

高雄市政府 函



高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

轉發文：發文日期 - 114.01.23

發文字號：高市大動開佐字第 114028 號

詳細內容請連結公會 APP→公會公告及官網

地址：80203 高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都市發展局都規科

承辦人：李薇

電話：3368333轉2906

傳真：3315080

電子信箱：vivili@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局（都規科）

發文日期：中華民國114年1月23日

發文字號：高市府都發規字第11430385301號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：修正發布條文乙份

主旨：修正「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」部分規定，業經本府114年1月23日以高市府都發規字第11430385300號令發布，請查照。

正本：高雄市政府工務局、高雄市政府工務局（建管處）、高雄市政府捷運工程局、高雄市政府地政局

副本：內政部、高雄市政府法制局、高雄市政府都市發展局（都開處）、高雄市政府都市發展局（都設科）、高雄市政府都市發展局（住發處）、高雄市政府都市發展局（都規科）（均含附件）

市長 陳其邁

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點部分規定修正草案總

說明

一、修正理由：

「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)已於一百十三年十月七日修正施行，惟施行後針對第十一點地下室開挖率與第十四點地下室外牆與建築線間之退縮距離，經檢討存有執行上之疑慮，故本府於一百十三年十二月十七日召開「研商都審及交評審議執行疑義」會議，決議辦理本次修正。

依照上開會議紀錄：「有關『高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點』第十一點改以『接受基地之地下室開挖率不得超過百分之八十為原則，惟因基地條件特殊，且符合建築基地綠覆率之規定後，開挖率須超過百分之八十，得敘明理由提送本市都市設計審議委員會審議通過後，不受前開之限制。』，且本點第二項、第三項規定予以刪除」及「考量現行建築技術規則已有日照、落物曲線距離、退縮等相關規定，有關『高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點』第十四點…，全點刪除，以符合容積移轉法規目的與實務執行需求。」故辦理本要點部分規定之修正。

二、本次修正重點說明如下：

- (一) 調整地下室開挖率規定。(修正規定第十一點)
- (二) 刪除接受基地之退縮建築設計，點次併同調整。(修正規定第十四點至第十九點)

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點部分規定修正草案對照表			
修 正 規 定	現 行 規 定	說 明	
十一、接受基地之地下室開挖率，<u>以不超過百分之八十為原則。但因基地條件特殊且符合建築基地綠覆率規定者，得提出基地保水及植栽綠化具體對策，並提送都設會審議通過後，酌予提高開挖率。</u>	十一、接受基地之地下室開挖率，不得超過百分之八十。 <u>前項開挖率達百分之七十五以上者，應符合下列各款規定之一，並擬具基地保水及植栽綠化具體對策，提都設會審議通過：</u> <u>(一)興辦公益住宅。</u> <u>(二)捐贈公益設施。</u> <u>(三)提出淨零社區調適方案。</u> <u>接受基地屬第六點第一項第五款之土地，且累計容積不超過百分之九百者，得不受前項規定限制。</u>	一、參酌本府工務局一百十二年六月「<u>二〇九年度土壤液化調查與風險評估計畫</u>」期末報告書結論，高雄市高液化潛勢區，主要分布於近沿海一帶及近旗山斷層受近斷層效應影響區域為主，該區域地層組成多為軟弱粉土質細砂或砂質粉土，近臨海之區域其地下水位高，故具土壤液化高潛勢。為兼顧地質安全及開發需求，並減少深開挖所帶來的災害，故調整開挖率限制，提供開發單位規劃彈性。 二、<u>又本點第二項第一款興辦公益住宅、第二款捐贈公益設施等措施，雖係基於公益性要求，惟為避免引發外界產生授權明確性及個案公平性之疑慮，另考量第三款淨零社區調適方案，則</u>	

		因高雄市政府都市設計審議原則已規定都市設計審議報告書應載明淨零城市發展策略相關事項，免再重複管制，爰依據本府一百十三年十二月十七日召開「研商都審及交評審議執行疑義」會議紀錄：「有關『高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點』第十一點改以『接受基地之地下室開挖率不得超過百分之八十為原則，惟因基地條件特殊，且符合建築基地綠覆率之規定後，開挖率須超過百分之八十，得敘明理由提送本市都市設計審議委員會審議通過後，不受前開之限制。』，且本點第二項、第三項規定予以刪除」，調整本點文字。
(本點刪除)	十四、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	一、<u>本點刪除</u>。 二、查退縮建築設計係為提供綠化植栽良好生長空間以達到

