

新北市都市計畫委員會第 64 次會議紀錄

時間：中華民國 105 年 4 月 28 日(星期四)下午 2 時

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：高主任委員宗正

記錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

壹、主席致詞：略。

貳、報告事項：

一、依市都委會第 59 次會議決議確認市都委會第 58 次會議紀錄：

決議：1、審議案第 1 案「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點修正案」。

(1)本案業經與外界溝通協調並參酌相關意見，同時為因應市府政策加速促成都市老舊窳陋地區之建築物更新、改建或重建，建議依本次作業單位報告修正之條文第二點至第八點內容修正確認通過。另第九點至第十二點配合點次調整亦一併予以確認。其餘條文依第 58 次會議審議通過內容確認。

(2)針對修正條文生效時間，依作業建單位建議，除修正條文第五點第二項及第八點第一項第二款自一百零六年一月一日生效施行外，餘條文仍採自一百零五年七月一日限時生效方式施行，請作業單位依行政程序報核公告。

(3)有關山坡地作為接受基地，請市府每兩年應滾動檢討，並建

「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」修正草案對照表

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明	市大會決議
名稱： 新北市都市計畫容積移轉許可審查要點。	名稱： 新北市 <u>政府</u> 都市計畫容積移轉許可審查要點。	本要點名稱酌作修正。	照案通過。
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 <u>新北市(以下簡稱本市)</u> 都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。	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，使都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。	本要點之適用範圍應為新北市，爰文字略作修正。	照案通過。
二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫規定申請容積移轉、調配之地區得從其規定。 已依前項規定申請之接受基地，得同時適用本辦法， <u>且</u> 接受基地可移入容積之 <u>上限應</u> 依本辦法第八條之規定。	二、依古蹟土地容積移轉辦法或都市計畫規定申請容積移轉、調配之地區得從其規定。 已依前項規定申請之接受基地，得同時適用本辦法。但接受基地可移入容積依本辦法第八條之規定。	本點文字略作修正。	按作業單位建議修正內容通過。
三、下列各款土地不得為接受基地： (一)位於 <u>公共設施用地</u> 、農業區、保護區、河川區、行水區、 <u>風景區</u> 、 <u>保存區</u> 、 <u>古</u>	三、下列各款土地不得為接受基地： (一)位於農業區、保護區、行水區、河川區及其他非屬都市計畫發展區之土地。	一、本點次及序文內容未修正，修正部分款次內容。 二、本點第一款用語酌作文字修正，並新增五種不得作為接受基地之土地樣態，說明如	按作業單位建議修正內容通過。

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明	市大會決議
<u>蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍內之區域</u>及其他非屬都市計畫發展用地土地。 (二) 毗鄰<u>經中央或地方</u>政府依文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為<u>歷史建築物</u>之土地。但經<u>新北市</u>政府古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會審查通過者，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<u>各項容積</u>獎勵地區之土地。	(二)面臨道路寬度未達八公尺，或連接道路路面寬未達八公尺之土地。 (三)毗鄰古蹟之土地。但經新北市(以下簡稱本市)都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。 (四)位於山坡地之土地。但移入容積未超過其基準容積百分之三十者，不在此限。 (五)實施容積率管制前已取得建造執照之土地。 (六)位於未實施容積率管制地區之土地。 (七)依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。	下： (一) 公共設施用地：考量都市計畫劃設之公共設施用地係評估都市整體發展及公共設施服務水準檢討劃定，應優先歸屬送出基地樣態，爰納入負面表列列舉。 (二) 風景區：原條文第一款敘文已訂定「非屬都市計畫發展區」不得作為接受基地，依都市計畫通盤檢討實施辦法第三十一條第二項規定，風景區非屬「都市計畫發展用地」，本次新增負面列舉僅為釐清過去申請人疑義。 (三) 保存區及古蹟保存區：依文化資產保存法第三十三條規定之意旨，為避免保存	

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
		區及古蹟保存區之土地因建築行為影響文化景觀保存，納入負面表列列舉。 (四) 經公告水質水量保護區管制範圍內之區域： 1、為維護大臺北都會區人口「自來水」水源、水質、水量之潔淨與安全，目前本府已公告「臺北水源特定區計畫」、「烏來水源特定區計畫」、「新店水源特定區計畫」及「坪林水源特定區計畫」，限制前開地區範圍土地使用開發強度。 2、延續上開水源特定區計畫劃設之精神，水資源為民生重	

