

# 臺南市都市計畫委員會 第 34 次會議紀錄

中 華 民 國 1 0 3 年 7 月

## 臺南市都市計畫委員會第 34 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 7 月 21 日(星期一)下午 2 時 0 分

二、地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室

三、主席：賴兼主任委員清德（許兼副主任委員和鈞代理）

四、記錄彙整：陳啟民、林純玉、陳祖耀、林建亨

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件

第一案：「擬定新營都市計畫（配合長勝營區暨公十公園整體規劃）細部計畫案」再提會討論案

第二案：「變更仁德都市計畫(部分甲種工業區為抽水站用地)（配合設置土庫抽水站)」案

第三案：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」案

八、研議案件

第一案：「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」提會研議

## 七、審議案件：

第一案：「擬定新營都市計畫（配合長勝營區暨公十公園整體規劃）細部計畫案」再提會討論案

說明：

一、本案細部計畫前經本市都市計畫委員會 101 年 12 月 27 日第 22 次會審議通過，惟為配合 103 年 5 月 13 日內政部都市計畫委員會第 827 次會審竣之「變更新營都市計畫（配合長勝營區暨公十公園整體規劃）案」調整行政文教用地名稱及調降其使用強度、修訂退縮規定等內容，因涉及細部計畫內容調整，爰再提會討論。

二、法令依據：都市計畫法第 17 條及第 22 條。

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：民國 101 年 9 月 14 日起於新營區公所辦理計畫書、圖公開展覽 30 天完竣，並於 101 年 9 月 24 日上午 10 時整假新營區公所舉辦公開說明會。

決議：除下列各點意見外，其餘照本會第 101 年 12 月 27 日第 22 次會決議內容（詳附錄）通過。

一、配合主要計畫內政部都市計畫委員會 103 年 5 月 13 日第 827 次會決議內容，修正土地使用計畫面積表（如表 1、表 2）、細部計畫圖（如圖 1、2）、事業及財務計畫、土地使用分區管制要點，及更新人口、交通現況、都市防災、綠帶資源等資料，納入適當章節。

- 二、有關住宅區及商業區之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂相關規定已納入主要計畫內容並經內政部都市計畫委員會審定在案，故本細部計畫配合納入，惟考量本區實際執行可行性，宜另案納入新營都市計畫通盤檢討研議。
- 三、本計畫公園用地劃設滯洪池設施，請補充洪水頻率推估洪峰流量、洪峰滯留比率等資料。
- 四、本次提會計畫書第 2-4 頁有關「(B)建築物量體配置、造型、色彩與風格設計」編碼錯誤，請修正為「B. 建築物量體配置、造型、色彩與風格設計」。



圖 1 內政部都委會 103 年 5 月 13 日第 827 次會議決議之主要計畫示意圖



圖 2 修正後細部計畫示意圖

表 1 本細部計畫之主要計畫面積分配表


項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用	住宅區	4.23	37.30
	商業區	2.14	18.87
	行政文教區	1.58	13.93
	小計	7.95	70.10
公共設施	公園用地	1.29	11.38
	停車場用地	1.02	9.00
	道路用地	1.08	9.52
	小計	3.39	29.90
合計		11.34	100.00

表 2 修正後細部計畫土地使用計畫面積分配表

項目	面積(公頃)	比率(%)
住宅區	3.85	33.95
商業區	2.14	18.87
行政文教區	1.58	13.93
公園用地	1.29	11.38
停車場用地	1.02	9.00
廣場兼停車場用地	0.21	1.85
道路用地	1.25	11.02
合計	11.34	100.00

