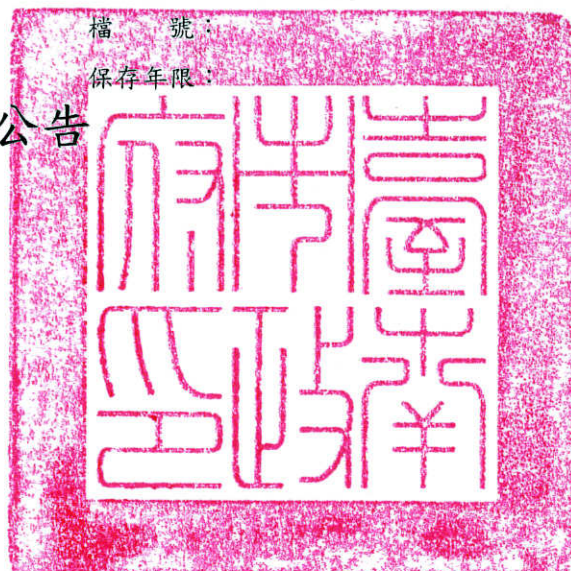


臺南市政府 公告

檔 號：

保存年限：

發文日期：中華民國106年4月20日
發文字號：府都規字第1060398150A號
附件：計畫書1份



主旨：「變更歸仁都市計畫（修訂住宅區土地使用分區管制要點）
（配合幸福大樓重建）案」自106年4月21日起依法公開展覽
30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19條及第28條

公告事項：

- 一、公開展覽時間：自民國106年4月21日起30天。
- 二、公開展覽地點：公開展覽計畫書公告於本府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄（永華市政中心）、都市規劃科公告欄（民治市政中心）及本市歸仁區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。
- 四、都市計畫說明會舉辦時間與地點為民國106年5月8日上午10時整，假本市歸仁區公所3樓禮堂舉行（地址：臺南市歸仁區中山路二段2號），歡迎踴躍參加。
- 五、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出。

市長 賴清德

變更歸仁都市計畫
(修訂住宅區土地使用分區管制要點)(配
合幸福大樓重建)案

臺南市政府

中華民國 106 年 4 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	變更歸仁都市計畫（修訂住宅區土地使用分區管制要點）（配合幸福大樓重建）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	臺南市政府都市發展局	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名		
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	
	公開展覽說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	
	內政部級	

目 錄

壹、變更緣由.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更位置及面積.....	2
肆、現行計畫概述.....	4
伍、重建後配置.....	6
陸、變更內容.....	7

附件一、個案變更核准函

附件二、重建後配置平面圖

圖 目 錄

圖 1 變更位置示意圖	2
圖 2 變更範圍地籍示意圖	3
圖 3 變更範圍都市計畫示意圖	3
圖 4 現行歸仁都市計畫示意圖	5
圖 5 重建後配置示意圖	6

表 目 錄

表 1 重建前後土地面積變動表	2
表 2 變更內容綜理表	7

壹、變更緣由

民國 105 年 2 月 6 日南臺灣美濃地震造成臺南地區多處建物倒塌，其中歸仁幸福大樓原為地上七樓之集合住宅大樓，於該次地震中造成一樓下陷，經鑑定災害損失程度嚴重，遂於同年 2 月 15 日展開拆除作業，同時啟動災後重建工作。

幸福大樓原座落於歸仁北段 1167-2 地號土地，面積 405 平方公尺，土地權屬為 7 人共同持分。經協助重建單位與地主協商後，其中 1 人無重建意願，另 6 人同意原地重建，因重建戶無餘力再予收購共有土地，故採共有土地分割方式，依災前持分比例將歸仁北段 1167-2 地號分割為同段 1167-2 與 1167-44 地號，並以同意重建戶 6 人共同持分之 1167-44 地號土地(面積 181 平方公尺)辦理原地重建事宜。

