

檔 號：
保存年限：

新北市政府都市更新處 函

地址：220679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110年11月12日

發文字號：新北更推字第1104662921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：2476AYV6W)

主旨：檢送110年11月2日110年度（11月）都更法規研討會議紀
錄1份，請貴公會轉知所屬會員。

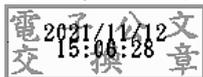
說明：本次會議紀錄電子檔案公開於本處網站（網址：

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>）訊息公布>最新消息下

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：新北市政府都市更新處更新推廣科、新北市政府都市更新處更新發展科



新北市政府都市更新處與社團法人新北市建築師公會 110年11月份「都更法規研討會」會議紀錄

時間：中華民國110年11月2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：謝主任秘書惠琦、汪建築師俊男

記錄：何建築師文群

(二)與會人員：

1. 新北市政府都市更新處更新推廣科：

何科長治瑩、施正工雅玲、曾科員凱裕

2. 新北市政府都市更新處更新發展科：

易科長德明、周詩翰、辜婷資

3. 社團法人新北市建築師公會：

城鄉都市計畫委員會翁主委清源、黃理事森田、許建築師哲瑋

二、都更法規提案及結論：

(一)有關「新北市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫申請作業注意事項」第11點之執行疑義，提請討論。

結論：本案後續請都更處參酌研議納入修訂注意事項，並視需要邀集有關單位討論，另如有關台北市變更重建計畫相關案例，亦請新北市建築師公會協助提供都更處參考。

(二)有關「新北市都市更新整建維護補助要點」涉及原使用執照住宅或集合住宅之認定疑義，提請討論。

結論：本案為新北市政府辦理五層樓以下集合住宅增設昇降設備補助及獎助示範方案案件，原則依新北市政府工務局110年10月13日新北工建字第1101929297號函逕為認定，並請檢附3個以上住宅單元證明文件供參。

三、臨時動議：後續作業時程考量本會議相關議題或有涉及市府政策，爰本會議提案資料請於會議一周前提供都更處，以利都更處先行研議，增加會議效率；另後續採無紙化開會方式，以簡報投影方式進行討論。

四、散會。

有關「新北市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫申請作業注意事項」第11點之執行疑義，提請討論。

說明：

1. 本提案內容為新北市汐止區已核准危老申請、尚未領得建照之案例(提案單詳本提案附件一)，擬申請危老獎勵項目變更所遇爭議。
2. 查有關本議案涉新北市危老變更相關疑義，前於110年7月27日110年度(7月)城鄉法規研討會議題一提案討論在案(會議紀錄詳附件二)，建議酌以台北市執行案例及內政部函釋評估調整作法之必要性。
3. 查109年3月11日修正發布之新北市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫申請作業注意事項第11點：「原核准之重建計畫倘涉及重建計畫範圍、容積獎勵項目、容積獎勵面積或容積額度變動者，應依第四點第一項規定，重新申請重建計畫。」，已有核准之重建計畫之變更規定。
4. 另查108年10月18日臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法第7條：「已核准之重建計畫，有下列任一項目變更者，應重新申請核准。但依臺北市畸零地使用自治條例規定合併畸零地使用所致，且符合本條例第三條第二項但書規定者，不在此限：一、擴大重建計畫之建築基地範圍。二、增加容積獎勵總額度。」、110年4月20日修正同法第7條：「已核准之重建計畫有變更者，應申請變更計畫，並檢附涉及變更部分所需文件。」，亦對已核准之重建計畫明訂變更之規定，查其修正之精神(詳本提案附件三修正對照表)(內政部解釋函令詳附件四)，仍以簡化規定為原則。
5. 是以，有關本市已核准之重建計畫，建議參採台北市之經驗，於不擴大重建計畫之建築基地範圍及不增加容積獎勵總額度之兩項原則下，維持原核准法令適用僅就變更涉及事項檢附相關文件，向市府申請變更重建計畫(併同其他修正建議，修正對照表詳附件五)，提請討論。

