

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：蕭伊如

聯絡電話：02-87712345#2608

電子郵件：105003@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

110

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國106年12月15日

發文字號：台內營字第1060818882號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

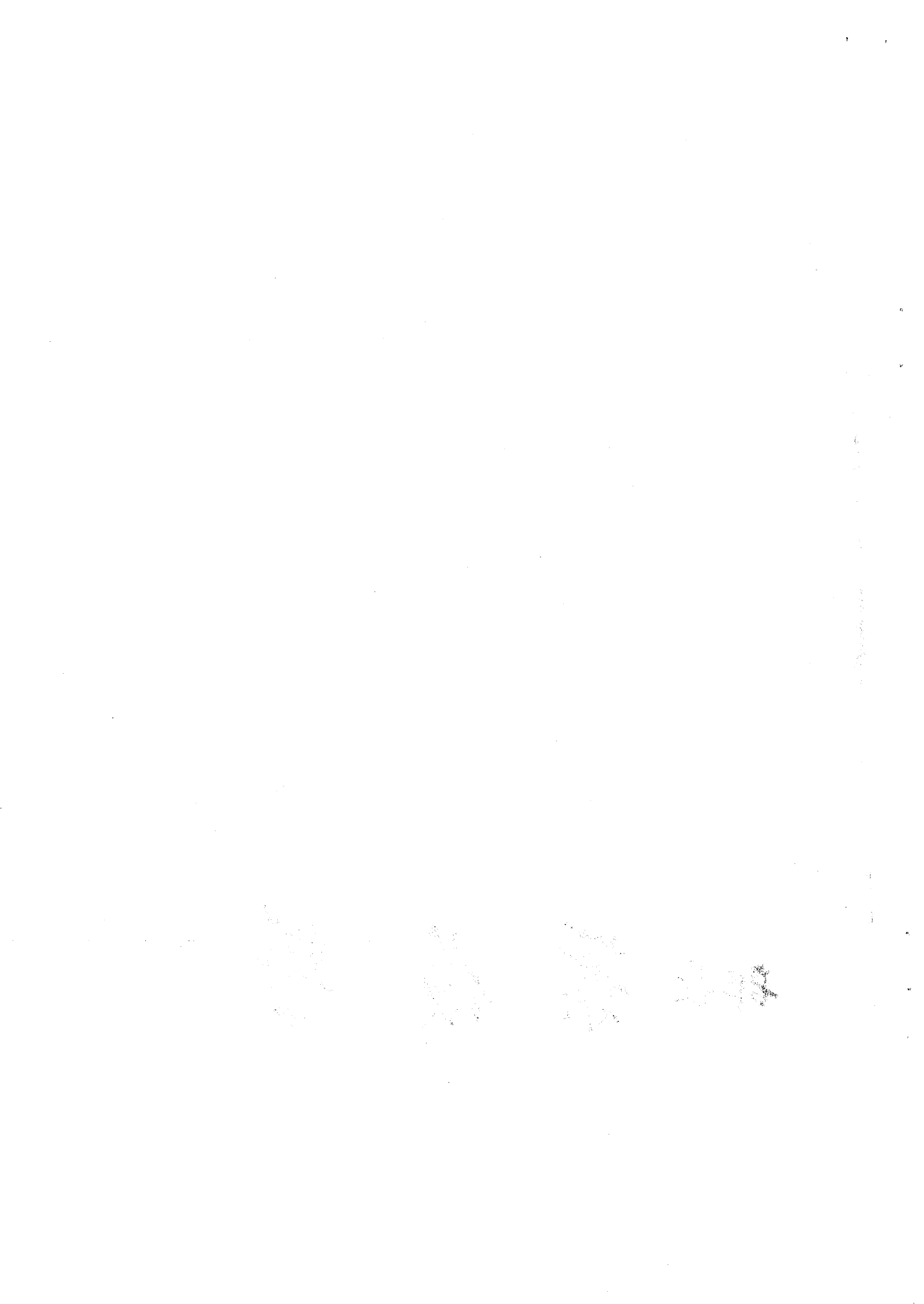
主旨：檢送106年11月20日召開都市計畫容積移轉實施辦法部分
條文修正草案及計算公式未來修法方向公聽會會議紀錄1
份，請查照。

