

畫訂定之容積率，不得逾越都市計畫法省（市）施行細則或土地使用分區管制規則之規定，且不得違反主要計畫有關使用強度之指導規定。基此，除有法令明文之例外規定，臺北市第三種商業區內建築物之容積率最高即為560%。

(四)容積獎勵

容積獎勵係指基準容積率外，給予額外獎勵，授予可建築使用之樓地板面積。容積獎勵屬公共財，是一種放寬容積管制之例外與特殊措施，不得輕易給予。這是因為容積獎勵附著於土地，僅該處房屋、土地之所有權人始能享受，而外部成本卻是排擠、壓縮其他未享有此一獎勵之全體市民的生活空間。此外，濫行增高容積將致環境污染、交通壅塞、空間擠壓、土地承載負荷等社會成本加劇，因為容積增加，意味著可建築使用之樓地板面積增加，則可容納的辦公或生活人數變多，將會直接加重該都市或區域內固定的交通系統、可活動空間與土地乘載之負荷，同時亦會增加環境污染的來源。故給予容積獎勵無異於將上述之各項社會成本外部化，由未享有此獎勵的全體市民共同承擔。是以，行政主管機關在給予容積獎勵時必須有其法令依據，如行政主管機關無法令依據即率而給予特定人士容積獎勵，或恣意操縱容積獎勵及所生之龐大利益，無異犧牲大多數人的權益，將此重要之公共財賤賣，而成就少數、特定既得利益者，造成社會、經濟階級的不平等。故容積獎勵在性質上既屬於放寬容積管制之例外與特殊措施，涉及公共利益之重大事項之授益給付，即應以法律或法律授權命令之依據為控制閥，以供主管機關依法行政，避免損害公共利益，故授予容積獎勵應循例外從嚴之法理為之，則「依法核給容積獎勵」與「圖利私人利益」兩者之界線涇渭分明，不容魚目混珠。茲就臺北市內土地所適用得申請取得容積獎勵之法令依據，分敘如下：

1.都市更新法規相關之容積獎勵