臺南市大台南不動產開發商業同業公會 函

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

受文者：會員公司

速別：最速件
密等及解密條件：
發文日期：中華民國110年1月4日
發文字號：大台南開發字第1100001號
附件：

主旨：為本會2020年12月份發行季刊第三頁中，部分資訊未充分載明，恐造成會員公司誤解，僅再作補述復如說明，敬請　查照。

說明：

一、查本會2020年12月份發行季刊第三頁中，有報告到臺南市府於110年9月1日發佈實施，對本市經濟發展的影響等情事，惟未詳細載明訂定容積率級距申請變更審議規範內容，恐將影響會員公司採購土地時失察誤判，權益嚴重受損，是以，僅此就容積率級距申請變更審議規範內容再做詳細補述。

二、臺南市政府於109年9月1日發布實施，訂定容積率級距申請變更審議規範，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。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。指定公園道及指定計畫道路，包括40米公園南路、東豐路、林森路、夏林路、海安路、永華路，與30米中華東路、中華西路、中華北路、和緯路、北安路、西門路、大同路、健康路等14條大道。申請基地面積不得小於1500平方公尺且臨接較寬道路面寬在30公尺以上，申請基地需距離古蹟或歷史建物 50 公尺以上。

三、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，商業區得申請變更容積率420%，住宅區30米道路可申請變更容積率300%、40米道路申請變更400%。申請基地建蔽率不得超過 40%。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。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、提醒會員公司如有要採購臺南市中西區等五處土地，辦理申請容級率級距申請時，務必事先查明上該土地是否符合該地區細部計畫規定及臺南市政府都市計畫容積移轉許可要點規定，避免權益受損。

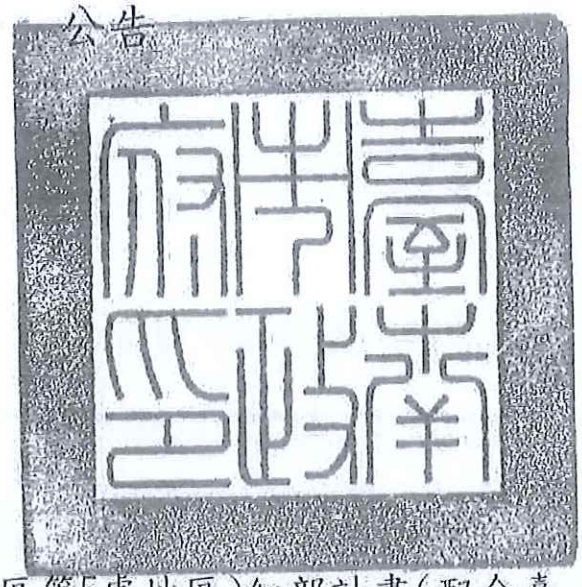
五、隨文檢附臺南市政府109年8月31日府都綜字第1090817585號公告乙份。

正本：會員公司
副本：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

理事長詹雅曉

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府　公告



發文日期：中華民國109年8月31日
發文字號：府都綜字第1090817585A號
附件：

裝

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專案通盤檢討案」自民國109年9月1日零時起發布實施生效，特此公告周知。

依據：都市計畫法第23、28條。

公告事項：

訂

一、公告時間：自民國109年9月1日零時起生效。

二、公告地點：

(一)本府公告欄。

(二)本府都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)及都市規劃科公告欄(民治市政中心)。

(三)本市中西區、安平區、東區、北區、南區等區公所公告欄。

線

三、公告圖說：計畫書1份。另計畫書檔案可至本府網站(https://www.tainan.gov.tw/Default.aspx)市政公告或本府都市發展局網站(http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/)公告事項中查詢。

市長黃偉哲

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計畫書

臺南市政府

中華民國109年8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專案通盤檢討案計畫書	
變更都市計畫法令依據	一、都市計畫法第26條 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
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102年6月26日起至102年7月26日止 刊登於民國102年6月26、27、28日臺灣時報
	公開展覽	自民國103年4月30日起至103年5月30日止 刊登於民國103年4月30日至103年5月2日聯合報
	公開說明會	民國103年5月13日下午3時假安平區公所禮堂 民國103年5月14日下午3時假南區區公所禮堂 民國103年5月20日下午3時假中西區公所禮堂 民國103年5月21日下午3時假北區和順里活動中心 民國103年5月22日下午3時假東區龍山社區活動中心
人民團體對本案之反映意見	詳臺南市都市計畫委員會第48次、第49次、第88次、第90次會議紀錄人民陳情或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	民國104年12月22日臺南市都市計畫委員會第48次會 民國105年1月21日臺南市都市計畫委員會第49次會 民國109年4月24日臺南市都市計畫委員會第88次會 民國109年7月3日臺南市都市計畫委員會第90次會