決議：

本案後續請都更處參酌研議納入修訂注意事項，並視需要邀集有關單位討論，另如有關台北市變更重建計畫相關案例，亦請新北市建築師公會協助提供都更處參考。

社團法人新北市建築師公會 110 年 11 份提案討論單

會員證號：0345

提案建築師事務所：杜國源建築師事務所

連絡電話：02-77297023 陳韻晴；0937042931 杜國源

建管法規 城鄉法規 建築物室內裝修法規 權益爭議(法益) 都更整維

案由	說明
<p>有關貴府執行新北市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫申請作業注意事項-「第十一點：重建計畫核准後，如需變更設計內容或變更起造人導致所申請之容積獎勵項目其容積獎勵面積、保證金、維護費用或相關候選證書等變更時，該容積獎勵視同無效。」之執行疑義提請討論。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地其使用分區為第二種住宅區，座落於本市汐止區金龍段 476、479 等二筆地號（重測前為本市汐止區社后段社后頂小段 97-125、97-129 等二筆地號），已領有 66 汐建字第 3511 號建照及 68 汐使字第 2273 號使照在案。 （詳如附件一：使照存根） 2. 本案已於 110 年 08 月 11 日承蒙貴府核准在案，先予敘明（文號：新北市城更字第 1104655361 號函-詳如附件二）。 3. 但因原申請之退縮獎勵，已於 8 月份會議結論中同意免退縮，致讓本基地可以調整配置達到較合理的空間佈局。先予感謝！ 4. 另又因原申請之耐震標章獎勵 10%，因成本投入偏高實非本基地所能負擔，故擬調整為耐震性能獎勵 6%。 5. 基於上述二個原因，擬向貴府申請調整原申請之容積獎勵項目由原申請之退縮獎勵 8% 及耐震標章獎勵 10% 調整為耐震性能獎勵 6%；綠建築獎勵 6%；智慧建築獎勵 6%，其餘項目維持不變，合計獎勵總數仍維持 40%，以符財務負擔平穩之目標。更可讓本基地完成後之建築物，能滿足現代建築所應有的機能及表現！ 6. 今聞同業告知依貴府目前執行的原則：重建計畫書即經核准後，如有變更時一律重辦！此勢必造成本案時程獎勵將再遞減 2%，而因此亦會影響本案財務更加重負擔。 7. 基於上述的因素，建議如下：在，一、不擴大重建計畫之建築基地範圍。二、不增加容積獎勵總額度之原則。等二項原則下，在容積獎勵總額度不變更之原則下，僅就申請獎勵項目及額度調整時，得僅檢附調整或變更獎勵項目及額度和其必要文件，送至貴府依簡化程序僅辦理調整變更相關事項，免予重辦。以達到便民簡政及協助弱勢之危險及老舊建築物加速重建目標。此亦是大有為政府體恤民困，應有的作為！

註：可自行提供其他書面資料或附加其他說明。

擬訂新北市汐止區金龍段476、479地號等2筆土地
重建計畫案
【核准版】副本



起造人：陳冠好等1人
設計單位：鍾業敏建築師事務所
聯絡電話：(02) 2598-0357
聯絡地址：臺北市中山區雙城街49巷11號1樓
110年5月7日

新北市政府
110年8月11日

新北府城更字第1104655361號函 核准

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
承辦人：嚴烽彰
電話：(02)29506206 分機508
傳真：(02)29506556
電子信箱：am7110@ms.ntpc.gov.tw



244

新北市林口區文化三路一段439號6樓

受文者：陳冠妤

發文日期：中華民國110年8月11日

發文字號：新北府城更字第1104655361號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：重建計畫書3份（副本）、協議書一式共4份（正本1份、副本3份）

