

變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」-增額容積）（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案
計畫書

高雄市政府
中華民國113年8月

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫(配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」-增額容積)（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府都市發展局	
座 談 會	本案無涉及私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第4點規定，免辦理座談會。	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期		
本 案 舉 辦 說 明 會 日 期		
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

目 錄

壹、緒論

一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、計畫範圍與面積.....	2

貳、現行都市計畫概要

一、現行都市計畫.....	3
二、土地使用分區管制.....	5

參、變更原則與變更內容

一、變更原則.....	9
二、變更內容.....	10

肆、變更後計畫

附件一、個案變更認定文件

附件二、113年8月5日高市府都發規字第11333715700號公告之「預告高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案」

圖目錄

圖 1-3-1	計畫位置示意圖	2
圖 1-3-2	計畫範圍示意圖	3
圖 2-1-1	計畫範圍內各土地使用分區分布示意圖	4

表目錄

表 2-1-1	計畫範圍內各土地使用分區面積一覽表	3
表 2-2-1	土地使用分區管制要點條文說明綜理表	5
表 3-2-1	變更內容明細表	10

壹、緒論

一、計畫緣起

「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」經行政院經建會(現為國家發展委員會)於99年11月15日第1399次會議審議原則通過，報奉行政院於99年12月16日以院臺交字第0990069642號函核定，其中增額容積收益作為自償性經費來源之一，係增加大眾運輸場站周圍土地使用容積之收益，挹注於鐵路地下化計畫建設經費，學理上係依循大眾運輸導向(TOD)都市成長管理模式，鼓勵大眾運輸場站周圍地區朝高密度土地使用發展，逐漸改變國人對交通工具使用習慣，以大眾運輸取代私人運具，解決市區交通擁塞及環境污染等都市發展課題。

「高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫-增額容積」)土地使用分區管制案」、「變更鳳山市細部計畫(配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」-增額容積)土地使用分區管制案」(以下簡稱鐵路增容案)於108年4月11日公告發布實施，該案土地使用分區管制要點之擬定原則係為利都市整體容積管控及後續執行一致性，故條文內容多採準用或比照「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」(以下簡稱容移要點)訂定。

其中有關容積總量上限係參照當時容移要點規定，僅列舉「依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限」，惟106年「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(以下稱危老條例)發布實施後，容移要點已配合危老條例於109年發布修正條文，於第9點增列依危老條例申請容積獎勵者，不受容積獎勵上限限制，且「變更高雄市都市計畫(灣子內等12處地區)細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)(配合危老條例變更土地使用分區管制)案」、「變更高雄市鳳山細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)(配合危老條例變更土地使用分區管制)案」業亦已配合危老條例修正容積總量規定，並於109年12月9日公告實施，考量計畫原意與執行一致性，鐵路增容案應比照修正。另本市容積移轉折繳代金計算標準為符母法「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條之一，業已修正容移要點第十點¹，並訂定市價查估執行機制相關條文俾據以執行，故同步檢討鐵路增容案價金計算規定。

綜上，為利後續本案土管要點之執行，避免一市兩制之情形，以助重大建設經費籌措，本計畫土管要點應比照容移要點之修正內容(容積總量上限與容積移轉代金計算方式改為市價)修訂，依照第27條第1項第4款規定「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施」辦理都市計畫變更。

¹ 此處容移要點修正內容係指113年8月5日高市府都發規字第11333715700號公告之「預告高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案」，最終執行將以該要點發布實施內容為準。

二、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款規定「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」之規定辦理（詳附件一）。

三、計畫位置、範圍

（一）「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」實施增額容積範圍概述

配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」，本市實施增額容積範圍為鐵路地下化（大順路至正義路）二側範圍係以正義/澄清站、鳳山車站等2車站之車站中心，半徑800公尺範圍內計算，涉及灣子內細部計畫區者為58.81公頃住宅區、7.94公頃商業區、7.50公頃特商區，面積共計74.25公頃；涉及鳳山細部計畫者為116.05公頃住宅區、15.93公頃商業區、5.88公頃車站專用區，面積共計137.86公頃，範圍詳如圖1-3-2所示。

