

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓  
承辦人：張育豪  
電話：(02)29603456 分機5835  
傳真：(02)29678534  
電子信箱：AH6745@ms.ntpc.gov.tw



22065

新北市板橋區中山路1段161號5樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國107年7月12日  
發文字號：新北工建字第1071305699號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送107年4月18日召開之「新北市政府工務局與社團法人新北市建築師公會107年第6次建築管理法規研討會」會議紀錄1份，請查照並轉知所屬會員。

說明：本次會議紀錄電子檔公開於本局網站(法令專區>建築執照管理類>專案會議記錄>局法規會議)，網址：  
[http://www.publicwork.ntpc.gov.tw/content/?parent\\_id=11210](http://www.publicwork.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=11210)，敬請貴公會多加利用。

正本：社團法人新北市建築師公會

副本：新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局、新北市政府工務局施工科、新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局公寓大廈管理科、新北市政府工務局工程科(均含附件)

# 局長朱惕之

# 新北市政府工務局 107 年 04 月份建築管理法規研討會議紀錄

時間：中華民國 107 年 04 月 18 日（星期三）下午 3 時 0 分

地點：新北市政府 5 樓 535 會議室

主席：康專門委員佑寧、趙主委峙孝

記錄：林辰熹建築師

與會人員：

- 一、新北市政府工務局建照科：蘇科長志民、陳專員志隆、李股長淑鈴、楊股長季儒、詹代股長世偉、張技士育豪
- 二、社團法人新北市建築師公會：趙峙孝建築師、崔懋森建築師、黃漢雄建築師、黃潘宗建築師、林忠慶建築師、翁清源建築師、汪俊男建築師、鄧明燦建築師、陳柏元建築師、王智右建築師、龔文信建築師。

壹、前次會議紀錄確認：

貳、歷次會議待辦事項之後續辦理情形：

參、建管提案（共四案）：

- 一、有關計入建築面積之透空造型版，得否免檢討樓地板面積及容積樓地板面積？提請討論。
- 二、有關改進開放空間預審及加強山坡地審查排會時效乙案，提請討論。
- 三、有關工業區作業廠房及其廠房附屬之法定停車空間，是否應比照「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」之規定？提請討論。
- 四、有關「建築基地法定空地分割辦法」發布實施前完成地籍分割之建築基地，申請新建時建蔽率檢討疑義？提請討論。

肆、臨時提案：

伍、散會（下午 4 時 0 分）

新北市政府工務局與社團法人新北市建築師公會

107 年度第 4 次建築管理法規研討會簽到表

時間：中華民國 107 年 4 月 18 日(星期三)下午 3 時

地點：新北市政府 5 樓 535 會議室

主席：康佑寧

記錄：謝志豪

	工務局	簽名	建築師公會	簽名
出席		蘇若仁	洪迪光	
			趙峙孝	趙峙孝
		陳志政	崔懋森	崔懋森
		李淑鈴	黃漢雄	黃漢雄
		李博	黃潘宗	黃潘宗
		楊李儒	林忠慶	林忠慶
		張育豪	翁清源	翁清源
			汪俊男	汪俊男
			張力升	
			鄧明燦	鄧明燦
列席			陳柏元	陳柏元
			林辰熹	林辰熹
			王智右	王智右
			龔文信	龔文信