主旨：核准「擬訂新北市汐止區金龍段476、479地號等2筆土地重建計畫」，請查照。

說明：

- 一、依據臺端委託鍾業敏建築師事務所110年5月7日申請函、109年5月6日修訂發布之「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱危老條例）第5條及「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」（以下簡稱危老條例施行細則）第6條規定辦理。
- 二、依據危老條例施行細則第7條規定，起造人應自核准重建計畫之次日起180日內申請建造執照，屆期未申請者，本核准案失其效力。
- 三、本案基地屬汐止都市計畫之第二種住宅區，基地面積為246.32平方公尺（其中危老基地面積246.32平方公尺；無合併鄰接之土地），以本次認定範圍為建造執照申請範圍，且除容積獎勵額度外，其餘仍應符合都市計畫相關規定及建造執照掛件時之建管相關規定辦理，最終以建造執照核准內容為準。
- 四、本案核准容積獎勵額度為基準容積40%，包括「符合本條例第三條第一項第二款」獎勵基準容積8%、「建築基地自計畫



道路及現有巷道退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計」獎勵基準容積8%、「取得耐震設計標章」獎勵基準容積10%、「通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境『第一級』」獎勵基準容積4%、「本條例施行後4年內申請重建計畫」獎勵基準容積8%及「規模獎勵」獎勵基準容積2%等6項。

五、依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第11條規定，本案申請「取得耐震設計標章」、「通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境『第一級』」等2項容積獎勵項目，應繳納保證金計新臺幣247萬9,458元，請於核發使用執照前繳入「新北市住宅及都市更新基金專戶」（臺灣銀行板橋分行、帳號：93011202700006），另維護費用應依協議書時限繳入「新北市政府代收公寓大廈公共基金保管專戶」（臺灣銀行板橋分行、帳號：027038102677），倘未依旨揭容積獎勵協議書辦理，則該容積獎勵項目視同無效並沒入保證金，本府並將揭露臺端未依協議書所載承諾事項之情形。

六、臺端應於公寓大廈規約草約以專章方式詳載本案申請容積獎勵項目之使用管理維護方式，並於銷售廣告及買賣契約中註記，併納入產權移轉交待事項，供買受人知悉，並據以執行獎勵項目之後續管理、維護及修繕工作，且應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等確實進行後續管理維護事宜。

七、案內合法建築物前經本府工務局110年7月2日新北工使字第1101235677號函錄案「建築物實施耐震能力初步評估」清冊及報告書結論，如有異議，請依危老條例第4條及「直轄市縣（市）合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設

置辦法」規定，向本府工務局提出爭議鑑定申請，如最終鑑定結果未符合危老條例第3條之規定或導致本核准計畫內容變更時，本府得撤銷該行政處分。

八、檢還已用印重建計畫書3份與協議書一式4份，並請將本函轉知本案參與重建之土地及合法建築物所有權人。

九、請依旨揭協議書規定辦理後續事宜，有關保證金退還對象，亦以立協議書人（陳冠妤）為準，倘有異動請檢附原繳納人授權委託文件，向本府辦理退還保證金事宜。



十、臺端對於本案檢附之資料、簽署切結書及建築師簽證如有不實者，本府得撤銷本行政處分，並由臺端負相關法律責任。

十一、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第14條第1項、第3項及第58條第1項規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書函送本府，由本府層轉管轄機關（內政部）提起訴願。



十二、有關本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」（網址：<https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action>）之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

十三、副本抄送本府工務局，本案業經核准重建範圍及容積獎勵額度，並得依都市計畫法新北市施行細則第17、37、55-1條規定以原使用執照之建蔽率、開挖率及原使用用途重建；除重建範圍及容積獎勵額度外，以建造執照核准內容為準。另隨文檢送重建計畫書及「取得耐震設計標章」、「通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境『第一級』」等2項容積獎勵協議書1份，請於建造執照及使

用執照加註列管以下事項：

(一)建造執照應加註事項：

- 1、本案經本府以110年8月11日新北府城更字第1104655361號函核准其容積獎勵項目為「取得耐震設計標章」、「通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境『第一級』」等2項，應依協議書期限繳交保證金及維護費用。
- 2、應於使用執照核准翌日起二年內，取得「耐震設計標章」、通過「住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境『第一級』」。
- 3、本案協議書簽訂後倘容積獎勵面積、保證金、耐震設計標章、無障礙環境等級或起造人變更時，應依協議書第4條及「新北市政府受理都市危險及老舊建築物重建計畫申請作業注意事項」第11點規定辦理。

