第一章 緒論

第一節 緣起與目的

壹、緣起

一、容積移轉概述

「容積移轉」的想法源自於「發展權移轉(Transfer of Development Rights; TDR)」概念，乃是當前面對土地規劃管理與實現都市成長管理議題積極推動與開發之「技術性工具」。

發展權肇始於英國之「發展權國有化」制度，該制度係以公權力針對國家經濟發展需要，管制私人土地之使用，其准予開發或限制開發，全賴政府之使用編定，人民欲開發其土地，均須向政府購買對等之發展權，此制度並演變成所謂的「開發許可制」。美國則在 1970 年代，將發展權概念運用於保護開放空間、環境敏感地、優良農田及古蹟等具有價值的資源上，並擴大使用於引導適合開發地區的發展。

容積移轉將有益於都市中心之歷史與古蹟之維護，亦可在高密度之都市地區促成開放空間之填補。

二、難解的習題－公共設施保留地事件

公共設施保留地問題迫使都市計畫進行三次大修法，是台灣地區都市計畫一道難解的習題，也是各級政府均應面對的沈重包袱。

28 年 6 月 8 日，都市計畫法經國民政府公布施行，當時並未針對公共設施保留地設定取得年限。

53 年 9 月 1 日，為保障公共設施保留地地主權益，修正都市計畫法時，加入「公共設施保留地之徵收期限不得超過五年，延長期間至多五年」之規定，但卻造成主管機關取得該用地的財政包袱。

彰化縣政府

62 年 9 月 6 日，都市計畫法因公共設施保留地取得年限將屆被迫再次修法。另規定「尚未取得之公共設施保留地，自都市計畫法修正公布之日起十年內取得之，延長期間至多五年」，其地價補償「以徵收當期之公告現值為準」。此舉雖暫時疏解主管機關取得公共設施保留地的時間壓力，但保障公共設施保留地地主權益的美意仍屬理想，甚難達成政策期望。

77 年 7 月 15 日，都市計畫法第三次因為公共設施保留地無法如期取得進行修法，直接刪除公共設施保留地取得期限之規定，此舉使政府威信遭受嚴重打擊。而地價補償則修正為「以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限」。上述「公共設施保留地事件」以極大代價換來了政策的反思與反省，為規劃體制面帶來了本質上的脫胎換骨機會。

依內政部 77 年之統計，台灣地區尚未取得之公共設施保留地面積廣達 15,922 公頃，計需 7,223.9 億元，此數約等於當時台北市年度總預算數的 8 倍，高雄市年度總預算數的 10 倍，台灣省年度總預算數的 21 倍。

如何有效營造都市內部的開放空間？發展權移轉是否為解決公共設施保留地的萬靈丹？這些議題在都市計畫界的討論不斷發燒。

三、潘朵拉的盒子

86 年 1 月 22 日總統令公布增訂「文化資產保存法」第 36 條之 1 條文（94.2.5 修正為第 35 條），為古蹟土地容積移轉提供法源依據，繼而在 87 年 9 月 7 日內政部發布「古蹟土地容積移轉辦法」，台灣地區正式宣告容積移轉觀念付諸法律執行。

新制度的實施難免面臨各界正反兩面多方評價，就在文資法版的容積移轉批判聲浪方興未艾之時，公共設施保留地之取得也想搭文資法的便車，內政部提出「都市計畫容積移轉實施辦法」草案，試圖針對公共設施保留地問題提出解決之道。但因容積攸關人民的財產權問題，都市計畫法並未授權行政機關訂定此項辦法，恐違反行政法中的「法律保留原則」。

雖然各界爭論不休，內政部仍於 88 年 4 月 6 日正式發布「都市計畫容積移轉實施辦法」，惟該辦法除古蹟土地者外皆另訂施行日期，僅徒具形式。當時行政院核定先以古蹟、具有紀念性或藝術價值等建築物土地試辦一年後，再行檢討是否擴大適用範圍。

期限屆滿後，內政部仍然決定「打開潘朵拉的盒子」，將都市計畫容積移轉實施範圍擴及私有都市計畫公共設施保留地與提供作為公共空間使用之建築用地，以解決長期以來政府無力徵購公共設施保留地與既成道路用地的老問題，並高舉

保障土地所有權人利益的大纛。情勢如此，全面實施容積移轉的時程如箭在弦，為期不遠。

90 年 6 月 8 日內政部訂定「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第一項第二款、第三款自 90 年 7 月 1 日施行；91 年 12 月 11 日總統令公布增訂都市計畫法第 83 條之 1 條文，賦予該辦法的法令依據。

四、在流動的空間尋找定位

都市土地資源的殷切需求，造成土地的立體空間使用成為都市化過程中不可避免的趨勢，因此，土地之利用有了垂直空間、分層使用、區分所有等新概念及新趨向，此即「容積」的觀念。為明確化土地權利關係，對於「容積」之產權及利用價值，應賦予新的法律地位，藉以反映時代變遷及社經結構的演化。

「容積移轉」即為因應現代社會土地立體分層需求，所產生的一種新的權利模式。進而言之，在交易市場中，「容積」的使用也逐漸由單一宗建築基地中解放，經由容積移轉機制，得以在流動空間中尋找適當定位。

貳、目的－彰化縣地景重塑契機

彰化縣政府為辦理容積移轉，依據都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條規定，將考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。

為順利推動容積移轉業務，現擬就適合辦理容積移轉地區予以調查規劃，並研訂容積移轉作業機制，以利工進。另考量示範地區之古蹟及保存區之認定與劃設不在少數，爰併同古蹟土地容積移轉辦法擬定，將除以政府機關為管理機關者外之所有古蹟納入實施範圍。

彰化縣政府委辦「彰化縣實施容積移轉地區調查規劃與研訂作業機制」案，將是全縣都市計畫區地景重塑的契機。本案希望在既有容積率管制體制下，為都市計畫區的建築態樣創造新的風貌，藉以達成生活環境改善的良效。

彰化縣政府

第二節 研究範圍與示範地區

承彰化縣政府服務需求之說明，「彰化縣實施容積移轉地區調查規劃與研訂作業機制」案將以彰化縣為研究範圍，俾綜觀城鄉發展全貌；進而選取彰化市及鹿港福興都市計畫區為示範地區，詳實分析都市基礎環境，藉以訂定可行的容積移轉審查許可條件。

圖 1-1 為研究範圍及示範地區示意圖。

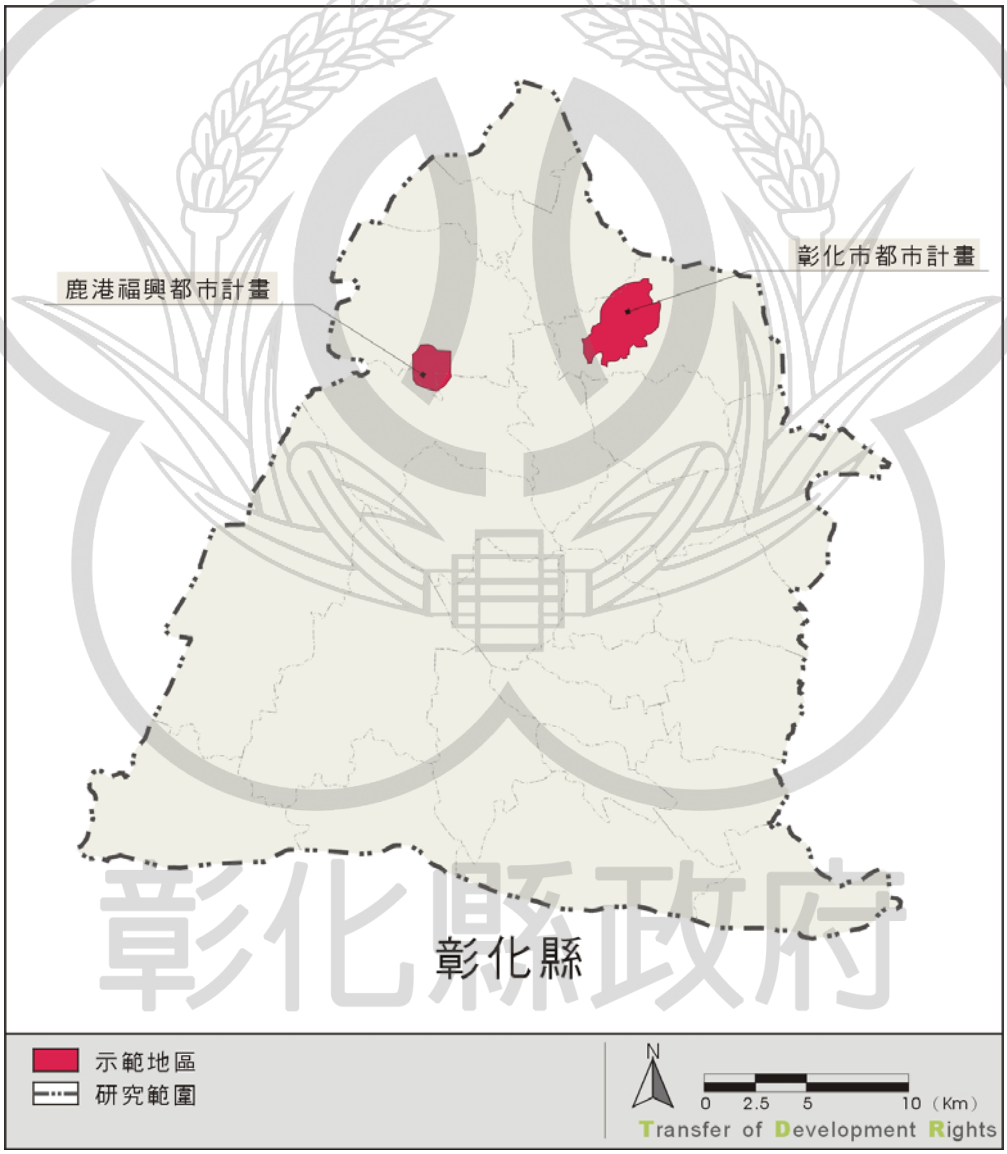


圖 1-1 研究範圍及示範地區示意圖

資料來源：本案繪製。

第三節 工作內容及流程

壹、工作項目與內容

為順利推動容積移轉業務，健全都市計畫容積移轉作業機制，擬於研究範圍進行容積移轉可行性研究，並對示範地區彰化市都市計畫區及鹿港福興都市計畫區內，適合辦理都市計畫容積移轉之地區先予調查分析，建立相關圖冊、基礎資料清冊及專屬網頁，以供申請者參考，並研訂容積移轉作業機制。本案之工作項目與內容說明如下：

一、容積移轉可行性研究

（一）容積移轉專案研究

蒐集研究範圍內之上位及相關計畫、都市計畫概況、自然環境、土地使用發展、公共設施用地、交通系統、人口現況，以及彰化縣政府認定之古蹟、歷史建築、私有都市計畫公共設施保留地等資料，對其詳實歸納、分析，以作為研究基礎資訊。

1.現況資料蒐集、調查及分析各都市計畫區容積總量分布情形

蒐集研究範圍內之上位及相關計畫、都市計畫概況、自然環境、土地使用發展、公共設施用地、交通系統、人口現況，以及彰化縣政府認定之古蹟、歷史建築、私有都市計畫公共設施保留地等資料，對其詳實歸納、分析，以作為研究基礎資訊。

另外，針對示範地區進行容積總量估計之分析，以作為劃定送出基地、接受基地之基本參考。

2.文獻回顧、國內外案例分析、相關法令及課題分析

探討容積移轉相關理論、文獻回顧及相關法令，以瞭解容積移轉觀念之形成與變遷，歸納其基本精神。並探究、分析國內外已實施容積移轉之實際案例，以為前車之鑑。

國內容積移轉相關法令，將分析都市計畫容積移轉實施辦法、古蹟土地容積移轉辦法、文化資產保存法及都市更新條例等。最後彙整上述內容，歸納出本案之課題並提出其解決對策。

彰化縣政府

3.彰化縣實施容積移轉制度可行性與政策衝擊分析、對策研擬

經以上基礎資料之蒐集、調查及對整體市場環境分析後，將就計畫面與實際供需面等面向，進行檢討分析，以確認彰化縣實施容積移轉之可行性、及其對彰化縣之衝擊程度。

4.彰化縣容積移轉實施次序評估及各階段容積移出總量分析

為有效地引導都市發展、避免破壞有限的容積移轉接受區其鄰近生活品質，本案擬以分期分區概念，規劃合理的容積移轉移出區及接收區，並對期程加以控管，以達立法良意，避免造成大規模的都市問題。

5.彰化縣容積移轉實施機制、作業要點及審查許可條件等草案之研擬

為供彰化縣政府制定容積移轉相關單行法規，本案將綜合以上成果，草擬一具適地性之容積移轉實施機制、作業要點及審查許可條件，以為基礎。

6.彰化縣容積移轉制度建立、容積移轉示範地區不同送出基地之容積移轉模擬案例分析

本案將依草擬之作業要點擇一示範地區，實際模擬送出基地、接受基地、辦理流程及容積移轉後之結果。

7.容積移轉與都市發展策略及審議準則研擬、召開說明會各示範區 1 場次。

為廣泛徵詢相關領域專家學者、產業界意見領袖、政府相關單位以及民眾對於彰化縣實施容積移轉之看法，擬於各示範地區召開說明會 1 場，提供意見交流之場域，集思廣益。

8.結論與建議

提出研究結論並對後續實際執行面予以建議。

（二）指定容積移入地區評估準則建立

依都市計畫容積移轉實施辦法第 7 條規定，都市計畫原擬定機關得「指定移入地區範圍」；另依同辦法第 8 條第 2 項意旨，其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。茲為避免容積移轉後對指定移入地區之都市環境產生重大影響，將就下列事項辦理評估分析：

1.研選及劃設具市場潛力之指定移入地區範圍：考量都市整體發展情況，針對移入地區之都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準、容受與承載能力予以評估，並進行必要之勘查，同時提出指定接收基地之未來

發展潛力分析。評估分析後，應於彰化市都市計畫區及鹿港都市計畫區內，選擇適當地區作為容積移轉調查規劃與操作機制建置之示範地區，並建立指定容積移入地區評估準則，以供各都市計畫擬定機關指定移入地區範圍時之參考。

2.訂定接受基地分次移入不同送出基地容積之條件：接受基地適合分次移入不同送出基地之容積者，應說明准許條件及可分次移入容積之上限。

3.不得為接受基地之情況：除依前開內容提出「指定」容積移轉移入地區之「範圍」及「指定理由」外（正面表列），若「不指定」移入地區範圍時，應研提「不得為接受基地」之情況（負面表列），並比較指定與不指定移入地區之差異性及兩者對容積移轉施行之影響。

二、示範地區調查規劃與操作機制建置

（一）建置送出基地基礎資料

1.資料蒐集

分為二部份。一為圖檔屬性資料，其中包括「私有公共設施保留地」、「古蹟土地」等，可從都市計畫及地籍業務單位取得最新之都市計畫圖，另從地政事務所清查相關地籍地號，並請調相關土地屬性，如（面積、使用分區、土地公告地價、公告現值、權利）；另一則為圖冊製作標準依據，這部份則以「容積移轉作業手冊」中，可參考製作相關圖冊之說明資料。

2.資料建置

在資料建置部份亦可大致分為二部份資料。一為圖形資料，如都市計畫圖、地籍圖、私有公共設施保留地範圍圖、古蹟土地範圍圖等；另一為相關屬性資料，包括土地使用分區、地段、地號、面積、公告現值、權利狀況、使用現況等；再依其相關地理位置進行關連性建置。

（二）繕造送出基地圖冊

1.資料分析

依據內政部營建署「容積移轉作業辦法」，劃作可供容積移轉的送出基地位置，以及其備註說明要點。

彰化縣政府

2.製作圖冊

依據前述成果及需求說明書要項，建立索引目錄，並以比例尺 1/1000 製作 A3 尺寸的送出基地圖冊。圖冊內之說明要項，包括土地性質、面積、地段、地號、使用分區、公告現值、權利狀況、使用現況及其他事項等。

（三）訂定送出基地優先移轉次序

前開送出基地進行全面清查後，應依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序。

送出基地「移轉次序」之訂定，應充分說明訂定次序之理由、方式、限制條件及其優劣等內容；適合「分次移轉容積」者，另須說明得辦理分次移轉容積之條件及可分次移轉容積之上限。

（四）研訂作業機制

1.訂定審查許可條件

研訂審查要點、優先移轉次序、建立審查作業及許可機制。

2.研擬申請書表格式

研擬容積移轉審查(檢核)表、申請書、同意書、協議書等書表及文件；其格式可參照內政部營建署研擬之「容積移轉作業手冊」，並視實際需要酌予修改。

3.作業流程

研擬容積移轉申辦流程，並就準備階段、業務單位審查階段、委員會審查階段，研提相關作業須知供申請者參考。

彰化縣政府

三、建立專屬網頁

（一）專屬網頁建置規範及應備功能

1.網站建置

資訊系統發展生命週期通常分為五大階段，以本案系統而言，網站建置之各階段工作內容及方式詳見下表所示：

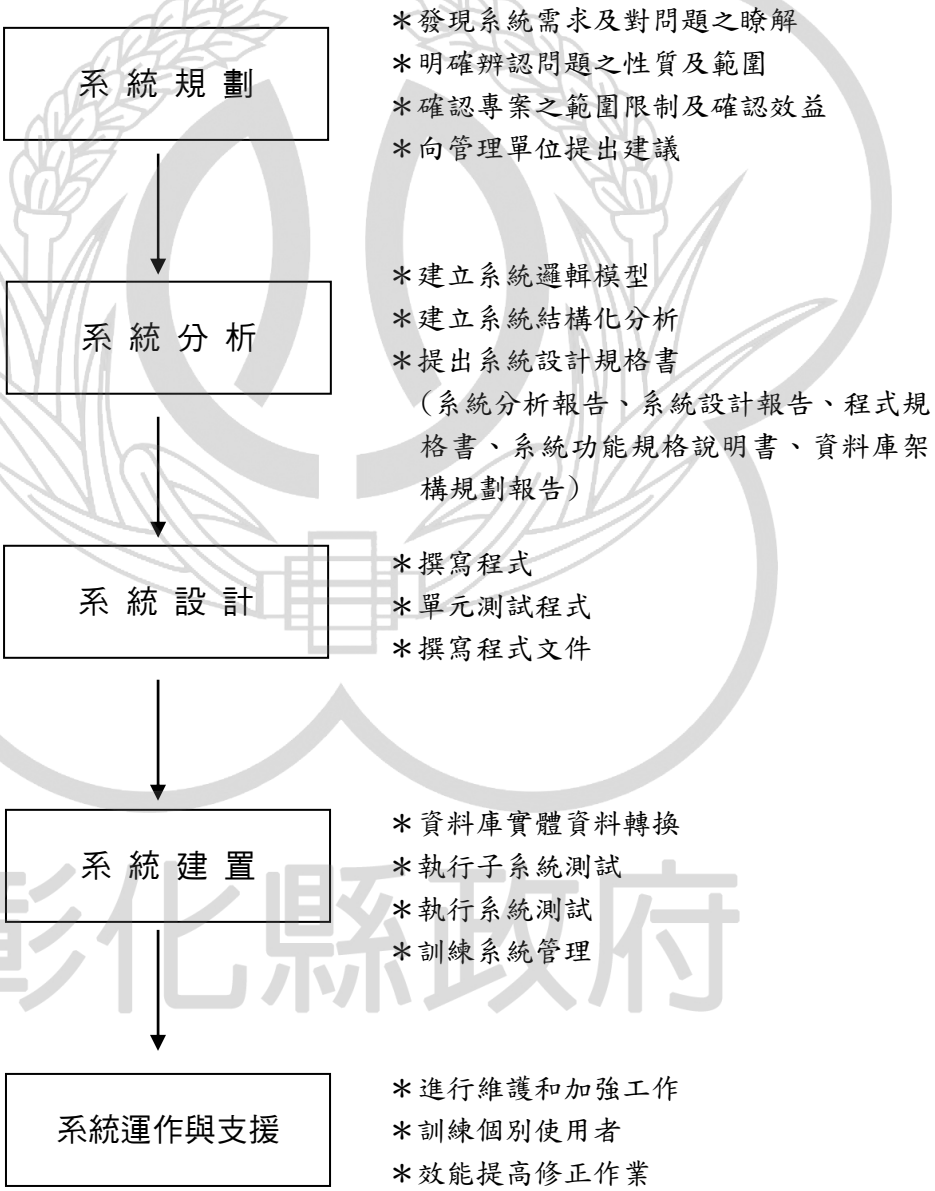


圖 1-2 網站建置流程示意圖

資料來源：本案繪製。

彰化縣政府

在系統開發工具中，因配合縣府需求，因此選用下列架構及工具：

(1)資料庫之建置：

應符合主從式（Client/Server）架構或網際網路（Internet）架構，其各項資料建置系統模組應與現有系統之數值資料整合於資料庫便於管理。透過資料實體界定、實體關係模式、概念資料模式、資料正規化、邏輯資料庫設計為技術來建置地理資料庫。

(2)資料轉檔處理

在資料轉檔方面，將依據內政部訂定之格式規範建檔、轉檔經驗法則為轉檔方法。

(3)應用系統開發

應用系統開發方面，以結構化系統分析及設計為基礎，輔以物件導向設計理念所使用的方法將採快速雛形法。採用資料流程圖及資料典為設計開發技術，進行應用系統開發，並且有計畫且經常性的集結程式，以衡量團隊運作或產品開發進度。

(4)系統整合開發使用軟體工具

為使本專案所開發完成之系統具有長期擴展之延續性，考量未來與 Internet 結合，透過 Web Server 提供查詢圖文相關資訊，且能符合最新之資訊科技 趨勢，保障系統之生命週期，建議採用之系統開發工具如下表：

表 1-1 建議採用之系統開發工具一覽表

工作分類	軟體工具名稱
文件製作管理	Visio、Word、Power Point、Project
系統開發設計	ASP、HTML Java Script、SQL SERVER

2.網頁建置

建立容積移轉專屬網頁供民眾查詢。容積移轉專屬網頁建置規範及應備功能如下：

(1)瀏覽及查詢容積移轉示範地區公共設施保留地與古蹟土地類別、性質及面積、送出基地地段、地號、土地使用分區、平均公告現值等資料。基於財產不公開原則，網頁上開放供民眾查詢內容將不包括送出基地權屬資料。

彰化縣政府

(2)繕造容積移轉示範地區「送出基地」圖冊後，應建立圖籍查詢管理系統，於專屬網頁內供民眾查詢。

(3)查詢都市計畫容積移轉申辦流程、自治規則等相關規定，並可連結至營建署及相關網站查詢容積移轉相關資訊。

(4)預留系統資料庫之欄位規劃及設計的擴充性；資料之建置，應加強檢核，以確保資料使用之正確性；資料輸入及查詢時，以點選方式（下拉式功能）進行輸入；並考量實用性及便捷性設計查詢系統之界面操作；上線測試後，配合改善需求，以提高服務效能。

(5)註明圖台顯示之最佳瀏覽解析度；進行期中及期末報告書審查時，將有雛形系統查詢畫面之內容，以瞭解查詢畫面及功能設計是否符合需求。

(6)參考行政院研考會「雙語網站知識管理平台」（http://bilingual.rdec.gov.tw/）及營建署彙編之「都市計畫專業用語之解說及彙編」，以英文標住網頁主要查詢項目，而每一個主要點選鍵皆有相對應之英文名稱。

（二）資料與系統功能驗收方法

以下為本案訂定之資料與系統功能驗收方法。其中，使用測試軟體必須協助甲方操作檢核，檢視核可後列入驗收記錄。

1.資料驗收方法

資料驗收方法可分為圖形及屬性兩大部份：

(1)圖形檢查方式：由螢幕檢查或出圖檢查，或由承辦人員協同檢核。

(2)屬性檢核方式：屬性檢核之重點在於確定屬性資料未有遺漏，且正確無誤。前者可開啟其瀏覽視窗檢查；後者則可建立主題圖檢查以確定。以抽查 5%作為檢驗量，分別就圖形位置及相關屬性資料進行比對作業，若在抽查量中，出現 10%錯誤率，則視為檢驗不合格，退回修正，擇期重驗。

(3)檢核實例說明：詳表 1-2 說明。

2.系統驗收方法

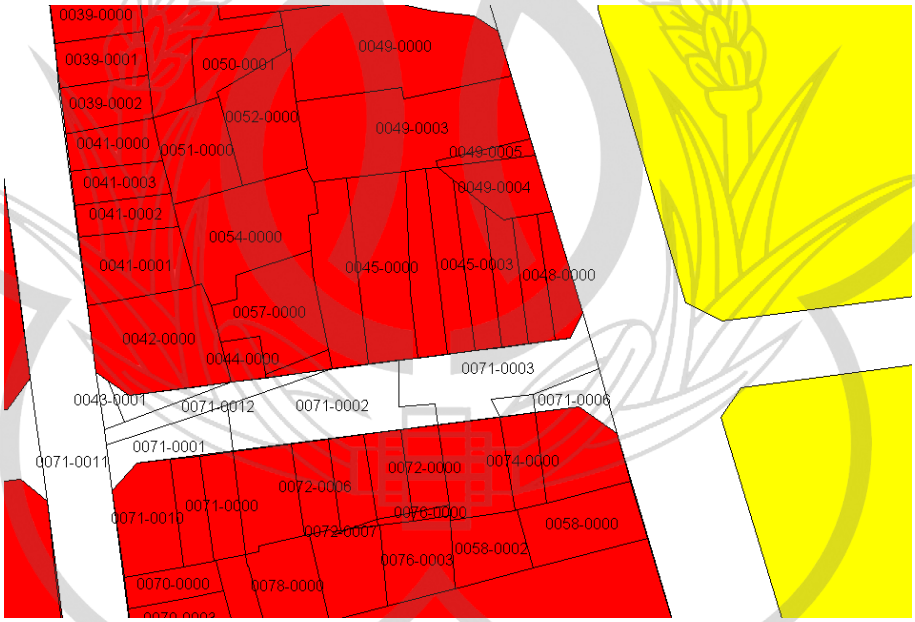
系統驗收方法可使用軟體測試計畫。軟體測試是軟體品質管理中最實際的行動，軟體測試是有組織性的、步驟性的及計劃性的。

就測試型態而言，可分為建構性測試（Construction Testing）、系統測試（System Testing）及特殊測試（Special Testing）三大項。建構性測

彰化縣政府

試屬於前置性的測試，偏重於程式端的功能測試，以確保程式執行運作正常。系統測試屬於中後期的整合測試，所進行的測試是以使用者的觀點為主，亦即模擬外界世界的使用者如何使用產品。至於特殊測試則指所進行的測試需要花費更多的時間與人力才能完成。三項測試型態分別說明如下表：

表 1-2 檢核實例說明一覽表

檢核項目：使用分區套疊檢核計畫			
專案名稱		編號	地缺 12
主題	使用分區套疊檢核表	時間	
【問題】地段：IA0007  			
【甲方意見】			
承辦人		時間	

(1)建構性測試（Construction Testing）

建構性測試或稱開發測試（Developing Testing），是當程式還是處於建設階段時所進行的測試。 這類的測試通常是由程式開發人員自己來進行，必要時也要自行開發測試工具。

(2)系統測試（System Testing）

軟體開發在經過開發人員的整合測試後，正式將軟體組譯建構成初步的測試版本（Build Version），之後所要進行的測試就是系統測試。系統測試是針對系統的行為來做測試，這包括了所應支援的軟體、硬體、作業系統、以及所應整合的額外軟體。 系統測試通常稱為 QA Testing，測試人員通常為專業的系統測試工程師擔任。

(3)特殊測試（Special Testing）

特殊測試需要額外的人力及資源來進行的測試活動。有時候也要根據根據產品的本質特性來安排或剔除特殊測試。

另外，就測試模式而言，可分為白箱測試（White Box Testing）與黑箱測試（Black Box Testing）兩大路線。此兩種測試方向是完全不同的，白箱測試是以測試的深度為主，而黑箱測試是以測試的廣度為主，其說明如下：

(1)白箱測試（White-Box Testing）

白箱測試亦稱為結構性測試（Structural Testing）。有時因牽涉到內部機密的問題，故此種測試路線大都於公司內部進行，較少委外給其他公司或個人處理。嚴格來說，白箱測試分為兩大層面，包括資料流程面（Data Flow Coverage）及控制流程面（Control Flow Coverage）。資料流程面意旨測試資料在系統的進出入於程式內所經過的流程，而控制流程面則指測試程式在執行過程中每個階段的流程。

(2)黑箱測試（Black-Box Testing）

測試人員並不需要對軟體的結構性有足夠深層的瞭解，所進行的測試是著重於軟體的功能面，亦稱之為功能測試。此種測試除了在自己公司內部進行之外，亦可委外執行。為了要控制黑箱測試的執行，測試人員必須要按照測試案例（Test Cases）逐一進行，所以 Test Cases 設計的好壞將為直接影響到測試結果。

彰化縣政府

貳、工作流程

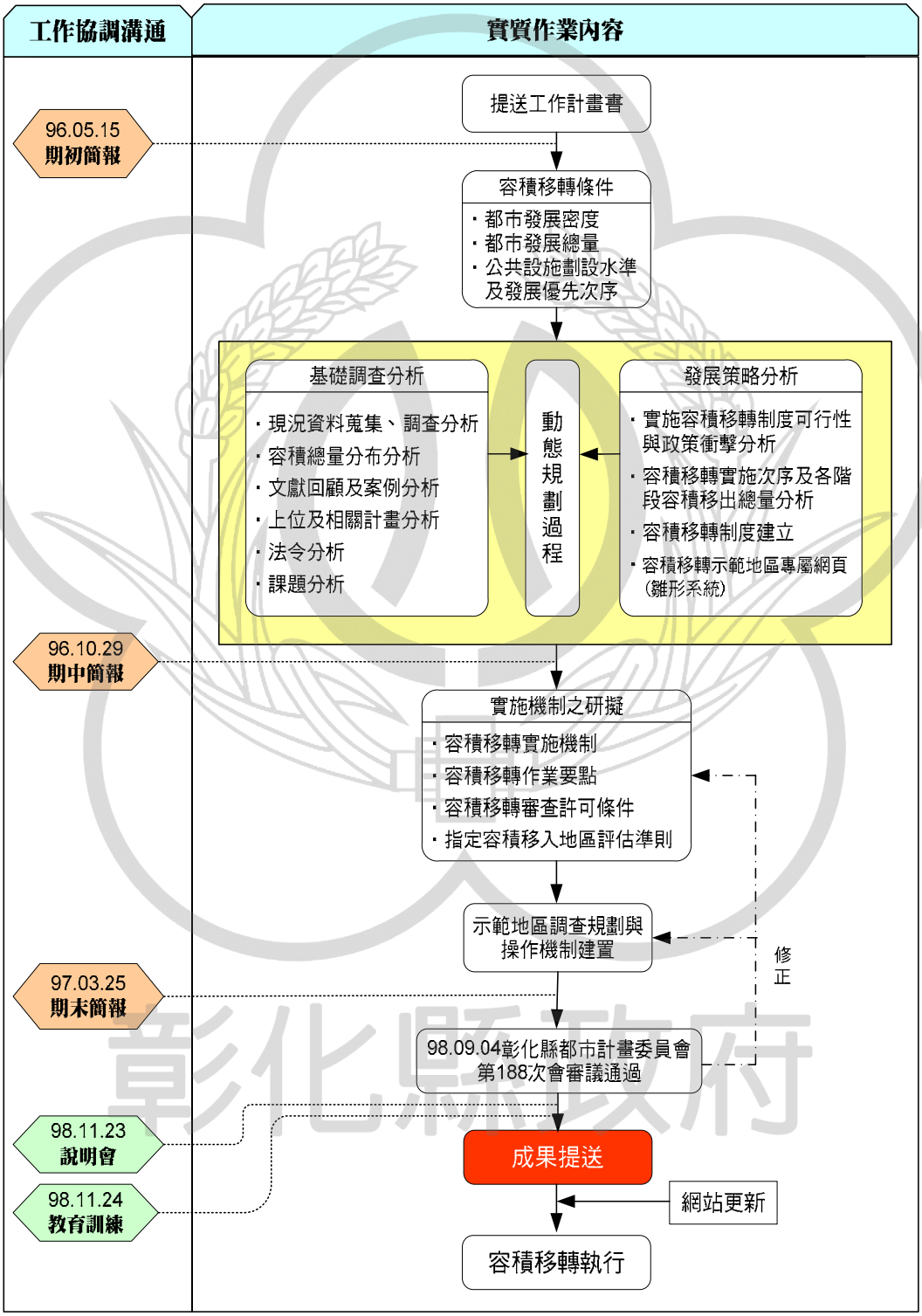


圖 1-3 計畫流程示意圖

第二章 文獻回顧、相關計畫及案例探討

第一節 上位及相關計畫

壹、上位計畫

上位計畫部分，包括挑戰 2008：國家重點發展計畫、中部區域計畫（第一次通盤檢討）、彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）以及彰化縣城鄉發展策略規劃案。

表 2-1 為上位計畫一覽表。

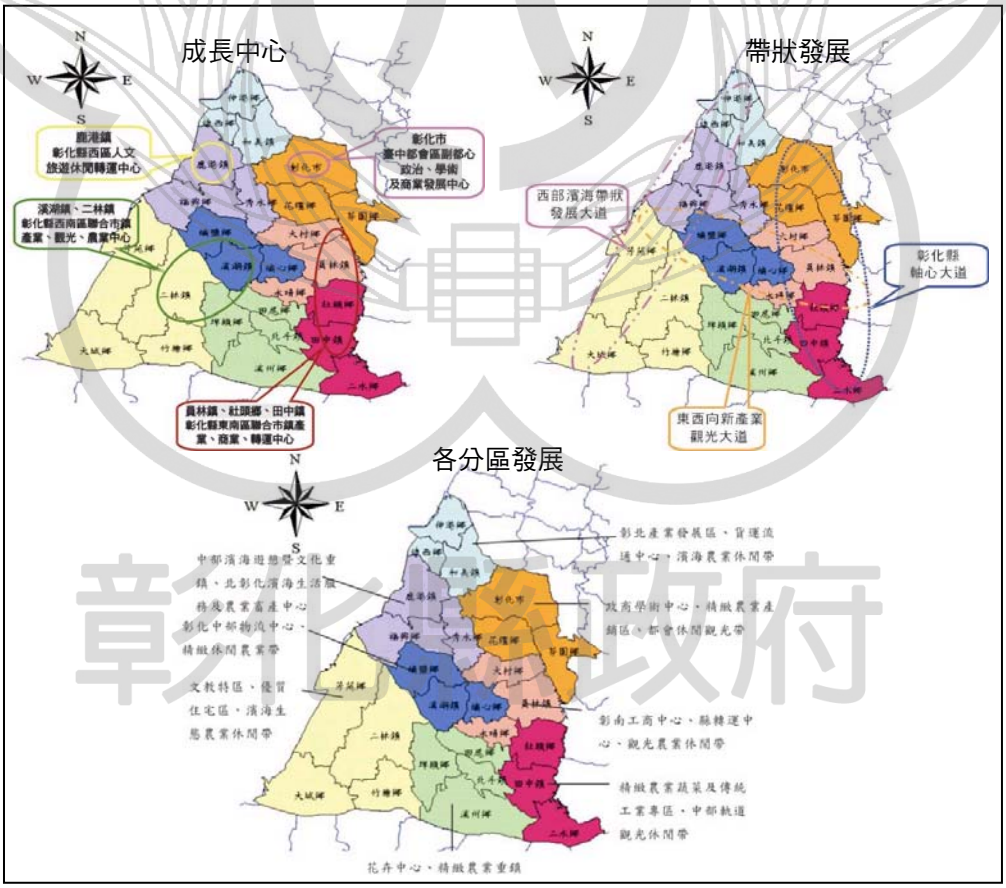


圖 2-1 彰化縣成長中心、帶狀發展及各分區發展示意圖

資料來源：彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）。

表 2-1 上位計畫一覽表

計畫名稱	摘 要 內 容	與本案產生之關聯分析
挑戰 2008：國家發展重點計畫/經建會（91）	挑戰 2008：國家發展重點計畫」計畫提出未來六年國家四項發展主軸及十大重點投資計畫，直接指導地方施政計畫與地區發展。	承續相關重點投資計畫，後續研究應貫徹國際接軌與在地培育的想法，積極引入創新研發中心及各項軟硬體的支援體系，以充實地方在產業環境經營與建設的能力。
台灣中部區域計畫（第二次通盤檢討）草案(96)	・以都市層級而言，彰化市屬地方中心，其餘鄉鎮屬一般市鎮。 ・都市與聚落體系以營造鄉村新風貌為主，而城鄉發展策略以劃設優先擬定計畫地區為主，其中彰北既有重要聚落地區、員林都市計畫北側地區、員林都市計畫南側地區列為優先擬定計畫地區。 ・主要發展策略包括推動既有工業區、加工出口區轉型、推行地景改造，發揚歷史文化意象（彰化市、鹿港鎮）以及推動都會區生態保育與旅遊計畫。 ・中部區域指定為古蹟的共有 73 處，其中以彰化縣最多有 33 處，並以彰化市及鹿港鎮兩區的密度最高。 ・推估計畫目標年彰化縣總人口數為 1,336,000 人。	彰化為中部區域重要農工業帶，彰濱工業區建設，帶來新的成長誘因，配合彰濱工業區之開發建設，推動中部第二高速公路、高速鐵路、東西向快速公路等交通及相關公共建設，將能充實彰化生活圈之地方建設，帶動生活圈產業發展及人口成長。
彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）彰化縣政府(90)	・計畫目標年期為民國 102 年，計畫人口為 140 萬人。 ・台中都會區採用「多核、四軸、環狀」發展模式，關係到彰化縣的為：縣轄核心區：彰化市-地區性縣轄服務功能；鄉鎮核心區：和美鎮、鹿港鎮、員林鎮-地區性鄉鎮服務功能。 ・整體發展將朝向產業結構的轉型與再造；建構彰化縣為全國蔬菜、花卉、畜產產銷中心、物流中心；整合人文、民俗、藝文資源，成為中部地區藝文重鎮；建立城鄉防災系統；廣拓社會醫療資源網路；及中部區域資訊副都心。	・彰化縣空間架構為四大成長中心及三帶狀發展。其中，彰化市為臺中都會區副都心，位於彰化縣軸心大道上，而鹿港鎮為彰化縣西區人文休閒旅遊轉運中心，位於西部濱海帶狀發展大道。 ・在未來發展定位上，彰化市屬於彰化分區，已發展政商學術中心、精緻農業產銷區、都會觀光休閒帶為主。而鹿港鎮、福興鄉屬於鹿港分區，將發展為中部濱海遊憩暨文化重鎮以及北彰化濱海生活服務及農業畜產中心。

資料來源：本案彙整。

貳、相關計畫

相關計畫部份，分為城鄉發展策略、交通建設計畫、產業建設計畫、都市計畫變更及城鄉發展規劃等五方面。包括針對彰化縣重大城鄉計畫及產業投資計畫研擬推動策略的「彰化縣城鄉發展策略規劃案」、彰化縣政計畫（二四六八十）中的六大交通系統、基礎工業與產業升級齊頭並進的生產環境以及地方重大之都市計畫變更與城鄉發展規劃。

表 2-2 為相關建設計畫一覽表，圖 2-1 為彰化縣未來空間發展結構示意圖，圖 2-1 為彰化縣重大建設分布示意圖。

表 2-2 相關建設計畫一覽表

計畫名稱		摘 要 內 容
城鄉發展策略	彰化縣城鄉發展策略規劃案(98)	・未來空間發展結構包括①彰北發展區–政經都會中心，②彰南發展區–花田樂活城市，③西南發展區–科技產業新城以及④山脈及濱海生態廊道 ・配合中部區域核心的台中縣市合併升格為直轄市，彰化縣作為農工大縣，且已形成西部科技走廊，深具區域發展潛力，定調為「中台灣副都心」，並以「科技興城鄉、能源新彰化」為未來城鄉發展願景。 ・容積移轉為城鄉成長管理策略之一，透過成長管理方式，進行容積移轉總量管制，並配合市場需求，建構完善執行機制。

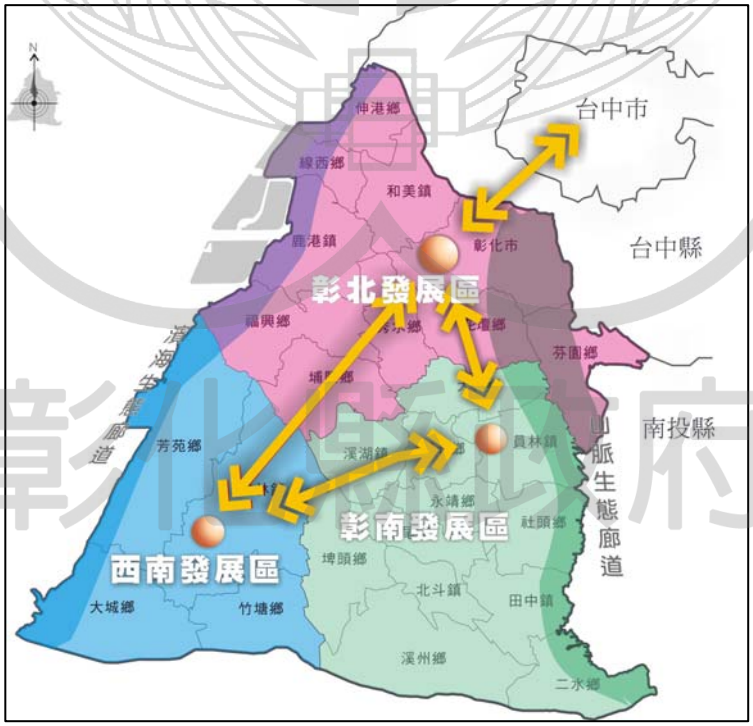


圖 2-2 彰化縣未來空間發展結構示意圖

資料來源：彰化縣城鄉發展策略規劃暨 2008 彰化縣城鄉發展年報出版計畫案。

表 2-2 相關建設計畫一覽表（續 1）

計畫名稱		摘 要 內 容
交通建設計畫	彰化生活圈道路系統建設計畫（第一次修正）(93.5)	為因應彰化生活圈陸續進行的重要交通建設計畫，如外環道路、中二高、彰濱台中線快速公路、漢寶草屯線快速公路等的興建；中山高速公路增闢「彰南交流道」；以及高速鐵路將設站於田中、社頭之變化，道路系統建設應考量各市鄉鎮發展特性及實際需求，結合公路系統與都市計畫道路進行整合規劃。
	台灣地區西部走廊東西向快速道路建設計畫（漢寶一草屯線）(83.5)	目前已全線通車，可連接西濱快速公路、中央公路（台 19）、第二高速公路，便利南投、草屯地區及南崗工業區與西部濱海地區及彰濱遊樂區之聯絡，同時帶動沿線廣大區域產業發展及休閒遊樂區的開發。
	台灣南北高速鐵路興建計畫（79.7）	・高速鐵路是國家建設六年計畫主要交通建設項目之一，歷經三年的規劃與評估，於 80 年 10 月由行政院長核定，採取所謂的二號路線，全長 334 公里。自 84 年 7 月開始進行土地徵收，預計於 95 年興建完工。 ・以地下、平面或高架方式構成台北至高雄之高速鐵路，將降低空間阻礙，提昇經濟社會活動，調整人口、產業、都市的空間分布促進區域均衡發展。在設定的場站中，社頭站是為彰化縣內僅有的一站。
	彰化縣政計畫（二四六八十）－六大交通系統	為提升彰化縣快速道路系統、地方產業發展及高速鐵路彰化車站對外聯絡，彰化縣政府依該六大交通系統構想，積極推動相關規劃與設計。 1.彰濱台中線聯絡道路（台 74 線彰濱聯絡道）：自彰濱工業區北側聯外道路起往東，銜接至國道 3 號和美交流道，全長約 6.5 公里，為北彰化完整之高快速公路網。預定 98 年 12 月 30 日前完成用地補償費發放及二標工程發包開工。 2.東西向快速道路漢寶線（台 76 線王功至彰水路段）：東起東西向快速公路與台 19 線交會處西側，往西南沿二林精密機械園區及中部科學工業園區二林基地之界線穿越，與西濱快速公路之芳苑交流道銜接，全長約 20.3 公里。已完成可行性研究報告，由交通部公路總局審核中。 3.濁水溪快速道路：沿濁水溪畔興闢之快速道路，串連大城、芳苑、竹塘、埤頭、溪州、田中至二水之公路走廊。目前已完成可行性研究報告書，並陳報交通部層轉行政院專案輔助辦理。 4.西濱快速道路（台 61 線員林大排至西濱大橋段）：自員林大排往南，於大城鄉西港橋附近與台 17 線共線銜接西濱大橋，全長約 29.5 公里。已獲行政院核定，後續將據以推動執行。 5.八卦山環道快速公路：路線自台 74 甲線與台 1 線、縣道 137 線交界附近，行經東西向快速道路林厝交流道，銜接高速鐵路彰化車站後往南延伸，跨越濁水溪經縣道 141 線至雲林縣，全長約 45 公里。目前完成可行性評估報告循序報核中，綜合規劃作業已進行至期中階段。 6.北彰化規劃彰化鹿港線，強化文化古蹟旅遊路線之大眾運輸機能及便捷性，並與台中都會區捷運綠線接軌。南彰化規劃雙田輕軌線，強化花田城市觀光旅遊路線之大眾運輸機能及便捷性，並與高速鐵路彰化車站接軌。目前尚在規劃構想階段。

表 2-2 相關建設計畫一覽表（續 2）

計畫名稱		摘 要 內 容
產業建設計畫	彰濱工業區發展計畫	・主要定位於兼具工業生產、研究發展，居住與休閒等多功之工業新市鎮，目前還有彰化漁港、風力發電、天然氣發電廠等重大建設規劃中，規劃面積 3,643 公頃，預計 99 年開發完成。 ・目前已公告租售 1,145 公頃，已出售土地 774 公頃，引進廠商數 321 家。
	中部科學工業園區第四期（二林基地）開發計畫與細部計畫	・中科二林基地於 97 年 8 月成為中科擴建優先基地，預定投資額約 1.2 兆元、創造年營業額 9,200 億元及 3 萬個就業機會。 ・北以東西向快速公路漢寶-草屯線台 19 線以西路段（台 76 延伸線）規劃路權為界，東至二林鎮界，計畫面積約 635 公頃。 ・目前已完成開發計畫、細部計畫及環境影響評估說明書，開發計畫及細部計畫亦於 98 年 2 月底提送營建署審查。預定於 98 年完成用地變更及環評審查，99 年開放廠商進駐建廠。
	彰化縣二林精密機械科技園區可行性規劃報告（含開發計畫與細部計畫）	・二林精密機械科技園區具發展潛力之產業為：「電子及半導體生產設備」、「精密機械元件」、「紡織品、毛皮製品加工機械」、「流體機械」、「精密衝壓機械」等項目，園區之開發預計增加投資額約 800 億元、創造年營業額 700 億元及 3 萬個就業機會。 ・位於彰化縣二林鎮北側與芳苑鄉交界，計畫面積約 362 公頃。 ・目前正研擬可行性規劃報告研擬，預定於 99 年度完成工業區報編程序。
	彰化縣西南角（大城）海埔地工業區申請編定計畫	・為闢設「高值化、科技化之新世代基礎工業生態園區」，結合並延伸既有周邊環境水與綠生態網絡，於大城鄉海岸地區，濁水溪口往北至大城、芳苑鄉界間之大城海堤外現有浮覆海埔地及其外圍海域，規劃海埔地工業區。 ・編定面積約 4,176 公頃，開發面積約 2,243 公頃。 ・目前由國光石化科技公司主導工業區編定作業中，預定 99 年 8 月完成工業區編定，100 年元月動工，104 年底第一期營運。
	彰南科技園區申請工業區變更編定計畫	・為促進縣內土地資源之有效利用、提供合法建廠用地，特推動彰南科技園區之開發，依促進產業升級條例暨相關規定，進行工業區變更編定程序。 ・位於彰化縣溪州鄉、埤頭鄉及竹塘鄉交界處，約 98.87 公頃。 ・目前正研擬變更可行性規劃報告、用水計畫書及環境影響差異分析報告，預定於 99 年度完成變更編定核准。

彰化縣政府

表 2-2 相關建設計畫一覽表（續 3）

計畫名稱		摘 要 內 容
都市計畫變更	擴大彰化市都市計畫申請案（彰化縣政府，審議中）	・為因應中台區塊及都會化發展趨勢與延續都會次核心優勢、抒解彰化市都市成長飽和之壓力及促動後工業化時代新產業動力，彰化縣政府積極推動擴大彰化市都市計畫之申請案，於 97 年 9 月 11 日經內政部區域計畫委員會第 239 次會議審查原則同意，98 年 6 月 15 日獲內政部核定。 ・計畫面積約 1,026.50 公頃，範圍北界至第二高速公路南側，西側至中山高速公路東側及彰化市都市計畫區邊界，南側則約以既有建成區、既成道路等界線為界，東側則至彰興路與彰南路交界處東側之既有農路。 ・目前正辦理地形圖測繪，測繪工作完竣後，將推動後續都市計畫擬定作業。
	彰化火車站北區都市更新計畫第二階段辦理都市更新計畫、招商計畫暨配合辦理都市計畫變更案（彰化縣政府，審議中）	・位於彰化火車站以北，建築在鐵路以西部分，多為一至二層樓之磚造、鐵皮之建築物，年久失修、窳陋傾頹，有公共安全及衛生之慮，鐵路以東部分，建物則顯新舊雜陳。彰化縣政府遂配合行政院「加速推動都市更新方案」，爰依都市更新條例等規定辦理之。面積約 33.3667 公頃。 ・都市更新計畫業經彰化縣都市計畫委員會 97 年 1 月 25 日第 177 次會議審議完成，都市計畫變更部分於 98 年 5 月 27 至 6 月 27 日間辦理第二次公開展覽，於同年 8 月提送彰化縣都市計畫委員會審議中。
	新訂員林（萬年、新崙雅地區）都市計畫申請案（員林鎮公所，審議中）	・員林鎮雖屬員林地方生活圈之地方中心，然現況發展集中於員林都市計畫區內，公共設施服務水準低落，亦無發展腹地可供引進重大建設，因此員林鎮公所提出有新訂都市計畫之申請。 ・計畫區位於員林都市計畫東南側，面積約 123 公頃。 ・經 98 年 5 月內政部區域計畫委員會第 250 次會議審議，建議朝向為具在地發展特色產業為主之都市計畫方向辦理，案經彰化縣政府交由員林鎮公所依前述原則修正申請書中。
	擬定員林都市計畫（整體開發單元 1～10）細部計畫案（員林鎮公所，98）	・原屬變更員林都市計畫（第二次通盤檢討）案之整體開發地區。後於變更員林都市計畫（第三次通盤檢討）中，將該整體開發地區部份公共設施用地適度刪減，並調整附帶條件內容，俾利加速其整體開發。 ・位於員林都市計畫外圍橢圓環形地區，面積約 184 公頃。 ・經內政部都市計畫委員會審議後更名為「變更員林都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段重劃地區）案」，並於 98 年 7 月 21 日公告發布實施，細部計畫亦於同年 7 月 29 日公告發布實施。目前由彰化縣政府辦理市地重劃工程作業。

表 2-2 相關建設計畫一覽表（續 4）

計畫名稱		摘 要 內 容
都市計畫變更	員林火車站區都市更新計畫第二階段都市計畫變更案（彰化縣政府，審議中）	・本案依據「員林市區鐵路高架化計畫」、「員林火車站區更新計畫可行性分析暨策略規劃」及「員林火車站區都市更新計畫」之指導，提擬都市計畫變更內容，以解決因縱貫鐵路所阻隔之前後站交通問題，挹注車站地區及其週邊土地價值，促進站區附近地區之再發展。 ・變更範圍主要為員林火車站附近更新地區，面積約 12.14 公頃。 ・本案於 98 年 12 月辦理公開展覽，續依都市計畫程序審議。
	擬定高鐵彰化車站特定區計畫（細部計畫）案（彰化縣政府，審議中）	・鑒於高速鐵路已於 96 年初通車，並為配合設站時程，加速辦理周邊地區整體開發，茲依特定區主要計畫之指導，辦理本細部計畫案，進行實質開發計畫之研擬，以引導該計畫區發展成為綠色交通、永續產業及生態社區之都市發展願景。 ・計畫範圍東側以縱貫鐵路為界，西至斗中路，北至社頭都市計畫區，南至龍潭社區北側，計畫面積為 203.93 公頃。 ・本案於 98 年 3 月辦理公開展覽，98 年 9 月 4 日經彰化縣都市計畫委員會第 188 次會議審議通過，目前正辦理區段徵收作業。
城鄉發展規劃	彰化市舊城區再發展先期規劃案（彰化市公所，98）	・彰化市公所為保存歷史，延續文化，並注入新活力，塑造發展核心，乃進行舊城區再發展規劃，藉由「新」與「舊」的平衡，將新活力揉合於舊有歷史街區之中，再現半線風華。 ・計畫範圍位處彰化市火車站東側，主要為舊彰化城所在地區，面積為 59.1856 公頃。 ・先期規劃已定稿完成，其延續性工程及都市更新第二階段工作發包辦理中。
	員林市區鐵路高架化計畫（交通部鐵路改建工程局，94.10）	・為因應挑戰 2008 國家重點發展計畫之全島交通骨幹運輸計畫及改善地區交通現況，透過鐵路高架後所騰空之土地與周邊土地使用情形，提出土地利用計畫、規劃構想、財務評估等，以改善員林市區長久以來受鐵路阻隔之困擾。 ・沿線高架化後將可消除 3 處平交道、5 處地下道及 1 處跨越陸橋，改善交通功能，大幅提高車站地區及其週邊土地價值。總計鐵路高架化里程為 3.98 公里，鐵路高架計畫由政府自行辦理、鐵路附屬事業採 OT 模式及車站週邊土地開發採 BOT 模式進行開發，預計 6 年可通車，7 年工程完工。
	員林舊市街（中山路附近）再生計畫（員林鎮公所，規劃中）	・為建立員林鎮為彰南地區中心都市之目標，本案期望透過都市更新再生方案、策略及實施機制之相關配套措施，改善市中心區窳陋之消費環境，塑造高品質生活空間，並強化人文、自然景觀、公共安全及都市意象。 ・計畫範圍以員林鎮中山路以東、中正路以西、靜修東路以南、民生路以北區域為主，計畫面積約 8.3 公頃。 ・本案獲內政部營建署 99 年度都市更新規劃費用補助在案，目前正研擬規劃中。

表 2-2 相關建設計畫一覽表（續完）

計畫名稱		摘 要 內 容
城鄉發展規劃	鹿港都市更新可行性分析暨策略規劃案（彰化縣政府，規劃中）	・透過掌握「商業、建築與文化」的結合，為老街區歷史性元素尋找再發展的「空間機能定位」，並透過都市更新單元之開發及相關關連性工程之推動，改善居住、產業及休閒的環境品質。 ・計畫範圍以鹿港鎮保存區所在地區為中心，並沿主要道路界定其範圍，面積約 84.95 公頃。 ・於 98 年 8 月辦理發包作業，預估於 99 年中完成。
	彰化縣鹿港聚落活化暨環境整合計畫（彰化縣政府文化局）	・為 95 年度區域型文化資產環境保存及活化計畫補助對象。以「鹿港歷史風貌再現先期研究計畫（94 年）」之成果為基礎，逐年逐步完善鹿港歷史聚落環境保存與活化。 ・呼應觀光旅遊趨勢，兼顧地方生活品質，透過空間活化與公共空間環境改善，有效整合歷史聚落區（約 10.2 公頃）內各項文化資產資源。
	彰化國家花卉園區特定區花卉產業暨觀光整體發展規劃之研究（93.12）	田尾公路花園為該地區發展休閒農業立下良好根基，致其他地區可依據其發展模式，如溪湖蔬菜中心、二林葡萄專業區等，可結合其周邊之觀光資源，與田尾形成一以「專業蔬果花卉為主題」之彰南休閒農業區，導入聚集經濟的觀念發展觀光事業，並以土地使用分區規劃服務區、生產區、遊憩區等，讓農業除原有生產經營之外，亦提供各項農業生產知識、農村生活體驗及農村生態認識等功能，發展國民休閒旅遊。
	國家植物園促參可行性評估及先期規劃案（彰化縣政府，96.4）	「國家植物園」之設立構想源自於「彰化國家花卉園區」建設計畫。本案期能透過促參導入民間參與國家植物園之建設營運，並結合已規劃完成之溪州公園及苗木生產專區等建設計畫，具體引導當地建設並帶動花卉與觀光產業發展，共同推動規模廣達約 160 公頃之花卉園區，逐步建設兼具產業發展、優質生活與花卉主題觀光的國際級「花田城市」。

資料來源：本案彙整。

彰化縣政府

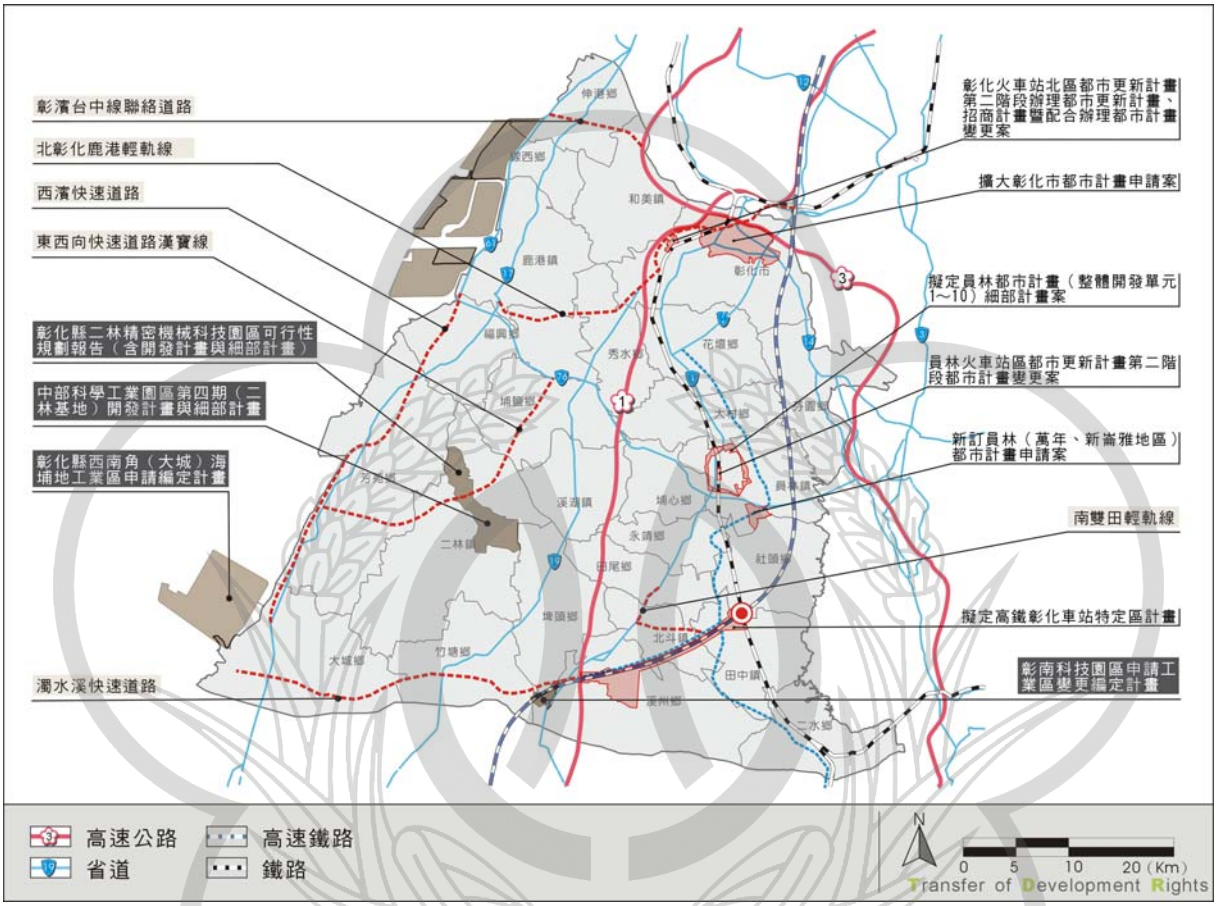


圖 2-3 彰化縣重大建設計畫分布示意圖

資料來源：本案繪製。

彰化縣政府

第二節 法制面及土地權利移轉過程探討

本節主要針對國內當前容積移轉相關法令作一彙整，並對實施過程可能會產生之稅賦予以釐清，以為彰化縣訂定審查許可條件之參考。

壹、目前國內容積移轉法令相關規定

綜觀目前國內關於容積移轉相關法令規定，依其法令性質不同，概可分屬文化資產法系、都市計畫法系及都市更新法系，茲分述整理如下。

一、文化資產法系

（一）文化資產保存法第 35 條（71 年 5 月 26 日公布實施，第 35 條係 94 年 2 月 5 日修正）

1.條文內容

古蹟除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地區建築使用或享有其他獎勵措施；其辦法，由內政部會商文建會定之。

前項所稱其他地區，係指同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之地區。

第一項之容積一經移轉，其古蹟之指定或古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之管制，不得解除。

2.條文重要性

內政部訂定之「古蹟土地容積移轉辦法」即依該條文第一項為之，其係國內施行古蹟土地容積移轉之依據之一。

（二）古蹟土地容積移轉辦法（87 年 9 月 7 日公布實施，96 年 5 月 11 日修正）

關於該法重點內容摘錄如下：

彰化縣政府

1.送出基地的定義

該法第 3 條明定為實施容積率管制地區內，經指定為古蹟，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依該辦法申請移轉至其他地區建築使用。

2.送出基地可移出容積量之計算

(1)未經依法劃定、編定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，按其基準容積為準。

(2)經依法劃定、編定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其劃定、編定或變更前之基準容積為準。但劃定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區前，尚未實施容積率管制或屬公共設施用地者，以其毗鄰可建築土地容積率上限之平均數，乘其土地面積所得之乘積為準。

3.接受地區

該法第 5 條明定送出基地可移出之容積，以移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之其他任何一宗可建築土地建築使用為限。

4.接受基地可移入之容積量

該法第 7 條規定接受基地之可移入容積，以不超過該土地基準容積之 40％為原則。而位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地之接受基地，其可移入容積，得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之 50％。

5.施行方式

由送出基地所有權人及接受基地所有權人會檢具該法第 10 條所定文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可。

6.資料管理

該法第 11 條規定直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應將相關資料送由該管主管建築機關實施建築管理，並送請該管土地登記機關將相關資料建檔及開放供民眾查詢。

彰化縣政府

二、都市計畫法系

（一）都市計畫法第 83-1 條（28 年 6 月 8 日公布實施，第 83 條之 1 係 91 年 12 月 11 日增訂，並於 98 年 1 月 7 日修正）

1.條文內容

公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。

2.條文重要性

內政部訂定之「都市計畫容積移轉實施辦法」即依該條文第二項為之，其係國內施行容積移轉之母法依據。且於 98 年 1 月 7 日修正，私有公共設施保留地除現行捐贈方式之外，亦可採折繳代金方式，由政府協助取得公共設施保留地。

（二）都市計畫容積移轉實施辦法（88 年 4 月 6 日公布實施，98 年 10 月 22 日修正發布第 4、5、9、16、17 條條文；增訂第 9-1 條條文）

該法第 4 條明定直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。上開審查許可條件未於 94 年 6 月 30 日前訂定實施者，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依該法核辦。

關於該法重點內容摘錄如下：

1.該法第 6 條明定送出基地之種類

(1)第一類送出基地：都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地。

(2)第二類送出基地：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。其坵形應完整，面積不得小於 500 平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

彰化縣政府

(3)第三類送出基地：私有都市計畫公共設施保留地。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。

2.接受地區的定義

該法第 7 條明定送出基地所移出之容積，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。而依該法第 6 條第 1 項第 1 款之送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

3.接受基地可移入容積量之計算

(1)該法第 8 條明定接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30％為原則。而位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之 40％。

(2)該法第 9 條規定接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

$$\text{接受基地移入之容積} = \text{送出基地之土地面積} \times \frac{\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}} \times \text{接受基地之容積率}$$

送出基地如屬第 6 條第 1 項第 1 款之土地，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：

$$\text{第六條第一項第一款土地之接受基地移入容積} = \text{接受基地移入之容積} \times \left(1 - \frac{\text{送出基地現已建築之容積}}{\text{送出基地之基準容積}}\right)$$

送出基地如屬第 6 條第 1 項第 3 款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，其接受基地移入容積計算公式如下：

彰化縣政府

$$\text{送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者之接受基地移入容積} = \text{接受基地移入之容積} \times \left[1-\left(\frac{\text{送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之補償費用}}{\text{送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之公告土地現值}}\right)\right]$$

(3)有關該法第 9 條「送出基地如屬第 6 條第 1 項第 3 款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」之修正規定

按都市計畫各類公共設施用地設定地上權或註記供捷運系統穿越使用，如將來各該公共設施用地開闢之權責機關仍須取得者，雖得認屬都市計畫容積移轉實施辦法辦法第 6 條第 1 項第 3 款規定之私有都市計畫公共設施保留地，惟無從適用現行該辦法相關規定計算其可移出容積。

為妥善解決此一情事，內政部爰擬具該法第 9 條及第 17 條修正草案，經提報該部 98 年 1 月 22 日部務會報通過，於 98 年 10 月 22 日修正發布。修正說明如下：

A.增訂因應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之私有公共設施保留地，於計算可移出容積時，須再將當時領取補償費用部分，按其與公告土地現值之比例予以扣除，以資公平。(修正條文第 9 條)

B.配合第 9 條之修正，於第 17 條第 1 項第 2 款增訂但書規定，不再要求接受基地所有權人清理私有公共設施保留地上因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用等法律關係，以符實需。(修正條文第 17 條)

4.折繳代金方式

為配合都市計畫法第 83-1 條之修訂，該法於 98 年 10 月 22 日增訂第 9-1 條，規定接受基地移入之容積除依第 9 條規定計算外，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）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。

彰化縣政府

所繳代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第 6 條第 1 項第 3 款土地為限。若接受基地同一主要計畫區內無第 6 條第 1 項第 3 款土地可供取得者，則不得依第 9-1 條規定申請移入容積。

5.分次移轉

該法第 10 條規定送出基地除第 6 條第 1 項第 2 款之土地外，得分次移轉容積。接受基地在不超過第 8 條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。

6.施行方式

由接受基地所有權人檢具該法第 16 條所定文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可。

7.資料管理

該法第 19 條規定直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。

三、都市更新法系

都市更新條例於 87 年 11 月 11 日公布實施，且為提高都市更新獎勵誘因，第 45 條於 97 年 1 月 16 日修正公布，得準用依都市計畫法第 83-1 第 2 項相關規定。

該法第 45 條規定都市更新範圍內，公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第 83-1 第 2 項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。

而建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原有土地應登記為公有。

彰化縣政府

貳、容積移轉土地權利關係探討

一、容積移轉土地權利規定

依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正

者，應通知其於 15 日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第 6 條第 1 項第 1 款之土地及接受基地所有權人依第 9-1 條規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：

（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。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。

（三）將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。

前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。」

又依該法第 13 條規定：「送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第 6 條第 1 項第 1 款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

前項贈與登記為公有之土地中，屬第 6 條第 1 項第 2 款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共空間使用。」

二、容積移轉土地權利關係

綜上條文規定，接受基地所有權人取得送出基地所有權為許可容積移轉要素之一，亦即接受基地所有權人應向送出基地所有權人取得（如：買賣）該送出基地土地所有權。接受基地所有權人取得該送出基地後，應將所有權之全部或部分贈與登記為公有，接受基地所有權人與該公部門間為贈與關係。茲以下圖表示容積移轉土地權利關係。

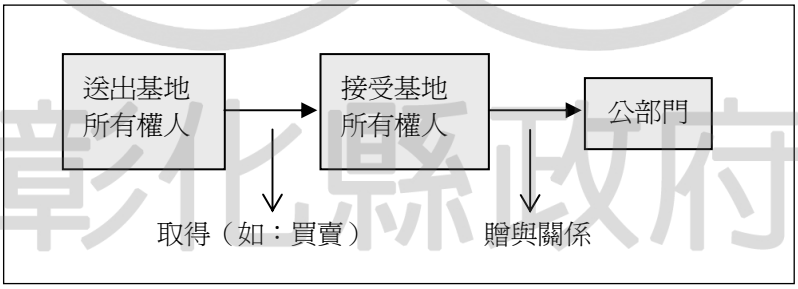


圖 2-4 容積移轉土地權利關係示意圖

資料來源：本案彙整。

除採行上述贈與方式外，接受基地所有權人亦可以繳納代金方式折算移入容積，由政府專款專用於取得私有公共設施保留地，兩種辦法將採雙軌制，接受基地所有權人可自行選擇移入容積的計算方式。

參、容積移轉所產生稅賦探討

依上述對容積移轉土地權利關係之探討，可得知容積移轉過程發生之買賣及贈與關係，其可能會產生之稅賦計有所得稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅及贈與稅等；而財政部於 88 年 9 月 27 日以台財稅第 881946203 號函（詳見附錄一），對所得稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅及贈與稅等作明確之指示，茲將關於土地容積權益移轉之課稅，分別探述如下：

一、所得稅部分

（一）土地所有權人依「古蹟土地容積移轉辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」規定所取得之土地容積權益，該容積權益移轉應視同權利之移轉，認屬權利交易性質，其自第三人所取得之對價，應依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類及同法第 24 條第 1 項規定，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項權利而支付之一切費用後之餘額為財產交易所得；上開成本及相關費用之減除，以容積權益移轉收入之 100%計算。

（二）至土地所有權人依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 14 條第 1 項規定，將同辦法第 6 條第 1 項第 2 款及第 3 款之土地所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市），既係以土地所有權人取得土地容積權益為對價，尚無所得稅法第 17 條第 1 項第 2 款第 2 目第 1 小目綜合所得稅捐贈列舉扣除及同法第 36 條第 1 款營利事業得列為當年度捐贈費用規定之適用。

二、土地增值稅部分

（一）已規定地價之土地，於土地所有權移轉或設定典權時，始得徵收或預繳土地增值稅，為土地稅法第 28 條及第 29 條所明定。土地所有權人依前述辦法規定所取得之土地容積權益移轉，並非土地所有權之移轉或設定典權，依上開稅法規定，尚無土地增值稅課徵問題。

（二）另依土地稅法第 28 條但書規定，各級政府…受贈之私有土地，免徵土地增值稅。是土地所有權人依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 14 條第 1 項規定，將同辦法第 6 條第 1 項第 2 款及第 3 款之土地所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有時，可免徵土地增值稅。

彰化縣政府

三、地價稅及房屋稅部分

（一）依文化藝術獎助條例第 29 條規定，經該管主管機關指定之古蹟，屬於私人或團體所有者，免徵地價稅及房屋稅。是「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項第 1 款規定，都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築物所定著之私有土地，如係主管機關指定之古蹟，始得依上揭法條規定免徵地價稅及房屋稅。

（二）至有關具紀念性或歷史、文化、藝術價值之建築物，如未經主管機關指定為古蹟，則依彰化縣政府 97 年 3 月 10 日府法制字第 0970047349 號令修正之「彰化縣私有歷史建築聚落文化景觀地價稅房屋稅減徵規則」，地價稅減徵 30%、房屋稅減徵 30%規定辦理。

（三）再者，依文化資產保存法第 91 條規定：私有古蹟、遺址及其所定著之土地，免徵房屋稅及地價稅。私有歷史建築、聚落、文化景觀及其所定著土地，得在 50%範圍內減徵房屋稅及地價稅；其減免範圍、標準及程序之法規，由直轄市、縣（市）主管機關訂定，報財政部備查。

四、贈與稅部分

由接受基地所有權人將送出基地所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有，係屬捐贈各級政府之財產，依「遺產及贈與稅法」第 20 條規定，不列入贈與人每年之贈與總額計算，故接受基地所有權人並無課徵贈與稅之問題。

五、小結

（一）在所得稅部分，送出基地所有權人取得之對價，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項權利而支付之一切費用後之餘額為財產交易所得，上開成本及相關費用之減除，以容積權益移轉收入之 100%計算。依上述條文規定，並未明示是否須繳納所得稅，本案建議彰化縣政府應請求中央予以明示，以正視聽。再依所得稅法規定，接受基地所有權人捐贈送出基地予公部門，並不適用綜合所得稅捐贈列舉扣除額及營利事業之當年度捐贈費用。

（二）在土地增值稅部分，該所有權將移轉為公有，其作用與徵收無異，故容積移轉無土地增值稅之課徵問題，免課徵土地增值稅。

彰化縣政府

（三）至於地價稅及房屋稅部分，依其是否列為古蹟，而有不同之適用情形；若其已列為國定、直轄市定、縣（市）定古蹟，則適用文化藝術獎助條例及文化資產保存法之規定，免徵地價稅及房屋稅；倘非屬上述，則依「彰化縣私有歷史建築聚落文化景觀地價稅房屋稅減徵規則（97 年 3 月 10 日府法制字第 0970047349 號令修正）」規定辦理。

彰化縣政府

第三節 國外相關研究及實施案例研析

壹、國外相關研究

一、發展權移轉的起源

容積移轉的觀念源自於發展權移轉（Transfer of Development Rights；TDR）制度，首見於英國，在美國落地生根，兩地的目的與實施辦法殊異。

英國為消除計劃管制所產生的暴利，於 1932 年城鄉計畫法中已考量到發展權的問題；1941 年為檢討土地使用規則，成立「損害補償與受益付費」委員會；1947 年頒訂「城鄉規劃法」，將土地發展權收歸國有，並自該法實施後，地主除繼續持有土地使用權外，則喪失開發權利，往後任何開發行為皆需經主管機關之許可，且開發所獲之金額必需百分之百繳納發展捐。

唯因地主開發的反彈及市場開發誘因減低，1953 年英國國會廢除課徵發展捐之規定，改採土地所有權人欲開發土地者，仍需向地方政府申請開發許可，以管制各種開發行為與變更後之使用行為為原則。因此，發展權的觀念於英國只被用作為「開發許可制度」的執法與立法依據（黃舜銘，92 年）。

二、發展權之觀念

發展權之觀念主要是將土地所有權視為一束由個別權利所組成（a bundle of individual rights ）之財產權，其中包括地役權（easements）、採礦權（mineral rights），以及空中權（air rights）等。每一項個別權利可自所有權中分離出來移轉至其他土地，而原土地所有權人則仍保有其他剩餘未利用完的發展權利。

發展權被視為一束權利中之一項，自土地所有權中被分離出來，允許單獨處分、售與、建造、餽贈或移轉至預期發展地區他宗土地上發展。土地所有權人可透過出售未開發之發展權，以補償被限制發展土地之受限成本。開發商可在預期發展地區依其開發需求，向限制發展地區之土地所有權人透過公開市場交易，購買所需之發展權（林莉婷，89 年）。

三、美國發展權移轉制度之發展

（一）發展歷程

1961 年，Gerald Lloyd 在美國都市土地協會（Urban Land Institute）結合英國發展權國有化觀念與購買發展權 PDR（Purchase of Development Rights；PDR）之構想，正式提出發展權移轉之觀念。主要應用於都市發展地區實施土地使用分區管制時，所導致的不同使用分區土地所有權人權益的不均衡。

當時美國對於都市發展地區開放空間的保留與高價值景觀地區的保存觀念逐漸加強，且因地價飆漲，政府財政無法支應土地取得成本，故引進英國發展權觀念，提出「購買發展權方案」，以低於土地市價之金額購買土地發展權，控制地區土地開發以達到資源保育；當都市化較高地區其發展權幾乎等於土地所有權價格，對於政府財政則無幫助。因此，將原購買發展權的觀念轉化成為發展權移轉的應用。

1970 年代，更由於環境破壞導致環保意識抬頭，永續發展理念迅速發展，使得強調經濟發展與環境保育兼顧的發展權移轉大行其道（黃舜銘，92 年）。

（二）實施方式

美國所執行之 TDR 方案，其執行程序與技術不盡相同，僅就發展權移轉方案之要件與一般實施步驟分述如下（韓道昀，92 年）：

1.確立實施目標

2.主要計畫及土地使用計畫之擬定與實施地區範圍之劃定

3.劃定保護區（發展權送出區）與發展區（發展權移入區）

4.保護區發展權的計算與分配

5.發行發展權券或憑證

6.發展區內發展容量之計算

7.發展權市場之創設

（三）容積移轉之規劃與政策意涵

就空間規劃之向度而言，容積移轉制度有下列意涵：1.都市成長調節工具；2.景觀環境維繫；3.文化資產保存。

就政策執行之向度而言，容積移轉制度有下列意涵：1.土地所有權絕對性削弱；2.開發許可制之發展基礎；3.社會公平性之維持。

表 2-3 為美國各地區實施 TDR 目的一覽表。

彰化縣政府

表 2-3 美國各地區實施 TDR 目的一覽表

實施地區		實施目的			
州名	地區	歷史保存	控制或改變成長方向	農地保護	開放空間保留
阿拉斯加州	Bouough		◎		
亞歷桑那州	Scottsdale				◎
加州	洛杉磯	◎			
	聖布蘭迪諾		◎		
	聖地牙哥	◎			
	舊金山	◎	◎		
	聖塔蒙尼卡的馬里布山				◎
科羅拉多州	丹佛	◎			
	Pitkin 郡		◎	◎	◎
康乃迪克州	康乃迪克州			◎	
	Windsor		◎		
哥倫比亞特區		◎			
佛羅里達州	Coller 郡				◎
	Dade 郡				◎
	Hollywood				◎
	Lee 郡				◎
	Monroe 郡				◎
	Palm Bean 郡			◎	
路易西安那州	New Orleans	◎			
馬里蘭州	Calvert 郡		◎	◎	
	蒙哥馬利郡			◎	
蒙大拿州	Bridger Canyon Zoning				◎
紐澤西州	Burlington 郡			◎	
	Chesterfield			◎	
	Hillsborough 鎮				◎
	Hunterdon 郡				◎
	Pinelands		◎	◎	◎
紐約州	紐約市		◎	◎	
賓州	布丁罕鎮			◎	◎
德州	Dallas	◎			
華盛頓州	Island 郡			◎	◎
	西雅圖	◎			
懷俄明州	Teton 郡		◎		◎

資料來源：就投資觀點探討台北縣私有公共設施保留地容積移轉之研究，韓道昀，92 年；本案彙整。

彰化縣政府

三、發展權移轉與容積移轉之差異

我國容積移轉之概念乃源自於發展權移轉，建築容積乃是建築物在三度空間中之長度、寬度與高度所形成之空間，即建築物之樓地板面積，除以基地面積即為容積率（劉憲祥，91 年）。其本質概念與發展權之差異在於，發展權被視為物權之一種，乃是一種「權利」，而建築容積則是發展權利的具體化，賦予不同建築物不同之發展容積，形塑不同之建物景觀及都市天際線。簡言之，發展權並不一定僅以建築容積之方式呈現，而國內所應用的則以建築容積為主。

表 2-4 為容積移轉與發展權移轉差異比較分析表。

表 2-4 容積移轉與發展權移轉差異比較分析表

項目	容積移轉	發展權移轉
實施目的	除古蹟、保存區與歷史建物之保存外，實施目的為：1.取得都市計畫公共設施保留地；2.為都市景觀取得公共空間。	主要為補償土地所有權人損益之不均衡，實施目的為：1.保存古蹟、歷史保存區；2.敏感地保存；3.輔助都市更新或成長管理計畫。
移轉標的性質	作為移轉標的之容積為都市計畫賦予每宗土地可供發展之樓地板面積，因都市計畫內容之差異而有所不同的樓地板面積數量。	屬不動產權利之一。
以分區管制或許可制為基礎	以都市計畫土地使用分區管制為基礎，僅需取得當地都市計畫主管機關同意即可。	以許可制為實施基礎，需通過都市計畫委員會之審查，審查內容包括環境影響、建築計畫、古蹟修復計畫。
實施方式	自願移轉。	部分強制、部分自願。
送出或接受基地是否同一使用分區	不限同一使用分區。	以相同使用分區為原則。
移轉範圍	並未強制指定接受區，僅須為於同一都市計畫區即可。	以相鄰基地獲指定範圍為原則，但經特許得浮動移轉。
容積移轉率	以送出與接受基地申請容積移轉當期公共現值比值作為轉換率。	通常為等量移轉，某些情況下，為提高發展權的誘因，訂有轉換率，但為固定數值。
其他	1.容積移轉實施前，並未降低接受基地基準容積。 2.並未管制移轉容積之價格，由自由市場決定。 3.容積移轉與容積獎勵得同時申請。	1.發展權移轉實施前，先降低接受基地基準容積，避免宜入過大發展權數量，影響當地環境品質。 2.管制移轉發展權之價格，其必須與古蹟所需維修費用相當。 3.建立發展權銀行。 4.取消容積獎勵相關規定。

資料來源：公共設施用地運用容積移轉之財務分析—以都市計畫農業區變更住宅用地為例，劉憲祥，91 年。

彰化縣政府

貳、國外實施案例研析

一、古蹟與歷史街區之保存

表 2-5 國外案例分析一覽表-美國紐約市

項 目	內　　容
實施背景目的	・由於大都會歌劇院及賓夕法尼亞火車站的拆除引起紐約市民群起抗議，市政府遂於 1968 年修改其分區規定。經被指定為紀念性建築物者，因現有之建築物保留而剩餘未利用之樓地板面積得經由特許移轉至「相鄰基地」或「接收基地」。
法令架構	・紐約市沒有法定都市計畫，在都市發展之執行上是以分區管制規則為主要工具。 ・古蹟保存所運用之發展權移轉辦法是由都市計畫委員會與地標保存委員會所共同制定，其修正在分區管制規則上的修訂程序規定下進行。
實行方式	・已編列為古蹟之土地，因現有建築物之保留，而剩餘未利用之容積可經由特許移轉至與古蹟在同一街廓內且緊鄰者、與古蹟隔街相望者或與古蹟同一角地而隔十字路口斜對面之基地。 ・容積移轉量之上限為古蹟基地剩餘容積及接受基地容積率 20%二者取其最小數值，同一分區之移轉依一比一無加權計算，不同分區則以各區允許數值計算。
成效評析	・紐約市自 1968 年實施發展權移轉以來，至 1987 年間，在將近 700 座紀念性建築物中，因另有提高開發強度的辦法，故僅有 10 餘座利用發展權移轉，。 ・紐約市所實施發展權移轉制度，僅限於個別的紀念性建築物，不包括古蹟區內建築物，因其容易毀損以及規模的關係，不易再增加開發強度。

資料來源：建構容積移轉接收基地選址之研究，林莉婷，89 年；本案彙整。

表 2-6 國外案例分析一覽表-美國洛杉磯市

項 目	內　　容
實施背景目的	・應用於保存古蹟及留設開放空間。 ・亦常應用於鼓勵民間投入中低收入住宅之發展與公共設施之興建。
法令架構	・以綜合計畫指導都市計畫，並利用訂定不同土地使用分區的建蔽率及容積率（共分四級：3：1、6：1、10：1、13：1），分成數個小區，規定在每個小區內才能移轉。
實行方式	・在更新計畫系統中有下列二種可移轉之情形： ①Density Transfer（屬大量之移轉）：須經都市計畫委員會通過，同時限定在 1,500 呎的半徑範圍內移轉。 ②Density Variation（屬微小差異之移轉）：不須經都市計畫委員會通過。 ・依據開發商與社區重建局之間開發協議書所允許之數量，但接受基地所接受之容積與原有容積之總合，不得超過 13：1 上限之規定。
成效評析	・洛杉磯市自 1985 年實施以來，至 1987 年尚未有由紀念性建築物移出的交易，反而是由低所得住宅戶移出者較多。 ・發展權移轉是自由市場機制產品，容積與土地同為商品，皆可自由買賣，故易有炒作情形發生。但防範過度有可能造成市場推動之遲滯，因容積買賣本身即具有一定風險性，買賣價格只要雙方彼此同意即可。

資料來源：建構容積移轉接收基地選址之研究，林莉婷，89 年；本案彙整。

二、環境敏感地之保護

表 2-7 國外案例分析一覽表-美國紐澤西州

項 目	內 容
實施背景目的	・新紐澤西州之松樹原保護區（Pinelands）地底下蘊含豐富之水資源。 ・自 1970 年代大西洋賭城與老人休閒式住宅的大量興建，促使政府開始重視松林帶的生態保護。1987 年立法設置「松林國家保存區」，並以 TDR 精神進行成長管理。
法令架構	・藉「松林開發配額」（Pinelands Development Credit；PCD）方案貫徹之，PCD 可謂 TDR 的前身，擬將環境敏感地區之發展權，移轉至適宜開發之地區，並使受限發展地區之地主，得以分享接受地區之土地增值。
實行方式	・發展權係依土地適宜開發強度之不同，按公式換算給限制發展區之地主們（即 PDCs）：原分區為保護區－每 39 英畝兌換 1 個 PDC；原分區為農業區－每 39 英畝兌換 2 個 PDC；原分區為保護區－每 39 英畝兌換 1 個 PDC。 ・每塊基地兌換之 PDC 是由委員會勘查評估，所謂 PDC 是指持有者將來可在指定發展區中被允許開發 4 個標準住宅單元，且只要在該綜合計畫管轄區內，其發展可全部移轉。 ・一般將容積獎勵許可量與開發配額之比例定為 2：1，再按各種土地之相對價格求得每單位土地應得若干配額。
成效評析	・整個計畫共產生約 6500 個 PDC，亦即將有 26,000 個住宅單元在指定之成長區內開發。此方案至 1987 年，共有 10 個開發案買入 61.5 個 PDC，興建 246 戶住宅，並永久保存 1,600 畝松林。

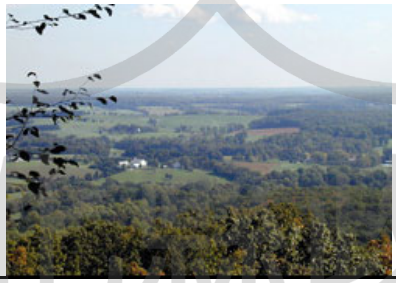
資料來源：建構容積移轉接收基地選址之研究，林莉婷，89 年；本案彙整。

表 2-8 國外案例分析一覽表-美國紐約州松原

項 目	內 容
實施背景目的	・位於紐約長島，為 1997 年長島松原保護法案指定之保護地區。 ・為了保護 Pine Barrens-Peconic 灣區的自然、農業、漁業資源及歷史建築而採行 TDR。
法令架構	・設置專責單位(Pine Barrens Credit Clearinghouse Board)，負責計畫執行、移出基地區位檢視、基金管理、執行政策研擬、核發相關證明文件等。
實行方式	・將松原中心地區分為核心保護區(core preservation area)及相容發展區(compatible growth area) ・針對松原中心地區研擬綜合性的土地使用計畫，並進行以下措施：①清查核心保護區內所有私有土地；②衡量面積、強度、高度限制、容積率等因素，計算所有宗地產生之發展權；③通知所有私有土地所有權人；④指定接受基地；⑤考量 TDR 計畫可能產生的財政影響。
成效評析	・自 1995 年中至 2003 年底止，核心保護區內共計有 425 筆宗地已核發容積移轉點數。在 52,500 英畝的核心保護區中(相容發展區面積約 47,500 英畝)，移出基地面積合計約 531 英畝。

