

變更臺南市主要計畫(部分港墀用地及  
「機84」機關用地為「社福4」社福用地)  
(配合內政部社會住宅興辦計畫)書

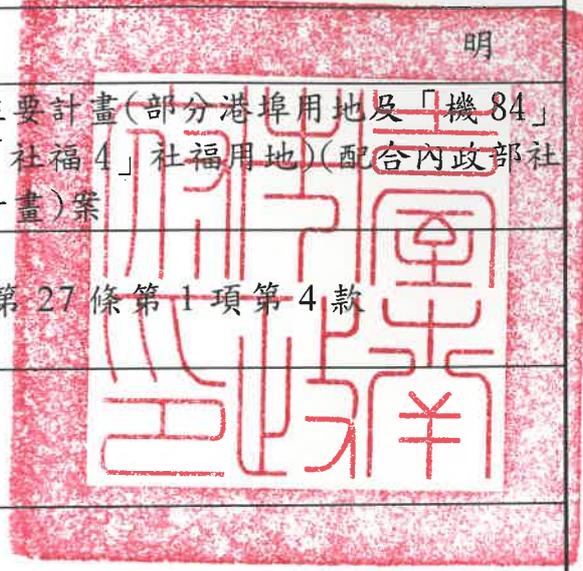
變更都市計畫機關 臺南市政府  
中華民國 112 年 5 月





# 臺南市 變更都市計畫審核摘要表

| 項 目                            | 說 明   |  |
|--------------------------------|---|--|
| 都市計畫名稱                         | 變更臺南市主要計畫(部分港埠用地及「機84」機關用地為「社福4」社福用地)(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  |  |
|                                | 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、現行計畫概要.....                                      | 2  |
| 肆、變更位置及土地權屬.....                                   | 8  |
| 伍、發展現況分析.....                                      | 11 |
| 陸、港埠用地與機關用地需求說明.....                               | 12 |
| 柒、社會住宅推動政策與變更構想.....                               | 16 |
| 捌、變更理由與內容.....                                     | 18 |
| 玖、變更後計畫.....                                       | 21 |
| 拾、實施進度及經費.....                                     | 26 |
| 附件一 內政部111年8月19日內授營宅字第1110815252號函.....            | 27 |
| 附件二 111年4月15日臺南市第二階段(110-113年)社會住宅興辦第十次會議紀錄.....   | 29 |
| 附件三 111年6月17日臺南市第二階段(110-113年)社會住宅興辦第十一次會議紀錄.....  | 34 |
| 附件四 111年8月2日臺南市第二階段(110-113年)社會住宅先期規劃第十二次會議紀錄..... | 37 |
| 附件五 臺南市政府觀光旅遊局108年12月26日南市觀技字第1081502519號函.....    | 42 |
| 附件六 土地權屬登記謄本.....                                  | 43 |
| 附件七 111年10月28日臺南市第二階段(110-113年)社會住宅興辦第十四次會議紀錄..... | 47 |
| 附件八 社會住宅興辦計畫(第二次修正)(核定版)(節錄).....                  | 54 |

## 表 目 錄

|    |                         |    |
|----|-------------------------|----|
| 表一 | 臺南市主要計畫變更歷程一覽表.....     | 3  |
| 表二 | 現行臺南市主要計畫土地使用計畫面積表..... | 4  |
| 表三 | 變更土地權屬資料表.....          | 8  |
| 表四 | 變更內容明細表.....            | 19 |
| 表五 | 變更前後土地使用面積對照表.....      | 22 |
| 表六 | 實施進度及經費表.....           | 26 |

## 圖 目 錄

|    |                                  |    |
|----|----------------------------------|----|
| 圖一 | 變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)示意圖..... | 7  |
| 圖二 | 變更位置及範圍示意圖.....                  | 9  |
| 圖三 | 變更範圍地籍示意圖.....                   | 10 |
| 圖四 | 基地使用現況圖.....                     | 13 |
| 圖五 | 基地周邊公共設施示意圖.....                 | 14 |
| 圖六 | 基地周邊道路系統示意圖.....                 | 15 |
| 圖七 | 基地與臺南市一級海岸防護區分布示意圖.....          | 15 |
| 圖八 | 基地建築配置示意圖.....                   | 17 |
| 圖九 | 變更計畫內容示意圖.....                   | 20 |
| 圖十 | 變更後計畫內容示意圖.....                  | 25 |

## 壹、計畫緣起

為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，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，選定位於臺南市南區、鄰近南區區公所、權屬為公有之部分港埠用地及「機 84」機關用地為一完整社宅基地，予以變更為社福用地，以興辦社會住宅，並經內政部 111 年 8 月 19 日認定核准函在案(詳附件一)。

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，提供適宜的住宅及良好居住環境外，更可提供一定空間作為公共托嬰、幼兒園、日間照顧等社會福利設施使用，增進公共服務機能與擴大鄰里共享，滿足高齡少子化社會之公共設施公益性。故興辦社會住宅為中央與地方住宅政策之重點工作項目，政策執行具有急迫性，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第 27 條規定辦理本次都市計畫變更作業。

## 貳、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，辦理變更都市計畫作業(內政部 111 年 8 月 19 日內授營宅字第 1110815252 號函〔詳附件一〕)。而本計畫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。

## 參、現行計畫概要

### 一、計畫沿革

臺南市都市計畫始於日治時期所訂之「市區改正計畫」，民國45年擬定主要計畫「臺南市都市計畫（使用分區部份）」，並於民國68年、72年、85年、92年、108年陸續完成五次通盤檢討作業。現行主要計畫範圍概以原臺南市境內行政轄區為主，包含東區、北區、中西區、安南區、南區及部份安平區（安平部份地區現屬臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫範圍）。相關辦理過程如表一。

本案港埠用地可溯至民國68年10月23日發布實施「變更及擴大臺南市主要計畫案」，係依高雄港務局提出之安平港修正計畫書為基礎而規劃擬定。將港區直接用地如商港區、遠洋漁業區、近海漁業區、中型造船廠區、小型造船廠區等計179.04公頃，均劃為港埠用地，迄現行計畫「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」（108.08.15發布實施），港埠用地土地面積為139.15公頃。本案擬變更基地位於中華西路一段與清水路交會口附近之港埠用地，該地段迄今尚未開闢利用，其中「機84」機關用地原係於「變更臺南市主要計畫（部分港埠用地為「機84」機關用地）案」（99.06.25發布實施）變更完成，該計畫書載明該用地係為興建遊客中心以強化城市自行車服務機能之需要予以調整變更都市計畫為機關用地，並載明供設置遊客服務園區使用，惟迄今仍未開闢使用。

### 二、現行計畫內容

#### （一）計畫範圍及計畫面積

計畫範圍包括臺南市北區、東區、安南區、南區、中西區及部份安平區之行政轄區，排除「臺南市安平港歷史風貌園區特定區」為基準，面積為17,524.74公頃。

#### （二）計畫目標年及計畫人口

本計畫目標年為民國115年，計畫人口為1,100,000人。

### (三)土地使用分區計畫

包含住宅區、商業區、工業區、文教區、遊樂區、保存區等土地使用分區，各分區面積詳表二及圖一。

### (四)公共設施用地計畫

包括學校用地、綠地、公園用地、機關用地等公共設施用地，各用地面積詳表二及圖一。

表一 臺南市主要計畫變更歷程一覽表

| 行政區       | 都市計畫案名                            | 發布實施日期    |
|-----------|-----------------------------------|-----------|
| 原臺南市轄區    | 變更暨擴大臺南市主要計畫案                     | 68.10.23  |
|           | 變更臺南市主要計畫(通盤檢討)案                  | 72.10.05  |
|           | 變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案               | 85.06.14  |
|           | 變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案               | 92.01.16  |
|           | 變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案         | 108.08.15 |
| 原臺南市各行政轄區 | 變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案            | 94.12.26  |
|           | 變更臺南市中區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案            | 98.11.14  |
|           | 變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案            | 99.06.29  |
|           | 變更臺南市安平區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案           | 99.05.20  |
|           | 變更臺南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案           | 100.08.25 |
|           | 變更臺南市南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案            | 101.11.19 |
| 安平港歷史風貌園區 | 擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)案        | 95.03.10  |
|           | 變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)第一次通盤檢討案 | 101.02.09 |

資料來源：變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案說明書(108年8月)及本計畫案整理。

表二 現行臺南市主要計畫土地使用計畫面積表

| 項          |   | 目           | 現行計畫面積(公頃) | 占計畫區面積比例(%) | 占都市發展用地面積比例(%) |
|------------|---|-------------|------------|-------------|----------------|
| 土          | 住<br>宅<br>區   | 高密度住宅區      | 126.91     | 0.72        | 1.35           |
|            |   | 中密度住宅區      | 1,505.22   | 8.59        | 15.99          |
| 低密度住宅區     |   | 2,875.70    | 16.41      | 30.55       |                |
| 地          | 商<br>業<br>區   | 小計          | 4,507.83   | 25.72       | 47.89          |
|            |   | 中心商業區       | 219.33     | 1.25        | 2.33           |
| 次要商業區      |   | 212.39      | 1.21       | 2.26        |                |
| 使          | 工<br>業<br>區   | 小計          | 431.72     | 2.46        | 4.59           |
|            |   | 工業區         | 1,020.89   | 5.83        | 10.84          |
| 零星工業區      |   | 0.68        | 0.00       | 0.01        |                |
| 用          | 文<br>遊<br>保<br>古<br>保<br>農<br>國<br>加<br>資<br>河<br>河<br>車<br>野<br>醫<br>宗<br>電<br>區 | 文教區         | 95.56      | 0.55        | 1.02           |
|            |   | 遊樂區         | 372.33     | 2.12        | 3.96           |
| 保存區        |   | 2.71        | 0.02       | 0.03        |                |
| 分          | 區   | 古蹟保存區       | 25.77      | 0.15        | 0.27           |
|            |   | 保護區         | 238.76     | 1.36        | —              |
| 農業區        |   | 5,065.58    | 28.91      | —           |                |
| 區          | 電<br>信<br>專<br>用<br>區   | 國家公園區       | 1,779.63   | 10.15       | —              |
|            |   | 加油站專用區      | 6.12       | 0.03        | 0.07           |
| 資源回收專用區    |   | 0.48        | 0.00       | 0.01        |                |
| 區          | 文<br>瓦<br>電<br>特<br>創<br>觀<br>土<br>生<br>遊<br>合                                    | 河川區         | 771.04     | 4.40        | —              |
|            |   | 河川區(兼供道路使用) | 23.57      | 0.13        | 0.25           |
| 車站專用區      |   | 3.31        | 0.02       | 0.04        |                |
| 區          | 文<br>瓦<br>電<br>特<br>創<br>觀<br>土<br>生<br>遊<br>合                                    | 野生動物保護區     | 4.02       | 0.02        | —              |
|            |   | 醫療專用區       | 0.47       | 0.00        | 0.00           |
| 宗教專用區      |   | 29.66       | 0.17       | 0.32        |                |
| 區          | 電<br>信<br>專<br>用<br>區   | 第一種電信專用區    | 5.65       | 0.03        | 0.06           |
|            |   | 第二種電信專用區    | 0.43       | 0.00        | 0.00           |
| 第三種電信專用區   |   | 1.58        | 0.01       | 0.02        |                |
| 區          | 文<br>瓦<br>電<br>特<br>創<br>觀<br>土<br>生<br>遊<br>合                                    | 小計          | 7.66       | 0.04        | 0.08           |
|            |   | 文化社教專用區     | 0.08       | 0.00        | 0.00           |
| 瓦斯事業特定專用區  |   | 2.32        | 0.01       | 0.02        |                |
| 區          | 文<br>瓦<br>電<br>特<br>創<br>觀<br>土<br>生<br>遊<br>合                                    | 電路鐵塔專用區     | 0.02       | 0.00        | 0.00           |
|            |   | 特定專用區       | 9.27       | 0.05        | 0.10           |
| 創意文化專用區    |   | 30.77       | 0.18       | 0.33        |                |
| 區          | 文<br>瓦<br>電<br>特<br>創<br>觀<br>土<br>生<br>遊<br>合                                    | 觀光藝文商業專用區   | 2.34       | 0.01        | 0.02           |
|            |   | 土壤汙染管制區     | 23.61      | 0.13        | 0.25           |
| 生技研發與生產專用區 |   | 2.78        | 0.02       | 0.03        |                |
| 區          | 文<br>瓦<br>電<br>特<br>創<br>觀<br>土<br>生<br>遊<br>合                                    | 遊憩服務專用區     | 3.16       | 0.02        | 0.03           |
|            |   | 合計          | 14,462.14  | 82.52       | 70.15          |

