

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 111 年 6 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	
	公 開 展 覽 說 明 會	
人 民 及 機 關 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	
	部 級	

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更位置與範圍.....	2
肆、現行計畫概要.....	4
伍、變更構想.....	10
陸、現行土地使用分區管制要點.....	11
柒、變更理由與內容.....	22
捌、變更後計畫.....	23
附件一 內政部110年12月15日內授營宅字第1100819126號函.....	25

表 目 錄

表一 現行土地使用計畫面積表.....	5
表二 歷次細部計畫變更歷程彙整表.....	8
表三 變更內容明細表.....	22

圖 目 錄

圖一 計畫區位示意圖.....	2
圖二 變更位置及範圍示意圖.....	3
圖三 現行安南區細部計畫土地使用計畫示意圖.....	7
圖四 基地建築配置示意圖.....	10

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

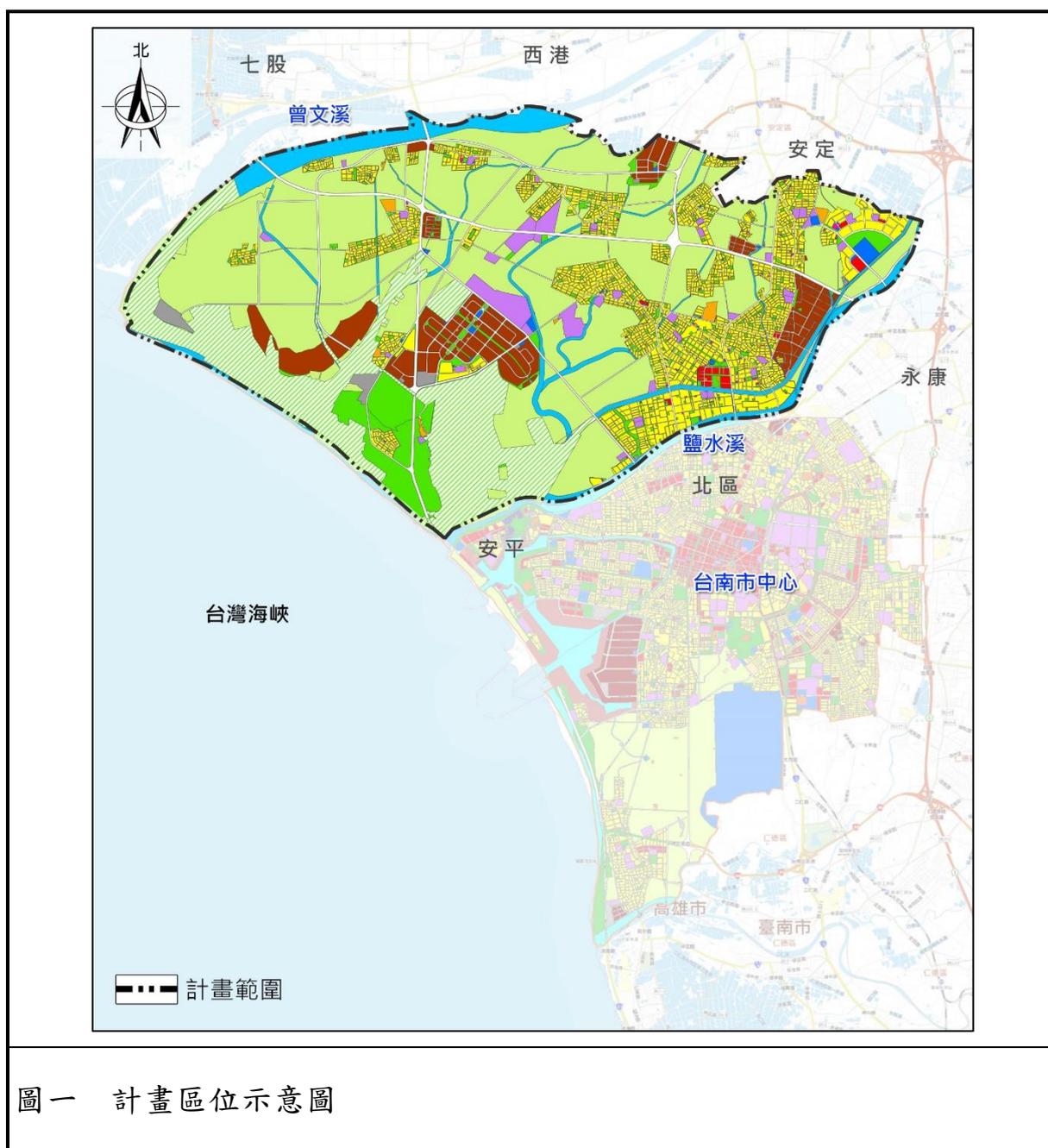
本計畫依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時，辦理變更都市計畫作業(內政部 110 年 12 月 15 日內授營宅字第 1100819126 號函，詳附件一)。

