

臺中市都市計畫委員會第 156 次會議紀錄

- 一、 開會時間：114 年 12 月 31 日(星期三)上午 10 時
- 二、 開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓 9-8 導覽簡報室
- 三、 主持人：黃主任委員國榮
紀錄：劉育珊
- 四、 出席委員：(詳會議簽到表)
- 五、 列席單位及人員：(詳會議簽到表)
- 六、 確認第 155 次會議紀錄及執行情形

決定：准予確認。

七、 討論審議案件：

第一案：「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」修正案再提會討論

決 議：除要點第十八點修正文字及刪除但書外，餘准照提會內容通過，請另循法制作業辦理，並得依本府法制局意見調整法規文字用語。

八、 散會：上午 11 時 15 分。

討論事項	第一案	所屬行政區	臺中市
提案單位	臺中市政府都市發展局	簡報單位	臺中市政府都市發展局
案由	「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」修正案再提會討論		
說明	<p>一、說明</p> <p>「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」修正案，係依據內政部修正發布「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」及配合本府推動公共建設取得所需公共設施用地，並因應社會經濟環境改變，於確保容積移入地區環境品質及環境控管機制條件下，提升接受基地建築規劃設計及建築物變更使用之彈性，另為優化容積移轉審查行政作業，進行滾動式檢討。</p> <p>另依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第四點規定，「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」需經由本市都市計畫委員會審議通過後實施。</p> <p>修正案前經本市都市計畫委員會第 154 次會議審議通過，惟修正幅度較大，外界對部分條文有執行疑義。為避免法規後續執行阻力，故於 114 年 12 月 16 日召開座談會，聽取業界意見後，針對建議事項研析修正草案內容後，再提會討論。</p> <p>二、法令依據：都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條、古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法第 7 條。</p> <p>三、本次再提會條文如下，詳如後附修正草案對照表。</p> <p>(一)修正草案新增未開闢或現況未供公眾使用之公保地應全數同意且一次辦理捐贈之限制經本府建設局表示案例不多，不修法尚無意見，且業界表示有土地整合問題，經討論建議予以刪除。(修正規定第四點)</p> <p>(二)已領得使用執照建築物停車空間變更使用採容積移入補足，惟本要點規定第十二點接受基地汽車停車空間不得設置於建築物地面層，為避免衍生執行疑義，於修法說明欄補充敘明得不受限制。(修正規定第八點)</p> <p>(三)住變商申請容積移入量條件管控為基準容積 1.4 倍規定，考量都更、危老及都審之審議期程，為避免衝擊住變商地主權益，參採</p>		

	<p>業界建議，緩衝期修正為 2 年。另修法增訂面寬認定容積移入量之規定，為避免多面臨接不同級距道路之面寬皆未達連續臨接長度 25 公尺或基地周長之六分之一，致不得移入容積，故增訂但書規定。(修正規定第十八點)</p> <p>(四)接受基地以繳納容積代金方式辦理者，重新辦理估價之條件「接受基地範圍」及「都發局收件日」未臻明確，爰調整法規文字及補充立法說明。(修正規定第十四點)</p>
市都委會決議	<p>除要點第十八點修正文字及刪除但書外，餘准照提會內容通過，請另循法制作業辦理，並得依本府法制局意見調整法規文字用語。</p>

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

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
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)第四條及 <u>古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法第七條</u> 規定，訂定本要點。	配合內政部於 114 年 1 月 15 日以台內國字第 1140800080 號令修正發布「古蹟土地容積移轉辦法」，名稱並修正為「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」，依第七條規定，直轄市、縣(市)主管機關審查接受基地可移入容積，應訂定審查之基準。依前開辦法申請容積移入者，於都市計畫範圍之接受基地條件，納入本要點規範。	依市都委會 154 次會議提會修正條文。		-
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)。	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)。	未修正。	未修正。		-

