新北市政府工務局 108 年 02 月份建築管理法規研討會議紀錄

時間:中華民國 108年 02月 20日 (星期三)下午 3時 0分

地點:新北市政府5樓535會議室

主席:蘇總工程司志民、洪理事長迪光 記錄:林辰熹建築師

與會人員:

一、新北市政府工務局建照科:廖科長瓊華、陳視察志隆、李正工程司淑鈴、楊 股長季儒、詹股長世偉、張幫工程司育豪

二、社團法人新北市建築師公會:趙峙孝建築師、崔懋森建築師、黃潘宗建築師、 汪俊男建築師、龔文信建築師、黃琬雯建築師 (列席)。

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:

参、建管提案(共二案):

- 一、有關基地一側面臨指定建築線之6公尺現有巷道;他側面臨現有巷道且該現有巷道毗鄰8公尺以上之計畫道路,適用新北市工務局建照科業務工作手冊 (107年版)編號:04-02案例處理原則一認定容積率不予折減後,其前院 留設位置為何?提請討論。
- 二、有關淡海新市鎮基地建造執照掛號後「都市計畫法新北市施行細則」修正發布,其都市計畫法系(例如:開挖率)及建築法、土地法系(例如:雨遮)之法規適用日?提請討論。

肆、臨時提案(共一案):

一、有關屋頂突出物得否依公寓大廈管理條例設定為專有部份(約定專用),提請 討論。

伍、散會(下午4時00分)

新北市政府工務局與社團法人新北市建築師公會 108年度第2次建築管理法規研討會簽到表

時間:中華民國108年2月20日(星期三)下午3時

地點:新北市政府5樓535會議室

主席:

	KA98 FU					
	エ	務	局	簽 名	建築師公會	簽名
出				国岭军	洪廸光	一次300次
			-	报上厅	趙峙孝	药方方
				香水果	崔懋森	Can that the
				棉老衛	黄漢雄	J
				詹世 偉	黄潘宗	黄春
					汪俊男	12/3/8
					林辰熹	A Frenze
					冀文信	3/6,
						•
مد						
席		12				
				1		
列					,	黄城罗
						- Z - on S
席						

提案一

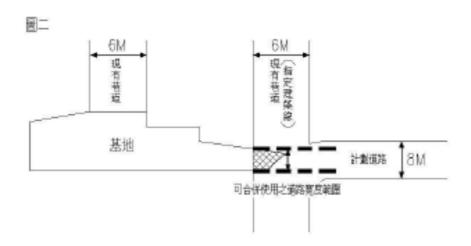
有關基地一側面臨指定建築線之6公尺現有巷道;他側面臨現有巷道且該現有巷道 毗鄰8公尺以上之計畫道路,適用新北市工務局建照科業務工作手冊(107年版)編號:04-02案例處理原則一、認定容積率不予折減後,其前院留設位置為何?提請討論。

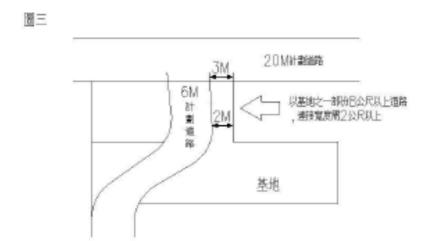
提案一討論結果

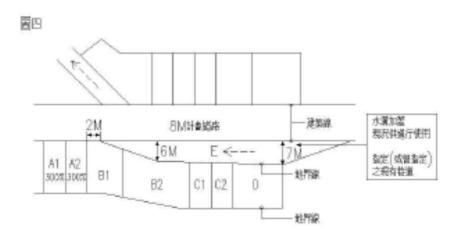
前院之定義及留設方式應依都市計畫法新北市施行細則第2條第11款、第41條規 定辦理,至於得否轉向認定前面基地線,應依都市計畫法新北市施行細則第2條第 7款及各該土地使用分區管制要點之但書條件規定,就個案事實認定。

