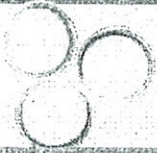


內政部營建署對都市計畫容積獎勵及容積移轉修法方向研析



新北市政府城鄉發展局

102.2.5



緣起

容積獎勵上限修正

- 88年6月16日修正都市計畫法臺灣省施行細則，全面實施容積率。
- 都市更新條例、大眾捷運法、文化資產保存法、建築技術規則、土地使用分區管制要點訂定容積獎勵或容積移轉相關規定。
- 監察院99年11月5日針對都市計畫容積獎勵失控相關事項糾正內政部。
- 內政部101年6月27日辦理都市計畫法臺灣省施行細則修正預告。

草案內容

修正條文	說明
<p>第三十四條之三 都市計畫地區各土地使用分區除依本法第83條之1規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積額度規定之累計上限，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：法定容積<u>百分之五十</u>。</p> <p>二、前款以外之地區：法定容積<u>百分之二十</u>。</p> <p>放射性污染建築物及高氯離子鋼筋混凝土建築物之拆除重建依放射性污染建築物事件防範及處理辦法與本細則第40條規定辦理。第一項規定自<u>中華民國102年7月1日</u>施行。</p>	<p>一、都市計畫於法定容積以外增加之容積額度之依據，包括法律與法規命令、自治條例與自治規則、都市計畫書等，種類繁多，雖然個別增加容積皆訂有上限規定，但尚無總量累計上限之規定，致總容積有失控及影響環境品質之情形。為建立都市計畫容積總量管控機制，回歸都市計畫體系管理，訂定都市計畫增加之建築容積額度之總量累計上限，爰增訂第一項。</p> <p>二、於法定容積增加建築容積額度規定之累計上限，指除依本法第83條之1規定依「都市計畫容積移轉辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」可移入容積以外就法規命令、自治條例與自治規則、都市計畫書所規定獎勵或增加容積之累計上限。</p>

註：容積移轉改採繳納代金之方式辦理，容積移轉成本大增。
(本法第83條之1)



修法重點

- 容積獎勵訂定上限：
 - 一般地區：法定容積20%。
 - 更新地區：法定容積50%。
 - 放射性、高氯離子建物：法定容積30%。
- 排除容積移轉，依「都市計畫容積移轉辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」可移入容積為法定容積30~40%。
- 明定施行日期為102年7月1日。

新北市目前作法

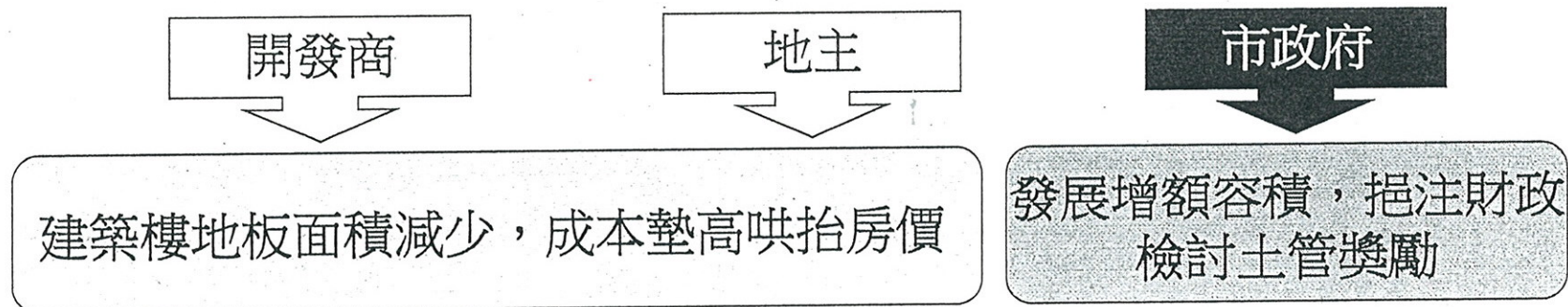
一般地區：法定容積50%(含容移)

捷運周邊地區：300公尺內法定容積100%(含容移)

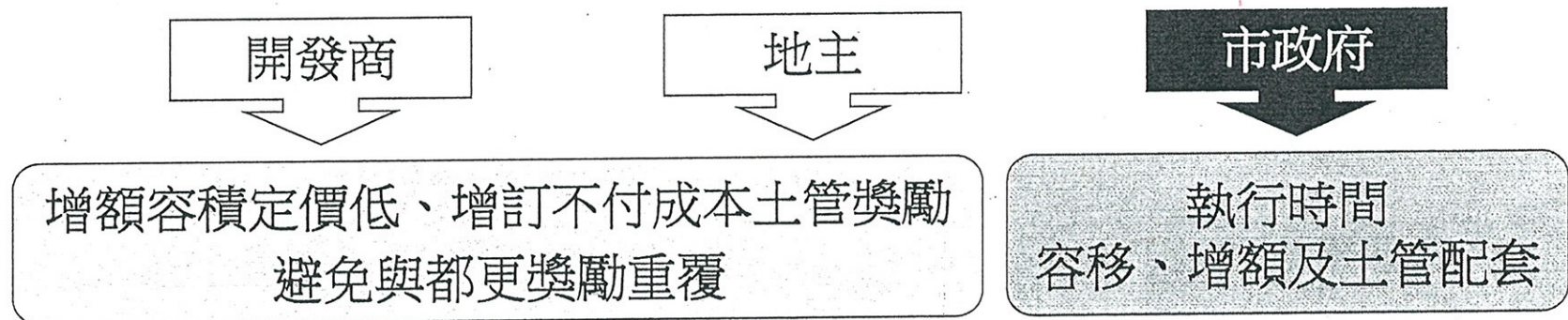
300~500公尺範圍法定容積80%(含容移)

可能衍生衝擊影響

- 限縮本市捷運500公尺以內範圍之獎勵上限。



- 容積移轉及增額容積獎勵部分，可能為未來建商取得權源。



- 獎勵限縮後，因應各別都市特性，面臨基準容積調動議題。