

研商再修正「古蹟土地容積移轉辦法」部分預告條文草案 會議紀錄

- 壹、 時間：106 年 2 月 16 日(星期四)上午 9 時 30 分
- 貳、 地點：本部營建署 601 會議室
- 參、 主持人：王副署長榮進(主持人因另有要公，主持至 10 點 30 分後由陳組長興隆代理主持) 紀錄：蔡宛蓉
- 肆、 出席單位及人員：詳簽到單
- 伍、 會議結論：
 - 一、 有關臺北市政府及新北市政府所提預告條文草案第 5 條之 1，不應以但書排除接受基地臨接已開闢供通行寬度達 8 公尺以上計畫道路之規定意見，查目前各地方政府訂定之都市計畫容積移轉自治規定，除新竹市政府允許接受基地臨接 7.2 公尺計畫道路外，餘均須臨接 8 公尺以上計畫道路。經考量古蹟土地容積移轉辦法(以下簡稱本辦法)現行各地方政府並無訂定審查許可條件之規定，造成接受基地並無相關條件限制致容積移入對於周邊環境產生負面衝擊。為利地方政府據以執行，並兼顧舊市區都市發展之需求，爰仍維持該條但書規定，未來俟各地方政府執行情形，必要時再檢討相關規定。
 - 二、 有關臺北市政府及新北市政府建議於本辦法增訂接受基地之區位條件規定，查現行各地方之都市計畫容積移轉自治規定所訂接受基地區位條件有別，於本辦法訂定一致性規定恐不利實務執行，建議仍應由各地方政府本於職權依都市計畫法定程序於都市計畫書或依地方制度法於自治條例訂定相關規定，俾據以執行。
 - 三、 有關新北市政府建議以接受基地面臨寬度給予不同額度

之可移入容積上限規定，查各地方政府都市計畫容積移轉自治規定多已有相關規定，考量各都市發展情形有別，於本辦法訂定一致性規定恐不利實務執行，另外本辦法第 8 條已增訂接受基地可移入容積應依有關之原則予以調整規定，地方政府得本於職權依都市計畫法定程序於都市計畫書或依地方制度法於自治條例訂定相關規定，俾據以執行。

- 四、有關全國建築師公會函轉新北市建築師公會所提預告條文案第 10 條「辦理容積移轉時...其接受基地移入容積達 1 千平方公尺或基準容積二十以上，應提經該管都市設計審議委員會審議通過後，許可容積移轉」規定，對於古蹟容積移轉有更嚴格之限制，執行上恐不利古蹟保存推動之意見，查該條草案條文前經本部邀請不動產開發公會、全國建築師公會及各地方政府研商獲致共識。次查現行各地方政府都市計畫容積移轉自治規定對於接受基地面積及移入容積量應提經都市設計委員會審議，多已有更嚴格之規定，因此為維護接受基地基本周邊整體環境，維持該條草案內容。
- 五、文化部建議刪除本辦法第 10 條第 6 款有關申辦容積移轉應檢具古蹟管理維護計畫或修復再利用計畫之規定，以符合文化資產保存法第 41 條規定意旨 1 節，配合刪除該款規定，並於修正條文第 13 條第 2 項增訂容積移轉許可後將資料送文化主管機關知悉之規定，以利文化主管機關後續古蹟維護及追蹤管理。
- 六、有關不動產開發商業同業公會全國聯合會及臺北市古蹟保存基金會建議刪除本次會議修正條文第 6 條、第 8 條

及第 12 條「當地都市計畫書或自治條例另有較嚴格規定者，從其規定」規定之意見，查地方政府為辦理容積移轉，自得依地方制度法規定，訂定自治規定據以執行，惟如涉有實體權利義務情形，仍請循都市計畫擬定、變更程序或以自治條例定之。考量該上開規定本係屬提示性性質，爰予以刪除，由地方政府本於職權辦理。

七、餘條文草案修正內容原則同意，檢送依上開結論重新修正後之草案條文 1 份如附件，各與會單位及地方政府如有任何意見，請於紀錄文到一週內研提具體修正意見或條文送本部，俾利續處。

陸、散會(上午 12 時)

