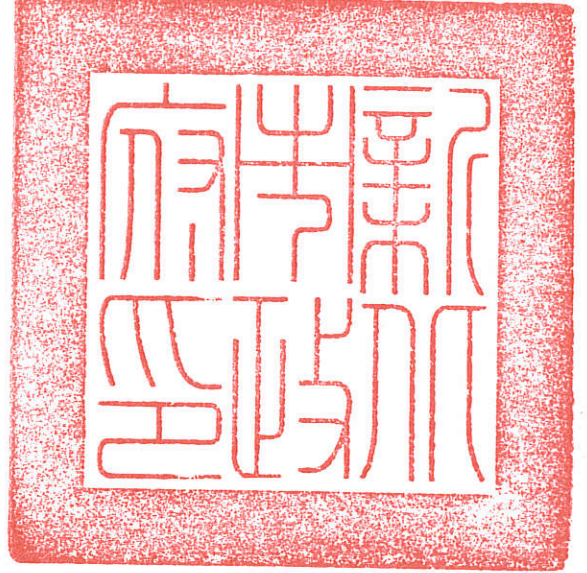


檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 令

發文日期：中華民國108年5月31日  
發文字號：新北府工建字第1081015457號



修正「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」，並自即日生效。

附修正「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」規定。

市長 侯友宜



## 「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」修正總說明

「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」係依建築技術規則總則編第三條之二第一項第五款規定，就除建築設計施工編第一百六十四條之一規定外之建築物之樓層高度與其設計、施工及管理事項，因應新北市發展特色及地方特殊環境需求而訂定。現為簡化本要點執行方式及提升行政流程，爰擬具本要點修正草案，修正共計二點，其修正要點如下：

- 一、修正本要點各類用途之適用範圍及建築物辦理變更使用時仍應符合本要點規定(修正規定第二點)。
- 二、修正本要點第一項適用範圍及第三項附設法定停車空間樓層高度回歸主要用途檢討(修正規定第三點)。
- 三、修正各類用途設置夾層面積合計不受建築物允建總容積樓地板面積限制(修正規定第四點)。
- 四、配合部分條文刪除(修正規定第六點)。
- 五、更正部分用語及項次修正(修正規定第七點、第八點、第九點、第十點)。

「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層設計施工及管理要點」修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>名稱： 新北市非住宅建築物樓層高度 <u>與</u>夾層設計施工及管理要點。</p>	<p>名稱： 新北市非住宅建築物樓層高度 <u>及</u>夾層設計施工及管理要點。</p>	<p>名稱修正。</p>
<p>一、本要點依建築技術規則總則編第三條之二第一項第五款<u>規定訂定之</u>。</p>	<p>一、本要點依<u>據</u>建築技術規則總則編第三條之二第一項第五款訂定。</p>	<p>修正文字。</p>
<p>二、本要點適用<u>之建築物使用類組如下</u>：</p> <p>(一)商業類：<u>B-1 娛樂場所、B-3 餐飲場所</u>。</p> <p>(二)辦公、服務類：G-1 金融證券、G-2 辦公場所、G-3 店舖診所。</p> <p>(三)住宿類：H-1 宿舍安養。</p> <p>(四)停車空間。</p> <p>(五)其他經新北市政府(以下簡稱本府)認定<u>有必要用途之建築物</u>。</p> <p><u>領得使用執照之建築物申請變更使用類組為前項使用類組者，應依本要點規定辦理</u>。</p>	<p>二、本要點適用<u>範圍為下列各類用途</u>：</p> <p>(一)商業類：B-1 娛樂場所、<u>B-2 商場百貨、B-3 餐飲場所、B-4 旅館</u>。</p> <p>(二)<u>休閒、文教類：D-1 健身休閒、D-5 補教托育</u>。</p> <p>(三)<u>衛生、福利、更生類：F-1 醫療照顧、F-2 社會福利、F-3 兒童福利、F-4 戒護場所</u>。</p> <p>(四)辦公、服務類：G-1 金融證券、G-2 辦公場所、G-3 店舖診所。</p> <p>(五)住宿類：H-1 宿舍安養。</p> <p>(六)停車空間。</p> <p>(七)其他經新北市政府(以下簡稱本府)認定<u>之類似用途建築物</u>。</p>	<p>一、原第一項第一款B-2商場百貨、B-4旅館、第二款D-1健身休閒、D-5補教托育、第三款F-1醫療照顧、F-2社會福利、F-3兒童福利及F-4戒護場所等用途空間性質明確，且於領得使用執照後，由各目的事業主管機關進行複查，較無二次施工疑慮，故修正適用範圍項目。</p> <p>二、第一項第五款經認定有必要用途之建築物，如有戶數眾多或有違規作住宅使用之虞等與原核准用途明顯不合理之情形，仍應依本點規定辦理。</p> <p>三、新增本點第二項規定，係針對建築物於後續辦理變更使用時，倘屬本點適用範圍，仍應符合本點相關規定。</p>
<p>三、<u>前點各使用類組之建築物，其樓層高度規定如下</u>：</p> <p>(一)地面一層不得超過<u>六公</u></p>	<p>三、<u>適用本要點之建築物</u>樓層高度規定如下：</p> <p>(一)<u>B-1 娛樂場所、B-2商場</u></p>	<p>一、本點第一項現行規定係就B-1、B-2及B-3等使用類組樓層高度酌予放寬。考量其餘使用類組</p>



