

新北市都市計畫使用分區證明申請案件成果統計分析

新北市政府城鄉發展局

本文介紹土地使用分區之定義、新北市土地使用分區證明書申請、繳費及核發方式，並利用108年至112年土地使用分區證明書核發案件相關統計資料進行分析。

一、何謂土地使用分區

依都市計畫法第3條規定：「本法所稱之都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地用作合理之規劃而言。」，土地使用分區即為規劃單位辦理都市計畫時，依都市實際發展需求規劃土地使用的方式，不同土地使用分區具有不同使用性質及限制使用情形，而新北市都市計畫範圍內土地使用內容、強度等管制事項係以都市計畫法新北市施行細則及各都市計畫書土地使用分區管制要點進行相關規範。

二、新北市土地使用分區證明書申請及核發方式

目前新北市政府城鄉發展局已開發建置「新北市城鄉資訊查詢平台」，該系統已完成地籍圖與土地使用分區圖資之套疊，方便民眾上網快速查詢新北市境內土地使用分區及都市計畫書圖等公開資料。若需正式土地使用分區證明書，民國99年12月25日改制前係由臺北縣各鄉鎮市公所核發，改制後新北市政府於100年1月13日起委由新北市各區公所進行核發。目前申請方式分為臨櫃申請及線上申請，臨櫃申請可至新北市各區公所或新北市政府聯合服務中心櫃檯辦理，而自105年8月1日起，新北市開放臨櫃跨區申請，申請人無需至當地區公所，可至新北市境內任一區公所申請土地使用分區證明書；另外線上申請已自101年7月2日起開放，透過「新北市城鄉資訊查詢平台」申請並付費繳款完成後成立案件，案件成立後由系統派送至各轄區公所辦理核發作業。為降低申請人擔心土地使用分區證明書有被竄改或偽造的疑慮，「新北市城鄉資訊查詢平台」亦提供線上驗證土地使用分區證明書真偽功能，僅須輸入土地使用分區證明書核發年度、文號與檢查碼，系統即會顯示土地使用分區證明書真偽及核發內容；而自112年1月起更升級了驗證方式，在土地使用分區證明書下方新增QRcode驗證方式，檢驗方式更為簡便。

新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

申請人	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	新北鶯工區字第1130000091號 中華民國一一三年三月四日
復臺端中華民國113年2月29日申請查核 鶯歌區 共10筆土地之使用分區案。		
地號	都市計畫案名(發布實施日期) 土地使用分區(或公共設施用地)	備註
永昌段 710-13, 710-14	鶯歌鎮都市計劃案(59年12月31日). 綠地	本證明書不加註公共設施用地土地取得(開發)方式 本證明書不加註是否為公共設施保留地
永昌段 703-1	變更鶯歌主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案(112年3月21日). 河川區	本證明書不加註公共設施用地土地取得(開發)方式 本證明書不加註是否為公共設施保留地
永昌段 705-6, 705-11, 705-13, 710-8, 723, 725, 726	變更鶯歌都市計畫(第二次通盤檢討)案(86年11月17日). 乙種工業區	本證明書不加註公共設施用地土地取得(開發)方式 本證明書不加註是否為公共設施保留地。 不得作住宅使用。
(以下空白)		
其他備註事項		
備註：一、本案依照分層負責規定授權承辦人員核發。 二、地籍更新時間：113/03/01		
說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作為實施之依據應依據現況指示建築線為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)，並依申請書勾選內容加註公共設施用地是否為公共設施保留地及公共設施用地土地取得(開發)方式，相關使用限制規定，仍應依都市計畫規定辦理，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。 三、本證明書有效期間八個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容變更，應以變更內容為準，不再另行通知。 四、申請基地如位於整體開發地區，其整體開發方式、公設負擔比及其他規定，請依都市計畫規定辦理。 五、104年9月17日前核准之容積移轉案件尚未加註於本證明書，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。 六、如需查閱都市計畫書圖或驗證本證明書正確性請至新北市政府城鄉資訊查詢平台 (https://gov.tw/uzp) 都計書圖查詢或書證驗證功能項下查詢，另亦可掃描下方QR CODE進行驗證。		
新北市政府		

