

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22067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



22065

新北市板橋區中山路1段293之1號6樓

受文者：新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年7月21日

發文字號：新北城更字第1114678857號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關貴事務所函詢經本市核准之危老重建案涉及都市計畫法
新北市施行細則第17條第2項規定適用疑義一事，復如說明，
請查照。

說明：

- 一、復貴事務所111年7月6日111九字第11107061501號函。
- 二、有關危老重建案適用都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱
施行細則）第17條第2項不受商業區做住宅使用限制條件，
市府工務局前以109年10月15日新北府工建字第1091927799
號函周知認定標準有案（如附件），先予敘明。
- 三、承上，倘原建築物無使用執照，重建後應維持原建築物商業
使用機能則以建物登記謄本所載建築物主要使用用途為主，
稅籍資料為輔，主要使用用途改建後使用認定原則如下：
 - （一）住宅使用：倘原建築物無商業使用機能，則改建後做住宅
使用不受施行細則第17條第1項商業區做住宅使用比例規
定之限制。
 - （二）住商使用：為維持原建築物商業使用機能，其改建後之建
築物至少維持1樓做商業使用，其餘做住宅使用部分不受
施行細則第17條第1項商業區做住宅使用比例規定之限制。
 - （三）商業使用：仍應維持其做商業使用之機能，並依施行細則



第17條第1項商業區做住宅使用比例規定辦理。

正本：九騰建築師事務所

副本：新北市建築師公會、新北市政府工務局建照科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府都市更新處

局長 黃國峰

本案依分層負責規定授權業務主管決行



新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
5樓

承辦人：周宏彥

電話：(02)29603456 分機5826

傳真：(02)29678534

電子信箱：aj1865@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國109年10月15日

發文字號：新北府工建字第1091927799號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三(檢討圖例)(10922474093_109D2427283-01.pdf)

主旨：有關本市危險及老舊建築物重建計畫簡化程序及訂定相關
執行標準一案，詳如說明，請查照並轉知所屬會員。

說明：

- 一、依據本府109年7月1日新北府城更字第1094707131號函送之
109年6月19日召開都更三箭執行方向討論會議紀錄辦理。
- 二、有關危老重建現行流程涉及原建築容積認定部分，係依本
府103年7月29日北府工建字第1031414184號函辦理，於重
建計畫申請時，由本府都市更新處會辦職局協助檢視，先
予敘明。
- 三、另有關都市計畫法新北市施行細則第17條(不受限制商業區
做住宅使用限制條件)、第37條(依原開挖率或開挖面積重
建)及第55條之1(依原建蔽率重建)等放寬項目，將比照前
開原建築容積認定之執行方式，於危老重建計畫申請時，
由本府都市更新處會辦本府工務局協助檢視，認定標準如
下(檢討圖例詳如附件)：
(一)原建蔽率重建案件：依原使用執照存根載明之建蔽率為

準；倘該重建計畫涉及數張使用執照時，以平均建蔽率計算。

(二)原開挖率重建案件：依原使用執照存根載明之開挖率為準；倘該重建計畫涉及數張使用執照時，以平均開挖率計算。

(三)原開挖面積重建案件：依原使用執照存根載明之地下層最大樓地板面積為準；倘該重建計畫涉及數張使用執照時，以地下同一樓層面積合計之。

(四)商業區做住宅使用限制條件：依原使用執照存根載明之建築物用途為準。

正本：中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、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、新北市政府都市更新處(均含附件)



檢討圖例

$$\text{原建蔽率平均值} = (0.7 \times A + 0.5 \times B + 0.9 \times C) / (A + B + C)$$

基地 1 基地面積 A 原建蔽率 70%	基地 2 基地面積 B 無使用執照 以法定建蔽率計算之(例：住宅區 50%)	基地 3 基地面積 C 原建蔽率 90%
-------------------------------------	---	-------------------------------------

$$\text{原開挖率平均值} = (0.7 \times A + 0.6 \times B + 0.9 \times C) / (A + B + C)$$

基地 1 基地面積 A 原開挖率 70%	基地 2 基地面積 B 無地下室開挖或 無使用執照 以法定開挖率計算之(例：住宅區 50%+10%)	基地 3 基地面積 C 原開挖率 90%
-------------------------------------	---	-------------------------------------

$$\text{原開挖面積合計值：} B1F = A_1 + B_1 + C_1, B2F = A_2 + C_2, B3F = A_3$$

B1F、B2F、B3F 取最大值為原開挖面積

基地 1 B1F 面積 A_1 B2F 面積 A_2 B3F 面積 A_3	基地 2 B1F 面積 B_1	基地 3 B1F 面積 C_1 B2F 面積 C_2
---	---	---