

臺南市歷史街區申請容積移轉審查要點草案

一、臺南市政府（以下簡稱本府）為執行臺南市「歷史街區申請容積移轉」作業，特訂定本要點。

二、本審查要點各機關分工如下：

（一）本府都市發展局：審查容積移轉試算函、核發許可函。

（二）本府文化局：

1. 查明送出基地是否位於經指定為古蹟其所定著之土地、古蹟保存區、保存區、其他使用用地或分區內土地。

2. 查明送出基地是否位於認定有保存價值之建築所定著之土地。

（三）本府工務局：審查送出基地已使用建築容積量、於接受基地之建造執照及使用執照加註接受基地已移入之容積量。

（四）本府地政局：於土地登記簿謄本註記送出基地已作為容積移出之基地。

三、送出基地須同時符合下列條件：

（一）屬中華民國一零七年六月二十日發布實施之「變更臺南市中西區細部計畫（第二次通盤檢討）案」（以下簡稱本案）所劃設之歷史街區範圍內，臨接信義街（文賢路至康樂街路段）、新美街（民族路至民權路段）、神農街（民族路三段 151 巷至海安路段）及中正路（忠義路至西門路段）兩側住宅區、商業區之建築基地。

（二）非屬第二點第一項第二款之土地。

四、送出基地可移轉容積量，係指建築基地基準容積扣除已使用建築容積量。

前項送出基地可移轉容積量之計算應經建築師簽證，並送本府工務局查核。

第一項送出基地以申請移出一次為限，得分次移出，並以兩次為限。

依第一項申請作為送出基地者，不得再依「都市計畫容積移轉實施辦法」

「臺南市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」作為容積移轉接受基地。

五、接受基地條件以本市同一主要計畫區範圍（不含已劃設之歷史街區範圍）內之其他可建築用地建築為限。

依第一項申請作為接受基地者，應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. 基地臨接寬度達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，且面積達五百平方公尺以上。

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。

(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。

(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。

前項第二款至第四款所稱計畫道路如有二條以上，其寬度擇一認定之。

依第二項申請作為接受基地者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) 古蹟所在及毗鄰街廓面向古蹟之建築基地。

依第二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；第二項第一款、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。

位於整體開發地區、實施都市更新地區、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，但最高不得超過基準容積之百分之四十。

容積移轉申請案件，應提送都設會審議通過。

六、申請容積移轉時，應由接受基地全部所有權人申請，並取得送出基地全部土地、建物所有權人及權利關係人之容積送出同意書後辦理。

接受基地於申請容積移轉時，因基地條件之限制，而未能完全使用其准允接受之容積量者，得移轉至其他接受基地使用，並以一次為限。

七、接受基地移入容積計算公式如下：

接受基地移入容積=送出基地之可移轉容積量(基準容積扣除已使用建築容積量) * (申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值/申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)。

前項申請接受基地及送出基地達兩筆地號以上者，其土地公告現值計算，依申請容積移轉當期各該接受基地、送出基地之公告土地現值，以面積加權平均計算之。

八、申請歷史街區容積移轉經審查通過後，本府各機關應配合完成下列事項：

(一) 工務局於接受基地之建造執照及使用執照加註接受基地已移入之容積量。

(二) 地政局於土地登記簿謄本註記送出基地已作為容積移出之基地。

(三) 都市發展局將相關資料上傳至本市都市發展資訊系統公開頁面，供一般民眾查詢。

九、歷史街區容積移轉申請案件應檢附下列文件一式二份，向本府都市發展局

提出之：

(一) 歷史街區容積移轉許可審查申請書，其需取得下列機關之相關文件：

1．本府文化局提供送出基地非屬本要點第二點第一項第二款之土地相關文件。

2．本府工務局提供送出基地可移轉容積量之查核文件。

(二) 歷史街區容積移轉許可審查計算表。

(三) 送出基地全部土地、建物所有權人及權利關係人之容積送出同意書；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。

