

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

臺 南 市 政 府

中 華 民 國 1 1 2 年 1 1 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 南 區 細 部 計 畫 (土 地 使 用 分 區 管 制 要 點) (配 合 內 政 部 社 會 住 宅 興 辦 計 畫) 案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺南市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱 或土地權利關係人姓名	內政部	
本 案 公 開 展 覽 之 起 迄 日 期	公 開 展 覽	自民國 112 年 5 月 10 日起公開展覽 30 天 民國 112 年 5 月 10 日至 5 月 12 日刊登於聯合報 E1、D1 版
	公 開 展 覽 說 明 會	民國 112 年 5 月 30 日下午 2 時假臺南市南區區公所舉行
人 民 及 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	民國 112 年 6 月 15 日臺南市都市計畫委員會第 123 次會議審議修正通過

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、現行計畫概要.....	2
肆、變更位置與範圍.....	8
伍、社會住宅推動政策與變更構想.....	11
陸、現行土地使用分區管制要點.....	13
柒、都市設計準則.....	19
捌、變更理由與內容.....	20
玖、變更後計畫.....	22
附件一 內政部111年8月19日內授營宅字第1110815252號函.....	23
附件二 112年6月15日「臺南市都市計畫委員會第123次大會」會議紀錄.....	25

表 目 錄

表一 現行土地使用計畫面積表.....	3
表二 南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案後都市計畫辦理情形 綜理表.....	7
表三 變更內容明細表.....	21

圖 目 錄

圖一 南區現行土地使用計畫示意圖.....	5
圖二 計畫區位示意圖.....	8
圖三 變更位置及範圍示意圖.....	10
圖四 基地建築配置示意圖.....	12

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，位於臺南市南區、鄰近南區區公所、安平工業區與台 17 號省道，權屬為公有之港埠用地及「機 84」機關用地，現況為閒置空地，經評估已無使用需求而變更為「社福 4」社福用地。爰配合臺南市主要計畫變更為社福用地，細部計畫土地使用分區管制要點亦配合調整變更，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

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 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、計畫範圍與面積

計畫範圍位於臺南市南區，為南區都市計畫區，其主要計畫屬「臺南市主要計畫」範圍；計畫範圍以南區行政區轄區為原則，東側以大同路(3-11-20M)與東區相接、並與仁德區相隔；南側以二仁溪與高雄市湖內區及茄苳區相望、以三爺宮溪與仁德區相隔；西側臨台灣海峽，北側偏西以運河及安平港與安平區相接，偏東則以健康路(3-7-20M)及西門路(3-14-22M)、永華路與中西區相接，範圍面積為 2,714.92 公頃。

二、計畫目標年及計畫人口

計畫目標年為民國 115 年。計畫人口為 160,000 人。

三、土地使用分區計畫

現行計畫劃設 16 種土地使用分區，其中以農業區、住宅區、保護區、工業區及河川區為主，各土地使用分區面積合計約 1,468.32 公頃，占計畫面積 54.08%，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一。

