

臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會 函

受文者：各會員公司

地址：台南市永康區中華路 349 號 16 樓之 2
電話：06-3131937~8 傳真：06-3131939
聯絡人：楊勢煌
電子信箱：tnh.tda@msa.hinet.net
網址：<http://www.tnh.org.tw>

速別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國 115 年 09 月 21 日

發文字號：大台南開發字第 1150065 號

附件：如文

主 旨：為臺南市政府公開展覽「變更臺南市都市計畫(中西區等 5 處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點(修正回饋金基準)專案通盤檢討案」將於今年 9 月 14 日零時起依法公開展覽 30 天，因涉及會員公司基地開發提升容積時權益，請就修正部分提供建議事項，於 9 月 29 日前傳真至公會以利彙辦，敬請查照。

說 明：

- 一、依據臺南市政府 115 年 9 月 10 日府都綜字第 1151243294A 號公告辦理。(如附件)
- 二、關於「變更臺南市都市計畫(中西區等 5 處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點(修正回饋金基準)專案通盤檢討案」，主要修正部分為回饋金改以市價查估為計算基準，並將回饋係數依申請容積提升之增幅比例，重新檢核修正細分對照級距，對於基地開發提升容積時要負擔更多回饋金，墊高了營建成本。
- 三、旨揭專案通盤檢討一案，臺南市政府將於 9 月 30 日(三)上午 9 時假永華行政中心 1 樓東哲廳舉辦公開展覽說明會，會員公司除可提供建議事項至本會彙辦外，亦可派員參加了解修正容積率級距申請變更，繳交回饋金、回饋係數緣由及對基地開發提升容積時影響。

正本：各會員公司

副本：

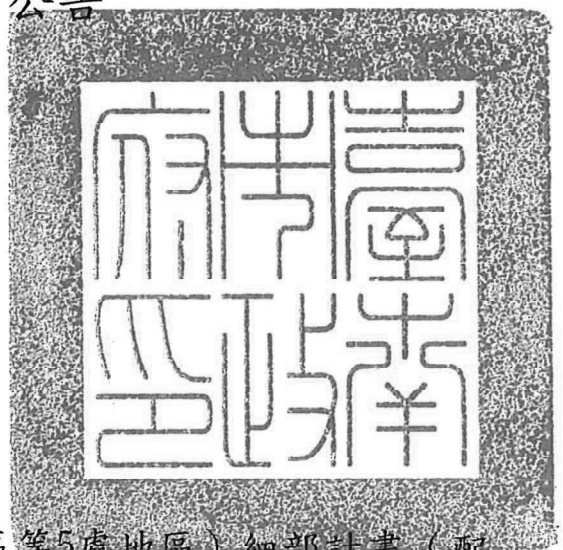
理事長 胡富文

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國115年9月10日
發文字號：府都綜字第1151243294A號
附件：計畫書1份



主旨：「變更臺南市都市計畫（中西區等5處地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點（修正回饋金基準）專案通盤檢討案」自民國115年9月14日零時起依法公開展覽30天，特此公告周知。

依據：都市計畫法第19、23、28條。

公告事項：

- 一、公開展覽時間：自民國115年9月14日零時起30天。
- 二、公開展覽地點：
 - （一）本府都市發展局永華市政中心公告欄及新營辦公室公告欄。
 - （二）本市東區、南區、中西區、北區、安平區等區公所公告欄。
- 三、公告圖說：公開展覽計畫書一份。
- 四、公開展覽說明會時間及地點：於民國115年9月30日（星期三）上午9時，假本府永華市政中心1樓東哲廳（臺南市安平區永華路二段6號）舉行。倘說明會當日如遇颱風或其他天然災害事件等，依本府人事行政公告「停止上班」，除於本府都市發展局網頁（臺南市政府都市發展局首頁—最新消息）發布「停止辦理」訊息，並另公告擇日舉辦之時間與地點。
- 五、本案公開展覽計畫書除可於上開地點閱覽外，另可至本府網站（<https://www.tainan.gov.tw/>）市府動態／市政公告或本府都市發展局網站（<https://udweb.tainan.gov.tw/>）公告事項／都計公開展覽中查詢。
- 六、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出，以供各級都市計畫委員會審議參考，惟實際參採情形須俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

市長黃偉哲

都市計畫公開展覽說明會（宣傳單）

壹、計畫名稱：變更臺南市都市計畫（中西區等5處地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點（修正回饋金基準）專案通盤檢討案

貳、時間及地點：115年9月30日（星期三）上午9時於永華市政中心1樓東哲廳舉行（地址：臺南市安平區永華路二段六號1樓）

參、內容摘要：

「變更臺南市都市計畫（中西區等5處地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」前於109年9月1日發布實施，因應內政部陸續修正都市計畫變更使用審議規範有關代金繳納規定改採市價方式，本府業已於110年9月28日臺南市都市計畫委員會第160次會議通過將「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之回饋代金改以市價為原則。因本案現行容積率級距回饋金計算基準與前開全國性及全市性通案之變更回饋規定不同，爰辦理本次專案通盤檢討併同修正。主要修正部分為申請容積提升基地開發之回饋金改以市價查估為計算基準，並將回饋係數依申請容積提升之增幅比例，重新檢核修正細分對照級距。

*備註：

- 本案係以本府 115 年9月10日府都綜字第1151243294A號公告，公開展覽日期自 115 年9月14日零時起30 天。
- 本案計畫書公開展覽地點為本府都市發展局永華市政中心公告欄、新營辦公室公告欄、本市東區、南區、中西區、北區、安平區等區公所公告欄。亦可至本府網站（<https://www.tainan.gov.tw/>）市政公告與本府都市發展局網站（<https://udweb.tainan.gov.tw/>）公告事項／都計公開展覽下查詢。
- 公開展覽期間內任何公民或團體如對本次公開展覽範圍內容有意見，請以書面略附圖並載明姓名或名稱及地址向本府都市發展局提出，以供都市計畫委員會審議參考。實際參採情形須俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。
- 說明會當日如遇颱風或其他天然災害事件等，依本府人事行政公告「停止上班」，除於本府都市發展局網頁（臺南市政府都市發展局首頁—最新消息）發布「停止辦理」訊息，並另公告擇日舉辦之時間與地點。

臺南市政府（廣告）

公開展覽

變更臺南市都市計畫(中西區等 5 處地區)細部計畫
(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積
率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點
(修正回饋金基準)專案通盤檢討案

臺南市政府

中華民國 115 年 9 月



變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更臺南市都市計畫(中西區等5處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點(修正回饋金基準)專案通盤檢討案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	自民國 114 年 4 月 22 日起公告徵求意見 30 天 民國 114 年 5 月 9 日上午 10 時 00 分，於臺南市政府永華行政中心 1 樓東哲廳召開座談會
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

目 錄

壹、緒論	1
貳、現行臺南市容積率級距申請變更審議規範	3
參、容積級距申請案現況分析	15
肆、變更內容	17
伍、變更後之臺南市容積率級距申請變更審議規範 .	20

附件、公告徵求意見座談會辦理情形

表 目 錄

表 1	申請容積率級距變更案件回饋代金統計表	15
表 2	現行回饋係數方案	17
表 3	回饋係數變更方案說明	17
表 4	變更內容明細表	19

圖 目 錄

圖 1	辦理程序流程示意圖	8
圖 2	容積率級距變更申請適用街廓示意圖	9
圖 2-1	北區適用街廓範圍示意圖	10
圖 2-2	東區適用街廓範圍示意圖	11
圖 2-3	中西區適用街廓範圍示意圖	12
圖 2-4	安平區適用街廓範圍示意圖	13
圖 2-5	南區適用街廓範圍示意圖	14
圖 3	容積級距申請案件分布位置圖	16
圖 4	辦理程序流程示意圖	24
圖 5	容積率級距變更申請適用街廓示意圖	25
圖 5-1	北區適用街廓範圍示意圖	26
圖 5-2	東區適用街廓範圍示意圖	27
圖 5-3	中西區適用街廓範圍示意圖	28
圖 5-4	安平區適用街廓範圍示意圖	29
圖 5-5	南區適用街廓範圍示意圖	30

壹、緒論

一、計畫緣起

容積率級距申請變更審議規範原於「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案（第二階段）」，經內政部都市計畫委員會第 926 次會議審議決議略以：「本案容積率級距調整涉及細部計畫土地使用分區管制要點，故相關條文內容納入細部計畫敘明，故請市政府於主要計畫訂定相關指導原則納入計畫書載明，以資完備。」，而「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）案（第二階段）」業於民國 108 年 8 月 15 日發布實施，相關指導原則如下：

- 1.於細部計畫研議容積率級距變更審議規範時，將考量公共設施服務水準、外部性衝擊評估及公平合理之負擔規定等，訂定容積率級距調整適用範圍、申請條件、放寬規定、回饋辦法、申請程序、應備文件、退縮建築及都市設計審議原則等項目。
- 2.申請指定街廓涉及歷史街區、歷史巷道範圍者，為謹慎評估容積增量對歷史街區環境之衝突，故俟文化主管機關相關歷史街區及歷史巷道範圍釐清後，再行變更。

