

新北市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

1. 摘要

新北市公保地容積移轉案件行之有年，本次統計報告擬呈現近五年公共設施保留地辦理容積移轉統計狀況，另容積移轉折繳代金機制自 110 年 3 月開始正式啟動迄今已逾兩年，本報告擬分析 110 年 3 月至 112 年 5 月容積移轉代金執行狀況統計報告，做為未來滾動精進之參考。

2. 公共設施保留地近三年送出基地面積統計狀況

110 年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 日起將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。

表 1 顯示新北市自 107 年至 111 年送出基地面積類別之比例比較統計，本市容積移轉送出基地多數為道路用地，而密集都會區最需要的開放性五項公共設施在 107 年捐贈的比例僅佔總量的 7%，雖然於 108 年修法後五項公設（公、兒、綠、體、廣）上大幅增加至 12%，109 年增加至 14%，然而於 110 年、111 年分別僅有 7.38%、9.78%，五項公共設施佔總量的比值仍不足兩成，而無開關急迫性之公墓用地於 110 年及 111 年暴增至 43%至 47%，以致於市民生活所需的公園、廣場等開放空間開關效果有限，提升都市環境品質目標較難達成。

表 1 新北市 107~111 年取得之送出基地類別(面積)比例比較統計

送出基地類別		年度				
		107 年	108 年	109 年	110 年	111 年
公 共 設	道路用地	86%	49%	61%	36.94%	38.26%
	公墓用地	0%	33%	19%	47.06%	43.31%
	其他	7%	6%	6%	8.62%	8.65%

施 保 留 地	公園用地	4%	8%	10%	5.54%	7.71%
	兒童遊樂場用地	3%	2%	2%	0.30%	0.67%
	綠地用地	0%	2%	2%	1.14%	0.77%
	體育場用地	0%	0%	0%	0.40%	0.09%
	廣場用地	0%	0%	0%	0%	0.53%
	五項公設小計	7%	12%	14%	7.38%	9.78%
	總計	100%	100%	100%	100%	100%

3. 公共設施保留地 111 年送出基地公告現值統計狀況

表 2 為新北市 111 年度藉由新制容移取得之公共設施保留地面積及公告現值總額，該年度取得公保地總計約 11 公頃，公告現值總額達 56.59 億元。其中檢視受贈土地面積，捐贈之土地現值最高係以道路用地為主，佔總現值 69.92%，其次為公園用地，佔總現值 7.72%，五項公設佔 12.38%。公墓用地位居第三，佔總現值 2.43%。111 年面積占比最高的公墓用地，佔送出基地 43%，其公告現值總額卻僅佔全年受贈總公告現值的 2.43%，表示市府近兩年已收受大量土地價值低、開闢難度較高的公共設施用地，且因面積龐大，區位不易抵達，土地維管成本高昂，徒增市府土地管理成本，且無法直接開闢為市民提供公共服務。

表 2 新北市 111 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(m ²)	公告現值(元)	現值佔比%
道路用地	43,142.98	3,956,697,493	69.92
公墓用地	48,834.56	137,411,236	2.43
公園用地	8,696.21	436,748,813	7.72
兒童遊樂場用地	755.08	91,068,300	1.61
綠地用地	873.01	98,543,418	1.74
體育場用地	106.78	4,069,282	0.07
廣場用地	592.34	70,188,442	1.24
其他	9,750.76	864,346,909	15.27
總計	112,751.72	5,659,073,894	100

4. 容積移轉代金總件數

分析自 110 年 3 月至 112 年 5 月，申請容積移轉代金案件成案數合計 99 案，分別屬各都市計畫範圍如表 3 所示。以林口特定區計畫、三重都市計畫範圍案件數量最高，其次為土城（頂埔地區）都市計畫、泰山（塹仔圳）都市計畫、鶯歌

(鳳鳴地區)都市計畫、臺北港特定區計畫、板橋都市計畫、板橋(江翠北側)都市計畫，案件多位於整體開發地區。

表 3 各都市計畫申請容積移轉代金案件成案數(至 112 年 5 月)

