

檔 號：
保存年限：

新北市政府都市更新處 函

地址：220678新北市板橋區漢生東路266號
1、2樓

承辦人：張君慕

電話：(02)29506206 分機510

傳真：(02)29506556

電子信箱：ap7096@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115年9月7日

發文字號：新北更推字第1154560600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

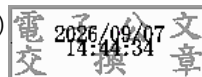
附件：如主旨（請至附件下載區 https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/ 下載檔案，驗證碼：247PRATS7）

主旨：檢送115年8月份都更法規研討會議紀錄1份，請貴公會轉知所屬會員，請查照。

說明：本次會議紀錄電子檔案公開於新北市政府城鄉發展局網站（網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>）熱門服務>各項文件下載，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推廣科(含附件)



新北市政府都市更新處與社團法人新北市建築師公會 115 年 8 月份「都更法規研討會」會議紀錄

時間：中華民國 115 年 8 月 4 日(星期二)下午 3 時

地點：

一、主席宣佈開會並確認議程

(一)主席：謝總工程司惠琦、常常務理事得群

記錄：何文群建築師

(二)與會人員：

1. 新北市政府都市更新處：(詳簽到簿)

2. 社團法人新北市建築師公會：(詳簽到簿)

二、前次會議紀錄確認：無。

三、都更法規提案：

(一)有關依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請審查重建計畫，涉領有使用執照之鄰房占用(含共同壁)疑義一案，提請討論。

決議：

1. 鑒於內政部國土管理署 115 年 1 月 28 日國署更字第 1151005637 號函所揭「合法建築物」是否包含共同壁(或共同梯間)未明，縱與本市建築基地內保留鄰房共同壁(或共同梯間)之建管規定不同，此部分請建築師公會協助向中央主管機關釐清以符法制。

2. 承上疑義尚未釐清前，如危老重建基地內涉有「鄰房占用且其屬合法建築物」應依國土管理署前開函釋擇一方案辦理：

(1)方案一：應取得鄰房**占用建物**所有權人同意配合危老重建計畫拆除其占用土地之**建物**。

(2)方案二：調整重建計畫範圍，由建築師計算且標示「鄰房**占用**」之土地**範圍**與面積，並不得納入申請基地，**後續土地**地籍實際分割於建管程序放樣勘驗前完成，倘分割後土地**範圍及**面積與危老重建計畫未符，申請人應主動申請變更(或重送)危老重建計畫。

(3)**承上，方案一、二如有涉及建物拆除，申請拆除執照時逕依「新北市政府辦理拆除執照申請作業要點」規定辦理。倘申請拆除執照並將建物拆除完成，後續自得辦理建築物解除套繪且申請土地地籍分割不受建築法第 11 條(法定空地)之限制，分割土地應無疑義。**

四、臨時動議：無

五、散會。

115 年 8 月新北市「都更法規研討會」提案一

有關依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請審查重建計畫，涉領有使用執照之鄰房占用(含共同壁)疑義一案，提請討論。

說明：

- 一、 依內政部國土管理署 115 年 1 月 28 日國署更字第 1151005637 號函(略以)：「…故有關重建計畫範圍涉及鄰房占用，其占用土地之鄰房倘屬合法建築物，仍應依本條例規定取得所有權人之同意配合重建計畫拆除占用土地鄰房，或調整重建計畫範圍後申請重建。」(詳附件一)所示，倘有建築物部分拆除並基於安全考量保留共同壁(或基於使用上合理保留共同梯間)座落於危老重建基地內時，因其屬合法建築物故依照上揭函釋需取得所有權人之同意配合拆除共同壁(共同梯間)或調整重建計畫範圍。
- 二、 有關建造執照申請案建築基地內保留共同壁(共同梯間)之檢討方式，於「新北市政府工務局業務工作手冊」已有相關規定(詳附件二，編號 05-05)，以目前 114 年版為例，同為合法建築物之鄰房占用，未拆除之共同壁、共同梯間等情形(依 90 年 5 月 25 日九十北府工施字第 190559 號函辦理)與其他鄰房占用(依內政部函臺灣省政府建設廳 75.11.27 臺七五內營字第 450712 號函辦理)有別，未拆除之共同壁、共同梯間僅就其占用面積予以檢討建蔽率，未強制要求取得所有權人之同意拆除或調整建築基地範圍。
- 三、 為利本市危老重建計畫推行，共同壁(或共同梯間)之同一狀況不以是否申請危老重建計畫而檢討方式有別，提請討論。
(會員提案單詳附件三)

