

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號5樓

承辦人：黃信銘

電話：(02)29603456 分機5233

傳真：(02)29678534

電子信箱：AI6800@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年7月20日

發文字號：新北工建字第1101316847號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

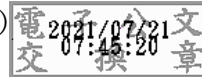
附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000D3JD3K)

主旨：檢送110年6月16日召開之「新北市政府工務局與社團法人
新北市建築師公會110年第4次建築管理法規研討會」會議
紀錄1份，請查照並轉知所屬會員。

說明：本次會議紀錄電子檔公開於本局網站(主題專區>法令專區>
建築執照管理類>專案會議紀錄>局法規會議)，本局網址：
<http://www.publicwork.ntpc.gov.tw>，敬請貴公會多加利
用。

正本：社團法人新北市建築師公會

副本：新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局、新北市政府工務局使
用管理科、新北市政府工務局施工科(均含附件)



新北市政府工務局 110 年 06 月份建築管理法規研討會議提案

時間：中華民國 110 年 6 月 16 日（星期三）下午 3 時 0 分

地點：採線上視訊會議

主席：蘇總工程司志民、張主任委員紘聞

紀錄：張紘聞建築師

與會人員：

一、新北市政府工務局建照科：

詹股長世偉、張股長育豪、甘股長展安、黃組長信銘

二、社團法人新北市建築師公會：

林坤祥、黃潘宗、黃漢雄、龔文信、洪迪光、王山頌、李兆嘉

壹、前次會議紀錄確認：

貳、歷次會議待辦事項之後續辦理情形：

參、建管提案（因應疫情，原 5 月份提案併於本次提報，共計 2 案）：

一、有關倉儲式停車空間樓地板面積檢討方式，因新北市政府工務局 103 年 6 月 12 日北工建字第 1031271200 號函所附圖例規定有維護走道之尺寸，管制之原意主要係避免日後違規使用，故基於設計方案之合理性及不同基地條件，建議修改圖例上之尺寸規定，提請討論。

二、永和區永安段 505 地號等 23 筆土地危老建照申請一案，提及「該基地屬四面臨路，面前道路寬度之認定事宜」一案，提請討論。

肆、臨時提案（共計 1 案）：

一、原竣工圖之各戶梯廳（走道）為緊急昇降機室兼排煙室或相關防火避難設施，今辦理分戶牆拆除、併戶，擬拆除原有玄關門，並以一小時防火時效之牆面封閉原開口，係以使用該共用部分（梯間、走廊）之當層區分所有權人同意？或整棟全體區分所有權人同意，提請討論。

二、舊有使照已於法空分割辦法前已完成分割，部分地號拆除辦理危老重建，就舊有建蔽率之檢討，與新建建蔽率、容積率檢討，應同時滿足新舊法規之檢討，惟不足應與留設保留地時，是否要辦理地籍分割，或僅圖面檢討標示？提請討論。

伍、散會（下午 4 時 00 分）

提案一

有關倉儲式停車空間樓地板面積檢討方式，因新北市政府工務局 103 年 6 月 12 日北工建字第 1031271200 號函所附圖例規定有維護走道之尺寸，管制之原意主要係避免日後違規使用，故基於設計方案之合理性及不同基地條件，建議修改圖例上之尺寸規定，提請討論。

- 一、原圖例就維護空間及維修走道定有 1.2~2 公尺之規定。(附件-1)
- 二、因應配置建築物之合理性及不同基地條件，恐有超過上開尺寸之情事，但非屬故意超出 1.2~2 公尺之範圍。(附件-2、-3)
- 三、是否就設計之合理性，且無故意於日後違規使用之意圖，酌予放寬或修改圖例之規定，提請討論。

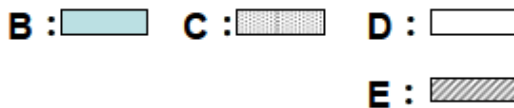
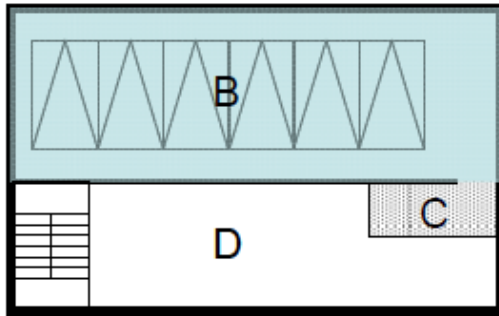
提案一討論結果

