

附件、台南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範

一、法令依據

本原則依「都市計畫法」第 39 條與「都市計畫法台灣省施行細則」第 33 條規定訂定之。

二、適用範圍及申請條件

(一)本規範以公園道兩側街廓為優先適用之策略發展地區，其中臨公園道之定義為：

建築基地其中一境界線與公園道相鄰或基地其中一境界線隔著永久性空地或公共設施用地與公園道相鄰者。

(二)適用範圍內街廓得申請容積率放寬，惟尚須符合下列申請要件：

階段	申請條件
第一階段	位公園道兩側街廓，自道路境界線起算淨深 30M 範圍，惟部分變更後剩餘街廓深度最長部分若不足 16M 者，得一併納入。
第二階段	位於上述第一階段範圍定義街廓內之基地如符合下列條件，得申請進行第二階段容積放寬： 1. 其臨接較寬道路面寬在 15M 以上。 2. 住宅區建築基地規模應至少大於 1500 m ² ；商業區建築基地規模應至少大於 1000 m ²

(三)上述適用街廓詳見附圖六，惟申請基地超過 30 公尺或規定深度範圍之個案，經本市都市設計審議委員會同意放寬者，不在此限。

三、放寬規定

(一)申請建築基地符合前條第一階段適用範圍者，且住宅區建蔽率不超過 60%；商業區建蔽率不超過 70%，得給予容積獎勵並調升至合理容積率，調升的容積率住宅區不得超過 240%；商業區不得超過 320%。

(二)申請建築基地符合第三條第二階段適用範圍者，得申請調升容積率，並需繳納回饋代金，調升後住宅區容積率不得超過 400%，建蔽率不得超過 40%；商業區容積率不得超過 420%，建蔽率不得超過 60%。

四、回饋辦法

(一)建築基地開發回饋得以回饋金或回饋土地方式辦理，其計算方式分述如下：

1. 回饋金計算公式：

$$\begin{aligned} \text{回饋金} &= \text{容積增加金額} \times \text{回饋比例 } 20\% \\ &= (\text{基地面積} \times \text{當期公告現值} \times 1.4) \times (\Delta F \div F1) \times 20\% \\ \Delta F &= F2(\text{第一階段調整後容積率}) - F1(\text{第二階段調整後容積率}) \end{aligned}$$