幸福大樓於民國 83 年發照建築時尚未實施容積管制，依使用執照所載，實際使用容積率為 368%、建蔽率為 50%，但因共有土地分割後，重建基地面積將大幅縮減一半以上，若依現行歸仁都市計畫住宅區之強度管制，與原居住水準有明顯落差，難以推動重建工作。故有關災後重建之容積率，擬依都市計畫法臺南市施行細則第 40 條：「合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他不可抗力事變而遭受損害，經本府認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內提出申請，依原建蔽率、容積率或總樓地板面積重建。」至於重建後建蔽率則依重建計畫，以原住戶單層住宅規模標準及重建基地面積反推建蔽率需求，經核算需由 60% 提升至 80%。

綜上述，本計畫係配合災後重建計畫辦理個案變更，以利加速災後重建工作推動，幫助受災戶早日重返家園。

貳、法令依據

本案經臺南市政府 106 年 4 月 13 日府都規字第 1060311924 號函，申請依都市計畫法第 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，個案變更核准函詳見附件一。

參、變更位置及面積

本次變更位置位於歸市計畫區核心商業區旁之住宅區，大仁街及信義北路交叉路口，變更範圍為歸仁北段 1167-44 地號等一筆土地，變更面積為 181 平方公尺。

變更位置詳見圖 1、變更地籍範圍詳見圖 2、變更範圍都市計畫示意圖詳見圖 3、重建前後土地面積變動表詳見表 1。

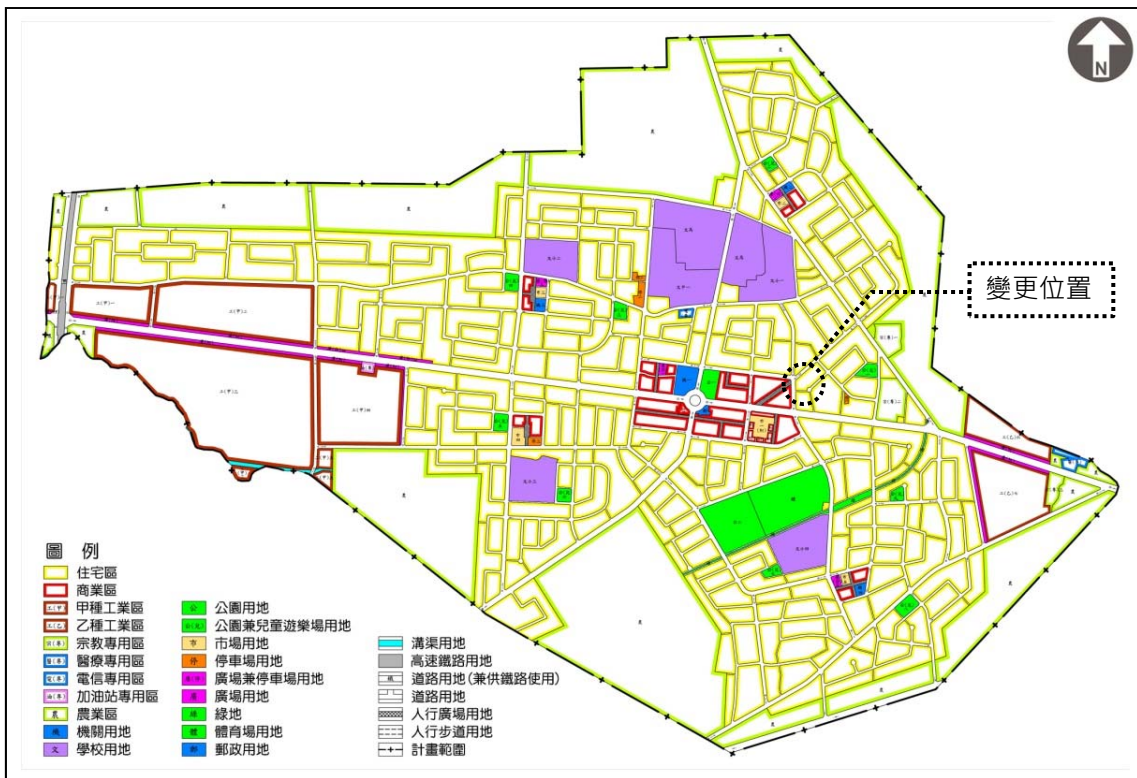


圖 1 變更位置示意圖

表 1 重建前後土地面積變動表

項目	地號	面積 (平方公尺)	所有權人	備註
重建前	1167-2	405	7 人	
重建後	1167-2	224	1 人	共有土地分割，獨立產權
	1167-44	181	6 人	共有土地分割，重建戶 6 人共同持分

