

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國112年3月29日
發文字號：府都規字第1120372231A號
附件：主要計畫書及圖、細部計畫書各1份



裝
訂
線
主旨：「變更仁德都市計畫（部分轉運及旅遊服務專用區（附）為社會福利設施用地）（配合內政部社會住宅興辦計畫）案」、「變更仁德都市計畫（土地使用分區管制要點）細部計畫（增訂社會福利設施用地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4月12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4月12日起30天。
- 二、公開展覽地點：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）及本市仁德區公所公告欄。
- 三、公告圖說：公開展覽主要計畫書及圖、細部計畫書各1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為112年4月27日上午10時0分，假本市仁德區公所3樓禮堂舉行（地址：臺南市仁德區中正路3段5號）。
- 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，請自行準備口罩並全程配戴，及其他應配合行政院衛生福利部公布之最新防疫措施。
- 七、因應最新疫情發展，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。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

變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)
(配合內政部社會住宅興辦計畫)書

公開展覽

臺 南 市 政 府
中 華 民 國 112 年 3 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	變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)(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	
	部 級	

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更位置及範圍.....	2
肆、土地權屬.....	3
伍、現行都市計畫概要.....	5
陸、社會住宅推動政策.....	11
柒、發展現況分析.....	14
捌、社會住宅規劃構想.....	17
玖、變更理由與內容.....	19
拾、實施進度及經費.....	25
拾壹、其他事項.....	26
附件一 臺南市政府交通局110年11月18日南市交捷工字第 1101408868號函.....	27
附件二 內政部111年5月27日內授營宅字第1110810010號函.....	29

表 目 錄

表一	變更範圍土地權屬資料表.....	3
表二	仁德都市計畫辦理歷程綜整表.....	5
表三	現行仁德都市計畫土地使用面積分配表.....	8
表四	各直轄市、縣(市)政府社會住宅興辦目標彙整表.....	12
表五	變更內容明細表.....	20
表六	變更前後土地使用計畫面積對照表.....	21
表七	實施進度及經費估算表.....	25

圖 目 錄

圖一	變更位置示意圖.....	2
圖二	變更範圍地籍示意圖.....	4
圖三	現行仁德都市計畫示意圖.....	10
圖四	基地使用現況照片圖.....	15
圖五	基地周邊公共設施示意圖.....	15
圖六	基地周邊道路系統示意圖.....	16
圖七	臺南捷運第1期藍線路線及場站示意圖.....	16
圖八	基地配置構想示意圖.....	18
圖九	變更內容示意圖.....	23
圖十	變更後內容示意圖.....	24

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」興辦社會住宅，計畫目標於 113 年累計達成 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，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。

為積極推動國家住宅政策，內政部營建署全面盤點國內土地資源，初步篩選社會住宅土地適宜性後，陸續邀集各直轄市、縣（市）政府及土地管理機關逐一檢視其興辦可行性。配合臺南市多元社會住宅政策，利用閒置及區位良好之公有地興建示範性社會住宅，歷經多次會議研商後，評估選定仁德都市計畫區未開闢之「轉運及旅遊服務專用區（附）」，並徵得臺南市政府交通局同意釋出其北側部分市有土地，作為社會住宅興辦地點（詳附件一）。未來因應捷運先進運輸系統第一期藍線及延伸線規劃，結合周邊仁德機廠及綜合轉運站等大眾運輸導入，本案社會住宅將保留一定空間供社會福利、商業服務等使用，以增進所在地區之公共服務品質。

本案係因應臺南市社會住宅用地需求，為強化照顧青年及弱勢族群居住需求，興辦社會住宅為中央與地方政府住宅政策重點工作項目，政策執行具有急迫性，惟土地使用分區為「轉運及旅遊服務專用區（附）」，不符合設置社會住宅需求，經內政部 111 年 5 月 27 日內授營宅字第 1110810010 號函示依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本次都市計畫迅行變更（詳附件二），以符實際需求。

貳、法令依據

本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，為配合中央興建之重大設施，辦理都市計畫迅行變更作業。

參、變更位置及範圍

本案位於仁德都市計畫西北側，東至裕忠路、南接仁德轉運站預定地、西鄰長億透天社區及淨修禪院，北與仁德捷運機廠預定地接壤，土地使用分區為部分「轉運及旅遊服務專用區（附）」，變更計畫面積為1.02公頃，詳圖一。



圖一 變更位置示意圖

肆、土地權屬

本次變更擬提供作為社會住宅興辦基地範圍位於「轉運及旅遊服務專用區（附）」北側，包括崧腳北段 1261-2、1267、1267-1（部分）、1268、1269、1269-1、1375（部分）、1375-1 地號等 8 筆土地，地籍面積約為 10,191.66 平方公尺，均為土地權屬均為臺南市有，其中崧腳北段 1268 地號為臺南市政府交通局管有，其餘則為臺南市公共運輸處管有詳表一及圖二。

表一 變更範圍土地權屬資料表

地段	地號	地籍面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	所有權人	管理者
仁德區 崧腳北段	1261-2	1,163.42	1,163.42	臺南市	臺南市公共運輸處
	1267	622.08	622.08		
	1267-1	9,261.48	305.69		
	1268	3.16	3.16		臺南市政府交通局
	1269	3,929.92	3,929.92		臺南市公共運輸處
	1269-1	232.79	232.79		
	1375	1,881.35	889.56		
合計		17,094.20	10,191.66	-	-

註：崧腳北段1267-1、1375地號部分作為興辦社會住宅基地之使用面積僅供參考，實際仍應依據都市計畫發布內容實地分割測量面積為準。
資料來源：本案製作。

伍、現行都市計畫概要

一、仁德都市計畫實施經過

仁德都市計畫於 64 年 11 月 20 日擬定發布實施後，迄今共辦理三次定期通盤檢討，其中辦理第二次通盤檢討時，將原屬「高速公路永康交流道附近特定區計畫」仁德鄉轄區部分併入計畫範圍；另第三次通盤檢討於 110 年及 111 年間分二階段發布實施後，為處理原仁德鍾厝林仔自辦市地重劃區問題，辦理一次個案變更並於 110 年 3 月 5 日發布實施。有關仁德都市計畫歷次通盤檢討及個案變更之辦理情形，詳表二。

另本案所在之「轉運及旅遊服務專用區（附）」，於 64 年 11 月擬定仁德都市計畫時劃設為農業區，後於 91 年 7 月辦理個案變更將農業區變更為宗教專用區、社會福利事業專用區、停車場用地、道路用地及綠地，復於 105 年 2 月辦理第二次通盤檢討（逕向內政部陳情編號第 1 案）時變更為轉運及旅遊服務專用區（附），惟皆未開闢使用閒置至今。

