

新北市政府受理都市計畫容積移轉案件 申請作業規範

Urban Building Capacity Transfer



新北市政府

New Taipei City Government

一、目標

- (一) 申請作業程序透明化
- (二) 縮短審核時間
- (三) 可控制投資風險，保障申請人權益

二、背景

配合「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第二階段生效內容及讓「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」執行順利

三、發布實施

已於106年1月26日發布，除第9點即日生效外，其餘規定自106年7月1日生效，並廢止「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」，自106年7月1日生效

四、重點

免三階段

- 書面審查
- 許可審查

免綁建照

- 無涉建照申請與否
- 容積自由調配

綁地不綁人

- 所有權人異動無涉容積量體重新計算

免先買地

- 一階取得**同意書**
- 二階取得**所有權**

評定機制

- 一般案件
- 行政小組或併同專案會議

五、法令規定

(一) 案件類型 (作業規範第2點)

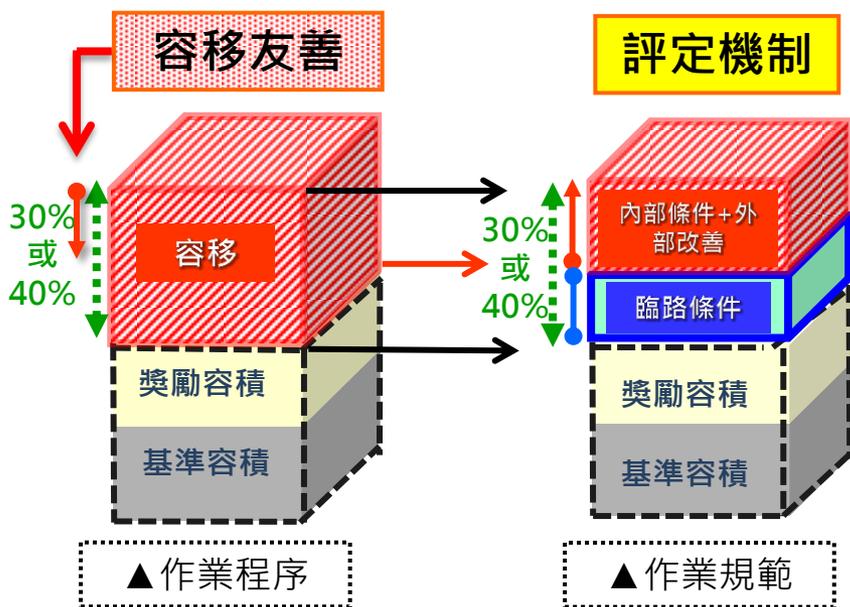
配合審查要點及評定機制將申請案件分為簡易類型及一般類型：

(1) 簡易類型：依臨路條件

- 寬度8公尺到20公尺(未達)：依道路寬度數值為其可移入容積%
- 寬度20公尺以上：可移入容積為20%

(2) 一般類型：依評定原則

- 臨路條件 + 接受基地內部條件 + 外部環境改善 = 可移入容積%



容移量體 (30%或40%)		
臨路條件	內部條件	外部環境改善
臨路條件(公尺)	可移入容積基準	<ul style="list-style-type: none"> • 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
20以上	20%	<ul style="list-style-type: none"> • 公共設施改善計畫 • 認養公園等公共設施 • 綠色交通
8以上-未達20	道路寬度(%)	
(8~20%)	(39%)	(10%)
簡易類型	一般類型	