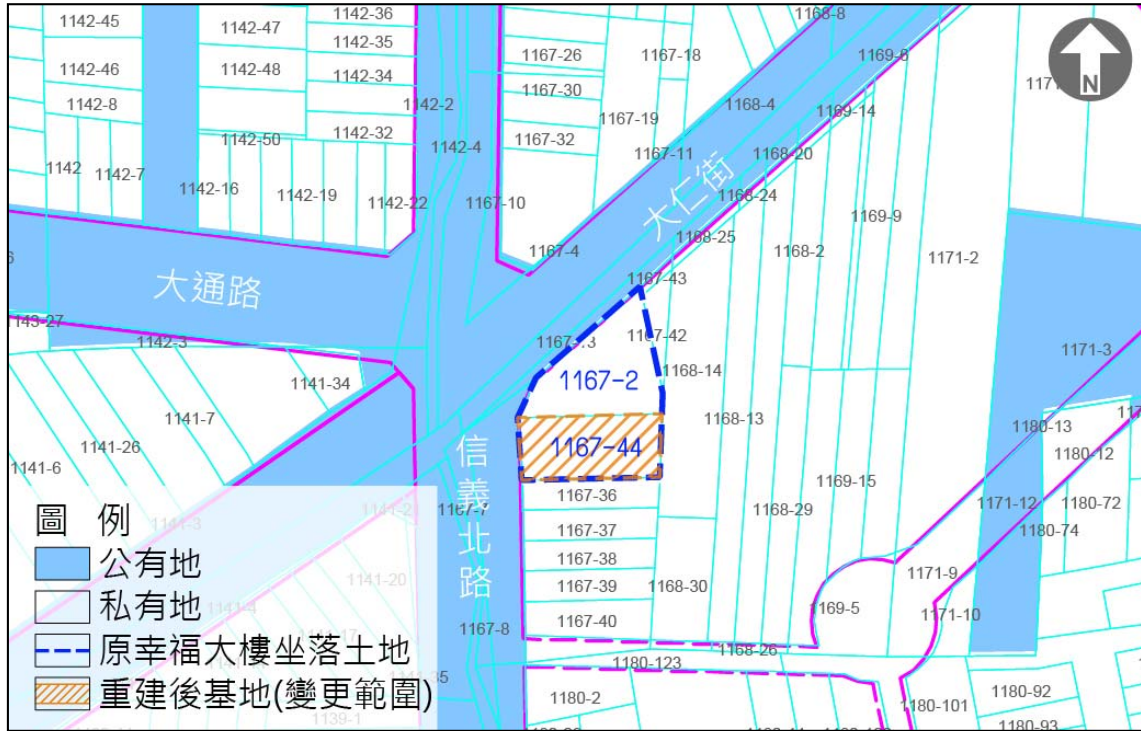


圖 2 變更範圍地籍示意圖

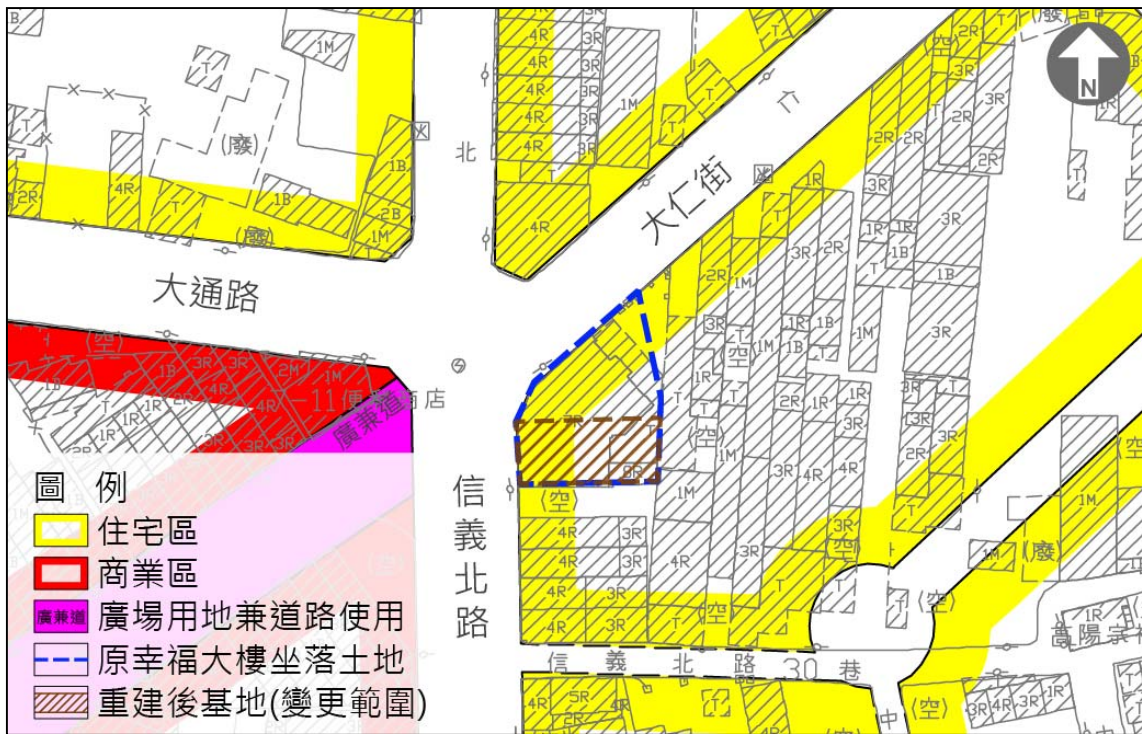


圖 3 變更範圍都市計畫示意圖

肆、現行計畫概述

歸仁都市計畫係於民國 63 年 7 月 6 日公告發布實施，期間已辦理 6 次通盤檢討及數次個案變更，依 94 年 7 月 28 日「變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)案」及其後 1 次專案通盤檢討、2 次個案變更案，目前刻正辦理第四次通盤檢討，業經 105 年 8 月 26 日臺南市都市計畫委員會第 53 次會議審議通過，現行主要計畫內容概述如下：

(一) 計畫年期

依循「國土綜合開發計畫」指導及縣轄各都市計畫區統一規定，以民國 100 年為計畫目標年。

(二) 計畫人口及密度

計畫人口為 50,000 人，居住淨密度每公頃 223 人。

(三) 土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、工業區(甲、乙種)、宗教專用區、醫療專用區；電信專用區、加油站專用區與農業區，面積共計 437.17 公頃。

其中住宅區係就制定都市計畫時之集居地區為基礎，以緊緻都市發展觀點，配合集居規模及都市發展趨勢，並以四條對外幹道為界線劃分四個住宅鄰里單元，形成一完整的住宅社區，劃設住宅區面積約 214.57 公頃。

住宅區相關土地使用分區管制要點規定彙整如下：

條次	內容		
第二條	住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。		
第十六條	建築退縮規定 (二) 前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理：		
	分區及用地別	退縮建築規定	備註
	住宅區	申請建築基地面積達 1,500 m ² 者，應自住宅區道路境界線至少退縮回 4 公尺建築，或依「建築技術應植栽綠化規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
第十七條	停車空間留設標準 (二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。		

