

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

變更都市計畫機關：臺南市政府
中華民國 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	變更臺南市安平區細部計畫（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 111 年 7 月 20 日起公開展覽 30 天 民國 111 年 7 月 20 日至 7 月 22 日刊登於中國時報 B4 版
	公開展覽 說 明 會	民國 111 年 8 月 8 日下午 3 時假臺南市安平區育平里活動中心舉行
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 111 年 9 月 15 日臺南市都市計畫委員會第 116 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.....	7
伍、變更構想.....	9
陸、現行土地使用分區管制要點.....	11
柒、現行都市設計準則.....	16
捌、變更理由與內容.....	17
玖、變更後計畫.....	18
附件一 內政部110年12月15日內授營宅字第1100819126號函.....	19

表 目 錄

表一 現行土地使用計畫面積表.....	3
表二 安平區歷次細部計畫變更歷程彙整表.....	5
表三 變更內容明細表.....	17

圖 目 錄

圖一 現行安平區細部計畫土地使用計畫示意圖.....	4
圖二 計畫區位示意圖.....	7
圖三 變更位置及範圍示意圖.....	8
圖四 基地退縮建築示意圖.....	10

壹、計畫緣起

為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院 106 年 3 月核定之「社會住宅興辦計畫」興辦社會住宅，目標於 113 年累計達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅，以提供地區內剛成家的青年人口、年長者、弱勢族群能租賃舒適合宜的居住空間，保障居住權利。

本計畫係因應臺南市人口與產業成長所帶來的社會住宅用地需求，盤點國公有、市有等閒置土地評估興建，安平區「機 75」機關用地現況為閒置空地，業經召會研商及臺南地方法院檢察署來函說明已無使用需求並移交財政部國有財產署管理，爰辦理主要計畫變更更為社福用地。

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。配合整體社會福利設施需求增加之趨勢及近年陸續修正住宅法及社會福利法等相關法令，且安平區現行細部計畫尚無社福用地土管，爰配合增訂現行計畫社福用地之土地使用分區管制規定，併同變更細部計畫土地使用分區管制要點內容，以符實際。

貳、法令依據

一、都市計畫變更法令依據

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

二、計畫性質

本計畫性質為除變更主要計畫外，並將併同變更該社宅基地所屬之細部計畫。

參、現行計畫概要

一、計畫範圍與面積

計畫範圍位於臺南市安平區，為安平區都市計畫區，其主要計畫屬「臺南市主要計畫」範圍；計畫範圍以民權路四段為北界，東至臺 17 線中華西路一段，與中西區細部計畫為界，南側以新樂路及安平運河與南區細部計畫為界，西側則為安平港歷史風貌園區特定區，計畫範圍面積合計為 601.62 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 96,500 人。

三、土地使用分區計畫

現行計畫劃設 5 種土地使用分區，面積合計 236.46 公頃，占計畫面積 39.30%；其中以住宅區、商業區為最，劃設比例各為 32.50%、5.16%，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

包含機關用地、學校用地、公園用地、綠地等 19 類公共設施用地，面積合計 365.16 公頃，占計畫區面積 60.70%，公共設施用地明細詳見表一。

五、計畫變更歷程

安平區最早於民國 45 年「台南市都市計畫(使用分區部份)」，後於民國 68 年變更納入臺南市主要計畫範圍，細部計畫則於民國 70 年 11 月 11 日發布實施「擬定安平新市區部分細部計畫暨配合修訂主要計畫案」，自 82 年至 95 年間有 9 次個案變更，並於 96 年、98 年與 100 年進行運河兩側土地使用分區管制、都市發展軸線土地使用分區管制及電信專用區分區變更等 3 次細部計畫專案通盤檢討；98 年擬定商 61 商業區之細部計畫。民國 99 年安平區細部計畫第一次通盤檢討發布實施後，迄今共辦理 1 次土管規定公告、1 次專案通盤檢討、1 次個案變更及 2 次通盤檢討，民國 110 年安平區細部計畫第二次通盤檢討發布實施，本計畫細部計畫歷程彙整見表二。

本案「機 75」機關用地可溯至民國 45 年「台南市都市計畫(使用分區部份)」即劃入都市計畫，民國 68 年 6 月 16 日發布實施「變更台南市主要計畫安平新市區部分計畫(通盤檢討)案」劃設為文中用地、南側部分為住宅區；民國 72 年 10 月 6 日「變更台南市主要

計畫(通盤檢討)案」將部分文中用地變更為住宅區、南側部分住宅區則變更為文中用地，檢討後該文中用地範圍即為現今「文中 47」國中學校用地與「機 75」機關用地兩者用地範圍加總。后經民國 98 年 7 月 30 日發布實施「變更臺南市主要計畫(部分「文中 47」為「機 75」案)」，將部分文中用地變更為「機 75」機關用地(供臺南地方法院檢察署使用)在案，惟該機關用地仍未開闢使用。

