

# 臺北市容積移轉 法令說明

臺北市政府都市發展局  
綜合企劃科

# 簡報大綱

- 容積移轉基本概念
- 臺北市容積移轉類型
- 都市計畫容積移轉機制介紹
- 古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉機制介紹



# 容積移轉基本概念 與 臺北市容積移轉類型

# 土地使用分區



## 都市計畫法§32

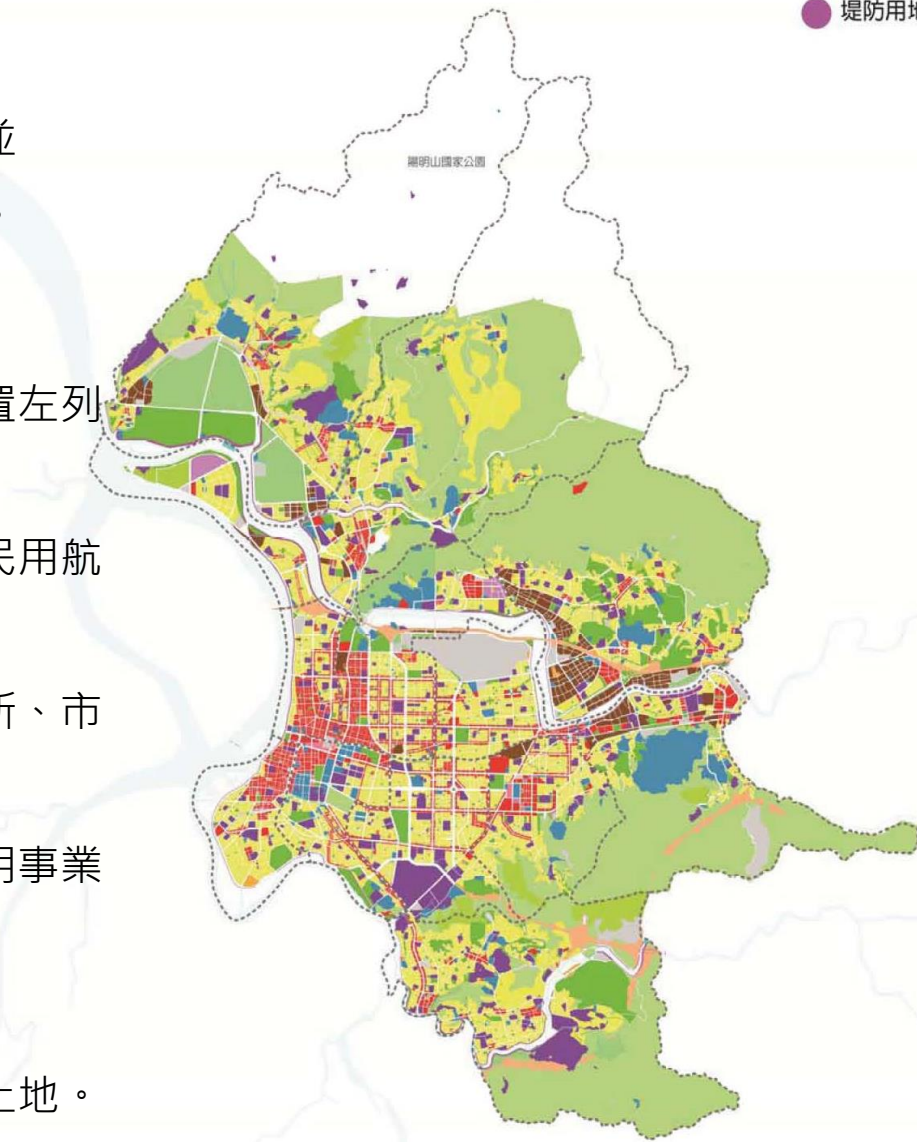
都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。

## 都市計畫法§42

都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：

- 一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。
- 二、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
- 三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。
- 四、本章規定之其他公共設施用地。

前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。

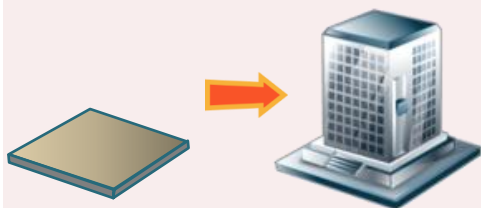


# 容積為引導都市發展之工具

都市容積係考量整體都市發展趨勢及都市容受力所訂。

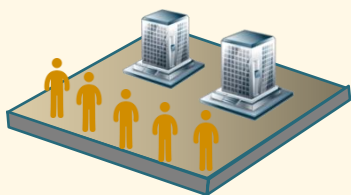
## 容積為公共財 利益全民共享

### 容積概念



$$\text{土地面積 } 100 \text{ m}^2 \times \text{容積率 } 300\% = \text{可建築容積 } 300 \text{ m}^2$$

### 都市容受力(承載力)



一定條件下都市所能承載的人口量及容積總量

### 公共設施投入 → 都市可乘載容積提升



基礎設施

捷運系統

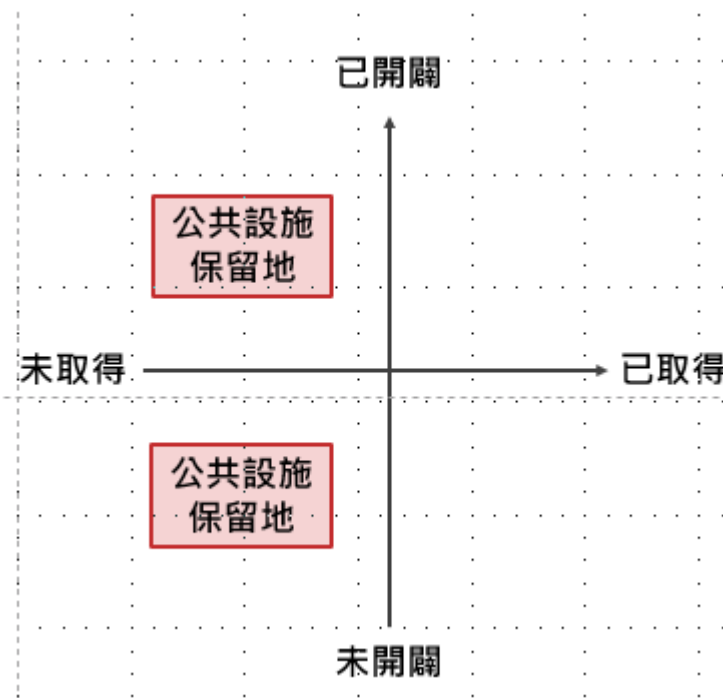


容積增加來自全體市民的共同努力



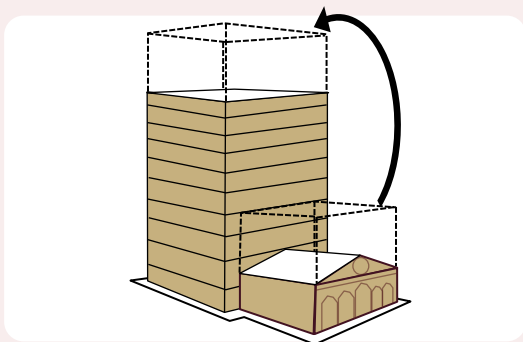
# 容積移轉之概念

- 容積移轉為**發展權移轉** Transfer of Development Right, **TDR**
- 為保存**文化資產**及保障**公共設施用地**之取得，使土地所有權人**受限制之發展權利**可移轉至其他土地開發利用，以彌補其損失



