

🔍 | 正心不動產專題懶人包 #01

容積 是蝦米碗糕!?

115.09.11



正心不動產估價師聯合事務所

當單一基地取得更多容積時，增加的不只是個案的開發量，也會牽動交通影響、公共設施、生活品質與整個都市環境的承載力。因此，**容積可謂土地發展權的具體表現**，更是都市公眾利益與空間治理的重要資源。本篇將從容積與發展權說起，逐步剖析容積管制如何影響城市發展，並透過台北京華城案的容積獎勵爭議，解析容積的重要性。

▶ 簡報章節

01 容積與發展權

02 都市的發展權

03 台灣城鄉發展K型化

04 增加容積的方式

05 發展權管理失序問題

06 實例解析：台北京華城



容積的定義

容積 = 一塊土地上可以蓋多少樓地板面積



基地面積

×



容積率(%)

=



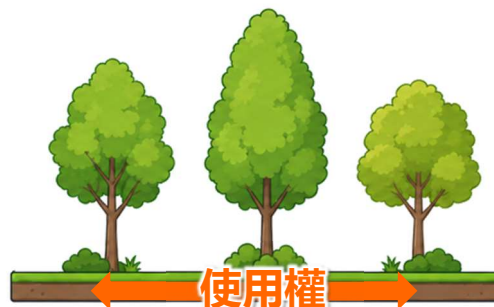
基準容積

例 基地面積100地坪 × 容積率300% = 300坪(容積樓地板面積)

容積與發展權

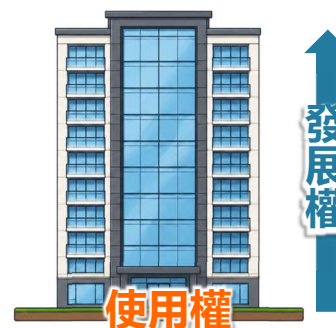


• 禁止開發土地



平面使用權 ☒
立體發展權 ☐

• 可建築土地



平面使用權 ☒
立體發展權 ☒

$$\text{土地所有權 (地價)} = \text{使用權} + \text{發展權 (容積價值)}$$

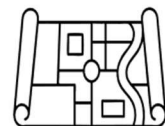
都市的發展權

整體發展權



都市計畫

形塑
發展特色



主要計畫

引導
開發行為

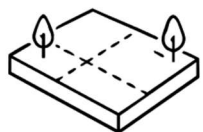


總量管制

有秩序發展
控制開發強度



個別發展權



細部計畫

落實地區
開發規定



土地使用
管制

限制用途&
開發強度

容許使用項目

建蔽率

容積率

其他管制事項

環境變遷
政策調整

細部計畫



通盤檢討
或
個案變更

台灣城鄉發展K型化



都會地區：持續集中發展

- ★就業機會與教育資源多，商業及服務設施完善
- ➔人口往都會地區流入
- ➔樓地板面積需求增加
- ➔提高開發強度

增加容積



偏鄉地區：需求逐漸降低

- ★產業動能與就業機會不足、教育與醫療資源稀缺
- ➔人口外流、高齡化加速
- ➔居住需求下降，開發誘因低
- ➔造成土地低度利用或閒置

都會地區增加容積的方式



容積移轉

將受限制開發土地(古蹟)之發展權移出、捐贈特定公共設施保留地(送出基地); 或以繳納代金予縣市政府之方式,以換取容積至接受基地。



容積獎勵

政府為達成特定公共政策目的, 在基準容積上額外給予建築樓地板面積作為誘因, 以提高土地所有權人或實施者參與之意願。



增額容積

政府為推動大眾運輸導向發展(TOD)等重大公共建設, 有條件允許地主或開發商透過繳納代金購買額外的建築容積。



都市更新



危老重建



發展權管理失序 (以容積移轉制度為例)

