

彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業規則 修正草案總說明

為健全本縣「容積銀行」制度，加速取得本縣公共設施保留地，將調整本縣送出基地及接受基地條件審查規定，以兼顧文化資產土地容積移轉之需要，並減緩接受基地移入容積對周邊環境產生之衝擊，另為考量增額容積之利益回歸全體縣民，擬一併調整現行容積移轉折繳代金計算核定機制，俾利協助都市發展，爰擬具「彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業規則」草案，共計十五條，其修正要點如下：

- 一、參考文化資產保存法第三條第一款第三、四目規定，將紀念建築及聚落建築群納為送出基地土地。(草案第二條)
- 二、新增文化資產身分土地申請容積移轉比例，並明定協審主管機關。(草案第三條)
- 三、依據都市計畫容積移轉實施辦法第六條規定，新增土地面積限制與例外規定。(草案第四條)
- 四、將各種類公共設施保留地均納為可辦理容積移轉之送出基地，取消分階段實施順序，並新增配合本縣重大設施或計畫，須取得之公共設施用地。(草案第五條)
- 五、新增水道治理用地為送出基地範圍。(草案第六條)
- 六、新增都市危險及老舊建築物加速重建條例移入容積數量，與容積獎勵合併計算規定。(草案第七條)
- 七、依據都市計畫容積移轉實施辦法第八條第二項規定，新增面臨永久性空地申請條件規定。(草案第八條)
- 八、調整並統一說明內容，另為避免未開闢路段衍生通行爭議與路權糾紛，新增面臨已開闢道路寬度不足八公尺或面臨未開闢道路土地不得為接受基地。(草案第九條)
- 九、為減緩接受基地移入容積對周邊環境產生之衝擊，新增應提送外部性服務設施及景觀提升計畫及辦理期限與容積核准相關規定。(草案第十條)
- 十、規定外部性服務設施及景觀提升計畫應表明與檢討項目。(草案第十一條)
- 十一、新增得採代金方式移入容積之面積比例、都市計畫容積移轉實施辦法規定事項，並修正折繳代金規定及代金評定單位。(草案第十二條)
- 十二、新增應檢附主管機關核准之管理維護計畫。(草案第十三條)
- 十三、條次變更。(草案第十四條、第十五條)

彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業規則 修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二條 本辦法第六條第一項第一款送出基地之認定基準及程序如下：</p> <p>一 都市計畫表明應予以保存者，係指<u>因文化資產保存劃定為保存區、古蹟保存區或文化資產定著之土地。</u></p> <p>二 經<u>文化資產主管機關</u>指定之古蹟，或登錄為歷史建築、<u>紀念建築、聚落建築群</u>所定著之土地。</p> <p>依古蹟土地容積移轉辦法得申請容積移轉之土地，從其規定辦理，不得同時適用本辦法。</p>	<p>第二條 本辦法第六條第一項第一款送出基地之認定基準及程序如下：</p> <p>一 都市計畫表明應予保存者，係指劃定為保存區、古蹟保存區、<u>寺廟保存區</u>之土地。</p> <p>二 經主管機關指定之古蹟，或登錄為歷史建築所定著之土地。</p> <p>依古蹟土地容積移轉辦法得申請容積移轉之土地，從其規定辦理，不得同時適用本辦法。</p>	<p>一、具文資身分土地得申請容積移轉。</p> <p>二、參考文化資產保存法第三條第一款第三、四目規定，將紀念建築及聚落建築群納為送出基地土地。</p>
<p>第三條 本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之土地，應由送出基地所有權人依文化資產保存法相關規定擬定管理維護計畫，並報主管機關備查後始</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、強制容積百分之三十以文化資產身分建物坐落土地申請容積移轉。</p> <p>三、<u>明定文化資產主管機關協審</u></p>