臺南市政府依上述指導原則接續辦理「變更臺南市都市計畫（中西區等 5 處地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點專案通盤檢討案」，並於民國 109 年 09 月 01 日發布實施。

惟其回饋金計算公式與民國 110 年 9 月 28 日臺南市都市計畫委員會第 160 次會議研商「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之決議，針對變更負擔公共設施回饋代金繳納改以市價查估計算精神並不一致，查民國 101 年土地徵收條例第 30 條修法略以，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，故自 101 年 9 月 1 日土地徵收條例第 30

條修法施行後，土地徵收補償標準即由以公告土地現值加成補償修正為按照徵收當期之市價補償。且內政部自 107 年開始，亦陸續修正相關都市計畫變更使用審議規範有關折算代金繳納規定改採市價方式，臺南市亦跟進內政部修法進度，於 110 年提案臺南市都市計畫委員會第 160 次會議，將「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之回饋代金改以市價查估，為避免容積級距回饋金計算基準與全市性通案變更回饋規定不一致，故啟動本次專案通盤檢討。

除此之外，容積率級距變更係以變更後容積率作為容積獎勵與容積移轉上限計算基準，則原公式之回饋係數較為簡化，故一併檢討回饋金基準之公式。

二、法令依據

（一）都市計畫法第 26 條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條

都市計畫每 3 年內或 5 年內通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第 15 條或第 22 條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或 25 年者，應予全面通盤檢討。

貳、現行臺南市容積率級距申請變更審議規範

一、法令依據

本規範依「都市計畫法」第 39 條與「都市計畫法臺南市施行細則」第 35 條規定訂定之。

二、適用範圍及申請條件

(一) 本規範適用範圍包括指定公園道及指定計畫道路兩側街廓，其範圍定義及申請條件如下：

「申請基地其中一境界線與指定公園道或指定道路相鄰或基地其中一境界線隔著永久性空地或公共設施用地與指定公園道相鄰者。」(指定範圍詳附圖 2)

指定公園道及指定計畫道路如下表：

編號	起訖	寬度(M)	備註
公道 1	「公園 6」至「公園 1」	40	公園南路
公道 2	「公園 1」至「公園 5」	40	東豐路
公道 3	「公園 4」至「公園 10」	40	林森路
公道 4	「公園 10」至大同路	40	林森路
公道 6	「4-24 號」道路至「公園 6」	40	夏林路、海安路
公道 7	「開元路」至「東寧路」	40	林森路
公道 8	「公園 63」至「光洲路」	40	永華路
公道 9	「公園 6」至「公園 19」	40	海安路
公道 11	「公園 19」至「2-2 號」道路	40	海安路
2-1 號	「小東路」至「大同路」	30	中華東路 ^註
2-2 號	「NG-6-15M」至「新興路」	30	中華北路、中華西路
2-13 號		40	
3-32 號	「中華北路」至「西門路」	30	北安路
3-23 號	「西門路」至「中華西路」	30	和緯路
2-6 號	「公園北路」至「計畫範圍」	30	西門路
3-12 號			
2-5 號	「中華南路」至「計畫範圍」	30	大同路
2-4 號	「2-21-30M」至「中華西路」	30	健康路

註:2-1 號道路(中華東路)適用街廓屬原仁和工業區部份，需依「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第 1 案、第 3 案)之暫予保留第 3 案變更內容，完成附帶條件，並核定發布為住宅區之後始得適用。

(二) 適用範圍內街廓得申請變更容積率級距，惟尚須符合下列申請要件：

項目	說明
許可範圍	位指定公園道及指定計畫道路兩側街廓，自道路境界線起算淨深 50 公尺範圍，如兩側街廓深度小於 50 公尺，以該街廓為限，不得跨街廓適用，許可範圍見附圖。
基地基本條件	1. 申請基地面積不得小於 1500 平方公尺。 2. 臨接較寬道路面寬在 30 公尺以上。
其他特殊規定	1. 申請基地需距離古蹟或歷史建物 50 公尺以上。 2. 前項距離認定以古蹟或歷史建築本體座落之古蹟保存區分區界線，外推 50 公尺為禁止範圍。

註：古蹟認定範圍以都市計畫古蹟保存區分區界線為準，至於歷史建物依目的事業主管機關實際認定範圍為準。

(三) 申請基地如同時位於本規範及「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」適用街廓，僅得擇一適用。

三、放寬規定

(一) 申請基地符合前述街廓適用範圍及基地條件者，其容積率級距得申請變更範圍如下：

使用分區	臨路寬度	得申請變更適用容積率
商業區	30M、40M	420%
住宅區	40M	400%
	30M	300%

(二) 申請基地建蔽率不得超過 40%。

(三) 相關容積獎勵及容積移轉適用不得超過變更後容積率之 50%，其中容積移轉適用仍需符合臺南市中西區等 5 處地區細部計畫及臺南市政府都市計畫容積移轉許可要點之規定。

(四) 申請基地如分屬不同分區，得合併計算，並視申請範圍內住宅區、商業區面積分別試算回饋比例。

四、回饋辦法

申請基地開發回饋應以回饋金方式辦理，其計算方式如下列：

$$\text{回饋金} = \text{申請基地面積} \times \text{繳納當期之公告現值} \times \text{回饋比例} \times \text{回饋係數}$$

其中回饋比例定為 30%，回饋係數依變更前後容積率提升倍數分級訂定如下表：

變更前後容積率提升倍數		回饋係數
F1÷F2	>2 倍（含 2 倍）	1.5
	1.5 倍～2 倍（不含 2 倍）	1.2
	<1.5 倍（不含 1.5 倍）	1

註：F1：變更後容積率、F2：原容積率

以申請基地原容積率 180%、變更後容積率 400% 為例，其計算方式如下：

1. 回饋係數

$$\text{容積率提升倍數} = (400\% \div 180\%) = 2.2 \text{ 倍} \dots\dots\dots \text{回饋係數值} = 1.5$$

2. 回饋金

$$\text{回饋金} = \text{申請基地面積} \times \text{繳納當期之公告現值} \times 30\% \times 1.5$$

五、申請程序

申請人應檢附變更都市計畫書圖草案向都市計畫管理科提出申請，經檢核符合申請條件後，核算第四條之回饋金、並完成繳納後，臺南市政府得於每年三月、六月、九月及十二月統一彙整變更案件，由本府逕予核定並發布實施都市計畫後，申請人提送都市設計審議通過後，再行申請建築執照。

六、應備文件

（一）申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作要點之規定製作變更都市計畫書圖。

（二）變更都市計畫書至少應表明下列項目：

1. 基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。
2. 土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附申請基地之土地清

冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本（一千分之一比例尺）、都市計畫土地使用分區證明書等。

3.法令依據、計畫年期與活動人口等說明。

4.變更理由之說明。

5.變更計畫：敘明變更內容與建築計畫概述等。

6.土地變更同意書：申請人應提出申請基地範圍全體土地所有權人之「土地變更同意書」，納入都市計畫書，以利查核。

7.其他應加表明之事項。

七、退縮建築及都市設計審議原則

（一）申請基地應自較寬道路境界線退縮 8 公尺建築，該退縮建築空間應至少留設 1.5 公尺以上植栽帶及 2.5 公尺以上無遮簷人行步道；此外，商業區應自基地境界線退縮至少 4 公尺建築，住宅區應自基地境界線退縮至少 2 公尺建築。

（二）本審議規範適用之申請基地，應視其容積提升幅度，依下表規定辦理：

容積提升幅度	規定事項
$120\% \geq (F1-F2) \geq 60\%$	應開放基地內部分空地供公眾休憩使用，其設置面積應大於法定空地面積之20%。
$(F1-F2) > 120\%$	應開放基地內部分空地供公眾休憩使用，其設置面積應大於法定空地面積之35%。

（三）本審議規範適用範圍之建築基地其綠覆率應達 60% 以上，且法定空地每滿 100 平方公尺應至少栽植 1 棵喬木，以綠美化環境。

（四）本審議規範適用範圍之申請基地，應視其提高後容積率，依下表規定辦理：

提高後容積率	規定事項
$400\% > F1 \geq 300\%$	應依「綠建築分級評估制度」檢討其綠建築得分，並達合格級以上之得分標準，且須於申請建造執照時檢附該綠建築分級評估表簽證入內，以供建管單位查核。

F1 $\geq$ 400%	應依「綠建築分級評估制度」檢討其綠建築得分，並達銅級以上之得分標準，且須於申請建造執照時檢附該綠建築分級評估表簽證入內，以供建管單位查核。
----------------	---

