



新北市政府工務局

Public Works Department,
New Taipei City Government

民國112年版

新北市建照業務工作手冊



序

為提昇政府部門與民間建築專業人員溝通之透明度及執行一致化，乃將法未明確、執行上易產生模糊之處，予以統一及明確化。本局自 95 年 4 月初版至今年為第 15 次修正版，持續彙集與建築業各相關公會研討建管法規以及本局建照科研議簽辦之共通性案例。

本次彙整增加截至 112 年 9 月底之法規研討案例，並延續歷次版本編輯架構，綜整因新增法規需統一執行方式者、法規變更已不再適用者、已列入法規、函釋無須保留者、不合時宜者、僅為個案不宜為通案適用者，去蕪存菁後，共計收納 162 個案例—都市計畫及都市設計、區域計畫及非都市土地、畸零地及法定空地、現有巷道、容積檢討、開放空間、停車空間、變更使用、室內裝修、山坡地、建管行政、農舍及農業設施、都市更新與環境影響評估及其他類等共 14 章，另延續上年度編入附錄（111 年版刪除案例）。經收錄於手冊之案例，建管同仁日後可參酌援引，以資簡政便民，提昇行政效能。

為推動 e 化服務，本業務手冊內容將併登載於新北市政府工務局網站（首頁-法令專區-建築執照管理）供民眾查詢，上網即可明瞭，民眾無須往返奔波至市府查詢，提升服務品質及效率。

新北市政府工務局 局長

祝惠美

編輯誌要

- 一、 已依法制作業程序訂定之行政規則及內政部相關解釋函令，原則不再收錄於本工作手冊內。
- 二、 本次工作手冊（112 年版）總計共刪除 12 案例、新增 7 案例及修正 10 案例；針對目錄頁碼、文字內容、案例編號誤繕部分亦重新校對修正；因法規變更處理原則有修正或不適用者，於附註補充說明原因（為便於識別，更正標示為紅字、新增案例及附註為藍字），並簡要敘明於目錄內容，方便使用者參考、援用。
- 三、 前次工作手冊（111 年版）刪除案例原因另補充說明於附錄，以及本市相關作業執行原則等提供參閱。

編輯小組謹識

目錄

第一章 都市計畫及都市設計類·····	1-1
第二章 區域計畫及非都市土地類·····	2-1
第三章 畸零地及法定空地類·····	3-1
第四章 道路及現有巷道類·····	4-1
第五章 容積檢討類·····	5-1
第六章 開放空間類·····	6-1
第七章 停車空間類·····	7-1
第八章 變更使用類·····	8-1
第九章 室內裝修類·····	9-1
第十章 山坡地類·····	10-1
第十一章 建管行政類·····	11-1
第十二章 農舍及農業設施類·····	12-1
第十三章 都市更新與環境影響評估類·····	13-1
第十四章 其他類·····	14-1
附錄（112 年版刪除案例）·····	附 1-1

案例摘要

112 年 版編號	111 年 版編號	內 容	頁次	備註
第一章 都市計畫及都市設計類				
01-01	01-01	乙種工業區之建照申請案件，欲部分使用基地面積，於土地尚未分割完成前，得否免辦理都市設計審議。	1-1	
01-02	01-02	有關公共設施保留地臨時建築物是否需依土地使用分區管制要點檢討二分之一綠化。	1-1	
01-03	01-03	工廠側院深度檢討時，倘各層平面並未相同或逐層退縮時，是否應逐層檢討建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	1-1	
01-04	01-04	原有合法建築物申請增建時，院落（前/側院）部分應如何檢討。	1-2	
01-05	01-05	三峽都市計畫土管要點規定，有關斷層帶經過之非法定山坡地審查原則。	1-2	
01-06	01-06	有關本市汐止區土地，涉及土地使用分區管制第 15 條規定一案。	1-2	
01-07	01-07	建造執照申請案，基地使用分區為乙種工業區，申請用途為工廠時是否需會辦城鄉發展局進行實質審查。	1-2	
01-08	01-08	公共設施保留地臨時建築是否依都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制要點檢討前後側院執行疑義。	1-3	
01-09	01-09	有關都市計畫法新北市施行細則第 41 條第 2 項中「構造物」認定疑義	1-3	修正
第二章 區域計畫及非都市土地類				
02-01	02-01	「新北產業園區工業區住宅社區用地」之土地使用分區管制項目，如建蔽率、容積率、道路認定等執行依據。	2-1	
02-02	02-02	非都市土地現況之面前道路僅 4 公尺寬時，依區域計畫法自道路中心線退讓 3 公尺部分與建築技術規則留設 1.5 公尺人行步道，可否重複認定，退讓部分可否計入基地面積。	2-1	
02-03	02-03	有關本市區域排水權責機關及通案處理方式。	2-2	
02-04	02-04	有關非都市計畫地區建築用地面臨兩條現有巷時，其中一條現有巷道佔用之基地面積得否計入法定空地。	2-2	

02-05	02-05	簡化非都市土地變更編定審查程序。	2-2	
02-06		有關山坡地開發案件「業經核定開發許可，取得雜項使用執照及變更編定，惟因土地個別分售，單一建築基地礙於 109 年 11 月 20 日新北府工建字第 1092242768 號公告之「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」，申請建築時基地坵塊坡度分析，就雜使合法地形應如何檢討」一案。	2-3	新增
第三章 畸零地及法定空地類				
03-01	03-01	私有土地擬辦理合併公有裡地，以及建築基地非屬「新北市畸零地使用規則」第三條所稱之畸零地，惟相鄰土地為畸零地時之處理執行方式（96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號），補充納入公有畸零地土地及後續處理原則。	3-1	
03-02	03-02	有關私有畸零地擬依「新北市公有畸零地及公有裡地合併使用證明書核發基準」申請合併可單獨建築使用之公有土地，是否與本局 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函抵觸，得否核發。	3-2	
03-03	03-03	申請基地擬與公有畸零地合併後仍為畸零地，惟基地四周皆已建築完成，可否以本市畸零地使用規則第 8 條第 1 項第 3 款核發證明。	3-4	
03-04	03-04	有關私有土地經分割成為數筆畸零地，擬每筆單獨申請合併公有土地，本局是否同意核發合併證明。	3-4	
03-05	03-05	申請雜項執照時申請基地是否應符合本市畸零地使用規則規定最小寬深度之限制。	3-4	
03-06	03-06	有關座落弧形道路交叉口之畸零地最小寬度深度之認定乙案。	3-5	
03-07	03-07	有關申請基地曾領有使用執照（含合法房屋），擬增、修、改建時，是否涉及畸零地之認定。	3-5	
03-08	03-08	本市建築基地申請建築時，鄰接土地係依前「臺灣省畸零地使用規則」第 11 條所留設法定保留地之補充處理執行方式。	3-5	
03-09	03-09	公有畸零地合併使用範圍臨接不同管理機關之公有土地審查處理原則。	3-6	
03-10	03-10	已領使用執照案件，其各建物係以私設通路對外連接，欲申請法定空地分割，分割後私設通路不列入各建物基地，並業已出具私設通路供通行使用證明文件，其法定空地分割處理方式。	3-7	

03-11	03-11	有關法定空地分割證明書是否有期限規定。	3-7	
第四章 道路及現有巷道類				
04-01	04-01	本基地與計畫道路間夾有曾指定建築線之現有巷道，認定容積率適用方式。	4-1	
04-02	04-02	基地面臨二條計畫道路，其中 4M 人行步道非屬 92.11.4 北府工建字第 0920657531 號函說明第五款之現有道路，應不適用前開號函退縮建築之規定。	4-5	
04-03	04-03	有關申請基地後側臨接未指定建築線之現有通路，是否應比照本府 92 年 11 月 4 日北府工建字 0920657531 號函規定，自道路中心線為準兩旁退讓至 6 公尺，提請討論。	4-5	
04-04	04-04	建築基地臨接裡地其通行權留設方式，可否穿越具有頂蓋之空間。	4-5	
04-05	04-05	未臨接建築線之土地，其出入通路已取得土地通行權，是否比照建築技術規則建築設計施工編第 2 條之私設通路限制辦理。	4-6	
04-06	04-06	基地內非經指定現有通路之存廢問題及執行方式。	4-6	
04-07	04-07	有關建築線加註事項第 11 點內容：建築管理規則第 9 條執行疑義。	4-7	
04-08	04-08	本市建築基地聯外通路許可作業方式。	4-8	
04-09	04-09	本市都市計畫區內現有巷道認定(新認定)、建築線指示作業模式。	4-9	
04-10	04-10	有關建築線圖說標示「基地內現有通路」得否設置排水溝。	4-9	
04-11	04-11	建築基地兩側以上臨道路，若其中之一為都市計畫指定僅供人行使用之人行道者，是否需依新北市建築管理規則第 12 條規定退讓截角。	4-9	
04-12	04-12	有關本市非經開發許可編訂為可建築用地（丙種建築用地）土地申請建造執照，私設通路同意權檢送方式。	4-10	
第五章 容積檢討類				
05-01	05-02	傾斜式外牆如何計算樓地板面積。	5-1	
05-02	05-03	新北市非都市土地甲、乙、丙種建築用地經本府認定屬高氣離子建築物須拆除重建者，得不予調降容積率，自民 100 年 1 月 1 日起實施。	5-1	

05-03	05-04	有關建築技術規則第 166 條之 1 第一項「..依『申請變更設計時法令』辦理變更設計..」乙節，其立法旨意是否包含都市計畫法系之規定（如：土地使用分區管制之容積率、建蔽率、前後側院、地下室開挖率..等）；抑或限於建築法及建築技術規則之規定。	5-2	
05-04	05-10	夾層設置陽台是否需合併檢討不超過該層樓地板面積三分之一。	5-2	
05-05	05-09	有關興建規模為地下二層停車場之建造執照申請案件，其地面層之樓梯間出入口是否可認定為屋頂突出物。	5-2	
05-06	05-12	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。	5-3	新增 附註
05-07	05-13	地上一樓夾層因超過該層樓地板面積三分之一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昇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。	5-4	
05-08	05-15	有關本市各區土地使用分區管制要點所載各項容積獎勵項目涉及建築技術規則第 162 條執行方式。	5-5	
05-09	05-16	有關建築物於開挖範圍外設置突出基地地面 1.2 公尺之無頂蓋構造設施物之建築面積計算原則。	5-5	
05-10	05-17	有關住宅大樓之一樓管委會空間高度限制說明。	5-5	
05-11	05-18	有關地上層構造物投影至 1F 計入建築面積時之法規檢討原則。	5-6	
05-12	05-19	有關兩座以上緊急昇降機共用機間及機間面積檢討之法令適用說明。	5-7	
05-13	05-20	陽台兼做走道是否可以不計入當層容積樓地板面積。	5-7	
05-14	05-22	有關機車停車空間是否為建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 1 項第 3 款規定「依都市計畫法令或本編第 59 條規定設置之停車空間」。	5-8	
05-15	05-23	有關公寓大廈共用部分挑空範圍內是否得配置過樑。	5-8	
05-16	05-24	有關設置於地面層汽車停車空間之機車位，得否以每部汽車 40 平方公尺之額度抵扣。	5-8	
05-17	05-25	有關山坡地形之基地內含數個基地地面(GL)時，其停車空間設置檢討方式。 一、依 107 年 9 月建築管理法規研討會會議紀錄，因基地地面之認定，同一樓板面容許存有 B1F、1F 及 2F 之樓層	5-19	

		別，則是否因此限制標示有 1F 以上之樓層不得作為停車空間使用。 二、若無限制，則共用同一車道系統進出者，標示有 1F 以上之樓層其停車空間容積樓地板面積檢討，得否合併標示有 B1F 以下之停車空間以每車位 40 m ² 換算折抵容積。		
05-18	05-26	有關建造執照申請案位於商業區且未經都市設計審議、建照預審之案件，建築物樓層用途非做住宅使用時，其衛生設備比照都審原則辦理。	5-9	新增 附註
05-19	05-27	有關建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 19 款居室用語定義所提旅館、住宅、集合住宅、寄宿舍等建築物其衣帽間與儲藏室面積之合計以不超過該層樓地板面積 1/8 為原則，其衣帽間與儲藏室面積之合以各戶樓地板面積計算檢討 1/8，以符實務上日後合理使用。	5-10	修正
05-20		新北市建築物裝飾性構造物設置要點圖例補充	5-11	新增
第六章 開放空間類				
06-01	06-01	有關建造執照預審委員會建議修正之紀錄事項，承辦人員之查核原則。	6-1	
06-02	06-02	有關原經新北市建造執照預審委員會審議核定案件，因變更設計或申請使用執照併案辦理竣工圖修正，以致與原核定內容不符者，依據工作手冊 102 年版編號 06-06，向本府工務局申請備查之建照預審案件，其檢討變更幅度之「變更前」係指原核定或前一次變更設計之數值。	6-1	
06-03	06-03	建築技術規則建築設計施工編第 283 條第 1 項第 1 款所稱沿街步道式開放空間之留設原則。	6-1	
06-04	06-04	建造執照預審小組審議案件，依建築法第 34 條之 1 規定審查時應特重建築結構之安全，如審查委員意見涉及結構、土木、大地範疇時，依建照規模區分其處理方式。	6-2	
06-05	06-05	開放空間案件之植栽回填土及垃圾處理室設置原則。	6-2	
06-06	06-06	有關垃圾處理室與垃圾裝卸車位留設原則。	6-2	
06-07	06-07	沿街步道式開放空間留設寬度超過 4 公尺以上，專案小組及預審委員會審查之原則。	6-3	修正
06-08	06-08	沿街式開放空間計算方式。	6-4	
06-09	06-09	穿越頂蓋之廣場式開放空間計算方式。	6-5	
06-10	06-10	開放空間之申請案，其基地內通路得否增加樓地板面積計算。	6-6	
06-11	06-11	一樓設置商業類、服務類、休閒類等用途，沿街步道式開放空間臨路側設置機車暫停車位。	6-7	

06-12	06-12	有關公共服務空間留設原則。	6-8	
06-13	06-15	有關建築基地鄰接建築線指定劃設為現有通路，需保持現況供公眾通行時，如申請開放空間獎勵其沿街步道式開放空間獎勵面積應如何計算一節，提請討論。	6-9	
06-14	06-16	有關開放空間臨未開闢計畫道路並位於區段徵收範圍，未申請開放空間獎勵，僅申請公共服務空間獎勵，其開放空間有效面積按建築技術規則設計施工編第 287 條規定未達法定空地面積之百分之六十，得否僅申請公共服務空間之獎勵。	6-9	
06-15	06-15	開放空間案件之停車空間出入口設置原則。	6-10	
06-16	06-16	預審案件須取得綠建築分級評估合格級以上及應額外取得建築能效評估候選證書及通過建築能效評估 1 級以上。	6-10	新增
06-17	06-20	山坡地案件，位於坵塊分析圖之四、五級坡之建築基地留設開放空間，其有效面積及獎勵值檢討方式。	6-10	
06-18	06-21	開放空間獎勵案件建築物主要出入口、車道出入口及申請沿街式開放空間範圍(含獎勵及有效)臨接未開闢道路，應開闢 4 公尺寬通路臨接已開闢道路並依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理。	6-11	
06-19	06-20	有關建築技術規則第 286 條第 1 項第 2 款第 3 目執行方式。	6-13	
第七章 停車空間類				
07-01	07-01	獨棟透天住宅案，一樓設置單一用途「停車空間」，其中樓梯、電梯間及廁所得否納入停車空間檢討。	7-1	
07-02	07-02	汽機車坡道上無頂蓋、下無開挖地下室者，是否計入開挖率檢討。	7-1	
07-03	07-03	以現行升降機製作廠商及電路配電盤之技術已能克服各項動作，汽車升降機之車台在通過時僅需於車台底下加裝四組（前、後、左、右）插梢即能防止車台下墜，在車台下降時，電路盤控制車台微升，插梢自動收回，車台下降即能自動下降。故建議汽車升降機車台能兼汽車通過車道：	7-1	
07-04	07-04	有關建築技術規則建築設計施工編第 61 條規定停車位角度超過 60 度者，其停車位前方應留設深 6 公尺，寬 5 公尺以上之空間執行原則，提請討論。	7-1	
07-05	07-05	有關建築物附設之停車空間得否設置 4 平方公尺以下之廁所，作為停車空間之附屬設施，提請討論。	7-2	
07-06	07-06	建造執照新建案設置電動汽車停車位數量及充電樁與相關設備規定	7-2	
07-07	07-07	有關建造執照申請案，地下室設置「倉儲式停車空間」其容積樓地板面積之檢討方式及維護走道寬度合理性。	7-3	修正

第八章 變更使用類				
08-01	08-01	建築物辦理變更使用，公共梯間部分是否應納入申請範圍乙案。	8-1	
08-02	08-02	有關辦理變更使用執照涉及檢討停車空間之執行方式。	8-1	
08-03	08-03	有關申請自設停車位變更為法定停車位之相關處理原則。	8-2	
08-04	08-04	有關申請變更使用執照涉及專用下水道使用變更管制方式。	8-2	
08-05	08-05	有關建築物領得使用執照後，辦理變更使用執照時，由非公眾使用建築物變更為供公眾使用建築物，依建築法第 74 條應檢附結構計算書，惟如變更範圍屬無地下室之 1 樓可否由結構專業技師簽證結構安全證明，免檢附結構計算書？	8-3	
08-06	08-06	申請辦理變更使用執照（載重由低變高）因原執照卷內查無結構計算書等資料，如何辦理？	8-3	
08-07	08-07	變更使用執照或室內裝修併案辦理分併戶，檢附門牌證明時程。	8-3	
08-08	08-08	有關辦理變更使用執照併案辦理室內裝修許可之相關工程施作疑義。	8-4	
08-09	08-09	有關已領得本局核發之變更使用執照或室內裝修書面審查核准函，已於工程期限內完工並提出竣工查驗申請，惟因相關缺失未能於複審期限內完成，擬展延其複審期限之統一處理原則。	8-4	
08-10	08-10	有關辦理變更使用執照時，出入口電動鐵捲門設置疑義。	8-4	
08-11	08-11	有關變更使用，工廠用途申請變更為非工廠用途使用，是否應依「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」檢討。	8-5	
08-12	08-12	有關建築技術規則設計施工編第 92 條第 1 款第 3 欄其他建築物走廊設置之規定內所謂「同一層」究應如何認定。	8-5	
08-13	08-13	建築技術規則建築設計施工編第 92 條「走廊」規定適用原則。	8-6	
08-14	08-14	有關辦理變更使用執照因分戶牆變更是否應辦理門牌變更登記事宜乙案。	8-6	
08-15	08-15	有關辦理變更使用為停車空間之執行方式。	8-6	
08-16	08-16	新北市申請變更使用執照涉及公共介面牆壁（分戶牆）變更處理原則	8-7	

08-17	08-17	有關辦理建築物分戶未涉及原使用執照竣工圖說內容更動處理原則案。	8-10	
08-18	08-18	本市建築物為避免因局部範圍申請變更使用或室內裝修，未納入歷次核准竣工圖說檢討，致涉及建築技術規則登載之步行距離和防火避難設施設備疑義。	8-11	
08-19	08-19	有關已興建農舍之農業用地為申請解除套繪管制，辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照之建築物權利證明文件檢附方式。	8-12	
08-20	08-20	有關「自助儲物空間」行業之建築物其使用類組及統一審查原則	8-12	
08-21	08-21	有關申請建築物用途變更(含新北市政府一定規模以下免辦理變更使用執照)，涉及建築技術規則防火避難綜合檢討與防火避難性能設計之執行方式	8-13	
08-22	08-22	有關本局受理建造執照、變更使用執照申請案，涉及都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定執行方式。	8-13	
08-23		有關辦理外牆開口變更時涉及原有花臺及雨遮範圍位置調整處理方式。	08-14	新增

第九章 室內裝修類

09-01	09-01	有關室內裝修中室內分間牆得否使用防火漆代替防火材。	9-1	
09-02	09-02	有關領有使用執照但尚未登記產權之建築物，經起造人出具同意書，能否申請室內裝修乙案，提請討論。	9-1	
09-03	09-03	有關建築物之公共設施申請室內裝修，其建築物權利證明文件之檢具原則。	9-1	
09-04	09-04	新北市高層建築物辦理變更使用、室內裝修涉及既有燃氣設備空間(位置範圍、構造等)變更行為者，依據建築技術規則建築設計施工編第 243 條之執行原則。	9-2	
09-05	09-05	有關建築物室內裝修之既有裝修材料簽證方式。	9-3	
09-06	09-06	辦理變更使用執照（或建築物一定規模以下免辦理變更使用執照）及室內裝修（或簡易室內裝修）案件申請範圍執行方式。	9-3	
09-07	09-07	原使用執照經「防火避難綜合檢討報告書」或「建築物防火避難性能設計計畫書」認可之室內裝修申請案，是否應重新評定及認可執行方式。	9-4	
09-08	09-08	有關簡易室內裝修簡化程序、防堵重複掛號申請及展延竣工期限申請之執行方式。	9-5	

09-09	09-09	有關變更使用執照及室內裝修(含簡易室內裝修案)申請案件展延之執行方式一案	9-6	
09-10	09-10	涉及商業區辦公室隔間審查原則	9-6	修正
第十章 山坡地類				
10-01	10-01	有關本市轄內 4 處山坡地住宅社區開發許可案其開發計畫書內土地使用分區管制規則章節內載示：「土地使用分區使用上之建築物的構造色彩、式樣及廣告招牌等設計應維持原設計形態，不得任意變更，凡新建、增建、改建及維護等行為除經主管單位核准外，應事先與開發單位協調，經同意後始可進行工程」執行方式。	10-1	
10-02	10-02	有關山坡地地形建造執照基地下邊坡擋土牆與坡頂建築物外緣之回填土上方構造物設置之原則。	10-2	
10-03	10-05	有關位於山坡地之建築基地其留設基地內通路時，建築技術規則建築設計施工編第 263 條規定人行步道之檢討方式。	10-3	
10-04	10-06	有關一宗基地內含法定山坡地及非法定山坡地，建築物皆配置於非法定山坡地範圍時，應否進行加強山坡地雜項執照審查。	10-4	
10-05	10-07	有關山坡地雜項執照審查會未通過次數限制。	10-4	
10-06	10-08	本府稅捐機關辦理「依建築技術規則 262 條專業技師簽證說明」注意事項。	10-5	
10-07	10-09	有關共構複壁擋土牆 150 公分覆土範圍內可設置滯洪沉砂池。	10-5	
10-08		有關「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」涉及建築技術規則建築設計施工編第 268 條山坡地建築物高度疑義執行方式一案。	10-6	新增
第十一章 建管行政類				
11-01	11-01	建造執照可否一次辦理變更起造人、承造人及監造人，有關行政作業應建請貴府相關單位統一作業，避免擾民。	11-1	
11-02	11-02	有關退縮騎樓地申請廣告招牌，惟上開廣告招牌設置於併案申請之 鋼筋 混凝土造樑柱構架上，得否以雜項執照方式申請。	11-1	修正
11-03	11-03	有關連棟式住宅建照申請案，於申請建照時已將基地分割完成且申請建照及請領使照時，有關建蔽率及容積率皆已就分割完成之基地面積分別檢討，現其中一棟擬申請增建，是否仍須經其他土地所有權人同意。	11-1	
11-04	11-04	建築師事務所以連續章來府申請印鑑，是否可行。	11-1	

11-05	11-05	技規建築構造編第 64 條規定，「四層以下非供公眾使用建築物之基地，得引用鄰地既有可靠之地下探勘資料。」已准照之地質調查報告書地下探勘資料，得否供建築師申請影印。	11-2	
11-06	11-06	建造執照變更設計案，建照抽查小組之抽查內容，應僅就變更項目予以抽查，以利行政時效。	11-2	
11-07	11-07	建造執照抽查不符事項列管與施工勘驗執行方式。	11-3	
11-08	11-08	新北市法定山坡地案件，需先審水土保持計劃書者，是否可改為以事務所申請書方式，先將水土保持計劃書掛建照科轉農業局審查。俟水土保持計劃書審查核定後，文件圖說備齊再掛建照案。	11-3	
11-09	11-09	有關本市老舊公寓增設電梯執照申請案涉及違建處理原則。	11-3	
11-10	11-10	有關建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項增設升降機案之執照申請程序、防火間隔相關執行疑義。	11-3	
11-11	11-11	有關建造執照案涉及結構外審審查與變更之相關執行原則。	11-4	
11-12	11-13	有關既有建築物增設電梯，因鄰接現有巷道指定建築線與地界不重合執行方式。	11-4	
11-13	11-13	有關共用、專有平面圖之區劃方式。	11-5	修正
11-14	11-14	有關建造執照併案辦理室內裝修（天花板）流程簡化方案。	11-5	
11-15	11-15	有關屋頂版勘驗完成之變更設計案，其審查及抽查簡化執行方式。	11-6	
11-16	11-16	有關僅辦理「變更起造人」或「變更設計人」案件，簡化為「申報」方式。	11-6	
11-17	11-17	有關申請使用執照擬併案辦理分戶或併戶之案件，戶數變更部分得否以報備辦理。	11-6	
11-18	11-18	有關建照抽查圖袋內各平會報告書內容與建照圖說不一致之相關執行原則。	11-8	
第十二章 農舍及農業設施類				
12-01	12-01	農舍與農業用地關係基本概念說明圖。	12-1	
12-02	12-02	有關農舍面臨道路、通路及農路檢討。	12-2	修正
12-03	12-03	個別新建農舍案，有關基地內通路寬度等執行方式。	12-3	
12-04	12-04	經農業主管機關同意之農業生產必要設施，於申請建照時，須否檢附建築線指定圖。	12-3	修正

12-05	12-05	有關申請基地屬農業發展條例定義之耕地，倘因指定建築線而造成土地部分位於道路範圍等執行方式。	12-4	
第十三章 都市更新與環境影響評估類				
13-01	13-01	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，本局擬就建築師簽證資料個案協助檢視之方式。	13-1	
13-02	13-02	有關本市危險及老舊建築物重建計畫簡化程序及訂定相關執行標準一案，詳如說明，請查照並轉知所屬會員	13-2	
13-03	13-04	有關新北市已核定在案之環境影響說明書(或評估書)與申請建造執照內容不符處理方式一案。	13-4	
13-04	13-05	有關環保局受理審查中之環評案件，應檢附「環境影響說明書或評估書初稿轉送審查前目的事業主管機關確認表」之目的事業主管機關認定原則一案。	13-5	
13-05	13-06	有關申請建造執照基地位於水質水量保護區，需否辦理環評，行政協助辦理原則一案。	13-5	
第十四章 其他類				
14-01	14-01	有關建物天井設置位置及形式之設置原則。	14-1	
14-02	14-02	一、有關林口區建造執照申請案件，申請基地地下室開挖部份面積採回填土處理，而一樓柱仍延伸落底筏基但沒設地下室結構外牆，是否需依規定檢討地下室最大樓地板面積及容積樓地板面積。 二、另地下室開挖率計算方式，其結構體中回填土部分得否免計入開挖面積。	14-1	
14-03	14-03	有關已領得使用執照之建築基地，得否增加新地號辦理增建，提請討論。	14-2	
14-04	14-04	取得部分使用執照地下建築物，重新申請增建及辦理土地分割應如何檢討。	14-2	
14-05	14-05	捷運聯合開發案，以捷運站體之屋頂層(地面二層以上之人工平台)以直通樓梯通達基地地面作為避難層，得視為他棟建築物檢討。	14-2	
14-06	14-08	有關建造執照申請案件擬興建地下一層地上 13 層之建築物，地上一層配置為開放式（未設置外牆）停車空間是否涉及建築技術規則建築設計施工編第 110 條規定。	14-3	
14-07	14-09	建築基地位於乙種工業區之工廠類建築物，於申請部分拆除執照以及辦理法定空地分割時，是否需受建築技術規則建築設計施工編第 14 章相關規定之限制。	14-3	

14-08	14-10	游泳池設置原則。	14-4	修正
14-09	14-11	有關依建築技術規則建築設計施工編第 97 條規定設置之戶外安全梯，對外開口面積應為單一連續開口 2 平方公尺以上之淨面積，且不得於開口處設置柱、梁、版及欄杆等影響淨面積之構造。	14-4	
附錄				
附錄		111 年版刪除案例（共 12 案）	附 1-1	

第一章 都市計畫及都市設計類

編號	01-01（111 年版編號 01-01）
依據	93.05.21 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	乙種工業區之建照申請案件，欲部分使用基地面積，於土地尚未分割完成前，得否免辦理都市設計審議。
處理原則	申請建照基地地號得依同意部分使用範圍申請之，若單筆地號土地雖依同意得部分建築，但機關、學校、醫院及同屬一事業體之工廠及其他類似建築物，仍需將各執照核准之總樓地板面積合計檢討。
附註	一、依據臺北縣政府 95 年 12 月 25 日北府工建字第 0950849965 號函內容略示：「建築執照申請基地如有部份使用者，須完成分割後，方得申請建築執照。」。 二、同一事業體之建築基地，除非屬一宗基地外，仍應將各執照核准之總樓地板面積合計檢討。

編號	01-02（111 年版編號 01-02）
依據	98.07.29 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	有關公共設施保留地臨時建築物是否需依土地使用分區管制要點檢討二分之一綠化。
處理原則	公共設施臨時建築物為依「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」規定申請臨時建築使用，尚無檢討綠化之規定。

編號	01-03（111 年版編號 01-03）
依據	98.05.25 本府工務局 98 年第 1 次建築管理法規研討會會議紀錄、城鄉發展局 98.4.27 浮簽意見
案例	工廠側院深度檢討時，倘各層平面並未相同或逐層退縮時，是否應逐層檢討建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
處理原則	有關本案之執行認定應回歸土管規定：「…本要點未規定者，適用其他有關法令規定。」；有關本項側院深度留設原則比照建築面積計算方式，即建築物側牆或側柱中心線之「最大水平投影面積」與該側面基地線間之側院平均水平距離檢討。另依城鄉發展局 98.4.27 浮簽意見，尚無不得過樑之限制。
附註	配合內政部於 105 年 8 月 26 日發布實施「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案」，本案排除林口區之適用。(將 107 年版編號 1-04 併入)

編號	01-04（111 年版編號 01-04）
依據	94.08.11 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	原有合法建築物申請增建時，院落（前/側院）部分應如何檢討。
處理原則	有關院落部分得僅就新增部分檢討，至於原有合法建築物部分得免納入檢討。