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>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：</p> <p>（一）經都市計畫劃定為保存區、古蹟保存區者。</p> <p>（二）經目的事業主管機關<u>指定之古蹟、登錄之歷史建築、文化景觀或聚落</u>所定著者。</p> <p>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：</p> <p>（一）本府中華民國九十六年</p>	<p>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<u>土地</u>：</p> <p>（一）經都市計畫劃定為保存區、古蹟保存區者。</p> <p>（二）經目的事業主管機關登錄之文化景觀或聚落所定著者。</p> <p>本辦法第六條第一項第二款之可建築土地，係指下列各款<u>土地</u>：</p> <p>（一）本府中華民國九十六年</p>	<p>一、配合內政部於114年1月15日以台內國字第1140800080號令修正發布「古蹟土地容積移轉辦法」，名稱並修正為「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」。依前開辦法規定，古蹟、歷史建築、紀念建築所定著之土地、保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟、歷史建築、紀念建築之指定或登錄、保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限</p>	依市都委會 154 次會議提會修正條文。		-

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>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。</p> <p>（二）經<u>本府</u>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。</p>	<p>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。</p> <p>（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。</p>	<p>制部分，土地所有權人得申請移轉至其他地區建築使用。</p> <p>二、為避免指定之古蹟、登錄之歷史建築於容積移轉相關法令適用疑慮，爰修正第一項關於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之範疇。</p> <p>三、部分文字修正。</p>			

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 前款公共設施用地兼供其他使用之用地。</p>	<p>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<u>經本府各目的事業主管機關同意贈與本市之各款土地</u>：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 道路用地、人行步道用</p>	<p>一、本市都市計畫公共設施用地類別，包括兼供其他使用之道路系統，如「道路用地兼作鐵路使用」、「道路用地兼作河川使用」或「道路用地兼作排水道使用」等，其配合道路系統之闢建而需取得。為利本府取得該類用地，修正第一項第二款及第三款，納入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範疇。另為避免非本府各目的事業主管機關所需之公共設施保留地，於申請容積移轉且受贈</p>	<p>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<u>經本府各目的事業主管機關同意贈與本市之各款土地</u>：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 道路用地、人行步道用</p>	<p>針對第三項修正條文：「第一項第一款至第三款土地屬未開闢或現況未供公眾使用者，應取得送出基地申請範圍之私有土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈。」部分，考量實務整合情形，可能導致大多數公保地無法捐贈，將影響政府公共設施用地的取得速度，請各公共設施用地之主管機關就用地需求及管理，另訂定受贈規定，爰本次不予增訂。</p> <p>修法說明修正如下：</p> <p>一、本市都市計畫公共設施用地類別，包括兼供其他使用之道路系統，如「道路</p>	照提會內容通過

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>(三) 道路用地、人行步道用地或園道用地。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>地、園道用地。</p> <p>(三) 前二款公共設施用地兼供(作)其他使用之用地。</p> <p>(四) 細部計畫書已有規定或配合本市都市發展政策經<u>本府各目的事業主管機關</u>公告指定者。</p> <p>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</p>	<p>後，本府無法主管其興闢與否，爰規範公共設施保留地應經本府各目的事業主管機關同意贈與本市。</p> <p>二、為利本府各目的事業主管機關取得非屬第一項第一款至第三款之公共設施保留地，得配合本府都市發展政策公告指定為容積移轉送出基地，載明辦理公告之權責機關，修正第一項第四款規定。</p> <p>三、為避免本府已取得持分之公共設施保留地，部分共有人因送出基地未開闢請求變價分割，造</p>	<p>地、園道用地。</p> <p>(三) 前二款公共設施用地兼供(作)其他使用之用地。</p> <p>(四) 細部計畫書已有規定或配合本市都市發展政策經<u>本府各目的事業主管機關</u>公告指定者。</p> <p>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</p>	<p>用地兼作鐵路使用」、「道路用地兼作河川使用」或「道路用地兼作排水道使用」等，其配合道路系統之闢建而需取得。為利本府取得該類用地，修正第一項第二款及第三款，納入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範疇。另為避免非本府各目的事業主管機關所需之公共設施保留地，於申請容積移轉且受贈後，本府無法主管其興闢與否，爰規範公共設施保留地應經本府各目的事</p>	