### 提案一

有關計入建築面積之透空造型版，得否免檢討樓地板面積及容積樓地板面積？提請討論。

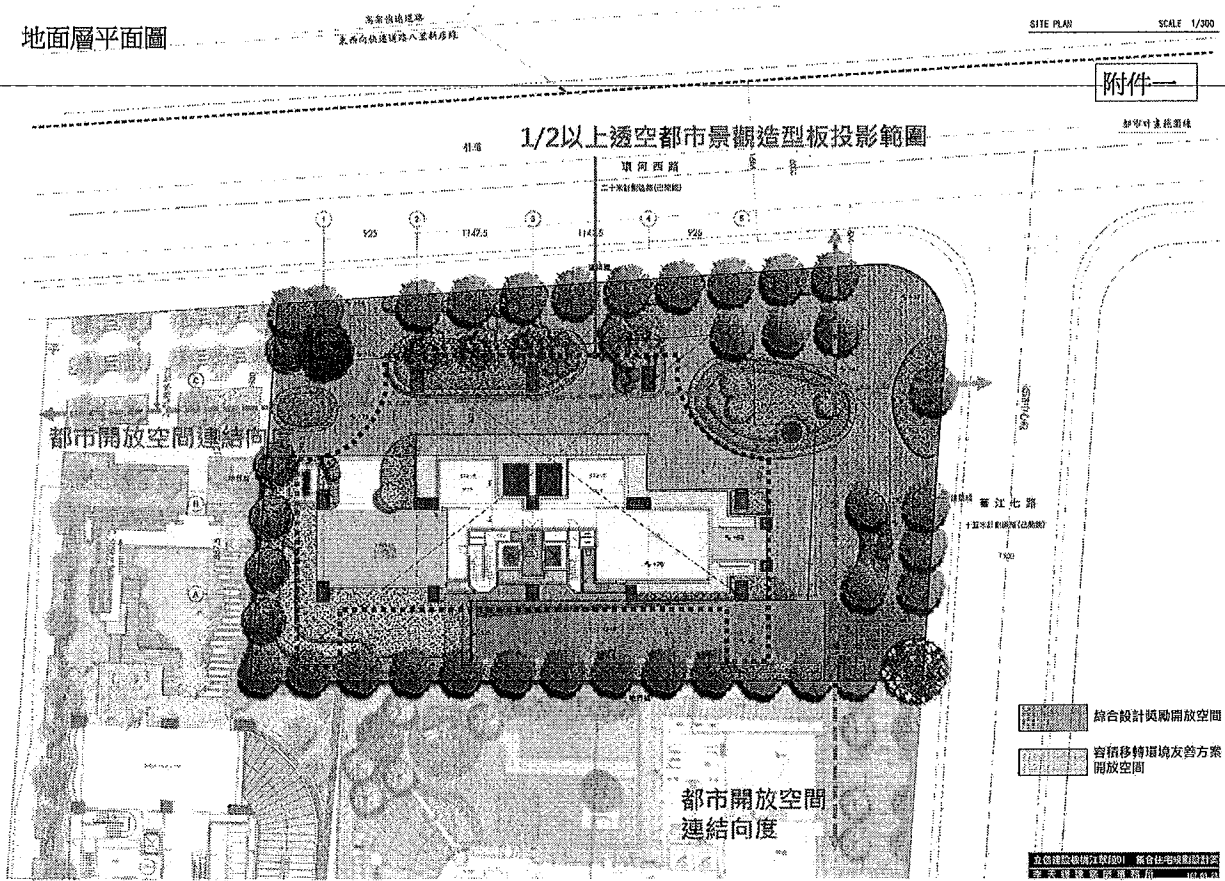
- 一、因都市設計審議時考量開放空間之延續性，要求應比照鄰地留設沿街式開放空間，作為容積移轉之環境友善方案供公眾使用。因該開放空間經由建築底部穿越通過，考量整體都市空間品質及建築造型，特於前開容移友善回饋方案之開放空間上方設置一透空達 1/2 以上之都市景觀造型板，因該都市景觀造型板範圍非供居室使用，是否得依內政部台內營字第 8984527 號函「…上開結構性過樑部分之水平投影面積，應計入建築面積；因其非供居室使用，得不計入各層樓地板面積」之精神，計入建築面積計算，但無須檢討樓地板面積及容積樓地板面積？提請討論。

### 提案一討論結果

按建築技術規則並無「造型版」之定義與規範；另得否計入建築面積應依同規則建築設計施工編第 1 條第 3 款等相關規定，非可任意為之。若該「造型版」具有遮陽板功能，請標示為「遮陽板」，並依相關規定檢討。

