

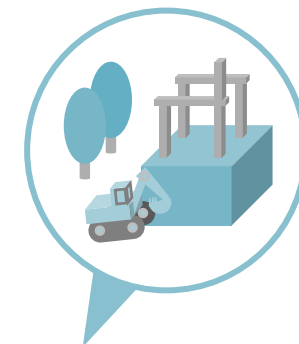
新北市TOD增額容積 土地使用分區管制

110.12.14 主講人 謝股長易佑



課程內容

- 一、法律緣起及沿革
- 二、110.11修法重點
- 三、適用範圍及相關規定
- 四、常見Q&A
- 五、估價樣態



一、法律緣起及沿革



法律緣起及沿革 緣起

Transit **O**riented **D**evelopment

3D 密度 Density
多樣性 Diversity
設計 Design



緊密城市



法律緣起及沿革 修正大事記

許可要點

細計土管(一階)

108.8.29訂定&發布

細計土管(二階)

109.1.30發布

配合增額容積2.0
委員會設置要點

110.7.15修正

許可要點

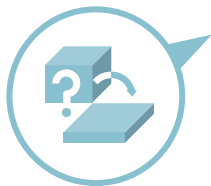
110.11.22修正

建立TOD增額容積制度
第一階段21站適用

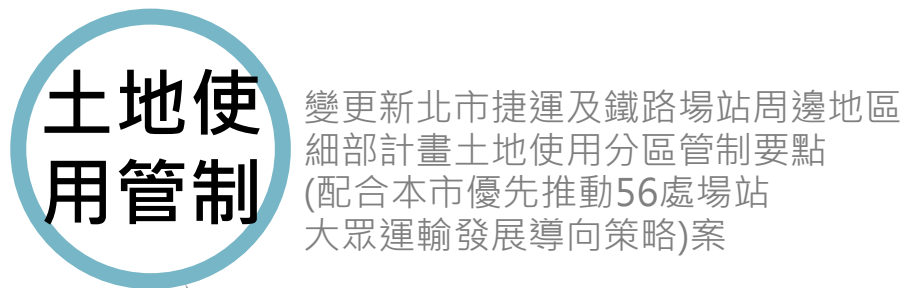
第二階段35站適用

細計土管
110.11.4修正
增額容積2.0

- 一、增額容積價金以估價方式辦理
- 二、擴大適用範圍
- 三、新訂公益性設施捐贈比例
- 四、公共停車位可改代金



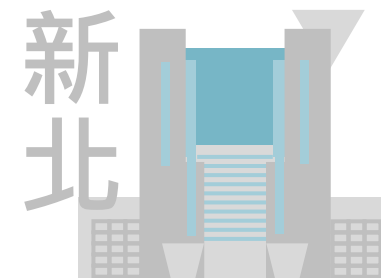
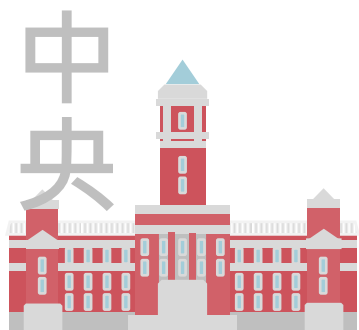
FUTURE



基地條件、獎勵方式、回饋方式



辦理方式、作業程序、申請文件

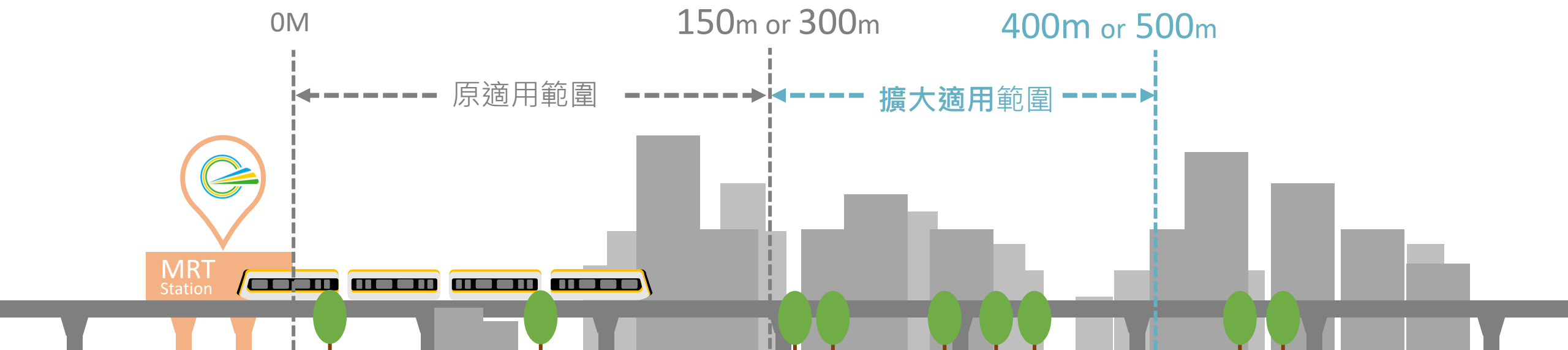


二、110.11修法重點



110.11 修法重點 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。



110.11 修法重點 變更事項

四大回饋 修正前後差異



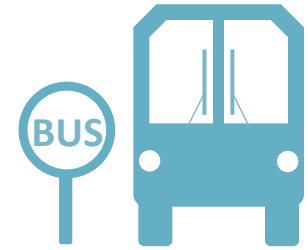
增額容積價金



公益性設施



共享停車位



公車or計程車 停靠站

增額 1.0

- 以公告現值1.4倍計算

- 經市府同意得轉代金
- 至少基準容積10%

- 法車20%
- 以空間設置

- 經交通局同意得免設

增額 2.0

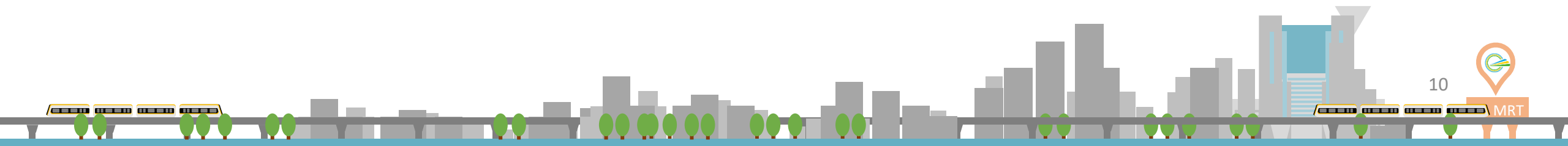
- 由政府委託3家估價師估價

- 經市府同意得轉代金
- 依申請量捐對應比例(基準容積2%~10%)