表二 現行臺南市主要計畫土地使用計畫面積表(續1)

| 項 目              |                  |                               | 現 行 計 畫<br>面 積 ( 公 頃 ) | 占 計 畫 區<br>面 積 比 例 ( % ) | 占 都 市 發 展 用 地<br>面 積 比 例 ( % ) |
|------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 公<br>校<br>用<br>地 | 學<br>校<br>用<br>地 | 大 專 學 校 用 地                   | 182.60                 | 1.04                     | 1.94                           |
|                  |                  | 高 中 ( 職 ) 學 校 用 地             | 43.59                  | 0.25                     | 0.46                           |
|                  |                  | 完 全 中 學 學 校 用 地               | 5.42                   | 0.03                     | 0.06                           |
|                  |                  | 國 中 學 校 用 地                   | 119.42                 | 0.68                     | 1.27                           |
|                  |                  | 國 中 學 校 用 地 ( 兼 供 排 水 使 用 )   | 0.08                   | 0.00                     | 0.00                           |
|                  |                  | 國 小 學 校 用 地                   | 150.35                 | 0.86                     | 1.60                           |
|                  |                  | 文 中 小 學 校 用 地                 | 25.67                  | 0.15                     | 0.27                           |
| 共<br>綠<br>地      | 小<br>計           | 小 計                           | 527.13                 | 3.01                     | 5.60                           |
|                  |                  | 綠 地                           | 53.04                  | 0.30                     | 0.56                           |
| 設<br>施           | 用<br>地           | 公 園 用 地                       | 269.77                 | 1.54                     | 2.87                           |
|                  |                  | 公 園 用 地 ( 兼 供 排 水 使 用 )       | 1.00                   | 0.01                     | 0.01                           |
|                  |                  | 公 園 用 地 ( 兼 供 鐵 路 使 用 )       | 0.16                   | 0.00                     | 0.00                           |
|                  |                  | 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地           | 1.74                   | 0.01                     | 0.02                           |
|                  |                  | 兒 童 遊 樂 場 用 地                 | 3.57                   | 0.02                     | 0.04                           |
|                  |                  | 體 育 場 用 地                     | 41.95                  | 0.24                     | 0.45                           |
|                  |                  | 文 教 用 地                       | 14.92                  | 0.09                     | 0.16                           |
|                  |                  | 社 教 用 地                       | 4.12                   | 0.02                     | 0.04                           |
|                  |                  | 文 化 社 教 用 地                   | 0.81                   | 0.00                     | 0.01                           |
|                  |                  | 廣 場 用 地                       | 6.05                   | 0.03                     | 0.06                           |
|                  |                  | 廣 場 兼 停 車 場 用 地               | 0.46                   | 0.00                     | 0.00                           |
|                  |                  | 機 關 用 地                       | 107.42                 | 0.61                     | 1.13                           |
|                  |                  | 機 關 用 地 ( 兼 供 排 水 使 用 )       | 0.03                   | 0.00                     | 0.00                           |
|                  |                  | 停 車 場 用 地                     | 4.38                   | 0.02                     | 0.05                           |
|                  |                  | 批 發 市 場 用 地                   | 18.78                  | 0.11                     | 0.20                           |
|                  |                  | 用<br>地                        | 用<br>地                 | 零 售 市 場 用 地              | 9.24                           |
| 郵 政 用 地          | 1.92             |                               |                        | 0.01                     | 0.02                           |
| 變 電 所 用 地        | 11.54            |                               |                        | 0.07                     | 0.12                           |
| 加 油 站 用 地        | 0.13             |                               |                        | 0.00                     | 0.00                           |
| 機 場 用 地          | 396.23           |                               |                        | 2.26                     | 4.21                           |
| 電 路 鐵 塔 用 地      | 0.18             |                               |                        | 0.00                     | 0.00                           |
| 公 墓 用 地          | 115.08           |                               |                        | 0.66                     | 1.22                           |
| 殯 儀 館 用 地        | 4.70             |                               |                        | 0.03                     | 0.05                           |
| 火 葬 場 用 地        | 0.65             |                               |                        | 0.00                     | 0.01                           |
| 港 埠 用 地          | 139.15           |                               |                        | 0.79                     | 1.48                           |
| 水 域 用 地          | 147.53           |                               |                        | 0.84                     | —                              |
| 地                | 用<br>地           |                               |                        | 防 洪 抽 水 站 用 地            | 0.69                           |
|                  |                  | 污 水 處 理 廠 用 地                 | 25.10                  | 0.14                     | 0.27                           |
|                  |                  | 垃 圾 處 理 廠 用 地                 | 30.06                  | 0.17                     | 0.32                           |
|                  |                  | 污 水、廢 棄 物 處 理 廠、防 洪 抽 水 站 用 地 | 13.16                  | 0.08                     | 0.14                           |
|                  |                  | 民 用 航 空 站 用 地                 | 1.22                   | 0.01                     | 0.01                           |
|                  |                  |                               |                        |                          |                                |

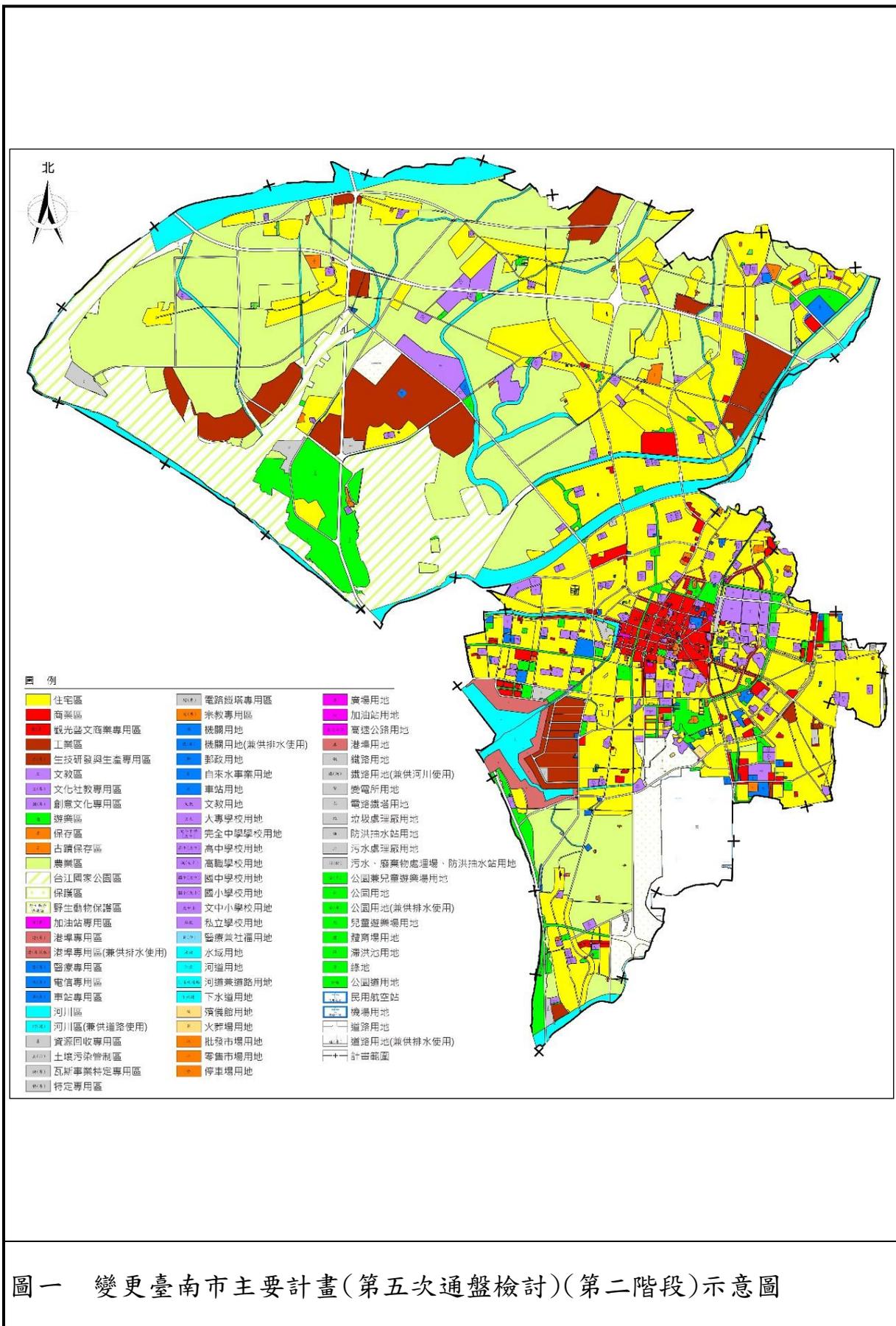
表二 現行臺南市主要計畫土地使用計畫面積表(續2)

| 項 目                        |                    | 現 行 計 畫<br>面 積 ( 公 頃 ) | 占 計 畫 區<br>面 積 比 例 ( % ) | 占 都 市 發 展 用 地<br>面 積 比 例 ( % ) |
|----------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 公<br>共<br>設<br>施<br>用<br>地 | 自來水事業用地            | 0.30                   | 0.00                     | 0.00                           |
|                            | 滯洪池用地              | 4.19                   | 0.02                     | 0.04                           |
|                            | 醫療用地               | 4.12                   | 0.02                     | 0.04                           |
|                            | 社福用地               | 2.03                   | 0.02                     | 0.03                           |
|                            | 河道用地               | 104.68                 | 0.60                     | —                              |
|                            | 河道兼道路用地            | 1.46                   | 0.01                     | 0.02                           |
|                            | 河道用地兼供道路使用         | 0.80                   | 0.00                     | 0.01                           |
|                            | 水利設施用地             | 0.06                   | 0.00                     | 0.00                           |
|                            | 公園道用地              | 73.69                  | 0.42                     | 0.78                           |
|                            | 公園道用地(兼供鐵路使用)      | 10.29                  | 0.06                     | 0.11                           |
|                            | 道路用地               | 868.12                 | 4.95                     | 9.22                           |
|                            | 道路用地(兼供排水使用)       | 15.60                  | 0.09                     | 0.17                           |
|                            | 道路用地(兼供鐵路使用)       | 0.54                   | 0.00                     | 0.01                           |
|                            | 交通用地               | 1.10                   | 0.01                     | 0.01                           |
|                            | 鐵路用地               | 9.37                   | 0.05                     | 0.10                           |
|                            | 鐵路用地(兼供河川使用)       | 0.10                   | 0.00                     | 0.00                           |
|                            | 車站用地               | 2.56                   | 0.01                     | 0.03                           |
|                            | 高速公路用地             | 11.64                  | 0.07                     | 0.12                           |
|                            | 高速公路用地<br>(兼供排水使用) | 0.05                   | 0.00                     | 0.00                           |
|                            | 合 計                | 3,062.60               | 17.48                    | 29.85                          |
| 都 市 發 展 用 地                |                    | 9,413.50               | —                        | 100.00                         |
| 總 計 ( 計 畫 總 面 積 )          |                    | 17,524.74              | 100.00                   | —                              |

資料來源：變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案計畫書(108.08)。

註：1.都市發展用地不含農業區、保護區、國家公園區、河川區、野生動物保護區、水域用地及河道用地等面積。

2.表內面積計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖一 變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)示意圖

資料來源：變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案說明書(108年8月)。

## 肆、變更位置及土地權屬

本案經內政部營建署召集臺南市政府與相關機關研商會議(詳附件二、附件三、附件四、附件五、附件七)，評估選用部分港埠用地及「機 84」機關用地為「社福 4」社福用地，以興辦社會住宅，其變更位置及權屬說明如下：