表二 仁德都市計畫辦理歷程綜整表

編號	實施案名	實施日期
1	仁德鄉仁德地區都市計畫核定案	-
2	變更仁德都市計畫（部分農業區及工業區為行水區）案	73 年 07 月 19 日
3	變更仁德都市計畫（第一次通盤檢討）案	-
4	變更仁德都市計畫（部分農業區、綠地為電路鐵塔用地）案	-
5	變更仁德都市計畫（部份農業區為道路用地）案	84 年 11 月 06 日
6	變更仁德都市計畫（土地使用管制要點通盤檢討）案	84 年 11 月 23 日
7	擬定仁德都市計畫（十一號道路以西、一號道路以南商業區）細部計畫並配合主要計畫案	86 年 01 月 23 日
8	變更仁德都市計畫（部分體育場為機關用地）案	86 年 06 月 03 日
9	擬定仁德都市計畫（一號道路北側高速公路西側原農業區變更為住宅區細部計畫配合變更主要計畫）案	87 年 07 月 20 日
10	變更仁德都市計畫（計畫區西側商業區計畫範圍書圖不符更正）案	87 年 11 月 09 日
11	變更仁德都市計畫（部分農業區、住宅區、工業區、綠地為高速公路用地，部分道路用地為高速公路用地兼供道路使用，部分行水區為高速公路用地兼供河川使用，	89 年 11 月 07 日

表二 仁德都市計畫辦理歷程綜整表

編號	實施案名	實施日期
	部分住宅區為高速公路用地兼供公兒使用，部分住宅區為高速公路用地兼供道路使用) 案	
12	變更仁德都市計畫(部分農業區為宗教專用區、社會福利事業專用區、停車場用地、道路用地及綠地) 案	91年07月25日
13	變更仁德都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地) 案	92年04月10日
14	變更仁德都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地) 案	94年10月12日
15	變更仁德都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討) 案	99年03月31日
16	變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討) 案(第一階段)	99年07月16日
17	變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討) 案(第二階段) 案	100年06月22日
18	變更仁德都市計畫(中山路兩側部分綠地(帶)為廣場用地) 案	101年12月27日
19	變更仁德都市計畫(部分廣場兼停車場用地為道路用地) 案	102年05月28日
20	變更仁德都市計畫(部分道路用地為乙種工業區) 案	103年06月06日
21	變更仁德都市計畫(部分甲種工業區為抽水站用地)(配合設置土庫抽水站) 案	104年01月26日
22	變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點) 案	104年06月26日
23	變更仁德都市計畫(保護區、農業區土地使用管制要點專案通盤檢討) 案	104年09月29日
24	變更仁德都市計畫(第二次通盤檢討)(逕向內政部陳情編號第1案)(轉運及旅遊服務專用區) 案	105年02月03日
25	變更仁德都市計畫(部分公園用地為學校用地) 案	108年06月06日
26	變更仁德都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討) 主要計畫案	109年03月12日
27	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討) 案(第一階段)	110年02月05日
28	變更仁德都市計畫(部分第二種住宅區、「機3」機關用地及道路用地為第二種住宅區(附)、綠地用地(附)、道路用地(附)) 案	110年03月05日
29	變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討) 案(第二階段)	111年03月25日

資料來源：本案製作。

二、計畫內容

(一)計畫範圍及面積

本計畫區位於仁德區北側位置，範圍東與土庫溝排水及歸仁區為界，北以仁德區轄地籍線為界，南與仁德排水為界。行政區域包括太子里、土庫里、一甲里、仁德里、仁義里及新田里，計畫面積為 921.99 公頃。

(二)計畫目標年及人口

計畫目標年為民國 115 年，計畫人口為 38,500 人。

(三)土地使用分區計畫

共劃設住宅區(含第一、二、三種住宅區)、商業區(含第一、二-1、二-2 種商業區)、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、文教區、轉運及旅遊服務專用區、宗教專用區、加油站專用區、第一種電信專用區、河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區及農業區等土地使用分區，計畫面積約為 753.53 公頃，詳下頁表三。

(四)公共設施用地計畫

共劃設機關用地、學校用地、醫院用地、體育場用地、公園用地、公園用地(兼供兒童遊樂場使用)、兒童遊樂場用地、綠地(帶)用地、滯洪池用地(兼供公園使用)、滯洪池用地(兼供道路使用)、停車場用地、廣場用地(兼供停車場使用)、廣場用地(兼供道路使用)、廣場用地、市場用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供道路使用)、高速公路用地(兼供河川使用)、高速公路用地(兼供公(兒)使用)、道路用地、道路用地(兼供河川使用)、人行步道用地等公共設施用地，計畫面積共約 168.46 公頃，詳下頁表三。

(五)交通運輸系統計畫

本計畫區道路系統配合土地使用計畫與毗鄰計畫區道路紋理整體檢討規劃，依道路等級功能，分設主要幹線道路、次要幹線道路、主要鄰里道路、次要鄰里道路、出入道路及人行步道等。

表三 現行仁德都市計畫土地使用面積分配表

項 目			計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例(%)	占總面積 比例(%)
土 地	住 宅 區	住 一	5.39	0.87	0.58
		住 二	10.88	1.76	1.18
		住 三	134.25	21.77	14.56
		小 計	150.52	24.40	16.32
地	商 業 區	商 一	5.56	0.90	0.60
		商 二 - 1	5.24	0.85	0.57
		商 二 - 2	6.36	1.03	0.69
		小 計	17.16	2.78	1.86
使 用 分 區	甲 種 工 業 區		89.34	14.49	9.69
	乙 種 工 業 區		178.17	28.89	19.32
	零 星 工 業 區		6.78	1.10	0.74
	文 教 區		0.75	0.12	0.08
	轉 運 及 旅 遊 服 務 專 用 區		2.84	0.46	0.31
	宗 教 專 用 區		2.26	0.37	0.25
	加 油 站 專 用 區		0.27	0.04	0.03
	第 一 種 電 信 專 用 區		0.19	0.03	0.02
	河 川 區		15.26	-	1.66
	河 川 區 (兼 供 道 路 使 用)		0.05	-	0.01
	保 護 區		0.12	-	0.01
	農 業 區		289.82	-	31.43
	合 計		753.53	72.68	81.73
	公 共 設 施 用 地	機 關 用 地		1.23	0.20
學 校 用 地		文 (小) 用 地	7.24	1.17	0.79
		文 (中) 用 地	3.60	0.58	0.39
		小 計	10.84	1.75	1.18
醫 院 用 地		5.66	0.92	0.62	
體 育 場 用 地		3.06	0.50	0.33	
公 園 用 地		2.00	0.32	0.22	
公 園 用 地 (兼 供 兒 童 遊 樂 場 使 用)		4.14	0.67	0.45	
兒 童 遊 樂 場 用 地		0.71	0.12	0.08	
綠 地 (帶) 用 地		1.05	0.17	0.12	