決議：

檔 號：
保存年限：

內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：黃珣媛
聯絡電話：02-8771-2907
電子郵件：ina@nlma.gov.tw
傳真：02-8771-9420

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國115年1月28日
發文字號：國署更字第1151005637號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府函詢依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）審查重建計畫，涉領有使用執照之鄰房占用疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府114年12月3日新北府城更字第1144645117號函。
- 二、依本條例第5條規定略以，新建建築物之起造人應擬具重建計畫並取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。故有關重建計畫範圍涉及鄰房占用，其占用土地之鄰房倘屬合法建築物，仍應依本條例規定取得所有權人之同意配合重建計畫拆除占用土地鄰房，或調整重建計畫範圍後申請重建，前經本署以108年12月24日營署更字第1081256587號及109年6月4日營署更字第1090036667號函釋在案，合先敘明。
- 三、貴府函詢申請危老重建1案，於申請重建計畫核准前應依本條例規定及前開函釋辦理，至涉及建築法令部分，則請貴

府依相關法令本權責酌處。

正本：新北市政府

副本：本署建築管理組



裝

訂

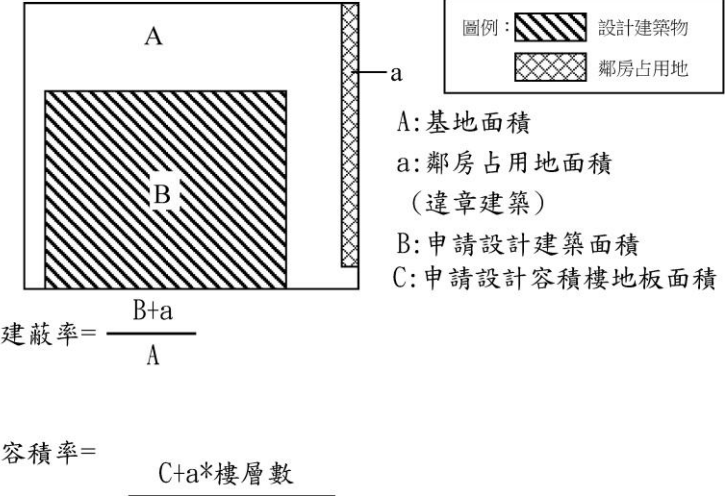
線



115 年 8 月新北市「都更法規研討會」附件二

新北市政府工務局建照科業務工作手冊-114 年版（容積檢討類）

編號	05-05（113 年版編號 05-06）
依據	98.05.25 本府工務局 98 年第 1 次建築管理法規研討會議紀錄 109.07.30 本府工務局 109 年工作手冊編修會議紀錄
案例	依 90 年 5 月 25 日九十北府工施字第 190559 號函，基地內被鄰地合法房屋佔用，建議比照共同壁及共用樓梯間，扣除佔用面積後核算建蔽率，容積不予重複檢討。
處理原則	一、鄰房佔用為未拆除之共同壁、共同梯間等情形，依 90 年 5 月 25 日九十北府工施字第 190559 號函辦理。 二、鄰房佔用為合法房屋之情形，依內政部函臺灣省政府建設廳 75.11.27 臺七五內營字第 450712 號函辦理：「建築物越界申請變更使用執照基地，為符實際、簡化程序應由申請人檢具取得占有鄰地之所有權狀或基地使用權同意證明及相關圖說，申辦基地調整，變更使用執照之基地面積、地號及法定空地面積。」。 三、鄰房佔用為一般違建之情形，依本局建照科 96 年 12 月 24 日決議辦理。
附註 1	96.12.24 本局建照科建築法規研討會會議紀錄 議題：有關建築基地為鄰房佔用，其建蔽率及容積率檢討方式為何，提請討論。 決議：1.有關 90 年 5 月 25 日 90 北府工施字第 190559 號函所指侵占地係僅針對未拆除之共同壁及共同梯間，並依圖例一所示檢討建蔽率及容積率，合先敘明。 2.另有關一般違章侵占地部分，因係屬違章建築，故應請建造申請人檢附違章拆除切結書於開工前自行拆除完成，若無法檢附上開切結書時，於檢討建蔽率及容積率時應將違章部分一併納入檢討計算。 圖例： 設計建築物 鄰房佔用地 A: 基地面積 a: 鄰房佔用地面積 （未拆之共同壁，共同梯間等） B: 申請設計建築面積 C: 申請設計容積樓地板面積 建蔽率 = $\frac{B}{A-a}$ 容積率 = $\frac{C}{A}$ 建造執照之建築基地為鄰房佔用處理原則 圖例一
附註	重申鄰房佔用為一般違建檢討計算方式：

