

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：陳威廷

電話：(02)29603456 分機5823

傳真：(02)29678534

電子信箱：AM5422@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114年10月20日

發文字號：新北工建字第1142126361號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

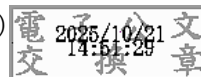
附件：如主旨（請至附件下載區 https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/ 下載檔案，驗證碼：0006ZGE7P）

主旨：檢送114年9月17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114年9月份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新北市建築法規查詢系統（網
址：<https://building-apply.publicwork.ntpc.gov.tw/slw/>，）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：新北市不動產建築開發商業同業公會(含附件)



新北市政府工務局 114 年 9 月份建築管理法規研討會議紀錄

時間：中華民國 114 年 9 月 17 日（星期三）下午 3 時整

地點：新北市政府 5 樓 535 會議室

主席：蘇副局長志民、王主任委員智右

紀錄：張朝貴

與會人員：

一、新北市政府工務局建照科：

張柔慧正工程司、甘展安股長、黃信銘股長、周宏彥股長、陳威廷組長

二、社團法人新北市建築師公會：

王智右、張力文、趙峙孝、劉德佑、李兆嘉、黃潘宗、張朝貴

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（本次共計 1 案）：

- （一）有關「申請建造執照時地下室樓地板面積及開挖率計算之外牆中心線，均無法以外牆或複壁之總厚度計算中心線，建議參照台北市規定地下室開挖率及樓地板面積計算至複式牆之中心線。」，提請討論。

肆、臨時提案（本次共計 2 案）：

- （一）有關山坡地原始地形之認定如屬具有雜項使用執照者，其原始地形圖資引用及檢討方式，提請討論。
- （二）有關山地建築物高度涉及開發許可計畫之建築物高度檢討疑義，提請討論。

建管提案一

有關「申請建造執照時地下室樓地板面積及開挖率計算之外牆中心線，均無法以外牆或複壁之總厚度計算中心線，建議參照台北市規定地下室開挖率及樓地板面積計算至複式牆之中心線。」，提請討論。

建管提案一討論結果

經會議討論原則同意參照臺北市政府都市發展局於106年9月6日北市都授建字第10634955700號函有關「臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編」壹、建築技術類決議、一、有關面積計算之執行方式並依其圖例檢討。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：王美君
電話：1999(外縣市02-27208889#8368)
電子信箱：bm3222@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

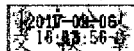
發文日期：中華民國106年9月6日
發文字號：北市都授建字第10634955700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(34955700A00_ATTCH1.pdf、34955700A00_ATTCH2.pdf)

主旨：函轉「臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編」1份
，自106年9月15日起實施，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、本案納入本局106年臺北市建築法令函釋彙編第052號，目錄第一組編號第034號。
- 二、網路網址：http://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx。

正本：臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業、臺北市結構工程工業技師公會、台北市土木技師公會