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。

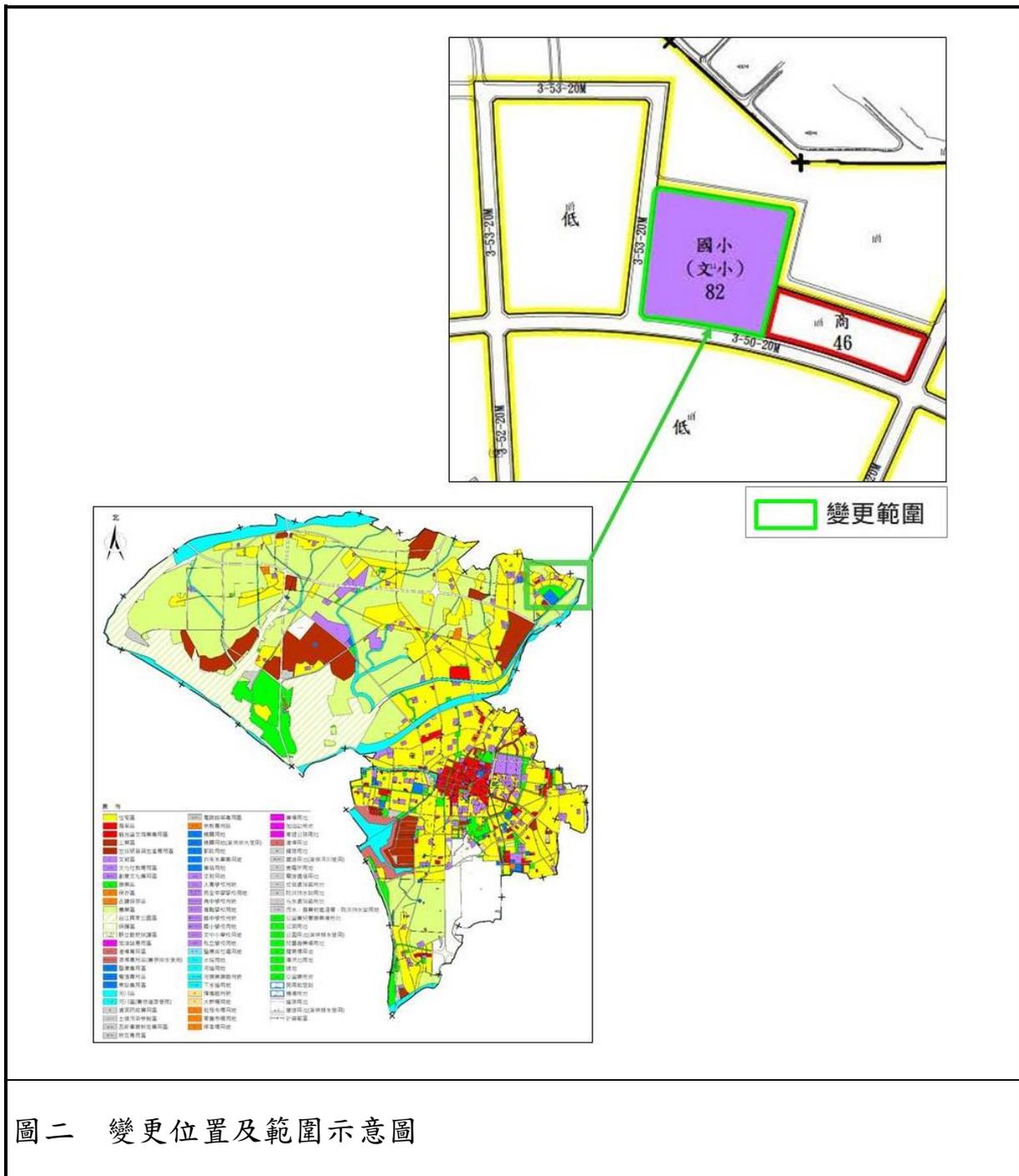
參、變更位置與範圍

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一。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。



本次變更係為配合變更臺南市主要計畫國小學校用地（文小82）為社福用地，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國小學校用地(文小82)，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，詳圖二。



肆、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，佔安南區總面積之 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，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 114 年，計畫人口為 416,000 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 9,709.29 公頃，占計畫面積 85.93%；其中以住宅區、農業區及國家公園區為最，劃設比例各為 12.98%、40.41%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 47 種公共設施用地，面積合計 1,590.00 公頃，約佔計畫區總面積 14.07%，公共設施用地明細詳見表一。

五、計畫變更歷程

本計畫第一次通盤檢討發布實施迄今共辦理 3 次細部計畫擬定、3 次專案通盤檢討、14 次個案變更及 6 次通盤檢討；另涉及主要計畫包括 3 次通盤檢討、1 次專案通盤檢討、2 次個案變更。本計畫細部計畫歷程彙整見表二。

