

發布實施

變更臺南市安南區細部計畫
(土地使用分區管制要點)
(配合內政部社會住宅興辦計畫)書

變更都市計畫機關：臺南市政府

中華民國 112 年 7 月



變更臺南市安南區細部計畫
(土地使用分區管制要點)
(配合內政部社會住宅興辦計畫)書

變更都市計畫機關：臺南市政府
中華民國 112 年 7 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	變更臺南市安南區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案	
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 111 年 6 月 17 日起公開展覽 30 天 民國 111 年 6 月 17 日至 6 月 19 日刊登於聯合報 D2、E4、D4 版
	公開展覽說明會	民國 111 年 7 月 6 日下午 2 時 30 分假臺南市安南區東和里活動中心舉行
人 民 及 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳臺南市都市計畫委員會第 114 次會議審議本案會議紀錄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 111 年 7 月 22 日臺南市都市計畫委員會第 114 次會議審議通過

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、現行計畫概要.....	2
肆、變更位置與範圍.....	6
伍、變更構想.....	8
陸、現行土地使用分區管制要點.....	9
柒、變更理由與內容.....	17
捌、變更後計畫.....	19
附件一 內政部110年12月15日內授營宅字第1100819126號函.....	20
附件二 111年7月22日臺南市都市計畫委員會第114次會議紀錄.....	22

表 目 錄

表一 現行土地使用計畫面積表.....	3
表二 變更內容明細表.....	17

圖 目 錄

圖一 現行安南區細部計畫土地使用計畫示意圖.....	5
圖二 計畫區位示意圖.....	6
圖三 變更位置及範圍示意圖.....	7
圖四 基地建築配置示意圖.....	8

壹、計畫緣起

為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，蔡英文總統提出「安心住宅計畫」政見，以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」，興辦社會住宅將為中央與地方政府住宅計畫最核心的工作項目。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」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，以提供地區內剛成家的青年人口、年長者、弱勢族群能租賃舒適合宜的居住空間，保障居住權利。

本計畫係因應臺南市人口與產業成長所帶來的社會住宅用地需求，盤點國公有、市有等閒置土地評估興建，安南區「國小(文小)82」國小學校用地經臺南市政府評估已無使用需求，辦理主要計畫變更為社福用地，細部計畫亦配合變更。考量整體社會福利設施需求增加之趨勢，近年陸續修正住宅法及社會福利法等相關法令，爰配合修正現行計畫社福用地之土地使用分區管制規定，以符實際。

貳、法令依據

一、都市計畫變更法令依據

本計畫依都市計畫法第 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，辦理變更都市計畫作業(內政部 110 年 12 月 15 日內授營宅字第 1100819126 號函，詳附件一)。

二、計畫性質

本計畫性質為除變更主要計畫外，並將併同變更該社宅基地所屬之細部計畫。

參、現行計畫概要

一、計畫範圍與面積

「臺南市安南區細部計畫」原有細部計畫共 28 處，面積合計 2,957.43 公頃，占安南區總面積之 26.17%，於民國 102 年發布「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」時，改以安南區轄區為計畫範圍，民國 111 年 10 月 17 日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」，為現行都市計畫，其面積為 11,299.29 公頃。

二、計畫目標年及計畫人口

本計畫目標年為民國 125 年，計畫人口為 330,000 人。

三、土地使用分區計畫

現行計畫劃設 22 種土地使用分區，面積合計 9,704.96 公頃，占計畫面積 85.89%；其中以住宅區、農業區及國家公園區為最，劃設比例各為 12.97%、40.40%及 15.75%，土地使用計畫面積詳見表一，現行土地使用計畫示意詳見圖三。

四、公共設施計畫

包含學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場、綠地等 44 種公共設施用地，面積合計 1,594.33 公頃，約佔計畫區總面積 14.11%，公共設施用地明細詳見表一。

