

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

大台南不動產開發公會

日期：109. 7. 28

保存年限：

109年度收文字號第0349號

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：陳進昌

電話：06-3901410

傳真：06-2982963

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開發商業同業公會

發文日期：中華民國109年7月24日

發文字號：府都管字第1090884207號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝 主旨：修正「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」，業經本府於109年7月9日府都管字第1090747361號令發布，並自109年9月1日施行，請惠予轉知相關會員知悉，請查照。

說明：發布令、修正總說明、條文對照表及法條請至本府都市發展局網站下載使用。（http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）

訂 正本：臺南市建築師公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、臺南市地政士公會、台南市南瀛地政士公會、台南市不動產服務職業公會、台南市不動產經紀商業同業公會

副本：臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

線 本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

擬：轉會法規
網站公告
電郵周知

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 令

發文日期：中華民國109年7月9日
發文字號：府都管字第1090747361號
附件：



修正「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」，並自109年9月1日生效。

附修正「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」

市長黃偉哲

臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點修正總說明

臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點（以下簡稱本要點）於一百零二年一月七日發布施行，為解決實務執行上遭遇問題，爰擬具本要點修正草案，其修正要點如下：

- 一、本要點之主管機關。（新增規定第二點）
- 二、為協助取得本市學校用地及辦理本市具保存價值建築定著之土地申請容積移轉案件，增訂「經本府教育局同意取得之學校用地」及「經本府文化局認定及同意有保存價值之建築所定著之土地。」為容積送出基地。（修正規定第四點）
- 三、修正容積接受基地之基地規模、面臨道路條件及增訂接受基地如跨越二種以上使用分區，面積及基地周長得合併計算。（修正規定第五點）
- 四、按不同分區、道路寬度及面積條件，調整不同可移入容積上限。（修正規定第六點）
- 五、本市接受基地得以折繳代金方式移入容積機制。（新增規定第十點）
- 六、容積移轉試算函之有效期間為一年。（新增規定第十一點）
- 七、點次變更。（修正規定第三點、第四點、第五點、第六點、第七點及第八點）

臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點

- 一、 本府為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱實施辦法）第四條第一項及第六條第二項規定，特訂定本要點。
- 二、 本要點之主管機關為本府都市發展局。
- 三、 容積移轉申請案件，除實施辦法、都市計畫書、或其他相關法令另有規定者外，依本要點規定辦理
- 四、 送出基地以下列土地為限：
 - （一）公園用地。
 - （二）兒童遊樂場用地。
 - （三）公園兼兒童遊樂場用地。
 - （四）綠地。
 - （五）廣場用地。
 - （六）廣場兼停車場用地。
 - （七）計畫道路用地。
 - （八）經本府教育局同意取得之學校用地。
 - （九）都市計畫表明應予保存之建築所定著之土地。
 - （十）經本府文化局認定及同意有保存價值之建築所定著之土地。前項第七款所稱計畫道路用地應符合下列各款情形之一：
 - （一）已供公眾通行者。
 - （二）與接受基地相鄰接之未開闢計畫道路，且任一端連接已開闢之計畫道路或現有巷道者。
 - （三）寬度八公尺以下之未開闢計畫道路。
- 五、 接受基地以下列地區或土地為限：
 - （一）都市計畫指定之地區。
 - （二）位於住宅區之土地，且符合下列各款情形之一：
 1. 基地臨接寬度八公尺以上之計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），臨接長度應達二十五公尺以上或達基地周長之六分之一以上，且面積達五百平方公尺以上。
 2. 基地臨接寬度達十公尺以上之計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），臨接長度應達二十五公尺以上或達基地周長之六分之一以上，且面積達一千平方公尺以上。

3. 基地臨接寬度達二十公尺以上之計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），臨接長度應達二十五公尺以上或達基地周長之六分之一以上，且面積達一千平方公尺以上。

(三) 位於商業區之土地，基地臨接寬度達十二公尺以上之計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），臨接長度應達二十五公尺以上或達基地周長之六分之一以上，且面積達一千平方公尺以上。

(四) 位於其他使用分區之土地，基地臨接寬度達十五公尺以上計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），臨接長度應達二十五公尺以上或達基地周長之六分之一以上，且面積達一千平方公尺以上。