## 文化資產保存

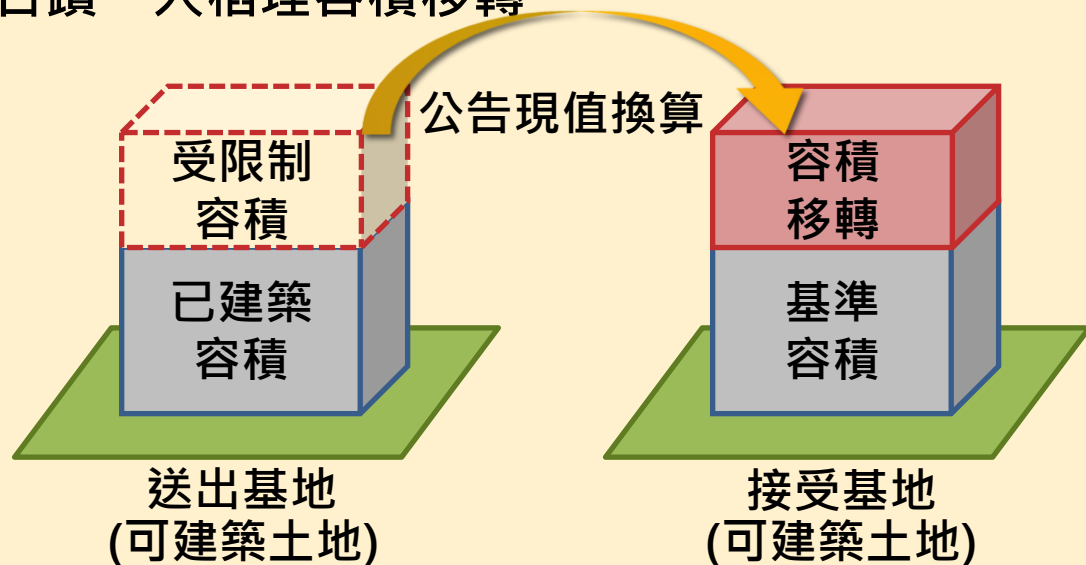
- 古蹟
- 重要地標
- 歷史建物
- 歷史街區



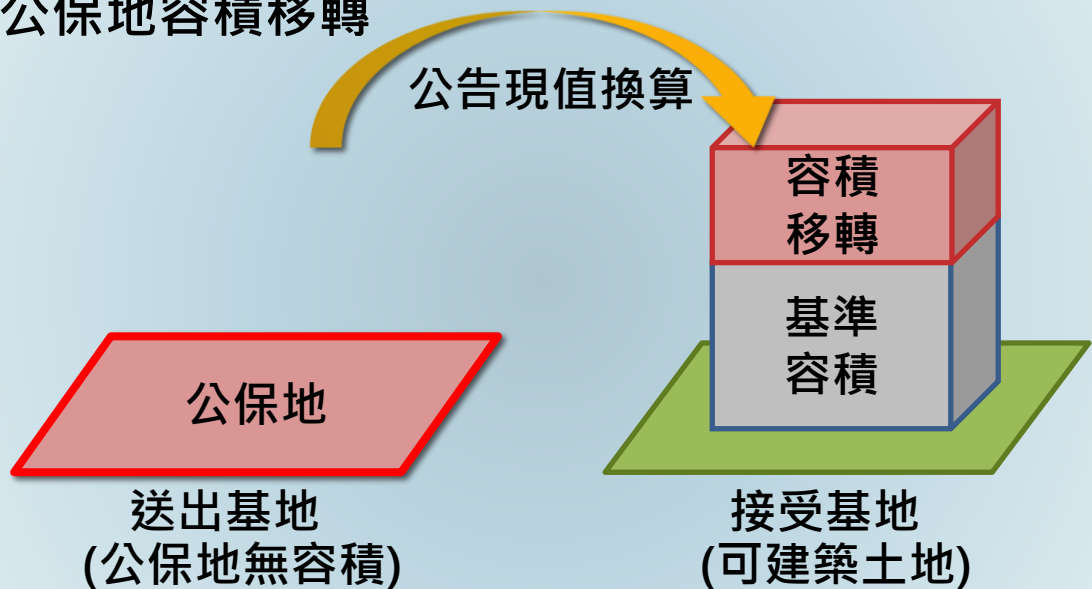
# 我國之容積移轉

- 86年 國內最早將容積移轉運用古蹟保存(文化資產保存法)
- 89年 本市為維護大稻埕歷史街區，於都市計畫案內訂定容積移轉作業要點
- 91年 內政部為解決政府無財源全面徵收取得公設保留地問題，設計都市計畫容積移轉制度
- 103年 臺北市容積移轉審查許可自治條例公布施行

## 古蹟、大稻埕容積移轉



## 公保地容積移轉



# 台北市市容積移轉類型

	公保地 (公保地+代金)	古蹟、歷史建築、 紀念建築	大稻埕
法源	都市計畫法 §83-1	文化資產 保存法§41	都市計畫法 §22
法令	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市計畫容積移轉實施辦法(內政部)</li> <li>● 臺北市容積移轉審查許可自治條例</li> </ul>	古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法	大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫
送出基地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 私有未徵收之公保地(道路/公園/綠地/廣場)</li> <li>● 繳納容積代金</li> </ul>	古蹟、歷史建築、紀念建築所定著之土地、保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地	歷史建築及歷史性建築物所定著之土地、歷史街區內建物所定著之土地、經都審委員會審議通過之私有土地
義務	捐贈土地及繳納容積代金	經文化局核定 古蹟管理維護計畫 (有必要者，應檢具修復再利用計畫)	完成維護保存再利用、並捐贈建築物及土地予臺北市
接受基地控管	規模、區位、都審核定	規模、區位 (容移超過30%需都審審查)	指定接受區、非指定接受區 (依照細部計畫規定)
受理單位	都市發展局 綜合企劃科	都市發展局 綜合企劃科	都市更新處 更新企劃科



## 都市計畫容積移轉機制介紹

- ◆ 都市計畫容積移轉實施辦法
- ◆ 臺北市容積移轉審查許可自治條例

# 法源

## ■ 都市計畫法第83之1條

- ✓ 公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

## ■ 都市計畫容積移轉實施辦法

- ✓ 明定容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、辦理程序及應備書件等事項之辦法等。
- ✓ 接受基地得以**折繳代金方式**移入容積，其折繳代金之金額，由主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之。代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之私有都市計畫公共設施保留地。
- ✓ 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地**基準容積30%**為原則。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。但不得超過該接受**基地基準容積40%**。

## ■ 臺北市容積移轉審查許可自治條例

- ✓ 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。

# 移入容積方式

## ● 臺北市容積移轉審查許可自治條例第2條之1

- 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。

代金  
 $\geq 50\%$

公設  
保留地  
 $\leq 50\%$

接受基地移入容積量

# 現行台北市容積移轉機制

捐地容積移轉

捐贈公保地

移入容積

基準容積

送出基地  
(公共設施保留地)  
(申請人)

接受基地

容積代金(至少50%)

繳納代金

容積代金

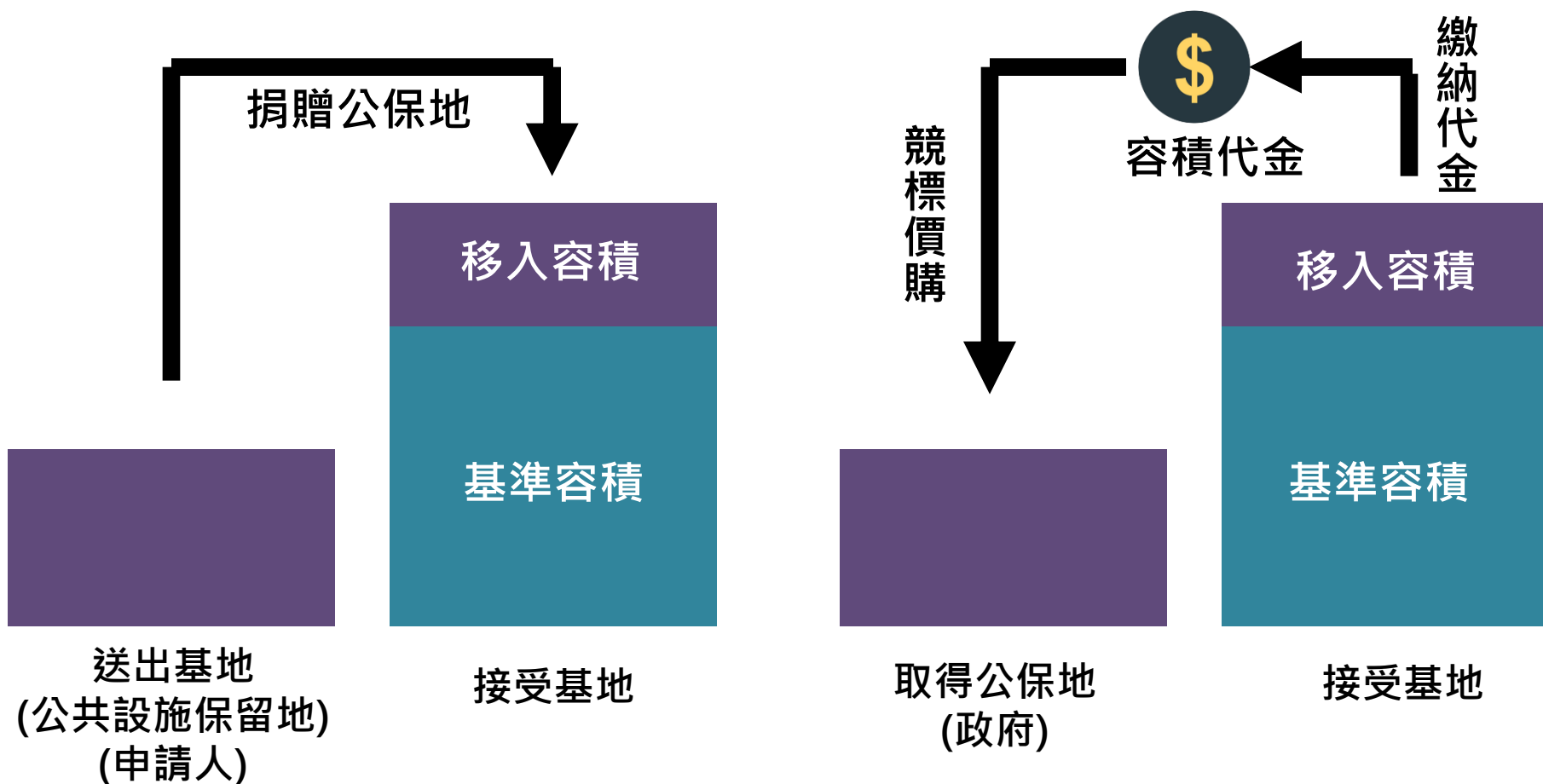
競標價購

移入容積

基準容積

取得公保地  
(政府)