說明：依據本部106年11月7日台內營字第1060814941號開會通知
單辦理。

正本：立法委員吳玉琴國會辦公室、立法委員江永昌國會辦公室、國家發展委員會、
文化部、經濟部、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政
府、劉教授玉山、邊教授泰明、楊教授重信、中華民國都市計畫技師公會全國
聯合會、中華民國都市計劃學會、中國土地改革協會、都市改革組織、中華民
國都市設計學會、中華民國景觀學會、中華民國全國建築師公會、中華民國不
動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、
全國私有公共設施保留地地主自救會、本部地政司

副本：本部營建署(都市計畫組)

部長 葉俊榮



**都市計畫容積移轉實施辦法部分條文修正草案及計算公式未來修法
方向公聽會紀錄**

壹、 時間：106 年 11 月 20 日(星期一)上午 9 時 30 分

貳、 地點：本部營建署 107 會議室

參、 主持人：本部花政務次長敬群（營建署陳主任秘書貞蓉代）

記錄：蕭伊如

肆、 出席單位及人員：詳簽到單

伍、 各單位發言要點：詳附件

陸、 會議結論：

一、 對於市價的估價及作業流程，本部營建署另有委託研究刻正進行，有關本次公聽會各出席單位所提意見，將納供作為後續修法之參考。

二、 為能將接受基地條件具體化，借重各地方政府實務操作經驗，請地方政府提供接受基地條件條文修正之具體建議。

柒、 散會(上午 12 時 30 分)

附件-各單位發言要點

一、楊教授重信

- (一)公保地、古蹟、河川容積移轉各自訂有相關規定，惟 3 種合計起來無上限規定，應思考訂定各項容積移轉之上限。
- (二)換算公式以等值來容積移轉之方向予以支持，修正換算公式為土地單位市價，每一筆土地皆須估價，是否行政單位均能負荷、估價制度是否可信賴，實價登錄制度的公信度，是否研議無實價登錄資料者再予以估價，至於估價費用由申請容積移轉者負擔。
- (三)接受基地的條件訂定，不應只有面臨道路寬度，目前草案訂為 8 公尺，實際 8 公尺道路兩側皆劃設停車，路寬建議以 12 公尺為宜，且應針對接受基地規模訂定，小基地建議不宜再容積移轉。另訂定審查許可條件之審議應為都市計畫委員會而非都市設計委員會，此為都市計畫委員會審議範圍。
- (四)容積移轉送出基地種類包括有公保地、古蹟、河川區域，應訂定優先順序。
- (五)書面意見詳附件。

二、劉教授玉山

- (一)對於有使用需求之公共設施保留地，應由政府機關或事業單位編列預算徵收，內政部目前也因應監察院之糾正，督導且補助地方政府辦理公共設施用地專案通盤檢討，請地方政府務實檢討計畫人口，盤點清查公共設施保留地，對於檢討不必要公共設施用地予以檢討變更。
- (二)目前草案將公告現值改以市價之修法方向，予以支持，對於接收基地臨道路寬度 8 公尺部分，考量現行地方政府已採審查要點予以執行多年，是否提高臨路寬度，或是透過建築基地都市設計審議整體規劃，可再予以評估討論。

三、立法委員吳玉琴國會辦公室孫主任一信

本辦公室之意見，業已於 8 月 29 日公聽會會議紀錄說明，建議容積移入接受基地之條件，現在草案僅有臨路寬度 8 公尺之規定，仍應檢視接受基地規模等，將接受基地之條件明確規範。另為兼顧公共利益與地主權益，對於容積移轉計算公式建議採用市價計算，並建立具體可操作原則。

四、台北市不動產土地開發都市更新協會

(一)“強烈”反對修正「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9 條計算公式。

(二)理由分述如下：

1. 蓋房子無利可圖

如果接受基地送出基地用市價計算，等於建設公司用建地的價格買公共設施保留地，如果價格與建地相同，就去買建地就好了，建地還可以貸款。條件好的話，還可以爭取免費的獎勵容積(時程、規模、開放空間、設計……)，而公共設施保留地是沒有這些可延申的獎勵，現場應該有建築師或是建設公司相關人員，可以馬上問，如果這個公式實施了，還有哪一個笨建商要去買公共設施保留地來增加自己的成本，而得不到任何好處呢？

