

統計應用分析報告

108 年臺南市都市計畫容積移轉 統計分析

臺南市政府都市發展局

109 年 9 月

摘 要

容積移轉為本市目前取得公共設施保留地重要的政策工具之一，目前執行之法源為內政部訂定「都市計畫容積移轉實施辦法」以及「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」。為了解近年來實施成效，本報告整理 100 年至 108 年核准容積移轉案統計資料，數據顯示在上開法令發布(102 年 1 月 7 日)之後容積移轉核准量大增，其中 108 年核准數量較去年(107 年)增長近一倍，因此本報告針對 108 年核准案件本市各行政區之案件數、總接受容積量、取得之私有公共設施保留地總面積、取得之私有公共設施保留地總價四個面向進行探討；從以上四項統計資料顯示，目前臺南市的容積移轉申請案件多集中於東區、安南區、安平區及永康區。

本報告進一步將上列四項數據解析為四項指標，目前本市平均每件接受容積量為 3,092.85 平方公尺，平均每接受容積量可取得之公保地數量為 0.61 平方公尺、平均每接受容積量可取得之公保地價格為 20.59 千元、每單位公保地面積之價格為 33.80 千元；其中東區每接受一單位容積可以取得 0.82 單位公共設施保留地，取得 36.12 千元之公共設施保留地，其公共設施保留地單位平均價格 43.91 千元，居 108 年臺南市各區之冠。

透過本報告能觀察出目前以容積移轉方式協助政府取得公共設施保留地，除有效減輕財政負擔之外，同時也是引導都市發展的重要手法之一。期待透過容積移轉政策制定調整，將能更有效率地調配都市發展強度，使都市在環境容受力下提供良好的生活品質。

目錄

壹、前言..	1
貳、108 年臺南市容積移轉統計分析.....	4
一、以案件數(a)分析	4
二、以總接受容積量(b)分析	5
三、以取得之私有公共設施保留地總面積(c)分析	6
四、以取得之私有公共設施保留地總價(d)分析	7
參、綜合比較	8
一、平均每件接受容積量(b/a)	8
二、每單位接受容積量可取得之公保地數量(c/b)	8
三、每單位接受容積量可取得之公保地價格(d/b)	8
四、每單位公保地面積之價格(d/c)	8
五、接受基地平均面積	9
六、接受基地平均鄰接路寬	9
七、取得之私有公共設施保留地類別	10
肆、結語	11

表目錄

表 1 民國 100 至 108 年台南市容積移轉核准案件統計表	2
表 2 108 年臺南市容積移轉各行政區核准案件數統計表.....	4
表 3 108 年台南市各行政區容積移轉核准案件統計表--總接受容積量.....	5
表 4 108 年台南市各行政區容積移轉核准案件統計表--取得之私有公共設施保留地總面積	6
表 5 108 年台南市各行政區容積移轉核准案件統計表--取得之私有公共設施保留地總價	7
表 6 108 年台南市各行政區容積移轉核准案件綜合分析表.....	9
表 7 108 年台南市各行政區容積移轉核准案件統計表.....	10

圖目錄

圖 1 民國 100 至 108 年台南市容積移轉核准案件分析圖	3
圖 2 民國 108 年臺南市容積移轉核准案件分析圖--總接受容積量	5
圖 3 民國 108 年臺南市容積移轉核准案件分析圖--取得之私有公共設施保留地總	

面積	6
圖 4 民國 108 年臺南市容積移轉核准案件分析圖—取得之私有公共設施保留地總	
價	7

壹、前言

良好的公共設施規劃能提供優良的都市生活品質並保留都市發展的彈性；然而，在財政限制之下，政府缺乏足夠財源取得所有依據都市計畫法所劃設的公共設施用地，這些留待取得的公共設施用地係稱公共設施保留地。透過容積移轉的方式，可以將公共設施保留地上的容積移轉到另一塊土地建築使用，也是本市目前取得公共設施用地重要的政策工具之一。

