

南 投 縣 政 府 1 1 1 年 度 研 究 報 告

從法制面檢視容積獎勵氾濫所造成之
都市景觀問題-以臺北大學特定區為例



服務單位：南投地政事務所
研究人員：林侑萱

中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 2 5 日

南 投 縣 政 府 111 年 度 研 究 報 告 摘 要 表

研究報告名稱	從法制面檢視容積獎勵氾濫所造成之都市景觀問題-以臺北大學特定區為例
研究單位及人員	南投地政事務所 研究人員：林侑萱
研究起迄年月	111 年 1 月至 111 年 3 月
研究緣起與目的	中央與新北市政府為增進公共利益、創造良好都市環境品質及改善都市景觀之總體規劃，因而制定各種容積獎勵，雖是立意良善，卻帶來了北大特區都市景觀不佳及空間環境品質下降的負面結果。本研究主要由北大特區現已建築之社區大樓與周遭環境之景觀衝突為出發點，切入至現今中央與地方法令所制定之容積獎勵規定，探討法制下新北市適用之容積獎勵規定，將各種獎勵內容予以歸納整理，用以檢視北大特區建案所運用之容積獎勵，分析區內與周遭環境都市景觀衝突問題，設法提出看法與建議。
研究方法與過程	一、文獻分析：透過文獻探討容積獎勵及都市景觀之意義，回顧我國容積獎勵制度與辦法，了解都市景觀中與容積獎勵相關之景觀項目。 二、個案分析：蒐集北大特區之相關資料，包含特定區計畫目的、發展歷程與現況及其適用之容積獎勵辦法等，配合土地標售情形，分析容積獎勵與都市景觀兩者間之關聯與影響。
研究發現與建議	我國為促進都市發展、增進公共利益、提升都市環境品質及改善都市景觀之總體規劃，而設置容積獎勵。由於開發商善用獎勵容積制度，使地上建物愈蓋愈高，增加獲利，反而影響環境生活品質，同時也失去都市計畫及都市設計政策的原意，導致都市景觀不協調之問題。故本研究提出制定容積獎勵上限及給予容積獎勵同時考量都市計畫兩點建議，以期改善目前北大特區建物無限制向上生長之情形，維護將來合理之都市景觀與居民生活品質。都市開發為一不可逆的過程，故而在都市計畫之時即應考量後續可能發生之結果。政府給予容積獎勵時，應該將都市計畫與現況加以考慮，即使情況有所改變時，也能使計畫富有彈性與韌性。
選擇獎勵	☒ 行政獎勵 ☐ 獎勵金

目錄

壹、緒論	1
一、研究動機與目的	1
二、研究方法與步驟	2
三、研究範圍	3
四、研究架構	5
貳、相關參考文獻整理	6
一、容積獎勵之意義	6
二、我國容積獎勵制度之回顧	6
三、我國容積獎勵辦法	7
四、都市景觀之意義	10
五、都市景觀中與容積獎勵相關之景觀項目	11
參、北大特區個案介紹	12
一、概述	12
二、開發歷程與現況	12
三、北大特區適用之容積獎勵辦法	14
肆、課題研究與分析	16
一、北大特區土地標售情形	16
二、北大特區容積獎勵分析	17
三、都市景觀分析	18
伍、結論與建議	22
一、研究結論	22
二、研究建議	22

壹、緒論

一、研究動機與目的

(一) 研究動機

容積獎勵，為除原法定容積或現況既有建築容積以外，於符合法規要求，而再行給予額外獎勵可供建築使用之樓地板面積（林美緒，2010）。容積獎勵制度，最早由美國之「獎勵性分區管制（incentive zoning ordinance）」而來。目前台灣之開放空間綜合設計容積獎勵乃參考日本基於確保都市開放空間、促進都市機能之目的而產生之「特定街區制度」與「綜合設計制度」，並在其後衍生了其他眾多之容積獎勵方式，如下所述。

根據目前中央法規與新北市地方法規，包括建築技術規則、各都市計畫細部計畫之土地使用管制要點（下稱細計土管要點）及都市計畫法台灣省施行細則等，新北市容積獎勵內容主要有公益性設施、建築基地合併開發、建築基地退縮、開發時程、綜合設計放寬、增設停車空間、綠建築設計、都市防災、危險建築及創意建築等容積獎勵之方式。上述容積獎勵政策於臺北大學特定區（以下簡稱北大特區）亦有所運用，其中大規模街廓開發之建築基地合併、法定空地之建築基地退縮與綜合設計放寬，及開發時程容積獎勵尤是。

都市景觀，係指視覺所及之都市地貌及其包含之自然生態、人為環境與文化環境資源。於有上述眾多容積獎勵方式的情況下，使新北市政府給予北大特區建商之建築物容積獎勵過於氾濫，致大樓興建樓層有越來越高的趨勢。而北大特區之都市景觀衝突問題，主要在於容積獎勵下興

建之新建物，與其周圍舊有建物樓高相去甚遠，兩者產生不協調性。中央與新北市政府為增進公共利益、創造良好都市環境品質及改善都市景觀之總體規劃，因而制定容積獎勵，雖是立意良善，卻帶來了北大特區都市景觀不佳及空間環境品質下降的負面結果，似與前述之宗旨相悖。

因此，本研究主要由北大特區現已建築之社區大樓與周遭環境之景觀衝突為出發點，切入至現今中央與地方法令所制定之容積獎勵規定，將各種獎勵內容予以歸納整理，用以檢視北大特區建案所運用之容積獎勵，分析區內與周遭環境都市景觀衝突問題，進而設法提出看法與建議。

