

# 臺北市容積移轉審查許可自治條例 (草案) 制定總說明

## 「原臺北市都市計畫容積移轉審查許可自治條例(草案)」

為加速公共設施保留地取得及保存古蹟、歷史街區及歷史建築物，並維護都市景觀及開發之合理公平性，考量本市發展需要及整體環境，並依循內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」之制度架構，研擬本自治條例草案。

本自治條例共計十五條，其重點說明如下：

- 一、第一條明定本自治條例之立法依據。
- 二、第二條明定主管機關及執行機關。
- 三、第三條明定得作為送出基地之土地範圍。
- 四、第四條明定有保存價值建物及歷史建築定著之私有土地應先完成事項。
- 五、第五、六、七條明定私有公共設施保留地作為送出基地應符合之條件。
- 六、第八條明定得作為接受基地之規定。
- 七、第九條明定接受基地之面積條件及除外規定。
- 八、第十條明定容積移轉申請案件之審議程序。
- 九、第十一條明定接受基地接受容積移入之上限。
- 十、第十二條明定私有公共設施保留地作為送出基地時，容積移轉許可證明發給之條件。另明定清理原則授權由用地機關定之。
- 十一、第十三條明定本市都市計畫書另有規定時之例外規定。
- 十二、第十四條明定書表格式授權由都發局定之。
- 十三、第十五條明定本自治條例施行日期。

# 臺北市容積移轉審查許可自治條例(草案)

## 制定說明對照表

臺北市容積移轉審查許可自治條例制定草案條文	
制定條文	說明
名稱：臺北市容積移轉審查許可自治條例	法案名稱
<p>第一條 臺北市（以下簡稱本市）為加速公共設施保留地取得及保存歷史街區、歷史建築及古蹟，並維護都市景觀及開發之合理公平性，特制定本自治條例。</p> <p>有關依都市計畫法、都市計畫容積移轉實施辦法、古蹟土地容積移轉辦法及其授權訂定之法規辦理容積移轉，適用本自治條例之規定。</p>	<p>一、明定本自治條例之立法目的及意旨。</p> <p>二、有關本自治條例立法依據如下：</p> <p>（一）地方制度法第十八條第六款及第二十八條。</p> <p>（二）都市計畫容積移轉實施辦法第四條第一項：「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。」</p> <p>（三）古蹟土地容積移轉辦法第二條：「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。」</p>
<p>第二條 本自治條例所稱主管機關為臺北市政府（以下簡稱市政府）都市發展局（以下簡稱都發局）。</p>	明定本自治條例主管機關。
<p>第三條 依本自治條例得作為</p>	一、明定得作為送出基地之土

<p>送出基地之土地，以下列各款為限：</p> <p>一 古蹟土地容積移轉辦法第三條規定之土地。</p> <p>二 市政府登錄公告為歷史建築或認定有保存價值之建築物所定著之私有土地。</p> <p>三 下列私有公共設施保留地：</p> <p>(一) 公園用地。</p> <p>(二) 綠地。</p> <p>(三) 廣場。</p> <p>(四) 道路用地。</p> <p>前項第三款私有公共設施保留地，不含下列土地：</p> <p>一 位於依水土保持法劃定公告之山坡地。</p> <p>二 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之土地。</p> <p>三 都市計畫檢討變更中之土地。</p> <p>四 已經市政府核發徵收補償費或協議價購但未完成移轉登記之土地。</p>	<p>地範疇。</p> <p>二、依古蹟土地容積移轉辦法申請之土地，納入本自治條例一併規範。</p> <p>三、依都市計畫容積移轉實施辦法第六條第一項第一款規定，明定經政府公告或認定有保存價值之建築物得作為容積移轉送出基地。</p> <p>四、第一項第三款係規範本市受理容積移轉之私有公共設施保留地種類。</p> <p>五、第二項規範第一項第三款送出基地之排除情事。</p>
<p>第四條 前條第一項第二款之歷史建築所定著之私有土地，應符合下列條件後始得申請之：</p> <p>一 送出基地所有權人應</p>	<p>明定經本市公告為歷史建築或認定有保存價值之建築物所定著之私有土地，應先行完成之事項。</p>