本市目前執行都市計畫容積移轉之主要法源為「都市計畫容積移轉實施辦法」、「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」，本要點係依據內政部頒定之「都市計畫容積移轉實施辦法」第4條1項及第6條第2項授權訂定。近來考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序等因素，重新檢視訂定容積移轉審查許可條件、送出基地種類、程序、相關實質審查內容及應檢附之文件資料等，本府依據上開辦法訂定「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」，並於102年1月7日施行。針對容積接受、送出基地之種類及相關限制許可條件，並規定接受基地可移入上限標準，和訂定容積移轉申請審查應檢具資料等制度規定。

102年本府發布「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」使都市計畫容積移轉之申請流程統一且更臻於完備，觀察102年至109年間統計數據，103年容積移轉核准數量呈現遽增。103年至105年核准案件數量下降，又自105年至108年核准數量趨於正向成長，其中108年核准數量較去年(107年)增長近一倍。另觀察「取得公共設施保留地總面積」與「取得公共設施保留地總價」兩項指標於9年來的

成長趨勢與核准案件量大致相符，其中 107 年之總接受容積量較低，但取得公共設施保留地總面積相較其他年更高。108 年則呈現相反現象，總接受容積量為近 3 年最高，取得公共設施保留地總面積並無相對上升。顯示 108 年取得公共設施保留地總面積成效與移出容積量並非正相關。

為了解本市容積移轉政策是否回應公共設施保留地取得方針，本分析報告將分別從四項指標平均每件接受容積量、每單位接受容積量可取得之公保地數量、每接受容積量可取得之公保地價格、每單位公保地面積之價格，進一步探討各行政區 108 年容積移轉核准案件。

表 1 民國 100 至 108 年台南市容積移轉核准案件統計表

年	件數	總接受容積量 (m ²)	取得公共設施 保留地總面積 (m ²)	取得公共設施保留地 總價(千元)
100	4	11,442	4,194	98,769
101	8	32,186	19,636	620,645
102	16	68,908	27,495	707,351
103	38	119,754	57,284	1,543,952
104	25	88,691	52,712	2,349,900
105	5	11,246	12,585	271,223
106	12	31,404	16,262	610,745
107	18	19,514	69,012	670,900
108	34	105,157	64,054	2,165,299
合計	160	488,302	323,235	9,038,784

資料來源：本府都市發展局。

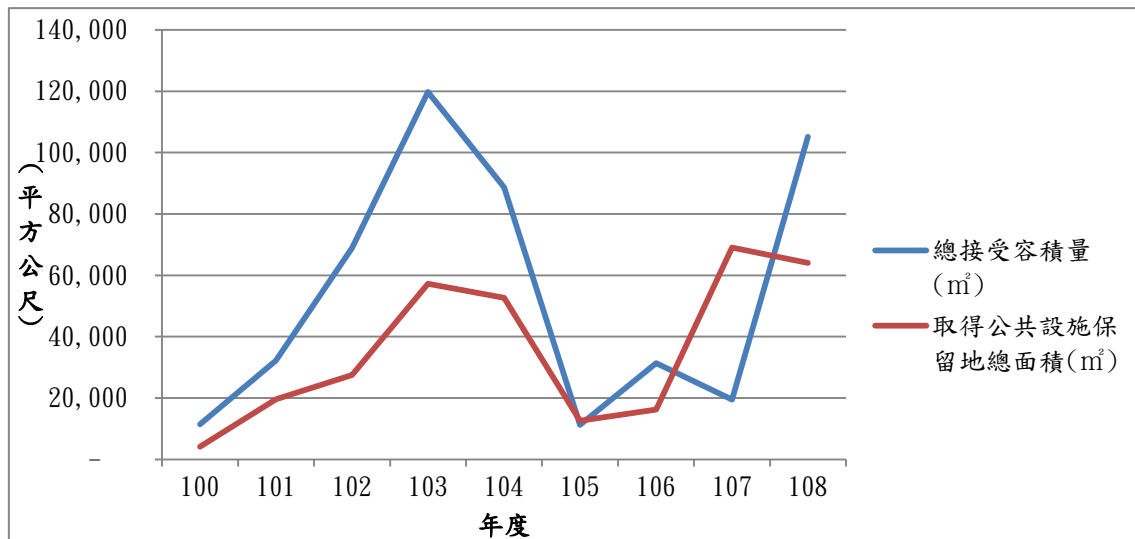


圖 1 民國 100 至 108 年台南市容積移轉核准案件分析圖

資料來源：本府都市發展局。

針對本文容積移轉基本名詞定義如下：

- (一) 容積移轉：依容積移轉實施辦法第 5 條係指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限。
- (二) 送出基地：依容積移轉實施辦法第 5 條係指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。
- (三) 接受基地：依容積移轉實施辦法第 5 條係指接受容積移入之土地。