提案一附件

編號	04-02 (106 年版編號 04-02)
依據	城鄉發展局 94.06.29 北府城規字第 0940429518 號函檢送 94 年 5
	月 26 日 研 商 會 會 議 紀 錄
案例	本基地與計畫道路間夾有曾指定建築線之現有巷道,認定容積率適
101, 101	用方式。
處理	一、建築基地與8公尺以上計畫道路間,隔有指定(或曾指定)之現
原則	有巷道,而其臨接道路寬度可合併使用者,基準容積率不須折
	減。如圖一、二、四。
	二、建築基地以其一部分連接8公尺以上計畫道路(未臨接其他道
	路),連接部分須符合畸零地最小建築寬、深度規定。如圖五。
	三、建築基地之一側有臨接未達8公尺以上計畫道路 且沿該計畫
	道路以建築基地之一部分連接8公尺以上之計畫道路,此連接
	部分之最小寬度應達2公尺以上。如圖三。
圖例	
	图-
	建吳差地面東華直建築線範圍
	計畫総路
	可合併使用之道路寬度範圍
	指定之現有適路 【 6 M
	基地
	25.83
4	







新北市政府城鄉發展局 函

地址:22001新北市板橋區中山路一段161號11樓

承辦人:詹鎮聰

電話:(02)29603456 分機7154

傳真:(02)89650936

電子信箱:ak7951@ms.ntpc.gov.tw

受文者:大山開發建築師事務所

發文日期:中華民國107年12月19日 發文字號:新北城審字第1072406479號

速別:普通件

密等及解密條件或保密期限:

新北市板橋區府中路153-1號9樓

附件:

220

主旨:有關貴事務所查詢本市永和區永福段588地號土地容積率認 定一案,詳如說明,請查照。

說明:

- 一、復貴事務所107年12月14日山字第10712141501號函。
- 二、經查旨揭地號土地係屬98年3月17日發布實施「擬定永和都市計畫細部計畫」案之住宅區,迄今土地使用分區無變更。
- 三、次查旨揭地號土地係屬位於二條以上交叉道路口之基地(即 角地),北側面臨指定建築線在案之現有巷道(豫溪街191巷), 指定寬度為6公尺,東側亦面臨現有巷道(豫溪街217巷)且該 現有巷道毗鄰之計畫道路(環河東路),該段計畫寬度不等寬, 約38.5公尺。
- 四、再查改制前臺北縣政府94年6月29日北府城規字第 0940429518號函有關土地使用分區管制要點適用容積率研商 會會議紀錄,結論如下(略以):「…有關面臨道路寬度所適 用基準容積率經會議討論,處理原則如下:一、建築基地與 8公尺以上計畫道路間,隔有指定(或曾指定)之現有巷道, 而其臨街道路寬度可合併使用者,基準容積率不須折減。…」

五、又依100年1月17日核定實施之「變更永和都市計畫(土地使

開発を開発した。

第1頁 共2頁

用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案之土地使用分區管制要點第五點規定:住宅區之建蔽率為50%、容積率為300%,惟依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者,容積率不得大於200%。查旨揭地號土地北側面臨6公尺現有巷道(豫溪街191巷),東側與計畫寬度約38.5公尺計畫道路(環河東路)間,隔有指定(或曾指定)之現有巷道(豫溪街217巷),而其臨街道路寬度可合併使用者,爰容積率為300%。