表 3 土地使用分區管制要點綜理表

本市都委會第 22 次會決議條文			本市都委會第 34 次會議決議	備註
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。			一、本要點依據都市計畫法第22條及都市計畫法臺南市施行細則第12條規定訂定之。	配合「都市計畫法臺南市施行細則」發布實施修正。
二、本計畫土地使用強度管制應依下表規定辦理：				依原條文。
項目	建蔽率(X)	容積率		
住宅區	50%<X≤60%	≤200%		
	X≤50%	≤220%		
商業區	70%<X≤80%	≤320%		
	60%<X≤70%	≤340%		
	X≤60%	≤360%		
行政文教用地	50%	250%		
停車場用地	70%	400%		
廣場用地兼供停車場使用	10%	20%		
其餘依都市計畫法臺灣省施行細則之規定辦理。				
三、行政文教用地以供下列使用為主：一、政府機關。二、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。三、學校。四、體育場所、集會所。五、會議、展示訓練設施。六、其他與行政文教有關，並經臺南市政府核准之設施。			三、行政文教區使用性質如下：一、政府機關。二、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。三、學校。四、體育場所、集會所。五、會議、展示訓練設施。六、其他與行政文教有關，並經臺南市政府核准之設施。	依內政部都市計畫委員會 103 年 5 月 13 日第 827 次會議修正分區名稱。
四、行政文教用地及停車場用地不得於沿③-2 號道路(新生路)闢設車輛出入口。			四、行政文教區及停車場用地不得於沿③-2 號道路(新生路)闢設車輛出入口。	依內政部都市計畫委員會 103 年 5 月 13 日第

本市都委會第 22 次會決議條文			本市都委會第 34 次會議決議			備註
						827 次會決議修正分區名稱。
五、建築退縮規定： 本計畫區基地退縮建築應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報本市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。			五、建築退縮規定： 本計畫區基地退縮建築應依下列規定辦理，但基地情形特殊經提報本市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。 1. 考量本計畫區地區特色形塑，有關本計畫區行政文教區、停車場用地及 3-13-15M 計畫道路兩側之基地，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其餘建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。 2. 住宅區、商業區自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。			<div>依內政部都市計畫委員會 103 年 5 月 13 日第 827 次會議修正退縮規定。</div>
分區及用地別	退縮建築規定	備註	<div><p>圖 例</p><ul style="list-style-type: none"><li>--- 自道路境界線至少退縮 6 公尺建築</li><li>— 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築</li><li>--- 細部計畫範圍線</li></ul></div>			
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。				
行政文教用地	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆者，自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。				
六、停車空間劃設標準 本計畫住宅區及商業區基地停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報本市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。			六、停車空間劃設標準 本計畫住宅區及商業區基地停車空間應依下表規定辦理，但基地情形特殊經提報本市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。			依原條文。
總樓地板面積	停車場設置標準	總樓地板面積	總樓地板面積	停車場設置標準	總樓地板面積	
250 平方公尺以下	設置一部	250 平方公尺以下(含)	250 平方公尺以下	設置一部	250 平方公尺以下(含)	



本市都委會第 22 次會決議條文				本市都委會第 34 次會議決議				備註
(含 250 平方公尺)		250 平方公尺)		(含 250 平方公尺)		250 平方公尺)		
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺		超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部	超過 250 平方公尺至 400 平方公尺		
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺		超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部	超過 400 平方公尺至 550 平方公尺		
以下類推即每增加 150 平方公尺，增設一部。				以下類推即每增加 150 平方公尺，增設一部。				
七、都市設計審議規定 本計畫區內住宅區、商業區、行政文教用地、公園用地、停車場用地及廣場用地兼供停車場使用之開發、建築行為均應經臺南市都市設計審議通過後，始得核發建築執照。				七、都市設計審議規定 本計畫區內住宅區、商業區、行政文教區、公園用地、停車場用地及廣場用地兼供停車場使用之開發， <u>其工程</u> <u>施工及建築行為</u> 均應經臺南市都市設計審議通過。				依內政部都市計畫委員會 103 年 5 月 13 日第 827 次會議修正分區名稱及部分文字內容。
八、景觀及綠化之規定如下： (一)公園用地應保留部份空間設置雨水貯留池或生態池等保水設施，並應依「臺南市都市計畫規劃設置雨水貯留滯洪設施審查作業規範」辦理。 (二)住宅區、商業區建築基地之法定空地應集中留設為原則，且該空地之綠覆率不得低於 50%，並應符合建築技術規則綠建築基準中有關建築基地綠化之規定。				--				依原條文。
九、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。				--				依原條文。

