

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

### 臺中市政府 函

420  
台中市豐原區社皮路70號1樓

地址：403臺中市西區民權路99號  
承辦人：吳信儀  
電話：04-22289111-65201  
傳真：04-22211998  
電子信箱：e4137@taichung.gov.tw

受文者：台中縣建築開發商業同業公會

發文日期：中華民國101年8月3日  
發文字號：府授都計字第1010133559號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：檢送「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」修正草案乙份，說明如后，請 查照。

說明：本府刻正辦理旨揭作業要點修正作業，並已籌組本市都委會專案小組先行審議，貴公會/單位如有修正建議，惠請於文到10日提供書面意見，俾供本市都委會專案小組審議旨揭作業要點草案之參考。

正本：台中市建築師公會、台中縣建築師公會、台中市建築開發商業同業公會、台中縣建築開發商業同業公會、臺中市地政士公會、臺中縣地政士公會、臺灣省都市計畫技師公會  
副本：臺中市政府都市發展局城鄉計畫科

# 市長胡志強

本案依分層負責規定授權主管科長決行

## 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。	未修正
<p>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：</p> <p>（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。</p> <p>（二）經主管機關指定之古蹟或登錄為歷史建築所定著之私有土地。</p> <p><u>本辦法第六條第一項第二款所稱之「為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。」，係指符合下列各款之土地：</u></p> <p>（一）本府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，或其他本府已公告都市更新計畫之地區。</p> <p>（二）該土地座落之合法建築物屋齡已逾五十年以上。</p> <p>（三）經本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。</p>	<p>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：</p> <p>（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、<u>寺廟保存區</u>之土地。</p> <p>（二）經主管機關指定之古蹟或登錄為歷史建築所定著之私有土地，<u>並符合臺中市私有歷史建築物減徵地價稅及房屋稅自治條例之規定。</u></p>	<p>一、因寺廟保存區之保存價值較難評估，且現已不再劃設寺廟保存區，並參考其他縣市之規定，刪除寺廟保存區得為送出基地之規定。</p> <p>二、回歸文化資產保存法之相關規定，刪除第2款後段規定。</p> <p>三、為改善舊市區及更新地區之都市環境或景觀，增列本辦法第六條第一項第二款所規定送出基地之條件。</p>
	三、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辦理。已依前項規定申請之土地，不得同時適用本辦法。	未修正
四、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	四、送出基地之容積移轉與接受基地建造執照或都市設計審查應同時提出申請，並依本辦法規定檢附相關文件，向本府都市	條文用語酌予修正，以符合現行辦理流程。

修正規定	現行規定	說明
<p>發展局(以下簡稱本局)提出。</p> <p>五、下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>(一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區及其他非都市發展用地。</p> <p>(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。</p> <p>(三) <u>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。</u></p> <p>(四) <u>基地未面臨寬度達十五公尺以上之道路(基地臨接該道路之面寬應至少十公尺。)</u></p> <p>(五) 臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。</p> <p>(六) 依水土保持法第三條第一項第三款公告之山坡地。</p> <p>(七) 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。</p> <p>(八) 依本市都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(九) 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。</p> <p>(十) 依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。</p>	<p>發展局建造管理科提出。</p> <p>五、下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三) <u>第一種住宅區。</u></p> <p>(四) <u>基地臨接之計畫道路或經指定建築線之現有巷道寬度未達十五公尺之土地。</u></p> <p>(五) 臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。</p> <p>(六) 依水土保持法第三條第一項第三款公告之山坡地。</p> <p>(七) 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。</p> <p>(八) 依本市都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(九) 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市設計審查委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(十) 依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。</p> <p><u>改制前之臺中縣轄區內接受基地所臨接之計畫道路或經指定建築線之現有巷道寬度達十公尺以上者，於中華民國一百年八月三十一日前，不受前項第四款之限制。</u></p>	<p>一、將第1項第1款之「等其他非都市發展用地」修正為「及其他非都市發展用地」，以符現行規定。</p> <p>二、為免爭議，修正為<u>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。</u></p> <p>三、因本要點第十四點規劃接受基地須自鄰地退縮三公公尺建築，而接受基地自鄰地兩側退縮後，須另有至少四公尺之可建築土地較為合理，故增列基地臨接該道路之面寬應至少十公尺之規定。</p> <p>四、原緩衝期限已至，刪除第2項條文。</p> <p>五、將「本市都市設計審查委員會」修正為<u>都設會</u>。</p>
	<p>六、臺中市建築物補辦建築執照辦法之擅自建造之建築物，現況使用容積超出法定容積，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平容積之百分之三十。但接受基地應提出結構安全鑑定報告書或建築物</p>	未修正

