

正本

# 社團法人新北市建築師公會 函

地址：22065 新北市板橋區中山路一段 293-1 號 6 樓  
連絡人：陳婉瑜  
電話：02-89534420#111 傳真：02-89534426  
電子信箱：[ntcl09@ntcaa.org.tw](mailto:ntcl09@ntcaa.org.tw)

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國 113 年 4 月 3 日  
發文字號：新北市建師字第 0311 號  
速別：  
密等及解密條件：/  
附件：如說明三

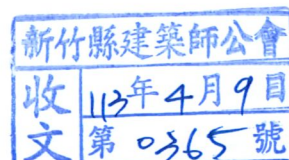
主旨：有關本會受託辦理 113 年 5 月 3 日「都市躍動：容積移轉新視野」，北台 8 縣市容積移轉研討論壇案，詳如說明。

說明：

- 一、依據 113 年 3 月 1 日新北城開字第 1130394318 號函及 113 年 2 月 26 日新北市建師字第 0200 號函續辦。
- 二、本次研討會議時間訂於 113 年 5 月 3 日上午 9 時 30 分假新北市政府 4 樓 403 會議室舉行，請貴會協助派員出席與會討論。
- 三、隨函檢附初步彙整討論議題單、課程表及用餐調查表供參，如有其他擬提研商議案，惠請併同調查表於 113 年 4 月 15 日前提供本會，以利後續議程安排。

正本：新北市政府城鄉發展局開發管理科、臺北市建築師公會、基隆市建築師公會、宜蘭縣建築師公會、桃園市建築師公會、新竹市建築師公會、新竹縣建築師公會、苗栗縣建築師公會

理事長 **汪俊男**





「都市躍動：容積移轉新視野」113 都市計畫容積移轉研討會 \_ 議題一

議題：

建議簡化公保地外之容積移轉跨區移轉程序。(如古蹟、歷史建物等)

說明：

- 一、北台 8 縣市 (臺北市、新北市、基隆市、宜蘭縣、桃園市、新竹市、新竹縣、苗栗縣) 除台北市外，均有多個都市計畫主要計畫。
- 二、對於古蹟或歷史建築所在地區，除台北市外，多屬偏鄉，非屬高度開發地區。故對於古蹟或歷史建築容積移轉，於同一都市計畫區內移轉除台北市外，均為特例，多數需要跨區移轉。
- 三、目前僅新北市有案例，如土公山移轉至臺北港特區，永和網溪別墅移轉至臺北港、林口、三重等地區，其他縣市均無案例。
- 四、以目前新竹縣擬以三審制審查 (鄉鎮都委會、縣都委會、內政部都委會) 更是曠日廢時。
- 五、建議由地方主管機關檢視無文件缺漏後，轉呈核定機關辦理。
- 六、基於簡政便民原則，應以報告案形式提交都委會報告。

「都市躍動：容積移轉新視野」113 都市計畫容積移轉研討會 \_ 議題二

議題：

建議修正古蹟土地容積移轉申請需檢附全體所有權人同意書規定。

說明：

中華民國 105 年 4 月 6 日內政部內授營都字第 1050410055 號函，「...查類似案例本部 103 年 8 月 7 日召開「研商古蹟土地容積移轉扣除非屬古蹟之已建築容積執行疑義會議」獲致結論略以：「古蹟土地容積移轉辦法...並無限制古蹟保存區之全部土地所有權人應同時一次申辦容積移轉」...，惟目前古蹟容積移轉申請，主管機關均要求送出基地所有權人全部同意書，實為法無規定事項，建請各主管機關修正申請規定。

「都市躍動：容積移轉新視野」113 都市計畫容積移轉研討會 \_ 議題三

議題：

建議地方自治限縮容積移轉上限規定，應考量地區都市計畫所訂最寬計畫道路寬度，給予母法之最大容移額度。

說明：

- 一、中央容積移轉母法所訂容積移轉上限，分為一般地區 30%，都市更新、整體開發、面永久性空地或其他都市計畫指定地區得與增加至 40%，未有限縮移轉量之規定。
- 二、限部分縣市定區針對接受基地訂有不同審查標準核給不同額度之移轉上限，其中多數又與鄰接之計畫道路寬度相關。
- 三、查如基隆市都市計畫最寬道路為環港之市中心道路，其寬度亦僅為 11 公尺，於現行規定下尚須滿足面積條件，才得以移入 30%容積，尚非母法所限制事項。
- 四、建議於已面臨個都市計畫最寬計畫道路之基地，應得以法定容移上限申請(30%、40%)，免受其他條件限制。