（二）研究目的

- 1、探討法制下新北市適用之容積獎勵規定，包括建築技術規則、各都市計畫細計土管要點、都市計畫法台灣省施行細則及新北市施行細則。惟因北大特區開發不屬都市更新之範疇，故本研究不論都市更新建築容積獎勵辦法。
- 2、透過容積獎勵之規定檢視新北市對北大特區建商獎勵給予氾濫，其所造成之都市景觀問題，並提出看法與建議。

二、研究方法與步驟

（一）研究方法

1、文獻回顧法

文獻回顧法是依據特定之研究目的，以文獻調查的方式獲取資料，進而掌握所欲研究課題的一種方法。本研究主要以容積獎勵政策為中心，故將以容積獎勵之起

源、歷史、政策內容及其衍生之景觀問題作為脈絡，蒐集其相關官方文獻、碩博士論文、期刊、研討會記錄及網路資源等資料為基礎，進行分析及探討，並對文獻做一客觀且有系統之描述。

2、描述性研究法

描述性研究法是透過自己的理解和驗證，將已有之現象、規律與理論予以敘述及解釋，並提出看法與建議的一種方法。本研究將透過自己對容積獎勵政策之理解，將諸多相關北大特區之政策予以敘述，並提出自己之看法。

（二）研究步驟

- 1、了解容積獎勵之定義、起源及歷史，與都市景觀問題之意義。
- 2、蒐集並回顧容積獎勵政策之相關官方文獻、碩博士論文、期刊、研討會記錄及網路資源等資料。
- 3、歸納、分析運用於北大特區之容積獎勵政策。
- 4、以歸納分析結果檢視其所造成之都市景觀問題，並設法提出看法與結論。

三、研究範圍

（一）個案空間範圍

本研究個案地區「北大特區」位於新北市三峽區大學段一小段、樹林區大學段二小段（如圖 1 及圖 2 所示），特定區計畫總面積約 185.53 公頃。



圖 1 新北市三峽區及樹林區位置圖
 (資料來源：本研究整理)

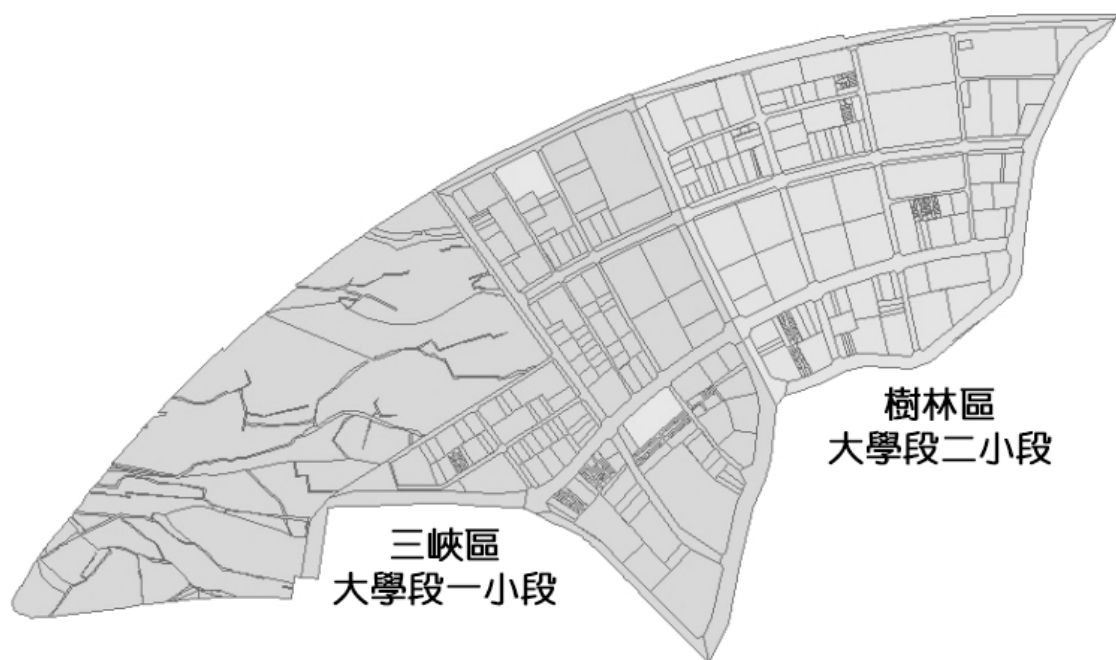


圖 2 北大特區位置圖
 (資料來源：本研究整理)

（二）個案時間範圍

本研究所選時間範圍乃從民國 88 年，自有北大特區都市計畫起，期間於 92 年 8 月 8 日，臺北縣政府修正變更北大特區都市計畫細計土管要點，增修容積獎勵規定之時，為個案時間範圍之起始點。其後北大特區高樓層建築推案量大增，時至今日，區內尚有許多高樓層建案興建中。

四、研究架構

本研究主要從「容積獎勵之意義」為出發點，回顧容積獎勵之起源、歷史，及政策之法令規定與相關文獻作為課題研究基礎，進一步探討運用於北大特區之容積獎勵規定，檢視現今特區內都市景觀問題。經綜合分析後，做出結論並提出自己之看法。