表一 現行土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	佔總計畫面積百 分比(%)	
土地使用 分區	住宅區	住一	241.38	2.14
		住一-1	22.65	0.20
		住二-1	63.99	0.57
		住三	61.20	0.54
		住三-1	404.04	3.58
		住四	382.13	3.38
		住四-1	86.10	0.76
		住四-2	101.60	0.90
		住五	19.14	0.17
		住六	56.67	0.50
		住六-1	21.39	0.19
		住八	3.55	0.03
		尚未擬定細計範圍	1.29	0.01
		小計	1,465.12	12.97
		商業區	36.98	0.33
		工業區	698.08	6.18
		零星工業區	0.68	0.01
		農業區	4,564.85	40.40
		文教區	45.56	0.40
		野生動物保護區	4.02	0.04
		寺廟專用區	0.09	0.00
		宗教專用區	19.27	0.17
		保護區	7.17	0.06
		遊樂區	372.33	3.30
		國家公園區	1,779.63	15.75
		灌溉設施專用區	0.16	0.00
		創意文化專用區	27.09	0.24
		加油站專用區	1.22	0.01
		車站專用區	0.99	0.01
		電信專用區	2.52	0.02
		瓦斯事業特定專用區	0.16	0.00
		變電所專用區	0.77	0.01
		河川區	636.34	5.63
	河川區(兼供道路使用)	18.32	0.16	
	土壤污染管制區	23.61	0.21	
	土地使用分區小計	9704.96	85.89	
公共設施 用地	大專學校用地	72.18	0.64	
	高中(職)學校用地	12.15	0.11	
	國中學校用地	41.28	0.37	
	國小學校用地	52.05	0.46	
	國中小學校用地	6.68	0.06	
	公園用地	130.46	1.15	
	公園用地(兼供排水使用)	1.83	0.02	
	公園兼兒童遊樂場用地	90.88	0.80	
	公園兼兒童遊樂場用地(兼供排水使用)	0.17	0.00	
	公園兼滯洪池用地	1.90	0.02	
	綠地	33.00	0.29	
	廣場用地	1.98	0.02	
	廣場兼停車場用地	8.46	0.07	
廣場兼停車場用地(兼供排水使用)	1.68	0.01		

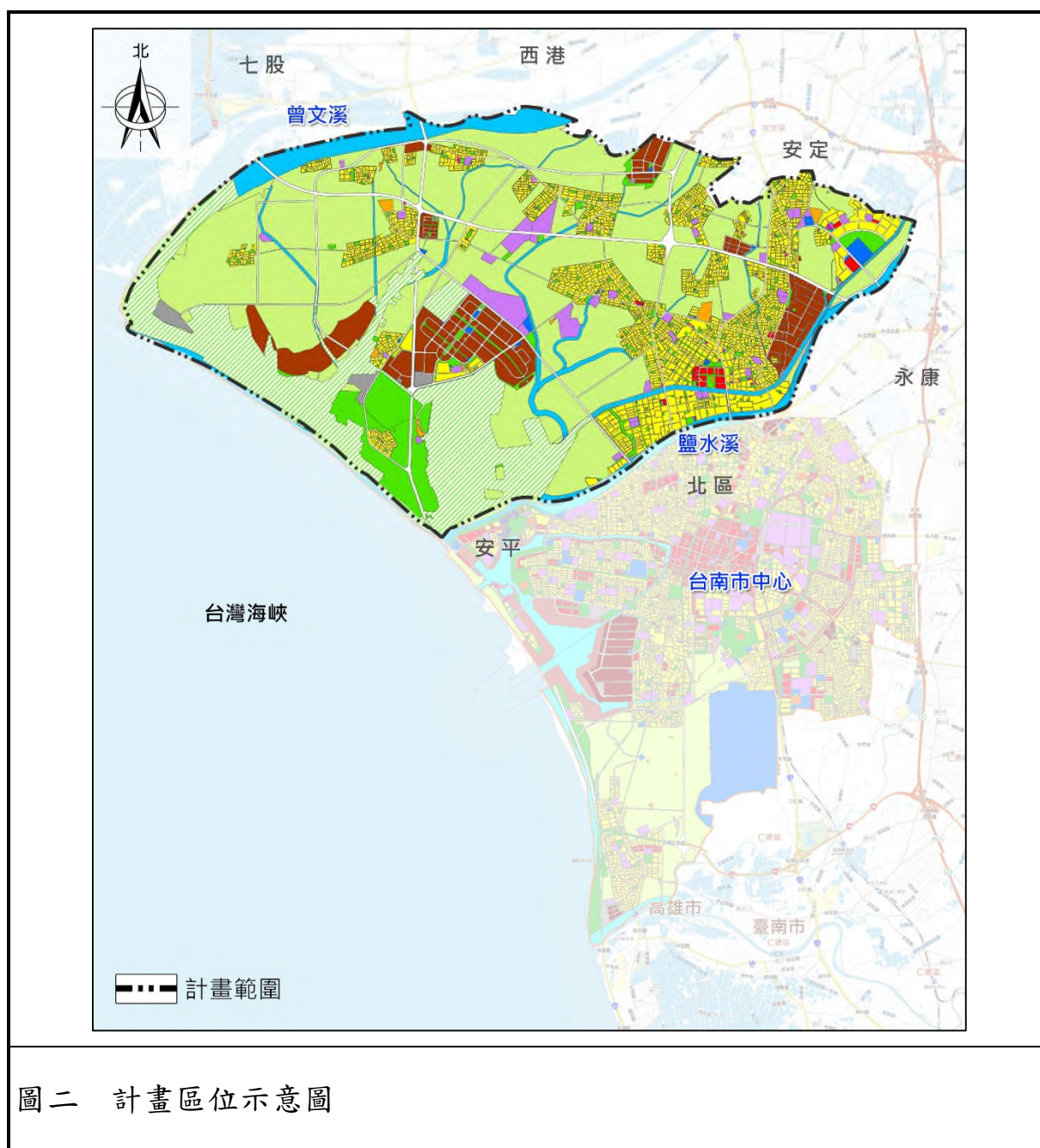
表一 現行土地使用計畫面積表(續 1)