接受基地符合前項第二款至第四款接受基地情形之一時，如臨接二條以上計畫道路或廣場用地（兼供道路使用）者，得擇一檢討。

第一項之接受基地如跨越二種以上使用分區，面積及基地周長得合併計算。

第一項之接受基地不得有下列各款情形之一：

(一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區等其他非都市發展用地。

(二) 都市計畫規定禁止容積接受地區之土地。

(三) 古蹟所定著土地或古蹟保存區之建築基地。

(四) 臨接古蹟所定著土地或古蹟保存區之建築基地。

(五) 隔道路臨接古蹟所定著土地或古蹟保存區之建築基地。（如附圖所示）

六、 符合前點接受基地之可移入容積，不得超過下列規定：

(一) 前點第一項第二款第一目：基準容積之百分之十。

(二) 前點第一項第二款第二目：基準容積之百分之二十。

(三) 前點第一項第一款、第二款第三目、第三款及第四款：基準容積之百分之三十。

前項位於整體開發地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地之可移入容積，經臺南市都市設計審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過者，得酌予增加，並以增加該接受基地基準容積之百分之十為限。但前項第二款接受基地面積達三千平方公尺以上者，以增加該接受基地基準容積之百分之二十為限。

第一項位於實施都市更新地區範圍內接受基地之可移入容積，除都市計畫及都市更新計畫另有規定者外，其餘經都設會審議通過者，得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

七、容積移轉申請案件，應提送都設會審議通過。

八、接受基地、送出基地達二筆以上者，其土地現值按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地土地公告現值，以面積加權平均計算之。

接受基地位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。

九、容積移轉申請案件應檢附下列文件乙式二份，向主管機關提出：

- (一) 容積移轉許可審查申請書。
- (二) 容積移轉許可審查計算表。
- (三) 送出基地所有權人及權利關係人同意書；為法人者，其依有關法令規定完成處分程序之證明文件。
- (四) 送出基地及接受基地所有權人身分證明文件影本；為法人者，其法人登記證明文件及代表人資格證明影本。
- (五) 送出基地及接受基地所有權人委託書。
- (六) 送出基地及接受基地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。
- (七) 送出基地及接受基地之土地配置圖及都市計畫地籍套繪圖。
- (八) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。
- (九) 接受基地之建築線指示（定）圖。
- (十) 其他證明文件。

十、接受基地依第四點申請移入容積者，得依實施辦法第九條之一規定折繳代金。

前項代金之用途，應專款專用於與接受基地同一主要計畫區之私有公共設施保留地之取得及開闢。

第一項折繳代金評定方式，由主管機關另定之。

十一、經主管機關審查合格所核發之容積移轉試算函，其有效期間為自發文日起一年。

申請人應於有效期間內辦畢實施辦法第十七條規定之各款事項及都市設計審議，並檢附相關資料向主管機關申請核發容積移轉許可函。屆期未辦畢者，主管機關得廢止該容積移轉試算函。

臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點修正對照表

修正規定	現行規定	說明
一、 <u>本府</u> 為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱 <u>實施辦法</u> ）第四條第一項及第六條第二項規定，特訂定本要點。	一、 <u>臺南市政府</u> （以下簡稱 <u>本府</u> ）為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱 <u>本辦法</u> ）第四條第一項及第六條第二項規定，特訂定本要點。	一、本要點名稱既已揭露「臺南市政府」，爰本點無需再重複敘明全稱後再予以簡稱，逕稱「本府」即可。 二、都市計畫容積移轉實施辦法係屬中央依都市計畫法授權訂定之法令，將簡稱「本辦法」修正為「實施辦法」，以明確區分中央、地方政府法令。
二、 <u>本要點之主管機關</u> 為本府都市發展局。		一、本點新增。 二、新增主管機關條款，以明確對外處分之名義機關。
三、容積移轉申請案件，除 <u>實施辦法</u> 、都市計畫書、或其他相關法令另有規定者外，依本要點規定辦理。	二、容積移轉申請案件，除 <u>本辦法</u> 、都市計畫書、或其他相關法令另有規定者外，依本要點規定辦理。	一、同第一點說明二。 二、點次變更。
四、送出基地以下列土地為限： （一）公園用地。 （二）兒童遊樂場用地。 （三）公園兼兒童遊樂場用地。 （四）綠地。 （五）廣場用地。	三、送出基地以下列土地為限： （一）公園用地。 （二）兒童遊樂場用地。 （三）公園兼兒童遊樂場用地。 （四）綠地。 （五）廣場用地。	一、為協助取得本市學校用地，參考「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」、「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」規定及本市教育局建議，增列第一項第八款