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
		要議題，為避免因濫墾或過度開發，造成水源污染，爰將公告之水質水量保護區納入負面表列列舉。 三、本點第二款刪除，併入修正要點第四點規範。 四、本點第三款款次變更，文字略作修正。考量本款之訂定係為維護文化資產及其環境景觀，故本次納入經登錄為歷史建築物之土地不得作為接受基地；但書部分，因文化資產之保存認定係文化主管機關之專業權責，爰將審查權責單位回歸「新北市政府古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會」。 五、本點第四款刪除，併入修正要點第五點規範。 六、本點第五款款次變	

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
		更，序文未修正。 七、本點第六款，按本辦法第三條規定，容積移轉僅限於實施容積率管制之都市計畫地區為限，無須於本要點再規範，故予以刪除。 八、本點第七款款次變更，敘文酌作文字修正。	
<u>刪除</u>	四、依本辦法、都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之總獎勵容積，超過其基準容積百分之八十之土地應經本市都市設計審議委員會審查通過。	一、本點刪除。 二、有關都市計畫容積獎勵總量之規定及都市設計審議機制已訂定於都市計畫法新北市施行細則第四十五條和第四十七條及各都市計畫書或都市設計審議規範，爰予刪除。	照案通過。
<u>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：</u> <u>(一) 面積應達五百平方公尺以上。</u> <u>(二) 連接之道路(同一路段)面寬及路寬應達八公尺以上。</u>	五、接受基地之面積，應超過三百平方公尺。但都市計畫訂有最小建築面積限制者，從其規定。接受基地與實施容積率管制前已取得建造執照之他筆土地合併為一宗建築基地，申請容積移轉	一、本點次變更，並修正條文內容。 二、本點第一項第一款，配合一百零三年五月十二日生效實施「都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項執行原則」，該原則第二條容積獎勵審查	按作業單位建議修正內容通過。

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
<u>(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。</u> <u>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。</u> <u>依都市更新條例劃定之更新地區或經「都市計畫法新北市施行細則第47條第2項執行原則」認定之地區，連接之道路路寬得為八公尺以下，其可移入之容積依本要點第六點之規定。</u>	者，其面積不受前項限制。	標準，原則設定建築基地規模為五百平方公尺，考量本市相關法令規範開發規模之一致性，調整接受基地最小規模限制。 三、本點第一項第二款及第三款，考量接受基地移入容積將引入相對之人口量，為避免造成公共安全疑慮及環境負面影響，其基地面臨道路應達可雙向會車之開闢狀態，故接受基地除連接面寬及路寬應同時達八公尺之道路要件外（係指同一段道路），其道路應足寬開闢達八公尺並連通已開闢達八公尺以上之道路。另有關前述所指之「道路開闢」，指該路段全部範圍係供公眾通行使用且經道路主管機關或當地區公所維護管理在案者。 四、本點第二項新增「道路」定義。 五、本點第三項，因一百	

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明	市大會決議
		零五年二月六日高雄美濃發生芮氏規模六點四地震，造成台南地區多處建築物倒塌，本府提出「防災都更」及減災策略方案，為回應前述策略目標，加速促成舊市區老舊窳陋地區整合重建，並考量過去申請人反應本市舊市區基地面臨之道路寬度多未達八公尺，故將依都市更新條例辦理之都市更新地區及經「都市計畫法新北市施行細則第47條第2項執行原則」認定之地區，其申請容積移轉面臨道路寬度條件放寬，惟為避免此類地區移入容積造成周邊環境負擔，於本要點第六點另訂可移入容積上限規定。	
<u>五、接受基地之可移入容積上限依本辦法第八條規定辦理，惟申請移入容積超過下列第一款及第二款者，申</u>	無	一、本點新增。 二、本點規範接受基地可移入容積量體之計算方式，可移入容積上限仍依本辦法第八條	按作業單位建議修正內容通過。