<p>依照文化資產保存法內管理維護計畫或修復再利用計畫之規定，提出計畫經市政府文化局核定。</p> <p>二 經市政府文化局認定有修復必要者，應先行完成修復事業，且經市政府文化局勘驗核可。</p> <p>前條第一項第二款市政府認定有保存價值之建築物所定著之私有土地，應先完成都市計畫法定程序後，始得提出申請。</p>	
<p>第五條 第三條第一項第三款第一目至第三目之公園、綠地及廣場用地，應符合下列條件：</p> <p>一 所在之公共設施用地劃設面積，須在二公頃以下。</p> <p>二 現況非供道路使用，且緊鄰已開闢都市計畫公園、綠地或廣場者。</p> <p>三 現況非供道路使用，且連接人車可通行之道路，各地號土地相鄰及面積合計達一〇〇〇平方公尺以上者。</p> <p>四 屬市政府都市計畫公告面積未達一〇〇〇平方公尺之公園、綠地或廣場，其範圍內全</p>	<p>一、明定公園、綠地、廣場用地等私有公共設施保留地作為送出基地應符合之條件。</p> <p>二、本市二公頃以下公園約佔全市公園總面積百分之八十；二公頃以上公園僅佔全市公園總面積之百分之二十。另本市未開闢大型山區公園面積即達二百五十三公頃，考量本市難以容受此等龐大容積移轉量，且大型山區公園用地之都市計畫是否調整尚在研議未有定論，爰規範限於面積二公頃以下之公園用地始得供作容積移轉送出基地使用。</p> <p>三、查本府公園用地、綠地或廣場用地主管機關工務局</p>

<p>部私有土地一次申請容積移轉者。</p>	<p>公園路燈工程管理處為因應其實際需要，考量送出基地為公園用地、綠地或廣場者，應具有開闢為劃設目的使用之可能性及公益性，業於 99 年 1 月 20 日公告「臺北市都市計畫容積移轉審查許可送出基地為公園、綠地、廣場優先受理判斷基準」，本次修訂納入該處現行判斷基準規定於本自治條例統一規定，以資明確。</p>
<p>第六條 第三條第一項第三款第四目之道路用地，應符合下列規定之一：</p> <p>一 未開闢都市計畫道路，道路寬度應達十五公尺以上，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。</p> <p>二 已開闢都市計畫道路，道路寬度應達十五公尺以上，且持有年限達五年以上。但因繼承或配偶、直系血親間之贈與而移轉者，其持有年限得予併計。</p> <p>三 符合臺北市政府消防通道劃設及管理作業程序第三點第一款消防通道之未開闢計畫</p>	<p>一、明定道路用地作為送出基地應符合之條件。</p> <p>二、考量十五公尺以上計畫道路具有區域性交通功能，故優先列為容積移轉送出基地之範疇。另為保障適度期限持有地主之權益，並防止投機套利行為發生，規範持有土地達五年以上者，始得辦理容積移轉。</p> <p>三、為公共安全，配合本市防救災道路開闢之需求，將「消防通道」之未開闢計畫道路納入。</p> <p>四、基於捷運場站周邊交通路網規劃及落實捷運 TOD 規劃理念，將毗鄰聯合開發基地未開闢計畫道路納入。</p>

