

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112年11月29日

發文字號：新北工建字第1122374821號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

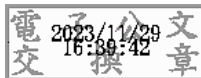
附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000JPNT7)

主旨：檢送112年11月15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112年第10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新北市建築法規查詢系統（網
址：[https://building-apply.publicwork.ntpc.gov.tw](https://building-apply.publicwork.ntpc.gov.tw/slw/)
/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：新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新
處、新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局施工科(均含附件)



新北市政府工務局 112 年 11 月份建築管理法規研討會議記錄

時間：中華民國 112 年 11 月 15 日（星期三）上午 10 時 00 分

地點：新北市政府 5 樓 535 會議室

主席：蘇副局長志民、張主任委員紘聞

紀錄：吳明鐘建築師

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：

黃潘宗、黃漢雄、李兆嘉、林坤祥、龔文信、王智右、吳明鐘、詹世偉

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 3 案）：

- （一）有關都市設計審議原則規定附設之裝卸、臨停、垃圾車、暫停車位應計入地下室免計容積檢討，提請討論。
- （二）就取得合法建築物認定但未辦產登之老舊建築物，擬依新北市政府城鄉發展局 112 年 8 月份之會議紀錄比照辦理，以利後續申請危老建築依原建蔽率重建，提請討論。
- （三）有關針對變更使用及室內裝修案件審查執行方式，商業區設置隔間之管理方式、違章建築認定時間點及既有陽台外推違章之執行，提請討論。

肆、臨時提案（本次共計 4 案）：

- （一）有關機車停車空間之出入車道，是否可由機械停車設備空置之車台板進出，提請討論。
- （二）有關都市計畫土地使用分區管制規定，住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上應留設騎樓或無遮簷人行道，惟如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。倘已依前開規定留設騎樓或無遮簷人行道，惟因建築基地地形特殊，而無法滿足騎樓或無遮簷人行道與鄰地（或未開闢道路）順平，則依「新北市騎

樓及無遮簷人行道設置標準」辦理，提請討論。

- (三) 有關原使用執照之竣工圖與現況不一致時，依「新北市政府使用執照更正標準作業程序」辦理竣工圖說筆誤或漏列修正，目前以使照卷內資料當證明文件，考量簡政便民，在符合建築技術規則前提下，研擬比照「新北市政府辦理變更使用執照修正原使用執照竣工圖處理原則」所述情形辦理修正，提請討論。
- (四) 建照抽查案件就地上層採戶外安全梯，地下層採一般安全梯，共用地面避難層出入口並往避難方向開啟之情形，為釐清檢討方式，提請討論。

建管提案一

- (一) 有關都市設計審議原則規定附設之裝卸、臨停、垃圾車、暫停車位應計入地下室免計容積檢討，提請討論。

提案一討論結果

- 一、依都市計畫法規規定建築物應設置之機車停車空間及裝卸位不計入計算容積率之總樓地板面積，前經內政部營建署 83 年 3 月 4 日台(83)內營字第 8372185 號函及 100 年 11 月 4 日營署建管字第 1000065489 號函釋有案。
- 二、依上開函釋原則，當於「新北市都市設計審議原則」或各區都市設計審議要點明文訂有社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)「應」增設之車位數，則可免計入容積樓地板面積之檢討。

中華民國
內政部國土管理署 National Land Management Agency,
Ministry of the Interior

關於機車停車位得否免計容積率乙案，復請查照。

建築管理組

最後更新日期：2011-11-04

內政部營建署函 100.11.04.營署建管字第1000065489號

說明：

一、復貴府100年10月14日基府都建貳字第1000181633號函。

二、按「建築物依都市計畫法令或本編第59條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。但面臨超過12公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之停車空間，應計入容積總樓地板面積。」為100年6月30日發布修正之建築技術規則建築設計施工編第162條第1項第3款所明定（自100年10月1日施行），又「查依都市計畫法規規定建築物應設置之機車停車空間及裝卸位得不計入計算容積率之總樓地板面積，前經本部83年3月4日台(83)內營字第8372185號函釋有案。至機車停車空間換算容積之樓地板面積，……每輛機車停車空間以4平方公尺計算」前經本部83年3月25日台83內營字第8372265號函釋示在案。是有關建築物依都市計畫法令或都市計畫書規定設置之機車停車空間，得不計入容積總樓地板面積，並依本部83年3月25日台83內營字第8372265號函釋規定，每輛機車停車空間換算容積之樓地板面積最大不得超過4平方公尺。但面臨超過12公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之機車停車空間，應計入容積總樓地板面積。

