

「新北市都市計畫捷運開發區容積率訂定及分配原則」市都委會專案
小組第1次專案小組研商會議紀錄

時間：107年11月22日（星期四）下午2時整

地點：本府28樓都委會會議室

出席單位：詳後附簽到簿

記錄：丁○城

主持人：胥委員直強

壹、作業單位報告：略

貳、規劃單位報告：略(詳簡報)

參、公民或地方團體陳情意見：(無)

肆、出席單位意見：

一、新北市政府捷運工程局：

(一) 本案基準容積之建議，係務實考量現行土地所有權人對於被劃定捷運開發區無法分回其原已使用樓地板面積或原開發權(含相關獎勵)而致捷運用地取得困難，並基於維護其權益及挹注捷運於建設期政府先行借貸自償性建設經費，所提出通案性捷運開發區基準容積率訂定原則。

(二) 現行都市計畫法新北市施行細則並未明訂捷運開發區之基準容積率，且按以往初期、後續路網乃至環狀線一期之聯開區亦多採都市計畫個案變更方式給定，而存有不同容積致使土地所有權人容積分配權益差異，故建議宜訂定通案且一致性之容積與其分配原則。

(三) 本案「新北市都市計畫捷運開發區容積率訂定及分配原則」草案為通案性規定，宜一體適用本市境內捷運開發區之都市計畫變更案件，避免不同主管機關擔任開發主體時，因容積分配規定不同，而使土地所有權人有權益義務差異，造成公平性疑慮。

(四) 本草案有關容積分配之原則建議納入未來都市計畫個案變更，並予以維持使其有一致性規定，以使捷運開發區權益關係人得清楚瞭解捷運主管機關及地主應分別取得容積率之方式及後續協商階段發生爭議，影響土地開發推動。

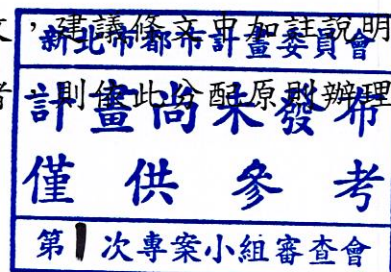
新北市政府
都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

- (五) 本草案所訂容積為捷運開發區之基準容積，且該容積係已考量都市更新、容積移轉、捷運土地開發等都市計畫及捷運容積獎勵可增加之額度，另目前已發布實施之個案，亦有不再適用其他獎勵之規定，爰建議維持相關原則。若考慮所有權人就其他特別法獎勵可能有適法之疑慮，建議於未來個變土管規定載明容積已包括各相關獎勵。

二、臺北市政府捷運工程局：

- (一) 本原則涉及臺北市政府捷運工程局擔任主管機關之捷運路線建設計畫，為環狀線第二階段（以下簡稱環二）及萬大線第二期（以下簡稱萬二）都市計畫變更作業，其中萬二經雙市協商捷運土地開發主管機關為新北市政府捷運工程局。臺北市與新北市執行土地開發作業作法不同，臺北市是由土開基金（臺北市及新北市皆有持股）執行，操作上並無將政府分回捷運獎勵（以下簡稱捷獎）再分配地主的情形，而臺北市轄之捷運開發區，如萬大線第一期（以下簡稱萬一）、信義線東延段，其容積上限為基準容積之 2 倍，其中都市計畫獎勵（以下簡稱都獎）為 0.5 倍，捷獎依大眾捷運系統土地開辦法（以下簡稱土開辦法）規定上限為 0.5 倍，捷獎由土地所有權人與政府各二分之一，都獎臺北市政府不參與分配，土地所有權人最多可分回 1.75 倍，不會有都獎分配之困擾。
- (二) 本案容積分配條文將產生執行困擾，以萬一新北市轄段為例，都市計畫訂定容積上限是基準容積之 2.5 倍，其中與基準容積差額之分配，扣除捷獎剩餘即為都獎，捷獎以成本價購回樓地板出租售所得納入臺北市土開基金挹注捷運建設自償性經費，都獎則由新北市政府捷運局取得，但本案條文中對於政府分回容積部分並無明確說明而無法區分。
- (三) 本案捷運開發區上限為基準容積之 2.5 倍，本局樂觀其成，但針對增加容積之分配若有多餘分配給地主之條文

「若由新北市政府擔任土地開發主管機關者



」之相關內容。

- (四) 另有關原建築容積高於變更前土地使用分區基準容積之補差額部分，依條文內容究係內含於 2.5 倍上限抑或於 2.5 倍外加，若內含 2.5 倍，建議條文增加不影響捷獎政府分回容積之說明。因捷獎係依據土開辦法規定計算，其上限為 0.5 倍，臺北市執行至今，捷獎部分為土地所有權人及捷運主管機關各二分之一，未有拿捷獎補地主差額之狀況。
- (五) 環二捷運路線經過臺北市轄與新北市轄，並由交通部指定臺北市政府捷運工程局擔任地方主管機關，並由本局負責土地開發作業，由本局與土地所有權人進行協議，召開協議會、簽訂協議書等作業，與地主之協議內容若涉及居住面積補足部分，不知道是由捷獎或都獎補足，若由都獎補足，本局並非都獎之主管機關，無法在協議書中由本局承諾，因為若發生新北市政府政策或規定變動之情形，將無法向地主解釋，故對於容積分配部分，因二市作法不同，本草案應僅限於新北市政府擔任土地開發主管機關時適用之。
- (六) 中央審議捷運建設計畫時，其財務計畫之自償率高低，會影響中央之補助款以及計畫送審之門檻，送審門檻新北市自償率須達 25%，臺北市自償率須達 35%，若要取得中央補助 50%，臺北市自償率須達 45%，故中央會因自償率高低而有補助百分比之不同。
- (七) 捷運初期路網，捷運開發區係於各別之都市計畫賦予不同的容積率，如板橋線有高達 960%，甚或 1080%之案例，而三鶯線及萬二，因新北市頒布都市計畫法新北市施行細則，法規限縮容積獎勵上限，而於參加新北市政府捷運工程局辦理之萬二地主說明會時，即感受地主表達容積獎勵不足之意見，且因劃設用地之地主人數較多，贊成的聲音不容易表達，本草案容積放寬至 2.5 倍有利用地之取得，因捷獎係依土開辦法之公式計算，捷獎政府分回部分不應再釋出，都獎之分配則尊重主管機關。