### 一、變更位置與範圍

位於臺南市南區鯤鯨里，中華西路一段與清水路交會口，於清水路南側將部分港埠用地及「機 84」機關用地變更為「社福 4」社福用地，面積約為 0.96 公頃(詳圖二)。

### 二、土地權屬

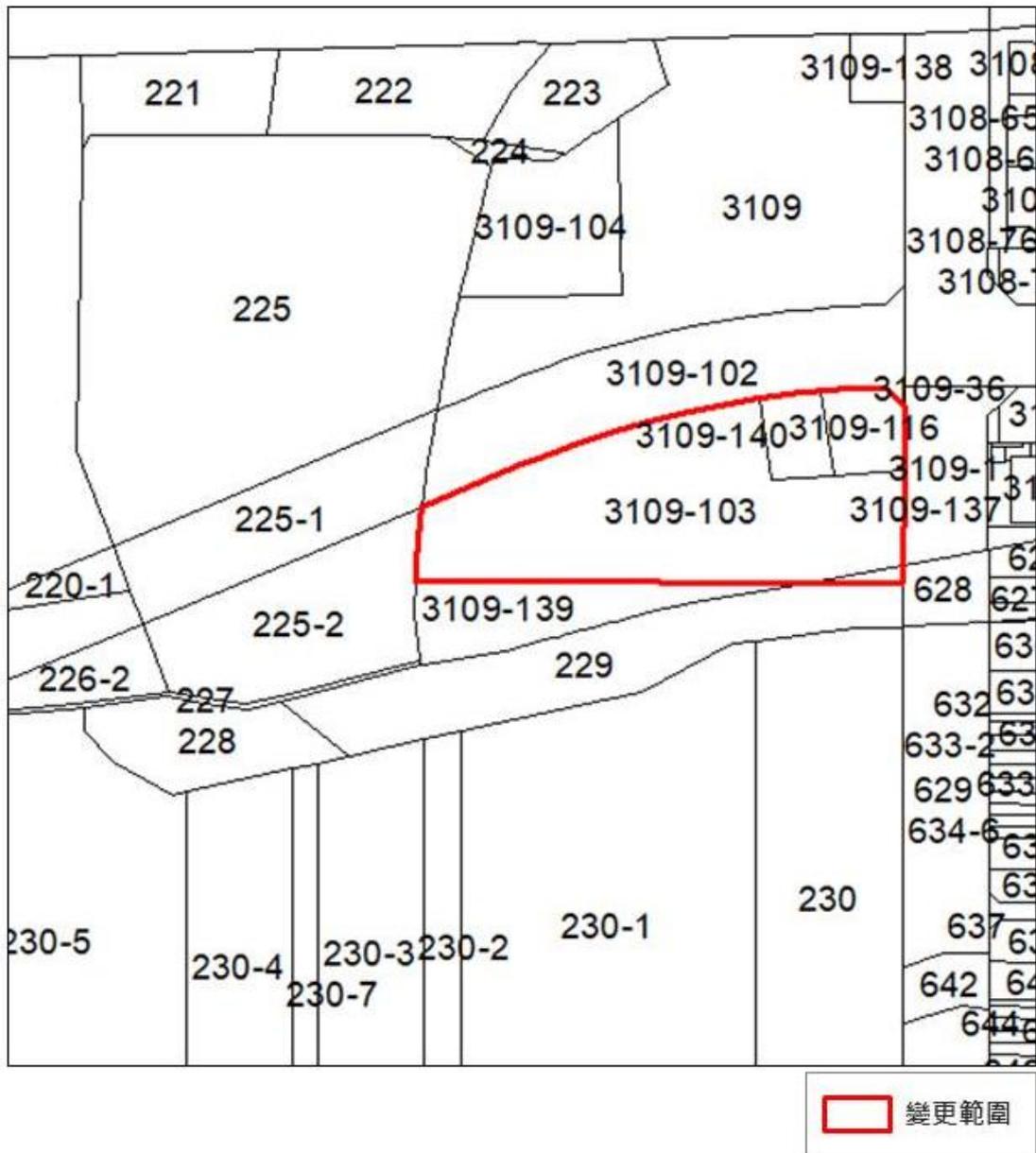
鹽埕段 3109-103、3109-116、3109-140 地號及龍崗段 229(部分)地號，所有權人為中華民國，管理者為財政部國有財產署(詳表三及圖三)。

表三 變更土地權屬資料表

| 地 段 | 地 號         | 地籍面積(M <sup>2</sup> )(註 1) | 所 有 權 人 | 管 理 者    |
|-----|-------------|----------------------------|---------|----------|
| 鹽埕段 | 3109-103    | 8,036.00                   | 中華民國    | 財政部國有財產署 |
| 鹽埕段 | 3109-116    | 825.00                     | 中華民國    | 財政部國有財產署 |
| 鹽埕段 | 3109-140    | 671.00                     | 中華民國    | 財政部國有財產署 |
| 龍崗段 | 229<br>(部分) | 112.00<br>(註 2)            | 中華民國    | 財政部國有財產署 |

註 1：表列地籍面積係依地籍登記資料所列，其中鹽埕段 3109-103、3109-116、3109-140 等三筆土地屬營建署國民住宅基金土地。





圖三 變更範圍地籍示意圖

## 伍、發展現況分析

### 一、土地使用現況

本次變更基地位於中華西路(台 17 號省道)與清水路交會口，清水路以南之鹽埕段 3109-103、3109-116 及 3109-140 等地號，現況為閒置空地，其南側為農業區（詳圖四）。

### 二、周邊公共設施

基地位處臺南市南區安平工業區南端，周邊約 500 公尺範圍內有永華國小、臺南市南區區公所、南區衛生所、南區戶政事務所、臺南市警察局第六分局、交通警察大隊及社區公園等開放空間，生活機能便利（詳圖五）。

### 三、交通運輸現況

基地位處臺南市中華西路一段與清水路交會口，可藉由中華西、南路、金華路通往市中心；透過省道台 17 線北向可通嘉義、雲林，南向可通往高雄、屏東，另往南銜接台 86 快速道路更可串聯國道 1 號、國道 3 號及高鐵臺南站，對外聯絡交通便捷（詳圖六）。

本基地對外交通運輸主要倚賴公車，重要公車停靠站為東側約 500 公尺處的南區區公所，除府城客運 6、14、77、19、2 等路線及興南客運紅幹線、府城客運茄荳區間車停靠，班次尚稱密集便利。

### 四、環境敏感地區

#### (一)環境敏感地區分布

套疊國土規劃地理資訊圖台環境敏感地區全部項目之結果，本基地無環境敏感地區之分布。本基地接近海岸，經查內政部營建署海岸地區管理資訊網，本基地位於一級海岸防護區之陸域緩衝區(詳圖七)，一級海岸防護區為全國國土計畫指述之災害敏感類型項目，亦屬臺南市國土計畫(110 年 4 月 27 日公告實施)之災害敏感類型環境敏感地區。依據臺南市一級海岸防護計畫(109 年 5 月核定)說明，本基地為暴潮溢淹災害之陸域緩衝區，係將海堤區域陸側邊界至濱海陸地邊界納入，作為災害管理區，以適當之防避災措施降低人身財產損失。

## (二)上位及相關計畫指導

依據臺南市國土計畫第四章氣候變遷調適計畫 第四節 因應氣候變遷土地使用規劃原則第 5 點，海岸防護區範圍內，應考量海平面上升及極端天氣狀況趨勢，檢討無開闢計畫、現況閒置之地區變更為公園等滯洪防災開放空間可行性，降低暴潮溢淹受災風險，落實「還地於海」精神。

另依臺南市一級海岸防護計畫 玖、其他與海岸防護計畫有關之事項 二、其他應辦事項(八)涉及土地使用主管機關應配合辦理事項，其中有關都市計畫部分，(略以)其相容使用及土地使用管制，仍回歸都市計畫法規定及各該都市計畫內容辦理。...至新建之設施或結構物，應以 50 年重現期暴潮水位之高程，於規劃設計時妥予考量。

## 陸、港埠用地與機關用地需求說明

### 一、港埠用地需求說明

民國 68 年 10 月公告實施「變更及擴大台南市主要計畫案」係以高雄港務局所提出的安平港修正計畫書為依據，劃設本次變更之港埠用地，惟配合整體港務發展，港埠用地相關發展計畫亦有所調整。依臺灣港務公司高雄港務分公司 111 年 4 月 14 日高港安港字第 1113246494 號函(詳附件二之附三)，本基地非屬該公司安平商港港區範圍內土地，亦無涉安平商港港埠用地發展相關計畫，爰變更部分港埠用地為社福用地。

### 二、機關用地需求說明

現行計畫「機 84」機關用地係「變更台南市主要計畫(部分港埠用地為「機 84」機關用地)案」(99.06.25 發布實施)為興建遊客中心以強化城市自行車服務機能之需要予以調整變更都市計畫，並載明供設置遊客服務園區使用，惟迄今未開闢使用。臺南市政府觀光旅遊局於 108 年 12 月 26 日函覆土地管理機關(財政部國有財產署)，該基地周邊因無觀光景點未有提供遊客停留服務之需求，經評估確無興闢使用及撥用土地需求，並副知台南市政府都市發展局於下次通盤檢討時變更為其他適當公共設施用地(詳附件五)。

經協商確認後將已無用地需求之部分港埠用地及「機 84」機關用地變更為「社福 4」社福用地，以配合推動社會住宅興辦計畫。



圖四 基地使用現況圖

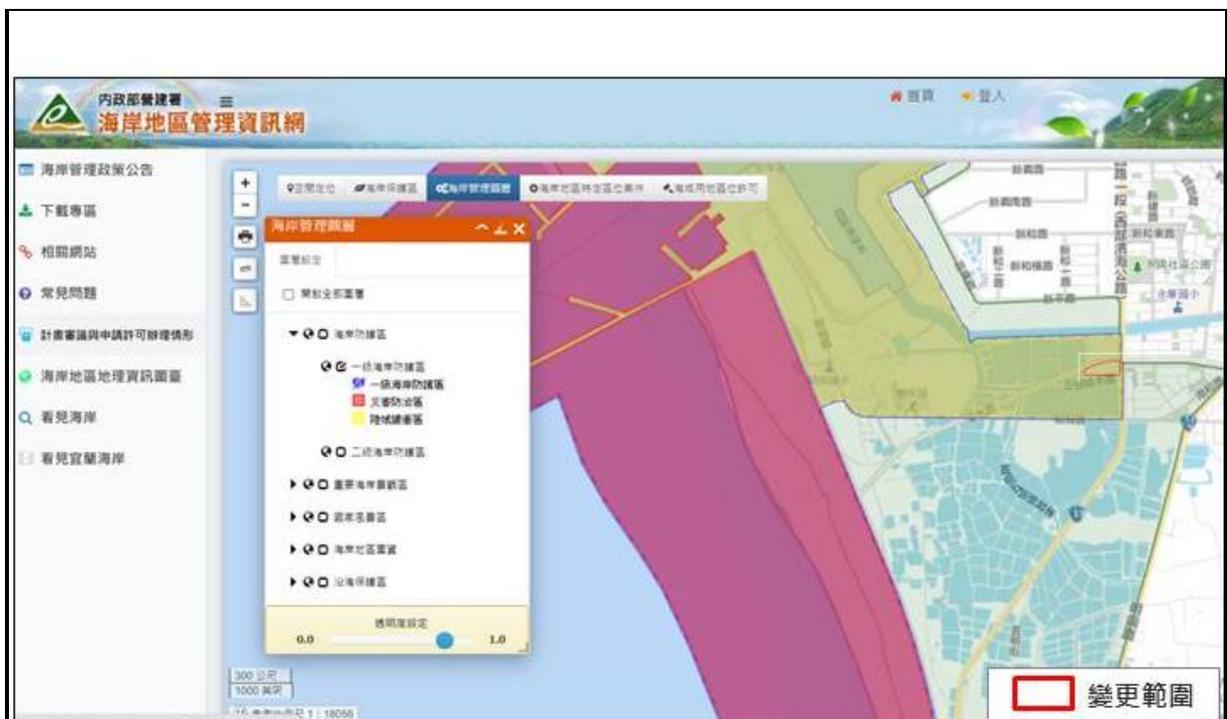


資料來源：國土規劃地理資訊圖台

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 基地與臺南市一級海岸防護區分布示意圖

## 柒、社會住宅推動政策與變更構想

### 一、臺南市整體社會住宅推動政策方向與推動情形

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」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互相調控的市場均衡機制。而健全租屋市場更能產生制衡房價過度上漲的效果，對穩定住宅市場與安定人民居住，具有重大意義。

