

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

收	106.年0.月3日	號
文	第 1515	號
歸	年 月 日	號
檔		號

臺南市政府 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
 承辦人：翁士勛
 電話：06-2991111分機6732
 傳真：06-6325430
 電子信箱：hsun0807@mail.tainan.gov.tw

708
 臺南市安平區永華路二段248號

受文者：社團法人臺南市建築師公會

發文日期：中華民國106年9月28日
 發文字號：府都規字第1060913445B號
 速別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：計畫書及公告文各1份

主旨：檢送「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」之發布實施計畫書及公告文各1份，請依說明辦理，請查照。

說明：公告文請依法張貼公告周知；計畫書及圖請置公開地點供民眾閱覽，另計畫書檔案可至本府網站首頁（<http://www.tainan.gov.tw/tainan/default.asp>）市政公告項，及本府都市發展局網站首頁（http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）下載。

正本：臺南市歸仁區公所、臺南市政府公告欄
 副本：內政部中部辦公室（營建業務）（含公告文1份，公告文號請備查）、社團法人臺南市建築師公會、臺南市政府工務局（建築管理科）、臺南市政府地政局（資訊地價科）、臺南市歸仁地政事務所、臺南市政府都市發展局（都市計畫管理科）（含計畫書及公告文各1份）、臺南市政府都市發展局（都市更新科）（含計畫書及公告文各1份）、臺南市政府都市發展局（都市規劃科）（含計畫書及公告文各1份）、龍邑工程顧問股份有限公司

代理市長 李孟諤

批	理事長葉世宗	擬	法規主任委員	總幹事陳悅惠
	(06.10.11)		網路轉知委員	
	經理事長指示:如擬	辦	106.10.11 1400	(06.10.11)
			組長蘇俊文	

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國106年9月28日
發文字號：府都規字第1060913445A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9月30日起零時起發布實
施生效，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第23條。
- 二、106年9月20日內授營中字第1060814557號函。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國106年9月30日零時起生效。
- 二、公告地點：本府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）及臺南市歸
仁區公所公告欄。
- 三、公告圖說：計畫書1份。

代理市長 李孟諤

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 8 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1款、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關係人姓名	臺南市政府都市發展局	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國106年4月21日起辦理30日。刊登台灣時報106年4月21、22、23日之第22版面，共計3日。
	公開展覽說明會	於民國106年5月8日上午10時假歸仁區公所3樓禮堂舉辦。
人民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	臺南市都市計畫委員會 民國106年5月23日第60次會審議通過
	內政部級	內政部都市計畫委員會 民國106年7月18日第903次會審議通過

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.....	12
陸、變更內容.....	13
柒、其他應表明事項.....	14

附件一、內政部都市計畫委員會第 903 次會議紀錄

附件二、臺南市都市計畫委員會第 60 次會議紀錄

附件三、個案變更核准函

附件四、重建後配置平面圖

附件五、共有土地分割調處會議紀錄

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	7
圖 5 重建後配置示意圖	12

表 目 錄

表 1 重建前後土地面積變動表	2
表 2 歸仁都市計畫發布實施歷程一覽表	4
表 3 現行歸仁都市計畫土地使用面積表	6
表 4 變更內容綜理表	13

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(協商紀錄詳附件五)。

考量幸福大樓於民國 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%，但因共有土地進行分割作業後，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，遂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。」，另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%。

綜上所述，本計畫係為配合災後重建計畫辦理都市計畫個案變更，以利加速災後重建工作推動，幫助居民早日重返家園。

貳、法令依據

本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款「因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時」，及都市計畫法第 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(詳附件一)。

參、變更位置及面積

本次變更位置位於歸仁都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 181.44 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。

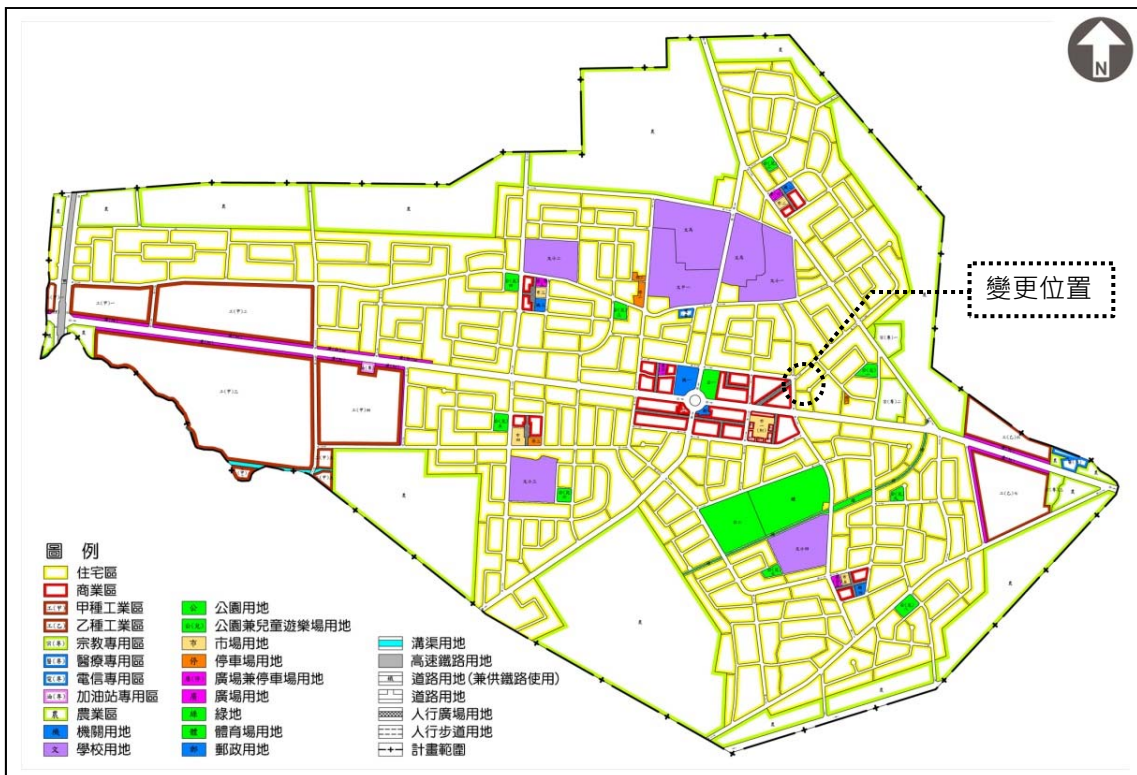


圖 1 變更位置示意圖

表 1 重建前後土地面積變動表

項目	地段	地號	面積 (平方公尺)	所有權人	備註
重建前	歸仁北段	1167-2	405	7 人	
重建後	歸仁北段	1167-2	223.56	1 人	共有土地分割，獨立產權
	歸仁北段	1167-44	181.44	6 人	共有土地分割，重建戶 6 人共同持分

