

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



新北市政府
New Taipei City Government

簡報大綱

壹

背景說明及法令依據

貳

未來執行政序

叁

評定原則內容

肆

Q&A

壹、背景說明及法令依據

一、背景說明

(一) 配合中央檢討容積管控失衡

(二) 檢討現行操作機制

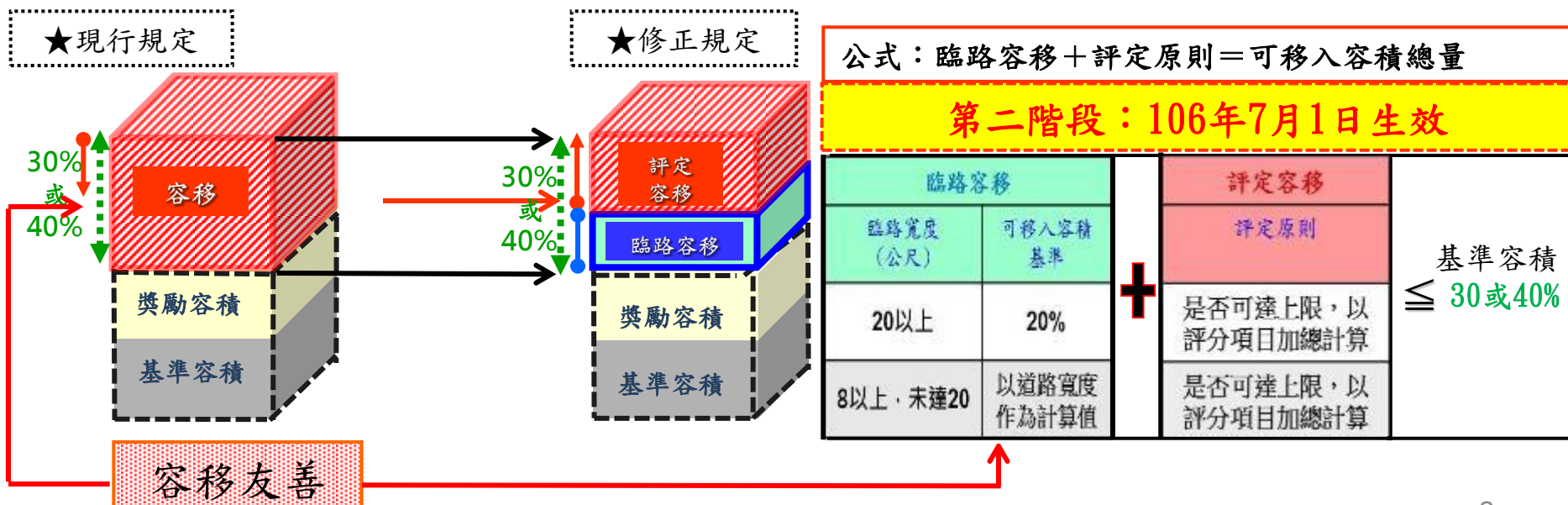
未考量接受基地容受力，窄巷高樓造成環境衝擊

容移友善方案無明確項目、標準不一

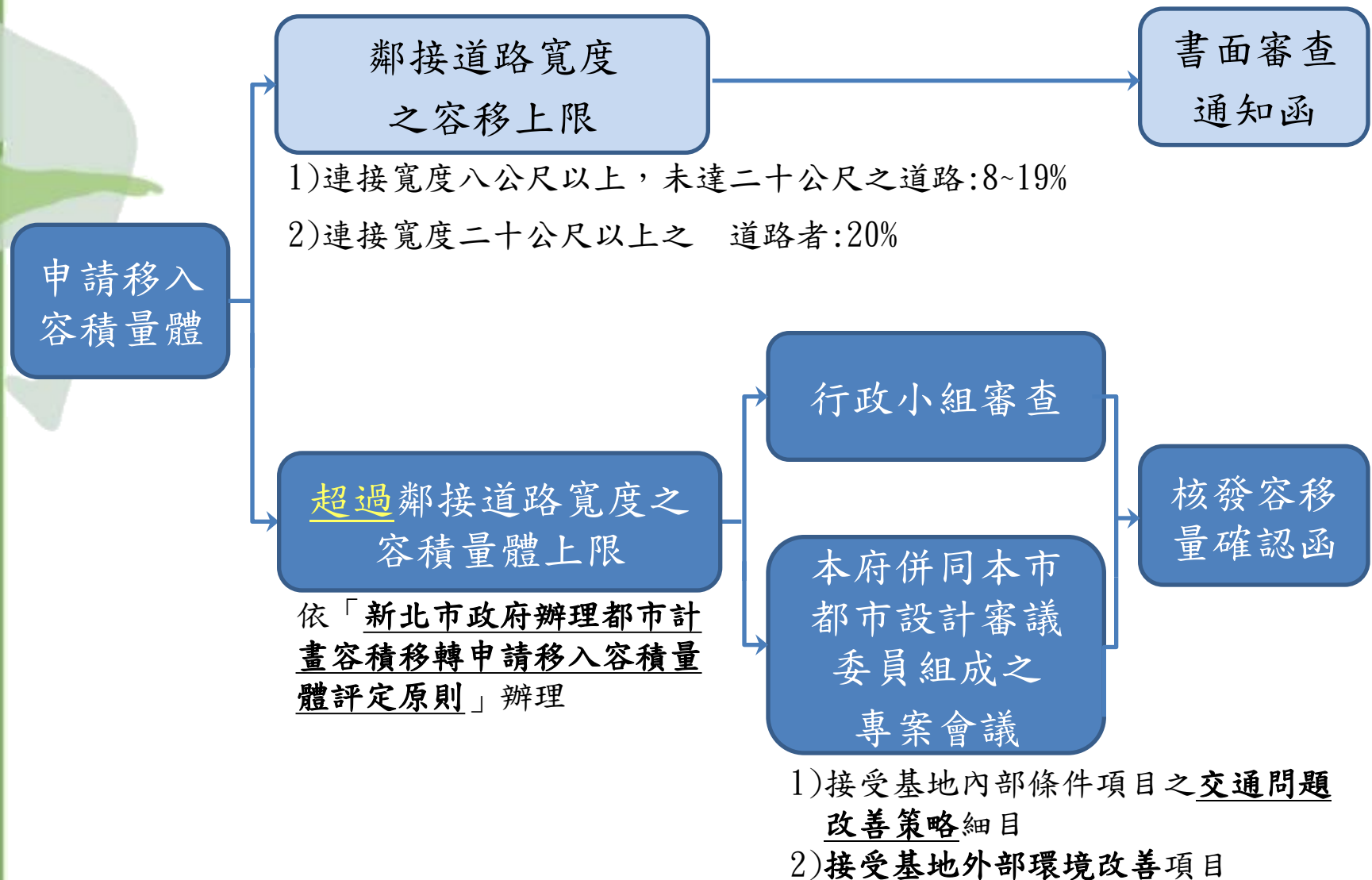
增加業者開發成本及審議時間之不確定性

二、法令依據

依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第五點第一項規定



貳、未來執行政序



叁、評定原則內容

申請移入 容積量體 評定內容 (30%或40%)

