

**變更台南市主要計畫(「台南市都市計畫變更回饋規定  
及變更爲商業區申請規範」)專案通盤檢討案說明書**

台南市政府編製

中華民國九十七年三月

## 台南市都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更台南市主要計畫(「台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	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條	
變更都市計畫機關	台南市政府	
本案公開展覽起訖日期	檢討前公告：自民國 96 年 11 月 22 日起至民國 96 年 12 月 22 日止。	
	公開展覽：自民國 96 年 12 月 26 日起至民國 97 年 1 月 25 日止，並刊登於民國 96 年 12 月 26 日、27 日、28 日之中華日報。	
	公開說明會：民國 97 年 1 月 14 日下午二時三十分。(本市政府一樓訓練教室)	
人民團體對本案之反映意見	無	
提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	台南市都市計畫委員會 97 年 1 月 31 日第 264 次 會審議通過
	內政部	內政部都市計畫委員會 97 年 3 月 18 日第 678 次 會審議通過
備註		

## 目錄

壹、計畫緣起·····	1
貳、法令依據·····	1
參、現行計畫說明·····	1
肆、變更計畫內容·····	2
附件一、「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」原條文內容	

## 表目錄

表一「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」變更前後條文內容及其說明綜理表 .....	2
---	---

## 壹、計畫緣起

台南市政府於民國 92 年 1 月 16 日發佈實施之「變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」中增訂「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」。惟該規範執行迄今已逾 4 年，依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」故本規範已屆通盤檢討年限。

為加速本市公共設施保留地之取得，並使已變更及未來變更之變更案於回饋執行上具公平、合理及一致性。依都市計畫法規定辦理本專案通盤檢討。

## 貳、法令依據

依據都市計畫法第 26 條之規定辦理本案。

## 參、現行計畫說明

為促進本市土地有效利用，並落實土地使用變更漲價歸公及外部成本內部化之理念；另為增進商業土地之彈性利用，採開發許可之精神，台南市政府特於民國 92 年 1 月 16 日發佈實施之「變更台南市主要計畫（第四次通盤檢討）案」中增訂「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」，條文規範內容包含「不同分區變更應回饋比例」、「分區變更後建蔽率及容積率規定」、「回饋計算方式」及「回饋辦法」等相關規定（原條文內容詳附件一）。

## 肆、變更計畫內容

變更前後條文內容及其說明詳如表一所示。

表一 「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」變更前後條文內容及其說明綜理表

原條文				修正後條文				條文修正說明
<b>壹、都市計畫變更回饋規定</b> 一、變更回饋公共設施比例規定如下表：				<b>壹、都市計畫變更回饋規定</b> 一、變更回饋公共設施比例規定如下表：				維持原條文。
變更後使用分區 變更後回饋公共設施比例 原使用分區	住宅區	商業區	備註	變更後使用分區 變更後回饋公共設施比例 原使用分區	住宅區	商業區	備註	
農業區	依院函或部頒規定辦理			農業區	依院函或部頒規定辦理			
保護區	依院函或部頒規定辦理			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			工業區	依院函或部頒規定辦理			
住宅區	—	10%		住宅區	—	10%		
公共設施用地	40%	45%		公共設施用地	40%	45%		
前項規定之回饋比例，係指土地產權無償登記為台南市所有，其為下限之基準。但公共設施用地屬特殊之個案提經各級都委會審議通過者不在此限。 上開未明列之其他土地使用分區之變更回饋比例，依各該都市計畫書規定辦理。				前項規定之回饋比例，係指土地產權無償登記為台南市所有，其為下限之基準。但公共設施用地屬特殊之個案提經各級都委會審議通過者不在此限。 上開未明列之其他土地使用分區之變更回饋比例，依各該都市計畫書規定辦理。				

