

臺中市議會第 4 屆第 2 次定期會

容積代金使用成效及移轉其他用途之可
行性與適法性檢討
專案報告



臺中市政府都市發展局
報告人：局長 李正偉
中華民國 112 年 10 月

目錄

| | |
|---------------------------|---|
| 壹、容積代金使用成效 | 1 |
| 一、容積移轉折繳代金制度緣起 | 1 |
| 二、容積代金收支保管及運用情形 | 2 |
| 貳、容積代金移轉其他用途之可行性與適法性..... | 7 |
| 一、容積代金用途法令規定 | 7 |
| 二、現行容積移轉法制之相關課題 | 7 |
| 參、因應作為 | 8 |
| 肆、結語 | 9 |

壹、容積代金使用成效

一、容積移轉折繳代金制度緣起

本府為改善公共設施保留地容積移轉課題、加速私有公共設施保留地取得、有效引導都市發展，配合內政部103年修正「都市計畫容積移轉實施辦法」第9條之1規定，於109年5月18日修正「臺中市都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」，增訂第13點接受基地得以「折繳代金」方式移入容積，推動容積代金制度。

目前已採「捐地」、「代金」兩種方式的「雙軌制度」，讓政策得以迅速與執行面接軌。透過容積移轉雙軌並行機制，申請人可以自由調配折繳代金與捐地之比例，選擇較為合適的方案辦理，增加容積移轉辦理選擇的彈性。有別於過去，市府取得的公共設施保留地較為零星，且無法依政策目的進行開闢；經改制後，未來可以透過容積代金機制，由市府統籌運用，優先且完整開闢市政需要的公共設施，提供市民舒適便利的生活空間。

