

80.10.24 南市都計字第三四六二五號公告 80.10.28 施行  
91.2.21 南市都計字第091-0106五二0號修正 91.2.26 實施  
91.12.17 南市都計字第091-1650七10號修正 91.12.18 實施  
92.6.19 南市都計字第091-2651八0號修正 92.8.19 實施

## 臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點

- 一、臺南市政府(以下簡稱本府)為審查本市都市計畫保護區、農業區內核准使用之各項設施案件，特訂定本要點。
- 二、都市計畫保護區、農業區依都市計畫法臺灣省施行細則第二十七條及第二十九條第一項但書規定之各項設施，除都市計畫說明書或相關法令另有規定者外，應依本要點規定申請土地之核准使用。
- 三、申請基地面臨之道路係指已由政府或私人開闢完竣可通行車輛之都市計畫道路或現有巷道。前項申請基地未直接面臨可通行道路者，應依下列規定辦理，並自行開闢完成可通行之道路後，始得據以申請使用：
  - (一)面臨未全部開闢之計畫道路者，應取得該未開闢道路用地之土地使用權利證明文件。
  - (二)受現有溝渠區隔者，應取得該目的事業主管機關同意使用或架設橋樑之權利證明文件。
- 四、第二條規定之各項設施不得在下列地區設置：
  - (一)農地重劃區。但經本府農業主管單位同意者，不在此限。
  - (二)保安林地。但經林業主管機關同意者，不在此限。
  - (三)軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。
  - (四)生態保育區、自然保育區、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
  - (五)水源水質保護區。但經轄區自來水主管機關同意者，不在此限。
  - (六)斷層帶或環境地質上有崩塌滑動危險之虞之地區。
  - (七)其他法令規定禁止或經本府認定不適宜使用之地區。
- 五、申請基地面積不得超過三〇〇〇平方公尺。但同一申請者於同一地號或毗鄰土地申請數家相關設施，如經確認不影響附近農業生產環境及交通順暢，且不違背設施設置之相關規定者，得同意設置，唯其申請基地之面積合計仍不得超過一公頃。前項申請基地面積本要點另有規定者，不在此限。
- 六、依本要點規定申請各項使用時，應檢具下列文件：
  - (一)申請書：

載明申請人之姓名、身分證字號或機關名稱及負責人(含姓名、身分證字號)、住址、電話、申請地號、基地面積、申請事由，並由申請人簽名或蓋章。(申請書格式詳如附件一)
  - (二)基地周圍都市計畫及現況套繪圖：

標示基地鄰近範圍內現有相關地形、地物及設施，並套繪都市計畫圖，比例尺不得小於一千二百分之一。
  - (三)最近三個月內核發之地籍圖、土地登記簿謄本、土地使用分區證明。如申請人並非土地所有權人則應檢附土地同意使用證明文件。
  - (四)計畫書：

載明計畫內容概要，至少包括：計畫目的、計畫內容、實施進度、使用設施項目及各業務主管單位規定之書件。
  - (五)平面配置圖：比例尺不得小於六百分之一。
  - (六)其他相關文件。
- 七、依本要點規定於保護區、農業區申請各項使用時，各使用項目應具備條件及規定事項應依據「臺南市都市計畫保護區土地使用審查要項表」(附件二)及「臺南市都市計畫農業區土地使用審查要項表」(附件三)規定辦理。
- 八、都市計畫保護區、農業區依本要點規定申請各項使用，本府有目的事業主管單位者，應併案向目的事業主管單位申請設立許可及土地之核准使用。本府無目的事業主管單位者，則向本府都市發展局提出申請。各單位受理申請案後，應會請相關單位併案依權責審查。受理申請單位及會辦單位分工情形詳附表。

