#### 主要計畫

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、「文中76」國中學校用地為「文中小8」國中小學 校用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

#### 細部計畫

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

# 公開展覽說明會

變更都市計畫機關 : 臺南市政府

中 華 民 國 1 1 1 年 7 月

# 公開展覽作業

- ■法令依據
  - 都市計畫法第19、27、28條
- ■公開展覽期間
  - 自民國110年6月17日起30天
- ■公開展覽地點
  - 臺南市政府公告欄
  - 臺南市政府都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)及都市規劃科公告欄(民治市政中心)、安南區公所公告欄
  - 網 站 (<a href="https://www.tainan.gov.tw/Default.aspx">https://www.tainan.gov.tw/Default.aspx</a>)
     或 (<a href="https://udweb.tainan.gov.tw">https://udweb.tainan.gov.tw</a>)
- ■都市計畫說明會時間及地點
  - 民國110年 7 月 6 日下午 2 時30分 假安南區東和里活動中心
- ■公告內容
  - 都市計畫書、圖

# 辦理程序

公展階段

公開展覽30天

公展說明會

審議及發布實施

### 主要計畫

市都委會審議



部都委會審議



公告發布實施

細部計畫

市都委會審議

# 簡報大綱

壹、計畫緣起及辦理依據

貳、變更位置及內容

參、公開展覽公民或團體陳情方式

# 壹、計畫緣起及辦理依據

## 壹、計畫緣起

- 行政院106年3月核定之「社會住宅興辦計畫」興辦社會住宅,計畫目標 113年達成20萬戶只租不售社會住宅。臺南市第二階段(110-113年)由中央 主導與地方分工興辦目標戶數7,000戶。
- 為有效利用閒置公有土地,讓剛成家的青年人口、年長者、弱勢族群能租 賃舒適合宜的居住空間;另於社會住宅內設置商業及社福空間,可提供地區 所需之商業服務機能及滿足社福服務需求,營造優質居住環境與生活品質。
- 本計畫選定安南區「文小82」國小學校用地、權屬為公有,予以變更為社福用地以興辦社會住宅,滿足臺南市住宅需求;另配合臺南市教育局檢討安南區東和里國中與國小用地,配合變更鄰近「文中76」國中學校用地為國中小用地,以有效利用學校用地。





## 貳、法令依據

■ 都市計畫變更法令依據一都市計畫法第27條第1項第4款。

依都市計畫法第27條規定(略以):「都市計畫經發布實施後,遇有下列情事之一時,當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所,應視實際情況迅行變更:1.因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。2.為避免重大災害之發生時。3.為適應國防或經濟發展之需要時。4.為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。…」

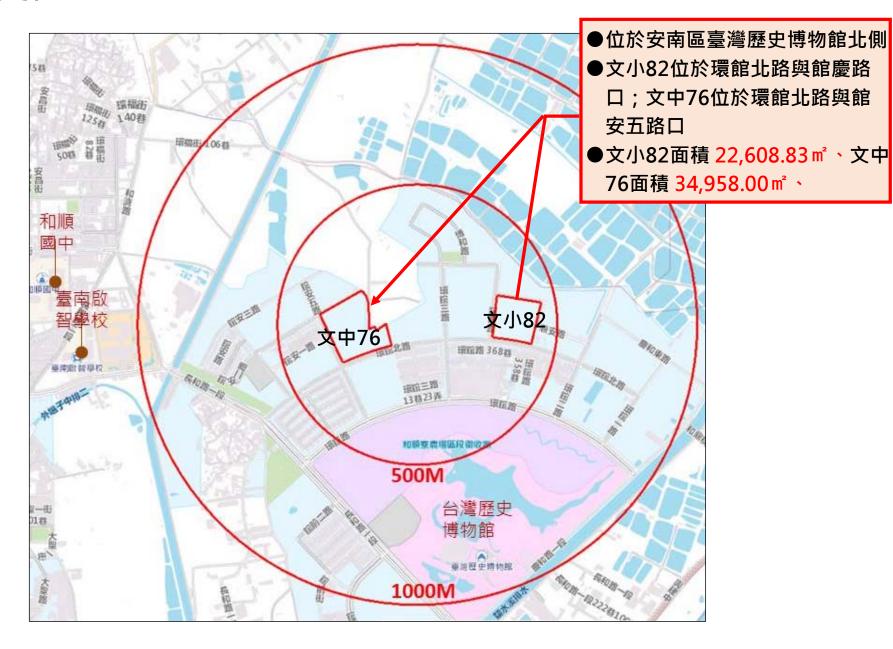
本計畫依都市計畫法第27條第1項第4款,為配合中央、直轄市或縣 (市)興建之重大設施時,辦理變更都市計畫作業

