

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、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>	<p>明定主管機關。</p>
<p>第三條 依本自治條例得作為送出基地之土地，以下</p>	<p>一、明定得作為送出基地之土地範疇。</p>

列各款為限：

- 一 依古蹟土地容積移轉辦法申請之土地。
- 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。
- 三 下列私有公共設施保留地：
 - (一) 公園用地。
 - (二) 綠地。
 - (三) 廣場。
 - (四) 道路用地。

前項第三款私有公共設施保留地，不含下列各款土地：

- 一 位於依水土保持法劃定公告之山坡地。
- 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。
- 三 都市計畫檢討變更中之土地。
- 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。

- 二、有關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。
- 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。
- 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。
- 五、第二項規範第一項第三款送出基地之排除情事。

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：

- 一 送出基地所有權人應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

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>出計畫經市政府文化局（以下簡稱文化局）核定。</p> <p>二 經文化局認定有修復必要者，應先行完成修復事業，且經文化局勘驗核可。</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達一百平方公尺以上者。</p> <p>四 屬市政府都市計畫公告面積未達一百平方公尺之公園、綠地或廣場，其範圍內全部私有土地一次申請容積移轉者。</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、查市政府工務局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，應具有優先開闢為劃設目的使用之可能性及公益性，業於 99 年 1 月 20 日發布實施</p>

	<p>「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」，本次修訂納入前開判斷基準於本自治條例統一規範，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，需符合下列規定之一：</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項第一款消防通道之未開闢計畫道路。</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>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>第七條 第五條之公園、綠地及廣場用地及第六條第一</p>	<p>明定未開闢之私有公共設施保留地申請容積移轉時</p>

<p>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>，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上。</p>	<p>一、第一項明定得作為接受基地之規定。</p> <p>二、第二項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>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> <p>一 古蹟所在及毗鄰街廓或歷史建築所定著之土地。但經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。</p>	<p>明定接受基地之面積條件及不得為接受基地之土地。</p>

- 二 位於依水土保持法劃定公告之山坡地。
- 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。
- 四 位於本市保護區變更為住宅區之地區。
- 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。
- 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。
- 七 依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。

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。

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。

- 一、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，且申請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。
- 二、第二項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。
- 三、第三項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>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>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。 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</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>地政事務所建檔。 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。 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 本自治條例自公布日施行。</p>	<p>明定施行日期。</p>