

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，並由本府委託專業估價者辦理查估作業、並需經臺南市不動產估價師公會協審，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</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</p>	

修正條文	現行條文	說明
<p>償移轉予臺南市。</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：</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1家專業估價者查估市價，並經臺南市不動產估價師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3家專業估價者查估市價，並經臺南市不動產估價師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>償移轉予臺南市。</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，故由本府委託專業估價者辦理查估作業，並需經臺南市不動產估價師公會協審，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</p>

修正條文	現行條文	說明
<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。</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>行政資源，且尚需負擔查估相關費用，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		住宅區	商業區 ^{註1}	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
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	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	

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 用地比例(%)		
變更前使用分區	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。	
農業區/ 保護區/ 工業區/ 公共設施用地		

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 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1家專業估價者查估市價，並經臺南市不動產估價師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 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。

(3)回饋代金數額以應回饋之土地面積 \times 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3家專業估價者查估市價，並經臺南市不動產估價師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。

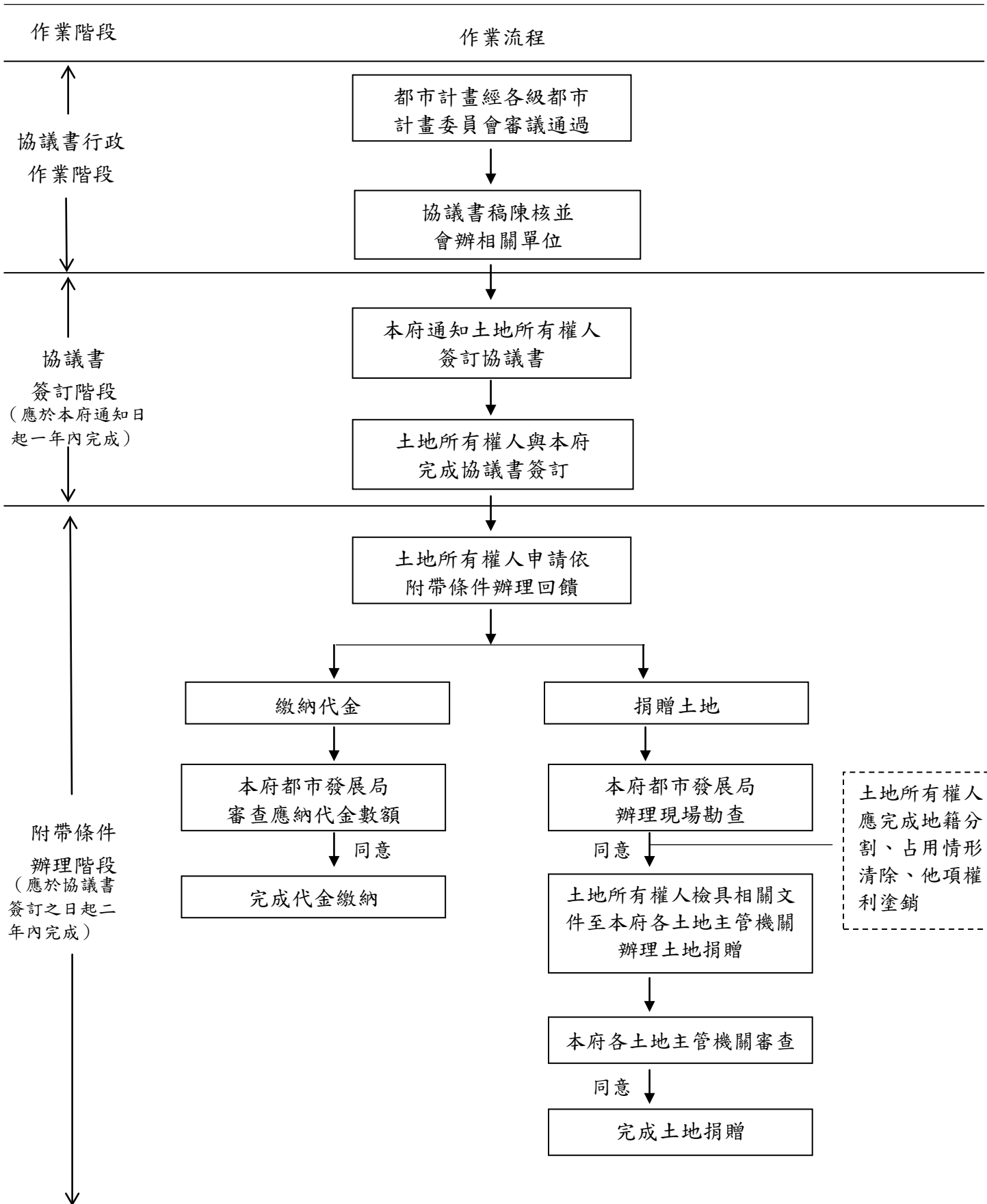
(三)都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，或其他特殊情形經都市計畫委員會審議通過者。

(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