<p>道路。</p> <p>四 經市政府捷運工程局認定符合毗鄰捷運土地開發基地之未開闢計畫道路。</p>	
<p>第七條 第五條之公園、綠地及廣場用地及第六條第一款、第三款、第四款之道路用地，須經送出基地申請範圍內之土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈，始得申請容積移轉。</p>	<p>明定未開闢之私有公共設施保留地申請容積移轉時，須經申請範圍內全數土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈，以保障土地所有權人權益。</p>
<p>第八條 第三條之送出基地，其容積得移轉至本市行政轄區內之可建築土地為限。</p> <p>第三條第一項第三款之送出基地，其容積移轉之接受基地並應符合下列條件之一：</p> <p>一 位在大眾捷運系統車站出入口半徑五百公尺範圍內，且面臨十公尺以上已開闢之都市計畫道路。</p> <p>二 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或廣場，且臨接十五公尺以上已開闢之都市計畫道路，或面臨二條已開闢之都市計畫道路，而其中一條寬度須達十二公尺以</p>	<p>一、明定得作為接受基地之規定。</p> <p>二、明定得作為容積移轉接受基地之規定。另參考本市土地使用分區管制自治條例第八十條之四規定，明定接受基地區須位於大眾捷運系統車站出入口五百公尺以內或已開闢且其面積在零點五公頃以上之公園綠地周邊五百公尺範圍內。</p>

<p>上。</p>	
<p>第九條 接受基地之面積，應超過一千平方公尺，且不得為下列土地：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一 古蹟所在及毗鄰街廓或歷史建築所定著之土地。但經市政府文化局確認不影響古蹟及歷史建築保存及風貌形塑者，不在此限。</li> <li>二 位於依水土保持法劃定公告之山坡地。</li> <li>三 位於本市環境地質資料庫中土地利用潛力低或很低之地區。</li> <li>四 位於本市保護區變更為住宅區之地區。</li> <li>五 位於依本市都市計畫應適用臺北市山坡地開發建築法規之地區。</li> <li>六 位於農業區、保護區、河川區或其他非屬都市計畫發展區之土地。</li> <li>七 依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。</li> </ol>	<p>明定接受基地之面積條件及不得為接受基地之土地。</p>
<p>第十條 接受基地申請範圍之土地所有權人（以下簡稱申請人），須依規定向都發局提出容積移轉申請書，經都發局審查通過後，始得提送都市設計及</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、明定容積移轉申請案件之審議程序。</li> <li>二、第一項敘明書面審查後再進行都市設計審議之二階段審議機制。</li> <li>三、敘明申請容積移轉接受基</li> </ol>

<p>土地使用開發許可審議，且該容積移轉接受基地應與後續申請都市設計及建築執照基地一致。</p> <p>申請人須依規定提出接受基地之建築計畫，經都市設計及土地使用開發許可審議通過，並經市政府核定後，始得申請核發容積移轉許可證明。各接受基地因建築計畫變更或因基地條件限制未能完全使用其獲准移入之容積，而須再次移轉者，亦同。</p> <p>申請人所提出建築執照內所載容積移入樓地板面積，如與都市設計及土地使用開發許可審議核定之內容不同時，應重行提送都市設計及土地使用開發許可審議。</p>	<p>地應與後續申請都市設計及建築執照基地一致。</p> <p>四、明定送出基地需提出建築計畫，經本市都市設計及土地使用開發許可審議通過。</p> <p>五、規範申請人所提出建築執照申請內容如與都市設計審議後審定建築計畫書不同時，則需再次辦理都市設計審議。</p>
<p>第十一條 接受基地依本自治條例移入容積併同其他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。</p> <p>前項容積總和不含都市更新獎勵容積。</p>	<p>明定接受基地依本自治條例移入容積併同其他規定之容積上限。</p>
<p>第十二條 申請容積移轉案件經都市設計及土地使用開發許可審議通過後，其送出基地屬第三條第一項第三款者，申請人應在限期內完成送出基地上租賃契約、他項權利及限制登記</p>	<p>明定容積移轉許可證明發給之條件。另考量用地機關之實際需要，規定清理原則由用地機關(道路用地為市政府工務局新建工程處；公園、綠地、廣場用地則為市政府工務局公園路燈工程管理處)定之。</p>