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
	止已逾二十五年以上者，不在此限。 <u>第一項第一款至第三款土地屬未開闢或現況未供公眾使用者，應取得送出基地申請範圍之私有土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈。</u>	成再次徵收狀況。針對未開闢或現況未供公眾使用之公共設施保留地，規定應取得送出基地申請範圍之土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈。修正規定後，有利於市府管理容積移轉取得之土地。	止已逾二十五年以上者，不在此限。 第一項第一款至第三款土地屬未開闢或現況未供公眾使用者，應取得送出基地申請範圍之私有土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈。	業主管機關同意贈與本市。 二、為利本府各目的事業主管機關取得非屬第一項第一款至第三款之公共設施保留地，得配合本府都市發展政策公告指定為容積移轉送出基地，載明辦理公告之權責機關，修正第一項第四款規定。	
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。 <u>土地已依前項規定申請容積移轉者，不得同時適用本辦法。</u>	五、依古蹟 <u>歷史建築紀念建築</u> 土地容積移轉辦法得申請容積移轉者， <u>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之規定。</u>	一、配合內政部於114年1月15日以台內國字第1140800080號令修正發布「古蹟土地容積移轉辦法」，名稱並修正為「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」。依前開辦	依市都委會 154 次會議提會修正條文。		-

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
	<u>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，得排除本要點第十八點適用。</u>	<p>法第 7 條規定，直轄市、縣（市）主管機關審查接受基地可移入容積，應考量地區發展密度、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。直轄市、縣（市）主管機關應於本辦法中華民國一百十四年一月十五日修正施行後二年內訂定前項審查之基準。</p> <p>二、上開辦法之容積移轉接受基地，其考量因素與本辦法相似，爰依古蹟歷史建築紀念建築土地</p>			

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
		<p>容積移轉辦法申請容積移轉，除容積移轉量計算公式及申請方式等從其規定外，接受基地申請可移入容積及其相關條件與本辦法無異。</p> <p>三、為兼顧本辦法送出基地所有權人之權益，接受基地已依古蹟土地容積移轉辦法申請容積移入者，修正得同時適用本辦法申請容積移入。惟接受基地容積移入之上限均依本辦法第八條：「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為</p>			

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
		原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」之規定。			
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。	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。	未修正。	未修正		—
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	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	依據立法原意，本市各行政轄區範圍內之各都市計畫區內公共設施用地均不得為容積移轉接受基地，惟第二款現行文字似僅指「臺	依市都委會 154 次會議提會修正條文。		—

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>都市發展用地。</p> <p>(二) <u>臺中市</u>都市計畫公共設施用地。但捷運系統用地，不在此限。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 臨接已開闢寬度未滿八公尺之道路者。</p> <p>(五) 臨接已開闢寬度八公尺以上道路之</p>	<p>都市發展用地。</p> <p>(二) 都市計畫公共設施用地。但捷運系統用地，不在此限。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 臨接已開闢寬度未滿八公尺之道路者。</p> <p>(五) 臨接已開闢寬度八公尺以上道路之</p>	<p>中市都市計畫主要計畫區」內之公共設施用地，為避免誤解，爰酌修第二款文字。</p>			

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
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	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				

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>積移轉地區之土地。</p> <p>(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。</p> <p>(十一) 其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。</p>	<p>積移轉地區之土地。</p> <p>(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。</p> <p>(十一) 其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。</p>				
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	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	一、依據內政部 93 年 6 月 14 日台內營字第 0930084538 號函檢送「研商建築物停	依市都委會 154 次會議提會修正條文。	本要點第十二點規定，接受基地汽車停車空間不得設置於建築物地面層，該限制係針對新建	照提會內容通過