五、法令規定

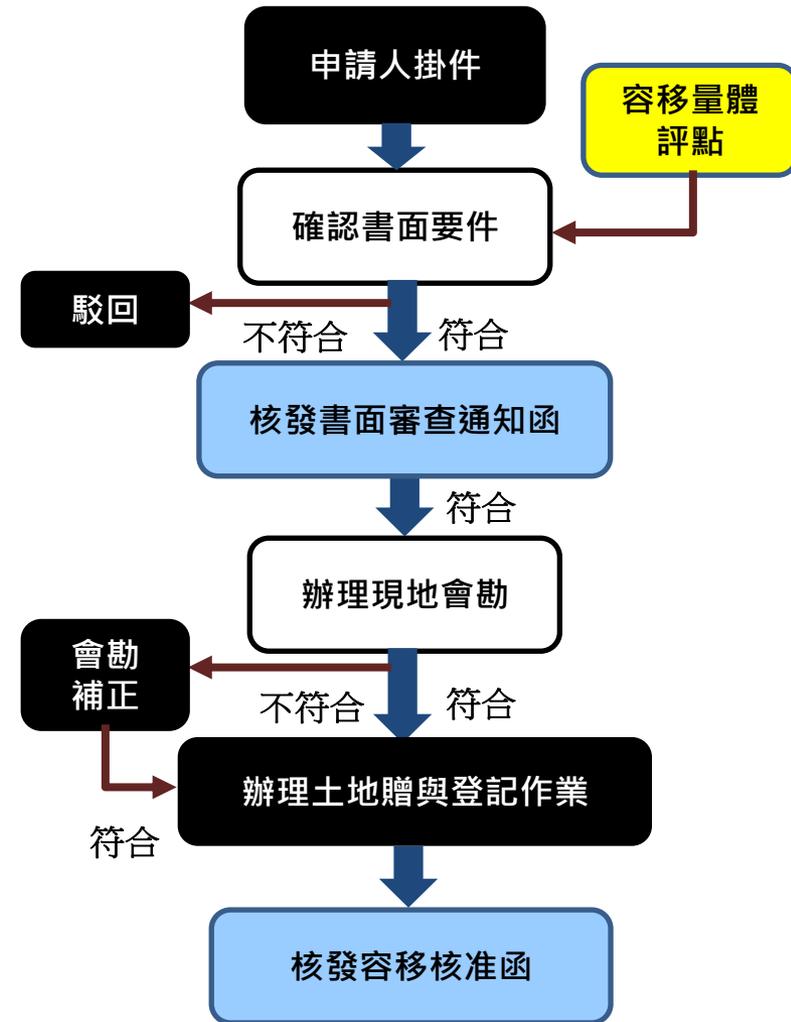
(二) 办理流程(作業規範第3點)

(1) 書面審查

- 確認相關法令規定
- 確認申請書表及相關文件資料
- 核發容積移轉書面審查通知函，但一般案件，應於完成評定審查後，始得核發

(2) 容積移轉許可審查

- 取得送出基地所有權後，申請送出基地現地會勘
- 確認申請書表及相關文件資料
- 辦理送出基地現地會勘
- 於土地管理機關同意受贈並完成所有權移轉登記後，始核發容積移轉許可函