2	 圖例：  設計建築物  鄰房占地 A: 基地面積 a: 鄰房占用地面積 (違章建築) B: 申請設計建築面積 C: 申請設計容積樓地板面積 $\text{建蔽率} = \frac{B+a}{A}$ $\text{容積率} = \frac{C+a \times \text{樓層數}}{A}$ 建造執照之建築基地為鄰房占用(違章建築)處理原則 圖例二
附註 3	108.2.15 本局建照科科會會議紀錄決議 有關建照申請案涉及鄰房違章占用之處理方式如下： (1)執照申請相關書表及圖說之建築面積及建蔽、容積率，以新建面積計算之。 (2)另為土地使用管制之強度管理，應一併將鄰房違章占用面積計入建蔽率，應符合建蔽、容積率規定。 (3)建築圖說地面層以斜線圖例加文字說明表示違章範圍，惟套繪管制圖說不予上色及標示。

編號	05-06 (113 年版編號 05-07)
依據	99.11.10 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	地上一樓夾層因超過該層樓地板面積 1/3 而視為地上二樓且與他棟獨立區劃之建築物，有關他棟於地上二樓整層挑空且無出入口，其特別安全梯及緊急升降機得否於該層視為轉梯性質免檢討樓地板面積乙節，提請討論。
處理原則	本案係因夾層超過該層樓地板面積 1/3 而視為另一樓層，如各棟檢討防火區劃、步行距離及重複步行距離等均符合法令規定且於地上二層整層挑空無出入口，同意比照內政部營建署 94 年 9 月 21 日營署建管字第 0942916845 號函，該樓梯間、升降機無須計入該層樓地板面積。