於施政上，可望於市政投注上更為精準，並加速完成道路、公園、綠地等重點地區公共設施保留地的開闢，讓都市環境品質提升，也讓市容景觀發展更加美好且宜居。

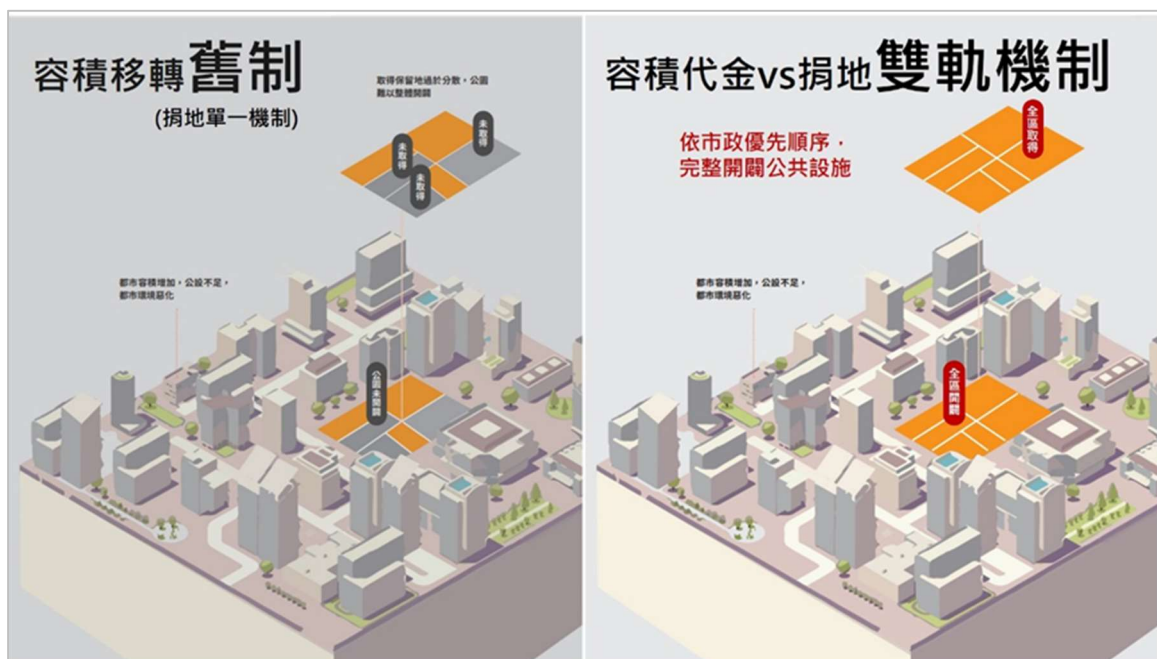


圖1 容積移轉雙軌機制示意圖

二、容積代金收支保管及運用情形

(一)容積代金收入情形

容積移轉折繳代金機制，為本市開源節流作業計畫之一，於109年11月16日起受理申請，截至112年6月底收訖繳納容積代金方式移入容積案件數共計59件，收入金額合計約194億餘元。

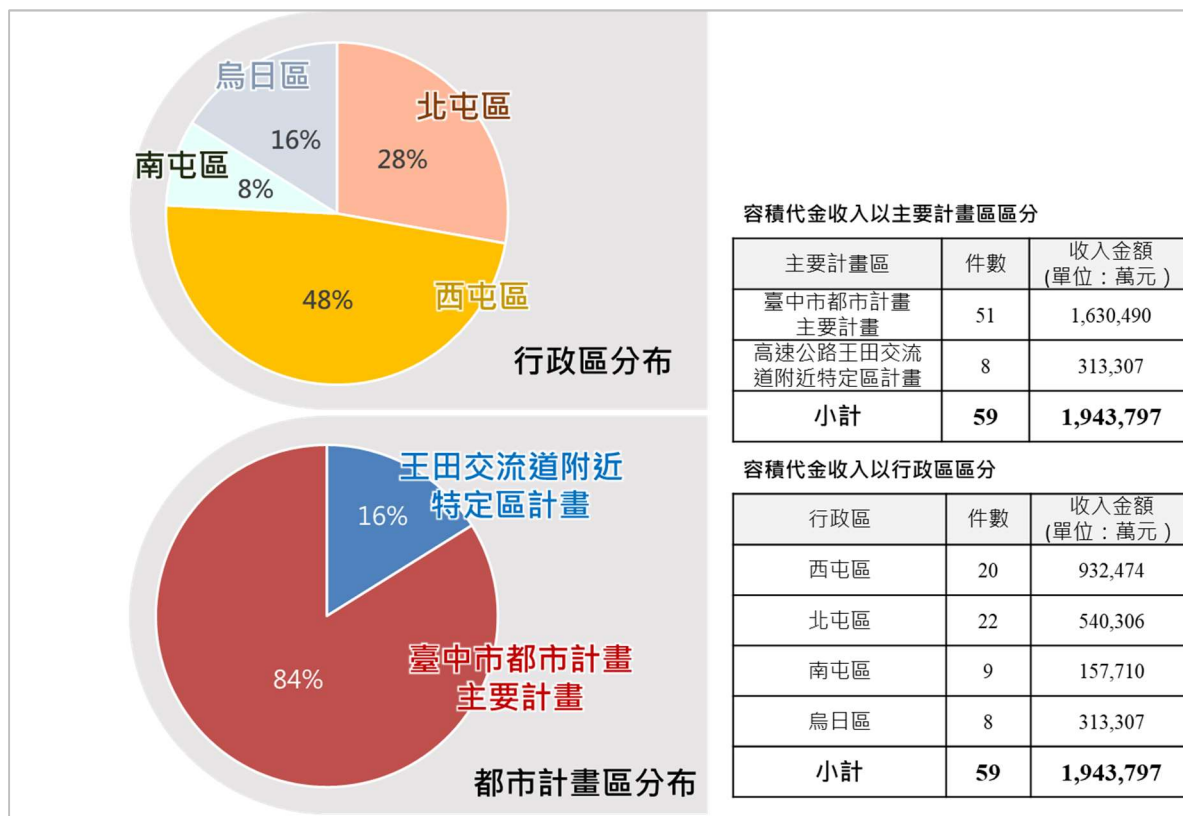


圖2 容積代金收入分布情形

(二)容積代金運用情形

為有效管理及運用容積代金，臺中市政府另制定「臺中市容積代金基金收支保管及運用自治條例」，並於110年10月19日公告實施，同時「臺中市容積代金基金管理委員會設置辦法」於111年1月26日發布施行，並依此成立管理委員會審核容積代金收支、保管及執行結果考核等事宜。透過「臺中市容積代金基金管理委員會」審議及各機關政策需求，並於112年度正式成立「容積代金基金專戶」，編列預算支用於多項公共設施用地取得。