接受基地



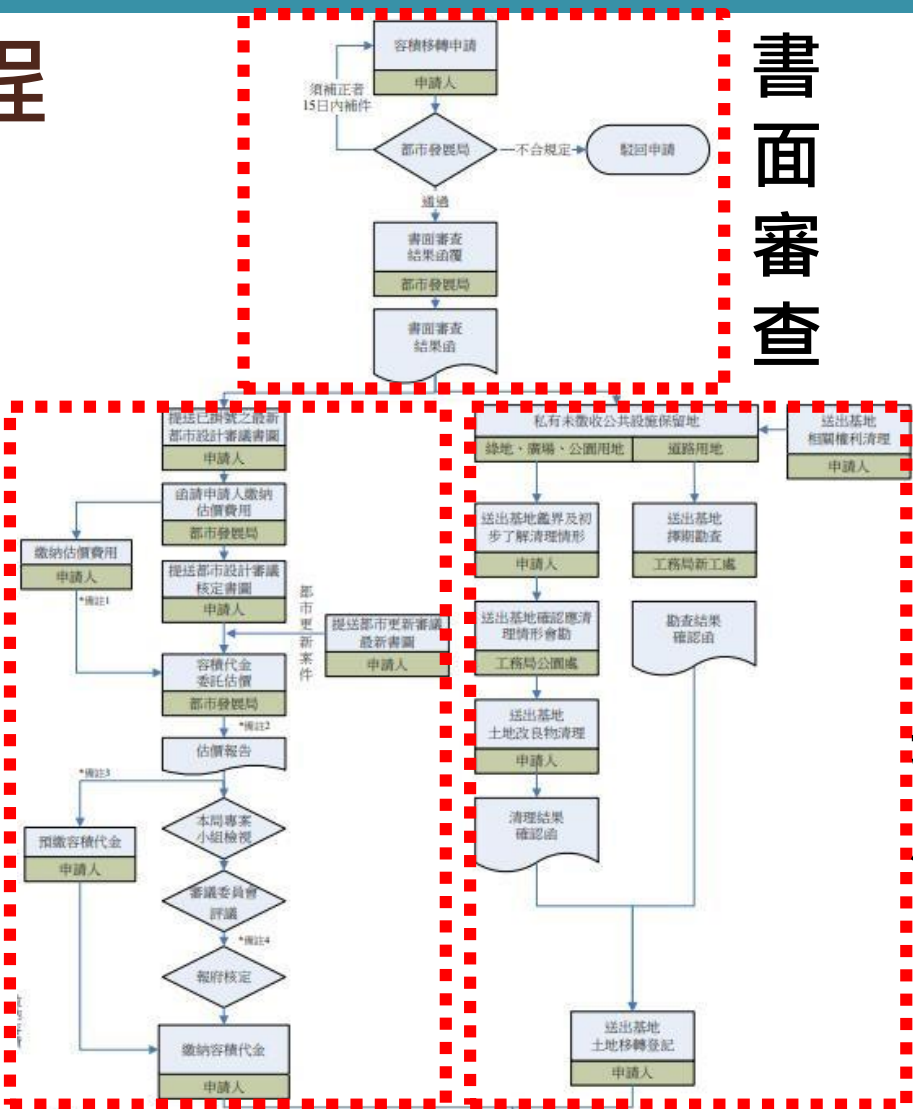
# 容積移轉申請流程

## 110.07.20修訂

備註：

4. 接受基地以都市更新方式辦理者，應於都市更新審議通過後取得臺北市府都市發展局容積代金審議委員會審定金額或檢附容積代金預繳證明，始得辦理都市更新案件核定。另以權利變換實施重建並完成預繳容積代金之案件，於都市更新案件核定後，如容積代金之核定金額與預繳金額不一致時，應辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更程序，以維護所有權人權益。

# 容積代金估價及評定



# 書面審查

# 送出基地清理、捐贈

# 核發許可證明

- 備註：
1. 如部審核定之建築使用項目與原計畫時之使用項目相異，將依本局公告估價服務費用價目表核補。
  2. 本局辦理容積代金委託估價作業要件，為建築基地經都市計畫審議核定並繳納估價服務費用完竣。
  3. 申請人得於收受估價報告書後依108年10月7日北市都綜字第10830869391號函提出預繳容積代金申請，惟仍須俟容積代金金額報府核定，並由申請人完竣技補作業後，始得申請核發容積移轉許可證明。(相關法規資訊連結網址：<http://www.idr.udg.gov.taipei>)
  4. 接受基地以都市更新方式辦理者，應於都市更新審議通過後取得臺北市府都市發展局容積代金審議委員會審定金額或檢附容積代金預繳證明，始得辦理都市更新案件核定。另以權利變換實施重建並完成預繳容積代金之案件，於都市更新案件核定後，如容積代金之核定金額與預繳金額不一致時，應辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更程序，以維護所有權人權益。

## 容積移轉申請人及應附文件(書面審查階段)

### ● 都市計畫容積移轉實施辦法第16條

- 容積之移轉，應由**接受基地所有權人**或公有土地地上權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可.....
- **接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請**，並得免附第一項第五款規定之**接受基地土地**所有權狀影本。」

# 容積移轉申請人及應附文件(書面審查階段)

- 1、申請書
- 2、切結書
- 3、相關權利清理切結書
- 4、歷史建物協議書
- 5、委託書(非委託辦理者免備)(須公證)
- 6、繳納容積代金同意書
- 7、送出基地土地所有權人同意書(須公證)
- 8、送出基地權利關係人同意書(須公證)
- 9、送出基地土地及建物所有權人及權利關係人清冊
- 10、接受基地土地所有權人同意書(須公證)(實施者申請免附)
- 11、接受基地土地所有權人清冊(實施者申請免附)
- 12、申請人及受委託人國民身分證影本
- 13、送出基地土地登記謄本或電子謄本(三個月內)
- 14、送出基地土地所有權狀影本
- 15、送出基地建物登記謄本(歷史建築)
- 16、送出基地標示圖及土地使用分區證明書
- 17、送出基地現況照片(加列拍攝日期)
- 18、接受基地土地登記謄本或電子謄本(三個月內)
- 19、接受基地土地所有權狀影本(實施者申請免附)
- 20、接受基地標示圖及土地使用分區證明書
- 21、經向本府各用地機關及地政局查詢擬供作容積移轉送出基地使用之公共設施保留地開闢、補償情形及是否屬優先受理之函覆公文及其附件影本
- 22、歷史建築維護事業計畫核備函
- 23、歷史建物實測報告
- 24、登記或設立許可機關核准財產處分公函(送出基地屬募建寺廟或宗教(祠)財團法人所有者)
- 25、申請案接受基地已納入、或刻正辦理其他容積移轉案件(副本)
- 26、都市更新事業計畫報核文件(實施者檢附)
- 27、其他必要文件

# 送出基地規定(書面審查階段)

## ● 臺北市容積移轉審查許可自治條例第3、4條

### 道路 用地

#### 未開闢 計畫道路

- 申請範圍應為**完整路段**
- 二側**與現有**已開闢**計畫道路相連通
- 送出基地申請範圍土地所有權人**全數同意**並一次辦理捐贈

#### 已開闢 計畫道路

#### 消防通道

- 經市政府認定公告為消防通道之未開闢計畫道路
- 送出基地申請範圍土地所有權人全數同意並一次辦理捐贈

### 公園 綠地 廣場

- 未開闢公園、綠地、廣場
- 送出基地申請範圍土地所有權人**全數同意**並**一次辦理捐贈**

## 送出基地相關補充規定(書面審查階段)

臺北市政府工務局(新工處)

112年7月13日修正發布(112年7月15日生效)

「臺北市容積移轉審查許可自治條例第四條第二項送出基地屬已開闢、未開闢都市計畫道路之認定基準」

臺北市政府工務局(公園處)

111年1月21日修正發布(111年2月21日生效)

「臺北市容積移轉審查許可自治條例送出基地為公園、綠地、廣場優先受理補充規定」

# ●容積移轉前置作業查詢 (書面審查階段)

- 一、向本府各用地機關(新工處、公園處、消防局)及地政局查詢擬供作容積移轉送出基地使用之公共設施保留地開闢、補償情形
- 二、容積移轉前置作業查詢系統  
[https://lrpf.udd.gov.taipei/UPA/web\\_page/UPA010200.jsp](https://lrpf.udd.gov.taipei/UPA/web_page/UPA010200.jsp)

