

臺南市都市計畫委員會  
第 106 次會議資料

中華民國 110 年 9 月 28 日

# 臺南市都市計畫委員會第 106 次委員會議程

## 一、審議案件

- 第一案：「變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論(預計時間 13:00 至 13:20)
- 第二案：「變更柳營都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」案再提會討論(預計時間 13:20 至 13:40)
- 第三案：「變更新營都市計畫(部分停車場用地為機關用地)(配合南興里與民榮里聯合活動中心新建工程)」案(預計時間 13:40 至 14:10)
- 第四案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」(預計時間 14:10 至 14:40)
- 第五案：「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」再提會討論(預計時間 14:40 至 15:00)
- 第六案：變更善化都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(預計時間 15:00 至 15:20)

## 二、研議案件

- 第一案：修訂「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」案(預計時間 15:20 至 15:40)

## 一、審議案件

第一案：變更永康六甲頂都市計畫主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)  
案再提會討論

說明：

- 一、本案業經本會 110 年 8 月 6 日第 103 次會審議通過，決議（略以）：「專案小組後新增逾期人陳案，請補充使用現況及權屬分布資料等，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、案經 110 年 8 月 18 日召開專案小組會議先行提供初步建議意見，爰再提會討論。

決議：

第二案：「變更柳營都市計畫（第三次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫」案再提會討論

說明：本案細部計畫業經本會 106 年 12 月 26 日第 67 次會審議通過，惟為配合內政部都市計畫委員會 110 年 8 月 17 日第 996 次會議審竣之「變更柳營都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」及本市通案性規定，重新修正土地使用分區管制要點，爰再提會討論。

決議：

第三案：「變更新營都市計畫（部分停車場用地為機關用地）（配合南興里與民榮里聯合活動中心新建工程）」案

說明：一、本案係新營區公所為配合興建新營區南興里與民榮里聯合活動中心之需求，擬將部分停車場用地變更為機關用地，並經本府 110 年 3 月 12 日府民自字第 1100344622 號函同意辦理個案變更。

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 110 年 8 月 11 日起 30 天於新營區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 110 年 8 月 31 日上午 10 時整假新營區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決議：

#### 第四案：變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案

說明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

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 109 年 12 月 31 日起 60 天於永康區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 110 年 2 月 1 日上午 10 時及同日下午 2 時於永康區鹽行社教文化會館舉辦公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 73 件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會張委員仁郎（召集人）、黃委員偉茹、姚委員希聖、莊委員德樑及陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於 110 年 4 月 16 日、4 月 23 日、5 月 7 日、6 月 11 日、6 月 18 日、7 月 16 日、8 月 18 日及 8 月 31 日召開 8 次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：

第五案：「變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」  
再提會討論

- 說明：一、本案前經本會 109 年 8 月 21 日第 92 次會議審議通過，並決議（略以）：「有關變更內容超出原公開展覽範圍部分，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽作業，公開展覽期間無人民及團體陳情意見，則逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」
- 二、案經 110 年 4 月 12 日辦理再公开展覽 30 日，期間接獲公民或團體陳情意見計 20 件，爰本府續於 110 年 8 月 23 日召開專案小組聽取簡報會議，獲致具體建議意見（詳附錄），爰再提會討論。

決議：

## 【附錄】

- 一、公民或團體陳情意見詳附表 1 專案小組初步建議意見欄。
- 二、有關計畫案名部分，配合內政部都市計畫委員會第 992 次會議審議「變更臺南市安平區細部計畫(第二次通盤檢討)配合變更主要計畫案」決議，調整為「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」。



附表 1 「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案(再公開展覽)」公開展覽期間暨逾期公民或團體陳情意見綜理表

| 編號   | 陳情人及陳情位置                                   | 陳情理由   | 建議事項 | 專案小組初步建議意見   |
|------|--|--|------|--|
| 再人 1 | 陳○麗(同居住者)<br><br>臺南市安平區安平路 606 巷 53 弄 52 號 | 反對！反對！反對！<br>臺南市安平區都市計畫(細部計畫)再次變更內容。<br>1.原計劃「綠 API」綠地 0.78 公頃。住二區(0.01 公頃)已公開展覽，其內容已廣為地區居民認定現又變更內容擾民傷財，讓住宅居民不勝其擾。<br>2.本來綠地為何要變更為公園道用地，這不是又縮小了市民綠地範圍。綠化是全球努力的目標，為何要過度開發，增加綠地面積不是市府該努力的方向嗎？  |      | 1.案涉再公展編號再 1 案，查本變更案係經 109 年 8 月 21 日臺南市都市計畫委員會第 92 次會議審議同意參採市府工務局陳情意見，由綠地、住宅區變更為公園道及道路用地，故納入本通檢案再公開展覽程序辦理。<br>2.經衡酌再公開展覽民眾及機關陳情意見，考量本變更案(再公展編號再 1 案)尚涉及土地使用、交通管理及地區民眾意見整合溝通(如車輛區段通行及停車管制、綠地、廣場與道路用地使用管理等)，建議暫予保留，俟工務局會同相關權責機關，研擬都市計畫可行方案及具體配套處置措施，並取得地區民眾共識後，再提會討論。 |
| 再人 2 | 蔡○美<br>臺南市安北路 16 巷 45 弄 2 號                | 反對。<br>再(1 案)反對變更，維持現狀，房屋切角不合理。  |      | 併主再人 1 案   |
| 再人 3 | 陳○榮、陳○熙<br><br>臺南市安平區安平路 606 巷 53 弄 52 號   | 陳述意見內容：<br>反對：臺南市安平區都市計畫再展案件 3 之(一)變更綠地為公園道用地，新增設道路截角。<br>理由：<br>1.此案為臺南市安平區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案(再公開展覽)說明會，當 109 年 2 月草案公展，及 109 年 8 月 21 日都計委會第 92 次審定。這些公展小市民均不知曉，如今增加再展案猶如拖油瓶式的包裹處理闖關，尤其影響 9 路口 18 戶土地權人權益，事關重大，應專案處理，不可包裹闖關。<br>2.何為公園道用地？經查係屬單車及行人使用，為美化綠化而為之帶狀公園綠地。既非車輛通行，更遑論消防車之進入，所以沒必要道路截角徵用，而且裁截 12.53 平方公尺，相當於直角兩邊各取 5 公尺的三角形，太長了吧？有必要嗎？<br>3.依“臺南市建築管理自治條例”的那條可規劃道路截角，拆毀民房？本區域也是臺南市重畫區，目前已建有 |      | 併主再人 1 案   |