編號	01-05（111 年版編號 01-05）
依據	92.3.13 簽 原參考手冊 19
案例	三峽都市計畫土管要點規定，有關斷層帶經過之非法定山坡地審查原則。
處理原則	有關三峽都市計畫（第二次通盤檢討）內斷層帶經過地區之非法定山坡地建造執照申請案，准予於建照卷內檢附（一）符合建築技術規則構造編第 64 條規定之地基調查報告及（二）設計建築師、結構技師、地質技師簽證認為安全之說明書等二項資料後，依規定審核其建照申請案。

編號	01-06（111 年版編號 01-06）
依據	本府城鄉局 103 年 8 月 11 日北城都字第 1031427728 號函 本府城鄉局 102.09.27 便簽、本府城鄉局 102.11.13 便簽
案例	有關本市汐止區土地，涉及土地使用分區管制第 15 條規定一案。
處理原則	一、依 100 年 1 月 17 日發布實施之「變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點專案第二次通盤檢討）」規定，建築基地臨基隆河建築時應退縮 10 公尺建築，應以「基隆河主流」之河川區界線往基地內，預留其退縮範圍。 二、應自河川區境界線全面淨空（包含地面上及地面下）退縮 10 公尺建築，並包含陽臺、雨棚等相關附屬設施。

編號	01-07（111 年版編號 01-07）
依據	本府工務局 106 年 5 月 3 日建築法規研討會會議紀錄
案例	建造執照申請案，基地使用分區為乙種工業區，申請用途為工廠時是否需會辦城鄉發展局進行實質審查。
處理原則	依據本局 97 年 2 月 26 日北工建字第 0970123124 號「為乙種工業區內已領得建造執照且登錄為一般商業設施使用之案件，有關後續都市計畫變更及建築管理研商會議」會議記錄及臺北縣政府(改制後為新北市)97 年 3 月 20 日「研商本縣都市計畫乙種工業區日後申請個案變更或納入通盤檢討變更使用分區之可行性」會議紀錄，建造執照申請案涉及都市計畫法新北市施行細則第 18 條時，應會辦城鄉發展局進行實質審查。探究其會議原意，係為防範乙種工業

	區建築物違規作住宅等其他用途使用，故申請用途為工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施時，城鄉發展局應就所管「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」規定進行實質審查；申請用途為供公害輕微之工廠與其必要附屬設施時，則回歸建築技術規則工廠專章檢討，得免會辦城鄉發展局進行實質審查。
--	---

編號	01-08（111 年版編號 01-08）
依據	本府工務局 111 年 10 月 18 日新北工建字第 1112004851 號函
案例	公共設施保留地臨時建築是否依都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制要點檢討前後側院執行疑義。
處理原則	有關公共設施保留地申請臨時建築案件，仍依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法辦理，無須依土管規定留設院落。另考量該申請案鄰地，倘現況已設置騎樓或無遮簷人行道者，應一併配合留設，以維護行人通行安全及通道之連續性。

編號	01-09（111 年版編號 01-09）-修正
依據	本府工務局 111 年 10 月 7 日新北工建字第 1111931101 號函 本府城鄉發展局 112 年 5 月 7 日新北城都字第 1120806438 號函會議紀錄
案例	有關都市計畫法新北市施行細則第 41 條第 2 項中「構造物」認定疑義
處理原則	一、查旨揭細則條文「建築基地應自後面基地線退縮 1 公尺建築，其退縮部分得設置圍籬、植栽綠美化。但不得設置構造物(包含地上及地下)及種植喬木。」，其立法原意係為促進市區廢污水排水系統建置。 二、屬已設置專用下水道、已納管、位於已公告污水下水道使用地區及整體開發地區者或經建築師簽證並檢附相關證明文件不影響後續廢污水排水系統建置者，於申請建照時，檢附相關證明文件並經市府水利局確認無影響廢污水排水系統建置，得不受細則第 41 條第 2 項之限制。

第二章 區域計畫及非都市土地類

編號	02-01（111 年版編號 02-01）
依據	94.05.26 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	「新北產業園區工業區住宅社區用地」之土地使用分區管制項目，如建蔽率、容積率、道路認定等執行依據。
處理原則	一、建蔽率、容積率依「非都市土地使用管制規則」丁種建築用地之規定：建蔽率 70%、容積率 300%。 二、用途亦依「非都市土地使用管制規則」丁種建築用地「工業社區」項下之用途。 三、道路均已開闢完成，依現場寬度為主。
附註	處理原則三道路「現場寬度」因屬經濟部開發工業區按計畫開闢之道路寬度，現況寬度應為道路「計畫寬度」（該產業園區公共設施已完成開闢，無須辦理建築線認定）。

編號	02-02（111 年版編號 02-02）
依據	95.08.28 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	非都市土地現況之面前道路僅 4 公尺寬時，依區域計畫法自道路中心線退讓 3 公尺部分與建築技術規則留設 1.5 公尺人行步道，可否重複認定，退讓部分可否計入基地面積。
處理原則	依實施區域計畫地區建築管理辦法第 11 條規定：「建築基地臨接公路者，其建築物與公路間之距離，應依公路法及有關法規定辦理，並應經當地主管建築機關指定(示)建築線；臨接其他道路其寬度在 6 公尺以下者，應自道路中心線退讓 3 公尺以上建築，臨接道路寬度在 6 公尺以上者，仍應保持原有寬度，免再退讓」，故非都市土地僅面臨 4 公尺之面前道路，其自道路中心線退讓 3 公尺道路之邊界線應指定為建築線，其退讓部分不得計入法定空地，且不得與人行步道重複認定。
附註	一、人行步道係指建築技術規則設計施工編第 263 條規定退縮設置之 1.5 公尺人行步道。依同條第 2 項規定，建築基地具特殊情形，經直轄市主管建築機關認定未能依規定退縮者，得減少其退縮距離或免予退縮。 二、另依內政部 89.02.11 台八九內營字第 8982410 號函說明，本案經指定建築線之現有巷道，若經認定僅能供人行走之部分，得視為具有人行步道之功能；依首揭規定之意旨，應無再退縮設置人行步道之需要。

編號	02-03（111 年版編號 02-03）
依據	103.04.01 北府工建字第 1030542455 號函
案例	有關本市區域排水權責機關及通案處理方式。
處理原則	<p>一、山坡地地區申請整地排水計畫或區域排水計畫：</p> <p>（一）涉及建築行為者，請洽本府工務局辦理；另涉及水土保持部分，由本府工務局函轉本府農業局辦理審查。</p> <p>（二）未涉及建築行為者，請洽該工程之目的事業主管機關辦理；另涉及水土保持部分，由該工程之目的事業主管機關函轉本府農業局辦理審查。</p> <p>二、非山坡地地區申請整地排水計畫或區域排水計畫：</p> <p>（一）涉及建築行為者，請洽本府工務局辦理。</p> <p>（二）未涉及建築行為者，請洽本府水利局辦理。</p>

編號	02-04（111 年版編號 02-04）
依據	104.08.19 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	有關非都市計畫地區建築用地面臨兩條現有巷時，其中一條現有巷道佔用之基地面積得否計入法定空地。
處理原則	有關位於非都市計畫地區建築基地之臨接兩條以上寬度六公尺以下其他道路，得參照臺灣省政府建設廳 79 年 5 月 29 日 79 建四字第 19162 號函示原則，應自每條道路中心線退讓 3 公尺以上建築，惟其退讓之土地，除臨接起造人選定之道路外，其餘得准予計入法定空地。

編號	02-05（111 年版編號 02-05）
依據	105.06.08 本府地政局 1051054389 號核准簽
案例	簡化非都市土地變更編定審查程序。
處理原則	由各目的事業主管機關將變更編定審查項目納入興辦事業計畫審查，建立單一窗口，使會審局處於興辦事業計畫審查階段提供完整意見，本局係以行政協助檢視興辦事業計畫內容給予建議事項僅供參考，以利增進行政效率。興辦事業計畫之申請基地嗣後如須申請建築時，仍應委由依法開業建築師依申請當時之建築法令相關規定檢討辦理。

編號	02-06-新增
依據	111 年 8 月 23 日建築管理法規研討會會議紀錄
案例	有關山坡地開發案件「業經核定開發許可，取得雜項使用執照及變更編定，惟因土地個別分售，單一建築基地礙於 109 年 11 月 20 日新北府工建字第 1092242768 號公告之「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」，申請建築時基地坵塊坡度分析，就雜使合法地形應如何檢討」一案。
處理原則	<p>有關山坡地範圍涉及開發許可案件坡度坵塊檢討方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、原始坡度分析以原開發許可核定之容許開發範圍為主，原開發許可之坵塊分析坡度超過 55%之範圍，應予扣除可開發基地範圍，於日後單獨申請建築時，不得再納入可開發基地檢討。 2、日後單獨申請建築時，應以建照掛號日期為法令適用日期，作為山坡地坵塊檢討之法令適用依據。 3、其單獨申請建築之現況坡度分析，應依第一點規定扣除不可開發區，再取個別單獨建築基地之坵塊進行分析。 4、原核定開發許可範圍之坵塊分析同一方向可否因應地勢或現況道路調整位移或旋轉，因公會提議原開發許可審查已管制總量，不涉及總量之變更或原始容許開發範圍之異動，擬由建照科會辦城鄉局、環境保護局等各目的事業主管機關之意見後納入後續參考。 <p>另已完成土地變更編定之新制開發許可(未經雜項執照之申請程序)，其原始地形得採水保完工地形之坵塊分析辦理。</p>

第三章 畸零地及法定空地類

編號	03-01（111 年版編號 03-01）
依據	97.05.05 本局建照科建築法規研討會會議紀錄 101.01.19 北府工建字第 1001905273 號函
案例	私有土地擬辦理合併公有地，以及建築基地非屬「新北市畸零地使用規則」第三條所稱之畸零地，惟相鄰土地為畸零地時之處理執行方式（96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號），補充納入公有畸零地土地及後續處理原則。
處理原則	<p>一、有關新北市政府工務局公有畸零地合併使用證明核發僅供公產機關合併使用或調整地形之參考，公產機關如需保留公用或依處理公產規定處理，不得以本證明書對抗。</p> <p>二、本案依「新北市公有畸零地合併使用證明書核發基準」第 11 點：「私有土地為畸零地與公有土地合併使用達規定最小深度，所餘公有土地非合併使用無法建築，或公有裡地與相鄰私有土地合併得建築使用者，得發給本證明書，但應在證明書中註明合併理由，並於附圖中另以不同圖例表示。」。故本案依上開規定應於證明書註明合併理由後核發。</p> <p>三、為落實簡政便民權責劃分，與維護建築法令之管理一致（公私有土地應公平對待原則，依法尚無須告知土地所有權人）及促進都市景觀合理有效之管理，自 101 年 1 月 10 日起公有畸零地土地納入於 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函之適用說明如下（本市境內所屬市有土地不適用）：</p> <p>（一）相鄰公有畸零地土地之建造執照核發時，一併副知財政部國有財產署（原財政部國有財產局）（以下簡稱：國產署），倘國產署未收獲建造執照核發通知書或收受後仍無通知續處原則，後續得依建築法第 44、45 條規定，於相鄰土地建築領得使用執照前提出「畸零地調處」事宜，以管理維護自身土地之權力與義務。</p> <p>（二）本處理原則，自 101 年 1 月 10 日起之建造執照掛號申請案件適用。</p>
附註	<p>一、合併案例（103 年版編號 03-07）。</p> <p>二、配合財政部國有財產署改制調整註記。</p> <p>三、依 96 年 10 月 4 日北工建字第 0960654840 號函原則，公有畸零地合併使用證明書申請與否，與建造執照無關聯。</p>

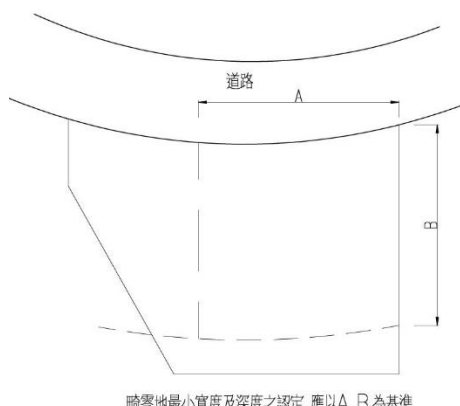
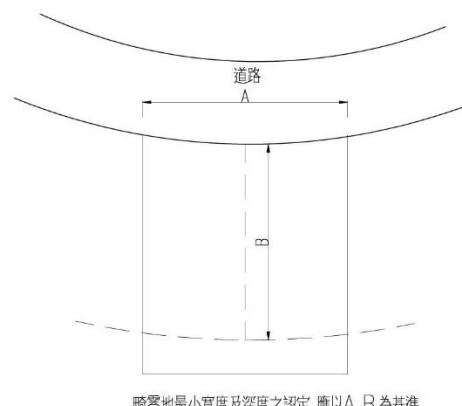
編號	03-02（111 年版編號 03-02）
依據	97.05.28 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	有關私有畸零地擬依「新北市公有畸零地及公有裡地合併使用證明書核發基準」申請合併可單獨建築使用之公有土地，是否與本局 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函抵觸，得否核發。
處理原則	依建築法第 44 條規定：「...建築基地面積狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」，另依同法第 45 條：「前條基地所有權人與鄰接土地所有權人於不能達成協議時，得申請調處，....。第一項範圍內之土地，屬於公有者，准照該宗土地或相鄰土地當期土地公告現值讓售鄰接土地所有權人。」。是以，畸零地所有權人得依建築法第 44、45 條及「新北市(原臺北縣)公有畸零地及公有裡地合併使用證明書核發基準」規定辦理，申請合併使用證明書或與公有地協議調整地形，與本局 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函並無抵觸。
附註	<p>96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號，內容如下：</p> <p>為本市建築基地非屬「新北市畸零地使用規則」第三條所稱之畸零地，惟相鄰土地為畸零地時之處理行方式。</p> <p>一、依建築法第 44 條、第 45 條規定略以：「……建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」、「前條基地所有權人與鄰接土地所有權人於不能達成協議時，得申請調處……」，前開建築法第 44 條條文僅規定畸零土地所有權人非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，不得建築。另第 45 條規定，畸零地所有權人與鄰接土地所有權人於不能達成協議時，依法皆得申請調處。</p> <p>二、另依內政部 91 年 6 月 11 日台內營字第 0910084414-1 號函示：「…三、…建築法第 44 條…並未規定畸零地非與相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地須留出與畸零地合併所必須之土地，亦無授權得訂定此一部分之相關規定…已涉創設剝奪人民權利義務…已逾越建築法之授權範圍，應屬無效…應另以自治條例之方式制定。」，及依內政部 95 年 8 月 2 日台內營字第 0950804954 號函說明二：『……依前揭規定，僅係明定建築基地本身面積狹小畸零不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築，並未規定畸零地相鄰唯一合併土地申請建築時，課以通知畸零地所有權人申請調處之義務。』。</p>

	<p>三、查本府受理畸零地調處事宜，源於 62 年 7 月 12 日臺灣省政府（62）府建四字第 67271 號令公布「臺灣省畸零地使用規則」第 11 條：「畸零地非與相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地非經留出合併所必須之土地，不得建築，但留出後所餘之土地成為畸零地時，應全部合併使用。」規定，受理畸零地調處事宜。因配合地方自治，本府依 89 年 12 月 20 日修正之建築法第 46 條：「直轄市、縣（市）主管建築機關應依照前二條規定，並視當地實際情形，訂定畸零地使用規則，報經內政部核定後發布實施。」訂定「臺北縣畸零地使用規則」，並於 90 年 7 月 16 日以北府工建字第 0900258293 號函報請內政部核定，惟內政部於 90 年 12 月 19 日以台 90 內營字第 9067701 號函指示：原保留臺灣省畸零地使用規則第 11 條應予刪除，如仍有訂定必要，應另依自治條例定之。爰此，「新北市（原臺北縣）畸零地使用規則」於 92 年 3 月 10 日發布實施時，已無「臺灣省畸零地使用規則」第 11 條：有關畸零地相鄰之土地須留出法定保留地之限制。</p> <p>四、臺灣省畸零地使用規則業已於 94 年 8 月 9 日以臺灣省政府府法二字第 0940011405 號令發布廢止，惟本府受理畸零地調處事宜至今，皆仍依循「臺灣省畸零地使用規則」精神，延續以往執行慣例：多由畸零地之鄰接土地所有權人申請調處。</p> <p>五、爾後建築基地非屬「新北市畸零地用規則」第 3 條所稱之畸零地，惟相鄰土地為畸零地時，處理方式如次：</p> <p>（一）申請基地無意合併相鄰私有土地則逕予核發建造執照，無需通知相鄰畸零地所權人進行協議調處。</p> <p>（二）申請基地欲合併相鄰私有畸零地，則應依新北市畸零地使用規則第 11 條向本府辦理畸零地調處之申請，並得同意申請人撤銷調處中申請案。</p> <p>六、本市現有之畸零土地倘有建築之需，應先依建築法第 45 條及新北市（原臺北縣）畸零地使用規則第 11 條向本府申請畸零地調處。</p>
備註	<p>一、私有畸零地申請合併可單獨建築之公有土地，流程為先行辦理公有地協議調整地形，協議調整地形不成時，為考量都市景觀並有效土地利用，再循核發基準申請合併使用證明書，並於核發證明書上加註下列事項：1、請公有財產主管機關依本府 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函參處。2、本案不得再擅自分割土地後另案申請畸零地合併證明，列入產權移轉交代事宜。</p> <p>二、配合改制升格為直轄市調整註記。</p>

編號	03-03（111 年版編號 03-03）
依據	96.11.06 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	申請基地擬與公有畸零地合併後仍為畸零地，惟基地四周皆已建築完成，可否以本市畸零地使用規則第 8 條第 1 項第 3 款核發證明。
處理原則	經查本案鄰地均已建築完成並領得使用執照，請承辦人先將鄰地執照調卷查明當時鄰地有無留設保留地後再循行政程序簽辦，准予單獨建築後再據以核發合併證明。

編號	03-04（111 年版編號 03-04）
依據	97.03.31 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	有關私有土地經分割成為數筆畸零地，擬每筆單獨申請合併公有土地，本局是否同意核發合併證明。
處理原則	依本府 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函規定，本案公有土地非屬畸零地得逕予申請建築不與相鄰土地合併，惟本案申請人得依新北市畸零地使用規則第 11 條申請調處。

編號	03-05（111 年版編號 03-05）
依據	96.12.24 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	申請雜項執照時申請基地是否應符合本市畸零地使用規則規定最小寬深度之限制。
處理原則	雜項工作物應無須提供人居住等使用，故其申請水塔、圍牆、挖填土石方、廣告招牌等雜項工作物之基地免受本市(縣)畸零地使用規則最小寬、深度之限制。

編號	03-06（111 年版編號 03-06）
依據	原參考手冊 27
案例	有關座落弧形道路交叉口之畸零地最小寬度深度之認定乙案。
處理原則	本案畸零地最小寬度深度起點之認定，應以都市計畫建築線指定函之曲線範圍為準。
	  <p style="text-align: center;">曲線平移作為深度 B 距離</p>
附註	調整圖例及說明

編號	03-07（111 年版編號 03-07）
依據	99.03.17 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	有關申請基地曾領有使用執照（含合法房屋），擬增、修、改建時，是否涉及畸零地之認定。
處理原則	「新北市畸零地使用規則」係針對未建築完成之建築基地，故有關已建築完成之建築基地（領有使用執照及合法房屋）無涉畸零地之認定。

編號	03-08（111 年版編號 03-08）
依據	102.12.20 北府工建字第 1023185179 號函
案例	本市建築基地申請建築時，鄰接土地係依前「臺灣省畸零地使用規則」第 11 條所留設法定保留地之補充處理執行方式
處理原則	<p>一、其所留設之法定保留地已分割成為畸零地，應依據本府 97 年 8 月 6 日北府工建字第 0970565799 號函處理執行方式辦理調處。</p> <p>二、另，應留設之法定保留地於領得使用執照後仍未辦理地籍分割者，其僅於圖面標註，且仍屬於一宗建築基地範圍，則無畸零地之事實，得依據本府 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函辦理建造執照，則無前款說明調處適用。</p>

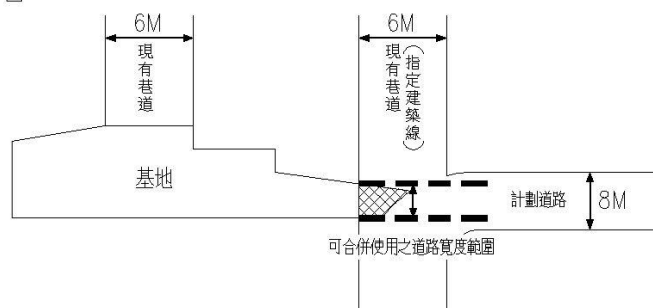
附註	<p>本府 97 年 8 月 6 日北府工建字第 0970565799 號函內容如下：</p> <p>一、由本府工務局通知基地所有權人、建造執照之起造人及其相鄰法定保留地所有權人，到府說明本府目前對畸零地執行方式。</p> <p>二、相鄰法定保留地所有權人若經通知而未出席者，本府工務局將另以局函送達相鄰法定保留地所有權人說明本府目前對畸零地之執行方式。</p> <p>三、基地所有權人或其相鄰法定保留地所有權人未於會後或文到 20 日內以建築法第 45 條申請調處者，本府工務局即依本府 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函辦理建造執照。</p>
----	---

編號	03-09（111 年版編號 03-09）
依據	財政部國有財產署 104 年 6 月 17 日台財產署管字第 1044008860 號函暨 104.07.15 新北工建字第 1041193095 號函
案例	公有畸零地合併使用範圍臨接不同管理機關之公有土地審查處理原則
處理原則	有關公有畸零地合併使用範圍臨接不同管理機關之公有土地者，無須併同檢討範圍外所鄰其他公有土地，且於核准函及證明書載明「本合併使用範圍相鄰公有土地是否有公用之需、及是否持續管理公用財產、或國有財產署依法處理其經管之國有非公用土地等均為該署權責」。
附註	財政部國有財產署 104 年 5 月 29 日「研商鄰地所有權人依國有財產法第 49 條第 3 項規定申請部份承購合併範圍內之國有土地處理方式」會議紀錄之結論第 1 項(略以)：「…爰有關民眾持地方政府核發公私有畸零地合併使用證明書申購合併範圍內 2 筆以上分屬不同管理機關之國有土地，倘他機關不願意依規定變更非公用財產移交本署接管者，可先行依法處理本署經管之國有非公用土地，鄰地所有權人承購國有土地後得否單獨建築使用非為國有財產法第 49 條第 3 項之讓售條件，本署 88 年 5 月 21 日台財產局管第 88012929 號函示是類案件之處理方式，仍予維持，…」。

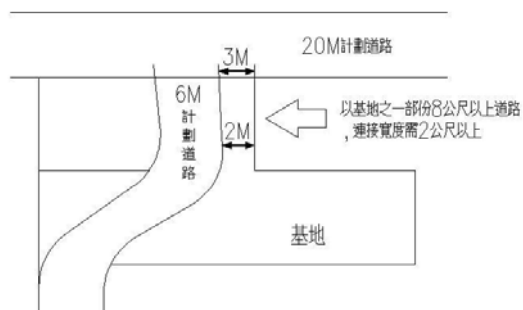
編號	03-10（111 年版編號 03-10）
依據	94.01.18 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	已領使用執照案件，其各建物係以私設通路對外連接，欲申請法定空地分割，分割後私設通路不列入各建物基地，並業已出具私設通路供通行使用證明文件，其法定空地分割處理方式。
處理原則	本案既由土地所有權人提具私設通路供通行使用證明文件，擬分割之各廠房自可依私設通路連接建築線，故請承辦人檢視分割後各基地之建蔽率及容積率後，參照內政部營建署 89.01.06（89）營署建字第 55801 號函規定辦理。
附註	相關函釋詳附錄。

編號	03-11（111 年版編號 03-11）
依據	95.11.27 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	有關法定空地分割證明書是否有期限規定。
處理原則	查「建築基地法定空地分割辦法」及「建築基地法定空地分割證明申請核發程序」尚無期限規定。

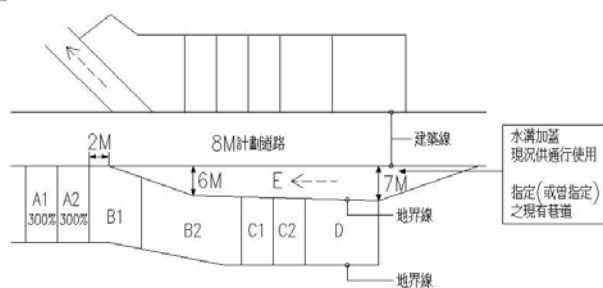
圖二



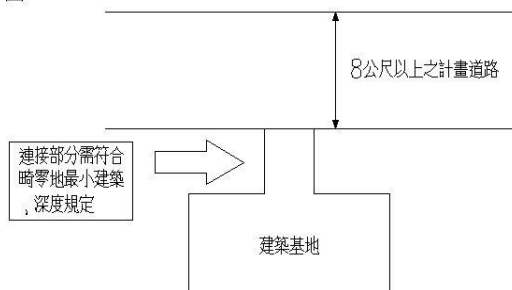
圖三

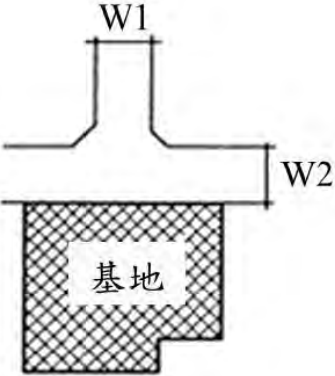
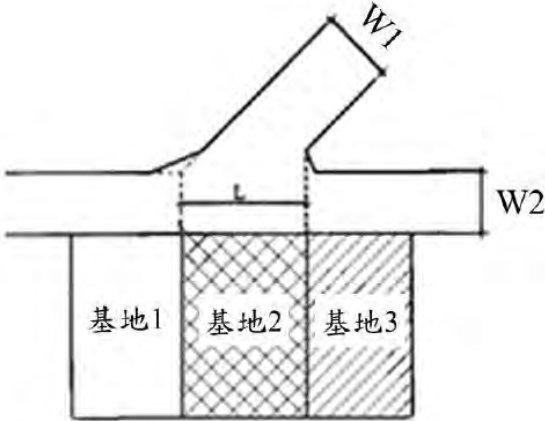
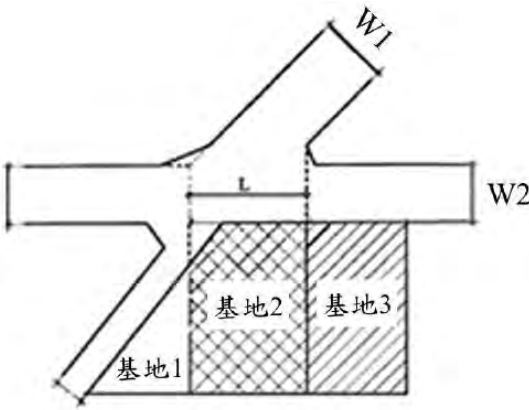


圖四



圖五



附註	另依城鄉發展局 111 年 5 月 31 日新北城審字第 1111011778 號函共通性土管住宅區及商業區面臨計畫道路容積折減認定方式，基地面臨計畫道路特殊情形容積率適用方式。
附註 圖例	<p>樣態一：</p> <p>類似囊底路概念，建築基地臨接道路盡頭面臨 8 公尺(含)以上計畫道路，該面臨計畫道路寬度以 W1 認定，基準容積率不須折減，如圖 1、圖 2 之基地 2 及圖 3 之基地 2。</p> <div style="text-align: center;"> <p>圖 1</p>  <p>$W1 > W2, W1 \geq 8 \text{公尺}$</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>圖 2</p>  <p>$W1 > W2, W1 \geq 8 \text{公尺}$</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>圖 3</p>  <p>$W1 > W2, W1 \geq 8 \text{公尺}$</p> </div>