台南市都市計畫保護區農業區申請各項土地使用受理申請單位及會辦單位一覽表

| 使用項目                                       | 受理申請單位 | 會辦單位                     |
|--|--------|--------------------------|
| 一 國防所需及警衛、保安、保防設施。<br>臨時性遊憩設施              | 都發局    | 交通局、建設局、工務局。             |
| 1 公園、兒童遊樂場。                                | 建設局    | 交通局、環保局、工務局、都發局。         |
| 2 籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場、高爾夫球練習場、棒球練習場。 | 教育局    | 交通局、環保局、工務局、都發局、建設局。     |
| 三 露營設施                                     | 教育局    | 交通局、環保局、工務局、都發局、建設局。     |
| 四 公用事業設施                                   |        |                          |
| 1 加油站、加氣站。                                 | 建設局    | 交通局、工務局、都發局。             |
| 2 變電所、電塔、連接站及其他電力事業相關設施。                   | 建設局    | 交通局、工務局、都發局、軍方主管單位。      |
| 3 抽水站。                                     | 都發局    | 交通局、工務局、建設局。             |
| 4 電信相關設施、自來水供應相關必要設施、煤氣或天然氣加建設局整壓站。        | 建設局    | 交通局、工務局、都發局、軍方主管單位。      |
| 5 廢(污)水處理設施。                               | 環保局    | 交通局、工務局、都發局、建設局。         |
| 6 環境檢驗測定相關設施。                              | 環保局    | 交通局、工務局、都發局、建設局。         |
| 7 有線電視及廣播相關設施。                             | 新聞室    | 交通局、工務局、都發局、建設局、軍方主管單位。  |
| 8 其他                                       | 建設局    | 視其事業計畫內容會簽有關單位。          |
| 五 社會福利事業設施。                                | 社會局    | 交通局、工務局、都發局、建設局、消防局。     |
| 六 採礦業所必需之設施。                               | 建設局    | 交通局、都發局、工務局。             |
| 七 營建剩餘土石方堆置場及附屬設施。                         | 工務局    | 交通局、環保局、都發局、建設局。         |
| 八 廢棄物資源回收貯存場及附屬設施。                         | 環保局    | 交通局、工務局、都發局、建設局。         |
| 九 造林                                       | 建設局    | 視其事業計畫內容會簽有關單位。          |
| 十 水土保持設施、為保護區內地形地物所為之工程。                   | 工務局    | 視其事業計畫內容會簽有關單位。          |
| 十一 汽機車運輸業停車場、客(貨)運站及其附屬設施。                 | 交通局    | 工務局、都發局、建設局。             |
| 十二 危險物品及高壓氣體儲存分裝、(係指公共危險物品及可燃性高壓氣體儲存分裝)    | 消防局    | 交通局、都發局、建設局、工務局、勞工局、消防局。 |
| 十三 農業產銷必要設施。(需領領建造執照或雜項執照者)                | 工務局    | 都發局、建設局。                 |
| 十四 休閒農場相關設施。                               | 建設局    | 視其事業計畫內容會簽有關單位。          |
| 十五 農舍。                                     | 工務局    | 都發局、建設局。                 |
| 十六 幼稚園。                                    | 教育局    | 交通局、工務局、都發局、建設局、消防局。     |

臺南市都市計畫保護區土地使用審查要項表

| 使用項目   | 應具備條件及規定事項   | 備註 |
|--|--|----|
| <p>一、國防所需及警衛、保安、保防之各項設施</p> <p>二、臨時性遊憩設施<br/>(公園、兒童遊樂場、籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場、高爾夫球練習場、棒球練習場)及露營設施</p> | <p>一、申請基地應面臨寬六公尺以上之道路。</p> <p>二、應具備完善之供水及排水系統。</p> <p>三、不得影響生態資源及水土保持。</p> <p>一、申請基地應面臨寬八公尺以上之道路，基地內並應設置適當停車空間。</p> <p>二、申請範圍內應保持百分之七十五以上原來地貌，且非經農業主管機關核准，不得砍伐原有米徑十公分以上之林木；如需挖填土，其採自然邊坡者，應植生綠化，且高度不得超過二公尺，其邊坡垂直與水平之比不得小於一比二，其採擋土牆等水土保持設施者，高度不得超過三公尺。上述應保持原來地貌之土地，不得重複提出申請。</p> <p>三、供臨時性遊憩及露營設施使用之面積（以下簡稱使用總面積）合計不得超過申請基地總面積之百分之二十五。建築物構造以木竹造、磚石造、玻璃纖維補強塑膠構造及金屬架構式構造為限，建築面積不得超過使用總面積之百分之五，且地面不透水性鋪面面積（含建築面積）不得超過使用總面積之百分之三十，臨時性之建築物面積不得超過一百平方公尺，建築物高度不得超過二層樓（或七公尺）。</p> <p>四、申請基地內應設置充分之廢棄物儲存及處理設施，其設施並需經環保主管機關核准。</p> <p>五、申請基地內供飲用之水，應符合飲用水水質標準並設置污水處理設施，其排放系統應接通至主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域，如經排放於飲用水取水口一定距離者，應經環保主管機關核准。但環保主管機關認為使用性質及規模無須設置上開設施者，不在此限。</p> <p>六、如位於飲用水水源水質保護區或飲用水出水口一定距離以內者，應依飲用水管理條例規定辦理。</p> <p>七、依本要點申請使用之臨時性遊憩及露營設施不得設置「機械遊樂設施管理辦法」中所定之機械遊樂設施。</p> <p>八、申請基地面積不得受本要點第五點規定之限制。但最大面積仍不得超過一公頃。</p> <p>九、申請人應具結並經法院公證將來如因妨礙都市計畫、公共安全或因公益上之需要需拆除或停止、限制使用時，不得提出異議，其設施物並不得要求補償。另日後該等臨時性設施物如擬移轉他人經營時，需報經本府核准。</p> |    |
| <p>三、公用事業設施<br/>(一) 加油站、加氣站</p>  | <p>一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路。</p> <p>二、基地鄰接道路之面寬（或最小基地寬度）應在二十公尺以上。</p> <p>三、申請基地如以現有巷道聯通已開闢寬十二公尺以上之道路者，該現有巷道寬度應在二十公尺以上，且其長度亦不得大於十公尺。</p> <p>四、基地內加油站（加氣站）及其附屬設施之建築物高度不得超過二層樓（或七公尺），其營業站屋不得超過一</p>   |    |