項目		面積 (公頃)	佔總計畫面積百 分比(%)	
公共設施 用地	廣場兼道路用地	0.03	0.00	
	兒童遊樂場用地	5.85	0.05	
	機關用地	35.24	0.31	
	機關用地(兼供排水使用)	0.03	0.00	
	停車場用地	9.08	0.08	
	批發市場用地	18.78	0.17	
	市場用地	7.02	0.06	
	郵政用地	0.19	0.00	
	公用事業用地	0.77	0.01	
	公用設備用地	1.22	0.01	
	自來水供應用地	0.00	0.00	
	自來水事業用地	2.07	0.02	
	變電所用地	3.42	0.03	
	加油站用地	0.20	0.00	
	電路鐵塔用地	0.18	0.00	
	公墓用地	17.28	0.15	
	防洪抽水站用地	0.03	0.00	
	污水處理廠用地	4.00	0.04	
	垃圾處理場用地	28.10	0.25	
	污水、廢棄物處理場、防洪抽水站用地	12.20	0.11	
	滯洪池用地	4.19	0.04	
	醫療用地	4.12	0.04	
	社福用地	2.03	0.02	
	溝渠用地	1.36	0.01	
	河道用地	72.80	0.64	
	河道兼道路用地	1.46	0.01	
	河道用地(兼供道路使用)	2.90	0.03	
	水利設施用地	0.01	0.00	
	公園道用地	13.57	0.12	
	道路用地(兼供排水使用)	18.56	0.16	
	道路用地	主計道路	429.42	3.80
		細計道路	443.53	3.93
		小計	872.95	7.73
公共設施用地小計		1,594.33	14.11	
都市發展用地		4,234.49		
合計		11,299.29	100.00	