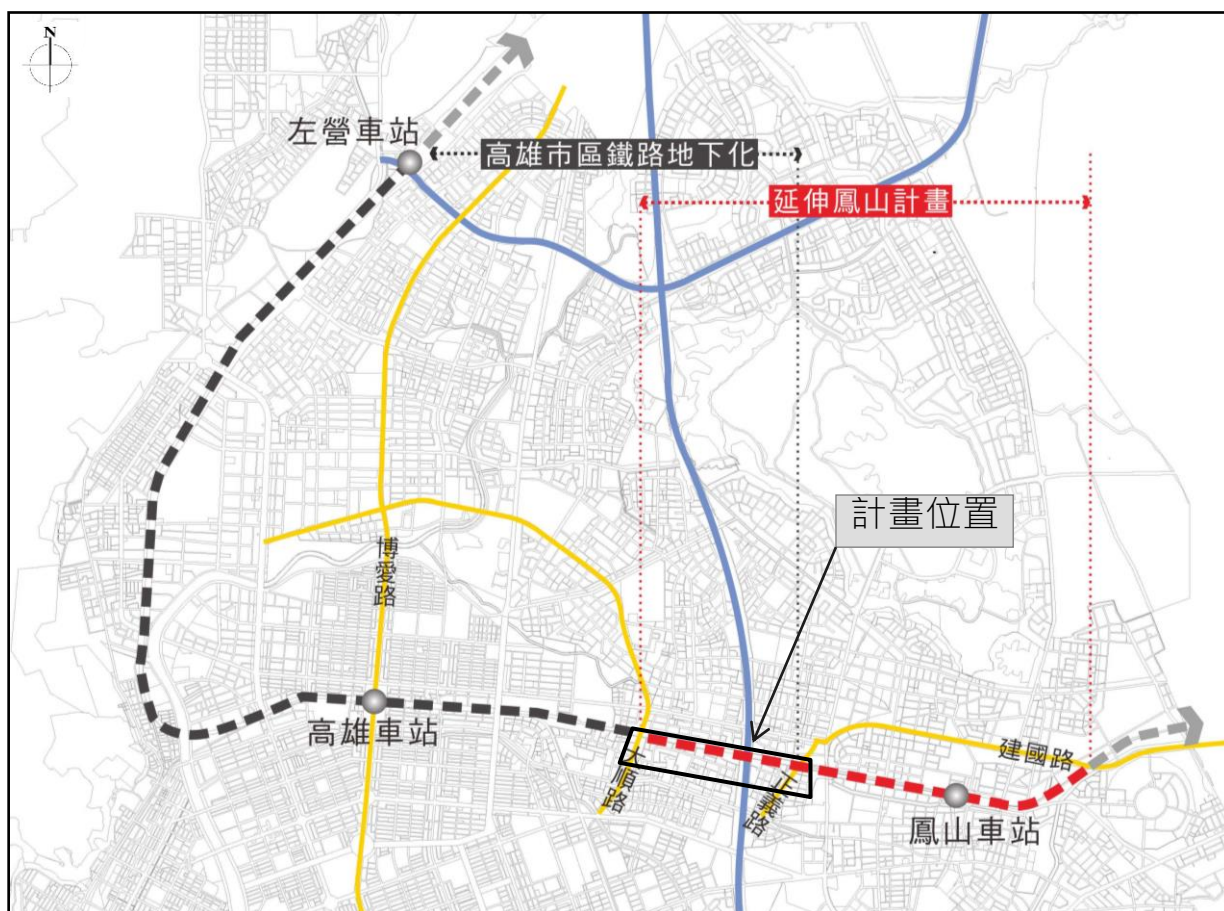


圖 1-3-1 計畫位置示意圖

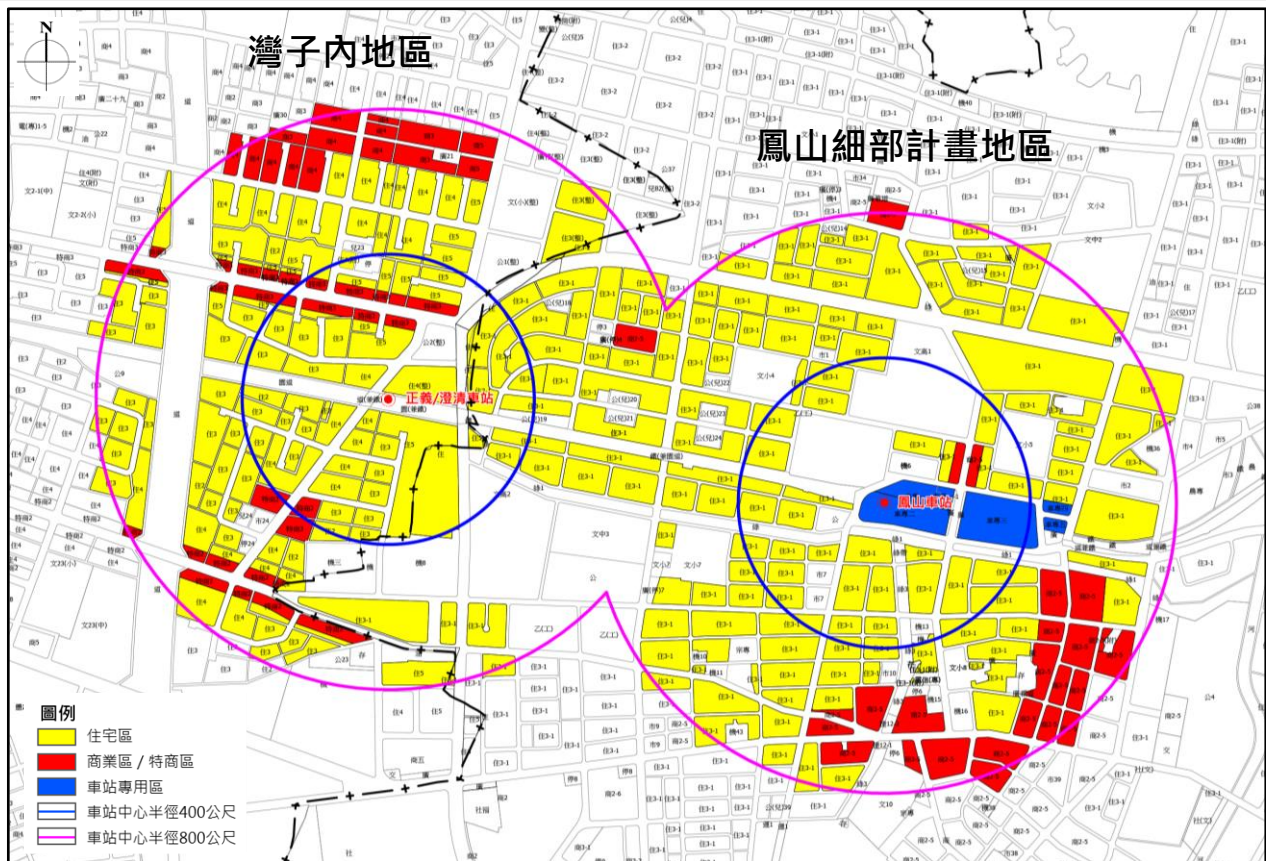


圖 1-3-2 計畫範圍示意圖

貳、現行都市計畫概要

一、現行都市計畫

本計畫範圍係以鐵路地下化車站為中心，半徑0至400公尺及400至800公尺之範圍，其實施範圍涵蓋內之住宅區、商業區及特定專用區，灣子內細部計畫範圍總面積為74.25公頃，詳表2-1-1所示。

表 2-1-1 計畫範圍內各土地使用分區面積一覽表

土地使用分區 (建蔽率/容積率)		面積 (公頃)	佔該範圍 百分比 (%)	佔總面積 百分比 (%)
住宅區	第二種住宅區 (50%/150%)	0.98	3.45	1.32
	第三種住宅區 (50%/240%)	9.02	31.77	12.15
	第四種住宅區 (50%/300%)	7.44	26.21	10.02
	第五種住宅區 (60%/420%)	7.79	27.44	10.49
	小計	25.23	88.87	33.98
商業區	第二種特定商業專用區 (50%/300%)	1.28	4.51	1.73
	第三種特定商業專用區 (60%/490%)	1.88	6.62	2.53
	小計	3.16	11.13	4.26
合計		28.39	100.00	38.24

表 2-1-1 計畫範圍內各土地使用分區面積一覽表 (續)

土地使用分區 (建蔽率/容積率)		面積 (公頃)	佔該範圍 百分比 (%)	佔總面積 百分比 (%)
住宅區	第二種住宅區 (50%/150%)	1.22	2.66	1.64
	第三種住宅區 (50%/240%)	15.22	33.19	20.50
	第四種住宅區 (50%/300%)	12.67	27.63	17.06
	第五種住宅區 (60%/420%)	4.47	9.74	6.02
	小計	33.58	73.22	45.22
商業區	第三種商業區 (60%/490%)	2.05	4.47	2.76
	第四種商業區 (60%/630%)	4.85	10.58	6.53
	第五種商業區 (70%/840%)	1.04	2.27	1.40
	第二種特定商業專用區 (50%/300%)	2.38	5.19	3.21
	第三種特定商業專用區 (60%/490%)	1.96	4.27	2.64
	小計	12.28	26.78	16.54
合計		45.86	100.00	61.76
總計		74.25	-	100.00