2. 回饋土地面積計算公式為：

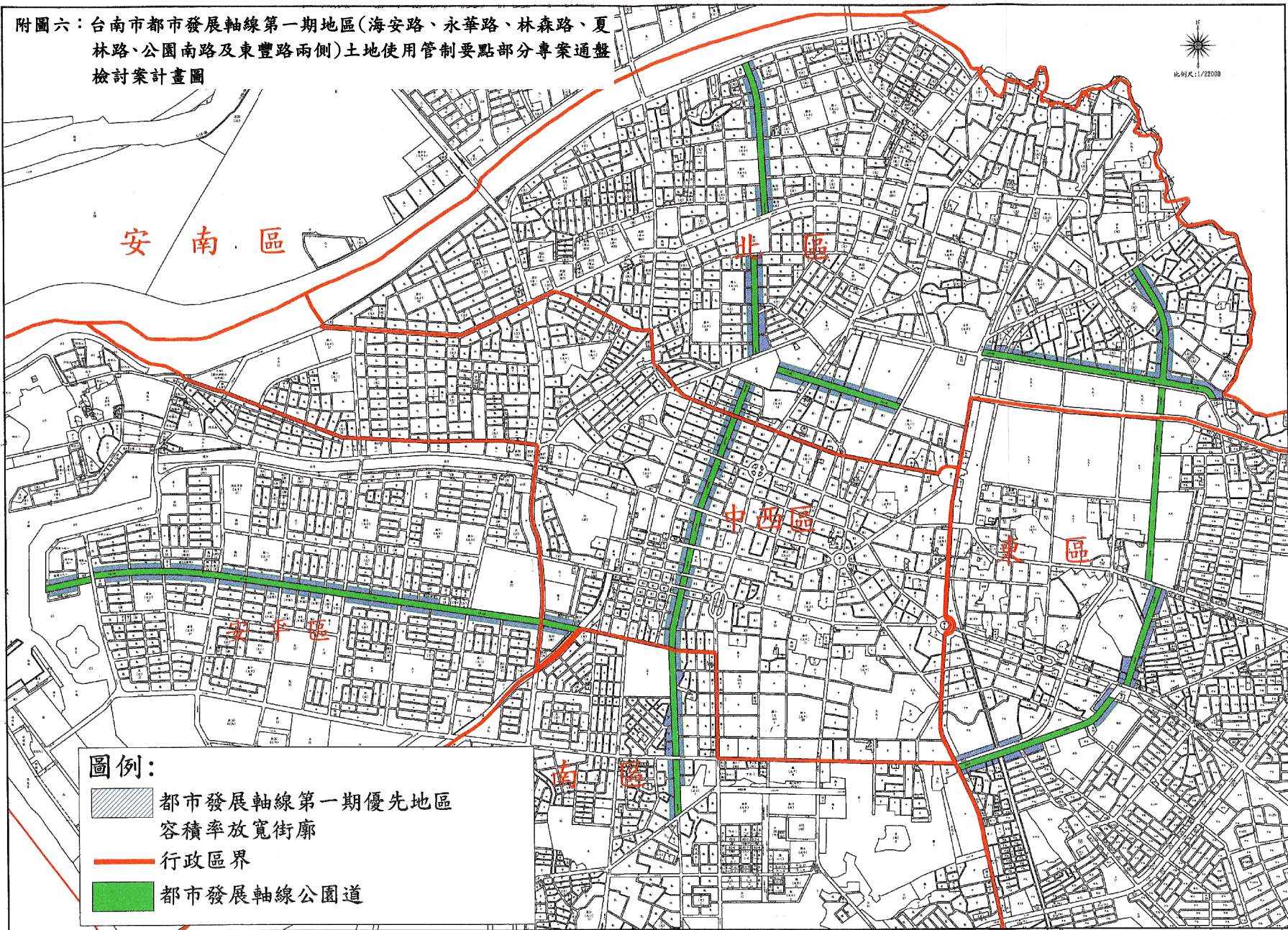
$$\begin{aligned} \text{回饋土地面積} \\ &= \text{基地面積} \times (\Delta F \div F1) \times 20\% \times (\text{申請基地公告現值} \div \text{回饋} \\ &\quad \text{公共設施保留地公告現值}) \\ \Delta F &= F2(\text{第一階段調整後容積率}) - F1(\text{第二階段調整後容積率}) \end{aligned}$$

- (二) 建築基地開發已依其他獎勵規定回饋之樓地板，其面積不計入本原則之回饋樓地板面積。
- (三) 屬第一階段放寬之申請案件，應經本市都市設計幹事會審查通過後，始准予開發建築。
- (四) 屬第二階段放寬之申請案件，應經都市設計審議程序審查通過後，始准予開發建築。
- (五) 回饋金以取得建照執照前一次繳清為原則，惟其金額超過新台幣伍佰萬元者，得申請分二期繳納；其中第一期應於取得建造執照前繳交至少 50% 金額，第二期應於取得使用執照前繳清所餘金額。
- (六) 回饋土地者以本市公共設施保留地為限，其應完成回饋之土地，其產權移轉予市府後，始得請領建造執照。