資料來源：變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)書，111年10月。

肆、變更位置與範圍

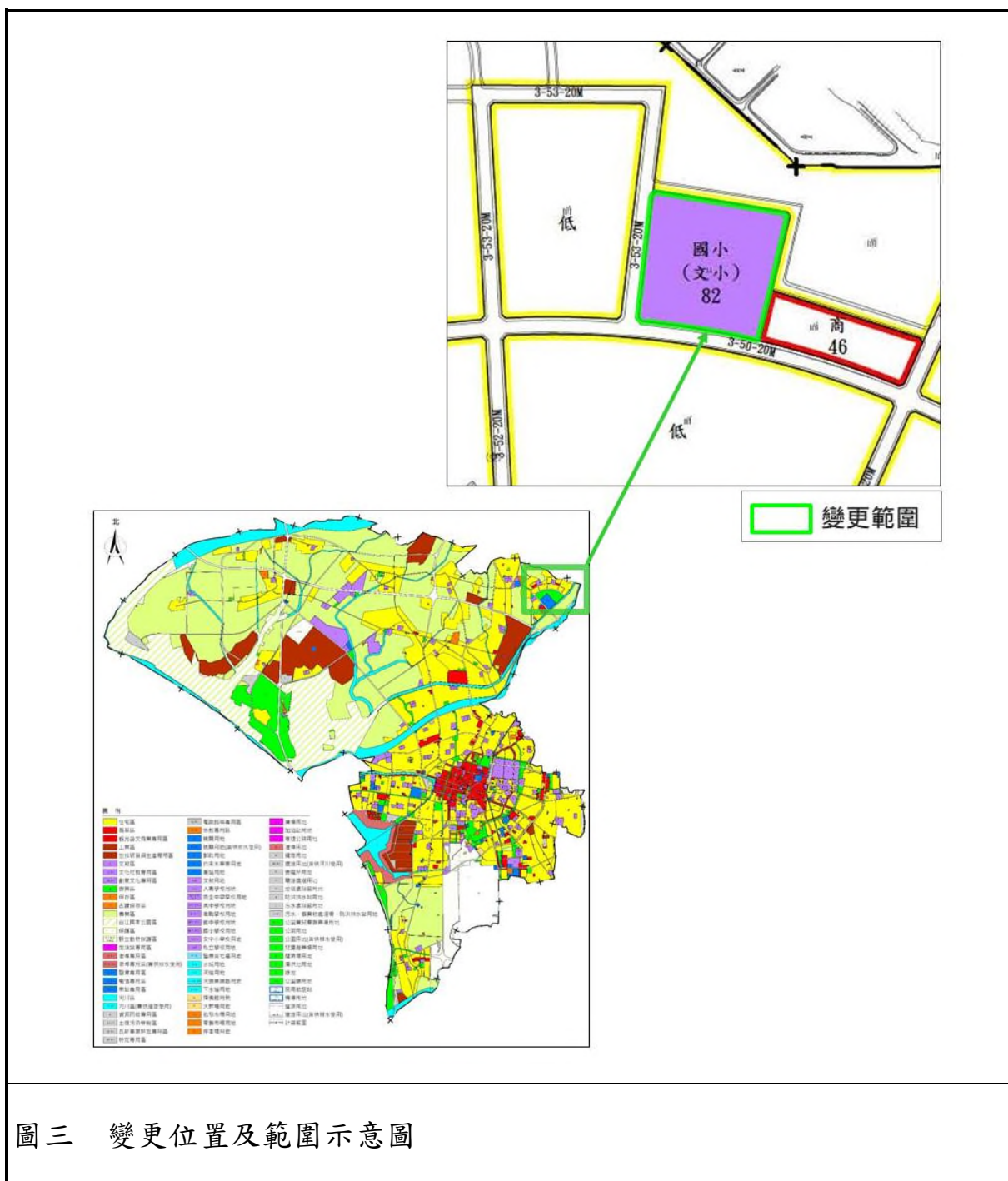
計畫範圍位於臺南市安南區，位於曾文溪與鹽水溪之間，東鄰永康與安定兩區，西鄰台灣海峽與澎湖列島遙遙相對，北隔曾文溪與七股及西港二區為鄰，南與鹽水溪為界與北區銜接，計畫面積為11,299.29公頃，計畫範圍與區位詳圖二。本次變更為增訂土地使用管制要點，要點適用範圍為安南區都市計畫區。



圖二 計畫區位示意圖

本次變更係為配合變更臺南市主要計畫「文小 82」國小學校用地 為「社福 2」社福用地，增訂土地使用管制要點。其變更位置為安南區東北側，東側及北側毗鄰順安路、南鄰環館北路、西鄰館慶路，現為國小學校用地。

變更範圍屬臺南市主要計畫劃設之「文小 82」國小學校用地，坐落於安南區和館段 16 地號土地，變更面積約 2.26 公頃。其變更位置及範圍示意圖，詳圖三。



圖三 變更位置及範圍示意圖

伍、變更構想

本次變更基地目前規劃為地上 15 層、地下 3 層建築，預計可滿足安南區社會住宅建築量體(約 1500 戶)之需求。相關建築量體與景觀配置詳圖四，公共設施服務設置與退縮建築規劃原則如下。

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)低樓層可視市府需求導入公眾服務設施，包含：托嬰、幼兒園、日間照護中心等，戶外則可提供民眾為公園綠地開放空間。

二、退縮建築

依現行計畫規定基地四周退縮建築，以樹木植栽予以區隔，並於基地東南側較寬道路交叉口留設較大規模綠地，以維護綠意景觀與友善的人行空間。



圖四 基地建築配置示意圖

陸、現行土地使用分區管制要點

本次變更範圍位於安南區細部計畫 A11 區「台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫」範圍內，茲將其所涉相關土地使用管制要點臚列如下：

