

法規內容

法規名稱：臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

公發布日：民國 100 年 01 月 26 日

修正日期：民國 115 年 03 月 05 日

發文字號：府授都計字第1150067970號令

法規體系：臺中市法規/都市發展類/行政規則

圖表附件：府授都計字第1150067970號令.pdf
臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點總說明對照表及全規定.pdf

一、臺中市政府（以下簡稱本府）為審查都市計畫容積移轉申請案件，特依據都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條及古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法第七條規定，訂定本要點。

二、本要點之主管機關為本府，執行機關為臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。

三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之土地，係指下列各款之土地：

- （一）經都市計畫劃定為保存區、古蹟保存區者。
- （二）經目的事業主管機關登錄之文化景觀或聚落所定著者。

本辦法第六條第一項第二款之可建築土地，係指下列各款土地：

- （一）本府中華民國九十六年六月二十八日公告都市更新計畫之九處舊市區更新地區，並經臺中市政府都市設計審議委員會（以下簡稱都設會）認定作為開放空間使用可改善都市環境或景觀者。
- （二）經依臺中市樹木保護自治條例規定公告為受保護樹木之必要生育地環境範圍者。

四、本辦法第六條第一項第三款之私有都市計畫公共設施保留地，係指下列經本府各目的事業主管機關同意贈與本市之各款土地：

- （一）公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、人行廣場用地、廣場用地、停車場用地、排水道用地、溝渠用地、河道用地或其他類似用地。

- (二) 道路用地、人行步道用地、園道用地。
- (三) 前二款公共設施用地兼供(作)其他使用之用地。
- (四) 細部計畫書已有規定或配合本市都市發展政策經本府公告指定者。

前項第二款送出基地合計可移出容積不得超過接受基地基準容積百分之二十。但其劃設年限至申請容積移轉日止已逾二十五年以上者，不在此限。

五、依古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法得申請容積移轉者，應符合本要點第七點、第九點至第十二點及第十五點至第十八點規定。前項經檢討地區發展密度、發展總量、建築基地面積、臨接道路功能及寬度、周邊公共設施服務水準、景觀及公共安全等條件，提本市都市計畫委員會審議通過者，得不適用本要點第十八點規定。

六、申請送出基地之容積移轉，應與接受基地之建造執照或都市設計審議併同提出申請。

七、下列各款土地不得為接受基地：

- (一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區或其他非都市發展用地。
- (二) 都市計畫公共設施用地。但捷運系統用地，不在此限。
- (三) 中華民國九十九年十二月二十五日改制前原臺中市轄區內之第一種住宅區。
- (四) 臨接已開闢寬度未滿八公尺之道路者。
- (五) 臨接已開闢寬度八公尺以上道路之面寬未滿八公尺者。
- (六) 臨接本辦法第六條第一項第一款規定之土地。
- (七) 依水土保持法第三條第一項第三款規定之山坡地。
- (八) 未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補辦建築執照，而擅自建造之建築物所坐落之建築基地。
- (九) 各都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。
- (十) 因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠，經臺中市都市計畫委員會或都設會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。
- (十一) 其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。

八、臺中市建築物補辦建築執照辦法所規定之擅自建造之建築物或已領有使用執照之建築物因取消停車空間，現況使用容積超出允建容積加計已核准之容積，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照或變更使用執照，其申請容積移轉上限不得超過接受基地基準容積之百分之三十。

前項接受基地應提出結構安全鑑定報告書或建築物補強計畫，且建築物補強計畫應於領得使用執照前完成施作。

中華民國九十四年六月三十日前已擅自建造完成之建築物申請補辦建築執照者或本要點修正發布前已領有使用執照之建築物，其基地應符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築面積。但不受前點第四款、第五款、第七款及第十五點規定之限制。

九、「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」及「臺中市都市計畫（後庄里地區）細部計畫」，依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積百分之四十者，應提送都設會審議通過，始得辦理容積移轉。