列印日期：113年3月4日
系統(表單)設計：詮華圖上測繪有限公司

檢查碼：
160370893693

第1頁 共1頁

圖 1 新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

三、 108年至112年土地使用分區證明書核發統計分析

以下將就108年至112年土地使用分區證明書核發案件相關統計資料進行分析，本次係採用108年至112年間申請並付費繳款完成之核發案件數量進行分析，不含未付費繳款而未成立案件之數量。

(一)108年至112年各行政區核發案件數量

有關108年至112年各年度土地使用分區證明書核發數量如圖2所示，透過圖2可得知近五年每年土地使用分區證明書核發案件數量皆在2萬2千件以上，近五年來以109年的2萬7,183件為最高，110年至111年有驟降情形，111年至112年則持續下降。推斷原因可能係申請人逐漸習慣自行至「新北市城鄉資訊查詢平台」查詢土地使用分區及都市計畫書圖相關資料，若只是為大致了解土地使用分區而無實際使用需求，則不會付費申請土地使用分區證明書。

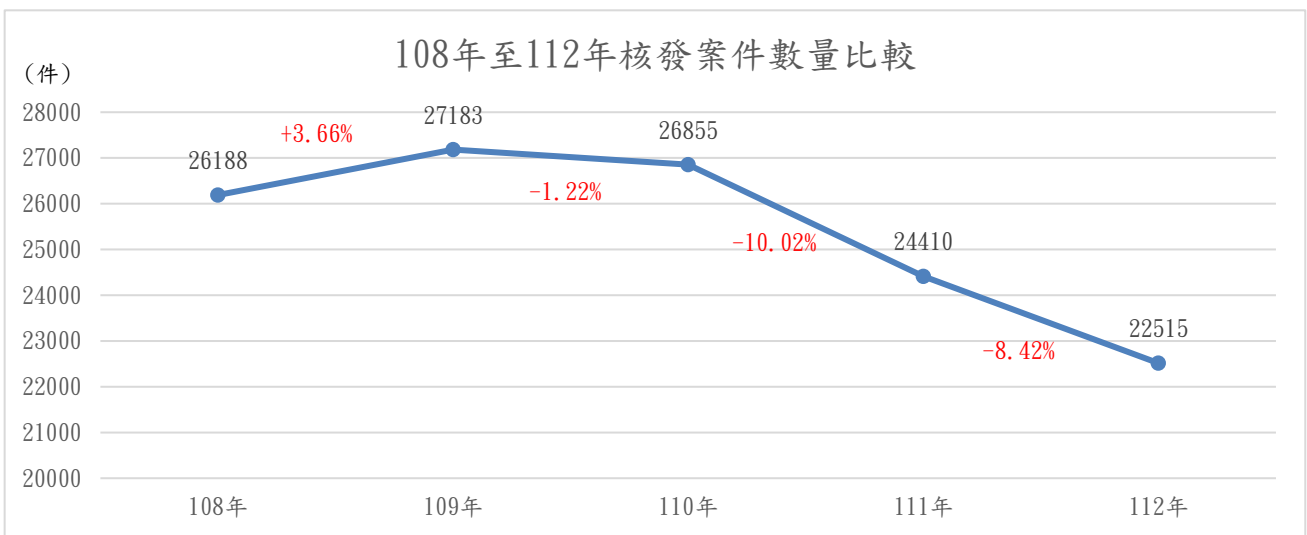


圖 2 108 年至 112 年核發案件總數

表1及圖3至圖7則為108年至112年土地使用分區證明書核發案件數量前五高行政區及108年至112年各行政區核發案件數量，利用行政區分類後，可以發現108年至112年核發案件數量前五高行政區排名變化不大，5年內板橋區皆為第一名，而新莊區5年內皆排進前五名，三重區、中和區及新店區則為4年皆排進前五名，且三者皆曾排進第二名，林口區則是有3年進入前五名。另可發現核發案件數量最少的三個行政區則固定為坪林區、平溪區、石碇區。

