

檔 號：
保存年限：

全聯	12.年1.月2日
不動產	
收文	第15267號

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(國土署)
聯絡人：蕭伊如
聯絡電話：02-87712617
電子郵件：105003@cpami.gov.tw
傳真：

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

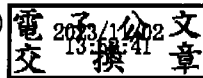
發文日期：中華民國112年11月2日
發文字號：內授國都字第1120831529號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1120527904_1120831529_112D2064678-01.pdf)

主旨：檢送112年10月20日召開「都市計畫私人建築物捐贈公益性設施容積獎勵計算及容積移轉代金用途檢討事宜研商會議」紀錄1份，請查照。

說明：依據本部112年9月28日台內國字第1120830104號開會通知單辦理。

正本：各直轄市政府、國家住宅及都市更新中心、中華民國都市計劃學會、中華民國都市設計學會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國專業者都市改革組織、本部地政司、國土管理署(住宅發展組、營建管理組、都市更新建設組)

副本：本部國土管理署都市計畫組(含附件)



都市計畫私人建築物捐贈公益性設施容積獎勵計算及容積移轉代金用途檢討事宜研商會議紀錄

壹、時 間：112 年 10 月 20 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地 點：本部國土管理署 107 議室

參、主持人：本部國土管理署徐副署長燕興

紀錄：蕭伊如、蔡宛蓉

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、各出席單位發言概要及結論

議題一：私人建築物申請設置社會住宅、長照設施等社會福利設施或公益設施，其設置獎勵容積樓地板計算

一、結論

（一）都市計畫是讓計畫範圍內之土地作有計畫發展，通用性規定納入施行細則，至於各地則應以空間計畫訂定地區特殊規定。編列預算、容積獎勵都為政策執行之工具，如何因應各地區有特別公益性設施設置需求，應說明清楚並強化政策論述。

（二）各出席單位發言意見，納供「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 48 條之 1 修正案之討論參考。

二、各出席單位發言概要

（一）臺中市政府

本次修正草案係因應業界反映，草案提高獎勵樓地板面積計算雖提高倍數，但維持上限規定，且有規定要提經都市計畫委員會審議通過，以及目的事業主管機關同意接管始得設置給予容積獎勵，同時會由主管機關在評估是否同意接管時，予以討論維護管理費用事宜。

（二）新北市政府

1. 探討此議題時可分成兩個層次，首先應思考容積獎勵之總量，目前台灣省、6 直轄市各規定不盡相同，公益性設施有獎勵額度，各項容積獎勵亦有上限額度，總量亦有控管。各項獎勵項目因應市場及社會趨勢有所調整，設施主管機關應負起責任，是否政策需要而給予獎勵。

- 2.以新北市執行公益性設施獎勵時之作法，設施之接管主管機關會要求捐贈單位提供後續設施維護管理費用，並因應捐贈設施項目計算不同的維護管理費用。
- 3.公式計算建議因地制宜，是否維持現行規定捐一坪換一坪之方式，抑或提高獎勵係數，可由地方政府加強政策修正之論述，並輔以精確計算詳予說明。

(三) 臺北市政府

- 1.以本市都市更新案件為例，公益性設施申請設置確有偏好性，同時本市因應政策推動社會住宅興建，將捐贈社會住宅之計算獎勵係數提高為 2。是以，建議公益性設施容積獎勵應配合政策訂定有優先順序。
- 2.本市公益性設施獎勵申請之執行方式，將各獎勵項目之目的事業主管機關拉在一起，建立了本市公益性設施需求一覽表，並予以公告，讓容積獎勵政策引導私部門之供給。