其他細部計畫地區依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，超過其基準容積百分之六十者，應提送都設會審議通過，始得辦理容積移轉。

接受基地之移入容積超過三千平方公尺，或整體開發地區各單元細部計畫區之土地申請容積移轉量達基準容積之百分之二十者，應經都設會審議通過，始得辦理容積移轉。

第一項、第二項申請案件總增加容積上限依各細部計畫書中所載相關規定；未載明者，其總增加容積上限依下列規定辦理，實際核准許可移入容積總量應以都設會審定內容為準。

（一）總增加容積上限：

1. 舊市區細部計畫地區 $C=(40\%+C1)\times$ 基準容積。

2. 其他地區 $C=(70\%+C2)\times$ 基準容積。

（二）C：提出外部性服務設施及景觀提升計畫，經都設會審查核可准予移入後之總增加容積上限容積量，C1最高為20%，C2最高為10%，其額度得另訂基準表，供都設會審議參考。

前項外部性服務設施及景觀提升計畫項目不得重複核計其他容積獎勵規定。

十、外部性服務設施及景觀提升計畫書應就下列事項表明之：

（一）實施範圍。

（二）計畫內容及項目。

（三）鄰地與地區（至少三百公尺半徑範圍）衝擊分析及評估。

（四）送出基地取得後對都市發展之貢獻度。

（五）效益分析及評估。

（六）經營管理計畫。

（七）其他。

十一、新市政中心專用區及水滸機場原址整體開發區等細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於一百平方公尺。

其他細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於八十平方公尺。但細部計畫書另有規定者，從其規定。

符合下列條件之一者，得不受前二項規定之限制：

- (一) 除住宅單元外，其他各種建築單元如經都設會審議同意者。
- (二) 除新市政中心專用區細部計畫及水滸機場原址整體開發區文化商業專用區等地區外，接受基地符合下列條件之一者：
 1. 臨接已開闢寬度達二十公尺之計畫道路，且臨接該計畫道路之面寬達十公尺。
 2. 臨接已開闢寬度達十五公尺之計畫道路，且臨接該計畫道路之面寬達十公尺，依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，未超過基準容積百分之六十，且增設至少五十部且不低於法定停車位百分之二十之公共停車位開放供不特定公眾使用，且經都設會審議同意其配置者。
 3. 位於經本府公告之大眾捷運場站或鐵路車站指定範圍內，增設不低於法定停車位百分之十之公共停車位開放供不特定公眾使用，且經都設會審議同意其配置者。

十二、除法規規定之裝卸停車空間外，接受基地汽車停車空間不得設置於建築物之地面層。

十三、接受基地移入容積方式，以下列各款為限：

- (一) 依第三點、第四點規定辦理。
- (二) 繳納容積代金。

十四、前點第二款之容積代金，其金額由本府委託三家以上專業估價者查估，並經公會協審後採中位數評定；其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。

前項協審公會，應將協審人員及機制報都發局備查。異動時亦同。

依前點第二款規定辦理者，價格日期為都發局收件日。

有下列情形之一者，應重新依第一項規定辦理：

- (一) 建造執照基地範圍異動與接受基地範圍不一致。
- (二) 未於通知評定後30日內申請開立繳款書。

依前項規定辦理者，價格日期以變更設計或併建造執照重新申請容

積移轉案件向都發局建造管理科掛件後，建造管理科會辦容積移轉審查科室之日期為準。

十五、接受基地應自基地境界線（不含經指定為建築線之基地線）至少退縮淨寬三公尺後建築。

前項三公尺退縮地除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物：

- (一) 地下或地面層停車場出入車道。
- (二) 設置於建築物第二、三樓層、與鄰地連接並供開放公眾通行之人工地盤或架空走廊，並經都設會審議通過者。
- (三) 依建築基地圍牆設置原則及細部計畫規定設置圍牆。
- (四) 高度一點二公尺以下不計入建築面積之構造設施，及距離地界二公尺以上之地下室進排風口。
- (五) 深度五十公分以內之雨遮。
- (六) 其他經都設會或臺中市政府建造執照預審委員會審議通過之設施。

