

法規

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號
聯絡人：劉奇岳
聯絡電話：02-87712880
電子郵件：liuu@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

11052

臺北市基隆路二段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國102年2月22日

發文字號：營署建管字第1022902932號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

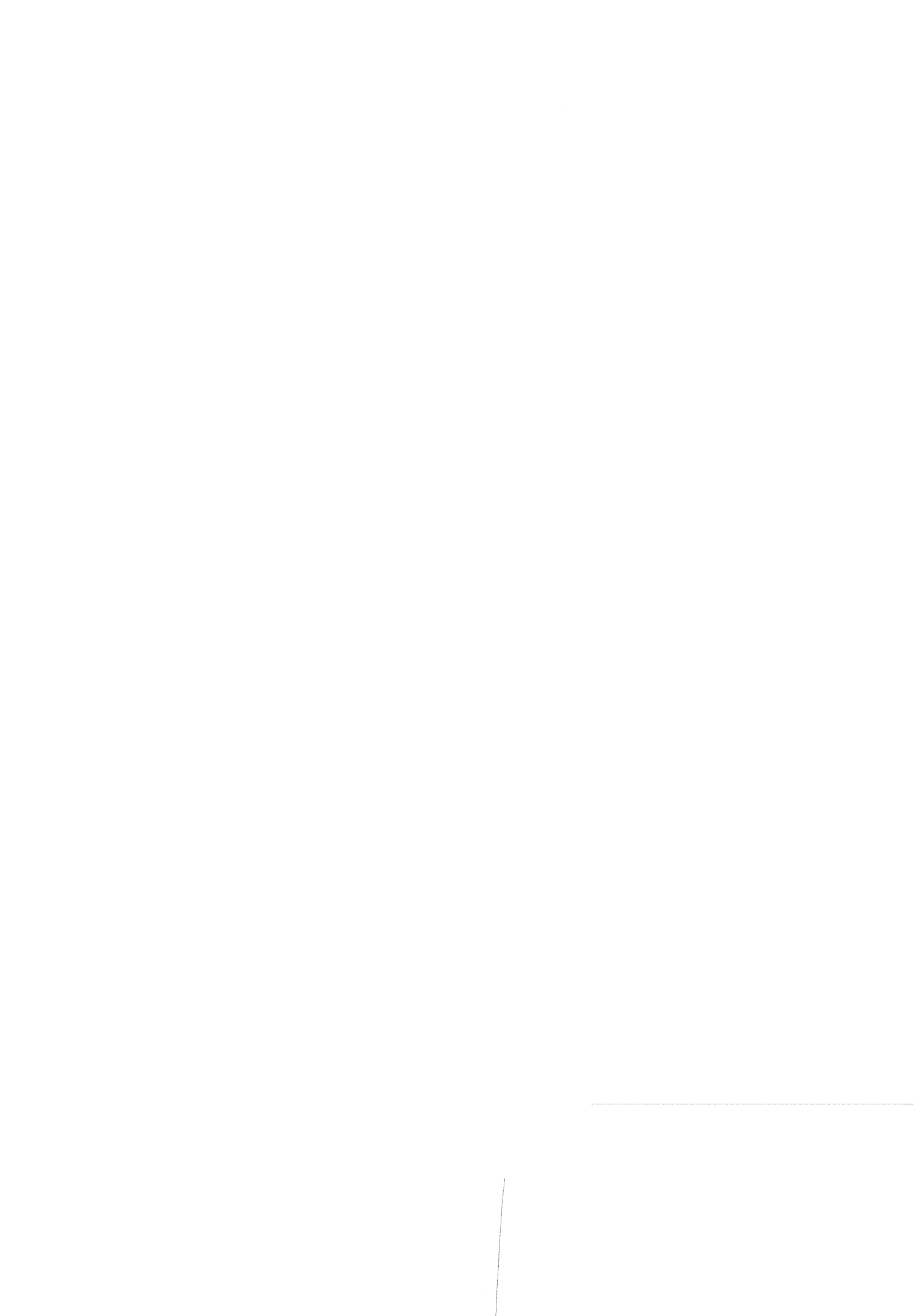
主旨：檢送本署102年1月23日召開研商「領得建造執照後都市計畫變更減少建蔽率，因道路容積移轉擬辦理變更設計之法令適用疑義」會議紀錄1份，請 查照。

說明：依據本署102年1月15日營署建管字第1010083615號開會通知單續辦。

正本：黃委員舜銘、練委員福星、郭委員敏能、金委員以容、費委員宗澄、黃委員武達、郭委員高明、賀委員士庶、楊委員逸詠、許委員宗熙、臺北市政府、高雄市政府、臺中市政府、桃園縣政府、新北市政府城鄉發展局、新北市政府工務局、內政部法規委員會、中華民國全國建築師公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、社團法人新北市建築師公會、新北市新店地區農會、本署都市計畫組、建築管理組（謝組長偉松、黃副組長仁綱、樂科長中丕）