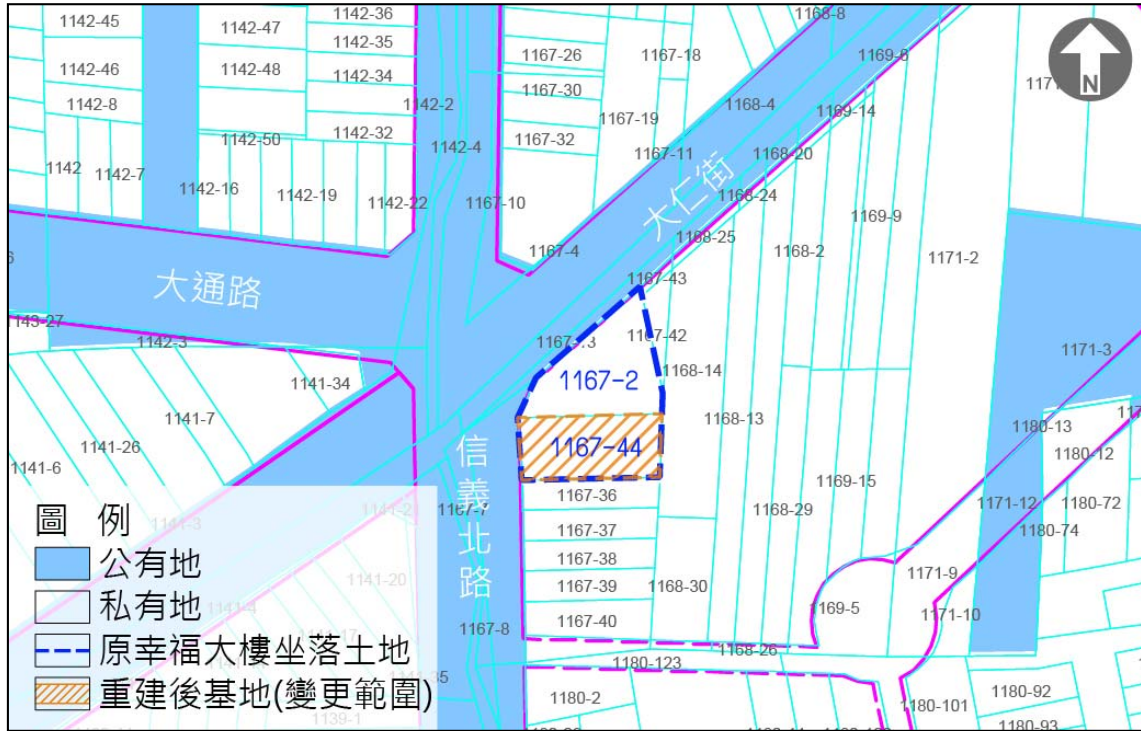


圖 2 變更範圍地籍示意圖

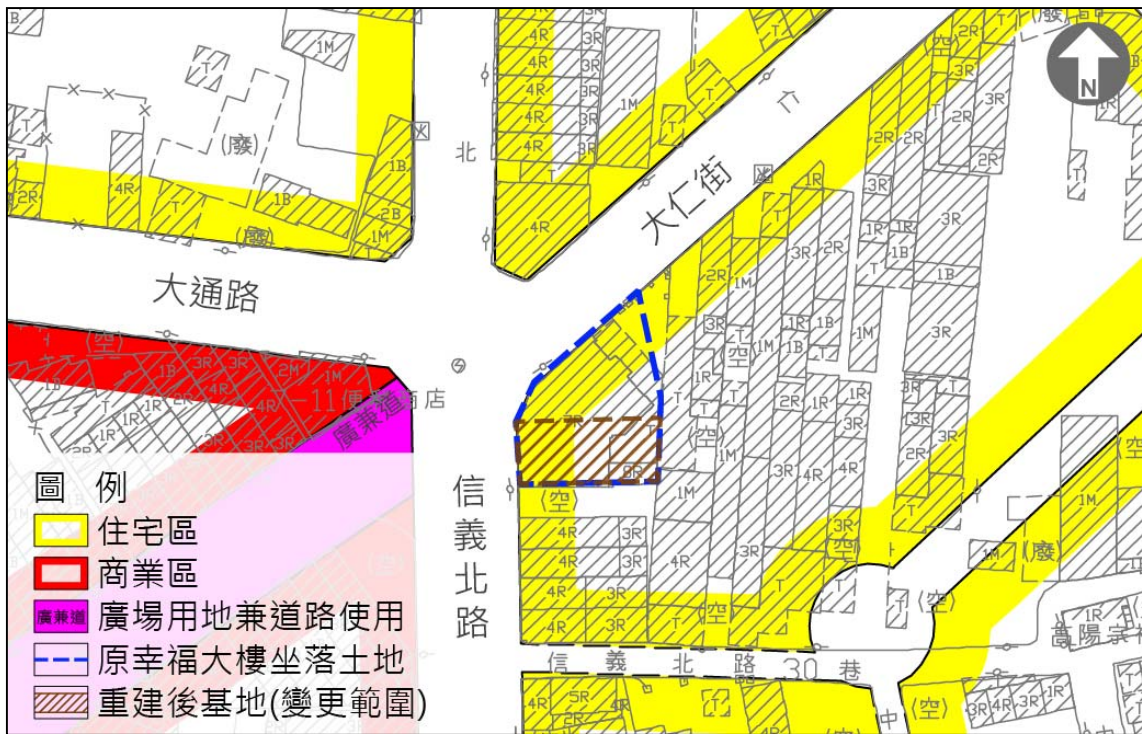


圖 3 變更範圍都市計畫示意圖

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，其變更歷程詳表 2。現行主要計畫內容概述如下：

表 2 歸仁都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期及文號
1	歸仁都市計畫核定案	63.07.06 府建都字第 67424 號
2	歸仁鄉都市計畫圖漏將新民針織廠地列入工業區用覆議案	63.12.26 府建都字第 120820 號
3	變更歸仁鄉都市計畫(第一次通盤檢討)案	71.09.30 府建都字第 101572 號
4	變更歸仁鄉都市計畫(公共設施用地通盤檢討)案	75.04.10 府建都字第 35936 號
5	變更歸仁都市計畫(第二次通盤檢討)案	83.04.18 府工都字第 52353 號
6	變更歸仁都市計畫(部分住宅區、工業區、農業區、綠帶、道路用地、人行步道為鐵路用地，道路用地為道路用地兼供鐵路用地)(供高速鐵路使用)案	84.09.19 府工都字第 149752 號
7	變更歸仁都市計畫(部分農業區為醫療專用區)案	87.03.12 府工都字第 43720 號
8	變更歸仁都市計畫(部分農業區、住宅區、工業區、綠帶為道路用地)案	90.03.29 府城都字第 91276 號
9	變更歸仁都市計畫(第三次通盤檢討)案	94.07.28 府城都字第 9401488720 號
10	變更歸仁都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	98.09.14 府城都字第 0980210318A 號
11	變更歸仁都市計畫(部分綠地為廣場用地(附))案	102.11.29 府都規字第 1021037979A 號
12	變更歸仁都市計畫(農業區土地使用管制要點專案通盤檢討)案	104.09.29 府都規字第 1040909139A 號
13	變更歸仁都市計畫【部分廣場用地及附帶條件商業區為市場用地(附帶條件)、部分商業區附帶條件修訂】	105.07.26 府都規字第 1050684129A 號

資料來源：1.臺南市都市發展資訊系統。2.本計畫彙整。

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。