- 一、請建照科於協審室、抽查室宣導應以設計合理性為主，基於基地條件或形狀，非故意放大免計容積之範圍，就 1.2~2m 維修空間納入機械車位投影抵扣 $N \times 40 \text{ m}^2$ 來檢討倉儲式停車空間樓地板面積，不限制維修空間僅於 1.2~2m。
- 二、餘就法規內容，再請公會檢視；如有疑義，再予提出。

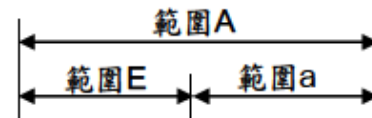
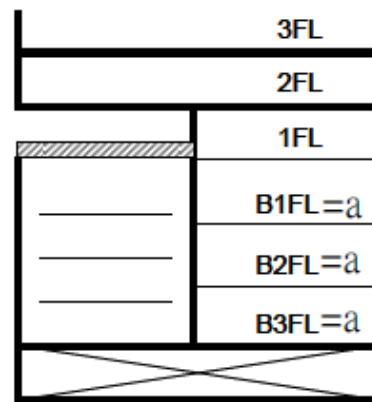
提案一 附件-1

(一)有關建造執照申請案，地下室設置「倉儲式停車空間」其容積樓地板面積抵扣方式如下：

$$\Sigma F_b = A + 2a - B - C - D$$



平面示意圖



剖面示意圖

ΣF_b = 倉儲式停車空間容積樓地板面積

A = 最大底層樓地板面積

a = 其他層樓地板面積 (不含倉儲空間)

B = 倉儲式停車機械設備樓地板面積

C = 倉儲式停車機械設備之維修空間及維修走道
(走道寬度 1.2M ~ 2M，僅設 1 處)