第十一條

公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

用地類別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
綠地用地		0	0	
河道用地		0	0	
河道兼道路用地		0	0	
機關用地	機 AN14-2	50	250	九份子
	機 AN12-1	60	300	科工區
	機 AN12-2			
	-	60	250	其他地區
郵政用地		50	250	
公用事業用地		50	250	
公用設備用地		50	250	
加油站用地	油 AN28-1	50	250	商 60 北側住宅區內
自來水事業用地		60	150	
批發市場用地		60	120	
市場用地		80	240	
廣場兼停車場用地	廣(停) AN32-1	10	20	新吉工業區
	-	5	10	其他地區
變電所用地	變 16	60	180	和順寮農場地區內(屋內型)
	變 AN12-1	60	150	科工區內
	變 AN12-2			
	變 4	50	250	其它地區
	變 AN17-1			
電路鐵塔用地		-	-	
垃圾處理場用地		50	50	
污水處理廠用地		60	150	
污水、廢棄物處理場、防洪抽水站用地		60	150	
滯洪池用地		-	-	
醫療用地		60	250	
社福用地		60	250	
溝渠用地		0	0	
公園用地	公 32 (兼供臺江文化中心使用)	20	60	
公園道用地		0	0	
道路用地		0	0	

註：表中「-」表示該用地之使用強度視個案特性予以認定，並提本市都市計畫委員會研議辦理。

第十二條

公共設施用地之建築物及土地使用除依下列規定外，餘依都市計畫法及相關法令規定辦理：

- 一、醫療用地除供設置醫療事業及醫療服務設施使用，其土地使用容許使用項目應由臺南市醫療主管機關會同有關機關，依相關規定就實際情況作必要之審定。
- 二、社福用地除供設置社會福利相關設施使用外，其土地使用容許使用項目應由臺南市社會福利主管機關會同有關機關，依相關規定就實際情況作必要之審定。
- 九、和順地區原農漁區變更為住宅區範圍內「變4」變電所用地未來開發興闢時，四周須留設4公尺以上空間供作綠化使用，以提昇地區居住環境品質；「廣停4」廣場兼停車場用地未來興闢時，其出入口不得放置於4-33號道路，以減少交通事故之產生。

第十三條

為加速公共設施之開闢，鼓勵民間興建公共設施，公共設施用地除臺南科技工業區之停車場用地興建立體停車場，可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」多目標使用，惟不得作為商業使用外，均得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用。

第十四條

各分區及用地之建築物附設停車空間應依下列規定辦理、建築物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：

一、臺南科技工業區

應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
依建築技術規則規定所核算之停車位數再加0.5倍設置停車空間，得機械式停車。	每滿100平方公尺設置一輛。	工業區（供科技工業使用）： 1.每一基地廠房至少須附設一裝卸位。 2.具倉儲使用機能之申請建築開發案總樓地板面積在500平方公尺（含）以下者，應附設一裝卸位，500平方公尺以上至3000平方公尺（含）者應附設二處裝卸位；超過3000平方公尺以上者，每3000平方公尺或其零數應再增加一裝卸位。
		工業區（供相關產業使用）： 申請建築開發案總樓地板面積在500平方公尺（含）以上至3000平方公尺（含）者，應附設一裝卸位，總樓地板面積3000平方公尺以上者，每超過3000平方公尺或其零數應增設一裝卸位。
		除工業區或供住宅使用之建築物外，其他使用之建築總樓地板面積每滿2000平方公尺設置一輛。
說明		1.前述規定經臺南市都市設計審議委員會審議通過後得不受限制。 2.停車位數核算時，樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物以及自動貯存搬運系統、熔爐製程區、成品區、倉儲區等類似用途部分。 3.第二點「類似用途空間」係指「為建築物之必要附屬設備空間或因廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者為限」，非屬第二點列舉之類似用途部分得經臺南市都市設計審議委員會審議通過後得予扣除。

二、前款地區以外各分區及用地

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	指定地區： 九份子、商 60 市地重劃區： 1. 樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛。 2. 每一居住單元，應至少設置 1 輛汽車停車空間。 3. 採集合住宅設計之建築基地，除應依前 2 點規定設置外，並應加設規定數量 5% 以上之停車位，設置數量未達整數時，其零數應設置 1 輛。 其餘地區： 樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	—
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

三、停車空間尺寸及車道寬度

(一) 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1. 機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。
2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。

(二) 最小裝卸位尺寸

1. 臺南科技工業區之每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得小於 9 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若須使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。
2. 安南區副都心住宅區留設貨車裝卸位：
 - (1) 每滿十個裝卸位，應於其中設置一個大貨車裝卸位。
 - (2) 最小裝卸位尺寸：
 - A. 小貨車裝卸位：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。
 - B. 大貨車裝卸位：長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。