資料來源：1.John B. Bredin, Transfer of Development Rights: Cases, Statutes, Examples, and a Model, 2000 APA National Planning Conference.(http://www.asu.edu/caed/proceedings00/BREDIN/bredin.htm)
2.New York State's Central Pine Barrens 網站(http://pb.state.ny.us/)
3.本案彙整。

表 2-9 國外案例分析一覽表-美國馬里蘭州蒙哥馬利郡

項目	內　　容
實施背景目的	・蒙哥馬利郡受華府都會區蓬勃發展影響而面臨快速的成長及都市化壓力，該郡南部自 70 年代開始之 10 年期間，因郊區擴展導致農地面積減少 18%，雖曾採用嚴格措施，但都市仍繼續入侵農地，農地岌岌可危。
法令架構	・該郡都市計畫委員會提出三項建議方案：一為降低土地使用強度，二為購地，三為發展權移轉計畫。 ・因降低土地使用強度有違社會公平、購地須龐大筆資金，而採行發展權移轉方案。
實行方式	・1980 年通過農地保存計畫，其方式係將農地開發強度降低，並將 110,000 英畝之農地劃為農地保存區，指定為送出基地，其中 90,000 英畝變更為農村容積移轉區（Rural Density Transfer Zone）。 ・該區允許送出基地地主可以每 5 英畝，兌換 1 住宅單元發展權作為補償，不過僅限於劃定發展權接收區範圍內執行；若地主執意要在限制開發區內開發，嚴格規定每 25 英畝只能開發 1 住宅單元，每住宅基地面積不得超過 40,000 平方英尺。 ・該計畫亦指定適合高密度發展的地區為接受基地，如交通運輸及其他公共設施近便地區，並規定兩種開發強度：一般開發強度為每英畝 5 單元；購買容積最多可增加至每英畝 7 單元的開發強度，這也提供了開發者購買容積的誘因。 ・該郡設置發展權基金，凡由農地所產生之發展權作為擔保品申請貸款者，均由該基金出面保證，該基金並承擔交易最後歸宿之任務，買賣雙方有困難時，均由其徵收，彙總後再送金融市場以拍賣方式公開求售。 ・採發展權量化的方式進行交易移轉，依據其開發潛力換算可交換住宅單位，並規定劃為接收地區凡需增加開發強度，至少有 2/3 需購入發展權，藉以增加 TDR 之需求，使 TDR 生產之移轉量，其交易市場能夠集中，無需分散到太多地區。
成效評析	・此一實行方式讓農村容積移轉區內的農業活動受到保護，而該土地一旦移出容積，亦可以農業價值購買，以擴展農業經營。因此，農夫們可以保留土地所有權並繼續耕作，且透過賣掉容積來實現土地發展的公平性。 ・至 1985 年 6 月，已有 1,145 個單位發展權進行交易，並使用在接收地區，共保存農地達 5,725 英畝，開發商所購買之 TDR 價格有逐年下降之勢。至 2002 年，已成功保存 40,000 英畝的農地。 

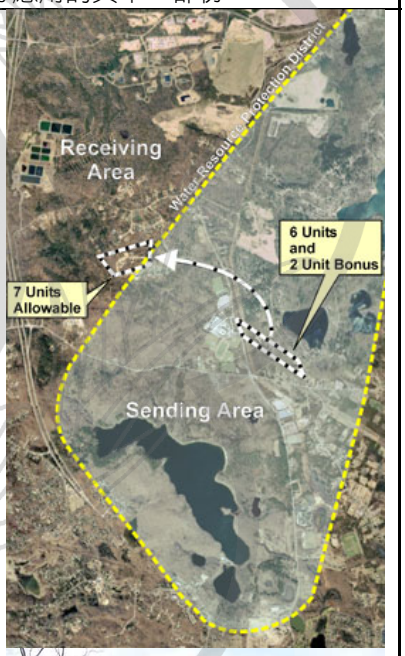
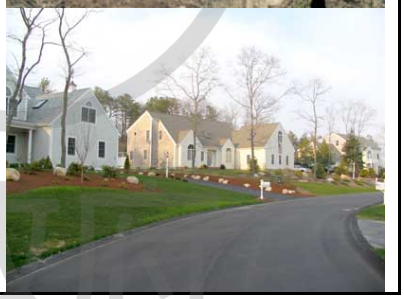
資料來源：1.建構容積移轉接收基地選址之研究，林莉婷，89 年。

2.Rick Pruetz, Recent Trends in TDR, 2002 APA National Planning Conference. (http://www.asu.edu/caed/proceedings02/PRUETZ/pruets.htm)

3.http://www.mass.gov/envir/smart_growth_toolkit/pages/CS-tdr-montgomery.html

4.本案彙整。

表 2-10 國外案例分析一覽表-美國麻薩諸塞州法爾茅斯

項目	內　　容
實施背景目的	・法爾茅斯是一個富含自然資源的海岸地區，包括海洋補注區與地下蓄水層。然而，如同麻薩諸塞州其他鄉鎮一般，許多劃設為住宅區的開放空間被無計畫地擴展著。 ・為讓未發展土地更能有效利用，法爾茅斯採用 the Commonwealth's fist TDR Bylaws 其中一套土地使用管制工具。
法令架構	・Falmouth TDR Bylaw 最初在 1985 年市民大會獲得認可，之後歷經數次修改。該法案以準則訂定容積移轉內容，如地區的容許使用與土地規模，以確立送出及接受地區。 ・此計畫建立一種特殊許可條件，屬於土地細分應用的其中一部份。
實行方式	・Byalw 以密度獎勵方式鼓勵容積移出環境敏感地，包括 Chapter 61A 宗地、敏感地表水補注區及公共給水應區。其密度獎勵幅度在 20%~40%之間，變動多寡端視送出或接收地區的特性而定。 ・McKenna Ridge Road 是法爾茅斯以容積移轉作為執行工具的數個成功案例之一： ①送出基地位於水資源保護區，面積約為 12.5 英畝。一般標準的土地細分程序中，該基地可有 6 塊地被開發，而開發者以容積移轉計畫，獲得增加 20%產值的獎勵，讓基地可有 8 塊地被開發。 ②接收基地位於送出基地邊界外圍，預計作為住宅使用，面積約為 16.4 公頃。依據一般土地使用分區管制之規定，這塊宗地可以有 7 塊地（次分區）被開發，若將容積移入後，則可有 15 塊地（次分區）被開發。而水資源保護區內則有超過 12 英畝的開放空間被永久地保護著。  

資料來源：1.http://www.mass.gov/envir/smart_growth_toolkit/pages/CS-tdr-falmouth.html。
2.本案彙整。

彰化縣政府

三、都市成長發展之控管

表 2-11 國外案例分析一覽表-美國華盛頓州西雅圖

項目	內　　容
實施背景目的	・1985 年，華盛頓州西雅圖開始進行市中心修復計畫，期望在維持既有文化與社會資源前提之下，進行地區經濟活力之復甦。此計畫的四個目的：1.維護低收入住宅；2.保護歷史地標；3.鼓勵歷史地區的嵌入發展；4.創造不同建築規模的開發誘因。 ・西雅圖為保護歷史建物與藝術機構資源，發展一套複雜精細的容積移轉計畫，目前已成功地保護數處地標性建築及數以百計的可負擔住宅單元。
實行方式	・西雅圖市中心各分區之容積移轉機制和指導方針是不同的。例如，Harborfornt 區、Pike Market Mixed Zone 其密度是不能被轉送到其它接收區。而有時候，容積轉換僅發生在同一街廓，如市中心零售核心。 ・該計畫移轉分區間的容積時，是以美學導向為主要考量，並企圖維護區域內混合建物的高度比例。部分分區受到的限制較小，如從歷史建築物基地轉移發展權到現代辦公空間。 ・西雅圖容積移轉計畫以創新、複雜的觀點預測發展權，並建構評估過程，著重未來發展容積而非以使用項目來界定送出基地與接受基地。一般來說，移轉容積的計算方式是開發總樓地板面積扣除不被使用面積，如公共空間、牆面區域、設備空間等等。此一空間發展關係將促使開發動機的增加。 ・另外，西雅圖考慮到都市本身必須提供一個機制，以引導讓開發者更容易買賣容積－TDR 銀行。此一作法成為容積移轉計畫中最成功概念，清楚呈現一個計畫所需要的願景。
成效評析	・容積移轉計畫執行的前 12 年，都市扮演容積唯一的購買者，從 8 個送出地區取得 400 萬元的發展權價值。這些發展權地維持 372 個住宅單元，並整修 2 處表演藝術中心。 ・1997 年開始，私人得以購買發展權。第一宗案件約 130,000 平方英尺的空間，將近 150 萬元的發展權價值。

資料來源：1.http://www.mass.gov/envir/smart_growth_toolkit/pages/CS-tdr-seattle.html。
2.本案彙整。

表 2-12 國外案例分析一覽表-日本空中權案例分析

項目	內　　容
實施背景目的	・1980 年代，旨在協助政府為促進市地高度利用與改善都市環境或配合公共政策推動，對於民眾因限制而為使用之權力的補償。
法令架構	・空中權之利用在日本民法及公法上皆有規定數種型態。其中，公法規定之「特定街區制度」以及「綜合性設計所產生之一宗住宅區之認定制度」提及之空中權利用型態，類似美國發展權移轉制度。
容積移轉範圍與方式	・日本空中權的利用情形大致歸納如下： 1.高價值利用之地區。 2.少有新土地利用之地區。 3.社會性高度需求之地區。 4.開發公共事業地區。 5.用以修正土地使用分區管制。 6.有效充實都市機能之地區。 7.事業計畫之地區。 ・空中權之使用型態如下： 1.民法－人工地盤型之空中權利用：在日本由於人工地盤興建情形頗多，而人工地盤下空間之使用多為停車設施或交通設施，故會產生地盤上下空間所有權或利用權、建物所有權皆屬不同人之情形。 2.民法－一體型之空中權利用：多發生於建物之增建或改建。 3.公法－特定街區制度：共有兩種類型之空中權利用，第一種為「以同一街區內容積移轉為原則」，第二種為「以兩個以上相鄰街區移轉為原則」 4.公法－綜合性設計所產生之一宗住宅區之認定制度：將一宗集居地之全體視為存在同一基地內，縱使個別建物並未鄰接道路，只要該集居地鄰接 12 米以上道路，個別建物便能在指定容積率下充分建築。
成效評析	・日本公法有關空中權移轉之規定，與美國發展權轉制度極為類似，在開發利益之公平性上，同樣能達到發展與未發展土地所有權人間之利益共享。 ・空中權利用發展之目的在於促進市地高度利用與改善都市環境，僅能達成「地盡其利」而非「地利共享」之目標。惟獨在都市土地立體空間利用之觀念，與容積率移轉的構想值得作為參考。

資料來源：林莉婷，建構容積移轉接收基地選址之研究，89 年；本案彙整。

彰化縣政府

第四節 國內相關研究及實施案例研析

壹、國內容積移轉相關文獻

有關國內相關研究方面，可以分為機制探討及應用兩大部分，其中應用部分，比較多的研究是與古蹟保存、公設保留地取得及農地釋出政策等相關。

表 2-13 為國內容積移轉相關文獻彙整表。

表 2-13 國內容積移轉相關文獻彙整表

研究主題	摘要內容	與本案產生之關聯分析
大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉機制之研究【黃舜銘，93 年】	・以臺北市大稻埕地區之容積移轉申請個案進行分析與檢討，認為國內容積移轉制度，在法制面，應透過都市計畫通盤檢討方式，銜接中央、地方法令；在管理面，政府應扮演積極角色，公開整合容積移轉資訊：在市場面，受限於審查時間與修繕資金，容積成為「期貨」而非「現貨」，影響容積交易的順暢。故建議在既有法令架構之下，引入具交易安全保障之信託機制，並建置積極與消極兩方案之新容積移轉交易平台。 ・主要建議包括：1.導入「臺北市都市更新基金」之積極交易平台，賦予政府協助個案墊款、收購容積之角色，串接容積移轉執行機制。2.容積移轉應由主管機關建立完整資料庫，作為容積總量管控及都市計畫通盤檢討之依據。3.配合交易平台之提出，相關配套措施必須同時跟進，包含信託機制之引入、主管機關單一窗口之建立，以及相關法令之配合修正。4.應強化都市設計審議在容積移轉過程中之功能定位。	以臺北市大稻埕實務案例分析，提出操作上可能遭遇的課題及建議方向，可提供本縣實施容積移轉制度時的參考。
就投資觀點探討臺北縣私有公共設施保留地容積移轉之研究【韓道昀，93 年】	・該研究以臺北縣住宅建築為例，探討容積移轉實施辦法公布以來實質執行成果，另針對高層化之不同類型對投資報酬所產生之影響進行研析。 ・主要提出以下成果：1.容積移轉作業實務之主要課題包括①申辦程序課題、②基本限制課題、③附加價值課題。2.針對選址提出土地使用分區、基地完整性與現況、基地鄰接道路情形、學校可及性、商業區可及性及捷運可及性等六項評估指標。3.容積移轉投資報酬評估，顯示容積移轉量愈大投資報酬率愈高，即形成投資效益遞增現象，對於「獎勵誘因」而言，確實達到初步功效，另建築高層化之結果亦未對投資報酬造成負面影響。	其選址評估指標及容積移轉投資報酬評估方式，可提供本案從投資觀點分析彰化縣實施容積移轉的可行性。

表 2-13 國內容積移轉相關文獻彙整表（續完）

研究主題	摘要內容	與本案產生之關聯分析
公共設施用地運用容積移轉之財務分析－以都市計畫農業區變更住宅用地為例【劉憲祥，91 年】	・國內以「都市計畫容積移轉實施辦法」做為取得公共設施保留地之方式，而農地釋出方案中，未來將有 16 萬公頃之土地將被釋出。針對容積移轉與農地釋出兩者在未來均會產生多餘的容積，該研究擬將兩者相互結合，使雙方產生的額外容積相互抵銷。 ・研究案例以農地釋出政策配合都市計畫農業區變更後之新開發土地為容積移轉接受地區，除了可避免在原有都市地區內產生不必要的外部性，且該區距市中心可及性高，再配合相關產業發展需求，具市場開發效益，容積移轉之雙方買賣協議易於達成。	該研究建議以新開發區作為容積移轉接受地區，彰化縣積極推動的新開發區皆可思考納為接受基地的可行性。
新都市計畫地區以容積移轉方式規劃取得公共設施用地之研究【連淑芬，90 年】	・針對新都市計畫地區，研擬以粗容積，即以「量體」與「區位」是浮動原則，達到都市計畫總量不變目標，建立新都市計畫地區以容積移轉方式規劃取得公共設施用地之機制，提供主管機關立法參考。	對於彰化縣推動的新開發區之規劃，可資參考。
容積移轉制度中關於轉換率之研究－以臺北市為例【王昱智，90 年】	・容積移轉轉換率是送出與接收基地兩者容積交換的比率，但公告現值的估價方式存有許多缺點，以致於已開發區的高地價、低房價，移轉至新開發區的低地價、高房價地區，產生了價值相乘效果，對公平性與效率性有極大的反效果。 ・艾吉渥斯箱型理論說明兩個經濟體互換商品的邊際效益，顯然地，以臺北市公布的「大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫」中五處接收區而言，因現行的轉換率不公，反映出互換過程中邊際效益難以實現的結果。 ・該研究以實際交易價為基礎，建構轉換率模式，經實證結果由原先公告現值的 156.32%，縮小為 130.34%，相差近 25.98%，有效改善公平性問題。	彰化縣實施容積移轉原則上仍應依相關規定辦理，但對於執行之公平性與效率性可參考該文再予思考因應方式。
建構容積移轉接收基地選址之研究【林莉婷，89 年】	・該研究主要結合地理資訊系統之資料分析功能，建構一容積移轉接收基地分析模型，提供實施者或決策者進行接收基地選址之判斷參考；另就模型分析結果，協助地區建置接收基地相關基礎資訊，與其他資訊共構為都市基礎建設資料庫，回饋作為公部門推動公共政策之依據，亦或分享於社會進行相關研究與發展。	可作為選訂彰化縣接受基地之參考。
容積移轉接收區劃設之研究－以公共設施用地為例【蔡碧雲，88 年】	・該研究探討在國內現行都市計畫容積管制及容積移轉辦法下，實施容積移轉以取得公共設施用地之課題，並建立一套容積移轉接收區劃設模式。 ・選定接收區之考量原則，包括 1.都市景觀之協調與地區特色之維護；2.土地使用與主要計畫之配合；3.負面環境衝擊之避免；4.市場供需均衡之考量等四項原則。	可參考作為本案訂定接受基地之評選標準。

資料來源：本案彙整。

貳、國內容積移轉案例分析

目前國內依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉之實施案例，以臺北縣及臺中市居多。臺北縣政府於 89 年 7 月 14 日訂定「臺北縣政府審查都市土地容積移轉獎勵標準作業程序」，開始受理民間申請辦理容積移轉，並於 94 年 2 月 25 日訂頒「臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」。截至 98 年 12 月止，已完成捐贈之案件 484 件，多為道路用地。送出基地面積 422,832.43 平方公尺，總獎勵樓地板面積 999,025.06 平方公尺，公告現值總計 24,271,746,917 元，案件分布以中和地區所佔最多，次為板橋、新莊及新店等地。

除了依內政部「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理容積移轉之外，部份縣市政府配合各都市計畫區發展目的與特性之不同，於都市計畫中另行訂定容積轉相關規定。如臺北市政府於 89 年 2 月 1 日發布實施之「變更臺北市大同區大稻埕附近地區主要計畫為大稻埕歷史風貌特定專用區主要計畫案」內即規定：為保存歷史性建築物及維護民間開發權益，以提昇社區護育歷史街道之意識及認同，凸顯歷史性建築對街區再生之正面效應，並針對建築物之保存程度及維護方式，訂定公平合理之建築容積計算方式與相關評定基準，應於擬定細部計畫中另予詳細規定。臺北市政府同日發布實施之「擬訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內，即訂有「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」，以為大稻埕歷史風貌特定專用區內歷史性建築物辦理容積移轉之依據。

而新竹縣政府亦於「擬定竹北地區細部計畫（土地使用分區管制要點）案」中，允許該地區私有公共設施用地及經新竹縣政府認定具保存維護價值建築物得辦理容積移轉（該案擬定時，新竹縣尚未執行容積移轉機制）。

茲就各縣市辦理容積移轉相關規定及實施情形說明如下：

一、依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理容積移轉者

目前各縣市依內政部 93 年 6 月 30 日修正發布實施之「都市計畫容積移轉實施辦法」第 4 條規定，訂定審查許可條件者計有臺北縣、臺中市、臺南市、高雄市、新竹市、臺南縣、苗栗縣、桃園縣、嘉義縣、臺中縣、臺北市、新竹縣及基隆市共 13 縣市。

表 2-14 為各縣市容積移轉審查許可條件及辦理情形一覽表。各縣市容積移轉審查許可條件詳見附錄二所示。

彰化縣政府

表 2-14 各縣市容積移轉審查許可條件及辦理情形一覽表

縣市	臺北縣	臺中市	臺南市	高雄市	新竹市	臺南縣	苗栗縣	桃園縣	嘉義縣	臺中縣	臺北市	新竹縣	基隆市
名稱	臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點[註1]	臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點	臺南市政府都市計畫容積移轉許可審查要點	高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點	新竹市都市計畫容積移轉審查許可條件	臺南縣實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點	苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準	桃園縣都市計畫容積移轉許可審查要點	嘉義縣都市計畫容積移轉許可審查要點	臺中縣都市計畫容積移轉審查許可條件作業要點	臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件	新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點	基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點
實施日期	94.2.25	94.6.30	94.7.2	94.7.1	94.9.21	94.10.20	94.12.6	95.1.10	95.7.10	95.9.1	95.9.26	98.3.1	98.6.3
修正日期	—	95.5.18 96.11.12 97.9.15	98.4.3 98.12.22	97.10.2	95.6.2 97.5.26	—	98.4.7	95.5.5 97.3.11 98.8.10	—	—	97.4.29	—	—
第一類送出基地所稱有保存價值之建築所定著之私有土地	—	—	1.經主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築。 2.經本市都市設計審議委員會或本市都市更新審議委員會認定有保存價值並經本府公告之建築。	—	1.經主管機關指定之古蹟、保存區及登錄之歷史建築。 2.經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會或本市都市更新審議委員會認定有保存價值並經本府公告之建築。	—	—	1.經主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築。 2.經本縣都市設計審議委員會認定有保存價值並經本府公告之建築。	1.經主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築。 2.經嘉義縣（以下簡稱本縣）都市設計審議委員會認定有保存價值並經本府公告之建築。	1.都市計畫表明應予保存者，係指劃定為古蹟保存區、寺廟保存區之土地。 2.經主管機關指定之古蹟或登錄為歷史建築所定著之私有土地，並符合臺中縣私有歷史建築物減徵地價稅及房屋稅自治條例之規定。	—	1.經主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築。 2.經都市計畫書表明有保存價值之建築所定著之私有土地。	—
送出基地之項目	悉依都市計畫容積移轉實施辦法辦理。	1.公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、廣場用地。 2.道路用地。 3.細部計畫書已有規定或配合本府都市發展政策經公告指定者。	1.公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地及廣場用地 2.道路用地： (1)已開闢者。 (2)與併案辦理容積移轉建築基地相鄰接之未開闢計畫道路用地。	1.經本府公告之歷史建築所定著之私有土地。 2.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。 3.道路、公園、體育場所、廣場、綠地或兒童遊樂場用	公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、綠地、廣場用地、計畫道路。	本府主管機關得會同有關機關（構）依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定送出基地優先移轉次序另行公告。	悉依都市計畫容積移轉實施辦法辦理。	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場所、學校、道路用地及經本府認定之河道、溝渠、圳渠、水溝、排水渠道用地。	悉依都市計畫容積移轉實施辦法辦理。	1.自要點發布日起3年內： ·本辦法第6條第1項第1款、第2款土地。 ·本辦法第6條第1項第1款之土地，其劃設年限已逾25年以上者。 ·都市計畫書已有規定或配合本府政策	1.古蹟及歷史建築所定著之私有土地。 2.私有未徵收之公共設施保留地：公園用地、綠地、廣場、道路用地（應符合特定之條件）。	—	1.第一階段： ·本市登錄的歷史建築所定著之私有土地。 ·私有公設保留地：(1)公園。(2)兒童遊樂(戲)場。(3)公園兼兒童遊樂(戲)場。(4)綠地與綠帶。(5)廣場、廣場兼停車場與人行廣場。 ·都市計畫書有規

彰化縣政府

縣市	臺北縣	臺中市	臺南市	高雄市	新竹市	臺南縣	苗栗縣	桃園縣	嘉義縣	臺中縣	臺北市	新竹縣	基隆市
		前項第 2 款送出基地合計可移出容積不得超過接受基地基準容積 20%，其劃設年限至本要點下達施行日止已逾 25 年以上者，不在此限。	(3)8 公尺(含)寬以下尚未開闢之計畫道路用地。	地。						經公告指定者。 2. 自本要點發布日第 4 年：由本府視實際辦理情況另行檢討之。			定得為送出基地之土地。 2. 第二階段為全部本要點所稱之送出基地。
接受基地之項目	接受基地不得為： 1. 非都市發展用地。 2. 面臨道路寬度未達 8 公尺，或連接道路面寬未達 8 公尺之土地。 3. 毗鄰古蹟之土地。 4. 位於山坡地之土地。 5. 實施容積率管制前已取得建造執照之土地。 6. 位於未實施容積率管制地區之土地。 7. 都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。	接受基地不得為： 1. 非都市發展用地。 2. 都市計畫公共設施用地。 3.住一。 4. 臨接之計畫道路或經指定建築線之現有巷道寬度未達 15 公尺之土地。 5.臨接本辦法第 6 條第 1 項第 1 款之土地。 6.未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補照的擅自建造之建築物。 7.都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。 8.因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠之地區，經都市計畫委員會或都市設計審查委員會決議，	接受基地應為： 1. 都市計畫指定之地區。 2. 住宅區建築基地臨接 8 公尺以上之計畫道路，且面積達 300 平方公尺以上者。 3. 其他使用分區建築基地臨接 15 公尺以上計畫道路，且面積達 1,000 平方公尺以上者。 前項規定，如計畫說明書或相關法令另有限制、禁止者，應從其規定。	接受地區應為： 1. 大眾捷運場站或台鐵捷運化車站半徑 400 公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區。 2.前款以外，以前款大眾捷運場站或台鐵捷運化車站半徑 600 公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區。 3. 都市計畫說明書或其他法規規定得為接受地區之土地。	接受基地不得為： 1. 位於農業區、工業區、河川區、風景區、保護區等用地。 2. 基地未臨接寬度達 7.2 公尺之計畫道路。 3. 位於本市保護區變更為住宅區及位於山坡地之土地。。 4. 依本市都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。	接受基地不得為： 1. 非都市發展用地。 2. 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容積率規定之土地。 3. 依本縣各都市計畫規定或原擬定機關公告禁止容積移轉地區之土地。 4. 經本縣都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。 5. 依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。	接受基地不得為： 1. 非都市計畫發展用地之土地。 2.毗鄰名勝、古蹟或具有紀念性或藝術價值應予保存建築之土地。 3. 山坡地範圍之土地。 4. 實施容積率管制前已取得建造執照之土地。	接受基地不得為： 1.非屬都市發展用地之土地。 2. 臨接本辦法第 6 條第 1 項第 1 款之土地。但經本縣都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。 3. 位於山坡地之土地。 4. 實施容積率管制前已取得建造執照之土地。 5.市場用地，但實施都市更新地區，不在此限。 6.依本縣都市計畫規定或原擬定機關公告禁止容積移轉之土地。 7. 經本縣都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉之土地。	接受基地不得為： 1. 非都市發展用地。 2.毗鄰名勝、古蹟或具有紀念性或藝術價值應予保存建築所定著土地。 3. 山坡地範圍內，經過去環境地質調查有崩塌滑動危險之虞者。 4. 實施容積率管制前已取得建造執照之建築物所定著土地。 5. 依都市計畫說明書規定禁止容積移轉之土地。	接受基地不得為： 1. 非都市發展用地。 2. 基地臨接之計畫道路或經指定建築線之現有巷道寬度未達 10 公尺之土地。 3. 臨接本辦法第 6 條第 1 項第 1 款之土地。 4. 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。 5. 依本縣都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。 6. 經本縣都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。 7. 依其他相關	接受基地不得為： 1. 古蹟所在及毗鄰街廓，或歷史建築所在街廓。 2. 位於市政府公告之山坡地及本市環境地質資料庫中土地利用潛力低及很低之地區。 3. 位於本市保護區變更為住宅區地區及適用本市山坡地開發建築要點之地區。 4 非屬都市計畫發展區之土地。 5. 依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。 以下列地區為限： 1.第 3 點第 1 項第 1 款之送出基地，容積得	接受基地不得為： 1. 非屬都市計畫發展區之土地。 2. 面臨已開闢計畫道路寬度未達 8 公尺之土地。 3. 毗鄰古蹟之土地。但經本縣都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。 4. 位於山坡地之土地。 5. 實施容積率管制前已取得建造執照之土地。 6. 依本縣都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。 7. 依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。	接受基地不得為： 1. 依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。 2. 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。

彰化縣政府

縣市	臺北縣	臺中市	臺南市	高雄市	新竹市	臺南縣	苗栗縣	桃園縣	嘉義縣	臺中縣	臺北市	新竹縣	基隆市
		公告禁止容積移轉地區之土地。 9.依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。								法令規定列為禁限建區域之土地。	移轉至本市行政轄區內可建築土地。 2.第 3 點第 1 項第 2 款之送出基地，容積僅得移轉至下列地區： ・大眾捷運場站車站出入口半徑 500 公尺內，面臨 8 公尺以上已開闢之都市計畫道路。 ・半徑 500 公尺範圍內，有已開闢且其面積在 0.5 公頃以上之公園綠地，且需臨接 15 公尺以上已開闢之計畫道路，或面臨 2 條已開闢之計畫道路，其中 1 條寬度須達 12 公尺者。		
接受基地之最小規模	面積應超過 300 平方公尺。	各細部計畫地區其接受基地建築物之每一建築單元樓地板最小面積： 1. 豐樂里附近地區、新市政中心專用區及新市政中心南側細部計畫地區應大於 120 平方公尺。	—	接受基地應臨接 8 公尺以上都市計畫道路且面積超過 500 平方公尺。	—	應臨接 8 公尺以上寬度之道路且面積超過 300 平方公尺。	面積不得小於 300 平方公尺，且應面臨 8 公尺以上計畫道路，臨接道路面積不得少於 10 公尺。	1. 面積應超過 300 平方公尺，臨接之計畫道路或現有道路寬度應達 10 公尺以上。 2. 位於整體開發地區…等範圍內，移入容積超過其基準容積 30%時，面積應	面積不得小於 300 平方公尺，且應面臨 8 公尺以上計畫道路，臨接道路面寬不得少於 10 公尺。	面積應超過 250 平方公尺。	面積應超過 1,000 平方公尺。	面積應超過 300 平方公尺。	1. 面臨道路應達 12 公尺以上。 2.位於住宅區、商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。

彰化縣政府

縣市	臺北縣	臺中市	臺南市	高雄市	新竹市	臺南縣	苗栗縣	桃園縣	嘉義縣	臺中縣	臺北市	新竹縣	基隆市
		2.軍功水景地區、新市政中心西側、旱溪地區及樹德地區細部計畫地區應大於 80 平方公尺。 3.其他細部計畫地區應大於 100 平方公尺。						超過 5,000 平方公尺或為完整街廓，且臨接之計畫或現有道路寬度應在 15 公尺以上。					
容積移轉上限	總獎勵容積不得超過其基準容積 100%。	舊市區細部計畫地區總增加容積上限＝(40%+V)*基準容積 其他地區總增加容積上限＝(70%+V)*基準容積 V：提出外部性服務設施及景觀提升計畫，經都委會審查核可准予移入容積量	悉依都市計畫容積移轉實施辦法辦理。	1.半徑 400 公尺內：以該基地基準容積之 30%為限。 2.半徑 400~600 公尺：以該基地基準容積之 15%為限。	1.接受基地面臨 15M 計畫道路以上，以不得超過其基準容積 30%為原則（位於整體開發地區…等範圍內且經委員會同意者，得酌予增加但不得超過其基準容積 40%）。 2.接受基地面臨 10M～15M 之計畫道路，以不超過其基準容積 20%為原則。 3.接受基地面臨 10 M 以下之計畫道路或現有巷道，以不超過其基準容積 10%為原則。	悉依都市計畫容積移轉實施辦法辦理。	可移入容積以不超過該接受基地基準容積 30%為原則。本縣都市計畫委員會認有影響環境品質之虞者，得酌予減少。	悉依都市計畫容積移轉實施辦法辦理。	悉依都市計畫容積移轉實施辦法辦理。	總增加容積不得超過其基準容積 100%。	總獎勵容積不得超過其基準容積 50%（不含都市更新獎勵容積）。	1.接受基地面臨 8～12 公尺之計畫道路，以不超過其基準容積 10%為原則。 2.接受基地面臨 12～15 公尺之計畫道路，以不超過其基準容積之 20%為原則。 3.接受基地面臨 15 公尺以上之計畫道路，以不超過其基準容積之 30%為原則（位於整體開發地區…等範圍內且經委員會同意者，得酌予增加但不得超過其基準容積 40%）。	1.可移入容積上限依基地面積與面臨道路寬度為基準容積之 15%～30%。 2.總獎勵容積不得超過其基準容積 50%（不含都市更新獎勵容積）。
都市設計審議門檻	總獎勵容積超過其基準容積 80%之土地。	1.舊市區細部計畫地區總獎勵容積超過其基準容積 40%之土地（其他地區為 60%）。	一律應經本市都市設計審議委員會審議通過。	一律提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。	1.第一類送出基地應提送新竹市古蹟與歷史建築物審查委員會審議通過。 2.第二類及第	－	一律提送本縣都市計畫委員會審議。	總增加容積超過其基準容積 80%之土地。	總獎勵容積超過其基準容積 80%之土地。	1.總獎勵容積超過其基準容積 60%之土地。 2.接受基地移入容積超過 3,000 平方公	須提出建築計畫，並經都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。	1.總增加容積超過其基準容積 80%之土地。 2.面積超過 2,000 平方公尺者。	－

彰化縣政府

縣市	臺北縣	臺中市	臺南市	高雄市	新竹市	臺南縣	苗栗縣	桃園縣	嘉義縣	臺中縣	臺北市	新竹縣	基隆市
		2. 接受基地移入容積超過 3,000 平方公尺者。			三類送出基地應提送新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過。					尺者。			
申請方式	第二類及第三類送出基地其容積移轉與接受基地建造執照應同時提出申請。	送出基地之容積移轉與接受基地建造執照或都市設計審查應同時提出申請。	送出基地其容積移轉與接受基地建造執照應同時提出申請。	接受基地申請人取得都市設計審議許可函後，始得申請建築執造。（詳高雄市都市計畫容積移轉許可審查作業流程圖）	送出基地之容積移轉與接受基地之都市設計審議案應同時提出申請。	送出基地之容積移轉應配合與接受基地之建造執照提出申請，並於取得本府核發之許可函後，依建築相關法令規定辦理。	—	—	送出基地容積移轉許可前，接受基地應一併提出申請建造執照。	送出基地之容積移轉與接受基地建造執照或都市設計審查應同時提出申請。	—	—	—
辦理情形 註 2	完成捐贈案件 484 件，多為道路用地。送出基地面積 422,832.43 平方公尺，土地公告現值總額為 24,271,746,917 元。總獎勵樓地板面積為 999,025.06 平方公尺。	核准案件 163 件，多為道路用地。送出基地面積 240,531 平方公尺，土地公告現值總額約 65 億。移入基地共增加 47,7963.56 平方公尺之樓地板面積。	核准案件 3 件，皆為道路用地。	核准案件 3 件，分別為道路用地及公園兼兒童遊樂場用地。	核准案件共 18 件，多為道路用地。	核准案件共 3 件，皆為道路用地。	核准案件共 2 件，皆為道路用地。	核准案件共 134 件，多為道路用地。	未有容積移轉成交案例。	核准案件共 9 件，皆為道路用地。	核准案件共 6 件，其中 1 件為古蹟，1 件為公園用地，4 件為道路用地，移出容積共 8,840 平方公尺。	未有容積移轉成交案例。	未有容積移轉成交案例。

資料來源：台中市辦理情形「因應容積移轉政策辦理台中市都市計畫通盤檢討規劃技術服務案（96 年）」；本案彙整。各縣市容積移轉辦理情形之調查時間爲 98 年 12 月。

註 1：依都市計畫容積移轉實施辦法第 20 條規定：「本辦法中華民國 93 年 6 月 30 日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉」。故臺北縣於「臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」未發布實施前，容積移轉係依「臺北縣政府審查都市土地容積移轉獎勵標準作業程序」辦理。

註 2：核准案件係指已取得核發容積移轉許可函之案件。

容積移轉網頁建置：

1.臺北縣政府土地容積移轉申請案查詢系統 http://volumetransfer.planning.tpc.gov.tw/Volume/

2.臺中市容積移轉資訊網 http://w3.tccg.gov.tw/intro/institution/work/tdr/tdrall.htm

3.高雄市容積移轉資訊網 http://plan.kcg.gov.tw:8080/SC/web_page/udb1_4.jsp

4.桃園縣都市計畫容積移轉資料管理及查詢系統 http://upgis.tycg.gov.tw/CT/Default_U.aspx

5.臺中縣容積移轉查詢系統 http://upmap.taichung.gov.tw/tdr/default.htm

6.基隆市政府都市計畫資訊查詢系統 http://upgis.klcg.gov.tw/

彰化縣政府

二、都市計畫書中規定得辦理容積移轉者

（一）臺北市「擬定臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」

臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區位於臺北市西區，為臺北市發展最早地區。其中迪化街為具歷史保存價值街區，區內大多為清末、日據時期之臺灣近代傳統建築。「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」第一點即開宗明義指出：「為促進大稻埕歷史風貌特定專用區內歷史性建築物之保存，塑造傳統街區整體風貌，兼顧送出基地所有權人及接受基地所有權人之權益，訂定本要點」。此一要點允許一宗建築基地為配合歷史性建築物及傳統街區風貌保存，得將其可建築容積之一部份或全部移轉至另一宗建築基地，有效促進迪化街區更新改建。截至 98 年 4 月底止，已核准案件為 234 件。

表 2-15 為大稻埕歷史風貌特定專用區都市計畫辦理歷程一覽表。

表 2-15 大稻埕歷史風貌特定專用區都市計畫辦理歷程一覽表

編號	都市計畫名稱	公告日期文號
1	變更臺北市大同區大稻埕附近地區主要計畫為大稻埕歷史風貌特定專用區主要計畫案	89.01.27 府都四字第 8900475800 號
2	擬定臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案	89.01.27 府都四字第 8900475801 號
3	修訂「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」案	92.12.30 府都四字第 09228275100 號
4	修訂「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點第十點」案	96.03.27 府都規字第 09601134600 號公告
5	修訂『臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案』內『大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計管制要點』第七點停車空間規定	97.08.20 府都規字第 09705182900 號

1.第一次修訂：修訂「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點」案

為促使容積交易更活絡，提升土地所有權人對傳統建築保存意願，有效促進迪化街區更新改建，臺北市政府於 92 年 12 月 30 日公告實施「修訂『臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案』內『大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點』案」。

表 2-16 為大稻埕歷史風貌特定專用區容積轉作業要點第一次修訂內容（有關接受基地規定）一覽表。

表 2-16 大稻埕歷史風貌特定專用區容積轉作業要點第一次修訂內容(有關接受基地規定)一覽表

原管制要點內容	修訂內容	修訂說明
九、本要點所稱之「接受基地」為左列地區： (一)本計畫指定之接受區： 1.本歷史風貌特定專用區內歷史街區以外街廓。	九、本要點所稱之「接受基地」為左列地區： (一)本計畫指定之接受區： 1.本歷史風貌特定專用區內歷史街區以外街廓。	
2.淡水線、木柵線捷運車站鄰近街廓暨本府公告之捷運車站附近容積接受區。	2.淡水線、木柵線捷運車站鄰近街廓暨本府公告之捷運車站附近容積接受區。	明訂並放寬捷運線附近容積移入範圍。其中淡水線由關渡站至台大醫院計十八個車站、木柵線由中山國中至動物園站計十二個車站；另「鄰近街廓」以捷運站出口半徑五百公尺做為申請容積移入指定接受區必要條件。
3.大同區重慶北路、承德路兩側街廓。	3.大同區重慶北路、承德路兩側街廓。	
4.內湖第四期、六期重劃區。	4.內湖第四期、五期、六期重劃區。	增加容積移入範圍。
5.基隆河截彎取直計畫地區。	5.基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區、基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地。	明訂容積移入範圍。
	6.南港經貿園區。	增加容積移入範圍。
	7.其他經本府劃定公告之容積移入地區。	增列容積移轉指定接受區
(二)非指定接受區：除前項範圍外，本市行政區內任一宗可建築土地。	(二)非指定接受區：除前項範圍外，本市行政區內任一宗可建築土地。	

彰化縣政府

表 2-16 大稻埕歷史風貌特定專用區容積轉作業要點第一次修訂內容(有關接受基地規定)一覽表(續完)

原管制要點內容	修訂內容	修訂說明
十、申請人申請容積移轉至本計畫指定之接受區者，其容積移轉不受同一土地使用分區限制；每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之 40%。 申請人申請容積移轉至非指定接受區者，特定專用區（一）（供特定商業使用）及特定專用區（二）(供一般商業使用)得移轉至本市都市計畫範圍內劃定之商業區，特定專用區（三）(供特定住宅使用)及特定專用區(四)(供河濱住宅使用）得移轉至本市都市計畫範圍內劃定之住宅區，每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之 30%。	十、申請人申請容積移轉至本計畫指定之接受區者，其容積移轉不受同一土地使用分區限制；每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之 40%。 申請人申請容積移轉至非指定接受區者，特定專用區（一）（供特定商業使用）及特定專用區（二）(供一般商業使用)得移轉至本市都市計畫範圍內劃定之商業區，特定專用區（三）(供特定住宅使用)及特定專用區(四)(供河濱住宅使用）得移轉至本市都市計畫範圍內劃定之住宅區，每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之 30%。	
	為促進歷史性建築物風貌維護，本計畫範圍內之歷史性建築物其容積移轉不受同一土地使用分區限制。	放寬歷史性建築物容積移轉區域，增加保存與列為歷史性建築物誘因。
接受基地依法申請建築時，除容積率管制事項外，應依其都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。	接受基地依法申請建築時，除容積率管制事項外，應依其都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。	

2.第二次修訂：修訂「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點第十點」案

為避免大稻埕地區之容積持續移入大內科地區，加重該地區交通問題，臺北市政府於 96 年 3 月 27 日公告實施「修訂『臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案』內『大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點第十點』案」，調降有關大內科內指定容積接收地區之指定容積接受量。

表 2-17 為大稻埕歷史風貌特定專用區容積轉作業要點第二次修訂內容（有關接受基地規定）一覽表。

彰化縣政府

表 2-17 大稻埕歷史風貌特定專用區容積轉作業要點第二次修訂內容(有關接受基地規定)一覽表

原管制要點內容	修訂內容	修訂說明
十、申請人申請容積移轉至本計畫指定之接受區者，其容積移轉不受同一土地使用分區限制；每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之40%。 申請人申請容積移轉至非指定接受區者，特定專用區（一）(供特定商業使用）及特定專用區（二）(供一般商業使用）得移轉至本市都市計畫範圍內劃定之商業區，特定專用區（三）(供特定住宅使用）及特定專用區（四）（供河濱住宅使用）得移轉至本市都市計畫範圍內劃定之住宅區，每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之30%。 為促進歷史性建築物風貌維護，本計畫範圍內之歷史性建築物其容積移轉不受同一土地使用分區限制。 接受基地依法申請建築時，除容積率管制事項外，應依其都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。	十、申請人申請容積移轉至本計畫指定之接受區者，其容積移轉不受同一土地使用分區限制；除內湖第五期重劃區（羊稠小段計畫案）、六期重劃區（內湖科技園區）及基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區、基隆河成功橋上游河道截彎取直小彎工業區（內湖側）土地每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之20%(詳圖二)：其餘接收區每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之40%。 申請人申請容積移轉至非指定接受區者，特定專用區（一）(供特定商業使用）及特定專用區（二）(供一般商業使用）得移轉至本市都市計畫範圍內劃定之商業區，特定專用區（三）(供特定住宅使用）及特定專用區（四）（供河濱住宅使用）得移轉至本市都市計畫範圍內劃定之住宅區，每一基地可接受容積量不得超過該基地原法定容積量之30%。 為促進歷史性建築物風貌維護，本計畫範圍內之歷史性建築物其容積移轉不受同一土地使用分區限制。 接受基地依法申請建築時，除容積率管制事項外，應依其都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。	調降大內科地區可移入容積量，以降低內湖科技園區主要進出道路交通量嚴重負荷情形。

3.第三次修訂：修訂「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內「大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計管制要點」第七點停車空間規定

因現行停車空間管制要點之規定已使該歷史街區內臨迪化街二側之建築基地除負擔文化保存之義務外，又增加建築物附屬停車空間留設之限制。為使歷史街區內此類建築基地保存與再發展之權益與義務間能更趨平衡，進而提升與凝聚所有權人對傳統街區資源之重視及維護，故該要點第三次修訂主要係檢討停車空間規定。

表 2-18 為大稻埕歷史風貌特定專用區容積轉作業要點第三次修訂內容（有關停車空間規定）一覽表。

彰化縣政府

表 2-18 大稻埕歷史風貌特定專用區容積轉作業要點第三次修訂內容(有關停車空間規定)一覽表

原管制要點內容	修訂內容	修訂說明
七、停車空間 （一）面臨迪化街二側不得設置停車場及離街裝卸貨停車場地之出入口或通道為原則。 （二）歷史性建築物保存部分及非歷史性建築物原貌重建部分，其樓地板面積得不計入「臺北市土地使用分區管制規則」第十二之一章規定計算停車空間及裝卸位。 （三）歷史街區內建築基地無法於基地範圍內提供停車位，除依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定辦理外，得以位在距離基地範圍 150 公尺內其他建築基地所提供之車位代替，並經本市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過。	七、停車空間 （一）面臨迪化街二側不得設置停車場及離街裝卸貨停車場地之出入口或通道為原則。 （二）歷史性建築物保存部分、非歷史性建築物原貌重建部分及歷史街區內受前款限制而實際無法設置停車空間出入口之建築基地，其樓地板面積得不計入「臺北市土地使用分區管制規則」第 86 條之 1、86 條之 2 規定計算停車空間及裝卸位。	1.因臨迪化街二側已規定不得 設置停車場及離街裝卸貨停車場地之出入口或通道，既對基地劃設停車位已有明顯限制，故有關基地停車位劃設須視基地規模及臨路條件始得留設，而取消臨迪化街二側受不得 設置停車場及離街裝卸貨停車場地出入口或通道限制之建築基地其法定停車空間規定。此類建築基地亦無須依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」繳納停車代金。 2.將法定停車規定之敘述內容，由章節修正為條文，以利查詢。

（二）新竹縣竹北市公所「擬定竹北地區細部計畫（土地使用分區管制要點）案」(94.8.8.)

1.計畫擬定緣起

新竹縣政府辦理竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）時，原新竹縣都市計畫委員會決議後變更內容明細表新編號第六十案（土地使用分區管制要點），經內政部都市計畫委員會 93 年 1 月 6 日第 576 次會議決議，係屬細部計畫內容不予審議，故另案辦理。再者，原竹北都市計畫區目前只有三個細部計畫，全區尚未納入細部計畫範圍，未納入細部計畫之地區目前由竹北市公所辦理細部計畫中。

為避免「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（第三次通盤檢討）案」發布實施後，與其他欲新擬之細部計畫發布實施前所造成之土地使用與建築管理之困難與窘境，故先行辦理該案，以暫為日後主要計畫發布實施後與細部計畫尚未完成法定程序前之土地使用與建築管理之依據。

竹北地區細部計畫區位於竹北市之中央位置，包括原有之竹北及竹北（斗崙地區）都市計畫全部範圍。該地區是竹北市工商業發展的主要

地區，近年來由於新竹縣縣治遷建，加上高鐵六家站之興建，吸引相當多的人口遷移及商業教育設施的進駐，形成竹北的新興發展區。

然因休閒遊憩設施及公園綠地礙於經費問題，普遍未能徵收開闢供民眾使用，故為加速公共設施用地取得，該案於土地使用分區管制要點第 20 點規定公共設施用地申請建築基地之限制條件，並經新竹縣都市設計委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。另於第 22 點規定，凡經新竹縣政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。

2.計畫修訂情形

為訂定公共設施用地取得之優先順序，並確保管理機關接管意願，該案遂於 97 年辦理通盤檢討（變更竹北地區細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案，97.9.30.府工都字第 0970136563B 號文發佈實施），並針對土地使用分區管制要點第 20 點進行修訂。

表 2-19 為竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點第二十點修訂內容一覽表。

表 2-19 竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點第二十點修訂內容一覽表

原管制要點內容	修訂內容
第二十點 為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地並經新竹縣都市設計委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。 （一）捐贈土地屬都市計畫公共設施用，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過三〇〇平方公尺者，得增加所捐贈土地面積二倍之樓地板面積。 （二）捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過五〇〇平方公尺者，得增加所捐贈土地面積二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。 （三）前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之百分之三〇，惟申請建築基地面臨永久性空地者，得酌予增加至百分之四〇為限。	第二十點 為加速下列公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地並經新竹縣都市設計委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。 （一）優先取得下列公共設施為原則： 1.未開闢 8 公尺(含)以上計畫道路。 2.公園用地。 3.兒童遊樂場用地。 4.公園兼兒童遊樂場用地。 5.綠地。 （二）捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍之樓地板面積。 （三）捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比值之樓地板面積。

表 2-19 竹北地區細部計畫土地使用分區管制要點第二十點修訂內容一覽表（續完）

原管制要點內容	修訂內容
前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為新竹縣所有，始得核發建築使用執照。	（四）前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之 20%，惟申請建築基地面臨永久性空地者，得酌予增加至 30%為限。 前項土地之捐贈應於提送新竹縣都市設計委員會審議前，取得竹北市公所同意，並應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，建築開工前完成土地捐贈手續，登記為竹北市公所所有。以上申請接受基地應連接 8 公尺(含)以上已開闢計畫道路。

三、各縣市實施容積移轉經驗－以臺北縣、臺中市及臺北市為例

（一）臺北縣實施容積移轉經驗

1.要點修正方向

臺北縣政府實施容積移轉迄今屆滿四年，然因現行容積移轉制度鬆散、混亂，對於接受基地的面積、臨路條件、可移轉量、審查規範及申請表格等都不同，造成申辦及管理上困難；目前容積移轉接受基地僅需面臨道度寬度 8 米以上，造成巷弄內蓋高樓的情況，危急公共安全甚鉅；另外，希望比照中央規定容積的接受基地，因容積移轉所增加的部分，不得超過原有容積的 40%，若超過者，則需經都市設計審議委員會審議通過後始得移轉。因此，臺北縣政府於 95 年間制定「臺北縣都市計畫容積移轉審查許可自治條例」草案，希望通盤檢討目前一縣多制的相關法令，藉以提高行政效率與都市生活環境品質。

該草案修正內容，主要為將送出基地項目由限縮為道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及體育場等六項遊憩性公共設 W 施用地，以及對於接受基地可移入之容積並予以設限。例如，大於 500 平方公尺之接受基地其面臨道路寬度及連接道路長度超過 8 公尺者，可移入容積佔基準容積之比例僅得為 20%；大於 1,000 平方公尺之接受基地連接道路長度超過 20 公尺者，可移入容積乃得為 30%；另位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地及其他都市計畫指定地區範圍內且大於 1,500 平方公尺之接受基地，其面臨道路寬度超過 12 公尺、連接道路長度超過 30 公尺者，可移入容積才得為 40%等。

以上皆較現行容積移轉之規定及內政部頒布「都市計畫容積移轉實施辦法」之規定更趨嚴謹。目前自治條例草案制定的內容，經過臺北縣

都市計畫委員會、臺北縣政府法規會及縣政會議審議通過，由臺北縣縣議會審議中。俟臺北縣議會審議通過後將給予緩衝期再公告實施。

2.容積移轉辦理經驗

(1)依都市計畫容積移轉實施辦法規定，接受基地所有權人於辦畢都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條規定事項後，由主管機關許可送出基地之容積移轉，再據以辦理建造執照。而該縣規定容積移轉與接受基地建造執照應同時提出申請，與前述類似將容積移轉過程證券化作法有所不同，臺北縣視公共設施保留地之土地所有權狀即為一憑證，此作法係為避免准予容積移轉後，申請人不將移入之容積作實際建築使用、而產生脫序行為，甚至影響容積移轉制度之本意。

(2)臺北縣詢問內政部地政司關於容積移轉是否須辦理土地登記及其方式，地政司表示，於現行法令規定並無容積移轉登記一項，因此，目前僅由臺北縣主管機關（城鄉發展局）對於已辦理容積移轉之土地列冊管理，並未辦理土地登記事宜。

(3)臺北縣為避免對私有都市計畫公共設施保留地所有權人造成二次傷害，因此並無訂定送出基地之優先次序。又因該縣幅員廣大，囿於經費及人力因素，並未依都市計畫容積移轉實施辦法規定，針對公共設施保留地進行清查及製作圖冊。

(4)臺北縣辦理容積移轉所遇較複雜難解之案情，以送出基地受土地所有權人非法占用為大宗，其處理原則有三：一為拆除占用部分；二為辦理地籍分割；三為扣除實際占用面積不計入容積移轉，僅辦理其餘部分之捐贈。

(5)由於容積移轉係一新物權觀念，故中央應針對民法等相關法令予以修正，以茲適用。

(6)由於容積移轉具因地制宜、因案而異等特性，建議應以便捷化為考量，將容積移轉制度簡單化，並於施行過程中不斷修正，方可得一較佳之實施模式。

彰化縣政府

（二）臺中市實施容積移轉經驗

臺中市為因應該市都市發展之需要，促使審查都市計畫容積移轉申請案件有所依循，爰訂定「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」。業經 94 年 6 月 1 日臺中市都市計畫委員會第 209 次會議審議修正通過，94 年 6 月 30 日發布實施。後配合實際辦理需要，分別於 95 年 3 月 23 日臺中市都市計畫委員會第 214 次會議審議通過第一次修正內容（95

年 5 年 18 日發布修正，95 年 6 月 14 日發布更正）; 96 年 9 月 12 日臺中市都市計畫委員會第 221 次會議審查通過第二次修正內容（96 年 11 月 12 日發布修正），97 年 8 月 21 日臺中市都市計畫委員會第 228 次會議審議通過第三次修正內容（97 年 9 月 15 日發布修正）。

臺中市政府除辦理第一階段擬定審查許可條件之外，配合業務需求及執行成效展開第二階段及第三階段之規劃研究。第二階段「臺中市都市計畫容積移轉資訊管理及作業系統案」，主要係清查第三類送出基地圖冊，包括製作送出基地圖冊、配合民眾實際申請案件情形及辦理課題彙整、研定審查許可條件後續修正建議。第三階段「因應容積移轉政策辦理臺中市都市計畫通盤檢討規劃案」，則針對容積移轉制度所帶來的負面衝擊與限制，提出容積總量分布及都市計畫配套措施等等。

1.要點修正歷程

■第一次修正內容說明

(1)為解決目前執行層面課題，明文規定「臺中市政府府都市發展局都市更新發展課」為受理都市設計審查之申請。

(2)為維護居住環境品質，增訂屬於臺中市「細部計畫第一種住宅區（住一）」者，不得為接受基地；且為增訂符合程序正義，未依「臺中市建築物補辦建築執照辦法」規定辦理補照的「擅自建造之建築物」，不得為接受基地。

(3)為配合 95 年 1 月 6 日發布之「臺中市建築物補辦建築執照辦法」規定，增訂該辦法中所稱「擅自建造之建築物」，若現況使用容積超出法定容積，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照，其申請容積移轉上限不得超過接受基地基準容積之 30%。但接受基地應提出結構安全鑑定報告書或建築物補強計畫，惟建築物補強計畫應於領得使用執照前完成施作。且「擅自建造之建築物」未列入申請辦理容積移轉併同補辦建築執照之已施作部分，應於核發建築執照前自行拆除。

(4)將接受基地（不含舊市區細部計畫地區）之總獎勵容積適度調降，以避免衝擊環境品質；「舊市區細部計畫地區」因現有公共設施劃設水準較低，故亦調降其總獎勵容積。故接受基地（不含舊市區細部計畫地區）依本辦法、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，超過其基準容積 60%之土地應經臺中市都市設計委員會審查通過，方得辦理容積移轉。但總增加容積，仍不得超過其基準容積 80%。而「舊市區細部計畫地區」（臺中市政府 92 年 12 月 30 日府工都字第 0920204751 號文公布實施）依本辦法、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，超過其基準容積 40%之土地應經本市都市設計委員會審查通過，方得辦理容積移轉。但總增加容積，仍不得超過其基準容積 50%。

(5)若接受基地未達前條規定應進行都市設計審查之門檻，但因移入容積規模較大，仍應透過都市設計程序以管控環境品質。爰參考「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」，增訂「接受基地之移入容積超過 3,000 平方公尺者，亦應經臺中市都市設計委員會審查通過，方得辦理容積移轉，但得以簡化審議程序辦理」。

(6)為提升接受基地生活水準，避免接受基地因增加容積而降低鄰近環境品質，管制接受基地建築物之每一居住單元樓地板面積應大於 100 平方公尺。

■第二次修正內容說明

(1)有關要點第六點，增訂「細部計畫書另有規定者，從其規定」，俾利於後續各細部計畫通盤檢討過程，進行因地制宜之檢討及規劃；以及「前二項申請案件，實際核准許可移入容積總量應以都市設計審查委員會審定內容為準」，期望透過都市設計程序，考量中、大型規模申請案件之個案條件情形，審定實際核准許可移入容積總量。

(2)有關要點第八點，接受基地建築物之每一居住單元（區分所有權之專有部分）樓地板面積應大於一百平方公尺，以維護居住品質。增列「細部計畫書另有規定者，從其規定」，俾利於後續各細部計畫通盤檢討過程，進行因地制宜之檢討及規劃。

(3)增訂「由本府會同地政事務所辦理現場勘查，認定是否符合本辦法第十七條規定」之規定。並增訂得檢附經執業測量技師簽證之送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖，送請臺中市政府都市發展處備查者，免辦理送出基地現場勘查，以縮減審查時間、程序。

(4)增訂執業測量技師簽證之送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖基本內容與格式。

■第三次修正內容說明

(1)為維護都市景觀、降低容積移入之交通影響衝擊，並考量實際建築規劃之可行性，提高接受基地面前道路寬度為 15 公尺。且增列公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠之地區，經都市計畫委員會或都市設計委員會決議，得公告禁止或限制容積移入。

彰化縣政府

(2)為兼顧控管環境品質及提升開發意願，總獎勵容積上限酌予調降，然若提出「外部性服務設施及景觀提升計畫」，經臺中市都市設計委員會審查核可，得准予增加移入容積量。

(3)配合上述規定，增訂景觀再提升計畫書應表明事項。

(4)為解決本要點發布實施前已擅自建造之建築物違建之處理，以減少市民財物之損失，增訂「接受基地於 94 年 6 月 30 日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照者，應符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築面積」之規定。

(5)各細部計畫尚未訂定因應辦理容積移轉之總量管制，保留依各細部計畫地區環境容受力及發展需求，因地制宜規範之彈性及最小建築單元面積規定，以維護環境品質。

(6)將劃設年限已逾 15 年以上之公共設施用地，改以引導提高取得劃設年限 25 年以上之道路用地為送出基地，協助引導重大公共建設用地之取得（註：本市捷運用地路線多位於二十五年以上之道路用地）。

(7)應檢附文件部份，增列「外部性服務設施及景觀提升計畫書」。且為簡化申請案件審查作業時間，將執業測量技師簽證之送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖列為必備文件，但送出基地少於十筆者，得由本府會同地政事務所辦理現場勘查，免經執業測量技師簽證。

2.實施成效

依「因應容積移轉政策辦理台中市都市計畫通盤檢討規劃技術服務案」內容，「台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」發布後，於 94 年 10 月 20 日接獲首件申請案，經核准後於 95 年 2 月 10 日完成送出基地捐贈作業。截至 96 年 8 月 22 日，核准申請案計有 118 件，送出基地皆為道路用地，核准移入容積量合計為 362,014 平方公尺。台中市政府無償取得 164,131 平方公尺道路用地，按 96 年公告現值計算，總價約為 443,157 萬元。

已獲核准的 118 件申請案，移入區位以西屯區 62 件最多，其次為南屯區 35 件。容積接受區位主要集中於七期重劃區，包括新市政中心及新市政中心南側二處細部計畫區；其次為八期重劃區之豐樂里附近地區與中部科學園區基地南側之水堀頭地區、福安里附近及工業住宅社區等四處細部計畫區。

台中市容積移轉接受基地新增容積總量達 36.2014 公頃，約為送出基地面積（16.4131 公頃）之 2.2 倍。，申請送出基地面積共 164,131 平

彰化縣政府

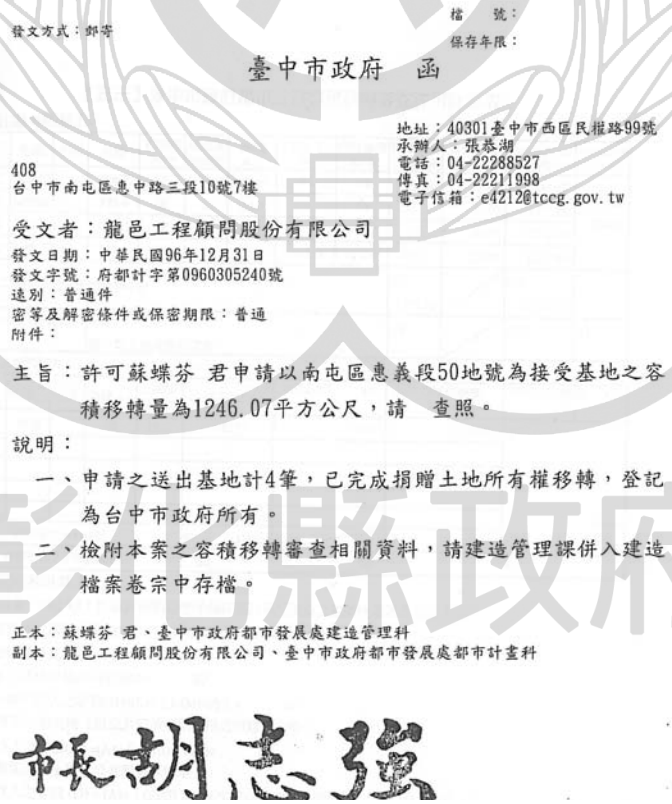
方公尺，使用分區皆為道路用地。按 96 年公告現值計算，總價約為 443,157 萬元，於解決私有既成道路徵收補償之助益不可謂不大。

3.個案操作情形

申請人可至「臺中市容積移轉資訊網」（http://w3.tccg.gov.tw/intro/institution/work/tdr/tdrall.htm）下載相關申請文件，包括臺中市政府都市計畫容積移轉審查許可申請書、送出基地所有權人及權利關係人同意書、臺中市政府都市計畫容積移轉許可審查計算表、接受基地所有權人委託書及現勘表，並備妥相關證明文件，向臺中市政府提出申請。

申請人申請容積移轉應併入建造執照申請案件辦理（若需都市設計審議者，得免先併入）。市府於收件日 30 日內完成會勘及審查，並核發容積移轉量確認函，申請人完成地上物清理及贈與後，即由市府核發「容積移轉許可函」給申請人。

圖 2-5 為臺中市容積移轉許可函，圖 2-6 為臺中市容積移轉申辦流程。



發文方式：郵寄

檔　號：
保存年限：

臺中市政府　函

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：張恭湖
電話：04-22288527
傳真：04-22211998
電子信箱：e42128@tccg.gov.tw

408
台中市南屯區惠中路三段10號7樓

受文者：龍邑工程顧問股份有限公司
發文日期：中華民國96年12月31日
發文字號：府都計字第0960305240號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：許可蘇蝶芬 君申請以南屯區惠義段50地號為接受基地之容積移轉量為1246.07平方公尺，請　查照。

說明：

一、申請之送出基地計4筆，已完成捐贈土地所有權移轉，登記為台中市政府所有。

二、檢附本案之容積移轉審查相關資料，請建造管理課併入建造檔案卷宗中存檔。

正本：蘇蝶芬 君、臺中市政府都市發展處建造管理科
副本：龍邑工程顧問股份有限公司、臺中市政府都市發展處都市計畫科

市長胡志強

圖 2-5 臺中市容積移轉許可函（範例）

彰化縣政府

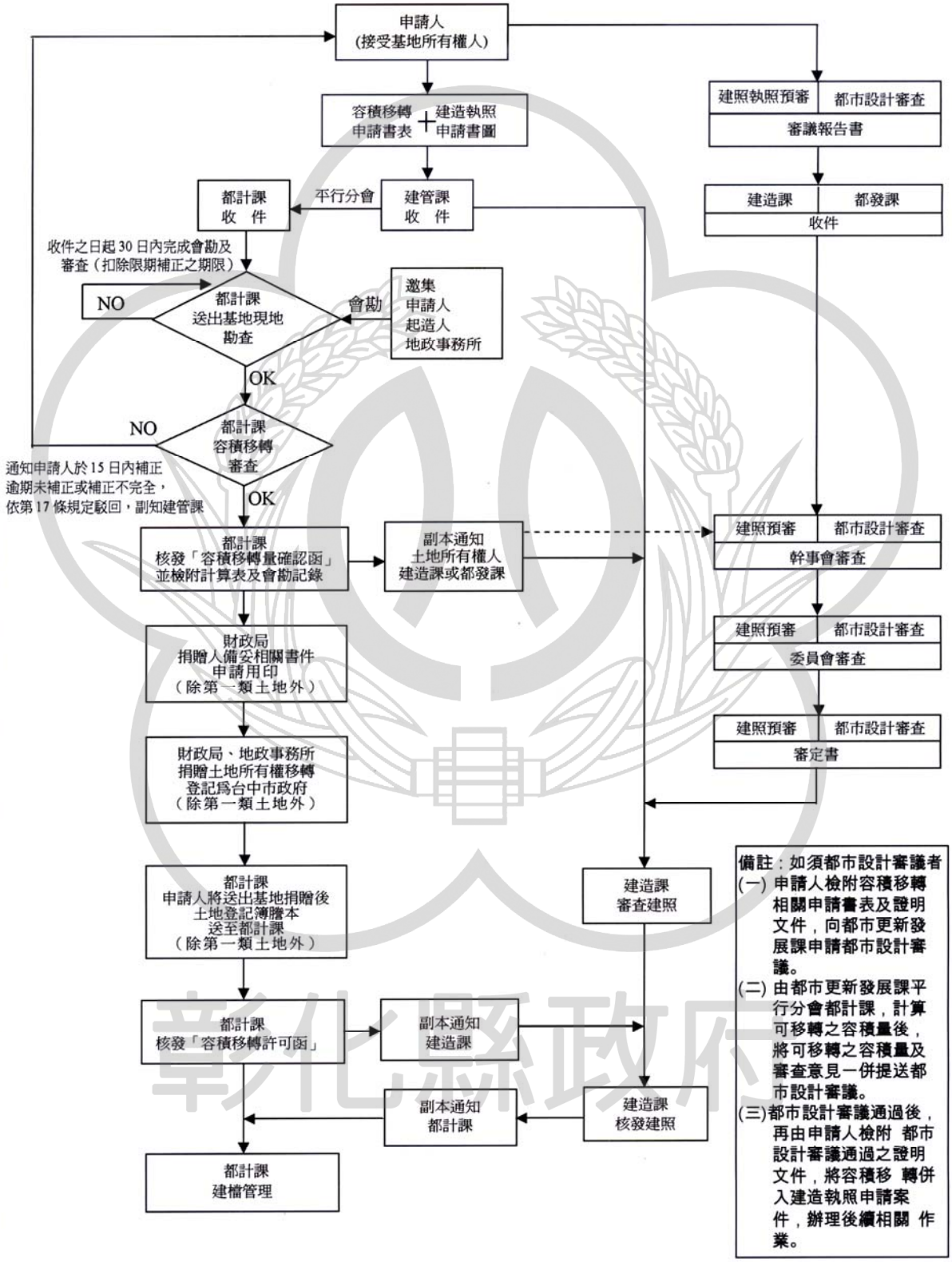


圖 2-6 臺中市容積移轉申辦流程

（三）臺北市實施容積移轉經驗

1.要點修正歷程

「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」於 95 年 9 月 25 日公告實施後，因辦理容積移轉需進行產權整合、需時甚久，且民眾反應部分條件門檻較高，故初期無申請案件。然目前取得公共設施保留地辦法中，因編列預算徵收及中央補助「採購私有既成道路土地」財源有限，以及公私有土地交換須有適當之公有閒置土地供申請交換，故土地所有權人多期待透過容積移轉方式，以紓解公共設施保留地取得問題。

承上，在兼顧都市發展需要及維護地主權益之情形下，臺北市政府於 97 年 4 月 30 日修正第 4 點、第 6 點、第 7 點及第 9 點，調整送出基地及接受基地之條件，主要修正內容包括：

(1)送出基地取消未開闢公園綠地廣場之部分條件限制。

(2)有條件放寬送出基地對象至已開闢未徵收之寬度 15 公尺以上計畫道路（需持有年限達 5 年以上），且新增具有防救災需求之未開闢計畫道路。

(3)接受基地部分放寬可接受容積之區位由大眾捷運場站車站出入口原半徑 300 公尺調整為 500 公尺。

2.自治條例

97 年 1 月 24 日「臺北市土地使用分區管制規則」修正，規定容積移轉審查許可條件以自治條例定之，故臺北縣政府都市發展局以「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」為基礎研定自治條例，將立法方向分為以下三方點：

(1)具有立即開闢必要性之公共設施為優先。

(2)已開闢未徵收之公共設施保留地，以具有促進都市發展功能之重要性及公眾使用性為優先。

(3)為維繫臺北市既有都市環境，對容積移轉採取全面經由都市設計審議之審查機制。

臺北市政府於 98 年度提出「臺北市都市計畫容積移轉審查許可自治條例」，並於 98 年 12 月 9 日召開「臺北市都市計畫容積移轉審查許可自治條例」座談會，邀集法規委員、專家學者及民間組織，針對送出基地及接受基地的規範、容積移轉的上限等內容進行廣泛討論與建議，作為自治條例後續審議參考。

彰化縣政府

第五節 檢討分析

由上可知，容積移轉制度不只在於適當地補償受到限制的私權，亦透過實施容積移轉達到開發與保存、成長與管理的目的。因此，以下分別透過「國內外實施制度差異」及「國內實施成效」之分析，以更進一步瞭解容積移轉機制的內涵。

壹、國內外實施制度差異分析

1970 年代，美國為解決地標、古蹟等具價值歷史資源及土地發展需求之問題，引進英國所建立的發展權概念，建立容積移轉制度，陸續在紐約、芝加哥、舊金山及洛杉磯等城市，保留許多歷史建物。國外實施容積移轉有其嚴格控管程序，維護保存都市中心的歷史與古蹟，並在高密度都市地區，有效填補開放空間系統。

對應國內發展情形，由於現行法規尚無發展權之相關規定，僅能以土地使用管制中的容積指派，作為發展權量化基準。而國內實施容積移轉的主要目的，在於加速公共設施保留地取得並增進都市環境品質，獎勵自願捐贈公共設施用地者，得增加欲申請建築基地所興建的樓地板面積。因應國內外都市特性及地方民情的不同，容積移轉實施手法亦有所差異。

表 2-20 為國內外實施容積移轉制度差異分析一覽表。

表 2-20 國內外實施容積移轉制度差異分析一覽表

項 目	國外實施制度	國內實施制度
實施目的	・保存古蹟及歷史保存區 ・保存敏感地區 ・輔助都市計畫事業或成長管理計畫	・保存古蹟及歷史建築 ・取得公共開放空間 ・取得私有都市計畫公共設施保留地
移轉型態	・發展權或建築容積	・建築容積
移轉範圍	・相鄰街廓或劃設特定區，嚴格管制移轉範圍（紐約市） ・以同一使用分區內移轉為原則(舊金山)	・移轉至同一主要計畫地區範之其他可建築用地。 ・限制不若國外嚴格，交易市場較易建立
總量管制	・地區內可移轉容積係採總量管制，以減輕對環境的衝擊（紐約市）。	・未實際採行總量管制措施
容積移轉上限	・移入容積不得超過該土地基準容積的 20%，最高為商業區最高密度分區的 40%（紐約市）	・移入容積以不超過接受基地基準容積 30%為原則 ・位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，不超過接受基地基準容積 40%
配套措施	・容積移轉申請需與都市設計同時申請（紐約市） ・容積移轉申請需與開發許可同時申請（舊金山）	・一般規定送出基地之容積移轉與接受基地建造執照或都市設計審查同時提出申請

資料來源：本案彙整。

貳、國內實施成效分析

發展權觀念引進國內初期，僅為學術討論階段。直到 80 年，鑑於文化資產保存法對於私有古蹟僅有嚴格建築限制，而未能顧及土地所有權人權益受損事實，造成私有古蹟保存受到阻礙，因此文建會於 82 年間委託學術單位進行「發展權移轉對於都市古蹟保存可行性研究」，然鑑於發展權涉及民法及土地法修正，故乃先著手研擬「建築容積移轉辦法」。

85 年各界對於落實私有古蹟保護並給予土地所有權人合理補償的呼聲日高，乃擬具「文化資產保存法第 38-1 條增訂草案(修法通過時修正條次為第 36-1 條)」，正式將容積移轉制度運用於古蹟保存。而內政部並據以制訂「古蹟土地容積移轉辦法」，為國內將容積移轉制度作為公共政策執行工具的肇始。89 年臺北市「大稻埕歷史風貌特定專用區」通過古蹟土地容積移轉第一件核准案，開啟古蹟土地容積移轉市場的運作。

容積率管制在積極推動之下，已於 88 年 6 月全面實施。容積移轉制度亦於 91 年 12 月建立法源依據，而臺北縣於 94 年 2 月 25 日公告「臺北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」，也成為第一個執行容積移轉制度的縣市。

容積移轉雖實施未久，尚處於磨合時期，然近半數的縣市已配合實際效益與執行問題，適度進行審議內容之調整。截至目前為止，除嘉義縣、新竹縣及基隆市尚無核准案件外，已核准案件之送出基地多以道路用地為主，是否達到都市成長管理之精神，仍有待商榷。故以下針對國內容積移轉的實施成效作一分析，作為後續研究發展的參考。

表 2-21 為國內容機移轉實施成效分析一覽表。

表 2-21 國內容積移轉實施成效分析一覽表

項 目		正面效應	負面效應
整體環境	都市環境	・保存重要古蹟文物 ・加速私有公共設施保留地之取得，達到土地有效利用	・都市發展總量與密度調高，恐有降低都市環境品質之虞 ・大量釋出私有公共設施保留地之容積，對於古蹟土地容積移轉恐產生排擠效應
	房屋市場	・刺激房市競爭，提高土地開發業者投資報酬率 ・提供購屋時不同的選擇	・房地產可能因不當炒作而產生價格上漲等不良衝擊
公私權益	政府財源	・有助於減輕政府財政負擔，有餘力編列其他重要公共建設之經費	—
	民眾權益	・解除私權限制的情況，讓地主可以獲得補償	—

資料來源：本案彙整。

第三章 彰化縣都市發展分析

第一節 彰化縣都市計畫概況

壹、現行計畫概要

彰化縣 26 個鄉鎮市內計有 30 處都市計畫區，包含 8 處市鎮計畫，18 處鄉街計畫，4 處特定區計畫。全縣都市計畫區總面積約 13,806.30 公頃（八卦山脈風景特定區計畫部份土地屬南投縣轄區），占全縣面積 12.85%，總計畫人口 900,150 人，都市計畫區均已實施容積管制。部分都市計畫之現況人口數已超過計畫目標人口數，已成為辦理通盤檢討時之重要課題。

圖 3-1 為彰化縣都市計畫區分布示意圖，表 3-1 為彰化縣現行都市計畫概要表。

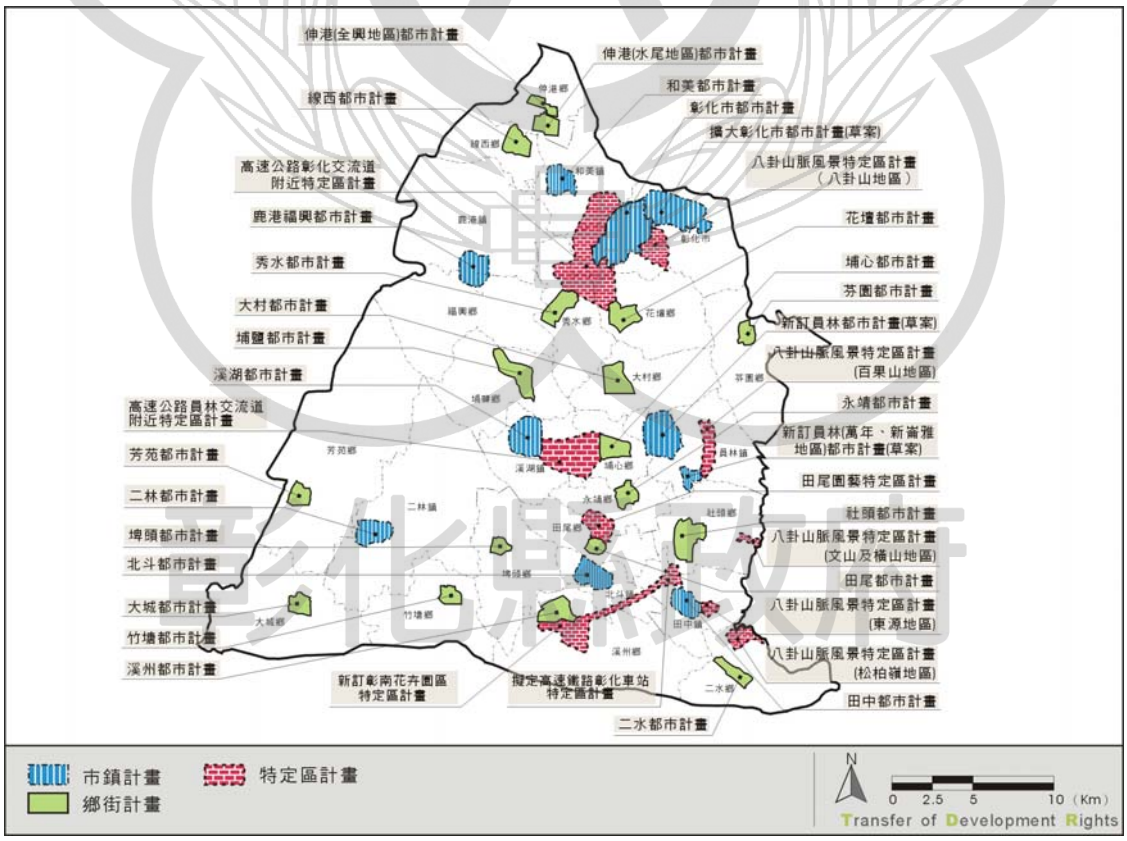


圖 3-1 彰化縣都市計畫區分布示意圖

資料來源：本案繪製。

表 3-1 彰化縣現行都市計畫概要表

計畫階層	都市計畫別	土地使用計畫面積（公頃）							計畫目標年(民國)	計畫人口(人)	97 年底現況人口(人)	比例(%)[註1]
		合計	住宅區	商業區	工業區	農業區	公共設施用地[註2]	其他				
市鎮計畫	彰化市都市計畫	1,234.69	567.68	69.40	72.45	29.56	468.79（37.97）	26.81	114	200,000	139,801	69.90
	鹿港福興都市計畫	445.86	182.08	26.07	36.77	54.72	134.70（30.21）	11.52	100	65,000	36,438	56.06
	和美都市計畫	359.12	140.32	17.48	30.54	68.94	95.57（26.61）	6.27	100	28,000	21,485	76.73
	北斗都市計畫	375.19	136.72	23.49	40.32	98.44	76.14（20.29）	0.08	85	25,000	19,117	76.47
	員林都市計畫	687.62	392.57	43.93	20.88	0.00	217.02（31.56）	13.22	95	110,000	87,206	79.28
	溪湖都市計畫	516.73	170.51	27.09	47.89	123.90	147.23（28.49）	0.11	85	40,000	40,121	100.30
	田中都市計畫	336.00	134.02	20.53	21.78	81.41	74.96（22.31）	3.30	100	30,000	21,092	70.31
	二林都市計畫	387.07	176.24	19.23	12.89	65.28	105.56（27.27）	7.87	100	40,000	21,741	54.35
鄉街計畫	線西都市計畫	287.5	42.34	5.34	6.3	187.69	45.83（15.94）	0.00	92	15,000	8,014	53.43
	伸港(水尾地區)都市計畫	222.99	77.71	7.42	15.32	85.24	37.18（16.67）	0.12	84	12,000	11,655	97.13
	伸港(全興地區)都市計畫	107.34	50.92	7.29	0.00	0.00	47.01（43.80）	2.12	110	24,000	112	0.47
	秀水都市計畫	334.00	57.53	3.4	43.64	188.36	40.87（12.24）	0.20	95	22,000	17,738	80.63
	花壇都市計畫	289.00	58.13	3.54	31.31	132.98	57.75（19.98）	5.29	100	12,000	12,348	102.90
	芬園都市計畫	167.23	34.76	2.79	6.33	86.77	23.11（13.82）	13.47	85	8,000	6,275	78.44
	埔鹽都市計畫	342.00	51.63	3.37	11.27	232.08	41.79（12.22）	1.86	93	12,000	7,145	59.54
	埔心都市計畫	266.19	26.89	2.30	7.01	197.50	29.57（11.11）	2.92	100	8,500	7,379	86.81
	永靖都市計畫	200.00	36.77	3.54	4.15	117.76	36.54（18.27）	1.24	89	12,000	10,047	83.73
	社頭都市計畫	486.67	162.13	9.13	21.15	205.28	82.75（17.00）	6.23	85	30,000	21,284	70.95
	二水都市計畫	195.22	41.64	3.62	19.77	77.28	52.03（26.65）	0.88	95	16,000	6,640	41.50
	田尾都市計畫	141.20	13.71	0.91	7.78	92.35	22.68（16.60）	3.77	100	5,400	5,842	108.19

彰化縣政府

表 3-1 彰化縣現行都市計畫概要表（續）

計畫階層	都市計畫別	土地使用計畫面積（公頃）							計畫目標年(民國)	計畫人口(人)	97 年底現況人口(人)	比例(%)[註1]
		合計	住宅區	商業區	工業區	農業區	公共設施用地[註2]	其他				
鄉街計畫	芳苑都市計畫	208.46	38.33	2.42	4.50	135.60	25.01（12.00）	2.60	100	9,000	3,476	38.62
	大城都市計畫	210.00	29.66	2.8	5.58	147.29	24.67（11.75）	0.00	84	7,000	4,051	57.87
	竹塘都市計畫	171.18	22.33	1.54	9.49	111.63	24.35（14.22）	1.84	100	7,500	3,127	41.69
	溪州都市計畫	376.06	92.44	4.99	24.06	194.7	58.48（15.55）	1.39	95	29,500	8,692	29.46
	埤頭都市計畫	133.00	50.57	3.22	0.00	51.78	26.17（19.68）	1.26	90	10,000	4,682	46.82
	大村都市計畫	315.91	41.83	3.84	6.26	231.2	31.53（9.98）	1.25	100	11,500	8,789	76.43
特定區計畫	高速公路彰化交流道附近特定區計畫	1,960.22	161.44	1.53	137.91	1,428.92	211.01（10.76）	19.41	100	46,000	56,235	122.25
	高速公路員林交流道附近特定區計畫	929.51	72.76	0.00	17.81	761.85	76.44（8.22）	0.65	100	16,750	14,970	89.37
	田尾園藝特定區計畫[註3]	330.68	29.48	4.89	0.00	247.01	46.44（14.04）	2.86	100	11,500	8,835	76.83
	八卦山脈風景特定區計畫[註4]	1,789.66	170.75	6.33	10.92	601.40	838.35（46.84）	161.91	100	36,500	9,217	25.25
合　計		13,806.30	3,263.89	331.43	674.08	6,036.92	3,199.53（23.17）	203.82	—	900,150	623,554	69.27

資料來源：1.各都市計畫書。

2.2009 彰化縣城鄉發展年報。

3.本案彙整。

註 1：比例係指各都市計畫區現況人口佔各該都市計畫區計畫人口比值。

註 2：( ) 係指各都市計畫區公共設施用地面積佔總計畫面積比值。

註 3：田尾園藝特定區計畫包括園藝發展區及鄉街社區兩大部分。

註 4：八卦山脈風景特定區計畫區部份土地屬南投縣轄區。

彰化縣政府

貳、附帶規定應辦理整體開發地區彙整

一、彰化縣都市計畫整體開發地區分布情形

現行都市計畫書附帶規定應辦理整體開發地區之土地，多係非建築用地變更為建築用地，或原為低使用價值土地變更為高使用價值之土地；若未能妥善加速辦理此類整體開發，勢必產生建築執照核發之爭議及公共設施保留地未能有效取得等問題。而依都市計畫容積轉移實施辦法第 8 條之規定，位於整體開發地區之接受基地，其可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積 40%。

依「彰化縣都市計畫整體開發地區規劃研究案」，於都市計畫書中附帶條件規定應辦理整體開發地區共有 219 處，分布於 23 個都市計畫區內，面積合計約 447.0117 公頃。

表 3-2 為彰化縣都市計畫整體開發地區分布彙整表。

表 3-2 彰化縣都市計畫整體開發地區分布彙整表

都市計畫區名稱	整體開發地區數量	整體開發地區面積（公頃）[註1]	備　註[註2]
彰化市都市計畫	34 處	31.5915	已依附帶條件完成開發：4 處
和美都市計畫	25 處	21.5255	已依附帶條件完成開發：9 處
鹿港福興都市計畫	3 處	3.8900	已依附帶條件完成開發：1 處
溪湖都市計畫	27 處	19.4580	已依附帶條件完成開發：5 處
員林都市計畫	29 處	229.4925	已依附帶條件完成開發：13 處
二林都市計畫	28 處	33.7372	已依附帶條件完成開發：6 處
北斗都市計畫	14 處	10.6713	—
田中都市計畫	19 處	20.3575	已依附帶條件完成開發：5 處
伸港(水尾地區)都市計畫	9 處	4.6494	已依附帶條件完成開發：1 處
秀水都市計畫	1 處	0.2700	已依附帶條件完成開發：1 處
花壇都市計畫	4 處	5.8300	已依附帶條件完成開發：2 處
芬園都市計畫	3 處	2.3411	已依附帶條件完成開發：1 處
埔鹽都市計畫	1 處	0.2100	已依附帶條件完成開發：1 處
大村都市計畫	1 處	0.5300	已依附帶條件完成開發：1 處
永靖都市計畫	2 處	1.1295	—
埤頭都市計畫	3 處	7.8400	已依附帶條件完成開發：1 處
社頭都市計畫	2 處	3.1400	—
竹塘都市計畫	1 處	0.2300	—

表 3-2 彰化縣都市計畫整體開發地區分布彙整表（續完）

都市計畫區名稱	整體開發地區數量	整體開發地區面積（公頃）註 1	備　註註 2
二水都市計畫	2 處	1.9200	已依附帶條件完成開發：1 處
八卦山脈風景特定區計畫(百果山地區)	1 處	2.6500	—
彰化縣田尾園藝特定區(公路公園)計畫	1 處	9.1724	—
高速公路彰化交流道附近特定區計畫	4 處	20.5200	已依附帶條件完成開發：2 處
高速公路員林交流道附近特定區計畫	5 處	15.6400	已依附帶條件完成開發：5 處
總　計	219 處	447.0117	已依附帶條件完成開發：59 處

資料來源：彰化縣都市計畫整體開發地區規劃研究案（製表時間：97.10）。

註 1：整體開發地區面積係以現行都市計畫書登記面積轉載，實際應以實地測量分割爲準。

註 2：已依附帶條件完成開發包含已完成公設產權移轉、繳納代金、闢建中及已完成建設等者。

二、整體開發地區分類

219 處附帶條件整體開發地區中，已依附帶條件完成開發者（含完成公共設施產權移轉、已完成開發、闢建中或代金已繳納等情況）計有 59 處，其中包括規定應另行擬定細部計畫者 36 處、規定以市地重劃方式開發者 6 處、規定應無償提供公共設施用地者 10 處、規定以其他方式開發者 7 處，面積合計 132.1543 公頃。

其餘尚有 160 處尚未依附帶條件規定辦理整體開發，包括規定應另行擬定細部計畫者有 126 處，規定以市地重劃方式開發者有 6 處，規定應無償提供公共設施用地者 2 處，以其他條件開發者 26 處，面積合計 314.8574 公頃。