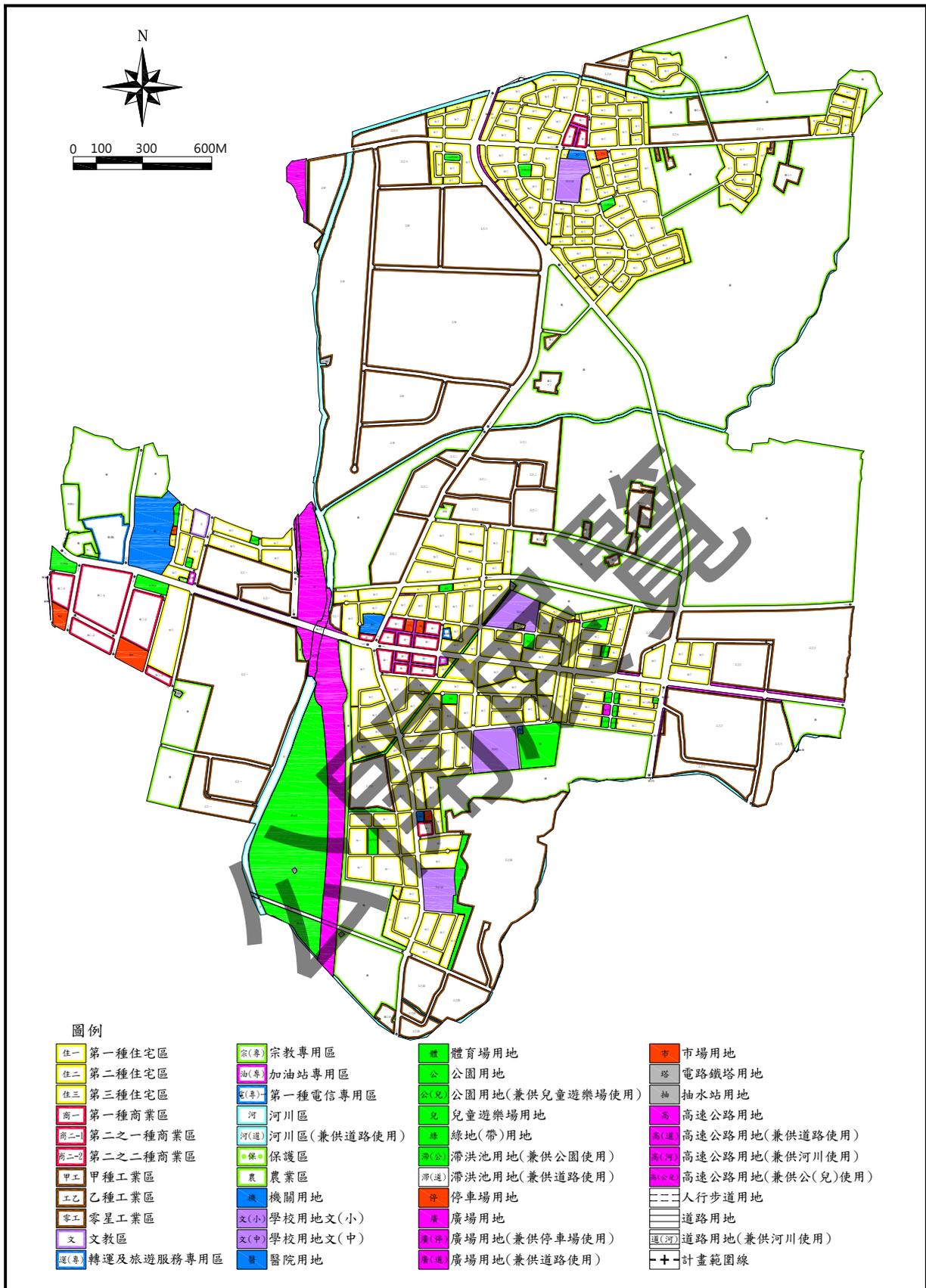
表三 現行仁德都市計畫土地使用面積分配表

項 目		計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地比例(%)	占總面積 比例(%)	
公	滯洪池用地(兼供公園使用)	22.88	3.71	2.48	
	滯洪池用地(兼供道路使用)	0.44	0.07	0.05	
共	停車場用地	1.85	0.30	0.20	
	廣場用地(兼供停車場使用)	0.81	0.13	0.09	
	廣場用地(兼供道路使用)	1.33	0.22	0.14	
	廣場用地	1.60	0.26	0.17	
	市場用地	0.54	0.09	0.06	
	電路鐵塔用地	0.28	0.05	0.03	
設	抽水站用地	0.12	0.02	0.01	
	高速公路用地	18.84	3.05	2.04	
	高速公路用地(兼供道路使用)	0.12	0.02	0.01	
	高速公路用地(兼供河川使用)	1.11	0.18	0.12	
	高速公路用地(兼供公(兒)使用)	0.31	0.05	0.03	
	道路用地	87.68	14.22	9.51	
	道路用地(兼供河川使用)	0.12	0.02	0.01	
	人行步道用地	1.74	0.28	0.19	
	地	合 計	168.46	27.32	18.27
		都市發展用地面積	616.74	100.00	-
計畫總面積		921.99	-	100.00	

註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區及農業區。

資料來源：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)。



圖三 現行仁德都市計畫示意圖

資料來源：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)。

陸、社會住宅推動政策

一、社會住宅興辦計畫概述

「社會住宅興辦計畫」由行政院以 106 年 3 月 6 日院臺建字第 1060004796 號函核定，並歷經 110 年 1 月 20 日及 111 年 4 月 7 日二次修正核定，相關計畫內容概述如下。

(一)執行依據

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」為原則，將興辦社會住宅作為住宅計畫最核心的工作項目，要求內政部及直轄市、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)計畫年期與目標

計畫年期自 106 年至 113 年止，共計 8 年，第一階段目標於 109 年達成政府直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，合計 8 萬戶；第二階段目標於 113 年累計達成政府直接興建 12 萬戶、包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅的供給量，以協助弱勢族群居住，其中臺南市直接興建與包租代管的目標戶數各為 7,000 戶及 6,680 戶，詳表四。

(三)執行策略

主要執行項目包含協助地方政府取得土地、成立社會住宅融資服務平臺、補助地方政府興辦社會住宅土地租金、融資利息及非自償性經費、補助地方政府業務推動費、補助地方政府社會住宅先期規劃費、以都市計畫方式多元取得社會住宅資源、成立專責機構、建立中央與地方政府合作關係、社會住宅行銷宣導、建置社會福利輸送機制、研訂社會住宅興建管理作業參考原則、中央興辦社會住宅、協調公部門、國營事業及公股公司參與興辦、推動包租代管，共計 14 項。