可移入容積
基準量
(8~20%)

- 連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路：8~19%
- 連接寬度二十公尺以上之道路者：20%

接受基地
內部條件
(39%)

- 基地大小及完整性
- 周邊鄰地建築物現況與公共設施
- 送出基地位置
- 地面層綠覆率
- 減少法定開挖率
- 地面層開放空間
- 交通問題改善策略

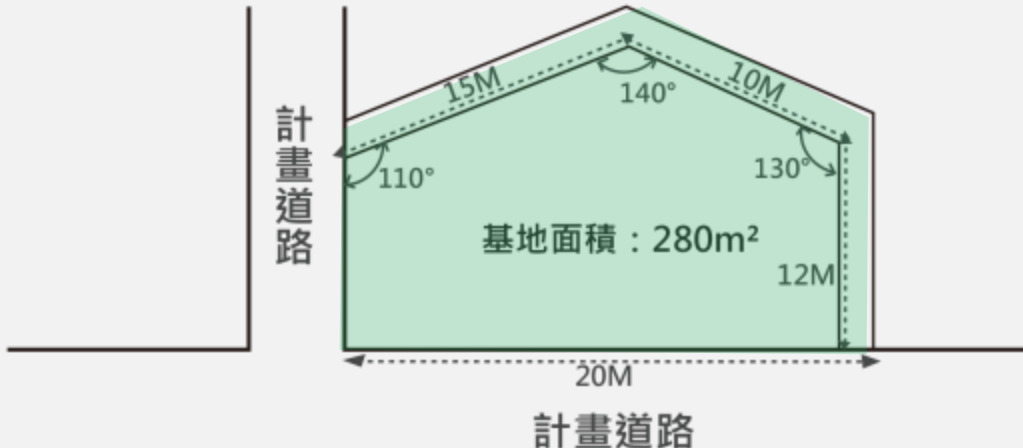
接受基地外
部環境改善
項目(10%)

- 公共設施改善計畫
- 認養公園等公共設施
- 綠色交通



叁、評定原則內容

■ 接受基地內部條件

評定細目				積分(%)	備註																									
(一) 基地大小及 完整性 (5%)	大小	五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺		甲一	■ 有關基地 <u>大小及完整性</u> 應綜合考量，其積分依附表所示： <table><tr><th>大小 完整性</th><th>甲一</th><th>甲二</th><th>甲三</th><th>甲四</th></tr><tr><td>乙一</td><td>0</td><td>一</td><td>一</td><td>二</td></tr><tr><td>乙二</td><td>0</td><td>一</td><td>二</td><td>三</td></tr><tr><td>乙三</td><td>一</td><td>二</td><td>三</td><td>三</td></tr><tr><td>丙</td><td>一</td><td>一</td><td>二</td><td>二</td></tr></table>	大小 完整性	甲一	甲二	甲三	甲四	乙一	0	一	一	二	乙二	0	一	二	三	乙三	一	二	三	三	丙	一	一	二	二
		大小 完整性	甲一	甲二		甲三	甲四																							
		乙一	0	一		一	二																							
		乙二	0	一		二	三																							
	乙三	一	二	三		三																								
	丙	一	一	二	二																									
	一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺		甲二																											
	兩千平方公尺以上，未達三千平方公尺		甲三																											
	三千平方公尺以上		甲四																											
	完整性	基地 最小邊長	八公尺以下	乙一																										
八公尺以上，未達二十公尺			乙二																											
二十公尺以上			乙三																											
內角介於六十至一百二十度		丙	■ 完整性部分 <u>乙、丙項次可重複計算</u> 。																											
示意圖1																														
																														

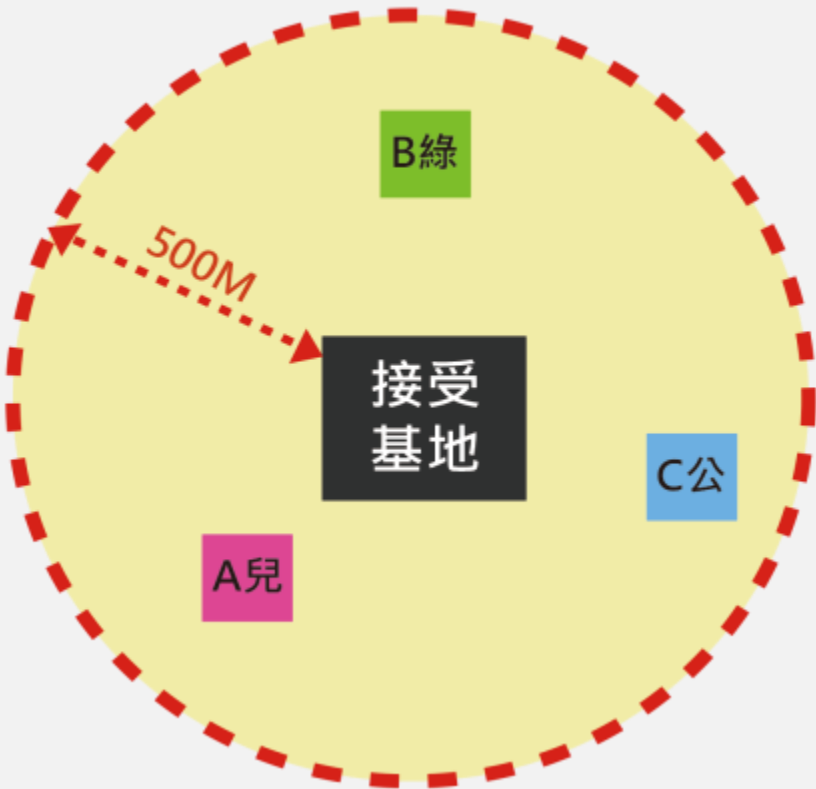
叁、評定原則內容

■ 接受基地內部條件

評定細目			積分(%)	備註
(二) 周邊鄰地建築物現況與公共設施 (7%)	基地境界線 最小退縮距離	三公尺以上	二	- 指未臨道路側基地境界線，退縮範圍應<u>淨空</u>設計，不得有構造物。 <u>都計法定退縮</u>及因<u>其他獎勵</u>規定退縮範圍<u>不得計入</u>。
	示意圖2	Diagram 2 illustrates the minimum setback distance for the base boundary line. The top part shows a cross-section of a building with a red roof and a black base, situated next to a '計畫道路' (planned road). The bottom part shows a plan view of the building with a black base, situated next to a '計畫道路' (planned road). The '基地境界線' (base boundary line) is indicated by a dashed line. The building is set back from the road by '1.2M圍牆' (1.2M wall) and '退縮3M以上' (setback 3M or more).		