「社會住宅興辦計畫(第二次修正)」業經行政院 111 年 4 月 7 日院臺建字第 1110169560 號核定，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與包租代管的目標戶數各為 7,000 戶及 6,680 戶(詳附件九)。為達成臺南市興辦社會住宅目標，臺南市政府推動只租不售、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。

### 二、基地配置構想

本基地初步規劃為地上 14 層、地下 3 層建築，戶數約 660 戶，且以中、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. 預計於低樓層導入幼兒園、托嬰、日間照顧等附屬社會福利設施，並配置無障礙設施以利各年齡層使用，戶外則可提供民眾為公園綠地開放空間，讓社宅空間與設施更具鄰里共享性。
3. 統一管理停車位除滿足社宅車位需求，並適度開放鄰里社區使用。

## (二)基地建築

1. 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。
2. 朝向三大標章(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))等以確保建築設計品質。



圖八 基地建築配置示意圖

## 捌、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，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，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，經評估後將無使用需求的部分港埠用地及「機 84」機關用地予以整合，變更為「社福 4」社福用地以興建社會住宅。

### 二、變更內容

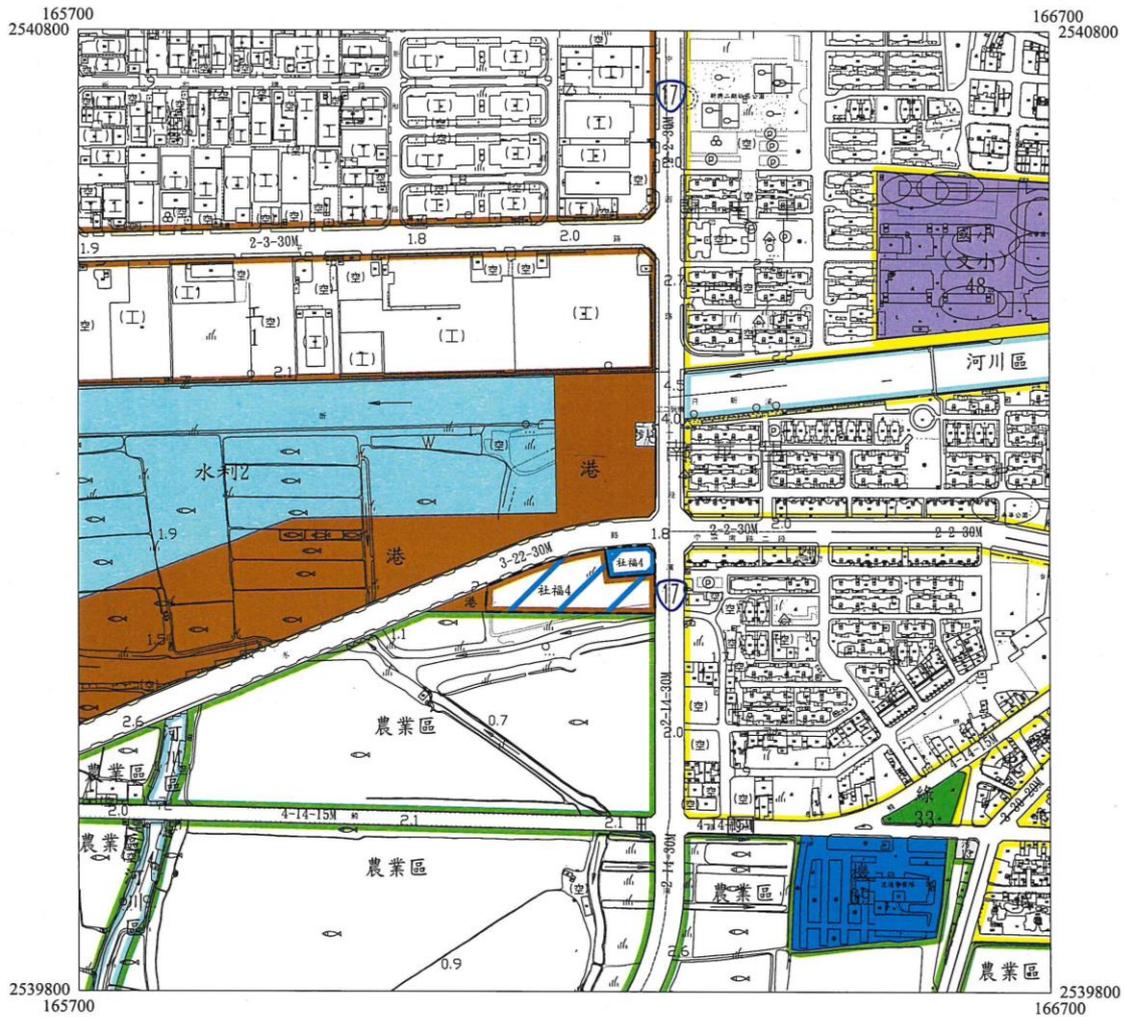
變更部分港埠用地(0.81 公頃)、機關用地(0.15 公頃)為社福用地(0.96 公頃)，調整後變更內容詳表四、圖九。

表四 變更內容明細表

| 編號 | 位置                  | 變更內容           |                     | 變理由   | 備註   |
|----|---------------------|----------------|---------------------|---|--|
|    |                     | 原計畫<br>(公頃)    | 新計畫<br>(公頃)         |   |  |
| 一  | 南區西側、華路一段與清水路口之西側   | 港埠用地<br>(0.81) | 「社福4」社福用地<br>(0.96) | <p>1. 為因應南部科學園區、安平工業區等產業園區持續投資與就業人口成長趨勢所帶來居住需求，及降低居住負擔，保障居住權益，經內政部營建署與臺南市政府評估南區港埠用地區位良好，有效利用閒置公有土地，興建示範性之社會住宅，並提供一定空間為社會福利服務、商業服務之用，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，以落實行政院核定之「社會住宅興辦計畫」之目標。</p> <p>2. 計畫範圍內之港埠用地與「機84」機關用地均尚未開闢，經臺灣港務公司高雄港務分公司函文說明該港埠用地非屬安平商港港區範圍內土地，亦無涉安平商港港埠用地發展相關計畫，已無使用需求。</p> <p>3. 經本計畫檢討後，整合清水路南側部分港埠用地與「機84」機關用地為社福用地。</p> | 變更地號：鹽埕段3109-103、3019-116、3109-140及龍崗段229(部分)地號。 |
|    | 「機84」機關用地<br>(0.15) |                |                     |   |  |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更臺南市主要計畫(部分港埠用地及「機84」機關用地為「社福4」社福用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)圖



圖例

- |               |           |
|---------------|-----------|
| 中 中密度住宅區      | 綠 綠地      |
| 低 低密度住宅區      | 公 公園用地    |
| 工 工業區         | 港 港埠用地    |
| 農 農業區         | 水利 水利設施用地 |
| 河 河川區         | 污 污水處理廠用地 |
| 機 機關用地        | 道路用地      |
| 國小(文小) 國小學校用地 |           |

變更圖例

- |     |             |
|-----|-------------|
| 社福  | 變更港埠用地為社福用地 |
| 社福  | 變更機關用地為社福用地 |
| --- | 變更範圍線       |



比例尺：1/6000



註：凡未指明變更部分以原計畫為準

圖九 變更計畫內容示意圖

## 玖、變更後計畫

本次變更範圍係以 108 年公告實施之「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」，為現行土地使用分區及公共設施用地之內容。

### 一、土地使用計畫

本次未涉及土地使用計畫變更，各分區面積未有變動。

### 二、公共設施計畫

本次涉及公共設施計畫變更，將主要計畫之部分港埠用地及「機 84」機關用地變更為「社福 4」社福用地，整體公共設施用地面積不變(詳表五及圖十)。

### 三、其他

凡本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。

表五 變更前後土地使用面積對照表

| 項                          | 目                               | 現行計畫面積(公頃)  | 本次變更增減面積(公頃) | 變 更 後 計 畫 |             |                |       |
|----------------------------|---------------------------------|-------------|--------------|-----------|-------------|----------------|-------|
|                            |                                 |             |              | 計畫面積      | 占計畫區面積比例(%) | 占都市發展用地面積比例(%) |       |
| 土<br>地<br>使<br>用<br>分<br>區 | 住<br>宅<br>區                     | 高密度住宅區      | 126.91       | —         | 126.91      | 0.72           | 1.35  |
|                            |                                 | 中密度住宅區      | 1,505.22     | —         | 1,505.22    | 8.59           | 15.99 |
|                            |                                 | 低密度住宅區      | 2,875.70     | —         | 2,875.70    | 16.41          | 30.55 |
|                            |                                 | 小計          | 4,507.83     | —         | 4,507.83    | 25.72          | 47.89 |
|                            | 商<br>業<br>區                     | 中心商業區       | 219.33       | —         | 219.33      | 1.25           | 2.33  |
|                            |                                 | 次要商業區       | 212.39       | —         | 212.39      | 1.21           | 2.26  |
|                            |                                 | 小計          | 431.72       | —         | 431.72      | 2.46           | 4.59  |
|                            | 工<br>業<br>區                     | 工業區         | 1,020.89     | —         | 1,020.89    | 5.83           | 10.84 |
|                            |                                 | 零星工業區       | 0.68         | —         | 0.68        | 0.00           | 0.01  |
|                            |                                 | 文教區         | 95.56        | —         | 95.56       | 0.55           | 1.02  |
|                            |                                 | 遊樂區         | 372.33       | —         | 372.33      | 2.12           | 3.96  |
|                            |                                 | 保存區         | 2.71         | —         | 2.71        | 0.02           | 0.03  |
|                            |                                 | 古蹟保存區       | 25.77        | —         | 25.77       | 0.15           | 0.27  |
|                            |                                 | 保護區         | 238.76       | —         | 238.76      | 1.36           | —     |
|                            |                                 | 農業區         | 5,065.58     | —         | 5,065.58    | 28.91          | —     |
|                            |                                 | 國家公園區       | 1,779.63     | —         | 1,779.63    | 10.15          | —     |
|                            |                                 | 加油站專用區      | 6.12         | —         | 6.12        | 0.03           | 0.07  |
|                            |                                 | 資源回收專用區     | 0.48         | —         | 0.48        | 0.00           | 0.01  |
|                            |                                 | 河川區         | 771.04       | —         | 771.04      | 4.40           | —     |
|                            |                                 | 河川區(兼供道路使用) | 23.57        | —         | 23.57       | 0.13           | 0.25  |
| 車站專用區                      |                                 | 3.31        | —            | 3.31      | 0.02        | 0.04           |       |
| 野生動物保護區                    |                                 | 4.02        | —            | 4.02      | 0.02        | —              |       |
| 醫<br>療<br>專<br>用<br>區      |                                 | 醫療專用區       | 0.47         | —         | 0.47        | 0.00           | 0.00  |
|                            |                                 | 宗教專用區       | 29.66        | —         | 29.66       | 0.17           | 0.32  |
|                            | 電<br>信<br>專<br>用<br>區           | 第一種電信專用區    | 5.65         | —         | 5.65        | 0.03           | 0.06  |
|                            |                                 | 第二種電信專用區    | 0.43         | —         | 0.43        | 0.00           | 0.00  |
|                            |                                 | 第三種電信專用區    | 1.58         | —         | 1.58        | 0.01           | 0.02  |
|                            |                                 | 小計          | 7.66         | —         | 7.66        | 0.04           | 0.08  |
|                            | 文<br>化<br>社<br>教<br>專<br>用<br>區 | 文化社教專用區     | 0.08         | —         | 0.08        | 0.00           | 0.00  |
|                            |                                 | 瓦斯事業特定專用區   | 2.32         | —         | 2.32        | 0.01           | 0.02  |
|                            |                                 | 電路鐵塔專用區     | 0.02         | —         | 0.02        | 0.00           | 0.00  |
|                            |                                 | 特定專用區       | 9.27         | —         | 9.27        | 0.05           | 0.10  |
|                            |                                 | 創意文化專用區     | 30.77        | —         | 30.77       | 0.18           | 0.33  |
|                            |                                 | 觀光藝文商業專用區   | 2.34         | —         | 2.34        | 0.01           | 0.02  |
|                            |                                 | 土壤汙染管制區     | 23.61        | —         | 23.61       | 0.13           | 0.25  |
| 生技研發與生產專用區                 |                                 | 2.78        | —            | 2.78      | 0.02        | 0.03           |       |
| 遊憩服務專用區                    |                                 | 3.16        | —            | 3.16      | 0.02        | 0.03           |       |
|                            |                                 | 合計          | 14,462.14    | —         | 14,462.14   | 82.52          | 70.15 |