(四)預期效果

協助各地方政府推動社會住宅以落實住宅政策，至計畫目標年累計達成 20 萬戶社會住宅，以臺灣平均每戶居住人口約 3 人計算，約可照顧 60 萬人口；此外，經濟效益部分預計可創造 1 兆 9,626 億元，人力需求約 55 萬 1,160 人。

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。

二、臺南市整體社會住宅推動政策方向與推動情形

為達成臺南市興辦社會住宅目標，臺南市政府為加速推動只租不售、由政府營運管理的社會住宅，採多元方式如公辦都更回饋、政府興建、獎勵民間興辦等併同辦理，並持續與中央合作、多管道取得社會住宅基地。爰此，本案係由內政部協同市府合作推動興辦社會住宅，以滿足臺南公宅供給戶數，提供臺南市民良好的居住環境，以改善市民住宅需求負擔、保障居住權益。

公開展覽

柒、發展現況分析

一、土地使用現況

「轉運及旅遊服務專用區(附)」係規劃供客運轉運、遊客服務、旅館、農產品及地方特產展售等主要事業使用，為配合先進運輸系統第一期藍線進度辦理，未來將併入捷運工程興建。有關該專用區現況為停車及草地使用，東側及南側分別臨接裕忠路(二-3-20M)及中山路(一-1-30M)皆已開闢，詳圖四。

二、周邊公共設施

本案社會住宅基地座落「轉運及旅遊服務專用區(附)」北側部分土地，周邊500公尺內之主要既有公共設施，包括2處學校用地(復興國小、復興國中)、5處公園用地(文忠公園、文心公園、文宏公園、公(兒)17公園、裕敬公園)、1處醫院用地(衛生福利部胸腔病院及療養院)等，詳圖五。

三、交通運輸現況

(一)周邊道路系統

本案社會住宅基地以東側之裕忠路(二-3-20M)為主要出入道路，往北可通至東區虎尾寮重劃區、往南則銜接市182線中山路(一-1-30M)；經由中山路東行約900公尺處可抵國道一號仁德交流道，或繼續東行通往歸仁、關廟等地區，另中山路西行則可至臺南府城市區之東區、中西區，詳圖六。

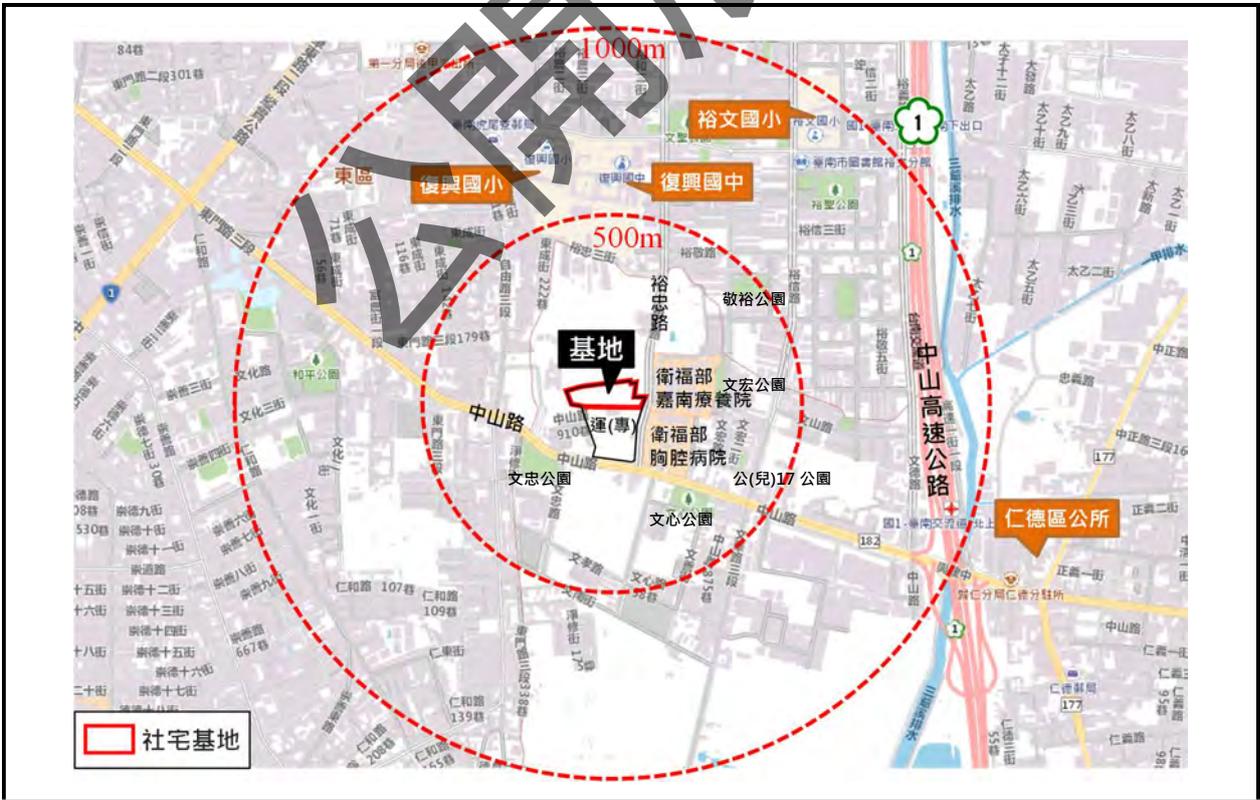
(二)大眾運輸系統

於中山路上近裕忠路口處設有「嘉南療養院」公車停靠站，共有紅幹線、紅1及紅2等三條公車路線行經，主要提供通往安平工業區、臺南火車站、仁德及關廟地區；另公路客運部分，有高雄客運8050班次行經臺南火車站、內門及旗山等地區。

