

「臺北市容積移轉審查許可自治條例」部分條 文修正草案總說明

- 一、臺北市（以下簡稱本市）為辦理容積移轉，前於一〇三年六月三十日制定公布「臺北市容積移轉審查許可自治條例」（以下簡稱本自治條例），之後歷經二次修正，第二次修正係於一〇七年十月十九日因都市危險及老舊建築物加速重建條例公布施行，考量其立法精神係為加速都市計畫範圍內危險及老舊建築物重建，給予適度之建築容積獎勵以提供誘因，與都市更新獎勵性質接近，爰修正將依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定獎勵之容積納入第九條第二項，與都市更新獎勵為相同處理。本次係為因應都市發展需求及私有公共設施保留地移出容積之實際執行情形，修正第四條送出基地之條件，以促進本市公共設施保留地之取得，並配合行政院現行法制體例，修正第二條之一、第三條、第四條、第六條及第七條之標點符號。
- 二、本次修正重點說明如下：
 - （一）修正條文第四條：現行都市計畫劃設面積在二公頃以下之公園用地、綠地用地及廣場用地，始得優先作為容積移轉送出基地。惟考量本市實際執行情形，階段性檢討送出基地條件，為促進大型公園用地、綠地用地及廣場用地之取得，修正第二項第四款規定，取消都市計畫劃設面積在二公頃以下之限制。
 - （二）修正條文第二條之一、第三條、第四條、第六條及第七條：配合行政院現行法制體例，修正各款之標點符號。另第七條，配合現行條文第二條所定「市政府」簡稱，酌作文字修正。

三、本案業經本府一一〇年一月十二日第二一二五次市政會議審議通過。

「臺北市容積移轉審查許可自治條例」部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	修正說明
<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>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</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>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</p>	<p>依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款之標點符號。</p>

<p>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>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>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</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</p>	<p>依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款之標點符號。</p>

<p>地及都市計畫檢討變更中之土地。</p>	<p>地及都市計畫檢討變更中之土地。</p>	
<p>第四條 自本自治條例施行日起，接受基地所有權人得以贈與市政府本市都市計畫區內私有公共設施保留地方式移入容積。</p> <p>前項私有公共設施保留地應符合下列條件之一：</p> <p>一、<u>未</u>開闢都市計畫道路，申請範圍應為完整路段，且二側均與現有已開闢之計畫道路相連通。</p> <p>二、<u>已</u>開闢都市計畫道路。</p> <p>三、<u>經</u>市政府認定公告為消防通道之<u>未</u>開闢計畫道路。</p> <p>四、<u>未</u>開闢之公園用地、綠地</p>	<p>第四條 自本自治條例施行日起，接受基地所有權人得以贈與市政府本市都市計畫區內私有公共設施保留地方式移入容積。</p> <p>前項私有公共設施保留地應符合下列條件之一：</p> <p>一 <u>未</u>開闢都市計畫道路，申請範圍應為完整路段，且二側均與現有已開闢之計畫道路相連通。</p> <p>二 <u>已</u>開闢都市計畫道路。</p> <p>三 <u>經</u>市政府認定公告為消防通道之<u>未</u>開闢計畫道路。</p> <p>四 <u>未</u>開闢之公園用地、綠地</p>	<p>一、 為促進本市大型公園用地、綠地用地及廣場用地之取得，爰修正第二項第四款規定，取消都市計畫劃設面積在二公頃以下之限制。</p> <p>二、 依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款之標點符號。</p>

<p>用地、廣場用地。</p> <p>第二項第一款、第三款及第四款之土地，應取得送出基地申請範圍之土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈。</p> <p>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。</p>	<p>用地、廣場用地，<u>且其所</u> <u>在用地之都市計畫劃設</u> <u>面積在二公頃以下。</u></p> <p>第二項第一款、第三款及第四款之土地，應取得送出基地申請範圍之土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈。</p> <p>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。</p>	
<p>第六條 接受基地以位於下列地區為限：</p> <p>一、<u>第三條第一項第一款</u>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>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>依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款之標點符號。</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：

(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。

(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 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：

(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。

(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

<p>二公尺者。</p>	<p>二公尺者。</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> <p>一、古蹟所在及毗鄰街廓或歷史建築所在地號之土地。但經<u>市政府</u>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>二、位於依水土保持法劃定公告之山坡地。</p> <p>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。</p> <p>四、位於本市保護區變更為住宅區之地區。</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> <p>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。</p> <p>二 位於依水土保持法劃定公告之山坡地。</p> <p>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。</p> <p>四 位於本市保護區變更為住宅區之地區。</p>	<p>依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款之標點符號。另依現行條文第二條所定「市政府」簡稱，酌修第一款但書文字。</p>

<p>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。</p> <p>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。</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>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。</p> <p>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。</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>	
---	---	--

臺北市容積移轉審查許可自治條例

中華民國107年10月19日臺北市府(107)府法綜字第1076028100號

令修正公布第九條條文

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。
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。