(二)使用執照應加註事項：

- 1、申請人應於銷售廣告及契約明訂其所保證取得「耐震設計標章」、通過「住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境『第一級』」，並告知買受人；銷售廣告及契約應副知本府備查，如有涉廣告不實之情形，將透過公平交易法相關規定予以處理。
 - 2、前述容積獎勵之維護費用，納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用，並由社區管委會維護管理。
- 十四、副本抄送本府法制局：本案應於銷售廣告及契約明定其所保證取得「耐震設計標章」、通過「住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境『第一級』」；銷售廣告及契約應副知本府備查，如有涉廣告不實之情形，將透過公平交易法相關規定予以處理。

十五、副本抄送本府稅捐稽徵處，隨文檢送重建計畫書2份，並請依危老條例第8條受理相關減免稅捐事宜。

正本：陳冠妤、鍾業敏建築師事務所（代理人）（無附件）

副本：內政部營建署（重建計畫書1份(副本)）、新北市政府法制局、新北市政府稅捐稽徵處（重建計畫書2份(副本)）、新北市政府工務局建照科（重建計畫書1份、協議書一式1份(副本)）、新北市政府都市更新處（重建計畫書3份(正本1份、副本2份)、協議書一式3份(正本1份、副本2份)）

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



已核准之重建計畫申請變更，免檢附未變更之文件

「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」

110年4月20日臺北市府(110)府法綜字第1103015273號令修正發布部分條文

110年4月20日修正後條文

第七條 已核准之重建計畫有變更者，應申請變更計畫，並檢附涉及變更部分所需文件。

- 一、擴大重建計畫之建築基地範圍。
- 二、增加容積獎勵總額度。

仍應依變更時的時程獎勵和規模獎勵重新計算，但依臺北市畸零地使用自治條例規定合併畸零地使用所致，不在此限。反之即表示未違反上述二個條件下，得檢附其獎勵項目調整之相關文件，申請調整重建計畫報備之。



110年11月新北市「都更法規研討會」提案一附件二(110/7/27-110年度(7月)城鄉法規研討會會議紀錄)

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
11樓
承辦人：秦子傑
電話：(02)29603456 分機7241
傳真：(02)29601983
電子信箱：AL3974@ms.ntpc.gov.tw

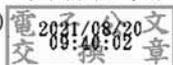
受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年8月19日
發文字號：新北城設字第1101542090號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (11021958506_110D2340816-01.pdf)

主旨：檢送110年7月27日召開110年度(7月)城鄉法規研討會會議紀錄1份，請貴公會轉知所屬會員。

說明：本次會議紀錄電子檔案公開於本局網站(網址：
<http://www.planning.ntpc.gov.tw/index.jsp>)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：新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府工務局、新北市政府都市更新處
(均含附件)



新北市政府城鄉發展局 110 年 7 月份 城鄉法規研討會會議紀錄

時間：中華民國 110 年 7 月 27 日（星期二）下午 15 時

地點：新北市政府城鄉發展局

主席：崔理事長懋森、邱副局長信智

紀錄：謝建築師政吉、秦股長子傑

與會人員：

- 一、新北市政府城鄉發展局(都市設計科)、都市更新處(更新事業科、更新推廣科)：詳簽到簿
- 二、社團法人新北市建築師公會：詳簽到簿

壹、討論議題：

議題一：有關「新北市政府受理都市危險及老舊建築物加速重建條例之重建計畫申請作業注意事項」第 10 點、第 11 點執行疑義，提請討論。（詳附件一）

議題二：有關「新北市都市更新單元劃定基準」附表 1 建築物及地區環境評估指標項目三執行疑義，提請討論。（詳附件二）

議題三：有關本板橋個案，目前預備送建照掛號審理依「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)」第五條「建築管制事項」第四項前開管制事項之外，適用「新北市都市設計審議原則」之規定。