四、公共設施計畫

共計劃設包含學校、綠地、公園、兒童遊樂場等公共設施用地，面積合計 1,246.60 公頃，占計畫區面積 45.92%，公共設施用地明細詳見表一。

表一 現行土地使用計畫面積表

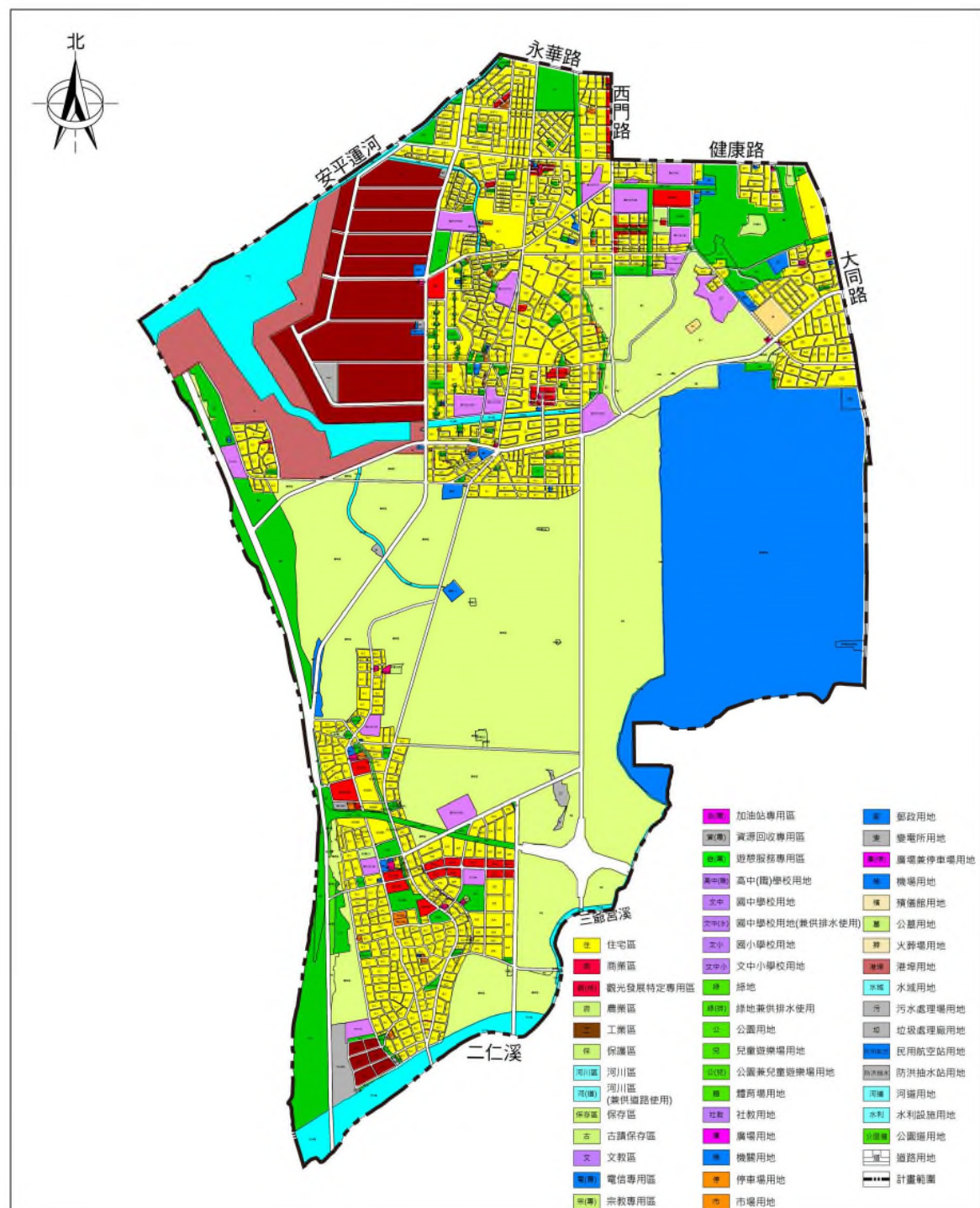
項目			計畫面積(公頃)	估計計畫面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區	11.17	0.41
		中密度住宅區	141.92	5.23
		低密度住宅區	332.53	12.25
		低強度住宅區	0.01	0.00
		小計	485.63	17.89
	商業區	中心商業區	1.63	0.06
		次要商業區	25.11	0.92
		小計	26.74	0.98
	農業區		492.32	18.13
	工業區		152.97	5.63
	保護區		232.83	8.58
	河川區		49.85	1.84
	河川區(兼供道路使用)		0.20	0.01
	保存區		0.96	0.04
	古蹟保存區		2.12	0.08
	文教區		7.95	0.29
	電信專用區	第一種電信專用區	2.19	0.08
		第二種電信專用區	0.43	0.02
		第三種電信專用區	0.11	0.00
		小計	2.73	0.10
	宗教專用區		6.50	0.24
	加油站專用區		1.04	0.04
	資源回收專用區		0.48	0.02
	遊憩服務專用區		3.16	0.12
	觀光發展特定專用區		2.84	0.10
	土地使用分區小計		1,468.32	54.08
公共設施 用地	學校用地	高中(職)	9.40	0.35
		國中	16.71	0.62
		國中(兼供排水使用)	0.08	0.00
		國小	16.89	0.62
		文中小	5.49	0.20
		小計	48.57	1.79
	綠地		44.92	1.65
	綠地兼供排水使用		1.48	0.05
	公園用地		83.66	3.08
	兒童遊樂場用地		0.39	0.01
	公園兼兒童遊樂場用地		17.65	0.65
	體育場用地		38.79	1.43
	社教用地		0.06	0.00

表一 現行土地使用計畫面積表(續 1)

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)
公共設施用地	廣場用地	0.85	0.03
	機關用地	15.26	0.56
	停車場用地	3.24	0.12
	市場用地	2.82	0.10
	郵政用地	0.37	0.01
	變電所用地	1.21	0.04
	廣場兼停車場用地	1.27	0.05
	廣場用地兼道路使用	0.09	0.00
	機場用地	396.23	14.59
	殯儀館用地	4.70	0.17
	公墓用地	90.01	3.32
	火葬場用地	0.65	0.02
	港埠用地	89.11	3.28
	水域用地	83.13	3.06
	污水處理場用地	11.90	0.44
	垃圾處理廠用地	1.96	0.07
	民用航空站用地	1.22	0.04
	防洪抽水站用地	0.67	0.02
	河道用地	5.71	0.21
	水利設施用地	0.05	0.00
	公園道路用地	17.92	0.66
	道路用地	282.71	10.41
	公共設施用地 小計	1,246.60	45.92
計畫總面積 合計		2,714.92	100.00

資料來源：變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)書，111 年 11 月。

註：表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。



圖一 南區現行土地使用計畫示意圖

資料來源：變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討書(111年11月)。

五、計畫變更歷程

(一)主要計畫之變更歷程

南區主要計畫始於民國 68 年，臺南市於民國 92 至 101 年間陸續辦理各行政區之主要計畫通盤檢討，其中「變更臺南市南區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」係於 101 年完成，辦理臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案時重新整併各行政區主要計畫區，故現行主要計畫為 108 年 8 月 15 日發布實施之「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」，其後歷經 1 次個案變更與 1 次通盤檢討程序，辦理情形詳表二。

(二)細部計畫之變更歷程

南區為配合都市發展需求及考量執行管理有效性，於民國 102 年 3 月完成全面性第一次通盤檢討，並進行全面性管制內容檢討整併，後因部分審竣內容超出原公開展覽範圍部分，故辦理補辦公開展覽，並於 103 年 7 月完成「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（補辦公開展覽）」。民國 111 年 11 月發布實施臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討，與細部計畫相關變更歷程詳表二。