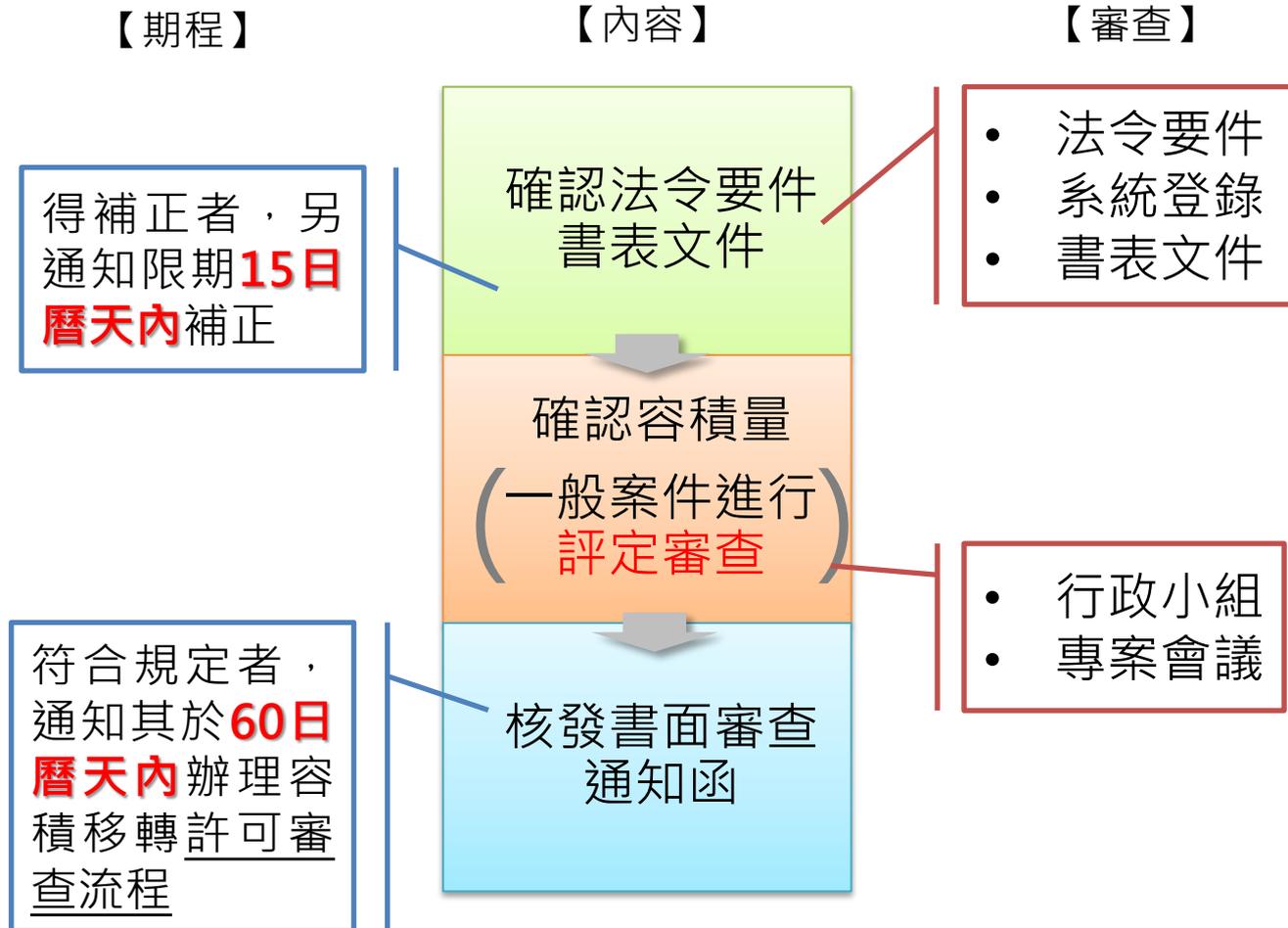


▲作業規範二階段流程圖

五、法令規定

(三) 各階段辦理內容及期程

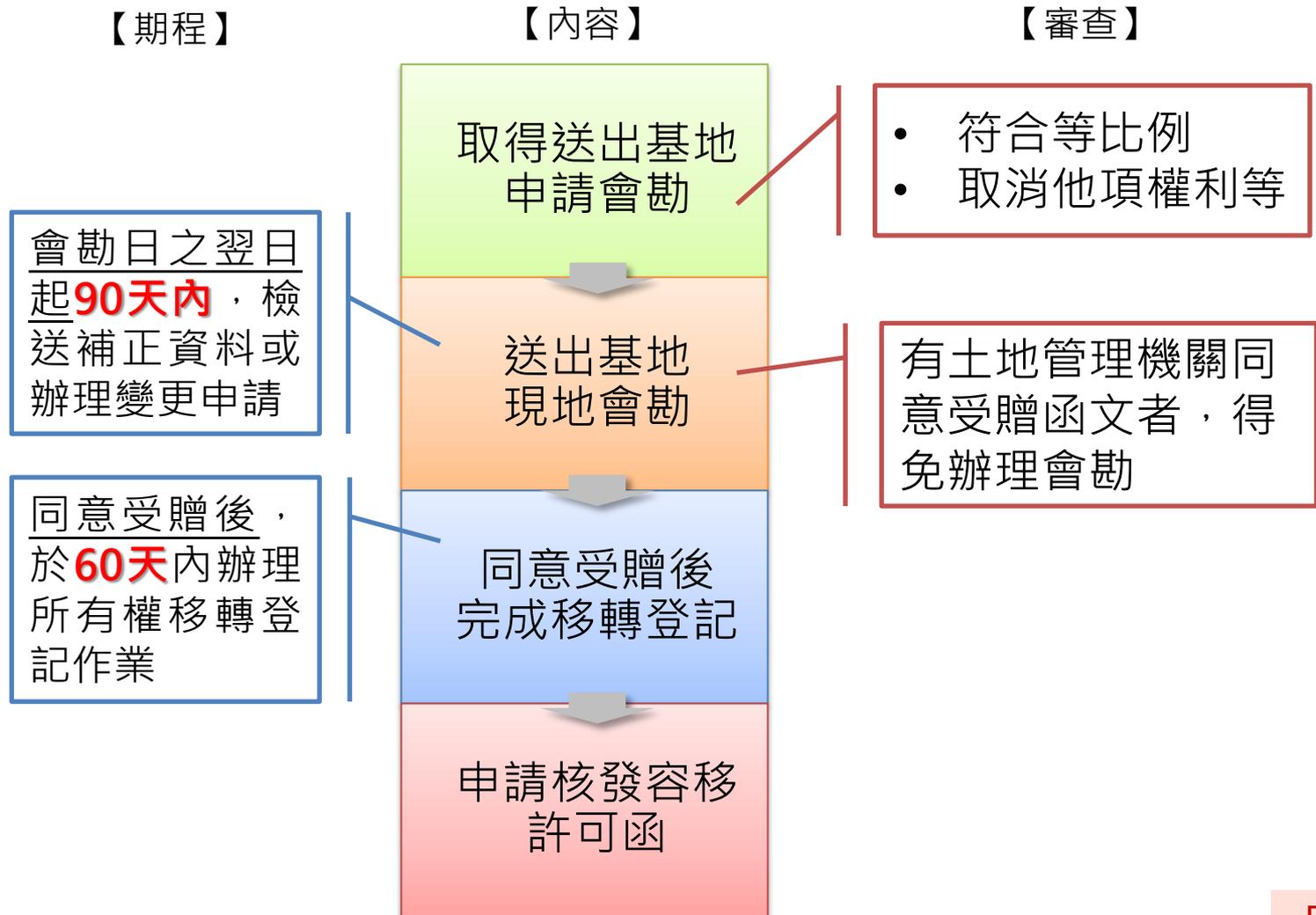
(1) 書面審查 (作業規範第4點)