- (八) 於都計說明會時最常聽到地主意見為現在 5 個人

新北市都市計畫委員會
計畫尚興建發成布
僅供參考
第 1 次專案小組審查會

分回 20 坪只能住 4 個人，另 1 個人怎麼辦？故補足居住面積立意良好，但操作須再細緻些，例如 1 樓的商業面積要如何補足，其價值與非 1 樓的差異很多，興建後之建物公設較多，究係採容積坪概念抑或居住坪或使用價值概念？

(九) 審議原則各點意見如下：

1. 第一點：

本案朝提高容積方向，本局樂觀其成，惟容積分配部分兩市作法不同，以臺北市辦理萬一為例，以容積上限為基準容積的 2 倍之原則下，捷獎係依土開辦法賦予，其上限為基準容積的 0.5 倍，及都獎為基準容積的 0.5 倍，考量地主配合重大建設之貢獻，故就都獎部分政府不參與分配，且無附帶條件，信義線東延段及環二臺北市轄規定相同。

2. 第二點：

- (1) 有關容積分配原則，環二新北市轄部分，臺北市政府僅分配捷獎，應維持土開辦法賦予之捷獎，其餘容積分配部分建議維持萬一方式。
- (2) 增加容積之分配方式，以萬一增加 1.5 倍為例，政府與地主各 2 分之 1，即各分配 0.75 倍，其中捷獎係依捷運設施之投影面積來計算，各基地依捷運設施內容可能有 0.3 倍或 0.4 倍或 0.5 倍，依土開辦法規定捷獎最高是基準容積的 0.5 倍，假設捷獎只有 0.4 倍、政府分回 0.2 倍，0.75 倍扣除捷獎 0.2 倍後，都獎將為 0.55 倍，故都獎是沒有基準容積上限 0.5 倍之限制。
- (3) 有關於都市設計審議階段恐發生降低容積部分，如臺北市大安森林公園站之土開基地。雖然都市設計審議階段有可能無法達到容積上限，但在都市計畫說明書仍宜敘明容積之分配內容及用途，以作為向地主說明之依據，而雖然分配方式是政府和地主各 2 分之 1，但在後續執行時，遭遇都市設計審議發生降低容積情形，應減政府分回部分方式，以保障地主的權益。

臺北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 1 次專案小組審查會

3. 第三點：

- (1)本點(一)之1「變更前、後容積差額半數，由主管機關支付建造成本後取得，…」，因有不同的主管機關，即差額的半數有捷獎及都獎之分別，「…仍有剩餘，部分宜優先作為公益性設施使用」之文字，應修正為由新北市政府分回部分依政策決定用途，另因「仍有剩餘」文字具有不確定性，建議訂定百分比，較為確定。
- (2)前揭差額的半數其中有部分為捷獎，屬臺北市主管部分，由臺北市政府辦理，其建造成本由土開基金支付，並非由新北市政府支付，而土開基金有其法定用途，故無法提供新北市政府作為公益性使用或作為第二點第二項之使用，請新北市政府諒解。
- (3)另提醒政府取回部分已付了建造成本，是否可以再分配予地主一節，建議釐清後續是否能夠執行。
- (4)另投資人是以興建後樓地板面積抵付其付出之建造成本，故本原則之容積分配，應為政府和地主之間，所以第二點第二項投資人不會參與分配，文字語義建議修正，以免誤解。

三、新北市政府城鄉發展局都市計畫科：

- (一)捷運場站周圍地區透過高強度、高混合使用、友善人行空間之塑造，期望能夠帶動地方的發展，結合各種生活機能及工作機會，增加使用捷運之旅次需求進而增加捷運票箱收入，挹注捷運建設經費，是市府TOD政策共同發展的目標。
- (二)目前本局與更新處也刻正辦理捷運站周邊更新之研究案，其中有示範案例會進入到都市計畫法定程序，會挑選部分捷運場站作為容積檢討案例。
- (三)本次市府捷運局提出捷運開發區容積率調整原則，係考量地主配合市府開發建設，為保障地主原有居住權利，而調整捷運開發區容積，本局予以支持。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 1 次專案小組審查會

伍、專案小組初步建議意見：

- 一、請依下列意見補充說明後提大會報告：

(一) 捷運開發區容積率訂定背景說明。

(二) 捷運開發區基準容積率訂為變更前原使用分區容積率之 2.5 倍之論述。

(三) 捷運開發區變更前後之差額容積分配方式。

陸、散會：下午 4 時 30 分

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 1 次專案小組審查會

委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 1 次專案小組審查會