<p>得申請。</p> <p>依前項申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至本縣其他主要計畫地區。</p> <p>接受基地依第一項規定移入之容積，不得少於接受基地當次申請移入容積總量之百分之三十。</p> <p>如情況特殊經彰化縣政府（以下簡稱本府）文化資產主管機關同意者，不在此限。</p>		<p>項目，規範申請資格。</p>
<p><u>第四條</u> 依本辦法第六條第一項第二款規定辦理之土地，應提經彰化縣（以下簡稱本縣）都市設計審議委員會審查認定之。</p> <p><u>依前項規定辦理之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經本府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。</u></p>	<p>第三條 依本辦法第六條第一項第二款規定辦理之土地，應提經彰化縣（以下簡稱本縣）都市設計審議委員會審查認定之。</p>	<p>一、條次變更。 二、依據都市計畫容積移轉實施辦法第六條規定，新增土地面積限制與例外規定。</p>
<p><u>第五條</u> 本辦法第六條第一項第三款<u>所稱私有都市計畫公共設施保留地，除各該都市計畫書另有規定者外，係指下列土地：</u></p> <p>一 道路用地、 公園用地、</p>	<p>第四條 本辦法第六條第一項第三款之第一階段送出基地實施順序如下：</p> <p>一 鄰里性公共設施用地，其項目包括： (一)道路用地。</p>	<p>一、條次變更。 二、為加速取得公共設施用地，將各種類公共設施保留地均納為可辦理容積移轉之送出基地，取消分</p>

<p>學校用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、體育場、停車場、綠地、廣場用地、市場用地、機關用地及其他類似用地。</p> <p>二 <u>經各目的事業主管機關公告屬配合中央或本府興建之重大設施或計畫，所需之公共設施用地。</u></p> <p><u>前項第二款公告及受理期限等相關規定，由各目的事業主管機關另定之。</u></p>	<p>(二) 公園用地。 (三) 中小學用地。 (四) 兒童遊樂場用地。 (五) 公園兼兒童遊樂場用地。 (六) 體育場。 (七) 停車場。 (八) 綠地。 (九) 廣場。 (十) 市場用地。</p> <p>二 都市計畫書已有規定或配合本府政策經公告指定得為送出基地者。第二階段由彰化縣政府（以下簡稱本府）視實際辦理情形另行檢討之。</p>	<p>階段實施順序並新增配合本縣重大設施或計畫，需取得之公共設施用地。</p>
<p>第六條 經本府水利資源處公告實施計畫之水道治理用地範圍，得依本辦法規定辦理容積移轉。其送出基地之公告現值，依公告實施計畫辦理。</p>		<p>一、本條新增。 二、依水利法第八十二條第三項、第四項規定，新增水道治理用地為送出基地範圍。</p>
<p>第七條 接受基地之可移入容積，不得超過該接受基地基準容積之百分之三十。</p> <p>位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地</p>	<p>第六條 接受基地之可移入容積，不得超過該接受基地基準容積之百分之三十。</p> <p>位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或</p>	<p>一、條次變更。 二、依古蹟土地容積移轉辦法第七條規定，新增送出基地為本辦法第六條第一項第一款</p>

<p>或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積不受前項之限制。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。</p> <p>接受基地依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫、<u>都市危險及老舊建築物加速重建條例</u>或其他法規規定給予之總獎勵容積，不得超過其基準容積百分之一百。</p>	<p>其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積不受前項之限制。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。</p> <p>接受基地依本辦法申請移入容積數量，加計都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總獎勵容積，不得超過其基準容積百分之一百。</p>	<p>之土地可移入容積比例規定。</p> <p>三、與容積獎勵合併計算規定，新增都市危險及老舊建築物加速重建條例。</p>
<p>第八條 本辦法第八條第二項所稱之面臨永久性空地之接受基地，應以完整水平或垂直面臨該永久性空地者，其連續連接長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上，且所面臨永久性空地面積應超過零點五公頃。</p> <p>如基地條件限制或設計構想特殊經本縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定限制。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、新增面臨永久性空地申請條件規定。</p>
<p>第九條 下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>一 位於農業區、河川區、風景區及保護區等其他非都市發</p>	<p>第五條 下列各款土地不得為接受基地：</p> <p>一 位於農業區、河川區、風景區及保護區等其他非都市發展用地。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、配合本規則第二條調整並統一說明內容。</p> <p>三、為避免未開闢路段衍生通行爭議與路權糾</p>

