



建築執照委託審查制度說明

建管處

114年10月14日

緣起-110年8月5日市長室會議

臺北市 建管制度革新策略



執照核發量

- 以現有人力(編制17人，現員10人)，110年較108~109年平均發照量提升約10%。
- 除發照業務，建管處亦為危老重建受理單位，至6月底共核准498件重建計畫，數量全國第一。

各年度1~5月發照數量

110年	329件
109年	290件
108年	313件



審查流程

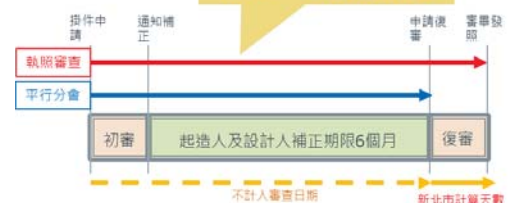
- 建照收件、通知補正後，起造人(建築師)依法有6個月補正期限，待補正資料後復審、發照。
- 建管處於建照擔任單一窗口，發照前須替其他局處把關(計列管15機關33項審查)，完成後才得發照。

關鍵在建築師
補正、會辦速度!!



專業度及人力資源

- 執照承辦人皆高等考試及格，同等於建築師考試資格，專業能力無虞。
- 建照科近年有多位人員商調至他局處，係因薪資提高、生涯規劃或謀求升職而離開。



建照核發效能課題分析

建照核發效能課題對應策略

內部制度調整

透過執照核准程序精簡及制度擬定，及無紙化系統研擬自動介接縮減辦理時程（研議中）

外部效能提升

決行層級及修正意見彙整，建立委託審查制度（針對特定建築執照範圍），審畢及發照

01
簡化執照
審查流程

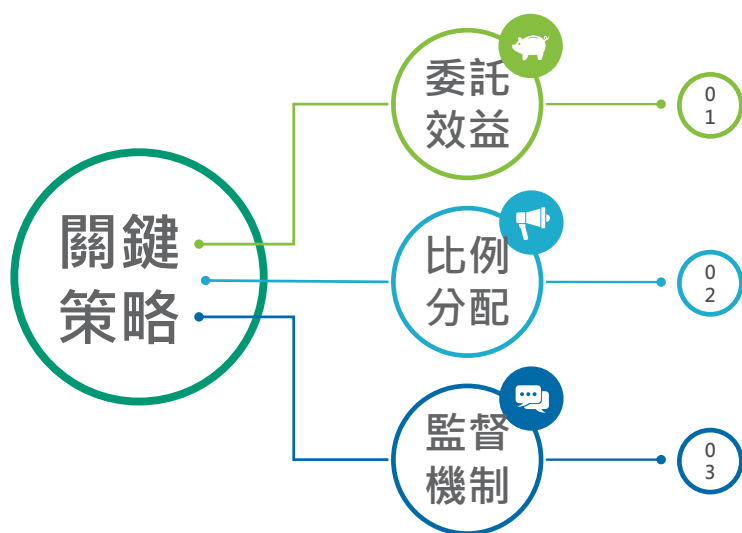
02
提高專業人員
合理薪資



03
彙整缺失
一次通知補正

04
委託專業公會審查與
建照科自審雙軌制度

行政革新目標



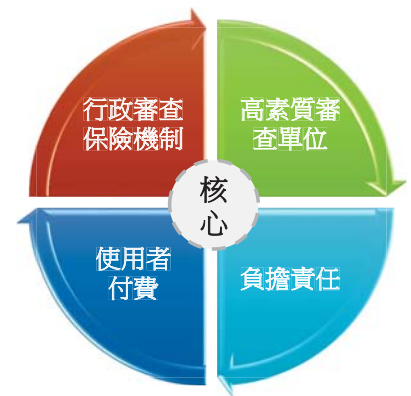
委託由專業團體辦理，除為主管建築機關減少時間及人力負荷外，讓公部門有餘力進行其他的為民服務公務項目，其專業人員眾多可迅速排定起造人及設計人建築執照審查事宜，提高建築許可行政審查效率以**加速**臺北市之**建築開發**及建築物更新**效益**。

都發局自審部分，所有執照類型皆可收件辦理，專業團體部分僅可收辦部分執照，由民眾自由選擇，無數量上的強制比例分配。

當專業團體審查通過核准之建築執照，由都發局抽檢，有發現審查疏失則實施違規記點，並以行政契約約定權利義務、利益迴避及爭議處理、損害賠償、保險機制等。

建立委託行政審查制度(二軌制)

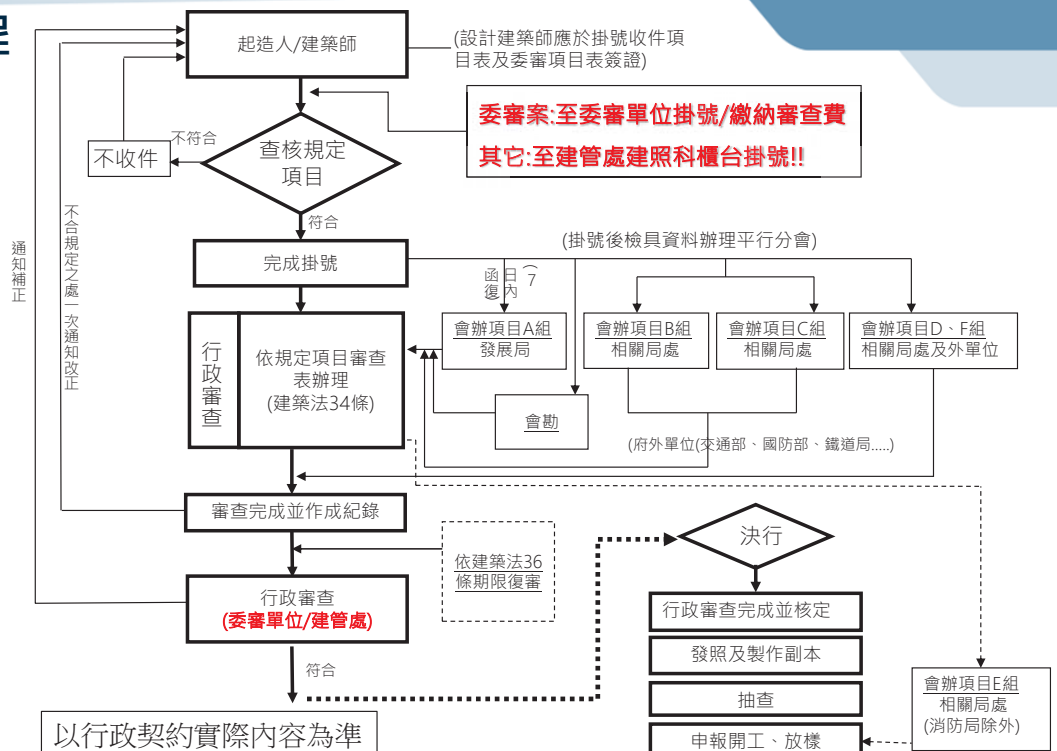
- 1) 委審模式：依臺北市建築管理自治條例第40條規定簽訂行政契約委託專業公會審查，公會採收費審查。
- 2) 對審查案件負責：受託審查人員負擔審查業務責任，提供審查保險。
- 3) 提高門檻：提高審查人員資格門檻。
- 4) 分階段委託：第一階段除拆除執照為全部委託外，其餘執照種類為部分委託。
- 5) 設立檢核制度，以明確執照審查流程權責，並做為考核受委託單位審查人員品質依據。
- 6) 期程：110年9月16日開始; 111年5月1日修正委託範圍，滾動式修正。



委審制度核心價值

5

委託申請流程



建築執照委託行政審查範圍

建造執照

•八種情形除外

山農保、現有巷原容積、嫌惡

變更設計

•原建造執照八種類型除外案件涉原行政簽報項目內容變更設計者除外

雜項執照

•四種情形者除外

山農、現有巷

變更使用

•樓地板面積2000平方公尺以上者除外
•立面變更、結構補強或其他項目不限面積均可

拆除執照

•全部

報備

•全部

抽查報備
注意事項延後或取消



建築執照委託行政審查範圍

- 一、建造執照：下列八種類型之一者除外。
- 二、建造執照變更設計：原建造執照屬前款八種類型除外案件者，涉及原行政簽報項目內容之變更設計者除外。
- 三、雜項執照（含廣告物）：下列四種類型之一者除外。
- 四、變更使用許可：申請用途變更之樓地板面積超過2,000平方公尺者除外。（其餘如立面變更、結構補強或其他項目變更者不在此限）
- 五、拆除執照。
- 六、建造執照、建造執照變更設計、雜項執照、變更使用許可、拆除執照等，屬須併案辦理行政簽報或其他因政策需求經市府公告案件者除外。
- ✓ 七、建築執照統計報表及副本校對作業。
- 八、建築執照報備作業。

建築執照委託行政審查範圍

一、建造執照，**八種(必須簽報案件)**除外之類型如下：

- 1.山坡地涉及水土保持計畫審查。(山坡地審查、雜併建、加強坡審等)
- 2.保護區原有合法房屋整建。(山坡地審查、加強坡審、合法房屋認定等)
- 3.農舍案。(山坡地審查、加強坡審、農發條例、土管等)
- 4.併建照辦理現有巷廢止、改道。(現有巷廢止改道規定等)
- 5.併建照辦理認定建築線。(現有巷認定建築線規定等)
- 6.海砂屋案件。(原容積認定等)
- 7.輻射屋案件。(原容積認定等)
- 8.涉及鄰避性、公共安全環境影響之用途設施如(加油站、變電廠、精神病院...)。

