

淺談容積移轉

淺談都市計畫中的容積轉移（Transfer Development Rights）機制

許派崇建築師事務所

建築師：許派崇

Aug.11 2006

淺談容積轉移架構

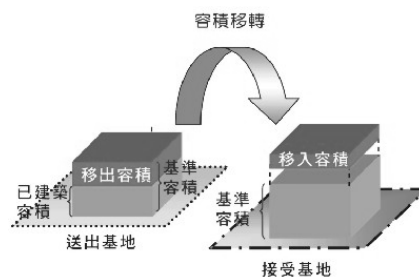
- 大綱 淺談都市計畫中的容積轉移（Transfer Development Rights）機制
 1. 何謂容積轉移制度
 2. 容積轉移的法令體系
 3. 古蹟土地容積移轉辦法及都市計畫容積移轉實施辦法修正後的影響

何謂容積轉移

- 容積轉移（Transfer Development Rights）為都市更新（Urban Renew）的概念，藉由都市設計的手法，將面臨開發壓力的歷史建築、開放空間、農地、或特殊之土地使用型態，於特殊的條件下，得以與更新地區整合。

容積轉移的意義

- 容積率管制係以限制建築物實體建築總量與建築基地面積之比例，藉以達到控制土地使用強度
- 允許原屬一宗土地之可建築容積一部或全部移轉至另一宗可建築土地建築使用，即為容積移轉。

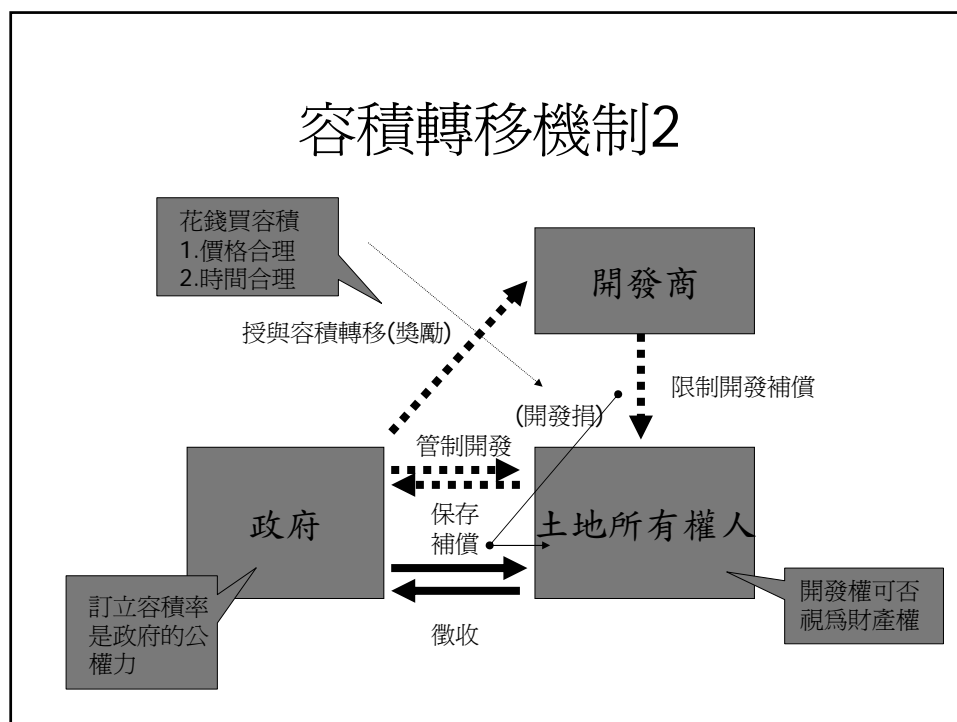
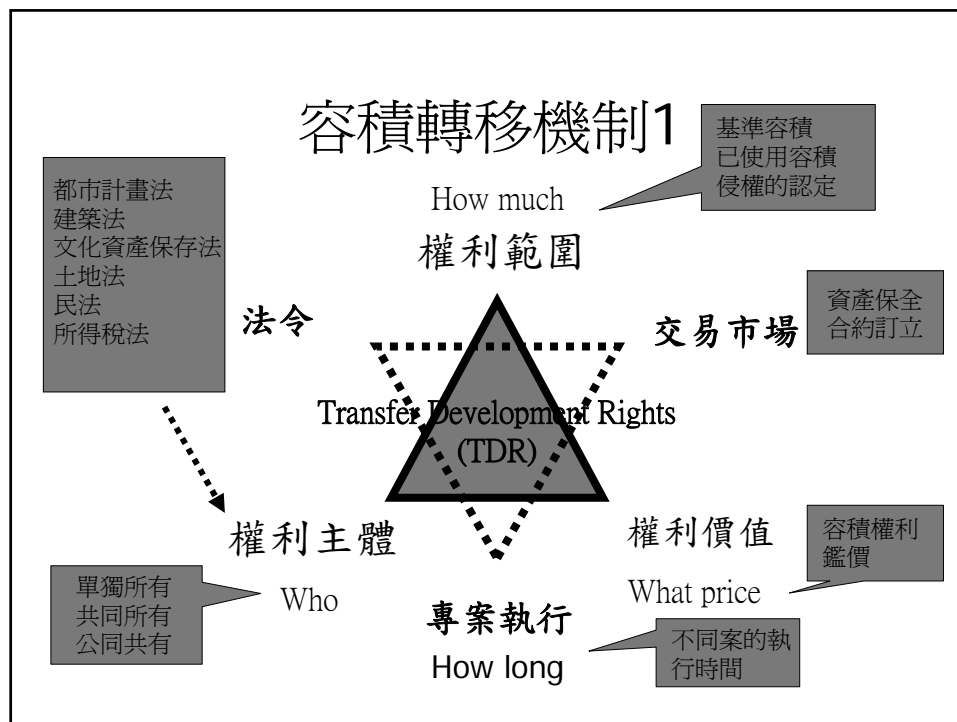