目　　錄

壹、緒論 1

一、計畫緣起 1
二、法令依據 2

貳、變更內容 3

參、臺南市容積率級距申請變更審議規範 4

一、法令依據 4
二、適用範圍及申請條件 4
三、放寬規定 5
四、回饋辦法 5
五、申請程序 6
六、應備文件 6
七、退縮建築及都市設計審議原則 7

附件一、民國 104 年 4 月 24 日臺南市都市計畫委員會第 48 次會會議紀錄

附件二、民國 105 年 1 月 21 日臺南市都市計畫委員會第 49 次會會議紀錄

附件三、民國 107 年 7 月 17 日內政部都市計畫委員會第 926 次會會議紀錄

附件四、民國 109 年 4 月 24 日臺南市都市計畫委員會第 88 次會會議紀錄

附件五、民國 109 年 7 月 3 日臺南市都市計畫委員會第 90 次會會議紀錄

表　　目　　錄

表 1　變更內容明細表 3

圖　　目　　錄

附圖 1　辦理程序流程示意圖 8
附圖 2　容積率級距變更申請適用街廓示意圖 9
附圖 2-1　北區適用街廓範圍示意圖 10
附圖 2-2　東區適用街廓範圍示意圖 11
附圖 2-3　中西區適用街廓範圍示意圖 12
附圖 2-4　安平區適用街廓範圍示意圖 13
附圖 2-5　南區適用街廓範圍示意圖 14

壹、緒論

一、計畫緣起

臺南市都市計畫自民國 88 年 6 月 18 日開始全面實施容積率管制，為促進市中心再發展及塑造都市發展軸線意象，於民國 98 年間訂定「臺南市都市發展軸線第一期地區（海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側）土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討」，並於民國 98 年 10 月 8 日發布實施在案，該計畫針對原市發展軸線兩側建築基地給予容積獎勵機制，透過獎勵及回饋方式提升容積率，其後於民國 99 年 7 月 28 日發布實施「變更台南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（補辦公開展覽）」時，亦納入上述提升容積率精神，增訂 18 米計畫道路兩側街廓之大面積基地容積獎勵，該等都市計畫發布實施後，帶動臺南市中西區、東區、安平區、北區等公園道周邊之發展。

上述獎勵機制發布實施至今，經申請案件審查疑義重新檢視相關基地申請條件、回饋公式、申請機制等實有檢討必要，故於辦理「變更臺南市主要計畫第五次通盤檢討」時，重新研議容積率級距申請變更審議規範，修正執行疑義部份，並採變更制，以落實都市計畫管理需要。

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，有關相關指導原則如下，本計畫依其指導原則予以落實。

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。

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

都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二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二十五年者，應予全面通盤檢討。

貳、變更內容

本次專案通盤檢討涉及之細部計畫區共5處，分別於細部計畫內增訂「臺南市容積率級距申請變更審議規範」。

表1　變更內容明細表

編號	計畫案名	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	變更臺南市中西區細部計畫（第二次通盤檢討）	無	於土地使用分區管制要點增訂「臺南市容積率級距申請變更審議規範」(詳第參章)	1.為促進市中心再發展及塑造都市發展軸線意象，於98年間訂定「台南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」，及中西區大面積容積獎勵在案。 2.上述計畫發布實施至今，經檢討執行疑義、都市發展環境及法規變化等因素，相關基地申請條件、回饋公式、申請機制等實有檢討必要，故重新研議容積率級距申請變更審議規範，修正執行疑義部份，並檢討變更增訂相關都市計畫管制規定。 3.依據主要計畫指導原則增訂相關細部計畫規範，並於原細部計畫管制內容及本增訂規範下，落實都市計畫管理目標。	
二	變更臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）				
三	變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）				
四	變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討	土地使用分區管制要點第九條、第九條之一、第九條之二、第九條之三	刪除原計畫土地使用分區管制要點相關規定，並增訂「臺南市容積率級距申請變更審議規範」(詳第參章)		
五	變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討	土地使用分區管制要點第十三條			