- 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

三、適用範圍及相關規定



適用範圍及相關規定 適用場站

108年8月29日

第一階段
21站



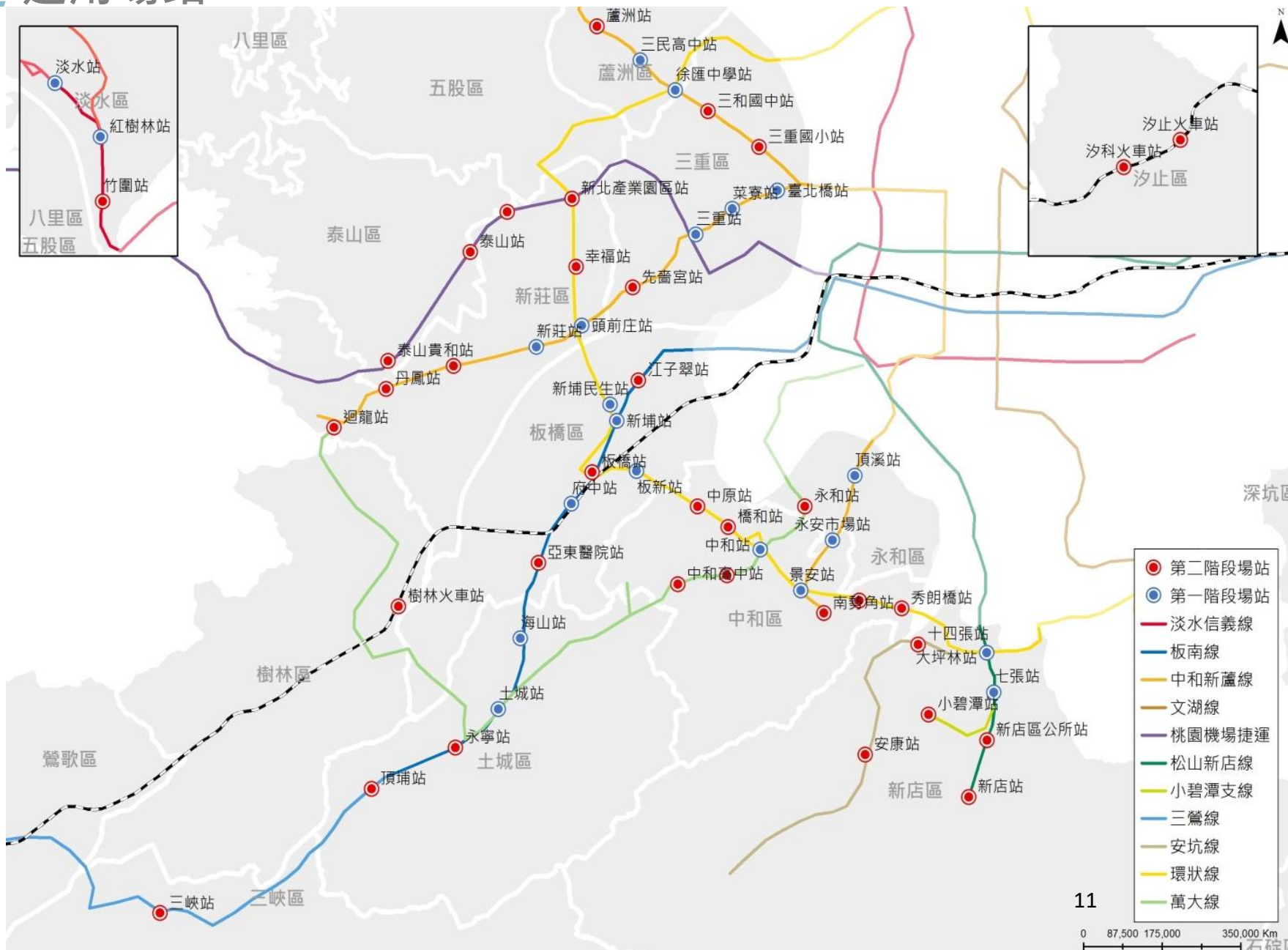
109年1月31日

第二階段
35站



TOD場站
56站

111.11.04 TOD增額容積2.0



適用範圍及相關規定 基地條件

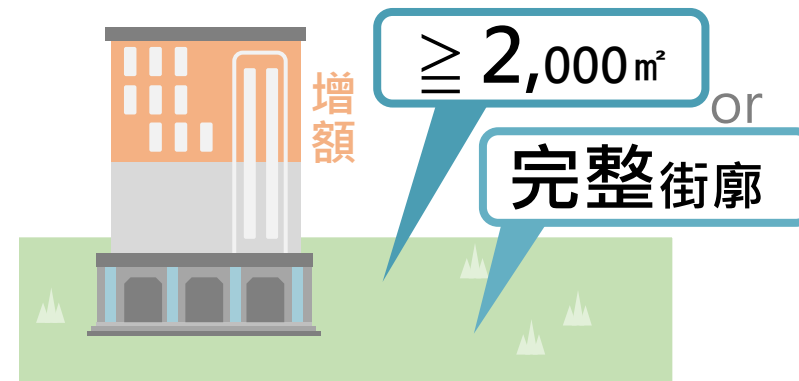
3可 3不行

可1 分區

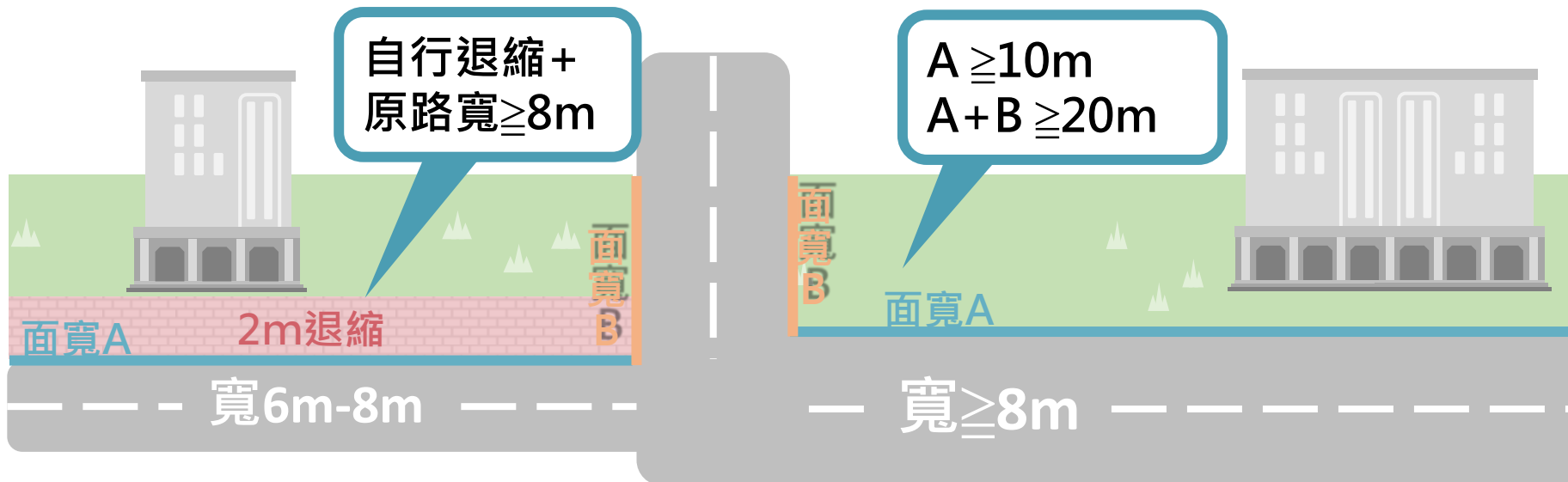


或 市場用地、電信專用區、電信用地、
產業專用區、車站用地、自來水事業用地

可2 面積



可3 臨路



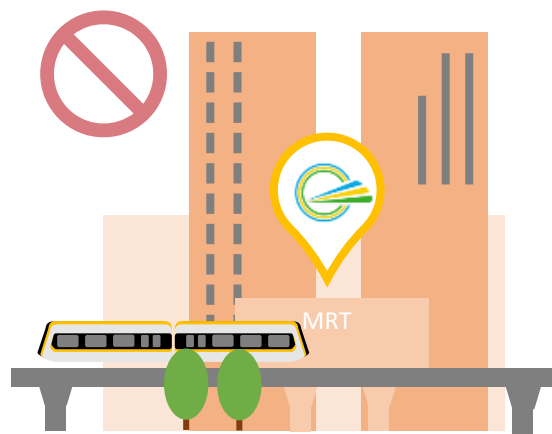
3可 3不行

不行1 敏感地區



山坡地 or
一級敏感地區

不行2 捷運聯開



捷運聯合開發案

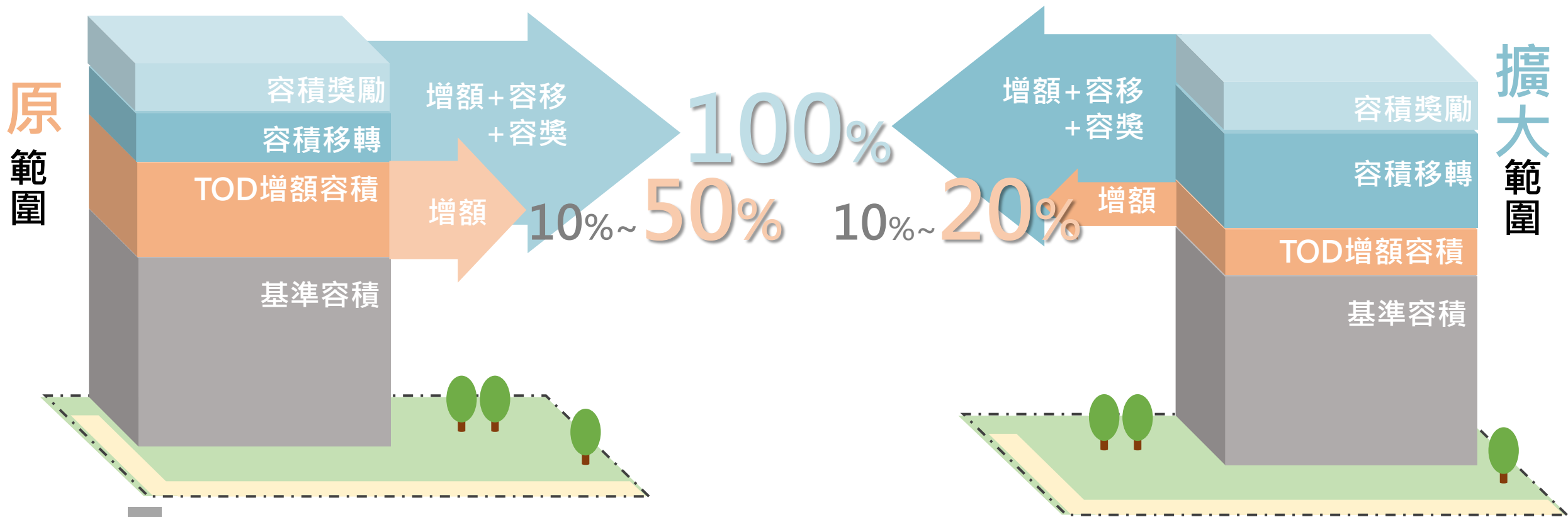
不行3 古蹟名勝



古蹟 or
歷史建築物

適用範圍及相關規定 回饋事項

增額價金計算說明



適用範圍及相關規定 基地條件-容積移轉

申請額度 **原**範圍：
10%-50%

TOD增額容積
先**20**%

申請額度 **擴大**範圍：
10%-20%

TOD增額容積
先**10**%

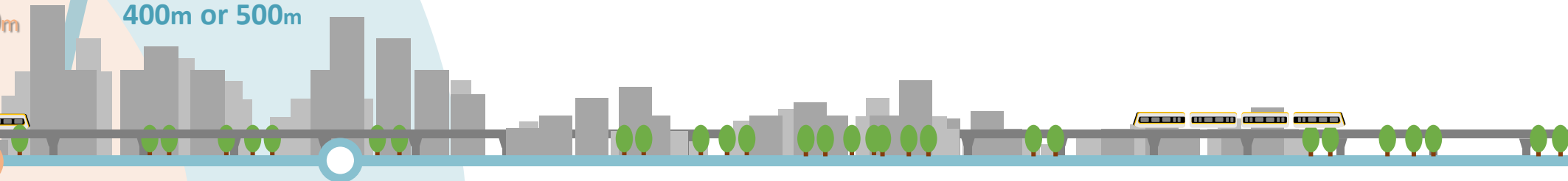
再



容移

原範圍
150m or 300m

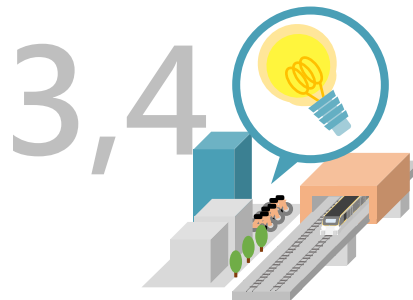
擴大範圍
400m or 500m



適用範圍及相關規定 基地條件-免適用條件

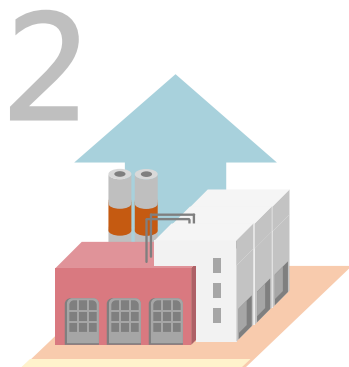