表 3-3 為彰化縣市都市計畫區附帶條件整體開發地區統計表。

表 3-3 彰化縣市都市計畫區附帶條件整體開發地區統計表

項　目		另擬細部計畫	市地重劃	無償提供	其 他	小計
已依附帶條件完成開發註 2	處數（處）	36	6	10	7	59
	面積（公頃）註 1	67.6602	36.9741	23.7300	3.7900	132.1543
未開發	處數（處）	126	6	2	26	160
	面積（公頃）註 1	277.6237	14.2024	2.3733	20.6580	314.8574
總計	處數（處）	162	12	12	33	219
	面積（公頃）註 1	345.2839	51.1765	26.1033	24.4480	447.0117

資料來源：彰化縣都市計畫整體開發地區規劃研究案（製表時間：97.10）。

註 1：整體開發地區面積係以現行都市計畫書登記面積轉載，實際應以實地測量分割爲準。

註 2：已依附帶條件完成開發包含已完成公設產權移轉、繳納代金、闢建中及已完成建設等者。

彰化縣政府

第二節 彰化縣都市發展概況

壹、自然環境分析

一、地理區位

彰化縣位於台灣西部正中央，西臨台灣海峽，北以大肚溪與台中縣為界，南邊以寬廣的濁水溪與雲林縣遙遙相隔，東倚八卦山脈與南投縣為臨。全縣面積 1,074.40 平方公里，佔台灣地區土地面積 2.99％。

二、氣候

彰化縣中心約位於北緯 24°，東經 120°，屬於亞熱帶季風氣候區，全年氣溫以 7 月為最高，1 月最低，年平均溫度約在 23℃左右，氣候溫和怡人，冬季為乾季，以東北季風為主，夏季西南風盛行，由於位居侵台颱風主要路徑地區，7～9 月常有颱風侵襲，故降雨量以 8 月份降雨量最多，其次為 6 月份。

三、地形地質

彰化縣土地以平地面積最大，為彰化平原區，共約 94,240 公頃，佔 87.71％；山坡地區面積為 10,020 公頃，佔 9.33％，主要分布於彰化縣東側之八卦山脈地區；高山林區面積為 3,180 公頃，佔全縣面積 2.96％，主要分布於東部之社頭、田中、二水、員林、花壇及彰化等鄉鎮市，地勢陡峻，極少緩坡地，不適於農牧生產，為保安林地。

地質以屬現代沖積層為主，而通過境內之活動斷層包含彰化斷層、員林斷層、田中斷層、赤水斷層、豆周寮西斷層、豆周寮東斷層、豆周寮西線層、豆周寮東線層等。自九二一震災後，彰化縣發生土壤液化之現象，造成建築物及道路地基沈陷情形嚴重，其中以員林地區最為嚴重。

四、水文

彰化縣內主要河川有烏溪（大肚溪）、貓羅溪（烏溪支流）及濁水溪。其餘的溪流有鹿港溪、漢寶溪、後港溪、二林溪、魚寮溪與洋仔厝溪。

彰化縣政府

貳、土地使用發展分析

彰化縣積極推動各項重大建設計畫，近 10 年以公共設施用地面積成長最多，10 年平均成長率為 7.56%；住宅區及商業區於 85 年至 90 年底期間呈現逐年成長趨勢，但自 90 年後住宅區及商業區面積則陸續減少，其中又以住宅區減少約 20 公頃為最多；另因應工業發展走向高科技產業，農業區導向農地釋出政策，故工業區與農業區均呈現用地衰減的情形。

表 3-4 為彰化縣都市計畫成長概要表。

表 3-4 彰化縣都市計畫成長概要表

分區 年別	土地使用計畫面積（公頃）						
	合計	住宅區	商業區	工業區	農業區	公共設施	其他
85	12,676.71	3,132.04	317.62	677.36	5,759.49	2,554.21	155.74
90	12,767.27	3,198.48	329.01	682.68	5,720.73	2,625.60	130.52
95	12,788.65	3,179.84	328.87	676.33	5,650.22	2,747.25	136.67
85 年至 95 年成長率（%）	+0.88	+1.53	+3.54	-0.15	-1.90	+7.56	-12.24

資料來源：86 年、91 年及 96 年都市及區域計畫統計彙編。

參、公共設施用地分析

依 96 年都市及區域計畫統計彙編資料顯示，截至 95 年底，彰化縣都市計畫所劃設之各項公共設施用地總面積，位居中部區域各縣市第三名。而公共設施用地總面積佔實施都市計畫地區總面積佔 20.57%，雖僅次於台中市（28.84%），但公共設施在彰化縣仍具有相當的發展空間。且因各鄉鎮市特性不同，各都市計畫區公共設施用地劃設比例最高為 50.47%、最低為 8.10%，多數公共設施用地劃設比例介於 10%～20%之間。

彰化縣各都市計畫區內公共設施平均開闢率雖達 57.79%（依 95 年彰化縣統計要覽，95 年底都市計畫區內公共設施已開闢面積為 1,587.65 公頃），然因受限於縣府財政不佳及土地徵收等因素，部分都市計畫區雖公共設施用地劃設比例高但開闢率卻相當低。而部分都市計畫區因尚未進行通盤檢討（如大城都市計畫）或通盤檢討時間至今已年代久遠（如高速公路員林交流道附近特定區計畫），故呈現公共設施用地劃設比例較低卻多已開闢完成之現象。

圖 3-2 為彰化縣都市計畫區公共設施用地面積劃設比例分布示意圖，圖 3-3 為彰化縣都市計畫區公共設施用地已開闢比例分布示意圖。

彰化縣政府

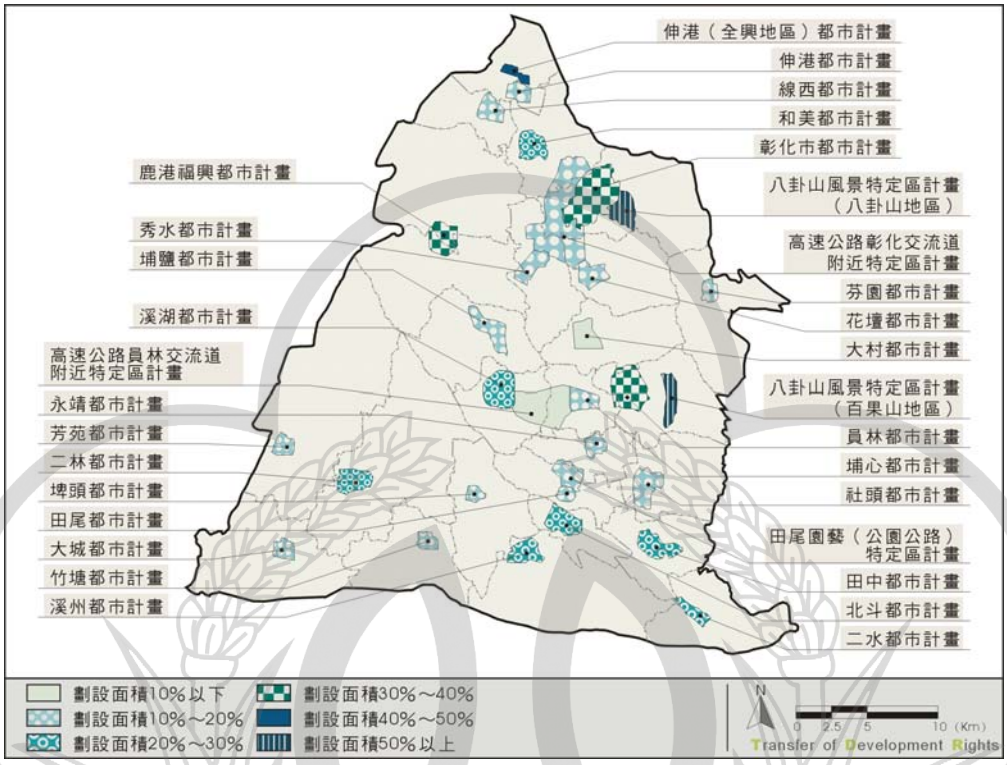


圖 3-2 彰化縣都市計畫區公共設施用地劃設比例分布示意圖

資料來源：本案繪製。

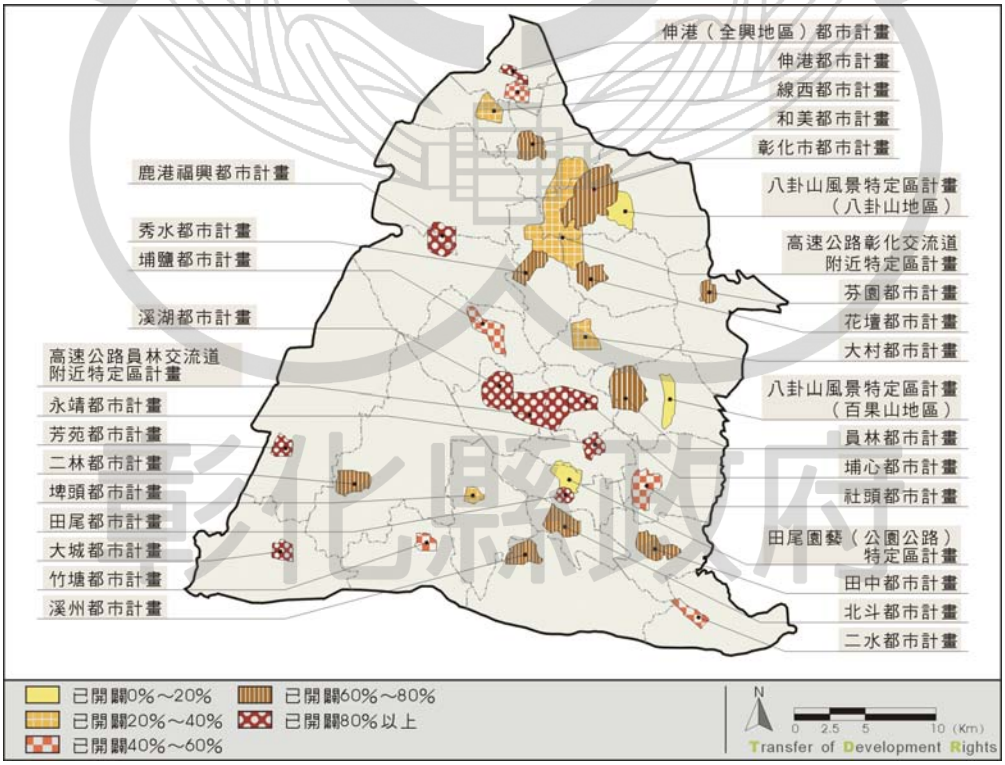


圖 3-3 彰化縣都市計畫區公共設施用地已開闢比例分布示意圖

資料來源：本案繪製。

肆、交通系統分析

彰化縣為國道一、三號及鐵路山海線之交會地區，更因鄰近清泉崗機場、台中港及即將設置之高速鐵路彰化車站，未來在人流及物流方面之海、陸、空運皆甚為便利。

在鐵路系統部分，包括已通車的高速鐵路及台鐵縱貫線，南北貫穿台灣西部走廊；公路系統則包括國道 1 號、3 號，以及省道台 14、17、19 線與台 61 線西濱快速道路、台 74 線中彰快速道路、台 76 線東西向快速道路漢寶草屯線等主要幹道，再配合南北向的縣 135、縣 137、縣 139、縣 141、縣 143，以及東西向縣 142、縣 144、縣 146、縣 148、縣 150、縣 152，形成完整交通路網。

圖 3-4 為彰化縣交通系統分布示意圖。

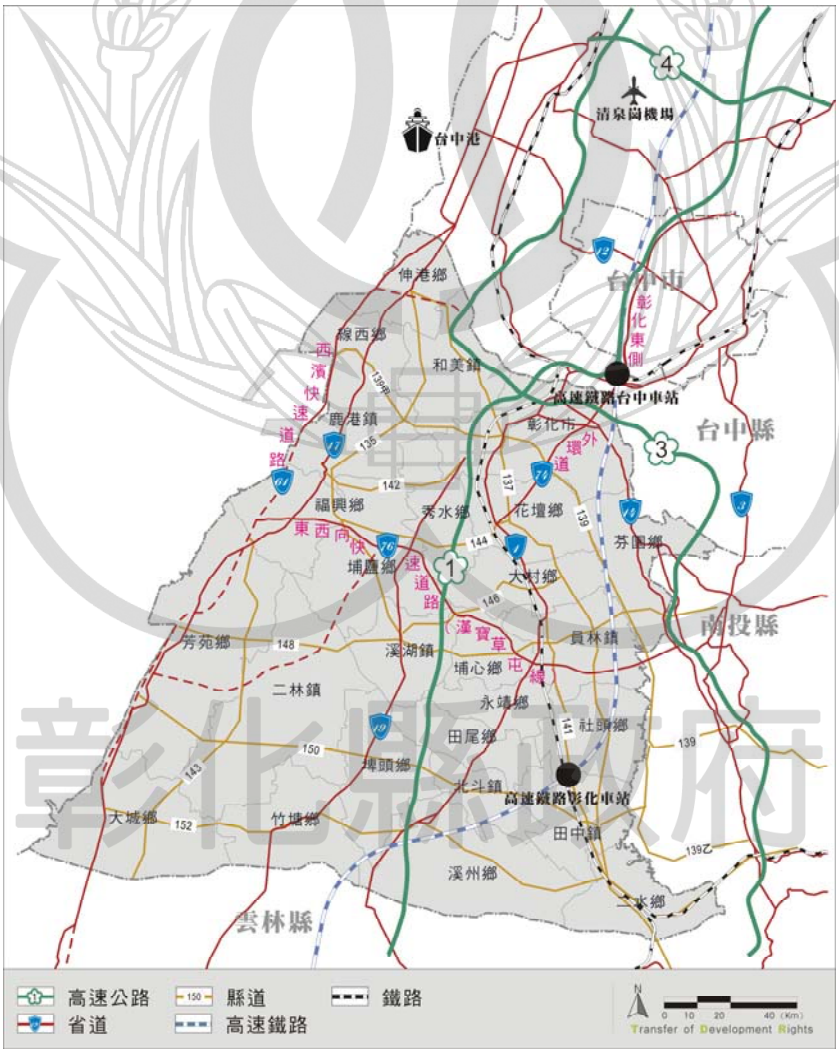


圖 3-4 彰化縣交通分布示意圖

資料來源：本案繪製

伍、人口現況分析

一、全縣人口成長

彰化縣 97 年底總人口數為 1,312,935 人。近 10 年人口增加 40,700 人，而 94 年至 97 年間則為負成長狀態。戶數及戶量方面，97 年底總戶數為 353,763 戶，平均每戶人口數為 3.71 人，其中 94 年至 97 年間人口總數雖為負成長，但戶數仍穩定增加。

表 3-5 為彰化縣歷年人口統計一覽表。

表 3-5 彰化縣歷年人口統計一覽表

年度	戶數（戶）	人口（人）	人口成長比例（%）	人口密度（人/平方公里）	戶量（人/戶）
88	313,063	1,305,640	—	1,215	4.17
89	318,950	1,310,531	0.37	1,220	4.11
90	323,331	1,313,994	0.26	1,223	4.06
91	327,530	1,316,179	0.17	1,225	4.02
92	332,044	1,316,443	0.02	1,225	3.96
93	336,670	1,316,762	0.02	1,226	3.91
94	340,358	1,315,826	-0.07	1,225	3.87
95	344,076	1,315,034	-0.06	1,224	3.82
96	348,265	1,314,354	-0.05	1,223	3.77
97	353,763	1,312,935	-0.11	1,222	3.71

資料來源：彰化縣政府民政處，歷年戶政人口統計資料。

二、各鄉鎮人口成長

各鄉鎮市近五年人口成長情形，以伸港鄉表現最佳（+0.49%），和美鎮（+0.36%）、秀水鄉（+0.35%）次之。縣境之人口成長趨勢為北優於南，除受台中都會區發展影響外，彰北臨海鄉鎮（如伸港鄉及鹿港鎮）亦因彰濱工業區開發，就業機會增加，而使近五年人口成長率優於全縣平均值。而彰化西南地區交通較不便之芳苑鄉、大城鄉，以及東側與東南地區緊鄰八卦山脈之芬園鄉、二水鄉等，為全縣人口負成長率最顯著地區。

表 3-6 為彰化縣各鄉鎮市歷年人口統計一覽表，圖 3-5 為彰化縣各鄉鎮市歷年人口平均成長率比較圖。

表 3-6 彰化縣各鄉鎮市歷年人口統計一覽表

年度別 鄉鎮市	93 年人口數 (人)	94 年人口數 (人)	95 年人口數 (人)	96 年人口數 (人)	97 年人口數 (人)	平均成長率 (%)
伸港鄉	35,179	35,440	35,539	35,724	35,825	+0.49
和美鎮	88,245	88,416	88,841	89,053	89,386	+0.36
秀水鄉	38,431	38,510	38,675	38,853	38,968	+0.35
大村鄉	36,137	36,436	36,547	36,412	36,501	+0.34
埔心鄉	35,082	35,136	35,471	35,550	35,498	+0.33
彰化市	234,308	234,614	235,322	235,998	236,631	+0.27
鹿港鎮	84,767	85,020	85,084	85,239	85,340	+0.21
福興鄉	48,607	48,704	48,782	48,940	49,005	+0.15
溪湖鎮	56,356	56,417	56,430	56,607	56,449	+0.12
北斗鎮	33,505	33,459	33,494	33,548	33,620	+0.01
花壇鄉	46,336	46,248	46,357	46,125	46,193	-0.03
線西鄉	17,010	17,024	17,008	17,042	17,030	-0.11
社頭鄉	45,591	45,631	45,600	45,498	45,231	-0.15
員林鎮	127,042	126,420	126,175	126,189	125,962	-0.21
埤頭鄉	32,316	32,303	32,088	32,080	32,015	-0.27
永靖鄉	40,115	39,999	39,965	39,723	39,595	-0.28
埔鹽鄉	35,061	35,037	34,897	34,764	34,667	-0.35
溪州鄉	32,584	32,412	32,305	32,209	32,031	-0.35
竹塘鄉	16,819	16,806	16,779	16,763	16,616	-0.36
田尾鄉	29,384	29,387	29,246	29,163	28,911	-0.38
田中鎮	45,722	45,502	45,176	45,061	44,769	-0.62
二林鎮	56,449	56,050	55,538	55,045	54,795	-0.69
芳苑鄉	37,980	37,781	37,402	37,065	36,784	-0.72
芬園鄉	25,968	25,671	25,515	25,340	25,090	-0.76
二水鄉	17,705	17,515	17,283	17,122	16,929	-0.98
大城鄉	20,063	19,888	19,515	19,241	19,094	-1.24

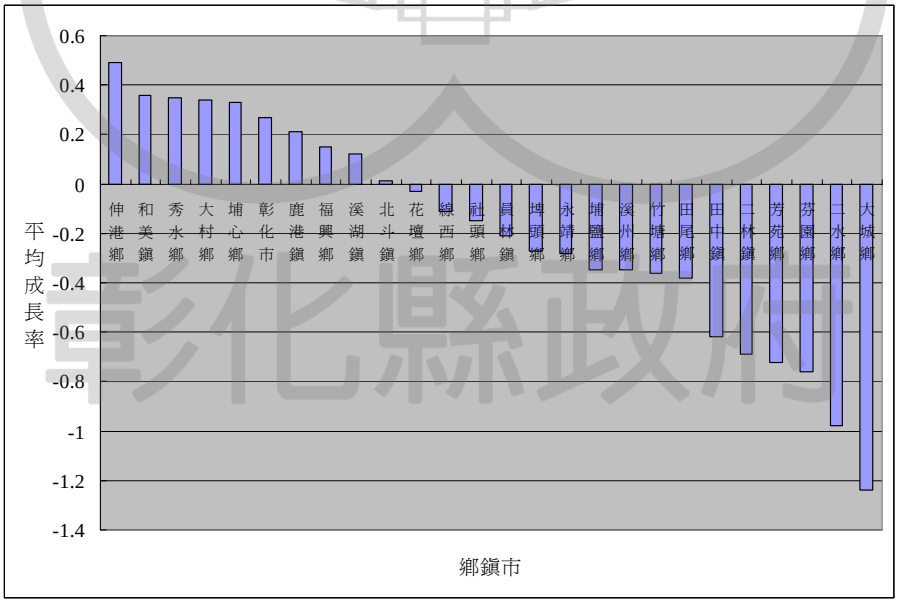


圖 3-5 彰化縣各鄉鎮市歷年人口平均成長率比較圖

資料來源：本案繪製

陸、保存區、古蹟及歷史建築

一、古蹟

彰化縣境內擁有非常多的文化資源，經內政部公告之國定古蹟有 6 處，縣定古蹟 31 處，合計為 37 處。其中包含 25 處祠廟、2 處書院、4 處宅第、1 處武道館、2 處衙署及 3 處其他，為中部區域之冠。各鄉鎮市中，以彰化市、鹿港鎮各擁有 14 處古蹟居多。

表 3-7 為彰化縣古蹟一覽表。

表 3-7 彰化縣古蹟一覽表

編號	古蹟名稱	指定類別	指定種類	土地權屬	公告日期	所在鄉鎮市
1	彰化孔子廟	國定(原第一級)	祠廟	公有	72.12.28	彰化市
2	鹿港龍山寺	國定(原第一級)	祠廟	私有	72.12.28	鹿港鎮
3	元清觀	國定(原第二級)	祠廟	公有	74.8.19	彰化市
4	道東書院	國定(原第二級)	書院	公有	74.8.19	和美鎮
5	馬興陳宅(益源大厝)	國定(原第二級)	宅第	私有	74.11.27	秀水鄉
6	聖王廟	國定(原第二級)	祠廟	公有	74.11.27	彰化市
7	彰化關帝廟	縣定(原第三級)	祠廟	公有	74.8.19	彰化市
8	餘三館	縣定(原第三級)	宅第	私有	74.11.27	永靖鄉
9	鹿港天后宮	縣定(原第三級)	祠廟	私有	74.11.27	鹿港鎮
10	鹿港文武廟	縣定(原第三級)	祠廟	公有	74.11.27	鹿港鎮
11	鹿港地藏王廟	縣定(原第三級)	祠廟	私有	74.11.27	鹿港鎮
12	鹿港城隍廟	縣定(原第三級)	祠廟	公有	74.11.27	鹿港鎮
13	鹿港三山國王廟	縣定(原第三級)	祠廟	私有	74.11.27	鹿港鎮
14	鹿港興安宮	縣定(原第三級)	祠廟	部份公有 部份私有	74.11.27	鹿港鎮
15	二林仁和宮	縣定(原第三級)	祠廟	公有	74.11.27	二林鎮
16	彰化西門福德祠	縣定(原第三級)	祠廟	公有	74.11.27	彰化市
17	開化寺	縣定(原第三級)	祠廟	公有	74.11.27	彰化市
18	節孝祠	縣定(原第三級)	祠廟	公有	74.11.27	彰化市
19	定光佛廟（汀州會館）	縣定(原第三級)	祠廟	私有	74.11.27	彰化市
20	彰化慶安宮	縣定(原第三級)	祠廟	公有	74.11.27	彰化市
21	彰化懷忠祠	縣定(原第三級)	祠廟	公有	74.11.27	彰化市

彰化縣政府

表 3-7 彰化縣古蹟一覽表（續完）

編號	古蹟名稱	指定類別	指定種類	土地權屬	公告日期	所在鄉鎮市
22	虎山巖	縣定(原第三級)	祠廟	私有	74.11.27	花壇鄉
23	芬園寶藏寺	縣定(原第三級)	祠廟	私有	74.11.27	芬園鄉
24	興賢書院	縣定(原第三級)	書院	私有	74.11.27	員林鎮
25	南瑤宮	縣定(原第三級)	祠廟	公有	77.4.25	彰化市
26	鹿港日茂行	縣定	宅第	部份公有 部份私有	89.7.14	鹿港鎮
27	鹿港南靖宮	縣定	祠廟	私有	89.7.14	鹿港鎮
28	鹿港公會堂	縣定	其他	公有	89.7.14	鹿港鎮
29	鹿港隘門	縣定	其他	公有	89.7.14	鹿港鎮
30	彰化扇形車庫	縣定	其他	公有	89.10.25	彰化市
31	鹿港金門館	縣定	祠廟	私有	89.10.25	鹿港鎮
32	鹿港鳳山寺	縣定	祠廟	私有	89.10.25	鹿港鎮
33	鹿港丁家古厝	縣定	宅第	私有	89.10.25	鹿港鎮
34	社頭清水岩	縣定	祠廟	私有	93.5.17	社頭鄉
35	彰化市武德殿	縣定	武道館	公有	96.5.15	彰化市
36	原彰化警察署	縣定	衙署	公有	98.6.15	彰化市
37	北斗保甲事務所	縣定	衙署	公有	98.6.15	北斗鎮

資料來源：行政院文建會及彰化縣文化局；本案彙整。

二、歷史建築

歷史建築於 89 年 2 月正式納入文化資產保存法明文保護，並於 89 年 10 月 26 日公告實施「歷史建築登錄及輔助辦法」，98 年 1 月 12 日修正發布名稱及全文歷「歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法」。目前彰化縣境內已登錄之歷史建築共計 55 處，各鄉鎮市中，以鹿港鎮、彰化市各擁有 10 處、9 處的歷史建築居多。

表 3-8 為彰化縣歷史建築一覽表。

彰化縣政府

表 3-8 彰化縣歷史建築一覽表

編號	歷史建築名稱	登錄種類	土地權屬	公告日期	所在鄉鎮市
1	社頭斗山祠	建築物類之祠廟	私有	90.7.10、90.12.13	社頭鄉
2	鹿港元昌行	古市街類之街屋	私有	90.7.10、90.12.13	鹿港鎮
3	鹿港十宜樓	古市街類之街屋	私有	90.7.10、90.12.13	鹿港鎮
4	彰化市中山國小北棟教室	建築物類之學校	公有	90.7.10、90.12.13	彰化市
5	花壇中庄李宅正身	建築物類之宅第	公有	91.4.10	花壇鄉
6	員林江九合濟陽堂	建築物類之祠廟	公有	91.4.10	員林鎮
7	永靖公學校宿舍	建築物類之宅第	公有	91.4.10	永靖鄉
8	埔心羅厝天主堂原教室(文物館)	建築物類之教堂	公有	91.4.10	埔心鄉
9	溪湖公學校校門及禮堂	建築物類之學校	公有	91.4.10	溪湖鎮
10	溪湖庄役場	建築物類之衙屬	公有	91.4.10	溪湖鎮
11	社頭同仁社	建築物類之其他：運輸會社	公有	91.11.20	社頭鄉
12	鹿港街長宿舍	建築物類之其他：宿舍	公有	91.11.20	鹿港鎮
13	彰化市公會堂	建築物類之其他：公會堂	公有	91.11.20	彰化市
14	彰化八卦山大佛	建築物類之其他：大佛	公有	91.11.20	彰化市
15	彰化不老泉	建築物類之其他：蓄水池	私有	91.11.20	彰化市
16	福興鄉農會碾米廠暨穀倉	建築物類之其他：產業建築	私有	92.6.10	福興鄉
17	二林公學校禮堂	建築物類之其他：學校	公有	92.6.10	二林鎮
18	員林鐵路穀倉	建築物類之其他：產業建築	私有	92.6.10	員林鎮
19	八卦山銀橋	建築物類之其他：橋樑	私有	92.6.10	彰化市
20	原福興外埔機場防空砲台	建築物	私有	93.10.20	福興鄉
	原福興外埔機場防空砲台	建築物	私有	93.10.20	福興鄉
21	二林武德殿	建築物	公有	93.10.20	二林鎮
22	社頭月眉池劉氏古厝	建築物	公有	93.10.20	社頭鄉
23	彰化女中紅樓	建築物	公有	93.10.20	彰化市
24	原海埔厝警察官吏派出所	建築物	公有	94.1.27	鹿港鎮
25	埔東派出所舊廳舍	建築物	公有	94.1.27	埔鹽鄉

彰化縣政府

表 3-8 彰化縣歷史建築一覽表（續完）

編號	歷史建築名稱	登錄種類	土地權屬	公告日期	所在鄉鎮市
26	原台中州農會田中倉庫	建築物	公有	94.1.27、94.2.21	田中鎮
27	田尾公學校宿舍	建築物	公有	94.1.27	田尾鄉
28	西螺大橋(北段)	建築物	公有	94.1.27	溪州鄉
29	八卦山紅毛井	其他：古井	公有	95.8.1	彰化市
30	員林神社遺跡	其他：神社	公有	95.8.1	員林鎮
31	鹿港玉珍齋	其他：店鋪	私有	95.8.1	鹿港鎮
32	鹿港意和行	其他：店鋪	私有	95.8.1	鹿港鎮
33	鹿港友鹿軒	其他：店鋪	私有	95.8.1	鹿港鎮
34	原彰化第二幼稚園	祠堂	公有	95.9.26	彰化市
35	彰化梨春園曲館	其他：曲館	私有	95.9.26	彰化市
36	員林游氏宗祠	祠堂	私有	95.9.26	員林鎮
37	永靖邱氏宗祠	祠堂	私有	95.9.26	永靖鄉
38	八堡圳取水口	其他：水利設施	公有	95.9.26	二水鄉
39	田中書山祠	祠堂	私有	96.5.15	田中鎮
40	社頭張厝土地公廟(永安宮)	寺廟	私有	96.5.15	社頭鄉
41	員林曹家開台祖塋	墓葬	公有	96.5.15	員林鎮
42	鹿港敬義園紀念碑	碑碣	公有	96.5.15	鹿港鎮
43	二林公學校職員宿舍群	其他：學校	公有	97.4.11	二林鎮
44	北斗紅磚市場	其他：產業設施	公有	97.4.11	北斗鎮
45	北斗大眾爺廟	寺廟	私有	97.4.11	北斗鎮
46	北斗普度公壇	寺廟	私有	97.4.11	北斗鎮
47	大城咸安宮	寺廟	私有	97.4.11	大城鄉
48	北斗中正堂	其他：學校	公有	97.4.11	北斗鎮
49	永靖魏成美公堂	祠堂	私有	97.4.21	永靖鄉
50	北斗郡守官舍	其他：宿舍	公有	97.4.21	北斗鎮
51	鹿港蔡氏宗祠	祠堂	私有	97.5.13	鹿港鎮
52	和美街長宿舍	其他：宿舍	公有	97.5.13	和美鎮
53	二水鼻仔頭鄭氏古厝	宅第	私有	98.6.15	二水鄉
54	北斗郡路口厝派出所	衙署	公有	98.6.15	埤頭鄉
55	鹿港施進益古厝	宅第	私有	98.6.15	鹿港鎮

資料來源：行政院文建會及彰化縣文化局；本案彙整。

彰化縣政府

第四章 彰化市都市計畫區發展分析

第一節 彰化市都市計畫概況

壹、現行計畫概要

彰化市都市計畫於 44 年發布實施，54 年為順應都市發展需要進行修訂（59 年 4 月公告實施）；於 65 年辦竣公共設施保留地檢討變更都市計畫，75 年 5 月完成第二次公共設施通盤檢討並發布實施；77 年為因應公共設施保留地取得問題進行第一期公共設施保留地專案通盤檢討（80 年 7 月公告實施）；並於 89 年 2 月辦理都市計畫圖重製及第一次通盤檢討，於 93 年 5 月公告實施迄今。

表 4-1 為彰化市都市計畫通盤檢討概況表。

表 4-1 彰化市都市計畫通盤檢討概況表

計畫名稱	計畫目標年	計畫面積 (ha)	計畫人口 (人)	計畫居住密度 (人/ ha)
彰化市都市計畫	77	2,515	120,300	-
彰化修訂都市計畫圖案	77	1,203.13	135,000	218
變更彰化市都市計畫(第二次公共設施通盤檢討)	85	1,203.13	200,000	250
變更彰化市都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)	85	1,203.13	200,000	250
變更彰化市都市計畫(第一次通盤檢討)	114	1,234.6952	200,000	313

資料來源：本案彙整。

彰化縣政府

貳、都市發展概況

彰化市為彰化縣治所在地，地理區位接近台中都會區，且為彰化縣通往台中都會區之門戶，交通運輸條件甚佳，加上其已具相當規模之綜合性商業服務機能，以及文教、學術研究機構與豐富的自然、人文資源，彰化縣政府經現況實質環境發展與課題分析，於 93 年完成「變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）案」，提出彰化市未來都市發展願景將以營造「政商及悠遊的魅力城市」為首要目標。

一、發展定位

政商及悠遊的魅力城市的定位可分為二個層次

（一）定位一：就彰化地區層面而言，彰化市應是行政、工商業及觀光發展聚集的重心與提供服務的角色。

（二）定位二：就內部市民層面而言，彰化市應是一個兼具文化、活力、生態、優質的適居家園。

圖 4-1 為彰化市都市計畫區發展構想示意圖。

二、空間發展構想

（一）主核心區

以彰化火車站附近地區為主核心，運用其鮮明之都市中心意象、人潮聚集且交通流通及轉運便利、商業發展型態密集之條件，發揮主核心之都市服務機能。

（二）一般發展區

包括市中心週邊之地區，以提供居住功能為主，並於交通可及性高之地區，提供鄰里商業機能。

（三）行政中心

以縣治所在地彰化縣政府為中心，結合鄰近服務性機構（文化中心、縣議會、台電等）所形成之地區。

（四）親山親水之綠網

以計畫區東側八卦山及區內排水溝渠所構成之地區，形塑八卦山為中部地區特有的山水文化休閒環境。

彰化縣政府

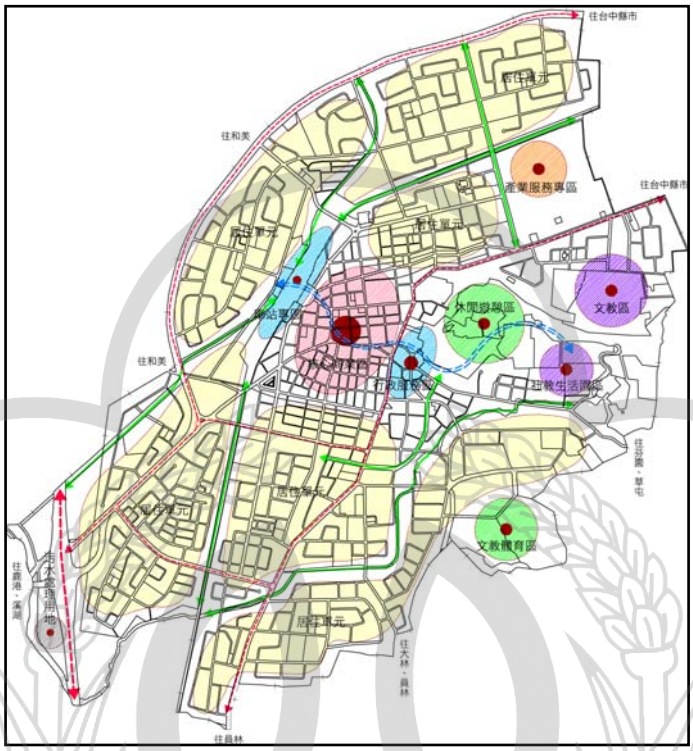


圖 4-1 彰化市都市計畫區發展構想示意圖

資料來源：變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）書，彰化縣政府，93 年 8 月。

參、細部計畫辦理情形

彰化市都市計畫區共有 6 處細部計畫區。表 4-2 為彰化市都市計畫各細部計畫一覽表，圖 4- 2 為彰化市都市計畫細部計畫及都市更新位置分布示意圖。

表 4-2 彰化市都市計畫各細部計畫一覽表

編號	名稱	發布日期	計畫面積(ha)	計畫人口(人)
1	擬定彰化市都市計畫（原「公（兒）一」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區)細部計畫案	94.12.19	3.9659	1,238
2	擬定彰化都市計畫〈原工業區變更為倉儲批發專用區〉細部計畫案	88.05.15	2.1252	8,510
3	擬定彰化都市計畫〈原廣停二用地變更為商業區〉細部計畫案	87.06.03	0.1007	348
4	擬定彰化都市計畫〈原公一變更為商業區〉細部計畫案	85.02.13	0.8469	509
5	擬定彰化都市計畫〈原文十五學校用地變更為住宅區〉細部計畫案	84.09.12	2.48	769
6	擬定彰化都市計畫〈原「文中六」國中用地變更為住宅區〉細部計畫案	83.06.06	2.19	516
7	核定變更彰化修訂都市計畫〈細部計畫〉案	69.08.01	2.6083	—

資料來源：本案彙整。

肆、都市更新辦理情形

依據「愛台十二建設－都市更新方案」，內政部營建署已勘選臺灣超過 100 處的都市更新地區，並匡定六處地區做為臺灣都市更新領航的旗艦計畫，選定 14 處都市更新示範地區做為優先推動招商重點地區。而彰化火車站北區及員林火車站區係為行政院 95 年 1 月 25 日核定「加速推動辦理都市更新方案」提列為政府主導推動 50 處都市更新地區之一。

圖 4-2 為彰化市都市計畫細部計畫及都市更新位置分布示意圖。

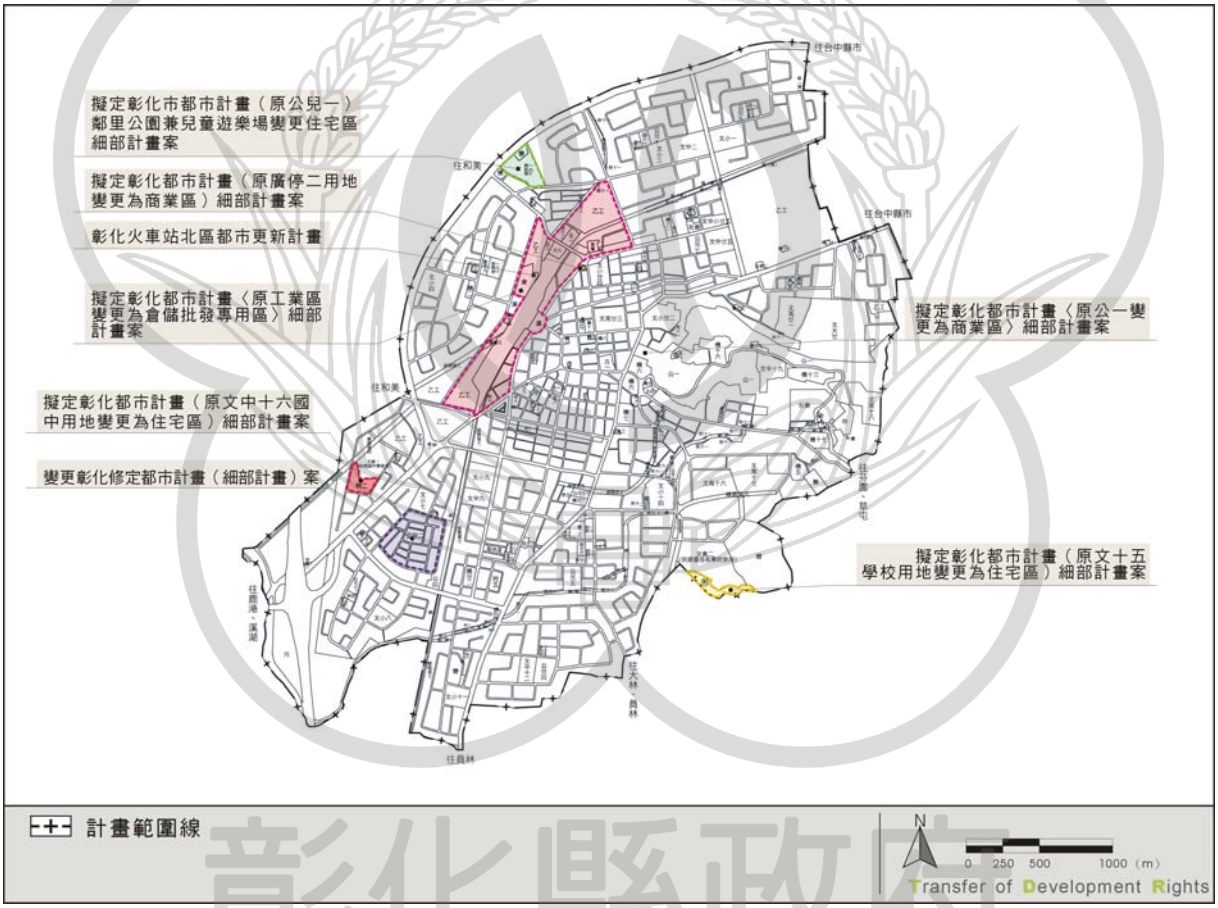


圖 4-2 彰化市都市計畫細部計畫及都市更新位置分布示意圖

資料來源：本案繪製。

彰化縣政府

伍、整體開發地區

依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條之規定，位於整體開發地區之接受基地，其可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之 40%。目前彰化市都市計畫區內附帶條件辦理整體開發區共計 34 處，面積為 31.5915 公頃，有 4 處已依附帶條件完成開發（詳見表 3-2 彰化縣都市計畫整體開發地區分析彙整表）。

圖 4-3 為彰化市都市計畫區整體開發地區分布示意圖。

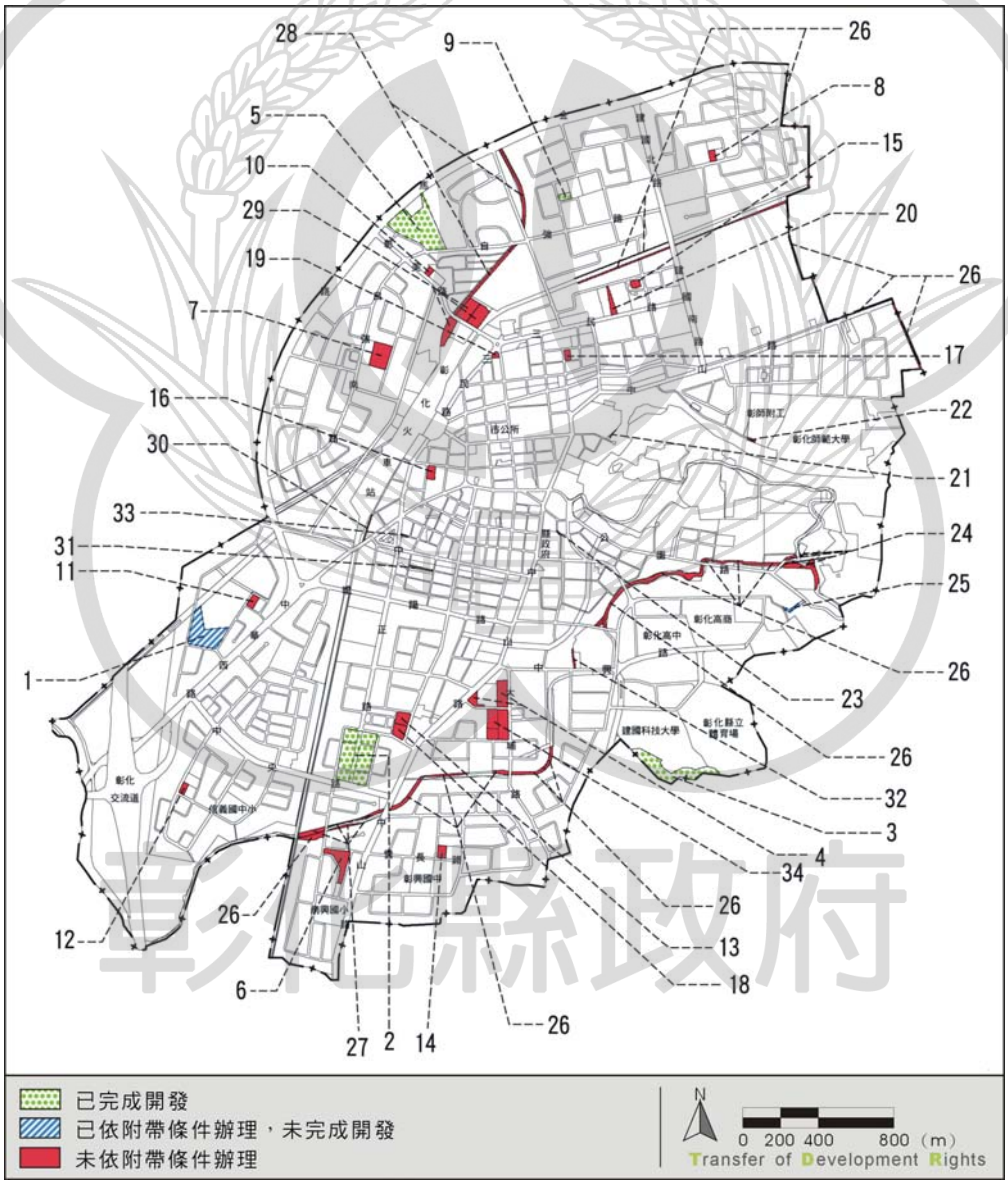


圖 4-3 彰化市都市計畫區整體開發地區分布示意圖

資料來源：彰化縣都市計畫整體開發地區規劃研究案，98 年。

附帶條件內容

附帶條件：1 案

1.應無償提供文小七內 63 戶合法房屋現住人遷建使用，面積約 3880 ㎡，並無償提供道路用地後，始准給照建築使用（以上無償提供土地已由相關地主自願提出同意書）。

2.「文小七」內 63 戶合法房屋現住人應同意依附帶條件(一)遷建至「文中六」之土地上，並將「文小七」現住戶所有土地合計面積 4,266.5 ㎡無償提供爲國小使用（以上無償提供土地已由相關地主自願提出同意書）。

3.俟細部計畫完成法定程序發佈實施後，始得發照建築。

4.細部計畫發佈實施前有關地主應先履行其已同意之附帶條件。

附帶條件：2 案

地主應於無償提供公共設施用地後，屬於住宅區部分始得申請建築使用。

附帶條件：3 案

1.應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成程序發布實施後始得發照建築。

2.將來之開發應確實做好水土保持工作。

3.文十五剩餘面積 9.4 公頃變更爲「私立建國工專」用地。

附一：4～19 案

應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。

附帶條件回饋規定：5、7～19、27、34 案

本計畫附帶條件規定應另行擬定細部計畫，因現況合法建物面積達 50%以上且專案呈報縣政府認定之以發展密集地區，而無法擬定細部計畫部分，處理方式如下：

1.應提供之公共設施用地面積不得小於 150 平方公尺，且應面臨計畫道路。

2.爲符上述之規定者，於基地申請新建、增建、改建時，一律以折算代金方式繳納(按應提供公共設施用地比例之土地面積乘以當期公告土地現值計算)，回饋金繳納予彰化市公所後，始得發照建築，彰化市公所應專款專用，以徵收或開闢公共設施爲主。

3.其他地區現況雖合法建物面積未達 50%，但礙於基地條件特殊，土地所有權人可述明原因呈報縣政府轉縣都委會核准後，改採繳納代金方式辦理

附帶條件：29 案

變更之公園及道路用地應無償提供予市公所，並待產權移轉後始可發照建築。

公共設施變更回饋規定：20～26、28、30～33 案

1.本次通盤檢討原公共設施變更爲可建築用地無須另行擬定細部計畫地區，其應回饋之土地，得改以折算代金方式繳納。

2.應回饋之公共設施用地面積不得小於 500 ㎡及應面臨計畫道路。

3.無法提供公共設施土地者，應依需回饋公共設施用地面積乘以申請建築時當期公告土地現值折算代金方式抵充。

4.公共設施變更爲可建築用地，應將回饋之公共設施移轉或代金繳納予彰化市公所後，始得發照建築，彰化市公所應專款專用，以徵收或開闢公共設施爲主。

彰化縣政府

第二節 彰化市都市計畫區發展概況

壹、自然環境

一、地理區位

彰化市都市計畫區位於彰化縣北部，東北以貓羅、大肚兩溪為界，鄰台中縣之烏日鄉與大肚鄉，西面是本縣的和美鎮、秀水鄉、南邊是花壇鄉。

二、氣候

彰化市氣候宜人，從台灣東部接近的颱風受到中央山脈屏障，風雨減緩，但是因此帶來夏季的重要雨水來源。1898 年到 1990 年的氣象觀測平均資料顯示，彰化市的年平均溫度為攝氏 22.5 度，7 月溫度最熱，1 月最冷。年降雨量為 1723.4 公釐，6 月雨量最多，11 月最少，雨量自山邊向海邊遞減。

三、地形地質

彰化市分為兩個地形區，一為東南部的八卦台地區，一為西北、東北部的平原區，其海拔高度約為 26 公尺，而地質結構屬於台地岩層區西側之頭嵙山層。

四、水文

彰化市東北面以大肚溪與台中縣為界，西南面則有洋仔厝溪，並有東西二圳及東西三圳流貫市區。大肚溪雖是區域性的主要河川，但是彰化市西南部的水流並未注入大肚溪，而是沿坡向西南方流入洋子厝溪水系。洋仔厝溪為彰化地區排水的主要承受水體，發源自八卦台地，介於大肚溪與濁水溪流域之間，流經彰化、員林、和美、鹿港、大村、花壇及秀水等七鄉鎮，西臨台灣海峽。

彰化縣政府

貳、社會經濟

一、人口成長與規模

（一）人口成長

彰化市在空間區位上緊鄰台中都會區之區域中心台中市，且受其發展吸引之影響，近年來人口成長趨於平緩，其主要原因為人口外流。

由表 4-3 彰化市歷年人口成長分析表可知，彰化市人口不斷遷出的情形下使得社會增加率多呈現負值，其中以 97 年人口外移情形最為嚴重，然大致而言，總人口數仍呈現逐年增加的趨勢。

彰化市計畫區的人口成長速度有減緩的現象，顯示其都市公共設施不足、土地利用密度過高、道路交通負荷過大、受區外及鄰近都市之就業吸引等因素，導致其人口出現成長遲緩的現象。

表 4-3 彰化市歷年來人口成長分析表　　單位：人、%

年度	彰化都市計畫區人口數	彰化市總人口數	自然增加		社會增加		總增加	
			人數	成長率	人數	成長率	人數	成長率
88	162,234	227,715	1,816	0.80	-252	-0.11	1,564	0.69
89	162,000	229,915	1,954	0.85	246	0.11	2,200	0.96
90	165,000	231,129	1,616	0.70	-402	-0.17	1,214	0.53
91	165,000	232,156	1,465	0.63	-438	-0.19	1,027	0.44
92	165,000	233,435	1,186	0.51	93	0.04	1,279	0.55
93	165,000	234,308	1,130	0.48	-257	-0.11	873	0.37
94	165,000	234,614	857	0.37	-551	-0.24	306	0.13
95	165,000	235,322	1,073	0.46	-365	-0.16	708	0.30
96	200,000	235,998	920	0.39	-244	-0.10	676	0.29
97	200,000	139,801	1,050	0.75	-417	-1.76	633	0.45

資料來源：彰化縣統計要覽；本案彙整。

彰化縣政府

（二）各里人口分布

彰化市總人口數為 237,160 人。其中，人口數超過 9,000 人以上者，為延平里、阿夷里及南瑤里等 3 個里。

表 4-4 為民國 98 年底彰化市各里人口統計表。

表 4-4 民國 98 年底彰化市各里人口統計表

里別	人口數(人)	里別	人口數(人)	里別	人口數(人)	里別	人口數(人)
三村里	1,377	田中里	1,070	忠權里	4,046	華北里	1,910
下廍里	5,860	石牌里	1,493	東芳里	4,129	華陽里	2,397
大同里	1,192	光南里	1,942	東興里	1,911	陽明里	2,539
大竹里	3,945	光復里	1,066	長樂里	1,515	新華里	2,199
中山里	941	光華里	953	阿夷里	9,347	新興里	5,992
中央里	1,018	向陽里	5,369	信義里	1,378	萬安里	6,062
中正里	2,092	安溪里	2,170	南安里	2,561	萬壽里	1,136
中庄里	3,012	成功里	1,945	南美里	2,151	彰安里	4,053
五權里	5,168	竹中里	2,152	南興里	8,291	福山里	8,302
介壽里	2,578	竹巷里	1,015	南瑤里	9,323	福田里	1,610
文化里	2,271	西安里	3,783	建寶里	2,878	福安里	1,291
牛埔里	3,563	西勢里	4,380	茄南里	3,361	磚磯里	4,001
古夷里	2,971	西興里	3,981	茄苳里	1,135	興北里	2,714
台鳳里	5,250	快官里	1,357	香山里	3,658	龍山里	2,741
平和里	5,122	卦山里	3,113	桃源里	3,368	寶廍里	1,482
民生里	2,211	和調里	3,253	國聖里	3,129	莿桐里	3,634
民權里	1,469	延平里	9,987	崙平里	6,529	彰化市	237,160
永生里	1,582	延和里	5,987	富貴里	1,110		
永福里	1,200	忠孝里	1,624	復興里	5,815		

資料來源：彰化市戶政事務所；本案彙整。

二、計畫人口發展總量

現行彰化市都市計畫之計畫人口為 20 萬人，居住淨密度為 313 人/公頃。依據 90 年彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）內容，彰化縣於 102 年總人口數可達 140 萬人。在參酌各鄉鎮市歷年人口成長趨勢、各鄉鎮未來發展潛力及各鄉鎮市間距離的阻隔程度等因素，推估彰化市於 102 年總人口可達 243,180 人。顯見彰化市都市計畫區人口發展已近飽和，未來在各項重大政策與建設的推動下，彰化市將持續成長。

彰化縣政府

三、產業結構

在一級產業部份，依「彰化縣 94 年農林漁牧業普查報告」內容，94 年底彰化市農林漁牧業家數共 5,757 家，農牧戶人口數為 27,876 人，約佔彰化市總人口數 11.88%（94 年底為 234,614 人）。

在二、三級產業部份，依「95 年度工商及服務業普查」，彰化市從事二、三級產業人口為 71,911 人，約佔彰化市總人口數 30.56%（95 年底為 235,322 人）。其中，製造業家數為 3,506 家，員工數為 27,758 人，約佔全市總人口數 11.80%，為彰化市主要行業別。

表 4-5 為彰化市 95 年度工商及服務場所單位數暨員工數統計表。

表 4-5 彰化市 95 年度工商及服務場所單位數暨員工數統計表

行業別	場所單位(家)	員工數(人)	行業別	場所單位(家)	員工數(人)
礦業及土石採取業	3	6	金融及保險業	231	3,224
製造業	3,506	27,758	不動產業	138	331
電力及燃氣供應業	6	508	專業、科學及技術服務業	449	1,069
用水供應及污染整治業	39	311	支援服務業	243	1,234
營造業	499	2,902	教育服務業	187	1,028
批發及零售業	6,133	17,562	醫療保健及社會工作服務業	414	8,427
運輸、倉儲及通信業	345	1,658	藝術、娛樂及休閒服務業	205	551
住宿及餐飲業	1,083	2,540	其他服務業	1,035	1,826
資訊及通訊傳播業	81	976	總計	14,597	71,911

資料來源：95 年度工商及服務業普查；本案彙整。

註：(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

參、土地使用

彰化市都市計畫區總面積 1,234.6952 公頃，其中住宅區面積 569.1946 公頃，佔計畫總面積之 46.10%，足見本計畫區住宅機能相當充足；但商業區僅 69.4064 公頃，佔計畫總面積之 5.62%。對於定位為彰化縣政商學術中心、精緻農業產銷區、都會觀光休閒帶之商業金融服務機能中心而言，商業區面積略顯不足。

表 4-6 為彰化市都市計畫區土地使用現況面積表，圖 4-4 為彰化市都市計畫區土地使用現況示意圖。

表 4-6 彰化市都市計畫區土地使用現況面積表

項　　目	計畫面積（ha）	使用面積（ha）	發展率（％）
住宅區	569.1946	439.0000	77.13
商業區	69.4064	67.7820	97.66
乙種工業區	74.5696	13.2342	17.75
文教區	13.6129	12.4309	91.32
保存區	1.8302	1.8302	100.00
古蹟保存區	3.5288	3.5288	100.00
車站專用區	0.5334	0.0000	-
加油站專用區	0.4496	0.4496	100.00
農業區	29.5574	-	-

資料來源：變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）書；本案彙整。

一、住宅區

主要劃設於商業中心之北面、南面及鐵路以西，分別以幹線道路、鐵路、工業區或天然地形為界，計畫面積為 569.1946 公頃，目前發展率為 77.13%。

二、商業區

核心商業區主要集中分布於火車站站前地區，其餘鄰里性商業中心則散佈於各鄰里住宅單元內，合計商業區面積為 69.4064 公頃，佔計畫總面積 5.62％；目前商業區發展率高達 97.66%，已趨近飽和狀態。

三、乙種工業區

乙種工業區主要劃設於東北隅省道台一號線（中山路）北側及縱貫鐵路西側，面積為 74.5696 公頃，佔計畫總面積 6.04％。

其區內缺乏細部計畫，加上產業升級面臨技術人員缺乏，致使部分大型工廠遷廠或面臨轉型之窘境；另因都市土地地價昂貴導致投資設廠效益降低，導致發展停滯與違法使用之現象，對都市之整體發展與土地最適利用均造成甚大之負面影響。

四、文教區

共有二處文教區，文教一供私立精誠中學使用，文教二供私立建國技術學院使用，合計面積為 13.6129 公頃，佔計畫總面積 1.10％。

五、保存區

主要提供白雲寺使用，面積為 1.8302 公頃，佔計畫總面積 0.15％。

六、古蹟保存區

彰化孔子廟、彰化慶安宮、南瑤宮、開化寺、元清觀、定光佛廟、彰化關帝廟、彰化西門福德祠、聖王廟、彰化懷忠祠、節孝祠及彰化扇形車庫等 12 處劃設為古蹟保存區，合計面積為 3.5288 公頃，佔計畫總面積 0.29%。

七、車站專用區

為國光客運車站，面積為 0.5334 公頃，佔計畫面積 0.04%。

八、加油站專用區

加油站專用區係提供公、民營加油站及其附屬設施使用，規劃面積為 0.4496 公頃，佔計畫總面積 0.04％。

九、農業區

農業區主要分布於計畫區西南側高速高路兩側與大埔山區截水溝北側，面積為 29.5574 公頃，佔計畫總面積 2.39％。

彰化縣政府

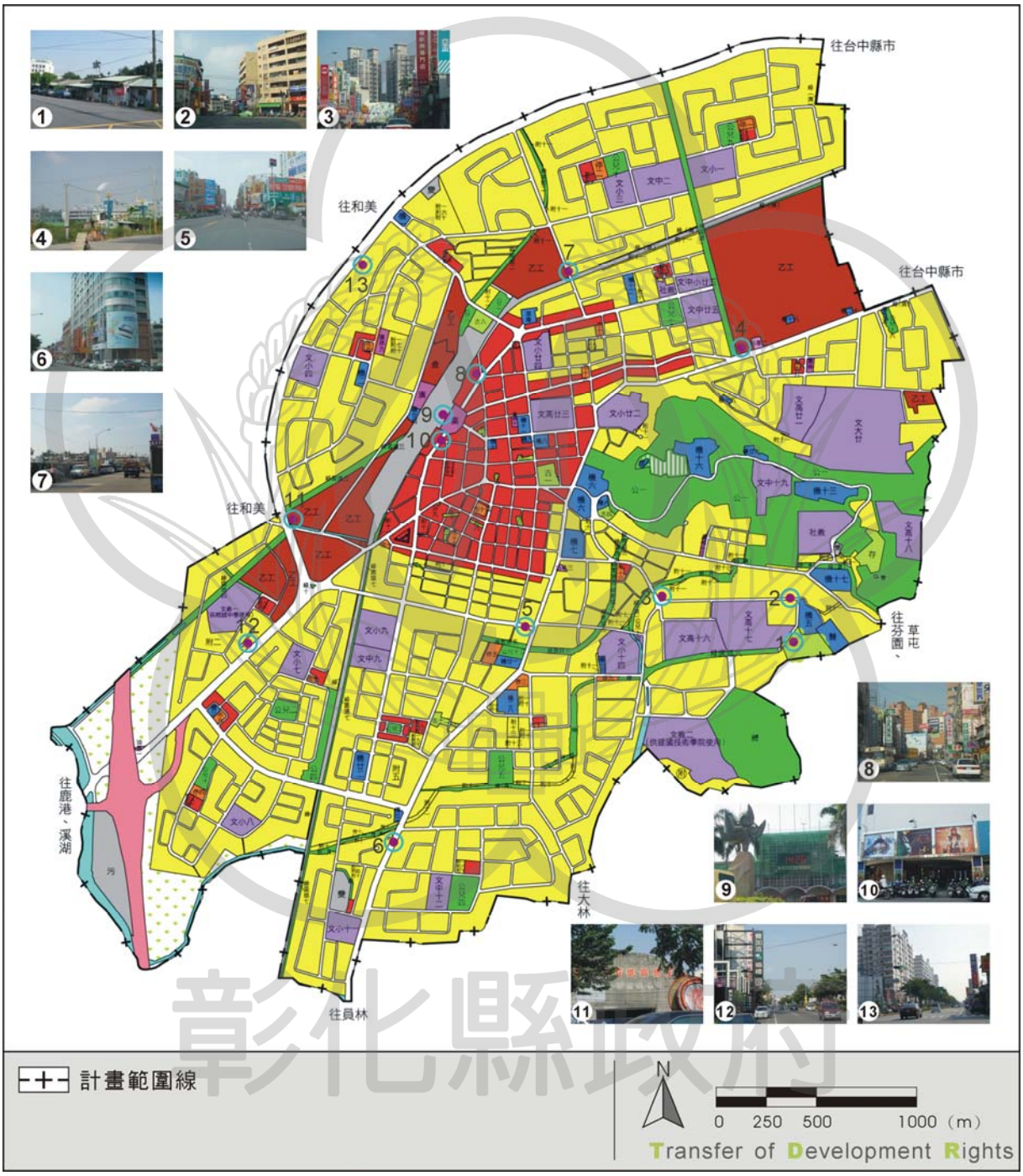


圖 4-4 彰化市都市計畫區土地使用現況示意圖

資料來源：本案繪製。

肆、交通系統

一、聯外道路

（一）國道 1 號

國道 1 號於彰化市附近設置兩個交流道，分別為彰化交流道及王田交流道，由王田交流道可接台 1 線進入彰化市區，而由彰化交流道可藉台 19 線至秀水鄉以南鄉鎮及藉縣道 142 西接鹿港。

（二）一號道路（金馬路）

為本計畫區西側外環道路，北與省道台 1 線相接通往台中縣市，南與中華西路相接可達高速公路，及通往鹿港、溪湖，計畫寬度 50 公尺，屬省道台 1 丙線。

（三）二號道路（中華西路）

為計畫區內前往高速公路彰化交流道之聯絡道路，同時亦是通往鹿港、秀水等地之主要道路，計畫寬度為 40 公尺，屬省道台 19 線。

（四）四號道路（中山路）

北通往台中縣市，南達員林、西螺，為貫穿本計畫區之南北向聯外道路，計畫寬度為 20 及 30 公尺，屬省道台 1 線。

（五）六號道路（彰美路）

為本計畫區通往和美之聯外道路，計畫寬度為 20 公尺，屬縣 134 號道路。

（六）八號道路（彰草路）

為本計畫區通往和美之聯外道路，計畫寬度為 15 公尺，屬縣 139 甲號道路。

（七）十二號道路（大埔路）

為本計畫區通往大村、員林之聯絡道路，計畫寬度為 15 公尺，屬縣 137 號道路。

（八）十七號道路

為本計畫區通往和美、鹿港之聯絡道路，計畫寬度為 15 公尺。

彰化縣政府

（九）十八號道路

為本計畫區通往和美、鹿港之聯絡道路，計畫寬度為 12 公尺。

（十）14-2 號道路（公園路）

為本計畫區通往芬園、南投草屯之聯外道路，計畫寬度為 15 公尺，屬縣 139 號縣道。

二、主要道路

（一）三號道路（曉陽路）

為聯絡省道台 1 線與高速公路交流道及兼具聯絡住宅區內次要道路之主要道路，計畫寬度為 20 公尺。

（二）十一號道路、十五號道路、10-7 號道路（中正路）

為火車站前中心商業區主要聯絡道路，計畫寬度為 20 公尺。

（三）十四號道路、9-4 及 9-5 號道路（中華路）

為市中心通往省道台一線及高速公路之道路，計畫寬度為 20 公尺及 14.5 公尺。

（四）十六號道路（中央路）

為聯絡省道台 1 線與高速公路交流道及兼具聯絡住宅區內次要道路之主要道路，計畫寬度為 30 公尺。

（五）2-3、3-1 號道路（自強路）

為連接五號道路與一號道路，其主要聯絡後火車站住宅區間次要道路之主要道路，計畫寬度為 15 公尺。

（六）3-8 號道路（辭修路）

北接六號道路，南接八號道路，為計畫區西北側後火車站地區之重要道路，計畫寬度為 15 公尺。

（七）7-1、7-2 號道路（三民路）

為火車站前商業區主要聯絡道路，計畫寬度為 20 公尺。

（八）8-2、9-1 號道路（光復路）

為火車站前商業區之主要道路，計畫寬度為 14.5 公尺。

彰化縣政府

三、次要道路及出入道路

在各住宅區鄰里單元均設有要道路與出入服務道路，和聯外道路與主要道路串聯構成本計畫區之道路系統。

四、大眾運輸

（一）公路運輸方面

1.中長程客運：由國光汽車客運公司、統聯汽車客運公司及仁友汽車客運公司提供中長程運輸服務。

2.市區公車：目前有彰化汽車客運公司及員林汽車客運公司，提供彰化市都市計畫區內旅客載運服務。

（二）鐵路運輸方面

台灣西半部鐵路系統的山線及海線均經過彰化市，設有彰化火車站，屬一等車站，為重要的山線及海線轉乘站。

圖 4-5 為彰化市都市計畫區交通系統示意圖。

彰化縣政府

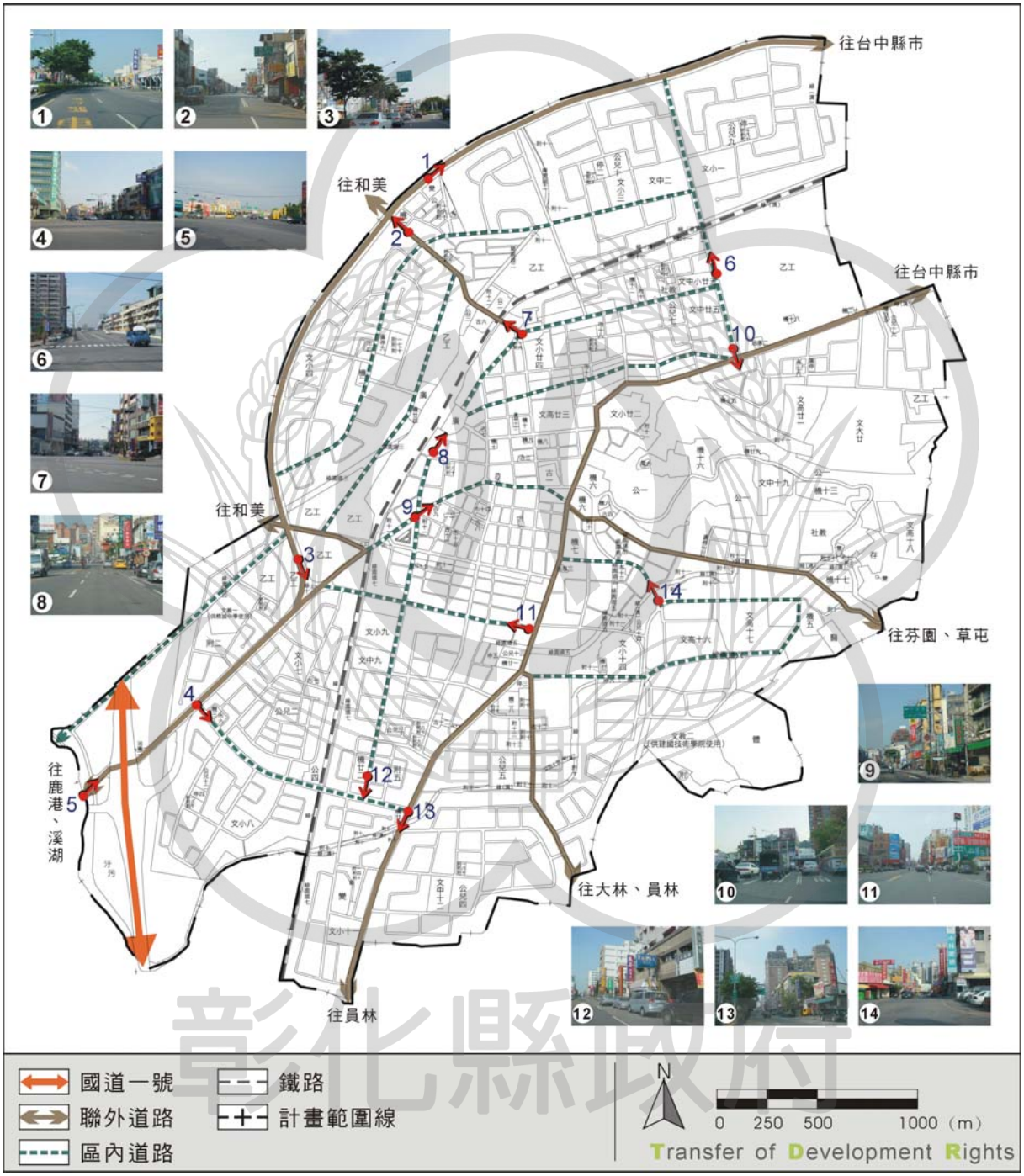


圖 4-5 彰化市都市計畫區交通系統示意圖

資料來源：本案繪製。

伍、公共設施用地

現行彰化市都市計畫之公共設施用地面積為 467.2762 公頃，私有公共設施保留地面積為 67.4153 公頃，佔公共設施用地總面積 14.43%。

已取得之公共設施用地為醫院用地及污水處理廠用地，未取得之公共設施用地，以道路用地居多，佔未取得總面積 44.47%，次為公園用地、機關用地、綠園道用地及綠地兼作溝渠使用。未取得之道路用地，路寬 15 公尺以上約佔 42%，路寬 15 公尺以下約佔 58%。而屬於開放空間類型之公共設施用地，包括公園、綠地、廣場、體育場用地及鄰里公園及兒童遊樂場用地，則佔未取得總面積 16.54%。

未取得之計畫道路多分布於於建築物密集處，而部分公共設施用地如綠園道用地、公園用地、鄰里兼兒童遊戲場用地及停車場等，須依變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）所列之附帶條件進行細部計畫整體開發後取得及開闢。爰此，應加速細部計畫區整體開發及計畫道路開闢，以加快彰化市發展。

表 4-7 為彰化市都市計畫區私有公共設施用地保留地面積統計表，圖 4-6 為彰化市都市計畫區私有公共設施保留地分布示意圖，圖 4-7 為彰化市都市計畫區私有公共設施保留地-道路用地分布示意圖。

表 4-7 彰化市都市計畫區私有公共設施保留地面積統計表

項目	都市計畫劃設		私有公共設施保留地[註1]		
	面積(ha)	佔計畫總面積比例(%)	面積(ha)	佔未取得總面積比例(%)	平均公告現值(元/m^2)
學校用地	85.9083	6.96	1.2512	1.88	69,562
機關用地	20.6052	1.67	6.9321	10.41	37,969
公園用地	60.9339	4.94	9.5571	14.35	18,028
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	11.9531	0.97	0.2607	0.39	35,168
廣場兼停車場用地	1.1973	0.10	0.1836	0.28	25,327
綠地	5.9582	0.48	0.8929	1.34	55,025
綠地兼作溝渠使用[註2]	-	-	3.2002	4.81	48,601
市場用地	2.3669	0.19	1.5249	2.29	55,894
體育場用地	15.2378	1.23	0.2401	0.36	24,474
醫院用地	1.4040	0.11	0.00	0.00	-
電台用地	0.1261	0.01	0.1072	0.16	12,612
變電所用地	2.4654	0.20	2.4296	3.65	43,708
溝渠用地	12.2783	0.99	2.8334	4.26	9,316

表 4-7 彰化市都市計畫區私有公共設施保留地面積統計表（續完）

項目	都市計畫劃設		私有公共設施保留地[註1]		
	面積(ha)	佔計畫總面積比例(%)	面積(ha)	佔未取得總面積比例(%)	平均公告現值(元/m^2)
鐵路用地	20.6027	1.67	0.6155	0.92	21843
人行廣場用地	0.1561	0.01	0.0128	0.02	30516
人行步道用地	-	-	0.0265	0.04	24,181
廣場用地	2.0239	0.16	0.0682	0.10	207,200
道路用地	174.1622	14.11	29.6112	44.47	67,822
停車場用地	2.8298	0.23	0.4229	0.64	54,155
社教用地	5.1166	0.41	0.0449	0.07	24,802
高速公路用地	17.6395	1.43	0.9480	1.42	12,175
綠園道用地	17.4533	1.41	5.4196	8.14	32,052
污水處理廠用地	6.8576	0.56	0	0.00	-
小計	467.2762	37.85	67.4153	100.00	48,244

資料來源：變更彰化市都市計畫（第一次通盤檢討）書及本案清查成果；本案彙整。

註 1：私有公共設施保留地面積係本案清查成果（依 96 年土地登記資料）。若該筆土地無所有權人資料欄位，則將視爲公有土地計算。

註 2：都市計畫圖內有「綠地兼作溝渠使用」，然無都市計畫面積，故僅顯示私有公共設施保留地面積。

彰化縣政府

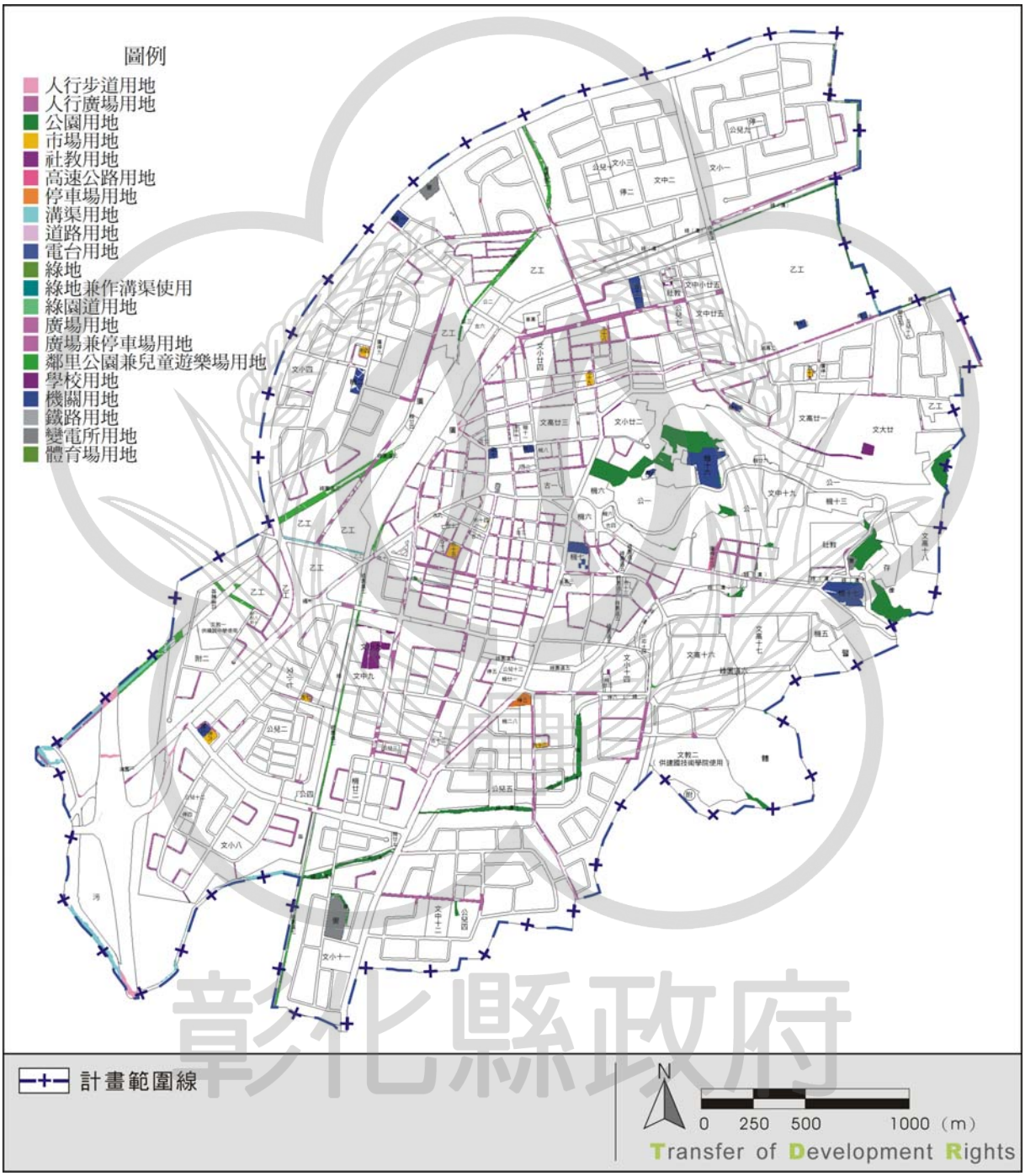


圖 4-6 彰化市都市計畫區私有公共設施保留地分布示意圖

資料來源：本案繪製。

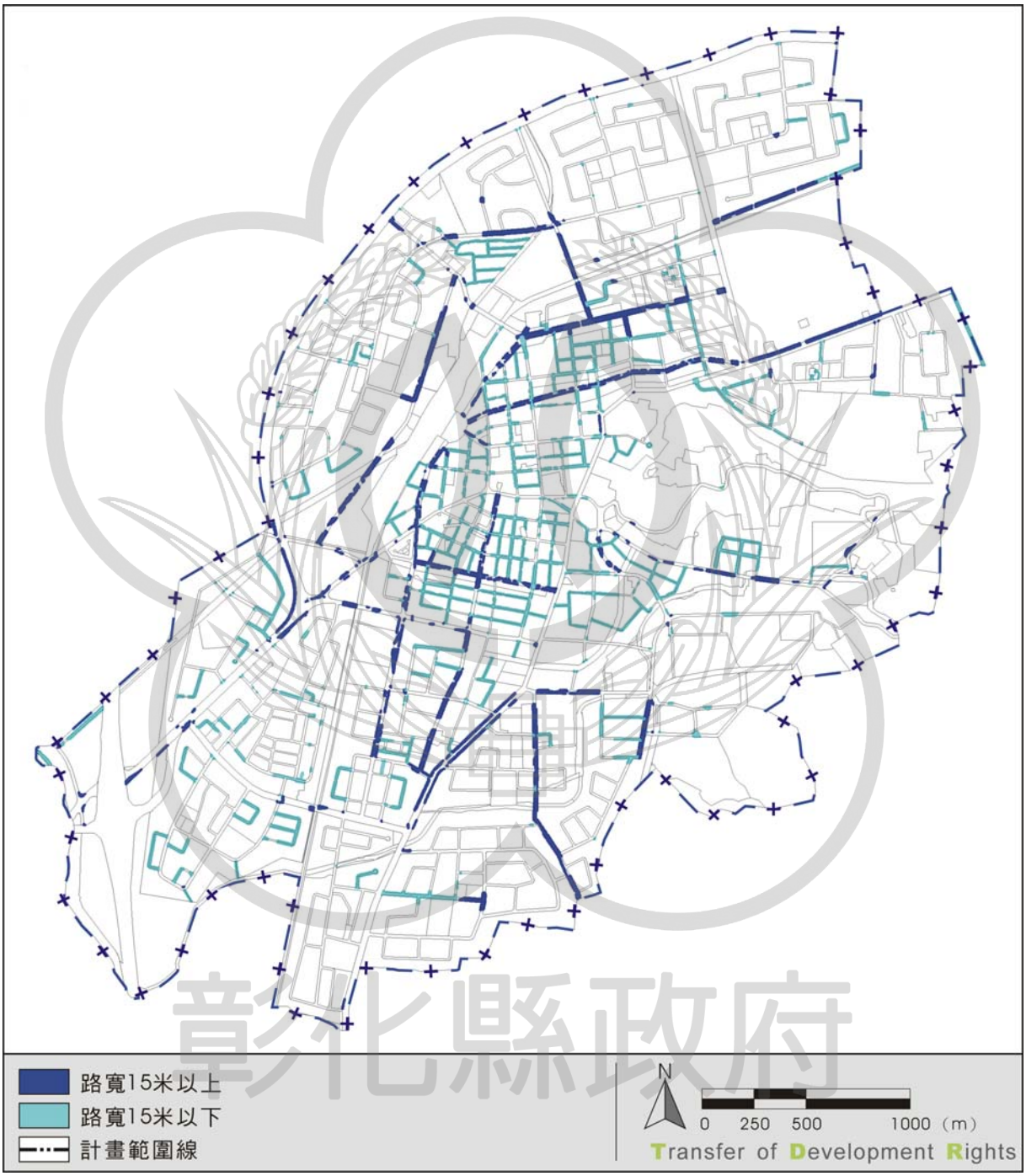


圖 4-7 彰化市都市計畫區私有公共設施保留地-道路用地分布示意圖

資料來源：本案繪製。

第三節 彰化市都市計畫區保存區、古蹟及歷史建築發展概況

壹、保存區

彰化市都市計畫區中劃設一處保存區面積 1.8302 公頃，供白雲寺使用，其為彰化市著名之佛教聖地，主祀釋加摩尼佛，約有 50 年歷史。

圖 4-8 為彰化市都市計畫區保存區、古蹟及歷史建物分布圖。

貳、古蹟

彰化市都市計畫區共有古蹟 14 處，公有古蹟有 13 處，僅定光佛廟為私有古蹟。其中，除武德殿位於住宅區外，其餘皆位於古蹟保存區內。

表 4-8 為彰化市都市計畫區古蹟一覽表。

表 4-8 彰化市都市計畫區古蹟一覽表

編號	古蹟名稱	指定類別	指定種類	土地權屬	面積(㎡)註	地址	公告日期	公告文號
1	古 1 彰化孔子廟	國定	祠廟	公有	9,864.25	彰化市永福里孔門路 30 號	72.12.28	72 臺內民字第 202452 號
2	古 2 元清觀	國定	祠廟	公有	1,814.999	彰化市光華里民生路 209 號	74.8.19	74 臺內民字第 338095 號
3	古 10 聖王廟	國定	祠廟	公有	1,053.275	彰化市富貴里中華路 239 巷 19 號	74.11.27	74 臺內民字第 357272 號
4	古 8 彰化關帝廟	縣定	祠廟	公有	1,002.349	彰化市民權里民族路 467 號	74.8.19	74 臺內民字第 338095 號
5	古 9 彰化西門福德祠	縣定	祠廟	公有	157.065	彰化市富貴里中華路 243 號	74.11.27	74 臺內民字第 357272 號
6	古 5 開化寺	縣定	祠廟	公有	710.603	彰化市光華里中華路 134 號	74.11.27	74 臺內民字第 357272 號
7	古 4 節孝祠	縣定	祠廟	公有	3,825.173	彰化市卦山里公園路 1 段 51 號	74.11.27	74 臺內民字第 357272 號
8	古 7 定光佛廟（汀州會館）	縣定	祠廟	私有	1,046.146	彰化市長樂里光復路 140 號	74.11.27	74 臺內民字第 357272 號
9	古 3 彰化慶安宮	縣定	祠廟	公有	1,345.512	彰化市大同里永樂街 78 號	74.11.27	74 臺內民字第 357272 號
10	古 11 彰化懷忠祠	縣定	祠廟	公有	1,303.914	彰化市富貴里民權路 169 巷 2 之 3 號	74.11.27	74 臺內民字第 357272 號

表 4-8 彰化市都市計畫區古蹟一覽表（續完）

編號	古蹟名稱	指定類別	指定種類	土地權屬	面積(㎡) 註	地址	公告日期	公告文號
11	古 12 南瑤宮	縣定	祠廟	公有	4,959.547	彰化市南瑤里南瑤路 43 號	77.4.25	77 臺內民字第 590365 號
12	古 6 彰化扇形車庫	縣定	其他	公有	8,194.954	彰化市彰美路 1 段 1 號	89.10.25	89 彰府民宗字第 202916 號
13	彰化市武德殿	縣定	武道館	公有	1,679.6	彰化市公園路 1 段 45 號	96.5.15	府授文資字第 0960001615C 號
14	原彰化警察署	縣定	衙署	公有	1,090.68	彰化市永福里民生路 234 號	98.6.15	府授文資字第 0980001965A 號

資料來源：行政院文建會及彰化縣文化局；本案彙整。

註：古蹟若位於古蹟保存區內，其面積以該古蹟保存區面積爲主。若非位於古蹟保存區（彰化市武德殿及原彰化警察署）內，則以彰化縣文化局提供資料爲主。

參、歷史建築

彰化市之歷史建築共有 9 處，公有歷史建築有 8 處，僅彰化梨春園曲館為私有歷史建築。

表 4-9 為彰化市都市計畫區歷史建築一覽表。

表 4-9 彰化市都市計畫區歷史建築一覽表

編號	歷史建築名稱	登錄種類	權屬	面積(㎡)	地址	公告日期	公告文號
1	彰化市中山國小北棟教室	建築物類之學校	公有	2,220	彰化市中山路 2 段 678 號	90.7.10 90.12.13	90 彰府文史字第 0082866 號 公告補正:90 彰府文資字第 0209025 號
2	彰化市公會堂	建築物類之其他:公會堂	公有	3,243	彰化市中山里中山路 2 段 542 號	91.11.20	府授文資字第 09100062414 號
3	彰化八卦山大佛	建築物類之其他：大佛	公有	3,000	彰化市溫泉路 31 號	91.11.20	府授文資字第 09100062415 號
4	彰化不老泉	建築物類之其他:蓄水池	公有	3,693	彰化市公園路 2 段 1 號（自來水公司第 11 區管理處內）	91.11.20	府授文資字第 09100062416 號
5	八卦山銀橋	建築物類之其他：橋樑	公有	114.4	彰化市八卦山風景區	92.6.10	府授文資字第 0920003875 號
6	彰化女中紅樓	建築物	公有	242.55	彰化市光復路 62 號	93.10.20	府授文資字第 0930167018D 號
7	八卦山紅毛井	其他：古井	公有	450	彰化市中山堂後側	95.8.1	府授文資字第 0950002911A 號
8	原彰化第二幼稚園	祠堂	公有	1,826	彰化市永福里孔門路 30 號	95.9.26	府授文資字第 0950002952A 號
9	彰化梨春園曲館	其他：曲館	私有	328	彰化市民權里華山路 138 巷 51 號	95.9.26	府授文資字第 0950002952B 號

