

「金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」總說明

為解決公共設施保留地徵收問題、維護古蹟保存及改善都市整體環境，爰依都市計畫容積移轉實施辦法第四條規定訂定「金門縣都市計畫容積移轉許可審查要點」。本要點主要係考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及台灣省縣市政府執行規定而訂定。有關審查要點內容重點臚列如下：

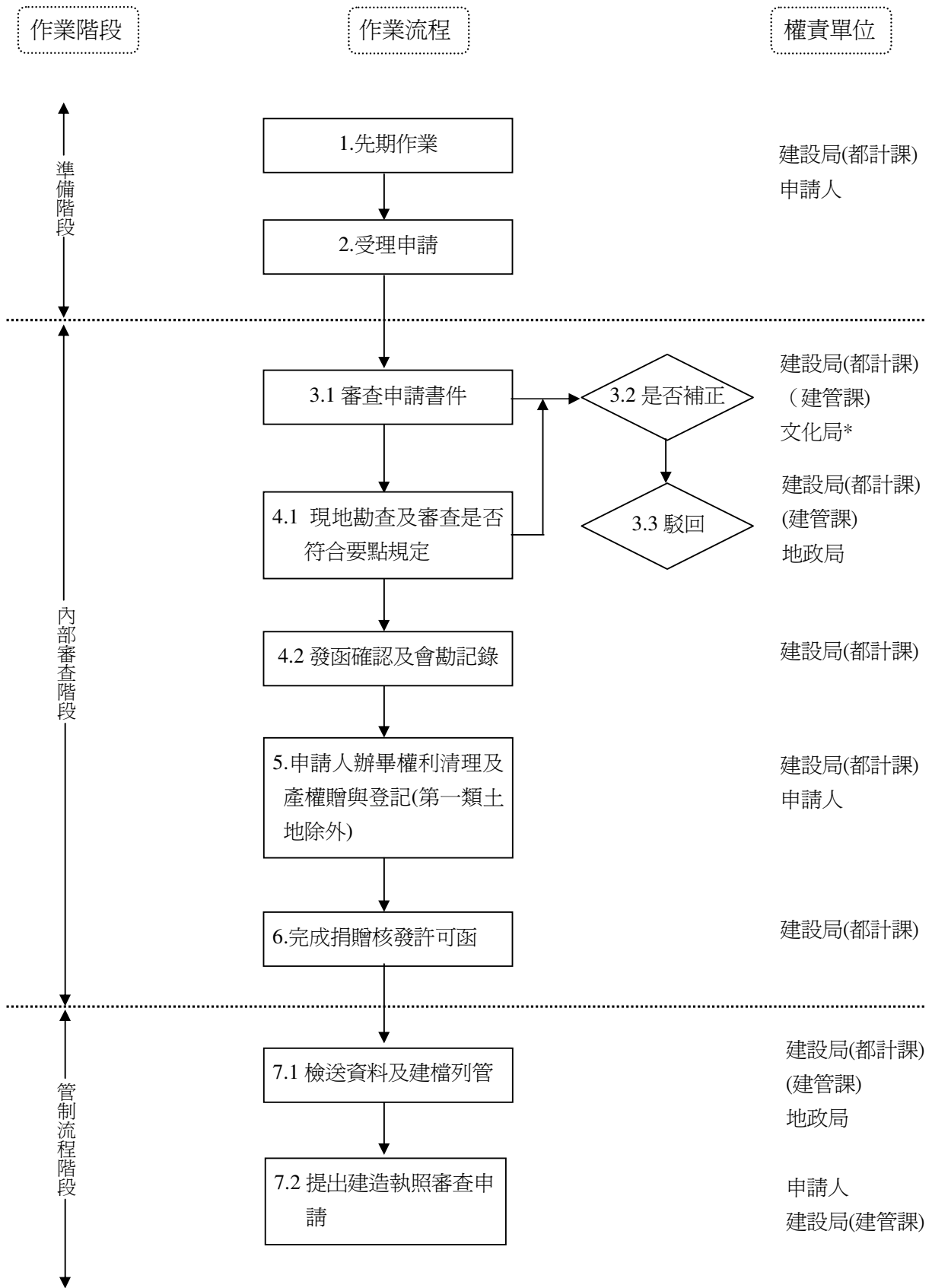
- 一、明訂審查要點訂定之依據。(第一點)
- 二、明訂容積移轉適用法令範圍，以資完備。(第二點)
- 三、明訂都市計畫容積移轉實施辦法第六條第一項第一款(有保存價值之建築所定著之私有土地)及適用範圍。(第三點)
- 四、明訂接受基地適用範圍及最小規模限制。(第四點至第五點)
- 五、明訂接受基地總增加容積超過一定範圍應提送都市計畫委員會審查。(第六點)
- 六、明訂接受基地或送出基地為二筆以上時之計算方式。(第七點)
- 七、明訂申請容積移轉應備書件。(第八點)
- 八、明訂申請容積移轉審查流程。(第九點)

