

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：謝易佑
電話：(02)29603456 分機7105
傳真：(02)22728033
電子信箱：ak0483@ms.ntpc.gov.tw



22065

新北市板橋區中山路1段293之1號6樓

受文者：新北市建築師公會

發文日期：中華民國112年8月8日
發文字號：新北府城開字第1121546905號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明六

主旨：為都市更新案件辦理容積移轉法令適用原則及本市都市計畫容積移轉許可審查要點第8點第1項第2款及第5款規定於113年1月1日實施之執行方式等事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、為推動本市多元容移、多元都更及都更三箭等政策，本市針對容積移轉相關法令逐年皆有配合滾動檢討修正，容移許可審查要點及評定表亦逐年修正，因都市更新案件係以報核日作為法令適用日，惟審議時程及申辦容移進度往往受案件整合時程影響，故針對旨揭許可審查要點第8點第1項第2款及第5款規定於113年1月1日實施之執行方式，為使外界明確理解及申辦，有其容移法令適用原則釐清確認之必要，以利後續相關申請案件審查之穩定性。
- 二、按旨揭許可審查要點第8點規定(略以)：「…(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。…(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。…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。」。

三、又依都市計畫容積移轉實施辦法第9條規定(略以)：「接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算…」，及本市受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範第7點規定(略以)：「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…」。

四、承上，依上開中央容積移轉母法及本市相關規定辦理方式，本案現行及自113年1月1日起之辦理適用原則如下：

(一)接受基地：以都更單元之都市更新事業計畫報核日作為是否須適用評定原則之依據，106年7月1日前報核案件，維持原都更核准容移額度；106年7月1日後報核案件皆須適用評定原則。

(二)評定原則：因評定原則部分項目涉及送出基地之檢討，考量執行穩定性，故比照送出基地以容積移轉申請日作為容移評定原則版本適用依據。

(三)送出基地：以容積移轉申請日及新增變更當期作為容積移轉法令適用日。倘於113年1月1日前掛件申請容移，惟屬113年1月1日後始新增及變更之送出基地仍須併同檢討本要點第8點第1項第2款及第5款規定。

五、另本案前於112年7月12日邀集相關公學會說明執行方式，考量是日相關公學會反映針對已在整合中之都更案應有較為彈性之適用方式，且都市更新屬市府重大政策，爰補充以下適用執行方式說明：

(一)倘屬113年1月1日前都市更新事業計畫報核且提出容積移轉書面要件審查(一階)申請之案件，免適用非五項公設不



得超過基容20%限制（本要點第8點第1項第5款），其送出基地之公告現值以實際容積移轉申請當期計算，惟113年1月1日後始申請超出原一階核准之新增或變更送出基地仍應符合非五項公設須全持分或已開闢規定（本要點第8點第1項第2款）。

(二)倘屬106年7月1日前都市更新事業計畫報核且尚於程序中之案件，屬容移修法前之舊案，因須申請建照後方能申請容移，故免適用非五項公設不得超過基容20%限制（本要點第8點第1項第5款），惟其送出基地之公告現值仍以實際容積移轉申請當期計算，且113年1月1日後始申請超出原一階核准之新增或變更送出基地仍應符合非五項公設須全持分或已開闢規定（本要點第8點第1項第2款）。

六、另倘屬區內容移之都更案，因區內容移將於都更事業計畫中計算審議，故回歸都更法令規定檢討。隨函檢送本案適用原則之範例說明，並請協助周知會員。



正本：中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、社團法人新北市都市更新學會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市建築師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會
副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局都市設計科

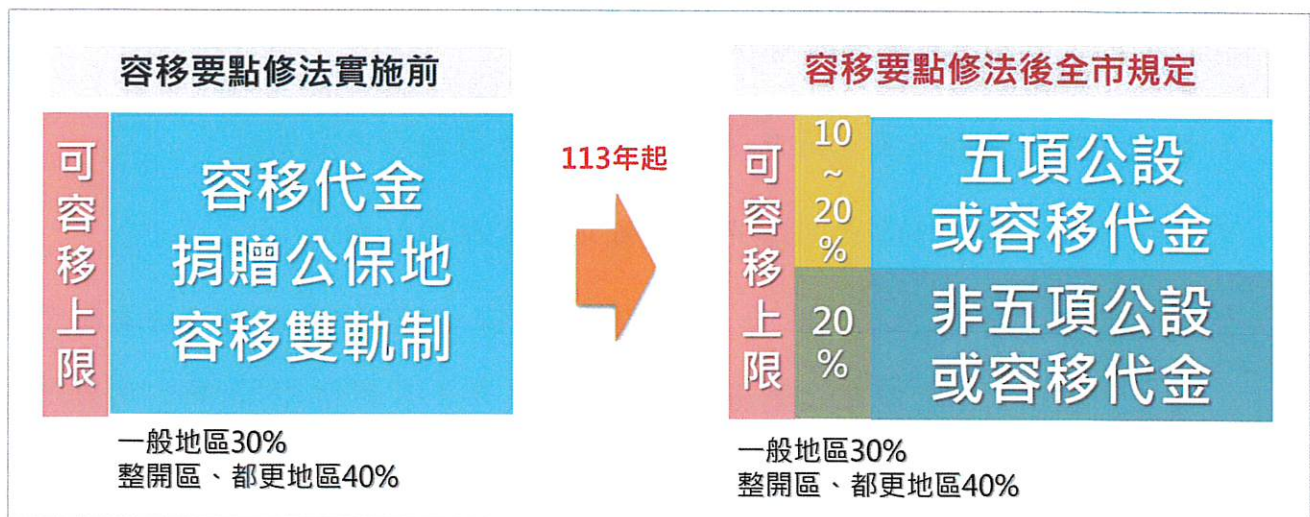
市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