現行歸仁都市計畫土地使用面積詳表 3，土地使用計畫示意詳圖 4。

四、公共設施計畫

劃設機關用地、學校用地、公園用地、公園兼作兒童遊樂場使用、市場用地、停車場用地、廣場用地兼作停車場使用、廣場用地(含人行廣場用地)、綠地、體育場用地、郵政用地、溝渠用地及道路用地兼供鐵路使用等公共設施用地，面積共計 113.89 公頃。

表 3 現行歸仁都市計畫土地使用面積表

土地使用類別		現行計畫面積 (公頃)	占現行計畫總面 積比例 (%)	占都市發展用地 面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	214.57	38.94	53.77
	商業區	9.81	1.78	2.46
	工業區	56.82	10.31	14.24
	宗教專用區	2.94	0.53	0.74
	醫療專用區	0.69	0.13	0.17
	電信專用區	0.17	0.03	0.04
	加油站專用區	0.16	0.03	0.04
	農業區	151.98	27.58	—
	小計	437.14	79.33	71.46
公共 設施 用地	機關用地	1.15	0.21	0.29
	學校用地	23.31	4.23	5.84
	公園用地	3.68	0.67	0.92
	公(兒)用地	2.40	0.44	0.60
	市場用地	1.10	0.20	0.28
	停車場用地	0.52	0.09	0.13
	廣(停)用地	0.84	0.15	0.21
	廣場用地(含人行廣 場)	4.90	0.89	1.23
	綠地	0.56	0.10	0.14
	體育場用地	4.17	0.76	1.04
	郵政用地	0.12	0.02	0.03
	溝渠用地	0.99	0.18	0.25
	高速鐵路用地	1.03	0.19	0.26
	道路用地兼供鐵路使用	0.02	0.00	0.01
	道路用地	69.10	12.54	17.32
小計	113.89	20.67	28.54	
都市發展用地		399.05	72.42	100.00
總面積		551.03	100.00	—

資料來源：變更歸仁都市計畫（第三次通盤檢討）案，民國 94 年 7 月 28 日；變更歸仁都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案，民國 98 年 9 月 14 日；變更歸仁都市計畫（部分綠地為廣場用地（附））案，民國 102 年 11 月 29 日；變更歸仁都市計畫【部分廣場用地及附帶條件商業區為市場用地（附帶條件）、部分商業區附帶條件修訂】，民國 105 年 7 月 26 日。