貳、108 年臺南市容積移轉統計分析

容積移轉實施辦法第 7 條規定，送出基地申請移轉容積時，原則上以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限。

「臺南市主要計畫區」範圍主要涵蓋原臺南市 6 個行政區，分別為中西區、東區、北區、南區、安南區、安平區，另原臺南縣範圍共有 31 個行政區，除南化區、左鎮區、七股區、龍崎區等 4 個行政區於 108 年尚屬非都市土地範圍，其餘 28 個行政區皆有都市計畫範圍分布。

一、以案件數(a)分析

以作為都市計畫容積移轉接受基地而言，108 年都市計畫核准案件共有 34 件，其中東區 7 件，佔總數 20.59%；北區 4 件，佔總數 11.76%；南區 2 件，佔總數 5.88%；安平區 6 件，佔總數 17.65%；安南區 8 件，佔總數 23.53%；中西區無案件，以下分析不列入討論。另永康區 6 件及新市區 1 件，分別佔總數 17.65%及 2.94%。

表 2 108 年臺南市容積移轉各行政區核准案件數統計表

行政區	案件數(a) (件)	百分比
東區	7	20.59%
北區	4	11.76%
南區	2	5.88%
安平區	6	17.65%
安南區	8	23.53%
永康區	6	17.65%
新市區	1	2.94%
合計	34	100.00%
平均值	5	

資料來源：本府都市發展局。

二、以總接受容積量(b)分析

以安南區總接受容積量最高，共移入 23,312.92 平方公尺，佔 108 年總數之 22.17%，安平區移入量 21,526.53 平方公尺次之，佔總量之 20.47%；以新市區最低，僅接受 2,277.97 平方公尺，佔總量之 2.17%。

表 3 108 年台南市各行政區容積移轉核准案件統計表--總接受容積量

行政區	總接受容積量(b) (m ²)	百分比
東區	14,104.03	13.40%
北區	18,903.77	17.98%
南區	7,770.16	7.39%
安平區	21,526.53	20.47%
安南區	23,312.92	22.17%
永康區	17,261.65	16.42%
新市區	2,277.97	2.17%
合計	105,157.03	100.00%
平均值	15,022.43	-