五、法令規定

(三) 各階段辦理內容及期程

(2) 容積移轉許可審查(作業規範第5點)



五、法令規定

(四) 變更申請 (作業規範第6點)

接受或送出基地因都市計畫變更、地籍重測或其他因素，致所有權人、地籍、土地面積、捐贈持分面積或使用分區等事項異動，而應辦理變更申請者，應以書面提出並敘明變更原因，其辦理事項依前三點規定。

(五) 變更計算 (作業規範第7點)

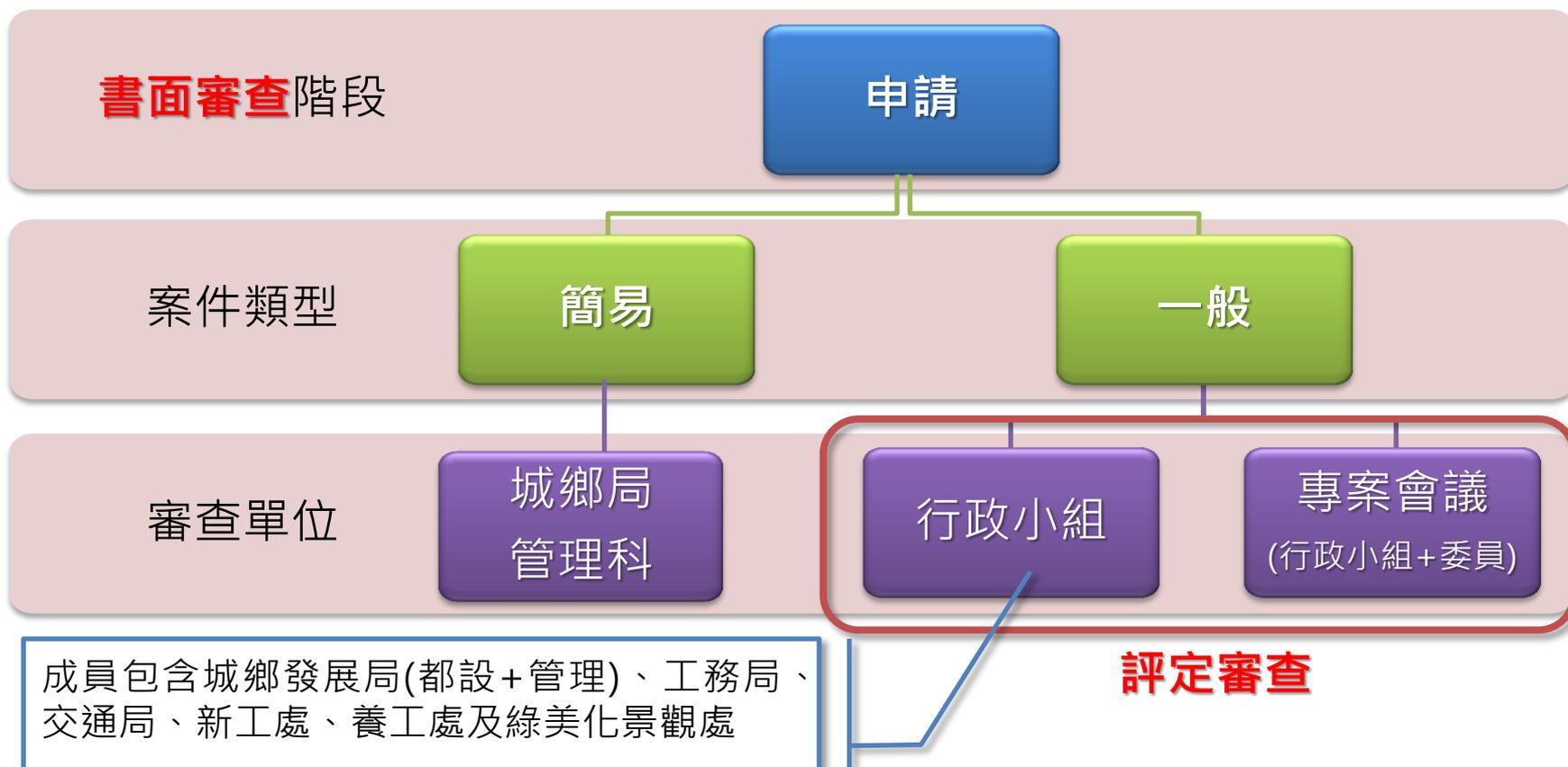
辦理各項變更作業，涉及接受基地、送出基地之筆數、土地面積、捐贈持分面積增加時，新增部分應以申請變更當期之相關法規辦理，並以申請變更當期之公告現值核算，其計算方式如附表四。