還在為了查詢私有公保地是否開闢、徵收而奔波嗎？  
還在為了查詢案件進度上法煉鋼的打電話嗎？

## 容積移轉前置作業查詢系統

**上線中！**



線上申請、進度查詢  
一網搞定！

TAIPEI 臺北市容積移轉前置作業查詢系統

線上申請

首頁 / 申請項目 / 線上申請

您好，您已使用台北通登入

請填入查詢標的之坐落地號，至多5筆

第4筆 -請選擇-

臺北市政府都市發展局

# 接受基地規定(書面審查階段)

## ● 臺北市容積移轉審查許可自治條例第6、7條

面積應超過1,000平方公尺

基地位在**大眾捷運場站車站出入口半徑800公尺**範圍內，且須面臨8公尺以上已開闢之都市計畫道路

或

基地所在位置半徑500公尺範圍內，有已開闢且其面積在0.5公頃以上之公園綠地或廣場，且須臨接15公尺以上已開闢之計畫道路，或面臨2條已開闢之計畫道路，而其中1條寬度須達12公尺者

不得為下列土地

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

# 接受基地可移入容積上限(書面審查階段)

## ● 都市計畫容積移轉實施辦法第8條

- 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。
- 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。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。


## ● 臺北市容積移轉審查許可自治條例第9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。

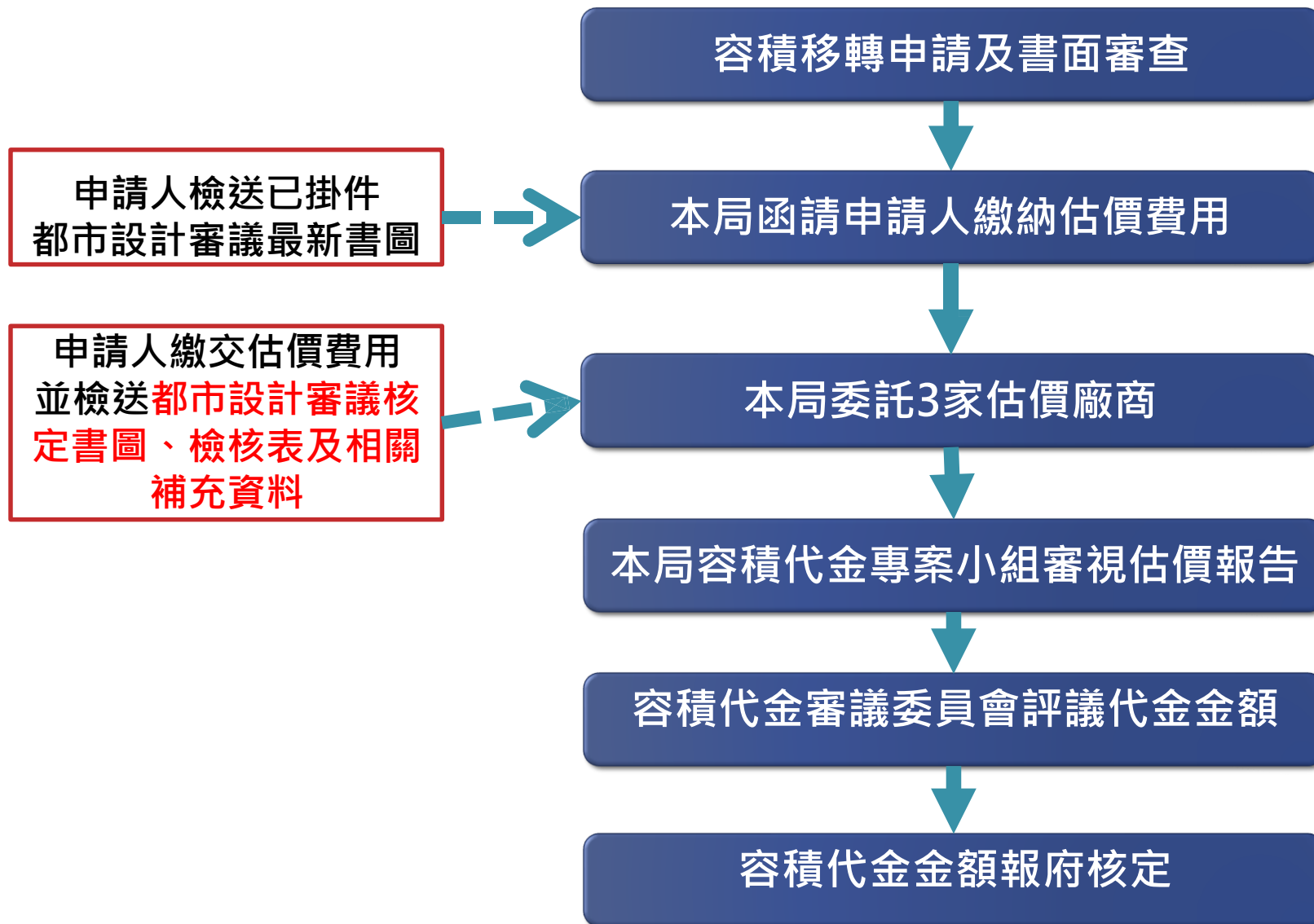
# 換算公式(書面審查階段)

## ● 都市計畫容積移轉實施辦法第9條

- 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

$$\text{接受基地移入容積} = \text{送出基地土地面積} \times \frac{\text{申請當期送出基地公告現值}}{\text{申請當期接受基地公告現值}} \times \text{接受基地容積率}$$


# 容積代金估價及評定流程(代金估價階段)



# 容積代金估價方式(代金估價階段)

市價查估

委託專業估價

訂定估價範本

建立輪值序位

訂定服務費用價目表

- 本局委託3家估價師查估，估價費用由申請人負擔
- 估價師委託方式
  - 依政府採購法規定辦理
  - 114至115年度委託32家估價師事務所
- 估價費用
  - 臺北市容積代金委託估價服務費用價目表
  - 依建物開發後使用類型，每案估價費用約(23萬~37萬)×3家估價師事務所
  - 涉及兩種以上代金估價每案加計8萬
- 相關資訊已公告本局網站「臺北市容積移轉專區」

四、各案服務費用以下列價目表所列單價，依各案完成履約實際供應之項目給付。

產品類型	開發後2樓(含)以上規劃項目	收費(每件)
以住宅或辦公室產品為主類型	1. 住宅或辦公室類型使用	23萬元
	2. 住宅加辦公室類型使用	29萬元
	3. 住宅或辦公室，再加上1種其他類型使用	30萬元
	4. 住宅加辦公室，再加上1種其他類型使用	36萬元
	5. 住宅或辦公室，再加上2種以上其他類型使用	37萬元
	6. 住宅加辦公室，再加上2種以上其他類型使用	37萬元
其他產品類型(非住宅及辦公室)	1. 單一類型使用	26萬元
	2. 二種類型使用	33萬元
	3. 三種以上類型使用	37萬元

註1：服務費用依估標的產品類型收費。  
 註2：開發後產品1樓的開發型態不納入計算。  
 註3：非住宅或辦公室產品係指：百貨商場、商務住宅、飯店、旅館、醫院、停車場(地上層)、會議室、多功能展示廳……等。  
 註4：特殊情形每件額外收取費用20萬元(例如已完成委託估價案件之估價報告書，並提報(送)機關，因申請人辦理都市設計變更(涉及變更使用類別或樓地板面積等足以影響容積代金評定之因素等)且需經審議者，應重新估價)。

五、建築基地如同時申請容積代金及其他依都市計畫書規定查估方式比照容積代金之容積價金應併同估價，服務費用以1件計費，惟委託之估價個案中有涉及2種(含)以上之容積代金、TOD獎勵容積回饋代金、增額容積價金及依都市計畫書規定查估方式比照容積代金之容積價金評估者，每案加計費用新臺幣8萬元。

# 容積代金估價方式(代金估價階段)

- 114至115年度委託32家估價師事務所  
(已公告本局網站「臺北市容積移轉專區」)

