

## 新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項規定，促進舊市區小建築基地合併整體開發，訂定本原則。
- 二、申請重建之建築基地面積達五百平方公尺，且符合下列各款規定者，得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積額度或屬實施容積管制前已興建完成之合法建築物得依該合法建築物原建築容積建築：
  - (一)建築基地屬都市計畫商業區或住宅區土地。
  - (二)建築基地臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其臨路總長度達二十公尺，且所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達八公尺，或與建築基地退縮留設寬度合計達八公尺。
  - (三)三十年以上合法建築物坐落之建築基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建之建築基地面積二分之一。但依土壤液化潛勢查詢系統標示為高潛勢土壤液化地區，其合法建築物屋齡得以二十年計算。
  - (四)檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件及圖說。申請重建之建築基地，其範圍內之全部合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府工務局認定為危險或有安全之虞者，不受前項建築基地面積、第二款及第三款之限制。  
第一項第三款之其他土地上之違章建築物，以民國八十一年一月十日前建造完成者為限。
- 三、申請法定容積百分之二十之限度內放寬建築容積額度或依合法建築物原建築容積建築者，應依附表及附圖規定辦理建築配置。
- 四、屬下列情形之一者，不適用本執行原則：
  - (一)基地涉及公辦更新範圍。
  - (二)基地涉及已向本府申請都市更新事業概要或事業計畫範圍。

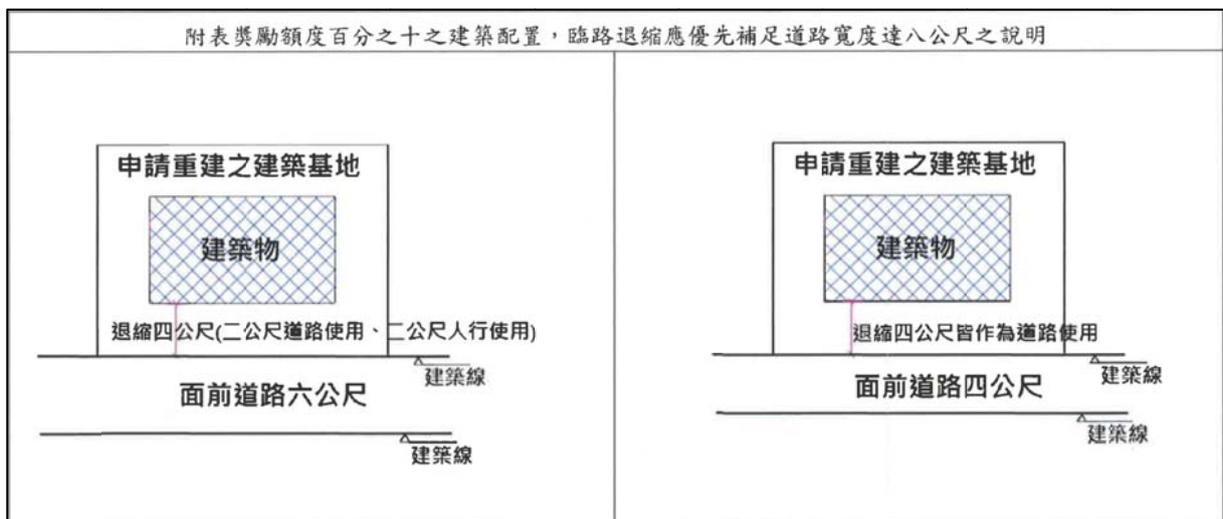
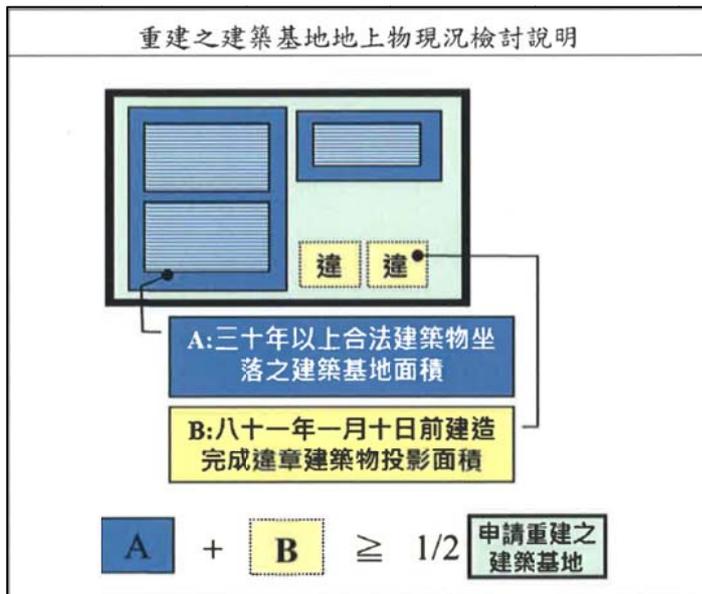
附表