2. 妨害都市更新

新政府在都市更新部份做了很多，例如“危險老舊建築物加速重建條例”，並且新北市、高雄市也擬定新的作業要點，也讓都市更新開闢一條全新的道路。花次長也宣告要完成 500 案一萬戶的目標，甚至上星期五更辦了都市更新投資說明會，新的都市更新條例也終於出爐。協會也非常贊成對於不同意戶增設了四層處理機制，解決都市更新最大的問題。但是目前現實的狀況，都市更新在全國推動一直不順利，除了法規法令複雜、時程冗長，公權力介入困難之外，最重要的問題，就是獎勵容積匱乏，無法滿足原住戶取得更大空間的想法。原本是可以藉由古蹟、公共設施保留地的容積移轉，解決一部分都市更新的問題，但如果以後古蹟、公共設施保留地用市價計算後都市更新將得無法負擔購買容積的成本，更會大大增加都市更新的困難，列位諸公所討論的改善環境，確保公共消防安全，只剩下空口白話、紙上談兵，永遠無法實現！反而更讓居住環境惡化，公共消防安全蕩然無存。還敦請內政部的長官、營建的長官慎重考慮，不要冒然實施不對的政策。

3. 增加容積並不會大舉破壞都市計畫的設計

都市計畫除了規劃良好的公設，也設計了容積率的管制，藉由容積率的管制來控制人口的密度，再進一步控制人口的總數，確保居住在這一個市的每一個人有足夠的公共設施及舒適安全的生活空間。但是各位專家學者卻忽略了一件重要的事實，就是居住的人口數，才是要控制容積的重要原因。倘若人口是負成長，都市計畫的人口數是無法達成的時候，反而適當的增加容積只是增加每個人居住的空間而已，並不會對都市計畫產生太大的負擔。根據 105 年全台市計畫人口數與密度調查(如附表)，全國都市計

畫人口數約 2,537 萬人，但是實際居住的人口數僅 1,881 萬人。只有金門、馬祖可能是福利制度好，實際人口數是大於計畫人口數。其他所有縣市包含六都，全部是遠遠低於計畫人口數的。並且按照國發會所公佈的「103 年至 150 年人口推計報告」顯示我國將在 108 ~ 115 年間來到最高人口數 2,365 萬人，之後就是負成長的時代來臨！所以各位長官、各位學者！適當的增加容積，並不會破壞都市計畫，請不要把容積移轉視為洪水猛獸！反而是生育率的降低、人口的老化，才是都市計畫未來最重要的課題吧！也才是各位長官以及專家學者們更需要研究的方向。

4. 古蹟是國家資產！公共設施保留地地主不是罪人。

政府依法徵收古蹟、公共設施保留地。今天大家就不需要聚在一起討論這些公式、這些辦法。就是因為政府沒錢，沒有依法行事，才不得已用都市計畫的手段，讓這些財產被剝奪的屋主、地主得到一些些的補償，而且是已經等了 30 年、40 年、50 年才有的一點點的補償。而各位專家學者正把這一點點的補償判了死刑。這些屋主、地主全國大概有 80 萬人可能因為修法改公式而無法得到應有的補償，也代表著 80 萬個家庭的財產被沒收，卻沒有任何反抗的方法，這樣真的是一個民主國家政府該做的事嗎？還敦請內政部，還有營建署的長官認真的思考，什麼才是對人民最有利的政策。如果政府執意要更改公式，至要依法行事。讓公式遵循土地徵收條例第 30 條規定：在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施之平均市價補償其地價。這樣才有可能繼續讓這個制度繼續走下去，讓古蹟及公共設施保留地的地主保留可以“賤賣”財產的機會吧！

五、都市更新改革協會

- (一) 接收基地條件之訂定，應該考量接收基地周邊居住生活品質，對於接收基地條件應明確規範，例如：面臨道路寬度、接受基地面積規模、不可移入地區等，中央應訂定一定標準，不應授權地方政府自行訂定。
- (二) 在都市更新危老的基地，已有容積獎勵，應思考基地條件與周邊環境，評估是否可再容積移入，臨 8 公尺之基地是否有條件再容納更高強度之容積移入。
- (三) 開發商要明確的利益，未來擬修正容積移轉換算公式改以市價估價，是否產生不確定性，抑或未來就是要推動折繳代金制度，應思考修法前後之影響層面。

