

新北市都市計畫容積移轉許可審查要點

Urban Building Capacity Transfer





一、目標

- (一) 促進都市合理發展
- (二) 強化都市防災功能
- (三) 保障申請人權益

三、修正重點

(一) 第一階段：105年7月1日生效

1、防災容移(修正規定第6點)：放寬連接道路寬度條件，得為8公尺以下

1、指定地區：「簡易都更」及「一般都更（都更條例辦理地區）」

◆基地連接道路寬度6公尺以上，未達8公尺

◆基地內建物經本府建築主管機關認定「為危險或有安全之虞且須拆除重建者」

2、經公安、交通檢討無虞

3、移入上限：基準容積之15%

★修正規定

防災都更地區

簡易都更

一般都更

道路寬度

6公尺以上

500m²以上，足寬開闢8公尺以上（聯外道路系統）

上限：30或40%

符合§47 II 執行原則規定/都更條例規定

500m²以上，（6公尺以上，未達8公尺）（公安交通無虞）

上限：15%

符合§47 II 執行原則規定/都更條例規定

建物安全

面積未限制，路寬未限制（公安交通無虞）

上限：15%

危險或有安全之虞且須拆除重建者

第一階段：
105年7月1日生效



三、修正重點

(一) 第一階段：105年7月1日生效

2、一般通則酌修

◆接受基地條件：

(1) 基地區位：新增禁止移入地區：

公共設施用地、保存區及古蹟保存區、水質水量保護區管制範圍

(2) 基地規模：由300平方公尺調整為500平方公尺

(3) 臨路條件：應具備完整道路系統性質

①連接道路寬度8公尺以上，並須足寬開闢8公尺以上

②連通已開闢8公尺以上之道路



三、修正重點

(二) 第二階段：106年7月1日生效

1、可移入容積計算方式(修正規定第5點)