- 展用地。
- 二 面臨本辦法第六條第一項第一款之土地。但完整街廓基地情形特殊者，提經本縣都市設計審議委員會審查通過後，不在此限。
- 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 依本縣都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。
- 五 位於山坡地範圍之土地。
- 六 依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。
- 七 基地面臨已開闢寬度未達八公尺以上之道路者。
- 八 基地面臨未

- 二 位於本規則第二條土地毗鄰之基地。但完整街廓基地情形特殊者，提經本縣都市設計審議委員會審查通過後，得酌予調整。
- 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 依本縣都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。
- 五 位於山坡地範圍之土地。
- 六 依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。
- 七 基地臨接寬度未達八公尺以上之道路者。

紛，明定面臨未開闢道路土地不得為接受基地。

<p><u>開闢道路者</u> <u>。但申請人</u> <u>一併開闢道</u> <u>路，該道路</u> <u>任一端可連</u> <u>接已開闢之</u> <u>計畫道路，</u> <u>並捐贈予該</u> <u>道路主管機</u> <u>關者，不在</u> <u>此限。</u></p>		
<p>第十條 <u>送出基地之容積</u> <u>移轉與接受基地建造</u> <u>執照應同時提出申</u> <u>請，並應提出外部性</u> <u>服務設施及景觀提升</u> <u>計畫送請本縣都市設</u> <u>計審議委員會審查，</u> <u>且不得以簡化審議程</u> <u>序辦理，實際核准許</u> <u>可移入容積總量應以</u> <u>本縣都市設計審議委</u> <u>員會審定內容為準。</u></p> <p><u>前項辦理移轉之</u> <u>時程，不計入請領建</u> <u>造執照之辦理時限，</u> <u>建造執照之辦理期限</u> <u>應自取得都市設計審</u> <u>議及容積移轉核定函</u> <u>之日起計算。</u></p> <p><u>第一項外部性服</u> <u>務設施及景觀提升計</u> <u>畫項目不得與其他容</u> <u>積獎勵規定項目重複</u> <u>核計。</u></p>	<p>第八條 <u>送出基地之容積</u> <u>移轉與接受基地建造</u> <u>執照應同時提出申</u> <u>請，並應送請本縣都市</u> <u>設計審議委員會審查。</u></p> <p><u>前項辦理移轉之</u> <u>時程，不計入請領建造</u> <u>執照之辦理時限。</u></p>	<p>一、<u>條次變更。</u> 二、<u>規定申請容積</u> <u>移轉案件應提</u> <u>送外部性服務</u> <u>設施及景觀提</u> <u>升計畫。</u> 三、<u>規定辦理期限</u> <u>與容積核准與</u> <u>核計規定。</u></p>
<p>第十一條 <u>外部性服務設</u> <u>施及景觀提升計畫</u> <u>應表明下列事項：</u></p> <p>一 <u>實施範圍</u></p>		<p>一、<u>本條新增。</u> 二、<u>規定外部性服</u> <u>務設施及景觀</u> <u>提升計畫應表</u></p>

<p>。</p> <p>二 計畫內容及項目。</p> <p>三 鄰地與地區（至少三百公尺半徑範圍）衝擊分析及評估。</p> <p>四 送出基地取得後對都市發展之貢獻度。</p> <p>。</p> <p>五 效益分析及評估。</p> <p>六 經營管理計畫。</p> <p>七 其他。</p>		<p>明與檢討項目。</p>
<p><u>第十二條</u> 接受基地移入之總容積量，應有百分之三十以上依本辦法第六條第一項第一款方式辦理，其餘移入之容積得以折繳代金方式移入容積。</p> <p><u>依本辦法第六條第一項第三款及第九條之一第三項規定，接受基地同一主要計畫區內無公共設施保留地土地可供取得及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，不得依</u></p>	<p><u>第七條</u> 接受基地得以折繳代金方式移入容積。</p> <p>前項折繳代金由本府委託三家以上專業估價者查估後由本府評定之；必要時，查估工作得由本府辦理，其所需費用，由接受基地所有權人負擔或公有土地地上權人負擔。</p> <p>第一項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之本辦法第六條第一項第三款土地為限。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、規定得採代金方式移入容積之面積比例。</p> <p>三、新增都市計畫容積移轉實施辦法規定。</p> <p>四、代金評定明定由本縣地價及標準地價評議委員會辦理。</p>