金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點

條文	條文說明
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。	說明本審查要點訂定之法令依據。
二、金門縣政府（以下簡稱本府）受理容積移轉許可審查，除都市計畫說明書另有規定外，依本要點辦理。	說明容積移轉適用法令範圍，以資完備。
三、本辦法第六條第一項第一款所稱經主管機關認定有保存價值之建築，係指下列各款： （一）經文化資產主管機關指定之古蹟、遺址、及登錄之歷史建築、聚落、文化景觀。 （二）其他經本府認定具有保存價值並公告之建築。	明訂本辦法所稱第六條第一項第一款適用範圍。
四、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。但經金門縣縣都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。 （三）經金門縣都市計畫委員會（以下簡稱本縣都委會）決議，本府公告禁止容積移轉之土地。 （四）依其他相關法令規定列為禁建區域之土地。	考量環境敏感地、基地條件、環境品質的維護及相關法令之限制等，訂定接收基地適用範圍。
五、接受基地規模應符合金門縣畸零地使用自治條例之規定。	規定接受基地最小面積規模，避免造成移入容積後無法建築使用之情形。
六、接受基地依本辦法、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五十之土地應經本縣都委會審查通過，方得辦理容積移轉。但總增加容積，仍不得超過其基準容積百分之七十。	為維持接收基地附近地區之一定環境品質，訂定基地申請容積移轉外、另依相關法令規定申請容積獎勵等增加之容積，超過一定比例應送都市設計委員會審議，且規定其可增加之容積總量上限。
七、接受基地或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	訂定接受基地或送出基地為二筆以上時之計算方式。

積率以面積加權平均計算之。	
<p>八、申請人應檢附下列文件乙式二份，向本府提出申請：</p> <p>(一) 都市計畫容積移轉許可審查申請書。</p> <p>(二) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>(三) 都市計畫容積移轉許可審查計算表。</p> <p>(四) 送出基地及接受基地所有權人身分證明文件影本。</p> <p>(五) 送出基地及接受基地之地籍圖謄本、土地登記簿謄本、土地所有權狀影本、土地複丈成果圖。</p> <p>(六) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>(七) 接受基地之建築線指示(定)文件及都市計畫位置圖。</p> <p>(八) 依本辦法第六條第一項第一款提出申請者，應檢附經各該主管機關審核通過之管理維護計畫或修復、再利用計畫等。</p>	明訂申請容積移轉應備書件。
九、本要點容積移轉許可審查作業程序如附。	明訂申請容積移轉審查流程。

金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查作業流程



金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查作業程序說明

作業階段	作業流程	權責單位	步驟說明
準備階段	1.先期作業	建設局 (都計課)	<p>壹、本縣依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）及金門縣都市計畫容積移轉許可審查要點，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。</p> <p>貳、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。</p> <p>參、辦理本縣政府都市計畫容積移轉許可審查作業，所需申請書表附件如下：</p> <p>一、金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查申請書【表一】。</p> <p>二、送出基地所有權人及權利關係人同意書【表二】。</p> <p>三、金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查計算表【表三】。</p>
		申請人	<p>壹、申請人應檢附下列文件乙式二份，向本府提出申請：</p> <p>一、都市計畫容積移轉許可審查申請書。</p> <p>二、送出基地所有權人及權利關係人同意書。</p> <p>三、都市計畫容積移轉許可審查計算表。</p> <p>四、送出基地及接受基地所有權人身分證明文件影本。</p> <p>五、送出基地及接受基地之地籍圖謄本、土地登記簿謄本、土地所有權狀影本、土地複丈成果圖。</p> <p>六、送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。</p> <p>七、接受基地之建築線指示（定）文件及都市計畫位置圖。</p> <p>八、依本辦法第六條第一項第一款提出申請者，應檢附經各該主管機關審核通過之管理維護計畫或修復、再利用計畫等。</p> <p>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。</p> <p>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（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）併同申請，提本縣都市設計審議委員會審查。</p>
	2.受理申請	建設局 (都計課)	<p>壹、申請人申請容積移轉應備妥文件向建設局都計課提出。</p> <p>貳、建設局都計課收件後分文給承辦人處理，承辦人應於收件之日起 30 日內完成會勘及審查(扣除限期補正之期限)。</p>