(1) 上限仍依中央規定→基準容積之30%或40%

①臨路容移：分2類

◆寬度8公尺到20公尺(未達)：依道路寬度值為基本量

◆寬度20公尺以上：基本量為20%

②評定原則：

依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」評分項目加計，

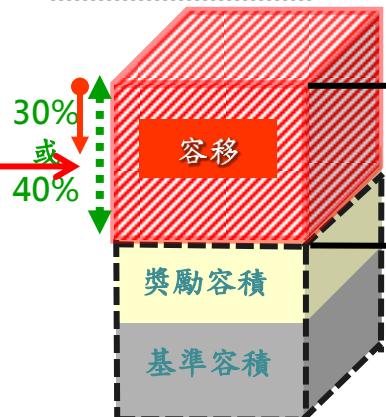
其中「交通問題改善策略」及「基地周邊環境改善項目」須經行政確認，其餘皆量化評分

③指定地區規定：「簡易都更」：排除適用

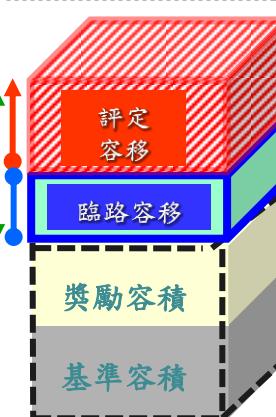
「一般都更（都更條例辦理地區）」：部分評分項目加權1.3倍

(2) 山坡地：上限調整為基準容積之20%

★修正前規定



★修正規定



公式：臨路容移 + 評定原則 = 可移入容積總量

第二階段：106年7月1日生效

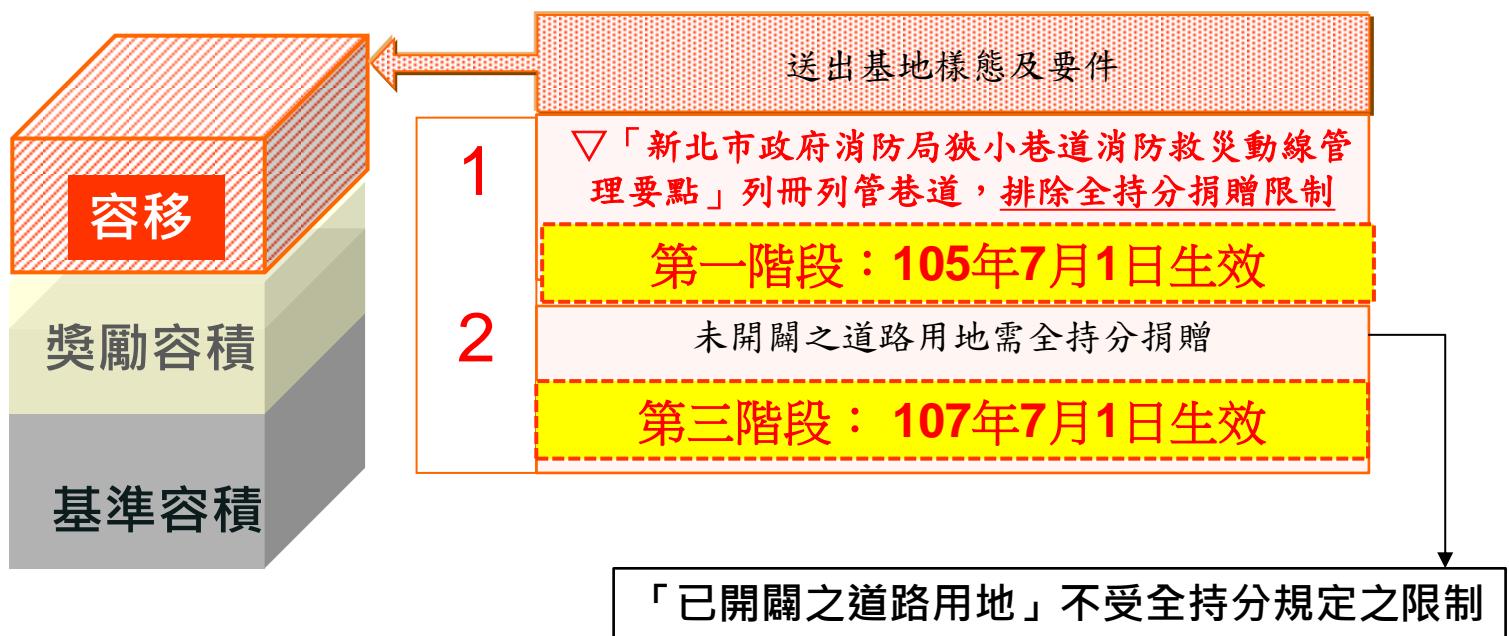
臨路容移		+	評定原則	基準容積 $\leq 30\text{或}40\%$
臨路寬度 (公尺)	可移入容積 基準			
20以上	20%		是否可達上限，以評分項目加總計算	
8以上，未達20	以道路寬度作為計算值		是否可達上限，以評分項目加總計算	

容移友善

三、修正重點

(三) 第三階段：107年7月1日生效

▼未開闢之道路用地須全數私有土地所有權人同意辦理
(修正規定第8點第2款)



Q1 「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」訂定依據？

A：

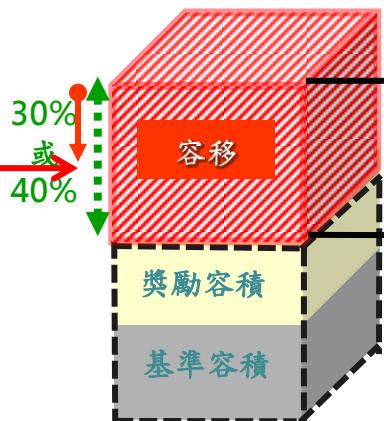
- 1、依都市計畫容積移轉實施辦法第4條第1項規定：「直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。」。
- 2、「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」前經104年9月24日新北市都市計畫委員會第58次大會審議通過，復經105年4月28日第64次大會確認在案，爰依上開辦法之規定，本府已完成審議程序，並已於105年6月1日公告修正規定，據以執行。

Q2 容積移轉上限有下降？容移友善是否取消？為何要訂定可移入容積評定機制？

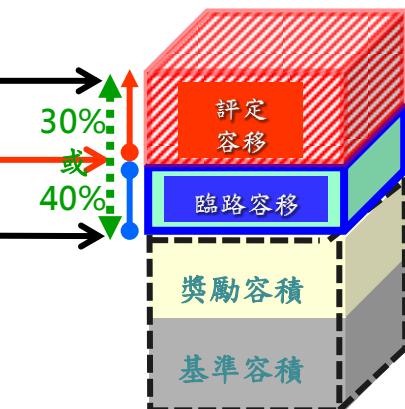
A:

- 1、可移入容積上限為都市計畫容積移轉實施辦法第8條之規定，並未修正。
- 2、容積移入量體評定機制生效後，將取代容移友善方案。
- 3、本次修正規定係將可移入容積計算方式明確訂定，申請人可先自行評估基地條件，投資風險更可控制，並可大幅縮短審查時程。

★修正前規定



★修正規定



公式：臨路容移 + 評定容移 = 可移入容積總量

第二階段：106年7月1日生效

臨路容移		評定原則	基準容積 \leq 30或40%
臨路寬度 (公尺)	可移入容積 基準		
20以上	20%	是否可達上限，以評分項目加總計算	
8以上，未達20	以道路寬度作為計算值	是否可達上限，以評分項目加總計算	