本規則申請繳納容積移轉代金。

第一項折繳代金由本府委託三家以上專業估價者查估並依第四項公式計算後，由本縣地價及標準地價評議委員會評定之。

折繳代金金額不得低於本府核算公式計算所得金額，計算公式詳表七。

必要時，查估工作得由本府辦理，其所需費用，由接受基地所有權人負擔或公有土地上權人負擔。

第一項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之本辦法第六條第一項第三款土地為限。

第十三條 申請容積移轉案件，應檢齊後附書表及文件一式二份，向本府提出申請：

- 一 彰化縣都市計畫容積移轉審查許可申請書（表一）。
- 二 送出基地所有權人

第九條 申請容積移轉案件，應檢齊後附書表及文件一式二份，向本府提出申請：

- 一 彰化縣都市計畫容積移轉審查許可申請書（表一）。
- 二 送出基地所有權人及權利關係人同意書（表二）

一、條次變更。
二、配合本規則第三條規定，新增應檢附主管機關核准之管理維護計畫。

- 及權利關係人同意書(表二)。
- 三 彰化縣都市計畫容積移轉審查許可計算表(表三)。
- 四 接受基地所有權人委託書(表四)。
- 五 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。
- 六 送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本。
- 七 送出基地土地使用分區證明書。
- 八 接受基地之建築線指示(定)圖及都市計畫位置圖。
- 九 都市計畫容積移轉

- 彰化縣都市計畫容積移轉審查許可計算表(表三)。
- 四 受基地所有權人委託書(表四)。
- 五 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。
- 六 送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本。
- 七 送出基地土地使用分區證明書。
- 八 接受基地之建築線指示(定)圖及都市計畫位置圖。
- 九 都市計畫容積移轉審查許可現地勘查表(表五)。
- 彰化縣都市計畫容積移轉審查許可表(表六)。
- 十一 其它證明文件。

<p>審查許可 現地勘查 表(表五) 。</p> <p>十 彰化縣都 市計畫容 積移轉審 查許可表 (表六) 。</p> <p>十一 <u>主管機 關核准 之管理 維護計 畫</u>。</p> <p>十二 <u>其他證 明文件</u> 。</p> <p>以繳納代金 辦理容積移轉得免 檢附前項第二款、 第五款至第七款及 第九款文件，本府 得依實際作業需 求，修改或調整前 項各書表、文件之 格式內容。</p>	<p>以繳納代金辦理 容積移轉得免檢附前 項第二款、第五款至 第七款及第九款文 件。</p> <p>本府得依實際作 業需求，修改或調整 前項各書表、文件之 格式內容。</p>	
<p>第十四條 容積移轉審查 許可作業規則流程 詳如附圖。</p>	<p>第十條 容積移轉審查許可 作業規則流程詳如附 圖。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>第十五條 本規則自發布 日施行。</p>	<p>第十一條 本規則自發布日 施行。</p>	<p>條次變更。</p>

【表二】送出基地所有權人及權利關係人同意書

本人 _____ 依據都市計畫容積移轉實施辦法規定，同意下列事項：

- 一、同意下表2-1所列之土地為送出基地，並請求將依法得移轉之容積，併同如下表2-2接受基地建造執照案一併申請建築。
- 二、本人願配合接受基地所有權人依都市計畫容積移轉實施辦法第17條規定，辦理容積移轉必要事項，以取得彰化縣政府許可容積移轉。
- 三、同意彰化縣政府辦理送出基地現地會勘時，由建造執照起造人代理本人參加。
- 四、保證本送出基地之同意書無重覆出具情事，如有不實，願負法律上一切責任。
- 五、本同意書自立書日起一年內有效。