資料來源：行政院文建會及彰化縣文化局；本案彙整。

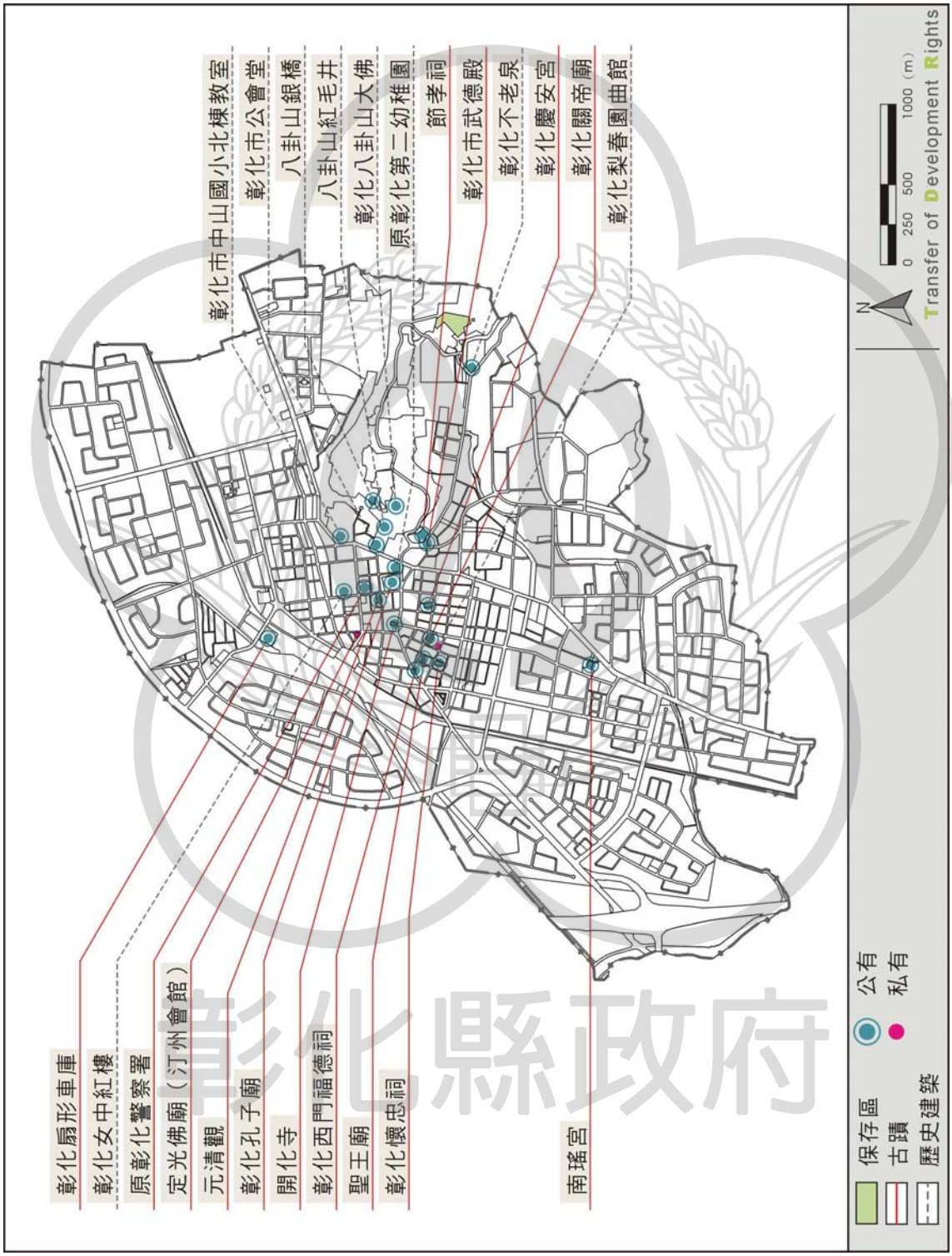


圖 4-8 彰化市都市計畫區保存區、古蹟及歷史建築分布圖

資料來源：本案繪製

彰化縣政府

第五章 鹿港福興都市計畫區發展分析

第一節 鹿港福興都市計畫概況

壹、都市計畫發佈實施過程

鹿港福興原都市計畫於 44 年公告實施，60 年 8 月 27 日擴大都市計畫範圍，75 年 1 月 7 日辦理第一次通盤檢討，91 年辦理第二次通盤檢討，並經彰化縣政府府城計字第 09101841370 號函發布實施。

辦理第二次通盤檢討時，雖針對區內之古蹟、寺廟、具有紀念性或藝術價值建築物的保存區、退縮建築及停車空間、都市設計、公共開放空間獎勵等，作一土地使用分區管制要點條文的增修訂。然因保存區內土地的地籍重測、容許使用項目、主管機關的更迭，新舊市區的退縮建築及停車空間管制的落實，都市設計的執行機制等，造成諸多民眾的土地或建物無法達到最適利用或申請建照之核照疑義，因應都市計畫及建築管理相關法令迭有修訂，遂辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討，於 94 年 10 月 3 日公告實施。

表 5-1 為鹿港福興都市計畫通盤檢討概況表。

表 5-1 鹿港福興都市計畫通盤檢討概況表

都市計畫名稱	計畫目標年	計畫面積(ha)	計畫人口(人)	計畫居住密度(人/ha)
鹿港福興都市計畫第一次通盤檢討	82	445.80	65,000	310
鹿港福興都市計畫第二次通盤檢討	100	445.80	65,000	310
鹿港福興都市計畫（土管專案通檢）	-	445.8591	-	-

資料來源：本案彙整。

彰化縣政府

貳、細部計畫及整體開發地區

依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條之規定，位於整體開發地區之接受基地，其可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之 40%。而鹿港福興都市計畫中，規定應辦理整體開發地區計有 3 處，分別為「公園用地（公一）變更為乙種工業區」、「廣場兼停車場用地（廣停二）變更為住宅區」及「鐵路用地、綠地變更為住宅區、水溝用地及兒童遊樂場用地」。

「公園用地（公一）變更為乙種工業區」案位於鹿港福興都市計畫區東南側，於 74 年辦理第一次通盤檢討時，將公園用地變更為乙種工業區，計畫面積 1.51 公頃。附帶條件為應另行擬定細部計畫應擬定細部計畫，並提供 40%土地為公共設施用地，採市地重劃方式開發。目前尚未依規定擬定細部計畫及辦理開發。

「廣場兼停車場用地（廣停二）變更為住宅區」案位於鹿港國中北側，79 年第一期公共設施保留地專案通盤檢討撤銷原計畫（廣停二）使用，變更為住宅區。附帶條件為應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築。計畫面積 1.98 公頃，計畫人口 610 人，公共設施約佔總面積的 40%，該細部計畫案業經 84 年 10 月 20 日經彰化縣政府以 84 彰府工都字第 182365 號函公告，採市地重劃方式進行開發（彰化縣福興鄉福喬自辦市地重劃地區）。

「鐵路用地、綠地變更為住宅區、水溝用地及兒童遊樂場用地」案則因台糖鐵路用地廢棄不用，且現行都市計畫法定標準兒童遊樂場用地面積不足，於第二次通盤檢討時，將鐵路用地、綠地採跨區市地重劃方式變更為住宅區、水溝用地及兒童遊樂場用地。計畫面積 0.4 公頃。

圖 5-1 為鹿港福興都市計畫區細部計畫及整體開發地區位置分布示意圖。

彰化縣政府

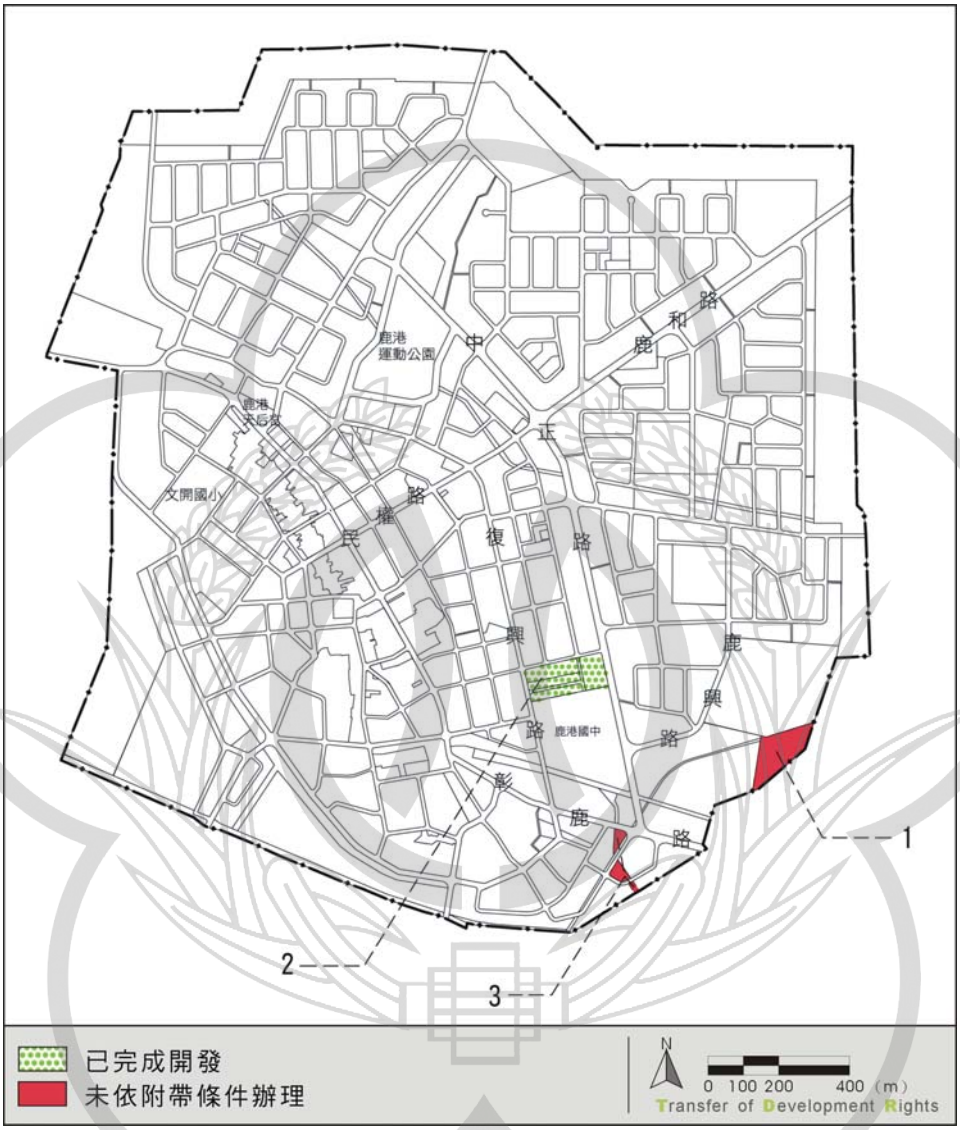


圖 5-1 鹿港福興都市計畫區細部計畫及整體開發地區位置分布示意圖

資料來源：彰化縣都市計畫整體開發地區規劃研究案，98 年。

附帶條件內容

附帶條件：1 案

1.應擬定細部計畫提供 40%土地為公共設施用地。

2.以市地重劃方式開發。

附帶條件：2 案

1.應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後，始得發照建築。

2.至少保留百分之三十為停車場用地並另配置其他必要之公共設施用地。

附帶條件：3 案

本案以跨區方式，由土地所有權人以市地重劃方式，並無償提供公共設施用地。

彰化縣政府

第二節 鹿港福興都市計畫區發展概況

壹、自然環境

一、地理區位

本計畫區位於鹿港福興交界處，其中以鹿港轄區面積較大。

鹿港位於台灣西部海岸線的中央、彰化縣的西北端，東以洋仔厝溪支流及安東二排水與秀水鄉接壤，南隔鹿港溪與福興鄉相望，西濱台灣海峽，北以番雅溝與線西、和美兩鄉鎮為鄰。東西略窄，最寬處不到 8.8 公里，南北稍長，最遠約達 9.8 公里，狀似面向大海的梯形畚箕。

二、氣候

鹿港屬於「臺灣西部與群島冬乾溫帶氣候（CWA）」，具有夏季炎熱、冬季不冷、年溫差小、雨量集中、乾季明顯等特色。年均氣溫為攝氏 22.1℃，7 月月平均溫 28.3℃是最熱月，1 月月平均溫 14.2℃則是最冷月。一年均降雨量雖超過一千公釐，但夏雨冬乾的現象非常明顯。

三、地形地質

鹿港屬於濁水溪平原的一部份，地勢低平，全境高度均在海拔 10 公尺以下。地勢東南高而西北低，河川也多由東南流向西北出海。河流所攜帶的沉積物加上沿海漂砂的影響，使得鹿港海埔新生地成長快速，海岸線不斷向外移動。由東南往西北，全區可分為沖積平原、海濱低地、及潮埔地（海埔新生地）三個部份。

四、水文

鹿港北以番雅溝排水道與線西鄉相接，南與福興鄉交界處南側有員林大排。區內主要排水道為東西橫亙的洋仔厝排水，其餘次要溝渠皆具灌溉及排水功能，最後分別匯入福安水道、崙尾水道、吉安水道及鹿港水道（由北至南）。

彰化縣政府

貳、歷史沿革

鹿港原是平埔族巴布薩族「瑪芝遴社」的聚落所在。明末時，漢人開始來移民開墾，從事農耕及漁撈。其中，以福建興化人來的最早，泉州、漳州人及粵東客家人也相繼而來。

雍正 9 年（l731），鹿港正式開放為島內貿易之港。乾隆初，成為中部米穀集散中心。乾隆 49 年（1784），清廷鑑於大陸移民偷渡鹿港的情況日益嚴重，繼安平與廈門對渡之後，正式核准鹿港與福建泉州的鉗江口對渡。隔年，八里室與福州五虎門對渡。此三港成為台灣南、中、北地區貨物主要造出口岸。鹿港輝煌史頁就此展開。

鹿港居民百分之八十為泉州籍，因而稱為最具「泉州風」的城市。從乾隆 49 年到道光 30 年，約半個多世紀的時間，是鹿港的全盛時期。當時，鹿港人口據說有 10 萬，陸路貿易涵蓋彰化、台中及南投等地，海路貿易更廣。

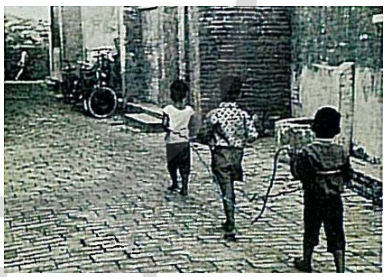
咸豐 10 年（1860）北京條約訂定後，清政府鑑於鹿港已不能出入大船，因而開放淡水、基隆、安平、打狗四大港與外國通商，導致鹿港失去對外貿易的地位。光緒末年，終於面臨天然優勢盡失的窘境。

日人據台後，原有的經濟受到傷害，加上新建的島內運輸動脈不經過鹿港，商業新興的基隆、高雄奪走，於是鹿港急劇的沒落。到民國 26 年中日戰爭後，與大陸貿易完全被禁，鹿港自此便從燦爛歸於平淡。

目前鹿港以豐富的寺廟古蹟、風俗民情、傳統技藝及傳統藝術等文化資源，以及地方市街發展紋理為特色，成為全省著名的文化重鎮及觀光地區。

不見天街
資料來源：鹿港鎮公所。

古老市街
資料來源：鹿港鎮公所。



50 年代的瑤林街
資料來源：鹿港小鎮：塵封往事

40～50 年代的埔頭街舊巷
資料來源：鹿港小鎮：塵封往事

參、社會經濟

一、人口成長與規模

（一）人口成長

鹿港鎮及福興鄉人口皆呈正成長狀態。鹿港鎮及福興鄉自 75 年至 98 年，人口分別增加 8,385 人及 5,643 人。兩鄉鎮人口數佔彰化縣總人口比例，鹿港鎮由 6.28％成長至 6.50％，福興鄉由 3.54％成長至 3.74％。

表 5-2 為鹿港鎮及福興鄉歷年人口成長分析表。

表 5-2 鹿港鎮及福興鄉歷年人口成長分析表　　單位：人、％

項目 排名	75 年		80 年		85 年		90 年		95 年		98 年	
	人口數	比例	人口數	比例	人口數	比例	人口數	比例	人口數	比例	人口數	比例
鹿港鎮	76,979	6.28	79,087	6.31	81,302	6.29	83,962	6.39	85,084	6.47	85,364	6.50
福興鄉	43,448	3.54	44,742	3.57	47,329	3.66	48,611	3.70	48,782	3.71	49,091	3.74
彰化縣總人口數	1,226,231		1,254,228		1,292,482		1,313,994		1,315,034		1,312,467	

資料來源：75-90 年為歷年統計要覽；95 年及 98 年為鹿港鎮戶政事務所及福興鄉戶政事務所；本案彙整。

而鹿港福興都市計畫區內人口發展情形，除 89 年之外，人口不斷遷出的情形下使得社會增加率呈現負值，其中以 97 年人口外移情形最為嚴重。自然增加部分雖為正值，但呈現逐年下降的趨勢。

表 5-3 為鹿港福興都市計畫區歷年人口成長分析表。

表 5-3 鹿港福興都市計畫區歷年人口成長分析表　　單位：人、％

年別	鹿港福興都計區人口數	鹿港鎮人口數	自然增加		社會增加		總增加	
			人數	成長率	人數	成長率	人數	成長率
88	43,000	82,811	1,816	0.80	-252	-0.11	437	0.69
89	45,718	83,585	1,954	0.85	246	0.11	774	0.96
90	45,718	83,962	566	0.68	-189	-0.23	377	0.45
91	45,718	84,314	612	0.73	-260	-0.31	352	0.42
92	45,718	84,482	468	0.55	-329	-0.39	139	0.16
93	45,718	84,767	505	0.60	-191	-0.23	314	0.37
94	45,718	85,050	465	0.55	-212	-0.25	253	0.30
95	38,828	85,084	410	0.48	-346	-0.41	64	0.08
96	34,636	85,239	367	0.43	-212	-2.49	155	0.18
97	36,438	85,340	373	0.43	-272	-3.19	101	0.12

資料來源：彰化縣統計要覽；本案彙整。

（二）各里人口分布

截至 98 年底，鹿港鎮總人口數為 85,364 人。其中，以頂厝里 8,745 人最多，次為東崎里 6,209 人，再次為永安里 5,422 人。

表 5-4 為民國 98 年底鹿港鎮各里人口統計表。

表 5-4 民國 98 年底鹿港鎮各里人口統計表

里別	人口數(人)	里別	人口數(人)	里別	人口數(人)	里別	人口數(人)
大有里	1,449	洋厝里	2,986	頂番里	4,527	廖厝里	4,774
山崙里	3,853	洛津里	1,123	景福里	1,436	興化里	838
中興里	625	埔崙里	5,363	菜園里	1,356	頭南里	2,564
永安里	5,422	泰興里	1,579	街尾里	2,879	頭崙里	3,242
玉順里	1,589	海埔里	4,132	詔安里	2,315	龍山里	949
東石里	4,998	草中里	3,952	順興里	1,110	鹿港鎮	85,364
東崎里	6,209	郭厝里	715	新宮里	1,181		
長興里	375	頂厝里	8,745	溝墘里	5,078		

資料來源：鹿港鎮戶政事務所；本案彙整。

二、計畫人口發展總量

現行鹿港福興都市計畫之計畫人口為 65,000 人，居住密度為 310 人/公頃。依據 90 年彰化縣綜合發展計畫（第一次修訂）內容，彰化縣於 102 年總人口數可達 140 萬人，在參酌各鄉鎮市歷年人口成長趨勢、各鄉鎮未來發展潛力及各鄉鎮市間距離的阻隔程度等因素，推估鹿港鎮於 102 年總人口可達 88,480 人。顯見鹿港福興都市計畫區人口發展已近飽和，未來在各項重大政策與建設的推動下，鹿港將持續成長。

三、產業結構

在一級產業部份，依「彰化縣 94 年農林漁牧業普查報告」內容，94 年底鹿港鎮農林漁牧業家數共 4,918 家，農牧戶人口數為 24,162 人，約佔鹿港鎮總人口數 28.41%（94 年底為 85,050 人）。

在二、三級產業部份，依「95 年度工商及服務業普查」，鹿港鎮從事二、三級產業人口為 30,154 人，約佔鹿港鎮總人口數 35.44%（95 年底為 85,084 人）。其中，製造業家數為 1,706 家，員工數為 20,162 人，約佔全鎮總人口數 23.70%，為鹿港鎮主要行業別。

彰化縣政府

表 5-5 為鹿港鎮 95 年度工商及服務場所單位數暨員工數統計表。

表 5-5 鹿港鎮 95 年度工商及服務場所單位數暨員工數統計表

行業別	場所單位(家)	員工數(人)	行業別	場所單位(家)	員工數(人)
礦業及土石採取業	1	(D)	金融及保險業	42	756
製造業	1,706	20,162	不動產業	25	43
電力及燃氣供應業	3	(D)	專業、科學及技術服務業	63	435
用水供應及污染整治業	12	47	支援服務業	33	68
營造業	172	858	教育服務業	37	146
批發及零售業	1,782	4,732	醫療保健及社會工作服務業	90	1,520
運輸、倉儲及通信業	56	208	藝術、娛樂及休閒服務業	50	69
住宿及餐飲業	293	651	其他服務業	221	300
資訊及通訊傳播業	16	124	總計	4,602	30,154

資料來源：95 年度工商及服務業普查；本案彙整。

註：(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

肆、土地使用

現行鹿港福興都市計畫之計畫面積為 445.8591 公頃，其中，住宅區面積 182.08 公頃，佔計畫總面積的 40.84%，足見本計畫區住宅機能相當充足；商業區面積 26.07 公頃，佔計畫總面積的 5.85%；乙種工業區面積 37.5885 公頃，佔計畫總面積的 4.83%。

表 5-6 為鹿港福興都市計畫區土地使用現況面積表，圖 5-2 為鹿港福興都市計畫區土地使用現況示意圖。

表 5-6 鹿港福興都市計畫區土地使用現況面積表

項　　目	計畫面積（ha）	使用面積（ha）	發展率（%）
住宅區	182.08	132.76	72.91
商業區	26.07	22.20	85.16
乙種工業區	37.5885	13.24	35.22
保存區	10.20	10.20	100.00
電信事業專用區	0.15	0.15	100.00
加油站專用區	0.41	0.41	100.00
農業區	54.72	-	-

資料來源：變更鹿港福興都市計畫（第二次通盤檢討）書及變更鹿港福興都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）書；本案彙整。

彰化縣政府

一、住宅區

住宅區位於鐵路及主要幹道旁的 8 個住宅鄰里單元，發展情形為住宅使用、商業使用、寺廟等，未發展土地部份，少數作農業使用，其餘閒置為用。面積為 182.08 公頃，發展率為 72.91％。

二、商業區

主要商業區分布於中山路附近，且為服務較偏遠之鄰里單元，劃設部分鄰里商業區，提供日常生活所需之零售、商業服務。面積為 26.07 公頃，發展率為 85.16％。

三、乙種工業區

計畫區內大型工廠及西南側鐵路附近均劃設為乙種工業區，面積為 37.5885 公頃，發展率為 35.22％。

四、保存區

計畫區內原於第一次通盤檢討劃設六種保存區，並訂定嚴謹且土地使用分區管制要點，然因顧及民眾權益，考量都市發展及維護古蹟需要，於第二次通盤檢討簡化調整為四種保存區。面積為 10.2 公頃，因屬既有建成區多已開發使用，故發展率為 100％。

五、電信事業專用區

電信事業專用區位於民權路及復興路交會處，為電信局所使用，面積為 0.15 公頃，發展率為 100％。

六、加油站專用區

加油站專用區位於鹿和路上，面積為 0.41 公頃，發展率為 100％。

七、農業區

計畫區外圍劃設農業區，現多作農業使用，部份為汽車修護及小型工廠使用，面積為 54.72 公頃。

彰化縣政府

圖 5-2 鹿港福興都市計畫區土地使用現況示意圖

資料來源：本案繪製。

彰化縣政府

伍、交通系統

一、聯外道路

（一）一號道路（中正路）

為本計畫區串連南北向交通的聯外道路。往北可經由五號道路（鹿草路）通往台 17 線，往南銜接縣道 142 號道路（彰鹿路），可通往彰化市及國道一號彰化交流道。計畫寬度 20 公尺。

（二）二號道路（縣道 135 號道路）（鹿和路）

為本計畫區串連東西向交通的聯外道路。往東通往和美，往西經由四號道路（民權路）可通往鹿港市區。計畫寬度 20 公尺。

（三）五號道路（鹿草路）

為本計畫區北側聯外道路。往北銜接計畫區外的台 17 線，可通往台中港區，往南止於三號道路（中山路），兩道路交會處即為鹿港天后宮。再者，可經由一號道路（中正路）通往彰化市。計畫寬度 15 公尺。

二、主要道路

（一）三號道路（縣道 135 號道路）（中山路、彰鹿路）

為貫穿鹿港市區南北向的主要道路，沿側多為商業區及保存區。往北可通往廢機場，往南分別銜接縣道 135 及縣道 142 號道路，可通往彰化市及溪湖等地。計畫寬度 15 公尺。

（二）四號道路（縣道 135 號道路）（民權路）

為貫穿鹿港市區東西向的主要道路，沿側除商業及住宅使用外，尚有重要行政機關。往東銜接二號道路（鹿和路），可通往和美，往西止於鎮立圖書館（機七用地）。計畫寬度 15 公尺。

（三）六號道路（縣道 135 號道路）（青雲路）

位於計畫區南側，往南可通往溪湖及福興，屬縣道 135 號道路。且可連接省道 76 線（漢寶草屯東西向快速道路），沿著員林大排水通往國道一道。計畫寬度 15 公尺。

彰化縣政府

（四）八號道路（彰 25 號道路）（海浴路）

位於計畫區北側，通往海埔的主要道路，屬彰 25 號道路。計畫寬度 14 公尺。

（五）九號道路（復興南路）

為計畫區西側外環道路，沿側多為住宅區及乙種工業區，且道路西側為一處帶狀連貫的兒童遊樂場用地。往北銜接三號道路（中山路），可通往廢機場，往南銜接五十一號道路（復興路）。計畫寬度 15 公尺。

（六）五十一號道路（復興路）

為計畫區內串連三號道路（中山路）及五號道路（鹿草路）的主要道路，除南北兩端多公共設施外，其餘皆為住宅區。計畫寬度 12 公尺。

（七）六十號道路（彰 18 號道路）（鹿東路）

為串連計畫區東西發展區塊的主要道路，往東可通往彰化，往西可通往市區，屬彰 18 號道路。計畫寬度 14 公尺。

（八）一五四號道路（建國路）

為計畫區北側發展區塊的主要道路，沿側多為鹿港重要之公共設施用地，包括鹿港生態休閒公園、鹿港鎮立運動場及立德文教休閒會館等。計畫寬度 20 公尺。

三、出入道路

其餘為提高鄰里單元之可及性而劃設的出入道路，計畫寬度分別為 10 公尺、8 公尺及 4 公尺人行步道。

四、大眾運輸

計畫區內雖有鐵路用地，然為台糖舊鐵道，且已廢棄不用，故大眾運輸系統僅有公路客運。

（一）中長程客運：由統聯客運、彰化客運及中鹿客運提供中長程運輸服務，分別可通往台北、彰化及台中等地。

（二）市區公車：目前僅有彰化客運提供市區轉乘服務。另外，於鹿港鎮北區遊客中心旁，提供搭乘觀光三輪車環繞鎮內的服務。

彰化縣政府

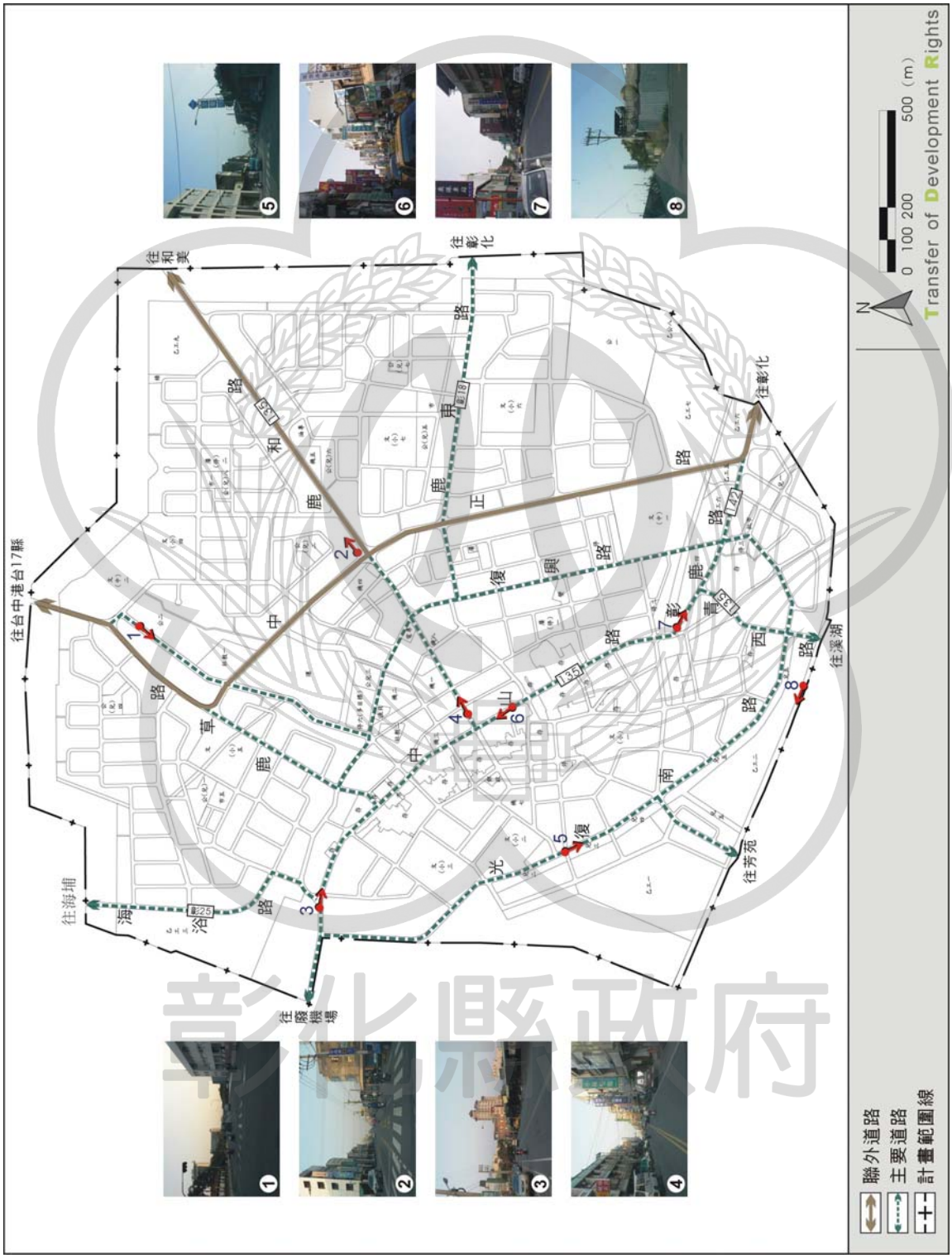


圖 5-3 鹿港福興都市計畫區交通現況示意圖

資料來源：本案繪製。

彰化縣政府

陸、公共設施用地

現行鹿港福興都市計畫之公共設施用地面積為 134.6406 公頃，私有公共設施保留地面積為 26.4949 公頃，佔公共設施用地總面積 19.68％。

已取得之公共設施用地為漁會及貝類加工處理廠用地、廣場用地及社教用地，未取得之公共設施用地，以道路用地居多，佔未取得總面積 39.32％，次為鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、公園用地及水溝用地。未取得之道路用地，路寬 15 公尺以上約佔 28％，路寬 15 公尺以下約佔 72％。而屬於開放空間類型之公共設施用地，包括公園、綠地、鄰里公園及兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地，則佔未取得總面積 31.37％。

由於鄰里性公共設施多未開闢，影響居民生活品質甚鉅，且未取得之計畫道路多集中於市區一帶。在顧及居民生活環境品質及私有地主權益，應儘速取得公共設施。

表 5-7 為鹿港福興都市計畫區私有公共設施保留地面積統計表，圖 5-4 為鹿港福興都市計畫區私有公共設施保留地分布示意圖，圖 5-5 為鹿港福興都市計畫區私有公共設施保留地-道路用地分布示意圖。

表 5-7 鹿港福興都市計畫區私有公共設施保留地面積統計表

項目	都市計畫劃設		私有公共設施保留地[註1]		
	面積(ha)	佔計畫總面積比例(%)	面積(ha)	佔未取得總面積比例(%)	平均公告現值(元/m^2)
機關用地	3.71	0.83	1.2255	4.63	5,184
學校用地	28.46	6.38	0.3261	1.23	10,913
漁會及貝類加工處理廠用地	0.15	0.03	0.00	0.00	—
公園用地	10.66	2.39	2.3346	8.81	8,738
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.87	0.87	3.0905	11.66	13,228
兒童遊樂場用地	3.40	0.76	2.7340	10.32	11,560
市場用地	2.02	0.45	1.8041	6.81	17,137
停車場用地	1.85	0.41	0.3294	1.24	32,093
廣場兼停車場用地	1.21	0.27	0.1586	0.60	16,137
廣場用地	0.69	0.15	0.00	0.00	—
人行廣場用地	0.57	0.13	0.4561	1.72	12,006
人行步道用地[註2]	—	—	0.2958	1.12	14,556
社教用地	1.55	0.35	0.00	0.00	—

彰化縣政府

表 5-7 鹿港福興都市計畫區私有公共設施保留地面積統計表（續完）

項目	都市計畫劃設		私有公共設施保留地[註1]		
	面積(ha)	佔計畫總面積比例(%)	面積(ha)	佔未取得總面積比例(%)	平均公告現值(元/m^2)
郵政事業用地	0.12	0.03	0.1166	0.44	30,664
變電所用地	0.27	0.06	0.2695	1.02	18,378
運動場用地	5.33	1.20	0.0008	0.00	13,983
綠地	0.25	0.06	0.1531	0.58	9,675
水溝用地	1.74	0.39	1.6547	6.25	12,919
堤防用地	0.274	0.06	0.1855	0.70	7,428
鐵路用地	0.59	0.13	0.5522	2.08	15,996
道路用地	66.23	14.85	10.4174	39.32	26,965
堤防用地兼供道路使用	1.6966	0.38	0.3904	1.47	992
小計	134.6406	30.19	26.4949	100.00	18,099

資料來源：變更鹿港福興都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）書及本案清查成果；本案彙整。

註 1：私有公共設施保留地面積係本案清查成果（依 96 年土地登記資料）。若該筆土地無所有權人資料欄位，則將視爲公有土地計算。

註 2：都市計畫圖內有「人行步道用地」，然無都市計畫面積，故僅顯示私有公共設施保留地面積。

彰化縣政府

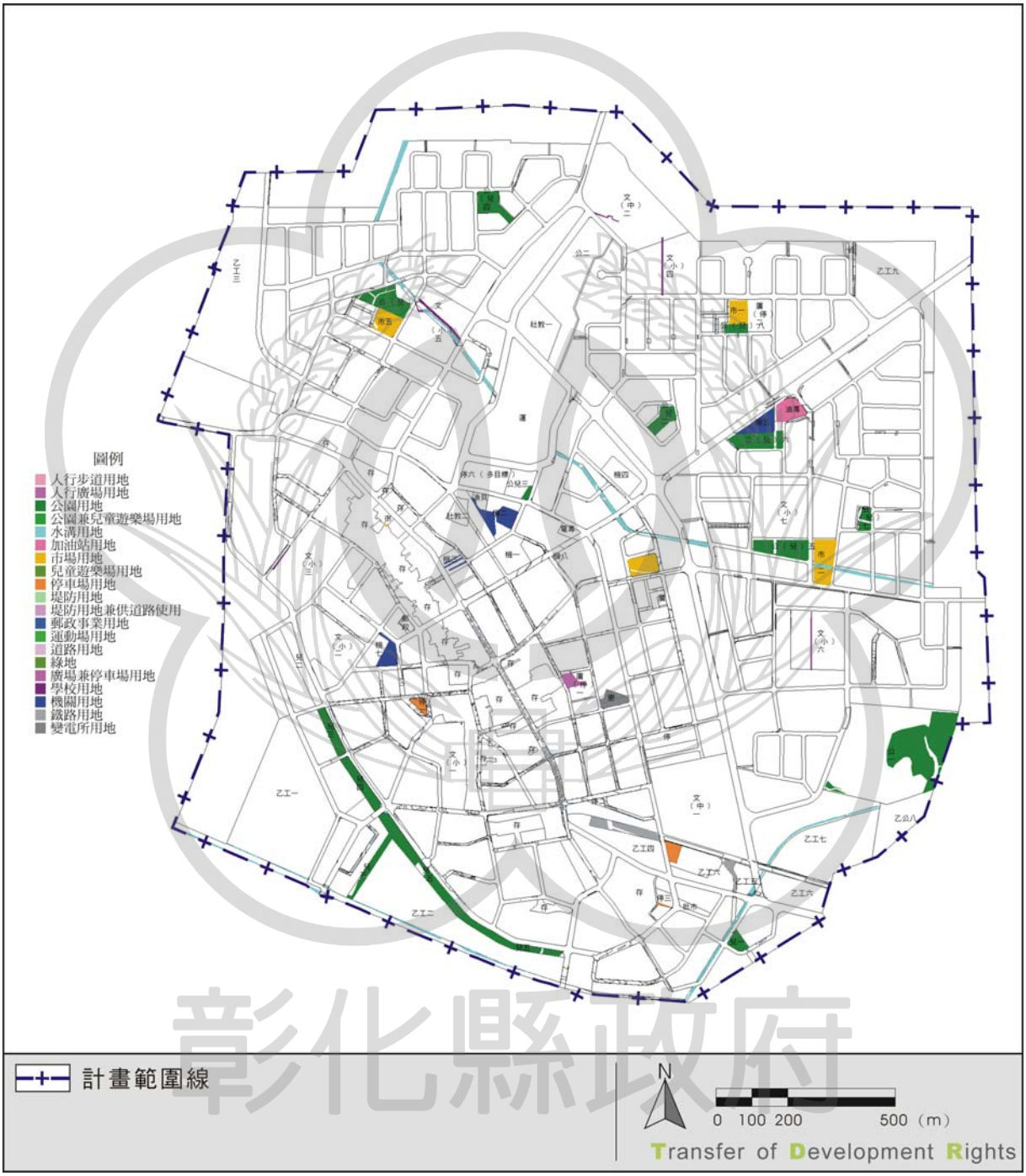


圖 5-4 鹿港福興都市計畫區私有公共設施保留地分布示意圖

資料來源：本案繪製。

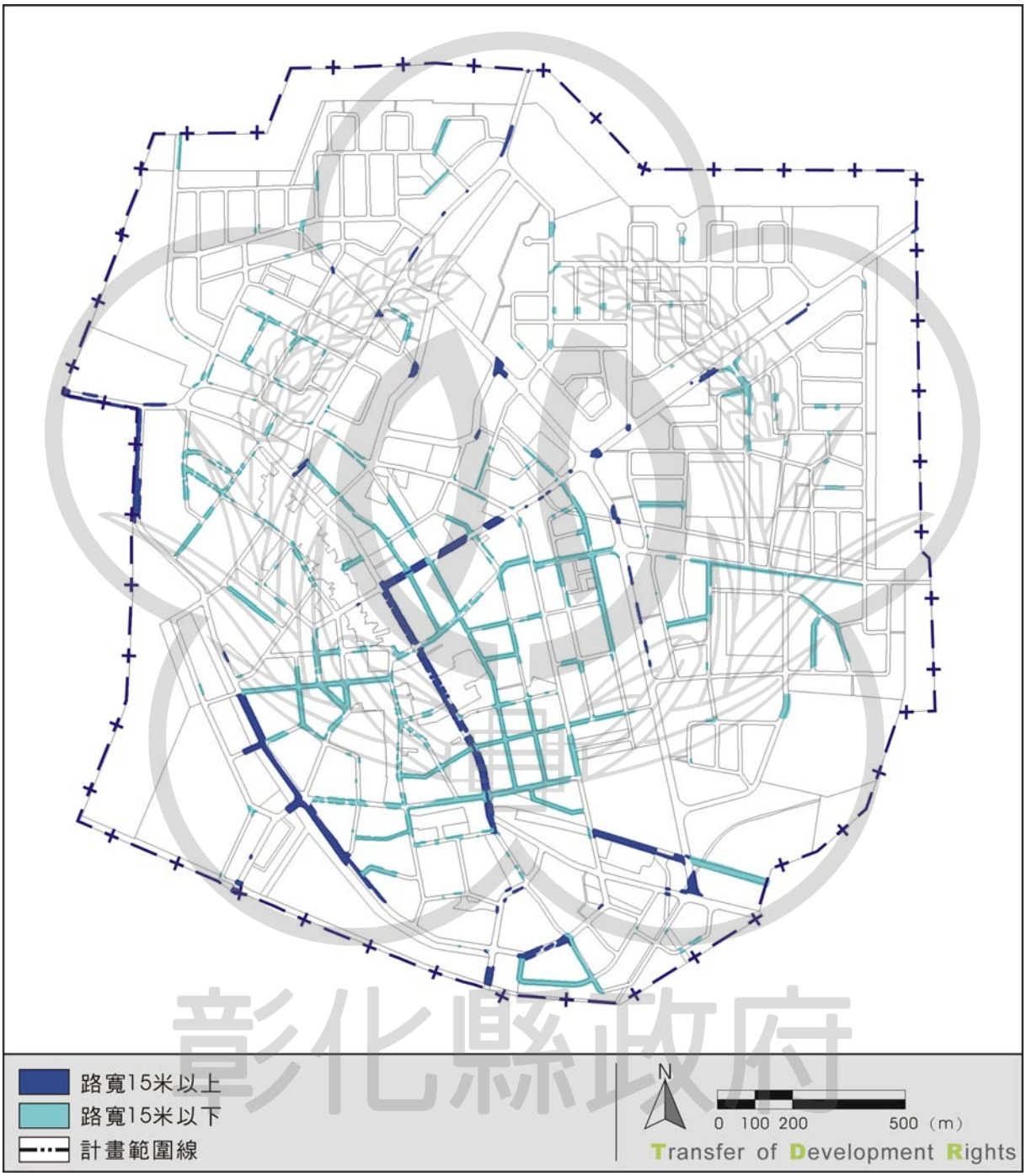


圖 5-5 鹿港福興都市計畫區私有公共設施保留地-道路用地分布示意圖

資料來源：本案繪製。

第三節 鹿港福興都市計畫區保存區、古蹟及歷史建築發展概況

壹、保存區

鹿港九曲巷因昔日「船頭行」集結貨物區，使得巷道彎彎曲曲，從泉州街起，經埔頭街、瑤林街、一分米市街、杉行街到龍山寺，綿延一公里半。而瑤林街、埔頭街一帶多為長街屋建築，為一河港聚落建築之代表。

75 年第一次通盤檢討中，將該街區劃設為保存區，以維護古蹟及延續傳統市街使用，並依維護與管制程度之不同，於土地使用分區管制要點中訂定 6 種保存區。然因發布實施後，地價下滑，民眾權益受損，且申請建築時間過於冗長，故於 91 年第二次通盤檢討中，調整為 4 種保存區並修訂管制要點，分為古蹟維護（第一種保存區）、全部維護（第二種保存區）、外觀維護（第二種保存區）、進深維護（第三種保存區）及一般維護（第四種保存區），面積為 10.20 公頃。

94 年為解決保存區內民眾土地或建物無法達到最適利用或申請建照之核照疑義，再次針對保存區內之土地使用分區管制要點進行修訂，修訂要點包括：第一種保存區係依「文化資產保存法」指定之古蹟及歷史建築；為促進保存區之活化使用，「傳統店鋪」調整修正為「小型商店、飲食店」，但面積不得超過 300 平方公尺，且其建築之使用不得破壞傳統風貌；保存區內各種保存區之建築物修繕、修建、改建、增建、新建等建築行為及景觀維護依主管機關權責，予以審核；「鹿港福興都市計畫保存區種類及維護規定表」為重新查核地籍重測前後地號對照表，並標示相對應的地段及地號。

有關保存區規定詳見「附錄三鹿港福興都市計畫區土地使用分區管制要點」。

圖 5-6 為鹿港福興都市計畫保存區、古蹟及歷史建築分布示意圖。

保存區

保存區

貳、古蹟

鹿港福興都市計畫區內共有古蹟 14 處，公有古蹟有 4 處，私有古蹟有 8 處，公、私有有 2 處。其中，除日茂行位於住宅區外，其餘皆位於保存區。

表 5-8 為鹿港福興都市計畫區古蹟一覽表。

興安宮

金門館

參、歷史建築

鹿港福興都市計畫區內共有歷史建築 9 處，公有歷史建築有 2 處，私有歷史建築有 7 處。其中，除玉珍齋與鹿港蔡氏宗祠位於商業區、福興鄉農會碾米廠暨穀倉位於農會專用區、鹿港敬義園紀念碑位於機關用地之外，其餘歷史建築皆位於保存區內。

表 5-9 為鹿港福興都市計畫區歷史建築一覽表。

玉珍齋

福興鄉農會碾米廠暨穀倉

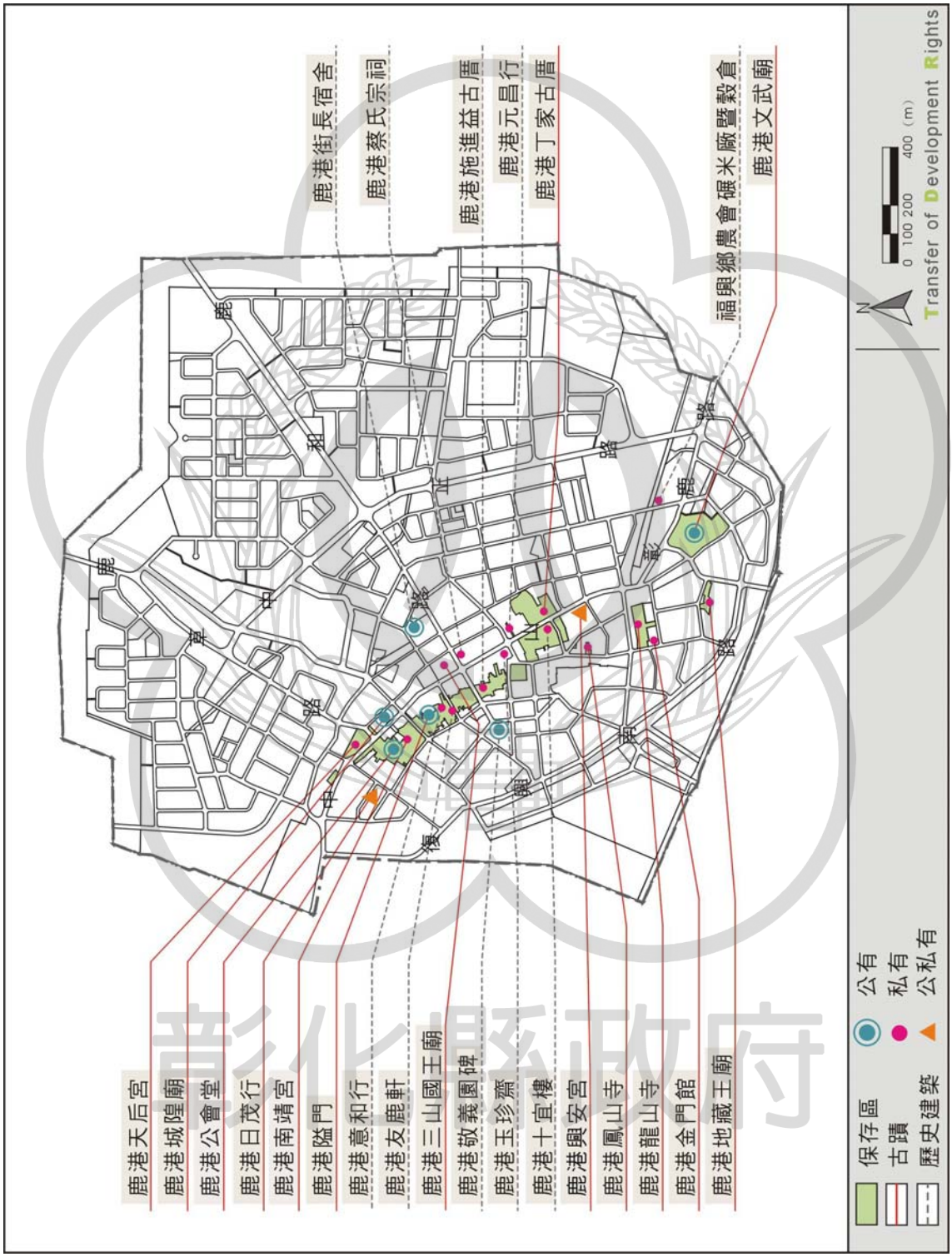


圖 5-6 鹿港福興都市計畫保存區、古蹟及歷史建築分布示意圖

資料來源：本案繪製。

表 5-8 鹿港福興都市計畫區古蹟一覽表

編號	古蹟名稱	指定類別	指定種類	權屬	面積(㎡)註	地址	公告日期	公告文號
1	鹿港龍山寺	國定	祠廟	私有	5,235.67	鹿港鎮龍山里金門巷 81 號	72.12.28	72 臺內民字第 202452 號
2	鹿港天后宮	縣定	祠廟	私有	1,429.30	鹿港鎮玉順里中山路 430 號	74.11.27	74 臺內民字第 357272 號
3	鹿港文武廟	縣定	祠廟	公有	9,291.38	鹿港鎮街尾里青雲路 2 號	74.11.27	74 臺內民字第 357272 號
4	鹿港地藏王廟	縣定	祠廟	私有	2,514.28	鹿港鎮街尾里力行街 2 號	74.11.27	74 臺內民字第 357272 號
5	鹿港城隍廟	縣定	祠廟	公有	452.57	鹿港鎮順興里中山路 366 號	74.11.27	74 臺內民字第 357272 號
6	鹿港三山國王廟	縣定	祠廟	私有	322.99	鹿港鎮順興里中山路 276 號	74.11.27	74 臺內民字第 357272 號
7	鹿港興安宮	縣定	祠廟	私有 公有	242.97	鹿港鎮長興里中山路 89 號後段	74.11.27	74 臺內民字第 357272 號
8	鹿港日茂行	縣定	宅第	私有 公有	2,741.77	鹿港鎮新宮里泉州街 70 號	89.7.14	89 彰府民文字第 132763 號
9	鹿港南靖宮	縣定	祠廟	私有	451.73	鹿港鎮洛津里埔頭街 74 號	89.7.14	89 彰府民文字第 132763 號
10	鹿港公會堂	縣定	其他	公有	-	鹿港鎮洛津里埔頭街 72 號	89.7.14	89 彰府民文字第 132763 號
11	鹿港隘門	縣定	其他	公有	-	鹿港鎮洛津里後車巷內	89.7.14	89 彰府民文字第 132763 號
12	鹿港金門館	縣定	祠廟	私有	630.71	鹿港鎮龍山里金門街 54 號	89.10.25	89 彰府民宗字第 202916 號
13	鹿港鳳山寺	縣定	祠廟	私有	548.68	鹿港鎮龍山里德興街 26 號	89.10.25	89 彰府民宗字第 202916 號
14	鹿港丁家古厝	縣定	宅第	私有	1,044.26	鹿港鎮中山路 130、132、134 號	89.10.25	89 彰府民宗字第 202916 號

資料來源：行政院文建會及彰化縣文化局；本案彙整。

註：因多數古蹟皆位於保存區內，故表列面積以該古蹟公告地號之謄本面積爲主。

彰化縣政府

表 5-9 鹿港福興都市計畫區歷史建築一覽表

編號	歷史建築名稱	登錄種類	權屬	面積(㎡)	地址	公告日期	公告文號
1	鹿港元昌行	古市街類之街屋	私有	66	鹿港鎮中山路 188 號	90.7.10 90.12.13	90 彰府文史字第 0082866 號 公告補正:90 彰府文資字第 0209025 號
2	鹿港十宜樓	古市街類之街屋	私有	167	鹿港鎮中山路 149 號	90.7.10 90.12.13	90 彰府文史字第 0082866 號 公告補正:90 彰府文資字第 0209025 號
3	鹿港街長宿舍	建築物類之其他:宿舍	公有	450	鹿港鎮民權路 160 巷 2 號	91.11.20	府授文資字第 09100062413 號
4	福興鄉農會碾米廠暨穀倉	建築物類之其他:產業建築	私有	9,248.56	福興鄉橋頭村復興路 27 號	92.6.10	府授文資字第 0920003872 號
5	鹿港玉珍齋	其他:店鋪	私有	112	鹿港鎮民族路 168 號	95.8.1	府授文資字第 0950002911C 號
6	鹿港意和行	其他:店鋪	私有	240.9	鹿港鎮瑤林街 17 號	95.8.1	府授文資字第 0950002911D 號
7	鹿港友鹿軒	其他:店鋪	私有	117.97	鹿港鎮瑤林街 18 號	95.8.1	府授文資字第 0950002911E 號
8	鹿港敬義園紀念碑	碑碣	公有	117.105	鹿港鎮洛津里鹿港公園內	96.5.15	府授文資字第 0960001615G 號
9	鹿港蔡氏宗祠	祠堂	私有	346.9	鹿港鎮中山路 256 號	97.5.13	府授文資字第 0970000579A 號
10	鹿港施進益古厝	宅第	私有	115.11	鹿港鎮大有街 12 號	98.6.15	府授文資字第 0980001965E 號

資料來源：行政院文建會及彰化縣文化局；本案彙整。

註:「原海埔厝警察官吏派出所」經行政院文建會 94 年 1 月 27 日府授文資字第 09400020681 號公告爲歷史建築(公有)，面積 450 平方公尺，位於鹿港鎮海埔里鹿草路 2 段 909 號，屬鹿港福興都市計畫區外。

彰化縣政府

第六章 容積移轉市場發展分析

第一節 房地產市場現況分析

「房地產」為一般大眾及民間業者對房屋及土地二種財產的合稱，依據不動產經紀管理條例第 4 條規定：「稱不動產者，指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利」，界定「房地產」應掌握三內涵：(1)「房」，房屋建築物包含住宅（成屋與預售屋）及商用不動產（商店、工廠、辦公室大樓及購物中心等）；(2)「地」，土地包含相關公共建設開發及土地定著物；以及（3)「產」，有關房、地之財產權屬，包含未開發完成的土地或未建造完成的建築。

本節探討彰化縣房地產市場發展現況，希望藉由對房地產市場供需情形的瞭解，作為彰化縣實施容積移轉制度可行性及影響之分析基礎。

壹、房地產景氣循環

房地產市場發展在我國經濟發展過程中扮演重要角色，自 60 年以來，已經歷三大景氣循環。其間，房地產市場成長的主要驅動力，漸由 60 年代之保值需求拉升，轉為 70 年代晚期之成本推升。80 年代中期至 92 年上半年則因成本與需求同步走緩，而陷長期低迷窘境，詳下圖所示：

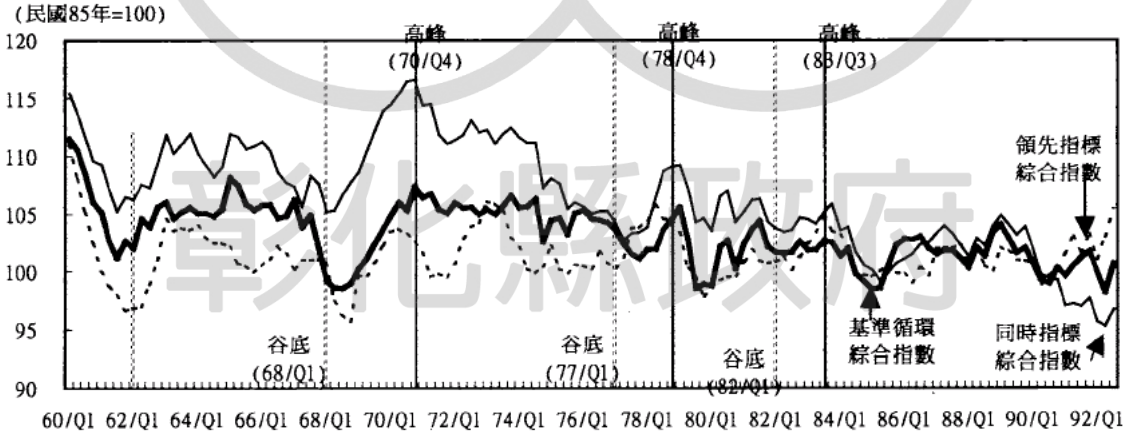


圖 6-1 臺灣地區房地產景氣綜合基準循環指數趨勢圖

資料來源：蔡曜如，「我國房地產市場之發展、影響暨政府因應對策」，92 年 10 月。

近年房地產景氣變動的因素，依據蔡曜如（92 年 10 月）「我國房地產市場之發展、影響暨政府因應對策」之研究分析，80 年代初期，由於建商因應全臺實施容積率管制及土地稅制趨嚴而大量搶建，加以新銀行陸續成立後積極推展建築融資業務，促使住宅推案大增，並帶動房地產景氣榮景。

86 年以來，受亞洲金融風暴後續效應波及，建商發生財務危機事件頻傳，且隨後連續多年天災事故造成嚴重房屋損失（如 86 年賀伯颱風發生林肯大郡事故、87 年瑞伯颱風造成汐止水患、88 年 921 震災重創中部地區、89 年桃芝颱風形成中部土石流、90 年納莉颱風臺北水患等），導致民眾更加重視建築及交易的安全保障，加以股市下挫，均嚴重衝擊民眾購屋意願。在住宅市場存量累積過多下，房地產景氣陷入長期低迷窘境。所幸 91 年下半年以來，在土增稅減半與低利優惠房貸等政策措施激勵下，房市交易轉趨活絡，業者恢復推案信心，房地產市場漸露復甦跡象。

貳、各區住宅發展現況

根據行政院主計處 89 年戶口及住宅普查報告，彰化縣、彰化市及鹿港鎮住宅發展現況分析如下（詳見表 6-1、表 6-2 及表 6-3）：

一、戶數

彰化縣住宅數為 359,549 戶，彰化市住宅數為 68,721 戶，佔全縣 19.11%，而鹿港鎮住宅戶數為 21,559 戶，占全縣 6%。

二、密度

由於彰化縣幅員遼闊，鄉鎮之間發展差異較大，故其住宅密度不予計算。而彰化市住宅密度每公頃約為 10.5 戶及鹿港鎮住宅密度每公頃約為 5.5 戶。

三、屋齡

彰化縣、彰化市及鹿港鎮住宅多興建於 70~84 年及 69 年以前兩階段。

四、住宅面積

彰化縣、彰化市及鹿港鎮住宅面積多介於 180~300 平方公尺之間，約 50~90 坪；彰化線及彰化市其次為 90~105 平方公尺之間，約 27~32 坪，而鹿港鎮則為

彰化縣政府

135~150 平方公尺之間，約 41~46 坪。彰化縣平均每戶 141.1 平方公尺，彰化市平均每戶 143.7 平方公尺及鹿港鎮平均每戶 154.2 平方公尺。

五、住宅樓層

彰化縣及彰化市住宅高度多為 2~5 層樓，所佔比例近七成。

表 6-1 彰化縣住宅屋齡統計表

地區	總住宅數		住宅密度	85-89 年		70-84 年		69 年以前	
	戶	比例	戶/公頃	戶	比例	戶	比例	戶	比例
彰化縣	359,549	100%	-	32,054	8.92%	151,541	42.15%	175,954	48.94%
彰化市	68,721	100%	10.5	5,669	8.25%	30,485	44.36%	32,567	47.39%
鹿港鎮	21,559	100%	5.5	2,459	11.41%	8,608	39.93%	10,492	48.67%

資料來源：行政院主計處，89 年戶口及住宅普查報告；本案彙整。

表 6-2 彰化縣住宅面積統計表

地區	總住宅數		未滿 15m^2		15-未滿 30m^2		30-未滿 45m^2		45-未滿 60m^2	
	戶	比例	戶	比例	戶	比例	戶	比例	戶	比例
彰化縣	359,549	100%	780	0.22%	5,301	1.47%	13,908	3.87%	23,462	6.53%
彰化市	68,721	100%	196	0.29%	826	1.20%	1,775	2.58%	2,926	4.26%
鹿港鎮	21,559	100%	32	0.15%	188	0.87%	599	2.78%	1,109	5.14%
地區	60-未滿 75m^2		75-未滿 90m^2		90-未滿 105m^2		105-未滿 120 m^2		120-未滿 135 ㎡	
	戶	比例	戶	比例	戶	比例	戶	比例	戶	比例
彰化縣	25,759	7.16%	31,692	8.81%	34,350	9.55%	29,991	8.34%	29,766	8.28%
彰化市	3,776	5.49%	7,382	10.74%	7,675	11.17%	6,598	9.60%	5,946	8.65%
鹿港鎮	1,289	5.98%	1,612	7.48%	1,928	8.94%	1,643	7.62%	1,496	6.94%
地區	135-未滿 150 m^2		150-未滿 165 m^2		165-未滿 180 m^2		180-未滿 300 m^2		300 m^2 以上	
	戶	比例	戶	比例	戶	比例	戶	比例	戶	比例
彰化縣	30,745	8.55%	27,162	7.55%	21,628	6.02%	69,464	19.32%	15,541	4.32%
彰化市	5,191	7.55%	4,869	7.09%	4,167	6.06%	14,693	21.38%	2,701	3.93%
鹿港鎮	2,115	9.81%	1,556	7.22%	1,468	6.81%	5,326	24.70%	1,198	5.56%

資料來源：行政院主計處，89 年戶口及住宅普查報告；本案彙整。

表 6-3 彰化縣住宅樓層統計表

地區	總住宅數		平房		2-5 層樓		6-12 層樓		13 層樓以上	
	戶	比例	戶	比例	戶	比例	戶	比例	戶	比例
彰化縣	359,549	100%	66,810	18.58%	271,131	75.41%	15,726	4.37%	5,882	1.64%
彰化市	68,721	100%	9,423	13.71%	47,029	68.43%	8,747	12.73%	3,522	5.13%
鹿港鎮	21,559	100%	3,665	17.00%	16,376	75.96%	1,454	6.74%	64	0.30%

資料來源：行政院主計處，89 年戶口及住宅普查報告；本案彙整。

參、空屋率分析

一、戶口及住宅普查報告之空屋率分析

空屋率為住宅存量中空閒住宅的比例，相較於空屋數，空屋率更能反映一地區的住宅供需狀況。但目前空屋率資訊僅見於 10 年一次的普查。依據行政院主計處 89 年戶口及住宅普查報告，臺灣地區至 89 年底空閒住宅數量約為 123 萬戶，平均空屋率約為 17.4%，彰化縣 89 年底總住宅單位數為 359,549 戶，空閒住宅數量為 61,701 戶，空屋率約為 17.16%。

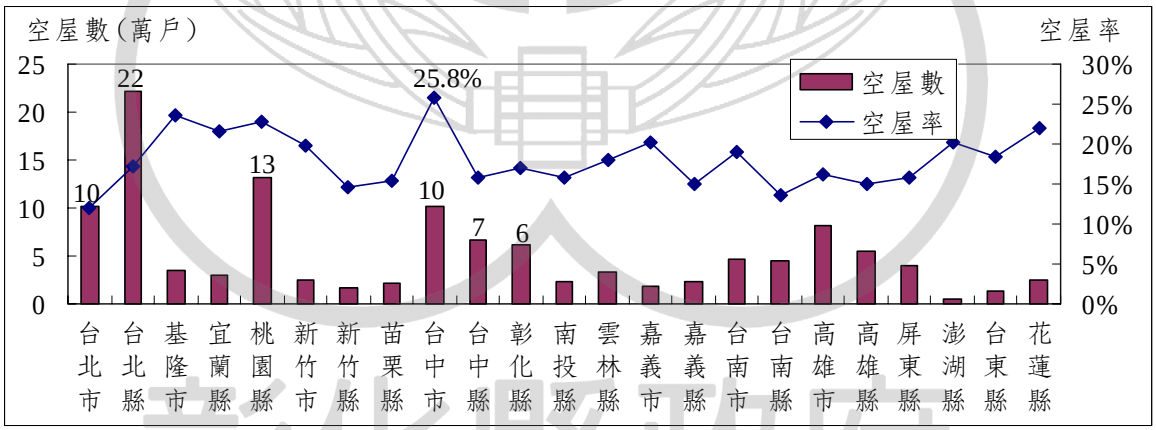


圖 6-2 臺灣空屋數與空屋率縣市別分析示意圖

資料來源：行政院主計處，89 年戶口及住宅普查報告。

二、住宅資訊統計彙報之空屋率分析

內政部營建署住宅統計資料網所建置之住宅資訊查詢，可作為空屋率分析的參考之一。截至 97 年底，彰化縣住宅存量已累積至 371,356 戶，不過近幾年彰化縣住宅過剩情形已有減緩的趨勢，由 90 年住宅過剩 36,724 戶（約佔住宅存量的 10.20%）逐年降低至 97 年的 19,945 戶（約佔住宅存量的 5.34%）。

表 6-4 為民國 90～97 年彰化縣住宅存量數及家庭戶數統計表。

表 6-4 民國 90～97 年彰化縣住宅存量數及家庭戶數統計表

年度	住宅存量數	家庭戶數	住宅短缺數	住宅過剩數佔住宅存量數比例
90	360,055	323,331	36,724	10.20%
91	360,599	327,530	33,069	9.17%
92	360,630	327,769	32,861	9.11%
93	362,338	336,670	25,668	7.08%
94	363,694	340,358	23,336	6.42%
95	369,497	344,076	25,421	6.88%
96	371,886	348,265	23,621	6.35%
97	373,708	353,763	19,945	5.34%

資料來源：內政部營建署住宅統計資料網 http://housing.cpami.gov.tw/house/default.aspx；90～94 年數據係依「住宅資訊統計彙報」，95～97 年數據係依「住宅資訊統計年報」；本案彙整。

三、財團法人國土規劃及不動產中心之空屋率分析

財團法人國土規劃及不動產中心係運用行政院主計處 89 年戶口及住宅普查資料庫中空宅與房屋屬性資料，統計台灣地區各村里的空屋數量與屬性。該中心資料顯示，彰化縣 26 個鄉鎮市空屋數量以彰化市最多，其次為員林鎮，在空屋率部分彰化縣平均空屋率為 17.16%，彰化市空屋率為 19.24%及鹿港鎮的空屋率為 18.31%，均高於彰化縣平均空屋率，

彰化市 89 年底總住宅單位為 68,721 戶，空閒住宅數量為 13,224 戶，空屋率約為 19.24%。而彰化市各里中，以延平里住宅數 2,937 戶為最多，竹巷里住宅數 212 戶為最低；空屋率部分以三村里空屋率 3.74%為最低、安溪里 40%為最高。

鹿港鎮 89 年底總住宅單位為 21,559 戶，空閒住宅數量為 3,948 戶，空屋率約為 18.31%。而鹿港鎮各里中，以頂厝里住宅數 1,911 戶為最多，長興里住宅數 87 戶為最低；空屋率部分以郭厝里空屋率 4.27%為最低、東石里 31.81%為最高。

表 6-5 為彰化縣各鄉鎮市住宅數及空宅數統計表，表 6-6 為彰化市各里住宅數及空宅數統計表，表 6-7 為鹿港鎮各里住宅數及空宅數統計表。

表 6-5 彰化縣各鄉鎮市住宅數及空宅數統計表　　單位：戶、%

鄉鎮	總住宅數	總空宅數	總空屋率	鄉鎮	總住宅數	總空宅數	總空屋率
彰化市	68,721	13,224	19.24	秀水鄉	9,790	1,361	13.90
員林鎮	37,398	6,493	17.36	永靖鄉	9,543	1,353	14.18
和美鎮	23,695	5,159	21.77	田尾鄉	7,731	1,334	17.26
鹿港鎮	21,559	3,948	18.31	埔鹽鄉	10,177	1,327	13.04
二林鎮	15,815	3,132	19.80	芳苑鄉	9,637	1,314	13.64
溪湖鎮	15,798	2,668	16.89	埔心鄉	8,849	1,271	14.36
福興鄉	11,471	2,335	20.36	芬園鄉	6,404	1,103	17.22
花壇鄉	12,881	2,152	16.71	溪州鄉	8,464	1,032	12.19
大村鄉	10,609	1,859	17.52	竹塘鄉	4,773	789	16.53
伸港鄉	9,082	1,795	19.76	線西鄉	4,161	769	18.48
北斗鎮	9,826	1,694	17.24	二水鄉	5,288	590	11.16
社頭鄉	12,793	1,656	12.95	大城鄉	4,362	389	8.92
田中鎮	11,973	1,515	12.65	彰化縣	359,549	61,701	17.16
埤頭鄉	8,749	1,439	16.45				

資料來源：財團法人臺灣不動產資訊中心，89 年；本案彙整。

表 6-6 彰化市各里住宅數及空宅數統計表　　單位：戶、%

村里	總住宅數	總空宅數	總空屋率	村里	總住宅數	總空宅數	總空屋率
安溪里	480	192	40.00	西安里	1,172	201	17.15
萬壽里	538	182	33.83	磚瑤里	882	150	17.01
阿夷里	2,600	840	32.31	桃源里	762	127	16.67
興北里	620	192	30.97	成功里	605	100	16.53
五權里	1,703	474	27.83	富貴里	400	65	16.25
龍山里	1,124	299	26.60	中山里	372	60	16.13
延平里	2,937	768	26.15	文化里	609	98	16.09
香山里	1,160	295	25.43	古夷里	878	141	16.06
快官里	328	82	25.00	中央里	381	61	16.01
西興里	1,145	284	24.80	新興里	1,600	252	15.75
光復里	311	75	24.12	南興里	2,348	364	15.50
信義里	419	101	24.11	南瑤里	2,742	422	15.39

彰化縣政府

表 6-6 彰化市各里住宅數及空宅數統計表（續完） 單位：戶、%

村里	總住宅數	總空宅數	總空屋率	村里	總住宅數	總空宅數	總空屋率
東興里	759	178	23.45	寶部里	286	44	15.39
新華里	680	159	23.38	下部里	1,360	201	14.78
長樂里	501	117	23.35	和調里	983	143	14.55
光南里	774	178	23.00	延和里	1,371	199	14.52
忠權里	1,205	277	22.99	忠孝里	456	65	14.25
向陽里	1,701	390	22.93	大竹里	1,044	148	14.18
華北里	835	188	22.52	民權里	514	72	14.01
西勢里	1,081	241	22.29	民生里	659	92	13.96
復興里	1,711	377	22.03	彰安里	1,190	166	13.95
光華里	422	90	21.33	中庄里	898	125	13.92
中正里	720	149	20.69	福安里	445	61	13.71
莿桐里	1,165	240	20.60	國聖里	914	124	13.57
卦山里	1,109	223	20.11	牛埔里	808	108	13.37
華陽里	1,032	207	20.06	福山里	2,175	287	13.20
茄南里	843	168	19.93	永福里	408	53	12.99
東芳里	1,082	212	19.59	建寶里	1,022	123	12.04
大同里	645	122	18.92	永生里	578	68	11.77
田中里	228	43	18.86	茄苳里	215	25	11.63
萬安里	1,480	274	18.51	竹中里	593	56	9.44
平和里	1,600	296	18.50	竹巷里	212	20	9.43
崙平里	1,934	346	17.89	石牌里	241	20	8.30
陽明里	740	132	17.84	福田里	291	23	7.90
南安里	606	107	17.66	南美里	395	23	5.82
介壽里	913	160	17.53	三村里	214	8	3.74
台鳳里	1,567	271	17.29	彰化市	68,721	13,224	19.24

資料來源：財團法人臺灣不動產資訊中心，89 年；本案彙整。

彰化縣政府

表 6-7 鹿港鎮各里住宅數及空宅數統計表　　單位：戶、%

村里	總住宅數	總空宅數	總空屋率	村里	總住宅數	總空宅數	總空屋率
東石里	1,402	446	31.81	興化里	208	31	14.90
中興里	284	76	26.76	草中里	890	127	14.27
廖厝里	1,305	345	26.44	菜園里	280	37	13.21
街尾里	812	192	23.65	龍山里	278	36	12.95
頂厝里	1,911	445	23.29	景福里	400	51	12.75
永安里	1,573	339	21.55	詔安里	521	63	12.09
東崎里	1,687	330	19.56	溝墘里	1,231	137	11.13
頭南里	534	102	19.10	洋厝里	710	75	10.56
埔崙里	1,379	247	17.91	新宮里	312	32	10.26
海埔里	1,170	204	17.44	山崙里	862	85	9.86
頭崙里	736	128	17.39	長興里	87	7	8.05
泰興里	451	77	17.07	玉順里	363	27	7.44
頂番里	948	158	16.67	順興里	290	21	7.24
大有里	427	70	16.39	郭厝里	164	7	4.27
洛津里	344	53	15.41	鹿港鎮	21,559	3,948	18.31

資料來源：財團法人臺灣不動產資訊中心，89 年；本案彙整。

肆、核發建使照分析

由營建署「營建統計年報」得知，彰化縣核發的建築執照件數於 85 年下滑至 90 年，91 年至 94 年逐年攀升後，97 年則降為 959 件。建築執照面積則由 85 年 1,379,900 平方公尺降至 92 年 789,430 平方公尺，93 年至 94 年逐漸回升，並超越 85 年核發建照面積，而 97 年則降為 591,162 平方公尺。

再者，彰化縣核發的使用執照件數則於 85 年下滑至 90 年，91 年後逐年攀升，97 略降為 1,433 件。使照面積則由 85 年的 1,665,379 平方公尺降至 91 年的 719,084 平方公尺，92 年後有逐漸復甦現象，97 年則為 919,284 平方公尺。其中，以住宅類型的使照面積成長幅度最大。

表 6-8 及表 6-9 為 彰化縣歷年核發建築物建造執照統計表，表 6-10 及表 6-11 為彰化縣歷年核發建築物使用執照統計表。

伍、小結

綜合以上對房地產景氣循環、住宅發展現況、供給面及需求面分析，可知彰化縣目前住宅過剩情形及房市發展趨勢皆較以往略低。然就時間點而言，希望可藉由容積移轉制度之推行，對於整體發展趨勢產生助益與轉化。

表 6-8 彰化縣 85～94 年核發建築物建造執照統計表　　單位：件，平方公尺

項目 年別	總計		住宅		商店		工廠		辦公室	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積
85	2,424	1,379,900	1,701	581,788	—	—	—	—	—	—
86	2,307	1,848,004	1,300	360,548	—	—	—	—	—	—
87	1,862	1,560,944	881	204,606	—	—	—	—	—	—
88	1,803	1,541,665	854	270,649	442	261,761	139	386411	51	134262
89	1,377	1,150,576	541	171,210	354	243,878	115	294,597	16	31,890
90	989	824,722	469	114,564	220	56,645	47	274,650	5	76,813
91	1,183	822,485	597	177,039	267	137,446	83	238,901	6	19,461
92	1,341	789,430	698	197,836	245	83,606	81	105,814	14	24,629
93	2,035	1,123,495	1,306	435,994	271	150,343	136	268,042	78	39,882
94	2,409	1,413,536	1,369	471,201	537	246,505	144	430,783	47	34,771

資料來源：內政部營建署 http://www.cpami.gov.tw/web/index.php?option=com_content&task=view&id=1126&Itemid=75；85～94 年營建統計年報；本案彙整。

表 6-9 彰化縣 95～97 年核發建築物建造執照統計表　　單位：件，平方公尺

項目 年別	公共集會類		商業類		工業、倉儲類		休閒、文教類	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積
95	3	3,931	3	1,193	122	302,565	24	64988
96	2	8,419	12	12,183	140	247,222	38	66,500
97	—	—	8	4,986	121	298,718	27	36,823
項目 年別	宗教、殯葬類		衛生、福利、更生類		辦公、服務類		住宿類	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積
95	8	9,976	15	50,028	321	208,068	1470	439,791
96	9	5,984	8	16,004	132	118,750	1230	391,475
97	13	24,935	8	17,830	34	12,546	706	186,113
項目 年別	危險物品類		其他		總計		—	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積		
95	5	1,440	80	26,544	2,051	1,108,524	—	
96	1	266	51	18,483	1,623	885,286	—	
97	2	434	40	8,777	959	591,162	—	

資料來源：內政部營建署 http://www.cpami.gov.tw/web/index.php?option=com_content&task=view&id=1126&Itemid=75；95～97 年營建統計年報；本案彙整。

註：因 95 年後核發建築物建造執照之用途別分類方式與往年不同，故 95～97 年另行統計。

表 6-10 彰化縣 85～94 年核發建築物使用執照統計表　　單位：件，平方公尺

項目 年別	總計		住宅		商店		工廠		辦公室	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積
85	2,884	1,665,379	1,616	593 590	755	421,062	172	274 416	64	124,243
86	2,339	1,607,085	1,115	445 995	739	326,241	121	336 042	47	148,496
87	1,894	1,399,553	903	303 995	579	297,931	112	312 003	46	207,552
88	1,807	1,412,758	878	369 486	449	247,847	157	355 918	44	177,811
89	1,289	1,150,864	579	194 058	277	231,384	106	250 326	31	149,100
90	1,345	1,015,689	599	185 226	339	121,478	94	239 983	17	32,348
91	961	719,084	436	117 386	204	46,035	52	152 116	13	15,790
92	1,191	897,456	645	183 672	242	127,043	95	346 355	6	17,006
93	1,276	756,592	733	239 192	209	96,267	74	133 236	12	17,494
94	1,648	957,328	934	298 478	312	192,255	99	242 716	41	25,779

資料來源：內政部營建署，90～94 年營建統計年報；本案彙整。

表 6-11 彰化縣 95～97 年核發建築物使用執照統計表　　單位：件，平方公尺

項目 年別	公共集會類		商業類		工業、倉儲類		休閒、文教類	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積
95	4	2,778	13	22,419	122	237,838	24	39,840
96	3	1,247	9	5,311	138	395,612	26	103,958
97	—	—	5	5,233	118	265,451	25	76,504
項目 年別	宗教、殯葬類		衛生、福利、更生類		辦公、服務類		住宿類	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積	件數	面積
95	3	3,535	21	83,300	121	53,615	1,790	656,246
96	11	18,553	10	16,104	281	178,230	1,600	502,901
97	10	7,563	8	50,610	114	133,910	1,112	364,914
項目 年別	危險物品類		其他		總計		—	
	件數	面積	件數	面積	件數	面積		
95	4	1,098	93	31,082	2,195	1,131,751	—	
96	6	1,677	85	34,003	2,169	1,257,596	—	
97	2	1,044	37	14,055	1,433	919,284	—	

資料來源：內政部營建署，95～97 年營建統計年報；本案彙整。

註：因 95 年後核發建築物使用執照之用途別分類方式與往年不同，故 95～97 年另行統計。

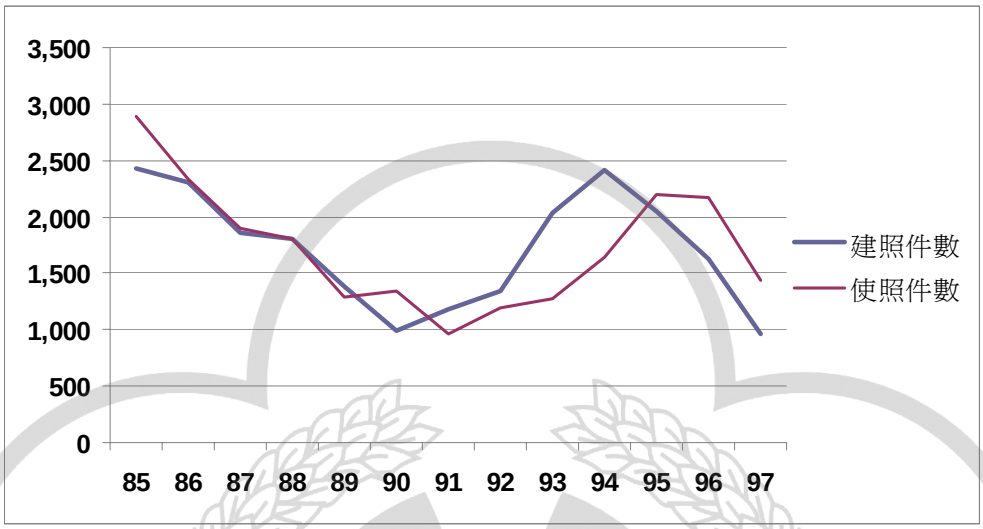


圖 6-3 彰化縣歷年核發建照及使照件數統計圖

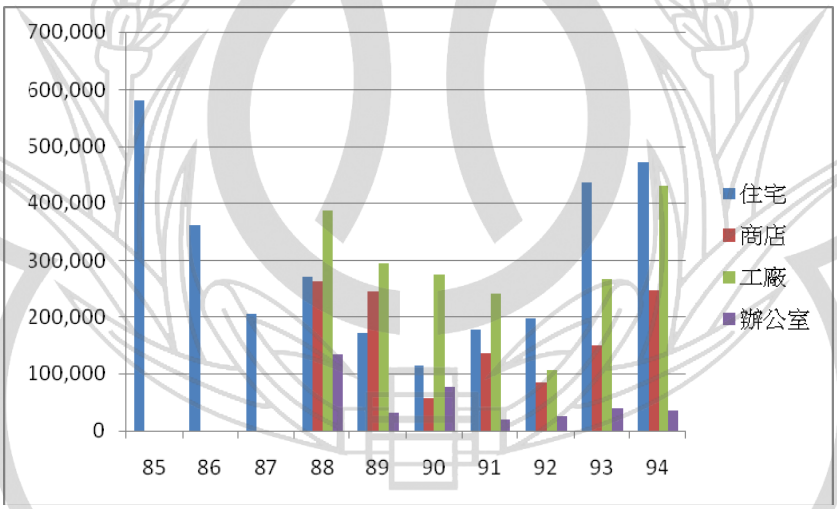


圖 6-4 彰化縣 85～94 年核發各類建照面積統計圖

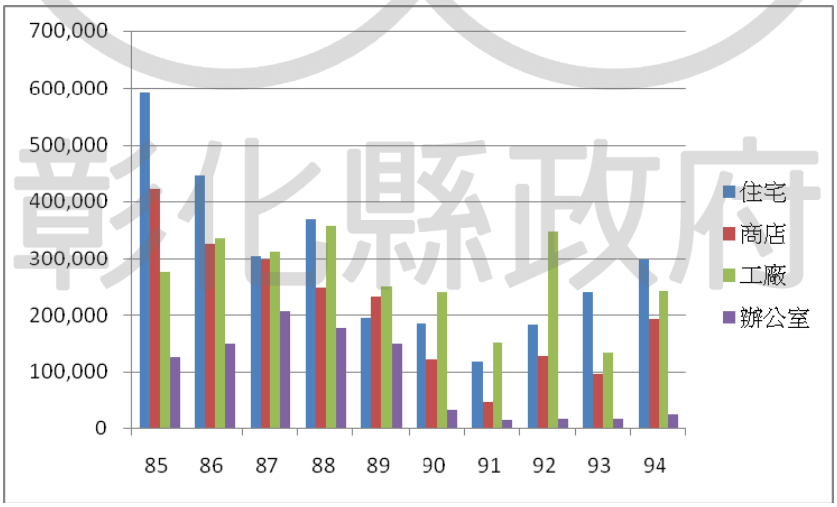


圖 6-5 彰化縣 85～94 年核發各類使照面積統計圖

彰化縣政府

第二節 公告土地現值分析

壹、歷年公告土地現值分析

一、轉換因子

容積移轉能否成功，除了操作機制的建立外，供給、需求雙方也要靠市場之形成，才能達成容積移轉之買賣。以一般市場買賣而言，供給與需求是利用市場行情作為買賣之依據，雙方依市場行情這一客觀之數據作為買賣之憑藉，達到買賣之目的。而以容積移轉而言，將容積視為可買賣之標的物，在市場原則下，以市場行情作為買賣之依據，達成買賣之目的，惟一般買賣之標的物質量皆屬固定不變，而容積移轉之標的物，若質量皆不變將違背社會公平之原則，舉例來言：固定之容積移至較高價值之土地上，則會產生較原本高之價值，反之則相反，如此將使得市場出現不勞而獲的情形出現，產生市場之爭議。

為避免爭議之產生，當容積成為買賣標的物時，必須透過某種程度的轉換才能達到市場之公平，而轉換因子如何決定，使送出基地之移出容積轉化為接受基地之移入容積，且公平的原則，達到容積移轉之目的，並兼顧送出基地所有權人之權益，成為重要之考量因素。在公平原則下，轉換率的決定「等值」成為重要的比較基準，使移出之容積與移入之容積等值，避免不勞而獲之利得產生，似乎符合公平之原則，避免爭議之產生。在等值的比較基準上，轉換率的決定取決於市場行情價格的比率。但是就不動產市場的特殊性而言，並無一個可供參考之客觀價格，因此需藉由可代替市場行情且客觀之數值作為轉換率之決定因子，才有可能建立容積移轉之市場機制，而一個具替代性，在某種程度上可反應市場行情，且較具客觀之數值，就目前臺灣之不動產而言，公告土地現值替代市場行情成為轉換率決定之因子。

二、公告土地現值是容積移轉的轉換關鍵

都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條規定接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

彰化縣政府

$$\text{接受基地移入之容積} = \text{送出基地之土地面積} \times \frac{\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}} \times \text{接受基地之容積率}$$

前項送出基地如屬第 6 條第 1 項第 1 款之土地，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。

由此可知，在計算送出基地之送出容積與接受基地之移入容積彼此關係之間的轉換率由兩者之間公告土地現值的比例決定，公告土地現值比例越大，接受基地移入之容積越高，比例越小，移入之容積越低，公告土地現值實為容積移轉轉換率最重要的參考依據。

三、公告土地現值趨勢分析的重要性

另一方面，由於公告土地現值之調整係參考市場行情之變動而決定，故在某種程度上可反映市場之行情變化，其有助於本案瞭解彰化縣不動產市場行情之變動，而進一步分析容積移轉之市場可行性，藉由市場行情的高低變化初步判斷容積移轉之需求面是否存在。當不動產市場低迷時，市場需求相對較低，對市場而言，容積移轉所帶來之供給量將加深景氣的低迷，相反地，市場景氣好時，移轉之容積較具有市場之行情。近幾年來，彰化縣公告土地現值之調幅都呈現正成長，調漲的公告土地現值可反應不動產市場較為熱絡，相對地會刺激市場需求量的增加。反之，市場低迷地區則無法刺激需求量之增加，容積移轉較無法獲得市場之青睞，降低容積移轉之可行性。

表 6-12 彰化縣歷年公告土地現值調幅一覽表　　單位：%

民國	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97
彰化縣	3.20	7.91	2.46	1.55	-1.95	-2.08	-0.71	-0.17	0.39	1.09	0.84	0.68

資料來源：內政部地政司；本案彙整。

彰化縣政府

貳、96 年彰化市都市計畫區公告土地現值分析

彰化市都市計畫區公告現值最高者位於民族段，該段現值介於 22,000~243,400 元/平方公尺，而成功段、民生段、孔門段及民權段等地段部分土地公告現值達 200,000 元/平方公只。由 96 年彰化市公告土地現值可知，位於中心商業區之公告現值較高，愈往都市計畫區外圍之公告土地現值愈低。

此外，就一般情形而言，在購買價格固定之情況下，能獲得之移入容積越多越好，在此邏輯下，容積移轉之轉換率越高越好，其表示送出基地之公告現值越高或移入基地之公告土地現值越低，才能取得較多的移入容積。在移入容積固定之情形下，購買價格越低越好，亦代表著同樣的意義。

