標達成，建議採以下方式補足幼兒園之班數辦理：

（一）請內政部營建署協調臺南市政府提供「臺南市永康區忠孝運動公園後方土地（二王公墓重劃區空地）」及「臺南市安南區臺灣歷史博物館後方社會住宅預定地釋出部分土地」2筆土地（所有權均為臺南市政府），供興建其餘幼兒園之使用，並請洽詢臺南市政府教育局辦理場地現勘。

（二）請財政部國有財產署提供臺南市永康區可釋出國有土地或建築物清單，供教育部評估興建或辦理非營利幼兒園之用。

五、本案基地由營建署城鄉發展分署提出都計變更陳情，完成變更後接續社宅興建計畫。

陸、散會。（15時40分）



抄本

檔 號：  
保存年限：

## 內政部營建署 函

機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段  
342號  
聯絡人：蘇勝芳  
聯絡電話：07-2319260#121  
電子郵件：susf@tcd.gov.tw  
傳真：

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國111年1月7日  
發文字號：營授城南字第1109018042號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送本署110年12月22日召開「臺南市第二階段(110-113年)社會住宅第九次工作會議」紀錄1份，請逕依會議結論辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本署110年12月9日營授城南字第1109016799號開會通知單以及110年12月16日營授城更字第1100820077號函續辦。

正本：文化部、教育部、財政部國有財產署、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、臺南市政府文化局、臺南市政府都市發展局、臺南市政府交通局、臺南市政府公共運輸處、國家住宅及都市更新中心、本署國民住宅組、土地組

副本：本署城鄉發展分署分署長室、姚副分署長室、主任工程司室、更新開發課、南區規劃隊(均含附件)

### 臺南市第二階段(110-113年)社會住宅第九次工作會議紀錄

壹、開會時間：110年12月22日(星期三)上午10時整

貳、開會地點：本署城鄉發展分署2樓會議室

參、會議主持人：陳分署長興隆

紀錄：蘇勝芳

肆、出席單位及人員發言：略

#### 伍、會議結論

##### 一、臺南市永康區「D-永康-3」正強段1076地號土地

(一)本案北側土地擬變更為「社會住宅用地」(建蔽率60%、容積率300%)，可參考其他縣市案例，建議納入臺南市政府已報部審議之永康公共設施用地專案通盤檢討案辦理，由本署城鄉發展分署提送逕向部陳情意見並採先行抽出辦理方式，以爭取時效性及可行性。

(二)另南側土地有關歷史建築部分，依臺南市政府都市發展局表示，依該市通案性處理原則，除古蹟變更為保存區外，歷史建築則視未來再利用計畫內容依現行都計分區(或用地)是否容許使用，不符容許使用者，依主管機關建議乃變更為藝文設施用地(屬公有地者)並配合訂定使用強度及允許使用組別等管制規定。故此歷史建築部分，請由使用單位及主管機關依權責卓處。

##### 二、臺南市仁德都市計畫「轉運及旅遊服務專用區(簡稱運(專)區)」

(一)依臺南市政府交通局協調方案，可釋出運(專)區北側約1.01公頃土地供社會住宅使用，建議參考地籍酌予調整範圍後變更為「社會福利設施用地」(建蔽率60%、容積率300%)。

(二)經查運(專)區業依規定另行擬定細部計畫及提供40%公共設施用地於105年發布實施在案，爰參考該府都市發展局建議，將北側土地變更為「社會福利設施用地」後，剩餘南側土地變更為「運(專)區(附)」，附帶條件仍規定應另行擬定細部計畫並提供40%公共設施用地，由後續需地機關另案辦理。

(三)另社會住宅土地取得議題，該範圍皆屬臺南市土地，且除崁腳北段

1268地號(3.16m<sup>2</sup>)為有償撥用外，其餘皆為接管，請臺南市政府及財政部國有財產署協助釐清取得方式後，於下次召開本案先期規劃會議時一併討論。

### 三、臺南市安平區「D-安平-2」金華段131地號社會住宅基地財務評估

本基地經國家住宅及都市更新中心之財務評估自償率僅76.91%，且經教育部來函說明該基地現已訂有租約且具標租效益，未便提供為社宅使用，故不納入社宅基地。

## 陸、書面意見

### 一、文化部書面意見(會後電傳)

貴署110年12月22日召開「召開臺南市第二階段(110-113年)社會住宅第九次工作會議」，本部奉准之書面意見如下：

- (一)有關議題「臺南市『D-永康-3』都市計畫變更相關事宜」，因該土地涉歷史建築原臺南農校日式宿舍群，將討論「都市計畫變更為社會住宅用地及保存區方式」，此係屬主管機關臺南市政府權責，爰請臺南市政府依法辦理，本部尊重該府依法辦理結果。
- (二)有關會議議程壹、會議說明(二)：「...由臺南市政府進行日式宿舍群歷史建築物修復及維運...」，因事涉臺南市政府，建請臺南市政府表示意見；倘後續臺南市政府依《文化部文化資產局文化資產保存修復及管理維護補助作業要點》規定提案申請補助，本部文資局將依前開要點規定辦理相關事宜。