	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，其地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，不受前項第二款至第四款規定之限制。但不得小於二公尺。 接受基地建築物之過樑、車道頂蓋或其他經本府公告之構造物，得不受第一項第二款至第四款規定之限制。	風災調適作用，並避免容積累加後影響消防、逃生、日照、通風、景觀及壓迫而訂定本點，惟考量本要點已有開挖率及綠覆率規定，且建築技術規則亦有相關規定，故為提升土地利用效率與建築平面機能規劃等實務執行需求，依據本府一百十三年十二月十七日召開「研商都審及交評審議執行疑義」會議紀錄：「考量現行建築技術規則已有日照、落物曲線距離、退縮等相關規定，有關『高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點』第十四點及高雄市政府都市設計審議原則第十八點，全點刪除，以符合容積移轉法規目的與實務執行需求」，刪除本點內容。
--	--	--

<u>十四</u>、照現行規定第十五點。	<u>十五</u>、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。	點次調整。
<u>十五</u>、照現行規定第十六點。	<u>十六</u>、申請容積移轉，應檢具本辦法第十六條所定文件及第五點許可證明文件向本府都市發展局提出申請。但屬第六點第一項第一款至第四款之接受基地者，並應檢具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。 前項規定，於依本辦法第十一條規定再次申請者，亦適用之。	點次調整。
<u>十六</u>、照現行規定第十七點。	<u>十七</u>、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	點次調整。

	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。	
<u>十七</u> 、照現行規定第十八點。	<u>十八</u> 、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。	點次調整。
<u>十八</u> 、照現行規定第十九點。	<u>十九</u> 、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。	點次調整。
<u>十九</u> 、照現行規定第二十點。	<u>二十</u> 、第八點自中華民國一百十四年十月七日起施行。	點次調整。

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點部分規定修正 規定

中華民國 114 年 1 月 23 日高市府都發規字第 11430385300 號令修正

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，且其累計容積不超過百分之九百者，得不提送都設會審議，逕由受理機關審核。

前項累計容積，包含法定容積、增額容積、容積獎勵、容積移轉或依其他法規增加之容積。

容積移轉申請案件審查作業流程，如附圖一。

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）、兒童遊樂場用地、排水道用地、溝渠用地或河道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、接受基地面前應臨接已開闢寬度八公尺以上之都市計畫道路，或臨綠地（帶）並與已開闢八公尺以上都市計畫道路相臨接；其臨接道路面寬應達八公尺以上，且面積達一千平方公尺以上。

接受基地面前臨接之園道用地或道路用地間夾有河道用地、綠地用地、園道用地供人行者，以接受基地側之道路認定其寬度。接受基地之可移入容積量，其上限以臨接計畫道路寬度定之，其規定如下：

(一) 第六點第一項第一款及第四款之接受基地：已開闢之計畫道路寬度達八公尺以上未滿十二公尺者，可移入容積量為基準容積之百分之二十；達十二公尺以上未滿十五公尺者，可移入容積量為基準容積之百分之二十五；達十五公尺以上者，可移入容積量為基準容積之百分之三十。

(二) 第六點第一項第二款之接受基地：已開闢之計畫道路寬度達八公尺以上未滿十二公尺者，可移入容積量為基準容積之百分之十；達十二公尺以上未滿十五公尺者，可移入容積量為基準容積之百分之十二；達十五公尺以上者，可移入容積量為基準容積之百分之十五。

(三) 第六點第一項第三款之接受基地：可移入容積上限為基準容積之百分之三十者，依第一款規定辦理；可移入容積上限為基準容積之百分之十五者，依第二款規定辦理。

(四) 第六點第一項第五款之接受基地：已開闢之計畫道路寬度達八公尺以上者，可移入容積量為基準容積之百分之十。

前項接受基地臨接已開闢計畫道路之寬度，由道路主管機關認定之。

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。

前項容積獎勵累計不得超過基準容積之百分之二十。

前二項規定，於依都市更新條例或於中華民國一百十六年五月三十一日前依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不適用之。

十、申請移入容積之接受基地，得依本辦法第九條之一規定折繳代金。容積移轉代金金額＝（含折繳代金移入容積之接受基地價格－未含折繳代金移入容積之接受基地價格）。

前項容積移轉代金，其金額由本府委託三家以上專業估價者查估，並經高雄市不動產估價師公會（以下簡稱公會）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受理機關備查；異動時，亦同。

受理機關得委託公會協助辦理下列事項，並由受理機關公告之：

- （一）專業估價者遴選作業及建立名冊。
- （二）訂定估價報告書格式範本。
- （三）估價報告書協審、複審及爭議處理事項。
- （四）訂定估價師公會協審及專業估價者收費標準。