| 使用項目  | 應具備條件及規定事項   | 備註 |
|---|--|----|
| <p>(二) 變電所、電塔、連接站及其他電力事業相關設施。</p> <p>(三) 抽水站。</p> <p>(四) 電信相關設施。</p> <p>(五) 自來水供應相關必要設施。</p> <p>(六) 煤氣、天然氣加整壓站。</p> <p>(七) 廢(污)水處理設施。</p> <p>(八) 環境檢驗測定相關設施。</p> <p>(九) 有、無線電視及廣播相關設施。</p> <p>(十) 其他。</p> | <p>百五十平方公尺。</p> <p>五、不得影響生態資源及水土保持。</p> <p>六、應依加油(氣)站管理規則及相關規定辦理。</p> <p>七、依本要點設置之加油(加氣)站，僅得經營加油(加氣)及洗車業務，不得兼營其他業務。</p> <p>一、申請基地應面臨寬六公尺以上之道路。但電路(線)鐵塔(桿)及連接站、管路設施除外。</p> <p>二、不得影響生態資源及水土保持。</p> <p>三、不得影響附近地區原有軍事設施之使用(如：微波台、歸航台、雷達、通訊設備等)。</p>  |    |
| <p>四、社會福利事業設施</p>   | <p>由本府會同相關目的事業主管機關認定之，並視實際需要參酌相關規定訂定應具備條件及規定事項。</p> <p>一、申請基地應面臨寬八公尺以上之道路。</p> <p>二、基地鄰接道路之面寬(或最小基地寬度)不得小於八公尺。</p> <p>三、申請基地邊緣與加油站、危險物品儲藏地區或特種工業區，應有一百公尺以上之距離。</p> <p>四、建築物高度不得超過三層樓(或十五公尺)。</p> <p>五、不得影響生態資源及水土保持。</p>   |    |
| <p>五、採礦業所必需之設施</p>  | <p>一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。</p> <p>二、不得影響生態資源及水土保持。</p>  |    |
| <p>六、營建剩餘土石方資源堆置場及附屬設施、廢棄物資源回收貯存場及附屬設施</p>  | <p>一、申請基地應面臨寬八公尺以上道路。但廢棄物資源回收貯存場及附屬設施，得面臨寬六公尺以上道路設置，惟如個案經交通主管機關評估其部分路段寬度不足，但具能通行貨車之功能外，且不造成會車阻塞而影響地區交通順暢通行情形者得專案許可。</p> <p>二、申請基地外緣與都市計畫住宅區、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園及社會福利事業設施之距離應在二百公尺以上。但廢棄物資源回收貯存場在不影響生活環境衛生品質情況下，距離上開設施得在一百公尺以上，另其與公務機關之距離經該機關同意者，得不受限制。</p> <p>三、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，不得受本要點第五點規定面積之限制。</p> <p>四、不得位於水源水質水量保護區。</p> <p>五、不得位於風景特定區及新市鎮特定區計畫範圍內。</p> <p>六、不得影響生態資源及水土保持。</p> <p>七、相關設施或使用應自基地四周界線退縮隔離綠帶，並經農業主管機關審查核可。</p> |    |
| <p>七、造林及水土保持設施</p>  | <p>依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。</p>  |    |