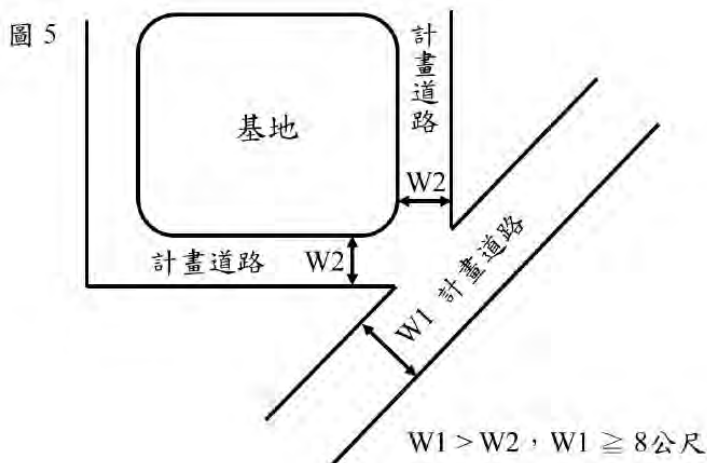
樣態二：

建築基地臨接道路盡頭面臨 8 公尺(含)以上計畫道路，連接部分「L」應符合本市畸零地使用規則住宅區及商業區最小建築寬、深度規定，始以 W1 認定之，如圖 4。



樣態三：

建築基地截角處面臨 8 公尺(含)以上計畫道路，惟 W1 計畫道路盡頭未連接建築基地，仍以 W2 認定道路寬度，其基準容積率須折減，如圖 5。



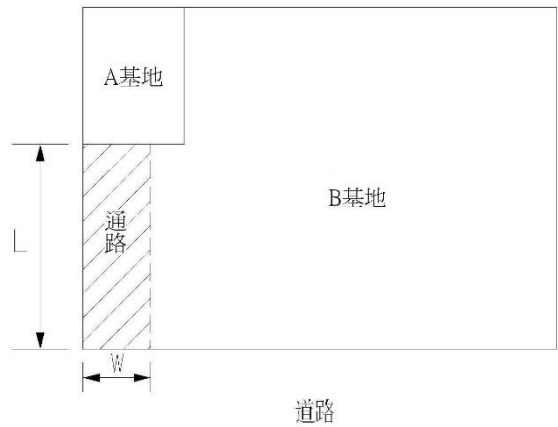
結論：

都市計畫面臨道路之認定應有一致標準，爰針對容積移轉案件之連接道路選定應納入樣態一、二比照辦理，其餘事項(含面寬、路寬)則仍按容移相關規定辦理。

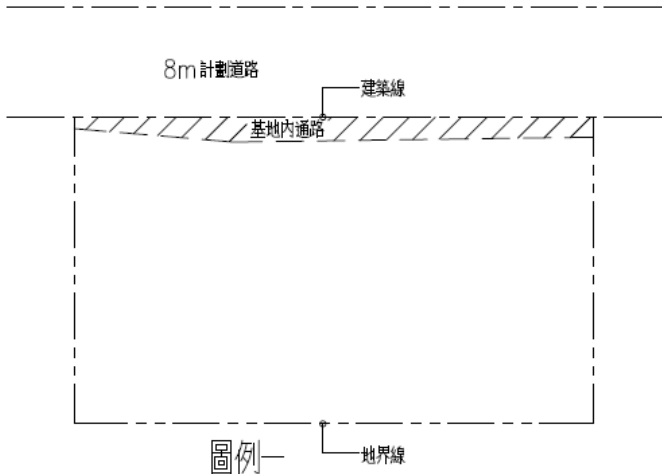
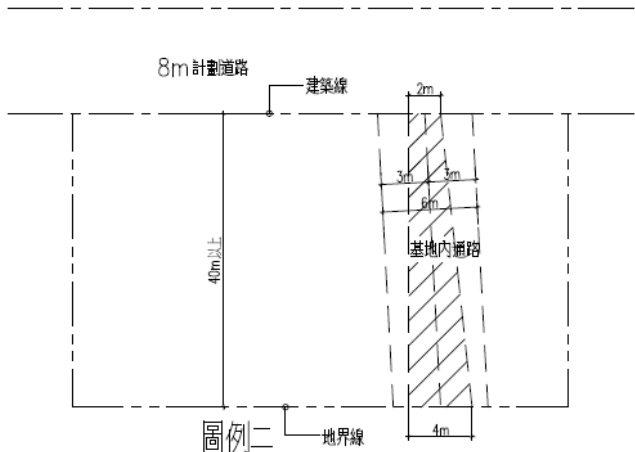
編號	04-02（111 年版編號 04-02）
依據	本府工務局 95 年度第 2 次建築管理法規研討會議
案例	基地面臨二條計畫道路，其中 4 米人行步道非屬 92.11.4 北府工建字第 0920657531 號函說明第五款之現有道路，應不適用前開號函退縮建築之規定。
處理原則	一、本府 92.11.4 北府工建字第 0920657531 號函係規範現有巷道部分，有關人行步道係屬都市計畫道路一種，與現有巷道不同，故非屬上開號函規範之範圍。 二、惟請建築師應考量外部整體救災。

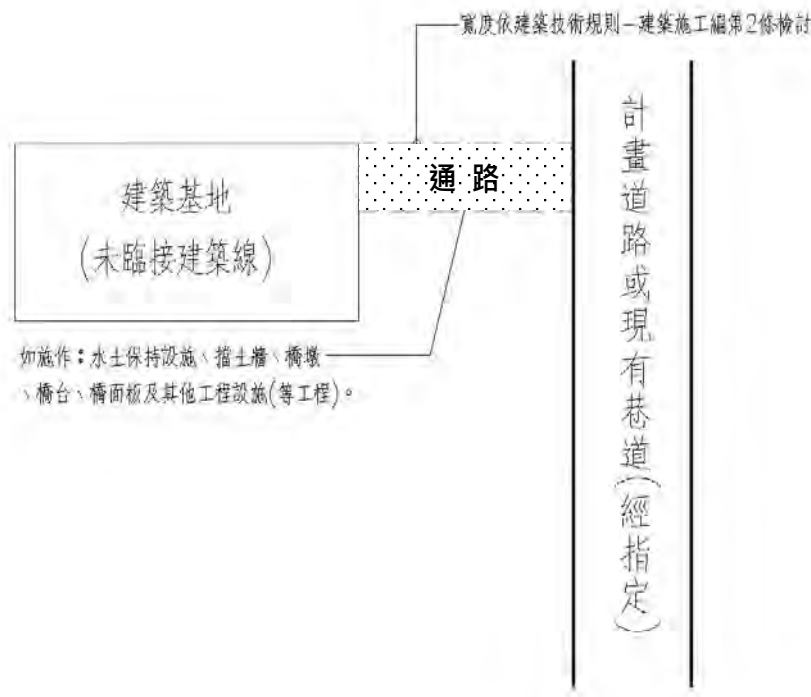
編號	04-03（111 年版編號 04-03）
依據	95.12.04 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	有關申請基地後側臨接未指定建築線之現有通路，是否應比照本府 92 年 11 月 4 日北府工建字 0920657531 號函規定，自道路中心線為準兩旁退讓至 6 公尺，提請討論。
處理原則	本府 92 年 11 月 4 日北府工建字 0920657531 號函規定，略以：「...為考量都市整體防災所需，寬度不足 6 公尺之現有巷道依「新北市建築管理規則」第 14 條規定以道路中心線為準兩旁均等退讓後，實際寬度不足 6 公尺者，應自行退讓至 6 公尺，因而退讓之土地得計入法定空地計算且不得設置任何構造物。」，其上開所稱現有巷道係指同規則第 2 條範圍，本案所臨接現有通路既未指定，免依上開號函規定退縮。
附註	為考量都市整體防災所需，有關建築基地其臨接 2 公尺以上之現有巷道者，其退縮留設寬度之相關規定應依編號 04-07 規定辦理。

編號	04-04（111 年版編號 04-04）
依據	97.05.28 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	建築基地臨接裡地其通行權留設方式，可否穿越具有頂蓋之空間。
處理原則	依民法第 787 條第 1 項：「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人得通行周圍地以至公路。但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。」及同條第 2 項：「前項情形，有通行權人，應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。」是以，有關通行權留設方式並無限制，惟應考量穿越之空間寬度應達 2 公尺及高度比照「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」淨高不得小於 3 公尺，通行範圍不得有任何阻礙物。

編號	04-05（111 年版編號 04-05）
依據	原參考手冊 25
案例	未臨接建築線之土地，其出入通路已取得土地通行權，是否比照建築技術規則建築設計施工編第 2 條之私設通路限制辦理。
處理原則	一、土地權利部分：應檢附通路通行權同意書。 二、通路寬度部分：依建築技術規則辦理。
圖例	 <p>斜線部分應檢附道路通行權同意書 W 寬度部分依建築技術規則</p>
附註	一、未臨接建築線之土地，土地所有權人應留設至少 2 公尺通路範圍供通行使用，依民法第 787、788 條規定，通行地因此所受之損害，通行權人應支付償金。 二、上述 A 基地申請建造執照，通路範圍無法供車輛通行時，可依新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理，或依建築技術規則及土管規定檢討。

編號	04-06（111 年版編號 04-06）
依據	101.08.30 北工建字第 1012367408 號函
案例	基地內非經指定現有通路之存廢問題及執行方式。
處理原則	基地內之建物與通路，未與對外道路形成迴路，即認定為基地內通路；有關基地內建物拆除與通路廢除，可就基地範圍內解決，無公用地役權關係，自無廢改道申請之需要。

編號	04-07（111 年版編號 04-07）
依據	101.11.14 本府工務局 101 年第 2 次建照管理法規研討會會議紀錄 103.02.14 北府城測字第 1030232299 號函會議結論
案例	有關建築線加註事項第 11 點內容：建築管理規則第 9 條執行疑義。
處理原則	有關建築基地內涉有未經指定之現有通路，經指定建築線時加註應保留現況維持通行並依新北市建築管理規則第 9 條規定退縮建築，可計入法定空地並不得配置建築物。
圖例	<p>圖例一：基地內通路如不能廢除時保留現況並依建築管理規則第 9 條規定退縮建築視為建築線，即不可配置建物但可計法定空地。</p>  <p>圖例二：基地內通路如不能廢除時保留現況，可計法定空地並視為一宗基地。</p> 
附註	有關建築線加註事項第 11 條內容部分，依據本府城鄉局 103.02.14 北府城測字第 1030232299 號函會議紀錄議題五結論同意將該加註事項刪除。

編號	04-08（111 年版編號 04-08）
依據	103 年 7 月 2 日北工建字第 1031109898 號函
案例	本市建築基地聯外通路許可作業方式。
處理原則	 <p>※私設通路經土地所有同意通行使用、目的事業主管機關同意變更及相關計畫書審查同意者，則不須申請雜項執照；另於建築基地核發建照時併予核發私設通路許可函。</p> <p>※私設通路範圍如有構造物、橋樑及附屬設施(水保設施除外)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 興建安全管理階段：相關設計標準，請起造人依新北市政府建造執照結構委託審查原則委託審查機關團體進行結構審查，並於放樣勘驗前檢附外審核准報告書。 2. 施工管理階段：請承造人會同監造人及專業技師公會進行監造查核工作，並於各施工階段前： <ol style="list-style-type: none"> (1) 橋墩(橋台)於鋼筋綁紮後灌漿前。 (2) 橋面板於鋼筋綁紮後灌漿前或吊裝完成後。 (3) 其他必要勘驗等項目，將勘驗紀錄表送本局同意後，方得繼續施工。 3. 使用管理及維護階段：請起造人、該私設通路臨接建築基地之建築物常駐使用人或所有權人負起相關管理維護之責，於日後產權移轉時列入交待，並於使照核發時於加註事項表內加註。 <p>※另建築基地範圍內(非計畫道路上方)設有跨越人行路橋之建築許可作業方式，依同號函說明一、二辦理。</p>

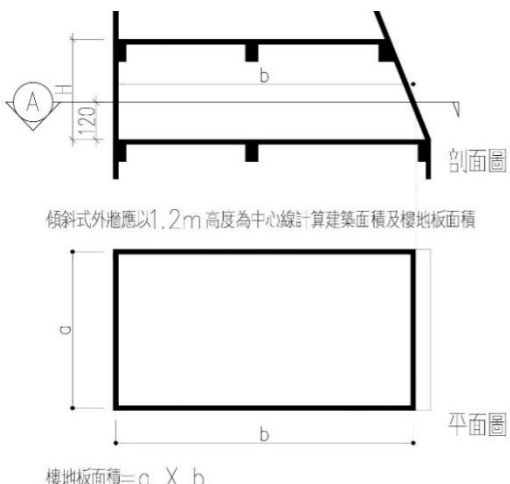
編號	04-09（111 年版編號 04-09）
依據	99.02.22【0990060860】城鄉局簽
案例	本市都市計畫區內現有巷道認定(新認定)、建築線指示作業模式。
處理原則	<p>一、認定「現有巷道」寬度未達指定建築線寬度依原作業慣例執行(等寬指定)，惟現況路型平順完整(公共設施完竣-人行步道、溝蓋版外緣石、柏油路面邊界、圍籬邊界..)且現況大於新北市建築管理規則第 9 條第 1 項之指定寬度者，依現況平順路型認定為現有巷道，並據以指定建築線。</p> <p>二、現有通路於建築線指示圖加註「本現有通路前經○年○月○日以北府城測字第○號函認定為現有巷道在案。」。</p> <p>三、如原指定現有巷道建築線未公告廢止前，該現有巷道與計畫道路指定建築線間土地，屬於公有土地者，免另附土地使用權同意書；屬於私有土地者，應檢附土地使用權同意書。</p> <p>四、現況現有通路大於現有巷道，該現有通路與現有巷道指定建築線間土地，屬於公有土地者，申請公有畸零地合併使用證明；屬於私有土地者，取得通行同意書或合併使用(否則辦理畸零地調處，不成則徵收標售)。</p>

編號	04-10（111 年版編號 04-10）
依據	本府工務局 107 年 10 月 24 日建築管理法規研討會會議紀錄
案例	有關建築線圖說標示「基地內現有通路」，得否設置排水溝。
處理原則	基地內現有通路若無廢、改道之必要者，則亦無禁止設置排水溝。

編號	04-11(111 年版編號 04-11)
依據	108.9.18 本局 108 年度第 10 次建築管理法規研討會議紀錄
案例	建築基地兩側以上臨道路，若其中之一為都市計畫指定僅供人行使用之人行道者，是否需依新北市建築管理規則第 12 條規定退讓截角。
處理原則	建築基地兩側以上臨道路，若其中之一為都市計畫指定僅供人行使用之人行道者，則無需依新北市建築管理規則第 12 條規定退讓截角。

編號	04-12（111 年版編號 04-12）
依據	110.08.19 本局新北工建字第 1101574051 號函
案例	有關本市非經開發許可編訂為可建築用地（丙種建築用地）土地申請建造執照，私設通路同意權檢送方式。
處理原則	<p>一、有關旨揭土地申請建築之私設通路使用權同意書部分依下列方式辦理：</p> <p>（一）原領有使用執照之建築物拆除重建者，仍依內政部營建署 102 年 12 月 10 日營署建管字第 1020077189 號函相關規定辦理。</p> <p>（二）剩餘基地之開發，有關建造執照申請時私設通路須取得通行權同意書部分，因涉及社區管理問題，參考營建署 110 年 2 月 17 日營署建管字第 1101029182 號函依下列方式辦理：</p> <p>1、剩餘基地與建築線連通之私設通路須領有雜項使用執照，且現況需與雜項使用執照相同，且私設通路地號須分割完成。前述證明須由起造人舉證提供，併執照卷內辦理。</p> <p>2、對於原社區內已開闢完成之公共設施（含私設通路及附屬設施）係由社區管理委員會管理維護，考量新建築物與原社區之管理問題，故有關剩餘基地之建築執照申請，起造人應依如後方式擇一辦理：</p> <p>（1）領得使用執照後併入原社區管理委員會，共同負擔管理維護責任。</p> <p>（2）與原社區管委會簽訂分管契約（共用之公共設施「含私設通路及附屬設施」約定管理維護方式）。前述方式皆須檢附原社區管委會同意之文件。</p> <p>3、辦理使用執照時應檢具私設通路管理者出具之私設通路無損害證明。</p> <p>（三）前開申請案件於建造執照及使用執照加註下列事項：</p> <p>1、本案基地連接供社區通行之現有通路，通路部分之土地業已分割完成，起造人具有部分通路所有權，復經起造人查證，通路範圍與原已取得土地使用同意書之雜項使用執照相同。爰無須再行檢附該雜項使用執照開闢完成之通路土地使用同意書。</p> <p>2、起造人使用共用之公共設施（含通路及附屬設施），應負有共同管理維護之責，後續管理維護方式已提供相關證明文件在卷，並承諾列入日後土地所有權人產權移交時交代。</p>

第五章 容積檢討類

編號	05-01（111 年版編號 05-02）
依據	原參考手冊 39 本府工務局 105.7.22 第 7 次建築管理法規研討會議紀錄
案例	傾斜式外牆如何計算樓地板面積。
處理原則	以傾斜式外牆 1.2 公尺高度為中心線計算建築面積及樓地板面積。
	 <p>剖面圖</p> <p>傾斜式外牆應以 1.2m 高度為中心線計算建築面積及樓地板面積</p> <p>平面圖</p> <p>樓地板面積 = $a \times b$</p>
附註	<p>有關建築物突出窗戶之樓地板面積疑義。</p> <p>一、各層平面圖比照本編號案例檢討，係以當層樓地板面抬高 1.2 公尺之視角高度切面後繪製後，計算建築面積及樓地板面積。</p> <p>二、突出外牆中心線之窗戶台度超過 120 公分，於該層應以虛線繪製且應以該窗戶之實際位置檢討符合開窗開口之相關規定。（建築技術規則建築設計施工編第 110 條及第 45 條）</p>

編號	05-02（111 年版編號 05-03）
依據	99.12.24 北府工建字第 0991169412 號函
案例	新北市非都市土地甲、乙、丙種建築用地經本府認定屬高氣離子建築物須拆除重建者，得不予調降容積率，自民國 100 年 1 月 1 日起實施。
處理原則	<p>一、為解決非都市土地之高氣離子建築物受災人民籌措拆除重建所需經費，減輕其重建之負擔，本市非都市土地甲、乙、丙種建築用地經本府認定屬高氣離子建築物須拆除重建者，得不予調降容積率規定如下：</p> <p>（一）甲種及乙種建築用地容積率得至 240%。</p> <p>（二）位於法定山坡地之丙種建築用地容積率得至 120%。</p> <p>（三）前二款容積提高之額度，由本府建造執照預審小組審定</p>

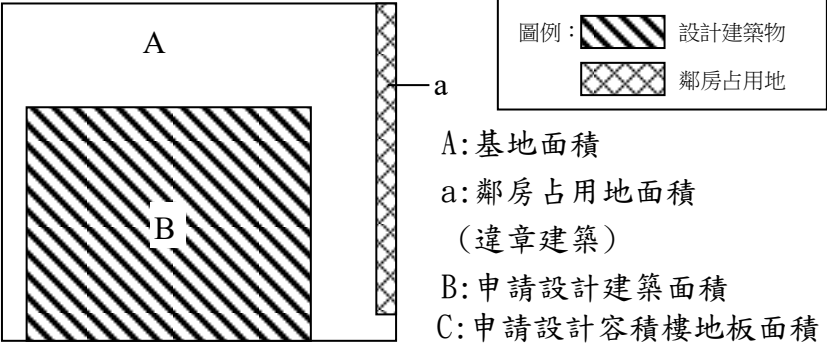
	<p>之。</p> <p>二、除前項外之建築用地，請依本府 86 年 10 月 17 日北府工都字第 392200 號及 88 年 2 月 25 日 88 北府地四字第 70536 號函辦理。</p>
--	--

編號	05-03（111 年版編號 05-04）
依據	本府工務局 95 年度第 1 次建築管理法規研討會議
案例	有關建築技術規則第 166 條之 1 第一項「..依『申請變更設計時法令』辦理變更設計..」乙節，其立法旨意是否包含都市計畫法系之規定（如：土地使用分區管制之容積率、建蔽率、前後側院、地下室開挖率..等）；抑或限於建築法及建築技術規則之規定。
處理原則	適用建築技術規則設計施工編第 166 條之 1 案件，係指應依變更設計時建築法及建築技術規則法令相關規定辦理。至於都市計畫法系之規定，另依照都市計畫法有關規定辦理。

編號	05-04（111 年版編號 05-10）
依據	96.10.15 本局建照科建築法規研討會會議紀錄 本府工務局 108.12.18 第 13 次建築管理法規研討會議紀錄
案例	夾層設置陽台是否需合併檢討不超過該層樓地板面積 1/3。
處理原則	<p>一、為避免夾層面積無限制擴大，陽台超過建築技術規則建築設計施工編第 162 條得不計入總樓地板面積及深度超過 2 米部分，需併入夾層檢討不超過該層樓地板面積 1/3。</p> <p>二、另有關夾層設置露臺部分，建築技術規則尚無相關限制規定。</p>
附註	<p>一、依內政部 76.09.14 台內營字第 531570 號函釋。</p> <p>二、夾層設置陽台，陽台面積應依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款併入該層核計。</p> <p>三、依本府工務局 108.12.18 第 13 次建築管理法規研討會議紀錄決議新增處理原則二。</p>

編號	05-05（111 年版編號 05-11）
依據	98.08.05 本局建照科建築法規研討會會議紀錄 109.07.30 本府工務局 109 年工作手冊編修會議紀錄
案例	有關興建規模為地下二層停車場之建造執照申請案件，其地面層之樓梯間出入口是否可認定為屋頂突出物。
處理原則	屋頂突出物依建築技術規則第 1 條第 1 項第 10 款規定，係為突出屋頂之附屬建築物及雜項工作物，有關附屬建築物依同條款第一目規定含樓梯間、升降機間。故本案為突出地下一層之樓梯、升降機間，依建築技術規則第 1 條第 1 項第 9 款檢討建築物高度、水平投影面積，尚符規定。

編號	05-06（111 年版編號 05-12）-新增附註
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	<p>96.12.24 本局建照科建築法規研討會會議紀錄</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <div data-bbox="513 1424 1326 1769"> <p>圖例：設計建築物 鄰房占用地</p> <p>A: 基地面積 a: 鄰房占用地面積 (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</p> </div> $\text{建蔽率} = \frac{B}{A-a}$ $\text{容積率} = \frac{C}{A}$ <p>建造執照之建築基地為鄰房佔用處理原則 圖例一</p>
附註	重申鄰房佔用為一般違建檢討計算方式：

2	 <p> $\text{建蔽率} = \frac{B+a}{A}$ $\text{容積率} = \frac{C+a \times \text{樓層數}}{A}$ </p> <p> 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 </p> <p>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</p>
附註 3	<p>108.2.15 本局建照科科會會議紀錄決議</p> <p>有關建照申請案涉及鄰房違章占用之處理方式如下:</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

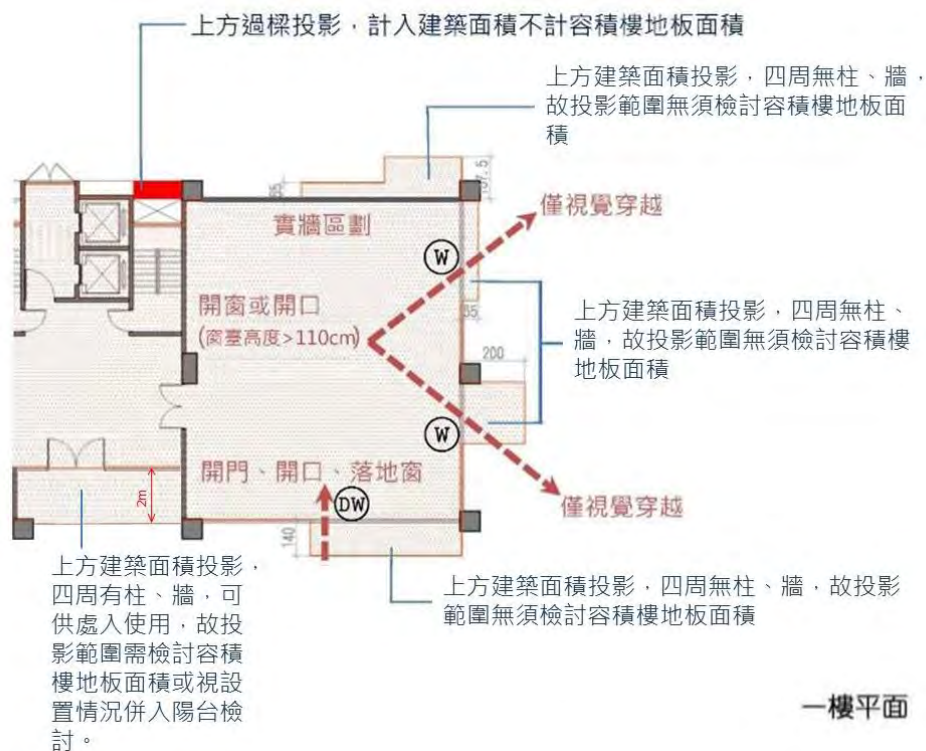
編號	05-07（111 年版編號 05-13）
依據	99.11.10 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	地上一樓夾層因超過該層樓地板面積 1/3 而視為地上二樓且與他棟獨立區劃之建築物，有關他棟於地上二樓整層挑空且無出入口，其特別安全梯及緊急升降機得否於該層視為轉梯性質免檢討樓地板面積乙節，提請討論。
處理原則	本案係因夾層超過該層樓地板面積 1/3 而視為另一樓層，如各棟檢討防火區劃、步行距離及重複步行距離等均符合法令規定且於地上二層整層挑空無出入口，同意比照內政部營建署 94 年 9 月 21 日營署建管字第 0942916845 號函，該樓梯間、升降機無須計入該層樓地板面積。

編號	05-08（111 年版編號 05-15）
依據	本府工務局 104.6.25 簽奉核准
案例	有關本市各區土地使用分區管制要點所載各項容積獎勵項目涉及建築技術規則第162條執行方式。
處理原則	有關容積獎勵之項目等已回歸都市計畫法規及都市計畫書所規定，除依本府 101 年 7 月 9 日北府城都字第 1012076717 號公告附表所載項目外；各區土地使用管制要點所載：「建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定『建築技術規則』規定辦理。」一節涉建築技術規則第 281 條至第 292 條規定係屬容積獎勵項目之留設或計算方式，故應可依內政部 93 年 08 月 27 日內授營建管字第 0930086049 號函及建築技術規則建築設計施工編第 162 條檢討不計入容積總樓地板面積。

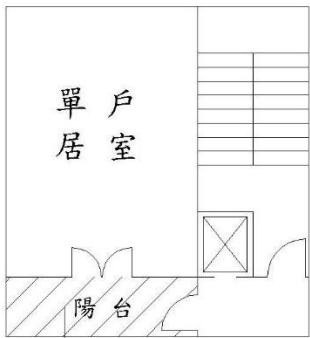
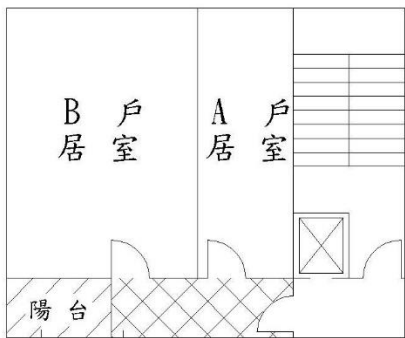
編號	05-09（111 年版編號 05-16）
依據	本府工務局 104.7.16 第 7 次建築管理法規研討會議紀錄
案例	有關建築物於開挖範圍外設置突出基地地面1.2公尺之無頂蓋構造設施物之建築面積計算原則。
處理原則	依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款(略以)：「建築面積：…地下層突出基地地面未超過 1.2 公尺」及第 16 款(略以)：「地下層：地板面在基地地面以下之樓層」所示，開挖範圍外如設置突出基地地面 1.2 公尺以上不與建築物相連且非屬建築法所稱之建築物或雜項工作物之構造物，則無須檢討建築面積、容積樓地板面積。

編號	05-10（111 年版編號 05-17）
依據	本府工務局 104.7.16 第 7 次建築管理法規研討會議紀錄 本府工務局 111.7.20 第 7 次建築管理法規研討會議紀錄
案例	有關一樓管委會空間高度限制說明。
處理原則	設置於地面層屬共用部分之管委會空間，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規定；設置於其他樓層者高度依建築技術規則建築設計施工編第 164 條之 1 辦理。 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』」。

編號	05-11（111 年版編號 05-18）
依據	本府工務局 104.8.19 第 8 次建築管理法規研討會議紀錄
案例	有關地上層構造物投影至 1F 計入建築面積時之法規檢討原則。
處理原則	<p>有關地上層構造物投影至 1F 計入建築面積時，應以該部分於當層之實際使用行為界定檢討方式，原則如下：</p> <p>一、建築物依規定無需計入建築面積者，不得自行計入建築面積。</p> <p>二、1F 建築面積投影範圍有出入行為(開門、開口、落地窗)且四周有柱或牆時，應依門廊或外廊檢討，或視情況設置陽台、出入口雨遮等，併依規定檢討容積樓地板面積。</p> <p>三、其餘建築面積投影範圍，則可標示為「上方第 X~Z 層樓地板投影或露樑投影」，無需檢討容積樓地板面積。</p>



編號	05-12（111 年版編號 05-19）
依據	本府工務局 104.2.10 簽奉核准
案例	有關兩座以上緊急昇降機共用機間及機間面積檢討之法令適用說明。
處理原則	如已領得使用執照（處理程序已終結）或於 103 年 8 月 27 日前已領得建造執照且處理程序尚未終結之案件，基於信賴保護原則及上開中央法規標準法之立法精神，其原核准之設計圖說已有 2 座以上緊急昇降機共用機間者，得依照內政部消防署 103 年 7 月 7 日消署預字第 1031109444 號函內容辦理。餘仍應依內政部營建署於 103 年 8 月 27 日營署建管字第 1032915450 號函載會議紀錄結論辦理。

編號	05-13（111 年版編號 05-20）
依據	原參考手冊 134
案例	陽台兼做走道是否可以不計入當層容積樓地板面積。
處理原則	<p>一、陽台，依建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定，得不計入該層樓地板面積。</p> <p>二、陽台兼做該戶走道時，得不計入該層樓地板面積。但陽台兼做多戶之連通走道時，應計入該層樓地板面積計算。</p>
圖例	<p>單戶陽台兼作走道</p>  <p>陽台部分得不計入該層樓地板面積</p> <p>多戶陽台兼作走道</p>  <p>部分需計入該層樓地板面積</p> <p>陽台部分不計入該層樓地板面積</p>

編號	05-14 (111 年版編號 05-22)
依據	本府工務局 105 年 8 月 15 日本府工務局暨城鄉局跨局處第 5 次協調會議紀錄及 105 年 5 月 4 日城鄉局都市設計科便簽。
案例	有關機車停車空間是否為建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 1 項第 3 款規定「依都市計畫法令或本編第 59 條規定設置之停車空間」。
處理原則	<p>一、依各區土地使用分區管制要點、都市設計審議原則規定設置之機車停車位皆為法定停車位。</p> <p>二、都市設計審議委員會考量各案需求，額外要求設置之機車位，需經交通主管機關於交評計畫核定同意後方得列為法定停車位。</p> <p>三、自行增設之機車停車位，應屬自設停車位，不得計入法定停車位。</p> <p>四、另為避免後續執行爭議，都市設計審議報告書會議紀錄決議中應載明法定機車停車位及自設機車停車位數量。</p>

編號	05-15 (111 年版編號 05-23)
依據	本府工務局建照科 106 年 9 月 6 日建築管理法規研討會議紀錄
案例	有關公寓大廈共用部分挑空範圍內是否得配置過樑。
處理原則	為避免二次施工等違規情形，原則上大樓門廳挑空範圍內不得有構造物，惟考量建築物結構安全，倘經建築師及專業技師簽證說明，屬具結構必要性之主樑(兩端皆搭接於柱體上)，則得於挑空範圍內設置，且免計入容積樓地板面積。

編號	05-16(111 年版編號 05-24)
依據	本府工務局 107 年 3 月 21 日建築管理法規研討會會議紀錄 110 年 8 月 18 日 110 年第 5 次建築管理法規研討會議紀錄
案例	有關設置於地面層汽車停車空間之機車位，得否以每部汽車 40 平方公尺之額度抵扣。
處理原則	非屬建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 1 項第 3 款但書情形者，其設置於地面層汽車停車空間之法定機車位，得以每部汽車 40 平方公尺之額度抵扣，惟不得以固定隔間與其他停車空間區隔。
附註	<p>1、機車設置於地面層須符合「新北市建築物機車停車空間設置要點」之規定。</p> <p>2、機車位可納入汽車位 $N \times 40 \text{ m}^2$ 合併檢討免計容積。</p>

