

# 114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新系列講座

## 都市更新\*容積移轉與TOD

講 師|陳品先

現 職|都市發展局綜合企劃科科長

課程日期|114.09.24

# 簡報大綱

## 一、容積移轉概念

## 二、臺北市容積移轉說明

- 都市計畫容積移轉
- 古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉
- 都更案辦理容積移轉流程

## 三、TOD2.0計畫

# 一、容積移轉概念

## 土地使用分區

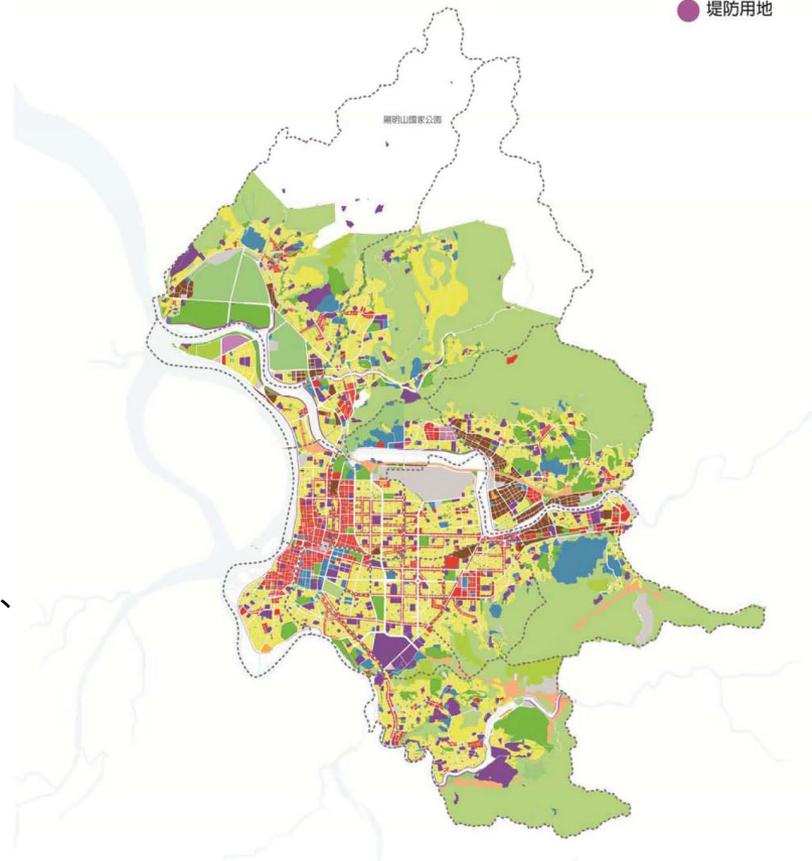
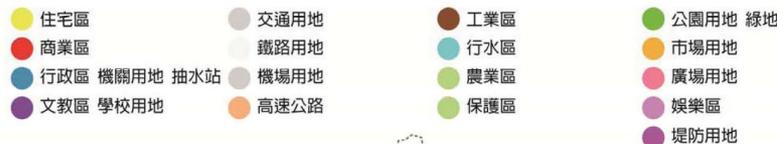
### 都市計畫法§32

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。



# 一、容積移轉概念

## 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

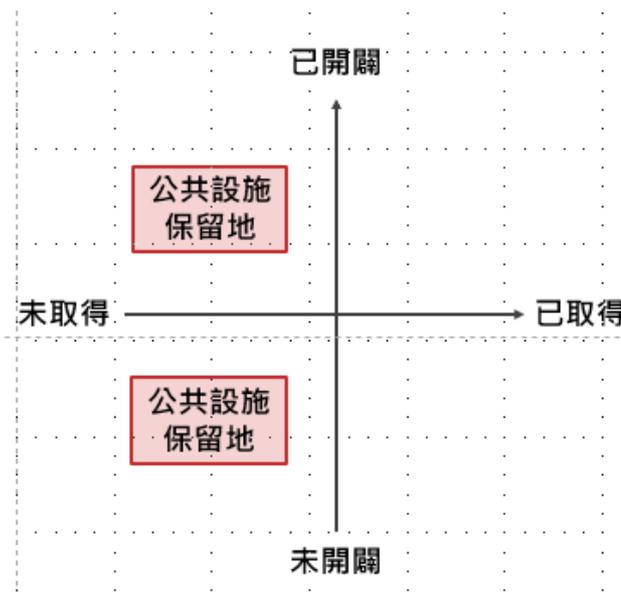
捷運系統



容積增加來自全體市民的共同努力

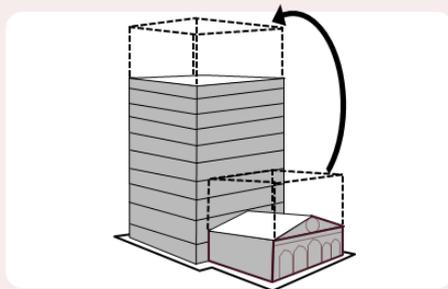
# 一、容積移轉概念

- 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



# 一、容積移轉概念

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

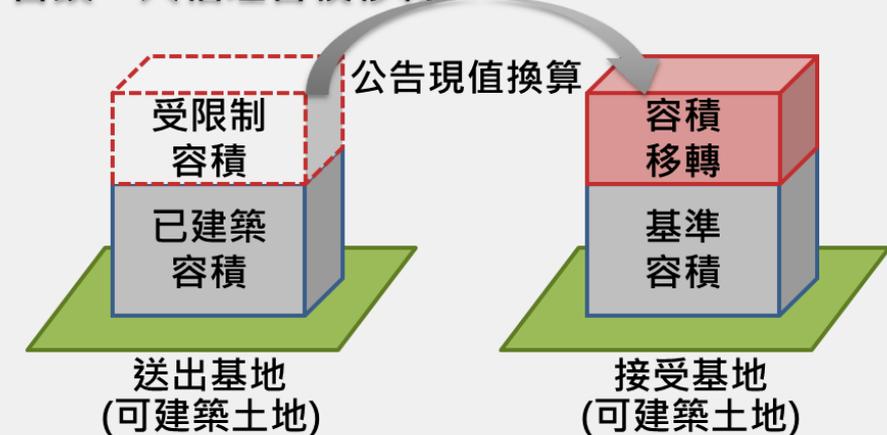
91年

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

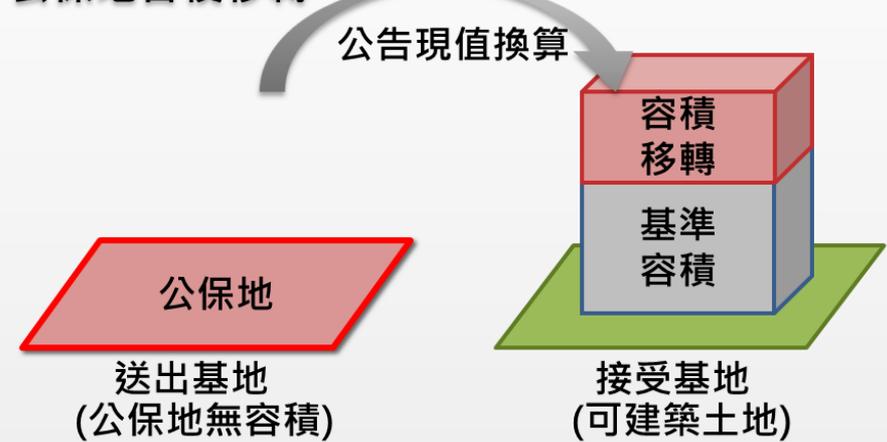
103年

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



# 二、臺北市容積移轉說明

臺北市容積移轉類型

	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
	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)
	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

# 二、臺北市容積移轉說明

## 臺北市容積移轉類型

中央  
法規

地方  
法規

### 都市計畫法

### 文化資產保存法

#### 都市計畫容積移轉實施辦法

#### 古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法

#### 考古遺址土地容積移轉辦法

認定有保存價值之建築  
定著土地

作公共開放空間  
之可建築土地

公保地

古蹟

歷史建築

紀念建築

考古遺址

新增

新增

#### 大稻埕歷史風貌 特定專用區細部計畫

#### 臺北市容積移轉審查許可自治條例

#### 臺北市古蹟歷史建築 紀念建築土地容積移轉審查基準

歷史建築

歷史街區  
內建物

經都審會審議  
通過土地

歷史  
建築

公園  
用地

綠地  
用地

廣場  
用地

道路  
用地

古蹟

歷史建築

紀念建築

# 01

PART ONE

## 臺北市容積移轉審查許可自治條例第2-1條容積移轉 (公保地容移)

# 二、臺北市容積移轉說明

## 都市計畫容積移轉

### 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%**。

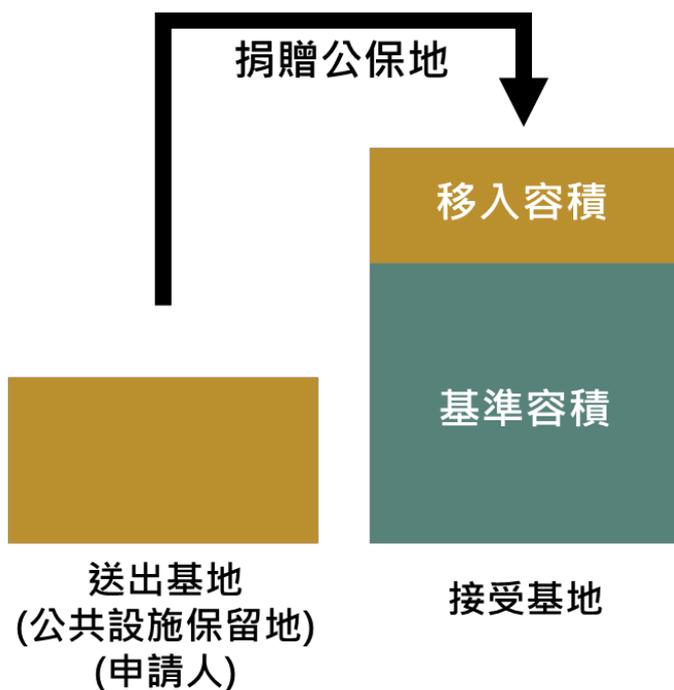
# 二、臺北市容積移轉說明

## 都市計畫容積移轉

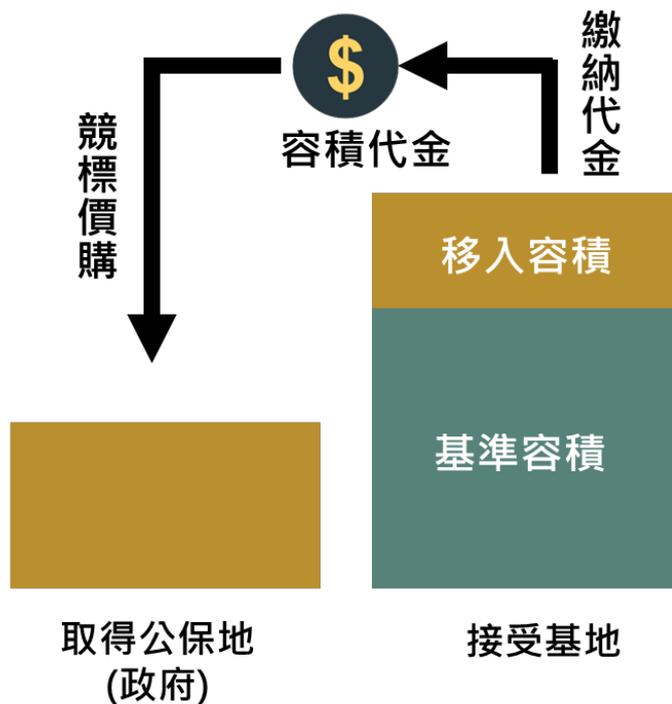
### 臺北市容積移轉審查許可自治條例

接受基地移入之容積量，應有**50%以上**以繳納容積代金方式辦理。

#### 捐地容積移轉



#### 容積代金(至少50%)



# 二、臺北市容積移轉說明

都計容積移轉規定

## 容積移轉上限

### 一般地區

不超過該接受基地**基準容積30%**為原則  
(都市計畫容積移轉實施辦法第8條)

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

不得超過該接受基地**基準容積40%**  
(都市計畫容積移轉實施辦法第8條)

1. 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50%**
2. 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