另參考表2為108年至112年買賣土地筆數前五高行政區，透過比較表1及表2，土地使用分區證明書核發數量與買賣土地筆數前五高行政區大致相符，研判土地使用分區證明書核發數量與土地買賣筆數可能呈現正相關，土地買賣筆數越高的地區，土地使用分區證明書核發數量也可能會越多。

108 年至 112 年核發案件數量前五高行政區					
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
N01	板橋區(9.91%)	板橋區(9.43%)	板橋區(8.56%)	板橋區(9.22%)	板橋區(8.88%)
N02	三重區(9.80%)	三重區(8.73%)	中和區(8.40%)	中和區(8.28%)	新店區(8.06%)
N03	新店區(7.98%)	新莊區(7.55%)	新莊區(7.96%)	三重區(7.63%)	新莊區(7.67%)
N04	林口區(7.14%)	新店區(7.46%)	三重區(7.68%)	新莊區(7.28%)	林口區(7.58%)
N05	新莊區(6.94%)	中和區(7.13%)	新店區(7.07%)	林口區(7.05%)	中和區(7.40%)

表 1 108 年至 112 年土地使用分區證明書核發案件數量前五高行政區

108 年至 112 年買賣土地筆數前五高行政區					
	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
N01	新店區 (9,492 筆)	新店區 (10,361 筆)	新店區 (10,732 筆)	新店區 (9,166 筆)	新店區 (8,693 筆)
N02	中和區 (7,480 筆)	三重區 (9,459 筆)	新莊區 (10,107 筆)	中和區 (7,875 筆)	板橋區 (6,994 筆)
N03	板橋區 (7,443 筆)	板橋區 (7,996 筆)	中和區 (9,010 筆)	板橋區 (7,518 筆)	中和區 (6,905 筆)
N04	淡水區 (7,047 筆)	新莊區 (7,885 筆)	板橋區 (8,281 筆)	三重區 (7,479 筆)	淡水區 (6,850 筆)
N05	三重區 (6,683 筆)	汐止區 (7,803 筆)	三重區 (8,079 筆)	新莊區 (7,114 筆)	三重區 (6,604 筆)