註：1.都市發展用地不含農業區面積。

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

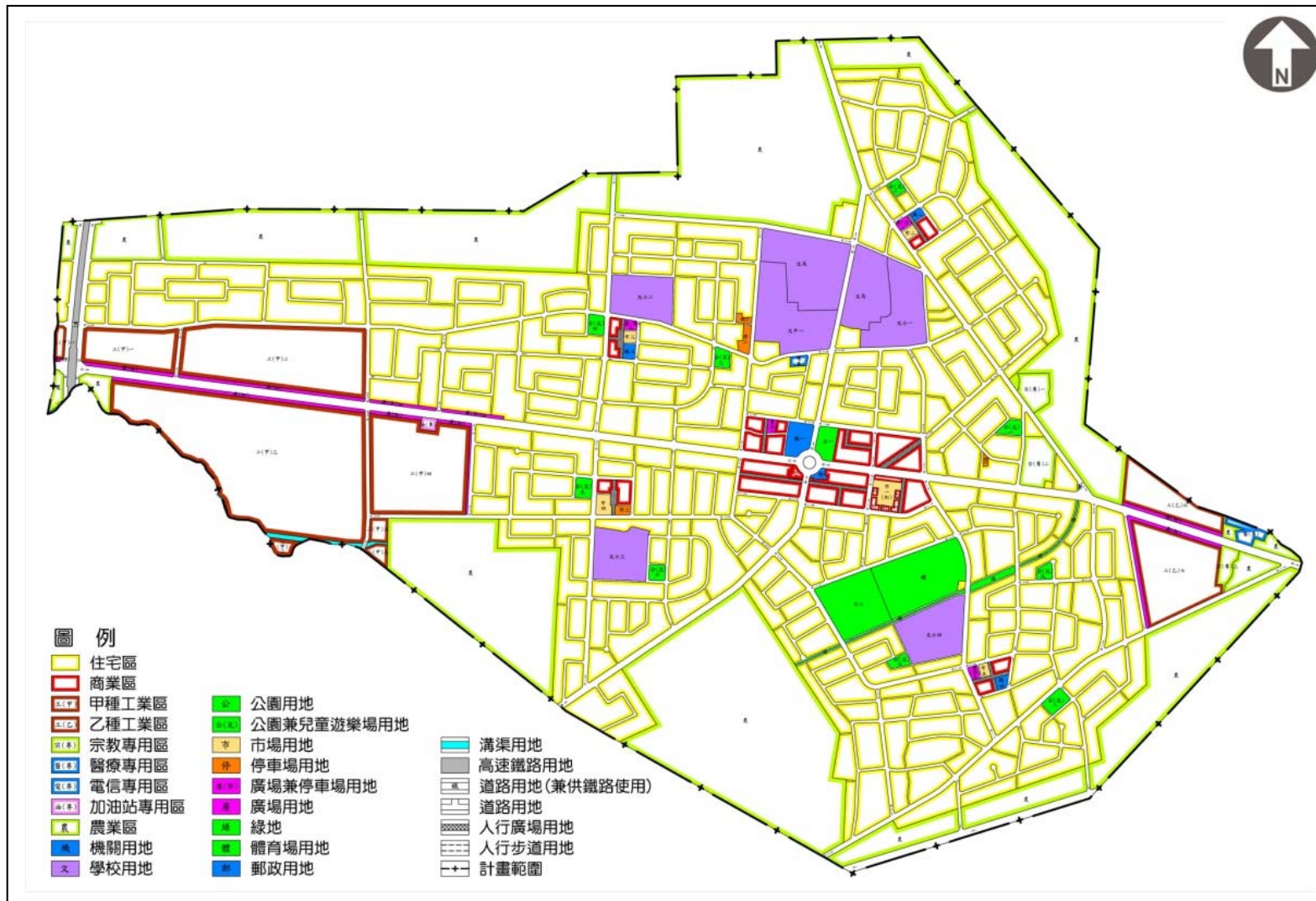


圖 4 現行歸仁都市計畫示意圖

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。

五、土地使用分區管制要點

- (一) 本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- (二) 住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- (三) 商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- (四) 工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- (五) 農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。
- (六) 宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
- (七) 電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。不得為都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款規定。
- (八) 加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- (九) 醫療專用區相關規定如下：
 - 1. 醫療專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%。
 - 2. 建築物牆面線至少自二號計畫道路境界線退縮 20 公尺建築。
 - 3. 基地內應規劃前後（南北）相通至少 8 公尺之通路，以便嗣後車輛或能由前面進入、後面出去，避免對二號計畫道路之交通造成衝擊。
 - 4. 停車位數量、位置，應妥為設置避免停放二號計畫道路。
 - 5. 污水及廢棄物應妥為處理避免污染附近環境。
 - 6. 本專用區內應設置之停車位數，應依建築技術規則所核算之停車位數再加 1.5 倍，上述停車數得以機械停車方式為之，且應全部作公共停車使用。
 - 7. 西側境界線形成尖角部分應儘量避免配置建築物並予以綠化。

- (十) 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (十一) 學校用地建蔽率不得大於 50%，國中（小）容積率不得大於 150%，高中容積率不得大於 200%。
- (十二) 市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- (十三) 體育場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。
- (十四) 郵政用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (十五) 獎勵規定

1. 有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。

2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

(1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 m² 以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(十六) 建築退縮規定

1. 實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 m² 以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，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	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築	一、退縮建築之空地應植栽綠自道路境界線至少退縮 5 公尺建築化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由（原）

	3 公尺。	臺南縣都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	
電信專用區	3 公尺。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2.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。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 m ² 者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理	
電信專用區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(十七) 停車空間留設標準

1.實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 m²以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。但基地情形特殊經提報（原）臺南縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
150 m ² 以下（含 150 m ² ）	免設停車位
超過 150 m ² ~250 m ²	設置一部
超過 250 m ² ~400 m ²	設置二部
超過 400 m ² ~550 m ²	設置三部
以下每增 150 m ²	增設一部

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2.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。

- (十八) 本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。
- (十九) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- (二十) 本要點未規定事項，適用其他法令規定。

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，考量居住空間使用便利性及居民重建前居住單元型態，重建後以一戶規劃於同一樓層作為重建後居住單元之建築配置，並以維持室內空間居住水準為原則，頂樓則供機房及水塔使用。

經初步估算，重建前居住單元面積約 43~52 坪，個別室內面積最小約 36 坪。若以建蔽率 60% 計算，重建後單層面積約 32.9 坪，室內面積約 25 坪，與重建前居住水準有顯著落差；若以建蔽率 80% 計算，重建後單層建築面積約 43.9 坪，室內面積估約 36 坪，接近重建前之居住水準。

另幸福大樓於 85 年興建之時尚未實施容積率管制，實際使用容積率約為 368%，依「都市計畫法臺南市施行細則」第 41 條規定，得依原容積率或總樓地板面積辦理重建，依目前規劃建築配置為 7 層樓，其建築高度已高於周邊建築物，如再調整容積率，將影響環境景觀及增加建築成本，且亦難達到上述一戶規劃於同一樓層之規劃目標。故以重建後基地土地面積核算，建蔽率提升至 80% 進行重建，方能符合住戶居住型態及需求。

有關各層樓平面配置及建蔽率之核算詳見附件四。



圖 5 重建基地位置示意圖

陸、變更內容

本次變更係為配合災後重建需求，將重建基地(歸仁北段 1167-44 地號)之建蔽率提升為 80%，至未參與重建之土地(歸仁北段 1167-2 地號)未來辦理重建時，仍依住宅區建蔽率不得大於 60%規定辦理，並得依「都市計畫法臺南市施行細則」第 41 條規定：「...因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，於 3 年內提出申請，經本府同意後，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於原都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，辦理重建。...」，提出申請辦理重建事宜。

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 4。

表 4 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>	1. 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。 2. 因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，故採調整建蔽率之方式來保障地主權益，及配置充足之公共空間，未來並依建築技術規則等相關建築法令規定核實建築，以維護其居住環境品質。

註：未指明變更之部分，均應以現行計畫為準。

柒、其他應表明事項

本府辦理中之「變更歸仁都市計畫（第四次通盤檢討）案」已將主要計畫及細部計畫拆離，目前刻由內政部都市計畫委員會審議中，後續俟細部計畫發布實施後，土地使用分區管制要點部分則回歸細部計畫規定，並依都市計畫法第 23 條規定，由本府核定實施。

附件一、內政部都市計畫委員會第 903 次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：54045南投市省府路38號（中部辦公室（營建業務））

聯絡人：胡祺凰

聯絡電話：049-2352911#118

電子郵件：shadew@cpami.gov.tw

傳真：049-2358258

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國106年8月10日

發文字號：內授營中字第1060812419號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(SKMBT_36317080915110.pdf)

主旨：檢送本部都市計畫委員會106年7月18日第903次會議「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」會議紀錄，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：