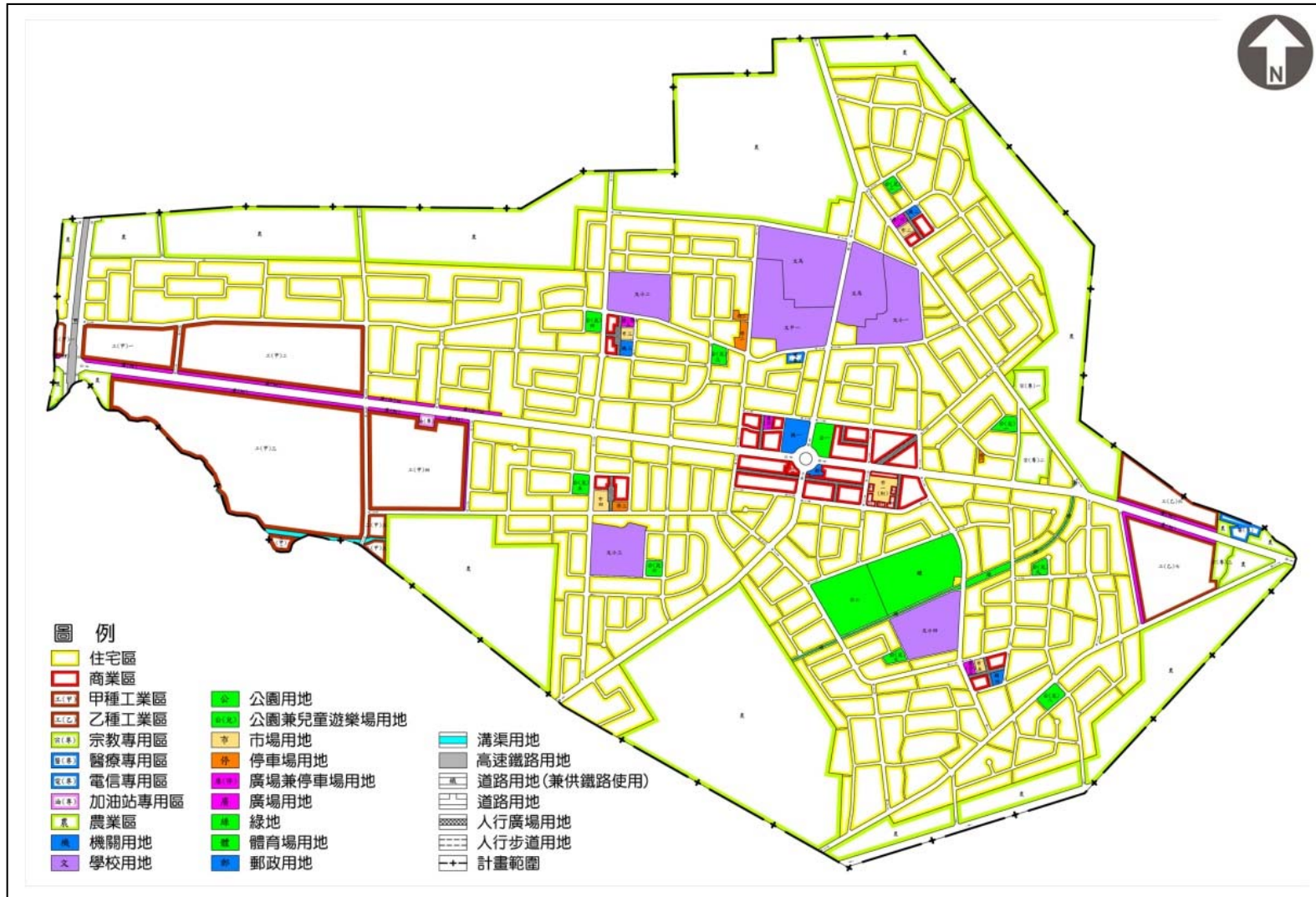


圖 4 現行歸仁都市計畫示意圖

資料來源：變更歸仁都市計畫（第三次通盤檢討）案，及其後歷次專案通盤檢討、個案變更案。

伍、重建後配置

重建基地為歸仁北段 1167-44 地號 1 筆土地，共計 6 戶採原地重建，量體規劃共 7 層樓，臨信義北路出入建築。主要公共空間包括辦公室、停車場等，考量使用之便利性，取消原建築地下室設計，改配置於地面層 1 樓，2 至 7 樓共 6 層樓則規劃為重建戶之居住空間，頂樓則供機房及水塔使用。

重建前單層面積 43~52 坪，重建後單層面積 41 坪，以重建後基地土地面積核算，建蔽率須提升至 80%。

有關各層樓平面配置及建蔽率之核算詳見附件二。



圖 5 重建後配置示意圖

陸、變更內容

本計畫變更「歸仁都市計畫」土地使用分區管制要點之內容詳見表 2。凡未指明變更之部分，均應以現行計畫為準。

表 2 變更內容綜理表

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	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 <u>住宅區供幸福大樓重建使用之歸仁北段 1167-44 地號 1 筆土地，其建蔽率不得大於 80%。</u>	幸福大樓為 83 年興建在案之合法建物，因 0206 美濃地震需拆除重建，惟部分地主無意願參與重建，故以共有土地分割、獨立產權方式處理。然土地分割後基地面積由 405 平方公尺縮減為 181 平方公尺，若依現行計畫之使用強度管制，與原居住水準有明顯落差，為保障地主權益，除配置充足之公共空間，並依建築技術規則等相關建築法令規定核實建築，維護其居住環境品質，酌予提升建蔽率。