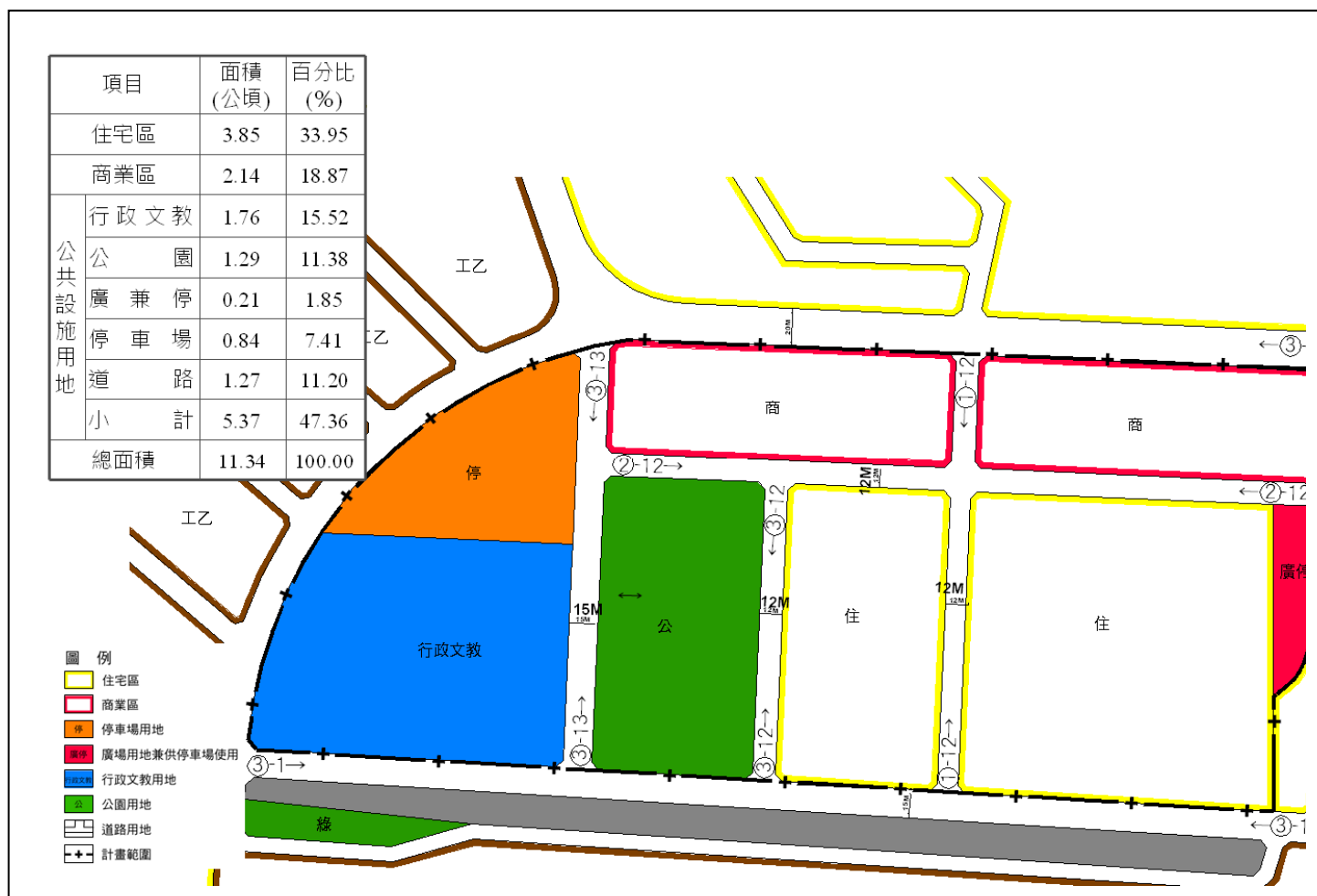
## 附錄 本會第 101 年 12 月 27 日第 22 次會決議內容

決 議：本案除下列各點意見外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）通過。

- 一、配合行政社教用地修正為「行政文教用地」，調整土地使用分區管制要點第3 點建議修正為「行政文教用地以供下列使用為主：一、政府機關。二、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。三、學校。四、體育場所、集會所。五、會議、展示訓練設施。六、其他與行政文教有關，並經臺南市政府核准之設施。」
- 二、廣停用地以集中留設較能強化開放空間整體使用效益及提高公共服務效能，維持原公展方案，並配合專案小組意見修正細部計畫圖如附圖1。
- 三、專案小組審查完竣後逕向本府陳情意見：詳附表1 逾公展期間人民或團體陳情意見綜理表都委會決議欄。

附表 1 逾公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人與陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	都委會決議
逾1	何○男、劉吳○蘭 (新營區新榮段部分207、214、215 地號土地)	1. 有關長勝營區都市計畫乙案，請維持住宅區規劃原案。 2. 陳情人於民國 101 年 11 月 19 日在台南市都市計畫委員會第一次專案小組會議向貴局陳情乙案，陳情人仍然願意配合貴局在維持住宅區規劃完成定案後再自行與該爭議土地歸屬地主直接洽商申購事宜。	-	併細部計畫都委會審查意見第二點辦理。



附圖 1 細部計畫配置示意圖

第 二 案：「變更仁德都市計畫（部分甲種工業區為抽水站用地）  
（配合設置土庫抽水站）」案

說 明：

- 一、本案係為嚴防三爺溪排水汛期溢堤及減緩淹水情事，將於仁德區土庫排水設置抽水站，藉以保護地區產業，因工程用地範圍位處仁德都市計畫甲種工業區，擬變更部分甲種工業區為抽水站用地，以配合該工作期程與用地取得之急迫性需要，爰辦理本變更案。
- 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 103 年 5 月 21 日起 30 天於仁德區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 103 年 6 月 6 日上午 10 時整假仁德區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。
