

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111年1月20日

發文字號：新北更推字第1114670824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：247ZYXU5W）

主旨：檢送111年1月4日都更法規研討會議紀錄1份，請貴公會轉
知所屬會員。

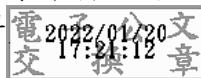
說明：本次會議紀錄電子檔案公開於本處網站（網址：

<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事業科、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 111年1月份「都更法規研討會」會議紀錄

時間：中華民國111年1月4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、汪副理事長俊男

記錄：許建築師哲瑋

(二)與會人員：

1. 新北市政府都市更新處更新推廣科：施正工雅玲、曾科員凱裕
2. 新北市政府都市更新處更新事業科：林股長琬臻、李工程員佩璇
3. 新北市政府都市更新處更新發展科：紀股長忠緯
4. 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、蔡建築師錦宗

二、前次會議紀錄確認：無。

三、都更法規提案：

(一)有關同一使照部分建築因受損嚴重，經市府公告為危險建物後先行拆除，剩餘未拆除部分後經檢測屬高氯離子鋼筋混凝土建築物；倘查上述建物亦原為同一時期施工與勘驗之工程，先行拆除之建物得否比照未拆除建物檢測結果併同認定為高氯離子鋼筋混凝土建築物之坐落基地疑義，提請討論。

結論：

1. 依市府107年11月9日修正發布都市計畫法新北市施行細則第55條(略以)「高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，……」，所稱「專案核准拆除重建之建築物」，按市府107年12月28日新北府城規字第1072499488號函，係高氯離子鋼筋混凝土建築物或都市危老及老舊建築物，屬同一使用執照範圍內之其他建築物，無論是否併同拆除，均得認屬「高氯離子鋼筋混凝土建築物」。
2. 至會中所提，如屬前開情形，惟建物均已拆除，得否符合都市危險及老舊建築物加速重建條例申請要件，請作業單位函請中央釋示。

(二)有關大規模開發都更案大額融資所衍生特殊狀況之銀行「聯貸費用」建議可依都更共同負擔提列總表、肆、貸款利息、7之規定計入共同負擔，提請討論。

結論：依現行通案審議結論，「聯貸費用」非屬可認定特殊狀況提列於共同負擔之項目，請實施者另尋出資者等方式增加自身財務能力執行。

四、臨時動議：有關修正「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」刻就變更審認機制討論研議中，將適時徵求相關公、學、協會提供意見。

五、散會。

111 年 1 月新北市「都更法規研討會」提案一

有關同一執照部分建築因受損嚴重，經市府公告為危險建物後先行拆除，剩餘未拆除部分後經檢測屬高氯離子鋼筋混凝土建築物；倘查上述建物亦原為同一時期施工與勘驗之工程，先行拆除之建物得否比照未拆除建物檢測結果併同認定為高氯離子鋼筋混凝土建築物之坐落基地疑義，提請討論。

說明：

1. 本案提案單詳如附件一
2. 本案原屬同一使用執照且建物規模為 1 座數間(即 1 幢數棟)RC 造連棟建築物，因 921 地震受損嚴重，其中部分建物經新北市政府公告為危險建築物後，所有權人已先行拆除，餘未拆除之建物後經認定屬高氯離子鋼筋混凝土建築物在案，先予說明。
3. 考量已拆除之部分建築物原屬同一執照基地範圍，倘調閱原施工相關圖資可佐證其原施作亦為同時期施作之工程，推論其混凝土鑑定結果與剩餘未拆除部分相同應尚屬合理；前述因公告危險建築物而所有權人先行拆除，已無法進行氯離子檢測之建物，得否依現行執行方式規定，以同一執照基地內部份建物鑑定結果屬高氯離子建物，即全基地範圍得認定為高氯離子建物基地範圍之方式辦理，提請討論。

決議：

- 一、依市府 107 年 11 月 9 日修正發布都市計畫法新北市施行細則第 55 條(略以)「高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，……」，所稱「專案核准拆除重建之建築物」，按市府 107 年 12 月 28 日新北府城規字第 1072499488 號函，係高氯離子鋼筋混凝土建築物或都市危老及老舊建築物，屬同一使用執照範圍內之其他建築物，無論是否併同拆除，均得認屬「高氯離子鋼筋混凝土建築物」。
- 二、至會中所提，如屬前開情形，惟建物均已拆除，得否符合都市危險及老舊建築物加速重建條例申請要件，請作業單位函請中央釋示。