- 一、復貴府106年6月1日府都規字第1060566342號函。
- 二、案經本部都市計畫委員會第903次會議審決（詳會議紀錄核定案件第6案）在卷。

正本：臺南市政府

副本：本部中部辦公室（營建業務）



1060812419

內政部都市計畫委員會第 903 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 7 月 18 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮 許委員兼執行秘書文龍 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員均不克出席會議，由委員互推許委員兼執行秘書文龍代理主席）

紀錄彙整：陳志賢

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 902 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

核定案件
第 6 案

第 1 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市主要計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表編號十二案再提會討論案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫（市 68 市場用地為住宅區、園道用地）再提會討論案」。

第 3 案：彰化縣政府函為「變更員林都市計畫主要計畫（員林市僑信段 631、632、634、636 等 4 筆土地）（乙種工業區為商業區及廣場兼停車場用地）案」。

第 4 案：雲林縣政府函為「變更斗南都市計畫（「機四」機關用地用途）案」。

第 5 案：臺南市政府函為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（部分農業區為道路用地、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用）（配合南 59 線道路拓寬工程）案」。

- 第 6 案：臺南市政府政府函為「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」。
- 第 7 案：內政部為「變更林口特定區計畫（乙種工業區及部分綠地用地、保護區為第三種產業專用區）案」及「擬定林口特定區計畫（第三種產業專用區）細部計畫案」再提會討論案」。
- 第 8 案：新竹縣政府函為「變更寶山都市計畫（配合北二高寶山交流道聯絡道-竹 43 線(0k+000~0k+600)道路拓寬工程）案」。
- 第 9 案：桃園市政府函為「變更大園（菓林地區）都市計畫（第三次通盤檢討）補辦公開展覽後再提會討論案」。
- 第 10 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 6 案：臺南市政府政府函為「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」。

說明：

- 一、本案業經臺南市都市計畫委員會 106 年 5 月 23 日第 60 次會審議通過，並准臺南市政府 106 年 6 月 1 日府都規字第 1060566342 號函送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款及第 4 款。
- 三、變更範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照臺南市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、考量市政府刻正辦理「歸仁都市計畫」主要計畫及細部計畫拆離作業，參據都市計畫法第 23 條明定細部計畫由直轄市、縣（市）政府核定實施，惟本案係因地震致使民眾權益遭受損壞，具急迫性及必要性，故同意市政府優先辦理，後續俟細部計畫發布實施後，土地使用分區管制要點部分則由臺南市政府本於職權自行核定，以資妥適。
- 二、請市政府補充本案重建前基地（即原幸福大樓）土地所有權人相關權利（含持分面積、比例等），以及相關協商會議紀錄或文件，納入計畫書中敘明。
- 三、本案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。」規定辦理重建，考量重建前土地權屬係為 7 人所共同持有，重建後部分土地則調整為 6 人所共同持有，故請市政府補充說明另 1 位土地所有權人（面積為 224 平方公尺）未來辦理重建時，其土地使用管制內容，並納入計畫書中敘明，以資妥適。

四、本變更範圍建蔽率擬從 60% 調整為 80% 部分，請市政府補充重建後之總樓地板面積試算及分配方案（包含是否評估建蔽率調整為其他數值或容積率調整之可行性），並納入計畫書中敘明。

附件二、臺南市都市計畫委員會第 60 次會議紀錄

副本

發文方式：紙本遞送

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

承辦人：蔡仲苓

電話：06-2991111分機1420

傳真：06-2982852

電子信箱：athena@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局都市規劃科

發文日期：中華民國106年5月26日

發文字號：府都綜字第1060504583號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄

主旨：檢送106年5月23日臺南市都市計畫委員會第60次會議紀錄一份，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：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）會議紀錄之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：賴兼主任委員清德、吳兼副主任委員宗榮、莊委員德樑、洪委員得洋、林委員炎成、彭委員紹博、蘇委員金安、黃委員耀光、陳委員昆和、詹委員雅嘯、陳委員淑美、徐委員中強、林委員峰田、陳委員彥仲、詹委員達穎、周委員士雄、姚委員昭智、林委員本、曾委員憲嫻、杜委員瑞良、林委員佐鼎、顏執行秘書永坤、行政院農業委員會漁業署（審1案）、行政院農業委員會林務局（審1案）、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處（審1案）、臺南市政府工務局（審1案）、臺南市政府觀光旅遊局（審1案）、臺南市政府財政稅務局（審1案）、臺南市漁港及近海管理所（審1案）、臺南市歸仁區公所（審2案）、臺南市政府地政局（審3案）、臺南市政府水利局（審3案）、臺南市麻豆區公所（審3案）、臺南市麻豆地政事務所（審3案）、臺南市市場處（審4案）

副本：臺南市政府都市發展局都市規劃科、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綜合企劃及審議科、臺南市都市計畫委員會

市長賴清德

臺南市都市計畫委員會
第 60 次會議紀錄

中華民國 106 年 5 月 23 日

臺南市都市計畫委員會第 60 次委員會紀錄

一、審議案件

第一案：「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）（配合漁業署安平漁港遊艇泊區 BOT 招商計畫）」案

第二案：「變更歸仁都市計畫（修訂住宅區土地使用管制要點）（配合幸福大樓重建）」案

第三案：「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（麻豆工業區—麻佳路以北部分）細部計畫」再提會討論案

第四案：「變更玉井都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」再提會討論案

第二案：「變更歸仁都市計畫（修訂住宅區土地使用管制要點）（配合幸福大樓重建）」案

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，經協助重建單位建築配置模擬，倘依現行土地使用分區管制要點規定以建蔽率 60% 重建，與震災前居住水準有顯著落差，如欲維持原有居住水準，建蔽率須提升至 80%，以利受災戶重建家園。上述調整建蔽率涉及土地使用分區管制要點修訂，經本府 106 年 4 月 13 日府都規字第 1060311924 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫迅行變更。

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 106 年 4 月 21 日起 30 天於歸仁區公所與本府辦理計畫書公開展覽完竣。並於 106 年 5 月 8 日上午 10 時整假歸仁區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：本案係配合美濃地震幸福大樓倒塌災後重建辦理迅行變更，除法源依據請補充都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款「因地震重大事變遭受損壞」外，其餘准照公開展覽草案內容通過。

附件三、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

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：翁士勳

電話：06-2991111分機6732

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5月26日

發文字號：府都規字第1060549245號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關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1款「因地震重大事變遭受損壞」辦理迅行變更，請查照。

說明：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「因地震重大事變遭受損壞」，准依都市計畫法第27條第1項第1款辦理迅行變更。