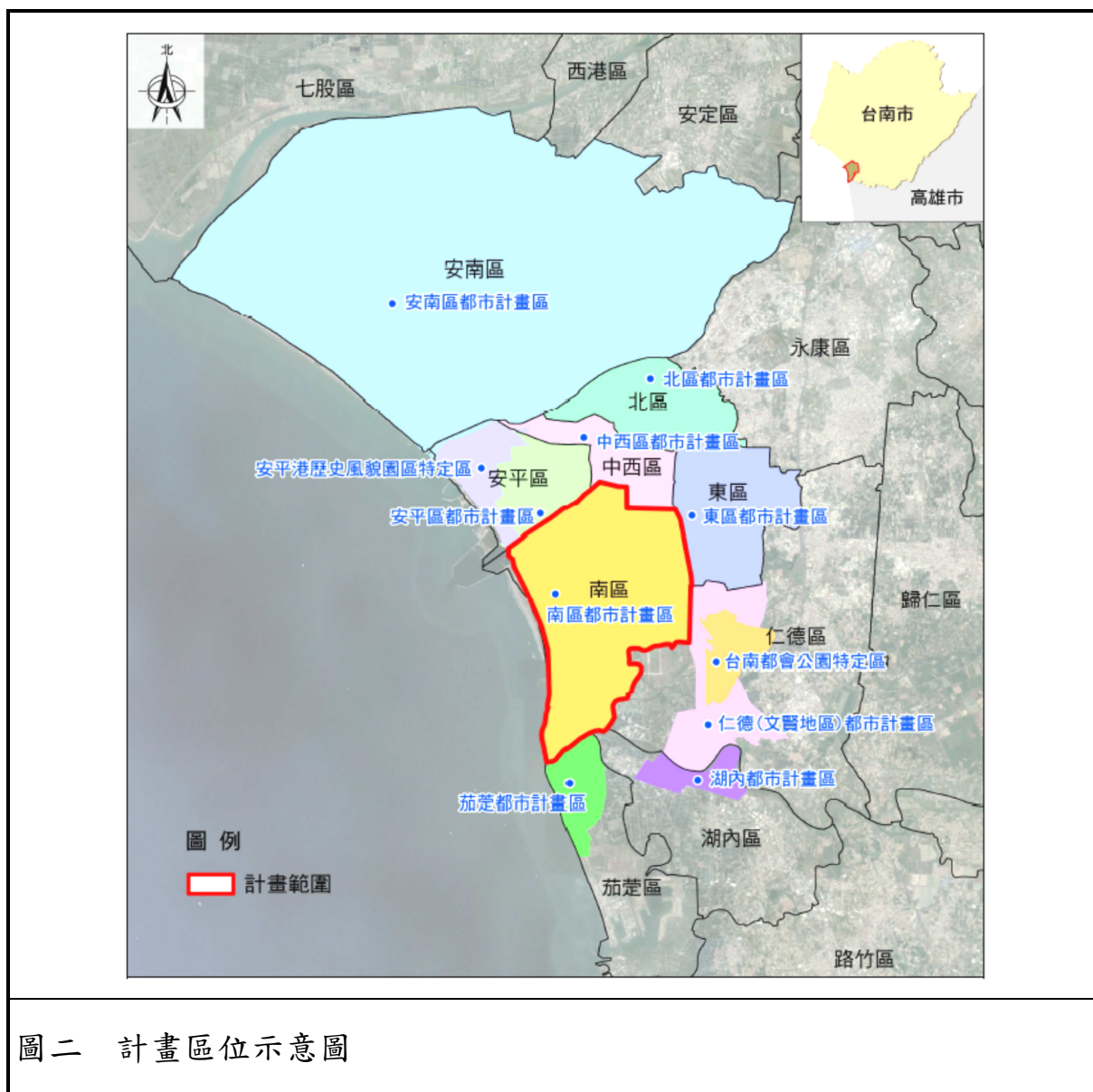
表二 南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案後都市計畫辦理情形綜理表

計畫類型	計畫案名	發布實施日期/公告文號
主要計畫 通盤檢討	變更臺南市南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案	101.11.19 府都綜字第 1010942227B 號
細部計畫 通盤檢討	變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	102.03.15 府都綜字第 1020142454B 號
細部計畫 專案通檢	變更臺南市都市計畫(原臺南市各細部計畫區)(保護區、農業區土地使用管制要點)專案通盤檢討案	102.09.10 府都綜字第 1020792685B 號
主要計畫 個案變更	變更臺南市主要計畫(配合配合三爺溪排水系統三爺溪排水及西機場排水治理計畫)案	103.04.17 府都綜字第 1030316918B 號
細部計畫 通盤檢討	變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)	103.07.16 府都綜字第 1030585211B 號
細部計畫 通盤檢討	變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(暫予保留補 1-4 案、補 1-5 案(舉喜段 493-2 (部分)、474-1 (部分)、470-3 (部分)、471-2 地號))	104.04.28 府都綜字第 1040337117B 號
細部計畫 通盤檢討	變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(暫予保留補一-6 案(永寧段 540、540-1 地號))	104.06.22 府都綜字第 1040535126B 號
細部計畫 通盤檢討	臺南市南區安平商港港埠用地整體開發計畫案容積率訂定案	106.12.04 府都綜字第 1061233336B 號
主要計畫 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
細部計畫 專案通檢	變更臺南市都市計畫(中西區等 5 處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案	109.09.01 府都綜字第 1090817585A 號
主要計畫 個案變更	變更臺南市主要計畫(部分農業區為「5-27-6M」道路用地)(配合公 82 增設道路工程)案	110.10.25 府都綜字第 1101240168A 號
主要計畫 專案通檢	變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討配合變更主要計畫案	111.02.08 府都綜字第 1110163855A 號
細部計畫 專案通檢	變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討案	111.02.08 府都綜字第 1110163855B 號
主要計畫 個案變更	「變更臺南市主要計畫(部份低密度住宅區、農業區、污水處理廠用地為河川區)(配合二仁溪治理基本計畫及三爺溪排水治理計畫)案」	111.10.27 府都綜字第 1111354012A 號
細部計畫 通盤檢討	「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」	111.11.10 府都綜字第 1111377711A 號

