

臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點修正草案總說明

臺中市政府為審查都市計畫容積移轉申請案件，前依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條規定，於一〇一〇年一月二十六日訂定「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」，作為辦理容積移轉執行準據，其後歷經十次修正，最近一次修正發布日期為一〇零九年二月十九日。

為加速取得所需公共建設用地，並配合執行都市計畫法第八十三條之一及都市計畫容積移轉實施辦法第九條之一規定，落實容積移轉折繳代金機制，經參酌臺北市及高雄市相關作業規定，爰修正「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」，並調整點次及修正部分用語文字，本次修正重點如下：

- 一、主管機關及執行機關。（修正規定第二點）
- 二、容積移轉代金辦理方式。（修正規定第十三點及第十五點）
- 三、授權主管機關另定所需之書表格式。（修正規定第十九點）
- 四、其餘規定酌予整併、修正文字及調整點次。（修正規定第三點至第十八點）

臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
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）第四條規定，訂定本要點。	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）第四條規定，訂定本要點。	未修正。
<u>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）。</u>		一、 <u>本點新增</u> 。 二、明定主管機關為本府，執行機關為都發局。
<u>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，係指下列各款之一：</u> <u>（一）經都市計畫劃定為保存區、古蹟保存區者。</u> <u>（二）經目的事業主管機關指定之古蹟、登錄之歷史建築、文化景觀或聚落所定著者。</u> <u>本辦法第六條第一項第二款之可建築土地，係指下列各款之一：</u> <u>（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</u>	二、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私有土地，係指下列各款之一： （一）都市計畫表明應予保存者，係指劃定為保存區、古蹟保存區之土地。 （二）經目的事業主管機關指定之古蹟、登錄為歷史建築、文化景觀或聚落所定著之私有土地。 三、本辦法第六條第一項第二款之送出基地，係指下列各款之一： （一）本府中華民國九十六年六月二十八日公告都	一、將現行要點第二點及第三點合併修正為第三點。 二、臺中市樹木保護自治條例第三條及第四條明定本府應公告列管之受保護樹木及其必要生育地環境範圍。 三、部分文字修正。

<u>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。</u> <u>（二）經本府依臺中市樹木保護自治條例公告為受保護樹木之必要生育地環境範圍者。</u>	市更新計畫之九處舊市區更新地區並經臺中市都市設計審議委員會（以下簡稱都設會）認定該土地如提供做為開放空間使用可改善都市環境或景觀。 （二）經本府公告應保存，以保全受保護樹木及其必要生育地環境之土地。	
四、本辦法第六條第一項第三款之<u>私有都市計畫公共設施保留</u>，係指下列各款<u>之一</u>： （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）前款公共設施用地兼供其他使用之用地。 （三）道路用地、<u>人行步道用地或園道用地</u>。 （四）細部計畫書已有規定或配合本府都市發展政	<u>十四</u>、本辦法第六條第一項第三款規定之送出基地以下列各款為限： （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、河道用地及其他類似用地。 （二）前款公共設施用地兼供其他使用之用地。 （三）道路用地。 （四）細部計畫書已有規定或配合本府都市發展政策經公告指定者。	一、點次調整。 二、增列人行步道用地及園道用地得作為送出基地。 三、本要點執行至今，未有送出基地所有權人完整將公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、人行廣場用地、廣場用地及停車場用地贈與本府之案例，刪除第三項規定。

策經公告指定者。 前項第三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。<u>但</u>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。	前項第三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，惟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。 <u>第一項之公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、人行廣場用地、廣場用地及停車場用地如經送出基地所有權人完整贈與本府，送出基地所有權人得向本府建議該項公共設施之名稱。</u>	
<u>五</u>、依古蹟土地容積移轉辦法得申請容積移轉之土地，從其規定。 土地已依前項規定申請容積移轉者，不得同時適用本辦法。	四、依古蹟土地容積移轉辦法得申請容積移轉之土地，從其規定。 土地已依前項規定申請容積移轉者，不得同時適用本辦法。	點次調整。
<u>六</u>、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。	五、送出基地之容積移轉與接受基地建造執照或都市設計審議應併同提出申請，<u>並依本辦法規定檢附相關文件，向本府都市發展局（以下簡稱本局）提出。</u>	一、點次調整。 二、本要點第二點已明定執行機關為都發局，刪除相關文字。
<u>七</u>、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）臺中市都市計畫公共設施用地。	六、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）臺中市（<u>以下簡稱本市</u>）都市計	一、點次調整。 二、配合容積調派增列接受基地適用情形。 三、現行要點第二項規定改列至第十七點。 四、部分文字修正。

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<u>補辦建築執照</u>，而擅自建造之建築物<u>所坐落之建築基地</u>。 (九) <u>各</u>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	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之土地。 (七) 依水土保持法第三條第一項第三款公告之山坡地。 (八) 未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補照而擅自建造之建築物。 (九) 本市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，經本市都市計畫委員會或都設會決議，並由本府公	
--	---	--