修正規定	現行規定	說明
<p>(六) 廣場兼停車場用地。</p> <p>(七) 計畫道路用地。</p> <p>(八) <u>經本府教育局同意取得之學校用地。</u></p> <p>(九) <u>都市計畫表明應予保存之建築所定著之土地。</u></p> <p>(十) <u>經本府文化局認定及同意有保存價值之建築所定著之土地。</u></p> <p>前項第七款所稱計畫道路用地應符合下列各款情形之一：</p> <p>(一) 已供公眾通行者。</p> <p>(二) 與接受基地相鄰接之未開闢計畫道路，且任一端連接已開闢之計畫道路或現有巷道者。</p> <p>(三) 寬度八公尺以下之未開闢計畫道路。</p>	<p>(六) 廣場兼停車場用地。</p> <p>(七) 計畫道路用地。</p> <p>前項第七款所稱計畫道路用地應符合下列各款情形之一：</p> <p>(一) 已供公眾通行者。</p> <p>(二) 與接受基地相鄰接之未開闢計畫道路，且任一端連接已開闢之計畫道路或現有巷道者。</p> <p>(三) 寬度八公尺以下之未開闢計畫道路。</p>	<p>「<u>經本府教育局同意取得之學校用地</u>」為本市容積送出基地。</p> <p>二、按「都市計畫容積移轉實施辦法」第六條規定，送出基地包括「都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。」為辦理本市具保存價值建築定著之土地申請容積移轉案件，依本辦法增訂第一項第九款都市計畫表明應予保存之建築所定著之土地及第十款經本府文化局認定及同意有保存價值之建築所定著之土地，得作為容積送出基地。</p> <p>三、點次變更。</p>
<p><u>五、接受基地以下列地區或土地為限：</u></p> <p>(一) 都市計畫指定之地區。</p> <p>(二) 位於住宅區之土地，且符合下列各款情形之一：</p> <p>1. 基地臨接寬度八公尺以上之計畫</p>	<p><u>四、接受基地應以下列地區或土地為限：</u></p> <p>(一) 都市計畫指定之地區。</p> <p>(二) 位於住宅區之土地，且符合下列各款情形之一：</p> <p>1. 基地臨接寬度達十</p>	<p>一、增訂符合第一項第二款第一目條件之土地，得作為容積接受基地。</p> <p>二、第一項第二款第二目之接受基地面積修正增加至一千平方公尺以上。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>道路、廣場用地（兼供道路使用），臨接長度應<u>達二十五公尺以上或達基地周長之六分之一以上</u>，且面積達五百平方公尺以上。</p> <p>2. 基地臨接寬度達二十公尺以上之計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），臨接長度應<u>達二十五公尺以上或達基地周長之六分之一以上</u>，且面積達一千平方公尺以上。</p> <p>3. 基地臨接寬度達二十公尺以上之計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），臨接長度應<u>達二十五公尺以上或達基地周長之六分之一以上</u>，且面積達一千平方公尺以上。</p> <p>（三）位於商業區之土地，基地臨接寬度達十二公尺以上之計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），</p>	<p>公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達<u>五百</u>平方公尺以上。</p> <p>2. 基地臨接寬度達二十公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。</p> <p>（三）位於商業區之土地，基地臨接寬度達十二公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。</p> <p>（四）位於其他使用分區之土地，基地臨接寬度達十五公尺以上計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。</p> <p>前項第二款至第四款所稱計畫道路如有二條以上，<u>其寬度擇一認定之。</u></p>	<p>三、參考建築技術規則建築設計施工編第二百八十二條規定，修正基地臨接道路長度符合二十五公尺或基地周長之六分之一即可。</p> <p>四、本市都市計畫有部分建築基地係規劃為臨接廣場用地（兼供道路使用），該廣場用地（兼供道路使用）為道路屬性，實際上係供公眾通行使用，另依「臺南市建築管理自治條例」，建築基地面臨計畫道路、廣場...，得申請指定建築線。為臨接廣場用地（兼供道路使用之建築基地申請容積移轉，爰修正第一項第二至四款，增列建築基地臨接「廣場用地（兼供道路使用）」得作為容積接受基地。</p> <p>五、第二項有關臨接二條以上之計畫道路、廣場用地（兼供道路使用）之接受基地，認定方式作文字修正，</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>臨接長度應<u>達二十五公尺以上或達</u>基地周長之六分之一以上，且面積達一千平方公尺以上。</p> <p>(四) 位於其他使用分區之土地，基地臨接寬度達十五公尺以上計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），臨接長度應<u>達二十五公尺以上或達</u>基地周長之六分之一以上，且面積達一千平方公尺以上。</p> <p><u>接受基地符合前項第二款至第四款接受基地情形之一時</u>，如臨接二條以上計畫道路或廣場用地（兼供道路使用）者，得擇一檢討。</p> <p><u>第一項之接受基地</u>如跨越二種以上使用分區，面積及基地周長得合併計算。</p> <p><u>第一項之接受基地</u>不得有下列各款情形之一：</p> <p>(一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區等其他非都市發展用地。</p> <p>(二) 都市計畫規定禁止</p>	<p>第一項所稱接受基地不得有下列各款情形之一：</p> <p>(一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區等其他非都市發展用地。</p> <p>(二) 古蹟所在及毗鄰街廓面向古蹟之建築基地。</p>	<p>以資明確。</p> <p>六、為實務執行需要，增列第三項，接受基地如跨越二種以上使用分區，面積及基地周長得合併計算。</p> <p>七、為法規完備性，增列第四項第二款「都市計畫規定禁止容積接受地區之土地」。</p> <p>八、參考「古蹟土地容積移轉實施辦法」古蹟範圍定義，修正原條文有關古蹟所在及毗鄰古蹟不得為接受基地之條件。</p> <p>九、點次變更。</p>

