

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：何文群

電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5821

傳真：(02)29678534

電子信箱：AI7130@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國104年8月17日

發文字號：新北工建字第1041545155號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送104年7月16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104年第7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周知。

說明：本次會議紀錄電子檔公開於本局網站(建造執照管理>專案會議 記 錄 > 局 法 規 會 議) ， 網 址：
http://www.publicwork.ntpc.gov.tw/_file/1246/SG/19771/D.html，敬請貴公會多加利用。

正本：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、新北市政府工務局施工科(均含附件)

新北市政府工務局與社團法人新北市建築師公會 104 年第 7 次建築管理法規研討會議紀錄

時間：中華民國 104 年 7 月 16 日（星期四）下午 3 時

地點：新北市政府工務局 3F 採購處會議室

主席：康科長佑寧、汪主任委員俊男

記錄：陳建築師柏元

與會人員：

- 一、 社團法人新北市建築師公會：鄭理事長宜平、崔建築師懋森、林建築師忠慶、劉建築師如梅、黃建築師森田、柯建築師智明
- 二、 新北市政府工務局建照科：陳技正嘉興、陳股長志隆、何技士文群
- 三、 新北市政府工務局施工科：謝技士東勳

壹、前次會議紀錄確認：略。

貳、歷次會議待辦事項之後續辦理情形：略。

參、建管提案(共二案)：

1. 有關建築物於開挖範圍外設置突出基地地面 1.2 米之無頂蓋構造設施物之建築面積計算，提請討論？（詳 p.2）
2. 有關住宅大樓之一樓管委會空間高度得不受建築技術規則建築設計施工編第 164 條之 1 之限制，提請討論？（詳 p.3）。

肆、臨時提案：略。

伍、散會（下午 5 時）。

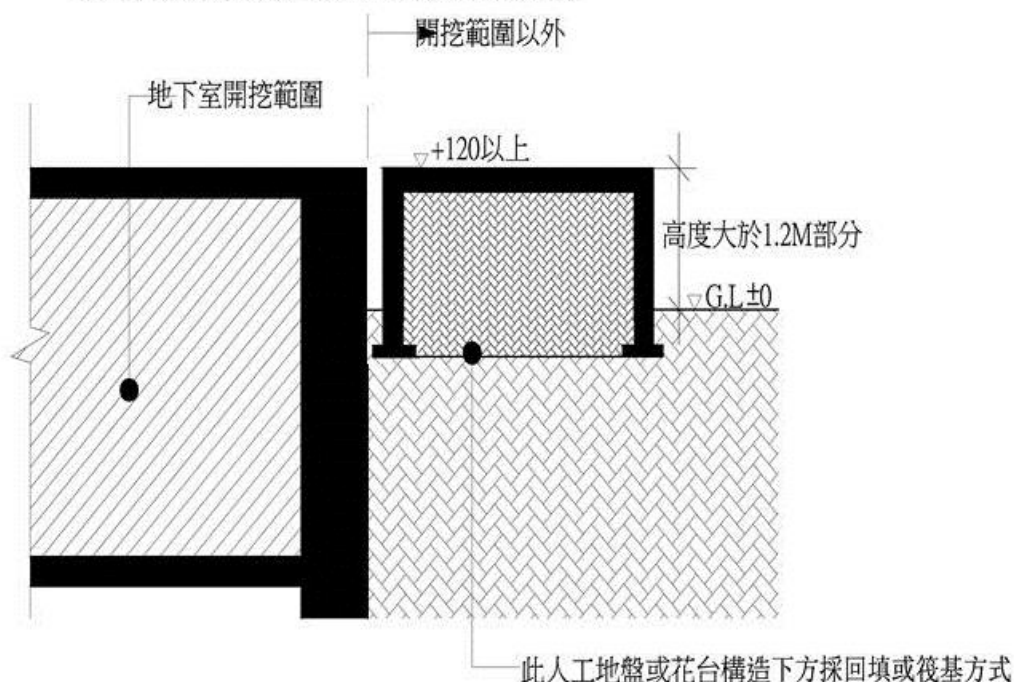
提案一

有關建築物於開挖範圍外設置突出基地地面 1.2 米之無頂蓋構造設施物之建築面積計算，提請討論：

有關建築物因防洪、造型或景觀考量，於開挖範圍外設置突出基地地面 1.2 米之無頂蓋之人工地盤或花台等構造設施物(如下圖例)，參酌建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款之原則，前述構造物得計入建築面積、不計入容積樓地板面積。

圖例:

地下室開挖範圍外之無頂蓋人工地盤構造物或花台大於1.2M部分
得計入建築面積不計入容積樓地板面積



說明:此人工地盤或花台可能基於景觀及防洪或造型所需而須增築的人工地盤或花台。

提案一討論結果

依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款(略以)：「建築面積：…地下層突出基地地面未超過 1.2 公尺」及第 16 款(略以)：「地下層：地板面在基地地面以下之樓層」所示，開挖範圍外如設置突出基地地面 1.2 公尺以上不與建築物相連且非屬建築法所稱之建築物或雜項工作物之構造物，則無須檢討建築面積、容積樓地板面積。