參、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 2-13 號	「NG-6-15M」至「新興路」	30 40	中華北路、中華西路
3-32 號	「中華北路」至「西門路」	30	北安路
2-23 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	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：

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

其中回饋比例定為 30%，回饋係數依變更前後容積率提昇倍數分級訂定如下表：

變更前後容積率提昇倍數		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

容積率提昇倍數＝(400%÷180%)=2.2 倍.....回饋係數值＝1.5

2.回饋金

回饋金＝申請基地面積×繳納當期之公告現值×30%×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。

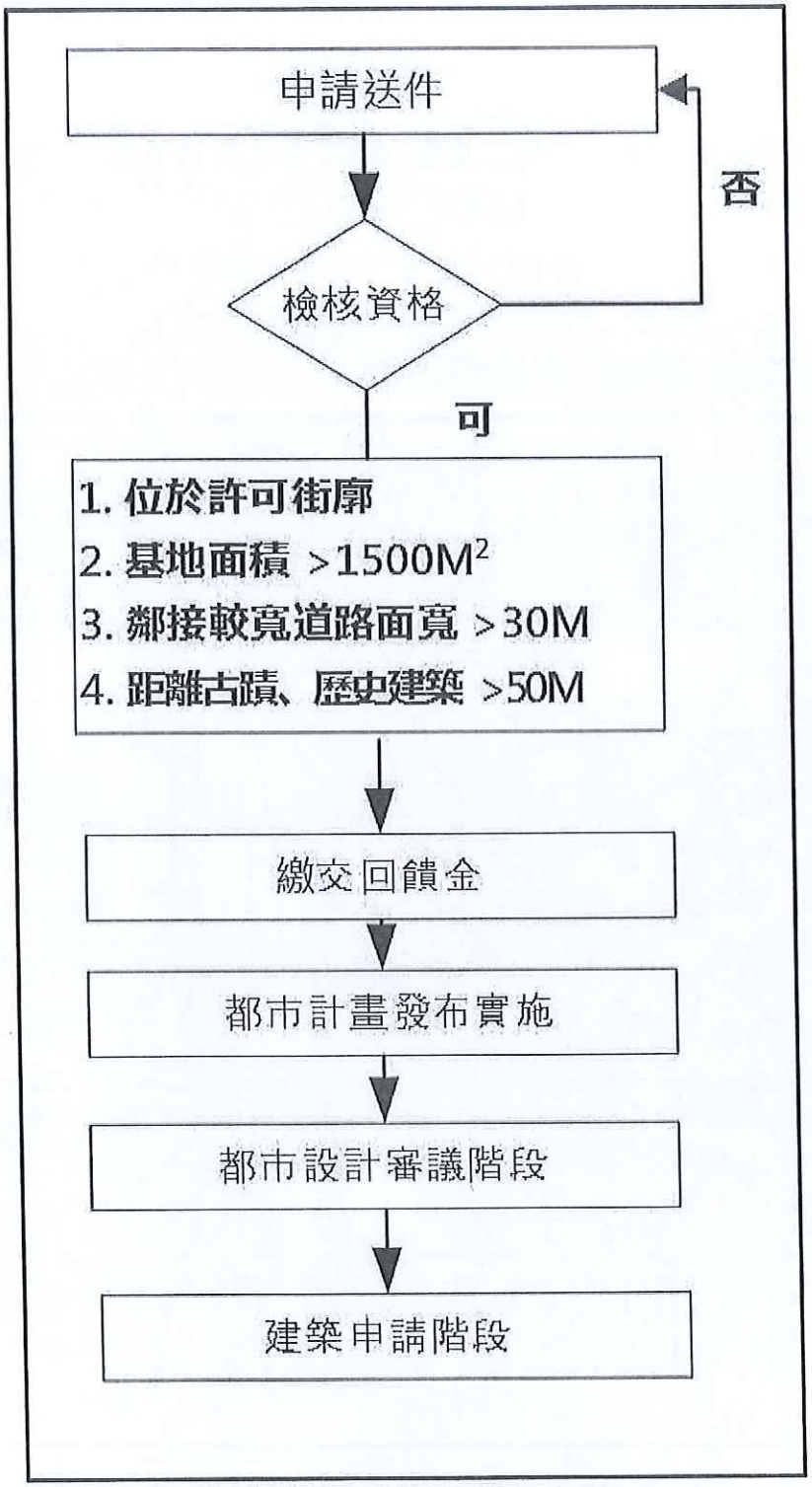
（二）本審議規範適用之申請基地，應視其容積提升幅度，依下表規定辦理：

容積提升幅度	規定事項
120%≧（F1-F2）≧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≧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≧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。