#### ■ 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。

# 貳、變更位置及內容

#### 參、變更位置

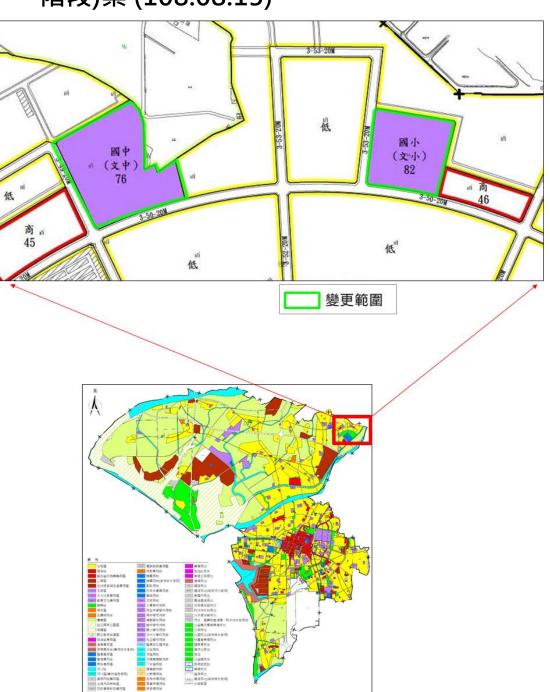


## 肆-1、現行都市計畫(主計)

文小82與文中76皆為主要計畫所劃 設之公共設施用地。

項目	和館段16地號	和館段28地號
使用分區	「文小82」 國小學校用地	「文中76」 國中學校用地
基地面積	22,068.83 m <sup>2</sup>	34,958.00 m <sup>2</sup>

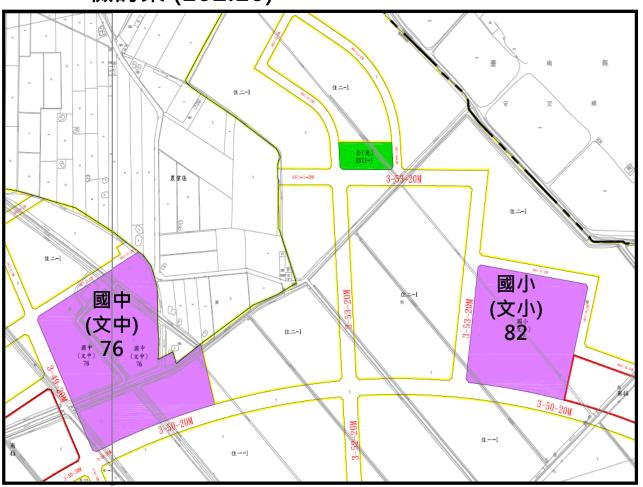
■ 變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二 階段)案 (108.08.15)



# 肆-2、現行都市計畫(細計)

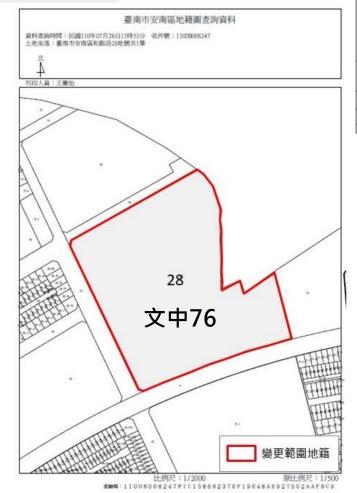
■ 變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤 檢討案 (102.10)