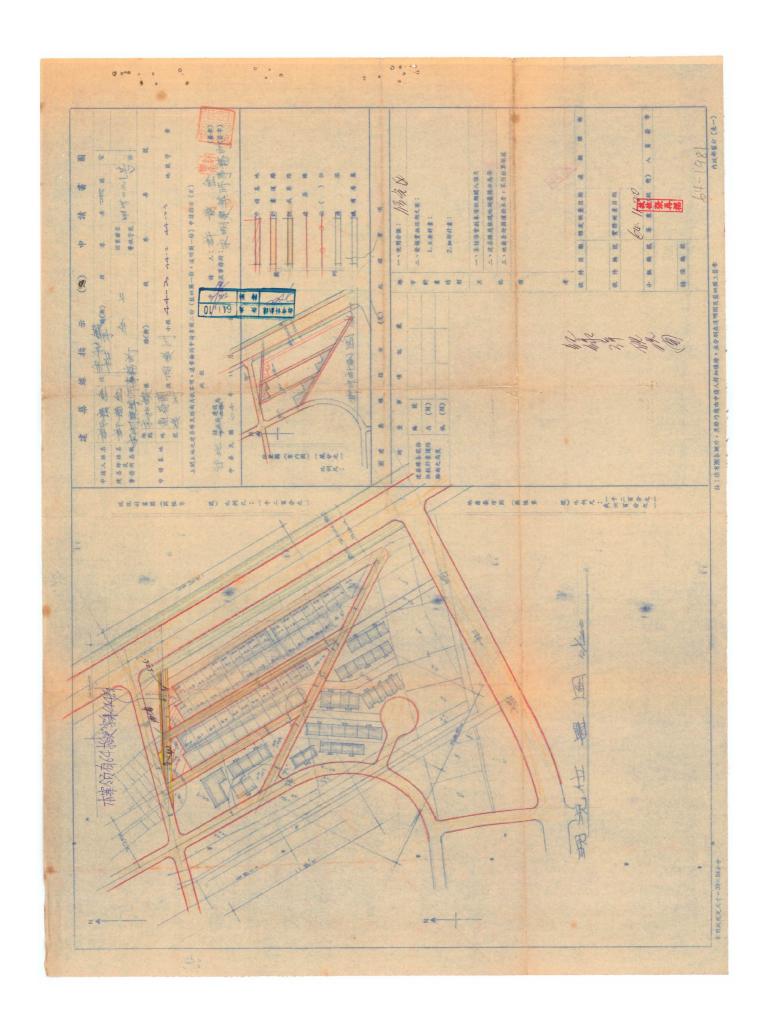
正本:大山開發建築師事務所

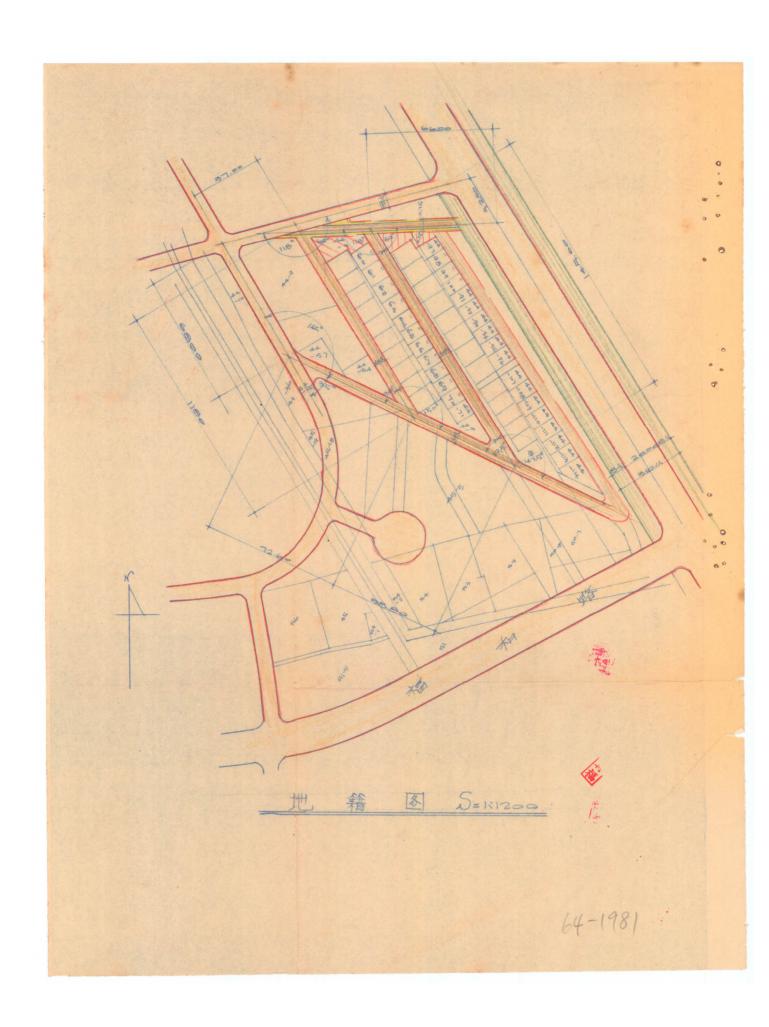
副本:新北市政府城鄉發展局計畫審議科

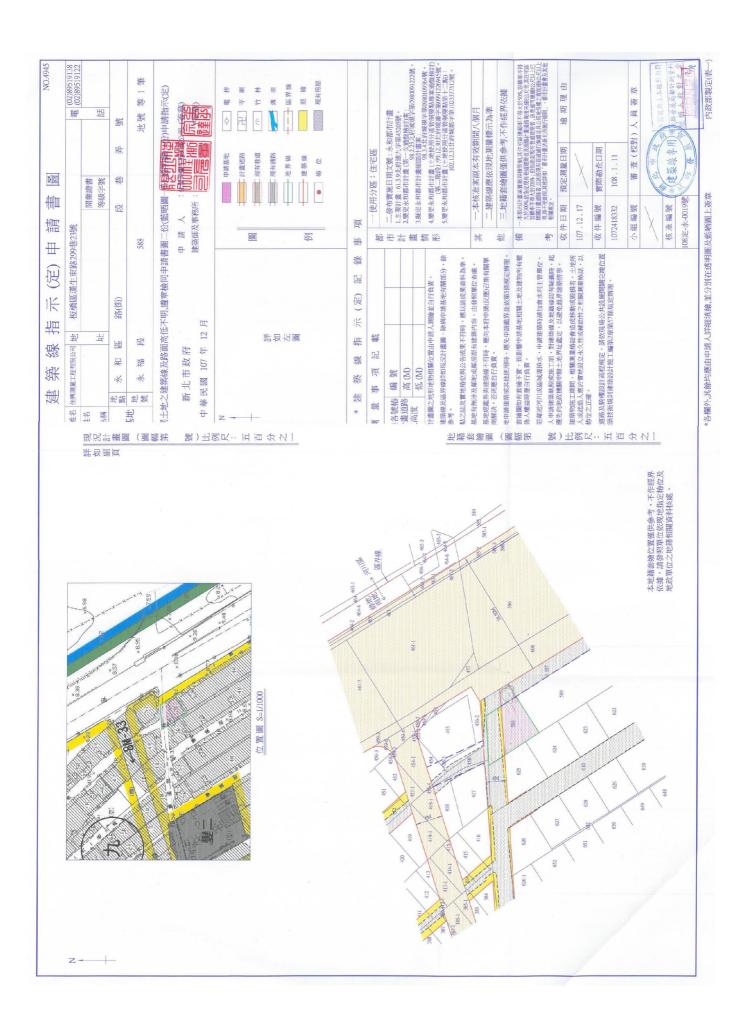


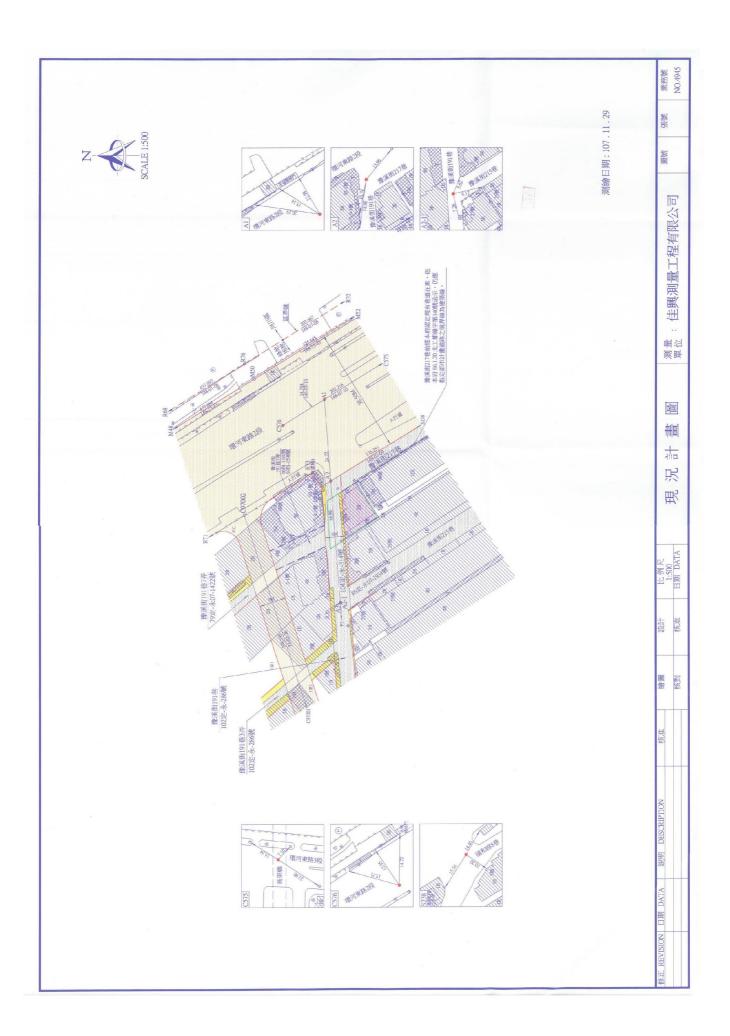
本案依分層負責規定授權業務主管決行



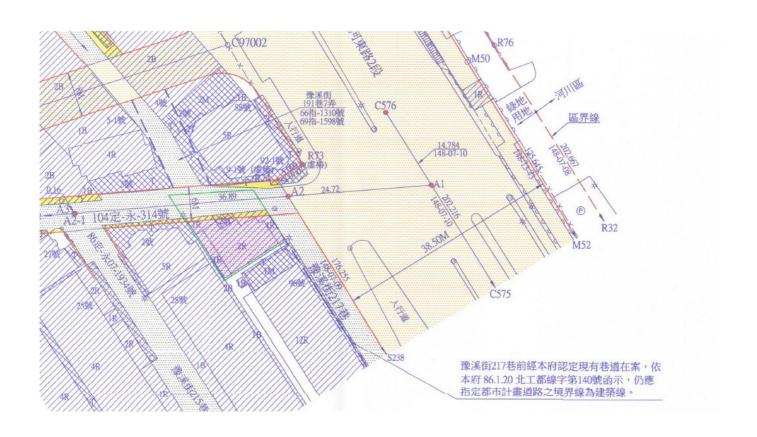












提案二

有關淡海新市鎮基地建造執照掛號後「都市計畫法新北市施行細則」修正發布,其都市計畫法系(例如:開挖率)及建築法、土地法系(例如:雨遮)之法規適用日? 提請討論。