| 編號   | 陳情人及陳情位置                                     | 陳情理由   | 建議事項   | 專案小組初步建議意見 |
|------|--|--|--|------------|
|      |  | <p>房屋，若被拆毀如何修復補償？</p> <p>4.請問，公園道用地，為什麼需要曲度 2R，其法源依據，計算公式為何？這是嚴重影響土地所有人的權益。</p> <p>5.變更為公園道用地，若只為行人行路安全，經實地查看有得，僅需將路口轉角處的路樹去除即可，另外，公權力的介入，可以拆除綠地上違規物件，就可以使此綠道通暢，美觀，安全又舒適。(附照片 5 張)</p> <p>結論：反對此變更案。</p> |    |            |
| 再人 4 | 謝○惠<br>臺南市安平區安北路 40 巷 17 弄 22-5 號 3 樓        | 再 1 案(綠 API)綠地為公園道用地   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.原本是公園綠地，反對變更為公園道用地。</li> <li>2.本市綠地極少，且可提供市民休閒散步。</li> <li>3.住戶密集改公園道用地影響住戶交通安全之慮。</li> <li>4.已居住快三十年來的休閒綠地附近居民很珍惜。</li> <li>5.堅決反對更改。</li> </ol> | 併主再人 1 案   |
| 再人 5 | 陳○強<br>臺南市安平區安北路 40 巷 17 弄 22-5 號 3 樓        | 再 1 案(綠 API)綠地為公園道用地   | 堅決反對綠地變公園道用地   | 併主再人 1 案   |
| 再人 6 | 鄭○輝<br>臺南市安平區民權路四段 679 巷 2 弄 20 號            | 不同意。   | 拆除拓寬或保持原貌皆有意見，請發文通知舉辦公聽會。  | 併主再人 1 案   |
| 再人 7 | 許陳○治、許○玲、詹○季、許○成、許○富<br>臺南市安平區安平路 550 巷 35 弄 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.鄰近有民權路 4 段及建造中的和緯路，無開闢之必要。</li> <li>2.綠地是讓行人用，但不可改為道路，容易造成十字路口易發生交通事故。</li> </ol>   | 維持目前狀況。  | 併主再人 1 案   |

| 編號    | 陳情人及陳情位置  | 陳情理由  | 建議事項  | 專案小組初步建議意見  |
|-------|---|---|---|---|
|       | 32 號之 2   |   |   |   |
| 再人 8  | 陳○正<br>臺南市安平區安平路 606 巷 53 弄 52 號                                | 不應為少數違規民眾擅自在綠地上通行汽車，進而想就地合法，改變地目為道路。<br>1.綠地變更為道路會減少南市綠地面積，有違都市綠化之方向。<br>2.不應迎合違規之行為，而去徵收守法民眾之土地。   | 維持綠地規劃，增設車擋。  | 1.併主再人 1 案。<br>2.有關增設車擋部份，非屬都市計畫討論範疇，轉請用地主管機關卓處。                                    |
| 再人 9  | 鄭○敏、黃○吉、黃○婷、黃○睿、陳○、黃○維、劉○誼、薛○南、鄭○虹、黃○鎰、趙○英、趙○裕、鄭○紅、陳○修、鄭黃○香、陳○廷 | 安平長期以來為政府重點開發觀光地區，平時人潮擁擠，安平石門里平安里人民活動空間有限，目前綠帶人行道景觀優美，可供附近民眾休閒散步運動空間，豈可因為幾部違法汽機車通行更改為車道，造成行人無處休閒活動且破壞綠色環境。  | 1.設立警告標示，除居民車輛以外禁止一般汽機車出入該綠帶。<br>2.綠帶區域除了維持現狀外應加強整理環境使人民有更好的休閒環境。<br>3.建議綠帶兩旁住戶發給汽機車通行證，避免檢舉達人無理取締。 | 1.併主再人 1 案。<br>2.有關設立警告標示、禁止居民以外車輛出入、加強綠帶環境整理以及發給汽機車通行證等意見部份，非屬都市計畫討論範疇，轉請用地主管機關卓處。 |
| 再人 10 | 林○芳<br>臺南市安平區上鯤鯓段 479 地號  | 同意變更 AP1 為道路(汽車可通行)   | -   | 併主再人 1 案  |
| 逾再人 1 | 臺南市政府工務局<br>(110 年 5 月 27 日南市工園一字第 1100672548 號)                | 主旨：有關本市安平區都市計畫綠 AP1 用地，因現況部分住戶主要做為車輛通行，造成與本府自治條例相違，請貴局配合「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」暨「變更臺南市安平區細部計畫(第二次通盤檢討)配合變更主要計畫案」，納入「綠 AP1」用地變更為廣場用地，詳如說明，請查照。<br>說明：<br>一、依 108 年 7 月 19 日南市都綜字第 1080853549 號函辦理。<br>二、查安平區「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都市計畫劃設為綠 AP1 用地，東起安平路 406 巷，西至安北路 100 巷，全長約 1 公里、寬 10 公尺，現況部分住戶車庫以此用地為出入動線，考量配合「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案」變更綠地為公園道用地(原綠 AP1(安平路 406 巷至安平路 500 巷段)變為公道 20-10M)，得解決目前綠帶為通行適法之問題。<br>三、前經建議安平路 500 巷至安北路 100 巷之綠 AP1 用地納入都市計畫變更為公園道用地，公展期間人陳案件建議保留綠地作為休閒空間，與「臺南市公園綠地管理自 |   | 併主再人 1 案  |