表 2 108 年至 112 年買賣土地筆數前五高行政區

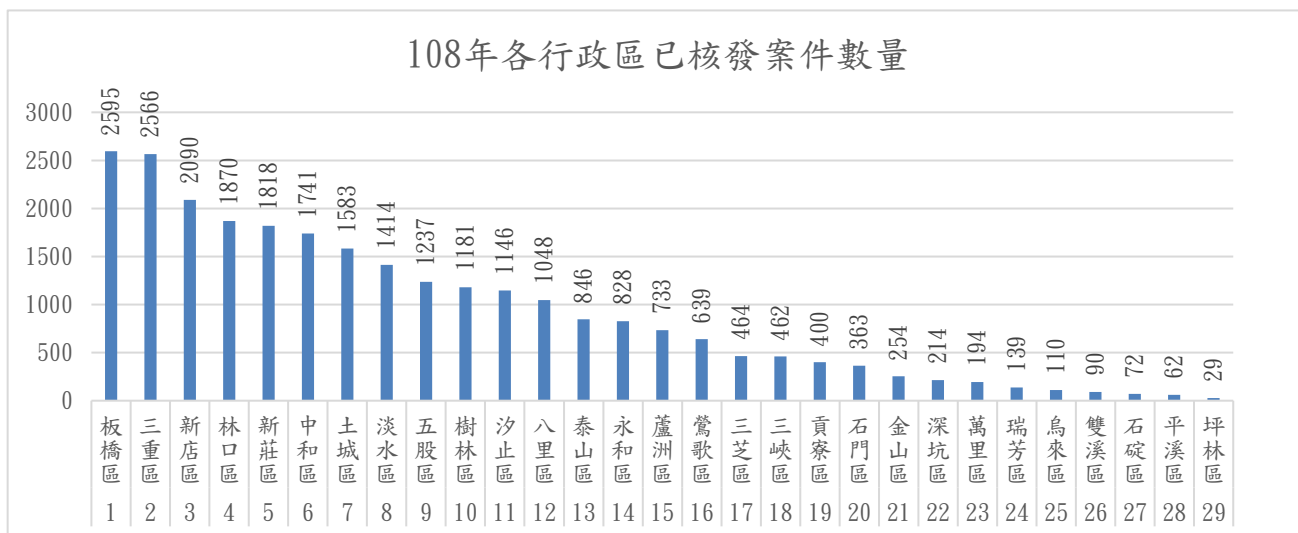


圖 3 108 年各行政區核發案件數量

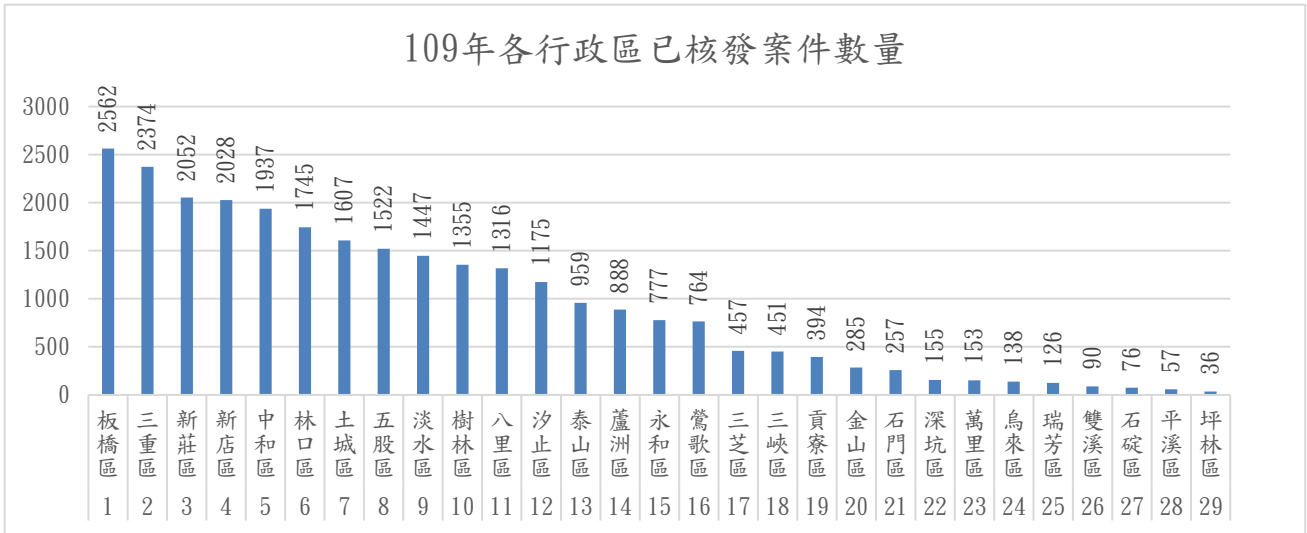


圖 4 109 年各行政區核發案件數量

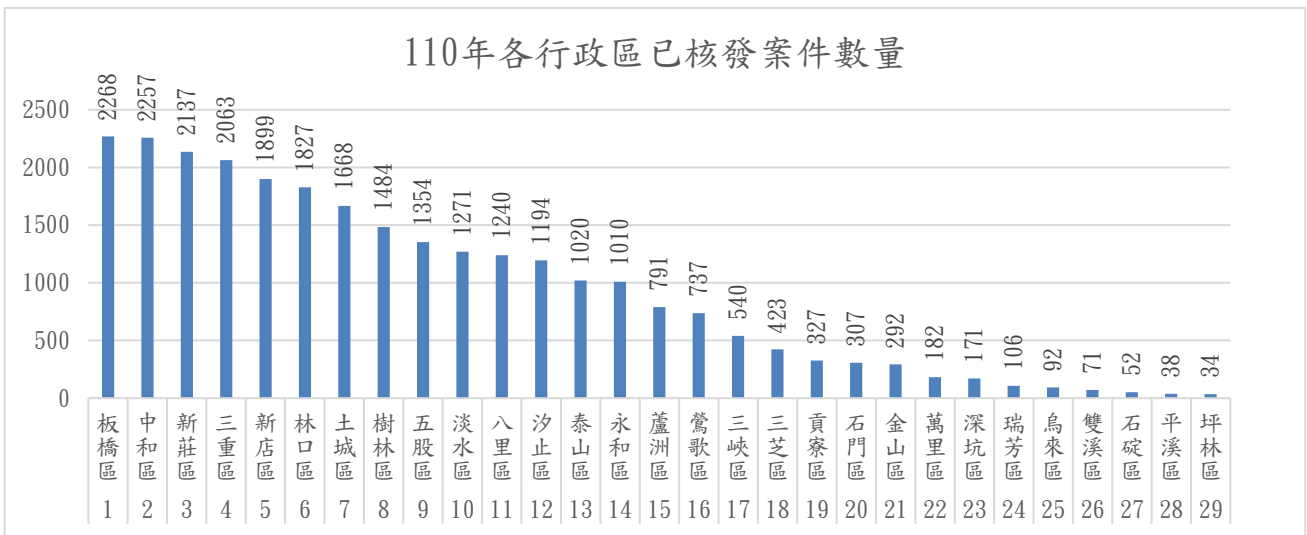