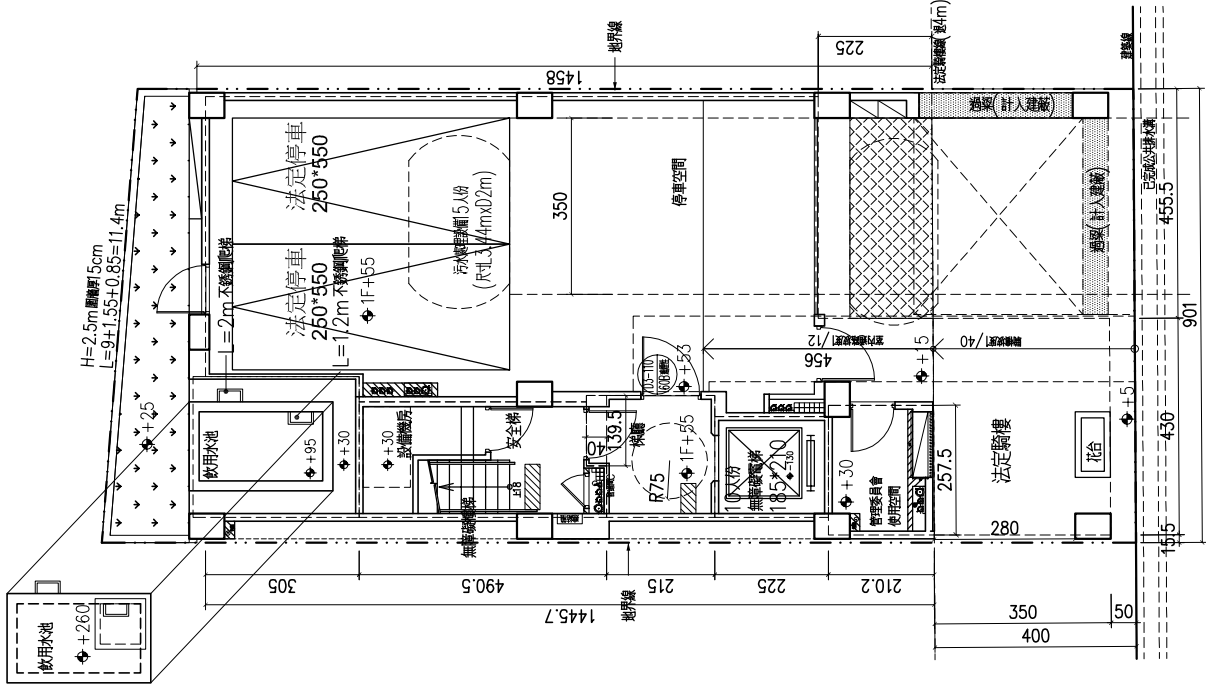
正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局都市更新科、臺南市政府都市發展局都市規劃科

市長賴清德

附件四、重建後配置平面圖

僅供參考，實際應依照核發內容為準

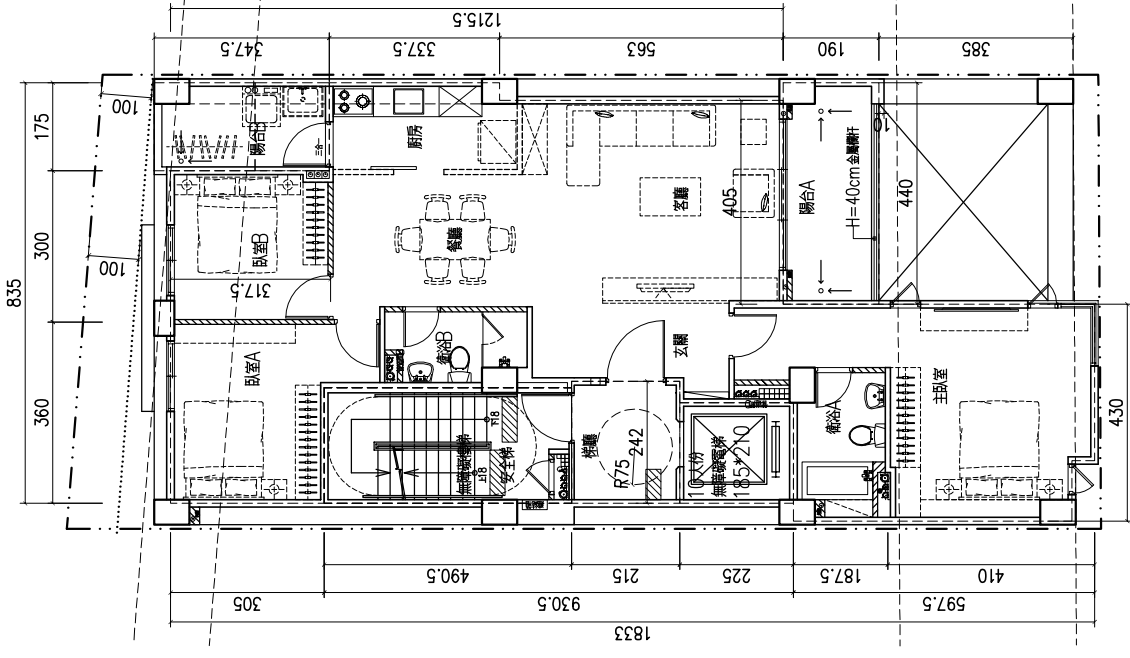


15M 信義北路

一層平面圖 S:1/150

騎樓面積	15.05㎡	4.55坪
安全梯	6.59㎡	1.99坪
管委	5.39㎡	1.63坪
梯廳	5.76㎡	1.74坪
升降機	4.50㎡	1.36坪
機電設備	13.38㎡	4.05坪
停車空間	76.34㎡	23.09坪
合計	127.01㎡	38.41坪