| 使用項目                     | 應具備條件及規定事項   | 備註 |
|--------------------------|--|----|
| 八、為保護區內地形、地物所為之工程。       | 依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。   |    |
| 九、汽車運輸業停車場、客（貨）運站及其附屬設施。 | <p>一、申請基地應面臨寬十二公尺以上之道路，其面臨道路之面寬（或最小基地寬度）不得小於十二公尺。</p> <p>二、申請設施之出入口邊緣與主要道路交叉口、圓環、鐵路平交道、隧道及橋樑引道口、消防栓及消防隊應有三十公尺以上之距離。</p> <p>三、建築物高度不得超過三層樓或十五公尺，基地周圍未臨接道路部分應設置高度二公尺以上之實體隔音牆。</p> <p>四、不得影響生態資源及水土保持。</p>  |    |
| 十、危險物品及高壓氣體儲存分裝。         | <p>一、申請基地應面臨八公尺以上之道路。</p> <p>二、與公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園、社會福利設施等及都市計畫住宅區至少應有二百公尺以上之距離。</p> <p>三、基地外圍（通路除外）須設置高度二公尺以上實體防火隔離，並須設置適當之消音、防震及安全設施。</p> <p>四、須設置氣體洩漏之防止及警報設施。</p> <p>五、不得影響生態資源及水土保持。</p> <p>六、有關設施及其安全距離應符合「中國國家標準 液化油氣罐裝場設施安全標準」之規定，其設計、施工並應依營建、勞工安全衛生、消防及其他法規之相關規定辦理。</p>                            |    |
| 十一、農舍及農業產銷必要設施。          | <p>一、申請興建農舍應依都市計畫法台灣省施行細則第二十九條規定辦理。</p> <p>二、農業產銷必要設施種類及面積應依農業主管機關所訂標準之規定辦理，其設備規模不受本要點第五點規定面積之限制。</p> <p>三、在都市計畫發布實施前原有做農業使用，且申請時現況仍作農業使用者。</p> <p>四、不得影響生態資源及水土保持。</p> <p>五、農業產銷必要設施依農業發展條例第八條或內政部九十年四月二十三日台九內營字第九〇八三三三三號令規定免申請建築執照者，得免依本要點規定申請土地使用許可。</p> <p>六、農業產銷必要設施建築物高度及申請基地應面臨道路寬度依農業主管機關相關法令辦理。</p> |    |
| 十二、休閒農場相關設施              | 依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，其設置規模得不受本要點第五點規定面積之限制。   |    |

臺南市都市計畫農業區土地使用審查要項表

| 使用項目  | 應具備條件及規定事項   | 備註  |
|---|--|---|
| <p>一、農業產銷必要設施</p>   | <p>一 該等設施種類及面積應依農業主管機關所訂標準之規定辦理，其設備規模得不受本要點第五點規定面積之限制。</p> <p>二 農業產銷必要設施依農業發展條例第八條或內政部九十年四月二十三日台九內營字第九〇八三三三三號令規定免申請建築執照者，得免依本要點規定申請土地使用許可。</p> <p>三 農業產銷必要設施建築物高度及申請基地應面臨道路寬度依農業主管機關相關法令辦理。</p>  |   |
| <p>二、休閒農場相關設施</p>   | <p>依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，但其設置規模得不受本要點第五點規定面積之限制。</p>  |   |
| <p>三、公用事業設施</p> <p>(一) 加油站、加氣站</p> <p>(二) 變電所、電塔、連接站及其他電力事業相關設施。</p> <p>(三) 抽水站。</p> <p>(四) 電信相關設施。</p> <p>(五) 自來水供應相關必要設施。</p> <p>(六) 煤氣、天然氣加整壓站。</p> <p>(七) 廢(污)水處理設施。</p> <p>(八) 環境檢驗測定相關設施。</p> <p>(九) 有無線電視及廣播相關設施。</p> <p>(十) 其他。</p> | <p>一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路。</p> <p>二、基地鄰接道路之面寬(或最小基地寬度)應在二十公尺以上。</p> <p>三、申請基地如以現有巷道聯通已開闢寬十二公尺以上之道路者，該現有巷道寬度應在二十公尺以上，且其長度亦不得大於十公尺。</p> <p>四、基地內加油站(加氣站)及其附屬設施之建築物高度不得超過二層樓(或七公尺)，其營業站屋不得超過一百五十平方公尺。</p> <p>五、不得影響附近地區農業生產環境。</p> <p>六、應依加油(氣)站管理規則及相關規定辦理。</p> <p>一、申請基地應面臨寬六公尺以上之道路。但電路(線)鐵塔(桿)及連接站、管路設施除外。</p> <p>二、不得影響附近地區農業生產環境。</p> <p>三、不得影響附近地區原有軍事設施之使用(如：微波台、歸航台、雷達、通訊設備等)。</p> | <p>由本府會同相關目的事業主管機關認定之，並視實際需要參酌相關規定訂定應具備條件及規定事項。</p> |