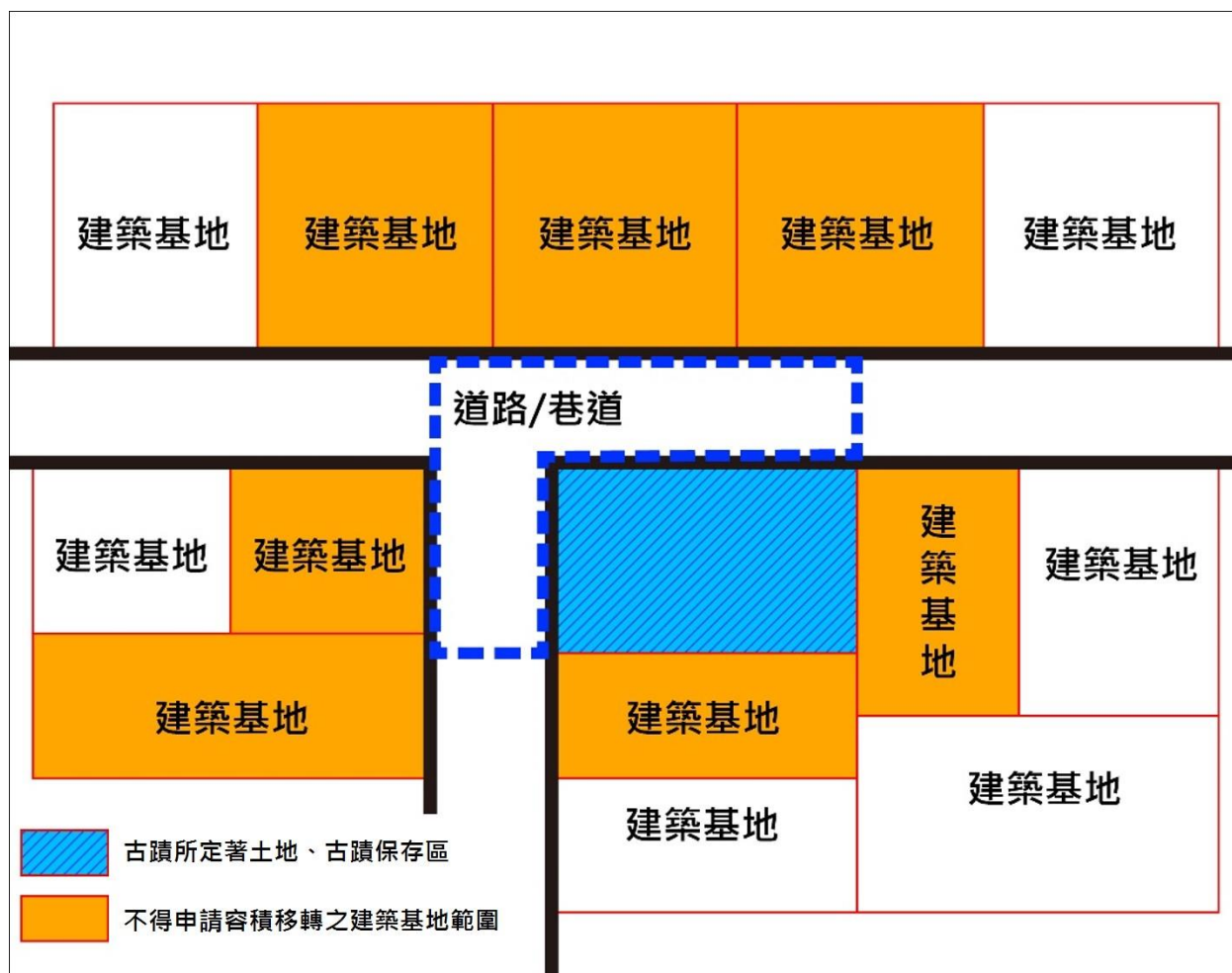
修正規定	現行規定	說明
<p>容積接受地區之土地。</p> <p>(三)古蹟所定著土地或古蹟保存區之建築基地。</p> <p>(四)臨接古蹟所定著土地或古蹟保存區之建築基地。</p> <p>(五)隔道路臨接古蹟所定著土地或古蹟保存區之建築基地。</p> <p>(如附圖所示)</p>		
<p>六、符合前點接受基地之可移入容積，不得超過下列規定：</p> <p>(一)前點第一項第二款第一目：基準容積之百分之十。</p> <p>(二)前點第一項第二款第二目：基準容積之百分之二十。</p> <p>(三)前點第一項第一款、第二款第三目、第三款及第四款：基準容積之百分之三十。</p> <p>前項位於整體開發地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地之可移入容積，經臺南市都市設計審議委員會（以下簡稱</p>	<p>五、前點第一項第二款第一目所稱接受基地之可移入容積，以基準容積之百分之二十為原則；前點第一項第一款、第二款第二目、第三款及第四款所稱接受基地之可移入容積，以基準容積之百分之三十為原則。</p> <p>位於整體開發地區、<u>實施都市更新地區</u>、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地之可移入容積，經臺南市都市設計審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過者，得</p>	<p>一、按不同道路寬度條件，規定不同可移入容積上限。</p> <p>二、整體開發地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，具有較完善公共設施服務水準，經都設會審議通過者，可移入容積得酌予增加最多百分之十。另為鼓勵土地整併大面積開發，留設開放空間，提昇都市景觀，屬第一項第二款之土地面積達三千平方公尺以上者，經都設會審議通過，得酌予增加最多百分之二十。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>都設會) 審議通過者，得酌予增加，<u>並以增加該接受基地基準容積之百分之十為限。但前項第二款接受基地面積達三千平方公尺以上者，以增加該接受基地基準容積之百分之二十為限。</u></p> <p><u>第一項位於實施都市更新地區範圍內接受基地之可移入容積，除都市計畫及都市更新計畫另有規定者外，其餘經都設會審議通過者，得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。