

## 附件一、原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範

### 一、總則

為落實本計畫區內商業區之開發許可精神，訂定本規範作為土地所有權人自行提出附帶條件住宅區變更為商業區之依循，以發揮不動產市場機能，並達成對計畫區內土地合理、有效、彈性使用與管制，落實公平回饋原則。

### 二、基地條件

申請基地應屬現行計畫規定得依「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」者。

### 三、應備書圖文件

(一) 申請案件應檢附下列文件乙式二份，向本府提出之：(參照臺南市政府都市發展局「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」附件表格填寫)：

- 1.臺南市住宅區變更為商業區申請書。
- 2.臺南市住宅區變更為商業區回饋檢核表。
- 3.申請基地地籍圖謄本。
- 4.回饋土地地籍圖謄本。(回饋代金免付)
- 5.申請基地土地登記(簿)謄本及權狀。
- 6.回饋土地土地登記(簿)謄本及權狀。(回饋代金免付)
- 7.回饋土地同意書。(回饋代金免付)
- 8.回饋土地都市計畫地籍套繪圖。(回饋代金免付)
- 9.回饋土地試算表。
- 10.申請基地分區證明書。
- 11.回饋土地分區證明書。(回饋代金免付)
- 12.其他相關文件。
- 13.申請書內應載明依法發布實施後，土地所有權人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，或於完成回饋前有土地移轉及僅繳納部分回饋金行為者，如於下次通盤檢討發布實施後未依開發計畫及期程辦理，臺南市政府得依都市計畫法第 27 條規定將其土地變更恢復為住宅區，且已繳交之回饋代金或土地均不予發還。

(二) 申請書除用文字、圖表說明外，應附比例尺一千分之一都市計畫變更示意圖，其範圍至少應包括鄰近街廓、必要性公共設施及主要聯絡道路等。

### 四、辦理程序

(一) 臺南市政府得於每年四月、八月及十二月統一彙整住宅區變更為商業區案件，報請內政部逕予核定，免再提會討論。但為適應經濟發展之需要時，得視實際情況迅行報核。

(二) 臺南市政府應就住宅區變更為商業區案件妥予查核，若需補正，並

得限期要求申請人補正，逾期未補正者應予撤銷。

#### 五、變更後使用強度與機能

附帶條件住宅區除都市計畫書另有規定者，其申請變更為商業區仍維持原住宅區之建蔽率及容積率。

#### 六、公共設施負擔原則

(一) 有關變更為商業區之申請規模、適用公共設施負擔方式及審核程序等基本條件依開發方式之不同列表如下：

開發方式	回饋方式	備註
建築物用途變更	繳納代金	捐獻之商業區土地及公共設施負擔土地最小規模應不低於 300 平方公尺，且需面臨八公尺以上計畫道路。
基地新建、增建	1.繳納代金 2.捐獻申請基地內土地	

(二) 公共設施負擔比例：10%（如基地亦屬容積提昇地區範圍之基地，僅能擇其一申請辦理變更，並依照臺南市主要計畫容積率級距申請變更審議規範相關規定辦理）。應負擔之公共設施用地，開發方式屬建築物用途變更者，以抵繳代金方式辦理；屬基地新建、增建者，以抵繳代金或捐獻申請基地內土地方式辦理。上述皆以一次回饋為原則。

(三) 負擔公共設施以代金抵繳者，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，並於都市計畫核定發布實施前繳納完畢。

(四) 依本規範實施回饋案件，應依申請樓地板面積每 100 平方公尺至少設置一部停車位數計算停車空間（未達整數時，其零數應設置一部），倘其他法令另有更為嚴格規定者，適用其規定。如僅為建築物用途變更且無法留設足數停車空間者，得就其不足部分改以自願捐獻代金方式折算繳納，代金總額=[（造價係數【2】×建築物法定工程造價【元/平方公尺】）+（建築基地當期公告現值【元/平方公尺】×建築基地面積【平方公尺】÷建築物總樓地板面積【平方公尺】）]×25【平方公尺】×車位數。