表五 變更前後土地使用面積對照表(續1)

| 項                     | 目                  | 現行計畫<br>面積(公<br>頃) | 本次變更增減<br>面積(公頃) | 變 更 後 計 畫    |                 |                    |      |
|-----------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------|-----------------|--------------------|------|
|                       |                    |                    |                  | 變<br>計 畫 面 積 | 占計畫區面<br>積比例(%) | 占都市發展用<br>地面積比例(%) |      |
| 公<br>學<br>校<br>用<br>地 | 大專學校用地             | 182.60             | —                | 182.60       | 1.04            | 1.94               |      |
|                       | 高中(職)學校用地          | 43.59              | —                | 43.59        | 0.25            | 0.46               |      |
|                       | 完全中學學校用地           | 5.42               | —                | 5.42         | 0.03            | 0.06               |      |
|                       | 國中學校用地             | 119.42             | —                | 119.42       | 0.68            | 1.27               |      |
|                       | 國中學校用地(兼供排水<br>使用) | 0.08               | —                | 0.08         | 0.00            | 0.00               |      |
|                       | 國小學校用地             | 150.35             | —                | 150.35       | 0.86            | 1.60               |      |
|                       | 國中小學校用地            | 25.67              | —                | 25.67        | 0.15            | 0.27               |      |
| 共<br>地<br>小<br>計      | 527.13             | —                  | 527.13           | 3.01         | 5.60            |                    |      |
| 設<br>施<br>用<br>地      | 綠地                 | 53.04              | —                | 53.04        | 0.30            | 0.56               |      |
|                       | 公園用地               | 269.77             | —                | 269.77       | 1.54            | 2.87               |      |
|                       | 公園用地(兼供排水使用)       | 1.00               | —                | 1.00         | 0.01            | 0.01               |      |
|                       | 公園用地(兼供鐵路使用)       | 0.16               | —                | 0.16         | 0.00            | 0.00               |      |
|                       | 公園兼兒童遊樂場用地         | 1.74               | —                | 1.74         | 0.01            | 0.02               |      |
|                       | 兒童遊樂場用地            | 3.57               | —                | 3.57         | 0.02            | 0.04               |      |
|                       | 體育場用地              | 41.95              | —                | 41.95        | 0.24            | 0.45               |      |
|                       | 文教用地               | 14.92              | —                | 14.92        | 0.09            | 0.16               |      |
|                       | 社教用地               | 4.12               | —                | 4.12         | 0.02            | 0.04               |      |
|                       | 文化社教用地             | 0.81               | —                | 0.81         | 0.00            | 0.01               |      |
|                       | 廣場用地               | 6.05               | —                | 6.05         | 0.03            | 0.06               |      |
|                       | 廣場兼停車場用地           | 0.46               | —                | 0.46         | 0.00            | 0.00               |      |
|                       | 機關用地               | 107.42             | -0.15            | 107.27       | 0.61            | 1.13               |      |
|                       | 機關用地(兼供排水使用)       | 0.03               | —                | 0.03         | 0.00            | 0.00               |      |
|                       | 停車場用地              | 4.38               | —                | 4.38         | 0.02            | 0.05               |      |
|                       | 批發市場用地             | 18.78              | —                | 18.78        | 0.11            | 0.20               |      |
|                       | 零售市場用地             | 9.24               | —                | 9.24         | 0.05            | 0.10               |      |
|                       | 郵政用地               | 1.92               | —                | 1.92         | 0.01            | 0.02               |      |
|                       | 用<br>地             | 變電所用地              | 11.54            | —            | 11.54           | 0.07               | 0.12 |
|                       |                    | 加油站用地              | 0.13             | —            | 0.13            | 0.00               | 0.00 |
| 機場用地                  |                    | 396.23             | —                | 396.23       | 2.26            | 4.21               |      |
| 電路鐵塔用地                |                    | 0.18               | —                | 0.18         | 0.00            | 0.00               |      |
| 公墓用地                  |                    | 115.08             | —                | 115.08       | 0.66            | 1.22               |      |
| 殯儀館用地                 |                    | 4.70               | —                | 4.70         | 0.03            | 0.05               |      |
| 火葬場用地                 |                    | 0.65               | —                | 0.65         | 0.00            | 0.01               |      |
| 港埠用地                  |                    | 139.15             | -0.81            | 138.34       | 0.79            | 1.47               |      |
| 水域用地                  |                    | 147.53             | —                | 147.53       | 0.84            | —                  |      |
| 防洪抽水站用地               |                    | 0.69               | —                | 0.69         | 0.00            | 0.01               |      |
| 污水處理廠用地               |                    | 25.10              | —                | 25.10        | 0.14            | 0.27               |      |
| 垃圾處理廠用地               |                    | 30.06              | —                | 30.06        | 0.17            | 0.32               |      |
| 污水、廢棄物處理廠、防洪<br>抽水站用地 |                    | 13.16              | —                | 13.16        | 0.08            | 0.14               |      |
| 民用航空站用地               | 1.22               | —                  | 1.22             | 0.01         | 0.01            |                    |      |

表五 變更前後土地使用面積對照表(續 2)

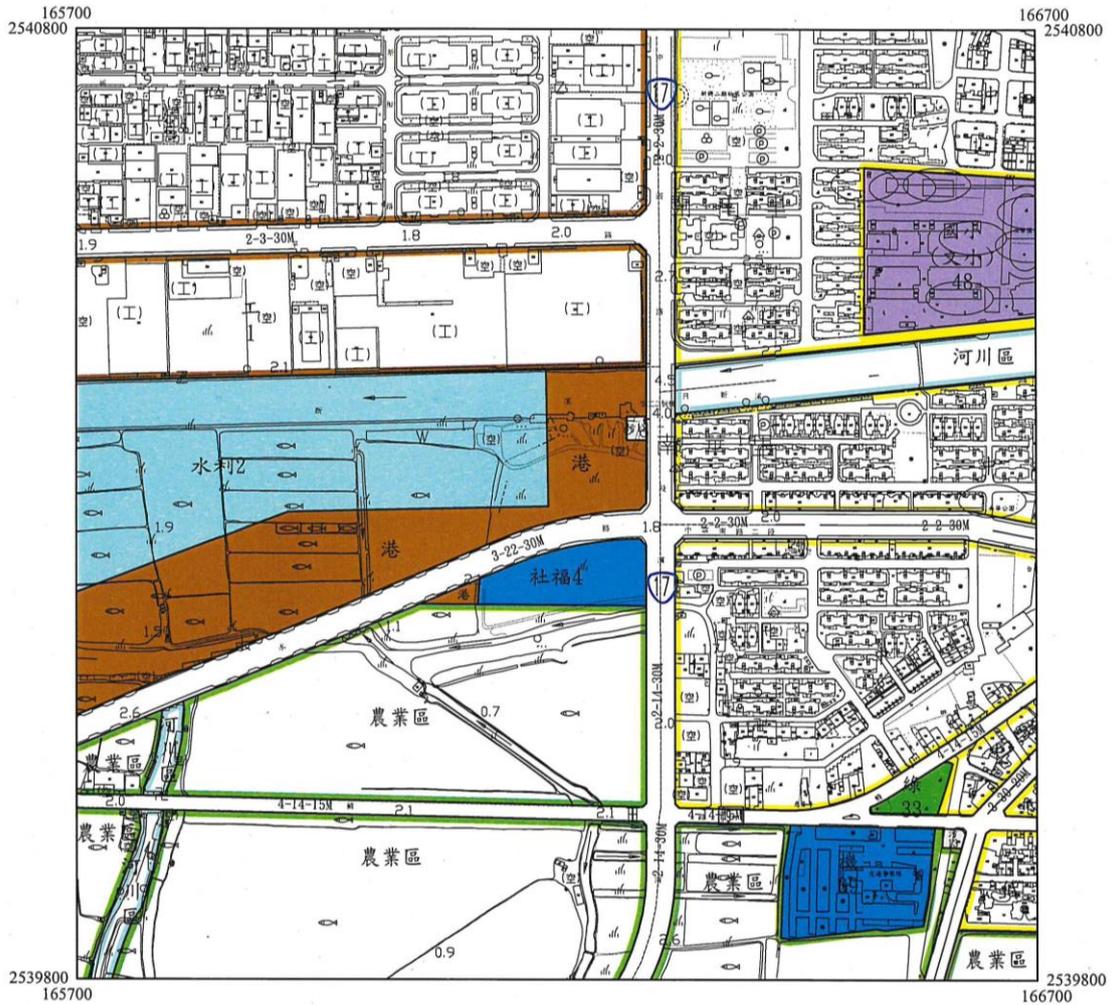
| 項                          | 目                  | 現行計畫<br>面積(公頃) | 本次變更增減<br>面積(公頃) | 變 更 後 計 畫 |                 |                    |
|----------------------------|--------------------|----------------|------------------|-----------|-----------------|--------------------|
|                            |                    |                |                  | 計 畫 面 積   | 占計畫區面<br>積比例(%) | 占都市發展用<br>地面積比例(%) |
| 公<br>共<br>設<br>施<br>用<br>地 | 自來水事業用地            | 0.30           | —                | 0.30      | 0.00            | 0.00               |
|                            | 滯洪池用地              | 4.19           | —                | 4.19      | 0.02            | 0.04               |
|                            | 醫療用地               | 4.12           | —                | 4.12      | 0.02            | 0.04               |
|                            | 社福用地               | 2.03           | +0.96            | 2.99      | 0.02            | 0.03               |
|                            | 河道用地               | 104.68         | —                | 104.68    | 0.60            | —                  |
|                            | 河道兼道路用地            | 1.46           | —                | 1.46      | 0.01            | 0.02               |
|                            | 河道用地兼供道路使用         | 0.80           | —                | 0.80      | 0.00            | 0.01               |
|                            | 水利設施用地             | 0.06           | —                | 0.06      | 0.00            | 0.00               |
|                            | 公園道用地              | 73.69          | —                | 73.69     | 0.42            | 0.78               |
|                            | 公園道用地<br>(兼供鐵路使用)  | 10.29          | —                | 10.29     | 0.06            | 0.11               |
|                            | 道路用地               | 868.12         | —                | 868.12    | 4.95            | 9.22               |
|                            | 道路用地<br>(兼供排水使用)   | 15.60          | —                | 15.60     | 0.99            | 0.17               |
|                            | 道路用地<br>(兼供鐵路使用)   | 0.54           | —                | 0.54      | 0.00            | 0.01               |
|                            | 交通用地               | 1.10           | —                | 1.10      | 0.01            | 0.01               |
|                            | 鐵路用地               | 9.37           | —                | 9.37      | 0.05            | 0.10               |
|                            | 鐵路用地<br>(兼供河川使用)   | 0.10           | —                | 0.10      | 0.00            | 0.00               |
|                            | 車站用地               | 2.56           | —                | 2.56      | 0.01            | 0.03               |
|                            | 高速公路用地             | 11.64          | —                | 11.64     | 0.07            | 0.12               |
|                            | 高速公路用地<br>(兼供排水使用) | 0.05           | —                | 0.05      | 0.00            | 0.00               |
|                            | 地                  | 合計             | 3,062.60         | —         | 3,062.60        | 17.48              |
| 都市發展用地                     |                    | 9,413.50       | 0.00             | 9,413.50  | —               | 100.00             |
| 總計(計畫總面積)                  |                    | 17,524.74      | 0.00             | 17,524.74 | 100.00          | —                  |