表2-1送出基地標示及範圍一覽表 面積單位：平方公尺 序號	鄉(鎮、市)	段	小段	地號	面積	持分比例	同意辦理持分	同意辦理面積
合 計								
土地所有權人（同意人）		〔 蓋章 〕	身分證字號 或統一編號					
地址								
建築物或設施所有權人（同意人）		〔 蓋章 〕	身分證字號 或統一編號					
地址								
土地權利關係人（同意人）		〔 蓋章 〕	身分證字號 或統一編號					
地址								
權利關係種類			<input type="checkbox"/> 地上權 <input type="checkbox"/> 永佃權 <input type="checkbox"/> 地役權 <input type="checkbox"/> 抵押權 <input type="checkbox"/> 典權					

註：若本欄位不足，請於表後另附清冊。

表2-2 接受基地土地標示及範圍一覽表 面積單位：平方公尺 序號	鄉(鎮、市)	段	小段	地號	面積
合 計					

註：無送出基地時免填此表

此致 彰化縣政府

中華民國 年 月 日

【表三】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可計算表

容積移轉方式

捐地

繳納代金

一、送出基地明細表(捐地)

序號	鄉鎮、市	地段	小段	地號	使用分區或地別	送出基地類別	面積(m ²)	持分比例	同意辦理持分	同意辦理面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	持分面積公告現值總額(元)	平均公告現值(元/m ²)	補償費用(元)
<input type="checkbox"/> 申請第一類土地					(D1)第一類土地基準容積率					(A1)	/	(B1)	(C1)	
<input type="checkbox"/> 捐贈第二類土地										(A2)	/	(B2)	(C2)	
<input type="checkbox"/> 捐贈第三類土地										(A3)	/	(B3)	(C3)	
<input type="checkbox"/> 捐贈第三類土地且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者										(A4)	/	(B4)	(C4)	(E)

二、接受基地明細表

序號	鄉(鎮、市)	地段	小段	地號	土地使用分區	面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	公告現值總額(元)	平均公告現值(元/m ²)
接受基地小計						(A5)			
接受基地之基準容積率						(D2)	%		

三、增加之容積計算

(一) 申請第一類土地

1. 接受基地移入之容積 (F) = (A1) × [(C1) / (C5)] × (D2) = ____ M2

2. 送出基地已建築之容積 (G) = ____ M2

3. 送出基地之基準容積 (H) = (A1) × (D1) = ____ M2

4.第一類土地可移出之容積 (I1) = (F) × [1 - (G) / (H)] = _____M2

(二) 捐贈第二類土地

送出基地移出之容積 (I2) = (A2) × [(C2) / (C5)] × (D2) = _____M2

(三) 捐贈第三類土地

送出基地移出之容積 (I3) = (A3) × [(C3) / (C5)] × (D2) = _____M2

(四) 捐贈第三類土地且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者
送出基地移出之容積

(I4) = (A4) × [(C4) / (C5)] × (D2) × [1 - (E) / (B4)] = _____M2

(五) 接受基地移入之容積(折繳代金) (I5) = _____ M2

(六) 本案可移出之總容積 (I) = (I1) + (I2) + (I3) + (I4) + (I5) = _____M2

(七) 折繳代金金額計算 (J) = 接受基地之容積市價 (不得低於本府核算公式計算所得金額)
= _____元

(八) 本案送出基地可移出容積量 _____M2，未超過 超過接受基地可移入容積上限
_____M2 (依都市計畫容積移轉實施辦法第八條之規定)。

四、填表說明

(一) 申請不同類別土地應分別計算。

(二) 申請第一類土地應檢附已建築容積(M2)之計算式及相關圖說。

(三) 計算單位有效數字：

1.金額以新臺幣為單位，計算至元為止 (四捨五入)。

2.面積以平方公尺為單位，計算至小數點以下二位 (捨去)。

3.「辦理持分」以分數表示之。

4.申請人蓋章。

(四) 申請類別請勾選。

(五) 英文字母 (A) 至 (I) 說明：

(A1)：第一類送出基地之土地面積小計

(A2)：第二類送出基地之土地面積小計

(A3)：第三類送出基地之土地面積小計

(A4)：第三類送出基地且「因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統
穿越使用者」之土地面積小計

