

107 年度新版

**臺北市都市計畫及土地使用分區管制自治條例彙編
及**

**臺北市建照抽查審核附帶決議暨建築管理案例彙編
重點解析說明會**

臺北市建築師公會

中華民國 107 年 5 月 6 日

課 程 表

一、說明會時間：107 年 5 月 6 日(星期日)。

二、說明會地點：臺北市建築師公會第一會議室(台北市基隆路2段51號13樓)

三、課程規劃/主持人：建築法規委員會 劉主任委員明滄

四、課程表：

| 時 間 | 課程內容 | 主 講 人 |
|-------------|---|---|
| 13：00~13：30 | 報 到 | |
| 13：30~15：00 | 107 年度新版臺北市都市計畫 及土地使用分區管制自治條例 彙編導讀及重點解析 | 臺北市府都市發展局 都市規劃科 楊智盛 正工程司 |
| 15：00~15：10 | 休 息 | |
| 15：10~16：30 | 107 年度新版臺北市建照抽查 審核附帶決議暨建築管理案例 彙編重點解析 | 臺北市建築管理工程處 建照科 梁守強 科長 |
| 16：30~17：00 | 綜合座談 Q & A | 講師、建照抽查小組郭總 召集人高明及都發法規 委員會王主任委員山頌 |

目 錄

| | |
|--------------------------------------|----|
| 臺北市都市計畫及土地使用分區管制自治條例彙編導讀及重點解析····· | 1 |
| 臺北市建照抽查審核附帶決議暨建築管理案例彙編重點解析····· | 19 |
| ◆ 臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編····· | 22 |
| ◆ 臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編會議紀錄案例····· | 53 |
| ◆ 臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則·· | 54 |
| ◆ 臺北市建築管理案例彙編(含 106 年修訂 8703 例)····· | 62 |
| ◆ 有關室裝涉及梯廳或走廊等共用部分之牆壁「新設」開口之更動····· | 66 |
| ◆ 營建法規研究小組第 300~346 次會議紀錄(摘錄)····· | 68 |

都市計畫及土地使用分區管制

107彙編導讀

都市發展局 楊正工程司智盛

都市計畫基本介紹

(一) 都市計畫使用類別

| | | | |
|------|--------|-----------------------------------|-----------|
| 都市計畫 | 一般分區 | 住宅區、商業區、工業區、風景區、行政區、農業區、保護區、特定專用區 | 建築管理/使用執照 |
| | 公共設施用地 | 道路、公園、學校、廣場、市場、綠地、停車場、污水處理場 | |

(二) 土地使用管制類型

| | | |
|------|------|----------------------------------|
| 管制類型 | 正面表列 | 目的：保持住宅安寧、環境品質 舉例：住宅區 |
| | 負面表列 | 目的：因應新興行業興起，促進產業發展 舉例：工業區、商業區 |

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 住1 | ○ | ○ | ○ | | | | | | | |
| 住2 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | | | | |
| 住3 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | | | |
| 住4 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | | |

公共設施應依指定目的

- * 第五十一條 依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。 P.7

臺北市政府都市發展局（簽）（都計§30、51/公設用地）

中華民國 90 年 4 月 19 日

主旨：囑查中山堂光復廳是否得設置咖啡座乙節，簽請 核閱。

說明：經查「中山堂」用地係屬「機關用地」，依規定係專供政府機關使用，其使用內容應以機關業務用途為主，惟為提供員工相關福利設施，得附設員工餐廳、康樂室、員工消費合作社等附屬設施，由於法規並未明文規定附屬設施設置規模限制，故建議比照南港經貿園區中對於世貿中心附屬設施規模之限制：「其容許附屬設施比例以不超過總樓地板面積百分之三十為限」。

內政部營建署（函）（都計§30、51/公設用地）

中華民國 95 年 4 月 14 日營署都字第 0950017982 號

主旨：關於都市計畫機關用地之附屬設施如有不特定民眾使用是否符合都市計畫乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴局 95 年 4 月 10 日北市都規字第 09531348100 號函。
- 二、按都市計畫機關用地係供行政機關或公營事業機構提供對外服務或民眾洽公之場所，其附屬設施之項目，係由該機關或機構本於權責自行認定之，並得供不特定民眾使用。

3

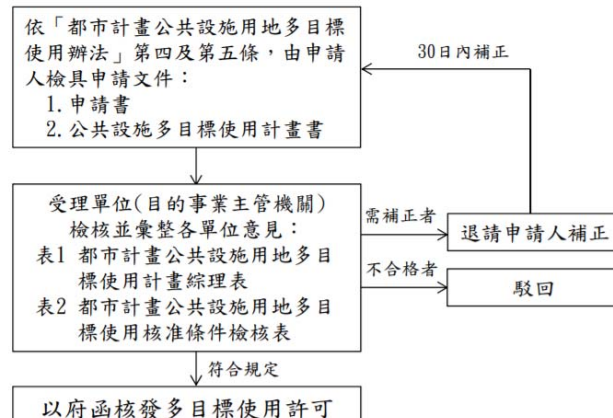
P.270

公共設施多目標使用

- * 多目標申請及變更：#3#4 P.27-28

<http://www.udd.gov.taipei/pages/detail.aspx?Node=45&Page=7772&Index=5>

臺北市政府審核 「都市計畫公共設施用地多目標使用」作業流程



4

公共設施多目標例外條款

第三條 公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：

- 一、依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。
- 二、捷運系統及其轉乘設施、公共自行車租賃系統、公共運輸工具停靠站、節水系統、環境品質監測站、氣象觀測站、地震監測站及都市防災救災設施使用。
- 三、地下作自來水、再生水、下水道系統相關設施或滯洪設施使用。
- 四、面積在零點零五公頃以上，兼作機車、自行車停車場使用。
- 五、閒置或低度利用之公共設施，經直轄市、縣（市）政府都市計畫委員會審議通過者，得作臨時使用。
- 六、依公有財產法令規定辦理合作開發之公共設施用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。
- 七、建築物設置太陽能、小型風力之發電相關設施使用及電信天線使用。

P.27

5

臺北市府都市發展局（函）（多目標：市場用地）

中華民國 104 年 9 月 15 日北市都規字第 10436635300 號

主旨：有關長庚醫療財團法人擬於本市松山區敦化段 1 小段 35 地號土地（民生東路 3 段 130 巷 9 號）獎勵投資興建敦化市場三、四樓使用用途變更一案，復如說明，請查照。

說明：

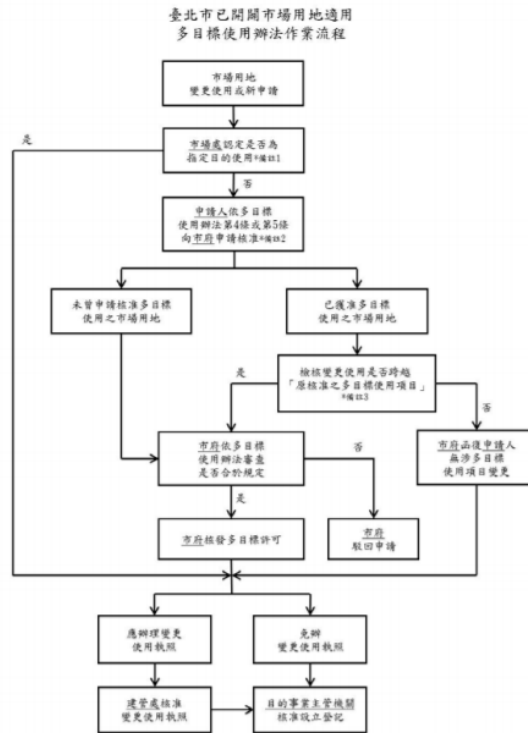
- 一、復貴處 104 年 7 月 24 日北市市規字第 10431578300 號函。
- 二、依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，零售市場立體多目標作「公共使用」包含醫療衛生設施（以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。），故旨揭位址變更作「診所」使用應屬「公共使用」項目，先予敘明。
- 三、復依上開辦法「商業使用」於本市係依第一種商業區或毗鄰商業區之土地使用管制，而依本市土地使用管制自治條例規定，即得作上開公共使用之項目，故「商業使用」用途已含括「公共使用」，且依前開零售市場立體多目標規定，「商業使用」之核准條件除樓層及道路寬度限制與「公共使用」之准許條件相同外，尚有不得兼作住宅使用、須依毗鄰商業區或依第一種商業區規定辦理，且不得作為酒家（館）、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用之規定，故本案尚經檢討符合「商業使用」核准條件，即同時符合「公共使用」之核准條件。
- 四、另查本案由一般事務所變更為醫療保健服務業客觀上似屬多目標「商業使用」變更為「公共使用」，惟因「商業使用」內已含括「公共使用」，且旨揭位址既經貴處以 104 年 7 月 24 日北市市規字第 10431578300 號函表示三樓以上為多目標作商業使用，顯已檢討符合多目標「商業使用」之核准條件並經市府核准，其變更使用得視同未跨越「原核准之多目標使用項目」，依本府 104 年 8 月 17 日府都規字第 10432391600 號令頒「臺北市已開闢市場用地適用多目標使用辦法作業流程」，得免辦理變更多目標使用，由本市建築管理工程處逕予辦理使用執照變更事宜。

P.278-279

6

臺北市已開闢市場用地適用多目標使用辦法作業流程

中華民國 104 年 8 月 17 日臺北市府(104)府都規字第 10432391600 號令訂定發布，並自 104 年 9 月 6 日起實施



指定目的使用之範圍依目的事業法令規定或市府原核准使用項目予以認定。
依多目標使用辦法第4條或第5條申請核准時，應依本府103年9月16日府都規字第
10335172900號函頒作業流程辦理。
未跨越「原核准之多目標使用項目」之認定，應符合市場用地作住宅、公共使用、商
業使用、停車場等多目標使用項目之核准條件。

P.278-279

7

二、相關體系

一般
使用
分區

第1種住宅區
第2種住宅區
第3種住宅區
第4種住宅區
第1種商業區
第2種商業區
第3種商業區
第4種商業區
第2種工業區
第3種工業區

- 一、臺北市土地使用分區管制自治條例
- 二、臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準
- 三、臺北市土地使用分區管制規則第5條土地及建築物使用組別之使用項目
- 四、台北市社區參與辦法

特定
專用
區

信義計畫特定專用區
民生社區特定專用區
住商混合區
科技工業區
娛樂區
臺北車站特定專用區
南港經貿園區

都市計畫書→土地及建築物使用管制

8

法令位階

內政部（函）（土管與都市計畫競合）

中華民國 87 年 10 月 14 日台 87 內營字第 8708034 號

主旨：關於貴府請釋新修訂之「臺北市土地使用分區管制規則」與貴市都市計畫說明書規定競合疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 87 年 9 月 8 日府都二字第 8705809400 號函。
- 二、查貴市土地使用分區管制規則為都市計畫之地方單行規章，貴市都市計畫係屬地方行政計畫；復查都市計畫之制定程序及書、圖、表之製作，都市計畫法及其相關法令均有明確規定。準此，貴市都市計畫土地使用管制項目應符合貴市土地使用分區管制之規定，其因管制規則之修正致未能符合時，自應儘速配合辦理都市計畫變更，在完成都市計畫變更程序前，除各使用分區內之土地及建築物業依原發布實施之都市計畫規定使用管制外，應適用新修正之管制規則規定。

臺北市政府都市發展局（函）（土管及細計法律位階/備部：中山/大彎北段）

中華民國 105 年 6 月 27 日北市都規字第 10535136400 號

主旨：有關貴局函詢僑茂房屋仲介股份有限公司提起行政訴訟涉都市計畫規定乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局 105 年 6 月 14 日北市地權字第 10531598000 號函。
- 二、有關前開函詢事項，說明如下：
 - （一）有關本市都市計畫與「臺北市土地使用分區管制自治條例」法令位階一節，查都市計畫之擬定與變更係屬都市計畫法授予地方主管機關之法定權限，本市訂有土地使用分區管制自治條例係都市計畫法第 39 條授權訂定臺北市都市計畫施行自治條例，復該自治條例第 26 條授權訂定就全市土地使用分區管制事項為一般性、普遍性之規範，另查都市計畫主管機關基於因應個別地區之特殊發展需要，亦得依都市計畫法第 32 條及第 22 條規定，於個別都市計畫擬定或變更使用分區為特定分區，就土地使用分區管制內涵作特別規定。故本市土地使用管制機制屬全市一般性、普遍性事項係依本市土地使用分區管制自治條例規定辦理；如具特別性質之分區及其土地使用分區管制事項，則循都市計畫法定程序，於個別之都市計畫內明確規定，該自治條例與本市都市計畫書並無競合之處，先予敘明。
 - （二）次查本案標的（中山區敬業一路 1 號）之土地使用分區，依本府 92 年 1 月 7 日府都二字第 09126159700 號公告實施「修訂台北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河（中山橋至成美橋）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』案」，係屬「商業區：供一般商業使用」，係因應個別地區之特別情況或需要，針對土地使用分區管制事項有特別規範之必要，依前開都市計畫法第 22 條及 32 條規定就土地使用分區管制事項為特別之規範。故本案標的應優先適用於前開計畫書規定。

9

P.278-279

使用組別 P.285-297

臺北市政府（函）（土管§5：第 4 組）

中華民國 102 年 1 月 21 日府都規字第 10139989500 號

主旨：有關幼托整合後「幼兒園」涉本市土地使用分區管制規定 1 案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府都市發展局 101 年 11 月 5 日北市都規字第 10138053800 號函續辦。
- 二、查依本府都市發展局 101 年 10 月 24 日「為研商幼托整合後之『幼兒園』涉本市土地使用分區管制規定會議」決議，教育部 101 年 1 月 1 日起實施幼托整合制度後，幼稚園及托兒所改制之「幼兒園」歸屬於本市土地使用分區管制自治條例第 5 條之「第 4 組：學前教育設施」。惟依前開自治條例規定，工業區、行政區不得設置「第 4 組：學前教育設施」，本府當積極配合修訂相關規定以符實需。
- 三、在前開自治條例配合修正前，基於性別工作平等法及本府「助你好孕」政策鼓勵企業辦理托兒設

施等因素，企業、廠商或機關等附設托兒設施（或幼兒園）確有其必要，位於工業區、行政區之企業、廠商或機關等設置幼兒園，得以附屬設施認定，惟其容許附屬設施比例應以不超過總容積樓地板面積百分之三十為限。

P.285-6

10

臺北市府(函)(土管§5：第4組)

中華民國 105 年 9 月 7 日府都規字第 10537585400 號

主旨：有關本府 102 年 1 月 21 日府都規字第 10139989500 號函「有關幼托整合後『幼兒園』涉本市土地使用分區管制規定一案」，補充如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府教育局 105 年 8 月 25 日北市教前字第 10537820500 號函及本府 102 年 1 月 21 日府都規字第 10139989500 號函續辦。
- 二、查教育部 101 年 1 月 1 日實施幼托整合制度後，本府業以 102 年 1 月 21 日府都規字第 10139989500 號函釋幼兒園歸屬於本市土地使用分區管制自治條例第 5 條之「第 4 組：學前教育設施」。惟依前開自治條例規定，工業區、行政區不允許作「第 4 組：學前教育設施」，故本府業已修正前開自治條例送本市議會審議，將「第 4 組：學前教育設施」改列為工業區、行政區附條件允許使用項目，以符實需。
- 三、在前開自治條例配合修正前，考量性別平等工作法業於 105 年 5 月 18 日修訂，將應提供托兒設施或適當之托兒措施企業之標準由受雇員工 250 人以上調降為 100 人以上，故企業、廠商或機關等附設托兒設施（或幼兒園）確有其必要；又為因應本府積極鼓勵企業辦理員工子女托兒設施，推動幸福企業之政策，爰補充旨揭函規定為：「位於工業區、行政區之企業、廠商或機關等設置之員工子女幼兒園（多家企業、廠商或機關得聯合申設），得以附屬設施認定，惟其容許附屬設施比例應以不超過企業、廠商或機關使用之總容積樓地板面積百分之三十為限，並以同一建築基地為原則。但經目的事業主管機關(本府教育局)同意，並認定為企業、廠商或機關附設之幼兒園者，得不限同一建築基地設置。」。

1

臺北市府(函)(土管§5：第27、33組)

中華民國 102 年 9 月 25 日府都規字第 10235772200 號

主旨：有關「JF01010 傳統整復推拿業」、「JF01020 按摩業」及「JZ99110 瘦身美容業」於本市土地使用分區管制自治條例之歸組一案，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依本府都市發展局 102 年 7 月 19 日北市都規字第 10234265600 號函會議紀錄及 102 年 9 月 10 日市長批示續辦。
- 二、為保障住宅區基本居住環境水準，避免衍生治安、色情問題使住宅區居民權益遭受損害，且同時考量發展按摩業之需求市場擴大及未來管理合理性，並基於比例原則維護原有視障者工作權等前提，爰調整「JF01010 傳統整復推拿業」、「JF01020 按摩業」及「JZ99110 瘦身美容業」之歸屬組別，說明如下：
 - (一)將現有營業項目歸屬比照經濟部之分類方式，分為三大類，一為瘦身美容業，二為傳統整復推拿業，三為按摩業。
 - (二)有關瘦身美容業、傳統整復推拿業、按摩業等三大類歸組：
 - 1.營業樓地板面積 150 平方公尺以下且無包廂者，歸屬於「第 27 組：一般服務業(其他)」。(非屬(十八)視障按摩業，其核准條件準用一般性規範)
 - 2.營業樓地板面積大於 150 平方公尺或有包廂者，歸屬於「第 33 組：健身服務業」第二目項下。
 - 3.有無包廂之認定，依本市建築管理工程處通案標準執行之。

臺北市政府公告(土管§5：第 27 組)

中華民國 106 年 3 月 13 日府都規字第 10539291600 號

主旨：公告「本市自助儲物空間之定義及商業區限制設置及其附條件規定」，並自即日起生效。

依據：臺北市土地使用分區管制自治條例(以下稱本自治條例)第二十一條第三款、第二十二條第三款、第二十三條第三款及第二十四條第三款規定。

公告事項：

- 一、自助儲物空間係指「提供各型式不同尺寸可上鎖之儲物櫃，儲物櫃之長寬不得大於 3 公尺，高度不得大於 2.4 公尺，供自行存放物品使用且不負物品保管責任之營利場所」，非屬臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組別之使用項目。
- 二、依本自治條例規定屬正面表列之分區，因其允許或附條件允許或附條件允許使用之項目未列舉「自助儲物空間」，故該等分區皆不得設置「自助儲物空間」。
- 三、依本自治條例第二十一條第三款、第二十二條第三款、第二十三條第三款、第二十四條第三款規定：「其他經市政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之土地及建築物使用。」自助儲物空間因營業特性經本府認定有妨礙公共安全之虞，特公告本市商業區及比照商業區使用之其他使用分區應限制設置，於符合下列條件，方得設置：
 - (一)設置地點應臨接寬度 10 公尺以上道路。
 - (二)建築物使用執照載記有住宅使用者，設置時應取得符合公寓大廈管理條例第 36 條規定，由管理委員會(或管理負責人)出具之同意文件。
- 四、本公告發布前已設置於商業區之自助儲物空間，應於本公告發布起一年內符合本公告商業區設置之附條件規定；逾期仍未符合者，依都市計畫法第 79 條規定辦理。

13

P.291

臺北市府都市發展局(函)(土管§5：第 32 組)

中華民國 101 年 11 月 29 日北市都規字第 10138057800 號

主旨：檢送 101 年 10 月 19 日「音樂展演空間(Live house)於本市土地使用分區管制自治條例歸組會議」紀錄 1 份，請 查照。

說明：依本局 101 年 10 月 12 日北市都規字第 10137558300 號開會通知單續辦。

八、會議結論

- (一)音樂展演空間業主業歸屬「第 32 組：娛樂服務業」，依本市土地使用分區管制自治條例規定，得允許設置於第四種商業區，並得附條件允許設置於第一、二、三種商業區，但不得設置於住宅區。其實際營業場所如為複合使用，則各使用樣態均應符合本市土地使用分區管制規定。且考量音樂展演空間業經營規模與表演內容之差異對環境衝擊亦不相同，其產生之震動、噪音應符合當地環保法令規定。
- (二)文化局表示依該局委託研究調查成果顯示，音樂展演空間經營型態多元且經營規模大小懸殊，考量小規模音樂展演空間業對環境衝擊相對較小，宜視面積規模不同而有不同之管理強度，故其核准條件宜比照「第 32 組：娛樂服務業(七)視聽歌唱業」而訂定為：面積 200 平方公尺以下者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路；設置於建築物第一層且面積 200 平方公尺以上者，應臨接寬度 10 公尺以上之道路；設置於建築物其他樓層且面積 200 平方公尺以上者，應臨接寬度 12 公尺以上之道路。
- (三)另考量音樂展演空間業性質與「第 32 組：娛樂服務業」現行 12 細目仍有差異，宜新增第 13 目「音樂展演空間業」予以區別，惟新增細目涉及修訂「臺北市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組別之使用項目」而須經本市議會審議通過，恐緩不濟急，故分為兩階段辦理：短期執行先依過去新興行業操作慣例，採歸組會議方式認屬「第 32 組：娛樂服務業(七)視聽歌唱業」予以操作；長期則由都市發展局辦理相關修法作業，以符實際。