3.前款地區以外各分區及用地最小裝卸位尺寸：長6公尺，寬2.5公尺，淨高2.75公尺。

(三)九份子市地重劃區：前款之法定機車停車位得以自行車停車位替代，其空間設置基準及替代原則如下：

1.自行車停車位尺寸及設置方式依下列規定：

(1)自行車停車位尺寸：長1.8公尺，寬0.6公尺。

(2)自行車停車位可採平面或立體停車等方式設置。

2.法定機車停車位得以自行車停車位替代之原則：

(1)每2輛法定機車停車位以3輛自行車停車位替代。

(2)機車停車位替代數應達原法定機車停車位之1/4以上，且最高不得超過原法定機車停車位之1/2。

(3)法定機車停車位設置3輛(含)以下者，不受本目之2限制。

(4)以上計算設置數量未達整數時，其零數應設置1輛。

四、其它規定

「工5」工業區(和順工業區)及電信專用區之機車及汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的20%。

第十五條

本計畫區內之建築基地申請開發建築時，應依下列規定退縮建築。未規定退縮建築者，依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。

一、工業區、整體開發區及其他指定地區應依表6-8至6-10所列規定辦理。

二、前款各表規定應自計畫道路境界線退縮5公尺建築者，其退縮部分除前款各表另有規定外，應自計畫道路境界線起，設置1.5公尺寬之喬木植生帶及2.5公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行；應自計畫道路境界線退縮2公尺建築者，其退縮部分除前款各表另有規定外，應自計畫道路境界線起，設置2公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。

三、退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受第一款及第二款規定限制。

四、退縮建築之空地得計入法定空地，不得設置停車空間及突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物。

五、臨計畫道路側退縮建築之空地不得設置圍牆及圍籬。但社福用地經主管機關同意設置圍牆者，不在此限。

表6-9、整體開發地區退縮建築及相關規定

計畫區編號	分區或用地別	應退縮建築之情形	自道路境界線或基地境界線退縮建築距離(M)	其他規定
A11	和順寮農場地區及其範圍內公共設施	臨4-11-40M、4-59-15M計畫道路	10	
		臨1-7-40M、2-20-30M計畫道路	6	

計畫區編號	分區或用地別	應退縮建築之情形	自道路境界線或基地境界線退縮建築距離(M)	其他規定
	用地	臨其他計畫道路	4	
		住宅區後、側院退縮	後院	
			側院	
			3	2



圖 6-13 和順寮農場地區退縮建築規定示意圖

表 6-10、指定地區退縮建築及相關規定

計畫區編號	分區或用地別 應退縮建築之情形	自道路境界線或基地境界線退縮建築距離(M)	其他規定
-	醫療用地、社福用地臨計畫道路退縮	5	

第十六條

最小建築基地規定如下；任一建築基地申請開發，鄰地已建築完成，無法合併建築者，經臺南市都市設計審議委員會審查通過者不在此限。

二、和順寮農場地區

(一) 住宅區內一宗基地建築兩幢以上建築物時，其鄰幢間隔不得小於下列規定：

1. 相對部分皆不開窗者，其間隔不得小於 3 公尺。
2. 相對部分有開窗者，其間隔不得小於兩幢建築物各該部份平均高度之 0.25 倍，且不得小於 4 公尺。

(二) 建築基地最小建築基地面積依下列之規定 (詳下圖)：

使用分區	最小建築基地面積 (m ²)
住宅區	10,000
「商 45」、「商 46」商業區	3,000
「商 44」商業區	5,000
車站專用區	3,000



圖 6-25 和順察農場最小建築基地面積示意圖

第十八條

一、設置斜屋頂：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 (圖 6-31)，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) 不得適用之使用分區：工業區或經本市都市設計審議委員會決議不得適用之分區。
- (二) 適用設置斜屋頂獎勵對象為 7 樓以下且簷高不得高於 21 公尺之建築。
- (三) 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%。
- (四) 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。(詳圖 6-32 與圖 6-33 所示)
- (五) 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。

- (六) 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。
- (七) 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。
- (八) 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。
- (九) 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。