叁、評定原則內容

■ 接受基地內部條件

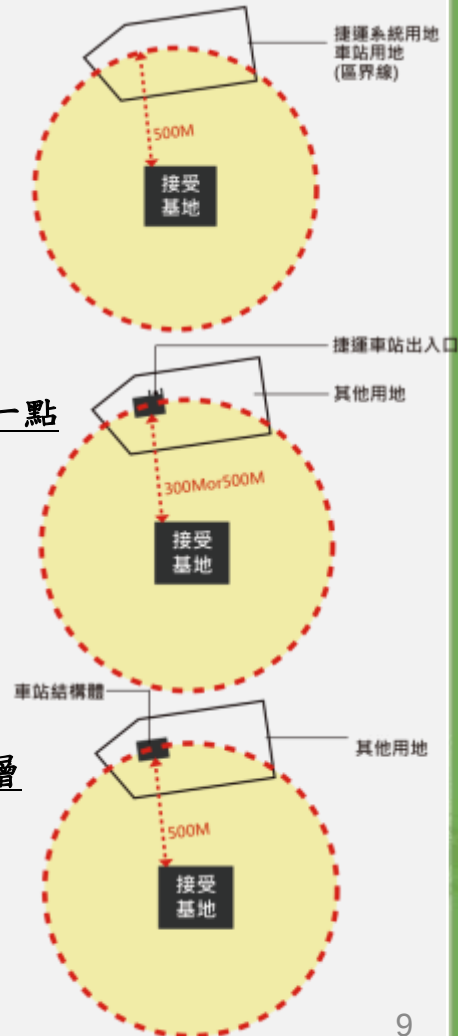
評定細目			積分(%)	備註
(二) 周邊鄰地建築物現況與公共設施 (7%)	現況公共設施(限公、兒、綠、體、廣)	零點五公頃以上	三	■ 依都市計畫法所劃定之 <u>五項開放性公共設施</u> (應 <u>開闢完成</u>)。 ■ 距離申請基地 <u>500公尺</u> 範圍內。
		零點二公頃以上，未達零點五公頃	二	
		未達零點二公頃	一	
	示意圖3			
 ■ 現況公共設施面積=A+B+C				

叁、評定原則內容

■ 接受基地內部條件

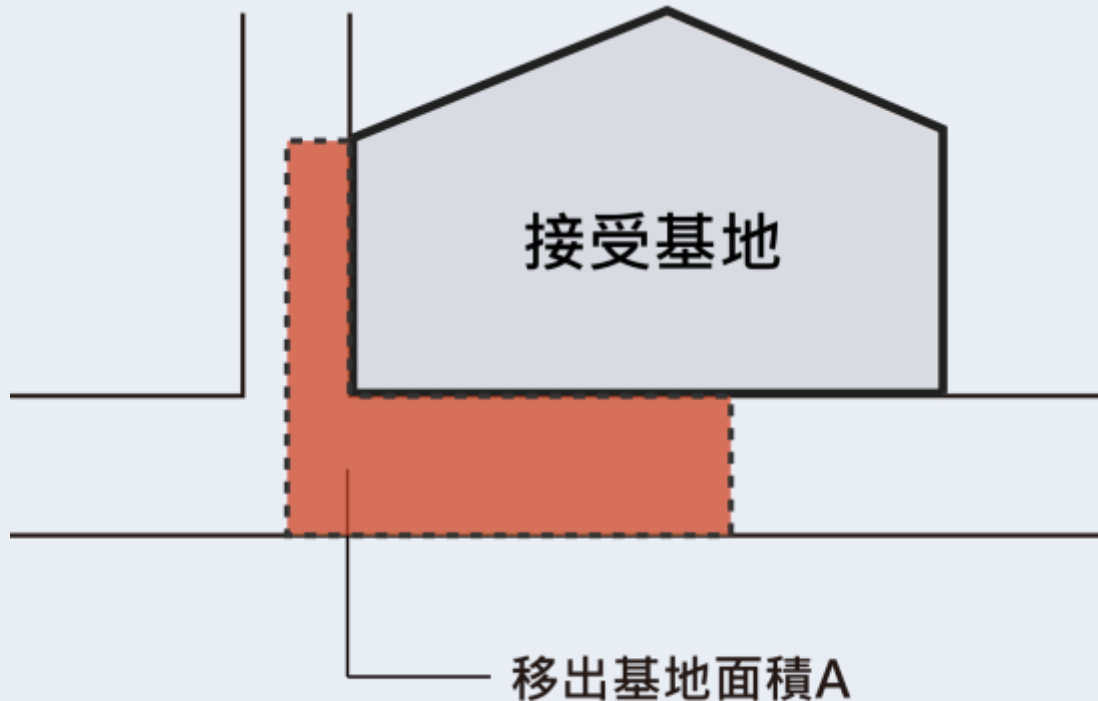
評定細目			積分(%)	備註
(二) 周邊鄰地建築物現況與公共設施 (7%)	TOD規劃 (距捷運車站用地或火車站)	未達三百公尺範圍	二	
		三百公尺以上，未達五百公尺範圍	一	
	示意圖4	■ 捷運用地或車站用地- 基地 <u>任一點</u> 與其用地之 <u>區界線</u> 計算距離。		
		■ 其他用地- 實際作捷運車站或出入口使用，以基地 <u>任一點</u> 與 <u>地面層捷運入口之結構體</u> 計算距離。		
		■ 其他用地- 實際作火車站使用，以基地 <u>任一點</u> 與 <u>地面層建築物車站結構體</u> 計算距離。		

9



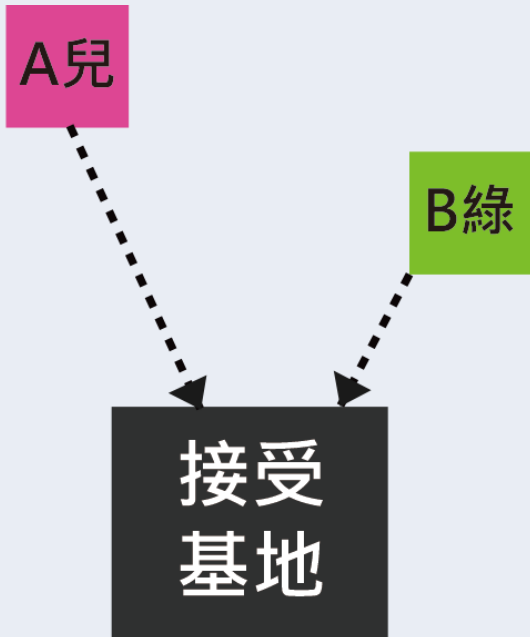
叁、評定原則內容

■ 接受基地內部條件

評定細目			積分(%)	備註
(三) 送出基地 位置 (7%)	連接接受基地面 積佔送出基地總 面積之比率	百分之八十以上	三	送出基地任一邊須鄰接接受 基地。
		百分之六十以上，未達百分之八十	二	
		百分之四十以上，未達百分之六十	一	
	示意圖5	 移出基地面積A ■ 移出基地面積A/送出基地總面積		

