法規

檔　　號:
保存年限:

新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路一段161號11樓
承辦人：謝馨儀
電話：(02)29603456 分機7125
傳真：(02)89650936
電子信箱：A04967@ntpc.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國108年5月16日
發文字號：新北府城都字第1080894762號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二(四)(10821087779_108D2179285-01.pdf)

主旨：有關本市「建築基地跨越二個使用分區合併建築使用及容積率檢討原則」，請轉知所屬會員，請查照。

說明：

一、依本府108年4月11日新北府城都字第1080559360號函辦理。

二、有關本市建築基地跨越二個使用分區合併建築使用及容積率檢討之申請案件，請依下列原則辦理：

(一)跨分區合併建築：有關住宅區、商業區、工業區跨兩個使用分區合併設計，依內政部65年10月4日內營字第694294號函、107年5月3日營署建管字第1070029970號函釋及建築技術規則施工編第165條等相關法令並無排除適用規定，爰基於整體規劃及設計彈性，倘符合其建築物座落土地之使用管制，其得予跨分區合併申請建築。

(二)跨分區容積檢討：有關跨分區合併設計，倘容積欲調配至另一分區，基於扶持產業發展且避免變相違規做高價值使用，有關跨分區合併建築，其容積調配僅得從使用

理事長	會務常務理事	財務常務理事	主任委員	秘書長	秘書	承辦人

全國建築師公會
收文 108年 5 月 20 日
第 1296 號

法規

檔　　號:
保存年限:

新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路一段161號11樓
承辦人：謝馨儀
電話：(02)29603456 分機7125
傳真：(02)89650936
電子信箱：A04967@ntpc.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國108年5月16日
發文字號：新北府城都字第1080894762號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二(四)(10821087779_108D2179285-01.pdf)

主旨：有關本市「建築基地跨越二個使用分區合併建築使用及容積率檢討原則」，請轉知所屬會員，請查照。

說明：

一、依本府108年4月11日新北府城都字第1080559360號函辦理。

二、有關本市建築基地跨越二個使用分區合併建築使用及容積率檢討之申請案件，請依下列原則辦理：

(一)跨分區合併建築：有關住宅區、商業區、工業區跨兩個使用分區合併設計，依內政部65年10月4日內營字第694294號函、107年5月3日營署建管字第1070029970號函釋及建築技術規則施工編第165條等相關法令並無排除適用規定，爰基於整體規劃及設計彈性，倘符合其建築物座落土地之使用管制，其得予跨分區合併申請建築。

(二)跨分區容積檢討：有關跨分區合併設計，倘容積欲調配至另一分區，基於扶持產業發展且避免變相違規做高價值使用，有關跨分區合併建築，其容積調配僅得從使用

效益較高移轉至使用效益較低之情形(定義：使用效益：商業區、住宅區>工業區)，且移入工業區之容積不得做為工業區總量管制之計算基準，另工業區容積不可移至住宅區或商業區。

(三)不同分區使用之管控機制：建築基地跨越二個使用分區合併建築，且一棟建築物座落於二個使用分區時，倘依都市計畫法新北市施行細則認定二個分區之建築物使用項目性質迥異，建築物應自分區界線，以實體區隔二個使用分區，並設置各別獨立出入口，且需符合建築物所在分區之使用管制，另地下室作停車使用，其停車位及地下開挖率得各別計算、合併檢討。

(四)相關附表及附圖如附件。

正本：新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、臺灣省都市計畫技師公會

副本：新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局綜合規劃科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局都計測量科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局企劃建築科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府都市更新處(均含附件) 電子公文交換章 2019/05/17 10:22:57

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

附件

附表-建築基地跨越二個使用分區合併建築使用及容積率檢討辦理原則

<table>
<tr><th colspan="3">類型</th><th>合併建築移轉容積</th><th>建築設計規定</th></tr>
<tr><td colspan="3">1.住、商合併建築</td><td>○</td><td>• 依目前工務局規定(各別計算、合併檢討)。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2.商或住與工合併建築</td><td rowspan="2">商、住→工</td><td>容積部分調配(圖 1)</td><td>○</td><td>• 依都市計畫法新北市施行細則認定二分區自分區界線之建築物使用項目性質迥異，其建築需實體區隔、獨立出入口、各分區除容積率，其餘仍應各別檢討。
• 地下室作停車使用，其停車位及地下開挖率得各別計算、合併檢討。
• 移入工業區之容積不得做為工業區總量管制之計算基準。</td></tr>
<tr><td>容積全部調配(圖 2)</td><td>○</td><td>• 建物全部座落在工業區土地，除容積率外，餘得各別計算、合併檢討。
• 地下室開挖率及停車使用得各別計算、合併檢討。
• 移入工業區之容積不得做為工業區總量管制之計算基準。</td></tr>
<tr><td colspan="2">工→商、住</td><td>X</td><td>• 不允許，避免變相違規做高價值使用。</td></tr>
</table>