1 已循變更審議規範
辦理計畫變更者



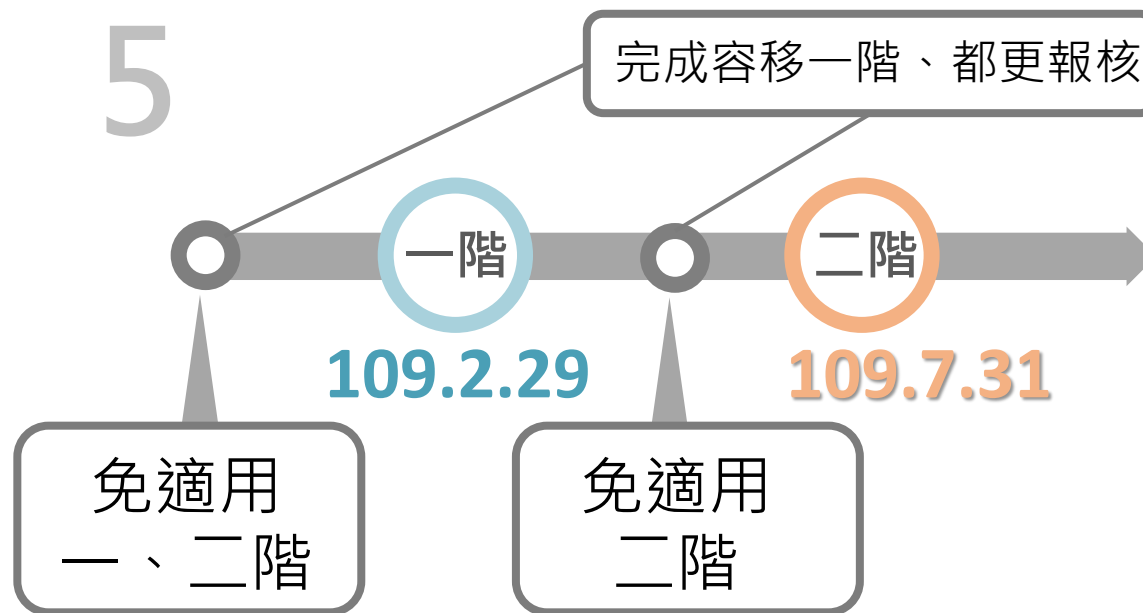
3,4 策略性再開發地區

1. (108.1.30) 都更條例§8 於104.7.1前指定
2. 都更條例劃定

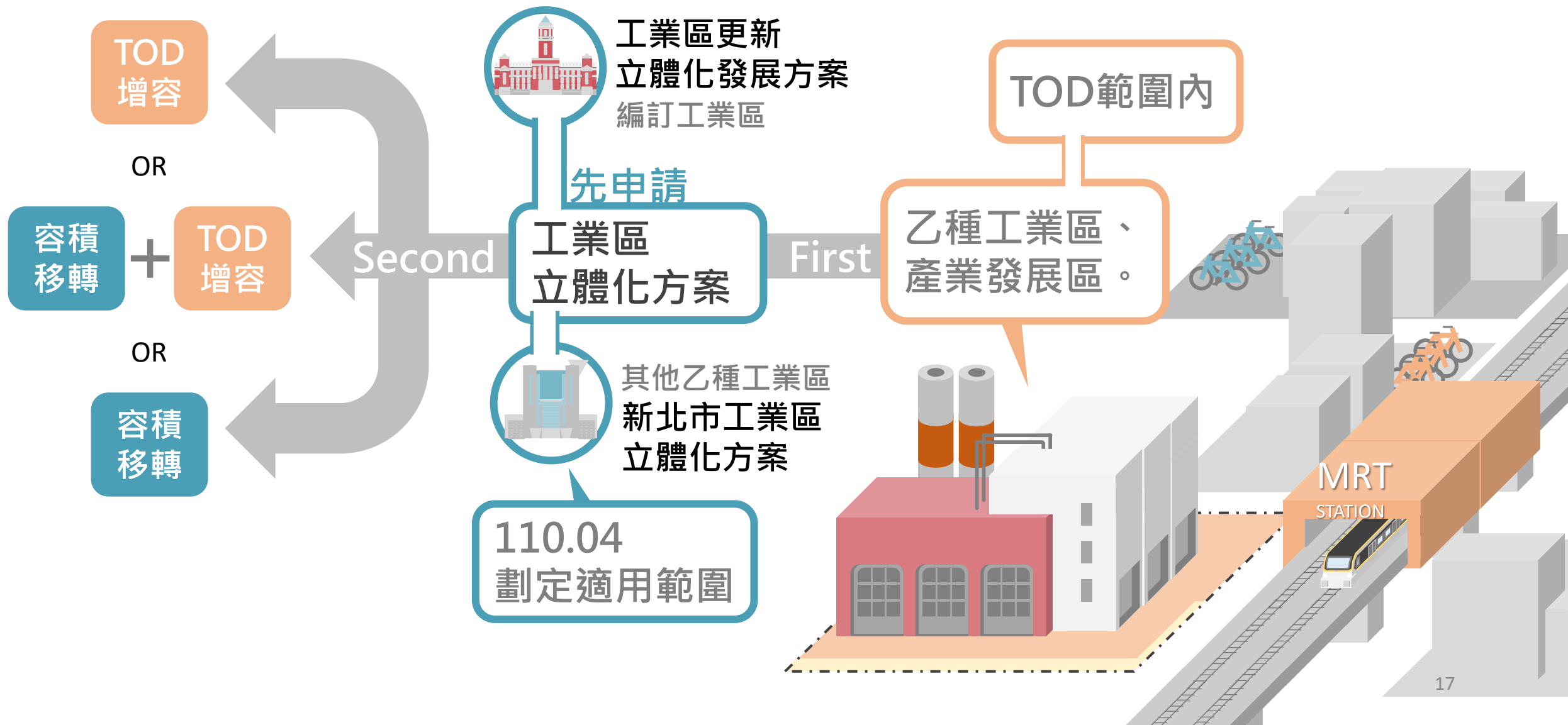


2 申請中央/新北
工業區立體化方案

5



適用範圍及相關規定 基地條件-立體化方案



四大回饋



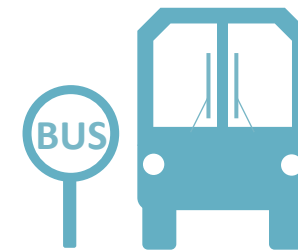
增額容積價金



公益性設施



公共停車位



公車or計程車
停靠站

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

增額價金計算說明

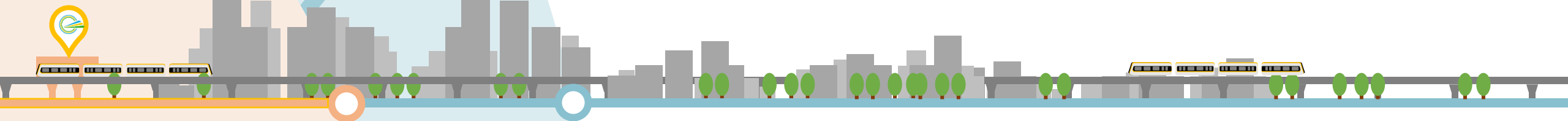
$$\begin{aligned} \text{增額容積價金} = & \text{含增額容積移入之基地價格} - \text{未含增額容積移入之基地價格} \\ & + \text{公益性設施興建成本(實設時)} & + \text{公益性設施興建成本(實設時)} \\ & + \text{公享停車位興建成本(實設時)} \\ & + \text{公車站or計程車停靠站興建成本(實設時)} \end{aligned}$$

申請額度 **原**範圍：10%-50%

申請額度 **擴大**範圍：10%-20%

原範圍
150m or 300m

擴大範圍
400m or 500m



適用範圍及相關規定 回饋事項

公益性設施

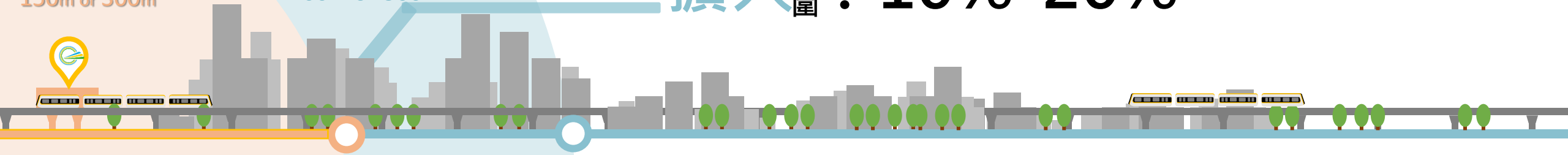
比例	申請	41~50%	×0.2	捐贈	10%
	增額	31~40%		公益	8%
	額	21~30%		空間	6%
	度	11~20%			4%
		10%			2%