六、全國公共設施保留地地主自救會

- (一)應重視容積移轉立法精神，換算公式改以市價，那麼容積移轉之估價費用，是否為由申請容積移轉的建設公司負擔，但也會轉嫁到公共設施保留地地主與建設公司的買賣價格。
- (二)估價技術規則第 97 條的公共設施保留地估價比較法，如果市場沒有成交就沒有公保地價格，用市價作為換算基準增加了不確地性，公告現值是每年政府評定公布的，是具有公平公開公正的價格。
- (三)公保地地主要的不是討論容積移轉換算公式基準，而是公保地劃設已久，政府應拿出具體的財務計畫徵收。

七、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

- (一)現行都市計畫容積移轉實施辦法第九條公式如果改採市價認定，將使公共設施保留地容積移轉機制解體，對公保地地主權益造成嚴重傷害：
 1. 根據土地徵收條例第 30 條之修正理由謂：「都市計畫內土地經劃定為公共建設保留地，其土地利用即受限制，如以其土地本身市價補償其市價，將使土地所有權人蒙受過度之損失，基於保障公共設施保留地所有權人之權益，乃規定應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價」，所以用公共設施保留地「本身」市價作為計算容積移轉標準，將使土地所有權人「蒙受過度之損失」，亦與土地徵收條例立法意旨不符。
 2. 當公保地市價（換算公式的分子）隨著越來越沒有市場性時，將逐漸變小；接受基地地價（分母）隨開發利用，將逐漸變大。此際，「公保地地價/接受基地地價」比值越來越小，容移量體跟著越來越少，導致公保地沒有市場性！
 3. 開發商即使要買公保地進行容移，但是單筆量體減少，就是購買多筆公保地。其中所耗費之估價成本、價格認定爭議、造成的不確定性以及時間耗費，開發商不會再買公保地容移。
- (二)現行其他取得公保地的做法，例如徵收、協議價購、交換在現實面實施困難；區段徵收甚至醞釀被刪除；都市更新曠日費時。如果連容積移轉這條僅剩的出路都被堵住，對長期遭到特別犧牲的公保地地主實在不公平。
- (三)本會建議仍維持現行辦法第 9 條公式，一方面減少交易成本及不確定性、公務員也不用擔憂圖利他人，公保地地主權益更可以獲得保障。

八、中華民國不動產估價師公會全國聯合會

- (一)目前擬修正容積移轉換算公式以市價作為基準，市價如果為公保地的本身價格，也就是市場上移轉買賣交易價格，如此可能導致容積移轉量降低，勢必效益變低，未來可能公共設施保留地市場價格越來越低。
- (二)因應土地徵收條例的修正，公保地徵收補償的價格也改變了，實務上，建設公司在追求利益時，會選擇接收基地公告現值低，但送出基地公告現值高的方式來容積移轉，造成不均勻的狀況。
- (三)有關估價費用，建議可以建立不同容積移轉時的估價範本，簡化流程，也可減少估價費用。

九、中華民國全國建築師公會

公保地應由政府編列預算徵收，非靠容積移轉制度來解決，建議沿用現行換算公式。

十、文化部

有關容積移轉辦法規定具有保存價值歷史建築之容積計算公式，建議仍維持現行公告現值。

十一、經濟部

有關都市計畫容積移轉辦法本次修正，尊重內政部修法方向。

十二、臺北市政府

(一)財政局

1. 88年容移辦法立法當時，不動產估價制度尚未建立，當時規範容移以公告現值換算有其背景；目前估價制度已成熟，土地徵收已改市價補償，應可回歸市價換算。
2. 日本容積移轉亦以市價換算，且以送出基地移出容積為基礎，我國卻於90年間修法時改成土地面積換算，再乘上接受基地容積率。於送出基地公告現值高於接受基地，接受基地房價卻高於送出基地，且接受基地往往結合都更容獎有高容積，導致乘數效果，致使先前本府發布記者會，疑有4百億乳酪消失？應正視此問題。
3. 以往有些投資者收購既成道路，可能市價僅公告現值1-2成，卻可於市場出售1-2倍給接受基地建商，有所得卻不見得課稅，違反公平正義，也是為何前幾年行政院力推折繳代金，避免漲價歸私。