容移友善

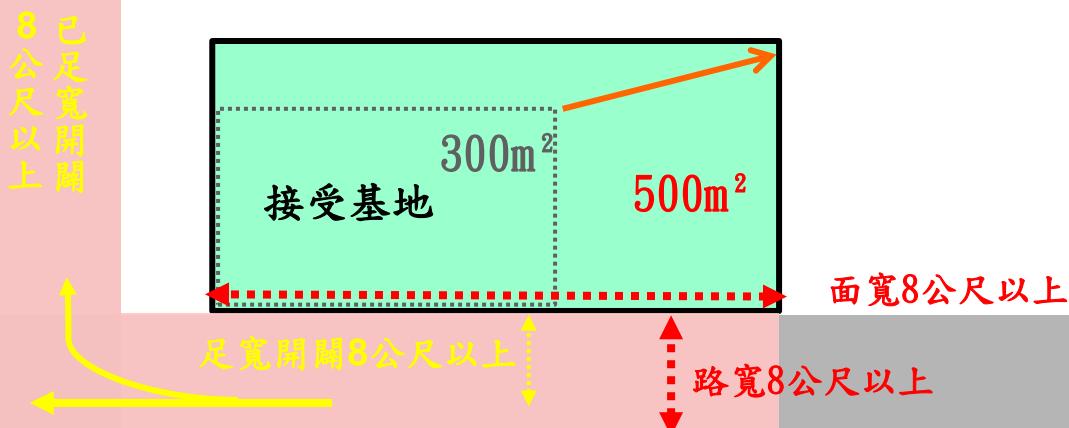
Q3 面臨道路寬度要足寬開闢？基地規模大小？

A:

- 1、105年7月1日修正生效接受基地應足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路，修正規定係為保障申請人權益，將過去執行方式明確訂定，並確保居住安全品質及消防公安無虞。
- 2、基地規模係考量基地完整性、退縮空間留設、開挖率等規模檢討，爰調整為500平方公尺。

★修正規定-一般地區

第一階段：105年7月1日生效



道路開闢長度認定範圍

- 1、面前道路：基地垂直投影路段至交叉路口
- 2、連通道路：接續面前道路至下一個交叉路口

「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」第3點及105年6月22日新北府城開字第1051098893號函，須檢附之證明文件如下：

- (一) 接受基地連接道路現況照片
- (二) 下列文件之一
 - 1、接受基地地形圖影本(應由建築師或測量技師簽證足寬開闢達8公尺以上，並連通已開闢達8公尺以上之道路，如有不實，申請人願負相關法律責任)
 - 2、道路管養單位出具接受基地連接道路及連通道路均已開闢達8公尺以上之函文證明

Q4 面臨道路寬8公尺以下不能申請容移嗎？要足寬開闢？基地規模大小？

A :

- 1、指定地區：一般都更地區及簡易都更地區。
- 2、開放連接8公尺以下道路者得申請，並須符合下列要件
 - (1) 樣態一：6公尺以上，未達8公尺：
▼可移入容積為基準容積15%。
 - (2) 樣態二：基地內建物經認定為危險或有安全之虞且須拆除重建者：
◆除路寬不受限外，基地規模亦不受限制
◆可移入容積為基準容積15%。