項 目	作業程序						作業規範					
	申請		新增送出(地)		所有權異動(人)		申請		新增送出(地)		所有權異動(人)	
適用時點	掛件申請	變更申請	掛件申請	變更申請	掛件申請	變更申請	掛件申請	變更申請	掛件申請	變更申請	掛件申請	變更申請
公告現值	○			○		○	○			○	○	

五、法令規定

(六) 評定審查 (作業規範第8點)

依容積量體評定機制檢討計算接受基地可移入之容積總量者，於書面要件審查流程時按其情形提本府行政小組或併同本市都市設計審議委員組成專案會議進行評定審查通過；變更時，亦同。



五、法令規定

(七) 法令生效日 (作業規範第9點)

106年7月1日**前**經本府受理之容積移轉申請案件，得依附表五檢討計算接受基地可移入之容積總量，並依前八點規定辦理。

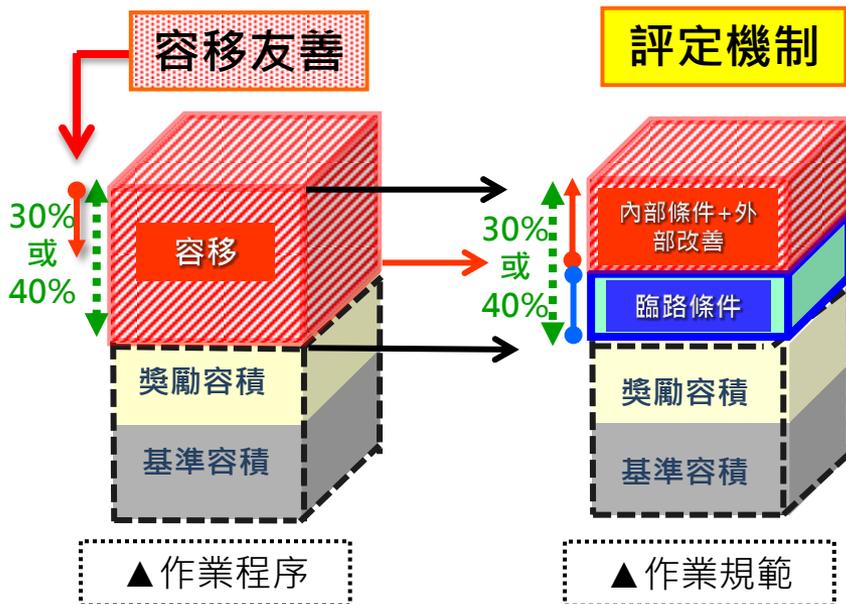
*審查要點第二階段 & 評定原則
自106年7月1日起生效
*容移作業程序
自106年7月1日起廢止