社團法人新北市建築師公會 110 年 12 月份提案討論單

會員證號：0143

提案建築師事務所：莊志寬建築師事務所

連絡電話:02-29562577 0939-415156

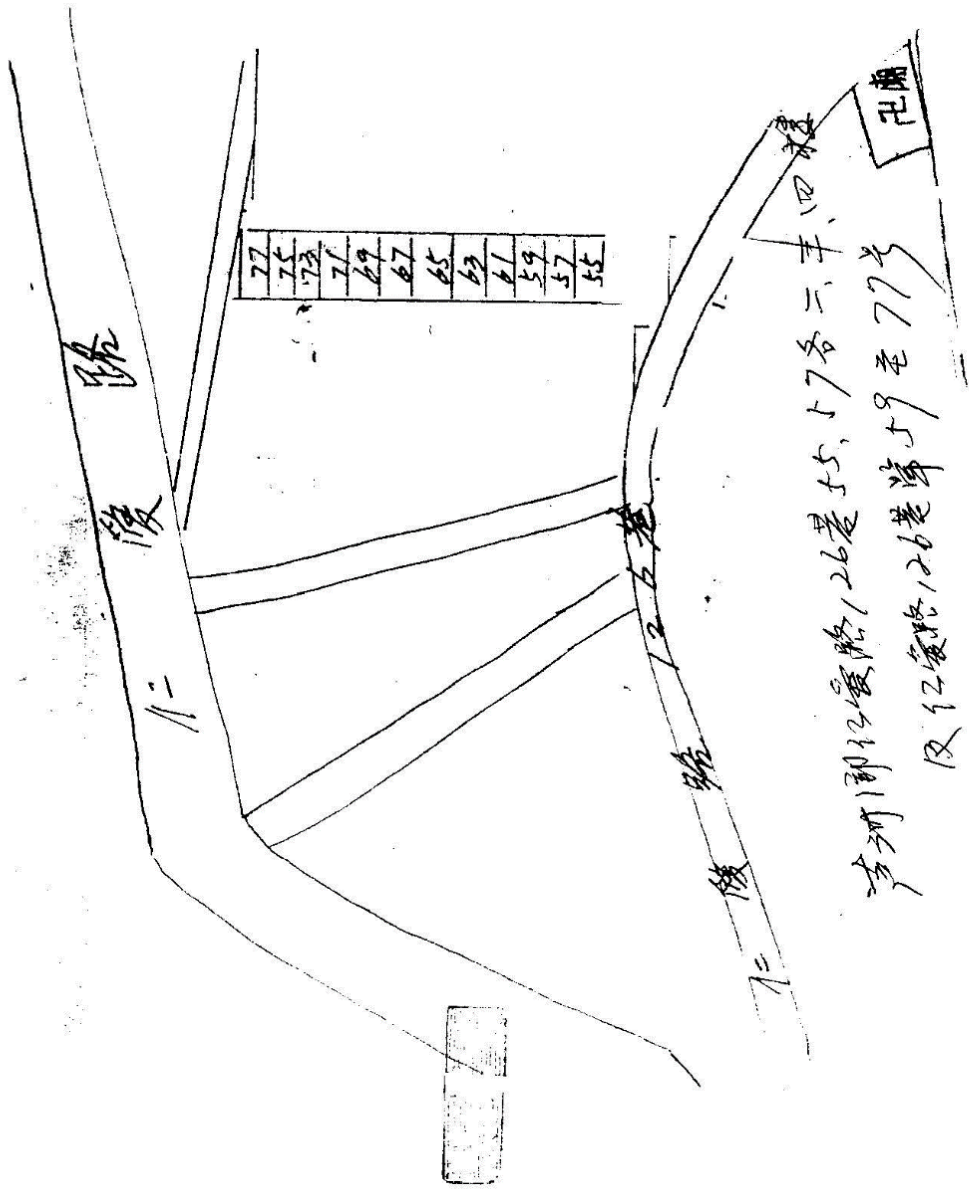
■都更危老

案由	說明
同一使照，部分建築因 921 地震受損嚴重，經市政府公告為危險建築物後，所有權人已先行拆除。其中未拆除建築物經北工建字第 1012243743 號函，屬高氯離子鋼筋混凝土建築物在案，該建築物屬同一建造執照案，為同時施工與勘驗之工程，今所有權人已自行拆除，已無法檢測，該已拆除之建築物是否可以比照同一執照已檢測屬高氯離子鋼筋混凝土建築物。	<ol style="list-style-type: none">1.領有新北市使用執照 70 使字第 3608 號(建造執照 70 建字第 2776 號)，該執照為 1 座 12 間(即 1 幢 12 棟)RC 造連棟建築物，門牌為民族路 422 巷 59 至 85 號等建築物，因 921 地震受損嚴重，其中 65、67、69、71、73、75、77 號等建築物，經新北市政府公告為危險建築物後，所有權人已先行拆除，其中未拆除 63、79、81、83、85 等建築物經北工建字第 1012243743 號函，屬高氯離子鋼筋混凝土建築物在案，59 至 85 號等建築物屬同一建造執照案，為同時施工與勘驗之工程，今連棟建築物其中間部分建築物因新北市政府公告為危險建築物後，所有權人已自行拆除，已無法氯離子檢測，該已拆除之建築物是否可以比照同一執照已檢測屬高氯離子鋼筋混凝土建築物。2.經調卷原核准使照資料，無當時勘驗紀錄，有申請使用執照四向立面照片(詳附件五)及竣工平面圖(詳附件六)。3.依竣工圖及使照立面照片，該執照為同一幢建築物，為同時施工與勘驗之工程。 附件一：70 使字第 3608 號使用執照存根。 附件二：新北市工務局高氯離子鋼筋混凝土建築物核備函 附件三：新北市 921 地震受損建築物重建進度追蹤協調會議記錄結論。 附件四：套繪圖(地籍+門牌+鑑定範圍) 附件五：申請使照四向立面照片 附件六：竣工平面圖 備註： 1.基地內已檢驗氯離子建築物(203、211、212、213、214 地號等 5 筆)，土地面積=563.33 m ² 。 2.其他未檢驗氯離子建築物(204、204-1 地號等 2 筆)土地面積=737.5 m ² 。

註：可自行提供其他書面資料或附加其他說明。

臺北縣政府建設局使用執照存根											
起造人姓名		住址 潭子張街3号									
建造類別	新建		構造種類 RC造								
使用分區	住宅區		層棟戶數 3.4層 / 座 10.2間								
建築地號	地址 本縣潭子市鄉鎮地號		潭子張街3号 小段131地號2								
基地面積	騎樓	其他	建築率	法定空地	空地						
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途			
	地下層	m ²	m		第六層	m ²	m				
	騎樓	m ²	m		第七層	m ²	m				
	第一層	288.12 m ²	3.20 m	住宅	第八層	m ²	m				
	第二層	288.12 m ²	2.80 m	"	第九層	m ²	m				
	第三層	288.12 m ²	" m	"	第十層	m ²	m				
	第四層	129.56 m ²	" m	"	第十一層	m ²	m				
	第五層	m ²	m		第十二層	m ²	m				
	防空避難	地上	m ²	停車場	室內	m ²	屋頂突出	m ²			
		地下	m ²		室外	m ²					
層高	11.60 m			建築高度	12.70 m						
設計人	姓名 劉文湧		事務所名稱 劉文湧建築師事務所								
監造人	姓名 葉學訓		事務所名稱 葉氏營造廠工程有限公								
承造人	姓名 葉學訓		營造廠名稱 葉氏營造廠工程有限公								
工程核算	5040,000 - 元			竣工日期 70年10月7日							
發照日期	70年11月23日			開工日期 66年8月2日							
建造執照字號	70建 2776 號										
附註											