編號	05-17(111 年版編號 05-25)
依據	本府工務局 108 年 1 月 16 日建築管理法規研討會會議紀錄
案例	<p>山坡地基地含數個基地地面(GL)時，停車空間設置檢討方式。</p> <p>一、依 107 年 9 月建築管理法規研討會會議紀錄，因基地地面之認定，同一樓板面容許存有 B1F、1F 及 2F 之樓層別，則是否因此限制標示有 1F 以上之樓層不得作為停車空間使用。</p> <p>二、若無限制，則共用同一車道系統進出者，標示有 1F 以上之樓層其停車空間容積樓地板面積檢討，得否合併標示有 B1F 以下之停車空間以每車位 40 m²換算折抵容積。</p>
處理原則	停車空間已完整獨立區劃，且除防空避難室及符合建築技術規則建築設計施工編第 142 條第 2 款之固定設備外，無其他使用空間（例如：廁所、儲藏室）者，得以同編第 60 條第 7 款檢討容積樓地板面積。

編號	05-18(111 年版編號 05-26) -新增附註
依據	本府工務局 111 年 11 月 16 日建築管理法規研討會會議紀錄
案例	有關建造執照申請案位於商業區且未經都市設計審議、建照預審之案件，建築物樓層用途非做住宅使用時，其衛生設備比照都審原則辦理。
處理原則	商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建築主管單位實質審查內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。
附註	法令適用日 112 年 1 月 1 日前建照案件，依本局 109 年 6 月份、110 年 10 月份及 111 年 3 月份建築管理法規研討會議紀錄辦理

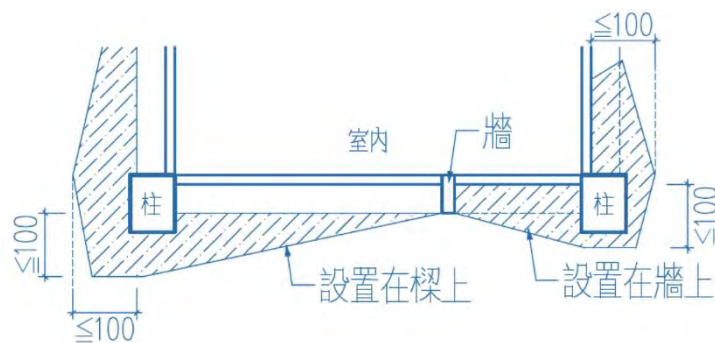
編號	05-19(111 年版編號 05-27)- 修正
依據	本府工務局 111 年 11 月 16 日建築管理法規研討會會議紀錄
案例	有關建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 19 款居室用語定義所提旅館、住宅、集合住宅、寄宿舍等建築物其衣帽間與儲藏室面積之合計以不超過該層樓地板面積 1/8 為原則，其衣帽間與儲藏室面積 之合 以各戶樓地板面積計算檢討 1/8，以符實務上日後合理使用。
處理原則	衣帽間與儲藏室設計方案依實際需求合理規劃為主，其面積計算應以各戶樓地板面積 1/8 作實體區隔配置檢討。

編號	05-20-新增
依據	新北市政府 112 年 8 月 28 日新北府工建字第 11216382961 號令
案例	新北市建築物裝飾性構造物設置要點圖例補充說明
處理原則	<div data-bbox="389 367 1362 636" data-label="Image"> </div> <p>圖 1.裝飾柱檢討原則</p> <div data-bbox="405 725 1394 1039" data-label="Image"> </div> <p>與裝飾柱未合併設計時，寬深得分開檢討</p> <p>圖 2.裝飾柱寬深檢討原則</p> <div data-bbox="373 1173 1378 1532" data-label="Image"> </div> <p>與裝飾柱合併設計時，應以「整體裝飾柱」寬深檢討</p> <p>圖 3.裝飾牆檢討原則</p> <div data-bbox="596 1666 1267 1912" data-label="Image"> </div> <p>圖 4.裝飾牆長度計算</p>



得設置於陽露台外面
但為陽台者，應計入陽台面積（長邊為主）

圖 8.陽台外緣設置裝飾梁或版，應計入陽台面積檢討



*透空遮陽板亦同，
但深度為200cm
且透空率1/2以上

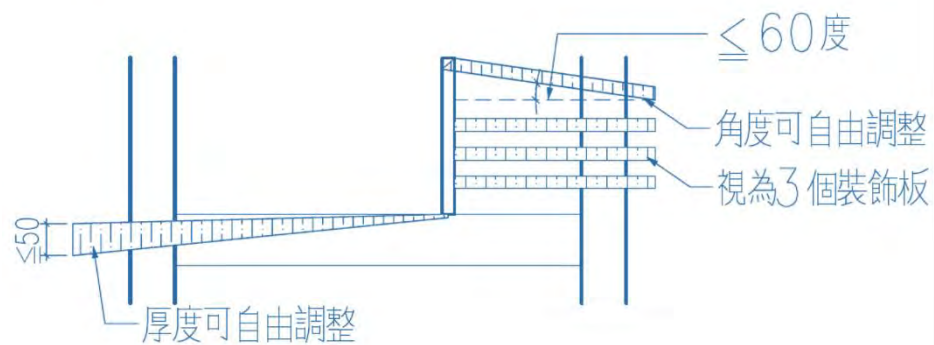


圖 9.裝飾版設置原則

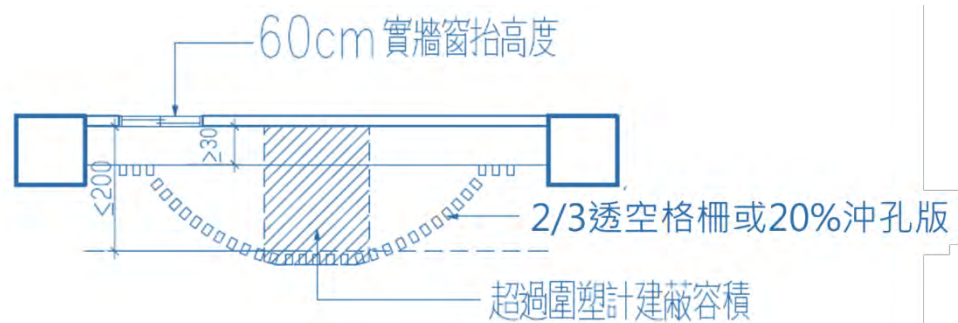


圖 10.透空格柵、沖孔版設置原則

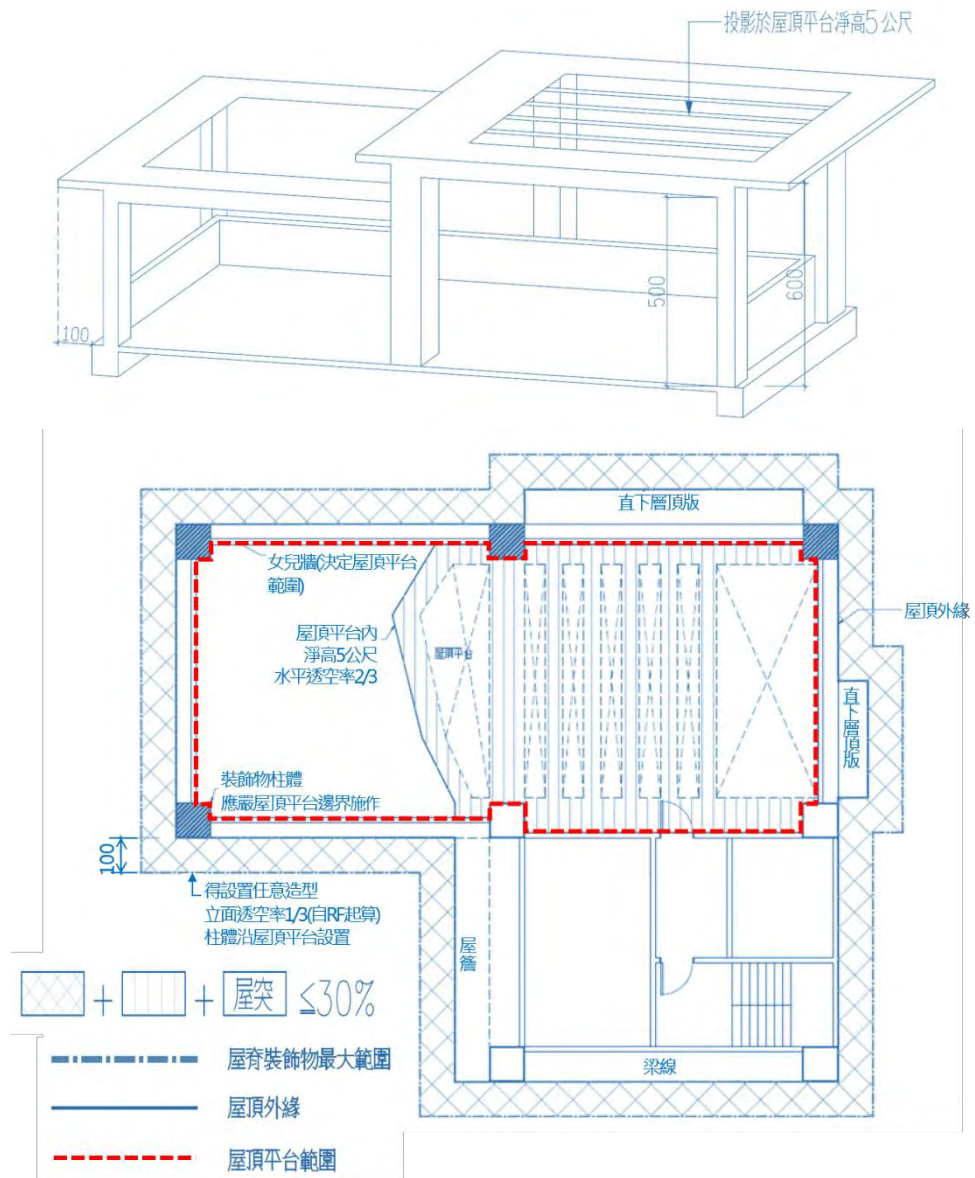


圖 11.屋頂裝飾物設置原則

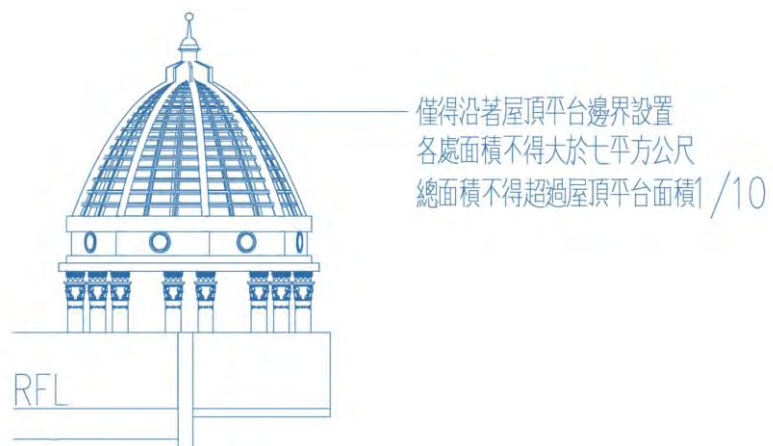


圖 12.其他類似圓頂等非供人使用之屋脊裝飾物設置原則

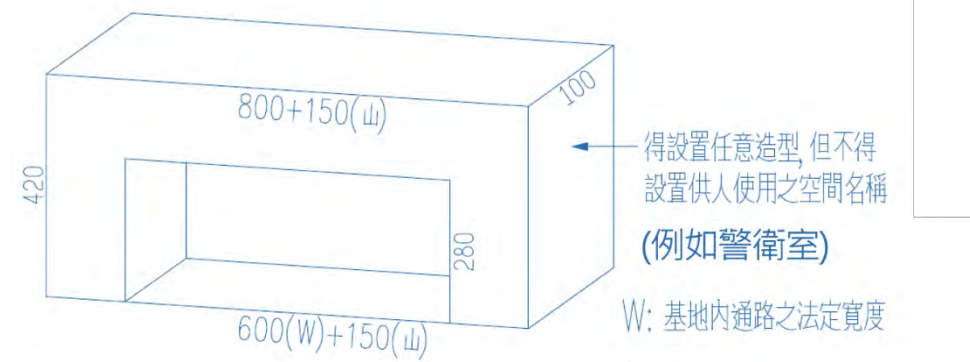


圖 13.主要出入口意象設置原則

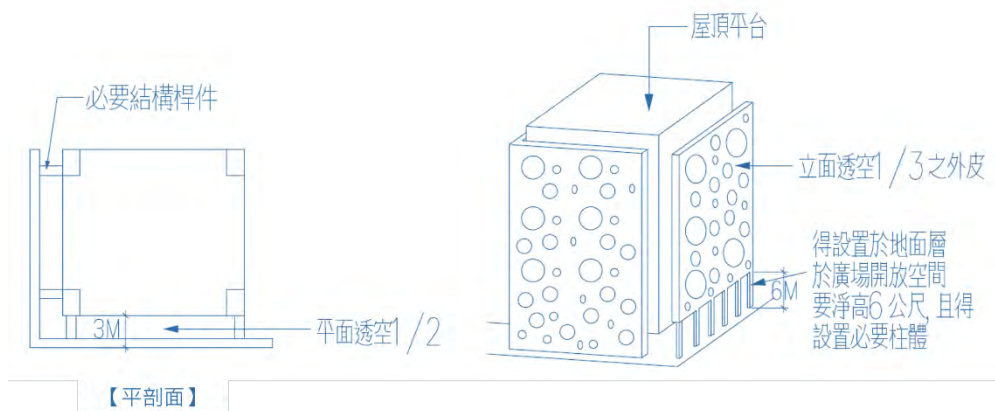
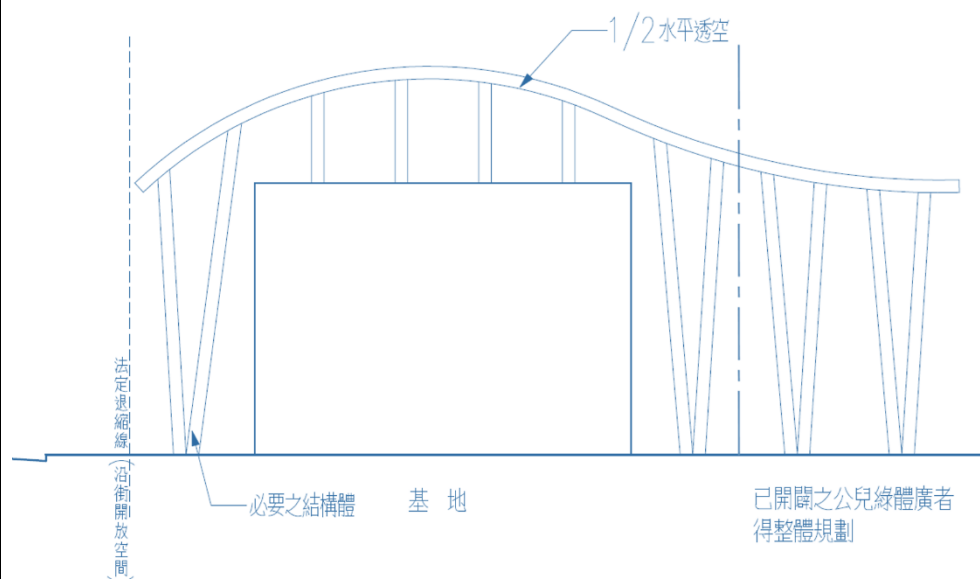
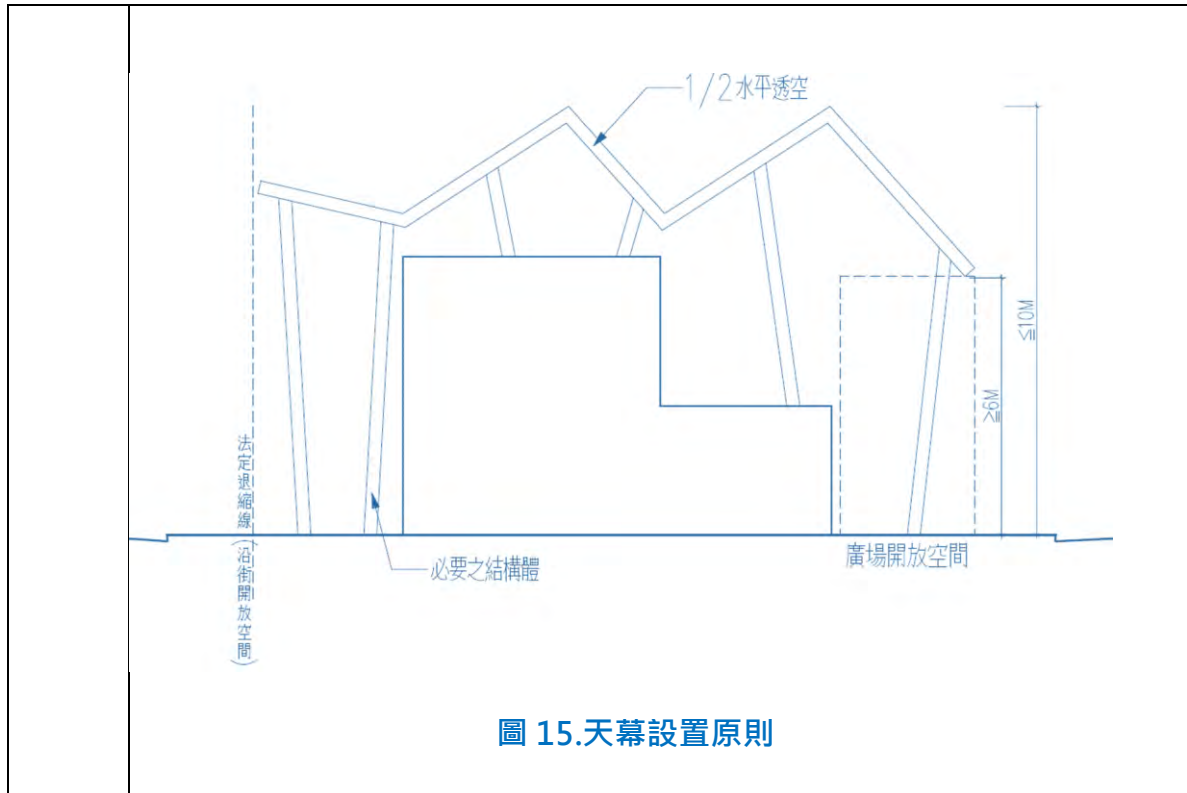


圖 14.複層外殼設置原則





第六章開放空間類

編號	06-01（111 年版編號 06-01）
依據	93.09.29【0930659595】 臺北縣「建造執照預審委員會」第 165 次審查會
案例	有關建造執照預審委員會建議修正之紀錄事項，承辦人員之查核原則。
處理原則	預審委員會書面意見需詳列於會議紀錄中，有關列於決議事項為提案單位必須修正之項目，其餘建議事項不強制要求，若審查案有不明確之部分，可請該意見委員再行確認。

編號	06-02（111 年版編號 06-02）
依據	99.04.06 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	有關原經新北市建造執照預審委員會審議核定案件，因變更設計或申請使用執照併案辦理竣工圖修正，以致與原核定內容不符者，依據工作手冊 102 年版編號 06-06，向本府工務局申請備查之建照預審案件，其檢討變更幅度之「變更前」係指原核定或前一次變更設計之數值。
處理原則	為避免歷次變更設計，而導致變更幅度與原核定之增減值已逾准予備查之標準，故有關檢討變更幅度之「變更前」係指本次調整前最近一次經建照預審委員會核定之數值。

編號	06-03（111 年版編號 06-03）
依據	93.09.29【0930659595】 臺北縣「建造執照預審委員會」第 165 次審查會
案例	建築技術規則建築設計施工編第 283 條第 1 項第 1 款所稱沿街步道式開放空間之留設原則。
處理原則	現行法令未限制沿街步道式開放空間臨接道路寬度條件，建築基地於臨接道路（含計畫道路及指定建築線之現有巷道）側，均須全長留設寬度 4 公尺以上之沿街步道式開放空間，並依法令規定計算獎勵值。

編號	06-04（111 年版編號 06-04）
依據	96.03.29 臺北縣「建造執照預審委員會」第 195 次會議決議
案例	建造執照預審小組審議案件，依建築法第 34 條之 1 規定審查時應特重建築結構之安全，如審查委員意見涉及結構、土木、大地範疇時，依建照規模區分其處理方式。
處理原則	一、申請規模達結構外審標準之案件，另案請建照承辦人於該案函轉結構外審機構審查時將委員意見涉及結構、土木、大地等敘明列入加強審查項目，並請外審機構將上開審查結果於決議中敘明，並副知本府。 二、申請規模未達結構外審標準案件，申請人應將委員意見涉及結構、土木、大地等之修正後圖說由建照承辦人轉請預審委員協助檢視認可，並將資料併入核定本內。
附註	修正後圖說應由預審小組轉請預審委員協助檢視認可。

編號	06-05（111 年版編號 06-05）
依據	93.08.27【0930589532】 臺北縣「建造執照預審委員會」第 164 次審查會
案例	開放空間案件之植栽回填土及垃圾處理室設置原則。
處理原則	一、開放空間審查通過之案件，請監造單位派員於植栽回填土之施工前及施工中拍照，避免回填廢棄土，應確保回填沃土。 二、垃圾處理室設置於一樓，應附設沖刷設備；設置於地下樓層，需規劃設置沖刷設備及車輛裝卸、迴轉空間，以維環境衛生品質。

編號	06-06（111 年版編號 06-06）
依據	102.06.21-新北市政府工務局第 28 次「建造執照預審委員會」
案例	有關垃圾處理室與垃圾裝卸車位留設原則。
處理原則	一、有關「新北市都市設計審議原則」垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置規定列為預審審查案件之注意事項，請規劃設計單位配合檢討垃圾、資源回收空間及卸貨空間之設置。 二、為考量垃圾車暫停於裝卸車位時，清潔人員與住戶之進出，垃圾、資源回收空間與裝卸車位間應留設淨寬 75 公分以上之進出通道。
附註	通道寬度依建築技術規則設計施工編第 60-1 條規定辦理。

編號	06-07（111 年版編號 06-07）-修正
依據	94.10.27 臺北縣「建造執照預審委員會」第 178 次審查會
案例	沿街步道式開放空間留設寬度超過 4 公尺以上， 專案小組 及預審委員會審查之原則。
處理原則	<p>一、有關第 157 次預審委員會之決議係針對計入法定空地面積之基地內通路、與梯間等寬留設至建築線之通路、沿街步道式開放空間與建築物間之零星開放空間，故仍依前開決議辦理。</p> <p>二、另有關本案之共識為不做剛性決議，僅就沿街步道式開放空間留設寬度超過 4 公尺以上其獎勵係數均以 1.5 計算之部分，暫提參考原則供科審及預審委員會審查之參考依據。</p> <p>參考原則如下：</p> <p>（一）沿街步道式開放空間須沿建築線全長等寬留設。</p> <p>（二）沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆及阻礙性設施。</p> <p>（三）如有個案情況，應提預審委員會審議。</p> <p>三、另涉及都市設計審議之建造執照申請案件，請建造執照承辦人員與會時，應就認定沿街步道式開放空間與廣場式開放空間之差異性提供都審委員參酌。</p>

編號	06-08（111 年版編號 06-08）
依據	95.6.14 臺北縣「建造執照預審委員會」第 186 次會議決議
案例	有關沿街式開放空間計算方式。
處理原則	沿街步道式開放空間寬度在 6 公尺範圍內需全長等寬留設，其有效係數為 1.5，超過前開寬度之沿街步道式開放空間，其有效係數為 1，惟寬度在 6 公尺範圍以外之沿街步道式開放空間若因建築配置所產生不規則部分，個案經提預審委員會審定者不在此限。
圖例	<p>廣場式開放空間</p> <p>住宅區、文教區、風景區或機關用地（面積 $> 200\text{m}^2$） 商業區或市場用地（面積 $> 100\text{m}^2$） 有效係數 1</p> <p>沿街步道式開放空間有效係數 1</p> <p>沿街步道式開放空間有效係數 1.5</p> <p>6m</p>

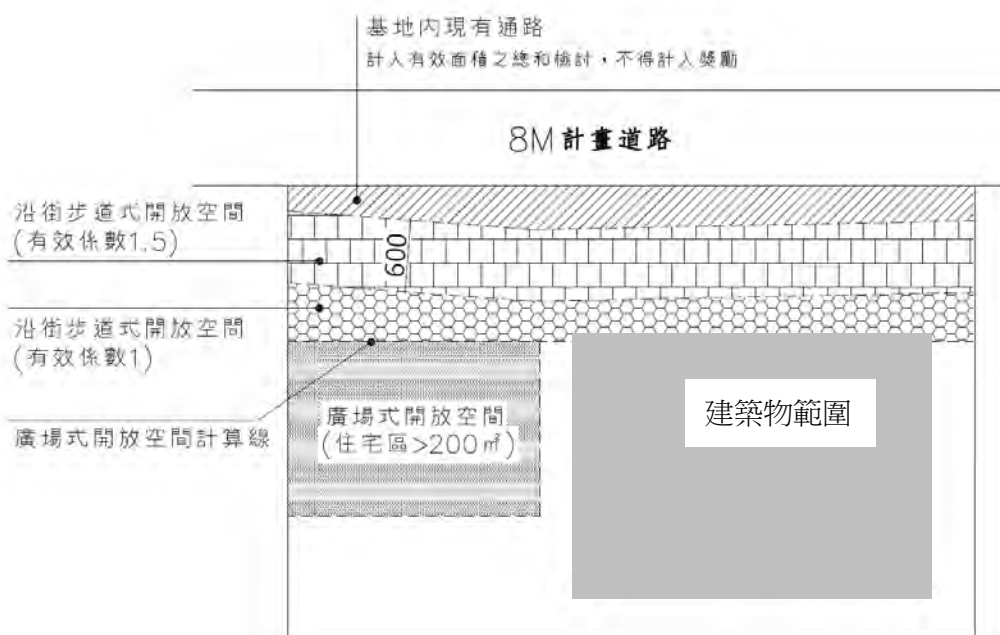
編號	06-09（111 年版編號 06-09）
依據	95.6.14 臺北縣「建造執照預審委員會」第 186 次會議決議
案例	穿越頂蓋之廣場式開放空間計算方式。
處理原則	穿越頂蓋之廣場式開放空間須與所穿越之頂蓋型廣場式開放空間至少等寬留設，其留設之最小面積應依規定乘 1.5 倍檢討，其有效係數須乘以 0.8 計算，另有關穿越頂蓋之廣場式開放空間，其最小深度不得大於 15 公尺。
圖例	<p>圖例</p>

編號	06-10（111 年版編號 06-10）
依據	95.6.14 臺北縣「建造執照預審委員會」第 186 次會議決議
案例	開放空間之申請案，其基地內通路得否增加樓地板面積計算。
處理原則	基地內通路得計入開放空間有效面積之總和檢討，但不得計入允許額外增加樓地板面積計算。
圖例	

編號	06-11（111 年版編號 06-11）
依據	95.6.14 臺北縣「建造執照預審委員會」第 186 次會議決議 102.03.19-新北市政府工務局第 25 次「建造執照預審委員會」
案例	一樓設置商業類、服務類、休閒類等用途，沿街步道式開放空間臨路側設置機車暫停車位。
處理原則	一、基地臨路側未設置人行步道者，其一樓設置商業類、服務類、休閒類等用途，應於沿街步道式開放空間臨路側設置機車暫停車位（機車停車位寬度不得小於 75 公分，長度不得小於 175 公分），該用途機車停車位設置數量每戶至少 2 輛，不得與法定或獎勵所應留設之機車數量合併計算。暫停機車位周邊應予綠化並設置休憩座椅，惟仍應保留 1.5 公尺以上人行通路。 二、經建造執照預審委員會審核同意者，得不受前開規定之限制。
圖例	<p>商業類、服務類及 休閒類</p> <p>商業類、服務類及 休閒類</p> <p>商業類、服務類及 休閒類</p> <p>沿街步道式開放空間</p> <p>175cm</p> <p>75cm</p> <p>4m以上</p> <p>寬度10公尺以下之計畫道路或現有巷道</p>

編號	06-12（111 年版編號 06-12）
依據	102.05.21-新北市政府工務局第 27 次「建造執照預審委員會」 108.07.03 本府工務局 108 年工作手冊編修會議紀錄
案例	有關公共服務空間留設原則。
處理原則	<p>公共服務空間應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共服務空間，其設置應符合下列原則：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、公共服務空間請依規定設置於地面層（不得設置於一樓夾層），且不得兼作入口門廳使用。 二、公共服務空間應獨立區隔，並檢討公益性及必要性，詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。 三、具穿越性質之走道、機房、辦公室、管理員室及儲藏等空間，不得計入公共服務空間。 四、公共服務空間至少設置 1 處無障礙廁所。 五、公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。
附註	為考量消防救災及逃生路線之合理性，公服空間出入口留設面向開放空間或道路，應有助於避難逃生之安全性。

編號	06-13（111 年版編號 06-15）
依據	103.07.07-新北市政府工務局第 45 次「建造執照預審委員會」
案例	有關建築基地鄰接建築線指定劃設為現有通路，需保持現況供公眾通行時，如申請開放空間獎勵其沿街步道式開放空間獎勵面積應如何計算一節，提請討論。
處理原則	有關建築基地鄰接建築線指定劃設為現有通路，需保持現況供公眾通行時，如申請開放空間獎勵其沿街步道式開放空間獎勵面積得依前開圖例方式檢討計算。