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>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></p> <p>中華民國九十四年六月三十日前已擅</p>	<p><u>執照之建築物因取消停車空間，現況使用容積超出基準容積加計已核准之容積者</u>，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照<u>或變更使用執照</u>，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。</p> <p>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。</p> <p>中華民國九十四年六月三十日前已擅自建造完成之建築</p>	<p>車空間變更使用事宜會議」紀錄，決議略以：「…對於建築物停車空間變更使用，有放寬容積率檢討之必要，得於該地區之細部計畫土地使用分區管制中，訂定適合該地區需要之例外規定。…」。</p> <p>二、實務上多有原免計容積樓地板面積之停車空間變更為其他用途使用時，需回計容積樓地板面積之需求，爰參照內政部上開決議，增訂已領有使用執照之建築物因取消停車空間，致現況容積超過法定容積</p>		<p>建築物申請容積移入進行規範，已領得使用執照建築物停車空間變更使用採容積移入補足，應不受限制。為避免衍生執行疑義，故於修法說明欄補充敘明。</p> <p>修法說明修正如下：</p> <p>一、依據內政部 93 年 6 月 14 日台內營字第 0930084538 號函檢送「研商建築物停車空間變更使用事宜會議」紀錄，決議略以：「…對於建築物停車空間變更使用，有放寬容積率檢討之必要，得於該地區之細部計畫土地使用分區管制中，訂定適合該地</p>	

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
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。	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。但不受本要點第七點第四款、第五款、第七款及第十五點規定之限制。	<p>者，得比照擅自建造之建築物相關規定辦理。</p> <p>三、考量已領得使用執照之建築物，允建容積除基準容積外，尚可能包括其他已核准之獎勵容積、增額容積等，爰得申辦容積移轉者應限制為超出允建容積部分。</p> <p>四、針對未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等內容，業於臺中市建築物補辦建築執照辦法規定應於核發建造執照或雜項執照前自行拆除等更嚴格規定，爰予以刪除。</p>		<p>區需要之例外規定。…」。</p> <p>二、實務上多有原免計容積樓地板面積之停車空間變更為其他用途使用時，需回計容積樓地板面積之需求，爰參照內政部上開決議，增訂已領有使用執照之建築物因取消停車空間，致現況容積超過法定容積者，得比照擅自建造之建築物相關規定辦理。<u>倘屬原執照核准之停車空間，得不受接受基地汽車停車空間不得設置於建築物地面層之規範。</u></p>	

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
				<p>三、考量已領得使用執照之建築物，允建容積除基準容積外，尚可能包括其他已核准之獎勵容積、增額容積等，爰得申辦容積移轉者應限制為超出允建容積部分。</p> <p>四、針對未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等內容，業於臺中市建築物補辦建築執照辦法規定應於核發建造執照或雜項執照前自行拆除等更嚴格規定，爰予以刪除。</p>	
九、「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地	九、「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地	都設會係採委員會形式進行審議，第一項、第二	依市都委會 154 次會議提會修正條文。	-	

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
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	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 <u>議</u> 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	項及第三項文字酌予修 正。			

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>者，應提送都設會審查通過，始得辦理容積移轉。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>者，應提送都設會審<u>議</u>通過，始得辦理容積移轉。</p> <p>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<u>議</u>通過，始得辦理容積移轉。</p> <p>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</p>				

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
定內容為準。 (一) 總增加容積 上限： 1. 舊市區細 部計畫地 區 $C=(40\%+C$ $1)\times$ 基 準 容積。 2. 其他地區 $C=(70\%+C$ $2)\times$ 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	定內容為準。 (一) 總增加容積 上限： 1. 舊市區細 部計畫地 區 $C=(40\%+C$ $1)\times$ 基 準 容積。 2. 其他地區 $C=(70\%+C$ $2)\times$ 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				

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>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。</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>	<p>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。</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>				
<p>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：</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）街</p>	<p>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：</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）街</p>	未修正。	未修正。		—

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>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>	<p>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>				
<p>十一、<u>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</u>，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</p>	<p>十一、新市政中心專用區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</p>	<p>一、最小面積單元樓地板限制為本市容積移轉接受基地特有之規範，其係避免接受基地因增加容積而降低鄰近環境品質而管制。</p> <p>二、考量「豐樂里附近地區」及「新市政中心南側」開發建設逐漸完成，其發展定</p>	依市都委會 154 次會議提會修正條文。		-

