

## 臺北市容積移轉審查許可自治條例各條立法理由說明

制定條文	說明
名稱：臺北市容積移轉審查許可自治條例	
<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，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>明定本自治條例之立法目的及意旨。</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。</p>	<p>明定本自治條例之主管機關。</p>
<p>第二條之一 接受基地移入容積之方式，以下列各款為限：</p> <p>一 繳納容積代金。</p> <p>二 本市歷史建築所定著之私有土地。</p> <p>三 依第四條規定辦理者。</p>	<p>一、明定接受基地移入容積之方式，以及容積代金之查估及收支運用規定。</p> <p>二、明定接受基地得以繳納容積代金、移入本市歷史建築所定著之私有土地之容積、依第四條規定捐贈私有公共設施保留地等方式移</p>

<p>接受基地移入之容積量，應有百分之五十以上以繳納容積代金方式辦理。</p> <p>第一項第一款之容積代金，其金額由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。</p> <p>容積代金之收入，優先運用於取得本市私有公共設施保留地及都市建設，得由市政府成立特種基金管理之。</p>	<p>入容積。</p> <p>三、為推動容積代金制度，接受基地以繳納代金方式移入之容積量，不得低於當次申請容積量之百分之五十。</p> <p>四、本條第四項明定容積代金應優先用於取得本市私有公共設施保留地及都市建設，主管機關如認有必要，並得成立特種基金管理。</p>
<p>第三條 本自治條例所稱送出基地為下列各款土地：</p> <p>一 本市歷史建築所定著之私有土地。</p> <p>二 私有未徵收之公共設施保留地，包括：</p> <p>（一）公園用地。</p> <p>（二）綠地用地。</p> <p>（三）廣場用地。</p> <p>（四）道路用地。</p> <p>前項送出基地不含都市計畫書規定應以區段</p>	<p>一、明定得作為送出基地之土地範疇。</p> <p>二、都市計畫容積移轉實施辦法第六條第一項第一款規定，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。本自治條例爰明定本市歷史建築所定著之私有土地得作為送出基地。</p> <p>三、本條第一項第二款係規範本市受理容積移轉之私有未徵收公共設施保留地之用地類型。</p>

<p>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。</p>	<p>四、本條第二項係規範第一項送出基地應予排除者。</p>
<p>第四條 接受基地所有權人自本自治條例施行之日起三年內，仍得依都市計畫容積移轉實施辦法之規定辦理移入容積。但依本自治條例第二條之一第一項第一款及第二款規定辦理者，不在此限。</p> <p>都市更新案之實施者於前項三年期間內提出容積移轉申請者，依前項規定。</p> <p>前條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：</p> <p>一 未開闢綠地、廣場、公園用地：</p> <p>(一) 該公共設施保留地面積，須小於二公頃以下。</p> <p>(二) 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。</p> <p>二 道路用地：</p>	<p>一、明定以捐贈私有公共設施保留地移入容積方式之條件及法令適用規定。</p> <p>二、得以捐贈土地移入容積方式辦理容積移轉之私有未徵收之公共設施保留地條件，考量都市發展需求及容積總量管控，包括面積兩公頃以下未開闢之綠地用地、廣場用地、公園用地；道路用地則以寬度十五公尺以上道路及符合本府消防通道劃設及管理作業程序相關規定之未開闢計畫道路為主。</p> <p>三、本自治條例以漸進方式全面推動容積代金制度，爰明訂自本自治條例施行之日起三年內仍得依都市計畫容積移轉實施辦法規定，以捐贈私有公共設施保留地方式辦理容積移轉。</p>

(一) 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，且持有年限達五年以上者。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。

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。

(二) 前目之 1 及目之 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。

接受基地依本條規定移入之容積，不得超過接受基地當次申請移入容積量之百分之五十。

四、本自治條例施行日起三年後，接受基地移入容積，僅得依本自治條例第二條之一第一項第一款及第二款規定辦理。

五、本自治條例施行日起三年內，接受基地依本條規定以捐贈私有公共設施保留地方式移入之容積，不得超過接受基地當次申請移入容積量之百分之五十。

<p>第五條 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，而須再次移轉者，亦同。</p>	<p>明定接受基地申請容積移入，須提出建築計畫經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，始得核發許可證明。</p>
<p>第六條 接受基地以位於下列地區為限：</p> <p>一 第三條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。</p> <p>二 第三條第一項第二款之送出基地，其容積僅得移轉至下列地區：</p> <p>(一) 基地位在大眾捷運場站車站出入口半徑八百公尺範圍內，且須面臨八公尺以上已開闢之都市計畫道路。</p> <p>(二) 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</p>	<p>一、明定接受基地之區位條件。</p> <p>二、為維護都市環境品質，規範接受基地之區位條件，接受基地移入第三條第一項第一款歷史建築容積者，須為本市行政轄區內之可建築土地。</p> <p>三、接受基地以捐贈第三條第一項第二款之私有公共設施保留地或繳納代金供取得私有未徵收之公共設施保留地方式移入容積者，其基地須位於本市捷運場站出入口八百公尺範圍內，或基地周邊有已開闢且面積在零點五公頃以上公園綠地或廣場，並</p>

<p>地或廣場，且須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。</p>	<p>依區位條件訂有鄰接道路寬度條件。</p>
<p>第七條 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在地號之土地。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。</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本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</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>計畫發展區之土地。</p> <p>七 依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。</p>	
<p>第八條 第三條第一項第一款之送出基地，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</p>	<p>明定歷史建築申請容積移轉應先行完成文化資產保存法相關規定程序。</p>
<p>第九條 接受基地依本自治條例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。</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及其他法令移入容積併同其他規定獎勵之容積上限。</p>
<p>第十條 接受基地經審議通過後，除第三條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</p>	<p>明定容積移轉許可之應完成事項及程序。</p>

<p>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。</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、印花稅及其他稅捐等均由申請人負擔之。</p> <p>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。</p>	
<p>第十一條 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>明定本自治條例施行前，都市計畫書另有規定時之例外規定。</p>
<p>第十二條 本自治條例自公布日施行。</p>	<p>明定本自治條例之施行日期。</p>