<p>等法律關係及土地改良物之清理，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。</p> <p>因容積移轉及土地產權移轉登記所需之土地登記規費、逾期登記罰鍰、印花稅及其他稅費等均由申請人負擔之。</p> <p>容積移轉許可後，應由本市建築管理工程處套繪登錄、管理及送市政府地政局轉知所轄地政事務所建檔。</p> <p>第一項之清理原則由用地機關定之。</p>	
<p>第十三條 本自治條例公布實施前，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。</p>	<p>一、明定本自治條例發布實施前都市計畫書另有規定時之例外規定。</p> <p>二、本市都市計畫書另訂有容積移轉規定者，如大稻埕歷史風貌特定專用區及南港 R13 街廓等，得依其都市計畫書規定辦理容積移轉。</p>
<p>第十四條 接受基地所有權人依都市計畫容積移轉實施辦法第十六條或依古蹟土地容積移轉辦法第十條應檢具申請文件之書表格式，另由都發局定之。</p>	<p>明定應檢附之書表格式並授權由都發局定之。</p>
<p>第十五條 本自治條例自公布</p>	<p>明定施行日期。</p>

日施行。	
------	--

# 「臺北市容積移轉審查許可自治條例(草案)」 法規影響評估報告

## 壹、緣起

都市計畫容積移轉之辦法源，係內政部依據 91 年 12 月 11 日都市計畫法增訂第 83 條之 1 授權，於 91 年 12 月 31 日訂定「都市計畫容積移轉實施辦法」，該部並於 93 年 6 月 30 日配合修訂該實施辦法，使公共設施保留地得藉由容積移轉方式取得。

本府復依該實施辦法第 4 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、發展總量及公共設施劃設水準，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計委員會審議通過後實施之。」授權，由於本市在財政困難情況下仍有為數可觀之公共設施保留地並未徵收取得，惟一旦採全面容積移轉方式，原無容積之公共設施保留地衍生出之容積量將對整體都市環境產生極大的影響，本府在以「健全都市發展、提升環境品質、符合都市防救災需求」為目標，考量本市都市發展情形，研訂受理之條件、管制、操作方式，選定優先取得必要之公共設施保留地類型，先行試辦容積移轉，擬具「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」（以下簡稱審查許可條件），並經本市都市計畫委員會審議通過，於 95 年 9 月 26 日首次公告實施。先行針對本市古蹟及歷史建築物定著之私有土地、未開闢之公園、綠地、廣場及 15 公尺以上之計畫道路用地進行試辦，並視後續執行及市場運作情形，進行必要之調整。

自審查許可條件公告實施 1 年後，在兼顧都市發展需要及維護地主權益之情形下，修正送出基地及接受基地之條件，包括送出基地取消未開闢公園綠地廣場之部分條件限制、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）、新增具有防救災需求之未開闢計畫道路，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 公尺等規定，並經本市都市計畫委員會審議通過，相關修正內容於 97 年 4 月 30 日修正實施。

因容積移轉影響民眾權益甚鉅，為保障民眾財產權益及善盡立法部門之審查監督職責，本市議會於 96 年 12 月 24 日第 10 屆第 2 次臨時大會第 1 次會議三讀通過「臺北市土地使用分區管制規則」增訂第 97 條之 7 第 2 項規定，對本市容積移轉審查許可條件以擬定自治條例方式辦理之。爰依此規定及地方制度法相關規定，援引現行本市容積移轉審查許可條件之條文，研訂「臺北市都市計畫容積移轉審查許可自治條例(草案)」。

本局前擬定「臺北市都市計畫容積移轉審查許可自治條例(草案)」，並分別於 98 年 5 月 22 日及 99 年 5 月 12 日送議會審查，惟適逢第 11 屆議會改選，基於「屆期不連續」，未完成審查的法案需退回本府，並依法制作業程序重新提送議會審議。