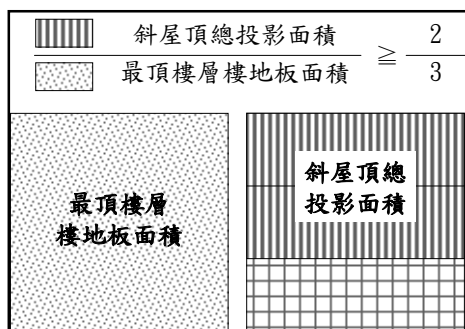


圖 6-31 投影面積示意圖



圖 6-32 面向最寬道路境界線立面示意圖

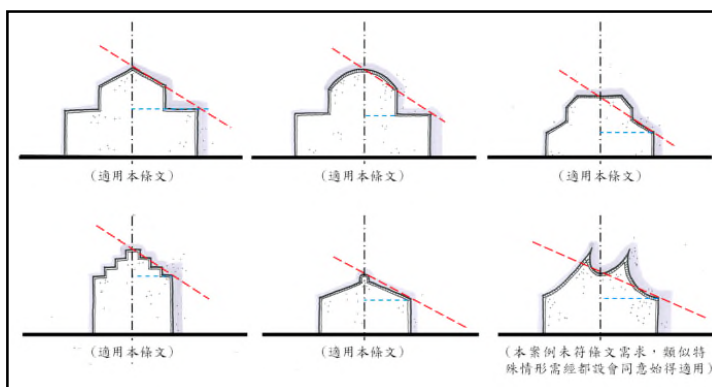


圖 6-33 山牆底高比樣式圖

第二十二條

特定地區之建築物高度限制如下：

二、和順寮農場地區為塑造特殊建築景觀及優美風貌之形成，各土地使用分區之建築物高度應符合下列規定：

- (一) 「住一-1」住宅區之建築基地，其建築物高度不得超過四層樓，且其簷高不得超過 14 公尺。
- (二) 「住二-1」住宅區之建築基地，其建築物高度不得超過五層樓，且其簷高不得超過 18 公尺。但建築基地所在街廓非完整者（詳圖 6-37），其建築物高度得增加至七層樓，且其簷高得增加至 25 公尺。
- (三) 「商 45」、「商 46」鄰里商業區之建築基地，其建築物高度不得超過七層樓，且其簷高不得超過 25 公尺。
- (四) 「商 44」商業區之建築基地，其建築物高度不得超過七層樓，且其簷高不得超過 25 公尺，但建築設計符合以下規定者，得不受本項建築

物高度限制：

1. 基地建蔽率低於 50% 以下，且基地面積 30% 以上留設為廣場式開放空間，且該開放空間不得設置圍牆、圍籬等阻隔性設施，全日開放為一般公眾使用。
2. 建築物與同一基地內他幢或同一幢他棟建築物相對部分之水平淨距離(D)達 10 公尺以上，且與鄰地境界線之水平淨距離(d)達 5 公尺以上。前述水平淨距離之保持，係以建築物外牆為準，惟陽臺、花臺、裝飾牆、結構梁、柱及遮陽格柵等突出物突出長度不得大於 1 公尺。
3. 基地建築設計如具特殊創意，可形塑地標意象，且經本市都設會審議通過者，各棟建築於建築高度高於 10 公尺以上部分，得不受本要點第十五條之退縮建築與前開鄰棟間隔標準限制，惟其突出物突出部分長度不得大於 2 公尺。



圖 6-37 和順寮農場地區建築高度示意圖

柒、變更理由與內容

一、變更理由

為落實中央住宅政策，有效利用閒置公有土地以興建示範性之社會住宅，並提供一定空間供社會福利服務、商業服務之用，俾提供當地就業、就學、年長或社會弱勢者享有適宜之住宅及良好居住環境，配合修正調整土地使用分區管制要點。

二、變更內容

詳表二說明。

表二 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
土地使用分區管制要點	<p>第十一條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定： 社福用地建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%。</p>	<p>第十一條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定： 社福用地建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%。 「社福2」社福用地建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 400%。</p>	<p>配合臺南市主要計畫變更「文小82」國小學校用地為「社福2」社福用地，供內政部興辦社會住宅，調整其建蔽率與容積率以滿足其建築量體需求。</p>
	<p>第十二條 公共設施用地之建築物及土地使用除依下列規定外，餘依都市計畫法及相關法令規定辦理： 二、社福用地除供設置社會福利相關設施使用外，其土地使用容許使用項目應由臺南市社會福利主管機關會同有關機關，依相關規定就實際情況作必要之審定。</p>	<p>第十二條 公共設施用地之建築物及土地使用除依下列規定外，餘依都市計畫法及相關法令規定辦理： 二、社福用地除供設置社會福利相關設施使用外，其土地使用容許使用項目應由臺南市社會福利主管機關會同有關機關，依相關規定就實際情況作必要之審定。「社福</p>	