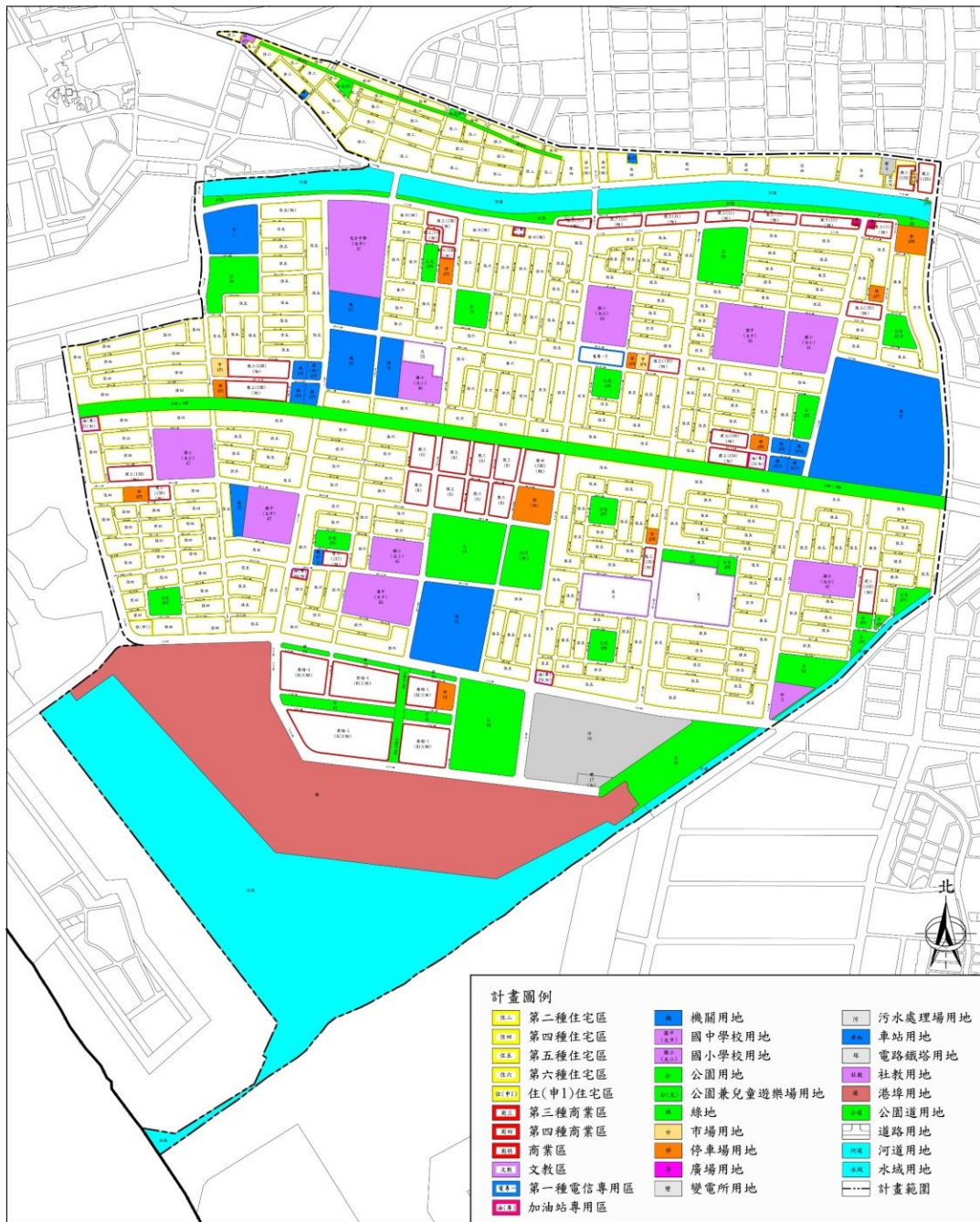
表一 現行土地使用計畫面積表

項目			計畫面積(公頃)	估計畫面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	高密度住宅區	35.60	5.91
		中密度住宅區	113.33	18.84
		低密度住宅區	46.62	7.75
		小計	195.55	32.50
	商業區	商特	10.85	1.80
		商四	1.26	0.21
		商三	18.92	3.15
		小計	31.03	5.16
	文教區		8.02	1.33
	電信專用區		0.72	0.12
	加油站專用區*		1.14	0.19
土地使用分區小計		236.46	39.30	
公共 設施 用地	機關用地		29.88	4.97
	文中用地		15.04	2.50
	文小用地		13.65	2.27
	公園用地		34.49	5.73
	公園兼兒童遊樂場用地		6.45*	1.07
	綠地		1.84	0.31
	市場用地		0.50	0.08
	停車場用地		4.50	0.75
	廣場用地		0.11	0.02
	變電所用地		0.59	0.10
	污水處理廠用地		9.76	1.62
	車站用地		2.46	0.41
	電路鐵塔用地		0.01	0.00
	社教用地		0.98	0.16
	港埠用地		50.20	8.34
	公園道用地		12.13	2.02
	道路用地		101.67	16.90
	河道用地		16.90	2.81
	水域用地		64.00	10.64
	公共設施用地小計		365.16	60.70
合計(計畫總面積)			601.62	100.00