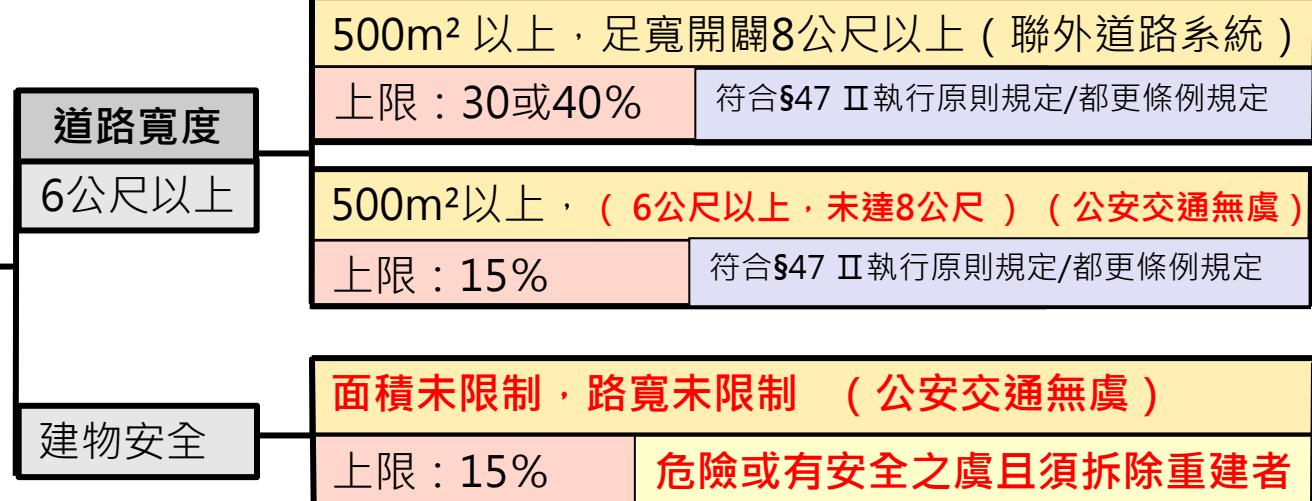
★修正規定

防災都更地區

簡易都更

一般都更

第一階段：
105年7月1日生效



Q4-續 面臨道路寬8公尺以下不能申請容移嗎？要足寬開闢？基地規模大小？

★修正規定第6點-簡易都更及一般都更地區

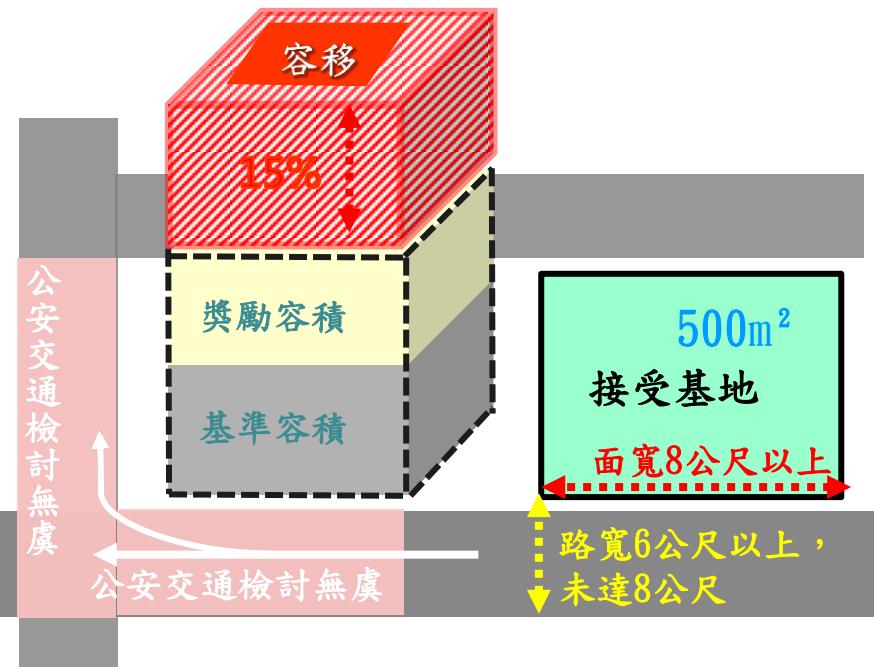
第一階段：105年7月1日生效

♣ 簡易都更地區

免評點