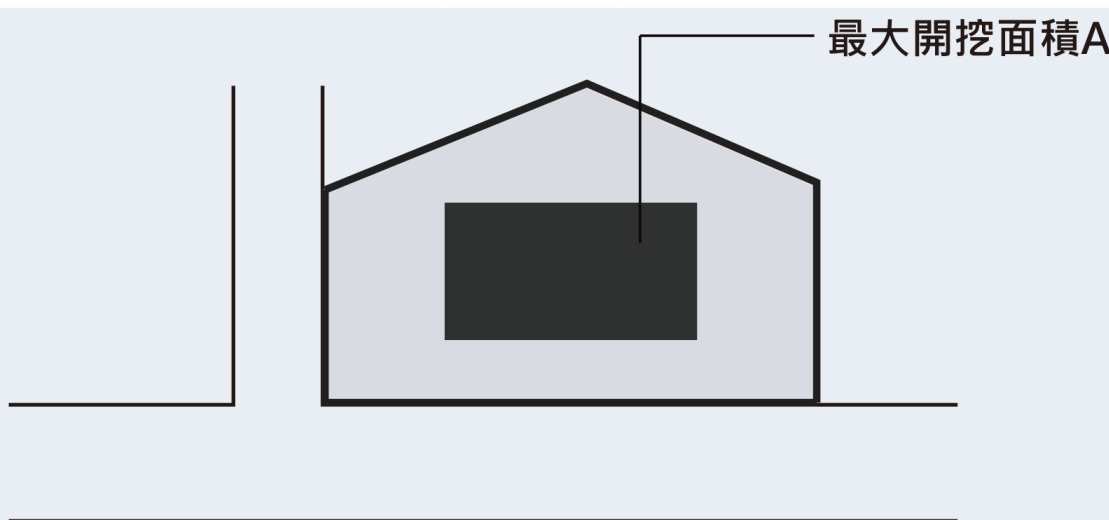
參、評定原則內容

■ 接受基地內部條件

評定細目		積分(%)	備註
(三) 送出基地 位置 (7%)	公共設施（公、兒、綠、體、廣）面積佔送出基地總面積之比率	百分之八十以上	三
		百分之六十以上，未達百分之八十	二
		百分之四十以上，未達百分之六十	一
	示意圖6  ■ <u>公共設施面積(A+B)/送出基地總面積</u>		
	送出基地地號為全持分之已開闢道路，並應達送出基地總面積百分之五十以上		一

叁、評定原則內容

■ 接受基地內部條件

評定細目			積分(%)	備註	
(四) 地面層綠 覆率(2%)	綠覆率	百分之一百五十以上	二	應依新北市都市設計審議原則第七點規定計算。	
		百分之百以上，未達百分之一百五十	一		
(五) 基地保水 設計 (2%)	減少法定 開挖率	百分之十以上，未達百分之二十	一	■ 本項積分地下室開挖不得大於地下四層。 ■ 地下室不得規劃機械式停車位及機械升降機。 ■ 已申請基地保水獎勵案件不得重覆申請本項積分。	
		百分之二十以上	二		
示意圖7		 最大開挖面積A			
		■ 計算方式 法定開挖率-(最大開挖面積A/基地面積)*100%			

12

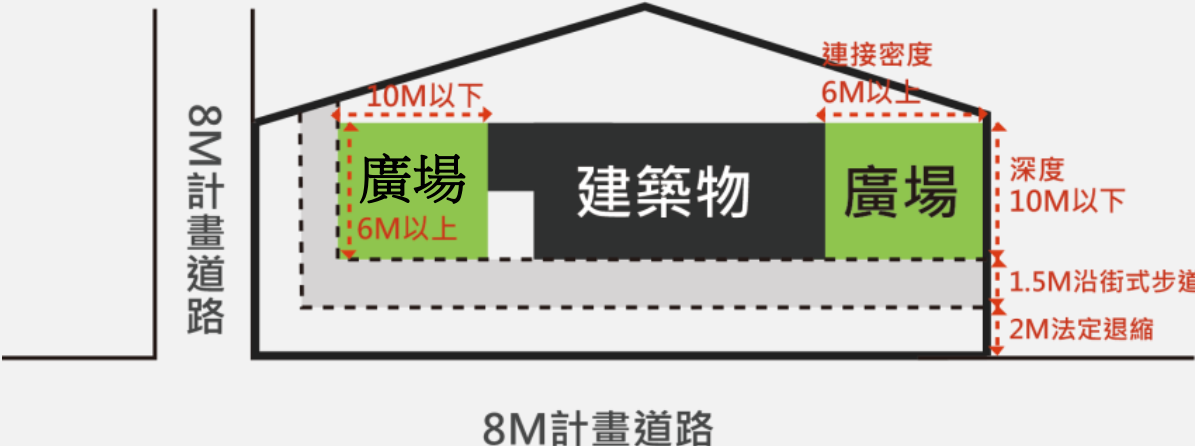
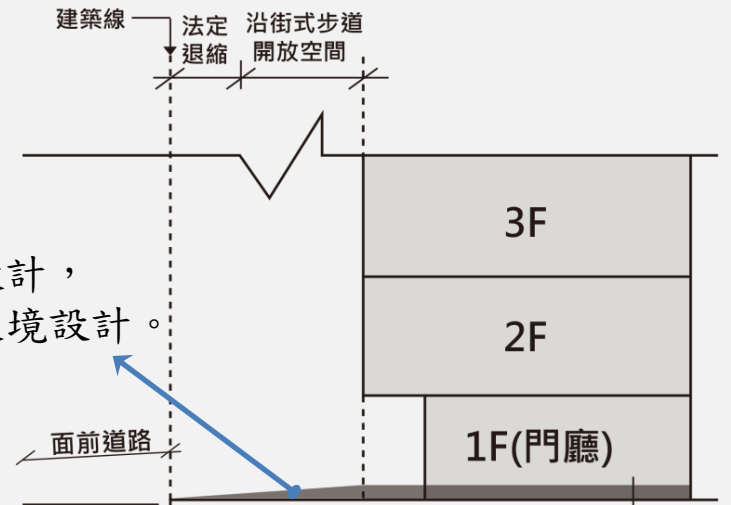
叁、評定原則內容