資料來源：變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)書，110 年 12 月。

註 1：“*”依各類用地實際小計面積四捨五入登載。

註 2：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 現行安平區細部計畫土地使用計畫示意圖

表二 安平區歷次細部計畫變更歷程彙整表

類別	計畫名稱	公告日期	公告字號
細部計畫擬定	台南市第一期重劃區	59.04.02	南市建土字第 16023 號
細部計畫擬定	擬定台南市安平新市區細部計畫案	70.11.11	南市工都字第 75192 號
細部計畫個案變更	變更台南市安平區新市區細部計畫(部份道路用地為機關用地)案	82.03.25	南市工都字第 67950 號
細部計畫個案變更	變更台南市安平區新市區細部計畫(「機 7」機關用地用途增列警察局使用)案	85.05.20	南市工都字第 84201 號
細部計畫個案變更	變更台南市安平區新市區細部計畫(「機 7」機關用地用途增列台南市選舉委員會使用)案	86.06.11	南市工都字第 91376 號
細部計畫擬定	擬定台南市(安平漁港地區)細部計畫案	89.10.18	南市都計字第 072293 號
細部計畫個案變更	變更台南市安平區細部計畫(部分低密度住宅區為社教機構用地)(供安平社區蚵灰窯文化館使用)案	92.09.15	南市都計字第 09216529130 號
細部計畫個案變更	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案	93.12.27	南市都計字第 09316564290 號
細部計畫個案變更	變更台南市安平區(「市 5」市場用地為「機 AP15」機關用地)細部計畫案	95.01.05	南市都計字第 09416570850 號
細部計畫個案變更	變更台南市安平區(部分低密度住宅區為「機 AP16」機關用地及「公兒 AP14」公園兼兒童遊樂場用地)細部計畫案	95.01.05	南市都計字第 09416570860 號
細部計畫專案通檢	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	96.09.27	南市都綜字第 09616556610 號
細部計畫專案通檢	台南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部分專案通盤檢討案	98.10.08	南市都劃字第 09816550660 號
細部計畫擬定	擬定台南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案	98.12.21	南市都劃字第 09801375913 號
細部計畫專案通檢	變更台南市都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規定一斜屋頂獎勵部分)專案通盤檢討案	99.05.07	南市都劃字第 09916518440 號
細部計畫通盤檢討	變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	99.06.04	南市都劃字第 099165200450 號
土管規定公告	訂定本市安平都市計畫區港埠用地容積率為 155%	105.08.25	府都綜字第 1050819532A 號

表二 安平區歷次細部計畫變更歷程彙整表(續 1)

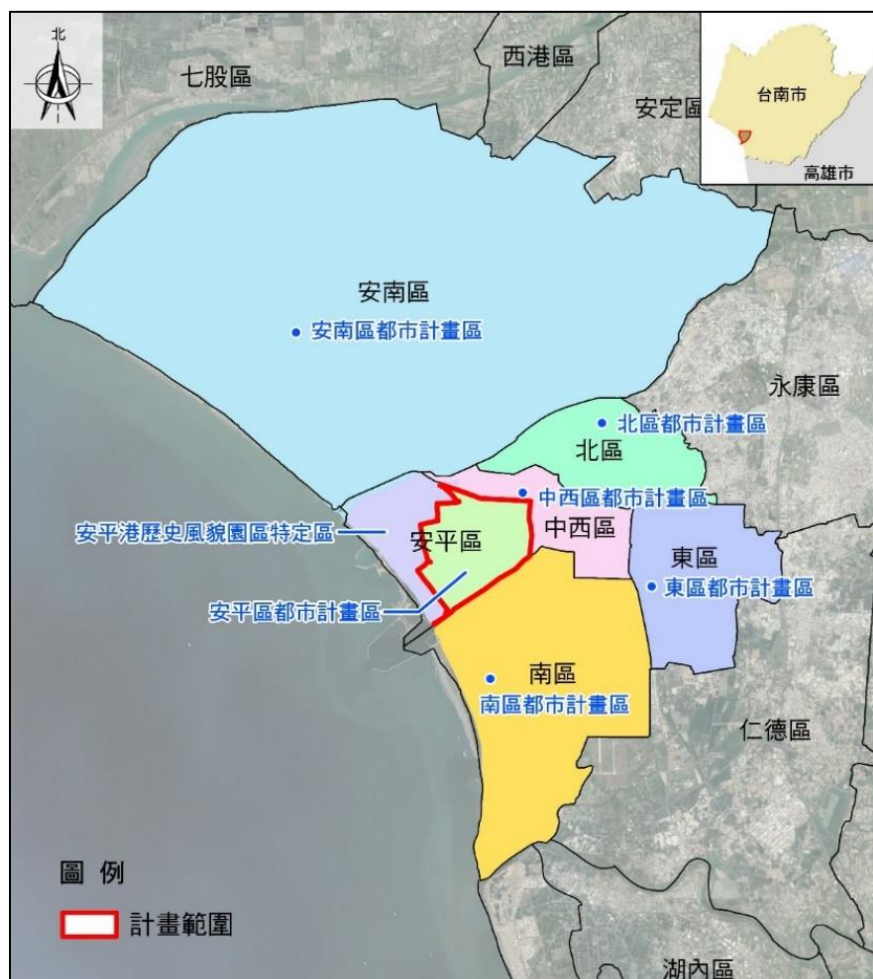
類別	計畫名稱	公告日期	公告字號
細部計畫專案通檢	變更台南市細部計畫(配合中華電信股份有限公司用地變更)專案通盤檢討	100.01.04	府 都 綜 字 第 09903689061 號
細部計畫個案變更	變更臺南市安平區細部計畫(港埠用地土地使用分區管制要點)(配合安平商港建設計畫)案	108.05.23	府 都 綜 字 第 1080589221A 號
細部計畫通盤檢討	變更臺南市都市計畫(中西區等 5 處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案	109.08.31	府 都 綜 字 第 1090817585A 號
細部計畫通盤檢討	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(安平區金城段 94-2 地號土地)(「住四」住宅區為「住(申 1)」住宅區)案	110.09.29	府 都 綜 字 第 1101130976A 號
細部計畫通盤檢討	變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案	110.12.17	府 都 綜 字 第 1101460661A 號