副本：本署建築管理組

署長 樂世安



研商「領得建造執照後都市計畫變更減少建蔽率，因道路容積移轉擬辦理變更設計之法令適用疑義」會議紀錄

壹、會議時間：102年1月23日（星期三）下午2時30分

貳、會議地點：本署105會議室

參、主持人：謝組長偉松

記錄：劉奇岳

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、各單位意見：（略）

陸、會議決議：

一、查本件個案係新北市新店地區農會申請新北市新店區文山段139地號等4筆土地之建造執照，經新北市政府工務局於98年12月15日發照，目前已施工至原設計之最上層8樓並完成申報勘驗，另其土地使用管制適用新北市政府86年8月15日發布實施「訂定新店都市計畫（土地使用分區管制要點）」第四種住宅區建蔽率為60%，容積率為300%；後新北市政府於98年12月25日發布實施「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）」其第四種住宅區建蔽率變更為50%。新店地區農會於101年4月18日申請變更執照上加註事項及道路容積移轉，經新北市政府於101年9月21日函通過容積移轉實質審查，先予釐清。

二、內政部87年7月2日台內營字第8772186號函略以：「…在處理程序未終結前申請變更設計，欲適用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理：（一）不增加基地面積。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。（二）不增加原核准總容積樓地板面積。（三）建築技術規則高層建築物專章發布施行前之申請案件，領得建造執照後申請變更設計，因建築物高度或樓層增加，由非高層建築物變更為高層建築物，其有關帷幕外牆活動安

全門窗之設置標示、防火區劃及火警自動警報、自動撒水設備之設置等，應符合建築技術規則建築設計施工編第233條、第242條、第257條之規定。(四)涉及變更用途者，應符合申請變更時有關土地使用管制之規定，並依原建造執照申請時有關建築技術規則等法令規定檢討。(五)領得建造執照後依實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法規劃留設開放空間申請變更設計，而不增加原核准總容積樓地板面積者。」該解釋函之背景為全面實施都市計畫容積管制時建立申請變更設計之原則，且當時尚無都市計畫容積移轉等法規，是所稱「不增加原核准總容積樓地板面積」係指依建築法規辦理變更設計之狀況，尚不包含因都市計畫容積移轉移入增加之樓地板面積之情形。

- 三、本件新北市新店地區農會申請捐贈新店區文山段161地號等3筆土地（道路用地）容積移轉部分，依都市計畫容積移轉實施辦法規定得移轉至同一接受基地所有權人於同一主要計畫地區範圍內其他可建築土地使用，惟因新北市新店地區農會於會中表示該會除本案外尚無其他可建築土地得供容積移入，是該取得容積移轉許可之容積僅得移入本案新北市新店地區農會申請新北市新店區文山段139地號等4筆土地使用。
- 四、綜上，本件新北市新店地區農會申請新北市新店區文山段139地號等4筆土地建造執照之特殊個案，因都市計畫土地使用管制建蔽率自60%調整為50%，致其道路容積移轉產生變更設計適用法令之疑義部分，考量已完成之建築物俟取得使用執照後再拆除屋頂突出物申請增建係資源之浪費，已完成之建築物拆除以符合建蔽率50%之規定辦理變更設計更有結構安全因素亦不可行，復以該取得容積移轉許可之容積尚無其他可建築土地得供容積移入，及內政部87年7月2日台內營字第8772186號函頒時尚無都市計畫容積移轉等法規，是所稱「不增加原核准總容積樓地板面積」尚不包含因都市計畫容積移轉而移

入增加之樓地板面積之情形，爰經與會單位討論獲致共識，本案領得建造執照後因都市計畫變更降低建蔽率，及其道路容積移入增加之樓地板面積，得免依變更後之建蔽率檢討，以符實需。惟其所移入增加容積部分應適用申請變更設計時之建築法令規定。

柒、散會。

研商「領得建造執照後都市計畫變更減少建蔽率，因道路容積移轉擬辦理變更設計之法令適用疑義」會議簽到簿

壹、開會時間：102年1月23日（星期三）下午2時30分

貳、開會地點：本署105會議室

參、主持人：謝組長偉松 **謝偉松**

記錄：劉奇岳

肆、出（列）席單位及人員：

單 位	職 稱	簽 到
黃委員舜銘		黃舜銘
練委員福星		練福星
郭委員敏能		郭敏能
金委員以容		(請假)
費委員宗澄		費宗澄
黃委員武達		
郭委員高明		郭高明
賀委員士庶		賀士庶
楊委員逸詠		(請假)

總核對圖章顧問

劉奇岳

單 位	職 稱	簽 到
許委員宗熙		
臺北市政府		
高雄市政府		(請假)
臺中市政府		
桃園縣政府		
新北市政府城鄉發展局	正工	[Handwritten Signature]
新北市政府工務局	股長	陳嘉興 朱中善
內政部法規委員會		(請假)
中華民國全國建築師公會		洪翅光 王德生 陳肇勳
中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會		[Handwritten Signature]
社團法人新北市建築師公會	沈麗瑤	[Handwritten Signature]
新北市新店地區農會	[Handwritten Signature]	[Handwritten Signature]

單 位	職 稱	簽 到
本署都市計畫組		蔡 冠 芬
本署建築管理組 黃副組長仁鋼		
樂科長中丕		
一科		