資料來源：變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)書(111 年 11 月)及本計畫整理。

肆、變更位置與範圍

計畫範圍位於臺南市南區，為南區都市計畫區，其主要計畫屬「臺南市主要計畫」範圍；計畫範圍以南區行政區轄區為原則，東側以大同路(3-11-20M)與東區相接、並與仁德區相隔；南側以二仁溪與高雄市湖內區及茄苳區相望、以三爺宮溪與仁德區相隔；西側臨台灣海峽，北側偏西以運河及安平港與安平區相接，偏東則以健康路(3-7-20M)及西門路(3-14-22M)、永華路與中西區相接，範圍面積為 2,714.92 公頃，計畫範圍與區位詳圖二。本次變更為增訂土地使用管制要點，要點適用範圍為南區都市計畫區。



本次變更係為配合變更臺南市主要計畫(部分港埤用地及「機 84」機關用地為「社福 4」社福用地)增訂土地使用管制要點，其變更位置為南區鯤鯓里，中華西路一段與清水路交會口、將清水路南側之部分港埤用地及「機 84」機關用地變更為「社福 4」社福用地，面積約為 0.96 公頃。

本次主要計畫變更範圍土地皆為國有土地，變更為「社福 4」社福用地包含地號為鹽埕段 3109-103、3109-116、3109-140 及龍崗段 229(部分)地號，其變更位置及範圍示意圖詳圖三。

伍、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

配合「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。

臺南市依據重大建設分布、人口增加率、家戶及經濟社會弱勢分布狀況，分為 1. 原臺南市區及其周邊地區(包含永康區、歸仁區、仁德區)2. 南科周邊(善化區、新市區、新化區、安定區)3. 佳里區周邊(佳里區、麻豆區及西港區)4. 原臺南縣府周邊(新營區、柳營區及鹽水區)等四大社會住宅優先設置區位。本案屬原臺南市區及其周邊地區，參酌家戶數、社會弱勢優先需求戶數及青年人口數之分配，建議該區供給戶數為 5,320 戶，惟目前興建中社宅戶數為 2,483 戶。爰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四(該示意圖僅供參考，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)公共設施服務設置

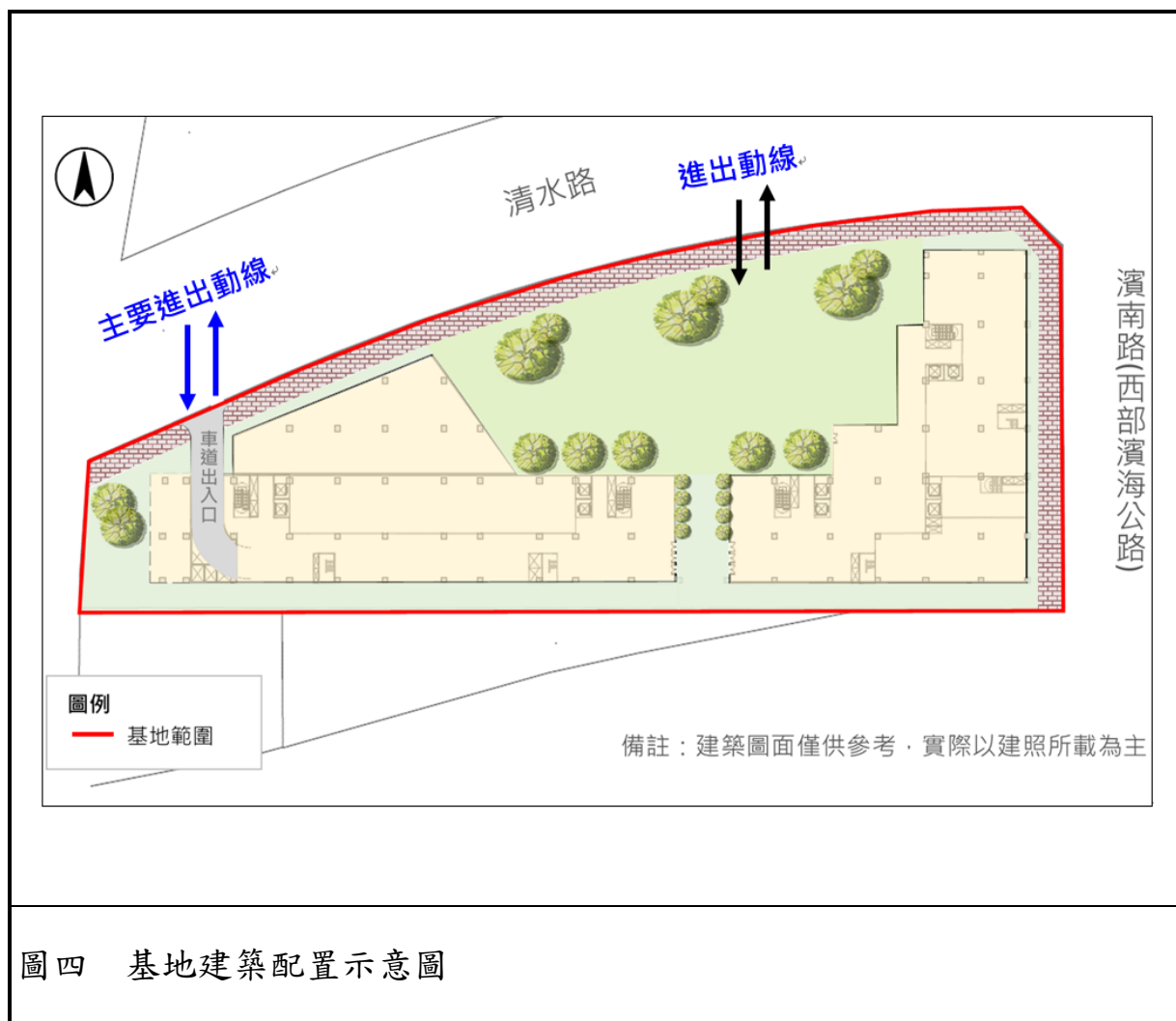
1. 社宅建築整體規劃以低建蔽率為原則，除社宅門廳外，戶外開放空間採無圍牆設計，可融入周邊地區景觀及提供民眾為公園綠地開放空間，讓社宅空間與設施更具鄰里共享性。
2. 為免遭受暴潮淹水災害，建議一樓空間規劃使用以提供停車或公共空間為主，並爭取設置 YouBike 等類大眾運輸場站以利接駁及提高台 17 號省道之公車運輸使用便利性。社會福利設施托嬰、日間照顧