容積代金運用方式，係依據上開「臺中市容積代金基金收支保管及運用自治條例」第4條第1款規定，優先取得容積移轉接受基地半徑1公里範圍內之公共設施、道路及公園用地，及同條同項第2款規定，以取得與臺中市容積移轉接受基地同一主要計畫區之私有公共設施保留地。倘私人未徵收土地屬前開公共設施保留地，則可由目的事業主管機關提報用地取得計畫，經本市容積代金基金管理委員會審核確認後，納入本市容積代金基金預算編列，111至113年補助各目的事業主管機關經費如下：

1. 容積代金基金於收支保管條例訂定及委員會成立前，為加速公共建設之用地取得，於111年度先行支應本府建設局道路開闢案件用地費22億3,300萬元。

表1：111年度容積代金支應之用地取得案件一覽表

| 項次 | 計畫名稱 | 使用單位 | 經費需求 |
|----|----------------------------------|-------|-----------|
| 1 | 北屯區細兒一開闢計畫(用地費) | 建設局 | 2,600萬元 |
| 2 | 西屯區市政路延伸(環中路至工業區一路)開闢工程(用地費) | 新建工程處 | 6億2,000萬元 |
| 3 | 南屯區華南路以東銜接特三號道路工程(用地費) | 新建工程處 | 5億5,500萬元 |
| 4 | 南區德富路跨柳川橋梁新建暨德富路及樹德一巷打通工程(用地費) | 新建工程處 | 2億元 |
| 5 | 北屯區崇德十九路延伸至更生巷25M計畫道路開闢工程(用地費) | 新建工程處 | 8,000萬元 |
| 6 | 南區鐵路北側建國北路道路拓寬工程(西川一路至文心南路)(用地費) | 新建工程處 | 3億9,600萬元 |
| 7 | 南區文小66旁開闢工程(復興北路至大慶路二段)(用地費) | 新建工程處 | 3億5,000萬元 |
| 8 | 北屯區市立綜合醫院新建場址南側10米計畫道路(用地費) | 新建工程處 | 600萬元 |

2. 本府112年編列容積代金支應之用地取得案件共15案，經費合計58億61萬4,000元整，支應對象包括建設局(46億9,274萬4千元，約占81%)、教育局(10億6,069萬元，約占18%)及環境保護局(4,718萬元，1%)。

表2：112年度容積代金支應之用地取得案件一覽表

| 項次 | 計畫名稱 | 使用單位 | 經費需求 |
|----|---|-------|----------------|
| 1 | 西屯區市政路延伸(環中路至工業區一路)開闢工程(用地費) | 新建工程處 | 9億6,863萬4,000元 |
| 2 | 北屯區東光路(東山路一段至東光路892巷)計畫道路開闢工程(用地費) | 新建工程處 | 6,900萬元 |
| 3 | 北屯區東光路(松竹路一段至軍福十九路)計畫道路開闢工程(用地費) | 新建工程處 | 13億6,520萬元 |
| 4 | 北屯區東光路(軍福十九路至南興三路)計畫道路開闢工程(用地費) | 新建工程處 | 7億5,100萬元 |
| 5 | 北屯區第14期市地重劃區聯外道路北屯區同榮段社會住宅東側12M及8M計畫道路開闢工程(用地費) | 新建工程處 | 5,000萬元 |
| 6 | 北屯區第14期市地重劃區聯外道路北屯區同榮段社會住宅東側25M計畫道路開闢工程(用地費) | 新建工程處 | 6億900萬元 |
| 7 | 西屯區捷運G8a站北側8M計畫道路開闢工程(用地費) | 新建工程處 | 1億2,600萬元 |
| 8 | 南區德吉街打通工程(樹德一巷以北40公尺)(用地費) | 新建工程處 | 6,811萬元 |
| 9 | 西屯區環中路二段1036巷(國道1號至環中路)拓寬工程(用地費) | 新建工程處 | 9,680萬元 |
| 10 | 北屯區第14期市地重劃區聯外道路梅川南街(松竹路二段346巷至松竹北路)拓寬工程(用地費) | 新建工程處 | 2億5,500萬元 |
| 11 | 北屯區后庄路789巷(豐樂南一街至四平路)計畫道路開闢工程(用地費) | 新建工程處 | 2億2,400萬元 |

