

都市計畫容積移轉捐贈公保地類型及折繳代金案件量統計分析

一、摘要

新北市公共設施保留地容積移轉案件已歷有年所，本次統計報告欲呈現出近 7 年公保地辦理容移之實際狀況，另容積移轉折繳代金機制自 110 年 3 月份啟動至今已滿 4 年，本報告亦以分析 110 年 3 月至 114 年 4 月底之容移代金執行狀況為目標，以作為未來本局相關同仁滾動精進之參考。

二、公共設施保留地近七年送出基地面積統計狀況

110 年以前新北市容積移轉制度僅有捐贈公保地之操作方式，為使申請案審查有所依循，新北市政府陸續制定「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」、「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」，於 106 年執行全國首創之「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」，使本市容積移入量體能在透明化、明確化的條件下，有效考量接收基地容受力並加以控管，並於 107 年要求道路用地需全持分辦理捐贈，及於 108 年透過鼓勵捐贈開放性之五項公共設施（公園、兒童遊戲（樂）場、綠地、體育場、廣場）。依 111 年 12 月 30 日修正發布之「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」，113 年 1 月 1 日起優先收受五項公共設施之公共設施保留地，以促進及維護良好的都市發展環境，再於 113 年 7 月起實施之開放各公設管養機關得自行訂定受贈條件以管控受贈公設之品質與實質效益，以加速興闢公設、提升服務水準及降低維管閒置用地之成本。

表 1 顯示了自 107 年至 113 年期間新北市各送出基地類別之面積比例比較統計。在 113 年度，五項公共設施用地佔總量仍維持偏低的比例。相較以往 107 至 113 年度五項公共設施用地捐贈面積分別占該年度捐贈總面積之 7%、12%、14%、7.38%、9.78%、7.87% 及 7.82%，其中以綠地用地為例，申請者捐贈綠地用地於 113 年有顯著提升趨勢，捐贈點位於土城（含頂埔）、板橋、新莊及鶯歌（含鳳鳴）等地區，捐贈面積為 1,968.11 m²，佔整體 4.61%，約是 112 年度同項目比例（1.6%）之約 3 倍，另 113 年度新增公共設施保留地項目包含過水道路用地（占 113 年度捐贈公保地總體之 1.84%，位於新店含安坑區）、學校用地（占 0.12%，位於土城含頂埔區）、人行步道用地（占 4.52%，位於三重區、三峽區、土城含頂埔區、中和區、汐止區、板橋區、淡水含竹圍區、新莊區、台北港特定區及蘆洲區）等，然 113 年度其他公保地面積（42,660.23 m²）卻只有 112 年度其他公保地面積（65,618.31 m²）約 65%，亦呈現捐贈公保地整體面積下降之趨勢。

承上，從歷年捐贈公保地的總面積觀之，自 111 年開始（代金制度實施 1 年後），捐贈總面積大幅減少，到了 113 年捐贈總面積更是只有高峰期的約四分之一，由此推論，容積移轉代金制度的導入可能是影響因素之一。而 113 年度捐贈

公共設施用地面積降低的原因可能為申請容移者認為政策導向及部分地區繳納代金的成本比收購公共設施用地來得低，因此更傾向於使用代金制度。

表 1 新北市 107~113 年取得之送出基地類別(面積)比例比較統計

年度 送出基地類別		107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
公共設施保留地	道路用地	86%	49%	61%	36.94%	38.26%	55.19%	82.36%
	公墓用地	0%	33%	19%	47.06%	43.31%	0%	0%
	其他	7%	6%	6%	8.62%	8.65%	36.93%	9.82%
	公園用地	4%	8%	10%	5.54%	7.71%	4.58%	3.21%
	兒童遊樂場用地	3%	2%	2%	0.30%	0.67%	1.56%	0.00%
	綠地用地	0%	2%	2%	1.14%	0.77%	1.60%	4.61%
	體育場用地	0%	0%	0%	0.40%	0.09%	0%	0.00%
	廣場用地	0%	0%	0%	0%	0.53	0.13%	0.00%
	五項公設小計	7%	12%	14%	7.38%	9.78%	7.87%	7.82%
	總面積(m ²)	171,506.12	124,494.56	170,951.31	140,482.63	112,751.72	65,618.31	42,660.23
總計		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