等)儘量規劃設於二樓以上樓層使用，身心弱勢及高齡等入住者盡量安排入住中低樓層，並配置無障礙設施以利避災及救災緊急使用。

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)基地建築規劃

1. 基地採退縮建築，臨東側濱海路及南側農業區儘量留設充裕緩衝空間，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。
3. 為避免車輛動線與濱南路、清水路交會路口有所衝突，基地主要車道出入口設置在離較遠之基地西側清水路上，使進出動線單純化。
4. 依細部計畫土管規定退縮建築設計，留設之開放空間將進行整體環境景觀規劃，並配置適當植栽綠化，營造舒適綠意空間。



圖四 基地建築配置示意圖

陸、現行土地使用分區管制要點

茲將土地使用管制要點內容與本次個案變更相關者臚列如下：

第六條 公共設施用地土地使用管制

- 一、公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

項目		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
體育場用地		50	250	
變電所用地	變 S1	50	180	
	變 8、變 9	60	400	
國中學校用地	文中 26(附)	50	150	主計(五通)變 176 案，詳註 2。
國中學校用地兼供排水使用		50	150	主計(五通)變 86 案
公墓用地		20	200	
火葬場用地		60	120	
港埠用地		70	155	
污水處理廠用地		60	120	
垃圾處理場用地		50	50	
民用航空站用地		50	250	
電路鐵塔用地		—	—	

註 1：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱。

註 2：上表依主計（五通）變 176 案所變更之「文中 26（附）」國中學校用地（原為「商 1-2（附）」商業區），如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。

- 二、公共設施用地土地及建築物之使用除「機 8」機關用地得供行政、會議、教育訓練、旅宿業等使用外，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

第七條 建築物使用類別之停車空間設置基準

- 一、電信專用區

土地使用分區		應附設 汽車車位	應附設 機車車位	應附設 裝卸車位
電信專用區	第一種 第二種	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）。
	第三種	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置 1 輛。	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置 1 輛（最多設置 2 輛）。

二、前款以外之各分區及用地

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	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	—
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 2,000 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 3,000 平方公尺設置一輛（最多設置 2 輛）
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

三、停車空間尺寸及車道寬度

（一）機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

- 1.機車停車位尺寸：長 1.8 m，寬 0.9 m。
- 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 2m。

（二）最小裝卸車位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

（三）其他規定

1.「水交社地區」

- (1)建築使用留設機車及汽車的停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積之 20%。
- (2)各街廓內建築基地停車場出入口，除「商 96」商業區外，應設置於基地所臨接最小路寬之計畫道路。

2.「電信專用區」：建築使用留設機車及汽車的停車面積得依停車需求予以彈性轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積之 20%。

第八條 退縮建築及相關規定

一、建築基地申請開發建築時，退縮建築規定如下表：

項目	分區及用地別	退縮建築規定
一	「商 8」商業區	應自計畫道路境界線退縮牆至少 8m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少則需留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道。