容積移轉折繳代金作業流程，如附圖二。

十一、接受基地之地下室開挖率，以不超過百分之八十為原則。但因基地條件特殊且符合建築基地綠覆率規定者，得提出基地保水及植栽綠化具體對策，並提送都設會審議通過後，酌予提高開挖率。

十二、接受基地之綠覆率，不得小於百分之八十。

前項綠覆率，以綠覆面積佔法定空地之百分比計算之。

十三、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，應檢具本辦法第十六條所定文件及第五點許可證明文件向本府都市發展局提出申請。但屬第六點第一項第一款至第四款之接受基地者，並應檢具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。

前項規定，於依本辦法第十一條規定再次申請者，亦適用之。

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。

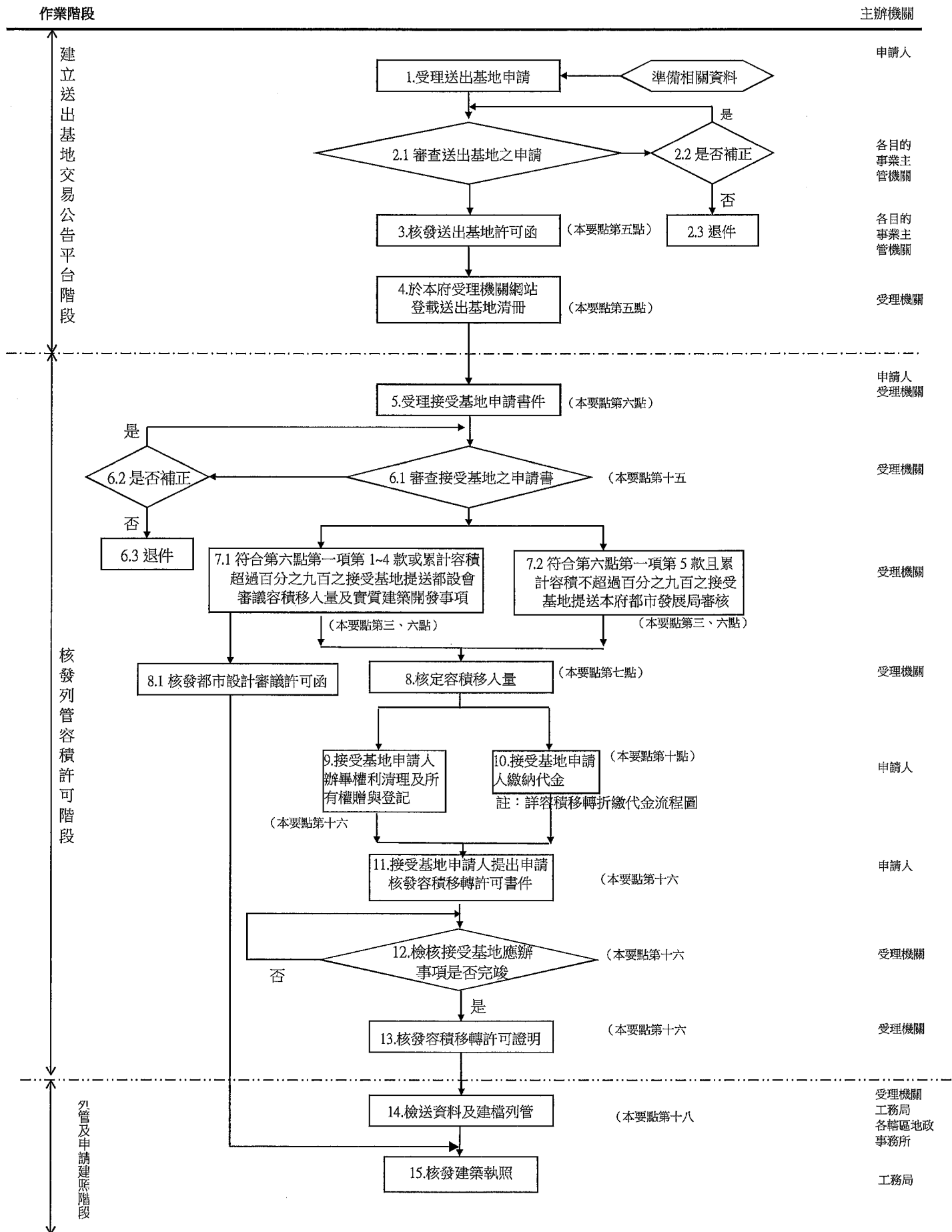
（四）繳納代金完竣。

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、第八點自中華民國一百十四年十月七日起施行。

附圖一 高雄市都市計畫容積移轉許可審查作業流程圖



附圖二 容積移轉折繳代金流程圖