## 容積移轉公式

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：

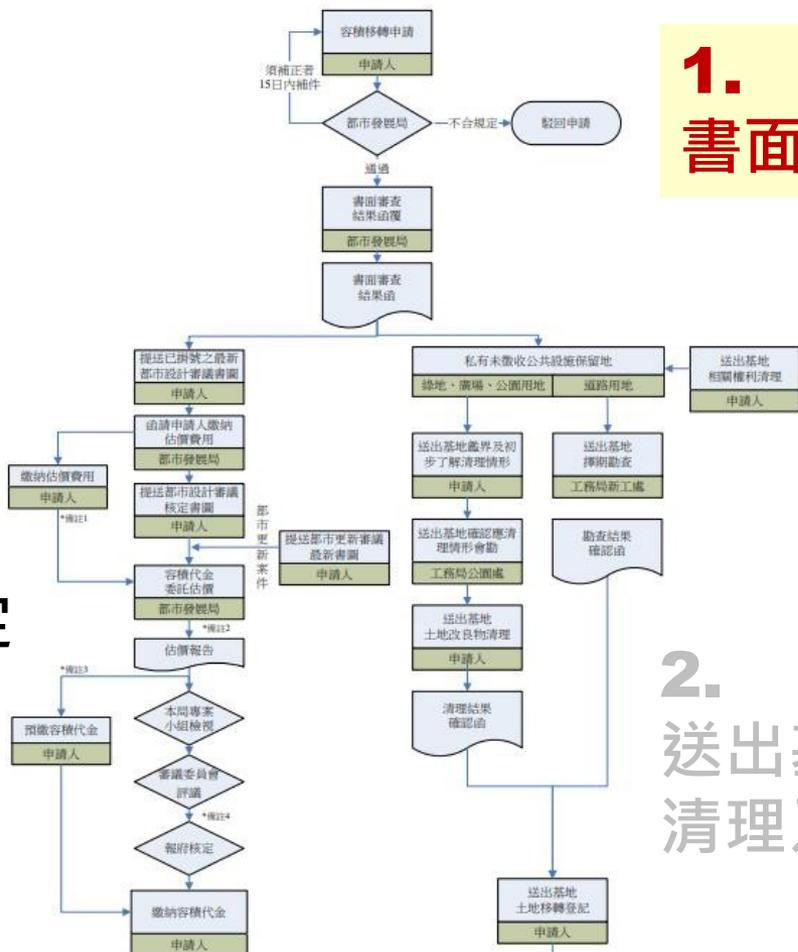
$$\text{接受基地移入容積} = \text{送出基地土地面積} \times \frac{\text{申請當期送出基地公告現值}}{\text{申請當期接受基地公告現值}} \times \text{接受基地容積率}$$

# 二、臺北市容積移轉說明

## 申請流程

110.07.20 修訂

### 1. 書面審查



### 2. 容積代金 估價及評定

### 2. 送出基地 清理及捐贈

### 3. 核發許可證明

備註：

- 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政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。

備註：  
 1. 如都市更新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找補。  
 2. 本局辦理容積代金委託估價作業要件，為建築基地經都市設計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日北市都部字第1083086939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，並由申請人完竣找補作業後，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.udradd.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政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。

# 二、臺北市容積移轉說明

## 申請流程

### 1. 書面審查

#### 送出基地

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**

**(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。

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

#### 接受基地移入容積之方式

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。** ←

# 二、臺北市容積移轉說明

## 申請流程

### 1. 書面審查

#### 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

# 二、臺北市容積移轉說明

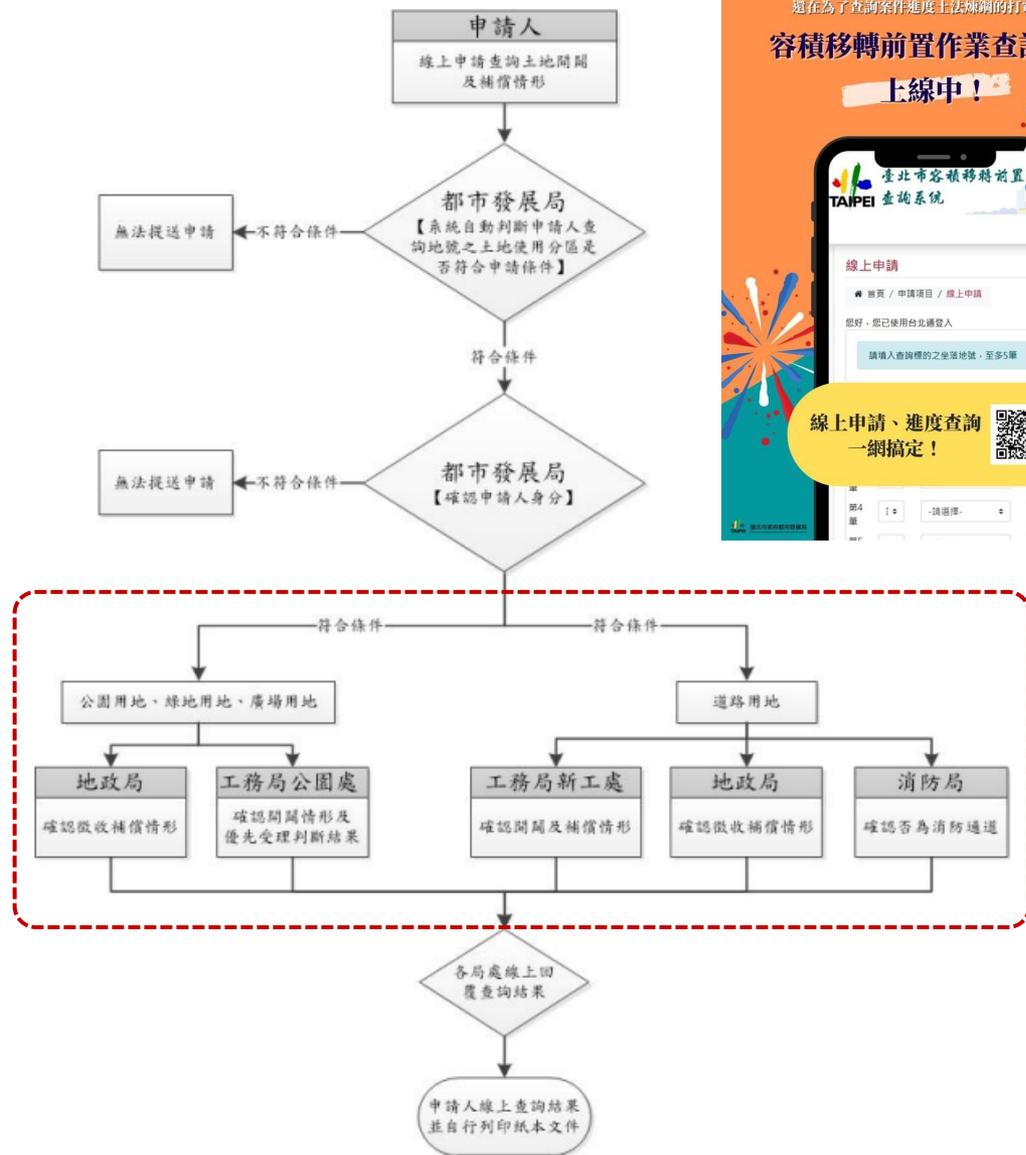
## 申請流程

### 容積移轉前置作業查詢

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)



# 二、臺北市容積移轉說明

## 申請流程

### 1.書面審查

#### 送出基地

- 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
  - (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。

#### 接受基地移入容積之方式

- 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**50%以上以繳納容積代金**方式辦理。
- 容積代金金額由主管機關**委託3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。

# 二、臺北市容積移轉說明

## 申請流程

### 1.書面審查

接受基地 【面積應超過1,000平方公尺】

#### 位於以下地區為限

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

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

1. 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。
2. 位於依水土保持法劃定公告之山坡地。
3. 位於本市保護區變更為住宅區之地區。
4. 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。
5. 位於農業區、保護區、河川區或其他非屬
6. 依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。

# 二、臺北市容積移轉說明

## 申請流程

### 1.書面審查

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：

1. 申請書。
2. 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。
3. **送出基地**所有權人及權利關係人同意書或公有土地管理機關出具之同意文件。
4. **送出基地**及**接受基地**之土地登記簿謄本或其電子謄本。
5. **送出基地**及**接受基地**之土地所有權狀影本或公有土地管理機關出具之同意文件。
6. 公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。
7. 其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定**繳納代金者**，**免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件**。

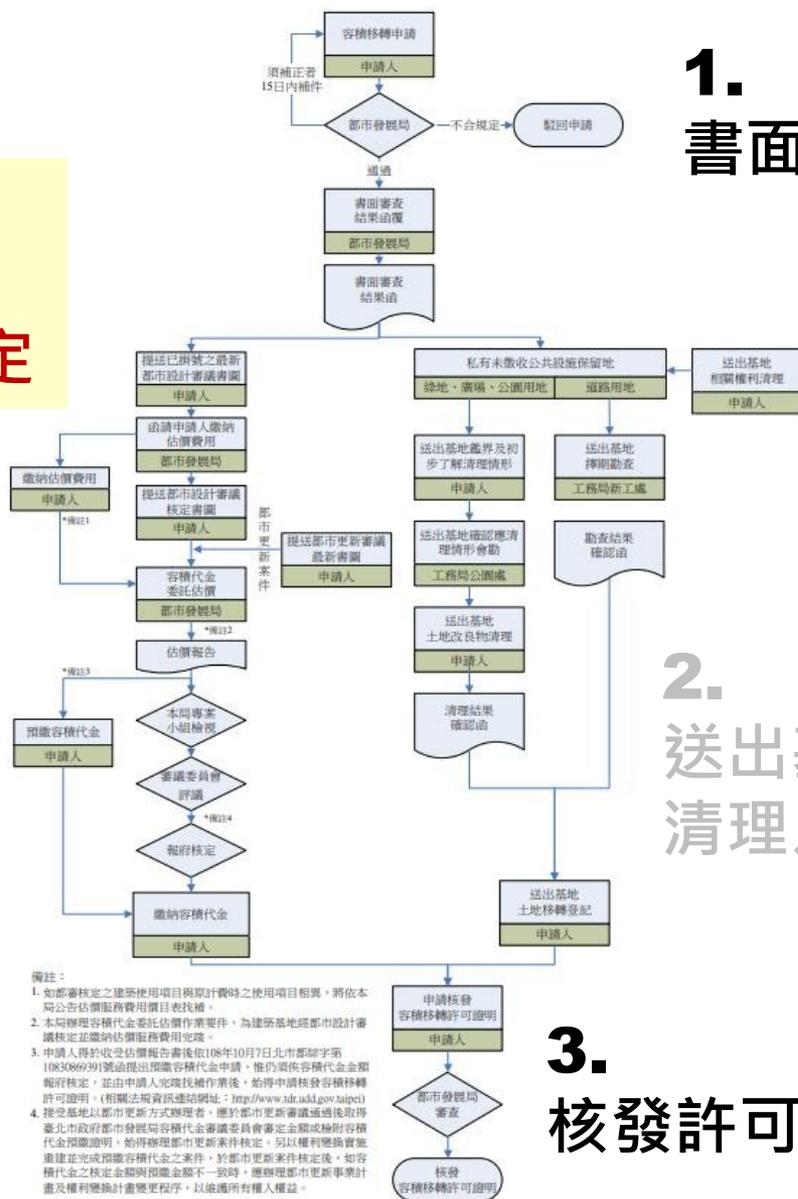
**接受基地以都市更新權利變換實施重建者**，**得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本**。

# 二、臺北市容積移轉說明

## 申請流程

110.07.20 修訂

### 2. 容積代金估價及評定



### 1. 書面審查

### 2. 送出基地清理及捐贈

### 3. 核發許可證明

備註：

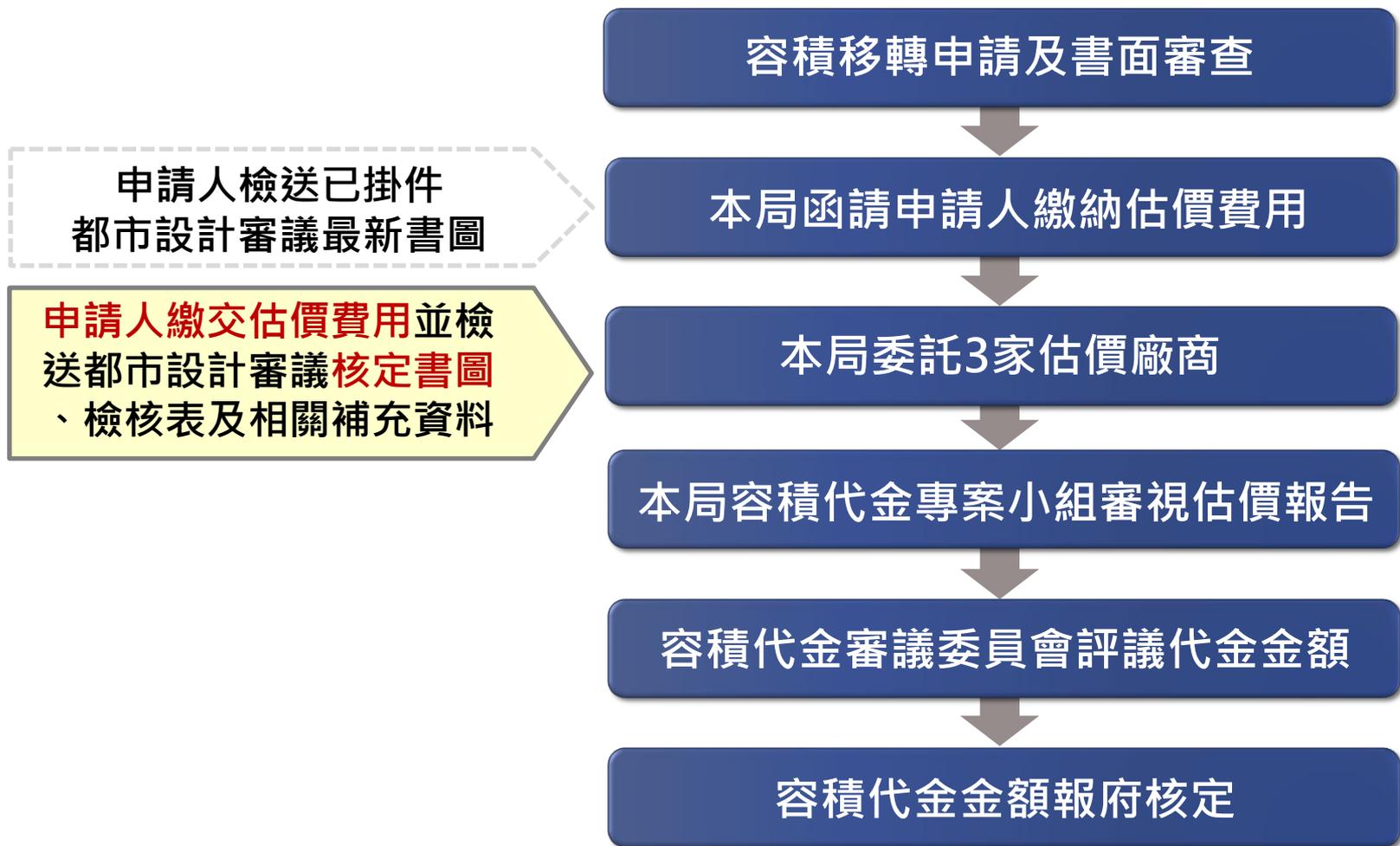
- 接受基地以都市更新方式辦理者，應於都市更新審議通過後取得臺北市政府都市發展局容積代金審議委員會審定金額或檢附容積代金預繳證明，始得辦理都市更新案件核定。
- 另以權利變換實施重建並完成預繳容積代金之案件，於都市更新案件核定後，如容積代金之核定金額與預繳金額不一致時，應辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更程序，以維護所有權人權益。