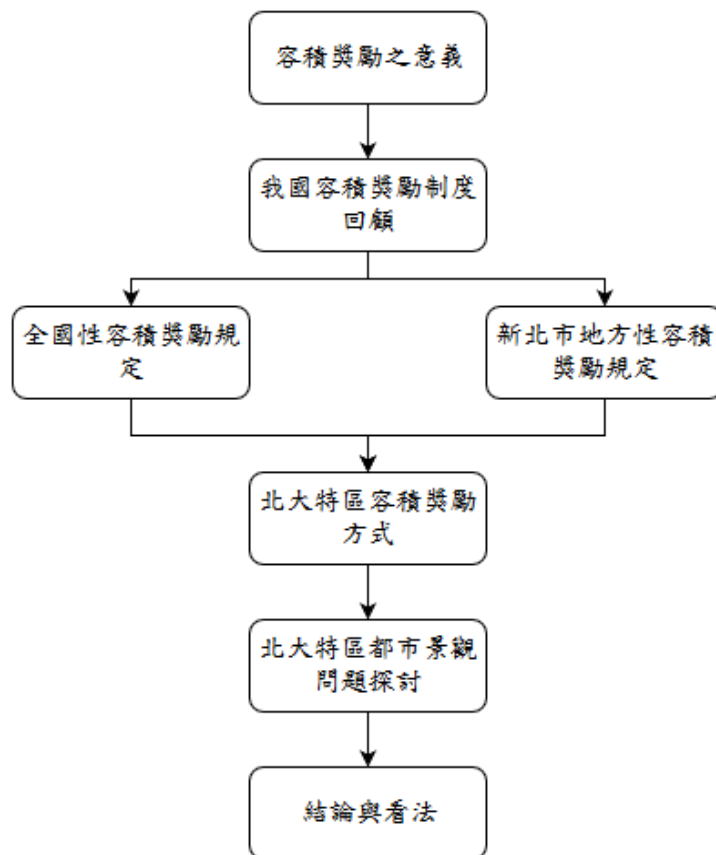


圖 3 研究架構圖

（資料來源：本研究繪製）

貳、相關參考文獻整理

一、容積獎勵之意義

（一）容積之定義

按建築技術規則第 161 條規定，容積率指基地內建築物之容積總樓地板面積與基地面積之比。容積總樓地板面積，指建築物除不計入樓地板面積部分外，其餘各層樓地板面積之總和。

（二）容積獎勵之定義

容積獎勵，為除原法定容積或現況既有建築容積以外，於符合法規要求，而再行給予額外獎勵可供建築使用之樓地板面積（林美緒，2010）。

二、我國容積獎勵制度之回顧

目前我國之容積獎勵方式琳瑯滿目，其中較常見的為「綜合設計容積獎勵」，主要源於日本基於確保都市開放空間、促進都市機能之目的而產生之「特定街區制度」與「綜合設計制度」。最早於民國 72 年，臺北市發佈「臺北市土地使用分區管制規則」，其中第十一章即為綜合設計放寬之規定。至民國 73 年，依「建築技術規則」制定「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」。民國 85 年廢除上開辦法，由「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」承續。民國 92 年，廢止前述辦法，同時修正建築技術規則建築設計施工編，第 15 章為實施都市計畫區建築基地綜合設計，第 281 條明定：「實施都市計畫地區建築基地綜合設計，除都市計畫書圖或都市計畫法規另有規定者外，依本章之規定。」

建築基地綜合設計開放空間鼓勵機制，其主要目的乃是鼓勵開發者留設公共開放空間，而予以容積獎勵，但其後容

積獎勵方式更擴及獎勵增設停車空間、都市更新容積獎勵及聯合開發容積獎勵等（劉小蘭、高平洲，2000）。

三、我國容積獎勵辦法

（一）全國性容積獎勵

全國性容積獎勵法規基本上可分為四種目的，包含都市更新、大眾捷運系統土地開發、文化保存及建築設計。惟北大特區未辦理都市更新，亦非大眾捷運系統土地開發，在此不回顧其相關文獻。北大特區之建築基地雖依「北大特區都市計畫細計土管要點」得為變更三峽都市計畫內三角湧老街區建築容積移轉之接受基地，然其為容積移轉之範疇，在此亦不深入探究文化保存之部分。是故，將回顧以建築設計為獎勵目的之法規如下：

1、建築法

按第 97 條之規定：「有關建築規劃、設計、施工、構造、設備之建築技術規則，由中央主管建築機關定之，並應落實建構兩性平權環境之政策。」可知最高容積獎勵額度乃依建築技術規則條文內容而定。

建築技術規則建築設計施工編（僅節錄各條項款）

（1）第 1 條第 3 款

電業單位規定之配電設備及其防護設施、地下層，依規定不計入建築面積者；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積 $1/8$ 為限，其未達 8 平方公尺者，得建築 8 平方公尺。

（2）第 55 條第 2 項

建築技術規則中華民國 100 年 2 月 27 日修正生效

前領得使用執照之五層以下建築物增設昇降機者。

(3) 第 162 條

陽臺、屋簷、雨遮、花臺、共同使用之樓梯間、昇降機間之梯廳等之容積總樓地板面積之計算方式。

遮陽板，或露臺或法定騎樓或第 1 條第 9 款第 1 目之屋頂突出物或依法設置之防空避難設備、裝卸、機電設備、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間，得不計入容積總樓地板面積。