古蹟土地容積移轉辦法修正條文草案對照表

修正條文	預告條文	現行條文	說明
<p>第一條 本辦法依文化資產保存法(以下簡稱本法)第四十一條第一項規定訂定之。</p>	<p>第一條 本辦法依文化資產保存法(以下簡稱本法)第四十一條第一項規定訂定之。</p>	<p>第一條 本辦法依文化資產保存法(以下簡稱本法)第三十五條第一項規定訂定之。</p>	<p>配合一百零五年七月二十七日修正公布文化資產保存法，將原第三十五條文條次修正為第四十一條，爰修正本條規定。</p>
<p>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>本條未修正。</p>
<p>第三條 實施容積率管制地區內，經指定為古蹟，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、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</p>		<p>第三條 實施容積率管制地區內，經指定為古蹟，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、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</p>	<p>本條未修正。</p>

<p>移轉至其他地區建築使用。</p> <p>本辦法所稱基準容積，指以都市計畫、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。</p>		<p>移轉至其他地區建築使用。</p> <p>本辦法所稱基準容積，指以都市計畫、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。</p>	
<p>第四條 依前條規定申請將原依法可建築之基準容積受到限制部分，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：</p> <p>一、未經依法劃定、編定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，按其基準容積為準。</p> <p>二、經依法劃定、編定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其劃</p>		<p>第四條 依前條規定申請將原依法可建築之基準容積受到限制部分，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：</p> <p>一、未經依法劃定、編定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，按其基準容積為準。</p> <p>二、經依法劃定、編定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其劃</p>	<p>本條未修正。</p>

定、編定或變更前之基準容積為準。但劃定或變更為古蹟保存用地、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定，送該管都市計畫或區域計畫主管機關審定。

第一項可移出容積應扣除非屬古蹟之已建築容積。

定、編定或變更前之基準容積為準。但劃定或變更為古蹟保存用地、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定，送該管都市計畫或區域計畫主管機關審定。

第一項可移出容積應扣除非屬古蹟之已建築容積。

<p>第五條 送出基地可移出之容積，以移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣(市)內之其他可接受之建築土地(以下簡稱接受基地)建築使用為限。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)之其他主要計畫地區。</p>	<p>第五條 送出基地可移出之容積，以移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣(市)內之其他可接受之建築土地(以下簡稱接受基地)建築使用為限。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)之其他主要計畫地區。</p>	<p>第五條 送出基地可移出之容積，以移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣(市)內之其他任何一宗可建築土地建築使用為限。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)之其他主要計畫地區。</p>	<p>為維護接受基地周邊整體環境及確保消防、公共安全、通風、採光，於本辦法增訂第六條有關接受基地條件，爰配合酌作文字修正。</p>
<p>第六條 接受基地位於都市計畫地區者，應臨接已開闢供通行寬度達八公尺以上之計畫道路。但經該管直轄市、縣(市)主管機關同意或提經該管都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</p>	<p>第五條之一 接受基地位於都市計畫地區者，應面臨八公尺以上已開闢之都市計畫道路。但經該管直轄市、縣(市)主管機關同意或提經該管都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</p>		<p>一、本條新增。 二、基於維護接受基地周邊整體環境及確保消防、公共安全，明定接受基地應臨接已開闢供通行寬度達八公尺以上之計畫道路，並考量部分地方舊市區實際發展情形，增訂但書得經該管直轄市、縣市主管機關同意或提經該管都市設計審議委</p>

			員會審議通過者，不在此限規定，以兼顧古蹟容積移轉之需要。並減緩接受基地移入容積對周邊環境產生之衝擊。
第七條 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣(市)內之其他建築基地建築使用，並以一次為限。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)之其他主要計畫地區。	第六條 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣(市)內之其他建築基地建築使用，並以一次為限。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)之其他主要計畫地區。	第六條 接受 <u>送出</u> 基地 <u>可移出容積之土地</u> (以下簡稱 <u>接受基地</u>)於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣(市)內之其他建築基地建築使用，並以一次為限。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)之其他主要計畫地區。	配合第六條酌作文字修正。
第八條 接受基地之可移入容積，應依發展密度、發展		第七條 接受基地之可移入容積，以不超過該土地基	一、本條修正。 二、為維護接受基地周邊整體生活