14

P.291

臺北市政府（函）（土管§5：第 16 組、第 32 組）

中華民國 104 年 10 月 15 日府都規字第 10438160400 號

主旨：有關「小型表演館（場）」於臺北市土地使用分區管制自治條例土地及建築物使用組別及有關建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所定之建築物使用類組之認定標準一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府都市發展局 104 年 9 月 23 日、10 月 1 日「為釐清『音樂展演空間』及『小型表演館（場）』營業樣態認定、土地使用分區管制及建築管理歸組疑義研商會議」結論辦理。
- 二、小型表演館（場）經本府主管機關（文化局）個案審查符合下列兩款情形之一者，其於臺北市土地使用分區管制自治條例之土地及建築物使用組別歸屬第 16 組：文康設施（五）其他文康設施；建築物使用類組歸屬 D-2 類（供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所）。
 - （一）觀眾席（含非固定席位）面積未達 200 平方公尺，提供作為音樂演奏、戲劇、舞蹈、技藝表演之場所，並提供其他藝文創作者及表演藝術團體租借演出之場所。
 - （二）觀眾席（含非固定席位）面積未達 200 平方公尺，於商業辦公等全棟非住宅使用之建築物內，提供空間作音樂或藝文表演並兼作展覽、集會、演講等多元使用之場所。
- 三、如有複合經營餐飲及飲酒店者，其土地及建築物之使用組別依實際營業樣態及規模認定；建築物使用類別依內政部 103 年 10 月 23 日台內營字第 1030811381 號令規定辦理。

P.293

15

臺北市政府都市發展局（函）（土管§5：第 44 組）

中華民國 104 年 9 月 4 日北市都規字第 10435645100 號

主旨：檢送本局 104 年 8 月 4 日召開為研商「本市士林區『士林基督長老教會』教育館增建（建照號碼：103-7336）涉及原有合法建築物（74 年 7 月 1 日前既有合法登記有案）認定」研商會議紀錄 1 份，請查照。

說明：依本局 104 年 7 月 30 日北市都規字第 10435645100 號開會通知單續辦。

六、會議結論：

- （一）有關現行「第 44 組：宗祠宗教建築」之核准條件「既有合法者」之認定，合法並登記有案（74 年 7 月 1 日前）應提出於 74 年 7 月 1 日前合法登記有案之相關佐證資料始可適用「第 44 組：宗祠宗教建築」之「既有合法者」之規定，否則應適用第 1 款。惟現行出現「基督長老教會」、「慈濟」、「天主教會」僅以總機構登記有案，卻無就分支機構加以登記之制度，實則該等情事如逐一要求個別基地均應出具 74 年 7 月 1 日前合法且登記有案之資料，實際無法執行，並將衍生相關疑慮。考量各宗教建築老舊面臨改建之需求，基於輔導現行宗教團體之立場，爰同意此種類在符合下列原則下，予以認定符合核准條件所稱「74 年 7 月 1 日前合法登記有案」：
 1. 總機構於 74 年 7 月 1 日前查有相關合法登記資料。
 2. 分支機構提出於 74 年 7 月 1 日前於該址作宗教使用之證明文件（如：發行刊物等）。
- （二）本案（士林基督長老教會）依上開通案原則認定，分析如下：
 1. 總機構（財團法人台灣基督長老教會）係於 39 年 10 月 20 日經臺灣省政府民政廳設立許可之宗教財團法人，另經內政部 103 年 11 月 3 日台內民字第 1030317077 號函備查在案。屬 74 年 7 月 1 日前即登記有案，如附件一。
 2. 分支機構（士林基督長老教會）提出於 74 年 7 月 1 日前於該址做宗教使用之證明文件：發行刊物（73 年 2 月 12 日士林週報、73 年 2 月 19 日士林週報、73 年 2 月 26 日士林週報、73 年 3 月 4 日士林週報）如附件二；刊物內均有相關活動可茲佐證當時從事教會活動。
 3. 故同意該址認定符合 74 年 7 月 1 日前合法登記有案之宗教。
- （三）本案經前開說明二屬「第 44 組：宗祠宗教建築」之核准條件「既有合法者」之認定在案，同基地內除教會使用，後續新建、增建其他土地用非屬「第 44 組宗祠宗教建築」使用者，因已符合「第 44 組：宗祠宗教建築」核准條件二、既有合法之認定，自無再須依「第 44 組：宗祠宗教建築」有關新建建築物之核准條件辦理，爰該址申請建築執照，符合土地使用分區管制允許之使用組別下，即可辦理。惟當應依本市土地使用分區管制自治條例檢討院落、高度比等相關規定檢討。

P.295

16

臺北市府都市發展局(函)(土管§5：第44組)

中華民國106年7月21日北市都規字第10635951400號函

主旨：有關貴事務所函詢財團法人台北市基督教校園福音團契(本市中正區羅斯福路4段22號)得否認屬「既有合法者」而適用本市土地使用分區附條件允許使用核准標準相關規定一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所106年7月5日(106)冀字070505號函。
- 二、有關「既有合法者」認定一節，查本局104年8月4日「研商本市士林區『士林基督長老教會』教育館增建涉及原有合法建築物(74年7月1日前既有合法登記有案)認定一案」會議結論(略以)：「...考量各宗教建築老舊面臨改建之需求，基於輔導現行宗教團體之立場，爰同意此種類型在符合下列原則下，予以認定符合核准條件所稱『74年7月1日前合法登記有案』：1.總機構於74年7月1日前查有相關合法登記資料。2.分支機構提出於74年7月1日前於該址做宗教使用之證明文件(如：發行刊物等)。」。經查貴事務所檢附臺灣臺北地方法院59年1月3日核發旨揭位址作「信奉基督、宏揚教義，帶領青年人信主」等使用之法人登記證書、校園福音團契自73年1月15日發行並載明案址為聯絡處之刊物，及其59年1月27日經主管機關核准登記後施行之捐幼暨組織章程等資料，尚符合前揭會議結論所稱相關合法登記資料及作宗教使用之證明，爰認定該址為本市土地使用分區附條件允許使用核准標準內「第44組：宗祠宗教建築」之核准條件所稱74年7月1日前既有合法並登記有案者。

P.296

17

放寬建蔽率

臺北市府都市發展局(函)(土管§10)

中華民國99年5月17日北市都規字第09932602300號

主旨：有關本市土地使用分區管制規則規定得放寬建蔽率案件執行原則及相關作業流程，如說明，請查照。

說明：

- 一、為簡政便民及縮短建照會審時程，本局前以98年3月25日北市都規字第09831428800號函頒之執行原則，修訂如下：
 - (一)凡建築基地符合本市土地使用分區管制規則第10條第4項未能將法定容積使用完竣屬以下各款之一者，得由本市建築管理處逕依前開規定予以放寬建蔽率：
 - 1.受限於航高限制者。
 - 2.基地臨接道路寬度6公尺以下者。
 - 3.未達本市土地使用分區管制規則之最小建築基地規定，並經本市畸零地調處委員會核准單獨建築或經專案簽報核准單獨建築之基地。
 - (二)如屬須經都市設計審議範圍者，併於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會加以審核；非屬都市設計審議範圍及上開得由本市建築管理處逕予放寬者，則由本局(都市規劃科)審核。
 - (三)為利後續審核是否符合本市土地使用分區管制規則第10條第4項未能將法定容積使用完竣之要件，爾後申請放寬建蔽率案件，申請者須提供放寬建蔽率前、後建築物配置相關圖說及綜理表，並敘明無法將法定容積使用完畢之緣由，並由建築師簽證負責，以供後續查核。

臺北市府都市發展局(函)(土管§10)

中華民國104年11月11日北市都規字第10439620100號

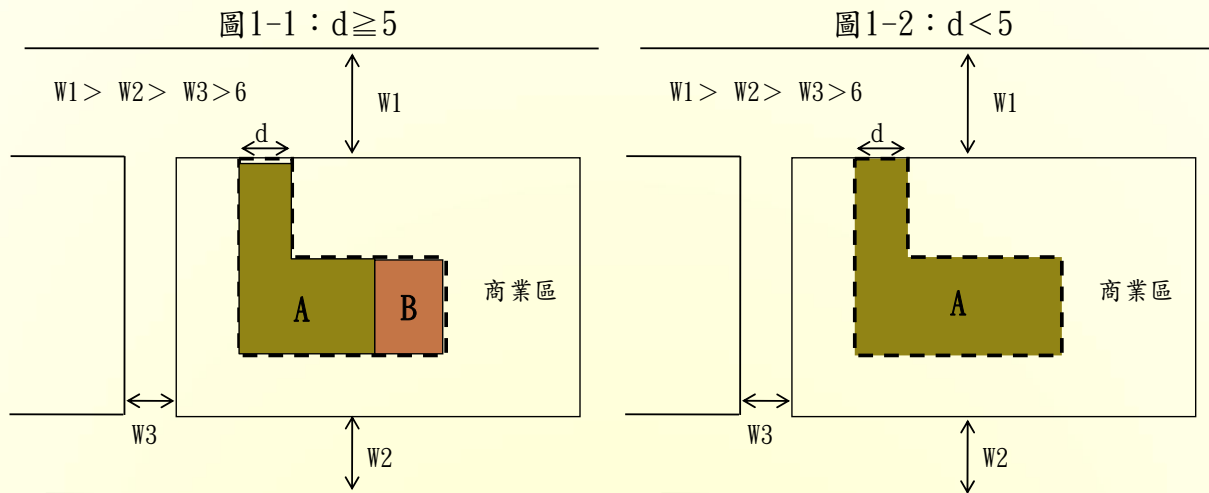
主旨：有關貴事務所函詢本市中山區正義段三小段543地號土地建蔽率及容積率一案，涉及放寬建蔽率執行原則，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依臺北市建築管理工程處104年10月26日北市都建照字第10469759800號副本辦理兼復貴事務所104年10月26日20151026008001號函。
- 二、查本局前以99年5月17日北市都規字第09932602300號函訂定：「本市土地使用管制規則得放寬建蔽率案件執行原則及相關作業流程」在案，惟該作業流程一、(一)(三)僅敘明符合本市土地使用分區管制自治條例第10條第4項為適用對象，惟考量該自治條例第25、37、45、59、66條就商業區、工業區、行政區、文教區、風景區均訂有類似放寬建蔽率之規定，基於一體適用原則，該流程得適用上開商業區等分區。
- 三、同函副請本市建築管理工程處、台北市建築師公會、台北市建築開發商業同業公會轉知。

§25

圖1：申請基地位商業區，僅臨接道路(W1)



d ≥ 5

申請基地

d：申請基地鄰接最寬道路之面寬

A：以d面寬15倍為周長所圍成最大面積

B：申請基地扣除A所餘面積

容積率檢討：

A：W1*50% ≤ 商業區法定容積率

B：300%

d < 5

申請基地

d：申請基地鄰接最寬道路之面寬

A：申請基地面積

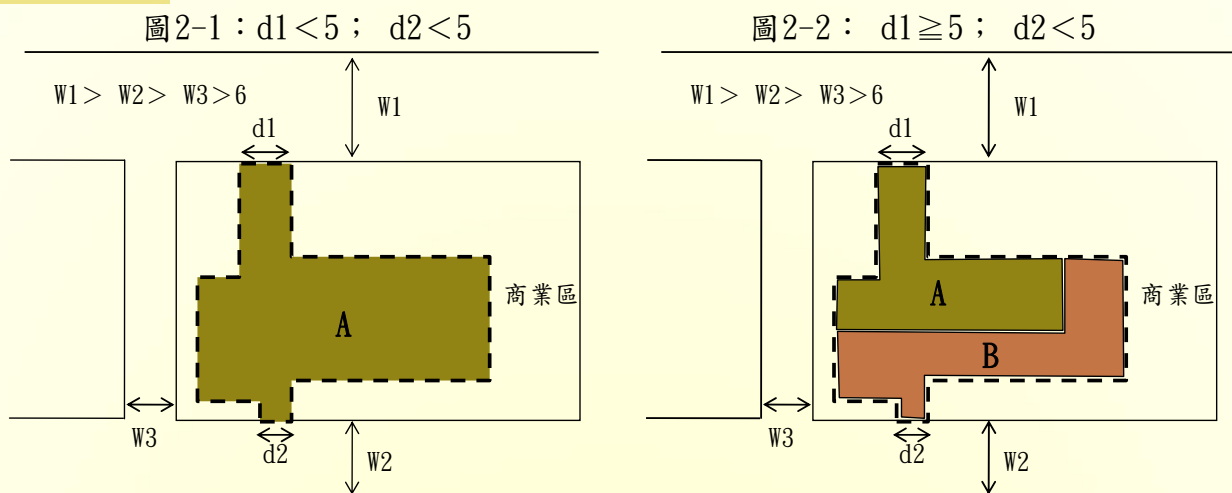
容積率檢討：

A：300%

19

§25

圖2：申請基地位商業區，同時臨接兩條道路(W1及W2)



d1 < 5； d2 < 5

申請基地

d1：申請基地鄰接最寬道路之面寬

d2：申請基地鄰接次寬道路之面寬

A：申請基地面積

容積率檢討：

A：300%

d1 ≥ 5； d2 < 5

申請基地

d1：申請基地鄰接最寬道路之面寬

d2：申請基地鄰接次寬道路之面寬

A：以d1面寬15倍為周長所圍成最大面積

B：申請基地扣除A所餘面積

容積率檢討：

A：W1*50% ≤ 商業區法定容積率

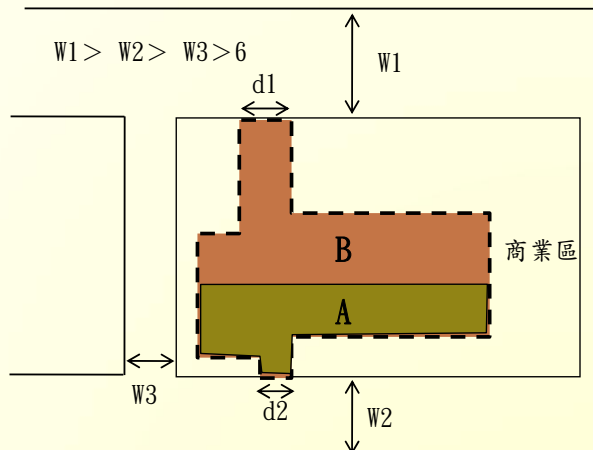
B：300%

20

§25

圖2：申請基地位商業區，同時臨接兩條道路(W1及W2)

圖2-3： $d1 < 5$ ； $d2 \geq 5$

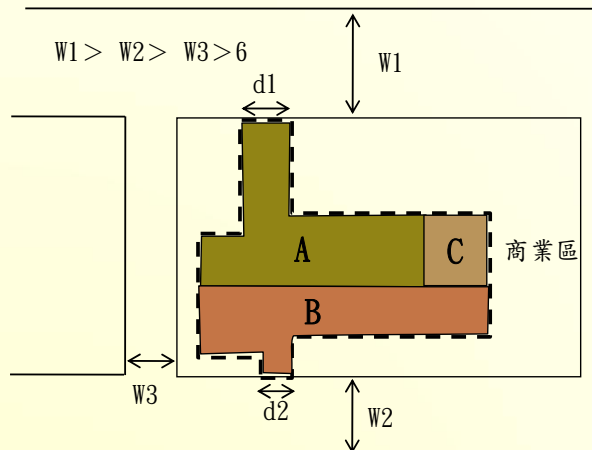


$d1 < 5$ ； $d2 \geq 5$ 申請基地
 $d1$ ：申請基地鄰接最寬道路之面寬
 $d2$ ：申請基地鄰接次寬道路之面寬
A：以 $d2$ 面寬15倍為周長所圍成最大面積
B：申請基地扣除A所餘面積

容積率檢討：

A： $W2 * 50\% \leq$ 商業區法定容積率
B：300%

圖2-4： $d1 \geq 5$ ； $d2 \geq 5$



$d1 \geq 5$ ； $d2 \geq 5$ 申請基地
 $d1$ ：申請基地鄰接最寬道路之面寬
 $d2$ ：申請基地鄰接次寬道路之面寬
A：以 $d1$ 面寬15倍為周長所圍成最大面積
B：以 $d2$ 面寬15倍為周長所圍成最大面積
C：申請基地扣除A及B所餘面積

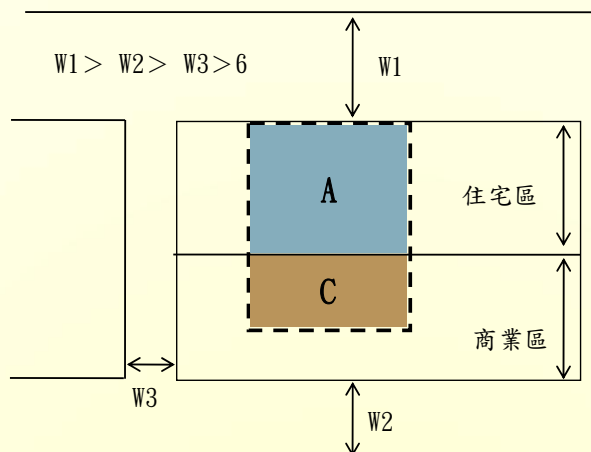
容積率檢討：

A： $W1 * 50\% \leq$ 商業區法定容積率
B： $W2 * 50\% \leq$ 商業區法定容積率
C：300%

21

§25

圖3：申請基地橫跨住宅區與商業區，僅住宅區臨接道路(W1)，商業區並未臨接道路



申請基地
A：申請基地位住宅區面積
C：申請基地位商業區面積

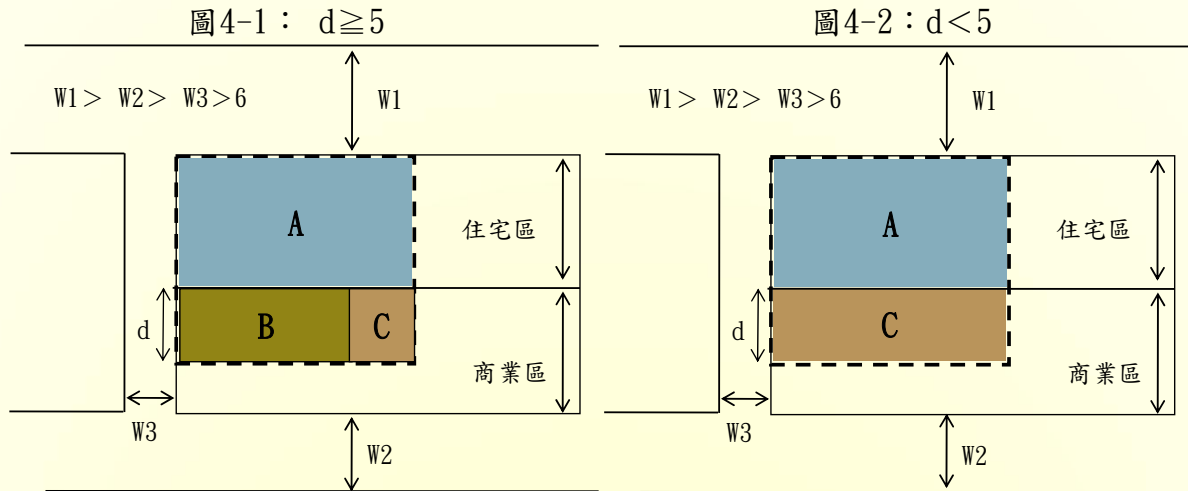
容積率檢討：

A：住宅區法定容積率
C：300%

22

§25

圖4：申請基地橫跨住宅區與商業區，住宅區所臨接道路(W1)較商業區所臨接道路(W3)為寬



$d \geq 5$ 申請基地
 d ：申請基地位商業區所鄰接最寬道路之面寬
 A ：申請基地位住宅區面積
 B ：以 d 面寬15倍為周長所圍成最大面積
 C ：申請基地位商業區面積扣除 B 所餘面積

