

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都市發展局

承辦人：李薇

電話：3368333轉2237

電子信箱：vivili@kcg.gov.tw

806

高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

受文者：高雄市建築開發商業同業公會

發文日期：中華民國102年5月23日

發文字號：高市府都發規字第10232294000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點條文乙份(隨文引入)



主旨：為高雄新市鎮特定區有關容積移轉適用乙案，請查照。

說明：

- 一、依102年1月25日發布大部辦理之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第一階段）計畫書」土地使用分區管制要點第51條訂有「獎勵後最高容積率」之規定，並於變更理由敘明：「本次通盤檢討先予規定容積之上限，並建議未來實施容積移轉後亦適用之」。
- 二、查本府依「都市計畫容積移轉實施辦法」訂定「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」（以下簡稱本要點）及於102年3月25日發布，爰高雄新市鎮特定區得為本市容積移轉之適用，並依都市計畫規定容積上限辦理。
- 三、至有關實施本計畫地區容積移轉審查，於特定區第一期細部計畫區(除橋頭舊市區之第十二期市地重劃區外)，由本市依本要點核定容積移入量後，由貴部都設會審議實質建築開發事項。

正本：內政部

副本：內政部營建署、高雄市建築開發商業同業公會、高雄縣不動產開發商業同業公會、高雄市建築師公會、高雄市政府都市發展局（都市開發處、都市設計科、都市規劃科）（均含附件）

市長 陳菊

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點

中華民國102年3月25日高市府都發規字第10231303900號令訂定

- 一、為規範本市容積移轉申請案件之許可條件，並依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定訂定本要點。
- 二、容積移轉申請案件之許可條件，除本辦法、都市計畫書或其他法規另有規定外，依本要點之規定。
- 三、容積移轉申請案件以本府都市發展局為受理機關，並應提送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議。但接受基地屬第六點第五款之土地者，得不提送都設會審議，逕由受理機關審核。
容積移轉申請案件審查作業流程如附圖。
- 四、送出基地除依古蹟土地容積移轉辦法申請者外，以下列土地為限：
 - （一）經本府公告之歷史建築所定著之土地。
 - （二）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。
 - （三）依都市計畫法指定為道路、園道、公園、體育場所、廣場、綠地（帶）或兒童遊樂場用地之私有公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。
- 五、送出基地所有權人依本辦法提出移出容積之意願後，應經送出基地目的事業主管機關許可，並登載於受理機關網站。
前項許可，由各該目的事業主管機關以本府名義為之。
- 六、接受基地除依古蹟土地容積移轉辦法申請者外，以下列未實施增額容積之土地為限：
 - （一）以大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑四百公尺範圍內，街廓完整之

住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。

(二) 前款以外，以前款大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑八百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。

(三) 依都市計畫書或其他法規規定得為接受基地之土地。

(四) 面臨十公頃以上已開闢公園用地之住宅區、商業區或特定專用區土地，且連續面臨公園長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上。

(五) 前四款以外之住宅區、商業區或特定專用區土地。

前項第一款至第四款土地之範圍，由本府公告之。

七、接受基地之可移入容積，不得超過下列規定：

(一) 前點第一項第一款及第四款：基準容積之百分之三十。

(二) 前點第一項第二款：基準容積之百分之十五。

(三) 前點第一項第五款：基準容積之百分之十。

(四) 前點第一項第三款：依都市計畫書規定辦理；其未明定者，依前三款規定辦理。

八、接受基地應臨接八公尺以上都市計畫道路或臨綠地(帶)並與八公尺以上都市計畫道路相臨接，且面積達一千平方公尺以上。

九、接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之百分之八十後，始得申請容積獎勵。但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。

前項容積獎勵累計不得超過基準容積之百分之二十。

十、接受基地移入容積之百分之五十，應以折繳代金方式移入

容積，其計算公式如下：

折繳代金金額 = $1/2 \times$ 接受基地面積 \times 接受基地公告現值 \times (接受基地移入容積 / 接受基地基準容積)。

十一、接受基地地下室開挖率不得超過百分之八十。但基地形狀不規則或特殊者，得提出基地保水及植栽綠化具體對策，並經都設會審議通過後，酌予提高開挖率。

十二、接受基地應設置雨水貯集設施，並依高雄市綠建築自治條例第十四條規定辦理。

十三、接受基地之退縮建築設計，應符合下列規定：

(一) 地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在三公尺以上；與其他基地境界線之淨距離應在四十五公分以上。但無法於主要出入口側留設三公尺以上淨距離者，得於其他基地境界線留設。

(二) 建築物在十二層以下者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二公尺以上。

(三) 建築物在十三層至十五層者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二點五公尺以上。

(四) 建築物在十六層以上者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，以建築技術規則規定建築物高度之平方根除以二計算，且不得小於四公尺。

接受基地之建築物因設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，經都設會審議通過者，其地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，不受前項規定之限制。但不得小於二公尺。

十四、送出或接受基地之土地在二筆以上者，其公告土地現值按申請當期各筆土地公告現值及面積加權平均計算之。

接受基地之土地在二筆以上且位於不同土地使用分區者，其容積率按各筆土地面積加權平均計算之。

- 十五、申請容積移轉，除應檢具本辦法第十六條所定文件外，接受基地所有權人並應檢具第五點之許可證明文件及接受基地鄰近地區公共設施服務品質與交通影響之分析資料。依本辦法第十一條規定再次申請者，亦同。
- 十六、申請容積移轉案件經審議(核)通過後，除第四點第一款土地外，接受基地所有權人應於限期內完成下列事項，始得由受理機關以本府名義核發容積移轉許可證明：
- (一) 取得送出基地所有權。
 - (二) 清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。
 - (三) 將送出基地贈與本府並辦理移轉登記。
 - (四) 繳納代金完竣。
- 十七、申請容積移轉許可所需之稅捐、規費及其他必要費用，由申請人負擔。
- 十八、容積移轉許可證明核發後，受理機關應將相關資料送本府建築主管機關、使用分區證明核發機關及土地登記機關，辦理套繪、登錄及建檔管理。
- 十九、第九點及第十點自中華民國一百零二年七月一日起施行。

高雄市都市計畫容積移轉許可審查作業流程圖

