

第六案：修正「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」案第四點、第五點、第十三點(草案)。

說 明：

一、法令依據：

(一) 都市計畫法第 83 條-1 規定：公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護…，得以容積移轉方式辦理。

(二) 依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條規定：直轄市、縣(市)主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。

二、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，最近一次修法係於一百十一年一月二十二日函頒修正，為解決實務執行上遭遇問題及回應各界相關修法建議，擬具本要點修正內容如附表。

三、本要點修正草案於 112 年 10 月 24 日起辦理法規預告，預告期間無人提出修法建議。

決 議：

一、照草案修正條文通過。

二、為避免面臨路寬較小道路之建築基地，因容積移轉建築量體過大，造成鄰近環境衝擊，請業務單位於辦理各都市計畫區通盤檢討時，參酌該區公共設施容受力及服務水準等條件，適度檢討容積移轉適用地區或條件。

臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點 第四點、第五點、第十三點修正草案總說明

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，最近一次修法係於一百十一年一月二十二日函頒修正，為解決實務執行上遭遇問題及回應各界相關修法建議，爰擬具本要點修正規定，其修正要點如下：

- 一、修正有保存價值之建築需經完成公告程序，其所定著之土地，始得為容積送出基地。（修正規定第四點）
- 二、修正接受基地臨路條件，及新增類似用途使用分區，並明定該類似用途使用分區應經本市都市計畫委員會審議。（修正規定第五點）
- 三、明確規範容積移轉試算函得展期規定。（修正規定第十三點）

臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點 第四點、第五點、第十三點修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>四、送出基地以下列土地為限：</p> <p>(一) 公園用地。</p> <p>(二) 兒童遊樂場用地。</p> <p>(三) 公園兼兒童遊樂場用地。</p> <p>(四) 綠地。</p> <p>(五) 廣場用地。</p> <p>(六) 廣場兼停車場用地。</p> <p>(七) 計畫道路用地及人行步道用地。</p> <p>(八) 經本府教育局同意取得之學校用地。</p> <p>(九) 都市計畫表明應予保存之建築所定著之土地。</p> <p>(十) 經本府文化局公告有保存價值之建築所定著之土地。</p> <p>前項第一款至第七款之土地作為送出基地者，應經本府工務局或其他道路主管機關同意取得，道路主管機關並得訂定相關作業標準。</p>	<p>四、送出基地以下列土地為限：</p> <p>(一) 公園用地。</p> <p>(二) 兒童遊樂場用地。</p> <p>(三) 公園兼兒童遊樂場用地。</p> <p>(四) 綠地。</p> <p>(五) 廣場用地。</p> <p>(六) 廣場兼停車場用地。</p> <p>(七) 計畫道路用地及人行步道用地。</p> <p>(八) 經本府教育局同意取得之學校用地。</p> <p>(九) 都市計畫表明應予保存之建築所定著之土地。</p> <p>(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。</p> <p>前項第一款至第七款之土地作為送出基地者，應經本府工務局或其他道路主管機關同意取得，道路主管機關並得訂定相關作業標準。</p>	<p>依「文化資產保存法」第十七條至第十九條規定，主管機關認定古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群等具有文化資產保存價值之建物，係由主管機關審查後，以公告方式為之。爰修正第一項第十款有保存價值之建築需經完成公告程序，其所定著之土地，始得為容積送出基地。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>五、接受基地以下列地區或土地為限：</p> <p>(一) 都市計畫指定之地區。</p> <p>(二) 位於住宅區或類似用途使用分區之土地，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道路、廣場用地（兼供道路使用），連續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。</p> <p>2. 基地臨接寬度達十公尺以上未達二十公尺之計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），連續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。</p>	<p>五、接受基地以下列地區或土地為限：</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未達十公尺之計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），連續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。</p> <p>2. 基地臨接寬度達十公尺以上未達二十公尺之計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），連續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。</p>	<p>一、查第一項第二款第一目於一百十一年一月二十二日修正前原規定：「基地臨接寬度八公尺以上之計畫道路…」，惟修正後，面積未達一千平方公尺，臨較寬道路(例如路寬十公尺以上者)之接受基地反而不能辦理容移，恐有輕重失衡之虞，為避免前揭不合理情形，爰修正第一項第二款第一目規定。</p> <p>二、本市各都市計畫使用分區之名稱除商業區、住宅區、工業區外，尚有其他類似用途使用分區，例如特定住宅專用區、特定商業專用區、觀光休閒特定專用區、經貿複合專用區等，其使用性質或類似商業區、住宅區、工業區，為明確規範其適用範圍及程序，爰修正第一項第二款至第四款規定，並於第一項第五款新增但書，倘第五款之其他使用分區，經本市都市計畫委員</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>。</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），連續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。</p> <p>。</p> <p>(三)位於商業區或類似用途使用分區之土地，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），連續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。</p> <p>(四)位於工業區或類似用途使用分區之土地，且符合下列各款情形之一：</p> <p>1. 基地臨接寬度達十二公尺以上未達十五公尺</p>	<p>。</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），連續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。</p> <p>。</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），連續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。</p> <p>。</p> <p>(四)位於工業區之土地，且符合下列各款情形之一：</p> <p>1. 基地臨接寬度達十二公尺以上未達十五公尺之計畫道路、廣場用地（兼</p>	<p>會審議確認，具第二款、第三款或第四款使用分區之類似用途，即得作為接受基地。</p> <p>。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>之計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），連續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。</p> <p>2. 基地臨接寬度達十五公尺以上之計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），連續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。</p> <p>（五）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），連續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</p>	<p>供道路使用），連續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。</p> <p>2. 基地臨接寬度達十五公尺以上之計畫道路、廣場用地（兼供道路使用），連續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。</p> <p>（五）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），連續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。</p> <p>前項第二款至第五</p>	