9

建築執照委託行政審查範圍

三、雜項執照(含廣告物)，**四種**除外之類型如下：

- 1.山坡地涉及水土保持計畫審查。
- 2.農舍案。
- 3.併執照辦理現有巷廢止、改道。
- 4.併執照辦理認定建築線。

10

行政簽報項目表

序號	簽報事項	法源依據	說明
1	用途核准案件	當地細部計畫及臺北市土地使用分區管制自治條例	涉及醫療保健服務業(其他)、護理機構、公用事業設施(其他)、加油站、液化石油氣汽車加氣站等用途、及保護區、行政區、風景區、農業區等建築物應由本處進行行政簽報。
2	保護區及農業區原有合法房屋整建案	臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點	1.辦理現場會勘後函送會議紀錄、建請師應檢附會議紀錄、回應表併入執照卷內。 2.建請師檢具經理表及切結書簽證負責。 3.進行行政簽報作業。
3	農舍案	農業用地興建農舍辦法、農業發展條例	1.辦理現場會勘後函送會議紀錄、建請師應檢附會議紀錄、回應表併入執照卷內。 2.建請師檢具經理表及切結書簽證負責。 3.進行行政簽報作業。
4	山坡地開發案	山坡地建築管理辦法第2、3條，加強山坡地建築執照審查及施工監執行要點	1.基地面積3000平方公尺以下案件應辦理現場會勘後、檢附會議紀錄及建請師回應表併入執照卷內。 2.基地面積3000平方公尺以下案件，本處應開審查結果。 3.基地面積3000平方公尺以上涉及坡地、由本處召開委員會審查。 4.建請師檢具經理表及切結書簽證負責。 5.進行行政簽報作業。
5	併建照辦理之現有巷廢止、改道之原則核定	臺北市現有巷廢止或改道自治條例第11條	1.依據「臺北市現有巷廢止或改道自治條例」第11條辦理現場會勘後函送會議紀錄、建請師應檢附會議紀錄、回應表併入執照卷內。 2.建請師檢具經理表及切結書簽證負責。 3.進行行政簽報作業。
6	現有巷認定建築雜項原則核定	臺北市面臨現有巷申請建築原則	1.辦理現場會勘後函送會議紀錄、建請師應檢附會議紀錄、回應表併入執照卷內。 2.進行行政簽報作業。
7	海砂屋之原則核定	臺北市高氣離子泥凝土建築物善後處理自治條例、臺北市政府辦理高氣離子泥凝土建築物善後處理條例	1.建請師檢具經理表及切結書簽證負責。 2.海砂屋管協應會辦使用料。 3.進行行政簽報作業。
8	輻射屋之原則核定	放射性污染建築物事件防範及處理辦法	1.建請師檢具經理表及切結書簽證負責。 2.進行行政簽報作業。

- 行政簽報8項即公會不得收件之項目，除此之外均可收件。
- 部分規定涉及依法需建築主管機關同意之案件，仍可在公會掛件審查，復審前會辦建管處依相關程序或規定辦理。
- 審查人員仍應俟會辦確認後始得辦理復審，如未確認，即屬行政審查之缺失。

臺北市府都市發展局 公告

發文日期：中華民國113年12月19日
發文字號：北市都建字第11361879321號
附件：



主旨：公告「委託臺北市建築師公會辦理臺北市建築執照行政審查作業」，並自114年1月1日起生效。

依據：
一、行政程序法第16條、臺北市建築管理自治條例第40條。
二、建築法第34條。

公告事項：

一、受託單位：臺北市建築師公會。
二、委託範圍及事項：

(一)建造執照，但不包括下列類型：

- 1、山坡地涉及水土保持計畫審查。
- 2、保護區原有合法房屋整建。
- 3、農舍案。
- 4、併建照辦理現有巷廢止、改道。
- 5、併建照辦理認定建築線。
- 6、海砂屋案件。
- 7、輻射屋案件。
- 8、涉及鄰避性、公共安全環境影響之用途設施(如加油站、變電廠、精神醫療機構...)。

(二)建造執照變更設計，但不包括下列類型：

- 1、原建造執照屬前款除外案件者，涉及原行政簽報項目內容之變更設計者。
- 2、本局行政抽檢抽中案件有缺失需辦理變更設計者。

(三)雜項執照(含廣告物)，但不包括下列類型：

- 1、山坡地涉及水土保持計畫審查。
- 2、農舍案。
- 3、併建照辦理現有巷廢止、改道。
- 4、併建照辦理認定建築線。

(四)變更使用許可：申請用途變更之樓地板面積超過2000平方公尺者除外(其餘如立面變更、結構補強或其他項目變更者不在此限)。

(五)拆除執照。

(六)建築執照統計報表及副本校對作業。

(七)建築執照報備作業，依現行之臺北市建築執照報備相關流程辦理。

三、執行方式：

(一)公會應依建築法及臺北市自治法規等相關法令規定辦理建築執照審查。

(二)建築執照申請人得自行選擇向本局或公會申請審查。

四、委託期間：自114年1月1日起至114年12月31日止。

局長簡瑟芳

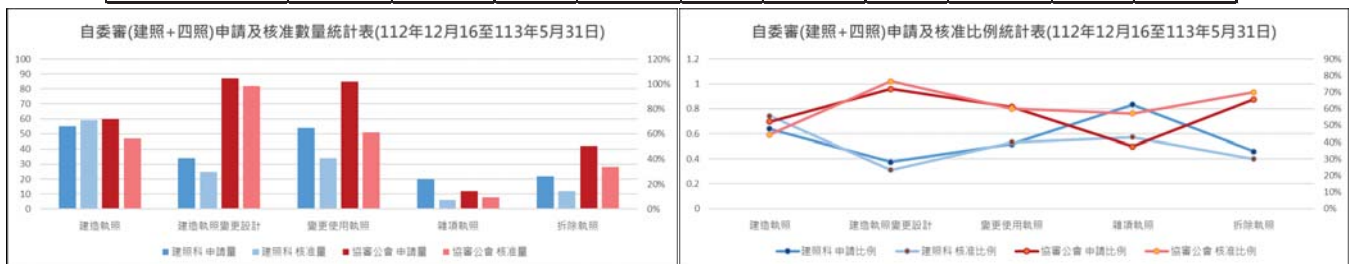
委審
制度



建築執照委託行政審查績效

依臺北市政府都市發展局113年12月19日北市都建字第11361879321號函公告「委託臺北市建築師公會辦理臺北市建築執照行審查作業」，並自114年1月1日起生效。

臺北市建築執照自委審雙軌統計表(建照+四照)(112年12月16至113年5月31日)										
項目	總申請量	總核准量	建照科				協審公會			
			申請量	申請比例	核准量	核准比例	申請量	申請比例	核准量	核准比例
建造執照	115	106	55	48%	59	56%	60	52%	47	44%
建造執照變更設計	121	107	34	28%	25	23%	87	72%	82	77%
變更使用執照	139	85	54	39%	34	40%	85	61%	51	60%
雜項執照	32	14	20	63%	6	43%	12	38%	8	57%
拆除執照	64	40	22	34%	12	30%	42	66%	28	70%



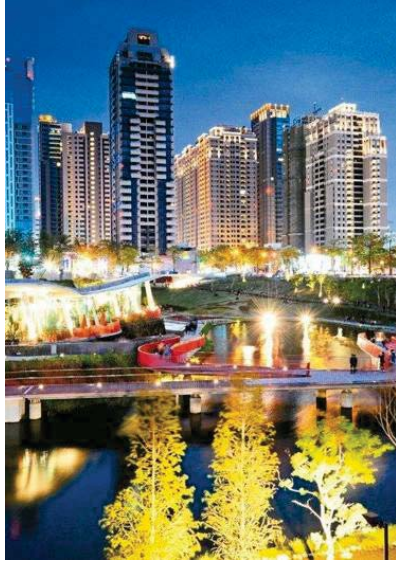
13

六都建築執照審查制度

110年8月製表 (111年修正)

縣市政府	建照審查制度	委辦方式	委辦費用
臺北市	協審制 (97至109年)	採購契約	每年670萬元
	自審 (110年)	無	無
	雙軌制 (委審或自審) (110年 ~ 迄今)	行政契約	無，公會自行向民眾收加值服務費
新北市	雙軌制 (委審或自審)	行政契約	無，公會自行向民眾收加值服務費
桃園市	雙軌制 (委審或自審)	行政契約	無，公會自行向民眾收加值服務費
臺中市	雙軌制 (委審或自審)	行政契約	無，公會自行向民眾收加值服務費
臺南市	自審制 (委公會收件)	無	無
高雄市	雙軌制 (委審或自審)	行政契約	無，公會自行向民眾收加值服務費

以使用者付費精神，依申請人需求及個案條件，選擇委審或自審方式辦理建築執照申請，為六都主流建築執照申請審查制度



其他縣市制度

臺中市委託專業公會審查制度

委託範圍以臺中市政府都市發展局受理建造執照、雜項執照、變更設計及建造執照併案辦理之拆除執照、變更使用執照、室內裝修申請案件，但不含下列項目：

- 一、供公眾使用且其總樓地板面積達10,000平方公尺以上。
- 二、山坡地基地範圍達3,000平方公尺以上者。
- 三、建築物樓層超過12層樓者。
- 四、辦理都市設計審查、開放空間預審申請案件。
- 五、公共設施保留地臨時建築物許可申請案件。
- 六、建築物補辦建造執照申請案件。
- 七、震災災區原地重建申請案件。
- 八、農業資材室、農業產銷設施、畜牧設施、林業設施、養殖設施等申請案件。

行政審查事項

臺北市府都市發展局 函

地址：110051臺北市信義區市府路1號南區二樓
承辦人：顏子維
電話：02-2720-8889#5317
電子信箱：oe5100@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國112年6月5日
發文字號：北市都發建字第1126123093號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (26211999_1126123093_1_ATTACHMENT.pdf)

主旨：檢送「臺北市建造執照及雜項執照規定項目審查內容」表1份，詳如說明，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本局112年4月12日北市都建字第1126117806號函彙轉辦理。
- 二、查內政部訂定建造執照及雜項執照規定項目審查表，本局為提升執照審查效率且明確查核及審查項目，符合建築法第34-1條行政技術分立原則，訂定「臺北市建造執照及雜項執照規定項目審查內容」表，本市建造執照及雜項執照審查(自審或委託臺北市建築公會行政審查)應依規定項目及事項進行查核或審查，合格者即依建築法第33條發給執照。
- 三、本案納入本局112年臺北市建築法令品彙編第032號目錄第一組編號第017號。
- 四、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：臺北市府都市發展局建築管理科

