

基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點

基隆市都市計畫委員會 98 年 4 月 6 日第 350 次會議審議通過
基隆市政府 98 年 6 月 3 日基府都計貳字第 0980145347 號函發布實施
基隆市都市計畫委員會 99 年 12 月 17 日第 361 次會議審議通過
基隆市政府 100 年 1 月 7 日基府都計壹字第 1000139310 號函頒修正

- 一、本要點依都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)第四條第一項訂定。
- 二、本要點所稱之送出基地係指經本市登錄之歷史建築所定著之私有土地與除供公用事業機構取得之公共設施用地及計畫道路外之私有公共設施保留地為限(不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃、其他方式整體開發取得及已申請或辦理公共設施多目標使用者);但都市計畫書有特別規定得為送出基地者，從其規定。
- 三、本要點所稱之接受基地應符合下列條件：
 - (一)面臨 8 公尺以上計畫道路，且現寬亦達 8 公尺以上。。
 - (二)位於住宅區、商業區或都市計畫書有特別指明可接受容積移轉之使用分區。
- 四、接受基地不得為下列各款土地：
 - (一)依本市都市計畫規定或原擬定機關公告禁止容積移轉之土地。
 - (二)經本市都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉之土地。
 - (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)依都市計畫法相關法令規定列為禁限建區域之土地。
- 五、送出基地需為整筆地號且所屬公共設施用地之局部或全部不得為已申請或辦理多目標使用之土地，其優先次序分二階段執行：
 - (一)第一階段包括下列土地：
 - 1.本市登錄之歷史建築所定著之私有土地。
 - 2.平均坡度在 40%以下(若部分土地超過五級坡，其面積不得大於該申請土地面積之 20%)，且面臨現寬達 6 公尺以上計畫道路或現寬達 6 公尺以上的現有巷道之公共設施保留地，其項目包括：

- (1) 公園。
- (2) 兒童遊樂(戲)場。
- (3) 公園兼兒童遊樂(戲)場。
- (4) 綠地與綠帶。
- (5) 廣場、廣場兼停車場與人行廣場。

3. 都市計畫書有規定得為送出基地之土地。

(二) 第二階段為全部本要點所稱之送出基地。

自本要點發布日起，先行實施第一階段，第二階段由本府視實際辦理情形另行檢討之。

六、接受基地可移入容積上限

(一) 接受基地可移入容積上限（基準容積之 15%~30%），依基地面積與面臨道路寬度調整其原則如下：

| <div>基地面積 面臨道路寬度</div> | 3000M ² 以下 | 3000M ² (含) 以上 |
|----------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 8M(含)以上，15M 以下 | 15% | 25% |
| 15M(含)以上 | 20% | 30% |

- (二) 若送出基地包括本市登錄之歷史建築所定著之私有土地，其中歷史建築可移出之容積大於送出基地總容積移出量 50%，且接受基地面臨道路寬度達 8 公尺以上者，允許接受基地可移入容積調高為該基地基準容積之 30%，不受前項之限制。
- (三) 接受基地依本許可條件移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵(不含都市更新建築容積獎勵)之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之 50%。
- (四) 基準容積係指依都市計畫書所訂法定容積率或未訂容積率依都市計畫法臺灣省施行細則相關規定容積率上限乘土地面積所得之積數。

七、 接受基地或送出基地達 2 筆以上者，土地現值應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。

接受基地位於不同土地使用分區者，其容積率以面積加權平均計算之。

八、 申請人申辦容積移轉應遵循下列規定：

- (一) 應備齊相關容積移轉文件乙式三份，向本府提出申請，經審查如資料需補正者，應於接獲通知後 15 日內補正完畢。
- (二) 非屬歷史建築之送出基地產權清理及贈與登記為市有。
- (三) 應完成送出基地產權清理，其現地須完成「鑑界樁之布設」與「土地騰空」。土地騰空內容含：
 1. 清除所有地上物及相關權利，其權利關係如地上權、永佃權、地役權、抵押權、典權、租賃等。
 2. 土地騰空應依「基隆市空地空屋管理自治條例」第三條規定事項辦理。
- (四) 以歷史建築作為送出基地時，申請人應先備妥事業計畫及管理維護計畫經「基隆市古蹟、歷史建築、聚落暨文化景觀審議委員會」同意備查，並於取得基隆市政府同意歷史建築辦理容積移轉之許可函後，始得依本要點申請容積移轉。
- (五) 取得容積移轉許可證明 1.5 年內申請建造執照者，因基地限制，未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本要點第七條規定，申請再次容積移轉，並以一次為限。
- (六) 符合再次容積移轉條件者，需於原接受基地建造執照領照後 3 個月內提出新容積移轉申請，逾期視同放棄再次移轉。

九、 申請容積移轉案件應附書表、文件如後，其办理流程參見圖一所示。

- (一) 基隆市都市計畫容積移轉許可審查申請書(表一)。
- (二) 基隆市都市計畫容積移轉許可審查計算表(表二)。
- (三) 接受基地土地及建物所有權人同意書及清冊(表三)。
- (四) 送出基地權利關係人同意書及清冊(表四)。
- (五) 接受與送出基地所有權人委託書(表五)。
- (六) 基隆市政府都市計畫容積移轉許可審查表(表六)。
- (七) 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；其為

法人者，其法人登記證明文件影本。

- (八) 送出基地及接受基地之土地登記簿謄本、建物登記簿謄本及地籍圖謄本。
- (九) 送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- (十) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書(2個月內)。
- (十一) 接受基地之建築線指示(定)圖。
- (十二) 送出基地之坡度分析圖以及坡度分析面積分配表(均須經專業技師簽證)。
- (十三) 基隆市政府同意歷史建築辦理容積移轉之許可函(送出基地無歷史建築者免附)。
- (十四) 申請再次容積移轉案件應檢附前述與接受基地有關之書表及基隆市政府核發之容積移轉許可證明(應載明尚保留容積量)。
- (十五) 其它證明文件。

十、 本要點未規定者，須依其他相關法令之規定辦理。

十一、 本要點自函頒日起施行。