副本：

臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編

版本種類：分類版

更新時間：106 年 08 月 31 日

壹、建築技術類決議

- 一、有關面積計算
- 二、有關防火避難
- 三、有關停車空間
- 四、有關裝飾物、附屬物
- 五、其他

貳、都市計畫類決議

- 一、有關院落、鄰幢間隔
- 二、有關騎樓、無遮簷人行道
- 三、有關法線檢討

參、其他決議

- 一、有關抽查行政作業
- 二、有關設計合理性
- 三、結構抽查復審會議決議

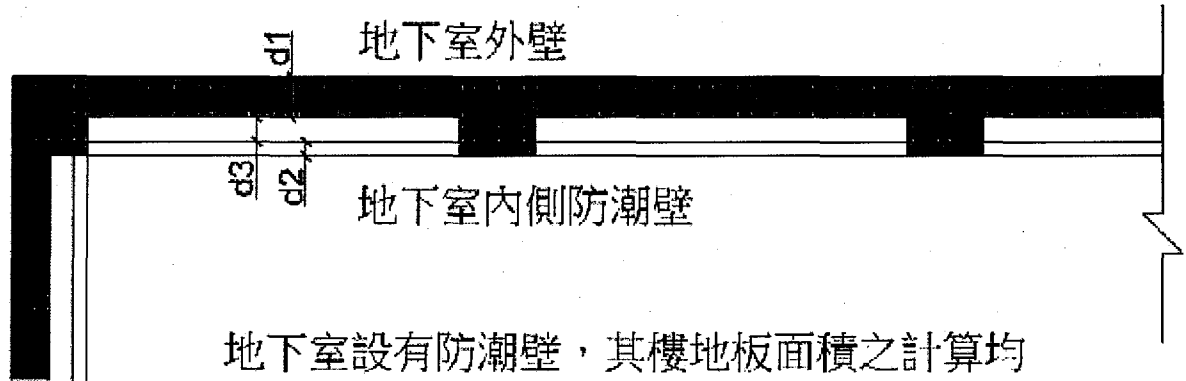
附件一

壹、建築技術類決議

一、有關面積計算

序號	決議內容
1 1-1-1	建築物地下室以地下連續壁為擋土設施並設有內牆而為複式牆構造者，內牆與連續壁間淨距離應小於三十公分，且該建築物地下室之開挖率及樓地板面積應計至複式牆之中心線，(詳後附圖)。
2 1-1-2	建築物附設洗窗機設備者，該洗窗機得視為露天機電設備，免計入屋頂突出物面積計算。
3 1-1-3	伸縮縫投影面積得不計入樓地板面積及容積核計，但應計入建築面積核計。
4 1-1-4	地下室停車空間設置水箱，如係無設置隔間牆者，得不計入機電空間之容積檢討。
5 1-1-5	建築物附設之停車空間，於各層設置廁所（僅 4 m 以下）、管理員室（停車獎勵設計配合設置且僅 4 m 以下）得視為停車空間之附屬設施，得併入停車空間計算，免併入容積檢討。
6 1-1-6	面積計算表及申請書填寫之建築面積應包含法定騎樓，並據以檢討屋頂突出物及防空避難室之相關法規。

序號 1-1-1 圖例



地下室設有防潮壁，其樓地板面積之計算均計至總體之牆心，但其內外壁之間隙(即d3)須小於30cm，材質不限

即
$$\left. \begin{array}{l} d1 \\ d3 \\ d2 \end{array} \right\} \text{總體之牆心} = \frac{d1+d2+d3}{2}$$

新北市政府城鄉發展局 114 年 8 月份 城鄉法規研討會會議紀錄

壹、時間：中華民國 114 年 9 月 4 日（星期四）上午 10 時 30 分

貳、地點：新北市政府 11 樓 1102 會議室

參、主席：邱副局長信智、江主任委員坤源

肆、與會人員：詳簽到表

伍、討論議題：

- 一、議題一：冷凍自動倉儲塔新建案相關法令疑義釋疑，提請討論(詳附件一)。
- 二、議題二：有關城鄉發展局針對都市設計審議內容，應僅針對法令規定事項提出未符相關規定意見，而非設計方向建議一案，提請討論(詳附件二)。
- 三、議題三：有關容積移轉規定相關圖面或資訊，是否需要每章節簽認一案，提請討論(詳附件三)。
- 四、議題四：有關「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案之第 7 點第 2 款：「為塑造地區特色，本細部計畫區內建築物高度於 18 公尺以下者須採斜屋頂形式設置，設置規定如下：1.建築物斜屋頂坡度不得小於 1 比 2。…」斜屋頂的相關規定，要求屋頂坡度不得小於 1 比 2。然而，考量到台灣的氣候特點及城鄉風貌需求，過於陡峭的斜屋頂可能會帶來一系列問題。因此，本提案建議檢視並調整相關規定，使屋頂坡度要求更加符合目標需求，以達到美觀與實用的平衡，提請討論(詳附件四)。
- 五、議題五：計算法定開挖率之地下室樓地板面積計算採用外牆中心線認定方式，提請討論(詳附件五)。
- 六、議題六：業界反應都市設計審議案涉及新莊老街、板橋林家花園等文化資產，尚須經市府文化資產審議會審議，以致審議程序較繁及疊床架屋，且審議規範尚待明確，建請檢討精進以提升審查效能(詳附件六)。
 - (一)有關都市設計審議案同時涉及文化資產與都設審議部分，請文化局協助提供意見，以利委員橫向整合，兼顧保障文化資產保存、改善都市環境景觀及提升都市生活環境品質與環境融合，提升審議效能。
 - (二)有關新莊老街為營造整體牌樓風貌，都市計畫訂有面臨新莊路建築物立面，於 3 層樓以下或 10.5 公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓

立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量，若無原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色與歷史元素。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。承上，有關都審執行涉及都市計畫相關法令規範未臻明確部分，請公會及相關單位協助提供建議。

陸、臨時提案：有關「新北市都市設計審議原則」第2點公共開放空間系統第2款景觀及救災間隔規定，如經審議委員會要求作為通道無法綠化，是否得視為不可綠化扣除，提請討論(詳附件七)。