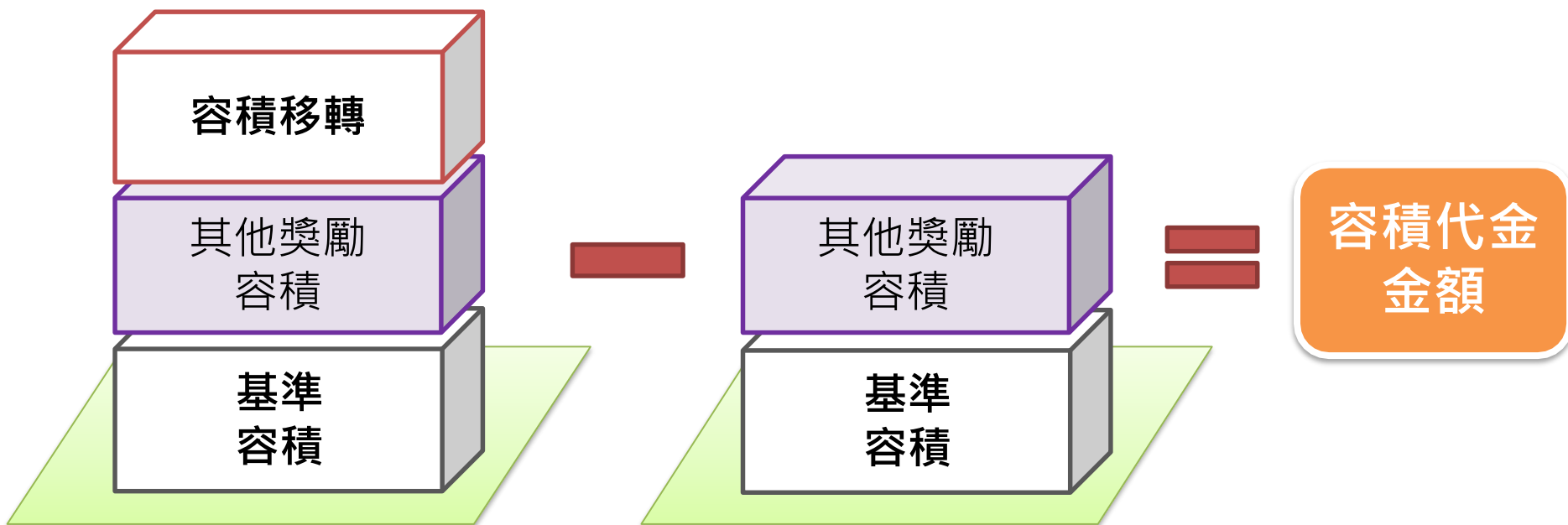
廠商名稱
天合不動產估價師聯合事務所
地家不動產估價師聯合事務所
長興不動產估價師聯合事務所
大有國際不動產估價師聯合事務所
城大不動產估價師事務所
宏邦不動產估價師聯合事務所
麗業不動產估價師聯合事務所
世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所
第一太平戴維斯不動產估價師事務所
巨秉不動產估價師聯合事務所
高源不動產估價師聯合事務所
陳銘光不動產估價師事務所
庭譽不動產估價師聯合事務所
卓越不動產估價師聯合事務所
都昕不動產估價師事務所
歐亞不動產估價師聯合事務所

尚上不動產估價師聯合事務所
華晟不動產估價師事務所
中信不動產估價師聯合事務所
泛亞不動產估價師聯合事務所
禾仲不動產估價師聯合事務所
行遠不動產估價師事務所
中泰不動產估價師聯合事務所
誠石不動產估價師聯合事務所
連邦不動產估價師聯合事務所
信義不動產估價師聯合事務所
景瀚不動產估價師聯合事務所
高力國際不動產估價師聯合事務所
瑞普國際不動產估價師事務所
生耕不動產估價師事務所
宇豐不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所

備註：廠商名冊依投標序號排列。

# 容積代金估價方式(代金估價階段)

- 已訂定容積代金估價報告書範本
- 價格日期：**都市設計審議送件日**
- 估價條件應依都市設計審議核定報告書內容記載。都市更新案件另提供與都市更新事業計畫內容相符之建築面積概算表以及估價所需資料(建築興建計畫及財務計畫)。
- 估價基本公式：**含容積移入之基地價格 – 未含容積移入之基地價格**



# 114年最新版-臺北市容積代金 (獎勵容積回饋代金/增額容積價金) 估價報告書範本 (114年6月公告實施)

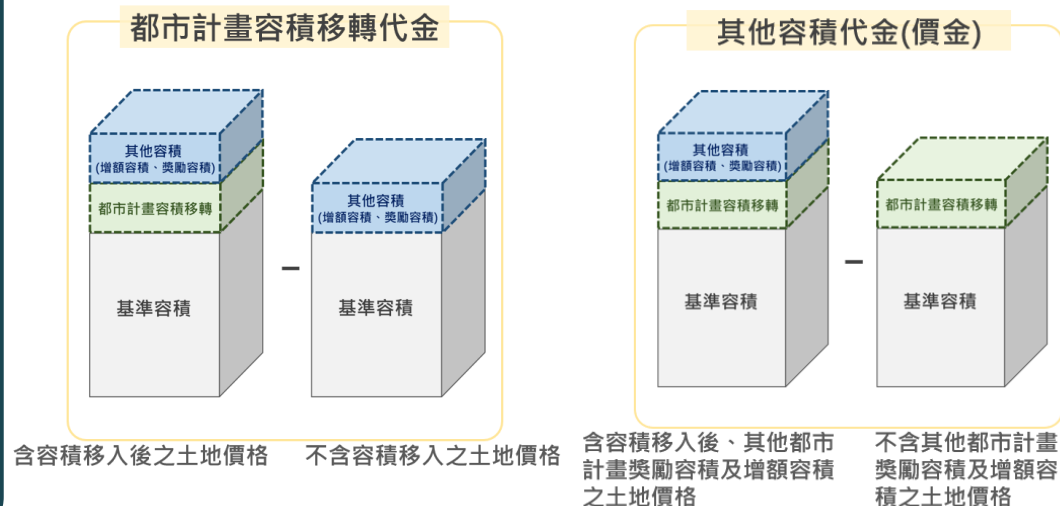
接受基地同時申請「都市計畫容積移轉」及「其他都市計畫回饋代金之獎勵容積或增額容積」，應以**分段估價原則**辦理。

## 1. 單一代金或價金之案件估價基本公式：

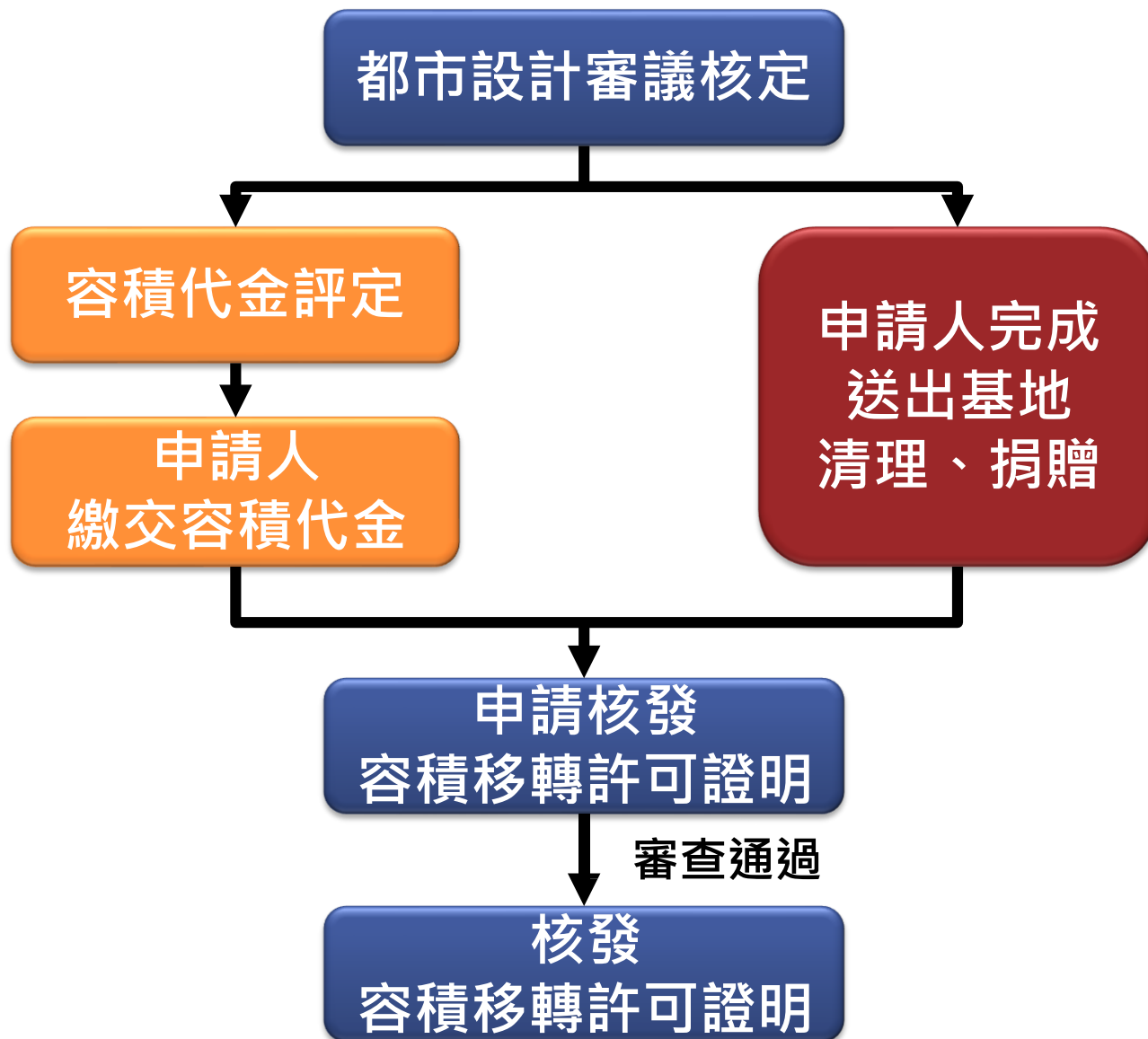
容積代金 (獎勵容積回饋代金/增額容積價金) 評定金額  
 = (含容積移入 (回饋代金之獎勵容積/增額容積) 之基地價格 - 未含容積移入 (回饋代金之獎勵容積/增額容積) 之基地價格)

