

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) 計畫道路用地及人行步道用地。
- (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。

前項第一款至第七款之土地做為送出基地者，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。

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。
 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。
 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。

(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。

(四)位於工業區之土地，且符合下列各款情形之一：

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。

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。

(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。

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。

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。

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。(如附圖一所示)

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及第四款第一目：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、第四款第二目及第五款：基準容積之百分之三十。

前項位於整體開發地區、面臨平均深度十公尺以上且面積零點二五公頃以上之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。

第二項面臨平均深度十公尺以上且面積零點二五公頃以上之永久性空地之接受基地，其係部分鄰接或隔有計畫道路或廣場用地(兼供道路使用)面對者，以鄰接或面對之部分為限適用前項規定。(如附圖二之一及二之二所示)

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。

第一項移入容積折繳代金之計算方式如下：

容積移轉代金金額=(含折繳代金移入容積之接受基地價格-未含折繳代金移入容積之接受基地價格)

(一) 含折繳代金移入容積之接受基地價格：指折繳代金移入容積後之地價，基地容積率之評估基礎應包含基準容積、增額容積、容積移轉、容積獎勵、都市更新及高氣離子鋼筋混凝土建築物等加計折繳代金移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。

(二) 未含折繳代金移入容積之接受基地價格：指折繳代金移入容積前之地價，基地容積之評估基礎應為基準容積、增額容積、容積移轉、容積獎勵、都市更新及高氣離子鋼筋混凝土建築物等，且為實際申請額度，非上限額度。