備註：  
 1. 如都市更新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找補。  
 2. 本局辦理容積代金委託估價作業，為建築基地經都市設計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日北市都部字第1083086939號函提出預繳容積代金申請，惟仍須依容積代金金額報府核定，並由申請人完竣找補作業後，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.udradd.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政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。

# 二、臺北市容積移轉說明

## 申請流程

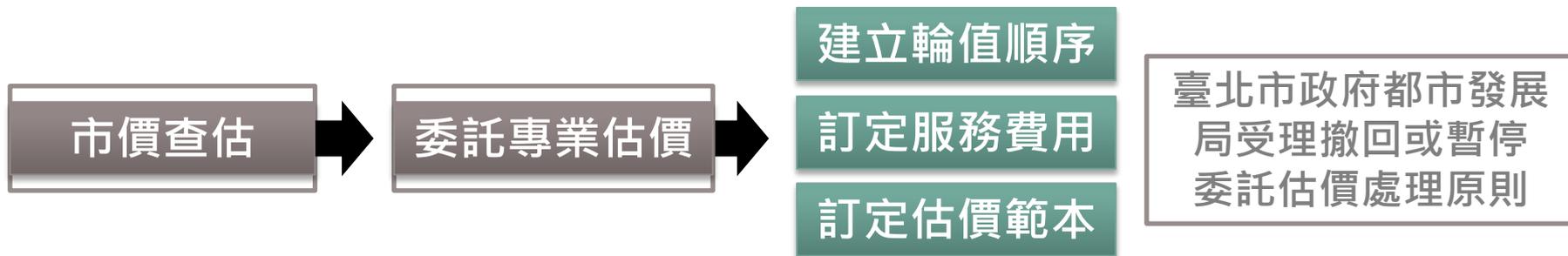
### 2.容積代金估價及評定



# 二、臺北市容積移轉說明

## 估價方式

### 2.容積代金估價及評定



### 估價師委託方式

- ✓ 114至115年度委託32家估價師事務所
- ✓ 由本局委託3家估價師查估

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
達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。

# 二、臺北市容積移轉說明

## 估價方式

### 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
- ✓ 估價費用由申請人負擔

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

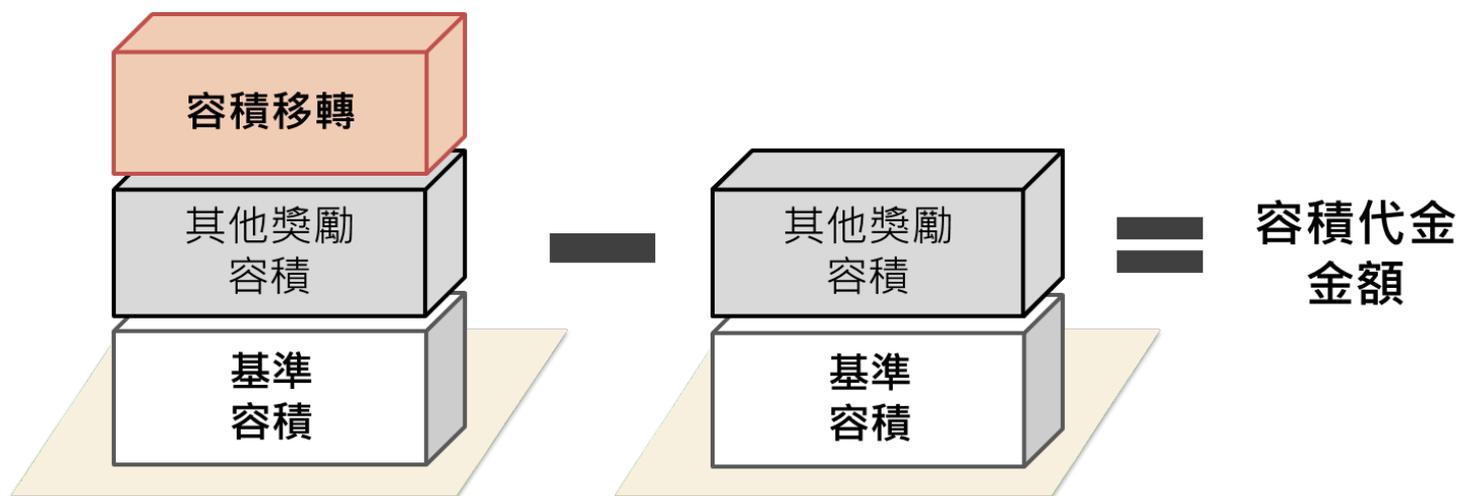
註1：服務費用依勘估標的產品類型收費。  
註2：開發後產品1樓的開發型態不納入計算。  
註3：非住宅或辦公室產品係指：百貨商場、商務住宅、飯店、旅館、醫院、停車場(地上層)、會議室、多功能展示廳……等。  
註4：特殊情形每件額外收取費用20萬元(例如已完成委託估價案件之估價報告書，並提報(送)機關，因申請人辦理都市設計變更(涉及變更使用類別或樓地板面積等足以影響容積代金評定之因素等)且需經審議者，應重新估價)。

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。

## 二、臺北市容積移轉說明

估價方式

- **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**
- 訂定容積代金估價報告書範本



# 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。

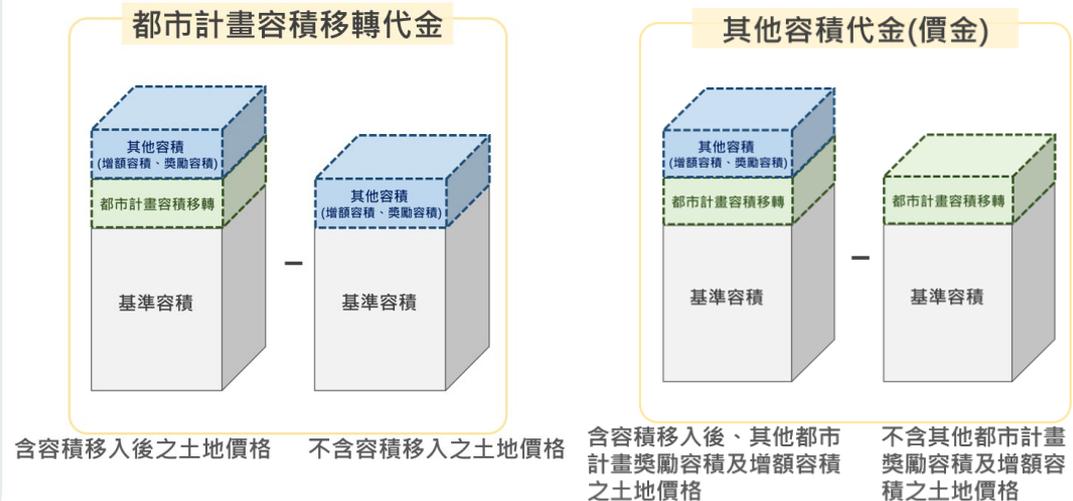
### 1. 單一代金或價金之案件估價基本公式：

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



**適用範圍** 申請人向本局申請容積代金查估後，尚未經評定代金前

## **撤回及退款規定**

1. 容積代金估價作業之委託估價專業服務費應由**申請人一次繳納**。
2. 經本局委託專業估價者**查估後**，所繳費用均**不予退還**。
3. 惟於本局發文委託專業估價者**辦理查估前**，申請人來函向本局提出撤回容積代金估價申請者，本局即依來函**終止個案估價作業**，並**無息退還**所繳專業服務費。

## **暫停估價**

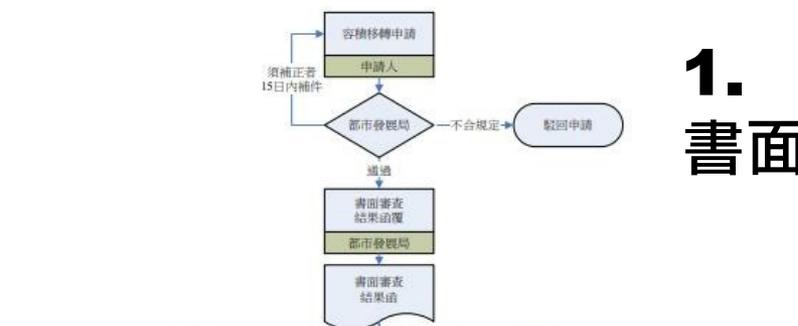
1. 於本局委託專業估價者**查估後**，經**評定代金前**，申請人得敘明理由申請暫停估價，暫停期限自本局同意函發文日翌日起算，**不得超過六個月，且以一次為限**。
2. 屆期申請人**未申請續審**或於**續審後再次申請暫停**者，本局**駁回其申請**。
3. 經本局駁回申請者，個案估價作業即行終止。後續申請人向本局申請容積代金查估，**將依當年度本市容積代金委託估價服務費用價目表計價**，並辦理委託專業者查估程序。

# 二、臺北市容積移轉說明

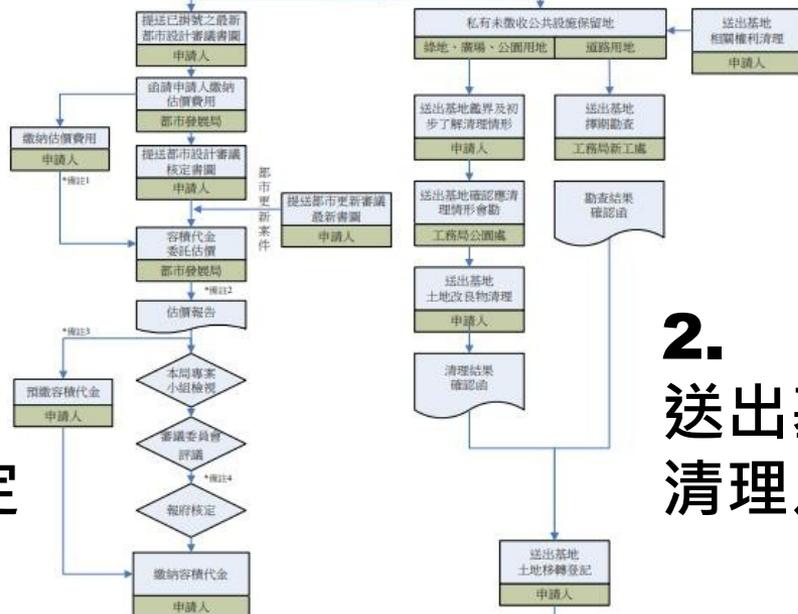
## 申請流程

110.07.20 修訂

### 1. 書面審查



### 2. 容積代金估價及評定



備註：  
 1. 如都市更新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找補。  
 2. 本局辦理容積代金委託估價作業要件，為建築基地經都市設計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日北市都部字第1083086939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，並由申請人完竣找補作業後，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.udradd.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。