D = 依法設置之防空避難面積

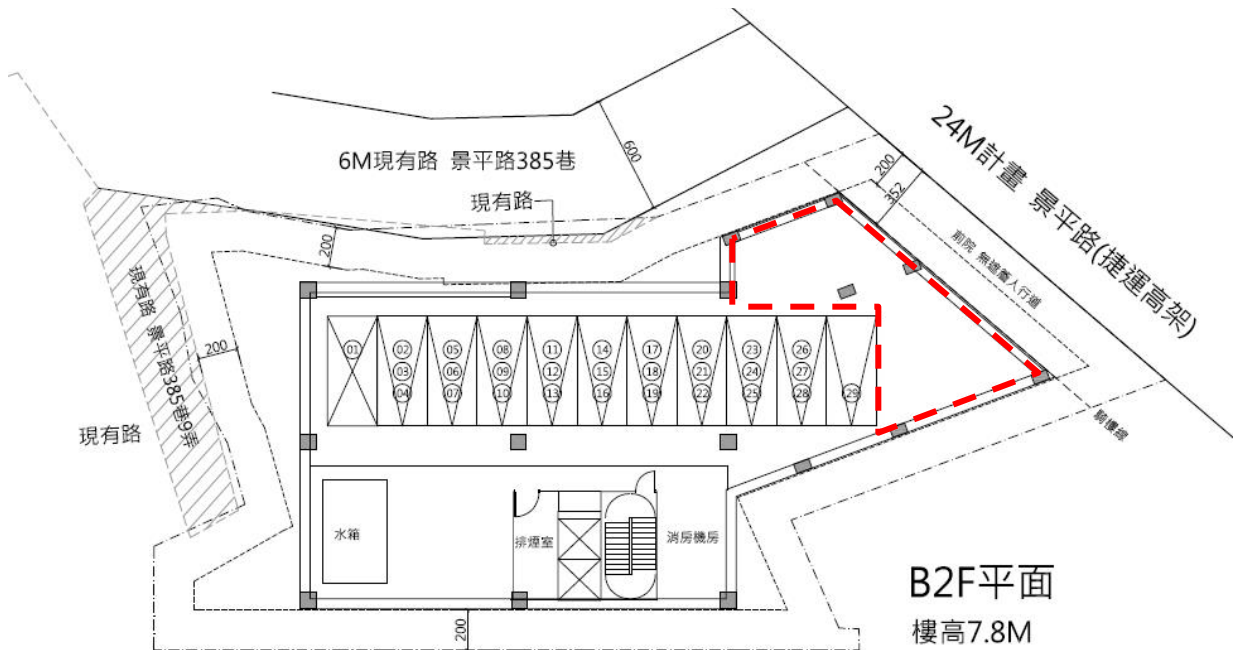
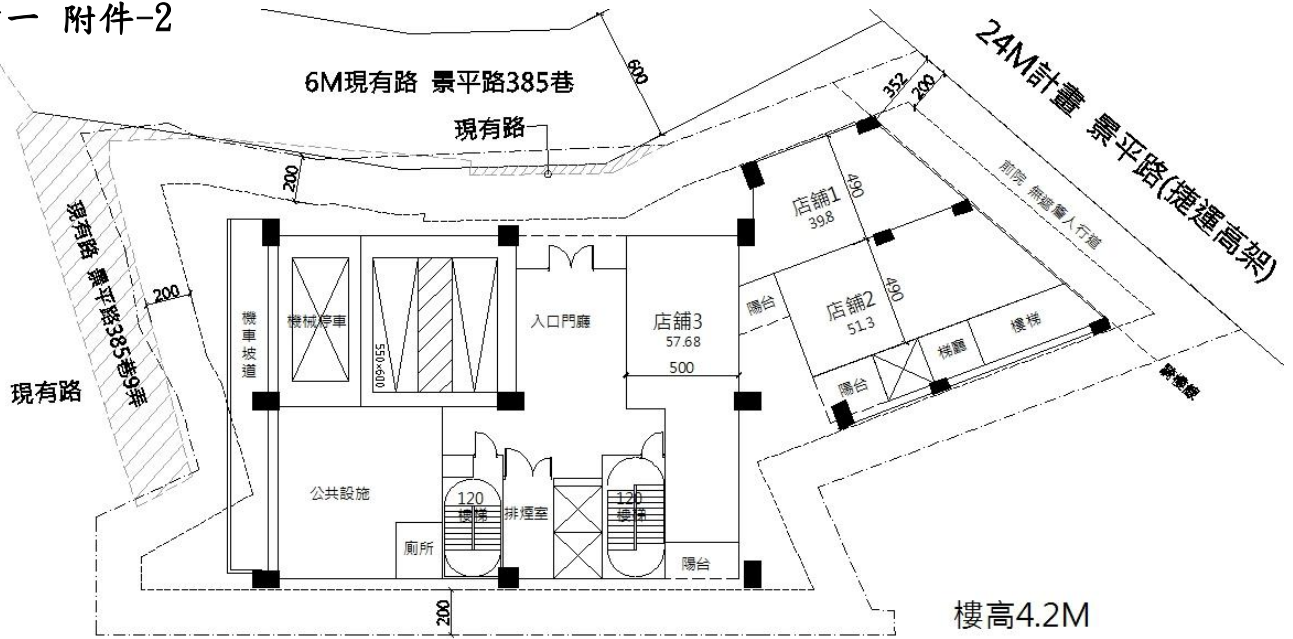
N = 停車位之投影數量

E = 1F 倉儲式機械停車之置車版

(不計入 1F 容積樓地板面積)