容積率檢討：

A ：住宅區法定容積率
 B ： $W3 \times 50\% \leq$ 商業區法定容積率
 C ：300%

$d < 5$ 申請基地
 d ：申請基地位商業區所鄰接最寬道路之面寬
 A ：申請基地位住宅區面積
 C ：申請基地位商業區面積

容積率檢討：

A ：住宅區法定容積率
 C ：300%

23

臺北市府都市發展局（函）（土管§25）

中華民國 101 年 10 月 22 日北市都規字第 10135726400 號

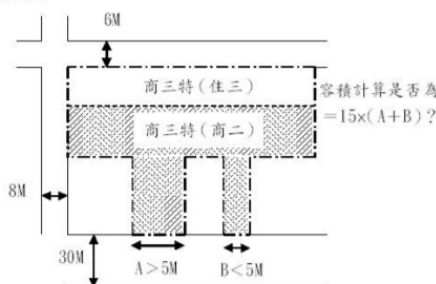
主旨：有關貴事務所於 101 年度臺北市都市及建築法令說明會綜合座談提問檢討商業區容積率時，臨接最寬道路之面寬如有不連續之情事應如何計算 1 案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、依 101 年 8 月 10 日臺北市都市及建築法令說明會綜合座談會議紀錄辦理。
- 二、按本市土地使用分區管制自治條例第 25 條第 2 項規定（略以）：「...建築基地如臨最寬道路之面寬達 5 公尺以上，其基地範圍內以 15 倍面寬為周長所圍成之最大面積，得以最寬道路計算容積率...」，其立法原意係因應凸型基地以極小臨路面寬獲取極高之容積率，致建築物量體極大對後面基地臨接建築基地造成影響外，且面臨最寬道路面寬過小亦無法利用之問題，故增訂面寬 15 倍所圍範圍以最寬道路計算容積率之規定，並參考前開自治條例第 29 條商業區建築基地平均寬度不得小於 5 公尺之規定要求前開面寬，以避免面寬過小無法利用之情事。至於臨接道路面寬如有不連續情形，無論各分段面寬是否符合 5 公尺，皆應單獨依前開自治條例第 25 條規定及本局 98 年 7 月 22 日府都規字第 09833492200 號函釋檢討面寬 15 倍周長，以符合上述立法原意。爰此，本案 B 段未達 5 公尺不符最小面寬規定，自不得單獨依前開規定檢討商業區容積率，更無法與 A 段相加檢討商業區容積率。

基地範圍

15 倍面寬範圍



P.306

24

公有建築加倍留設

臺北市政府都市發展局（函）（土管§86-1）

中華民國 89 年 3 月 23 日北市都二字第 8920238600 號

主旨：有關貴局大直分隊新建工程公共設施用地退縮及加倍附設停車空間案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局八十九年一月二十八日北市消後字第八九二〇二六五七〇〇號函。
- 二、經查臺北市土地使用分區管制規則第八十六條之一、第九十七條之六所稱公有建築物，係適用為辦公使用，並有民眾洽公者，合先敘明。
- 三、查本案基地為機關用地，惟其主要用途係為消防救災等緊急任務，民眾洽公機率低，得非屬說明二所稱之公有建築物範圍內。
- 四、另有關建築技術規則第五十九條說明五，有關建築基地達一五〇〇平方公尺之公有建築物，應按規定加倍附設停車空間乙節，副請建管處函請營建署釋示。

P.306

25

公共設施用地留設

臺北市政府都市發展局（函）（土管§92）

中華民國 105 年 12 月 12 日北市都規字第 10540246600 號函

主旨：有關本市公共自行車租賃站得否設置於無遮簷人行道一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局 105 年 10 月 20 日北市交管字第 10537379400 號函及 105 年 11 月 22 日北市交管字第 10537640700 號函。
- 二、查本局 91 年 12 月 31 日北市都二字第 09133176000 號函釋略以：「……臺北市土地使用分區管制規則第九十二條規定：『依第八十七條至第九十一條規定應退縮建築或留設無遮簷人行道部分，不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物。』，係為維護人行道通行順暢，禁止設置障礙物阻礙通行。而人行道上栽植行道樹或設置花臺等綠化設施，則為美化人行道景觀，增加行人舒適感，故於無遮簷人行道設置綠化設施，留設淨寬二・五公尺以上供人通行時，其綠化設施應不屬於本條文所稱障礙物。」，先予敘明。
- 三、次查有關人行空間保持順暢通行應留設之最小淨寬度一節，經本局 105 年 11 月 11 日北市都規字第 10539233500 號函詢貴局，經貴局 105 年 11 月 22 日北市交管字第 10537640700 號函復（略以）：「……二、查本市交通管制工程處考量自行車與汽機車速度差異較大，故於人行道寬度等條件允許下，依據『道路交通管理處罰條例』第 90 條之 3 項規定，開放自行車與行人共用人行道，開放人車共道之基本條件為人行道淨寬最小 2 公尺。三、本市公共自行車租賃站設置準則參考上開條件，規定租賃站設置後人行道剩餘淨寬至少 2 公尺，係作為人車共道使用，尚可維持人車通行順暢，……」在案。
- 四、考量於退縮建築或無遮簷人行道空間設置公共自行車租賃站，係為提供公共服務，發展綠色交通並完善大眾運輸系統以增加公眾便利，尚難謂與本市土地使用分區管制自治條例第 92 條立法意旨有違；惟為維護地區舒適人行系統，並考量本局審議街道家具或花臺等設施之設置均依照前開函釋要求留設淨寬二・五公尺人行空間，基於一致性之通案原則，於退縮空間或無遮簷人行道設置公共自行車租賃站，仍應參酌前開函釋精神，留設淨寬二・五公尺以上供人通行。

26

橫跨住/住(加)、住/商

第四條 本市住宅區建築物跨住宅加級地區及非加級地區，符合下列各款之條件者，得依較高使用強度分區用途規定使用：

- 一、建築物位於較高使用強度使用分區之樓地板面積占整棟建築物樓地板面積三分之二以上或其投影面積占整棟投影面積三分之二以上。
- 二、建築物之主要出入口位於較高強度使用分區。

第五條 前條所稱住宅加級地區，指依都市計畫程序劃定之第二之一種住宅區、第二之二種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區及第四之一種住宅區。

第六條 本條文一百年十二月二十八日修正發布前之合法建築物跨商業區及住宅區，該住宅區附條件允許使用之組別，如符合下列各款情形之一，得免附條件允許使用：

- 一、合於第四條第一款及第二款規定者。
- 二、合於下列各目規定者：
 - (一) 該樓層配合商業區使用作整體規劃。
 - (二) 同層及以下各層均供非住宅使用或取得同層及以下各層供住宅使用者之所有權人同意書。
 - (三) 建築物之主要出入口位於商業區。
 - (四) 經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過。

27

臺北市府都市發展局（便箋）（商通、核標84、6）

中華民國 104 年 1 月 9 日

- 一、本件係建管處簽會本市大同區昌吉街 1 號（大同區大同段一小段 422、422-1 地號等 2 筆土地）擬作「一般旅館」使用是否涉及本市土地使用分區管制自治條例規定辦理社區參與或回饋一案。
- 二、查本市合法建築物跨「商業區」及「住宅區」之使用強度認定原則，均依本市土地使用分區附條件允許核准標準第 4 條及第 6 條第 1 項規定辦理，說明如下：
 - (一) 第 4 條：「本市住宅區建築物跨住宅加級地區及非加級地區，符合下列各款之條件者，得依較高使用強度分區用途規定使用：一、建築物位於較高使用強度使用分區之樓地板面積占整棟建築物樓地板面積三分之二以上或其投影面積占整棟投影面積三分之二以上。二、建築物之主要出入口位於較高強度使用分區。」。
 - (二) 第 6 條第 1 項：「本條文一百年十二月二十八日修正發布前之合法建築物跨商業區及住宅區，該住宅區附條件允許使用之組別，如符合下列各款情形之一，得免附條件允許使用：一 合於第四條第一款及第二款規定者。」。
- 三、惟前開規定所稱之商業區未區分為第一至第四種商業區或商業區（特），依本府 84 年 9 月 27 日及 94 年 8 月 29 日公告實施本市主要計畫商業區通盤檢討案內如變更原「住宅區」為「商（特）區」是否適用前開核准標準規定一節，經考量變更後之「商（特）區」除容積率、建蔽率依原使用分區規定辦理外，其餘均依變更後之使用分區規定辦理，已具商業區之使用位階，故本市「商（特）區」應得適用前開核准標準第 6 條所稱之商業區規定。
- 四、次查本市大同區大同段一小段 422 地號土地係屬「第三種商業區（特）（原屬第四之一種住宅區）」、同小段 422-1 地號土地屬「第四種住宅區」，旨揭案內建築物如經檢討符合前開核准標準第 4 條及第 6 條第 1 項之規定，則得依較高使用強度分區用途規定辦理，又依本市土地使用分區管制自治條例規定，「第三種商業區（特）（原屬第四之一種住宅區）」得允許「第 41 組：一般旅館業」使用，無涉辦理社區參與或回饋等相關規定。

P.341

28

商通案之原則

臺北市政府(函)(土管§79、87；商通)

中華民國 92 年 9 月 23 日府都二字第 09222109800 號

主旨：修訂本府 86.3.5 府都二字第八六〇一四九六二〇〇號函有關本市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案相關規定，如說明，請 查照。

說明：

- 一、依本府都市發展局案陳該局 92.9.2 邀集本府法規會、工務局暨所屬建管處等單位召開「為臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)案涉及『綜合設計放寬規定』之適用疑義」紀錄辦理。
- 二、關於首揭計畫案檢討變更之商業區建築基地於新建、改建時，除依計畫說明書中相關規定，亦應符合本市土地使用分區管制規則第八十七條等商業區之相關規定，並補充規定如下，以資明確：
 - (一) 凡基地臨接寬度在七公尺以上道路部分(編按：目前已改為 8 公尺)，不論是基地之前面、側面或後面，均應設置騎樓或無遮簷人行道。
 - (二) 建築基地除建蔽率、容積率維持不變外，其容許使用組別、最小基地規模、基地寬、深度、院落、高度比、鄰棟間隔等規定，均應依修訂後各別商業區位階、類型與範圍，依照臺北市土地使用分區管制規則或各該地區細部計畫說明書規定辦理。惟若其新建、改建後之使用組別係原使用分區即已允許之使用組別(含符合附條件允許者)，得免予回饋。
 - (三) 有關「臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」內原住宅區變更為商業區者，如基地新建、改建採綜合設計所得容積獎勵，應就容積獎勵部分辦理回饋後始得核發建築執照，其回饋數量比照「臺北市主要計畫商業區通盤檢討案—申請開發許可審議作業規範」中有關申請提高容積之規定：回饋數量以增加容積之半數計算辦理。

P.341

29

臺北市政府都市發展局(函)(商通)

中華民國 95 年 11 月 15 日北市都規字第 09535177700 號

主旨：本府 92 年 9 月 24 日府都二字第 09222109800 號說明二第(三)項「有關『臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內原住宅區變更為商業區者，如基地新建、改建採綜合設計所得容積獎勵，應就容積獎勵部份辦理回饋後始得核發建築執照，其回饋數量比照『臺北市主要計畫商業區通盤檢討案—申請開發許可審議作業規範』中有關申請提高容積之規定回饋以增加容積之半數計算辦理」仍予適用。

編按：94 年商業區通盤檢討達二公頃之建築基地變更為商業區訂有應回饋土地比例規定，該變更商業使用之土地在適用綜合設計放寬時，得否視為已屬商業區土地而無須適用本府 92 年 9 月 23 日府都二字第 09222109800 號函「申請提高容積之規定回饋以增加容積之半數計算辦理」之規定。

臺北市政府都市發展局(函)(土管§79/商通)

中華民國 106 年 5 月 12 日北市都規字第 10632839900 號

主旨：有關貴事務所函詢富邦人壽保險旅館新建工程(本市中正區成功段二小段 86-5 地號等 9 筆土地)採綜合設計放寬獎勵部分按本局 95 年 11 月 15 日北市都規字第 09535177700 號函檢討增加容積半數之回饋事項一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本局 106 年 3 月 1 日北市都規字第 10539557200 號函辦理兼復貴事務所 105 年 11 月 1 日建字第 A13023-1051101 號函。
- 二、經查首揭土地係屬「第三種商業區(特)」，依本府 92 年 9 月 23 日府都二字第 09222109800 號函(略以)：「(三)有關『臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內原住宅區變更為商業區者，如基地新建、改建採綜合設計所得容積獎勵，應就容積獎勵部分辦理回饋後始得核發建築執照，其回饋數量比照『臺北市主要計畫商業區通盤檢討案—申請開發許可審議作業規範』中有關申請提高容積之規定：回饋數量以增加容積之半數計算。」，故有關商業區變更回饋規定應依『臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』辦理，至申請綜合設計放寬之回饋數量則比照上開審議作業規範規定。
- 三、因上開審議作業規範業經本府 105 年 1 月 8 日府都規字第 10440701500 號令廢止，又本府 94 年 8 月 29 日府都規字第 09420279000 號公告實施「變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」業已訂有增加容積樓地板面積應回饋 50%等規定。旨案申請綜合設計放寬獎勵係屬增加容積樓地板面積，故應依前開 94 年 8 月 29 日公告實施計畫案規定辦理，即所增加之容積樓地板面積，扣除營建及管銷成本之淨利益後回饋半數，並登記為本市所有，前項應回饋之樓地板面積得採代金方式繳納。

P.341

30

商業區通盤檢討重要規定

| | | 變更前使用分區(住3) | | |
|-------------|---------|-------------|---|---------------------------------------|
| | | 允許使用 | 附條件允許使用 | 不允許使用 |
| 變更後使用分區(商3) | 允許使用 | 允許使用 | 免回饋金、直接核准 (但84年以前建物應檢討符合同層及同層以下均非住宅使用) | 繳交回饋金 (但84年以前建物應檢討符合同層及同層以下均非住宅使用) |
| | 附條件允許使用 | | 符合商業區核准條件 | 繳交回饋金且應符合商業區核准條件 |

31

營業樓地板

臺北市政府(函)(核標：各組/各使用分區)

中華民國 94 年 6 月 15 日府都規字第 09413333700 號

主旨：有關本市土地使用分區附條件允許使用核准標準中「營業樓地板面積」認定方式，如說明，請查照。

- 說明：
- 一、依本府都市發展局案陳該局 94 年 4 月 28 日「研商本市土地使用分區附條件允許使用核准標準『營業樓地板面積』定義案」會議紀錄辦理。
 - 二、有關本市土地使用分區管制規則「營業樓地板面積」，其認定計算標準，應依下述規定辦理：
 - (一)本市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組別之使用項目第 21 組飲食業及第 22 組餐飲業其使用之「廚房」、「廁所」部分，得不計入營業樓地板面積，且合計面積以 50 平方公尺為上限。
 - (二)非屬前述第 21 組飲食業及第 22 組餐飲業之其他使用組別，其「機房」、「廁所」部分得不計入營業樓地板面積，且以合計不得超過 20%營業樓地板面積為限。

臺北市政府都市發展局(函)(核標：各組/各使用分區)

中華民國 104 年 10 月 2 日北市都築字第 10435343500 號

主旨：有關本府 94 年 6 月 15 日府都規字 09413333700 號函釋營業樓地板面積認定之執行方式，詳如說明，請查照。

- 說明：
- 一、查本府 94 年 6 月 15 日府都規字第 09413333700 號函說明二：「(一)本市土地使用分區管制規則第五條土地及建築物使用組別之使用項目第 21 組飲食業及第 22 組餐飲業其使用之『廚房』、『廁所』部分，得不計入營業樓地板面積，且合計面積以 50 平方公尺為上限。(二)非屬前述第 21 組飲食業及第 22 組餐飲業之其他使用組別，其『機房』、『廁所』部分得不計入營業樓地板面積，且以合計不得超過 20%營業樓地板面積為限。」，先予說明。
 - 二、上開營業樓地板面積之核算，應於營業場所涉及違反都市計畫法，使用人陳述營業樓地板面積疑義時，一併檢附下列圖說及文件：
 - (一)陳述說明書。
 - (二)室內平面圖說：應註明廚房、廁所及機房之位置、尺寸、面積及營業樓地板面積等，比例尺不得小於 50 分之 1。
 - (三)現場照片：應能清楚顯示廚房、廁所、機房之位置及尺寸。
 - (四)建築物登記簿本面積大於本市土地使用分區管制自治條例附條件允許使用核准標準值 20 平方公尺以上之第 21 組飲食業及第 22 組餐飲業，及大於 10 平方公尺之非屬第 21 組飲食業及第 22 組餐飲業之其他使用組別者，需經開業建築師或室內裝修管理辦法第 16 條規定之專業設計技術人員簽證；餘由使用人切結。

P.330

其他應注意事項

- * 都市設計審議規則第三條第一項第七款應辦理都設準則 P.367-68
- * 都設參考範例 P.375以下
- * 容移自治條例：已開闢道路開放 P.405以下

簡報完畢

敬請指教

臺北市府建築執照抽查審核附帶決議 暨建築管理案例彙編



理事長 序

城市發展之態樣及結構形成，建築開發管理乃其重要因素之一，在快速變遷的環境下，更應有與時俱進及高度共識之建管相關法令，來督促管理建築開發之進行，以期使城市能朝正向、多元及永續之發展。惟建築開發管理相關法令規定複雜繁多，光憑條文文字內容常導致不同見解，衍生開發爭議，延宕開發期程等等問題，故建立相關建築管理案例彙編，實為建立共識之不二法門。

感謝臺北市建築管理工程處長期以來對建立共識之努力，彙整相關建築管理執行案例，並召開營建法規研究小組會議研商處理原則，並提供即時更新法令資訊供本會會員為執行業務之參據。

本次彙編內容除抽查審核附帶決議彙編、建築管理案例彙編、營建法規研究小組第 300～346 次會議紀錄，並加入出入通路之處理原則補充圖例。抽查附帶決議彙編並加以分類歸組期方便閱讀、出入通路之處理原則則加以圖示化以建立共識、建管案例彙編則彙整了歷年版本及營建法規研究小組會議則收集第 300～346 次(自 103 年至 106 年)會議紀錄，以上說明，希望對讀者閱讀有所助益。

本次彙編之所以能出版，要感謝臺北市建築管理工程處張處長明森、虞主任秘書積學、梁局正工程司志遠、梁科長守強、洪正工程司崇嚴、劉正工程司文麗、鄭股長人豪、謝股長政憲、徐股長文強、沈工程員明德、蘇工程員志展、王約僱工程員美君彙整提供資料參與研議，本會建築法規委員會劉明滄主委、郭總召集人高明率陳明烈副主委、王顧問山頌、劉昌煥、廖彩龍、邱亮豪、王介哲、王德生、洪進東等委員及傅惠生會務之投入編輯，希望本彙編之出版，對本會會員執業有所助益，編輯若有不周之處，尚祈指教，以利改進。

臺北市建築師公會
理事長 黃秀莊

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：王美君
電話：1999#8368
電子信箱：bm3222@mail.taipei.gov.tw

受文者：建照科

發文日期：中華民國106年9月6日
發文字號：北市都建字第10634955700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：函轉「臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編」1份，
自106年9月15日起實施，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、本案納入本局106年臺北市建築法令函釋彙編第052號，目錄
第一組編號第034號。
- 二、網路網址：http://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業、臺北市結構工程工業技師公會
、台北市土木技師公會