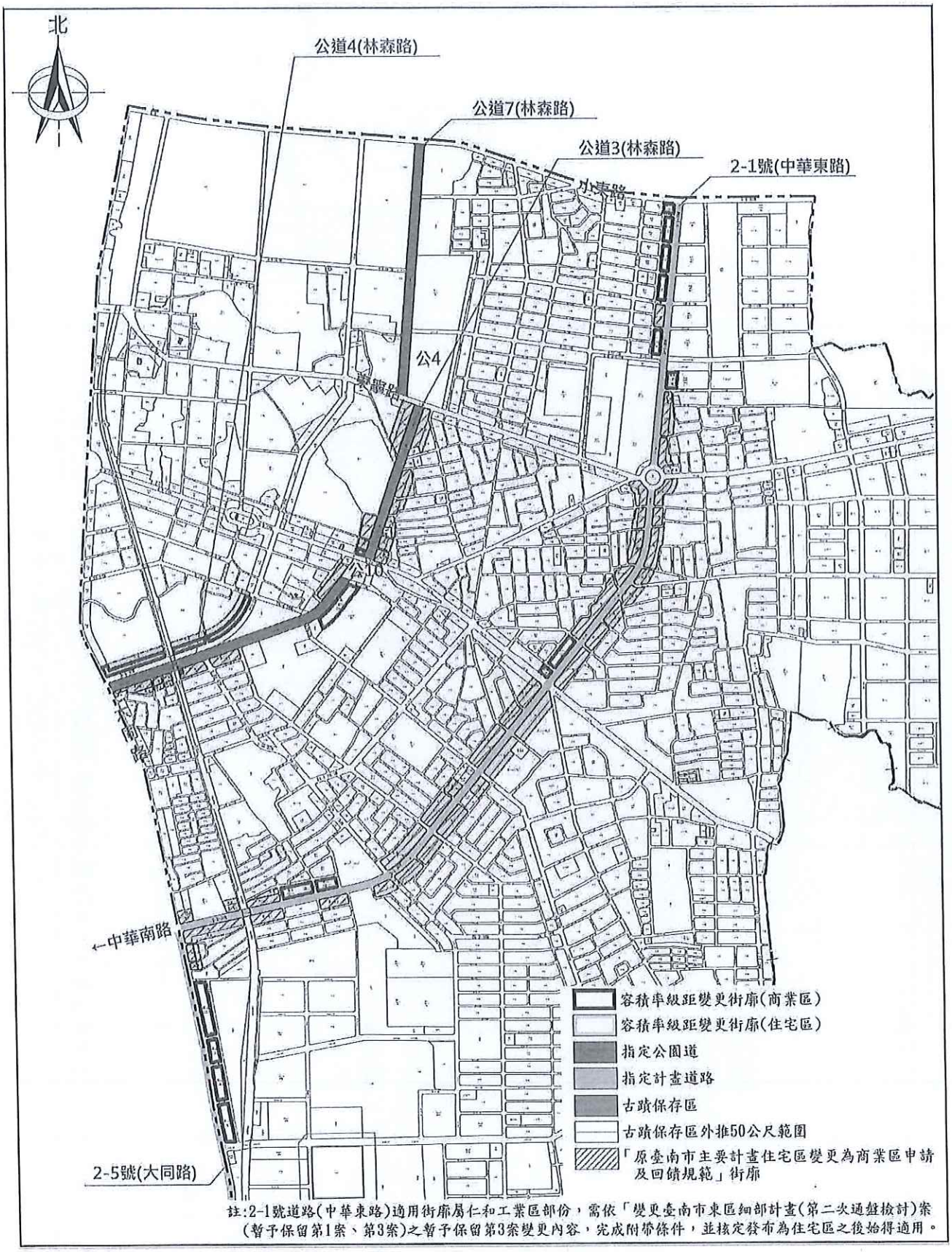


附圖 1 辦理程序流程示意圖

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。

