

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，業界檢討上有執行之疑慮，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」，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。」，故辦理本要點第十一點與第十四點之修正。

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。(修正規定第十四點)
- (三) 點次調整。(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

修正規定	現行規定	說明
<p>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></p>	<p>十一、接受基地之地下室開挖率，<u>不得超過百分之八十。</u></p> <p><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></p> <p><u>(一) 興辦公益住宅。</u></p> <p><u>(二) 捐贈公益設施。</u></p> <p><u>(三) 提出淨零社區調適方案。</u></p> <p><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></p>	<p>一、參酌工務局一百十二年六月「109 年度土壤液化調查與風險評估計畫」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。</p> <p>二、另因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</p>

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

修正規定	現行規定	說明
		<p>『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。</p>
(本點刪除)	<p>十四、接受基地之退縮建築設計，應符合下列規定：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>一、<u>本點刪除</u>。</p> <p>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</p>

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

修正規定	現行規定	說明
	<p>高度之平方根除以二計算，且不得小於四公尺。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>
<p><u>十四</u>、照現行規定第十五點。</p>	<p><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。</p> <p>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。</p>	<p>點次調整。</p>
<p><u>十五</u>、照現行規定第十六點。</p>	<p><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。</p>	<p>點次調整。</p>

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

修正規定	現行規定	說明
	<p>前項規定，於依本辦法第十一條規定再次申請者，亦適用之。</p>	
<p><u>十六</u>、照現行規定第十七點。</p>	<p><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：</p> <p>（一）取得送出基地所有權。</p> <p>（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。</p> <p>（三）將送出基地贈與本府並辦理移轉登記。</p> <p>（四）繳納代金完竣。</p>	<p>點次調整。</p>
<p><u>十七</u>、照現行規定第十八點。</p>	<p><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。</p>	<p>點次調整。</p>
<p><u>十八</u>、照現行規定第十九點。</p>	<p><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。</p>	<p>點次調整。</p>
<p><u>十九</u>、照現行規定第二十點。</p>	<p><u>二十</u>、第八點自中華民國一百十四年十月七日起施行。</p>	<p>點次調整。</p>