

正本

發文方式：紙本郵寄

檔號：

保存年限：

# 臺中市政府 函

地址：407610臺中市西屯區臺灣大道三段9  
9號

承辦人：幫工程司 紀俊同

電話：(04)22289111分機65231

電子信箱：upupcjt@taichung.gov.tw

420

台中市豐原區社皮路70號

受文者：臺中市大台中不動產開發商  
業同業公會

發文日期：中華民國112年4月14日

發文字號：府授都計字第1120095735號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：本府業以112年3月31日府授法規字第1120081621號令修正  
「都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條、第四十八條  
及第五十七條」(如附件)，請查照。

說明：依據本府112年3月31日府授法規字第1120081621號函續  
辦。

正本：臺中市建築師公會、臺中市大台中不動產開發商業同業公會、臺中市不動產開發  
商業同業公會、臺灣省都市計畫技師公會、臺中市不動產估價師公會、大臺中地  
政士公會、臺中市地政士公會、臺中市政府交通局

副本：臺中市政府都市發展局

# 市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權主管局長決行

中華民國112年4月20日第169號

秘書長 蕭任峰

理事長 王至宏	秘書長 蕭任峰	秘書 廖仲英	經理人 廖仲英
印轉發各會員	提報理監事聯席會議	存檔(任滿一年)	

正 本

檔 號：

保存年限：

# 臺中市政府 令

發文日期：中華民國112年3月31日  
發文字號：府授法規字第1120081621號  
附件：



裝

修正「都市計畫法臺中市施行自治條例」第四十七條、第四十八條  
及第五十七條。

附修正「都市計畫法臺中市施行自治條例」第四十七條、第四十  
八條及第五十七條

訂

市長 盧秀燕

線

## 都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條、第四十八條、第五十七條修正總說明

都市計畫法臺中市施行自治條例經臺中市政府於一百零三年二月六日公布施行後，歷經五次修正，最近一次於一百零九年十二月二十三日公布。因應業務執行需要及參酌內政部於一百零七年六月二十六日以台內營字第一〇七〇八一〇七五三號令修正發布都市計畫法臺灣省施行細則第三十四條之三規定，修正都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條、第四十八條及第五十七條規定，其修正要點如下：

- 一、為配合大眾運輸導向發展所需，增訂「增額容積」引導人口適當分布及促進都市空間結構轉變，並考量建築基地配合大眾運輸系統與地下街移設或連通需求增加之容積，排除容積上限計算。(修正條文第四十七條第一項)
- 二、現行獎勵容積上限未包含移轉容積及增額容積，明定移轉容積及增額容積排除於獎勵容積上限之計算範圍以避免爭議。(修正條文第四十七條第二項)
- 三、鼓勵都市土地整併開發，提高都市土地使用效率，增訂合併建築基地得保有原核准之獎勵容積。(修正條文第四十七條第三項)
- 四、配合大眾運輸系統與建築基地移設或連通之需求，增訂因大眾捷運系統與地下街設施移設或連通之法定停車空間減免規定。(修正條文第四十八條)
- 五、配合第四十七條修正，修正施行日期之規定。(修正條文第五十七條)

## 都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條、第四十八條、第五十七條修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第四十七條 各土地使用分區除依本法第八十三條之一、<u>文化資產保存法第四十一條及第五十條、水利法第八十二條</u>規定可移入容積、<u>增額容積及因大眾捷運系統與地下街設施移設或連通增加之容積</u>外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。</p> <p><u>前項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關為引導都市朝向大眾運輸導向發展或配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。</u></p> <p>已核發之建造執照，除發給使用執照或依法註銷其申請案外，符合下列情形之一，不受第一項規定之限制：</p> <p>一、<u>中華民國一百零四年七月一日前已核發之建造執照，以原核准基地範圍及</u></p>	<p>第四十七條 各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。</p> <p><u>中華民國一百零四年七月一日前已核發之建造執照，除發給使用執照或依法註銷其申請案外，得以原核准基地範圍及不增加原核准總容積樓地板面積情形下，申請變更設計，不受前項限制。</u></p>	<p>一、考量現行累計計算獎勵容積上限，即未包含文化資產保存法第四十一條、第五十條分別授權訂定之古蹟土地容積移轉辦法、考古遺址土地容積移轉辦法及水利法第八十二條所定之「可移入容積」，爰參酌都市計畫法新北市施行細則第四十七條及都市計畫法桃園市施行細則第四十二條規定修訂第一項，以資明確。</p> <p>二、現行規定計算獎勵容積上限時，僅排除依本法第八十三條之一授權訂定之都市計畫容積移轉實施辦法所訂之可移入容積，未能配合大眾運輸導向發展所需以「增額容積」引導人口適當分布及促進都市空間結構轉變。參酌一百零七年六月二十六日內政部台內營字第一〇七〇八一〇七五三號令修正發布之都市計畫法臺灣省施行細則第三十四條之三，已明確規定「增額容積」可排除於獎勵容積上限之計算範圍；另為鼓勵建築基地配合建設大眾運輸系統及地下街設施需求，無償提供捷運系統與</p>