第一項三公尺退縮地與建築退縮地重疊者，應以建築退縮地之規定為主。

設置第二項第三款之圍牆者，應自圍牆投影線後再退縮三公尺建築。

十六、申請容積移轉案件應由接受基地所有權人或公有土地地上權人填具申請書，並檢附下列文件乙式二份提出：

- (一) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。
- (二) 接受基地所有權人委託書。
- (三) 本府都市計畫容積移轉審查許可計算表。
- (四) 送出基地所有權人及接受基地所有權人身份證明文件影本。
- (五) 送出基地及接受基地之地籍圖謄本、土地登記謄本、現場照片、都市計畫位置圖、鑑界成果圖。
- (六) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。
- (七) 接受基地之建築線指示（定）圖(或免指示建築線圖位置標示)。
- (八) 外部性服務設施及景觀提升計畫書(依本要點第九點規定應檢附者)。
- (九) 送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖（應經執業測量技師簽證，並應檢附輸出圖面及電腦檔案）。都發局得就爭議或抽查案件，通知申請人與測量單位配合辦理現場勘查。
- (十) 送出基地之土地改良物如符合相關規定得予現況保留，應檢

附送出基地目的事業主管機關之同意文件。

(十一) 其他證明文件。

採容積代金辦理者，免檢附前項送出基地相關文件。

十七、送出基地現況成果圖與地籍套繪圖應符合下列規定：

- (一) 送出基地現況成果圖應以能清楚顯示展繪或依原地籍圖比例尺展繪為原則，明確標示各類基地上土地改良物、固定式占用物。
- (二) 送出基地現況成果圖應以申請基地位置向外測繪至都市計畫完整街廓或基地外緣向外延伸至少三十公尺為基本測繪範圍。
- (三) 送出基地現況成果圖應標示都市計畫位置圖、現行都市計畫土地使用分區、都市計畫道路寬度、公共設施類別與範圍、重要地標及設施、地形地物、圖例(含比例尺)、道路中心樁位、圖根點、地政事務所鑑界成果界址點或其他承辦人員請求配合加註事項或說明。
- (四) 送出基地地籍套繪圖應明確標示送出基地內各類土地改良物、固定式占用物之位置及投影面積估算。
- (五) 送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖應標示測量單位、測繪日期，並由執業測量技師依規定簽證；相關測量成果不宜附加測量成果僅供參考或實際應以鑑界成果為準等備註。

十八、接受基地可移入容積量與其臨接已開闢道路寬度之規定如下：

- (一) 整體開發地區：八公尺以上未滿十二公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；十二公尺以上未滿十五公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十；十五公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之四十。
- (二) 整體開發以外地區：八公尺以上未滿十二公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；十二公尺以上未滿十五公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十五；十五公尺以上未滿二十公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十；二十公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之三十。

前項接受基地臨接已開闢道路寬度認定，應檢附道路主管機關函文或依前點規定標示現況道路寬度之測量成果圖。

接受基地臨接第一項道路，應連續臨接長度達二十五公尺或達基地周長之六分之一。

接受基地依臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點辦

理者，於本要點修正發布二年後，可移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之獎勵容積總量，不得超過基準容積之一點四倍。

十九、經本府審查合格所核發之容積移轉確認函，其有效期間為自發文日起三個月，申請人應於有效期間內辦畢本辦法第十七條規定之各款事項，並檢附相關資料申請核發容積移轉許可函。逾期之容積移轉確認函失效。

須經都設會審查以確認容積移轉數量者，其容積移轉確認函之有效期間延長為六個月，必要時得申請展延一次，展延期間不得超過六個月。

二十、本要點所需之申請書表、估價報告書範本等書件格式，由都發局另定並刊登於網站。

資料來源：臺中市政府主管法規共用系統