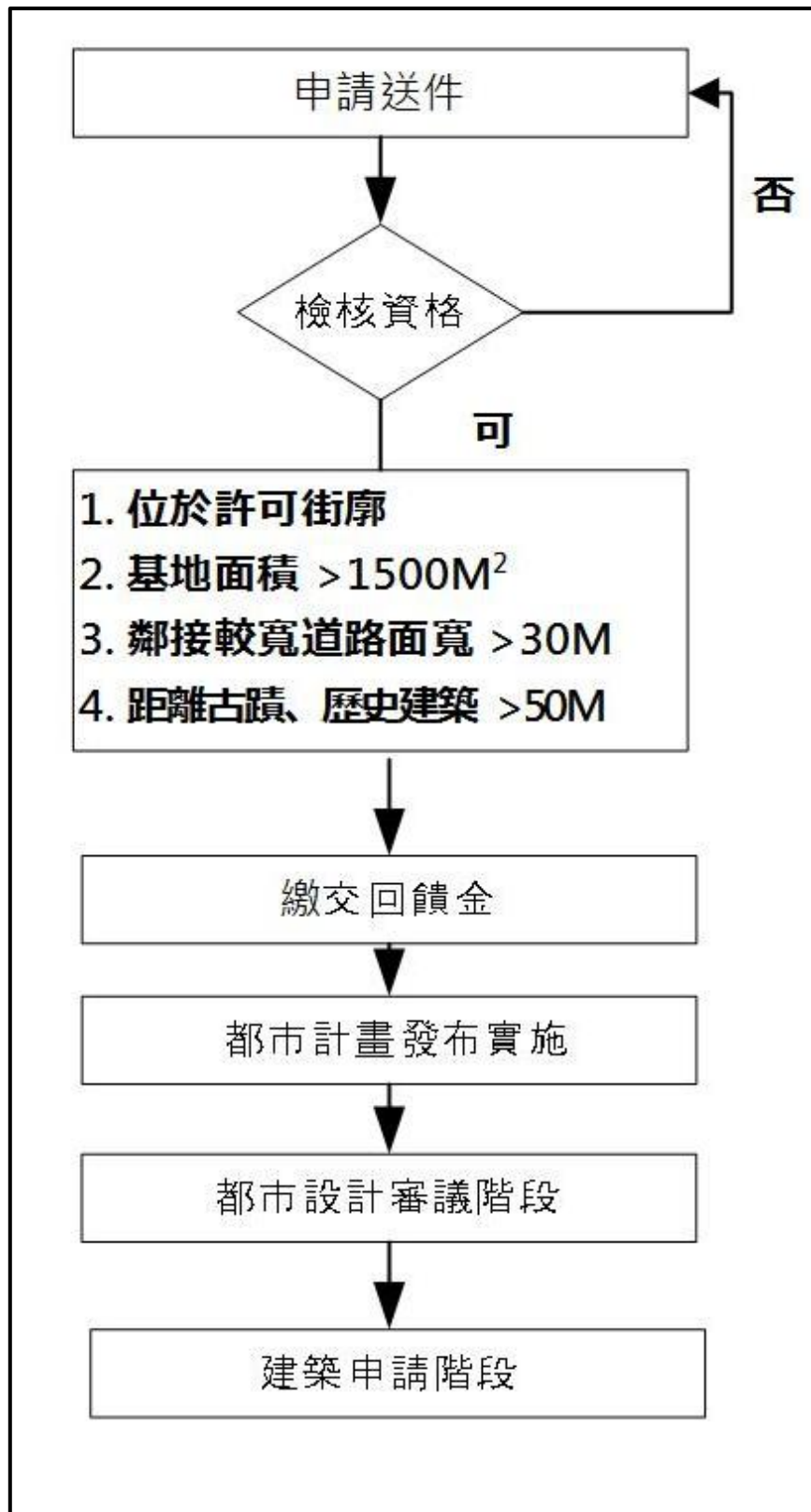
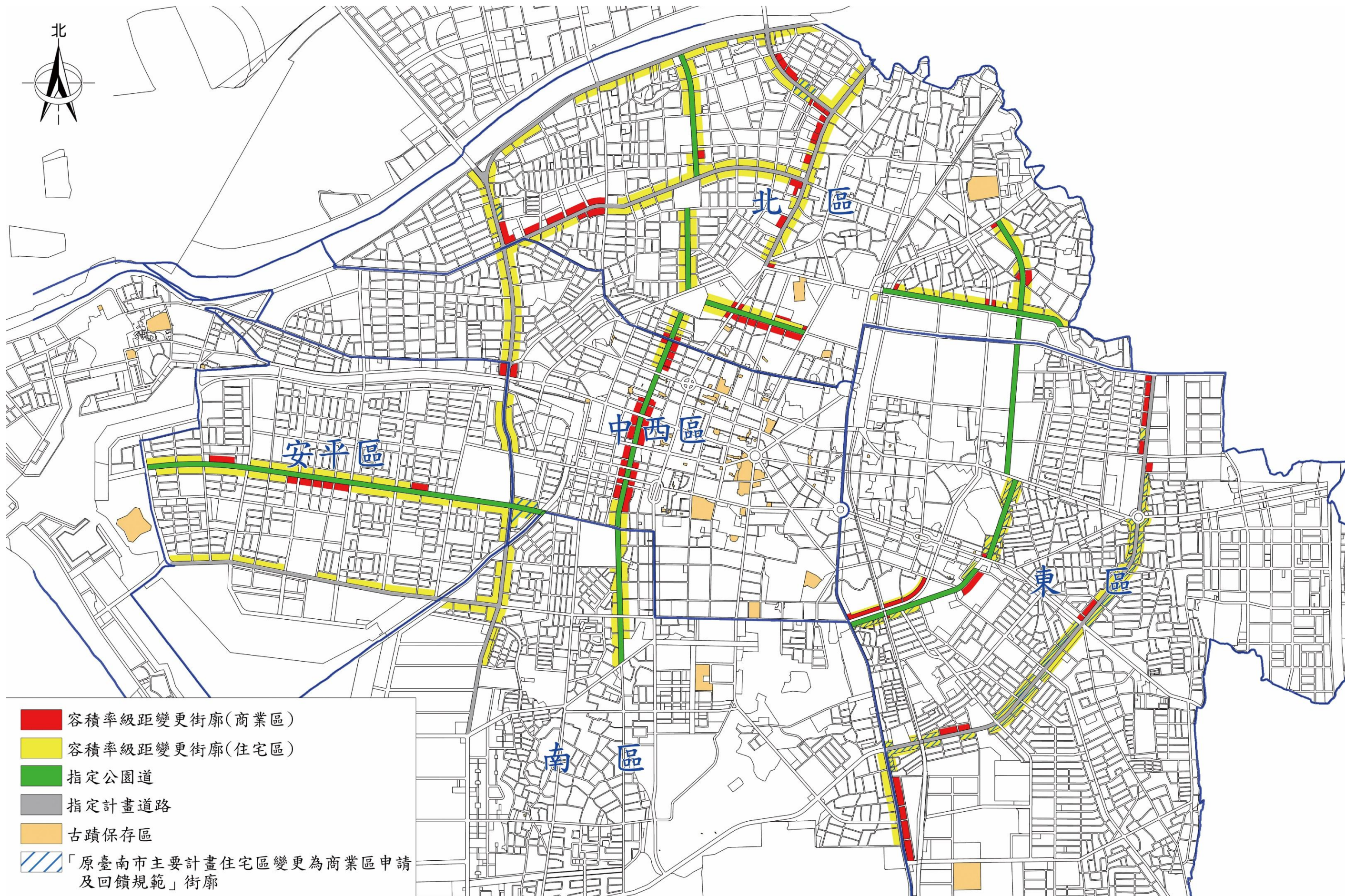


圖 1 辦理程序流程示意圖



註:2-1 號道路(中華東路)適用街廓屬原仁和工業區部份，需依「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第1案、第3案)之暫予保留第3案變更內容，完成附帶條件，並核定發布為住宅區之後始得適用。

