

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 函

10570  
臺北市南京東路五段171號5樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓(南區)  
承辦人：劉介文  
電話：1999(外縣市02-27208889)#8259  
傳真：02-27593316  
電子信箱：cwliu2001@udd.taipei.gov.tw

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30日  
發文字號：北市都綜字第10239919000號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

公告會員參考

劉介文 謹啟

主旨：檢送本局102年12月20日召開「研訂『臺北市容積銀行機制』第三次專家學者座談會」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本局102年12月16日北市都綜字第10239917600號開會通知單續辦。

正本：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、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：

局長邊泰明



# 「臺北市容積銀行機制」第三次專家學者座談會 會議紀錄

一、時間：102年12月20日（星期五）上午9時30分

二、地點：市政大樓9樓南區904會議室

三、主持人：王副局長榮進

四、出席人員：詳簽到單

記錄：劉介文

五、會議討論：

## （一）中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

1. 建議先明確定義「容積銀行」係屬都市計畫法 83-1 條容積移轉代金制或屬公共建設增額容積價金，並依法律授權訂定自治條例，明訂相關機制。
2. 公共設施保留地取得目前是透過市場機制，是否由政府管控可再考量，如改採代金制，應避免價格訂定程序繁複及價格不確定性，造成交易成本過高，無法達到效率。
3. 目前其他縣市僅有高雄市及新竹市採代金制，均採公告現值比例計算，較能讓民間開發業者易於估算成本，公部門易於操作。如採估價程序較為耗時及產生價格浮動之問題。建議可由估價師公會協助，針對本市分區訂定公告現值比例，以作為開發成本核計。
4. 針對取得公共設施保留地代金運用管理之競標部份，係以最低價者得標方式辦理，是否影響公共設施保留地所有權人權益，應再考量。
5. 有關議會針對本市因飛航安全或因都市計畫或法令變更而遭禁止或限制建築之土地所有權人權益救濟意見，與容積銀行機制之關連性為何，請再說明。
6. 目前本市道路公共設施保留地僅開放寬度 15 公尺以上道路做為送出基地，惟目前因符合未徵收道路土地越來越少，市場價格上升，在實施容積代金制度時，同時考量所有權人權益，是否考量放寬道路寬度限制。
7. 因開發業者有先行評估未來開發容積量之需要，故支持對於都市設計審議接受基地容積移入量訂定規範，惟仍須考量目前進行中案件之處理及與其他法令是否抵觸，並建議接受基地量化應訂定日出條款。
8. 建議機制設計不應太複雜而導致窒礙難行，容積計價標準如導

入收益法，其分母利率計算及分子淨收益計算，均極為繁雜，且各專業者看法均不相同，故建議比照高雄市及新竹市，採用公告現值一定比例。

## (二) 臺北市不動產開發商業同業公會

1. 有關控管接受基地移入容積，目前都市設計審議擬訂定法定容積 2 倍上限之內規，惟有些基地之 2 倍容積連商四容積都達不到，如住宅區，對於某些重大幹道沿線土地，就限制容積移轉可能性。另依現行計算公式，萬華區及大同區因法定容積母數，容移機會將變少，建議應就個案個別考量。
2. 捷運站周邊 500 公尺內接受基地，因距離捷運站近，建議比照信義計畫區，停車位獎勵容積打 7 折。
3. 期待代金制能降低投資風險，因估價程序較為冗長且須付出一定成本，才能進行個案損益評估，可能造成損失，影響業者投入意願，建議可仿公告現值方式，或可於新法內建立價值評定新制，並定期公告以降低風險，以利業者先行評估。
4. 代金運用方式包括挹注其他公共建設，是否對公共設施保留地地主補償之權益有所影響，請再考量。
5. 建議於現有機制轉換至代金機制時，規劃一定時間之緩衝期可雙軌並行，以降低各界之阻力。

## (三) 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

1. 營建署修法時並未全面實施代金制度，公共設施保留地所有權人仍可將容積移轉至自有可建築土地，目前臺北市修法時將此部分刪除是否合理，請再考量。
2. 容積銀行機制最高目標如為取得公共設施保留地及挹注財源兩者並重，可能會被質疑。
3. 簡報第 7 頁提到取得公共設施並未實際改善接受基地周邊環境品質，其中並未明確定義何謂周邊環境。
4. 簡報第 7 頁提到公共設施所有權人權益未獲充份保障，惟簡報內容也並未針對此點提出改善方式，僅由政府取代現有中間人角色，如採競標以最低價取得方式，則所有權人權益仍未受到保障，應再加強說明。
5. 建議加強說明代金運用及公共設施保留地取得優先順序，如代金亦將挹注於其他公共建設，是否對公共設施保留地地主補償之權益有所影響等。