作業階段	作業流程	權責單位	步驟說明
內部審查 作業	3.1 審查申請 書件	建設局 (都計課) (建管課) 文化局	<p>壹、檢查應附資料是否 2 份、完備。</p> <p>貳、查明實質規定事項： 一、申請案是否符合審查要點第二點規定。 二、送出基地審查： (一) 第一類土地：是否符合本要點第三點規定。 (二) 第二類土地：送出基地是否為面積大於 500 m²，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。 (三) 第三類土地：是否非屬區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發者。</p> <p>三、申請接受基地是否位於可辦理容積移轉地區(審查要點第 4 點規定)。</p> <p>四、接受基地面積是否符合「金門縣畸零地使用自治條例」(接受基地面積認定若有爭議，應由申請人檢附經測量技師簽證之書圖作為審核依據)(審查要點第 5 點規定)。</p> <p>五、送出基地無他項權利之設定或檢附他項權利人同意塗銷證明文件。</p> <p>參、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，是否經都市設計審議委員會審查通過(審查要點第 4 點規定)。</p> <p>肆、所附文件註明可為影本者是否加註「本影本與正本相符」字樣並加蓋權利人或申請人印章。</p> <p>伍、承辦人員填寫「金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查表」。</p>
	3.2 是否補正	建設局 (都計課)	壹、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。
	3.3 駁回	建設局 (都計課)	壹、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。
	4.1 現地勘查	建設局 (都計課) (建管課) 地政局 文化局	<p>壹、收件後排定現勘日期、時間(寄發會勘通知，應考量各單位公文處理期限)，邀集本府建設局建管課、文化局*、公所(或其它管理機關)現場勘查，並通知申請人前來領勘。會勘時若對於送出基地界址或佔用等問題有爭議，得要求申請人以鑑界方式辦理。</p> <p>貳、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。</p> <p>參、如未能到場現勘，應於現勘前將意見或建議，送至建設局都計課。</p>

作業階段	作業流程	權責單位	步驟說明
			肆、就書面審查及現地勘查之結果填寫「金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查表」。
	4.2 發函確認	建設局 (都計課)	<p>壹、計算可移出之容積：</p> <p>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)。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	5.產權移轉	建設局 (都計課)	<p>壹、申請人於接獲本府發函確認容積移轉內容後，除本辦法第 6 條第 1 項第 1 款之土地外，即應辦理捐贈土地所有權人移轉登記。</p> <p>一、受贈人：金門縣，管理機關：金門縣政府。</p> <p>二、捐贈人備妥下列文件至本府建設局申請用印，所需各項費用由捐贈人負擔：</p> <p>(一) 土地登記申請書</p> <p>(二) 贈與契約書</p> <p>(三) 土地增值稅現值申報書</p> <p>(四) 其他辦理贈與登記應檢附之文件</p> <p>三、本府用印完畢後，由申請人至地政局繼續辦理登記相關事宜。</p>
	6.完成捐贈 (核發許可函)	建設局 (都計課)	<p>壹、申請人於辦畢送出基地所有權贈與登記後，將該土地登記簿謄本送至建設局都計課收件申請。</p> <p>貳、都計課確認無誤後，依本辦法第 17 條規定核發許可容積移轉函件，並副知建築管理課。</p>
管制流程 階段	7.1 檢送資料 及建檔管 理	建設局 (都計課)	都計課辦理容積移轉個案完成後，應將該案辦理中之相關書表文件彙整，並建檔管理。
	7.2 提出建造 執照審查 申請	建設局 (建管課)	接受基地於取得本府核發之容積移轉許可函後，得依建築相關法令規定辦申請建造執照。

【表一】金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查申請書

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	
2.送出基地所有權人：	等 人	，詳如後附同意書。【表二】
3.送出基地概要：		
(1) 基地座落：	鄉 鎮 段 小段	地號等 筆土地，詳如後附計算表。
(2) 申請種類：	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 第二類：提供作為公共開放空間使用之可建築土地。 <input type="checkbox"/> 第三類：私有都市計畫公共設施保留地。	
(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]	
4.接受基地概要：		
(1) 基地座落：	鄉 鎮 段 小段	地號等 筆土地，詳如後附計算表。
(2) 基地面積合計：	M^2	
(3) 土地使用分區：		
(4) 法定容積率：	%	

