

正本

法規

檔 號：  
保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)  
聯絡人：蔡宛蓉  
聯絡電話：(02)87712609  
電子郵件：ag0791@cpami.gov.tw  
傳真：(02)87712624

11052

臺北市基隆路二段51號13樓之三

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國107年1月29日

發文字號：內授營都字第1070801623號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送107年1月17日研商再修正「古蹟土地容積移轉辦法」  
及「都市計畫容積移轉實施辦法」部分預告條文案草案有關  
接受基地條件規定會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部107年1月3日內授營都字第1070800092號開會通  
知單辦理。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、中華民國都市  
計畫技師公會全國聯合會、中華民國都市計劃學會、中華民國專業者都市改革  
組織、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合  
會

副本：本部營建署都市計畫組

部長 葉俊榮

新竹市建築師公會

收文  
107年2月7日  
第0110號

研商再修正「古蹟土地容積移轉辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」部分預告條文草案有關接受基地條件規定會議紀錄

壹、時間：107年1月17日(星期三)上午9時30分

貳、地點：本部營建署107會議室

參、主持人：本部營建署陳組長興隆

記錄：蔡宛蓉

肆、出席單位及人員：詳簽到單

伍、各單位發言要點：詳附件

陸、會議結論：

本次再修正兩辦法預告條文草案增訂有關接受基地移入容積條件規定，地方政府多同意此一修正方向，至於相關公會建議仍應保留各地方政府因地制宜之彈性部分，請業務單位就各直轄市、縣市有關容積移轉之審查許可條件，及實務上容積移轉申請案件接受基地移入容積情形進一步妥予研議，以利下次會議討論。

柒、散會(上午11時30分)

## 附件-各單位發言要點

### 一、中華民國專業者都市改革組織

- (一)基於都市環境品質之維護，中央應訂定明確之接受基地移入容積原則性規定，地方政府如有因地制宜需求，再循法制程序訂定更細緻之規定。
- (二)有關接受基地面積之修正方向，建議以直轄市、省轄市、縣轄市及離島予以分類並訂定最小基地規模規定（例如直轄市 2000 平方公尺、省轄市 1000 平方公尺、縣轄市 500 平方公尺及離島 300 平方公尺）。
- (三)另接受基地規模與臨接路寬之規定，建議分為下列級距：

面臨路寬 (公尺)	基地規模 (平方公尺)		
	500~1000	1000~2000	2000 以上
8~12	10	15	20
12~15	15	20	25
15~20	20	25	30
20~30	25	30	40

- (四)贊同增訂禁止移入地區規定，為保全都市環境景觀及安全，尤以山坡地為最需禁止移入容積，強烈建議該類土地應予以明定。
- (五)建議將都市計畫容積移轉實施辦法、古蹟土地容積移轉辦法及水利法第 82 條規定之河川區土地容積移轉 3 種辦法規定加以整併，以利訂定公共設施保留地、古蹟土地、以及河川地三類容積移轉之優先順序，及規定接受基地移入容積之上限。上開三類可移入容積加總上限合計建議不得超過 50%，且以古蹟為優先，其移入量不得低於總移入量之 50%。

- (六)建議容積移轉與文資保存維護脫鉤，讓古蹟、歷史建築、紀念建築及歷史性建築等之保存、修復、再利用及管理維護等回歸到文資法第 23 條及第 24 條等規定辦理。
- (七)容積移轉審查許可條件，絕對不宜以訂定自治法規為之，應提經該管都市計畫委員會審議通過後實施之。
- (八)容積移轉應以折繳代金為優先，建議啟動修正都市計畫法第 83 條之 1 規定，繳納代金折抵之容積不得低於總容積移轉之 2/3。

## 二、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

各地方都市發展情形不同（例如每人平均居住面積、法定容積率等均屬有別），中央難以訂定統一性規定，因此有關接受基地移入容積部分應回歸各地方政府之規定，因地制宜，建議應維持先前預告條文案即可。

## 三、臺北市古蹟及歷史建築保存基金會

- (一)不同容積移轉法令應個別檢討修正：有鑑於各類型容積本質差異，針對不同類型的送出基地訂有不同之容積移轉法令，於法令修正時亦不應為管理便利而將規定統一，應考量容積移轉本質、立法精神及可行性，建議後續相關法令修正會議應分開討論、個別檢討，以資妥適。
- (二)接受基地條件區隔：古蹟容積並非目前容積市場主流，其容積生產亦較公共設施保留地困難。再者，針對接受基地移入過量容積破壞都市景觀者，其容積來源均為公共設施保留地，容積移轉作為私有古蹟所有權人補償手段之一，其接受基地條件規定不應與公共設施保留地一體適用，若無法給予古蹟容積移轉更為有利之作法，應

維持現行古蹟土地容積移轉辦法之規定。

#### 四、中華民國全國建築師公會

- (一)有關接受基地移入容積條件應因地制宜，由地方政府訂定即可。
- (二)古蹟土地容積移轉辦法預告條文案第 12 條規定「接受基地移入容積達 1000 平方公尺或達基準容積 20%者，應提經該管都市設計審議委員會審議通過。」，建議改由地方政府訂定。

#### 五、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

有關都市計畫容積移轉實施辦法預告草案條文第 8 條規定「接受基地之可移入容積，應依發展密度、發展總量、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……」，建議上開條件應由都市計畫委員會審議通過，據以執行。

#### 六、臺北市政府

- (一)查本市接受基地係以大眾捷運場站車站出入口半徑範圍，且須臨接已開闢計畫道路等條件為限，並非以接受基地臨接路寬控管移入容積量，特予澄明。
- (二)本市為辦理都市計畫容積移轉前經議會要求訂定自治條例，實施後與議會產生意見衝突情形，建議中央仍應訂定接受基地移入容積相關原則性規定，以利地方政府執行。
- (三)現行古蹟土地容積移轉並無有關接受基地移入容積之條件規定，實務上產生窄巷高樓情形，影響都市環境品質，