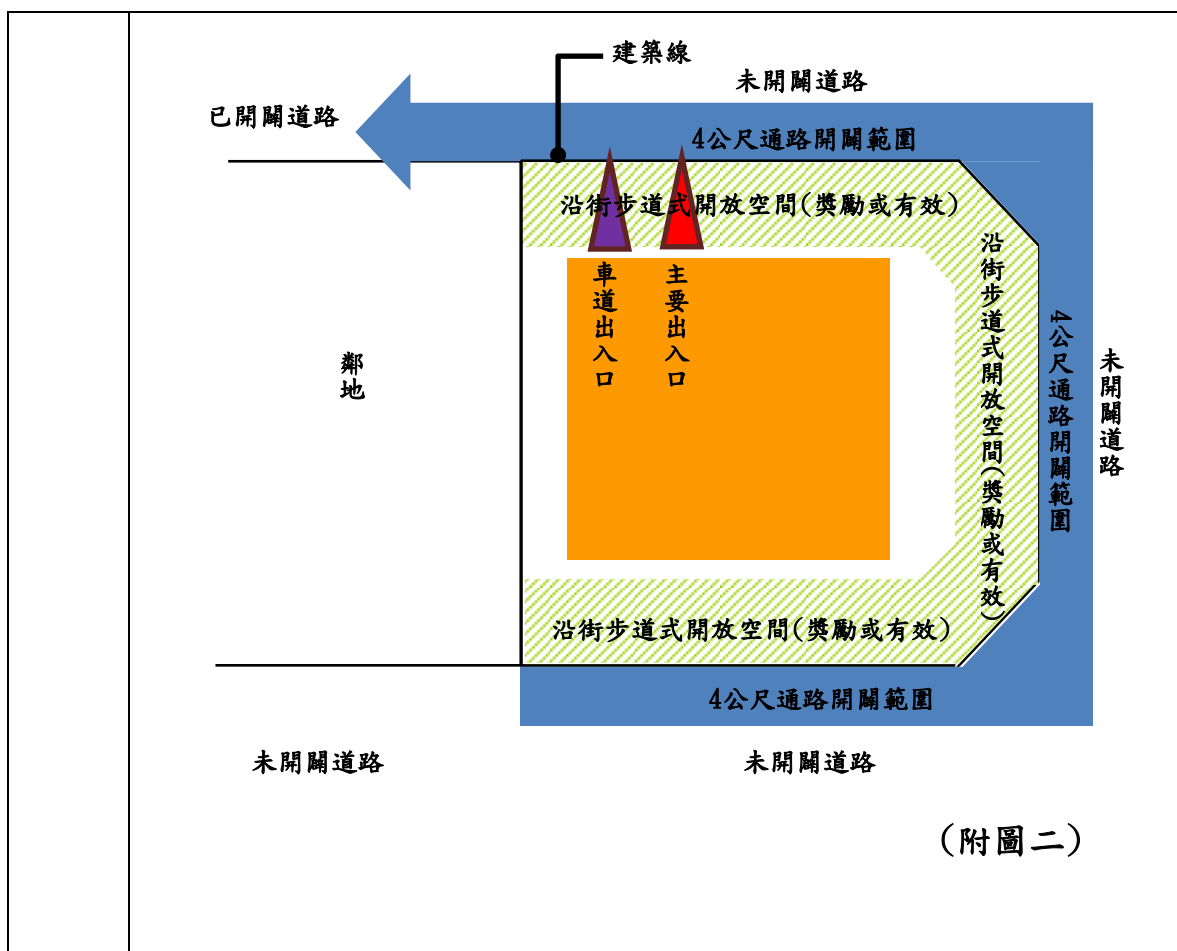
編號	06-14（111 年版編號 06-16）
依據	103.11.26-新北市政府工務局第 54 次「建造執照預審委員會」
案例	有關開放空間臨未開闢計畫道路並位於區段徵收範圍，未申請開放空間獎勵，僅申請公共服務空間獎勵，其開放空間有效面積按建築技術規則設計施工編第 287 條規定未達法定空地面積之 60%，得否僅申請公共服務空間之獎勵。
處理原則	沿街式開放空間臨接未開闢道路或臨接道路開闢未達 4 公尺，不得計入開放空間有效面積計算。若開放空間有效面積達建築技術規則設計施工編第 287 條規定之法定空地面積之 60%者，得依建築技術規則第 15 章申請開放空間相關獎勵。

編號	06-15（111 年版編號 06-18）
依據	105.7.28-新北市政府工務局第 76 次「建造執照預審委員會」
案例	開放空間案件之停車空間出入口設置原則。
處理原則	<p>一、車道出入口宜以擴口處理(半徑大於 2 米圓弧)，以維護行車安全。</p> <p>二、車道出入口鄰接人行步道處請設置來車警示燈號、聲響設施及必要之反射鏡、標誌標線、減速設施等，並增繪行人穿越線，以保護行人安全。</p> <p>三、車道部分不得計入開放空間(含擴口處)。</p> <p>四、車道出入口地坪與相鄰之人行步道部分宜順平處理，且需以不同色彩之材質加以區隔，以維人行安全。</p> <p>五、汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 2 公尺平地。</p>

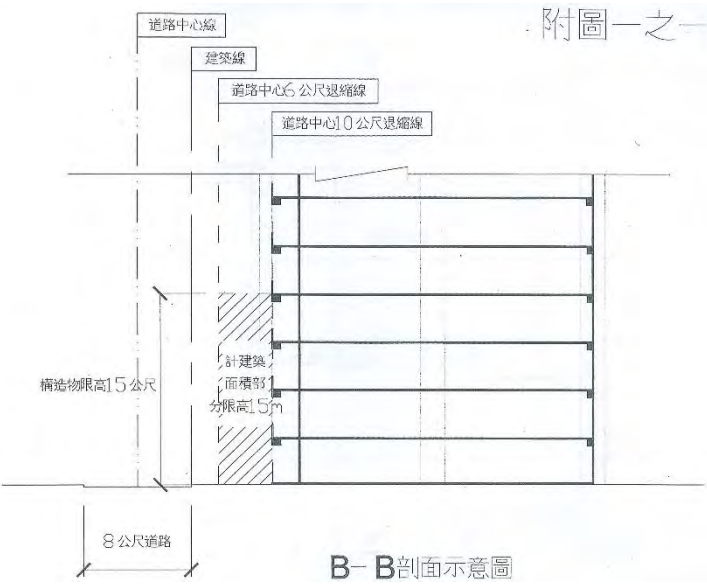
編號	06-16（111 年版編號 06-19）-修正
依據	105.7.28-新北市政府工務局第 76 次「建造執照預審委員會」
案例	預審案件須取得綠建築分級評估合格級以上及應額外取得建築能效評估候選證書及通過建築能效評估 1 級以上。
處理原則	<p>為使本市成為綠色城市，有關申請建造執照預審新案件，需申請綠建築標章並取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估合格級以上。</p> <p>有關建照預審申請案之法令適用日為 113 年 1 月 1 日以後涉及開放空間獎勵案件，應額外取得建築能效評估候選證書及通過建築能效評估 1 級以上。</p>
附註	僅就新申請依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」審查案件。

編號	06-17（111 年版編號 06-20）
依據	108.12.02-新北市政府工務局第 104 次「建造執照預審委員會」
案例	山坡地案件，位於坵塊分析圖之四、五級坡之建築基地留設開放空間，其有效面積及獎勵值檢討方式。
處理原則	為避免山坡地大規模開發致原始地形重大變更，造成環境災害隱憂，位於四、五級坡之建築基地留設開放空間，原則不得計入有效面積及獎勵面積，惟經建造執照預審委員會同意者，不在此限。

編號	06-18 (110 年版編號 06-21)
依據	本局 109 年 9 月 23 日局簽批示辦理 109.10.14-新北市政府工務局第 113 次「建造執照預審委員會」
案例	開放空間獎勵案件建築物主要出入口、車道出入口及申請沿街式開放空間範圍(含獎勵及有效)臨接未開闢道路，應開闢 4 公尺寬通路臨接已開闢道路並依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理。
處理原則	<p>一、開放空間獎勵案件申請時應先函詢本府新建工程處確認建築物主要出入口、車道出入口及申請沿街式開放空間範圍是否臨接未開闢道路。</p> <p>二、倘臨接未開闢道路，申請人應檢附切結書敘明應依建造執照加註事項辦理，應開闢建築物主要出入口、車道出入口及申請沿街式開放空間範圍至已開闢道路之 4 公尺寬通路，並依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定完成審查及點交程序。</p> <p>三、前開案件於建造執照加註如下：</p> <p>(一)起造人於申報放樣勘驗前自行與地主協調開闢「自<input type="checkbox"/>建築物主要出入口<input type="checkbox"/>車道出入口<input type="checkbox"/>申請沿街式開放空間範圍(含獎勵及有效)至已開闢道路之 4 公尺寬通路」以供公眾通行。</p> <p>(二)申報地上一樓版勘驗前，依新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法規定辦理，且經本府審查通過。</p> <p>(三)於使用執照核發前完成興闢道路竣工點交程序，且與本府完成接管事宜。</p>
圖例	<p>圖例</p> <p>已開闢道路</p> <p>鄰地</p> <p>建築線</p> <p>未開闢道路</p> <p>4公尺通路開闢範圍</p> <p>沿街步道式開放空間(獎勵或有效)</p> <p>車道出入口</p> <p>主要出入口</p> <p>4公尺通路開闢範圍</p> <p>未開闢道路</p> <p>(附圖一)</p>



編號	06-19（111 年版編號 06-22）
依據	102.10.01 北工建字第 1022787524 號函
案例	有關建築技術規則第 286 條第 1 項第 2 款第 3 目執行方式。
處理原則	於臨接道路中心線 10 公尺範圍，不計入建築物高度及建築物面積之陽臺、屋簷、雨遮與敷設於外牆之樑柱免檢討 15 公尺限高。
備註	有關臨接道路部分係指建築基地臨接指定建築線之道路(含經指定建築線之現有巷道)。
圖例	<p>附圖一</p> <p>道路中心線</p> <p>建築面積</p> <p>道路中心6公尺退縮線</p> <p>道路中心10公尺退縮線</p> <p>建築線</p> <p>計畫建築高度15公尺</p> <p>8公尺道路</p> <p>A-A剖面示意圖</p>

	<p style="text-align: right;">附圖一之一</p>  <p style="text-align: center;">B-B剖面示意圖</p>
<p>附註</p>	<p>為使建築物高度檢討於建築技術規則各章節執行標準一致，避免混淆，依據內政部營建署 101 年 3 月 15 日營署建管字第 1010007586 號函授權本市以 102 年 10 月 1 日北工建字第 1022787524 號函自訂之。</p>

第七章 停車空間類

編號	07-01（111 年版編號 07-01）
依據	本府工務局 93 年第 3 次建築管理法規研討會會議紀錄
案例	獨棟透天住宅案，一樓設置單一用途「停車空間」，其中樓梯、電梯間及廁所得否納入停車空間檢討。
處理原則	除停車必要空間外，樓梯、電梯間及廁所全部計入容積且停車空間需獨立區劃。

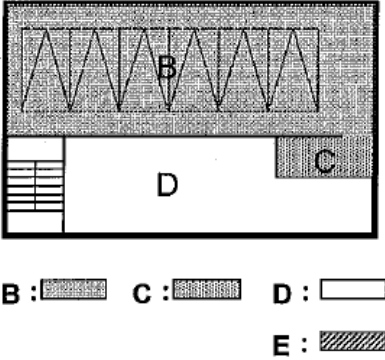
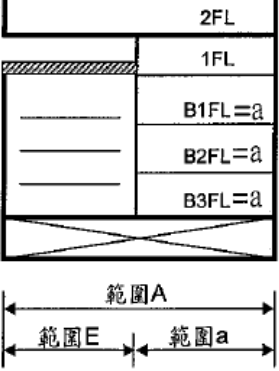
編號	07-02（111 年版編號 07-02）
依據	依 95.9.19 府簽批示辦理
案例	汽機車坡道上無頂蓋、下無開挖地下室者，是否計入開挖率檢討。
處理原則	汽機車坡道上無頂蓋、下無開挖地下室者，免計入開挖率檢討。

編號	07-03（111 年版編號 07-03）
依據	本府工務局 95 年度第 1 次建築管理法規研討會議
案例	以現行升降機製作廠商及電路配電盤之技術已能克服各項動作，汽車升降機之車台在通過時僅需於車台底下加裝 4 組（前、後、左、右）插梢即能防止車台下墜，在車台下降時，電路盤控制車台微升，插梢自動收回，車台下降即能自動下降。故建議汽車升降機車台能兼汽車通過車道。
處理原則	一、因升降機台下降時恐造成車道使用上之不便，故本案原則不同意以汽車升降機台兼車道使用。 二、另如有特殊需求，請就個案部分提請預審委員會討論。

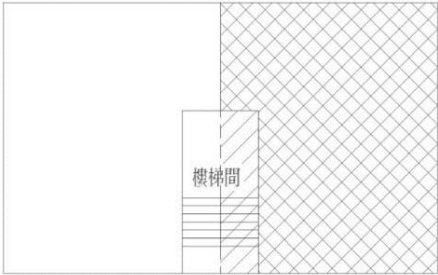


編號	07-04（111 年版編號 07-04）
依據	本府工務局 105.3.24 第 3 次建築管理法規研討會議紀錄
案例	有關建築技術規則建築設計施工編第 61 條規定停車位角度超過 60 度者，其停車位前方應留設深 6 公尺，寬 5 公尺以上之空間執行原則，提請討論。
處理原則	依建築技術規則建築設計施工編第 61 條（略以）：「停車位角度超過 60 度者，其停車位應留設深 6 公尺，寬 5 公尺以上之空間。」所示，有關停車位因角度超過 60 度且無法緊鄰（緊貼）停車位前方留設深 6 公尺、寬 5 公尺以上之空間時，為避免日後產生停車疑慮糾紛，應由簽證建築師考量車輛實際停放路徑之曲線半徑並自行繪製行車軌跡線確認停車無礙始得設置。

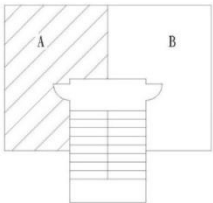
編號	07-05（111 年版編號 07-05）
依據	本府工務局 110.1.20 第 1 次建築管理法規研討會議紀錄
案例	有關建築物附設之停車空間得否設置4平方公尺以下之廁所，作為停車空間之附屬設施，提請討論。
處理原則	建築物以車道、升降機連通之附設停車空間僅得於停車空間內擇一處設置4平方公尺以下之廁所，另得併入停車空間檢討容積樓地板面積。

編號	07-06（111 年版編號 07-06）
依據	本府工務局 111.6.13 新北工建字第 1111095532 號會議紀錄
案例	建造執照新建案設置電動汽車停車位數量及充電樁與相關設備規定。
處理原則	<p>一、新建公有建築物，倘有設置供執行公務車輛之汽車停車位，除應符合都市計畫法、土地使用管制規定或建築技術規則等規定外，應全數留設電動車充電設施管線。其餘則應按實設停車位數量之30%留設電動車充電設施管線。</p> <p>二、新建建築物用途為集合住宅依內政部營建署109年6月3日營署建管字第1091104687號函、台灣電力股份有限公司配電處111年2月22日配字第1118018533號函及111年5月24日配字第1118059968號函自111年3月1日起停車空間應按實設停車位數量全數留設電動車充電設施管線。</p> <p>三、其餘非住宅用途之建築物則分階段自114年起，按停車數量之5%留設電動車充電設施管線，119年提升至10%、129年提升至20%、139年則提升至30%。</p>

編號	07-07（111 年版編號 07-07）-修正
依據	本府工務局 103.7.9 倉儲式停車空間容積樓地板面積法規討論會議及本府工務局 110.6.16 建築管理法規研討會議紀錄
案例	有關建造執照申請案，地下室設置「倉儲式停車空間」其容積樓地板面積之檢討方式及維護走道寬度合理性。
處理原則	<p>倉儲式停車空間容積樓地板面積=最大底層樓地面積+其他層樓地面積(不含倉儲空間)-倉儲式停車機械設備樓地板面積-倉儲式停車機械設備之維修空間及維修走道(走道寬度1.2公尺~2公尺僅設1處)-依法設置之防空避難面積</p> <p>註：容積抵扣最大值不得大於停車位之投影車輛$N \times 40$平方公尺，計算方式為：倉儲式停車機械設備樓地板面積+倉儲式停車機械設備之維修空間及維修走道(走道寬度1.2公尺~2公尺僅設1處)\leq停車位之投影車輛$N \times 40$平方公尺(最多抵扣倉儲式停車機械範圍樓地板面積)</p> <p>另維護空間設計方案應以合理性為主，基於基地條件或形狀，當維護空間納入機械車位投影抵扣$N \times 40$平方公尺合併檢討倉儲式停車空間樓地板面積符合規定者，不另限制維護空間應符合1.2~2公尺。</p>
	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>平面示意圖</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>剖面示意圖</p> </div> </div> <p> ΣF_b =倉儲式停車空間容積樓地板面積 A =最大底層樓地面積 a =其他層樓地面積（不含倉儲空間） B =倉儲式停車機械設備樓地板面積 C =倉儲式停車機械設備之維修空間及維修走道 （走道寬度 1.2M ~2M，僅設 1 處） D =依法設置之防空避難面積 N =停車位之投影數量 E =1F 倉儲式機械停車之置車版 （不計入 1F 容積樓地板面積） </p>

第八章 變更使用類

編號	08-01（111 年版編號 08-01）
依據	原參考手冊 9
案例	建築物辦理變更使用，公共梯間部分是否應納入申請範圍乙案。
處理原則	公共梯間部分得不納入申請範圍。
圖例	 <p>  辦理變更使用可予以扣除部份  辦理變更使用申請面積 </p>

編號	08-02（111 年版編號 08-02）
依據	93.11.19 北府工建字第 0930725933 號函
案例	有關辦理變更使用執照涉及檢討停車空間之執行方式。
處理原則	<p>一、使用執照於檢討停車空間之附設標準時一般皆已扣除免設部分之樓地板面積，任何變更使用執照即不適合再予扣除。是以，免設部分之設置標準不宜列入變更使用執照附設之標準檢討；應僅依超過免設部分之設置標準作為變更使用執照附設之標準。</p> <p>二、有關「停車空間之計算應就其變更使用範圍檢討」之計算方式，係僅就申請範圍之面積，依現行法令計算變更後用途之停車空間附設標準所需停車數量扣除依現行法令計算變更前用途之停車空間附設標準所需停車數量所得之停車空間數量為必須增設之數量。</p>
圖例	 <p> 同一層內共有A、B二戶 A-為申請辦理變更使用執照範圍之面積 N=變更用途前停車空間設置標準 M=變更用途後停車空間設置標準 $A / N = E$ (變更前所需設置停車位數量) $A / M = F$ (變更後所需設置停車位數量) $F - E =$ 所需增設停車位數量(零數應設置一輛) </p>

編號	08-03（111 年版編號 08-03）
依據	101.10.24 局簽 1012785299 號 內政部 102 年 5 月 28 日內授營建管字第 1020198578 號函 103.06.26 局簽 1031163339 號
案例	有關申請自設停車位變更為法定停車位之相關處理原則。
處理原則	<p>一、按內政部 102 年 5 月 28 日內授營建管字第 1020198578 號函（略以）「…自設停車變更為法定停車位一節，因為涉及原核定停車位置、尺寸之調整或變更，非屬建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條第 5 款所稱『建築物或法定空地停車空間之汽車或機車變更車位變更』情節，自無本法、辦法及上開函之適用」；上開函示意旨，在未涉及原核定停車位置、尺寸調整或變更，則無涉變更使用行為，無須辦理變更使用執照。</p> <p>二、有關辦理變更使用執照涉及增加法定停車位，以原自設停車變更為法定停車，依建築物登記謄本登載，該停車位之權利範圍屬共同持分，僅登記特定所有權人擁有其使用權並無獨立之所有權，依上開規定，在未涉及原核定停車位位置、尺寸調整或變更，僅停車位性質改變，經社區管理委員會在無涉及其他區分所有權人權益之情形下，提具相關同意證明文件併附專有共用圖書（圖說），如涉及私權爭執，則應由當事人另行依法訴請解決。</p> <p>三、如申請變更停車空間（變更位置、尺寸等），申請人所附之建築物登記謄本僅登載持分比例，無法佐證其申請範圍是否為專有，為避免日後造成爭議，仍應取得該停車空間全部區分所有權人變更使用同意書。</p>
附註	申請變更使用執照如停車空間變更，須檢討該停車空間位置變更處理方式及原核准位置、並檢附變更後位置之區分所有權人、（或土地所有權人）同意文件。如屬上述處理原則者，依處理原則辦理。

編號	08-04（111 年版編號 08-04）
依據	91.05.10 北府工建字第 0910156490 號函
案例	有關申請變更使用執照涉及專用下水道使用變更管制方式。
處理原則	<p>一、應依本府 91 年 05 月 10 日北府工建字第 0910156490 號函發布「新北市建築物辦理變更使用執照案專用下水道廢（污）水量總量管制要點」規定（91.06.01 實施）辦理。</p> <p>二、如係 84 年以後之建照申請案（已領得使用執照）辦理用途變更，得先由建築師檢討變更部分污水量，如經檢討污水量增加，</p>

	再由本局轉送水利局審查並由相關專業技師簽證辦理。
--	--------------------------

編號	08-05（111 年版編號 08-05）
依據	原參考手冊 104
案例	有關建築物領得使用執照後，辦理變更使用執照時，由非公眾使用建築物變更為供公眾使用建築物，依建築法第 74 條應檢附結構計算書，惟如變更範圍屬無地下室之一樓可否由結構專業技師簽證結構安全證明，免檢附結構計算書？
處理原則	申請範圍屬無地下室之一樓，並無活載重問題，由建築師或結構專業技師依權責檢附簽證報告書辦理。
附註	供公眾使用之建築物，應由承辦建築師交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理，建築師並負連帶責任。

編號	08-06（111 年版編號 08-06）
依據	原參考手冊 4-2
案例	申請辦理變更使用執照（載重由低變高）因原執照卷內查無結構計算書等資料，如何辦理？
處理原則	一、若有結構圖說但無結構計算資料時，則採原始核准用途當時法定荷重為準，請建築師及專業工業技師就整棟檢討後簽證。 二、若有結構計算資料但無結構圖說時，則依原卷內結構計算資料所載荷重為準，請建築師及專業工業技師就整棟檢討後簽證。 三、若均無結構圖說、結構計算資料時，應請先就該棟建築物結構系統進行檢討及就該申請戶實施非破壞性試驗後，並請建築師及專業工業技師就整棟檢討後簽證。

編號	08-07（111 年版編號 08-07）
依據	依 93.08.18 北府工建字第 0930575291 號函附會議紀錄
案例	變更使用執照或室內裝修併案辦理分併戶，檢附門牌證明時程。
處理原則	變更使用執照書面審查涉及分（併）戶，本府於書面審查核准時僅同意備查，俟辦理現地勘驗後符合規定，始具函檢送工程圖樣通知所屬戶政機關協助辦理門牌增編（合併）事宜，俟檢具門牌增編（合併）相關證明文件後，依規定核辦並完成審查程序後始核發變更使用執照。

編號	08-08（111 年版編號 08-08）
依據	工務局建照管理課 96.01.29 變使組「法令專案會議」
案例	有關辦理變更使用執照併案辦理室內裝修許可之相關工程施作疑義。
處理原則	<p>依建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定應申請變更使用執照之建照工程，得由設計簽證建築師依「新北市建築執照工程造價標準表」規定估算工程造價，並依以下原則辦理：</p> <p>一、辦理變更使用執照併案辦理室內裝修許可案件，其建築工程造價屬一定金額工程造價以下者，由室內裝修公司交由專業施工技術人員簽認，免營造業承造。</p> <p>二、辦理變更使用執照併案辦理室內裝修許可案件，其建築工程造價大於一定金額工程造價者，應交由營造業承造並交由專任工程人員簽證負責。</p> <p>三、未併案辦理室內裝修許可之變更使用執照案件，其建築工程造價及相關承造規定依建築法第 16 條及新北市建築執照工程造價標準表辦理。</p>
附註	配合 109 年 7 月 28 日發布之新北市建築執照工程造價標準表(109 年 8 月 1 日生效)修正標準表名稱。

編號	08-09（111 年版編號 08-09）
依據	本府工務局 103.09.10 局簽
案例	有關已領得本局核發之變更使用執照或室內裝修書面審查核准函，已於工程期限內完工並提出竣工查驗申請，惟因相關缺失未能於複審期限內完成，擬展延其複審期限之統一處理原則。
處理原則	<p>本原則係已於期限內提出竣工查驗申請並完成勘驗，相關變更使用或室內裝修工程缺失依規定應於 3 個月內改善完成，惟因故未能於複審期限內完成，考量其已於工程期限內完成變更使用或室內裝修相關工程，僅因竣工查驗部分程序尚未完成，經申請人及簽證建築師提出事證說明後，擬視個案情形核予 1 至 6 個月展延期限，逾期原施工許可失其效力。</p>

編號	08-10（111 年版編號 08-10）
依據	原參考手冊 100
案例	有關辦理變更使用執照時，出入口電動鐵捲門設置疑義。
處理原則	<p>一、如該電動鐵捲門為原核准設施時，同意維持其原使用。</p> <p>二、新增設之電動鐵捲門應另附設 1 小時以上防火時效及阻熱性防火門。</p>

編號	08-11（111 年版編號 08-11）
依據	96.01.15 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	有關變更使用，工廠用途申請變更為非工廠用途使用，是否應依「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」檢討。
處理原則	<p>一、94 年 10 月 20 日「新北市(原臺北縣)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」發布前已領得使用執照者，來府申請變更使用，基於信賴保護原則，應予以同意。</p> <p>二、至於本要點發布後方領得使用執照者，辦理變更使用（工廠用途申請變更為非工廠用途使用），其高度不符上開要點者，其第 7 點已有規定（提預審或都審），應請申請人依行政程序辦理。</p>

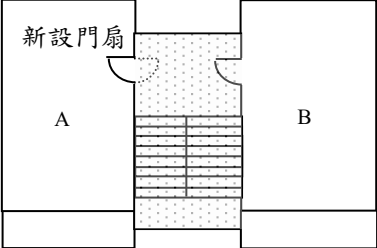
編號	08-12（111 年版編號 08-12）
依據	93.03.09 變使組法令專案會議
案例	有關建築技術規則設計施工編第 92 條第 1 款第 3 欄其他建築物走廊設置之規定內所謂「同一層」究應如何認定。
處理原則	考量實際使用及走廊合理性能需求，有關建築技術規則設計施工編第 92 條走廊之設置規定：第 1 款第 3 欄其他建築物之「同一層內居室樓地板面積計算」，採各戶各自檢討居室樓地板面積後再採認走廊寬度，惟各戶共用部分應同一層各戶合計檢討居室樓地板面積後再採認走廊寬度。
圖例	 <p>同一層內共有 A、B、C、D、E、F 六戶</p> <ul style="list-style-type: none"> 走廊 1-為 A、B 二戶共用走廊，依照 A、B 二戶合計居室樓地板面積規定走廊寬度 走廊 2-為 A、B、C 三戶共用走廊，依照 A、B、C 三戶合計居室樓地板面積規定走廊寬度 走廊 3-為 A、B、C、D 四戶共用走廊，依照 A、B、C、D 四戶合計居室樓地板面積規定走廊寬度 走廊 4-為 A、B、C、D、E、F 六戶共用走廊，依照 A、B、C、D、E、F 六戶合計居室樓地板面積規定走廊寬度 走廊 5-為 A 戶室內走廊，依照 A 戶居室樓地板面積規定走廊寬度（住宅除外）

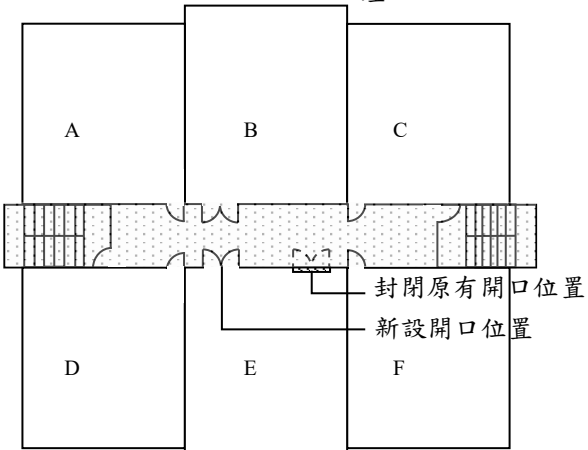
附註	本案圖例係居室樓地板面積與走廊寬度之檢討參考，考量公共安全，走廊設計仍以便利緊急逃生通暢為原則。
----	--

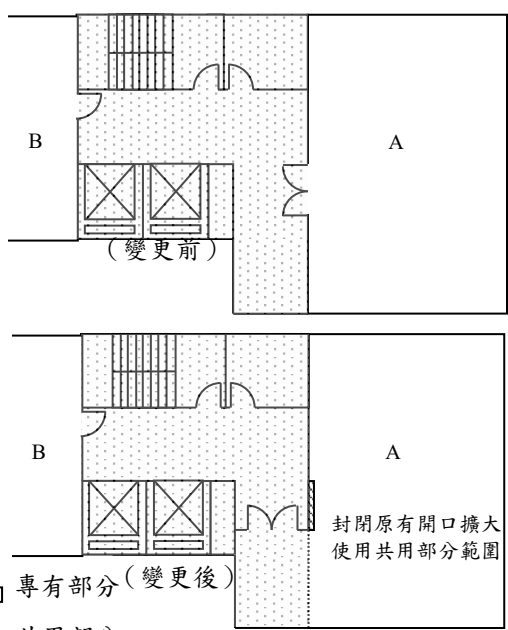
編號	08-13（111 年版編號 08-13）
依據	98.04.29 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	建築技術規則建築設計施工編第 92 條「走廊」規定適用原則。
處理原則	考量走廊實際使用及逃生時之合理性能需求，凡「通道」左右兩側符合室內裝修管理辦法第 3 條所稱固著於建築物構造體之內部牆面或高度超過 1.2 公尺固定於地板之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏或分間牆，即應依建築技術規則設計施工編第 92 條「走廊」規定檢討辦理。

編號	08-14（111 年版編號 08-14）
依據	97.12.22 北工建字第 0970951247 號函
案例	有關辦理變更使用執照因分戶牆變更是否應辦理門牌變更登記事宜乙案。
處理原則	依現行建築管理規定，辦理變更使用涉及分戶牆變更，係屬變更使用行為之一種，其建築物各不同使用單元，得免併案先辦理門牌分、併戶核備。至是否併案納入申請事項，應由相關行為人自行依其意願及需要辦理。

