

## 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：劉純麟

電話：(02)29603456 分機5811

傳真：(02)29678534

電子信箱：AT6902@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111年6月20日

發文字號：新北工建字第1111148866號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本局受理建造執照、變更使用執照申請案，涉及都市計畫法新北市施行細則第17條規定執行方式，請依說明事項辦理，請查照並轉知所屬會員。

說明：

- 一、按都市計畫法新北市施行細則第17條規定：「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。」，依其條文立法說明「為避免商業區較佳區位與較高容積皆作住宅使用，限制商業區作住宅使用不得超過該都市計畫最近住宅區之基準容積。」。有關商業區作住宅使用之基準容積，以商業區同一細部計畫區、同樣開發方式之住宅區較高基準容積辦理。
- 二、再按建築物使用類組及變更使用辦法第3條：「建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表如附表三辦理。」。
- 三、綜上，為有效防止位於商業區之建築物以H類組申請變更使

用，實則作為住宅、套房等類似違規使用情形發生。故符合下列規定者，應依上開規定檢討住宅容積比例。

(一)申請建造執照建築物用途為H類者。

(二)申請變更使用執照用途變更為H類者。

四、惟為避免造成過度管理，倘符合下列情形者，得不受說明三規定限制：

(一)建築物用途為H類之老人福利、社會福利、衛生福利設施等，並經該目的事業主管機關同意籌設者。

(二)其它為配合政策，並經該目的事業主管機關同意者。

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：新北市政府城鄉發展局都市計畫科