申請額度 **原**範圍：10%-50%

申請額度 **擴大**範圍：10%-20%

原範圍
150m or 300m

擴大範圍
400m or 500m



適用範圍及相關規定 回饋事項 公共停車位

設置空間
(法車20%)

價金 **估價時** 扣除

折繳代金
(需機關同意)

價金 **直接** 扣除

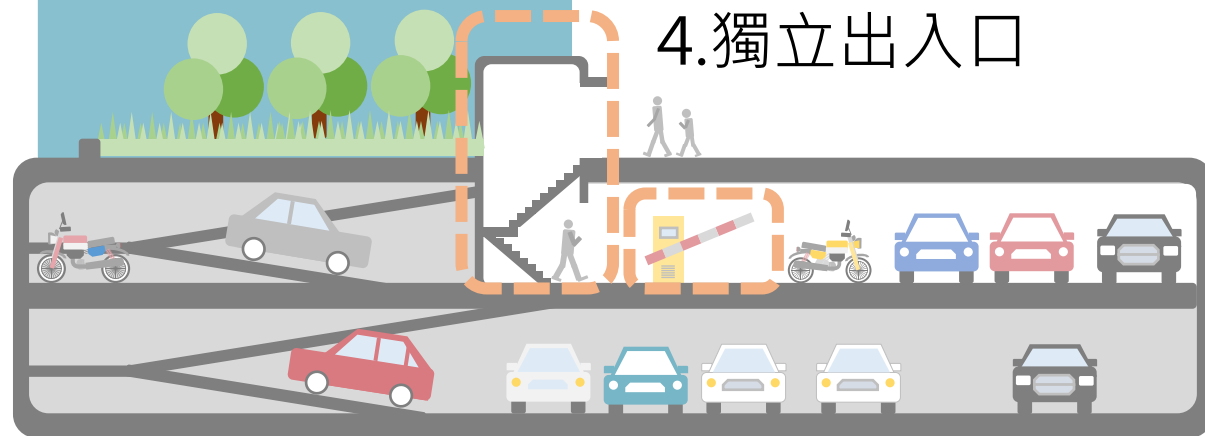
無須設置

原範圍
150m or 300m

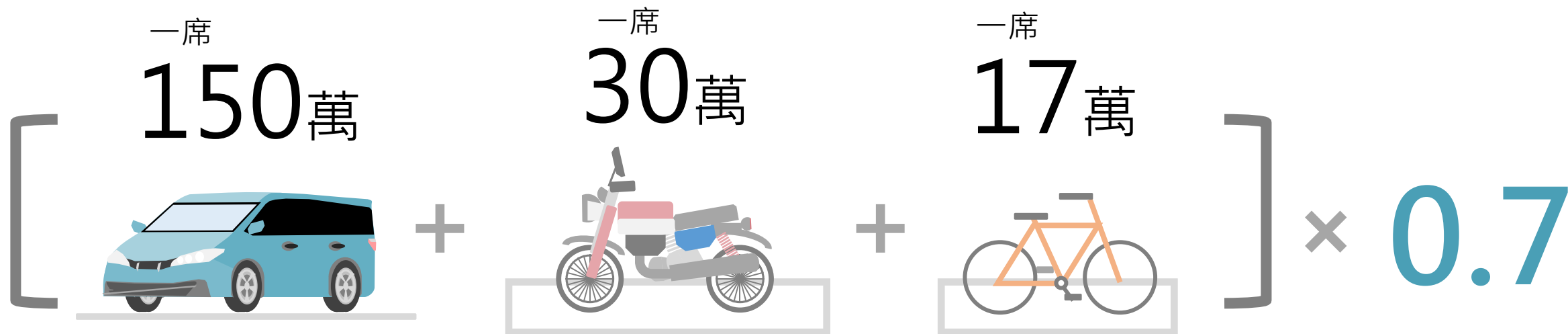
擴大範圍
400m or 500m

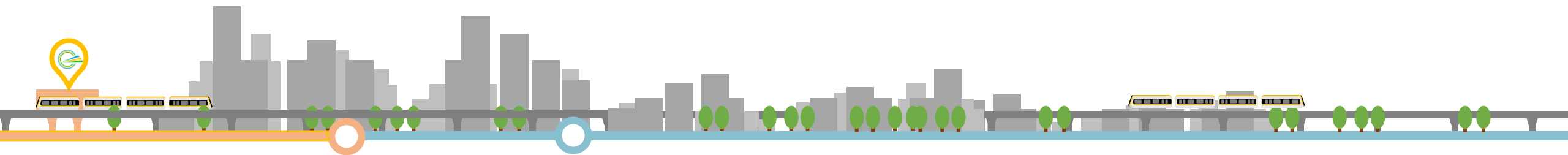
公共停車位
設置注意事項

1. 法車20%
2. 位數汽車=機車
2. 集中設置
3. 設置管制點
4. 獨立出入口



公共停車位折繳代金 =

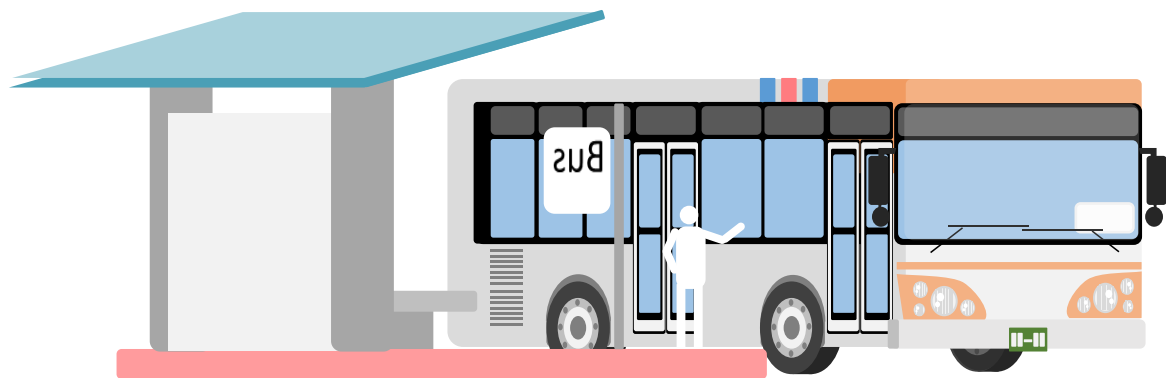
$$\left[\begin{array}{ccc} \text{一席} & \text{一席} & \text{一席} \\ 150 \text{萬} & 30 \text{萬} & 17 \text{萬} \\ \text{汽車} & \text{機車} & \text{自行車} \end{array} \right] \times 0.7$$