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。	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。 <u>前項第四款土地之認定應檢附目的事業主管機關函文。</u>	
<u>八</u>、臺中市建築物補辦建築執照辦法之擅自建造之建築物，現況使用容積超出基準容積，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照，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。 擅自建造之建築物未列入申請辦理容積移轉併同補辦建築執照之已施作部分，應於核發使用執照前自行拆除。 <u>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，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。但不受本要點第七點第四款、第</u>	七、臺中市建築物補辦建築執照辦法之擅自建造之建築物，現況使用容積超出基準容積，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照，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。 擅自建造之建築物未列入申請辦理容積移轉併同補辦建築執照之已施作部分，應於核發使用執照前自行拆除。	一、點次調整。 二、第四項整併自現行要點第十一點。

<u>五款、第七款及第十四點規定之限制。</u>		
<u>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」</u>，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，應提送都設會審查<u>通過，始得辦理容積移轉。</u> 其他<u>細部計畫</u>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，應提送都設會審查<u>通過，始得辦理容積移轉。</u> <u>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，應經都設會審查通過，始得辦理容積移轉。</u> <u>第一項、第二項</u>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	<u>八、臺中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫</u>地區(以下簡稱舊市區細部計畫)，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查。 其他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，應提送都設會審查。 前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表規定辦理，實際核准許可移入容積總量應以都設會審定內容為準。 總增加容積上限 舊市區細部計畫地區 $V = (40\% + V1) \times \text{基準容積}$ 其 他 地 區 $V = (70\% + V2) \times \text{基準容積}$	一、點次調整。 二、第三項整併自現行要點第十點。 三、舊市區細部計畫配合現行都市計畫修正案名。 四、部分文字修正。

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。 <u>(一) 總增加容積上限：</u> <u>1. 舊市區細部計畫地區</u> $C = (40\% + C1) \times$ <u>基準容積。</u> <u>2. 其他地區</u> $C = (70\% + C2) \times$ <u>基準容積。</u> <u>(二) C：提出外部性服務設施及景觀提升計畫，經都設會審查核准許可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。</u> 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。	V：提出外部性服務設施及景觀提升計畫，經本市都市設計委員會審查核准許可移入後之總增加容積上限容積量，V1 最高為 20%，V2 最高為 10%。 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。	
<u>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：</u> (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	九、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	點次調整。

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。	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、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，應經都設會審查通過，始得辦理容積移轉，並得以簡化審議程序辦理。	一、<u>本點刪除</u>。 二、本點既已合併為第九點，應刪除。
	十一、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照者，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，但不受本要點第六點第四款、第五款、第七款及第十五點之限制。	一、<u>本點刪除</u>。 二、本點既已合併為第八點，應刪除。
十二、豐樂里附近地區、新市政中心專用區、市政中心南側及水湳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)	十二、豐樂里附近地區、新市政中心專用區、市政中心南側及水湳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)	點次調整。

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。 除住宅單元外，其他各種建築單元如經都設會審查同意者，不受第一項至第二項之限制。 除新市政中心專用區及水湳機場原址整體開發區等二處細部計畫地區外，接受基地臨接已開闢寬度達二十五公尺之計畫道路，且臨接該計畫道路之面寬達十公尺，不受第一項至第二項之限制。	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。 除住宅單元外，其他各種建築單元如經都設會審查同意者，不受第一項至第二項之限制。 除新市政中心專用區及水湳機場原址整體開發區等二處細部計畫地區外，接受基地臨接已開闢寬度達二十五公尺之計畫道路，且臨接該計畫道路之面寬達十公尺，不受第一項至第二項之限制。	
十三、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、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。	點次調整。
十三、接受基地移入容積方式，以下列各款為限： (一) 依本要點第三點、第四點規定辦理。 (二) 繳納容積代金。		一、<u>本點新增</u>。 二、增列容積移轉代金辦理方式。

前項第二款之容積代金，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。 第二項協審之公會，應將協審人員及機制報都發局備查，異動時亦同。		
十四、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	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	點次調整。

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。	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<u>五</u>、申請容積移轉案件應<u>由接受基地所有權人或公有土地地上權人</u>填具申請書，並檢附下列文件乙式二份提出申請： (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。	十六、申請容積移轉案件應填具申請書並檢附下列文件乙式二份，<u>向本局</u>提出申請： (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	一、點次調整。 二、配合容積移轉代金增加第二項規定。 三、現場鑑界會勘作業尚難以認定送出基地實際界址，刪除現行要點第二項現勘規定。 四、現行要點第三項規定改列至第十九點。 五、部分文字修正。

(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)及都市計畫位置圖。 (八) 外部性服務設施及景觀提升計畫書(依本要點第<u>九</u>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	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)及都市計畫位置圖。 (八) 外部性服務設施及景觀提升計畫書(依本要點第八點規定應檢附者)。 (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	
--	---	--