表 6-13 為彰化市都市計畫區 96 年各地段公告現值一覽表，圖 6-6 為彰化市都市計畫區各地段平均公告現值分布示意圖。

表 6-13 彰化市都市計畫區 96 年各地段公告現值一覽表

地段別	公告現值 (元/m^2)	平均公告現值 (元/m^2)	地段別	公告現值 (元/m^2)	平均公告現值 (元/m^2)
三民	16,500~142,400	44,255	南郭段南郭小段	3,200~183,200	26,758
成功	19,500~232,207	79,356	南郭段坑子內小段	1,300~34,000	8,832
中華	22,000~196,888	67,126	西門口	2,800~76,700	19,069
民生	20,000~216,000	56,679	大埔	900~117,000	28,847
中山	3,200~137,945	29,875	西勢子段西勢子小段	1,300~34,000	26,271
孔門	17,000~221,900	57,988	西勢子段過溝子小段	2,800~76,700	26,096
民族	22,000~243,400	78,211	牛稠子段牛稠子小段	900~117,000	22,477
民權	21,500~211,800	61,654	牛稠子段中庄子小段	—	21,910
南興	2,600~75,400	23,995	牛稠子段下(一)小段	—	22,495
延平	650~37,000	19,312	牛稠子段山腳小段	—	17,899
延和	3,000~75,600	24,998	阿夷段阿夷小段	—	23,646
彰化段西門小段	17,000~159,500	29,455	福元段	—	10,881

資料來源：彰化縣地政局；本案彙整。

註：本計畫（含報告書、圖冊及網頁）土地登記資料係以計畫執行時之申請年度（96 年）爲主。

彰化縣政府

參、96 年鹿港福興都市計畫區公告土地現值分析

鹿港福興都市計畫區公告現值最高者位於鹿和段，該段現值介於 15,000~139,520 元/平方公尺，而鹿德段、鹿興段、龍山段、埔崙段、順興段、景福段及文開段等地段部分土地公告現值達 45,000 元/平方公只。由 96 年彰化市公告土地現值可知，位於中心商業區之公告現值較高，愈往都市計畫區外圍之公告土地現值愈低。

此外，就一般情形而言，在購買價格固定之情況下，能獲得之移入容積越多越好，在此邏輯下，容積移轉之轉換率越高越好，其表示送出基地之公告現值越高或移入基地之公告土地現值越低，才能取得較多的移入容積。在移入容積固定之情形下，購買價格越低越好，亦代表著同樣的意義。

表 6-14 為鹿港福興化都市計畫區 96 年各地段公告現值一覽表，圖 6-7 為鹿港福興都市計畫區各地段平均公告現值分布示意圖。

表 6-14 鹿港福興都市計畫區 96 年各地段公告現值一覽表

地段別	公告現值 (元/m^2)	平均公告現值 (元/m^2)	地段別	公告現值 (元/m^2)	平均公告現值 (元/m^2)
東昇	1,800~35,000	14,508	福橋	15,000~38,500	15,377
永安	1,900~30,000	11,311	郭厝	23,000	7,630
永福	1,700~21,800	8,987	玉順	23,000	11,850
新生	1,500~24,000	10,506	埔崙	18,000~45,000	19,011
鹿德	15,000~64,060	22,279	順興	15,000~45,000	24,478
鹿興	18,000~45,000	20,846	景福	18,500~45,000	29,165
鹿和	15,000~139,520	27,212	洛津	18,000~39,000	28,723
鹿盛	15,000~32,000	14,192	新宮	15,000~31,000	11,394
鹿福	16,500~32,000	18,469	東石	—	6,047
龍山	25,000~45,000	33,178	文開	15,000~45,000	16,774
福龍	15,000	5,956			

資料來源：彰化縣地政局；本案彙整。

註：本計畫（含報告書、圖冊及網頁）土地登記資料係以計畫執行時之申請年度（96 年）爲主。

彰化縣政府

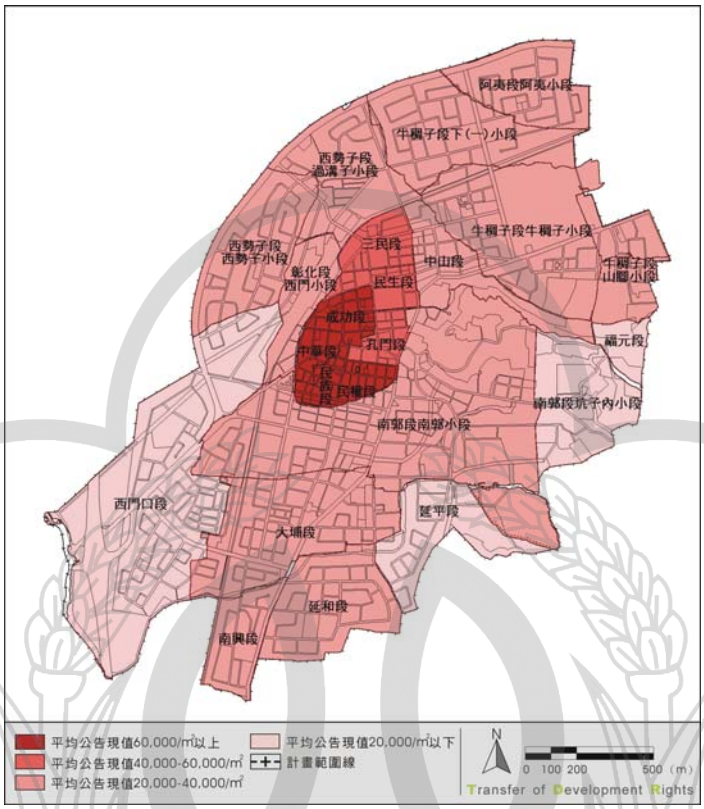


圖 6-6 彰化市都市計畫區各地段平均公告現值分布示意圖

資料來源：彰化縣地政局，本案繪製。

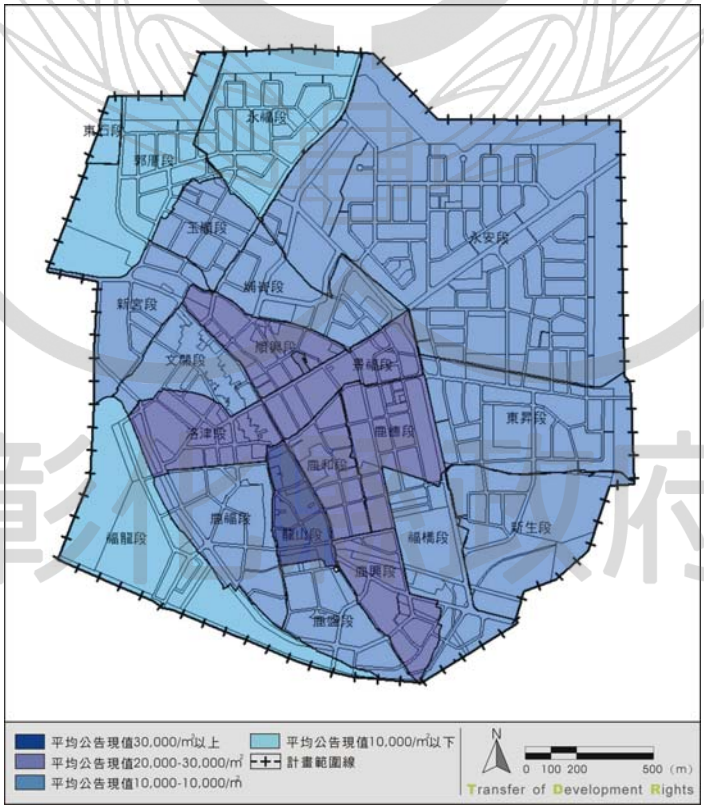


圖 6-7 鹿港福興都市計畫區各地段平均公告現值分布示意圖

資料來源：彰化縣地政局，本案繪製。

第三節 計畫容積總量分布分析

壹、彰化市都市計畫區計畫容積總量分布分析

一、彰化都市計畫土地使用分區管制要點

實施容積率管制是為引導人口均衡發展、確保地區生活品質、塑造優美都市景觀及穩定地價等目的。彰化市都市計畫區容積管制係依循 96 年 6 月 25 日府發布實施之「訂定彰化市都市計畫（土地使用分區管制要點）」一案（全文詳見附錄三）。該案內容摘要如下：

（一）土地使用管制現況

彰化都市計畫區內除 3 處細部計畫區訂定容積管制外，其餘地區均屬都市計畫法台灣省施行細則第 34 條第 1 項第 1 款規定適用地區。

（二）容積率訂定原則及通盤檢討範圍之界定

1.容積率訂定原則

(1)考量目前發展現況、未來都市發展模式與需求，以及現有細部計畫地區容積率訂定水準，分別訂定住宅區、商業區、乙種工業區、保存區、古蹟保存區及車站專用區之差別容積管制。

(2)除上述各區外，其他各種使用分區及公共設施用地，其建築物之建蔽率及容積率依都市計畫法及相關法令規定辦理。表 6-15 為彰化市都市計畫區土地使用強度一覽表，圖 6-8 為彰化市都市計畫區容積率分布示意圖。

表 6-15 彰化市都市計畫區土地使用強度一覽表

土地使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區		60	200
商業區		80	280
乙種工業區		70	210
保存區		60	160
古蹟保存區		60	160
車站專用區	交通轉運使用	70	250
	其他使用	60	200

資料來源：訂定彰化市都市計畫（土地使用分區管制要點）書。

彰化縣政府

2.本案適用地區之界定

本案之適用地區為彰化市都市計畫區，已發布實施細部計畫且訂有土地使用分區管制要點之地區，於下次通盤檢討時，應依本要點修正調整，於未依本要點修正調整前，適用其細部計畫土地使用分區管制要點之規定辦理。

3.容積獎勵

(1)商業區開放空間設置獎勵

表 6-16 彰化市都市計畫商業區獎勵基準表

建蔽率	容積率
≦70%	300%
≦60%	330%
≦50%	360%

資料來源：訂定彰化市都市計畫（土地使用分區管制要點）書。

(2)公益性設施設置獎勵

建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地允建樓地板面積之 30%為限。

・私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

・建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

二、計畫容積總量

（一）主要計畫容積總量

彰化市都市計畫區之住宅區法定容積總量為 1,138.3892 公頃，商業區法定容積總量為 194.33792 公頃，總計 1,332.72712 公頃。彰化市都市計畫區計畫人口 200,000 人，若每人居住樓地板面積以 50 平方公尺計，所需樓地板面積為 1,000 公頃，較計畫樓地板面積少 332.72712 公頃（若商業區供居住面積以 1/2 計，則所需樓地板面積較計畫樓地板面積少 235.55816 公頃）。故都市計畫樓地板面積有供給過剩現象。

表 6-17 為彰化市都市計畫區發展密度及總量檢討表。

表 6-17 彰化市都市計畫區發展密度及總量檢討表

	計畫人口(人)	所需樓地板面積(ha)(A)	居住密度(人/ha)	住宅區面積(ha)	基準容積率(%)	法定容積總量(ha)	總樓地板面積(ha)(B)	樓地板供需差額(ha)(A-B)
				商業區面積(ha)				
都市計畫（114 年）	200,000	1,000	313	569.1946	200	1,138.3892	1332.72712	332.72712
				69.4064	280	194.33792		

資料來源：彰化市都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）；本案彙整。

（二）細部計畫容積總量

1.細部計畫區容積率管制

彰化都市計畫區目前共有 4 處細部計畫區，均屬都市計畫法台灣省施行細則第 34 條第 1 項第 1 款規定適用地區。

2.細部計畫區獎勵容積規定

主要包括設置開放空間獎勵及提供公益性設施獎勵兩種。本地區 4 處細部計畫均訂有以上兩種獎勵規定。

3.計畫容積總量

彰化都市計畫各細部計畫區之住宅區法定容積總量為 11.5 公頃，商業區法定容積總量為 0.1762 公頃，總計為 11.6762 公頃。細部計畫區之容積總量多寡，大致與該細部計畫區之人口及面積成正比，即計畫人口愈多、計畫面積愈大，則該細部計畫區之法定容積總量愈高，反之亦然。

表 6-18 為彰化市都市計畫各細部計畫區容積總量一覽表。

表 6-18 彰化市都市計畫各細部計畫區容積總量一覽表

編號	細部計畫地區	計畫面積(ha)	計畫人口(人)	住宅區面積(ha)	商業區面積(ha)	基準容積率(%)	法定容積總量(ha)
1	擬定彰化都市計畫（原「文中六」國中用地變更為住宅區）細部計畫	2.19	516	1.81	-	200	3.62
2	擬定彰化都市計畫（原文十五學校用地變更為住宅區）細部計畫	2.48	769	1.709	-	200	3.418
3	擬定彰化都市計畫（原廣停二用地變更為商業區）細部計畫	0.1007	348	-	0.05035	350	0.1762
4	擬定彰化市都市計畫（原「公（兒）一」鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區）細部計畫案	3.9659	1238	2.231	-	200	4.462

資料來源：彰化都市計畫各細部計畫書；本案彙整。

彰化縣政府

貳、鹿港福興都市計畫區計畫容積總量分布分析

實施容積率管制是為引導人口均衡發展、確保地區生活品質、塑造優美都市景觀及穩定地價等目的。鹿港福興都市計畫區容積管制係依循 94 年 10 月 3 日府城都字第 0940187996A 號函發布實施之「變更鹿港福興都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」一案。該案內容摘要如下（全文詳見附錄三）：

一、管制範圍及通盤檢討變更原則

本案之適用地區為鹿港福興都市計畫區，該案通盤檢討變更原則為：

（一）為促進計畫區內都市景觀整體規劃，明訂辦理都市設計審議之地區及時程。

（二）為利各類保存區之維護及管理，重新界定其使用性質，以活化保存區之使用彈性，同時重新查核地籍重測前後地號對照表及主管機關針對古蹟及歷史建築列管造冊之內容，並標示於相對應的地段、地號及備註欄。

（三）在不涉及分區或用地變更的情形下，將都市計畫書所載之各事業用地（如郵政事業用地）、各事業專用區（如電信專用區）及各公共設施用地（如社教用地），配合原都市計畫管制旨意及「都市計畫法臺灣省施行細則」管制內容，依逐項列出條文。

（四）原管制內容有關已經公告廢止的法令依據部分（如「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」），應配合該法令之修訂或廢止，於現行土地使用分區管制要點中作適度的檢討修正。

（五）為明確規範計畫區內設置退縮建築及停車空間標準，依據「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」及「彰化縣建築管理自治條例」調整相關規定內容。

（六）為解決臨四公尺人行步道二側建築基地留設停車空間車輛出入之問題，新增訂「四公尺人行步道用地得兼供作停車空間之車道出入通行使用」之規定。

二、容積率管制

鹿港福興都市計畫區內分別訂定住宅區、商業區、乙種工業區、四類保存區及各類公共設施用地之容積管制。表 6-19 鹿港福興都市計畫區土地使用強度一覽表，圖 6-9 為鹿港福興都市計畫區容積率分布示意圖。

彰化縣政府

表 6-19 鹿港福興都市計畫區土地使用強度一覽表

土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	60	180	漁會及貝類加工處理廠用地	60	210
商業區	80	240	機關用地	50	250
乙種工業區	60	210	郵政事業用地	50	250
第一種保存區	60	-	學校用地	50	150
第二種保存區	60	160	社教用地	50	250
第三種保存區	60	160	零售市場	60	240
第四種保存區	60	160	批發市場	60	120
電信事業專用區	25	250	變電所用地	50	250
加油站專用區	40	80			

資料來源：鹿港福興都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）；本案彙整。

三、獎勵容積規定

（一）都市設計容積獎勵

鹿港福興都市計畫區內，除第一種保存區（存一）及依文化資產保存法公告之古蹟及歷史建築其修建、改建、增建、新建等建築行為由彰化縣古蹟文化主管機關核可，始准建築，不須提彰化縣都市設計委員會審議外，其他地區依下列方式辦理：

1.彰化縣都市設計委員會應於本計畫發布實施一年內另訂定需進行都市設計審議地區、審議規範及容積獎勵等規定據以審議。

2.在前點之規定尚未訂定完成實施之前，由彰化縣都市設計委員會依現行相關審議要點據以審議。

有關彰化縣都市設計審議之規定，「彰化縣都市設計審議作業程序」已於 88 年 11 月 14 日以彰府工都字第 007674 號公告實施，並於 96 年 6 月 11 日以府建城字第 0960113166A 號令修正。而彰化縣都市設計審議範圍為：

1.本縣各都市計畫書圖中載明須經都市設計審議之地區。

2.都市計畫區內公共工程：

(1)綠地、廣場、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、停車場之開闢基地面積在 3,000 平方公尺以上者。

(2)30 公尺寬以上之道路工程案及其他本府指定為特殊或特定之商業或景觀街道。

(3)經指定之人行陸橋、地下道、高架道路及橋樑。

3.公有建築物總樓地板面積達 6,000 平方公尺以上者。

4.前款公有建築物新建、增建、改建或修建部分之樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者。

5.其他依規定須經本會審議者。

（二）公共開放空間獎勵

有關建築基地設置公共開放空間獎勵依「建築技術規則」建築設計施工編第十五章進行規範。而建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率 30％為限：

1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者。

四、計畫容積總量

鹿港福興都市計畫區之住宅區法定容積總量為 327.744 公頃，商業區法定容積總量為 62.568 公頃，總計 390.312 公頃。鹿港福興都市計畫區計畫人口 65,000 人，若每人居住樓地板面積以 50 平方公尺計，所需樓地板面積為 325.00 公頃，較計畫樓地板面積少 65.312 公頃（若商業區供居住面積以 1/2 計，則所需樓地板面積較計畫樓地板面積少 34.028 公頃）。故都市計畫樓地板面積有供給過剩現象。

表 6-20 為鹿港福興都市計畫區發展密度及總量檢討表。

表 6-20 鹿港福興都市計畫區發展密度及總量檢討表

	計畫人口(人)	所需樓地板面積(ha)(A)	居住密度(人/ha)	住宅區面積(ha) 商業區面積(ha)	基準容積率(%)	法定容積總量(ha)	總樓地板面積(ha) (B)	樓地板供需差額(ha)(A-B)
都市計畫（100 年）	65,000	325.00	310	182.08	180	327.744	390.312	65.312
				26.07	240	62.568		

資料來源：鹿港福興都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）；本案彙整。

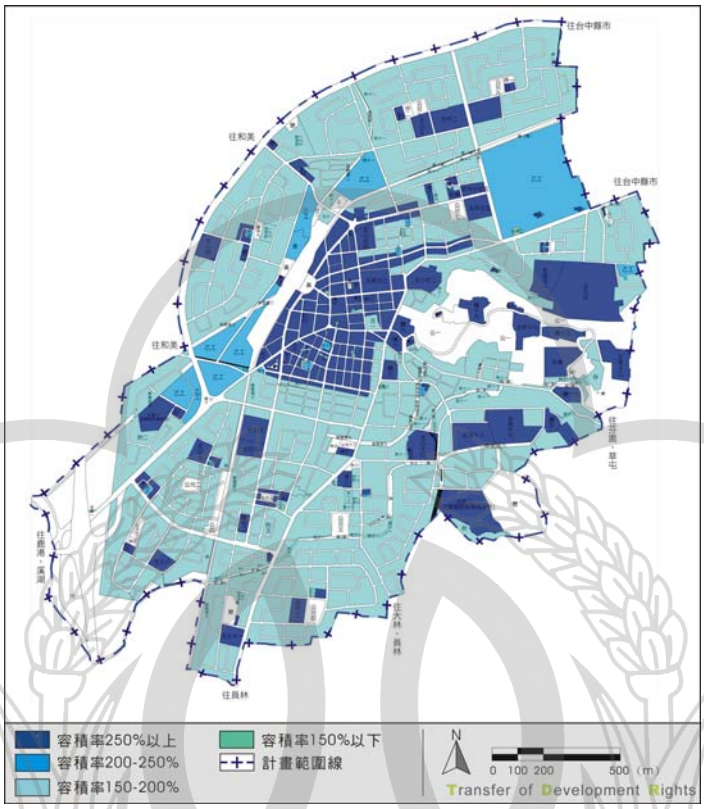


圖 6-8 彰化市都市計畫區容積率分布示意圖

資料來源：本案繪製。

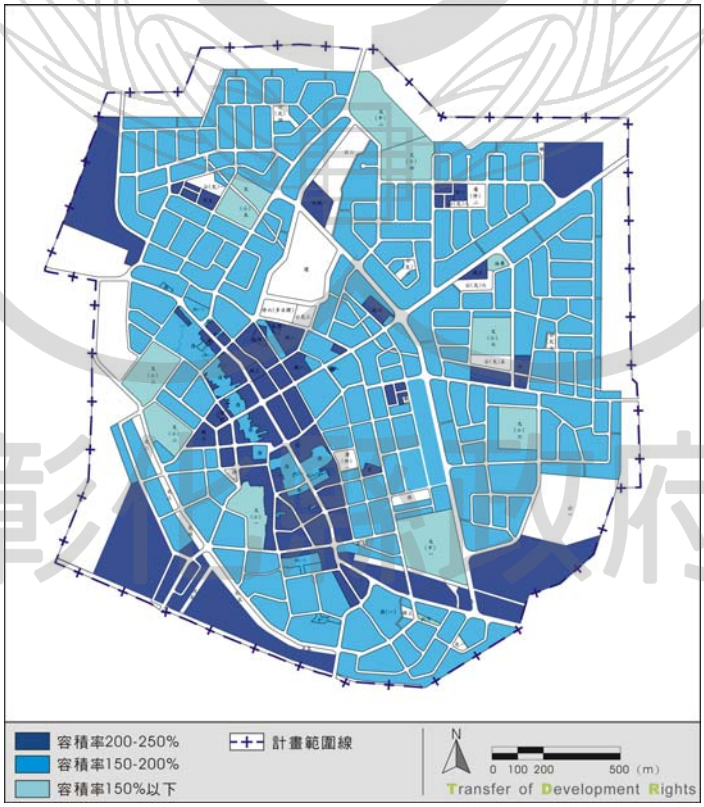


圖 6-9 鹿港福興都市計畫區容積率分布示意圖

資料來源：本案繪製。

第四節 容積移轉移出及移入總量分析

壹、可移出容積量粗估

由都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條可知辦理容積移轉之送出基地種類包括：保存區或具保存價值之建築所定著之私有土地、提供作為公共開放空間使用之可建築土地、私有都市計畫公共設施保留地等。

除私人提供作為公共開放空間使用之可建築土地，係由土地所有權人依其自身意願提出，目前尚無法估計之外，本案擬就第一類、第三類送出基地土地進行可移出容積量之推估。

一、保存區、古蹟保存區及具保存價值之建築所定著之私有土地部分

（一）彰化市都市計畫區

彰化市都市計畫目前劃設 1 處保存區、12 處古蹟及 9 處歷史建築。其中，私有保存區面積 1.8302 公頃，產權屬私人所有之古蹟及歷史建築共計 3 處，面積為 0.1374 公頃，故私有土地面積共計 1.9676 公頃（有關彰化市都市計畫區保存區、古蹟及歷史建築發展概況詳第四章第三節）。

假設保存區、古蹟及歷史建築之建蔽率為 60％、基準容積率為 160％，其已使用該區 100％之建築容積，若全數移出容積，本案初步估算可移出容積約 1.1806 公頃。

（二）鹿港福興都市計畫區

鹿港福興都市計畫目前劃設 10.20 公頃保存區、14 處古蹟及 10 處歷史建築。其中，私有保存區面積 7.3055 公頃，產權屬私人所有之古蹟及歷史建築共計 18 處（含公私有 2 處），面積為 2.5577 公頃（有關鹿港福興都市計畫區保存區、古蹟及歷史建築發展概況詳第五章第三節）。

然因 18 處古蹟及歷史建築中，除鹿港日茂行、玉珍齋、鹿港蔡氏宗祠及福興鄉農會碾米廠暨穀倉之外，其餘皆位於保存區內。為避免私有土地面積重複計算，本案以私有保存區面積加計非屬保存區之私有古蹟及歷史建築面積，故私有土地面積共計 8.9161 公頃。

假設保存區、古蹟及歷史建築之建蔽率為 60％、基準容積率為 160％，其已使用該區 100％之建築容積，若全數移出容積，本案初步估算可移出容積約 5.3500 公頃。

保存區、古蹟保存區及歷史建築所定著之土地，其在都市計畫內原已納入都市容積之計算，若能審慎考量並評估地區公共設施服務水準，劃設適當之接受區，或可降低新增公共設施面積之必要性。

二、都市計畫私有公共設施保留地部分

（一）彰化市都市計畫區

私有公共設施保留地部分，經彰化市主要計畫與各細部計畫劃設非位屬整體開發地區之私有公共設施保留地，包括公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、機關用地、文高用地、文中用地、文小用地、市場用地、加油站用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、變電所、社教用地、鐵路用地及道路用地等，面積共計 67.4153 公頃。

若全部以容積移轉方式移出容積（假設送出基地與接受基地比值為 1），以住宅區平均容積率 200％粗估，則可移出之容積量約計 134.8306 公頃。

（二）鹿港福興都市計畫區

私有公共設施保留地部分，經鹿港福興都市計畫劃設非位屬整體開發地區之私有公共設施保留地，包括機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、人行步道用地、人行廣場用地、社教用地、運動場用地、綠地水溝用地、鐵路用地、道路用地及堤防用地兼供道路使用等，面積共計 26.4949 公頃。

若全部以容積移轉方式移出容積（假設送出基地與接受基地比值為 1），以住宅區平均容積率 180％粗估，則可移出之容積量約計 47.6908 公頃。

貳、可移入容積量粗估

本案參考建築技術規則建築設計施工編第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計，以基地面積達 1,500 平方公尺以上者始可適用開放空間獎勵之規定，作為接受基地最小規模，作為彰化市都市計畫區及鹿港福興都市計畫區內，調查接送基地可移入容積量上限之參考值。

彰化縣政府

一、彰化市都市計畫區

目前未建築土地（1,500 平方公尺以上）多分布於都市計畫區北側與南側，面積以單元 10 最多（乙種工業區），次為單元 2 及單元 1，總面積約為 89.925 公頃。依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條之規定，接受基地之可移入容積不得超過接受基地基準容積之 30％為原則，故彰化市都市計畫區容積移轉上限為 26.9775 公頃。

圖 6-10 為彰化市都市計畫區未建築土地（面積 1,500 平方公尺以上）分布示意圖。

二、鹿港福興都市計畫區

目前未建築土地（1,500 平方公尺以上）多分布於都市計畫區東側與南側，面積以單元 11 最多，次為單元 2 及單元 15，總面積約為 35.38 公頃。依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條之規定，接受基地之可移入容積不得超過接受基地基準容積之 30％為原則，故鹿港福興都市計畫區容積移轉上限為 10.6140 公頃。

圖 6-11 為鹿港福興都市計畫區未建築土地（面積 1,500 平方公尺以上）分布示意圖。

彰化縣政府

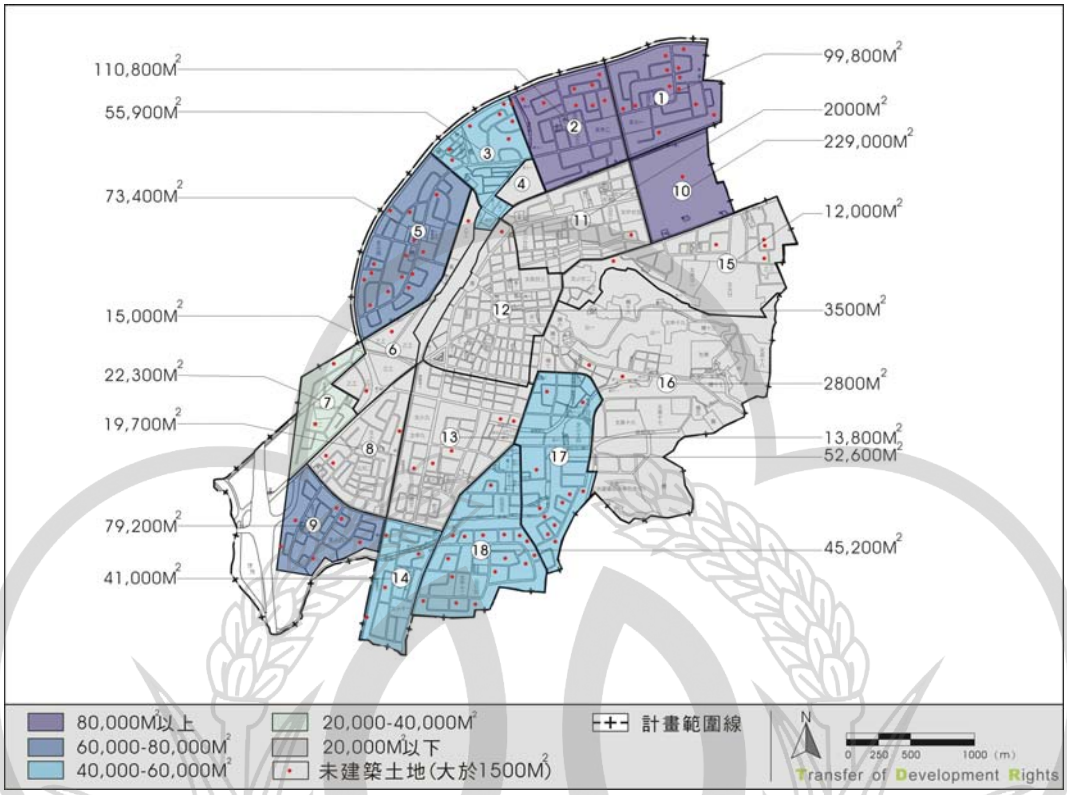


圖 6-10 彰化市都市計畫區未建築土地（面積 1,500 平方公尺以上）分布示意圖

資料來源：本案繪製。

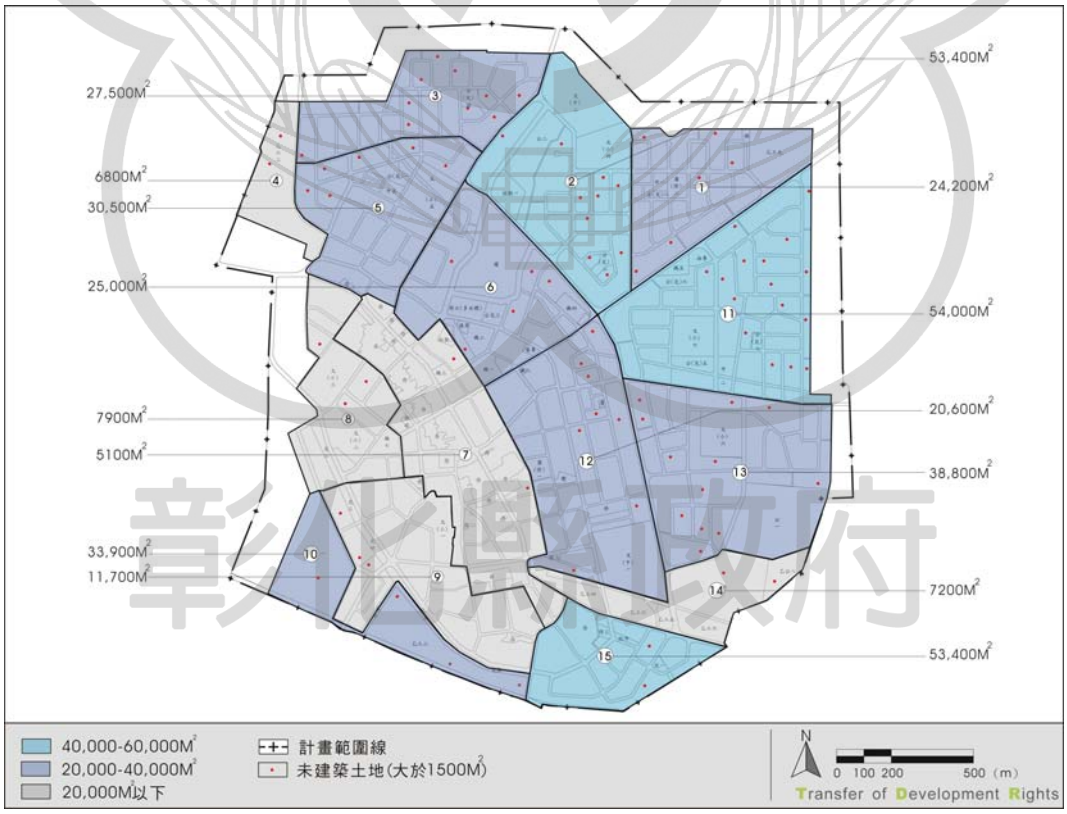


圖 6-11 鹿港福興都市計畫區未建築土地（面積 1,500 平方公尺以上）分布示意圖

資料來源：本案繪製。

第七章 制度可行性與政策衝擊分析

第一節 相關課題與對策

■市場面向

課題一：彰化縣整體環境是否有利容積移轉制度之實施

有別於先進國家推動容積移轉係用以保存私有古蹟之作法，我國推動容積移轉主要在取得私有都市計畫公共設施保留地。依據歐美國家實施經驗顯示，容積移轉市場之建立為關鍵因素，而容積移轉市場之開創決定於接受區規模大小、接受區區位及最重要之地方經濟狀況與前景。彰化縣整體環境是否有利實施容積移轉，茲說明如下：

一、說明

（一）都市發展結構及服務水準尚有成長空間

彰化縣都市結構薄弱，四大成長中心與三大發展軸的空間發展模式尚未具體成形。且各計畫區公共設施劃設及開闢比例差異懸殊，現狀發展失衡情形顯明。

就都市整體發展及服務水準而言，彰化縣都市計畫區內公共設施平均開闢率雖達 57.65%，然公共設施卻未與住宅區增加面積成正比，劃設比例多僅介於 10%～20%之間。且部份都市計畫區尚有許多公共建設因土地徵收、政府財政狀況等因素而無法開闢。

（二）縣內有多處整體開發地區，並積極建立都市更新機制

彰化縣目前計有 219 處附帶條件整體開發地區，已依附帶條件完成開發者有 59 處，面積 132.1543 公頃，而尚有 160 處未依附帶條件規定辦理整體開發，面積 314.8574 公頃。另外，為積極推動都市更新相關業務，彰化縣選定彰化市火車站北區及員林火車站區作為都市更新示範地區。

彰化縣政府

依都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條及第 8 條規定，整體開發地區及實施都市更新地區雖不能作為容積移轉時的送出基地，但作為接受基地時得享有移入容積酌予增加之優惠，在空間成長管理上則具有較大的彈性調配空間。

（三）整體都市地價指數微幅下跌

都市地價指數是將各直轄市、縣市的都市計畫範圍內住宅區、商業區、工業區土地，以統計抽樣方法選取具代表性的中價位區段查估其平均區段地價，以編算該直轄市、縣市內土地價格在一定期間內的相對變動百分數。不僅可瞭解該地區地價漲跌情形，亦可衡量其成長及變遷，進一步估測各地區經濟發展的程度。

根據內政部 99 年 1 月 15 日發布之第 33 期（98 年 4 月 1 日至 98 年 9 月 30 日）都市地價指數，臺閩地區都市地價總指數為 100.38，與半年前比較，本期上漲 1.09%，屬小幅上漲，整體變動幅度不大。25 個縣市中，指數下跌者計有苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、屏東縣、臺東縣、花蓮縣、連江縣等 9 縣市，其中變化幅度較大者為臺東縣下跌 1.31%，苗栗縣下跌 0.78%；16 個縣市呈現上升趨勢，其中臺北市上升 2.05%，澎湖縣上升 2.02%，臺北縣上升 1.78%，而其餘各縣市都市地價指數均微幅變動。

各分區指數中，住宅區指數較前期上漲 1.21%。商業區指數較前期上漲 0.91%。工業區指數較前期上漲 0.70%。

總體而言，本期各直轄市、縣市之地價指數除 9 個縣市下跌之外，其餘各縣市維持小幅上漲之趨勢，而全國之總指數及各使用分區指數亦呈現上升態勢。

（四）房地產市場需促使活絡

由「營建統計年報」得知，彰化縣核發的建築執照與使用執照的件數及面積，85 年下滑至 90 年後，至 94 年間呈現復甦趨勢，而近年來又呈現下滑趨勢。故期若能結合重大建設及景氣影響，將可促使彰化縣房屋市場成長回溫。

二、對策

（一）為引導空間結構均衡發展，各都市計畫辦理通盤檢討時，應依循彰化縣空間發展主軸與各鄉鎮市人口總量計畫，重新檢討各計畫區之都市發展

密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，並據此研訂各地區容積移轉供需範圍及發展總量。

（二）結合房屋市場發展，透過分期分區階段性容積移入執行機制，有效鼓勵私有公共設施用地辦理容積移轉。

（三）建議彰化縣政府應適時檢討調整各鄉鎮市辦理容積移轉成效。

課題二：如何依都市發展需求性與急迫性，訂定送出基地的優先次序

一、說明：

（一）「都市計畫容積移轉實施辦法」之指導

由都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條可知，辦理容積移轉之送出基地種類包括：

1.都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定駐之私有土地。

2.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，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。

3.私有都市計畫公共設施保留地。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。

上述三種可能作為容積移轉之送出基地，因公眾之利益各面臨不同因素與程序之限制，相對地政府應予以適當的補償，惟這些可能之送出基地是否均適合以容積移轉方式加以補償，仍須視彰化縣都市發展特性再予以探討。

（二）彰化縣都市發展特性

目前彰化市都市計畫區私有公共設施保留地佔公共設施用地 14.43%，其中以道路用地最多，佔未取得總面積 44.47%，屬開放空間者之公共設施則佔未取得總面積 16.54%。而鹿港福興都市計畫區私有公共設施保留地佔公共設施用地 19.68%，亦以道路用地最多，佔未取得總面積 39.32%，屬開放空間之公共設施則佔未取得總面積 31.37%。

由此可知，私有公共設施保留地中，道路用地及屬開放空間之公共設施用地其比例超過公共設施用地未取得總面積的一半。其中，道路用地未

彰化縣政府

取得比例最高，亟具開闢之急迫性。屬開放空間之公共設施未取得比例雖因各鄉鎮市發展而有所差異，然亦佔有一定比例。

二、對策：

（一）送出基地部份應以古蹟、歷史建築所定著之土地為優先。

（二）公共設施用地應配合都市發展政策與現況開發或更新之急迫程度，分別劃定優先層級與階段，並訂定適用對象之條件及配置容積量。惟容積量之配置不應適用全部為徵收之公共設施用地，部分公共設施用地仍應由政府以徵收方式處理。

（三）採行容積移轉制度應搭配不同地區之開發方式與時程，並在兼顧各細部計畫地區、市地重劃區或整體開發單元發展承載上限之下，採階段性分期分區釋出部份私有公共設施保留地之容積，以取得非屬整體開發地區之私有公共設施保留地。

（四）送出基地之基準容積，古蹟、歷史建築之基準容積以其所定著土地之分區容積率為計算基準。私有公共設施保留地之基準容積則以彰化市都市計畫區及鹿港福興都市計畫區住宅區之容積為計算基準（200％、180％）。

■環境面向

課題一：如何兼顧接受基地環境品質與都市計畫發展方向，勘選適切之容積移轉接受基地（地區）

一、說明

（一）就發展總量來看

1.彰化市都市計畫區：住宅區之計畫面積為 569.1946 公頃，尚未使用住宅區面積為 130.1946 公頃，若以住宅區容積 200％及每人享有 50 平方公尺之樓地板面積計算，尚未使用之住宅容積約為 260.3892 公頃，可再容納居住人口為 52,077 人。

2.鹿港福興都市計畫區：住宅區之計畫面積為 182.08 公頃，尚未使用住宅區面積為 49.32 公頃，若以住宅平均容積率 180％及每人享有 50 平方公

彰化縣政府

尺之樓地板面積計算，尚未使用之住宅容積約為 88.776 公頃，可再容納居住人口為 17,755 人。

3.未來住宅空間供給量已相當足夠，可不再增加住宅發展容積。且考量都市計畫區公共設施用地面積主要係依計畫人口（彰化市都市計畫為 200,000 人，鹿港福興都市計畫為 65,000 人）需求而劃設。若容積移轉增加住宅容積，將導致公共設施服務水準降低，故短期內應不宜大量增加住宅容積。

（二）就供需關係來看

目前彰化市都市計畫區及鹿港福興都市計畫區可移出之容積總量預估 134.8306 公頃、47.6908 公頃，雖然分別高於未建築土地（1,500 平方公尺以上）之可移入容積上限（彰化市都市計畫區為 26.9775 公頃，鹿港福興都市計畫區為 10.614 公頃），然因已建築土地未來增改建時，亦適用容積移轉相關規定，且容積移轉核准總量係取決於接受基地可移入容積上限，故接受基地條件之控管更顯重要。

（三）就發展趨勢來看

1.彰化市都市計畫區：住工混雜情形嚴重，致居住單元生活品質無法提升。且乙種工業區之使用率僅 17.75%，加上產業升級及部分大型工廠遷廠之影響，導致發展停滯，對都市整體發展及土地最適利用造成負面影響。

2.鹿港福興都市計畫區：既有市中心發展密集，與外圍為發展土地形成對比。而乙種工業區之使用率僅 35.22%，多呈低度或閒置使用，與傳統文化重鎮之都市中心發展不均衡。故應試圖釋放誘因，引導都市均衡發展。

綜合上述，短期內不宜採容積移轉解決私有公共設施保留地所造成的發展限制問題，而應在兼顧都市發展方向與接受基地社區環境品質之前提下，規劃適合之接受基地範圍與容積移轉期程。

雖然容積移轉可解決私有公共設施保留地發展限制的問題，但一次全部釋出所有送出基地的容積總量，短期內將衝擊都市計畫區內公共設施服務水準，另一方面若無相對應的容積需求市場亦可能造成有形無市或高價低賣之情形。如此，反而對私有公共設施用地之所有權人不公。故應在社會正義、公平的前提下適時適度配合市場趨勢，擬定彰化縣容積移轉制度。

二、對策

（一）為形塑彰化市為區域商業發展中心、鹿港鎮為文化觀光重鎮，應研擬接受基地指定區域，移入適當容積以提高商業服務發展容積。

（二）突破都市計畫容積移轉實施辦法第 7 條之規定，移轉容積得視實際發展需求，移轉至縣內其他主要計畫地區範圍內之可建築用地。

課題二：如何因地制宜建立平衡公義之容積移轉制度

一、說明

（一）國內共有 12 個縣（市）已依據「都市計畫容積移轉實施辦法」訂定並發容積移轉審查許可條件（要點）。除了對於送出基地及接受基地的規範有日趨嚴謹之趨勢，申請案件仍多集中於中部以北地區。

（二）依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9 條規定，計算接受基地移入送出基地之容積量，形成接受基地往高容積低現值地區聚集之效果，投資者之「套利」空間增加。

（三）行政院 95 年 10 月 27 日院臺經字第 0950045439 號函核定台灣經濟永續發展會議結論「共同意見」具體執行計畫（財金組－財政金融改革）編號 C022：「檢討都市容積可移轉之政策（涉及文化資產保存法、都市計畫法等），以平衡公義，避免以鄰為壑，危害都市計畫完整性」

二、對策

（一）應配合各計畫地區之空間發展政策、空間功能分區與環境條件，適度控制容積釋出總量，並依重點發展地區創造容積移轉需求、指定接受地區，建立具市場誘因且適應彰化縣發展需要之容積移轉實施機制。

（二）容積移轉制度應納入分期分區規劃之控管機制，避免不斷的盲目擴大開發，重演泡沫化經濟危機。

（三）考量私有都市計畫公共設施保留地劃設時程不一，應配合都市發展時序及公共設施服務水準，階段性列為送出基地以釋出容積。

課題三：如何運用容積移轉制度落實文化資產的保存與再利用

彰化縣政府

一、說明

（一）彰化縣早期遺留之歷史古蹟建物豐富，現存數量為中部各縣市之冠，堪稱本縣重要的人文景觀資源。

（二）現行遺留的古蹟及歷史建築皆位市中心之商業區。市區多為攤販、違建及停車場所佔用，造成這類文化建築空間無法構成社區生活的重心、提供民眾休憩活動場所，導致致生活環境品質低落。

（三）部分古蹟及歷史建築為計畫道路所經過，產生文化資產保存與都市計畫執行衝突的問題。

（四）古蹟及歷史建築指定範圍基地過於零碎，散佈計畫區內，致鄰接土地無法有效整體規劃利用。

二、對策

（一）藉由都市計畫手段，劃定文化資產保存特定區為容積送出區位，並調整土地使用管制措施，提供容積獎勵，鼓勵引進活化古蹟再利用之產業。並經由古蹟修復與再利用，完成都市更新與改造之目的，帶動地方經濟成長。

（二）結合容積移轉制度，研議容積部分移轉機制，將區內未利用之容積移轉至接受基地。

（三）配合古蹟保存目的及開放空間留設，訂定特定區建築設計規範。

課題四：如何護持接受基地的鄰里環境品質，並避免容積移轉制度與其他開發獎勵措施之競合

一、說明

依古蹟土地容積移轉辦法第 7 條規定及都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條規定，接受基地之可移入容積約為該接受基地基準容積之 30%至 50%之間。

而為促進都市土地有效利用，現行建築法系及都市計畫法系對於土地開發獎勵措施甚多，如開放空間綜合設計放寬、增設室內停車空間獎勵、都市更新獎勵、土地使用分區管制計畫之容積獎勵…等。一味增加容積使用強度，將會影響接受基地地主申辦容積移轉的意願，甚或破壞接受基地的鄰里環境品質。故為護持接

彰化縣政府

受基地的鄰里環境品質，並避免容積移轉制度與其他開發獎勵措施之競合，應如何予以整合，以有序引導容積移轉市場之發展。

二、對策

（一）建立具市場誘因且適應彰化縣發展需要之容積移轉實施機制。

（二）建議彰化縣境內之接受基地應設定最高可發展容積，以界定容積移轉制度與其他開發獎勵措施的環境發展總量，避免衝擊接受基地鄰里環境品質。

（三）建議彰化縣境之接受基地均應納入都市設計審查，藉由都市設計審議程序，提升接受基地與鄰里環境之融合。

■實質面向

課題一：如何補強「容積移轉實施辦法」未盡周延之事項

說明及對策：

（一）容積移轉實施範圍問題

依都市計畫容積移轉實施辦法第 7 條規定略以:「送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；…。前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣 (市) 之其他主要計畫地區。」

基於彰化縣整體空間發展及各鄉鎮市都市計畫區發展需求之差異，建議送出基地申請移轉容積時，都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條第 1 項、第 2 項及第 3 項送出基地亦可依上述特殊情形處理方式，於修法後可將容積移轉至其他人口成長快速的地區，以抒解人口壓力，增加生活環境品質。

（二）送出基地分次移轉問題

依都市計畫容積移轉實施辦法第 10 條規定：「送出基地除第 6 條第 1 項第 2 款之土地外，得分次移轉容積。接受基地在不超過第 8 條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。」

彰化縣政府

當送出基地為多人共有持分之土地時，為避免意見整合問題，減少簽署同意書之步驟，建議彰化縣政府得要求共有人必須先分割其持分部分（送出基地所有權人若僅就其土地持分部分進行處分，毋須獲得他共有人同意或通知他共有人）後，再移轉予接受基地所有權人。若未分割，依法仍可辦理容積移轉。

（三）送出基地移轉公有問題

依都市計畫容積移轉實施辦法第 13 條規定：「送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。」

若公共設施用地係由鄉、鎮、市公所負責興闢者，為利各公所管理之便，建議將該送出基地之土地優先登記為鄉（鎮、市）有。

（四）取得及清理送出基地問題

依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條規定略以：「直轄市、縣（市）主管機關…應於接受基地所有權人辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：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…。」

為避免接受基地所有權人對於「取得」及「清理」送出基地之方式及時間點有所疑義，應加強說明此乃無任何限制，只要將送出基地贈與給彰化縣有，登記為公有即可。

（五）圖冊保存及公信力問題

依都市計畫容積移轉實施辦法第 19 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。」依營建署 88 年 1 月 21 日 88 營署都字第 00920 號函示，上述相關資料應包括許可容積移轉之日期、送出基地與接受基地之地號、土地面積、基準容積、已建築容積、可移出容積、已移出容積、容積移轉後之容積，及其他直轄市、縣（市）主管機關認為必要之資料。

又依營建署容積移轉作業手冊：都市計畫機關送請該管土地登記機關（地政事務所）將相關圖冊資料建檔資料應永久保存。依內政部台（88）內地字第 8804284 號函地政司文中裁示，關於容積移轉之相關資料建檔及開放供民眾查詢，其建檔方式依輻射污染建築物之建檔方式辦理，亦得視實際需要，將有關資料建置於觸控式電腦，開放民眾查詢。

彰化縣政府

再依營建署容積移轉作業手冊：由於容積移轉非屬物權，故不能登記於土地登記簿中；此外，容積移轉的實施範圍並非全臺灣地區皆適用，且移轉機制係由都市計畫機關控管，與土地登記之強制登記性質不同。因此，基於土地登記制度之法源及其特性，有關容積移轉之土地登記事項，僅能以另冊登記方式保存資料。

綜上，因一般資料保存期限只有 15 年，只有土地登記簿為永久保存，且具絕對公信力與絕對效力。然而，土地登記簿應記載項目及其他登記事項欄位並無容積移轉項目。是以，如何確保容積移轉後，送出基地與接受基地的容積增減永久有效，遂成實施容積移轉成敗關鍵所在。

民間購買房地產者慣於以地政主管機關為瞭解產權資料之對象，為健全容積移轉登記事宜，建議未來依營建署容積移轉作業手冊內容，仍應將容積移轉情形納入土地登記簿中。而目前依內政部 96 年 8 月 16 日台內地字第 0960122948 號，已依「土地參考資訊檔作業要點」，賦予該參考檔之參考事項類別代碼為「B2」，俾利後續土地參考資訊檔之登錄建置作業（詳見附錄一）。

彰化縣政府

第二節 實施容積移轉可行性分析

從國內已實際操作過容積移轉其他縣市經驗中，初步可知容積移轉似為一可行之取得公共設施用地手段，使都市私有公共設施保留地與保存區的私有土地所有權人權益，除了透過一般徵收、區段徵收、市地重劃等都市開發手段獲得補償外，另可透過容積移轉為之。惟容積移轉之移出容積量在現行都市計畫中並未納入計畫考量，計畫人口所需之容積多與住宅區、商業區、公共設施用地等都市發展用地相符，為兼顧私有公共設施保留地之土地所有權人權益下，因公部門財政因素所衍生之容積移轉制度，竟成一可思考的方向。

以往都市計畫在計算容積總量時，私有公共設施保留地之容積並未納入都市發展之總量管制考量中，將其釋出勢必對原都市土地使用管制與公共設施服務水準產生衝擊；但在政府財政考量下，其又為不得不進行的一個手段，為避免其對原都市計畫產生之負面衝擊過大，本節將進行示範地區實施容積移轉制度可行性評估，由送出基地的認定、公告現值轉換率的公平性、接受基地的使用限制、容積總量供需面、市場機制面、房地產市場面、公部門政策面等面向進行分析，釐清彰化市都市計畫及鹿港福興都市計畫區是否適於施行容積移轉制度，以為後續參考。

壹、送出基地的認定

所謂私有公共設施保留地是經過都市計畫劃設保留作為道路、公園、綠地、廣場、學校、機關、體育場等專案使用，係根據都市發展情形、人口及產業分布，並預測未來 25 年發展需要，選擇適當的地點所預先劃設。其產權多屬私有，都市計畫公布實施後，政府逐年依都市發展的需要，以公告現值加四成的價格補償取得後開闢。

76 年政府為配合修改都市計畫法，解除私有公共設施保留地的取得期限限制，一次編列六千多億的經費，徵購八千多公頃的保留地，展現極大施政魄力。但依據內政部發布的資料，臺灣地區尚未取得的私有公共設施保留地面積共約一萬六千四百餘公頃，若以 86 年公告現值估計，徵地支出最少 6 兆新臺幣，再以 90 年公告現值估計，徵地支出恐需消耗國庫 11 兆的經費。為了解決都市計畫私有公共設施保留地問題， 90 年 6 月 8 日內政部決定放寬實施容積移轉範圍，擴及私有公共設施保留地。

容積係指一塊建地上可建築使用的總建坪，其與該建築基地面積的比率，則稱之為「容積率」。容積管制就是管制建地上可興建的總建坪。容積率的高低是否適宜，影響都市生活環境品質，同時也是決定地價高低的主要因素。而保留地例

如道路，因為不能建築使用，所以容積率是零，既然沒有容積率，當無所謂的「移轉」可言。

依據內政部訂頒都市計畫容積移轉實施辦法的基本構想，係應賦予私有公共設施保留地一定數額的容積，甚至應將容積當作物權的一種，允許自由買賣。反觀歐美國家對於容積移轉規定極為嚴格，主要是用來保存私有古蹟，將其多餘的容積出售予需要額外容積的建築使用，並要求所有權人維護古蹟，只能修護，不得改建或增建。許可程序極為審慎嚴謹，並且為數極少。

而目前國內實際執行情形，臺北市對送出基地進行嚴格控管之立意雖佳，卻造成民眾申請卻步；而行政位階與彰化縣相近之臺南縣、臺中縣、苗栗縣、桃園縣及嘉義縣，縱使未針對送出基地類別加以限制，然因市場發展尚未熱絡，執行情形亦欠佳。

綜上，彰化縣政府執行都市計畫容積移轉實施辦法，首應針對送出基地予以認定，既要吸取歐美國家實施古蹟容積移轉案例的優點及國內各縣市執行經驗，亦要考量彰化縣都市計畫地區私有公共設施保留地尚未取得的歷史問題，一併合理解決。

貳、公告現值轉換率的公平性

一、都市地價動態分析

依內政部地政司發布之第 33 期都市地區地價指數（98 年 4 月 1 日至 98 年 9 月 30 日），說明彰化縣地價動態如下（詳見內政部地政司第 33 期都市地區地價指數，http://www.land.moi.gov.tw/filelink/1138c-1.pdf?cid=1138，陳立達）。

房地產景氣雖未見明顯復甦，惟本縣陸續有重大建設開發案推動，對不動產買氣有所助益；住宅區交易價格與上期相若；商業區多屬傳統經營型態，地主大多以自行經營及出租店面為主，地價無明顯波動；工業區因工業住宅交易增加，帶動價格微幅上漲；整體而言，本期地價總指數與上期比較近乎持平。

本期地價變動幅度較大之鄉鎮僅有伸港鄉，其餘鄉鎮市地價呈微幅波動，茲將伸港鄉進一步分析說明如下：伸港鄉本期地價指數下跌 2.01％；住宅區鮮少新建築案推出，建商採保守態度，成屋議價空間大，價格呈下跌趨勢；商業區多屬老舊商圈，商業活動無法活絡，缺乏投資商機，且區內可供建築開發土地不多，發展有限，地價略呈下跌趨勢。

二、私有公共設施保留地公告現值調整公平性

（一）就地價調查估計規則分析

依據地價調查估計規則第 3 條之界定，地價調查估計之辦理程序如下：

1.蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。

2.調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。

3.估計實例土地正常單價。

4.劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。

5.估計區段地價。

6.計算宗地單位地價。

承上，買賣或收益實例之調查為每年調整公告現值最重要的參考因素，但因私有公共設施保留地多缺乏買賣或收益實例，不具市場性，造形價格認定之灰色地帶。

再依地價調查估計規則分析，無買賣實例及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。

因此，建議地政機關應考量私有公共設施保留地土地所有權人權益，每年核實調整私有公共設施保留地的地價水準，以反映都市發展情形。

（二）就都市計畫法分析

依都市計畫法第 49 條規定，依本法徵收或區段徵收之私有公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非私有公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。前項私有公共設施保留地之加成補償標準，由當地直轄市、縣(市)地價評議委員會於評議當年期土地現值時評議之。

承上，因公告現值長期以來均低於市價，且以私有公共設施保留地土地為甚，致使其土地所有權人權益無法獲得完整保障。為執行都市計畫容

彰化縣政府

積移轉實施辦法，寄望地政機關能忠實反映土地的市場行情，於地價評議委員會於評議當年期土地現值時，賦予合理的公告現值。

（三）就平均地權條例分析

依平均地權條例第 46 條規定，直轄市或縣(市)政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

再者，依平均地權條例施行細則第 63 條規定，直轄市或縣(市)主管機關查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依下列規定辦理：

1.保留地處於繁榮街道路線價區段者，以路線價按其臨街深度指數計算。但處於非繁榮街道兩旁適當範圍內劃設之一般路線價區段者，以路線價為其地價。

2.保留地毗鄰土地均為路線價道路者，其處於路線價區段部分，依前款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非保留地裡地區段地價平均計算。

3.保留地毗鄰土地均為路線價區段者，其處於路線價區段部分依第一款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非保留地裡地區段地價平均計算。

4.帶狀保留地處於非路線價區段者，其毗鄰兩側為非保留地時，以其毗鄰兩側非保留地之區段地價平均計算，其穿越數個地價不同之區段時，應分段計算。

5.前四款以外之保留地，以毗鄰非保留地之區段地價平均計算。

（四）小結

依古蹟土地容積移轉辦法之規定，實施容積率管制地區內，經指定為古蹟，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依該辦法申請移轉至其他地區建築使用。

因此，未經依法劃定、編定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，按其基準容積為準。若經依法劃定、編定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其劃定、編定或變更前之

基準容積為準。但劃定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區前，尚未實施容積率管制或屬公共設施用地者，以其毗鄰可建築土地容積率上限之平均數，乘其土地面積所得之乘積為準。

上述毗鄰使用分區，以都市發展用地為限；毗鄰土地使用分區均非屬都市發展用地者，其可移出之容積由直轄市、縣(市)主管機關參考鄰近都市發展及土地公告現值評定情況擬定，送該管都市計畫委員會審定。因此公告現值的認定務必公平，以利制度的實施。

再依都市計畫容積移轉實施辦法分析，接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算。故，彰化縣進入容積移轉制度實施階段後，地價評議委員會應針對古蹟或私有公共設施保留地等送出基地之公告現值的合理性，一併進行通盤檢討，以發揮市場機能。

參、接受基地的使用限制

一、基本原則

依都市計畫容積移轉實施辦法分析，接受基地在不超過第 8 條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。而接受基地使用限制重點，在於接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制要點及建築法規之規定。

同時，依古蹟土地容積移轉辦法之規定，接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合土地使用分區管制及建築法規之規定。

二、應符合土地使用分區管制事項

（一）分區類別

都市計畫容積移轉實施辦法主要係針對接受基地為主要轉換平台，不管送出基地為何種類型，如古蹟、歷史建築物、住宅區或商業區等可建築用地、私有公共設施保留地（不論是道路、公園、學校、機關等用地性質），皆視為純粹「素容積」之移出，而以接受基地的分區管制內容為準。換言

彰化縣政府

之，若接受基地為住宅區，則移轉後的容積亦作住宅區使用；若接受基地為商業區，則移轉後的容積亦作商業區使用。

（二）使用限制

接受基地原有之建蔽率、容積率及使用內容皆有管制，以容積率而言，接受基地之可移入容積，以不超過該土地基準容積之 30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地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，得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%。此外，接受基地仍應受退縮建築、前後院深度及高度比等管制規定之限制。

三、應符合建築法規的管制事項

接受基地實際進行建築使用時，有關建築技術規則之一般設計通則，如建築基地、牆面線、建築物突出部份、地板、天花板、樓梯、欄杆、坡道、日照、採光、通風、節約能源、防音、廁所、污水處理設施、煙囪、昇降及垃圾排除設備、騎樓、無遮簷人行道等，均應符合法令要求。

接受基地所受限制，以停車空間之規定較特殊，即建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令之規定，設置停車空間。其未規定者，則依建築物用途予以區分，主要可分為四大類（詳建築技術規則第二章第十四節有關停車空間之規定），第五類係指前四類以外建築物，由內政部視實際情形另定之。

肆、容積總量供需面

一、供給面分析

目前彰化市都市計畫劃設住宅區面積 569.1946 公頃，容積總量為 1,138.3892 公頃。鹿港福興都市計畫劃設住宅區面積 182.08 公頃，容積總量為 327.744 公頃（計畫容積總量詳第六章第三節）。

二、需求面分析

依彰化市都市計畫第一次通盤檢討之推估，至 114 年之計畫人口數為 20 萬人，以每人樓地板面積 50 平方公尺計，所需樓地板面積為 1,000 公頃。依鹿港福

彰化縣政府

興市都市計畫第二次通盤檢討之推估，至 100 年之計畫人口數為 6.5 萬人，以每人樓地板面積 50 平方公尺計，所需樓地板面積為 325 公頃。

三、小結

綜上，彰化市都市計畫計畫容積總量為 1,138.3892 公頃，鹿港福興都市計畫計畫容積總量為 327.744 公頃；反觀需求面，主要計畫容積總量之需求值均低於供給量或呈現平衡狀態，故兩示範地區都市計畫容積總量供給量皆大於需求量。是以，執行容積移轉無疑更增加容積的供給量。

伍、市場機制面

茲以圖 7-1 說明在市場機制運行下，倘公部門依都市計畫容積移轉實施辦法之規定，於容積移轉過程中，僅扮演必要之協調聯繫及諮詢服務角色，容積移轉買賣成功與否，端視送出基地與接受基地所有權人所願意付出價格之高低。而依都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條規定，接受基地可移入容積之多寡，二地公告土地現值扮演另一關鍵性角色。故容積買賣成功與否，須取決於市場機制之運行。

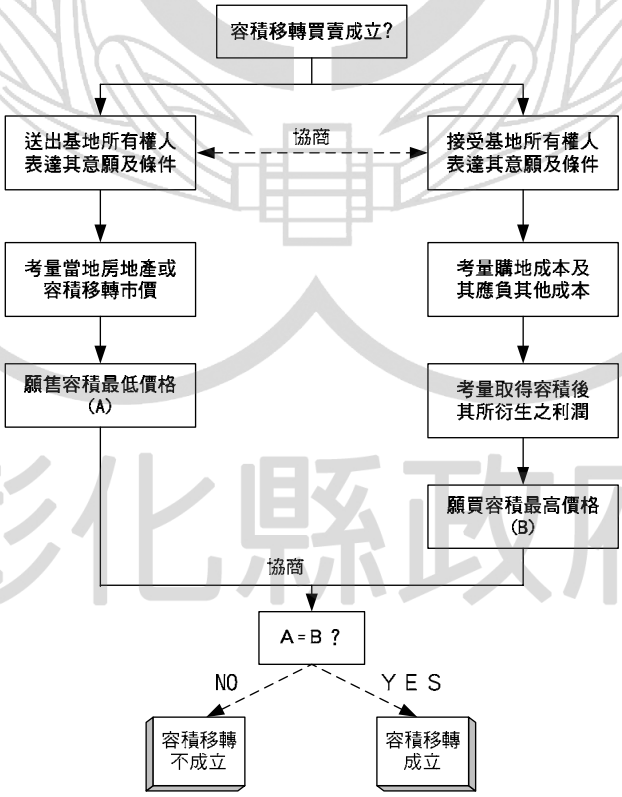


圖 7-1 容積買賣示意圖

資料來源：臺中市都市計畫容積移轉制度基礎及原後期發展地區發展策略研究(95)及本案彙整。

陸、房地產市場面

一、房地產市場景氣與總體經濟景氣的關係

依據財團法人不動產資訊中心發布之「房地產市場景氣與總體經濟景氣的關係」一文，房地產業的活動過去一向被認為是「火車頭產業」，這種說法的理由有二個：一是認為房地產業有極大的「向後關聯」效果，亦即房地產業景氣時，可帶動建材、裝潢、運輸、金融、仲介等周邊事業的發展；另一是指房地產業既然有帶動總體經濟成長的功能，應也代表房地產業活動具有領先總體經濟景氣的特性，成為總體經濟景氣的領先指標。

該文亦根據過去的研究，可將房地產業依其生命週期區分為投資、生產、交易、使用四大層面的活動，基本上各活動都存在明顯的時間落差，而各項活動與總體經濟的關聯性相對不一致，因此要說明房地產景氣與總體經濟景氣的關係並不容易；此外，從經建會「都市及區域發展統計彙編」公佈的資料顯示，我國住宅投資佔固定資本形成過去一直維持在 10%，近年更下降到 10%以下，而住宅投資佔國內生產毛額的百分比在 89 年更下降到 1.37%的歷史低點；反觀美國房屋建築產值仍佔其國內資產形成的 30%～40%左右，且其住宅投資佔國內生產毛額的百分比也有 4.5%，相較之下，我國房地產業對總體經濟產業的「貢獻度」差異可想而知。

經過近幾年的觀察，房地產為「火車頭工業」的說法似乎與現實狀況不符，過去多數時期在總體經濟景氣復甦之際，房地產業卻相對毫無起色，根據學者針對國內房地產市場所進行的研究顯示，房地產業的「向後關聯」效果並不成立，反而有較多證據支持「房地產景氣落後總體經濟景氣」。

二、國內經濟景氣概況

再依據行政院經建會經濟研究處所 99 年 2 月 26 日所發布之 99 年 1 月份景氣概況顯示，領先指標方面，99 年 1 月綜合指數為 107.6，較上月上升 1.9%，其 6 個月平滑化年變動率 21.2%，較上月 20.6%略增 0.6 個百分點。99 年 1 月景氣對策信號九項構成項目中，非農業部門就業人數變動率由藍燈轉為黃藍燈，分數增加 1 分，批發、零售及餐飲業營業額指數變動率由紅燈轉為黃紅燈，分數減少 1 分；綜合判斷分數維持上月 37 分，總燈號續呈黃紅燈。

彰化縣政府

99 年 1 月，金融面、生產面、貿易面指標持續好轉，消費面指標維持溫和成長，惟失業率雖逐月緩和，但勞動情勢仍待持續改善；領先指標較上月略增，同時指標則較上月持平，景氣對策信號維持 37 分，燈號續呈黃紅燈。綜合而言，當前國內景氣持續穩步回溫。展望今年，據德國 ifo 經濟研究院最新世界經濟調查報告指出，世界經濟復甦動能在未來 6 個月仍將保持，有助國外需求之擴增；加上國內投資陸續推展，民間消費溫和成長，整體而言，未來景氣應可樂觀期待。

三、歸納分析

綜上，未來在國內景氣良好、房地產景氣亦將隨之上揚，而根據前節對彰化縣房地產市場環境是否適於施行容積移轉制度課題分析，公部門發布之都市地價指數及民間房地產交易尚有成長空間，彰化縣可試圖推行容積移轉制度以提升其發展趨勢。

另外，承本案前述現況分析，一般舊市區發展密集，不動產市場發展多集中於都市計畫區鄰近外圍地區。此外，鄰近外圍地區因其公共設施服務水準較高、公告土地現值偏低，就都市發展角度而言，似具有較佳發展容積移轉之空間。

柒、公部門政策面

現行容積移轉相關法令除都市計畫容積移轉實施辦法及古蹟土地容積移轉辦法外，並無其他相關配套法令可供遵循。因此，公部門勢必須有一套完整之容積移轉制度，若否，其產生之糾紛將造成土地市場混亂，故欲實施容積移轉，彰化縣應有相關配套措施可供依循，貿然實施並不適當。

又，國外雖有發展權移轉相關經驗可供參考，國內亦有其他各縣市之前車，容積移轉之實施尚賴相關管理單位權責釐清、分工與配合，才能夠配合彰化縣之都市發展條件，建構容積移轉市場。如送出基地移出部分容積後，如何確實避免善意之第三者不知情而受害，即是一例。

綜上，容積移轉市場能否正常運作，都市計畫規範之配合扮演十分關鍵之地位，在一地區之細部計畫或土地使用管制檢討案中，研提適合該地區容積轉之實施策略，才可能建構容積移轉市場。此外，在整體執行方面，亦有賴相關行政體制，如都計、文化、地政及建管等單位之配合，才能有效執行容積移轉制度。以容積移轉相關業務單位而言，其分工簡述如下：

一、文化單位：負責提供相關文化資產清冊與文化資產之公告與提供。

二、都計單位：負責容積市場機制的研擬，透過都市計畫手段，規劃容積市場之供給面與接受基地地區，並依不動產市場情形適度調整供給量，詳細計算各送出基地容積，並規範接受基地之移入容積，相關資料造冊與公告，容積移轉申請審查與許可核發等事項。

三、建管單位：依據都計單位核發之容積移轉許可，併入建築執照審查，並予以後續追蹤管理。

四、地政單位：送出基地及接受基地容積移轉相關登記等事項。

此外，不動產市場屬於寡佔市場，其相關市場資訊並不對稱，彰化縣政府在創造容積移轉市場供給量的同時，也應考量提供相對應之市場資訊，如容積移轉送出基地與接收地區之公告，劃設範圍與時程的安排等發布，以提供資訊予潛在之市場需求者，才能夠建構容積移轉市場。

捌、小結

就示範地區都市計畫區之容積總量供需面而言，容積移轉似不具有其必要性；就市場機制面而言，容積移轉施行成功與否，取決於接受基地與送出基地買賣雙方能否達成共識而定；在房地產市場現況方面，實施容積移轉條件日臻成熟；再就公部門政策之配合面而言，完整的配套措施扮演了舉足輕重之地位。

然而，回歸現實面，容積移轉雖曾被批評為是一「救急又救窮」、「無中生有」的作法，但再考量保存區或歷史建築所定著之私有土地、私有公共設施保留地之土地所有權人之權益，以及為抒解政府財政壓力，兩相權衡之下，容積移轉應可實施之。

彰化縣政府

第三節 實施容積移轉衝擊分析

實施容積移轉為時代政策下之產物，然若採都市計畫容積移轉方式取得私有公共設施保留地，將會對彰化市及鹿港鎮產生何種影響，則是本節探討之重點。

壹、可移出量總量衍生之人口預測

一、彰化市都市計畫區

彰化市都市計畫區內，若採都市計畫容積移轉方式取得私有公共設施保留地，總計移出容積量約 134.8306 公頃（可移出容積量推估詳第六章第四節）。若全部提供作為住宅使用，以每人 50 平方公尺居住面積計算，則約產生 26,966 人。

二、鹿港福興都市計畫區

鹿港福興都市計畫區內，若採都市計畫容積移轉方式取得私有公共設施保留地，總計移出容積量約 47.6908 公頃（可移出容積量推估詳第六章第四節）。若全部提供作為住宅使用，以每人 50 平方公尺居住面積計算，則約產生 9,538 人。

由上可知，私有公共設施保留地原於都市計畫內並未納入都市容積之計算，故彰化市都市計畫區及鹿港福興都市計畫區移出容積量（182.5214 公頃）皆屬都市計畫區內額外增加之數量。

貳、環境衝擊分析

一、新增人口之影響分析

大量新增人口的都市應特別注意都市人口成長分析，如戶數及戶量分析，以顯示都市人口及戶數實質成長情形，並掌握家庭型態由大家庭逐漸轉型以小家庭為主的變遷，及對房屋需求逐漸增強的趨勢；如年齡結構分析，探究人口結構情形之組成是否與臺灣地區發展情形相似，即在近年社會型態的改變下，出生率逐漸下降，人口結構逐漸朝向「少子化、高齡化」趨勢發展之影響。

彰化縣政府

進而言之，如扶養比例係指有工作能力人口對無工作能力人口之負擔的一種簡略測度，扶養比例越低，則表示該地區之經濟負擔越輕，反之則重。以及老化指數為老年人口與幼年人口之比值，老化指數越高，表示該地區人口呈現高齡化現象。這些評估面向都是將來彰化縣都市成長應特別注意的細節，以掌握容積移轉的發展腳步。

由於都市計畫係針對一地區土地使用與各項建設所作之發展計畫，而都市發展為一持續動態的過程，不論是在實質環境、社會、經濟、人口增減等各方面都會隨時間而變動，都市發展因不符預期而發展過度或不足，將可能導致都市環境品質下降或土地資源之閒置，此時便應順應實際需求作適切之修正。故以單一個都市計畫區分析，約 4 萬人口的都市應具備明確的發展定位與願景，方能指引都市住民朝向共同的目標邁進。

再就生活圈理想分析，生活圈就是日常生活有關工作、居住、就學、購物、休閒、醫療等社經活動的影響範圍，其中心都市亦為各類活動集中的地方，都市規模越大，各項機能越為集中複雜。彰化市為縣治核心地區，其都市計畫區所配置之公共設施不僅提供區內居民使用，亦同時提供鄰近鄉鎮市居民工作、就學、購物、休閒、醫療等各方面之需求。故彰化市及鹿港鎮新增人口的衝擊不僅會影響本身都市發展方向，更應考量鄰近生活圈的關聯影響，以發揮正向加乘的都市成長波及效應。這些都是彰化縣實施都市計畫容積移轉制度應面對的課題。

二、居住環境之影響分析

所謂鄰里性公共設施即指都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條之鄰里性公園、中小學用地、兒童遊樂場、體育場、停車場、綠地、廣場及市場等用地，其公共設施質量多寡將實際影響居住環境之良窳。同時，住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。容積率管制也會影響居住品質，因此，彰化縣實施都市計畫容積移轉制度，應多方考量環境容受力。

（一）彰化市都市計畫區

彰化市都市計畫區可移出容積量粗估約為 134.8306 公頃，相當增加約 26,966 人。以都市計畫通盤檢討實施辦法檢核之，新增容積所衍生之公共設施需求量估計，文小用地約需 5.3932 公頃、文中用地約需 4.31456 公頃、公園用地約需 4.0449 公頃、兒童遊樂場用地約需 2.1573 公頃及停車場用地約需 0.421 公頃，合計約需 16.3309 公頃之公共設施用地。

表 7-1 為彰化市都市計畫區粗估可移轉容積衍生所需公共設施面積分析表。

表 7-1 彰化市都市計畫區粗估可移轉容積衍生所需公共設施面積分析表

項　　目	檢討標準	新增人口(人)	需求面積(ha)	備註
文小用地	5 萬人口以下者，以每千人 0.2 公頃為準。	26,966	5.3932	約合 2.6 處文小用地
文中用地	5 萬人口以下者，以每千人 0.16 公頃為準。		4.31456	約合 1.7 處文中用地
公園用地	5 萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準。		4.0449	
兒童遊樂場用地	以每千人 0.08 公頃為準。		2.1573	
停車場	超過 1 萬至 10 萬人口者，以不低於商業區面積之 10%為準。		0.421	可移出容積量粗估約為 134.8306 公頃，以住宅區平均容積率 180％計，新增計畫面積 74.91 公頃，而現行彰化市都市計畫商業區面積佔總計畫面積約 5.62％，故新增商業區面積約 4.21 公頃
總計	-	-	16.3309	

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法；本案彙整。

（二）鹿港福興都市計畫區

鹿港福興都市計畫區可移出容積量粗估約為 47.6908 公頃，相當增加約 9,538 人。以都市計畫通盤檢討實施辦法檢核之，新增容積所衍生之公共設施需求量估計，文小用地約需 1.9076 公頃、文中用地約需 1.52608 公頃、公園用地約需 1.4307 公頃、兒童遊樂場用地約需 0.7630 公頃及停車場用地約需 0.1784 公頃，合計約需 5.8058 公頃之公共設施用地。

表 7-2 為鹿港福興都市計畫區粗估可移轉容積衍生所需公共設施面積分析表。

彰化縣政府

實施容積移轉目的一，係為取得劃設經年而未開闢之私有公共設施保留地，其立意雖良，但因容積移入所衍生之新增人口，其所需公共設施用地需求，約占原未取得之公共設施用地面積四分之一強，除加重彰化縣政府原已沉重之財政負擔外，更將衝擊容積移入地區之公共設施服務品質。因此，都市計畫私有公共設施保留地倘以移轉容積來替代徵收費用支付，勢將對居住環境、生活品質造成重大衝擊，並使整個社會為此付出昂貴代價。

表 7-2 鹿港福興都市計畫區粗估可移轉容積衍生所需公共設施面積分析表

項　　目	檢討標準	新增人口(人)	需求面積(ha)	備註
文小用地	5 萬人口以下者，以每千人 0.2 公頃為準。	9,538	1.9076	約合 0.9 處文小用地
文中用地	5 萬人口以下者，以每千人 0.16 公頃為準。		1.52608	約合 0.6 處文中用地
公園用地	5 萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準。		1.4307	
兒童遊樂場用地	以每千人 0.08 公頃為準。		0.7630	
停車場	1 萬人以下者，以不低於商業區面積之 8%為準。		0.1784	可移出容積量粗估約為 47.6908 公頃，以住宅區平均容積率 180％計，新增計畫面積 26.49 公頃，而現行鹿港福興都市計畫商業區面積佔總計畫面積約 8.43％，新增商業區面積約 2.23 公頃
總計	-	-	5.8058	

資料來源：都市計畫定期通盤檢討實施辦法；本案彙整。

三、公共設施服務之影響分析

彰化市都市計畫及鹿港福興都市計畫劃設之都市發展用地係分別提供計畫人口 20 萬及 6.5 萬人為前提，且都市計畫之公共設施係依計畫人口為基準加以檢討劃設，故以彰化市及鹿港鎮公共設施的服務水準而言，若短期內釋出私有公共設施保留地之容積，勢將衝擊現有公共設施服務水準。

若不以容積移轉方式解決私有公共設施保留地之問題，以近年彰化縣土地徵收之面積做為參考，目前之私有公共設施保留地尚需數年方能全部徵收完成，且此期間並無新增需徵收之土地。若以徵收之項目來看，歷年彰化縣土地徵收以交通事業所佔之比例最高，其他項目之比例並不高；以此推估，彰化縣目前尚未徵收開闢之公共設施用地，對彰化縣政府日益拮据的財政而言，其徵收期程可能遙遙無期。

然而，若短期大量釋出所有私有公共設施保留地之容積，將會造成彰化市環境品質之降低，甚至須新增公共設施用地以提供都市居民使用。以目前彰化市都市計畫區之環境容受力分析，短期內無法容納這些需求總量，勢需透過分期分區之方式，逐一消納私有公共設施保留地因容積移轉產生的公共設施需求量。

表 7-3 為彰化縣歷年徵收一覽表。

表 7-3 彰化縣歷年徵收一覽表　　單位：公頃

項目	國防事業	交通事業	公用事業	水利事業	公共衛生	公共建築	教育慈善	國營事業	其他	總計
88 年	-	183.6791	1.7353	0.2812	-	-	-	-	-	185.6956
89 年	-	15.8856	0.0379	9.1337	-	-	-	0.7045	-	25.7617
90 年	0.0430	10.0405	-	8.9750	-	-	-	1.2275	-	20.2860
91 年	-	3.1346	-	3.0977	-	-	-	0.0225	-	6.2548
92 年	-	13.4858	-	-	-	-	-	2.0449	-	15.5307
93 年	-	15.8653	-	0.3881	6.5169	-	0.7971	1.3592	-	24.9267
94 年	-	11.9452	-	0.0136	-	-	-	0.3426	-	12.3014
95 年	-	8.0998	-	-	-	-	-	-	-	9.3234
96 年	-	6.1666	-	3.5262	2.8582	-	-	-	-	13.9146
97 年	-	5.8074	-	0.8315	-	-	-	-	-	6.7734

資料來源：彰化縣統計要覽，本案彙整。

參、對居住機能影響關聯分析

一、多元發展趨勢

都市計畫容積移轉實施辦法規定直轄市、縣（市）政府應就私有都市計畫公共設施保留地進行全面清查，並會同有關機關（構）依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及私有公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序。倘執行得當，使因該辦法而增加之容積不會於短時期內同時釋出，將可減少對於都市居住環境之衝擊。

該法規定之可移出容積如未加控制驟然釋出，可能會增加都市房屋市場的供給量，而影響房屋價格。但如前述，釋出總量若控制得宜，每一都市每年釋出之土地發展量，限定其占都市發展用地一定比例，亦能避免形成開發負擔。且容積之移轉仍須視送出基地與接受基地所有權人雙方合意，釋出之容積量並非等於實際建築推案量。

實際運作上，接受基地所有權人應會考慮市場對房屋推量之去化能力決定是否購買容積，而送出基地所有權人亦會考慮是否較政府徵收有利而決定移轉其容積，因此，移出容積量應不致對房屋市場造成過大衝擊，樂觀言之，反有助另一型類房地產市場交易之建立，促進多元化發展。

二、對住宅區環境品質影響分析

雖然不動產市場有「上濾作用」及「下濾作用」之影響，但在臺灣地區的分析結果並不顯著，故實施容積移轉制度對高級住宅區環境品質影響分析仍應考量地域形態之不同。

為探討彰化縣實施容積移轉制度對對原有居住機能環境品質影響，建議應回歸鄰里單元之理念進行剖析。鄰里單元以公共設施或公共空間為核心，以半徑 400～600 公尺易於步行的環境為範圍，以滿足日常生活的自足性。範圍內為既有聚落者，係採用小規模鑲嵌、填補，進行環境微調的規劃，例如建築立面管制、公園與公共地景的創造、街道設計，甚至是街道、建築物及開放空間之間的串連體系。

在實施容積移轉的同時，建議透過都市設計管理，針對鄰里單元內部網絡之建構予以強化，即鄰里單元應將建築物及交通系統建構於一個良好的系統當中，亦即內部道路系統應以對人友善的設計為主，並以多種類型的街道提供人、自行車及汽車使用，運用囊底路及環狀道路減低車速，增加住宅區住民互動的機會，方能持續維持良好的居住機能。

三、優先移入地區之獎勵誘因設計

為了鼓勵辦理容積移轉，對於規劃為優先移入地區之獎勵誘因設計，除了彰化縣政府能給予的行政程序簡化獎勵外，建議應爰用中央政府所提出的補助計畫，由彰化縣政府協助優先移入地區爭取中央政府之經費援助，以持續營造社區風貌。

例如「挑戰 2008：國家發展重點計畫」（91 年 5 月 31 日行政院台經字第 0910027097 號文），該計畫於 91 年 5 月 31 日報奉行政院核定後即全面實施，為因應變動快速的社經環境該計畫採「滾動式」管理，藉由各部門的「目標管理」與「績效控制」落實計畫的執行，並於 94 年 1 月 31 日完成執行成效之檢討與修正（94 年 1 月 31 日行政院台經字第 0940002618 號文准予修正），其中包含 10 項重點計畫：

1.E 世代人才培育計畫

2.文化創意產業發展計畫

3.國際創新研發基地計畫

4.產業高值化計畫

5.觀光客倍增計畫

6.數位臺灣計畫

7.營運總部計畫

8.全島運輸骨幹整建計畫

9.水與綠建設計畫

10.新故鄉社區營造計畫

上述皆有相對應的補助計畫得以爭取，俾維持社區的高級化與優質化。

近期，中央政府亦提出「臺灣健康社區六星計畫」，即以產業發展、社福醫療、社區治安、人文教育、環境景觀、環保生態等六大面向作為社區發展的目標，稱之為「六星」，並以「新故鄉社區營造計畫」為基礎，擴大其面向與範圍。故，彰化縣推動實施容積移轉制度，應可從社區環境改造、發展地方文化產業、推動環境保育等之計畫著手，一同創新都市面貌。

肆、對都市景觀環境衝擊分析

一、接受基地景觀條件分析

具市場潛力之可能容積接受地區首要考慮條件在於是否有容積移轉之市場交易的產生，交易產生要倚靠供給與需求是否有交集。供給面部分包括古蹟、歷史建築、公設用地送出之容積，需求面部分則視市場對於是否對容積產生需求。以彰化市都市計畫區而言，雖然相關重大建設對彰化市都市計畫區住宅市場需求產生正面效應，但對住宅市場而言，容積需求並不高。相對的，目前彰化市都市計畫區及鹿港福興都市計畫區商業區面積遠低於都市發展用地 10%（就現行計畫而言，彰化市都市計畫區商業區尚不足 50.6338 公頃，而鹿港福興都市計畫區則不足 13.04 公頃）的可發展總量，而整體商業區之容積益本比又較住宅區為高，故對容積之需求較高，較可能成為彰化市都市計畫區之容積接受區。

再者，建築景觀立面就是都市環境臉譜，故商業區若作為容積移轉的接受基地，除了向上發展外，應再要求其建築立面融入鄰近環境紋理，並於建築設計時特別注重協調性。

二、接受基地景觀容受力分析

有關接受基地之景觀容受力的分析，得就容積移轉接受區劃設之規劃合理性進行探討，亦即應以都市環境容受力為基準，分析彰化縣各地區單元之公共設施服務水準應高於「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定之法定水準，方有容積移入的條件。

而移入之比例除個別基地不得超過相關容積移轉辦法所訂定之上限外，接受地區之總接受容積比例應以該地區之公共服務水準作計算，接受基地容積移入後，所屬單元之公共設施服務水準不得低於都市計畫通盤檢討辦法有關公共設施之規定。

因此，在將來接受基地提出建築申請時，建議彰化縣政府初期得以勸導方式，下一階段則以研議納入都市設計管理，視實際需要，表明下列事項：

1.公共開放空間系統配置事項。

2.人行空間或步道系統動線配置事項。

3.交通運輸系統配置事項。

4.建築基地細分規模限制事項。

5.建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項。

6.環境保護設施配置事項。

上述各項元素皆是構成都市景觀的重要成分，也是都市臉譜各項表情的集成，彰化縣政府得分階段，逐步達到都市景觀環境的管控。

伍、接受基地條件限制

綜上，為避免實施容積移轉制度產生接受基地本身及鄰近地區之環境品質下降或衝擊，並考量上述環境衝擊分析、對居住機能影響關聯分析、對都市景觀環境衝擊分析等因應之道，建議可針對接受基地之最小建築基地規模、最小居住單元、增設停車空間及限制發展強度面向進行管制，以提升居住品質目的。

一、最小建築基地規模

建議參考建築技術規則建築設計施工編第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計，基地面積達 1,500 平方公尺以上者始可適用開放空間獎勵之規定。

二、最小居住單元分析

臺灣地區各都市計畫書普遍訂有最小居住單元，即以每人 50 平方公尺的居住樓地板為最小居住空間，以進行各項土地使用分區或用地之配置。在實施都市計畫容積移轉制度後，應考量正向提升都市生活品質的意義，再予提升，方有助於容積移轉的政策效果。

承上，若以彰化縣戶量每戶 4 人計算，基本居住空間應有 200 平方公尺，接近於 60.5 坪。因此，實施都市計畫地區為求建築基地集中利用，以收聚集經濟之效，訂有最小土地細分規模的限制。

是以，建議彰化縣政府得依申請辦理都市計畫容積移轉第一階段之案例，依執行結果據以評析，設定最小居住單元，如規定每一建築案件之市場定位不應設定為「小坪數、小格局、小套房」，至少應符合 60 坪之空間，以創造優質居住空間。

三、增設停車空間

建築技術規則第 59 條規定：建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令之規定，設置停車空間。故依據上述交通停車空間之分析，本案建議在停車問題方面，應依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置標準」規定，從嚴要求申請都市計畫容積移轉之接受基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間」，以使社會成本內部化，珍惜使用各項資源。

四、限制發展強度

在發展強度方面，本案認為實施都市計畫容積移轉制度即是提高發展強度的工具，但應在另一方面達到限制不適宜發展地區之強度的功能。如原都市計畫指定為純住宅區之地區原應特別維護其居住環境，不應破壞其寧適性，故其建蔽率及容積率管理應更嚴格。