| 編號     | 陳情人及陳情位置                                | 陳情理由  | 建議事項  | 專案小組初步建議意見   |
|--------|---|---|---|--|
|        |   | <p>治條例」禁止通行及停車問題，尚無法解決，為解決全段綠 AP1 (安北路 100 巷至安平路 500 巷段) 所造成之通行不便及適法性問題，考量使用需求廣場用地除可依需求段指定作為道路使用，其餘廣場性質亦可保留現有綠地空間作為休憩場域，較能符合民眾所需，請貴局配合「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」暨「變更臺南市安平區細部計畫(第二次通盤檢討)配合變更主要計畫案」，納入「綠 AP1」用地變更綠地為廣場用地，以利整體使用分區完整性及緊急防災救護及通行與休閒所需。</p>  |   |  |
| 再人 1 1 | <p>李○昌、李○宏<br/>光州六街至郡平路段</p>            | <p>主旨:對於 貴局 110.4.16 府都綜字第 1100337557C 號函所附「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」之變更內容不服，提出陳情事。</p> <p>說明：</p> <p>一、陳情人李憲昌、李政宏所有之土地坐落於 貴局本次函所附示意圖之「住四」內，為本次變更案之土地範圍之內，與陳情人 李憲昌、李政宏有相當利害關係。</p> <p>二、 貴局來函所稱此次變更案之主要緣由，係維護國定古蹟億載金城之視覺景觀，將安平區光州路以東之區域，建物高度均以 21 公尺為上限。</p> <p>三、惟查，依建築技術規則第 23 條第 2 款之規定：「合於下列規定之一者，不在此限：二、基地臨接或面對永久性空地，其臨接或面對永久性空地之長度在 25 公尺以上，且永久性空地之平均深度與寬度各 25 公尺以上，面積 5000 平方公尺以上。」其建築高度可以超過 36 公尺。而陳情人所有土地前方為安平區光州路，且正對國定古蹟億載金城旁邊之公園，屬於永久性空地，且長度、寬度、深度均 25 公尺以上，面積也超過 5000 平方公尺，依上引法條之規定，陳情人所有土地上建築建物不受 21 公尺高度之限制，依法也可以超過 36 公尺。 貴局此次變更建物高度為 21 公尺以下，顯然違背建築技術規則第 23 條但書之規定。</p> <p>四、況且，國定古蹟億載金城之視覺景觀，係由東向西，而非由西向東，故安平區光州路以東區域，其建物高度，不會影響國定古蹟億載金城之視覺景觀， 貴局限制陳情人土地之建物高度，並不具有必要性。</p> <p>五、又查，行政機關對於人民財產權之限制，如非屬必要性，不得任意以行政命令限制之，此為憲法對人民財產權之保障。 貴局上開函文所附之變更案內容，不僅違背建築技術規則之規定，也違反憲法對人民財產權之保障，故陳情人不同意 貴局提出之變更案內容。請 貴局慎重處理為禱。</p> |   | <p>1.酌予採納，取消再公展編號再 3 案「新增第 15 條建築物高度管制(略)」。</p> <p>2.另為確保國定古蹟億載金城視覺景觀品質，建議維持再公展編號再 3 案「都市設計審議層級表新增提送都市設計委員會審議規定：光州路(APH-1-8M 至 APH-11-8M 路段)東側之建築基地，需與本府文化局即相關單位召開聯席審查會議。」</p> |
| 再人 1 2 | <p>劉○政、劉○忠<br/>臺南市安平區金城段 45-17、45-5</p> | <p>1. 竭立反對限高度，由於光州路上已出一棟大樓約 17F 左右在旁附近的土地。</p> <p>2. 限高度公平？視覺？請重新評估。</p>  | <p>1. 維持原有的規定。</p> <p>2. 古蹟早已有了，本應該早規劃。</p> | 併主再人 11 案  |