(四) 臺南市政府：

目前本市公益性設施獎勵項目僅針對社會住宅，實務執行僅有 1 案，建議維持現行規定。

(五) 高雄市政府

1. 本府刻正研議修訂都市計畫法高雄市施行細則，擬增訂鼓勵民間捐贈社會住宅容積獎勵之規定。
- 2.有關臺中市政府反映該條文施行效益不佳，可能原因包含各式容積獎勵競合、進出動線不易分離等因素，建議可考量民間捐贈社會住宅得以繳交代金方式，該代金專款專用於興建社會住宅。

(六) 桃園市政府

- 1.目前本府刻正研議將各項公益性設施納入獎勵項目。
- 2.本府財政局每年進行公有建築物需求調查，建立公益性設施需求名冊，由市府決定需要何種公益設施，研擬申請設置規定。
- 3.實務執行分享，捷運周邊增額容積之土管規定，係以估價方式換算獎勵面積，以建案捐贈一樓總價值除以樓上單價，並扣除營造成本，

估價師估算一樓大多一坪可以換算樓上 1.5 至 2 倍之樓板。以目前執行有 1 案例，其位於高鐵特定區，因該地區不能作為容積移轉接受基地，建案申請捐贈圖書館容積獎勵，不同地區之土管規定，影響私人建築案之容積獎勵選擇。在執行 TOD 捷運站周邊增額容積之獎勵，本府會公告捷運場站各站周圍之公益設施需求項目，以作為後續建案申請之依據。

4.另有部分申請案之建築師表示，評估規劃案件一樓空間不好銷售，改以規劃將其捐贈公益性設施，容積獎勵樓上住宅樓地板之趨勢。

(七) 中華民國專業者都市改革組織

- 1.容積獎勵之政策目的是什麼?政府需要的是什麼?業界要的是什麼?政府之政策需求，宜完整論述，並予以滾動檢討。
- 2.容積獎勵是否讓業者願意申請?以現行容積獎勵制度，無料容積獎勵申請完，再來是容積移轉，最後才會考慮公益性設施容積獎勵。是以，在建案評估申請容積獎勵項目是有優先順序的，建議應思考評估依政策需要調整容積獎勵順序，放寬更多容積獎勵是會產生其他副作用。
- 3.政策需要什麼公益性設施才給予容積獎勵，惟獎勵容積樓地板因市場價格不同，臺北市 1 倍與臺中市 1 倍實際可能產生效果不同，現行估價制度已建立，應透過科學化之財務、利潤評估，檢討容積獎勵計算方式。
- 4.獎勵係數也許與申請基地面積有關聯，小基地不易提供一定規模面積或戶數的社會住宅、長照設施，是否鼓勵大面積之基地捐贈；全市不同公益性設施需求在哪些地區，政府需要業界提供特別有需求之地區；公益性設施之區位分布，以及政府希望達成之政策，建議可評估不同的公益性設施容積獎勵係數。

(八) 中華民國都市設計學會

- 1.在思考容積總量不改變，且人口少子化老年化，應完整考量。容積獎勵會影響發展的密度，容積獎勵是公共財之概念，不應是免費的資源，在政策上運用容積獎勵，每個公益性設施項目應有不同的額

度，政策上需要哪一項目優先，有策略性地給予容積獎勵，政府應主動公布需求，設置規定或基本準則，才能引導私部門提供且簡化申請設置程序。

2. 公益性設施容積獎勵是政策達成之方法，可以搭配 TOD 或其他發展政策之運用，讓容積獎勵更具有公益性。

(九) 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

公益性設施設置捐贈，有相當營建、維管成本，且開發商會因區位房價選擇有助於房價提高的設施項目，是以，區位、房價、獎勵具有相關聯，建議可從捐贈設施項目之效用計算應給予獎勵之面積，依不同地區與設施項目給予不同係數，較易反應出獎勵值之價值。

(十) 本部地政司

建議採以科學化估價方式來計算。捐贈何種公益性設施項目會影響地區之房價，且捐贈哪一樓層亦會影響成本，單純以一坪換一坪的概念較難呈現其容積獎勵之價值，建議仍應以估價方式與投資開發角度去衡平。