提案一附件

地面層平面圖



建築透視圖

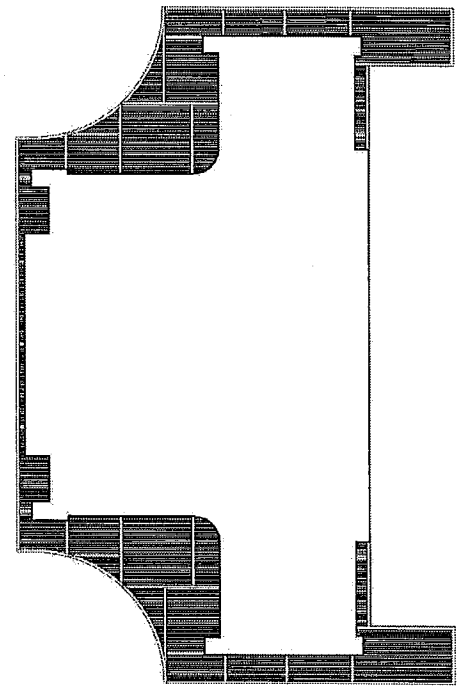
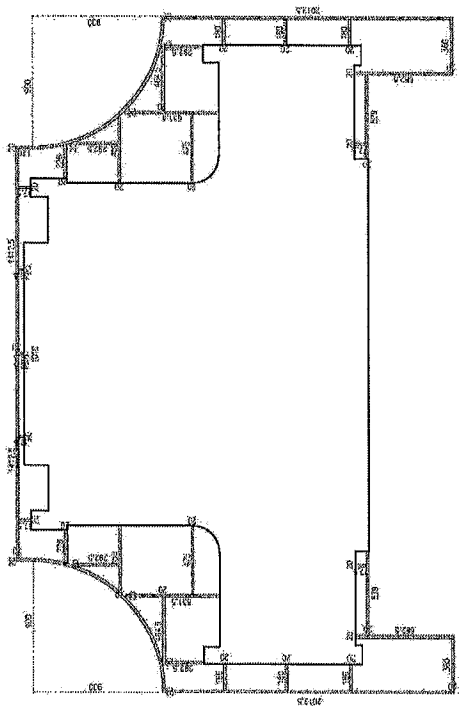
附件三



1/2以上透空都市景觀造型板面積計算

附件二

1/2以上透空都市景觀造型板  
投影面積及透空檢討



b. 結構樑投影面積：

- [0. 395\*0. 140. 2\*1. 4. 125\*0. 395\*0. 2+0. 875\*0. 2+1. 20\*0. 2
- + (9. 2\*9. 2\*3. 14\*1/4) - (9\*9\*3. 1\*1/4)+0. 2\*2. 26
- +2. 925\*0. 2+0. 2\*4. 50+0. 2\*4. 75+6. 515\*0. 2+0. 2\*4. 645
- +2. 925\*0. 20. 2\*1. 80+0. 2\*1. 80+0. 2\*1. 80+20. 125\*0. 2
- +0. 2\*3. 616. 825\*0. 2+0. 2\*3. 79+0. 775\*0. 21\*2=40. 5

c. 格柵投影面積計算：

(305. 44-40. 5) \*33%-93. 63

框架透空率檢討：

(40. 5+93. 63)/305. 44=40% < 50% OK

第一條 第1條第3款

- 一、依據本府建築管理處高市都政務局88年1月29日(88)高市工務建字第09109號函、臺灣省政府建設廳88年1月29日88建四字第802117號函及台北市府政務處88年2月22日北管工英字第8830431500號函辦理，並復〇〇〇建築師事務所87年12月14日函。
- 二、該建築外牆中心線或其代筆柱中心線總長度一五五公尺者，其建築面積計算應自其外牆中心線起算，為建築技術規則所規定第一條第三款所規定代筆柱中心線起算，其外牆之厚度亦應包括在內。
- 三、該建築外牆中心線或其代筆柱中心線總長度一五五公尺者，其建築面積計算應自其外牆中心線起算，為建築技術規則所規定第一條第三款所規定代筆柱中心線起算，其外牆之厚度亦應包括在內。

