

檔 號：
保存年限：

新北市政府都市更新處 函

地址：220678新北市板橋區漢生東路266號
1、2樓

承辦人：曾凱裕

電話：(02)29506206 分機514

傳真：(02)29506556

電子信箱：AH1556@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112年8月23日

發文字號：新北更推字第1124619604號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1122014367_112D2001364-01.pdf)

主旨：檢送112年8月份都更法規研討會議紀錄1份，請貴公會轉
知所屬會員，請查照。

說明：本次會議紀錄電子檔案公開於新北市政府城鄉發展局網站
(網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>) 熱門服務
>各項文件下載，請貴公會多加利用。

正本：社團法人新北市建築師公會

副本：新北市政府工務局、新北市政府都市更新處更新事業科、新北市政府都市更新處
更新推廣科



新北市政府都市更新處與社團法人新北市建築師公會 112年8月份「都更法規研討會」會議記錄

時間：中華民國112年8月1日(星期二)下午3時

地點：新北市政府都市更新處

一、主席宣佈開會並確認議程

(一)主席：蘇副局長志民、城鄉都市計畫委員會翁主委清源

記錄：許建築師哲瑋

(二)與會人員：

1. 新北市政府都市更新處：

謝主任秘書惠琦

(事業科)蔡股長宗憲、陳科員軍豪

(推廣科)蕭股長志民、曾科員凱裕

2. 社團法人新北市建築師公會：詳附件簽到冊

二、前次會議紀錄確認：無。

三、都更法規提案：

(一) 有關建築法施行前領有營造執照之建築物，因其建築時尚無使用執照核發制度，是其營造執照所載建築面積得否視同使用執照效力，申請危老原建蔽率放寬？提請討論。

決議：

參依新北市政府工務局99年12月22日北工施字第0991153535號函內容，原建蔽率認定決議如下：

1. 領有民國54年5月11日以前核准營造執照之建物，以其營造執照所載建蔽率認定原建蔽率，免補領使用執照。
2. 核發營造執照為民國54年5月11日以後者，應由建築師確認現況建物確依營造執照圖說施工完成(主要構造方式及建築位置)，並於建照申請階段檢附簽證說明，其原建蔽率始得依營造執照內容認定，免再請領使用執照。

(二) 已辦理建物登記領有權狀但無營造執照、建使照之建築物，得否依其主建物登記面積及坐落土地地號，回推認定危老原建蔽率放寬？提請討論。

決議：無營造執照、建使照但領有登記權狀之建物即屬合法房屋，原建蔽率得依其建物登記及坐落土地面積個案認定(應確認原登記情形，不得透過土地分割或合併予以調整)，惟考量本市開挖率限

制，建蔽率放寬後商業區不得超過 70%、住宅區不得超過 60%。

- (三) 有關因建築線指定位置及避免造成鄰地畸零而僅部分納入劃定範圍之土地，是否須於劃定都更範圍前完成土地分割?提請討論。

決議：本案工務局回復係屬提醒性質，程序上得於建築執照申請階段再行分割，惟如分割後涉及基地面積或範圍異動，仍應依都更相關程序規定辦理變更。

四、臨時動議：

- (一) 有關危老重建計畫核准後，如因地籍重測、更正等不可歸責於申請人之因素造成基地面積變動，是否得依更新後基地面積核算獎勵變更，免依新法重新申請重建計畫?提請討論。

決議：原重建計畫之基地按申請當時之相關法令檢討並核准重建範圍及面積，嗣因地籍重測、更正等不可歸責於申請人因素致基地面積增減，基於行政信賴保護原則，應以原核准之獎勵面積為準，毋須辦理重建案變更，倘申請人擬以增加面積之數值計算獎勵值，自應依重新送件之時點檢討相關法令。

五、散會。

112年8月新北市「都更法規研討會」提案一

提請爭取追認本案之營造執照得等同於使用執照之文件證明效力，使本案原已獲市府核准重建計畫之原建蔽率認定，得於工務局建照核准階段有所依循。(案件資料如附件)

說明：

本案危老重建計畫內容原建蔽率已經市府核准在案，然於建照審查最後簽核至正工階段，卻被告知原建蔽認定不符規定，僅能依使用執照認定，因本案建物完成日期為民國58年，尚在建築法施行之前，據悉當時只核發營造執照，因未有使用執照的核發，導致工務局認為建蔽率之認定，非屬其可依循之業管權限。

決議：

112年8月新北市「都更法規研討會」提案二

已辦理建物登記領有權狀但無營造執照、建使照之建築物，得否依其主建物登記面積及坐落土地地號，回推認定危老原建蔽率放寬?提請討論

說明:

已辦理登記之建物原必有合法存在之建築於其土地上，致使其無相關執照之因素複雜且多有其時空背景原因，建議於鼓勵都市再生之政策下，應可引登記之主建物面積(必有建築面積)與所載之坐落土地回推認定原建蔽率，予以放寬危老重建。

決議：

112 年 8 月新北市「都更法規研討會」提案三

有關因建築線指定位置及避免造成鄰地畸零而僅部分納入劃定範圍之土地，是否須於劃定都更範圍前完成土地分割？提請討論

說明：

- 一、有關「新北市新店區碧潭段 176 地號等 23 筆土地都市更新會」（下稱本會）申請變更「新北市新店區碧潭段 176 地號等 25 筆土地都市更新會」一案原為 23 筆土地，經本會會員大會投票通過變更更新單元範圍，新增本區同段 172 地號及 381(部分)地號等二筆土地，並於 112 年 2 月 18 日向新北市政府都市更新處申請變更為「新北市新店區碧潭段 176 地號等 25 筆土地都市更新會」，合先敘明。
- 二、新北市政府工務局（下稱工務局）於 112 年 5 月 25 日新北工建字第 1120981029 號函復新北市都市更新處（下稱都更處）轉知本會有關本案申請變更更新單元範圍一案，本會依前開函號補正並於同年 6 月 1 日碧潭都字第 1120509001 號函復新北都市更新處（詳附件）。
- 三、工務局又於 112 年 6 月 20 日新北工建字第 1121131397 號函復都更處轉知本會相關釐清事項與新北工建字第 1120981029 號函幾無差異，本會於 112 年 7 月 5 日碧潭都會字第 1120705001 號函向新北都更處辦理補正（詳附件）。
- 四、有關辦理都市更新事業於更新單元納入部分土地之情況時有所聞，工務局要求於更新單元劃定前辦妥土地分割一事，對未來都市更新事業之推動影響甚巨，故提案討論。

決議：