修正條文	現行條文	說明
<p>千平方公尺以上。<u>但經本市都市計畫委員會審議確認，其使用分區具第二款至第四款使用分區之類似用途者，不在此限。</u></p> <p>前項第二款至第五款之接受基地，其檢討臨接之計畫道路或廣場用地(兼供道路使用)尚未開闢者，應於接受基地側闢建寬度達八公尺以上，並連通至已闢建寬度達八公尺以上之道路。</p> <p>接受基地符合第一項第二款至第五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。</p> <p>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。</p> <p>第一項之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</p>	<p>款之接受基地，其檢討臨接之計畫道路或廣場用地(兼供道路使用)尚未開闢者，應於接受基地側闢建寬度達八公尺以上，並連通至已闢建寬度達八公尺以上之道路。</p> <p>接受基地符合第一項第二款至第五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。</p> <p>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。</p> <p>第一項之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)都市計畫規定禁止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</p>	

修正條文	現行條文	說明
<p>地。</p> <p>(二)都市計畫規定禁止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。(如附圖一所示)</p>	<p>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。(如附圖一所示)</p>	
<p>十三、經主管機關審查合格所核發之容積移轉試算函，其有效期限為自<u>函文送達之次日起算</u>一年。</p> <p>申請人應於有效期限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。</p> <p><u>未依前項規定於期限內取得容積移轉許可函者，應於期限屆滿前，檢附事由及證明文件向主管機關申請展延一年，並以一次</u></p>	<p>十三、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<u>發文日起</u>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、按「行政程序法」第一百十條第一項規定，書面之行政處分自送達相對人起，發生效力，爰修正第一項規定。</p> <p>二、酌修第二項文字。</p> <p>三、為明確規範容積移轉試算函得展期期限，俾符實際運作需求，爰修正第三項規定。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>為限；逾期未申請 或申請未經核准者 ，該試算函自期限 屆滿之日起，失其 效力。</u></p>		