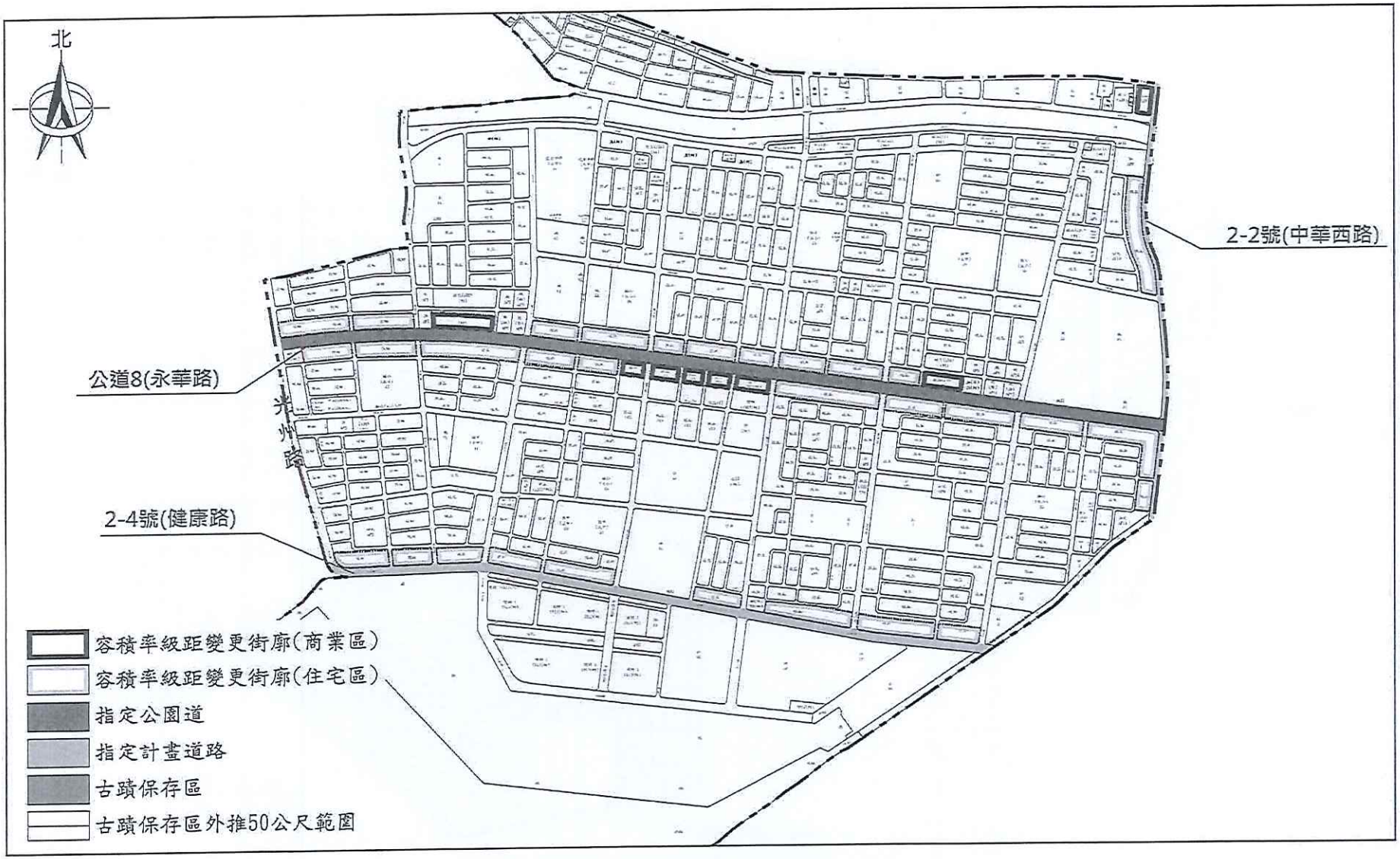
附圖2　容積率級距變更申請適用街廓示意圖

附圖 2-1　北區適用街廓範圍示意圖