不增加原核准總容積樓地板面積申請變更設計者。

二、相毗鄰之基地申請合併變更設計，應經本府都市設計審議委員會就本府訂定之都市設計審議規範所定事項審議通過者。但不得超過原核准容積獎勵值上限。

地下街設施移設或連通，其增加之容積應予排除容積上限計算，爰配合修正第一項。另為明確定義「增額容積」，爰增訂第二項。

三、為鼓勵都市土地整併開發，以提高都市土地使用效率，並確保環境品質及外部成本內部化原則下，放寬基地合併條件。

四、依內政部營建署一百零四年四月二十八日營署建管字第一〇四二九〇六三七號函說明二：「按建築基地規模除都市計畫土地使用管制之限制或其他法令訂有規定外，原則上鼓勵大基地開發。本案原建築基地經核有容積獎勵，且已取得建造執照，嗣後如合併鄰地為一宗基地辦理變更設計，在原獲容積獎勵之設計條件亦無減少之情形下，原領得建造執照之容積予以維持尚無不可。」增訂第三項第二款，以鼓勵基地合併鄰地建築。舉例說明：基地甲已取得建造執照，建築基地核有容積獎勵項目為A、B，獎勵值為 $A+B=40\%$ 。基地甲合併毗鄰基地乙，經本府都市設計審議委員會審議通過，其容積獎勵值上限得予以維持40%。惟若容積獎勵A規定已廢

		<p>止，得以其他容積獎勵項目 C 補足。合併後基地甲之容積獎勵值為 <math>B+C \leq 40\%</math>。</p> <p>五、相毗鄰之已核發建造執照基地申請合併變更設計，應經本府都市設計審議委員會審議，並依「臺中市都市設計審議規範」、「臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規範」、「臺中市新市政中心專用區都市設計審議規範」及「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」所定事項辦理。</p>
<p>第四十八條 本府擬定或變更都市計畫，得於各都市計畫書內訂定增設供公眾使用停車空間及設置開放空間獎勵容積之規定。</p> <p>建築物增設供公眾使用停車空間及設置開放空間，其回饋方式及管理維護實施事項於都市計畫書規定。</p> <p><u>建築物因與大眾捷運系統或地下街移設或連通而減少之法定停車空間免予補足，其增建部分免予檢討。</u></p>	<p>第四十八條 本府擬定或變更都市計畫，得於各都市計畫書內訂定增設供公眾使用停車空間及設置開放空間獎勵容積之規定。</p> <p>建築物增設供公眾使用停車空間及設置開放空間，其回饋方式及管理維護實施事項於都市計畫書規定。</p>	<p>考量建築物因無償供作捷運或地下街設施移設或連通使用，致法定停車位空間減少，爰增訂第三項建築物法定停車數量得減免之規定。</p>
<p>第五十七條 本自治條例，除<u>中華民國一百零三年二月六日制定公布之第四十七條</u>自中華民國一百零四年七月一日施行外，自公布日施行。</p>	<p>第五十七條 本自治條例，除第四十七條第一項自中華民國一百零四年七月一日施行外，自公布日施行。</p>	<p>配合第四十七條修正條文，因該條文修正後並無溯自一百零四年七月一日施行之必要，修正施行日期，以茲明確。</p>

## 都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條、第四十八條、第五十七條修正條文

第四十七條 各土地使用分區除依本法第八十三條之一、文化資產保存法第四十一條及第五十條、水利法第八十二條規定可移入容積、增額容積及因大眾捷運系統與地下街設施移設或連通增加之容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。

前項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關為引導都市朝向大眾運輸導向發展或配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。

已核發之建造執照，除發給使用執照或依法註銷其申請案外，符合下列情形之一，不受第一項規定之限制：

一、中華民國一百零四年七月一日前已核發之建造執照，以原核准基地範圍及不增加原核准總容積樓地板面積申請變更設計者。

二、相毗鄰之基地申請合併變更設計，應經本府都市設計審議委員會就本府訂定之都市設計審議規範所定事項審議通過者。但不得超過原核准容積獎勵值上限。

第四十八條 本府擬定或變更都市計畫，得於各都市計畫書內訂定增設供公眾使用停車空間及設置開放空間獎勵容積之規定。

建築物增設供公眾使用停車空間及設置開放空間，其回饋方式及管理維護實施事項於都市計畫書規定。

建築物因與大眾捷運系統或地下街移設或連通而減少之法定停車空間免予補足，其增建部分免予檢討。

第五十七條 本自治條例，除中華民國一百零三年二月六日制定公布之第四十七條自中華民國一百零四年七月一日施行外，自公布日施行。