- 一、 位於淡海新市鎮之建築基地 (例如:使用分區為住六、建蔽率 35%),於都市計畫法新北市施行細則 (下稱施行細則) 訂定發布後 (例如:103年6月間) 掛號申請建造執照。依申請時施行細則之第 37條規定:「各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十,但建築基地面積在五百平方公尺以下者,不得超過建蔽率加基地面積百分之二十…」。但因當地住宅區之建蔽率偏低,如依該條文檢討,勢必增加開挖深度,故 107年11月7日施行細則第 37條修正為:「…,淡海新市政地區開挖率之計算回歸該都市計畫書之規定」至於該都市計畫書之細部計畫,則規定開挖率為 70%。(詳附件一)二、 若該等案件自掛號迄今無增加申請地號,亦無其他內政部函釋規定必須適用
- 二、若該等案件自掛號迄今無增加申請地號,亦無其他內政部函釋規定必須適用 新法規之情形。有關都市計畫法系(例如:開挖率)及建築法、土地法系(例 如:雨遮)之法規適用,臺北市已有相關案例得以分別適用(詳附件二、三) 故建議該等案件,有關都市計畫法系得以選擇適用新法(例如:開挖率);建 築法、土地法系得以選擇舊法(例如:雨遮)予以適用。提請討論。

提案二討論結果

- 一、 有關都市計畫法系之法令適用,除依中央法規標準法第 18 條及都市計畫主管機關認定之;至於建築法系部分,除另有規定外(例如:都市更新條例第 83 條),仍應依內政部 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函釋辦理。
- 二、建築及都市計畫法系,應依各別之法令適用日期符合一體適用原則,不得僅 選擇部分法規或條文為之。

