

正本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：許嘉緯

聯絡電話：02-87712611

電子郵件：jia@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

10570

台北市南京東路5段171號5樓

受文者：臺北市都市計畫技師公會

請公告會員週知參考

發文日期：中華民國102年7月15日

發文字號：台內營字第1020807524號

3份加送7/19 2份7/19

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送102年7月4日召開「都市計畫容積獎勵上限規定實施日期座談會」紀錄1份，請查照。

說明：依本部102年6月14日台內營字第1020200534號開會通知單及102年6月21日內授營都字第1020806847號書函續辦。

正本：楊重信教授、賴美蓉教授、金家禾教授、謝靜琪教授、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、臺灣省建築開發商業同業公會聯合會、臺北市建築開發商業同業公會、高雄市建築開發商業同業公會、中國民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、高雄市建築師公會、臺灣省建築師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、臺灣省都市計畫技師公會、臺北市都市計畫技師公會、高雄市都市計畫技師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國都市計劃學會、中華民國專業者都市改革組織、都市更新研究發展基金會、中華民國消費者文教基金會、臺北市政府、新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府

副本：行政院秘書長、內政部部長室、林常務次長辦公室、營建署代理署長室、都市更新組、內政部營建署中部辦公室、都市計畫組

部長李鴻源

都市計畫容積獎勵上限規定實施日期座談會紀錄

- 一、時間：102 年 7 月 4 日(星期四) 上午 9 時 30 分
- 二、地點：本署 107 會議室
- 三、主持人：林常務次長慈玲
- 四、記錄：許嘉緯
- 五、出席單位及人員：詳簽到單
- 六、主席致詞

監察院 99 年 11 月 25 日就都市計畫容積獎勵之累加竟無上限規定，對本部提出糾正。本部於 100 年 3 月 11 日、10 月 17 日及 101 年 3 月 23 日召開會議，訂 101 年 6 月底前完成修正都市計畫法臺灣省施行細則部分條文案草案，102 年 7 月 1 日施行。本部於 101 年 6 月 27 日公告預告修正相關條文，嗣於 101 年 11 月 5 日邀集建築開發商業同業公會、建築師公會、都市計畫技師公會、地政士公會及專業團體等聽取意見與建言，會後參酌與會單位意見修正部分條文，讓各界能及早預為因應。條文修正案於 102 年 5 月 2 日提請本部部務會報討論時，考量業界土地整合、申請建築等需要，將前開增訂容積獎勵上限規定之施行日期延後至 103 年 1 月 1 日。嗣因建築開發商業同業公會再向本部與行政院秘書長提出陳情，本部為蒐集業界、學界、公會、學會及專業團體之最新意見與看法，再召開本次座談會。

七、各單位發言要點：

(一) 立法委員盧嘉辰

謹代表選區民意，訂定容積獎勵上限如未能與地方政府有良好之溝通，恐會影響刻正辦理區段徵收或招商引資的開發案推動。例

如土城工業區更新、土城看守所搬遷至彈藥庫的區段徵收案，若容積獎勵規定驟然改變，對於已與民眾協商十餘年之案件，將會造成推動上之阻礙。

(二) 立法委員廖正井

1. 桃園縣已是準直轄市，桃園縣政府未能獲邀與會，對內政部表達抗議。地方制度法已明確規定都市計畫擬定、審議與執行是地方之權限，內政部剝奪地方之權限。
2. 調降容積獎勵有違節能減碳的國際潮流趨勢，根據「綠色資本主義」一書的精神，為鼓勵使用大眾運輸，捷運車站周邊應該高強度的發展，所以給予較高之容積獎勵是合理的。
3. 根據本修正草案之內容，桃園高鐵車站青埔地區、航空城計畫的容積獎勵與復興鄉的容積獎勵是一樣的，或是臺灣西部縣市與東部縣市的獎勵是一樣的，非常不合理。
4. 桃園高鐵車站青埔地區之建築物高度限制，經軍方於 102 年 6 月底解除，且地主購地時已將獎勵容積納入成本，並陸續申請建照中，容積獎勵應納入信賴保護考量，故要求不宜照內政部務會議通過條文實施，並請尊重地方都市計畫委員會通過計畫案規定之內容，避免阻礙地方之發展。

