

內政部 書函

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

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國108年1月16日
發文字號：內授營都字第1080801011號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本部原訂於108年1月18日（星期五）上午9時30分召開「容積移轉相關辦法修法方向座談會」，因故延期至108年1月22日（星期二）下午2時於本部營建署601會議室舉行，請查照。

說明：依據本部108年1月8日台內營字第1080800481號開會通知單辦理（諒悉）。

正本：林委員旺根、賴委員美蓉、劉委員玉山、林委員秋綿、邊委員泰明、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國專業者都市改革組織、經濟部、文化部、文化部文化資產局、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、本部地政司、營建署都市更新組
副本：本部營建署署長室、都市計畫組

會議說明

- 一、全國國土計畫於今(107)年4月30日公告，其中第9章有關土地行政作業指導原則、都市計畫配合事項規定六略以：「為避免都市計畫地區容積率無限制增加，導致都市景觀惡化、公共設施服務水準下降等情況發生，都市計畫主管機關應考量未來人口成長、各區空間活動強度分布、公共設施服務水準及土地適宜性因素……建立『容積總量管控機制』。」因此，依循上開指導原則，將逐步建立都市計畫容積總量之管控機制，以確保都市生活環境品質。
- 二、查現行都市計畫相關容積事項，尚有都市計畫書之獎勵容積規定，及依據相關法律授權訂定之相關容積移轉辦法等，其中獎勵容積部分，前經監察院於99年為都市容積缺乏容積總量管控機制糾正本部，經本部及各直轄市政府於都市計畫法臺灣省施行細則及各直轄市依都市計畫法第85條訂定之施行細則中明文有關都市計畫書規定之各類獎勵容積累計上限規定；至於各類容積移轉可移入容積累計上限部分，目前尚無相關規定。又近來有關法律之修正，已擴大容積移轉項目，外界亦有各類容積移轉應明定其可移入容積之累計上限規定之建議。
- 三、另臺北市政府前於「都市計畫容積移轉實施辦法」部分條文修正草案預告期間建議修正計算公式，以改善私有公共設施保留地換算容積倍數放大不合理情形，前經本部研議修正相關容積移轉辦法換算基準修正為市價之方向，研議期間因相關單位對於公共設施保留地市價查估方式意見非常分歧，及建築開發公會對於估價費用及申辦程序不確定性等疑慮，爰尚無法獲取共識。為化解估價相關疑慮，本部營建署已委託專業估價團體研擬相關估價機制，將再進一步與相關單位溝通協調取得共識。
- 四、上開研議修正換算基準期間發現，接受基地位於整體開發地區，因其公告土地現值之調幅未即時反映市價，產生換算容積倍數移入之情形。因此，於市價修法獲得共識前，現階段如何研具相關對策，以適度改善臺北市政府所提之不合理情形。爰召開本次座談會瞭解相關單位對上開議題之看法及意見，以供未來修法方向之參考。

貳、討論議題

- 一、為落實全國國土計畫指導原則有關應建立容積總量管控機制，應考量訂定各類容積移轉可移入容積累計上限，其可行方向及作法如何，提請討論。

說明：現行相關容積移轉之辦理，係分別依據文化資產保存法第 41 條及第 50 條、都市計畫法第 83 條之 1 及水利法第 82 條等規定辦理，其授權訂定之相關辦法雖已各自訂定其之可移入容積上限規定（基準容積之 30~50% 不等，詳如表一），惟並無各類容積移轉可移入容積之累計上限。如個案基地面積較大，依上開法令規定申請容積移入，其可移入上限總額度可達 180%。因此為確保都市生活環境品質，相關容積移轉可移入容積之累計上限仍應適度予以控管。

擬議：如為明確規範相關容積移轉可移入容積累計上限，是否參考先前明定獎勵容積上限作法，於相關都市計畫臺灣省施行細則及各直轄市施行細則或自治條例中明定容積移轉之總和上限，以逐步建立容積總量管控機制？

表一 現行法律及法規命令容積移轉規定一覽表

類別	適用對象	可移入容積 上限額度	法令依據
文化資產	古蹟定著土地	40%~50%	文化資產保存法第 41、50 條 古蹟土地容積移轉實施辦法 考古遺址土地容積移轉辦法
	指定考古遺址土地	40%~50%	
都市計畫	都市計畫表明應予保存或經地方主管機關認定具有保存價值之建築定著土地	30%~40%	都市計畫法第 83 條之 1 都市計畫容積移轉實施辦法
	開放空間之提供		
	私有公共設施保留地		
都市更新	更新地區範圍內公共設施保留地	30%~40%	都市更新條例第 45 條
河川區域	經水利主管機關核定實施計畫之都市計畫河川區土地	30%~40%	水利法第 82 條