容積轉移的目的

- （一）使具紀念性或藝術價值建築之保存維護得以順利推展。
- （二）公共設施保留地得以順利取得興闢，提昇都市環境品質，並紓解政府財政負擔。
- （三）面臨寬廣地域之基地得適度增加容積，促進基地有效利用；同時都市增加公共空間，改善環境品質。
- （四）受限發展土地地主權益獲得保障與補償。

容積轉移的法令體系

- （一）文化資產法系
 - 修正文資法35條(94/11/1公告實施)(原文化資產保存法第36條之一)
 - 修正古蹟土地容積移轉辦法(95/4/14公告實施)
- （二）都市計畫法系
 - 都市計畫法第22條、第39條
 - 都市計畫法台灣省施行細則第26條
 - 台北市土地使用管制規則第97條之七
 - (修正)都市計畫容積移轉實施辦法(94/06/30公告實施)
 - 都市計畫容積移轉實施辦法許可審查條件
 - 大稻埕歷史風貌特定專用區容積轉移要點(容積轉移)
 - 北縣三重等十七處都市計畫(土地使用分區管制要點)(容積獎勵)
- （三）都市更新法系
 - 都市更新條例第45條



重要觀念-基準容積

- 都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地：以其基準容積扣除已建築之容積為準。
- 提供作為公共空間使用之可建築土地：以其基準容積為原則
- 私有都市計畫公共設施保留地：以其毗鄰土地使用分區之平均容積率上限乘送出基地面積所得之乘積為原則(都容7)
- ……………私有土地，因古蹟之指定或保存區、保存用地之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。(古容3)

建蔽率v.s.容積率

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">■ 建築技術規則設計施工篇<ul style="list-style-type: none">■ 1-3 建築面積：■ 1-3-1 建蔽率：■ 1-4 樓地板面積：■ 1-5 總樓地板面積：建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。 | <ul style="list-style-type: none">■ 土地使用分區管制規則<ul style="list-style-type: none">■ 第10條住宅區建蔽率及容積率■ 第25條商業區建蔽率及容積率■ 第37條工業區建蔽率及容積率■ 第45條行政區建蔽率及容積率■ 第52條文教區建蔽率及容積率■ 第59條倉庫區建蔽率及容積率■ 第66條風景區建蔽率及容積率■ 第72條農業區建蔽率及容積率■ 第76條保護區建蔽率及容積率■ 第78-1條行水區建蔽率及容積率■ 第78-2條保存區建蔽率及容積率 |
|---|--|

重要名詞解釋(都容5)

- 容積：係指土地可建築之總樓地板面積。
- 容積移轉：係指原屬一宗土地之可移出容積，移轉至其他可建築土地建築使用而言。
- 送出基地：係指得將可移出容積全部或部分移轉至其他可建築土地建築使用之土地。
- 接受基地：係指接受送出基地可移出容積之土地。
- 基準容積：係指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

移出基地容積移轉的課題

- 如果這是一場球賽
- 如何幫移出基地所有權人將球運到發球線
- 容積賣方想完成容積移轉交易，容積買方只可能等八個月容積才能到手
- 我該賣多少錢-----What price
- 我要多久才能賣----How long
- 我有多少可以賣----How much