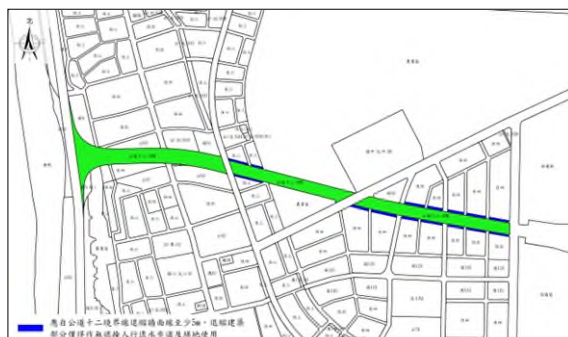
項目	分區及用地別	退縮建築規定
二	「工 11」工業區	應自計畫道路及廣場用地境界線退縮至少 2m 建築，至背面、側面連接鄰地者，應自基地境界線退縮 1.5m 建築。
三	臨公道十二（臺 86 東西向快速道路）兩側建築基地（附圖 3）	應自公道十二境界線退縮牆面線至少 5m 建築，退縮建築部分應作無遮簷人行步道及綠地使用。
四	「灣裡地區（原農漁區變更為住宅區）」範圍內之建築基地（不含項目三之地區）	應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道。
五	「水交社地區」範圍內公道五以南地區內之建築基地（附圖 4）	1.「商 96（附）」商業區： (1)面臨公道五-40M：應自計畫道路境界線退縮至少 10m 建築。 (2)面臨其餘計畫道路：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築。 (3)上述退縮建築部分，自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道。 2.其餘建築基地：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道。
六	「工 1」工業區	1.緊臨水域用地建築基地：應自水域用地境界線退縮至少 5m 建築並予以植栽綠化，其中自水域用地境界線至少留設 3m 之無遮簷人行步道。 2.其餘建築基地：依「臺南市安平工業區土地承購人應遵守事項」規定辦理，惟臨道路側之退縮空間不得設置圍牆。
七	臨水域用地之港埠用地（附圖 5）	應自水域用地境界線退縮至少 10m 建築，其中位於安平商港範圍內之港埠用地不在此限。
八	電信專用區	應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5m 寬之無遮簷人行步道，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。
九	「文 21」、「文 22」文教區、加油站專用區	應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道。
十	公共設施用地	1.住宅基金專通範圍內（附圖 6）： (1)「公園用地（公 97）」：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設 3m 寬之無遮簷人行步道，惟臨灣裡大排側，為免影響防災及排水功能，得經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。 (2)「廣場兼停車場用地」：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設 3m 寬之無遮簷人行步道，惟臨接 SC-57-8M、SC-94-8M 計畫道路側，免予退縮。 (3)「綠地」及「綠地兼供排水使用」皆免予退縮。 (4)前述以外之公共設施用地，應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線留設至少 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設 3m 寬之無遮簷人行步道。 2.其餘地區：應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分

項目	分區及用地別	退縮建築規定
		應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道。
十一	「住宅基金專通」範圍內之「住四（附）」住宅區、商業區、觀光發展特定專用區（附圖 6）	1.「住四（附）」住宅區： (1)建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線留設至少 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 (2)臨接「公道十二」之建築基地，申請開發時應自境界線退縮至少 5m 建築，退縮建築部分僅得作無遮簷人行透水步道及綠地使用。 (3)臨接「公園用地」及「綠地兼供排水使用」之建築基地，申請開發時應自境界線退縮至少 3m 之無遮簷人行步道供公眾通行。 2.商業區： (1)建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自道路境界線留設至少 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。 (2)臨接「公園用地」之建築基地，應自基地境界線退縮至少 3m 之無遮簷人行步道供公眾通行。 3.觀光發展特定專用區：建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮至少 10m 建築，其中自道路境界線留設至少 2.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 4m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。
十二	古蹟保存區	古蹟保存區內免設置騎樓，並不受面臨現有巷道基地退縮之規定限制，以維護古蹟原貌。
十三	前述以外之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。

二、表內項目一至項目十退縮建築部分得計入法定空地，且免依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。

三、依本條規定退縮建築之空地不得設置圍籬、圍牆及停車位；「住宅基金專通」範圍內之退縮建築部分，除前述規定外，亦不得設置臺電配電場所。

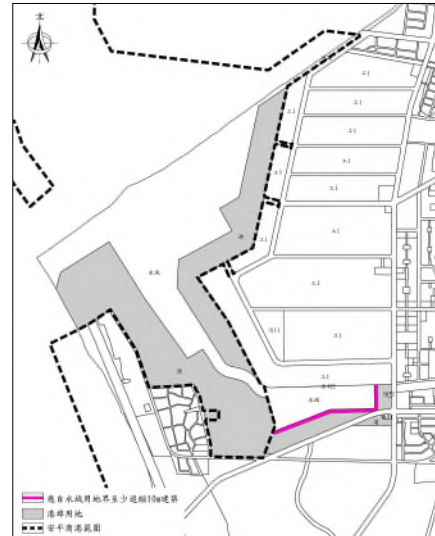
四、退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受第一款規定限制。



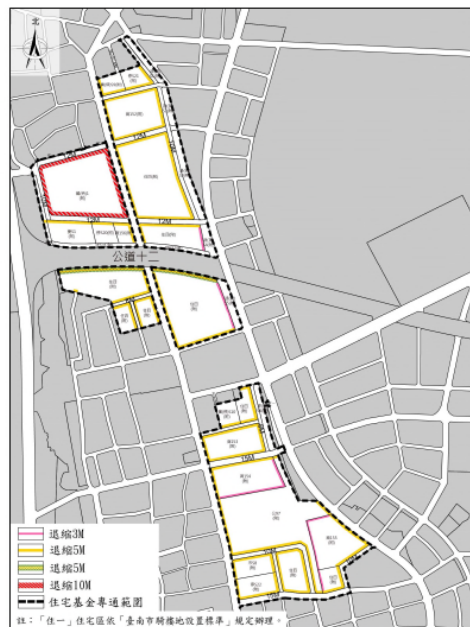
附圖 3



附圖 4



附圖 5



附圖 6

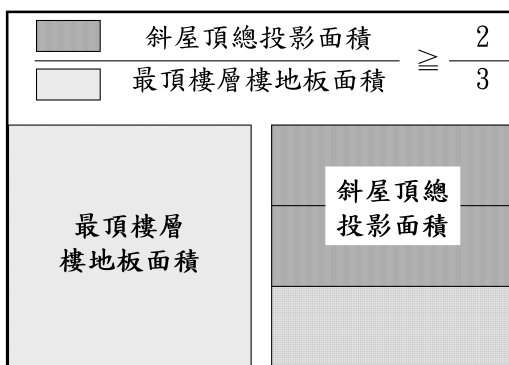
第九條 建築物設置斜屋頂容積獎勵規定

建築物樓層數為 7 樓(含)以下且簷高設 21 公尺(含)以下，在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上(附圖 7)，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%。