■ 接受基地內部條件

評定細目			積分(%)	備註
(六) 地面層 開放空間 (14%)	廣場式 開放空間	百分之四十以上法定空地面積	八	■ 應符合建築技術規則第二百八十三條及新北市都市設計審議原則第一點第一款規定檢討留設。 ■ 範圍內倘有地形高差，應以順平設計。 ■ 本項積分開放空間得供公眾使用應設置街道家具。 ■ 不得與開放空間獎勵、法定退縮範圍重複計算。 ■ 出入口處應設置開放空間指示牌並將範圍納入規約載明。 ■ 比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點第一項規定設置管理維護基金。
		百分之三十以上，未達百分之四十法定空地面積	六	
		百分之二十以上，未達百分之三十法定空地面積	四	
		百分之十以上，未達百分之二十法定空地面積	二	
	沿街步道式 開放空間	單側臨路留設一點五公尺上，未達四公尺	一	■ 應符合建築技術規則第二百八十三條及新北市都市設計審議原則第一點第一款規定檢討留設。 ■ 範圍內倘有地形高差，應以順平設計。 ■ 不得與開放空間獎勵、法定退縮範圍重複計算。 ■ 出入口處應設置開放空間指示牌並將範圍納入規約載明。 ■ 比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點第一項規定設置管理維護基金。
		兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	二	
		叁側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	三	
		單側臨路留設四公尺以上	二	
		兩側臨路留設四公尺以上	四	
		叁側臨路留設四公尺以上	六	

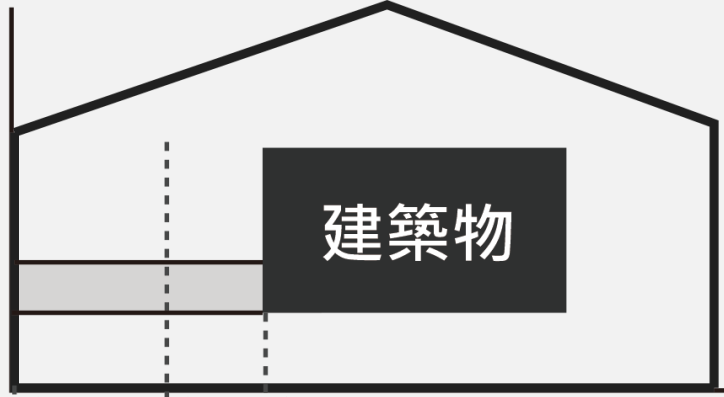
叁、評定原則內容

■ 接受基地內部條件

	評定細目	積分(%)	備註
(六) 地面層 開放空間 (14%)	示意圖8  8M計畫道路 8M計畫道路  地形高差應順平設計， 並應考量無障礙環境設計。 3F 2F 1F(門廳) 建築線 法定退縮 沿街式步道 開放空間 面前道路		

參、評定原則內容

■ 接受基地內部條件

評定細目		積分 (%)	備註
(七) 交通問題 改善策略 (2%)	停等空間內化處理 加強警示裝置 提升或不降低周邊道路服務水準	二	■ 經本市都市設計專案小組會議，以及本府交通局協助檢視確認。 ■ 本項積分應考量基地情況及周邊環境條件，提出優於新北市都市設計審議原則及其他規定之交通改善策略，並至少於法定退縮或涉及退縮獎勵範圍後<u>留設八公尺</u>以上之停等空間。
	示意圖9 ■ 商業區之計程車停放或巴士停等區應於基地內化處理。		 建築物 法定退縮或開放空間獎勵 (沿街式步道、廣場式) 留設8M以上停等空間， 使得設置坡道

■ 接受基地外部環境改善項目

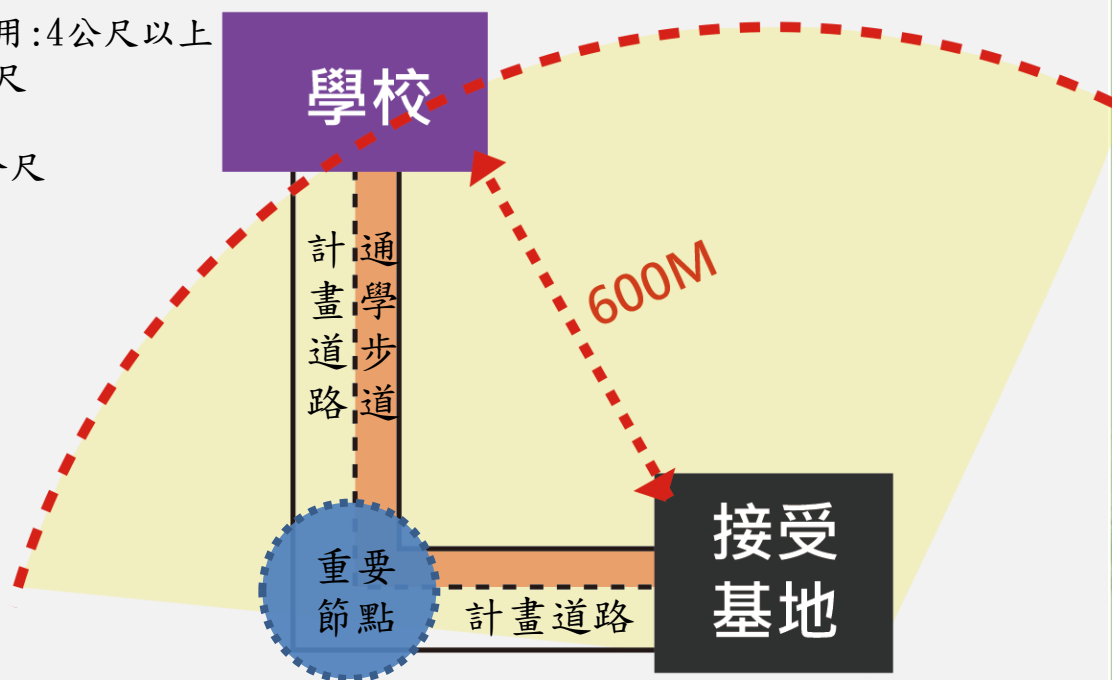
叁、評定原則內容

評定細目	積分(%)	備註
(一)公共設施改善計畫(6%) 通學步道	二	■ 本項積分接受基地位於校區之六百公尺服務半徑內。 ■ 通學步道起迄點應連接重要節點(交通節點、大型公共設施等)至校區。 ■ 參考「市區道路人行道設計手冊」規劃設計。 ■ 範圍內適當規劃街道家具、景觀植栽，需經區公所或本府道路主管機關同意。