柒、結論：

一、議題一及臨時提案：無法綠化之面積檢討應依「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱細則)第43條及市府108年1月28新北府城規字第1080141596號函辦理，倘建築基地情況特殊者，得依細則第43條第3項：「建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。」規定辦理。

二、議題二：

(一)法規檢討依建築法第34條：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。……」及建築師法第17條：「建築師受委託設計之圖樣、說明書及其他書件，應合於建築法及基於建築法所發布之建築技術規則、建築管理規則及其他有關法令之規定；……」係由建築師簽證檢討負責。

(二)為確保各都設會專案小組審議執行一致，作業單位將提供審議通案性執行內容供都設會委員參考，惟仍應以都設會審議結果辦理。

三、議題三：

(一)申請容積移轉文件需建築師簽證部分，業已明訂於「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」(以下簡稱作業規範)，本次再綜整需簽證部分如後附表，再請貴會周知會員。

(二)倘公會有相關簡政便民建議，考量容移申請涉及建商、容移代辦、建築師三方關係與權責，建議貴會與前述三方公會溝通後，再請提供具體建議方案，作為下次作業規範修訂參考。

四、議題四：

(一)有關「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案之土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)第7點之規劃原意係為形塑地區特色，故針對建築物高度低於18公尺以下者須採斜屋頂形式設置。惟貴會所提該點未規定5層樓以下之公共供公眾使用之檢討規定一事，考量當時訂定18公尺原則，係以1層樓3.6公尺計算，故以5層樓界定以上或以下，爰本案應回歸「供公眾使用」或「非供公眾使用」之用途分別檢討其土管規定。

(二)另前開土管規定之斜屋頂及相關檢討內容，倘因基地情形特殊等無法依土管規定辦理，得提經都設會審議通過者，依其決議辦理。另有關貴會所建議土管修正內容，於下次通盤檢討將併同考量。

✓五、議題五：有關法定開挖率之地下室面積檢討，逕依建管規定辦理。

六、議題六：為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應依「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)書」之土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)第17點檢討符合下列規定：「……1.為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下或10.5公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量，若無原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色與歷史元素……。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。」辦理，有關正立面應與牌樓設計協調部分，請確實依上開土管附件所載之牌樓型式等比例設計，並依規定以具歷史元素之設計(如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆)，以塑造新莊路廟街風貌正立面應與牌樓設計協調，請貴會周知會員。

捌、散會(下午12時15分)

結論：

- 一、有關「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案之土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)第7點之規劃原意係為形塑地區特色，故針對建築物高度低於18公尺以下者須採斜屋頂形式設置。惟貴會所提該點未規定5層樓以下之公共供公眾使用之檢討規定一事，考量當時訂定18公尺原則，係以1層樓3.6公尺計算，故以5層樓界定以上或以下，爰本案應回歸「供公眾使用」或「非供公眾使用」之用途分別檢討其土管規定。
- 二、另前開土管規定之斜屋頂及相關檢討內容，倘因基地情形特殊等無法依土管規定辦理，得提經都設會審議通過者，依其決議辦理。另有關貴會所建議土管修正內容，於下次通盤檢討將併同考量。

附件五 城鄉討論事項五

提案：計算法定開挖率之地下室樓地板面積計算採用外牆中心線認定方式，提請討論

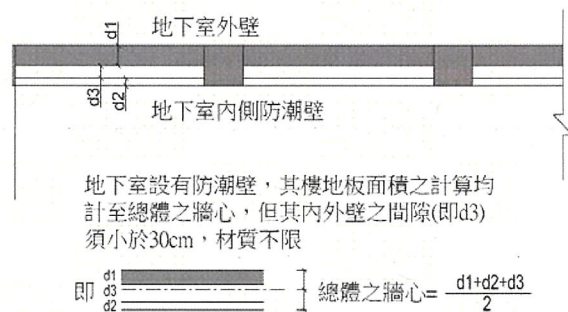
說明：有關新北市建照地下室樓地板面積及開挖率計算之外牆中心線，均無法以外牆及設有複壁之總厚度計算中心線。但因都市計畫法新北市施行細則取消原土管基地保水獎勵後，嚴格限制地下室面積以實際外牆厚度計算之必要已消失。綜觀地下室施工往往因地下室外牆漏水而有施作複壁(防潮壁)之實務需求，建議採台北市現行地下室外牆厚度計算方式(詳附圖)，檢討「都市計畫法新北市施行細則」第二條第一項第五款法定開挖率檢討之地下室樓地板面積，提請討論。

都市計畫法新北市施行細則(民國111年3月16日修正)