原條文				修正後條文				條文修正說明
二、都市計畫變更後，建蔽率及容積率規定如下表：				二、都市計畫變更後，建蔽率及容積率規定如下表：				維持原條文。
變更後使用分區 建蔽率、容積率規定 原使用分區	住宅區	商業區	備註	變更後使用分區 建蔽率、容積率規定 原使用分區	住宅區	商業區	備註	
農業區	依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過 50%、容積率不得超過 180%。			農業區	依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過 50%、容積率不得超過 180%。			
保護區	依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過 50%、容積率不得超過 180%。			保護區	依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過 50%、容積率不得超過 180%。			
工業區	依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過 50%、容積率維持原工業區規定。			工業區	依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過 50%、容積率維持原工業區規定。			
住宅區	—	住宅區變更為商業區，仍應維持原住宅區之建蔽率及容積率。		住宅區	—	住宅區變更為商業區，仍應維持原住宅區之建蔽率及容積率。		
公共設施用地	依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過 50%、容積率不得超過 180%。			公共設施用地	依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過 50%、容積率不得超過 180%。			
前項變更為商業區者，如經都市設計委員會審議通過，得依相關容積移轉實施辦法，視為容積移轉接收地區，接受本市容積移出地區所移出容積。				前項變更為商業區者，如經都市設計委員會審議通過，得依相關容積移轉實施辦法，視為容積移轉接收地區，接受本市容積移出地區所移出容積。				

原條文	修正後條文	條文修正說明
<p>三、回饋辦法：</p> <p>(一)變更為住宅區或商業區之建築申請案，其基地面積大於1000m<sup>2</sup>者，應經都市設計審議程序審議通過後，始准予開發建築。</p> <p>(二)變更為住宅區或商業區之建築申請案，其基地面積大於3000m<sup>2</sup>者，應自擬細部計畫送都市計畫委員會，或開發計畫送都市設計委員會審查通過後，始准予開發建築。</p> <p>(三)土地所有權人或權利關係人，應完成回饋土地產權移轉予市府，或經市府同意後得選擇申請繳納回饋代金方式後，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。</p>	<p>三、回饋方式：</p> <p>(一)變更為住宅區或商業區之建築申請案，其基地面積大於1000m<sup>2</sup>者，應經都市設計審議程序審議通過後，始准予開發建築。</p> <p>(二)變更為住宅區或商業區之建築申請案，其基地面積大於3000m<sup>2</sup>者，應自擬細部計畫送都市計畫委員會，或開發計畫送都市設計委員會審查通過後，始准予開發建築。</p> <p>(三)土地所有權人或權利關係人，應完成回饋土地產權移轉予市府，或經市府同意後得選擇申請繳納回饋代金方式後，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。</p>	<p>修正「回饋辦法」一詞為「回饋方式」。</p>
<p>(未訂定)</p>	<p><u>(三)-1 回饋土地以本市公共設施保留地為限。</u></p>	<p>1.本條新增。 2.加速解決公共設施保留地無法徵收開闢之課題。</p>
<p>(四)土地所有權人或權利關係人，未依規定提供回饋完成前，土地得依變更前原都市計畫規定使用。</p> <p>(五)以抵繳代金方式回饋，回饋代金之計算方式，以變更後相當土地回饋面積乘以當期公告現值加四成計算。</p> <p>(六)申請繳納回饋代金者，以一次繳清為原則。</p> <p>(七)前項代金之繳納於申請建築物之變更使用應繳納回饋代金金額超過新台幣一百萬元者，得申請分期繳納。</p>	<p>(四)土地所有權人或權利關係人，未依規定提供回饋完成前，土地得依變更前原都市計畫規定使用。</p> <p>(五)以抵繳代金方式回饋，回饋代金之計算方式，以變更後相當土地回饋面積乘以當期公告現值加四成計算。</p> <p>(六)申請繳納回饋代金者，以一次繳清為原則。</p> <p>(七)前項代金之繳納於申請建築物之變更使用應繳納回饋代金金額超過新台幣一百萬元者，得申請分期繳納。</p>	<p>維持原條文。</p>