交易市場容積買方的問題

- How much ■ 多少量
- How long ■ 多久時間
- What price ■ 價格
- What After ■ 如何交割

沒有開發案可以忍受六個月以上的不確定性

- 避免都市設計審議—審議期間4個月
- 避免祭祀公業-----派下大會

何種基地可以容積轉移

- 私有土地(修正文資法已修正)
- (類別為民宅、宗祠、家廟)(修正文資法已取消)
- 劃定保存區or保存用地
 - 都市計畫載明應保存的建築(都6-1-1)
 - 經直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地(都6-1-1)
- 大稻埕特定專用區細部計畫歷史街區範圍(大稻埕)
 - 內政部核備之修復、再利用計畫or
 - 主管機關核定之管理維護計畫
 - 主管機關審核通過之維護事業計畫

容積交易的特性

- 非物權轉移，沒有土地增值稅(90年所得稅法函釋)
- 具期貨性格，交易協商中，少有現貨
- 具選擇權特質，交易完成後，僅付簽約金；其餘依照取得權利狀況付款(無法設定)，開發費用多由買方墊付，完成後結算
 - 景美集應廟、陳悅記老師府
- 沒有容積憑證以供事前證明(民法物權法定主義)
 - 學海書院---取得許可函表示轉移完成

How much(多少可移出容積)

- 權利範圍
 1. 地籍範圍、界線(民法、土地法)
 2. 基準容積認定
 3. 已使用容積確認(都市計畫法、建築法)
 - 調查研究、再利用計畫作業階段
 - 修復設計作業階段
 - 容積轉移作業階段
 - 是否有佔用他人土地或被他人佔用的問題(民法、建築法、都市計畫法)
 - 歷史建築維護事業計畫
 4. 可移轉容積試算

分區管制規則第10條

- 前項建築物面臨三十公尺以上之道路，臨接或面前道路對側有河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且創造優美景觀循都市計畫程序劃定者，容積率得酌予提高。
- 依第二項規定且於都市計畫圖上已標示為第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四之一種住宅區之地區，建築基地臨接道路面寬在十六公尺以下者，其容積率仍應依第一項規定辦理。



分區管制規則25條

- 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表規定，容積率不得超過其面臨最寬道路寬度(以公尺計)乘以百分之五十之積數。

How long(多久時間)

- 權利關係處分(民法、土地法)
 - 公司共有 規約or全體同意
 - 共同所有(持分) 土地法第34條之一
 - 單獨所有
- 公司共有關係沒有應有部分
- 公司共有關係處分財產需全體公司共有人同意
 - 祭祀公業----派下員大會
 - 寺廟組織----信徒(信眾)大會

How long(多久時間)

■ 都市計畫

- 是否劃定保存區(文資法)(除民宅、宗祠、家廟類別外)
 - 都市計畫表明應予保存
 - 經直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地。(都市計畫法)
 - (修正文資法已經取消類別限制)

