

臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及 作業要點

民國101年12月24日臺中市都市計畫委員會第16次會議審議通過

民國102年2月21日府授都計字第1020017368號函發布修正自民國102年5月1日起生效

- 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、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。
- 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，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。
- 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（以下簡稱本市）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) 基地臨接已開闢寬度未達十五公尺以上之道路者。
- (五) 基地面臨已開闢寬度達十五公尺以上道路但基地臨接該道路之面寬未達十公尺者。
- (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的擅自建造之建築物。
- (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之地區，經本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。

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。

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	$V=(40\%+V1)\times$ 基準容積
其他地區	$V=(70\%+V2)\times$ 基準容積

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予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。

自中華民國一百零二年七月一日起本市各都市計畫區申請容積移轉量，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，不適用本點其他各項之規定。

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。

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。

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)樓地板面積應大於一百二十平方公尺。

中華民國九十九年十二月二十五日改制前臺中縣轄區內各都市計畫地區(不包含豐原都市計畫地區)、軍功水景地區、新市政中心西側、旱溪地區及樹德地區細部計畫地區，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。

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)樓地板面積應大於一百平方公尺。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，不受第一項至第三項之限制。

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。

十四、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、溝渠用地及河道用地。
- (二) 前款公共設施用地兼供其他使用之用地。
- (三) 申請容積移轉時，經劃設為道路用地之年限已逾二十五年。
- (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。

整體開發地區及商業區(不含中區)以前項第三款道路用地申請移入之容積不得大於接受基地可移入容積之百分之五十。但接受基地或送出基地位於經中央核定之捷運及本府交通局已完成規劃設計之公車捷運系統(BRT)所需用地、本市中區與實施都市更新事業地區者，不在此限。

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。

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者，惟應自圍牆投影線後再退縮三公尺建築。
- (四) 高度一點二公尺以下之花臺、景觀水池、步道、階梯及欄杆，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。

第一項三公尺退縮地如與建築退縮地重疊，應以建築退縮地之規定為主。

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，向本局提出申請：

- (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。

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。

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。

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座標，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、整體開發地區以外之接受基地可移入容積量與其臨接道路寬度之規定如下：

(一) 臨接已開闢寬度十五公尺以上未達二十公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十。

(二) 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，並檢附相關資料向本局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。

容積移轉申請案件如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。

二十、第八點及第九點外部性服務設施及景觀提升計畫書之相關規範，自中華民國一百零二年七月一日起停止適用。