- 六、公民或團體所提意見：共計 2 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表（附表 1）。

決 議：除下列各點外，其餘准照公開展覽計畫書圖內容通過，  
公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表詳附表一。

- 一、有關變更內容綜理表內地號資料，仍請以未預為分割前之地號為主，預為分割清冊請納入計畫書附件供參。
- 二、有關實施經費來源請依內政部核准之流域綜合治理計畫內容修正。

附表 1 逾公展期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人 與陳情 位置	陳情理由	陳情人 建議事項	本市都委會第 34 次決議
1	雅織流行(股)公司。 太新段 591、591-1 地號	貴局欲變更的太新段 591、591-1 地號現為本公司軟水設備廠，地下有一深為 6M，寬 10MX11M 的軟水池，二樓有本公司高壓電配電盤裝置，此二種設備均為本公司的心臟設施，欲修改此二設備，本廠需停工超過 45 天，因為本廠所有生產所需的水均必須是軟水，損失根本無法估計。	請將指定線向北移 1M，即可避開該軟水池與高壓電配電盤，而不需進行拆除，可避免本廠全面停工。	不予採納。 理由： 經查仁德區太新段 591-1 地號為 100 年 6 月 17 日公告發布實施「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第二階段)案」屬三爺溪排水(沿土庫溝排水劃設 25 公尺)範圍內，由工業區變為河川區，非屬本次變更範圍。另本案變更範圍同段 591 地號(部分)變更面積僅約 16.02 平方公尺，現況為空地且部分鋪設柏油供道路使用，考量變更範圍之完整性，故不予採納。
2	國揚金屬有限公司。 太乙段 938 地號。	水利局在未與我方協議地上物補償及土地購買事宜前，即逕行拆除我方地上物，並施作相關工程，已損及我方權益，故不同意變更。	應在水利局與我方協議補償與購買事宜後，方作土地變更，以維護我方權益。	不予討論。 理由： 非屬都市計畫實質變更範疇，有關陳情人建議事項，另於 103 年 6 月 24 日府都規字第 1030556750 號函轉知本府水利局提供研析意見供參。

