

考古遺址土地容積移轉辦法總說明

文化資產保存法（以下簡稱本法）於一百零五年七月二十七日修正公布，其中第五十條規定授權內政部就因考古遺址之指定、考古遺址保存用地、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訂定辦法，爰訂定「考古遺址土地容積移轉辦法」（以下簡稱本辦法），其要點如下：

- 一、本辦法適用地區及定義基準容積。（第三條）
- 二、送出基地可移出容積之計算方式。（第四條）
- 三、容積移入地區範圍，及都市土地內之考古遺址經內政部都市計畫委員會審議通過得移轉至同一直轄市、縣（市）其他主要計畫之但書規定。（第五條）
- 四、接受基地位於都市計畫範圍內，其應臨接之計畫道路寬度及但書規定，以維護基本公共、消防安全及周邊整體環境，並兼顧舊市區都市發展需要。（第六條）
- 五、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容積部分，得依本辦法規定移轉至其他建築基地建築使用，並以一次為限。（第七條）
- 六、接受基地移入容積應考量之原則，及可移入容積上限規定。（第八條）
- 七、送出基地之可移出容積得分次移出之規定。（第九條）
- 八、送出基地移出之容積，換算為接受基地移入之容積計算公式。（第十條）
- 九、申請容積移轉之辦理程序應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會同檢具應備書件，向主管機關申請許可。（第十一條）
- 十、接受基地移入容積達一定面積或一定基準容積比例以上者，應提經該管都市設計審議委員會審議通過，以維護接受基地周邊整體生活環境品質。（第十二條）
- 十一、容積移轉許可後應由主管建築機關實施建築管理及送土地登記機關將相關資料建置於土地參考資訊檔，並應將許可資料送文化資

產主管機關知悉，以利後續追蹤管理。(第十三條)

十二、接受基地於申請建築時仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。(第十四條)

考古遺址土地容積移轉辦法

條 文	說 明
第一條 本辦法依文化資產保存法第五十條第一項規定訂定之。	本辦法之法源依據。
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。	本辦法之各級主管機關。
第三條 實施容積率管制地區內，經指定為考古遺址，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、考古遺址保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因考古遺址之指定、考古遺址保存用地、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土地建築使用。送出基地共有人以應有部分辦理者，亦同。 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。	一、依據文化資產保存法(以下簡稱本法)第五十條第一項規定本條第一項規定。 二、有關「考古遺址除以政府機關為管理者外」所定著之土地，係指考古遺址土地之管理機關為政府機關（不包含公營事業、公立學校）外而言。 三、查本法第五十條規定係屬補償性質，爰送出基地如屬共有者，得以應有部分申請移轉至其他地區建築使用。 四、第二項規定本辦法之基準容積，以利執行。
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： 一、未經依法劃定、編定或變更為考古遺址保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，按其基準容積為準。 二、經依法劃定、編定或變更為考古遺址保存用地、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。 前項可移出容積應扣除經文化資產主管機關認定非屬考古遺址應保存之建造物及附屬設施之已建築容積。	一、依據本法第五十條第一項所稱考古遺址所定著之土地「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之規定，係指定考古遺址前原屬可建築土地其依法可建築之基準容積受到限制部分，得申請移轉至其他地方建築使用，爰明定送出基地可移出容積計算方式。 二、本法第五十條第一項規定因指定考古遺址受到限制之基準容積部分得等值移轉至其他可建築土地，爰可移出容積應參考古蹟土地容積移轉辦法規定，扣除非屬因指定考古遺址受到限制之已建築容積部分，以資公平。 三、又依本法第四十八條規定，考古遺址由主管機關訂定考古遺址監管保護計畫，進行監管保護。因此，非屬考古遺址應予保存之建造物及附屬設施部分，應由文化資產主管機

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。 前項接受基地不得位於都市計畫農業區、保護區及河川區等非都市發展用地。	關認定，以符實際。 一、依據本法第五十條第二項規定容積移入地區範圍，及都市土地內之考古遺址經內政部都市計畫委員會審議通過得移轉至同一直轄市、縣（市）其他主要計畫之但書規定。 二、考量都市計畫農業區、保護區及河川區等非都市發展用地多為具重要生態且環境敏感程度較高之地區，為強化都市公共安全，爰第二項予以例示規定不得作為接受基地之地區。
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。但經該管都市設計審議委員會審議通過，接受基地臨接計畫道路寬度可放寬至七公尺以上。	一、基於維護接受基地周邊整體環境與確保消防、公共安全、通風及採光，明定接受基地應臨接八公尺以上之都市計畫道路，且需已開闢供通行使用。另考量部分地方舊市區之都市計畫為早期日據時期所規劃，道路寬度較為狹小（例如新竹市都市計畫道路寬度多為七點二公尺），惟其都市發展仍有移入容積之需求，為確保接受基地移入容積周邊公共安全及環境品質，並兼顧舊市區都市發展情形，放寬由該管地方政府透過都市設計審議機制，就個案建築基地規劃設計要求提供相當實質功能之開放空間（例如建築基地退縮提供公眾通行……等），爰增訂但書得提經該管都市設計審議委員會審議通過者，其臨接計畫道路寬度可放寬至七公尺以上。 二、直轄市、縣（市）政府為審核容積移轉，得依其自治法規或都市計畫書為更嚴格之規定。
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。	一、按接受基地移入之容積，於審核時依第八條規定係以其基準容積之百分之四十或百分之五十計算，然於申請建築時可能會因基地條件之限制而未能完全使用其獲准移入之容積，如無准許將其未完全使用之容積移轉至其他建築基地建築使用之規定，勢將使其遭受損失，有違公平原則。爰於本條規定准許其得依