- 當實際人口增加大於原計畫之預期人口時，將進一步導致**發展權管理失序**。

計畫模型



制度扭曲



破壞原都市計畫
之整體規劃

衝擊居住品質
與公平性

公共設施
容受力超載

都市發展失控



發展權管理失序之**外部性**效應

- 當都市實際人口增加大於原計畫之預期，將導致公共設施與服務配置不敷使用，進而產生都市發展的**外部性**。



交通路況、停車影響

車流與停車需求提升，導致都市**交通擁塞**，**停車空間不足**。

公共設施服務不足

增加公園、學校、垃圾處理等公共設施的負擔，使**公共服務品質下降**。



外部性



生活環境衝擊

高強度開發導致建物棟距縮小，影響日照、通風、天際線、都市景觀、生活動線等，造成**生活品質下降**。

開發利益分配不均

開發利益由開發者獨享，但**外部成本**卻由**全體居民買單**，且開發者所負擔的代價，不及外部衝擊。



*外部性：某行為對第三人造成影響，行為人卻沒有承擔相應義務，亦稱外部成本、外部效果。

發展權管理失序下外部成本內部化



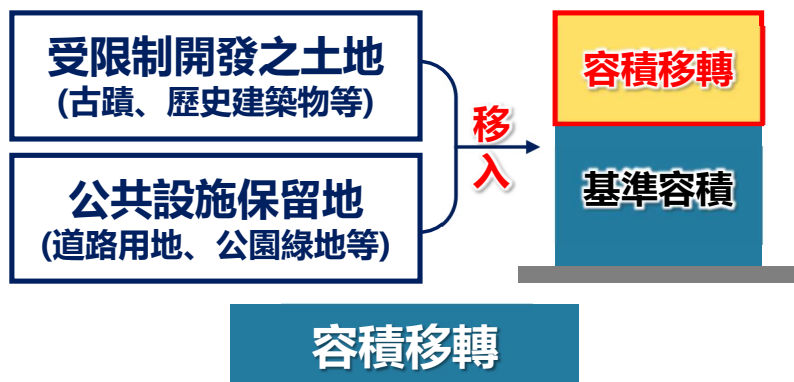
發展權 公共性

容積非單純私人開發利益，而具有**公共財性質**。鑑於都市空間及公共設施承載力有限，額外容積(即樓地板面積)之增加，除考量合理性外，亦應兼顧**公共利益回饋**、**合理對價機制**及**容積總量之管控**，以維持都市發展品質。

外部成本內部化

維護古蹟/歷史建物/捐贈公保地

- ▶ 將一塊土地容積(**送出基地**)移轉到另一塊土地(**接受基地**)上興建



公共回饋

- ▶ 留設開放空間
- ▶ 設置公益性設施
- ▶ 空地綠美化
- ▶ 增設停車空間



容積獎勵

繳納代金(回饋金)