第三案：「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」案

說明：一、本案係為引導投資並加速促成高速鐵路臺南車站特定區開發之目標，由交通部高速鐵路工程局及本府經濟發展局提出增加產業專用區土地使用彈性及放寬相關管制規定之建議，爰辦理本次專案通盤檢討。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

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 103 年 5 月 9 日起 30 天於歸仁區公所與本府辦理計畫書圖公開展覽完竣，並於 103 年 5 月 28 日下午 2 時 30 分整假歸仁區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：共計 1 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由吳委員欣修（召集人）、陳委員彥仲、卓委員建光、洪委員得勝、方委員進呈等 5 人組成專案小組先行審查，並於 103 年 6 月 24 日召開 1 次專案小組會議，獲致具體結論，爰提請大會討論。

決議：本案退回專案小組研提具體建議意見並依下列意見修正後，再行提會審議：

- 一、為使條文語法一致，並明確最小開發規模係規範建築基地，請修正條文第 12 條(三)：「最小開發基地規模不得低於 3,000m<sup>2</sup>，而開發基地因鄰地申請開發造成無法達最小開發規模者，則不受最小開發規模之限制。」。
- 二、有關產業專用區容積率提升至 350%一節，請臺南市政府經濟發展局補充擬引進之活動使用需求分析及必要性，並加強其變更理由及義務負擔。另考量後續將引入高強度之活動量，又原條文第 12 條涉及應設置必要性服務設施規定業已刪除，請評估周邊停車需求、內部排水及退縮等相關事項，並整體考量產專區應提供之必要公共設施。
- 三、興建會展中心屬臺南市重大建設之一，惟是否需納入土地使用管制規定以指定區位及規模，建請臺南市政府經濟發展局及交通部高速鐵路工程局研議具體共識後，俾供委員會討論。

## 八、研議案件

### 第一案：「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」 提會研議

說明：一、因縣市合併前原臺南市、臺南縣各自訂定有都市計畫土地變更負擔公共設施審議原則，其執行機制、回饋條件等有所差異，為利縣市合併後都市計畫變更業務執行一致性，實有訂定統一變更原則及負擔公共設施比例標準之必要。爰以「變更臺南市主要計畫（臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範）」專案通盤檢討案」及「臺南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」為基礎，參酌各縣市相關規定及執行案例，研擬「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」。

二、案經業務單位研議，爰提請本次都委會報告，以憑後續都市計畫執行依據。

### 決 定：

一、為利縣市合併後都市計畫變更業務執行一致性，原則依原縣、市之規定為基礎，參酌各縣市相關規定及執行案例，訂定各變更類型之負擔公共設施比例及審議原則以作為後續都市計畫執行之依據。

二、有關住宅區變更為商業區原則維持原住宅區之容積率，及其他分區與公共設施用地變更為商業區其容積率依毗鄰之相關土地使用分區規定為原則部分，考量各類土地如變更為商業區，其容積率可能具提



昇之需求，為利執行彈性，於第三點之負擔公共設施用地比例表備註說明該變更類型之負擔公共設施用地比例依都市計畫委員會決議為準；另有關市場用地已開闢之定義，亦一併於該表備註說明，以利執行。