| 使用項目                       | 應具備條件及規定事項  | 備註 |
|----------------------------|---|----|
| 四、營建剩餘土石方資源堆置場 廢棄物資源回收貯存場  | <ol style="list-style-type: none"> <li>一、申請基地應面臨寬八公尺以上道路。但廢棄物資源回收貯存場，得面臨寬六公尺以上道路設置，惟如個案經交通主管機關評估其部分路段寬度不足，但具能通行貨車之功能外，且不造成會車阻塞而影響地區交通順暢通行情形者得專案許可。</li> <li>二、申請基地外緣與都市計畫住宅區、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園及社會福利事業設施之距離應在一百公尺以上。但廢棄物資源回收貯存場在不影響生活環境衛生品質情況下，距離上開設施得在一百公尺以上，另其與公務機關之距離經該機關同意者，得不受限制。</li> <li>三、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，得不受本要點第五點規定面積之限制。</li> <li>四、不得位於水源水質水量保護區且不得影響附近農業生產環境。</li> <li>五、不得位於風景特定區及新市鎮特定區計畫範圍內。</li> <li>六、不得影響生態資源及水土保持。</li> <li>七、相關設施或使用應自基地四周界線退縮隔離綠帶，並經農業主管機關審查核可。</li> </ol> |    |
| 五、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站及其附屬設施 | <ol style="list-style-type: none"> <li>一、申請基地應面臨寬十二公尺以上之道路，其面臨道路之面寬（或最小基地寬度）不得小於十二公尺。</li> <li>二、申請設施之出入口邊緣與主要道路交叉口、圓環、鐵路平交道、隧道及橋樑引道口、消防栓及消防隊應有三十公尺以上之距離。</li> <li>三、建築物高度不得超過三層樓或十五公尺，基地周圍未臨接道路部分應設置高度二公尺以上之實體隔音牆。</li> <li>四、不得影響農業生產環境。</li> </ol>   |    |
| 六、幼稚園、社會福利事業設施             | <ol style="list-style-type: none"> <li>一、申請基地應面臨寬八公尺以上之道路。</li> <li>二、基地面臨道路之面寬（或最小基地寬度）不得小於八公尺。</li> <li>三、申請基地邊緣與加油站、危險物品儲藏地區或特種工業區，應有一百公尺以上距離。</li> <li>四、建築物高度不得超過三層樓或十五公尺。</li> </ol>  |    |

### 附件三：台南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範

#### 壹、都市計畫變更回饋規定

一、變更回饋公共設施比例規定如表一：

表一 都市計畫變更回饋比例表

| 原使用分區  | 變更後回饋公共設施比例 |            | 住宅區 | 商業區 | 備註 |
|--------|-------------|------------|-----|-----|----|
|        | 住宅區         | 商業區        |     |     |    |
| 農業區    | 依院函或部頒規定辦理  | 依院函或部頒規定辦理 |     |     |    |
| 保護區    | 依院函或部頒規定辦理  | 依院函或部頒規定辦理 |     |     |    |
| 工業區    | 依院函或部頒規定辦理  | 依院函或部頒規定辦理 |     |     |    |
| 住宅區    | 40%         | 45%        |     |     |    |
| 公共設施用地 | 10%         |            |     |     |    |

前項規定之回饋比例，係指土地產權無償登記為台南市所有，其為下限之基準。但公共設施用地屬特殊之個案提經各級都委會審議通過者不在此限。



上開未明列之其他土地使用分區之變更回饋比例，依各該都市計畫書規定辦理。

二、都市計畫變更後，建蔽率及容積率規定如表一：

表一 都市計畫變更後建蔽率及容積率表

| 原使用分區  | 建蔽率、容積率規定   |     | 變更後使用分區                     |
|--------|---|-----|-----------------------------|
|        | 住宅區   | 商業區 |                             |
| 農業區    | 依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過50%、容積率不得超過180%。 |     | 住宅區                         |
| 保護區    | 依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過50%、容積率不得超過180%。 |     | 住宅區                         |
| 工業區    | 依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過50%、容積率維持原工業區規定。 |     | 住宅區變更為商業區，仍應維持原住宅區之建蔽率及容積率。 |
| 住宅區    |   |     |                             |
| 公共設施用地 | 依其主要相鄰住宅區之容積率及建蔽率規定管制；若相鄰無住宅區者，則建蔽率不得超過50%、容積率不得超過180%。 |     |                             |
|        |   |     | 備註                          |

