

新北市容積移轉 許可審查要點 & 容積量體評定原則

110.12.14 主講人 謝股長易佑



課程內容

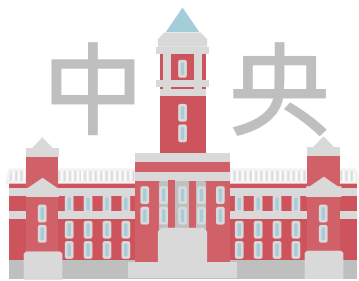
- 一、容移法規背景說明
- 二、容移量體評定原則
- 三、評定範例說明
- 四、增額容積2.0



一、容移法規背景說明



容移法規背景說明 法規架構



都市計畫法

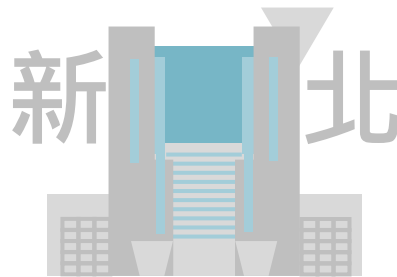
第9-1條

第4條 地方自治

- 計算公式
- 法定上限
- 捐贈方式
- ...

實施辦法

都市計畫容積移轉實施辦法



申請程序及文件

作業規範

新北市政府受理
都市計畫容積移轉
案件申請作業規範

依基地條件評上限

評定原則

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

基地條件、辦理方式

許可要點

新北市都市計畫