		<u>2</u> 「社福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。」	
--	--	--	--

註：本計畫未指明變更部分，均應以原計畫為準。

捌、變更後計畫

本次變更係針對社福用地所涉土地使用分區管制要點規定予以修正，修正後土地使用管制要點如下：

第十一條

公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

社福用地建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 250%。「社福 2」社福用地建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 400%。

用地類別		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
社福用地	「社福 2」	50	400	和順寮農場地區內「和順安居」社會住宅
	-	60	250	安南區其他社福用地

第十二條

公共設施用地之建築物及土地使用除依下列規定外，餘依都市計畫法及相關法令規定辦理：

- 二、社福用地除供設置社會福利相關設施使用外，其土地使用容許使用項目應由臺南市社會福利主管機關會同有關機關，依相關規定就實際情況作必要之審定。「社福 2」社福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。

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：本部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國110年12月15日
發文字號：內授營宅字第1100819126號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本部為推動臺南市安平區金城段（59-1地號）及和館段（16地號）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106年3月6日院臺建字第1060004796號函、109年9月28日院臺建字第1090027452號函核定之「社會住宅興辦計畫」（第一次修正）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：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）



檔 號：
保存年限：

臺南市政府 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：張博豪
電話：06-2991111#1417
電子信箱：c8c8zx@mail.tainan.gov.tw

受文者：內政部營建署城鄉發展分署（審
3、4案）

發文日期：中華民國111年8月12日
發文字號：府都綜字第1110983423號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：紀錄1份

主旨：檢送111年7月22日「臺南市都市計畫委員會第114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、莊兼副主任委員德樑、陳委員淑美、陳委員柏誠、蘇委員
金安、韓委員榮華、王委員銘德、陳委員德華、張委員學聖、賴委員碧瑩、張
委員慈佳、李委員佩芬、賴委員美蓉、黃委員偉茹、周委員士雄、顏委員茂
倉、曾委員憲嫻、王委員逸峰、胡委員大瀛、郭委員建志、陳委員清乾、顏執
行秘書永坤、財政部國有財產署南區分署（審1案）、國防部政治作戰局（審1
案）、內政部營建署城鄉發展分署（審3、4案）、國家住宅及都市更新中心
（審3、4案）、臺南市政府工務局（審1案）、臺南市政府交通局（審1案）、
臺南市政府工務局（建築管理科）（審2案）、臺南市政府交通局（審2案）、
臺南市政府財政稅務局（審2案）、臺南市政府都市發展局（都市設計科、都市
更新科）（審2案）、臺南市政府教育局（審3、4案）、臺南市政府地政局（測
量科）（審5案）、臺南市政府經濟發展局（審5案）、臺南市政府都市發展局
（都市計畫管理科）（審5案）、臺南市新市區公所（審5案）、臺南市新化地
政事務所（審5案）、台灣糖業股份有限公司（審5案）、和宜建設股份有限公
司（審2案）、林峰生建築師事務所

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

第 四 案：變更臺南市安南區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

說 明：一、內政部依行政院「社會住宅興辦計畫」選定安南區東北側和順寮區段徵收區之「文小 82」國小學校用地(2.26 公頃)作為社會住宅興辦基地，辦理都市計畫變更為社福用地。並考量整體社會福利設施需求增加之趨勢，近年陸續修正住宅法及社會福利法等相關法令，爰配合修正臺南市安南區細部計畫有關社福用地之土地使用分區管制規定。本案經內政部 110 年 12 月 15 日內授營宅字第 1100819126 號函核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款為配合中央興建之重大設施辦理變更都市計畫作業。

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。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 111 年 6 月 17 日起 30 天於安南區公所及本府辦理計畫書公開展覽完竣，並於 111 年 7 月 6 日下午 2 時 30 分假安南區東和里活動中心舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決 議：一、准照公開展覽計畫書內容通過。

二、計畫書圖內容無涉及實質變更內容者，授權業務單位覈實校正。

變更臺南市安南區細部計畫
(土地使用分區管制要點)
(配合內政部社會住宅興辦計畫)書

變更都市計畫機關：臺南市政府

編訂時間：中華民國 112 年 7 月

業務承 辦人員	幫工程司林智偉
業務單 位主管	綜合企劃及 審議科科長呂國隆