| 編號           | 陳情人及陳情位置                                     | 陳情理由  | 建議事項   | 專案小組初步建議意見 |
|--------------|--|---|--|------------|
|              | 地號   |   |  |            |
| 再人<br>1<br>3 | 周○民<br><br>臺南市安平區金城段80-2地號<br>(臺南市安平區光州路68號) | 億載金城周邊路段建築一律限高21公尺不合理：<br>1.限高之範圍並未涵括所有相關地段(即光州路與健康路交叉之區域)。<br>2.周邊大樓已趨完工之際，方發佈此項限高措施，有圖利特定廠商之嫌。  | 1.億載金城為安平之觀光重點為大家之共識，惟若不符審委會之基地特殊條件，即一律限制建築高度，不僅審查之標準不明確，亦未考量附近之觀光、商業需求，已嚴重侵害人民之權利。<br>2.可依據所欲興建之建築用途，給予不同程度之合理限制，例：商業用途、居住用途等，不僅審查標準明確，亦可兼顧維護景觀品質之目的。 | 併主再人11案    |
| 再人<br>1<br>4 | 蔡○川<br><br>臺南市安平區金城段88-23地號                  | 一、按「主管機關變更都市計畫，係公法上之單方行政行為，如直接限制一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔，即具有行政處分之性質，其因而致特定人或可得確定之多數人之權益遭受不當或違法之損害者，自應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟」司法院大法官釋字第156號解釋參照。<br>二、次按「.....任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之」、「主要計畫及細部計畫之變更，其有關審議、公開展覽、層報核定及發布實施等事項，應分別依照第十九條至第二十一條及第二十三條之規定辦理。」都市計畫法第19條、第28條定有明文。本件「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」(下稱系爭通盤檢討案)中，再公展編號「再3」之變更內容略以：限制光州路 | 為臺南市政府辦理「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」，為上開通盤檢討案限制光州路(APH-1-8M至APH-11-8M)東側之建築基地，建築物高度以21公尺為上限乙節，祈請貴府取消該建築物高度限制。  | 併主再人11案    |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由   | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|----|----------|--|------|------------|
|    |          | <p>(APH-1-8M 至 APH-11-8M) 東側(下稱系爭區域)之建築基地，建築物高度以 21 公尺為上限乙節(下稱系爭變更內容)。顯然過度侵害系爭區域所有權人之權益，更無法達成其「變更理由」所載之目的，將造成陳情人遭受不當或違法之損害，是陳情人依都市計畫法第 19 條、第 28 條向 貴府陳情，程序上要無不合。</p> <p>三、復按「行政行為，應依下列原則為之：一、採取之方法應有助於目的之達成。二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。三、採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡」行政程序法第 7 條定有明文。此即行政行為「比例原則」之要求。</p> <p>四、經查，系爭通盤檢討案中，限制光州路(APH-1-8M 至 APH-11-8M)東側(下稱系爭區域)之建築基地，建築物高度以 21 公尺為上限乙節，其手段顯然無法達成預設之公益目的，其變更理由不足以正當化對系爭區域所有權人權益之限制，有違比例原則，分述如下：</p> <p>(一)系爭變更內容無助於增進「古蹟億載金城天際線景觀品質」，徒有侵害人民權利之實，系爭通盤檢討案中，限制光州路(APH-1-8M 至 APH-11-8M)東側(下稱系爭區域)之建築基地，建築物高度以 21 公尺為上限乙節，其變更理由為「古蹟億載金城天際線景觀品質」云云。然而，所謂「天際線景觀」並不能漫無目的地主張，必須考量現存有保存價值者為何？亦即必須考量周</p> |      |            |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由  | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|----|----------|---|------|------------|
|    |          | <p>遭距離、客觀環境或觀看視角，以歷史古蹟建物之天際線為例，係使人理解其歷史風貌、保留其歷史感。限制光州路以東區域建築物高度，無助於億載金城天際線景觀，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.天際線視角為由東向西無論觀賞億載金城風貌或是自億載金城向外眺望，其視角皆是「由東向西」(只有聽過「從億載金城向西看日落」，不曾聽過「從億載金城向東看日出」)。蓋億載金城本為海防要塞，西面為漁光島等沿海低平地區。由光州路看向億載金城，能直接看見「億載金城」城門刻字。</li> <li>2.億載金城高度僅有 7 公尺(甚至低於一般 2 層樓建物)，現況光州路以東建物皆遠高於此高度，難以期待光州路以東後排建物能直接眺望億載金城。自然不會因「21 公尺建築物高度限制」而有差異。</li> <li>3.億載金城為一西式海防要塞，四周有廣大空地及護城河，尤其景觀重點「要塞西側」為漁光島等沿海低平地區，縱使光州路以東建物高度高於 21 公尺，亦不會影響整體景觀。並不會有「被高樓包圍」之感。</li> </ol> <p>(二)「變更理由」稱現況臨光州路第一排建築物高度多為 20 公尺以下云云，顯與事實不符：<br/> <b>億載金城隔著光州路正對面，有一 12 層樓高樓，為興富發建設股份有限公司之建案，將作為「雅樂軒」酒店之用(應位於臺南市安平區金城段 45 之 2 地號，附件 1)。系爭變更內</b></p> |      |            |