圖2 容積率級距變更申請適用街廓示意圖



圖 2-1 北區適用街廓範圍示意圖

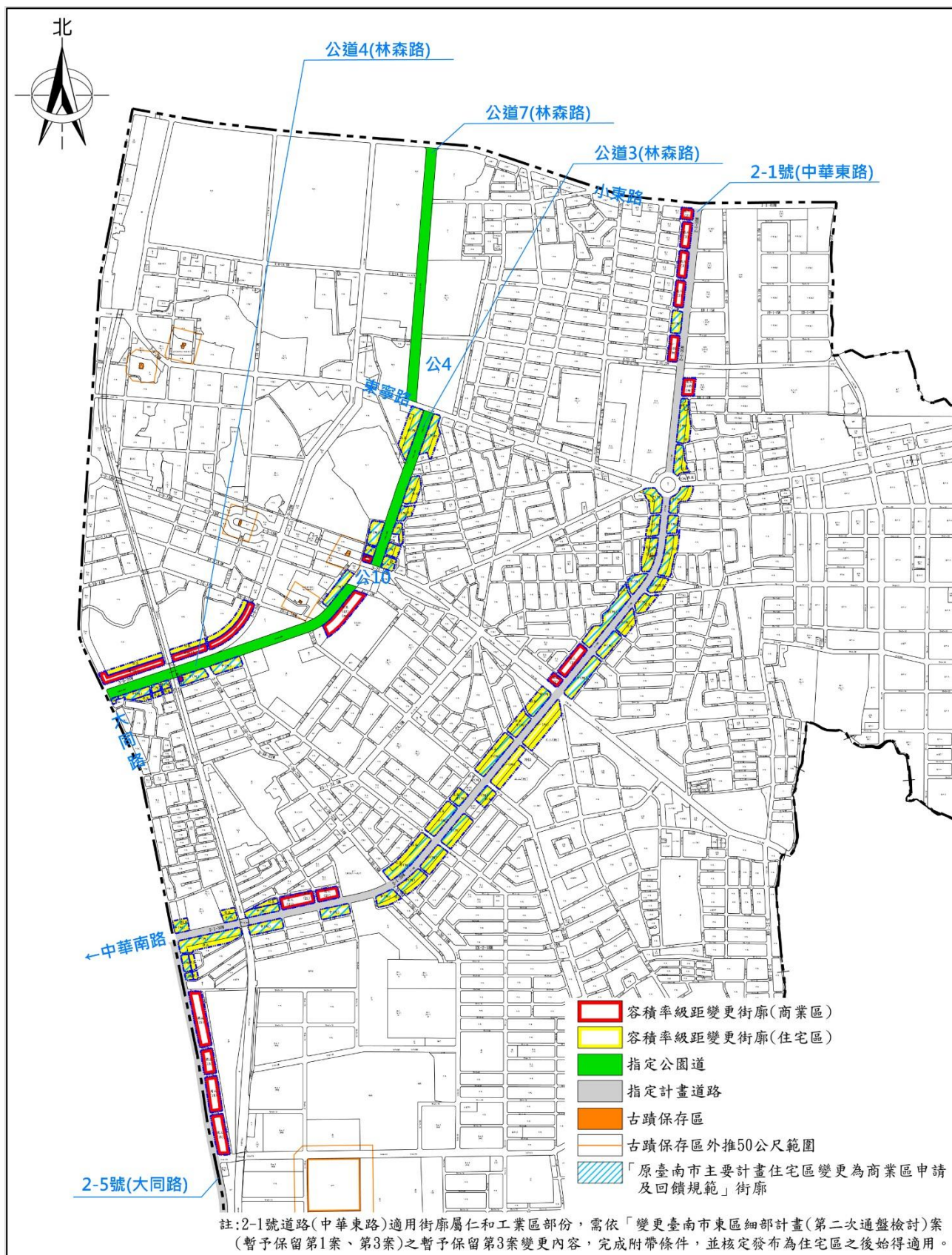


圖 2-2 東區適用街廓範圍示意圖



圖 2-3 中西區適用街廓範圍示意圖

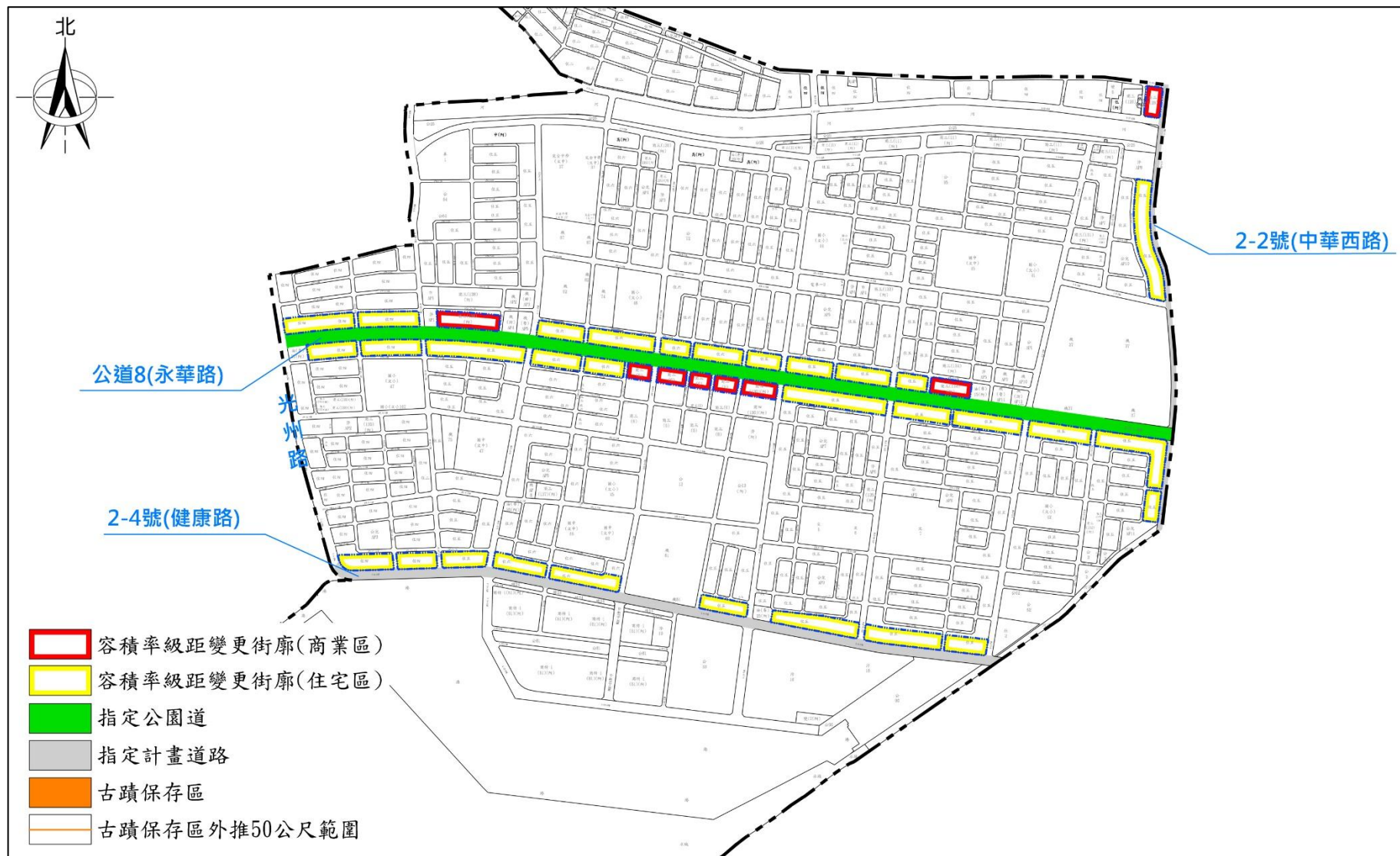


圖 2-4 安平區適用街廓範圍示意圖



圖 2-5 南區適用街廓範圍示意圖

參、容積級距申請案現況分析

容積率級距申請變更自 109 年發布實施至 114 年底，原臺南市申請容積率級距變更案件共 13 案，且同時適用容積移轉、開放空間獎勵等措施提升容積率，最終核定容積皆達 300% 以上，申請案件位置多位於北區及安平區之住宅區，詳圖 3。

依據回饋辦法規定，申請容積率級距變更回饋金計算方式係依基地面積及當期土地公告現值按規定之計算公式估算，合計繳納回饋金之金額約 11.72 億元，詳表 1。

彙整容積率級距申請變更案件相關資料，申請基地面積均大於 2,000m²，原容積率多數為 180%，適用容積獎勵及容積移轉後，平均容積率為 396%，平均提升倍率為 2 倍，申請變更案件分布情形見圖 3。

表 1 申請容積率級距變更案件回饋代金統計表

申請基地位置		基地面積 m ²)	原容積率 (%)	提升後容 積率%)	回饋代金 (億元)
行政區	地段地號				
安平區	金城段 55-4	3,652.10	210	400	1.24
南區	新興段 272-2、272-3、272-4、 272-19	3,576.00	200	300	1.03
東區	東光段 83 地號	4,166	280	420	1.90
中西區	武聖段 2534-2、2534-3	4,206.95	180	300	1.30
安平區	新南段 93-8、93-67	4,684.50	210	300	0.95
安平區	金城段 67-2	2,223.40	180	300	0.48
安平區	金城段 94-2	3,253.11	180	300	0.73
東區	關帝段 252	7,150.97	180	300	1.32
北區	小北段 2000、2008	2,050.89	180	300	0.33
北區	小北段 2015、2016、2017	3,532.82	280	420	0.59
北區	北安段 50-93、50-301、50- 300、50-92	2,826.02	180	300	0.59
北區	北元段 921(部分)	2,203.18	210	300	0.63
北區	北元段 1013(部分)、1014	2,615.85	180	300	0.63
總計					11.72