</u></p>	<p>酌予增加，但最高不得超過基準容積之百分之四十。</p>	<p>三、為鼓勵推動都市更新，增訂第三項位於實施都市更新地區範圍之土地，除都市計畫及都市更新計畫另有規定外，經都設會審議通過者，得酌予增加，但最高不得超過基準容積之百分之四十</p> <p>四、永久性空地指：(一)都市計畫法或其他法律劃定並已開闢之公園、廣場、體育場、兒童遊戲場、河川、綠地、綠帶及其他類似之空地。(二)海洋、湖泊、水堰、河川等。(三)前二目之河川、綠帶等除夾於道路或二條道路中間者外，其寬度或寬度之和應達四公尺。</p> <p>五、點次變更。</p>
<p><u>七、容積移轉申請案件，應提送都設會審議通過。</u></p>	<p><u>六、容積移轉申請案件，應提送都設會審議通過。</u></p>	<p>點次變更</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>八、 接受基地、送出基地達二筆以上者，其土地現值按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地土地公告現值，以面積加權平均計算之。</p> <p>接受基地位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。</p>	<p>七、 接受基地、送出基地達二筆以上者，其土地現值按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地土地公告現值，以面積加權平均計算之。</p> <p>接受基地位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。</p>	點次變更
<p>九、 容積移轉申請案件應檢附下列文件乙式二份，向<u>主管機關</u>提出：</p> <p>(一) 容積移轉許可審查申請書。</p> <p>(二) 容積移轉許可審查計算表。</p> <p>(三) 送出基地所有權人及權利關係人同意書；為法人者，其依有關法令規定完成處分程序之證明文件。</p> <p>(四) 送出基地及接受基地所有權人身分證明文件影本；為法人者，其法人登記證明文件及代表人資格證明影本。</p>	<p>八、 容積移轉申請案件應檢附下列文件乙式二份，向<u>本府</u>提出之：</p> <p>(一) 容積移轉許可審查申請書。</p> <p>(二) 容積移轉許可審查計算表。</p> <p>(三) 送出基地所有權人及權利關係人同意書；為法人者，其依有關法令規定完成處分程序之證明文件。</p> <p>(四) 送出基地及接受基地所有權人身分證明文件影本；為法人者，其法人登記證明文件及代表人資格證明影本。