

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 開會通知單

10570

臺北市南京東路五段171號5樓

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國102年12月16日
發文字號：北市都綜字第10239917600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議資料一份

本會擬由本人代表出席
王副局長
劉介文

開會事由：研訂「臺北市容積銀行機制」第三次專家學者座談會
開會時間：102年12月20日(星期五)上午9時30分
開會地點：本府市政大樓9樓南區904會議室
主持人：王副局長榮進
聯絡人及電話：劉介文(幫工程司) 1999(外縣市02-27208889)轉
8259

出席者：中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、臺北市不動產開發商業同業公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、臺北市不動產估價師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、臺北市地政士公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、臺北市都市計畫技師公會、中華民國都市計畫學會、中華民國都市設計學會
列席者：臺北市政府財政局、臺北市政府地政局、臺北市政府工務局、臺北市政府都市更新處、臺北市建築管理工程處、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市政府都市發展局都市設計科

副本：

備註：

- 一、檢附會議資料一份，敬請攜同與會。
- 二、因會議室座位有限，敬請與會單位核派一名代表參加。

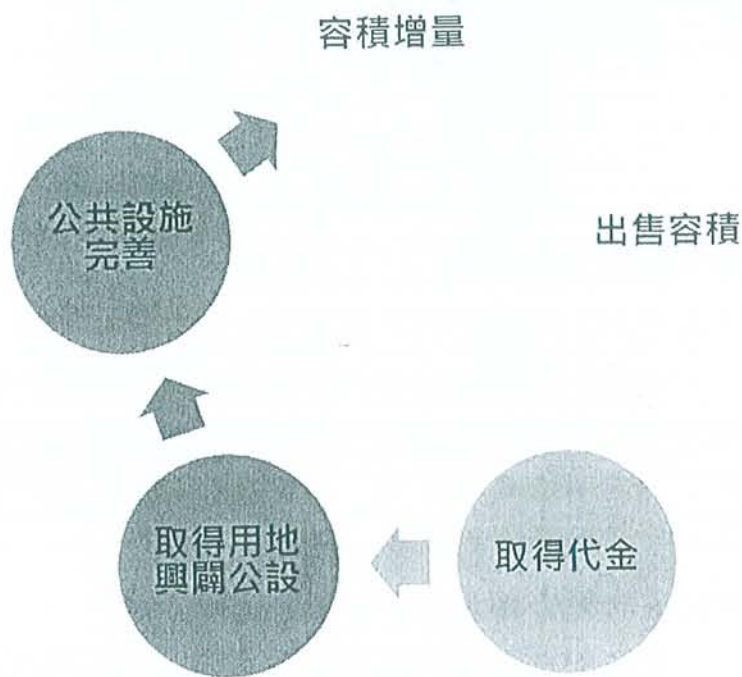
臺北市府都市發展局

研訂「臺北市容積銀行機制」專家學者座談會

一 容積銀行概念

(一) 容積為公共財

都市容積係考量整體都市發展及環境容受力所訂，環境容受力因都市公共建設而提昇時，其可承載之容積亦可隨之調升，因公共建設之支出係由全體市民共同負擔，因此產生容積增額之效益，亦應為公眾共享，因此都市容積應為公共財之概念。