容積移轉許可審查要點

收費標準

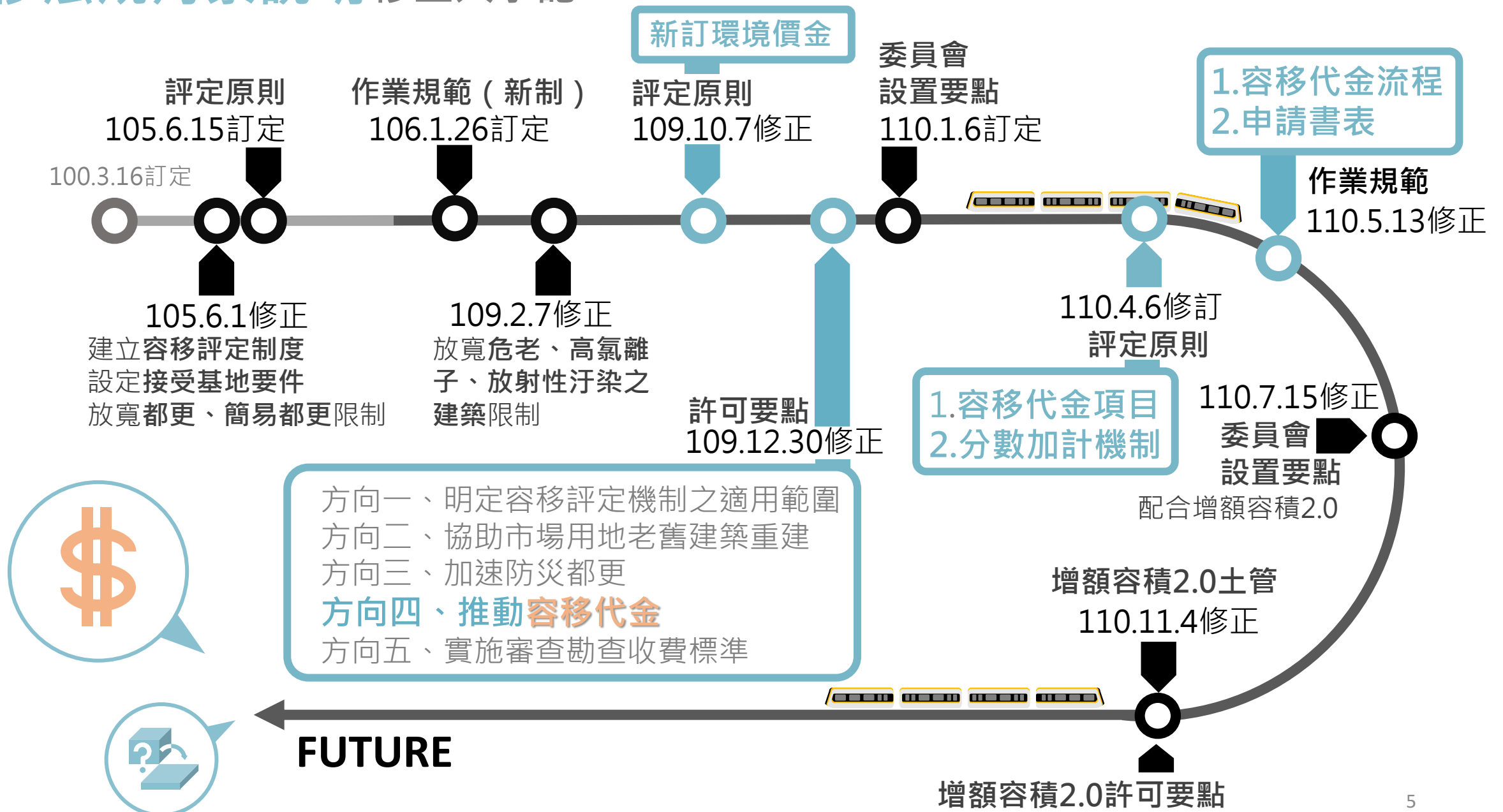
新北市都市計畫
容積移轉案件
審查及勘查
收費標準

設置要點

新北市政府
容積移轉折繳代金
及增額容積價金
審議委員會
設置要點

委員會

容移法規背景說明 修正大事記



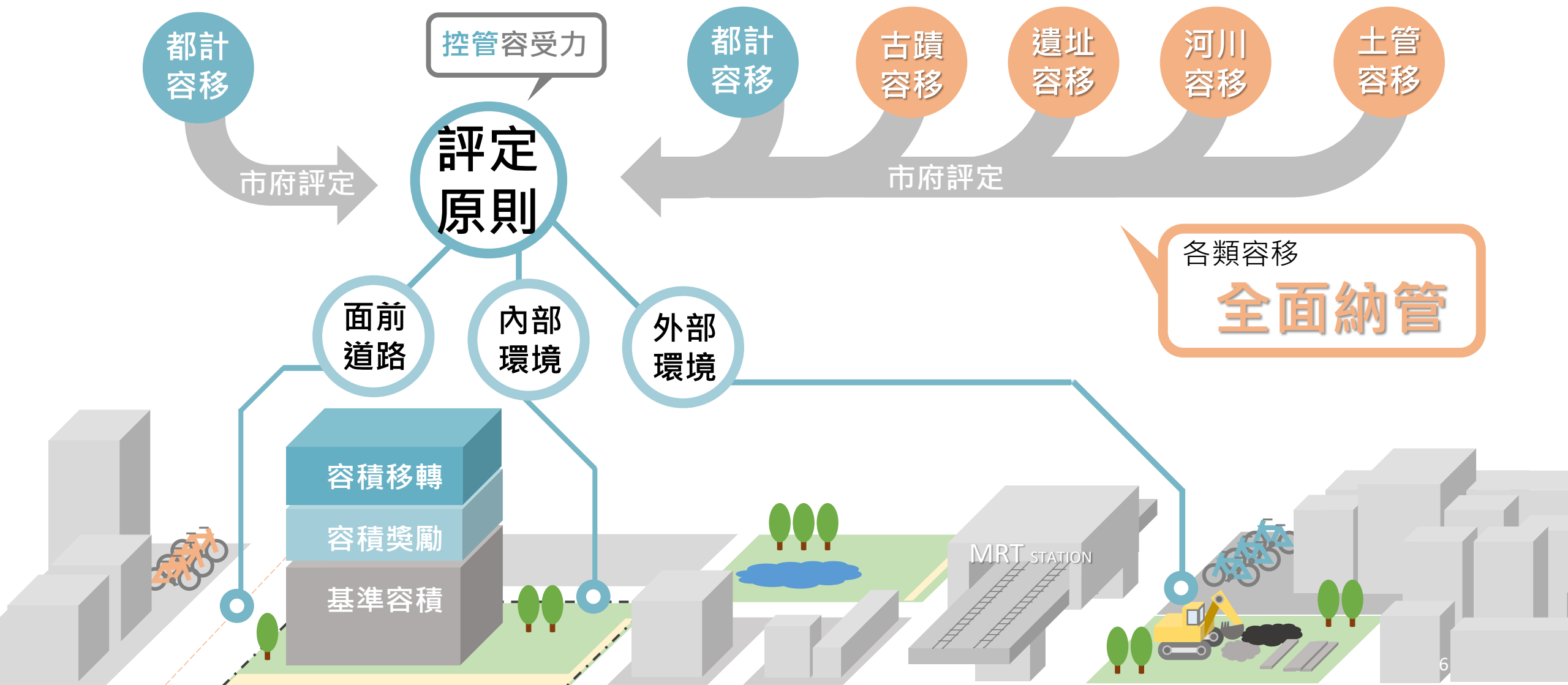
容移量體評定原則及範例說明

新項目申請

原規定

After 110.1.1

新規定



容移量體評定原則及範例說明

方向二、協助市場用地老舊窳陋建築重建

市場用地辦容移？

市場No

已建121處，30年以上約47處



更新

市場更新Yes



都市更新

簡易都更

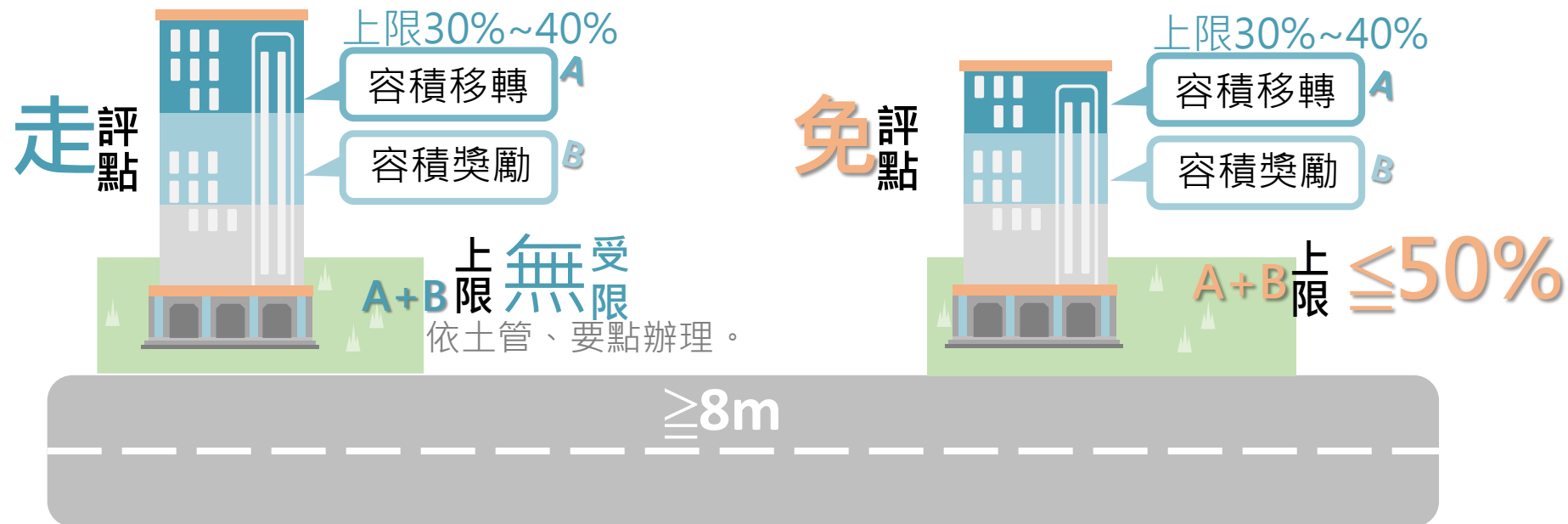
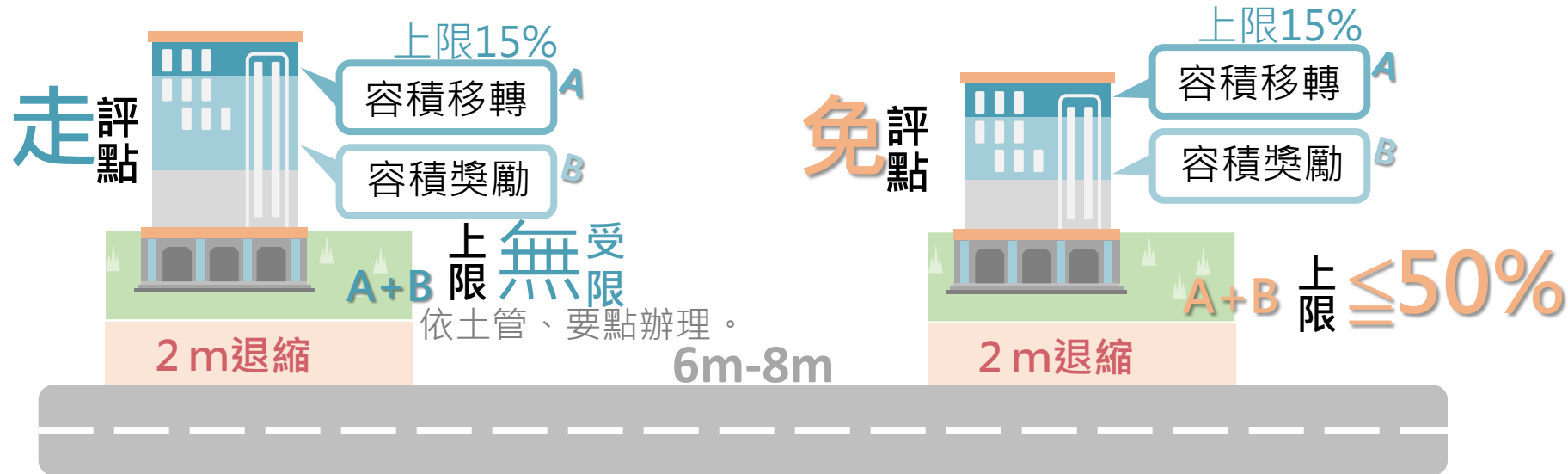
放射性汙染建築