三、其餘有關文辭修正及內容位置調整部份，請業務單位另予校正。

四、審議原則詳後附條文說明。

## 臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則總說明

因縣市合併前原臺南市、臺南縣各自訂定有都市計畫土地變更負擔公共設施審議原則，其執行機制、回饋條件等有所差異，為利縣市合併後都市計畫變更業務執行一致性，實有訂定統一變更原則及負擔公共設施比例標準之必要。爰訂定「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」以為未來執行之依據。

全文共計七點，其要點說明如次：

- 一、本原則訂定之目的（第一點）。
- 二、其他法令已有規定者，從其規定（第二點）。
- 三、應負擔公共設施用地比例說明（第三點）。
- 四、變更後建蔽率及容積率規定（第四點）。
- 五、負擔公共設施辦法及完成時間規定（第五點）。
- 六、免予回饋規定（第六點）。
- 七、本原則之實施（第七點）。

# 臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則逐點說明

內 容					說 明
一、為促進都市土地有效之利用，並兼顧社會公平原則，特依據各級都市計畫委員會組織規程第 13 條規定，針對本市都市計畫區內土地使用之變更審議訂定本原則。					本原則訂定之目的。
二、本市都市計畫區內土地變更之負擔公共設施條件，其他法令已有規定者，從其規定。					其他法令已有規定者，從其規定。
三、本原則係因都市計畫區土地變更多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地，為符合都市計畫實施之社會公平及使用者付費原則，應負擔之公共設施用地。					應負擔公共設施用地比例說明。
(一)負擔公共設施用地比例如下表：					
變更後使用分區		住宅區	商業區 <sup>註 1</sup>	備註	
負擔公共設施用地比例(%)					
變更前使用分區					
住宅區		—	10	維持原住宅區之容積率	
公共設施用地 (市場用地除外)	中西區、東區、南區、北區、安平區、安南區及永康區之都計區	35	45	—	
	非屬上述行政區之都計區	30	40		
市場用地	已開闢 <sup>註 2</sup>	中西區、東區、南區、北區、安平區、安南區及永康區之都計區	20	30	如經與周邊公共設施用地合併檢討以整體開發方式辦理者，則其變更負擔公共設施用地比例須依照公共設施用地辦理。
		非屬上述行政區之都計區	15	25	
	未開闢	中西區、東區、南區、北區、安平區、安南區及永康區之都計區	35	45	
		非屬上述行政區之都計區	30	40	
農業區		依院函或部頒規定辦理		—	
		變更為文教區負擔公共設施用地比例為 30%。			
保護區		依院函或部頒規定辦理		—	
工業區		依院函或部頒規定辦理		—	

