

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161
號5樓

承辦人：周宏彥

電話：(02)29603456 分機5826

傳真：(02)29678534

電子信箱：ajl865@ms.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109年6月2日

發文字號：新北府工建字第1091020194號

速別：普通件

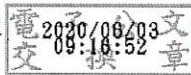
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府103年7月30日北府工建字第1031414184號函說明
四及說明五所載原容積認定依據得包含建物登記第一類騰
本(建號全部)及其建物測量成果圖，請轉知所屬會員參
辦。

正本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會

副本：新北市政府都市更新處



本案依分層負責規定授權工務局局長決行

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：何文群
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5821
傳真：(02)29678534
電子信箱：AI7130@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國103年7月30日
發文字號：北府工建字第1031414184號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」1張

主旨：有關本府都市更新處受理都更案件涉及原建築容積認定一案，本府擬就建築師簽證資料個案協助檢視之方式，請 查照。

說明：

- 一、依據本府都市更新處103年5月28日新北更事字第1033415188號函辦理。
- 二、依都市更新條例第44條(略以)：「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。」、都市更新建築容積獎勵辦法第13條(略以)：「依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及……，不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積，……。」及同條：「原建築容積，指更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。」，都市更新案核定建築容積係屬本府都市更新處之權管範圍，惟原建築容積認定因涉及建管相關法令，由本府工務局予以協助檢視，為考量建築法第34條及內政部相關函釋之行政技術分立原則與加速行政流程效率，原建築容積認定應確認行政與技術之權責範圍，俾利簡化行政流程之執行，並就權責範圍予以劃分。
- 三、原建築容積認定原則應符合下列規定：
 - (一)原建築容積認定應為更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，且認定範圍以一宗基地(單一建築執照)



之單幢建築物為最小認定單元，同幢建物除各棟土地已辦理分割且各自獨立互不影響及相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定外，應依法辦理變更將其區劃或一併納入認定單元。

- (二)原建築容積之總樓地板面積應不得大於原申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積。如涉原核准圖說筆誤或漏列部分，除依規定至本府工務局施工科辦理原使照更正外，仍依原核准使照圖說或使照存根聯(取小值)所載為準。
- (三)原建築容積認定考量建物地上層與地下層之使用強度性質不同，故樓地板面積應分開予以檢討。原建築容積認定之原核准樓地板面積如屬建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定得免計容積部分，應予以扣除。
- (四)原建築容積係指原有合法建物扣除法令規定之總樓地板面積，餘涉都市更新條例及其他相關之法令，仍由本府都市更新處本權責卓處。
- (五)以上原則如有其他法令規定時，從其他法令之規定辦理。日後如查建築師檢附資料涉簽證不實或有侵害他人權益等情事，則依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送懲戒。

四、原建築容積認定本府工務局協助檢視依下列方式辦理：

- (一)圖說由建築師依該建築物之使照竣工圖說(或合法房屋證明核備書圖)為依據，繪製可清楚辨識且標示尺寸之原核准建築圖說，並簽證同原核准，方可依其計算。
- (二)建築師按現行建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定檢討並於圖面詳列計算式，並依函附「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」(附件)表格格式檢討法令及確認計算結果。
- (三)原建築容積檢討本局建管人員僅依「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」之法令引用與原建築容積計算結果予以檢視，餘計算過程及屬技術部分由建築師簽證負責。

五、原建築容積認定由本府都市更新處函轉本府工務局協助檢視之應檢附文件如下：

- (一)原使用執照竣工圖說及使用執照存根聯(或合法房屋證明核備書圖)。
- (二)原建築容積認定之建築師簽證說明書。
- (三)建築師按現行建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定檢討之簽證圖說(1式2份)。

(四)法令檢討及原建築容積計算結果綜整表。

(五)其他相關文件。

六、綜上，爾後旨案如經本府都市更新處先行確認申請原建築容積之建築物位於更新範圍內，再將申請單位依上開說明六檢附之相關資料轉送本府工務局，協助檢視依說明五辦理，餘依說明四執行。如原建築容積經本府工務局協助檢視後符合上開規定，則由本府工務局將建築師簽證圖說、「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」、計算結果函復本府都市更新處

正本：新北市政府都市更新處、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商

業同業公會

副本：新北市政府工務局



本案依分層負責規定授權工務局局長決行

「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」

| 原核准使照號碼 | 原核准使照樓層 | | 依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積(m ²) | 建築技術規則建築設計施工編第 161 條第 2 項規定免計容積之項目(m ²) | | | | | | | | 小計 | 原建築容積(m ²) (執照全部或位置詳附圖) |
|----------------|---------|-----|--------------------------------------|---|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---|---------------------|---------------------------------------|-----|--|
| | | | | 一. 檢討項目 (停車空間) | | 二. 檢討項目 (陽台) | | 三. 檢討項目 (自行填寫) | | 四. 檢討項目 (以下類推..) | | | |
| | | | | 法令依據 | 免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m ²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m ²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m ²) | 法令依據 | 免計(-)或回計(+) 樓地板面積(m ²) | | |
| 照 ○使字第○號使用執 | 地下 | ... | ... | 技規 162 條第三款 | ... | 技規 162 條第一款 | ... | 引用法條 | ... | 引用法條 | ... | ... | |
| | | B2F | b | | b1 | | b2 | | b3 | | b4 | | |
| | | B1F | a | | a1 | | a2 | | a3 | | a4 | | |
| | 地上 | 1F | A | | A1 | | A2 | | A3 | | A4 | | |
| | | 2F | B | | B1 | | B2 | | B3 | | B4 | | |
| | | 3F | C | | C1 | | C2 | | C3 | | C4 | | |
| | | ... | ... | | ... | | ... | | ... | | ... | | |
| 合計 | | | 地下層樓地板面積 a+b+...=(α) | 地下層免計(或回計)樓地板面積 a1+b1+...=(W) | 地下層免計(或回計)樓地板面積 a2+b2+...=(X) | 地下層免計(或回計)樓地板面積 a3+b3+...=(Y) | 地下層免計(或回計)樓地板面積 a4+b4+...=(Z) | (W)+(X)+(Y)+(Z)+...=(β) | 地下層原建築容積= (α) + (β) | | | | |
| | | | 地上層樓地板面積 A+B+C+...= α | 地上層免計(或回計)樓地板面積 A1+B1+C1+...=W | 地上層免計(或回計)樓地板面積 A2+B2+C2+...=X | 地上層免計(或回計)樓地板面積 A3+B3+C3+...=Y | 地上層免計(或回計)樓地板面積 A4+B4+C4+...=Z | W+X+Y+Z+...= β | 地上層原建築容積= $\alpha + \beta$ | | | | |

※注意事項

- 一、依原核准圖說繪製並重新計算之各層樓地板面積不得大於原核准登載(取小值)之樓地板面積。
- 二、樓地板面積如屬現行法令規定得免計容積部分應予以扣除。
- 三、地下、地上之原建築容積分開計算填寫。
- 四、如非以單一建築執照全部檢討，請另附建物配置圖並就本表認定之建築物上色。
- 五、本表格格式得依檢討需求調整，原則仍以表列計算結果及法令依據為主。
- 六、本表所填之內容係經建築師確認無誤後簽證。
- 七、日後如查建築師檢附資料涉簽證不實或有侵害他人權益等情事，依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送懲戒。

簽證建築師

簽章