### 2. 送出基地清理及捐贈

### 3. 核發許可證明

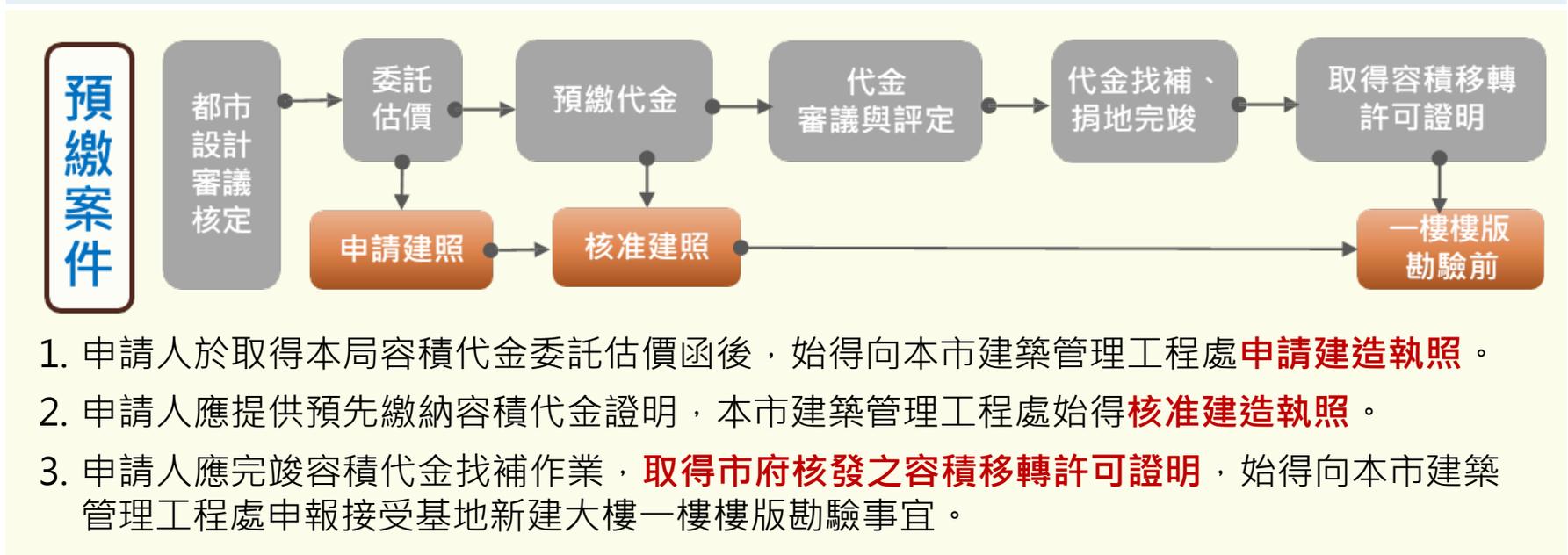
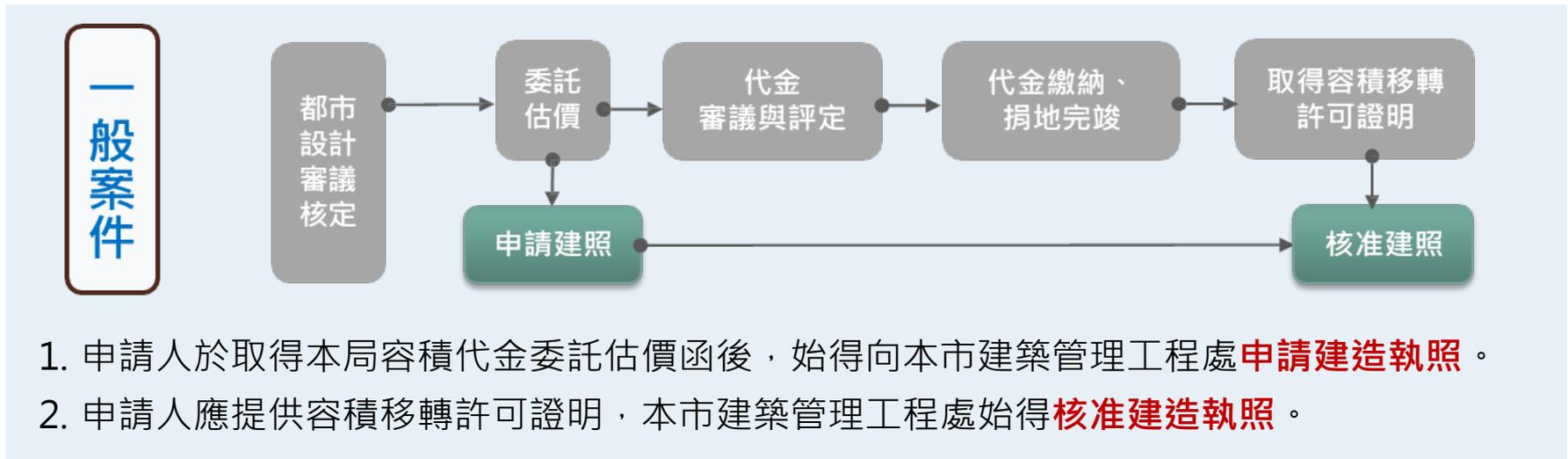


備註：

- 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政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。

## 容移快速請照方案

容積代金估價與建照程序同步作業



# 臺北市容積移轉審查系統

114年6月正式上線

## 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

# 線上申請系統-多元登入機制

可由『民眾服務網』連結至多元登入介面



使用者可自由選擇以『工商憑證』或『ISSO』進行登入。

## 臺北市政府都市發展局 容積移轉線上申請系統

您好，請使用下方功能登入：

### 工商憑證登入

若您擁有工商憑證或組織憑證，請插入卡片，輸入憑證密碼，按下憑證登入系統後，進行登入身分別資料設定。

需為我的E政府會員 <https://www.gov.tw>

前往憑證登入 →

### ISSO登入

提供臺北通、行動自然人憑證、實體自然人憑證、手機電信驗證、健保卡及台北市校園單一身份驗證等多元登入方式。

健保卡登入僅限台北市民。

前往ISSO登入 →

# 線上申請系統-線上申請容積移轉-申請條件設定

Step1：已申請/新申請案件(設定案件基本條件，以供系統進行填寫欄位判定。)

Step2：如申請都市計畫容積移轉，於本階段勾選申請人身份（如申請人、實施者、受委託人...等），後續由系統自動帶入後續相關欄位中。

Step3：如申請案件涉及『都市更新案(權利更換)併同變更都市計畫之都市計畫容積移轉案預審作業』，需預先進行人工審查作業。

# 線上申請系統-線上申請容積移轉-案件資料填寫

分為『案件基本資料』、『接受基地資料』、『送出基地資料』、『容積移轉換算結果』、『匯出申請案件電子檔』等五項填寫區塊，各區塊填寫欄位依據容積移轉案件類別有所不同。

## 線上申請容積移轉

首頁 / 線上申請容積移轉 / 案件基本資料

案件基本資料

接受基地資料

送出基地資料

容積移轉換算結果

匯出申請案件電子檔

### 案件基本資料

#### **i** 操作說明：

1. 如欲瀏覽或編輯各項目資料內容，請點選上方頁籤進行切換。
2. 如為「新申請」或「申請變更」後第一次編輯，須先完成「案件基本資料」編輯並儲存後，方可進行頁籤切換。
3. 如為「書面審查-收件」或「申請變更」送出申請後，欲再次編輯，須先完成「案件基本資料」編輯並儲存後，方可進行頁籤切換。

#### 案件基本資料 (★為必填欄位)

送件編號

申請年度

容積移轉類型

# 線上申請系統-線上申請容積移轉-案件資料填寫

『案件基本資料』填寫完成並點擊頁面底部『儲存』按鈕後，系統即成立並儲存本案件。

案件基本資料
接受基地資料
送出基地資料
容積移轉換算結果
匯出申請案件電子檔

**新增接受基地資料**

逐筆鍵入資料
多筆匯入資料

**操作說明：**

- 請逐筆輸入各基地資料。
- 輸入完畢後點選【新增】按鈕，即可新增一筆接受基地。
- 打\*為必填欄位。

**\*都市計畫名稱**

公告日期： 例：0770101

0770101/府都規字第XXXXX號/修訂士林區  
0770101/府都規字第XXXXX號/修訂士林區  
0770101/府都規字第XXXXX號/修訂士林區

※如欲瀏覽或編輯「接受基地土地所有權人」

序號	地段號	使用分區
1	士林區七段28-14	

**\*土地種類**

本市私有公共設施保留地

**\*都市計畫名稱**

公告日期： 例：0770101      公告文號： 例：府都規字第XXXXX號      計畫名稱： 例：修訂士林區市區細部計畫(通盤檢討案) Q 新增

0770101/府都規字第XXXXX號/修訂士林區市區細部計畫(通盤檢討)案  
0770101/府都規字第XXXXX號/修訂士林區市區細部計畫(通盤檢討)案

**送出基地資料列表**

※如欲瀏覽或編輯「送出基地土地所有權人、權利關係人、建物所有權人」則組資料，請點選「」。

序號	地段號	使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	權利範圍(持分)	可送出土地面積(m <sup>2</sup> )	本次申請送出之土地面積(m <sup>2</sup> )	送出基地土地所有權人姓名	編輯	刪除
1	中山區德惠段二小段875-1	遊樂用地	75	9501/40404	17.64	17.64			

# 線上申請系統-線上申請容積移轉-案件資料填寫

案件資料填寫完畢後，點選『容積移轉換算結果』可預先檢視本案件容積移轉計算結果，並可預覽各項申請表文件。

送件編號：A11305001

案件基本資料接受基地資料送出基地資料容積移轉換算結果匯出申請案件電子檔

**容積移轉換算結果**

附表一、接受基地容積上限

附表二、送出基地容積計算(申請內容含歷史建築須填列)

附表三、容積移轉換算結果—送出基地(申請內容含私有未徵收公共設施保留地須填列)

附表四、容積移轉總表—接受基地移入容積

附表五、備註

**預覽申請案件電子檔**

序號	項目	檢視
1	申請書件查核表	
2	申請書	

# 線上申請系統-線上申請容積移轉-案件資料填寫

確認內容無誤後點擊頁面底部『送出申請』按鈕，即完成線上案件申請作業。申請人需於『匯出申請案件電子檔』介面輸出各項紙本申請文件，並在**收件截止日期前**寄送至承辦單位。

## 線上申請容積移轉

首頁 / 線上申請容積移轉 / 匯出申請案件電子檔

送件編號：C11312003；檢核碼：S6DQSttLvR

案件基本資料

接受基地資料

送出基地資料

容積移轉換算結果

匯出申請案件電子檔

### 匯出申請案件電子檔

- 線上列印申請案件電子檔時，請務必開啟瀏覽器「列印背景」功能。
- Google Chrome：列印→顯示更多設定→選項「背景圖形」打勾。
- Microsoft Edge：列印→其他設定→選項「背景圖形」打勾。

序號	項目	檢視
0	申請書件查核表	
1	申請書	
2	切結書	
3	協議書 <input type="text" value="請選擇送出基地所有權人代表"/> <input type="text" value="請選擇接收基地所有權人代表"/>	
4	委託書（非委託辦理者免備）（須公證）	
5	送出基地土地所有權人同意書（須公證）	

# 線上申請系統-申請案件進度查詢

使用者可於系統中查詢使用者本人、或使用者隸屬之公司的申請案件內容。

臺北市政府都市發展局  
容積移轉線上申請系統

線上申請容積移轉 申請案件進度查詢 訊息宣導 網站操作 鴻維科技/wholeway

## 案件進度查詢

首頁 / 案件進度查詢

申請年度: 請選擇  
古蹟名稱: 請選擇  
容積移轉類型: 請選擇

接受基地地段號: 行政區 地段 例: 517-1  
辦理進度: 請選擇  
審查結果: 請選擇

關鍵字查詢  
請輸入送件編號、接受基地都市計畫名稱、受委託人或實施者姓名 查詢

### 說明

- 113年度網站改版，相關操作說明請詳閱 [網站使用說明](#)。
- 請點選案件右方功能項目進行相關操作。
- 已產製檢核碼之申請案件，於【申請變更】階段時檢核碼會暫時隱藏，待重新送件後會重新顯示。

### 申請案件列表

序號	網路送出 申請日期	送件編號 檢核碼	容積移轉類型	古蹟名稱	接受基地(代表號)	辦理進度	審查結果	功能項目
<a href="#">檢視</a>								

# 線上申請系統-申請案件進度查詢

## (一) 案件編輯

1	1130516	C12345678	古蹟土地	懷寧街98號店屋	北投區新洲美段68等 1筆土地	申請單填寫	送件	<a href="#">編輯</a> <a href="#">檢視</a> <a href="#">異動紀錄</a> <a href="#">申請變更</a> <a href="#">申請自行撤回</a>
---	---------	-----------	------	----------	--------------------	-------	----	--

## (二) 案件檢視

送件編號：A11305001；檢核碼：x6cxvnfN6L

[案件基本資料](#) [接受基地資料](#) [送出基地資料](#) [容積移轉換算結果](#) [匯出申請案件電子檔](#)

※如欲瀏覽各項資料內容，請點選上方頁籤進行切換。

### 案件基本資料

Step1：案件基本資料 (★為必填欄位)

送件編號 A11305001	申請年度 113	★申請人身分別 接受基地土地所有權人
容積移轉類型 部分繳納容積代金、部分私有未徵收之公共設施保留地		
★接受基地是否為都市更新案	★接受基地是否由實施者申請	★接受基地地址

# 二、臺北市容積移轉說明

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)

說明

一、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。

## 二、臺北市容積移轉說明

### 容積移轉函釋

說明

二、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。

三、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**。

# 二、臺北市容積移轉說明

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、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。**
- 二、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。

# 二、臺北市容積移轉說明

容積移轉函釋

有關都市更新案涉及「古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法」（下稱古蹟容移辦法）法規適用時點認定疑義

日期	中華民國114年8月11日
文號	內政部國土管理署(國署都字第1141145528號)
說明	<p>一、查本署前以113年8月6日國署更字第1130071213號函示（諒達），都市計畫容積移轉實施辦法（下稱都計容移辦法）立法目的非屬都市更新條例第83條第1項都市更新案申請建築執照法規範疇，其容積移轉之法令適用時點，依都計容移辦法規定應以申請許可當期為準，先予敘明。</p> <p>二、另查古蹟容移辦法第12條規定，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；第9條規定，接受基地移入之容積，應以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及接受基地公告土地現值之比值計算；且該辦法並無規定應與建築執照併同申請，容積移轉與建築執照之申請係屬二事。是以，<b>旨揭所詢古蹟容移辦法之法令適用時點，亦應以申請容積移轉許可當期為準。</b></p>