註：容積抵扣最大值不得大於停車位之投影車輛數*40 m²，計算方

提案一 附件-2



提案二

永和區永安段 505 地號等 23 筆土地危老建照申請一案，提及「該基地屬四面臨路，面前道路寬度之認定事宜」一案：

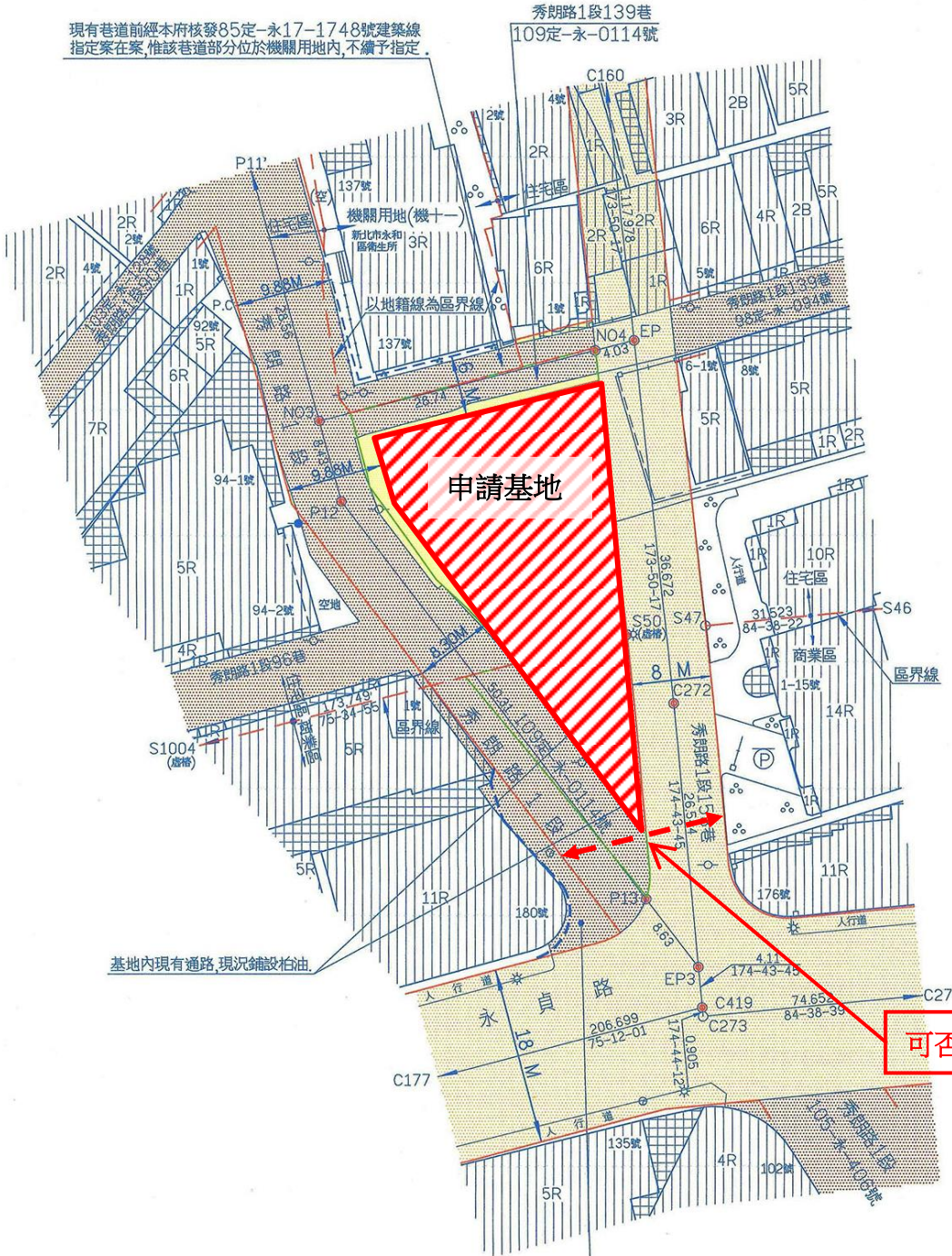
- 一、本案基地位於三角窗，且建築線指示圖標示有 3 條道路之寬度，至於道路交會處之寬度，應如何檢討，提請討論。(附件-1)
- 二、就「新北市建照科業務工手冊」編號 04-01 案例之圖例，有可合併使用之道路寬度範圍，惟該圖例係說明住宅區容積是否調降之規定，得否沿用該圖例之精神作檢討。(本案所臨道路>8m 以上，不涉及容積之認定)(附件-2)
- 三、就「台北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編」編號 8702 案例之圖例，就交叉路口之基地，訂有合併道路檢討之方式，提請參考。(附件-3)

提案二討論結果

- 一、本案因面向永貞路僅為一個點，而非一個面，考量基地連接面前道路至少應達 2 公尺以上，本案基地應予退縮截角達 2 公尺，並應以建築線指示圖載示為準，以符合土地使用管制要點第 3 點訂定鄰接較寬道路之境界線之規定。
- 二、惟退縮截角是否可計入基地範圍或視為基地外，則請建照科洽詢臺北市之認定方式，本案基於雙北共同生活圈，以法令執行一致性之原則辦理。