資料來源：變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案計畫書(108.08)。

註：1.都市發展用地不含農業區、保護區、國家公園區、河川區、野生動物保護區、水域用地及河道用地等面積。

2.表內面積計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更臺南市主要計畫(部分港埠用地及「機84」機關用地為「社福4」社福用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)圖



圖例

- |   |   |
|---|---|
| <span style="border: 1px solid black; background-color: yellow; padding: 2px;">中</span> 中密度住宅區      | <span style="border: 1px solid black; background-color: purple; padding: 2px;">國小(爻小)</span> 國小學校用地 |
| <span style="border: 1px solid black; background-color: lightyellow; padding: 2px;">低</span> 低密度住宅區 | <span style="border: 1px solid black; background-color: green; padding: 2px;">綠</span> 綠地           |
| <span style="border: 1px solid black; background-color: brown; padding: 2px;">工</span> 工業區          | <span style="border: 1px solid black; background-color: darkgreen; padding: 2px;">公</span> 公園用地     |
| <span style="border: 1px solid black; background-color: lightgreen; padding: 2px;">農</span> 農業區     | <span style="border: 1px solid black; background-color: brown; padding: 2px;">港</span> 港埠用地         |
| <span style="border: 1px solid black; background-color: lightblue; padding: 2px;">河</span> 河川區      | <span style="border: 1px solid black; background-color: lightblue; padding: 2px;">水利</span> 水利設施用地  |
| <span style="border: 1px solid black; background-color: darkblue; padding: 2px;">機</span> 機關用地      | <span style="border: 1px solid black; background-color: lightblue; padding: 2px;">污</span> 污水處理廠用地  |
| <span style="border: 1px solid black; background-color: blue; padding: 2px;">社福</span> 社福用地         | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">道路</span> 道路用地                                 |



註：凡未指明變更部分以原計畫為準

圖十 變更後計畫內容示意圖

## 拾、實施進度及經費

本次變更為「社福4」社福用地，屬龍崗段229(部分)地號土地之權屬為中華民國，由財政部國有財產署管理，土地取得採捐贈方式辦理；餘屬鹽埕段土地之權屬為中華民國所有、由財政部國有財產署管理，為營建署國民住宅基金土地，土地取得採租用方式辦理。後續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建社會住宅及營運。

實際進度及經費詳下表六，仍得視實際情況調整之。

表六 實施進度及經費表

| 項目   | 面積<br>(公頃)   | 土地取得方式 |          |          |    |           | 主辦<br>單位                     | 經費<br>來源                   | 預定<br>期程 |
|------|--------------|--------|----------|----------|----|-----------|------------------------------|----------------------------|----------|
|      |              | 徵<br>購 | 市地<br>重劃 | 區段<br>徵收 | 撥用 | 其<br>他    |                              |                            |          |
| 社福用地 | 0.96<br>(註1) | —      | —        | —        | —  | √<br>(註2) | 內政部<br>(國家住宅<br>及都市更<br>新中心) | 由國家住<br>宅及都市<br>更新中心<br>融資 | 116年     |

註1：表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

註2：龍崗段229(部分)地號，屬財政部國有財產署經營之國有非公用土地，依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第27條第3項規定：「本中心設立後因受託辦理社會住宅業務之需要，得由政府機關捐贈公有不動產。……」。由財政部國有財產署捐贈予國家住宅及都市更新中心；其餘鹽埕段3109-103、3019-116、3109-140等3筆地號土地，依內政部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。由財政部國有財產署租用予國家住宅及都市更新中心。

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：周韋丞  
聯絡電話：02-87712747#2747  
電子郵件：jacobchou@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8月19日  
發文字號：內授營宅字第1110815252號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：本部為推動臺南市南區鹽埕段（3109（部分）、3109-103、3109-116、3109-140地號等4筆土地）及龍岡段（229（部分）地號土地）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，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署111年8月12日營授城南字第1119013476號函檢送貴署111年8月2日召開「臺南市第二階段(110-113年)社會住宅第十二次工作會議」紀錄辦理。
- 二、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號函及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。
- 三、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）



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：蔡政和  
聯絡電話：07-2319260#105  
電子郵件：tsai@tcd.gov.tw  
傳真：

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國111年4月27日  
發文字號：營授城南字第1119007730號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：詳主旨

主旨：檢送本署111年4月15日召開「臺南市第二階段(110-113年)社會住宅興辦第十次工作會議」會議紀錄1份，請逕依法議辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本署111年3月24日營授城南字第1119005585號開會通知單續辦。

正本：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、臺灣臺南地方檢察署、臺南市政府交通局、臺南市政府教育局、臺南市體育處、臺南市政府社會局、臺南市公共運輸處、臺南市政府都市發展局、臺南市安平區公所、臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司安平港營運處、國家住宅及都市更新中心、內政部營建署(國民住宅組、土地組)  
副本：本署城鄉發展分署(分署長室、姚分署長室、主任工程司室、更新開發課、南區規劃隊)

|   |     |
|---|-----|
| 附件二 111年4月15日臺南市第二階段(110-113年)社會住宅興辦第十次會議紀錄 | 2/5 |
|---|-----|

**臺南市第二階段(110-113年)社會住宅第十次工作會議紀錄**

**壹、開會時間：**111年4月15日(星期五)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、蔡政和

**肆、出席單位及人員發言：**略

**伍、會議結論**

**一、臺南市仁德區「D-仁德-1」崁腳北段1261-2地號等土地**

(一)有關社宅土地取得方式，除崁腳北段1268地號係臺南市政府當時以有償撥用取得，俟完成本次都市計畫變更後，由該府辦理廢止撥用移交財政部國有財產署後再捐贈給住都中心；其餘土地請管理者臺南市公共運輸處再予確認，並儘速函復本署，以利作業進行。

(二)本案將採都市計畫個案變更，後續個案變更認定請本署國民住宅組依都市計畫法第27條規定出具認定文，俾利後續併同變更計畫書、圖提送臺南市政府辦理相關個案變更程序。

(三)本次先期規劃內容之1房：2房：3房型配比，請修正為6：3：1，較符合市場需求。

**二、臺南市安南區「D-安南-7」和館段16地號社會住宅基地**

依臺南市教育局111年2月7日來函說明安南區和順寮農場地區學校用地需求評估，除本基地變更為社會福利設施用地外，鄰近的文中76用地位置服務範圍最佳，為利後續能視人口成長情形，優先開闢學校用地，爰併同本基地辦理都市計畫個案變更程序，將文中76用地變更為「文中小用地」。

**三、臺南市安平區「D-安平-5」金城段59-1地號社會住宅基地**

本社宅基地依111年1月24日「臺南市社會住宅用地推動及南大附中非營利幼兒園替代方案會議」結論予以調整位置，請臺南市政府協調及溝通地方意見，後續再邀集國產署等協商討論。安平區公所來函說明與地方協調溝通之意見(如附件一)，惟事涉臺南市教育

局已發包預定興建之幼兒園、體育處所管有網球場、籃球場及停車場遷建與配置問題，請臺南市教育局、體育處與本分署以相關地號面積不變、形狀方整為原則(如附件二)就所涉地籍線予以調整，並經臺南市教育局等相關單位評估確認社宅基地位置後，製作相關書圖及辦理都市計畫個案變更。

四、臺南市南區「D-南區-2」鹽埕段3109、3109-103地號社會住宅基地

臺灣港務公司高雄港務分公司111年4月14日來函說明本次評估基地非屬安平商港港區範圍內土地，亦無涉安平商港港埠用地發展相關計畫(如附件三)。基地兩筆土地形狀皆不方整，北側3109地號土地其北側有占用情形，南側3109-103地號土地待整合，其東側、臺南市消防局欲使用之3106-116地號土地，請國家住宅及都市更新中心辦理現場會勘後再邀集相關單位開會研商確定。

陸、散會：中午12時

柒、附件(附件一：臺南市安平區公所來函意見；附件二：「D-安平-5」社  
宅基地地籍調整位置圖；附件三：臺灣港務公司高雄港務分公司  
來函意見)

附件三

檔 號：  
保存年限：

臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司 函

地址：80443高雄市鼓山區臨海二路62號  
聯絡人：林碧華  
聯絡電話：06-2925756#2152  
傳真：06-2653064  
電子信箱：103174@twport.com.tw

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4月14日  
發文字號：高港安港字第1113246494號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文(附件一)

主旨：有關內政部營建署訂於111年4月15日召開臺南市第二階段  
(110-113年)社會住宅興辦第十次工作會議案，本案之基  
地位置非屬安平商港港區範圍內，本分公司提供書面意見  
如說明，復請查照。

說明：

- 一、依據內政部營建署111年3月24日營授城南字第1119005585  
號開會通知單辦理。
- 二、旨揭會議討論之基地位置，經調閱相關土地登記謄本、使  
用分區及確認基地所在之位置，並非屬本分公司安平商港  
港區範圍內土地(如附件相對位置圖)，亦無涉本分公司  
安平商港港埠用地發展相關計畫。

正本：內政部營建署城鄉發展分署

副本：本分公司安平港營運處(含附件)

電 2022/04/14 文  
交 16:45:00 章

安平商港港區範圍與基地相對位置圖



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6月24日

發文字號：營授城南字第1119010934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111年6月17日召開「臺南市第二階段(110-113年)  
社會住宅第十一次工作會議」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111年6月7日營授城南字第1119009788號開會通  
知單以及111年6月15日營授城更字第1110819940號函續辦  
。

正本：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、臺南市政府都市  
發展局、臺南市政府警察局、臺南市政府消防局、臺南市政府秘書處、臺南市  
政府地政局、臺南市政府財政稅務局、臺南市政府水利局、臺南市政府社會局  
、臺南市政府教育局、台灣糖業股份有限公司、國家住宅及都市更新中心、本  
署下水道工程處、國民住宅組、土地組、財務組

副本：本署城鄉發展分署分署長室、她副分署長室、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)社會住宅第十一次工作會議紀錄**

壹、開會時間：111年6月17日(星期五)上午10時整

貳、開會地點：本署城鄉發展分署2樓會議室(視訊會議)

參、會議主持人：陳分署長興隆 紀錄：蔡政和、蘇勝芳

肆、出席單位及人員發言：略

**伍、會議結論**

一、臺南市新營區社會住宅用地盤點及先期規劃評估(依111年6月13日現勘決議之方案1(長勝段70地號部分土地)及方案2(同段71地號)範圍進行討論，詳附件一)

(一)依105年發布實施個案變更計畫書所述，該行政文教區(面積共1.58公頃)係配合臺南市政府警察局、消防局、秘書處等相關單位需求所劃設，於本次會議中經該府消防局表示已無使用需求，秘書處及警察局於會前已函復無使用需求(詳附件二、三)。

(二)有關行政文教區可否作為社會住宅使用議題，臺南市政府(都市發展局)表示將依該行政文教區之管制要點第2項第6款「其他與行政文教有關，並經臺南市政府核准之設施」規定，簽請核准可供社會住宅及附屬設施使用，無須辦理都市計畫變更。

(三)社宅範圍內涉及具保存價值樹木議題，將依都市計畫書相關規定辦理；另方案2範圍內計畫書無標示具保存價值樹木，但現況有顆較老榕樹，建議住都中心日後視建築開發及地方需求來考量其去留。

(四)有關社福需求議題，臺南市政府教育局於會前已電傳表示無設置幼兒園需求(詳附件四)，另該府社會局所提列社福需求，因經會勘決議後基地已無法容納全部項目，請該局再予評估優先順序於會議紀錄文到2週內函復本署。

(五)依國家住宅及都市更新中心評估結果及考量新營區人口眾多，方案1列為選用，方案2列為備用；此兩方案先期規劃內容原則同意，請本署城鄉發展分署依決議修正先期規劃內容簽報署長核可後，請本

署國宅組以部函指示該中心興辦。

(六)方案2長勝段71地號為國有土地，請本署土地組函請財政部國有財產署辦理土地保留事宜。

(七)另「D-新營-2」基地新東段446地號，配合本次新增新營區基地後將予刪除。

#### 二、臺南市南區「D-南區-2」鹽埕段3109、3109-103地號社會住宅基地

(一)經國家住宅及都市更新中心說明現場會勘及評估結果，建議選用清水路南側之鹽埕段3109-103地號土地並整合其東側「機關(機84)用地」(鹽埕段3109-140及3109-116地號2筆土地)，原已由臺南市消防局向國產署爭取撥用此機關用地，則協調換至北側3109地號毗鄰清水路、面積概略等同的土地，並請消防局於會議紀錄文到2週內確認範圍並函知本署，以利製作都市計畫變更書圖。