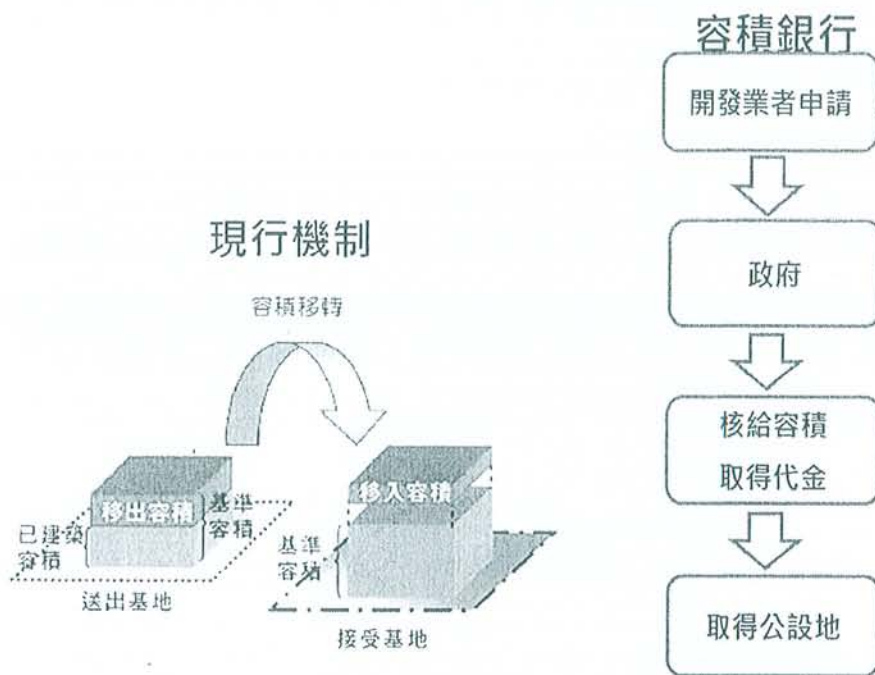


容積增額公共財概念示意圖

(二) 容積銀行與現行制度差異

現行容積移轉制度係由送出基地(私有公共設施保留地)與接受基地(可建築土地)自行媒合，因此市場資訊不透明，容積價格亦難以掌握，造成容積市場之無效率。

容積銀行機制則將送出基地及接受基地分別處理，有容積增量需求之接受基地可申請容積增額，並交付作為對價之價金，送出基地則由容積銀行機制統一取得。將容積出售、購買及儲備之事權合一，並減少私人媒合之成本，市場價格資訊透明，提高交易效率。



現行制度與容積銀行示意圖

(三) 容積銀行制度之效益

1. 有效率且公平的控制都市發展。

透過容積銀行之單一平台，可有效控管都市容積總量及其於空間區位之分派，並透過平台之公正監管機制，避免不利市場效率之交易行為。因此，容積銀行機制將可作為都市成長管理之重要工具之一。

2. 有計畫取得公共設施保留地。

現行制度係由申請人自行取得公共設施保留地申請容積送出，用地之區位及種類缺乏規劃。容積銀行機制透過對於公共設施用地服務性質、服務範圍之統整，計畫性取得公共設施保留地，以符合都市發展真正需求。

3. 容積價格透明、避免投機炒作。

有別於私人媒合機制可能存在囤積、炒作容積之情形，容積銀行之價格透明，包括買入容積或土地(如公共設施保留地)及出售、存入容積(可建築容積)之價格透明，避免因市場資訊不透明造成無效率及損失。

(四) 容積銀行操作概念

本市容積銀行之操作方式，初步規劃，考量都市發展及個案基地條件，核予需求基地之容積增額，取得容積代金後，再用於取得公共設施保留地。此種方式優點為容積銀行本身無須初始資金即可執行，惟須掌握公共設施保留地總量並審慎管控接受基地。

二 中央相關法令政策

(一) 「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9 之 1 條第 1 項

「接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。」。

(二) 經建會「跨域加值公共建設財務規劃方案」

為籌措重大公共建設經費，經建會報院核定之「跨域加值公共建設財務規劃方案」，由公共建設主辦機關會同地方政府，分析原基準容積、獎勵容積、發展容受力及容積價值，以都市計畫變更方式提高容積（及增額容積地區），建築基地得繳納價金取得增額容積，所得之價金專款專用挹注公共建設經費。

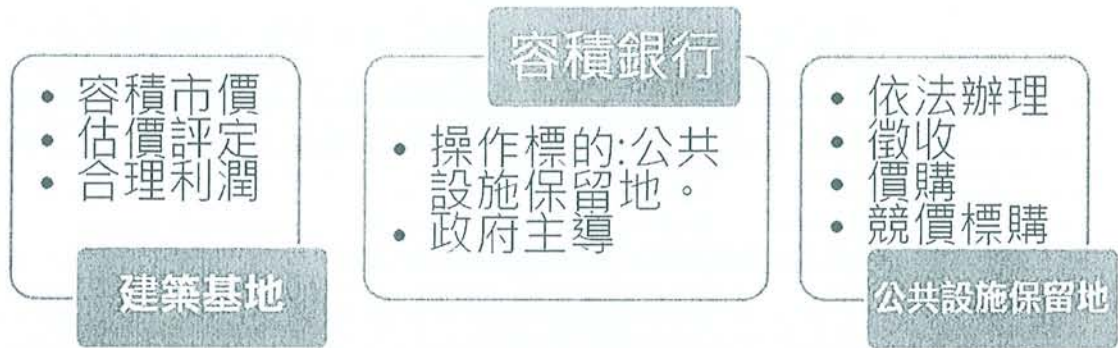
(三) 都市計畫容積獎勵總上限

內政部刻研修都市計畫法臺灣省施行細則第 33 條舊市區小建築基地獎勵及第 34 條之 3 獎勵容積上限（一般基地 20%、更新基地 50%）。另各直轄市刻正配合於都市計畫施行細則或土地分區管制規定法令研訂獎勵上限規定。