計畫區	案件數	成案數
三重都市計畫	39	29
土城(頂埔地區)都市計畫	13	9
土城都市計畫	6	6
五股(洲子洋)都市計畫	6	5
五股都市計畫	1	1
板橋都市計畫	9	7
板橋(江翠北側)都市計畫	9	9
板橋(浮洲地區)都市計畫	1	1
林口特定區計畫	40	37
泰山都市計畫	4	3
泰山(塭仔圳)都市計畫	10	8
新莊都市計畫	5	5
新莊(塭仔圳)都市計畫	2	1
臺北港特定區計畫	10	7
蘆洲都市計畫	4	1
鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫	10	9
鶯歌都市計畫	5	3
永和都市計畫	4	4
中和都市計畫	3	3
汐止都市計畫	1	0
總計	182	147

5. 容積移轉代金總繳款數

自 110 年 3 月至 112 年 5 月，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，至 112 年 5 月累計已審議通過 111 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 109 案，已繳納 184 億 7,739 萬元，各都市計畫成案數及繳款佔比如表 4 所示：

表 4 各都市計畫申請容積移轉代金案件成案數(至 112 年 5 月)

計畫區	成案數	審議通過 已繳納件數	尚待繳 納件數	已繳納總數	繳款佔比
三重都市計畫	29	23	0	5,186,060,000	28.07%
土城(頂埔地區)都市計畫	9	8	0	645,470,000	3.49%

土城都市計畫	6	4	1	1,152,220,000	6.24%
五股（洲子洋）都市計畫	5	5	0	552,820,000	2.99%
五股都市計畫	1	0	0	0	0.00%
板橋都市計畫	7	2	1	72,860,000	0.39%
板橋（江翠北側）都市計畫	9	7	0	1,799,940,000	9.74%
板橋（浮洲地區）都市計畫	1	1	0	210,890,000	1.14%
林口特定區計畫	37	30	0	4,454,050,000	24.11%
泰山都市計畫	3	3	0	319,950,000	1.73%
泰山（塭仔圳）都市計畫	8	8	0	2,277,340,000	12.33%
新莊都市計畫	5	2	0	132,440,000	0.72%
新莊（塭仔圳）都市計畫	1	1	0	74,310,000	0.40%
臺北港特定區計畫	7	5	0	264,870,000	1.43%
蘆洲都市計畫	1	1	0	38,560,000	0.21%
鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫	9	7	0	943,330,000	5.11%
鶯歌都市計畫	3	2	0	291,730,000	1.58%
永和都市計畫	4	1	0	60,550,000	0.33%
中和都市計畫	3	0	0	0	0.00%
汐止都市計畫	0	0	0	0	0.00%
總計	147	110	2	18,477,390,000	100%

6. 總結

總結前述統計資料，在傳統捐地之容積移轉操作模式下，政府處於被動角色，在自由買賣、捐贈公保地之市場下，易造成公保地捐贈範圍之零星分布、持分土地政府不能開闢、捐贈非密集都會區最需要的五大公設用地…等情形，使得市府無法立即有效開闢容移取得之公保地，既耗費高昂維管成本，亦無法讓市民享受優質公共空間。

因此本市為精進收受公共設施保留地機制，提升公共設施開闢效益，於 111 年修訂容積移轉許可審查要點時，增訂優先收受五項公共設施之公共設施保留地，113 年 1 月 1 日起將正式實施，希望藉由土城暫緩發展區之成功經驗，期待未來可加速取得市民有感之五大公共設施面積於公共設施保留地捐贈之佔比，以提升公共設施服務水準及市民居住品質為目標。

新北市因應市場環境改變，且易有容積移轉土地交易過程中資訊不透明，故迅速修正容移要點提供另一選項，修正評定要點增加代金誘因，修正作業規範提

供預繳機制，導入公會協審提升估價效率，成立代金審議委員會公正審議，快速建立雙軌制度，提供投資新北市業者另一選項，兼顧估價品質及行政效率，落實簡政便民、利民、愛民之市府政策。

其收受之容移代金，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。

本市實施容積移轉折繳代金制度已逾 2 年，統計至 112 年 5 月止，申請案達 182 件，成案之案件數量累計達 147 件，經導入公會協審機制，代金案多於 3 個月內完成估價，程序快速有效率，且估價品質保持穩定，未來亦將依據案件辦理經驗，持續精進本市代金制度，提供容移申請人多元申辦方案。