6. 代金估價應無問題，但程序設計上應避免空轉浪費資源。
7. 營建署修法時接受基地折繳代金用語採用「市場收益價格」並不恰當，因其為估價方法上之專用名詞，限定在一種估價方法內，建議採「容積移入後之素地價格」減去「容積移入前之素地價格」，作為折繳代金之計算基礎。
8. 有關代金 50%用於接受基地所在行政區之規定，新開發區因新建案多而代金繳納也多，重劃後公共設施早已取得，代金無法運用，而萬華大同區因開發較早，較缺乏公共設施，建案少而代金繳納也少，反而無足夠代金可取得公共設施保留地，故建議代金運用應更有彈性。
9. 代金計算方式及容積量控管，容積量應無法由開發業者決定，因開發量體仍受其他建築、土管等相關法規限制，應仍由建築師先行計算，現今仍有基地受法規限制無法將法定容積全部使用，位於同一區位之不同基地所能容許移入容積量不完全相同，計價上難以使用標準模式或公告現值比例計算，雖可快速計算，但無法達到公平原則。如簡報第15頁公式為標準，開發業者應即可自行估算，故透過估價機制並無困難。各種方法均無法達到絕對公平，估價則為相對較為公平，因可能無法預知開發業者將開發產品類型，建議仍採素地觀念進行估算。
10. 有關以代金取得公共設施，應優先取得未開闢公共設施及已供公共使用未徵收公共設施，並以持有年限越久者或供公共使用年期越久者優先徵收。

#### (四) 臺北市不動產估價師公會

1. 建議採類似地價評議委員會機制，降低開發商取得容積之交易成本，就各行政區不同地段及使用分區之價格進行評估，讓政府內部先行了解價格，不一定要對外公佈。
2. 法令規定三家進行估價，其中如兩兩差距超過 20%，最後價格如何決定應再討論。
3. 估價報告書範本應先行訂定，可委託估價師公會進行。
4. 簡報第 15 頁代金價格訂定，計算公式合理性及市場接受度是否一致，關於成本估算是否比照現行都更規定，請再考量。

#### (五) 中華民國地政士公會全國聯合會

1. 容積銀行立意良善，惟應具成本概念，考量供需平衡，採先賣後買方式，是否可確實取得足夠經費以如期取得公共設施，請

再考量。

2. 如完成採代金制度，是否減少公共設施保留地所有權人與接受基地開發業者洽談合建之機會。
3. 建議考量採公共設施保留地所有權人託售方式，讓開發業者可以較高金額購買。

#### (六) 臺北市都市計畫技師公會

1. 都市容積為透過計畫訂定，都市容積基本上為保障都市品質，原則上不能以容積換現金，應考量各使用分區間容積是否均可移轉，價格如何評定，因價格有地區及地段差異，因此容積移轉於各地區應有其上限。
2. 移出基地除公共設施保留地，應考量氣候變遷造成某些建成區已成為環境敏感地區，其已建容積及法定容積是否也納入容積銀行機制。
3. 有關都市設計審議機制，接收基地周邊公共設施服務水準評估應納入，個案應提出相關配套措施因應，以免對於既有地區環境品質造成衝擊。
4. 就公平性方面，都市容積包括基準容積及增額容積，基準容積考慮社會公平性，對所有權人權益應公平，增額容積應考慮都市發展合理性，兩者累加為都市容積管制上限，都市計畫通盤檢討及個案變更時都應納入考量。
5. 都市容積為公共財，不論是估價制度或市府評議機制，建議應同時考慮市場性及公共利益，在評定地段價值後，可因當地特性考量採用競標或其他方式。
6. 有關代金運用，如為都市計畫所規劃之公共設施，應於都市計畫事業及財務計畫及編定相關經費，目前係因財政困難無法取得，才會使用容積移轉方式取得，惟對於都市計畫公共設施以外建設，如捷運等重大建設投入，容積增額之回收往往挹注建設本身財務，與取得公共設施保留地之考量不同。
7. 簡報第 16 頁提到基金專款專用於公共設施保留地取得，是否也用於公共設施開闢。
8. 依都市計畫法規定，都市建設事業經費來源之一為都市建設捐，其與容積代金之差異為何，不使用都市建設捐機制之原因為何。