蕭



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：陳俊翰
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5803
傳真：(02)2967-8534
電子信箱：AL1506@ntpc.gov.tw

24144

新北市三重區集美街211號2樓之1

受文者：許智強 君

發文日期：中華民國101年8月6日
發文字號：北工建字第1012243743號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

中華民國 壹零 壹年 玖月 伍日 補發

主旨：臺端等4人申請「新北市蘆洲區民族路422巷63、79、81、83、85號，為地上3-4層，共5戶，高氣離子鋼筋混凝土建築物拆除重建」一案准予核備，復請 查照。

說明：

- 一、依據 臺端等4人101年5月29日申請書及本局101年6月11日北工建字第1011861827號函辦理。
- 二、本案申請鑑定建物前領得本局核發70蘆使字第3608號使用執照（70蘆建字第2776號建造執照），樓層戶數載示為「地上3-4層1座12戶」，本次申請範圍座落蘆洲區民族路422巷63、79、81、83、85號，為地上3-4層，共計5戶。
- 三、有關 臺端等4人101年5月29日申請書檢送旨案高氣離子鋼筋混凝土建築物修正報告書，經本局查核其鑑定項目及內容尚符「新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」第9點第4項拆除重建規定，本局同意備查。惟本案既經臺灣省土木技師公會（鑑定技師：朱煌林）簽證在案，如有簽證不實部份，簽證技師應依法負其責任。
- 四、如 臺端等4人在未完成拆除重建前擬依據上述實施要點第11點規定申請先行核發百分之二十補助款者，應先取得全數所有權人同意及授權，再經本局專案核准後始得核發；且該

原
函
附
送

補助拆除重建費用係用於協助支付實施鑑定、委託專業技師
規劃設計及拆除等用途，應專款專用，不得發還個人使用。

五、有關鄰房安全維護部份，申請人於未能整合時，應確實辦理
檢附拆除後鄰房結構安全評估報告，並加強對鄰房建築物臨
時性之安全維護。

六、本案在辦理拆除重建前請鑑定技師提供現住戶針對建築物安
全維護之建議，並請房屋所有權人及使用人善盡房屋安全維
護措施之事宜。

正本 許智強 君(請轉知其餘申請人)

副本

臺灣省土木技師公會、臺灣省結構工程技師公會、臺北市土木技師公會、財
團法人臺灣營建研究院、中華民國建築技術學會、臺北市結構工程工業技師
公會、財團法人中華營建基金會、財團法人中華建築基金會、中華綠建築
景觀環境學會、社團法人新北市土木技師公會、國立交通大學土木工程學系
、新北市建築師公會、新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局建
照科