第二條 本自治條例所稱主管機關為臺北市府（以下簡稱市政府）都市發展局。

第二條之一 接受基地移入容積之方式，以下列各款為限：

- 一 繳納容積代金。
- 二 本市歷史建築所定著之私有土地。
- 三 依第四條規定辦理者。

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。

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。

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。

第三條 本自治條例所稱送出基地為下列各款土地：

- 一 本市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：
 - （一）公園用地。
 - （二）綠地用地。
 - （三）廣場用地。
 - （四）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。

第四條 自本自治條例施行日起，接受基地所有權人得以贈與市政府本市都市計畫區內私有公共設施保留地方式移入容積。

前項私有公共設施保留地應符合下列條件之一：

- 一 未開闢都市計畫道路，申請範圍應為完整路段，且二側均與現有已開闢之計畫道路相連通。
- 二 已開闢都市計畫道路。
- 三 經市政府認定公告為消防通道之未開闢計畫道路。
- 四 未開闢之公園用地、綠地用地、廣場用地，且其所在用地之都市計畫劃設面積在二公頃以下。

第二項第一款、第三款及第四款之土地，應取得送出基地申請範圍之土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈。

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。

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。

第六條 接受基地以位於下列地區為限：
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。
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：
（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。
（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。

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：
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。
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本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。

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。
前項容積總和不含都市更新獎勵及依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定獎勵之容積。

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。

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。

第 十二 條 本自治條例自公布日施行。

「臺北市容積移轉審查許可自治條例」部分條文修正草案 法規影響評估報告

一、法規修訂必要性分析

臺北市（以下簡稱本市）為辦理容積移轉，依都市計畫法第八十三條之一授權內政部訂定之「都市計畫容積移轉實施辦法」，前於九十五年九月二十六日公告實施「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」，歷經九十七年四月二十九日、一〇〇三年十月十二日公告修正，本府於一〇〇三年六月三十日制定公布「臺北市容積移轉審查許可自治條例」（以下簡稱本自治條例）全文共十三條，並廢止前開許可條件。

本市依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，考量都市發展目標及容積移轉量對本市環境品質之衝擊影響，私有未徵收之公共設施保留地以位於人口集中區及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。鑒於面積二公頃以下之市區鄰里公園開闢後，對促進都市發展及提升環境品質之效益較為顯著，且立法當時針對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，爰現行本自治條例將都市計畫劃設面積在二公頃以下之公園用地、綠地用地及廣場用地，優先列為容積移轉送出基地之範疇，並視後續執行情形進行檢討。

本市自九十五年起實施都市計畫容積移轉迄今十餘年，依實際執行情形階段性檢討送出基地條件，考量本市山區公園已納入都市計畫公共設施用地專案通盤

檢討案進行檢討，為促進大型公園用地、綠地用地及廣場用地之取得，爰擬修正本自治條例第四條第二項第四款規定，取消都市計畫劃設面積在二公頃以下之限制。

二、法規替代方案審視

有關公園用地、綠地用地及廣場用地優先作為容積移轉送出基地條件之調整，因涉及人民權利義務，依地方制度法第二十八條規定，應以自治條例定之，經審視無其他替代方式。

三、法規影響對象評估

(一) 所有權人保障面

據用地主管機關本府工務局公園路燈工程管理處統計，本市私有未徵收之公園用地、綠地用地及廣場用地面積約三百七十二公頃，其中劃設面積大於二公頃之非山坡地公園綠地且尚未開闢者約一百六十公頃，本修正草案取消都市計畫劃設面積在二公頃以下之限制，可增加大型公園用地、綠地用地及廣場用地取得之管道，保障私有公共設施保留地地主權益。

(二) 都市發展效益面

本修正草案取消都市計畫劃設面積在二公頃以下之限制，有利於促進本市大型公園之取得及開闢，對都市發展有正面效益。

(三) 都市環境影響面

針對接受基地環境影響層面，本市已有完整環境控管配套措施，有關可移入容積上限，除內政部訂頒之「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條已有明定外，本自治

條例第九條另定有接受基地之容積總量上限不得超過法定容積百分之五十之規範。另有關於容積移入後對接受基地周邊環境之衝擊，現行透過都市設計審議機制，依接受基地個案進行審議並審定移入容積量，同時要求接受基地應為相應之環境補償，以維護接受基地周邊之環境品質。

四、法規預期效益分析

本自治條例第四條之修正，除有助於本市大型公園用地之取得及開闢外，對保障本市公共設施保留地所有權人權益及促進都市發展均有正面效益。

五、公開諮詢程序

本自治條例第四條條文修正草案研擬過程中，前於一〇九年五月十四日邀集本府工務局、工務局公園路燈工程管理處、地政局、法務局等相關單位研商，並於一〇九年八月十七日起刊登本府公報預告十四日。預告期間經文化局一〇九年八月二十五日北市文化文資字第一〇九三〇三二六八九號函提供修正意見及一〇九年九月二十八日北市文化文資字第一〇九三〇三五五四七號函復就第七條提出修正意見，考量本次修法主要針對本市二公頃以下公園多為市區鄰里公園，其開闢後對促進都市發展及提升環境品質，惟本市轄區內之古蹟及歷史建築之文化資產，涉及中央主管機關文化部權責認定疑義，故本次不就第七條作修正。