| 編號     | 陳情人及陳情位置                               | 陳情理由   | 建議事項   | 專案小組初步建議意見 |
|--------|--|--|--|------------|
|        |  | <p>容之「變更理由」稱現況臨光州路第一排建築物高度多為 20 公尺以下云云，無異是掩耳盜鈴。</p> <p>甚者，比對上開「雅樂軒」酒店之建案位置，位於光州街第一排 APH-1-8M 至 APH-4-8M 處，其西側「商三（139）區域」亦有一高度遠超過 21 公尺之高樓（附件 2）。顯見「變更理由」所稱「現況」與事實不符。</p> <p>（三）反之，系爭變更內容對陳情人在內之所有權人，權益影響甚鉅，將因此限制未來土地利用，對於本為蓋高樓而購地之所有權人無異是飛來橫禍，有違信賴保護。對此前開「雅樂軒」酒店，卻能搭建 12 層高樓，更有讓人有厚此薄彼之聯想。</p> <p>五、故而，系爭「變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」之變更內容，無助於達成其公益目的，更會因此侵害系爭區域所有權人自由使用土地之權益，對於本為蓋高樓而購地之所有權人，更有違反信賴保護之違誤。故祈請 貴府就系爭通盤檢討案，取消該建築物高度之限制。</p> <p>六、如 貴局認申請人之陳情理由尚有疑義，謹請依行政程序法第 171 條第 2 項之規定，<b>通知陳情人陳述意見</b>，用保申請人程序法上之程序利益及憲法保障之財產權等權益。是盼。</p> |  |            |
| 再人 1 5 | 林○青<br>臺南市安平區金城段 88、88-1、88-2、88-24 地號 | 一、按「主管機關變更都市計畫，係公法上之單方行政行為，如直接限制一定區域內人民之權利、利益或增加其負擔，即具有行政處分之性質，其因而致特定人或可得確定之多數人之權益遭受   | 為臺南市政府辦理「變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」，為上開通盤檢討案限制光州路（ APH-1-8M 至 APH-11-8M）東側之建築 | 併主再人 11 案  |



| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由   | 建議事項  | 專案小組初步建議意見 |
|----|----------|--|---|------------|
|    |          | <p>不當或違法之損害者，自應許其提起訴願或行政訴訟以資救濟」司法院大法官釋字第 156 號解釋參照。</p> <p>二、次按「.....任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之」、「主要計畫及細部計畫之變更，其有關審議、公開展覽、層報核定及發布實施等事項，應分別依照第十九條至第二十一條及第二十三條之規定辦理。」都市計畫法第 19 條、第 28 條定有明文。本件「變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」（下稱系爭通盤檢討案）中，再公展編號「再 3」之變更內容略以：限制光州路（APH-1-8M 至 APH-11-8M）東側（下稱系爭區域）之建築基地，建築物高度以 21 公尺為上限乙節（下稱系爭變更內容）。顯然過度侵害系爭區域所有權人之權益，更無法達成其「變更理由」所載之目的，將造成陳情人遭受不當或違法之損害，是陳情人依都市計畫法第 19 條、第 28 條向貴府陳情，程序上要無不合。</p> <p>三、復按「行政行為，應依下列原則為之：一、採取之方法應有助於目的之達成。二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。三、採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡」行政程序法第 7 條定有明文。此即行政行為「比例原則」之要求。</p> <p>四、經查，系爭通盤檢討案中，</p> | <p>基地，建築物高度以 21 公尺為上限乙節，祈請貴府取消該建築物高度限制。</p> |            |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由   | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|----|----------|--|------|------------|
|    |          | <p>限制光州路（APH-1-8M 至 APH-11-8M）東側（下稱系爭區域）之建築基地，建築物高度以 21 公尺為上限乙節，其手段顯然無法達成預設之公益目的，其變更理由不足以正當化對系爭區域所有權人權益之限制，有違比例原則，分述如下：</p> <p>（一）系爭變更內容無助於增進「古蹟億載金城天際線景觀品質」，徒有侵害人民權利之實，系爭通盤檢討案中，限制光州路（APH-1-8M 至 APH-11-8M）東側（下稱系爭區域）之建築基地，建築物高度以 21 公尺為上限乙節，其變更理由為「古蹟億載金城天際線景觀品質」云云。</p> <p>然而，所謂「天際線景觀」並不能漫無目的地主張，必須考量現存有保存價值者為何？亦即必須考量周遭距離、客觀環境或觀看視角，以歷史古蹟建物之天際線為例，係使人理解其歷史風貌、保留其歷史感。限制光州路以東區域建築物高度，無助於億載金城天際線景觀，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.天際線視角為由東向西無論觀賞億載金城風貌或是自億載金城向外眺望，其視角皆是「由東向西」（只有聽過「從億載金城向西看日落」，不曾聽過「從億載金城向東看日出」）。蓋億載金城本為海防要塞，西面為漁光島等沿海低平地區。由光州路看向億載金城，能直接看見「億載金城」城門刻字。</li> <li>2.億載金城高度僅有 7 公尺（甚至低於一般 2 層樓建物），現況光州路以東建物皆遠高於此高度，難以期</li> </ol> |      |            |