(三) 中華民國消費者文教基金會

1. 肯定內政部本次修正案之內容，針對早年獎勵政策產生的問題所做的調整，更重要的，在獎勵條件趨嚴時，配套方式及給多少時間調適等，非常重要。臺灣都市計畫容積管理有變動時，屢屢發生搶照現象，凸顯專業準備工作不足。容積濫用是明顯的事實，容積的最大問題是齊頭式的獎勵方式，部分無需獎勵的案件產生暴利，需要獎勵才能推動的案件卻難以推動，確實

可能有立法委員所提之情形。容積獎勵限縮是必要，實施時間必須視配套方案及地方政府有共識準備情形而定。

2. 有與會者認為內政部對於容積獎勵不宜介入，應由地方政府決定，但是部分問題是早期中央主管法令放寬所致，內政部願意積極處理也是應該的，修正的方向是正確的。

(四) 中華民國建築開發商業同業公會全聯會

1. 司法院大法官會議對於法律違憲之判決訂出落日時間，建築開發業者購地、合建皆需要相當時間調節，若於 103 年 1 月 1 日實施，勢必造成搶照潮，有違信賴保護原則。建議參考都市計畫每 3 至 5 年應辦理定期通盤檢討之時間，實施之緩衝期訂為 3 年。
2. 建議都市計畫案如另有規定者，從其規定，以符合地區發展實際需要。
3. 部分地區基準容積過低，採容積獎勵方式促進開發，若採齊頭獎勵上限，業者不一定能夠爭取到，可能阻礙都市合理發展。

(五) 臺灣省建築開發商業同業公會

1. 大部分臺灣省都市計畫的基準容積率偏低，齊頭式容積獎勵對於低容積率之地區有失公平，建議因地制宜，依都市計畫書規定辦理。
2. 基準容積的訂定通常沒有考慮到活動人口或常住人口，以新竹市為例，有 7 所大學、4 家百貨公司與科學園區等，這些就業就學人口通常沒有被計入計畫人口。舊市中心的城隍廟附近容積率太低、獎勵上限太低，更新改建沒有誘因。

(六) 中華民國都市計畫技師公會全聯會

1. 依都市計畫的作業方式，針對容納人口、發展條件、土地分區

之劃分、公共設施配置…等，法規有一定的規範或指導，根本無須以容積獎勵方式帶動都市發展。如確有容積需求，可敘明理由透過都市計畫法定程序檢討或變更方式辦理。

2. 都市有階層之分，如有增加或獎勵容積之需求，可以參考都市階層給予不同的比例。
3. 各級都市計畫委員會委員的專業度不一，加上利益團體的運作，都市計畫委員會審議容積獎勵之部分要非常慎重。
4. 獎勵要有落日規定，相同的也應訂定罰則，以避免土地炒作。

(七) 中華民國建築師公會

1. 都市計畫容積獎勵規定建議回歸地方，因地制宜，訂定落日規定之部分，應給予適當之緩衝時間。
2. 都市計畫法臺灣省施行細則第33條小基地獎勵比例由30%降至20%之部分，建議不予限縮。

(八) 臺灣省建築開發商業同業公會（雲林分會）

1. 本人擔任雲林縣都市計畫委員會委員，老舊市中心區低矮窳陋建築物仍有更新改建之需求，容積獎勵若不足，會產生招商投資意願低落之情形，本縣921地震重建案就有財務缺口之問題，建議都市更新之獎勵仍應依據都市更新條例予維持現行上限100%。斗六市雖然人口僅10萬餘人，都市計畫容積獎勵依然有其功能性與必要性，不宜調降。
2. 有與會者提出提高容積率應該循都市計畫程序處理，但可能產生增設公共設施用地之情形，老舊社區經常成為都市發展的絆腳石或地區發展的毒瘤，所以循都市更新條例劃定的基地給予適當的容積獎勵，對都市發展與公共安全應該是有正當性的。

(九) 臺北市建築師公會

同意立法委員廖正井之看法，都市計畫容積獎勵要因地制宜，不應齊頭式平等。貿然實施限縮獎勵上限將衝擊都市發展，建議有更長的緩衝時間。臺北市老舊社區更新改建申請時間至 104 年 8 月，這部分也應納入考量。