編號	08-15（111 年版編號 08-15）
依據	本局 99 年 5 月 5 日局簽批示辦理
案例	有關辦理變更使用為停車空間之執行方式。
處理原則	變更使用範圍如未涉及共用部分之變更者（例如申請範圍之外車道寬度之變更或共用牆面及開口大小之變更等），依內政部 87 年 8 月 10 日台（87）內營字第 8772482 號函之規定，變更後專有停車空間進出原防空避難室兼停車空間，係屬共用部分之共同空間管理維護問題，如涉公寓大廈規約約定事項，係屬私權行為，應請由相關行為人逕予釐清或循司法途徑處理。

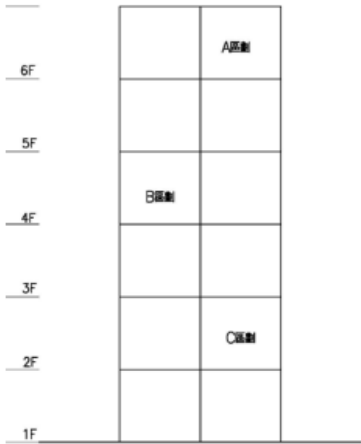

編號	08-16（111 年版編號 08-16）		
依據	99.09.15北工建字第0990872643號函、本府工務局110年6月16日建築管理法規研討會議記錄		
案例	新北市申請變更使用執照涉及公共介面牆壁（分戶牆）變更處理原則		
處理原則	類別	處理原則	
	一	門扇尺寸不變（未變更牆面），門扇形式或開啟方向變更 ※得併室內裝修申請案辦理	<p>明 權 文 利 件 證</p> <p>1. 該變更行為由申請戶所有權人同意即可。</p>
		圖例及說明	<p> ▢ 專有部分 ▤ 共用部分 </p> <p> ▸ A 戶門扇形式或開啟方向變更由該戶區分所有權人同意即可 ▸ 新設門扇應具符合建築技術規則相關防火區劃及避難逃生規定 </p> 
二	公共介面牆面開口尺寸（包括開口增減、封閉或位置調整）或分（併）戶生活必須之牆壁開口增減變更，且未變更共用部分範圍 ※涉防火區劃、分戶牆變	權利證明文件	<p>1. 公寓大廈管理條例：</p> <p>(1) 社區依法成立管委會且備案之規約訂有牆面變更限制，業經向本局報備完成，應依規約檢具同意文件。</p> <p>(2) 倘該變更行為未影響其防火避難設施性能且未於公寓大廈規約認定為「重大或一般修繕、維護及改良」之範疇，則由建物所有權人切結未違反住戶規約及區分所有權人會議決議。</p> <p>2. 產權：</p> <p>(1) 應取得當層使用該共用部分（梯間、走廊、排煙室）之專有部分區分所有權人同意文件，倘該同意文件於規約定有規定自應依規約辦理。</p> <p>(2) 涉及多數社區居民（區分所有權人）生活利用公共空間（例如：一樓大廳、公共服務空間、停車空間、屋頂突出物...等）之公共介面牆壁（分戶牆）開口變更，基於社區自治精神，宜取得社區居民共識後為之，除分（併）戶之牆壁開口增減變更行為生活必須，得依前述第（1）項辦理外，其餘均應取得全體區分所有權人同意文件。</p>

	更，應以變更使用原則處理。	圖例及說明	<p> ▶ E 戶封閉原有開口另新設 1 處開口，走道屬共用部分，應取得當層 A、B、C、D、F 戶區分所有權人之變更使用同意文件。 </p> <p> ▶ 公共介面牆壁（分戶牆）變更行為，於公寓大廈規約另有規定，業經向本局報備完成，自應依規定辦理。 </p> <div style="text-align: center;"> <p> 專有部分 共用部分 </p>  </div>
三	公共介面牆面變更涉及公寓大廈共用範圍更動（變更公共部分之	權利證明文件	<p>1. 公寓大廈管理條例：</p> <p>(1) 社區依法成立管委會且備案之規約訂有牆面變更限制，業經向本局報備完成，應依規約檢具同意文件。</p> <p>(2) 倘該變更行為未於公寓大廈規約認定為「重大或一般修繕、維護及改良」之範疇，則由建物所有權人切結未違反住戶規約及區分所有權人會議決議。</p> <p>2. 產權：應取得該共用部分（梯間、走廊）全體持分之區分所有權人同意文件。</p>

	<p>使用範圍) ※涉防火區劃、分戶牆及共用部分經約定為約定專用之變更，應以變更使用方式辦理。</p>	<p>圖例及說明</p>	 <p>圖例及說明</p> <p> 專有部分（變更後） 共用部分 </p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ A 戶封閉原有開口並擴大共用部分範圍，應取得該共用部分（梯間、走廊）全體持分之區分所有權人同意文件。 ➤ 公共介面牆壁（分戶牆）變更行為，於公寓大廈規約另有規定，業經向本局報備完成，自應依規辦理。 ➤ 應不得涉及增加容積樓地板面積（免計容積範圍之變動）
--	---	--------------	--

	備註	<p>(1) 涉及公寓大廈管理條例：</p> <p>(1) 84 年 6 月 27 日公寓大廈管理條例公佈施行前，已變更為現況者，基於法令不溯既往原則，得由建物所有權人切結書說明發生時間點及檢附現況照片、出具由建築師或專業技師簽證之結構安全證明辦理。</p> <p>(2) 84 年 6 月 27 日公寓大廈管理條例公佈施行後涉及前述共用部分變更，於公寓大廈規約另有規定，業經向本局報備完成，自應依規約檢具同意文件。</p> <p>(3) 倘該變更行為未於公寓大廈規約認定為「重大或一般修繕、維護及改良」之範疇，則免檢具區分所有權會議決議證明文件，應由建物所有權人切結未違反住戶規約及區分所有權人會議決議。</p> <p>2. 構造規定：基於公共安全考量，建築師應確實依建築技術規則建築設計施工編檢討建築物之防火區劃、逃生避難設施安全，申請單元（以戶為單位）與共用部分之間，應以具 1 小時防火時效之牆壁區劃分隔，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火設備。</p> <p>3. 前述變更行為應符合建築法及建築技術規則相關法令規定。</p>
--	----	--

編號	08-17（111 年版編號 08-17）
依據	本局 99 年 6 月 7 日局簽批示辦理
案例	有關辦理建築物分戶未涉及原使用執照竣工圖說內容更動處理原則案。
處理原則	<p>申請建築物分(併)戶之樓地板面積達 1500 平方公尺以上應辦理變更使用執照，樓地板面積未達 1500 平方公尺者，得由該相關行為人報請本局核備。有關原使用執照門牌登載為 1 戶，其竣工圖說內容分別為 2 個以上不同使用單元，考量在未涉及原有主要構造、防火區劃、防火避難設施及分間牆之變更，得依「新北市(原臺北縣)政府辦理建築物變更戶數作業要點」辦理，其處理原則如下：</p> <p>一、已各別具有獨立出入口。</p> <p>二、分戶牆構造已具有 1 小時以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃，並能各別通達避難層或地面。</p> <p>三、分戶後各戶之樓地板面積均未達 1500 平方公尺。</p> <p>四、經依法登記之開業建築師依規定檢討並簽證負責。</p>

編號	08-18（111 年版編號 08-18）
依據	本府工務局 105.3.23 及 7.21 局簽
案例	本市建築物為避免因局部範圍申請變更使用或室內裝修，未納入歷次核准竣工圖說檢討，致涉及建築技術規則登載之步行距離和防火避難設施設備疑義。
處理原則	<p>基於維護本市境內建築物公共安全之立場，另為落實行政技術分立與簡政便民原則，由設計人(或專業技術人員)簽證變更紀錄切結書，確實調閱執照並經現勘查明當層或當戶範圍歷次變更紀錄(列冊)，若有不實依法接受懲戒處分。</p> <p>如同一門牌有縱橫跨越兩個使用單位以上之建築物，如符合下列之情形者，且檢討法令皆不互相影響時，得同時分案辦理室內裝修執照。(詳圖例)(1) 不同層：申請範圍坐落於不同樓層內且申請樓層法令皆不互相影響。(2) 同層：在原核定不同防火區劃範圍內之使用單元，且同一區劃內法令檢討 皆不互相影響。(如步行距離)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>不同層 申請範圍示意圖 (假設每一格皆為獨立的防火區劃)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>同層 申請範圍示意圖 (假設每一格皆為獨立的防火區劃)</p> </div> </div>

編號	08-19（111 年版編號 08-19）
依據	本局 107 年 10 月 24 日新北工建字第 1072000257 號函
案例	有關已興建農舍之農業用地為申請解除套繪管制，辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照之建築物權利證明文件檢附方式
處理原則	有關申請解除已興建農舍之農業用地之套繪管制案件，倘經檢討符合相關規定，基於其立法原意及簡政便民服務，本局同意免檢附最近 3 個月之建築物登記第一類謄本（建號全部）及建物測量成果圖，並由申請人檢附切結書負持有產權責任辦理。

編號	08-20（111 年版編號 08-20）
依據	本局 108 年 3 月 14 日新北工建字第 1080436979 號函
案例	有關「自助儲物空間」行業之建築物其使用類組及統一審查原則
處理原則	<p>一、查「自助儲物空間業」非屬住宅區、商業區及工業區列舉之禁止項目，尚符合都市計畫法新北市施行細則第 14 條規定，故自助儲物空間業符合新北市政府城鄉發展局訂定之都市計畫土地使用分區管制之容許使用項目規定。</p> <p>二、作為「自助儲物空間業」之場所，其使用用途名稱為「自助儲物空間」，樓地板面積未達 500 平方公尺者，認屬 G-3 類組；另樓地板面積達 500 平方公尺以上者（含 500 平方公尺），認屬 C-2 類組。有關最低活載重部分則應依建築技術規則構造編第 17 條規定檢討。</p> <p>三、為維護建築物公共安全及防火避難設施，依建築技術規則建築設計施工編第 4 章第 92 條規定檢討，走廊寬度至少須留設 120 公分，並於圖說標示置物櫃單元(開口)尺寸及符合材料耐燃規定。</p> <p>四、為維護建築物公共安全，業者應依規定主動辦理「建築物公共安全檢查簽證及申報」，即變更使用執照竣工通知函說明段增列「如符合建築物公共安全檢查簽證及申報知規定，請依規定辦理申報(如有疑義請洽本局使用管理科(02)29603456)分機 8945」。</p> <p>五、為利後續公安權責單位管理執行，爾後針對類案場所，於竣工核准後副本圖說 1 份予本府警察局、消防局並建檔清冊（自助儲物空間）移本局使用管理科，以利後續查察。</p>

編號	08-21（111 年版編號 08-21）
依據	本局 108 年 1 月 8 日新北工建字第 1080009333 號函
案例	有關申請建築物用途變更(含新北市政府一定規模以下免辦理變更使用執照)，涉及建築技術規則防火避難綜合檢討與防火避難性能設計之執行方式
處理原則	<p>一、依據內政部 106 年 4 月 18 日內授營建管字第 1060804320 號函說明二（略以）：「...建築物變更使用執照及室內裝修之申請對象及範圍，分別依建築物使用類組及變更使用辦法及建築物室內裝修管理辦法辦理。是以領有防火避難綜合檢討評定認可及使用執照之建築物，如涉及避難驗證所列基本條件內容之變動，涉及部分應重新申請評定及認可，其變更使用執照或室內裝修則應依重新申請之評定及認可內容辦理。...」，合先敘明。</p> <p>二、按建築技術規則總則編第 3 之 4 條規定（略以）：「左列建築物應檢具防火避難綜合檢討報告書及評定書，或建築物防火避難性能設計計畫書及評定書，經中央主管建築機關認可；如檢具建築物防火避難性能設計計畫書及評定書者，並得適用本編第 3 條規定：一、高度達 25 層或 90 公尺以上之高層建築物。但僅供建築物用途類組 H-2 組使用者，不受此限。二、供建築物使用類組 B-2 組使用之總樓地板面積達 30,000 平方公尺以上之建築物。三、與地下公共運輸系統相連接之地下街或地下商場。...」。</p> <p>三、綜上，有關建築物高度達 25 層或 90 公尺以上規模，申請用途變更(含一定規模以下免辦理變更使用執照)擬將原核准僅供 H-2 組使用變更為他種非 H-2 組使用(建築物具有 2 種以上不同用途)，因涉及與上開免檢討之條件不符，應依建築技術規則檢討並依「防火避難綜合檢討報告書申請認可要點」（附件 3）之規定辦理審查作業，經評定專業機構認可通過符合規定後，俾憑辦理變更程序。</p>

編號	08-22（111 年版編號 08-22）
依據	本局 111 年 6 月 20 日新北工建字第 1111148866 號函
案例	有關本局受理建造執照、變更使用執照申請案，涉及都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定執行方式。
處理原則	<p>一、為有效防止位於商業區之建築物以 H 類組申請變更使用，實則作為住宅、套房等類似違規使用情形發生。故符合下列規定者，應依上開規定檢討住宅容積比例。</p> <p>(1). 申請建造執照建築物用途為 H 類者。</p>

	<p>(2). 申請變更使用執照用途變更為 H 類者。</p> <p>二、 惟為避免造成過度管理，倘符合下列情形者，得不受前揭規定限制：</p> <p>(1). 建築物用途為 H 類之老人福利、社會福利、衛生福利設施等，並經該目的事業主管機關同意籌設者。</p> <p>(2). 其它為配合政策，並經該目的事業主管機關同意者。</p>
--	---

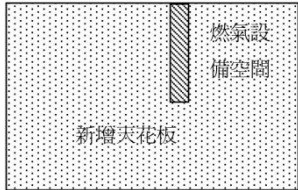
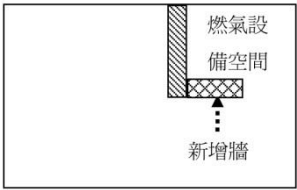
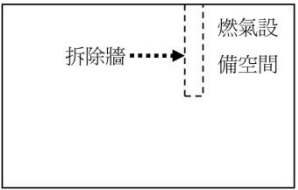
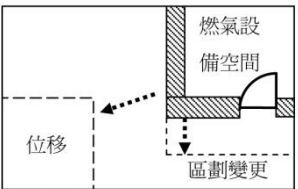
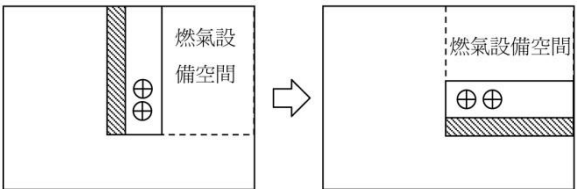
編號	08-23（新增）
依據	本局 112 年 3 月 23 日新北工建字第 1120546357 號函
案例	有關辦理外牆開口變更時涉及原有花臺及雨遮範圍位置調整處理方式。
處理原則	按新北市政府工務局 112 年 2 月份建築管理法規研討會議紀錄討論結果，如為配合建築物外牆開口變更，而調整原有建築物花臺及雨遮位置及範圍者，得併該次外牆變更辦理。惟其變更前後面積應一致，且不得違反時任及現行建築法令規定。

第九章 室內裝修類

編號	09-01（111 年版編號 09-01）
依據	92.04.21 變使組法令專案會議
案例	有關室內裝修中室內分間牆得否使用防火漆代替防火材。
處理原則	<p>一、按內政部 91.07.01 內授營建管字第 0910084787 號函示略以：經經濟部標準檢驗局檢驗合格之防火塗料，得依檢驗合格證書或驗證登錄證書所載耐燃等級，分別視為建築技術規則建築設計施工編第 88 條之「耐火板」（耐燃二級）或「耐燃材料」（耐燃三級）。</p> <p>二、依室內裝修管理辦法第 22 條：「由開業建築師或專業設計技術人員署名負責」及同法第 27 條：「室內裝修施工從業者應依照核定之室內裝修圖說施工」。</p> <p>三、為有效控管施工品質，採上述材料施工者，除應檢附「檢驗合格證書」或「驗證登錄證書」外，應檢附產品施工規範，並由室內裝修施工技術人員簽認按圖說施工，且檢附施工照片。</p>

編號	09-02（111 年版編號 09-02）
依據	原參考手冊 85
案例	有關領有使用執照但尚未登記產權之建築物，經起造人出具同意書，能否申請室內裝修乙案，提請討論。
處理原則	由起造人出具同意文件即可辦理為原則。
附註	使照之起造人出具切結書，說明確實尚未辦理產權登記。若起造人因故身亡，則仍應向各區地政事務所辦竣繼承登記後，始得向本局申請室內裝修。

編號	09-03（111 年版編號 09-03）
依據	本府 101 年 1 月 6 日府簽批示辦理
案例	有關建築物之公共設施申請室內裝修，其建築物權利證明文件之檢具原則。
處理原則	建築物之公共設施因取得全體所有權人同意確有困難，基於簡政便民，在尚未納入本市建築管理自治條例前，本局現階段同意依公寓大廈管理條例第 11 條規定，得依區分所有權人會議之決議為之，並以「區分所有權人會議決議之會議紀錄」及「公寓大廈管理組織報備證明」影本視為建築物室內裝修管理辦法第 23 條之建築物權利證明文件，辦理公寓大廈共同部分之室內裝修申請案。

編號	09-04（111 年版編號 09-04）
依據	本局 103 年 10 月 13 日新北工建字第 1031937882 號函
案例	新北市高層建築物辦理變更使用、室內裝修涉及既有燃氣設備空間(位置範圍、構造等)變更行為者，依據建築技術規則建築設計施工編第 243 條之執行原則。
處理原則	<p>有鑒於高層建築物專章及相關解釋函令發布後，為確認建築物涉及既有燃氣設備空間變更之檢討方式，本局特制定下列統一執行原則：</p> <p>一、免依本條文規定檢討事項：</p> <p>（1）高層建築物申請室內裝修位置未達 16 層或高度未達 50 公尺涉及下列事項得免檢討：(詳範例一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 僅天花板裝修。 2. 原燃氣設備之分間牆(或區劃牆)位置不變，擬新增其他牆體。 3. 拆除原有開放式燃氣設備空間之分間牆。 <p>（2）高層建築物申請室內裝修位置達 16 層或高度達 50 公尺以上之建築物僅涉及天花板裝修。</p> <p>二、應依本條文規定檢討事項：(詳範例二)</p> <p>（1）高層建築物(不分樓層)設有燃氣設備空間涉及下列事項應依建築技術規則建築設計施工編第 243 條第 2 項規定辦理區劃分隔：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及原燃氣設備空間位移或原區劃之燃氣設備空間區劃牆變更。 2. 變更原開放式設有燃氣設備管線之牆體。 <p>範例一：免依本條文規定檢討事項</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>※ 僅天花板裝修</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>※ 新增分間牆體</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>※ 拆除原有分間牆</p> </div> </div> <p>範例二：應依本條文規定檢討事項</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>※ 空間位置及區劃變更</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>※ 變更原開放式設有燃氣設備管線之牆體</p> </div> </div> <p>註：高層建築物未設置燃氣設備者，由建築師及申請人(所有權人)檢具說明書說明，並於申請圖面標註該空間未使用燃氣設備，於竣工時檢具照片查核。</p>

編號	09-05（111 年版編號 09-05）
依據	本府 104 年 5 月 5 日局簽批示辦理
案例	有關建築物室內裝修之既有裝修材料簽證方式。
處理原則	<p>有關既有裝修材料缺乏適當證明文件部分，依新北市建築物室內裝修審核及查驗作業事項規範第 7 條第 1 項第 5 款規定「室內裝修申請範圍內之既有裝修材料缺乏適當證明文件者，應由開業建築師或專業設計技術人員於圖說上標明位置、面積、材質及耐燃級數，並拍照及署名負責後併審。」</p> <p>為維護建築物公共安全及落實行政、技術分立原則，有關室內裝修材料申請範圍內之既有裝修材料缺乏適當證明文件者，涉及防火時效 1 小時之防火材料部分，因屬相關建築構件(耐燃板材、鋼骨架及副構成…等)所構成構造之工法及材料，其構成條件有別於一般耐燃板材已無法經由目視判斷，應由建築師依下列簽證原則辦理：</p> <p>(一)應參照內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可之產品，並附相關板材、鋼骨架、副構成材料之佐證照片。</p> <p>(二)圖說標示主要材料或構件(分間牆厚度、型式、構成材質、主要用途及性能)。</p> <p>(三)圖說標示透視示意圖(構造圖)(應標註：產品名稱、構件名稱、規格)。</p> <p>(四)檢附施工前、中、後照片。</p> <p>上述事項如涉有簽證不實或出具不實，侵害他人財產、實際設計、施工與所申請資料不符，肇致危險或傷害他人時，得視其情形，並分別依法負其責任。</p>

編號	09-06（111 年版編號 09-06）
依據	本局 105 年 9 月 12 日新北工建字第 1051778256 號函
案例	辦理變更使用執照（或建築物一定規模以下免辦理變更使用執照）及室內裝修（或簡易室內裝修）案件申請範圍執行方式。
處理原則	<p>執行原則如下：</p> <p>一、 涉及各戶變更為連通之類似情形：關於建築物原各戶先分別依「免變要點」申辦變更使用類組完成後，再行辦理變更各戶間之分戶牆或打通樓地板以連通不同戶使用空間之案件，應確認申請變更使用範圍（各戶連通後之面積且含夾層）是否已超過「免變要點」之使用面積限制，倘已不符該要點之規定，應核實辦理變更使用執照，並依消防法令之規定，檢</p>

	<p>討場所之消防安全設備。</p> <p>二、涉及申請使用範圍之認定原則：為符合「免變要點」及「建築物室內裝修管理辦法」之使用面積限制，建築物之當戶內透過區劃方式縮小申請使用範圍案件，基於維護建築物之公共安全，其申請時仍依「應以戶或原使用執照核准之區劃範圍為單位」之原則，檢討申請面積。</p> <p>三、涉及變更防火區劃之區劃方式：倘建築物僅以設置防火鐵捲門等方式變更區劃，因無法確保日常管理均形成實質區劃分隔。是以類似案件之區劃，仍應依「建築技術規則」所定之牆壁及防火門窗等防火設備檢討設置。</p>
--	---

編號	09-07（111 年版編號 09-07）
依據	105 年 10 月 7 日局簽批示及 105 年 10 月 12 日新北工建字第 1051959956 號函、109 年 5 月 25 日內授營建字第 1090808896 號函、110 年 9 月 7 日新北工建字第 1101659176 號函修正
案例	原使用執照經「防火避難綜合檢討報告書」或「建築物防火避難性能設計計畫書」認可之室內裝修申請案，是否應重新評定及認可執行方式。
處理原則	<p>原核准建造(使用)執照業經建築技術規則總則編第 3-4 條「防火避難綜合檢討報告書及評定書」評定之建築物，於辦理室內裝修申請案件時，執行原則如下：</p> <p>一、倘申請事項未涉及原報告書(評定書)所載應重新申請評定或避難驗證條件內容更動，請檢附「原認可之防火避難綜合檢討報告書簽證表」，且確實依法查核簽證說明本次變更未涉及應重新評定及認可事項，則得以免重新委由中央主管建築機關確認有無涉及驗證內容。</p> <p>二、若變更事項涉及報告書(或評定書)所載應重新申請評定或避難驗證條件內容更動時，仍應向中央主管機關委託之評定機構申請評定及認可，自防火避難綜合檢討報告書評定通過之日起 6 個月內，建築物起造人應檢具防火避難綜合檢討報告書及評定書送請直轄市、縣(市)主管建築機關據以同意變更使用。</p> <p>三、簽證表查核項目如列：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.未涉及防火區劃變更。 2.未涉及排煙區劃變更。 3.裝修變更後天花(平均)高度符合原驗證高度標準。 4.(最遠直角)步行距離不大於原驗證標準。 5.新增材料耐燃等級不低於原驗證耐燃標準。 6.避難路徑所經過之出入口符合原報告書或計畫書之標準。 7.如涉室內裝修行為或牆體變更，天花板下 80 公分排煙之開

	<p>口面積，不小於防煙區劃樓地板面積百分之 2，且該開口應開於外牆或與排煙風道(管)相接，且變更後排煙效能經確認未低於原驗證排煙效能。</p> <p>8.其餘變更項目皆符合原報告書或計畫書標準。</p>
--	--

編號	09-08（111 年版編號 09-08）
依據	本局 107 年 6 月 8 日新北工建字第 1071107476 號函
案例	有關簡易室內裝修簡化程序、防堵重複掛號申請及展延竣工期限申請之執行方式。
處理原則	<p>一、簡化程序適用條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 使用類組為住宅或集合住宅之住宅單元，現況非作套房或其他用途使用者。 (2) 建築物未涉及防火避難綜合檢討評定書。 (3) 無併案辦理用途變更及其他一定規模免辦理變更使用執照。 <p>二、送件流程：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 為有效簡化行政程序及時間，施工許可證受理後不另發予核備函，並縮短竣工審查天數。 (2) 施工許可證階段：臨櫃抽取號碼牌免排隊告知櫃檯收件人員後，逕交由專案輪值人員辦理，當日領得施工許可證後即可施工，不另發予核備函文。 (3) 竣工階段：標準作業時間由 12 日改為 8 日，本局受理後依其建築物座落行政區由轄區承辦人員負責辦理。 (4) 應檢附文件： <ol style="list-style-type: none"> 1. 為避免有心人士藉快速發照程序，取得施工許可證後利用施工期間作為保護傘，藉以規避本局使用管理科裁處，致產生合法掩護非法等情事，故特要求檢附申請範圍內現況照片，其目的僅為確認現況是否非作套房或其他用途使用之參考。 2. 簡易室內裝修流程圖之應備書圖文件。 3. 於施工許可證階段檢附足以確認現況符合前揭適用條件之現況彩色照片及拍攝方向示意圖。 4. 於施工許可證階段檢附違建項目簽證表、現況彩色照片及拍攝方向示意圖。 <p>三、防堵重複掛號申請：針對施工許可證申請案件，查有領得簡易室內裝修施工許可證而逾期失效之紀錄者，前次施工許可證既已失其效力，現況應恢復原來之使用，故重行申請施工許可證時應檢附現況照片，倘申請範圍現況與使用執照或前</p>

	<p>次變更使用執照、室內裝修合格證等原核准圖說不符，除有非歸責於申請人之理由，將依違反建築法第 77 之 2 第 1 項規定，爰依同法第 95 條之 1 處以新臺幣 6 萬元罰鍰後，始發予施工許可證。</p> <p>四、展延竣工期限申請：應於 6 個月內施工完竣並申請竣工查驗，因故未能如期完工者，得申請展期 6 個月，並以 1 次為限。向本局申請展延竣工期限者，應檢附現況照片確認就申請內容有實質施工行為，另因涉違章建築處理原則或多間套房審查原則等，切結拆除、恢復或封閉等事項應併予完成，始得同意展延竣工期限。</p>
--	---

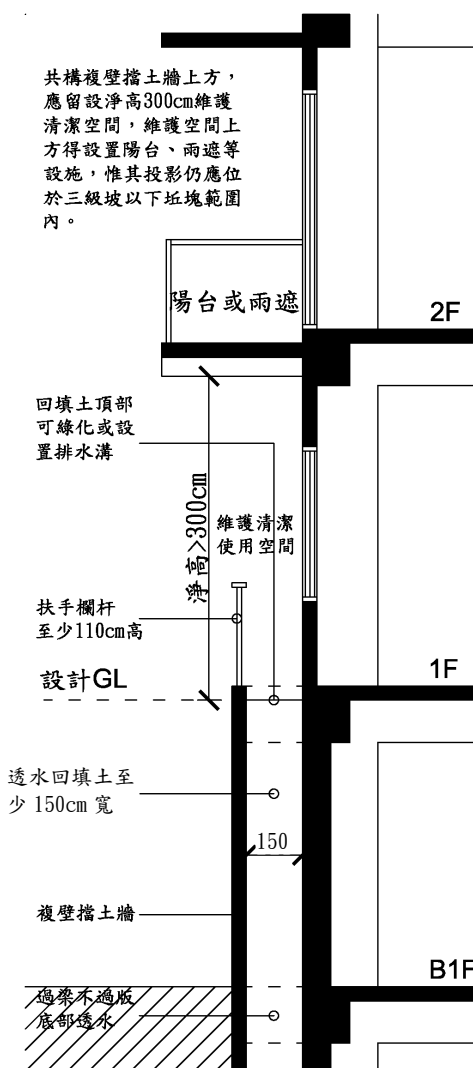
編號	09-09（111 年版編號 09-09）
依據	本局 110 年 5 月 25 日新北工建字第 1100969839 號函
案例	有關變更使用執照及室內裝修(含簡易室內裝修案)申請案件展延之執行方式一案
處理原則	<p>執行原則如下：</p> <p>一、為確保雙方權益義務，故本局重申展延申請書應由申請人及設計人(簽章人員)、室內裝修業者皆簽名或蓋章，以符規定。</p>

編號	09-10（111 年版編號 09-10）-修改
依據	本局 109 年 6 月份、110 年 10 月份、110 年 12 月份、111 年 3 月份建築管理法規研討會議記錄
案例	涉及商業區辦公室隔間審查原則(建照也適用)
處理原則	<p>執行原則如下：</p> <p>一、於商業區且屬非都市設計審議案件，應不得以住宅隔間方式配置，若原使用執照竣工圖衛生設備未集中留設，僅得設置一處衛生設備。</p> <p>二、倘當戶之樓地板面積超過 300 平方公尺者，可予以適當隔間。</p> <p>三、其餘當戶樓地板面積未超過 300 平方公尺者，其隔間材料限用 OA 系統隔屏、玻璃，且配置需合理。</p>

第十章 山坡地類

編號	10-01（111 年版編號 10-01）
依據	本府 99 年 5 月 14 日府簽批示辦理
案例	有關本市轄內 4 處山坡地住宅社區開發許可案其開發計畫書內土地使用分區管制規則章節內載示：「土地使用分區使用上之建築物的構造色彩、式樣及廣告招牌等設計應維持原設計形態，不得任意變更，凡新建、增建、改建及維護等行為除經主管單位核准外，應事先與開發單位協調，經同意後始可進行工程」執行方式。
處理原則	<p>經城鄉局查閱資料確認計有『新店頂城新鎮山坡地整體開發建築計畫』、『汐止首馥社區山坡地整體開發建築計畫』、『新店福國安康社區山坡地整體開發建築計畫』、『淡水坪頂社區山坡地整體開發建築計畫』等 4 案，處理原則如下：</p> <p>（一）開發計畫區內土地之新建、增建、改建、修建及維護（變更使用暨室內裝修）等行為，應依法及開發計畫管制等規定向主管建築機關申請建築或許可設置，並依法辦理後續施工勘驗及使用執照（完工證明）等申領事宜。</p> <p>（二）公寓大廈管理委員會就公寓大廈管理條例第 8 條第 1 項所定事項完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制」辦理，惟前項規約或決議不得違反建築法、都市計畫法、區域計畫法等法律規定。</p> <p>（三）第（一）項之工程進行於依法取得主管建築機關同意下施作，無需先與開發單位進行協調。</p>