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
<u>請可移入之總量應依「新北市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定方案」檢討計算：</u> (一) <u>接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之二十。</u> (二) <u>接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者，最高可移入容積以道路寬度數值作為接受基地基準容積之百分比。</u> (三) <u>第一款及第二款接受基地連接道路，應以符合本要點第四點第一項第二款及第三款規定之道路檢討適用。</u> <u>依前項規定申請移入容積，且位於依水土保持法公告之山</u>	13~19公尺如何計算	規定，以接受基地基準容積之百分之三十為原則，位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。 三、本點依監察院九十九年十一月五日（99）院台內字第零九九一九零零八七九號函針對都市容積管理失控提出之糾正案進行檢討，重新檢視本市容積總量管制機制，涉及都市計畫容積移轉部分，考量接受基地本身條件及其容受力，設計接受基地可移入容積計算方式，且原則應依本點第一項規定之計算方式許可可移入容積總量。 三、本點第一項，訂定接受基地可移入容積之	

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
<u>坡地土地者，可移入容積不得超過其基準容積百分之二十。</u> <u>依「都市計畫法」</u> <u>新北市施行細則第47條第2項執行原則」認定之地區，其可移入容積依本辦法第八條及本要點第六點之規定，得不適用第一項之規定。</u>	106/01/01實施	計算方式如下： (一) 將接受基地分類為兩類，以道路寬度二十公尺為分界，第一類為道路寬度二十以上者，第二類為道路寬度八公尺以上未達二十公尺者。 (二) 倘申請移入容積超出第一項第一款及第二款規定者，可移入容積總量須以「新北市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定方案」總和計算並以審查通過量體為準。 四、承接前點說明，經統計一百零一年至一百零三年容積移轉申請案件申請移入量體，約百分之五十案件數申請量體達接受基地基準容積之百分之三十至四十，扣除統計資料極端值，申請案	

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
		件之申請移入量體高峰約落在接受基地基準容積之百分之十八至二十四，故取其中間值作為第一類接受基地可移入量體上限基準容積之百分比；第二類以接受基地面臨道路寬度之數值作為接受基地可移入容積上限基準容積之百分比。 四、本點第二項，將原條文第三點第四項，改於本點規定。有鑒於民國九十八年莫拉克風災及民國一百零四年蘇迪勒風災，重創南臺灣及北台灣山區，故加強管制山坡地使用強度，將山坡地移入容積上限酌予調降。 五、本點第三項，考量舊市區小建築基地合併整體開發建築之地區已訂定相關都市設計必要條件及須檢附消防救災無虞文件，爰經「都市計畫法新北	

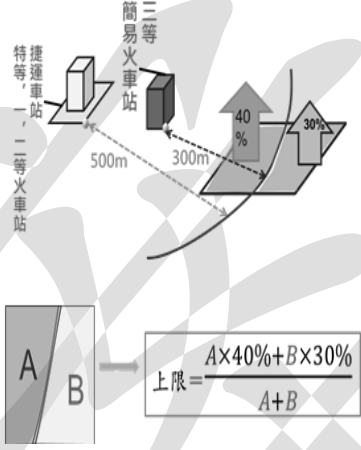
修 正 規 定	現 行 規 定	說 明	市大會決議
		市施行細則第 47 條第 2 項執行原則」認定者，其可移入量體得不適用本點第一項之規定，惟其可移入容積上限另於本要點第六點訂定之。	
<u>六、依都市更新條例劃定之更新地區或經「都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項執行原則」認定之地區，接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請移入容積應符合下列規定：</u> <u>(一) 連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。其接受基地得不適用本要點第四點第一項第三款之規定。</u> <u>(二) 接受基地範圍內之建物經本府建築主管機關認定為危險或有安全</u>	無	一、本點新增。 二、有鑒於一百零五年二月六日於高雄美濃發生芮氏規模六點四地震，造成台南地區多處建築物倒塌，災情慘重，爰重新檢視都市防災議題，配合市府政策加速都市老舊窳陋地區之建築物更新、改建或重建，避免建物結構危險造成公共安全疑慮，故加強前述地區重建之誘因，針對經依都市更新條例劃定之更新地區及「都市計畫法新北市施行細則第 47 條第 2 項執行原則」認定之地區設定申請容積移轉之要件及可移入容積量體。	按作業單位建議修正內容通過。