「都市躍動：容積移轉新視野」113 都市計畫容積移轉研討會 \_ 議題四

議題：

建議容移代金計算方式應採土地公告現值加成方式計算，以降低土地開發風險。

說明：

- 一、今北區 8 縣市已陸續建立容積銀行制度，實施容積移轉代金制度之審查流程及規定，惟多數金額需仰賴估價師估價，使開發業者無法於前期土地整合或更新簽約時評估代金成本，增加開發風險及降低投入意願。
- 二、建議代金收取額度應採地區公告土地現值加成方式供業界及民眾參考，除能降低開發風險外，亦有助於民間土地整合，避免估價結果與業者或地主落差過大，導致案件破局之情形發生。

「都市躍動：容積移轉新視野」113 都市計畫容積移轉研討會 \_ 議題五

議題：

建議調整道路用地以外之公保地受贈面積限制，公告可申辦容移公保地開闢計畫及時程計畫表，以降低民間申辦容移門檻，並提高公共設施開闢率。

說明：

- 一、現部分縣市對於道路用地以外公保地辦理容積移轉，定有送出基地面積門檻限制，部分面積門檻不甚合理(如要求公園用地至少 2 公頃以上)，更造成民間難以整合單次辦理。
- 二、另建議主管機關公告可辦理容積移轉之待取得公保地清單、興闢計畫時程表供民眾查詢，提高各地區公共設施之容移資金投入及開闢率。

「都市躍動：容積移轉新視野」113 都市計畫容積移轉研討會 \_ 議題六

議題：

建議開放低開發強度地區或政策擬解編建地區容積得移轉至都更案件或捷運周邊地區，作為地主之權益補償及都市計畫之調整手法。

說明：

- 一、基隆市有 26%之住宅區位於平均坡度 55%以上之山坡地，依法不得開發建築，且內政部都委會長年認為基隆人口外流，住宅區面積過多應調降容積；但相對於山坡地地區，市中心之都更、捷運周邊區域反需要提高容積，故以容積移轉作為上述都市機話調整之契機，補償山坡地開發受限地主之權益，甚至可解編建地作為山坡地保護使用，同時提高市中心區土地之整合能力，是為一個都市計畫調整的契機。
- 二、另其它縣市對於近期之環境保育及國土利用概念，山坡地及海岸建築開發量也逐漸限縮，造成早期持有地主之權益受損，亦可建議採類似容移手法予以解套。



# 都市躍動：容積移轉新視野

時間：113年5月3日(星期五)上午9時30分。

地點：新北市政府4樓403中型會議室。

時間	活動行程		
09:30-09:50	報到入場		
09:50-10:20	致詞時間 及 大合照	致詞人	
		城鄉局長官及公會理事長	
10:20-10:30	課程內容		
	新北市容積移轉制度蛻變	主講人	主持人
		開發管理科 張科長記恩	新北市建築師公會 許哲瑋召集人
10:30-10:50	課程內容		
	北北基桃制度 概要介紹	主講人	主持人
		新北市建築師公會 許哲瑋召集人	新北市建築師公會 許哲瑋召集人
10:50-11:00	中場休息		
11:00-11:50	綜合討論		主持人
			城鄉局長官
11:50-	散場 & 餐敘		





## 都市躍動：容積移轉新視野

社團法人新北市建築師公會與新北市政府城鄉發展局於113年5月3日(星期五)舉辦「都市躍動：容積移轉新視野」研討會，會後將舉辦餐敘，邀請大家一同共襄盛舉。

單位/參與人員姓名：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

連絡電話：\_\_\_\_\_。

是否出席會後餐敘？

是，本人將參與會後餐敘。

葷食

素食

否，本人不便出席會後餐敘。

(將另提供西點餐盒)

請繳回「社團法人新北市建築師公會」或以電子郵件方式回覆

([ntcl09@ntcaa.org.tw](mailto:ntcl09@ntcaa.org.tw))