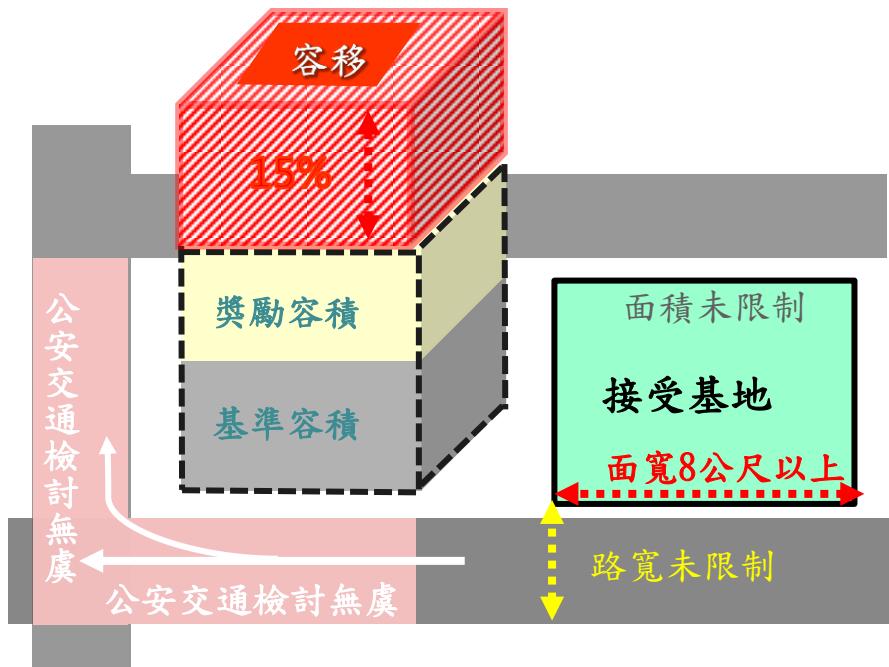
▽ 樣態一

面臨道路寬度6公尺以上，未達8公尺



▽ 樣態二

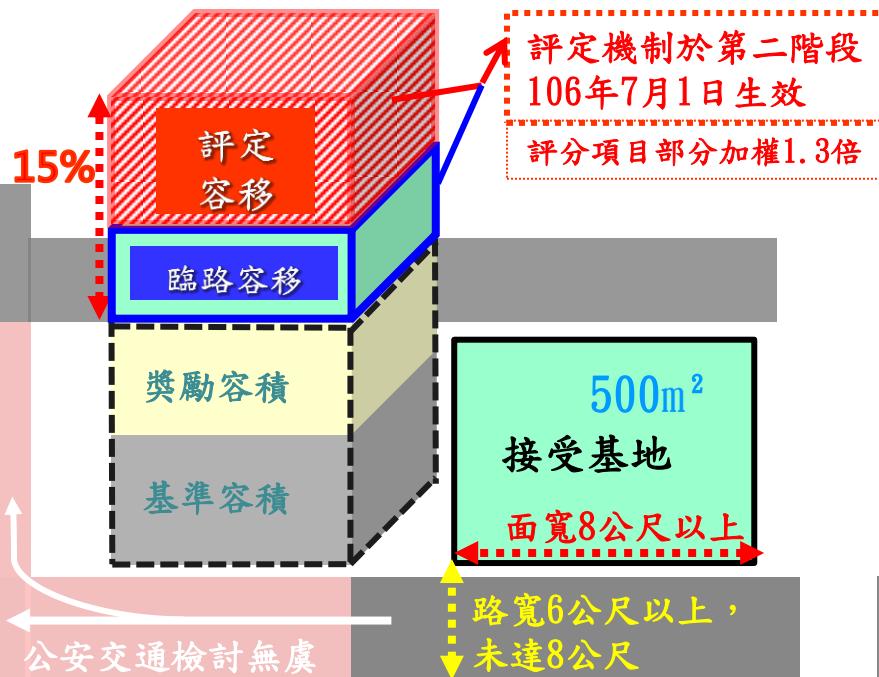
基地內建物經認定為危險或有安全之虞
且須拆除重建



♣ 一般都更地區

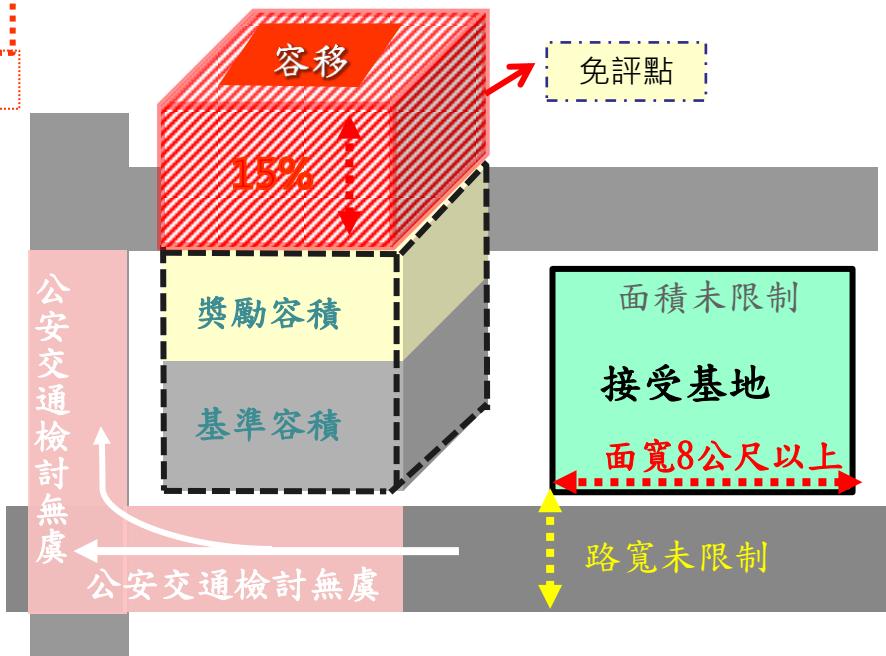
▼ 樣態一

面臨道路寬度6公尺以上，未達8公尺



▼ 樣態二