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>板面積應大於一百平方公尺。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p><u>符合下列條件之一者，得不受前二項規定之限制：</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(二) 除新市政中心專用區細部計畫及水</u></p>	<p>位與周邊無明顯差異，爰調整該等地區規定，依其他細部計畫地區管制規模辦理。</p> <p>三、考量新市政中心專用區及水湳機場原址整體開發地區文化商業專用區之都市意象，避免高密度套房型產品進駐，不予放寬外。因應少子化趨勢及面對青年購屋及首購族群等社會經濟發展之現實，並配合中科及大專院校所需，提升水湳機場原址生態住宅區及創新研發專用區等住宅產品多樣性，減輕青創族群房價</p>			

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
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。	<u>南機場原址</u> <u>整體開發區</u> <u>文化商業專用區等地區</u> 外，接受基地符合下列條件之一者： 1. <u>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。</u> 2、 <u>臨接已開闢寬度達十五公尺之計畫道路，且</u>	負擔及吸引移居，併同其他地區於交通流量特性、公益性設施（公共停車）、容積總量管控及大眾運輸導向發展之條件下，適度放寬建築物區分所有權專有部分之最小樓地板面積規定，有助於提升住宅市場產品類型供給多元性。			

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
	<u>臨接該計</u> <u>畫道路之</u> <u>面寬達十</u> <u>公尺，依</u> <u>本辦法申</u> <u>請移入容</u> <u>積數量，</u> <u>加計都市</u> <u>更新條</u> <u>例、都市</u> <u>計畫法或</u> <u>其他法規</u> <u>規定給予</u> <u>之獎勵容</u> <u>積總量，</u> <u>未超過基</u> <u>準容積百</u> <u>分之六</u> <u>十，且增</u> <u>設至少五</u> <u>十部且不</u> <u>低於法定</u>				

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
	<u>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。</u> <u>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</u>				

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
	<u>供不特定 公眾使 用，且經 都設會審 議同意其 配置者。</u>				
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。	未修正。	未修正。	-	
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。 <u>前項第二款之容</u>	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。	為訂定繳納容積代金機 制之相關配套，現行規 定第二、三項容積代金 機制內容，納入第十四 點一併規範。	依市都委會 154 次會議提會修正條文。	-	

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<u>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。</u> <u>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。</u>					
	十四、前點第一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	一、新增。 二、前點有關接受基地以繳納容積代金方式辦理之相關機制，另考量容積代金之金額係透過專業估價者估價方式	十四、前點第一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	一、「接受基地範圍異動」於實務上容易造成法規解釋上誤解或不精確，爰依據修正意旨，調整法規文字。	照提會內容通過

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
	<u>所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。</u> <u>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。</u> <u>依前點第一項第二款規定辦理者，價格日期為都發局收件日，但有下列情形之一者，應重新依第一項規定辦理：</u> <u>（一）接受基地範圍異動。</u> <u>（二）未於通知評定後 30 日內申請</u>	決定，接受基地範圍及價格日期均將影響估價結果。為使評定之基地價格合理反映土地真實價格，爰明定容積移轉案採繳納容積代金者，倘變動接受基地申請範圍或申請人未依限辦理各階段程序，應重新辦理估價。	<u>所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。</u> <u>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。</u> <u>依前點第一項第二款規定辦理者，價格日期為都發局收件日，但有下列情形之一者，應重新依第一項規定辦理：</u> <u>（一）建造執照基地範圍異動與接受基地範圍不一致。</u>	二、價格日期係以都發局收件日為基準日，為避免收件日認定不明確，於說明欄補充說明。 修法說明修正如下： 一、新增。 二、前點有關接受基地以繳納容積代金方式辦理之相關機制，另考量容積代金之金額係透過專業估價者估價方式決定，接受基地範圍及價格日期均將影響估價結果。為使評定之基地價格合理反映申請建築基地之土地真實價格，爰明定容積移轉案採繳納容積代	

