

臺南市歷史街區申請容積移轉審查要點總說明

為達成保存歷史脈絡、空間紋理及活化再造歷史文化空間之目的，依「臺南市歷史街區振興自治條例」公告發布之「歷史街區計畫」範圍、並須同時符合本府公告發布實施之都市計畫書內，載明得作為歷史街區容積移轉送出基地之相關範疇內土地，配合訂定「臺南市歷史街區申請容積移轉審查要點」，以利後續執行。全文共計九點，其要點說明如下：

- 一、本要點訂定之目的。(第一點)
- 二、本要點適用範圍。(第二點)
- 三、訂定依本要點申請容積移轉，各機關應配合審查之權責分工及應配合完成之事項。(第三點)
- 四、訂定送出基地可移轉容積量計算及相關限制。(第四點)
- 五、訂定依本要點申請容積移轉之接受基地及面臨道路條件。(第五點)
- 六、訂定依本要點申請容積移轉之申請人、相關權利關係人應提供之相關文件及接受基地相關限制。(第六點)
- 七、訂定接受基地移入容積之計算公式。(第七點)
- 八、說明依本要點申請容積移轉之各項應備文件。(第八點)
- 九、相關申請流程圖說明。(第九點)

臺南市歷史街區申請容積移轉審查要點

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、本要點適用範圍為依「臺南市歷史街區振興自治條例」公告發布之「歷史街區計畫」範圍，並須同時符合本府公告發布實施之都市計畫書內，載明得作為歷史街區容積移轉送出基地之相關範疇內土地。

三、本要點各機關分工如下：

（一）本府都市發展局：

1. 審查容積移轉試算函、核發容積移轉許可函。
2. 申請文件經審查通過後，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。

（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：

1. 審查送出基地已使用建築容積量。
2. 申請文件經審查通過後，將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：申請文件經審查通過後，於土地登記簿謄本註記送出基地已作為容積移出之基地。

四、送出基地可移轉容積量，指建築基地基準容積扣除已使用建築容積量。

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。

送出基地以申請移出一次為限，得分次移出，並以兩次為限。

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。

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，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、建築物所有權人及權利關係人之容積移轉同意書後辦理。

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)。

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、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第三點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、建築物所有權人及權利關係人之容積移轉同意書；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。

九、本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 (執行流程圖)

各階段	作業流程	查核機關
0.適用範圍	<p>(適用範圍：須同時符合下列 I、及 II、之土地</p> <p>I、依「臺南市歷史街區振興自治條例」公告發布之「歷史街區計畫」範圍。</p> <p>II、為本府公告發布實施之都市計畫書內，載明得作為歷史街區容積移轉送出基地之相關範圍內土地。)</p>	文化局、都市發展局
1.前置作業 (送出基地條件查核)	<pre> graph TD 1.1["1.1 (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。"] -- 是 --> 不予收件 1.1 --> 1.2["1.2 送出基地可移轉容積量：指建築基地基準容積扣除已使用建築容積量。其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後，向本府都市發展局申請。"] </pre>	文化局 工務局
2.申請	<pre> graph TD 2.1["2.1 受理容積移轉 申請人等 (註1)"] --> 申請都市設計審查 申請都市設計審查 --> 2.2["2.2 書面審查 (申請表格及相關文件檢核，含 1.1、1.2 等應備文件)"] 2.2 -- 不符合 --> 2.4["2.4 駁回申請"] 2.2 -- 符合 --> 2.3["2.3 核發容積移轉試算函"] 2.3 --> 3.1["3.1 都市設計審查核准"] 3.1 --> 3.2["3.2 核發容積移轉許可函"] </pre> <p>(另依都市設計審議時程為準)</p>	都市發展局
3.核准	<pre> graph TD 3.2["3.2 核發容積移轉許可函"] </pre>	
4.建檔	<pre> graph TD 4.1["4.1 提供閱覽及查詢 (註2)"] </pre> <p>(1)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。 (2)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。 (3)都市發展局將相關資料上傳至都市發展資訊系統公開頁面，供一般民眾查詢。</p>	工務局、地政局、都市發展局

