

臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點 - 2011/1/21(102.01.07 已有新規定)

發文日期：中華民國 98 年 12 月 22 日

發文字號：南市都管字第 09816565410 號

主旨：公告發布實施修訂「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」，自 98 年 12 月 23 日起零時起生效，特此公告週知。

依據：一、都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條。二、臺南市都市計畫委員會第 281 次會議決議。

一、本要點依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項及第六條第二項規定訂定之。

二、臺南市（以下簡稱本市）申請辦理容積移轉案件，除相關法令規定外，並應依本要點規定辦理，但各該都市計畫另有規定者從其規定。

三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築，係指下列各款建築：

（一）經主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築。

（二）經本市都市設計審議委員會或本市都市更新審議委員會認定有保存價值並經本府公告之建築。

四、本辦法第六條第一項第三款所稱私有都市計畫公共設施保留地，係指經本市都市計畫劃定之公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、廣場用地及下列任一款規定之計畫道路用地等私有都市計畫公共設施保留地為限：

（一）已開闢之計畫道路用地。

（二）與併案辦理容積移轉建築基地相鄰接之未開闢計畫道路用地，該計畫道路用地任一端已連接開闢之計畫道路或現有巷道者。

（三）本市尚未開闢之 8 公尺（含）寬以下之計畫道路用地。

五、本辦法第十三條第二項所稱無建築行為，係指送出基地無新建、增建等建築行為。

六、本市容積接受基地應下列地區為限：

- (一) 都市計畫指定之地區。
- (二) 都市計畫劃設之住宅區建築基地臨接 8 公尺以上之計畫道路，且面積達 300 平方公尺以上者。
- (三) 都市計畫劃設之其他使用分區建築基地臨接 15 公尺以上計畫道路，且面積達 1,000 平方公尺以上者。

前項規定，如計畫說明書或相關法令另有限制、禁止者，應從其規定。

七、依本辦法申請容積移轉之土地，應經本市都市設計審議委員會審議通過。

八、為鼓勵本市具有歷史價值之私有建築進行保存與再利用，本辦法第六條第一項之送出基地，得循都市計畫程序申請下列容積獎勵：~~移轉後再加獎勵！102.01.07 刪除了~~

- (一) 保存臨接道路之建築立面者，得獎勵基準容積百分之十。
- (二) 保存臨接道路之建築立面及建物者，得獎勵基準容積百分之十再加其樓地板面積之百分之十。
- (三) 保存臨接道路之建築立面及建物，並捐贈台南市政府或提供公眾使用且捐贈並委託非以營利為目的設立之財團法人經營與管理者，得獎勵其樓地板面積百分之百。

九、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上，且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。

十、送出基地其容積移轉與接受基地建造執照應同時提出申請。~~102.01.07 刪除了~~

102.01.07 訂定「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」

為辦理本市容積移轉業務，考量都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準，依「都市計畫容積移轉實施辦法」第四條規定訂定本要點，以利執行上有所依循。

一、臺南市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項及第六條第二項規定，特訂定本要點。

二、容積移轉申請案件，除本辦法、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。

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。
- （六）廣場兼停車場用地。
- （七）計畫道路用地。

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。

四、接受基地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。

第一項所稱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) 古蹟所在及毗鄰街廓面向古蹟之建築基地。

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。

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。

六、容積移轉申請案件，應提送都設會審議通過。

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。

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。

八、容積移轉申請案件應檢附下列文件乙式二份，向本府提出之：

(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。

都市計畫容積移轉實施辦法

內政部 99.11.5 台內營字第 0990808892 號令修正第六條、第十六條、第十七條條文

第一條 本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。

第二條 本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第三條 本辦法之適用地區，以實施容積率管制之都市計畫地區為限。

第四條 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、公共設施劃設水準及發展優先次序，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。

前項審查許可條件於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案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，依本辦法核辦。

第五條 本辦法用詞，定義如下：

- 一、容積：指土地可建築之總樓地板面積。
- 二、容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。
- 三、送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。
- 四、接受基地：指接受容積移入之土地。
- 五、基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

第六條 送出基地以下列各款土地為限：

- 一、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。
- 二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。

三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

第七條 送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。

前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

第八條 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地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之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

第九條 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積=

送出基地之土地面積×

（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）×

接受基地之容積率

前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：

第六條第一項第一款土地之接受基地移入容積＝

接受基地移入之容積×

〔1－（送出基地現已建築之容積／送出基地之基準容積）〕

第一項送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權

或註記供捷運系統穿越使用者，其接受基地移入容積計算公式如下：

送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記

供捷運系統穿越使用者之接受基地移入容積＝

接受基地移入之容積×

〔1－

（送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時
之補償費用／

送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之
公告土地現值）〕

第九條之一 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）

主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；其所需費用，由接受基地所有權
人負擔。

前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第
三款土地為限。

接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規
定申請移入容積。

第十條 送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。

接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。

第十一條 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積

者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

第十二條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。

第十三條 送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

前項贈與登記為公有之土地中，屬第六條第一項第二款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共空間使用。

第十四條 直轄市、縣（市）主管機關應就第六條第一項第三款之送出基地進行全面清查，並得會同有關機關（構）依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序後，繕造送出基地圖冊，於各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所公告周知及將公告之日期、地點登載當地報紙，並登載於直轄市、縣（市）政府網站。

前項送出基地圖冊，應表明下列事項：

- 一、公共設施保留地類別、性質及面積。
- 二、送出基地之坐落，包括地段、地號、都市計畫圖上之區位。
- 三、其他應表明事項。

第十五條 送出基地圖冊公告後，應置於各該直轄市、縣（市）主管機關、鄉（鎮、市、區）公所及各地政事務所，供公眾查閱。

送出基地及接受基地所有權人均得向直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市、區）公所表達移出或移入容積之意願及條件，由各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所提供各項必要之協調聯繫及諮詢服務。

第十六條 容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

- 一、申請書。
- 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- 三、送出基地所有權人及權利關係人同意書。
- 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
- 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- 六、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。

接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。

第十七條 直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人或前條第三項實施者辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：

- 一、取得送出基地所有權。
- 二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。
- 三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。

前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。

第十八條 第六條第一項第一款之土地，經直轄市、縣（市）主管機關許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。

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。

第二十條 本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。

第二十一條 本辦法自發布日施行。

都市計畫法

第 83-1 條

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及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。