資料來源：本府都市發展局。

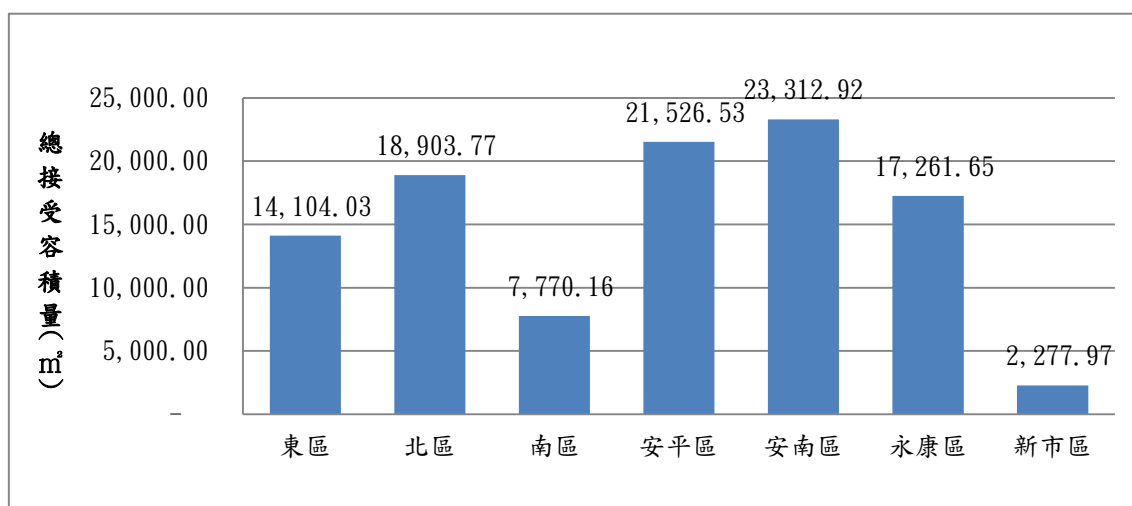


圖 2 民國 108 年臺南市容積移轉核准案件分析圖--總接受容積量

資料來源：本府都市發展局。

三、以取得之私有公共設施保留地總面積(c)分析

以北區作為接受基地下，取得之私有公共設施保留地總面積最高，共取得 14,691.57 平方公尺，佔 108 年總數之 22.94%，安平區取得數量 12,240.27 平方公尺次之，佔總量之 19.11%；以新市區最低，取得數量為 1,445.14 平方公尺，佔總量之 2.26%。

表 4 108 年台南市各行政區容積移轉核准案件統計表--取得之私有公共設施保留地總面積

行政區	取得之私有公共設施保留地總面積(c) (m ²)	百分比
東區	11,601.05	18.11%
北區	14,691.57	22.94%
南區	5,817.60	9.08%
安平區	12,240.27	19.11%
安南區	7,551.46	11.79%
永康區	10,706.71	16.72%
新市區	1,445.14	2.26%
合計	64,053.80	100.00%
平均值	9,150.54	

資料來源：本府都市發展局。

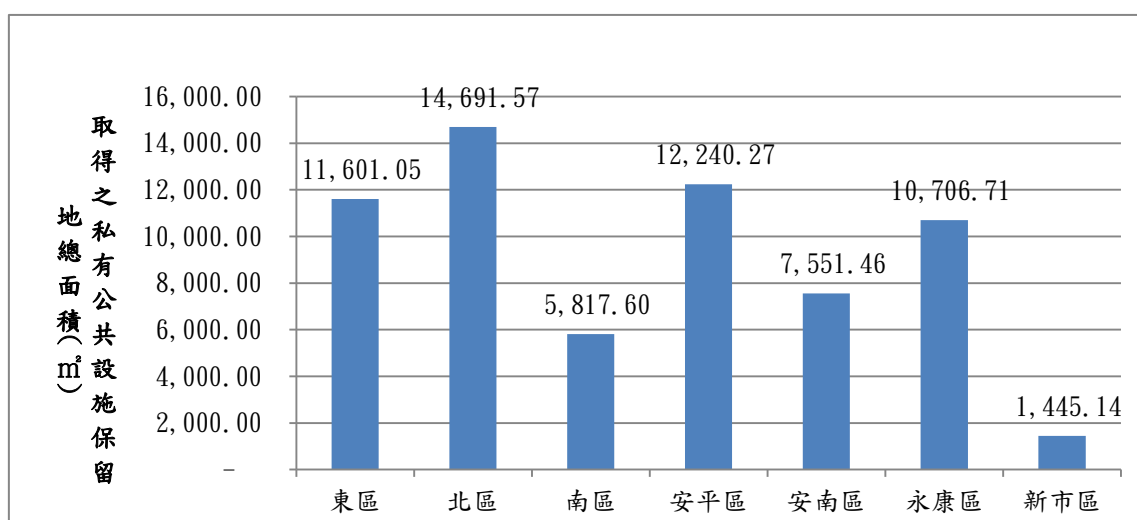


圖 3 民國 108 年臺南市容積移轉核准案件分析圖--取得之私有公共設施保留地總面積

資料來源：本府都市發展局。

四、以取得之私有公共設施保留地總價(d)分析

以東區作為接受基地下，取得之私有公共設施保留地總價最高，共取得 509,374 千元，佔 108 年總數之 23.52%，北區取得數量 471,151 平方公尺次之，佔總量之 21.76%；以新市區最低，取得數量為 46,812 平方公尺，佔總量之 2.16%。

表 5 108 年台南市各行政區容積移轉核准案件統計表--取得之私有公共設施保留地總價

行政區	取得之私有公共設施保留地總價(d)(千元)	百分比
東區	509,374	23.52%
北區	471,151	21.76%
南區	123,803	5.72%
安平區	346,827	16.02%
安南區	286,849	13.25%
永康區	380,483	17.57%
新市區	46,812	2.16%
合計	2,165,299	100.00%
平均值	309,328	