為重新檢討本自治條例(草案)，本局分別於 100 年 12 月 12 日及 101 年 3 月 9 日、5 月 7 日召開跨局處研商會議，並邀請相關公會及專家學者與會研議，廣納不同面向意見作為法律制定參考，本次修訂並配合納入本市 100 年 10 月 13 日公告發布修正「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」第 4 點及現行本府公園路燈工程管理處訂定之「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件送出基地為公園、綠地、廣場優先受理判斷基準」於自治條例內統一規定，以臻完善。

本次提送之自治條例草案係位居都市計畫法、內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」之制度框架下，無違反中央法令之虞，並修訂名稱為「臺北市容積移轉審查許可自治條例」，針對本市特殊需要，以「健全都市發展、提升環境品質、符合都市防救災需求」為目標，針對本市古蹟、歷史建築所定著之私有土地，以及協助解決延宕多年之公共設施保留地取得問題，並企圖降低容積移轉對衍生環境影響衝擊、優先考慮權利長期受損之私有公共設施保留地所有權人權益之政策目的，考量整體環境所訂定。

## 貳、主要立法方向

本府為因應「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」實施後所衍生之衝擊，認為應妥善運用容積移轉手段達到提升都市發展環境與全體市民生活品質之目的，而不應僅著眼在公共設施保留地取得及單純古蹟保存之消極目的而已，為避免容積移轉增量無從控制且有效控管接受基地之環境品質，除納入依「古蹟土地容積移轉辦法」申請之古蹟所座落之土地外，申請都市計畫容積移轉之公共設施保留地優先適用類型從嚴選定，因此，臺北市實施容積移轉秉持立法方向如下列四項：

- 一、納入依「古蹟土地容積移轉辦法」申請之古蹟所定著土地。
- 二、具有立即需要之公共設施為優先辦理。
- 三、以已開闢未徵收之公共設施保留地及具有促進都市發展功能之重要性及公眾使用性公共設施保留地為優先取得對象。
- 四、為維繫本市既有都市環境，對容積移轉採取全面經由都市設計審議之審查機制。

## 參、影響評估

### 一、容積移轉送出基地適用種類及範圍

「臺北市容積移轉審查許可自治條例(草案)」係參酌都市計畫法第 83 條之 1 授權訂定「都市計畫容積移轉實施辦法」及文化資產保存法第 36 條之授權訂定「古蹟土地容積移轉辦法」，在考量本市都市發展目標及容積移轉量對本市環境品質之衝擊影響，針對本市古蹟及歷史建築定著之私有土地、2 公頃以下之公園、綠地、廣場及符合一定條件之道路用地同意進行容積移轉。

本自治條例(草案)除本市古蹟及歷史建築所定著之私有土地者外，以位於人口集中區且具有促進都市發展功能之重要性公共設施為優先取得對象。其中包括下列各項：

#### (一) 本市古蹟及本府登錄公告為歷史建築所定著之私有土地

本市古蹟及經本府認定有保存價值之建築物登錄公告為歷史建築所定著之私有土地，經統計該類面積總計約 5 公頃。

#### (二) 計畫寬度達 15 公尺以上之道路公共設施保留地

考量其具有區域性交通功能，故優先列為容積移轉送出基地之範疇，經統計該類已開闢未徵收公共設施保留地面積總計約 42 公頃；未開闢者經扣除已有開闢計畫及抵稅捐地等，約 1.3 公頃。

另為保障適度期限持有地主之權益，並防止投機套利行為發生，規範持有土地達 5 年以上者，始得辦理容積移轉。此規定係依內政部 95 年 10 月 2 日召開研商都市計畫私有公共設施保留地與非公用土地交換辦法修正草案會議紀錄結論(九)：「為避免有心人士收購私有公共設施保留地後隨即交換公有非公用土地，及確實保障私有公共設施保留地地主權益，經討論已達成『私有公共設施保留地持有年限至少 10 年以上為優先』之共識，並納入本辦法修正草案。鑑於私有公共設施保留地亦屬都市計畫容積移