建築物依法設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，原則上得不計入容積總樓地板面積。

(4) 第 181 條第 10 款

緩衝區及其專用直通樓梯之空間，得不計入建築面積、容積總樓地板面積。

(5) 第 300 條第 1 款

建築基地因設置水資源利用系統，所增加之設備空間，於樓地板面積容積 5% 以內者，得不計入容積樓地板面積，不計入機電設備面積。

由上述五項規定可知，配電設備、昇降機設備、遮陽板、露臺、法定騎樓、屋頂突出物、防空避難設備、裝卸設備、機電設備、安全梯設備、增設停車空間、排煙室、管理委員會使用空間、緩衝區及水資源利用系統等設計於符合建築設計施工編規定之情形時，得不計入容積總樓地板面積，即以另一形式給予

之容積獎勵。

(6) 第 285 條（開放空間獎勵）

留設開放空間之建築物，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查符合本編章規定者，得增加樓地板面積合計之最大值 $\Sigma \triangle FA$ ，應符合都市計畫法規或都市計畫書圖之規定；其未規定者，應提送當地直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後實施，並依下式計算：

$$\Sigma \triangle FA = \triangle FA1 + \triangle FA2$$

$\triangle FA1$ ：依第 286 條第 1 款規定計算增加之樓地板面積。

$\triangle FA2$ ：依第 15 章實施都市計畫區建築基地綜合設計留設公共服務空間而增加之樓地板面積。

註： $\triangle FA1 = S \times I$ （ S ：開放空間有效面積之總和。
 I ：鼓勵係數，容積率乘以 $2/5$ ；但商業區或市場用地不得超過 2.5，住宅區、文教區、風景區或機關用地為 0.5 以上、1.5 以下。）

國內開放空間鼓勵辦法之立法目的主要有三（陳立夫，1995。轉引自劉小蘭、高平洲，2000）：

- (1) 鼓勵基地合併整體開發。
- (2) 提供都市公共開放空間。賦予建築物設計較大之彈性及變化。
- (3) 提升都市防災功能、促進鄰里共識及促成舊市區更新等目的。

(二) 新北市地方自治容積獎勵辦法

按監察院民國 101 年「現行容積移轉、買賣及總量管制規定」專案調查研究，地方政府為鼓勵建設開發或維護實質環境之美觀或品質，多以容積率或樓地板面積作為獎勵誘因。新北市地方自治之容積獎勵辦法源自各都市計畫細計土管要點、新北市（臺北縣）建築物增設停車空間鼓勵要點（民國 102 年底廢止）。除依法或相關法規命令得獎勵容積率外，其他目的性獎勵種類舉例如下：開發時程獎勵、留設公共開放空間位置與面積、空地維護管理、綠建築、公益性活動空間及配合地方政府指標性施政政策等。

獎勵項目	獎勵目的
開放空間獎勵	提供都市公共開放空間，增進都市生活品質
公益性設施獎勵	鼓勵土地開發者增加公益空間
停車空間獎勵	鼓勵增設室內公共停車空間，改善停車空間不足之問題
基地規模獎勵	鼓勵大街廓整體發展
開發時程獎勵	加速都市計畫區開發
綠建築獎勵	營造綠建築環境，增進健康生活品質，並達到減碳目標
都市防災獎勵	促進都市建築具預防災害之功能
危險建築重建獎勵	促進危險建築都市更新
創意性建築獎勵	促成建築設計之良性競爭，創造具設計品質的都市環境

表 1 新北市自治容積獎勵項目及其目的

（資料來源：本研究整理）

四、都市景觀之意義

（一）都市景觀之定義

都市景觀（Urban Landscape），由英國 Gordon Cullen 於 1960 年代提出，其指出凡肉眼所見的有形景物皆為「景觀」。都市景觀是整體都市生活經驗中的場所感覺

品質，每個都市皆應具備長期之都市景觀「引導意象」（林欽榮，1995）。欲創造良好、具豐富性與協調性的都市景觀，則必須兼顧自然景觀及人為景觀之配合，作整體性的規劃（吳玉釗，2006）。惟現行都市景觀，著重在建築量體與形式、公共藝術、開放空間設計、植栽綠化、街道景觀、天際線、廣告招牌等，而忽略了景觀生態之範疇（谷美燕，2001）。

（二）都市景觀之功能

都市景觀可提供優質感受、社會環境品質、對居住者之保健功能、經濟效能、保育功能與美化視覺（谷美燕，2001）。好的都市景觀，可增進都市經濟活動，並賦予都市活躍的生命力，進而刺激帶動旅遊觀光業及都市整體的發展（吳玉釗，2006）。

五、都市景觀中與容積獎勵相關之景觀項目

（一）土地使用

都市計畫及其相關法令規定決定了都市土地使用分區，土地使用配置則決定了交通動線、活動密度及使用強度等（谷美燕，2001）。各類型土地使用有不同的建蔽率及容積率管制，使交通、運輸、人口、密度、停車場等各有不同的承載量，超出上述承載量時，將都市景觀有負面影響。

（二）建築形式與量體

建築物外觀，包括高度、量體、範圍、建蔽率、容積率及街道線退縮等均會對整體設計產生不同的形式，故其景觀特色將會隨之改變（吳玉釗，2006），並影響都市景觀之樣貌。

（三）公共停車空間

停車場於都市環境品質中，影響了商業活動及對都市實質形式紋理，造成嚴重的視覺衝擊（吳玉釗，2006）。是故，公共停車空間之妥當規畫、設置，將可提供良好的視覺及環境品質。

（四）開放空間

都市開放空間包括廣場、公園、綠地空間、植栽、水景、人行步道等，皆是構成都市景觀之元素。故設置開放空間時，需考量生態及開發之課題，使開放空間與土地使用、居民生活等互相配合（谷美燕，2001），以創造優質之都市景觀及生活品質。