資料來源：各申請案件都市計畫書，臺南市都市計畫書圖查詢系統；本計畫彙整。

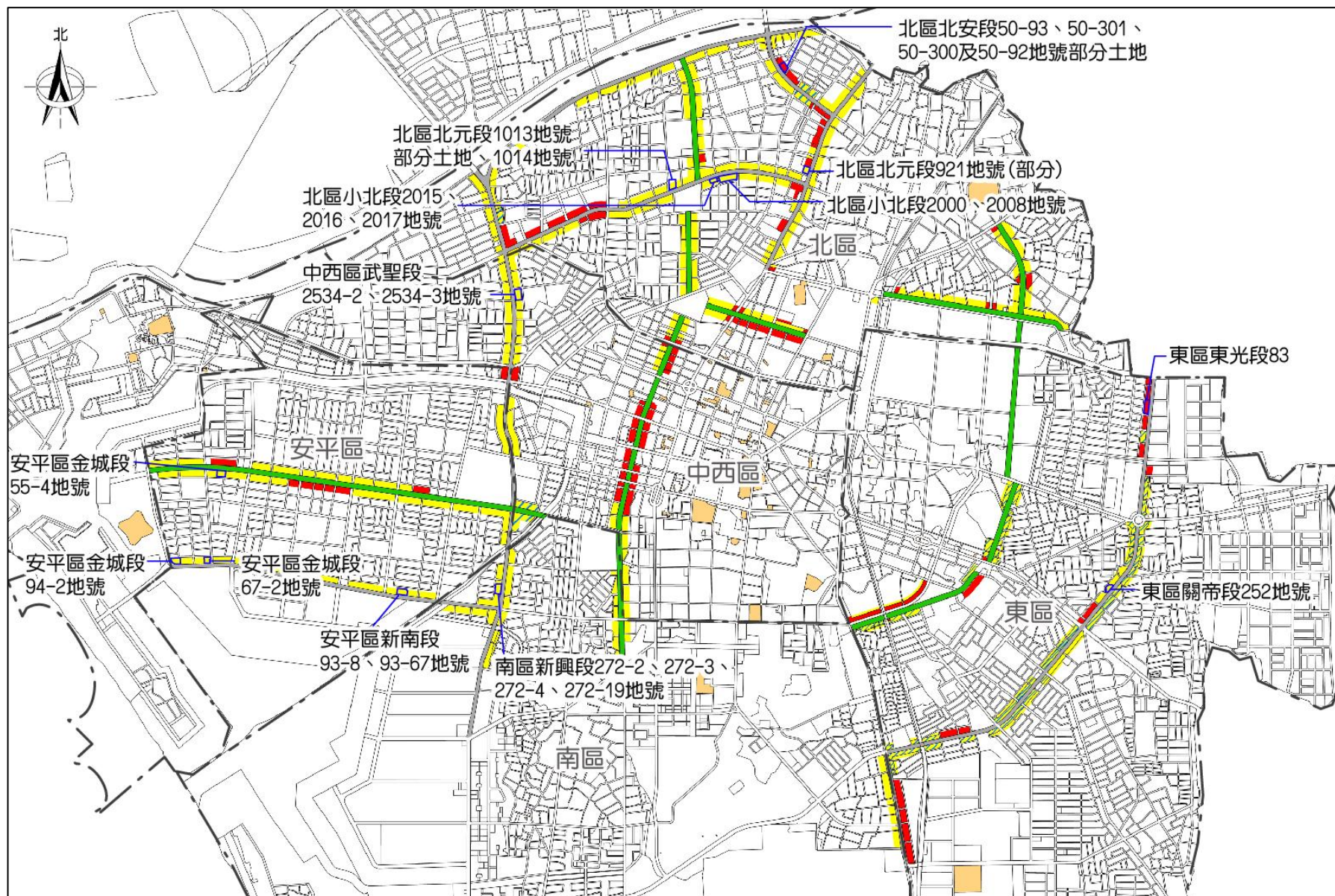


圖 3 容積級距申請案件分布位置圖

肆、變更內容

參照民國 110 年 9 月 28 日臺南市都市計畫委員會第 160 次會議研商「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之決議精神，針對回饋代金計算方式變更為以市價查估。

現行計畫回饋係數依變更前後容積率提升倍數分階段訂定，根據適用街廓容積率分布情形，原級距劃分 3 級過於簡化，故予以細分為 5 級，較能反映回饋倍數與係數之關係，另因改以市價計算回饋金後，已增加代金支出成本，在回饋公式之回饋比例維持 30% 的前提下、配合上述級距細分，酌予調降回饋係數。

餘配合與現行臺南市都市設計審議原則之文辭競合酌予調整。

表 2 現行回饋係數方案

現行計畫		
變更前後容積率提升倍數		回饋係數
F1÷F2	>2 倍（含 2 倍）	1.5
	1.5 倍～2 倍（不含 2 倍）	1.2
	<1.5 倍（不含 1.5 倍）	1

註：F1：變更後容積率、F2：變更前容積率

表 3 回饋係數變更方案說明

變更後方案		
變更前後容積率提升倍數		回饋係數
F2÷F1	>3 倍	1.2
	2.5 倍～3 倍（不含 3 倍）	1.1
	2 倍～2.5 倍（不含 2.5 倍）	1
	1.5 倍～2 倍（不含 2 倍）	0.9
	<1.5 倍（不含 1.5 倍）	0.8

註：F2：變更後容積率、F1：變更前容積率

表 4 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	回饋金計算基準	回饋金＝申請基地面積×繳納當期之公告現值×回饋比例×回饋係數	回饋金＝申請基地面積×繳納當期之市價×回饋比例×回饋係數	1. 比照全國一致回饋標準：內政部自 107 年起已因應審計機關查核結果修正各項都市計畫變更審議規範，將回饋代金折算方式一律改為「市價」查估以符合都市計畫變更負擔之公益性與公平合理原則。 2. 落實本市回饋標準一致性：本市通案性之回饋規定，如【臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則】（110 年修訂）及【臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則】（111 年修訂）等，皆已修訂涉及回饋代金繳納以「市價」查估為原則並發布施行在案。 3. 消除制度差異、維護公平：本計畫回饋金沿用「公告現值」計價，與上述全國及臺南市之都市計畫變更回饋規定產生落差，爰變更回饋金計算基準為「市價」，以維護都市計畫變更負擔之公益性、公平性與全國法制之一致性。	回饋金以繳納當期之市價計算方式應依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」之規定辦理，並得免簽訂協議書。
二	回饋係數	變更前後容積率提升倍數>2 倍(含 2 倍)，回饋係數 1.5；變更前後容積率提升倍數 1.5 倍～2 倍(不含 2 倍)，回饋係數 1.2；變更前	變更前後容積率提升倍數>3 倍，回饋係數 1.2；變更前後容積率提升倍數 2.5 倍～3 倍(不含 3 倍)，回饋係	1. 根據適用街廓提升後容積率與原容積率之倍數分析，原級距劃分 3 級過於簡化，故予以細分為 5 級，較能反映回饋倍數與係數之關係。 2. 另因改以市價計算回饋金後，已增加代金支出成本，在回饋公式之回	

		後容積率提升倍數 <1.5 倍 (不含 1.5 倍), 回饋係數 1	數 1.1; 變更前後容積率提升倍數 2 倍~2.5 倍 (不含 2.5 倍), 回饋係數 1; 變更前後容積率提升倍數 1.5 倍~2 倍 (不含 2 倍), 回饋係數 0.9; 變更前後容積率提升倍數 <1.5 倍 (不含 1.5 倍), 回饋係數 0.8	饋比例維持 30% 的前提下、配合上述級距細分, 酌予調降回饋係數。	
三	退縮建築及都市設計審議原則	(三) 本審議規範適用範圍之建築基地其綠覆率應達 60% 以上, 且法定空地每滿 100 平方公尺應至少栽植 1 棵喬木, 以綠美化環境。	(三) 本審議規範適用範圍之建築基地其綠覆率應達 80% 以上, 且法定空地每滿 100 平方公尺應至少栽植 1 棵喬木, 以綠美化環境。	配合 115 年 1 月 1 日修訂及實施生效「臺南市都市設計審議原則」調整之, 避免適用競合及執行疑義。	
四	變更後容積率、變更前容積率定義	F1: 變更後容積率 F2: 變更前容積率	F2: 變更後容積率 F1: 變更前容積率	調整變更前、後容積率之代號, 以阿拉伯數字較大者 F2 為變更後數字, 以符合執行慣例。	

註：本計畫未變更者應以原計畫為準。

伍、變更後之臺南市容積率級距申請變更審議規範

一、法令依據

本規範依「都市計畫法」第 39 條與「都市計畫法臺南市施行細則」第 35 條規定訂定之。

二、適用範圍及申請條件

(一) 本規範適用範圍包括指定公園道及指定計畫道路兩側街廓，其範圍定義及申請條件如下：

「申請基地其中一境界線與指定公園道或指定道路相鄰或基地其中一境界線隔著永久性空地或公共設施用地與指定公園道相鄰者。」(指定範圍詳附圖 5)

指定公園道及指定計畫道路如下表：

編號	起訖	寬度(M)	備註
公道 1	「公園 6」至「公園 1」	40	公園南路
公道 2	「公園 1」至「公園 5」	40	東豐路
公道 3	「公園 4」至「公園 10」	40	林森路
公道 4	「公園 10」至大同路	40	林森路
公道 6	「4-24 號」道路至「公園 6」	40	夏林路、海安路
公道 7	「開元路」至「東寧路」	40	林森路
公道 8	「公園 63」至「光洲路」	40	永華路
公道 9	「公園 6」至「公園 19」	40	海安路
公道 11	「公園 19」至「2-2 號」道路	40	海安路
2-1 號	「小東路」至「大同路」	30	中華東路 ^註
2-2 號	「NG-6-15M」至「新興路」	30	中華北路、中華西路
2-13 號		40	
3-32 號	「中華北路」至「西門路」	30	北安路
3-23 號	「西門路」至「中華西路」	30	和緯路
2-6 號 3-12 號	「公園北路」至「計畫範圍」	30	西門路
2-5 號	「中華南路」至「計畫範圍」	30	大同路
2-4 號	「2-21-30M」至「中華西路」	30	健康路