副本：

臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編

版本種類：分類版

實施日期：106 年 09 月 15 日

壹、建築技術類決議

- 一、有關面積計算
- 二、有關防火避難
- 三、有關停車空間
- 四、有關裝飾物、附屬物
- 五、其他

貳、都市計畫類決議

- 一、有關院落、鄰幢間隔
- 二、有關騎樓、無遮簷人行道
- 三、有關法線檢討

參、其他決議

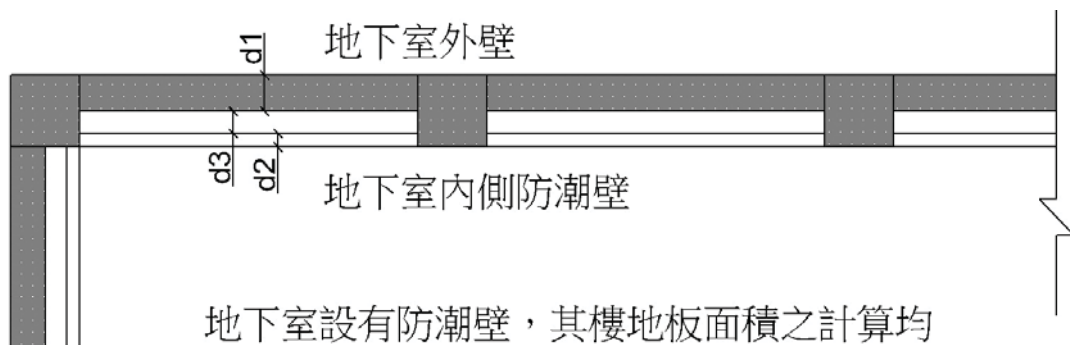
- 一、有關抽查行政作業
- 二、有關設計合理性
- 三、結構抽查復審會議決議

壹、建築技術類決議


一、有關面積計算

| 序號 | 決議內容 |
|------------|---|
| 1 1-1-1 | 建築物地下室以地下連續壁為擋土設施並設有內牆而為複式牆構造者，內牆與連續壁間淨距離應小於三十公分，且該建築物地下室之開挖率及樓地板面積應計至複式牆之中心線，(詳後附圖)。 |
| 2 1-1-2 | 建築物附設洗窗機設備者，該洗窗機得視為露天機電設備，免計入屋頂突出物面積計算。 |
| 3 1-1-3 | 伸縮縫投影面積得不計入樓地板面積及容積核計，但應計入建築面積核計。 |
| 4 1-1-4 | 地下室停車空間設置水箱，如係無設置隔間牆者，得不計入機電空間之容積檢討。 |
| 5 1-1-5 | 建築物附設之停車空間，於各層設置廁所（僅 4 m ² 以下）、管理員室（停車獎勵設計配合設置且僅 4 m ² 以下）得視為停車空間之附屬設施，得併入停車空間計算，免併入容積檢討。 |
| 6 1-1-6 | 面積計算表及申請書填寫之建築面積應包含法定騎樓，並據以檢討屋頂突出物及防空避難室之相關法規。 |

序號 1-1-1 圖例



地下室設有防潮壁，其樓地板面積之計算均計至總體之牆心，但其內外壁之間隙(即 d_3)須小於30cm，材質不限

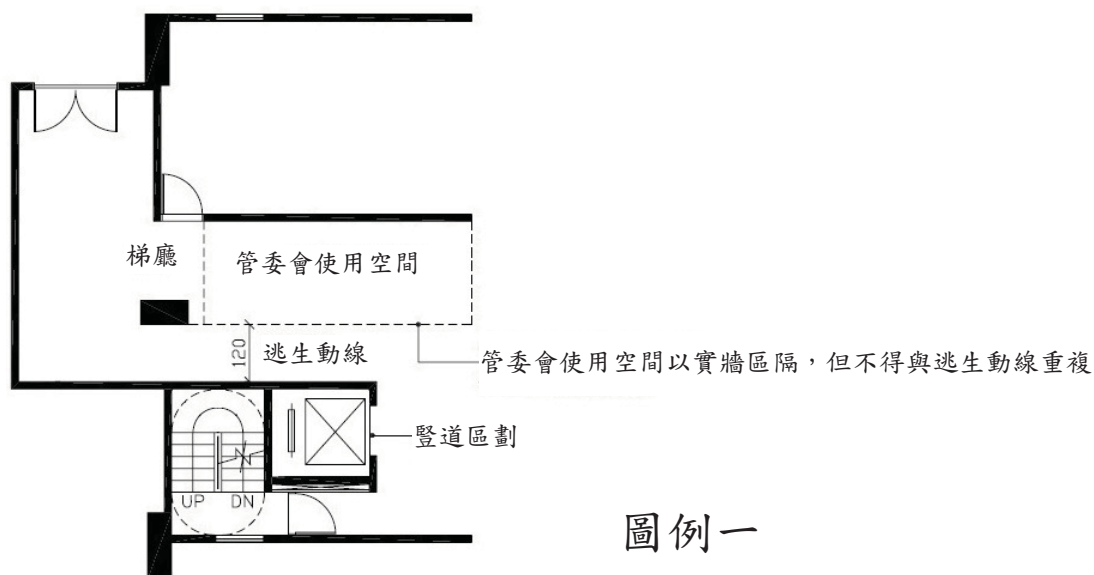
即 $\begin{matrix} d_1 \\ d_3 \\ d_2 \end{matrix}$  } 總體之牆心 = $\frac{d_1 + d_2 + d_3}{2}$

二、有關防火避難

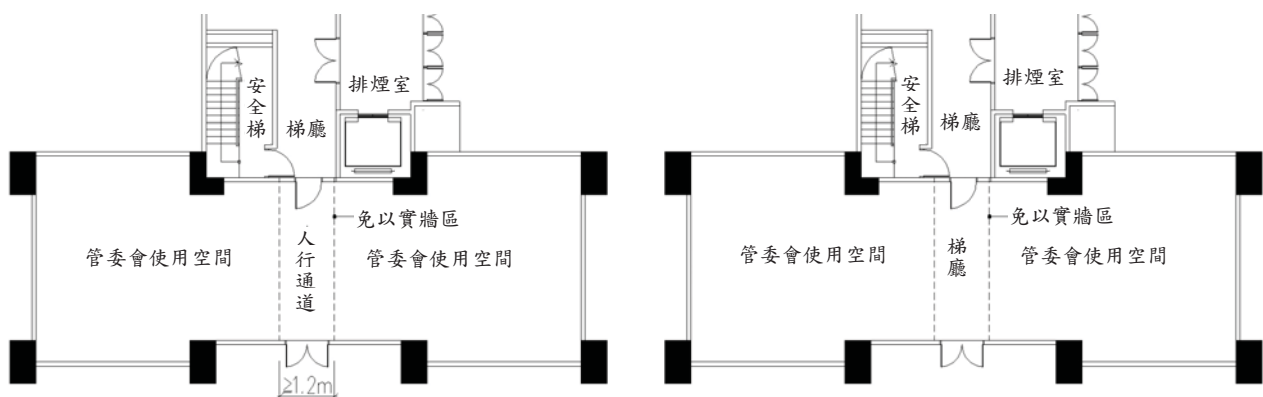
| 序號 | 決議內容 |
|------------|---|
| 1 1-2-1 | 建築物之陽臺或露臺不視為建築物開口，自無適用建築技術規則建築設計施工編第九十七條第一項第一款第三目之規定。 |
| 2 1-2-2 | 1.防火間隔內得設置以不燃材料構築之排氣墩。 2.以不燃材料構築且高度在 1.2 公尺以下之建築物附設排氣墩，準用建築技術規則建築設計施工編第 110 條圖 110-（4）規定。 |
| 3 1-2-3 | 他棟建築物須連續區隔至避難層，以九十二年八月五日以後掛號申辦建照及變更設計（涉上開部分變更者）案件適用。 |
| 4 1-2-4 | 依 93 年 11 月 17 日內授營建管字第 0930087729 號函示，安全梯間內不得設置升降機乙節，以該函日期 93 年 11 月 17 日以後掛號申辦建照〔含變更設計、變更使用（涉上開部分變更者）〕案件適用。 |
| 5 1-2-5 | 機車位距地界 3 公尺內且周圍係無透空圍牆高度 2 公尺以上者，得設置於法定空地防火間隔內。 |
| 6 1-2-6 | 機電設備空間小於當層居室 1/10 者，得依建築技術規則設計施工編 89 條免納入檢討樓地板面積，自 94 年 9 月 15 日以後掛號之案件適用之。 |
| 7 1-2-7 | 依建築技術規則建築設計施工編第 162 條檢討免計容積樓地板面積之「管理委員會使用空間」，如未涉及防火區劃等規定，於圖面上標示出計算該用途之面積、尺寸即可，免要求以實體門窗或牆面區隔，並應為共用且不得約定專用。（詳後附圖） |
| 8 1-2-8 | 建築技術規則第 90 條規定，第一款中「…除其直通樓梯於避難層之出入口直接開向道路或避難用通路外…」，所稱避難通路，應符合建築技術規則第 163 條規定。 |

| | |
|--------------|---|
| 9 1-2-9 | 按內政部 87 年 12 月 4 日台(87)內營字第 8773445 號函釋：「……防火間隔留設之目的係為於發生火災時阻隔火勢蔓延……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……。」有頂蓋之車道得比照上開函釋辦理。(詳後附圖) |
| 10 1-2-10 | 法定防空避難室原則仍應集中同一樓層設置，惟確有個別機能或基地條件之限制得分層設置。 |
| 11 1-2-11 | 院落最小淨寬(深)度內除都市計畫另有規定或涉及逃生避難或無障礙等需求外得依內政部 94 年 03 月 31 日營署建管字第 0940013336 號函規定。 |

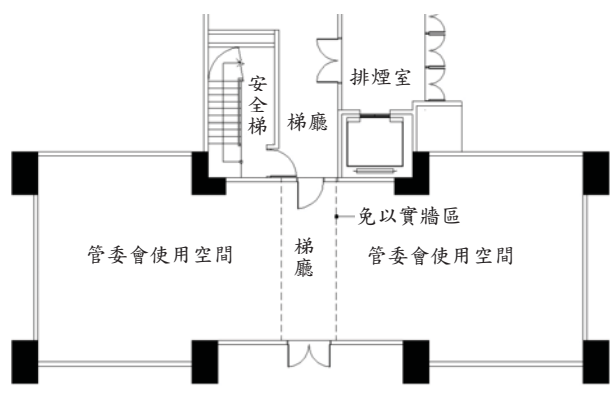
序號 1-2-7 圖例



圖例一

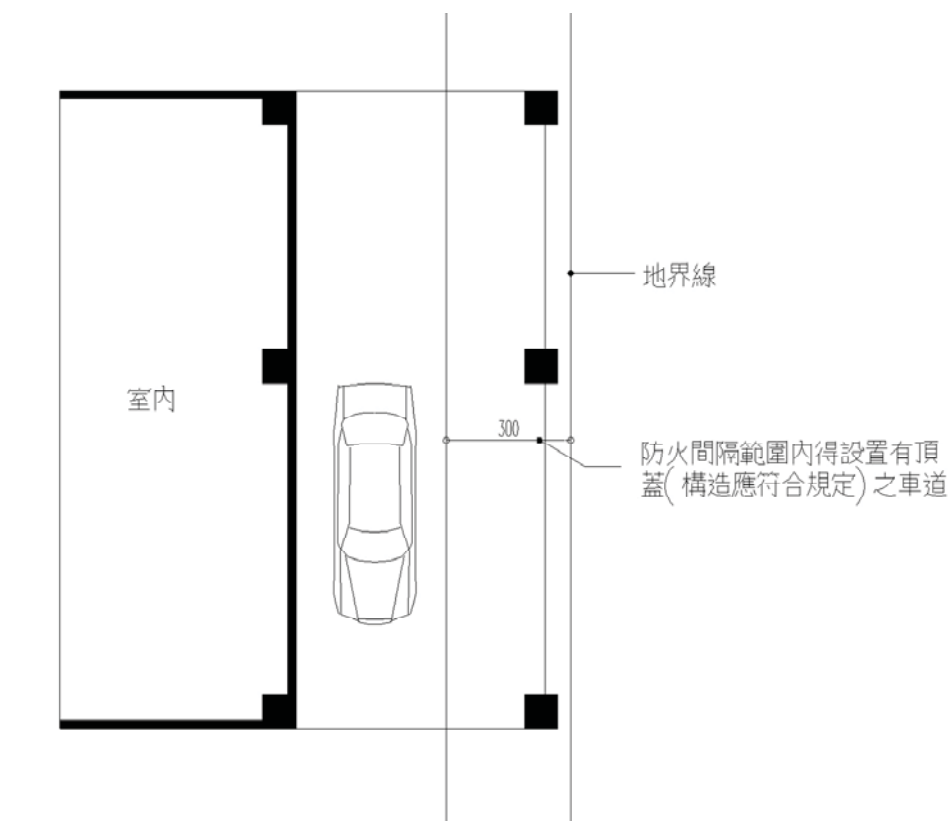


圖例二

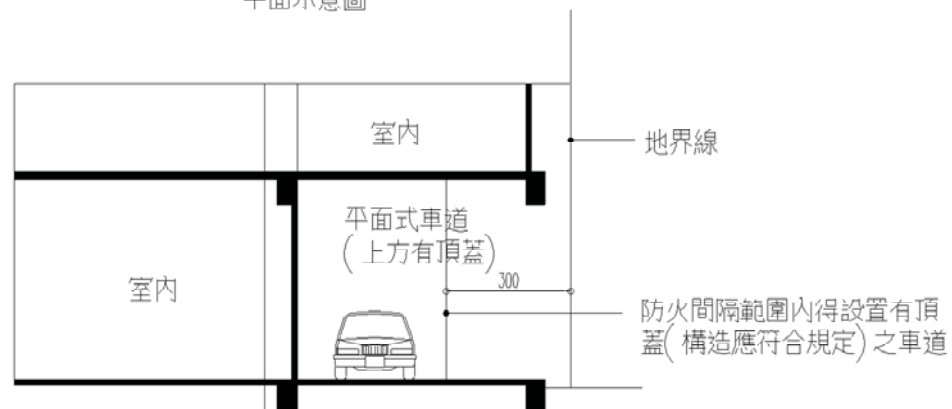


圖例三

序號 1-2-9 圖例



平面示意圖

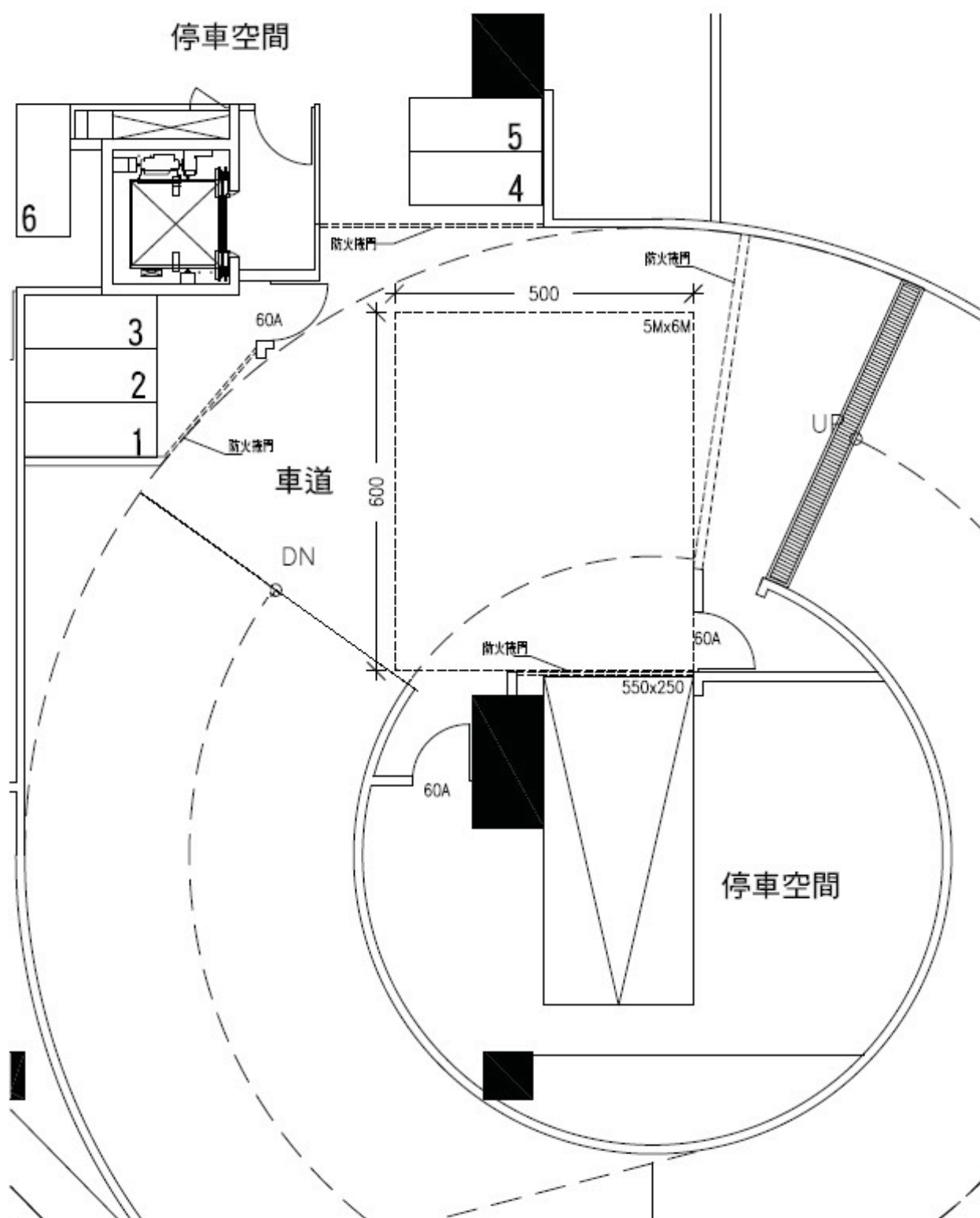


剖面示意圖

三、有關停車空間

| 序號 | 決議內容 |
|--------------|---|
| 1 1-3-1 | 建築技術規則建築設計施工編第一百三十六條第一項第一款 60 度之無礙視線範圍內應維持淨空。 |
| 2 1-3-2 | 汽車昇降設備增設之等候空間可設置於基地內現有巷上。 |
| 3 1-3-3 | 提供人與機車共用之昇降機機廂內部淨寬深度應大於 120*240 公分。 |
| 4 1-3-4 | 變更使用執照「停車空間」檢討之樓地板面積，以申請書所載變更使用之樓地板面積為準。 |
| 5 1-3-5 | 適用停獎要點案件，法定汽、機車位及增設機車位均一體適用該要點第八條之規定；但臨地界線之外牆與地界線距離大於三公尺者，得不受限。 |
| 6 1-3-6 | 同一幢建築物內供二類以上用途使用時，法定停車位應依本市土地使用分區管制規則第八十六條之一附表分別計算，零數應分別進位後再予以合併計算；如僅供一類用途使用，零數亦應進位。以上計算方式以 93 年 2 月 24 日以後掛號申辦建照、變更設計（涉及增加基地面積或容積樓地板面積者）及變更使用執照案件適用。 |
| 7 1-3-7 | 設於地面一層停車空間高度應以 4.2 公尺為限，僅適用於設置平面停車位之停車空間。設置多層機械停車設備者，依實際需求合理設計。但經本市都市設計審議及都市更新審議通過案件不在此限。 |
| 8 1-3-8 | 機房出入口外原則上應留設寬度 75 公分以上之維修通道。如設計確實有困難，應於規約加註該車位應於機房維修時配合出入維修。 |
| 9 1-3-9 | 有關地下室設置倉儲式機械停車空間之容積樓地板面積計算，得依本市建築管理案例彙編第 8407 號檢討。 |
| 10 1-3-10 | 應防火區劃需要於車位前方設置常開式防火鐵捲門者，車位前方 5x6m 範圍內不得有障礙物應淨空。(詳附圖) |