※註：本函中「一、五公尺」，現行建築法則建築設計施工編第1條第3款已修正為「二公尺」。

89.01.26. 營建局第55967號  
 主旨：函請內政部營建署建築管理委員會審議建築面積計算之可否。

<<會核紀錄>>  
 結論：本案應依建築管理委員會之決議，請查照。  
 說明：一、查該建築面積計算之可否，應由建築管理委員會審議，其決議要點如下：  
 1. 該建築面積計算之可否，應由建築管理委員會審議，其決議要點如下：  
 2. 該建築面積計算之可否，應由建築管理委員會審議，其決議要點如下：

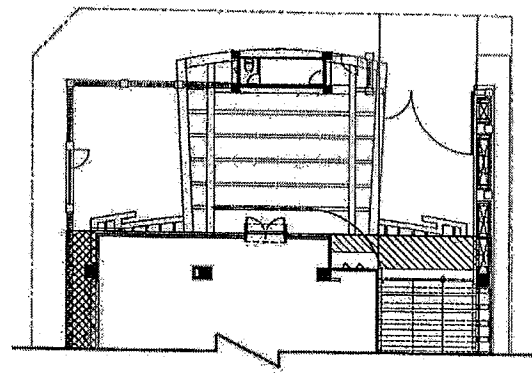
89.10.05. 台內管字第8984527號  
 主旨：請查照。關於建築面積計算之可否，請查照。  
 說明：一、依據中華民國建築師公會全國聯合會89年8月8日建師全聯89字第538號函辦理。  
 二、建築面積計算之可否，應由建築管理委員會審議，其決議要點如下：  
 建築面積計算之可否，應由建築管理委員會審議，其決議要點如下：  
 建築面積計算之可否，應由建築管理委員會審議，其決議要點如下：

91.08.05. 台內管字第09153535000號函。  
 主旨：有關建築面積計算之可否，請查照。  
 說明：一、該建築面積計算之可否，應由建築管理委員會審議，其決議要點如下：  
 二、該建築面積計算之可否，應由建築管理委員會審議，其決議要點如下：

1-4-24

24 1-4-24	<p>一層出入口設置造型框架，請依下列事項檢討：</p> <p>(一)出入口造型框架之投影面積均應計入建築面積。</p> <p>(二)出入口造型框架之造型面積應小於建築面積(設計建築率)之30%。</p> <p>(三)出入口造型框架應有2/3以上透空；透空部分不得加設任何頂蓋構造物。(詳後附圖)</p> <p>(四)前開內容由起造人切結出入口造型框架不得加設頂蓋，並納入規約(草案)、注意事項附表及執照圖說中加註，及列入產移轉交代。</p>
--------------	---

序號 1-4-24 圖例



## 提案二

有關改進開放空間預審及加強山坡地審查排會時效乙案，提請討論。

- 一、現行開放空間預審前，必須先由建照科進行科內會審檢視報告書及相關議題。惟目前在排入科審之前往往由區域承辦人及小組承辦人員審視退件三、四次，耗時幾個月以上。既然是大會審查前的報告書審查，建議掛號即排入科審，召開會議一次審查告知所有缺失，統一修正。
- 二、現行山坡地建照申請，必須先由建照科召開書圖文件審查會議。惟在該項審查前，區域承辦人及小組承辦人員既耗時幾個月進行檢視，才得以排入書圖文件審查。既然是書圖文件審查，建議掛號即排入審查不要由各承辦人進行審查退件補正，應召開會議一次審查告知缺失，統一修正，以符時效。以上提請討論。