# 二、臺北市容積移轉說明

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)

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。

# 二、臺北市容積移轉說明

更新單元內公設用地容積移轉

## 背景說明

- 一、更新案無法取得道路用地所有權人同意：因無法取得道路用地所有權人全體同意，故將道路用地納入更新單元範圍內，透過權利變換方式解決無法開闢道路用地問題。
- 二、104年7月1日起，協助開闢公共設施用地之容積獎勵額度計入各該建築基地容積獎勵上限內(且獎勵上限為15%)，倘更新單元內有大面積道路用地協助開闢卻無法申請獎勵，恐造成公設地所有權人權益受損及實施者整合困難，影響更新案之推動，進而導致市府無法有效取得道路用地。

都市更新條例第66條(舊法第45條)

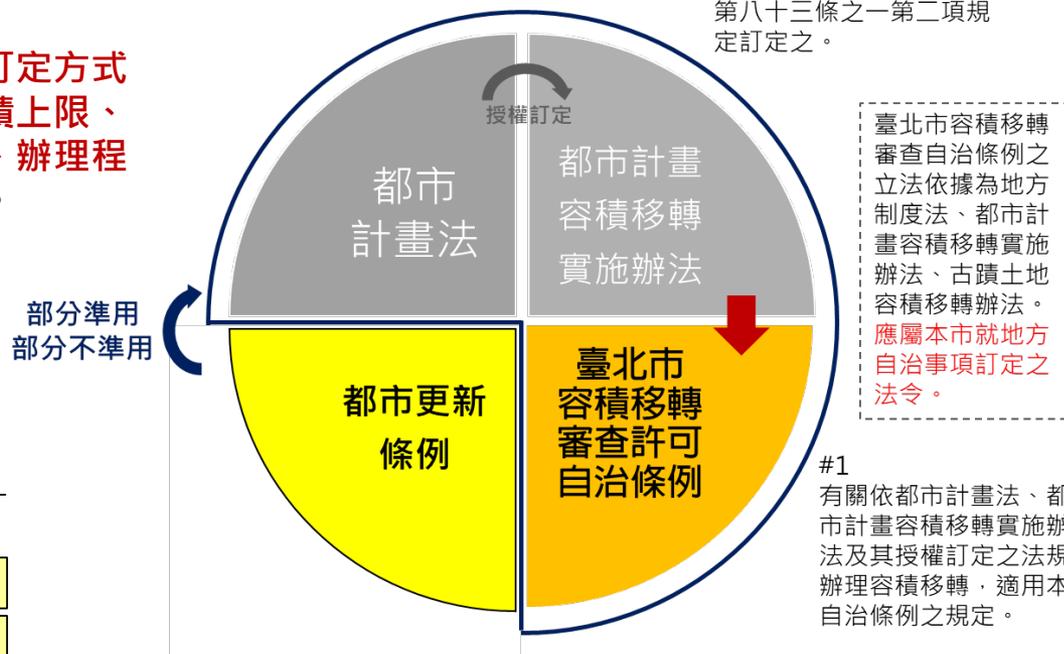
更新地區範圍內 ①公共設施保留地、② 依法或都市計畫表明應予保存、  
③直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值及依第二十九條規定審議保留之建築所坐落之土地或街區、④或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第83條之1第2項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。

## 都市計畫法#83-1

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。

前項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、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。

#1：本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。



### 都市計畫法第83條之1

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
移轉方式
折繳代金
作業方法
辦理程序
應備書件

### 都市更新條例第66條

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
移轉方式
作業方法

- ▶ **準用認定範圍**：凡為應有法律明文規定，**非屬準用範圍者即不得準用**。
- ▶ **繳納容積代金**：非屬都更條例第45條第1項規定準用事項。

發文日期：中華民國110年12月24日  
發文字號：內授營更字第1100819228號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：更新單元範圍內公共設施保留地依都市更新條例（下稱本條例）第66條第1項規定辦理容積移轉至同更新單元之其他建築基地時，是否須檢附公共設施保留地全體所有權人同意文件1案，復請查照。

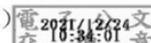
說明：

- 一、復貴府110年12月10日府授都新字第1106025776號函。
- 二、按本條例第66條第1項規定，更新地區範圍內公共設施保留地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並「準用」都市計畫容積移轉實施辦法有關「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、移轉方式及作業方法」等規定辦理。旨揭所詢辦理容積移轉時應檢附之文件，非屬上開規定準用之範圍者即不得準用，尚無疑義。至是否應檢附公共設施保留地全體所有權人同意文件1節，查本條例未有明文規範。惟按本條例第32條、第37條及第48條規定，都市更新採權利變換方式實施者，其都市更新事業計畫須取得一定

比率以上之多數所有權及其人數同意，經主管機關考量必要性、公益性及可行性審議通過並核定發布後，即可強制實施。如權利變換案併同辦理容積移轉，須再取得全體所有權人同意，則都市更新事業勢必難以遂行。爰其公共設施保留地如經實施者評估有合併開發及辦理容積移轉之必要，自得納入都市更新事業計畫，並依本條例所定程序，報請主管機關核定後，據以實施。

正本：臺北市政府

副本：本部營建署(都市更新組)



1. 非屬準用範圍者，即不得準用，尚無疑義。
2. 公設保留地如納入事業計畫，無須檢附全體所有權人同意文件，得經主管機關核定後據以實施。

## 接受基地

現行容積移轉 辦理程序	依「都市計畫容積移轉實施辦法」第16項： <u>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。</u>
中央函釋	103年7月9日台內營字第1030199338號函 「先擬訂都市更新事業計畫報核，表明以權利變換方式實施重建，並取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數及其面積一定比例之同意後，始為 <u>該辦法第16條第3項所定適格之申請人</u> 。」

## 送出基地

現行容積移轉 辦理程序	依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第3項： <u>應取得送出基地申請範圍之土地所有權人全數同意。</u>
中央 函釋	110年12月24日內授營更字第1100819228號函 ① 按本條例第66條第1項規定，... <u>辦理容積移轉時應檢附之文件，非屬上開規定準用之範圍者即不得準用</u> ，尚無疑義。 ② 如 <u>權利變換案併同辦理容積移轉</u> ，須再取得全體所有權人同意，則都市更新事業勢必難以遂行。爰其 <u>公共設施保留地如經實施者評估有合併開發及辦理容積移轉之必要，自得納入都市更新事業計畫，並依本條例所定程序，報請主管機關核定後，據以實施。</u>

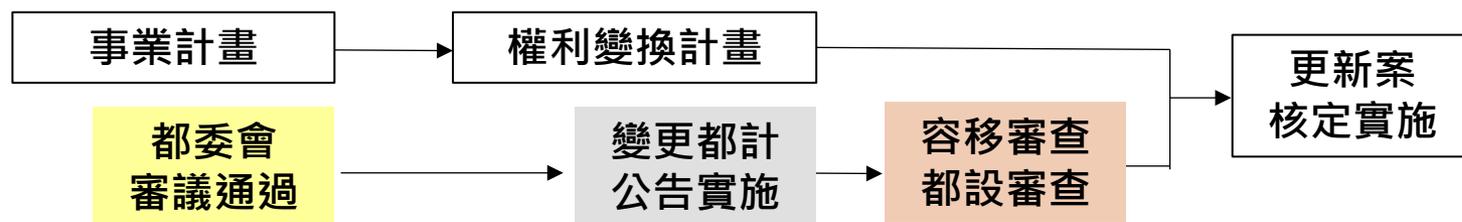
倘都市更新案件以權變方式實施，送出與接受基地均位於同一更新範圍內且已取得一定比例之同意

- 送出基地：免再檢附送出基地全體同意書。
- 接受基地：接受基地得由實施者為之。

# 容積量換算公式內之公告土地現值計算時點

- ◆ 依都市計畫容積移轉實施辦法第9條規定，接受基地移入送出基地之容積，係按**申請容積移轉當期土地公告現值**比例計算。
- ◆ 倘都更案併同辦理都市計畫變更，計算土地公告現值時點，以事業計畫報核日之當年度公告現值計算。

事權  
分送



事權  
併送



# 申請程序

## 於都市更新事業計畫附錄

### 【都市更新條例第66條容積移轉檢討專章】

附件

都市更新事業計畫附錄：  
都市更新條例第66條容積移轉檢討專章(草案)

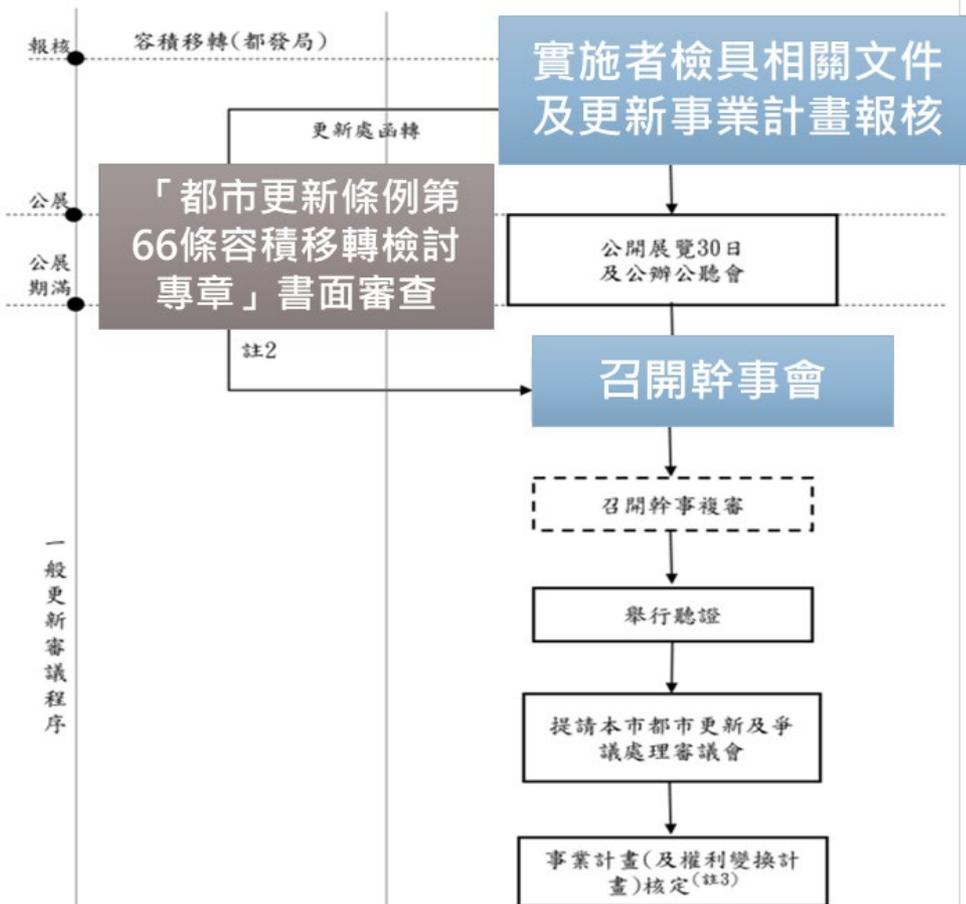
#### 1、法令檢討說明

本案依據都市更新條例第66條規定「更新地區範圍內公共設施保留地、依法或都市計畫表明應予保存、直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值及依第二十九條規定審議保留之建築物坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法有關容積移轉訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。前項建築容積全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。」

另其容積移轉額度計算則依都市計畫容積移轉實施辦法第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類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：

接受基地移入之容積=送出基地之土地面積×(申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值/申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)×接受基地之容積率