Q1：容積移轉上限有下降？容移友善是否取消？為何要訂定評定機制？

A：

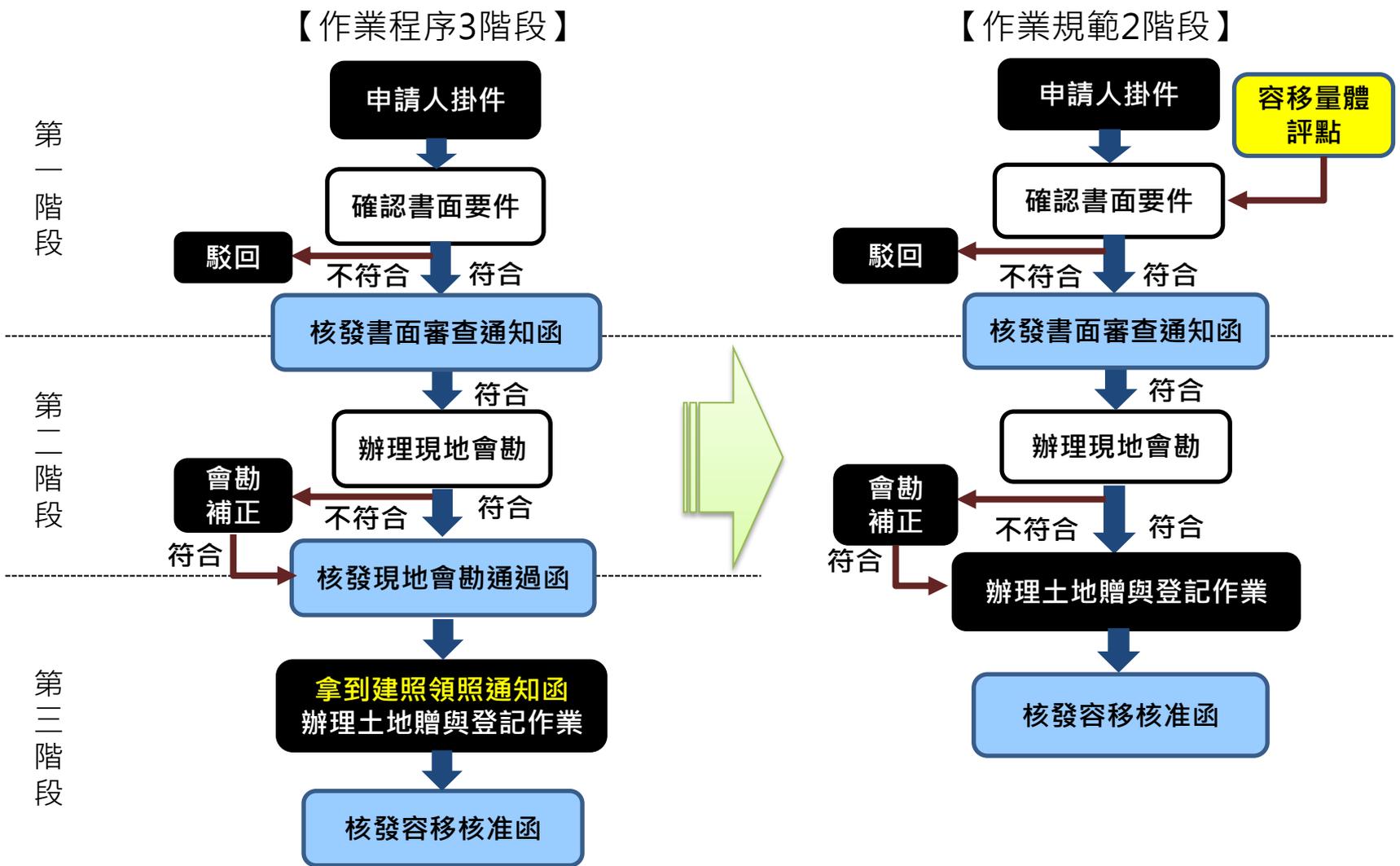
- 1、可移入容積上限為都市計畫容積移轉實施辦法第8條之規定，並未修正。
- 2、為解決接受基地可移入容積之不確定性，配合容移審查要點及評定原則之規定，明確規範容移量體結構，申請人可先自行評估基地條件，投資風險更可控制，並可大幅縮短審查時程。
- 3、容積移入量體評定機制生效後，將取代容移友善方案。



容移量體 (30%或40%)			
臨路條件		內部條件	外部環境改善
臨路條件 (公尺)	可移入容積基準	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 公共設施改善計畫 • 認養公園等公共設施 • 綠色交通
20以上	20%		
8以上-未達20	道路寬度 (%)		
(8~20%)		(39%)	(10%)

Q2：申請作業流程有何異動？

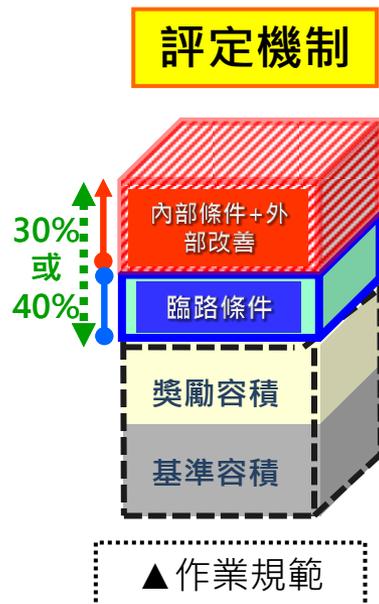
A：配合評定機制，將申請作業階段由3階段調整為2階段。



Q3：現在不綁建照，如果尚無建築計畫可否先行申請容積移轉？可移入容積量體該如何計算？

A：

- 1、容積移轉無涉建照申請與否，可直接申請容積移轉。
- 2、如須申請「接受基地內部條件」及「接受基地外部改善項目」評定分數，則須提出建築計畫進行評定審查；未來再依該建築計畫辦理建照申請。