## 提案二討論結果

- 一、查開放空間審查標準作業程序已有圖說審查規定。
- 二、「加強山坡地雜項執照併建造執照審查(第二階段)」於送委員會審查前，應召開書圖文件審查會；「加強山坡地雜項執照併建造執照審查(第一階段)」則無。為有利於審查效率，預先審視書圖是否齊備，有其必要性。
- 三、請建築師公會轉知會員，前述二類審查文件務必依程序掛號，方可進入流程管控；另請建照科務必一次通知應補正事項，以資便民。

----- (提案二結束分隔線) -----



### 提案三

有關工業區作業廠房及其廠房附屬之法定停車空間，是否應比照「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」之規定？提請討論。

- 一、前揭要點並無規範C類組，顯見立法當時已考量工廠生產、裝卸貨物等之特殊需求，建議得免比照該要點其他類組之規定辦理，提請討論。

### 提案三討論結果

「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」近期將併同「新北市建築物機車停車空間設置要點」、「新北市畸零地使用規則」等法案辦理修正，第一次討論定於107年4月19日進行，請建築師公會研擬具體意見與會討論。

----- (提案三結束分隔線) -----

#### 提案四

有關「建築基地法定空地分割辦法」發布實施前完成地籍分割之建築基地，申請新建時建蔽率檢討疑義？提請討論。

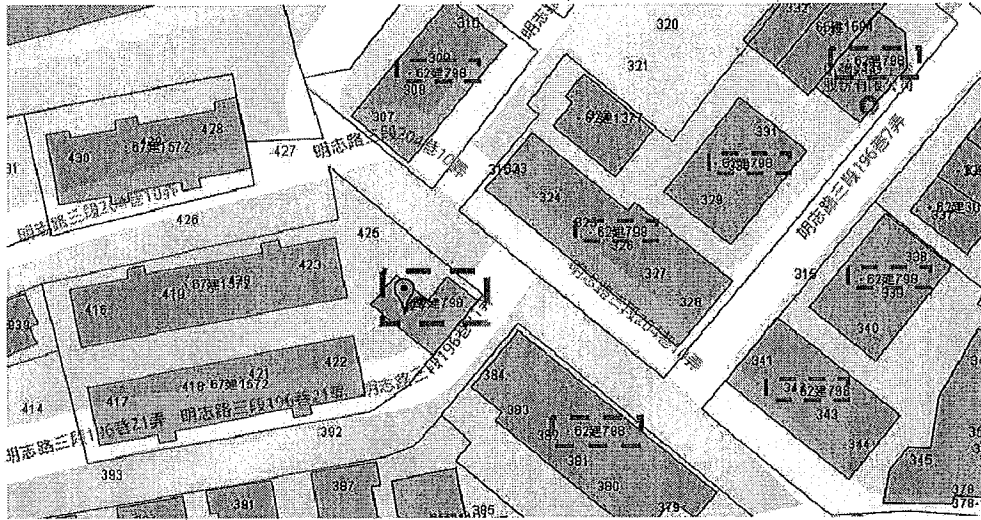
- 一、「建築基地法定空地分割辦法」發布實施前已領有使照且已分割之基地，依原核准圖說各棟建物分別及合計檢討建蔽率之結果，均小於興建當時規定之建蔽率，故其個別基地均無須供他基地平均計算建蔽率使用。況新建建築面積若小於原建築面積者，更無重複使用法定空地之虞。
- 二、若無內政部 86 年 8 月 19 日台內營字第 8606271 號函、78 年 7 月 7 日台內營字第 720403 號函釋不得新建或增建之情形，且符合 99 年 6 月 10 日府簽批示「臺北縣建築基地於建築基地法定空地分割辦法發布實施前完成法定空地地籍分割土地申請新建、增建及改建檢討處理原則」第三點前段規定者，建議得就申請基地範圍單獨檢討，辦理拆除全部建築物後申請新建，提請討論。

