

正本

全聯 111年 6月 10日
不動產 第 1423 號
收文

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：陳泛齊
電話：(02)29603456 分機7249
傳真：(02)29601983
電子信箱：AS0732@ms.ntpc.gov.tw



106

臺北市大安區安和路一段29號8樓

受文者：中華民國建築開發商業同業公會
全國聯合會

發文日期：中華民國111年6月8日
發文字號：新北府城設字第1111037502號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「都市計畫法新北市施行細則第37條增訂因建築基地情形特殊者法定開挖率得酌予提高執行原則」1份，請周知會員，請查照。

說明：依據都市計畫法新北市施行細則第37條辦理及本府111年5月12日新北府城設字第1110868819號函續辦

正本：新北市不動產開發商業同業公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、新北市建築師公會、中華民國建築師公會全國聯合會、臺北市建築師公會
副本：新北市政府工務局、新北市政府水利局、新北市政府交通局、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(均含附件)

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓

承辦人：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29601983

電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國111年5月12日

發文字號：新北府城設字第1110868819號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送111年5月6日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年度第8次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年4月27日新北府城設字第1110771406號開會通知單續辦。
- 二、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於111年5月20日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面提出說明。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府經濟發展局(討論案第1案)、新北市政府社會局(討論案第1案)、新北市政府財政局(討論案第1案)、新北市政府都市更新處(討論案第1案)、新北市政府新建工程處(討論案第2案)、新北市政府養護工程處(討論案第2案)、新北市板橋區公所(討論案第2案)、皇翔高更管理委員會(討論案第2案)、世界花園橋峰大樓商場區管理委員會(討論案第2案)、世界花園橋峰大樓住宅區管理委員會(討論案第2案)、中華工程股份有限公司(討論案第1案)、元宏聯合建築師事務所(討論案第1案)、勝輝地產開發股份有限公司(討論案第2案)、許智凱建築師事務所(討論案第2案)、周夢龍建築師事務

所(報告案第1案)、簡志聰建築師事務所(報告案第1案)、柯智明建築師事務所(報告案第1案)、葉錫銘建築師事務所(報告案第2案)、陳朱平建築師事務所(報告案第3案)、陳聰亨建築師事務所(報告案第4案)、李天鐸建築師事務所(報告案第5案)、呂建勳建築師事務所(報告案第6案)、向度聯合建築師事務所(報告案第7案)、九騰建築師事務所(報告案第8案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、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計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室(均含附件)



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

案由	都市計畫法新北市施行細則第37條增訂因建築基地情形特殊者法定開挖率得酌予提高執行原則	案號	專案報告
說明	<p>一、辦理緣由：</p> <p>「都市計畫法新北市施行細則」(以下稱施行細則)增訂第37條經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)得提高法定開挖率為建蔽率加基地面積20%之規定，為利都設會後續執行，研擬通案性執行原則，並累積足夠案例後滾動檢討執行原則之修正。</p> <p>二、法令依據：</p> <p>依據施行細則第37條第3項第1款：「因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。」規定辦理。</p> <p>三、本案說明：</p> <p>原施行細則限縮建蔽率減少開挖以增加保水原意，後經本府水利局發布施行「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，已完成階段性任務。另相關公、學會實務執行上，常因開挖率限縮後，為滿足法定停車位而增挖一層地下室，導致深開挖造成施工鄰損情形增加，公安意外風險提高，經新北市都市計畫委員會委員、相關公會研商討論支持，在既有架構下，以不超過建蔽率加20%的條件酌予放寬，故於111年3月16日發布修正施行細則部分條文。</p> <p>四、辦理經過：</p> <p>(一)本案於109年8月24日新北市都市計畫委員會第120次洽悉增訂都市計畫法新北市施行細則第37條：「……繳納環境改善回饋金得提高法定開挖率為建蔽率加基地面積百分之二十……」規定，續於110年1月11日本府都市計畫單位邀集相關公、學會召開提高法定開挖率環境改善代金計算研商會議，結論針對環境改善回饋金「公式擬定」均支持採「易懂、明確、合理」之方向。</p> <p>(二)為利都設會後續配合執行，本案於111年3月7日邀集都設委員、公、學會及相關單位召開提高法定開挖率後續配套機制研商會議，依會上委員及各單位建議意見納入檢討評估後，研擬都市計畫法新北市施行細則第37條訂定因建築基地情形特殊者法定開挖率得酌予提高執行原則。</p> <p>(三)後於111年4月8日本市111年度第6次大會報告，決議如下：請作業單位依下列委員意見綜整後，再提大會報告。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 後續審議應綜合考量基地條件，評估開挖率放寬對於都市防災、環境敏感、基地容受力、高淹水潛勢區等因素，以確保維護公共環境品質。 2. 有關透水保水之環境改善回饋金部分，請作業單位再就其合理性 		

	<p>檢討。</p> <p>五、以上提請111年5月6日本市111年度第8次大會報告。</p>
<p>作業 單位 建議</p>	<p>為利都設會後續執行，研擬執行原則如下，後續累積足夠案例再滾動檢討執行原則：</p> <p>一、適用範圍：非屬法定山坡地、土壤液化高潛勢及地質敏感地區(活動斷層、山崩與地滑、土石流及地下水補注)之建築基地，並符合下列規定之一者。</p> <p>(一)都更三箭申請案(配合大眾運輸導向策略、都更/防災/危老/簡都案)。</p> <p>(二)大眾捷運系統路線、場、站土地聯合開發案。</p> <p>(三)滿足法定車位致地下開挖超過4層之建築物者。</p> <p>(四)申請容積在基準容積以下者。</p> <p>(五)其他經目的事業主管機關審定確實影響開挖深度情形者。</p> <p>二、執行原則：</p> <p>(一)都設會邀集本府工務局(地質、建築)、水利局(透水、保水)及交通局(停車供給需求)等單位聯席審議提高法定開挖率之必要性。</p> <p>(二)容積總量檢討：</p> <p>1. 申請人應提出提高法定開挖率前後之建築物模擬規劃圖說，並說明建築基地情形特殊者之原因，且地面層建築配置規劃原則應一致。</p> <p>2. 提高法定開挖率後容積總量及總樓地板面積不得超過未放寬前可容納之容積總量，且不可增加不計容積之樓地板面積(如：陽台、機房、公共服務空間)。</p> <p>(三)應以滿足法定車位設置為原則，自設車位數量得以3部以下設置。</p> <p>(四)應繳納補償透水保水之環境改善回饋金，計算如下：</p> <p>環境改善代金=保水透水回饋金+設備維護管理費</p> <p>1. 保水透水回饋金：$(A-500) \times 0.1 \times H \times 5,000 \text{元/m}^3 \times 0.5$ A：申請基地面積(單位：平方公尺) H：地下開挖深度(實際開挖深度，單位：公尺)</p> <p>2. 設備維護管理費：保水透水回饋金$\times 0.5$</p>
<p>決議</p>	<p>洽悉。</p>