適用範圍及相關規定 回饋事項

公車、計程車停靠站

由**交通**主管機關確認是否設置

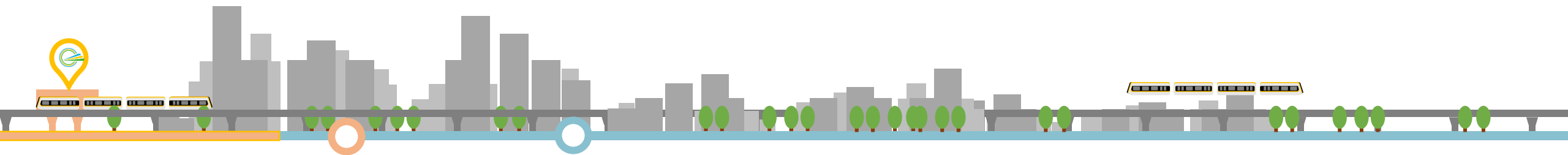


公車站

OR



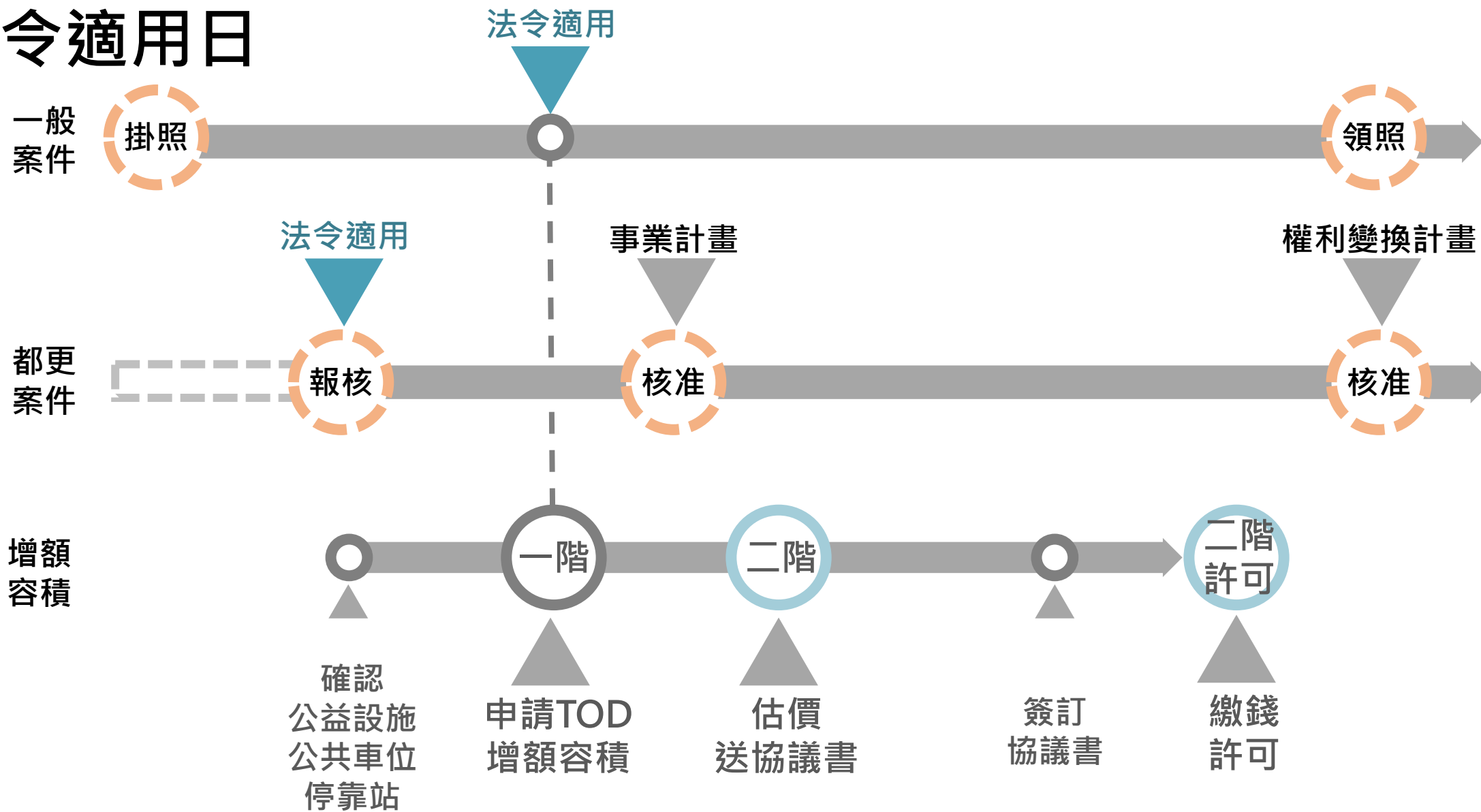
計程車停靠站



四、Q&A



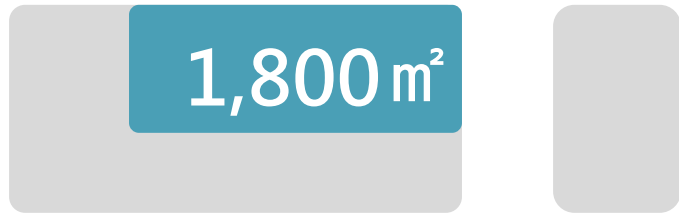
法令適用日



常見問題

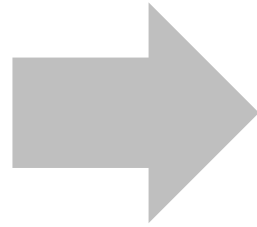
增額容積 適用? 不適用?

增額容積申請掛件時



未達面積限制

不適用



後續變更擴大...



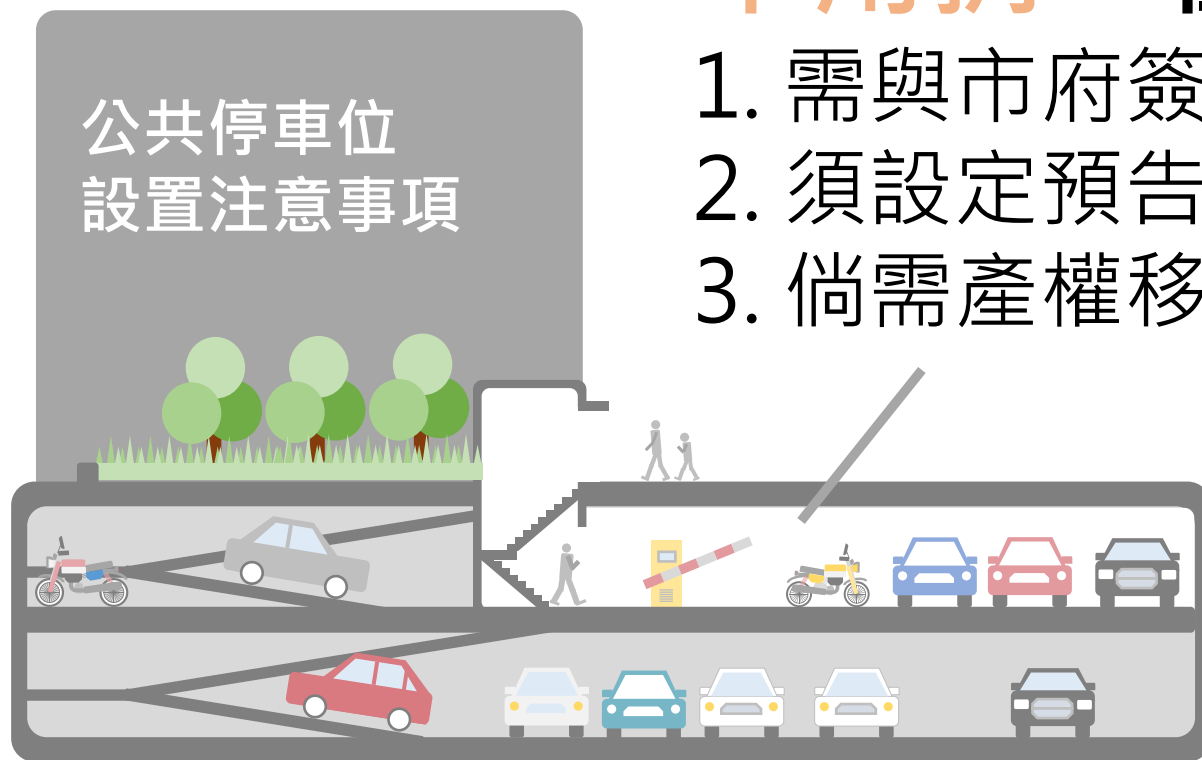
累計達面積限制

適用

公共 停車位 要不要捐?

不用捐，但需提供公眾使用

1. 需與市府簽訂協議書。
2. 須設定預告登記做公眾使用。
3. 倘需產權移轉時，須一次性移轉。



適用範圍及相關規定 法規查詢

查詢細計土管

新北市政府
城鄉發展局



城鄉訊息
查詢平台



熱門服務

最新消息

關於城鄉

主題專區

業務資訊及成果

意見交流

資訊公開



「新北市110年防疫助扶方案」請點我了解 疫情期間城鄉發展局雲端會議操作手冊

分配正義
永續發展
廉能新北
安居樂業

Distributive Justice Is New Integrity.
An innovative thinking about integrity in a proposal of a high-level meeting held by Mayor Hou in 2021 was discussed, which claims that "integrity" should include not only anti-corruption and anti-waste, but also distributive justice and anti-monopoly. We called it "3D Integrity of NTPC", which means decency, development and distributive justice. It was the first time officially that the concept of distributive justice was considered as an important and inseparable part of National Integrity.