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、建築物所有權人及權利關係人之容積移轉同意書後辦理。

註 2：依「都市計畫容積移轉實施辦法」第十九條規定，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。

臺南市歷史街區申請容積移轉審查要點對照表

規定	說明
<p>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。</p>	<p>本要點訂定之目的。</p>
<p>二、本要點適用範圍為依「臺南市歷史街區振興自治條例」公告發布之「歷史街區計畫」範圍，並須同時符合本府公告發布實施之都市計畫書內，載明得作為歷史街區容積移轉送出基地之相關範疇內土地。</p>	<p>訂定本要點適用範圍。</p>
<p>三、本要點各機關分工如下：</p> <p>（一）本府都市發展局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1．審查容積移轉試算函、核發容積移轉許可函。 2．申請文件經審查通過後，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。 <p>（二）本府文化局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>（三）本府工務局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1．審查送出基地已使用建築容積量。 2．申請文件經審查通過後，將接受基地之建造執照及使 	<p>訂定依本要點申請歷史街區容積移轉，各機關應配合審查之權責分工，及相關申請文件經審查通過後，本府各機關應配合完成之事項。</p>

<p>用執照加註接受基地已移入之容積量。</p> <p>(四) 本府地政局：申請文件經審查通過後，於土地登記簿謄本註記送出基地已作為容積移出之基地。</p>	
<p>四、送出基地可移轉容積量，指建築基地基準容積扣除已使用建築容積量。</p> <p>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。</p> <p>送出基地以申請移出一次為限，得分次移出，並以兩次為限。</p> <p>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。</p>	<p>訂定送出基地可移轉容積量計算及相關限制。</p> <p>第三項送出基地得分次移出為參考都市計畫容積移轉實施辦法（以下略稱本辦法）第十條，並參考 107 年 6 月 20 日發布實施之「變更臺南市中區細部計畫（第二次通盤檢討）案（以下略稱本案）第七章第六節第廿一條之二第三款規定訂定，「…送出基地以申請移出一次為限，得分次移出，並以兩次為限」，意指送出基地僅得依本要點提出一次申請，惟其提出申請之「送出基地可移轉容積量」，得分兩次移入接受基地。</p> <p>第四項規定為落實達成保存歷史脈絡及空間紋理之目的、活化再造歷史文化空間，降低歷史街區內相關開發強度，考量依本要點作為送出基地者，若同時符合「臺南市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」第四點接受基地之條件，恐有容積移轉適用範圍混亂之疑慮。故規定依本要點作為歷史街區申請容積移轉送出基地者，即不得再依「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。</p>
<p>五、接受基地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。</p> <p>申請作為接受基地者，應以下列</p>	<p>訂定依本要點申請容積移轉之接受基地及面臨道路條件。</p> <p>第一項接受基地條件法令依據參考本案第七章第六節第廿一條之二第一</p>

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

款規定訂定。

第二項依 101 年 12 月 6 日府都綜字第 1011010541 號函檢送 101 年 11 月 23 日臺南市都市計畫委員會第 21 次會議紀錄審議通過「臺南市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」，併同納入該要點第四點接受基地之限制條件。

<p>基準容積之百分之三十為原則。</p> <p>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。</p> <p>容積移轉申請案件，應提送都設會審議通過。</p>	
<p>六、申請容積移轉，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、建築物所有權人及權利關係人之容積移轉同意書後辦理。</p> <p>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。</p>	<p>訂定依本要點申請容積移轉之申請人、相關權利關係人應提供之相關文件及接受基地相關限制。</p> <p>第一項依本辦法第十七條第一項第三款及「臺南市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」，作為送出基地，須清理送出土地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係，其無地上土地改良物之存在狀態。惟申請人依本要點申請容積移轉時，其住宅區、商業區之土地得以作為送出基地之「可移轉容積量」，可能同時涉及土地及定著於其上之建築物；且作為送出基地後，在原有容積量有所降低之情況下，須確認其中涉及所有權利關係人之意願。故申請案應由接受基地全部所有權人提出申請時，必須一併取得送出基地全部土地、建築物所有權人及權利關係人之容積移轉送出同意書後，確認全體辦理意願後處理後續行政程序。</p> <p>第二項為參考本辦法第十一條，並參考本案第七章第六節第廿一條之二第三款規定訂定。</p>
<p>七、接受基地移入容積計算公式如下：</p>	<p>參考本案第七章第六節第廿一條之</p>

<p>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）。</p> <p>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。</p>	<p>二第二款規定訂定接受基地移入容積之計算公式。</p>
<p>八、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：</p> <p>（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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1．本府文化局提供送出基地非屬第三點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。 <p>（二）歷史街區容積移轉許可審查計算表。</p> <p>（三）送出基地全部土地、建築物所有權人及權利關係人之容積移轉同意書；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>說明依本要點申請容積移轉之各項應備文件。</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>九、本要點執行流程如附圖。</p>	<p>相關申請流程圖說明。</p>