資料來源：1. 變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)書，110 年 12 月。

2. 整理自臺南市政府都市發展局網站(<https://udweb.tainan.gov.tw>)

肆、變更位置與範圍

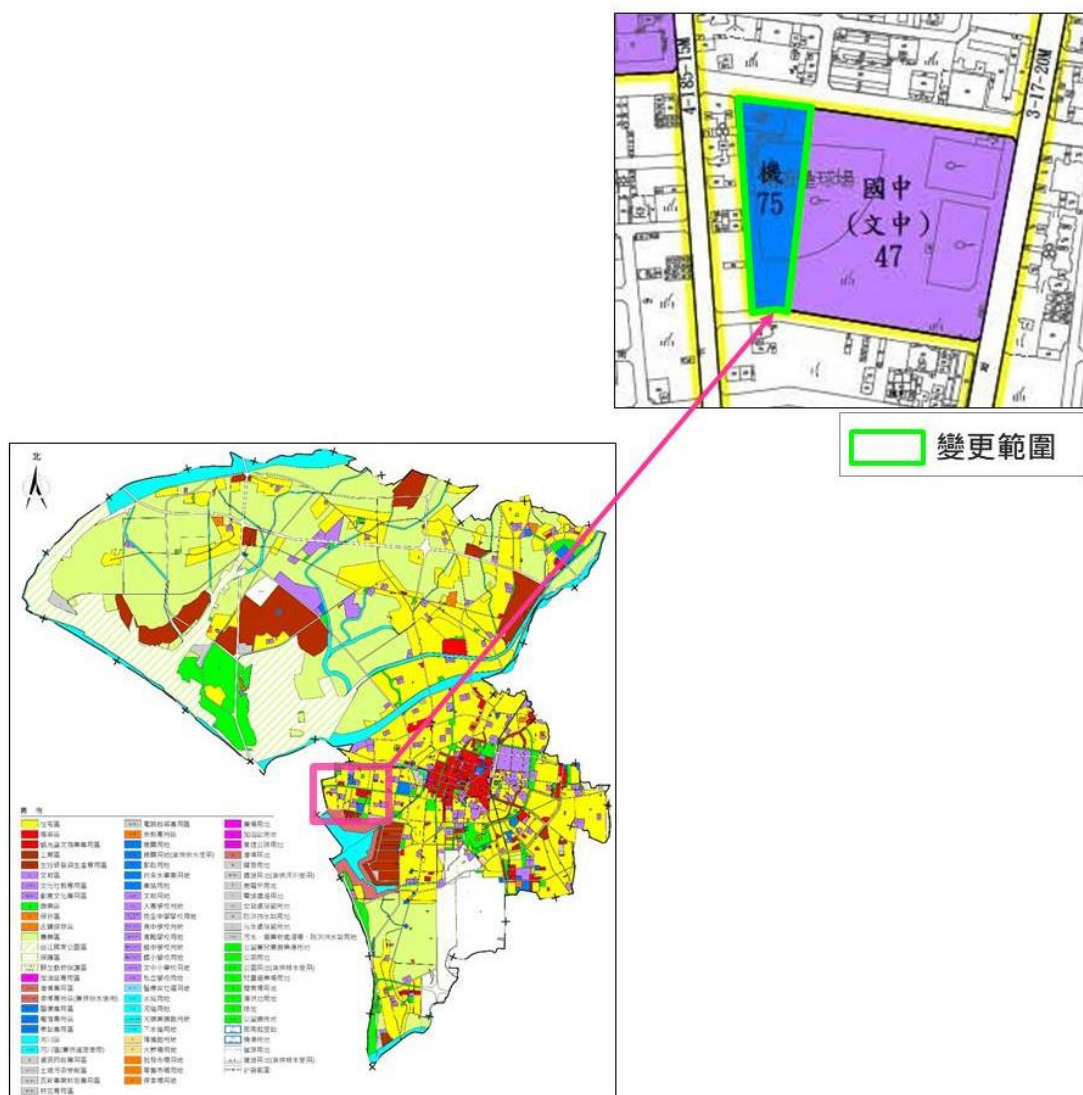
計畫範圍位於臺南市安平區，為安平區都市計畫區，其主要計畫屬「臺南市主要計畫」範圍；計畫範圍以民權路四段為北界，東至臺 17 線中華西路一段，與中西區細部計畫為界，南側以新樂路及安平運河與南區細部計畫為界，西側則為安平港歷史風貌園區特定區，計畫範圍面積為 601.62 公頃，計畫範圍與區位詳圖二。本次變更為增訂土地使用分區管制要點，要點適用範圍為安平區都市計畫區。



圖二 計畫區位示意圖

本次變更係為配合「變更臺南市主要計畫(「機 75」機關用地為「社福 3」社福用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)」案，增訂土地使用分區管制要點。變更位置位於安平區育平里，北側毗鄰郡平路、南鄰育平三街、東鄰「國中學校(文中 47)用地」、西側與住宅區相鄰接。