附件

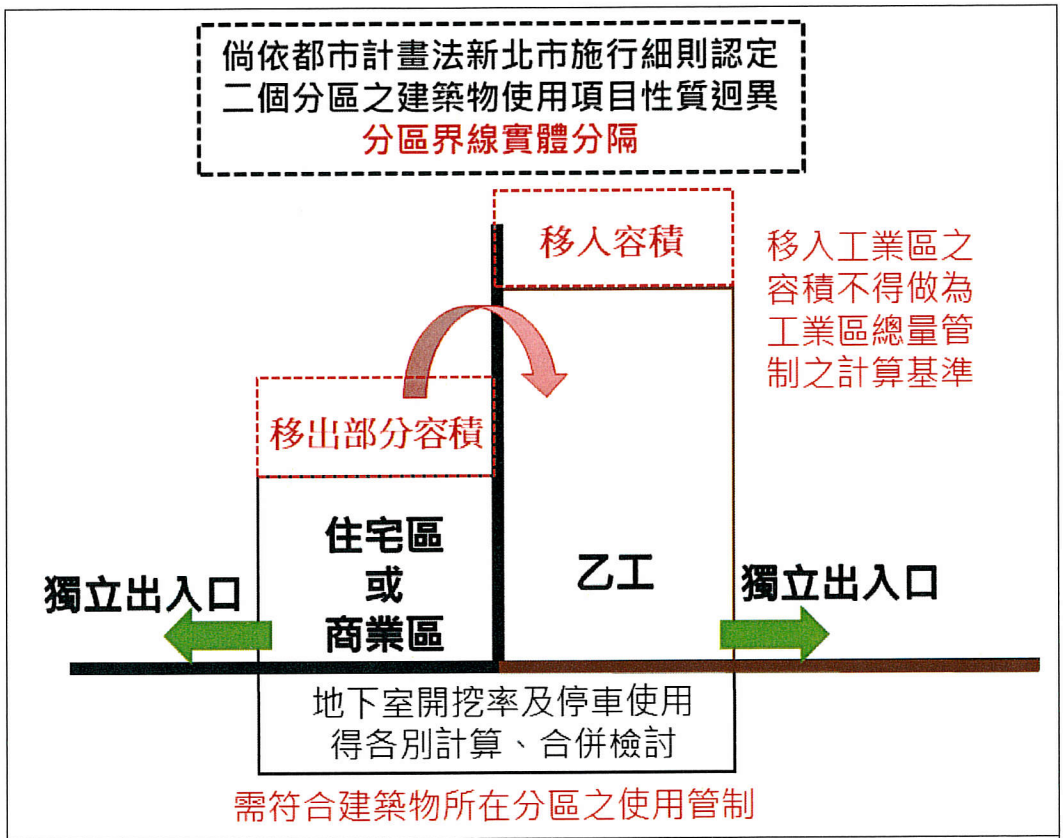

圖 1 建築基地跨越二個使用分區合併建築使用及部分容積率檢討示意圖

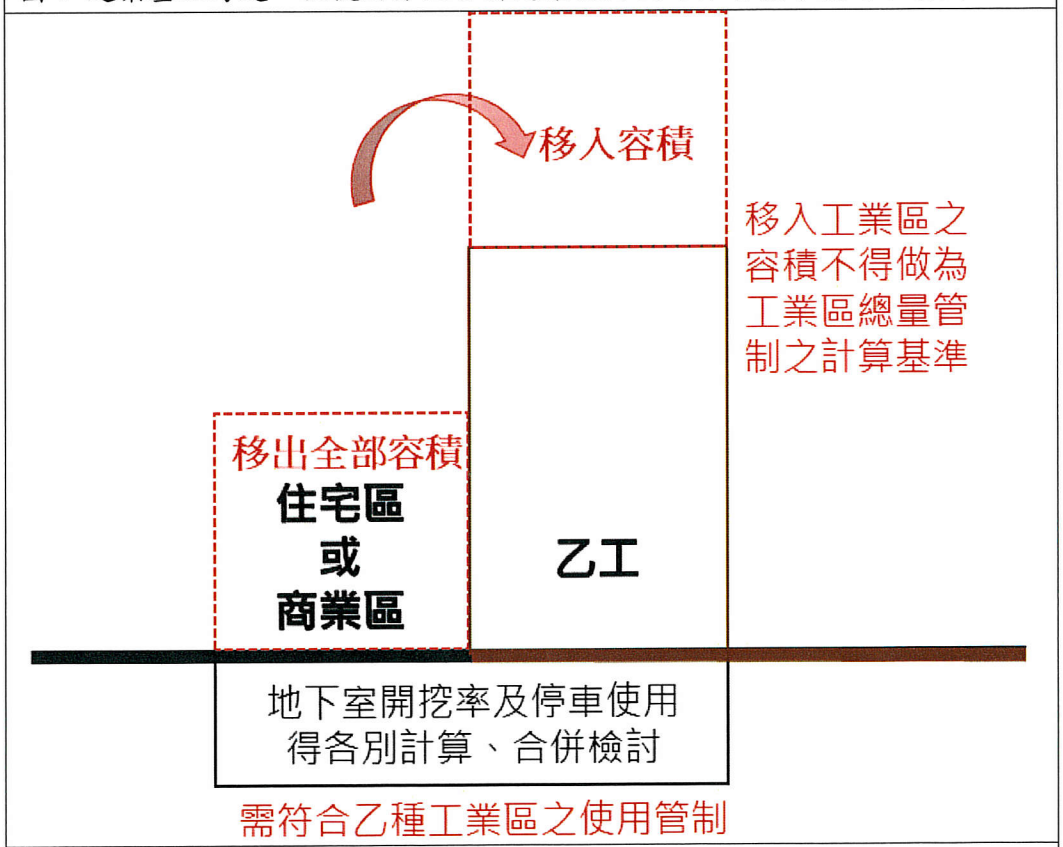

圖 2 建築基地跨越二個使用分區合併建築使用及全部容積率檢討示意圖