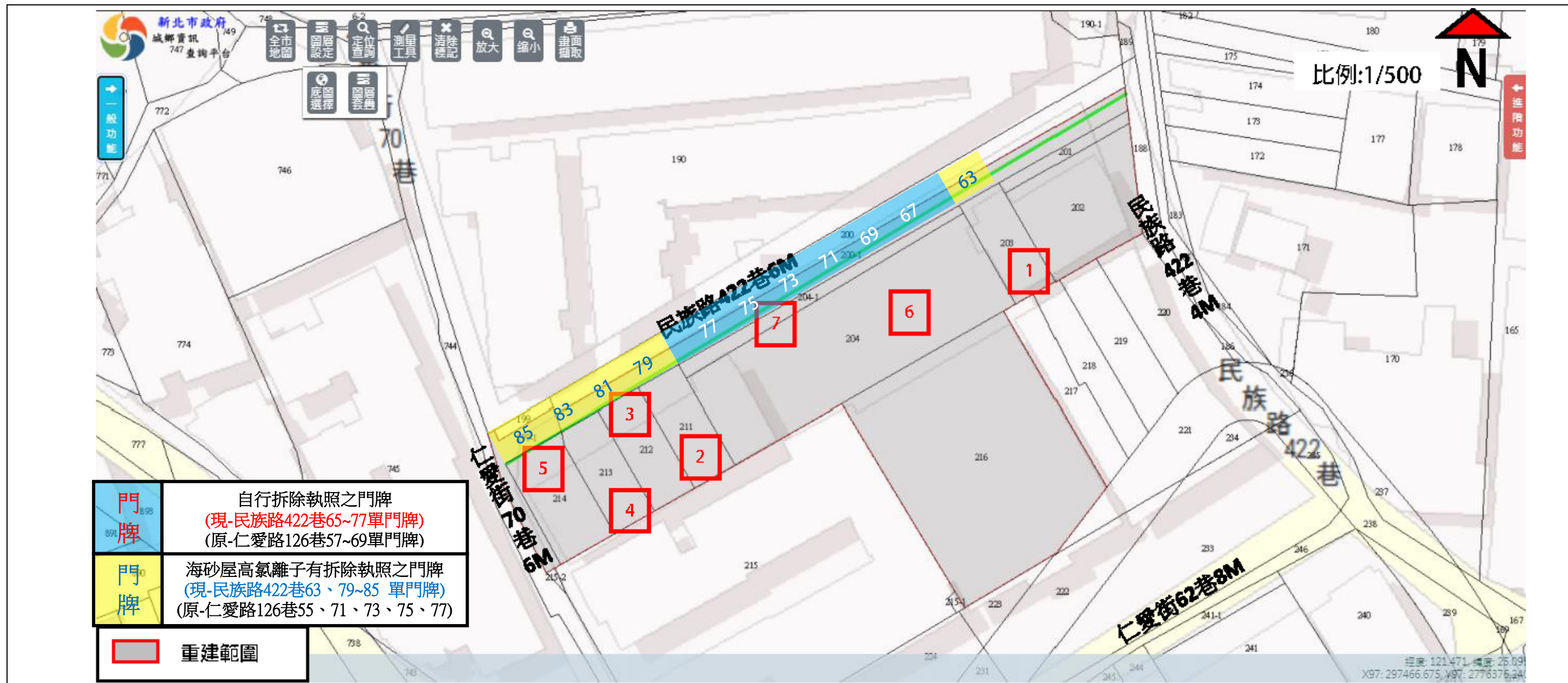


局長高宗正

簽到簿

一、開會事由	為本市淡水區淡海路、泰山區明志路及蘆洲區民族路等 921 地震受損建築物重建進度追蹤協調會議		
二、開會時間	101 年 3 月 20 日上午 10 時分 (星期二)		
三、開會地點	本府 18 樓第一會議室		
四、主持人	李副市長四川		
五、出席單位	出席人員 (簽名)		
	住戶代表及府外單位		
淡水區淡海路住戶代表	陳新章	王士樺	黃明松
泰山區明志路住戶代表	陳進	楊賽玉	李春臨
蘆洲區民族路住戶代表	許智倫		
詮宇建設股份有限公司	許智倫		
臺灣銀行板橋分行	許良雲		
	新北市政府		
財政局	蕭雅惠		
城鄉發展局 都市更新處	王麗如		
工務局	高宗正		
工務局建照科	謝明		
工務局施工科	林新群 林景名		
工務局使用管理科	承佑尊		
作業單位	工務局使用管理科		紀錄：孫政惠

新北市政府
新化路



編號	門牌	地號	鑑定結果	編號	門牌	地號	鑑定結果
1	新北市蘆洲區民族路 422 巷 63 號(原-仁愛路 126 巷 55 號)	203	高氯離子鋼筋 混擬土建築物	6	新北市蘆洲區民族路 422 巷 65~77(單)號 (原-仁愛路 126 巷 57~69(單)號)	204	建築物先行拆除, 無 法鑑定
2	新北市蘆洲區民族路 422 巷 79 號(原-仁愛路 126 巷 71 號)	211	高氯離子鋼筋 混擬土建築物	7	新北市蘆洲區民族路 422 巷 65~77(單)號 (原-仁愛路 126 巷 57~69(單)號)	204-1	建築物先行拆除, 無 法鑑定
3	新北市蘆洲區民族路 422 巷 81 號(原-仁愛路 126 巷 73 號)	212	高氯離子鋼筋 混擬土建築物				
4	新北市蘆洲區民族路 422 巷 83 號(原-仁愛路 126 巷 75 號)	213	高氯離子鋼筋 混擬土建築物				
5	新北市蘆洲區民族路 422 巷 85 號(原-仁愛路 126 巷 77 號)	214	高氯離子鋼筋 混擬土建築物				

※註:1.依北工建字第 1012243743 號_70 蘆使字第 3608 號, 此執照建物為「高氯離子鋼筋混擬土建築物」。
2.原使用執照 70 使字第 3608 號, 基地面積:1300.83 m²(203、211、212、213、214、204、204-1 地號等 7 筆)。