變更範圍屬臺南市主要計畫劃設之「機 75」機關用地，坐落於安平區金城段 59-1 地號土地，變更面積約 0.74 公頃。其變更位置及範圍示意圖，詳圖三。



圖三 變更位置及範圍示意圖

伍、變更構想

本次變更基地相關建築配置詳圖四，有關建蔽率與容積率之訂定、基地配置構想、與鄰地緩衝介面措施詳下說明。

一、訂定建蔽率與容積率之說明

(一)建蔽率部分

本案基地現行計畫為機關用地(機 75)，建蔽率為 60%，周邊為已完成市地重劃之中密度住宅區，現行安平區細部計畫低、中、高住宅區建蔽率皆為 60%。為使興辦社會住宅後能創造更多綠意景觀，提供較大面積開放空間予鄰里住戶親近使用，並參照中央推動社會住宅辦理都市計畫變更之全國通行案例，本次變更將建蔽率予以調降為 50%。

(二)容積率部分

本案基地現行計畫為機關用地(機 75)，容積率為 250%，周邊為已完成市地重劃之中密度住宅區，容積率為 210%。另考量社會住宅用地取得不易，為提昇土地使用效益，低樓層規劃開放性公共空間並納入相關社福設施容許使用項目，高樓層作為社會住宅，提供多元住宅空間、開放空間及社會福利設施等公益設施使用，整體提升基地使用之公益性，屬性較近似複合使用之高密度住宅區。另參照中央推動社會住宅辦理都市計畫變更之全國通行案例，本次變更將容積率訂定為 400%，以滿足建築量體需求，且不適用都市計畫法臺南市施行細則第三十七條之一有關容積獎勵之規定。

二、基地建築及公共開放空間配置構想

基地目前規劃社會住宅戶數約 530 戶，其空間配置構想為：

- (一)社宅建築整體規劃以低建蔽率為原則，除社宅門廳外，公共開放空間亦採無圍牆設計，融入周邊地區景觀。
- (二)預計於低樓層導入幼兒園、托嬰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，讓社宅空間與各福利設施更具鄰里共享性。
- (三)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。
- (四)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。