項目	內容
使用分區	國小/國中 學校用地
建蔽率	50%
容積率	150%
其它規定	<ul> <li>○停車位:樓地板面積每滿 150平方公尺設置一輛。</li> <li>○基地出入:停車數量總和達 100部以上及建築基地面積 超過5000平方公尺者,設 置二個以上汽車出入口。</li> <li>○退縮規定:退縮4公尺</li> <li>○都市設計審議:本基地所屬 之和順寮農場地區細部計畫 全區為實施都市設計審議地 區。</li> </ul>



# 伍、土地權屬

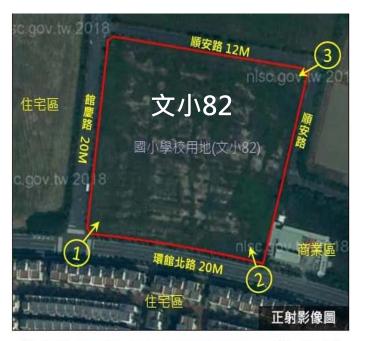
和館段地號	面積(m²)	所有權人	管理者
16	22,608.83	臺南市	臺南市政府 教育局
28	34,958.00	臺南市	臺南市政府 教育局





### 陸、發展現況

2處變更基地現況為空地,四鄰道路皆為已開闢。









資料來源:109年11月現場拍攝,Google街景2018年5月





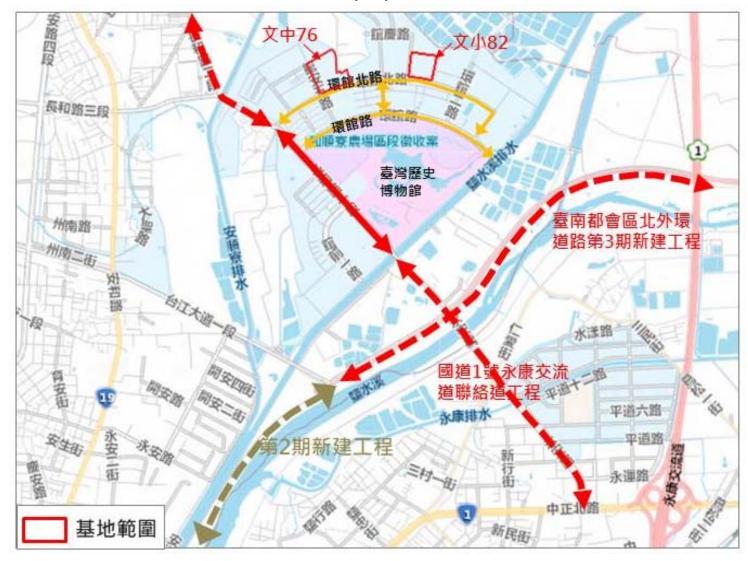




資料來源: Google街景2019年4月

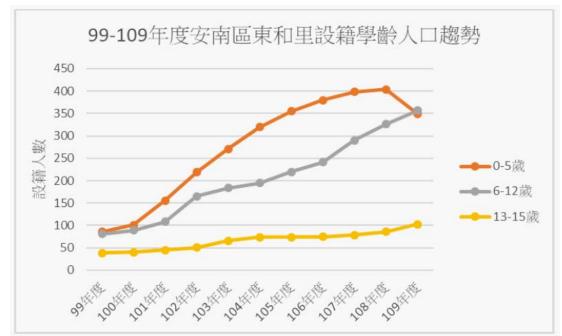
# 陸、發展現況 (交通運輸)

- 可利用鄰近環館北路、環館路接長和路與慶和路通往安南、永康,在臺南都會區北外環道路第3期新建工程、國道1號永康交流道聯絡道工程完工後,將與南科臺南園區、北區、永康區等原市中心更快速聯絡,更可藉國道1號通往南北各地,對外交通便捷。
- 鄰近臺灣歷史博物館有18(延)、20、橘11-1、藍幹線等公車行經。



