

七、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」案

說明：一、本會 105 年 11 月 10 日第 55 次會審議「變更學甲都市計畫（第三次通盤檢討）案」（下稱學甲三通）變更案第 8 案（機關用地變更為附帶條件住宅區）決議：「暫予保留，涉及變更回饋內容部分，請併同檢討『臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則』（下稱審議原則）並妥予研議，交由本會專案小組繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。」。

二、經檢討修訂審議原則並提交 106 年 6 月 9 日學甲三通案第 5 次專案小組會議討論，初步建議：「涉及免予回饋部分，請在兼顧都市土地變更回饋之公平性與合理性，並就本市現存態樣、適用時機、未來影響層面等審慎考量，妥予檢討審議原則，並逕提大會報告。」。

三、經考量本市目前執行案例及其他縣市先關規定，本次就協議書簽訂期限、狹長型公共設施用地變更回饋方式、代金分期繳納、免予回饋規定、其他特殊情形等相關條文提出增修訂。

決議：除下列各點意見外，其餘照所提「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」修正條文通過（詳附件）。

一、第 5 點第 1 項第 1 款，「…應於都委會審議通過…」修正為「…應於都委會審定…」，以資明確。

二、第 5 點第 4 款第 3 目以調降容積率方式者，文字修正為「狹長型公共設施用地變更，因地主眾多權屬複雜且持分面積狹小，變更後土地畸零難以建築利用，亦難以如期簽訂協議書，致辦理時程難以預測者，得採調降容積率方式辦理」，並請於修訂理由說明狹長型公共設施之定義。

臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

修正總說明

「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」前經 103 年 7 月 21 日臺南市都市計畫委員會第 34 次會審查後實施，考量本市目前執行案例及其他縣市相關規定，本次就協議書簽訂期限、狹長型公共設施用地變更回饋方式、代金分期繳納、免予回饋規定、其他特殊情形等相關條文提出增修訂，其修正要點如下。

- 一、修訂協議書簽訂期限及為符一致性，以土地回饋者比照以抵繳代金者，增訂簽訂協議書之日起二年內完成捐贈土地之規定。另為確保所捐贈之公共設施用地配置之合理性與開放性，增訂捐贈之公共設施用地之區位，及增訂狹長型公共設施用地變更案件得以調降容積率方式辦理。(修正條文第五點)
- 二、為保障都市計畫發布前已土地所有權人既有合法申請建築使用之權益，增訂都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地者，或土地所有權人出具經建築主管機關審認屬都市計畫發布實施前之合法房屋證明文件者，得免予回饋。(修正條文第六點)
- 三、為保留執行彈性，增訂如有特殊情形者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之規定。(增訂條文第八點)
- 四、增附簽訂協議書及附帶條件程序流程圖，以資明確。(增訂條文第九點)

臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
五、負擔公共設施辦法： (一)為確保申請變更都市計畫之實施，應於都委會審定並經本府通知之日起一年內，依都委會決議由申請人與本府簽訂協議書，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平方公尺或難以提供土地，非以繳納代金無法執行者，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及簽訂協議書之日起二年內，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	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	1.為避免協議書行政作業程序影響民眾協議書簽訂期程，修訂協議書簽訂期限應於都委會審定並經本府通知日起一年內完成。 2.為符一致性，以土地回饋者比照以抵繳代金者，增訂簽訂協議書之日起二年內完成捐贈土地之規定。 3.為確保所捐贈之公共設施用地配置之合理性與開放性，故增訂捐贈之公共設施用地之區位。 4.代金回饋以一次全數繳納為原則，刪除得分期繳納規定。 5.狹長型公共設施用地變更案件(如線形或帶狀之道路用地、綠地用第及河川區等變更為可建築用地者)，大多為地主眾多權屬複雜且持分面積狹小，且變更後土地畸零亦難以建築利用，亦難以如期簽訂

修正條文	現行條文	說明
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。 (4)提供之公共設施土地以面臨計畫道路或面臨留設可供公眾出入之通路為原則。 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。 3.以調降容積率方式者：狹長型公共設施用地變更，因地主眾多權屬複雜且持分面積狹小，變更後土地畸零難以建築利用，亦難以如期簽訂協議書，致辦理時程難以預測者，得採調降容積率方式辦理。 (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。	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。	協議書，恐延宕都市計畫辦理期程，故增訂第3款調降容積率方式辦理。
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。 (四)變更範圍內之土地在都市計畫發	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。	1.為兼顧變更回饋負擔之公平性與合理性故參照都市計畫法臺南市施行細則第30條規定意旨，為保障都市計畫發布前已土地所有權人既有合法申請建築使用之權益，故增訂變更範圍內之土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地者得免予回饋。 2.土地所有權人

修正條文	現行條文	說明
<u>布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或土地所有權人出具經建築主管機關審認屬都市計畫發布實施前之合法房屋證明文件者。</u>		出具經建築主管機關審認屬都市計畫發布實施前之合法房屋證明文件者，得免予回饋。
<u>八、本規範規定事項，如有特殊情形者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之。</u>		1.本點新增。 2.為保留執行彈性，增訂如有特殊情形者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之規定。
<u>九、簽訂協議書及附帶條件程序流程依附圖辦理。</u>		1.本點新增。 2.增訂簽訂協議書及附帶條件程序流程，以利執行。

臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

103 年 7 月 21 日臺南市都市計畫委員會第 34 次會議訂定
106 年 8 月 28 日臺南市都市計畫委員會第 63 次會議修訂第 5 點、第 6 點及增訂第 8 點、第 9 點

- 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 ^{註1}	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 ^{註2}	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 ^{註1}	備註
住宅區	—	10	維持原住宅區之容積率
	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 負擔公共設施 用地比例(%) 變更前使用分區	住宅區	商業區
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，應於都委會審定並經本府通知之日起一年內，依都委會決議由申請人與本府簽訂協議書，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 平方公尺或難以提供土地，非以繳納代金無法執行者，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及簽訂協議書之日起二年內，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。
- (4)提供之公共設施土地以面臨計畫道路或面臨留設可供公眾出入之通路為原則。

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訂協議書之日起二年內繳納完畢。

3. 調降容積率方式者：狹長型公共設施用地變更，因地主眾多權屬複雜且持分面積狹小，變更後土地畸零難以建築利用，亦難以如期簽訂協議書，致辦理時程難以預測者，得採調降容積率方式辦理。

(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。

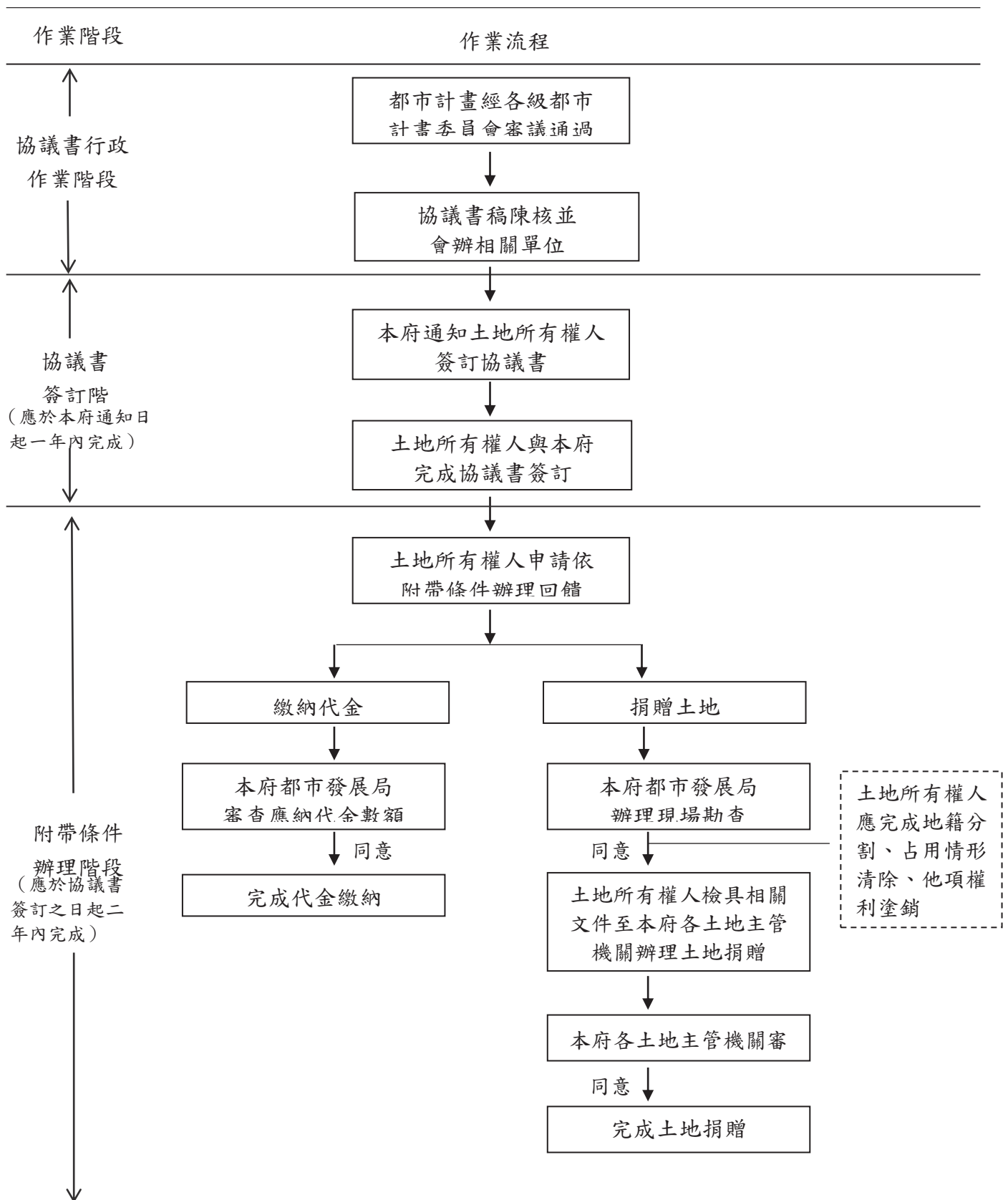
(三)都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，或其他特殊情形經都市計畫委員會審議通過者。

(四)變更範圍內之土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或土地所有權人出具經建築主管機關審認屬都市計畫發布實施前之合法房屋證明文件者。

七、本原則經本市都市計畫委員會審查或修正後實施。

八、本規範規定事項，如有特殊情形者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之。

九、簽訂協議書及附帶條件程序流程依附圖辦理。



附圖-簽訂協議書及附帶條件辦理程序流程圖