第一章 總則

- 第一條 本細則依都市計畫法(以下簡稱本法)第八十五條規定訂定之。
- 第二條 本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下：
- 一、基地線：指建築基地範圍之界線。
 - 二、道路：指符合下列規定之一者：
 - (一)依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。
 - (二)依法規指定建築線之現有巷道。
 - 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。
 - 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。
 - 五、法定開挖率：指地下室面積(不含騎樓之開挖部分)除以基地面積(不含騎樓面積)之比值。

序號 1-1-1 圖例



結論：有關法定開挖率之地下室面積檢討，逕依建管規定辦理。

臨時提案一

有關山坡地原始地形之認定如屬具有雜項使用執照者，其原始地形圖資引用及檢討方式，提請討論。

臨時提案一討論結果

已取得雜項使用執照者，原始地形圖資依據雜項使用執照之竣工地形圖為主，如其地形圖等高線為 5 公尺一條等高線，得委由工研院分析為 1 公尺一條等高線後逕為採用，或以雜項使用執照後當年度之航空相片基本圖，委由工研院分析 1 公尺一條等高線後逕為採用，其餘山坡地可開發建築範圍認定及檢討仍請依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」第三點規定檢討辦理。

臨時提案二

有關山地建築物高度涉及開發許可計畫之建築物高度檢討疑義，提請討論。

臨時提案二討論結果

請依內政部國土管理署 87 年 7 月 29 日台內營字第 8706149 號函及 103 年 11 月 26 日台內營字第 1030812817 號函規定及其立法意旨，其建築物高度為「開發許可規定之容積率(即法定容積率)/開發許可規定之建蔽率(即法定建蔽率) $\times 3.6 \times 2$ 」檢討。

解釋函彙編

建築管理組

最後更新日期：2018-10-08

台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點之允建高度計算方式是否適用建築技術規則建築設計施工編第268條之規定案，復請查照。

內政部函 87.07.29.台內營字第8706149號

說明：

- 一、復貴廳87.06.22.(87)建四字第62185號函。
- 二、按山坡地建築物高度除經開發許可審議通過之開發計畫書、圖已有規定者，從其規定外，不得高於法定最大容積率除以法定最大建蔽率之商乘三點六再乘以二，為建築技術規則建築設計施工編第268條所明定。另查建築物高度係自基地地面計量起，亦為同編第1條第7款所明定。至貴省建築物增設停車空間鼓勵要點，若允許山坡地建築物高度得將基地地面提高 ΔH (鼓勵增加樓層高度)值起算，是有違首揭山坡地建築高度管制之意旨，宜請配合修正貴省建築物增設停車空間鼓勵要點，明定排除山坡地建築之適用。

發布日期：1998-07-29

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：廖志明

聯絡電話：02-87712691

電子郵件：halbert@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國103年11月26日

發文字號：台內營字第1030812817號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1030812817-附件.pdf)

主旨：檢送非都市土地之山坡地建築物，依建築技術規則建築設計施工編第268條第1項非經區域計畫法有關規定許可之建築物高度限制表1份，請 查照。

說明：

- 一、依據建築技術規則建築設計施工編第268條第1項規定、非都市土地使用管制規則第9條第1項規定暨本部87年7月29日台內營字第8772391號函釋辦理。
- 二、按建築技術規則建築設計施工編第268條第1項規定：「建築物高度除依都市計畫法或區域計畫法有關規定許可者，從其規定外，不得高於法定最大容積率除以法定最大建蔽率之商乘三點六再乘以二，其公式如左： $H \leq \text{法定最大容積率} / \text{法定最大建蔽率} \times 3.6 \times 2$ 」。又按「(一)建築技術規則建築設計施工編第268條所稱『法定最大容積率』及『法定最大建蔽率』之定義，在都市計畫地區係指都市計畫土地使用分區管制所規定之容積率及建蔽率；在非都市土地地區係指非都市土地使用管制規則第9條第1項第1款至

第9款所規定之容積率及建蔽率。(二)非都市土地使用管制規則第九條第一項第一款至第九款所規定之容積率及建蔽率，若經直轄市或縣(市)政府視地方實際需要調降者，其建築物高度亦應一併考量調降。若建築物高度未一併調降者，其建築物高度仍應依前開(一)之規定辦理。」為本部87年7月29日台內營字第8772391號函說明二釋示，合先敘明。