基地內建物經認定有安全之虞且需拆除重建

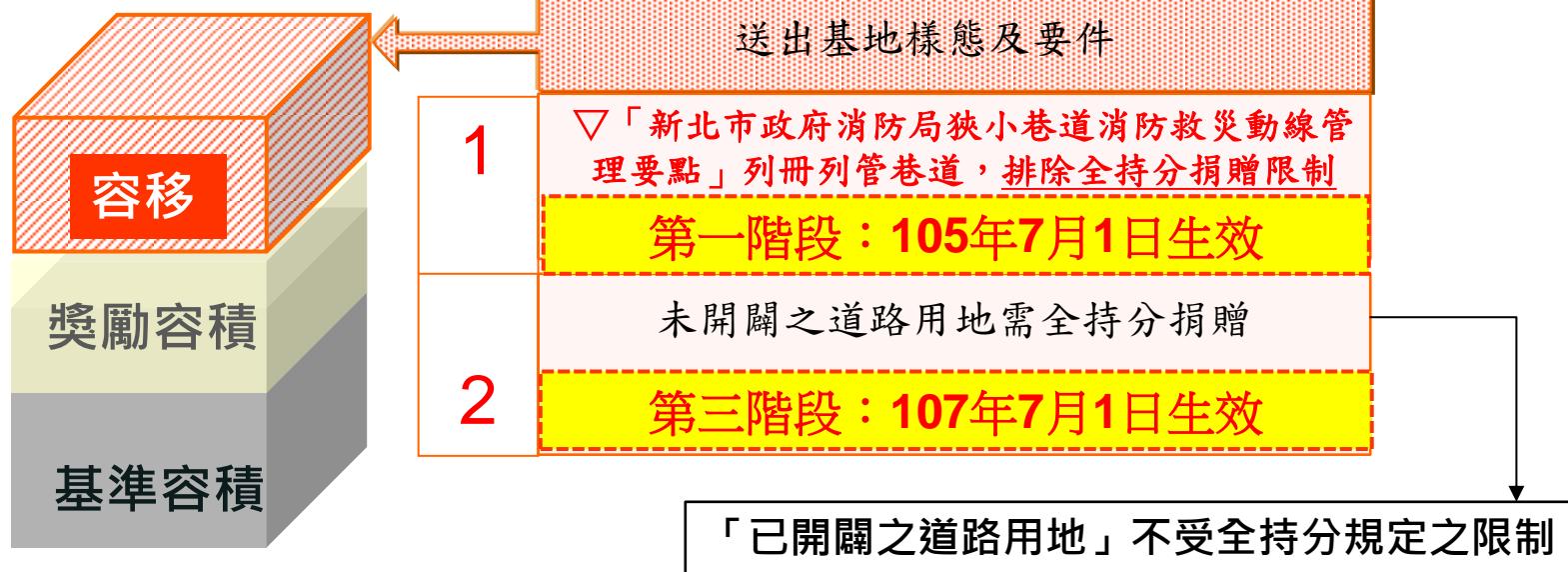


Q5 送出基地要全持分？

A :

- 1、為避免道路用地受贈持分土地無法整體開闢、公私共有管理困難，且配合各用地機關開闢期程，本次修正對「未開闢之道路用地」要求須全數私有所有權人同意始得申請。「已開闢之道路用地」不受全持分規定之限制。
- 2、另配合防救災通道之開闢，位於市府列管通道之公共設施用地，優先取得。