送件日期：112.6.5

為提升執照審查效率且明確查核審查項目，符合建築法34-1條行政技術分立原則，

本局於112年6月5日訂定「臺北市建造執照及雜項執照規定項目審查」(27項表)

臺北市建造執照及雜項執照規定項目審查內容

1. 依建築法第二十六條第二項規定，建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。
2. 依建築法第三十四條第一項規定，主管建築機關審查建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之。其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責。
3. 查核項目主管機關僅就無審查，其應檢附法令及內容依建築法第三十四條第一項規定均由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責。

日期： 年 月 日		審核結果	
查核項目	查核事項	有	無
1. 建造執照申請書	1. 基本申請書件： ☐ 申請書 ☐ 設計人名冊(2人上) ☐ 建築物概要表 ☐ 注意事項附表 ☐ 允建容積計算表 2. 併案辦理拆除書件： ☐ 地址門牌清冊 ☐ 建照併案拆除資料表 備註：	☐	☐
2. 規定項目審查表	☐ 規定項目審查表 備註：	☐	☐
3. 現地彩色照片	☐ 照片索引 ☐ 用印大小章(每頁) ☐ 現有巷尺寸標示 ☐ 拍攝日期 ☐ 道路、排水溝開闢情形 ☐ 基地及四周鄰房現況(含鄰房占用、共同壁等情形) ☐ 基地與道路(建築線)、鄰地地界關係 ☐ 基地內受保護樹木及文化資產 備註：	☐	☐
4. 起造人要託建築師之委託書(免由建築師設計者，免附)	☐ 委託書(免由建築師設計者，免附)	☐	☐

5. 土地使用權同意書(限土地非自有者)	☐ 依都市更新條例第55條，檢附權利變換計畫申請建築執照得以實施者若為之，並檢附土地、建物及他項權利證明文件(基地包含協議合建者仍須檢附權利證明文件) ☐ 祭祀公業 ☐ 宗教財團法人 ☐ 契約、土地租賃契約需載明供建築使用 ☐ 屬土地或建物抵押權以外之他項權利登記案，依相關權利規定辦理 ☐ 死亡繼承 ☐ 財產管理人 備註：	☐	☐
6. 使用共同壁協定書(未使用共同壁者，免附)	☐ 使用鄰地作為共同壁，應依制式協定書格式填寫(共同壁同意書) ☐ 應檢附使用共同壁之鄰房之建物測量成果圖及建物登記簿謄本 ☐ 未涉及 備註：	☐	☐
7. 土地登記(簿)謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符)	☐ 土地登記簿第一聯謄本(地籍全部，3個月內有效) ☐ 都市計畫書及權利變換之核准函及報告書替代土地登記謄本或土地所有權狀影本(基地包含協議合建者仍須檢附權利證明文件) ☐ 檢附土地權狀影本應加切結與正本相符 備註：	☐	☐
8. 地籍圖謄本	☐ 地籍圖謄本(3個月內有效) ☐ 土地複丈成果圖(加註與建築線及地籍線相符) 備註：	☐	☐
9. 地上物拆除同意書	☐ 拆除同意書(法人須有代表人、用印大小章) ☐ 抵押權人拆除同意書(法人須有代表人、用印大小章) ☐ 屬土地或建物抵押權以外之他項權利登記案，依相關權利規定辦理 ☐ 都市計畫書及權利變換之核准函及報告書替代拆除同意書(基地包含協議合建者仍須檢附權利證明文件) ☐ 拆照片案辦理切結書 ☐ 無產權拆除切結書(依拆除執照申請案件審查原則辦理) 備註：	☐	☐

10. 建物所有權狀或其他產權證明文件影本(載明與正本相符)	☐ 建物第一聯謄本(3個月內有效) ☐ 建物測量成果圖 ☐ 都市計畫書及權利變換之核准函及報告書替代建物登記謄本或建物所有權狀影本、建物測量成果圖 ☐ 檢附建物權狀影本應加切結與正本相符 ☐ 屬土地或建物抵押權以外之他項權利登記案，依相關權利規定辦理 備註：	☐	☐
11. 地基調查報告(建築基地全部或一位於地質敏感區內且基地地質調查及地質安全評估結果報告及證明文件)	☐ 地質敏感區核證明(位於地質敏感區者應包括調查通過之基地地質調查及地質安全評估結果報告及證明文件) ☐ 地質鑽探報告 ☐ 屬採用鄰地可靠鑽探資料進行設計案件 備註：	☐	☐
12. 建築法第三十二條規定之建築物工程圖樣及說明書	1. 執照類別： ☐ 建造執照 ☐ 雜項執照 ☐ 拆除執照 ☐ 變更使用執照 2. 法令適用日期： 年 月 日 3. 基地位置圖 4. 地盤圖(地籍套繪圖) 5. 平面圖 6. 立面圖 7. 剖面圖 8. 建築物各部之尺寸構造及材料(結構圖) 9. 結構計算書 10. 本市規定必要建築物設備圖說(昇降設備、防空避難設備、避震設備、附設停車場空間設備) 11. 面積計算表 12. 結構平面圖 13. 特殊設計高程與鄰房特種及道路現況高程示意圖 備註：	☐	☐

13. 擬定審查，其審定結果通知文件	☐ 預審審定結果函(含報告書或附件) ☐ 六個月內申請建築執照 備註：	☐	☐
14. 建築線指示(定)圖或免指示(定)圖及證明文件	☐ 建築線指示(定)圖(8個月內有效) ☐ 經都市計畫委員會審議通過之建築線指示地區免檢附 備註：	☐	☐
15. 需經都市設計或都市更新審議委員會審議通過之審圖及證明文件	☐ 都市審定圖及報告書(核定1年內申請建築執照：依都市設計及土地使用開發許可審議規則第7條：都市審定圖核定後，申請人應自收受核定圖之日起一年內申請建築執照) ☐ 都市審定圖及報告書(核定2年內或經審議核定1年內申請建築執照：依都市更新條例第67條，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建築執照) 備註：	☐	☐
16. 特殊結構或設備之建築物其由建築師或指定之專業、機關、團體審定通過之工程圖樣及說明書	☐ 特殊結構或設備工程圖樣及說明書及初審通過證明文件 ☐ 性能設計評定書 ☐ 防火避難綜合檢討評定書 ☐ 耐材料耐震風工法認可通知書 備註：	☐	☐
其他 17. 直轄市、縣(市)政府規定之查核項目	1. 相關報告書： ☐ 綠建築專業報告書 ☐ 老老核准函及報告書 ☐ 交評核准函及報告書 ☐ 耐震核准函及報告書 ☐ 水保核准函及報告書 ☐ 改置圖 ☐ 容移證明(容移許可函或預檢證明) ☐ 阿拉伯空間關係核准函及報告書 2. 建築圖說： ☐ 臺北市建築物申請補辦建造執照及雜項執照辦法令檢討表 ☐ 同意照補辦建築執照函文 ☐ 建造時序設計人及承造人資料 ☐ 結構安全鑑定書 3. 地基調查報告 ☐ 土壤液化區應檢附基地地層之液化潛能分析 ☐ 臺北市申請建築執照土壤液化分析調查表 ☐ 土壤液化潛勢地區 4. 無障礙查核表 5. 總統府周邊及天際線管制 6. 消防救災空間活動空間 7. 鄰近山坡地(建築師簽證之開發安全報告書、排水審查) 備註：	☐	☐

		8. 山坡地及山脈區相關圖說書件 (測量技師簽證實測圖、加強山坡地檢核表、山坡地及山脈區經理表及三張坡度分析、整地認定原則經理表) 9. 現況實測圖內一樓 (巷道性質、私設通路、私設通路併法空、備有使用部分拆除重建) 10. 中央空調圖說 11. 公寓大廈規約草案及必要圖說		
		備註：		
	審查項目	審查事項	審查結果	
			符合	不符合
基地條件限制	18. 查繪圖查核結果 基地無違反規定 重複建築使用	☐ 建築物電網地檢查證明 ☐ 基地是否有原領有之建築執照 ☐ 領有使用執照部分建築申請建築原則 (法空分割) ☐ 私設通路、類似通路併入基地或變更形狀範圍應依規定檢討 ☐ 經核定調整地形 (公文佐證)	☐	☐
		備註：		
	19. 基地符合時空地 使用規則規定	☐ 由現況實測圖確認申請基地開闢建築完成情形 ☐ 最小基地規模 (申請基地、即地未建築完成部分) 均檢討主管平均寬度或申請基地屬角地符合轉向檢討寬度條件 1. 新法：(時空地自治條例) ☐ 符合第四條非屬時空地 ☐ 涉及鄰地時空地 (辦理通知讓售或申請合併證明) 2. 舊法：(時空地使用規則) ☐ 符合第六條可單獨建築情形 ☐ 時空地經調委會准予單獨建築證明文件 (8個月內有效) ☐ 公私有土地合併證明 ☐ 申請基地及鄰地涉及自願或法定保留地之處置 ☐ 其他經審核核准准予單獨建築情形 ☐ 與角地建築重合 (依依裁為處理原則辦理)	☐	☐

		備註：		
	20. 基地符合禁限建 規定	☐ 警政列管事項表查核項目 ☐ 經通測學會回復 備註：	☐	☐
	21. 建築基地全部或 一部位於地質敏 感區內且無基地 地質調查及地質 安全評估結果報 告經其地目的事 業主管機關審查 通過之證明書 者，其基地地質 調查及地質安全 評估結果報告	☐ 地質敏感區範圍查詢結果 ☐ 有無審核通過之基地地質調查及地質安全評估結果報告 備註：	☐	☐
土地 使用 管制	22. 農業用地申請建 築時其申請人應 分規定	☐ 農業用地 (保護區、農業區) 申請用途項目的事業主管機關同意 ☐ 經農業主管機關同意農業用地變更為非農業使用 ☐ 農舍審查事項 (無農舍切結書) 是否領有農舍或農材農舍建造執照者 是否為該農業用地之所有權人，且該農業用地應供農業使用，並經表附申請建築之農業用地 ☐ 檢附臺北市政府農業局審核審定原則核准函 備註：	☐	☐
	23. 容積率、建蔽率、 建築物層數 或建築物高度 規定	☐ 符合土地使用分區管制自治條例及都市計畫說明書規定基準容積率、建蔽率、建築物層數或建築物高度規定值 備註：	☐	☐
	24. 都市計畫或區域 計畫土地使用管 制規定	☐ 符合土地使用分區管制自治條例規定用途 ☐ 符合允許使用 符合附條件允許使用 ☐ 公共設施多目標使用經目的事業主管機關核定 備註：	☐	☐
	25. 都市計畫或區域 計畫土地使用管 制規定	☐ 符合都市計畫說明書規定用途 ☐ 符合允許使用 符合附條件允許使用 往來商回轉金 ☐ 次核心回轉金 ☐ 分區或用地變更回饋事項 備註：	☐	☐
	26. 建築物用途	☐ 符合建築使用類別及用途項目 備註：	☐	☐
其他	27. 直轄市、縣 (市) 政府規定 之其他審查項目	☐ 查核查繪圖特種註記內容 備註：	☐	☐
備註	查核項目第7項、第8項及第10項應檢附之文件，依直轄市、縣(市)主管建築機關之規定			