前項變更為商業區者，如經都市設計委員會審議通過，得依相關容積移轉實施辦法，視為容積移轉接收地區，接受本市容積移出地區所移出容積。

### 三、回饋辦法：

- (一) 變更為住宅區或商業區之建築申請案，其基地面積大於 $1000\text{m}^2$ 者，應經都市設計審議程序審議通過後，始准予開發建築。
  - (二) 變更為住宅區或商業區之建築申請案，其基地面積大於 $3000\text{m}^2$ 者，應自擬細部計畫送都市計畫委員會，或開發計畫送都市設計委員會審查通過後，始准予開發建築。
  - (三) 土地所有權人或權利關係人，應完成回饋土地產權移轉予市府，或經市府同意後得選擇申請繳納回饋代金方式後，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。
  - (四) 土地所有權人或權利關係人，未依規定提供回饋完成前，土地得依變更前原都市計畫規定使用。
  - (五) 以抵繳代金方式回饋，回饋代金之計算方式，以變更後相當土地回饋面積乘以當期公告現值加四成計算。
  - (六) 申請繳納回饋代金者，以一次繳清為原則。
  - (七) 前項代金之繳納於申請建築物之變更使用應繳納回饋代金金額超過新台幣一百萬元者，得申請分期繳納。
  - (八) 又前項代金之繳納於申請新建、增建或改建應繳納回饋代金金額超過新台幣五百萬元者，得申請分期繳納。
  - (九) 分期繳納最長以半年為一期，分期繳納期數最多為四十期，每期繳納之金額，不得低於回饋代金之百分之二。
  - (十) 申請人應於取得使用執照或變更使用執照前繳納回饋代金百分之二十。
  - (十一) 申請分期繳納者，應先取得金融機構之履約保證。
  - (十二) 分期繳納者，應逐期按未繳納之代金餘額，依本府市庫向金融機構借款利率計繳利息。
- 四、都市計畫變更符合下列情形之一者，免回饋：
- (一) 都市計畫公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區者，今再恢復變更為原住宅區或商業區，若屬上述狀況私有土地變更者，則免回饋。

(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，則免回饋。

五、本市歷次都市計畫變更為商業區部分，得選擇依本回饋規定辦理，或依該地區都市計畫原規定附帶條件開發。

## 貳、變更為商業區申請規範

### 一、基本原則

(一) 為積極推動本市三級產業之發展，提供市民優質之休閒娛樂商購空間環境，進而服務台南都會區居民之生活環境水準。就有計畫、有規模、有創新構想、有意願投資開發之個案申請，於取得本市開發許可後，採個案變更之程序，主要計畫與細部計畫應一併提出，辦理變更為商業區。

(二) 為避免商業區的發展重蹈沿街式發展方式，適用本規範之申請個案以具規模之面積整體開發為原則；在安南區及南區為新增商業區申請優先地區。

(三) 完成都市計畫變更者，若於該案公告發佈實施二年內，未依變更為商業區原則申請新建、增建、改建或變更使用，市府得逕為辦理恢復原使用分區。

### 二、基本條件

(一) 申請案之投資規模需達土地面積二公頃以上。

(二) 申請基地應臨接二十公尺以上計畫道路或自行留設二十公尺以上道路與二十公尺計畫道路銜接。

### 三、申請開發條件

(一) 申請變更為商業區，應依第壹項都市計畫回饋規定辦理。

- (二) 申請個案之容積，不得再適用其他獎勵條件。但對於整體環境、交通之改善及社區更新有貢獻者，得經由都市設計審議委員會及都市計畫審議委員會之審議，給予適當之獎勵。
- (三) 申請個案均應實施都市設計審查。
- (四) 申請案應依環境影響評估法規定實施環境影響評估。

#### 四、審議程序

- (一) 申請人應依附件一之規定檢具完整圖說向主辦單位(台南市政府)辦理掛號，經審查無誤後，依都市計畫作業程序辦理。
- (二) 其若涉及環境影響評估者，另應依環境影響評估法規定併同審查。
- (三) 有關開發審議作業程序詳如附件二「台南市商業區變更申請審議作業程序圖」。