三、公共設施保留地 113 年送出基地公告現值統計狀況

表 2 顯示了新北市 113 年度取得的公共設施保留地面積及其公告現值總額。其中，道路用地占了主要比例，次要為綠地用地，綜觀 113 年可發現綠地用地、人行步道用地捐贈面積及比例增加。因 113 年度起增加非五項公共設施用地外作為送出基地的限制，因此申請容移者可能搶在實施之前辦理捐贈非五項公共設施用地，導致 113 年度受贈五項公共設施用地之比例仍然偏低。

表 2 新北市 113 年取得之送出基地類別(公告現值)比例比較統計

送出基地類別	土地面積	公告現值	現值占比
道路用地	35,137.05	5,141,974,895	82.36%
過水道路用地	784.01	19,129,844	1.84%
公墓用地	-	-	0.00%
學校用地	49.98	2,042,082	0.12%
人行步道用地	1,926.38	271,686,239	4.52%
其他(部分、兼)	1,425.08	108,632,487	3.34%

送出基地類別	土地面積	公告現值	現值占比
公園用地	1,369.62	199,106,822	3.21%
兒童遊樂場用地	-	-	0.00%
綠地用地	1,968.11	307,889,750	4.61%
體育場用地	-	-	0.00%
廣場	-	-	0.00%
五項公設小計	3,337.73	506,996,572	7.82%
總計	42,660.23	6,050,462,119	100.00%

四、容積移轉代金總繳款數

自 110 年 3 月至 114 年 4 月 30 日，申請容積移轉代金成案後，110 年共審議 21 案，111 年已審議通過 71 案，112 年已審議通過 47 案，113 年已審議通過 74 案，至 114 年 4 月 30 日累計已審議通過 244 案，依規定經審通過金額核定後，應於 60 日內繳款，目前已繳款數共 186 案，已繳納 317 億 6,617 萬元，各都市計畫成案數及繳款佔比如表 3 及圖 1 所示：

表 3 各都市計畫申請容積移轉代金案件成案數(至 114 年 4 月)

計畫區	成案數	已繳納件數 (含已預繳)	尚待繳 納件數	已繳納總數	占比
三重都市計畫	50	40	2	8,248,120,000	25.97%
土城（頂埔地區）都市計畫	15	10	1	940,060,000	2.96%
土城都市計畫	7	6	0	1,357,850,000	4.27%
五股（洲子洋）都市計畫	5	5	0	552,820,000	1.74%
板橋都市計畫	28	17	2	3,187,080,000	10.03%
板橋（浮洲地區）都市計畫	1	1	0	210,890,000	0.66%
林口都市計畫	1	1	0	151,210,000	0.48%
林口特定區計畫	60	52	2	8,283,330,000	26.08%
泰山都市計畫	4	3	1	319,950,000	1.01%
泰山（塹仔圳）都市計畫	10	8	0	2,277,340,000	7.17%
新莊都市計畫	9	7	0	1,103,670,000	3.47%
新莊（塹仔圳）都市計畫	1	1	0	74,310,000	0.23%
臺北港特定區計畫	11	9	1	428,680,000	1.35%
蘆洲都市計畫	3	2	0	287,870,000	0.91%
鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫	15	14	0	1,882,120,000	5.92%
鶯歌都市計畫	4	4	0	503,300,000	1.58%

計畫區	成案數	已繳納件數 (含已預繳)	尚待繳 納件數	已繳納總數	占比
永和都市計畫	7	1	0	60,550,000	0.19%
中和都市計畫	4	1	0	101,780,000	0.32%
汐止都市計畫	0	0	0	0	0.00%
新店都市計畫	7	2	0	1,735,900,000	5.46%
五股都市計畫	2	2	0	59,340,000	0.19%
三峽都市計畫	0	0	0	0	0.00%
總計	244	186	9	31,766,170,000	100.00%