註 1：如變更為商業區後之容積率擬提昇，則其負擔公共設施用地比例依都市計畫委員會決議為準。

註 2：指依法申請並經主管機關核准，合法登記、設立、經營之市場。

(二)負擔公共設施用地比例之規定，係指土地所有權無償登記為臺南市所有，其為下限之基準。但情況特殊之個案提經本市都市計畫委員會審議通過者不在此限。

(三)未明列之其他土地使用分區之變更負擔公共設施用地比

內容	說明								
例，依各該都市計畫書或各目的事業中央主管機關訂定之該設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由本市都市計畫委員會視實際情況審決。									
四、變更後建蔽率及容積率規定 都市計畫變更後，建蔽率及容積率規定如下表： <table><tr><td>變更後使用分區</td><td rowspan="3">住宅區</td><td rowspan="3">商業區</td></tr><tr><td>負擔公共設施用地比例(%)</td></tr><tr><td>變更前使用分區</td></tr><tr><td>農業區/ 保護區/ 工業區/ 公共設施用地</td><td colspan="2">依毗鄰之相同土地使用分區規定為原則。若毗鄰土地有相同分區但不同類型之狀況（如住一、住二），另依都委會審議通過內容為準。</td></tr></table>	變更後使用分區	住宅區	商業區	負擔公共設施用地比例(%)	變更前使用分區	農業區/ 保護區/ 工業區/ 公共設施用地	依毗鄰之相同土地使用分區規定為原則。若毗鄰土地有相同分區但不同類型之狀況（如住一、住二），另依都委會審議通過內容為準。		變更後建蔽率及容積率規定。
變更後使用分區	住宅區			商業區					
負擔公共設施用地比例(%)									
變更前使用分區									
農業區/ 保護區/ 工業區/ 公共設施用地	依毗鄰之相同土地使用分區規定為原則。若毗鄰土地有相同分區但不同類型之狀況（如住一、住二），另依都委會審議通過內容為準。								
五、負擔公共設施辦法 (一)為確保申請變更都市計畫之實施，應於都委會審議通過之日起一年內，依都委會決議由申請人與本府簽定協議書，具結保證負擔公共設施方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入計畫書規定。 (二)土地所有權人或權利關係人，應於完成負擔公共設施後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。 (三)應負擔之公共設施用地，以提供變更範圍內土地並闢建完成為原則。但變更面積小於 1,000 平方公尺或情況特殊難以提供土地者，經各級都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。 (四)負擔公共設施方式 1. 以土地回饋者： (1)為確保申請變更都市計畫之實施，應於都市計畫核定前，依都委會決議內容，將變更範圍內應負擔公共設施之全部土地，一次全數無償移轉予臺南市為原則。 (2)如變更範圍應另行擬定細部計畫者，應於都市計畫發布實施之日起二年內另行擬定細部計畫，配置適當之公共設施用地，依所載開發期限內，將回饋土地所有權一次全數無償移轉予臺南市。 (3)如變更範圍採整體開發者，應於都市計畫發布實施之日起二年內另行擬具整體開發計畫書，配置適當之公共設施用地，依所載開發期限內，將回饋土地所有權一次全數無償移轉予臺南市。 2. 以抵繳代金者：回饋代金之計算方式，以變更後相當土地回饋面積乘以繳交當期公告現值加四成計算為原則，並於都市	負擔公共設施辦法及完成時間規定。								

內容	說明
<p>計畫核定前及簽定協議書之日起二年內繳納完畢（至多可分三期繳納，並以繳納第一期當期公告現值加四成金額計算須繳納總金額）。</p> <p>（五）土地所有權人或權利關係人，未依規定完成負擔公共設施前，土地得依變更前原都市計畫規定使用。</p>	
<p>六、免予回饋規定</p> <p>（一）都市計畫細部計畫公告實施之住宅區或商業區等，經確實查明於都市計畫發布時為住宅區或商業區者，或曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，若經再次完成都市計畫法定程序變更恢復為原土地使用分區者。</p> <p>（二）依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者。</p> <p>（三）都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，或其他特殊情形經都市計畫委員會審議通過者。</p>	免予回饋規定。
<p>七、本原則經本市都市計畫委員會審查或修正後實施。</p>	<p>本原則之實施。</p>

# 臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

- 一、為促進都市土地有效之利用，並兼顧社會公平原則，特依據各級都市計畫委員會組織規程第 13 條規定，針對本市都市計畫區內土地使用之變更審議訂定本原則。
- 二、本市都市計畫區內土地變更之負擔公共設施條件，其他法令已有規定者，從其規定。
- 三、本原則係因都市計畫區土地變更多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地，為符合都市計畫實施之社會公平及使用者付費原則，應負擔之公共設施用地。

(一)負擔公共設施用地比例如下表：

變更後使用分區 負擔公共設施 用地比例(%) 變更前使用分區			住宅區	商業區 <sup>註1</sup>	備註
住宅區			—	10	維持原住宅區之容 積率
公共設施用地 (市場用地 除外)		中西區、東區、南區、 北區、安平區、安南 區及永康區之都計區	35	45	—
		非屬上述行政區 之都計區	30	40	
市場 用地	已開闢 <sup>註2</sup>	中西區、東區、南區、 北區、安平區、安南 區及永康區之都計區	20	30	如經與周邊公共設 施用地合併檢討以 整體開發方式辦理 者，則其變更負擔 公共設施用地比例 須依照公共設施用 地辦理。
		非屬上述行政區 之都計區	15	25	
	未開闢	中西區、東區、南區、 北區、安平區、安南 區及永康區之都計區	35	45	
		非屬上述行政區 之都計區	30	40	
農業區			依院函或部頒規定 辦理		—
			變更為文教區負擔 公共設施用地比例 為30%。		
保護區			依院函或部頒規定 辦理		—
工業區			依院函或部頒規定 辦理		—