危老建築

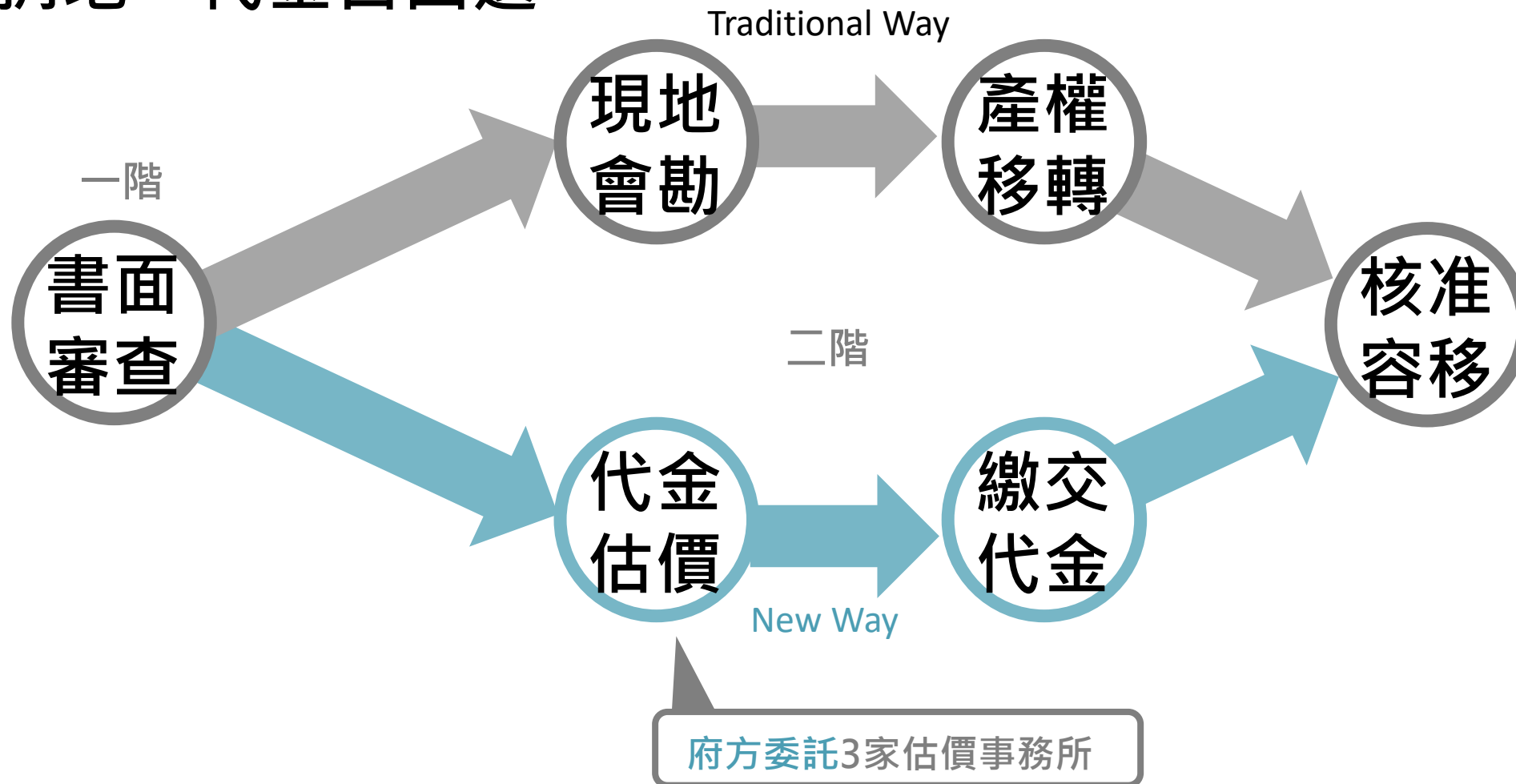
海砂屋

防災都更

容移量體評定原則及範例說明 方向三、加速防災都更



雙軌並行 捐地、代金自由選



二、容移量體評定原則



容移量體評定原則及範例說明

容移上限說明

中央

實施
辦法

最高上限

40%

整體開發

實施都更地區

面臨永久空地

其他都市計畫指定地區

最高上限

30%

一般地區

or

新北

捷運500公尺內

新北

評定
原則

視基地條件

評點上限

8%~40% or ~30%

核定依據

實際
捐贈

全代金

代金+捐地

全捐地

實際捐贈

8%~40% or ~30%

容移量體評定原則及範例說明 新項目申請

量體評定分數

$$=(A+B)\times 1.0+C$$

- **C**不得大於**B**×1/3
- 都更案or全代金可加計分數

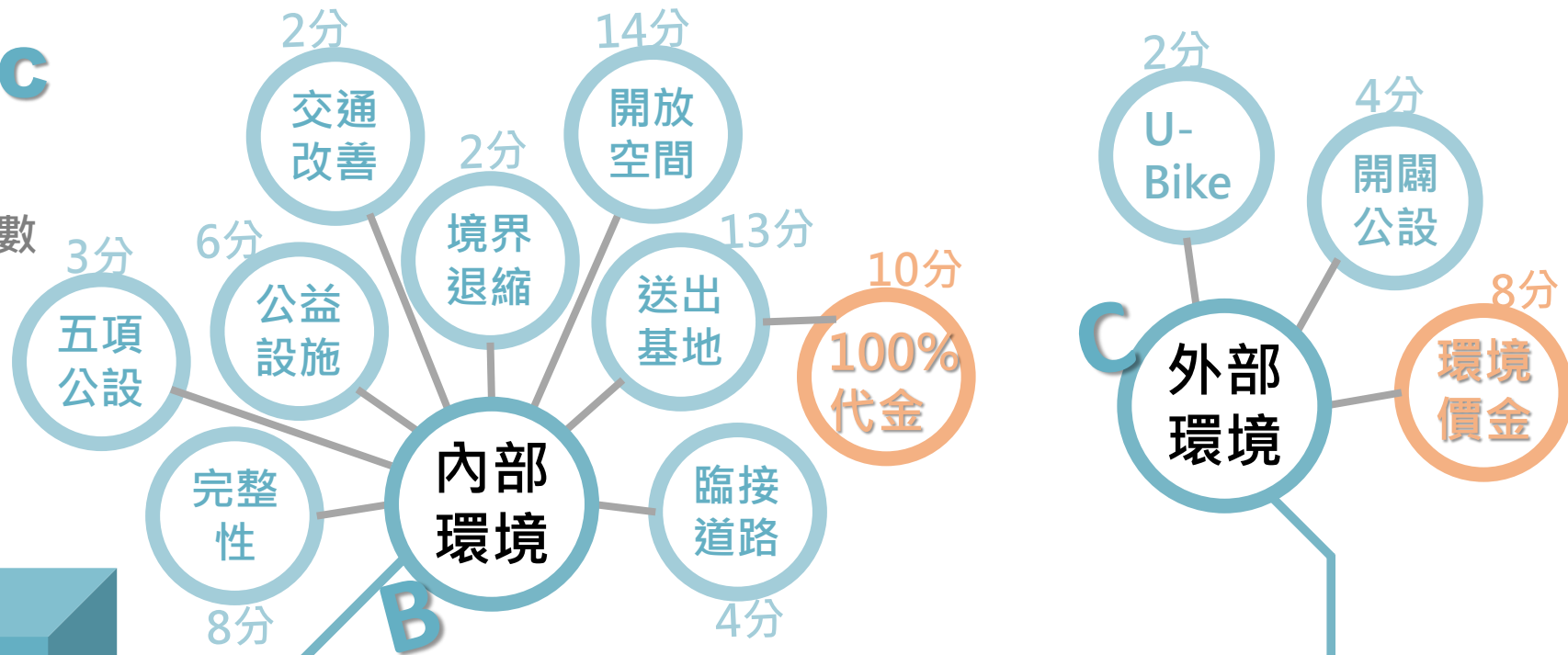
A 20分
面前道路

(移入基準量)