容移量體 (30%或40%)			外部環境改善
臨路條件		內部條件	外部環境改善
臨路條件 (公尺)	可移入容積基準	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 公共設施改善計畫 • 認養公園等公共設施 • 綠色交通
20以上	20%		
8以上-未達20	道路寬度 (%)		
(8~20%)		(39%)	(10%)

Q4：書面審查時間多久及配合評定審查之運作方式為何？

A：

1、容移掛件申請後將先就相關法令要件及書表文件進行書面審查，不符合規定者，駁回其申請；須補正者，將通知15天補正；符合規定者，依案件類型分別依下列方式辦理：

(1)簡易案件：核發書面審查通知函。

(2)一般案件：進行評定審查，審查完成後，核發書面審查通知函。

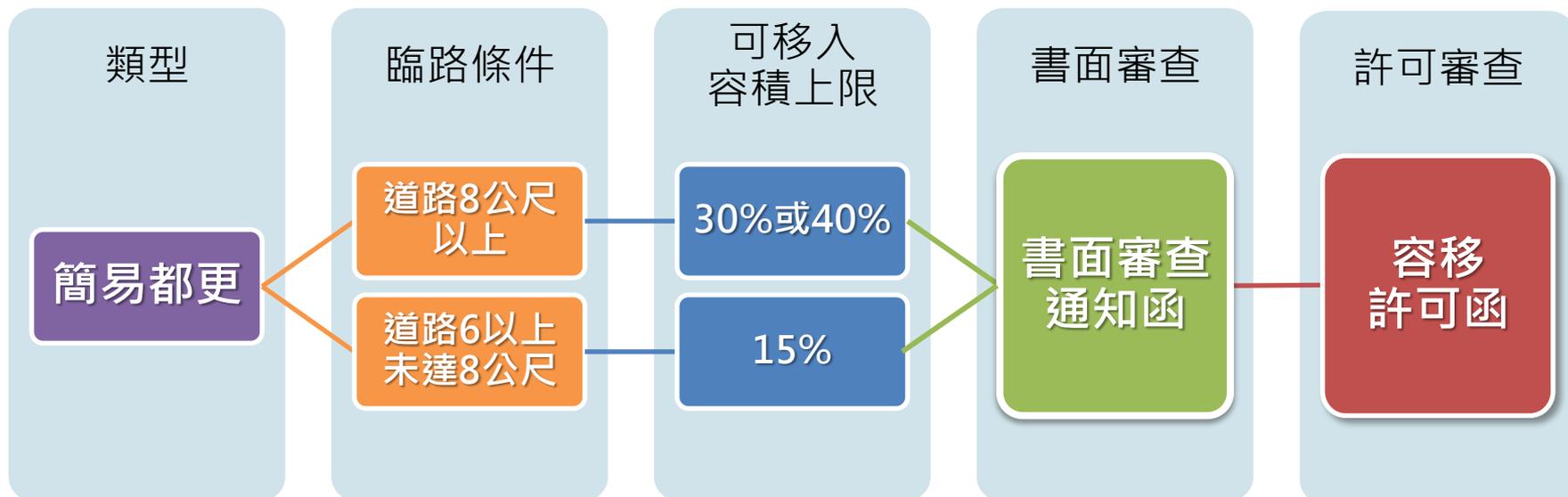
2、依容積移轉實施辦法第17條規定，審查期限扣除補正之期日外，不得超過30日。

3、評定審查係依申請評定項目內容，分別由行政小組或併同本市都市設計審議委員組成之專案會議進行審查。

Q5：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(簡易都更)的可移入容積上限及辦理程序為何？

A：

- 1、依審查要點第5點第3項規定，簡易都更地區，其可移入容積依容移實施辦法第8條及審查要點第6點之規定，得不適用容積量體評定機制。
- 2、簡易都更案件在書審階段，直接就法令要件及書表文件進行書面審查，審查完成後，直接申請許可審查；在完成送出基地現地會勘，於土地管理機關同意受贈並完成所有權移轉登記後，始核發容積移轉許可函。