示意圖10

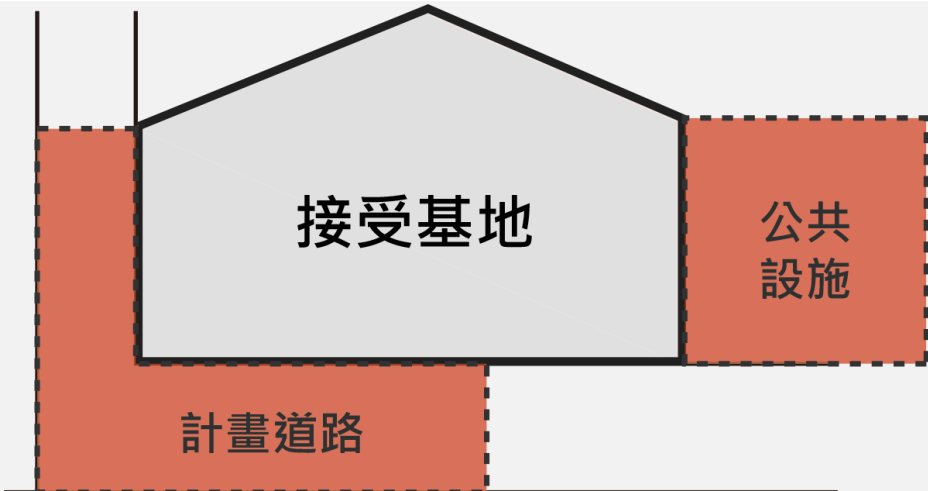
人行道建議留設淨寬

- 商業區與公共設施用:4公尺以上
- 住商混合區:2.5公尺
- 住宅區:1.5公尺
- 工業區:1.5至3.5公尺



叁、評定原則內容

■ 接受基地外部環境改善項目

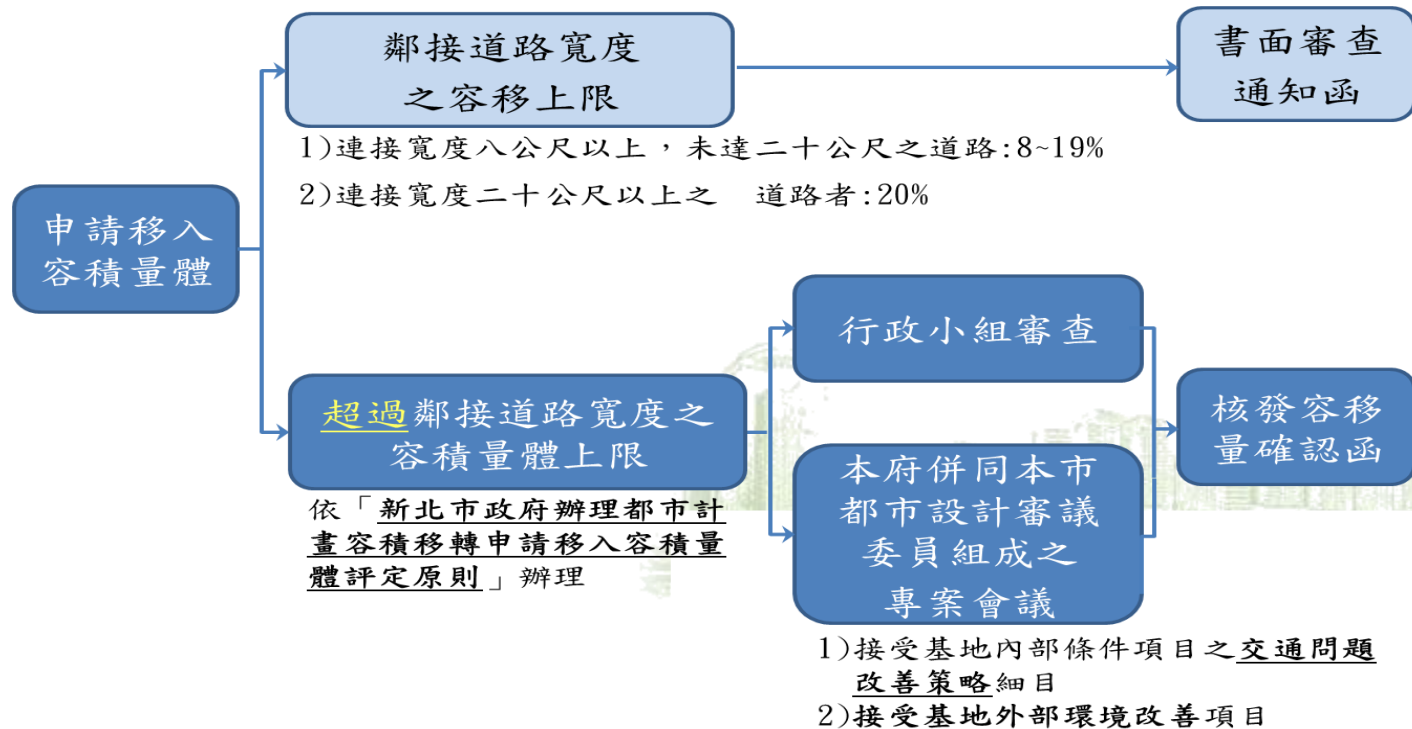
評定細目			積分(%)	備註
(一)公共設施改善計畫 (6%)	協助開闢綠地、計畫道路等公共設施	基地四周	四	依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，並應經本府併同本市都市設計審議委員組成專案會議審查其效益，始得計入。
		基地外圍	二	
	示意圖11			
(二)認養公園等公共設施 (2%)	認養區內公園、綠化步道等	認養範圍一千平方公尺以上	二	本項積分申請基地於 <u>接受基地五百公尺範圍</u> 內，並由申請單位與區公所協調確認。 制式契約以 <u>二年</u> 為期，認養時間以二年倍數計算累計積分。
		認養範圍五百平方公尺以上，未達一千平方公尺	一	
(三)綠色交通 (2%)	提供UBIKE留設位置		二	本項積分經 <u>本府交通局同意留設</u> 方式及位置及面積，並配合留設相關管線。

17

Q1 未來申請容積移入案件是否皆需經過本市都市設計審議?