| 編號 | 陳情人及陳情位置 | 陳情理由  | 建議事項 | 專案小組初步建議意見 |
|----|----------|---|------|------------|
|    |          | <p>待光州路以東後排建物能直接眺望億載金城。自然不會因「21公尺建築物高度限制」而有差異。</p> <p>3.億載金城為一西式海防要塞，四周有廣大空地及護城河，尤其景觀重點「要塞西側」為漁光島等沿海低平地區，縱使光州路以東建物高度高於21公尺，亦不會影響整體景觀。並不會有「被高樓包圍」之感。</p> <p>(二)「變更理由」稱現況臨光州路第一排建築物高度多為20公尺以下云云，顯與事實不符：<br/> <b>億載金城隔著光州路正對面，有一12層樓高樓，為興富發建設股份有限公司之建案，將作為「雅樂軒」酒店之用（應位於臺南市安平區金城段45之2地號，附件1）。</b>系爭變更內容之「變更理由」稱現況臨光州路第一排建築物高度多為20公尺以下云云，無異是掩耳盜鈴。<br/> <b>甚者，比對上開「雅樂軒」酒店之建案位置，位於光州街第一排 APH-1-8M 至 APH-4-8M 處，其西側「商三（139）區域」亦有一高度遠超過21公尺之高樓（附件2）。</b>顯見「變更理由」所稱「現況」與事實不符。</p> <p>(三)反之，系爭變更內容對陳情人在內之所有權人，權益影響甚鉅，將因此限制未來土地利用，對於本為蓋高樓而購地之所有權人無異是飛來橫禍，有違信賴保護。對此前開「雅樂軒」酒店，卻能搭建12層高樓，更有讓人有厚此薄彼之聯想。</p> <p>五、故而，系爭「變更臺南市安</p> |      |            |

| 編號    | 陳情人及陳情位置   | 陳情理由  | 建議事項  | 專案小組初步建議意見 |
|-------|--|---|---|------------|
|       |  | <p>平區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」之變更內容，無助於達成其公益目的，更會因此侵害系爭區域所有權人自由使用土地之權益，對於本為蓋高樓而購地之所有權人，更有違反信賴保護之違誤。故祈請 貴府就系爭通盤檢討案，取消該建築物高度之限制。</p> <p>六、如 貴局認申請人之陳情理由尚有疑義，謹請依行政程序法第 171 條第 2 項之規定，<b>通知陳情人陳述意見</b>，用保申請人程序法上之程序利益及憲法保障之財產權等權益。是盼。</p> |   |            |
| 再人 16 | 歐○榮<br>臺南市安平區金城段 80-3 地號                               | 不贊成限高 21 公尺(億載金城光州路對面)。   | 已有建商蓋大樓，有圖利建商之嫌。  | 併主再人 11 案  |
| 再人 17 | 蔡○敏<br>臺南市安平區光州路 52 號                                  | <p>既然 10 年前開放高度了，為何 10 年後又要限制回來，如此做</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.政策像翻書。</li> <li>2.損及地主、房主權益是否再一個 10 年又要開放了。</li> </ol>   | 既然開放了，沒有理由再限制回去。  | 併主再人 11 案  |
| 再人 18 | 吳○玲、邱○傑<br>臺南市安平區金城段 92-2、92-3、92-4、92-5、92-6、92-16 地號 | 光州路 ( APH-1-8M 至 APH-11-8M) 路段上，現有興發建商正在興建中 12 樓以上的大樓，何以要求其他地主只能興建建築高度僅能 21 公尺，不免令人質疑有圖利建商之嫌。   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.既已開放建築高度，現又有興建中的大樓，希望市府一視同仁，用公平、公正的態度對待其他地主。</li> <li>2.希望臺南市政府秉持公平、公正的態度，對待光州路上的地主、房主。</li> </ol> | 併主再人 11 案  |
| 逾再人 2 | 蒲○成<br>臺南市安平區金城段 45-27 地號                              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.鄰側已有興發興建 15 層的建築物再談「地區天際線景觀品質」「視覺景觀」...等，是否已不合時宜了。</li> <li>2.管制路段未全面涵蓋永華路以南及健康路以北所有區段，有公平性疑義。</li> </ol>  | 反對變更。   | 併主再人 11 案  |

## 第六案：變更善化都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

說明：一、為妥善解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，內政部於102年11月29日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並補助全省各縣市辦理全面性公共設施用地專案通盤檢討作業。爰依據檢討變更原則與相關法令之指導，辦理本次公共設施用地專案通盤檢討。

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109年12月31日起60天於善化區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並刊登於民國109年12月31日、110年1月1日及2日之自由時報。於110年2月5日上午10時假本市善化區文化育樂中心舉辦公開展覽說明會。

六、人民或團體所提意見：共計9件。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會姚委員希聖（召集人）、胡委員大瀛、李委員佩芬、陳委員淑美及莊委員德樑等5位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，於110年4月21日、4月30日、6月30日及8月3日共召開4次專案小組會議，獲致具體建議意見，爰提會討論。

決議：

## 二、研議案件

第一案：修訂「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」

說明：一、考量「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」等相關法規針對都市計畫變更涉及代金繳納事宜，皆已修改為以市價查估計算，及內政部都委會近期針對都市計畫變更負擔回饋案件，亦要求代金繳納應以市價查估為原則，與本市現行審議原則規範以公告現值加四成之規定不一，為變更負擔回饋之公平性，爰予以檢討、修訂審議原則相關內容。