(二)本基地所涉之鹽埕段3109-103、3109-140、3109-116及3109(部分)地號土地請本署土地組函請財政部國有財產署辦理土地保留事宜，並請本署國宅組出具申請辦理都市計畫個案變更之重大設施認定函，以利都市計畫變更作業。

#### 陸、台灣糖業股份有限公司發言意見

一、本公司參與重劃所配回之長勝段70地號土地，因有妨礙點收事項(人行步道)，目前尚未點收且已提出行政訴訟審理中。

二、惟營建署勘選之70地號西北角2,050m<sup>2</sup>土地，非屬行政訴訟爭執之人行步道位置，請內政部營建署確定開發範圍並經本公司確認後，再正式來文申請租用土地，俾利據以提報董事會核議租賃條件及辦理地籍分割、訴訟標的變更等相關事宜。

三、年租金(營業稅外加)：按收租當期公告地價總額4.5%加計應繳之地價稅總額計收，如經稅捐機關核准減免地價稅或營業稅時，所減免之數額即不予計收，惟仍應依台糖公司董事會核定為準。

柒、散會：上午11時35分

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：蔡政和  
聯絡電話：07-2319260#105  
電子郵件：tsai@tcd.gov.tw  
傳真：

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國111年8月12日  
發文字號：營授城南字第1119013476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111年8月2日召開「臺南市第二階段(110-113年)  
社會住宅第十二次工作會議」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111年7月20日營授城南字第1119012403號開會通  
知單續辦。

正本：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、臺灣臺南地方檢  
察署、行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處、臺南市政府教育局、臺南市  
政府社會局、臺南市政府消防局、臺南市政府都市發展局、國家住宅及都市更  
新中心、內政部營建署(國民住宅組、土地組、財務組)

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)社會住宅第十二次工作會議紀錄**

壹、開會時間：111年8月2日(星期二)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：林分署長秉勳

紀錄：蔡政和

肆、出席單位及人員發言：略

**伍、會議結論**

一、臺南市安南區(D-安南-7)社會住宅用地基地先期規劃評估

請臺南市政府會後提供最新年度住宅租金補貼契約金額統計資料及社會福利設施需求(公共托育中心及日間照顧中心部分)，以納入先期規劃內容及簽報辦理指示興辦作業。

二、臺南市安平區(D-安平-5)社會住宅用地基地先期規劃評估

(一)請臺南市政府會後提供住宅租金補貼契約金額統計資料及社會福利設施需求(公共托育中心及日間照顧中心部分)，以納入先期規劃內容，並修正部分誤繕財務數字後再行簽報辦理指示興辦作業。

(二)本基地東側部分土地現由財政部國產署採短期租約租予建興國中作壘球場外野使用，預計111年9月期滿。請國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)函知臺南市政府教育局本社宅基地興辦期程，該租約屆期後請建興國中縮小外野使用並施作圍籬等區隔設施，以免影響本基地後續興辦社會住宅。

三、臺南市南區「D-南區-2」社會住宅用地基地選用範圍

(一)據住都中心評估結果，本基地選用範圍確定為清水路南側之鹽埕段3109-103地號、龍崗段229地號(部分)(港埠用地)及鹽埕段3109-116、3109-140地號(機關(機84)用地)，將變更為社福用地以利興辦社會住宅。原先臺南市消防局申請撥用機關(機84)用地，經本次會議確認其土地使用需求將依111年7月5日南市消秘字第1110015647號函復說明(詳附件一)，移至清水路北側之鹽埕段3109地號(部分)土地(約1,728m<sup>2</sup>)，並配合變更港埠用地為機關用地。

(二)本基地西側狹長三角狀之龍崗段229-2地號(部分)土地(約780m<sup>2</sup>)，現況為三七五租約土地作魚塭使用，為避免影響承租人權益且納入社宅基地對於整體建築配置助益有限，爰建議仍維持為港埠用地，不予納入社宅基地，俟後續通盤檢討再行辦理都市計畫變更。

(三)本基地所含之機關(機84)用地部分，請臺南市政府都發局會後提供無使用需求之相關文件，以利辦理後續都市計畫變更作業；該機關用地現由國產署招標出租至113年11月30日，若提前終止租約涉及解約、補償價金之計算等事項，將另擇期開會研商。

(四)本基地所涉之鹽埕段3109-103、3109-140、3109-116、3109(部分)及龍岡段229(部分)地號土地請本署土地組函請財政部國有財產署辦理土地保留事宜，並請本署國宅組出具重大設施認定函，以利都市計畫變更作業。

#### 四、臺南市中西區「D-中西區-2」社會住宅用地基地選用範圍

(一)本社宅基地除包含前次會議所說明之郡王祠段1634、1636地號外，一併納入東側鄰慶中街之郡王祠段1625、1637地號，以避免基地因畸零地阻隔而不直接毗鄰計畫道路。另本基地是否位於台南機場航道高度限制區域範圍，請規劃單位再予釐清。

(二)本案中西區農水署管有郡王祠段1634、1636等地號土地，前於111年5月20日本署召開之「農水署管有土地興辦社會住宅可行性評估會議」已決議選用納入社會住宅基地，並就現有建物招標教保中心、停車場提前解約事宜請農水署評估處理方式及年期，今農水署嘉南管理處表示教保中心繼續招標工程，預訂8月10日決標，惟恐延宕社宅興辦年期，建請暫緩，並仍以加速社宅興辦為目標，後續再由本署、農水署與教育部協商處理方式。

陸、散會：中午12時45分

#### 捌、附件

附件一：臺南市政府消防局111年7月5日南市消秘字第1110015647號函

附件一

檔 號：  
保存年限：

臺南市政府消防局 函

地址：708003臺南市安平區永華路2段898號  
承辦人：陳明興  
電話：06-2975119#2153  
傳真：06-2955204  
電子信箱：husk.chen@mail.tainan.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國111年7月5日  
發文字號：南市消秘字第1110015647號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：土地分割面積圖1份(ATTCHI)

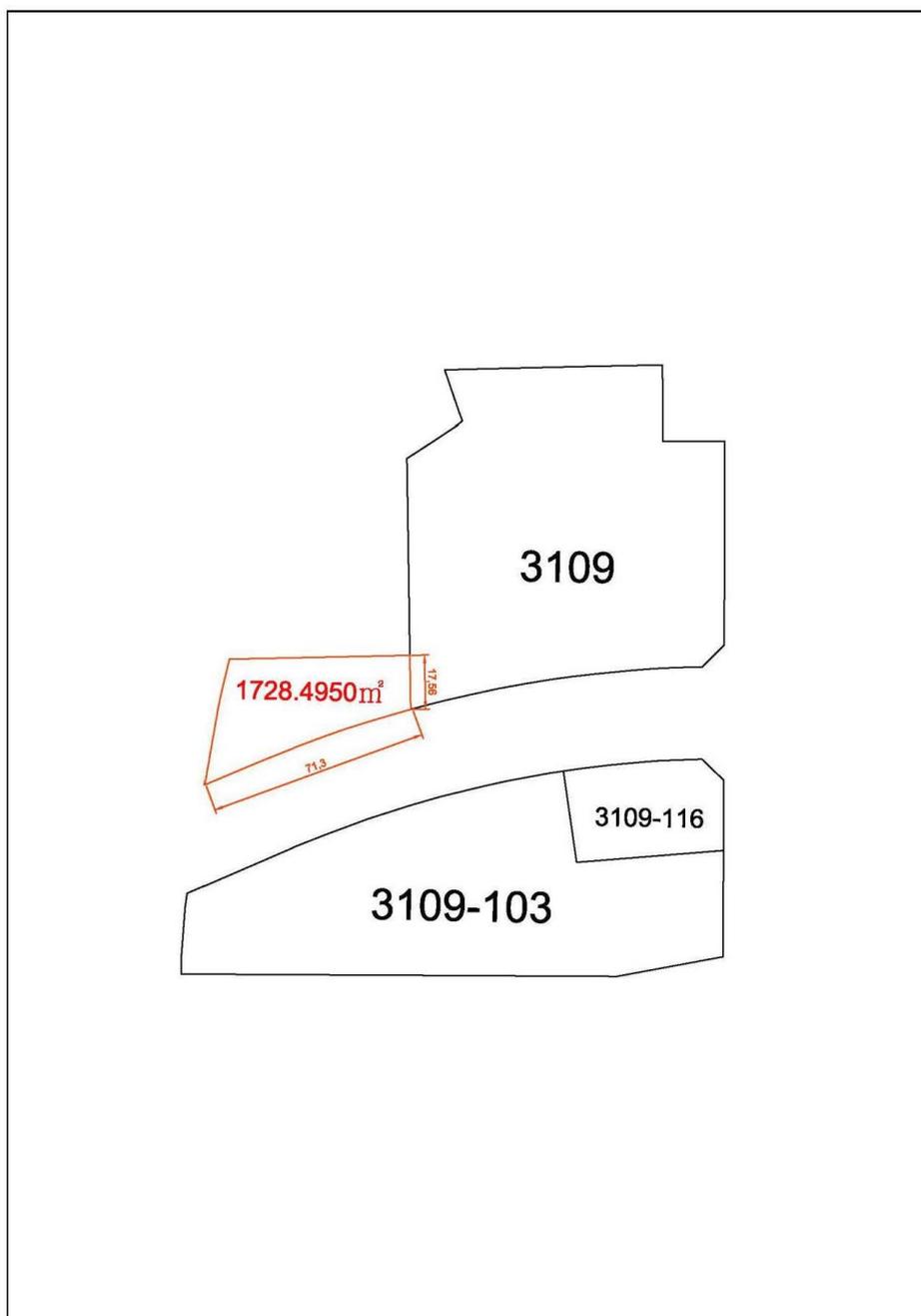
主旨：有關本局第七救災救護大隊德興分隊遷建選址土地調換案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署111年6月24日營授城南字第1119010934號函。
- 二、本局原向財政部國有財產署申請保留「機關(機84)用地」(臺南市南區鹽埕段3109-140及3109-116地號2筆土地)作為「第七救災救護大隊德興分隊辦公廳舍」用途使用，嗣因貴署為辦理社會住宅政策，本局同意將上述土地調換至北側3109地號毗鄰土地，面積約1,728.4950平方公尺，並請貴署協助辦理都市計畫使用分區變更為「機關用地」。
- 三、檢附土地分割面積圖1份。

正本：內政部營建署

副本：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、本局秘書室



檔 號：  
保存年限：

### 臺南市政府觀光旅遊局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號  
承辦人：蔡宜鴻  
電話：06-6334905  
傳真：06-6329247  
電子信箱：amiba0328@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108年12月26日  
發文字號：南市觀技字第1081502519號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴處函詢本市南區鹽埕段3109-116地號土地10年內有  
無興闢、撥用或使用需要1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府都市發展局108年12月23日南市都管字第  
1081491233號函辦理。
- 二、有關旨案「機84」機關用地(供設置遊客服務園區使用)之  
土地，位於本市南區中華西路與清水路路口，雖具基地形  
狀完整、交通區位佳等優勢條件，惟查基地周邊並無觀光  
景點未有提供遊客停留服務之需求，故本局目前於該地區  
尚無新設遊客服務園區規劃，經評估確無使用興闢及撥用  
土地需求。另副知本府都市發展局敬請於下次通盤檢討時  
變更為其他適當公共設施用地。

正本：財政部國有財產署南區分署臺南辦事處  
副本：本局觀光技術科、臺南市政府都市發展局

土地建物查詢資料  
臺南市南區鹽埕段 3109-0103地號

資料查詢時間：民國111年06月06日14時13分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年11月11日 登記原因：逕為分割  
地目：雜 等則：-- 面積：\*\*\*\*8,036.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國111年01月 公告土地現值：\*\*\*\*7,700元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：分割自：3109-0000地號  
因分割增加地號：3109-116地號  
因分割增加地號：3109-0139地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
登記日期：民國088年10月29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：財政部國有財產署  
統一編號：03732401  
住址：台北市光復南路116巷18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：111年01月\*\*\*\*2,100.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
068年07月 \*\*\*\*2,420.0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：依土地登記規則第六十五條規定。  
( 資料顯示完畢 )