發布日期：2011-11-04

建管提案二

- (二) 就取得合法建築物認定但未辦產登之老舊建築物，擬依新北市政府城鄉發展局 112 年 8 月份之會議紀錄比照辦理，以利後續申請危老建築依原建蔽率重建，提請討論。

提案二討論結果

本案基於鼓勵防災改建及執行方式一致，參照 112 年 8 月份「都更法規研討會」會議紀錄，就已取得合法建築物認定之老舊建築物，依照合法房屋認定之建築面積作為原建蔽率之檢討依據，於住宅區以建蔽率 60% 為上限，商業區以建蔽率 70% 為上限為原則。

新北市政府都市更新處與社團法人新北市建築師公會 112年8月份「都更法規研討會」會議記錄

時間：中華民國112年8月1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：蘇副局長志民、城鄉都市計畫委員會翁主委清源

記錄：許建築師哲瑋

(二)與會人員：

1. 新北市政府都市更新處：

謝主任秘書惠琦

(事業科)蔡股長宗憲、陳科員軍豪

(推廣科)蕭股長志民、曾科員凱裕

2. 社團法人新北市建築師公會：詳附件簽到冊

二、前次會議紀錄確認：無。

三、都更法規提案：

(一) 有關建築法施行前領有營造執照之建築物，因其建築時尚無使用執照核發制度，是其營造執照所載建築面積得否視同使用執照效力，申請危老原建蔽率放寬？提請討論。

決議：

參依新北市政府工務局99年12月22日北工施字第0991153535號函內容，原建蔽率認定決議如下：

1. 領有民國54年5月11日以前核准營造執照之建物，以其營造執照所載建蔽率認定原建蔽率，免補領使用執照。
2. 核發營造執照為民國54年5月11日以後者，應由建築師確認現況建物確依營造執照圖說施工完成(主要構造方式及建築位置)，並於建照申請階段檢附簽證說明，其原建蔽率始得依營造執照內容認定，免再請領使用執照。

(二) 已辦理建物登記領有權狀但無營造執照、建使照之建築物，得否依其主建物登記面積及坐落土地地號，回推認定危老原建蔽率放寬？提請討論。

決議：無營造執照、建使照但領有登記權狀之建物即屬合法房屋，原建蔽率得依其建物登記及坐落土地面積個案認定(應確認原登記情形，不得透過土地分割或合併予以調整)，惟考量本市開挖率限

建管提案三

(三)有關針對變更使用及室內裝修案件審查執行方式，商業區設置隔間之管理方式、違章建築認定時間點及既有陽台外推違章之執行，提請討論。

提案三討論結果

- 一、位於商業區之一般事務所、辦公室之隔間為避免違規作為住宅使用之情事，且維持商業彈性使用之原則建議補充修正以下說明：
位於商業區之一般事務所、辦公室，應不得以住宅隔間方式配置，並依據以下原則辦理：
 1. 當戶之樓地板面積超過 300 平方公尺者，可予以適當隔間。
 2. 當戶樓地板面積未超過 300 平方公尺者，僅得設置一處衛生設備（含原核准），其餘隔間材料限用 OA 系統隔屏、玻璃。但經建照科及公會協檢爭議專案會議決議通過其隔間材料者不在此限，其提會標準由公會另定之。
- 二、有關變更使用及室內裝修申請案檢討 93 年 12 月 27 日以後產生的違建，認定應拆除之違建時間點，與本府違章建築拆除大隊「新北市違章建築拆除優先次序表」所載 98 年 6 月 25 日處理時間點不一致，為避免造成執行困擾，機關內違建認定時間點應採一致為原則（98 年 6 月 25 日），後續另請配合修正新北市政府辦理變更使用執照申請案違建部分處理原則。
- 三、既有陽台外推違建部分，依變更使用及室內裝修申請案違建處理原則屬於圖說標繪並依本市違建程序辦理者，經建築師檢討未影響公共安全及逃生避難之功能，併予考量市民實際使用之需求，該違建部分得逕依本市違建程序辦理，惟依其他規定屬應拆除、應處理之違建者，仍應從其規定。