### 二、臺南市政府交通局書面意見

就社會住宅規劃及未來轉運站開發提供意見：

- (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，並同步檢討周邊可變更為停車場用地之土地，另建議社宅基地範圍，留設停車場用地約0.3~0.5公頃，維持現行都市計畫使用，以因應未來周遭停車需求。
- (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，亦請臺南市都發局協助適度放寬土地使用分區管制要點之限制(包含土管及容積)，俾利未來辦理轉運站招商及開發作業。
- (四)炭腳北段1268地號土地原係以有償撥用取得，倘辦理變更應先釐清有無違反撥用目的；土地取得方式建議變更後交由土地管理機關評估。
- (五)1375、1375-1、1269、1269-1、1261-2、1267等地號用地配合辦理撥用。
- (六)土地建議需求機關簽會府內土地取得共識。

柒、散會：中午12時10分

土地建物查詢資料  
臺南市永康區正強段 1076-0000地號

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國098年06月04日 登記原因：地籍圖重測  
地目：建 等則：-- 面積：\*\*\*19,483.05平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月 公告土地現值：\*\*\*32,621元/平方公尺  
地上建物建號：正強段 00650-000  
00651-000 00652-000 00653-000  
其他登記事項：(一般註記事項)法定空地面積：8102平方公尺。  
重測前：永康段0636-0000地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0002  
登記日期：民國088年11月02日 登記原因：接管  
原因發生日期：民國087年12月21日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：(空白)  
管理 者：國立臺南大學附屬高級中學  
統一編號：73502613  
住址：臺南市永康區永康里中山南路948號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---(空白)字第-----號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*5,168.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
066年10月 \*\*\*\*\*140.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記  
(資料顯示完畢)



檔 號：  
保存年限：

內政部 函

地址：540204 南投縣南投市省府路38號  
(營建署)select  
聯絡人：楊靜怡  
聯絡電話：0492352911#118  
電子郵件：an5646@cpami.gov.tw  
傳真：

受文者：臺南市政府

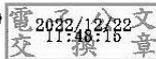
發文日期：中華民國111年12月22日  
發文字號：內授營中字第1110822195號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (1111276737\_1110822195\_111D2046476-01.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會111年12月6日第1024次會議  
「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)案」先行提會討論案會議紀錄1份，請迅  
依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、復貴府111年9月12日府都規字第1111050245號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第1024次會議審決(詳會議紀錄  
核定案件第9案)在卷。

正本：臺南市政府  
副本：中部辦公室(營建業務)



### 內政部都市計畫委員會第 1024 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 12 月 6 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

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 6 案因與王委員翠雲有間接利害關係，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 1023 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

核定案件  
第 9 案

#### 七、核定案件

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區都市計畫機關用地為社福及機關用地(配合光華社會住宅興建工程)主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「臺北市信義區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案」再提會討論案。

第 3 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫(鼓山地區)(部分學校用地為住宅區)(配合仁愛河濱商城社區都市更新)案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。

第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫(第二種產業專用區(附)-桃園市龜山區華亞段 98、115-2、121 地號等 3 筆土地修正變更理由及指定用途)案」及「變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二種產業專用區(附)-桃園市龜山

區華亞段 98、115-2、121 地號等 3 筆土地修正變更理由及指定用途)案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更社頭主要計畫(第三次通盤檢討)案」先行提會討論案。

第 7 案：彰化縣政府函為「變更和美主要計畫(第四次通盤檢討)新編號變 3、變 4、逕 11 申請延長開發期程」再提會討論案。

第 8 案：嘉義縣政府函為「變更中埔(和睦地區)都市計畫(機關用地為社會福利設施用地)案」。

第 9 案：臺南市政府函為「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)案」先行提會討論案」。

第 10 案：臺南市政府函為「變更南鯤鯓特定區計畫(第四次通盤檢討)案」。

八、散會：上午 11 時 33 分

第 9 案：臺南市政府函為「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）案」先行提會討論案」。

說 明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 110 年 9 月 28 日第 106 次會審議通過，並准臺南市政府 110 年 11 月 19 日府都規字第 1101328225 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 26 條。
- 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：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會謝委員靜琪（召集人）、張委員桂鳳、劉委員曜華、古委員宜靈及王委員成機組成專案小組，於 111 年 6 月 7 日召開 1 次專案小組會議，有關逕向本部陳情意見編號部人 1，參採內政部營建署城鄉發展分署列席人員於會中表示，係為配合落實中央住宅政策，興建示範性之社會住宅，具有急迫性，故專案小組同意先行提請大會審議，並經臺南市政府 111 年 9 月 12 日府都規字第 1111050245 號函送依本會專案小組初步建議意見處理情形對照表及修正計畫書、圖到部，爰先行提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及臺南市政府 111 年 9 月 12 日府都規字第 1111050245 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府