序號 1-3-10 圖例



四、有關裝飾物、附屬物

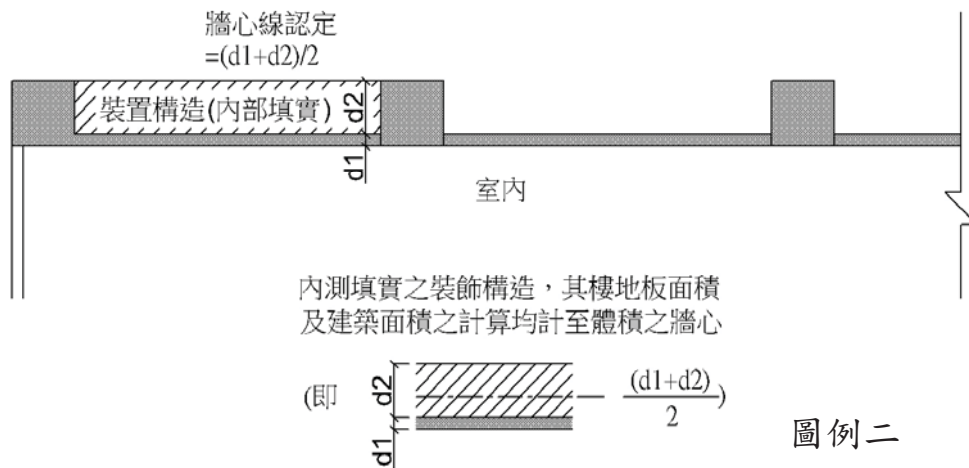
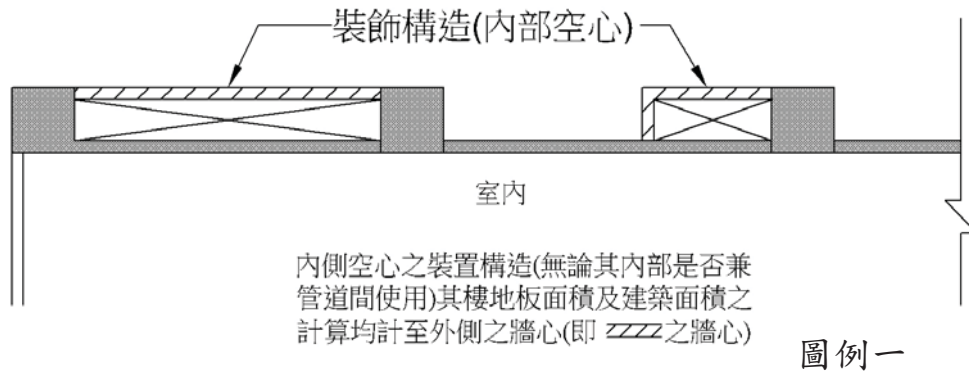
| 序號 | 決議內容 |
|------------|---|
| 1 1-4-1 | 建築物外牆增設裝飾構造，有關樓地板面積及建築面積之計算方式，如採內側空心構造增設者依圖例一方式計算；採內側填實者，則依圖例二方式計算之。以 92 年 7 月 22 日以後掛號之申請案件適用。 |
| 2 1-4-2 | 鄰接臺度高於 80 公分窗戶之建築物結構露樑部分，得於其上設置裝飾用欄杆。 |
| 3 1-4-3 | <ol style="list-style-type: none"> 1.於露臺上設置之裝飾構造，或屬主要結構之裝飾構造，其透空率已達 2/3 以上，且不得設計過樑，且高度不超過當層高度，得不受高度比限制線及後院深度比限制線之限制。 2.露臺之裝飾構造物如設置水平或垂直格柵，檢討透空率時，該隔柵應視為實體，不計入透空面積。(詳後附圖) 3.頂層露臺裝飾構造物突出屋頂板 1.5 公尺部分，應併屋頂突出物檢討面積及高度，免受上開附帶決議之限制。 |
| 4 1-4-4 | 建築物外牆內凹設置陽臺，該陽臺外緣為建築物阻擋部分之允許長度比照陽臺設置裝飾版之規定檢討。(詳後附圖) |
| 5 1-4-5 | 屋頂層（含屋頂突出物）上設置高度二公尺以下之夜間照明系統（燈箱、燈具等），比照建築技術規則第一條第十項屋頂突出物第三款「露天機電設備」檢討，不計入突出物高度及面積。 |
| 6 1-4-6 | 陽臺與出入口雨遮重疊部分，應計入陽臺檢討，若以雨遮檢討者，不得標示空間名稱及納入產權登記。 |
| 7 1-4-7 | 陽臺範圍內之管道空間，如一側為透空設計（合格柵及百葉），則得併入陽臺檢討，免計建築面積及樓地板面積檢討。 |
| 8 1-4-8 | 大門圍牆開口上方得自圍牆牆心內外各深度 1 公尺遮雨設施（不得登記產權），寬度並得於開口兩側各延伸 1 公尺範圍。 |

| | |
|--------------|--|
| 9 1-4-9 | 基地面積一千平方公尺以下之不規則基地，自前後面基地線退縮四公尺範圍內，得設置不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及透空率達 80%以上之裝飾性構架。 |
| 10 1-4-10 | 陽臺立面如設置裝飾版應依下列擇一檢討： 1.垂直設置 1/4 陽臺長度之固定裝飾版。(圖例一) 2.垂直設置 1/2 陽臺長度(以集中設置為原則，但情況特殊適用困難者，得個案審查。)且透空過半之裝飾版，並應留設淨寬 75 公分以上、淨高 1.2 公尺以上之無遮蔽開口。(圖例二) 3.水平設置透空過半裝飾版，應自欄杆上緣留設淨高 120 公分以上之無遮蔽開口。(圖例三) |
| 11 1-4-11 | 建築物主要入口得設置透空二分之一，自開口位置左右延伸二公尺之裝飾性框架，且其深度在二公尺以下部份，得不計入建築面積；其餘部份以骨架投影計入建築面積，但院落最小深度範圍內不得設置。 |
| 12 1-4-12 | 已計入容積率部份之陽臺得免計入陽臺長度及裝飾性版柱長度檢討，其餘部分仍應依照陽臺外緣設置裝飾性柱版之規定檢討。(詳後附圖) |
| 13 1-4-13 | 訂定臺北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版柱暨地下層採光井審查原則補充規定：如陽臺正面範圍有設計結構柱，原則結構柱不計入裝飾版、柱之長度，且結構柱亦不計入陽臺長度檢討；惟如結構柱擬計入陽臺長度時，該結構柱仍應計入裝飾性版、柱之長度。(詳後附圖) |
| 14 1-4-14 | 1. 屋頂突出物得設置自牆心水平突出不超過 50 公分之裝飾構造，得不計入建築面積八分之一檢討。 2. 屋頂突出物設置裝飾構造，得自水平突出之最外緣扣除 50 公分作為中心線檢討屋突面積；該裝飾構造如有直接投影至地面者，除檢討屋突面積外，另應以相同之中心線計入建築面積。 |
| 15 1-4-15 | 結構性過樑如已計入建築面積，得設置造型裝飾版，並應檢討透空率 2/3 以上。 |

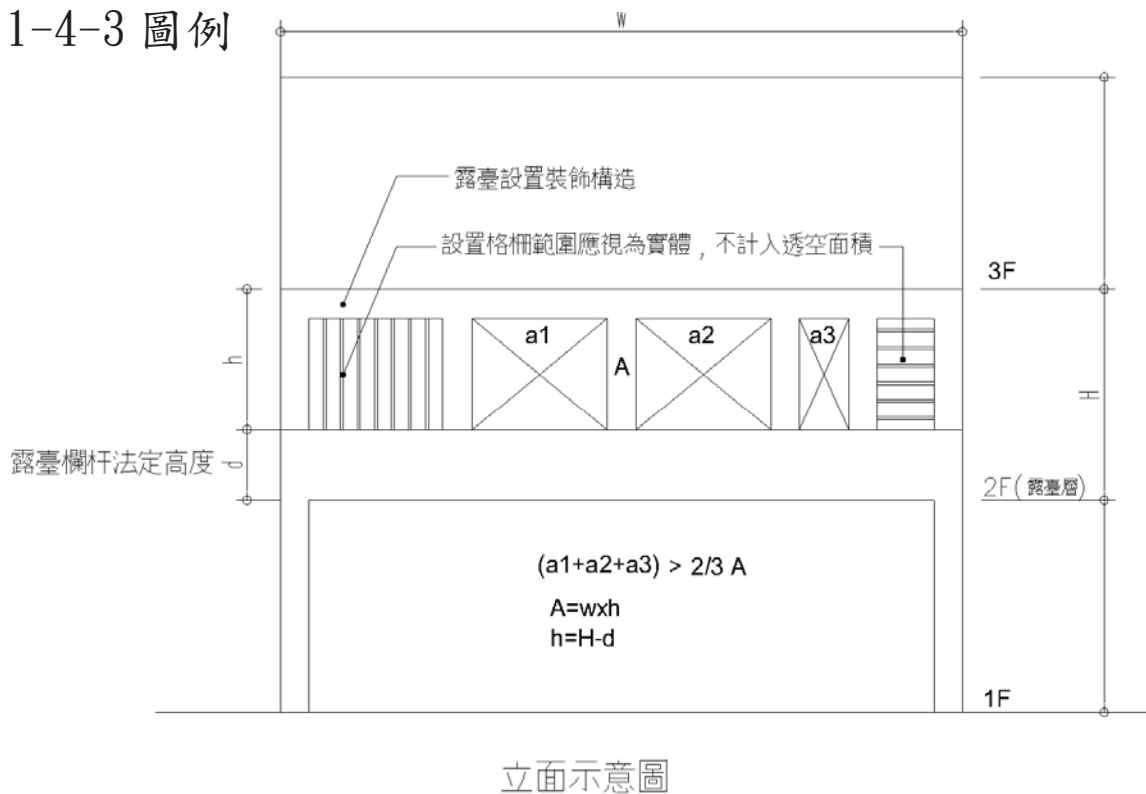
| | |
|--------------|---|
| 16 1-4-16 | <p>1.結構柱兩側設置裝飾柱，扣除結構柱寬後，裝飾柱合計之寬度不得超過 120 公分且不得設置開口。</p> <p>2.建築物得於外側雨遮上方，設置高度不得大於當層樓板上緣 120 公分之透空裝飾物(圖例一)，或寬度合計不超過該處開窗 1/4 之固定裝飾性構造，且裝飾型構造應於開窗處或緊急進口處留設淨寬 75 公分*120 公分或 100 公分*100 公分以上之無遮蔽開口(圖例二)，且外牆窗臺度須高於 120 公分。</p> |
| 17 1-4-17 | <p>位於各層退縮建築所留設天井式露天平臺或非天井式之露臺如標示為屋頂平臺，上方設置過樑及立面造型裝飾版，得不受本會原決議有關露臺之相關規定限制，惟立面垂直裝飾版應依下列擇一規定檢討設置(詳後附圖)：</p> <p>1.垂直設置裝飾版寬度合計應小於露臺淨寬度之 1/4；</p> <p>2.垂直設置 1/2 露臺淨寬度且透空過半之裝飾版。</p> |
| 18 1-4-18 | <p>一樓得於主要出入口左右兩側延伸設置 2 公尺以下雨遮。(詳後附圖)</p> |
| 19 1-4-19 | <p>建築物雨遮外加設遮陽隔柵之檢討方式如下：</p> <p>(一)建築物得於外牆牆心起算小於一百公分範圍內之雨遮上方設置透空率應大於 50%遮陽隔柵，應自窗臺至上緣留設淨高 120 公分以上之無遮蔽開口。(如圖二、三)</p> <p>(二)前款範圍內之外牆之窗戶臺度應大於 120 公分。(如圖三)</p> <p>(三)得設垂直裝飾版串連各樓層之遮陽隔柵，裝飾版間距應大於 1 公尺以上，面寬應小於 20 公分。(如圖一、二)</p> <p>(四)遮陽隔柵與垂直裝飾版應為非結構性之組立構件。</p> |
| 20 1-4-20 | <p>1. 陽臺外露樑設置裝飾性格柵淨寬應在 60 公分以內，得不計入容積樓地板面積。惟裝飾性格柵應依立面陽臺飾版(94 年 9 月 13 日北市工建字第 09453980600 號會議紀錄附帶決議)檢討。</p> <p>2. 陽臺外露樑寬度超過 60 公分者，應計入建築面積與容積檢討。</p> |

| | |
|--------------|---|
| 21 1-4-21 | 外牆之裝飾柱，其寬度、深度以不超過 120 公分為原則，且為內側填實者，得不計入樓地板面積。如超過者，裝飾柱應以假設外牆之中心線所圍塑面積全部計入建築面積及樓地板面積。(假設外牆厚度以該建物通常之設計為準) |
| 22 1-4-22 | 建築物雨遮、陽臺等外設置框架式透空造型版之設置原則：陽臺或雨遮外設置框架式透空造型版，其圍塑範圍計入建築面積，並計一次容積樓地板面積者(得不包括建築技術規則免計建築面積及容積樓地板面積之陽臺、雨遮及 1/2 透空遮陽板等部分)，同時應受建築物高度比與後院深度比之限制。(詳後附圖) |
| 23 1-4-23 | 外牆外設置立面景觀裝飾性構造物，除位於陽臺、雨遮之外牆部分另有規定從其規定外，其餘外牆部分設置原則： (一)外牆中心線起計 2 公尺範圍內。 (二)裝飾物之投影面積應計入建築面積。 (三)裝飾物立面之透空率應達 2/3 以上。 (四)除連接各裝飾物之必要繫件外，應予裸空不得設置覆蓋版。 |
| 24 1-4-24 | 一層出入口設置造型框架，請依下列事項檢討： (一)出入口造型框架之投影面積均應計入建築面積。 (二)出入口造型框架之圍塑面積應小於建築面積(設計建蔽率)之 30%。 (三)出入口造型框架應有 2/3 以上透空；透空部分不得加設任何頂蓋構造物。(詳後附圖) (四)前開內容由起造人切結出入口造型框架不得加設頂蓋，並納入規約(草約)、注意事項附表及執照圖說中加註，及列入產移轉交代。 |

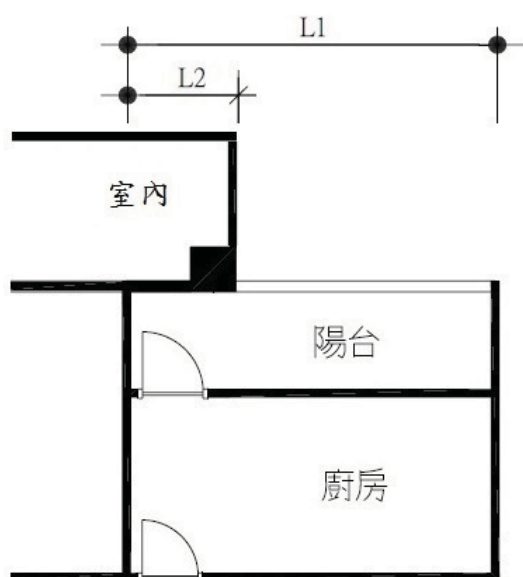
序號 1-4-1 圖例



序號 1-4-3 圖例

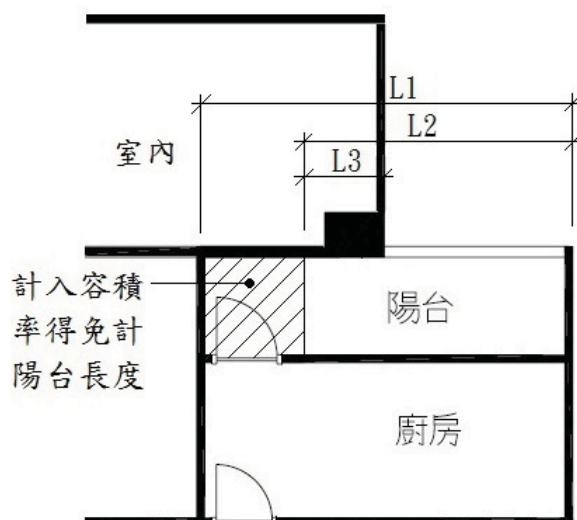


序號 1-4-4 圖例



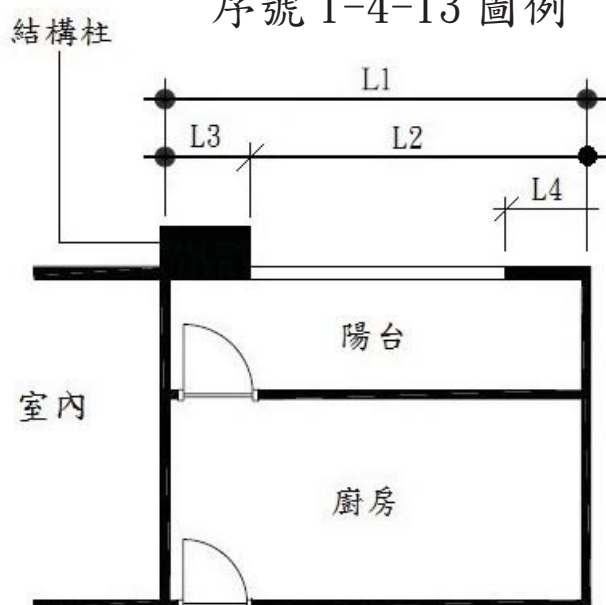
陽台長度: L1
L2 應小於四分之 L1 且小於 100cm

序號 1-4-12 圖例



原陽台長度為 L1，部分計入容積後，陽台長度為 L2，L3 應小於四分之 L2 及 100cm。

序號 1-4-13 圖例



結構柱計入陽台長度：

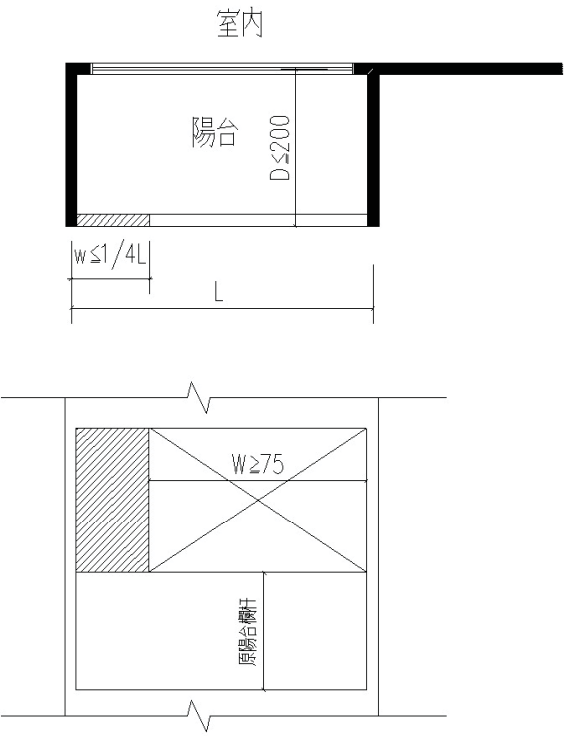
$$\frac{L3 + L4}{L1} < \frac{1}{4}$$

結構柱不計入陽台長度：

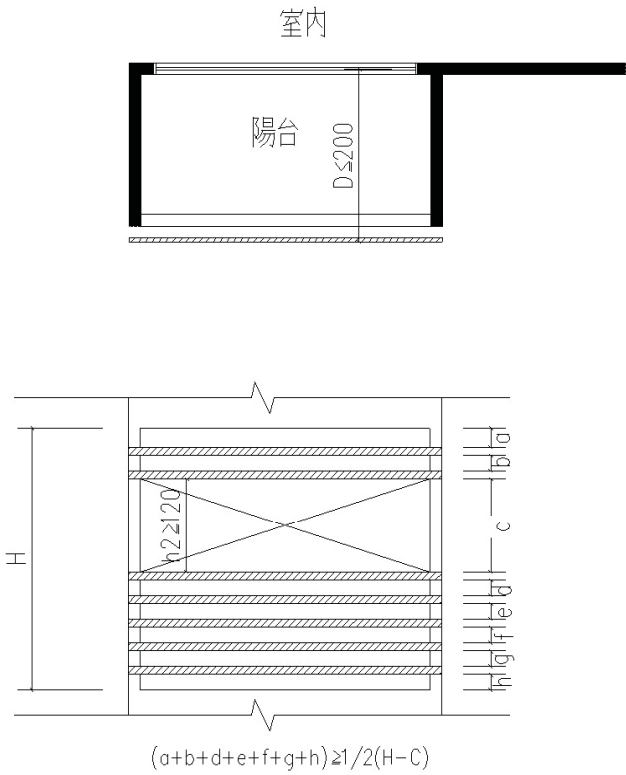
$$\frac{L4}{L2} < \frac{1}{4}$$

序號 1-4-10 圖例

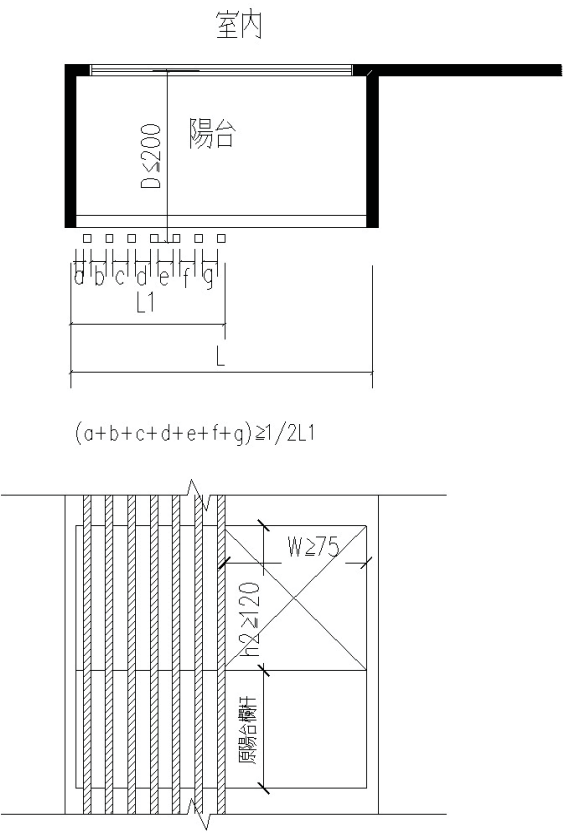
圖例 一



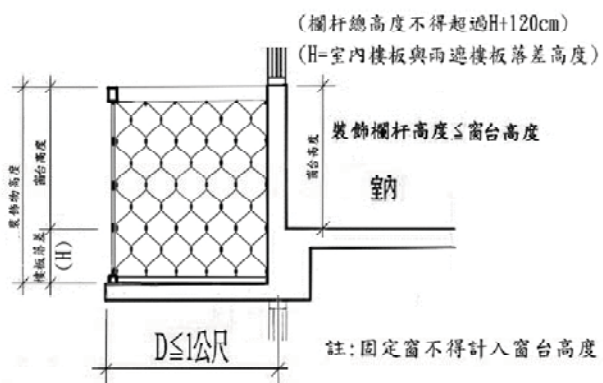
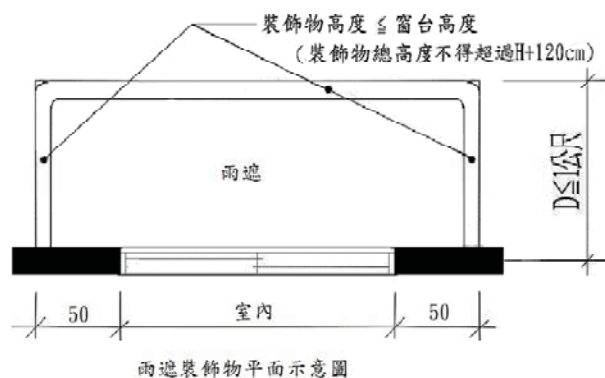
圖例 二