三 臺北市容積銀行之擬制

(一) 推動主體

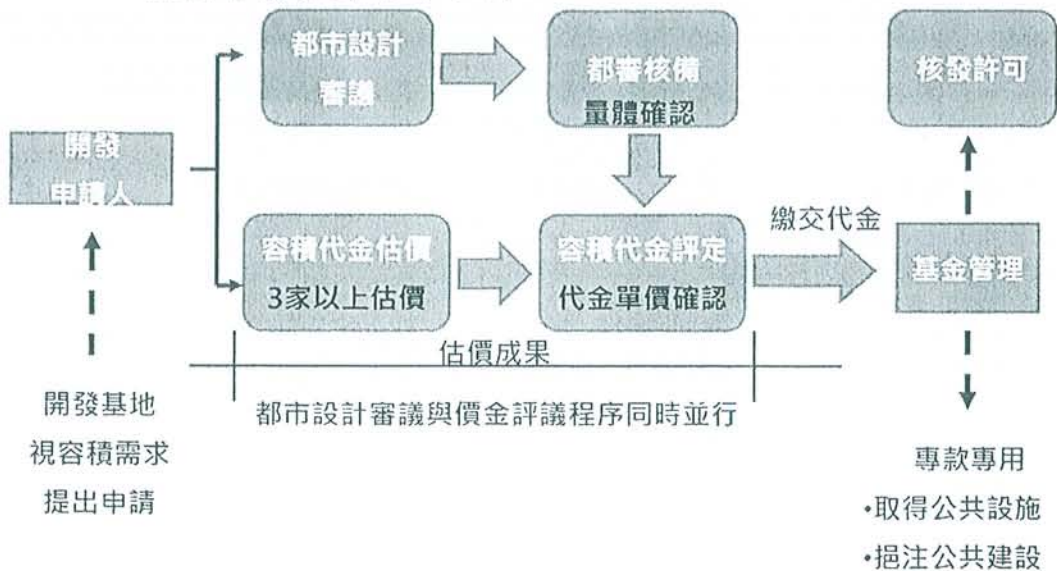
考量本市容積市場之現況，為有效管控並加強政策引導機能，本市容積銀行機制可由政府全面主導容積取得，並採取資金儲備概念，由接受基地折繳代金移入容積，取得之容積代金用於專款專用取得公共設施保留地及都市建設。



臺北市容積銀行機制概念圖

(二) 操作機制

- 1、公共設施容積移轉全面繳交容積代金。
- 2、申請流程：接受基地提送都市設計審議時申請，繳交代金後核發容積移轉許可證明。



- 3、落日條款：捐地代金並行，一定比例捐地，一定比例繳納代金，落日期限後全面繳交代金。

(三)接受基地

1、接受基地考量因素：

- (1)大眾運輸導向發展：捷運站周邊。
- (2)新興整體開發地區。
- (3)亟待都市更新地區。
- (4)主要幹道兩側。

2、現行接受基地管控條件：

- (1)最小基地面積：1,000 平方公尺。
- (2)面臨道路寬度：面臨 8 公尺或 15 公尺寬道路。
- (3)區位：捷運站周邊 500~800 公尺範圍、毗鄰 0.5 公頃以上之公園綠地)。

3、容積移入量：由都設委員會參考審議規範決定。

4、都市設計審議規範：依各該地區都市計畫或都設準則辦理。

(四)容積代金運用

1、專責基金管理。

2、運用原則：

- (1)專款專用於公共設施用地之取得。
- (2)取得公共設施用地不限項目類別。
- (3)分區運用原則。
 - ◆ 一定比例統籌運用於全市性待發展或待更新地區公共設施用地之取得。
 - ◆ 一定比例用於接受基地所在行政區公共設施保留地之取得。

3、公共設施用地取得方式：

- (1)市價徵收、協議價購、競價標購
- (2)需地機關辦理取得，成立府級基金管理委員會，訂定運

用原則優先順序排列。

- ◆ 市價徵收及協議價購由需地機關依其實際需求排列優先順序報委員會確認後，編入基金年度預算，經議會審議通過後，依序辦理。
- ◆ 競價標售則視每年基金餘額，循基金年度預算編列方式，經議會審議通過後公告辦理。

(五)容積代金估價

- 1、接受基地容積市價，參考內政部及經建會容積代金估價方式，訂定估價準則及範本。
- 2、接受基地所有權人提出申請後，由主管機關委託3家以上進行估價，費用由申請者負擔。
- 3、成立府級容積代金估價評議委員會，委員會建議由地政局或財政局擔任幕僚。