	本辦法規定辦理移轉至其他建築基地使用，並以一次為限，以資周延。 二、配合第五條第一項後段訂定但書規定。
第八條 接受基地之可移入容積，應依發展密度、發展總量、建築基地面積、臨接計畫道路功能與寬度、周邊公共設施服務水準、景觀及公共安全等條件予以調整，不得超過該土地基準容積之百分之四十。 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。	一、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，第一項規定接受基地移入容積應考量之原則。 二、依據本法第五十條第一項規定得等值移轉至其他地方建築使用部分，係指考古遺址所定著之土地「原依法可建築之基準容積」受到限制部分，是以原依法可建築之基準容積係控管於都市發展總量內，尚不致因容積移轉增加都市發展總量，爰參照本法授權訂定之古蹟土地容積移轉辦法訂定本辦法接受基地可移入容積上限。 三、有關接受基地移入容積應考量原則與該地方發展及建築型態息息相關，爰直轄市、縣（市）主管機關為依第一項規定審核接受基地之可移入容積所應考量之原則，得提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議。
第九條 送出基地之可移出容積，得分次移出。 接受基地在不超過前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。	依據本法第五十條意旨考古遺址容積移轉係屬補償性質，爰本辦法第三條已明定送出基地如屬共有者，得以應有部分申請移轉至其他地區建築使用。另外，第八條僅規定接受基地可移入容積上限，並無限制申請移入次數，爰參考古蹟土地容積移轉辦法第九條規定予以明定，以資明確。
第十條 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） 前項申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值及申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值，其比值較	一、依據本法第五十條第一項所稱考古遺址所定著之土地「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之規定，係指定考古遺址前原屬可建築土地其依法可建築之基準容積受到限制部分，得申請移轉至其他地方建築使用，爰以考古遺址土地申請容積移轉當期公告土地現值作為容積移轉換算基準，以符合等值移轉之意旨，爰第一項規

送出基地指定考古遺址公告日前之公告土地現值及同期接受基地之公告土地現值之比值為低者，以送出基地指定考古遺址公告日前之公告土地現值及同期接受基地之公告土地現值計算。	定計算公式。 二、參酌文化部一百零七年七月三十一日文授資局物字第一〇七三〇〇八五八六號函示：「……考量考古遺址容積移轉之土地特性，是以該筆土地之公告現值計算，不似古蹟得以三筆距離最近之可建築土地平均計算之，爰有關考古遺址指定公告日前、後之時間性、區域性將影響公告土地現值，擬以『指定為考古遺址公告日前之申請容積移轉土地公告現值』與『申請容積移轉當期之申請容積移轉土地公告現值』何者為優、較利於文化資產保存，應以同期接受基地平均土地公告現值比值相較，方符合比例原則。……」意旨，並依法理原則，受理人民聲請許可案件，應適用行為時之法規，爰第一項規定應以「申請容積移轉當期之送出基地及接受基地之公告土地現值」比值為準。至於特殊情形則於第二項規定。
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： 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、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。 七、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。 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，並得免附前項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。	一、明定申請考古遺址容積移轉許可之應備書件，以利執行。 二、查容積為土地之發展權，非屬物權，並無土地法第三十四條之一有關土地處分同意比例及民法第八百二十條有關共有物管理同意比例之適用，且本辦法並無規定容積移轉應與建築執照併同申請，爰共有之送出基地以該應有部分提出申請，並移入共有之接受基地之應有部分時，尚無涉及其他共有人之權利義務，爰序文及第六款有關會同申請之人及權利關係人，僅為應有部分之申請人及該應有部分之權利關係人，不包括其他共有人。 三、查都市更新條例第三十條規定，有關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，納入都市更新權利變換實施重建之共同負擔項目。爰於第二項規定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，以應都

	市更新辦理容積移轉之需要。
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。	為維護接受基地周邊整體生活環境品質，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，始許可容積移轉。
第十三條 直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應將相關資料造冊送請下列機關辦理： 一、該管主管建築機關實施建築管理。 二、該管土地登記機關建檔及開放民眾查詢。 三、該管文化資產主管機關備查。前項資料應永久保存。	一、規定主管機關於許可容積移轉後，應即將相關資料送由主管建築機關實施建築管理及該管土地登記機關於土地參考資訊檔建檔，另為利民眾知悉日後土地申請重建、改建之權利，避免爭議，規定資料應開放供民眾查詢並永久保存。 二、明定應將許可容積移轉資料送文化資產主管機關備查之規定，俾利文化資產主管機關辦理相關考古遺址監管保護事宜。
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，仍應符合土地使用分區管制及建築法規之規定。	為避免因容積移轉影響鄰地採光、日照、通風、防火等權益，爰於本條規定接受基地於依法申請建築時，仍應符合該土地使用分區管制及建築法規規定。
第十五條 本辦法自發布日施行。	本辦法之施行日期。