#### 柒、學校用地需求分析

- 考量安南區整體計畫人口下降,評估和順寮農場地區(東和里)學校用地保留文中76 用地、文小81用地足敷容納此區未來學齡人口數,文小82用地得提供社福用地使用。
- 校地服務範圍以文中76 用地位置 最佳,考量設校位置適切性,建議 未來優先於此地設校,且併同規劃 國小部為宜。



#### 表 安南區東和里學齡人口數推估比例

台南	有市	110年11月	學齡前人口數	國小學齡人口數	國中學齡人口數
		總人口數	佔 4.47%	佔 5.78%	佔 2.52%
		1, 874, 917	83, 776	108, 289	47, 310

安南區	110年11月	學齡前人口數	國小學齡人口數	國中學齡人口數	
	人口數	佔 5.51%	佔 6.64%	佔 2.68%	
	195, 623	10, 772	12, 993	5, 247	

安南區東和里	125年人口數	學齡前人口數	國小學齡人口數	國中學齡人口數
	推估	佔 4.47%~5.51%	佔 5.78%~6.64%	佔 2.52%~2.68%
	20,000	894~1, 102	1, 156~1, 328	504~536

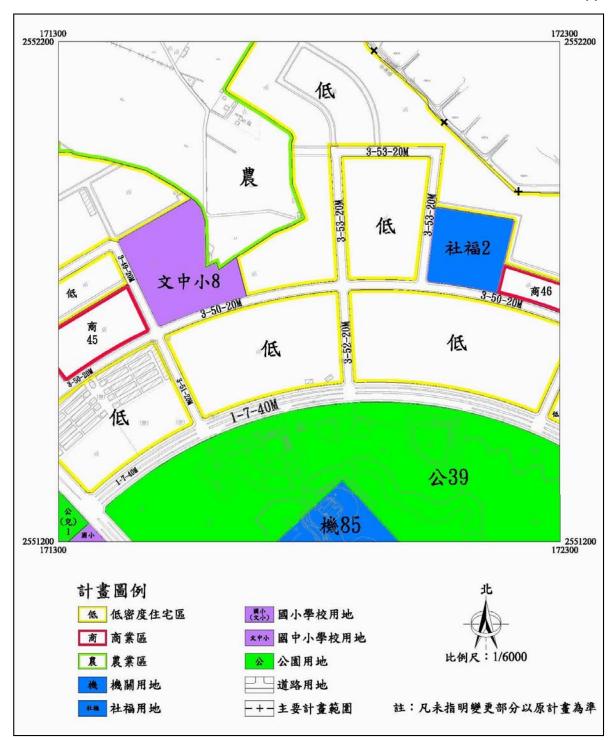
# 柒、變更內容與理由(主計)

編	位署	位置 變更內容		建議理由	備
號		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	<b>建</b>	註
	安南區	國小學校用	社福用地	1.為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求,本署業奉行	
	東北側	地(文小82)	(社福2)	政院於106年3月核定之「社會住宅興辦計畫」,目標	
	和館段	(2.26公頃)	(2.26公頃)	於113年累計達成政府直接興建12萬戶及包租代管8萬	
	16 地			戶合計20萬戶社會住宅。	
	號			2.在南部科學園區臺南園區產業與人口成長趨勢帶動下	
				臺南市人口與家戶數成長穩定,為滿足臺南市社會住	
				宅目標戶數7,000戶,經評估擇定和館段16地號公有	
				土地,現況為空地,四周道路已開闢,區位良好。	
				3.為有效利用公有土地且考量社會住宅屬都市計畫法第	
				42條指明之社會福利設施,除供興建社會住宅,另保	
				留一定空間容許社福服務、長照服務等設施使用,以	
				增進公共服務品質。	
	安南區	國中學校用	國中小學	1.考量少子化趨勢及東和里未完全開闢等因素,此區域	
	東北側	地(文中76)	校用地	保留2處學校預定地(文中76、文小81,面積約6.68公	
	和館段	(3.50公頃)	(文中小8)	頃)可因應區內就學需求,故釋出「文小82」國小學校	
	28 地		(3.50公頃)	用地變更為「社福2」社福用地。	
	號			2.既有「文中76」國中學校用地面積較大,符合國中小	
				學校用地規模需求,且位置服務範圍最佳,為因應未	
				來學齡人口就學需求,爰變更為「文中小8」國中小	
				學校用地,俾視人口成長情形,優先開闢新「文中小	
				8」國中小學校用地以保障在地學子就學需求及權益	