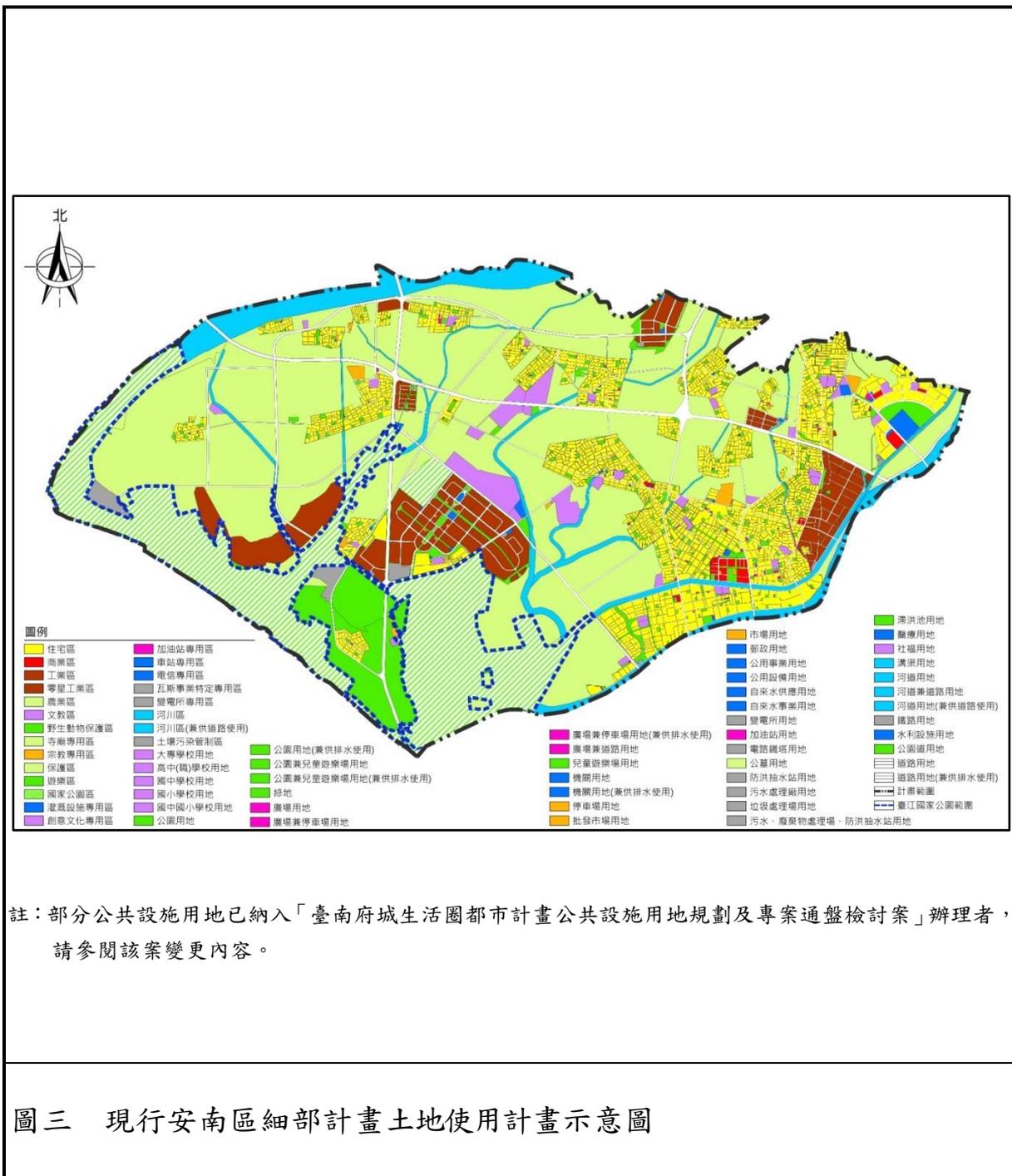
表一 現行土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	估計計畫面積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	中密度住宅區	168.92	1.49
		低密度住宅區	1,297.31	11.48
		小計	1,466.23	12.98
	商業區	36.98	0.33	
	工業區	698.07	6.18	
	零星工業區	0.68	0.01	
	農業區	4,566.52	40.41	
	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	28.99	0.26	
	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	636.68	5.63	
	河川區(兼供道路使用)	17.64	0.16	
	土壤汙染管制區	23.61	0.21	
土地使用分區小計		9,709.29	85.93	
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	130.48	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	91.01	0.81	
	公園兼兒童遊樂場用地(兼供排水使用)	0.17	0.00	
	綠地	33.48	0.30	
	綠地(兼供排水使用)	0.20	0.00	
	廣場用地	1.71	0.02	
	廣場兼停車場用地	9.69	0.09	
	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		計畫面積(公頃)	估計計畫面積比例(%)
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	34.60	0.31
	機關用地(兼供排水使用)	0.03	0.00
	停車場用地	7.85	0.07
	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	1.49	0.01
	自來水事業用地	0.58	0.01
	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
	汙水、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	72.91	0.65
	河道兼道路用地	1.46	0.01
	河道用地(兼供道路使用)	0.80	0.01
	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)	15.67	0.14
	道路用地	主計道路	432.19
細計道路		443.28	3.92
小計		875.47	7.75
公共設施用地小計		1,590.00	14.07
合計(計畫總面積)		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)案公開展覽計畫書，109年8月。