原條文	修正後條文	條文修正說明
<p>(八)又前項代金之繳納於申請新建、增建或改建應繳納回饋代金金額超過新台幣五百萬元者，得申請分期繳納。</p> <p>(九)分期繳納最長以半年為一期，分期繳納期數最多為四十期，每期繳納之金額，不得低於回饋代金之百分之二。</p> <p>(十)申請人應於取得使用執照或變更使用執照前繳納回饋代金百分之二十。</p> <p>(十一)申請分期繳納者，應先取得金融機構之履約保證。</p> <p>(十二)分期繳納者，應逐期按未繳納之代金餘額，依本府市庫向金融機構借款利率計繳利息。</p>	<p>(八)又前項代金之繳納於申請新建、增建或改建應繳納回饋代金金額超過新台幣五百萬元者，得申請分期繳納。</p> <p>(九)分期繳納最長以半年為一期，分期繳納期數最多為四十期，每期繳納之金額，不得低於回饋代金之百分之二。</p> <p>(十)申請人應於取得使用執照或變更使用執照前繳納回饋代金百分之二十。</p> <p>(十一)申請分期繳納者，應先取得金融機構之履約保證。</p> <p>(十二)分期繳納者，應逐期按未繳納之代金餘額，依本府市庫向金融機構借款利率計繳利息。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>四、都市計畫變更符合下列情形之一者，免回饋：</p> <p>(一)都市計畫公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區者，今再恢復變更為原住宅區或商業區，若屬上述狀況私有土地變更者，則免回饋。</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，則免回饋。</p>	<p>四、都市計畫變更符合下列情形之一者，免回饋：</p> <p>(一)都市計畫公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區者，今再恢復變更為原住宅區或商業區，若屬上述狀況私有土地變更者，則免回饋。</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，則免回饋。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>五、本市歷次都市計畫變更為商業區部分，得選擇依本回饋規定辦理，或依該地區都市計畫原規定附帶條件開發。</p>	<p>五、本市歷次都市計畫變更案，得選擇依本規範第三點回饋方式規定辦理，或依該地區都市計畫原規定附帶條件開發。</p>	<p>為增加變更回饋方式之彈性及多元化，並促進都市土地之開發及加速本市公設保留地之取</p>

原條文	修正後條文	條文修正說明
		得，故放寬「本市歷次都市計畫變更案」適用本規定之「回饋方式」部分。
<p><b>貳、變更為商業區申請規範</b></p> <p>一、基本原則</p> <p>(一)為積極推動本市三級產業之發展，提供市民優質之休閒娛樂商購空間環境，進而服務台南都會區居民之生活環境水準。就有計畫、有規模、有創新構想、有意願投資開發之個案申請，於取得本市開發許可後，採個案變更之程序，主要計畫與細部計畫應一併提出，辦理變更為商業區。</p> <p>(二)為避免商業區的發展重蹈沿街式發展方式，適用本規範之申請個案以具規模之面積整體開發為原則；在安南區及南區為新增商業區申請優先地區。</p> <p>(三)完成都市計畫變更者，若於該案公告發佈實施二年內，未依變更為商業區原則申請新建、增建、改建或變更使用，市府得逕為辦理恢復原使用分區。</p>	<p><b>貳、變更為商業區申請規範</b></p> <p>一、基本原則</p> <p>(一)為積極推動本市三級產業之發展，提供市民優質之休閒娛樂商購空間環境，進而服務台南都會區居民之生活環境水準。就有計畫、有規模、有創新構想、有意願投資開發之個案申請，於取得本市開發許可後，採個案變更之程序，主要計畫與細部計畫應一併提出，辦理變更為商業區。</p> <p>(二)為避免商業區的發展重蹈沿街式發展方式，適用本規範之申請個案以具規模之面積整體開發為原則；在安南區及南區為新增商業區申請優先地區。</p> <p>(三)完成都市計畫變更者，若於該案公告發佈實施二年內，未依變更為商業區原則申請新建、增建、改建或變更使用，市府得逕為辦理恢復原使用分區。</p>	維持原條文。
<p>二、基本條件</p> <p>(一)申請案之投資規模需達土地面積二公頃以上。</p> <p>(二)申請基地應臨接二十公尺以上計畫道路或自行留設二十公尺以上道路與二十公尺計畫道路銜接。</p>	<p>二、基本條件</p> <p>(一)申請案之投資規模需達土地面積二公頃以上。</p> <p>(二)申請基地應臨接二十公尺以上計畫道路或自行留設二十公尺以上道路與二十公尺計畫道路銜接。</p>	維持原條文。