A:

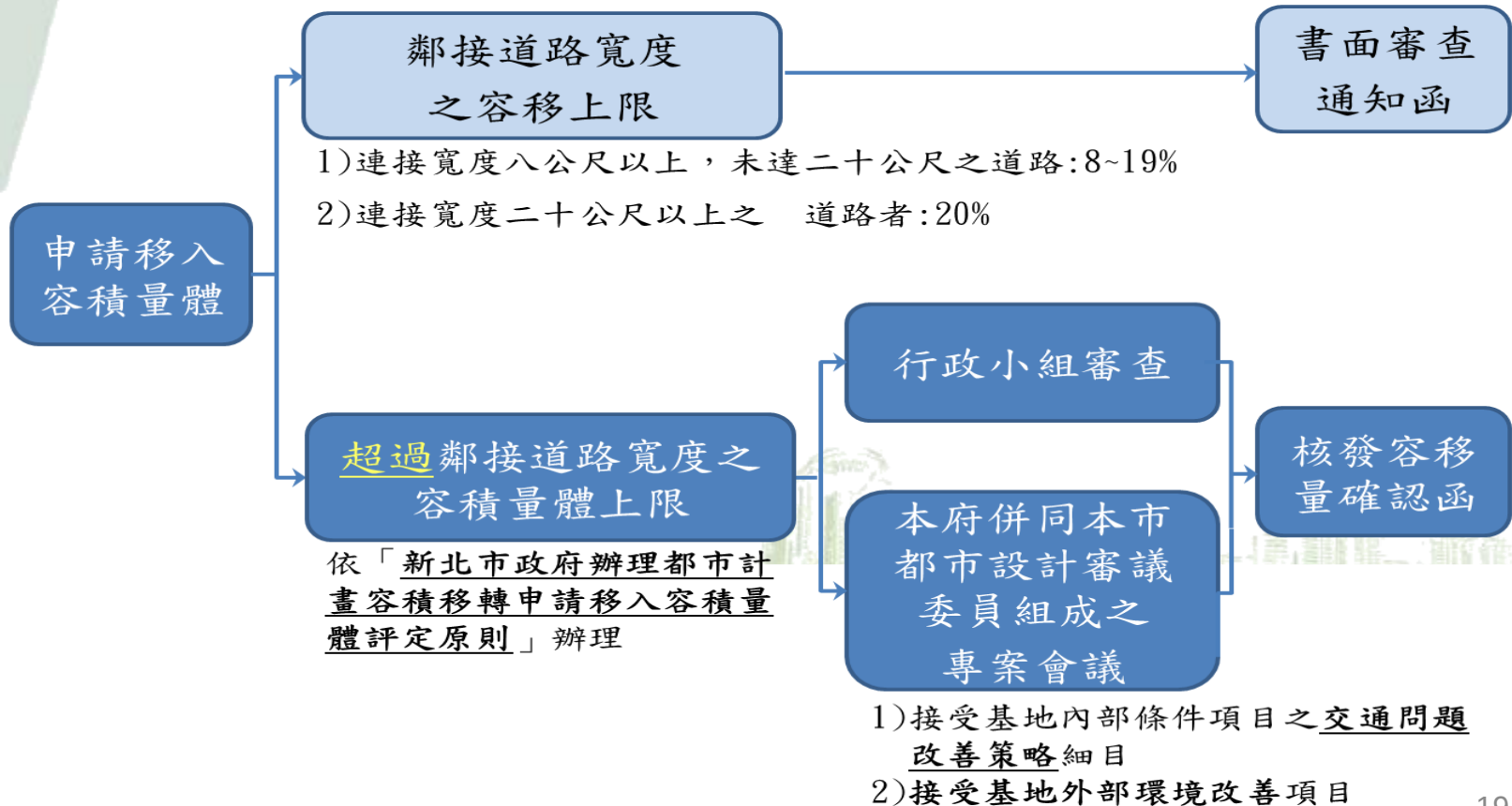
- 1、依都市計畫法新北市施行細則或其土管規定或指定公告地區才需提送本市都市設計審議。
- 2、申請接受基地內部條件項目之交通問題改善策略細目及接受基地外部環境改善項目，提送本府併同本市都市設計審議委員組成之專案會議僅對於該項評點項目協助確認，無涉及本市都審事項。



Q2 有關核給評點積分的審查時間及運作方式

A：

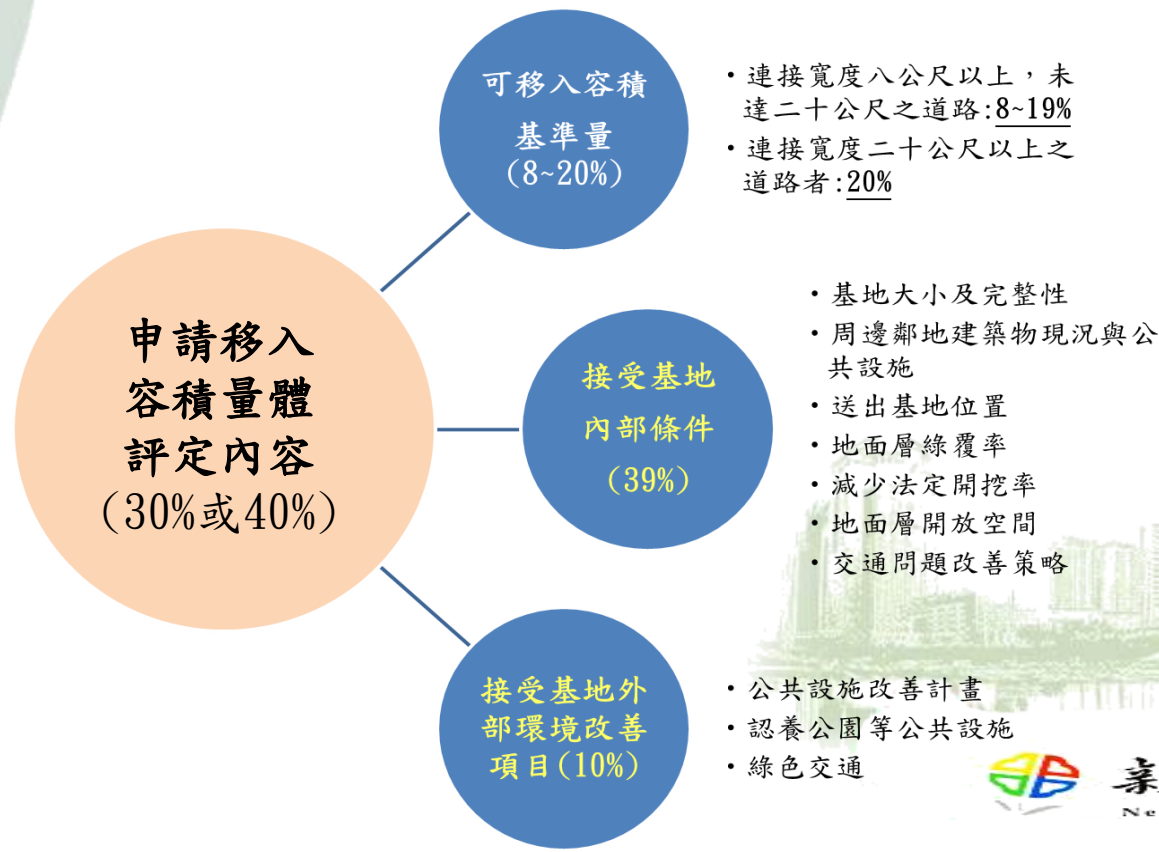
- 1、行政小組審查案件，以每周召開1次會議為原則。
- 2、本府併同本市都市設計審議委員組成之專案會議案件，以每兩周召開1次會議為原則。



Q3 評定原則項目依據?