容積移轉

容積獎勵

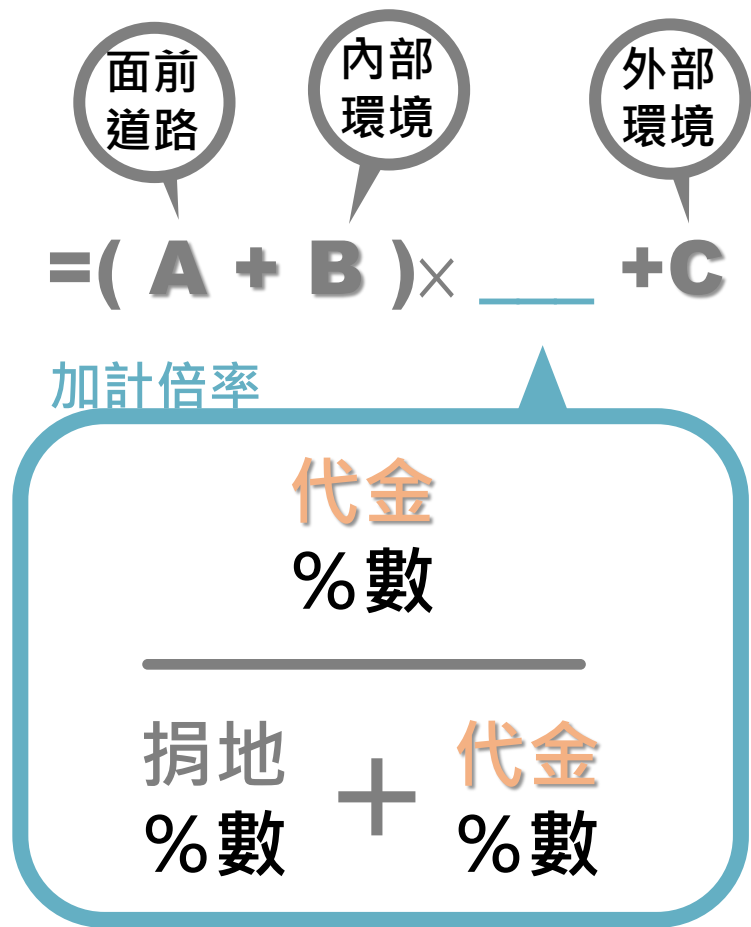
基準容積



MRT STATION

容移量體評定原則及範例說明 加計分數

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 第6點



100%代金 ➡ $\times 1.3$

$\geq 80\%$ 代金 ➡ $\times 1.2$

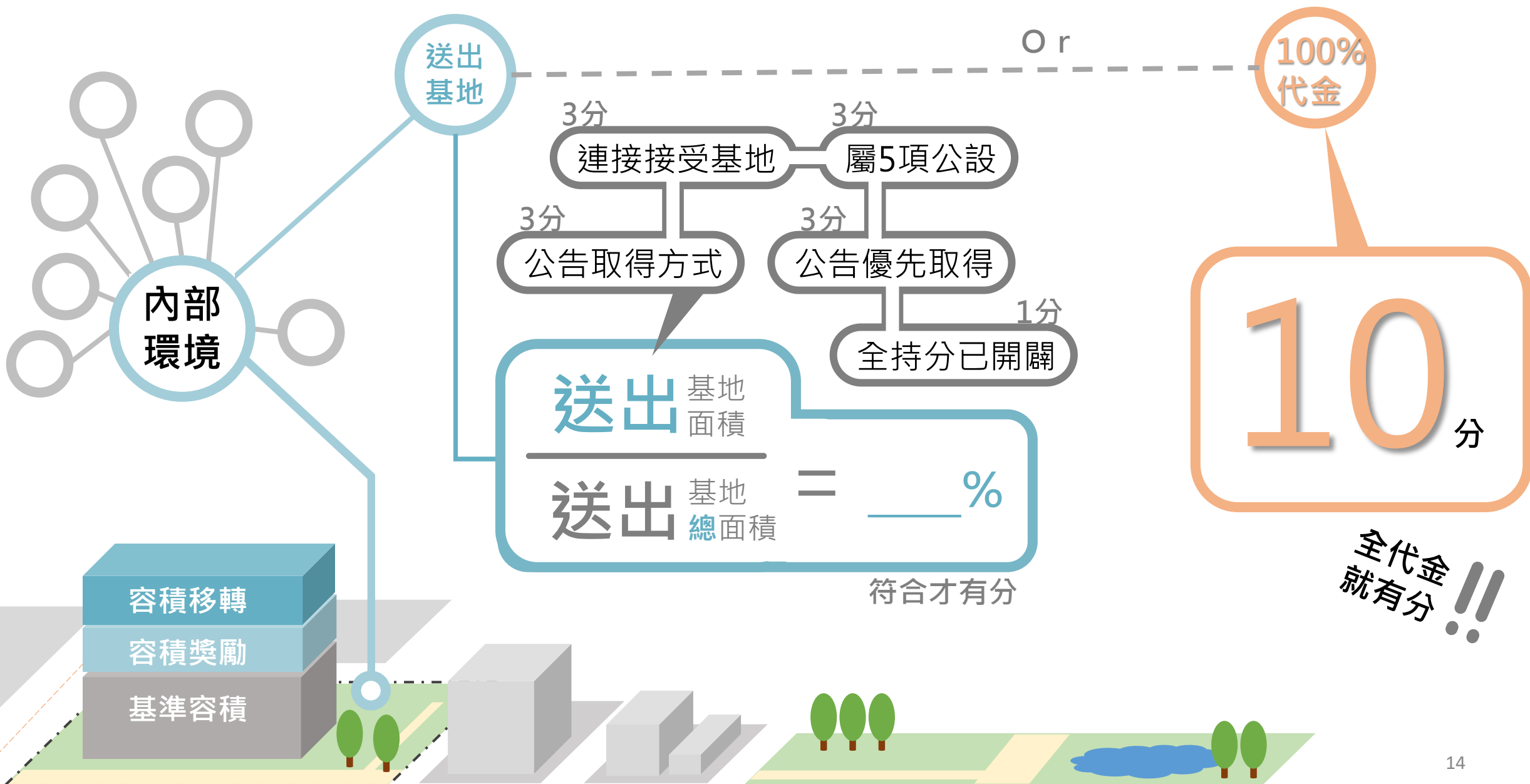
$\geq 60\%$ 代金 ➡ $\times 1.1$

$< 60\%$ 代金 ➡ $\times 1.0$

都更案件 ➡ $\times 1.3$

100%代金 + 都更案件 ➡ $\times 1.6$

容移量體評定原則及範例說明 100%全代金項目



容移量體評定原則及範例說明 環境價金項目1



環境價金案例



- 外部條件分數不得大於內部條件分數 $\times 1/3$

$$20/3 = 6.67$$

$$6.67\% > 5\%$$

$$\text{環境價金額} = \text{接受基地面積} \times \text{接受基地容積率} \times 1.31 \times 10,000 \times \text{評點分數}$$

$$8,897.02 \times 240\% \times 1.31 \times 10,000 \times 5\%$$

三、評定範例說明



容移量體評定原則及範例說明 連接道路現況照片

接受基地地段號

拍攝日期

與現況相符

接受基地位置

1. 相片索引
2. 鄰接之道路雙向拍照

標示路寬

上午 11:00 12月14日 週二

連接道路現況照片.PDF

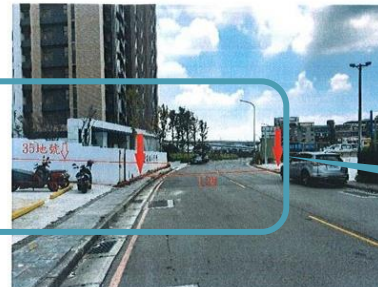
80%

基地連外道路現況照

建地座落:板橋區板翠段35 地號等1 筆

拍攝日期:110 年 09 月 10 日

本數位照片與現況相符



申請人or
受託人用印

接受基地地段號

容移量體評定原則及範例說明 鄰接8公尺以上道路地形圖



容移小教室

公告核定都市計畫圖：

- 1.經核定公告圖說
- 2.城鄉資訊平台下載

都市計畫圖

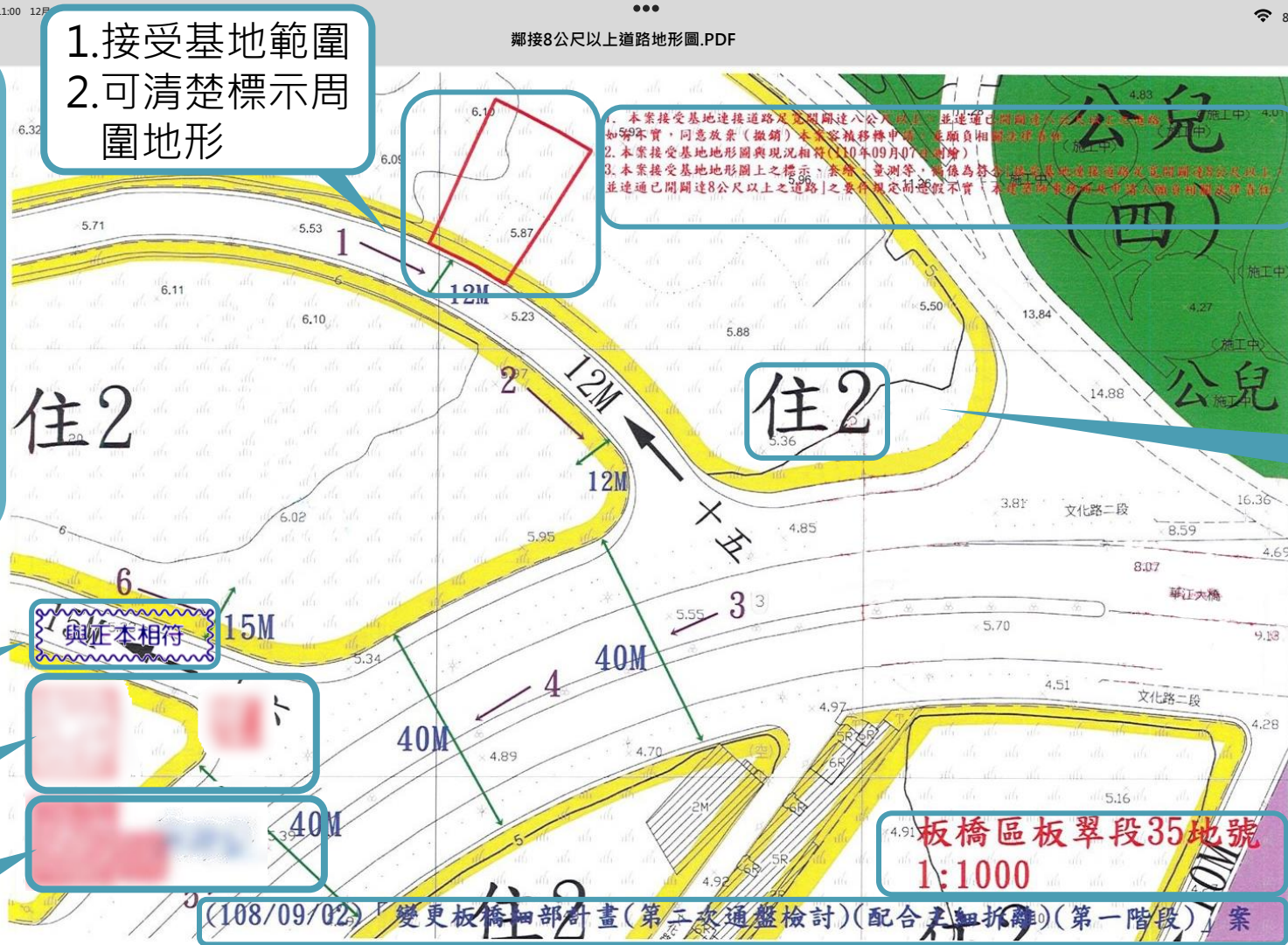
- 1.示意圖
- 2.圖面內容應符合核定版

與正本相符印

申請人用印

測量技師或建築師
用印與簽名

- 1.接受基地範圍
- 2.可清楚標示周圍地形



1. 本案接受基地連接道路及範圍開闢8公尺以上，並連通已開闢道路或公共道路，如5年內，同意放棄（撤銷）本案容移移轉申請，並願自相關法律責任。
2. 本案接受基地地形圖與現況相符（10年09月07日增繪）。
3. 本案接受基地地形圖上之標示，套繪、量測等，均係為符合「接受基地連接道路及範圍開闢8公尺以上，並連通已開闢8公尺以上之道路」之要求規定而繪製，不實。本案容移申請中，申請人願自相關法律責任。