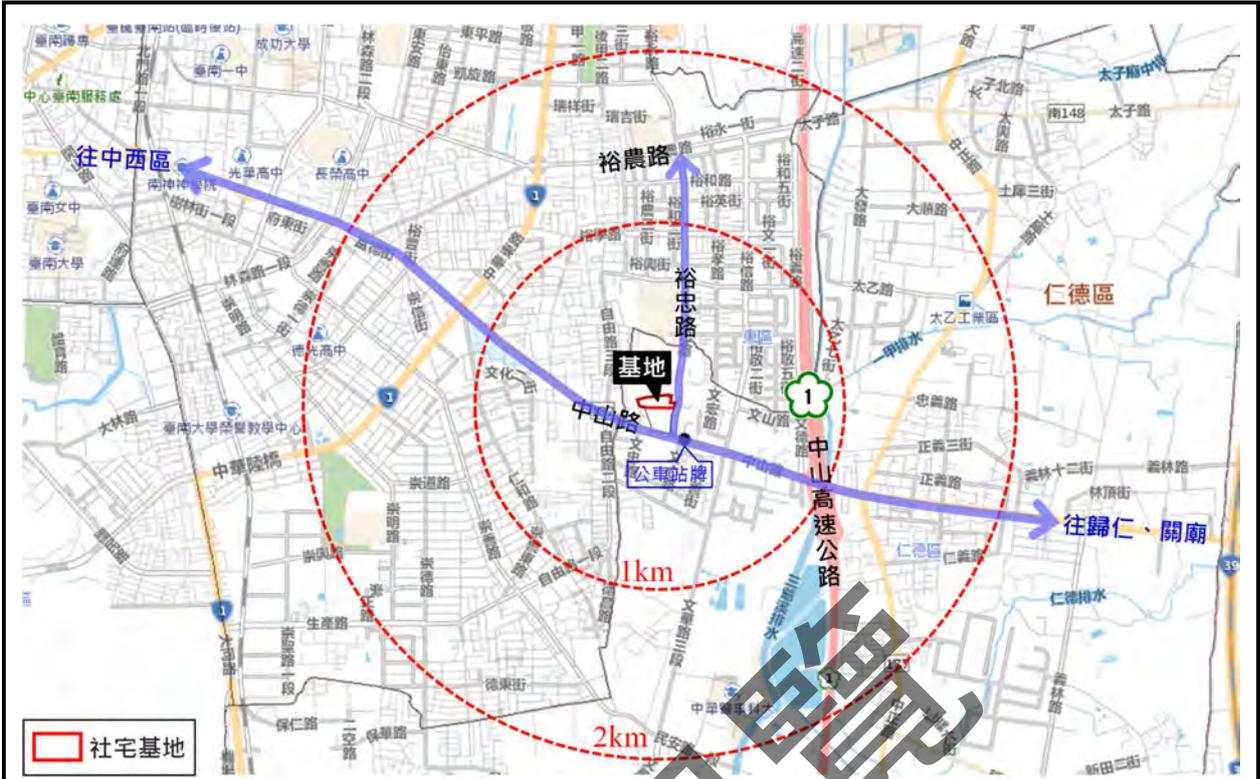
另臺南捷運整體路網規劃報告已獲中央同意核備，其中優先路網第1期藍線進度最快，目前共規劃11站及1機廠，路線從永康大橋至東區文化中心、仁德區仁德轉運站，路線長約8.39公里。本案社會住宅基地緊鄰仁德轉運站及機廠之間，未來捷運通車後，將增進整體交通便利性及可及性，詳圖七。



圖四 基地使用現況照片圖



圖五 基地周邊公共設施示意圖



圖六 基地周邊道路系統示意圖



圖七 臺南捷運第1期藍線路線及場站示意圖

捌、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

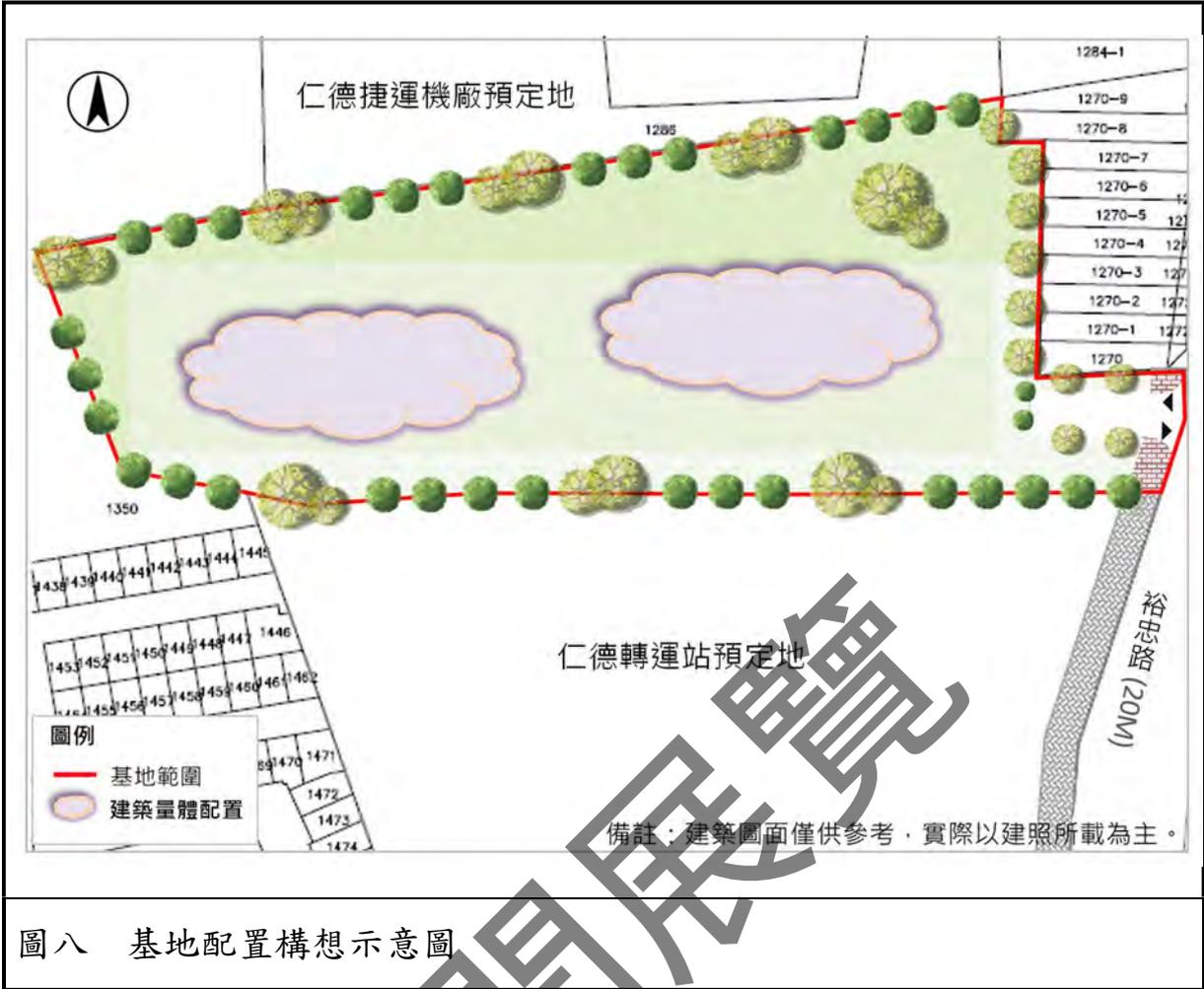
本基地初步規劃以中、小坪數為主，相關建築量體與景觀配置詳圖八(僅供參考，實際仍以建照所載內容為主)，公共設施服務設置與退縮建築規劃構想如下：