二、經考量本市目前執行案例及參考其他縣市相關規定，本次就代金估算相關條文提出增修訂。

決議：

# 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 次會討論後實施，後於 106 年 8 月 28 日臺南市都市計畫委員會第 63 次會議增修訂，考量「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」等相關法規針對都市計畫變更涉及代金繳納事宜，皆已修改為以市價查估計算，及內政部都委會近期針對都市計畫變更負擔回饋案件，亦要求代金繳納應以市價查估為原則，為變更負擔回饋之公平性，爰予以檢討、修訂審議原則相關內容。

考量本市目前執行案例及參考其他縣市相關規定，本次就代金估算相關條文提出增修訂，其修正要點如下。

- 一、修訂回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，並由本府委託臺南市不動產估價師公會辦理查估作業、並需經公會協審，相關費用由申請人負擔之規定。
- 二、考量應回饋土地之公告價值較高者，其市價相對較高，宜審慎辦理查估作業，爰參考本市目前執行案例，以公告現值之 1.4 倍估算新台幣 1000 萬元作為委託專業估價者家數之級距標準。
- 三、考量查估市價之價格日期、作業時間、查估結果有效期限，增訂相關規定，以資明確並利後續執行。

## 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 |
|--|--|----|
| <p>五、負擔公共設施辦法：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(四)負擔公共設施方式</p> <p>1. 以土地回饋者：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> | <p>五、負擔公共設施辦法：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(四)負擔公共設施方式</p> <p>1. 以土地回饋者：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> |    |



| 修正條文   | 現行條文   | 說明  |
|--|--|---|
| <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2. 以抵繳代金者：</p> <p>(1)回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，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。</p> <p>(2)回饋代金數額以應回饋之土地面積×申請繳交當期公告土地現值之1.4倍估算低於新臺幣 1000 萬元者，由本府委託臺南市不動產估價師公會辦理 1 家專業估價者查估市價，並經公會協審後按變更後土地價格計算，所需相關費用由申請人負擔。但回饋代金數額以應回饋之土地面積×申請繳交當期公告土地現值之1.4倍估算低於新臺幣 200 萬元者，得以該金額為繳納數額。</p> <p>(3)回饋代金數額以應回饋之土地面積×申請繳交當期公告土地現值之 1.4 倍估算新臺幣 1000 萬元以上者，由本府委託臺南市不動產估價師公會辦理 3 家專業估價者查估市價，並經公會協審後按變更後土地價格計算(取平均值)，所需相關費用由申請人負擔。</p> <p>(4)前 2 子目查估市價之價格日期，以申請人向本府提出查估</p> | <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> | <p>1. 考量「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都市計畫農業區變更使用審議規範」等相關法規針對都市計畫變更涉及代金繳納事宜，皆已修改為以市價查估計算，及內政部都委會近期針對都市計畫變更負擔回饋案件，亦要求代金繳納應以市價查估為原則，與本市現行審議原則規範以公告現值加四成之規定不一，為變更負擔回饋之公平性，爰予以檢討、修訂審議原則相關內容。</p> <p>2. 考量查估市價公正性，故由本府委託臺南市不動產估價師公會辦理查估作業，並需經公會協審，其相關費用由申請人負擔。</p> <p>3. 考量應回饋土地之公告價值較高者，其市價相對較高，宜審慎辦理查估作業，爰參考本市目前執行案例，以公告現值之 1.4 倍估算新台幣 1000 萬元作為委託專業估價者家數之級距標準。</p> <p>4. 部分案件之代金數額如較低，再辦理查估市價恐金額亦無太大落差致耗費行政資源，且尚需負擔查估相關費</p> |

| 修正條文   | 現行條文  | 說明  |
|--|---|---|
| <p><u>市價書面申請之本府收文日為準，且查估市價之行政作業時間不予計入第1子目規定之期限計算；依查估市價結果計算之代金數額於本府通知之日起6個月內有效。</u></p> <p>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。</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>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。</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>用，爰參考「臺中市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」，訂定回饋代金數額經初估低於新臺幣 200 萬元得以該金額為繳納數額。</p> <p>5. 考量查估市價之價格日期、作業時間、查估結果有效期限，增訂相關規定，以資明確並利後續執行。</p> |

# 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

110年9月28日臺南市都市計畫委員會第106次會議修訂第5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<br>負擔公共設施<br>用地比例(%) |                                      | 住宅區                                  | 商業區 <sup>註1</sup> | 備註   |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|--|
| 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<br>用地<br>(市場用地除外)       | 中西區、東區、南區、<br>北區、安平區、安南<br>區及永康區之都計區 | 35                                   | 45                | —  |
|                              | 非屬上述行政區之都<br>計區                      | 30                                   | 40                |  |
| 市場<br>用地                     | 已開闢 <sup>註2</sup>                    | 中西區、東區、南區、<br>北區、安平區、安南<br>區及永康區之都計區 | 20                | 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<br>計區                      | 15                |  |

| 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 |
| 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<br>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<br>用地比例(%)              |   |     |
| 變更前使用分區                        |   |     |
| 農業區/<br>保護區/<br>工業區/<br>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：