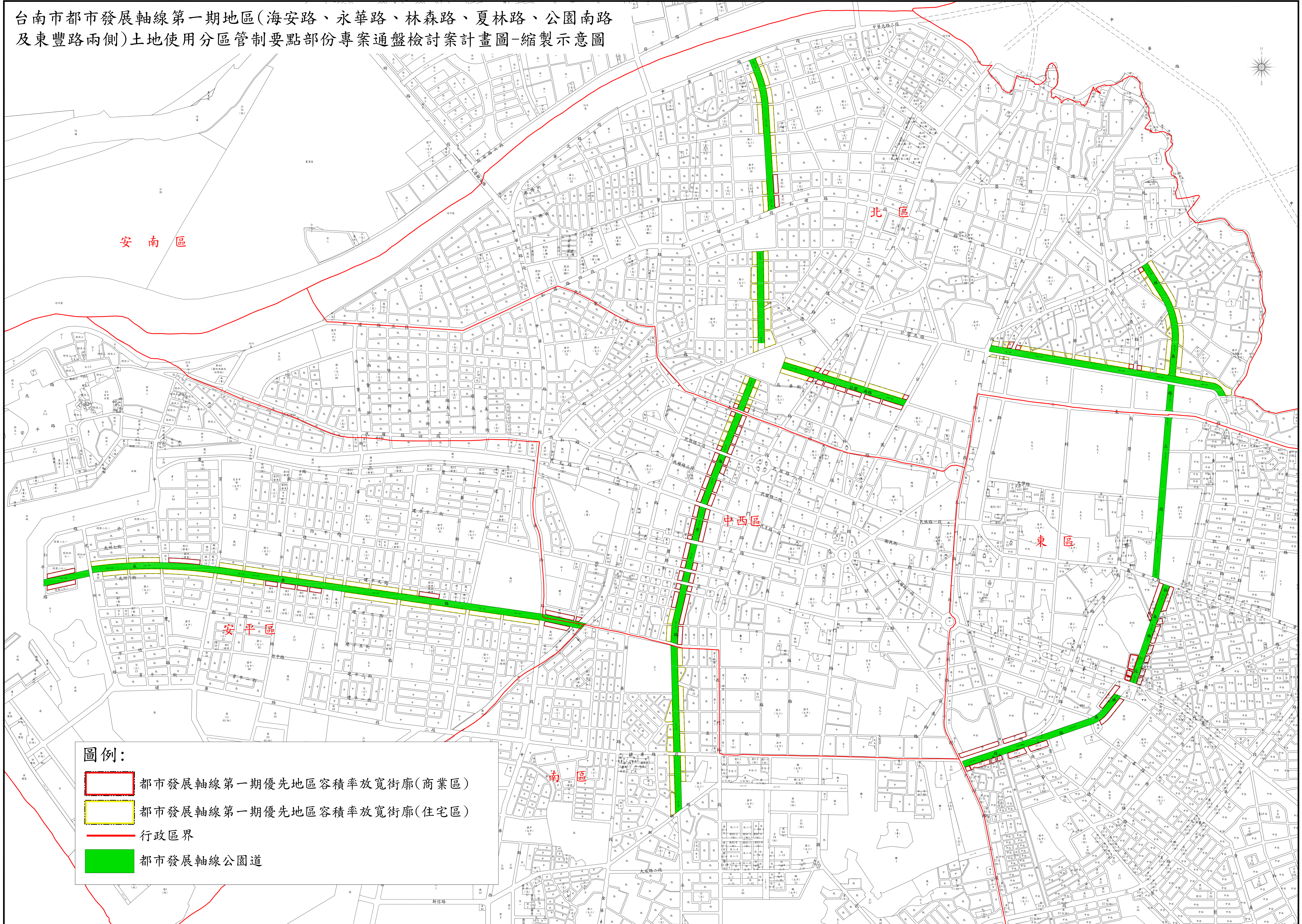
五、 第二階段申請程序

- (一) 申請人應依規定檢具完整圖說載明下列事項，向都市計畫管理科提出申請。
 1. 申請人姓名、地址、電話
 2. 全部土地所有權人清冊(含姓名、地址、電話)、權利證明文件或土地使用同意書
 3. 申請基地位置、地號清冊、地籍圖謄本、套繪細部計畫之地籍圖
 4. 申請基地位置圖(含比例尺至少 1/5000、須載明基地位置及附近道路寬度及名稱，且至少須包含以基地周界任一頂點為圓心，800 公尺為半徑所涵蓋之範圍)
- (二) 經查核符合申請資格後，復檢具計畫內容向都市設計科提出都市設計審議，並視第一階段/第二階段案件類型，依本規範第 4 條第 4 項、第 5 項規定完成都市設計審議程序。




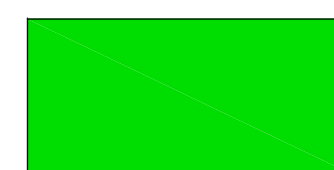
附圖六：台南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用管制要點部分專案通盤檢討案計畫圖



台南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案計畫圖-縮製示意圖



圖例：

-  都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬街廓(商業區)
-  都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬街廓(住宅區)
-  行政區界
-  都市發展軸線公園道