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。

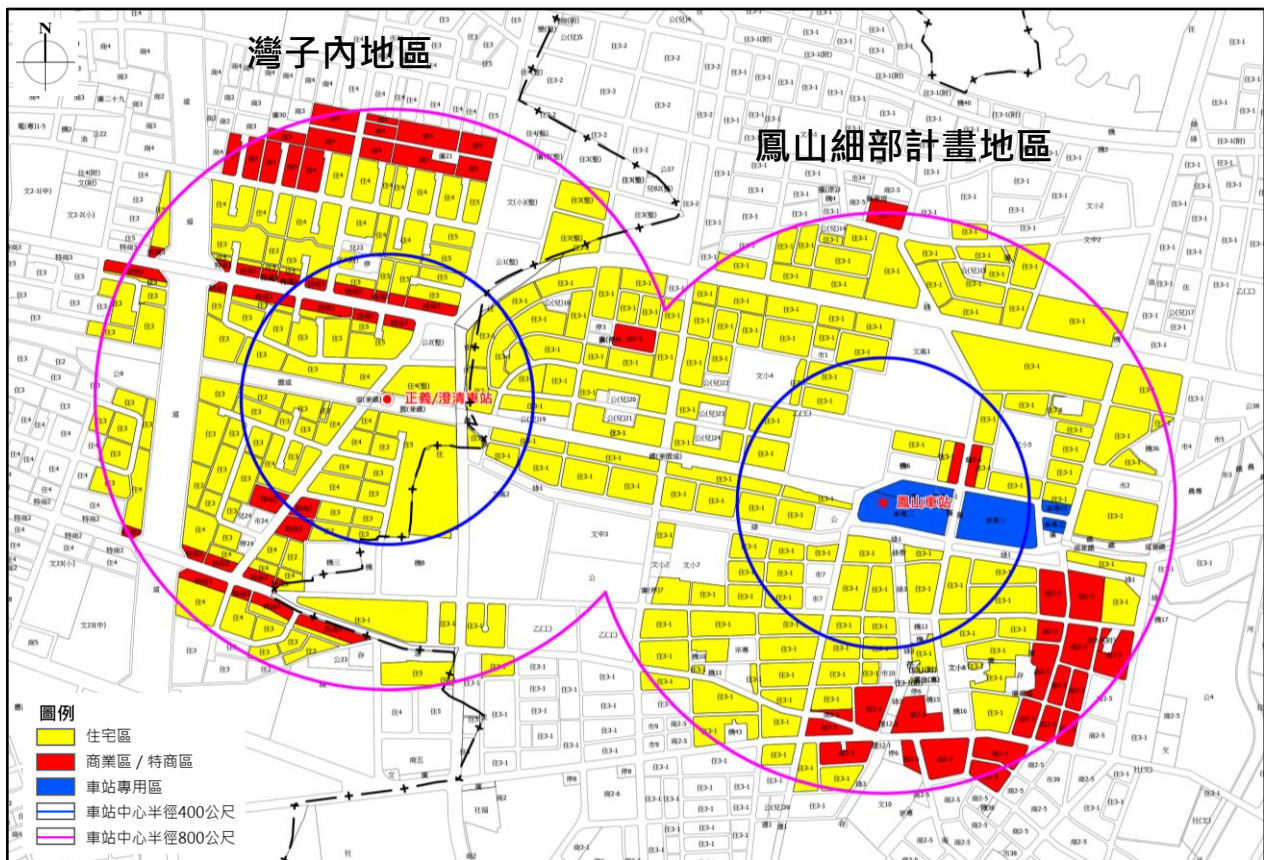


圖 2-1-1 計畫範圍內各土地使用分區分布示意圖

二、土地使用分區管制

(一) 條文內容說明

表 2-2-1 土地使用分區管制要點條文說明綜理表

項次	條文內容	說明
土地使用分區管制第 12 條	<p>第 12 條 高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積由土地所有權人或公有土地地上權人提出申請，未申請者，依原都市計畫規定辦理。本計畫實施增額容積地區詳如圖 10-2，相關規定如下：。</p>	<p>比照本市容積移轉制度，申請者可自由選擇是否申請增額容積，未申請者，則依原都市計畫規定辦理，即未申請本增額容積者得僅申請容積獎勵。</p>
	<p>1. 本計畫實施增額容積地區，係以鐵路車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款及第二款之規定辦理。 實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達 30% 者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之 30%。</p>	<p>1. 定義實施本增額容積地區範圍及適用分區，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款（註 1）及第二款（註 2）、第七點第一款（註 3）及第二款（註 4）之規定辦理。 2. 依市都委會決議，原則比照本市容積移轉、環狀輕軌增額容積實施方式，故調整實施增額容積範圍。 3. 另為維護既有土地所有權人之權益，實施增額容積地區 400 至 800 公尺範圍與原實施容積移轉地區 0 至 400 公尺範圍內重疊者，申請增額容積上限為基準容積之 30%。 註 1：第六點第一款：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。 註 2：第六點第二款：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。 註 3：第七點第一款：基準容積之百分之三十。 註 4：第七點第二款：基準容積之百分之十五。</p>
	<p>2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達 80% 後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之 50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。</p>	<p>有關申請增額容積與申請容積獎勵之關係，比照容積移轉相關規定修正。</p>

表 8-1 土地使用分區管制要點條文說明綜理表（續）

項次	條文內容	說明
	<p>3.申請增額容積基地之條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點之規定辦理。</p>	<p>比照容積移轉申請基地條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點（註）之規定辦理。</p> <p>註：</p> <p>第八點：接受基地面前應臨接已開闢供車輛行駛之八公尺以上都市計畫道路，或臨綠地（帶）並與已開闢供車輛行駛之八公尺以上都市計畫道路相臨接且面積達一千平方公尺以上。前開基地連接道路(同一路段)面寬應達八公尺以上。</p> <p>前項接受基地臨接已開闢供車輛行駛道路，設有設施帶及停車格致車輛行駛寬度不足八公尺者，於塗銷或移除後得申請容積移轉；或依第四項規定再酌減可移入容積量之 50%。</p> <p>接受基地面前臨接園道用地或道路用地間夾有河道用地、綠地用地者，以接受基地臨路側之車輛行駛寬度認定。</p> <p>接受基地臨接計畫道路寬度與可移入容積量之關係如下：</p> <p>（一）第六點第一項第一款及第四款： 臨接已開闢達八公尺以上未滿十二公尺之都市計畫道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；臨接已開闢達十二公尺以上未滿十五公尺之都市計畫道路，可移入容積量為基準容積之百分之十五；臨接已開闢達十五公尺以上之都市計畫道路，可移入容積量為基準容積之百分之三十。</p> <p>（二）第六點第一項第二款： 臨接已開闢達八公尺以上未滿十二公尺之都市計畫道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；臨接已開闢達十二公尺以上未滿十五公尺之都市計畫道路，可移入容積量為基準容積之百分之十二；臨接已開闢達十五公尺以上之都市計畫道路，可移入容積量為基準容積之百分之十五。</p> <p>（三）第六點第一項第五款： 臨接已開闢達八公尺以上都市計畫道路，可移入容積量為基準容積之百分之十。</p> <p>（四）第六點第一項第三款： 依前三款規定辦理。</p> <p>前項接受基地臨接已開闢道路寬度認定，應檢附道路主管機關函文或建築師簽證之現況道路寬度之測量成果圖及照片。</p>

表 8-1 土地使用分區管制要點條文說明綜理表（續）

項次	條文內容	說明
	4.申請建築者於支付或捐贈增額容積價金後，得於高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。	明訂增額容積收取價金之法源依據。
	5.增額容積價金之計算方式如下：申請增額容積價金=申請基地面積×申請基地當期公告現值×（申請基地申請增額容積/申請基地基準容積）。	明訂增額容積收取價金之計算方式；比照「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點之折繳代金計算方式辦理（惟免乘以 1/2）。
	6.申請增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點規定辦理。	<p>1.有關增額容積申請基地條件規定併至本要點第四點說明。</p> <p>2.有關退縮建築設計規範，配合準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點（註）規定辦理。</p> <p>註： 第十三點：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，經都設會審議通過者，其地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，不受前項規定之限制。但不得小於二公尺。</p>
	7.申請增額容積基地其基準容積達 630% 以上者，且申請增額容積量達基準容積之 15% 以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。	實施增額容積地區為控管都市容積強度之發展，應經本市高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。
	8.有關增額容積之申請及價金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。	賦予後續訂定相關申請作業要點之法源依據。

