

# 臺北市容積代金基金管理委員會 109 年第 1 次會議

## 會議紀錄

- 壹、開會時間：109年4月8日(星期三)上午10時
- 貳、開會地點：本市市政大樓2樓西北區N214會議室
- 參、主席：彭主任委員振聲  
紀錄：劉介文
- 肆、出(列)席單位人員：詳會議簽到簿
- 伍、確認108年第4次委員會會議紀錄：  
主席裁示：會議紀錄內容確定。
- 陸、報告案：
- 一、臺北市容積代金基金管理委員會108年第4次會議決議  
辦理情形
- 決議：  
本案洽悉。
- 二、臺北市容積代金基金108年度及109年度收支情形
- 決議：  
本案洽悉。
- 柒、討論案
- 一、109年度取得公共設施保留地標購作業說明
- 決議：
- (一)提高道路用地(含人行步道用地)公保地完整路段標購價格上限為公告現值20%，道路用地單一土地標購價格仍維持公告現值15%。

- (二) 爾後年度預算通過後，請都發局於每年2月底前召開第1次委員會，以利標購作業進行。
- (三) 提高公園用地公保地標購價格上限為公告現值20%。
- (四) 請工務局就容積代金基金取得公保地標購條件予以檢討，並提報下次委員會討論。
- (五) 容積移轉亦為取得公保地方式之一，請都發局下次報告容積移轉執行以來取得公保地情形，以作為標購作業內容檢討之參考。

## 二、臺北市容積移轉前置作業查詢線上受理系統建置及資料管理及登錄

決議：

- (一) 同意依都發局提報內容辦理，系統建置提供民眾可由單一入口查詢。
- (二) 後續保留新工處建置資料庫擴充彈性。

## 三、臺北市容積代金審議案委託協助檢核專業服務案

決議：

- (一) 同意依都發局提報內容辦理，並請都發局於案內納入需提供專業審查意見。
- (二) 本年度執行完成後，請都發局於年底提出檢討報告，做為明年度編列預算參考。

## 四、臺北市容積代金基金110年度概算編列

決議：

(一) 110年度「臺北市容積移轉前置作業查詢線上受理系統建置及資料管理及登錄」案概算編列50萬元。

(二) 其餘依都發局提報內容通過。

#### 捌、臨時動議

決議：

請都發局研議檢討「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第4條第2項第4款，有關容積移轉接受基地所有權人得以贈與本府私有公共設施保留地未開闢之公園用地、綠地用地、廣場用地面積限制，並提報下次會議討論。

#### 玖、散會(上午11時30分)

附件：發言意見摘要（依發言順序紀錄）

## 討論案一、109年度取得公共設施保留地標購作業說明

### （一）彭主任委員振聲

1. 修正道路用地（含人行步道用地）公保地甲案標購資格文字，由「完整街廓」修正為「完整路段」。
2. 爾後預算通過後請都發局於2月底前召開第1次委員會，以利新工處進行標購作業。
3. 因公園用地公保地標購資格較為嚴格，如公園處提案比照新工處調高為標購價格上限為公告現值20%，可提高民眾投標意願，以加速取得。
4. 有關標購資格檢討，請工務局內部討論後，提報下次委員會討論。

### （二）李副主任委員得全

1. 以往以編列預算方式由新工處辦理標購，新工處是否有預估符合新增標購條件之土地數量，如預算為5億元，就會採競標方式，以最少經費取得最多公共設施，相關統計數字可提供委員決策參考。
2. 請調整甲案「完整街廓」文字，建議修正為「完整路段」，並非街廓。
3. 建議標購資格檢討放寬未開闢公園用地條件，因12行政區通檢已刪除無設置需求之公設用地，仍有設置需求之公園用地之取得，應考量納入標購資格檢討放寬。

### （三）邱委員美珠

依本次新工處簡報標購作業辦理時程，109年度僅辦

理一次，因109年度預算5億元業經議會通過，考量預算執行率及110年度預算將提高為15億元，請新工處考量將辦理時程提前。且本次會議僅討論標購資格，應無涉標購相關作業籌備事宜。