| 項次 | 計畫名稱 | 使用單位 | 經費需求 |
|----|-------------------------------|-------|------------|
| 12 | 烏日區學田路722巷16弄道路打通工程－第一階段(用地費) | 新建工程處 | 5,000萬元 |
| 13 | 烏日區學田路722巷16弄道路打通工程－第二階段(用地費) | 新建工程處 | 6,000萬元 |
| 14 | 南區樹德國小三期校地用地取得(用地費) | 教育局 | 10億6,069萬元 |
| 15 | 南區機(96)用地取得 | 環境保護局 | 4,718萬元 |

3. 本府113年度預計編列容積代金提報容積代金基金113年度支應之申請案件，案經112年8月3日臺中市容積代金基金管理委員會112年度第1次會議審核，並經本府預算審查後，核列21億9,286萬5千元，補助對象為建設局新建工程處，其提列案件為道路用地之取得。

表3：113年度容積代金支應之用地取得案件一覽表

| 項次 | 計畫名稱 | 使用單位 | 經費需求 |
|----|---|-------|-----------------|
| 1 | 北屯區后庄路789巷(豐樂南一街至四平路)計畫道路開闢工程(用地費) | 新建工程處 | 4,500萬元 |
| 2 | 南區德吉街打通工程(樹德一巷以北40公尺)(用地費) | 新建工程處 | 80萬元 |
| 3 | 烏日區學田路722巷16弄道路打通工程(用地費) | 新建工程處 | 1,000萬元 |
| 4 | 北屯區第14期市地重劃區聯外道路北屯區同榮段社會住宅東側12M及8M計畫道路開闢工程(用地費) | 新建工程處 | 225萬元 |
| 5 | 北屯區東光路(南興一路至東山路一段)計畫道路開闢工程(用地費) | 新建工程處 | 14億7,788萬6,000元 |
| 6 | 綠空廊道軸線計畫-建國北路(五權路至學府路區段)簡易綠美化工程(用地費) | 新建工程處 | 9,758萬3,000元 |

| 項次 | 計畫名稱 | 使用單位 | 經費需求 |
|----|--|-------|----------------|
| 7 | 西屯區中康街259巷打通至環中路 道路開闢工程(用地費) | 新建工程處 | 901萬4,000元 |
| 8 | 西屯區中清路乙種工業區周邊道路 3(12M-216及15M-2南側)開闢工程 (用地費) | 新建工程處 | 5億5,033萬2,000元 |

貳、容積代金移轉其他用途之可行性與適法性

一、容積代金用途法令規定

依據「都市計畫法」第83條之1規定(略以)：「公共設施保留地之取得，…，得以容積移轉方式辦理。…」及「都市計畫容積移轉實施辦法」第9條之1規定(略以)：「接受基地得以折繳代金方式移入容積，…前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第6條第1項第3款土地為限。…」，依現行規定，容積代金僅限於用地取得費用，且無法跨主要計畫區取得重大建設所需用地。