19

行政抽檢

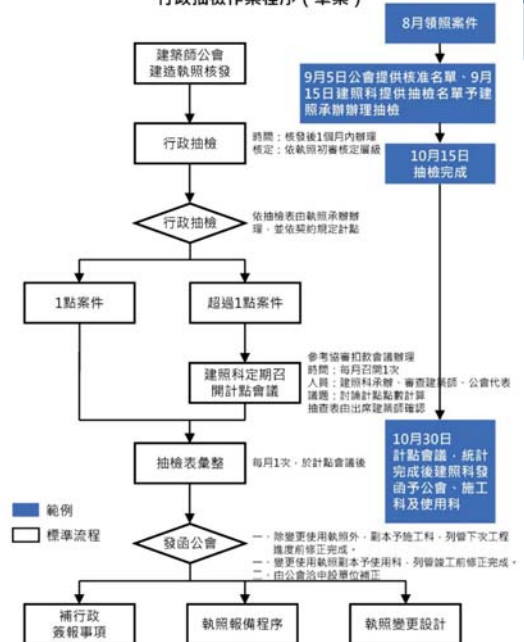
27項表即建造執照及雜項執照行政審查事項，亦為**本局行政抽檢之記點標準**，故應依此表行政審查。

經抽檢未符本局訂定之臺北市建造執照及雜項執照規定項目審查內容，予以記點1次，未依規定會辦相關單位予以記點1次，未辦理會勘予以記點1次。

每個月召開一次行政抽檢記點會議：

- 1點以上案件邀集公會代表及審查建築師出席。
- 記點案件應依規定完成執照變更程序(變更設計、報備、補行政簽報等)

「臺北市府委託專業公會辦理建築執照審查作業」
行政抽檢作業程序 (草案)



行政抽檢紀錄表

臺北市建築管理工程處委託專業公會辦理建築執照審查
建築執照行政抽檢紀錄表

抽號號碼：○○○-○○○○起造人：○○○○○股份有限公司
執照號碼：○○○建(雜)字第○○○○號建(雜)執照設計人：○○○建築師事務所
記點規定：
乙方審查通過核准之建築執照，甲方應定期抽檢，如因審查疏失而須辦理變更設計，應對審查人員予以記點2次，如因審查疏失而撤銷或廢止該執照，除應負衍生之損害賠償及相關法律責任外，並應對審查人員予以記點3次；經抽檢未符本局訂定之臺北市建造執照及雜項執照規定項目審查內容，予以記點1次，未依規定會辦相關單位予以記點1次，未辦理會勘予以記點1次。

項目	不符內容說明	點數
書表	1.建造執照或雜項執照申請書	
	2.規定項目審查表 份	
	3.現地剖面照片	
	4.起造人委託建築師之委託書（免由建築師設計者，免附）	
土地權利證明文件	5.土地使用權同意書（限土地非自有者）	
	6.用其同意書（未使用其同意書者，免附）	
	7.土地登記(簿)謄本或土地所有權狀影本（載明與正本相符） 份	
	8.地籍圖謄本或土地所有權狀影本（載明與正本相符） 份	
	9.地上物拆除同意書 份	
	10.建物所有權狀或其他產權證明文件影本（載明與正本相符） 份	
圖說	11.地基調查報告	
	12.建築法第三十二條規定之建築物工程圖樣及說明書	
	13.經預審者，其審定結果通知文件。	
	14.建築線指示（定）圖或免指示（定）建築線證明文件	
	15.高雄都市設計或都市更新審議案件，其審議通過之圖圖及證明文件。	
	16.特殊結構或設備之建築物其由經委託或指定之專家、機關、團體審查通過之工程圖樣及說明書。	
其他	17.直轄市、縣(市)政府規定之查核項目	

基地條件限制	18.旁增圖查核結果基無違反規定重復建築使用		
	19.基地符合時常使用規則規定		
	20.基地符合禁限建規定		
	21.建築基地全部或一部份位於地質敏感區內且無基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目的事業主管機關審查通過之證明檔案，其基地地質調查及地質安全評估結果報告。		
土地使用管制	22.農業用地申請建築時其中請人身分規定		
	23.容積率、建蔽率、建築物層數或建築物高度規定值		
	24.都市計畫或區域計畫土地使用管制用途		
	25.都市計畫書或非都市土地開發許可計畫書附條件項目規定		
	26.建築物用途		
其他	27.直轄市、縣(市)政府規定之其他審查項目		
	28.需先經相關單位核備或會辦、會勘事項		
合計點數			

承辦人： 股長： 正工程司： 科長：

☐ 本案符合規定。
☐ 本案經確認，應撤銷或廢止執照。
☐ 本案經確認，應補辦行政登記。
☐ 本案經確認，應辦理報備程序。
☐ 本案經確認，應辦理變更設計。
以上補正程序（除變更使用執照外，副本予施工科，列管下次工程進度前修正完成 / 變更使用執照副本予使用科，列管竣工前修正完成）
建築師公會代表簽章：

違規記點（契約第十條）

- 乙方審查通過核准之建築執照，甲方應定期抽檢，如因審查疏失而須辦理變更設計，應對審查人員予以記點2次，如因審查疏失而撤銷或廢止該執照，除應負衍生之損害賠償及相關法律責任外，並應對審查人員予以記點3次；經抽檢未符本局訂定之臺北市建造執照及雜項執照規定項目審查內容，予以記點1次，未依規定會辦相關單位予以記點1次，未辦理會勘予以記點1次。
- 依本條規定之記點紀錄應併入本契約第八條之執行成果報告書，一年內累積記點達3點之審查人員，乙方應對該員停止審查作業6個月。
- 初審、復審兩階段乙方應各設置審查作業自主檢查檢驗停留點，檢驗審查天數及行政審查事項是否符合規定，其檢驗成果應紀錄成冊，每週報甲方備查。
- 甲方應逐月抽檢前一月份經乙方審查而核發之建築執照，抽檢比例為，建造執照抽檢百分之三十，且至少3件以上，其他類別執照抽檢百分之二十。



審查案件抽檢結果

常見抽檢 缺失研析



執照申請書：

- 一、數值是否與面積計算表一致、備註欄要填寫建蔽容積放寬、獎勵事項的數值等
- 二、注意事項附表是否有正確勾選
行政審查事項未加註(都審、都更、樹保等)
- 三、**用途是否釐清** (附條件允許使用、部分涉及面積之用途等)

土地建物權利證明文件：

- 一、都更權變範圍及非權變範圍建物土地
- 二、**無產權建物同意書之內容(拆除公告原則)**

管區列管事項及他單位會審事項：

- 一、管區列管事項未完整說明
- 二、**都審預審重點項目確認**、都更都審免會辦檢討
- 三、**審查結果於注意事項附表加註(如都更都審核定函應加註於9900)**

既有文件、現況建物、簽證資料等：

- 一、工程進度、現場照片(確認有無先行施工等)不全
- 二、變更設計應附原執照申請書、抽查報備文件圖說等
- 三、技師簽證資料不全，會員證等未檢附
- 四、**現況實測圖、一樓平面圖未依規定繪製**
- 五、現有巷、樹保樹木、共同壁等現場資料未見檢討

案例1 (法規小組決議同意_應行政簽報未簽報)



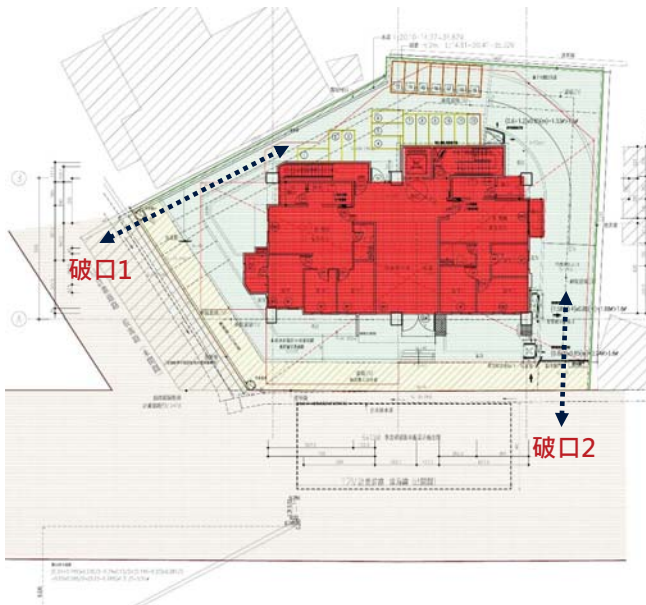
因基地未臨接計畫道路(人行步道)，審查用途、土地使用權同意書時涉及法令疑義經法規小組會議同意者，如決議仍需簽報應於復審前完成行政簽報。

決議：

- 一、考量本案危老重建基地因尺度受限，礙難設置雙車道，且已設計開挖至地下5層，勉能容納49輛汽車停車位及全數機車停車位，是同意「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」第2條第1項之規定繳納9輛汽車停車位代金。惟本案建築基地之車道，因須穿越人行道方能連通8米面前道路，須俟簽報都市發展局核准後，始得申請繳納代金。
- 二、**本案由承辦科室依行政程序簽報核定後據以辦理。**