提案二 附件-1

現有巷道前經本府核發85定-永17-1748號建築線指定在案，惟該巷道部分位於機關用地內，不續予指定。



原77定-永03-721號建築線指定在案，依本府99年2月22日0990060860號簽奉核准「...依現況平順路型認定為現有巷道，並據以指定建築線。」

提案二 附件-2

編號	04-01 (108 年版編號 04-01)
依據	城鄉發展局 94.06.29 北府城規字第 0940429518 號函檢送 94 年 5 月 26 日研商會會議紀錄
案例	本基地與計畫道路間夾有曾指定建築線之現有巷道，認定容積率適用方式。
處理原則	<p>一、建築基地與 8 公尺以上計畫道路間，隔有指定(或曾指定)之現有巷道，而其臨接道路寬度可合併使用者，基準容積率不須折減。如圖一、二、四。</p> <p>二、建築基地以其一部分連接 8 公尺以上計畫道路(未臨接其他道路)，連接部分須符合畸零地最小建築寬、深度規定。如圖五。</p> <p>三、建築基地之一側有臨接未達 8 公尺以上計畫道路 且沿該計畫道路以建築基地之一部分連接 8 公尺以上之計畫道路，此連接部分之最小寬度應達 2 公尺以上。如圖三。</p>
圖例	<p>圖一</p> <p>建築基地面寬垂直建築線範圍</p> <p>可合併使用之道路寬度範圍</p> <p>指定之現有道路 6M</p> <p>計畫道路 1.8M</p> <p>基地</p>

提案二 附件-3

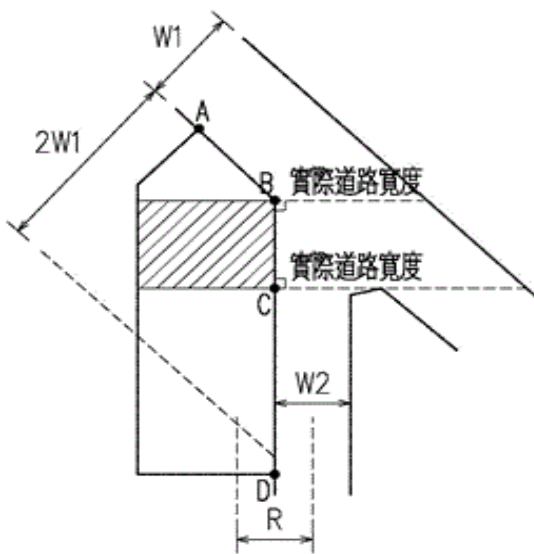
主旨：申請基地位於交叉路口，建築物高度比之道路寬度核算方式。

說明：位於交叉路口之基地，面臨道路實際寬度大於計畫道路之寬度，應如何認定檢討建築物高度比之道路寬度，特訂定其原則。

處理原則：

一、建築基地除臨接圓環及道路盡頭外，其他位於道路交角之基地得以實際道路對側境界線來核算高度比。

二、商業區基地容積率計算，依本案例面前道路寬度及臨接範圍之認定暨臺北市土地使用分區管制自治條例第 25 條規定辦理。



圖例(一)

$$W1 > W2$$

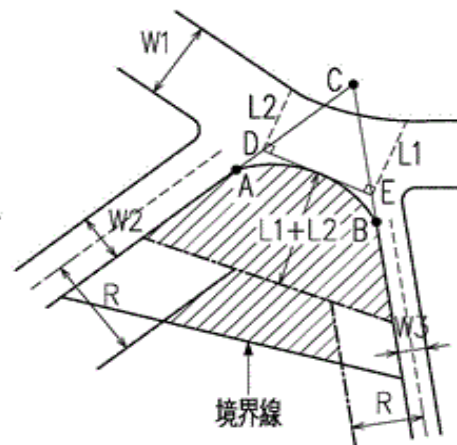
AB：前面基地線。

ABC範圍：以W1為面前道路。

CD範圍：以W2為面前道路。

▨部分：以實際道路寬度檢討高度比

R：11M (基地面積 ≤ 500㎡)
12M (基地面積 > 500㎡)