## 2. 同時申請「都市計畫容積移轉」及「其他都市計畫回饋代金之獎勵容積或增額容積」之案件估價基本公式：

- (1) 容積代金評定金額 = 含容積移入之基地價格 - 未含容積移入之基地價格
- (2) 回饋代金及增額容積價金評定金額 = 含容積移入之基地價格 - 未含其他都市計畫回饋代金之獎勵容積及增額容積之基地價格

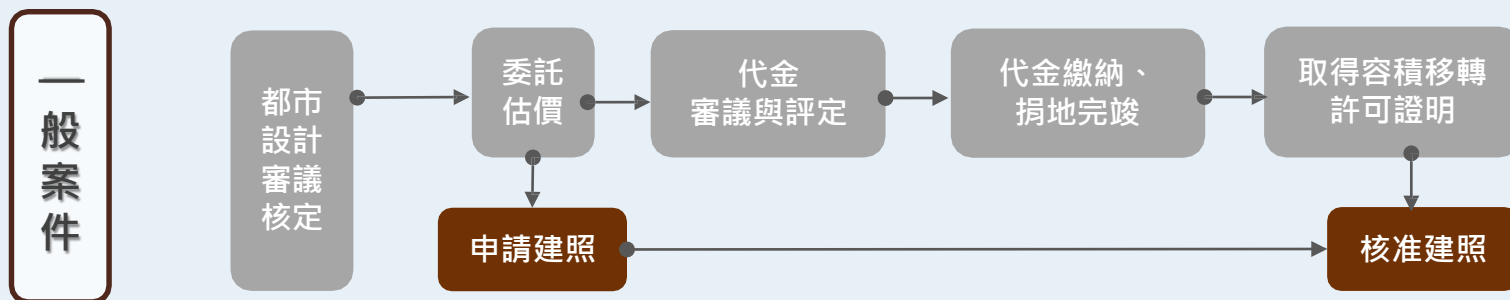


# 核發許可證明(許可證明核發階段)

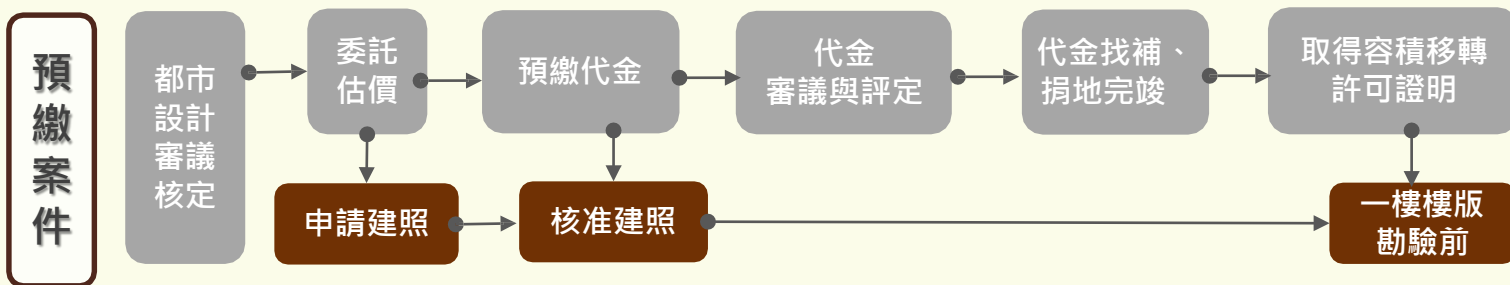


# 容移快速請照方案

112.05.01 實施  
容積代金估價與建照程序同步作業



1. 容積移轉申請人於取得本局容積代金委託估價函後，始得向本市建築管理工程處**申請建造執照**。
2. 申請人應提供容積移轉許可證明，本市建築管理工程處始得**核准建造執照**。



1. 容積移轉申請人於取得本局容積代金委託估價函後，始得向本市建築管理工程處**申請建造執照**。
2. 申請人應提供預先繳納容積代金證明，本市建築管理工程處始得**核准建造執照**。
3. 申請人應完竣容積代金找補作業，**取得市府核發之容積移轉許可證明**，始得向本市建築管理工程處申報接受基地新建大樓一樓樓版勘驗事宜。

# 臺北市容積移轉審查系統114年更新重點 (114/6/2上線)

## 特色1：重新設計介面、使用更方便

全面優化網站設計與操作體驗，並採響應式網頁設計，讓申請人無論使用電腦、手機或平板都能提供最佳使用體驗，也更符合行動化網路時代需求。

## 特色2：登入方式轉型、個資更安全

網站以「臺北市政府單一身分驗證入口」多元登入方式，可使用台北通、自然人憑證、行動自然人憑證及健保卡等四大驗證機制，取代原本自設之帳號密碼，加強資安及身份管理。

## 特色3：新增「容積代金專區」、資訊更透明

配合容積代金估價需要，新增「容積代金專區」，估價師透過系統可檢視容移案件申請資料並上傳估價結果，加速審議時程。申請人也可即時查詢辦理情形，以掌握容積移轉案件進度。



都發局容積移轉民眾服務網新版首頁



「臺北市容積移轉審查管理系統」新版申請頁面

# 容積移轉函釋

都市更新案涉及容積移轉法規適用時點認定疑義。

日期 中華民國113年8月6日

文號 內政部國土管理署 國署更字第1130071213號

主旨 關於都市更新案涉及容積移轉法規適用時點認定疑義案，復請查照。

說明

- 一、復奉交下貴府113年7月9日府授都綜字第1133051336號函。
- 二、按都市更新條例（以下簡稱本條例）第83條（修正前第61條之1）第1項及第2項業明定都市更新案於擬訂都市更新業計畫或權利變換計畫經核定之日起一定期限內申請建築執照之相關法規適用以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，申請建造執照法規之範疇，本部100年6月2日內授營更字第1000804611號函送會議結論二、100年7月25日台內營字第1000806028號函、106年8月8日台內營字第1060811969號函均有明示，係指申請建築執照所涉建築、土地使用制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令至前開函示等所稱「.....等法令」，本部106年9月27日內授營更字第1060814865號函本署113年2月5日國署更字第1130014021號函亦有明示，係例示說明而非列舉申請建築執照所涉法令，並應指涉及之中央法規及地方自治法規而言，始符其立法目的，先予敘明。

# 容積移轉函釋

都市更新案涉及容積移轉法規適用時點認定疑義。

日期 中華民國113年8月6日

文號 內政部國土管理署 國署更字第1130071213號

主旨 關於都市更新案涉及容積移轉法規適用時點認定疑義案，復請查照。

說明

三、再按都市計畫法第83條之1規定，公共設施保留地之取得，得以容積移轉方式辦理。該條第2項訂定之都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱容移辦法）第16條規定，容積之移轉，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可；第17條規定，接受基地所有權人應取得送出基地（私有公共設施保留地）所有權、清理土地改良物及相關法律關係後，贈與登記為公有，該管直轄市、縣（市）主管機關始許可其容積移轉。是以都市計畫容積移轉立法目的，係為輔助政府取得公共設施保留地所有權，並由接受基地所有權人視其土地是否有增加容積之需求，決定是否依容移辦法申請辦理，且容移辦法並無規定容積移轉與建築執照應併同申請，故容積移轉與建築執照之申請係分屬二事。所詢容積移轉是否屬都市更新案申請建造執照法規範疇1節，按上開容移辦法之立法目的非屬本條例第83條第1項都市更新案申請建築執照法規範疇，自無上開本條例規定及函釋之適用。

四、另依容移辦法申請容積移轉許可，按第16條規定，應由接受基地所有權人提出申請；第9條規定，接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算。因此容積移轉之法令適用時點，依容移辦法規定應以申請許可當期為準。

# 容積移轉函釋

都市更新事業實施者申辦容積移轉涉及都市計畫容積移轉實施辦法第16條第3項申請人審認疑義。

日期 中華民國113年12月3日

文號 內政部國土管理署 國署都字第1131198874號

主旨 有關貴府函詢都市更新事業實施者申辦容積移轉涉及都市計畫容積移轉實施辦法第16條第3項申請人審認疑義1案，復請查照。

說明

- 一、復交下貴府113年11月12日府授都綜字第1133082048號函。
- 二、按旨揭辦法第16條第3項有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請之規定，係因都市更新條例已明定，都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，應納入都市更新權利變換實施重建之共同負擔項目，爰配合於旨揭辦法明定，以肆應都市更新辦理容積移轉之需要。是以，依上開規定意旨，實施者於申請容積移轉時，其都市更新事業計畫應載明有關容積移轉費用負擔，以納入都市更新權利變換實施重建之共同負擔項目。
- 三、另查貴府為執行實施者申請容積移轉事宜，前於100年11月8日府都綜字第10036498700號函訂有相關作業程序。本案因涉及個案都市更新事業計畫及容積移轉申請事宜，仍請貴府依上開相關規定本於權責核處。