編號	10-02（111 年版編號 10-02）
依據	本府工務局建照科 103 年 4 月 24 日建築法規研討會議紀錄
案例	有關山坡地地形建造執照基地下邊坡擋土牆與坡頂建築物外緣之回填土上方構造物設置之原則。
處理原則	<p>為考量新北市政府山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置審查規定」第 4 點，山坡地地形建造執照基地下邊坡擋土牆與坡頂建築物外緣之回填土僅得設置溝渠及綠化設施，惟未規範清潔維護空間之尺寸，故有關下邊坡擋土牆與坡頂建築物外緣之回填土上方構造物設置之原則應符合下列規定：</p> <p>一、下邊坡擋土牆與坡頂建築物外緣之回填土僅得設置溝渠或綠化，若回填土之上方設置陽台及雨遮者，應留設淨高 300 公分之維護清潔空間，惟其投影應計入建築面積部分，仍應位於三級坡以下坵塊範圍內（詳附圖）。</p> <p>二、回填土設置綠化設施若上方設置前項構造物，以致遮蔽者，則不得計入綠化面積。</p>
附註	適用新北市政府辦理山坡地建築審查要點者，應從其規定。



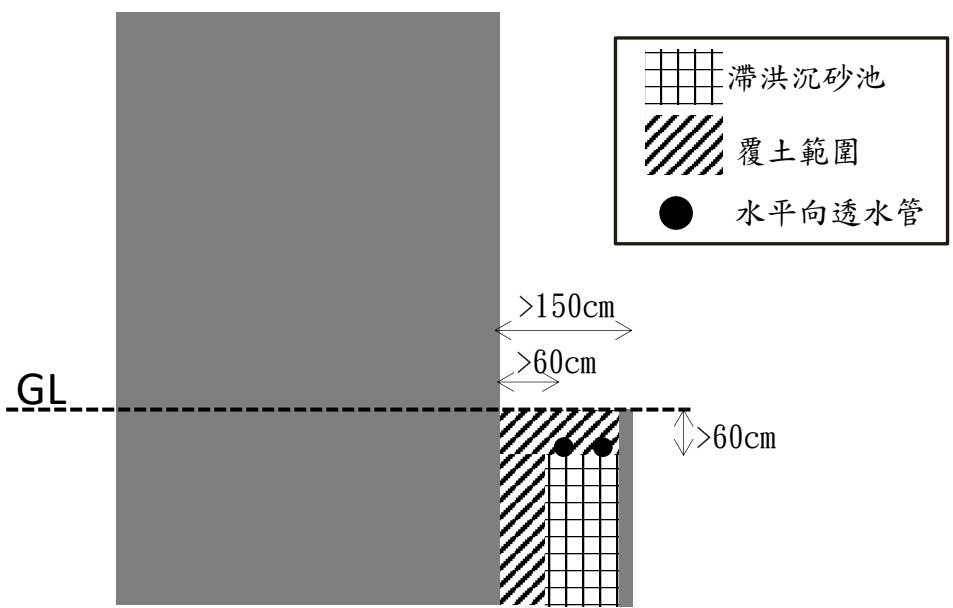
編號	10-03（111 年版編號 10-05）
依據	本府工務局建照科 106 年 9 月 13 日建築法規研討會議紀錄
案例	有關位於山坡地之建築基地其留設基地內通路時，建築技術規則建築設計施工編第263條規定人行步道之檢討方式。
處理原則	考量基地內通路為非供公眾通行之道路，未具公共地役關係，其人行步道使用對象及頻率有別於經指定建築線之道路，另參酌內政部 87年3月25日台內營字第8771504號會議紀錄案由三決議內容，有關建築技術規則建築設計施工編第263條規定山坡地人行步道留設方式，倘屬基地內通路時，得選擇於合適之一側留設人行步道。

編號	10-04（111 年版編號 10-06）
依據	本府工務局建照科 107 年 4 月 18 日建築法規研討會議紀錄 本府工務局建照科 107 年 11 月 7 日建築法規研討會議紀錄
案例	有關一宗基地內含法定山坡地及非法定山坡地，建築物皆配置於非法定山坡地範圍時，應否進行加強山坡地雜項執照審查。
處理原則	<p>一、基地內法定山坡地面積 3000 平方公尺以上時，不論有無整地行為，應進行山坡地雜項執照第一類審查，惟倘涉山崩地滑地質敏感區或地形陡峭等其他經本局認有必要者，則應逕提第二類審查。</p> <p>二、基地內法定山坡地面積小於 3000 平方公尺時，不論有無整地行為，其法定山坡地範圍應就「山坡地雜項執照或雜項執照併建造執照申請案簽證查核表」第 3 欄項目檢討是否須提送第一類審查。</p> <p>三、倘有「山坡地雜項執照或雜項執照併建造執照申請案簽證查核表」第 2 欄須提請放寬項目時，則應就各該項目之規定提送第一類或第二類審查。</p>
附註	<p>一、基地就法定山坡地範圍內，經檢討「山坡地雜項執照或雜項執照併建造執照申請案簽證查核表」第 3 欄後須提送第一類坡審者，倘經「山崩與地滑地質敏感區」審查通過，則免再提送第一類坡審。</p> <p>二、有關一宗基地內含法定山坡地及非法定山坡地，應檢討建築技術規則山坡地建築專章部分，依內政部 107 年 8 月 21 日內授營建管字第 1070813570 號函釋辦理。（詳附錄）</p> <p>三、依本局 108 年 7 月 17 日新北工建字第 1081292392 號函，「第一階段」、「第二階段」改為「第一類」、「第二類」審查。</p>

編號	10-05（111 年版編號 10-07）
依據	108 年 5 月 29 日新北工建字第 1080989653 號函
案例	有關山坡地雜項執照審查會未通過次數限制。
處理原則	為提升山坡地雜項執照審查品質及案件辦理效率，本局將以輔導型小組會議取代排審期長的委員會形式，以協助案件之管理及推動。鑒於修正後皆能於 1~2 次委員會即可完成審查，送審次數達 2 次未通過者，本局將予以駁回。

編號	10-06（111 年版編號 10-08）
依據	100 年 9 月 22 日北工建字第 1001088081 號函
案例	本府稅捐機關辦理「依建築技術規則 262 條專業技師簽證說明」注意事項。
	<p>工務局協審內容：</p> <p>一、檢討該建築基地範圍內是否曾申請建築執照及是否有建物。</p> <p>二、檢討建築基地使用分區是否相同。</p> <p>三、檢討建築基地是否符合技則第 1 條「一宗基地」。</p> <div data-bbox="376 943 1372 1236"> </div> <p>四、「現況地形」需為現況實際測量地形，且須測量技師簽證（標示測量時間、現地照片）。</p> <p>五、檢討地形不得開發建築時，建築基地（一宗土地）之坡度分析須以顏色區分，「不得開發建築」範圍須標示「得計入法定空地或開放空間使用」與「不得計入法定空地」色塊。</p> <div data-bbox="391 1464 1329 1816"> <p>「不可開發建築」範圍</p> <ul style="list-style-type: none"> 坡度 > 55%，不得計入法定空地 30% < 坡度 ≤ 55%，得計入法定空地或開放空間使用 <p>「可開發建築」範圍</p> <ul style="list-style-type: none"> 坡度 ≤ 30%，可配置建築區域 </div> <p>六、請分項檢討技則第 262 條「坡度陡峭者」內容規定並簽證。</p> <p>七、建築師簽證說明該宗土地是否符合建築法第 11 條：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地…」之建築基地，可否配置建築物，該宗土地「現況地形」是否依法「不得開發建築」。</p>

附註	<p>一、依內政部 94 年 9 月 21 日內授營建管字第 0940009621 號函示（略以）：「……，至上開規定所稱之實測地形圖，自應為原始地形之實測地形圖。」。</p> <p>二、有關山坡地原始地形認定方式，請參照本手冊編號 10-05 辦理。</p> <p>三、修正處理原則之圖例。</p>
----	--

編號	10-07（111 年版編號 10-09）
依據	111 年 2 月 17 日新北市工務局建照科科會會議紀錄
案例	有關共構複壁擋土牆 150 公分覆土範圍內可設置滯洪沉砂池。
處理原則	 <p>一、有關 150 公分覆土範圍內可設置滯洪沉砂池，需搭配水平向透水管確保透水性，直上方覆土深度至少 60 公分以上，並至少保留 60 公分覆土範圍確保整體透水性。</p> <p>二、惟共構複壁擋土牆仍需坐落三級坡以下範圍內，不可因為水土保持設施滯洪沉砂池可座落於四、五級坡範圍而將共構複壁設置於四、五級坡。</p>

編號	10-08（新增）
依據	依據新北市政府都市更新處 112 年 2 月 2 日新北更事字第 1124610662 號函
案例	有關「 新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫 」涉及 建築技術規則建築設計施工編第 268 條山坡地建築物高度疑義執行方式一案 。
處理原則	檢討建技規則第 268 條山坡地建築物高度時之法定最大容積率是否應為都市計畫變更後之基準容積率」一節，本專案計畫為加速危險老舊建築物重建，故以容積一次到位精神，採直接調整容積上限方式處理，又查本專案計畫未放寬得不受建技規則有關山坡地之相關規定，是以，檢討上開規定之法定最大容積率仍依該基地原基準容積檢討相關規範，以符規定。

第十一章 建管行政類

編號	11-01（111 年版編號 11-01）
依據	本府工務局 94 年第 3 次建築管理法規研討會會議紀錄
案例	建造執照可否一次辦理變更起造人、承造人及監造人，有關行政作業應建請貴府相關單位統一作業，避免擾民。
處理原則	有關涉及併同變更起造人案件由建照科收件會辦施工科辦理變更承造人及監造人。

編號	11-02（111 年版編號 11-02）-修正
依據	95.11.27 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	有關退縮騎樓地申請廣告招牌，惟上開廣告招牌設置於併案申請之 鋼筋 混凝土造樑柱構架上，得否以雜項執照方式申請。
處理原則	本案涉及增設騎樓，應申請建造執照。

編號	11-03（111 年版編號 11-03）
依據	97.06.16 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	有關連棟式住宅建照申請案，於申請建築時已將基地分割完成且申請建照及請領使照時，有關建蔽率及容積率皆已就分割完成之基地面積分別檢討，現其中 1 棟擬申請增建，是否仍須經其他土地所有權人同意。
處理原則	本案建造執照申請時，其建蔽率、容積率既已就分割後之基地面積分別檢討且符合規定。其申請增建時亦依內政部 65 年 6 月 10 日台內營字第 691326 號函規定檢討並符合規定，本案得就申請基地範圍內檢附規定之文件，免附其他土地所有權人同意書。
附註	相關函釋詳附錄。

編號	11-04（111 年版編號 11-04）
依據	95.09.04 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄。 本府工務局與新北市建築師公會 105 年第 1 次建築管理法規研討會會議紀錄。
案例	建築師事務所連續章來府申請印鑑，是否可行。
處理原則	一、因連續章之使用會因長時間使用而模糊，為避免日後造成不必要之困擾，請建築師管理及懲戒小組與建築師公會聯絡通告所屬會員，勿以連續章辦理開業及出入登記印鑑登錄。 二、依規定須由建築師簽證之書圖文件，仍應由建築師簽名及核蓋原登記之印鑑，不得使用連續章。

編號	11-05（111 年版編號 11-05）
依據	本府工務局 95 年度第 1 次建築管理法規研討會議
案例	建築技術規則建築構造編第 64 條規定，「4 層以下非供公眾使用建築物之基地，得引用鄰地既有可靠之地下探勘資料。」已准照之地質調查報告書地下探勘資料，得否供建築師申請影印。
處理原則	請建築師檢送下開文件辦理，惟僅得影印相關探勘試驗數值資料，不得影印技師分析之相關資料。 一、申請建築執照之申請書影本。 二、切結書—保證僅供設計時地質參考不得作其他使用。

編號	11-06（111 年版編號 11-06）
依據	本府工務局 94 年第 8 次建築管理法規研討會會議紀錄。 本局與新北建築師公會 105 年第 1 次建築管理法規研討會議紀錄。 本府工務局 105 年 9 月 29 日新北工建字第 1051813786 號函。
案例	建造執照變更設計案，建照抽查小組之抽查內容，應僅就變更項目予以抽查，以利行政時效。
處理原則	原則上同意就變更設計部分抽查。
附註	一、有關領得建造執照案件辦理變更設計時，因技術部分屬建築師簽證負責，抽查時如變更部分無涉及容積檢討、逃生避難、公共安全等重大疏失項目，本局原則上同意抽查建築師依新北市建照業務工作手冊 104 年版編號 11-16 案例（略以）：「原則上同意就變更設計部分抽查。」辦理，屋頂版變更設計亦同。 二、為使抽查業務維持穩定品質，請建築師公會受本局委託執行抽查業務時，應本於誠信與專業之原則辦理，且執行抽查業務如涉及利害關係時，應請建築師公會代表主動迴避，以免爭議。

編號	11-07（111 年版編號 11-07）
依據	100.11.02 北工建字第 1001508323 號函
案例	建造執照抽查不符事項列管與施工勘驗執行方式。
處理原則	一、核准建造執照案件經抽查委員會抽查結論為「未符事項修正完竣後辦理備查」者，應由設計及監造建築師於申報勘驗時檢具簽證說明書說明「抽查不符事項不影響該次勘驗依建築法第 26 條規定辦理」，惟相關程序應於申辦使用執照前完成。 二、核准建造執照案件經抽查委員會抽查結論為「應辦變更設計」者，原則應於辦妥變更設計後始能申報勘驗；但變更事項如不影響該次申報勘驗者，得由設計人及監造人簽證說明書說明後

	加會建照科辦理。
--	----------

編號	11-08（111 年版編號 11-08）
依據	本府工務局 96 年度第 1 次建築管理法規研討會議
案例	新北市法定山坡地案件，需先審水土保持計劃書者，是否可改為以事務所申請書方式，先將水土保持計劃書掛建照科轉農業局審查。俟水土保持計劃書審查核定後，文件圖說備齊再掛建照案。
處理原則	一、依水保法之規定，本案應由目的事業主管機關核轉為宜。 二、另考量法規適用之明確，仍宜先行掛號申請建照後再由目的事業主管機關核轉，較能確保起造人權利。

編號	11-09（111 年版編號 11-09）
依據	本府工務局 103.04.01 府簽 內政部 110 年 7 月 19 日台內營字第 1100810939 號令
案例	有關本市老舊公寓增設電梯執照申請案涉及違建處理原則。
處理原則	依新北市政府都市更新整建維護補助要點提出申請補助者，及增設電梯規模符合建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項及第 3 項之規定者，由本府違章建築拆除大隊協助認定違章建築拆除優先類組，屬於 D 類組之既有違章建築採拍照列管，如為其餘類組則需全部拆除。
附註	因應法令條文修正執行原則。

編號	11-10（111 年版編號 11-10）
依據	本局與新北建築師公會 104 年第 11 次建築管理法規研討會議紀錄 內政部 110 年 7 月 19 日台內營字第 1100810939 號令
案例	有關建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項、第 3 項增設昇降機案之執照申請程序、防火間隔相關執行疑義。
處理原則	一、有關建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項、第 3 項增設昇降機雜項執照申請時，除昇降機增設之雜項執照申請外，相關申請原則如下： 1. 如申請規模符合建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項、第 3 項規定不涉及建築面積及各層樓地板面積時，得以申請雜項執照辦理。 2. 如申請規模超出建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項、第 3 項規定時，以申請增建之建造執照辦理。 3. 雜項執照或增建之建造執照得併案申請室內裝修及變更使用執照，惟仍應依該申請程序檢附相關文件。 4. 如屬原使用執照建築物範圍內（例：原樓梯間）增設昇降機

	<p>者，應以變更使用執照辦理。</p> <p>二、依建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項、第 3 項規定申請增設電梯之建築基地，如擬於原核准使用執照之避難空地設置時，得參酌現行建築技術規則建築設計施工編第 110 條之防火間隔規定，並依該條相關規定檢討相關構造。</p>
附註	因應法令條文修正執行原則。

編號	11-11（111 年版編號 11-11）
依據	新北市申請建築許可涉特殊結構委託審查原則（107.01.31 修正）
案例	有關建造執照案涉及結構外審審查與變更之相關執行原則。
處理原則	<p>一、有關建築師簽證負責之結構部分，列入必須抽查案件。</p> <p>二、於核准建築執照前，各審查機關、團體得就結構規劃含結構系統（結構平面、主要構架簡圖）及施工方法報告進行結構預審，該認可文件由各審查機關、團體於完成結構預審後送本局備查。</p> <p>三、審查完成之書圖文件，應由審查機關、團體檢送加蓋審查委員印章及審查機關、團體印鑑之結構計算書、結構圖說（含結構詳圖）、地基調查報告書、審查意見書及審查通過公文 1 份向本局完成備查，據以申請核發建築許可。但申請案件完成結構預審經本局備查者，本款審查完成之書圖文件得於申報放樣勘驗前或變更設計後第 1 次勘驗前補送。</p>
附註	因應法令變更修正執行原則。

編號	11-12（111 年版編號 11-12）
依據	本府工務局 107 年 5 月 16 日建築管理法規研討會會議紀錄
案例	有關既有建築物增設電梯，因鄰接現有巷道指定建築線與地界不重合執行方式。
處理原則	<p>一、依建築法第 7 條規定，昇降設備屬雜項工作物，既有建築物增設電梯依法申請雜項執照，不屬於新北市都市計畫施行細則第 41 條第 1 項第 2 款所稱之建築物，故無該條款之適用。</p> <p>二、既有建築基地若非全部拆除重建而辦理建築執照時（例如：增建、改建），因新申請之建築線與原核准之建築線不重合須辦理地籍分割始可辦理建築執照審查者，由建照科協助個案會請地政單位辦理地籍分割事宜。</p>

編號	11-13（111 年版編號 11-13）-修正
依據	本府工務局 107 年 9 月 19 日建築管理法規研討會會議紀錄
案例	有關共用、專有平面圖之區劃方式。
處理原則	依內政部 103 年 3 月 12 日台內營字第 1030801699 號函、105 年 1 月 22 日台內地字第 10513008223 號函規定，起造人於申請建造執照時，應檢附標示有專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之詳細圖說，為考量地政機關對於區分所有建物所屬共有部分之現行登記方式與實務需求，公寓大廈起造人於申請建造執照時，依公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定標示為共用部分及約定專用部分，應再區分出全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，俾利地政機關實務登記參考。

編號	11-14（111 年版編號 11-14）
依據	本府工務局 107 年 7 月 18 日建築管理法規研討會會議紀錄。 本府工務局 108 年 9 月 11 日精進建造執照審查作業流程會議紀錄。
案例	有關建造執照併案辦理室內裝修（天花板）流程簡化方案。
處理原則	<p>一、應否辦理變更設計依建築法第 39 條及「新北市政府核辦使用執照修改竣工圖、併案辦理變更設計及補列筆誤或漏列注意事項」等相關規定辦理。</p> <p>二、領得建造執照後辦理室內裝修（天花板）之新增或變更事宜，依前述規定無須辦理變更設計者，得以報備方式為之。</p> <p>三、室內裝修表單全部免附，惟應於建造執照申請書備註欄位填寫「本案併案辦理室內裝修」。倘為領得建造執照後辦理室內裝修（天花板）報備部分，設計人應備妥執照卡及加註事項表，新增「本案建造執照併案辦理室內裝修（天花板）」等加註文字。</p> <p>四、圖面規定：</p> <p>（一）圖說比例為 1/200 以上（同建照平面圖比例）。</p> <p>（二）圖名編號仍採用室裝編碼（E 開頭），並於圖上標示裝修範圍（可就申請範圍局部繪製）、面積及相關裝修材料與等級。</p> <p>（三）圖說依建築技術規則設計施工編第 88 條檢討，並由設計建築師簽證負責（放入圖袋）。相關圖說由公會併同建照圖說一起審查。</p> <p>（四）如涉及原認可之防火避難綜合檢討報告書或建築物防火避難性能設計計畫書者，應檢附『簽證表』。</p>

編號	11-15（111 版編號 11-15）
依據	本府工務局 108 年 9 月 11 日精進建造執照審查作業流程會議紀錄
案例	有關屋頂版勘驗完成之變更設計案，其審查及抽查簡化執行方式。
處理原則	一、公會審查同時抽查，並填寫相關抽查表單。 二、屋頂版勘驗完成之變更設計案，採公會初審併同建照及綠建築抽查方式辦理（涉及結構、大地或審查建築師沒有綠建築抽查人員資格者，則按原抽查會議方式進行），並由複審建築師複核初審及抽查意見，審查通過後轉請工務局進行行政簽核。

編號	11-16（111 版編號 11-16）
依據	本府工務局 108.9.11 精進建造執照審查作業流程會議紀錄
案例	有關僅辦理「變更起造人」或「變更設計人」案件，簡化為「申報」方式。
處理原則	一、掛號：工務局綜合行政櫃台受理『公文報備』掛號。 二、審查：公會值班『督導建築師』審查。 三、應備文件請至新北市政府工務局/主題專區/法令專區/建築執照管理類/作業表單查詢。

編號	11-17（111 版編號 11-17）
依據	本府工務局 108.10.16 精進建造執照審查作業流程會議紀錄 本府工務局 109.4.16 第 3 次建築管理法規研討會議紀錄
案例	有關領得建造執照至申請使用執照擬併案辦理分戶或併戶之案件，戶數變更部分得否以報備辦理。
處理原則	領得建造執照至申請使用執照擬併案辦理分戶或併戶之案件，應依建築技術規則等規定檢討後，檢送相關書圖文件至工務局建照科辦理報備。涉及都市設計審議、環境影響評估或防火避難安全性能設計等變更者，應由主管機關同意變更且未涉及建築法第 39 條規定後，再行辦理報備事宜。
附註	將 110 年版編號 11-15 調整併入

編號	11-18（111 版編號 11-18）
依據	本府工務局 108.11.27 精進建造執照審查作業流程會議紀錄。 本府工務局 109.9.8 精進建造執照審查作業流程會議紀錄。
案例	有關建照抽查圖袋內各平會報告書內容與建照圖說不一致之相關執行原則。
處理原則	一、有關平行分會核備報告書或其相關書圖文件與建照圖說不一致，或未檢附相關差異說明者（限法有授權者，如坡審、交評等），應辦理變更設計。 二、倘該外審報告書與建照不同之處，經該主管機關回文表示未涉及變更設計或已明文規定授權建築師以差異說明處理者，設計人得以前開公文向本局辦理抽查申覆，調整抽查決議（變更設計改成報備）。
附註	為強化建築設計品質及建築師整合圖面能力，建築師依前開規定辦理每達 3 次者，本局將針對該建築師予以專案列管 3 個月，期間內該建築師簽證案件列為必抽，且該設計簽證建築師應親自到場；未出席者，本局得延長列管時間或提送懲戒。

編號	11-19（新增）
依據	本府工務局 112 年 7 月 25 日新北工建字第 1121447716 號函
案例	為保障公共安全，有關本市建築執照申請案件，應檢附新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物查詢結果。
處理 原則	<p>一、為保障公共安全，符合下列執照申請案件者，應檢附新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物查詢結果：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建築物修建、增建、改建及變更使用。 2.敷設於建築物上之昇降設備、招牌廣告等雜項工作物。 <p>二、新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物查詢網址：https://building-apply.publicwork.ntpc.gov.tw/ntnoo</p>

第十二章 農舍及農業設施類

編號	12-01 (111 年版編號 12-01)
項目	農舍與農業用地關係基本概念說明圖。
注意事項	<p>一、母法依據：農業發展條例第 18 條第 5 項</p> <p>二、法源：農業用地興建農舍辦法</p> <p>三、農業用地：「農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地 ... (二)供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。 ...」。</p> <p>四、農舍對於農業用地概念說明：</p> <div style="text-align: center;"> <p>山坡地坡度 > 55% 不得 計入申請興建農舍之農 業用地範圍</p> <p>配合耕地(9/10)</p> <p>1. 需農業局申請同意 2. 面積 > 45 m² 以上需 申請建照(農業發 展條例第 8-1 條)。</p> <p>農舍用地面積(含農舍+農舍附屬設施座 落範圍) ≤ 1/10 農業經營用地面積，且 於實施區域計畫地區 ≤ 330 m² (內授營綜字第 1040817901 號解釋函、 實施區域計畫地區建築管理辦法#5)</p> <p>土地共有人持全體共有人之 土地分管契約書申請建築 時，仍應出具其他共有人之 同意書辦理。</p> </div>
附註	<p>一、農舍興建圍牆，以不超過農舍用地面積範圍為限。(依據農業用地興建農舍辦法第 9 條)。</p> <p>二、參照農業發展條例 8-1 條修正農業設施免申請建照要件。</p>

編號	12-02（111 年版編號 12-02）-修正
依據	台灣省政府建設廳 77.8.27 建四字第 371053 號函釋與 77.8.18 台內營字第 622851 號函、都市計畫法新北市施行細則第 30 條第三項、實施區域計畫地區建築管理辦法、100 年 12 月 02 日農水保字第 1000168057 號函
項目	有關農舍面臨道路、通路及農路檢討。
注意事項	<p>一、有關都市計畫農業區及區域計畫地區，申請興建農舍如基地未鄰接建築線時：依台灣省政府建設廳 77.8.27 建四字第 371053 號函釋與 77.8.18 台內營字第 622851 號函，無須指定建築線。（道路通達建築基地由起造人自行負責）。</p> <p>二、臨接計畫道路或經認定之現有巷道之農業用地興建農舍時：為確認道路邊界線及範圍，仍請指定建築線，且依下列注意事項辦理：</p> <p>（一）都計地區：農舍與道路境界距離$\geq 8m$。（原有合法農舍垂直增建除外）（農業用地興建農舍辦法#11 第 8 款、都市計畫法新北市施行細則#30）</p> <p>（二）非都地區：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 如鄰近公路應洽道路主管機關查詢退縮距離。 2. 鄰近現有巷道寬度在 6 公尺以下應自道路中心線退讓 3 公尺以上建築。臨接道路寬度在六公尺以上者，仍應保持原有寬度。（農業用地興建農舍辦法#11 第 8 款） <p>（三）現況通路如為農路，須經農業單位認定並取得許可。（都市計畫法新北市施行細則#32）</p> <p>The diagram illustrates two scenarios for agricultural buildings (A and B types) and their setbacks from roads and paths.</p> <ul style="list-style-type: none"> A 類 (Type A): Shows a building (農舍) on a plot (農舍用地面積) adjacent to a public road (現況通路(供公眾通行)). The building is set back 8m from the road boundary line (道路境界線). The road has a 3m wide setback zone (退縮區) on both sides. The building is also set back 3m from the farm road (農路). The farm road is labeled as a 'current path' (現況通路) and is used for agricultural production (農業產銷必要設施). B 類 (Type B): Shows a building (農舍) on a plot (農舍用地面積) adjacent to a farm road (農路). The building is set back 3m from the farm road. The farm road is labeled as a 'current path' (現況通路) and is used for agricultural production (農業產銷必要設施). <p>Additional labels in the diagram include: 農舍用地面積 (Agricultural building land area), 耕地 (Cultivated land), 農路 (Farm road), 退縮區 (Setback zone), 現況通路(供公眾通行) (Current path for public use), 現況通路境界線 (Current path boundary line), 尚為都市計畫道路境界線, 須另檢討退縮 8m 建築 (Still urban planning road boundary line, must discuss 8m setback for building), and 需向農業局申請為農業產銷必要設施 (Need to apply to agricultural bureau as agricultural production necessary facility).</p>

	<p>圖面說明：</p> <p>A：農舍用地面積\leq(農業經營用地面積-現況通路面積-退縮區域)*10%，且於實施區域計畫地區$\leq 330 \text{ m}^2$，及農舍用地面積+農業產銷必要設施(含農路) \leq(農地經營用地面積-現況通路面積-退縮區域)*40%(都市計畫農業區為 60%)。</p> <p>B：農舍用地面積\leq農業經營用地面積*10%，且於實施區域計畫地區$\leq 330 \text{ m}^2$，農路需先取得農業局許可且農舍基地面積+農業產銷必要設施(含農路) \leq農地經營用地面積*40%(都市計畫新北市施行細則#30)</p>
附註	<p>一、行政院農業委員會 100 年 12 月 2 日農水保字第 1000168057 號函示：「農地上農舍為連接現有道路所需之農路，倘經認定僅作為農舍通行之用，而非生產所需者，應將此作為農舍通行用途之設施，歸納為『農舍附屬設施』，於申請興建農舍時一併提出，其面積應併入興建農舍土地面積 10%檢討。」，故非經農業局核定為農業產銷必要設施之農路，仍需併入農業用地面積 10%檢討。</p> <p>二、原都市計畫法台灣省施行細則部分，本次配合都市計畫法新北市施行細則發佈修正條文內容。</p>

編號	12-03（111 年版編號 12-03）
依據	104 年 5 月 29 日新北工建字第 1040950009 號
項目	個別新建農舍案，有關基地內通路寬度等執行方式。
注意事項	<p>一、位於法定山坡地者，得免依建築技術規則建築設計施工編第 263 條規定留設 1.5 公尺人行步道。</p> <p>二、建築基地內之通路寬度不予限制。惟應依規定與農舍一併提出申請，並將通路所佔面積併入農舍用地面積 10%檢討。</p>