----- (提案一結束分隔線) -----

提案二

有關住宅大樓之一樓管委會空間高度得不受建築技術規則建築設計施工編第 164 條之 1 之限制，提請討論：

- 一、經查 100 年版台北縣建照業務諮詢手冊之編號 12-33 原則：「…至管委會使用空間（如會議室、媽媽教室…等），於使用需求上並無提高樓層高度之必要，仍以 4.2 公尺高度為限。」（詳附件一），惟查 101 年後之各年版建照業務諮詢手冊均已刪除前述原則。
- 二、另參酌內政部營建署 99 年 7 月 16 日營署建管字第 0992913574 號函：「…本部 85 年 12 月 12 日台內營字第 8582221 號函示：『…本條所稱類似用途建築物，係指供居住使用之建築物，若同棟建築物中作店舖、辦公室等非居住使用者，依前開意旨應不受本條挑空部分之位置、面積及高度之限制。』…位於住宅區之公寓大廈樓設於地面層之共用部份，供住戶集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間，尚非居住使用，爰無同編第 164 條之 1 之適用。…」（詳附件二）。
- 三、綜合上述，有關住宅大樓之一樓管委會空間高度得不受建築技術規則建築設計施工編第 164 條之 1 之限制。

提案二討論結果

住宅大樓設置於地面層屬共用部分之管委會空間，如該層供住宅使用之共用部分並無設置夾層，則該管委會空間高度得不受建築技術規則建築設計施工編第 164 條之 1 或新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點第 2 條第 7 款之限制；非屬上開規定者，如提具設置合理性及管理維護計畫之專章檢討經都市設計審議委員會或建造執照預審委員會審議核定者，不在此限。

上述設置應由起造人檢附切結書，並於建造執照及使用執照上加註，內容如下：「樓板挑高或挑空之建造執照申請案，應由起造人於公寓大廈管理條例第 56 條規定之住戶規約草約及專有、共用部分標示圖說並檢具『起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代』」。

----- (提案二結束分隔線) -----

(附件一)

編號	12-33 (12-35)
依據	95.12.12 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	有關住宅大樓之大廳及管理維護空間之樓層高度有無限制。
處理原則	有關住宅大樓共同出入口及大廳部分，因涉整棟建築物區分所有權人共同進出，基於使用上之需求，如一樓設計夾層時，大廳及共同出入口高度得提高至 6 公尺；至管委會使用空間(如會議室、媽媽教室..等)，於使用需求上並無提高樓層高度之必要，仍以 4.2 公尺高度為限。

編號	12-34 (12-36)
依據	96.05.028 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	有關管道間位置變更，是否應辦理變更設計。
處理原則	如僅小範圍之管道變更，依建築法第 39 條之精神，原則免辦理變更設計，惟如屬不合理之變更，則個案另行提送討論。

編號	12-35 (12-37)
依據	本府工務局 95 年度第 3 次建築管理法規研討會議
案例	建築物有設置「機電設備空間」之特殊需求，於建築圖應明確標示設備項目及位置，由相關專業技師簽證，併建造執照審查核定，免受「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一規定之限制。
處理原則	必要性之機電設備因實際需求(如汐止等淹水地區或台電要求無法將機電空間設置於地下室)，需設置於地上一層，請依建築技術規則設計施工編第 162 條第 1 項第 2 款規定檢討，並依內政部 92.07.15 內投營建管字第 0920087944 號函由專業技師簽證，經本府審查核定者，免受當層居室 1/10 之限制。

編號	12-36 (12-38)
依據	本府工務局 94 年第 6 次建築管理法規研討會議紀錄
案例	有關污物處理設施部分應設置標準及建築物規模為何，提請討論。
處理原則	申請建造執照時，戶數達 50 戶以上，需於公寓大廈管理規約標示資源回收設施之設置位置。

(附件二)

■ 本署99年7月9日召開研商集合住宅於各樓層設置大廳、交誼廳、健身房、閱覽室或其他供社區住戶及管委會使用之公共空間樓層高度疑義案會議紀錄

· 建築管理組

發布日期：2010-07-16

內政部營建署99.07.16營署建管字第0992913574號函

結論：

- 一、83年10月28日增訂建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱同編）第164條之1，有關住宅、集合住宅等類似用途建築物樓板挑空設計者，挑空部分之位置、面積及高度等規定，其立法意旨在於合理規範住宅、集合住宅等類似用途建築物之樓層最大高度、樓板挑空設計，以遏止擅自增設樓層不法情事，落實容積管制精神。又本部85年12月12日台內營字第8582221號函示：「...本條所稱類似用途建築物，係指供居住使用之建築物，若同棟建築物中作店舖、辦公室等非居住使用者，依前開意旨應不受本條挑空部分之位置、面積及高度之限制。」同編第15章實施都市計畫地區建築基地綜合設計第284條之1規定所稱之公共服務空間，係指基地位於住宅區之公寓大廈留設於地面層之共用部分，供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間，尚非居住使用，爰無同編第164條之1之適用。本署99年5月24日營署建管字第0990028305號函復新竹縣政府乙案，請新竹縣政府依本會議結論辦理。
- 二、至建築技術規則建築設計施工編第284條之1規定所稱之公共服務空間，依同編第285條規定得予以獎勵樓地板面積，但如將公共服務空間設置於地面層之夾層，並獎勵其夾層樓地板面積，有違反前開法條規定意旨及重複獎勵之嫌，是該夾層應不得再予以獎勵。

最後更新日期：2010-07-16

------(附件二結束分隔線)-----