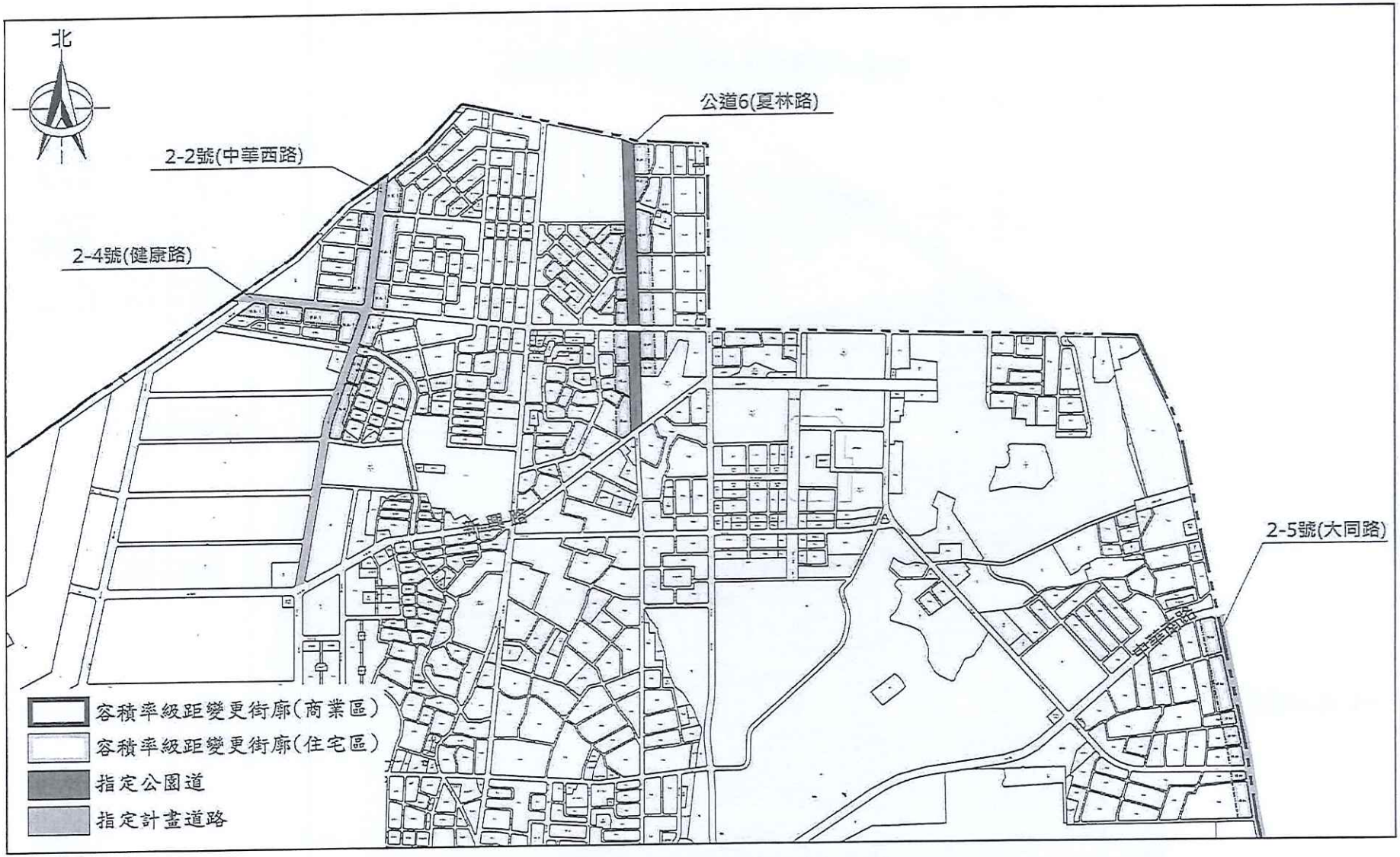


附圖 2-2　東區適用街廓範圍示意圖

附圖 2-3　中西區適用街廓範圍示意圖



附圖 2-4　安平區適用街廓範圍示意圖



附圖 2-5　南區適用街廓範圍示意圖