修正規定	現行規定	說明												
	<p>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。</p> <p>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。</p>													
<p>七、台中市都市計畫（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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="252 1355 625 1489"> <thead> <tr> <th colspan="2">總增加容積上限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>舊市區細部計畫地區</td> <td><math>V=(40\%+V_1)\times</math>基準容積</td> </tr> <tr> <td>其他地區</td> <td><math>V=(70\%+V_2)\times</math>基準容積</td> </tr> </tbody> </table> <p>V：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，V1最高為20%，V2最高為10%。</p> <p>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。</p>	總增加容積上限		舊市區細部計畫地區	$V=(40\%+V_1)\times$ 基準容積	其他地區	$V=(70\%+V_2)\times$ 基準容積	<p>七、台中市都市計畫（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本市都市設計審查委員會審查。</p> <p>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，應提送本市都市設計委員會審查。</p> <p>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市設計審查委員會審定內容為準。</p> <table border="1" data-bbox="657 1422 1034 1556"> <thead> <tr> <th colspan="2">總增加容積上限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>舊市區細部計畫地區</td> <td><math>V=(40\%+V_1)\times</math>基準容積</td> </tr> <tr> <td>其他地區</td> <td><math>V=(70\%+V_2)\times</math>基準容積</td> </tr> </tbody> </table> <p>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可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%。</p> <p>前項外部性服務設施及景觀提升計畫項目不得重複核計</p>	總增加容積上限		舊市區細部計畫地區	$V=(40\%+V_1)\times$ 基準容積	其他地區	$V=(70\%+V_2)\times$ 基準容積	<p>將「本市都市設計審查委員會」修正為「都設會」。</p> <p><u>（本點規定將配合中央政府訂於102年7月1日調降上限容積率，於調降期限前另修法配合調整。）</u></p>
總增加容積上限														
舊市區細部計畫地區	$V=(40\%+V_1)\times$ 基準容積													
其他地區	$V=(70\%+V_2)\times$ 基準容積													
總增加容積上限														
舊市區細部計畫地區	$V=(40\%+V_1)\times$ 基準容積													
其他地區	$V=(70\%+V_2)\times$ 基準容積													

修正規定	現行規定	說明
	<p>其他容積獎勵規定。</p> <p>八、外部性服務設施及景觀提升計畫書應就下列事項表明之：</p> <p>(一) 實施範圍。</p> <p>(二) 計畫內容及項目。</p> <p>(三) 鄰地與地區(至少三百公尺半徑範圍)衝擊分析及評估。</p> <p>(四) 送出基地取得後對都市發展之貢獻度。</p> <p>(五) 效益分析及評估。</p> <p>(六) 經營管理計畫。</p> <p>(七) 其他。</p>	未修正
<p>九、接受基地之移入容積超過三千平方公尺，或容積移轉量達基準容積率之百分之二十者，應經都設會審查通過，始得辦理容積移轉，但得以簡化審議程序辦理。</p>	<p>九、接受基地之移入容積超過三千平方公尺者，應經本市都市設計審查委員會審查通過，始得辦理容積移轉，但得以簡化審議程序辦理。</p>	<p>一、將「本市都市設計審查委員會」修正為「都設會」。</p> <p>二、因部分接受基地容積率較低，移入容積不易超過三千平方公尺，為塑造都市景觀，增列容積移轉量達基準容積率之百分之二十者應經都設會審議之規定。</p>
	<p>十、接受基地於九十四年六月三十日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照者，應符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築面積，但不受本要點第五點第四款之限制。</p>	未修正
	<p>十一、豐樂里附近地區、新市政中心專用區、市政中心南側及水滴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。</p> <p>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</p>	未修正