<p>尺，地面二層以上各樓層不得超過四·二公尺。</p> <p>(二)各戶或各單元使用樓地板面積在<u>一百五十</u>平方公尺以下者(不含共同使用部分，如直通樓梯間)，依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條之一規定辦理。</p> <p>(三)地面以上附設<u>法定</u>停車空間者，<u>樓層高度以當層高度為限。</u></p>	<p><u>百貨或B-3 餐飲場所地面一層不得超過六公尺，地面二層以上各樓層不得超過四·五公尺。其餘各類用途</u>地面一層不得超過四·五公尺，地面二層以上各樓層不得超過四·二公尺。</p> <p>(二)<u>除B-4 旅館用途外，本要點各類用途</u>，各戶或各單元使用樓地板面積在<u>二五〇</u>平方公尺以下者(不含共同使用部分，如直通樓梯間)，依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條之一規定辦理。</p> <p>(三)地面以上附設<u>停車空間者，平面式停車空間樓層高度不得超過三·六公尺，雙層以上機械式停車空間以每層二·一公尺計算(梁下淨高)，核計樓層高度。</u></p>	<p>業由各目的事業主管機關進行複查，較無違規使用疑慮，故本點第一項適用範圍修正為本要點各使用類組之建築物。</p> <p>二、附設停車空間高度應回歸主要用途檢討。</p>
<p>四、本要點各類用途設置夾層，合於下列規定者，該樓層(含夾層)高度得放寬至<u>七點二</u>公尺。</p> <p>(一)每處夾層樓地板面積在各棟各該層樓地板面積</p>	<p>四、本要點各類用途設置夾層，合於下列規定者，該樓層(含夾層)高度得放寬至<u>七·二</u>公尺。</p> <p>(一)每處夾層樓地板面積在各棟各該層樓地板面積</p>	<p>實施容積管制地區各空間用途及面積業於建造執照申請階段予以規定，尚無二次施工疑慮，爰刪除第三款規定。</p>

<p>三分之一以下，五分之一以上。</p> <p>(二)每處夾層面積小於<u>一百</u>平方公尺。</p>	<p>三分之一以下，五分之一以上。</p> <p>(二)每處夾層面積小於<u>一〇〇</u>平方公尺。</p> <p>(三)<u>各處夾層面積合計不超過該基地內建築物允建總容積樓地板面積十分之一。</u></p>	
<p>五、建築物(各類用途)樓地板設置挑空，挑空部分面積不得小於各戶樓地板面積五分之一或三十平方公尺。且各處挑空面積合計不超過該基地內建築物允建總容積樓地板面積百分之十五。</p>	<p>五、建築物(各類用途)樓地板設置挑空，挑空部分面積不得小於各戶樓地板面積五分之一或三十平方公尺。且各處挑空面積合計不超過該基地內建築物允建總容積樓地板面積百分之十五。</p>	<p>本點規定原係針對非住宅類用途之挑空部分面積，放寬至不得小於三十平方公尺及百分之十五。為避免後續違規使用及建築物結構設計安全考量，維持原規定，本次未修正。</p>
<p>(刪除)</p>	<p>六、建築物依第四點設置之夾層面積及第五點設置之挑空面積應合併計算，不得超過該基地內建築物允建總容積樓地板面積十分二。</p>	<p><u>一、本點刪除。</u></p> <p>二、考量本點第四點、第五點及建築技術規則業已明訂相關限制，予以刪除。</p>
<p><u>六、</u>建築物因構造或用途特殊，經<u>新北市都市設計及土地使用開發許可審議會</u>或建造執照預審小組審核通過者，不受第三點至第<u>五</u>點限制。</p>	<p><u>七、</u>建築物因構造或用途特殊，經<u>本府都市設計審議委員會</u>或建造執照預審小組審核通過者，不受第三點至第<u>六</u>點限制。</p>	<p>本點項次配合調整，並修正名詞用語及變更點次。</p>
<p><u>七、</u>設置夾層或樓地板挑空之建造執照申請案，起造人應檢附公寓大廈管理條例第五十六條規定之專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用</p>	<p><u>八、</u>設置夾層或樓地板挑空之建造執照申請案，起造人應檢附公寓大廈管理條例第五十六條規定之專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用</p>	<p>本點文字酌予修正，並變更點次。</p>