# 容積移轉函釋

有關容積移轉接受基地檢核土地利用潛力之辦理方式。

日期 中華民國114年5月5日

文號 臺北市政府 府授都綜字第1143030549號

主旨 有關容積移轉接受基地檢核土地利用潛力之辦理方式，詳如說明，請查照。

說明

- 一、依臺北市容積移轉審查許可自治條例第7條第2項第3款規定，接受基地不得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。
- 二、經本府工務局大地工程處114年4月25日北市工地審字第1143009165號函復已無「土地利用潛力」或類此圖資可供使用，故接受基地條件暫無須依自治條例第7條第2項第3款規定檢核，惟仍須符合自治條例第6條及第7條其他條文之規定。



## 古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉

- ◆ 古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法

# 法源

## ■ 文化資產保存法第41條

- ✓ 古蹟、歷史建築、紀念建築所定著之土地、保存用地或保存區、其他使用用地或分區內土地，除以政府機關為管理機關者外，因古蹟、歷史建築、紀念建築之指定或登錄、保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用或享有其他獎勵措施。

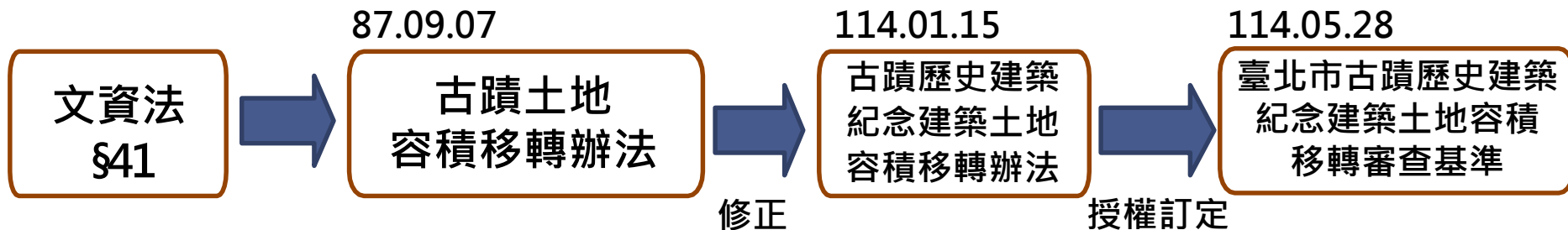
## ■ 古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法

- ✓ 實施容積率管制地區內，古蹟、歷史建築、紀念建築所定著之土地、保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，除以政府機關為管理機關者外，因古蹟、歷史建築、紀念建築之指定或登錄、保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。

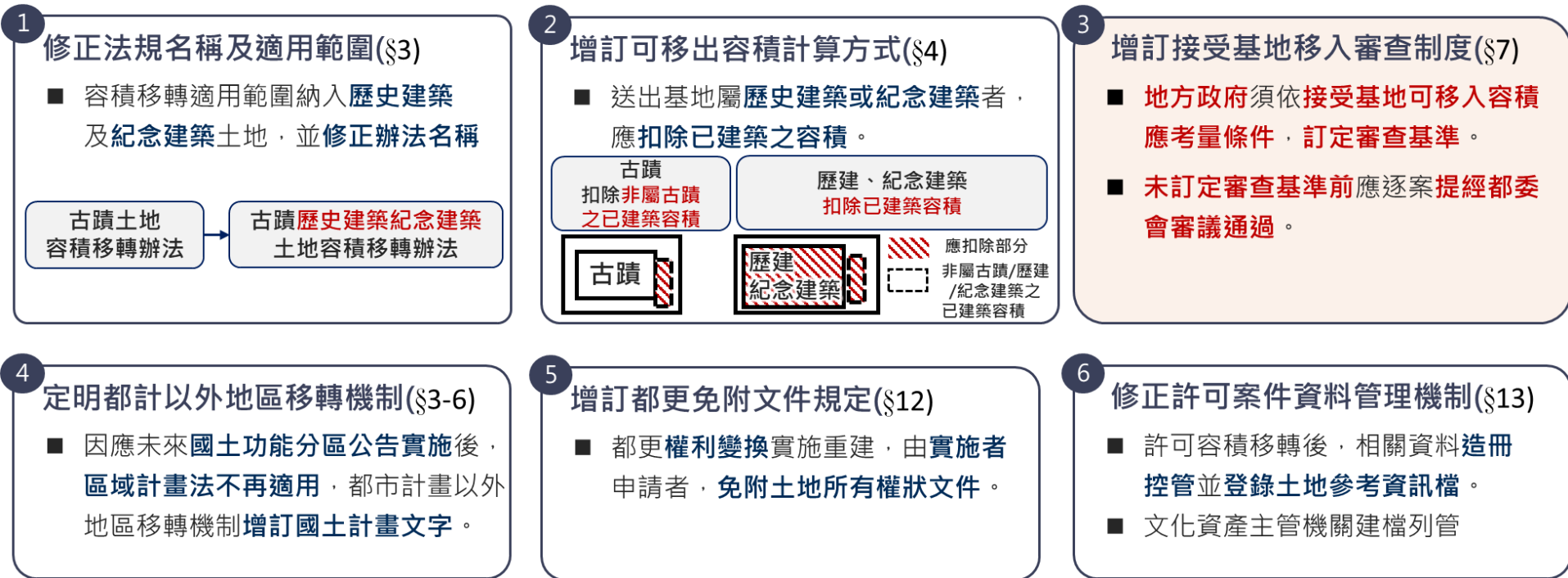
## ■ 臺北市古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉審查基準

- ✓ 接受基地以位於下列地區為限
  - (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，且須面臨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。

# 修法重點說明



配合112年11月29日修正公布「文化資產保存法」第41條，將歷史建築及紀念建築納入容積移轉適用範疇，並因應國土計畫法施行、維護容積接受地區居住品質及公共安全，爰內政部於114年1月15日修正「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」。後本府於114年5月28日公告「臺北市古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉審查基準」。



# 送出基地範疇

- 古蹟歷建紀念建築辦法第3條：
  - 實施容積率管制地區內，**古蹟、歷史建築、紀念建築所定著之土地**、保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，**除以政府機關為管理機關者外**，因古蹟、歷史建築、紀念建築之指定或登錄、保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其**原依法可建築之基準容積受到限制部分**，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。
  - 本辦法所稱基準容積，指以都市計畫、國土計畫、區域計畫或其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

古蹟歷史建築紀念建築土地  
容積移轉辦法

古蹟

歷史建築

紀念建築

# 送出基地可移出容積如何認定

## ● 古蹟歷建紀念建築辦法第4條：

- 依前條規定申請將容積移轉至其他地區建築使用之土地（以下簡稱送出基地），其可移出容積依下列規定計算：
  - **未經依法劃定**、編定或變更為保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其**基準容積為準**。
  - **經依法劃定**、編定或變更為保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其**劃定、編定或變更前之基準容積為準**。但**劃定或變更為保存用地、保存區、其他使用用地或分區前，尚未實施容積率管制或屬公共設施用地者，以其毗鄰可建築土地容積率上限之平均數，乘其土地面積所得之乘積為準**。
- 前項第二款之**毗鄰土地均非屬可建築土地者**，其可移出容積由直轄市、縣（市）主管機關參考鄰近地區發展及土地公告現值評定情況擬訂，**送該管都市計畫、國土計畫或區域計畫主管機關審定**。
- 送出基地**屬古蹟定著者**，**第一項可移出容積應扣除非屬古蹟之已建築容積**。送出基地**屬歷史建築或紀念建築定著者**，**應扣除已建築之容積**。



# 接受基地及可移入容積上限規定

## ■ 古蹟歷建紀念建築辦法第5條：

- 送出基地可移出之容積，以移轉至下列任何一宗可建築土地建築使用為限：
  - 與送出基地**同一都市主要計畫地區之建築基地**。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）其他主要計畫之建築基地
  - 都市計畫以外地區，以與送出基地同一鄉（鎮、市、區）之建築基地為限但經直轄市、縣（市）國土計畫審議會或區域計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他都市計畫以外建築基地。
- 前項第二款之建築基地，限於得依國土計畫法規定申請使用許可之城鄉發展地區土地，或得依區域計畫法規定申請開發許可之土地。

## ■ 古蹟歷建紀念建築辦法第8條：

- 接受基地之**可移入容積**，以**不超過該土地基準容積之百分之四十**為原則。
- 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**接受基地基準容積之百分之五十**。

# 接受基地規定

## ■ 臺北市古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉**審查基準**已於114.05.28生效

- 一、本基準依古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法（以下簡稱本辦法）第七條第二項規定訂定之。
- 二、接受基地以位於下列地區為限：
  - （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。

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國114年5月28日  
發文字號：府都綜字第11430236622號



訂定「臺北市古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉審查基準」，並自中華民國一百十四年五月二十八日生效。