1. 得否免都市設計審議？

2. 上開土地分區管制要點第五條第四項管制事項外適用「新北市都市設計審議原則」，是否僅檢討「新北市都市設計審議原則」第三點人行空間及步道系統？（詳附件三）

貳、結論：

議題一：

- (一) 依都市危險及老舊建築物加速重建條例第 5 條第 1 項已明定「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」，

故提案所述經核准之重建計畫，因部分申請人不同意參與重建，致有變更重建計畫一節，因與前開規定之情境已有不同，似與立法原意未符。又以執行面而言，類此情形恐造成重建計畫不斷變更，致審查作業及重建計畫後續管控之不穩定性，爰建議仍請依新北市政府受理都市危險及老舊建築物重建計畫申請作業注意事項規定辦理。

(二) 考量目前六都中僅台北市訂有變更重建計畫規定，另公會亦提出內政部 106 年 10 月 20 日營署更字第 1060815373 號函釋(略)「……故重建計畫核准後未領得建造執照且未逾本條例施行細則第 7 條規定期限者，倘其變更內容含括變更獎勵項目或重建計畫範圍等涉建築師簽證及原建築物或土地所有權人之權益時，應依申請變更當時之建築相關法令予以重新檢討。其餘變更事項者，請貴局依權責逕予認定酌處。……」，是為符合實務作業需要，請作業單位蒐集台北市執行案例並了解內政部函釋相關背景後，再予評估調整本市作法之必要性，並循程序妥處。

議題二：建蔽率管制時期之合法建築物，依其總樓地板面積總計已小於法定容積樓地板面積時，同意提案建議免檢核其實際原建築容積樓地板面積，簡化行政程序。後續並請都更處納入檢討修正。

議題三：新北市都市設計審議原則係市府為執行都市設計及土地使用開發許可審議訂定，故 TOD 案件倘依據都市計畫法新北市施行細則或各都市計畫相關規定區辦理都市設計，始有新北市審議原則之適用。

參、臨時提案：無

肆、散會（下午 16 時 00 分）

110年11月新北市「都更法規研討會」提案一附件三(108/10/15修正條文對照表)

<p>第七條 已核准之重建計畫，有下列任一項目變更者，應重新申請核准。<u>但依臺北市畸零地使用自治條例規定合併畸零地使用所致，且符合本條例第三條第二項但書規定者，不在此限：</u></p> <p>一、<u>擴大</u>重建計畫之建築基地範圍。</p> <p>二、<u>增加</u>容積獎勵總額度。</p>	<p>第七條 已核准之重建計畫，有下列任一項目變更者，應重新申請核准：</p> <p>一、<u>重建計畫之建築基地</u>範圍。</p> <p>二、<u>容積獎勵項目或額</u>度。</p>	<p>一、為加速辦理本市危險及老舊建築物之重建，已核准之重建計畫如未擴大重建計畫建築基地範圍或容積獎勵總額度未增加時，因未影響都市計畫，放寬該等變更免再重新申請核准，爰修正第一款及第二款。</p> <p>二、新增但書。重建計畫核准後，如依臺北市畸零地使用自治條例第八條或第十一條第二項規定合併畸零地使用，且符合本條例第三條第二項但書規定，致重建計畫建築基地範圍擴大及容積獎勵總額度增加，考量此等情形非申請人自行變更，明定免再重新申請核定。</p> <p>三、依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款之標點符號。</p>
---	---	--

110 年 11 月新北市「都更法規研討會」提案一附件三(110/4/12 修正條文對照表)