\*當期土地公告現值應以「都市更新事業計畫報核日」之當年度公告現值計算。

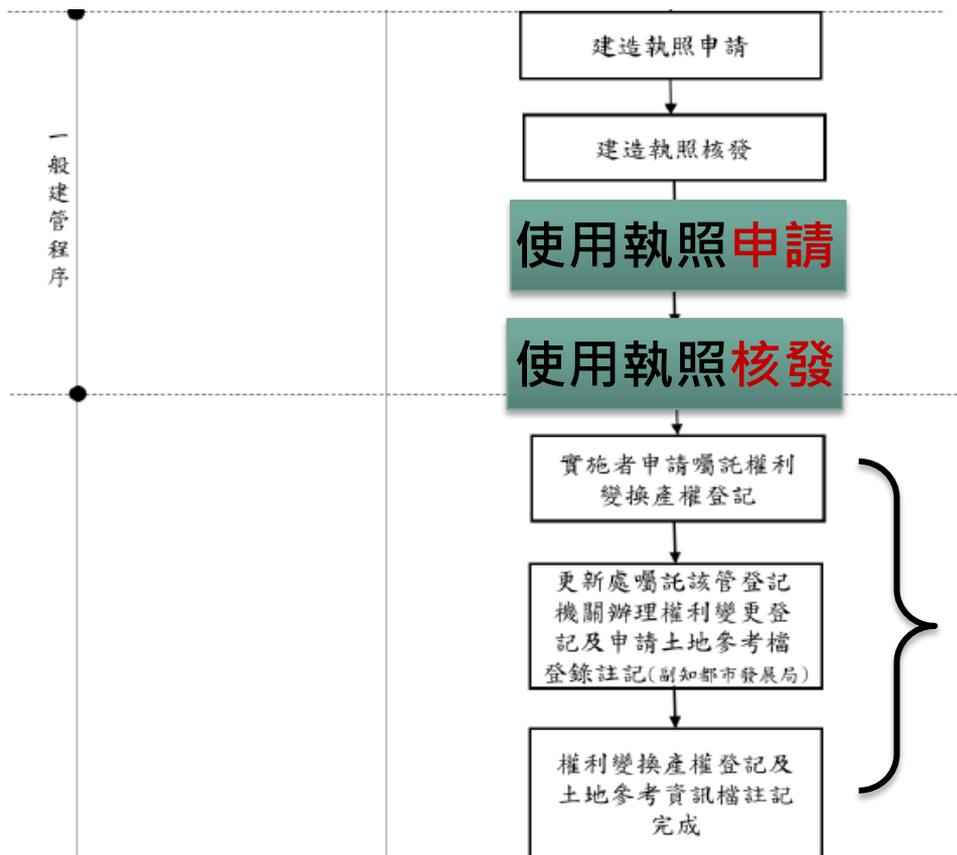


註1:由本府都發局協同「都市更新條例第66條容積移轉檢討專章」書面審查

註2:除應依都市設計審議規定辦理之案件外，依都市更新條例第66條辦理之容積移轉案件，無須辦理都市設計審議。

註3:都市更新核定函應載明容積移轉相關資訊(含移出及移入量等)，實施者於審議會中承諾事項及其他權利義務亦應詳實記載，並附加於建造執照列管表。

# 申請程序



使用執照申請前，應由本市建管處協同相關局處辦理會勘，確認實施者確實依事業計畫及建造執照申請內容完成建物興建、送出基地上土地改良物清理及道路開闢。

有關送出基地、接受基地及容積移轉總量等資訊，分別記載：

- ① 登載於都更事業計畫核定函
- ② 登載於建照及使照備註附表
- ③ 註記於地政單位土地參考資訊檔

# 02

PART TWO

## 古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉 (文資容移)

古蹟歷史建築紀念建築土地  
容積移轉辦法

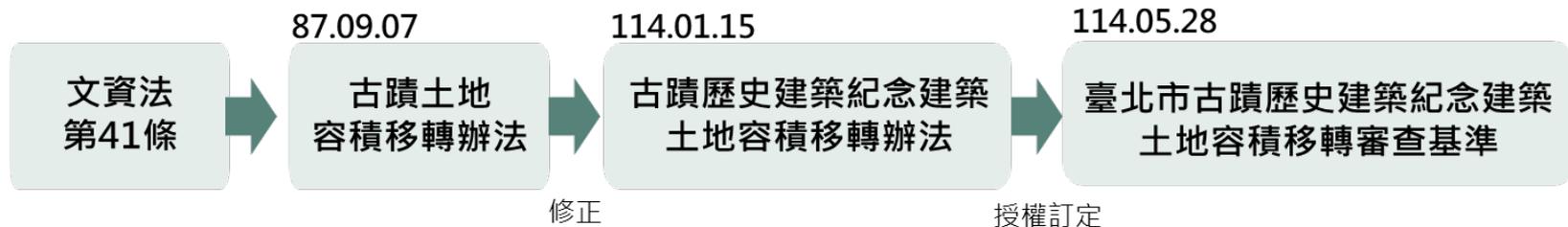
古蹟

歷史建築

紀念建築

# 二、臺北市容積移轉說明

## 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」。

1 修正法規名稱及適用範圍(§3)

- 容積移轉適用範圍納入**歷史建築**及**紀念建築**土地，並修正辦法名稱

古蹟土地容積移轉辦法 → 古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法

2 增訂可移出容積計算方式(§4)

- 送出基地屬**歷史建築**或**紀念建築**者，應扣除已建築之容積。

古蹟 扣除非屬古蹟之已建築容積

歷建、紀念建築 扣除已建築容積

應扣除部分非屬古蹟/歷建/紀念建築之已建築容積

3 增訂接受基地移入審查制度(§7)

- 地方政府須依**接受基地可移入容積應考量條件**，訂定**審查基準**。
- 未訂定**審查基準**前應逐案提經都委會審議通過。

4 定明都計以外地區移轉機制(§3-6)

- 因應未來國土功能分區公告實施後，**區域計畫法**不再適用，都市計畫以外地區移轉機制增訂國土計畫文字。

5 增訂都更免附文件規定(§12)

- 都更**權利變換**實施重建，由**實施者**申請者，免附土地所有權狀文件。

6 修正許可案件資料管理機制(§13)

- 許可容積移轉後，相關資料**造冊控管**並登錄土地參考資訊檔。
- 文化資產主管機關建檔列管

# 二、臺北市容積移轉說明

## 修法重點說明



### 本次修訂條文內容

直轄市、縣（市）主管機關**審查接受基地可移入容積**，應考量**地區發展密度、發展總量、建築基地面積、臨接道路功能及寬度、周邊公共設施服務水準、景觀及公共安全**等條件。

直轄市、縣（市）主管機關**應於本辦法**中華民國一百十四年一月十五日**修正施行後二年內訂定前項審查之基準**，未訂定**審查基準前**，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，**應逐案擬具審查意見提經**該管國土計畫審議會、區域計畫委員會或**都市計畫委員會審議通過**。

### 修正說明

- 一. **本條新增。**
- 二. 為維護接受基地周邊整體生活環境品質、公共安全及消防救災效能，並將容積移轉影響控制在可接受程度，爰參考考古遺址土地容積移轉辦法第八條第一項規定，於第一項訂定移入容積應考量之條件。
- 三. 第二項規範有關土地之容積率為國土計畫、區域計畫、都市計畫之應規範事項，本辦法之移轉雖未經計畫程序檢討辦理，惟**增加容積將影響移入地區計畫之環境，仍應考量地區發展密度、發展總量、公共設施水準等，降低移轉之衝擊程度**。因此，直轄市、縣（市）主管機關為辦理審查接受基地可移入之容積，得依地方制度法訂定相關審查基準，並明定審查基準訂定前之辦理方式，以兼顧容積移轉實施及計畫管制之需要。

# 二、臺北市容積移轉說明

## 修法重點說明

### 臺北市古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉審查基準 (114.05.28生效)

**都計容移與文資容移接受基地條件** 除配合實際情形及補充法規條文外，都計容移與文資容移接受基地**條件一致**。

項目	都市計畫容積移轉	文資容積移轉
法規	臺北市容積移轉審查許可自治條例	臺北市古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉審查基準
區位及臨路條件	<p>第6條 接受基地以位於下列地區為限：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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：               <ul style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ul> </li> </ul>	<p>二、接受基地以位於下列地區為限：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ul>
面積及環境條件	<p>第7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> <ul 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。</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計畫發展區之土地。</li> <li>七、依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。</li> </ul>	<p>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：</p> <ul 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。但經臺北市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。</li> <li>(三) 位於本市保護區變更為住宅區之地區。</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(六) 依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。</li> </ul>

\*文資容移審查基準配合實務情形刪除及補充法規條文酌修項次。

## 二、臺北市容積移轉說明

修法重點說明

### 接受基地審查基準訂定前後差異

項目	文資容積 (修法前)	文資容積 (修法後)
送出基地 類型	古蹟	古蹟、 <b>歷建</b> 、 <b>紀念建築</b>
送出基地 申請前義務	檢具管理維護計畫、修復 再利用計畫	檢具管理維護計畫、 修復再利用計畫
接受基地條件 (含臨路寬、面積、 不得位於土地)	無限制	<b>同公保地</b>
可移入容積上限	<ul style="list-style-type: none"><li>• 一般地區 40%</li><li>• 都更、整開、永久性空地或都計指定地區50%</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 一般地區 40%</li><li>• 都更、整開、永久性空地或都計指定地區50%</li></ul>
繳納代金	無須繳納	無須繳納
都審程序	無須都審 (容積移轉移入大於30%須 都審)	無須都審 (容積移轉移入大於30%須都審)
其他	--	

# 二、臺北市容積移轉說明

## 文資容積移轉規定

### 容積移轉上限

#### 一般地區

不超過該土地**基準容積40%**為原則  
(古蹟歷建紀念建築辦法第8條)

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**

不得超過該接受基地**基準容積50%**  
(古蹟歷建紀念建築辦法第8條)

1. 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50%**
2. 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

(古蹟歷建紀念建築  
審查基準第4點)

### 容積移轉公式

接受基地  
移入容積

送出基地  
移出**容積**



送出基地**毗鄰可建築土地**  
**平均公告現值**

接受基地**公告現值**

古蹟  
扣除**非屬古蹟**  
之**已建築容積**



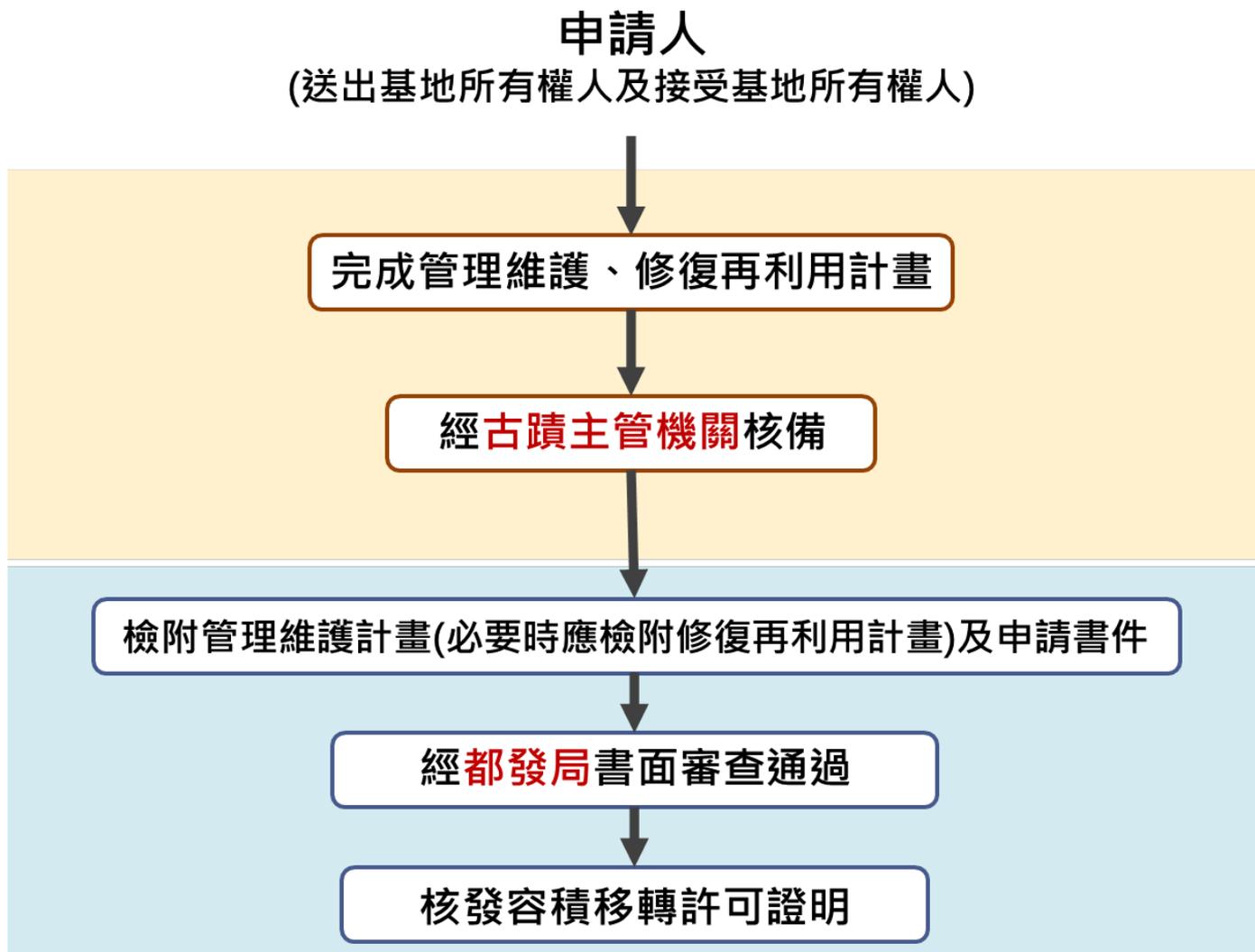
歷建、紀念建築  
扣除**已建築容積**



應扣除部分  
非屬古蹟/歷建  
/紀念建築之  
已建築容積

# 二、臺北市容積移轉說明

## 申請流程



# 二、臺北市容積移轉說明

## 申請人及應備文件

古蹟歷史建築紀念建築辦法第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	檢附資料
(一) 申請書	(一) 申請人及受委託人國民身分證影本
(二) 切結書	(二) 送出基地所有權人土地登記謄本
(三) 協議書	(三) 接受基地所有權人土地登記謄本
(四) 委託書 (非委託辦理者免備) (須公證)	(四) 送出基地所有權人土地所有權狀影本
(五) 送出基地土地所有權人同意書(須公證)	(五) 接受基地所有權人土地所有權狀影本
(六) 送出基地權利關係人同意書(須公證)	(六) 送出基地標示圖及土地使用分區證明書
(七) 接受基地土地所有權人同意書(須公證)	(七) 接受基地標示圖及土地使用分區證明書
(八) 送出基地土地及建物所有權人及權利關係人清冊	(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) 接受基地土地所有權人清冊	(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



