

南投縣容積移轉審查許可作業要點

中華民國 103 年 5 月 19 日南投縣政府府建都字第 10300925242 號令

中華民國 110 年 2 月 26 日南投縣政府府建都字第 1100026922 號令

中華民國 112 年 8 月 22 日南投縣政府府建都字第 11201935951 號令

修正全文 13 點，並自即日起生效

- 一、南投縣政府（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）第四條第一項之規定，訂定本要點。
- 二、本辦法第六條第一項第一款送出基地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）都市計畫表明應予保存者，係指因文化資產保存劃定為保存區、古蹟保存區、寺廟保存區或文化資產定著之私有土地。
 - （二）經文化資產主管機關指定之古蹟、考古遺址，或登錄為歷史建築、紀念建築、聚落建築群所定著之私有土地。

依古蹟土地容積移轉辦法、考古遺址土地容積移轉辦法得申請容積移轉之土地，從其規定辦理，不得同時適用本辦法。
- 三、依本辦法第六條第一項第二款規定辦理之土地，應提經南投縣（以下簡稱本縣）都市設計審議委員會審查認定之。
- 四、本辦法第六條第一項第三款送出基地之實施順序如下：
 - （一）自本要點發布日起，先行實施第一階段，送出基地如下：
 1. 私有都市計畫公共設施保留地。
 2. 都市計畫書已有規定或經本縣都市計畫委員會同意公告指定得為送出基地者。
 - （二）第二階段由本府視第一階段實際辦理情形另行檢討之。
- 五、接受基地之面積應達三百平方公尺，且應面臨已開闢寬度達八公尺以上道路，臨接道路面寬，不得少於八公尺，並連通已開闢達八公尺以上之道路。

除裝卸停車空間外，接受基地汽車停車空間不得設置於建築物之地面層。

接受基地應自基地境界線至少退縮三公尺後建築。

前項三公尺退縮除下列設施外，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)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。
- (三)深度五十公分以內之雨遮。
- (四)其他經都市設計審議委員會通過之設施。

六、下列各款土地不得為接受基地：

- (一)位於農業區、河川區、風景區及保護區或其他非都市發展用地。
- (二)位於第二點土地毗鄰之基地。
- (三)實施容積率管制前已取得建造執照，且實際使用容積已超過現行基準容積之土地。
- (四)依本縣都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。
- (五)依水土保持法第三條第一項第三款公告之山坡地。
- (六)依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。

前項第二款之基地情形特殊者，提經本縣都市設計審議委員會審查通過後，得酌予調整。

七、接受基地之可移入容積，應依面臨已開闢道路之寬度分別適用下列各款規定：

- (一) 面臨八公尺以上未達十公尺之道路，以不超過該接受基地基準容積之百分之十為上限，並應自建築線退縮至其寬度合計達十公尺始得建築。
- (二) 面臨十公尺以上未達十五公尺之道路，以不超過該接受基地基準容積之百分之十五為上限。
- (三) 面臨十五公尺以上之道路，以不超過該接受基地基準容積之百分之二十為上限。

接受基地符合下列情形者，得酌予增加可移入容積，不受前項限制：

- (一)住宅區基地規模達一千五百平方公尺且面臨路寬十公尺以上，或商業區基地規模達一千平方公尺且面臨路寬十二公尺以上者，得酌予增加百分之二。
- (二)法定空地綠覆率達百分之七十五以上者，得酌予增加百分之一。
- (三)法定空地透水率達百分之七十五以上者，得酌予增加百分之一。
- (四)距離接受基地任一點三百公尺範圍內有已開闢之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地之一且總面積達以下規定者，得酌予增加可移入容積：
 1. 零點一公頃以上未達零點二公頃者，得酌予增加百分之一。
 2. 零點二公頃以上未達零點三公頃者，得酌予增加百分之二。
 3. 零點三公頃以上者，得酌予增加百分之三。
- (五)取得目的事業主關機關管養同意，管養維護距接收基地任一點三百公尺範圍內之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場、停車場、道路等公共設施，經都市設計審議同意得酌予增加百分之三。
- (六)位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨屬建築技術規則建築設計施工編所稱永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，得酌予增加百分之十。