<p>第七條 已核准之重建計畫有變更者，應申請變更計畫，並檢附涉及變更部分所需文件。</p>	<p>第七條 已核准之重建計畫，有下列任一項目變更者，應重新申請核准。但依臺北市畸零地使用自治條例規定合併畸零地使用所致，且符合本條例第三條第二項但</p>	<p>一、本條現行條文以重建計畫申請變更涉及擴大範圍或增加容積獎勵額度之項目時，屬重大事項變更，而採重新申請之程序辦理。為配合本條例第三條第二項但書於一〇九年五月</p>
	<p>書規定者，不在此限： <u>一、擴大重建計畫之建築基地範圍。</u> <u>二、增加容積獎勵總額度。</u></p>	<p>六日修正時刪除，衡諸上開重新申請程序使申請人就已核准重建計畫之未變更部分相關書圖文件仍須重複檢附。為簡政便民及考量歷年執行經驗，本次修正為重建計畫變更之申請，僅檢附涉及變更所需文件，亦可達到完成變更目的。又實際所需變更文件，都發局亦依本辦法第二十一條於相關變更計畫之書表予以明定足供申請人依循，併予敘明。 二、另有關已核准重建計畫變更之法令適用日，依內政部一〇六年十月二十日內授營更字第一〇六〇八一五三七三號函說明二：「……重建計畫核准</p>
		<p>後未領得建造執照且未逾本條例施行細則第7條規定期限者，倘其變更內容含括變更獎勵項目或重建計畫範圍等涉建築師簽證及原建築物或土地所有權人之權益時，應依申請變更當時之建築相關法令予以重新檢討。其餘變更事項者，請貴局依權責逕予認定酌處；另倘起造人已領得建造執照後提出重建計畫之變更審核時，其法令適用日得參照本部84年4月21日台內營字第8402867號函及87年7月2日台內營字第8772186號函附會議紀錄原則辦理……。」及內政部營建署一〇九年九月七日營署更字第一〇九一一八</p>



關於貴局所提依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(簡稱本條例)申請重建，其重建計畫地方主管機關核定後，嗣後再申請變更之相關疑義
都市更新組

發布日期：2017-10-20

內政部106.10.20內授營更字第1060815373號函

說明：

- 一、復貴局106年9月28日北市都授建字第10634421004號函。
- 二、按本條例第5條第1項規定「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣(市)主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照」。另依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則(簡稱本施行細則)第5條規定(略摘)「.....重建計畫，應載明下列事項：.....
三、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說」，故重建計畫核准後未領得建造執照且未逾本條例施行細則第7條規定期限者，倘其變更內容含括變更獎勵項目或重建計畫範圍等涉建築師簽證及原建築物或土地所有權人之權益時，應依申請變更當時之建築相關法令予以重新檢討。其餘變更事項者，請貴局依權責逕予認定酌處；另倘起造人已領得建造執照後提出重建計畫之變更審核時，其法令適用日得參照本部84年4月21日台內營字第8402867號函及87年7月2日台內營字第8772186號函附會議紀錄原則辦理(如附件)。

最後更新日期：2017-10-20

內政部營建署版權所有 © 2021 All Rights Reserved.



關於中央法規標準法第18條所稱「處理程序終結」，就人民申請許可建築案件，應如何認定及法規適用原則，請查照。

建築管理組

發布日期：1995-04-21

內政部函 84.04.21.台內營字第8402867號

說明：

- 一、依據行政院法規委員會84.04.06.台(84)政規秘字第040號書函辦理。
- 二、按中央法規標準法第18條所稱「處理程序終結」，為考量建築行為具有連續之特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言，是凡建築物於興工前或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令未有廢除或禁止之規定者，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。
- 三、影送前揭行政院法規委員會書函乙份。

最後更新日期：2018-10-08

內政部營建署版權所有 © 2021 All Rights Reserved.



檢送關於領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用疑義，請查照依會商結論辦理。

建築管理組

發布日期：1998-07-02

內政部函 87.07.02.台內營字第8772186號

說明：

一、案經邀請法務部（未派員）、本部建築技術審議委員會部分委員、省、市政府、部分縣市政府、中華民國建築師公會全聯會、建築投資商業同業公會全聯會等有關機關團體代表名開會議研商，獲致結論：

「按中央法規標準法第18條所稱『處理程序終結』，為考量建築行為具有連續之特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言。凡建築物於興工前或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令未有廢除或禁止之規定者，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。」業經本部84.04.21.台內營字第8402867號函示在案。有關領得建造執照之建築物辦理變更設計法令之適用，原則上應依本部前揭號函釋規定辦理。惟為統一執行標準，避免地方主管建築機關因認知見解不一，造成執行上之困擾，茲補充規定，在處理程序未終結前申請變更設計，欲適用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理：