(十) 臺北市都市計畫技師公會

1. 與會人員多數強烈表達容積需求，都市計畫訂定的基準容積是常態，獎勵容積具有特定目的。如地區確實有容積需求，應該以通盤檢討或變更都市計畫方式辦理。
2. 以新北市三峽北大特區而言，為鼓勵發展訂有較高之獎勵條件，但其結果衍生國小校地面積不足，公共設施服務水準降低之情形，同時也可能有損及公共利益之情形。
3. 現在鼓勵大眾運輸導向發展，多採都市計畫程序提高場站周邊土地的容積率，而非完全依賴容積獎勵。
4. 有關獎勵上限實施時間，贊同與會人員之意見，內政部應該有完整的配套後才發布施行。

(十一) 臺灣省建築師公會

小基地獎勵由 30% 降至 20%，但地方仍有需求，地方政府訂有開發時程、面積規模、空地綠美化等獎勵，顯示容積獎勵之規定由地方政府決定較宜。建議內政部參採建築投資公會之意見，拉長緩衝時間，並藉此研訂完整的配套措施，使容積管理措施能夠順利進行。

(十二) 高雄市建築師公會

本次會議主題在上限實施日期，似乎上限規定已經決定，容積種類有基準容積、獎勵容積、容積移轉、增額容積等，容積獎勵上限之部分，高雄市政府發布實施的都市計畫法高雄市施行細則已

規定獎勵上限，並於 102 年 7 月 1 日起實施，以致於高雄市有 280 餘件搶照，對於此部分內政部的立場為何？

(十三) 中華民國專業者都市改革組織

1. 高雄市發生搶照潮，顯示如果政府沒有明快的決定與決心，無論時間如何延後，仍然會有搶照的情形，與以前全面實施容積率管制的經驗相同。臺北市有許的建築物現況容積率高於法定容積率，也是搶照後的結果，衍生都市更新獎勵必須明定相關的處理條件。50 幾年前，聯合國都市計畫顧問孟松到臺灣指導時指出，都市更新是政府對於過去錯誤政策所必須付出高額的代價。即以沒有對價關係的容積獎勵來達到財務平衡，以免費的容積獎勵取代正當途徑的都市計畫檢討變更程序。
2. 臺北市政府推出 1 坪換 1 坪的老舊建物更新政策，成功的案件數非常少，因為容積獎勵越多，地主提出的價格或屋主要求的容積就越多，不容易達成改建的共識。
3. 內政部規定容積獎勵上限，有助於容積移轉、增額容積相關制度的施行。容積移轉解決部分公共設施保留地的問題，增額容積可挹注部分公共建設經費，相較於現行部分開放空間取得容積獎勵後轉作違規使用，開放空間幾乎不曾真正的開放，甚至購屋者認為受到欺騙等。監察院糾正文指出容積獎勵、容積移轉與公共設施開闢率不足的問題，因此過度的容積獎勵，將對地區發展造成不良之影響。所以，建議容積獎勵上限不宜過高，而且要儘快施行。

(十四) 臺北市都市計畫技師公會

未來臺北市政府修正臺北市土地使用管制自治條例後，與都市計畫書規定之獎勵有所不同時，究應依何者為準？臺北市政府未來

應敘明，以利業者遵循。

(十五) 謝靜琪教授

1. 容積獎勵以往過於寬鬆，部分獲得高額容積獎勵的建案，確實有影響居住品質。建築開發業者著重短期的開發結果，在市場面，容積獎勵越多使土地價格越高、房價上升。容積獎勵如果不設上限，將會造成都市經營成本增加，就長遠來看，訂定與修正容積獎勵上限是有必要的，實施日期不宜再往後延期。
2. 基準容積與都市計畫內容息息相關，很多地區增加容積對都市發展不具效果，部分地區則是非常具有誘因，容積獎勵或容積移轉應該要設限，部分更新改建的案件如確實有有特殊性的問題，可以透過專案檢討給以特別考量。

(十六) 高雄市政府

1. 贊同內政部的政策方向，高雄市政府已配合納入都市計畫法高雄市施行細則施行。
2. 法令有其穩定性，檢討修正也有一定之程序，本府會依相關規定辦理。

(十七) 營建署都市計畫組

1. 本部原先對於修正都市計畫法臺灣省施行細則提出之方案，將容積獎勵上限規定之實施日期訂在 102 年 7 月 1 日，因相關作業時程之因素，延至 103 年 1 月 1 日施行，惟各界對於本部所訂獎勵上限額度、施行日期仍有不同之意見，藉此廣泛聆聽與會單位代表之意見，供後續處理之參考。
2. 各種容積獎勵有其目的，內政部不反對都市緊密發展，但會密切注意公共利益及獎勵利益之流向。容積獎勵在上限額度範圍內，贊同因地制宜，如給予上限仍不敷使用，得循都市計畫檢

