

河川區域私有土地容積移轉換算公式總說明

一百零三年一月二十九日修正公布之水利法(以下簡稱本法)第八十二條第四項規定：「河川區域內依前項致無法使用之私有土地，其位於都市計畫範圍內者，經主管機關核定實施計畫，而尚未辦理徵收前，得準用都市計畫法第八十三條之一第二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、移轉方式及作業方法等規定辦理容積移轉。」同條第五項規定：「前項容積移轉之換算公式，由內政部會同經濟部訂定。」爰內政部依據本法第八十二條第四項規定河川區域內私有土地得辦理容積移轉之立法意旨，依同條第五項規定訂定本換算公式。

河川區域私有土地容積移轉換算公式

規 定	說 明
一、本公式依水利法第八十二條第五項規定訂定之。	本公式之法令依據。
<p>二、接受基地移入送出基地之容積，應以水利主管機關核定實施計畫劃定之水利法第八十二條第三項用地之完整區塊為範圍之毗鄰各宗土地之線段長度比例加權平均計算土地價格及接受基地土地價格之比值計算，其計算公式準用都市計畫容積移轉實施辦法第九條第一項規定。</p> <p>前項所定土地價格，準用都市計畫容積移轉實施辦法第九條規定計算。</p>	<p>一、查一百零三年一月二十九日修正之水利法(以下簡稱本法)第八十二條第四項規定，第三項土地得以準用都市計畫法第八十三條之一第二項所定辦法辦理容積移轉之立法意旨，係因第三項應視實際需要辦理徵收之建設防洪設施及截彎取直或擴大通洪斷面辦理河道治理土地，是政府基於水道治理之需求，必須取得該私有土地以建設公共工程、進行截彎取直或擴大通洪斷面之性質，其與都市計畫範圍內土地被劃設為公共設施用地性質類似，惟因受限於河川區域造成其土地價值偏低，爰本法第八十二條第五項規定前項容積移轉之換算公式另訂之。</p> <p>二、依據本法前揭規定意旨並參採公共設施保留地查估土地現值方式，於兼顧合理地價及地方政府實務可行情形下，以水利主管機關核定實施計畫劃定之水利法第八十二條第三項用地</p>

之完整區塊為範圍(包含公、私有土地)之毗鄰各宗土地之線段長度比例加權平均計算土地價格及接受基地土地價格之比值計算。至於得容積移轉之土地，回歸水利法第八十二條第四項規定，以同法第三項用地之完整區塊範圍內之私有土地為限。

三、「毗鄰各宗土地」之定義，係指以核定實施計畫劃定之水利法第八十二條第三項用地之「完整區塊」為範圍所「相鄰接」之各宗土地（包括河川區、其他使用分區或公共設施用地）

四、至於計算公式準用都市計畫容積移轉實施辦法第九條第一項規定計算；土地價格則準用同辦法第九條規定，現行係以土地公告現值為基準，未來該辦法如修正發布改以市價作為計算基準，本公式之土地價格屆時，同步依照該條規定，改以市價作為計算基準。