- (1)回饋代金之計算，以變更後之市價為原則，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。
- (2)回饋代金數額以應回饋之土地面積 $\times$ 繳交當期公告土地現值之 1.4 倍估算低於新臺幣 1000 萬元者，由本府委託臺南市不動產估價師公會辦理 1 家專業估價者查估市價，並經公會協審後按變更後土地價格計算，所需相關費用由申請人負擔。但回饋代金數額以應回饋之土地面積 $\times$ 繳交當期公告土地現值之 1.4 倍估算低於新臺幣 200 萬元者，得以該金額為繳納數額。

(3)回饋代金數額以應回饋之土地面積×繳交當期公告土地現值之 1.4 倍估算新臺幣 1000 萬元以上者，由本府委託臺南市不動產估價師公會辦理 3 家專業估價者查估市價，並經公會協審後按變更後土地價格計算(取平均值)，所需相關費用由申請人負擔。

(4)前 2 子目查估市價之價格日期，以申請人向本府提出查估市價書面申請之本府收文日為準，且查估市價之行政作業時間不予計入第 1 子目規定之期限計算；依查估市價結果計算之代金數額於本府通知之日起 6 個月內有效。

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。

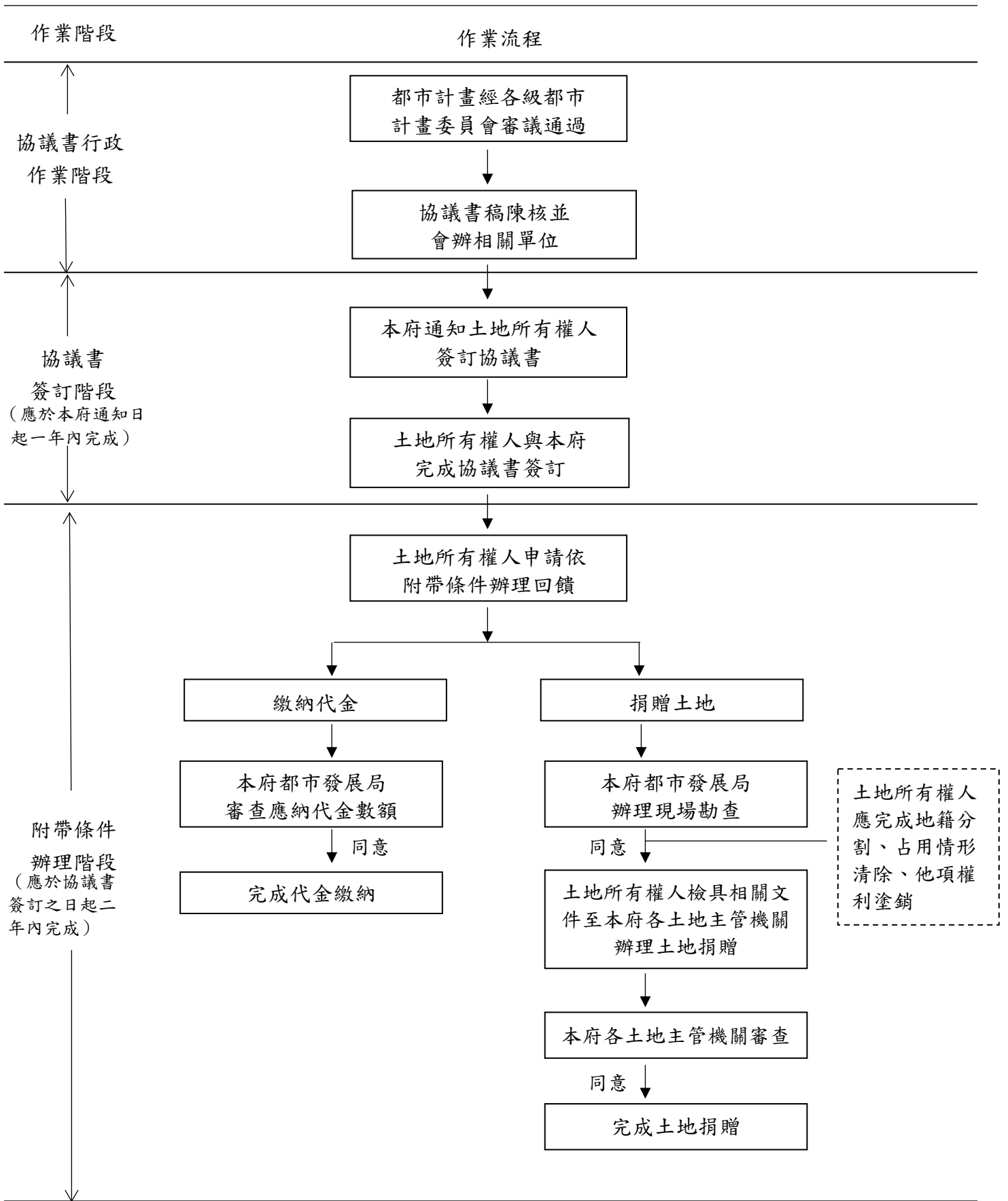
(四)變更範圍內之土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或土地所有權人出具經建築主管機關審認屬都市計畫發布實施前之合法房屋證明文件者。

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