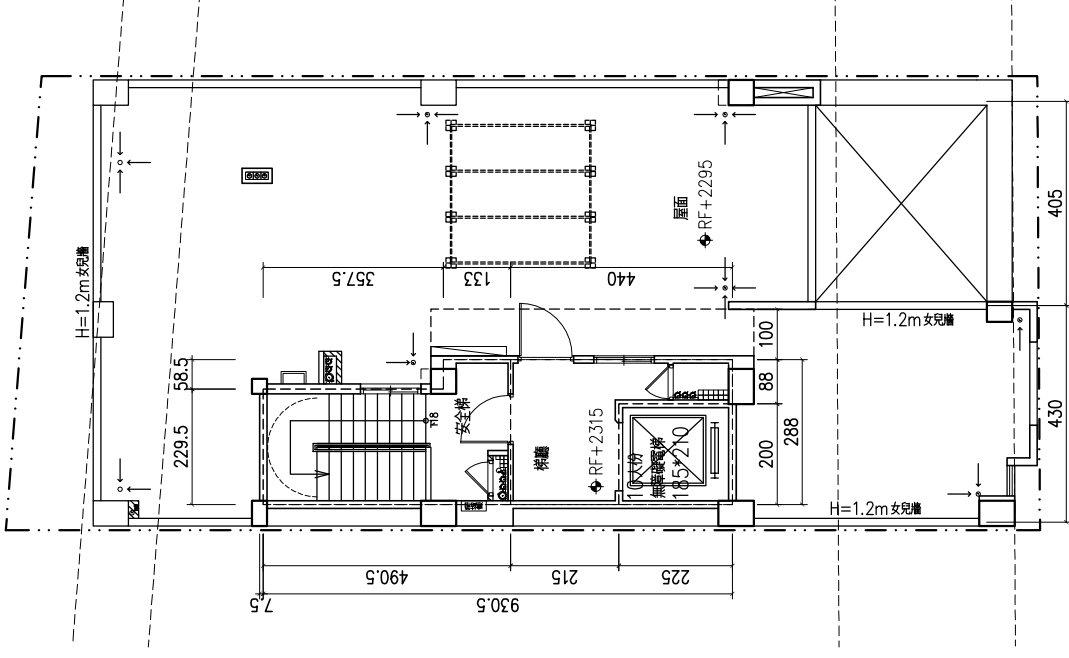
基地面積 181.44㎡ 54.88坪
 騎樓巡迴地面積 36.04㎡ 10.90坪
 其他面積 181.44-36.04=145.40㎡ 43.98坪
 過樑面積 0.13
 建築面積 127.01-0.13=126.88
 建築率 126.88/145.4=87.33% < (80%)



二七層平面圖S:1/150

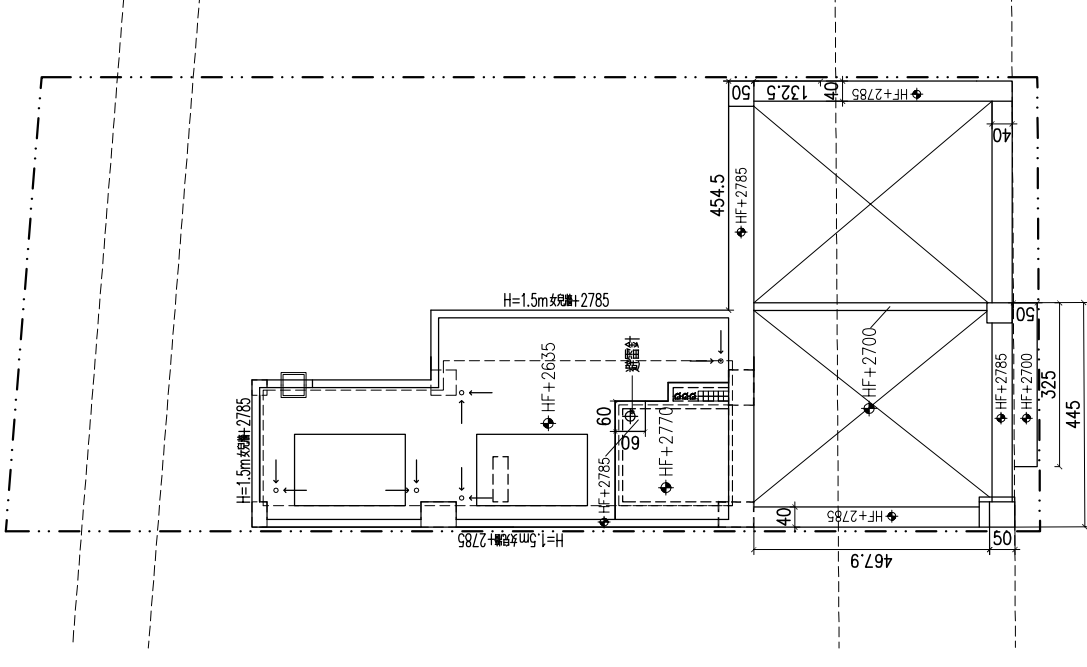
住宅面積	98.99㎡	29.94坪
安全梯	11.26㎡	3.41坪
升降機	4.50㎡	1.36坪
梯廳	5.20㎡	1.57坪
室內面積	119.95㎡	36.28坪
陽台(>2M)	2.58㎡	0.78坪
小計	122.53㎡	37.06坪
陽台	11.86㎡	3.59坪
合計	134.39㎡	40.65坪

機電+管委+安全梯
 5.39+13.38+6.59+11.26+6=46.62 > 181.44*3.68*0.1=66.77
 92.92-66.77=26.15 ㎡ 計入容積樓地板面積
 (0.56+4.5)+(122.53-11.26-5.2)*6+26.15=667.63
 容積率 (368%) 667.63/181.44=368.18% < (368%)
 總樓地板面積 127.01+122.53*6+24.71=886.90 ㎡ 268.29坪



屋突平面圖 S:1/150

室內面積 24.71㎡ 7.47坪



屋頂平面圖 S:1/150

附件五、共有土地分割調處會議紀錄

印 中

發文方式：紙本遞送

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：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：劉力嘉
電話：06-3901099
傳真：2982768
電子信箱：paul750613@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105年8月1日
發文字號：府地籍字第1050784670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105年7月26日召開105年度臺南市不動產糾紛調處委員會第4次會議調處紀錄表一份，請查照。

說明：依據本府105年7月14日府地籍字第1050717495A及1050717495B號開會通知單續辦。

正本：陳○艷君、楊○萍君(陳○艷之代理人)、陳○木君、歐○玲君、洪○粦君、呂○生君(洪○粦之代理人)、高○燕君、黃○文君(高○燕之代理人)、盧郭○玉君、陳○風君、劉○慈君(陳○艷君等6人代理人)、日盛銀行台南分行、日盛銀行安平分行、第一銀行歸仁分行、洪局長得祥、吳委員相忠、鄒委員譽名、葉委員誌明、馮委員祺雯、胡委員純英、郭委員正宗、黃委員明成、黃委員慧英、林委員本、黃委員紹文、吳委員棟樑、臺南市歸仁地政事務所
副本：臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局、臺南市政府地政局(地籍科)