故彰化縣政府在實施都市計畫容積移轉制度後，應視第一階段（如第一年至第三年）辦理情形提出通盤檢討，以研議是否應針對特定地區研擬限制發展強度的措施，並向都市住民加強說明，溝通爭取認同，由下而上達成互動互賴的多贏局面。

彰化縣政府

陸、彰化縣依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」之辦理情形

一、辦理依據

為解決私有公共設施保留地問題，內政部爰於 91 年 12 月 11 日發布增訂「都市計畫法」第 50 條之 2 條文，並明文規定：「私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，不受土地法、國有財產法及各級政府財產管理法令相關規定之限制；劃設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理交換。前項土地交換之範圍、優先順序、換算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部會商財政部定之」。

復經內政部會商財政部於 92 年 11 月 28 日會銜發布「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」，並經行政院核定自 93 年 3 月 1 日施行。期間為防範土地交換過程產生之不公平情事及弊端，並確保持有私有公共設施保留地所有權人權益及肆應地方政府實際執行所遭遇困難，內政部分別於 94 年 11 月 15 日台內營字第 0940086881 號令及 96 年 2 月 9 日台內營字第 0960800539 號令進行兩次修正。

二、辦理情形

彰化縣政府依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」第 7 條規定，分別公告 95～97 年度「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換案」之交換標的，並受理民眾申請交換資格審查。

由表 7-4 可知，若彰化縣依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」全數釋出公有非公用土地，其面積僅 658.6 平方公尺，對於環境衝擊應不致於構成衝擊。

彰化縣政府

表 7-4 彰化縣都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換案之可供交換標的一覽表

年別	編號	鄉鎮市	地段	地號	登記面積 (m^2)	土地總價值 (元)	備註
95	1	花壇鄉	口庄段 口庄小段	147-6	136	312,800	—
	2	彰化市	西門口段	594-1	8	27,200	—
	3	二林鎮	萬合段	98-114	82	114,800	—
	4	二林鎮	萬合段	246-167	363	471,900	—
96	1	花壇鄉	口庄段	147-6	136	312,800	土地呈閒置狀態
	2	彰化市	西門口段	594-1	8	27,200	地上限為種植果樹使用
97	1	二林鎮	大排沙	558-2	42	67,200	占用。泥土地、土地上搭建木棚架、有紅磚圍牆，俟辦理完成交換土地所有權移轉登記及點交事宜後，地上物請自行清理。
	2	大村鄉	南勢	247-1	77.6	349,200	占用。竹子、木瓜、香蕉、帆布臨時車棚，俟辦理完成交換土地所有權移轉登記及點交事宜後，地上物請自行清理。

資料來源：彰化縣政府建設處訊息特區公佈欄，本案彙整。

柒、小結

本案認為，公部門企圖以引進轉移容積的作法，來突破劃定保存區及徵收私有公共設施保留地，立意甚佳。因為一如歐美先進國家的民眾，國人對於私有民宅、家廟、宗祠被劃定為保存區，其內土地或建物之使用及建造遭受限制，無法發揮應有功能，致保存區所在地房地產所有權人權益受損，大都採取排斥態度。因此，古蹟土地容積移轉辦法允許被列為古蹟保存區的私有民宅、家廟、宗祠等權益相關人，將古蹟原具有建築容積移轉至其他地區使用，俾儘可能減輕被劃定為古蹟保存區者之財產上損失，以利文化資產保存及維護。而類似的作法，據本案第二章分析，在美國紐約市、洛杉磯市均實施有年，成效良好。

而在私有公共設施保留地部分，彰化市都市計畫區尚有 67.4153 公頃及鹿港福興計畫區則有 26.4949 公頃之私人土地尚未徵收；另，業經司法院大法官會議第 400 號釋憲，對於既成道路，政府應逐年籌措財源辦理既成道路之徵收。倘加計上述二者，絕非財源拮据的地方政府所能承擔。因此，賦予私有公共設施保留地土地所有權人可供建築容積，並允許移轉使用，當可在不花費分文的狀況下，解決困擾公部門多年的私有公共設施保留地徵收難題。

彰化縣政府

政府允許容積移轉、出售來彌補私有公共設施保留地土地所有權人金錢損失，固為財政短絀中一項巧思，但讓原不具容積概念的私有公共設施保留地平白變成具備容積，並可在其他地區建築使用的作法，卻可能瓦解推行都市計畫，限制容積率使用等維護環境生態、提升生活品質的基本功能。

針對彰化縣實施容積移轉制度之衝擊，本案認為有賴一中間調控機制予以權衡，如有良好之容積移轉實施機制，必能降低對環境之衝擊。

表 7-5 為彰化縣實施容積移轉制度衝擊分析表。

表 7-5 彰化縣實施容積移轉制度衝擊分析表

項目	送出基地			歸納
	保存區及歷史建築	私人提供之公共開放空間	私有公共設施保留地	
計畫管制	基準容積受發展限制，未能全數開發	基準容積未受發展限制	基準容積受發展限制，未能開發使用	土地使用較僵化
容積釋出	不增加總容積	不增加總容積	因移出之容積非計畫原所允許，將增加總容積	將對接受基地附近產生公設服務水準下降之衝擊
效益評估	1.解除土地所有權人發展限制，並獲得補償 2.歷史空間得以保存	1.增加公園、兒童遊樂場等開放空間，提高環境品質 2.提高鄰近之房地產價格	1.土地所有權人獲得補償，彌補受限之權益 2.減緩市政府財政壓力 3.提高環境品質及鄰近房地產價格	有賴中間調控機制予以權衡

彰化縣政府

第八章 移出總量、實施次序與分期分區規劃

第一節　容積移轉移出總量分析

承前所述，建立適宜的容積移轉機制，關鍵在於其環境條件是否能夠承受所移出容積量。有鑑於此，本案以彰化及鹿港都市整體發展為前提，依都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條規定，容積移轉送出基地以下列各款土地為限：

一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地。

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、私有都市計畫公共設施保留地。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。

經前述分析，彰化市都市計畫區及鹿港福興都市計畫區各類送出基地之面積及可移出之容積量（可移出容積量推估詳第六章第四節），說明如下：

壹、彰化市都市計畫區

第一類土地，彰化市都市計畫區設有 1 處保存區、14 處古蹟及 10 處歷史建築，其中，產權屬私人所有之保存區、古蹟及歷史建築面積共計 1.9676 公頃，可移出容積約 1.1806 公頃；第二類土地係由土地所有權人自身意願提出，目前無法估計；第三類土地，彰化市都市計畫區之私有公共設施保留地面積為 67.4153 公頃，可移出之容積量約計 134.8306 公頃。

貳、鹿港福興都市計畫區

第一類土地，鹿港福興都市計畫目前劃設 10.20 公頃保存區、14 處古蹟及 10 處歷史建築。其中，產權屬私人所有之保存區、古蹟及歷史建築面積共計 8.9161 公頃，可移出容積約 5.3500 公頃。第二類土地係由土地所有權人自身意願提出，目前無法估計；第三類土地，鹿港福興都市計畫區之私有公共設施保留地面積為 26.4949 公頃，可移出之容積量約計 47.6908 公頃。

彰化縣政府

第二節　送出基地實施次序及接受基地構想研擬

壹、送出基地之實施次序及構想

依據前述分析結果及彰化市及鹿港鎮發展特性，針對彰化及鹿港都市發展整體架構與都市計畫區容積總量，與兼顧都市發展程序與地區環境品質之下，提出幾點送出基地項目、區位與相關限制之構想。

一、送出基地實施次序

依現行都市計畫容積移轉實施辦法規定，可為送出基地之土地包括：

（一）經彰化縣政府依法指定之歷史建築物所定著之私人土地。

（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）非屬整體開發地區之未開闢私有公共設施保留地。

第一類送出基地係因保存區或歷史建築物之土地所有權人，受文化資產保存法及其施行細則之管制，致使原可建築之基準容積受到限制；第二類送出基地乃土地所有權人基於自身意願，將其原可依法建築使用之土地透過容積移轉程序，移轉至其他可建築土地，提升原土地座落處附近都市環境景觀之品質。第三類送出基地係為解決長期囿於都市計畫土地使用管制規則等相關法令管制，而無法進行實質使用之私有公共設施保留地土地所有權人權益。

綜上，上開三類送出基地皆對土地所有權人、一般民眾及彰化縣政府具有不同層面之積極意義。容積移轉係一自由市場機制下之行為，端由送出基地與接受基地所有權人自行協商、進行交易。故考量第三類送出基地特性，應視其取得之急迫性及必要性訂定明確之項目。

經本案綜合分析，第三類私有公共設施保留地以道路用地面積居多，且參酌其他縣市辦理經驗之際，送出基地亦以道路用地類型居多。再者，為提升都市整體環境品質，鄰里性公共設施（都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條）亦有優先取得之必要。因此，本案建議彰化縣實施容積移轉制度時，應將「道路用地」及「鄰里性公共設施用地」作為第三類送出基地之優先項目。

二、送出基地之移轉區位

送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請內政部都市計畫委員會審定之。而第一類之送出基地（都市計畫表明應予保存或經彰化縣政府認定有保存價值之建築所定著之私有土地）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，得移轉至另一主要計畫地區。

三、送出基地之移出次數

送出基地除第二類土地（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）外，餘第一類及第三類之送出基地均得分次辦理移出可移轉之容積。

四、送出基地辦理容積移轉時之限制

第一類送出基地（都市計畫表明應予保存或經彰化縣政府認定有保存價值之建築所定著之私有土地），經彰化縣政府許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。

另依古蹟土地容積移轉辦法規定，辦理容積移轉時，應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會檢具古蹟管理維護計畫或行政院文化建設委員會核備之修復、再利用計畫等文件，向彰化縣政府申請許可。上述古蹟管理維護計畫，應由彰化縣文化局核備；古蹟修復或再利用計畫應報主管機關核准後為之；古蹟土地所有權人研擬古蹟管理維護計畫或修復、再利用計畫，均須依文化資產保存法及其施行細則、相關子法規定辦理。

第二類送出基地（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），應為經彰化縣政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。

第三類送出基地，依現行都市計畫容積移轉實施辦法規定，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。

彰化縣政府

貳、接受基地構想之研擬

依都市計畫容積移轉實施辦法之規定，直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量及公共設施劃設水準，以規劃適當的審查許可條件，進行接受基地之限制與區劃。有鑑於此，本案對接受基地提出以下建議。

一、不得為接受基地之土地

容積移轉中移入容積量與接受基地之都市整體發展勢必會產生衝擊，此衝擊廣泛地關係到居住環境、景觀、交通及公共設施服務水準等面向。若以開放空間（公園、兒童遊樂場、綠地及廣場等）400 公尺服務半徑作為接受基地初步篩選標準，則兩都市計畫區幾乎位於該範圍內。

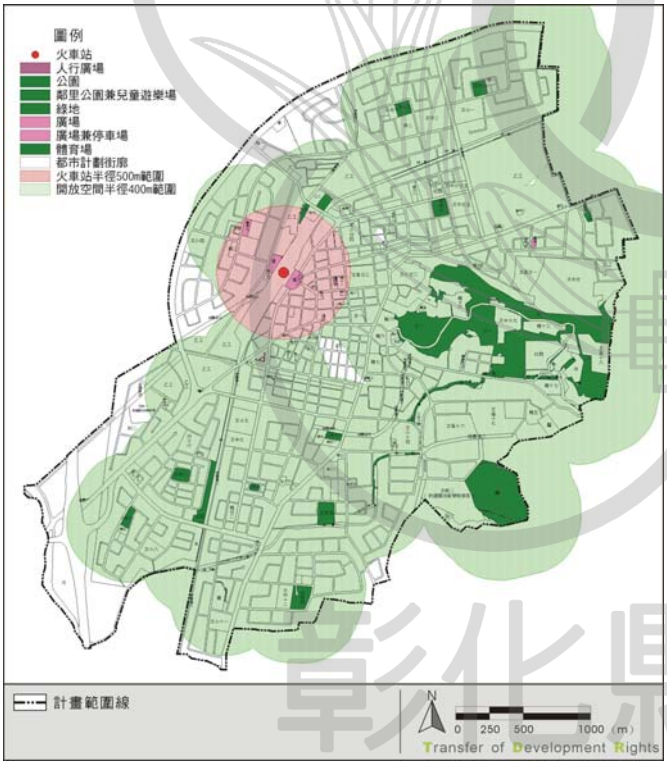


圖 8-1 彰化市都市計畫區接受基地構想示意圖

資料來源：本案繪製。

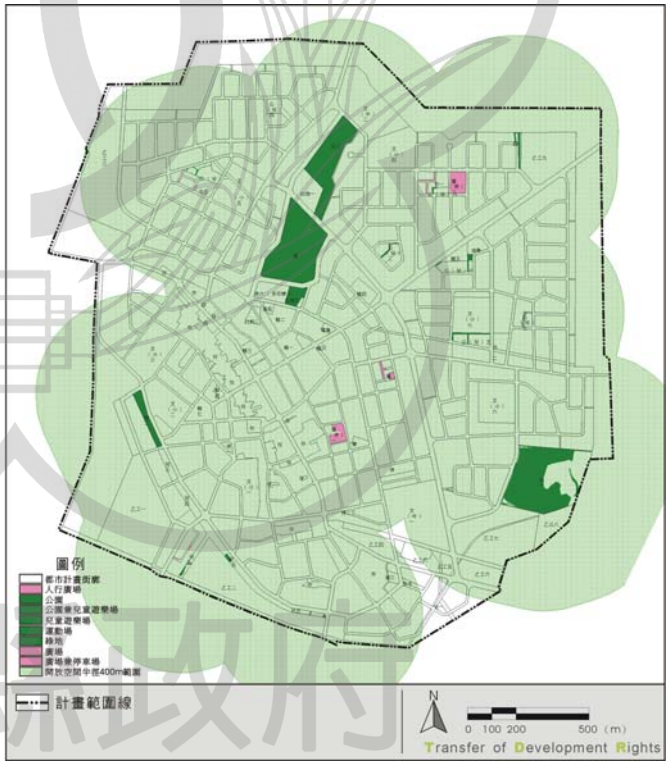


圖 8-2 鹿港福興都市計畫區接受基地構想示意圖

資料來源：本案繪製。

然為有效降低接受基地周圍環境因移入容積所產生之衝擊，並實踐以容積移轉引導地區作合理之土地使用規劃，建議下列土地應不得為容積移轉之接受基地：

（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。

圖 8-3 彰化市都市計畫區非都市發展用地示意圖

資料來源：本案繪製。

圖 8-4 鹿港福興都市計畫區非都市發展用地示意圖

資料來源：本案繪製。

（二）位於本辦法第 6 條第 1 項第 1 款送出基地毗鄰之基地。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。

圖 8-5 臨接保存區之土地示意圖

資料來源：本案繪製。

（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。

二、接受基地移入容積之上限

考量容積移轉接受基地附近地區之環境容受力，依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第 8 條：「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30%為原則」為接受容積上限之依歸。而位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其公共設施服務水準普遍較其他地區為高，且為提高容積移轉之可行性、增進土地所有權人之意願，因此，可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之 40%，但若依古蹟土地容積移轉辦法申請者，上限則為 50%。

另外，為避免接受基地同時適用各可增加容積之相關法令規定，如都市更新條例、建築技術規則建築設計施工編第 15 章－實施都市計畫區建築基地綜合設計、彰化縣建築增設停車空間鼓勵要點等，而致獎勵容積無限上綱之情事產生，皆應提送彰化縣都市設計審議委員會審查通過，方得辦理容積移轉；但總增加容積，仍不得超過其基準容積 100%，以維接受基地附近地區之環境品質。

三、指定容積接受地區評估準則之建立

為引導彰化市及鹿港福興都市發展應建立指定容積接受區，將其可移入容積增加為接受基地基準容積之 40%，但應經原擬定機關指定者為限。指定容積接受地區評估準則分為以下三項：

（一）具市場潛力之容積接受地區

針對彰化市都市計畫區及鹿港福興都市計畫區而言，在住宅部分仍有未使用之容積，因此容積需求彈性小。而彰化市都市計畫區及鹿港福興都市計畫區商業區使用面積分別已達 94.07%及 85.16%。考量彰化市為彰化縣之商業發展中心、鹿港為文化發展重鎮，將來應移入適當容積提高商業發展強度，且整體商業區之容積益本比又較住宅區為高，故商業區的容積需求彈性較高，較可能成為彰化市之容積接受區。

彰化縣政府

（二）環境承載高之地區

應以都市環境容受力為基準，即彰化及鹿港福興都市計畫區公共設施服務水準高於「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」法定水準之地區，而可移入之容積應計算接受基地容積移入後，所屬單元之公共設施服務水準不得低於都市計畫通盤檢討辦法有關公共設施之規定。

（三）具引導都市發展之地區

1.火車站、轉運站周圍 500 公尺內之建築基地。

2.區域性聯外道路兩側。

3.都市更新區周圍地區，以臨接之完整街廓為限。

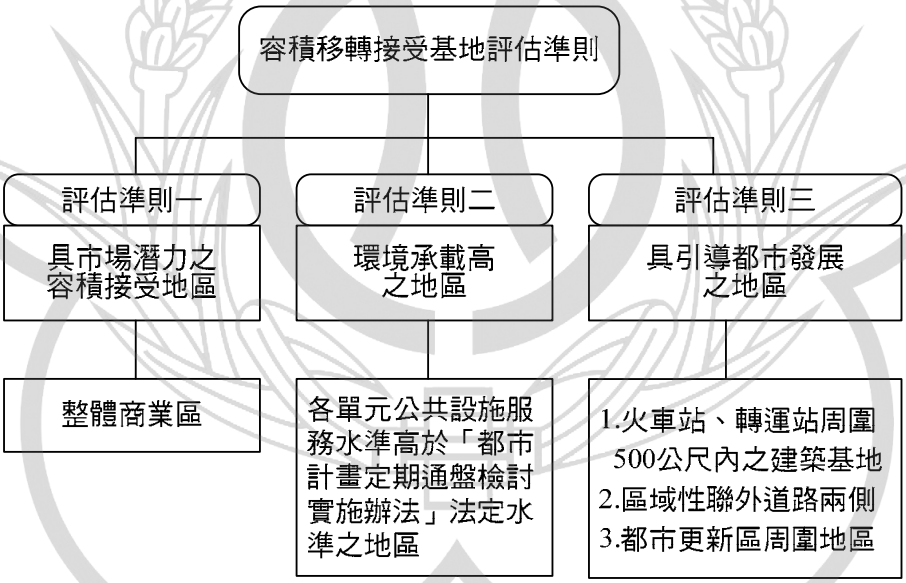


圖 8-6 容積移轉接受基地評估準則圖

資料來源：本案彙整。

四、接受基地之移入次數

接受基地在不超過都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條規定可移入容積量內，得分次移入不同送出基地之容積。而接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依該辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以 1 次為限。

彰化縣政府

第三節　分期分區規劃

為避免容積移轉機制全面實施，可能導致都市發展失序與地區環境品質低落，提出計畫實施分期分區時程訂定之規劃構想。

壹、送出基地之分期構想

都市計畫區得申請容積移轉之三類送出基地，既然是以改善都市整體景觀、增進都市土地更有效利用、伸張土地所有權人權益為出發點，實不應對三類送出基地作限制。

然為避免同一時間釋出過多之容積量，造成該容積移入地區負荷過大，導致環境品質及公共設施服務水準降低，影響都市發展時序。故考量都市發展整體架構與容積總量之基調，應針對送出基地與接受基地之項目、區位或規模作一規範，並針對容積移出量最大之第三類送出基地，實施分期管制。本案建議彰化縣辦理都市計畫容積移轉時，送出基地之分期分區管制如下。

一、第一類送出基地

都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條第 1 項第 1 款之土地，即都市計畫表明應予保存或經中央或彰化縣政府依法指具保存價值建築所定著之私有土地。

彰化市都市計畫劃設之保存區共 1 處，依法指定之古蹟（多劃設為古蹟保存區）及歷史建築計有 23 處，其中有 3 處屬私人土地。而鹿港福興都市計畫劃設之保存區面積為 10.20 公頃，依法指定之古蹟及歷史建築（部份劃設為保存區）計有 24 處，其中有 16 處屬私人土地，2 處屬公私有土地。在保護縣有文化資產與公平正義原則下，應列為優先送出基地。

彰化縣政府

二、第二類送出基地

都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條第 1 項第 2 款之土地，即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，亦應列為優先送出基地。且為明訂審查機制，應提經本縣都市設計審議委員會審查認定之。

三、第三類送出基地

（一）第一階段：自「彰化縣實施都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」發布日起，先行實施第一階段：

1.都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條第 1 項第 3 款之土地，即都市計畫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。考量目前私有公共設施保留地以道路用地面積居多，且為提升都市環境品質，引導鄰里性公共設施開闢，建議以「道路用地、公園用地、中小學用地、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、廣場及市場用地」等私有都市計畫公共設施保留地作為第一階段送出基地。

2.都市計畫書已有規定或配合彰化縣政府政策經公告指定者。

（二）第二階段：由彰化縣政府視實際辦理情形另行檢討之

建議得研議全面開放都市計畫容積移轉實施辦法第 6 條第 1 項第 3 款之土地，不予設限。但在推動時效上，得視第一期實施成效，再擇期公告第二階段實施期程，並由彰化縣政府視實際辦理情況另行檢討之。

貳、接受基地之分期分區構想

容積移轉係一自由市場機制下之行為，若使容積移轉交易市場要更臻可行且能帶動熱絡不動產交易市場，則需求量需大於供給量，亦即接受基地劃設量須大於送出基地量。

然目前就彰化市都市計畫區及鹿港福興都市計畫區而言，供給量皆大於需求量，再參考國內相似縣市執行經驗，故本案建議容積移轉制度施行暫不須對接受基地作分期分區之規劃，將都市計畫區全區均納入容積移轉接受地區。

彰化縣政府

第九章 實施機制及審查許可條件之研訂

第一節 實施容積移轉機制之建立

壹、彰化縣容積移轉機制前提之建立

一、依現行都市計畫容積移轉實施辦法規定，彰化縣為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，並提彰化縣都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施。

二、據上，為因應彰化縣都市發展之需要，並兼顧歷史建築、都市計畫保存區或私有公共設施保留地之土地所有權人權益，乃基於內政部都市計畫容積移轉實施辦法之授權，以行政規則形式，訂定實施容積移轉相關規範，並提彰化縣都市計畫委員會審議通過後實施。

三、兼顧公共設施保留地土地所有權人權益及都市整體發展品質，並基於都市計畫容積移轉實施辦法之授權，送出基地得訂定申請容積移轉之優先次序。

四、都市計畫容積移轉實施辦法僅規範接受基地可移入容積之上限，為發揮容積移轉效益並降低對周圍環境之衝擊，下列土地應不得為接受基地：

（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。

（二）位於本辦法第六條第一項第一款土地毗鄰之基地。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）依彰化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。

五、為避免接受基地同時使用各可增加容積之相關法令規定而產生競合現象，致該基地容積無限上綱之情事產生，應律定接受基地可移入之容積總量上限。

彰化縣政府

六、參酌各縣市之實施經驗，為落實容積管制精神、避免流弊並有效匡導都市成長，容積移轉與接受基地之建造執照應併同提出申請，並應送請彰化縣都市設計審議委員會審查。

七、彰化縣政府應建立一明確之申請方式、程序及審議期間，並上網公告週知，必要時應對相關業者、民眾透過公開方式與以說明辦理方式，以增進容積移轉潛在參與者之意願。

八、為建立容積移轉市場秩序及維護交易安全，主管機關應將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。

貳、彰化縣訂定容積移轉之內容

關於彰化縣訂定容積移轉之內容，除依現行都市計畫容積移轉實施辦法內容規範外，應依彰化縣實際之需求，建議容積移轉內容至少應包括下列事項：

一、立法依據及目的。

二、主管機關、執行單位。

三、送出基地之相關規範。

四、接受基地之相關規範。

五、辦理容積移轉之應備文件、程序。

六、施行日期及其他應規定事項。

參、容積移轉資訊中心

一、建構容積移轉資訊中心參考案例

（一）參照法律服務中心機制

臺灣地區大多數縣市政府為服務民眾，解答法律問題，多設有法律服務中心，由縣市政府之縣市長室、法制處、民政處或計畫處等單位兼管，並由領有律師證書的執業律師輪值，提供免費的法律諮詢服務。

建議彰化縣政府得參照法律服務中心機制，成立彰化縣都市計畫容積移轉資訊中心，以服務送出基地及接受基地土地所有權人。

（二）參照彰化火車站旅遊服務中心機制

彰化縣政府

彰化縣政府為提升國際及大陸觀光客旅遊服務，並配合「挑戰 2008－國家發展重點計畫」，達成「觀光客倍增計畫」之目標，於彰化火車站建置第一個與國際接軌的旅遊服務中心－「彰化火車站旅遊服務中心」，以創造國內外觀光客通行無阻的友善旅遊環境，提供旅遊資訊服務及觀光旅遊景點之導覽解說，並藉由專業的中、英語導覽解說服務人員，提供高品質之解說服務，以期達到服務國際觀光客之目的。

建議彰化縣政府取其機制與精神，成立彰化縣都市計畫容積移轉資訊中心，以服務送出基地及接受基地土地所有權人。

二、彰化縣都市計畫容積移轉資訊中心設置構想

（一）成員

建議由彰化縣政府地政處及建設處為彰化縣都市計畫容積移轉資訊中心的主管機關。建議徵詢彰化縣地政士公會、彰化縣不動產仲介經紀商業同業公會、台灣省建築師公會彰化辦事處及臺灣省都市計畫技師公會作為本中心的服務主體，提供公益服務。

（二）目的

協助送出基地、接受基地所有權人解答不動產相關法令問題，並進行媒合行銷，以推動都市計畫容積移轉制度。

（三）運作

由彰化縣地政士公會、彰化縣不動產仲介經紀商業同業公會、台灣省建築師公會彰化辦事處及臺灣省都市計畫技師公會自行推派成員，按星期一至星期五輪值，並將時段公布於專屬網站。每一單位皆可派員參加，若無法到任應指派代理人。

（四）配套

建議由彰化縣政府提供送出基地圖冊，提供公眾閱覽。建議由彰化縣政府參考各鄉鎮市區公所成立「調解委員會」的模式，免費提供專屬辦公空間，並協助成立彰化縣都市計畫容積移轉資訊中心網站。

（五）考核

應由彰化縣政府針對各單位指派成員之服務情形予以考評，優良者應公開表揚或發給鼓勵狀。

圖 9-1 為彰化縣都市計畫容積移轉資訊中心設置構想示意圖。

彰化縣政府

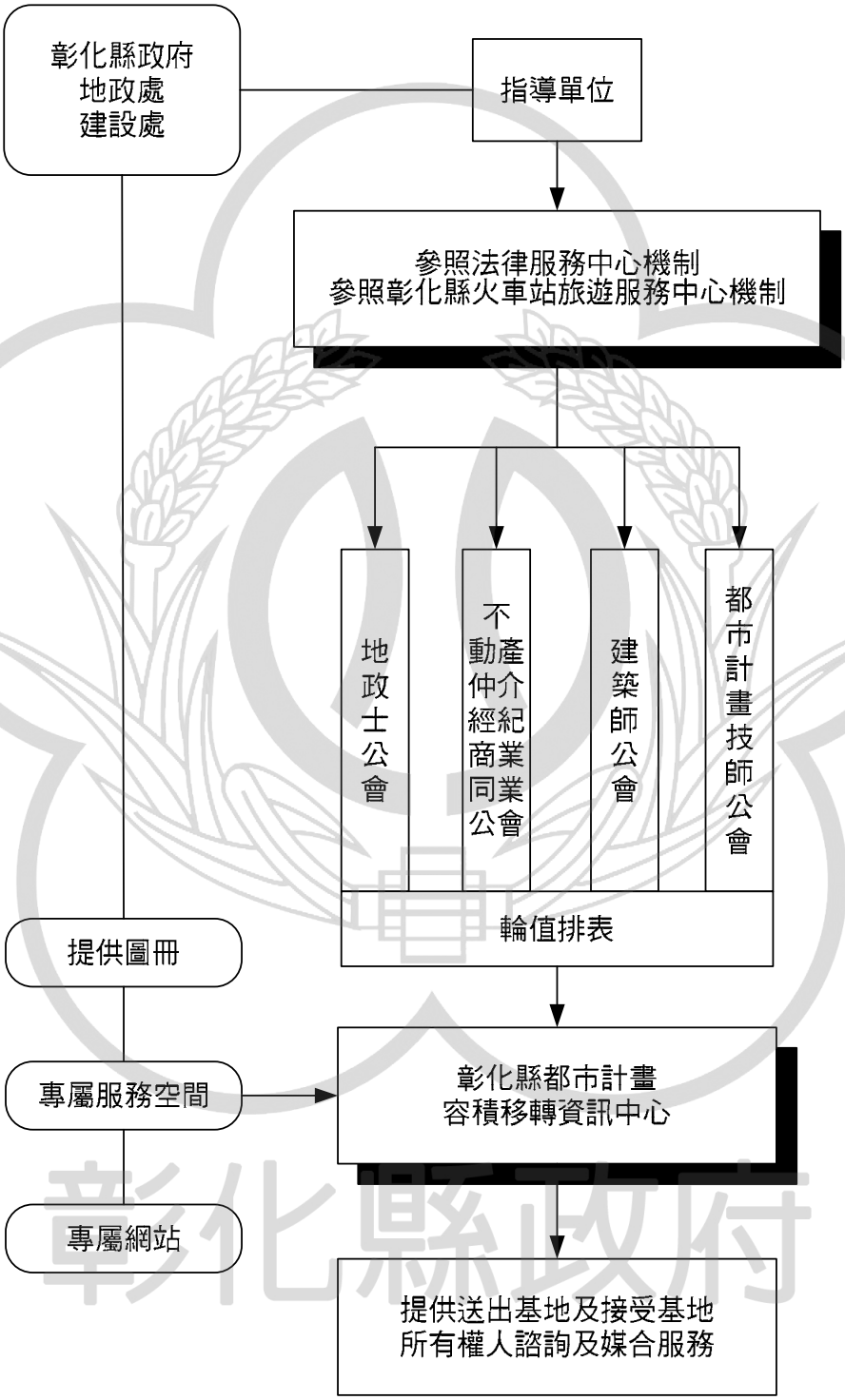


圖 9-1 彰化縣都市計畫容積移轉資訊中心設置構想示意圖

資料來源：本案繪製。

第二節 容積移轉許可條件之研擬

壹、說明

依據都市計畫容積移轉實施辦法第四條規定，直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。為使容積移轉之審查許可條件明確化，並便於執行，爰訂定「彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點」。

本要點共十點，其要點如下：

一、訂定本要點之依據（第一點）。

二、本辦法第六條第一項第一款送出基地之認定（第二點）。

三、本辦法第六條第一項第二款送出基地之認定（第三點）。

四、送出基地之實施順序（第四點)。

五、不得為接受基地之土地（第五點）。

六、接受基地總獎勵容積之上限規定（第六點）。

七、容積移轉之辦理方式（第七點)。

八、申請容積移轉案件應附之書表、文件（第八點）。

九、容積移轉審查許可作業流程（第九點）。

十、本要點發布日（第十點）。

彰化縣政府

貳、彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點

表 9-1 彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點一覽表

規　定	說　明
一、為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條之規定，特訂定本要點。	【訂定本要點之依據】 一、依據都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條規定，彰化縣政府（以下簡稱本府）審查容積移轉申請案件，應訂定審查許可條件。 二、本府乃依據行政程序法第一百五十九條規定，訂定「彰化都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」(以下簡稱本要點)，以使容積移轉之審查許可條件明確化，並便於執行。
二、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： （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、寺廟保存區之土地。 （二）經主管機關指定之古蹟，或登錄為歷史建築所定著之私有土地。 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。	【古蹟建築所定著之私有土地之認定】 一、依據本辦法第六條第一項第一款後段，明定經本縣主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地。 二、依據古蹟土地容積移轉辦法申辦容積移轉之土地，不得同時適用本辦法。
三、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。	【本辦法第六條第一項第二款送出基地之認定】 為明訂本辦法第六條第一項第二款送出基地之審查機制，以利執行
四、本辦法第六條第一項第三款送出基地之實施順序如下： （一）自本要點發布日起，先行實施第一階段，送出基地如下： 1.鄰里性公共設施用地，其項目包括： (1)道路用地。 (2)公園用地。 (3)中小學用地。 (4)兒童遊樂場用地。	【本辦法第六條第一項第二款送出基地申請容積移轉優先次序之訂定】 一、依據本辦法第 14 條規定，直轄市、縣（市）主管機關應就該辦法第 6 條第 1 項第 3 款之送出基地進行全面清查，並得會同有關機關（構）依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序。 二、為兼顧私有公共設施保留地土地所有權人

彰化縣政府

規　定	說　明
(5)公園兼兒童遊樂場用地。 (6)體育場。 (7)停車場。 (8)綠地。 (9)廣場。 (10)市場用地。 2.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。 （二）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。	權益及都市整體發展品質，乃訂定送出基地申請容積移轉之優先次序。
五、下列各款土地不得為接受基地： （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。 （二）位於本要點第二點土地毗鄰之基地。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。	【不得為接受基地之土地】 本辦法僅規範接受基地可移入容積之上限，為發揮容積移轉效益，並降低對周圍環境之衝擊，乃明定不得為接受基地之情形。
六、接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。 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。	【接受基地總獎勵容積之上限規定】 依據本辦法及參酌各縣（市）政府之作法，訂定接受基地總獎勵容積之上限。

彰化縣政府

規　定	說　明
七、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，並應送請本縣都市設計審議委員會審查。 前項辦理移轉之時程，不計入請領建造執照之辦理時限。	【容積移轉之辦理方式】 一、明定容積移轉申請與接受基地建造執照及都市設計審查應同時提出，向本府建設處申請之。 二、為確保接受基地及其鄰近地區之環境品質，申辦容積移轉案件均應送請本縣都市設計審議委員會審查。
八、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）。 （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）都市計畫容積移轉審查許可現地勘查表（表五）。 （十）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。 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。	【申請容積移轉案件應附之書表、文件】 接受基地所有權人，除依據本辦法第十六條規定檢具應備文件外，應另檢具相關申請書件，申請許可。
九、容積移轉審查許可作業流程詳如附圖。	【容積移轉審查許可作業流程圖】 說明容積移轉作業流程與涉及都市設計時之作業流程。
十、本要點自發布日施行。	【本要點發布日】

彰化縣政府

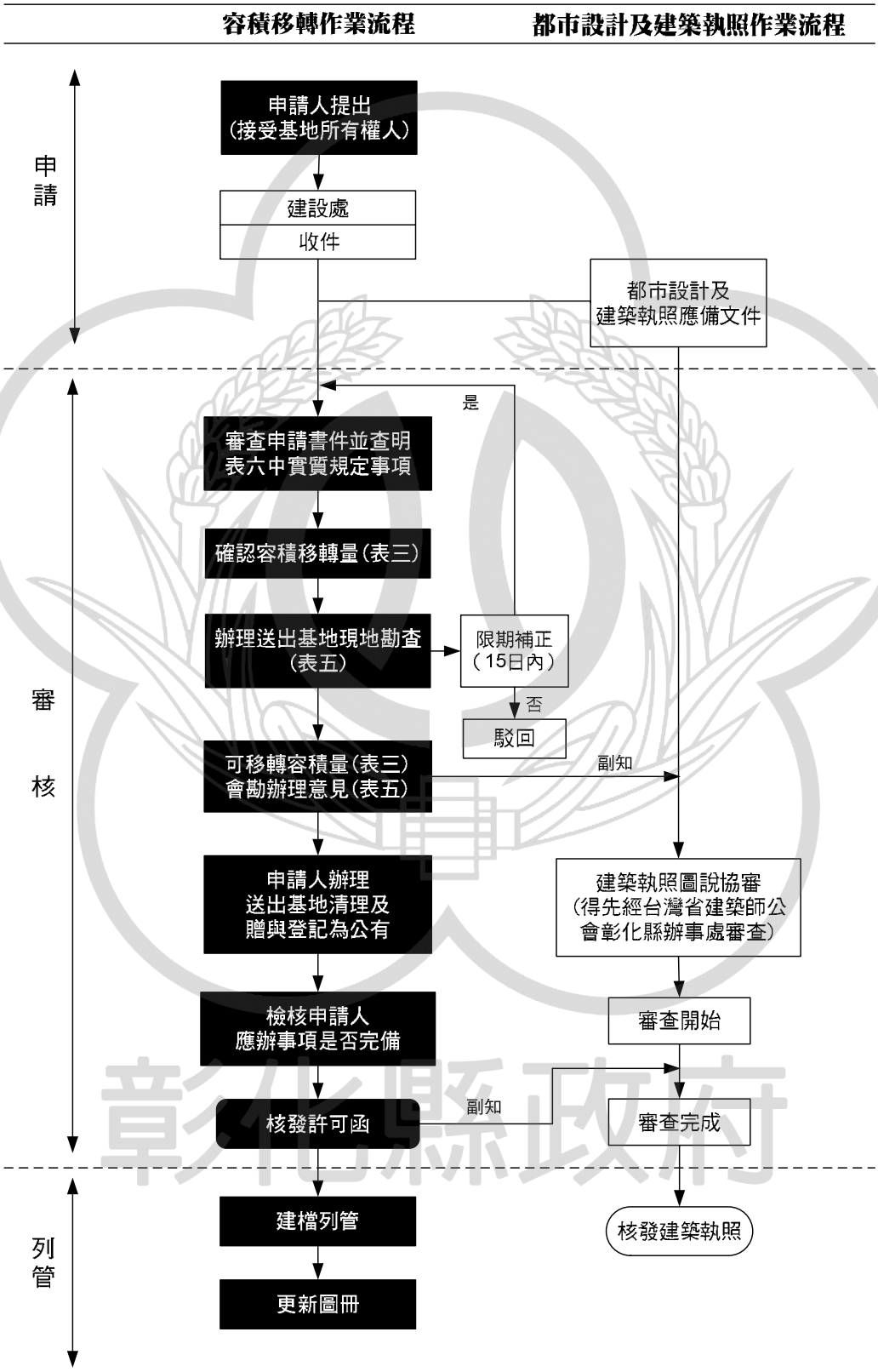


圖 9-2 彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點流程圖

肆、後續配套研析

一、公共開放空間提供之「指定」及「審查」機制

都市計畫容積移轉實施辦法規定之送出基地第二款土地：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。第三項規定：第一項第二款之土地，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，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

為利公產管理並增進辦理容積移轉的效益，本案認為主管機關應具備「指定權」及「審查權」的機制，以認定送出基地是否得以改善都市環境或景觀。以往建築開發皆有受畸零地使用規則限制而產生建築基地間「以小吃大」的情形，肇因於規定申請建照之建築基地不得令其鄰地成為畸零地，故少部分建築基地均會留下一部分小建築基地等待與鄰地之「畸零地」合併。但在各縣市政府陸續訂定建管自治條例後，法令一夕解套破除以小吃大現象，卻造成更多小建築基地充斥。

（一）指定權

在主管機關主動權方面，本案建議主管機關應具備「指定權」機制，即為改善都市環境或景觀，彰化縣政府得指定特定地區作為送出基地，鼓勵該私有地主辦理容積移轉，由彰化縣政府主動進行媒合以取得該基地，積極用以補充都市開放空間。

（二）審查權

在主管機關被動權方面，本案建議主管機關應具備「審查權」機制，即小建築基地即使因法令變更致不能建築使用或無法合併建築者，若不符合得以「改善都市環境或景觀」之要件，彰化縣政府應運用「審定權」，不列為送出基地。

（三）執行策略

為協助主管機關落實「指定權」及「審查權」的機制，以認定送出基地是否得以改善都市環境或景觀，下圖為彰化縣政府在現行階段可資採用的執行策略。

彰化縣政府

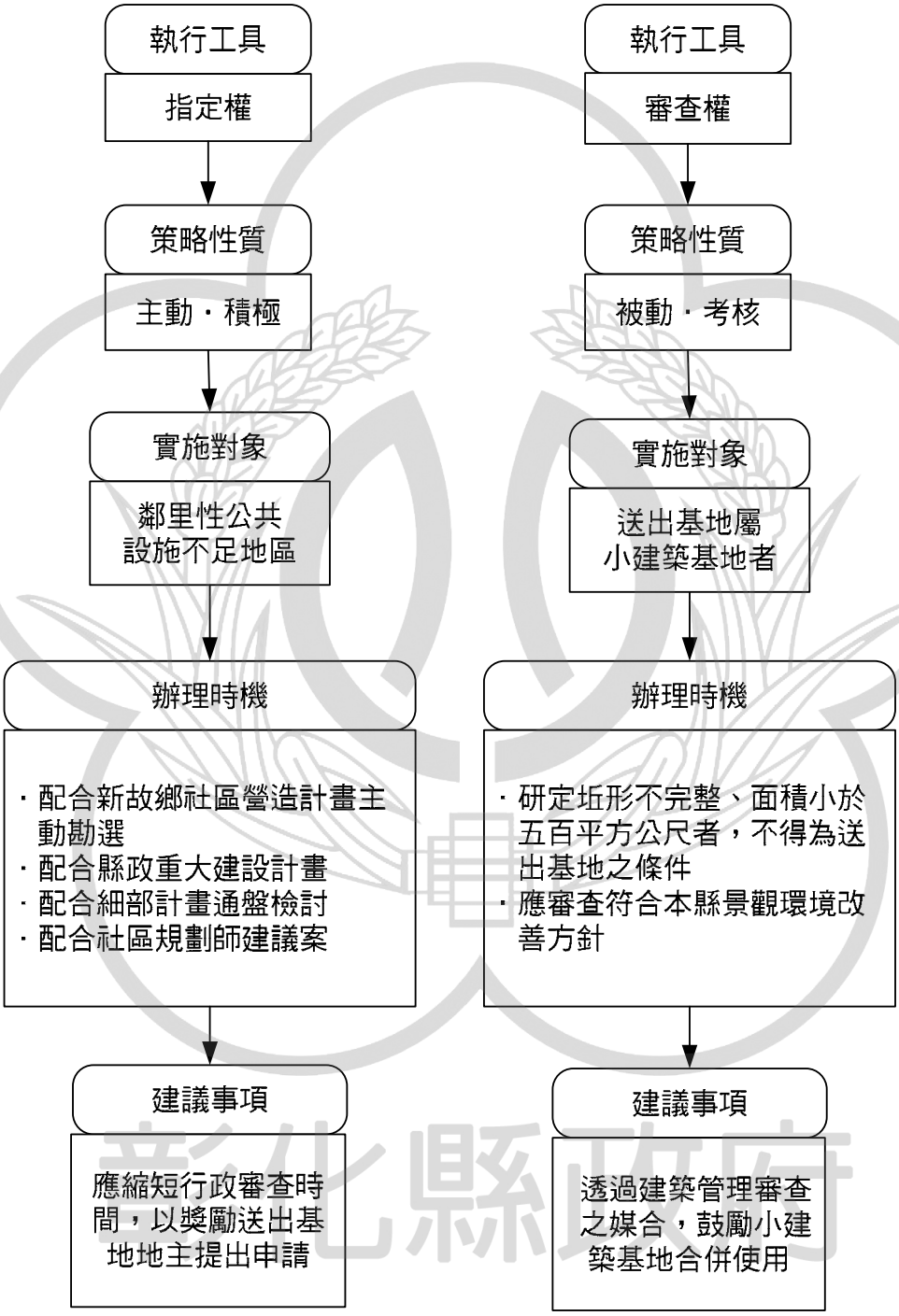


圖 9-3 容積移轉指定權、審查權操作示意圖

資料來源：臺中市都市計畫容積移轉制度基礎及原後期發展地區發展策略研究(95)及本案彙整。

（四）操作建議

有關公共開放空間提供之「指定」及「審查」機制操作，建議彰化縣政府得定於每年六月底檢討整體審查許可機制，依實際申請及執行案例內容分析納入法令之可行性，以進行檢討修正。同時，建議內政部於都市計畫容積移轉實施辦法下一階段修法時，納為研議主題，以避免積極改善都市景觀的理念落空。

二、接受基地規模控管方向

為避免接受基地因增加容積影響鄰近環境品質，建議應規範最小建築空間單元。即規範接受基地建築物之空間單元應大於 100 平方公尺的樓地板面積（參考前「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」之規定，以每人平均 50 平方公尺居住樓地板面積之 2 倍為管理基準），避免太多小坪數的 1 人小套房之產生，如此得以實質提升建築物品質，並創造鄰里環境優質印象。

彰化縣政府

第三節 彰化縣辦理容積移轉流程說明

壹、作業準備

一、彰化縣都市計畫區土地依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）及彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點（以下簡稱本要點）規定，可辦理容積移轉地區，申請人得檢附相關證明文件向本府提出申請（詳見圖 9-2 彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點流程圖）。

二、接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，餘仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築相關法規之規定。

三、申請人應向本府建設處同時提出送出基地之容積移轉與接受基地建造執照之申請，並提送送請本縣都市設計審議委員會審查。

四、辦理本縣都市計畫容積移轉審查許可作業，所需申請書表附件如下（詳見附錄五）：

（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）。

（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）都市計畫容積移轉審查許可現地勘查表（表五）。

（六）彰化縣都市計畫容積移轉審查許可表（表六）。

五、申請人應備妥上述所需書件【表一】至【表六】及下列文件各 2 份併同建造執照提出申請：

（一）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。

（二）送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本。

（三）送出基地土地使用分區證明書。

（四）接受基地之建築線指示（定）圖及都市計畫位置圖。

（五）其它證明文件。

彰化縣政府

五、因容積移轉係併入建照提出申請，故申請案件端視接受基地數量而定。若同一送出基地容積移轉至多處接受基地，則各別接受基地需各自提出容積移轉申請。若多處送出基地容積移轉至一處接受基地，僅需提出一件申請案件。圖 9-4 為同一送出基地移至多處接受基地示意圖，圖 9-5 多處送出基地移至一處接受基地示意圖。

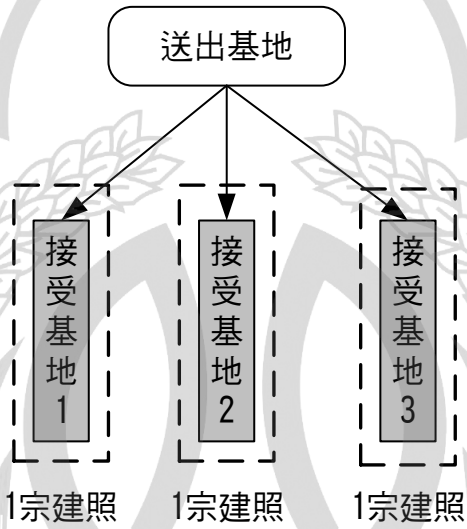


圖 9-4 同一送出基地容積移轉至多處接受基地示意圖

資料來源：本案彙整。

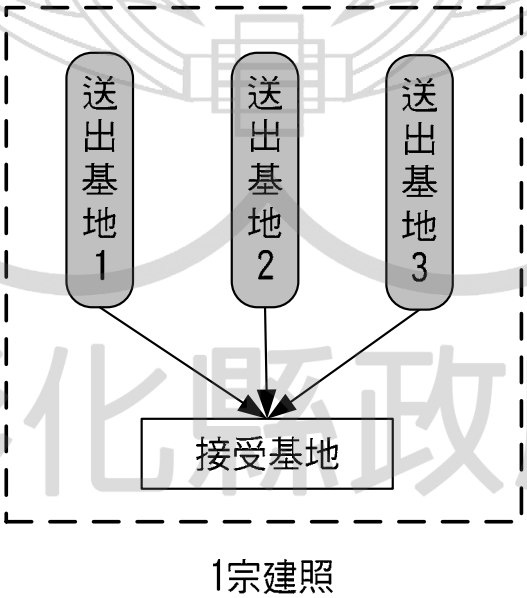


圖 9-5 多處送出基地容積移轉至一處接受基地示意圖

資料來源：本案彙整。

彰化縣政府

貳、容積移轉申請

一、申請人申請容積移轉應併入都市設計及建造執照申請案件辦理，建造執照案受理申請日期，即為容積移轉受理申請日期。

二、本府建設處收件後，有關容積移轉事項相關文件平行分會城鄉計畫科。

三、有關容積移轉申請案件城鄉計畫科應於收件之日起，30 日內完成會勘及審查（扣除限期補正之期限）。

參、現地勘查

一、城鄉計畫科於收件後，排定現勘日期、時間，邀集申請人領勘、地政事務所指界及鄉鎮市公所建造執照起造人參與。

二、各相關機關（單位）應就現地是否有地上物佔用之情形及管理上之建議，於現地勘查表填註及簽名。

肆、容積移轉審查

一、城鄉計畫科檢查應附資料是否完備，並查明實質規定事項：

（一）送出基地是否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。(第一類土地)

（二）送出基地是否為面積大於 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。（第二類土地）

（三）送出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、體育場所及兒童遊樂場等，可積極改善都市環境或景觀之公共空間。(第二類土地)

（四）送出基地是否位屬區段徵收、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。(第三類土地)

（五）申請第二類、第三類土地須無設定他項權利或已檢附權利關係人同意書。

（六）接受基地是否屬本要點第五點各款土地。

（七）送出基地之容積移轉是否與接受基地建造執照及都市設計審查同時提出申請。

二、送出基地應無他項權利之設定或檢附他項權利人同意塗銷證明文件。

三、承辦人員填寫「彰化縣政府都市計畫容積移轉審查許可表」。

彰化縣政府

四、審核是否備齊文件、是否符合相關規定、現地勘查結果是否有佔用情形等，就審核結果若須補正，應通知申請人於 15 天內補正完畢。

五、依法不得辦理、逾期未補正或補正不完全依本辦法第 17 條規定予以駁回，並副知建築管理科。

伍、確認容積移轉量

一、計算可移出之容積

- 第一類：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

  可移轉之容積=接受基地移入之容積×（1－送出基地現已建築之容積÷送出基地之基準容積）

- 第二類：提供作為公共開放空間使用之可建築土地

  可移轉之容積=送出基地之土地面積×（送出基地之平均公告土地現值÷接受基地平均公告土地現值）×接受基地之容積率

- 第三類：私有都市計畫公共設施保留地

  可移轉之容積=送出基地之土地面積×（送出基地之平均公告土地現值÷接受基地平均公告土地現值）×接受基地之容積率

二、城鄉計畫科計算可移轉之容積量後，並辦理現地會勘及後續相關作業。

三、核發容積移轉量確認函並檢附計算表及會勘記錄，通知申請人可移轉之容積量（本函僅確認可移轉之容積量，依本辦法第 17 條規定，於接受基地所有權人取得送出基地所有權、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利等法律關係及將送出基地贈與登記為公有，始許可送出基地之容積移轉）並副知土地所有權人、建築管理科。

四、建築管理科於接獲城鄉計畫科容積移轉量確認函後，即可進行都市設計及建造執照審查。

五、尚未依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條規定許可容積移轉前，仍不計入請領建造執照之辦理時限。

陸、產權移轉

一、申請人於接獲本府發函確認容積移轉量後，即應辦理捐贈土地所有權移轉登記。

彰化縣政府

（一）受贈人：彰化縣，管理機關：彰化縣政府。

（二）捐贈人應備妥土地登記申請書、贈與契約書、土地增值稅現值申報書及其他辦理贈與登記應檢附之文件至本府建設處申請用印，所需各項費用由捐贈人負擔，本府用印完畢後，由申請人至該管地政事務所繼續辦理捐贈登記相關事宜。

二、申請人應於辦畢送出基地所有權贈與登記後，將該土地登記謄本送至城鄉計畫科。

柒、許可容積移轉

城鄉計畫科於接獲申請人辦畢捐贈土地所有權移轉登記後之土地登記謄本，應依彰化縣政府都市計畫容積移轉審查許可表之審核項目，逐項審查確認無誤後，依本辦法第 17 條規定核發容積移轉許可函件，並副知建築管理科。

捌、核准建造執照

建築管理科發函通知申請人及土地所有權人核准建照申請案，並副知城鄉計畫科。

玖、成果管理

城鄉計畫科辦理容積移轉個案完成後，應將該案辦理過程中之相關書表文件彙整，並建檔管理。

拾、小結

有關申請建照變更設計案件或第二次以上申請移入容積基地之相關流程與管理，建議仍應回歸上述辦理容積移轉流程，以避免疊床架屋，滋生管理疑義。

對於受法令限制無法完全使用其移入容積，建議其再次申請移轉之時機有二。其一為接獲彰化縣政府府「核准建造執照」之同時提出再次移轉申請，並由接受基地所有權人先行覓妥新的接受基地，接續辦理建築開發；另一則建議由彰化縣政府將其得辦理再次移轉之容積視為「新的送出基地」，登入送出基地圖冊提供公眾閱覽及查詢，俾在資訊公開的競爭基礎下，取得合適價位，保障土地權益。

彰化縣政府

第十章 示範地區模擬分析

第一節 示範地區說明

為促進民眾、土地所有權人或相關業者對彰化縣實施都市計畫容積移轉制度之瞭解，乃針對彰化市都市計畫區及鹿港福興都市計畫區各勘選 3 處送出基地及 3 處接受基地作為示範地區，進行容積移轉模擬分析。

壹、示範地區－送出基地

示範地區之送出基地部分，茲分第一類土地，第二類土地及第三類土地，其位置、地段地號、土地使用分區或用地別、面積、所有權人及持分比例、同意辦理持分、當期公告土地現值及他項權利等基本資料說明詳見表 10-1，以及圖 10-3～10-20（圖面上方為指北方向）。

貳、示範地區－接受基地

示範地區之接受基地部分，其位置、地段地號、土地使用分區、面積、當期公告土地現值、建蔽率、容積率、基準容積、是否符合都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項規定及可移入容積上限等基本資料說明詳見表 10-2，以及圖 10-21～10-38（圖面上方為指北方向）。

參、示範地區模擬分析說明

一、彰化市都市計畫區及鹿港福興都市計畫區之送出基地及接受基地各有 3 處，茲舉送出基地第一類、第二類與第三類土地各 1 處，進行模擬分析說明，並以對應方式進行容積移轉模擬試算（即送出基地 1vs.接受基地 1、送出基地 2vs.接受基地 2…，依此類推）。

二、勘選之送出基地與接受基地基本資料均屬真實，惟部分內容因應作業需求而進行簡化或假設（如送出或接受意願均為假設）。

三、送出基地若有他項權利之設定，均假設接受基地所有權人已依「都市計畫容

積移轉實施辦法」第 17 條規定清理完畢。

四、假設各接受基地均無高度比之規定，且僅接受容積移轉所移入之容積，未接受其他獎勵容積。

五、試算結果模擬建物之建蔽率以各該接受基地建蔽率之上限計算。

六、容積移轉前接受基地之模擬建物，其量體以不超過基準容積為原則；容積移轉後，其量體以不超過基準容積加可移入容積上限為原則。

圖 10-1 彰化市都市計畫區容積移轉模擬分析位置示意圖

資料來源：本案繪製。

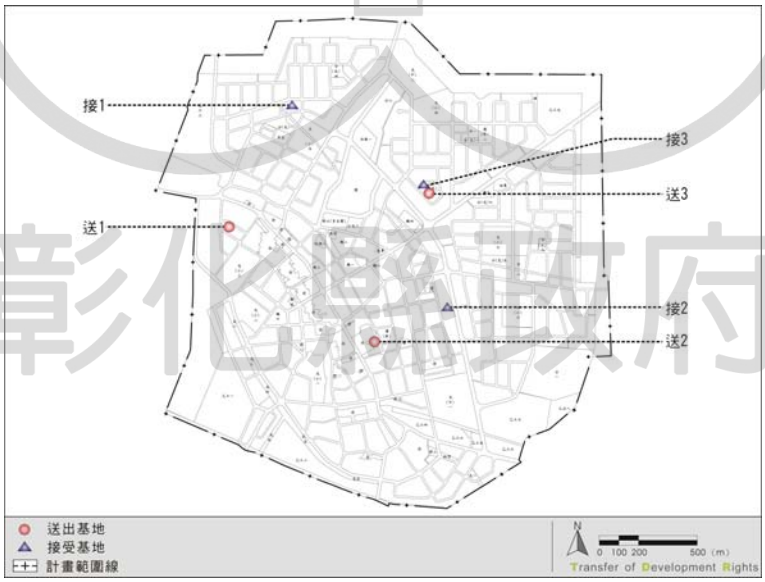


圖 10-2 鹿港福興都市計畫區容積移轉模擬分析位置示意圖

資料來源：本案繪製。

表 10-1 送出基地概述一覽表

項　　目	彰化市都市計畫區	鹿港福興都市計畫區
	送 1	送 1
位　　置	光復路 140 號 （古蹟定光佛廟）	泉州街 55、58、59、60、62、63、65、66、67、70 號 （歷史建築日茂行）
地段地號	成功段 927、931、932 地號	新宮段 571、573 及 577 等 29 筆地號
土地使用分區	古蹟保存區（古七）	住宅區、道路
面　　積	共計 442 平方公尺	共計 2,741.77 平方公尺
所有權人、持分比例	——、全部	——、全部
同意辦理持分	全部	全部
(平均)公告土地現值	122,777 元/平方公尺	7,900 元/平方公尺
他項權利	無	無
項　　目	送 2	送 2
位　　置	民生路（彰化女中東側、彰化市公所北側）	景興街與館前街交會處
地段地號	成功段 89、89-3、90、90-3、91、91-3 地號	鹿和段 650 地號
土地使用分區	商業區	商業區
面　　積	共計 1,343 平方公尺	1,623.76 平方公尺
所有權人、持分比例	——、全部	——、全部
同意辦理持分	全部	全部
(平均)公告土地現值	37,147 元/平方公尺	16,325 元/平方公尺
他項權利	無	無
項　　目	送 3	送 3
位　　置	三民路與彰美路口	安福街與安民街交會處
地段地號	三民段 480 地號	永安段 3761-3、3762-3 及 3763-4 等 8 筆地號
土地使用分區	道路用地	鄰里公園兼兒童遊樂場用地
面　　積	共計 1,382 平方公尺	3,219 平方公尺
所有權人、持分比例	——、全部	——、全部
同意辦理持分	全部	全部
(平均)公告土地現值	204,000 元/平方公尺	14,692 元/平方公尺
他項權利	無	無

資料來源：本案彙整。

彰化縣政府

表 10-2 接受基地概述一覽表

項　　目	彰化市都市計畫區	鹿港福興都市計畫區
	接 1	接 1
位　　置	中山路二段與曉陽路口	永康路與永靖路交會處
地段地號	南郭段南郭小段 331-5、355-11 地號	永福段 522-2、524-2、525-4 地號
土地使用分區	住宅區	住宅區
面　　積	1,926 平方公尺	3,377 平方公尺
(平均)公告土地現值	49,372 元/平方公尺	7,601 元/平方公尺
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	180%
基準容積	3,852 平方公尺	6,078 平方公尺
符合第 8 條第 2 項規定	是（面臨永久性空地）	否
可移入容積上限	1,540 平方公尺	1,823 平方公尺
面前道路	20 公尺	10 公尺
項　　目	接 2	接 2
位　　置	中華西路近中央路處	中正路與民權路口
地段地號	西門口段 479 地號	鹿德段 401、402、403 地號
土地使用分區	住宅區	住宅區
面　　積	4,260 平方公尺	3,649.9 平方公尺
(平均)公告土地現值	24,515 元/平方公尺	21,581 元/平方公尺
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	180%
基準容積	8,520 平方公尺	6,569 平方公尺
符合第 8 條第 2 項規定	否	否
可移入容積上限	2,556 平方公尺	1,970 平方公尺
面前道路	10 公尺	15 公尺

彰化縣政府

表 10-2 接受基地概述一覽表（續完）

項　　目	接 3	接 3
位　　置	安平街（公兒 10 北側）	安福街與安民街交會處
地段地號	牛稠子段下（一）小段 118 地號	永安段 3761-1、3762-1 及 3763-1 等 16 筆地號
土地使用分區	住宅區	住宅區
面　　積	4,097 平方公尺	7,888 平方公尺
(平均)公告土地現值	23,000 元/平方公尺	13,624 元/平方公尺
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	180%
基準容積	8,194 平方公尺	14,198 平方公尺
符合第 8 條第 2 項規定	是（面臨永久性空地）	是（面臨永久性空地）
可移入容積上限	3,277 平方公尺	5,679 平方公尺
面前道路	12 公尺	10 公尺

彰化縣政府

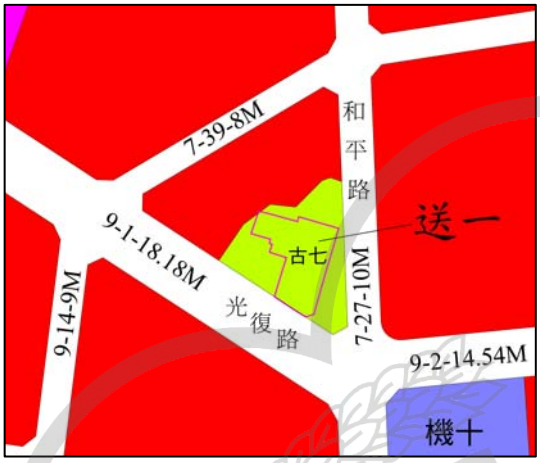


圖 10-3 彰化市-送 1 附近都市計畫示意圖

圖 10-6 鹿港福興-送 1 附近都市計畫示意圖

圖 10-4 彰化市-送 1 地籍示意圖

圖 10-7 鹿港福興-送 1 地籍示意圖

圖 10-5 彰化市-送 1 附近地形示意圖

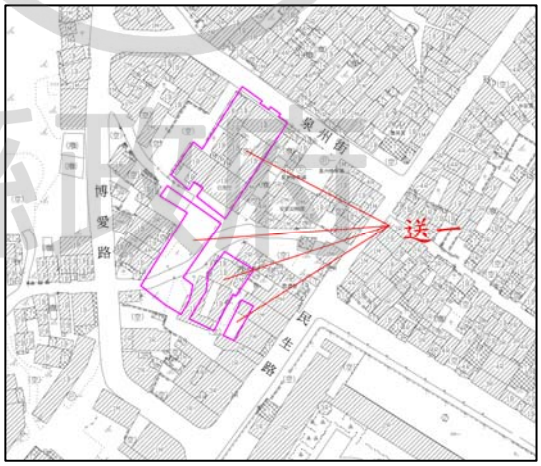


圖 10-8 鹿港福興-送 1 附近地形示意圖

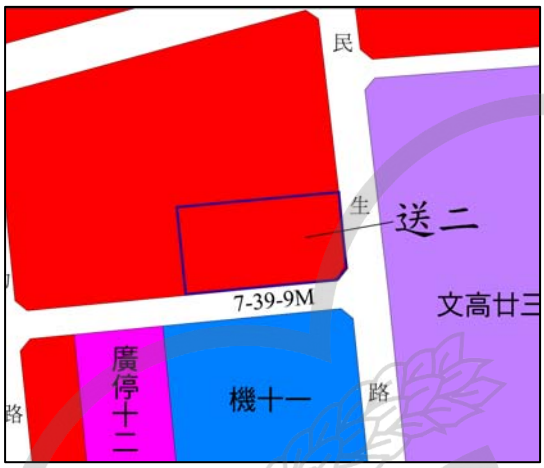


圖 10-9 彰化市-送 2 附近都市計畫示意圖

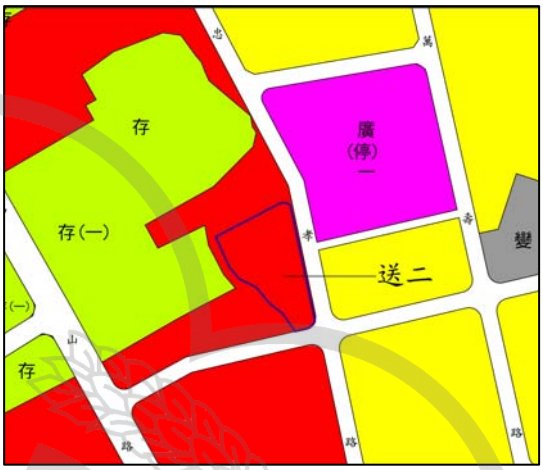


圖 10-12 鹿港福興-送 2 附近都市計畫示意圖

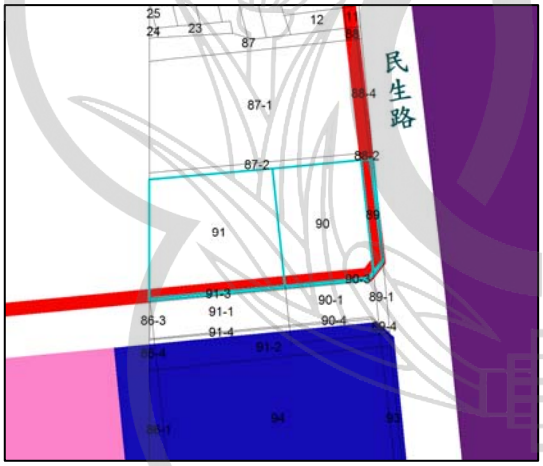


圖 10-10 彰化市-送 2 地籍示意圖

圖 10-13 鹿港福興-送 2 地籍示意圖

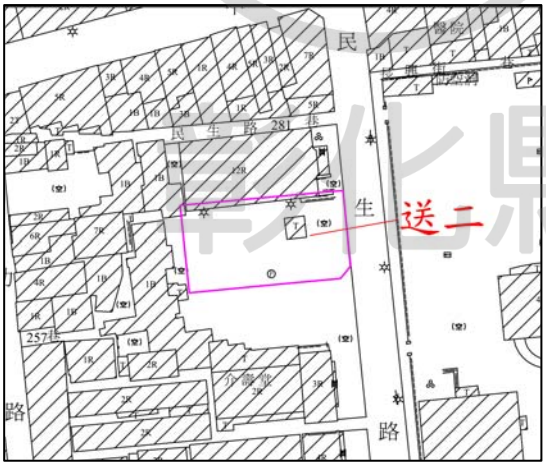


圖 10-11 彰化市-送 2 附近地形示意圖

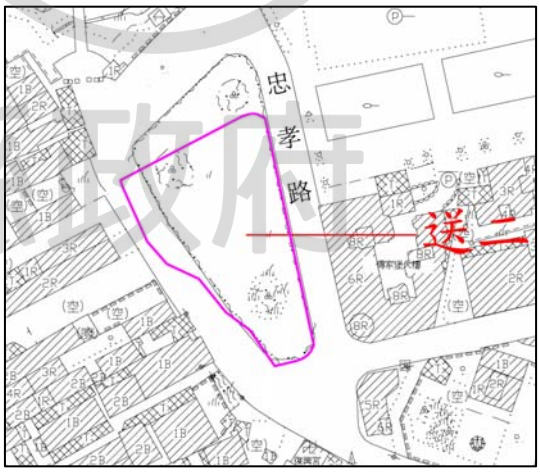


圖 10-14 鹿港福興-送 2 附近地形示意圖

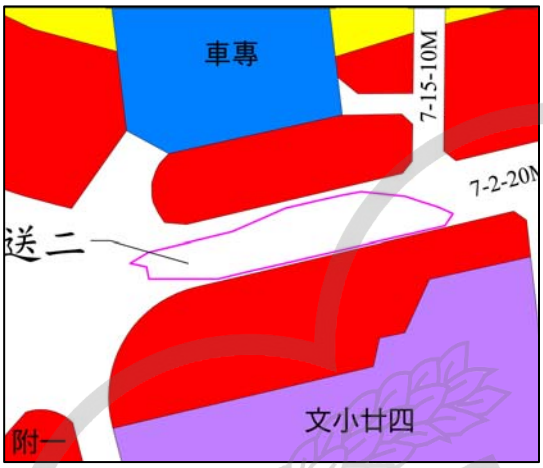


圖 10-15 彰化市-送 3 附近都市計畫示意圖

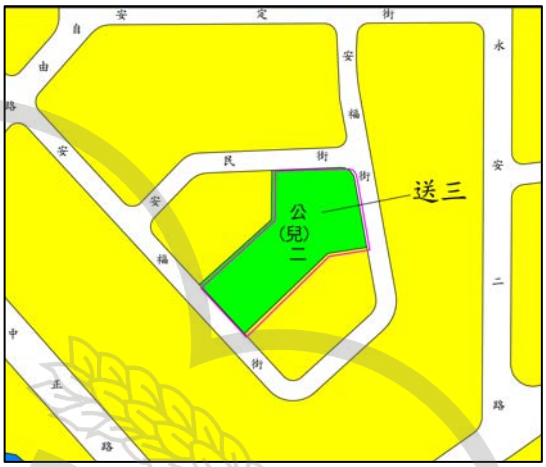


圖 10-18 鹿港福興-送 3 附近都市計畫示意圖

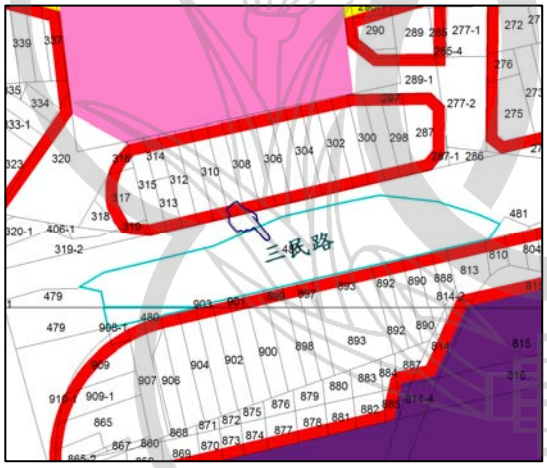


圖 10-16 彰化市-送 3 地籍示意圖

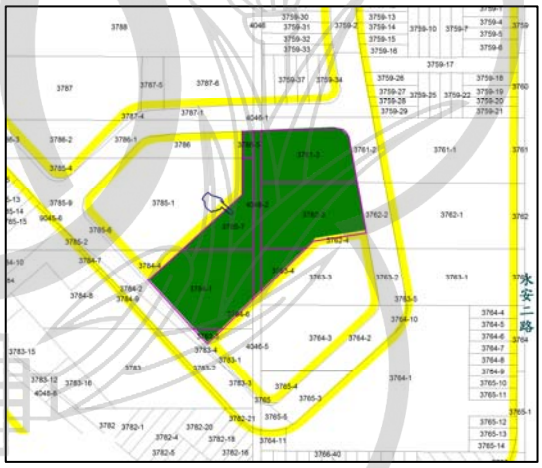


圖 10-19 鹿港福興-送 3 地籍示意圖

圖 10-17 彰化市-送 3 附近地形示意圖

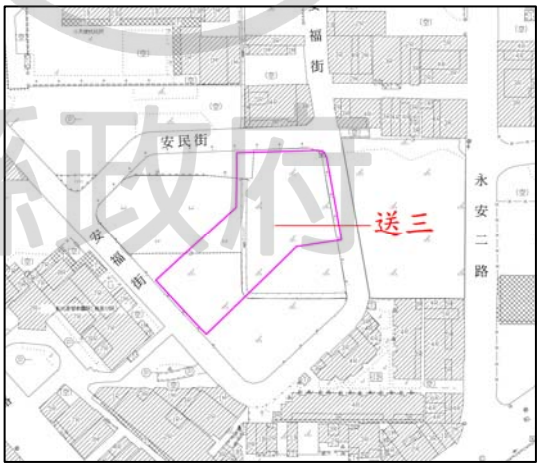


圖 10-20 鹿港福興-送 3 附近地形示意圖

圖 10-21 彰化市-接 1 附近都市計畫示意圖

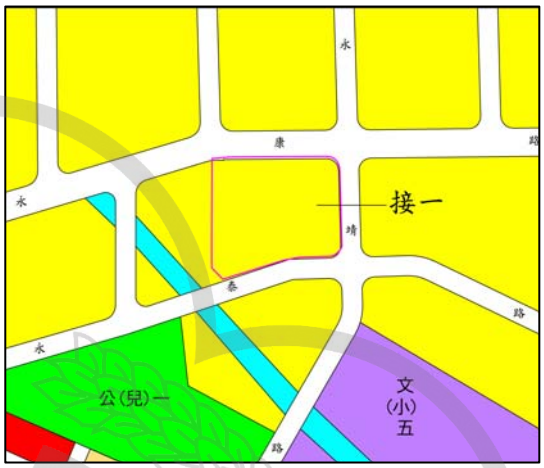


圖 10-24 鹿港福興-接 1 附近都市計畫示意圖

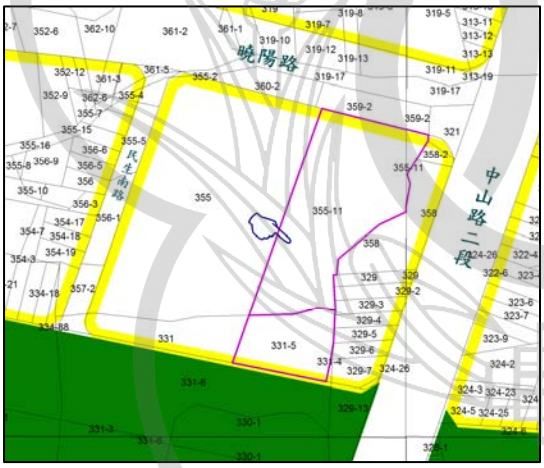


圖 10-22 彰化市-接 1 地籍示意圖

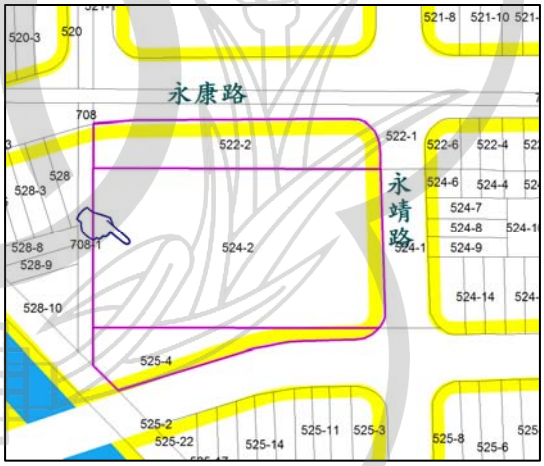


圖 10-25 鹿港福興-接 1 地籍示意圖

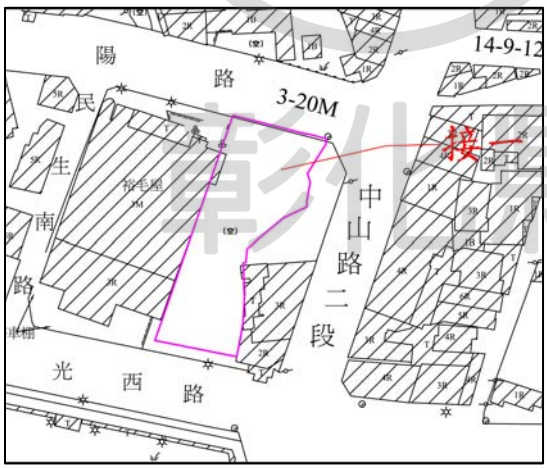


圖 10-23 彰化市-接 1 附近地形示意圖

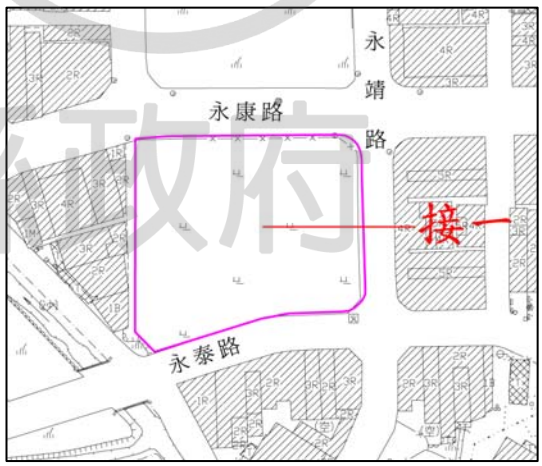


圖 10-26 鹿港福興-接 1 附近地形示意圖

彰化縣政府

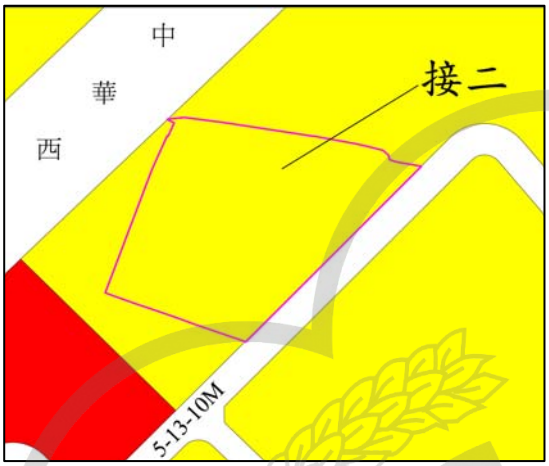


圖 10-27 彰化市-接 2 附近都市計畫示意圖

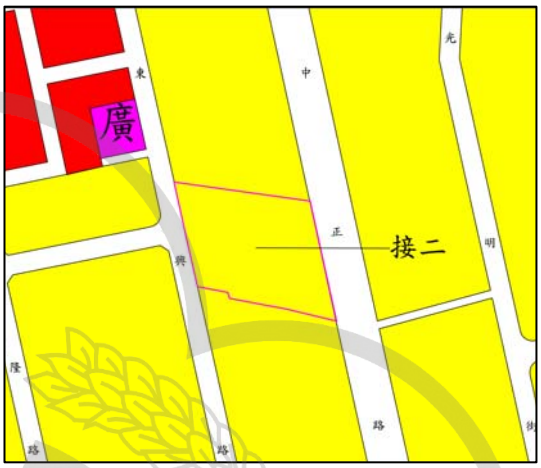


圖 10-30 鹿港福興-接 2 附近都市計畫示意圖

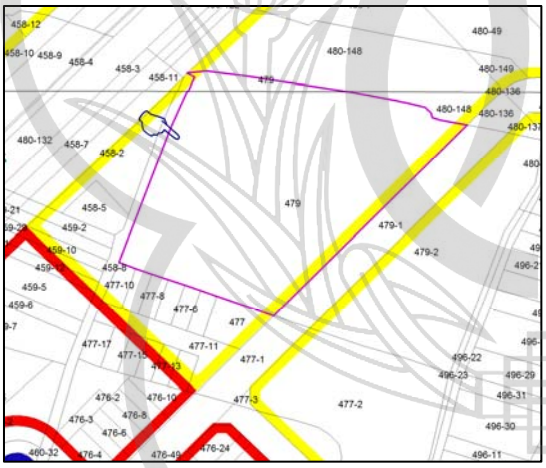


圖 10-28 彰化市-接 2 地籍示意圖

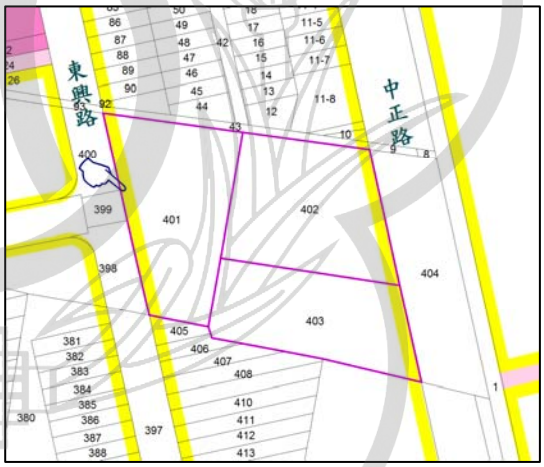


圖 10-31 鹿港福興-接 2 地籍示意圖

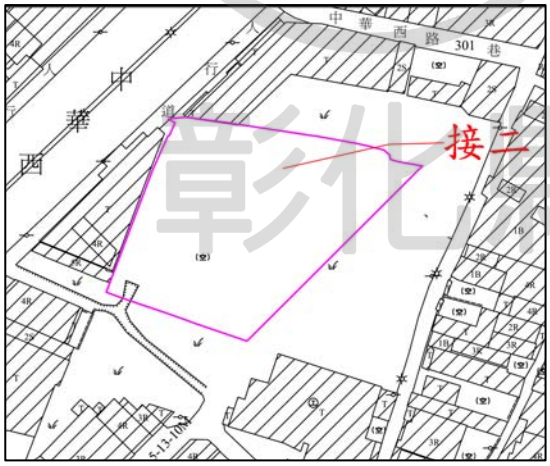


圖 10-29 彰化市-接 2 附近地形示意圖

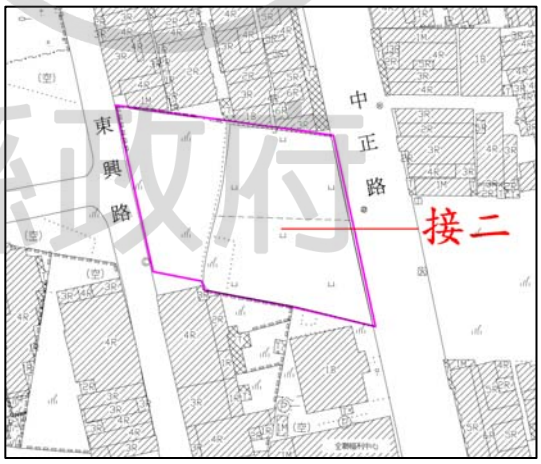


圖 10-32 鹿港福興-接 2 附近地形示意圖

彰化縣政府

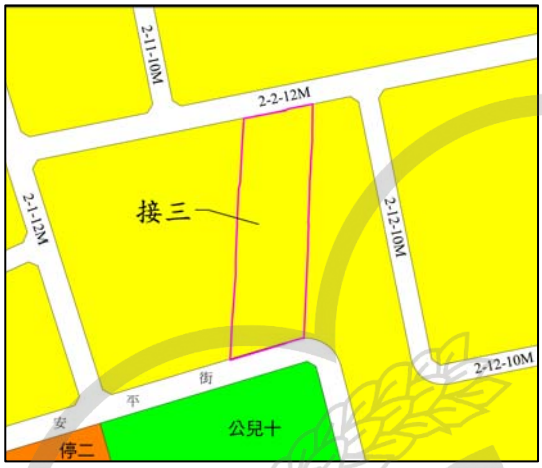


圖 10-33 彰化市-接 3 附近都市計畫示意圖

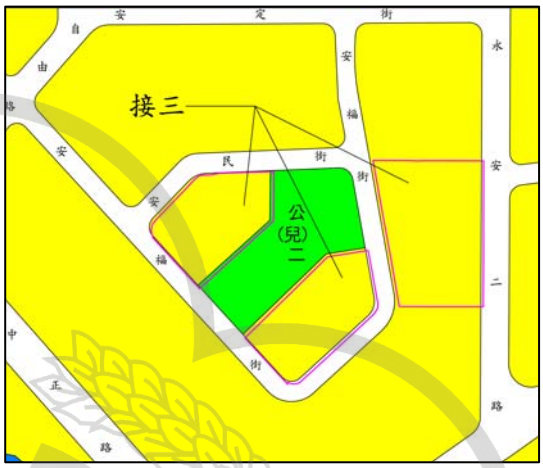


圖 10-36 鹿港福興-接 3 附近都市計畫示意圖

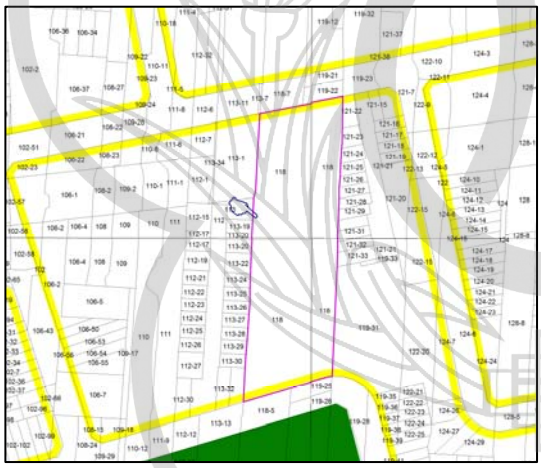


圖 10-34 彰化市-接 3 地籍示意圖

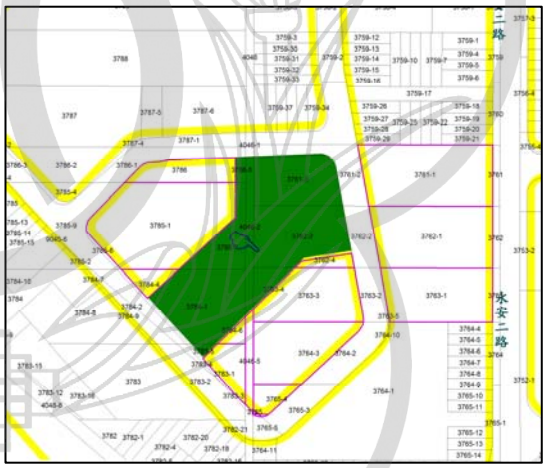


圖 10-37 鹿港福興-接 3 地籍示意圖

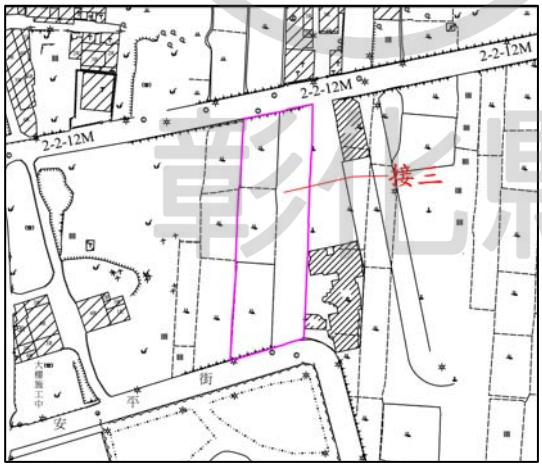


圖 10-35 彰化市-接 3 附近地形示意圖

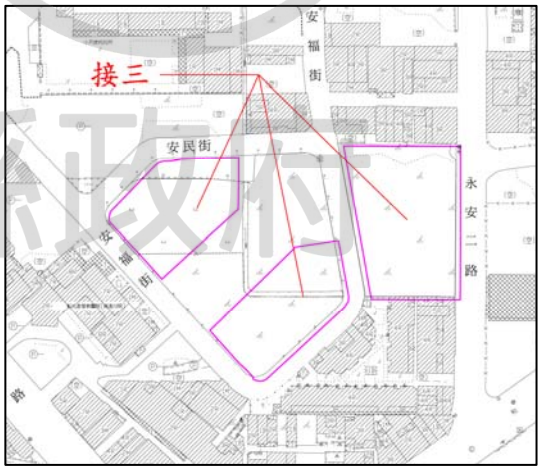


圖 10-38 鹿港福興-接 3 附近地形示意圖

彰化縣政府

第二節　示範地區模擬分析－第一類土地

茲以送 1 及接 1 進行第一類土地容積移轉模擬分析，其辦理步驟說明如下。

壹、作業準備

一、申請人依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）及彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點（以下簡稱本要點）規定，檢附相關證明文件向彰化縣政府提出申請。

二、本案接受基地申請建築時，除容積率管制事項外，餘仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築相關法規之規定。