附件一 台南市商業區變更申請審議圖件標準

**第一階段： 審查變更申請之圖說文件**

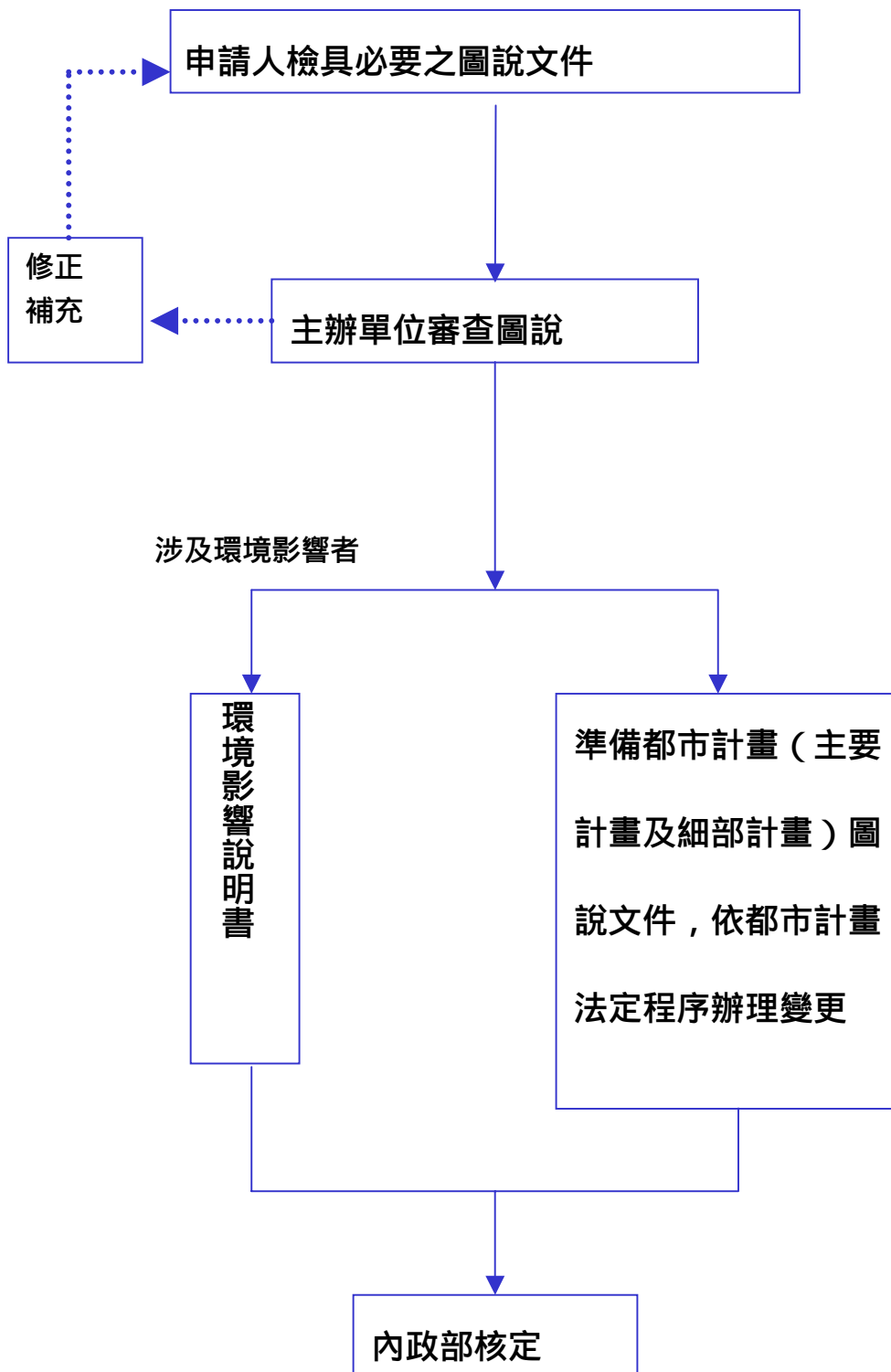
審查之必備圖件

- 一、土地開發審議申請書應具備：申請書、開發計畫書、環境影響說明書（如依法規定不必提出者，免提擬）等相關圖說。
- 二、申請書應載明事項如下列：
  - 1.開發規劃單位（人）之姓名、地址、電話及傳真號碼、營業證書字號及簽章。
  - 2.全部土地所有權人清冊（含姓名、地址、電話）權利證明文件、或土地使用同意書。
  - 3.開發地點位置、地號清冊、地籍圖謄本、套繪細部計畫之地籍圖及使用狀況。
- 三、開發計畫書及圖樣應包含：
  - 1.計畫範圍：開發規劃位置圖（含比例尺至少1/5000、須載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地周界各頂點為圓心，八百公尺為半徑所涵蓋之範圍）。
  - 2.現況分析：
    - （1）基地現況圖（現況圖比例至少1/1000，應載明基地方向臨街道路寬度、鄰房層數、空地、現有巷道等，並配合照片清楚表達為原則）。
    - （2）環境調查及特徵指述（含土地使用、交通、公共設施配置等現況）。
  - 3.開發計畫：包括土地及建築物配置、使用、建築量體、樓層、公共設施、交通系統、開放空間系統等內容。
  - 4.事業及財物計畫：包括使用業種與地產之市場分析、投資與效益分析、以及開發時程進度等內容。
  - 5.開發交通影響評估。