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明	市大會決議
<u>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。</u>			
<u>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辦理，有關折繳代金辦理方式，由本府另訂之。</u>	無	一、本點新增。 二、依本辦法第九條之一，接受基地申請移入容積得以折繳代金方式辦理，經調查全國已有部分縣市執行容積銀行機制，可看出民間對於容積銀行操作已有相對之意願，且本府刻正辦理繳代金執行制度之委託研究案，故增訂折繳代金辦理方式，並由本府另訂之。	按作業單位建議修正內容通過。
<u>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：</u> <u>(一) 取得按接受基地</u>	無	一、本點新增。 二、本點第一項第一款依內政部一百零一年三月二十六日台內營字第一零一零八零二二七零號函及一百零三年九月二十六日台內	按作業單位建議修正內容通過。

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明	市大會決議
<u>土地持分比例或移入容積所換算後之送出基地所有權。</u> (二) <u>未開闢之道路用地土地，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。</u> (三) <u>私有公共設施保留地位屬「新北市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。</u> (四) <u>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。</u>	106/01/01實施	營字第一零三零八一零八五七號函明確規範申請人應依都市計畫容積移轉實施辦法第十七條第一項第一款規定按其接受基地土地持分比例或移入容積換算之送出基地所有權取得送出基地所有權辦理容積移轉。 三、本點第一項第二款，依監察院九十九年十一月五日（99）院台內字第零九九一九零零八七九號糾正函，道路用地並未訂定容積率，經由容積移轉換算後衍生容積，加諸於整體外在環境，易有環境負面衝擊之虞，另經統計本市自九十年至一百零三年十二月底共計核准一千八百三十二件容積移轉申請案件，增加一百九十八萬平方公尺樓地板面積，其中所取得之送出基地以道路用地為主，約	

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
		為七十萬平方公尺，惟取得多為非完整所有權之已開闢道路用地，致使公共設施難以興闢、服務水準尚無顯著提升，爰未來對於未開闢道路用地之捐贈，要求以該地號全部所有權完整持分捐贈為原則，冀望在公共設施用地取得開闢與容積開發量之間取得平衡。 三、本點第一項第三款，因一百零五年二月六日於高雄美濃發生芮氏規模六點四地震，造成台南地區多處災情，本市提出「防災都更」七大行動方案其中之一為「防災道路與避難點優先取得」，考量都市老舊窳陋地區之公共安全，並參照本府消防局列管狹小巷道搶救不易地區係以道路寬度四點一公尺以下作為列管條件之一，故將本府消防局列管狹小巷	

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明	市大會決議
		道搶救不易地區列為送出基地之重點標的，鼓勵該地區土地所有權人得就其私有公共設施保留地所有權範圍，分次申請容積移轉，以加速取得此類地區範圍內之私有公共設施保留地，配合本市防災救難所需。 四、本點第一項第四款，規範申請人依「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」處理本辦法第十七條第一項第二款所稱之土地改良物。	
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	六、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	一、本點次變更，敘文內容未調整，新增第二項規定。 二、參照一百年一月十七日發布實施三重等二十處都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)案內容，增訂第二項有關接受基地跨不同範圍線之容積計算方	照案通過。

修正規定	現行規定	說明	市大會決議
易火車站三百公尺內之建築基地。 <u>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。</u>	易火車站三百公尺內之建築基地。	式，以資明確。示意圖如下所示： 	
<u>十</u>、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。	七、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，其容積率以面積加權平均計算之。	本點次變更，敘文內容未調整。	照案通過。
<u>刪除</u>	八、送出基地為本辦法第六條第一項第二款、第三款之土地者，其容積移轉與接受基地建造執照應同時提出申請。	一、本點刪除。 二、依內政部九十八年三月二日台內營字第零九八零零二九四零八號函釋容積移轉量永久有效之原意，容積移轉移入量體係以土地為定著對象，核准	照案通過。

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明	市大會決議
		量體附著於接受基地後，土地相關權利關係人即可按其擁有量體依相關規定申請建築，爰得不以申請建照為必要條件，故予刪除。	
<u>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「新北市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。</u>	無	一、本點新增。 二、為使容積移轉申請案件接受基地所有權人申請容積移轉有所依循，爰請申請人依「新北市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。	照案通過。
<u>十二、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。</u>	無	一、本點新增。 二、新增須配合都市計畫書規定及其他法規，以資明確。	照案通過。