註 1：如變更為商業區後之容積率擬提昇，則其負擔公共設施用地比例依都市計畫委員會決議為準。

註 2：指依法申請並經主管機關核准，合法登記、設立、經營之市場。

(二)負擔公共設施用地比例之規定，係指土地所有權無償登記為臺南市所有，其為下限之基準。但情況特殊之個案提經本市都市計畫委員會審議通過者不在此限。

- (三)未明列之其他土地使用分區之變更負擔公共設施用地比例，依各該都市計畫書或各目的事業中央主管機關訂定之該設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由本市都市計畫委員會視實際情況審決。

#### 四、變更後建蔽率及容積率規定

都市計畫變更後，建蔽率及容積率規定如下表：

變更後使用分區	住宅區	商業區
負擔公共設施 用地比例(%)		
變更前使用分區		
農業區/ 保護區/ 工業區/ 公共設施用地	依毗鄰之相同土地使用分區 規定為原則。若毗鄰土地有相 同分區但不同類型之狀況（如 住一、住二），另依都委會審 議通過內容為準。	

#### 五、負擔公共設施辦法

- (一)為確保申請變更都市計畫之實施，應於都委會審議通過之日起一年內，依都委會決議由申請人與本府簽定協議書，具結保證負擔公共設施方式及內容與依核定之都市計畫書所載內容及開發時程限期實施，並納入計畫書規定。
- (二)土地所有權人或權利關係人，應於完成負擔公共設施後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。
- (三)應負擔之公共設施用地，以提供變更範圍內土地並闢建完成為原則。但變更面積小於 1,000 平方公尺或情況特殊難以提供土地者，經各級都市計畫委員會同意後，得以抵繳代金方式辦理。
- (四)負擔公共設施方式
  1. 以土地回饋者：
    - (1)為確保申請變更都市計畫之實施，應於都市計畫核定前，依都委會決議內容，將變更範圍內應負擔公共設施之全部土地，一次全數無償移轉予臺南市為原則。
    - (2)如變更範圍應另行擬定細部計畫者，應於都市計畫發布實施之日起二年內另行擬定細部計畫，配置適當之公共設施用地，依所載開發期限內，將回饋土地所有權一次全數無償移轉予臺南市。
    - (3)如變更範圍採整體開發者，應於都市計畫發布實施之日起二年內另行擬具整體開發計畫書，配置適當之公共設施用地，依所載開發期限內，將回饋土地所有權一次全數無償移轉予臺南市。
  2. 以抵繳代金者：回饋代金之計算方式，以變更後相當土地回饋面積

乘以繳交當期公告現值加四成計算為原則，並於都市計畫核定前及簽定協議書之日起二年內繳納完畢（至多可分三期繳納，並以繳納第一期當期公告現值加四成金額計算須繳納總金額）。

（五）土地所有權人或權利關係人，未依規定完成負擔公共設施前，土地得依變更前原都市計畫規定使用。

#### 六、免予回饋規定

（一）都市計畫細部計畫公告實施之住宅區或商業區等，經確實查明於都市計畫發布時為住宅區或商業區者，或曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，若經再次完成都市計畫法定程序變更恢復為原土地使用分區者。

（二）依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者。

（三）都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，或其他特殊情形經都市計畫委員會審議通過者。

七、本原則經本市都市計畫委員會審查或修正後實施。