#### (四) 工務局新建工程處

1. 符合乙案之土地公告現值15%估計為427億元，惟地主投標意願不高
2. 「完整街廓」文字依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」條文修正為「完整路段」。
3. 未來可再檢討標購作業辦理時程，因本次委員會於4月召開，將於委員會定案後開始作業。
4. 因甲案(完整路段)之標購價格上限調高為公告現值20%，建議乙案(單一土地)一併調高為20%，考量108年度合格得標土地之未簽約比例占10%，因地主表示民間市場交易價格17%至28%，且有地主將同一筆土地同時申請容積移轉送出基地及參與容積代金基金標購作業投標，考量民間市場交易價格較高，故於容積移轉申請通過後即放棄標購作業簽約。又因土地徵收條例在101年已修正，補償價格以市價徵收，市價價格約為公告現值2至3倍，如以公告現值15%取得，價差近20倍，考量其他縣市已提高為18%至60%不等，臺北市15%為偏低，因此建議調整。

#### 討論案二、臺北市容積移轉前置作業查詢線上受理系統建置及資料管理及登錄

##### (一) 彭主任委員振聲

現因申請查詢案件較多，e化可減輕人力負擔，後續

須有擴充條款，以將系統完整建置。

## (二) 李副主任委員得全

應彙整各單位公保地資料表單，統整為一個資料庫，讓所有權人於系統登入地號即可查詢。

## (三) 都市發展局

後續已考量擴充(如納入古蹟、歷建、大稻埕)，並於招標後由廠商協助建置，目前以入口網站方式規劃，由所有權人輸入地號後，即可介接各資料庫，並針對新工處判讀道路用地已開闢及未開闢部分，須以人工處理。另有關新工處所需資料庫部分，已與新工處討論後續規劃，將由新工處確認相關需求後，提報下次委員會報告。

## (四) 工務局新建工程處

作為容積移轉送出基地之道路用地資格條件為單筆土地上不能有地上物，可由系統判讀，惟完整路段是要寬度達4公尺以上通行，無法由系統判讀，僅能由人工判讀。目前涉及同一筆土地所有權人可能達上百人不斷進行查詢，如系統建置後，可有效減少相關作業。

## 討論案三、臺北市容積代金審議案委託協助檢核專業服務案

### (一) 彭主任委員振聲

1. 外界建議可採公告現值訂定容積代金，較為簡易。
2. 現今因公告現值、公告地價及市價不合一，產生容積代金估價結果爭議。
3. 同意本年度先執行此案，執行完成後再檢討提出報告。

4. 估價以公正為重點，並請研議簡化估價流程。合約書增加估價報告書必須先送公會初審，再送交本府。

## (二) 李副主任委員得全

1. 容積代金估價費用必須先釐清是由申請人支付或是政府支付。
2. 估價師評定結果必須經由專案小組及委員會審議，過程中估價報告需要調整，考量可委託公會，比如捷運聯開也有類似作法，估價報告完成後，由申請人或政府委由公會審查，過程中政府及申請人也參與，雙方依公會審查結果，減少爭議，也可縮短流程。本次增聘人員2人係補充現有人力不足，與委託協審不同性質。
3. 同意辦理此案，係由估價單位提供報告書後，由公會出具初審意見，本府支付費用請公會把關，以後可朝技師簽證之方向辦理，否則爭議將一直存在。

## (三) 黃委員榮峰

同意辦理此案可提升審議效率。

## (四) 劉委員惠雯

同意辦理此案，因估價單位水準不一，需要專業協助，並檢討估價流程是否簡化，以減輕人力負擔。

## (五) 都市發展局

1. 容積代金審議業務需投入大量人力辦理，辦理此案可增加人力並委託專業人員協助提供專業意見，可減輕業務科人力負擔及提升審議效率。
2. 目前容積移轉申請流程中，辦理時程所需時間最久為估價階段，由申請人向本府繳交估價費用60萬元至96萬元不等，再由本府委託三家估價單位辦理。估價費

用依營建署規定為代收代付，向申請人收取之估價費用必須全數給付估價單位，且估價費用自104年執行至今均未調整。

3. 營建署曾表示容積代金不可採公告現值訂定，因監察院有意見，且法規已明訂須以估價評定。
4. 審議過程複雜，且估價師水準不一，如估價品質不佳，結果須由審議委員及本府承擔，也造成外界不信任估價結果。
5. 自104年執行至今案件量已累積相關執行經驗，將向營建署提出修法建議，如委託三家估價單位辦理估價之規定，未來執行方向將朝簡政便民及維持估價公正性。