轉實施辦法規定送出基地之一，且地方政府得依該辦法第 4 條第 1 項規定訂定審查許可條件，是以上開共識同時請各直轄市、縣（市）政府於研（修）訂該審查許可條件予以考量……」，爰折衷規範持有土地達 5 年以上者，始得辦理容積移轉，並為維護土地所有權人權益，使容積移轉制度能確實讓長期受限之公共設施保留地土地所有權人受惠，爰規定「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）」（第四條）俾顧及實際情形。

- （三）符合本府依「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 款規範「消防通道」之未開闢計畫道路  
基於公共安全及配合本市防救災道路開闢之需求，亦納入本府依「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 款規範「消防通道」之未開闢計畫道路，經統計該類公共設施保留地面積總計約 1 公頃。

- （四）位於毗鄰捷運土地開發區之未開闢計畫道路

鑑於近年臺北市捷運生活圈隱然成形，捷運場站周邊嚴然成為都市發展核心，在健全捷運場站周邊交通動線系統，納入毗鄰捷運土地開發基地之未開闢計畫道路，面積約 0.42 公頃。

- （五）都市計畫劃設面積 2 公頃以下公園用地

本市都市計畫劃設面積 2 公頃以下公園佔全市公園總面積之 80.23%；2 公頃以上公園僅佔全市公園總面積之 19.77%。另本市未開闢大型山區公園面積即達 253.47 公頃，考量本市難以容受此等龐大容積移轉量，且大型山區公園用地之都市計畫是否調整尚在研議未有定論，爰規範擬作為送出基地之公共設施保留地不得位於本府依水土保持法公告之山坡地，並限制公園、綠地、廣場用地劃設面積須為 2 公頃以下者，始得辦理容積移轉。

表一 適用種類及範圍統計表

適用種類	適用範圍
本市古蹟及本府登錄公告為歷史建築所定著之私有土地	全市（約 5 公頃）
私有未徵收公園、綠地、廣場之公共設施保留地	本市都市計畫劃定面積 2 公頃以下之未開闢私有公園、綠地、廣場用地，面積約 43.2 公頃。
道路用地	1. 15 公尺以上未開闢之道路約 9.7 公頃，扣除已有開闢計畫及抵稅捐地等，約 1.3 公頃。 2. 已開闢未徵收之寬度 15 公尺以上計畫道路(不分年期)，約 41 公頃。 3. 符合「臺北市政府消防通道劃設及管理作業程序」第三點第一項第一款「消防通道」之未開闢計畫道路，約 1 公頃。 4. 毗鄰捷運聯合開發基地周邊未開闢計畫道路，面積約 0.42 公頃。

## 二、容積移轉接受基地適用種類及範圍

### （一）送出基地為本市古蹟及歷史建物所定著之私有土地

本市古蹟及經本府認定有保存價值之建築物登錄公告為歷史建築所定著之私有土地，經統計該類面積總計約 5 公頃。

### （二）私有公共設施保留地

其接受基地之限制範圍參考本市土地使用分區管制規則第 80 條之 4 規定，適度放寬接受基地區位於大眾捷運系統車站出入口半徑 500 公尺範圍內或已開闢且其面積在零點五公頃以上之公園綠地周邊 500 公尺範圍內。僅本市大眾捷運系統車站出入口周邊 500 公尺範圍面積共計約 2,626 公頃。



### 三、新增容積樓地板估算

#### (一) 送出基地之種類

本自治條例規定得為送出基地之種類及其面積如下：

1. 本市古蹟及歷史建築所定著之私有土地：5 公頃。
2. 二公頃以下私有未取得之公園、綠地、廣場：4.6 公頃。
3. 道路用地（15 公尺以上計畫道路、符合之未開闢消防通道及毗臨捷運土地開發基地之未開闢計畫道路）：43.72 公頃。