註：未指明變更之部分，均應以現行計畫為準。

附件一、 個案變更核准函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

70801

臺南市安平區永華路2段6號

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：翁士勛

電話：06-6331248

傳真：06-6325430

電子信箱：hsun0807@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106年4月13日

發文字號：府都規字第1060311924號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為配合歸仁幸福大樓災後復原重建，擬修訂住宅區土地使用分區管制要點，准依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合本市興建之重大建設」辦理迅行變更，請查照。

說明：

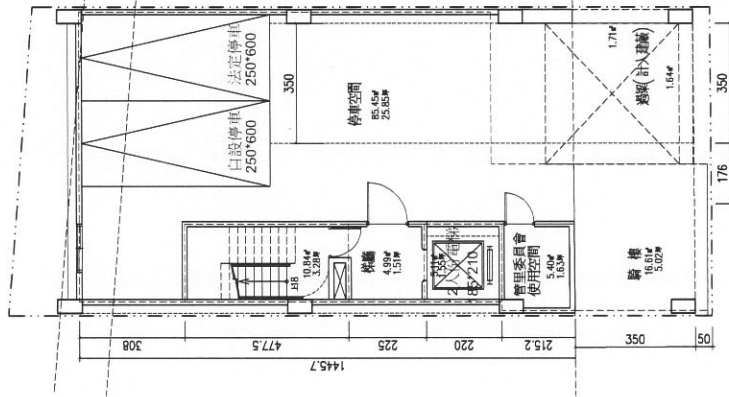
- 一、歸仁幸福大樓於105年2月6日美濃地震倒塌拆除，經與地主協商後，採共有土地分割方式由市府辦理部分土地原地重建，核屬「為配合本市興建之重大建設」，准依都市計畫法第27條第1項第4款辦理迅行變更。
- 二、請依「都市計畫書圖製作要點」規定製作都市計畫，俾辦理都市計畫變更法定程序。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科、臺南市政府都市發展局都市規劃科