4. 折繳代金即以市價查估，於本府實施已有初步成效，相較於公告現值屬區段估價、仍有部分垂直不公平及水平不公平現象，市價作為容積移轉換算基礎較為合理。
5. 開發商認為以公告現值就財務評估較具可預測性，但改採市價查估，亦可於市價查估範本設計估價模式，讓開發商得以比照初步評估，但實際估值仍以估價師為準。且參考容移代金作法，估價到都設審確定已縮短時程，不致耗費時程。申請人如對小規模地主負擔三家估價服務費認為過於負擔，亦可比照不動產證券化採兩家，基於服務報償原則收費。
6. 土地徵收對公共設施保留地採毗鄰平均設計，源於三十年前，現今估價技術成熟，原模式所估是否為市價？仍有檢討空間。

(二) 都市發展局

1. 本市已訂定「臺北市容積移轉審查許可自治條例」實施容積代金制度，經議會討論修正，目前以 50%容積代金、50%公保地方式執行；至送出基地為道路用地部分已無路寬限制，目前已有大量路寬 6 公尺、8 公尺之道路用地洽詢可否申請容積移轉；接受基地環境控管則延續本府 97 年訂定審查許可條件之規定，就接受基地規模、區位、臨路條件等進行規範。
2. 針對都市計畫容積移轉換算公式，本府前已於 106 年 6 月 7 日、8 月 28 日正式函送本府建議，換算公式應刪除接受基地容積率之乘數，以實質降低容積倍數增加情形，另仍建請中央考量全面推動容積移轉折繳代金制度之可行性。
3. 有關各界討論換算公式之市價是否應採土地徵收補償之精神，以毗鄰非公保地之市價計算，因徵收價購與容積移轉相異，徵收係由政府依法定程序執行，容積移轉尚包括由申請人（開發商）取得公保地並捐贈予政府之程序，係屬民間媒合申請，如內政部仍研議以市價作為換算依據，公保地之市價應依不動產估價技術規則第 97 條規定核實估算市場交易價值，而非參酌土地徵收條例之精神以毗鄰可建地之價值計算。倘建商透過市場交易購買的價格與政府徵收價購之價格相同，對地主而言將更加保障其權益。
4. 現行各類容積移轉法源、環境控管規定及總量上限均相異，本市於 106 年 10 月 23 日舉辦「居住正義論壇 VI」，除針對河川區容積移轉提出市府主張，亦建議中央應針對各類容積移轉就環境控管層面進行整體考量，上開建議已由本府陳副市長於 106 年 10 月 26 日提報行政院會，並經院長指示由經濟部邀集內政部及各地方政府召會研商，爰本府仍建請中央儘速召會討論。

5. 容積移轉制度涉及開發商、公保地主、政府，甚至估價專業者，針對換算公式修訂之討論，無論以市價或土地公告現值，應先釐清何謂「等值交換」之概念。

十三、新北市政府

- (一) 訂定接受基地相關審查條件係為環境公益、公共安全、居住品質之考量，仍建議於都市計畫容積移轉實施辦法明確訂定基本要件，包括臨路寬度、面積、移入量體審查標準等。
- (二) 關於將計算公式之換算基準由公告現值改為市價，後續修正實施後本府將配合辦理，惟涉估價方法及審查之原則等，仍請內政部訂定統一之標準及相關配套措施且以簡單易操作為宜。

十四、臺中市政府

現行公告現值與擬修正土地單位市價皆為比值概念，如兩者差異不大，擬修正的換算公式是否真能反映市場價值，應再詳予評估。

十五、臺南市政府

現行審查許可，因本次修正第 4 條規定是否需改訂為自治條例。

十六、高雄市政府

目前中央訂有都市計畫容積移轉實施辦法（移入容積上限為基準容積之 30%、40%）、古蹟土地容積移轉辦法（移入容積上限為基準容積之 40%、50%）、考古遺址土地容積移轉辦法（草案）（移入容積上限為基準容積之 40%、50%）及水利法第 82 條（移入容積上限為基準容積之 30%、40%）等容積移轉相關規定，惟並未規定容積移轉總量上限，若同時申請適用，容積移入量最高達基準容積之 180%，將致總容積有失控及影響環境品質之情形。建請明文規範擇一申請適用或同時適用之移入容積上限。

十七、宜蘭縣政府

本次修正未來擬改以市價，委託估價之程序及費用，建議內政部建立明確可操作之流程，以利地方政府操作執行。

十八、新竹縣政府

本次第 4 條規定修正後，審查許可是否須改為自治條例。

十九、苗栗縣政府

有關本次修正草案第 4 條規定，現行訂定之容積移轉審查許可是否須改為自治條例。

二十、臺東縣政府

依據臺東縣容積轉相關規定，容積移轉皆以折繳代金為之，欠缺相關可參考之案例，有關第 9 條計算公式改採基地之土地單位市價是否影響容積移轉申請意願，建議匯集多方意見後再作評估。