項次	建築配置	獎勵 額度
擇 一 適 用	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於三公尺，應以淨空設計。 3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減百分之十。 4. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達八公尺。 5. 基地透水面積應大於或等於法定空地面積乘以百分之八十。	百 分 之 二 十
	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮部分應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2. 鄰地境界線距離淨寬最小不得低於二公尺，應以淨空設計。	百 分 之 十 五
	1. 依本原則第二點第二項規定辦理者，不得同時依都市計畫法新北市施行細則第五十二條規定辦理。 2. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應優先補足道路寬度達八公尺，其餘空間設置無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。	百 分 之 十
說明： 1. 本表所訂退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。 2. 依本原則第二點第一項第二款退縮留設之寬度，不得計入本表所訂之退縮淨寬。 3. 現有巷道應自建築線開始退縮留設計算。 4. 淨空設計係指退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等構造物。 5. 優先補足道路寬度達八公尺計算方式，係以建築線指示圖所示之道路寬度加上申請重建之建築基地退縮範圍供道路使用之寬度。 6. 依合法建築物原建築容積建築者，其原建築容積認定原則應依新北市政府一百零三年		

七月三十日北府工建字第一〇三一四一四一八四號函辦理，且其建築配置應符合本表項次一、項次二或項次三。

- 僅部分土地依合法建築物原建築容積建築者，得分別計算建築容積後加總合計，惟其建築配置應符合其所申請容積獎勵額度之規定。

### 附圖



檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 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：A17130@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國103年7月30日

發文字號：北府工建字第1031414184號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」1張  
(10321713091\_103D2228271-01.doc)

主旨：有關本府都市更新處受理都更案件涉及原建築容積認定一案，本府擬就建築師簽證資料個案協助檢視之方式，請查照。

說明：

- 一、依據本府都市更新處103年5月28日新北更事字第1033415188號函辦理。
- 二、依都市更新條例第44條(略以)：「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。」、都市更新建築容積獎勵辦法第13條(略以)：「依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及……，不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積，……。」及同條：「原建築容積，指更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。」，都市更新案核定建



電子

馮梓璇 更新事業科



1033417859 (2014/07/30)

建築容積係屬本府都市更新處之權管範圍，惟原建築容積認定因涉及建管相關法令，由本府工務局予以協助檢視，為考量建築法第34條及內政部相關函釋之行政技術分立原則與加速行政流程效率，原建築容積認定應確認行政與技術之權責範圍，俾利簡化行政流程之執行，並就權責範圍予以劃分。

三、原建築容積認定原則應符合下列規定：

- (一)原建築容積認定應為更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，且認定範圍以一宗基地(單一建築執照)之單幢建築物為最小認定單元，同幢建物除各棟土地已辦理分割且各自獨立互不影響及相關法規(如防空避難設備、停車空間、構造安全等)檢討均符規定外，應依法辦理變更將其區劃或一併納入認定單元。
- (二)原建築容積之總樓地板面積應不得大於原申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積。如涉原核准圖說筆誤或漏列部分，除依規定至本府工務局施工科辦理原使照更正外，仍依原核准使照圖說或使照存根聯(取小值)所載為準。
- (三)原建築容積認定考量建物地上層與地下層之使用強度性質不同，故樓地板面積應分開予以檢討。原建築容積認定之原核准樓地板面積如屬建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定得免計容積部分，應予以扣除。
- (四)原建築容積係指原有合法建物扣除法令規定之總樓地板面積，餘涉都市更新條例及其他相關之法令，仍由本府都市更新處本權責卓處。
- (五)以上原則如有其他法令規定時，從其他法令之規定辦理。日後如查建築師檢附資料涉簽證不實或有侵害他人權益等情事，則依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送



懲戒。

四、原建築容積認定本府工務局協助檢視依下列方式辦理：

- (一)圖說由建築師依該建築物之使照竣工圖說(或合法房屋證明核備書圖)為依據，繪製可清楚辨識且標示尺寸之原核准建築圖說，並簽證同原核准，方可依其計算。
- (二)建築師按現行建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定檢討並於圖面詳列計算式，並依函附「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」(附件)表格格式檢討法令及確認計算結果。
- (三)原建築容積檢討本局建管人員僅依「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」之法令引用與原建築容積計算結果予以檢視，餘計算過程及屬技術部分由建築師簽證負責。

五、原建築容積認定由本府都市更新處函轉本府工務局協助檢視之應檢附文件如下：

- (一)原使用執照竣工圖說及使用執照存根聯(或合法房屋證明核備書圖)。
- (二)原建築容積認定之建築師簽證說明書。
- (三)建築師按現行建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定檢討之簽證圖說(1式2份)。
- (四)法令檢討及原建築容積計算結果綜整表。
- (五)其他相關文件。

六、綜上，爾後旨案如經本府都市更新處先行確認申請原建築容積之建築物位於更新範圍內，再將申請單位依上開說明六檢附之相關資料轉送本府工務局，協助檢視依說明五辦理，餘依說明四執行。如原建築容積經本府工務局協助檢視後符合上開規定，則由本府工務局將建築師簽證圖說、「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」、計算結果函復

## 本府都市更新處

正本：新北市政府都市更新處、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：新北市政府工務局

交換戳記  
103/07/30 16:25

本案依分層負責規定授權工務局局長決行

裝



線