都市更新案件適用容積移轉法令原則案例說明

一、容移要點實施方式說明

依本市 111 年 12 月發布修訂「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第 8 點第 1 項：「…（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。…（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。…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。」



二、案例說明

（一）一般案件

案例 1：實際容積移轉申請掛件為 112 年 10 月並捐贈送出基地 20 筆道路用地，後再於 113 年 1 月新增 10 筆道路用地。

1. 接受基地及評定原則：適用 112 年之評定原則。
2. 送出基地：112 年之 20 筆道路用地不受非五項公設 20% 之限制，惟 113 年 1 月新增之 10 筆道路用地則須併同 112 年之 20 筆道路用地檢討非五項公設不得超過 20% 之規定（本要點第 8 點第 1 項第 5 款），並取得全部私有所有權人辦理容移之同意，但已開闢者不在此限（本要點第 8 點第 1 項第 2 款）。

案例 2：實際容積移轉申請掛件為 113 年 1 月，捐贈送出基地 30 筆道路用地。

1. 接受基地及評定原則：適用容積移轉掛件當期之評定原則。
2. 送出基地：113 年 1 月始申請之 30 筆道路用地須檢討非五項公設不得超過 20% 之規定，並取得全部私有所有權人辦理容移之同意（已開闢者不在此限）。

（二）都市更新案件

案例 1：假定都更事業計畫報核日為 109 年 1 月，實際容積移轉於 112 年 10 月提出申請並完成書面要件審查（一階），捐贈送出基地 2 筆道路用地，後再於 113 年 1 月申請變更送出基地新增 38 筆道路用地。

1. 接受基地：報核日為 106 年 7 月 1 日後，故須適用評定原則。
2. 評定原則：適用 112 年容移申請當期之評定原則版本。
3. 送出基地：因於 112 年 11 月 1 日前提出申請，並已完成容積移轉書面要件審查，故 112 年申請之 2 筆道路用地及 113 年 1 月新增之 38 筆道路用地得不受非五項公設 20% 之限制（本要點第 8 點第 1 項第 5 款），惟新增之 38 筆道路用地仍應取得全部私有所有權人辦理容移之同意，但已開闢者不在此限（本要點第 8 點第 1 項第 2 款）。

案例 2：假定都更事業計畫報核日為 113 年 2 月，實際容積移轉於 113 年 3 月提出申請並完成書面要件審查（一階），捐贈送出基地 40 筆道路用地。

1. 接受基地：報核日為 106 年 7 月 1 日後，故須適用評定原則。
2. 評定原則：適用 113 年容移申請當期之評定原則版本。
3. 送出基地：因於 113 年 1 月 1 日後都更報核，且於 113 年 1 月 1 日後提出容積移轉申請，故申請之 40 筆道路用地須檢討非五項公設不得超過 20% 之規定，且應取得全部私有所有權人辦理容移之同意，但已開闢者不在此限（本要點第 8 點第 1 項第 2 款）。

(三) 106 年 7 月 1 日前都更事業計畫報核且在程序中案件

案例：假定都更事業計畫報核日為 102 年 1 月，實際容積移轉案件於 113 年 2 月提出申請並完成書面要件審查(一階)，申請送出基地 20 筆道路用地。

1. 接受基地：報核日為 106 年 7 月 1 日前，故免適用評定原則。
2. 送出基地：因本案報核日免適用評定原則惟依規定須先申請建照方能申請容移，故 113 年 2 月申請之 20 筆道路用地免檢討非五項公設不得超過 20%之規定(本要點第 8 點第 1 項第 5 款)，惟非五項公設須取得全部私有所有權人辦理容移之同意，但已開闢者不在此限(本要點第 8 點第 1 項第 2 款)。