原條文	修正後條文	條文修正說明
<p>三、申請開發條件</p> <p>(一)申請變更為商業區，應依第壹項都市計畫回饋規定辦理。</p> <p>(二)申請個案之容積，不得再適用其他獎勵條件。但對於整體環境、交通之改善及社區更新有貢獻者，得經由都市設計審議委員會及都市計畫審議委員會之審議，給予適當之獎勵。</p> <p>(三)申請個案均應實施都市設計審查。</p> <p>(四)申請案應依環境影響評估法規定實施環境影響評估。</p>	<p>三、申請開發條件</p> <p>(一)申請變更為商業區，應依第壹項都市計畫回饋規定辦理。</p> <p>(二)申請個案之容積，不得再適用其他獎勵條件。但對於整體環境、交通之改善及社區更新有貢獻者，得經由都市設計審議委員會及都市計畫審議委員會之審議，給予適當之獎勵。</p> <p>(三)申請個案均應實施都市設計審查。</p> <p>(四)申請案應依環境影響評估法規定實施環境影響評估。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>四、審議程序</p> <p>(一)申請人應依附件一之規定檢具完整圖說向主辦單位(台南市政府)辦理掛號，經審查無誤後，依都市計畫作業程序辦理。</p> <p>(二)其若涉及環境影響評估者，另應依環境影響評估法規定併同審查。</p> <p>(三)有關開發審議作業程序詳如附件二「台南市商業區變更申請審議作業程序圖」。</p>	<p>四、審議程序</p> <p>(一)申請人應依附件一之規定檢具完整圖說向主辦單位(台南市政府)辦理掛號，經審查無誤後，依都市計畫作業程序辦理。</p> <p>(二)其若涉及環境影響評估者，另應依環境影響評估法規定併同審查。</p> <p>(三)有關開發審議作業程序詳如附件二「台南市商業區變更申請審議作業程序圖」。</p>	<p>維持原條文。</p>

註：劃線部分為新增或修正原條文之部分。

附件一、「台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」

原條文內容

壹、都市計畫變更回饋規定

一、變更回饋公共設施比例規定如下表：

變更後使用分區 變更後回饋 公共設施比例 原使用 分區	住宅區	商業區	備註
農業區	依院函或部頒規定辦理		
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		
住宅區	—	10%	
公共設施用地	40%	45%	

前項規定之回饋比例，係指土地產權無償登記為台南市所有，其為下限之基準。但公共設施用地屬特殊之個案提經各級都委會審議通過者不在此限。

上開未明列之其他土地使用分區之變更回饋比例，依各該都市計畫書規定辦理。

二、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 建蔽率、容 積率規定 原使用 分區	住宅區	商業區	備註
農業區	依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過 50%、容積率不得超過 180%。		
保護區	依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過 50%、容積率不得超過 180%。		
工業區	依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過 50%、容積率維持原工業區規定。		
住宅區	—	住宅區變更為商業區，仍應維持原住宅區之建蔽率及容積率。	
公共設施用地	依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過 50%、容積率不得超過 180%。		

前項變更為商業區者，如經都市設計委員會審議通過，得依相關容積移轉實施辦法，視為容積移轉接收地區，接受本市容積移出地區所移出容積。

### 三、回饋辦法：

- (一)變更為住宅區或商業區之建築申請案，其基地面積大於1000m<sup>2</sup>者，應經都市設計審議程序審議通過後，始准予開發建築。
- (二)變更為住宅區或商業區之建築申請案，其基地面積大於3000m<sup>2</sup>者，應自擬細部計畫送都市計畫委員會，或開發計畫送都市設計委員會審查通過後，始准予開發建築。
- (三)土地所有權人或權利關係人，應完成回饋土地產權移轉予市府，或經市府同意後得選擇申請繳納回饋代金方式後，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。
- (四)土地所有權人或權利關係人，未依規定提供回饋完成前，土地得依變更前原都市計畫規定使用。
- (五)以抵繳代金方式回饋，回饋代金之計算方式，以變更後相當土地回饋面積乘以當期公告現值加四成計算。
- (六)申請繳納回饋代金者，以一次繳清為原則。
- (七)前項代金之繳納於申請建築物之變更使用應繳納回饋代金金額超過新台幣一百萬元者，得申請分期繳納。
- (八)又前項代金之繳納於申請新建、增建或改建應繳納回饋代金金額超過新台幣五百萬元者，得申請分期繳納。
- (九)分期繳納最長以半年為一期，分期繳納期數最多為四十期，每期繳納之金額，不得低於回饋代金之百分之二。
- (十)申請人應於取得使用執照或變更使用執照前繳納回饋代金百分之二十。
- (十一)申請分期繳納者，應先取得金融機構之履約保證。
- (十二)分期繳納者，應逐期按未繳納之代金餘額，依本府市庫向金融機構借款利率計繳利息。

