

社團法人新北市建築師公會 107年11月份之定期「城鄉法規協調會」-會議紀錄

時間：中華民國107年11月27日（星期二）下午15時00分

地點：新北市政府城鄉發展局

主席：江正工程司怡瑩

記錄：陳建築師世軒

與會人員：

一、新北市政府城鄉發展局都設科：詳簽到簿

二、社團法人新北市建築師公會：詳簽到簿

壹、前次會議紀錄確認：略

貳、歷次會議待辦事項之後續辦理情形：

一、追蹤都審變更簡化流程相關事宜，提請討論。

參、城鄉發展局提案：

一、因應危老合法建物從寬認定辦法條例建議及有關新北市合法建築物認定時程建議，提請討論。（詳附件1）

肆、臨時提案：

一、針對都市設計審議案件，冷氣主機設置位置，是否得免設置於陽台，提請討論

伍、散會(17:30)

◎ 歷次會議待辦事項之後續辦理情形：

追蹤新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點之附表二免送都審程序之變更設計內容及結論：

有關新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點之附表二免送都審程序之變更設計修正草案內容，本協調會議 107 年 7 月 24 日結論如下，提請討論：

(一) 建物配置

1. 配置原則不變，建築面積較原核准增減超過百分之五或二十五平方公尺。
2. 建築樓地板面積調整，變更面積超過總樓地板百分之五或一百平方公尺。
3. 容積樓地板增加。
4. 非住宅類型戶數增減。

(二) 開放空間景觀

1. 沿街法定退縮範圍及申請獎勵範圍之綠化面積增減超過百分之三或十平方公尺。
2. 前項範圍以外之綠化面積增減超過百分之十或五十平方公尺。
3. 沿街植栽種類變更或喬木數量減少。
4. 新增區隔開放空間之設施或植栽而影響空間整體開放性者。
5. 景觀設施調整變更超過 10% 以上，或鋪面材質變更超過 10% 以上，

(三) 車道及停車位置、數量

1. 主要車道進出方向改變。
2. 主要車道進出方向不變，但車道位移超過六公尺。
3. 車道系統動線不變，停車數量調整超過百分之五或十五部。

(四) 建築立面

1. 建築物高度增減超過百分之五或三公尺以上。
2. 建築物各幢各向開口率增減超過百分之五。
3. 建築物立面主要色系變更。
4. 屋脊裝飾物及裝飾柱調整。

(五) 其他如與上述不符，工務局得簽會城鄉局確認。

備 註

1. 經都設會審查通過之案件，符合上述內容，或涉及原都審決議特別約定事項或專章檢討事項者，應辦理都審變更設計程序，未達上述內容者逕由本府工務局併竣工圖依程序辦理。
2. 建築物高度增減超過百分之五或三公尺以上。僅適用都審免辦都審變更，其餘屬建管行政由工務局建管科辦理變更設計。

本次結論：

本次依 107 年 9 月 20 日召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點修正草案」及編定「新北市都市設計審議業務工作手冊」研商會議及本協調會議前次結論，併同邀集工務局再就內容討論，結論如下，後續請循程序簽辦：

(一) 建物配置

1. 配置原則不變，建築面積較原核准增減超過百分之五或二十五平方公尺。
2. 建築樓地板面積調整，變更面積超過總樓地板百分之五或一百平方公尺。
3. 容積樓地板增加。
4. 非住宅類型戶數增減。

(二) 開放空間景觀

1. 沿街法定退縮範圍及申請獎勵範圍之綠化面積增減超過百分之三或十平方公尺。
2. 前項範圍以外之綠化面積增減超過百分之十或五十平方公尺。
3. 各樓層及屋頂綠化分別檢討超過百分之十。
4. 沿街植栽種類變更或喬木數量減少。
5. 新增區隔開放空間之設施或植栽而影響空間整體開放性者。
6. 景觀設施調整變更超過 10% 以上，或鋪面材質變更超過 10% 以上。
7. 圍牆長度增加、高度增加、位移者。