圖 5 110 年各行政區核發案件數量

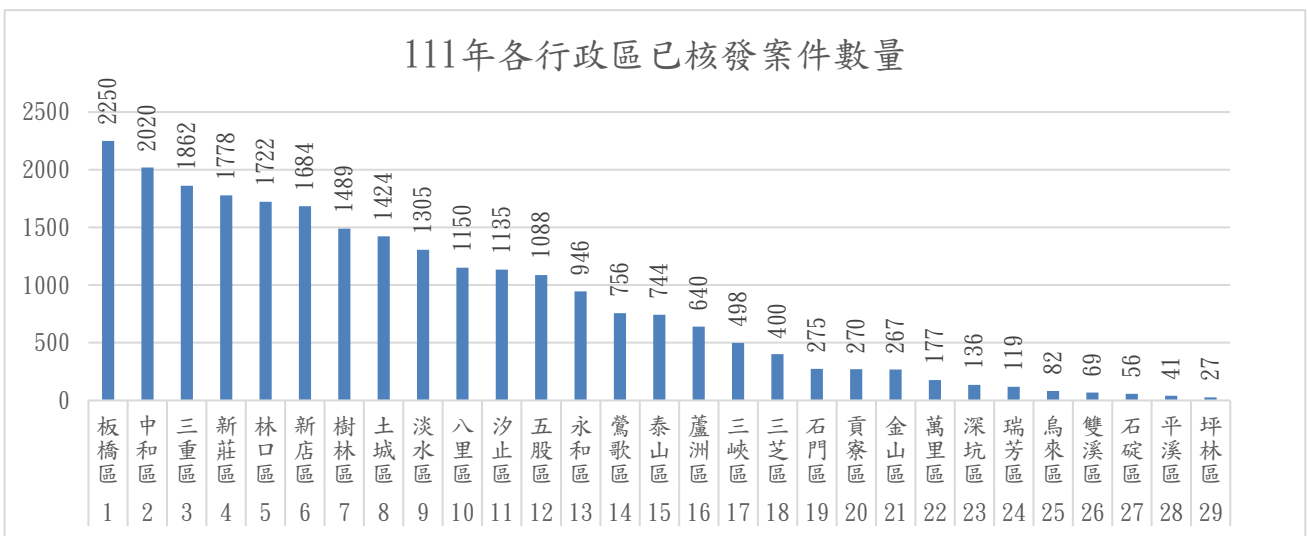


圖 6 111 年各行政區核發案件數量

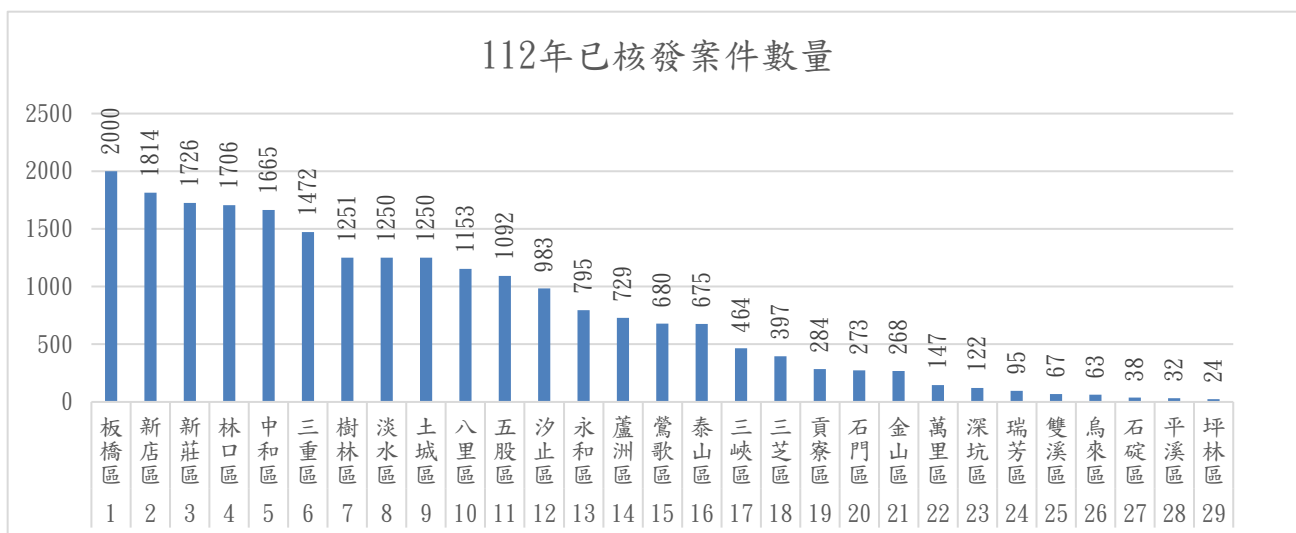


圖 7 112 年各行政區核發案件數量

(二)108年至112年土地使用分區證明書申請方式

接下來有關土地使用分區證明書的申請方式如圖8所示，其中108年臨櫃申請比例為50.4%、線上申請比例為49.6%，兩者差距不大，然而自109年起，線上申請比例就超過臨櫃申請比例，到了112年臨櫃申請比例下降至40.3%、線上申請比例上升至59.7%，兩者差距來到20%。推斷可能係受新冠肺炎疫情影響，防疫期間申請人避免出門與人接觸，轉而嘗試「新北市城鄉資訊查詢平台」提供之線上申請服務，因線上申請不須外出至現場抽號排隊，具有比臨櫃申請更高之便利性，使申請人逐漸傾向將線上申請作為主要申請方式。