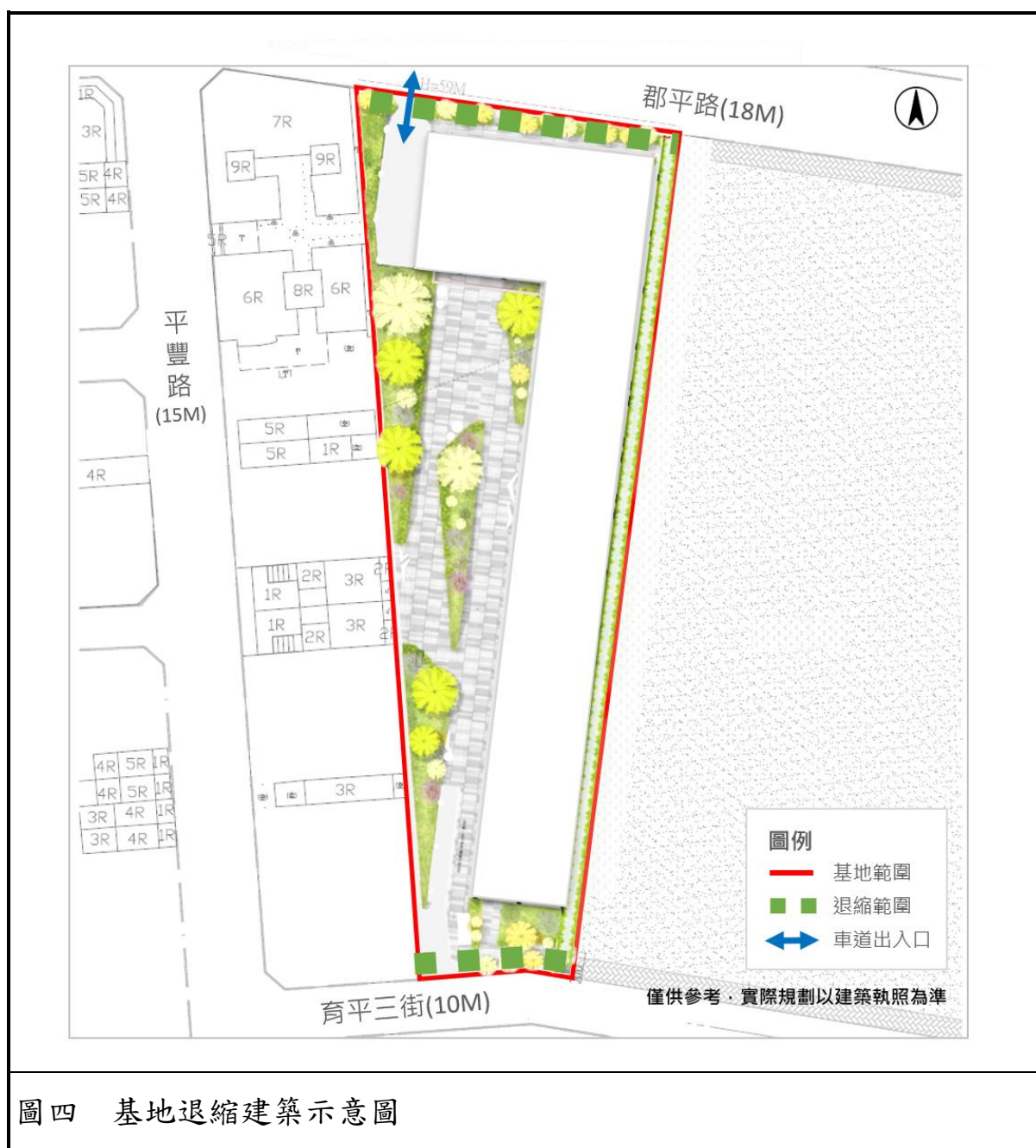
三、與鄰地緩衝界面措施

(一)交通動線及配套措施

基地南北兩側臨郡平路、育平三街部分為交通進出動線，並依規定予以退縮，以留設友善人行空間及提供路邊臨停功能，降低人車交通行進動線衝突。

(二)退縮建築

因應基地狹長，基地毗鄰西側住宅區部分予以退縮建築及植栽綠美化，並留設開放空間，以適當區隔及維護綠意景觀。



陸、現行土地使用分區管制要點

茲將與本次個案變更相關之土地使用分區管制要點臚列如下：

第六條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定；其餘未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。

編號	項目		建蔽率	容積率
一	市場用地		60%	240%
二	綠地	綠 24	10%	10%
三	廣場用地		—	—
四	變電所用地		60%	250%
五	車站用地		60%	200%
六	港埠用地		70%	155%
七	污水處理廠用地		60%	120%
八	電路鐵塔用地		—	—

第八條 公共設施用地多目標使用規定

計畫區內公共設施，除「停 19」停車場用地、「綠 24」綠地外，其他公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用。

第九條 本計畫區內各分區及用地除另有規定者外，各項建築使用類別之停車空間設置基準如下：

（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 1.8M，寬 0.9M。

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）最小裝卸位尺寸：長 6M，寬 2.5M，淨高 2.75M。

（三）電信專用區建築使用留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。

（四）電信專用區建築使用留設機車及汽車之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%。

（五）「機 62」基地應設置公共停車場開放供公眾使用。

停車空間設置基準表

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 2000 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 2000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛 (最多設置 2 輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

第十條 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：

編號	分區及用地	退縮建築規定
1	臨「3-20-22M」(安平路)及「3-59-20M」(民權路)之住宅區	依「臺南市騎樓地設置標準」應留設騎樓地寬度之無遮簷人行步道，並適當植栽綠化。
2	「商三(126)」、住四(附)(原「商 126」(附))	應自「3-59-20M」及「3-20-22M」計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。
3	「車 1」車站用地	應自「3-5-26M」與「3-5-20M」計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。
4	港埠用地	1.應自水域用地境界線退縮 10 公尺建築，並應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道，其餘部分予以植栽綠化，但自由貿易港區範圍內，不受水域用地側留設無遮簷人行步道及植栽綠化之規定。 2.應自「2-21-30M」、「2-4-30M」及「2-19-30M」計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。 3.臨計畫區西界帶狀港埠用地建築物本體之牆面(不含陽臺、雨遮、遮陽、屋簷)應自水域用地境界線退縮 8 公尺建築，且至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道，其餘部分應留設 2 公尺寬之植栽綠化空間。(退縮空間參考圖，如圖 7-6)
5	「商特-1(61)(附)」、「綠 24」綠地、	應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公

編號	分區及用地	退縮建築規定
	「公 81」公園用地、 「停 19」停車場用地	尺寬之無遮簷人行步道。
6	第一種電信專用區	應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。
7	「機 62」機關用地	應自「3-17-20M」計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，基地其餘三面臨計畫道路部分應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。
8	「機 74」機關用地、 「文小 46」學校用地、「文 23」文教區	應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道。
9	上述地區以外之其餘地區	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。