(二) 土地使用分區管制要點

第12條 高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積由土地所有權人或公有土地地上權人提出申請，未申請者，依原都市計畫規定辦理。相關規定如下：

1. 本計畫實施增額容積地區，係以鐵路車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款及第二款之規定辦理。

實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達30%者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之30%。

2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。
3. 申請增額容積基地之條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點之規定辦理。
4. 申請建築者於支付或捐贈增額容積價金後，得於高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。
5. 增額容積價金之計算方式如下：

申請增額容積價金=申請基地面積×申請基地當期公告現值×（申請基地申請增額容積/申請基地基準容積）。

6. 申請增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點規定辦理。
7. 申請增額容積基地其基準容積達630%以上者，且申請增額容積量達基準容積之15%以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。
8. 有關增額容積之申請及價金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。

參、變更原則與變更內容

一、變更原則

(一) 比照高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第9點，依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請容積獎勵者，不受容積獎勵上限之限制

依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建計畫獎勵樓地板面積，且同時申請高雄市容積移轉，其獎勵面積上限，依照特別法優於普通法之原則，建議比照都市更新獎勵不受限制。

因高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點屬行政規則，109年5月7日本府發布修正條文，於該要點第9點增列依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請容積獎勵者，不受容積獎勵上限限制，且高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積案(以下簡稱輕軌增容案)業亦已配合危老條例修正容積總量規定，並於109年12月9日公告實施。為利後續執行，考量計畫原意與執行一致性，本次擬比照高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點之修正內容，並配合都市危險及老舊建築物加速重建條例立法目的及市政政策，修正第2點容積總量上限規定。

(二) 比照高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第10點，修正價金計算公式，由公告現值改採以市價計算

本市容積移轉折繳代金計算標準為符母法「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條之一，接受基地折繳代金之金額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之規定，業修正容移要點第十點²，並訂定市價查估執行機制相關條文俾據以執行。本案現行條文之訂定原意即比照容移要點第十點代金計算方式辦理(採用公告現值折算)，為利後續增額容積制度推行，避免一市兩制，故本次同步修正增額容積價金計算方式，且維持行政作業之一致性，容積價金查估相關執行機制準用上要開要點第二項、第三項及第四項規定辦理。

² 此處容移要點修正內容係指113年8月5日高市府都發規字第11333715700號公告之「預告高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案」，最終執行將以該要點發布實施內容為準。

二、變更內容

變更理由與變更內容詳表3-2-1所示。

表 3-2-1 變更內容明細表

項目	修正後計畫	現行計畫	變更理由
土地使用分區管制要點第12條	2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達 80% 後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之 50%，但依都市更新條例或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，不在此限，且不得超過原基準容積 2 倍。	2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達 80% 後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之 50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。	基於與「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」、「變更高雄市鳳山細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）（配合危老條例變更土地使用分區管制）案」規定之一致性，增列依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請容積獎勵者，不受容積獎勵上限限制。
	5. 增額容積價金之計算方式如下： <u>申請增額容積價金=含增額容積之申請基地價格—未含增額容積之申請基地價格。</u> <u>前項容積價金，其金額查估相關執行機制準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點第二項、第三項及第四項之規定辦理。</u>	5. 增額容積價金之計算方式如下： <u>申請增額容積價金=申請基地面積×申請基地當期公告現值×（申請基地申請增額容積/申請基地基準容積）。</u>	1. 現行規定係比照 108 年之「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點之折繳代金計算方式辦理（以公告現值折算，惟免乘以 1/2），考量該要點為符母法「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條之一規定，折繳代金計算業修正採三家專業估價者查估 ³ ，並訂定市價查估相關執行機制，爰比照修正增額容積價金計算方式採市價查估。 2. 考量折繳代金機制試行後將滾動檢討，為維持行政作業之一致性，爰容積價金金額查估相關執行機制準用上要開要點第二項（註 1）、第三項（註 2）及第四項（註 3）規定辦理。 註 1：第十點第二項：前項容積代金，其金額由本府委託三家以上專業估價者查

³ 此處容移要點修正內容係指113年8月5日高市府都發規字第11333715700號公告之「預告高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案」，最終執行將以該要點發布實施內容為準。

			<p>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。</p> <p>註 2：第十點第三項：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。</p> <p>註 3：第十點第四項：受理機關得委託公會協助辦理下列事項並公告之：</p> <ul style="list-style-type: none"> (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。
	<p>6. 申請增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十四點規定辦理。</p>	<p>6. 申請增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點規定辦理。</p>	<p>配合高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正之點次調整。</p>

肆、變更後計畫

第12條 高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積由土地所有權人或公有土地地上權人提出申請，未申請者，依原都市計畫規定辦理。相關規定如下：

1. 本計畫實施增額容積地區，係以鐵路車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款及第二款之規定辦理。

實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達30%者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之30%。