參、北大特區個案介紹

一、概述

「北大特區」位於新北市，面積 185.53 公頃，橫跨新北市三峽區與樹林區兩區，該區以佔地 53 公頃的國立臺北大學為核心，結合社區住宅，為大臺北地區的大學城新市鎮。全區為棋盤式街廓，並規劃有 1 所高中、1 所國中、2 所國小、8 處公園、多處停車場及車站、市場等設施，更有派出所、郵局、電信業及金融機構等進駐。特定區計畫目的在於：

- （一）配合國立臺北大學之成立，規劃大學城社區帶動地方繁榮。
- （二）藉都市計畫程序結合三峽都市計畫，規劃設計具有獨特風格暨高居住品質的大學城特區。

二、開發歷程與現況

北大特區於民國 78 年開始進行規劃，80 年發布實施都市

計畫。六年後，臺北縣政府公告北大特區施行區段徵收，其間歷經多次民眾陳情，終完成用地取得。87 年時變更特定區計畫，至 88 年完成地籍整理（地籍測量及土地登記），隨後辦理第一次標售，標出 7 筆土地。89 年完成開發後，兩年內僅標出 12 筆土地，標售狀況並不如預期，臺北縣政府遂經內政部都市計畫委員會審議通過，於 92 年 8 月 8 日修正土管要點，提高原有容積獎勵，並增加時程容積獎勵。

由於北大特區面積廣大、街廓完整方正、臺北大學三峽校區設立於此，再加上優渥的容積獎勵使建商有利可圖，因而大量推案，兩年內就標出 63 筆土地，興建約 7,000 戶住宅。至 94 年 6 月止，北大特區共標出 67 筆土地。但由於原有周邊配套之公共設施不足，造成交通（聯外道路不足，既有道路時常壅塞）、排水（計畫區內外管線口徑差異，使排水受阻倒灌，造成水患）等問題。至今，北大特區已有 95% 之開發程度，約有 4.1 萬人口。

時間（民國）	事件
78 年 3 月 6 日	開始進行規劃
80 年	發布並實施都市計畫
86 年 4 月 3 日	公告施行區段徵收
87 年 6 月	變更北大特定區計畫
88 年 4 月	完成地籍整理
88 年 6 月	辦理第一次標售，標出 7 筆土地
89 年 3 月	2 筆土地標脫
92 年 7 月	3 筆土地標脫
92 年 8 月 8 日	修正土管要點，增加開發時程獎勵與開發規模獎勵
92 年 9 月至 12 月	9 筆土地標脫
93 年	19 筆土地標脫

94 年 1 月至 6 月	27 筆土地標脫（88 年起共 67 筆）
94 年至 104 年	陸續標出土地
104 年 9 月	全區有 95%之開發程度，4.1 萬人口

表 2 北大特區開發歷程表

（資料來源：本研究整理）

三、北大特區適用之容積獎勵辦法

（一）商業區整體開發獎勵

商業區依中心線分為四個開發單元退縮建築，退縮部分設置綠化廣場，供行人使用，以相鄰二單元整體開發者，得增加容積率之 20%，以全街廓整體開發者得再增加容積，其再增加部分由都市設計審議委員會審議決定之，為不得超過基準容積率之 20%。

（二）開放空間獎勵

依據各都市計畫細計土管要點，有關公共開放空間獎勵部分依建築技術規則建築設計施工編第 181 條各款規定辦理。

（三）公益性設施獎勵

- 1、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- 2、建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。

（四）停車空間獎勵

凡建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用者，得依新北市建築物增設停車空間獎勵要點規定增加興

建樓地板面積。

於 101 年 12 月 31 日以前提出建照申請，可取得 20% 的容積獎勵。因上開要點於 102 年 1 月 1 日起廢止生效。停車空間獎勵法源回歸都市計畫法中，授權由地方政府自治。地方政府於都市計畫通盤檢討時，可獎勵民間增設停車空間。

（五）基地規模獎勵

表 3 基地規模容積獎勵辦法

基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例	
	住宅區	商業區
1,000 m ² ~3,000 m ²	5%	0%
3,000 m ² ~5,000 m ²	10%	10%
超過 5,000 m ²	15%	20%
超過 5,000 m ² 之全街廓開發	40%	40%

註：全街廓係指計畫道路（或分區界線）所為之街廓。

（資料來源：北大特區都市計畫土管要點）

（六）開發時程獎勵

住宅區及商業區基地面積超過 5,000 m² 者，得視開發時程給予獎勵容積。

表 4 開發時程容積獎勵辦法

開發時程	獎勵容積占基準容積率之比例
二年內	80%
三年內	50%
五年內	20%

（資料來源：北大特區都市計畫土管要點）

開發時程自 92 年 8 月 8 日起算，計至申請建照止。自申請建照日起逾一年仍未取得建照者，開發時程應重行計算，自 92 年 8 月 8 日起至核發建照日止。故原則上，僅分

別於 94 年 8 月 7 日、95 年 8 月 7 日及 97 年 8 月 7 日前申請建照者，可各享有 80%、50%及 20%之開發時程容積獎勵；其後申請建照者則無法再適用開發時程獎勵。