修正規定	現行規定	說明
	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。	
十二、除法規規定裝卸停車空間外，接受基地汽車停車空間不得設置於建築物之地面層。	十二、除法規規定裝卸停車空間外，接受基地停車空間不得設置於建築物之地面層。	明定汽車停車空間不得設置於建築物之地面層。
十三、得申請容積移轉之送出基地如下： (一) 公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、停車場用地、排水道用地、溝渠用地、河道用地。 (二) <u>劃設年限至申請容積移轉日止已逾二十五年以上道路用地。</u> (三) 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。 前項第二款合計申請移出容積不得超過接受基地申請移入容積之百分之五十。惟本府交通局已完成規劃設計之捷運、公車捷運系統(BRT)所需用地、本市中區、實施都市更新事業地區，不在此限。 為加速取得道路用地以外之公共設施保留地，依本辦法第九條規定公式計算時， <u>第一項第一款送出基地之公告現值得以一點四倍計算。</u>	十三、得申請容積移轉之送出基地如下： (一) 公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、廣場用地。 (二) 道路用地。 (三) 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，其劃設年限至本要點下達施行日止已逾二十五年以上者，不在此限。	一、為利都市計畫排水設施及停車場之興闢，送出基地增列停車場用地、排水道用地、溝渠用地及河道用地。 二、為儘速取得劃設年期 25 年以上之道路用地及公園用地等道路用地以外之公共設施，並加速推動都市更新及 BRT 等本府重大政策，修正送出基地之條件。 三、 <u>為加速取得道路用地以外之公共設施保留地，第一項第一款送出基地之公告現值得以 1.4 倍計算。(惟該計算公式係都市計畫容積移轉辦法之規定，本要點可否修正該公式，將於審查時請法制局表示意見)</u>
十四、接受基地應自基地境界線(不	十四、接受基地應自基地境界線至	明定三公尺退縮地之

修正規定	現行規定	說明
<p>含經指定為建築線之基地線) 至少退縮淨寬三公尺後建築，但於九十四年六月三十日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照者，不在此限。</p> <p>前項三公尺退縮地除下列設施並經都設會審查通過外，應予淨空，不得設置任何構造物：</p> <p>(一) 地下停車場出入車道。</p> <p>(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，惟因基地條件或公益需要者，得經都設會審議通過後設置。</p> <p>(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。</p>	<p>少退縮淨寬三公尺後建築，但於九十四年六月三十日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照者，不在此限。</p>	<p>性質及可設置之設施，並考量立體城市之設計需求，明定可設置供公眾通行之人工地盤或架空走廊。</p>
<p>十五、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，向本府都市發展局(以下簡稱本局)提出申請：</p> <p>(一) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>(二) 接受基地所有權人委託書。</p> <p>(三) 臺中市政府都市計畫容積移轉審查許可計算表。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(六) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(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。</p>	<p>十五、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，向本府都市發展局提出申請：</p> <p>(一) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>(二) 接受基地所有權人委託書。</p> <p>(三) 臺中市政府都市計畫容積移轉審查許可計算表。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(六) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(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。</p>	<p>名稱修正</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(八) 外部性服務設施及景觀提升計畫書(依本要點第七條規定應檢附者)。</p> <p>(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。</p> <p>(十) 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。</p>	<p>(八) 外部性服務設施及景觀提升計畫書(依本要點第七條規定應檢附者)。</p> <p>(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)。本府都市發展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。</p> <p>(十) 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。 本府都市發展處得依實際作業需求,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。</p>	
	<p>十六、送出基地現況成果圖與地籍套繪圖應符合下列規定:</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	未修正

修正規定	現行規定	說明
	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	
<p>十七、接受基地之建築物如達二十層樓或六十公尺（含）以上，應送都設會審議，其基地退縮距離除依第十四點規定退縮外，並應比照下列規定退縮建築：</p> <p>(一) 建築技術規則建築設計施工編第二十三條第二項有效日照之規定。</p> <p>(二) 建築技術規則建築設計施工編第二二九條落物曲線距離退縮建築之規定。</p>	-	<p>為減緩超高層建築物對周遭環境的影響，明定超高層建築物應辦理之事項。</p> <p>(退縮規定參考建造科之會簽意見)</p>
<p>十八、接受基地之可移入容積與其面前道路寬度之規定如下：</p> <p>(一) <u>臨接十五公尺以上至二十公尺（不含）之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十。</u></p> <p>(二) <u>臨接二十公尺至三十公尺（不含）之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十。</u></p> <p>(三) <u>臨接三十公尺至四十公尺（不含）之道路，可移入容積量為基準容積之百分之三十。</u></p> <p>(四) <u>臨接四十公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之四十（限辦理整體開發地區適用）。</u></p> <p>接受基地境界線須臨接前</p>	-	<p>為減少接受基地衍生之交通量對鄰近道路服務水準之影響，明定可移入容積量與道路寬度之規定。</p>

修正規定	現行規定	說明
項道路之長度達十公尺以上。		
<p>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。</p> <p>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，其容積移轉確認函之有效期限為六個月，必要時得申請延長一次，延長時間不得超過六個月。</p>		<p>比照「辦理台中市都市計畫容積移轉跨年度申請案件補充處理原則」第六點之規定，增列規定於本要點。</p>