附件— 都市計畫法新北市施行細則部分條文修正條文對照表

維護事項,作必要之規定。		
第三十七條 各土地使用分	第三十七條 各土地使用分	一、鑑於原依建築規模設定
區之法定開挖率,建築基	區之法定開挖率 不得超過	之開挖率,造成超出規
地面積在五百平方公尺以	建蔽率加基地面積百分之	模一小部分面積即有百
下者,不得超過建蔽率加	十。但建築基地面積在五	分之十之開挖率之落
基地面積百分之二十;超	百平方公尺以下者,不得	差,爰修正建築基地面
過五百平方公尺部分之面	超過建蔽率加基地面積百	積五百平方公尺以下部
積,不得超過建蔽率加剩	<u>分之二十</u> 。	分,其開挖率不得超過
餘基地面積百分之十。	前項各土地使用分區	建蔽率加基地面積之百
前項各土地使用分區	之法定開挖率,其都市計	分之二十,並採分段計
之法定開挖率,其都市計	畫書有較嚴格之規定者 ,	算。
畫書有較嚴格之規定者,	從其規定。	二、考量淡海新市鎮地區計
從其規定。但依新市鎮開		畫土地使用分區管制要
發條例辦理之淡海新市鎮		點較為特殊,其部分住
特定區計畫之開挖率,依		宅區現行土管規定之建
都市計畫書規定辦理。		蔽率偏低。如依現行條
		文檢討,勢必增加開挖
		深度,故增訂淡海新市
		鎮地區開挖率之計算回
		歸該都市計畫書之規
		定。
第四十六條 申請基地面積	第四十六條 申請基地面積	為推廣低碳及智慧城市,增
大於六千平方公尺且總樓	大於六千平方公尺且總樓	列一定規模以上之建築基
地板面積大於三萬平方公	地板面積大於三萬平方公	地,應取得銅級智慧建築之
尺者,應取得候選綠建築	尺者,應取得候選綠建築	分級標準。
證書及候選智慧建築證	證書及通過綠建築分級評	
書,並通過銀級綠建築及	<u>估銀級</u> 以上。	
銅級智慧建築分級標準以		
上。		
第四十七條 各土地使用分	第四十七條 各土地使用分	一、為提升市府建設相關公
區除依都市計畫書訂定之	區除依本法第八十三條之	共建設財務效能及自償
增額容積、文化資產保存	一規定可移入容積外,於	性,明定「增額容積」

104 年度臺北市都市及建築法令說明會 9/3 綜合座談會議紀錄

案別	第6案			類別:	都市規劃、建照
提問單位		提問人姓名	黄雅婷	聯絡電話	
提問要點	施,原申請建照樓,4樓以下商	景已於 102 年取 商業使用,5 樓	得(首次掛號日 以上住宅,使用	期 100 年),原 引分區為特定業	04.8.18 公告實申請用途住商大 移區,現要整棟 用新或舊(原核
答覆情形 或 承諾事項	變請假已終規舊建通 關聲和 人名	用新通情人的部法, 適案結果 人名 等 , 通 等 , 更 等 , 是 , 更 , 的 等 。 是 , , 更 , 的 等 。 , , 。 是 , , 。 是 , , 。 是 , , 。 是 , 。 是 , 。 是 , 。 。 是 , 。 。 。 。	法規有稅經擇第行人 養子 人名	写人而新法規未 原則的無領別所 所言一體系明 所言一體系明 所言一體系明 所言 是法 所 所 言 是 法 用 , 数 的 然 、 新 領 明 的 需 適 可 切 分 、 制 的 、 、 新 、 等) 、 利 的 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	以廢 舊照需自申函 「之規舊許或 規政合擇人規 機規但規之法止 本序擇用有一 受,法则 關外舊。」 現 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與
分辨單位	都市規劃科、致	建管處建照科			
辨理情形	已現場答覆完成	戍。			
備註					