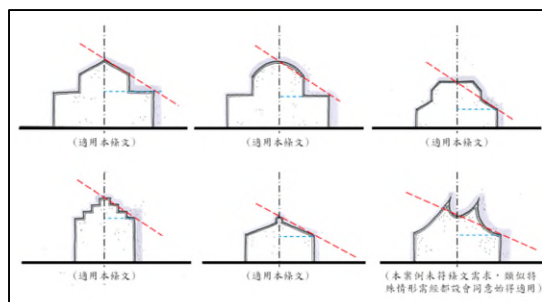
- 三、面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度（高：底）不得小於 3：10。（詳圖 8 與圖 9）
- 四、面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。
- 五、斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
- 六、斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
- 七、惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
- 八、建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。



附圖 7



附圖 8



附圖 9

第十三條 本計畫區土地及建築物之使用應依本計畫「都市設計準則」規定辦理。

柒、都市設計準則

現行計畫訂定有都市設計準則共十二條，包括辦理依據、審議範圍及審議層級、建築物附屬設施、附設廣告物等各項皆有規範。

依據該設計準則第二條規定，本次個案變更辦理興建社會住宅及消防局廳舍所在區位非屬附圖 16 之都市設計審議範圍，無須辦理都市設計審議。本案後續建築開發將遵循現行都市設計準則之規定，無涉都市設計準則變更內容。

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，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，配合增訂社福用地土地使用分區管制要點。

二、變更內容

本次變更內容詳表三。

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	第六條		第六條		1. 配合臺南市主要計畫變更部分港埠用地及「機84」機關用地為「社福4」社福用地，供內政部設置社會住宅，訂定其建蔽率與容積率以滿足其建築量體需求。																																																																																													
	一、公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。		一、公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。		2. 配合住宅法等相關法令之修正，於細部計畫土地使用分區管制要點調整修正相關管制規定。																																																																																													
	<table><tr><th>用地別</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>體育場用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>變電所用 地</td><td>變 S1(附) 變 8、變 9</td><td>50 60</td><td>住宅基金專通</td></tr><tr><td>國中學校 用地</td><td>文中 26(附)</td><td>50</td><td>主計(五通) 變 176 案</td></tr><tr><td>國中學校 用地兼供 排水使用</td><td>文中 55(水)</td><td></td><td>主計(五通) 變 86 案</td></tr><tr><td>公墓用地</td><td>20</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>火葬場用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>港埠 用地</td><td>商港範圍 非商港範圍</td><td>70 70</td><td>由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施。</td></tr><tr><td>污水處理廠用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>垃圾處理廠用地</td><td>50</td><td>50</td><td></td></tr><tr><td>民用航空站用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr></table>		用地別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	體育場用地	50	250		變電所用 地	變 S1(附) 變 8、變 9	50 60	住宅基金專通	國中學校 用地	文中 26(附)	50	主計(五通) 變 176 案	國中學校 用地兼供 排水使用	文中 55(水)		主計(五通) 變 86 案	公墓用地	20	200		火葬場用地	60	120		港埠 用地	商港範圍 非商港範圍	70 70	由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施。	污水處理廠用地	60	120		垃圾處理廠用地	50	50		民用航空站用地	50	250		<table><tr><th>用地別</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th><th>備註</th></tr><tr><td>體育場用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>變電所用 地</td><td>變 S1(附) 變 8、變 9</td><td>50 60</td><td>住宅基金專通</td></tr><tr><td>國中學校 用地</td><td>文中 26(附)</td><td>50</td><td>主計(五通) 變 176 案</td></tr><tr><td>國中學校 用地兼供 排水使用</td><td>文中 55(水)</td><td></td><td>主計(五通) 變 86 案</td></tr><tr><td>公墓用地</td><td>20</td><td>200</td><td></td></tr><tr><td>火葬場用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>港埠 用地</td><td>商港範圍 非商港範圍</td><td>70 70</td><td>由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施。</td></tr><tr><td>污水處理廠用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td></tr><tr><td>垃圾處理廠用地</td><td>50</td><td>50</td><td></td></tr><tr><td>民用航空站用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>「社福4」社福用地</td><td>50</td><td>400</td><td></td></tr></table>		用地別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	體育場用地	50	250		變電所用 地	變 S1(附) 變 8、變 9	50 60	住宅基金專通	國中學校 用地	文中 26(附)	50	主計(五通) 變 176 案	國中學校 用地兼供 排水使用	文中 55(水)		主計(五通) 變 86 案	公墓用地	20	200		火葬場用地	60	120		港埠 用地	商港範圍 非商港範圍	70 70	由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施。	污水處理廠用地	60	120		垃圾處理廠用地	50	50		民用航空站用地	50	250		「社福4」社福用地	50	400			
	用地別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																																														
	體育場用地	50	250																																																																																															
	變電所用 地	變 S1(附) 變 8、變 9	50 60	住宅基金專通																																																																																														
	國中學校 用地	文中 26(附)	50	主計(五通) 變 176 案																																																																																														
	國中學校 用地兼供 排水使用	文中 55(水)		主計(五通) 變 86 案																																																																																														
	公墓用地	20	200																																																																																															
	火葬場用地	60	120																																																																																															
	港埠 用地	商港範圍 非商港範圍	70 70	由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施。																																																																																														
	污水處理廠用地	60	120																																																																																															
	垃圾處理廠用地	50	50																																																																																															
	民用航空站用地	50	250																																																																																															
	用地別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																																																														
體育場用地	50	250																																																																																																
變電所用 地	變 S1(附) 變 8、變 9	50 60	住宅基金專通																																																																																															
國中學校 用地	文中 26(附)	50	主計(五通) 變 176 案																																																																																															
國中學校 用地兼供 排水使用	文中 55(水)		主計(五通) 變 86 案																																																																																															
公墓用地	20	200																																																																																																
火葬場用地	60	120																																																																																																
港埠 用地	商港範圍 非商港範圍	70 70	由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施。																																																																																															
污水處理廠用地	60	120																																																																																																
垃圾處理廠用地	50	50																																																																																																
民用航空站用地	50	250																																																																																																
「社福4」社福用地	50	400																																																																																																
註1：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之簡稱。		註1：主計（五通）為「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）案」之簡稱；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）（臺86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討案」之簡稱。																																																																																																
註2：上表依主計（五通）變 176 案所變更之「文中 26（附）」國中學校用地（原為「商 1-2（附）」商業區），如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。		註2：上表依主計（五通）變 176 案所變更之「文中 26（附）」國中學校用地（原為「商 1-2（附）」商業區），如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。																																																																																																
二、公共設施用地土地及建築物之使用除「機8」機關用地得供行政、會議、教育訓練、旅宿業等使用外，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。		二、公共設施用地土地及建築物之使用除「機8」機關用地得供行政、會議、教育訓練、旅宿業等使用外，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。																																																																																																
		三、「社福4」社福用地以供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用為主，並得依住宅法第 33 條規定之項目使用。																																																																																																

