

## 「新北市政府辦理非都市土地申請變更為住宅使用案件審議作業原則」

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為審議新北市（以下簡稱本市）非都市土地申請變更為住宅使用開發許可案件，提升此類案件之公益性，以利審議過程有一致性標準，訂定本原則。
- 二、本原則適用之申請變更為住宅使用開發案件，類型分為住宅社區及複合型住宅社區。

前項所稱複合型住宅社區，係除供住宅及社區中心使用外，另有供其他特定目的事業使用，且住宅及社區中心使用之性質比例佔開發計畫區內可建築土地百分之五十以下者。

- 三、非都市土地變更為住宅使用者，應符合下列要件。但個案仍得依其特性經本市區域計畫委員會之決議予以規範：

### （一）捐贈土地：

- 1、以捐贈可建築土地為原則。但其區位、規模等條件不具開發效益，並經本市區域計畫委員會同意後得改以折繳代金方式辦理。
- 2、前目折繳代金之數額，由下列兩種方式計算後，取其價金數額較高者繳納：
  - （1）以開發計畫區最鄰近已開發完成之山坡地保育區丙種建築用地或鄉村區乙種建築用地之公告土地現值之一點四倍，乘以應捐贈可建築土地面積。
  - （2）由三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算），乘以應捐贈可建築土地面積；其估價所需費用，由申請人負擔。
  - （3）前二目代金數額不得低於變更編定後公告土地現值之一點四倍。

### （二）提供公共停車空間：

- 1、以開發計畫區內車輛預估數百分之十計算，並配置於其他公共設施用地內，相關興建費用由申請人負擔。

2、公共停車空間由本府主管機關評估當地停車供需情形，並確認由本府或社區自行管理，且應符合新北市公有停車場管理自治條例相關規定。

3、公共停車空間因基地條件或區位因素考量不具設置效益，得採繳納停車代金方式處理，其金額由本府主管機關審查後評定之。

(三)除設置基本消防設備外，應擬定消防防護計畫，增加自救設備與簡易型幫浦。

前項第一款捐贈土地面積，以核准開發許可案件內供作住宅及社區中心使用之相關用地為計算基準；屬住宅社區者應捐贈百分之十之可建築用地，屬複合型住宅社區應捐贈百分之七之可建築用地。

第一項第一款第一目捐贈可建築土地，應於辦理變更編定之異動登記前將土地所有權登記予本府。依第一項第一款第二目折繳代金者應於辦理變更編定之異動登記前一次繳納完成，相關代金費用納入新北市市庫。

四、 捐贈可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位不得毗鄰鄰避設施，且應標示於開發計畫圖上。

開發計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準，並參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，應於捐贈之可建築土地外配置各項必要公共設施用地。

前項所稱必要公共設施，指社區道路、閭鄰公園等相關設施。