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。 <u>採容積代金辦理者，應檢附前項第二款、第七款申請書件及估價報告書。</u>	輸出圖面及電腦檔案)。 本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。 <u>送出基地少於十筆者，得申請由本府會同地政事務所辦理現場勘查，認定是否符合本辦法第十七條規定，免檢附送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖。</u> <u>本局得依實際作業需求，修改或調整前二項各書表、文件、輸出圖面、電腦檔案之格式內容。</u>	
十<u>六</u>、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	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	一、點次調整。 二、部分文字修正。

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<u>界址點</u>或其他承辦人員請	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座標，或其他承辦人員請求	
---	---	--

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。	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。	
十七、接受基地可移入容積量與其臨接道路寬度之規定如下： (一) 整體開發地區：臨接已開闢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；臨接已開	十八、接受基地可移入容積量與其臨接道路寬度之規定如下： (一) 整體開發地區：臨接已開闢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；臨接已開	一、點次調整。 二、第二項整併自現行要點第六點第二項規定，並增列測量成果圖得作為接受基地臨接已開闢道路寬度認定文件。

闢寬度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；臨接已開闢寬度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：臨接已開闢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；臨接已開闢寬度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；臨接已開闢寬度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；	闢寬度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；臨接已開闢寬度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：臨接已開闢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；臨接已開闢寬度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；臨接已開闢寬度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；	
---	---	--

臨接已開闢 寬度二十公 尺以上之道 路，可移入容 積量為基準 容積之百分 之三十。 <u>前項接受基地臨接 已開闢道路寬度認 定，應檢附道路主管 機關函文或依第十 六點規定標示現況 道路寬度之測量成 果圖。</u>	臨接已開闢 寬度二十公 尺以上之道 路，可移入容 積量為基準 容積之百分 之三十。	
十<u>八</u>、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<u>效期間</u> 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 移轉確認函本府得 予撤銷。 <u>須</u>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。	十九、經本府審查合格所核 發之容積移轉確認 函，其有效期限為自 發文日起三個月內。 申請人應於該有限 期限內辦畢本辦法 第十七條規定之各 款事項，並檢附相關 資料<u>向本局</u>申請核 發容積移轉許可函。 逾期之容積移轉確 認函本府得予撤銷。 <u>容積移轉申請案件</u> <u>如</u>需經都設會審查 以確認容積移轉數 量者，其容積移轉確 認函之有效期限延 長為六個月，必要時 得申請延長一次，延 長時間不得超過六 個月。	一、點次調整。 二、部分文字修正。
十九、本要點所需之申請書 表、C 值額度基準表、 估價報告書範本等		一、<u>本點新增</u>。 二、授權主管機關另定所需 之書表格式。

書件格式，由都發局 另定並刊登於網站。		
------------------------	--	--

臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點修正草案

- 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，係指下列各款之一：

- （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指定之古蹟、登錄之歷史建築、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，係指下列各款之一：

- （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）經本府依臺中市樹木保護自治條例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，係指下列各款之一：

- （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）前款公共設施用地兼供其他使用之用地。
- （三）道路用地、人行步道用地或園道用地。
- （四）細部計畫書已有規定或配合本府都市發展政策經公告指定者。

前項第三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、依古蹟土地容積移轉辦法得申請容積移轉之土地，從其規定。

土地已依前項規定申請容積移轉者，不得同時適用本辦法。

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）臺中市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之擅自建造之建築物，現況使用容積超出基準容積，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照，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。

擅自建造之建築物未列入申請辦理容積移轉併同補辦建築執照之已施作部分，應於核發使用執照前自行拆除。

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，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。但不受本要點第七點第四款、第五款、第七款及第十四點規

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，應提送都設會審查通過，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，應提送都設會審查通過，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，應經都設會審查通過，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，經都設會審查核准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、豐樂里附近地區、新市政中心專用區、市政中心南側及水湳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。

除住宅單元外，其他各種建築單元如經都設會審查同意者，不受第一項至第二項之限制。

除新市政中心專用區及水湳機場原址整體開發區等二處細部計畫地區外，接受基地臨接已開闢寬度達二十五公尺之計畫道路，且臨接該計畫道路之面寬達十公尺，不受第一項至第二項之限制。

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) 依本要點第三點、第四點規定辦理。

(二) 繳納容積代金。

前項第二款之容積代金，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。

第二項協審之公會，應將協審人員及機制報都發局備查，異動時亦同。

十四、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。

十五、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申請：

- (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)及都市計畫位置圖。
- (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，應檢附前項第二款、第七款申請書件及估價報告書。

十六、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。

十七、接受基地可移入容積量與其臨接道路寬度之規定如下：

- (一) 整體開發地區：臨接已開闢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；臨接已開闢寬度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；臨接已開闢寬度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：臨接已開闢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；臨接已開闢寬度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；臨接已開闢寬度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；臨接已開闢寬度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第十六點規定標示現況道路寬度之測量成果圖。

十八、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本府得予撤銷。

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。

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