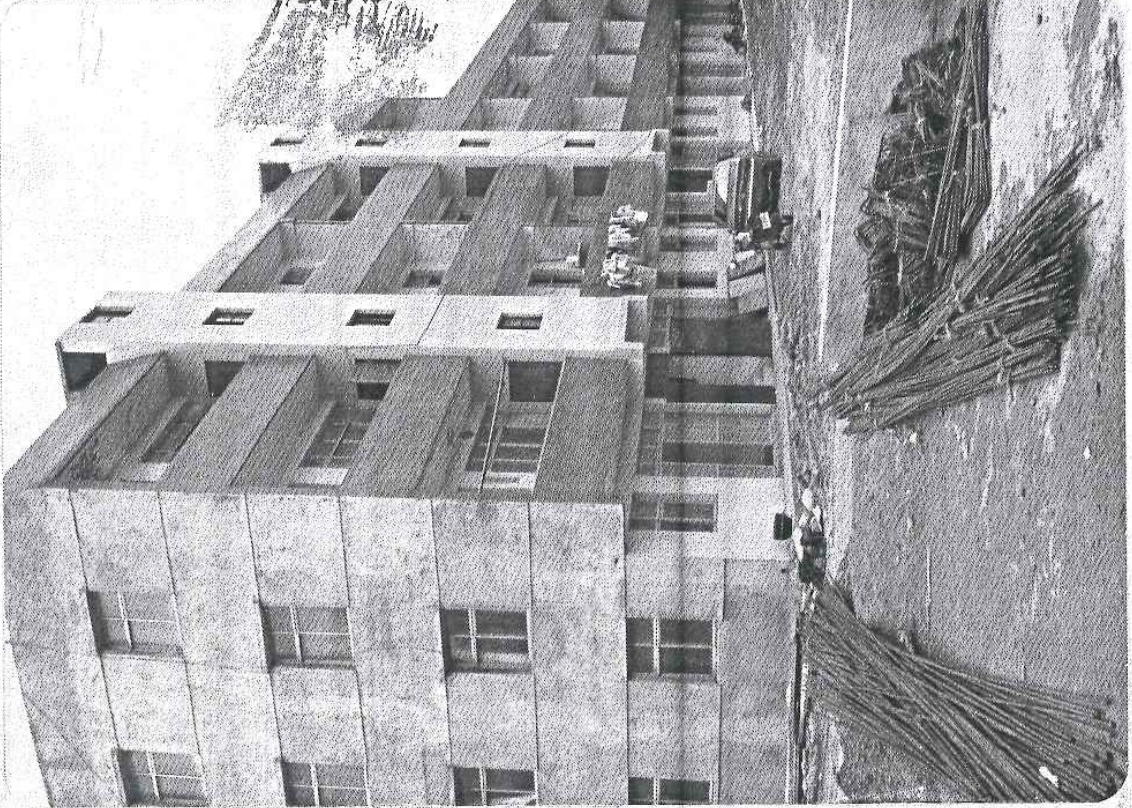
正立面



左側圖

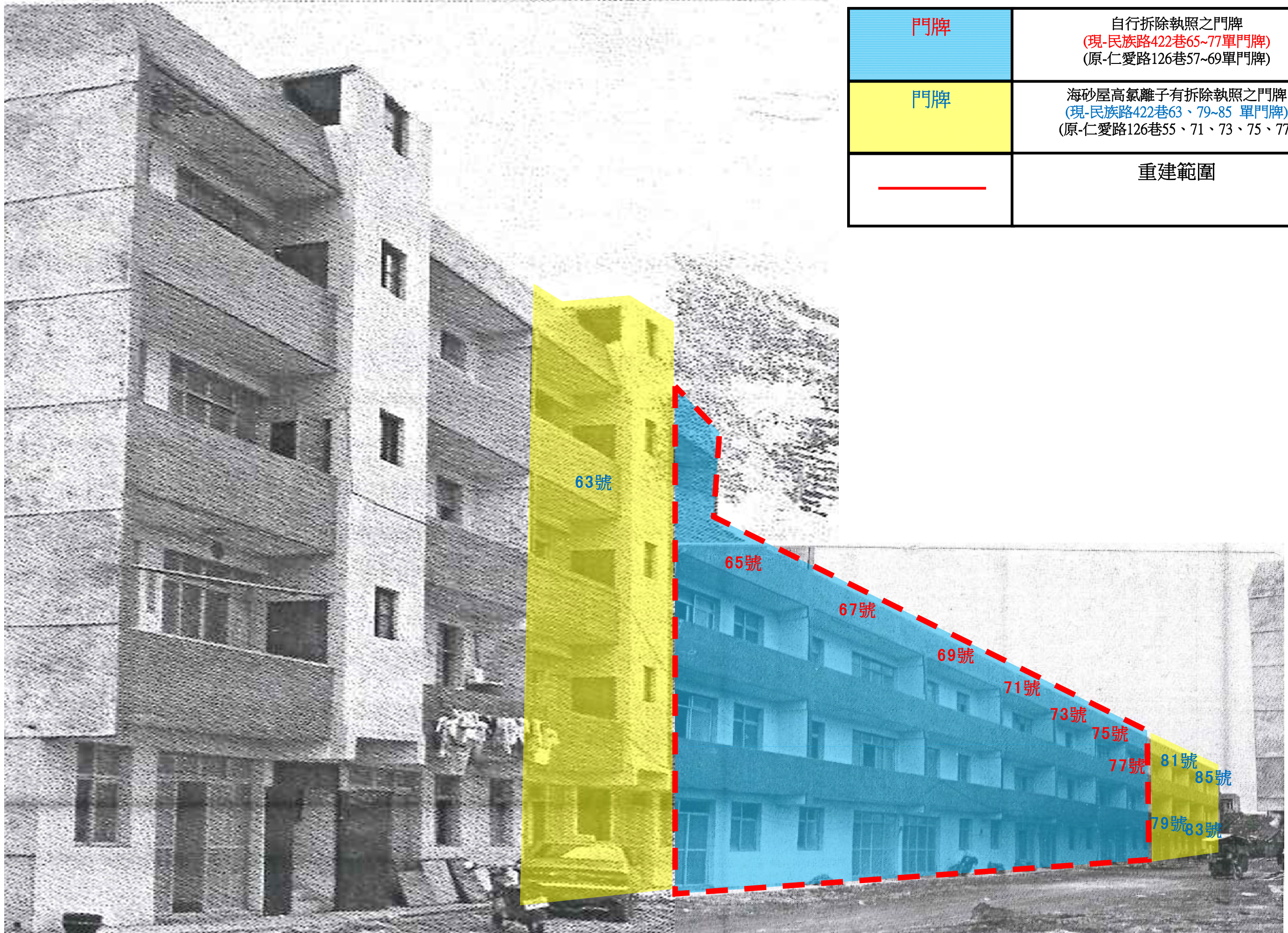


背立面



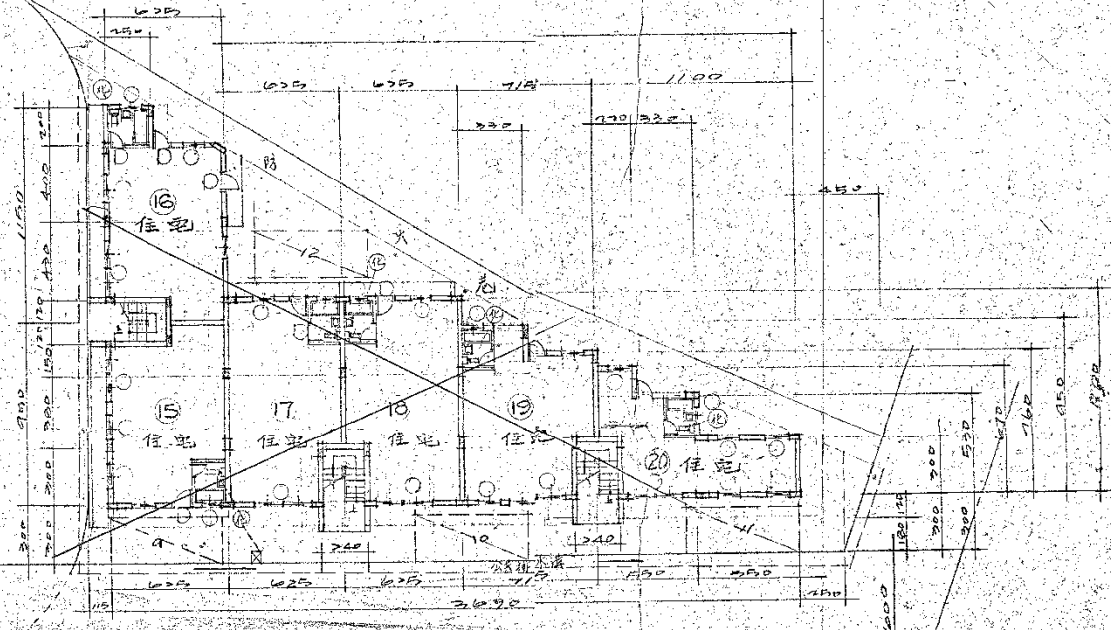
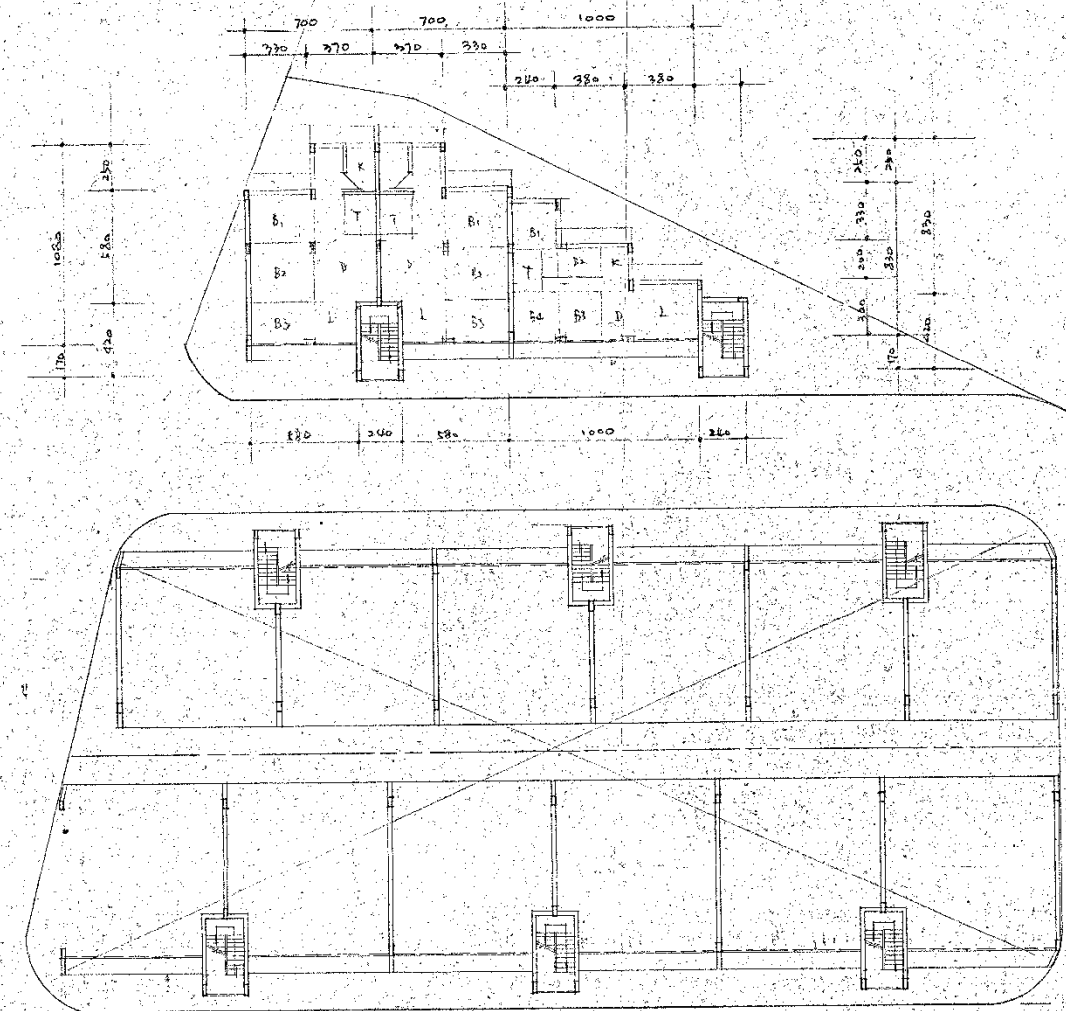
右側圖

本資料係自施工
 調卷影
 承辦人 吳錫鈞