註：本計畫未指明變更部分，均應以原計畫為準。

玖、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明訂，變更後土地使用管制要點如下：

第六條

一、公共設施用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

用地別		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
體育場用地		50	250	
變電所用地	變 S1(附)	50	180	住宅基金專通
	變 8、變 9	60	400	
國中學校用地	文中 26(附)	50	150	主計(五通)變 176 案
國中學校用地兼供排水使用	文中 55(附)	50	150	主計(五通)變 86 案
公墓用地		20	200	
火葬場用地		60	120	
港埠用地	商港範圍	70	155	由開發單位依實際需要訂定開發計畫，並提經市都委會審查通過後發布實施。
	非商港範圍	70		
污水處理廠用地		60	120	
垃圾處理廠用地		50	50	
民用航空站用地		50	250	
「社福 4」社福用地		50	400	

註 1：主計(五通)為「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)(第二階段)案」之簡稱；「住宅基金專通」為「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討案」之簡稱。

註 2：上表依主計(五通)變 176 案所變更之「文中 26(附)」國中學校用地(原為「商 1-2(附)」商業區)，如於下次主要計畫通盤檢討公開展覽前依附帶條件規定完成回饋，回饋後商業區之使用強度為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 220%。

二、公共設施用地土地及建築物之使用除「機 8」機關用地得供行政、會議、教育訓練、旅宿業等使用外，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。

三、「社福 4」社福用地除以供社會救助機構、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：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
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）

裝

訂

線



發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：吳依伶

電話：2991111#8443

電子信箱：t9606145@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國112年7月7日

發文字號：府都綜字第1120823133號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送112年6月15日「臺南市都市計畫委員會第123次大會」
會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：
<https://udweb.tainan.gov.tw/>）各計畫審議會議紀錄之市
都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：趙兼主任委員卿惠、徐兼副主任委員中強、陳委員淑美、王委員銘德、蘇委員金
安、陳委員柏誠、林委員國華、陳委員德華、趙委員子元、張委員梅英、張委員
桂鳳、賴委員美蓉、張委員學聖、陳委員彥仲、周委員士雄、曾委員憲嫻、顏委
員茂倉、洪委員于婷、魏委員健宏、林委員漢清、洪委員德勝、顏執行秘書永坤
、內政部營建署城鄉發展分署(審3、4案)、國家住宅及都市更新中心(審3、4案)
、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處(審3、4案)、臺南市政府工務局(審1、2
案)、臺南市政府交通局(審1、2、3、4案)、臺南市政府地政局(審1案)、臺南市
政府水利局(審2案)、臺南市仁德區公所(審1、2案)、臺南市南區區公所(審3、4
案)、國際紡織股份有限公司(審1案)、富立建設股份有限公司(審2案)、臺南市不
動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

第 三 案：「變更臺南市主要計畫（部分港埤用地及「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」

說 明：一、內政部依行政院「社會住宅興辦計畫」選定南區鯤鯓里，
濱南路與清水路交會口，於清水路南側將部分港埤用地及
「機 84」機關用地作為社會住宅興辦基地，面積約為 0.96
公頃。權屬為公有之土地，以興辦社會住宅，滿足臺南市
住宅需求。本案經內政部 111 年 8 月 19 日內授營宅字第
1110845252 號函核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
為配合中央興建之重大設施辦理變更都市計畫作業。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 112 年 5 月 10 日起 30 天於南區區
公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 111 年 5
月 30 日下午 2 時整假本市南區區公所舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決 議：

一、本案准照公開展覽計畫書圖內容通過。

二、附帶建議：下列建築規劃理念併請社會住宅主管機關納入後續
建築規劃設計參考：

(一)為免計畫區遭受暴潮淹水災害，除建議透過地質鑽探了解基地
地質結構外，一樓空間規劃使用建議以提供停車或公共空間
為主，社福等主要設施則儘量規劃設於二樓以上樓層使用。

(二)計畫區東、南側(臨 30 米計畫道路及農業區)儘量留設充裕之緩
衝空間。

變 更 臺 南 市 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

臺 南 市 政 府

中 華 民 國 1 1 2 年 1 1 月