- 1.務必加註本聲明文字。
- 2.標示繪製日期。

使用分區清楚

- 1.接受基地地段號
- 2.比例尺

標示案名

容移量體評定原則及範例說明 基地大小及完整性項目

容移小教室

- 一、如果單一圖面無法表達時，可以套圖方式來說明評點項目。
- 二、各項評點項目，除謄本外，不得混用。



容移量體評定原則及範例說明 基地大小及完整性項目

上午 11:00 12月14日 週二

基地大小及完整性.PDF

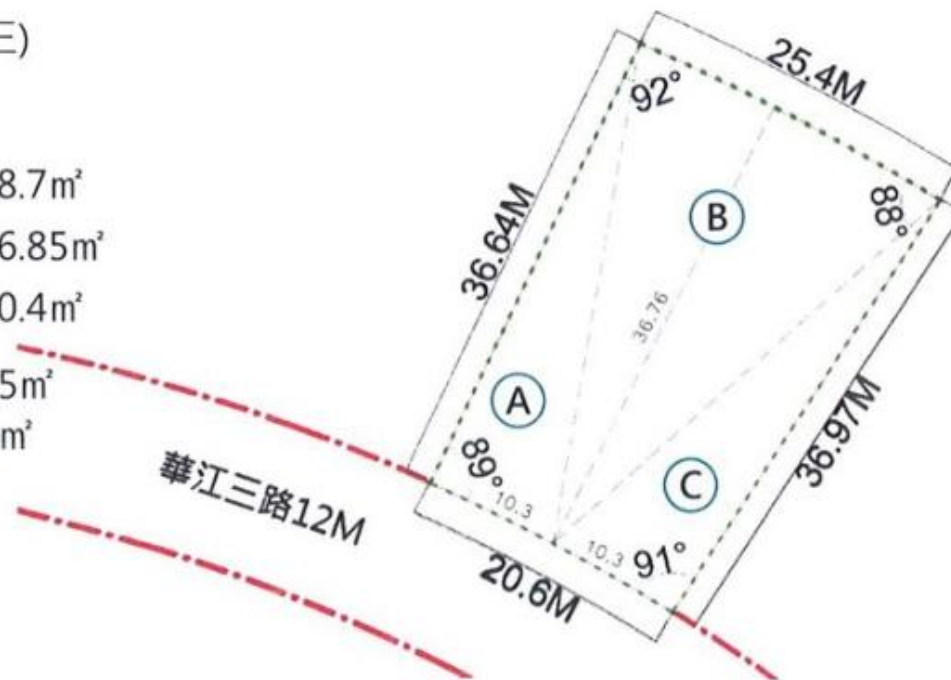
80%

(二) 接受基地大小及完整性

- 基地面前道路：12M華江三路
(符合 $8M < 12M < 15M$)
- 基地面積：845.85m²(取自謄本面積
 $500m^2 < 845.85m^2 < 1500m^2$ (符合甲一))
- 基地最小邊長：20.6M
 $20.6M > 20M$ (符合乙三)

• 基地面積計算

- (A) $10.3 \times 36.64 / 2 = 188.7m^2$
- (B) $25.4 \times 36.76 / 2 = 466.85m^2$
- (C) $10.3 \times 36.97 / 2 = 190.4m^2$
- (A) + (B) + (C) = 845.95m²
取自謄本面積：845.85m²



申請人用印

建築師用印
與簽名



?

容移小教室

接受基地面積加總結果須符合謄本登錄之面積。

容移量體評定原則及範例說明 現況公共設施項目

上午 11:00 12月14日 週二

現況公共設施項目.PDF

80%

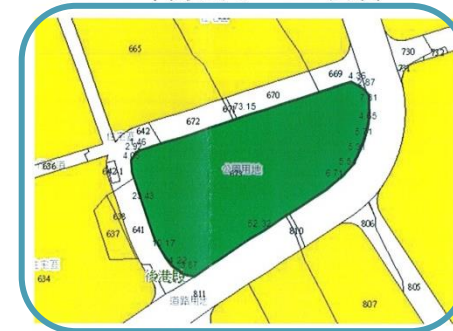
接受基地:新北市新莊區後港段596、597、598、599地號等四筆土地

計畫案名:「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合新北市政府處理防災形建築加速改善要點)(部分住宅區為住宅區(特1)(新莊區後港段593地號等7筆土地)」案

接受基地距離公共設施已開闢後港公園
500公尺範圍內面積
=2,747.48平方公尺 =0.27公頃

都市計畫分區

500m範圍內



建築師用印
與簽名

說明:

- 一、接收基地內部條件:
- (二)現況公共設施0.5公頃以上
- 二、後港公園=0.27公頃
後港新公園=0.37公頃
合計:0.27+0.37=0.64>0.5公頃
- 三、本項積分申請3%

圖例

500M範圍內
基地位置

行政區	段小段	地建別	地建號	地圖	面積(平方公尺)
新莊區	後港段	土地	0673-0000		2,747.48

面積計算

圖 接收基地距離公園設施位置示意圖 s=1/5000

註本圖資料依據城鄉局資訊平台公布之都市計畫圖面版本製作

容移量體評定原則及範例說明 TOD規劃項目

1.務必加註本聲明文字。

標明與捷運站or火車站距離

上午 11:00 12月14日 週二

TOD規劃項目.PDF

80%

接受基地:新北市新莊區後港段596、597、598、599地號等四筆土地

註:「本案申請基地(座落新北市後港段596、597、598、599地號等四筆土地地號)距丹鳳捷運站2號出口約477.44米<500米,符合規定,經本建築師事務所核算無誤」並蓋建築師大小章。

計畫案名:「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合新北市政府處理防災形建築加速改善要點)(部分住宅區為住宅區(特1)(新莊區後港段593地號等7筆土地)」案

說明:

- 一、接收基地內部條件:
- (二)周邊鄰地建築物現況與公共設施
- 二、TOD規劃(距捷運車站或火車站)
距離丹鳳捷運站2號出口約477.44米...<500米
- 三、本項積分申請1%

距離丹鳳捷運站2號出口約477.44米<500米

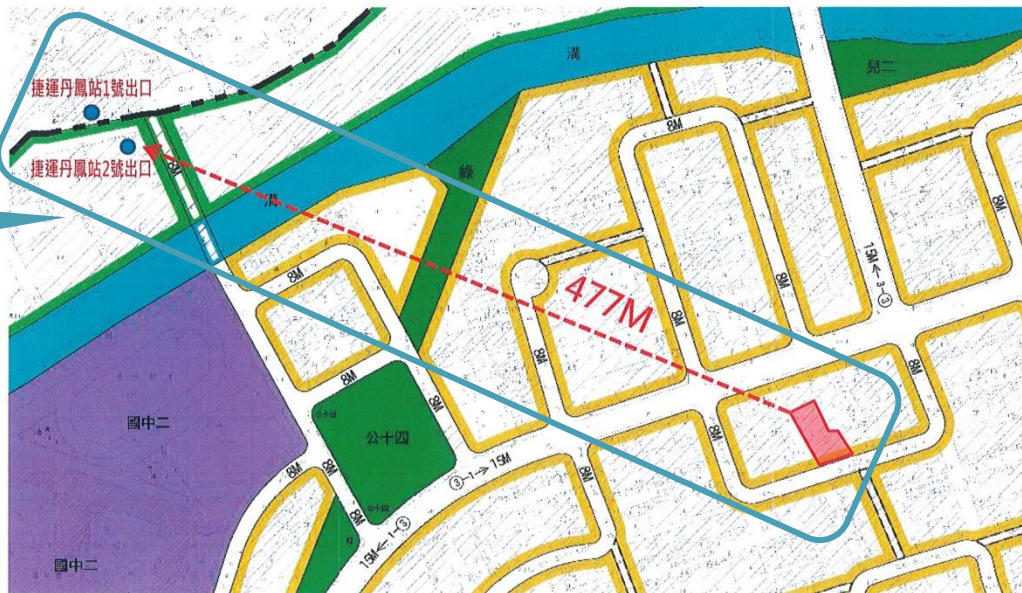
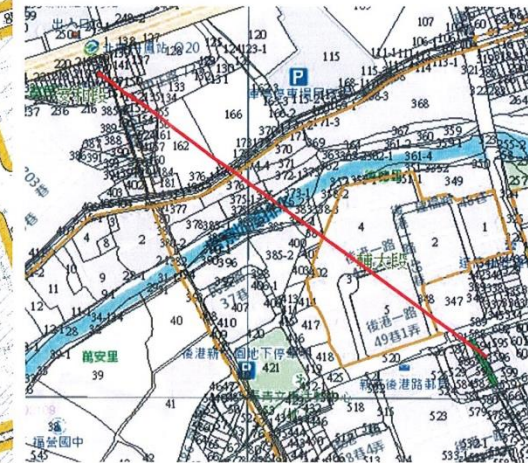