表二 歷次細部計畫變更歷程彙整表

項次	類別	計畫名稱	公告日期	公告字號
-	通盤檢討	變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	102.10.21	府都綜字第1020915623B號
1	個案變更	擬定臺南市新吉工業區(工16)細部計畫並配合變更主要計畫	103.01.28	府都綜字第1030063058B號
2	計畫擬定	擬定臺南市新吉工業區(工16)細部計畫案	103.01.29	府都綜字第1030063685A號
3	個案變更	變更臺南市安南區中洲寮(含第三、四期發展區部分)細部計畫(配合五塊寮地區自辦市地重劃)案	103.09.02	府都綜字第1030785851A號
4	通盤檢討	變更臺南市安南區細部計畫(新寮、溪心寮、總頭寮、十三佃地區及原農漁區變更為住宅區部分)通盤檢討案	103.10.06	府都綜字第1030827746A號
5	個案變更	變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(暫予保留變更編號第二-7案)(變更「機AN08-1」機關用地為「工5」乙種工業區)	103.11.18	府都綜字第1031033743A號
6	專案通檢	變更臺南市安南區細部計畫(海佃路一段西側地區)(九份子市地重劃範圍)(土地使用分區管制要點與都市設計規範專案通盤檢討)案	104.07.09	府都綜字第1040593204A號
7	個案變更	變更臺南市新吉工業區(工16)細部計畫(配合新吉工業區變更開發計畫)案	104.09.09	府都綜字第1040753308A號
8	個案變更	變更臺南市安南區細部計畫(部分住宅區為道路用地)(配合海佃路一段東側地區整體開發區溪東自辦市地重劃)案	105.01.13	府都綜字第10412900009A號
9	個案變更	變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)(市場用地土地使用分區管制要點)(配合土城市場購物環境改善)案	105.03.29	府都綜字第1050247625A號
10	個案變更	變更臺南市安南區細部計畫(配合海佃路一段東側地區溪東(一)自辦市地重劃)案	105.04.18	府都綜字第1050294515A號
11	通盤檢討	變更臺南市安南區細部計畫(公親寮地區)通盤檢討案	105.05.30	府都綜字第1050431337A號
12	個案變更	變更臺南市主要計畫(部分農業區為道路用地、部分河川區為河川區兼供道路使用及河道用地為河道用地兼供道路使用)(配合北外環道路第二、三期新建工程)案	105.12.30	府都綜字第1051314150A號
13	個案變更	變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)(部分「公32」為「公32(兼供臺江文化中心使用)」暨土地使用分區管制要點)(配合臺江文化中心興建工程)案	106.03.28	府都綜字第1060297034A號
14	個案變更	變更臺南市新吉工業區(工16)細部計畫(土地使用分區管制要點及都市設計準則)案	106.06.20	府都綜字第1060556316A號
15	通盤檢討	變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第一階段)案	106.07.13	府都綜字第1060694819A號

表二 現行土地使用計畫面積表(續 1)

項次	類別	計畫名稱	公告日期	公告字號
16	專案通檢	變更臺南市主要計畫(安南區台17線以西)(配合台江國家公園計畫)專案通盤檢討案	107.06.28	府都綜字第1070659674A號
17	專案通檢	擬定臺南市安南區「遊2(附)」遊樂區細部計畫(配合「變更臺南市主要計畫(安南區台17線以西)(配合台江國家公園計畫)專案通盤檢討案	107.06.29	府都綜字第1070659674B號
18	通盤檢討	變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)(變更內容明細表新編號七-4案及專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表逕人10案先行核定)案	107.12.20	府都綜字第1071396815A號
19	通盤檢討	變更臺南市安南區細部計畫(本淵寮、十字路、海尾寮地區及原農漁區變更為住宅區部份)通盤檢討案	107.12.26	府都綜字第1071347492A號
20	計畫擬定	擬定臺南市安南區「創(專)2(附)」創意文化專用區細部計畫案	108.01.03	府都綜字第1071425785A號
21	個案變更	變更臺南市安南區細部計畫A12區(臺南科技工業區(東區部分))(配合臺南科技工業區4-2期開發工程)案	108.01.24	府都綜字第1080061605A號
22	個案變更	變更臺南市安南區細部計畫A3區(十二佃南側-J區)書圖不符更正案	108.05.28	府都綜字第1080532671A號
23	通盤檢討	變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案	108.08.15	府都綜字第1080869368A號
24	計畫擬定	擬定臺南市安南區草湖寮地區(商60)細部計畫	108.09.19	府都綜字第1081076070A號
25	個案變更	變更臺南市安南區細部計畫A15區(和順地區原農漁區變更為住宅區)尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案	108.11.28	府都綜字第1081202442A號
26	個案變更	變更臺南市安南區細部計畫A9區(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案	108.12.10	府都綜字第1081205913A號