註:2-1 號道路(中華東路)適用街廓屬原仁和工業區部份，需依「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留第 1 案、第 3 案)之暫予保留第 3 案變更內容，完成附帶條件，並核定發布為住宅區之後始得適用。

(二) 適用範圍內街廓得申請變更容積率級距，惟尚須符合下列申請要件：

項目	說明
許可範圍	位指定公園道及指定計畫道路兩側街廓，自道路境界線起算淨深 50 公尺範圍，如兩側街廓深度小於 50 公尺，以該街廓為限，不得跨街廓適用，許可範圍見附圖。
基地基本條件	3. 申請基地面積不得小於 1500 平方公尺。 4. 臨接較寬道路面寬在 30 公尺以上。
其他特殊規定	3. 申請基地需距離古蹟或歷史建物 50 公尺以上。 4. 前項距離認定以古蹟或歷史建築本體座落之古蹟保存區分區界線，外推 50 公尺為禁止範圍。

註：古蹟認定範圍以都市計畫古蹟保存區分區界線為準，至於歷史建物依目的事業主管機關實際認定範圍為準。

(三) 申請基地如同時位於本規範及「原臺南市主要計畫住宅區變更為商業區申請及回饋規範」適用街廓，僅得擇一適用。

三、放寬規定

(一) 申請基地符合前述街廓適用範圍及基地條件者，其容積率級距得申請變更範圍如下：

使用分區	臨路寬度	得申請變更適用容積率
商業區	30M、 40M	420%
住宅區	40M	400%
	30M	300%

(二) 申請基地建蔽率不得超過 40%。

(三) 相關容積獎勵及容積移轉適用不得超過變更後容積率之 50%，其中容積移轉適用仍需符合臺南市中區等 5 處地區細部計畫及臺南市政府都市計畫容積移轉許可要點之規定。

(四) 申請基地如分屬不同分區，得合併計算，並視申請範圍內住宅區、商業區面積分別試算回饋比例。

四、回饋辦法

申請基地開發回饋應以回饋金方式辦理，其計算方式如下列：

$$\text{回饋金} = \text{申請基地面積} \times \text{繳納當期之市價} \times \text{回饋比例} \times \text{回饋係數}$$

其中回饋比例定為 30%，回饋係數依變更前後容積率提升倍數分級訂定如下表：

變更前後容積率提升倍數		回饋係數
F2÷F1	>3 倍	1.2
	2.5 倍～3 倍（不含 3 倍）	1.1
	2 倍～2.5 倍（不含 2.5 倍）	1
	1.5 倍～2 倍（不含 2 倍）	0.9
	<1.5 倍（不含 1.5 倍）	0.8

註：F2：變更後容積率、F1：變更前容積率

以申請基地原容積率 180%、變更後容積率 400%為例，其計算方式如下：

1.回饋係數

容積率提升倍數=(400%÷180%)=2.2 倍.....回饋係數值=1

2.回饋金

回饋金=申請基地面積×繳納當期之市價×30%×1

五、申請程序

申請人應檢附變更都市計畫書圖草案向臺南市政府提出申請，經檢核符合申請條件後，核算第四條之回饋金、並完成繳納後，臺南市政府得於每年三月、六月、九月及十二月統一彙整變更案件，由本府逕予核定並發布實施都市計畫後，申請人提送都市設計審議通過後，再行申請建築執照。

六、應備文件

- (一)申請人應依都市計畫法暨都市計畫書圖製作要點之規定製作變更都市計畫書圖。
- (二)變更都市計畫書至少應表明下列項目：
 - 1.基地概述：包括基地位置、範圍、規模、現況等之說明，及針對基地鄰近環境進行綜合分析。
 - 2.土地權屬：除分析土地權屬內容外，並應檢附申請基地之土地清冊、土地登記簿謄本、地籍圖謄本（一千分之一比例尺）、都市計畫土地使用分區證明

書等。

3.法令依據、計畫年期與活動人口等說明。

4.變更理由之說明。

5.變更計畫：敘明變更內容與建築計畫概述等。

6.土地變更同意書：申請人應提出申請基地範圍全體土地所有權人之「土地變更同意書」，納入都市計畫書，以利查核。

7.其他應加表明之事項。

七、退縮建築及都市設計審議原則

(一)申請基地應自較寬道路境界線退縮 8 公尺建築，該退縮建築空間應至少留設 1.5 公尺以上植栽帶及 2.5 公尺以上無遮簷人行步道；此外，商業區應自基地境界線退縮至少 4 公尺建築，住宅區應自基地境界線退縮至少 2 公尺建築。

(二)本審議規範適用之申請基地，應視其容積提升幅度，依下表規定辦理：

容積提升幅度	規定事項
$120\% \geq \frac{(F2-F1)}{F1} \geq 60\%$	應開放基地內部分空地供公眾休憩使用，其設置面積應大於法定空地面積之20%。
$\frac{(F2-F1)}{F1} > 120\%$	應開放基地內部分空地供公眾休憩使用，其設置面積應大於法定空地面積之35%。

(三)本審議規範適用範圍之建築基地其綠覆率應達 80% 以上，且法定空地每滿 100 平方公尺應至少栽植 1 棵喬木，以綠美化環境。

(四)本審議規範適用範圍之申請基地，應視其提升後容積率，依下表規定辦理：

提升後容積率	規定事項
$400\% > F2 \geq 300\%$	應依「綠建築分級評估制度」檢討其綠建築得分，並達合格級以上之得分標準，且須於申請建造執照時檢附該綠建築分級評估表簽證入內，以供建管單位查核。
$F2 \geq 400\%$	應依「綠建築分級評估制度」檢討其綠建築得分，並達銅級以上之得分標準，且須於申請建造執照時檢附該綠建築分級評估表簽證入內，以供建管單位查核。