#### 提案四討論結果

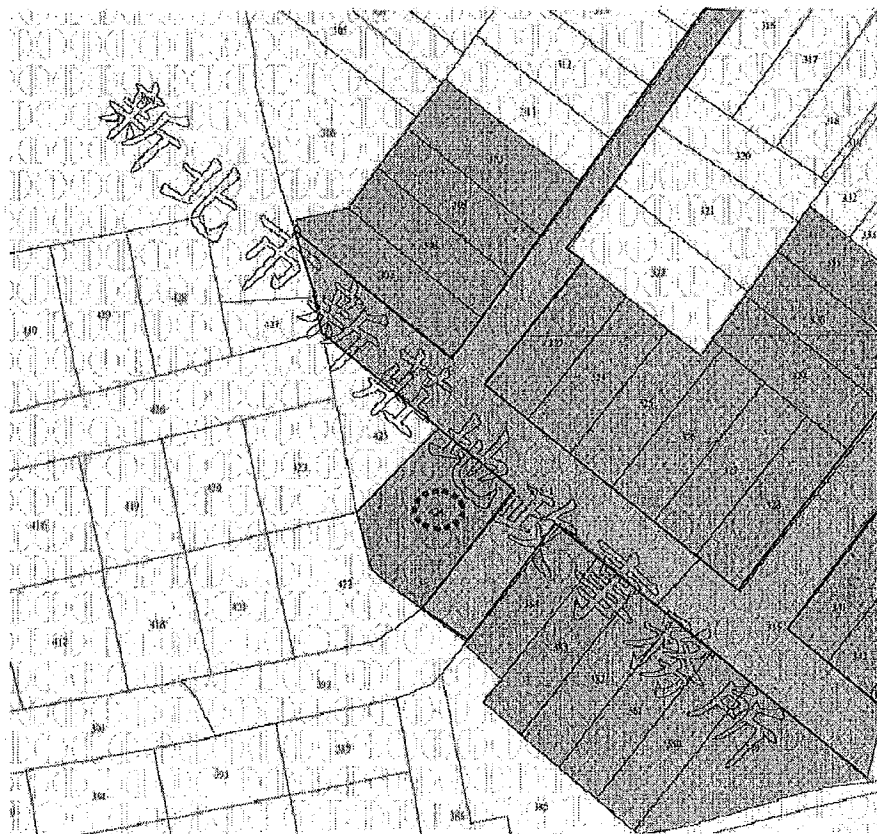
請建築師公會參考個案案例，繪製圖例，送工務局依程序簽核後函請公會週知所屬會員。

提案四附件

<附件 1>



原建照電子套繪圖

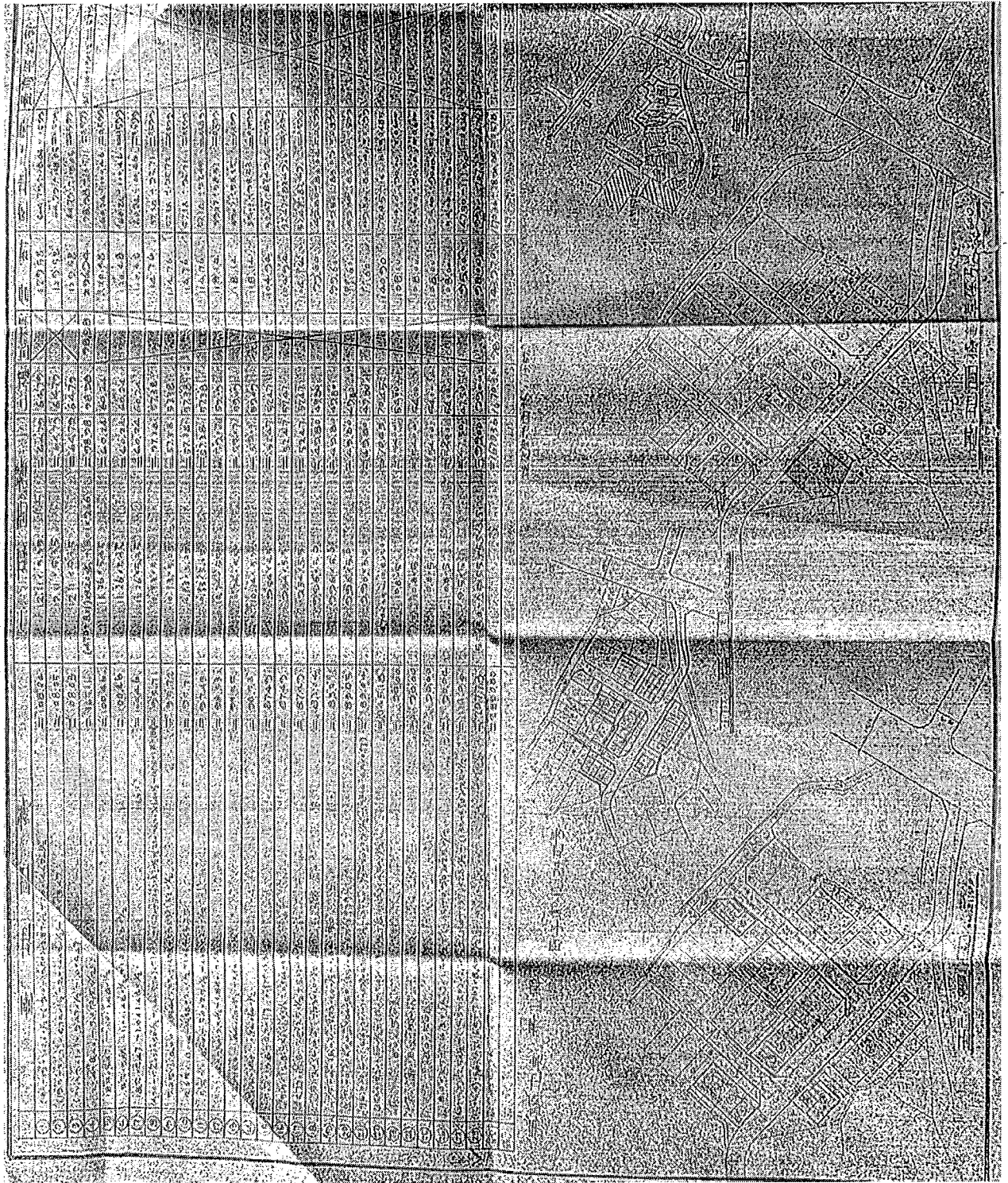


地籍圖

### 臺北縣建設局建築物使用執照存根

63 使字第 015 號

業主	姓名	魏國田	
住址	泰山市明志路3段10巷23號6號		
建造類別	新建	主要用途	集合住宅
構造種類	加強磚造	層數	2層
建築地址	本縣泰山市明志路3段(原貴子坑段) 小段		
各層建築面積總計	騎樓	2 m <sup>2</sup>	合計 33,000 m <sup>2</sup>
	其他	33,000 m <sup>2</sup>	
基地面積	890.80 m <sup>2</sup>	法定空地面積	13.50 m <sup>2</sup>
設計技師(副)	姓名	陳坤榮	事務所
	地址	三芝市明志路3段36巷	
	開業證等級號數	等第 199 號	本工程有無負責監造
承造廠商	名稱	振泰營造廠	經理姓名
	開業證等級號數	甲等第 205 號	本工程負責技師副姓名
	住址	泰山市明志路3段13巷	
工程造價	2,275,760,-	竣工日期	62年12月16日
發照日期	63年1月7日	經手人	(簽章)
執照號碼	63建字第 015 號		
附註	監印 邱素燮 核對 李森		



**內政部 86.8.19 台內營字第 8606271 號函**

查「建築基地法定空地分割辦法」第三條第二款：「每一建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。」，本案建築基地既係於上開辦法發布前即已領得使用執照，依規定建蔽率百分之八十，嗣後實施容積管制，建蔽率雖改為百分之七十，如其依法申請法定空地分割，建蔽率由原來之百分之七十三增加為百分之七十八，自非法所不許；至其容積率，應另依本部七十八年七月七日台內營字第七二〇四〇三號函規定。