圖例(二)

$$W1 > W2 > W3$$

$$W = (L1 + L2) / 2$$

DE：AB之切線。

DE：前面基地線。

▨部分：垂直DE方向檢討高度比，其餘依面臨道路之中心線1M或2M範圍內，依面臨道路寬度檢討高度比。

AB圓弧範圍：以W為面前道路。

R：11M (基地面積 ≤ 500㎡)
12M (基地面積 > 500㎡)

臨時提案一

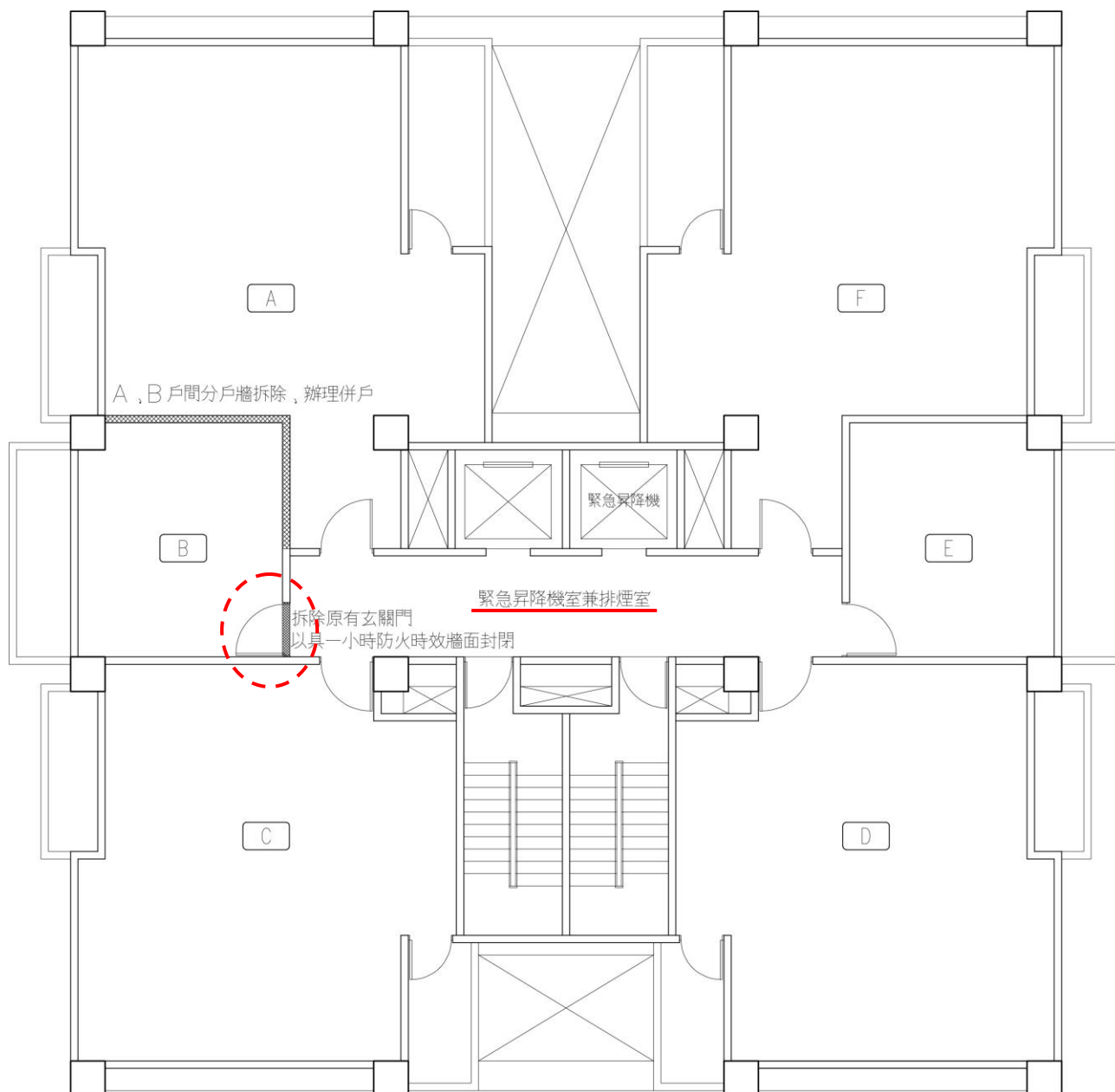
原竣工圖之各戶梯廳(走道)為緊急昇降機室兼排煙室或相關防火避難設施，今辦理分戶牆拆除、併戶，擬拆除原有玄關門，並以一小時防火時效之牆面封閉原開口，係以使用該共用部分(梯間、走廊)之當層區分所有權人同意?或整棟全體區分所有權人同意?提請討論：