二十一、基隆市政府

本次修正將計算公式改為市價，惟實務上市價之估價部分有其困難度，建議應多方面評估後再予以修正。

二十二、金門縣政府

辦法第 9 條計算公式改為市價估價，實務執行有其困難度，請內政部予以評估可行之操作機制。

二十三、臺北市古蹟及歷史建築保存基金會

古蹟容積移轉與公共設施保留地應有不同之接受基地規定，古蹟容積移轉被要求修復，如都一樣的規定，對於古蹟容積移轉是不公平，請內政部予以考量。

二十四、大稻埕發展協會

公保地、古蹟、河川地容積移轉都是補償之概念，都市更新獎勵則是免費的，兩者概念不同，都市更新獎勵應限制一半要優先辦理這 3 種之容積移轉。

二十五、本部地政司

- (一)按公告土地現值係依平均地權條例規定辦理，因每年需就全國 1 千 5 百多萬筆土地重新查估公告，故採區段地價之大量估價方法，同一地價區段內主要以區段地價為各宗土地單位地價，較無法反映各筆宗地個別因素之差異；且其法定用途係作為土地增值稅核算之基礎，每年調整時尚無法兼顧其他用途之政策目的，例如為合理反映宗地市價保障被徵收土地所有權人權益，土地徵收補償地價亦自 101 年 9 月 1 日起由公告土地現值加成改為以按宗查估之市價補償。故都市計畫容積移轉時施辦法第 9 條計算公式研議將公告土地現值修正為市價之方向，應更能切合送出基地與接受基地「等值交換」

之基本原則，本司贊同。

- (二)有關部分與會先進提及委託不動產估價師查估市價之費用負擔過高疑義部分，依公平交易法第15條規定，事業不得為聯合行為，故個案之查估費用，仍應依其繁簡程度及所需付出成本，由受託不動產估價師依個案狀況及市場自由競爭機制斟酌收費，尚不宜訂定統一之收費標準。目前營建署正委託不動產估價師公會全聯會辦理容積移轉估價研究及報稿書範本訂定事宜，如同前面全聯會張理事長之發言，透過上述研究及範本之訂定，有助於降低估價作業成本，估價師自應於個案收費時合理反映。
- (三)另就與會先進提及以實價登錄資訊作為送出基地價值認定標準部分，按實價登錄制度係於101年8月1日施行，且以「買賣」取得者為限，如於該日以前取得或非經「買賣」取得者，仍需另尋其他價值認定之方式；另實價登錄資訊內容主要由申報義務人申報而來，因每年買賣案件高達約30餘萬件，尚無法逐案審核其資訊真實性，故目前制度上係採事後抽查檢核並搭配申報不實罰則之方式規範。本項以實價登錄資訊作為送出基地價值認定標準之建議，應係指以送出基地實際取得成本作為價值認定標準，就此方案建議應由申請人檢附實際取得價格之證明文件（如買賣契約書等）並由主管機關審認，以確認其實際取得成本。又不動產買賣之個案成交價格受其交易情況之影響，未必能合理反映該交易標的之市價，如欲求取其合理市價，建議仍應委由不動產估價師以適當之估價方法查估求取。

二十六、本部營建署都市計畫組

- (一)感謝大家提供修法意見，對於容積移轉修法之討論，本次公聽會非第1次會議，過去幾個月內透過座談會、工作會議等，皆有相當多討論。容積移轉非解決公共設施保留地唯一方法。目前本部補助地方政府進行公保地盤點及專案通盤檢討，當年都市計畫預估之計畫人口遠超過實際現況人口，即使現況人口未減少之鄉鎮也面臨人口結構改變，現階段全國皆面對高齡少子女化人口成長趨勢，實有必要進行公共設施用地之檢討，尤其是學校用地，公共設施用地專案通盤檢討也許能解決一部分公共設施保留地之問題。
- (二)全國公保地、水利河川區域、文化部古蹟，皆有私有土地取得之問題，容積移轉制度難以全部解決。這次修正有兩個重點，第1個就是接受基地的條件，藉由公聽會蒐集接受基地