 依 110 年 8 月 8 日 工務字第
 228878 號 申請 請 書 辦 理。
 使用執照號碼
 3608 號

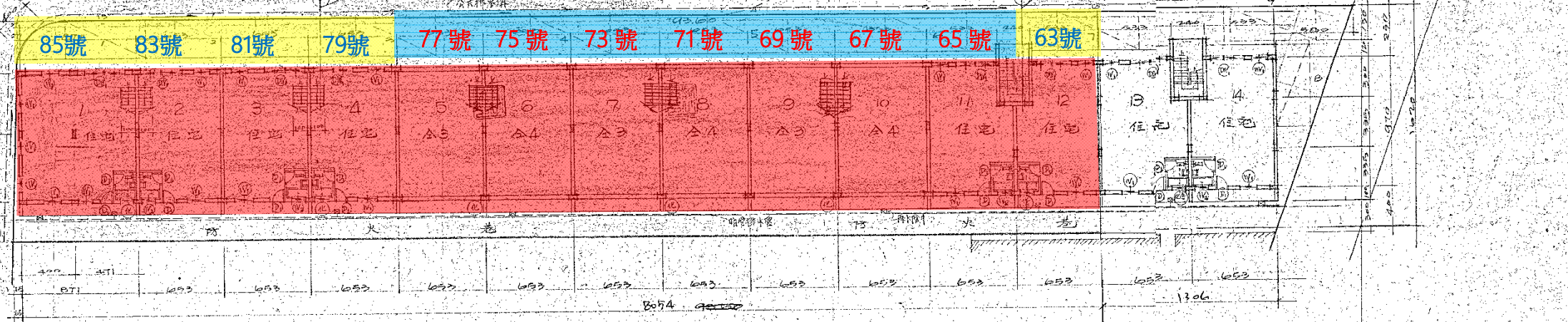


門牌	自行拆除執照之門牌 (現-民族路422巷65~77單門牌) (原-仁愛路126巷57~69單門牌)
門牌	海砂屋高氯離子有拆除執照之門牌 (現-民族路422巷63、79~85 單門牌) (原-仁愛路126巷55、71、73、75、77)
—	重建範圍