★修正規定



Q6 未來容積移轉申請作業程序是否會調整？

A：考量未來評定原則生效後，辦理階段研議由3階段調整為2階段

容積移轉現行作業流程

STEP1

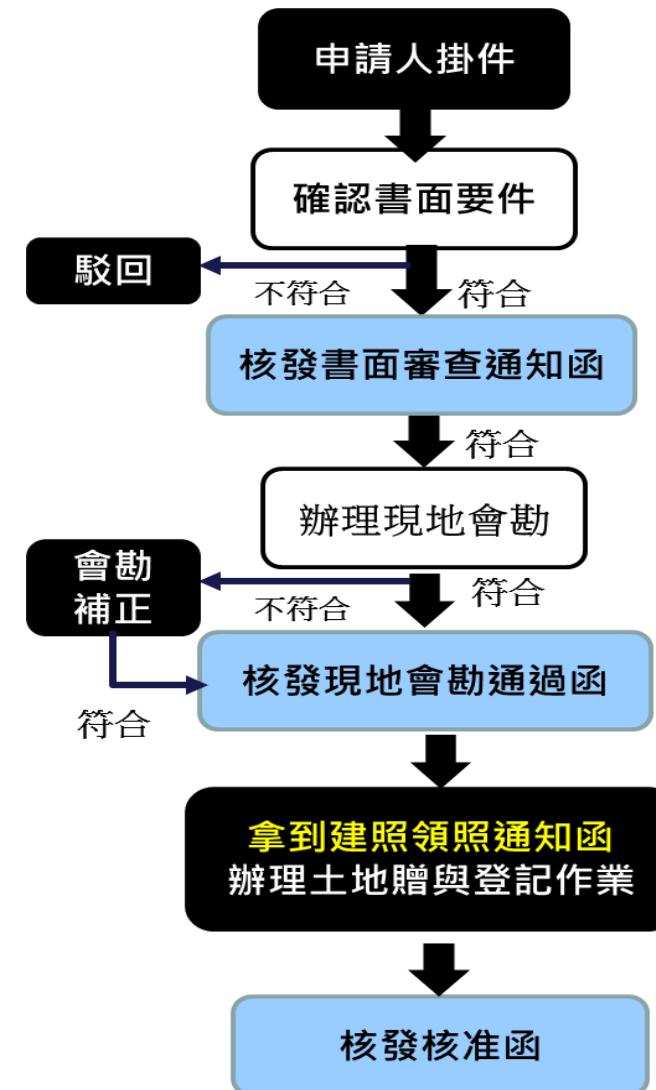
申請書表和文件資料審查。

STEP2

進行現地會勘。

STEP3

完成贈與登記作業後，
核發容積移轉許可函。



Q6續 未來容積移轉申請作業程序是否會調整？

研擬中之未來容積移轉作業流程

STEP1

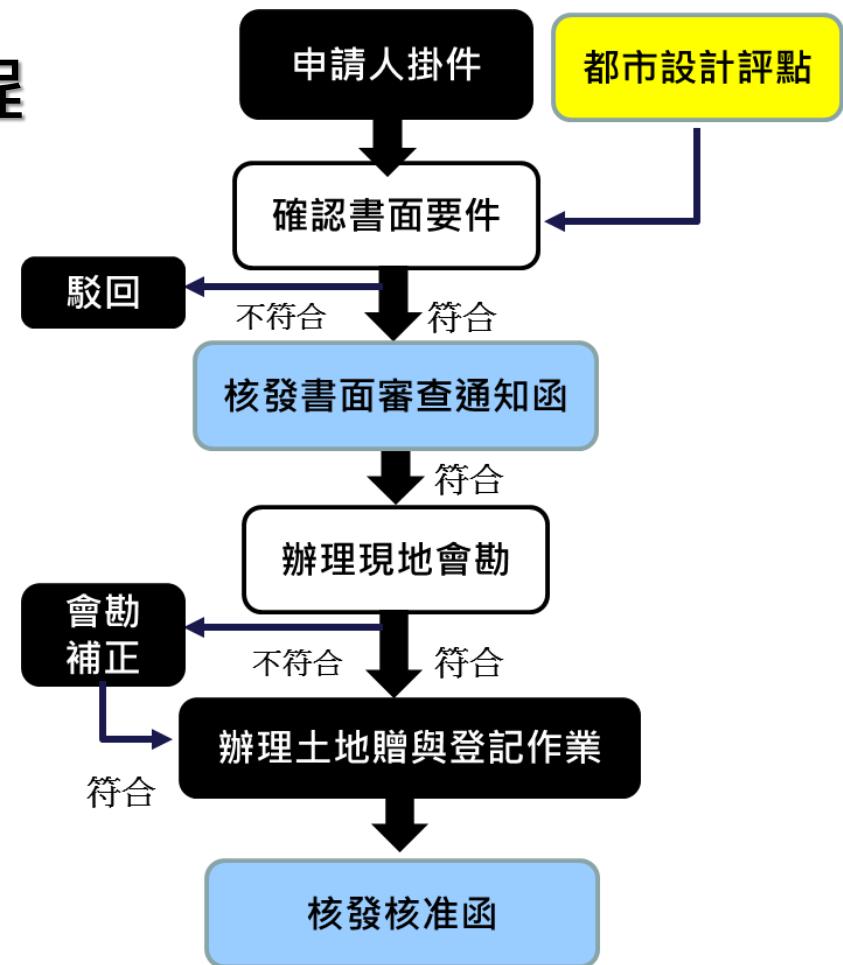
申請書表和文件資料審查。

STEP2

進行現地會勘。
完成贈與登記作業後，
核發容積移轉許可函。

修正後：

三階段→二階段。
縮短申請期程1個月以上。



Q7 容積銀行機制新北市目前辦理進度？

A：

- 1、依都市計畫容積移轉實施辦法第9之1條規定，接受基地得以折繳代金方式移入容積，本次「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」修正規定第7條，係敘明容積移轉得以折繳代金方式辦理，操作機制另由本府訂定之，並非全面以折繳代金方式操作。
- 2、有關折繳代金及容積銀行之操作，涉及面向甚廣，舉凡引導都市成長、確保容積市場的穩定性、保障土地所有權人權益、加速公共設施用地之取得以及都市整體發展等，故刻正於委託研究階段。
- 3、新北市是否可推動容積銀行，須檢討公共設施用地取得之比例與市場健全度，若都市建設發展須輔以容積銀行機制操作，須在兼顧土地所有權人權益前提下進行，並有完整之配套措施，未來若有明確可行之操作機制，將再向相關公會說明。

附件

「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」

- 一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)第四條第一項規定，使新北市(以下簡稱本市)都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。
- 二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫規定申請容積移轉、調配之地區得從其規定。
已依前項規定申請之接受基地，得同時適用本辦法，且接受基地可移入容積之上限應依本辦法第八條之規定。
- 三、下列各款土地不得為接受基地：
- (一) 位於公共設施用地、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區、保存區、古蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍內之區域及其他非屬都市計畫發展用地土地。
 - (二) 毗鄰經中央或地方政府依文化資產保護法指定之古蹟及登錄為歷史建築物之土地。
但經新北市政府古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會審查通過者，不在此限。
 - (三) 實施容積率管制前已取得建造執照之土地。
 - (四) 依本市都市計畫規定禁止各項容積獎勵地區之土地。

「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」

四、接受基地之面積及連接之道路性質，應符合下列各款規定：

- (一) 面積應達五百平方公尺以上。
- (二) 連接之道路(同一路段)面寬及路寬應達八公尺以上。
- (三) 符合前款規定之道路應足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路。

前項第二款、第三款所稱之道路，指都市計畫法新北市施行細則第二條定義之道路，除都市計畫書另有規定外，不包括私設通路及類似通路。

依都市更新條例劃定之更新地區或經「新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則」認定之地區，連接之道路路寬得為八公尺以下其可移入之容積依第六點之規定。

「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」

五、接受基地之可移入容積上限依本辦法第八條規定辦理，惟申請移入容積超過下列第一款及第二款者，申請可移入之總量應依本府所訂之容積量體評定機制檢討計算：