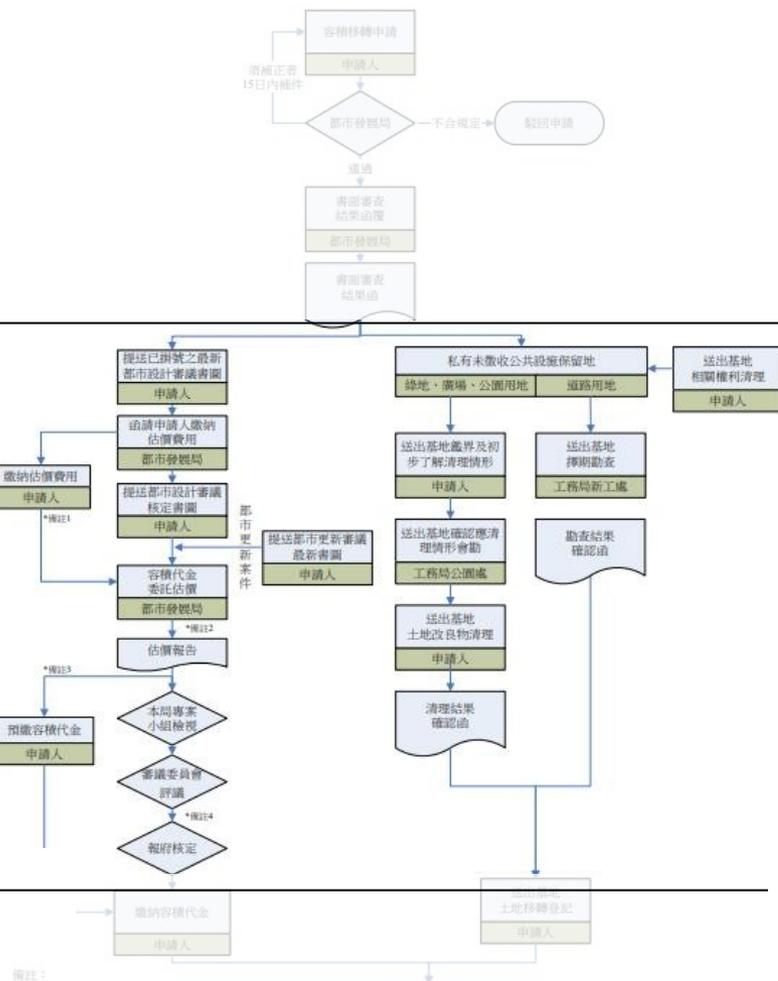
# 二、臺北市容積移轉說明

都市更新案涉及容積移轉的程序

## 2. 容積代金 估價及評定

都市設計審議核定後，繳交估價費用

申請預繳估價費用



- ① 申請估價圖說應與都審版、都更版一致，若有變更都審、都更自提修正，應確認是否重新估價作業
- ② 臺北市政府都市發展局受理撤回或暫停委託估價處理原則

※都市更新案件核定前：  
 1.檢附容積代金預繳證明  
 2.取得都發局容積代金審議委員會審定金額

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

# 二、臺北市容積移轉說明

## 都市更新案涉及容積移轉的程序



※都市更新審議過程中或事業計畫核定後，若有**實施方式或容移量變更、建築設計自提修正**等情形，請確認是否要辦理**容移書審變更或代金重新估價作業**

- 備註：
1. 如都市更新案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找補。
  2. 本局辦理容積代金委託估價作業要件，為建築基地經都市設計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，並由申請人完竣找補作業後，始得申請核發容積移轉許可證明。(相關法規資訊請網址：<http://www.adr.udl.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政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。另有權利變換實施計畫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。

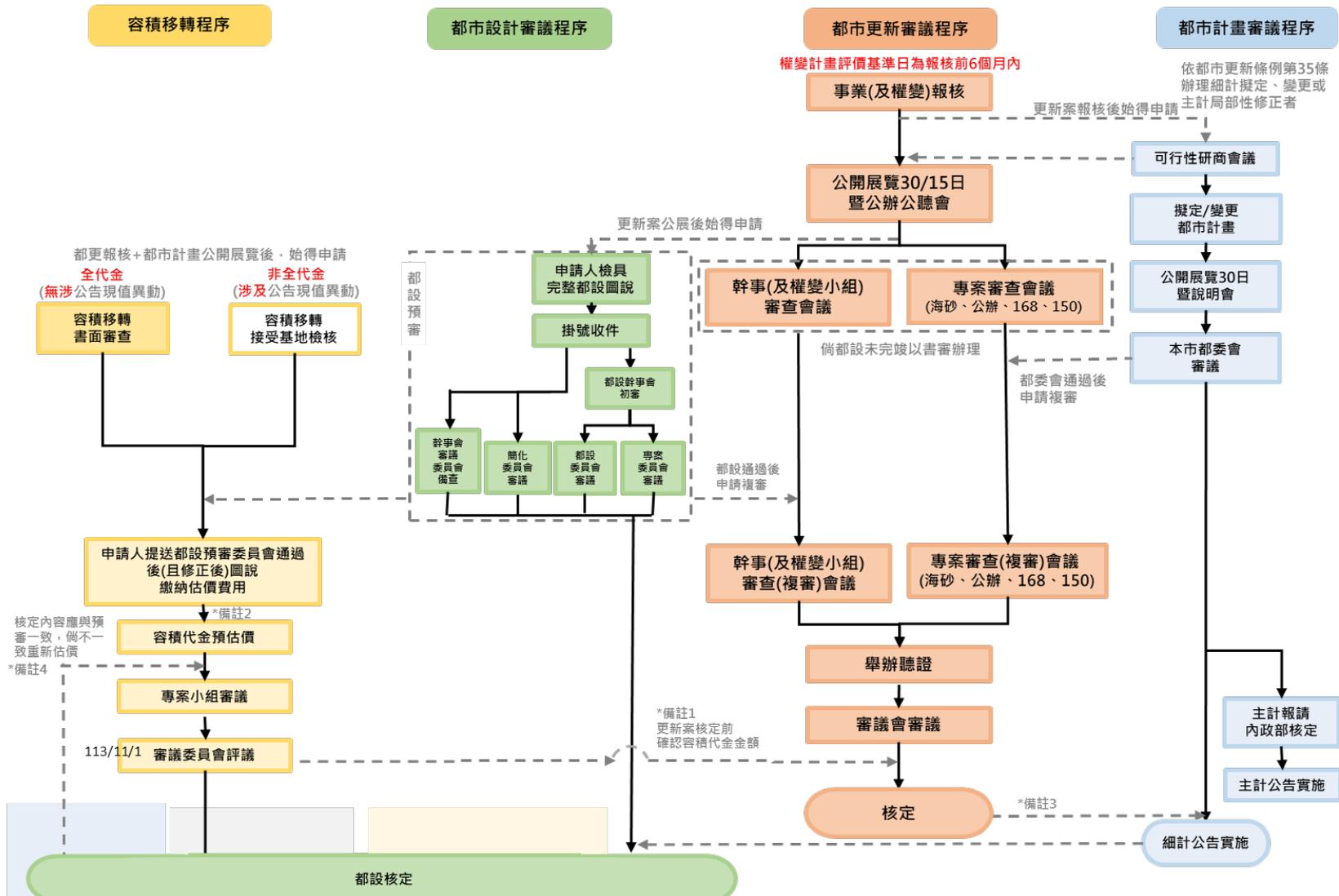


### 3. 核發許可證明

# 二、臺北市容積移轉說明

## 都市更新案涉及容積移轉的程序

都市更新案(權利變換)併同變更都市計畫之都市計畫容積移轉案預審作業



# 二、臺北市容積移轉說明

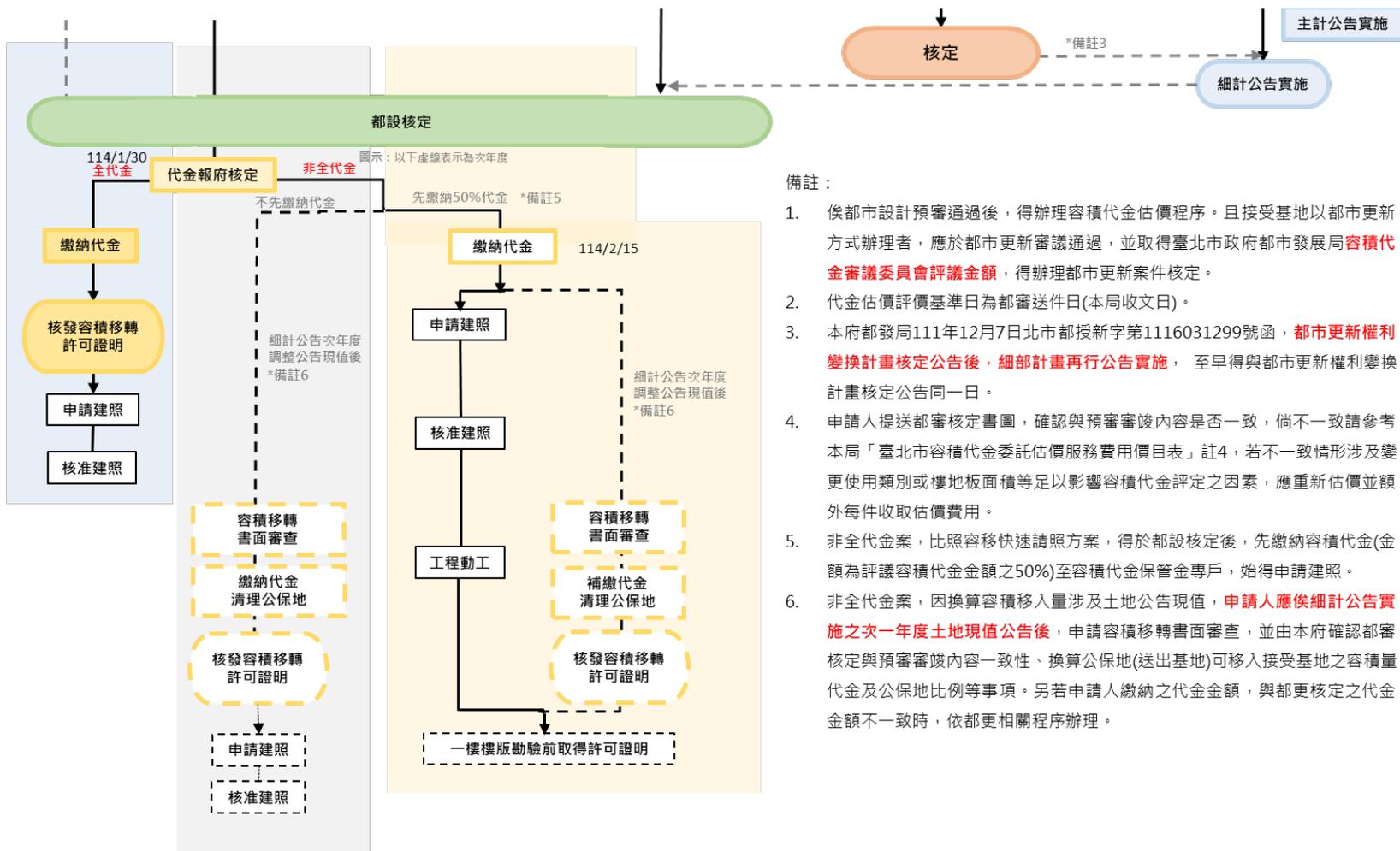
## 都市更新案涉及容積移轉的程序

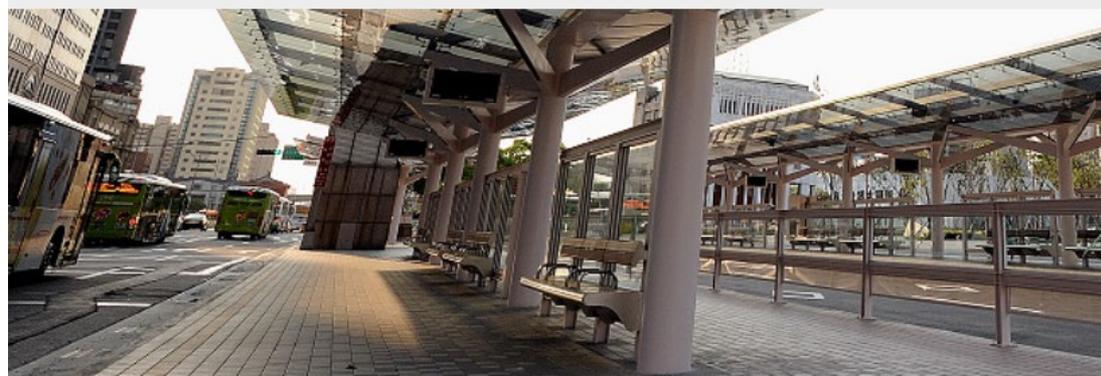
容積移轉程序

都市設計審議程序

都市更新審議程序

都市計畫審議程序





# 臺北市政府都市發展局/ 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

## 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



# 三、TOD 2.0計畫

## 適用條件

### 基地規模



基地面積 $\geq 2,000\text{m}^2$

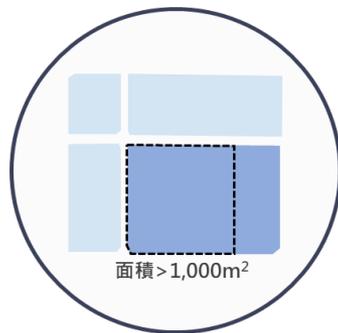


1,000m<sup>2</sup> 以上之完整街廓

基地規模

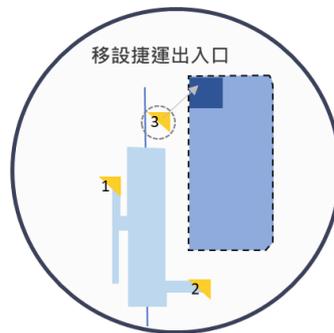
### 未達基地規模

為避免符合大眾運輸導向都市發展精神之基地受限於基地規模申請條件，如符合下列情事之一，得另依都市計畫法相關規定辦理：



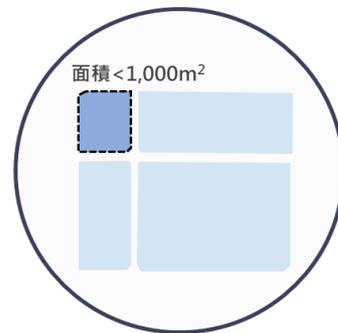
面積 $> 1,000\text{m}^2$

未達2,000m<sup>2</sup>，但超過1,000m<sup>2</sup>



移設捷運出入口

申辦捷運出入口移設或增設，且經目的事業主管機關同意



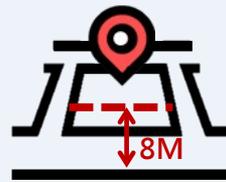
面積 $< 1,000\text{m}^2$

未達1,000m<sup>2</sup>之完整街廓

臨路條件



應臨接計畫道路或指(認)定建築線之巷道應達8M；



不足者應自建築線退縮補足。

# 三、TOD 2.0計畫

## 容積獎勵規定

### 容積獎勵規定

$$V = V_0 + \Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3 + \Delta V_4$$