2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例或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，不在此限，且不得超過原基準容積2倍。
3. 申請增額容積基地之條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點之規定辦理。
4. 申請建築者於支付或捐贈增額容積價金後，得於高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。
5. 增額容積價金之計算方式如下：申請增額容積價金=含增額容積之申請基地價格－未含增額容積之申請基地價格。
前項容積價金，其金額查估相關執行機制準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點第二項、第三項及第四項之規定辦理。
6. 申請增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十四點規定辦理。
7. 申請增額容積基地其基準容積達630%以上者，且申請增額容積量達基準容積之15%以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。
8. 有關增額容積之申請及價金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。

附件一、個案變更認定文件

正 本

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

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：陳智帆
電話：07-3368333#2236
傳真：07-3315080
電子信箱：wisesail@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年8月16日

發文字號：高市府都發規字第11333772800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫—增額容積」）（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案」、「變更高雄市鳳山細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫—增額容積」）（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案」經本府認定為配合重大建設需要，准依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更，請查照。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府工務局、高雄市政府財政局、高雄市政府都市發展局（都規科）

市長陳其邁

附件二、113年8月5日高市府都發規字第11333715700
號公告之「預告高雄市政府審查容積移轉申
請案件許可要點修正規定草案」

高雄市政府 公告

地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦人：李薇

電話：07-3368333轉2906

發文日期：中華民國113年08月05日

發文字號：高市府都發規字第11333715700號

附件：高市府都發規字第11333715700號.pdf

主旨：預告高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案。

依據：參考行政程序法第151條第2項及第154條第1項。

公告事項：

一、訂定機關名稱：高雄市政府。

二、訂定依據：都市計畫容積移轉實施辦法第4條。

三、修正規定草案總說明及條文對照表如附件，本案另詳載於本府都市發展局網站（網址：https://urban-web.kcg.gov.tw/KDA/web_page/KDA010100.jsp）「法令規章」→「草案預告」網頁。

四、對於公告內容如有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報隔日起7日內（以郵戳為憑）以書面向本府都市發展局陳述意見或洽詢：

（一）承辦單位：本府都市發展局

（二）地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓

（三）電話：(07)3368333轉2906

（四）傳真：(07)3315080

（五）電子郵件：vivili@kcg.gov.tw

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案 總說明(第 95 次局務會議後修正)

壹、修正理由：

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點(下稱本要點)自一百零二年三月二十五日訂定發布施行後，歷經二次修正，最近一次於一百零九年五月七日修正發布。本次修正係為依都市計畫容積移轉實施辦法第九條之一規定，調整本市容積移轉折繳代金辦理方式，並為配合推動淨零城市理念，一併調整接受基地條件，相關變更理由說明如下：

- 一、本市容積移轉折繳代金計算標準依本要點第十點規定以公告現值計算，為符母法「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條之一，接受基地折繳代金之金額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之規定，爰修正本要點第十點，並訂定市價查估執行機制相關條文俾據以執行。
- 二、為避免容積移轉申請案件對於接受基地造成過量之交通負荷、消防救災及基礎設施承載等環境衝擊，並基於永續發展與本市淨零城市發展自治條例揭示之精神，爰針對接受基地之提送都市設計審議門檻、臨接道路條件、地下室開挖率及綠覆率等條文，參考其他五都相關規定，一併修正。
- 三、為兼顧地主權益並加速公共設施保留地取得，增列排水道用地、溝渠用地及河道用地為容積移轉送出基地。

貳、修正重點：

- 一、接受基地總容積超過百分之九百者，增列應提送都設會審議；並配合市價查估折繳代金，修正第三點第二項作業流程圖。(修正條文第三點及附圖)
- 二、增列排水道用地、溝渠用地及河道用地為容積移轉送出基

地。(修正條文第四點)

三、考量防救災空間留設及交通衝擊，檢討接受基地臨接計畫道路條件。(修正條文第八點)

四、修正容積移轉代金計算公式回歸本辦法第九之一條，採三家專業估價者查估，並訂定計算公式及市價查估相關執行機制。(修正條文第十點)

五、考量深開挖對建築結構影響，檢討地下室開挖率及但書規定。(修正條文第十一點)

六、考量基地保水綠化，檢討綠覆率規定。(修正條文第十二點)

七、為給予市場緩衝期，第八點自本要點公告後一年施行。(修正條文第二十點)

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案
條文對照表(第 95 次局務會議後修正)

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
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。	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。	維持原條文。
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。	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。	維持原條文。
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 <u>總容積百分之九百以下者</u> ，得不提送都設會審議逕由受理機關審核。容積移轉申請案件審查作業流程如附圖。	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者，得不提送都設會審議逕由受理機關審核。容積移轉申請案件審查作業流程如附圖。	<p>1.經檢視，目前住宅建築案多為小坪數，故為滿足停車需求，停車位實設多大於法定停車位；經統計，倘基地總容積超過百分之九百，其建築形式多為開挖地下七層或開挖地下六層設置機械停車之深開挖。</p> <p>2.故考量總容積超過百分之九百申請案件對都市環境影響，檢討申請案件免提送都設會審議僅得為接受基地屬第六點第五款土地且總容積百分之九百以下者，其餘均須送都設會審議。</p> <p>3.配合市價查估折繳代金，修正第三點第二項附圖(高雄市都市計畫容積移轉許</p>

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案
條文對照表(第 95 次局務會議後修正)