資料來源：變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)案公開展覽計畫書，109年8月。

伍、變更構想

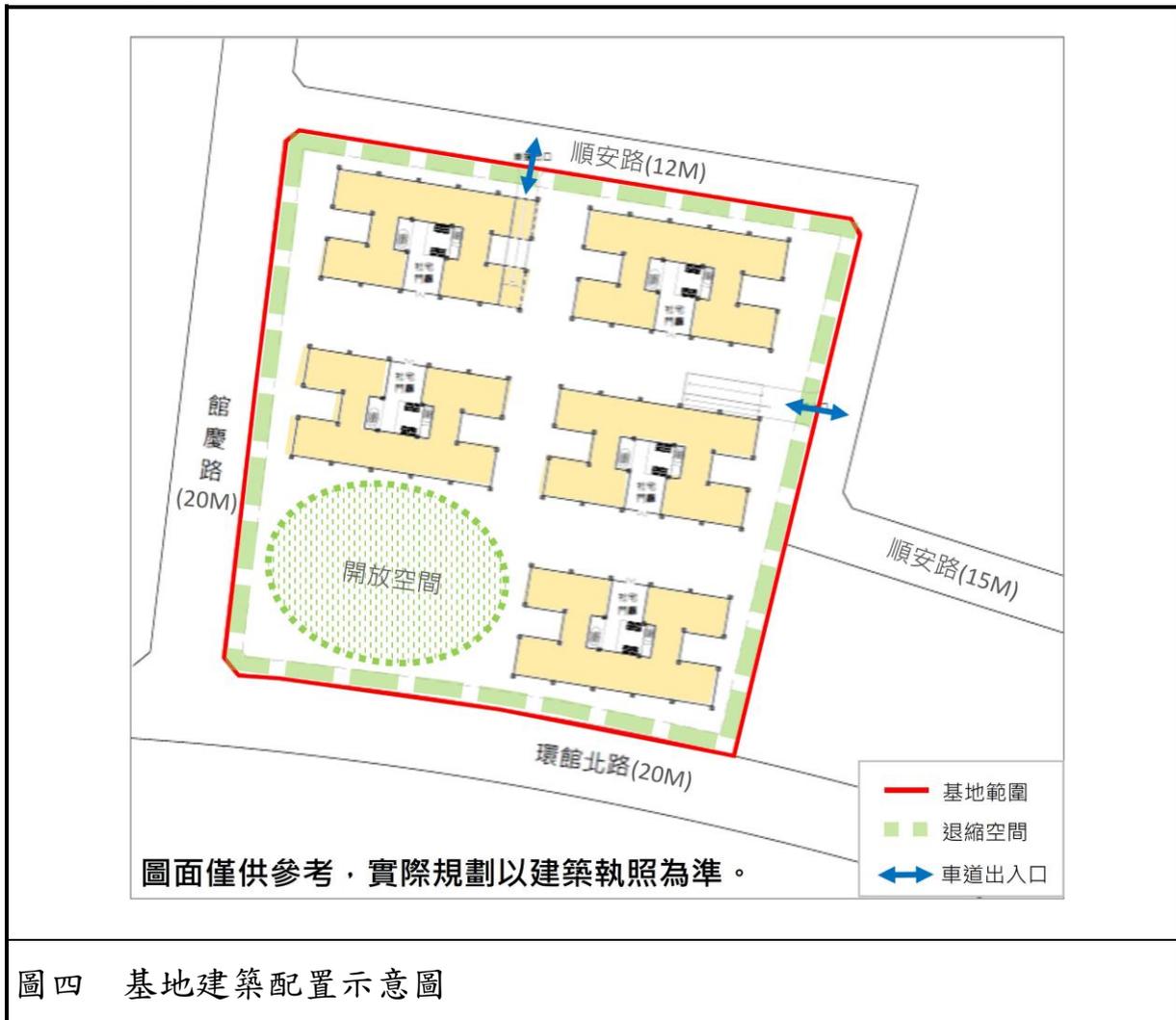
本次變更基地目前規劃為地上 15 層、地下 3 層建築，預計可滿足安南區社會住宅建築量體(約 1500 戶)之需求。相關建築量體與景觀配置詳圖四，公共設施服務設置與退縮建築規劃原則如下。

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

本次變更位於臺南市安南區，為和順寮農場區段徵收範圍，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
國中小學校用地	50	150	
公墓用地	20	200	
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	50	250	九份子市地重劃區
	60	300	科工區內機關用地
	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	40	120	其他地區
	50	250	安南區副都心北側住宅區內
自來水供應用地	60	150	
自來水事業用地	60	150	新吉工業區
批發市場用地	60	120	
市場用地	80	240	市 AN07-2
	50	240	其他市場用地
廣場用地	0	0	
廣場兼停車場用地	10	20	新吉工業區
	0	0	其他地區
變電所用地	60	180	和順寮農場地區內變 16 (屋內型)
	60	150	科工區內
	50	250	其它地區
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	
鐵路用地	-	-	
公園用地(面積小於5公頃者)	12	35	新吉工業區
公園用地(面積大於5公頃者)	15	45	新吉工業區
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。
 - 三、工業區內機關用地係供設置工業區服務及管理中心使用，以提供行政、金融、商務、會議、展示、研討、表演及娛樂、餐飲、購物等多功能使用為主，其容許使用項目如下：
 - (一) 行政機關。
 - (二) 金融、保險分支機構。
 - (三) 產品展示陳列設施。
 - (四) 會議設施、集會堂。
 - (五) 職業訓練教育設施。
 - (六) 創業輔導設施。
 - (七) 安全、衛生、福利設施。
 - (八) 通訊設施與機構。
 - (九) 公用事業設施與營業處所。
 - (十) 招待所、員工活動中心。
 - (十一) 轉運設施、停車場。
 - (十二) 餐飲及零售服務業。
 - (十三) 其他經該工業區主管機關同意設置之服務設施。
 - 四、新吉工業區內機關用地以提供整體工業區之行政管理、教育展示及工商服務為主，其容許使用項目如下：
 - (一) 行政機關
 - (二) 金融、保險分支機構
 - (三) 產品展示陳列設施
 - (四) 集會堂、會議設施
 - (五) 職業訓練教育設施
 - (六) 創業輔導設施
 - (七) 安全衛生、福利設施
 - (八) 警政、消防設施
 - (九) 公用事業設施與營業處所
 - (十) 交通轉運設施、停車場
 - (十一) 招待所、員工活動中心
 - (十二) 其他經本府工業主管機關同意設置之服務設施
- 供前項各款公有公用建築物須為銀級以上之綠建築，設置太陽能熱水系統或綠能發電系統，並採用雨水貯留回收系統。
- 五、臺南科技工業區內綠地不得設置出入口，但在 AN12-1、AN12-9 間鄰 1-4 道路之住宅區，於整體開發時得增設出入道路以聯通 AN12-7 與 1-4 道路，但