#### (七) 中華民國都市設計學會

1. 有關簡報第 12 頁，容積銀行機制是否採都市設計審議及代金估價同時進行方式，應再考量，開發業者應在送件之前就要知道開發必須付出之成本。
2. 機制設計必須先注重合理公平，而且要單純化，於特定時間特定地點評定價值，表面上看似公平，實務上則很難達到，或可參考高雄市作法。
3. 對於容積移轉移入量及價格，不宜與都市設計審議結合，於制度設計上應提早作業，開發業者買入容積時即可先行大致預估價格，目前採直接提報都審方式，操作上有其困難性。
4. 有關接受基地移入容積是否應質化及量化，建議考量本市自然環境因素，建議市府調查各地區溫度、風向、氣象、災難等自然環境因素進行研究建立資料，作為審查接受基地容積移入之參考。
5. 容積銀行制度可讓市府統籌公共設施資源配置，現行機制造成移入及移出基地均呈零星分布，造成各地區不公平之現象，建議市府應更清楚說明此制度對都市平衡發展之優點。
6. 建議市府劃定區位，先行評估各區位人口密度及公共設施密度質量，如遠離捷運線地區應優先加強公共設施。
7. 移入容積之使用性質亦須考慮，如因市場導向以致大部份個案皆申請為住宅使用，惟依經驗如個案以市府策略性支持之使用用途進行容積移入申請，通常均能快速審議通過，因此建議市府應在此方面多加考量。
8. 都市設計審議不一定要先有圖面才能進行審查，建議市府先訂定容積移入公式，公式內應納入自然環境，開發業者可先運用進行估算，並先將基地送交都審會討論，都審會則依據基地面積、環境條件給予要求，讓開發業者及建築師先行了解後再進行規劃設計。

#### (八) 臺北市建築師公會

1. 簡報第 9 頁所述各項效益均能達到且符合人民期待之前提下，公會支持政府政策。
2. 建議應建立公平機制，目前審查許可辦法規定並不成熟。
3. 有關避免環境衝擊，建議市府針對人口、自然環境等進行全面調查，針對公共設施較為不足之地區或配合市府重大建設，優先規劃及投入經費取得公共設施保留地。
4. 容積移轉應兼顧公平及效率，必須考慮買賣原則，不可高賣低買，不符市場機制。

5. 建議公共設施保留地價格亦可採實價登錄方式，將資料透明公開。
6. 機制設計應考慮利益均霑共享，以避免民眾抗爭，並考量目前仍持有公共設施保留地所有權人權益，亦應避免機制及政策方向一再改變，造成市場價格混亂及所有權人權益受損。
7. 建議在機制設計上，時程應縮短，程序應簡便，相關細節及配套措施應明訂，考量道路做為移出基地之寬度可從 15 公尺放寬，以免移出基地來源過少。
8. 有關大稻埕地區容積移出及各行政區容積是否可跨區移轉，建議可納入此機制。
9. 建議可申請容積移入之餘額可上網公告。
10. 請考量是否於建築圖面未繪製前，可先行就基地個案條件審查容積可移入量，以利後續作業。

#### (九) 臺北市地政士公會

1. 如容積可跨區移轉，恐造成投資錯誤及資源配置錯誤。
2. 接受基地應訂定指標評估，如建立全市熱島效應值，超過之地區即不應再移入容積，否則僅是增加公共設施投入經費，也未必能解決當地公共設施容受力不足之問題。
3. 考量人口及公共設施密度，建築技術規則建築設計施工編 162 條有免計容積規定，建議於計算移入容積時，可取消適用其他免計容積規定，以確實控管。
4. 因本市 YouBike 系統已成為大眾運輸系統一環，建議在考量接受基地區位時，可將人口配置外移至 YouBike 可提供服務區位，不需均集中於大眾運輸交通節點位置，減少公共設施負擔。