- (一) 不增加基地面積。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。
 - (二) 不增加原核准總容積樓地板面積。
 - (三) 建築技術規則高層建築物專章發布施行前之申請案件，領得建造執照後申請變更設計，因建築物高度或樓層增加，由非高層建築物變更為高層建築物，其有關帷幕外牆活動安全門窗之設置標示、防火區劃及火警自動警報、自動撒水設備之設置等，應符合建築技術規則建築設計施工編第233條、第242條、第257條之規定。
 - (四) 涉及變更用途者，應符合申請變更時有關土地使用管制之規定，並依原建造執照申請時有關建築技術規則等法令規定檢討。
 - (五) 領得建造執照後依實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法規劃留設開放空間申請變更設計，而不增加原核准總容積樓地板面積者。
- 二、本部82.05.04.台內營字第8202383號函、83.06.11.台內營字第8372947號函、84.12.11.台內營字第8486838號函、84.06.06.台內營字第8472845號函、84.06.16.台內營字第8472913號函、85.04.10.台內營字第8502343號函、85.06.22.台內營字第8579937號函、85.07.02.台內營字第850457號函、86.01.25.台內營字第8672138號函、86.07.16.台內營字第8604918號函等十件解釋函及84.08.01.台內營字第8480188號函案由二，案由三停止適用（詳附錄一）。



有關貴局函詢危老重建計畫範圍擴大或容積獎勵額度增加，其申請變更程序及都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）法令適用日執行疑義1事
都市更新組

發布日期：2020-09-07

內政部營建署109.09.07營署更字第1091180097號函

說明：

- 一、復奉交下貴局109年8月18日北市都授建字第1093194294號函。
- 二、有關重建計畫核准後申請變更之執行，[本部106年10月20日內授營更字第1060815373號函](#)（諒達）已有釋示，是倘重建計畫核准後申請變更，得依上開函示辦理；另有關函詢重建計畫核准後，因整併鄰地擴大重建計畫範圍或有容積獎勵項目、額度增加等情形致需變更重建計畫時，因變更事項涉及建築師簽證與原建築物或土地所有權人權益之改變，仍應依申請變更當時本條例相關規定重新檢討辦理。

最後更新日期：2021-03-24

內政部營建署版權所有 © 2021 All Rights Reserved.

110 年 11 月新北市「都更法規研討會」提案一附件五(建議修正對照表)

有關「新北市政府受理都市危險及老舊建築物重建計畫申請作業注意事項」建議調整或釐清之事項如下：

修正前	建議修正後	備註
<p>第 11 條</p> <p>原核准之重建計畫倘涉及重建計畫範圍、容積獎勵項目、容積獎勵面積或容積獎勵額度變動者，應依第四點第一項規定，重新申請重建計畫。</p> <p>申請變更原核准重建計畫之起造人、協議書之保證金或維護費用額度，且無涉及前項規定事項者，應檢附下列文件，於使用執照核准前向本府辦理變更完成：</p> <p>(一) 變更起造人應檢附：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、重建計畫核准函。 2、變更前、後之容積獎勵協議書。(無申請者免檢附) 3、原起造人應提供變更前及變更後起造人雙方協議同意之相關書面文件，且該書面文件完成公證程序。 4、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意書。 <p>(二) 變更協議書保證金或維護費用額度：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、重建計畫核准函。 2、變更前、後之協議書。 3、竣工圖說。 4、其他。 	<p>第 11 條</p> <p>原核准之重建計畫倘涉及增加重建計畫範圍、容積獎勵項目、增加容積獎勵面積或增加容積獎勵額度變動者，應依第四點第一項規定，重新申請重建計畫。</p> <p>申請變更應就變更涉及事項檢附重建計畫相關文件，自行向本府提出變更申請。申請變更原核准重建計畫之起造人、協議書之保證金或維護費用額度，且無涉及前項規定事項者，應檢附下列文件，於使用執照核准前向本府辦理變更完成：</p> <p>(一) 變更起造人應檢附：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、重建計畫核准函。 2、變更前、後之容積獎勵協議書。(無申請者免檢附) 3、原起造人應提供變更前及變更後起造人雙方協議同意之相關書面文件，且該書面文件完成公證程序。 4、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意書。 <p>(二) 變更協議書保證金或維護費用額度：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、重建計畫核准函。 2、變更前、後之協議書。 3、竣工圖說。 4、其他。 	