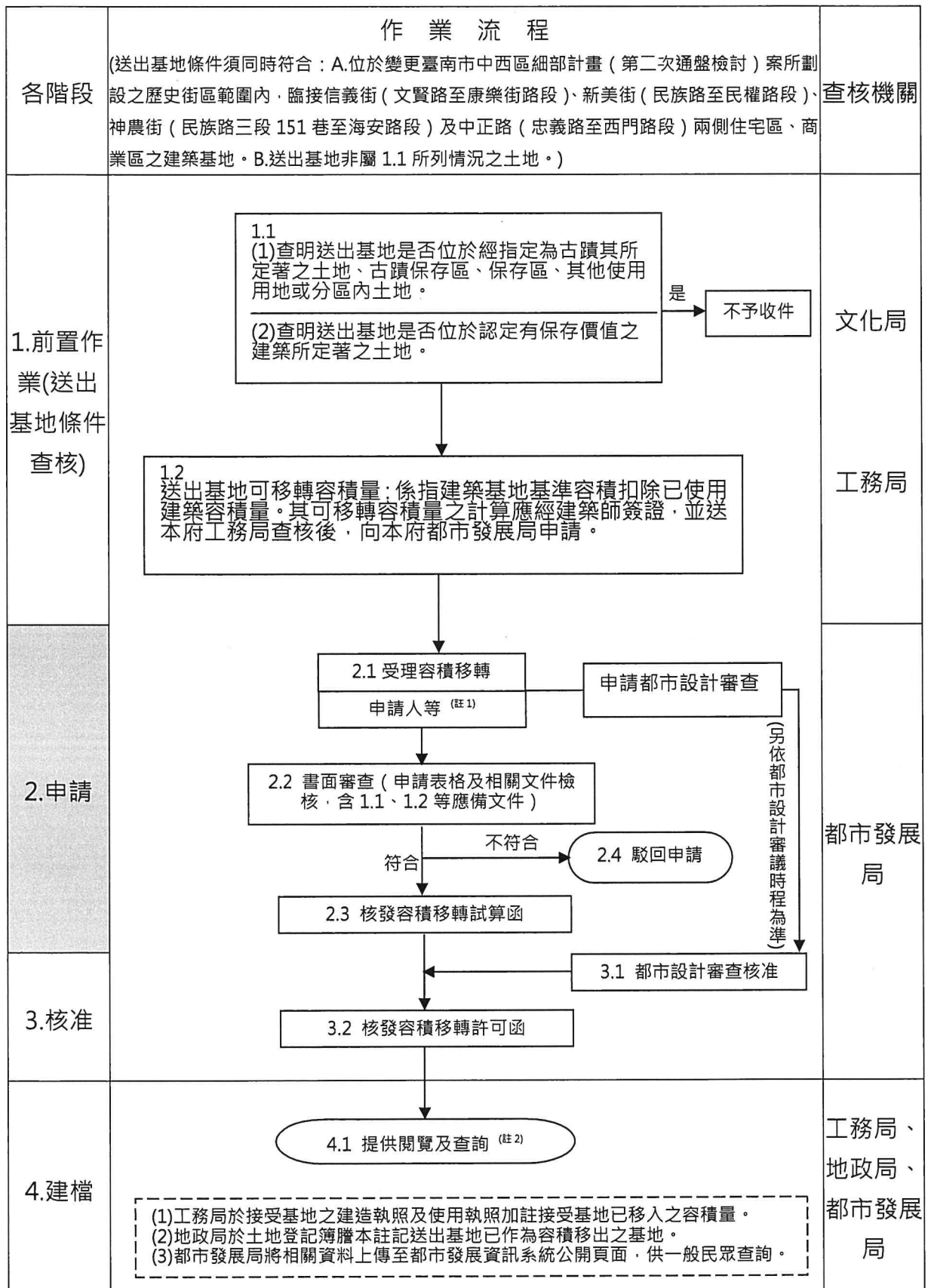
(八) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。

(九) 接受基地之建築線指示（定）圖。

(十) 其他證明文件。

十、本審查要點執行流程如附圖。

臺南市歷史街區申請容積移轉審查要點草案（執行流程圖）



註 1：應由接受基地全部所有權人申請，並取得送出基地全部土地、建物所有權人及權利關係人之容積送出同意書後辦理。

註 2：依「都市計畫容積移轉實施辦法」第十九條：直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。