參考附圖：

1. 陽台外推違建如不阻礙逃生時，得以A路徑檢討。
2. 居室空間與天井或挑空違建合併使用時，應依規定恢復原核准樣態為原則，不得以B路徑檢討。

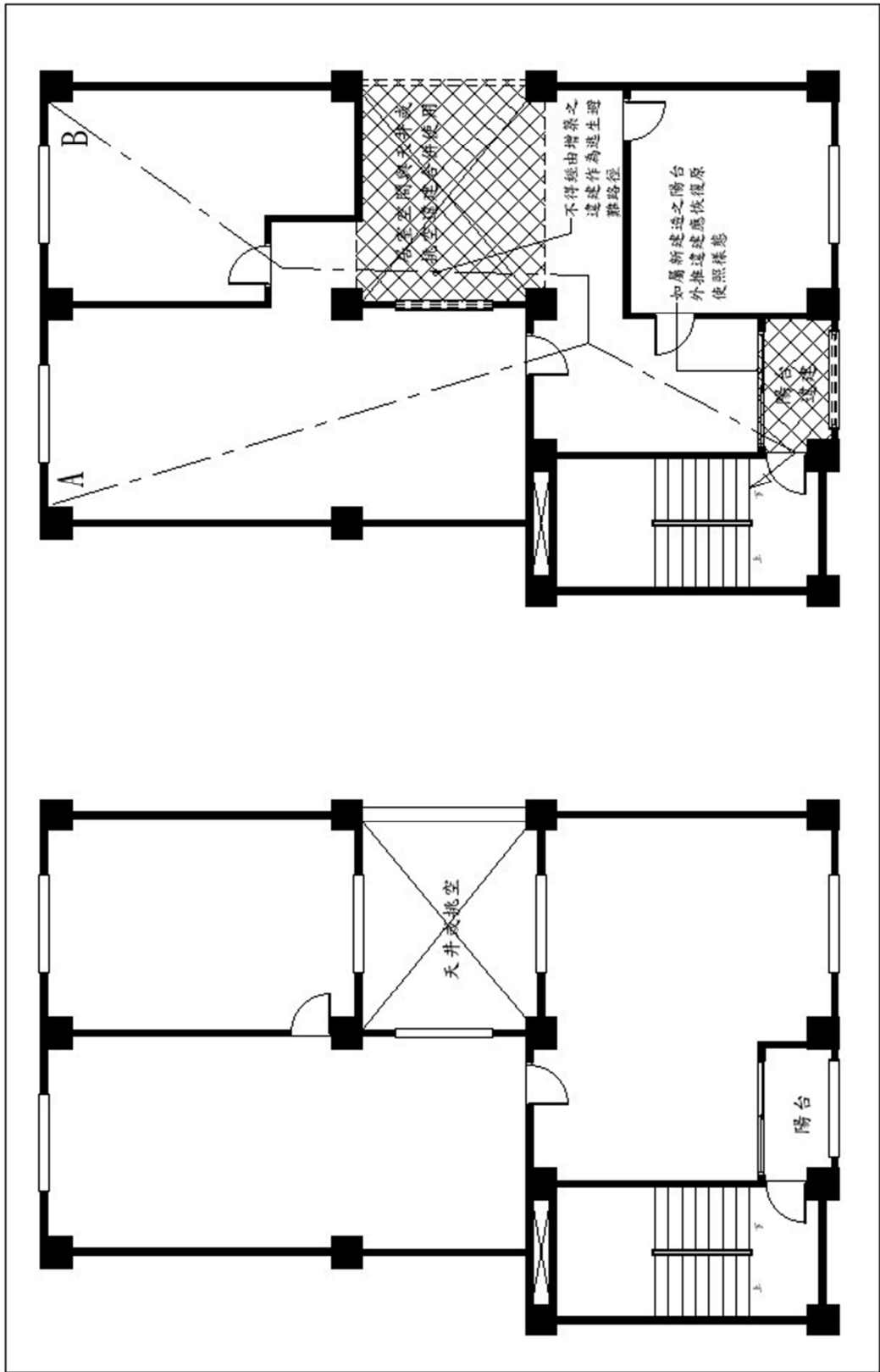


圖1 原核准圖

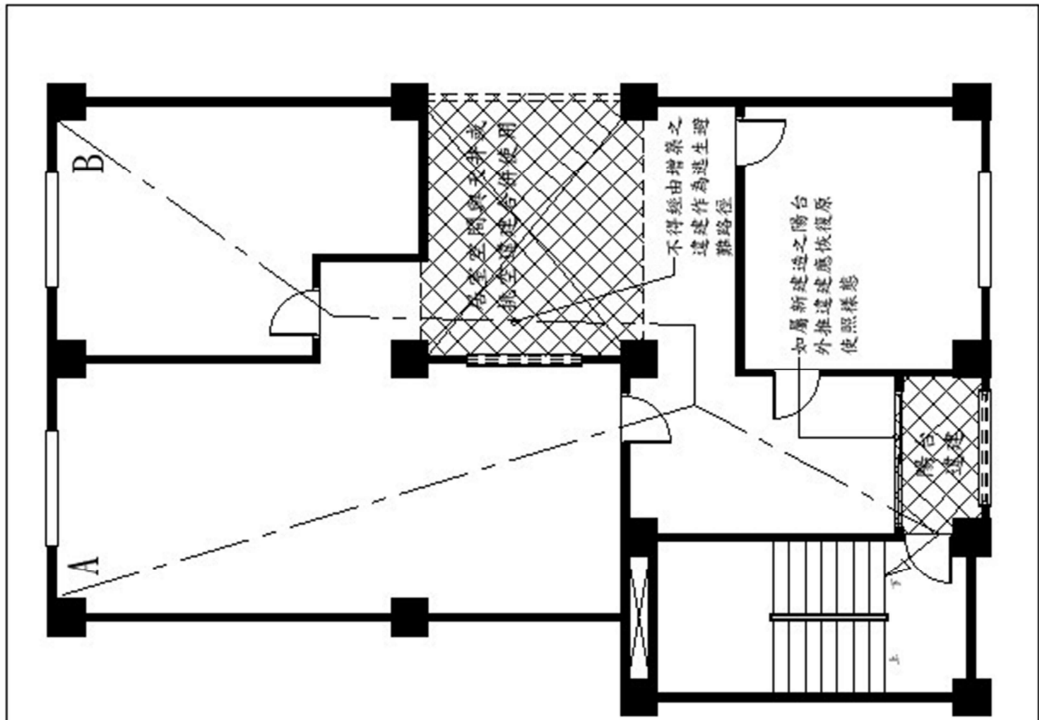


圖2 設計圖

臨時提案一

(一) 有關機車停車空間之出入車道，是否可由機械停車設備空置之車台板進出，提請討論。

討論結果

考量近年機械停車設備偶有民眾意外事件，後續視相關法令規定及配套措施完善且符合公共安全之前提，再予提案討論。

臨時提案二

(二) 有關都市計畫土地使用分區管制規定，住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上應留設騎樓或無遮簷人行道，惟如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。倘已依前開規定留設騎樓或無遮簷人行道，惟因建築基地地形特殊，而無法滿足騎樓或無遮簷人行道與鄰地(或未開闢道路)順平，則依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」辦理，提請討論。

討論結果

都市計畫土地使用分區管制規定係規範須否設置騎樓或無遮簷人行道，至騎樓或無遮簷人行道之設置方式，則依建管規定辦理。

故如因建築基地地形特殊，而無法滿足騎樓或無遮簷人行道設置標準，請就現場狀況及符合留設之具體事由，依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」第 4 條規定辦理。