- 以一處為限，經本市都市設計審議委員會審議通過後闢建。
- 六、和順寮農場地區之「機 67」機關用地及「公 39」公園用地應作整體規劃，融合為一體，並應充分考量本地區停車之需求。
 - 七、九份子市地重劃區內學校用地主要出入口，除依本計畫建築退縮規定退縮外，應留設 300 平方公尺之緩衝空間；「綠 AN14-5」綠地用地得提供作為文中、文小出入口使用，其餘部份應加強植栽綠化。
 - 八、九份子市地重劃區內公園用地及綠地得供臺電公司埋設管線穿越使用。
 - 九、九份子市地重劃區內學校、公園等公共設施用地，應設置自行車停車空間及設施。
 - 十、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。
 - 十一、土城工業區為配合土城子一之二區域排水，提供計畫區滯洪與親水功能，其內公園用地應與區域排水整體規劃，並於公 AN17-1、公 AN17-8 或公 AN17-9 公園用地留設生態滯洪池，其面積不得少於工業區內公園用地加總面積之 30%。
 - 十二、海佃路二段兩側地區之加油站用地除應依「加油站設置管理規則」相關規定提出申請外，並應符合下列條件之一：
 - (一) 取得鄰地土地所有權人同意。
 - (二) 與住宅區間應自行留設隔離緩衝綠帶，綠帶寬度不得少於 5 公尺，並予以植栽綠化。
 - 十三、「墓 8」公墓用地應以公墓公園化方式整體規劃發展，妥為重視都市景觀及安南區入口意象。
 - 十四、公用設備用地以下列使用為限：
 - (一) 自來水或下水道抽水站。
 - (二) 自來水處理場（廠）或配水設施。
 - (三) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
 - (四) 變電所
 - (五) 其他依相關法令規定及經縣（市）政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。
 - 十五、安南區副都心住宅區內三條 6M 綠地得兼供人行步道使用。
 - 十六、「公 32（兼供臺江文化中心使用）」供公園用地、臺江文化中心及其附屬設施使用。
 - 十七、新吉工業區內公園用地為提供工業區員工及附近居民之休閒場所，其容許作為下列項目使用：
 - (一) 供一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀等設施使用。
 - (二) 可供收集並調節區內排水所需之設施使用，包括滯洪沉砂池及一般雨水之排放設施、灌溉水路等。
 - (三) 公園用地（公 3），限定作為環頸雉保育用途，以進行生態保育，並且公 3 用地三分之二面積須維持原棲地類型，以甘蔗田或種植高莖類植物等方式，其餘三分之一面積則須定期進行翻耕，以營造低牧草地環境。
 - 十八、新吉工業區內廣場兼停車場用地供興建停車場、相關交通服務設施及其附

屬設施使用，其汽車停車格位之百分之五以上應規劃為低碳車輛（包括電動或油電混和車輛）停車格位，並設置自行車停車空間。

十九、新吉工業區內綠地供作緩衝或視覺景觀使用，並以綠化使用為原則，得作為防風林、隔離綠帶、景觀綠帶、休憩設施、指示服務設施、步道、自行車道、巡邏道、灌溉溝渠、一般雨水之排放設施及其他不妨害綠地功能且經本工業區管理機構同意設置之設施使用。

二十、新吉工業區內道路用地供道路、管制哨等相關附屬設施使用。其屬人行步道者僅供行人通行使用，禁止車輛通行。

二十一、新吉工業區內自來水事業用地提供自來水事業設施及其附屬設施或設備使用(包括依計畫供應給水量所需設置適當規模之水塔、配水池、加壓站等)。

二十二、新吉工業區內污水處理廠用地提供廢污水收集與處理之設施或設備、環境監測、灌溉水路及其附屬設施或設備使用。

第十三條

為加速公共設施之開闢，鼓勵民間興建公共設施，公共設施用地除下列規定外，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：

一、和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮地區之「市 1」、「市 2」市場用地作多目標使用時，其使用項目僅限作為停車場使用。

二、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。

三、海佃路一段西側地區之學校用地作多目標使用時，應優先興建地下停車場供公眾使用。

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：

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
依建築技術規則所定之停車位數再加 0.5 倍設置，得為機械式。	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、電信專用區

應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
樓地板面積未滿 500 平方公尺者設置 1 輛，超過部分每 250 平方公尺及其零數應增設 1 輛。	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 3,000 平方公尺設置 1 輛（最多設置 2 輛）。

三、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、視聽伴唱遊藝場、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	<p>新增整體開發區或指定地區</p> <p>其餘地區</p>	<p>商 60 市地重劃區：樓地板面積每滿 120 m²設置 1 輛</p> <p>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛</p>	<p>樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛</p> <p>樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置 1 輛（最多設置 2 輛）</p>
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	<p>新增整體開發區或指定地區</p> <p>其餘地區</p>	<p>商 60 市地重劃區應符合下列各點規定：</p> <p>1. 樓地板面積每滿 120 m²設置 1 輛。</p> <p>2. 採集合住宅設計且建築物地面以上之樓層數在 6 樓（含）以上者，除應依前點規定設置外，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。</p> <p>九份子市地重劃區：</p> <p>1. 樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛。</p> <p>2. 每一居住單元，應至少設置 1 輛汽車停車空間。</p> <p>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。</p> <p>其他地區：</p> <p>樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛。</p>	<p>樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛</p> <p>—</p>