編號	12-04（111 年版編號 12-04）-修正
依據	本局 105 年 2 月 2 日及 108 年 4 月 22 日局簽批示辦理
項目	有關申請基地屬農業發展條例定義之耕地，倘因指定建築線而造成土地部分位於道路範圍等執行方式。
處理原則	<p>一、依農業發展條例第 16 條規定每宗耕地分割後每人所有面積未達 0.25 公頃者，不得分割。...</p> <p>二、倘因指定建築線而造成部分土地坐落於道路範圍，屬農業發展條例第 16 條規定不得分割者，得依下列方式辦理：</p> <p>（一）經起造人檢具依農業發展條例第 16 條各項規定檢討後為不得分割者之切結書、建造執照申請書影本、基地部分使用面積檢討圖說及建築線指示(定)圖說資料，由本局函請當地地政事務所協助起造人辦理使用面積測量，同時副知起造人逕洽地政事務所繳納相關費用。</p> <p>（二）俟地政事務所函復測量結果確認基地使用面積後將該資料併建造執照申請案辦理。</p> <p>三、惟部分土地坐落於道路範圍，非屬農業發展條例第 16 條規定不得分割者，仍應辦理土地分割事宜。</p>
附註	依據內政部營建署 105 年 9 月 9 日營署綜字第 1050055153 號函：「...農業用地如因現有道路(該道路係無償提供公眾使用者)、公共溝渠或河川通過，或建築線指定致退讓部分屬公眾通行使用者，得先扣除上開使用面積後，再予計算農舍與農業經營用地面積」。

編號	12-05（111 年版編號 12-05）
依據	本局 108 年 5 月 29 日新北工建字第 1080989653 號函
項目	有關農舍及農業設施於法定山坡地範圍內申請「加強山坡地雜項執照審查」之執行方式。
處理原則	考量農舍及農業設施皆未設置地下樓層且基礎採較單純形式(如獨立基腳等)，未涉及大規模開挖行為，且相關排水及擋土設施亦有簡易水保加以審查；原則同意免第一類坡審審查之適用。但基於山坡地申請開發安全，確保建築品質確實並維護人民居住安全前提，為求健全審查與簽證制度，本市山坡地農舍及農業設施申請案件，均應由建築師及相關專業技師依法簽證。
附註	僅就山坡地雜項執照或雜項執照併建造執照申請案簽證查核表及表內查核項目所需書圖附件辦理簽證作業。

第十三章 都市更新與環境影響評估類

編號	13-01（111 年版編號 13-01）
依據	本府 103 年 7 月 29 日北府工建字第 1031414184 號函辦理
案例	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，本局擬就建築師簽證資料個案協助檢視之方式。
處理原則	<p>一、原建築容積認定原則應符合下列規定：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>二、原建築容積認定本府工務局協助檢視依下列方式辦理：</p> <p>（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。</p> <p>（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」表格格式檢討法令及確認計算結果。</p> <p>（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。</p> <p>三、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</p>

	<p>應檢附文件如下：</p> <p>(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）。</p> <p>(二) 原建築容積認定之建築師簽證說明書。</p> <p>(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 項規檢討之簽證圖說（1 式 2 份）。</p> <p>(四) 法令檢討及原建築容積計算結果綜整表。</p> <p>(五) 其他相關文件。</p> <p>四、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第 3 點檢附之相關資料轉送本府工務局，協助檢視依第 2 點辦理，餘依第 1 點執行。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。</p>
--	---

編號	13-02（111 年版編號 13-02）
依據	本府 109 年 10 月 15 日新北府工建字第 1091927799 號函辦理
案例	有關本市危險及老舊建築物重建計畫簡化程序及訂定相關執行標準一案，詳如說明，請查照並轉知所屬會員
處理原則	<p>一、 有關危老重建現行流程涉及原建築容積認定部分，係依本府 103 年 7 月 29 日北府工建字第 1031414184 號函辦理，於重建計畫申請時，由本府都市更新處會辦職局協助檢視，先予敘明。</p> <p>二、 另有關都市計畫法新北市施行細則第 17 條(不受限制商業區做住宅使用限制條件)、第 37 條(依原開挖率或開挖面積重建)及第 55 條之 1(依原建蔽率重建)等放寬項目，將比照前開原建築容積認定之執行方式，於危老重建計畫申請時，由本府都市更新處會辦本府工務局協助檢視，認定標準如下(檢討圖例詳如附件)：</p> <p>(一) 原建蔽率重建案件：依原使用執照存根載明之建蔽率為準；倘該重建計畫涉及數張使用執照時，以平均建蔽率計算。</p> <p>(二) 原開挖率重建案件：依原使用執照存根載明之開挖率為準；倘該重建計畫涉及數張使用執照時，以平均開挖率計算。</p> <p>(三) 原開挖面積重建案件：依原使用執照存根載明之地下層最大樓地板面積為準；倘該重建計畫涉及數張使用執照時，以地下同一樓層面積合計之。</p>

	(四) 商業區做住宅使用限制條件：依原使用執照存根載明之建築物用途為準。									
附圖	<div>檢討圖例</div> <div>原建蔽率平均值=(0.7xA+0.5xB+0.9xC)/(A+B+C)</div> <table><tr><td>基地 1 基地面積 A 原建蔽率 70%</td><td>基地 2 基地面積 B 無使用執照 以法定建蔽率計算之(例：住宅區 50%)</td><td>基地 3 基地面積 C 原建蔽率 90%</td></tr></table> <div>原開挖率平均值=(0.7xA+0.6xB+0.9xC)/(A+B+C)</div> <table><tr><td>基地 1 基地面積 A 原開挖率 70%</td><td>基地 2 基地面積 B 無地下室開挖或 無使用執照 以法定開挖率計算之(例：住宅區 50%+10%)</td><td>基地 3 基地面積 C 原開挖率 90%</td></tr></table> <div>原開挖面積合計值：B1F=A₁+B₁+C₁、B2F=A₂+C₂、B3F=A₃</div> <div>B1F、B2F、B3F 取最大值为原開挖面積</div> <table><tr><td>基地 1 B1F 面積 A₁ B2F 面積 A₂ B3F 面積 A₃</td><td>基地 2 B1F 面積 B₁</td><td>基地 3 B1F 面積 C₁ B2F 面積 C₂</td></tr></table>	基地 1 基地面積 A 原建蔽率 70%	基地 2 基地面積 B 無使用執照 以法定建蔽率計算之(例：住宅區 50%)	基地 3 基地面積 C 原建蔽率 90%	基地 1 基地面積 A 原開挖率 70%	基地 2 基地面積 B 無地下室開挖或 無使用執照 以法定開挖率計算之(例：住宅區 50%+10%)	基地 3 基地面積 C 原開挖率 90%	基地 1 B1F 面積 A ₁ B2F 面積 A ₂ B3F 面積 A ₃	基地 2 B1F 面積 B ₁	基地 3 B1F 面積 C ₁ B2F 面積 C ₂
基地 1 基地面積 A 原建蔽率 70%	基地 2 基地面積 B 無使用執照 以法定建蔽率計算之(例：住宅區 50%)	基地 3 基地面積 C 原建蔽率 90%								
基地 1 基地面積 A 原開挖率 70%	基地 2 基地面積 B 無地下室開挖或 無使用執照 以法定開挖率計算之(例：住宅區 50%+10%)	基地 3 基地面積 C 原開挖率 90%								
基地 1 B1F 面積 A ₁ B2F 面積 A ₂ B3F 面積 A ₃	基地 2 B1F 面積 B ₁	基地 3 B1F 面積 C ₁ B2F 面積 C ₂								

編號	13-03（111 年版編號 13-04）
依據	本局 103 年 11 月 17 日北工建字第 1032087730 號局簽暨本局 109 年 6 月 3 日研商「精進建造執照審查作業流程」會議記錄
案例	有關新北市已核定在案之環境影響說明書(或評估書)與申請建造執照內容不符處理方式一案。
處理原則	<p>一、如符已核定在案之「環境影響說明書(或評估書)」與建造執照申請內容不符然而係屬「規模降低」時，辦理方式如下：</p> <p>（一）應由起造人自行出具切結書，切結之綱要如下：本次申請建照內容與已核定在案之「環境影響說明書(或評估書)」不符部分，由起造人儘速依環境影響評估法第 16 條暨施行細則第 36、37、38 條等相關規定，檢具資料由目的事業主管機關函轉新北市政府環境保護局辦理。</p> <p>（二）起造人切結未完成環評變更前，除施工圍籬外不得先行動工(包括地表整地、雜物清除、樹木遷移等工程行為)及申報開工，且辦理環評變更期程不得逾越建築法第 54 條開工展延之規定。</p> <p>（三）起造人如有違背切結事項或環評相關法令，願自負其責。</p> <p>（四）經起造人出具切結書併卷後，本局另於核准建造執照時加註：「本案經起造人出具切結書說明建照核准與『環境影響說明書(或評估書)』內容不符部分，將由起造人依環境影響評估法第 16 條暨施行細則第 36、37、38 條等相關規定，檢具資料由本局函轉新北市政府環境保護局辦理，故未完成環評變更前，除施工圍籬外不得先行動工(包括地表整地、雜物清除、樹木遷移等工程行為)及申報開工，且辦理環評變更期程不得額外要求開工展延，仍應依建築法第 54 條規定辦理。本案須憑依執照內容變更核准之『環境影響說明書(或評估書)或環境影響差異分析報告或變更內容對照表』始得申報開工。」並於執照核准函副知新北市政府環境保護局。</p> <p>二、如符已核定在案之「環境影響說明書(或評估書)」與建造執照申請內容不符然而係屬環評「備查」項目時，辦理方式如下：</p> <p>（一）基於簡政便民政策，應由開發單位會辦環保局確認，倘屬環評「備查」項目，得由起造人(開發單位)切結於放樣勘驗前，一次報請環保局辦理備查，無須分次辦理，以減少公文往返次數，增進行政效率。</p>

	（二）倘非屬「備查」及「規模降低」項目，仍應由起造人依規定完成變更或環差後，再向本局排會審查。
附註	執照加註事項係附加於核發執照之特定義務內容，屬核發許可處分之要件。

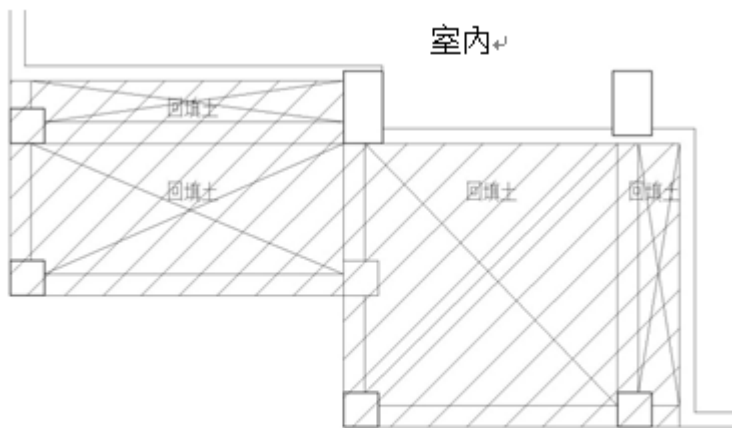
編號	13-04（111 年版編號 13-05）
依據	本府 105 年 7 月 5 日新北府環規字第 1051198001 號函
案例	有關環保局受理審查中之環評案件，應檢附「環境影響說明書或評估書初稿轉送審查前目的事業主管機關確認表」之目的事業主管機關認定原則一案。
處理原則	依附表一「各類開發案達應實施環境影響評估之目的事業主管機關認定及許可時機」內容辦理。
附註	一、初稿係指送審報告書。 二、附表一詳附錄。

編號	13-05（111 年版編號 13-06）
依據	本府 103 年 5 月 12 日北府環規字第 1030815802 號函
案例	有關申請建造執照基地位於水質水量保護區，需否辦理環評，行政協助辦理原則一案。
處理原則	目前以申請建造執照案件為申請範圍，故由工務局為主政機關，洽會環保局及城鄉局就社區住宅興建提供審查意見（申請人準備相關圖說文件 1 式 2 份），由工務局彙整函復經濟部水利署判定是否為社區住宅之型式，就「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條規定確認是否同意免實施環境影響評估。

編號	13-06（新增）
依據	依據新北市政府都市更新處 112 年 2 月 2 日新北更事字第 1124610662 號函
案例	有關「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」涉及建築技術規則建築設計施工編第 268 條山坡地建築物高度疑義執行方式一案。
處理原則	檢討建技規則第 268 條山坡地建築物高度時之法定最大容積率是否應為都市計畫變更後之基準容積率」一節，本專案計畫為加速危險老舊建築物重建，故以容積一次到位精神，採直接調整容積上限方式處理，又查本專案計畫未放寬得不受建技規則有關山坡地之相關規定，是以，檢討上開規定之法定最大容積率仍依該基地原基準容積檢討相關規範，以符規定。

第十四章 其他類

編號	14-01（111 年版編號 14-01）
依據	94.02.14 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	有關建物天井設置位置及形式之設置原則。
處理原則	為避免日後購屋爭議、健全建築管理及避免日後自行增建影響公共安全，有關天井設置部分除依內政部 89 年 10 月 5 日台 89 內營字第 8984527 號函辦理外，另為加強天井管理，其採光天井部分柱之配置，僅能施作於外牆邊緣，並以 1 跨為原則設計，不能於樑中間施作獨立柱或 2 跨以上（中央過樑）。
附註	另有關於天井設置部分依 64 年 10 月 29 日府建四字第 102711 號函辦理。

編號	14-02（111 年版編號 14-02）
依據	101.4.30 本府工務局 101 年第 1 次建照管理法規研討會會議紀錄 94.05.03 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	一、有關林口區建造執照申請案件，申請基地地下室開挖部份面積採回填土處理，而一樓柱仍延伸落底筏基但沒設地下室結構外牆，是否需依規定檢討地下室最大樓地板面積及容積樓地板面積。 二、另地下室開挖率計算方式，其結構體中回填土部分得否免計入開挖面積。
處理原則	一、為考量建築管理並避免二次施工，地下室回填土部分應計入容積樓地板面積之計算或重新檢討地下室結構型式。 二、有關地下室外牆內回填土部分，至是否計入樓地板面積，得依個案認定，既已有開挖之行為，應計入開挖面積及開挖率。
圖例	 <p>斜線部分計入開挖面積及開挖率</p>

編號	14-03（111 年版編號 14-03）
依據	93.12.13 本府工務局建照管理課建築法規研討會會議紀錄
案例	有關已領得使用執照之建築基地，得否增加新地號辦理增建，提請討論。
處理原則	有關已領得使用執照之建築基地，其新增基地應與原申請建築基地整體建築使用（共同進出口、地下室共同使用..等），新增基地之容積率方可以合併後鄰接最寬道路之標準計算。若未符整體建築使用之條件，仍建請申請人不予合併，單獨申請為宜。

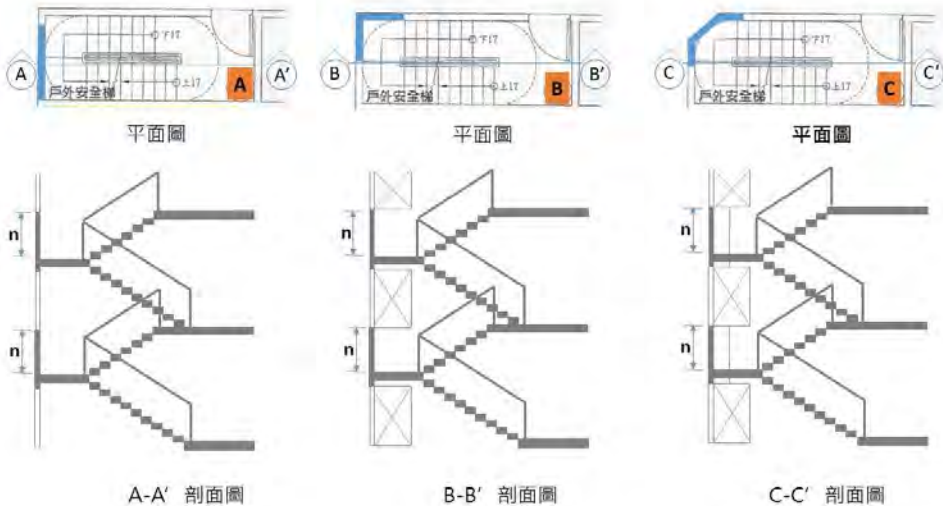
編號	14-04（111 年版編號 14-04）
依據	93.02.25 本府工務局 93 年第 2 次建築管理法規研討會會議紀錄。
案例	取得部分使用執照地下建築物，重新申請增建及辦理土地分割應如何檢討。
處理原則	一、有關該執照已取得部分使用執照，增建部分重新申請建造執照，則應依現行法規檢討辦理，原使用執照及新申請之建築執照加總後之總容積應不得大於法定容積。 二、若該案取得部分使用執照全為地下建築，應依當地土地使用分區管制規則，檢討是否有地下開挖率之限制，反推算欲申請建照之基地大小做為法定空地分割的依據。

編號	14-05（111 年版編號 14-05）
依據	93.01.29 本府工務局 93 年第 1 次建築管理法規研討會會議紀錄。
案例	捷運聯合開發案，以捷運站體之屋頂層(地面二層以上之人工平台)以直通樓梯通達基地地面作為避難層，得視為他棟建築物檢討。
處理原則	依建築技術規則第 89 條第 1 項，得視為他棟建築物檢討，另有關消防部分，應請依消防局意見辦理。

編號	14-06（111 年版編號 14-08）
依據	97.03.03 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	有關建造執照申請案件擬興建地下一層地上 13 層之建築物，地上一層配置為開放式（未設置外牆）停車空間是否涉及建築技術規則建築設計施工編第 110 條規定。
處理原則	<p>一、按 87 年 12 月 4 日台內營字第 8773445 號函略以：「一、防火間隔留設之目的係為於發生火災時阻隔火勢蔓延，以避免影響鄰幢建築物之安全。在不妨礙其設置目的之原則下，防火間隔內得設置平面式車道，及以不燃材料構築且免計入建築面積之雨遮、花台、汽車坡道、人工地盤、採光井、圍牆等設施或構造物…」，合先敘明。</p> <p>二、查 95 年 5 月 3 日營署建管字第 0952907104 號函略以：「…學校興建無牆之車棚（庫）等用途建築物，應依建築技術規則建築設計施工編第 45 條第 2 款規定，其外柱外緣距離境界線之水平距離應達 1 公尺以上。至是否應適用同編第 110 條第 1 款規定乙節，請依本署 94 年 12 月 6 日營署建管字第 0942921971 號函辦理。」</p> <p>三、次查 94 年 12 月 6 日營署建管字第 0942921971 號函略以：「建築物部分樓層如採無外牆之設計，該樓層距境界線未達 3 公尺部分，用途應依本部前揭函（87 年 12 月 4 日台內營字第 8773445 號函）示辦理。」</p> <p>本案請依上述函示辦理，依建築技術規則建築設計施工編第 45 條第 2 款規定，其外柱外緣距離境界線之水平距離應達 1 公尺以上，並依 87 年 12 月 4 日台內營字第 8773445 號函示辦理。</p>

編號	14-07（111 年版編號 14-09）
依據	98.12.09 本局建照科建築法規研討會會議紀錄
案例	建築基地位於乙種工業區之工廠類建築物，於申請部分拆除執照以及辦理法定空地分割時，是否需受建築技術規則建築設計施工編第 14 章相關規定之限制。
處理原則	有關建築基地位於乙種工業區之工廠類建築物，於申請部分拆除執照時，得依拆除執照之相關規定檢討後辦理；另有關前開建築基地於辦理法定空地時，分割後之各宗基地條件與建築物規模，均應檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 14 章及建築技術規則建築設計施工編第 110 條等相關規定後，始得辦理法定空地分割。

編號	14-08（111 年版編號 14-10）-修正
依據	105.4.19-新北市政府工務局第 73 次「建造執照預審委員會」
案例	游泳池設置原則。
處理原則	游泳池屬於一種大量耗能設施，無論是建築物用水用電的費用或是人事管理費，其成本皆會轉嫁到消費者身上，因而導致許多消費爭議及後續管理維護上的問題，故日後如有設置游泳池之案件，擬於處理原則增加「請起造人將游泳池之管理維護方式及管理維護基金(20 年)納入公寓大廈規約草約中。」。

編號	14-09（110 年版編號 14-11）
依據	110.8.26-工務局建照科科會會議紀錄
案例	戶外安全梯開口設置原則。
處理原則	有關依建築技術規則建築設計施工編第 97 條規定設置之戶外安全梯，對外開口面積應為單一連續開口 2 平方公尺以上之淨面積，且不得於開口處設置柱、梁、版及欄杆等影響淨面積之構造。
圖例	 <p>平面圖 平面圖 平面圖</p> <p>A-A' 剖面圖 B-B' 剖面圖 C-C' 剖面圖</p> <p>n:臺度請依建築技術規則建築設計施工編第45條規定設置</p>

【附錄】

補充說明 112 年版刪除案例之理由

111 年版 編號	05-01
案例摘要	建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。
處理原則	<p>一、裝飾柱不得計入產權。</p> <p>二、內牆以 RC 牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。</p> <p>三、純裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於 2 公尺。</p> <p>四、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核通過者，得不受上開第三點限制。</p>
刪除理由	新北市建築物裝飾性構造物設置要點第 4 點已有明定

111 年版 編號	05-05
案例摘要	過（露）樑上方可否設置矮牆。
處理原則	<p>一、過（露）樑上不得設置任何構造物，惟倘因都市景觀考量，在符合安全性及合理性前提下，原則同意於過（露）樑上為造型所設置之欄柵。</p> <p>二、惟過（露）樑『上方』之裝飾物（如：格柵欄杆），考量在無違規使用及破壞結構樑及不影響結構安全之前提下，將其格柵設置方式納入施工說明書中。</p>
附註	<p>一、緊急進口部分依建築技術規則建築設計施工編第 108 條、第 109 條檢討設置。</p> <p>二、裝飾性質透空格柵透空率依「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」檢討設置。</p> <p>三、過（露）樑上不得設置任何構造物之規定其原意係為防止建築物二次施工等違規行為。</p> <p>四、過樑「邊」更正為樑「上方」及取消公寓大廈管理規約加註。</p>
刪除理由	新北市建築物裝飾性構造物設置要點第 2 點已有明定

111 年版 編號	05-06
案例摘要	出入口雨遮外緣另設置二分之一以上透空之遮陽板是否可行。
處理原則	本案出入口雨遮及遮陽板應擇一適用，並依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 3 款規定檢討。
刪除理由	新北市建築物裝飾性構造物設置要點第 10 點已有明定

111 年版 編號	05-07
案例摘要	有關建築技術規則第 1 條第 3 款建築物出入口雨遮，可否設置於一樓店鋪或住宅前。。
處理原則	有關出入口雨遮設置方式： 一、集合住宅僅共同出入口可設置。 二、店鋪等商業行為使用者，其出入口雨遮位置應直接面向道路或基地內之通路。 三、構造應為懸挑式，不得設置欄杆及落柱。
刪除理由	新北市建築物裝飾性構造物設置要點第 10 點已有明定

111 年版 編號	05-08
編號	05-08（111 年版編號 05-08）
案例摘要	有關陽台外設置雨遮、花台、遮陽板之面積及陽台外緣格柵檢討方式。
處理原則	一、陽台外緣之雨遮應併入檢討陽台深度，計算陽台面積。 二、陽台附設花台（花台與陽台鄰接）者，花台應併入陽台檢討。 三、陽台外側設置遮陽板，並與陽台透空間隔，其透空面積大於 1/2，符合建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款之透空遮陽板之規定，其遮陽板內之陽台面積之認定計算方式，得無須計入遮陽板與陽台透空間隔之部分，惟於設置時由建築師與專業工程技師加強確認安全性、簽證負責。陽台外側遮陽板應由請起造人列入公寓大廈管理規約範本之「外牆之修繕、管理、維護」項目內，並列入產權移交項目，後續由建築物管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次其劣化情形，並作成紀

	<p>錄；如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報新北市政府相關單位，以免危及公共安全。</p> <p>四、陽台外牆之牆外設置隔柵於外露樑上，其設置高度應為 80 公分以下，且透空率應達 2/3 以上，得不計入陽台深度檢討，惟露樑外不得再設置主要構造板(如圖例 5)。</p>
刪除理由	新北市建築物裝飾性構造物設置要點第 10 點已有明定

111 年版 編號	05-09
案例摘要	雨遮、花台之設置標準
處理原則	雨遮花台僅得設置於居室及公共梯間，且花台地版及雨遮版不得與各層樓地板接續於同一平面。花台側版高度應小於 60 公分。
刪除理由	新北市建築物裝飾性構造物設置要點第 11 點已有明定

111 年版 編號	05-14
案例摘要	有關雨遮外設有裝飾板，其面積計算原則。
處理原則	<p>一、原則仍依現行建築技術規則第 1 條第 3 款規定所設置之雨遮、遮陽板（未突出建築物外牆中心線 2 公尺範圍者），免計入樓地板面積。</p> <p>二、至於「裝飾板」則非屬現行法令列舉之項目。</p> <p>三、另於建築物各層平面外牆外(外牆之窗臺高度應符合建築技術規則設計施工編第 45 條規定，惟就構造應以混凝土澆灌或磚牆施作且其高度不得小於 60 公分)設置部分深度大於 2 公尺無欄杆之透空構造物，該設置範圍(不包含依建築技術規則免計建築面積或容積樓地板面積之雨遮、透空遮陽板)准予計入建築面積及一次容積樓地板面積檢討計算後設置。</p>
刪除理由	新北市建築物裝飾性構造物設置要點第 5 點已有明定

111 年版 編號	05-21
案例摘要	雨遮格柵設置原則。
處理原則	如於雨遮上設置格柵目的係為都市景觀考量，原則同意，惟格柵之設置原則如下：

	<p>一、每一住宅單元面積小於 66 m²，僅得施作一處；超過 66 m²，僅得施作二處。</p> <p>二、建築物外牆之窗臺高度應符合建築技術規則建築設計施工編第 45 條規定高度，惟其構造應檢討符合外牆之規定（包括防火、防水、隔熱、氣密…等性能）。</p> <p>三、於雨遮上設置格柵距離雨遮外緣應大於 10 公分，寬度不得超過 150 公分，並須檢討透空率達 2/3 以上。</p> <p>四、設置時安全性由建築師與專業工程技師加強確認、簽證負責，經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核通過者，得不受上開第一點至第三點之限制。</p>
刪除理由	新北市建築物裝飾性構造物設置要點第 7 點已有明定

111 年版 編號	06-13
案例摘要	有關新北市圍牆設置得免再個案提送預審放寬之形式，提請討論
處理原則	<p>高度超過 3 公尺免個案提送預審放寬之圍牆形式如下：</p> <p>一、有基地內通路之基地，其出入口得於寬度 8 公尺以下範圍內，設置高度 4.2 公尺以下之圍牆，透空淨高不得小於 2.8 公尺(如圖 A)。</p> <p>二、無基地內通路之基地，其出入口得於寬度 6 公尺以下範圍內，設置高度 4.2 公尺以下之圍牆，透空淨高不得小於 2.8 公尺(如圖 B)。</p> <p>三、基地內通路之設置，仍應符合建築技術規則及新北市建照業務工作手冊之規定。</p> <p>四、上述放寬情形，每建築基地限設 1 處。其餘圍牆如欲放寬，仍應提送預審審議通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 入口大門以一處為原則。 2. 以基地內通路 2 側各增加 1 公尺為最大規劃長度。 3. 基地內通路為 6 公尺時，最大規劃寬度為 8 公尺（如圖 A）；無基地通路時，最大規劃寬度為 6 公尺（如圖 B）。 4. 入口造型總高不得超過 4.2 公尺，透空淨高不得小於 2.8 公尺。
刪除理由	新北市建築物裝飾性構造物設置要點第 12 點已有明定

111 年版 編號	06-17
案例摘要	有關建造執照預審爾後審查案件需補充說明下列資料 1. 總沉陷量及不均勻沉陷量說明。 2. 提供基礎形式承载力說明。 3. 基礎形式之建議說明。 倘建築設計含有剪力牆，標示剪力牆之位置。
處理原則	申請案件於委員會審查時，須於報告書內扼要補充說明上述事項。
刪除理由	有關大地結構部分回歸技師簽證檢討

111 年版 編號	06-23
案例摘要	依都市計畫法新北市施行細則第 55 條規定申請容積獎勵之高氣離子混凝土建築物拆除重建者，應符合下列審查原則。
處理原則	1. 建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 2 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於 1.5 公尺並以淨空設計。 2. 與鄰地境界線距離淨寬不得小於 1.5 公尺並以淨空設計，惟基地面寬未達 14 公尺者： (1)基地面寬 10 公尺以上未滿 14 公尺，雙側至少留設淨寬 1 公尺。 (2)基地面寬 7 公尺以上未滿 10 公尺，單側至少留設淨寬 1.5 公尺。 (3)基地面寬未滿 7 公尺，單側至少留設淨寬 1 公尺。 3. 需於一樓樓版勘驗時取得合格級候選綠建築證書。 4. 經建造執照預審委員會同意者，前款第 1 點及第 2 點得酌予放寬。
刪除理由	新北市政府工務局辦理高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定原則第 9 點已明定。

111 年版 編號	10-03
案例摘要	本市於山坡地開發涉 3 級坡範圍之審查及得設置之項目。
處理原則	本市於山坡地開發涉 3 級坡範圍得設置道路、基地內通路、類似通路、私設通路(由目的事業主管機關認定)及經主管機關認定非屬於道路附屬道路設施之跨越人行天橋。另平均坡度 55% 以上者，因有公共使用之需求設置公共設施管溝含下水道(排

	水區域內之雨水、家庭汙水及事業廢水)、自來水、電信、電力等經山坡地雜項執照審查小組(第二類)審查核准之項目。
附註	依本府工務局 108 年 5 月 29 日新北工建字第 1080989653 號函，平均坡度 30%且未逾 55%者，得設置依水土保持計畫所載之排水、截水溝或滯洪、沉砂及擋土安全之水土保持設施。
刪除理由	新北市政府辦理山坡地建築審查要點第 7 點已有明定

111 年版 編號	10-04
案例摘要	本市原始地形認定及檢討原則。
處理原則	本市原始地形認定以88年地形圖說為基準，惟於本市尚未公告供申購88年地形圖資前，得先經洽各主管機關查詢無裁罰紀錄後採用88年以前之地形圖資。如曾遭裁罰則應採用各區域實施建築管理當時之圖資。 地形檢討應依建築技術規則山坡地專章簽證檢討坵塊分析，採同一方向、大小、形式並平行道路套疊現況地形與原始地形(未限制要坵塊範圍與道路及基地境界線重疊)，排除不可開發建築之坵塊範圍。。
附註	依本局 103 年 10 月 2 日北工建字第 1031810258 號函說明四增列附註，補充說明：依法申請整地之雜項執照並取得雜項使用執照者則依雜項使用執照所核定之坡度(坵塊)分析及地形即視為合法地形。
刪除理由	新北市政府辦理山坡地建築審查要點第 3 點已有明定。