

14_古蹟土地容積移轉辦法

最新公(發)布日期: 民國 114 年 01 月 15 日

第 1 條

本辦法依文化資產保存法第四十一條第五項規定訂定之。

第 2 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。

第 3 條

1. 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。
2. 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。

第 4 條

1. 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：
 - 一、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。
 - 二、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。
2. 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。
3. 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。

14_古蹟土地容積移轉辦法

第 5 條

1. 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：

一、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。

二、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。

2. 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。

第 6 條

1. 接受送出基地可移出容積之土地（以下簡稱接受基地）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，申請移轉至下列另一接受基地建築使用，並以移轉一次為限：

一、與接受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。

二、都市計畫以外地區，以與接受基地同一鄉（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。

2. 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。

第 7 條

1. 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。

2. 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。

第 8 條

1. 接受基地之可移入容積，不得超過該土地基準容積之百分之四十。

2. 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。

14_古蹟土地容積移轉辦法

第 9 條

1. 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)

2. 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土地現值平均計算之。

3. 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。

第 10 條

1. 接受基地依第六條規定申請移轉至另一接受基地建築使用之容積，其計算公式如下：

另一接受基地移入容積 = 送出基地移出之容積未能完全使用部分 × (送出基地申請容積移轉至接受基地當期送出基地之毗鄰可建築土地平均公告土地現值 / 送出基地申請容積移轉至接受基地當期另一接受基地之公告土地現值)

2. 另一接受基地於送出基地申請容積移轉至接受基地當時非屬可建築土地，於前項公式中價值計算基準如下：

一、毗鄰可建築土地者，以其公告土地現值平均計算。

二、毗鄰非屬可建築土地者，以與另一接受基地使用性質相當且距離最近之三筆可建築土地公告土地現值平均計算。

3. 前項可建築土地，不包含都市計畫書規定應辦理區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發完成前之土地。

第 11 條

1. 送出基地之可移出容積，得分次移出。

2. 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。

14_古蹟土地容積移轉辦法

第 12 條

1. 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：

- 一、申請書。
- 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。
- 三、協議書。
- 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
- 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- 六、古蹟、歷史建築或紀念建築管理維護計畫。但古蹟、歷史建築或紀念建築因故毀損且有修復、再利用之必要者，應檢具文化資產主管機關核准之古蹟、歷史建築或紀念建築修復、再利用計畫。
- 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。
- 八、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

2. 依第六條規定申請移轉至另一接受基地者，由另一接受基地所有權人提出申請，免會同送出基地所有權人，並應檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可：

- 一、申請書。
- 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。
- 三、另一接受基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
- 四、另一接受基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- 五、接受基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。
- 六、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

3. 第一項接受基地或前項另一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或前項第四款規定之另一接受基地土地所有權狀影本。

第 13 條

1. 直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應將送出基地及接受基地之容積相關資料造冊控管及依相關規定登錄於土地參考資訊檔，並送請相關機關辦理下列事項：

- 一、該管主管建築機關實施建築管理。
 - 二、該管文化資產主管機關建檔列管。
2. 前項資料應永久保存並開放民眾查詢。

第 14 條

接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合土地使用管制及建築法規之規定。

第 15 條

本辦法自發布日施行。