表二 現行依都市計畫法第 85 條訂定施行細則容積獎勵總和額度規定

(以臺灣省為例)

獎勵額度上限	法令依據及內容
<p>一、都更地區：1.5 倍法定容積</p> <p>二、都更外一般地區：1.2 倍法定容積</p> <p>三、都更外地區捐贈樓地板面積及土地所有權供社宅用：縣市給容積獎勵最高額度為 1 倍法定容積，加計其他獎勵最高為 1.5 倍法定容積</p> <p>四、擴大產業投資或產業升級：本條獎勵加計都市計畫法第 83 條之 1(都市計畫容積移轉)最高為 1.5 倍法定容積。(此項不受前開一、二之限制)</p>	<p>都市計畫法臺灣省施行細則 34 條之 3： 「…… 一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。二、前款以外之地區：建築基地 1.2 倍之法定容積。」</p> <p>都市計畫法臺灣省施行細則 34 條之 4：「私人於都市更新地區外捐贈集中留設 600 平方公尺以上樓地板面積及其土地所有權予縣(市)政府作社會住宅使用，並經縣(市)政府審查核准者，該捐贈部分得免計容積。 前項私人捐贈容積樓地板面積，縣(市)政府得提縣(市)都市計畫委員會給予容積獎勵，並以 1 倍為上限，不受第 34-3 第 1 項各款規定之限制。但不得超過法定容積之 1.5 倍。」</p> <p>都市計畫法臺灣省施行細則 34 條之 5：「依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例編定，由經濟部或縣(市)政府管轄之工業區、產業園區，或依科學工業園區設置管理條例設置之科學園區，法定容積率為 240% 以下、從事產業創新條相關規定所指之產業用地(一)之各行業或科學工業園區設置管理條例稱之科學工業者，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，平均每公頃新增投資金額(不含土地價款)超過新臺幣……萬元，得獎勵法定容積 1%，上限為法定容積 15%。 前項經工業主管機關或科技主管機關同意之擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫……於取得前項容積獎勵後，並符合下列各款規定之一者，得再增加獎勵容積：一、設置能源管理系統：1%……。 第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，得依下列規定申請獎勵容積，上限為法定容積 30%……。 依前三項增加之獎勵容積，加計本法第八十三條之一規定可移入容積，不得超過法定容積之 1.5 倍，並不受第三十四條之三第一項限制……。」</p>

二、有關整體開發地區土地因公告土地現值之調幅未即時反映市價，作為容積移轉接受基地產生換算容積倍數移入之情形，於市價修法獲致共識前，現階段具體改善方向及作法，提請討論。

說明：

- (一) 有關都市計畫規定以市地重劃、區段徵收等方式辦理開發之地區（以下簡稱整體開發地區），基於維護民眾權益，有於整體開發竣工前，提早完成配地作業並換發土地權狀予所有權人之情形，惟此時公告土地現值尚未調整；又整體開發完竣後，基於減輕民眾稅賦等綜合因素，公告土地現值多採逐年調整，未一次調整反映市價情形，因此與周邊可建築土地公告現值仍有一定程度之落差。惟實務上常有以上開公告土地現值尚未調幅等時點申請作為容積移轉接受基地，致使容積移入放大情形，其除與容積移轉立法目的相左外，並嚴重影響都市計畫整體開發地區之總量管制並造成環境之負面衝擊。
- (二) 為改善整體開發地區公告土地現值調整部分，前經本部地政司 106 年邀請各地方政府研商，並請各地方政府於整體開發地區各階段合理反映地價。由於公告土地現值之評定依法為各地方政府之權責，仍可能基於減輕民眾稅賦等相關綜合性因素調整之。考量公告土地現值係法律規定課徵稅賦之目的，並非作為容積移轉換算之基準。因此，本部近期推動研議容積移轉相關辦法換算基準修正為市價之方向，惟研議迄今相關單位意見仍非常分歧，短期內難獲取共識，尚待持續化解估價相關疑慮，逐步建立估價相關機制，以期與相關單位溝通獲取共識。現階段為改善前開不合理情形，容積移轉相關辦法似仍應謀求解決，有明訂相關規範之需要。

擬議：依據相關實務案例顯示，整體開發地區之公告土地現值調整，約 3~5 年始趨於接近周邊可建築土地公告現值。因此，為改善整體開發地區未能即時反映市價情形產生之換算容積倍數移入之情形，如以整體開發地區公告土地現值已調整趨近周邊可建築土地，且仍有人口成長或產業需求時，再搭配容積移轉制度作為接

受基地適度增加容積，在整體開發地區之公告土地現值調整尚未能接近周邊地區可建築土地公告土地現值前，則暫緩受理容積移入，此一方向是否較能符合都市計畫規劃整體開發地區目的並兼顧容積移轉之需求？

參、臨時動議

肆、散會