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
		可 審 查 作 業 流 程 圖)。
<p>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：</p> <p>(一) 經本府公告之歷史建築所定著之土地。</p> <p>(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。</p> <p>(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)或、兒童遊樂場用地、<u>排水道用地、溝渠用地或河道用地</u>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。</p>	<p>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：</p> <p>(一) 經本府公告之歷史建築所定著之土地。</p> <p>(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。</p> <p>(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)或兒童遊樂場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。</p>	<p>依本市公共設施用地專案通盤檢討檢討原則，考量系統性、帶狀公共設施保留地，如道路用地、排水道用地、溝渠用地及河道用地等，因具有都市防災、都市維生等功能，故經檢討後原則維持現行計畫。為兼顧地主權益並加速公共設施保留地取得，本次增列排水道用地、溝渠用地及河道用地為容積移轉送出基地。</p>
<p>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。</p> <p>前項許可，由各該目的事業主管機關以本府名義為之。</p>	<p>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。</p> <p>前項許可，由各該目的事業主管機關以本府名義為之。</p>	維持原條文。
<p>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：</p>	<p>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：</p>	維持原條文。

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案
條文對照表(第 95 次局務會議後修正)

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 依都市計畫書或其他法規規定得為接受基地之土地。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 前四款以外之住宅區、商業區或特定專用區土地。</p> <p style="text-align: center;">前項第一款至第四</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 依都市計畫書或其他法規規定得為接受基地之土地。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 前四款以外之住宅區、商業區或特定專用區土地。</p> <p style="text-align: center;">前項第一款至第四</p>	

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案
條文對照表(第 95 次局務會議後修正)

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
款土地之範圍，由本府公告之。	款土地之範圍，由本府公告之。	
<p>七、接受基地之可移入容積，不得超過下列規定：</p> <p>(一) 前點第一項第一款及第四款：基準容積之百分之三十。</p> <p>(二) 前點第一項第二款：基準容積之百分之十五。</p> <p>(三) 前點第一項第五款：基準容積之百分之十。</p> <p>(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。</p>	<p>七、接受基地之可移入容積，不得超過下列規定：</p> <p>(一) 前點第一項第一款及第四款：基準容積之百分之三十。</p> <p>(二) 前點第一項第二款：基準容積之百分之十五。</p> <p>(三) 前點第一項第五款：基準容積之百分之十。</p> <p>(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。</p>	維持原條文。
<p>八、接受基地<u>面前應臨接已開闢八公尺以上都市計畫道路，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。</u></p> <p style="text-align: center;"><u>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、綠地用地者，以接受基地側之道路認定其寬度。</u></p> <p style="text-align: center;"><u>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：</u></p> <p>(一) <u>第六點第一項第一款</u></p>	<p>八、接受基地應臨接八公尺以上都市計畫道路或臨綠地(帶)並與八公尺以上都市計畫道路相臨接，且面積達一千平方公尺以上。</p>	<p>1. 考量道路用地未開闢或實際供車輛通行寬度不足八公尺者，恐影響地方消防救災動線佈設，具安全疑慮，且道路承载力不足，亦造成地方交通服務水準不足，故參考其他縣市執行案例，修訂接受基地面前應臨接已開闢供車輛行駛達 8 公尺以上計畫道路。</p> <p>2. 為避免園道或道路間夾有河道用地，在認定供車輛通行寬度之疑義，新增以接受基地臨路側之車</p>

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案
條文對照表(第 95 次局務會議後修正)

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
<p><u>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。</u></p> <p>(二)<u>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。</u></p> <p>(三)<u>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。</u></p> <p>(四)<u>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</u></p>		<p>輛行駛寬度認定。</p> <p>3.承如第 1 點之說明，考量地區消防救災安全和交通服務水準影響，以已開闢計畫道路寬度為認定標準，增訂申請基地臨接 8 公尺以上、12 公尺以上、15 公尺以上已開闢計畫道路可移入容積量限制。</p> <p>4.已開闢計畫道路自兩側道路境界線認定。已開闢供車輛行駛之計畫道路寬度，則以已開闢計畫道路扣除停車位及設施帶等無法實際供通行部分認定之。</p> <p>5.停車位經塗銷及設施帶經移除後，即可納入供車輛通行之路寬認定，若有因特殊情形致停車位及設施帶無法塗銷或移除者，則容積移入量建議應依本點第四項減半。</p> <p>6.考量已開闢之認定標準，應檢附接受基地臨接計畫道路已開闢寬度，經道路主管機關出具函文、建築師或測量技師簽證之現況道路寬度</p>

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案
條文對照表(第 95 次局務會議後修正)

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
<p><u>百分之三十者，依同項第一款規定辦理；可移入容積上限為基準容積之百分之十五者，依同項第二款規定辦理。</u></p> <p><u>第一項計畫道路範圍內因設有設施帶或停車格等致車輛行駛寬度不足八公尺且有礙消防救災與交通安全者，接受基地可移入容積量依第三項規定減半。</u></p> <p><u>前項接受基地臨接已開闢計畫道路之寬度認定，應檢附道路主管機關出具之認定函或建築師、測量技師簽證之現況道路寬度測量成果圖及照片。</u></p> <p><u>前項測量成果圖之格式內容，由本府公告之。</u></p>		<p>之測量成果圖及照片，以作認證。</p>
<p>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。</p> <p>前項容積獎勵累計不得超過基準容積之百分之二十。</p> <p>前二項規定，於依都市更新條例或於中華民國一百一十六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</p>	<p>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。</p> <p>前項容積獎勵累計不得超過基準容積之百分之二十。</p> <p>前二項規定，於依都市更新條例或於中華民國一百一十六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</p>	<p>維持原條文。</p>