Q6：送出基地所有權應何時取得？

A：

- 1、1階取得送出基地土地同意書；2階取得送出基地所有權。
- 2、為保障申請人權益，1階申請僅需檢附送出基地土地同意書，俟書審完成確認可移入容積量後，再取得送出基地所有權，辦理2階容移許可申請。
- 3、取得送出基地所有權時須符合內政部之等比例規定，並且清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。

Q7：相關書表文件可以在哪裡下載？

A：

- 1、作業規範及相關附件除了可從[新北市政府電子法規資料庫](#)查詢，亦可自[新北市政府城鄉發展局網站](#)»[資訊公開](#)»[市定法規](#)查詢。
- 2、各階段的相關申請書表文件請自[新北市政府城鄉發展局網站](#)»[便民專區](#)»[各類申請](#)»[容積移轉申請](#)下載。

【相關連結】

- 1.新北市政府城鄉發展局網站»資訊公開»市定法規

http://www.planning.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=10078

- 2.新北市政府城鄉發展局網站»便民專區»各類申請»容積移轉申請

http://www.planning.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=10696

- 3.快速連結

(1)作業規範



(2)相關書表文件



附件

「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為使容積移轉申請案件接受基地所有權人（以下簡稱申請人）申請容積移轉之程序有所依循，訂定本規範。
- 二、本府受理容積移轉申請案件分類如下：
 - （一）簡易案件：
接受基地申請移入容積未超過新北市都市計畫容積移轉許可審查要點（以下簡稱本要點）第五點第一項第一款及第二款規定者。
 - （二）一般案件：
接受基地申請移入容積超過本要點第五點第一項第一款及第二款規定者。
- 三、前點各類案件办理流程順序如下：
 - （一）書面審查：
 - 1、確認接受基地及送出基地符合都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）及本要點規定。
 - 2、確認申請書表及相關文件資料符合附表一之規定。
 - 3、核發容積移轉書面審查通知函。但一般案件，應於完成評定審查後，始得核發。

「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」

(二)容積移轉許可審查：

- 1、由申請人取得送出基地所有權後，申請送出基地現地會勘，其申請書表及相關文件資料依附表二規定。
- 2、辦理送出基地現地會勘。
- 3、於土地管理機關同意受贈並完成所有權移轉登記後，始核發容積移轉許可函。

四、前點第一款之應辦理事項如下：

- (一)申請人應完成容積移轉系統之線上登錄及提交作業；未登錄或登錄不正確者，通知限期登錄或補正。
- (二)經審查申請人不符前點第一款第一目或第二目規定者，駁回其申請；其得補正者，另通知限期十五日曆天內補正，屆期末補正或補正不完全者，駁回其申請。
- (三)經審查申請人符合規定者，通知其於六十日曆天內辦理容積移轉許可審查流程，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。

「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」

五、第三點第二款之應辦理事項如下：

- (一) 申請書表及相關文件資料不符規定者，通知申請人於十五日曆天內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。
- (二) 申請書表及相關文件資料符合規定者，辦理送出基地現地會勘。但經土地管理機關出具同意受贈函文者，得免辦理會勘。
- (三) 送出基地經會勘審查不符受贈規定者，申請人應於會勘日之翌日起九十日曆天內，檢送補正資料或辦理變更申請；逾期未補正或補正不完全者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。
- (四) 土地管理機關同意受贈後，申請人於六十日曆天內辦理所有權移轉登記作業，並依附表三規定檢附申請書表及相關文件資料，申請核發容積移轉許可函，其檢附不齊全者，通知於十五日曆天內補正。

六、接受或送出基地因都市計畫變更、地籍重測或其他因素，致所有權人、地籍、土地面積、捐贈持分面積或使用分區等事項異動，而應辦理變更申請者，應以書面提出並敘明變更原因，其辦理事項依前三點規定。

「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」

- 七、辦理各項變更作業，涉及接受基地、送出基地之筆數、土地面積、捐贈持分面積增加時，新增部分應以申請變更當期之相關法規辦理，並以申請變更當期之公告現值核算，其計算方式如附表四。
- 八、依本府容積量體評定機制檢討計算接受基地可移入之容積總量者，應於書面要件審查流程時按其情形提本府行政小組或併同本市都市設計審議委員組成專案會議進行評定審查通過變更時，亦同。
- 九、中華民國一百零六年七月一日前經本府受理之容積移轉申請案件，得依附表五檢討計算接受基地可移入之容積總量，並依前八點規定辦理。

簡報結束