如法規小組會議決議需簽報者，以會辦方式備齊書圖文件送至建照科，俟簽報完成始得復審。

案例2 (涉及都審之重點項目)



常見涉及都審之重點項目：
都審地區、規模、容移、突破都市計畫原則性規定(留設人行道)等。

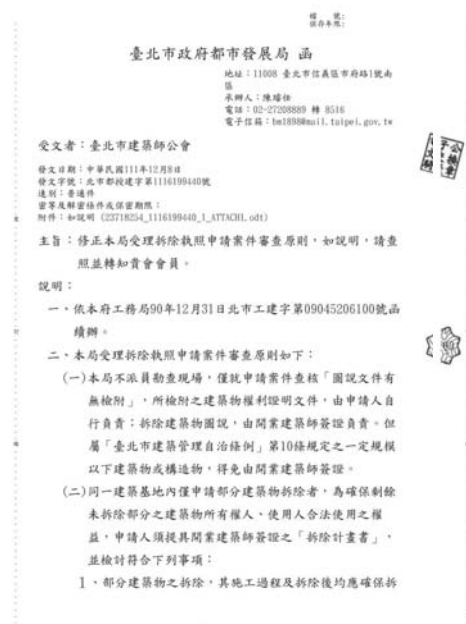
五、其他

- (一) 廢棄排氣口、通風口應予以美化，考慮整體環境景觀設計，不得面對公園、綠地、人行步道及指定退縮之開放空間，以維護人行之舒適性為原則。
- (二) 為避免造成破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道，本區內文化資產坐落範圍之相鄰街廓建築基地，除依本計畫規定辦理外，應依「文化資產保存法」等相關規定辦理。
- (三) **建築基地以設置1處停車出入口為原則。**
- (五) 本管制準則中部份「原則」性規定，如申請案經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，得不受此「原則」性限制。

細部計畫!!

因27項審查項目需確認有無都審報告書，故審查案件涉及應辦理都審者，自應確認都審報告書附卷之有無（本案涉及突破北投細計管制準則「原則」性規定，依細部計畫規定應辦理都審程序）

案例3 (拆照涉及無產權建物應公告_拆除原則)



拆除剩餘部份之主要構造安全無虞及防火區劃、防火避難設施及消防設備之合理及功能性。

- 2、未拆除部分若為區分所有之標的，應仍維持該區分所有標的之日常生活機能（如給水排水、電氣、電信、燃氣、昇降設備等之正常使用），並應具有獨立出入口，且於避難層非直接面向道路者，應留設寬度1.5公尺以上之通路可通達道路。

(三)申請拆除之建築物無產權登記者，應符合下列事項：

- 1、依內政部90年9月4日台內營字第9085242號函規定，拆除平面圖由申請人或開業建築師自行繪製及計算面積並負責，另由申請人檢附拆除切結書負持有產權責任；對拆除執照所需填寫之住址、拆除物概要構造種類用途等，由申請人自行填寫。
- 2、經本局查核圖說文件齊全者，本市建築管理工程處本於行政調查職權，申請人或委託之開業建築師應配合辦理下列公告事項：
 - (1)就申請拆除執照相關資訊製作公告（A3規格，詳附件），經本局用印覆核後，本市建築管理工程處張貼於拆除執照建築基地臨各道路側明顯處，該無產權建築物本體四向立面（公告間距不得大於5公尺、頁面下緣距地面高度1.3-1.4公尺）。
 - (2)前款張貼公告期限為15日，本市建築管理工程處應自公告日起每週至現場巡查，確認公告資訊完整無損並拍照留存；本市建築管理工程處並得於官網「宣導專區」刊登公告內容。

臺北市政府都市發展局 公告

發文日期：中華民國○○年○○月○○日
發文字號：北市都發字第○○○○○○號

主旨：為○○○市申請拆除坐落於本市○○區○○路○○○號等址（地號：○○○段○○○小段○○○地號）之無產權登記建築物（地面○○○層、樓地板面積○○○平方公尺、○○○構造）。

依據：依本局受理拆除執照申請案件審查原則之規定辦理。

公告事項：

- 一、公告期間：自中華民國○○年○○月○○日起至同年○○月○○日止，為期15日。
- 二、土地權利關係人對於該無產權登記建築物有私權爭議，應於公告期間內向行政院62年2月23日台內字第1610號函規定，向本局提送經民事訴訟法保全程序審判法院為假處分之裁定（聯絡單位：臺北市建築管理工程處建築科，通訊地址：臺北市信義區市府路1號南區2樓，聯絡專線：02-27208897），逾期未提送者，本局得逕依建築法規定執行拆除執照。
- 三、自該無產權登記建築物之土地坐落位置及現況照片如下圖所示：



案例3 (拆照涉及無產權建物應公告_拆除原則)

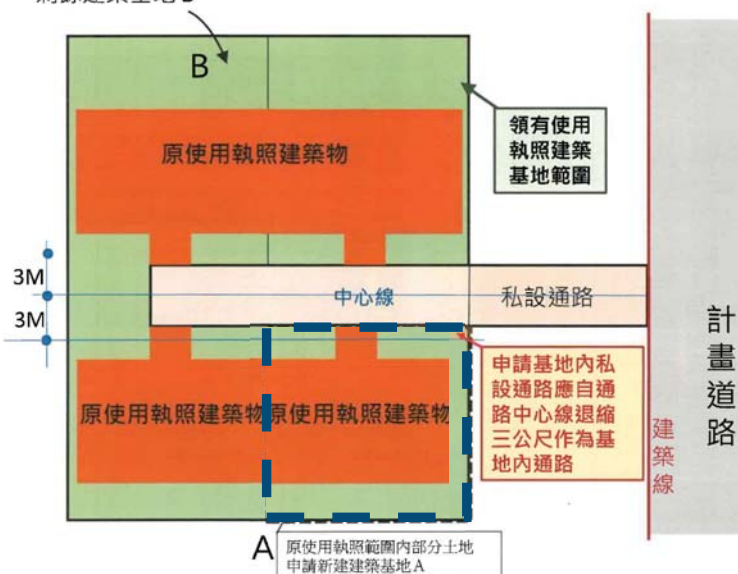


拆除公告應於**復審前完成公告程序**，常見類型為整棟無產權建物如附圖。

例外：免辦理公告程序案件

- 一、建築物坐落於**公有土地**，且**申請人**為政府機關、學校或**公營事業機構**，或已**取得該土地管理單位之同意文件者**。
- 二、**附屬構造**（如**車棚**、**廁所**、**花架**等類似構造物）。
- 三、**都市更新案件業已核定**
- 四、**危老核准案**，無產權坐落地號已納入重建計劃範圍

剩餘建築基地B



114年7月30日公告實施!!

拆除部分建築物，剩餘建築物檢附「建築物局部拆除後**剩餘構造結構評估報告書**」
「建築物局部拆除後**剩餘構造結構鑑定報告書**」
於開工後由承、監造人納入拆除計畫書內

臺北市○○區○○路○號建築物
局部拆除後剩餘構造

結構評估報告書

【案例範本】

執業

圖記

簽證建築師/技師簽名

簽證建築師/技師：○○○建築師/技師
開業證書字號/執業號碼：○○○○○○○

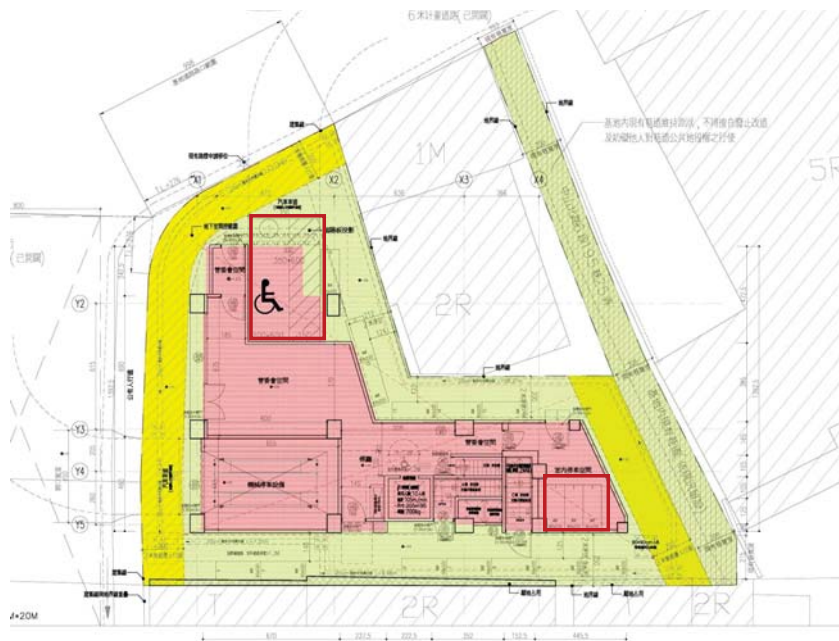
日期：中華民國○年○月○日

「建築物局部拆除後剩餘構造結構評估報告書」

目 錄
壹、申請單位
貳、標的物坐落及拆除/保留範圍
參、工作要旨(包含但不限於:決定共同構造留存、主要構造補強方案、臨時支撐措施)
肆、評估經過
伍、評估標的物之構造及現況用途
陸、標的物的測量成果:測點平面位置示意圖、傾斜率測量成果、水準測量成果
柒、拆除前後柱牆量比較及耐震能力評估
捌、評估結果
玖、綜合結論
壹拾、附件
附件一、申請人委託書
附件二、標的物原建照圖說
附件三、拆除前後 PSERCB 評估報告(原使用結構狀態)
附件四、拆除後剩餘構造物結構平面圖(含補強措施)
附件五、現況紀錄照片(包含但不限於:基地現況、標的物外觀各向立面、標的物有損壞瑕疵部位)
附件六、梁切割處錨頭、主要構造補強、防水工程、臨時支撐及鄰房保護措施等相關圖說

29

案例4 (涉及預審之重點項目)