備註：1. 私有公共設施保留地總價係以公告現值計算。 2. 資料來源：本府都市發展局。

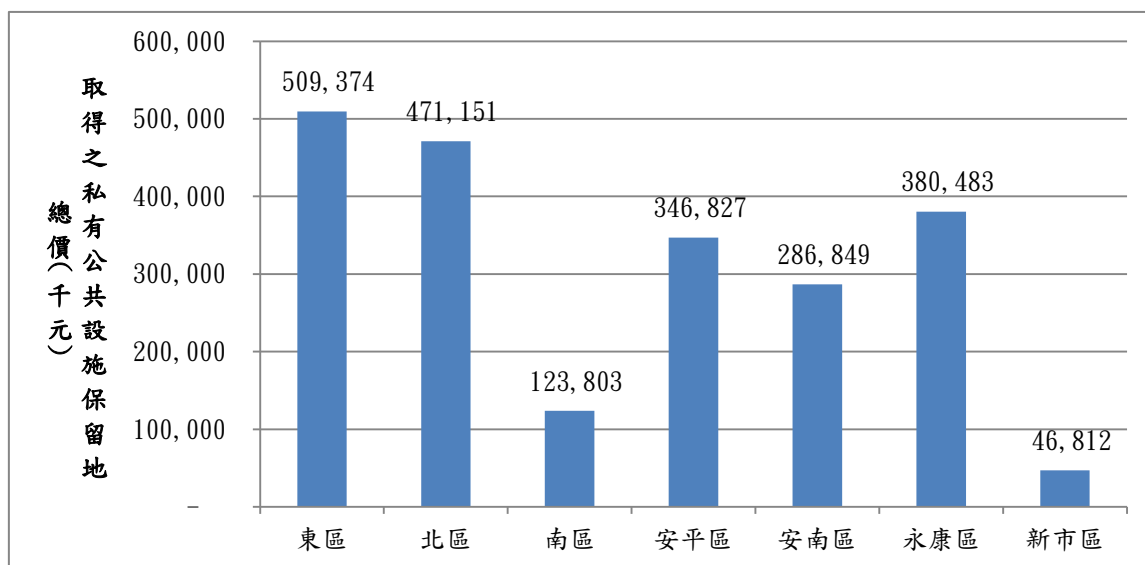


圖 4 民國 108 年臺南市容積移轉核准案件分析圖--取得之私有公共設施保留地總價

資料來源：本府都市發展局。

參、綜合比較

一、平均每件接受容積量(b/a)

本市 108 年平均每件容積移轉案移入移出之容積量為 3,092.85 平方公尺，以接受基地所在行政區而言，北區平均每件接受量為 4,725.94 平方公尺，為各行政區中最高；東區最低，平均每件接受量為 2,014.86 平方公尺。

二、每單位接受容積量可取得之公保地數量(c/b)

本市 108 年每接受 1 單位容積量約可以取得 0.61 單位之公共設施保留地，以接受基地所在行政區而言，東區每接受一單位容積可以取得 0.82 單位公共設施保留地，為各行政區中最高。安南區最低，每接受一單位容積僅能取得 0.32 單位公共設施保留地。

三、每單位接受容積量可取得之公保地價格(d/b)

本市 108 年每接受 1 單位容積量約可以取得 20.59 千元之公共設施保留地，以接受基地所在行政區而言，東區每接受一單位容積可以取得 36.12 千元之公共設施保留地，為各行政區中最高。安南區最低，每接受一單位容積僅能取得 12.30 千元之公共設施保留地。

四、每單位公保地面積之價格(d/c)

本市 108 年每單位面積(平方公尺)取得之公共設施保留地，其平均價格為 33.80 千元，以接受基地所在行政區而言，東區所取得之公

共設施保留地單位平均價格 43.91 千元，為各行政區中最高。南區最低，取得公共設施保留地單位平均價格為 21.28 千元。

表 6 108 年台南市各行政區容積移轉核准案件綜合分析表

行政區	平均每件接受容積量 (b/a) (m ²)	每單位接受容積量中取得的公保地面積數量 (c/b) (m ² /m ²)	每單位接受容積量中取得的公保地價格(d/b) (千元/m ²)	每單位公保地面積之價格 (d/c) (千元/m ²)
東區	2,014.86	0.82	36.12	43.91
北區	4,725.94	0.78	24.92	32.07
南區	3,885.08	0.75	15.93	21.28
安平區	3,587.76	0.57	16.11	28.33
安南區	2,914.12	0.32	12.30	37.99
永康區	2,876.94	0.62	22.04	35.54
新市區	2,277.97	0.63	20.55	32.39
平均值	3,092.85	0.61	20.59	33.80