（七）容積獎勵上限

各分區之開放空間獎勵、公益性設施獎勵及基地規模獎勵與商業區整體開發獎勵之容積合計不得超過基準容積率之 50%。

肆、課題研究與分析

一、北大特區土地標售情形

北大特區之開發情形，與其區段徵售後之土地標售狀況有密切關聯。由圖 4 可知，本區土地於民國 92 年前標售情形不盡理想，於 90 年至 91 年間更無土地標出；惟於 92 年之後土地標脫數量大增。筆者認為與 92 年 8 月 8 日實施變更北大特區都市計畫細計土管要點有關，該次變更放寬了北大特區開發之容積獎勵限制。

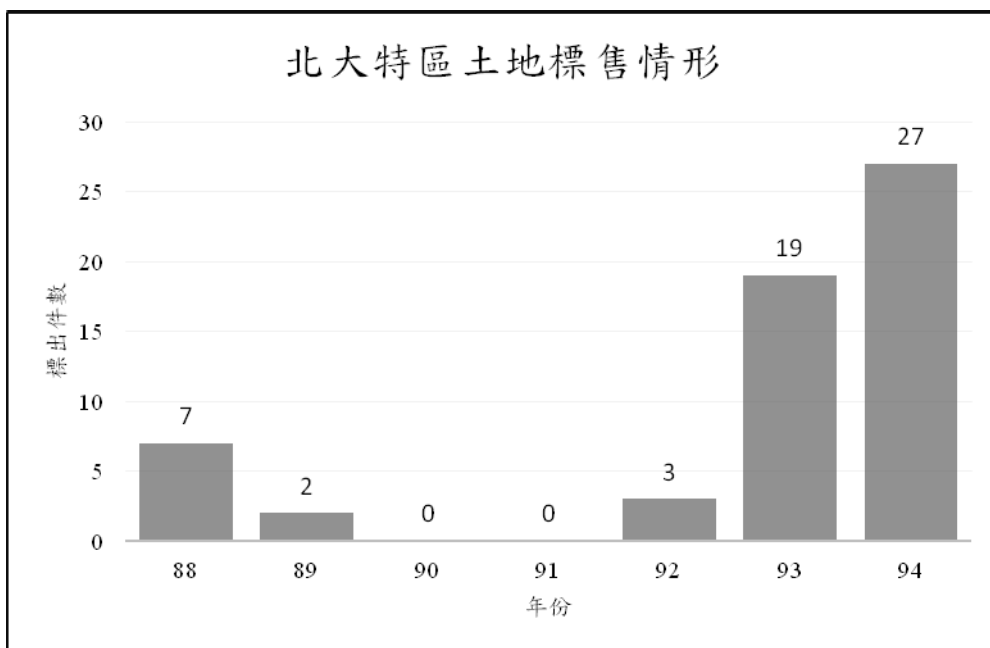


圖 4 北大特區土地標售情形
（資料來源：本研究整理）

二、北大特區容積獎勵分析

92 年 8 月 8 日北大特區都市計畫細計土管要點之內容變更，主要在於增修基地規模開發容積獎勵與增訂開發時程容積獎勵。於基地規模開發容積獎勵方面，為鼓勵大規模街廓開發，增訂商業區基地規模獎勵，3,000 m² ~5,000 m² 者容積獎勵 10%，超過 5,000 m² 者容積獎勵 20%，超過 5,000 m² 之全街廓開發更有 40%之容積獎勵；住宅區則維持原規定，而增訂超過 5,000 m² 之全街廓開發者容積獎勵 40%。於開發時程容積獎勵方面，於 2 年內申請建照者有 80%之容積獎勵，3 年內申請者有 50%之容積獎勵，5 年內申請者有 20%之容積獎勵。

表 5 土管要點重大修訂內容前後對照表

重大修訂項目	修訂前	修訂後
住宅區最小規模開發限制	600 m ²	取消限制
有關停車空間規定	一戶一車位	回歸都市計畫法
增訂基地面積超過 5,000 m ² 之開發時程容積獎勵	無	1. 於二年內申請者獎勵容積 80% 2. 於三年內申請者獎勵容積 50% 3. 於五年內申請者獎勵容積 20%
增訂商業區開發規模容積獎勵	僅住宅區視基地規模訂有 5%~20%之容積獎勵	1. 住宅區基地規模 1,000 m ² ~3,000 m ² 者獎勵容積 5% 2. 住宅區、商業區基地規模 3,000 m ² ~5,000 m ² 者獎勵容積 10% 3. 住宅區基地規模超過 5,000 m ² 者獎勵容積 15%，商業區基地規模超過 5,000 m ² 者獎勵容積 20% 4. 住宅區、商業區基地規模超過 5,000 m ² 且全街廓開發者獎勵容積 40%

(資料來源：王佳于，2006)

基地面積 5,000 m² 以上且為全街廓開發，開發時程 2 年

者，於修正前，容積獎勵僅符合修正前土管要點第 7 條規定總獎勵容積不得超過基礎容積之 50%，故修正前容積獎勵之計算為：。修正後，除符合第 7 條規定可增加基礎容積之 50% 以外，尚有開發時程容積獎勵 80% 之適用，另依建築技術規則建築設計施工編第 1 條規定，每個陽台面積和不得超過建築面積 1/8，故修正後容積獎勵之計算為：。由表 6 可知北大特區土管要點之內容變更後，開發者可取得之獎勵容積上限提高，前後相差近二倍（王佳于，2006）。