三、另按區域計畫法第12條規定：「區域計畫公告實施後，區域內有關之開發或建設事業計畫，均應與區域計畫密切配合；……。」本部102年10月17日公告實施全國區域計畫規定：「申請開發非都市土地山坡地住宅社區，為確保公共景觀及水源涵養，其建蔽率及容積率不得超過40%及120%」，是依開發許可程序申請開發之山坡地住宅社區，使用分區變更為鄉村區，使用地變更為乙種建築用地，惟其建蔽率及容積率依上開區域計畫規定，係核予40%及120%之上限。

四、惟查少數地方主管建築機關針對非都市土地建築物高度之檢討方式，誤係採開發計畫書之建蔽率及容積率，致與上開規定不符。為避免上開情事之發生，違反上開建築技術規則規定，爰非都市土地之山坡地建築物，依據上開建築技術規則第268條第1項規定、本部87年7月29日函釋、上開全國區域計畫有關山坡地住宅社區土地管制規定及非都市土地使用管制規則第9條第1項規定之各用地別之建蔽率與容積率，訂定旨揭建築物高度限制表1份，供各直轄市、縣(市)主管建築機關及本部核定之特設主管建築機關作

為執行建築管理之參據。另非都市土地使用管制規則第9
條第1項第1款至第9款所規定之容積率及建蔽率，若經直轄
市或縣（市）政府視地方實際需要調降者，則併同本部87
年7月29日函釋說明二、（二）辦理。

正本：5直轄市政府、臺灣15縣（市）政府、福建省連江縣政府、金門縣政府、科技部
新竹科學工業園區管理局、科技部中部科學工業園區管理局、科技部南部科學工
業園區管理局、交通部臺灣區國道高速公路局、經濟部加工出口區管理處、經濟部
水利署臺北水源特定區管理局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備
處、玉山國家公園管理處、金門國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、墾丁國
家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、海洋國家公園
管理處、台江國家公園管理處

副本：中華民國全國建築師公會、內政部地政司、營建署綜合計畫組、建築管理組（以
上均含附件）

郵政管理局
交13換23章

非都市土地之山坡地建築物，依建築技術規則建築設計施工
編第 268 條第 1 項非經區域計畫法有關規定許可之建築物高
度限制表

編號	用地別	法定建蔽率	法定容積率	建築物高度限制 (依建築技術規則第 268 條第 1 項公式檢討)
1	甲種建築用地	60%	240%	28.8 公尺
2	乙種建築用地	40%	120%	21.6 公尺
	其他	60%	240%	28.8 公尺
3	丙種建築用地	40%	120%	21.6 公尺
4	丁種建築用地	70%	300%	30.85 公尺
5	窯業用地	60%	120%	14.4 公尺
6	交通用地	40%	120%	21.6 公尺
7	遊憩用地	40%	120%	21.6 公尺
8	墳墓用地	40%	120%	21.6 公尺
9	特定目的事業用地	60%	180%	21.6 公尺

註：

1. 本表用地別、法定建蔽率及法定容積率係依 102 年 09 月 19 日修正版本之非都市土地使用管制規則第 9 條規定第 1 項第 1 款至第 9 款規定。
2. 非都市土地使用管制規則第 9 條第 1 項第 1 款至第 9 款所規定之容積率及建蔽率，若經直轄市或縣（市）政府視地方實際需要調降者，則併同本部 87 年 7 月 29 日函釋說明二、（二）辦理。
3. 按區域計畫法第 12 條規定：「區域計畫公告實施後，區域內有關之開發或建設事業計畫，均應與區域計畫密切配合；……。」本部 102 年 10 月 17 日公告實施全國區域計畫規定：「申請開發非都市土地山坡地住宅社區，為確保公共景觀及水源涵養，其建蔽率及容積率不得超過 40% 及 120%」，是依開發許可程序申請開發之山坡地住宅社區，使用分區變更為鄉村區，使用地變更為乙種建築用地，惟其建蔽率及容積率依上開區域計畫規定，係核予 40% 及 120% 之上限。

社團法人新北市建築師公會

新北市政府工務局 114 年 9 月份「建築管理法規研討會」

簽到表

時間：中華民國 114 年 9 月 17 日(星期三)下午 3 時

地點：新北市政府 5 樓 535 會議室

主席：蘇副局長志民、王主任委員智右

記錄：張朝貴

	工務局	簽名	建築師公會	簽名
出席		蘇志民	汪俊男	
			王智右	王智右
			詹世偉	
		張永慧	張紘聞	
		黃信修	趙峙孝	趙峙孝
		周忠義	張力文	張力文
		甘慶子	洪迪光	
		陳威廷	黃潘宗	黃潘宗
			劉德佑	劉德佑
			李兆嘉	李兆嘉
			張朝貴	張朝貴
列席		陳婉婷	龔文信	