條件之具體意見，且期望各地方政府就實務經驗操作提供具體修法建議。第2個重點則是換算公式的檢討，100年修正土地徵收條例已朝向市價徵收，公式調整為市價是一種趨勢，當然機制轉變與調整過程仍有許多細節要討論，包括：估價流程、估價費用等，如何建立機制以降低成本、減少不確定性，並時程縮短，除了理想也要務實，本組業委託估價師公會協助建立估價範本，公式細節後續也將繼續討論，讓制度可以操作。

都市計畫容積移轉公聽會 書面意見

楊重信

前文化大學環境設計學院院長

中央研究院退休研究員

都市計畫容積移轉之範疇

- 都市計畫容積移轉應該包括：公共設施保留地、古蹟、以及河川區私地三類之容積移轉。因此，這3類之容積移轉規定應該整合在一個容積移轉辦法內。
- 現行3類容積移轉，各自訂定容積移轉辦法(河川區容移辦法尚未定案，可能比照公保地容移辦理)(除此3類外，其實尚有都市計畫細部計畫規定之容積移轉作業要點(如：大稻埕歷史風貌 特定專用區容積 移轉作業要點)。

都市計畫法第83條之1

- 公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。
- 前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。

容積移轉無上限

- **公保地容移:** 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之40%。
- **古蹟容移:** 接受基地之可移入容積，以不超過該土地基準容積之40%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區或面臨永久性空地之接受基地，其可移入容積，得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之50%。(第7條)
- **河川區容移:** 可能比照公倒地容移: 30%為原則，最高40%。
- 三項容移分別訂上限，未定加總起來之上限。
- 容移應該訂上限，建議不得超過90%，且以古蹟容移優先，其移入量不得低於總移入量之50%。

接受基地移入容積計算公式

- 支持改以等值換算：
- 接受基地移入之容積=

$$\text{送出基地之土地面積} \times \frac{\text{送出基地之土地單位市價}}{\text{接受基地之土地單位市價}} \times \text{接受基地容積率}$$

- 建議：
- 土地單位市價：建議有實價登錄可稽者，以登錄實價為準，無實價登錄資料者始委託專業估價者查估，以減少行政執行成本。
- 土地單位市價需要估價者，建議由該管地方政府委託3家專業估價者查估，並經該管市地方政府評定，委託估價費用由申請人負擔；送出基地部分則由申請人進行地上物及相關權利之清理。

容積接受基地之規模與鄰接路寬之要求

- 建議容積接受基地之必要條件為：基地面積至少2000平方公尺以上、臨接已開闢已開闢供通行寬度達12公尺以上之計畫道路、並以移入基地臨接已開闢路寬12公尺以上道路之實際寬度作為計算可容許移入容積之依據！
- 窄巷起高樓的現象一定要根絕，如果連這要求都沒膽訂，乾脆廢了都市計畫！

容移優先順序

- 接受基地移入容積優先順序:已移入古蹟為優先，且至少占移入容積之50%。

誰來訂容積移轉審查許可條件

- 容積移轉審查許可條件，絕對不宜以訂定自治法規為之，而絕對應提經該管都市計畫委員會審議通過後實施之。
- 容積移轉審查許可條件以訂定自治條例方式為之，是「羊入虎口」、「捉雞寄山貓」！

容積移轉之成本與效益(參考用)

移入容積之土地成本		等值換算之 接受基地土 地面積(坪)	依等值換 算之可移 入容積 (坪)	移入1坪公保地之獲利		
占公告現 值之比例 (%)	土地成本 (萬元/坪)			A. 依據容移 辦法計算之 獲利(萬元)	B. 依據等值 交換計算之 獲利(萬元)	A/B
1	60	0.50	1.1250	13.13	13.13	1.00
0.9	54	0.45	1.0125	19.13	11.81	1.62
0.8	48	0.40	0.9000	25.13	10.50	2.39
0.7	42	0.35	0.7875	31.13	9.19	3.39
0.6	36	0.30	0.6750	37.13	7.88	4.71
0.5	30	0.25	0.5625	43.13	6.56	6.57
0.4	24	0.20	0.4500	49.13	5.25	9.36
0.3	18	0.15	0.3375	55.13	3.94	14.00
0.2	12	0.10	0.2250	61.13	2.63	23.29

假設：送出基地：土地公告現值每坪60萬元。接收基地：土地公告現值每坪120萬元、容積率=225%、每坪造價=15萬元、每坪售價=80萬元。

2017/10/18

機電信

9