表 6 土管要點修正前後容積獎勵差異

使用分區	基準容積	修正前獎勵上限	修正後獎勵上限
住宅區	210%	315%	541%
商業區	320%	480%	828%

（資料來源：王佳于，2006）

三、都市景觀分析

都市景觀是一種全面性的知覺感受，與尺度息息相關，不同尺度將帶來不同的都市景觀感受。都市的建築量體不只影響了尺度，同時也對都市景觀視覺感受及心理感受產生影響。因而都市必須配合其所處環境賦予其之自然特質，及建築量體的人為控管，兩者和諧可以加強都市特色（蕭智夫，2005），並創造良好之都市景觀感受。

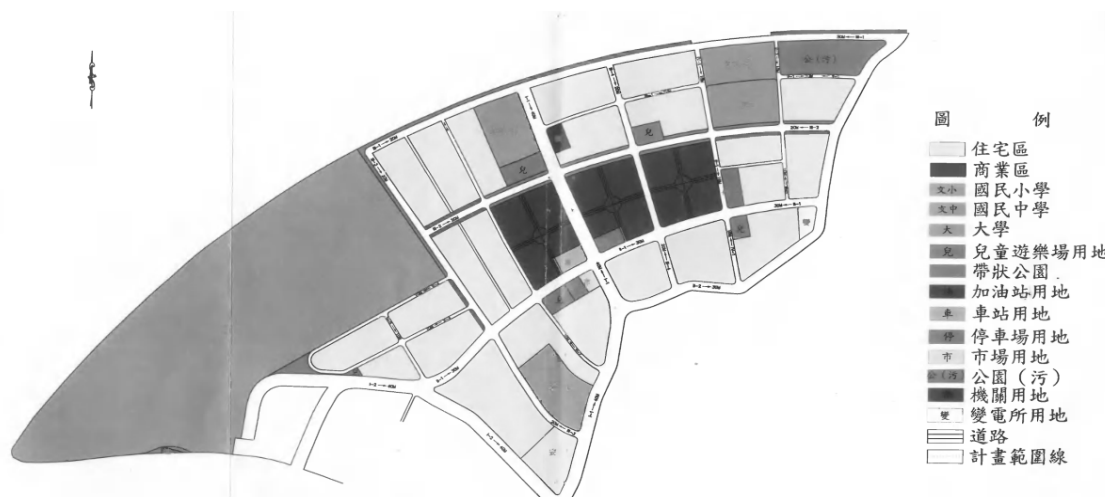


圖 5 北使用分區圖

(資料來源：北大特區都市計畫書)

北大特區土管要點之內容變更後，開發者可取得之獎勵容積上限提高，前後相差近兩倍。以下選取開發時程各期之建案為例，說明因時程獎勵及大規模開發獎勵產生之容積率增加，及對都市景觀造成之影響。

表 7 土管要點變更前建案資料

土管要點變更前 (92/08/07 以前)			
建案名稱	早安北大 No.1	學勤冠天下	早安北大 No.3 (超級大房東)
建照號碼	90 峽建字 00074 號	92 峽建字 00120 號	92 峽建字 00291 號
發照日期	無紀錄	92/02/27	92/06/12
使用分區	住宅區	住宅區	住宅區
基地面積	2631.1 m ²	1373.77 m ²	1057.96m ²
容積率	220.4%	210%	213.36%
總樓地板面積	8590.37 m ²	4124.71 m ²	2958.11 m ²
建物高度	37 m	18.8 m	16.25 m

(資料來源：新北市政府工務局，本研究整理)

表 8 土管要點變更後開發時程二年內建案資料

開發時程二年內（94/08/07 以前）（容積獎勵 80%）			
建案名稱	Yes 歐洲	康橋水花園	大學風呂
建照號碼	92 峽建字 00631 號	93 峽建字 00245 號	93 樹建字 00563 號
發照日期	92/12/12	93/04/30	93/09/27
使用分區	住宅區	住宅區	商業區
基地面積	5456.68 m ²	6660.02 m ²	13436.25 m ²
容積率	445.5%	445.29%	627.92%
總樓地板面積	39592.82 m ²	47908.35 m ²	132882.98 m ²
建物高度	49.3 m	49.6 m	64.8 m
建案名稱	當代 City	Wish 歐洲	大學劍橋
建照號碼	93 樹建字 00621 號	94 峽建字 00035 號	94 樹建字 00139 號
發照日期	93/10/22	94/01/17	94/03/04
使用分區	住宅區	住宅區	商業區
基地面積	5965.77 m ²	5168.46 m ²	13724.21 m ²
容積率	422.31%	409.48%	639.95%
總樓地板面積	42140.87 m ²	35089.66 m ²	140825.17 m ²
建物高度	49.4 m	49.7 m	65.1 m

（資料來源：新北市政府工務局，本研究整理）

表 9 土管要點變更後開發時程三年內建案資料

開發時程三年內（95/08/07 以前）（容積獎勵 50%）			
建案名稱	紫京城	大學哈佛	耶魯
建照號碼	94 樹建字 00613 號	95 樹建字 00465 號	95 樹建字 00469 號
發照日期	94/09/08	95/07/17	95/07/17
使用分區	住宅區	商業區	商業區
基地面積	15532.21 m ²	12168.03 m ²	14809.54 m ²
容積率	461.41%	639.43%	640%
總樓地板面積	114659.5 m ²	141745.79 m ²	172107.5 m ²
建物高度	92.8 m	99.1 m	83.8 m