圖例 三

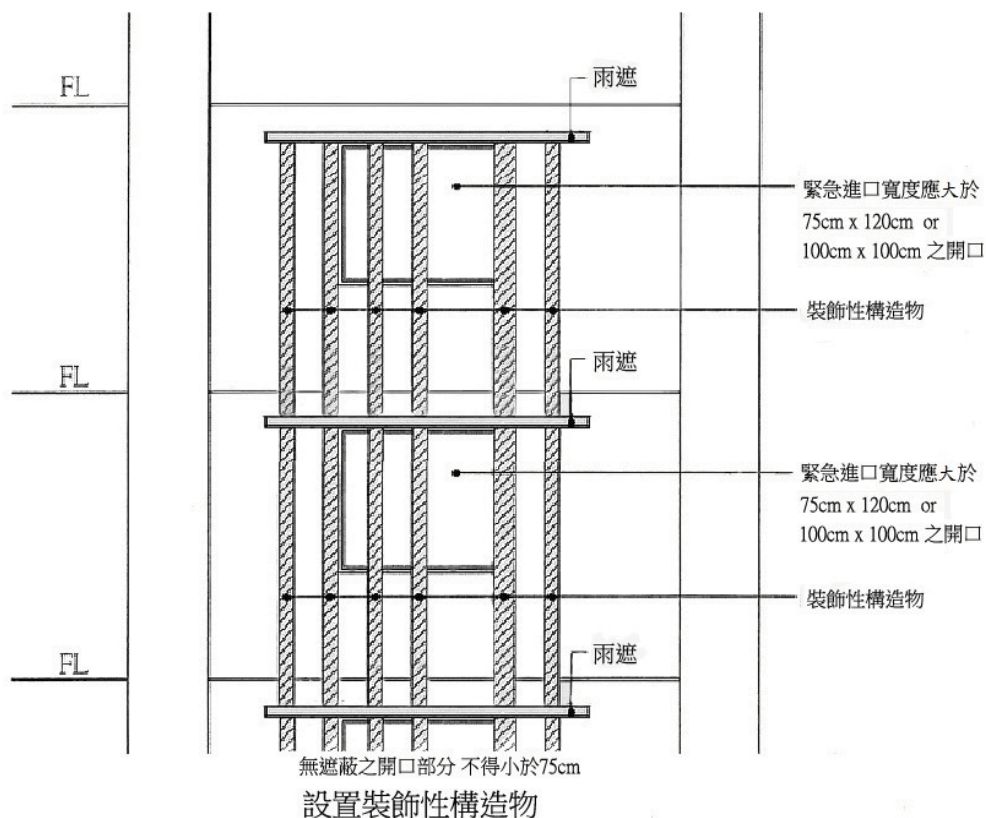
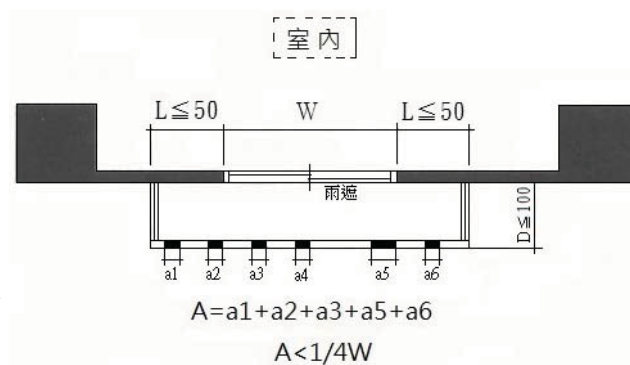