資料來源：本府都市發展局。

五、接受基地平均面積

以容積移轉接受基地而言，本市之平均面積為 4574.62 平方公尺，其中以安南區之平均面積 7,873.62 平方公尺最高，北區次之，每件接受基地的平均面積係 6,723.19 平方公尺，東區之平均面積係 2477.73 平方公尺最低。

六、接受基地平均鄰接路寬

以接受基地鄰接路寬而言，本市平均每件鄰接之路寬為 17.68 公尺，其中以南區之平均路寬為 30 公尺最高，安南區次之，平均鄰接路寬係 25.13 平方公尺，東區平均路寬係 11.43 公尺最低。

七、取得之私有公共設施保留地類別

108 年容積移轉案件中，送出基地之類別以道路為主，合計共取得 39,494.25 平方公尺，其中僅安南區取得 880.93 平方公尺之綠地，永康區取得 388.75 平方公尺之廣場用地(兼供道路使用)，顯示目前本市的容積移轉案件中取得道路用地成效最高。

表 7 108 年台南市各行政區容積移轉核准案件統計表

行政區	接受基地 平均面積 (m ²)	接受基地平均 臨接路寬(m)	取得之私有公共設施保留地面積(m ²)		
			道路	廣場用地 (兼供道路 使用)	綠地
東區	2,477.73	11.43	11,601.05	—	—
北區	6,723.19	13.50	14,691.57	—	—
南區	5,395.95	30.00	5,817.60	—	—
安平區	2,766.40	14.50	12,240.27	—	—
安南區	7,873.62	25.13	6,670.53	—	880.93
永康區	3,934.47	17.17	1,719.66	388.75	—
新市區	2,850.95	12.00	1,445.14	—	—
平均值	4,574.62	17.68	—	—	—

資料來源：本府都市發展局。

肆、結語

一、容積移轉政策之下，有效取得公共設施保留地

本市 108 年透過容積移轉方式共取得 64,056 m²之公共設施保留地，以公告現值計達新台幣達 21 億 6,536 萬元，紓解政府因財政困難長期無法有效解決公共設施保留地徵收問題。

二、以嚴格都市設計審議原則，減少容積移入後對地區衝擊

都市計畫地區透過容積移轉增加可開發建築樓地板，同時也必須考量公共環境品質，如公共設施的承載及高樓化的影響。

本市目前容積移轉案件均應經臺南市都市設計審議委員會審議，另「臺南市都市設計審議原則」針對可移入容積提升至基準容積 40% 為上限者，規範容積移轉申請案建築基地退縮建築、地下室開挖率、建築鄰棟間隔及綠美化設施設置等規定。另外，申請案應主動提供公益性措施，包含公共設施綠美化、環境清潔維護、都市景觀改善、都市公共服務設施等相關用途，以維護都市環境品質，並兼顧公共利益及資源高效率運用。

三、為解決實務執行上遭遇問題，修訂「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」

為使本市都市計畫容積移轉政策更貼近實務操作，今（109 年）本府針對容積移轉接受基地規範進行調整，修正「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」，並於 109 年 9 月 1 日生效。期使都市計畫容積移

轉法令執行更臻完備，回應本市都市發展土地合理與有效使用，本次修正要點如下：

1. 增訂「學校用地」及「有保存價值之建築所定著之土地」為容積送出基地，協助取得本市學校用地及具保存價值建築之保存維護。
2. 放寬住宅區臨8公尺以上道路或廣場用地(兼供道路使用)，在面積達500平方公尺以上得作為容積接受基地。
3. 增列接受基地如跨越二種以上使用分區，面積及基地周長得合併計算。
4. 增訂容積移轉得採折繳代金與捐贈公共設施雙軌方式，未來得透過代金解決政府公共設施闢建的問題。