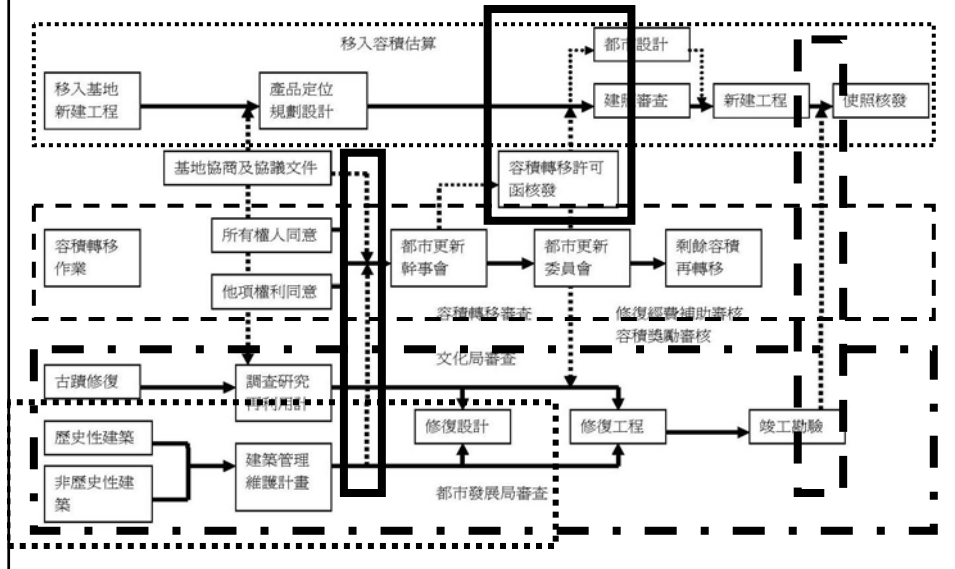
■ 都市計畫個案變更時間

- 自都市計畫公展至內政部核定公告----八個月

不是迪化街的古蹟能不能辦理容積移轉？

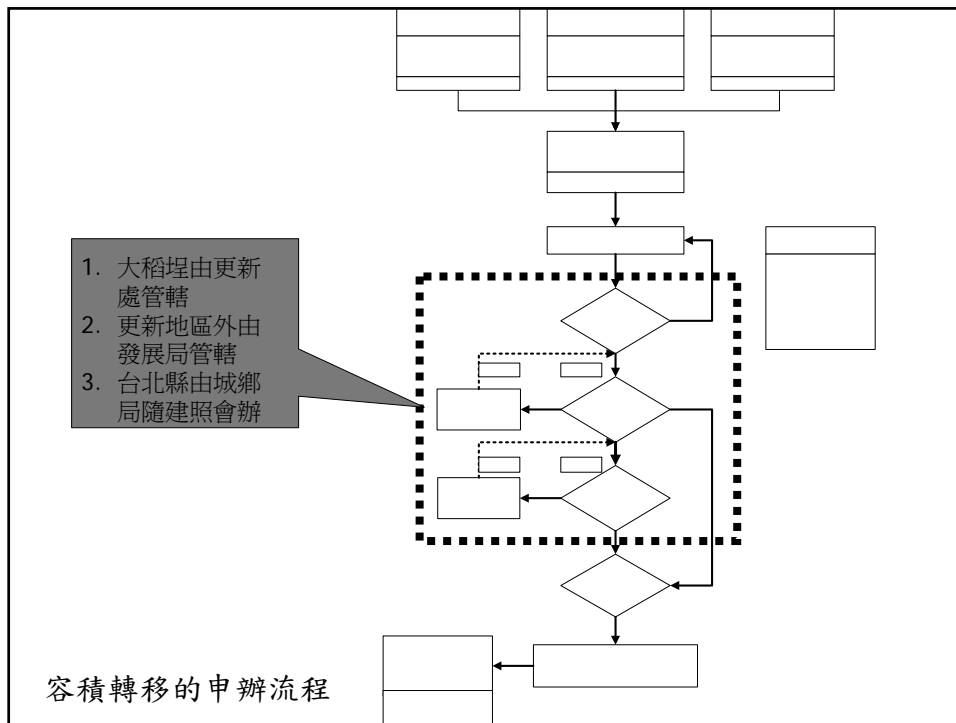
- 舊制都市計畫容積移轉實施辦法第六條第一項第一款明文規定，都市計畫容積移轉之送出基地包括都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地。是以，各地方政府如認為都市計畫區內該非屬「民宅、家廟、宗祠」等三類之古蹟有保存之必要時，可依本實施辦法規定，於都市計畫書之土地使用分區管制中，增列相關許可規定後辦理
- 修正文資法35解除古蹟類別限制，除管理機關為政府外，古蹟均可容積移轉
- 歷史建部分築都市計畫容積轉移實施辦法審查許可條件於台北市都市計畫委員會第556次會議審查通過
- (資料來源：內政部營建署容積轉移作業手冊)

容積轉移作業流程



台北市都市發展局大稻埕容積轉移的操作

- 設立更新處-----諮詢與作業
- 辦理公開說明會-----都計公展說明
- 網站資料公開-----容積轉移查詢
- 廣發文字宣傳-----如何取得容積轉移權利
- 申辦時間明確
 - 都市設計程序----建築維護事業計畫
 - 都市更新程序----容積轉移申請
 - 完整程序-----涉及獎勵、爭議、認定事項
 - 簡化程序-----不涉及獎勵事項



What price 容積的價格是多少

1. 如何定價是個政治問題
2. 沒有銷售總價，如何訂立財務計畫

What price(多少價格是合理)

- 一般容積交易的市場行情是以建坪計價
- 單價是土地公告現值的52%-65%作價
- 價格=基地面積×公告現值×容積率 ×成數

- 道路用地(公設地)以土地作價
- 單價是土地公告現值的10%-20%作價
- 單價價格差是2倍至40倍

容積交易市場的貨源

- 值得保存的建築(第一類)
 - 古蹟
 - 歷史建築
 - 非歷史性仿古建筑(大稻埕歷史風貌特定區)
- 公共設施保留地(第三類)
 - 道路用地
 - 公共設施保留地—公園、廣場
- 捐做公共設施的可建地(第二類)(台北市沒有)