社團法人新北市建築師公會 115 年 6 月份提案討論單

會員證號：

提案建築師事務所：楊貝聖建築師事務所

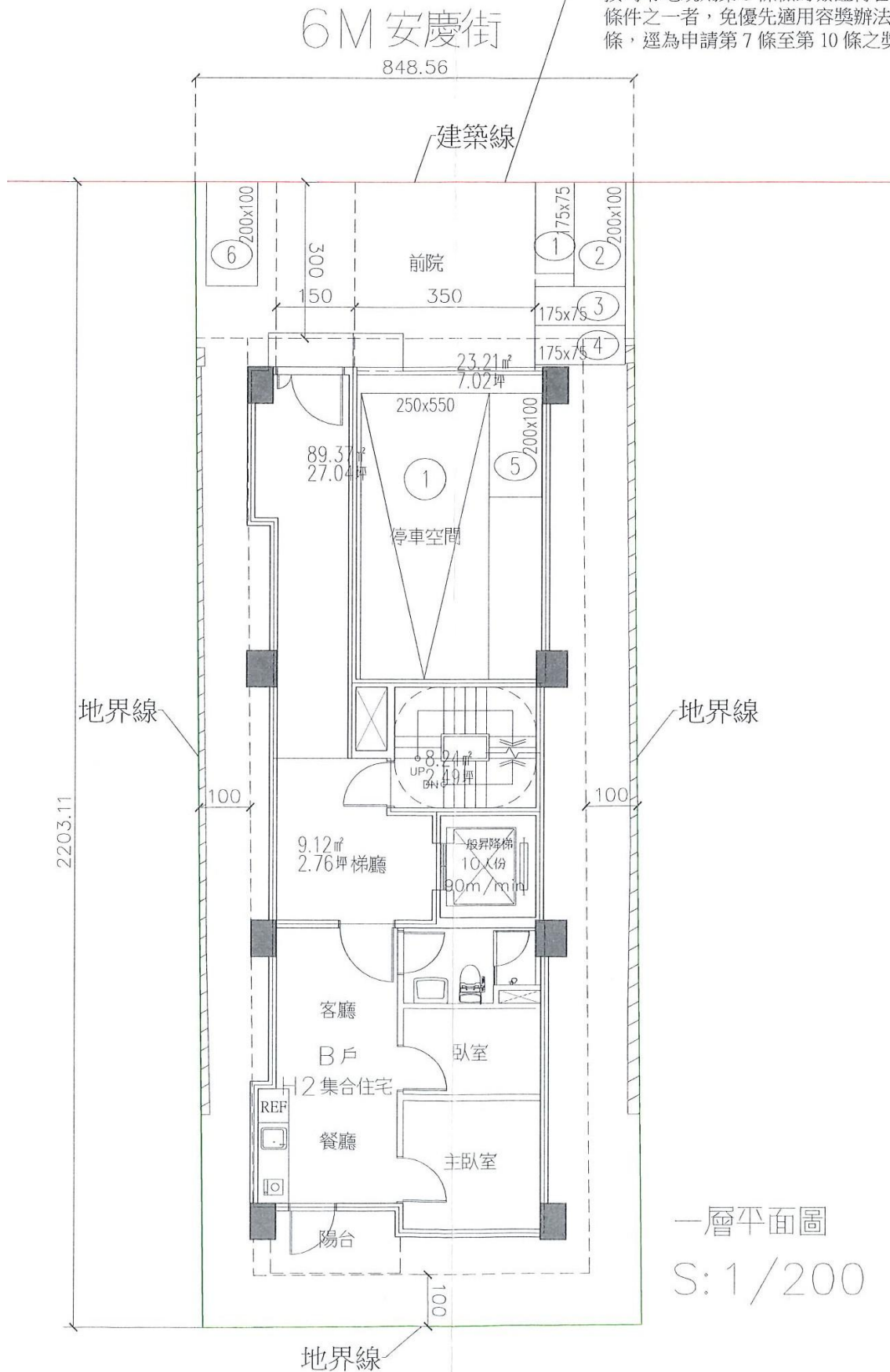
連絡電話：

☐ 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
	本案是新北市三重區明志段 23 地號等 2 筆土地危老重建案，現況是一整排連棟式透天厝，其他 2 棟預計危老重建，故拆除舊屋後會遺留與鄰房之共同壁。 日前提送危老重建計畫至都更處，後續收到補正意見，其中一條意見為”本案涉及鄰房占用”（因為一樓配置圖上有把共同壁畫出來），有跟承辦溝通過，說明那是與鄰房的共同壁，並且有說明慣例上建管方面對於共同壁的處理原則，但承辦說一樣視同鄰房占用（說是都更處內部現階段都是這樣認定），並依據”國署更字第 1151005637 號”內容，只能鄰房納入重建範圍或是我方將佔用土地分割出去，我有告知承辦上述處理方式在實務上很難執行啊，會陷入無解的狀況，承辦說暫時只有這種解法，有問承辦這部分可以再釐清嗎?! 承辦說要我自己發文函詢國土署，與都更處承辦溝通至此，沒有再繼續了。 我有先致電國土署承辦黃小姐，釐清其函文內容，承辦解釋這部分是危老重建範圍有關鄰房占用的處理通則，關於共同壁部分是屬個案，原則上依新北都更處認定為準，另關於函詢一事，承辦認為不適合由建築師事務所發文函詢這件事，比較適合由新北都更處來函詢這件事。 至此就卡在這邊，沒有後續了。

註：可自行提供其他書面資料或附加其他說明。

因基地規模過小或形狀畸零致無法退縮，參考新北市畸零地使用規則（以下簡稱畸零地規則），以基地最小寬度未達8.5公尺或最小深度未達22公尺，並經建築師按畸零地規則第3條檢討簽證符合前開條件之一者，免優先適用容獎辦法第5條，逕為申請第7條至第10條之獎勵。



新北市政府都市更新處都更法規研討會議(123 會議) 簽到簿

壹、 時間：中華民國 115 年 8 月 4 日(星期二) 下午 3 時

貳、 地點：財政局 1522 會議室

參、 共同主持人：

張世琦

肆、 出(列)席單位/人員：

出席單位	簽名處
新北市建築師公會	李君祥 何文群 郭志強 高宇伯 楊國聖
新北市政府都市更新處	推廣科 洪雯君 林珣賢 張良基 王譯萱

簽到