永久性空地之河川、綠帶等除夾於道路或二條道路中間者外，其寬度或寬度之和應達四公尺。

接受基地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總獎勵容積，不得超過其基準容積百分之八十；為避免容積移入後接受基地之交通影響及公共設施等環境衝擊，超出其基準容積百分之五十部分，申請人針對外部性服務設施及景觀提升計畫應就下列事項表明，供都市設計審議時參考：

- (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。

八、依本辦法申請容積移轉之土地，應提送本縣都市設計審議委員會審查，實際核准許可移入容積總量應以本縣都市設計審議委員會審定內容為準。

九、申請容積移轉案件，應檢齊下列書表及文件一式二份，向本府提出申請：

- (一)容積移轉審查許可申請書（表一）。
- (二)送出基地所有權人及權利關係人同意書（表二）。
- (三)容積移轉審查許可計算表（表三）。
- (四)接受基地所有權人委託書（表四）。
- (五)送出基地所有權人及接受基地所有權人身分證明文件影本。
- (六)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。
- (七)送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖：
 1. 應經執業測量技師簽證，並應檢附輸出圖面及電腦檔案。
 2. 送出基地測量現況成果圖應以能清楚顯示或依原地籍比例尺展繪為原則，明確標示各類基地上土地改良物、固定式占用物。
 3. 出基地測量現況成果圖應以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。
 4. 送出基地地籍套繪圖應明確標示送出基地各類土地改良物、固定式占用物之位置及投影面積估算。
- (八)送出基地土地使用分區證明書。
- (九)接受基地之建築線指示（定）圖。
- (十)都市計畫容積移轉審查許可現地勘查表（表五）。
- (十一)容積移轉審查許可表（表六）。
- (十二)其它證明文件。

本府得依實際作業需求，修改或調整前項各書表、文件之格式內容。

十、申請容積移轉案件，提送本縣都市設計審議委員會審議時應附文件：

- (一)送出基地應取得目的事業主管機關同意受贈文件。

(二) 報告書內附圖資，接受基地周邊一百公尺內土地利用現況實測圖（比例尺不得小於五分之一），並就土地使用、公共設施、交通系統、景觀等項目提出影響分析。

(三) 接受基地申請其他容積獎勵之容積總量檢討分析文件。

(四) 針對高樓建築之安全防護設備、減災、防火管理準備等說明因應措施。

十一、 接受基地申請移入容積得依本辦法第九條之一規定折繳代金，其比例應視本縣都市設計審議委員會審議結果為準。

前項移入容積折繳代金之計算方式為含折繳代金移入容積之接受基地價格減未含折繳代金移入容積之接受基地價格：

(一) 含折繳代金移入容積之接受基地價格：指折繳代金移入容積後之地價，基地容積率之評估基礎應包含基準容積、增額容積、容積移轉、容積獎勵、都市更新及高氣離子鋼筋混凝土建築物等加計折繳代金移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。

(二) 未含折繳代金移入容積之接受基地價格：指折繳代金移入容積前之地價，基地容積之評估基礎應為基準容積、增額容積、容積移轉、容積獎勵、都市更新及高氣離子鋼筋混凝土建築物等，且為實際申請額度，非上限額度。

第一項代金數額，以市價計算之，由本府委託三家不動產估價師業者查估後採平均值評定，其所需費用由申請人負擔。其估價成果應經本縣都市設計審議委員會審議通過後完成相關作業程序。

第二項未含折繳代金移入容積之接受基地價格，不得小於公告現值。

代金應繳入本縣建設基金，其用途應專款專用於位屬接受基地同一主要計畫區之私有都市計畫公共設施保留地之取得及開闢。

十二、 本府於都市設計審議委員會審查合格後核發之容積移轉確認函，其有效期限為自發文日起一年內。申請人應於該有效期限內完成本辦法第十七條第一項規定之各款事項或繳納代金完竣，並檢附相關資料向本府申請核發容積移轉許可函。

前項確認函必要時得申請延長一次，延長時間不得超過六個月。

十三、 容積移轉審查許可作業流程詳如附圖。