附「臺北市古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉審查基準」

市長蔣萬安

# 接受基地規定

## ■ 臺北市古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉**審查基準**已於114.05.28生效

三、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。但經臺北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。
- (二) 位於依水土保持法第三條第三款或山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地。
- (三) 位於本市保護區變更為住宅區之地區。
- (四) 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。
- (五) 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。
- (六) 依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。

四、接受基地依本辦法移入之容積加計其他移入之容積及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。

# 換算公式

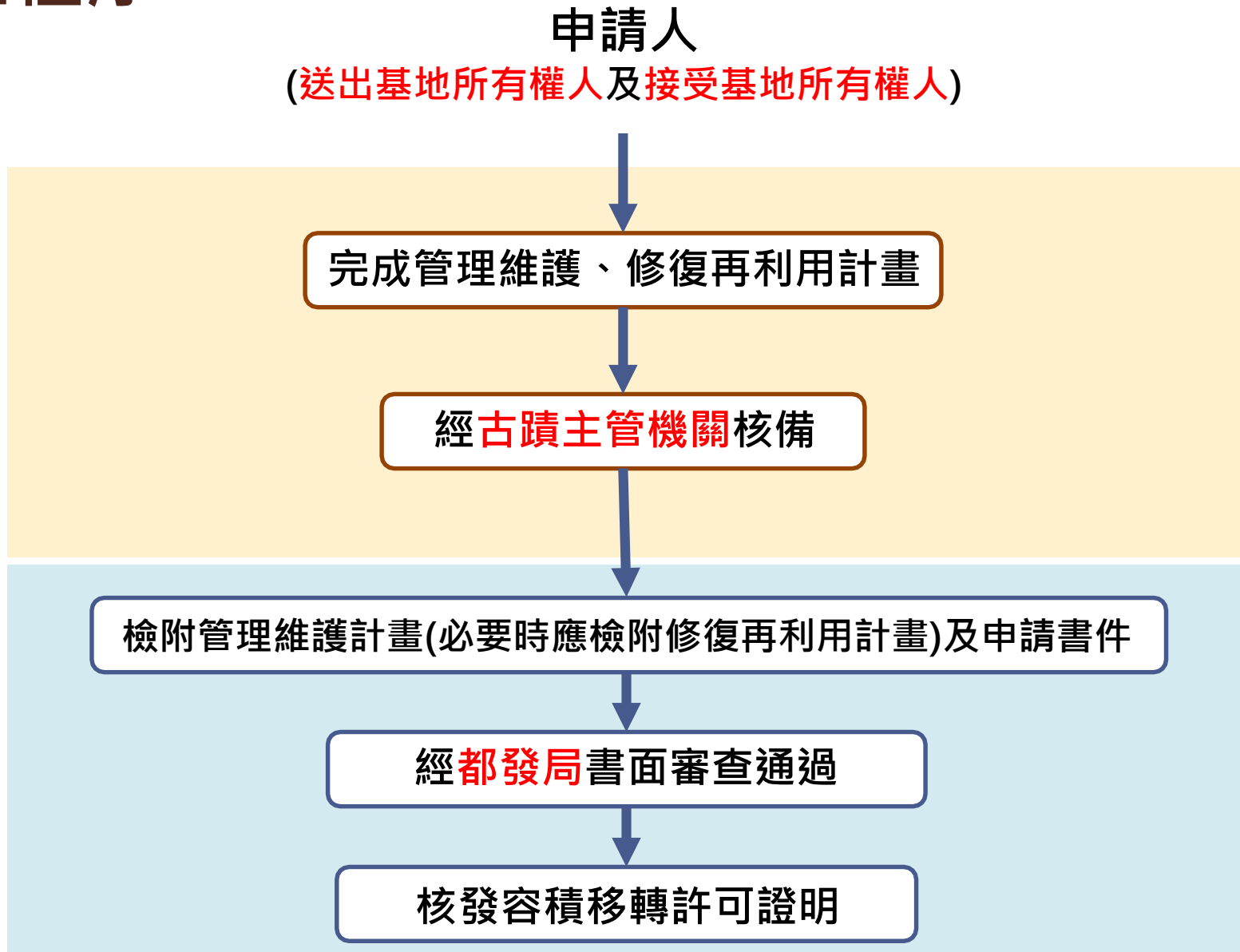
## ■ 古蹟歷建紀念建築辦法第9條：

- 送出基地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，其計算公式如下：  
接受基地移入容積 = 送出基地移出之容積 × ( 申請容積移轉當期送出基地之毗鄰可建築土地平均公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值 )

$$\begin{array}{c}
 \boxed{\text{接受基地移入容積}} = \boxed{\text{送出基地移出容積}} \times \frac{\boxed{\text{送出基地毗鄰可建築土地平均公告現值}}}{\boxed{\text{接受基地公告現值}}}
 \end{array}$$

- 前項送出基地毗鄰土地非屬可建築土地者，以三筆距離最近之可建築土地公告現值平均計算之。
- 前二項之可建築土地平均公告土地現值較送出基地申請容積移轉當期公告土地現值為低者，以送出基地申請容積移轉當期公告土地現值計算。

# 辦理程序



# 申請人及應備文件

## ■古蹟歷建紀念建築辦法第12條：

由**送出基地所有權人**及**接受基地所有權人**會同檢具下列文件，向該管直轄市、縣(市)主管機關申請許可

### 基本資料

- (一) 申請書
- (二) 切結書
- (三) 協議書
- (四) 委託書 (非委託辦理者免備) (須公證)
- (五) 送出基地土地所有權人同意書(須公證)
- (六) 送出基地權利關係人同意書(須公證)
- (七) 接受基地土地所有權人同意書(須公證)
- (八) 送出基地土地及建物所有權人及權利關係人清冊
- (九) 接受基地土地所有權人清冊

### 檢附資料

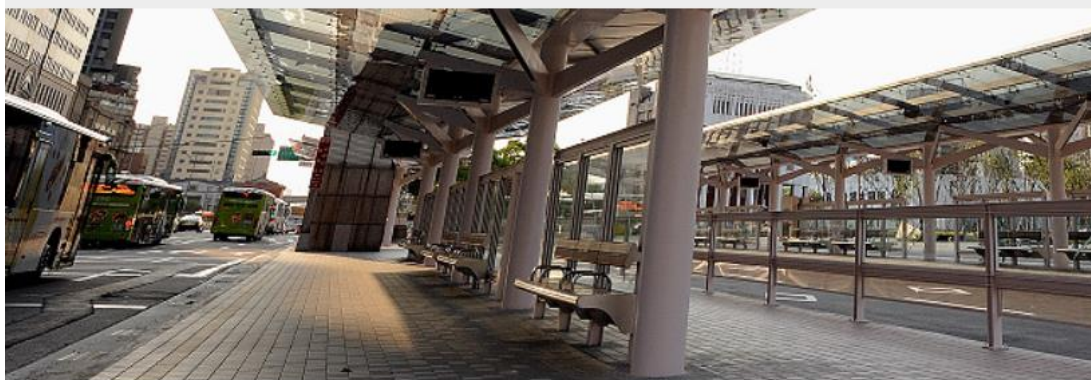
- (一) 申請人及受委託人國民身分證影本
- (二) 送出基地所有權人土地登記謄本
- (三) 接受基地所有權人土地登記謄本
- (四) 送出基地所有權人土地所有權狀影本
- (五) 接受基地所有權人土地所有權狀影本
- (六) 送出基地標示圖及土地使用分區證明書
- (七) 接受基地標示圖及土地使用分區證明書
- (八) 古蹟歷史建築紀念建築管理維護計畫或古蹟主管機關核定之修復、再利用計畫核備函
- (九) 古蹟歷史建築紀念建築實測報告(建築師簽證)
- (十) 本申請案接受基地已納入或同時辦理其他容積移轉案件(申請書副本)
- (十一) 登記或設立許可機關核准財產處分公函 (送出基地屬募建寺廟或宗教 (祠財團法人所有者))
- (十二) 其他必要文件

網站導覽 | 民眾參與 | 陳情系統 | 消息訂閱



願景施政 ▾ 認識我們 ▾ 業務服務 ▾ 公展公

首頁 > 重要工作 > 都市規劃



- ◆ 臺北市政府都市發展局官網/重要工作/都市規劃/臺北市容積移轉專區 或 臺北市政府容積移轉民眾服務網  
[https://tdr.udd.gov.taipei/CPA/web\\_page/CPA000100.jsp](https://tdr.udd.gov.taipei/CPA/web_page/CPA000100.jsp)

## 都市規劃

...

都市規劃

都市設計

都市測量

建築管理

居住服務

### 臺北市容積移轉專區

有關本市容積移轉法令及案件申請相關資訊，包括前置作業查詢、容積移轉案件線上申請、核發都市計畫容積移轉許可證明申請書等資料，請至「臺北市容積移轉審查管理系統」網頁「法規資訊」區查詢運用。(臺北市政府容積移轉民眾



都發局容移專區



容移民眾服務網

簡報結束  
感謝聆聽

---