(三) 車道及停車位置、數量

1. 主要車道進出方向改變。
2. 主要車道進出方向不變，但車道位移超過六公尺。
3. 車道系統動線不變，停車數量調整超過百分之五或十五部。

(四) 建築立面

1. 建築物高度增減超過百分之五或三公尺以上。
2. 建築物各幢各向開口率增減超過百分之五。
3. 建築物立面主要色系變更。
4. 屋脊裝飾物及裝飾柱調整增加或減少超過百分之十。

(五) 其他如與上述不符，工務局得簽會城鄉局確認。

備註：經都設會審查通過之案件，符合上述內容，或涉及原都審決議特別約定事項或專章檢討事項者，應辦理都審變更設計程序，未達上述內容者得免經都審變更設計程序，逕由本府工務局依建管程序辦理。

◎ 本次會議提案：

本次會議提案一說明

因應危老合法建物從寬認定辦法條例建議及有關新北市合法建築物認定時程建議，提請討論。(詳附件 1)

本次會議提案一結論：合法房屋認定屬工務局權屬非城鄉發展局，故請依程序向工務局申請。副本並送都市更新處供參。

◎ 臨時提案：

本次臨時提案一說明

針對都市設計審議案件，冷氣主機設置位置，是否得免設置於陽台，提請討論

本次會議臨時提案一結論：請公會考量法令之合理性及未來維護安全性成立專案小組討論提出建議方案。

有關新北市合法建築物認定時程建議

附件 1

因應危老合法建物從寬認定辦法條例建議：

新北市合法房屋認定依據：(現行法規)

100 年 06 月 02 日 頒布之新北市政府核發合法房屋證明處理要點：

課題一：

合法房屋之認定依本要點第二條(一)實施都市計畫地區：以當地都市計畫發布日為準。但有發布實施禁建者，以禁建日期為準。

是否應回歸都市計畫及建築管理辦法各有其立法原意？

說明：

- 1、都市計畫立法原意為管制土地分區使用，而建築管理辦法(建築法)立法原意為針對相關的建築行為包括規劃、設計、構造、機電、消防…訂定相關的建築管理辦法。
- 2、新北市若依據當地都市計畫發布日為準，但有發布實施禁建者，以禁建日期為準，作為合法建築物認定基準點，則：
- 3、中和、永和、三重、新莊、板橋…等舊市區皆以民國 27 年日據時期發布之都市計畫為準，並以民國 44 年重新認定發布之都市計畫日期，作為合法建築物認定基準點，但是卻無民國 44 年都市計畫發布書圖，直至民國 60 年左右才有都市計畫發布書圖。

課題二：

本要點第三條(三)合法房屋證明之申請及核發，建築物所有權人…應備具下列八種證明文件之一：

(三)內政部八十九年四月二十四日臺八九內營字第八九〇四七六三號函規定

八種證明文件之一：

1. 建築執照。
2. 建物登記證明。
3. 未實施建築管理地區建築物完工證明書。
4. 載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。
5. 完納稅捐證明。
6. 繳納自來水費或電費證明。
7. 戶口遷入證明。

8. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。

說明：

- 1、若有戶籍證明亦可作為證明文件認定，但戶政事務所的資料，民國 61 年以前的相關戶籍門牌號碼編訂時程已有部分銷毀。
- 2、若有航照圖亦可作為證明文件認定，但航測所只有民國 62 年以後才有航測圖，而工研院及其他研究機關也只有民國 37 年、45 年、54 年的航測圖，因為民國 37 年以前為日本航照，民國 45 年及民國 54 年為美國航照，民國 55 年以後美軍撤出，直至民國 62 年以後才由中華民國航照。

建議：有關合法建築物認定基準點，應依據建築管理辦法(建築法)頒布時程，做為合法建築物認定基準點，以符實情。

說明：

- 1、各直轄市依據實際都市發展狀況及其可行性，依據地方自治法頒布合理且合法、合理可行之地方自治法，避免危老政策窒礙難行。
- 2、現有 5 層樓無電梯建築物，大部分皆為 66 年左右建照；現有 4 層樓無電梯建築物，大部分皆為 62 年左右建照；現有 3 層樓及 2 層式之國民住宅，大部分皆為 58 年左右無建照，只有水、電、房屋折舊稅單或門牌證明；而合法房屋認定，卻以民國 44 年重新認定發布之都市計畫日期，作為合法建築物認定基準點。造成最急需要執行危老重建者被排除在外。
- 3、目前中和、永和、三重、新莊、板橋…等舊市區有極大部分為 3 層樓以下舊有建築物，造成鼓勵執行危老重建或都更的立法原意有相當大的衝突，因此建議依都市計畫及建築管理辦法立法原意做適時修正。