(十一) 本部國土管理署都市計畫組

1. 本次討論公益性設施容積獎勵之計算，對於法定容積獎勵總量上限是沒有調整。

2. 公益性設施捐贈獎勵項目很多種，倘無政策之引導，條文未能搭配規定捐贈項目之優先順序，開發者會選擇對其有利之項目，但卻未必為政府所需要的，產生政策需求與業界供給間之落差。

議題二：有關臺中市政府建議放寬都市計畫容積移轉實施辦法之折繳代金用途及用於取得相鄰主要計畫區之私有公共設施保留地

一、結論

(一) 有關建議放寬都市計畫容積移轉實施辦法代金用途得用於公共建設費用部分，查土地補償費與公共建設費用為二種不同費用，放寬用途將影響

私有公共設施保留地地主等待政府以代金取得其土地所有權之權益，爰尚難採行。建議臺中市政府得就現行容積移轉代金基金管理委員會於審查各需地機關之需求時，應併請提出具體之公共建設計畫及開闢經費，納入審查要件，以利公共設施用地取得及工程建設能同步推動。

- (二) 至於建議放寬取得相鄰主要計畫區之私有公共設施保留地部分，將產生增加容積之地區與取得之公共設施用地地區兩者不對等之公平性問題。考量各主要計畫地區發展情形及公共設施服務水準並不相同，為避免大量容積集中移入部分地區，影響都市發展之衡平性，因此容積移轉代金仍應維持上開辦法規定，以取得同一主要計畫地區之私有公共設施保留地為限。

二、各出席單位發言概要

(一) 臺中市政府

- 1.本府 109 年 5 月起開辦都市計畫容積移轉折繳代金，申請人得以捐贈私有公共設施保留地或折繳代金方式辦理。至 112 年 6 月底止已收取 194 億代金，將妥善運用以期對臺中市整體環境品質有所助益。
- 2.本府已訂有「臺中市容積代金基金收支保管及運用自治條例」，明定運用方式，並成立容積代金管理委員會，由府內各需地單位提出需求，目前代金多用以取得道路。又因實務上遭遇土地已取得但無工程開闢費用之情形，故建議放寬代金得用於公共建設經費。
- 3.有關循都市計畫法定程序檢討變更為同一主要計畫地區之方式，本府之前已整併幾處都市計畫主要計畫，惟因內政部都市計畫委員會審議決議，整併後容積移轉仍限於原主要計畫區內辦理。
- 4.本府辦理容積移轉時也會併同考量都市發展容受力，並已訂定審查許可條件規範接受基地面前道路寬度，此外部分細部計畫地區也有不得跨街廓移入容積之相關規定。

(二) 新北市政府

- 1.公共設施用地取得後仍待工程建設開闢完後才能實質提供民眾所需服務，因此建議得有條件下適度放寬代金用於公共設施建設費用範疇。

- 2.本府大漢溪南、溪北都市計畫已完成第二階段整併作業，也經內政部都市計畫委員會審議決議不得跨原主要計畫容積移轉。該部分建議應有滾動調整的機制。

(三) 臺北市政府

- 1.建議維持代金專款專用取得公共設施保留地。
- 2.本府目前已支用 50-60 億代金以標購方式取得私有公共設施保留地。

(四) 高雄市政府

有關建議放寬容積移轉代金用途(開闢費用)乙節，本府贊同國土署意見「在政府財源困窘下，如再將折繳代金放寬為取得私有保留地所有權外之使用，將無助於解決政府因財源短缺致長期未能取得保留地問題，並恐招致私有公保地地主反彈及各界反對聲浪」，本府目前並無接獲目的事業主管機關反映有需放寬代金用途於開闢公共設施。