序號 1-4-16 圖例

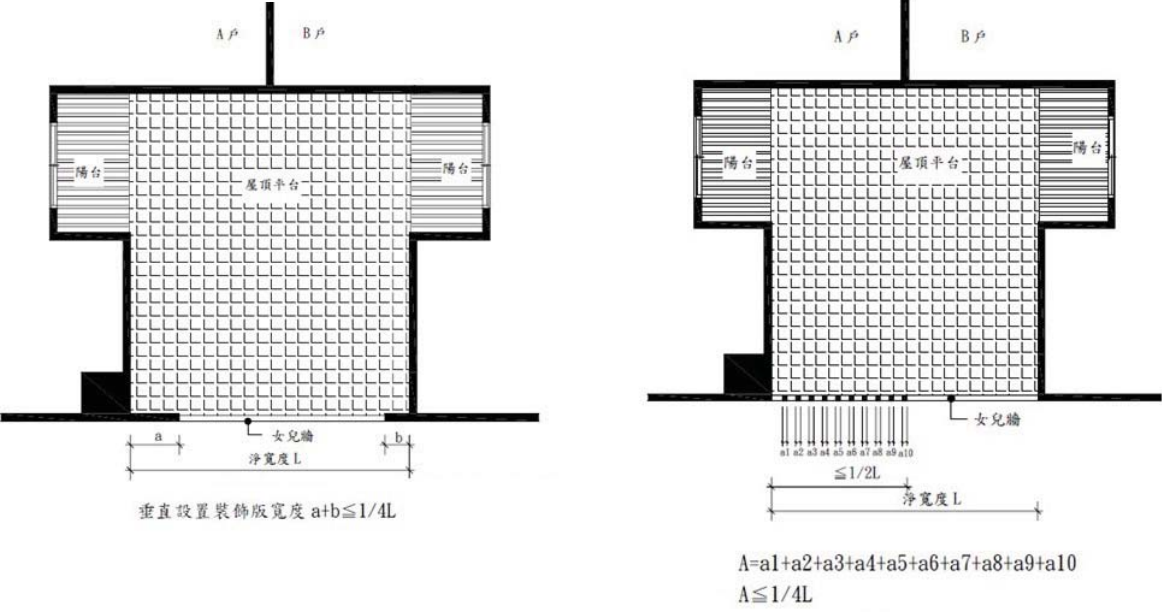


圖例一

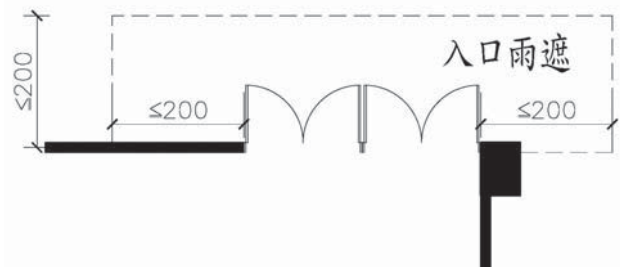
圖例二



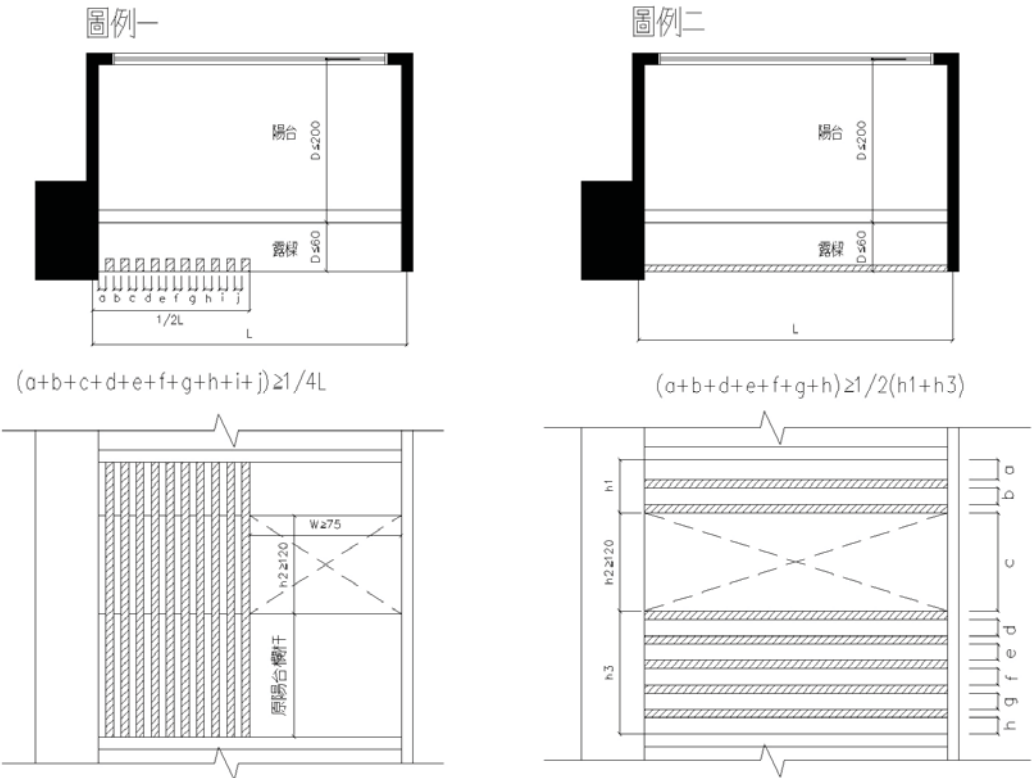
序號 1-4-17 圖例



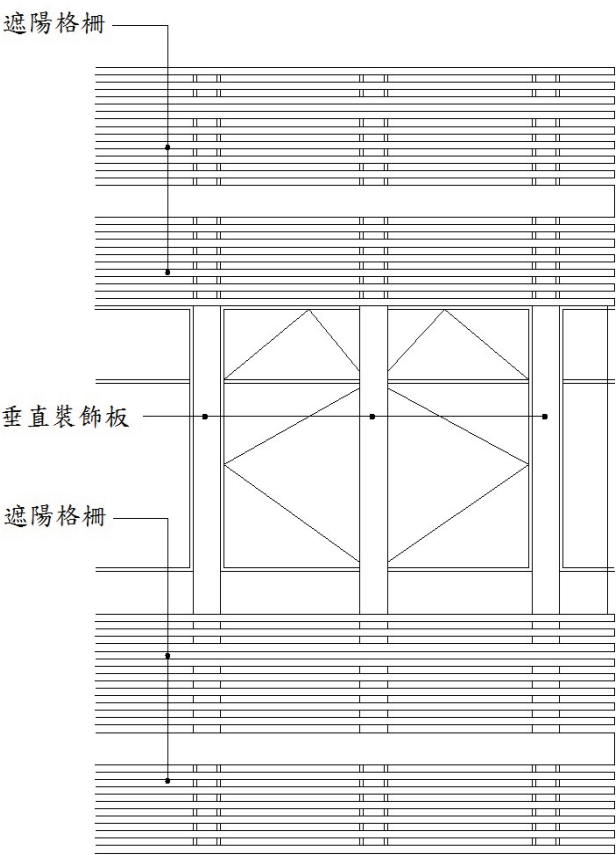
序號 1-4-18 圖例



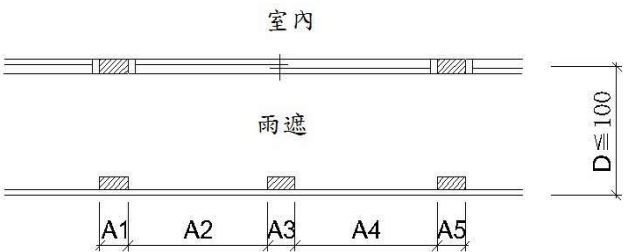
序號 1-4-20 圖例



序號 1-4-19 圖例

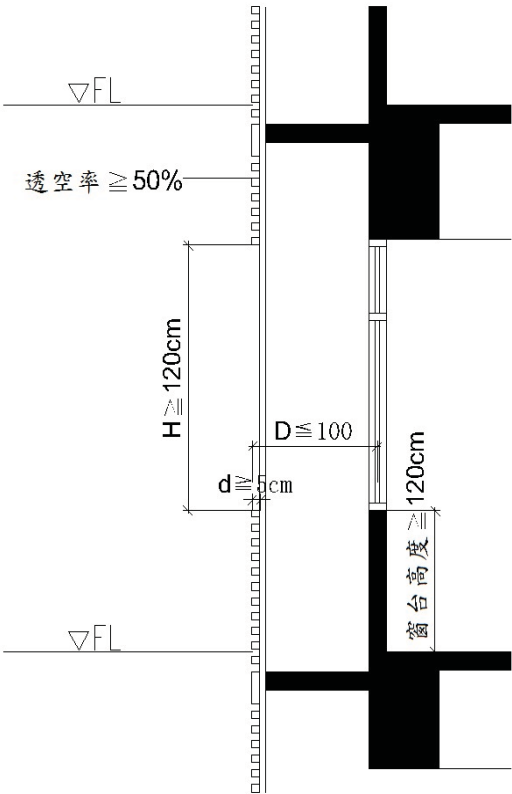


圖一



A1,A3,A5≤20
A2,A4>100

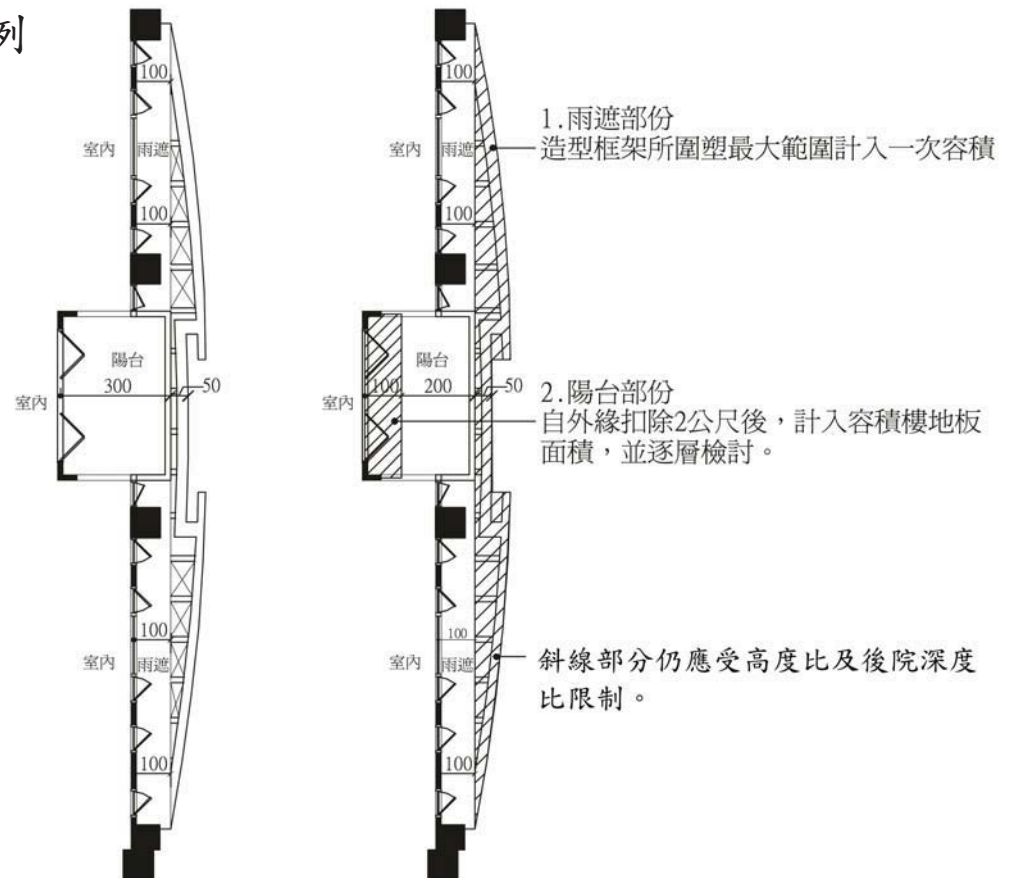
圖三



PS: 固定窗不得計入窗台高度

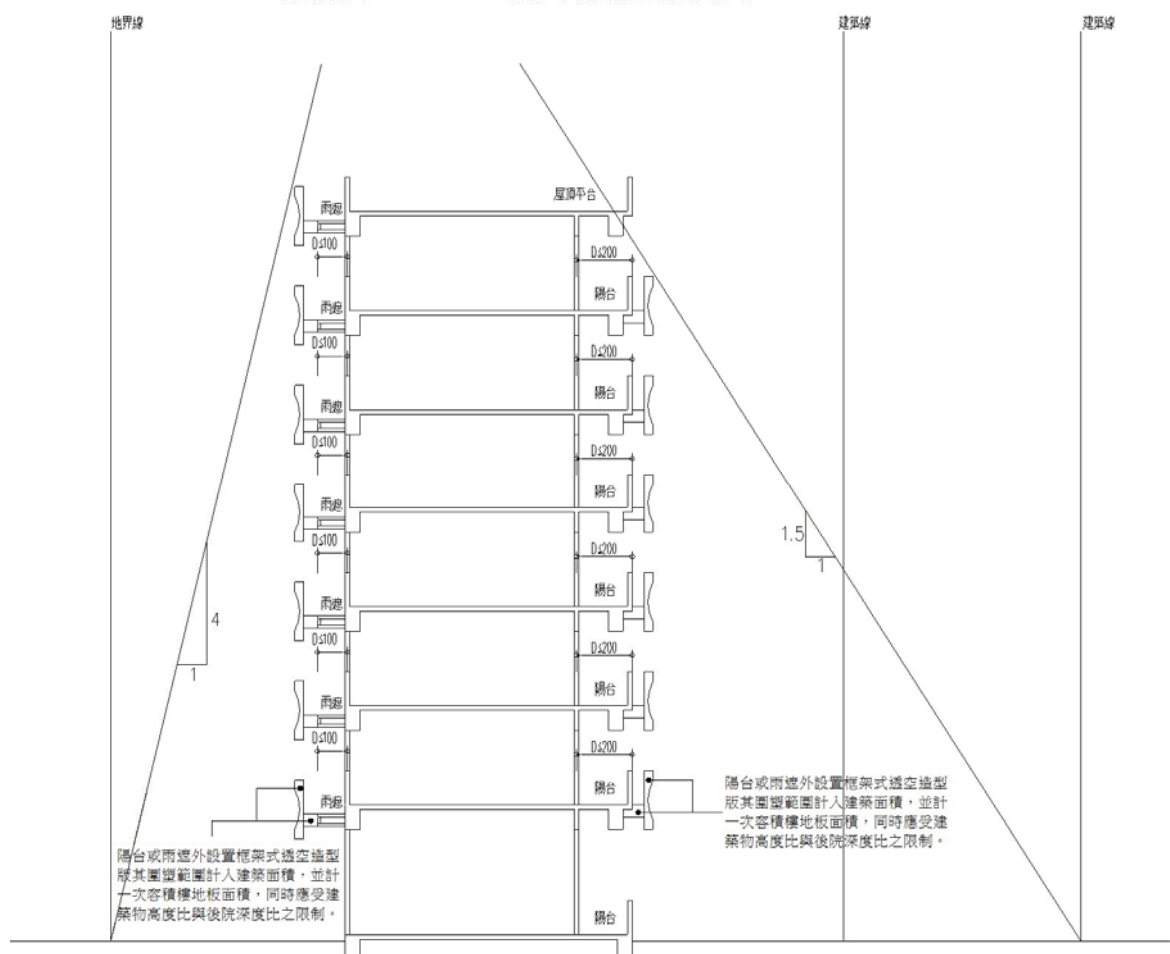
圖三

序號 1-4-22 圖例

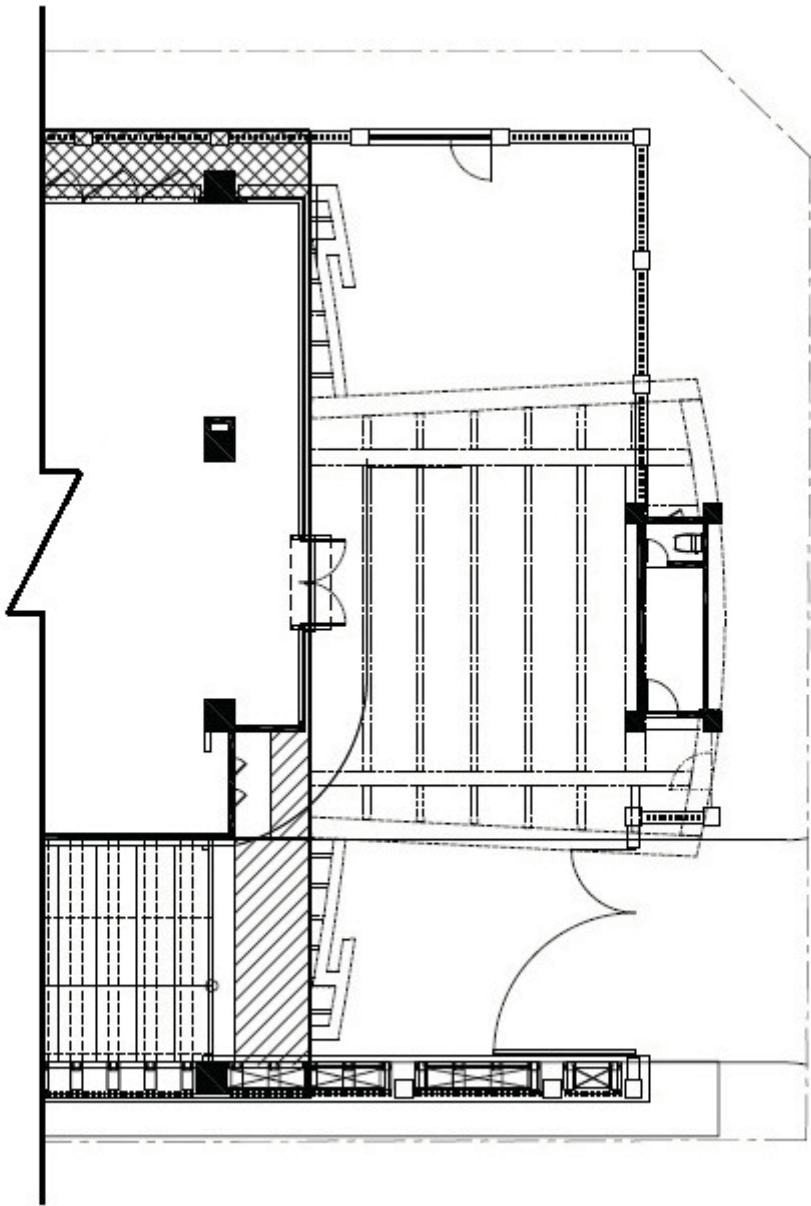


設計圖

計入面積檢討範圍圖



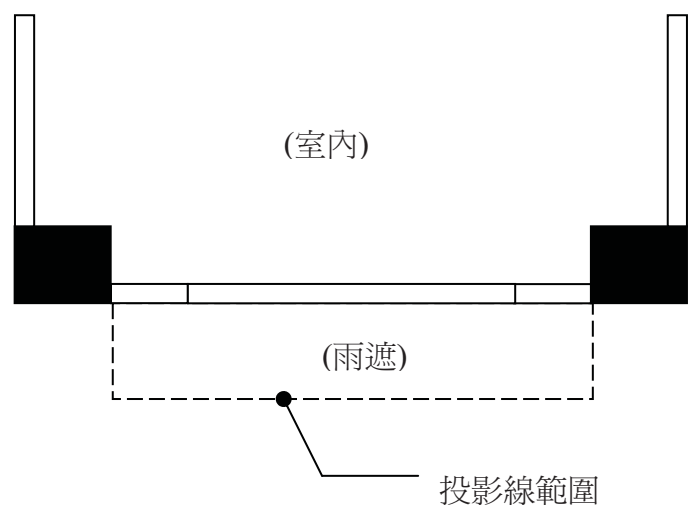
序號 1-4-24 圖例



五、其他

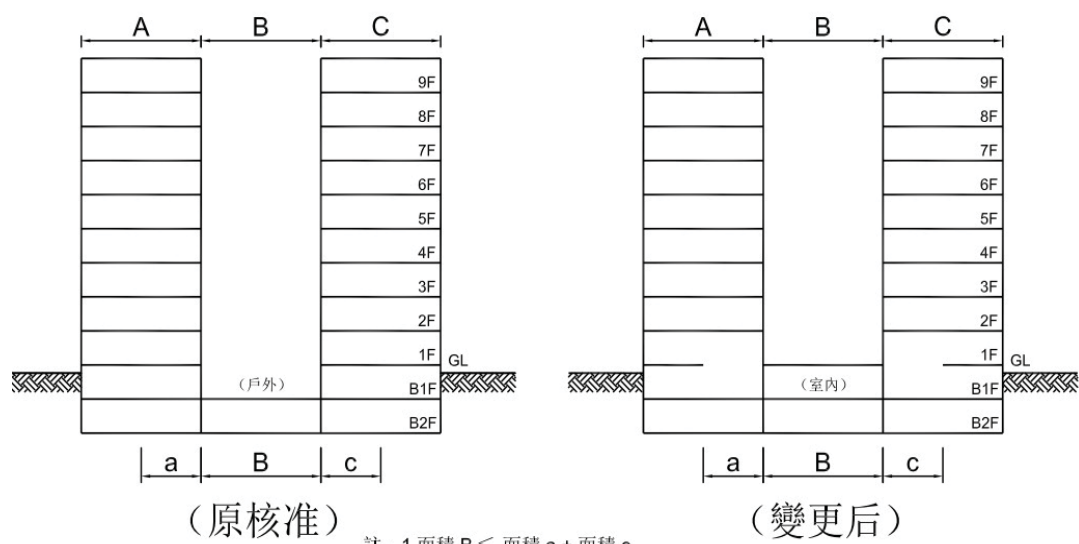
| 序號 | 決議內容 |
|------------|---|
| 1 1-5-1 | 非屬建築物主要構造之假設工程，不受臺北市建築管理自治條例第七條退縮 15 公分之限制。 |
| 2 1-5-2 | 行動不便電梯應通達集合住宅之各樓層（夾層不在此限），以 91 年 11 月 13 日以後掛號申辦建照及變更設計（設上開部分變更者）案件適用。 |
| 3 1-5-3 | 變更使用執照如涉及結構變更，但現場已先行施作完成者，如經設計建築師（供公眾使用者含專業技師）檢討安全無虞者，得於辦理變更使用時，檢附簽證負責之結構安全報告書，執照注意事項免再註記列管，但經檢討仍需補強者，應檢附補強計畫書圖，執照注意事項註記列管「施工時應經建築師及專業技師監造，竣工時並應檢附施工照片及經建築師及專業技師簽證負責之勘驗報告」。 |
| 4 1-5-4 | 花臺及圍牆免自建築線退縮 15 公分。 |
| 5 1-5-5 | 15 樓以下且非高層建築物者，緊急昇降機間通向 2 座特別安全梯，且其中 1 座特別安全梯得改為淨寬 90 公分以上之戶外安全梯。 |
| 6 1-5-6 | 昇降機坑（專指客梯）深度超過 12 公尺部分得與其他開挖深度平均，倘平均深度未超過 12 公尺，得免委託結構外審。 |
| 7 1-5-7 | 考量建築物一樓及頂樓(或露臺)上方雨遮標示涉及產權登記事宜，其雨遮標示之處理原則如下：一樓及頂樓(或露臺)上方之雨遮以虛線繪製範圍，並標示為「雨遮」，虛線上並標示「投影線範圍」（詳附圖）。 |
| 8 1-5-8 | 既有地下一層天井原屬法定空地，於天井空地上增建樓地板，並以拆除其他位置樓地板填補，在未變更建築面積及容積下，且任一部分之實際施工面積，小於申請變更使用面積之二分之一，並經結構技師檢討證安全無虞者，得併變更使用執照案辦理變更，並檢附相關權利證明文件(土地使用權同意書及建築物同意書)。（詳附圖） |

序號 1-5-7 圖例



◎一樓及頂樓(或露臺)上方之雨遮之標示原則

序號 1-5-8 圖例



註：1.面積 $B \leq$ 面積 a + 面積 c
面積 B ：天井空地上增建樓地板
面積 a / 面積 c ：拆除其他位置樓地板
2.在未變更建築面積及容積下，
任一部分之實際施工面積，小於申請變更使用面積之二分之一。
面積 a + 面積 B + 面積 $c < (\text{面積} A + C) B 1F + (\text{面積} A + C) 1F$

貳、都市計畫類決議

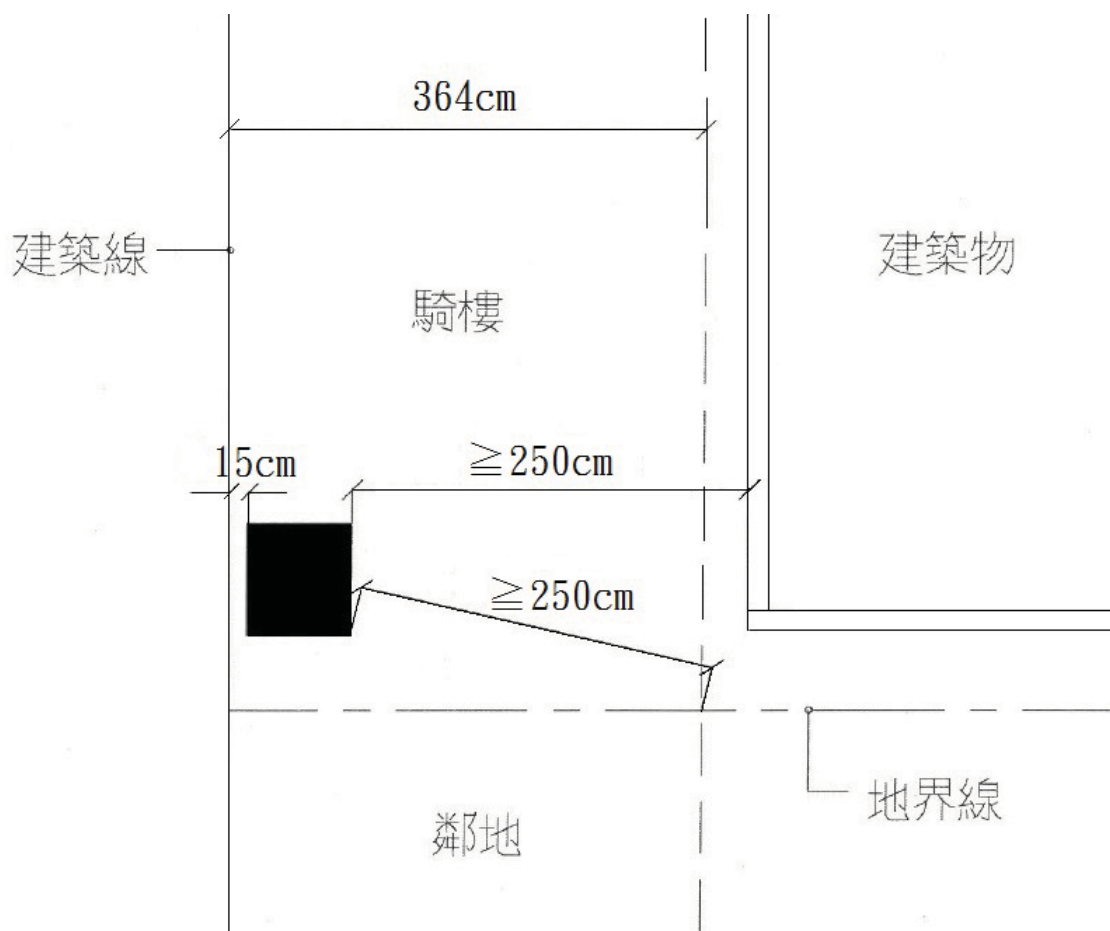
一、有關院落、鄰幢間隔

| 序號 | 決議內容 |
|------------|--|
| 1 2-1-1 | 前院之最小淨寬（深）度內得設置汽車、機車停車位。 |
| 4 2-1-4 | 建築物與其附設排氣墩之間免檢討鄰幢間隔及防火間隔法令。 |
| 5 2-1-5 | 建築基地院落淨深（寬）度內得設置通往地下室之無頂蓋樓梯及無頂蓋之採光井。 |
| 6 2-1-6 | 依土地使分區管制自治條例之院落內得設置台電配電場，但於法定最小淨寬（深）度內應保持淨空無設施 |
| 7 2-1-7 | 院落最小淨寬(深)度內除都市計畫另有規定或涉及逃生避難或無障礙等需求外得依內政部 94 年 03 月 31 日營署建管字第 0940013336 號函規定。 |

二、有關騎樓、無遮簷人行道

| 序號 | 決議內容 |
|------------|--|
| 1 2-2-1 | 無遮簷人行道設置植栽時，應維持最小淨寬 250 公分，植穴應與人行道順平，且栽植之行道樹株距為四至八公尺、樹幹距地面二公尺以下不得有分枝。 |
| 2 2-2-2 | 新建基地實設騎樓之法定淨寬，如因情況特殊(需經行政程序簽報)未能於法定騎樓地範圍內留足者，新建基地騎樓柱與鄰地法定騎樓地界線之最小距離仍應維持在法定淨寬以上。(詳附圖) |

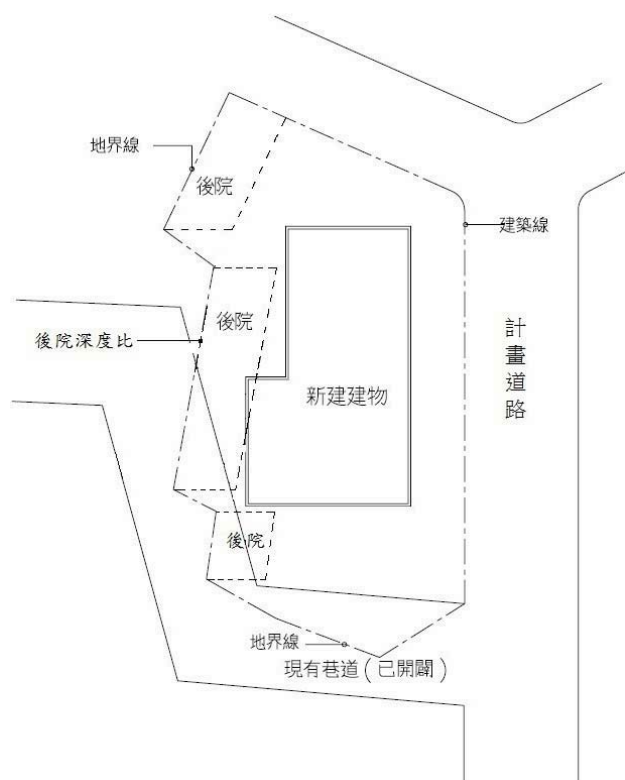
序號 2-2-2 圖例



三、有關法線檢討

| 序號 | 決議內容 |
|------------|--|
| 1 2-3-1 | 建築物之高度比及後院深度比限制線檢討至外牆中心線或代替柱中心線。 |
| 2 2-3-2 | 後院部分為現有巷道時，基地之後院深度及後院深度比之檢討得自實際地界線起算；該現有巷道經認定建築線有案者，則現有巷道占用部分形同道路，可免再檢討後院深度比。詳附圖 |
| 3 2-3-3 | 不計入建築物高度、建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及敷設於外牆之樑、柱，得不受高度比及後院深度比之限制。 |
| 4 2-3-4 | 屋頂突出物(含其下方之樓電梯間)檢討高度比及後院深度比時，得抬高 H 值起算。(H 值為建築技術規則規定屋頂突出物之允建高度)（詳後附圖）。 |

序號 2-3-2 圖例



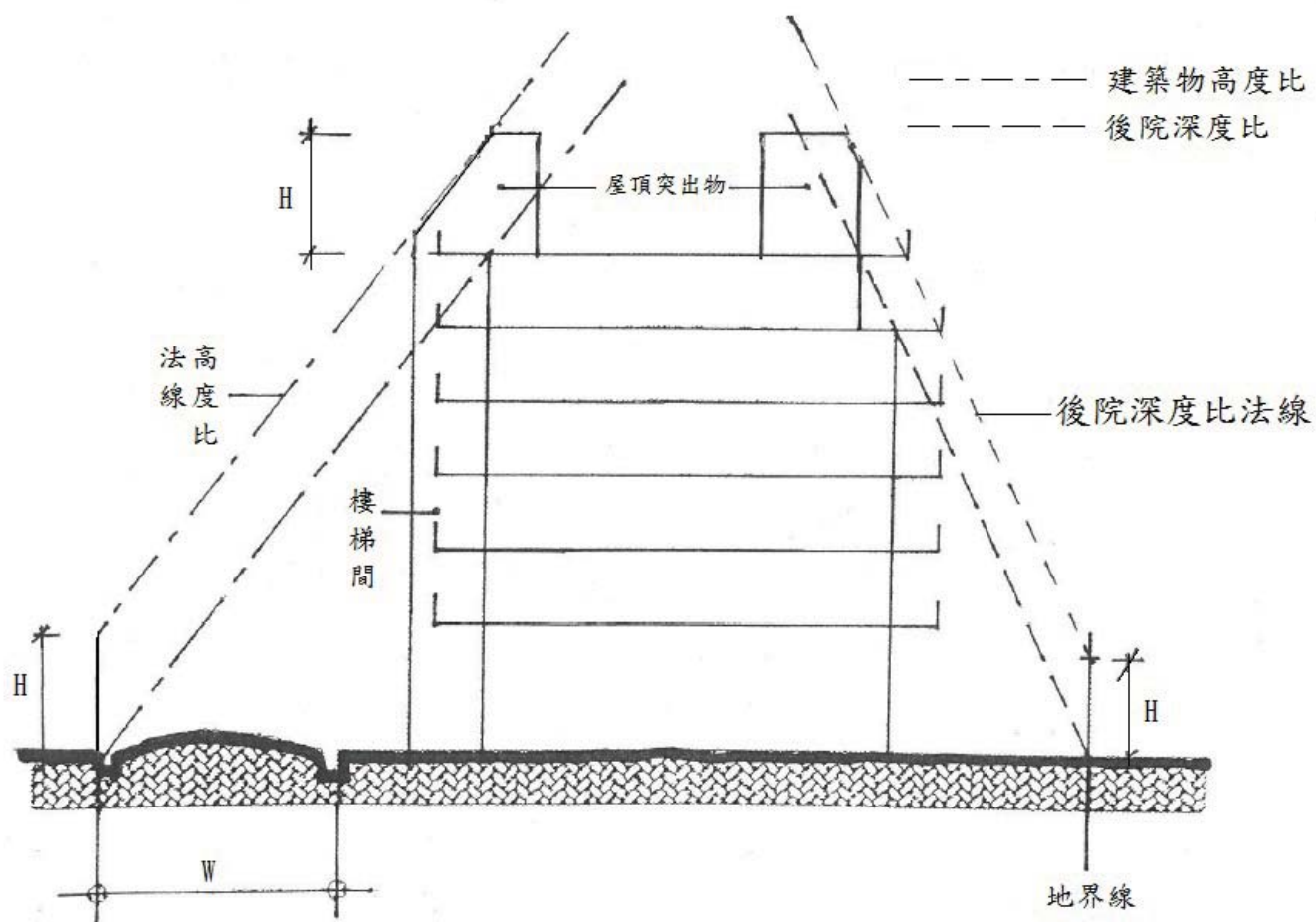
未經指(認)定建築線之現有巷道



經指(認)定建築線之現有巷道

序號 2-3-4 圖例

■建築物高度比及後院深度比法線圖例



H 值 = 建築技術規則規定屋頂突出物之允建高度

參、其他決議

一、有關抽查行政作業

| 序號 | 決議內容 |
|------------|--|
| 1 3-1-1 | 1. 對於建照經抽查會審決議修正程序為變更設計案，於辦理變更設計核准後，皆列入抽查案件（此類案件僅就不符規定項目進行查核）。 2. 重申建造執照之變更設計案件，本局應僅針對本次變更設計之項目進行抽查，其餘項目依法仍須由設計建築師簽證負責。 |
| 2 3-1-2 | 經本會議決議應辦理變更設計或檢討符合則報備之案件，其報備內容如有爭議，應重提本會議討論。 |
| 3 3-1-3 | 建築執照經本會抽查有不符規定項目且經決議應以變更設計辦理修正者，如經建築師檢討修正內容無涉建築法三十九條應辦理變更設計事宜者，得改以報備方式辦理修正，惟修正內容遇有爭議時，得提本會討論。 |
| 4 3-1-4 | 變更使用執照抽查有不符規定項目如經決議得以報備方式辦理修正者，得於辦理竣工時一併修正。 |
| 5 3-1-5 | 各類建照案件經第一次抽查後辦理變更設計，仍由建築師簽證負責，惟如同一項目經第二次抽查時仍未修正，經抽查會審議決加強列管者，則該案需經抽查會審小組派員就該項審查通過後方得准照。 |
| 6 3-1-6 | 建築執照申請案件經抽查不符規定應辦理變更設計之期限及處理原則： (1)、建築執照變更設計之期限規定如下： 1、各不符規定樓層中之最低樓層申報勘驗前。 2、如施工進度已超越不符規定之最低樓層時，得延後至不符規定樓層中之次低樓層勘驗前，並依此類推，但不得逾屋頂版勘驗前。 3、如抽查時已完成屋頂版勘驗者，應於掛號申請使用執照前辦妥變更設計。 (2)、變更使用執照案件應於掛號申請竣工前完成報備程序。 |

| | |
|-----------------------|--|
| | <p>(3)、施工科於接獲上述函件副本時，應將各案變更設計輸入電腦列管，逾限未依規定辦理變更設計完成，不得繼續申報屋頂版勘驗，但抽查時已完成屋頂版勘驗者，則不得掛號申請使用執照。</p> <p>(4)、此類案件抽查中籤時，雖已掛號申請使用執照或變更使用執照已掛號申請竣工，仍須執行抽查作業，如經抽查結果有不符規定者，仍須通知辦理更正，當施工科、使管科接獲副本通知時，使用執照及變更使用執照尚未核發前，應請其更正後再核發執照。</p> |
| <p>7</p> <p>3-1-7</p> | 變更使用執照，涉及行動不便設施檢討，應以申請範圍為限，惟仍需包含行動不便出入路徑相關法規檢討。 |
| <p>8</p> <p>3-1-8</p> | 變更使用執照，如涉及整體容積檢討，除依申請當時法令全部適用，並應檢附全體建物所有權人之同意書。 |