104 年度臺北市都市及建築法令說明會 9/3 綜合座談會議紀錄

案別	第8案				類別:都市設計
提問單位		提問人姓名		聯絡電話	
提問要點	已完成公共工程	星之競圖,但因 上則,但本案之	之執行。敝事務戶 土地問題而停滯 設計皆已評選完戶 作除外之處理。	, 近期要走執照	程序,被要求需
答覆情形	A) 87 KW 1700 STO 570		·規標準法」第 18 性質應適用行為	20 00000 1000 10	DAT 4550 COST CO NOCASSOCI 6500
或			,適用新法規。(,適用舊法規。)		
承諾事項	法系之法令適用				
分辨單位	都市設計科				
辨理情形	已現場答覆完成	ἐ °			
備註					

檢送關於領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用疑義,請查照依會商結論 辦理。

建築管理組

發布日期:1998-07-02

內政部函 87.07.02.台內營字第8772186號

說明:

一、案經邀請法務部(未派員)、本部建築技術審議委員會部分委員、省、市政府、部分縣市政府、中華民國建築師公會全聯會、建築投資商業同業公會全聯會等有關機關團體代表名開會議研商,獲致結論:

- 「按中央法規標準法第18條所稱『處理程序終結』,為考量建築行為具有連續之特性,於申請建築許可,係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言。凡建築物於興工前或施工中申請變更設計時,其申請變更設計部分,如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設,或新修正之建築法令未有廢除或禁止之規定者,在程序未終結前,仍得適用原建造執照申請時之法令規定。」業經本部84.04.21.台內營字第8402867號函示在案。有關領得建造執照之建築物辦理變更設計法令之適用,原則上應依本部前揭號函釋規定辦理。惟為統一執行標準,避免地方主管建築機關因認知見解不一,造成執行上之困擾,茲補充規定,在處理程序未終結前申請變更設計,欲適用原建造執照申請時之法令規定,應依下列規定辦理:
- (一)不增加基地面積。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者,不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。
- (二)不增加原核准總容積樓地板面積。
- (三)建築技術規則高層建築物專章發布施行前之申請案件,領得建造執照後申請變更設計,因建築物高度或樓層增加,由非高層建築物變更為高層建築物,其有關帷幕外牆活動安全門窗之設置標示、防火區劃及火警自動警報、自動撒水設備之設置等,應符合建築技術規則建築設計施工編第233條、第242條、第257條之規定。
- (四)涉及變更用途者,應符合申請變更時有關土地使用管制之規定,並依原建 造執照申請時有關建築技術規則等法令規定檢討。
- (五)領得建造執照後依實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法規劃留設開放空間申請變更設計,而不增加原核准總容積樓地板面積者。
- 二、本部82.05.04.台內營字第8202383號函、83.06.11.台內營字第8372947號 函、84.12.11.台內營字第8486838號函、84.06.06.台內營字第8472845號 函、84.06.16台內營字第8472913號函、85.04.10.台內營字第8502343號

函、85.06.22.台內營字第8579937號函、85.07.02.台內營字第850457號函、86.01.25.台內營字第8672138號函、86.07.16台內營字第8604918號函等十件解釋函及84.08.01.台內營字第8480188號函案由二,案由三停止適用(詳附錄一)。

最後更新日期:2018-10-08

內政部營建署版權所有 © 2019 All Rights Reserved.

------(提案二結束分隔線)----

臨時提案一

有關屋頂突出物得否依公寓大廈管理條例設定為專有部份(約定專用),提請討論。

- 一、 依據公寓大廈管理條例第 7 條(略以):「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者,並不得為約定專用部分:…三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」(詳附件一)
- 二、依內政部 96 年 1 月 8 日內授營建管字第 0950203589 號函釋,「樓頂平臺」 是指屋頂構造上方的平臺空間,而樓頂平臺之範圍應依核准圖說所載為準。 又屋頂突出物依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 10 款規定,指突出 於屋面之附屬建築物及雜項工作物,故屋頂突出物係位於屋頂構造上方平臺 空間之範圍。(詳附件二)
- 三、屋頂突出物得否依公寓大廈管理條例設定為專有部份(約定專用)? 以上提請討論。

臨時提案一討論結果

依內政部 96 年 1 月 8 日內授營建管字第 0950203589 號函釋,建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 10 款規定之屋頂突出物,依據公寓大廈管理條例第 7 條規定,為公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分,且依同條第 3 款為不得約定專用範圍。