土地開發後  
總容積

開發基地  
基準容積

可申請開發許可  
地區容積獎勵

臺北市大眾捷運系統與地下  
街設施移設及連通申請自治  
條例申請核給容積獎勵

都市更新容  
積獎勵

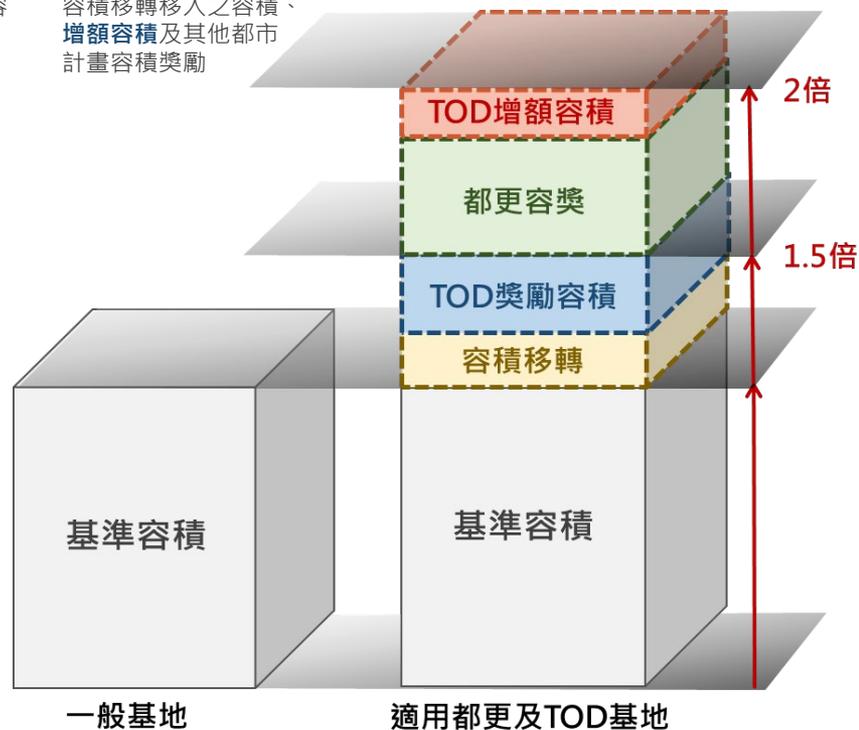
容積移轉入之容積、  
增額容積及其他都市  
計畫容積獎勵

1. 總容積不得超過基準容積 2 倍

2. 不受原都市計畫總容積上限限制，

除外規定：

- 遷建住宅基地都市計畫案
- 南港產業生活特定專用區



- 提醒：容積移轉另依其法令規定設有移轉上限

# 三、TOD 2.0計畫

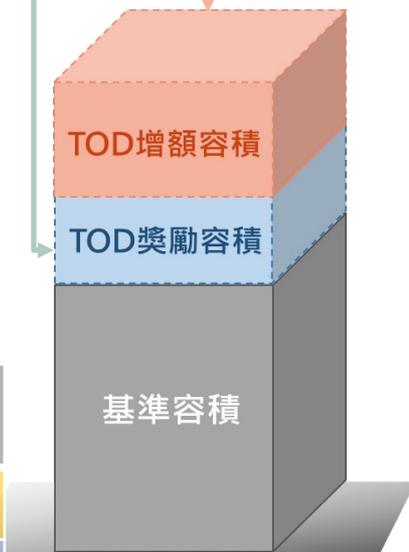
## 獎勵容積與增額容積

### 獎勵容積

- △D1 移設捷運設施或增設捷運出入口
- △D2 設置自行車轉乘停放空間
- △D3 留設友善人行空間
- △D4 回饋公益設施空間
- △D5 繳納代金 (市價查估\*50%)

### 增額容積

- 鼓勵條件優良之基地朝向緊湊發展
- 增額容積給付價金 (市價查估)
- 考量景觀風貌及基地容受力，**增額容積量體由都市設計審議委員會審定**



適用TOD基地

增額容積	核心區	一般區
可申請量	基準容積 40%	基準容積 20%
加給條件	1.基地規模 ① $\geq 3,000\text{m}^2$ · +10% ② $\geq 5,000\text{m}^2$ · +15%  2.臨接道路寬度 ① 30M · +5% ② 40M · +10% (1、2項可疊加)	
增額容積 上限	基準容積 50%	基準容積 40%

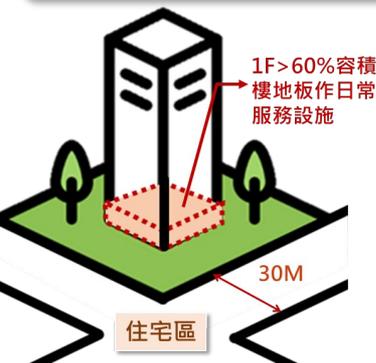
容積獎勵	第一級場站	第二級場站
核心區	基準容積 30%	基準容積 20%
一般區	基準容積 15%	基準容積 10%

# 三、TOD 2.0計畫

## 土管規範及都設準則

### 土管規範

#### 住宅區第1層作日常服務設施



臨30M以上計畫道路之住宅區基地，地面層作日常生活服務性設施使用之容積樓地板面積應超過地面層容積樓地板面積60%。

混合使用

良好大眾運輸

#### 法定停車空間折減

非住宅使用

- 核心區：法定停車空間折減30%。
- 一般區：交通影響評估私人汽機車比例 $\leq$ 40%。

住宅使用

- 不超過北市土管規定檢討之法停數量為原則。

### 都設準則

留設人行空間

運輸轉乘接駁規劃

綠建築銀級

無障礙環境設計

設置20%充電車位

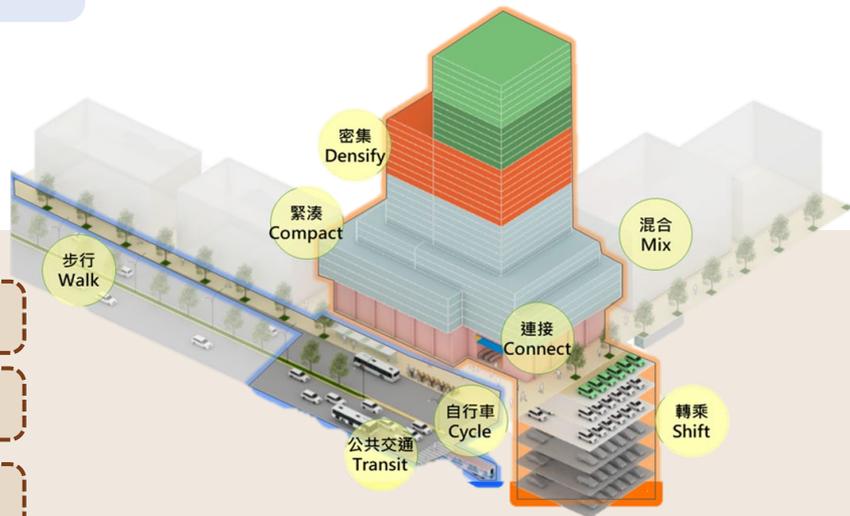
開放空間綠化

捷運出入口有遮簷

綠覆率達100%

加大開放空間

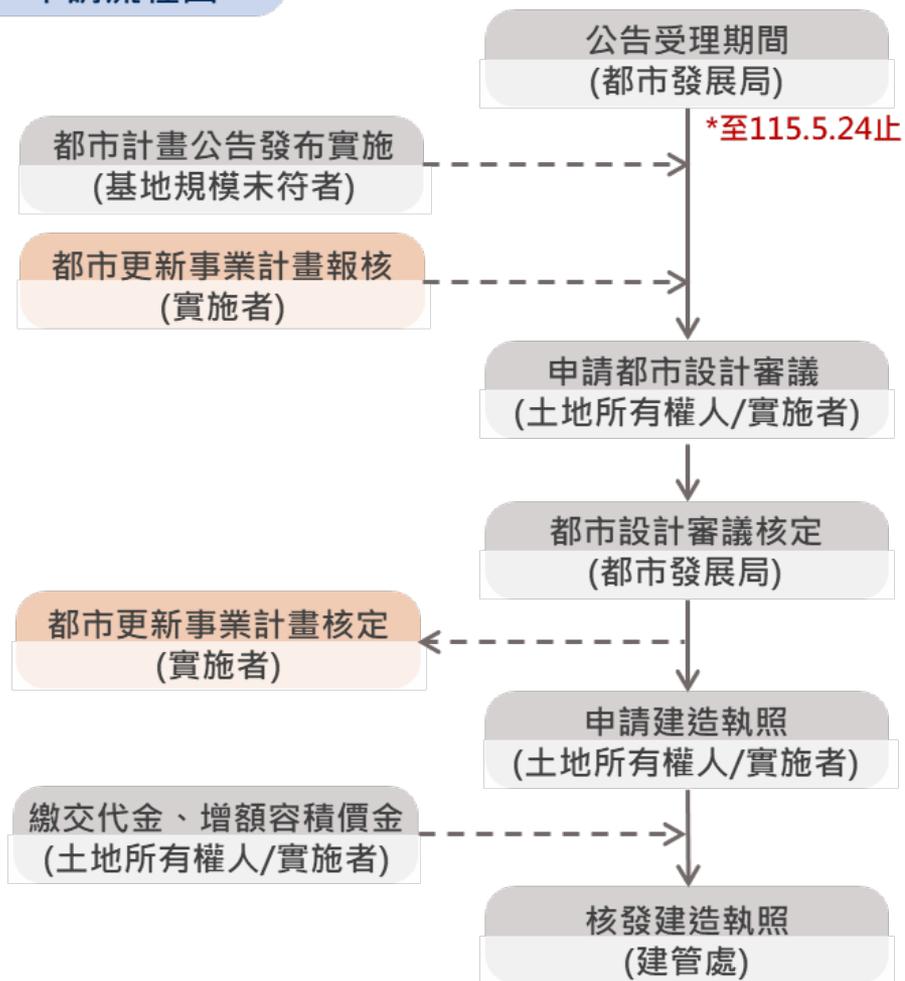
友善人行環境



# 三、TOD 2.0計畫

## 申請程序及書件

### 申請流程圖



### 申請書件

#### □ 都市設計審議書圖

- 以專章檢討，並敘明容積獎勵項目或增額容積申請內容

#### □ 另訂成冊(開發許可計畫附件)

- 土地及合法建築物所有權人清冊、謄本及參與同意書
- 都市更新事業計畫報核證明(都市更新案)
- 申請人之身分證明文件影本
- 其他本府指定之文件

1. 基地應於收受臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會**核定函之日起1年內**申請建造執照。
2. 基地屬都市更新案者，應自更新**事業計畫核定之日起2年內**申請建造執照。以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂**權利變換計畫經核定之日起1年內**為之。
3. **未依前述時程申請建造執照者**，其開發許可計畫自前開所定期間屆滿之次日起**失其效力**。

## 有關都市更新案申辦「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」未達基地規模之都市計畫案涉及都市更新條例第35條程序疑義

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
說明	<p>一、旨揭細部計畫案「二、適用容積獎勵之條件」、「<b>(二)基地規模</b>」規定，未達基地規模者仍得依都市計畫法相關規定辦理都市計畫變更後適用該細部計畫案；至有關都市計畫變更程序涉及都市更新條例第35條一節，內政部業於99年5月21日台內營字第0990803681號函函釋在案：都市更新事業計畫...涉及主要計畫之變更或細部計畫之擬定、變更者，均應由擬定機關依本條例第20條(現行都市更新條例第35條)規定時程，分別於都市更新事業計畫核定前或後，視都市計畫變更情形及都市更新事業開發性質，決定依都市計畫法第26條或第27條規定配合辦理」，應無疑義。</p> <p>二、另有關本市依都市更新條例第35條規定擬定或變更都市更新事業計畫案時，其都市計畫變更之檢核與審議作業流程，檢附本局111年12月7日北市都授新字第1116031299號函1份供參。</p>



~~簡報結束×QA時間~~