(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. 社宅除具居住使用機能外，低樓層可視當地需求適時導入社會福利設施，戶外則可提供民眾為綠地休憩開放空間。

(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。



圖八 基地配置構想示意圖

玖、變更理由與內容

一、變更理由

(一)為配合重大建設計畫推動之急迫性

「社會住宅興辦計畫」經行政院 106 年 3 月核定後，為照顧青年及弱勢族群居住需求，興辦社會住宅為中央與各地方政府住宅政策重點工作項目，且計畫目標需於 113 年累計達成 20 萬戶社會住宅，其中臺南市直接興建目標戶數為 7,000 戶。本案為興辦示範性社會住宅，經臺南市政府交通局同意釋出部分「轉運及旅遊服務專用區（附）」北側土地，亟需變更為「社會福利設施用地」，爰具有重大建設推動之急迫性、必要性。

(二)為增進多元社會福利功能之公益性

社會住宅屬都市計畫法第 42 條所列社會福利設施，除協助青年及弱勢族群解決居住需求外，並將「社會福利服務」導入社會住宅，保留一定空間可供社會救助機構、社會福利機構、托育機構等使用，以提供當地居民服務，讓青年安心就業，老人及幼兒獲得在地照顧，爰本案變更具備公益性。

(三)為引導大眾運輸導向發展之永續性

配合先進運輸系統第一期藍線與延伸線規劃，運用大眾運輸導向發展理念，以仁德捷運機廠周邊土地規劃為原則，選定閒置及區位良好之「轉運及旅遊服務專用區（附）」部分土地作為社會住宅興建基地，以合理引導都市集中且有序發展。

二、變更內容

本案變更部分「轉運及旅遊服務專用區（附）」為「社會福利設施用地」，面積計 1.02 公頃。有關變更內容明細表、變更前後土地使用計畫面積對照表詳表四、表五，變更內容示意圖、變更後內容示意圖詳圖九、圖十。

表五 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
一	中山路與裕忠路交叉口西北側土地	轉運及旅遊服務專用區(附) (1.02) 附帶條件： 將本案辦理之必要性、規劃構想、功能定位、規劃內容及交通影響納入計畫書敘明，並應另行擬定細部計畫，同時應提供至少 40% 以上之公共設施(優先以提供停車場用地為主)。	社會福利設施用地 (1.02)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「社會住宅興辦計畫」經行政院 106 年 3 月核定後，為照顧青年及弱勢族群居住需求，興辦社會住宅為中央與各地方政府住宅政策重點工作項目，且計畫目標需於 113 年累計達成 20 萬戶社會住宅，其中臺南市直接興建目標戶數為 7,000 戶。本案為興辦示範性社會住宅，經臺南市政府交通局同意釋出部分「轉運及旅遊服務專用區(附)」北側土地，亟需變更為「社會福利設施用地」，爰具有重大建設推動之急迫性、必要性。 2. 社會住宅屬都市計畫法第 42 條所列社會福利設施，除協助青年及弱勢族群解決居住需求外，並將「社會福利服務」導入社會住宅，保留一定空間可供社會救助機構、社會福利機構、托育機構等使用，以提供當地居民服務，讓青年安心就業，老人及幼兒獲得在地照顧，爰本案變更具備公益性。 3. 配合先進運輸系統第一期藍線與延伸線規劃，運用大眾運輸導向發展理念，以仁德捷運機廠周邊土地規劃為原則，選定閒置及區位良好之「轉運及旅遊服務專用區(附)」部分土地作為社會住宅興建基地，以合理引導都市集中且有序發展。

註：1. 表內面積應依都市計畫發布內容實地分割測量面積為準。

2. 凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表六 變更前後土地使用計畫面積對照表

項 目			本次變更前 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)	占都市發展 用地比例(%)	占總面積 比例(%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	住 一	5.39		5.39	0.87	0.58
		住 二	10.88		10.88	1.76	1.18
		住 三	134.25		134.25	21.77	14.56
		小 計	150.52		150.52	24.40	16.32
	商 業 區	商 一	5.56		5.56	0.90	0.60
		商 二 - 1	5.24		5.24	0.85	0.57
		商 二 - 2	6.36		6.36	1.03	0.69
		小 計	17.16		17.16	2.78	1.86
	甲 種 工 業 區	甲 種 工 業 區	89.34		89.34	14.49	9.69
		乙 種 工 業 區	178.17		178.17	28.89	19.32
		零 星 工 業 區	6.78		6.78	1.10	0.74
		文 教 區	0.75		0.75	0.12	0.08
		轉運及旅遊服務專用區	2.84	-1.02	1.82	0.29	0.20
		宗 教 專 用 區	2.26		2.26	0.37	0.25
加 油 站 專 用 區		0.27		0.27	0.04	0.03	
第 一 種 電 信 專 用 區		0.19		0.19	0.03	0.02	
河 川 區		15.26		15.26	-	1.66	
河川區(兼供道路使用)		0.05		0.05	-	0.01	
保 護 區	0.12		0.12	-	0.01		
農 業 區	289.82		289.82	-	31.43		
合 計	753.53	-1.02	752.51	72.51	81.62		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地		1.23		1.23	0.20	0.13
	學 校 用 地	文 (小) 用 地	7.24		7.24	1.17	0.79
		文 (中) 用 地	3.60		3.60	0.58	0.39
		小 計	10.84		10.84	1.75	1.18
	醫 院 用 地		5.66		5.66	0.92	0.62
	社 會 福 利 設 施 用 地		0.00	+1.02	1.02	0.17	0.11
	體 育 場 用 地		3.06		3.06	0.50	0.33
	公 園 用 地		2.00		2.00	0.32	0.22
公園用地(兼供兒童遊樂場使用)		4.14		4.14	0.67	0.45	