二、有關設計合理性

| 序號 | 決議內容 |
|------------|---|
| 1 3-2-1 | 1.「居室」(不含住宅、集合住宅)面積應達 4 平方公尺以上，最小寬度、深度不得小於一・五公尺之原則，以 91 年 3 月 11 日以後掛號申辦建照及變更設計(涉上開部分變更者)案件適用。 2.管理員室的淨尺寸不受 1.5 公尺及面積 4 平方公尺以上之限制。 |
| 2 3-2-2 | 夾層不得設置露臺。 |
| 3 3-2-3 | 挑空部分不得設置過樑及落柱，但公共門廳經結構技師簽證敘明屬必要之結構性過樑，且挑空部分確屬共用部分，不在此限。 |

三、結構抽查復審會議決議

| 序號 | 決議內容 |
|---------------------------|---|
| 1 <small>3-3-1</small> | <p>「建物因使用需求擬取消室內梯，原樓梯開口補 RC 樓板，無涉及樑柱之變更」情形，經檢附結構計算書及結構技師出具之結構安全說明書，應得免再經外審單位審核。其餘涉及樓梯數量及開口變更之案件，得由專業技師簽證檢討後，提請結構復審會議討論同意後免再經外審單位審核。</p> |
| 2 <small>3-3-2</small> | <p>既有建物補照案件涉及大跨度結構設計，倘已建築完成者，後續辦理情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經建築師及相關專業技師公會鑑定後，認定建物結構安全無虞免再進行補強者，原則上免再經外審單位審核。 2.經建築師及相關專業技師公會鑑定後，認定建物結構安全有疑慮，需再進行補強者，補強部分則應再經鑑定單位審查，審查後安全無虞者，則免送外審單位審核；另如申請人已逕為辦理補強作業完竣，並經鑑定單位審查後認定安全無虞，則免送外審單位審核。 |

| | | | | |
|--------------|---|---|--|--|
| 7 1-4-7 | 鄰接臺度高於八十公分窗戶之建築物結構露樑部分，得於其上設置裝飾用欄杆。 | 同原決議 | 92 年 09 月 24 日 北市工建字第 09253654400 號 | ◎保留 |
| 8 1-4-8 | 於露臺上設置之裝飾構造，其透空率已達 80%以上，且高度不超過當層高度，應屬免計建築面積之裝飾性構造，得不受高度比限制線及後院深度比限制線之限制。 | 1.於露臺上設置之裝飾構造，或屬主要結構之裝飾構造，其透空率已達 2/3 以上，且不得設計過樑，且高度不超過當層高度，得不受高度比限制線及後院深度比限制線之限制。 2.露臺之裝飾構造物如設置水平或垂直格柵，檢討透空率時，該隔柵應視為實體，不計入透空面積。(詳後附圖) 3.頂層露臺裝飾構造物突出屋頂板 1.5 公尺部分，應併屋頂突出物檢討面積及高度，免受上開附帶決議之限制。 | 92 年 12 月 25 日 北市工建字第 09254747000 號 93 年 02 月 10 日 北市工建字第 09351304000 號 93 年 04 月 22 日 北市工建字第 09352086100 號 94 年 12 月 21 日 北市工建字第 09470934000 號 97 年 7 月 17 日北 市都建字第 09762758300 號 | ★修正 合併序號 1-4-9、1-4-12、 1-4-33、1-4-38 決議 |
| 9 1-4-9 | 露臺上主要結構之裝飾構造，如透空率達百分之八十以上，且高度不超過當層高度者，得不受高度比及後院深度比限制線之限制。 | | 93 年 02 月 10 日 北市工建字第 09351304000 號 | ●併入序號 1-4-8 決議辦理 |
| 10 1-4-10 | 外牆裝飾柱如寬度 ≤ 120 cm，且為內側填實者，得不計入樓地板面積。 | | 93 年 03 月 03 日 北市工建字第 09351599500 號 | ●併入序號 1-4-48 決議 |
| 11 1-4-11 | 建築物開口（含出入口及開窗）之透空遮陽板，得自外牆心起算起設置三公呎之深度，其寬度並得向兩側各延伸五十公分。但院落最小深度範圍內不得設置。 | | 93 年 03 月 25 日 北市工建字第 09351862900 號 | ■不納入 依現行法令辦理 |

檔 號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處 函

地址：臺北市信義區市府路1號低南區2樓
承辦人：蘇志展
電話：1999(外縣市 02-27208889)轉8518
傳真：27595769
電子信箱：bml752@mail.taipei.gov.tw

受文者：建照科10份

發文日期：中華民國106年11月21日
發文字號：北市都建照字第10635010800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(正，副，抄本均含附件)

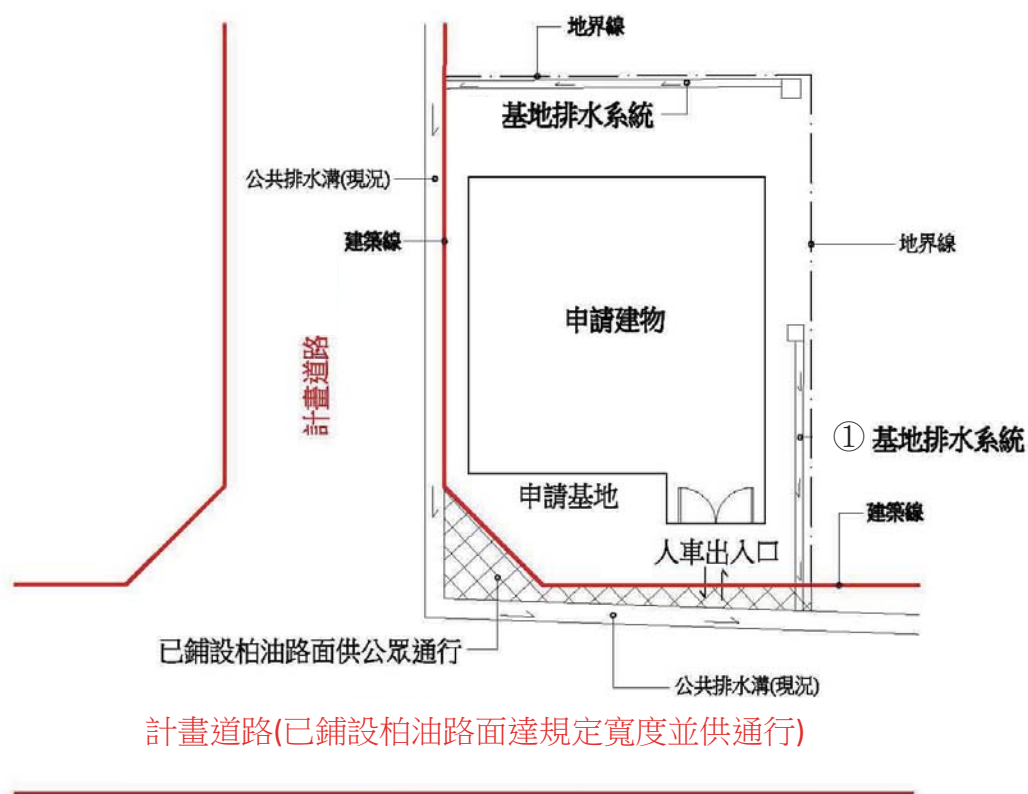
主旨：檢送「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」執行圖例1份(如附件)，請查照並轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本處106年11月8日北市都建照字第10634997400號會議紀錄辦理。
- 二、本案納入本局106年臺北市建築管理法規彙編第069號，彙編歸類第一組編號第045號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會
副本：臺北市政府都市發展局

| | |
|------|--|
| 案例編號 | 案例 I |
| 主 旨 | 基地臨接計畫道路完成柏油路面寬度已達處理原則規定之寬度並供通行，但計畫道路側現有公共排水溝未臨接建築線施築者，其建築執照申請案出入通路之處理原則。 |
| 說 明 | 現況公共排水溝未臨接建築線，涉及公共排水溝是否需沿建築線重新施築疑義。 |
| 處理原則 | <p>一、 道路已鋪設柏油路面足供新建建築物人車通行。</p> <p>二、 現況排水溝雖未臨接建築線，但已提供公共排水無虞，故無需要求起造人重新施築排水溝。</p> <p>三、 基地內排水系統穿越已鋪設柏油路面連接至現況公共排水溝，且不改變既有路型者(如編號①)，涉穿越道路土地使用權同意部分由起造人自行負責，免列管。</p> <p>四、 建築執照申請案無需列管開闢公共設施。</p> |



| | |
|------|---|
| 案例編號 | 案例II |
| 主旨 | 建築基地臨接之出入通路現況僅部分開闢，起造人需自行開闢該出入通路範圍之處理原則。 |
| 說明 | 出入通路現況開闢寬度不一，且公共排水溝未全部沿建築線施築，對於未符合規定寬度及公共排水溝不足之部分，起造人需依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」自行開闢公共設施。 |
| 處理原則 | <p>一、出入通路現況寬度部分已符合規定及已設置公共排水溝，無需列管起造人自行開闢(如 A 部分)</p> <p>二、出入通路現況寬度未符合規定部分(如 B、C 部分)，應由起造人依規定開闢補足公共排水溝及道路寬度不足之部分。</p> <p>三、如列管範圍因道路高程、側溝排水容量等因素經新工處或水利處認為擴大列管開闢範圍者，應從其規定辦理。</p> |

| | |
|------|---|
| 案例編號 | 案例Ⅲ |
| 主 旨 | 拆除重建之建築執照基地，道路邊之現有公共排水溝與建築線未臨接者，其申請案出入通路之處理原則。 |
| 說 明 | 原有建築物拆除重建之申請案，現況公共排水溝未臨接建築線，建築線至排水溝間原已鋪設鋪面供原建築物通行，是否需依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」列管開闢疑義。 |
| 處理原則 | <p>原有建築物水溝至建築線間現況已鋪設鋪面，且供原有建築物通行，水溝至建築線間之寬度小於 30 公分者，因無礙通行及排水，故無需列管開闢公共設施。</p> <p>原有建築物</p> <p>排水溝</p> <p>$W \leq 30$公分</p> <p>供原有建築物通行動線， 且現況鋪設鋪面且$W \leq 30$公分</p> <p>— · — · — 地界線 - · - · - 建築線 ----- 排水溝</p> |

| | |
|------|--|
| 案例編號 | 案例IV |
| 主 旨 | 基地鄰接兩條以上計畫道路，面向未開闢計畫道路設置出入口，其建築執照申請案出入通路之處理原則。 |
| 說 明 | 建築基地臨接一側以上計畫道路已開闢時，部分出入口鄰接未開闢完成之計畫道路是否應列管開闢疑義。 |
| 處理原則 | <p>基地兩側以上臨接計畫道路，部分出入口臨接之計畫道路未開闢，如該出入口可由基地內留設 1.5 公尺寬通路至已開闢之計畫道路者，無需列管開闢公共設施。</p>  <p>計畫道路(未開闢)</p> <p>1.5公尺通路</p> <p>申請建物</p> <p>汽車車道</p> <p>計畫道路(已開闢)</p> <p>人行通路</p> <p>地界線</p> <p>建築線</p> <p>排水溝</p> |

| | |
|------|---|
| 案例編號 | 案例V |
| 主 旨 | 基地臨接未開闢計畫道路，以現有巷道作為出入通路之處理原則。 |
| 說 明 | 基地臨接之計畫道路未開闢，臨接之現有巷道可滿足基地內之人行、車行動線需求，計畫道路是否需列管開闢疑義。 |
| 處理原則 | <p>一、現有巷已編有巷、弄、門牌，寬度在3.5公尺以上，現況鋪設柏油路面可供基地內之人行、車行動線通行，且完成公共排水溝及自來水與電可接通輸送者，免列管開闢計畫道路。</p> <p>二、建築物之人、車出入通路須能通達計畫道路及現有巷。</p> <p>Legend:</p> <ul style="list-style-type: none"> --- 地界線 - - - 建築線 ----- 排水溝 |

| | |
|------|--|
| 案例編號 | 案例VI |
| 主 旨 | 依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」取得建造執照基地，涉排水溝未開闢完成之處理原則。 |
| 說 明 | 建造執照申請案無法於基地外之道路設置公共排水溝解決方案，故擬自行設置排水溝於基地內。 |
| 處理原則 | <p>一、基地面臨計畫道路已鋪設柏油，但僅部分設置公共排水溝。</p> <p>二、建築基地內排水設施擬接通至基地外既有公共排水溝者，如經設計建築師檢討簽證基地內排水無虞者，免再要求起造人提送相關單位審查。</p>  <p>註:案例編號 098025901</p> |

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：胡煌堯
電話：1999#8368

受文者：建照科

發文日期：中華民國103年4月22日
發文字號：北市都建字第10363568700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：函轉「臺北市建築管理案例彙編」1份，自103年6月1日起實施，請 查照轉知 貴會會員。

說明：

- 一、本案納入本局103年臺北市建管法令函釋彙編第018號，目錄第一組編號第011號。
- 二、網路網址：http://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業、臺北市結構工程工業技師公會、台北市土木技師公會

副本：

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：沈明德
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8518
傳真：02-27595769
電子信箱：bml1792@mail.taipei.gov.tw

受文者：建照科

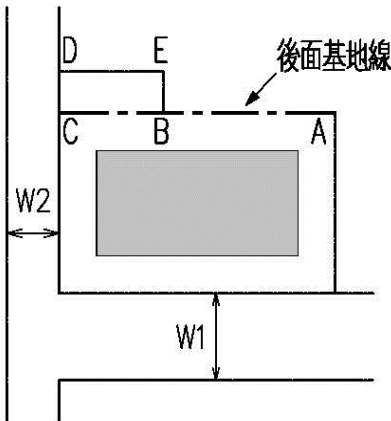
發文日期：中華民國106年3月31日
發文字號：北市都建字第10634854100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：案例彙編8703一份

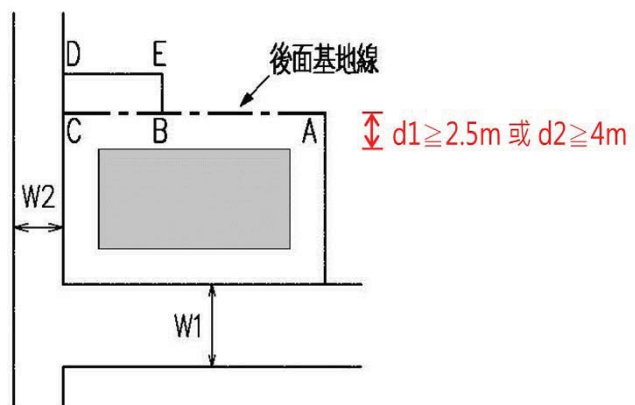
主旨：有關本市建築管理案例彙編（102年版）收錄之編號8703案例說明內容修正一案，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本市建築管理工程處105年11月10日北市都建照字第10564998900號函辦理。
- 二、本案納入本局106年臺北市建築法令函釋彙編第014號，目錄第一組編號第009號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會
副本：臺北市政府都市發展局建築管理科

| | |
|------|--|
| 案例編號 | 8703 |
| 主旨 | 有關 L 型角地基地後院深度比檢討方式。 |
| 說明 | <p>一、依本局73.11.20府工建字第652163號函規定，後面基地線與建築線相交，則後院深度比之檢討，可由基地提昇「H」值起算，H等於容積率除建蔽率乘以三。</p> <p>二、比照8410案例，將基地視為二宗假設之基地，訂定本處理原則。</p> |
| 處理原則 | <p>將基地視為二宗假設之基地如附圖，則 \overline{AB} 後面基地線視為與建築線相交。</p>  <p style="text-align: center;">$W1 > W2$</p> |
| 編修緣由 | 修正圖例。 |

| | |
|------|---|
| 案例編號 | 8703 |
| 主旨 | 有關 L 型角地基地後院深度比檢討方式。 |
| 說明 | <p>一、依本局73.11.20府工建字第652163號函規定，後面基地線與建築線相交，則後院深度比之檢討，可由基地提昇「H」值起算，H等於容積率除建蔽率乘以三。</p> <p>二、比照8410案例，將基地視為二宗假設之基地，訂定本處理原則。</p> |
| 處理原則 | <p>一、將基地視為二宗假設之基地如附圖，則\overline{AB} 後面基地線視為與建築線相交。</p> <p>二、\overline{ABC} 後院線得提昇「H」值適用條件如下：</p> <p>(一) $\square BCDE$ 為合併相鄰畸零地或經畸零地調處決議後合併畸零地建築者。</p> <p>(二) 其他案件須符合下列情形之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 退縮後院淨深度2.5公尺以上，且陽臺、雨遮等不得設置於退縮深度範圍內 ($d1 \geq 2.5m$)。 2. 退縮後院深度達4公尺以上，得配置不計入建築面積之陽臺、雨遮 ($d2 \geq 4m$)。  <p>$W1 > W2$</p> <p>$d1$：不得設置陽臺、雨遮</p> <p>$d2$：得配置不計入建築面積之陽臺、雨遮</p> |
| 編修緣由 | 修正處理原則及圖例。 |

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 函

11052
臺北市基隆路2段51號13樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號南區1樓
承辦人：洪一安
電話：27258390
傳真：27595772
電子信箱：bml809@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國106年10月5日
發文字號：北市都建字第10634415300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市室內裝修涉及梯廳或走廊等共用部分之牆壁「新設」開口之更動，應依「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」規定辦理，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府法務局106年5月23日北市法二字第10631665700號函辦理。
- 二、有關本市室內裝修涉及梯廳或走廊等共用部分之牆壁「新設」開口更動相關法令之適用，應依本市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法之規定辦理：
 - (一)若無涉建築技術規則建築設計施工編第162條空間之變更者，則屬本市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法附表二之一「一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表」之「防火區劃」項下「防火區劃範圍調整」之「防火牆變更」之「其它」細項目變更，應備代號為B2之書圖文件。
 - (二)若涉及建築技術規則建築設計施工編第162條空間之變更者，則應辦理建築物變更使用執照。
- 三、另本局85年11月6日召開營建法規研究小組第176次會議紀錄提案三「建築物內公共走道二側之各戶開門位置及數量能否

變更」之結論「應先取得同層所有權人之同意，則可依法申辦變更使用執照」一節，併予停止適用。

四、本案納入本局106年臺北市建築管理法規彙編第059號，目錄第三組編號第012號；網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市室內設計裝修商業同業公會、中華民國室內裝修專業技術人員學會

副本：臺北市政府法務局

附件
臺北市建築管理工程處
營建法規研究小組
第 300~346 次會議紀錄(摘錄)