因應危老合法建物從寬認定辦法條例建議：

(參考台北市未領有使用執照或合法房屋證明之建築物從寬認定辦法)

有關民國 年 月 日建築法修正頒布前，本市已興建完成但未領有使用執照或合法房屋證明之建築物，依「都市及危險老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理耐震能力評估，其從寬認定文件如說明，請查照。

說明：

- 一、按「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第3條規定(略以)：
「申請結構安全性能評估，應……檢附逾半數之建築物權利證明文件及建築物使用執照影本或經直轄市、縣(市)主管機關認定之合法建築物證明文件，委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。」先予敘明。
- 二、本局為推動危險及老舊建築物加速重建，以維護公共安全並增進行政效率，業於 107 年 月 日以新北市 字第 107 號函(詳附件一)訂定依新北市建築管理自治條例規定申請適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之合法建築物書件及建築師簽證說明書(詳附件二)。是旨揭建築物依「都市及危險老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理耐震能力初步評估，申請人得檢具前開「建築師簽證說明書」替代使用執照或合法房屋證明。
- 三、本案納入本局 107 年新北市城鄉或建照工作業務手冊函釋彙編第 號，目錄第 組編號第 號。網路網址： 。

**新北市未領有使用執照之「合法建築物」適用
「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請耐震能力評估
開業建築師簽證說明書**

本人審視下表所列案址建築物相關事證，經檢討符合新北市政府城鄉發展局 107 年 月 日新北市都建字第 107 號函規定本市危險及老舊建築物申請重建「合法建築物」之簡化認定條件，得逕向評估機構申請耐震能力評估。至「合法建築物」相關書圖文件，待後續申請重建計畫時，一併檢附報核。本案如有研判錯誤或訛詐不實，致申請人之權益蒙受損害，當由本人依法負其責任。

立書人：_____ (簽章)

壹、開業建築師基本資料			
姓名		身分證字號	簽章(簽證章)
開業證書字號		連絡電話(含手機)	
通訊地址			
貳、申請耐震能力評估標的物基本資料			
申請人姓名		建物權利證明文件	<input type="checkbox"/> 所有權狀 <input type="checkbox"/> 建物登記謄本
申請標的建物地址	區 里		號等
申請標的地段地號	區 段 小段		號等
參、符合「合法建築物」簡化認定條件			
適用對象	類別	備註	
<input type="checkbox"/> 實施都市計畫前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 舊市區 00.00.00 前 <input type="checkbox"/> 00、00 區 00.00.00 前 <input type="checkbox"/> 00、00 區 00.00.00 前 <input type="checkbox"/> 00、00 區 00.00.00 前 <input type="checkbox"/> 00、00 區 00.00.00 前	須檢討符合簡化書件表四(D4)所列規定	
<input type="checkbox"/> 都市計畫發布後至 00.00.00 建築法修正前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 已領有營造執照或建造執照者	須檢討符合簡化書件表三(D3)所列規定	
	<input type="checkbox"/> 未領有營造執照者	須檢討符合簡化書件表一(D1)及表二(D2)所列規定	

(本次會議紀錄事項 結束分隔線)

社團法人新北市建築師公會
107年11月城鄉協調會
簽到表

時間：中華民國107年11月27日（星期二）下午3時

地點：新北市政府城鄉發展局都市設計科

主席：

	城鄉局	簽到	姓名	簽到
出席	科長		洪迪光	
	正工	沈英標	陳叡澧	
	股長		李兆嘉	李兆嘉
			沈英標	
			崔懋森	崔懋森
			許義明	許義明
			陳澤修	陳澤修
			翁清源	翁清源
			張力升	
			陳世軒	陳世軒
			何慶三	何慶三
列席	工務局 施丁科	廖曉華	羅墀璜	羅墀璜