#### (十) 中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

1. 目前容積移轉以移入新開發地區為主，公共設施已完備，建議可計算各行政區容積、居室面積與人口比例，得出每人平均面積，再行考量各行政區是否適合移入容積，是否有資源錯置。
2. 考量都市熱島效應，不應將容積再移入已開發市中心地區。
3. 應從長期計畫角度思考，本市目前人口是否已超過計畫人口，並避免無限制集中發展後，如遭遇重大自然災害將無法容受，應配合公共運輸路網，將居住人口往郊區疏散，避免公共設施資源浪費。



## (十一) 財政局

本案係依都市計畫法、都市計畫容積移轉實施辦法及臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件之延伸，純屬容積之移轉，相關規定流程和容積估價等事宜，應由都市計畫主管機關本於權責訂定，並負責相關幕僚作業。

## (十二) 地政局

目前法定公共設施保留地取得方式為徵收及協議價購，並以市價取得，本次容積銀行機制則增加以競價標購方式取得，如取得價格低於市價，是否損及所有權人權益，另底價如何訂定，請再考量。

## (十三) 工務局

無意見。

## (十四) 都市更新處

都市更新處目前已依都市計畫容積移轉實施辦法及臺北市容積移轉自治條例草案檢討大稻埕及都市計畫容積移轉不同之處，建議考量將大稻埕容積移轉納入容積銀行機制。

## (十五) 業務科

1. 依法容積移轉移出基地包括古蹟及公共設施保留地，其中公共設施保留地因無容積，故較有爭議，目前容積銀行制度設計係針對公共設施保留地取得。
2. 有關都市環境維護，增額容積需有環境品質管控，目前本市符合法定規定之土地均可做為接受基地，未來可考量先指定可作為接受基地之地區，如捷運站周邊或整體開發地區，規範容積可適度增加，並以代金繳交方式移入容積，可避免現行制度允許容積跨區移轉造成環境衝擊。
3. 市府並不介入容積價格評定，目前刻正辦理估價範本及方式研擬，尚未定案，與會代表所提意見都將納入後續討論。
4. 制度設計已考慮各利害關係人，對於開發業者，目前容積移轉程序包括前置查詢時程，保守估計約 11 個月以上，惟依容積

銀行制度設計，最快約僅需 5 個月。針對公共設施保留地所有權人權益，將再檢討代金收入使用方式，本次簡報之公共設施保留地取得方式僅列出本府各機關目前實際採用方式，後續將視收入多寡再行初步估算研議。

5. 建議開發業者可將目前購買公共設施保留地價格為公告現值比例之資料提供本府未來辦理估價之參考。
6. 有關代金運用管理，其中 50% 運用於接受基地所在行政區，另 50% 由政府統籌運用，投入公共設施不足地區，避免各行政區環境落差。
7. 未來在法令制定過程中將再持續與外界溝通，並請各與會代表能持續提供意見資料供本府參考及納入機制研擬。

## 六、結論

感謝與會代表參加本次座談會，發言意見均記錄將做為後續制度設計及法規研擬之參考。

## 七、散會（上午 11 時 30 分）

# 研訂「臺北市容積銀行機制」第三次專家學者座談會

## 簽到表

一、時間：102年12月20日（星期五）上午9時30分

二、地點：市府大樓9樓南區904會議室

三、主持人：王副局長榮進

出席單位	簽到處	聯絡方式
中華民國全國建築師公會		
臺北市建築師公會	劉明玲 洪旭宇	劉
中華民國不動產開發商業 同業公會全國聯合會	劉明	
臺北市不動產開發 商業同業公會	張弘逸	
中華民國不動產估價師公會 全國聯合會	陳謙	
臺北市不動產估價師公會	施南學	

出席單位	簽到處	聯絡方式
中華民國地政士公會 全國聯合會	黃朝輝	
臺北市地政士公會	范之忠	
中華民國都市計畫技師 公會全國聯合會	范之忠	
臺北市都市計畫技師公會	范之忠	(02) 27698388 #10686
中華民國都市計畫學會		
中華民國都市設計學會	張樞	
臺北市政府財政局	劉慶安	分机 6311
臺北市政府地政局	洪于佩	3435
臺北市政府工務局	陳宏留	6755

出席單位	簽到處	聯絡方式
臺北市都市更新處	李佐謙	
臺北市建築管理工程處	林欣慧	
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		
臺北市政府都市發展局 綜合企劃科	王武聰	