(A5)：接受基地之土地面積小計

(B1)：第一類送出基地之公告土地現值總額

(B2)：第二類送出基地之公告土地現值總額

(B3)：第三類送出基地之公告土地現值總額

(B4)：第三類送出基地且「因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統
穿越使用者」之公告土地現值總額

(B5)：接受基地之公告土地現值總額

(C1)：申請容積移轉當期第一類送出基地之平均公告土地現值

(C2)：申請容積移轉當期第二類送出基地之平均公告土地現值

- (C3)：申請容積移轉當期第三類送出基地之平均公告土地現值
- (C4)：申請容積移轉當期第三類送出基地且「因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者」之平均公告土地現值
- (C5)：申請容積移轉當期接受基地之平均公告土地現值
- (C6)：申請容積移轉當期接受基地之平均市價
- (D1)：第一類送出基地之容積率
- (D2)：接受基地之容積率
- (E)：第三類送出基地且「因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者」之補償費用
- (F)：送出基地移入之容積（送出基地為第一類土地）
- (G)：第一類送出基地現已建築之容積
- (H)：第一類送出基地之基準容積
- (I1)：第一類送出基地之接受基地移入容積
- (I2)：接受基地移入之容積（送出基地為第二類土地）
- (I3)：接受基地移入之容積（送出基地為第三類土地）
- (I4)：接受基地移入之容積（送出基地為第三類土地且「因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者」）
- (I5)：接受基地移入之容積(折繳代金)
- (I)：本案可移入之總容積
- (J)：折繳代金金額
- (N)：公告比例係數

(六) 接受基地、送出基地達二筆以上者，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。接受基地達二筆以上，且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。

【表四】接受基地所有權人委託書

接受基地所有權人 等___人，茲同意委託建造執照起造人（身分證字號或統一編號：_____）申請 ___鄉(鎮、市) ___段 ___小段 ___地號等 ___筆送出基地容積移轉至本人所有 ___鄉(鎮、市) ___段 ___小段 ___地號等 ___筆接受基地，並同意彰化縣政府辦理現地會勘時，由建造執照起造人 _____代理本人參加。

此致 彰化縣政府接受基地 所有權人姓名	身分證字號 或統一編號	地 址	蓋 章

中華民國 年 月 日

註一：請檢附接受基地所有權人身分證明文件，影本並加蓋「本影本與正本相符」字樣。

註二：檢附之身分證明文件請以A4格式裝訂。

註三：接受基地所有權人為未成年人應加蓋法定代理人印章及檢附其身分證明文件。

註四：接受基地所有權與起造人為同一人時，免附此表。

【表五】都市計畫容積移轉審查許可現地勘查表

勘查日期： 年 月 日一、申請人（接受基地所有權人）姓名：						
地址：						
二、勘查結果：						
序 號	勘查標的 段 小段 地號 使用分區或用地別： 送出基地類別：第 類			勘查結果		
				符合	不符合	說明或意見
1				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
備 註						
會 勘 人 員	城鄉計畫科	地政事務所	鄉鎮市公所	申請人	建造執照起造人	
	更新發展科	建築管理科	工務處			