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案
條文對照表(第95次局務會議後修正)

修正規定	現行規定	說明
者，不適用之。	者，不適用之。	
<p>十、<u>依第四點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)。</u></p> <p><u>前項容積代金，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。</u></p> <p><u>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公告之：</u></p> <p><u>(一) 專業估價者遴選作業及建立名冊。</u></p> <p><u>(二) 訂定估價報告書格式範本。</u></p> <p><u>(三) 估價報告書協審、複審及爭議處理事項。</u></p> <p><u>(四) 訂定估價師公會協審及專業估價者收費標準。</u></p>	<p>十、<u>接受基地移入容積之百分之五十，應以折繳代金方式移入容積，其計算公式如下：</u></p> <p style="text-align: center;"><u>折繳代金金額=1/2×接受基地面積×接受基地公告現值×(接受基地移入容積/接受基地基準容積)。</u></p>	<p>1.按本辦法第九條之一第一項規定：「接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣(市)主管機關委託3家以上專業估價者查估後評定之。…」。</p> <p>2.依據內政部國土管理署函文，修正本市容積移轉代金計算公式回歸本辦法第九之一條，採三家專業估價者查估，並訂定市價查估相關執行機制。</p> <p>3.因代金折繳機制部分事項委由公會協助辦理，故新增相關辦理事項，以利後續作為執行依據。</p> <p>4.本折繳代金機制試行二年後再行滾動檢討。</p>
<p>十一、<u>接受基地地下室開挖率不得超過百分之七十</u></p>	<p>十一、<u>接受基地地下室開挖率不得超過百分之八</u></p>	<p>1.為利基地綠化及保水，本市細部計畫區</p>

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案
條文對照表(第 95 次局務會議後修正)

修正規定	現行規定	說明
<p><u>五。但屬興辦公益住宅、捐贈公益設施、淨零社區減緩與調適方案者，得提出基地保水及植栽綠化具體對策，並經都設會審議通過後，酌予提高開挖率至上限百分之八十。</u></p>	<p>十。<u>但基地形狀不規則或特殊者，得提出基地保水及植栽綠化具體對策，並經都設會審議通過後，酌予提高開挖率。</u></p>	<p>之開挖率訂有百分之七十至百分之八十不等。</p> <p>2. 考量結構安全需要，檢討接受基地開挖率調整為百分之七十五，倘屬興辦公益住宅、捐贈公益設施、淨零社區減緩與調適方案，如容積減量、增加綠色碳匯、認養公園綠地、綠色交通、植栽、減碳調適捐贈者，仍得依據規定提都設會審議後酌予提高，上限為百分之八十。</p>
<p><u>十二、接受基地綠覆率不得小於百分之八十。</u> <u>前項綠覆率計算以綠覆面積佔法定空地之百分比計算。</u></p>	<p>—</p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 本要點並未規範地面層綠覆率，為避免地面一層設置大量硬鋪面，配置大量汽、機車停車位及車道，導致綠化面積不足，爰增訂此條文。</p>
<p><u>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。</u></p>	<p>十二、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。</p>	<p>點次調整。</p>
<p><u>十四、接受基地之退縮建築設計，應符合下列規定：</u> <u>(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</u></p>	<p>十三、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之淨距離應在三公尺以上；與其他基</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修正規定草案
條文對照表(第 95 次局務會議後修正)

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
<p>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>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>	

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案
條文對照表(第 95 次局務會議後修正)

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
<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。接受基地之土地在二筆以上且位於不維持土地使用分區者，其容積率按各筆土地面積加權平均計算之。</p>	<p>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維持土地使用分區者，其容積率按各筆土地面積加權平均計算之。</p>	點次調整。
<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>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>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。</p> <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>	點次調整。
<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、</p>	<p>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：</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、</p>	點次調整。

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正規定草案
條文對照表(第 95 次局務會議後修正)

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
<p>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>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><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>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。</p>	<p>點次調整。</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>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。</p>	<p>點次調整。</p>
<p><u>二十</u>、<u>本要點第八點自函頒後一年施行。</u></p>	<p>十九、第九點及第十點自中華民國一百零二年七月一日起施行。</p>	<p>1. 考量第八點接受基地條件現行規定較嚴格，故因應市場緩衝期，增訂第八點自本要點修正一年後實施，然於緩衝期間，仍應以新法精神進行審議。</p> <p>2. 點次調整。</p>

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正草案條文對照表

修正規定	現行規定	說明
<p style="text-align: center;">容積移轉折繳容積移轉代金流程图</p> <pre> graph TD A[採折繳容積移轉代金辦理] --> B[委託3家專業估價師 估價及高雄市不動產估價師公會協審 高雄市政府都市發展局] B --> C[向公會繳納估價、協審費用 申請人提供完整資料] C --> D[製作估價報告書 不動產估價師] D --> E[估價報告書協審 高雄市不動產估價師公會] E --> F{是否通過} F -- 否 --> G[報告書內容調整] G --> D F -- 是 --> H[協審公文及估價報告函報高雄市政府都市發展局 高雄市不動產估價師公會及不動產估價師] H --> I[評定折繳代金金額(中位數) 高雄市政府都市發展局] I --> J[核發容積移轉代金試算函 高雄市政府都市發展局] </pre> <p>時程 60 個日曆天</p>	<p style="text-align: center;">-</p>	<p>1.本圖新增。 2.配合第十點規定，增列容積移轉折繳代金流程图。</p>