(五) 中華民國專業者都市改革組織

- 1.有關容移代金專款專用部分，同意臺北市政府意見，容移代金不可作為公共工程建設費用，仍應用於私有公共設施保留地之取得。
- 2.關於臺中市政府建議放寬容移代金可以取得其他主要計畫地區之公共設施保留地，部分直轄市也提出比照臺北市整併為同一主要計畫地區，得以辦理容積移轉情形，以臺北市為例，其較為特殊，因各行政區均有不動產開發之容積需求，且都市發展、主要公共設施的開闢情形也較為均值，與其他直轄市內各計畫區發展差異性較大，容積需求仍集中在部分地區情形有所不同。因此放寬代金取得地區即得跨區移轉，將使大量的容積集中移入部分地區，影響各地區發展的衡平性，並未合適。
- 3.就都市計畫容積移轉制度面及實施多年情形所示，容積移轉仍然無法有效協助解決私有公共設施保留地取得問題。依每年不動產開發市場上約有 1 千億元的容積需求，包含公共設施保留地容積移轉、各樣的容積獎勵等等，任憑市場自由選擇機制結果，容積需求者自然會挑選簡單和成本較低的來申請，並失去我國容積移轉制度一開始是為了古蹟保存而創設之政策目的，並影響古蹟容積移轉之成效。

(六) 本部國土管理署都市計畫組

1. 需地機關對於公共設施之取得與開闢應有具體建設計畫。建議臺中市政府得就現行容積移轉代金基金管理委員會於審查各需地機關之需求時，應併請提出具體之公共建設計畫及開闢經費，納入審查要件，以利公共設施用地取得及工程建設能同步推動。
2. 有關臺中市及新北市政府提出都市計畫整併後經都委會決議尚無法跨原主要計畫地區容積移轉問題，據了解部分縣市升格直轄市後，原本已由各鄉鎮市公所擬定之都市計畫、部分計畫區邊界等問題須配合予以調整，辦理都市計畫整併確實有其必要性。惟因整併完短期內原各計畫區之發展型態、公共設施水準仍有顯著差距，其各自之發展課題也仍待持續檢討處理，都市計畫委員會委員可能基於為避免一整併完成後容積即大量集中在部分地區，導致各地區發展越顯不均之情形，爰予以決議。考量容積移轉實施與都市發展密度、總量、公共設施劃設水準密切相關，允宜仍透過都市計畫引導，故已整併案件後續仍得於通盤檢討時，循都市計畫程序對容積移轉之適宜性作更進一步之分析與檢討。

陸、散會：上午 11 時 30 分。

都市計畫私人建築物捐贈公益性設施容積獎勵計算及容積移轉代金用途檢討事宜研商會議

簽到簿

一、時間：112年10月20日（星期五）上午9時30分

二、地點：本部國土管理署107會議室

三、主持人：本部國土管理署徐副署長燕興

徐燕興

四、列席單位及人員

列席單位	職稱	姓名	職稱	姓名
臺北市府	總工程司 幫工程司	林智登 廖清益		
新北市政府	專門委員 股長 幫工程司	陳柏君 鄭雅司 周板純		
桃園市政府	正工程司 股長	柯仰亭 林珣		
臺中市政府	副總工 幫工	朱文林 魏俊同		
臺南市政府	正工程司	陳健昌		
高雄市政府	正工程司 幫工程司	李薇 吳昱霖		

列席單位	職稱	姓名	職稱	姓名
國家住宅及都市更新中心	規劃師	李孟辰		
中華民國都市計劃學會				
中華民國都市設計學會	理事長	梁鈞淨		
中華民國不動產估價師公會全國聯合會	研展主委	胡毓忠		
中華民國專業者都市改革組織	社長	李怡如		
內政部地政司	科員	郝興民		
內政部國土管理署住宅發展組	科長	陳冠儒		
營建管理組	科長	謝志那		
都市更新建設組	科員	白石銘		

列席單位	職稱	姓名	職稱	姓名
都市計畫組		廖如		蕭如
	科長	許嘉緯		蔡宛蓉