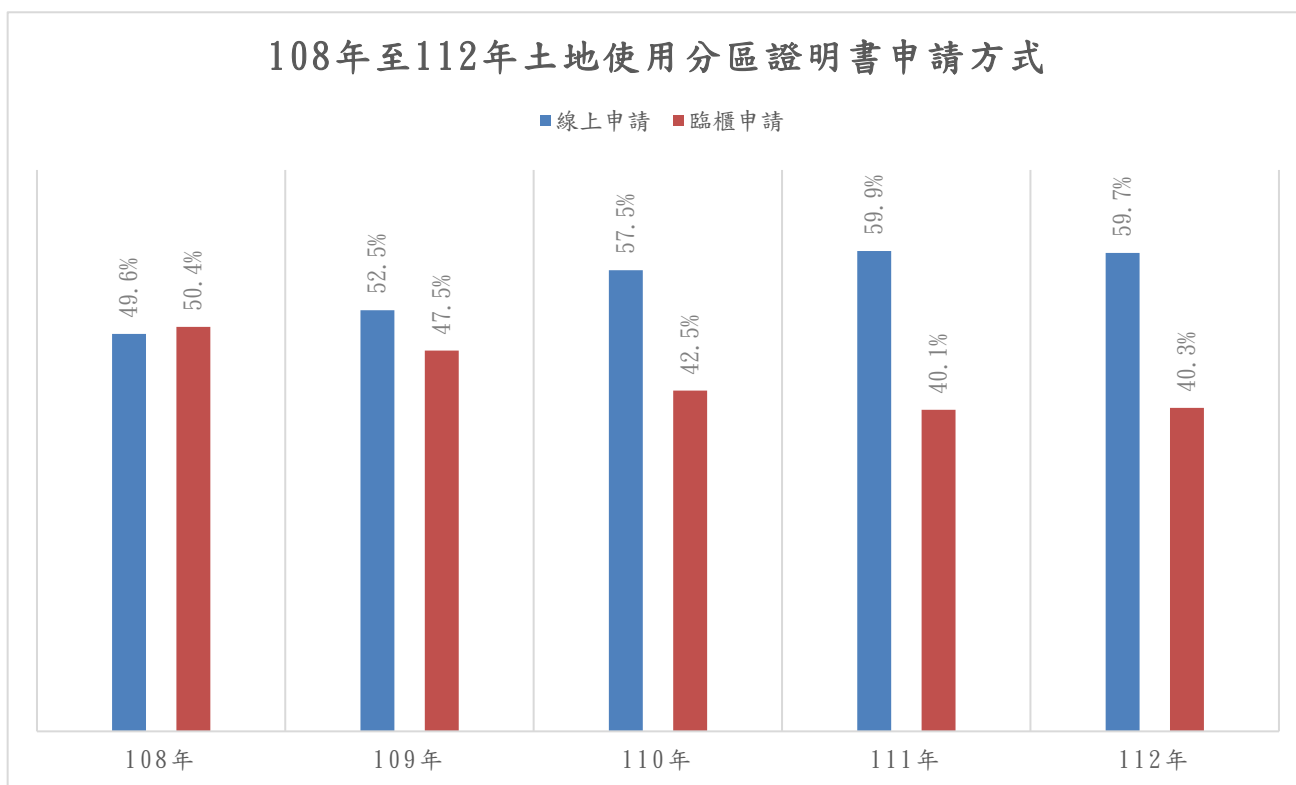


圖 8 108 年至 112 年土地使用分區證明書申請方式

(三)108年至112年土地使用分區證明書繳費方式

新北市目前土地使用分區證明書繳費方式分為三種：臨櫃申請為臨櫃繳費；線上申請分為線上繳費(多元繳費系統)及列印繳費單(至郵局、臺灣銀行或超商繳費)。圖9為108年至112年土地使用分區證明書繳費方式，其中可發現108年時臨櫃繳費及列印繳費單為申請人偏好採取的繳費方式，110年線上多元繳費已超過臨櫃繳費，且接近列印繳費單，自111年起，線上多元繳費已經成為比例最高的選擇，並且有越來越高的趨勢。可研判亦係因新冠肺炎疫情影響使線上申請的比例上升，而列印繳費單的方式仍需外出繳費，進而使申請人轉向選擇線上多元繳費。