常見涉及預審之重點項目：

消防救災活動空間

地面層停車

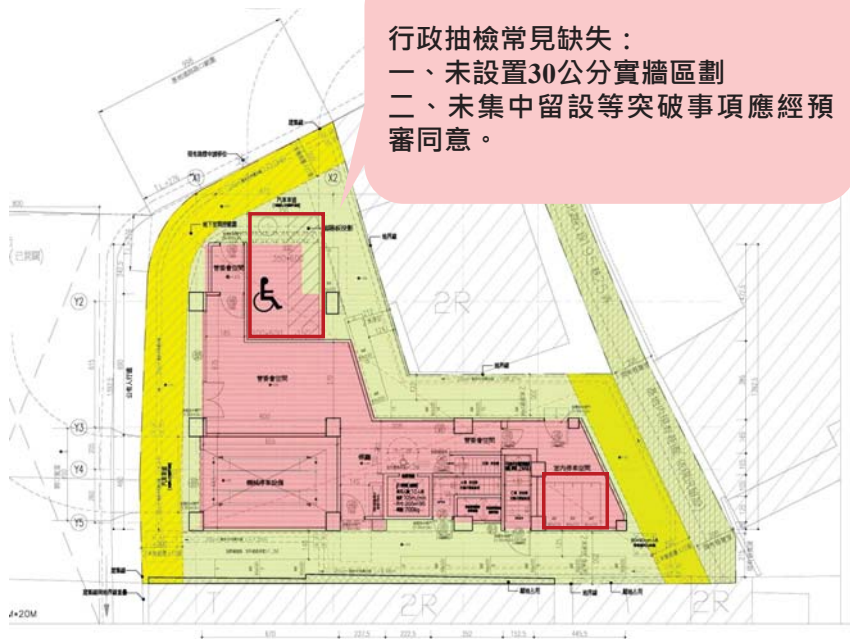
綜合設計放寬與容積獎勵

高層建築物地下各層最大樓地板面積之放寬規定等

因27項審查項目需確認有無預審報告書，故審查案件涉及應辦理預審者，自應確認預審報告書附卷之有無（本案涉及突破地面層停車規定，應辦理預審程序）

註：就建管法令有疑義者，仍應循會辦程序確認，以免列入缺失

案例4 (涉及預審之重點項目)



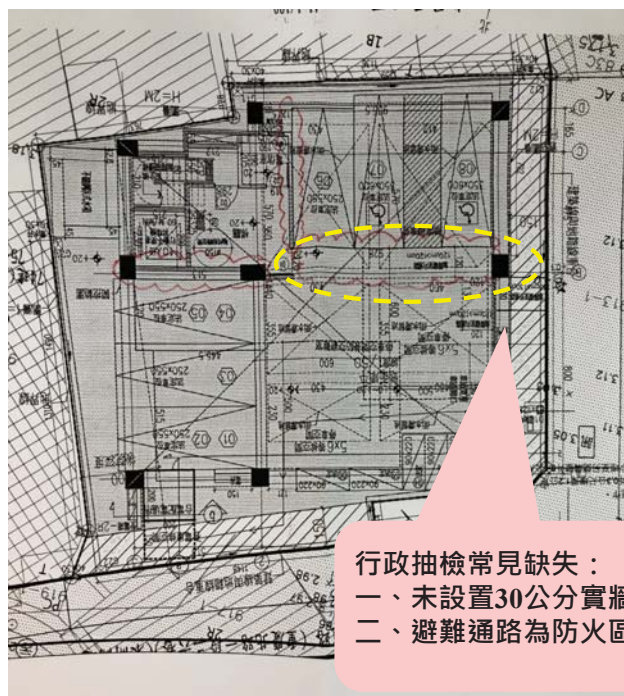
行政抽檢常見缺失：

- 一、未設置30公分實牆區劃
- 二、未集中留設等突破事項應經預審同意。

臺北市建築物附設停車空間設計指導原則重點摘要：

- 除無障礙停車位得設置於地面層外，公有建築物、農舍及**建築基地面積在450㎡以下**。
- 室內停車空間及其他居室空間應分別**集中設置**，且與鄰接之室內其他用途及逃生避難路徑，均應以一小時以上防火時效且無開口厚度達**三十公分以上**之防火**實牆區劃**分隔，該停車空間除車道外並得留設一處出入口連接室內逃生避難路徑通往戶外，該出入口應設置具有一小時以上防火時效且具遮煙性能之防火門。
- 因用途、構造特殊，或其他不可歸責於申請人因素，以致適用本原則確有困難者，**得經臺北市建造執照預審小組，審議通過後，得不適用本原則一部或全部之規定。**

案例5 (涉及預審之重點項目)



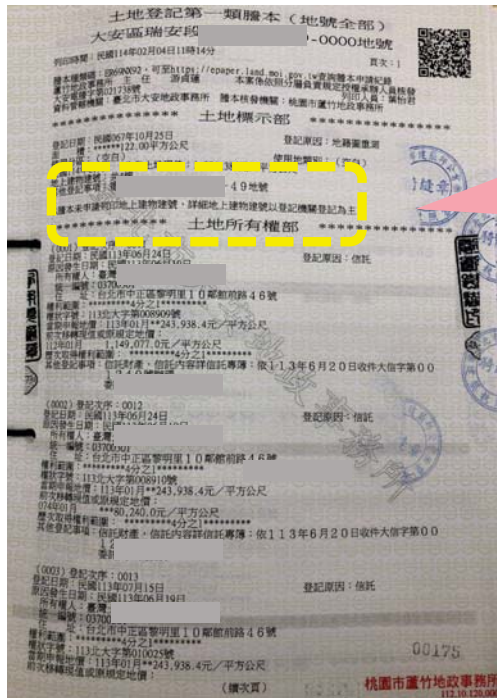
行政抽檢常見缺失：

- 一、未設置30公分實牆區劃。
- 二、避難通路為防火區隔。

臺北市建築物附設停車空間設計指導原則重點摘要：

- 除無障礙停車位得設置於地面層外，公有建築物、農舍及**建築基地面積在450㎡以下**。
- 室內停車空間及其他居室空間應分別**集中設置**，且與鄰接之室內其他用途及逃生避難路徑，均應以一小時以上防火時效且無開口厚度達**三十公分以上**之防火**實牆區劃**分隔，該停車空間除車道外並得留設一處出入口連接室內逃生避難路徑通往戶外，該出入口應設置具有一小時以上防火時效且具遮煙性能之防火門。
- 因用途、構造特殊，或其他不可歸責於申請人因素，以致適用本原則確有困難者，**得經臺北市建造執照預審小組，審議通過後，得不適用本原則一部或全部之規定。**

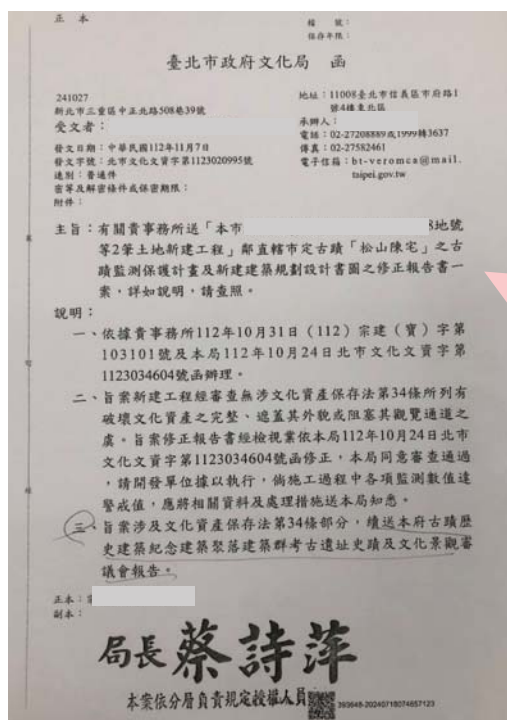
案例6 (權利證明證明文件)



都市更新案件以協議合建方式實施，申請建併拆執照時，謄本未列建號，無法比對拆除建號及同意書。
以清冊詳列拆除門牌、拆除建號比對建物謄本及拆除同意書。

33

案例7 (涉及會辦之重點項目)



行政抽檢常見缺失：
會辦文化局
工地周邊有古蹟
歷建、紀念建築及聚落建築，工程進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過，取得審議文件併卷。

34

案例8 (都市計畫說明書住變商回饋金)

**臺北市建築管理工程處委託專業公會辦理建築執照審查
變更使用執照行政抽檢紀錄表**

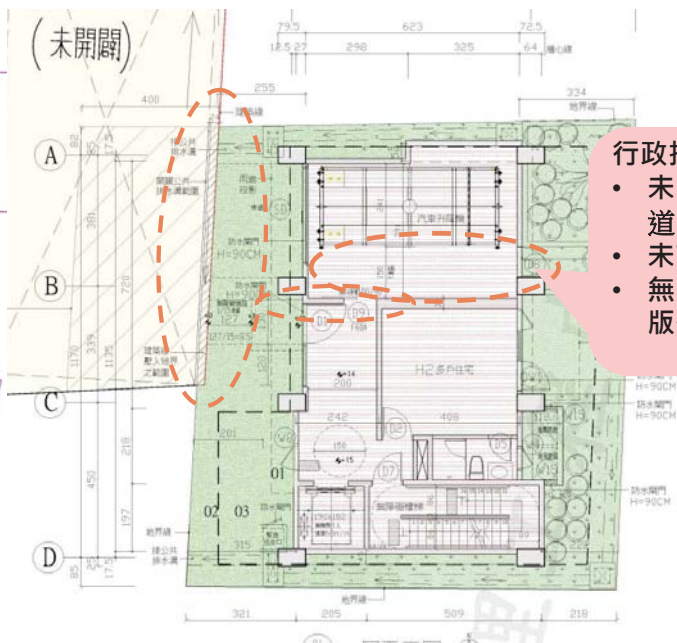
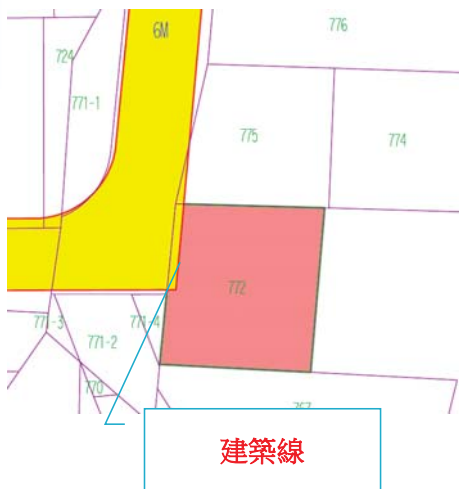
抽樣號碼：112-5224	申請人：_____	
執照號碼：113附註	使用類別：設計人：_____	
本建築通過核准之建築執照，甲方應定期抽檢，如當屆查竣後因辦理變更設計，應對專業人員予以罰鍰2次，如經當局派員至現場發生疑義時，除應對之之該專業師或技師開出警告外，並應將專業人員予以罰鍰1次，但抽檢未得本局訂定之臺北市建築執照及雜項執照規定項目審查內容，不予抽檢1次，未經規定會辦抽檢單者亦予以罰鍰1次，未經會辦者不予以罰鍰1次。		
項目	不項內容說明	點數
1. 申請書是否填寫齊全	係辦理增加建築面積文件為(無)審查事項	
2. 建築執照是否簽發完竣		
3. 是否使用執照(或其他證明文件)是否相符		
4. 變更使用執照數量及附件是否符合		
5. 建築執照證明文件是否齊全		
6. 建築執照用途是否符合監理規定		
7. 曾與辦公室使用者，其構造、設備設施內置裝修工務檢查是否合格		
8. 建築辦公室內使用者，其有關防火安全設備會議有相關圖說工務檢查是否合格	1.涉及建築空間繪製建築結構圖式圖樣本層文件及會辦紀錄影印件	
9. 其他抽檢圖章印收據或存摺、會聯事項	2.涉違章建築應即報警查究	
合計分數		0