			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。			

(一) 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。

(二) 建築基地如僅得於 4 公尺寬人行步道指定建築線且其總樓地板面積未達 500 m²者，得免設停車位。

四、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。

五、其它規定

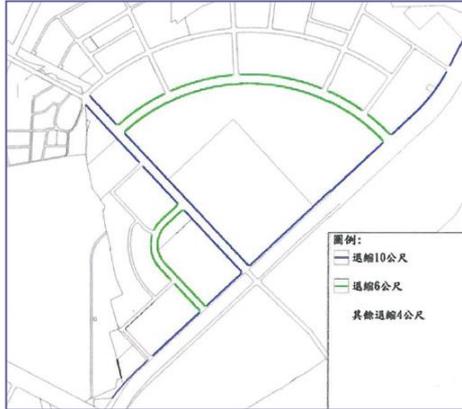
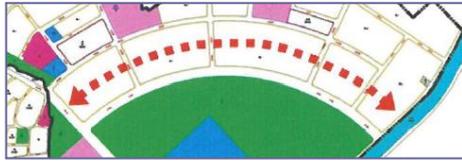
(一) 「工 5」工業區(和順工業區)及電信專用區之機車及汽車的停車面積得依

- 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%。
- (二) 安南區副都心住宅區內各街廓內建築基地停車場出入口應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。惟基地條件特殊者，經「臺南市都市設計審議委員會」審查通過者，不在此限。

第十五條

建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理：

一、建築退縮及相關規定

款目	分區或用地別	退縮建築及相關規定
七	和順寮農場地區及其範圍內公共設施用地	<p>(一) 基地申請建築開發，應依下圖所示，自計畫道路境界線退縮牆面線建築，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>(二) 有關退縮之公共開放空間，應於都市設計準則中，訂定其使用性質、規模及設置標準。</p> <p>(三) 為利地區通行，街廓內部應依下圖所示，留設 4 公尺供公眾通行通道並考慮鄰接街廓連接性，該通道可計入法定空地，如因特殊情形經本市都設會審議通過，可免予適用。上開通道如有必要，得設置入口管制設施，其僅得針對進出車輛進行管制，並須保留住戶以外一般行人或自行車之自由通行空間。</p>  <p>圖 和順寮農場地區退縮規定示意圖</p>  <p>圖 和順寮農場地區公眾通行通道留設位置示意圖</p>
九	醫療用地及社福用地	<p>(一) 醫療用地及社福用地申請開發建築時，應至少自計畫道路境界線退縮 5 公尺指定牆面線，不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。</p> <p>(二) 惟社福用地部分得由主管機關衡量機構內失智老人或身心障礙者之特殊需求設置圍牆。</p>

二、依本條規定退縮建築基地，免依「臺南市騎樓地設置標準」留置騎樓地；未規定退縮建築基地，如屬「臺南市騎樓地設置標準」規定應留設騎樓地者，從其規定。

三、本計畫整體開發地區內建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

四、依本條規定退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車出入通道，不得突出

陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。

五、如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受本條各款之限制。

第十六條

四、其他地區

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 $\frac{2}{3}$ 以上（圖 2-27），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) 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%（圖 2-28）。
- (三) 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 2-29 與圖 2-30 所示）
- (四) 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。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 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。
- (八) 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。

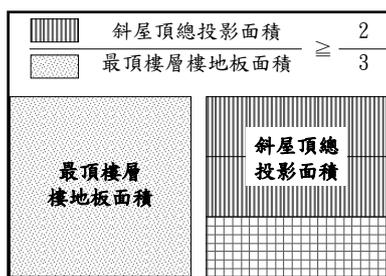


圖 投影面積示意圖

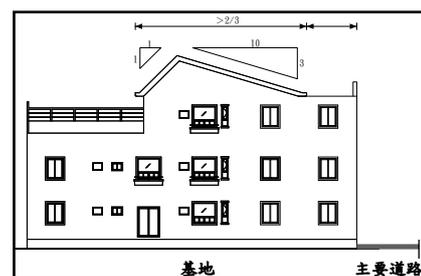


圖 斜屋頂斜面坡度比示意圖

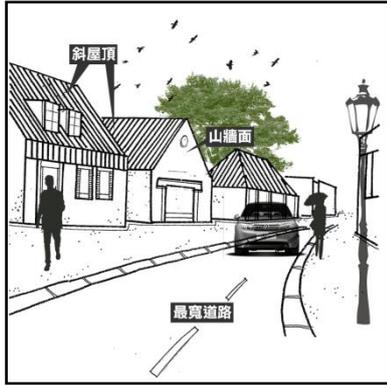


圖 面向最寬道路境界線立面示意圖

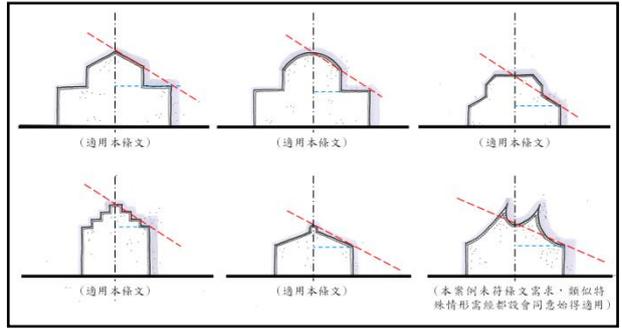


圖 山牆底高比樣式圖

第十九條

建築基地最小面寬與開發規模規定如下：

三、和順寮農場地區

(一) 住宅區每宗建築物基地之每戶土地最小面寬不得低於 6 公尺。

(二) 住宅區內建築物之後院深度、後院深度比、側院寬度不得小於下列之規定：

最小後院深度 (公尺)	最小後院深度比	最小側院深度 (公尺)
3	0.2	2

(三) 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. 相對部份皆不開窗者，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。