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
	<u>開立繳款書。</u>		<u>(二) 未於通知 評定後 30 日內申請 開立繳款 書。</u>	金者，倘申請建造執照基地範圍異動且與接受基地範圍不一致或申請人未依限辦理各階段程序，應重新辦理估價。 <u>三、重新辦理估價之價格日期，係以申請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。</u>	
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）至少退縮淨寬三公呎後建築。	<u>十五</u> 、接受基地應自基地境界線（不含經指定為建築線之基地線）至少退縮淨寬三公呎後建築。	點次調整。	依市都委會 154 次會議提會修正條文。	-	

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>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：</p> <p>（一）地下或地面層停車場出入車道。</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，並經都設會審議通過者。</p>	<p>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：</p> <p>（一）地下或地面層停車場出入車道。</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，並經都設會審議通過者。</p>				

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>(三) 依建築基地圍牆設置原則及細部計畫規定設置圍牆。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 深度五十公分以內之雨遮。</p> <p>(六) 其他經都設會或臺</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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 深度五十公分以內之雨遮。</p> <p>(六) 其他經都設會或臺</p>				

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>中市政府 建造執照 預審委員 會審議通 過之設 施。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>中市政府 建造執照 預審委員 會審議通 過之設 施。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、第一項第七款規定 檢附都市計畫位置 圖，與同項第五款 內容重複，故修正 該款規定。</p>	依市都委會 154 次會議提會修正條文。		-

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>附下列文件乙式二份提出申請：</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) 本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>附下列文件乙式二份提出：</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) 本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>三、外部性服務設施及景觀提升計畫書，係依據第十點規定審核是否應檢附，修正第一項第八款內容。</p> <p>四、採容積代金辦理者，係由本府依申請人相關申請書件，以行政契約委請公會委託三家估價者辦理估價作業，並由公會出具襄閱完成之估價報告書，非申請人送件時即需檢附，修正第二項內容。</p>			

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<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</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</p>				

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>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)。</p>	<p>線圖位置 標示)。 (八)外部性服 務設施及 景觀提升 計畫書 (依第十 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</p>				

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>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) 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。</p> <p>(十一) 其他證明文件。</p> <p>採容積代金辦理</p>				

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>(十一) 其他證明文件。</p> <p>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。</p>	<p>者，<u>免檢附前項送出基地相關文件</u>。</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</p>	<p><u>十七</u>、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</p>	<p>點次調整。</p>	<p>依市都委會 154 次會議提會修正條文。</p>		-

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>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</p>	<p>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</p>				

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
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	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				

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>他承辦人員請求配合加註事項或說明。</p> <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</p>	<p>他承辦人員請求配合加註事項或說明。</p> <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</p>				

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
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。	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： <u>臨接已開闢</u> 八公尺以	十八、接受基地可移入容積量與其臨接 <u>已開闢</u> 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	一、點次調整。 二、為避免接受基地形狀特殊，致臨路道路條件不佳，使容積移入後造成周邊交通環境衝擊，針對可移入容積量與其臨接道路寬度，	十八、接受基地可移入容積量與其臨接 <u>已開闢</u> 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	一、考量本次增訂接受基地於依臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點辦理者，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	1. 刪除第三項前段「面寬」文字及後段但書規定，相關修法說明維持原市都委會 154 次會議內容。 2. 餘照提會內容通過。

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
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； <u>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；</u> <u>臨接已開闢寬度十五公尺以上之道路，可</u>	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。	規範其臨接面寬之規定，增訂第三項規定。 三、接受基地已依臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點辦理者，因已調升其基準容積，其容積移入量或獎勵容積量，皆依該調升後之基準容積進行計算，對於接受基地周邊環境衝擊較大。為避免對於對於周邊公共設施服務水準之衝擊，限制可移入容積量，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，不得超過原住	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。	定給予之獎勵容積總量，不得超過基準容積之一點四倍。並基於信賴保護原則，增訂1年緩衝期限。惟考量容積移轉申請受理審理取得確認函後，尚可能需經都市設計審議，並完成送出基地捐贈等作業後，方可取得許可，為避免衝擊住變商地主權益過大，爰調整緩衝期限為2年。 二、依法條原意，接受基地與其臨接已開闢道路寬度只需達到各級距之最低標準，即可移入該級距所定之可移入容	