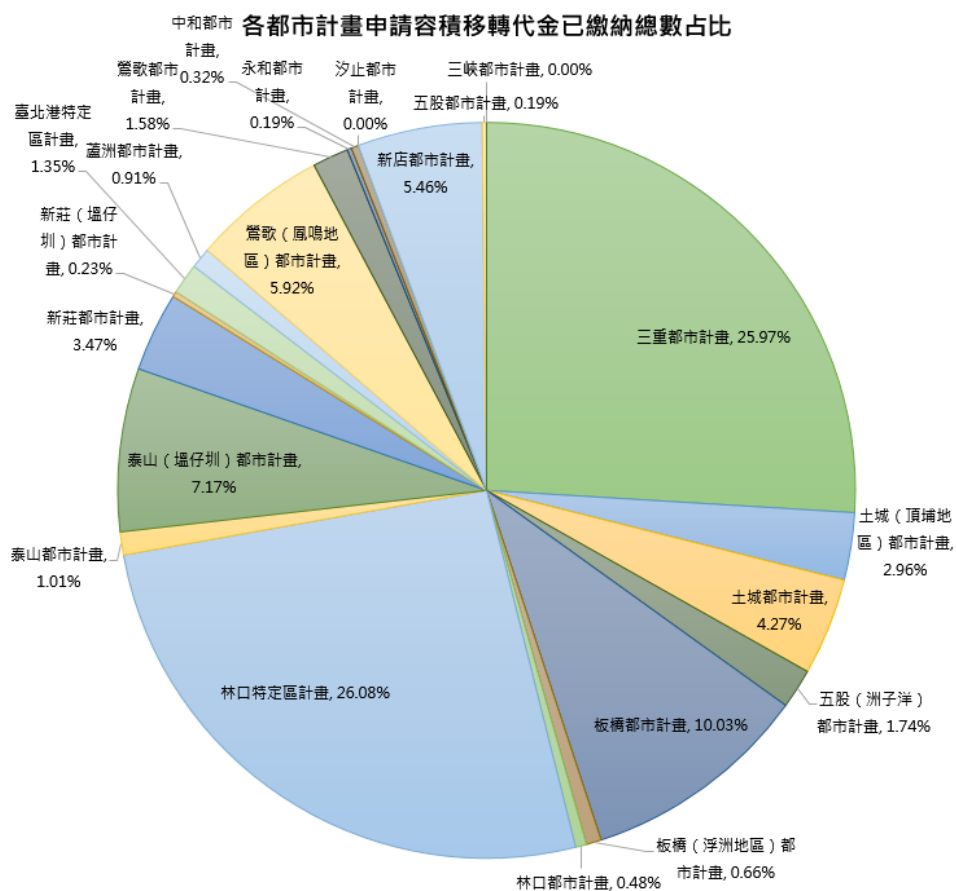


圖 1 各都市計畫申請容積移轉代金已繳納總數與成案數之占比(至 114 年 4 月)

五、總結

本市推動容積移轉之重要目標始終係為了加速取得開放性公共設施(公、兒、綠、體、廣)以提升都市生活品質、市民有感，配合修法訂定各項誘因以外亦提高非前開五項公設的捐贈門檻，並且為使容移相關制度健全，訂定評定原則使公平、公正、公開，又導入公會協審、成立代金審議會加速審查效率並兼顧品質，前開非五項公設的捐贈門檻業於 113 年 1 月 1 日實施規定非五項公設之容移不得逾接受基地基準容積率 20%。綜觀所收申請案件，部分業者仍有投機行為，捐贈權屬複雜、面積狹小或無法有效利用之土地，爰再增訂各機關得自行訂定受贈條件之規定並已於 113 年 7 月實施，以利政府取得易於管養、確有開闢可行性之公設用地，達成政府及民間雙贏的願景。

本府收受之容移代金，全數繳入財政局管理之「新北市公共建設用地基金」，依該基金收支保管及運用辦法，各需地機關可向基金委員會提出個案申請，經由基金大會審議通過後，專款專用於取得私有公共設施保留地，加速都市公共建設、提升環境品質，提升都市發展與進步，同時，也避免不肖公保地中介者利用資訊落差謀取暴利，亦可保障公共設施保留地地主之權益。惟偏鄉地區公共建設因財源受限，可能出現取得了公共設施用地卻沒有工程費用可供興闢，該項公共設施最終仍無法服務居民的情形，進而導致城鄉落差加劇，另取得後之公共設施用地未進行開闢，除增加用地機關管理維護成本外，又無助於公共設施服務水準的提升。故為避免該情形發生，建議內政部可放寬容積移轉代金之運用方式，將部分比例之容積移轉代金用於公共設施興闢上，交由市府需地機關專案提經都市計畫委員會審議，以控管容積移轉代金之合理使用，取得公共設施保留地的同時，又可立即興闢公共設施，提供完善的公共設施服務，創造宜居的都市生活環境。

本市實施容移代金制已 4 年有餘，提供欲投資新北市之業者另一選項，累積成案申請案數超過 240 件且已繳納金額超過 300 億元，在導入公會協審機制後已提升估價等程序作業效率，過往無案件之都市計畫地區開始有容移代金案件辦理中，可知此多元管道已逐步被廣為採用，未來會視事件執行情形採取動態調整、滾動檢討之方式進行，以落實簡政便民、利民、愛民之市府政策。