- (一) 接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之二十。
- (二) 接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者，最高可移入容積以道路寬度數值作為接受基地基準容積之百分比。
- (三) 第一款及第二款接受基地連接道路，應以符合本要點第四點第一項第二款及第三款規定之道路檢討適用。

依前項規定申請移入容積，且位於依水土保持法公告之山坡地土地者，可移入容積不得超過其基準容積百分之二十。

依「新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則」認定之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定。

「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」

六、依都市更新條例劃定之更新地區或經「新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則」認定之地區，接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請移入容積應符合下列規定：

- (一) 連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。其接受基地得不適用本要點第四點第一項第三款之規定。
- (二) 接受基地範圍內之建物經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞且須拆除重建者其接受基地得不適用本要點第四點第一項及第五點第一項之規定，惟可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。

七、接受基地依第五點及第六點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定辦理，有關折繳代金辦理方式，由本府另訂之。

「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」

八、申請送出基地為本辦法第六條第一項第三款私有都市計畫公共設施保留地之容積移轉者，應依下列規定辦理：

- (一) 取得按接受基地土地持分比例或移入容積所換算後之送出基地所有權。
- (二) 未開闢之道路用地土地，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意。
- (三) 私有公共設施保留地位屬「新北市政府消防局狹小巷道消防救災動線管理要點」認定列管範圍申請辦理容積移轉者，該土地地號之個別所有權人得分次申請移轉容積。
- (四) 依新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則之規定，處理土地改良物。

九、本辦法第八條第二項規定之其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，指下列各款土地：

- (一) 距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站五百公尺內之建築基地。
- (二) 距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地。

依本辦法第八條規定及前項建築基地跨不同範圍線者，應依建築基地於各該範圍面積分別核算，作為該建築基地容積移轉之總和上限。

「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」

- 十、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積平均計算之。
- 十一、本辦法第十六條所訂之相關申請文件及本市容積移轉申請案件作業流程，依「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。
- 十二、容積移轉申請案件之許可條件，除都市計畫書或其他法規另有規定外，依本要點之規定。



簡報結束