三、申請人需申請書表附件如下（1 式 2 份）：

（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）。

（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）都市計畫容積移轉審查許可現地勘查表（表五）。

（十）彰化縣都市計畫容積移轉審查許可表（表六）。

貳、容積移轉申請

一、申請人申請容積移轉應併入都市設計及建造執照申請案件辦理，建造執照案受理申請日期，即為容積移轉受理申請日期。

二、本府建設處收件後，有關容積移轉事項相關文件平行分會城鄉計畫科。

三、城鄉計畫科應於收件之日起，30 日內完成會勘及審查（扣除限期補正之期限）。

彰化縣政府

參、現地勘查

一、城鄉計畫科於收件後，排定現勘日期、時間，邀集申請人領勘、地政事務所指界及建造執照起造人參與。

二、各相關機關（單位）應就現地是否有地上物佔用之情形及管理上之建議，於現地勘查表填註及簽名。

肆、容積移轉審查

一、城鄉計畫科檢查應附資料是否完備，並查明實質規定事項：

（一）送出基地是否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。

（二）接受基地是否屬本要點第五點各款土地。

（三）送出基地之容積移轉是否與接受基地建造執照及都市設計審查同時提出申請。

二、送出基地應無他項權利之設定或檢附他項權利人同意塗銷證明文件。

三、城鄉計畫科審核「彰化縣政府都市計畫容積移轉審查許可表」。

四、審核是否備齊文件、是否符合相關規定、現地勘查結果是否有佔用情形等，就審核結果若須補正，應通知申請人於 15 天內補正完畢。

五、依法不得辦理、逾期未補正或補正不完全依本辦法第 17 條規定予以駁回，並副知建築管理科。

伍、確認容積移轉量

一、計算可移出之容積：（設送出基地現已建築之容積為 100％）

$$\text{接受基地移入之容積} = \text{送出基地之土地面積} \times \frac{\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}} \times \text{接受基地之容積率}$$

$$\text{第六條第一項第一款土地之接受基地移入容積} = \text{接受基地移入之容積} \times \left(1 - \frac{\text{送出基地現已建築之容積}}{\text{送出基地之基準容積}}\right)$$

（一）彰化市都市計畫區

接受基地 1 移入之容積＝442×（122,777÷49,372）×200％＝2,198 平方公尺

本案可移轉之容積＝2,198×（1－442÷707.2）＝824 平方公尺

【送出基地 1】1.面積：927 地號 329 平方公尺、931 地號 59 平方公尺、932 地號 54 平方公尺，共計 442 平方公尺。

2.公告現值：皆為 122,777 元/平方公尺

【接受基地 1】1.面積：331-5 地號 443 平方公尺、355-11 地號 1,483 平方公尺，共計 1,926 平方公尺。

2.公告現值：331-5 地號 39,894 元/平方公尺、355-11 地號 52,204 元/平方公尺，平均公告現值為 49,372 元/平方公尺。

（二）鹿港福興都市計畫區

接受基地 1 移入之容積＝2,741.77×（7,900÷7,601）×180％＝5,129 平方公尺

本案可移轉之容積＝5,129×（1－2,741.77÷4,935.186）＝2,279 平方公尺

【送出基地 1】1.面積：571 地號 150.01 平方公尺、573 地號 59.59 平方公尺、577 地號 508.96 平方公尺…等 29 筆地號，共計 2,741.77 平方公尺。

2.公告現值：皆為 7,900 元/平方公尺

【接受基地 1】1.面積：522-2 地號 679 平方公尺、524-2 地號 2,295 平方公尺、525-4 地號 403 平方公尺，共計 3,377 平方公尺。

2.公告現值：522-2 地號 8,800 元/平方公尺、524-2 地號 7,300 元/平方公尺、525-4 地號 7,300 元/平方公尺，平均公告現值為 7,601 元/平方公尺。

二、城鄉計畫科計算可移轉之容積量後，並辦理現地會勘及後續相關作業。

三、核發容積移轉量確認函並檢附計算表及會勘記錄，通知申請人可移轉之容積量（本函僅確認可移轉之容積量，依本辦法第 17 條規定，於接受基地所有權人取得送出基地所有權、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利等法律關係及將送出基地贈與登記為公有，始許可送出基地之容積移轉）並副知土地所有權人、建築管理科。

四、建築管理科於接獲城鄉計畫科容積移轉量確認函後，即可進行都市設計及建造執照審查。

五、尚未依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條規定許可容積移轉前，仍不計入請領建造執照之辦理時限。

陸、接受基地可移入之容積量

一、彰化市都市計畫區-接受基地 1

（一）接受基地 1 位於中山路二段與曉陽路口（公兒 13 南側），土地使用分區為住宅區（建蔽率為 60%、容積率為 200%），面積 1,926 平方公尺，經計算基準容積為 3,852 平方公尺，符合本辦法第 8 條第 2 項規定（面臨永久性空地），可移入容積上限為 1,540 平方公尺。

（二）送出基地可移出容積量為 824 平方公尺，未超過接受基地可移入容積上限 1,540 平方公尺。

二、鹿港福興都市計畫區-接受基地 1

（一）接受基地 1 位於永康路與永靖路交會處，土地使用分區為住宅區（建蔽率為 60%、容積率為 180%），面積 3,377 平方公尺，經計算基準容積為 6,078 平方公尺，可移入容積上限為 1,823 平方公尺。

（二）由於送出基地可移出容積量為 2,279 平方公尺，大於接受基地可接受移入容積量 1,823 平方公尺，依本辦法第 11 條規定，得將未能完全使用其獲准移入之容積，移轉至其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

柒、產權移轉

一、申請人於接獲彰化縣政府發函確認容積移轉量後，即應辦理捐贈土地所有權移轉登記。

（一）受贈人：彰化縣，管理機關：彰化縣政府。

（二）捐贈人應備妥土地登記申請書、贈與契約書、土地增值稅現值申報書及其他辦理贈與登記應檢附之文件至彰化縣政府建設處申請用印，所需各項費用由捐贈人負擔，本府用印完畢後，由申請人至該管地政事務所繼續辦理捐贈登記相關事宜。

二、申請人應於辦畢送出基地所有權贈與登記後，將該土地登記謄本送至城鄉計畫科。

捌、許可容積移轉

城鄉計畫科於接獲申請人辦畢捐贈土地所有權移轉登記後之土地登記謄本，應依彰化縣政府都市計畫容積移轉審查許可表之審核項目，逐項審查確認無誤後，依本辦法第 17 條規定核發容積移轉許可函件，並副知建築管理科。

玖、核准建造執照

建築管理科發函通知申請人及土地所有權人核准建照申請案，並副知城鄉計畫科。

拾、成果管理

城鄉計畫科辦理容積移轉個案完成後，應將該案辦理過程中之相關書表文件彙整，並建檔管理。

有關第一類土地申辦容積移轉相關表格之填寫，僅以「彰化市都市計畫區送出基地 1vs.接受基地 1」為例，詳見表 10-3 至表 10-8。

彰化縣政府

表 10-3 示範地區表格填寫：【表一】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可申請書（送 1vs.接 1）

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定，申請增加接受基地之容積。

二、申請概要

1.接受基地所有權人：	丁小雨	等	1	人，詳如後附委託書。【表四】
2.送出基地所有權人：	陳小美	等	1	人，詳如後附同意書。【表二】
3.建造執照起造人：	葉大雄	身分證字號或統一編號：A100000000		

4.送出基地概要：

（1）基地座落：彰化 鄉(鎮、市) 段 - 小段 927 地號等 3 筆土地，詳如後附計算表。

（2）申請種類：■第一類：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。

□第二類：提供作為公共開放空間使用之可建築土地。

□第三類：私有都市計畫公共設施保留地（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）。

（3）申請第一類基地面積： 442 M^2，得移轉之容積： 824 M^2。

（4）捐贈第二類基地面積： M^2，得移轉之容積： M^2。

（5）捐贈第三類基地面積： M^2，得移轉之容積： M^2。

（6）本案可移轉之總容積： 824 M^2〔第（3）~（5）項合計〕

5.接受基地概要：

（1）基地座落：彰化 鄉(鎮、市) 南郭 段 南郭 小段 331-5 地號等 2 筆土地，詳如後附計算表。

（2）申請建照種類：■新建照 □變更設計建照（實施容積管制後）

（3）基地面積合計： 1,926 M^2

（4）土地使用分區： 住宅區

（5）法定容積率： 200 %

此致 彰化縣政府

申請人（接受基地所有權人）： 丁小雨 〔蓋章〕 印

身分證字號或統一編號：A200000000

地址：彰化縣中山路二段 416 號

中華民國 - 年 - 月 - 日

註一：依都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定，由接受基地所有權人提出申請。

註二：依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條規定，接受基地所有權人於辦理送出基地贈與登記為公有之前，必須先取得送出基地所有權及清理土地改良物、租賃契約等法律關係。

註三：申請送出基地種類及建照種類請自行勾選。

表 10-4 示範地區表格填寫：【表二】送出基地所有權人及權利關係人同意書（送 1vs.接 1）

本人＿＿＿＿陳小美＿＿＿＿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
1	彰化市	成功	-	927	329	全部	全部	329
2	彰化市	成功	-	931	59	全部	全部	59
3	彰化市	成功	-	932	54	全部	全部	54
合　計								442

土地所有權人（同意人）	陳小美　〔蓋章〕	身份證字號或統一編號	B200000000
地　址	彰化縣中華西路 100 號		
建築物或設施所有權人（同意人）	無　〔蓋章〕	身份證字號或統一編號	無
地　址			
土地權利關係人（同意人）	無　〔蓋章〕	身份證字號或統一編號	無
地　址			
權利關係種類	□地上權　□永佃權　□地役權　□抵押權　□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
1	彰化市	南郭段	南郭小段	331-5	443
2	彰化市	南郭段	南郭小段	355-11	1,483
合　計					1,926

此致　　彰化縣政府

中華民國　-　年　-　月　-　日

表 10-5 示範地區表格填寫：【表三】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可計算表（送 1vs.接 1）

一、送出基地明細表

序號	鄉鎮、市	地段	小段	地號	使用分區或用地別	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）
1	彰化市	成功	-	927	古蹟保存區	一	329	全部	全部	329	122,777	40,393,633	122,777	
2	彰化市	成功	-	931		一	59	全部	全部	59	122,777	7,243,843	122,777	
3	彰化市	成功	-	932		一	54	全部	全部	54	122,777	6,629,958	122,777	
■申請第一類土地					(D1)第一類土地基準容積 160 %					(A1) 442		(B1) 54,267,434	(C1) 122,777	
□捐贈第二類土地										(A2)		(B2)	(C2)	
□捐贈第三類土地										(A3)		(B3)	(C3)	
□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）
1	彰化市	南郭	南郭	331-5	住宅區	443	39,894	17,673,042	(C5) 49,372
2	彰化市	南郭	南郭	355-11	住宅區	1,483	52,204	77,418,532	
接受基地資料小計						(A5) 1,926		(B5) 95,091,574	
接受基地之基準容積率						(D2) 200 %			

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）= 2,198 M^2

2.送出基地已建築之容積（G）= 442 M^2

3.送出基地之基準容積（H）=（A1）×（D1）= 707.2 M^2

4.第一類土地可移出之容積（I1）=（F）×〔1－（G）/（H）〕= 824 M^2

（二）捐贈第二類土地

送出基地移出之容積（I2）=（A2）×〔(C2)/(C5)〕×（D2）= _____ M^2

彰化縣政府

（三）捐贈第三類土地

送出基地移出之容積（I3） =（A3）×〔(C3）/（C5)〕×（D2）=_____M^2

（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)〕=_____M^2

（五）本案可移出之總容積（I）=（I1）+（I2）+（I3）+（I4）=_____824_____M^2

（六）本案送出基地可移出容積量_____659_____M^2，■未超過 □超過 接受基地可移入容積上限_____1,540_____ M^2（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(M^2)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

（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

（I 1）：第一類送出基地之接受基地移入容積

（I 2）：接受基地移入之容積（送出基地為第二類土地）

（I 3）：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」）

（I）：本案可移入之總容積

（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。

彰化縣政府

表 10-6 示範地區表格填寫：【表四】接受基地所有權人委託書（送 1vs.接 1）

接受基地所有權人____丁小雨____等_1_人，茲同意委託建造執照起造人__葉大雄____（身分證字號或統一編號：__A100000000__）申請__彰化__鄉(鎮、市)__成功__段_-_小段_927_地號等_3_筆送出基地容積移轉至本人所有__彰化__鄉(鎮、市)_南郭_段_南郭_小段_331-5_地號等_2_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____葉大雄____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
丁小雨	A200000000	彰化縣中山路二段 416 號	印

中華民國　-　年　-　月　-　日

註一：請檢附接受基地所有權人身份證明文件，影本並加蓋「本影本與正本相符」字樣。
註二：檢附之身份證明文件請以 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。

彰化縣政府

表 10-7 示範地區表格填寫：【表五】都市計畫容積移轉許可審查現地勘查表（送 1vs.接 1）

勘查日期： - 年 - 月 - 日

一、申請人（接受基地所有權人）姓名：丁小雨				
地址：彰化縣中山路二段 416 號				
二、勘查結果：				
序號	勘查標的	勘查結果		
		符合	不符合	說明或意見
1	成功 段 - 小段 927 地號 使用分區或用地別：古蹟保存區 送出基地類別:第 一 類	■	□	
2	成功 段 - 小段 931 地號 使用分區或用地別：古蹟保存區 送出基地類別：第 一 類	■	□	
3	成功 段 - 小段 932 地號 使用分區或用地別：古蹟保存區 送出基地類別：第 一 類	■	□	
4	段 小段 地號 使用分區或用地別： 送出基地類別：第 類	□	□	
5	段 小段 地號 使用分區或用地別： 送出基地類別：第 類	□	□	
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
	XXX	XXX	XXX	丁小雨	葉大雄
其他 單位					
其他 姓名					

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。
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。

彰化縣政府

表 10-8 示範地區表格填寫：【表六】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可表（送 1vs.接 1）

填表日期： - 年 - 月 - 日

申請人	姓名/丁小雨	送出基地	彰化鄉(鎮、市) 成功 段 - 小段 927、931、932 地號	使用分區/古蹟保存區
	地址/彰化縣中山路二段 416 號			面積/442 平方公尺
申請種類	■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 □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 □第三類：私有都市計畫公共設施保留地	接受基地	彰化鄉(鎮、市) 南郭 段 南郭小段 331-5、355-11 地號	使用分區/住宅區
				面積/1,926 平方公尺

審核項目		審核結果 符合	審核結果 不符合	備註
一、申請人應備齊下列文件乙式二份：				
1.【表一】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可申請書		■	□	
2.【表二】送出基地所有權人及權利關係人同意書		■	□	
3.【表三】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可計算表		■	□	
4.【表四】接受基地所有權人委託書		■	□	必要時檢附
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		■	□	
6.送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本		■	□	
7.送出基地土地使用分區證明書		■	□	
8.接受基地之建築線指示（定）圖及都市計畫位置圖		■	□	
9.其它證明文件：		□	□	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）		■	□	依都市計畫容積移轉辦法第十七條規定
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	■	□	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	□	□	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	□	□	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	□	□	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	□	□	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要點」第五點各款土地	■	□	依本要點第五點辦理
	2.提送本縣都市設計審議委員會審查結果	■	□	依本要點第七點辦理
其他	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	■	□	依本要點第七點辦理
	2.其它審核事項：	□	□	
四、計算結果審核：				
1.移轉之容積是否符合低於上限之規定		■	□	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 824 M^2		■	□	
五、綜合審查意見：				
六、審查結果：■符合規定，同意辦理 □限期補正，限期補正日期： 年 月 日前 □不符規定，不予受理				

承辦人：XXX	科長： XXX	技正：XXX	副處長：XXX	處長：XXX

彰化縣政府

第三節　示範地區模擬分析－第二類土地

茲以送 2 及接 2 進行第二類土地容積移轉模擬分析，其辦理步驟說明如下。

壹、作業準備

一、申請人依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）及彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點（以下簡稱本要點）規定，檢附相關證明文件向彰化縣政府提出申請。

二、本案接受基地申請建築時，除容積率管制事項外，餘仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築相關法規之規定。

三、申請人需申請書表附件如下（1 式 2 份）：

（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）。

（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）都市計畫容積移轉審查許可現地勘查表（表五）。

（十）彰化縣都市計畫容積移轉審查許可表（表六）。

貳、容積移轉申請

一、申請人申請容積移轉應併入都市設計及建造執照申請案件辦理，建造執照案受理申請日期，即為容積移轉受理申請日期。

二、本府建設處收件後，有關容積移轉事項相關文件平行分會城鄉計畫科。

三、城鄉計畫科應於收件之日起，30 日內完成會勘及審查（扣除限期補正之期限）。

參、現地勘查

彰化縣政府

一、城鄉計畫科於收件後，排定現勘日期、時間，邀集申請人領勘、地政事務所指界及建造執照起造人參與。

二、各相關機關（單位）應就現地是否有地上物佔用之情形及管理上之建議，於現地勘查表填註及簽名。

肆、容積移轉審查

一、城鄉計畫科檢查應附資料是否完備，並查明實質規定事項：

（一）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。

（二）基地是否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

（三）接受基地是否屬本要點第五點各款土地。

（四）送出基地之容積移轉是否與接受基地建造執照及都市設計審查同時提出申請。

二、送出基地應無他項權利之設定或檢附他項權利人同意塗銷證明文件。

三、城鄉計畫科審核「彰化縣政府都市計畫容積移轉審查許可表」。

四、審核是否備齊文件、是否符合相關規定、現地勘查結果是否有佔用情形等，就審核結果若須補正，應通知申請人於 15 天內補正完畢。

五、依法不得辦理、逾期未補正或補正不完全依本辦法第 17 條規定予以駁回，並副知建築管理科。

伍、確認容積移轉量

一、計算可移出之容積：

$$\text{接受基地移入之容積} = \text{送出基地之土地面積} \times \frac{\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}} \times \text{接受基地之容積率}$$

彰化縣政府

（一）彰化市都市計畫區

送 2vs.接 2 可移轉之容積＝1,343×（37,147÷24,515）×200%

＝4,070 平方公尺

【送出基地 2】1.面積：89 地號 51 平方公尺、89-3 地號 11 平方公尺、90 地號 500 平方公尺、90-3 地號 10 平方公尺、91 地號 755 平方公尺、91-3 地號 16 平方公尺，共計 1,343 平方公尺。

2.公告現值：89 地號 79,300 元/平方公尺、89-3 地號 79,300 元/平方公尺、90 地號 53,400 元/平方公尺，90-3 地號 53,932 元/平方公尺、91 地號 23,000 元/平方公尺、91-3 地號 23,000 元/平方公尺，平均公告現值為 17,053 元/平方公尺。

（二）鹿港福興都市計畫區

送 2vs.接 2 可移轉之容積＝1,623.76×（16,325÷21,581）×180%

＝2,210 平方公尺

【接受基地 2】1.面積：401 地號 1,273.22 平方公尺、402 地號 1,284.21 平方公尺、403 地號 1,092.47 平方公尺，共計 3,649.9 平方公尺。

2.公告現值：401 地號 18,000 元/平方公尺、402 地號 23,500 元/平方公尺、403 地號 23,500 元/平方公尺，平均公告現值為 21,581 元/平方公尺。

二、城鄉計畫科計算可移轉之容積量後，並辦理現地會勘及後續相關作業。

三、核發容積移轉量確認函並檢附計算表及會勘記錄，通知申請人可移轉之容積量（本函僅確認可移轉之容積量，依本辦法第 17 條規定，於接受基地所有權人取得送出基地所有權、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利等法律關係及將送出基地贈與登記為公有，始許可送出基地之容積移轉）並副知土地所有權人、建築管理科。

四、建築管理科於接獲城鄉計畫科容積移轉量確認函後，即可進行都市設計及建造執照審查。

五、尚未依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條規定許可容積移轉前，仍不計入請領建造執照之辦理時限。

彰化縣政府

陸、接受基地可移入之容積量

一、彰化市都市計畫區-接受基地 2

（一）接受基地 2 位於中華西路近中央路處，土地使用分區為住宅區（建蔽率為 60％、容積率為 200％），面積 4,260 平方公尺，經計算基準容積為 8,520 平方公尺，可移入容積上限為 2,556 平方公尺。

（二）送出基地可移出容積量為 4,070 平方公尺，大於接受基地可移入容積上限 2,556 平方公尺，依本辦法第 11 條規定，得將未能完全使用其獲准移入之容積，移轉至其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

二、鹿港福興都市計畫區-接受基地 2

（一）接受基地 2 位於中正路與民權路口，土地使用分區為住宅區（建蔽率為 60％、容積率為 180％），面積 3,649.9 平方公尺，經計算基準容積為 6,569 平方公尺，可移入容積上限為 1,970 平方公尺。

（二）由於送出基地可移出容積量為 2,210 平方公尺，大於接受基地可移入容積上限 1,970 平方公尺，依本辦法第 11 條規定，得將未能完全使用其獲准移入之容積，移轉至其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

柒、產權移轉

一、申請人於接獲彰化縣政府發函確認容積移轉量後，即應辦理捐贈土地所有權移轉登記。

（一）受贈人：彰化縣，管理機關：彰化縣政府。

（二）捐贈人應備妥土地登記申請書、贈與契約書、土地增值稅現值申報書及其他辦理贈與登記應檢附之文件至本府建設處申請用印，所需各項費用由捐贈人負擔，本府用印完畢後，由申請人至該管地政事務所繼續辦理捐贈登記相關事宜。

二、申請人應於辦畢送出基地所有權贈與登記後，將該土地登記謄本送至城鄉計畫科。

捌、許可容積移轉

城鄉計畫科於接獲申請人辦畢捐贈土地所有權移轉登記後之土地登記謄本，應依「彰化縣政府都市計畫容積移轉審查許可表」之審核項目，逐項審查確認無誤後，依本辦法第 17 條規定核發容積移轉許可函件，並副知建築管理科。

彰化縣政府

玖、核准建造執照

建築管理科發函通知申請人及土地所有權人核准建照申請案，並副知城鄉計畫科。

拾、成果管理

城鄉計畫科辦理容積移轉個案完成後，應將該案辦理過程中之相關書表文件彙整，並建檔管理。

有關第二類土地申辦容積移轉相關表格之填寫，僅以「鹿港福興都市計畫區送出基地 2vs.接受基地 2」為例，詳見表 10-9 至表 10-14。

彰化縣政府

表 10-9 示範地區表格填寫：【表一】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可申請書（送 2vs.接 2）

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定，申請增加接受基地之容積。

二、申請概要

1.接受基地所有權人：	丁小雨	等	1	人，詳如後附委託書。【表四】
2.送出基地所有權人：	陳小美	等	1	人，詳如後附同意書。【表二】
3.建造執照起造人：	葉大雄	身分證字號或統一編號：A100000000		

4.送出基地概要：

（1）基地座落：鹿港鄉(鎮、市) 鹿和 段 － 小段 378 地號等 1 筆土地，詳如後附計算表。

（2）申請種類：□第一類：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。

■第二類：提供作為公共開放空間使用之可建築土地。

□第三類：私有都市計畫公共設施保留地（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）。

（3）申請第一類基地面積： M^2，得移轉之容積： M^2。

（4）捐贈第二類基地面積： 1,623.76 M^2，得移轉之容積： 2,210 M^2。

（5）捐贈第三類基地面積： M^2，得移轉之容積： M^2。

（6）本案可移轉之總容積： 2,556 M^2〔第（3）~（5）項合計〕

5.接受基地概要：

（1）基地座落：鹿港 鄉(鎮、市) 鹿德段 － 小段 401 地號等 3 筆土地，詳如後附計算表。

（2）申請建照種類：■新建照 □變更設計建照（實施容積管制後）

（3）基地面積合計： 3,649.9 M^2

（4）土地使用分區： 住宅區

（5）法定容積率： 180 %

此致 彰化縣政府

申請人（接受基地所有權人）： 丁小雨 〔蓋章〕 印

身分證字號或統一編號：A200000000

地址：彰化縣中山路二段 416 號

中華民國 － 年 － 月 － 日

註一：依都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定，由接受基地所有權人提出申請。

註二：依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條規定，接受基地所有權人於辦理送出基地贈與登記為公有之前，必須先取得送出基地所有權及清理土地改良物、租賃契約等法律關係。

註三：申請送出基地種類及建照種類請自行勾選。

表 10-10 示範地區表格填寫：【表二】送出基地所有權人及權利關係人同意書（送 2vs.接 2）

本人_____陳小美_____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
1	鹿港鎮	鹿和	-	650	1,623.76	全部	全部	1,623.76
合 計								1,623.76

土地所有權人（同意人）	陳小美	〔蓋章〕	身份證字號或統一編號	B200000000
地址	彰化縣中華西路 100 號			
建築物或設施所有權人（同意人）	無	〔蓋章〕	身份證字號或統一編號	無
地址				
土地權利關係人（同意人）	無	〔蓋章〕	身份證字號或統一編號	無
地址				
權利關係種類	□地上權 □永佃權 □地役權 □抵押權 □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
1	鹿港鎮	鹿德	-	401	1,273.22
2	鹿港鎮	鹿德	-	402	1,284.21
3	鹿港鎮	鹿德	-	403	1,092.47
合 計			3,649.9		

此致 彰化縣政府

中華民國 - 年 - 月 - 日

表 10-11 示範地區表格填寫：【表三】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可計算表（送 2vs.接 2）

一、送出基地明細表

序號	鄉鎮、市	地段	小段	地號	使用分區或用地別	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）
1	鹿港鎮	鹿和	-	650378	商業	二	1,623.76	全部	全部	1,623.76	16,325	26,507,882	16,325	
□申請第一類土地					(D1)第一類土地基準容積%					(A1)		(B1)	(C1)	
■捐贈第二類土地										(A2) 1,623.76		(B2) 26,507,882	(C2) 16,325	
□捐贈第三類土地										(A3)		(B3)	(C3)	
□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）
1	鹿港鎮	鹿德	-	401	住宅區	1,273.22	18,000	22,917,960	(C5) 21,581
2	鹿港鎮	鹿德	-	402	住宅區	1,284.21	23,500	30,178,935	
3	鹿港鎮	鹿德	-	403	住宅區	1,092.47	23,500	25,673,045	
接受基地資料小計						(A5) 3,649.9		(B5) 78,769,940	
接受基地之基準容積率						(D2) 180 %			

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）＝_____M^2

2.送出基地已建築之容積（G）＝_____M^2

3.送出基地之基準容積（H）＝（A1）×（D1）＝_____M^2

4.第一類土地可移出之容積（I1）＝（F）×〔1－（G）／(H)〕＝_____M^2

（二）捐贈第二類土地

送出基地移出之容積（I2） ＝（A2）×〔(C2)／(C5)〕×（D2）＝ 2,210 M^2

彰化縣政府

（三）捐贈第三類土地

送出基地移出之容積（I3） =（A3）×〔(C3）/（C5)〕×（D2）=_____M^2

（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)〕=_____M^2

（五)本案可移出之總容積(I)=(I1)+(I2)+(I3)+(I4)=_____2.210_____M^2

（六）本案送出基地可移出容積量_____2.210_____M^2，■未超過 □超過 接受基地可移入容積上限_____1.970_____ M^2（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(M^2)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

（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
（I 1）：第一類送出基地之接受基地移入容積
（I 2）：接受基地移入之容積（送出基地為第二類土地）
（I 3）：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」）
（I）：本案可移入之總容積

（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。

彰化縣政府

表 10-12 示範地區表格填寫：【表四】接受基地所有權人委託書（送 2vs.接 2）

接受基地所有權人_____丁小雨_____等__1___人，茲同意委託建造執照起造人__葉大雄____（身分證字號或統一編號：__A100000000__）申請___鹿港__鄉(鎮、市)___鹿和___段__-__小段__378__地號等__1__筆送出基地容積移轉至本人所有__鹿港__鄉(鎮、市)___鹿德__段__-__ 小段__401__地號等__3__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_____葉大雄__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
丁小雨	A200000000	彰化縣中山路二段 416 號	印

中華民國　-　年　-　月　-　日

註一：請檢附接受基地所有權人身份證明文件，影本並加蓋「本影本與正本相符」字樣。
註二：檢附之身份證明文件請以 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。

彰化縣政府

表 10-13 示範地區表格填寫：【表五】都市計畫容積移轉許可審查現地勘查表（送 2vs.接 2）

勘查日期： - 年 - 月 - 日

一、申請人（接受基地所有權人）姓名：丁小雨				
地址：彰化縣中山路二段 416 號				
二、勘查結果：				
序號	勘查標的	勘查結果		
		符合	不符合	說明或意見
1	鹿和段 - 小段 401 號 使用分區或用地別：住宅區 送出基地類別:第 二 類	■	□	
2	鹿和 段 - 小段 402 使用分區或用地別：住宅區 送出基地類別：第 二 類	■	□	
3	鹿和 段 - 小段 403 使用分區或用地別：住宅區 送出基地類別：第 二 類	■	□	
4	段 小段 地號 使用分區或用地別： 送出基地類別：第 類	□	□	
5	段 小段 地號 使用分區或用地別： 送出基地類別：第 類	□	□	
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
	XXX	XXX	XXX	丁小雨	葉大雄
其他 單位					
其他 姓名					

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。
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。

彰化縣政府

表 10-14 示範地區表格填寫：【表六】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可表（送 2vs.接 2）

填表日期： - 年 - 月 - 日

申請人	姓名/丁小雨	送出基地	鹿港 鄉(鎮、市) 鹿和 段 - 小段 378 地號	使用分區/商業區
	地址/彰化縣中山路二段 416 號			面積/1,623.76 平方公尺
申請種類	□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 ■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 □第三類：私有都市計畫公共設施保留地	接受基地	鹿港 鄉(鎮、市) 鹿德 段 - 小段 401、402、403 地號	使用分區/住宅區
				面積/3,649.9 平方公尺

審核項目		審核結果 符合	審核結果 不符合	備註
一、申請人應備齊下列文件乙式二份：				
1.【表一】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可申請書		■	□	
2.【表二】送出基地所有權人及權利關係人同意書		■	□	
3.【表三】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可計算表		■	□	
4.【表四】接受基地所有權人委託書		■	□	必要時檢附
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		■	□	
6.送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本		■	□	
7.送出基地土地使用分區證明書		■	□	
8.接受基地之建築線指示（定）圖及都市計畫位置圖		■	□	
9.其它證明文件：		□	□	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）		■	□	依都市計畫容積移轉辦法第十七條規定
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	□	□	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	■	□	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	■	□	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	□	□	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	□	□	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要點」第五點各款地	■	□	依本要點第五點辦理
	2.提送本縣都市設計審議委員會審查結果	■	□	依本要點第七點辦理
其他	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	■	□	依本要點第七點辦理
	2.其它審核事項：	□	□	
四、計算結果審核：				
1.移轉之容積是否符合低於上限之規定		■	□	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 1,970 M^2		■	□	
五、綜合審查意見：				
六、審查結果：■符合規定，同意辦理 □限期補正，限期補正日期： 年 月 日前 □不符規定，不予受理				

承辦人：XXX	科長： XXX	技正：XXX	副處長：XXX	處長：XXX

彰化縣政府

第四節　示範地區模擬分析－第三類土地

茲以送 4 及接 4 進行第三類土地容積移轉模擬分析，其辦理步驟說明如下。

壹、作業準備

一、申請人依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）及彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點（以下簡稱本要點）規定，檢附相關證明文件向彰化縣政府提出申請。

二、本案接受基地申請建築時，除容積率管制事項外，餘仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築相關法規之規定。

三、申請人需申請書表附件如下（1 式 2 份）：

（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）。

（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）都市計畫容積移轉審查許可現地勘查表（表五）。

（十）彰化縣都市計畫容積移轉審查許可表（表六）。

貳、容積移轉申請

一、申請人申請容積移轉應併入都市設計及建造執照申請案件辦理，建造執照案受理申請日期，即為容積移轉受理申請日期。

二、本府建設處收件後，有關容積移轉事項相關文件平行分會城鄉計畫科。

三、城鄉計畫科應於收件之日起，30 日內完成會勘及審查（扣除限期補正之期限）。

參、現地勘查

彰化縣政府

一、城鄉計畫科於收件後，排定現勘日期、時間，邀集申請人領勘、地政事務所指界及建造執照起造人參與。

二、各相關機關（單位）應就現地是否有地上物佔用之情形及管理上之建議，於現地勘查表填註及簽名。

肆、容積移轉審查

一、城鄉計畫科檢查應附資料是否完備，並查明實質規定事項：

（一）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。

（二）接受基地是否屬本要點第五點各款土地。

（三）送出基地之容積移轉是否與接受基地建造執照及都市設計審查同時提出申請。

二、送出基地應無他項權利之設定或檢附他項權利人同意塗銷證明文件。

三、城鄉計畫科審核「彰化縣政府都市計畫容積移轉審查許可表」。

四、審核是否備齊文件、是否符合相關規定、現地勘查結果是否有佔用情形等，就審核結果若須補正，應通知申請人於 15 天內補正完畢。

五、依法不得辦理、逾期未補正或補正不完全依本辦法第 17 條規定予以駁回，並副知建築管理科。

伍、確認容積移轉量

一、計算可移出之容積：

$$\text{接受基地移入之容積} = \text{送出基地之土地面積} \times \frac{\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}} \times \text{接受基地之容積率}$$

（一）彰化市都市計畫區

送 3vs.接 3 可移轉之容積＝1,382×（204,000÷23,000）×200%

＝24,515 平方公尺

（二）鹿港福興都市計畫區

送 3vs.接 3 可移轉之容積＝3,283×（14,692÷13,624）×180%

＝6,372 平方公尺

【送出基地 3】1.面積：3761-3 地號 670 平方公尺、3762-3 地號 871 平方公尺、3763-4 地號 137 平方公尺…等 8 筆地號，共計 3,283 平方公尺。

2.公告現值：皆為 14,692 元/平方公尺。

【接受基地 3】1.面積：3761-3 地號 1,273.22 平方公尺、3762-3 地號 1,284.21 平方公尺、3763-3 地號 1,092.47 平方公尺…等 16 筆地號，共計 7,888 平方公尺。

2.公告現值：部分地號為 12,000 元/平方公尺，部分地號為 17,000 元/平方公尺，平均公告現值為 14,198 元/平方公尺。

二、城鄉計畫科計算可移轉之容積量後，並辦理現地會勘及後續相關作業。

三、核發容積移轉量確認函並檢附計算表及會勘記錄，通知申請人可移轉之容積量（本函僅確認可移轉之容積量，依本辦法第 17 條規定，於接受基地所有權人取得送出基地所有權、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利等法律關係及將送出基地贈與登記為公有，始許可送出基地之容積移轉）並副知土地所有權人、建築管理科。

四、建築管理科於接獲城鄉計畫科容積移轉量確認函後，即可進行都市設計及建造執照審查。

五、尚未依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條規定許可容積移轉前，仍不計入請領建造執照之辦理時限。

彰化縣政府

陸、接受基地可移入之容積量

一、彰化市都市計畫區-接受基地 3

（一）接受基地 3 位於安平街（公兒 10 北側），土地使用分區為住宅區（建蔽率為 60%、容積率為 200%），面積 4,097 平方公尺，經計算基準容積為 8,194 平方公尺，符合本辦法第 8 條第 2 項規定（面臨永久性空地），可移入容積上限為 3,277 平方公尺。

（二）由於送出基地可移出容積量為 24,515 平方公尺，大於接受基地可接受移入容積量 3,277 平方公尺，依本辦法第 11 條規定，得將未能完全使用其獲准移入之容積，移轉至其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

二、鹿港福興都市計畫區-接受基地 3

（一）接受基地 3 位於安福街與安民街交會處，土地使用分區為住宅區（建蔽率為 60%、容積率為 180%），面積 7,888 平方公尺，經計算基準容積為 14,198 平方公尺，可移入容積上限為 5,679 平方公尺。

（二）由於送出基地可移出容積量為 6,372 平方公尺，大於接受基地可接受移入容積量 5,679 平方公尺，依本辦法第 11 條規定，得將未能完全使用其獲准移入之容積，移轉至其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

柒、產權移轉

一、申請人於接獲彰化縣政府發函確認容積移轉量後，即應辦理捐贈土地所有權移轉登記。

（一）受贈人：彰化縣，管理機關：彰化縣政府。

（二）捐贈人應備妥土地登記申請書、贈與契約書、土地增值稅現值申報書及其他辦理贈與登記應檢附之文件至本府建設處申請用印，所需各項費用由捐贈人負擔，本府用印完畢後，由申請人至該管地政事務所繼續辦理捐贈登記相關事宜。

二、申請人應於辦畢送出基地所有權贈與登記後，將該土地登記謄本送至城鄉計畫科。

捌、許可容積移轉

城鄉計畫科於接獲申請人辦畢捐贈土地所有權移轉登記後之土地登記謄本，應依彰化縣政府都市計畫容積移轉審查許可表之審核項目，逐項審查確認無誤後，依本辦法第 17 條規定核發容積移轉許可函件，並副知建築管理科。

玖、核准建造執照

建築管理科發函通知申請人及土地所有權人核准建照申請案，並副知城鄉計畫科。

拾、成果管理

城鄉計畫科辦理容積移轉個案完成後，應將該案辦理過程中之相關書表文件彙整，並建檔管理。

有關第三類土地申辦容積移轉相關表格之填寫，僅以「彰化市都市計畫區送出基地 3vs.接受基地 3」為例，為詳見表 10-15 至表 10-20。

彰化縣政府

表 10-15 示範地區表格填寫：【表一】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可申請書（送 3vs.接 3）

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定，申請增加接受基地之容積。

二、申請概要

1.接受基地所有權人：	丁小雨	等	1	人，詳如後附委託書。【表四】
2.送出基地所有權人：	陳小美	等	1	人，詳如後附同意書。【表二】
3.建造執照起造人：	葉大雄	身分證字號或統一編號：A100000000		

4.送出基地概要：

（1）基地座落：彰化鄉(鎮、市) 三民 段 - 小段 480 地號等 1 筆土地，詳如後附計算表。

（2）申請種類：□第一類：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。

□第二類：提供作為公共開放空間使用之可建築土地。

■第三類：私有都市計畫公共設施保留地（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）。

（3）申請第一類基地面積： M^2，得移轉之容積： M^2。

（4）捐贈第二類基地面積： M^2，得移轉之容積： M^2。

（5）捐贈第三類基地面積： 1,382 M^2，得移轉之容積： 24,515 M^2。

（6）本案可移轉之總容積： 24,515 M^2〔第（3）~（5）項合計〕

5.接受基地概要：

（1）基地座落：彰化 鄉(鎮、市) 牛稠子段 下(一) 小段 118 地號等 1 土地，詳如後附計算表。

（2）申請建照種類：■新建照 □變更設計建照（實施容積管制後）

（3）基地面積合計： 4,097 M^2

（4）土地使用分區： 住宅區

（5）法定容積率： 200 %

此致 彰化縣政府

申請人（接受基地所有權人）： 丁小雨 〔蓋章〕 印

身分證字號或統一編號：A200000000

地址：彰化縣中山路二段 416 號

中華民國 - 年 - 月 - 日

註一：依都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定，由接受基地所有權人提出申請。

註二：依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條規定，接受基地所有權人於辦理送出基地贈與登記為公有之前，必須先取得送出基地所有權及清理土地改良物、租賃契約等法律關係。

註三：申請送出基地種類及建照種類請自行勾選。

表 10-16 示範地區表格填寫：【表二】送出基地所有權人及權利關係人同意書（送 3vs.接 3）

本人_____陳小美_____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
1	彰化市	彰化	-	480	1,382	全部	全部	1,382
合 計								1,382

土地所有權人（同意人）	陳小美	〔蓋章〕	身份證字號或統一編號	B200000000
地址	彰化縣中華西路 100 號			
建築物或設施所有權人（同意人）	無	〔蓋章〕	身份證字號或統一編號	無
地址				
土地權利關係人（同意人）	無	〔蓋章〕	身份證字號或統一編號	無
地址				
權利關係種類	□地上權 □永佃權 □地役權 □抵押權 □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
1	彰化市	牛墩子	下(一)	118	4,097
合 計					4,097

此致 彰化縣政府

中華民國 - 年 - 月 - 日

表 10-17 示範地區表格填寫：【表三】都市計畫容積移轉審查許可計算表（送 3vs.接 3）

一、送出基地明細表

序號	鄉鎮、市	地段	小段	地號	使用分區或用地別	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）
1	彰化市	彰化	-	480	道路	一	1,382	全部	全部	1,382	204,000	281,928,000	204,000	
□申請第一類土地					(D1)第一類土地基準容積%					(A1)		(B1)	(C1)	
□捐贈第二類土地										(A2)		(B2)	(C2)	
■捐贈第三類土地										(A3) 1,382		(B3) 281,928,000	(C3) 204,000	
□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）
1	彰化市	牛稠子	-	118	住宅區	4,097	23,000	94,231,000	(C5) 23,000
接受基地資料小計						(A5) 4,097		(B5) 94,231,000	
接受基地之基準容積率						(D2) 200 %			

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）＝_____M^2

2.送出基地已建築之容積（G）＝_____M^2

3.送出基地之基準容積（H）＝（A1）×（D1）＝_____M^2

4.第一類土地可移出之容積（I1）＝（F）×〔1－（G）／(H)〕＝_____M^2

（二）捐贈第二類土地

送出基地移出之容積（I2）＝（A2）×〔(C2)／(C5)〕×（D2）＝_____M^2

彰化縣政府

（三）捐贈第三類土地

送出基地移出之容積（I3） =（A3）×〔(C3）/（C5)〕×（D2）=_____M^2

（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)〕=_____M^2

（五)本案可移出之總容積(I)=(I1)+(I2)+(I3)+(I4)=_____24.515_____M^2

（六）本案送出基地可移出容積量_____24.515_____M^2，□未超過 ■超過 接受基地可移入容積上限_____3.277_____ M^2（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(M^2)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

（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
（I 1）：第一類送出基地之接受基地移入容積
（I 2）：接受基地移入之容積（送出基地為第二類土地）
（I 3）：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」）
（I）：本案可移入之總容積

（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。

彰化縣政府

表 10-18 示範地區表格填寫：【表四】接受基地所有權人委託書（送 3vs.接 3）

接受基地所有權人____丁小雨____等_1_人，茲同意委託建造執照起造人__葉大雄____（身分證字號或統一編號：__A100000000__）申請__彰化__鄉(鎮、市)__三民__段__-__小段__480__地號等_1_筆送出基地容積移轉至本人所有__彰化__鄉(鎮、市)_牛稠子_段_下(一)_小段__118__地號等_1_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____葉大雄____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
丁小雨	A200000000	彰化縣中山路二段 416 號	印

中華民國　-　年　-　月　-　日

註一：請檢附接受基地所有權人身份證明文件，影本並加蓋「本影本與正本相符」字樣。
註二：檢附之身份證明文件請以 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。

彰化縣政府

表 10-19 示範地區表格填寫：【表五】都市計畫容積移轉許可審查現地勘查表（送 3vs.接 3）

勘查日期： - 年 - 月 - 日

一、申請人（接受基地所有權人）姓名：丁小雨				
地址：彰化縣中山路二段 416 號				
二、勘查結果：				
序號	勘查標的	勘查結果		
		符合	不符合	說明或意見
1	三民段 - 小段 480 地號 使用分區或用地別：道路 送出基地類別:第 三 類	■	□	
2	段 小段 地號 使用分區或用地別： 送出基地類別：第 類	□	□	
3	段 小段 地號 使用分區或用地別： 送出基地類別：第 類	□	□	
4	段 小段 地號 使用分區或用地別： 送出基地類別：第 類	□	□	
5	段 小段 地號 使用分區或用地別： 送出基地類別：第 類	□	□	
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
	×××	×××	×××	丁小雨	葉大雄
其他 單位					
其他 姓名					

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。
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。

彰化縣政府

表 10-20 示範地區表格填寫：【表六】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可表（送 3vs.接 3）

填表日期： - 年 - 月 - 日

申請人	姓名/丁小雨	送出基地	彰化鄉(鎮、市) 彰化 段 - 小段 480 地號	使用分區/道路用地
	地址/彰化縣中山路二段 416 號			面積/1,382 平方公尺
申請種類	□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 □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 ■第三類：私有都市計畫公共設施保留地	接受基地	彰化鄉(鎮、市) 牛稠子段 下(一) 小段 118 地號	使用分區/住宅區
				面積/4,097 平方公尺

審核項目		審核結果 符合	審核結果 不符合	備註
一、申請人應備齊下列文件乙式二份：				
1.【表一】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可申請書		■	□	
2.【表二】送出基地所有權人及權利關係人同意書		■	□	
3.【表三】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可計算表		■	□	
4.【表四】接受基地所有權人委託書		■	□	必要時檢附
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		■	□	
6.送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本		■	□	
7.送出基地土地使用分區證明書		■	□	
8.接受基地之建築線指示（定）圖及都市計畫位置圖		■	□	
9.其它證明文件：		□	□	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）		■	□	依都市計畫容積移轉辦法第十七條規定
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	□	□	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	□	□	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	□	□	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	■	□	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	□	□	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要點」第五點各款土地	■	□	依本要點第五點辦理
	2.提送本縣都市設計審議委員會審查結果	■	□	依本要點第七點辦理
其他	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	■	□	依本要點第七點辦理
	2.其它審核事項：	□	□	
四、計算結果審核：				
1.移轉之容積是否符合低於上限之規定		■	□	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 3,277 M^2		■	□	
五、綜合審查意見：				
六、審查結果：■符合規定，同意辦理 □限期補正，限期補正日期： 年 月 日前 □不符規定，不予受理				

承辦人：XXX	科長： XXX	技正：XXX	副處長：XXX	處長：XXX

彰化縣政府

第十一章 結論與建議

第一節　結論

93 年 6 月 30 日內政部修正都市計畫容積移轉實施辦法並於 98 年 10 月 22 日修正發布部份條文，規定直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，於該辦法修正施行後一年內訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。

上開審查許可條件係本案工作內容之一，且就彰化縣都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序、房地產市場現況、國內外相關研究文獻和實施案例進行蒐集探討與分析歸納，研擬發展目標、對彰化縣未來整體發展環境分析預測，繼而從法令、市場、地政、環境等面向研提課題與對策，最後針對彰化縣實施都市計畫容積移轉制度之可行性與政策衝擊、實施次序及容積移出總量、分期分區規劃、實施機制等進行規劃研究，且針對各類送出基地及接受基地，進行容積移轉示範地區之模擬分析研究。

茲就彰化縣實施都市計畫容積移轉制度研究以及示範地區－彰化市都市計畫區及鹿港福興都市計畫區結論說明如下：

壹、現況分析部分

一、計畫人口發展總量及密度

彰化市都市計畫人口發展總量為 20 萬人，居住密度為每公頃 313 人。鹿港福興都市計畫人口發展總量為 6.5 萬人，居住密度為每公頃 310 人。人口分佈大致以市中心為圓心，人口密度逐漸向外遞減。

二、計畫容積總量分布

彰化市都市計畫區法定容積總量為 1,332.72712 公頃，鹿港福興都市計畫區法定容積總量為 390.312 公頃。

彰化縣政府

三、房地產市場現況

本案認為，彰化縣目前住宅過剩情形及房市發展趨勢皆較以往略低。然就時間點而言，希望可藉由容積移轉制度之推行，對於整體發展趨勢產生助益與轉化。

四、公告土地現值趨勢

本案認為，近幾年來，彰化縣公告土地現值之調幅都呈現正成長，調漲的公告土地現值可反應不動產市場較為熱絡，相對地會刺激市場需求量的增加。反之，市場低迷地區則無法刺激需求量之增加，容積移轉較無法獲得市場之青睞，降低容積移轉之可行性。

貳、實施容積移轉制度可行性與政策衝擊分析

就彰化縣之容積總量供需面而言，容積移轉似不具有其必要性，但再考量保存區或歷史建築所定著之私有土地、私有公共設施保留地土地所有權人之權益，及為抒解政府財政壓力，兩相權衡，容積移轉似不得不行。

承上，為降低此一政策之衝擊，應以良好且完善之相關配套措施因應。

參、總結

都市計畫容積移轉制度係歐美國家為了解決歷史建築保存區與部分公共設施用地取得所發展出的一種策略性工具，其前提乃應以確保都市生活環境品質與公共設施服務水準為基礎。本案認為，彰化縣實施都市計畫容積移轉制度，將對現有都市空間結構產生一定程度之再結構，並使都市資源與都市空間架構重新分配，在審慎、合理操作此一制度下，無論就彰化縣縣民、土地所有權人、彰化縣政府甚或相關業者角度，將呈現多贏之局面。

彰化縣政府

第二節　建議

彰化縣後續辦理都市計畫容積移轉，建議可朝下列方向為之：

壹、循多元管道取得公共設施用地

容積移轉在國外是保護環境敏感地或具保存價值之建築的一種都市計畫手法，然而應用至國內，反而成為公共設施保留地取得之消極目的。為避免都市計畫容積移轉實施辦法實施後所衍生之衝擊，建議秉持中央推動取得公共設施用地措施，循多元管道取得公共設施用地，並均衡兼顧土地所有權人應有權益。公共設施用地取得方式如下：

一、依都市計畫法 77 條之規定，地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所為實施都市計畫所需經費，私有公共設施保留地取得經費來源共有 7 大類，包括編列年度預算、工程受益費之收入、土地增值稅部分收入之提撥、私人團體之捐獻、中央或縣政府之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘、都市建設捐之收入。

二、依行政院核定之「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」辦理。

三、建議彰化縣政府辦理公共設施保留地取得之相關計畫，如撤銷不必要之公共設施保留地；逐步建立發展權移轉制度，評估辦理容積移轉取得公共設施用地；推動都市更新、獎勵民間捐地或投資興闢公共設施、充裕地方財政等等。

貳、採成長管理方式，進行容積移轉總量管制

一、建議容積移轉應納入各細部計畫區之土地使用管制考量，以確實掌握各細部計畫區之開發密度與其公共設施服務水準之關係，避免因容積之移入致該區環境品質下降。

二、建議現行各細部計畫區建築物之最高高度比，應回歸建築技術規則等相關法規辦理，而上限容積率亦應配合容積移轉予以調整，以創造饒富變化之都市空間。

三、建議明確訂定容積送出地區及接受地區之評選標準及範圍，以引導都市空間之改善、逐步調整都市體質。

四、辦理容積移轉後亦衍生新的人口及新的公共設施用地需求，無疑變相地加重環境負荷，建議可研擬開發者負擔環境影響費之課徵制度。

彰化縣政府

參、配合市場需求，建構完善執行機制

一、建議應與中央持續溝通，將容積移轉必要事項納入土地登記簿中，以保資料之永久性與正確性，並維善意第三者權益。

二、應建立容積移轉協調、諮詢服務及於公部門外成立一媒合機制，以促進容積移轉市場之成形。

三、彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點發布實施後，建議每年應與檢討並適切修正，以匡導都市發展並符市場動態。

四、容積移轉目前係以都市土地為研究範疇，然非都市土地亦有容積率管制，若從彰化縣土地發展總量之觀點分析，建議未來應將都市計畫容積移轉與非都市土地總量作一鍊結，如可將都市土地容積移轉至新訂擴大都市計畫地區。

彰化縣政府

附錄一 容積移轉相關法令、函文規定及解釋函

■相關法令

都市計畫容積移轉實施辦法（98 年 10 月 22 日 修正）

1.中華民國八十八年四月六日內政部（88）台內營字第 8872676 號令訂定發布全文 22 條；中華民國九十年六月八日內政部（90）台內營字第 9083967 號令
發布第 6 條第 1 項第 2 款、第 3 款自九十年七月一日施行
2.中華民國九十一年十二月三十一日內政部台內營字第 0910085420 號令修正發布第 1 條條文
3.中華民國九十三年六月三十日內政部台內營字第 0930084827 號令修正發布全文 21 條；並自發布日施行
4.中華民國九十八年二月二十五日內政部台內營字第 0980800787 號令修正發布第 9、17 條條文
5.中華民國九十八年十月二十二日內政部台內營字第 0980810129 號令修正發布第 4、5、9、16、17 條條文；增訂第 9-1 條條文

第 1 條 本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。

第 2 條 本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第 3 條 本辦法之適用地區，以實施容積率管制之都市計畫地區為限。

第 4 條 直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。

前項審查許可條件於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。

第 5 條 本辦法用詞，定義如下：

一、容積：指土地可建築之總樓地板面積。

二、容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。

三、送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。

四、接受基地：指接受容積移入之土地。

五、基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

第 6 條 送出基地以下列各款土地為限：

一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地。

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、私有都市計畫公共設施保留地。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。

前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項第二款之土地，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，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

第 7 條 送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。

前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

第 8 條 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

第 9 條 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積＝送出基地之土地面積 x（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）x 接受基地之容積率

前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：

第六條第一項第一款土地之接受基地移入容積＝接受基地移入之容積 x〔1 －（送出基地現已建築之容積／送出基地之基準容積）〕

第一項送出基地屬第六條第一項第三款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，其接受基地移入容積計算公式如下：

送出基地屬第六條第一項第三款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接受基地移入容積＝接受基地移入之容積 x〔1 －（送出基地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時之補償費用／送出基地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時之公告土地現值）〕

第 9-1 條 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）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。

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

接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。

彰化縣政府

第 10 條 送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。

接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。

第 11 條 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

第 12 條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。

第 13 條 送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣 (市) 有或鄉 (鎮、市) 有。

前項贈與登記為公有之土地中，屬第六條第一項第二款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共空間使用。

第 14 條 直轄市、縣 (市) 主管機關應就第六條第一項第三款之送出基地進行全面清查，並得會同有關機關 (構) 依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序後，繕造送出基地圖冊，於各該直轄市、縣 (市) 主管機關及鄉 (鎮、市、區) 公所公告周知及將公告之日期、地點登載當地報紙，並登載於直轄市、縣 (市) 政府網站。

前項送出基地圖冊，應表明下列事項：

一、公共設施保留地類別、性質及面積。

二、送出基地之坐落，包括地段、地號、都市計畫圖上之區位。

三、其他應表明事項。

第 15 條 送出基地圖冊公告後，應置於各該直轄市、縣 (市) 主管機關、鄉 (鎮、市、區) 公所及各地政事務所，供公眾查閱。

送出基地及接受基地所有權人均得向直轄市、縣 (市) 主管機關或鄉 (鎮、市、區) 公所表達移出或移入容積之意願及條件，由各該直轄市、縣 (市) 主管機關及鄉 (鎮、市、區) 公所提供各項必要之協調聯繫及諮詢服務。

第 16 條 容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

一、申請書。

二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。

三、送出基地所有權人及權利關係人同意書。

四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。

五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。

六、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。

第 17 條 直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合

彰化縣政府

規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：

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。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。

三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。

前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。

第 18 條 第六條第一項第一款之土地，經直轄市、縣 (市) 主管機關許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。

第 19 條 直轄市、縣 (市) 主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。

第 20 條 本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。

其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。

第 21 條 本辦法自發布日施行。

彰化縣政府

古蹟土地容積移轉辦法

1.中華民國八十七年九月七日內政部（87）台內營字第 8772698 號令訂定發布全文 13 條
2.中華民國八十八年十月四日內政部（88）台內營字第 88747769 號令修正發布第 2 條條文
3.中華民國九十五年四月十四日內政部台內營字第 0950801606 號令修正發布全文 13 條；並自發布日施行
4.中華民國九十六年五月十一日內政部台內營字第 0960802733 號令修正發布第 8 條條文

第 1 條 本辦法依文化資產保存法（以下簡稱本法）第三十五條第一項規定訂定之。

第 2 條 本辦法之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第 3 條 實施容積率管制地區內，經指定為古蹟，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。

本辦法所稱基準容積，指以都市計畫、區域計畫或其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

第 4 條 依前條規定申請將原依法可建築之基準容積受到限制部分，移轉至其他地區建築使用之土地（以下簡稱送出基地），其可移出容積依下列規定計算：

一、未經依法劃定、編定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，按其基準容積為準。

二、經依法劃定、編定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其劃定、編定或變更前之基準容積為準。但劃定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區前，尚未實施容積率管制或屬公共設施用地者，以其毗鄰可建築土地容積率上限之平均數，乘其土地面積所得之乘積為準。

前項第二款之毗鄰土地均非屬可建築土地者，其可移出容積由直轄市、縣（市）主管機關參考鄰近地區發展及土地公告現值評定情況擬定，送該管都市計畫或區域計畫主管機關審定。

第 5 條 送出基地可移出之容積，以移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之其他任何一宗可建築土地建築使用為限。

第 6 條 接受送出基地可移出容積之土地（以下簡稱接受基地）於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之其他建築基地建築使用，並以一次為限。

第 7 條 接受基地之可移入容積，以不超過該土地基準容積之百分之四十為原則。

位於整體開發地區、實施都市更新地區或面臨永久性空地之接受基地，其可移

彰化縣政府

入容積，得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之五十。

第 8 條 送出基地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，其計算公式如下：

接受基地移入容積＝送出基地移出之容積 x（申請容積移轉當期送出基地之毗鄰可建築土地平均公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）

前項送出基地毗鄰土地非屬可建築土地者，以三筆距離最近之可建築土地公告土地現值平均計算之。

前二項之可建築土地平均公告土地現值較送出基地申請容積移轉當期公告土地現值為低者，以送出基地申請容積移轉當期公告土地現值計算。

第 9 條 送出基地之可移出容積，得分次移出。 接受基地在不超過第七條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之可移出容積。

第 10 條 辦理容積移轉時，應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會同檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

一、申請書。

二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。

三、協議書。

四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。

五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。

六、古蹟管理維護計畫或古蹟主管機關核定之修復、再利用計畫。

七、送出基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。

八、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

第 11 條 直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應將相關資料送由該管主管建築機關實施建築管理，並送請該管土地登記機關將相關資料建檔及開放供民眾查詢。 前項資料應永久保存。

第 12 條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合土地使用分區管制及建築法規之規定。

第 13 條 本辦法自發布日施行。

彰化縣政府

■函文規定

壹、核釋土地所有權人依「古蹟土地容積移轉辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」取得之土地容積權益移轉課稅規定

財政部函　本部各地區國稅局、台北市政府財政局、高雄市政府財政局、台灣省各縣市稅捐稽徵處、金門縣稅捐稽徵處、連江縣稅捐稽徵處

88. 9. 27.台財稅第 881946203 號

說　明：

一、依據行政院 87 年 9 月 25 日台 87 文字第 47900 號函附「行政院文化資產保存維護推動小組」第一次會議紀錄辦理。

二、有關土地容積權益移轉課稅規定如次：

（一）所得稅部分：

1.土地所有權人依「古蹟土地容積移轉辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」規定所取得之土地容積權益，該容積權益移轉應視同權利之移轉，認屬權利交易性質，其自第三人所取得之對價，應依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類及同法第 24 條第 1 項規定，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項權利而支付之一切費用後之餘額為財產交易所得；上開成本及相關費用之減除，以容積權益移轉收入之 100％計算。

2.至土地所有權人依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 14 條第 1 項規定，將同辦法第 6 條第 1 項第 2 款及第 3 款之土地所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市），既係以土地所有權人取得土地容積權益為對價，尚無所得稅法第 17 條第 1 項第 2 款第 2 目第 1 小目綜合所得稅捐贈列舉扣除及同法第 36 條第 1 款營利事業得列為當年度捐贈費用規定之適用。

（二）土地增值稅部分：

1.已規定地價之土地，於土地所有權移轉或設定典權時，始得徵收或預繳土地增值稅，為土地稅法第 28 條及第 29 條所明定。土地所有權人依前述辦法規定所取得之土地容積權益移轉，並非土地所有權之移轉或設定典權，依上開稅法規定，尚無土地增值稅課徵問題。

2.另依土地稅法第 28 條但書規定，各級政府……受贈之私有土地，免徵土地增值稅。是土地所有權人依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 14 條第 1 項規定，將同辦法第 6 條第 1 項第 2 款及第 3 款之土地所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市），可免徵土地增值稅。

（三）地價稅及房屋稅部分：

依文化藝術獎助條例第 29 條規定，經該管主管機關指定之古蹟，屬於私人或團體所有者，免徵地價稅及房屋稅。是「都市計畫容積移轉實施辦法」第 6 條第 1 項第 1 款規定，都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保

彰化縣政府

存價值之建築物所定著之私有土地，如係主管機關指定之古蹟，始得依上揭法條規定免徵地價稅及房屋稅；有關具紀念性或歷史、文化、藝術價值之建築物，如未經主管機關指定為古蹟，目前尚無減免地價稅及房屋稅之規定。

貳、台北市政府都市發展局函轉內政部營建署函釋有關古蹟土地容積移轉辦法第十一條規定所稱「相關資料」所指為何乙案

臺北市政府地政處函　臺北市松山地政事務所、臺北市中山地政事務所、臺北市古亭地政事務所、臺北市建成地政事務所、臺北市大安地政事務所、臺北市士林地政事務所、本處第一科、第二科

88.2.9.北市地五字第 8820344700 號

說　明：依本府都市發展局 88 年 2 月 2 日北市都一字第 8820223800 號函辦理（並檢附該函暨附件影本乙份）。

附件一

臺北市政府都市發展局函　臺北市政府秘書處（請刊登公報）、臺北市政府法規委員會、臺北市政府民政局、臺北市政府工務局、臺北市政府地政處、臺北市政府工務局建築管理處

88.2.2.北市都一字第 8820223800 號

主　旨：函轉內政部營建署函釋有關古蹟土地容積移轉辦法第十一條規定所稱「相關資料」所指為何乙案影本乙份，請　查照。

說　明：依奉交下內政部營建署 88 年 1 月 21 日 88 營署都字第 00920 號函辦理。

附件二

內政部營建署函　內政部地政司

88.1.21.88 營署都字第 00920 號

主　旨：關於古蹟土地容積移轉辦法第十一條規定所稱「相關資料」所指為何乙案，復如說明，請查照。

說　明：

一、復　貴司本(88)年 1 月 11 日台(88)地創(一)字第 8850028 號書函。

二、按容積移轉係指允許原屬一宗土地之可移出容積，移轉至其他可建築土地建築使用而言，凡土地經由容積移轉後，接受容積土地之使用強度將會增加，送出容積土地之使用

彰化縣政府

強度將會減少。有鑑於民間購買房地產者慣於以地政主管機關為瞭解產權資料之對象，為避免善意第三者誤購使用強度已減少之土地致造成損失，爰特於首揭條文第一項規定將容積移轉之「相關資料」送由該管土地登記機關將相關資料建檔及開放供民眾查詢，俾得以提醒購地者另行向都市計畫主管機關查詢有關土地使用管制之最新狀況。準此，上開相關資料應能準確表示容積移轉之內容，計包括：許可容積移轉之日期、送出基地與接受基地之地號、土地面積、基準容積、已建築容積、可移出容積、已移出容積、容積移轉後之容積，及其他直轄市、縣（市）主管機關認為必要之資料。

參、內政部函為有關登記機關依「古蹟土地容積移轉辦法」第十一條第一項規定，應將容積移轉之相關資料建檔及開放供民眾查詢，其建檔方式疑義乙案

臺北市政府地政處函　台北市各地政事務所

88.3.31.北市地一字第 8820890900 號

說　明：依內政部 88 年 3 月 29 日台（八八）內地字第 8804284 號函辦理，隨文檢送該函影本乙份。

附件

內政部函　臺灣省政府地政處、臺北市政府地政處、高雄市政府地政處、福建省政府

88.3.29.台(八八)內地字第 8804284 號

主　旨：有關登記機關依「古蹟土地容積移轉辦法」第 11 條第 1 項規定，應將容積移轉之相關資料建檔及開放供民眾查詢，其建檔方式疑義乙案，請查照轉行。

說　明：

一、依據台灣省政府地政處 88 年 3 月 15 日八八地一字第 12556 號函、台北市政府地政處同年月 2 日北市地一字第 8820398300 號函及高雄市政府地政處同年月 4 日高市地政一字第 2435 號函辦理。

二、本案請參照本部 83 年 7 月 27 日台(83)內地字第 8380473 號函釋有關輻射污染建築物之建檔方式辦理。另各地政事務所亦得視實際需要，將有關資料建置於觸控式電腦，開放民眾查詢。

彰化縣政府

肆、內政部釋示關於「輻射污染建築物事件防範及處理辦法」第八條規定有關輻射污染建築物資料送請地政機關建檔並開放供民眾查詢執行事宜乙案

台北市政府地政處函　本市各地政事務所

北市地一字第 23587 號

說　明：

一、依內政部 83 年 7 月 27 日台內地字第 8380473 號函辦理，並檢送該函影本乙份。

二、副本抄送本府法規委員會（請惠刊市府公報）、台北市土地登記代理人協會、台北市土地登記專業代理人業職業工會、台北市土地登記專業代理人公會、抄發資訊室（以上均含附件）。

附　件

內政部函　台灣省政府地政處
台北市政府地政處、福建省政府
高雄市政府地政處

台內地字第 8380473 號

主　旨：關於「輻射污染建築物事件防範及處理辦法」第 8 條規定有關輻射污染建築物資料送請地政機關建檔並開放供民眾查詢執行事宜，請依說明二會商結論辦理。

說　明：

一、依行政院原子能委員會 83 年 6 月 28 日 83 會技字第 12725 號函理。

二、案經本部 83 年 7 月 6 日邀集行政院原子能委員會、台灣省政府地政處、台北市政府地政處及相關地政事務所，會商獲致結論如次：

『行政院於 83 年 5 月 26 日以台 83 科 19029 號函核定，並經行政院原子能委員會以 83 年 6 月 1 日 83 會法字第 10830 號令訂定發布之「輻射污染建築物事件防範及處理辦法」，其中第八條規定有關輻射污染建築物資料送請地政機關建檔並開放供民眾查詢事宜。為利民眾查詢輻射污染建築物，並兼顧輻射污染建物現住戶之權益，其作業依下列方式辦理。

（一）輻射污染建築物資料由行政院原子能委員會依地政事務所管轄區域造冊二份，送該管直轄市、縣（市）地政機關轉送地政事務所，上開資料屬台灣省政府地政處轄區者，並副知台灣省政府地政處。

（二）地政事務所接獲上開資料後，應將該資料影印由服務台人員提供民眾查詢，其查詢方式僅提供民眾以特定之門牌號查詢是否為污染建築物，不提供影印及抄錄，亦不出具證明。

（三）地政事務所為減少非必要之查詢，應將受污染建物使用執照核發日期之期間及所在街路名稱，貼示於明顯處告知民眾。

彰化縣政府

伍、內政部釋示關於「將容積移轉相關資訊登錄於土地參考資訊檔」乙案

內政部函　行政院文化建設委員會、各直轄市、縣（市）政府、本部營建署、民政司、地政司【土地登記科、土地使用編定管制科、地政資訊作業科、地籍科】

96.8.16 台內地字第 0960122948 號

說　明：

一、復貴府 96 年 6 月 12 日府都綜字第 09632528800 號及 96 年 7 月 30 日府都綜字第 09604227600 號函。

二、貴府申請依都市計畫容積移轉實施辦法第 19 條及古蹟土地容積移轉辦法第 11 條規定所開放民眾查詢之容積移轉相關資訊，登錄於土地參考資訊檔乙案，本部賦予該參考檔之參考事項類別代碼為「B2」，後續土地參考資訊檔之登錄建置作業，請依本部訂頒之「土地參考資訊檔作業要點」第 2 點、第 3 點、第 5 點及第 8 點規定辦理。又嗣後如參考事項內容有新增、變更或刪除之必要或參考檔之主鍵值因分割、合併發生異動或因辦理土地重劃、區段徵收或地籍圖重測，致原有地（建）號及相關土地位置發展變動時，並請注意依上開要點第 6 點及第 7 點規定辦理。

彰化縣政府

■解釋函

標題：都市更新條例及其相關子法執行疑義

函號：內政部 89.9.18 台內營字第 8909397 號函

內文：

一、有關都市更新條例第 25 條第 1 項規定疑義乙節，按「其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之」，「各級主管機關得就左列地區報經上級主管機關核准後辦理市地重劃：…二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者」，分別為都市更新條例第 25 條第 1 項及平均地權條例第 56 條所明定。是以，如都市更新事業符合上開規定，自得以自辦市地重劃之方式辦理都市更新，惟應依經核定之都市更新事業計畫實施，如區內公共設施興修或改善計畫、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備、重建區段之土地使用計畫等項，均應依實施進度如期完成，否則，應依都市更新條例第六章有關「監督與管理」之相關規定加以處理。至市地重劃與都市更新之獎勵項目如相同時，係得分別給予，或僅得適用其一之問題，查都市更新條例有關獎助之規定，並無排除其他法規有關獎勵項目之適用，如能同時符合市地重劃與都市更新相關法規，應可分別給予。

二、有關都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條規定獎勵後建築容積上限是否包括依都市更新條例第 45 條、同辦法第 3 條及容積移轉相關規定所增加之建築容積乙節，按「依本條例第 44 條第 1 項第 1 款、第 2 款、第 4 款及第 5 款規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積」，為上開辦法第 4 條第 1 項所規定，其得申請獎勵之項目已有明文，並未涵括都市更新條例第 45 條、同辦法第 3 條及容積移轉相關規定所增加之建築容積。準此，依都市更新條例第 45 條、同辦法第 3 條及容積移轉相關規定所增加之建築容積額度並不受限於上開辦法第 4 條規定之上限。

三、有關都市更新條例第 27 條規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，則第 10 條及第 22 條規定之人數與土地及建築物所有權比例之計算，公有土地及建築物部分究係應列入同意部分予以核計，抑依據第 12 條之計算方式，前開比例之計算不包括公有土地乙節，鑑於過去辦理都市更新事業之經驗，都市更新條例第 12 條業就土地及建築物所有權人自行組織都市更新團體實施都市更新時不列入申請人數、土地及建築物所有權比例計算之各款予以明定，以避免都市更新事業之延宕，查公有土地及建築物並非其列舉之各款；復查同條例第 27 條第 1 項規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理，旨在避免公有土地及建築物因無法適時提供參與都市更新，致影響都市更新建設之推動。是以，為加速都市更新建設之推動，公有土地及建築物部分，於依同條例第 10 條及第 22 條規定計算申請人數與土地及建築物所有權比例時，應納入同意部分予以核計，以符立法意旨。

四、有關都市更新條例第 11 條規定自行劃定「更新單元」及施行細則第 5 條規定「自行擬具都市更新計畫」者，因非主管機關劃定之「更新地區」，其得否適用該條例有關「更

新地區」之獎勵相關規定乙節，按都市更新條例第 5 章有關「獎助」之相關規定，係為提供推動都市更新事業之誘因，給予依都市更新條例規定實施都市更新事業之實施者適時適地之獎勵與協助，以加速都市更新事業之實施，該章相關條文所稱之「更新地區」並未侷限於各級主管機關所劃定之應實施更新之地區，依都市更新條例第 11 條或同條例施行細則第 5 條規定，由土地及合法建築物所有權人於未經劃定應實施更新之地區，依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定之更新單元或「自行擬具都市更新計畫」者亦應包括在內，始符公平原則。

五、另　貴府 89 年 1 月 20 日府都四字第 8900132400 號函所詢有關都市更新條例公布前，已依都市計畫程序於公告都市計畫說明書內劃定之更新地區，得否依都市更新條例規定，逕予實施都市更新事業及都市更新條例施行細則第 5 條第 2 項規定疑義二節，本部業分別以 89 年 3 月 20 日台 89 內營字第 8982771 號函及同年 7 月 19 日台 89 內營字第 8907404 號函釋在案，請依上開二函規定辦理。

標題：關於貴市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區之歷史街區建築物，其容積移轉計算公式得否適用都市計畫容積移轉實施辦法第九條第三項規定乙案

函號：內政部 93.9.15 台內營字第 0930010417 號函

內文：

查旨揭辦法第六條第一項第一款規定，都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地，得申請辦理容積移轉。上開條文所稱應予保存之建築，涵括整體歷史文化風貌之保存。次查同辦法第 9 條第 3 項規定，第 6 條第 1 項第 1 款土地，於 93 年 6 月 30 日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，於都市計畫書之土地使用分區管制中，增訂容積移轉相關規定者，其可移出容積及接受基地移入容積之計算，得於修正施行後 5 年內，依修正施行前第 7 條及第 10 條規定辦理。是以，旨揭歷史街區既經貴府基於保存整體歷史街道傳統文化風貌考量，於該辦法 93 年 6 月 30 日修正施行前，循都市計畫擬定、變更程序劃定作為實施容積移轉之範圍，其範圍內之建築物自得依上開規定申請辦理容積移轉。

標題：關於貴府函詢都市計畫保護區及農業區土地得否申請設置老人住宅，及得否作為都市計畫容積移轉實施辦法規定之接受基地，以及機關用地得否作安養中心或老人住宅使用乙案

函號：內政部 93.12.7 台內營字第 0930088036 號函

內文：

一、有關都市計畫保護區及農業區土地得否申請設置老人住宅乙節，前經本部於 93 年 11 月 2 日邀集相關單位及各直轄市、縣（市）政府開會研商，獲致共識，並以 93 年 11 月 29 日台內營字第 0930087529 號函送上開會議紀錄在案（正本諒達）。至都市計畫保護區及農業區土地得否作為容積移轉接受基地乙節，查都市計畫法第 33 條規定，都市計畫

保護區及農業區應限制其建築使用，並非屬都市計畫容積移轉實施辦法第 5 條規定可容積移轉供建築使用之土地。

二、另有關都市計畫機關用地得否作老人安養中心或老人住宅使用乙節，查都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，機關用地得多目標作社會福利設施使用，請依上開規定及本部前開會議結論辦理。

標題：關於貴府函詢都市計畫容積移轉實施辦法第 7 條相關執行事宜乙案

函號：內政部 94.8.1 內授營都字第 0940008191 號函

內文：

有關送出基地得申請移轉容積之範圍，旨揭辦法第 7 條已有明文，其中該條文所稱「主要計畫地區範圍」係指該送出基地所在地區最新發布之主要計畫範圍而言。本案請依上開規定本於權責辦理。

標題：關於貴府函詢接受基地依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定申請移入容積時，如土地產權尚未全部取得，得否適用土地法第 34 條之 1 規定辦理乙案

函號：內政部 94.11.30 台內營字第 0940087666 號函

內文：

按土地法第 34 條之 1 第 1 項規定所稱「處分」，依本部訂頒之「土地法第 34 條之 1 執行要點」第 3 點規定，係指法律上及事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。又法律上之處分，乃就共有物上存在之權利為移轉、限制或拋棄等行為，如所有權之讓與；事實上之處分，乃就原物體加以物質之變形、改造或毀損等，如共有建築物之拆除、改建等行為。基此，本案接受基地依旨揭辦法規定申請移入容積，既無涉共有土地或建築改良物之變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，亦非屬共有土地或建築改良物之處分行為，應無土地法第 34 條之 1 規定之適用。

標題：建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定「……不得超過都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定該基地容積之 100%」中所稱之「基地容積」疑義乙案函號：內政部 93.1.9 內授營建管字第 0930081600 號函

內文：

查都市計畫相關法規規定各土地使用分區之容積率，及非都市土地使用管制規則規定之容積率，並未包含獎勵之容積。是建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定基地容積，係依都市計畫法規或非都市土地使用管制規則規定者，自不包含「建築物增設停車空間鼓勵要點」之允許增加之樓地板面積（FAD）、「都市土地容積移轉獎勵」之獎勵興建樓地板面積（I）及「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之允許額外增加之樓地板面積（△FA）等所增加之樓地板面積。

附錄二 各縣市容積移轉審查許可條件（依實施日期排序）

■臺北縣政府容積移轉許可審查要點

94.2.2 北府城更字第 0940038706 號公告

94.2.25 起實施

一、臺北縣政府（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）第四條第一項規定，使都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。

二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫申請容積移轉、獎勵之地區得從其規定。

已依前項規定申請之土地，不得同時適用本辦法。

三、下列各款土地不得為接受基地：

（一）位於農業區、保護區、行水區、河川區及其他非屬都市計畫發展區之土地。

（二）面臨道路寬度未達八公尺，或連接道路面寬未達八公尺之土地。

（三）毗鄰古蹟之土地。但經臺北縣（以下簡稱本縣）都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

（四）位於山坡地之土地。但移入容積未超過其基準容積百分之三十者，不在此限。

（五）實施容積率管制前已取得建造執照之土地。

（六）位於未實施容積率管制地區之土地。

（七）依本縣都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。

四、依本辦法、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，超過其基準容積百分之八十之土地應經本縣都市設計審議委員會審查通過。但總獎勵容積，仍不得超過其基準容積百分之一百。

五、接受基地之面積，應超過三百平方公尺。但都市計畫訂有最小建築面積限制者，從其規定。

接受基地與實施容積率管制前已取得建造執照之他筆土地合併為一宗建築基地，申請容積移轉者，其面積不受前項限制。

六、本辦法第八條第二項規定之其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，指下列各款土地：

（一）距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站五百公尺內之建築基地。

（二）距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地。

七、接受基地、送出基地二筆以上者，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。

八、送出基地為本辦法第六條第一項第二款、第三款之土地者，其容積移轉與接受基地建造執照應同時提出申請。

九、本要點自發布日施行。

彰化縣政府

■臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

94.6.1 經台中市都市計畫委員會第 209 次會議審議通過

94.6.30 府工都字第 0940110584 號函發布實施

95.3.23 經台中市都市計畫委員會第 214 次會議審議通過修正

95.5.18 府都計字第 0950097486 號函發布修正，95.6.14 更正發布實施

96.9.12 經台中市都市計畫委員會第 222 次會議審議通過修正

96.11.12 府都計字第 0960233647 號函發布修正自發布日實施

97.8.21 經臺中市都市計畫委員會第 228 次會議審議通過修正

97.9.15 府都計字第 0970214798 號函發布修正自 98 年 1 月 1 日起實施

一、臺中市政府（以下簡稱本府）為審查都市計畫容積移轉申請案件，特依據都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條規定，訂定本要點。

二、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。

已依前項規定申請之土地，不得同時適用本辦法。

三、送出基地之容積移轉與接受基地建造執照或都市設計審查應同時提出申請，並依本辦法規定檢附相關文件，向本府都市發展處建造管理科提出。

前項辦理容積移轉之時程，不計入請領建造執照之辦理時限。

四、下列各款土地不得為接受基地：

（一）位於農業區、河川區、風景區、保護區等其他非都市發展用地。

（二）本市都市計畫公共設施用地。

（三）本市細部計畫第一種住宅區（住一）。

（四）基地臨接之計畫道路或經指定建築線之現有巷道寬度未達十五公尺之土地。

（五）臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。

（六）未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補照的擅自建造之建築物

（七）依本市都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。

（八）因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠之地區，經本市都市計畫委員會或都市設計審查委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。

（九）依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。

五、臺中市建築物補辦建築執照辦法之擅自建造之建築物，現況使用容積超出法定容積，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照，其申請容積移轉上限不得超過接受基地基準容積之百分之三十。但接受基地應提出結構安全鑑定報告書或建築物補強計畫，且建築物補強計畫應於領得使用執照前完成施作。

擅自建造之建築物未列入申請辦理容積移轉併同補辦建築執照之已施作部分，應於核發使用執照前自行拆除。

六、舊市區細部計畫地區（本府 92 年 12 月 30 日府工都字第 0920204751 號文公布實施）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獎勵容

積總量，超過其基準容積百分之四十者應提送本市都市設計審查委員會審查。

其他地區（含整體開發地區）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獎勵容積總量，超過其基準容積百分之六十者，應提送本市都市設計委員會審查。

前二項申請案件總增加容積上限依各細部計畫書中所載相關規定；未載明者，其總增加容積上限依下表規定辦理，實際核准許可移入容積總量應以都市設計審查委員會審定內容為準。

	總增加容積上限
舊市區細部計畫地區	$(40\%+V_1)\times$基準容積
其他地區	$(70\%+V_2)\times$基準容積

V：提出外部性服務設施及景觀提升計畫，經本市都市設計委員會審查核可准予移入容積量，V1 最高為 20%，V2 最高為 10%。

前項外部性服務設施及景觀提升計畫項目不得重複核計其他容積獎勵規定。

七、外部性服務設施及景觀提升計畫書應就下列事項表明之：

（一）實施範圍。

（二）計畫內容及項目。

（三）鄰地與地區（至少三百公尺半徑範圍）衝擊分析及評估。

（四）送出基地取得後對都市發展之貢獻度

（五）效益分析及評估。

（六）經營管理計畫。

（七）其他。

八、接受基地之移入容積超過三千平方公尺者，應經本市都市設計審查委員會審查通過，始得辦理容積移轉，但得以簡化審議程序辦理。

九、接受基地於九十四年六月三十日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照者，應符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築面積，但不受本要點第四點第四款之限制。

十、豐樂里附近地區、新市政中心專用區及新市政中心南側細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於一百二十平方公尺。

軍功水景地區、新市政中心西側、旱溪地區及樹德地區細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於八十平方公尺。

其他細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元（區分所有權之專有部分）樓地板面積應大於一百平方公尺。但細部計畫書另有規定者，從其規定。

十一、除法規規定裝卸停車空間外，接受基地停車空間不得設置於建築物之地面層。

十二、得申請容積移轉之送出基地如下：

（一）公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、廣場用地。

（二）道路用地。

（三）細部計畫書已有規定或配合本府都市發展政策經公告指定者。

前項第二款送出基地合計可移出容積不得超過接受基地基準容積百分之二十，其劃設年限至本要點下達施行日止已逾二十五年以上者，不在此限。

十三、接受基地應自基地境界線至少退縮淨寬三公尺後建築，但於九十四年六月三十日前已建築完成，屬擅自建造之建築物申請補照者，不在此限。

十四、申請容積移轉案件應填具申請書並檢附下列文件乙式二份，向本府都市發展處提出申請：

（一）送出基地所有權人及權利關係人同意書。

（二）接受基地所有權人委託書。

（三）臺中市政府都市計畫容積移轉審查許可計算表。

（四）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。

（五）送出基地及接受基地之地籍圖謄本、土地登記謄本、現場照片、都市計畫位置圖、鑑界成果圖。

（六）送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。

（七）接受基地之建築線指示（定）圖 (或免指示建築線圖位置標示)及都市計畫位置圖。

（八）外部性服務設施及景觀提升計畫書(依本要點第六條規定應檢附者)。

（九）送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖(應經執業測量技師簽證，並應檢附輸出圖面及電腦檔案)。本府都市發展處得就爭議或抽查案件，通知申請人與測量單位配合辦理現場勘查。

（十）其它證明文件。

送出基地少於十筆者，得申請由本府會同地政事務所辦理現場勘查，認定是否符合本辦法第十七條規定，免檢附送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖。

本府都市發展處得依實際作業需求，修改或調整前二項各書表、文件、輸出圖面、電腦檔案之格式內容。

十五、送出基地現況成果圖與地籍套繪圖應符合下列規定:

（一）送出基地現況成果圖應以能清楚顯示展繪或依原地籍圖比例尺展繪為原則，明確標示各類基地上土地改良物、固定式占用物。

（二)送出基地現況成果圖應以申請基地位置向外測繪至都市計畫完整街廓或基地外緣向外延伸至少三十公尺為基本測繪範圍。

（三）送出基地現況成果圖應標示都市計畫位置圖、現行都市計畫土地使用分區、都市計畫道路寬度、公共設施類別與範圍、重要地標及設施、地形地物、圖例(含比例尺)、道路中心樁位、圖根點、地政事務所鑑界成果座標，或其他承辦人員請求配合加註事項或說明。

（四）送出基地地籍套繪圖應明確標示送出基地內各類土地改良物、固定式占用物之位置及投影面積估算。

（五）送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖應標示測量單位、測繪日期，並由執業測量技師依規定簽證。惟送出基地既經地政事務所提供鑑界成果，相關測量成果不宜附加「測量成果僅供參考」或「實際應以鑑界成果為準」等備註。

■臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點

94.4.15 經臺南市都市計畫委員會第 240 次大會審議通過

94.7.1 南市都計字第 09416534030 號

98.4.3 修訂經臺南市都市計畫委員會第 274 次大會審議通過

98.11.16 修訂經臺南市都市計畫委員會第 281 次會議審議通過

98.12.22.南市都管字第 09816565410 號

一、本要點依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項及第六條第二項規定訂定之。

二、臺南市（以下簡稱本市）申請辦理容積移轉案件，除相關法令規定外，並應依本要點規定辦理，但各該都市計畫另有規定者從其規定。

三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築，係指下列各款建築：

（一）經主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築。

（二）經本市都市設計審議委員會或本市都市更新審議委員會認定有保存價值並經本府公告之建築。

四、本辦法第六條第一項第三款所稱私有都市計畫公共設施保留地，係指經本市都市計畫劃定之公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地及廣場用地及下列任一款規定之計畫道路用地等私有都市計畫公共設施保留地為限：

（一）已開闢之計畫道路用地。

（二）與併案辦理容積移轉建築基地相鄰接之未開闢計畫道路用地，該計畫道路用地任一端已連接開闢之計畫道路或現有巷道者。

（三）本市尚未開闢之 8 公尺（含）寬以下之計畫道路用地。

五、本辦法第十三條第二項所稱無建築行為，係指送出基地無新建、增建等建築行為。

六、本市容積接受基地應下列地區為限：

（一）都市計畫指定之地區。

（二）都市計畫劃設之住宅區建築基地臨接 8 公尺以上之計畫道路，且面積達 300 平方公尺以上者。

（三)都市計畫劃設之其他使用分區建築基地臨接 15 公尺以上計畫道路，且面積達 1,000 平方公尺以上者。

前項規定，如計畫說明書或相關法令另有限制、禁止者，應從其規定。

七、依本辦法申請容積移轉之土地，應經本市都市設計審議委員會審議通過。

八、為鼓勵本市具有歷史價值之私有建築進行保存與再利用，本辦法第六條第一項之送出基地，得循都市計畫程序申請下列容積獎勵：

（一）保存臨接道路之建築立面者，得獎勵基準容積百分之十。

（二）保存臨接道路之建築立面及建物者，得獎勵基準容積百分之十再加其樓地板面積之百分之十。

彰化縣政府

（三）保存臨接道路之建築立面及建物，並捐贈台南市政府或提供公眾使用且捐贈並委託非以營利為目的設立之財團法人經營與管理者，得獎勵其樓地板面積百分之百。

九、接受基地、送出基地二筆以上者，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。

十、送出基地其容積移轉與接受基地建造執照應同時提出申請。

彰化縣政府

■高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點

94.7.1 高市府都二字第 0940032086 號函發布

97.10.2 高市府都二字第 0970051446 號函修正發布

一、本要點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之。

二、高雄市政府（以下簡稱本府）審查容積移轉之許可條件，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，並應提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱委員會）審議。

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私有土地。

（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、公園、體育場所、廣場、綠地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。

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，以下列土地為限：

（一）以興建計畫經行政院核定並經目的事業主管機關確定場站位置之大眾捷運場站或臺鐵捷運化車站為中心，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或臺鐵捷運化車站為中心，半徑六百公尺範圍內，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。

前項第一款基地之可移入容積，以該基地基準容積之百分之三十為限；第二款基地，以百分之十五為限。

七、接受基地應臨接八公尺以上都市計畫道路且面積超過五百平方公尺。

八、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。

九、申請容積移轉，除本辦法第十六條第一款至第五款所定文件外，接受基地所有權人應檢具第五點之許可證明文件及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。依本辦法第十一條規定再次申請者，亦同。

彰化縣政府

十、申請案件經委員會審議通過後，除第四點第一款土地外，接收基地所有權人應於限期內完成下列事項，始得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。