依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、為兼具使用彈性及通案性原則，新計畫修正為「機關及社會福利設施用地」，並請配合審議結果調整計畫案名。
- 二、請就社會住宅未來可能衍生之交通量與停車需求，詳予補充整體停車供需分析、對周邊地區交通影響及相關因應對策，納入計畫書敘明。

**【附錄】本會專案小組 111 年 6 月 7 日第 1 次會議出席委員初步建議意見：**

有關內政部營建署城鄉發展分署列席人員於會中表示，為配合落實中央住宅政策，擬變更部分住宅區為社會住宅用地(面積約 0.9 公頃)，以興建示範性之社會住宅，具有急迫性，同意先行提請大會審議，故請城鄉發展分署與臺南市政府依下列各項意見以對照表方式妥為補充說明並備文研提變更計畫書、圖，俾利先行提會審議：

- 一、變更範圍屬住宅區原可供社會住宅使用，本次變更社會住宅用地之必要性、急迫性、需先行提會之具體理由，以及是否符合本次公共設施專案通盤檢討之變更範疇與原則，請詳予補充納入計畫書敘明。
- 二、請補充整體社會住宅政策、相關計畫內容、辦理進度與經費來源等，並就當地社會住宅之供給與需求、預估進駐量等妥予分析說明，俾利瞭解本案變更之公益性與合理性。
- 三、本次變更後擬調整容積率至 300%，高於現行住宅區容積率，請補充本案用地需求分析、建築配置概要，以及對當地周邊交通影響與相關減緩措施或因應對策等，俾利充實本案變更之需求性及公平性。另涉及土地使用分區管制要點部分，係

屬細部計畫範疇，請另循法定程序辦理，並將其中屬原則性規範，納入主要計畫書，以資完備。

- 四、本案基地屬歷史建築定著土地範圍，請補充後續土地取得方式、土地管理單位之意見及處理情形、歷史建築處理機制(包含土地分割、建物維護管理、周邊建築文化景觀指導原則)等，並請分署妥與南大附中溝通協調，以利本案推進。
- 五、本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。
- 六、文化部書面意見摘錄
  - (一) 本案如屬政府機關策定重大營建工程計畫，請依《文化資產保存法》第 58 條規定，應先調查工程地區有無考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址；如有發見，應即通知主管機關，主管機關應依第 46 條審查程序辦理。
  - (二) 請進行旨揭地段開發時，應依《文化資產保存法》第 33、57 條辦理相關事宜。
- 七、逕向內政部陳情意見，詳附表一。

附表一 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）案逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	研析意見	專案小組初步建議意見
部人1	內政部營建署城鄉發展分署 正強段 1076地號	<p>1. 為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，本部刻正依據行政院106年3月核定之「社會住宅興辦計畫」興辦社會住宅，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。</p> <p>2. 本部營建署前於110年12月22日召開「臺南市第二階段(110-113年)社會住宅第九次工作會議」邀請貴府及相關機關研商都市計畫變更內容，經會議協商將旨揭土地變更為社會住宅用地。</p>	為興辦社會住宅所需，有關臺南市永康區正強段1076地號部分土地變更使用分區供作社會住宅用地使用	<p>建議提請討論。</p> <p>理由：</p> <p>1. 永康區正強段1076地號位屬住宅區，權屬為國有，管理單位為國立臺南大學附屬高級中學。</p> <p>2. 該筆土地現況有「原台南農校日式宿舍群」分布，並經原臺南縣政府98年8月18日府文資字第0980195208A號公告登錄為歷史建築定著土地之範圍。</p> <p>3. 有關陳情為照顧青年族群及弱勢族群之需求，擬將正強段1076地號部分土地變更為社會住宅用地，建請陳情人補充說明社會住宅之興建需求及規模、建蔽率及容積率、容許使用項目、涉及歷史建築定著土地範圍之處理方式等內容，俾利討論。</p>	同意分署所提建議將正強段1076地號部分住宅區土地變更為社會住宅用地，並請依綜合意見一~四補充說明後研提變更計畫書、圖，提請大會審議。

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)(部人1)書  
(再公開展覽)

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 2 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	