(二) 依本條規定退縮建築範圍，不得設置圍籬、圍牆及停車位，但得計入法定空地。

(三) 退縮建築範圍之人行步道，應與相鄰基地連通順接。

(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。

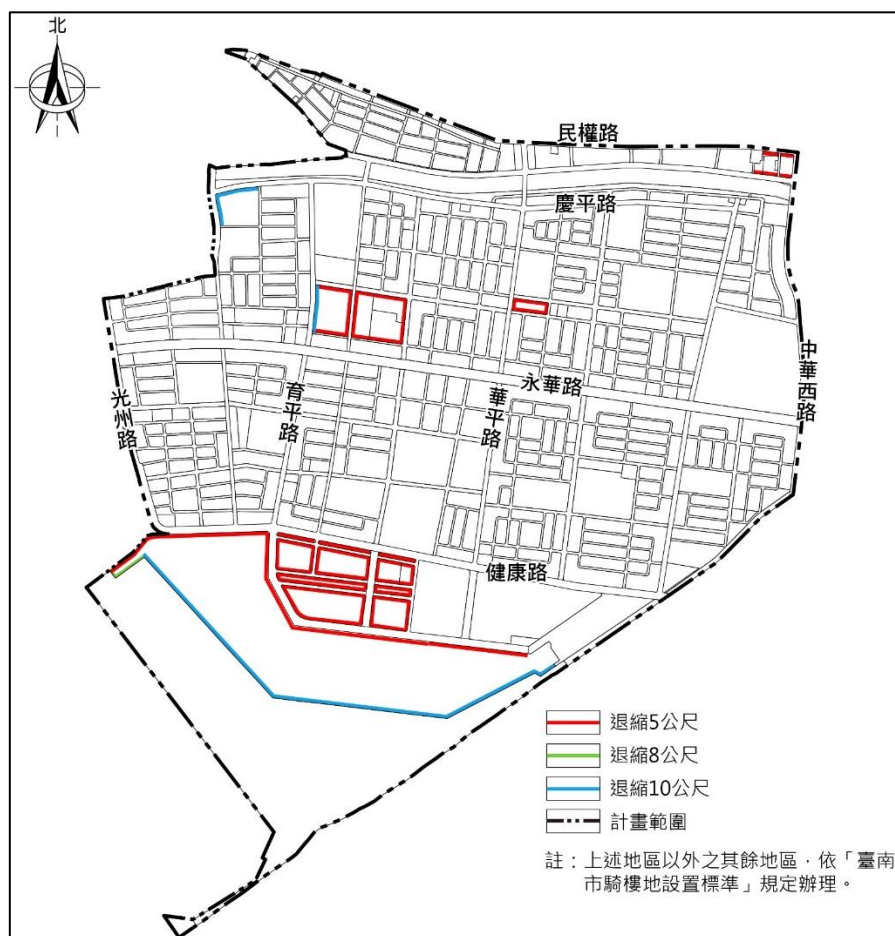


圖 7-7 退縮建築內容示意圖

第十三條 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 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，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 7-10 與圖 7-11 所示）
- (四) 面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分，如為山牆得不設置。
- (五) 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面。
- (六) 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮或經本市都市設計審議委員會決議不得使用之材料。
- (七) 惟特殊情形或需以上述禁止材質設計之個案，經本市都市設計審議委員會同意者得適用本獎勵規定。
- (八) 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合斜屋頂設置適當遮蔽，面向最寬道路側不得露出。

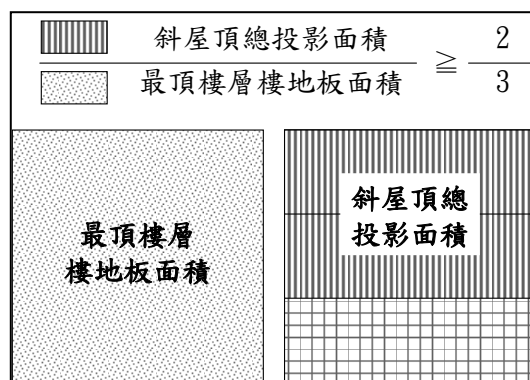


圖 7-10 面向最寬道路境界線立面示意圖

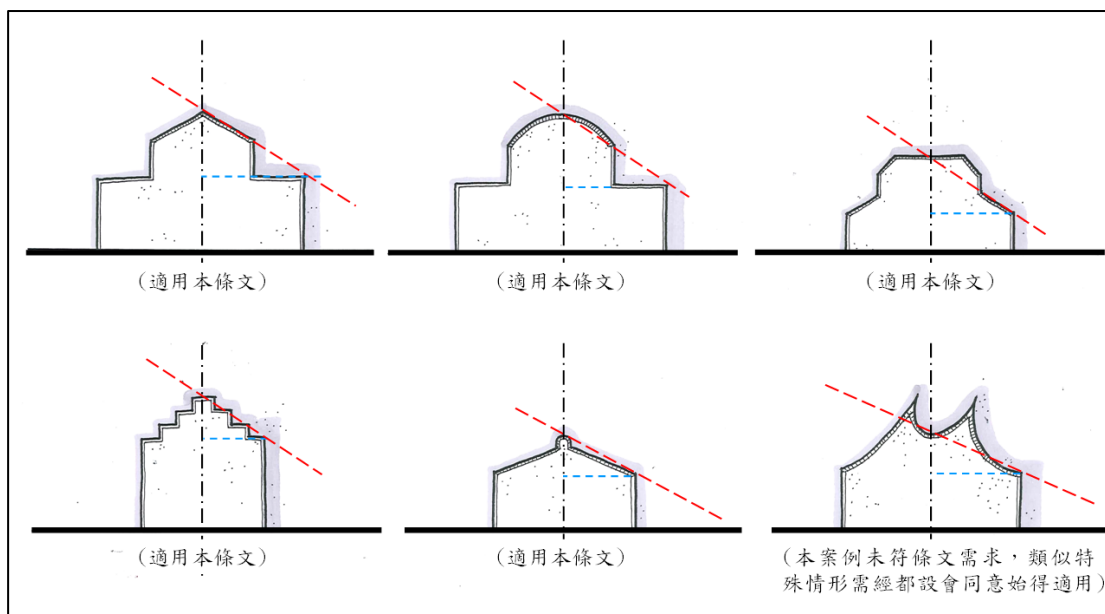


圖 7-11 山牆底高比樣式圖

第十四條 容積移轉相關規定

容積移轉依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」及相關法令規定辦理，容積接受基地以計畫區內商業區及住宅區為原則。

第十五條 本計畫區建築基地之各項開發建築行為應依本計畫都市設計準則之規定辦理。

柒、現行都市設計準則

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，本次變更基地非屬都市設計審議範圍，爰本案無涉都市設計準則變更調整。

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，並提供一定空間作社會福利、商業等服務，讓當地就業、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內容。

