正　本

檔　　號：
保存年限：

臺中市政府　令

發文日期：中華民國115年3月5日
發文字號：府授都計字第1150067970號
附件：

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」，並自即日生效。

附修正「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」

市長　盧秀燕

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總說明

臺中市政府(下稱本府)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第四條規定，於一百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一百零九年五月十八日。

本次修正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，故進行滾動式檢討，修正本要點規定，其修正要點如下：

一、配合內政部修正發布「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」，將其接受基地審查基準納入規範，並修正得同時適用本辦法規定（修正規定第一點、第三點及第五點）。

二、因應本府所需公共設施保留地之類別，納入可作為送出基地之範疇，另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（修正規定第四點）。

三、為實務上已領有使用執照之建築物，因取消停車空間，原免計容積樓地板面積之停車空間變更為其他用途使用，需回計容積樓地板面積時，提供其增加允建容積之措施(修正規定第八點)。

四、配合社會經濟發展現實，提升住宅市場產品類型供給多元性，於交通流量特性、容積總量管控或大眾運輸導向發展等條件下，放寬最小建築單元樓地板面積規定(修正規定第十一點)。

五、為確保容積移入地區環境品質，針對接受基地臨路條件及其可移入容積量，及由住宅區變更為商業區之容積移入量上限，修正相關規定（修正規定第十八點）。

六、優化容積移轉案件申請及管控等作業，提升行政效率，並符合程序正義（修正規定第十四點、第十六點、十九點及第二十點）。

七、修正部分用語文字及點次配合調整（修正規定第七點、第九點、第十三點、第十五點及第十七點）。

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。	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。	配合內政部於一百十四年一月十五日以台內國字第一一四〇八〇〇〇八〇號令修正發布「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。
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。
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：	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。	一、配合內政部於一百十四年一月十五日以台內國字第一一四〇八〇〇〇八〇號令修正發布「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」。依前開辦法第三條規定，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

修正規定	現行規定	說明
（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。	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。	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制部分，土地所有權人得申請移轉至其他地區建築使用。 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。 三、部分文字修正。
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。	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。	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

修正規定	現行規定	說明
（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。	（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。	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，爰修正第一項，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。 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，得配合本市都市發展政策，由各目的事業主管機關公告指定為容積移轉送出基地，修正第一項第四款規定。
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，得不適用本要點第十八點規定。	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。 土地已依前項規定申請容積移轉者，不得同時適用本辦法。	一、配合內政部於一百十四年一月十五日以台內國字第一一四〇八〇〇〇八〇號令修正發布「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

修正規定	現行規定	說明
		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。 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。 三、為兼顧本辦法送出基地所有權人之權益，爰修正第二項，接受基地已依古蹟土地容積移轉辦法申請容積移入者，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依本辦法第八條規定及古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法第八條規定。
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。
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。	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。	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。

修正規定	現行規定	說明
（二）都市計畫公共設施用地。但捷運系統用地，不在此限。	（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。	（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。	（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。	（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。	（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。	（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。	（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。	（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	（十）因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密	

修正規定	現行規定	說明
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。	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，現況使用容積超出基準容積加計已核准之容積者，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	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	一、依據內政部九十三年六月十四日台內營字第〇九三〇〇八四五三八號函檢送「研商建築物停車空間申請變更使用事宜」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，以供執行。…」。 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，於第一項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。 三、考量已領得使用執照之建築物，允建容積除基

修正規定	現行規定	說明
之最小建築面積。但不受前點第四款、第五款、第七款及第十五點規定之限制。	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。	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。 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，爰刪除第三項，現行規定第四項調整為第三項。
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，	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，	都設會係採委員會形式進行審議，第一項、第二項及第三項文字酌予修正。

修正規定	現行規定	說明
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)×基準容積。 2. 其他地區 C=(70%+C2)×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 最高為 20%，C2 最高為 10%，其額度得另訂基準	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)×基準容積。 2. 其他地區 C=(70%+C2)×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 最高為 20%，C2 最高為 10%，其額度得另訂基準	

修正規定	現行規定	說明
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。	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、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。	未修正。
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	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）	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。 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，其發展定位與周邊無明顯差異，爰修正第一項，調整該等地區規定，依其他細部計畫地區管制規模辦理。

修正規定	現行規定	說明
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	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。	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，爰整併現行規定第三項及第四項，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。

修正規定	現行規定	說明
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。
十三、接受基地移入容積方式，以下列各款為限：	十三、接受基地移入容積方式，以下列各款為限：	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

修正規定	現行規定	說明
（一）依本要點第三點、第四點規定辦理。 （二）繳納容積代金。	（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。	容，納入第十四點一併規範。
十四、前點第二款之容積代金，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。 依前點第二款規定辦理者，價格日期為都發局收件日。 有下列情形之一者，應重新依第一項規定辦理：		一、本點新增。 二、整併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。

修正規定	現行規定	說明
（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。 依前項規定辦理者，價格日期以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。		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。
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。	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。	點次調整。

修正規定	現行規定	說明
（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。	（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	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	一、點次調整。 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。 三、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

修正規定	現行規定	說明
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(依本要點第九點規定應檢附者)。	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	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。

修正規定	現行規定	說明
（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。	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	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	點次調整。

修正規定	現行規定	說明
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	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	

修正規定	現行規定	說明
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。	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	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	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，規範其臨接道路之規定，爰增訂第三項規定。

修正規定	現行規定	說明
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	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，不得超過原住宅區基準容積之一點四倍，爰增訂第四項規定。

修正規定	現行規定	說明
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。	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	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。	一、點次調整。 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。

修正規定	現行規定	說明
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。	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。	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。	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。

臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

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，得不適用本要點第十八點規定。

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。但不受前點第四款、

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)×基準容積。

2. 其他地區 C=(70%+C2)×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。

依前點第二款規定辦理者，價格日期為都發局收件日。

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。

依前項規定辦理者，價格日期以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。

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，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。