臨時提案三

(三) 有關原使用執照之竣工圖與現況不一致時，依「新北市政府使用執照更正標準作業程序」辦理竣工圖說筆誤或漏列修正，目前以使照卷內資料當證明文件，考量簡政便民，在符合建築技術規則前提下，研擬比照「新北市政府辦理變更使用執照修正原使用執照竣工圖處理原則」所述情形辦理修正，提請討論。

討論結果

本案現況與原使用執照竣工圖說不一致，由申請人及建築師說明無二次施工情形且檢附足以佐證相關事實之現況照片，並經建築師檢附簽證表檢討符合建築技術規則後，得依「新北市政府辦理變更使用執照修正原使用執照竣工圖處理原則」所述情形辦理使用執照竣工圖修正。

臨時提案四

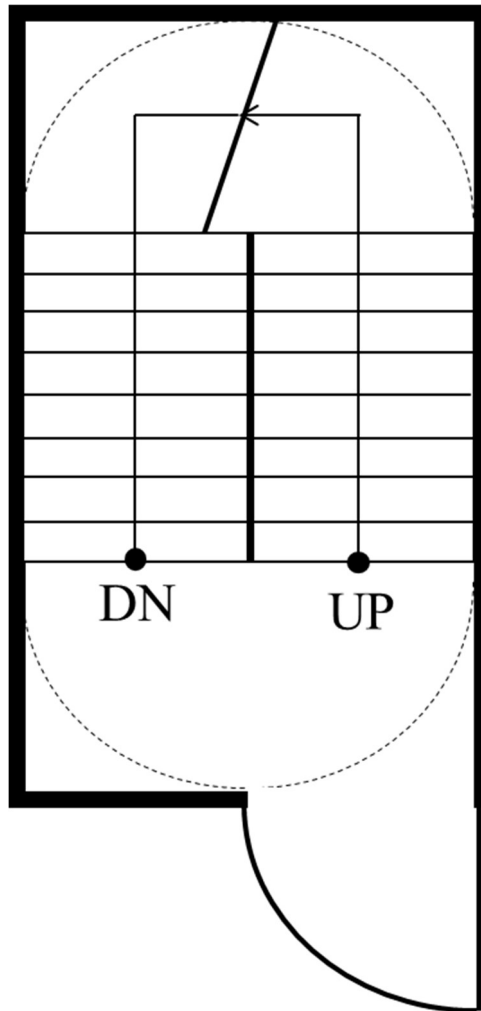
(四) 建照抽查案件就地上層採戶外安全梯，地下層採一般安全梯，共用地面避難層出入口並往避難方向開啟之情形，為釐清檢討方式，提請討論。

討論結果

有關直通樓梯係指建築物地面以上或以下任一樓層可直接通達避難層或地面之樓梯，提案設計方式係以地面層作為避難層，不論地上、地下層之逃生方向均以通達避難層為主，區分高層建築及非高層建築以下列處理原則辦理：

1. 高層建築物依建築技術規則設計施工編第 241 條之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。
2. 非高層建築物仍依建築技術規則設計施工編第 96 條之規定辦理，尚無規定其構造方式不得直通。

參考附圖：



社團法人新北市建築師公會

新北市政府工務局 112 年 11 月份「建築管理法規研討會」

簽到表

時間：中華民國 112 年 11 月 15 日(星期三)上午 10 時

地點：新北市政府 5 樓 535 會議室

主席：蘇副局長志民、張主任委員絃聞

記錄：吳明鐘

	工務局	簽名	建築師公會	簽名
出席		蘇志民	崔懋森	
			傅紀宏	
			張絃聞	張絃聞
		甘俊忠	李兆嘉	李兆嘉
		黃信銘	林坤祥	林坤祥
		張秉慧	黃潘宗	黃潘宗
		周忠宏	龔文信	龔文信
		李秉霖	洪迪光	
		陳成廷	黃漢雄	黃漢雄
			王山頌	
列席			吳明鐘	吳明鐘
			王智右	✓
			詹世偉	詹世偉
	城鄉局		高千透	高千透