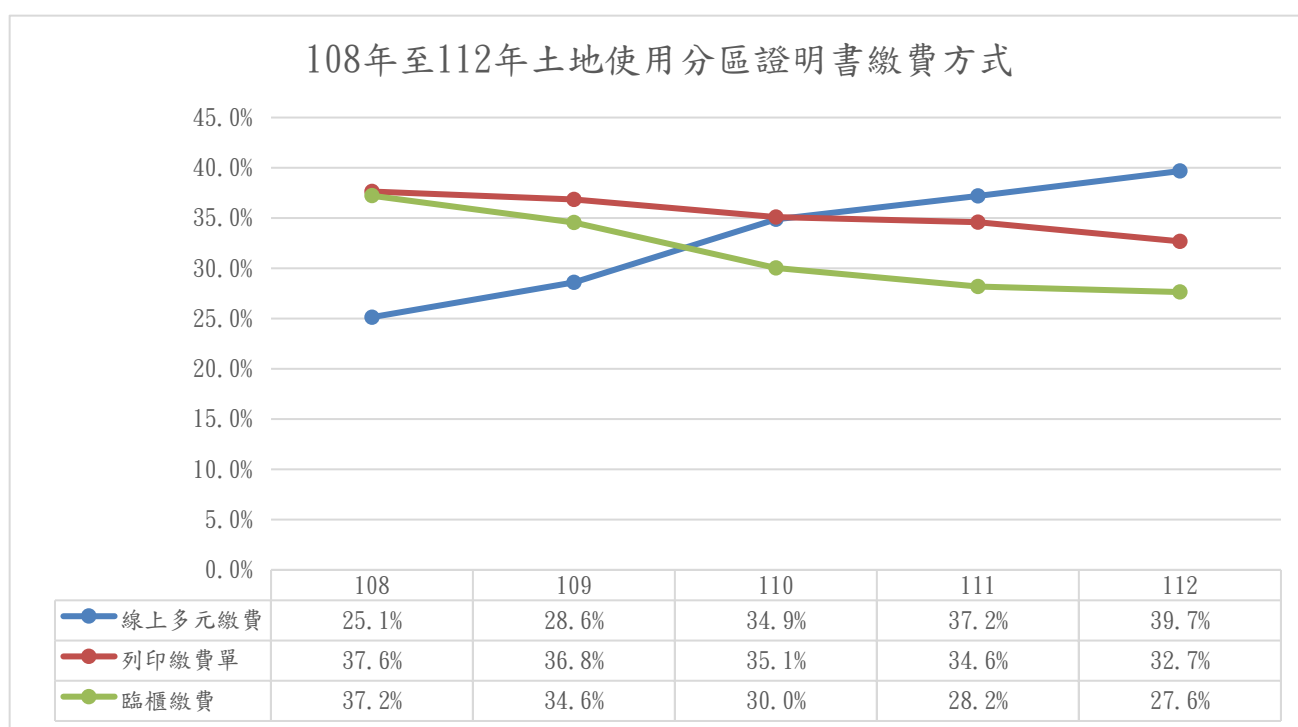


圖 9 108 年至 112 年土地使用分區證明書繳費方式

四、 結語

透過分析108年至112年土地使用分區證明書核發案件相關統計資料，可發現近五年申請人趨向利用簡便快速的網路服務而非傳統的臨櫃辦理，此一轉變除了讓申請人免於舟車勞頓外，亦可減輕新北市各區公所及新北市政府聯合服務中心第一線同仁之負擔。土地使用分區證明書係處理土地相關事務(如：減免稅賦、買賣交易等)之依據，因此土地使用分區證明書所載內容的正確性至關重要，現階段新北市各區公所核發土地使用分區證明書仍需透過人工審核，故核發作業天數視各區公所案量及人力有所區別。為因應申請人逐漸轉為使用線上服務的趨勢，未來新北市政府城鄉發展局會持續提升「新北市城鄉資訊查詢平台」內容正確性及操作便利性，除了簡政便民外，亦思考方式降低人工審核階段面臨土地使用分區核判疑義之情形，期望能達到新北市全區土地使用分區證明書自動核發之最終目標。