承辦人： _____ 設計人： _____
☐ 本案符合規定。
☐ 本案無錯誤：應繼續或再
☐ 本案無錯誤：應繼續進行。
☒ 本案無錯誤：應辦理復議。
 以上填報程序(變更使用執照)
 建築師公會代表簽名： _____

行政抽檢常見缺失：
建築物涉及住變商回饋金，執照
內要計算回饋金及檢附住變商建
築師綜理表。

傳真專線：
 臺北市建築管理工程處 函
 105020
 臺北市松山區
 受文者
 有限公司
 地址：110台北市信義區市府路1號
 南區1樓
 承辦人
 電話：02-27208899分機999轉2770
 電子信箱：sz32341@ntd.gov.tw
 發文日期：中華民國113年7月15日
 發文字號：北市都建發字第11361426902號
 發文目的：普通信件
 送別：普通信件
 附寄及檢附條件或檢附期限：
 附件：繳款四聯單
 主旨：有關貴公司申請繳納113雙使用(准)字第0109號變更使用執照
 (建築地點代表說：本市松山區 號1樓至4
 樓；地號：松山區敦化段一小段(等2筆)-之住宅
 區變更為商業區回饋金新臺幣588,204元整一案，現查置
 照。
 說明：
 一、依貴公司113年6月26日變更使用執照竣工驗申書辦理。
 二、首揭建築物依「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」及「建築物變更使用
 執照繳納都市計畫回饋金」等規定申請繳納，前經本
 局113雙使用(准)字第0109號變更使用許可注意事項附表
 一，編號：2030應於竣工驗申前繳納回饋金588,204元整一案
 。
 三、另有關繳納之後續維護事宜，請貴公司應盡告知之責，
 建築物須依建築法第73條規定，維護建築物合法使用與其
 構造及設備安全。
 正本： 局
 副本： 處
 處長 虞積學 請假
 副處長 王金榮 代行
 中華民國113年7月15日 建築管理工程處 謹啟

案例9 (都市計畫)



行政抽檢常見缺失：

- 未依細部計畫退縮1.5m人行道。
- 未設置30公分實牆區劃。
- 無障礙下車區標示(設置車台版替代無障礙車位)

審查人員資格

所屬審查人員資格應符合建築法第34條資格及下列規定：

執照審查資格應符合下列條件之一（包含建造執照（含建造執照變更設計）、雜項執照、拆除執照、變更使用執照）：

- 一、近5年內擔任設計人並取得建造執照達3件以上者（其中1件得為其他縣市政府所核發之建造執照）。
- 二、曾任政府建管單位審照人員累計年資達3年以上者。

建造執照

建造執照

建造執照

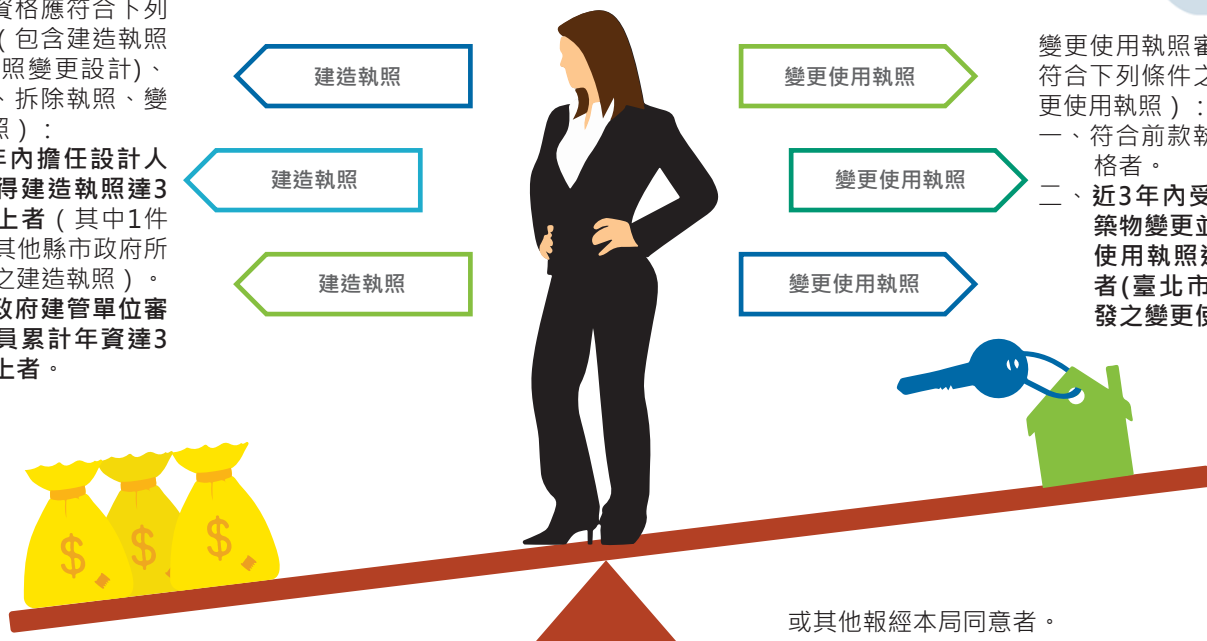
變更使用執照

變更使用執照

變更使用執照

變更使用執照審查資格應符合下列條件之一（僅變更使用執照）：

- 一、符合前款執照審查資格者。
- 二、近3年內受託進行建築物變更並取得變更使用執照達2件以上者（臺北市府所核發之變更使用執照）。



或其他報經本局同意者。

行政契約 (112年11月版)

第七條 審查人員資格

一、乙方所屬審查人員資格應符合建築法第34條資格及下列規定：

（一）執照審查資格應符合下列條件之一（包含建造執照（含建造執照變更設計）、雜項執照、拆除執照、變更使用執照）：

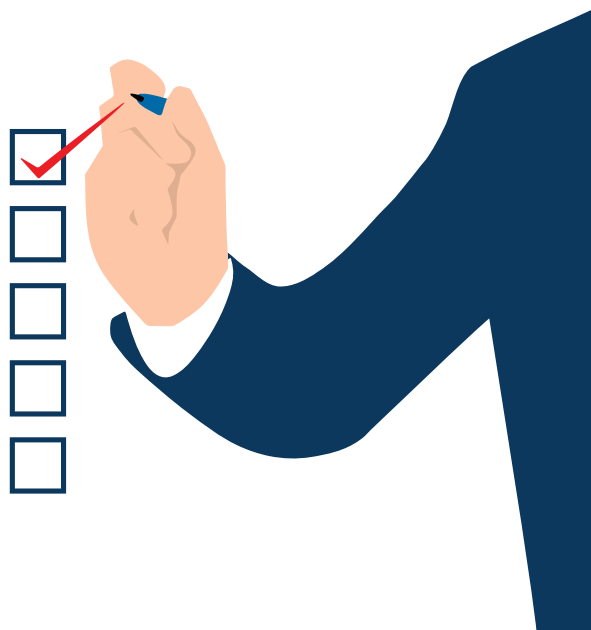
1. 近5年內擔任設計人並取得建造執照達3件以上者（其中1件得為其他縣市政府所核發之建造執照）。
2. 曾任政府建管單位審照人員累計年資達3年以上者。

（二）變更使用執照審查資格應符合下列條件之一（僅變更使用執照）：

1. 符合前款執照審查資格者。
2. 近3年內受託進行建築物變更並取得變更使用執照達2件以上者（臺北市府所核發之變更使用執照）。

（三）其他報經甲方同意者。

二、乙方應將所屬審查人員名單檢送甲方備查，異動時，亦同。甲方對乙方審查人員如認有不適任或有前項各款之情事，得要求乙方更換適任人員，乙方不得拒絕。



未來 方向

持續推動
增強效率



延審、會
辦、契約
制度調整
修正



製作教育
訓練手冊
提升效能



各類執照
無紙化

建立委託審查制度

01

審查人員將負擔審查之行政責任、提高審查人員資格門檻。

02

優先試辦：

- 1)經都市更新審議或都市設計審議之建造執照。
- 2)規模較小之雜項執照、變更使用執照。
- 3)所有拆除執照。

04

預計8月簽訂行政契約，9月起公告實施，以契約委託採使用者付費，審畢直接發照，每年節約670萬委辦費用。

03

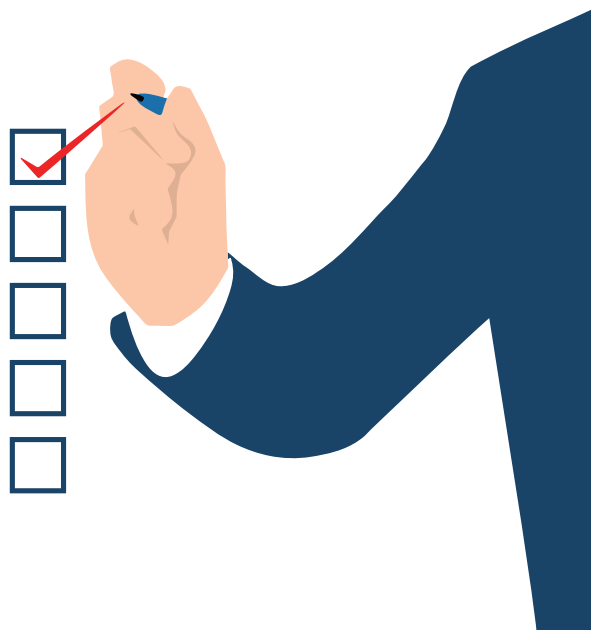
於初審、復審兩階段各設置公會審查自主檢查檢驗停留點，建立考核機制。

行政契約

(112年11月版)

