

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

97年4月16日南市都劃字第09716516820號公告

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、回饋方式：

- (一)變更為住宅區或商業區之建築申請案，其基地面積大於1000m²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3000m²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。

- (三)-1 回饋土地以本市公共設施保留地為限。
- (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。

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」。