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 公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定；其餘未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。 <table><tr><th>編號</th><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>一</td><td>市場用地</td><td>60%</td><td>240%</td></tr><tr><td>二</td><td>綠地綠 24</td><td>10%</td><td>10%</td></tr><tr><td>三</td><td>廣場用地</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>四</td><td>變電所用地</td><td>60%</td><td>250%</td></tr><tr><td>五</td><td>車站用地</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>六</td><td>港埠用地</td><td>70%</td><td>155%</td></tr><tr><td>七</td><td>污水處理廠用地</td><td>60%</td><td>120%</td></tr><tr><td>八</td><td>電路鐵塔用地</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>				編號	項目	建蔽率	容積率	一	市場用地	60%	240%	二	綠地綠 24	10%	10%	三	廣場用地	—	—	四	變電所用地	60%	250%	五	車站用地	60%	200%	六	港埠用地	70%	155%	七	污水處理廠用地	60%	120%	八	電路鐵塔用地	—	—	第六條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定；其餘未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。 <table><tr><th>編號</th><th>項目</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>一</td><td>市場用地</td><td>60%</td><td>240%</td></tr><tr><td>二</td><td>綠地綠 24</td><td>10%</td><td>10%</td></tr><tr><td>三</td><td>廣場用地</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>四</td><td>變電所用地</td><td>60%</td><td>250%</td></tr><tr><td>五</td><td>車站用地</td><td>60%</td><td>200%</td></tr><tr><td>六</td><td>港埠用地</td><td>70%</td><td>155%</td></tr><tr><td>七</td><td>污水處理廠用地</td><td>60%</td><td>120%</td></tr><tr><td>八</td><td>電路鐵塔用地</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>九</td><td>「社福 3」社福用地</td><td>50%</td><td>400%</td></tr></table>				編號	項目	建蔽率	容積率	一	市場用地	60%	240%	二	綠地綠 24	10%	10%	三	廣場用地	—	—	四	變電所用地	60%	250%	五	車站用地	60%	200%	六	港埠用地	70%	155%	七	污水處理廠用地	60%	120%	八	電路鐵塔用地	—	—	九	「社福 3」社福用地	50%	400%	配合「變更臺南市主要計畫（「機 75」機關用地為「社福 3」社福用地）（配合內政部社會住宅興辦計畫）案，供內政部設置社會住宅，提供多元住宅空間、開放空間及社會福利設施，屬高強度複合使用，並參照中央推動社會住宅辦理都市計畫變更之全國通行案例，訂定其建蔽率與容積率以滿足其建築量體需求。
	編號	項目	建蔽率	容積率																																																																																	
一	市場用地	60%	240%																																																																																		
二	綠地綠 24	10%	10%																																																																																		
三	廣場用地	—	—																																																																																		
四	變電所用地	60%	250%																																																																																		
五	車站用地	60%	200%																																																																																		
六	港埠用地	70%	155%																																																																																		
七	污水處理廠用地	60%	120%																																																																																		
八	電路鐵塔用地	—	—																																																																																		
編號	項目	建蔽率	容積率																																																																																		
一	市場用地	60%	240%																																																																																		
二	綠地綠 24	10%	10%																																																																																		
三	廣場用地	—	—																																																																																		
四	變電所用地	60%	250%																																																																																		
五	車站用地	60%	200%																																																																																		
六	港埠用地	70%	155%																																																																																		
七	污水處理廠用地	60%	120%																																																																																		
八	電路鐵塔用地	—	—																																																																																		
九	「社福 3」社福用地	50%	400%																																																																																		
—	第七條之一 其他公共設施用地容許使用項目 (一)社福用地除供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用為主，並得依住宅法第 33 條規定之項目使用。																																																																																				

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，變更後土地使用分區管制要點如下：

第六條 公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定；其餘未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。

編號	項目		建蔽率	容積率
一	市場用地		60%	240%
二	綠地	綠 24	10%	10%
三	廣場用地		—	—
四	變電所用地		60%	250%
五	車站用地		60%	200%
六	港埠用地		70%	155%
七	污水處理廠用地		60%	120%
八	電路鐵塔用地		—	—
九	「社福 3」社福用地		50%	400%

第七條之一 其他公共設施用地使用項目

- (一) 社福用地除供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用為主，並得依住宅法第 33 條規定之項目使用。

檔 號：

保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：張立瑩

聯絡電話：02-87712775

電子郵件：nancy72@cpami.gov.tw

傳真：02-87712639

受文者：本部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國110年12月15日

發文字號：內授營宅字第1100819126號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本部為推動臺南市安平區金城段（59-1地號）及和館段（16地號）社會住宅，請貴分署依都市計畫法第27條第1項第4款規定，申請辦理都市計畫個案變更一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、本部刻正依據行政院106年3月6日院臺建字第1060004796號函、109年9月28日院臺建字第1090027452號函核定之「社會住宅興辦計畫」（第一次修正）推動8年12萬戶政府直接興建社會住宅，旨揭社會住宅係為滿足上開計畫第二階段(110至113年)政府直接興建8萬戶所規劃。
- 二、為強化照顧弱勢族群、青年及中低所得者居住需求，興辦社會住宅為中央與地方政府住宅政策重點工作項目，且計畫目標需於113年以前興建12萬戶社會住宅，政策具有急迫性，符合都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時，應視實際情形變更都市計畫」之規定；請貴分署儘速研擬都市計畫書圖並依法定程序辦理。

正本：本部營建署城鄉發展分署

副本：臺南市政府、本部營建署（國民住宅組）



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

變更都市計畫機關：臺南市政府

編訂時間：中華民國 112 年 3 月