#### 討論案四、臺北市容積代金基金110年度概算編列

##### (一) 彭主任委員振聲

1. 因應標購價格上限調整，110年度捐補助費概算提高為15億元。
2. 請新工處持續向委員會提出標購作業檢討報告，作為委員調整標購價格上限之參考。

##### (二) 李副主任委員得全

本年度標購作業先以5億元執行，並請新工處先依本次會議通過之標購價格上限執行，並將執行結果提報委員會，作為調整標購價格上限之參考。

##### (三) 黃委員榮峰

容積代金基金110年收支相較前二年有大幅成長，執行狀況良好，惟請說明捐補助費於110年概算編列15億元，與備註說明新工處提供概算編列5億元不同之



原因。

#### (四) 邱委員美珠

1. 仍請新工處提早辦理標購作業。
2. 110年度預算於議會審議時，請新工處妥善向議會說明。
3. 請都發局檢視「臺北市容積移轉前置作業查詢線上受理系統建置及資料管理及登錄」案，執行期程至110年仍有相關經費支應，110年度執行經費請編入110年度概算。

#### (五) 都市發展局

「臺北市容積移轉前置作業查詢線上受理系統建置及資料管理及登錄」案，建議110年度概算編列50萬元。

### 臨時動議

#### (一) 彭主任委員振聲

請公園處併同都發局依李副主任委員意見於下次會議報告。

#### (二) 李副主任委員得全

「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第4條第2項第4款，有關容積移轉接受基地所有權人得以贈與本府私有公共設施保留地未開闢之公園用地、綠地用地、廣場用地面積限制為2公頃以下。因目前議員反映本府如何處理關渡平原運動公園及景觀公園之公保地，考量前述公園面積均超過2公頃，是否可因應110年預算調高為15億元，請都發局檢討前述自治條例條文規定限制，於下會期送議會，作為預算額度調高之配套措施。如考量部分未開闢公園用地位於山坡地且坡度

過大，建議限制坡度不得超過30%。本案是否請都發局提出條文修正案於下次委員會議討論。

### (三) 金委員家禾

有關檢討未開闢公園綠地公保地作為容積移轉送出基地之限制，建議以研議方式辦理，先不涉及修法，並應併同考量是否會造成容積移轉接受基地移入大量容積，增加都市環境負擔。

### (四) 都市發展局

過去訂定未開闢公園綠地公保地面積為2公頃以下始得作為容積移轉送出基地，係因2公頃以上未開闢公園綠地多為山坡地大型公園，後續再與公園處討論修法相關事宜。

## 臺北市容積代金基金管理委員會109年第1次會議 簽到簿

- 一、 時間：109年4月8日(星期三)上午10時  
 二、 地點：本市市政大樓2樓西北區N214會議室  
 三、 主席：彭主任委員振聲  
 四、 出席單位及人員：

單 位	職 稱	姓 名	簽 名
臺北市政府副市長辦公室	副市長	彭振聲	彭振聲
臺北市政府副秘書長辦公室	副秘書長	李得全	李得全
臺北市政府工務局主任秘書室	主任秘書	林昆虎	林昆虎
臺北市政府地政局主任秘書室	主任秘書	林健智	林健智
臺北市政府主計處主任秘書室	主任秘書	邱美珠	邱美珠
國立臺北大學不動產與城鄉環境學系	教授	金家禾	金家禾
前臺北市政府地政局	局長	黃榮峰	黃榮峰
前臺北市政府都市發展局	總工程司	劉惠雯	劉惠雯
國立臺北大學不動產與城鄉環境學系	副教授	林秋綿	林秋綿
國立政治大學地政學系	教授	賴宗裕	

有澤法律事務所	主持律師	黃馨慧	
---------	------	-----	--

# 臺北市容積代金基金管理委員會109年第1次會議

## 簽到簿

- 一、 時間：109年4月8日(星期三)上午10時
- 二、 地點：本府市政大樓2樓西北區N214會議室
- 三、 主席：彭主任委員振聲 *彭振聲*
- 四、 出席單位及人員：

單位/人員	簽到	
	職稱	姓名
臺北市政府工務局	股長	張毓祺
臺北市政府財政局	副局長	沈崇銘
臺北市政府地政局	科長	林若儀
臺北市政府主計處		

單位/人員	簽到	
	職稱	姓名
臺北市政府工務局 新建工程處	主秘 科長 股長	內國平 曹美惠 王昭惠
臺北市政府工務局 公園路燈工程管理處	主任	陳賢文
臺北市政府都市發展局		方進安 黃智淵