</p> <p>(五) 送出基地及接受基</p>	<p>一、配合第二點主管機關條款之訂定，本點內容提及「本府」部分修正為「主管機關」。</p> <p>二、點次變更。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(五) 送出基地及接受基地所有權人委託書。</p> <p>(六) 送出基地及接受基地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。</p> <p>(七) 送出基地及接受基地之土地配置圖及都市計畫地籍套繪圖。</p> <p>(八) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(九) 接受基地之建築線指示(定)圖。</p> <p>(十) 其他證明文件。</p>	<p>地所有權人委託書。</p> <p>(六) 送出基地及接受基地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。</p> <p>(七) 送出基地及接受基地之土地配置圖及都市計畫地籍套繪圖。</p> <p>(八) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(九) 接受基地之建築線指示(定)圖。</p> <p>(十) 其他證明文件。</p>	
<p>十、 接受基地依第四點申請移入容積者，得依實施辦法第九條之一規定折繳代金。</p> <p>前項代金之用途，應專款專用於與接受基地同一主要計畫區之私有公共設施保留地之取得及開闢。</p> <p>第一項折繳代金評定方式，由主管機關另定之。</p>	-	<p>一、本點為新增。</p> <p>二、按「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條之一第一項規定：「接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣(市)主管機關委託3家以上專業估價者查估後評定之。…」爰配合增訂本點。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>十一</u>、經主管機關審查合格所核發之容積移轉試算函，其有效期間為自發文日起一年。</p> <p>申請人應於有效期間內辦畢實施辦法第十七條規定之各款事項及都市設計審議，並檢附相關資料向主管機關申請核發容積移轉許可函。屆期未辦畢者，主管機關得廢止該容積移轉試算函。</p>	-	<p>一、本點為新增。</p> <p>二、容積移轉試算函之有效期限。</p>



附圖.：臨接或隔道路臨接古蹟所定著土地、古蹟保存區不得申請容積移轉之建築基地範圍示意圖