- 十、管理負責人:指未成立管理委員會,由區分所有權人推選住戶一人 或依第二十八條第三項、第二十九條第六項規定為負責管理公寓大 廈事務者。
- 十一、管理服務人:指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務 人員或管理維護公司。
- 十二、規約:公寓大廈區分所有權人為增進共同利益,確保良好生活環境,經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

第二章 住戶之權利義務

第四條 區分所有權人除法律另有限制外,對其專有部分,得自由使用、收益、 處分,並排除他人干涉。

> 專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地 上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

第五條 區分所有權人對專有部分之利用,不得有妨害建築物之正常使用及違反 區分所有權人共同利益之行為。

第六條 住戶應遵守下列事項:

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時,不得妨害 其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線,必須進 入或使用其專有部分或約定專用部分時,不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線,必須 進入或使用其專有部分或約定專用部分時,不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線,必須使用共用 部分時,應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、其他法令或規約規定事項。

前項第二款至第四款之進入或使用,應擇其損害最少之處所及方法為之,並應修復或補償所生損害。

住戶違反第一項規定,經協調仍不履行時,住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

- 第七條 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者,並不 得為約定專用部分:
 - 一、公寓大廈本身所占之地面。
 - 二、連通數個專有部分之走廊或樓梯,及其通往室外之通路或門廳;社 區內各巷道、防火巷弄。
 - 三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
 - 四、約定專用有違法令使用限制之規定者。

https://www.cpami.gov.tw/首頁/30-建築管理篇/10472-公寓大廈管理條例.html?tmpl... 2019/2/18

法规查詢首頁 | 内政部營建署 字型大小: A A A*

法規檢索

最新訊息

最新訊息

英譯法規

相關網站

.

發布日期:2007-01-08

關於公寓大廈管理條例第33條第2款規定所稱之「<mark>樓頂平臺」是否包括屋頂突出物(合水箱)頂版平臺</mark>之疑義乙案,復請查照 ·建築管理組

內政部函 96.01.08.內授營建管字第0950203589號

說明:

一、復貴府95年12月22日府建使字第0950156616號函

按「區分所有權人會議之決議,未經依下列各款事項辨理者,不生效力:二、公寓大廈外牆面、櫻頂平臺,設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似 及第32條有關區分所有權水會議決議成立條件外,其如議決於屋頂層設置者,並應經頂層區分所有權人同意,設置其他樓層者,並應經該樓層區分所有權人同意,其決議 其立法意當條、針對區分所有權人會觀決議於公寓大廈外牆面、樓頂平臺,設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為,除應符合條例第31條 方生效力。又上開規定之行為,如經區分所有權人會議決議,而有影響頂層或該樓層區分所有權人之權益時,則須經頂層或該樓層區分所有權人同意,否則該決議不生 之行為,設置於屋頂者,應經頂層區分所有權人同意;設置其他嫢層者,應經該樓層區分所有權人同意。」為公寓大廈管理條例(以下簡稱條例)第33條第2款所明文規定 國應依核淮屬說所載為準。又屋頂突出物。依建築技術規則建築設計施工編第1條第10款規定。指突出於屋面之附屬建築物及雜頂工作物,故屋頂突出物靜、位於屋頂 <mark>構造上方平臺空間之範圍。</mark>有關貴府卷陳宜蘭市延平麗景公寓大廈屋頂突出物水箱平臺架設電台天、線設備乙案,其設置位置如為核准圖說內樓頂平臺之範園,並經區 效力,本部業以94年7月25日台內營字第0940084653號函釋在案。至於土間條例第33條第2款規定所稱之「樓頂平臺」是指屋頂構造上方的平臺空間,而樓頂平蠹之 分所有權人會議決議同意設置時,則須經頂層區分所有權人同意,其決議始生效力,至於本案搜頂平臺之範圍,請責府就個案事實認定之 11

最後更新日期:2019-02-13

2019/2/18 https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%8A%E6%81%AF/%E8%A9%B3%E7%B4%B0%E8%B3%87%E6%9...