修正 REVISION	日期 DATE	說明 DESCRIPTION	設計 DESIGNED BY	繪圖 DRAWN BY	比例尺 SCALE	劉之濱 建築師事務所	圖號 DRAWING NO.	張數 SHEET NO.	業務號 JOB NO.
			核對 CHECKED BY	核准 APPROVED BY	日期 DATE		A-2		



門牌	自行拆除執照之門牌 (現-民族路422巷65~77單門牌) (原-仁愛路126巷57~69單門牌)
門牌	海砂屋高氯離子有拆除執照之門牌 (現-民族路422巷63、79~85 單門牌) (原-仁愛路126巷55、71、73、75、77)
重建範圍	



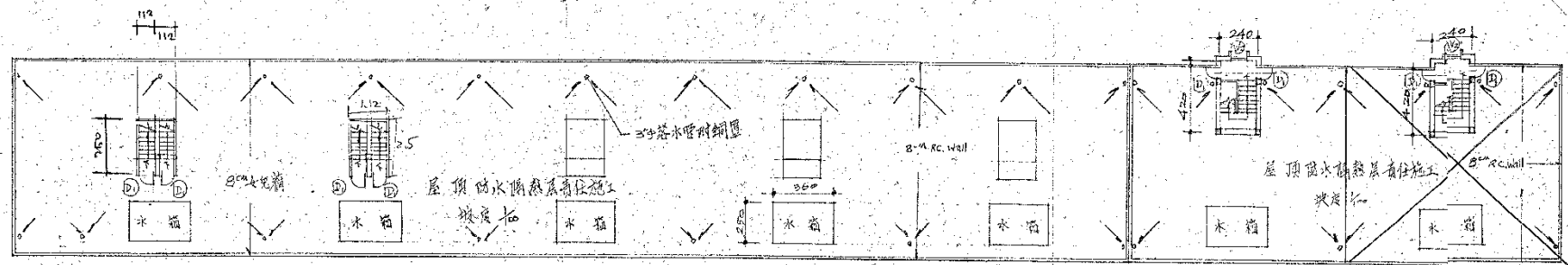
本資料係自編工料
調查影印
承辦人 劉之濱
民國 108 年 12 月 15 日
2019 年中 建築師事務所
常用表編號:
90 地址第 3608 號

南樓平面圖 1:500

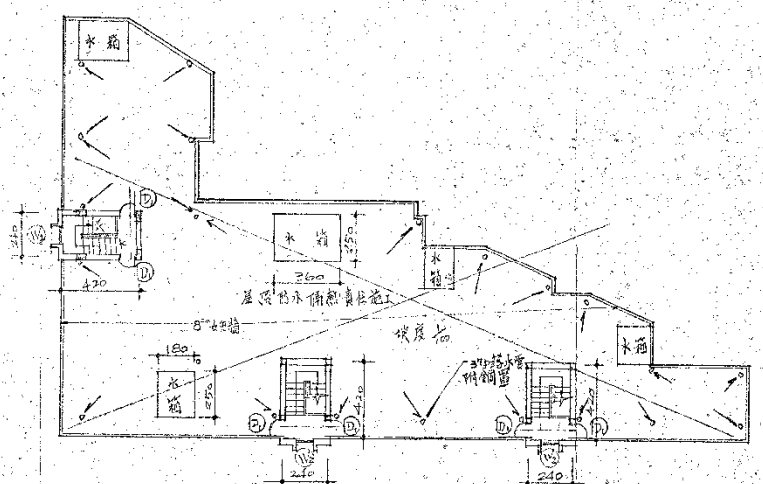


15-20 回精 瑞(平)
11-10 回精

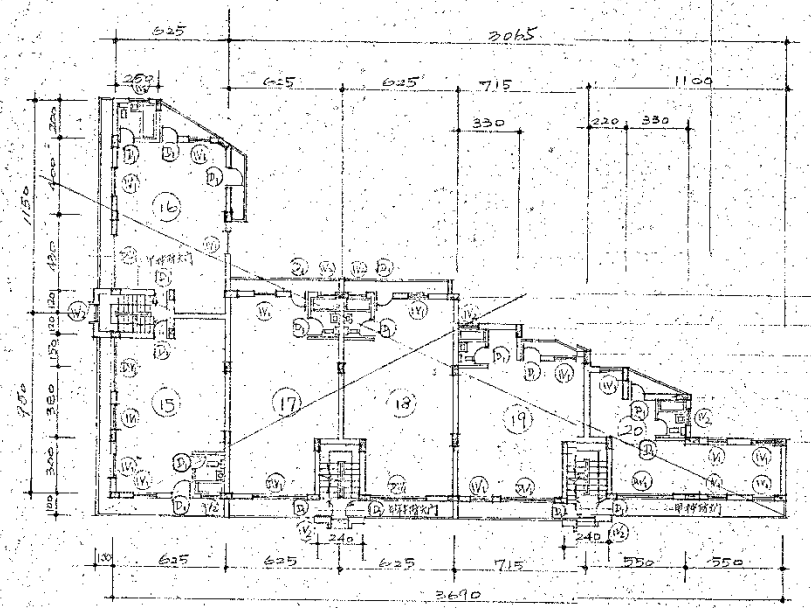
修正 REVISION	日期 DATE	說明 DESCRIPTION	設計 DESIGNED BY	繪圖 DRAWN BY	比例 SCALE	日期 DATE	劉之海 建築師事務所	圖號 DRAWING NO.	張數 SHEET NO.	編號 JOB NO.
			核對 CHECKED BY	核准 APPROVED BY				A-7		