二、現行容積移轉法制之相關課題

(一)容積增額獲益應積極投入公共建設，政府取得公共設施保留地未能同時開闢，影響市民生活品質甚鉅

現行容積移轉制度，對政府來說，僅可以減輕公共設施保留地之取得成本，但未能負擔政府興闢公共設施之財政支出。另容積增加後，促使接受基地上的建物增加更多樓地板面積，僅使開發業者獲得利益，而非土地的增值，卻實際增加了環境負擔，影響市民的生活品質。

隨著都市計畫容積移轉實施辦法第9條之1修正納入容積代金機制，使政府得統籌運用取得完整的公共設施保留地。惟容積代金僅限於公共設施保留地取得，取得後之公共設施用地尚未進行開闢，除增加地方政府用地管理維護之成本，並易衍生治安及環境死角，且無法有效提高地區公共設施服務水準。由於容積代金因未能積極投入公共建設，致開發業者運用容積代金制度，取得了增額容積的利得，對於接收基地的實際增值甚大，但卻無法確實對於都市環境機能提供適度補償。

(二)具跨區服務之公共設施無法以容積代金同時取得，造成公共設施服務斷裂，加劇城鄉發展落差

各縣市政府部分主要計畫區因市場因素，容積移轉辦理案件較少，致該區公共設施保留地取得有限，且因未採用折繳代金案件辦理者，致無法以容積代金取得該區之公共設施保留地，造成地方政府無法權衡各地區發展需求，妥適調整容積代金支用之區位。

由於偏鄉地區公共建設因財源受限，將無法合理提供地方所需之

公共服務，將加劇鄉村地區人口及產業等外移，無助於縮短城鄉落差，並使地方發展更為不均。

參、因應作為

容積代金收支保管及運用業授權地方制定自治條例，部分直轄市、縣(市)亦成立基金專戶及管理委員會在案，對於基金預算執行，皆以全市公共設施興闢情形與服務水準進行權衡及審核。

惟依現行都市計畫容積移轉實施辦法第9條之1規定容積代金專款專用於取得私有公共設施保留地，造成雖取得公共設施用地，卻沒有工程費，使得該項公設仍無法獲得開闢的情形，且限制在同一計畫區內，有礙城鄉均衡發展。因此本府於112年8月17日行政院會建請內政部研議放寬容積代金使用規定，分述如下：

(一) 建請修法准予將公共設施保留地之興闢納入容積移轉辦理範疇

公共建設係為增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。為使容積移轉制度能有效提升都市公共設施服務水準，並使公共設施保留地取得同時完成興闢，減輕政府財政負擔，建議修正容積移轉辦理之方式，將公共設施保留地同時興闢納入規範。除修正「都市計畫法」之規定，另配合修正「都市計畫容積移轉實施辦法」關於折繳代金規定，俾同時透過容積代金專款專用於公共設施保留地之興闢，以利積極完成公共建設之興闢供民眾使用，完善都市機能，降低公共環境衝擊。

(二) 建請修法准予放寬容積代金支應與接受基地之不同主要計畫區

考量各主要計畫區多為相鄰且均有迫切之重大建設需求，為使整體都市機能佈局及重大建設更具彈性，容積代金之專款專用，建議打破「都市計畫主要計畫區」之限制，兼顧區域均衡及不同都市計畫間之縫合發展需求。

肆、結語

有關目前規定都市計畫容積代金不得用於土地取得以外的各項公共建設工程使用，可能造成取得公共設施用地，卻沒有工程費，使得該項公設仍無法獲得開闢的情形，因此本府建議內政部修法放寬容積代金使用方式，讓公共工程興建費用也可使用。

另容積代金也限制在同一計畫區內才能使用，有礙城鄉均衡發展，因此希望放寬區域到以城市為概念，於考量接受基地維持區域性公設容受力情形下，建議修法代金應用不要限於同一主要計畫區，以利有效提升城鄉環境公設服務水準。

未來將廣納各方意見持續檢討容積移轉「雙軌制」制度及持續向中央建言修法，以配合市政需求打破行政區界興闢各項公共設施，期待讓臺中市民對市政更加有感及幸福，持續朝向「富市臺中、新好生活」的目標邁進。