基於兼顧古蹟保存及都市發展，建議中央仍應於古蹟土地容積移轉辦法訂定相關移入容積條件之規定。

#### 七、新北市政府

- (一)目前本市都市計畫容積移轉許可審查要點已明訂相關移入容積條件規定，例如臨接道路寬度與相關基地條件、公共設施服務水準等。
- (二)現行都市計畫、古蹟、河川區域私有土地及考古遺址土地容積移轉分散於不同法令規定，建議應併同考量上開容積移轉之優先順序。

#### 八、臺中市政府

- (一)建議討論事項一有關接受基地臨接路寬修正方向，應分別考量一般地區及整體開發區之情形。
- (二)現行本市都市計畫容積移轉審查許可條件並無訂定接受基地最小面積規定，實務上容積移轉申請案件接受基地多大於 1000 平方公尺。

#### 九、臺南市政府

- (一)本市都市計畫容積移轉審查許可要點規定臨接已開闢寬度 20 公尺以上之道路，可移入容積為基準容積 30%，並非會議資料所載之 20%，特予澄清。
- (二)本次都市計畫容積移轉實施辦法部分條文修正草案將第 4 條有關授權地方政府訂定審查許可條件修正為由地方政府依地方制度法規定辦理，惟實務上地方政府循該法訂定自治條例不易，建議中央於辦法訂定相關規定，以利執行。

## 十、高雄市政府

本次會議討論事項一、二有關接受基地臨接路寬及接受基地面積規定修正方向均有可經都市設計審議委員會審議通過後放寬之但書規定。惟查接受基地面臨未達 8 公尺道路或面積小於 1000 平方公尺時，基地外部與內部之先天條件(交通、通風、採光、可退縮距離)已然不佳，尚難因提送都設審議程序後而減緩對都市、社區衝擊。故重申本府 106 年 4 月 5 日函所提意見，取消前揭但書規定，避免在容積移轉尚未確認成立之情境，使方案提送都設會討論徒增困擾，而浪費開發成本及審議資源。

## 十一、基隆市政府

現行本市容積移轉審查許可要點係以接受基地面積搭配臨接道路寬度控管移入容積，實務上容積移轉申請案件接受基地面積為 600~3000 平方公尺不等。

## 十二、新竹市政府

本次修法方向增訂有關特殊情形得送該管都市設計審議委員會審查之規定，惟實務上可能造成都設會審查上之困擾及爭議。

## 十三、苗栗縣政府

- (一)本市都市計畫容積移轉許可審查標準已訂定接受基地臨接路寬相關級距規定。
- (二)都市計畫容積移轉實施辦法預告草案增訂第 8 條有關接受基地移入容積之原則規定，建議仍授權由地方政府訂定。

#### 十四、宜蘭縣政府（書面意見）

有關都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條修正條文草案刪除授權地方政府訂定審查許可條件之法源，由各地方政府依地方制度法以自治法規規定之，考量以自治法規訂定接受基地條件時，須與地方利益團體協商，協商結果恐難以兼顧環境品質與公益性。為減緩容積移轉對都市環境之衝擊，建議除於該辦法中明訂接受基地臨接路寬外，亦訂定接受基地最小開發規模、限制容積移入地區（如山坡地、環境敏感地區、災害潛勢地區、實施容積率管制前已取得建造執照之土地、古蹟及歷史建築周邊等）之最低要求，並參照都市計畫法臺灣省施行細則第 35 條精神，授權地方政府得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較上開實施辦法嚴格之規定。

#### 十五、文化部

- (一) 為確保容積移轉接受基地周邊環境品質與公共安全，對於貴部本次會議討論修正草案條文修法方向，謹予尊重。
- (二) 惟為保障古蹟所有權人權益及考量當初引進容積移轉制度之立法原意，建請增修接受基地所移入容積應有古蹟土地送出容積之適度比例。





研商再修正「古蹟土地容積移轉辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」部分預告條文草案有關接受基地條件規定會議

一、開會時間：107年1月17日（星期三）上午9時30分

二、開會地點：本部營建署107會議室

三、主持人：本部營建署陳組長興隆

記錄：蔡宛蓉

四、出（列）席單位及人員：

單 位	級 職	姓 名	級 職	姓 名
臺北市府	副發給 股長	吳書陽		
新北市政府	城發局 股長	謝榮新	副工	張瑞如
桃園市政府				
臺中市政府	股長	羅仁甫		
臺南市政府	副發給	吳冠倫		
高雄市政府	副工	李慶		
基隆市政府	技士	盧昭君		
新竹市政府				
新竹縣政府	科長	周揚政		
苗栗縣政府	約繪	張可如		
南投縣政府				
彰化縣政府				
雲林縣政府				
嘉義市政府				

單位	級職	姓名	級職	姓名
嘉義縣政府				
屏東縣政府				
宜蘭縣政府				
花蓮縣政府		潘偉佳		
臺東縣政府				
澎湖縣政府				
金門縣政府				
連江縣政府				
文化部			科員	張(口)志
中華民國都市計畫技師公會全國聯合會		陳芊灼	科員	李(口)志
中華民國都市計劃學會		李(口)德	教授	李(口)德
中華民國專業者都市改革組織		何(口)修		何(口)修
中華民國全國建築師公會	主委	劉明滄		
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會		李(口)德		李(口)德
台北市清溪保林基金會	執行長	鄭德榮		鄭(口)德

詹啟賢

李(口)德  
李(口)德  
李(口)德