(四) 基地整體規劃開發規定如下：

1. 「機 67」機關用地及「公 39」公園用地應作整體規劃，融合為一體，並應充分考量本地區停車之需求。
2. 建築基地最小開發規模依下列之規定，若其情況特殊者經都市設計審議委員會審查通過，得不受此限（詳下圖）：

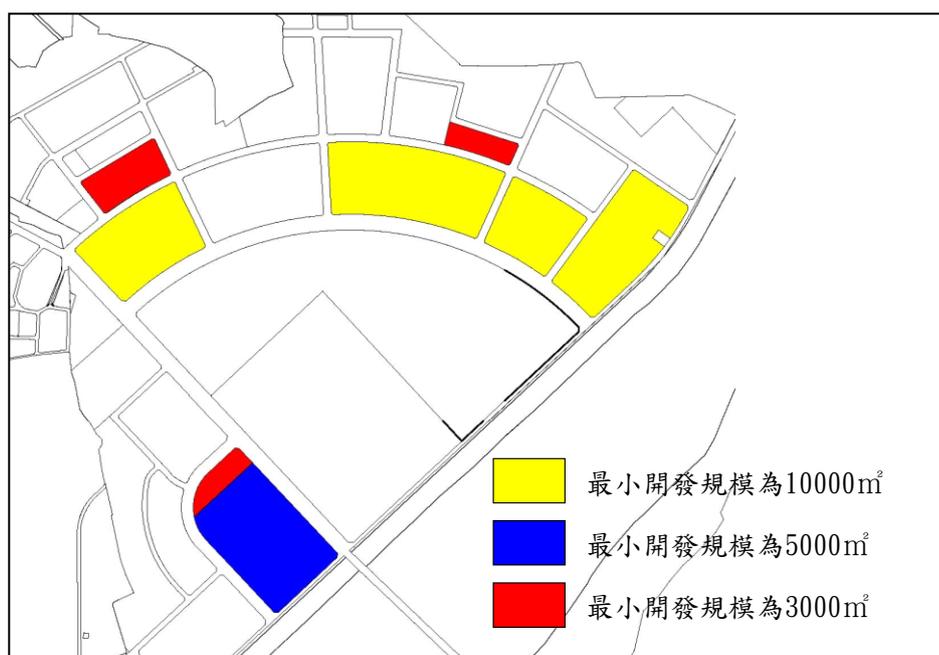


圖 和順寮農場最小開發規模示意圖

- (1) 住宅區之最小開發規模不得小於 10000 平方公尺。
- (2) 「商 45」、「商 46」商業區之最小開發規模不得小於 3000 平方公尺。
- (3) 「商 44」商業區之最小開發規模不得小於 5000 平方公尺。
- (4) 車站專用區之最小開發規模不得小於 3000 平方公尺。

上述各建築基地除依本要點規定留設之停車場及建築退縮空間外，其餘留設空地應儘量集中為公共開放空間使用。同一街廓內後期開發之基地應配合先期開發基地所留設區位，集中或串連為完整性、連續性之公共開放空間。個別基地之規劃設計應分經都市設計審議委員會審查通過。

第二十二條

特定地區之建築物高度限制如下：

一、九份子市地重劃區

(一)「住四-1」住宅區建築物高度不得高於 21 公尺。

(二)變電所專用區應採半地下化設計，建築物（含屋頂突出物）高度不得大於 10 公尺。

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原則：

(一)「住一-1」住宅區之建築基地，建築物高度以不超過四層樓，且其簷高不得超過 14 公尺為原則。

(二)「住二-1」住宅區之建築基地，建築物高度以不超過五層樓，且其簷高不得超過 18 公尺為原則。但建築基地非完整街廓者，其建築物高度可就實際需要增加至七層樓或 25 公尺。

(三)「商 45」、「商 46」鄰里商業區之建築基地，其建築物高度以不超過七層樓，且其簷高不得超過 25 公尺為原則。

(四)「商 44」商業區之建築基地，建築物高度以不超過七層樓，且其簷高不得超過 25 公尺為原則，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建築物之相對水平距離 (D) 達 10 公尺以上，且與鄰地境界線之相對水平距離 (d) 達 5 公尺以上。

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，惟其突出部分長度不得大於 2 公尺。

三、野生動物保護區新增建築物不得高過 12 公尺，如有特殊情形，應經本市都市設計審議委員會審議通過後，始得適用。

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，於住宅區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

詳表三說明。

表三 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 50%，容積率不得超過 400%。</p>	<p>配合臺南市主要計畫變更國小學校用地（文小 82）為社會福利設施用地，供內政部設置社會住宅，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。</p>	

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 50%，容積率不得超過 400%。

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

類別：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）



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 111 年 6 月