

## 「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」(111年12月)

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、依都市計畫法、本辦法及其授權訂定之法規或其他法令明定得準用本辦法辦理容積移轉者,適用本要點之規定。

依古蹟土地容積移轉辦法、考古遺址土地容積移轉辦法、水利法第八十二條規定經本府水利局公告實施計畫之水道治理用地範圍或都市計畫書規定申請容積移轉、調配之地區,得從其規定,但接受基地申請可移入容積及其相關條件仍應符合本要點第三點至第六點及第九點之規定。

已依前項規定申請之接受基地,得同時適用本辦法,惟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經登錄為歷史建築物之土地。但經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過者,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。

位於市場用地之土地,並屬下列經本府核准拆除重建之地區,得為接受基地:

- (一) 都市更新條例劃定之更新單元。
- (二) 「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區。
- (三) 基地原有建築物屬放射性污染建築物。
- (四) 都市計畫內危險及老舊建築物。
- (五) 高氯離子鋼筋混凝土建築物。

(六) 適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物。

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單元、「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及「適用新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，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。

前項基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，應符合下列兩款規定：

(一) 接受基地連接道路與接受基地退縮留設之寬度合計達八公尺。

(二) 檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件及圖說。

五、接受基地之可移入容積上限依本辦法第八條規定辦理，且申請可移入之總量應依容積量體評定機制檢討計算；其評定機制由本府另訂之。

依前項規定申請移入容積，且位於依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「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」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。

基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，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，惟各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積百分之五十。

六、依都市更新條例劃定之更新單元、「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，如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之一：

(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依建築法第八十一條規定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。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。

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，以折繳代金方式辦理。

接受基地依「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二申請提高基準容積者，原基準容積調整後之加給容積，其辦理容積移轉額度應以折繳代金方式辦理，惟已於一百十一年六月三十日前取得容積移轉核准或完成土地所有權移轉登記者，不在此限。

容積移轉折繳代金金額，由本府城鄉發展局委託三家以上專業估價者查估評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。

前項所提容積移轉折繳代金金額之評定，得委託公會協檢之。

容積移轉折繳代金之收入，由新北市公共建設用地基金管理之。

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) 申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，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，但已開闢者不在此限。
- (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。
- (五) 申請送出基地非公園、兒童遊樂場（含鄰里公園兼兒童遊樂場）、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施保留地者，其可容積移轉總量不得大於接受基地基準容積百分之二十。
- (六) 需地機關得於符合本要點第八點規定前提下，對於申請送出基地之同意取得條件作必要之規定，並公告之。

前項私有都市計畫公共設施保留地如經需地機關檢討後已無使用需求，且涉及都市計畫變更者，不得作為容積移轉送出基地。

第一項第二款及第五款規定，自中華民國一百十三年一月一日起施行。

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內面積分別核算，作為該建築基地容積移轉之總和上限。

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規範」辦理。

十二、本市容積移轉申請案件，應依「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」繳納相關費用。

十三、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。