

本市都市計畫容積移轉代金核准案件統計分析

一、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四年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近一年，本報告擬分析 110 年 3 月至 111 年 6 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。

二、公共設施保留地近三年送出基地面積統計狀況

新北市針對容積移轉制度自 110 年前皆是以捐地為容積移轉制度之操作方式，新北市於 100 年 3 月 16 日為執行都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條第 1 項規定，使新北市都市計畫容積移轉許可審查有所依循制定「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」、並於後續訂定「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」且於 105 年陸續修正實施，後續於 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，有效地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)，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 110 年送出基地面積類別之比例比較統計，本市土地容積移轉的主要大宗均為道路用地，在密集都會區最

需要的開放性之五項公共設施在 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% 以及到 109 年的 14%與 110 年的 7.38%，但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卻暴增至 48%，而市民期待的公園、廣場開闢提升都市環境品質目標較難達成。

表 1 新北市 107~110 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
公共設施保留地	道路用地	86%	49%	61%	36.94%
	公墓用地	0%	33%	19%	47.06%
	其他	7%	6%	6%	8.62%
	公園用地	4%	8%	10%	5.54%
	兒童遊樂場用地	3%	2%	2%	0.30%
	綠地用地	0%	2%	2%	1.14%
	體育場用地	0%	0%	0%	0.40%
	廣場用地	0%	0%	0%	0%
	五項公設小計	7%	12%	14%	7.38%
總計		100%	100%	100%	100%

三、公共設施保留地 110 年送出基地公告現值統計狀況

表 2 顯示，新北市 110 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 14 公頃，公告現值總額達 73.89 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 75.45%，剩餘則是公墓用地則為第二大宗佔總現值 5.39%，五項公設佔 7.78%。尤其是面積佔 110 年第一大

宗的公墓用地(面積佔 47%)，其公告現值總額卻僅佔全年受贈總公告現值的 2.39%，代表市府收受了一堆低價值，但大面積的公共設施用地，在零星分散尚無法開闢的情況下，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 110 取得之送出基地類別(公告現值)比例比較統計

送出基地類	土地面積(m2)	公告現值	現值佔比%
道路用地	51897.97	5,575,141,768	75.45
公墓用地	66109.43	398,054,140	5.39
公園用地	7787.49	249,167,414	3.37
兒童遊樂場用地	418.21	45,905,821	0.62
綠地用地	1603.8	258,674,436	3.5
體育場用地	567.77	21,553,558	0.29
其他	12097.97	841,069,361	11.38
總計	140482.63	7,389,566,498	100

四、容積移轉代金總件數

過去容積移轉在私人市場交易時，建商取得公共設施保留地之成本很大幅度操控於仲介者，新北市過去公共設施保留地取得成本波動幅度最高曾達近兩倍，對於公共設施保留地地主權益難以保障，對開發業者於成本掌控上也不確定性極高，故新北市於 110 年推動容移代金制度。

分析自 110 年 3 月至 111 年 6 月，申請容積移轉代金案件成案數合計 99 案，分別歸屬於都市計畫範圍整理如表 3 所示。

表 3 各都市計畫申請容積移轉代金案件成案數(至 111 年 6 月)

計畫區	申請數	成案數
三重都市計畫	21	15
土城(頂埔地區)都市計畫	10	8
土城都市計畫	3	3
五股(洲子洋)都市計畫	6	5
板橋都市計畫	7	6
板橋(江翠北側)都市計畫	2	2
板橋(浮洲地區)都市計畫	1	1
林口特定區計畫	27	27
泰山都市計畫	4	3
泰山(塭仔圳)都市計畫	8	8
新莊都市計畫	3	3
新莊(塭仔圳)都市計畫	1	1
臺北港特定區計畫	6	5
蘆洲都市計畫	2	1
鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫	5	5
鶯歌都市計畫	4	4
永和都市計畫	1	1
汐止都市計畫	1	1
總計	112	99

五、容積移轉代金總繳款數

自 110 年 3 月至 111 年 6 月，申請容積移轉代金成案後，110 年共審議 21 案，111 年至 6 月已審議通過 41 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 44 案，已繳納 60 億 332 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 111 年 6 月)

計畫區	成案數	審議通過 已繳納件數	尚待繳 納件數	已繳納總金額 (元)	佔比%
三重都市計畫	15	7	1	955,480,000	15.92
土城(頂埔地區)都市計畫	8	8	0	645,470,000	10.75
土城都市計畫	3	2	0	726,150,000	12.10
五股(洲子洋)都市計畫	5	5	0	552,820,000	9.21
板橋都市計畫	6	0	1	0	0.00
板橋(江翠北側)都市計畫	2	1	1	388,650,000	6.47
板橋(浮洲地區)都市計畫	1	0	0	0	0.00
林口特定區計畫	27	11	4	1,576,500,000	26.26
泰山都市計畫	3	0	1	0	0.00
泰山(塭仔圳)都市計畫	8	4	2	605,210,000	10.08
新莊都市計畫	3	2	0	132,440,000	2.21
新莊(塭仔圳)都市計畫	1	0	1	0	0.00
臺北港特定區計畫	5	2	1	128,870,000	2.15
蘆洲都市計畫	1	0	0	0	0.00
鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫	5	0	3	0	0.00
鶯歌都市計畫	4	2	0	291,730,000	4.86
永和都市計畫	1	0	0	0	0.00
汐止都市計畫	1	0	0	0	0.00
總計	99	44	15	6,003,320,000	

六、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，無法讓市民享受優質公共空間，且新北市容積移轉制度易因容積移轉交易過程中資訊不透明，導致常有不肖的公保地仲介業者，買低賣高賺取差價，使得公保地地主蒙受損失，建築開發業者則承受交易成本高與開發規模選擇兩難的窘境。

新北市因應市場環境改變，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，也避免不肖公保地仲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。