填表說明：1.依都市計畫容積移轉實施辦法第13條及第17條規定辦理。(註：無送出基地時免填此表)。

2.勘查結果請於「符合」或「不符合」欄擇一勾選，若不符合請於說明或意見欄中說明。

3.承辦單位認有必要時，得邀請其他相關單位參與會勘。

【表六】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可表

填表日期： 年 月 日

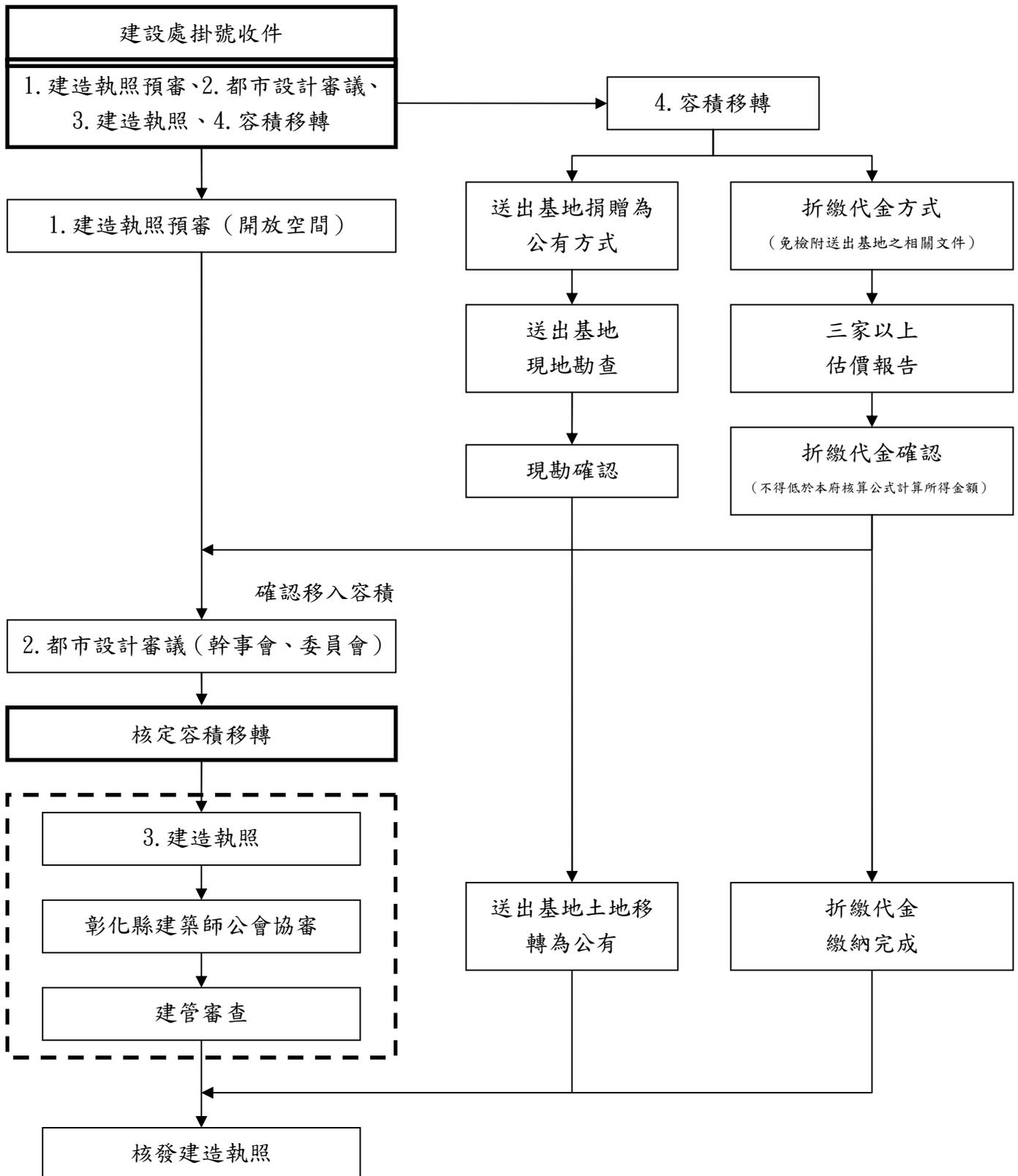
申請人	姓名	送出 基地	鄉(鎮、市)	段	小段 地號	使用分區/			
	地址					面積/			
申請種類	<input type="checkbox"/> 第一類：都市計畫表明應予保存或經認定有保存價值之建築所定著之私有土地	接受 基地	鄉(鎮、市)	段	小段 地號	使用分區/			
	<input type="checkbox"/> 第二類：為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地					面積/			
	<input type="checkbox"/> 第三類：私有都市計畫公共設施保留地								
審核項目					審核結果		備註		
					符合	不符合			
一、申請人應備齊下列文件乙式二份：					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
1.【表一】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可申請書					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2.【表二】送出基地所有權人及權利關係人同意書					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	必要時檢附		
3.【表三】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可計算表					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
4.【表四】接受基地所有權人委託書					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
5.送出基地所有權人及接受基地所有權人身份證明文件影本					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	必要時檢附		
6.送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	必要時檢附		
7.送出基地土地使用分區證明書					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	必要時檢附		
8.接受基地之建築線指示(定)圖及都市計畫位置圖					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
9.折繳代金查估報告書					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	必要時檢附		
10.其它證明文件：					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	必要時檢附		
二、現地勘查無明顯佔用情形(如後附【表五】都市計畫容積移轉審查許可現地勘查表)					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	依都市計畫容積移轉辦法第十七條規定，必要時檢附。		
三、實質審查：									
送出 基地	1.基地為都市計畫表明應予保存或經本府認定有保存價值之建築所定著之私有土地				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	符合申請第一類時審核		
	2.基地為面積大於 500 平方公尺，且坵形完整之土地。但因法令變更致不能建築使用，或經本府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	符合申請第二類時審核		
	3.基地應為經本府認可之相關計畫所先行完成規劃為無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場及兒童遊樂場等，可積極改善都市環境或景觀之公共空間				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	符合申請第二類時審核		
	4.基地非位屬區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發地區之私有都市計畫公共設施保留地				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	符合申請第三類時審核		
	5.申請第二類、第三類土地無設定他項權利或已檢附權利關係人同意書				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	依都市計畫容積移轉實施辦法第十六條規定		
接受 基地	1.非屬「彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業規則」第九條各款土地				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	依本規則第九條辦理		
	2.提送本縣都市設計審議委員會審查結果				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	依本規則第十條辦理		
其它	1.送出基地之容積移轉與接受基地建造執照應同時提出申請				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	依本規則第十條辦理		
	2.其它審核事項：				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
四、計算結果審核									
1.移轉之容積是否符合低於上限之規定					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	依都市計畫容積移轉辦法第八條規定		
2.計算可移入之容積					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
五、綜合審查意見：									
六、審核結果： <input type="checkbox"/> 符合規定，同意辦理									
<input type="checkbox"/> 限期補正，限期補正日期： 年 月 日前									
<input type="checkbox"/> 不符規定，不予受理									
承辦人：		科長：		技正：		副處長：		處長：	