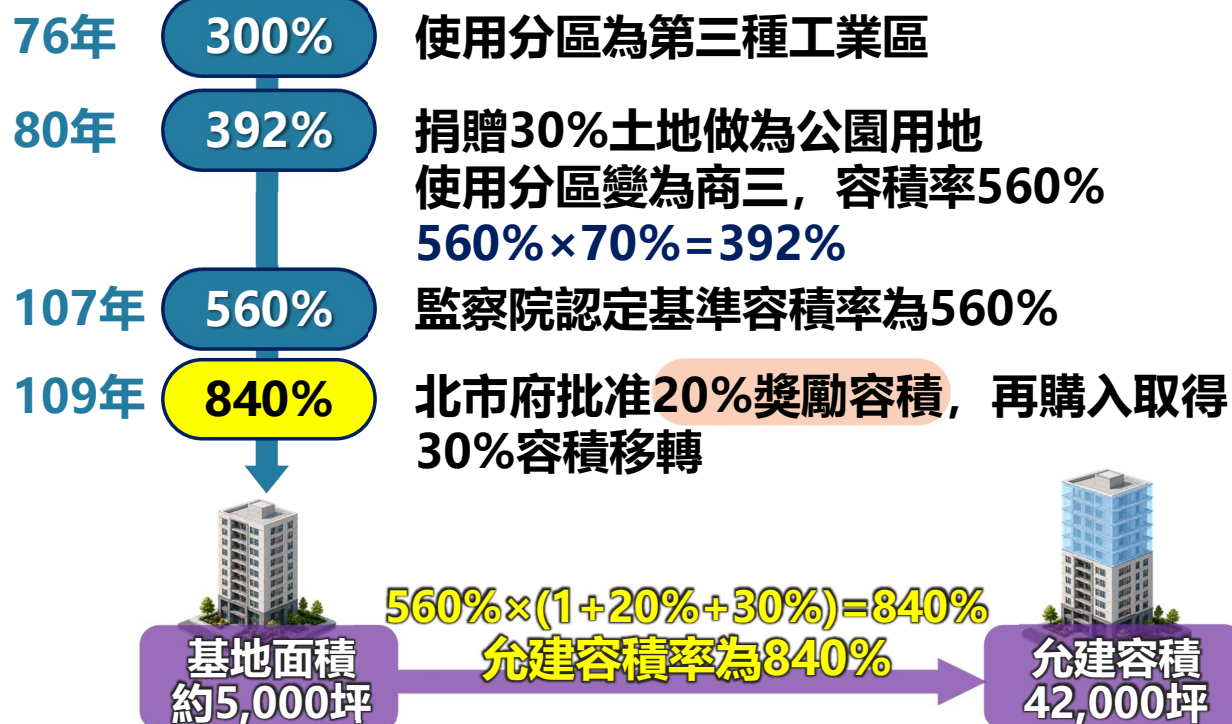
- ▶ 繳納代金給縣市政府以換取容積



容積移轉、增額容積

台北京華城案-20%獎勵容積的爭議？

沿革



20%獎勵容積的疑慮



法源疑慮？

20%之獎勵係依《都市計畫法》第24條自提修訂細部計畫，以韌性城市貢獻、智慧城市貢獻及宜居另創城市貢獻等三項獎勵。



對價與公共利益疑慮？

開發商是否有付出相對之對價以弭平所造成之社會衝擊？外部成本是否有內部化？

容積具公共財性質，容積的增加將對都市發展品質及環境承载力產生巨大影響。因此，**額外容積的賦予涉及公共利益**，其關鍵除應具備明確之法源依據外，亦應有合理對價機制，使其所增加之利益得以合理回歸社會。

🔍 | 正心不動產專題懶人包 #01

THANK YOU



欲定期收到最新的臺中房市分析資料
及不動產相關活動訊息，請加入正心
Line@，亦可上本所官網、臉書瀏覽。

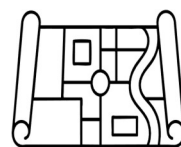


都市的發展權



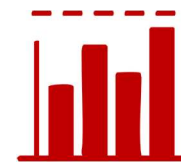
都市計畫

形塑
發展特色



主要計畫

引導
開發行為



總量管制

有秩序發展
控制開發強度



發展權管理失序之外部成本內部化



發展權 的公共性

容積不是單純的私人利益，而是**具有公共財性質的整體發展權**；由於城市容量有限，因此若要額外獎勵容積，就必須回到**公共利益、合理對價與總量平衡**的探究。



容積獎勵

指政府為**達成特定公共政策目的**，在基準容積上額外給予建築樓地板面積作為誘因，以提高土地所有權人或實施者參與之意願。



▶ 一般容積獎勵： 上限20%

- 留設開放空間
 - 設置公益性設施
 - 空地綠美化
 - 增設停車空間
 - 時程獎勵
 - 開放式空間廣場
- 依不同法源規範獎勵容積之上限

▶ 都市更新&加速危老重建： 不受20%限制

- 獎勵老舊建物重建
→ 《都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法》
→ 最高不得超基準容積率40%
- 都市更新
→ 《都市更新條例》
→ 不得超過1.5倍基準容積或1.3倍之原建築容積

容積與發展權



容積將土地的利用由平面延伸至垂直空間，決定土地可開發的規模與強度。因此，**容積可視為土地的發展權。**

$$\begin{array}{c} \text{所有權} \\ \text{(地價)} \end{array} = \begin{array}{c} \text{使用權} \\ \text{(地價)} \end{array} + \begin{array}{c} \text{發展權} \\ \text{(容積價值)} \end{array}$$