### 四、都市計畫變更符合下列情形之一者，免回饋：

- (一)都市計畫公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區者，今再恢復變更為原住宅區或商業區，若屬上述狀況私有土地變更者，則免回饋。
- (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，則免回饋。

### 五、本市歷次都市計畫變更為商業區部分，得選擇依本回饋規定辦理，或依該地區都市計畫原規定附帶條件開發。

## 貳、變更為商業區申請規範

### 一、基本原則

- (一)為積極推動本市三級產業之發展，提供市民優質之休閒娛樂商購空間環境，進而服務台南都會區居民之生活環境水準。就有計畫、有規模、有創新構想、有意願投資開發之個案申請，於取得本市開發許可後，採個案變更之程序，主要計畫與細部計畫應一併提出，辦理變更為商業區。
- (二)為避免商業區的發展重蹈沿街式發展方式，適用本規範之申請個案以具規模之面積整體開發為原則；在安南區及南區為新增商業區申請優先地區。
- (三)完成都市計畫變更者，若於該案公告發佈實施二年內，未依變更為商業區原則申請新建、增建、改建或變更使用，市府得逕為辦理恢復原使用分區。

### 二、基本條件

- (一)申請案之投資規模需達土地面積二公頃以上。
- (二)申請基地應臨接二十公尺以上計畫道路或自行留設二十公尺以上道路與二十公尺計畫道路銜接。

### 三、申請開發條件

- (一)申請變更為商業區，應依第壹項都市計畫回饋規定辦理。
- (二)申請個案之容積，不得再適用其他獎勵條件。但對於整體環境、交通之改善及社區更新有貢獻者，得經由都市設計審議委員會及都市計畫審議委員會之審議，給予適當之獎勵。
- (三)申請個案均應實施都市設計審查。
- (四)申請案應依環境影響評估法規定實施環境影響評估。

### 四、審議程序

- (一)申請人應依附件一之規定檢具完整圖說向主辦單位(台南市政府)辦理掛號，經審查無誤後，依都市計畫作業程序辦理。
- (二)其若涉及環境影響評估者，另應依環境影響評估法規定併同審查。
- (三)有關開發審議作業程序詳如附件二「台南市商業區變更申請審議作業程序圖」。

附件一 台南市商業區變更申請審議圖件標準

第一階段： 審查變更申請之圖說文件

審查之必備圖件

- 一、土地開發審議申請書應具備：申請書、開發計畫書、環境影響說明書（如依法規定不必提出者，免提擬）等相關圖說。
- 二、申請書應載明事項如下列：
  1. 開發規劃單位（人）之姓名、地址、電話及傳真號碼、營業證書字號及簽章。
  2. 全部土地所有權人清冊（含姓名、地址、電話）、權利證明文件、或土地使用同意書。
  3. 開發地點位置、地號清冊、地籍圖謄本、套繪細部計畫之地籍圖及使用狀況。
- 三、開發計畫書及圖樣應包含：
  1. 計畫範圍：開發規劃位置圖（含比例尺至少1/5000、須載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地周界各頂點為圓心，八百公尺為半徑所涵蓋之範圍）。
  2. 現況分析：
    - （1）基地現況圖（現況圖比例至少1/1000，應載明基地方向臨街道寬度、鄰房層數、空地、現有巷道等，並配合照片清楚表達為原則）。
    - （2）環境調查及特徵指述（含土地使用、交通、公共設施配置等現況）。
  3. 開發計畫：包括土地及建築物配置、使用、建築量體、樓層、公共設施、交通系統、開放空間系統等內容。
  4. 事業及財物計畫：包括使用業種與地產之市場分析、投資與效益分析、以及開發時程進度等內容。
  5. 開發交通影響評估。

第二階段： 變更都市計畫

主辦單位審查變更申請之圖說文件通過後，依都市計畫法及相關規定程序，辦理都市計畫（主要計畫及細部計畫）之變更。

附件二 台南市商業區變更申請審議作業程序圖