公設地容積移轉實施

- 900609都市計畫容積轉移
 - 聯合六版
 - 內政部政務次長李逸洋8日宣佈，私有公共設施保留地和既成道路將從7月1日起正式適用都市計畫容積移轉實施辦法，將可以容積移轉方式取代土地徵收，化解政府財政困難無法全面徵收的問題。預估全台共有447處都市計畫，待各縣市完成通盤檢討後，民眾最快可在明年初申請移轉。
- 新修訂都市計畫容積移轉實施辦法草案已取消通盤檢討的要件
- 修正辦法中發展局需於94/06/30訂立審查許可條件
- 審查許可條件於556次都市計畫委員會審查通過

容積轉移舊制公式

- 假設容積等值
- 接受容積=送出容積×接受送出基地當期公告現值比值
 - 接受基地容積價值(權值)=送出基地容積價值(權值)
 - 接受基地×接受基地容積率×接受基地當期公共現值=送出基地×送出基地容積率×送出基地當期公共現值
- 土地價值=基地面積×土地公告現值(~99/6/30)

容積價值的弔詭

- 土地徵收價格
 - 徵收價格=基地面積×當期公告現值×1.4
- 容積出售價格
 - 容積價值=基地面積×當期公告現值×容積率×62%
 - $300\% \times 62\% = 1.86$ (權利價值) > 1.4 (土地價值)

容積轉移新制公式

- 假設土地等值
- 接受容積=送出基地×接受基地容積率×送出接受基地當期公告現值比值
 - 接受基地土地價值(權值)=送出基地土地價值(權值)
 - 接受基地×接受基地容積率×接受基地當期公共現值=送出基地×送出基地容積率×送出基地當期公共現值
 - 容積率低移至容積率高 獲利
 - 容積率高移至容積率低 ????

項目	送出基地	(舊宗段)	(懷生段)	(敦化段)	(信義段)	大安區	
土地面積	3,338.00	2,740.44	1,523.00	1,696.00	8,963.00	1,000.00	
容積率	560%	200%	346%	225%	280%	225%	
基準容積	18,692.80	5,480.88	5,269.58	3,816.00	25,096.40	2,250.00	
已建築容積	700.00						
可移出容積	17,992.80					898.31	271.74
原移入容積		47,438.49	10,632.71	9,551.85	8,396.87	13,519.97	
新制移入容積A		17,601.45	6,825.08	3,987.10	4,361.77	5,643.46	
扣除已使用B		16,942.32	6,569.50	3,837.80	4,198.44	5,432.13	
		0.36	0.62	0.40	0.50	0.40	
可移出容積上限		2,192.35	1,580.87	1,144.80	7,528.92	675.00	204.19
公告土地現值	150282	57,000.00	254,309.00	283,086.00	322,024.00	200,000.00	
公告土地現值(坪)	496,800.00	188,429.75	840,690.91	935,821.49	1,064,542.15	661,157.02	
平均容積現值(坪)	88,714.29	94,214.88	242,974.25	415,920.66	380,193.62	293,847.57	
原容積移轉率		2.64	0.59	0.53	0.47	0.75	
容積值換率		0.38	1.69	1.45	1.00	0.50	
		1.06	2.74	2.45	1.75	0.94	
		0.94	0.37	0.40	0.50	0.40	
0.4	198,720.00	75,371.90	336,276.36	374,328.60	425,816.86	264,462.81	
原容積行值(坪)	81,972.00	31,090.91	138,714.00	154,410.55	175,649.45	109,090.91	463,575.98
0.3	149,040.00	56,528.93	252,207.27	280,746.45	319,362.64	198,381.11	842,757,410.88
新制行值(坪)	88,714.29	94,214.88	242,974.25	415,920.66	380,193.62	293,847.57	482,856,066.00
	70,000.00	74,340.24	191,718.81	328,182.16	299,991.75	231,860.40	

可得權利作價的上限

以公告現值3折作價

古蹟容積轉移新制公式

- 假設容積等值
- 接受容積=送出容積×送出接受基地當期公告現值比值
 - 接受基地容積價值(權值)=送出基地容積價值(權值)
 - 接受基地×接受基地容積率×接受基地當期公共現值=送出基地×送出基地容積率×送出基地毗鄰地當期平均公共現值

結語

- 容積轉移是複雜的群體遊戲
- 容積轉移要有健全的保全措施
- 容積轉移要有完善的前置作業
- 容積轉移要有完整的法令概念
- 容積轉移要有一個好的移入基地
- 容積轉移要有一個對的對象