點選：城鄉訊息
查詢平台



多媒體專區



陳香菊
教戰手冊



新北市青年
社會住宅



城鄉資訊
查詢平台



新北市社區
規劃師



我愛陳香菊

適用範圍及相關規定法規查詢 查詢細計土管

新北市政府 城鄉資訊 查詢平台

全市地圖 圖層設定 綜合查詢 測量工具 清除標記 放大 縮小 畫面擷取

+ 帳號登入

- ◎ 分區及書圖查詢
- ◎ 容積移轉
- ◎ 都更查詢
- ◎ 建築線暨現有巷道
- ◎ 地形圖查詢
- 相關文件下載
- ◎ 相關連結

< 回主目錄

分區及書圖查詢

- ◎ 分區查詢
- ◎ 都計畫圖查詢
- ◎ 證明書資訊

< 回分區及書圖查詢

都計畫圖查詢

- 地籍地段
- 都市計畫
- 計畫區
 - 三重都市計畫
- 查詢
- 街道路口
- 門牌地址

建議查詢「三重都市計畫」

經度: 120.959, 緯度: 25.009 X97: 245877.630, Y97: 2766790.388

瀏覽人數: 05820196

適用範圍及相關規定 法規查詢 查詢細計土管



放大視窗

查詢結果僅供參考，正確資料應以提供單位為準！

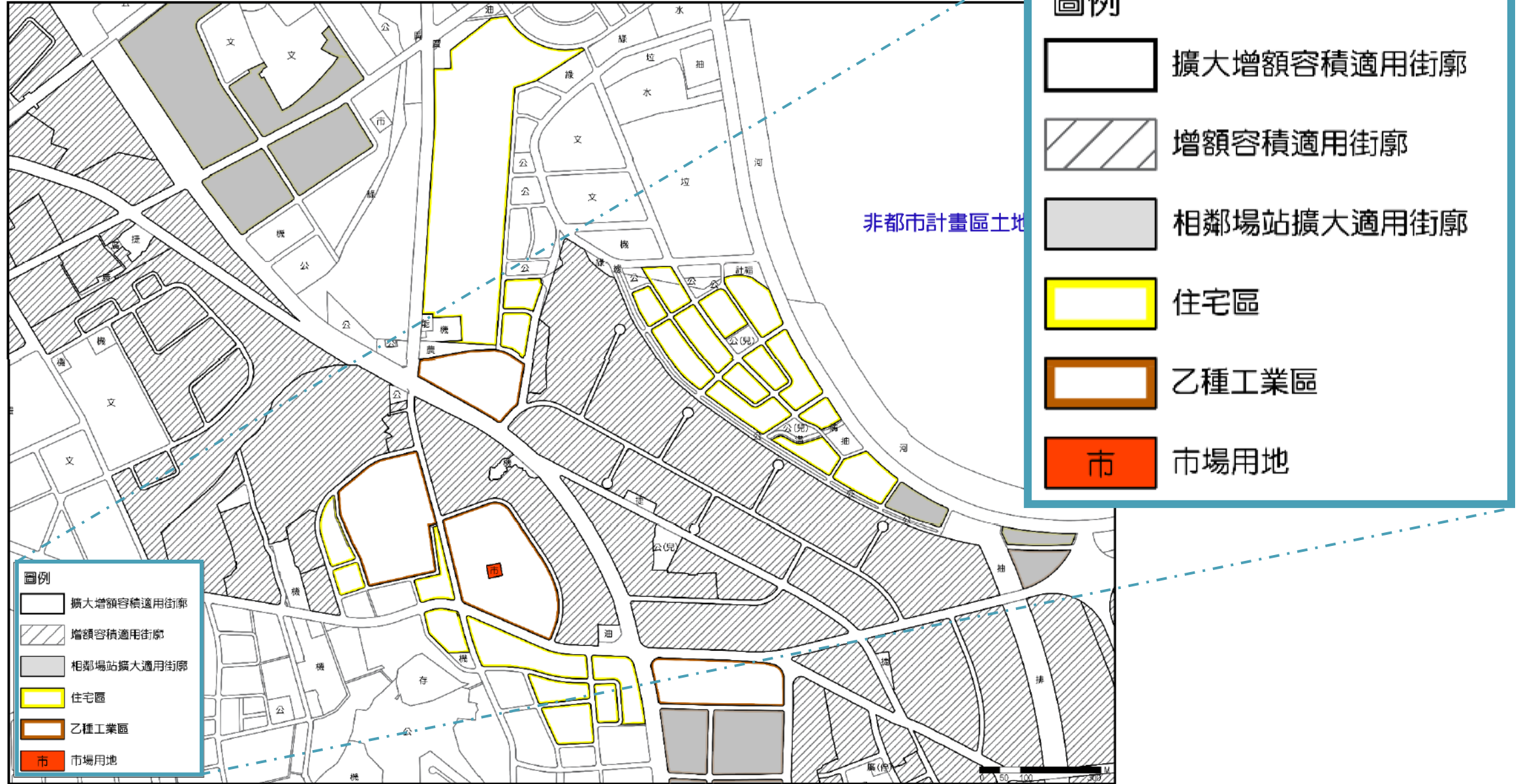
(103/09/30)擬定三重都市計畫(二重埔段中興小段148地號等11筆土地)細部計畫案
(103/11/05)擬定三重都市計畫(二重埔段中興小段148地號等11筆土地)細部計畫案
(104/05/12)變更三重都市計畫(部分乙種工業區及保存區為道路用地)(三重、蘆洲區中正北路317巷道路拓寬工程)案
(104/07/22)變更三重都市計畫(原機一用地開發期程展延)主要計畫案
(104/07/22)變更三重都市計畫(原機一用地開發期程展延)細部計畫案
(105/05/06)變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(部分文小用地「文小十一」為機關用地)(配合三重長泰派出所設置計畫)案
(105/05/06)變更三重都市計畫細部計畫(第一階段)(部分文小用地「文小十一」為機關用地)(配合新北市政府警察局三重分局長泰派出所設置計畫)案
(105/08/05)變更三重細部計畫(配合新北市眷村文化保存計畫)暨變更三重二重疏洪道兩側附近地區細部計畫(配合新北市眷村文化保存計畫)案
(106/08/28)變更三重都市計畫細部計畫(住宅區為道路用地及道路用地、綠地用地為住宅區)案
(106/12/29)變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)案
(107/10/01)變更三重都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地)(二重埔段中興小段148地號等11筆土地)(修訂實施進度)案
(107/10/02)變更三重都市計畫(重新路五段北側住宅區、公園用地、道路用地)(二重埔段中興小段148地號等11筆土地)細部計畫(修訂專業及財務計畫)案
(107/12/26)變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(三重地區電信事業土地專案通盤檢討)案
(108/08/29)擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)案
(108/08/30)變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部分道路用地為文中小用地)案
(108/11/18)變更三重都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第八點多目標使用規定)案
(108/12/09)擬定新北市工業區、產業專用區細部計畫土地使用分區管制要點(配合新北市工業區立體化方案)案
(109/01/31)擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)

選擇

(110/11/04)變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)案

(110/11/04)變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)案

適用範圍及相關規定 資料下載



捷運中原站增額容積適用範圍示意圖(2)

適用範圍及相關規定 法規查詢

查詢許可要點

新北市政府
電子法規資料庫

法規名稱

搜尋：增額容積

點選：「新北市政府
審查大眾
運輸發展導
向增額容積
申請案件許
可要點」

新北市政府 電子法規查詢系統
NEW TAIPEI CITY GOVERNMENT LAW DATABASE

網站地圖 操作手冊

法規動態 法規體系 法規位階 法規名稱 綜合查詢 法規異動 法規草案 訴願決定書 相關網站

瀏覽路徑：法規名稱 > 瀏覽人數：8445573人

法規名稱

請輸入法規名稱關鍵字並按 [查詢鍵]

查詢系統每 2周更新，如需查閱最新資料，請點選「法規更新」

法規名稱 含有： 增額容積

查詢 清除 說明 常用語彙

瀏覽路徑：法規名稱 > 法規名稱查詢結果 > 瀏覽人數：8445573人

查詢結果

- 新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點
- 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

地 址：(22001)新北市板橋區中山路一段一六一號 電 話：總機1999 (新北市專用) 或 (02)2960-3456
為 民 服 務 時 間：週一至週五 08:00~12:00 13:30~17:30(國定假日除外)
建 議 採 1024*768 之 解 析 度 觀 看 本 網 站
本 網 站 為 新 北 市 政 府 版 權 所 有，未 經 允 許，不 得 以 任 何 形 式 複 製 和 採 用 網 站 安 全 宣 告

適用範圍及相關規定 資料下載

新北市城鄉發展局網站 ▶ 最新消息 ▶ 一般公告

新北市政府城鄉發展局

網站導覽 回首頁 回新北市政府 回都市更新處

111-02-12
星期六 21:06

請輸入關鍵字



熱門服務 最新消息 關於城鄉 主題專區 業務資訊及成果 意見交流 資訊公開

1

輸入：「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」

首頁 > 最新消息 > 一般公告

一般公告

字級設定：小 中 大

2

點選進入
(2021-11-22版)

發佈日期 YYYY-MM-DD (起)~YYYY-MM-DD (迄)
關鍵字 新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點 查詢 重設

標題	發佈單位	發佈日期
▶ 修正「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」，並自中華	新北市政府城鄉發展局	2021-11-22
▶ 訂定「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」，並自中華	新北市政府城鄉發展局	2019-08-29



3

下載申請文件

修正「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」，並自中華民國一百十年十一月四日生效。

- 發佈日期：2021-11-22
- 發佈單位：新北市政府城鄉發展局
- 類別：一般公告
- 公告日期：2021-11-22
- 主辦單位：新北市政府城鄉發展局
- 公告內容：

修正「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」，並自中華民國一百十年十一月四日生效。
附修正「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」

市長 侯友宜

* 為提供使用者有文書軟體選擇的權利，本頁下載檔提供ODF開放文件格式，建議您安裝免費開源軟體或以您慣用的軟體開啟文件。

■ 相關附件：

- » 新北府城規字第1102206948號令.pdf
- » 新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點-修.pdf
- » 修正後附表一.pdf
- » 修正後附表二.pdf
- » 修正後附表三.pdf
- » 修附表一之附件(.doc).7z
- » 修附表一之附件(.odt).7z
- » 修附表二之附件(.doc).7z
- » 修附表二之附件(.odt).7z
- » 修附表三之附件(.doc).7z
- » 修附表三之附件(.odt).7z