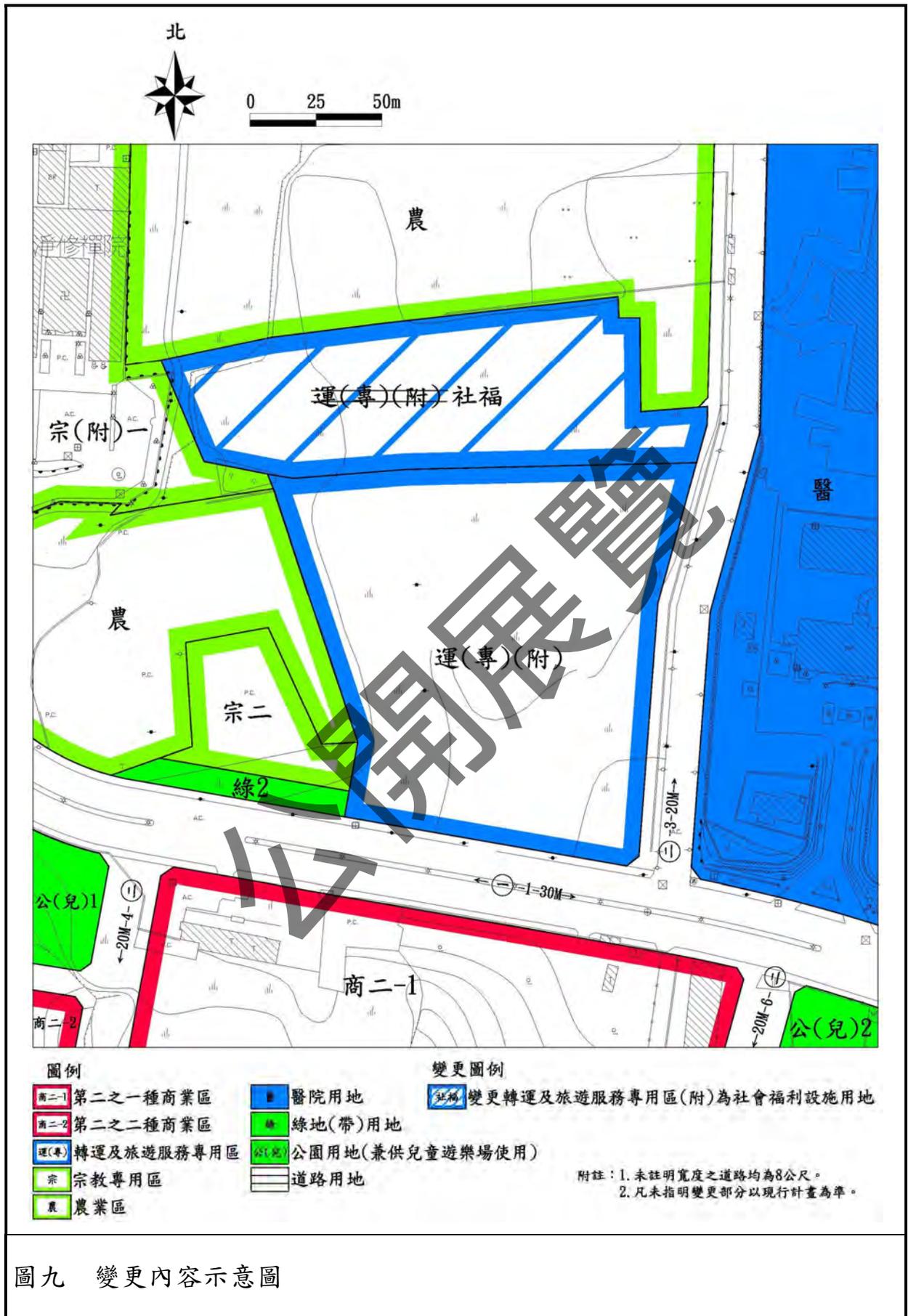
表六 變更前後土地使用計畫面積對照表

項 目	本次變更前 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)	占都市發展 用地比例(%)	占總面積 比例(%)
公	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.71	0.71	0.12	0.08
	綠 地 (帶) 用 地	1.05	1.05	0.17	0.12
共 設	滯洪池用地(兼供公園使用)	22.88	22.88	3.71	2.48
	滯洪池用地(兼供道路使用)	0.44	0.44	0.07	0.05
	停 車 場 用 地	1.85	1.85	0.30	0.20
	廣場用地(兼供停車場使用)	0.81	0.81	0.13	0.09
	廣場用地(兼供道路使用)	1.33	1.33	0.22	0.14
	廣 場 用 地	1.60	1.60	0.26	0.17
	市 場 用 地	0.54	0.54	0.09	0.06
	電 路 鐵 塔 用 地	0.28	0.28	0.05	0.03
	抽 水 站 用 地	0.12	0.12	0.02	0.01
	施 用 地	高 速 公 路 用 地	18.84	18.84	3.05
高速公路用地(兼供道路使用)		0.12	0.12	0.02	0.01
高速公路用地(兼供河川使用)		1.11	1.11	0.18	0.12
高速公路用地(兼供公(兒)使用)		0.31	0.31	0.05	0.03
鐵 路 用 地		0.10	0.10	0.02	0.01
道 路 用 地		87.68	87.68	14.22	9.51
道路用地(兼供河川使用)		0.12	0.12	0.02	0.01
人 行 步 道 用 地		1.74	1.74	0.28	0.19
合 計	168.46	+1.02	169.48	27.49	18.38
都 市 發 展 用 地 面 積	616.74	0.00	616.74	100.00	-
計 畫 總 面 積	921.99	0.00	921.99	-	100.00