#### (二) 試算方法

容積移轉可能產生之新增容積量，因送出、接受基地公告現值之比值，以及接受基地之容積率皆為變數，故每個個案情況皆不同，要進行具體且詳盡的評估尚有困難，因此本府參照目前已核發容積移轉許可證明結果之歷史資料進行推估(至 100 年 12 月底)。

截至 100 年底，本府已核發 35 件私有公共設施保留地容積移轉，共計取得公共設施保留地 23,374.41 平方公尺，共核准新增樓地板面積 79,949.64 平方公尺，平均每捐出 1 平方公尺之公共設施保留地，約可取得接受基地新增約 3.42 平方公尺之樓地板面積，並以此比例進行換算推估。

另可容納居住人口之估計，以臺北市 99 年平均每人居住面積 9.79 坪(約 32 平方公尺)計算。

#### (三) 接受基地可移入容積

依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條規定：

1.  $\leq$  接受基地基準容積 30% 為原則。
2.  $\leq$  該接受基地基準容積之 40% (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，但不得超過接受基地基準容積的 40%。)

依古蹟土地容積移轉辦法第 8 條規定：

1.  $\leq$  接受基地基準容積 40% 為原則。
2.  $\leq$  該接受基地基準容積之 50% (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，其可移入容積，得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積 50%。)

#### (四) 接受基地可增加容積總量上限

依自治條例(草案)第 9 條規定，接受基地依本自治條例(草案)移入之容積併同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 50% (不含都市更新及聯合開發獎勵)。

#### (五) 試算結果

1. 本市古蹟及歷史建築所定著之私有土地因原土地即有容積，僅因指定為古蹟致其原依法可建築之基準容積受到限制部份，土地所有權人得申請移轉至其他地區建築(依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定須扣除已建築容積)，故實際容積總量並無增加，僅分布區位之變動。
2. 二公頃以下私有未取得之公園、綠地、廣場：約產生 147.74 公頃新增樓地板面積。
3. 15 公尺以上道路用地：約產生 144.67 公頃新增樓地板面積。
4. 符合未開闢消防通道及毗臨捷運土地開發基地周邊之未開闢計畫道路：約產生 4.86 公頃新增樓地板面積。
5. 本自治條例規劃之送出基地種類若全數辦畢容積移轉，臺北市約新增 297.27 公頃樓地板面積，約等於 8.03 幢臺北 101 大樓，可容納居住人口數 92,869 人(101 大樓樓地板約 37 公頃)。

表二 容積移轉送出基地衍生衝擊分析計算表

項目		土地面積 (公頃)	樓地板數 折算基準 (註 2)	新增樓地 板面積 (公頃)	換算 101 大樓棟數 (棟)(註 3)	新增人口 數(人) (註 4)
道路用 地	15 公尺以 上	42.30	3.42	144.67	3.91	45,208
	未開闢消 防通道	1.00		3.42	0.09	1,069
	毗臨捷運 土地開發 基地未開 闢道路	0.42		1.44	0.04	449
公園、 綠地及 廣場用 地	2 公頃以 下	43.20		147.74	3.99	46,170
合計		86.92		297.27	8.03	92,896

註 1：計算條件係忽略送出基地、接收基地之土地公告現值及接受基地之容積率等變數。

註 2：至 100 年 12 月底，本府已核發 35 件私有公共設施保留地容積移轉，共計取得公共設施保留地 23,374.41 平方公尺，核准新增樓地板面積 79,949.64 平方公尺，平均每捐出 1 平方公尺之公共設施保留地，接受基地即可新增約 3.42 平方公尺之樓地板面積。

註 3：101 大樓樓地板面積約 370,000 平方公尺(111,925 坪)。

註 4：增加人口數係以臺北市 99 年平均每人居住樓地板面積 9.79 坪(約 32 平方公尺)計算。