第三項未含折繳代金移入容積之接受基地價格，不得小於公告現值。

十一、移入容積之折繳代金，由主管機關委託三家以上專業估價者查估，並經臺南市不動產估價師公會(以下簡稱公會)協審後採平均數評定，其所需費用，由申請人負擔。

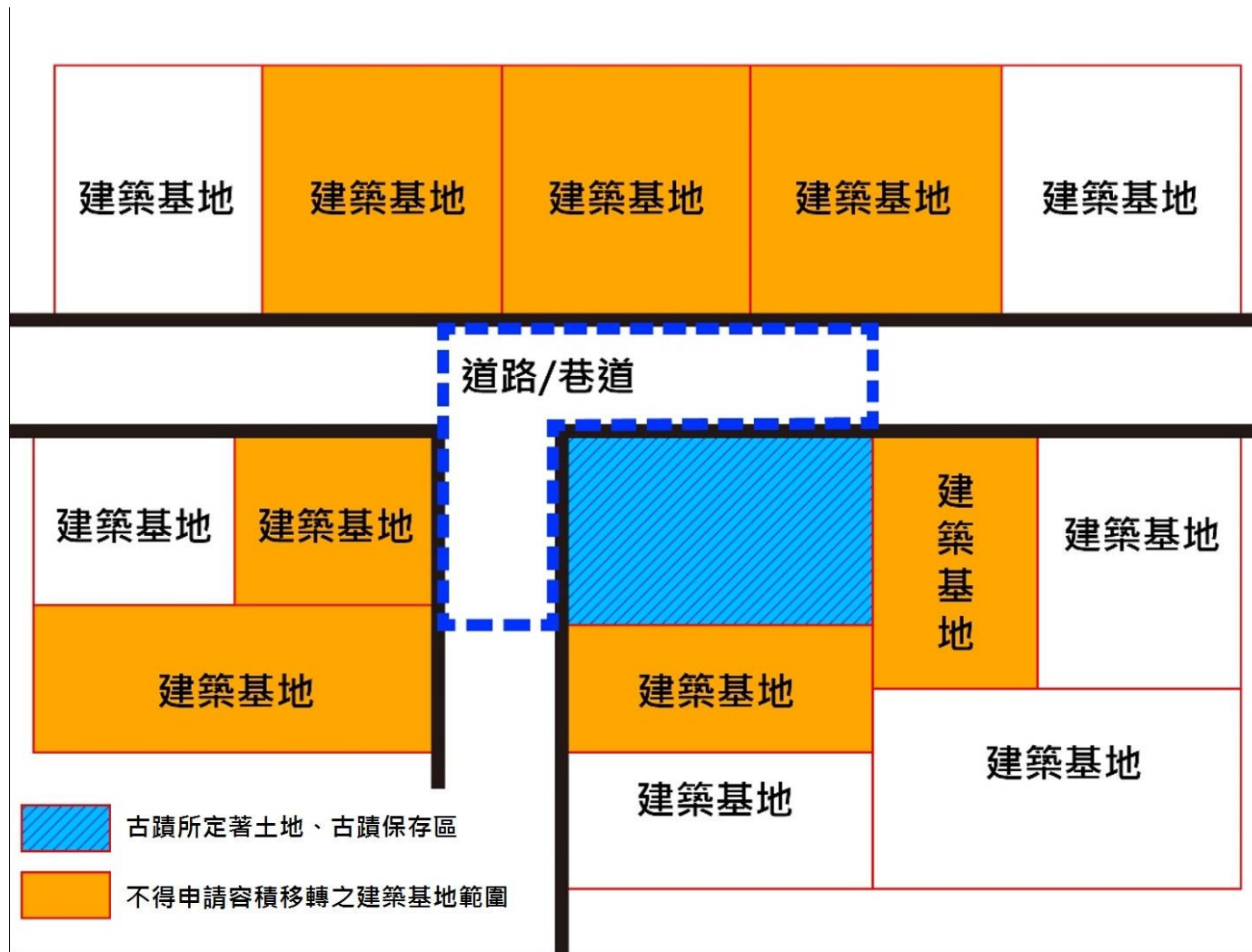
十二、主管機關得委託公會協助辦理下列事項並公告之：

- (一) 專業估價者遴選作業及建立名冊。
- (二) 訂定估價報告書格式範本。
- (三) 估價報告書協審、複審及爭議處理事項。
- (四) 訂定估價師公會協審及專業估價者收費標準。

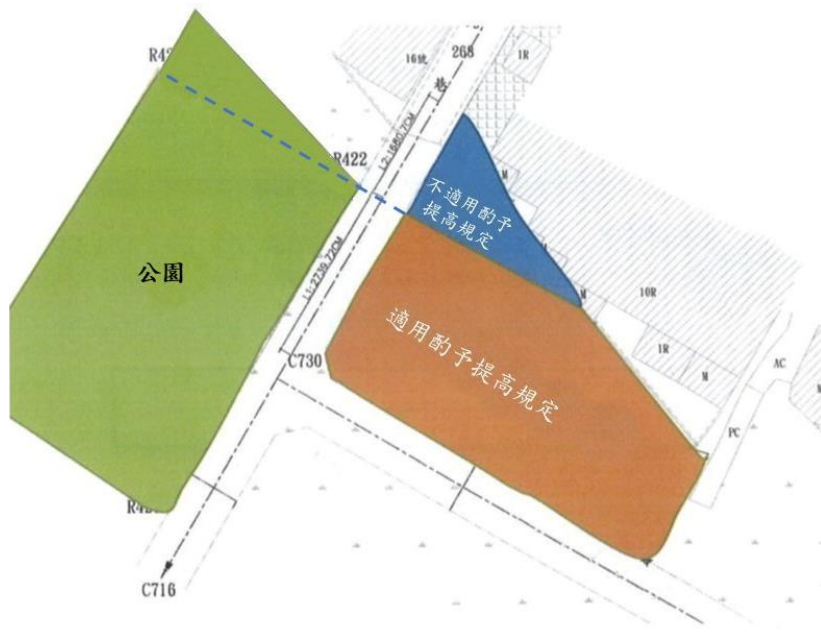
十三、經主管機關審查合格所核發之容積移轉試算函，其有效期間

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。



附圖一：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



附圖二-一 得部分適用移入容積酌予提高之情形(垂直切線)



附圖二-二 得部分適用移入容積酌予提高之情形(水平切線)