（資料來源：新北市政府工務局，本研究整理）

表 10 土管要點變更後開發時程五年內建案資料

開發時程五年內（97/08/07 以前）（容積獎勵 20%）			
建案名稱	翡冷翠	碧連天	大學京都
建照號碼	96 樹建字 00320 號	96 樹建字 00354 號	96 樹建字 00450 號
發照日期	96/04/26	96/05/16	96/06/15
使用分區	商業區	商業區	商業區
基地面積	11699.84 m ²	12520.95 m ²	11224.92 m ²
容積率	543.98%	544%	543.71%
總樓地板面積	104828.78 m ²	117549.46 m ²	105556.55 m ²
建物高度	89.95 m	96 m	64.4 m

（資料來源：新北市政府工務局，本研究整理）

由表 7 至表 10 可發現，於土管要點變更前的建物多數不高，住宅區容積率為 210% 左右。於土管要點變更後，多數為大規模（5000 m² 以上）基地面積之開發，且在開發時程二年內，住宅區建物容積率增加了約一倍，商業區更有 630% 左右之容積率，建物最高高度為 65.1 公尺；開發時程三年內，容積率變化不大，惟住宅區建物高度最高為 92.8 公尺，商業區最高為 99.1 公尺；開發時程五年內，商業區開發建物高度仍有 96 公尺，容積率為 540% 左右。

北大特區原定開發強度並不大，然政府為鼓勵建商推案，變更土管要點，使其可獲得獎勵容積，刺激特定區之開發，如此作法直接影響了特定區之都市景觀。臺北大學校園多為植被，校內大樓最高為 12 層，其周邊較早開發之建案，如「早安北大 No.1」為 9 層建物，及北大特區計畫外圍之建物亦多是低矮透天厝。但於土管要點變更後，如「大學哈佛」為 23 層，「碧連天」則為 28 層高樓建物。此結果下，產生都市景觀衝突之狀況，建物與周邊環境無法達到平衡且和諧之狀態。

伍、結論與建議

一、研究結論

本研究歸納了容積獎勵與都市景觀之意義，及我國全國性及新北市地方之容積獎勵辦法內容，進一步整理北大特區適用之容積獎勵辦法，並藉由特定區土地標售情形，進而分析北大特區之容積獎勵及其都市景觀衝突問題，得出北大特區容積獎勵給予氾濫所都市景觀問題為特區內及周圍環境之建物高度不協調，且其產生時點為 92 年 8 月 7 日後，原因則為北大特區都市計畫土管要點之變更，且於開發強度增加後，特區之居住密度會提升，使原有之公共設施服務無法達到水準，間接產生其他問題。

二、研究建議

我國為促進都市發展、增進公共利益、提升都市環境品質及改善都市景觀之總體規劃，制定了容積獎勵。由於開發商善用各種獎勵容積，使地上建物愈蓋愈高，增加獲利，反而影響環境生活品質（例如日照權），同時也失去都市計畫及都市設計政策的原意，導致都市景觀不協調之問題。故本研究提出下列兩點建議：

（一）制定容積獎勵上限

都市計畫於法定容積以外所增加之容積獎勵種類琳瑯滿目，雖然個別容積獎勵皆訂有上限，但卻無總量累計上限的規定，使都市建築總容積失控，進而影響環境品質。為建立都市計畫容積總量管控機制，回歸都市計畫體系管理，於民國 103 年已有法令規範實施，即內政部修正之「都市計畫法臺灣省施行細則」，臺北市、新北市則分別修正「臺北市都市計畫施行自治條例」、「都市計畫法新

北市施行細則」，增訂都市計畫容積獎勵總量累計上限規定。在都市更新地區，容積獎勵不得超過建築基地 1.5 倍之法定容積（獎勵上限 50%）；其他地區不得超過建築基地 1.2 倍之法定容積（獎勵上限 20%）。如此可改善目前北大特區建物無限制向上生長之情形，維護將來合理之都市景觀與居民生活品質。

（二）給予容積獎勵同時考量都市計畫

於北大特區中，都市計畫原定之公共設施為配合低密度開發使用，然而經過土管要點變更後，特區開發強度提升，但已完成興建之公共設施卻無法容受高密度使用，例如排水問題及交通問題。都市開發為一不可逆的過程，故而在都市計畫之時即應考量後續可能發生之結果。政府給予容積獎勵時，應該將都市計畫與現況加以考慮，即使情況有所改變時，也能使計畫富有彈性與韌性。

參考文獻

王佳于，2006，土地標售價格、待標期間與建商產品策略分析—以臺北大學特定區為例，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文。

吳玉釗，2006，建築基地最小開發規模限制對都市景觀影響之研究—以新竹縣治區開發案件為例，國立交通大學工學院工程技術與管理學程碩士論文。

谷美燕，2001，都市景觀規劃項目與原則之探討，中華大學建築與都市計畫學系碩士論文。

林美緒，2010，都市更新容積獎勵評估模式之研究，國立臺灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。

林欽榮，1995，都市設計在台灣，臺北：創興。

劉小蘭、高平洲，2000，容積獎勵對都市發展影響之研究—以臺北市為例，《中華民國住宅學會第九屆年會論文集》，臺北：中華民國住宅學會。

陳立夫，1995，日本的特定街區制度與綜合設計制度，《人與地》，第 143、144 期，頁 57-64。轉引自劉小蘭、高平洲，2000，容積獎勵對都市發展影響之研究—以臺北市為例，《中華民國住宅學會第九屆年會論文集》，臺北：中華民國住宅學會。

陳立夫，2007，土地法研究，臺北：新學林。

蕭智夫，2005，都市設計建築量體管制原則之研究—以新市區建設地區為例，國立成功大學建築學系碩士論文。