**第二階段： 變更都市計畫**

主辦單位審查變更申請之圖說文件通過後，依都市計畫法及相關規定程序，辦理都市計畫（主要計畫及細部計畫）之變更。

附件二 台南市商業區變更申請審議作業程序圖



## 附件四：台南市都市計畫遊樂區申請開發許可審議規範

- 一、依都市計畫法第三十二條規定 為促進本市都市計畫遊樂區土地有效合理利用 避免土地閒置浪費 並兼顧環境品質與社會公平，訂定本申請開發許可審議規範。本市都市計畫區內之遊樂區申請開發時應依本規範辦理。
- 二、遊樂區內得為下列規定之使用：
  - (一) 遊憩設施；
  - (二) 戶外遊樂設施；
  - (三) 水岸遊憩設施（高爾夫球場除外）；
  - (四) 觀光遊憩管理服務設施（高爾夫球場除外）；
  - (五) 住宿設施；
  - (六) 古蹟保存設施；
  - (七) 鄉土教育設施；
  - (八) 行政與文教設施；
  - (九) 衛生與福利設施；
  - (十) 安全設施；
  - (十一) 宗教設施；

(十二) 公用事業設施；

(十三) 農作使用(包括牧草)；

(十四) 交通設施；

(十五) 生態體系保護設施；

(十六) 水源保護及水土保持設施；

(十七) 林業使用；

(十八) 動物園與植物園設施；

遊樂區開發，前項使用(一)至(四)項面積之合計至少應佔申請開發面積百分之五〇。

三、申辦開發許可遊樂區之基地條件如左：

(一) 申請開發基地不得小於五公頃。

(二) 申請基地形狀應完整連接，其連接部分最小寬度不得小於三十公尺，但為既成道路、綠地、都市計畫道路分割者，視為完整連接。

(三) 申請基地需面臨已開闢計畫道路或自行留設二十公尺以上道路與二十公尺計畫道路銜接。

(四) 申請基地內至少應無償提供百分之三十土地作為公共設施用地。

四、申請開發許可遊樂區基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發需要，得依相關規定納入申請開發許可遊樂區，並予以價購。



- 五、為確保開發許可遊樂區開發計畫之實施，整體開發計畫審議完竣後，台南市政府應與開發單位簽訂協議書，協議內容應載明事項包括：
- (一) 具結保證依核准之整體開發計畫實施。
  - (二) 開發期限。
  - (三) 違反規定之效力：申請人違反協議書規定事項者，主管機關應限期改善，必要時得撤銷開發許可。
- 六、申請開發許可遊樂區之建蔽率為百分之三十，容積率為百分之九十。
- 七、為增進本市遊樂區生態及景觀機能，本市遊樂區建築開發，綠覆率至少應達該用地之法定空地比減百分之十；地下開挖率不得超過該用地建蔽率加百分之十。
- |           |           |      |
|-----------|-----------|------|
| 綠 覆 率 (%) | 法定空地比 (%) | -10% |
| 地下開挖率 (%) | 建蔽率 (%)   | +10% |
- 遊樂區開發之綠覆率及地下開挖率經本市都市設計審議委員會決議核可者，得不受前項規定限制。
- 八、申請開發許可遊樂區申請個案均需實施都市設計審查，並應依環境影響評估法規定實施環境影響評估。
- 九、申請人應依附件一之規定檢具完整圖說向主辦單位(台南市政府)辦理掛件，依都市計畫作業程序辦理。有關開發審議作業程序詳如附件二。
- 十、本規範未規定事項，適用其他法令之規定。

附件一 「台南市都市計畫遊樂區」申請開發許可審議圖件標準

審查之必備圖件

一、土地開發審議申請書應具備：申請書、開發計畫書、經營管理計畫、環境影響說明書（如依法規定不必提出者，免提擬）等相關圖說。

二、申請書應載明事項如下列：

- 1.開發規劃單位（人）之姓名、地址、電話及傳真號碼、營（開）業證書字號及簽章。
- 2.全部土地所有權人清冊（含姓名、地址、電話）、權利證明文件、或土地使用同意書。
- 3.開發地點位置、地號清冊、地籍圖謄本、套繪細部計畫之地籍圖及使用狀況。

三、開發計畫書及圖樣應包含：

- 1.計畫範圍：開發規劃位置圖（含比例尺至少1/5000、須載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地周界各頂點為圓心，八百公尺為半徑所涵蓋之範圍）。
- 2.現況分析：
  - （1）基地現況圖（現況圖比例至少1/1000，應載明基地方向臨街道路寬度、鄰房屋數、空地、現有巷道等，並配合照片清楚表達為原則）。
  - （2）環境調查及特徵指述（含土地使用、交通、公共設施配置等現況）。
- 3.開發計畫：包括土地及建築物配置、使用、建築量體、樓層、公共設施、交通系統、開放空間系統等內容。
- 4.事業及財物計畫：包括使用業種與地產之市場分析、投資與效益分析、以及開發時程進度等內容。
- 5.開發交通影響評估。

附件二 台南市都市計畫遊樂區申辦開發許可審議作業程序圖