<p>部分標示之詳細圖說及規約草約，並具結如下：</p> <p>(一)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，如有違建情事經查屬實者，願無條件自行拆除或<u>由本府違章建築拆除大隊逕依違章處理程序辦理。</u></p> <p>(二)產權移轉時列入交代。前項具結事項應於建造執照及使用執照加註列管。</p>	<p>部分標示之詳細圖說及規約草約，並具結如下：</p> <p>(一)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，如有違建情事經查屬實者，願無條件自行拆除或<u>由新北市政府違章建築拆除大隊強制拆除，強制拆除時並應負擔拆除費用。</u></p> <p>(二)產權移轉時列入交代。前項具結事項應於建造執照及使用執照加註列管。</p>	
<p><u>八、</u> 依本要點申請之建照工程，如有違反建築法第五十八條規定，未依核准圖說施工者，應即予勒令停工，並俟辦理變更設計或改善計畫核准後，方得准予復工。</p>	<p><u>九、</u> 依本要點申請之建照工程，如有違反建築法第五十八條規定，未依核准圖說施工者，應即予勒令停工，並俟辦理變更設計或改善計畫核准後，方得准予復工。</p>	<p>點次變更，文字未修正。</p>
<p><u>九、</u> 建築物領得使用執照後，違反本要點或有擅自建造情形者，依建築法第八十六條、第九十一條、第九十五條之一及違章建築處理辦法辦理。未經備查之夾層違建者，經檢舉查報或主管機關主動查察後列入優先排拆。</p>	<p><u>十、</u> 建築物領得使用執照後，違反本要點或有擅自建造情形者，依建築法第八十六條、第九十一條、第九十五條之一及違章建築處理辦法辦理。未經備查之夾層違建者，經檢舉查報或主管機關主動查察後列入優先排拆。</p>	<p>點次變更，文字未修正。</p>



## 「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」

- 一、本要點依建築技術規則總則編第三條之二第一項第五款規定訂定之。
- 二、本要點適用之建築物使用類組如下：
  - (一) 商業類：B-1 娛樂場所、B-3 餐飲場所。
  - (二) 辦公、服務類：G-1 金融證卷、G-2 辦公場所、G-3 店舖診所。
  - (三) 住宿類：H-1 宿舍安養。
  - (四) 停車空間。
  - (五) 其他經新北市政府(以下簡稱本府)認定有必要用途之建築物。領得使用執照之建築物申請變更使用類組為前項使用類組者，應依本要點規定辦理。
- 三、前點各使用類組建築物，其樓層高度規定如下：
  - (一) 地面一層不得超過六公尺，地面二層以上各樓層不得超過四·二公尺。
  - (二) 各戶或各單元使用樓地板面積在一百五十平方公尺以下者(不含共同使用部分，如直通樓梯間)，依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條之一規定辦理。
  - (三) 地面以上附設法定停車空間者，樓層高度以當層高度為限。
- 四、本要點各類用途設置夾層，合於下列規定者，該樓層(含夾層)高度得放寬至七點二公尺。
  - (一) 每處夾層樓地板面積在各棟各該層樓地板面積三分之一以下，五分之一以上。
  - (二) 每處夾層面積小於一百平方公尺。
- 五、建築物(各類用途)樓地板設置挑空，挑空部分面積不得小於各戶樓地板面積五分之一或三十平方公尺。且各處挑空面積合計不超過該基地內建築物允建總容積樓地板面積百分之十五。
- 六、建築物因構造或用途特殊，經新北市都市設計及土地使用開發許可審



議會或建造執照預審小組審核通過者，不受第三點至第五點限制。

七、設置夾層或樓地板挑空之建造執照申請案，起造人應檢附公寓大廈管理條例第五十六條規定之專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約，並具結如下：

(一) 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，如有違建情事經查屬實者，願無條件自行拆除或由本府違章建築拆除大隊逕依違建處理程序辦理。

(二) 產權移轉時列入交代。前項具結事項應於建造執照及使用執照加註列管。

八、依本要點申請之建照工程，如有違反建築法第五十八條規定，未依核准圖說施工者，應即予勒令停工，並俟辦理變更設計或改善計畫核准後，方得准予復工。

九、建築物領得使用執照後，違反本要點或有擅自建造情形者，依建築法第八十六條、第九十一條、第九十五條之一及違章建築處理辦法辦理。未經備查之夾層違建者，經檢舉查報或主管機關主動查察後列入優先排拆。