<p><u>總量、臨接計畫道路寬度及周邊公共設施服務水準等條件予以調整，以不超過該土地基準容積之百分之四十為原則。</u></p> <p>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。</p>		<p>準容積之百分之四十為原則。</p> <p>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。</p>	<p>環境品質、公共安全及消防救災，明定接受基地移入容積應考量之原則。</p>
<p>第九條 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：</p> <p>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)</p> <p>前項送出基地毗鄰土地非屬</p>		<p>第八條 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：</p> <p>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)</p> <p>前項送出基地毗鄰土地非</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>

<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>第十條 送出基地之可移出容積，得分次移出。</p> <p>接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之可移出容積。</p>		<p>第九條 送出基地之可移出容積，得分次移出。</p> <p>接受基地在不超過第七條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之可移出容積。</p>	<p>配合援引之條文條次變更，酌作文字修正。</p>
<p>第十一條 辦理容積移轉時，應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：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、申請人之身分證明文件影</p>	<p>第十條 辦理容積移轉時，應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，其接受基地移入容積達<u>一千平方公尺或基準容積百分之二</u></p>	<p>第十條 辦理容積移轉時，應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：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、申請人之身分證明文件影</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、依據本部一零五年十二月十三日召開研商訂定古蹟土地容積移轉土地所有權人同意比例相關事宜座談會會議結論：「文化部建議本辦法第十條</p>

<p>本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。</p> <p>三、協議書。</p> <p>四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。</p> <p>五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。</p> <p>六、送出基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。</p> <p>七、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。</p>	<p><u>十以上者，應提經該管都市設計審議委員會審議通過後，許可容積移轉：</u></p> <p>一、申請書。</p> <p>二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。</p> <p>三、協議書。</p> <p>四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。</p> <p>五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。</p> <p>六、古蹟管理維護計畫或古蹟主管機關核定之修復、再利用計畫。</p> <p>七、送出基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。</p> <p>八、其他經直轄市、縣（市）主管機關認</p>	<p>本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。</p> <p>三、協議書。</p> <p>四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。</p> <p>五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。</p> <p>六、<u>古蹟管理維護計畫或古蹟主管機關核定之修復、再利用計畫。</u></p> <p>七、送出基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。</p> <p>八、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。</p>	<p>有關申辦容積移轉應檢具古蹟管理維護或修復再利用計畫之規定應予刪除一節，請作業單位依照文化部釐清之立法意旨，納入本辦法刻正辦理預告之修正條文案草案辦理」，爰配合刪除現行條文第十條六款有關申請人應檢具古蹟管理維護或修復、再利用計畫之規定。</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	為必要之文件。		
<p>第十二條 接受基地移入容積達一千平方公尺或達基準容積百分之二十者，應提經該管都市設計審議委員會審議通過後，許可容積移轉。</p>			<p>一、<u>本條新增。</u> 二、為維護接受基地周邊整體生活環境品質，增訂接受基地移入容積達一千平方公尺或基準容積百分之二十以上者，應提經該管都市設計審議委員會審議通過後，許可容積移轉之規定。</p>
<p>第十三條 直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應將相關資料送由該管主管建築機關實施建築管理，並送請該管土地登記機關將相關資料建檔及開放供民眾查詢並永久保存。 <u>前項資料應送請文化主管機關知悉。</u></p>		<p>第十一條 直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應將相關資料送由該管主管建築機關實施建築管理，並送請該管土地登記機關將相關資料建檔及開放供民眾查詢。 前項資料應永久保存。</p>	<p>配合現行條文第十條第六款刪除，增訂本條第二項應將許可容積移轉資料送文化主管機關知悉之規定，俾利文化主管機關辦理相關古蹟維護及追蹤管理事宜。</p>
<p>第十四條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符</p>		<p>第十二條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符</p>	<p>條次變更，條文未修正。</p>

合土地使用分區 管制及建築法規 之規定。		合土地使用分區 管制及建築法規 之規定。	
第十五條 本辦法 自發布日施行。		第十三條 本辦法 自發布日施行。	條次變更，條文未修 正。