市長 賴清德

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

都市發展局 105. 8. -1



1050804150

臺南市政府（地政局）不動產糾紛調處紀錄表

一、調處事由：為陳○艷等 6 人申請歸仁區歸仁北段 1167-2 地號土地共有物分割爭議第 2 次調處。(第一案)

二、時間：105 年 7 月 26 日（星期二）下午 2 時 30 分。

三、地點：臺南市政府永華市政中心七樓東側會議室

四、主席：洪局長得洋

五、出席委員：吳相忠、葉誌明、馮祺雯、胡純英、郭正宗、黃明成、黃慧英、吳棟樑。

六、列席單位及人員：

申請人：陳○艷、陳○木、歐○玲、洪○粵、高○燕、盧郭○玉，計 6 人。

對造人：陳○風。

列席單位：都市發展局、工務局、歸仁地政事務所

七、當事人意見：

申請人：申請人陳○艷等六人以聲明書同意對造人陳○風於第一次調處會議所提調處 B 方案。

對造人：未到場。

八、調處結果：

申請人陳○艷等六人同意對造人陳○風所提調處 B 方案(詳附件)。

本調處紀錄當場朗讀後，由當事人及調處委員簽名或蓋章

申請人：陳○木、盧郭○玉、歐○玲、楊○萍代陳錦艷、呂○生代洪○粵、黃○文代高○燕。

對造人：陳○風(未到場)。

主席：洪得洋

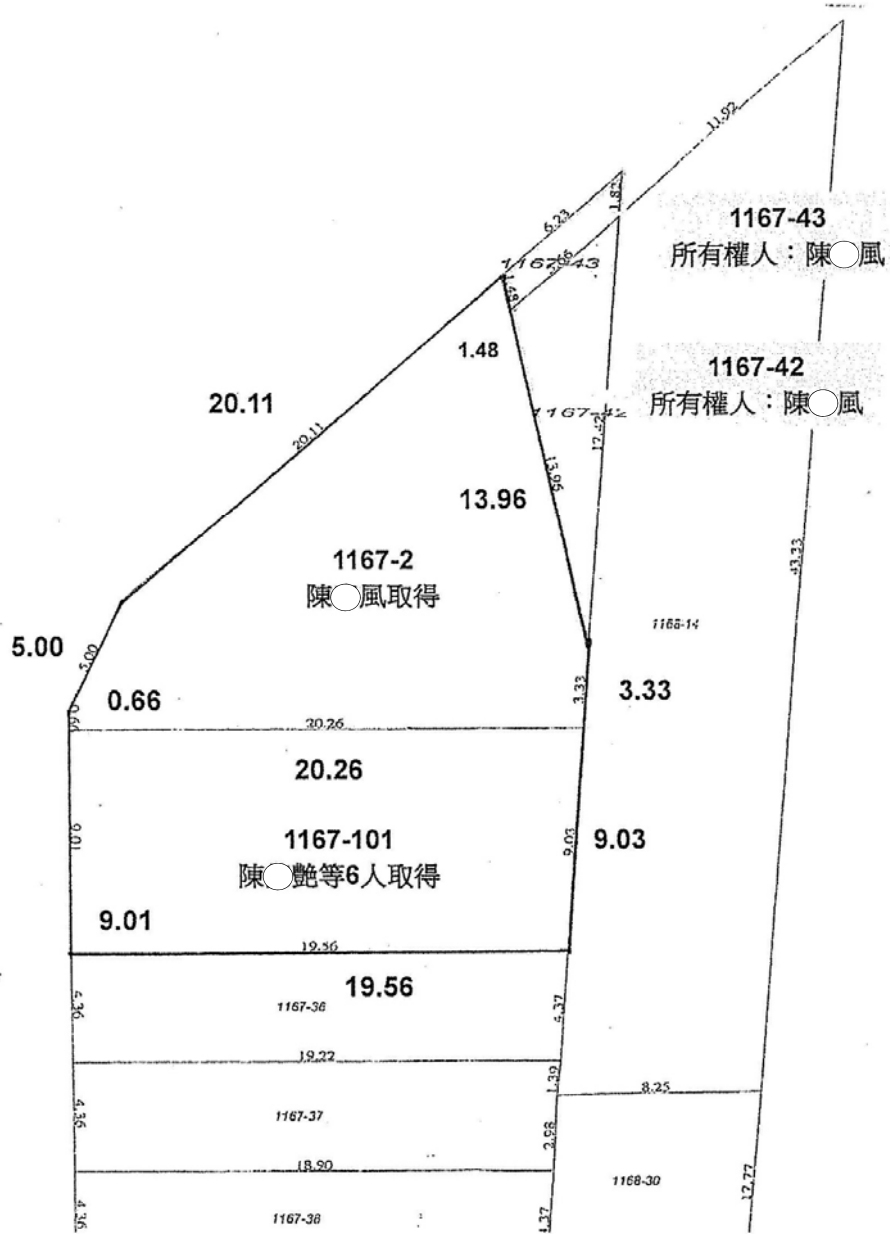
調處委員：吳相忠、葉誌明、馮祺雯、胡純英、郭正宗、黃明成、黃慧英、吳棟樑、鄒譽名(請假)、林本(請假)、黃紹文(請假)

中 華 民 國 1 0 5 年 7 月 2 6 日

附註：

1. 不服調處結果者，應於接到本調處紀錄後十五日內，以對造人為被告，訴請司法機關處理，並應於訴請司法機關處理之日起三日內將訴狀繕本送本府（處），逾期不起诉者，依調處結果辦理之。
2. 第七項「當事人意見」，調處委員會得視實際需要情形予以記載。
3. 本調處案如非以其協議為調處結果者，其調處紀錄當場朗讀後申請人暨對造人得不簽章。

附圖、對造人陳○風提出之分割B方案



分割方案

歸仁區歸仁北段 1167-2 地號申請分割方案			
地號	面積(平方公尺)	所有權人	權利範圍
擬分割前	405	陳○風	552/1000
		陳○艷	78/1000
		陳○木	68/1000
		歐○玲	68/1000
		洪○粦	78/1000
		高○燕	78/1000
擬分割後	223.56	盧郭○玉	78/1000
		陳○風	1/1
擬分割後	181.44	陳○艷	78/448
		陳○木	68/448
		歐○玲	68/448
		洪○粦	78/448
		高○燕	78/448
		盧郭○玉	78/448
合計	405		

書圖製作	臺南市政府
業務主管 人員	
業務承辦 人員	