列印人員：劉富美  
收件號：111DC006980  
查驗號碼：111DC006980REG924AC5E1FBB4F43A3D33DEEFA99  
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。  
本土地有下列類別之參考資訊：土地污染資訊，請查閱土地參考資訊。





土地建物查詢資料  
臺南市南區鹽埕段 3109-0140地號

資料查詢時間：民國111年08月12日14時02分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國110年06月07日 登記原因：分割  
地目：雜 等則：-- 面積：\*\*\*\*\*671.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國111年01月 公告土地現值：\*\*\*\*7,700元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：分割自：3109-0116地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0006  
登記日期：民國101年07月19日 登記原因：廢止撥用  
原因發生日期：民國101年02月09日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：(空白)  
管理者：財政部國有財產署  
統一編號：03732401  
住址：台北市光復南路116巷18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：111年01月\*\*\*\*2,100.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
068年07月 \*\*\*\*2,420.0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：依土地登記規則第六十五條規定。  
( 資料顯示完畢 )

列印人員：蘇勝芳  
收件號：111DC009984  
查驗號碼：111DC009984REGC17011ACCF9C457A8D169CCDE30AA  
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料  
臺南市南區龍崗段 0229-0000地號

資料查詢時間：民國111年07月08日09時15分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國099年06月25日 登記原因：塗銷地目  
地 目：(空白) 等則：-- 面 積：\*\*\*\*5,021.79平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國111年01月 公告土地現值：\*\*\*\*7,847元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：重測前：鹽埕段1020地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0002  
登記日期：民國088年07月19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：財政部國有財產署  
統一編號：03732401  
住 址：台北市光復南路116巷18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：111年01月\*\*\*\*2,065.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
057年02月 \*\*\*\*\*4.2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：(空白)

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：劉富美  
收 件 號：111DC008392  
查驗號碼：111DC008392REG026A5C6DD7BB40F69C1B30D76B7E2  
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

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：蔡政和

聯絡電話：07-2319260#105

電子郵件：tsai@tcd.gov.tw

傳真：

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國111年11月21日

發文字號：營授城南字第1119018166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111年10月28日召開「臺南市第二階段(110-113年)  
社會住宅興辦第十四次工作會議」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111年10月14日營授城南字第1119016640號開會  
通知單及本署111年10月21日營授城南字第1119017421號  
函續辦。

正本：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、國軍退除役官兵  
輔導委員會、國軍退除役官兵輔導委員會臺南市榮民服務處、行政院農業委員  
會農田水利署、行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處、臺南市政府(教育局  
、社會局、都市發展局、消防局、工務局、交通局)、內政部營建署(國民住宅組  
、土地組、財務組)、國家住宅及都市更新中心

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)社會住宅興辦第十四次工作會議紀錄**

壹、開會時間：111 年 10 月 28 日(星期五)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：林分署長秉勳(李主任工程司賢基 代) 紀錄：蔡政和

肆、出席單位及人員意見：略

**伍、會議結論**

**討論案一：「D-南區-2」基地先期規劃內容部分**

- 一、有關「機 84」(鹽埕段 3109-116、3109-140 等 2 筆地號)土地(預計變更為社福用地供社宅使用)之現有租約，建請國產署於本案指示住都中心興辦後，依據該土地租賃契約書七、其他約定事項(十九)第 2 款(政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時)規定，與承租人終止契約。
- 二、本案機關用地範圍請城鄉發展分署與市府再討論確認變更範圍後，提送都市計畫變更書圖予台南市政府進行都計程序。
- 三、本案機關用地配合社宅用地需求調整區位，請城鄉發展分署與國民住宅組再檢視都市計畫重大建設認定函，是否已納入相關需求，以作為個案變更依據。
- 四、本基地先期規劃內容可行，請將臺南市政府教育局及社會局所提意見及社福設施需求納入先期規劃內容，並請城鄉發展分署於都計變更經市都委會審議通過後，簽請本部指示興辦。

**討論案二：「D-中西區-2」基地先期規劃內容部分**

- 一、本案興辦期程儘量配合農田水利署(簡稱農水署)既有租約期程，於 113 年 9 月再動工，請農水署提前啟動及協調承租人終止租約。倘有問題再由本署召會研商。
- 二、本案農水署地上所有建物，後續請配合本案興辦期程辦理報廢，

並請住都中心協助於後續社宅工程中一併拆除。

- 三、本案農水署土地採租用方式辦理，郡王祠段 1625 地號市府土地取得方式循往例由本部無償撥用後同意住都中心興辦。
- 四、本基地先期規劃內容可行，請將臺南市政府社會局所提供社會福利設施相關需求納入先期規劃內容，並請城鄉發展分署盡速簽辦指示興辦事宜。

#### 討論案三：「D-東區-3」基地範圍及都市計畫變更內容部分

- 一、本基地市府表示考量車站周邊停車需求等因素，建議做其他使用規劃，爰本基地是否興辦社宅，尚待本部與市府研商確認。
- 二、本案育樂段 305-2、305-3 地號私有土地價購，俟本案確認興辦社宅後再由住都中心與地主洽談。另有關育樂段 305-4、305-5、305-7、305-8 等地號土地是否納入社宅基地範圍，考量市府說明住宅區、文化社教用地容積不得合併計算，且該等土地使用尚需視 305-2、305-3 土地得否價購方有整體使用效益，建議變更範圍暫以文化社教用地為主。
- 三、本案現有停車場於社宅動工前持續提供交通局使用等事項，俟本案確認興辦社宅，再另行研商確認。
- 四、本案二宗文化社教用地市府表示無法合併計算容積、容積移轉，至建物立體連通得於符合建築法規、經交通局同意後申請設立。
- 五、育樂段 305-1 地號為公兒用地不納入社宅基地範圍；退輔會管理之育樂段 306 地號為文社用地，依該處來函(詳附件一)將配合臺南市榮民服務處搬遷後予以檢討，如無公用者將解繳國有財產署，以利後續辦理捐贈住都中心事宜。

#### 陸、各單位發言要點

##### 一、財政部國有財產署台南辦事處

- 1. 有關「機 84」(鹽埕段 3109-116、3109-140 等 2 筆地號)土地辦

|  |            |
|--|------------|
| <p>附件七 111年10月28日臺南市第二階段(110-113年)社會住宅興辦第十四次會議紀錄</p>   | <p>4/7</p> |
| <p>理提前解除租約乙項，該等土地於113年11月30日租期屆滿前倘經內政部指示提供國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅，且貴署認有國有基地標租租賃契約書七、其他約定事項(十九)所得提前終止租約情形適用者，請正式行文本署表明主張適用前述終止租約約定之款次，本署再據以研處配合辦理終止租約事宜。</p> <p>2. 類此社宅基地之土地取得涉及提前解除租約情事，建議貴署可通案性主張適用之租約條款，以利本署研訂處理原則。</p> <p><b>二、臺南市消防局：</b>本局建築面積需求(1500平方公尺)，請在原選定變更範圍土地(鹽埕段3109地號)另擇定適宜區位之用地變更範圍，以利執行消防勤務。</p> <p><b>三、台南市政府都市發展局</b></p> <p>1. 南區2基地辦理都市計畫個案變更，其中配合消防局廳舍需求辦理變更港埠用地為機關用地部分，係配合社宅興建，應可認為同一案件，不須另提重大設施認定函。</p> <p>2. 東區3國有財產署管理之育樂段305-1地號為公兒用地，非屬本基地範圍。</p> <p><b>四、台南市政府工務局</b></p> <p>1. 依建築技術規則規定，東區3基地文社1無法將其容積移轉至文社2，而將建築量體集中於文社2。目前亦無住宅區可與公設用地合併計算建築容積之案例。</p> <p>2. 在符合建築法規之高度規定、經交通局同意後可申請設立聯絡兩側基地建築體的空中聯絡道及地下通道。</p> <p><b>五、台南市政府交通局：</b>東區3基地鄰近臺南火車站、成功大學等設施，須考量交通負荷與停車需求等因素，且附近有市府自辦小東路公宅、中央推動的東區-1社宅，而台南鐵路地下化工程完工後區位條件更形優越，未來應可保留為更適切、更適合都市發展願</p> |            |

景的宏觀規劃使用。

#### 六、農田水利署

1. 中西區2基地停車租約係本署改制前嘉南農田水利會與承租人所簽訂，租期自107年10月1日起至116年9月30日止，有關終止租約款次可依據該租賃契約第3條第1項第1款規定：「本租約有下列情形之一者，甲方得終止租約，乙方不得異議及要求任何賠償：(一)甲方因業務需要收回出租基地，租期達6年以上時。」建請貴署於規劃階段仍由承租人繼續承租使用，俟113年9月30日後再依據租賃契約規定終止租約。倘承租人仍有異議，請貴署、住都中心再予協助。
2. 中西區2基地地上本署所有建物後續將配合社宅興建循程序辦理報廢，建物拆除部分請住都中心先行評估可否協助處理或代拆。

#### 七、國家住宅及都市更新中心

1. 中西2基地建物因興辦社會住宅不同於辦理市地重劃或區段徵收，故無法提供補助或補償。
2. 育樂段305-2、305-3地號私有土地經初步評估價購約需千萬元以上，如本基地有確認辦理需求將再與地主洽談價購事宜。
3. 育樂段305-4、305-5、305-7、305-8等地號土地是否納入社宅基地範圍，除涉及305-2、305-3地號土地能否辦理價購及305-5地號部分判決有通行權存在外，將於本基地確認興辦後由中心整體評估後再予確定。
4. 有關容積合併計算，本中心如有蒐集其他縣市不同分區用地之可合併計算容積相關案例，再提供予臺南市政府參考。

陸、散會：上午11時50分

附件一 國軍退除役官兵輔導委員會臺南市榮民服務處函

國軍退除役官兵輔導委員會臺南市榮民服務處函

檔 號：

保存年限：

地址：70145臺南市東區育樂街88號

聯絡人：廖誠和

電話：06-2741981#88

傳真：06-2741983

Email：vsdtn0025@mail5.vac.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國111年10月18日

發文字號：南市服字第1110008723號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無附件

主旨：貴署邀請本處出席臺南市第二階段(110-113年)社會住宅興  
辦第十四次工作會議案，請查照。

說明：

- 一、依貴署111年10月14日營授城南字第1119016640號開會通知  
單辦理。
- 二、旨案本處現管之不動產(含育樂段地號：306)，將俟搬遷後  
檢討，若無公用者，解繳國有財產署。

正本：內政部營建署

副本：

附件二 臺南市政府教育局函

寄件者："marsa1024" <marsa1024@tn.edu.tw>  
收件者："tsai" <tsai@tcd.gov.tw>  
日期： 2022/10/19 上午 11:32  
標題： 有關社會住宅興辦第14次工作會議，幼兒園設置需求回復。

您好：

有關案內提及「D-南區-2」、「D-中西區-2」幼兒園設置評估需求說明如下：  
「D-南區-2」，鄰近永華國小附幼，該校已規劃增班；  
「D-中西區-2」，鄰近進學國小附幼、中山國中附幼、第一幼兒園，  
經評估2區已無再設置幼兒園需求，是日會議請假不克出席，謝謝您。

★★★★★★★★★★★★★★  
臺南市政府教育局特幼教育科  
辦事員 蘇怡心 敬傳  
Email：marsa1024@tn.edu.tw  
電話：06-2991111分機 7848  
網路電話：99763

社會住宅興辦計畫  
(第二次修正)  
(核定本)

中 華 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

表 10 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<br>社會住宅   | 社會住宅<br>包租代管  | 總目標值           |
|-----------|----------------|---------------|----------------|
| 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             |               |                |
| <b>總計</b> | <b>120,000</b> | <b>80,000</b> | <b>200,000</b> |

備註：

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。

變更臺南市主要計畫(部分港埠用地及  
「機84」機關用地為「社福4」社福用地)  
(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 5 月