有關「新北市都市更新整建維護補助要點」涉及原使用執照住宅或集合住宅之認定疑義，提請討論。

說明：

1. 茲有龔明祥等 4 人於新北市新店區中央段 729 地號等一筆土地申請雜項執照案，基地面積 187.65 平方公尺，非屬山坡地，原領有 87 店建字第 240 號建造執照、87 使字第 583 號使用執照在案。本次申請五樓公寓增設電梯雜項執照，雖使用執照各層用途均登載為 H2 住宅，但各層產權獨立且已依規定向區公所申請成立公寓大廈(詳後附件一)，全棟已屬集合住宅使用性質。
2. 依據建築技術規則#3-3 建築物分類之類別組別定義 H2 住宅(已包含集合住宅之使用類型)。
3. 依據建築技術規則#1 本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：二十一、集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。
4. 再依新北市政府工務局 110 年 10 月 13 日新北工建字第 1101929297 號函說明事項三略以：「基於簡政便民，提升行政效率，日後倘建築物使用用途登載為住宅，且符合 3 個住宅單位以上，得認屬為集合住宅，則無須再向本局申請變更使用執照程序。」。
5. 建議後續有相關使用執照登載為住宅是否得認定為集合住宅一事，可由申請人委請建築師依據新北市政府工務局 110 年 10 月 13 日新北工建字第 1101929297 號函(詳後附件二)出具法規說明書後免再要求辦理變更使用執照，提請討論。

決議：

本案為新北市政府辦理五層樓以下集合住宅增設昇降設備補助及獎助示範方案案件，原則依新北市政府工務局 110 年 10 月 13 日新北工建字第 1101929297 號函逕為認定，並請檢附 3 個以上住宅單元證明文件供參。

公寓大廈管理組織報備證明

中華民國 110 年 9 月 27 日
新北店工字第 1102383646 號

茲據 真明公寓大廈 管理負責人 公寓大廈
依《公寓大廈管理條例》之規定辦理
管理組織報備，經申報應備文件及程
序合於規定，予以備查。
新 北 市
新 店 區

此致

管理組織名稱：真明公寓大廈管理負責人

公寓大廈地址：新北市新店區中央文街39號1樓

受理報備機關：新北市新店區公所

主管首長：

區長 朱思戎

中華民國 110 年 9 月 27 日

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：周子喬
電話：(02)29603456 分機5838
傳真：(02)29678534
電子信箱：AQ5247@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國110年10月13日
發文字號：新北工建字第1101929297號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關建築物申請新北市政府辦理五層樓以下集合住宅增設昇降設備補助及獎助示範方案其使用項目登載為住宅是否得認定為集合住宅疑義一事，請查照。

說明：

- 一、查內政部101年1月10日內授營建管字第1010800175號函釋說明，建築物為同一使用類組使用項目間之更動，無涉建築法第73條第2項前段所稱「變更使用類組」情事，自無庸申請變更使用執照，先予敘明。
- 二、另查建築技術規則建築設計施工編第1條建築技術用語之集合住宅定義：「具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物」，合先敘明。
- 三、綜上所述，住宅及集合住宅用途類組皆屬H-2，基於簡政便民，提昇行政效率，日後倘建築物使用用途登載為住宅，且符合3個住宅單位以上，得認屬為集合住宅，則無須再向本局申請變更使用執照程序。
- 四、本函文僅供建築物申請新北市政府辦理五層樓以下集合住宅增設昇降設備補助及獎助示範方案者適用，不得作為其他證明使用。



周詩翰

更新發展科



正本：新北市政府都市更新處

副本：

交換戳記
110/10/14 08:52

本案依分層負責規定授權業務主管決行