- 一、原梯廳、走道之公共界面牆開口變更處理原則，應取得當層使用該共用部分(梯間、走廊)之專有部分區分所有權人同意文件，合先敘明。(依工作手冊編號 8-17 案例，99.09.15 北工建字第 0990872643 號函)
- 二、辦理變更使用執照或室內裝修時，消防安全由消防局審查及現場勘查測試防火避難設施是否功能正常及符合規定，爰應無安全之虞
- 三、防火避難設施產權若為全體區分所有權人所有，封閉或變更該層原有各戶開口，並無影響產權權利範圍變更，且不影響他層區分所有權人之使用或權益。
- 四、公共介面牆壁(分戶牆)之變更，應辦理變更使用執照，並取得該層使用該共用部分(梯間、走廊)之專有部分區分所有權人同意文件，倘該同意文件於規約定有規定自應依規約辦理，提請討論。

臨時提案一討論結果

一、本案經會議討論，防火避難設施變更，倘未影響其性能且未涉及公寓大廈規約特別規定者，得以當層各戶使用之區分所有權人出具同意書之方式辦理。

臨時提案一 附件



臨時提案二

舊有使照已於法空分割辦法前已完成分割，部分地號拆除辦理危老重建，就舊有建蔽率之檢討，與新建建蔽率、容積率檢討，應同時滿足新舊法規之檢討，惟不足應與留設保留地時，是否要辦理地籍分割，或僅圖面檢討標示？提請討論：

- 一、於圖面檢討標示？
- 二、土地要辦理分割？
- 三、或其他方式，提請討論。

臨時提案二討論結果

- 一、本案經會議討論，保留之空地範圍以圖面檢討標示之方式辦理。

臨時提案二 附件

內政部函 65.06.10.台內營字第691226號

正本：台北市政府工務局

主旨：貴市○○居於申請三張葦段○○○地號土地增建可否發照乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局 65.04.26.北市工建字第 09546 號致本部營建司函。
- 二、查建築基地應留設之空地，依建築技術規則之規定，固有一定之比例；惟留設之位置尚無硬性規定。故部分起造人利用此一法令漏洞將空地集中留設於一處，於領得使用執照再將原基地分割，而於分割後空地較多之基地上申請平面增建，致使其他基地空地不足，此類另有目的之分割，亟應予以防止。
- 三、基於前述理由，嗣後對於已領有使用執照之建築基地，於分割後申請增建者，應依左列規定辦理。
 - (一) 建蔽率之計算應就原領使用執照之基地面積與該基地上新舊建築物面積即分割後之基地面積與各該基地上新舊建築物面積分別予以審核。其中任一基地空地比率不足時，即不准增建。
 - (二) 以分割後之部分基地申請增建時，該基地應與建築線相連接，其連接部分之最小寬度應在二公尺以上，其以類似道路或私設道路或既成巷路接連者，其道路寬度依有關法令之規定辦理。
- 四、本案可否發照請貴局依上開規定逕予核辦。
- 五、原附件退還。



內政部函 65.06.10.台內營字第691226號

建物領得使照並辦理土地分割後，拆除原建物新建是否應依本部65.6.10.台內營字第六九一三二六號函檢討辦理乙案

建築管理組

發布日期：1998-02-03

內政部87.2.3台內營字第8610083號函

查本部65.6.10.台內營字第六九一三二六號函規定「建蔽率之計算應就原領使用執照之基地面積與該基地上新舊建築物面積及分割後之基地面積與各該基地上新舊建築物面積分別予以審核。其中任一基地空地比率不足時即不准增建。」係針對已領有使用執照之建築基地，於分割後申請增建者予以管制。本案建物領得使照並辦理土地分割後，其拆除原建物新建與上開函釋情形有別，本案拆除原建物新建得就申請基地範圍予以檢討辦理。✓

最後更新日期：2010-05-07