討變更程序調整。都市發展、新市鎮開發與都市更新都有容積的需求，在配套措施與實施日期方面，會再作考量。

3. 高雄市政府依法發布都市計畫法高雄市施行細則，明定容積獎勵規定之實施日期，後續依相關法制規定處理。

(十八) 臺北市府

1. 本府支持內政部的政策方向，刻研擬法規草案，對於老舊社區更新獎勵之部分另定落日時間。因本市土地使用管制法規係自治條例，尚須經過市議會審議，施行日期依本市議會通過內容為準。
2. 有關容積獎勵項目，本府將另行研議，緩衝時間及相關配套事項會參考內政部之內容，至於都市計畫書已有規定者，是否從其規定，本府會審慎考量。

(十九) 新北市府

容積獎勵上限、實施日期等，涉及全國性規定，本府將會配合內政部之決定辦理。

(二十) 臺南市政府

1. 中央訂定之容積獎勵政策，本府全力配合且原訂 102 年 7 月 1 日實施，因內政部尚未報行政院備案，後續本府仍會配合辦理。
2. 以往開放空間、停車空間及都市計畫書規定之容積獎勵均有其目的，而監察院對此提出糾正，所以其公共利益有檢討之必要。都市計畫有多種增加容積的工具，例如容積獎勵、容積移轉、調整基準容積等，均會影響都市容積總量，故對於內政部修訂獎勵上限及實施日期，臺南市政府會配合辦理。

(二十一) 會議主席

本次會議係座談會性質，各單位代表所提之意見，內政部納供相關政策及法規修正之參考。另因高雄市修正規定業自 102 年 7 月 1 日實施，本案亦應儘速檢討研析，以利後續法制作業之進行。

八、散會（11 時 45 分）

都市計畫容積獎勵上限規定實施日期座談會 簽到單

一、時間：102年7月4日(星期四)上午9時30分

二、地點：營建署107會議室

三、主持人：林常務次長慈玲

記錄：許嘉靖

四、出席單位及人員：

單位名稱	職稱	簽名
楊重信	教授	
賴美蓉	教授	
金家禾	教授	
謝靜琪	教授	謝靜琪
中華民國建築 開發商業同業 公會全國聯合 會	廖正明	廖正明
	李謀定	李謀定
	李謀定	李謀定
臺灣省建築開 發商業同業公 會聯合會	周宗正	周宗正

單位名稱	職稱	簽名
臺北市建築開發商業同業公會	秘書	孫文坤
高雄市建築開發商業同業公會		
中國民國全國建築師公會		洪建光 吳聖浩 劉明滄
臺北市建築師公會	副理事長 王季	劉明滄
高雄市建築師公會	建師	鄭煥
臺灣省建築師公會	會務理事	方怡人
中華民國都市計畫技師公會全國聯合會	理事長	張志宏

單位名稱	職稱	簽名
臺灣省都市計畫技師公會		
臺北市都市計畫技師公會	秘書長 理事	王偉亭 蔡明亭
高雄市都市計畫技師公會		
中華民國地政士公會全國聯合會	理事長	蘇榮淇
	主委	王美茹
中華民國都市計劃學會		
中華民國專業者都市改革組織	理事	張維怡 宋若雲 施仰
都市更新研究發展基金會		蘇士豪
	組長	廖美莉
中華民國消費者文教基金會	房屋委員會召集人	曹春平

單位名稱	職稱	簽名
臺北市府	股長	楊智生
新北市政府		彭介山
臺中市政府	科長	鄭慶寬
臺南市政府	科長	楊佳明
高雄市政府	主任	陳白敏
內政部部長室		
營建署 代理署長		
都市更新組		林瑋浩
中部辦公室	科長	李奇仁 胡禮風
都市計畫組		王和生
台中建築師公會	會務理事	方煥成

單位名稱	職稱	簽名
立法院	立法委員	廖子封
立法院	立委	盧嘉辰
台中市建華路	建華路	陳世華