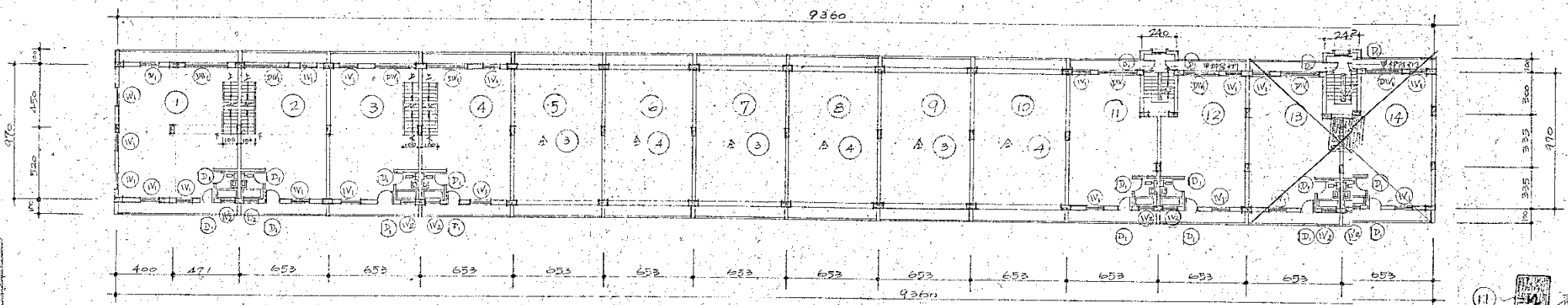
屋頂平面圖 1/200



屋頂平面圖 1/200



貳至細樓平面圖 1/200



①~⑩ 貳至參樓平面圖 1/200

本圖所有工程材料
 概由 承辦人 負責
 日期 2008.12.12
 10/8



111 年 1 月新北市「都更法規研討會」提案二

有關大規模開發都更案大額融資所衍生特殊狀況之銀行「聯貸費用」建議可依都更共同負擔提列總表、肆、貸款利息、7 之規定計入共同負擔，提請討論。

說明：

1. 本案提案單詳如附件二。
2. 本案屬開發面積達 9095 m²之大規模更新開發案，預估銀行融資金額逾 40 億元以上，依現行銀行業辦理融資普遍標準，超過 20 億元之大規模融資案須以聯貸方式辦理以避免產生風險集中情形，但相關手續、管理費等支出反造成實施者投入大範圍更新鉅額成本，影響開發意願。
3. 另依 110 年 9 月 8 日修正「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」附表一規定，「實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據證明。」，是以前項說明之聯貸費用，是否得據以認定屬特殊狀況提列相關共同負擔項目，以鼓勵實施者投入本市之大規模更新推動，提請討論。

決議：

依現行通案審議結論，「聯貸費用」非屬可認定特殊狀況提列於共同負擔之項目，應由實施者應另尋出資者等方式增加自身財務能力執行。

社團法人新北市建築師公會 110 年 12 月份提案討論單

會員證號：819

提案建築師事務所：蔡錦宗建築師事務所

連絡電話：(02)2920-3016 轉 13，0988-377-030

建管法規 城鄉法規 建築物室內裝修法規 權益爭議(法益)

案由	說明
提案一 大規模開發都更案大額融資所衍生特殊狀況之銀行「聯貸費用」建議可依都更共同負擔提列總表、肆、貸款利息、7 之規定計入共同負擔。	<ol style="list-style-type: none">1. 本事務所接受新北都更建築經理股份有限公司委託，作為「擬定新北市永和區福和段 732 地號等 91 筆土地都市更新事業計畫案」的規劃單位。2. 本案將依據 110 年 9 月 8 日新北府城更字第 1104659689 號函發布實施之修正「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」附表一，提列總表、肆、貸款利息、7、「實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據證明。」提列大規模開發都更案大額銀行融資，<u>基於銀行授信額度限制及風險分散避免產生風險集中等考量</u>，所衍生特殊狀況之銀行「聯貸費用」屬貸款利息項目內之共同負擔，說明如下：<ol style="list-style-type: none">(1) 本案都更單元面積達 9095 m²，屬大規模土地開發，預估銀行融資金額達 40.5758 億 > 20 億，依銀行之規定，須以聯貸方式辦理融資。(2) 本都更案銀行融資金額預計 40.5758 億 > 20 億元，依金融機構既往承作貸款金額較鉅之融資案經驗，本案以籌組聯貸案方式辦理之可能性相當大，所需負擔之成本除融資利息外尚需支付 0.3%~1% 聯貸主辦費，及每年約 30~100 萬元管理費（依個案狀況訂價）。(3) 本案申請融資金額 40.5758 億，融資期間預估約 5 年，故以聯貸手續費 0.5%、及聯貸管理費 250 萬元認列費用。(4) 聯貸費用 40.5758 億×0.5%+250 萬=2278.79 萬。3. 基於新北市應鼓勵大規模土地開發的都市更新案，並合理解決其大額銀行融資貸款，<u>基於銀行授信額度限制及風險分散避免產生風險集中等考量</u>，所衍生特殊狀況需要的「聯貸費用」問題，建議可依上述規定，將其列入貸款利息項目內之共同負擔。4. <u>上述營建融資額度 20 億，是一般銀行常用的標準。</u>

註：可自行提供其他書面資料或附加其他說明。

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：(22001)新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：羅振倫

電話：(02)29603456 分機7071

傳真：(02)29692036

電子信箱：A04965@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107年12月28日

發文字號：新北府城規字第1072499488號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「都市計畫法新北市施行細則」第55條及第55條之1
規定，涉及高氣離子鋼筋混凝土建築物及都市計畫範圍內
危險老舊建築物拆除重建容積獎勵認定適用原則，詳如說
明，請查照。

說明：

- 一、依本府城鄉發展局107年12月27日新北城規字第107249565
8號函及都市計畫法新北市施行細則第55條規定辦理。
- 二、依本府107年11月9日生效實施之修正「都市計畫法新北市
施行細則」部分條文第55條規定（略以）：「高氣離子鋼
筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建
者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，...」，
其「專案核准拆除重建之建築物」之定義，係指高氣離子
鋼筋混凝土建築物或同法第55條之1所規範都市計畫範圍內
危險老舊建築物，屬同一使用執照範圍內之其他建築物，
皆得依本府建築主管機關核准併同拆除重建之，亦可適用
第55條及第55條之1之相關規定。