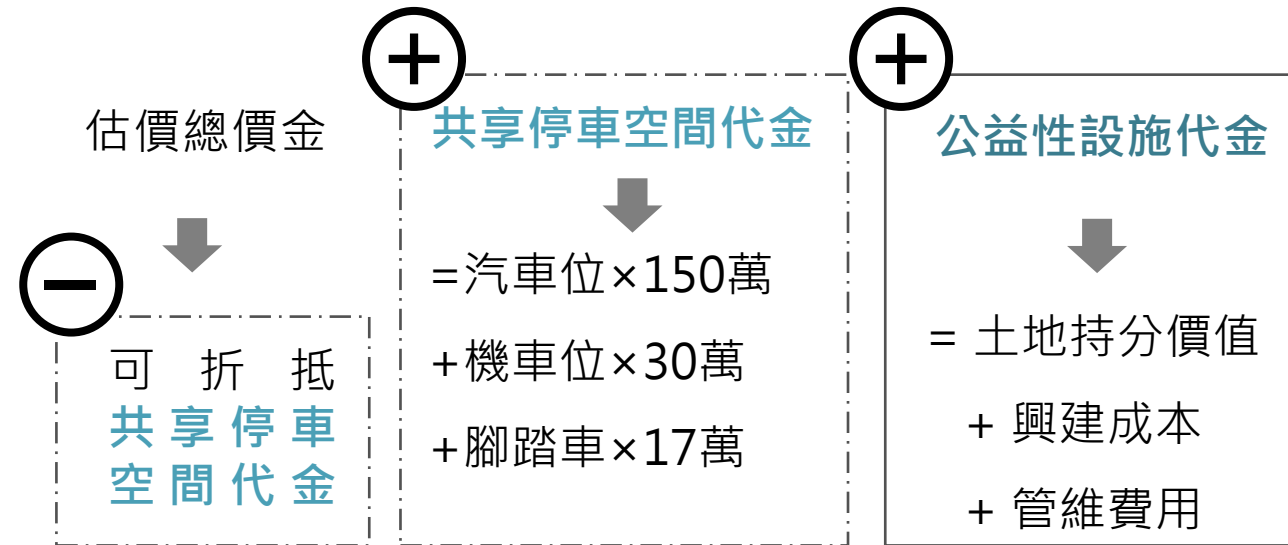
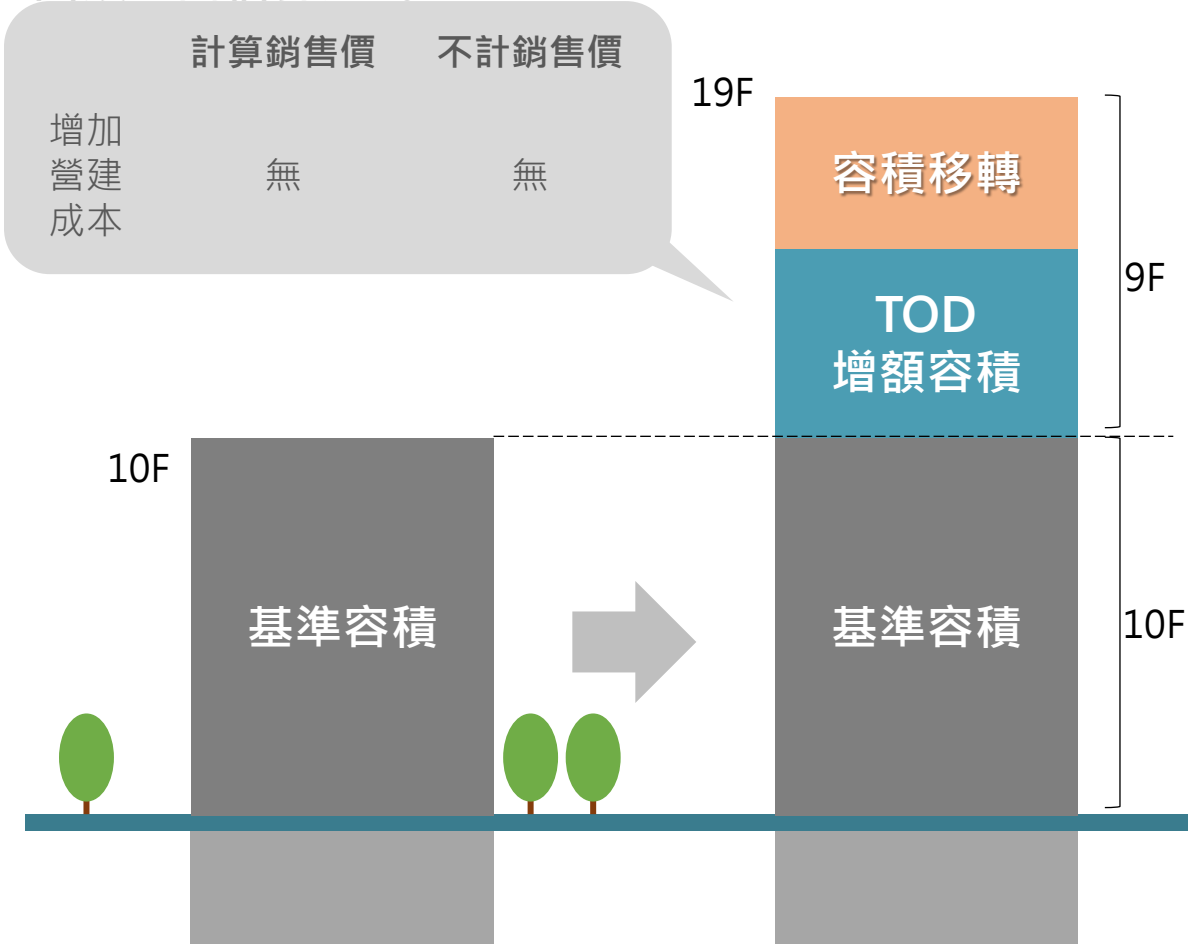
五、估價樣態



估價樣態

1.免捐贈公益性設施、無留設共享停車空間

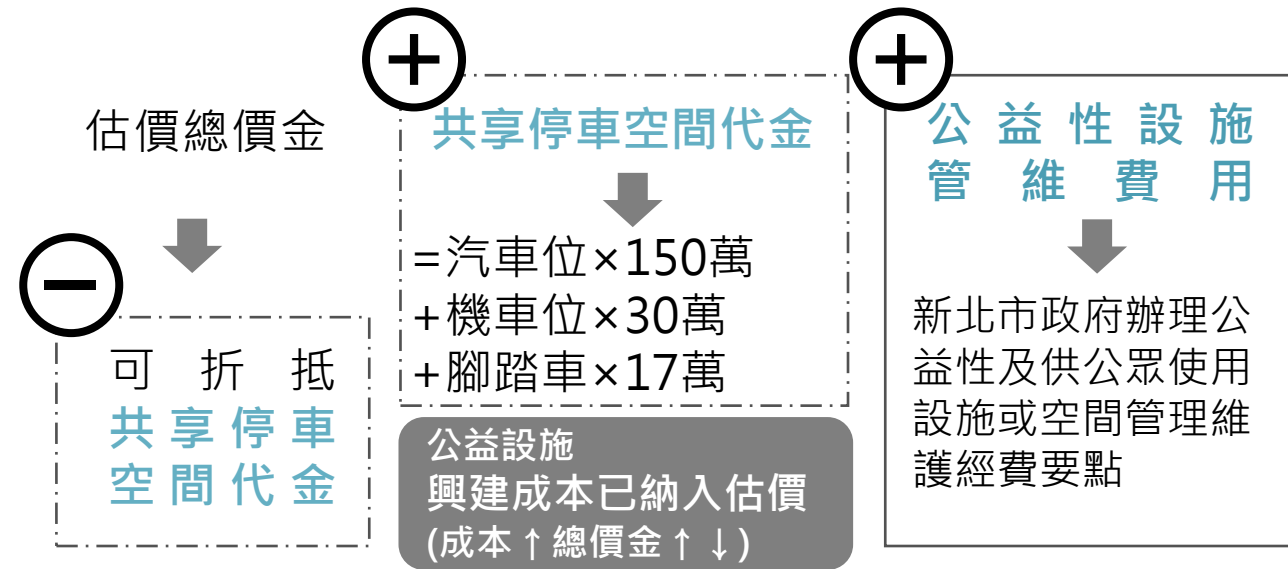
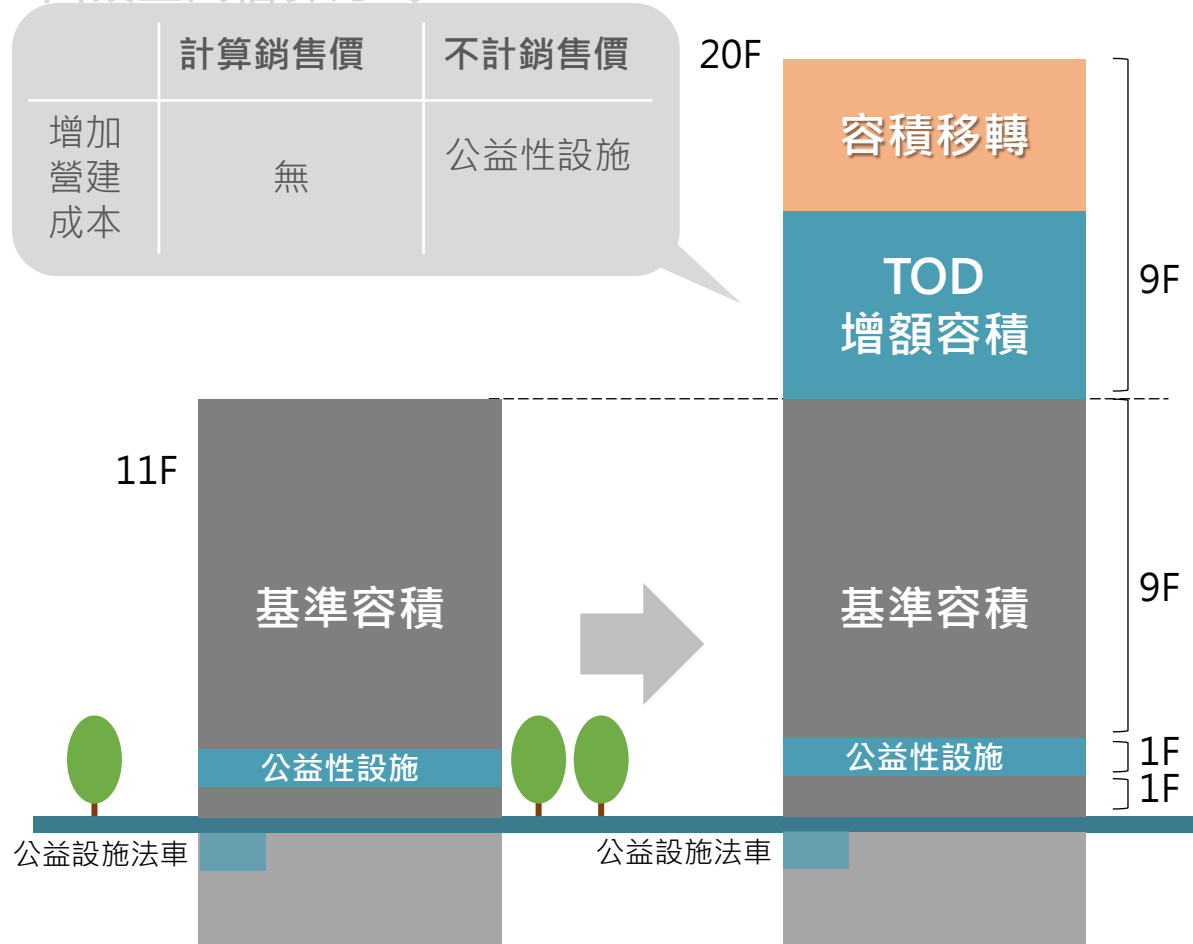
回饋空間估算方式