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
<p>移入容積量為基準容積之百分之四十。</p> <p>(二) 整體開發以外地區：<u>臨接已開闢</u>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；<u>臨接已開闢寬度</u>十二公尺以上未滿十五公尺之道路</p>	<p>(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</p>	<p>宅區基準容積之一點四倍。</p>	<p>(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</p>	<p>積量。本次修法增訂臨路面寬更嚴格之規定，然實務上，多面臨路之基地，因臨接各級距道路之面寬皆未達連續連接長度二十五公尺或基地周長之六分之一，致不得容積移入。為避免衍生認定之疑義，故補充但書規定並於修法說明欄敘明。</p> <p>修法說明修正如下：</p> <p>一、點次調整。</p> <p>二、為避免接受基地形狀特殊，致臨路道路條件不佳，使容積移入後造成周邊交通環境衝擊，針對可移入容積量與</p>	

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
路，可移入容積量為基準容積之百分之十五； <u>臨接已開闢寬度十五公尺以上未滿二十公尺之道路</u> ，可移入容積量為基準容積之百分之二十； <u>臨接已開闢寬度二十公尺以上之道路</u> ，可移入容積量為基準	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。 <u>接受基地臨接第</u>		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。 <u>接受基地臨接第</u>	其臨接道路寬度，規範其臨接面寬之規定，增訂第三項規定。 <u>檢討可移入容移量與已開闢道路寬度之規定時，應連續臨接長度達二十五公尺或達基地周長之六分之一者，才可視為臨接路寬。惟為避免多面臨路之基地，因臨接各級距道路之面寬皆未達連續連接長度二十五公尺或基地周長之六分之一，致不得容積移入，故於但書規定連續臨接道路長度可以合併計算，但應以寬度較小之</u>	

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
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。	<u>一項道路面寬，應連續臨接長度達二十五公尺或達基地周長之六分之一。</u> <u>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，於本要點修正發布一年後，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。</u>		<u>一項道路面寬，應連續臨接長度達二十五公尺或達基地周長之六分之一。但兩面以上連續臨接不同寬度之道路，應以寬度較小之道路檢討第一項規定。</u> <u>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</u>	<u>路寬檢討第一項寬度。</u> 三、接受基地已依臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點辦理者，因已調升其基準容積，其容積移入量或獎勵容積量，皆依該調升後之基準容積進行計算，對於接受基地周邊環境衝擊較大。為避免對於對於周邊公共設施服務水準之衝擊，限制可移入容積量，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，不得超過原住	

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
			<u>超過基準容積之一點四倍。</u>	宅區基準容積之一點四倍。	
<p>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。</p> <p>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</p>	<p><u>十九</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<u>失效</u>。</p> <p>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</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、撤銷係針對違法之行政處分，依職權使該處分失效。惟容積移轉確認函逾期非屬違法之行政處分，為避免未經本府撤銷容積移轉確認函之效力問題，另衍生行政裁量的不確定性，爰修正第一項規定。</p>	依市都委會 154 次會議提會修正條文。		-

現行規定	市都委會 154 次會議 提會修正條文	說明	本次提會修正條文	備註	市都委會決議欄
申請展延一次， 展延期間不得超 過六個月。	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、 <u>C 值額度 基準表</u> 、估價報 告書範本等書件 格式，由都發局 另定並刊登於網 站。	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。	一、點次調整。 二、考量外部性服務設 施及景觀提升計畫 係屬都市設計審議 權責，C 值額度基準 表為內部行政作業 參考資料，爰刪除 該項目。	依市都委會 154 次會議提會修正條文。	-	

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各目的事業主管機關公告指定者。

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之規定。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，得排除本要點第十八點適用。

六、申請送出基地之容積移轉，應與接受基地之建造執照併同提出申請。

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。但不受本要點第七

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、新市政中心專用區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。

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湳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、前點第一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。

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。
依前點第一項第二款規定辦理者，價格日期為都發局收件日，但有下列情形之一者，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。

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(依第十點規定應檢附者)。
- (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。