圖 接收基地距離捷運出入口示意圖



建築師用印
與簽名

長度

477.44 公尺

0.48 公里

註本圖資料依據城鄉局資訊平台公布之都市計畫圖面版本製作

容移量體評定原則及範例說明 基地境界線最小退縮距離項目

上午 11:00 12月14日 週二

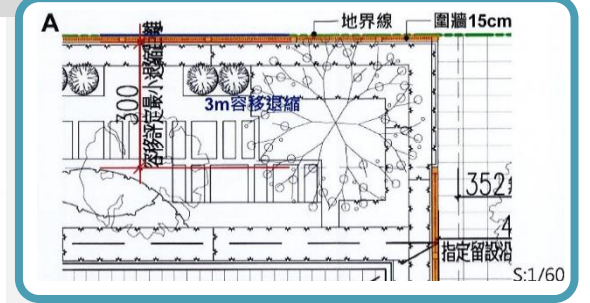
基地境界線最小退縮距離項目.PDF

80%

接受基地內部_地面層配置圖

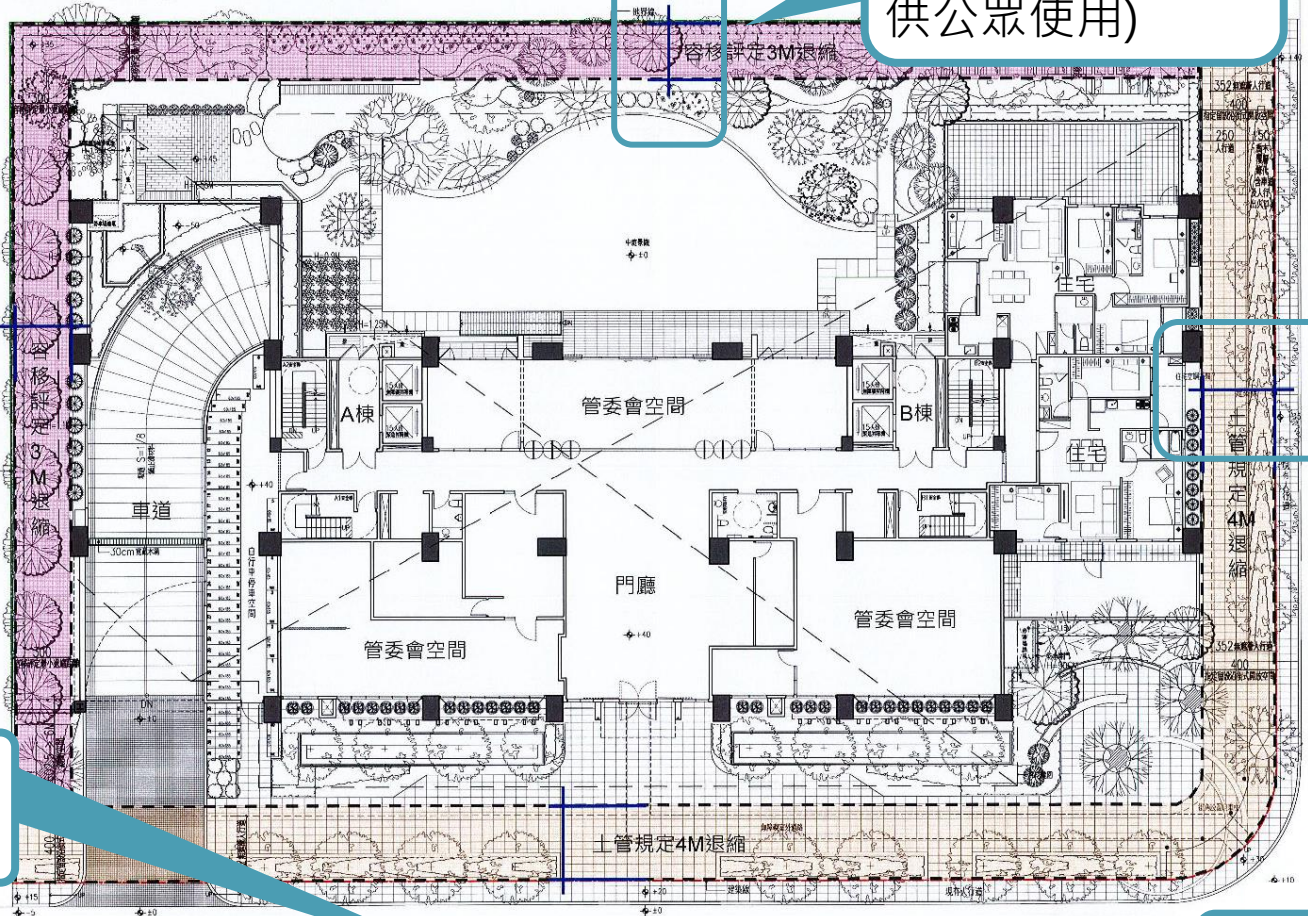
容移評點退縮範圍標示(無須開放供公眾使用)

必要時索引放大標示尺寸



法定退縮範圍標示(不可重疊)

標示圖名&比例尺



基地境界線設置圍籬後最小退縮距離淨空間達3M以上

地上一層平面圖 S:1/200

建築師簽章:

建築師用印與簽名



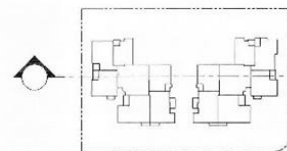
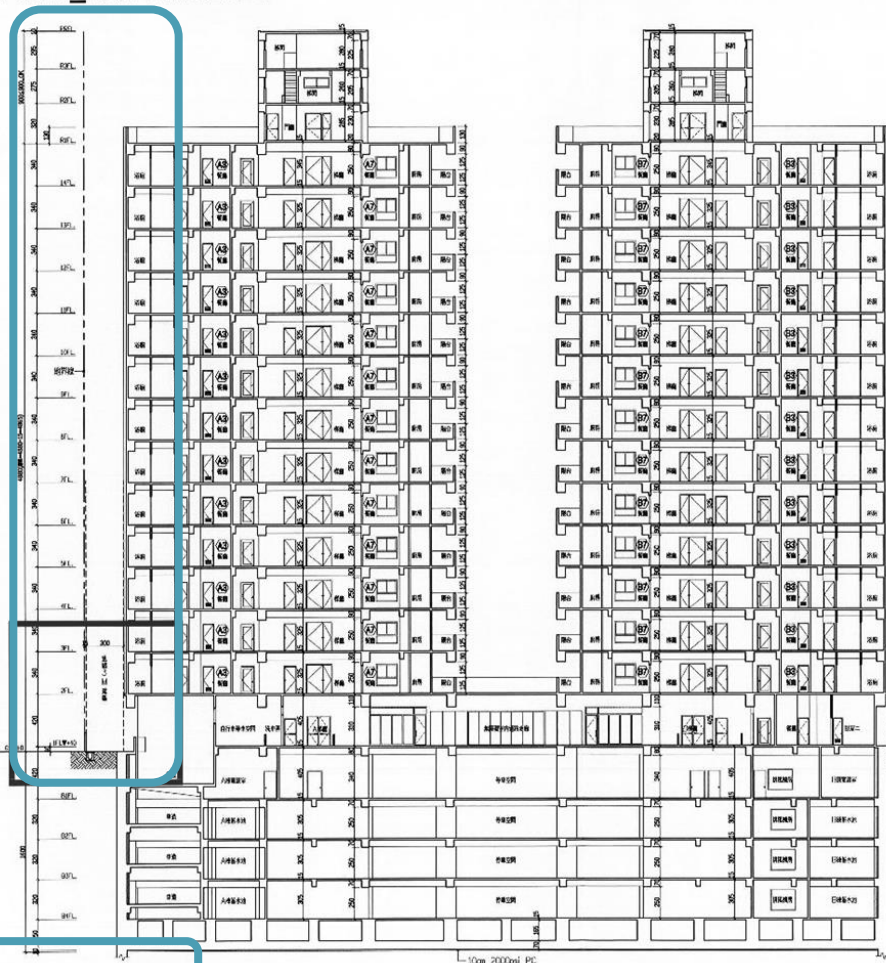
容移量體評定原則及範例說明 基地境界線最小退縮距離項目