估價樣態

2. 捐贈公益性設施、無留設共享停車空間

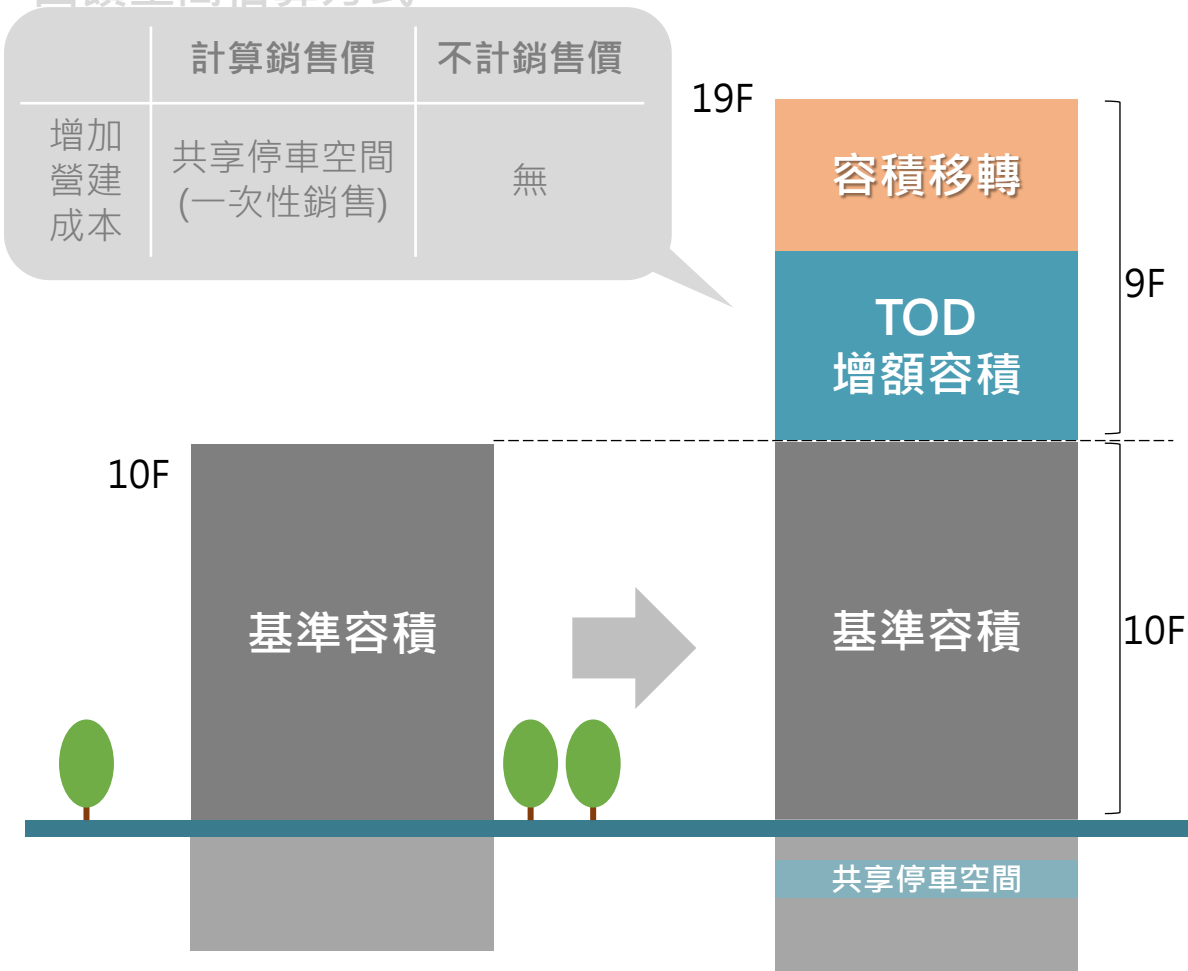
回饋空間估算方式



估價樣態

3.免捐贈公益性設施、留設共享停車空間

回饋空間估算方式



估價總價金

共享車位
興建成本已納入估價
(成本↑總價金↓)

+

公益性設施代金

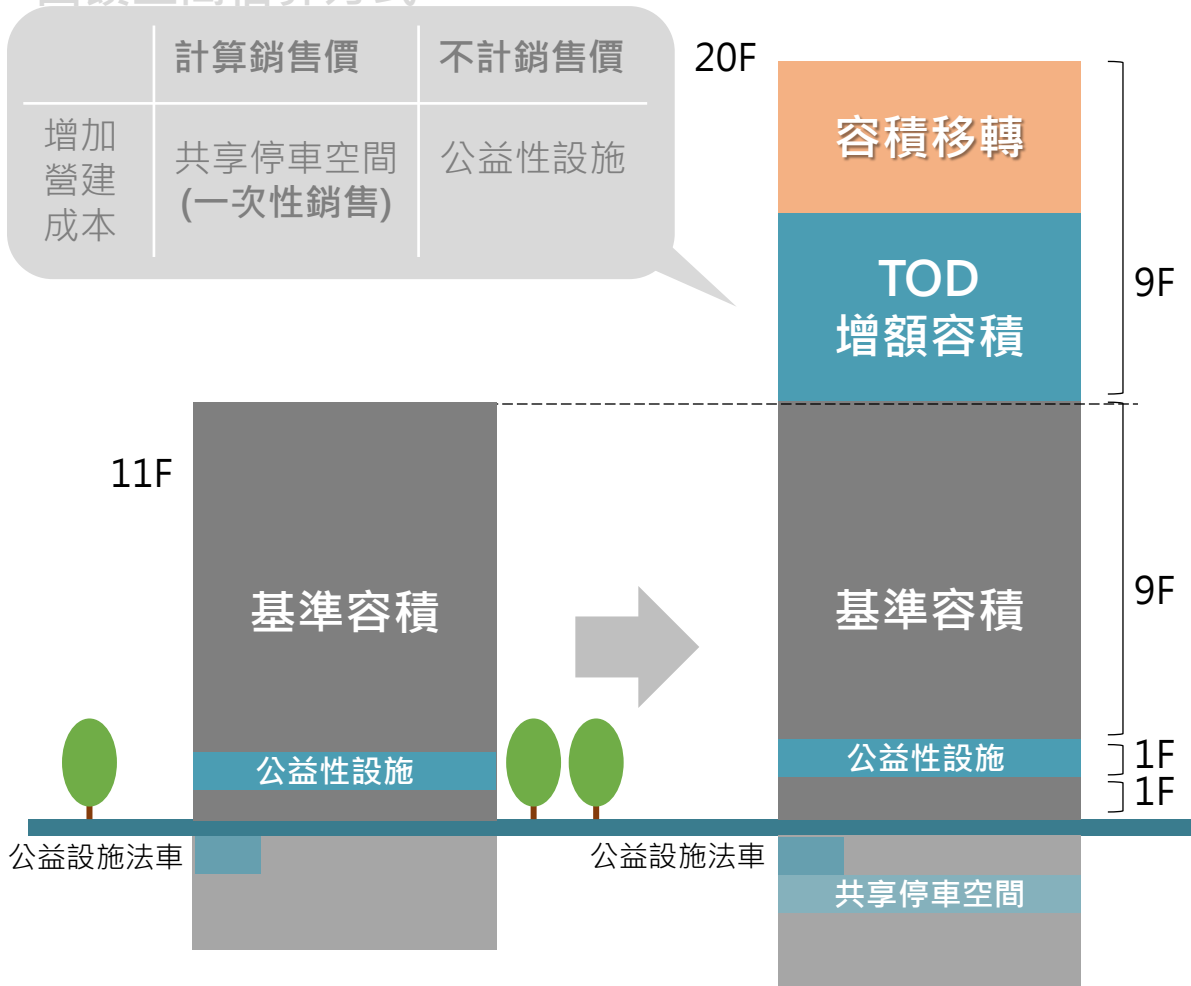
↓

= 土地持分價值
+ 興建成本
+ 管維費用

估價樣態

4. 捐贈公益性設施、留設共享停車空間

回饋空間估算方式



估價總價金

共享車位&公益設施
興建成本已納入估價
(成本↑總價金↑↓)



公益性設施
管維費用



依「新北市政府辦理
公益性及供公眾
使用設施或空間管
理維護經費要點」
辦理

謝謝聆聽
簡報結束