此致 金門縣政府

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、同意下表二-一所列之土地為送出基地，並請求將依法得移轉之容積，移轉至表二-二之接受基地。
- 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，以取得金門縣政府許可容積移轉。
- 三、送出基地上之地上建物或其他設施，一併同意放棄所有權併自行拆除並不得請求任何補償（送出基地屬都市計畫表明應予保存或有保存價值之建築所定著之私有土地除外），如有他項權利之設定應一併負責塗銷，且保證無任何糾紛。
- 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、所有權人為法人時，已確依有關法令規定完成處分程序及檢附相關證明文件。
- 六、本同意書自立書日起一年內有效。

表二-一 送出基地標示及範圍如下：

面積單位：平方公尺

序號	區	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		<input type="checkbox"/> 地上權 <input type="checkbox"/> 永佃權 <input type="checkbox"/> 地役權 <input type="checkbox"/> 抵押權 <input type="checkbox"/> 典權							

表二-二 接受基地土地標示及範圍如下：

面積單位：平方公尺

序號	區	段	小段	地號	面積
合 計					

此致

金門縣政府

中華民國 年 月 日

註一：所有權人若為未成年人，應加蓋法定代理人印章並檢附其身份證明文件。

註二：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。

註三：送出基地屬都市計畫容積移轉實施辦法第6條第1項第1款土地免辦理捐贈，惟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。

註四：地上建物或設施所有權人與土地所有權人非屬同一人者，應一併蓋章並檢附其身份證明文件。

註五：同意人若達二人以上，請依其類別分別另附名冊。

【表三】金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查計算表

一、送出基地明細表：

序號	區	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)
													(E)
捐贈 <input type="checkbox"/> 第二類 <input type="checkbox"/> 第三類土地資料小計										(A)	/	(C)	
<input type="checkbox"/> 申請第一類土地資料小計				(N) 第一類土地基準容積率				%		(B)	/	(D)	(F)

二、接受基地明細表：

序號	區	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)
									(I)
接受基地資料小計						(G)	/	(H)	
接受基地之基準容積率						(K)	%		

三、增加之容積計算：

(一) 申請第一類土地 (都市計畫明定應予保存或具保存價值之建築所定著之私有土地)：

1. 接受基地移入之容積(L) = (B) × [(F)/(I)] × (K) = M²

2. 送出基地已建築之容積 (M) = M²

3. 送出基地之基準容積(P) = (B) × (N) = M²

4. 申請第一類可移入之容積(J1) = (L) × [1 - (M)/(P)] = M²

(二) 捐贈第二類土地 (供公共開放空間使用之可建築土地)：

接受基地移入之容積(J2) = (A) × [(E)/(I)] × (K) = M²

(三) 捐贈第三類土地 (公共設施保留地)：

接受基地移入之容積(J3) = (A) × [(E)/(I)] × (K) = M²

(四) 本案可移入之總容積(J) = (J1) + (J2) + (J3) = M²

填表說明：

1. 申請不同類別土地應分別計算並填寫不同張之計算表。
2. 申請第一類土地應檢附已建築容積(M²)之計算式及相關圖說。
3. 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。
4. 申請類別請勾選。
5. 英文字母(A)至(P)說明：
 - (A)：第二類或第三類送出基地之土地面積
 - (B)：第一類送出基地之土地面積
 - (C)：第二類或第三類送出基地之公告土地現值總額
 - (D)：第一類送出基地之公告土地現值總額
 - (E)：申請容積移轉當期第二類或第三類送出基地之平均公告土地現值
 - (F)：申請容積移轉當期第一類送出基地之平均公告土地現值
 - (G)：接受基地面積小計
 - (H)：接受基地之公告土地現值總額
 - (I)：申請容積移轉當期接受基地之平均公告土地現值
 - (J)：本案可移入之總容積
 - (J1)：第一類土地之接受基地移入容積
 - (J2)：接受基地移入之容積(送出基地為第二類土地)
 - (J3)：接受基地移入之容積(送出基地為第三類土地)
 - (K)：接受基地之容積率
 - (L)：送出基地移入之容積(送出基地為第一類土地)
 - (M)：第一類送出基地現已建築之容積
 - (N)：第一類土地之容積率
 - (P)：第一類送出基地之基準容積
6. 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。