註:表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 柒、變更內容與理由(主計)

變更後計畫圖詳右圖,本次 涉及公共設施計畫變更,將 主要計畫之國小學校用地變 更為社福用地,國小學校用 地面積將減少;國中學校用 地變更為國中小用地,屬學 校用地部分面積不變。



# 柒、變更內容與理由(細計)

位置	變更	内容	建議理由	備註
	原計畫	新計畫	<b>建</b>	17月 7工
土地	第十一條	第十一條	配合臺南市主要計畫變更國	
使用	公共設施用地之建蔽率	公共設施用地之建蔽率	小學校用地 (文小82) 為社會	
分區	及容積率不得超過下列規	及容積率不得超過下列規	福利設施用地,供內政部設	
管制	定:	定:	置社會住宅,調整其建蔽率	
要點	社福用地建蔽率不得超	社福用地建蔽率不得超	與容積率以滿足其建築量體	
	過 <u>60%</u> ,容積率不得超過	過50%,容積率不得超過	需求。	
	<u>250%</u> °	<u>400%</u> °		
	第十二條	第十二條	配合住宅法等相關法令之修	
	公共設施用地之建築物	公共設施用地之建築物	正,於細部計畫土地使用分	
	及土地使用除依下列規定	及土地使用除依下列規定	區管制要點調整修正相關管	
	外,餘依都市計畫法及相	外,餘依都市計畫法及相	制規定。	
	關法令規定辦理:	關法令規定辦理:		
	二、社福用地除 <b>供設置社</b>	二、社福用地 <b>除供社會救</b>		
	會福利相關設施使用外	助機構、社會福利機構		
	其土地使用容許使用項	托育機構、社會住宅及		
	<u>目應由臺南市社會福利</u>	其附屬設施之使用為主		
	主管機關會同有關機關	並得依住宅法第33條規		
	依相關規定就實際情況	<u>定之項目使用。</u>		
	作必要之審定。			

註:表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

#### 捌、實施進度及經費

變更為社福用地部分採租用方式取得,變更為國中小學校用地部分係於民國95年區段徵收取得,後續由教育局視人口成長情形開闢。

	面積	土地取得方式			主辦	經費	預定完		
項目	頁目 (公頃)	徵購	市地 重劃	區段 徵收	撥用	其他	單位	來源	成期限
社福用地	2.26 (註1)	-	_	_	_	V (註2)	<b>內政部</b> (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	116年
國中 小學 校用 地	3.50 (註1)	_	_	_	_	V	臺南市 政府	由臺南市 政府編列 預算	— (註3)
合計	5.76								

- 註:1.表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。
  - 2.依本(內政部)部108年7月5日台內營字第1080811108號函、109年2月13日台內營字第1090801543號函示,住都中心準用本法第21條第3項規定租用屬應有償撥用之公有非公用土地或建築物興辦社會住宅。由直轄市、縣(市)政府、鄉(鎮、市)公所租用予國家住宅及都市更新中心。
  - 3.本表開闢經費及預定完成期限僅供參考,實際仍依核准建築執照使用及建築開發為準。

參、公開展覽公民或團體陳情方式

#### 公民或團體陳情意見表

- 公民或團體得於公開展覽期間內, 以書面載明姓名或名稱及地址,向市 府提出意見,供本市都市計畫委員會 參考審議。
- ■本計畫公展草案內容、陳情意見表及 現場直播,掃描下方二維條碼 Qrcode即可連結至公告網頁。



	「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」 公告徵求意見期間公民或團體意見表									
編號	陳情位置	陳情理由	建議事項							
	一、土地標示									
	地段									
	小段									
	地號									
	二、門牌號									
	瑟									
	路(街)段									
	弄巷									
	號									
	三、陳情人電話									
	A		* *.							

是否列席都市計畫委員會□是 □否

華民國108年 月

簡報結束,敬請指教