上午 11:00 12月14日 週二

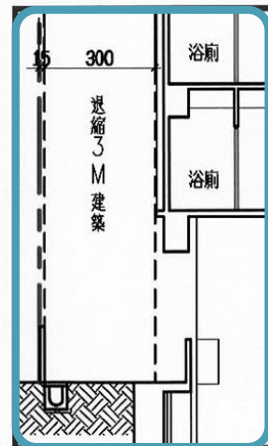
基地境界線最小退縮距離項目.PDF

80%

接受基地內部_橫向剖面圖



範圍內不得有構造物（可設置圍牆、水溝，不得有雨遮、陽台、過梁等構造）



S:1/100

包含退縮範圍全棟建物地上層

標示圖名&比例尺

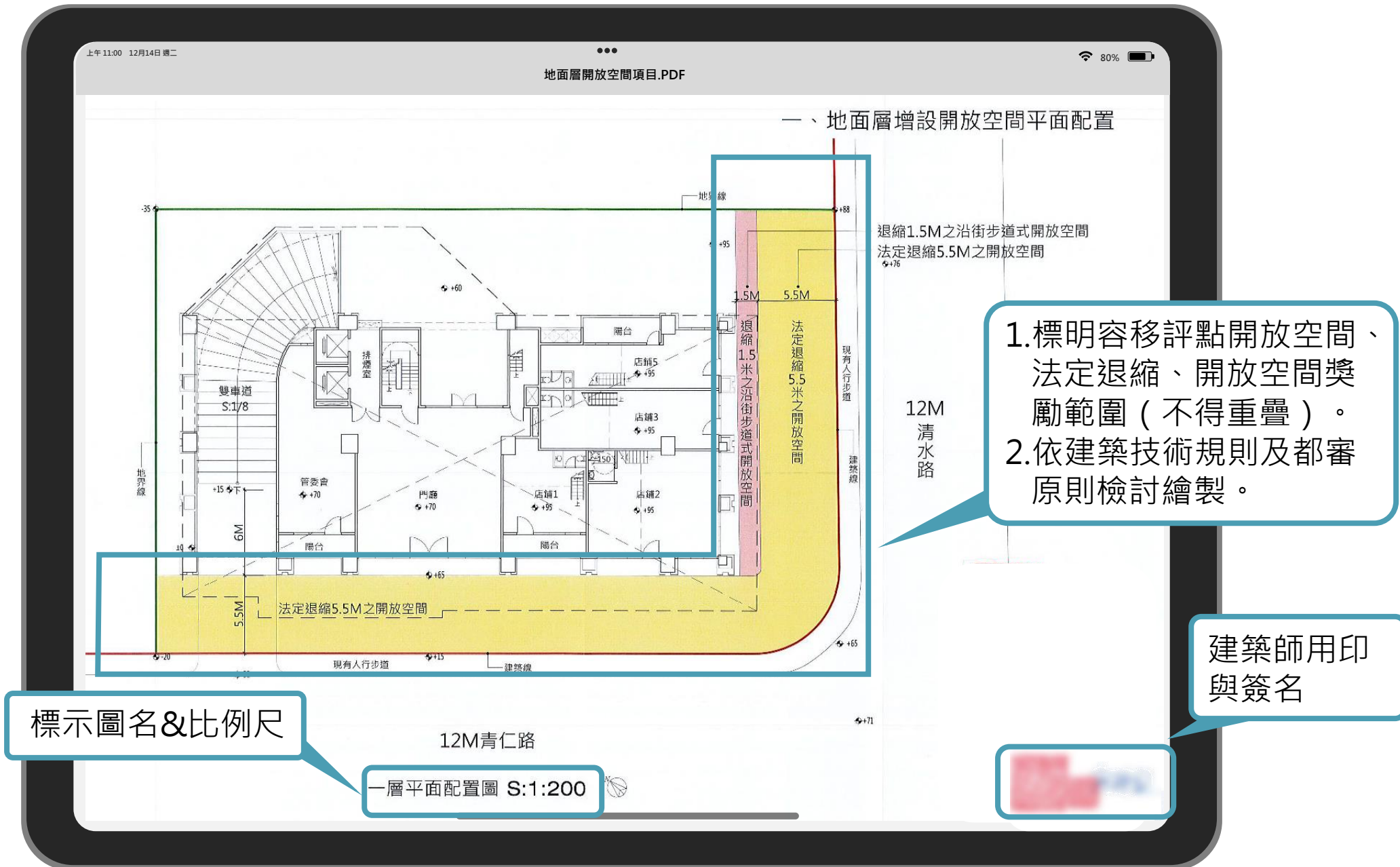
全區橫向剖面圖 S:1/300

建築師用印與簽名

建築師簽章:



容移量體評定原則及範例說明 地面層開放空間項目

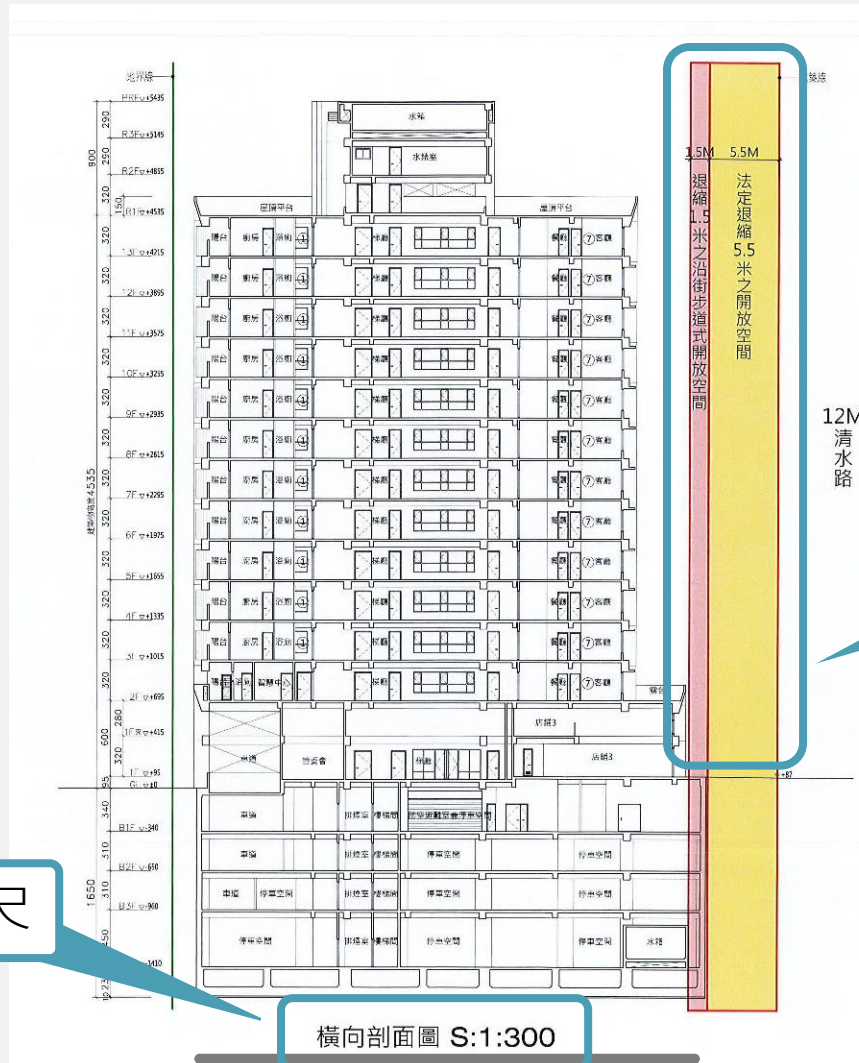


容移量體評定原則及範例說明 地面層開放空間項目

上午 11:00 12月14日 週二

地面層開放空間項目.PDF

80%



標示圖名&比例尺

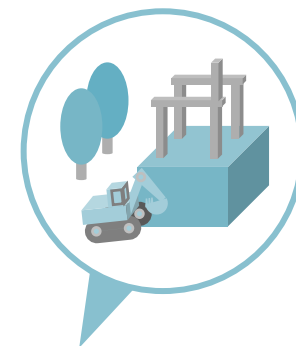
橫向剖面圖 S:1:300

1. 標明容移評點開放空間、法定退縮、開放空間獎勵範圍（不得重疊）。
2. 依建築技術規則及都審原則檢討繪製。

建築師用印
與簽名



四、增額容積2.0



増額容積2.0 適用場站

108年8月29日

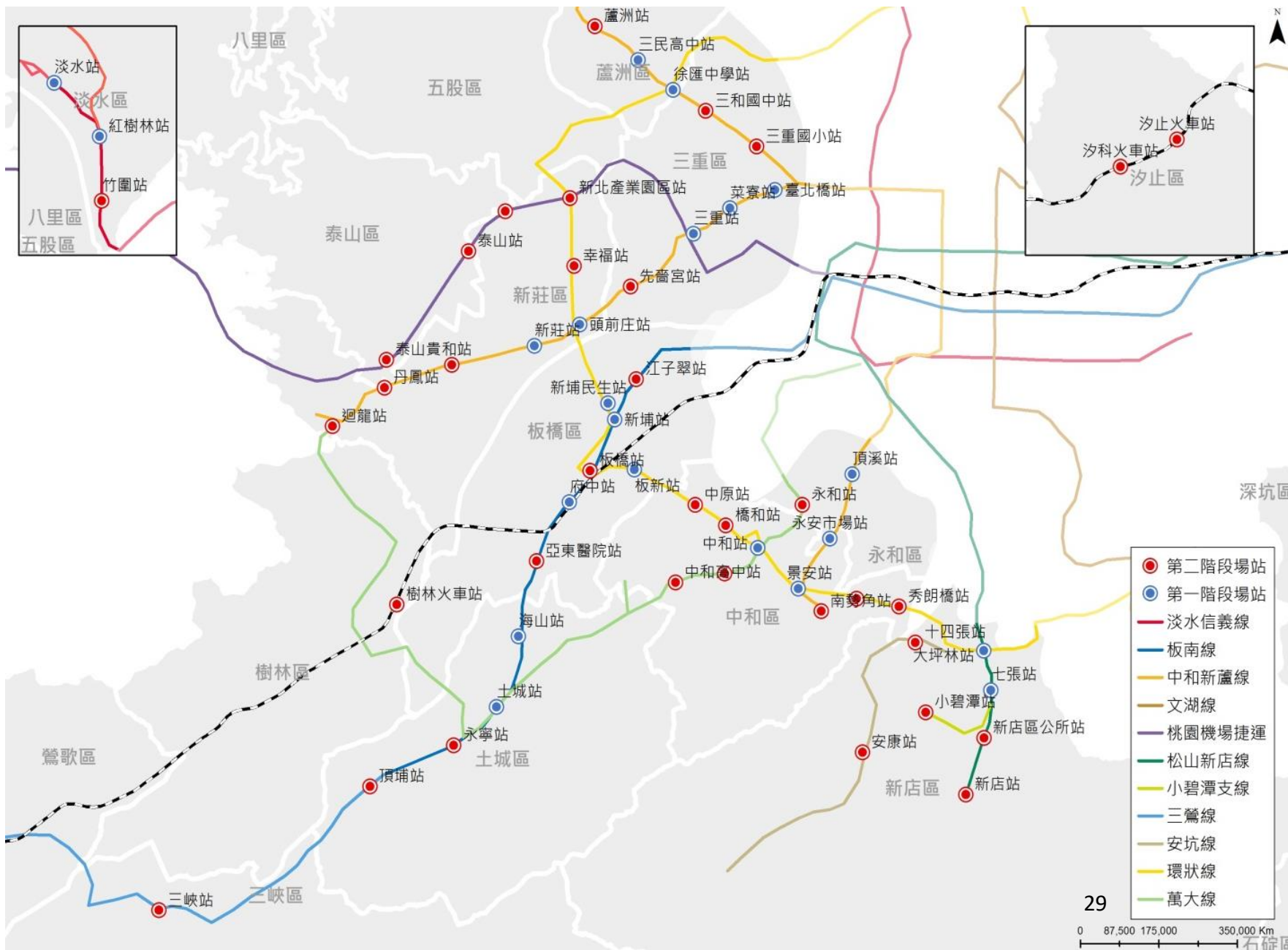
第一階段 21站

109年1月31日

第二階段
35站

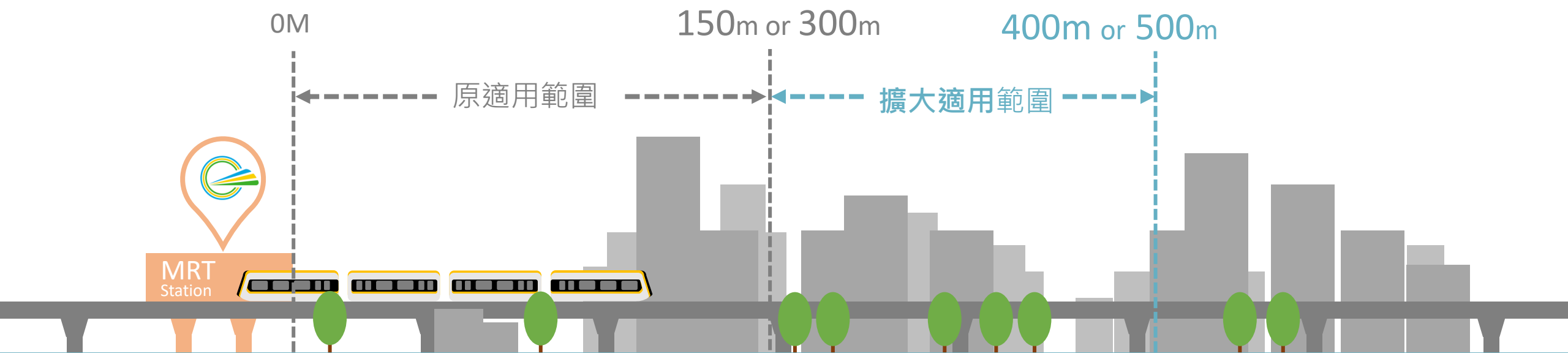
TOD場站
56站

111.11.04 TOD增額容積2.0

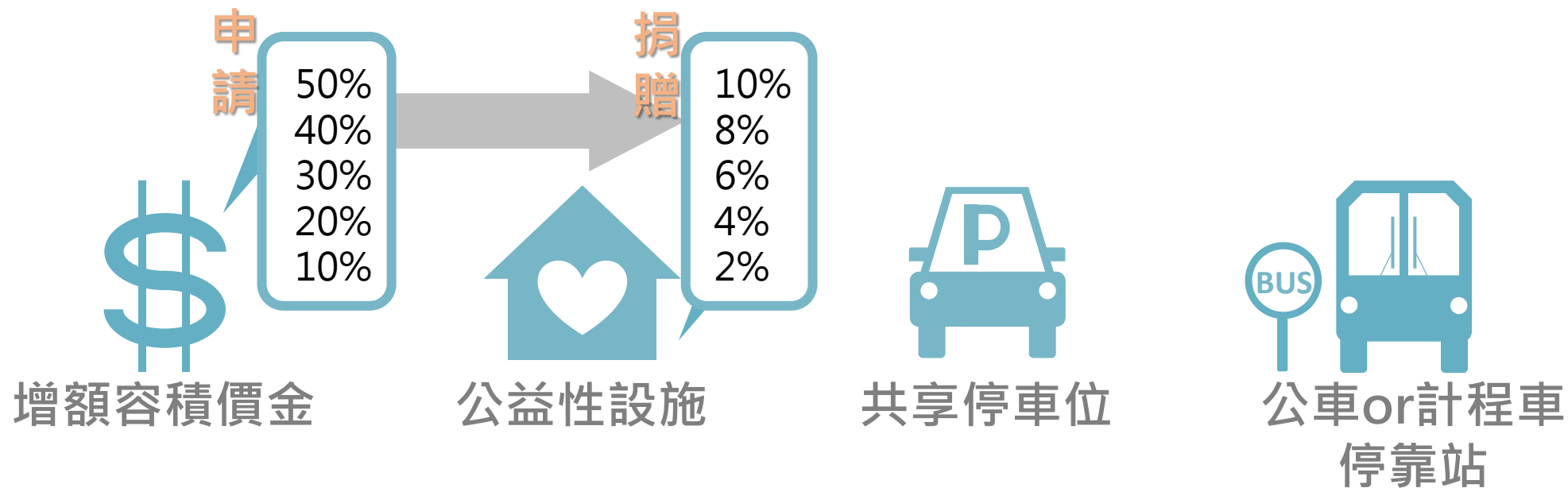


增額容積2.0 變更事項

- 增額價金價格→採市府委託3家以上專業估價者查估，並經市府核定。
- 擴大適用範圍→場站周邊地區400公尺、整開區500公尺。
- 共享停車空間→得採代金繳納
- 公益設施回饋→依申請額度區分比例捐贈



四大回饋



原有範圍

- 由政府委託3家估價師估價
- 10%~50%
- 經市府同意得轉代金
- 依申請量捐對應比例
- 得轉代金繳納
- 法車20%
- 代金得於價金扣除
- 經交通局同意得免設

擴大範圍

- 由政府委託3家估價師估價
- 10%~20%
- 經市府同意得轉代金
- 依申請量捐對應比例
- 免設
- 經交通局同意得免設

謝謝聆聽
簡報結束