表七-評定標準、費率

項目	算法	依據及參考
a建築後出售之平均單價 (元/坪)	三家以上不動產估價報告書摘要表-容積移入後開發規劃-住宅平均銷售單價，取平均值。如有特殊情形，依本縣地價及標準地價評議委員會評定之金額為準。	1. 三家以上專業估價者查估金額平均值。 2. 本縣地價及標準地價評議委員會評定。
b興建成本之平均單價 (元/坪)	營造及施工費+規劃設計費	1. 估價當期不動產估價月刊-彰化縣營造或施工費標準表。 2. 不動產估價技術規則第57條。
營造及施工費(元/坪)	依構造、用途別、樓層別取最低值	估價當期不動產估價月刊-彰化縣營造或施工費標準表。
規劃設計費(元/坪)	營造及施工費*3%	不動產估價技術規則第57條(按實際營造施工費之2~3%推估)
c管銷費用之平均單價 (元/坪)	廣告及銷售費+管理費	估價當期中華民國不動產估價師公會全國聯合會-不動產估價技術公報-廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率。
廣告及銷售費(元/坪)	平均銷售單價*5%	估價當期中華民國不動產估價師公會全國聯合會-不動產估價技術公報-廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率，按總銷售金額之3~7%推估。
管理費(元/坪)	平均銷售單價*4%	估價當期中華民國不動產估價師公會全國聯合會-不動產估價技術公報-廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率，按總銷售金額4~5%推估(公寓大廈管理條例規定設立公共基金者)。
d稅捐(元/坪)	平均銷售單價*1%	估價當期中華民國不動產估價師公會全國聯合會-不動產估價技術公報-廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率，按總銷售金額之0.5~1.2%推估。
折繳代金金額=移入面積*1.2*(a-b-c-d)/2		

彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業規則流程圖

容積移轉作業流程



註：建造執照預審及都市設計審議送審期限最長為3個月，逾期視為申請程序終止，應重新申請。