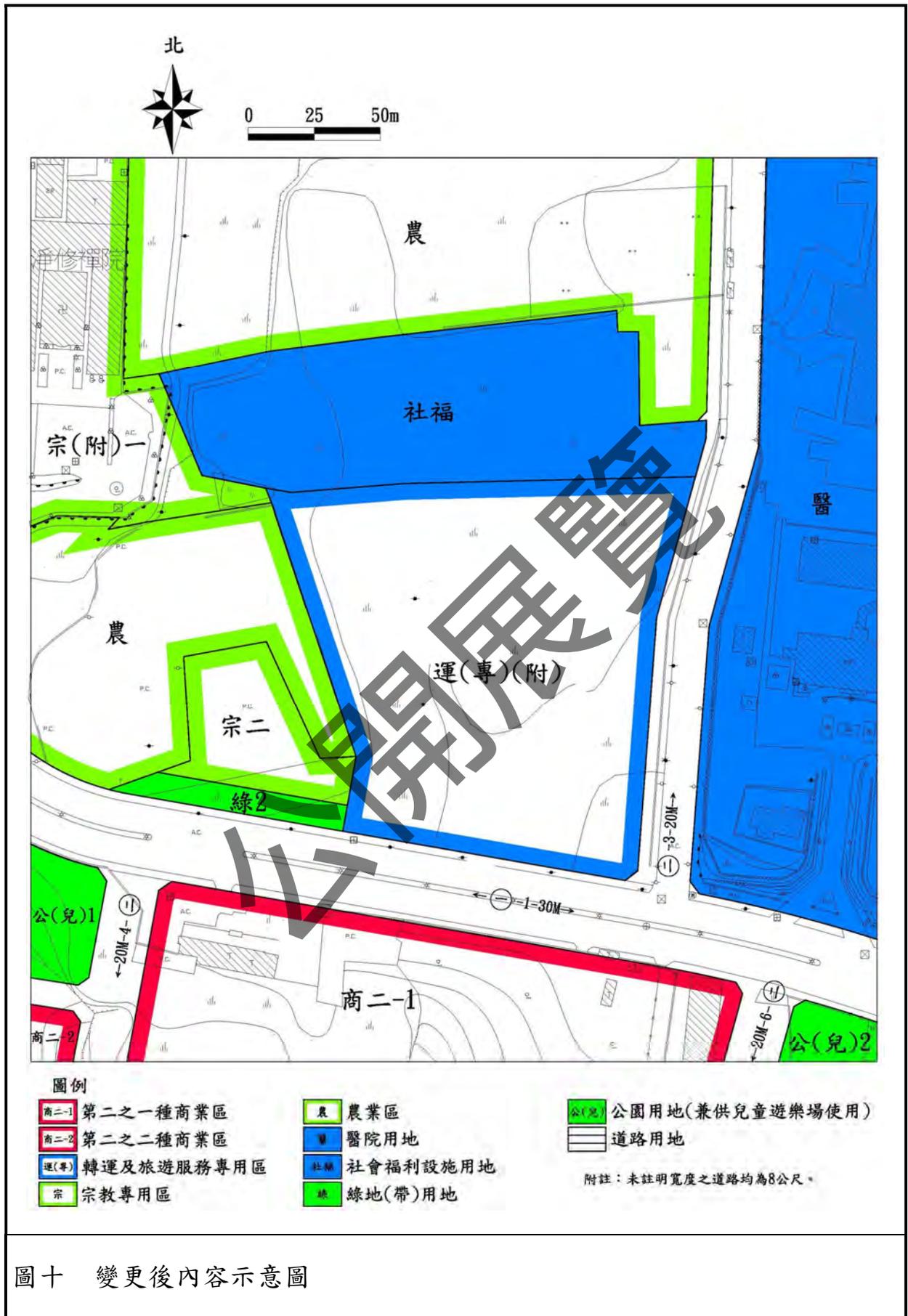
註：1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括河川區、河川區(兼供道路使用)、保護區及農業區。

資料來源：變更仁德都市計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)。



圖九 變更內容示意圖



圖十 變更後內容示意圖

拾、實施進度及經費

本次變更所需社會福利設施用地約 1.02 公頃，土地權屬均為臺南巿市有，除崧腳北段 1268 地號原為臺南巿政府交通局有償撥用取得外，其餘皆為臺南巿公共運輸處接管之土地。有關本案主辦單位及土地取得方式分述如下，實施進度及經費估算詳如表七所示。

一、主辦單位

本案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(以下簡稱該中心)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」辦理。

二、土地取得方式

(一)市有地登記原因為有償撥用者

由臺南巿政府辦理廢止撥用，並移交財政部國有財產署為國有土地後，依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 27 條第 3 項規定，得由政府機關捐贈公有不動產予該中心。

(二)市有地登記原因為接管者

依住宅法第 21 條規定得辦理撥用，可由內政部向臺南巿政府辦理撥用再出具土地使用權同意書予該中心、或由臺南巿政府租用于該中心及其他互惠方式(如社會住宅附屬空間回饋)等，以供該中心直接興建社會住宅。

表七 實施進度及經費估算表

項目	土地權屬	面積 (公頃)	土地取得方式					主辦單位	預計完成期限	經費來源
			徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其他			
社會福利設施用地	臺南巿有	1.02	-	-	-	✓	✓	內政部、 國家住宅 及都市更 新中心	民國 116年	由國家住宅 及都市更新 中心融資

註：1. 表內實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2. 表內預定期程得視主辦單位財務狀況及實際情形酌予調整。

拾壹、其他事項

一、公開展覽前座談會事項

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。

二、對於細部計畫指導事項

(一)轉運及旅遊服務專用區(附)部分

按「轉運及旅遊服務專用區(附)」附帶條件規定，應將辦理之必要性、規劃構想、功能定位、規劃內容及交通影響納入計畫書敘明，並應另行擬定細部計畫，同時應提供至少40%以上之公共設施(優先以提供停車場用地為主)。有關前開細部計畫擬定部分，業於105年2月發布實施「擬定仁德都市計畫(轉運及旅遊服務專用區)細部計畫」案，為配合本次社會福利設施用地變更，「轉運及旅遊服務專用區(附)」面積由2.84公頃縮減至1.82公頃，爰該細部計畫按應另循都市計畫法定程序重新辦理。

(二)社會福利設施用地部分

為規範「社會福利設施用地」之土地使用強度、容許使用等項目，有關細部計畫之土地使用分區管制要點應配合實際發展需求，新增相關管制規定，以符合土地利用效益及促進都市健全發展。

檔 號：
保存年限：

臺南市政府交通局 函

地址：70801臺南市安平區永華路二段6號1樓
承辦人：黃敏峰
電話：06-2991111#8883
電子信箱：hmf77@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年11月18日

發文字號：南市交捷工字第1101408868號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二（1408868A00_ATTCH1.pdf、1408868A00_ATTCH2.pdf）

主旨：有關仁德綜合轉運站檢討需求面積供社會住宅使用乙案，
詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年10月7日「內政部與臺南市政府研商社會住宅擴大基地會議」會議決議（六）辦理。
- 二、本局為配合中央社會住宅興辦政策，經考量捷運與轉運站開發之適合區位，以及社會住宅用地面積與聯外出入口需求，建議以基地北側約面積1.01公頃供社會住宅使用，而基地南側用地本局將併同捷運土地開發、轉運站開發以及停車需求與綠地面積重新檢討，另檢送本局建議方案說明如附件。
- 三、另就社會住宅規劃以及未來轉運站之開發提供以下意見請貴局納入考量：
 - （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，以利未來可供民眾停車使用，並同步檢討周邊可變更為停車場用地之土地。

(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，建議於規劃時延伸綠帶適當隔離，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貴局協助適度放寬土地使用分區管制要點之限制，俾利本局未來辦理招商作業。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：本局停車工程科(含附件)、臺南市公共運輸處(含附件)、臺南市捷運工程處(含附件)



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

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國111年5月27日
發文字號：內授營宅字第1110810010號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本部為推動臺南市仁德區崁腳北段（1261-2、1267、1267-1(部分)、1268、1269、1269-1、1375(部分)、1375-1地號等8筆土地）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。
- 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：內政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 2022/05/27 文
交 14:25:00 章



裝

訂

線



公開展覽



變更仁德都市計畫(部分轉運及旅遊服務專用區(附)為社會福利設施用地)
(配合內政部社會住宅興辦計畫)書

公開展覽

變更都市計畫機關：臺南市政府

編訂時間：中華民國 112 年 3 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	