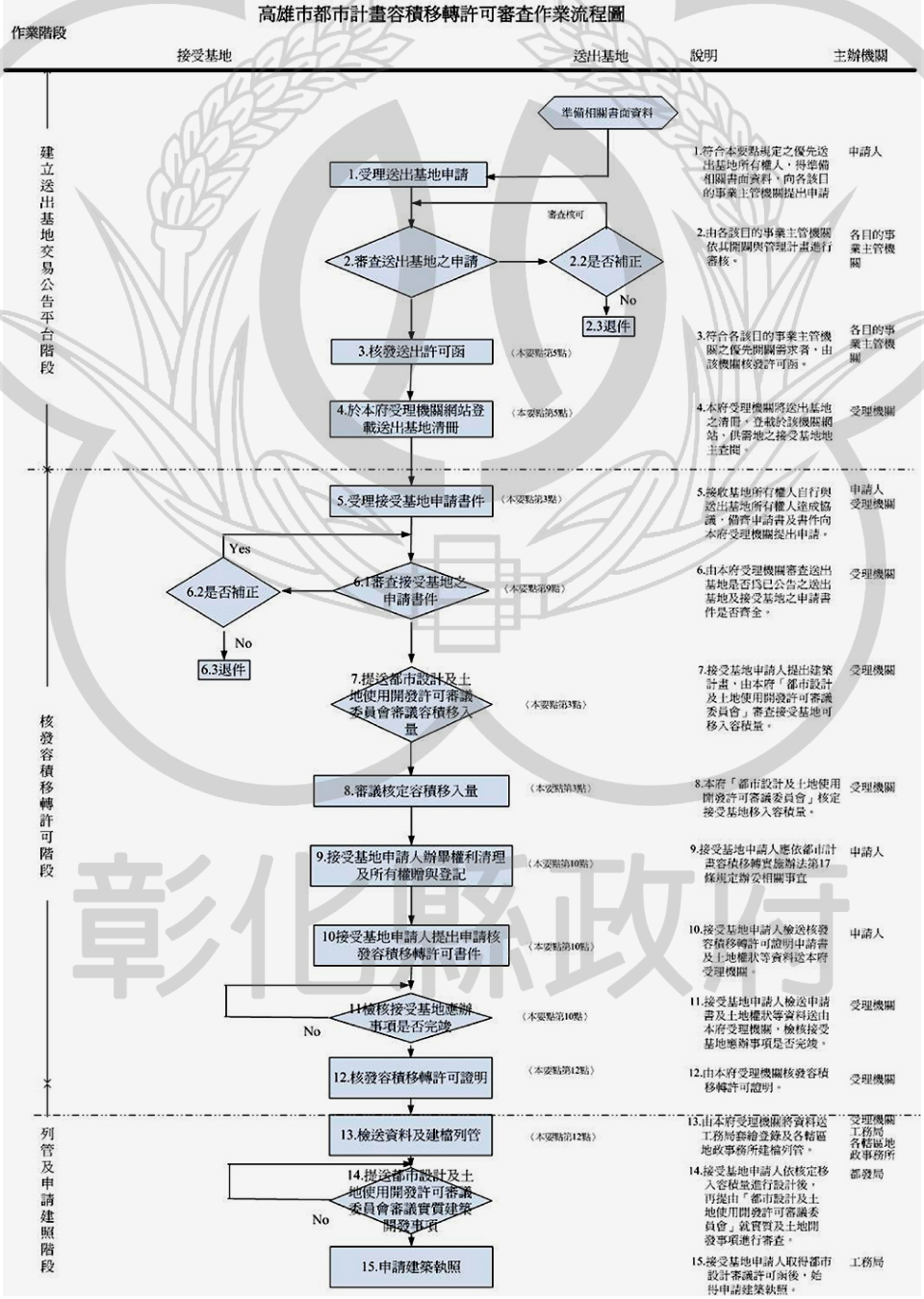
（三）將送出基地贈與本府並辦理移轉登記。

前項許可，由受理機關以本府名義為之。

十一、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。

十二、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。

十三、容積移轉申請案件審查作業流程如附圖。



■新竹市都市計畫容積移轉審查許可條件

94.09.21 經新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 33 次會議審議通過實施

95.06.02 經新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 38 次會議修正通過實施（修正第四、五、六條條文），府都發字第 0950055716 號函公告

97.05.26 經新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 61 次會議審議通過（修正第六、八條條文），並自民國 97 年 11 月 26 日實施。府都發字第 0970057474 號函公告

一、本審查許可條件依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項及第六條第二項規定訂定之。

二、新竹市（以下簡稱本市）申請辦理容積移轉案件，除相關法令規定外，並應依本要點規定辦理，但各該都市計畫另有規定者從其規定。

三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築，係指下列各款建築：

（一）經主管機關指定之古蹟、保存區及登錄之歷史建築。

（二）經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會或本市都市更新審議委員會認定有保存價值並經本府公告之建築。

四、本辦法第六條第一項第三款所稱私有都市計畫公共設施保留地，係指經本市都市計畫劃定之公園用地、兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、綠地、廣場用地、計畫道路等私有都市計畫公共設施保留地為限。

五、接受基地、送出基地二筆以上者，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。

容積移轉送出基地坵型應完整方正，多人持分之土地若僅部份持分人同意辦理容積移轉，須符合同意移轉之持分土地容積移轉贈與登記為公有後，公有土地持分達總持分土地 2/3（含）以上。

已開闢使用之都市計畫道路用地不受前項規定限制。

六、下列各款土地不得為接受基地：

（一）位於農業區、工業區、河川區、風景區、保護區等用地。

（二）基地未臨接寬度達七.二公尺之計畫道路。

（三）位於本市保護區變更為住宅區及位於山坡地之土地。。

（四）依本市都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。

七、接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。

八、送出基地之容積移轉與接受基地之都市設計審議案應同時提出申請。

接受基地面臨 15M(含)以上之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則，但位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，經新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意，可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

彰化縣政府

接受基地面臨 10 M (含)~15M 之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之二十為原則。

接受基地面臨 10 M 以下之計畫道路或現有巷道，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之十為原則。

接受基地若位於重劃區內，接受基地公告土地現值計算以重劃計畫書中之重劃後平均地價及土地登記謄本中公告土地現值之較高值計算。重劃後剩餘之公共設施得依第 4 點之規定作為容積送出基地。

第二至五項原則性之規定，經「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，不在此限。

九、容積移轉申請案件應依送出基地之類別提送審議程序：

（一）都市計畫表明應予保存或經主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地及古蹟、保存區及歷史建築物所定著之私有土地應先提送新竹市古蹟與歷史建築物審查委員會審議通過。

（二）作為公共空間使用之可建築土地及私有都市計畫公共設施保留地應提送新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過。

十、許可容積移轉後，應即將相關資料送由建管單位實施建築管理，送新竹市地政事務所建檔。

彰化縣政府

■臺南縣實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

臺南縣都市計畫委員會議 94.9.30 第 188 次會議審議通過

臺南縣政府 94.10.20 府城都字第 0940227411A 號公告發布實施

一、臺南縣政府（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 4 條規定，供本府據以審查都市計畫容積移轉申請案件，特訂定「臺南縣實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」（以下簡稱本要點）。

二、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。已依前述規定申請之土地，不得同時適用本辦法。

三、本府受理容積移轉許可審查，除相關法令規定外，依本要點辦理。但都市計畫說明書另有規定者，從其規定辦理。

四、申請容積移轉許可案件，應依本辦法規定檢附相關文件，送本府城鄉發展局都市計畫課收件辦理。

前項送出基地之容積移轉應配合與接受基地之建造執照提出申請，並於取得本府核發之許可函後，依建築相關法令規定辦理。

五、下列各款土地不得為接受基地：

（一）位於農業區、河川區、風景區、保護區等其他非都市發展用地。

（二)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容積率規定之土地。

（三）依本縣各都市計畫規定或原擬定機關公告禁止容積移轉地區之土地。

（四）經本縣都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。

（五）依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。

六、接收基地如毗鄰文化資產保存法第 36 條規定之古蹟保存區，申請人應檢附接收基地建築計畫圖說併同申請。

前項有關建築計畫圖說應至少包含建築物形貌、用途別、使用強度、高度、建築配置等項目。

七、接受基地應臨接 8 公尺以上寬度之道路，且基地面積應超過 300 平方公尺，並符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築基地面積。

八、送出基地得申請容積移轉之優先次序，本府主管機關得會同有關機關（構）依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序另行公告。

前項優先次序如已於各都市計畫書載明，則從其規定。

九、接受基地 2 筆以上者，應按申請容積移轉當期之各接受基地公告土地現值，以面積加權平均計算之，送出基地 2 筆以上者，亦同。

十、接受基地 2 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。

（一）申請容積移轉案件應附文件如後，並備齊乙式 2 份，影本需加註與正本相符並簽名或蓋章。

（二）臺南縣政府都市計畫容積移轉許可審查申請書。

（三）送出基地所有權人同意書及權利關係人同意書。

（四）臺南縣政府都市計畫容積移轉許可審查計算表。

（五）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。

（六）送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本。

（七）送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。

（八）接受基地及送出基地之土地使用分區證明書。

（九）接受基地之建築線指示（定）圖。

（十）其它證明文件。

前項所有權人為法人時，應檢附法人登記證明文件及其代表人之資格證明，並於同意書記明確依有關法令規定完成處分程序及檢附相關證明文件。

本府城鄉發展局得依實際作業需求，修改或調整第一項各文件之格式內容。

十一、申請辦理容積移轉如有委託申請之情形，依本要點規定檢具申請文件外，並應檢附委託書相關文件證明。

十二、本要點容積移轉許可審查作業程序如附。

彰化縣政府

■苗栗縣都市計畫容積移轉許可審查標準

94.12.06 府行法字第 0940141323 號令發布

98.04.07 府行法字第 0980056088 號令發布修正第 3 條

第一條 本標準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之。

第二條 容積移轉之許可審查，都市計畫書另有規定者從其規定，都市計畫未有規定者依本標準辦理。

已依都市計畫規定、古蹟土地容積移轉辦法或其他法令申請容積移轉之土地，不得同時適用本辦法。

第三條 容積移轉申請案件之主管機關為苗栗縣政府（以下簡稱本府），受理單位為本府工商發展處。

為審查容積移轉，本府得依規費法規定收取審查規費，其收費辦法另定之。

第四條 接受基地面積不得小於三百平方公尺，且應面臨八公尺以上計畫道路，臨接道路面寬不得少於十公尺，並不得位於下列土地：

一、農業區、保護區、風景區、遊樂區、行水區（或河川區）或其他非都市計畫發展用地之土地。

二、毗鄰名勝、古蹟或具有紀念性或藝術價值應予保存建築之土地。

三、山坡地範圍之土地。

四、實施容積率管制前已取得建造執照之土地。

第五條 接受基地、送出基地二筆以上者，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。

第六條 容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向本府申請許可：

一、申請書。

二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。

三、送出基地所有權人及權利關係人同意書。

四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。

五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。

六、送出基地及接受基地之地籍圖謄本。

七、送出基地及接受基地之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書。

八、送出基地及接受基地之都市計畫套繪圖（依所在都市計畫圖比例尺為準）。

九、送出基地及接受基地之地籍套繪圖（依所附地籍圖比例尺為準）。

十、接受基地周邊一百公尺內土地使用現況實測圖（比例尺不得小於 1/500），並就環境現況（含土地使用、公共設施、交通、景觀等項目）提出檢討分析。

十一、接受基地可申請其他容積獎勵之容積總量檢討分析。

十二、其他經受理單位審查認必要之文件。

第七條 受理單位於接獲容積移轉申請案件後，應即辦理書面審查，不合本辦法及本標準規定者，駁回其申請。但得補正者，應通知申請人於十五日內補正；屆期未補正或補

正未完全者，駁回其申請。

第八條 經書面審查符合規定者，受理單位應就有關接受基地之可移入容積提請本縣都市計畫委員會審議。

本辦法第六條第一項第一款之送出基地容積移轉，本縣都市計畫委員會審議通過，由本府發給許可。

第九條 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。

本縣都市計畫委員會認有影響環境品質之虞者，得酌予減少。

第十條 本辦法第六條第一項第二、三款之送出基地容積移轉，經本縣都市計畫委員會審議通過，並於接受基地所有權人辦畢本辦法第十七條所定事項後，由本府發給許可。

第十一條 本標準自發布日施行。

彰化縣政府

■桃園縣都市計畫容積移轉許可審查要點

桃園縣都市計畫委員會 94.12.19 第 14 屆第 29 次會議審議通過

桃園縣政府民國 95.1.10 府城鄉字第 09500065291 號令發布實施

桃園縣都市計畫委員會民國 95.3.30 第 15 屆第 1 次會議審議通過

桃園縣政府民國 95.5.5 府城鄉字第 0950122350 號令修正發布實施

桃園縣都市計畫委員會民國 97.1.3 第 15 屆第 10 次會議審議通過

桃園縣政府民國 97.3.11 府城行字第 09700640901 號令修正發布實施

桃園縣政府民國 98.8.10 府城行字第 0980305179 號令修正第四點

一、桃園縣政府（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，供本府據以審查都市計畫容積移轉申請案件，特訂定本要點。

二、依古蹟土地容積移轉辦法得申請容積移轉或各該都市計畫說明書另有規定者，從其規定。已依前項規定申請之土地，不得同時適用本辦法。

三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築，係指下列各款建築：

（一）經主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築。

（二）經桃園縣（以下簡稱本縣）都市設計審議委員會認定有保存價值並經本府公告之建築。

四、本辦法第六條第一項第三款所稱私有都市計畫公共設施保留地包括公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場所、學校、道路用地及經本府認定之河道、溝渠、圳渠、水溝、排水渠道用地。但各該都市計畫說明書另有規定者，從其規定。

五、下列各款土地不得為接受基地：

（一）位於農業區、保護區、河川區及其他非屬都市發展用地之土地。

（二）臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。但經本縣都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

（三）位於山坡地之土地。

（四）實施容積率管制前已取得建造執照之土地。

（五）市場用地，但實施都市更新地區，不在此限。

（六）依本縣都市計畫規定或原擬定機關公告禁止容積移轉之土地。

（七）經本縣都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉之土地。

六、接受基地之面積，應超過三百平方公尺，臨接之計畫道路或現有道路寬度應達十公尺以上，且應符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築面積。

七、接受基地位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內，且移入容積超過接受基地基準容積之百分之三十時，接受基地面積應超過五千平方公尺或為完整街廓，且臨接之計畫或現有道路寬度應在十五公尺以上。

八、接受基地依本辦法、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總增加容積，超過

其基準容積百分之八十之土地應經本縣都市設計審議委員會審查通過。

九、接受基地、送出基地二筆以上者，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。

十、申請容積移轉案件應附書表、文件如後，並備齊乙式二份，向本府提出申請。

（一）桃園縣政府都市計畫容積移轉許可審查申請書。

（二）送出基地所有權人及權利關係人同意書。

（三）接受基地所有權人委託書。

（四）桃園縣政府都市計畫容積移轉許可審查計算表。

（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）送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。

（八）送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。

（九）接受基地之建築線指示（定）圖。

（十）經主管機關審核同意之古蹟管理維護計畫或修復、再利用計畫等核可文件（送出基地屬都市計畫容積移轉實施辦法第六條第一項第一款者需檢附）。

（十一）其它證明文件。

彰化縣政府

■嘉義縣都市計畫容積移轉許可審查要點

95.7.10 府城規字第 0950097783 號令發布

一、為執行都市計畫容積移轉實施辦法第四條第一項之規定，特訂定本要點。

二、申請容積移轉，依古蹟土地容積移轉辦法或其它法令，或各該都市計畫説明書另有規定者從其規定外，悉依本要點規定辦理。

已依前項規定核准容積移轉之土地，不得再依本要點規定提出容積移轉申請。

三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築，係指下列各款建築：

（一）經主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築。

（二）經嘉義縣（以下簡稱本縣）都市設計審議委員會認定有保存價值並經本府公告之建築。

四、接受基地面積不得小於 300 平方公尺，且應面臨 8 公尺以上計畫道路，臨接道路面寬不得少於 10 公尺，並不得位於下列地區：

（一）農業區、保護區、河川區、行水區、風景區或其它非都市發展用地。

（二）毗鄰名勝、古蹟或具有紀念性或藝術價值應予保存建築所定著土地。

（三）山坡地範圍內，經過去環境地質調查有崩塌滑動危險之虞者。

（四）實施容積率管制前已取得建造執照之建築物所定著土地。

（五）依都市計畫説明書規定禁止容積移轉之土地。

五、接受基地依都市計畫容積移轉實施辦法、都市更新條例、都市計畫法或其他法規規定給予之總增加容積，超過其基準容積百分之八十者，應經本縣都市設計審議委員會審查通過，方得辦理容積移轉。

六、接受基地、送出基地 2 筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地各筆公告土地現值，以面積加權平均計算之。

接受基地 2 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。

七、容積移轉申請文件，除依本辦法第 16 條規定者外，另請接受基地土地所有權人備具下列文件，一併向本府申請許可。

（一）接受基地所有權人委託書。

（二）送出基地及接受基地之土地使用分區（或公共設施用地）證明書。

（三）送出基地及接受基地之地籍、都市計畫套繪圖（依核定都市計畫圖比例尺）。

（四）接受基地周邊 100 公尺內土地利用現況實測圖（比例尺不得小於 1/500），並就土地使用、公共設施、交通系統、景觀等項目提出環境影響分析。

（五）容積移轉許可審查計算表。

（六）接受基地可申請其他容積獎勵之容積總量檢討分析。

八、送出基地容積移轉許可前，接受基地應一併提出申請建造執照。

九、本要點自發布日施行。

彰化縣政府

■臺中縣都市計畫容積移轉審查許可條件作業要點

臺中縣都市計畫委員會 95.7.13 第 33 屆第 3 次會議審議通過

臺中縣政府 95.8.29 府建城字第 0950232982 號令訂定

一、為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條之規定，特訂定本要點。

二、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私有土地，係指下列各款之一：

（一）都市計畫表明應予保存者，係指劃定為古蹟保存區、寺廟保存區之土地。

（二）經主管機關指定之古蹟或登錄為歷史建築所定著之私有土地，並符合臺中縣私有歷史建築物減徵地價稅及房屋稅自治條例之規定。

三、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。

已依前項規定申請之土地，不得同時適用本辦法。

四、下列各款土地不得為接受基地：

（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。

（二）基地臨接之計畫道路或經指定建築線之現有巷道寬度未達十公尺之土地。

（三）臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。

（四）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。

（五）依本縣都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。

（六）經本縣都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。

（七）依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。

五、接受基地依本辦法、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，超過其基準容積百分之六十之土地，申請辦理容積移轉前，應先經本縣都市設計審議委員會審查通過。但總增加容積，仍不得超過其基準容積百分之一百。

六、接受基地之移入容積超過三千平方公尺者，申請辦理容積移轉前，應先經本縣都市設計審議委員會審查通過，但得以簡化審議程序辦理。

七、接受基地之面積，應超過二百五十平方公尺，且符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築面積。

八、送出基地得申請容積移轉之優先次序如後：

（一）自本要點發布日起三年內：

1.本辦法第六條第一項第一款、第二款土地。

2.本辦法第六條第一項第三款之土地，其劃設年限已逾二十五年以上者。

3.都市計畫書已有規定或配合本府政策經公告指定者。

（二）自本要點發布日第四年：由本府視實際辦理情況另行檢討之。

九、送出基地之容積移轉與接受基地建造執照或都市設計審查應同時提出申請，並依本辦法規定檢附相關文件，向本府提出申請。

前項辦理容積移轉之時程，不計入請領建造執照之辦理時限。

十、申請容積移轉案件，應檢齊後附書表、文件一式二份，向本府提出申請。

（一）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）。

（三）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）送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。

（八）送出基地鑑界成果圖。

（九）接受基地之建築線指示（定）圖及都市計畫位置圖。

（十）容積移轉許可審查現地勘查表（表五）。

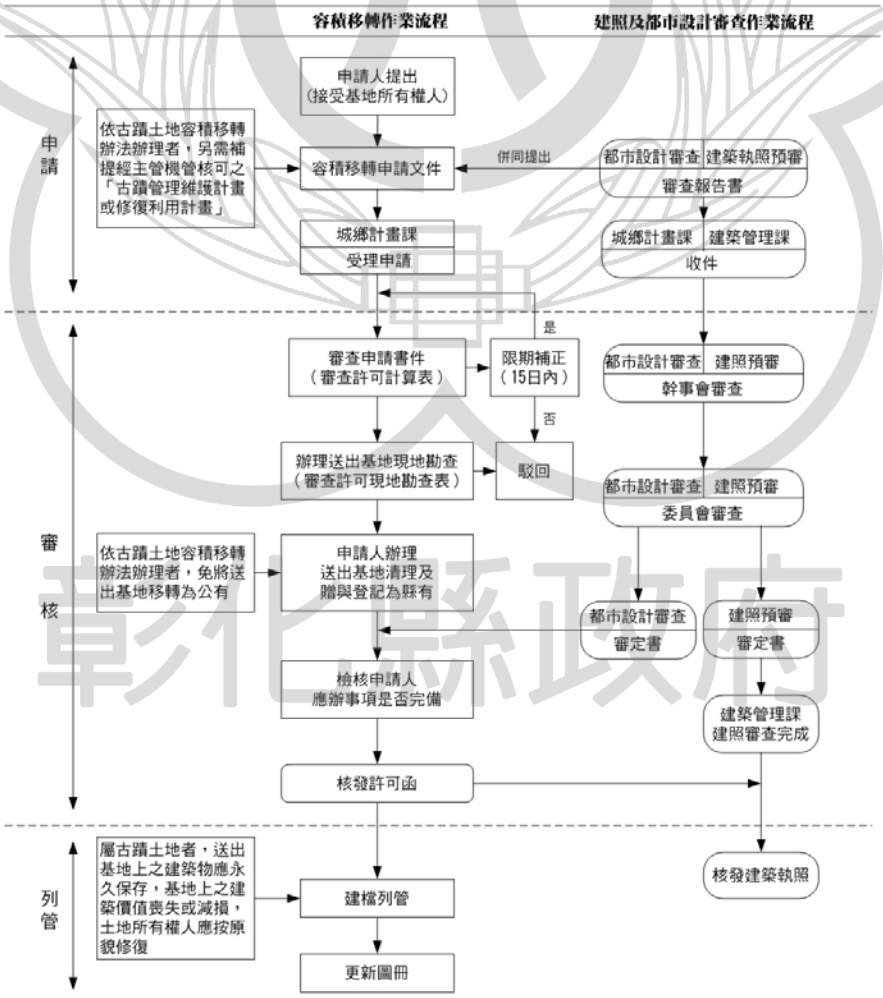
（十一）容積移轉審查許可表（表六）。

（十二）其它證明文件。

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。

十一、容積移轉審查許可作業流程詳如附圖。

臺中縣都市計畫容積移轉審查許可作業流程圖



■臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件

95.9.25 臺北市政府(95)府授都綜字第 09534333502 號函訂頒

臺北市政府 95.9.26 起公告實施

97 年 4 月 29 日臺北市政府(97)府授都綜字第 09702029202 號修正公布第四點、第六點、第七點、第九點；並自 97 年 4 月 30 日施行

一、本許可條件依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱容積移轉實施辦法）第四條第一項規定訂定之。

二、本許可條件在綜合考量健全臺北市（以下簡稱本市）都市發展、提升生活環境品質及都市防救災需求下，依容積移轉實施辦法，由臺北市政府（以下簡稱市政府）分階段選定優先可受理容積移轉之送出基地及接受基地。

三、前點所稱送出基地為下列各款土地：

（一）本市古蹟及歷史建築所定著之私有土地。

（二）私有未徵收之公共設施保留地，包括：

1.公園用地。

2.綠地。

3.廣場。

4.道路用地。

前項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地區共同負擔之公共設施用地及都市計畫檢討變更中之土地。

四、前點第一項第二款所稱之私有未徵收之公共設施保留地，應符合下列條件：

（一）未開闢公園用地、綠地、廣場：

1.該公共設施保留地面積，須小於二公頃以下。

2.送出基地申請範圍內之土地所有權人，須全數同意辦理容積移轉。

（二）道路用地：

1.符合下列任一規定者：

(1)未開闢計畫道路寬度達十五公尺以上，送出基地申請範圍須為完整路段，且二側均與現有已開闢之八公尺以上計畫道路相連通。

(2)已開闢計畫道路寬度達十五公尺以上，且持有年限達 5 年以上（因繼承或配偶、直系血親間之贈與而移轉者，其持有年限得予併計）者。

(3)符合「臺北市政府消防通道劃設及管理作業程序」第 3 點第 1 項第 1 款「消防通道」之未開闢計畫道路。

2.前款道路用地(1)、(3)之送出基地申請範圍內之土地所有權人，須全數同意辦理容積移轉。

五、接受基地範圍內之土地所有權人須提出建築計畫，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並經市政府核定後，始得申請核發容積移轉許可證明。各接受基地建築計畫之變更或因基地條件限制未能完全使用其獲准移入之容積，而需再次移轉

彰化縣政府

者，亦同。

六、接受基地以位於下列地區為限：

（一）第三點第一項第一款之送出基地，其容積得移轉至本市行政轄區內之可建築土地。

（二）第三點第一項第二款之送出基地，其容積僅得移轉至下列地區：

1.基地位在大眾捷運場站車站出入口半徑五百公尺範圍內，且需面臨八公尺以上已開闢之都市計畫道路。

2.基地所在位置半徑五百公尺範圍內，有已開闢且其面積在零點五公頃以上之公園綠地，且需臨接十五公尺以上已開闢之計畫道路，或面臨二條已開闢之計畫道路，而其中一條寬度須達十二公尺者。

七、接受基地之面積，應超過一千平方公尺，且不得為下列土地：

（一）古蹟所在及毗鄰街廓，或歷史建築所在街廓。

（二）位於市政府公告之山坡地及本市環境地質資料庫中土地利用潛力低及很低之地區。

（三）位於本市保護區變更為住宅區地區及適用本市山坡地開發建築要點之地區。

（四）位於農業區、保護區、河川區及其他非屬都市計畫發展區之土地。

（五）依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。

八、本許可條件第三點第一項第一款之送出基地，如經市政府指定公告為古蹟者，應由送出基地所有權人依文化資產保存法相關規定提出古蹟修復再利用計畫，經市政府文化局審查通過，並經市政府核定後，始得申請之。

本許可條件第三點第一項第一款之送出基地，如經市政府登錄公告為歷史建築者，應由送出基地所有權人依文化資產保存法相關規定提出歷史建築維護事業計畫，經市政府文化局審查通過後，提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並完成修復事業，經市政府文化局勘驗核可後，始得申請之。

九、接受基地依本許可條件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容積。

十、接受基地經審議通過後，除第三點第一項第一款之送出基地外，申請人應在限期內完成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之清理，並將土地產權移轉登記予市政府後，由市政府核發容積移轉許可證明。

因容積移轉及土地產權移轉登記所需之土地登記規費、印花稅及其他稅捐等均由申請人負擔之。

容積移轉許可後，應由市政府建築管理機關套繪登錄及管理，並由市政府地政機關建檔。

十一、本市都市計畫書另有規定者，從其規定。

十二、本許可條件自發布日施行。

彰化縣政府

■新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點

新竹縣政府 98.2.10 府工都字第 0980018564 號函發布

98.3.1 起實施

一、新竹縣政府（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）第四條第一項規定，使都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。

二、本府申請辦理容積移轉案件，除相關法令規定外，並應依本要點規定辦理。但各該都市計畫另有規定者從其規定。

三、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築，係指下列各款建築：

（一）經主管機關指定之古蹟及登錄之歷史建築。

（二）經都市計畫書表明有保存價值之建築所定著之私有土地。

四、下列各款土地不得為接受基地：

（一）位於農業區、保護區、行水區、河川區及其他非屬都市計畫發展區之土地。

（二）面臨已開闢計畫道路寬度未達八公尺之土地。

（三）毗鄰古蹟之土地。但經本縣都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

（四）位於山坡地之土地。

（五）實施容積率管制前已取得建造執照之土地。

（六）依本縣都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。

（七）依其他相關法令規定列為禁限建區域之土地。

五、本辦法第八條第二項規定之其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，指下列各款土地：

（一）距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站五百公尺內之建築基地。

（二）距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地。

六、接受基地之面積，應超過三百平方公尺。但都市計畫訂有最小建築面積限制者，從其規定。

接受基地與實施容積率管制前已取得建造執照之他筆土地合併為一宗建築基地，申請容積移轉者，其面積不受前項限制。

七、接受基地面積超過二千平方公尺者，或增加容積超過其基準容積百分之八十之土地，申請辦理容積移轉前，應先經新竹縣都市設計審議委員會（以下簡稱本縣都市設計審議委員會）審查通過；其餘則得以簡化審議程序辦理。但總增加容積，不得超過各都市計畫書土地使用管制要點訂定之容積上限規定。

八、本辦法第六條第一項第三款所稱私有都市計畫公共設施保留地，其公共設施送出基地順序及私有公共設施保留地類別應以各鄉（鎮、市）公所所定之優先次序表為準。

優先次序表之調整得由鄉（鎮、市）公所報經新竹縣都市計畫委員會審議通過後實施。

九、接受基地面臨八公尺以上未逾十二公尺之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之十為原則。

接受基地面臨十二公尺以上未逾十五公尺之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之二十為原則。

接受基地面臨十五公尺以上之計畫道路，可移入容積以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。

位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，經本縣都市設計審議委員會同意，可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

十、為鼓勵本縣具有歷史價值之私有建築進行保存與再利用，本辦法第六條第一項第一款之送出基地，得申請下列容積獎勵：

（一）保存臨接道路之建築立面者，得獎勵送出基地基準容積百分之十。

（二）保存臨接道路之建築立面及建物者，得獎勵基準容積百分之十，再加其保留樓地板面積之百分之十。

（三）保存臨接道路之建築立面及建物，並捐贈本府，且委託非以營利為目的設立之財團法人經營與管理，並提供公眾使用者，得獎勵其樓地板面積百分之百。

依前項規定申請容積獎勵者，應由送出基地所有權人依文化資產保存法相關規定提出歷史建築維護事業計畫，經新竹縣文化局審查通過後，提送本縣都市設計審議委員會審議通過者，並完成修復事業，經新竹縣文化局勘驗核可後，始得申請之。

十一、申請容積移轉許可案件，應檢附下列文件一式二份，向本府提出申請許可：

（一）新竹縣政府都市計畫容積移轉審查許可申請書（表一）。

（二）容積移轉送出基地土地及建物所有權人同意書（表二）。

（三）容積移轉接受基地土地及建物所有權人同意書（表三）。

（四）新竹縣政府都市計畫容積移轉審查許可計算表（表四）。

（五）接受基地所有權人委託書（表五）。

（六）新竹縣政府都市計畫容積移轉許可審查表。（表六）

（七）新竹縣都市計畫容積移轉許可審查現地勘查及送出基地土地管理機關同意受贈函（表七）。

（八）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。

（九）送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本。

（十）送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。

（十一）送出基地鑑界成果圖。

（十二）接受基地之建築線指示（定）圖及都市計畫位置圖。

（十三）古蹟及歷史建物主管機關同意文件。

（十四）其他證明文件。

前項各書表文件之格式內容，本府得依實際作業需求，修改或調整。

十二、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地各筆公告土地現值，以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上，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。

十三、容積移轉許可證明核發後，受理機關應即將相關資料送至本府建築主管機關、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。

彰化縣政府

■基隆市都市計畫容積移轉許可審查要點

基隆市都市計畫委員會議 98.4.6 第 350 次會議審議通過

基隆市政府 98.6.3 基府都計貳字第 0980145347 號函發布實施

一、本要點依都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)第四條第一項訂定。

二、本要點所稱之送出基地係指經本市登錄之歷史建築所定著之私有土地與除供公用事業機構取得之公共設施用地及計畫道路外之私有公共設施保留地為限(不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃、其他方式整體開發取得及已申請或辦理公共設施多目標使用者)；但都市計畫書有特別規定得為送出基地者，從其規定。

三、本要點所稱之接受基地應符合下列條件：

（一）面臨道路應達 12 公尺以上。

（二）位於住宅區、商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。

四、接受基地不得為下列各款土地：

（一）依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。

五、送出基地需為整筆地號且所屬公共設施用地之局部或全部不得為已申請或辦理多目標使用之土地，其優先次序分二階段執行：

（一）第一階段包括下列土地：

1.本市登錄的歷史建築所定著之私有土地。

2.平均坡度在 40%以下(若部分土地超過五級坡，其面積不得大於該申請土地面積之 20%)，且面臨已開闢之 6 公尺寬度以上計畫道路或現寬 6 公尺以上的現有巷道之鄰里性公共設施保留地，其項目包括：

(1)公園。

(2)兒童遊樂(戲)場。

(3)公園兼兒童遊樂(戲)場。

(4)綠地與綠帶。

(5)廣場、廣場兼停車場與人行廣場。

3.都市計畫書有規定得為送出基地之土地。

（二）第二階段為全部本要點所稱之送出基地。

自本要點發布日起，先行實施第一階段，第二階段由本府視實際辦理情形另行檢討之。

六、 接受基地可移入容積上限

（一）接受基地可移入容積上限（基準容積之 15％～30％），依基地面積與面臨道路寬度調整其原則如下：

基地面積 面臨道路寬度	3,500M^2 以下	3,500M^2 以上
12M 上，15M 以下	15%	25%
15M 以上	20%	30%

（二）若送出基地包括本市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 50%，且接受基地面臨道路寬度達 12 公尺以上者，允許接受基地可移入容積調高為該基地基準容積之 30%，不受前項之限制。

（三）接受基地依本許可條件移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵(不含都市更新建築容積獎勵)之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之 50%。

七、容積移轉申請人所提之送出基地與接受基地區位應符合下列條件：

（一）位於同一細部計畫地區。

（二）位於同一主要計畫中尚未擬定細部計畫之地區。

若細部計畫橫跨不同主要計畫地區者，仍限於同一主要計畫地區範圍內移轉。

八、接受基地或送出基地達 2 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，其容積率以面積加權平均計算之。

九、申請人申辦容積移轉應遵循下列規定：

（一）應備齊相關容積移轉文件乙式三份，向本府提出申請，經審查如資料需補正者，應於接獲通知後 15 日內補正完畢。

（二）非屬歷史建築之送出基地產權清理及贈與登記為市有。

（三）應完成送出基地產權清理，其現地須完成「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，其權利關係如地上權、永佃權、地役權、抵押權、典權、租賃等。

2.土地騰空應依「基隆市空地空屋管理自治條例」第三條規定事項辦理。

（四）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，並於取得基隆市政府同意歷史建築辦理容積移轉之許可函後，始得依本要點申請容積移轉。

（五）取得容積移轉許可證明 1.5 年內申請建造執照者，因基地限制，未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本要點第七條規定，申請再次容積移轉，並以一次為限。

（六）符合再次容積移轉條件者，需於原接受基地建造執照領照後 3 個月內提出新容積移轉申請，逾期視同放棄再次移轉。

十、申請容積移轉案件應附書表、文件如後，其辦理流程參見圖一所示。

（一）基隆市都市計畫容積移轉許可審查申請書(表一)。

（二）基隆市都市計畫容積移轉許可審查計算表(表二)。

（三）接受基地土地及建物所有權人同意書及清冊(表三)。

（四）送出基地權利關係人同意書及清冊(表四)。

（五）接受與送出基地所有權人委託書(表五)。

（六）基隆市政府都市計畫容積移轉許可審查表(表六)。

（七）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；其為法人者，其法人登記證明文件影本。

彰化縣政府

（八）送出基地及接受基地之土地登記簿謄本、建物登記簿謄本及地籍圖謄本。

（九）送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。

（十）送出基地及接受基地之土地使用分區證明書(2 個月內)。

（十一）接受基地之建築線指示(定)圖。

（十二）送出基地之坡度分析圖以及坡度分析面積分配表(均須經專業技師簽證)。

（十三）基隆市政府同意歷史建築辦理容積移轉之許可函(送出基地無歷史建築者免附)。

（十四）申請再次容積移轉案件應檢附前述與接受基地有關之書表及基隆市政府核發之容積移轉許可證明(應載明尚保留容積量)。

（十五）其它證明文件。

十一、本要點未規定者，須依其他相關法令之規定辦理。

十二、本要點自發布日起施行。

彰化縣政府

附錄三 彰化市都市計畫及鹿港福興都市計畫土地使用分區管制要點

■彰化市都市計畫土地使用分區管制要點（彰化縣政府 96 年 6 月 25 日府建城字第 0960125000Ｂ號公告實施之「訂定彰化市都市計畫（土地使用分區管制要點）案」）

一、本要點依都市計畫法第二十二條訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。此外，為獎勵商業區開放空間留設，其土地使用強度及獎勵基準如下：

建蔽率	容積率
≦70%	300%
≦60%	330%
≦50%	360%

前項因獎勵所增加之開放空間一律留設於建築基地前院，以改善都市景觀。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

乙種工業區得依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定申請公共服務設施與公用事業設施暨一般商業設施之容許使用，但彰化縣政府應依都市計畫法台灣省施行細則訂定相關規定據以執行。

五、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

六、保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

保存區內各種建築物之修建、改建、增建、新建等建築行為均應經都市設計審議委員會核可，依法進行建築管理。

七、古蹟保存區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

古蹟保存區內土地倘需建築，其建蔽率、建築外觀造型、開口部份處理、材料、顏色、比例等應配合古蹟形貌，並應經古蹟主管機關同意。

古蹟保存區除供原劃設目的使用外，並得作小型商店及飲食店使用，但不得超過總樓地板面積 50%，且不得超過 300 平方公尺，且其建築之使用不得破壞古蹟風貌。

八、車站專用區供交通轉運相關設施使用之基地面積不得少於 20%；其餘部分得供下列使用：

（一）停車場。

（二）一般辦公處所、公務機關。

（三）住宅。

（四）資源回收站。

（五）電信、有線、無線設備、機房及天線。

（六）變電所及其必要之機電設施。

（七）集會所、藝文展覽表演場所。

（八）休閒運動設施：游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健

彰化縣政府

身房（體適能中心）、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、相關道場及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。

（九）郵政及電信服務。

（十）旅遊服務。

（十一）銀行及保險服務。

（十二）餐飲服務。

（十三）特產展售及便利商店。

（十四）補習班。

（十五）百貨商場、商店街、超級市場。

（十六）旅館、觀光旅館、國際觀光旅館。

車站專用區供交通轉運相關設施使用部分之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 250%。

車站專用區作其他使用部分之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

加油站專用區之使用項目得準照加油站用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」使用。

加油站專用區之使用管理依「加油站設置管理規則」管理。

十、醫院用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

十一、電台用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

十二、污水處理廠用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 15%。

十三、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不超過基地允建樓地板面積之 30%為限。

（一）私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十四、為考量都市發展，訂定退縮標準如下。但基地情形特殊經提縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

（一）實施區段徵收或市地重劃地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬。 2.退縮建築部份均得計入法定空地。 3.退縮建築後免再留設法定騎樓。
商業區		

分區及用地別	退縮建築規定	備註
乙種工業區	自道路境界線至少退縮 6 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。	1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2.退縮建築部份均得計入法定空地。 3.退縮建築後免再留設法定騎樓。

（二）非屬前款之乙種工業區，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
乙種工業區	1.前院自道路境界線至少退縮 4 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）。 2.如有設置圍籬之必要者，前院圍牆應自基地境界線至少退縮 4 公尺，側院免退縮。	1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2.退縮建築部份均得計入法定空地。 3.退縮建築後免再留設法定騎樓。

（三）公共設施用地及公用事業單位使用之土地，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
公共設施用地及公用事業單位使用之土地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺。	1.臨道路境界線 2 公尺範圍部分應留設無遮簷人行步道，其餘退縮建築之空地應植栽綠化。 2.退縮建築部份均得計入法定空地。 3.退縮建築後免再留設法定騎樓。

（四）前三款以外地區，依彰化縣建築管理自治條例規定辦理。

（五）住宅區臨道路境界線 2 公尺範圍退縮建築部分應留設無遮簷人行步道，其餘可供停車使用。

十五、4M 道路(人行步道)得供車輛出入使用，但建築基地鄰接 4M 道路(人行步道)部分應至少退縮 2 公尺建築，不得設置圍籬。

十六、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依左列規定辦理：

（一）建築基地之法定空地，應以集中留設為原則，且該空地綠覆率不得低於 50%。

（二）公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地及體育場用地內所留設之人行步道，其鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。

（三）公園用地之綠覆面積不得低於 60%，其中有床基之花台面積不得超過綠覆面積 10%。公園用地應植生長高度 3 公尺以上之喬木，面積不得低於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。

（四）鄰里公園兼兒童遊樂場用地之綠覆率不得低於 60%。

（五）公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地應以整體規劃設計為原則，並應先經主管機關同意。

十七、為提昇都市環境品質及增加綠地空間，「綠園道用地」應綠化部分以延續、連貫為原則，綠化面積不得小於綠園道總面積的三分之一。

十八、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

■鹿港福興都市計畫土地使用分區管制要點（彰化縣政府 94 年 10 月 3 日府城都字第 0940187996A 號函公告實施之「變更鹿港福興都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」）

一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、為落實土地使用分區管制，並有效誘導改善及提昇已發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，本計畫區應進行都市設計。除第一種保存區（存一）及依文化資產保存法公告之古蹟及歷史建築其修建、改建、增建、新建等建築行為應由本縣古蹟文化主管機關核可，始准建築，不須提彰化縣都市設計委員會審議外，其他地區依下列方式辦理：

（一）彰化縣都市設計委員會應於本計畫發布實施一年內另訂定需進行都市設計審議地區、審議規範及容積獎勵等規定據以審議。

（二）在前點之規定尚未訂定完成實施之前，由彰化縣都市設計委員會依現行相關審議要點據以審議。

三、住宅區其建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

四、商業區其建築物之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

五、乙種工業區其建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。

六、保存區

（一）保存區土地使用，以維護古蹟及延續傳統市街使用型態為主，並訂定四種保存區，各種保存區之使用性質及維護類別規定如下：

分類項目	第一種保存區(存一)	第二種保存區(存二)	第三種保存區(存三)	第四種保存區(存四)
使用性質	經依「文化資產保存法指定之古蹟、歷史建築」，供古蹟及歷史建築維護使用。	機關、寺廟、或具紀念性、藝術價值之精美建築物。供住宅、宗祠、寺廟、廣場、會堂及機關、小型商店及飲食店（但不得超過總樓地面積之60%，或不得超過三百平方公尺，且其建築之使用不得破壞傳統風貌）使用。	可供住宅、宗祠、寺廟、小型商店及飲食店（但不得超過總樓地面積之60%，或不得超過三百平方公尺，且其建築之使用不得破壞傳統風貌）使用。	可供住宅、宗祠、寺廟、小型商店及飲食店（但不得超過總樓地面積之60%，或不得超過三百平方公尺，且其建築之使用不得破壞傳統風貌）使用。
維護類別	依文化資產保存法有關規定予以維護	全部維護或外觀維護	進深維護	一般維護

（二）保存區內各宗土地及各種具有紀念性或藝術價值之建築物，其維護範圍、方式應依下列規定及附表之指定辦理：

1.古蹟維護(第一種保存區)

依文化資產保存法有關規定予以維護，其建築物之建蔽率不得大於百分之六十。

2.全部維護(第二種保存區)

(1)維護範圍：全部基地範圍。

(2)維護方式：建築物外觀、內部及附屬庭院，全部依傳統風貌予以維護。

(3)其建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。

3.外觀維護(第二種保存區)

(1)維護範圍：全部基地範圍。

(2)維護方式：建築物外觀及附屬庭院依傳統風貌予以維護。

(3)其建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。

4.進深維護(第三種保存區)

(1)維護範圍：建築物第一進全部及第二進以後屬視覺穿透線以上部分。

(2)維護方式：依傳統風貌之外觀予以維護。

(3)維護範圍以外地區之修建、改建、增建，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十，高度不得超過視覺穿透線。若毗鄰第一、二種保存區，其整建高度並不得超過該毗鄰第一、二種保存區建築物。

5.一般維護(第四種保存區)

(1)維護範圍：全部基地範圍。

(2)維護方式：

①已喪失古風之建築物，應添加設施以配合傳統街景。基地內修建、改建、增建及空地之使用，均應配合傳統風貌，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十，建築物高度於道路中心線 10 公尺範圍內屋簷不得超過 7 公尺高。

②既成巷道其使用或修護應維持傳統風貌，並得免退縮建築。

（三）相關名詞定義如次：

1.視覺穿透線：觀察者立於建築物所在街道之對側，設視點高 1.5 公尺，以該點與建築物屋簷或簷牆之連線，稱為視覺穿透線。如有臨時建築或違章建築，應以拆除後之穿透線為準。

2.建築物第一進：

(1)若建築物為傳統式樣且為兩披水雙斜屋面者，其第一進深度為前坡簷口起至其相連之後坡簷口止。

(2)若建築物為平屋頂者，其第一進深度為建築線至正廳之後側外牆面止，且其深度不得小於十五公尺(以兩個雙斜屋面深度計算)。

（四）存二至存四之修建、改建、增建、新建等建築行為應經都市設計委員會核可，始准建築。

（五）本計畫列為保存區但未載明保存區分類之土地與建物，除已公告之古蹟、歷史建築納入存一之外，其餘納入第四種保存區。

七、漁會及貝類加工處理廠用地建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。其除供漁會相關設施及貝類加工處理場外，其它使用途依漁會法相關規定辦理。

八、機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

九、電信事業專用區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十，其建築及土地使用依都市計畫法台灣省施行細則第三十條之一第一項第一至第四款之規定辦

彰化縣政府

理。

十、郵政事業用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

十一、學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

十二、社教用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

十三、市場之使用規定如下：

（一）零售市場之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

（二）批發市場之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。

十四、加油站專用區建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十，其建築及土地使用依加油站設置管理規則辦理。

十五、變電所用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十，將來申請建築時，除西側緊鄰住宅區部分，應自基地境界線至少退縮十公尺建築外，其餘應自基地境界線至少退縮五公尺，並採屋內型設計，退縮部分得計入法定空地並應妥為綠美化及種植喬木。

十六、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

（一）私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者。

十七、本計畫區之退縮建築規定如下：

（一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，及 1,000 平方公尺以上之建築基地，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，建築線二公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。
乙種工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，建築線二公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮四公尺。	1.退縮建築之空地應植栽綠化，建築線二公尺範圍內需留設人行通路，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 2.退縮建築後免再依彰化縣建築管理自治條例之騎樓設置標準之規定留設法定騎樓。

（二）前項規定以外地區，其退縮建築應依「彰化縣建築管理自治條例」等相關法令辦理。

十八、本計畫區內住宅區、商業區，其停車空間劃設標準應依下列規定辦理：

（一）於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，及 1,000 平方公尺以上之建築基地，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理；但基地情形特殊經提本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車設置標準
1 至 250 平方公尺	設置一部
251 至 400 平方公尺	設置二部
401 至 550 平方公尺	設置三部
以下類推	

（二）前項規定以外地區，其停車空間設置依「建築技術規則」等相關法令辦理。

十九、四公尺人行步道用地得兼供作停車空間之車道出入通行使用。

二十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

二十一、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

彰化縣政府

附錄四　彰化市都市計畫及鹿港福興都市計畫私有公共設施保留地面積一覽表

■彰化市都市計畫私有公共設施保留地面積一覽表

項目		未取得面積(公頃)	小計(公頃)
學校用地	文小四	0.0177	1.2512
	文小七	0.0013	
	文小九	1.0768	
	文小十四	0.0296	
	文小廿二	0.1258	
	文中九	0.1608	
	文中廿五	0.0000	
	文高十八	0.0634	
	文高廿三	0.0082	
	文大廿	0.6005	
機關用地	機一	0.3917	6.9321
	機二	0.4355	
	機三	0.2565	
	機六	0.0005	
	機七	0.5852	
	機八	0.0010	
	機九	0.1640	
	機十	0.1928	
	機十二	0.6975	
	機十五	0.1127	
	機十六	202055	
	機十七	1.6388	
	機十八	0.1483	
	機二十	0.1073	
公園用地	公一	9.3953	9.5571
	公三	0.1585	
	公四	0.0033	
鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒四	0.0912	0.2607
	公兒七	0.0054	
	公兒十五	0.1287	
	公兒十七	0.0354	
廣場兼停車場用地	廣停十二	0.0048	0.1836
	廣停十三	0.1788	

彰化縣政府

項目		未取得面積(公頃)	小計(公頃)
綠地	綠	0.8906	0.8929
	綠十	0.0023	
綠地兼作溝渠使用		3.2002	3.2002
市場用地	市四	0.1720	1.5249
	市六	0.2647	
	市七	0.1276	
	市十二	0.1287	
	市十四	0.0188	
	市十五	0.3057	
	市十六	0.0931	
	市十八	0.2142	
	市十九	0.2001	
體育場用地		0.2401	0.2401
電台用地		0.1072	0.1072
變電所用地		2.4296	2.4296
溝渠用地		2.8334	2.8334
鐵路用地		0.6155	0.6155
人行廣場用地		0.0128	0.0128
人行步道用地		0.0265	0.0265
廣場用地		0.0682	0.0682
道路用地		29.6112	29.6112
停車場用地	停三	0.4229	0.4229
社教用地		0.0449	0.0449
高速公路用地		0.9480	0.9480
綠園道用地	綠園道一	0.0318	5.4196
	綠園道二	1.3601	
	綠園道三	1.6111	
	綠園道四	1.1839	
	綠園道五	0.0112	
	綠園道六	0.0368	
	綠園道七	1.1847	
總計			67.4153

資料來源：本案整理。

註：1.本案（含報告書、圖冊及網頁）土地登記資料係以計畫執行時之申請年度（96 年）爲主。

2.私有公共設施保留地若無土地所有權人資料欄位，則將視爲公有土地計算。

3.各公共設施用地未取得面積僅供參考，地籍面積仍應以地政事務所登記之土地登記謄本爲主。

彰化縣政府

■鹿港福興都市計畫可為送出基地之私有公共設施保留地面積一覽表

項目		未取得面積(公頃)	小計(公頃)
機關用地	機二	0.4730	1.2255
	機三	0.0743	
	機五	0.3911	
	機七	0.2871	
學校用地	文小一	0.0077	0.3261
	文小二	0.0066	
	文小三	0.0213	
	文小四	0.0746	
	文小五	0.1243	
	文小六	0.0554	
	文中二	0.0361	
公園用地	公一	2.3346	2.3346
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.6302	3.0905
	公兒二	0.3283	
	公兒三	0.0584	
	公兒四	0.4590	
	公兒五	0.6633	
	公兒六	0.5998	
	公兒七	0.1747	
	公兒八	0.1766	
兒童遊樂場用地	兒一	0.1971	2.7340
	兒三	0.3404	
	兒四	0.4330	
	兒五	1.7635	
市場用地	市一	0.3344	1.8041
	市二	0.6544	
	市三	0.0051	
	市四	0.3952	
	市五	0.4150	
停車場用地	停一	0.1323	0.3294
	停三	0.0145	
	停五	0.1826	
廣場兼停車場用地	廣停一	0.1586	0.1586
人行廣場用地		0.4561	0.4561
人行步道用地		0.2958	0.2958
郵政事業用地		0.1166	0.1166
變電所用地		0.2695	0.2695

彰化縣政府

項目	未取得面積(公頃)	小計(公頃)
運動場用地	0.0008	0.0008
綠地	0.1531	0.1531
水溝用地	1.6547	1.6547
堤防用地	0.1855	0.1855
鐵路用地	0.5522	0.5522
道路用地	10.4174	10.4174
堤防用地兼供道路使用	0.3904	0.3904
總　　計		26.4949

資料來源：本案整理。

註：1.本案（含報告書、圖冊及網頁）土地登記資料係以計畫執行時之申請年度（96 年）爲主。

2.私有公共設施保留地若無土地所有權人資料欄位，則將視爲公有土地計算。

3.各公共設施用地未取得面積僅供參考，地籍面積仍應以地政事務所登記之土地登記謄本爲主。

彰化縣政府

附錄五 彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點

彰化縣政府 98 年 10 月 5 日府建城字第 0980239718 號令

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條之規定，特訂定本要點。

二、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：

（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、寺廟保存區之土地。

（二）經主管機關指定之古蹟，或登錄為歷史建築所定著之私有土地。

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。

三、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。

四、本辦法第六條第一項第三款送出基地之實施順序如下：

（一）自本要點發布日起，先行實施第一階段，送出基地如下：

1.鄰里性公共設施用地，其項目包括：

(1)道路用地。

(2)公園用地。

(3)中小學用地。

(4)兒童遊樂場用地。

(5)公園兼兒童遊樂場用地。

(6)體育場。

(7)停車場。

(8)綠地。

(9)廣場。

(10)市場用地。

2.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。

（二）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。

五、下列各款土地不得為接受基地：

（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。

（二）位於本要點第二點土地毗鄰之基地。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。

六、接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

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。

七、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，並應送請本縣都市設計審議委員會審查。

前項辦理移轉之時程，不計入請領建造執照之辦理時限。

八、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）。

（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）都市計畫容積移轉審查許可現地勘查表（表五）。

（十）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。

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。

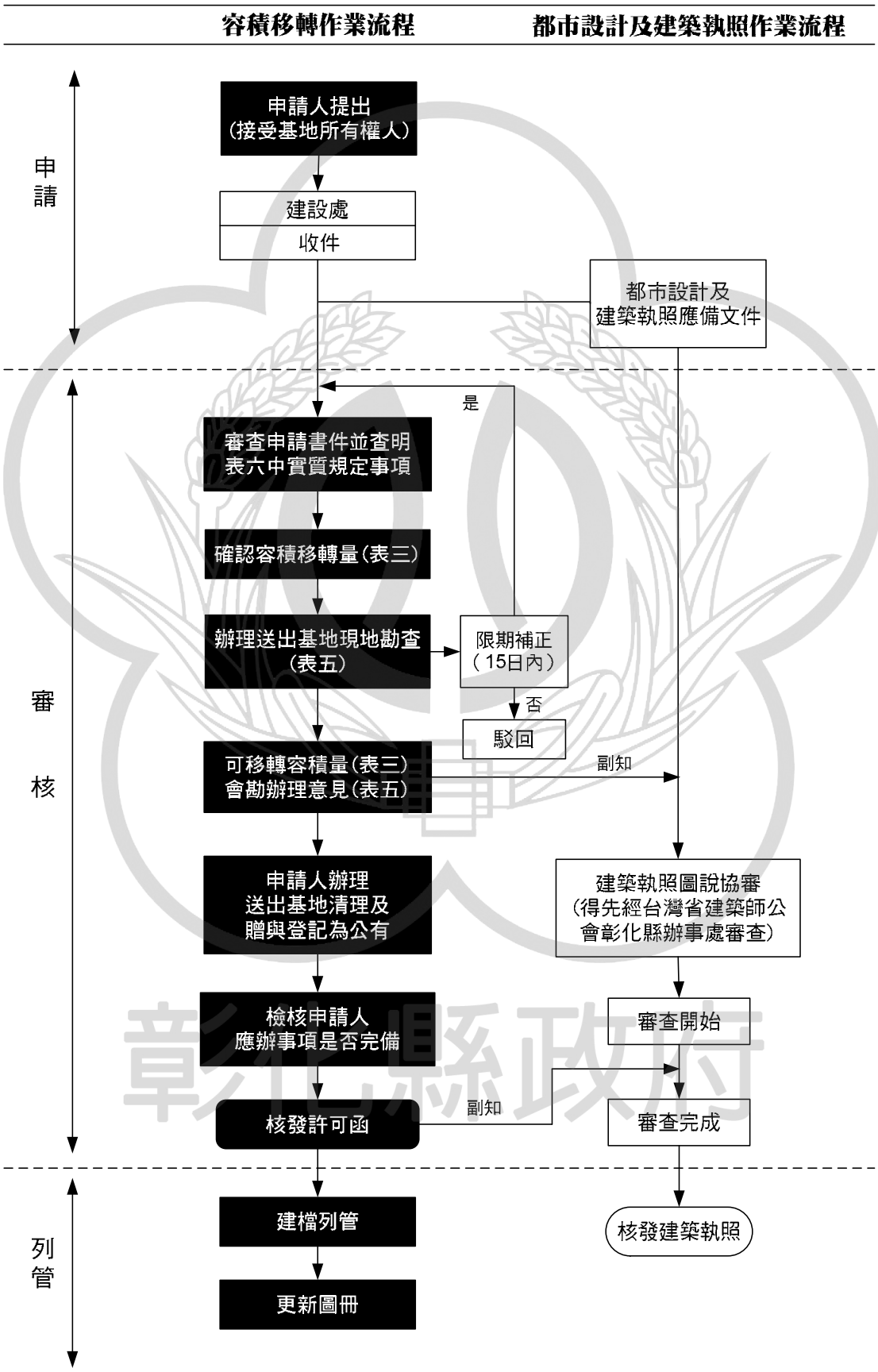
九、容積移轉審查許可作業流程詳如附圖。

十、本要點自發布日施行。

彰化縣政府

【附圖】

彰化縣都市計畫容積移轉審查許可及作業要點流程圖



【表一】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可申請書

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定，申請增加接受基地之容積。

二、申請概要

1.接受基地所有權人：	等　　人，詳如後附委託書。【表四】
2.送出基地所有權人：	等　　人，詳如後附同意書。【表二】
3.建造執照起造人：	身分證字號或統一編號：
4.送出基地概要： （1）基地座落：　　鄉(鎮、市)　　段　　小段　　地號等　　筆土地，詳如後附計算表。 （2）申請種類：☐第一類：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。 ☐第二類：提供作為公共開放空間使用之可建築土地。 ☐第三類：私有都市計畫公共設施保留地（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）。 （3）申請第一類基地面積：　　M^2，得移轉之容積：　　M^2。 （4）捐贈第二類基地面積：　　M^2，得移轉之容積：　　M^2。 （5）捐贈第三類基地面積：　　M^2，得移轉之容積：　　M^2。 （6）本案可移轉之總容積：　　M^2〔第（3）~（5）項合計〕	
5.接受基地概要： （1）基地座落：　　鄉(鎮、市)　　段　　小段　　地號等　　筆土地，詳如後附計算表。 （2）申請建照種類：☐新建照　☐變更設計建照（實施容積管制後） （3）基地面積合計：　　M^2 （4）土地使用分區： （5）法定容積率：　　%	

此致　　彰化縣政府

申請人（接受基地所有權人）：　　〔蓋章〕

身分證字號或統一編號：

地址：

中華民國　　年　　月　　日

註一：依都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定，由接受基地所有權人提出申請。

註二：依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條規定，接受基地所有權人於辦理送出基地贈與登記為公有之前，必須先取得送出基地所有權及清理土地改良物、租賃契約等法律關係。

註三：申請送出基地種類及建照種類請自行勾選。

彰化縣政府

【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〕	身份證字號或統一編號	
地　　址			
建築物或設施所有權人（同意人）	〔蓋章〕	身份證字號或統一編號	
地　　址			
土地權利關係人（同意人）	〔蓋章〕	身份證字號或統一編號	
地　　址			
權利關係種類	☐地上權　☐永佃權　☐地役權　☐抵押權　☐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					

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

一、送出基地明細表

序號	鄉鎮、市	地段	小段	地號	使用分區或用地別	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)
☐申請第一類土地					(D1)第一類土地基準容積率　　%					(A1)		(B1)	(C1)	
☐捐贈第二類土地										(A2)		(B2)	(C2)	
☐捐贈第三類土地										(A3)		(B3)	(C3)	
☐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)
									(C5)
接受基地資料小計						(A5)		(B5)	
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）=_____M^2

2.送出基地已建築之容積（G）=_____M^2

3.送出基地之基準容積（H）=（A1）×（D1）=_____M^2

4.第一類土地可移出之容積（I1）=（F）×〔1－（G）/（H）〕=_____M^2

（二）捐贈第二類土地

送出基地移出之容積（I2）=（A2）×〔(C2)/(C5)〕×（D2）=_____M^2

彰化縣政府

（三）捐贈第三類土地

送出基地移出之容積（I3） =（A3）×〔(C3）/（C5)〕×（D2）=_____M^2

（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)〕=_____M^2

（五）本案可移出之總容積（I）=（I1）+（I2）+（I3）+（I4）=_____M^2

（六）本案送出基地可移出容積量_____M^2，□未超過　□超過 接受基地可移入容積上限 M^2（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(M^2)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

（D1）：第一類送出基地之容積率

（D2）：接受基地之容積率

彰化縣政府

（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

（I 1）：第一類送出基地之接受基地移入容積

（I 2）：接受基地移入之容積（送出基地為第二類土地）

（I 3）：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」）

（I）：本案可移入之總容積

（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。

彰化縣政府

【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份證明文件，影本並加蓋「本影本與正本相符」字樣。
註二：檢附之身份證明文件請以 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。

彰化縣政府

【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

<table>
<tr><td colspan="8">一、申請人（接受基地所有權人）姓名：</td></tr>
<tr><td colspan="8">地址：</td></tr>
<tr><td colspan="8">二、勘查結果：</td></tr>
<tr><td rowspan="2">序號</td><td rowspan="2" colspan="2">勘查標的</td><td colspan="5">勘查結果</td></tr>
<tr><td colspan="2">符合</td><td colspan="2">不符合</td><td>說明或意見</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">段　　小段　　地號
使用分區或用地別：
送出基地類別：第　　類</td><td colspan="2">☐</td><td colspan="2">☐</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">段　　小段　　地號
使用分區或用地別：
送出基地類別：第　　類</td><td colspan="2">☐</td><td colspan="2">☐</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td colspan="2">段　　小段　　地號
使用分區或用地別：
送出基地類別：第　　類</td><td colspan="2">☐</td><td colspan="2">☐</td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">段　　小段　　地號
使用分區或用地別：
送出基地類別：第　　類</td><td colspan="2">☐</td><td colspan="2">☐</td><td></td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">段　　小段　　地號
使用分區或用地別：
送出基地類別：第　　類</td><td colspan="2">☐</td><td colspan="2">☐</td><td></td></tr>
<tr><td>備註</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">會勘人員</td><td colspan="2">城鄉計畫科</td><td>地政事務所</td><td colspan="2">鄉鎮市公所</td><td>申請人</td><td>建造執照起造人</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">其他</td><td>單位</td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>姓名</td><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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。

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。

彰化縣政府

【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

<table>
<tr><td rowspan="2">申請人</td><td>姓名/</td><td rowspan="2">送出基地</td><td rowspan="2">鄉(鎮、市)　　段　　小段
地號</td><td>使用分區/</td></tr>
<tr><td>地址/</td><td>面積/</td></tr>
<tr><td>申請種類</td><td>☐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
☐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
☐第三類：私有都市計畫公共設施保留地</td><td>接受基地</td><td>鄉(鎮、市)　　段　　小段
地號</td><td>使用分區/
面積/</td></tr>
</table>

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：				
1.【表一】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可申請書		☐	☐	
2.【表二】送出基地所有權人及權利關係人同意書		☐	☐	
3.【表三】彰化縣都市計畫容積移轉審查許可計算表		☐	☐	
4.【表四】接受基地所有權人委託書		☐	☐	必要時檢附
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		☐	☐	
6.送出基地及接受基地之地籍圖謄本及土地登記謄本		☐	☐	
7.送出基地土地使用分區證明書		☐	☐	
8.接受基地之建築線指示（定）圖及都市計畫位置圖		☐	☐	
9.其它證明文件：		☐	☐	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）		☐	☐	依都市計畫容積移轉辦法第十七條規定
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	☐	☐	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	☐	☐	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	☐	☐	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	☐	☐	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	☐	☐	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要點」第五點各款土地	☐	☐	依本要點第五點辦理
	2.提送本縣都市設計審議委員會審查結果	☐	☐	依本要點第七點辦理
其他	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	☐	☐	依本要點第七點辦理
	2.其它審核事項：	☐	☐	
四、計算結果審核：				
1.移轉之容積是否符合低於上限之規定		☐	☐	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　　M^2		☐	☐	
五、綜合審查意見：				
六、審查結果：☐符合規定，同意辦理 ☐限期補正，限期補正日期：　　年　　月　　日前 ☐不符規定，不予受理				

承辦人：	科長：	技正：	副處長：	處長：

彰化縣政府

附錄六　容積移轉示範地區「送出基地圖冊」及「彰化縣容積移轉查詢網」簡介

■送出基地圖冊

一、歷史建築圖冊（範例）

二、私有公共設施保留地圖冊（範例）

彰化縣政府

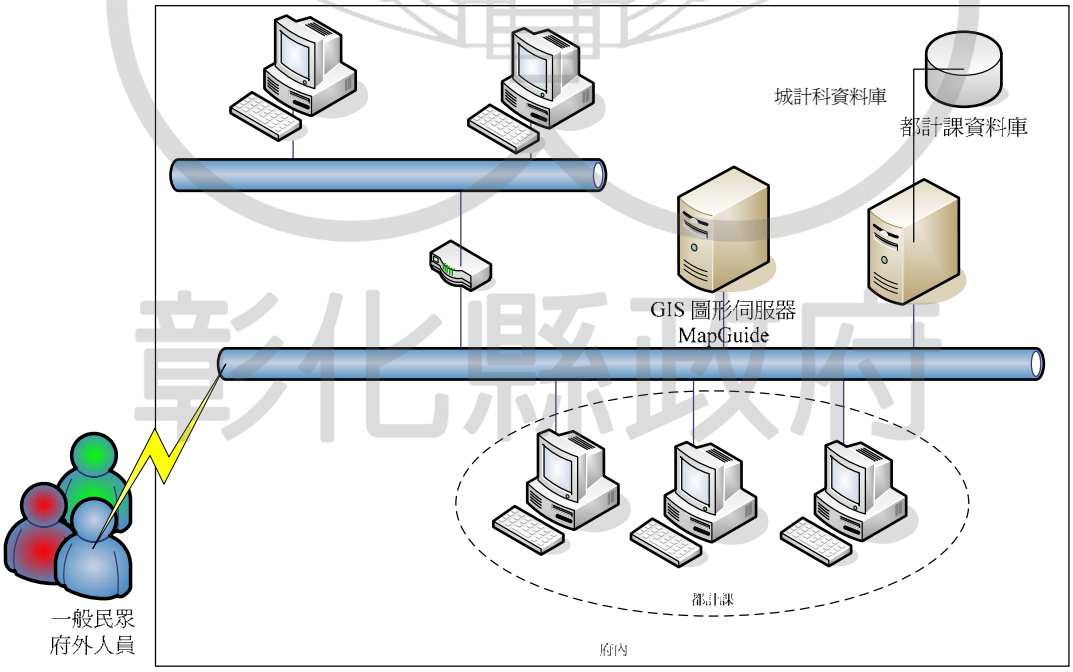
三、私有公共設施保留地土地清冊

編號	地段地號	公設保留地類別性質	原勝本面積（㎡）	公設保留地面積（㎡）	公告現值（元/㎡）	現況使用	備註
001300030000 道	南郭段南郭小段 3 號	道路用地	20	7.4	16500	巷道	
001300030002 公	南郭段南郭小段 3-2 號	公園用地 (公一)	217	218.59	18000	空地	
001300030039 道	南郭段南郭小段 3-39 號	道路用地	265	267.5	16500	空地	
001300050002 廣停	南郭段南郭小段 5-2 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	468	228.94	16500	建物、空地	
001300050006 道	南郭段南郭小段 5-6 號	道路用地	287	284.32	33000	道路	
001300050008 廣停	南郭段南郭小段 5-8 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	110	2.87	16500	空地	
001300050103 廣停	南郭段南郭小段 5-103 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	51	2.97	16500	建物	
001300050104 廣停	南郭段南郭小段 5-104 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	40	9.69	33000	空地	
001300050105 廣停	南郭段南郭小段 5-105 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	9	8.28	16500	空地	
001300050106 廣停	南郭段南郭小段 5-106 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	50	49.32	33000	建物	
001300050121 道	南郭段南郭小段 5-121 號	道路用地	4909	4576.74	82500	道路	
001300050142 道	南郭段南郭小段 5-142 號	道路用地	545	1.85	16500	道路	
0013000501 71 公	南郭段南郭小段 5-171 號	公園用地 (公一)	94	102.61	6400	建物	
001300050176 道	南郭段南郭小段 5-176 號	道路用地	417	28.55	33000	建物、空地	
001300050228 廣停	南郭段南郭小段 5-228 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	137	128.29	16500	草地	
001300050229 道	南郭段南郭小段 5-229 號	道路用地	798	760.86	35600	道路	
001300050231 道	南郭段南郭小段 5-231 號	道路用 地	317	271.75	16500	道路	
001300050238 公	南郭段南郭小段 5-238 號	公園用地 (公一)	371	374.95	12800	建物	
001300050258 廣停	南郭段南郭小段 5-258 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	268	273.36	16500	草地	
001300050261 廣停	南郭段南郭小段 5-261 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	42	44.62	33000	建物	
001300050262 廣停	南郭段南郭小段 5-262 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	18	21.07	16500	空地	
001300050264 廣停	南郭段南郭小段 5-264 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	2	1.79	16500	建物	
001300050265 廣停	南郭段南郭小段 5-265 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	10	10.67	16500	空地	
001300050266 廣停	南郭段南郭小段 5-266 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	83	89.11	16500	建物	
001300050267 廣停	南郭段南郭小段 5-267 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	154	163.31	16500	建物、空地	
001300050268 廣停	南郭段南郭小段 5-268 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	9	8.39	16500	空地	
001300050269 廣停	南郭段南郭小段 5-269 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	465	464.36	33000	建物、空地	
001300050275 公	南郭段南郭小段 5-275 號	公園用地 (公一)	202	203.22	6400	草地	
001300050276 公	南郭段南郭小段 5-276 號	公園用地 (公一)	1826	1838.19	6400	空地	
001300050277 公	南郭段南郭小段 5-277 號	公園用地 (公一)	132	141.3	6400	空地	
001300050297 廣停	南郭段南郭小段 5-297 號	廣場兼停車場用地 (廣停十三)	13	14	16500	空地	
001300050331 公	南郭段南郭小段 5-331 號	公園用地 (公一)	96	95.05	3200	空地	
001300050411 公	南郭段南郭小段 5-411 號	公園用地 (公一)	9	9.44	3200	空地	
0013000504 28 公	南郭段南郭小段 5-428 號	公園用地 (公一)	326	324.82	3200	建物、花園	
001300050430 公	南郭段南郭小段 5-430 號	公園用地 (公一)	69	67.33	3200	建物	
001300050431 公	南郭段南郭小段 5-431 號	公園用地 (公一)	42	42.19	3200	建物	
001300050435 公	南郭段南郭小段 5-435 號	公園用地 (公一)	14	15.63	6400	建物	

圖幅號 :035

■硬體架構

在本系統中，其開發環境以網際網路為主要架構，透過一般 Browser，使用者可依相關主題，進行資料查詢以及空間定位功能。



■軟體架構

在本查詢系統中，其使用下列開發工具以及其環境架構如下圖：

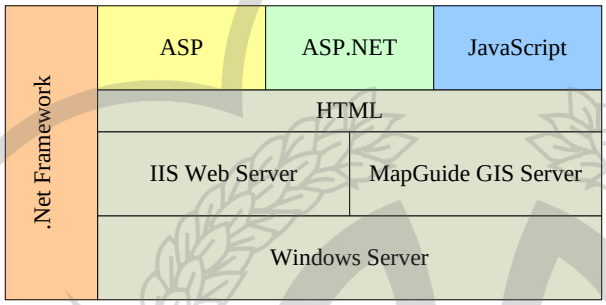
1.作業系統：Window2000 or Window2003 Server

2.Web Server：IIS 5.0 以上

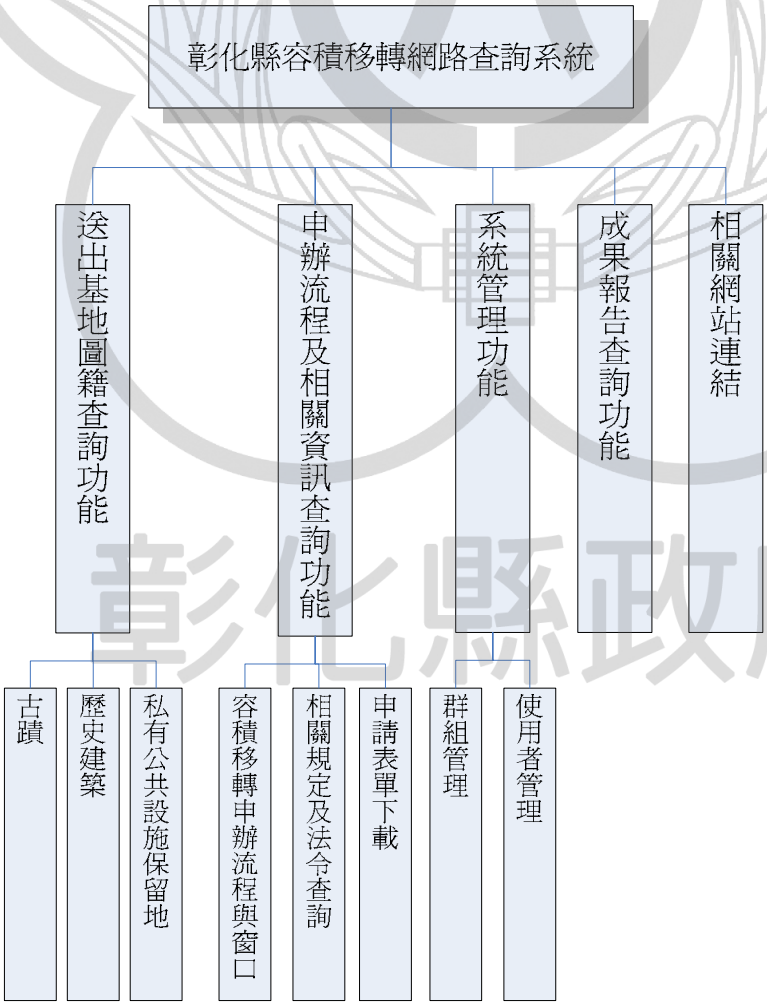
3.GIS Server：MapGuide 6.5

4.開發工具：Visual Studio 2005

5.相關技術：HTML、ASP、ASP.NET、JavaScript



■系統架構



彰化縣政府

■功能說明

編號	名稱	說明
1.1	送出基地查詢（古蹟）	古蹟圖冊查詢功能
1.2	送出基地查詢（歷史建築）	歷史建築圖冊查詢功能
1.3	送出基地查詢 （私有公設保留地）	私有公設保留地圖冊及地籍屬性資料查詢功能
2.1	容積移轉申辦流程查詢	提供使用者查詢容積移轉申請流程功能
2.2	相關規定及法令查詢	提供使用者查詢容積移轉相關規定功能
2.3	申請表單下載	提供使用者下載各項容積移轉申請表單功能
3.1	成果報告查詢	使用者可查詢容積移轉專案之相關報告書
4.1	相關網站連結	提供使用者連結其他容積移轉相關業務單位網站之連結路徑
5.1	群組管理	提供系統群組之管理
5.2	使用者管理	提供系統管理者新增、刪除及修改使用者之帳號

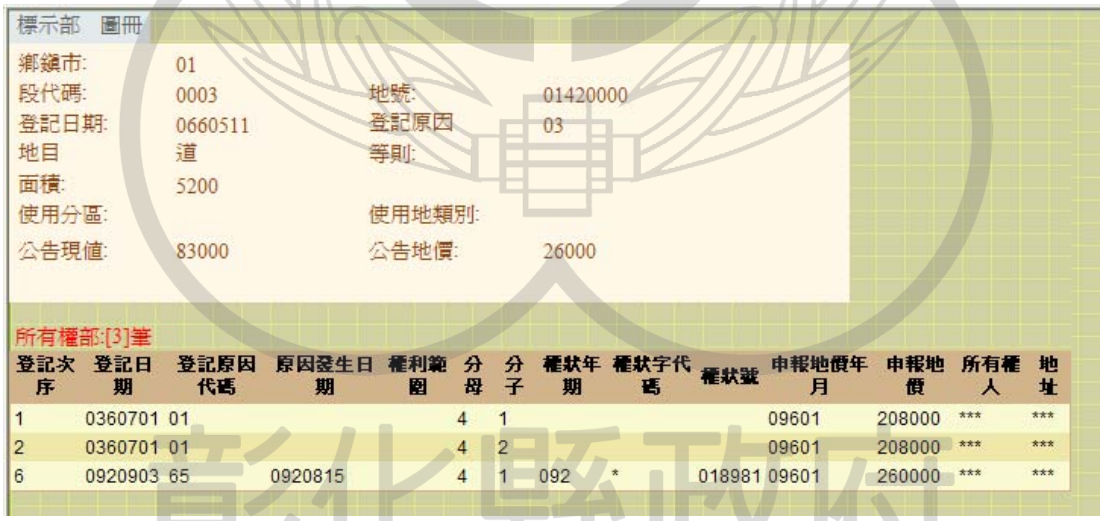
■系統畫面

一、首頁

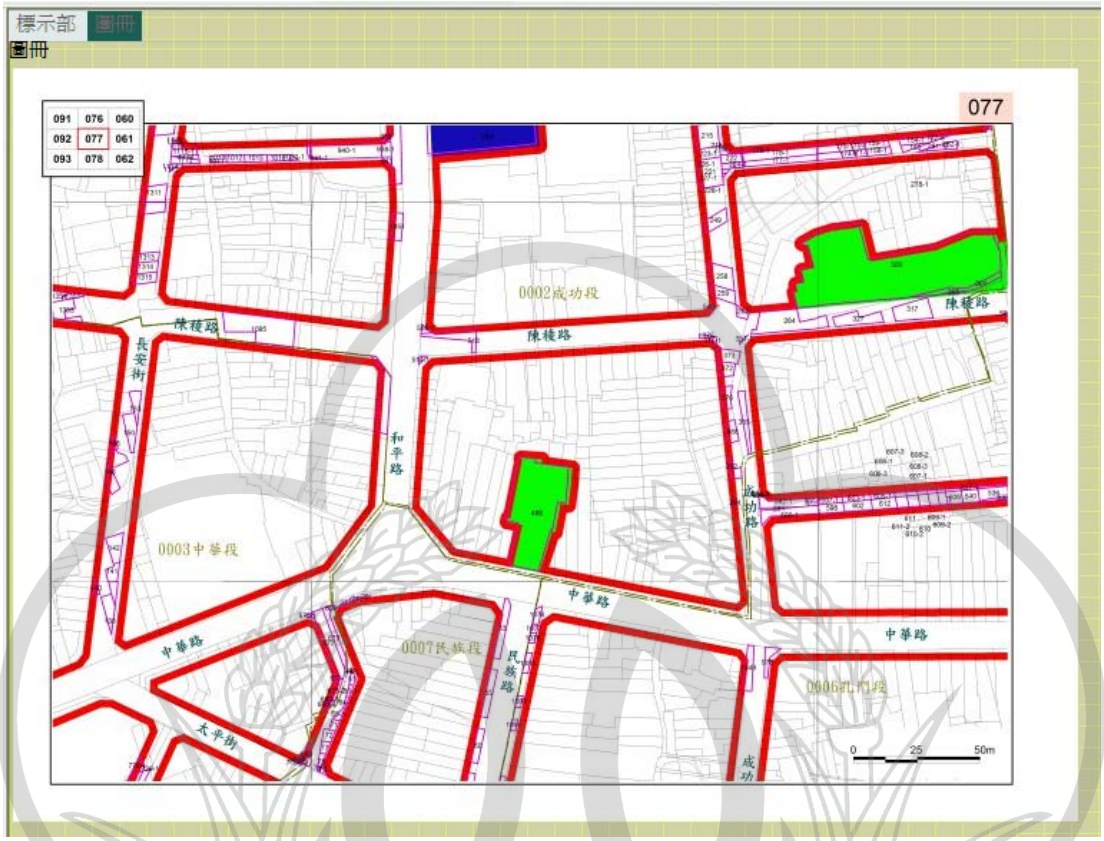
二、圖籍查詢（以古蹟為例）

三、圖籍查詢（以歷史建築為例）

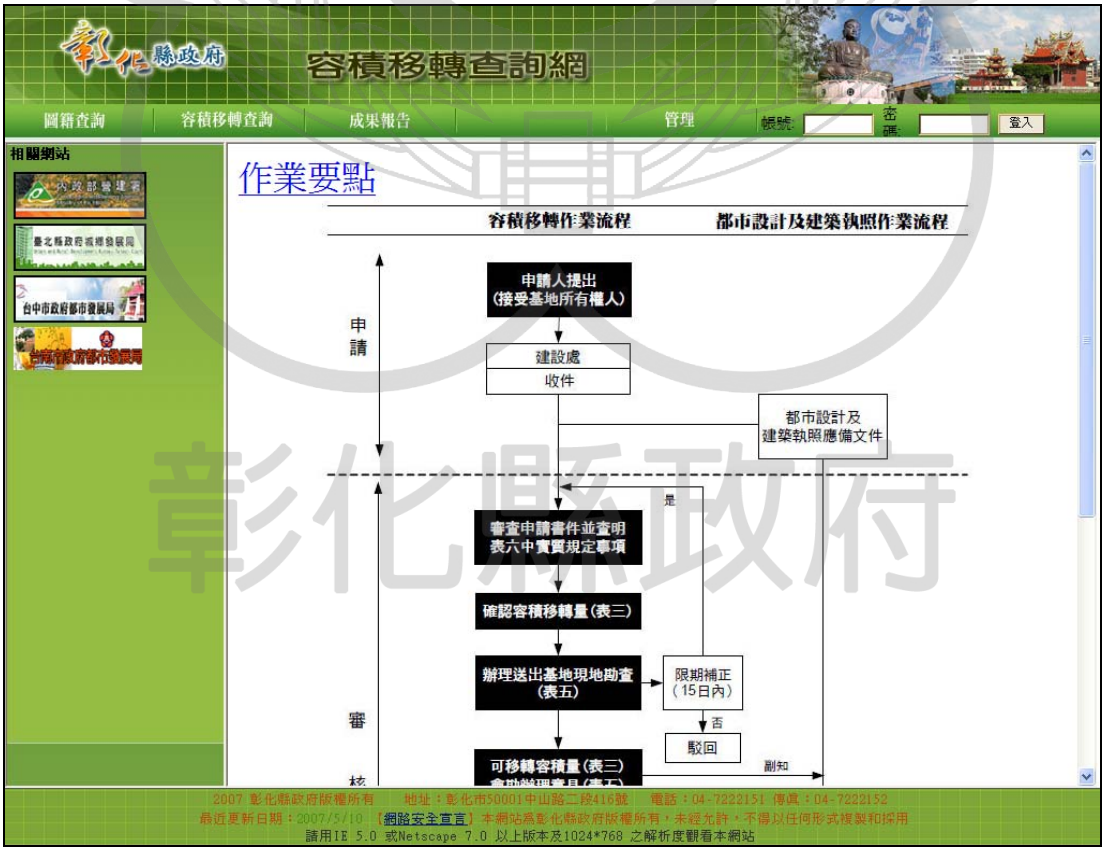
四、圖籍查詢（以私有公共設施保留地為例）



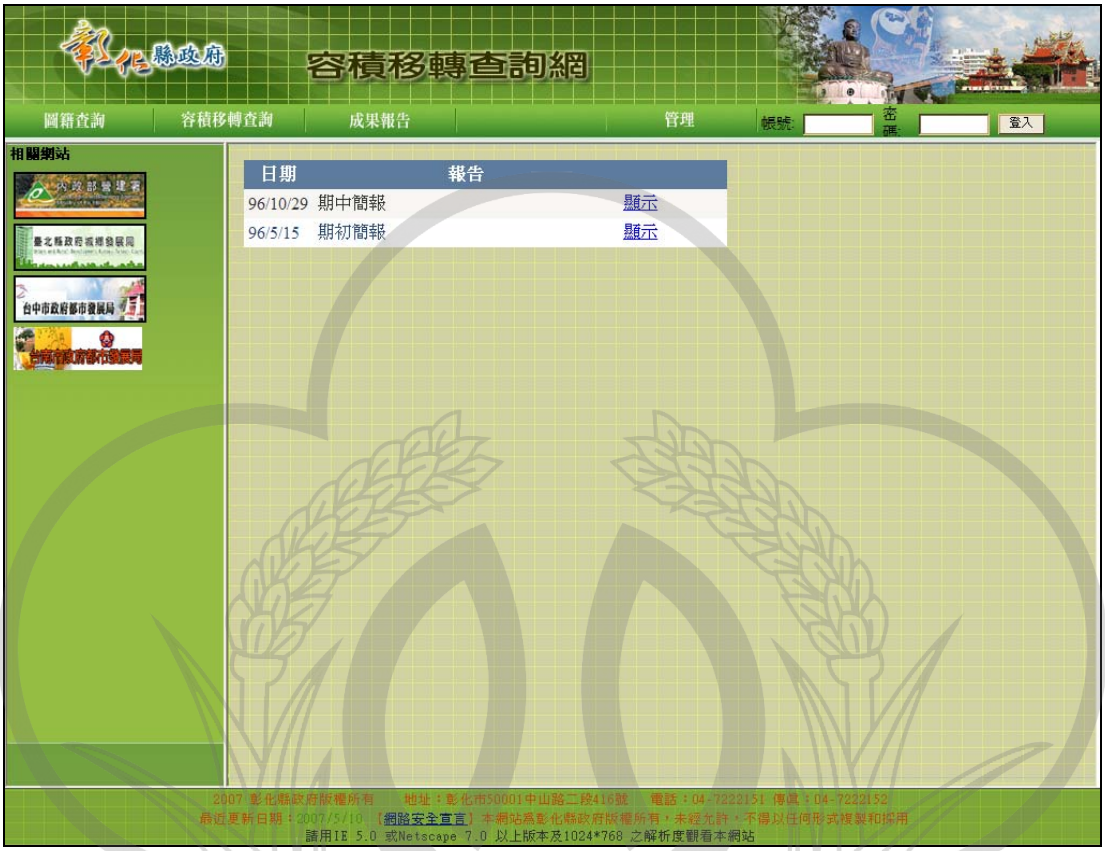
彰化縣政府


標示部
圖冊
077
091 076 060
092 077 061
093 078 062
0002成功段
陳稜路
長安街
和平路
0003中華段
中華路
0007民族段
民族路
太平街
成功路
0006孔門段
0 25 50m

五、容積移轉查詢


彰化縣政府
容積移轉查詢網
圖籍查詢
容積移轉查詢
成果報告
管理
帳號
密碼
登入
相關網站
作業要點
容積移轉作業流程
都市設計及建築執照作業流程
申請
申請人提出
(接受基地所有權人)
建設處
收件
都市設計及
建築執照應備文件
審查申請書件並查明
表六中實質規定事項
是
確認容積移轉量(表三)
辦理送出基地現地勘查
(表五)
限期補正
(15日內)
否
駁回
審核
可移轉容積量(表三)
副知
2007 彰化縣政府版權所有 地址：彰化市50001中山路二段416號 電話：04-7222151 傳真：04-7222152
最近更新日期：2007/5/10 【網路安全宣言】本網站為彰化縣政府版權所有，未經允許，不得以任何形式複製和採用
請用IE 5.0 或Netscape 7.0 以上版本及1024*768 之解析度觀看本網站

六、成果報告查詢



七、系統管理

彰化縣政府