A:

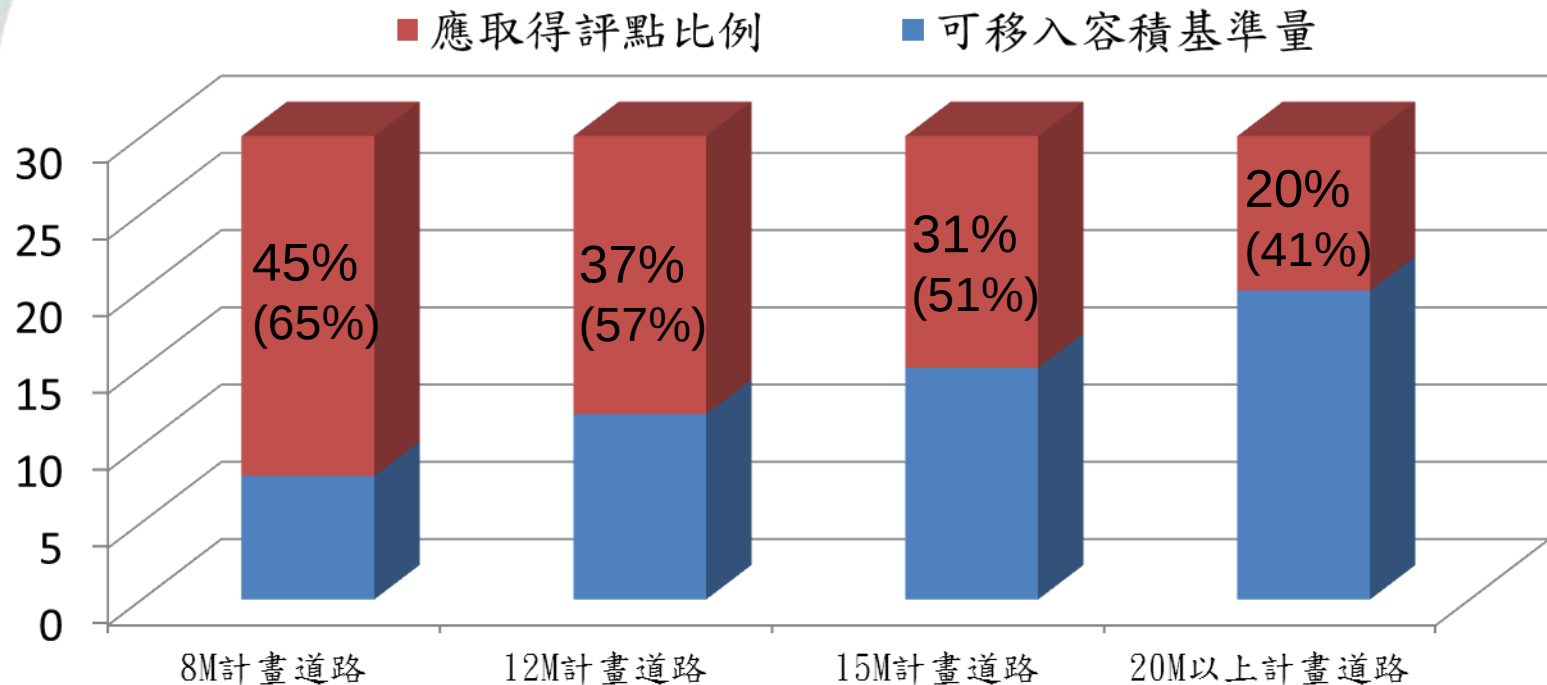
- 1、評點項目係參考現行新北市設計審議原則規定，考量接受基地條件、周邊道路開闢、鄰近公共設施等，及提出周邊環境品質設計方案分為三大項(接受基地鄰路條件、接受基地內部條件及接受基地外部環境改善項目)十二細項



Q4 評定原則是否造成申請容移上限減少？

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、接受基地內部條件及其外部環境改善方案之可得評點最高總分為49%，倘接受基地臨8公尺計畫道路僅再申請45%(或65%)之評點總分即可達容移上限量30%(或40%)



Q5 與現行容移友善方案之差異？

A：

- 1、現行容移案件並未考量接受基地之容受力，進行本市都審時針對容移量體對周邊環境造成之衝擊過大，並須請申請單位提出周邊環境友善方案，但無明確項目及一致性標準，增加都設審議時間及業者成本及風險(減少容移量)。
- 2、提供明確項目及一致性檢核標準，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。
- 3、未來依規定應提送本市都審案件即依評定量體為準，委員會不對於容移量體或友善方案部份再次審議，以加速都審時效減少業者開發成本。

Q6 是否影響都市更新或簡易都更案之推動

A：

- 1、「簡易都更」：排除適用
- 2、「一般都更（都更條例辦理地區）」：
可移入容積基準量(臨路寬度)及接受基地內部條件之評點可加權1.3倍

案例試算說明

項目	可移入容積基準量	接受基地內部條件													基地外部環境改善			
00集住宅新案	鄰接道路寬度(M)	基地大小及完整性			周邊鄰近建築物現況與公共設施			送出基地位置			地面層綠覆率	基地保水	地面層開放空間		交通改善策略	公共設施改善	認養公園等	綠色交通
		大小		完整性	基地境界線退縮距離(M)	公共設施面積	TOD規劃	連接基地面積	公共設施面積	送出基地為全分之幾已開闢道路		法定開挖率-實設開挖率	廣場式(%)	沿街式步道	通學步道	協助開闢計畫道路	提供UIKE留設位置	
		基地面積M ²	最窄寬度(M)	任一角度在60度至120度間														
	10	2914.6	18	符合	1.5	0.23	700公尺	55%	0	0	120%	70-69.6=0.4	680/1457=46%	單側4公尺	無	無	無	無
積分	10	2	2	0	2	0	2	0	0	1	0	8	2	0	0	0	0	0
分項積分	10	19													0			
可移入容積值	(一)可移入容積基準量 <u>10%</u> +(二)接受基地內部條件 <u>19%</u> +(三)接受基地外部環境改善項目 <u>0%</u> = <u>29%</u>																	