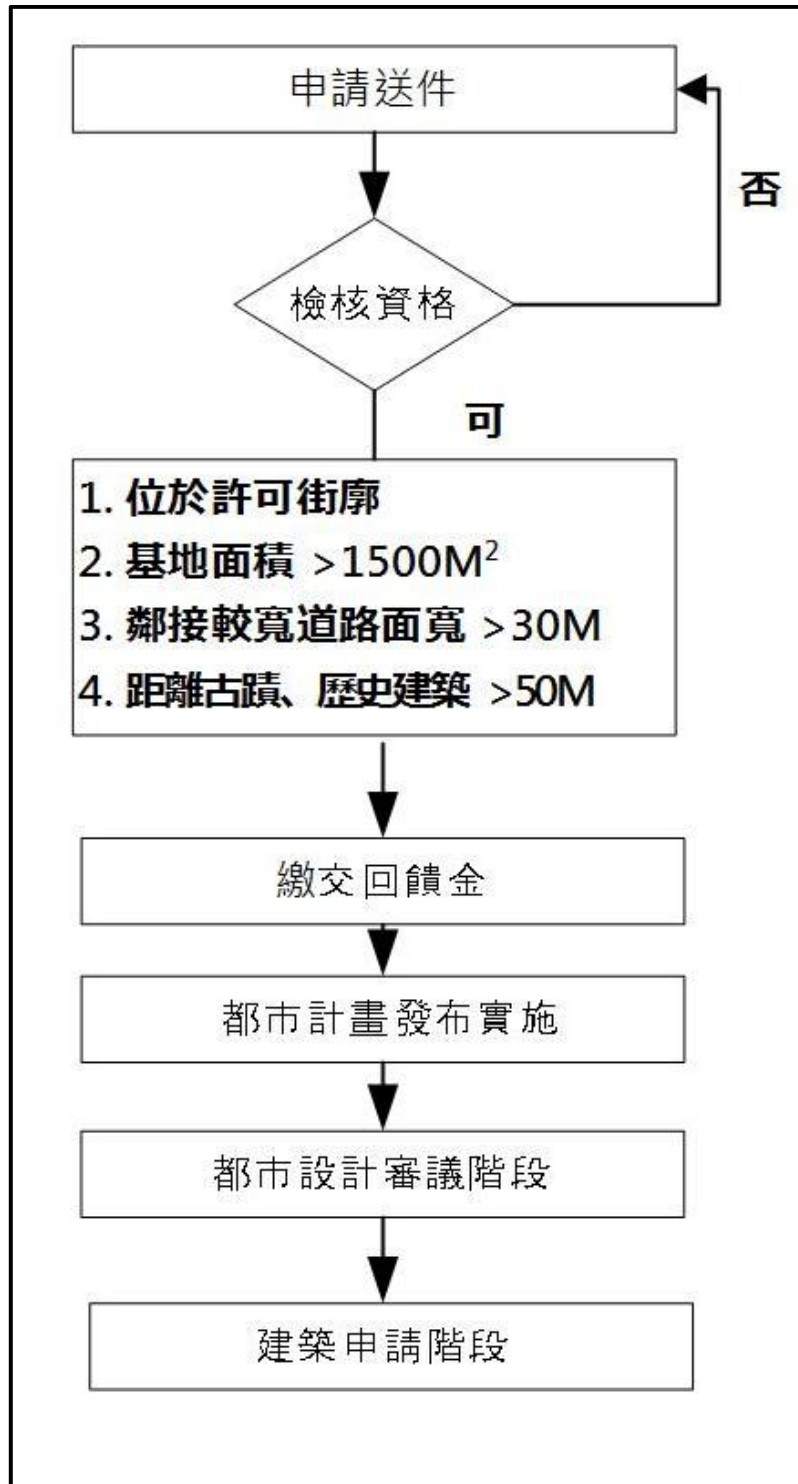


圖 4 辦理程序流程示意圖

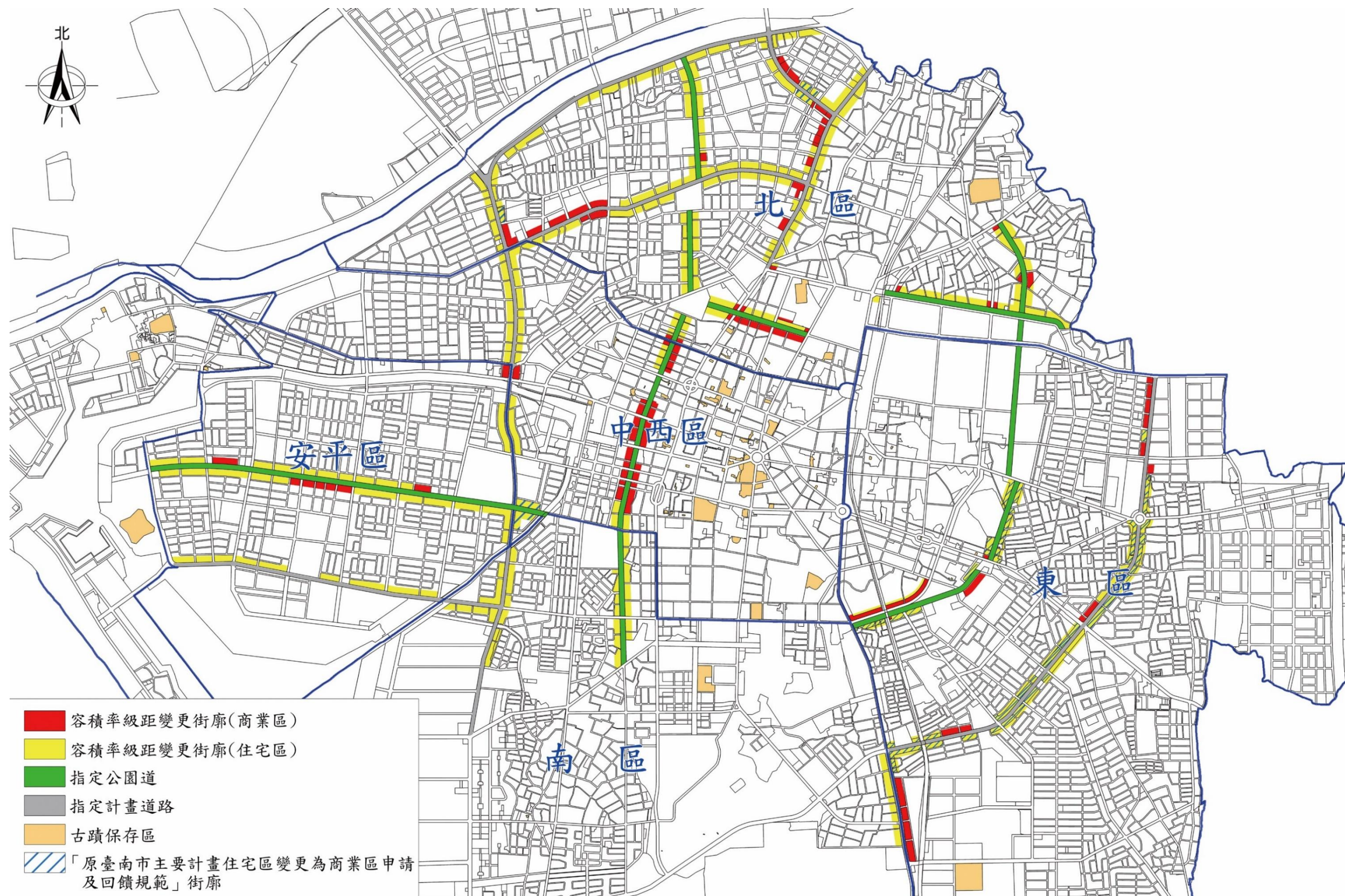


圖 5 容積級距申請案件分布位置圖



圖 5-1 北區適用街廓範圍示意圖

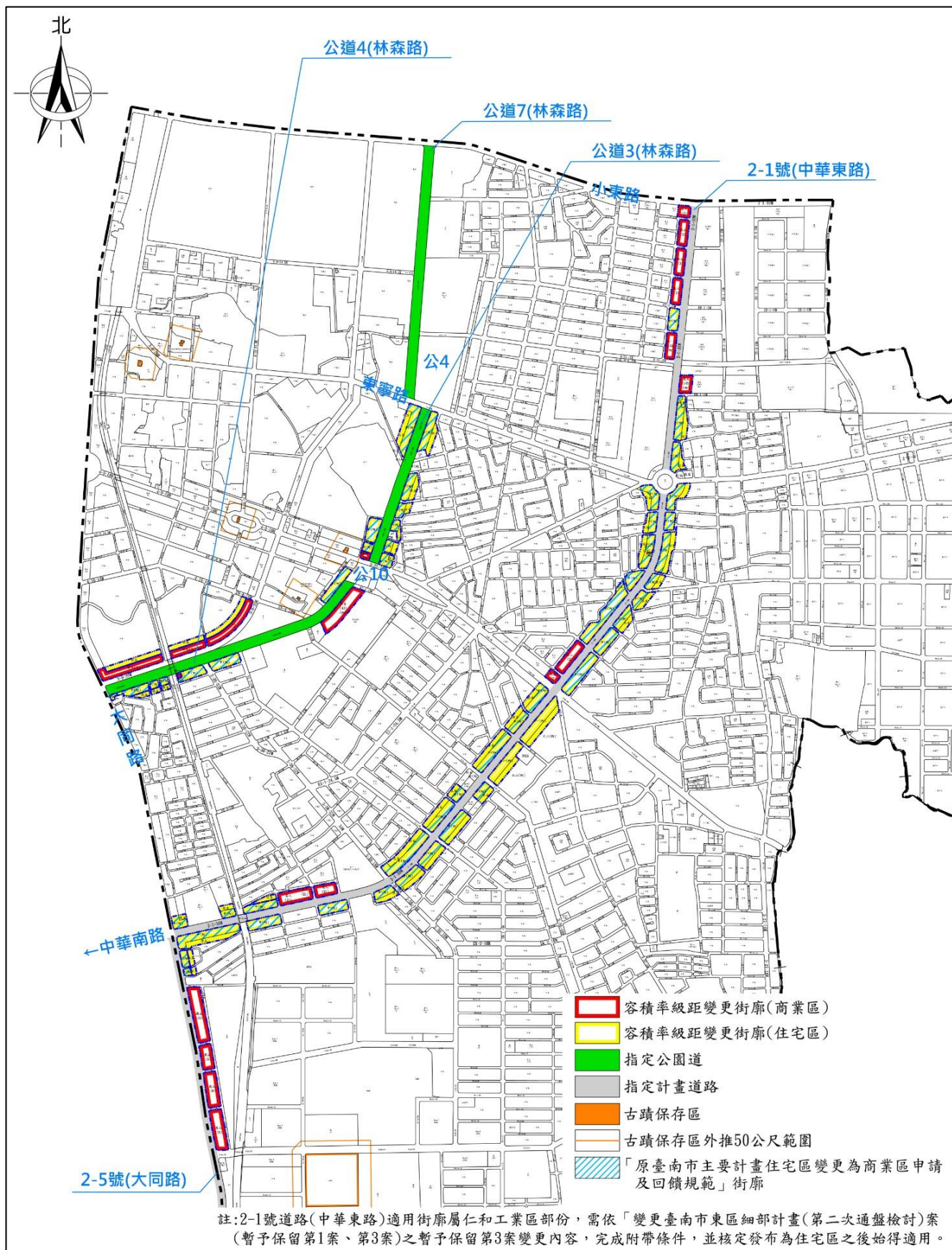


圖 5-2 東區適用街廓範圍示意圖



圖 5-3 中西區適用街廓範圍示意圖

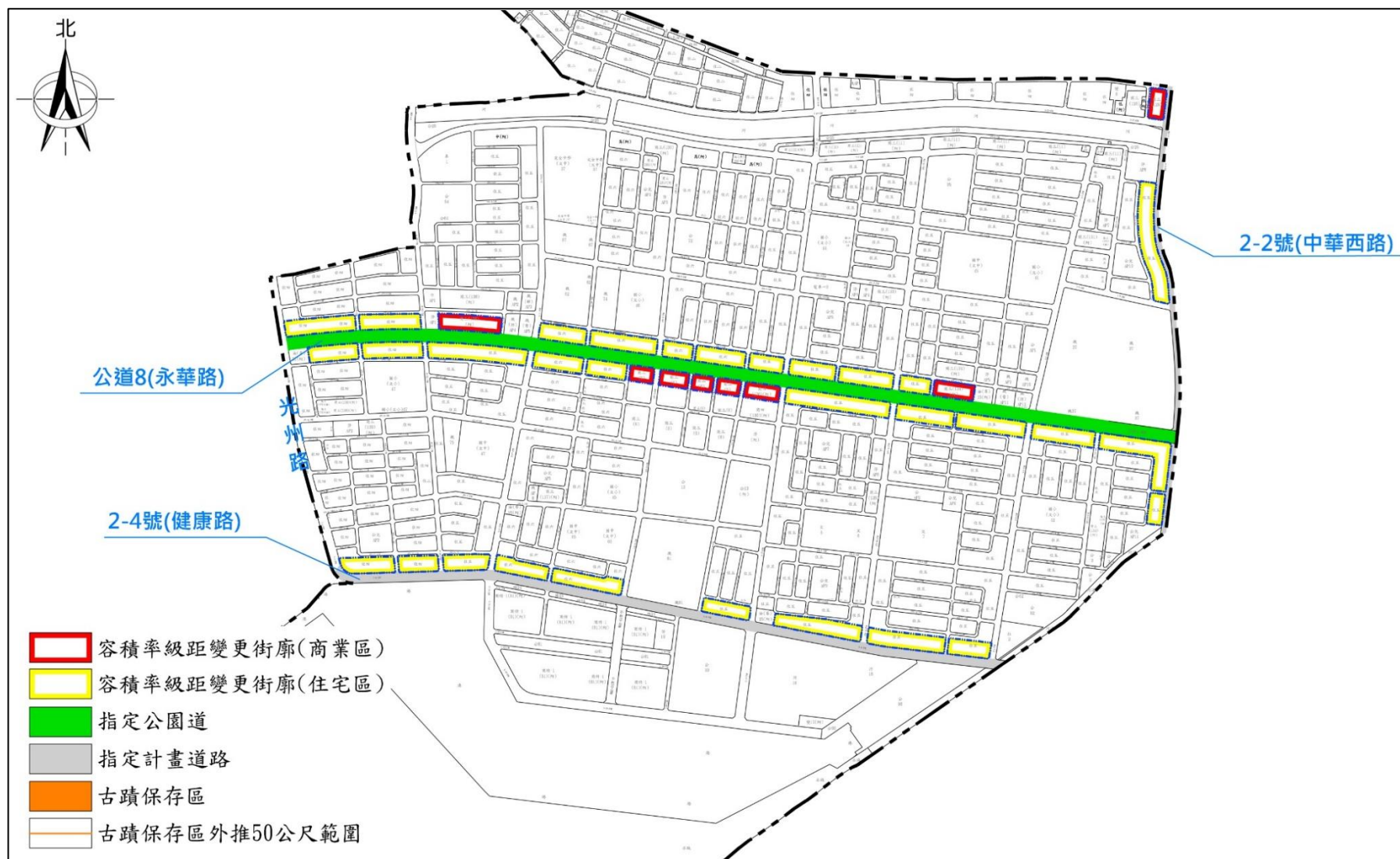


圖 5-4 安平區適用街廓範圍示意圖



圖 5-5 南區適用街廓範圍示意圖

附件、公告徵求意見座談會辦理情形

公告徵求意見及座談會召開公告

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國114年4月21日
發文字號：府都綜字第1140542510A號
附件：公告徵求意見說明書



主旨：「變更臺南市都市計畫(中西區等5處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點(修正回饋金基準)專案通盤檢討案」自民國114年4月22日起依法辦理通盤檢討前公告徵求意見30天，特此公告周知。

依據：

- 一、都市計畫法第26條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條。
- 三、都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第3點。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國114年4月22日起公告徵求意見30天。
- 二、公告地點：
 - (一)本府都市發展局永華市政中心公告欄及新營辦公室公告欄。
 - (二)本市東區、南區、中西區、北區、安平區等區公所公告欄。
- 三、公告內容：公告徵求意見說明書1份，說明書檔案可至【本府網站(<https://www.tainan.gov.tw/Default.aspx>)→市府動態→市政公告】或【本府都市發展局網站(<https://udweb.tainan.gov.tw>)→公告事項→都計公告徵求意見】查詢。
- 四、座談會時間及地點：訂於民國114年5月9日(星期五)上午10時00分，假本府永華行政中心1樓東哲廳(地址：臺南市安平區永華路二段6號)舉辦公告徵求意見座談會。
- 五、任何公民或團體，得於公告期間以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址，向本府都市發展局提出意見，供作通盤檢討之規劃參考。

市長黃偉哲

第 1 頁 共 1 頁

座談會照片



座談會簽到表

[illegible]

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	



蘇勤惠

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產建築公會
收文字號第0134號

日期：115. 3. 27

臺南市政府都市發展局 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
9樓

承辦人：曾耀萱

電話：06-3901423

電子信箱：knightearl@mail.tainan.gov
.tw

710044

臺南市永康區中華路349號16樓之2

受文者：臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會

發文日期：中華民國115年3月25日