**內政部 78.7.7 台內營字第 720403 號函**

查建築基地之法定空地併同建築物之分割，其分割後每一建築基地之建蔽率應合於規定，為前開辦法第三條第二款所明訂，有關實施容積率地區建築基地法定空地併同建築物分割者，似仍應依前開規定辦理，惟此類分割後之每一建築基地嗣後申請增建或新建（即全部拆除後重建）時，應就原領使用執照基地之容積率（含新舊建築物）及該分割後申請增建或新建建築基地之容積率分別予以檢討、審核，其中任一基地容積率不符規定時，即不准新建或增建，並於發給法定空地分割證明時附告之。

編號	12-22 (12-23)
依據	本府 99 年 6 月 10 日府發批示辦理
案例	臺北縣建築基地於建築基地法定空地分割辦法發布實施前完成法定空地地籍分割土地申請新建、增建及改建檢討處理原則
處理原則	<p>依下列處理原則辦理：</p> <p>一、本處理原則所稱建築基地之適用，係指內政部 75 年 1 月 31 日發布建築基地法定空地分割辦法前，已領得本府核發使用執照者；其分割後之建築基地申請建築應合於本處理原則檢討規定，但其他法令已有規定者，從其規定。</p> <p>二、前項所提分割後之建築基地分類如下：</p> <p>(一) 土地依建築物座落分割：分割後土地有建築物座落，或於土地登記簿謄本上直載示坐落建號，另於建物登記簿謄本上直接載示坐落地號者。</p> <p>(二) 無建築物之土地分割：分割後土地無建築物座落，或於土地登記簿謄本上無載示建號資料者。</p> <p>三、前項所稱土地依建築物坐落分割者，其建築基地上申請拆除新建者，得就申請基地範圍予以檢討辦理(詳 3-1 圖)；但土地未拆除原有建築物或僅就部分拆除，其建築基地上申請增、改建者，應委由建築師就原使用執照之基地面積與該基地上新舊建築物面積及分割後之基地面積與各該基地上新舊建築物面積分別予以審核。其中任一基地空地比率不足時即不准增、改建；前述審核均符合規定者，得僅就申請基地範圍予以檢討申請辦理(詳 3-2 圖)。</p> <p>四、第二項所稱無建築物之土地分割者，其建築基地上申請新、增建者，應委由建築師就原使用執照之基地面積檢討建蔽率，並依下列原則辦理：</p> <p>(一) 原使用執照之基地面積扣除擬申請新、增建之空地後，檢討剩餘土地與舊建築之建蔽率，其合於原使用執照規定建蔽率者，得僅就申請基地檢討設計免就前述剩餘土地出具同意及合併申請(詳 4-1 圖)。</p> <p>(二) 前款檢討後有建蔽率不足者，應由申請基地劃設自願保留地後，就剩餘部分依法檢討後提出建築執照申請；前述劃設自願保留地僅於圖面檢討劃設，免再辦理地籍分割(詳 4-2 圖)。</p> <p>五、前項原使用執照之基地面積係指依原使用執照範圍內土地面積進行檢討，因地籍範圍分割合併、重測而衍生原使用執照範圍與地籍分割線不重合者，其依第三項後段或第四項提出申請建築者，仍應依原使用執照範圍進行檢討(詳 5-1 圖)。</p>

內文

- 121 -

但因地籍重測以致原基地面積有所短少，無須重新補足法定空地(詳5-2圖)。

六、依本處理原則檢討申請新建、增建及改建案件，應檢具原使用執照與圖說，檢同土地權利證明文件暨檢討簽證無重複建築之書圖文件送工務局併同建築執照審核，於審查核准後，應就前述文件補附於原使用執照卷內，並重新辦理建築地籍套繪。

