

法規

基隆市政府 函

110
臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

地址：基隆市中正區義一路1號
承辦人：蔡弘凱
電話：02-2420-1122 分機1823
電子信箱：kai1208@mail.klcg.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國112年12月21日

發文字號：基府都國壹字第1120263328號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送修正「基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點」，並自即日起實施，請查照。

說明：旨揭審查要點經本府112年11月21日第2002次市務會議決議通過。

正本：基隆市建築師公會、基隆市不動產開發商業同業公會、基隆市不動產暨都市更新學會、中華民國全國建築師公會、本府各處、本府各一級機關

副本：本府綜合發展處(法制科)(請協助刊登本府公報及法規查詢網)、本府都市發展處(各科)(均含附件)

市長 謝國樑

基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點

98年6月3日基府都計貳字第0980145347號函頒
100年1月7日基府都計壹字第1000139310號函修正
112年12月21日基府都國壹字第1120263328號函修正第1、2、4、5、
6、9、10點；增訂第3、7、8、11、12、13點；刪除原第2、9、10、11點

一、基隆市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項及第六條第二項規定，特訂定本要點。

二、本要點所定之送出基地，以下列各款土地為限：

（一）本市已登錄歷史建築所定著之私有土地。

（二）私有公共設施用地保留地：

1. 公園用地。

2. 兒童遊樂（戲）場用地。

3. 公園兼兒童遊樂（戲）場用地。

4. 綠地用地與綠帶用地。

5. 廣場用地、廣場兼停車場用地及人行廣場用地。

（三）都市計畫書規定得為送出基地之土地。

送出基地不含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、供公用事業機構取得者、所屬公共設施用地已申請或辦理多目標使用者及都市計畫檢討變更中之土地。

三、送出基地屬第二點第二款規定之私有公共設施保留地者，應符合下列規定：

（一）須為整筆地號。

（二）平均坡度在百分之四十以下，其中坡度超過百分之四十之部分土地，其面積不得大於該申請土地面積之百分之二十。

（三）基地面臨現寬六公尺以上之計畫道路或現有巷道。

四、本要點所定之接受基地應符合下列條件：

（一）面臨八公尺以上計畫道路，且現寬達八公尺以上。

(二) 位於住宅區、商業區、工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。

(三) 基地面積達三百平方公尺以上。

五、 下列各款土地不得為接受基地：

(一) 依基隆市（以下簡稱本市）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。

六、 接受基地可移入容積上限如下：

(一) 面臨八公尺以上，未達十一公尺之計畫道路：

1. 基地面積未達一千平方公尺者，可移入容積不得超過基準容積百分之十五。

2. 基地面積達一千平方公尺以上者，可移入容積不得超過基準容積百分之二十五。

(二) 面臨十一公尺以上之計畫道路：

1. 基地面積未達一千平方公尺者，可移入容積不得超過基準容積百分之二十。

2. 基地面積達一千平方公尺以上者，可移入容積不得超過基準容積百分之三十。

送出基地包括本市已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百分之五十，且接受基地面臨道路寬度達八公尺以上者，接受基地可移入容積得調高為該基地基準容積之百分之三十，不受前項規定之限制。

位於整體開發區、實施都市更新地區或都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積上限為第一項所規定之上限再加百分之十基準容積。

七、 接受基地屬商業區或住宅區，其移入容積後面積達二千五百平方公尺以

上或總樓地板面積達五千平方公尺以上者，應辦理本市都市設計審議。

- 八、接受基地依本要點移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之百分之五十。

前項容積總和不含都市更新獎勵與依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請獎勵之容積。

- 九、接受基地或送出基地達二筆以上者，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，容積率以面積加權平均計算。

- 十、申請容積移轉案件應於辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：

- (一) 非屬歷史建築之送出基地產權清理及贈與登記為市有。
- (二) 完成送出基地產權清理，其現地應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。

- 2. 應依本市空地空屋管理自治條例第三條規定事項辦理。

- (三) 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，並取得本府同意歷史建築辦理容積移轉之許可函。

- 十一、接受基地得以折繳代金方式移入容積，折繳代金之金額，由本府委託三家以上專業估價者查估後評定之，所需費用由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。

接受基地之移入容積量，應有百分之五十以上以折繳容積代金方式辦理，折繳代金之金額以市價計算之。

- 十二、因接受基地受法令限制，經主管機關認定無法完全使用其獲准移入之容積者，得申請再次容積移轉。但以一次為限。

符合再次容積移轉條件者，應於原接受基地建造執照領照後一年內提出新容積移轉申請，逾期視同放棄再次移轉。

- 十三、申請容積移轉案件應檢附之書表格式及办理流程由本府另定之。