發文字號：南市都綜字第1150421968號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送「變更臺南市都市計畫（中西區等5處地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點（修正回饋金基準）專案通盤檢討案」座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本局115年3月17日南市都綜字第1150363528號開會通知單暨本局115年3月18日南市都綜字第1150399121號函辦理（諒達）。

正本：臺南市不動產建築開發商業同業公會、臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會、社團法人臺南市建築師公會、林代理局長榮川、本局顏副局長永坤、本局蔡總工程司孟儒、本局林主任秘書惠真、本局楊專門委員佳明、本局鄭副總工程司伊峻

副本：龍邑工程顧問股份有限公司、本局都市設計科、本局都市計畫管理科、本局綜合企劃及審議科

代理局長 林榮川

**「變更臺南市都市計畫（中西區等5處地區）細部計畫
（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距
申請變更審議規範）土地使用分區管制要點（修正回饋金
基準）專案通盤檢討案」座談會會議紀錄**

一、時間：115年3月23日（星期一）上午10時

二、地點：本府永華市政中心10樓都市計畫委員會會議室

三、主持人：顏副局長永坤

紀錄：曾耀萱

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、簡報：(略)

六、意見摘要

（一）臺南市不動產建築開發商業同業公會（另提供書面意見詳後附件）：

1.同意回饋金計算基準由代金改採市價查估，惟回饋係數本次研商會議提出之方案： $F2$ （變更後容積率）/ $F1$ （變更前容積率）係將開發商已購得之原有容積重複計入倍數計算並不合邏輯，建議以「增額容積除以變更後容積率」作為實際回饋之比例計算之，建議公式如次： $(F2-F1) / F2$ 。

2.建立配套措施，如為維持開發成本之可預測性，建議應建立明確估價範本及相關辦理之行政程序流程圖等，並制定日出條款或適用雙軌制等緩衝期保障已進入購地程序或洽談中案件之相關權益。

（二）臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會：

1.同意臺南市不動產建築開發商業同業公會對於回饋金係數公式之建議，並同意因本案原為「鼓勵開發」之概念，建議降低申請基地面積及臨路條件之門檻。

2.從實務面上觀之，容積提升的概念市府僅為「出售容積」而並未提供土地，卻要求按土地市價計價，並不合理。實務上建物與土地價值比約為3:7，強烈建議應保留原公式中30%之回饋比例，考量市府僅核發增額容積之合理性，近期部分地段市價與公告現值落差達三到五倍等，若按全額市價計算代金，對業界衝擊過大。

(三) 社團法人臺南市建築師公會

1.同意兩大開發公會建議事項，並認同開發公會放寬開發門檻之訴求，因舊市區現難以尋得可申請容積提升之大面積基地，且過大面積之開發易對都市景觀造成壓迫，建議適度放寬門檻以鼓勵具創意之小基地建築開發。

七、主席裁示後續討論方向：

- (一) 針對容積提升回饋代金改採市價查估之計算公式，因各公會建議之「增額容積除以變更後容積率」與現行計算方式「申請基地（土地面積）*30%」之計算基礎存有差異，為確保計算邏輯之差異，請顧問公司就不同方案重新進行實務對照與模擬試算，以兼顧政策執行與實務開發之合理性。
- (二) 針對與會代表提出之多項配套建議，包含降低基地面積門檻（如商業區降至800平方公尺、住宅區降至1,000平方公尺）、放寬臨路面寬限制、建立估價範本與市價查估時間點等原則、考量訂定日出條款或雙軌制等執行緩衝期，請顧問公司納入後續草案修正之實質模擬，並依與會單位意見導入相關案例試算後再行研商。

八、散會：115年3月23日上午11時20分。