市長 賴清德

附件二、 重建後配置平面圖



15M 信義北路

壹樓平面圖 S:1/150

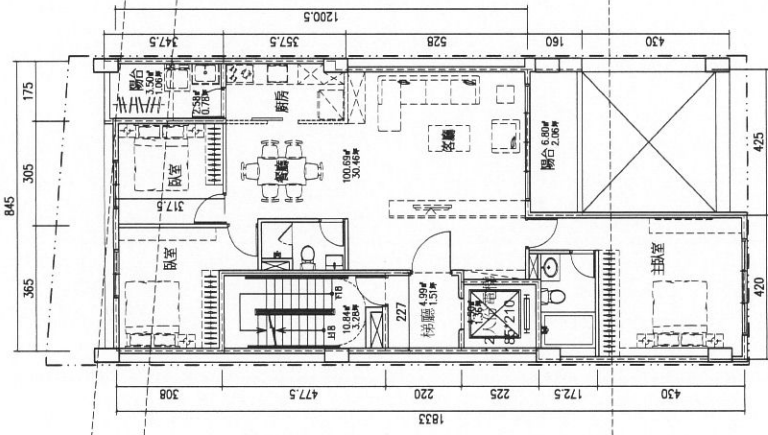
基地面積	181.41㎡	剩餘面積	16.61㎡	5.02坪
剩餘基地面積	36.04㎡	安全梯	10.84㎡	3.28坪
其他面積	181.41-36.04=145.37㎡	管委	5.40㎡	1.63坪
建築面積	83.68+10.84+4.99+5.11+5.4=110.02	樓梯	4.99㎡	1.51坪
建蔽率	110.02/145.37=77.99% < (80%)	升降機	5.11㎡	1.55坪
		停車空間	85.45㎡	25.85坪
		合計	128.40㎡	38.84坪

$$10.84*7+5.40=81.28 > 181.41*0.1*3.68=66.76$$

$$81.28-66.76=14.52 \text{ ㎡ 計入容積樓地板面積}$$

$$\text{容積率 (368\%)} (14.52+85.45-40)*2+(100.69+4.5+2.58)*6/181.41=367.45\% < (368\%)$$

$$\text{剩餘樓地板面積 } 128.40+(121.02+2.58)*6+24.09+24.97=919.06 \text{ ㎡ } 278.02 \text{ 坪}$$



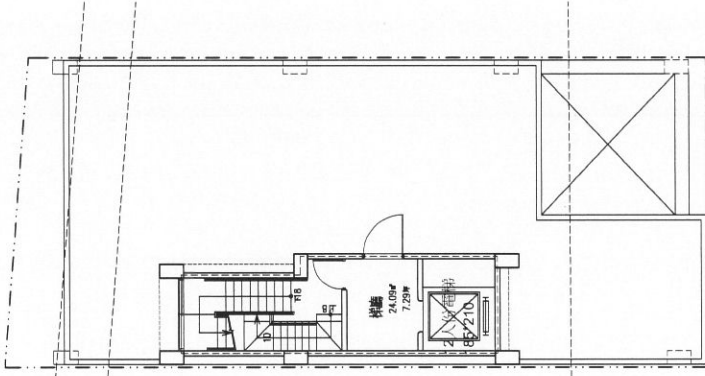
15M 信義北路

貳樓平面圖 S:1/150

住宅面積	100.69㎡	30.46坪
安全梯	10.84㎡	3.28坪
升降機	4.50㎡	1.36坪
樓梯	4.99㎡	1.51坪
室內面積	121.02㎡	36.61坪
樓高(>2M)	2.58㎡	0.78坪
陽台	10.30㎡	3.12坪
合計	133.90㎡	40.51坪

$$121.02*0.1=12.10$$

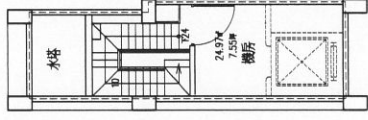
$$10.30*0.1=1.03 < 121.02*0.1=12.10$$



15M 信義北路

壹樓平面圖 S:1/150

室內面積	24.09㎡	7.29坪
------	--------	-------



15M 信義北路

室內面積	24.97㎡	7.55坪
------	--------	-------