第二條 委託工作項目

- 一、甲方依臺北市管理自治條例第四十條規定委託乙方辦理臺北市建築執照委託審查作業，乙方應依建築法及臺北市自治法規等相關法令規定辦理建築執照審查。
- 二、乙方受託辦理建築執照審查業務範圍如下：
 - (一) 建造執照，但屬下列類型之一者除外：
 1. 山坡地涉及水土保持計畫審查。
 2. 保護區原有合法房屋整建。
 3. 農舍案。
 4. 併建照辦理現有巷廢止、改道。
 5. 併建照辦理認定建築線。
 6. 海砂屋案件。
 7. 輻射屋案件。
 8. 涉及鄰避性、公共安全環境影響之用途設施如(加油站、變電廠、精神病院...)

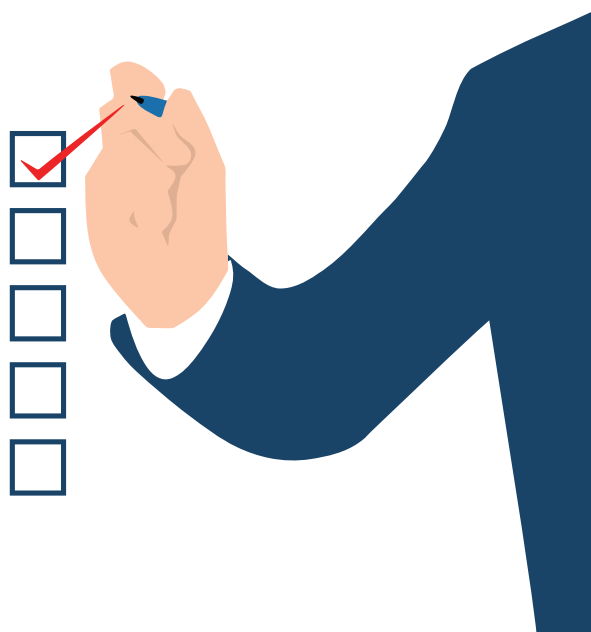


行政契約

(112年11月版)

第二條 委託工作項目

- (二) 建造執照變更設計，原建造執照屬前款除外案件者，涉及原行政簽報項目內容之變更設計者除外。
- (三) 雜項執照(含廣告物)，但屬下列類型之一者除外：變更使用許可：
 1. 山坡地涉及水土保持計畫審查。
 2. 農舍案。
 3. 併執照辦理現有巷廢止、改道。
 4. 併執照辦理認定建築線。
- (四) 變更使用許可：申請用途變更之樓地板面積超過2000平方公尺者除外(其餘如立面變更、結構補強或其他項目變更者不在此限)。
- (五) 拆除執照。
- (六) 建造執照、建造執照變更設計、雜項執照、變更使用許可、拆除執照等，屬須**併案辦理行政簽報或其他因政策需求經本局公告案件者除外**。
- (七) 建築執照統計報表及副本校對作業。
- (八) 建築執照報備作業。





簡報結束，敬請指教

建築執照委託審查制度運作 (公會審查實務說明)

主講人 廖彩龍副召集人、王山頌副召集人

目錄

- 壹、委託公會審查範圍
- 貳、建築執照行政審查作業須知
- 參、建築執照行政審查品質控管
- 肆、建築執照申請流程及審查表格
- 伍、建築執照審查常見缺失

壹、委託公會審查範圍

壹、委託公會審查範圍

臺北市府都市發展局 公告

發文日期：中華民國113年12月19日
發文字號：北市都建字第11361879321號
附件：

主旨：公告「委託臺北市建築師公會辦理臺北市建築執照行政審查作業」，並自114年1月1日起生效。

依據：一、行政程序法第16條、臺北市建築管理自治條例第40條。
二、建築法第34條。

公告事項：一、受託單位：臺北市建築師公會。
二、委託範圍及事項：
(一)建造執照，但不包括下列類型：
1、山坡地涉及水土保持計畫審查。
2、保護區原有合法房屋整建。
3、農舍案。
4、併建照辦理現有巷廢止、改道。
5、併建照辦理認定建築線。
6、海砂屋案件。
7、輻射屋案件。
8、涉及鄰避性、公共安全環境影響之用途設施(如加油站、變電廠、精神醫療機構...)。

(二)建造執照變更設計，但不包括下列類型：
1、原建造執照屬前款除外案件者，涉及原行政簽報項目內容之變更設計者。
2、臺北市府都市發展局行政抽檢中案件有缺失需辦理。

市府委託的是行政審查作業，技術部分另有抽查程序處理

局長簡瑟芳

臺北市建築師公會各項建築執照審查(含報備)收費標準

經 110 年 9 月 22 日第 17 屆第 76 次理事會通過
經 111 年 5 月 25 日第 17 屆第 84 次理事會通過
經 111 年 10 月 26 日第 17 屆第 89 次理事會通過
經 112 年 11 月 29 日第 17 屆第 102 次理事會修正通過
112 年 12 月 16 日實施

建築執照類別	審查費用
一、建造執照 (含雜項執照、雜項執照、新建、增建、修繕、廣告雜項執照)	以法定工程造價 5000 萬以下之案件，每件收費不得少於 30000 元。 以法定工程造價 5000 萬以上部分以萬分之 6 計算。 1. 以法定工程造價 5000 萬以下部分以萬分之 6 計算。 2. 超過 5000 萬以上部分以萬分之 2 計算。 第 1、2 兩項合計應繳金額，每件收費不得高於 100000 元。
二、建造執照變更設計 (含雜項執照、雜項執照、新建、增建、修繕)	增加法定工程造價，依原繳金額收取 50% 外，另依增加工程造價部分之萬分之 6 計算。 每件收費不得少於 20000 元不得高於 50000 元。 減少或未變法定工程造價，依原繳金額收取 50%。 每件收費不得少於 20000 元不得高於 50000 元。
三、拆除執照	拆除戶數 10 戶以下，每件收取 30000 元。 拆除戶數 11 戶以上，申請戶數超過 10 戶，每戶加收 1000 元，每件收費不得高於 50000 元。
四、變更使用執照	1. 樓地板 2000m ² 以上不在委託範圍。 2. 不涉樓地板面積限制之立面變更、結構補強或其他變更項目，每件收取 30000 元。
五、報備案件	1. 建造執照(含變更設計)相關事項之報備，每件收取 4000 元。 2. 變更使用執照、雜項執照、拆除執照相關事項之報備，每件收取 3000 元。

註：未規定事項之收費，得隨時修正之。

壹、委託公會審查範圍

一、建造執照(變更設計)

建造執照，但不包括下列類型：

- 1、山坡地涉及水土保持計畫審查。
- 2、保護區原有合法房屋整建。
- 3、農舍案。
- 4、併建照辦理現有巷廢止、改道。
- 5、併建照辦理認定建築線。
- 6、海砂屋案件。
- 7、輻射屋案件。
- 8、涉及鄰避性、公共安全環境影響之用途設施如(加油站、變電廠、精神醫療機構...)。

8類型均為須行政簽報之案件

建造執照變更設計，但不包括下列類型：

- 1、原建造執照屬前款除外案件者，涉及原行政簽報項目內容之變更設計者。
- 2、臺北市府都市發展局行政抽檢中案件有缺失需辦理。

壹、委託公會審查範圍

二、雜項執照

雜項執照（含廣告物），但不包括下列類型：

- 1、山坡地涉及水土保持計畫審查。
- 2、農舍案。
- 3、併執照辦理現有巷廢止、改道。
- 4、併執照辦理認定建築線。

壹、委託公會審查範圍

三、變更使用執照(圖審)

變更使用執照，但申請用途變更之**樓地板面積超過2000平方公尺者除外**（其餘如立面變更、結構補強或其他項目變更者不在此限）。

四、拆除執照

五、建築執照統計報表及副本校對作業。

六、建築執照報備作業：依現行之臺北市建築執照報備相關流程。

建築執照報備作業分工情形及流程

臺北市建築師公會 建築執照報備申請審查確認表

一、原核准執照：☐建字第○○○○號建造執照
☐變更准字第○○○○號變更使用執照
☐建字第○○○○號雜項執照
☐科字○○○○號拆除執照

二、申請審查程序確認：本人或本所案件為

建	☐ 保變住地隔案件 ☐ 特殊結構審查案件	☐ 由建照科辦理 ☐ 同意撤交審查費並由公會辦理報備審查
照	☐ 行政列管事項 ☐ 掛表後報備案件	☐ 注意事項附表列管部分
料	☐ 行政掛牌報備案件	
收	☐ 掛牌執照(保電梯增建、建構空執照)	
文	☐ 單獨報備之建建案報告書 ☐ 變更設計人 ☐ 變更使用執照報備	☐ 由建照科辦理 ☐ 同意撤交審查費並由公會辦理報備審查
施	☐ 非屬上述案件	☐ 由施工科辦理 ☐ 同意撤交審查費並由公會辦理報備審查
工		
科		
報		
備		

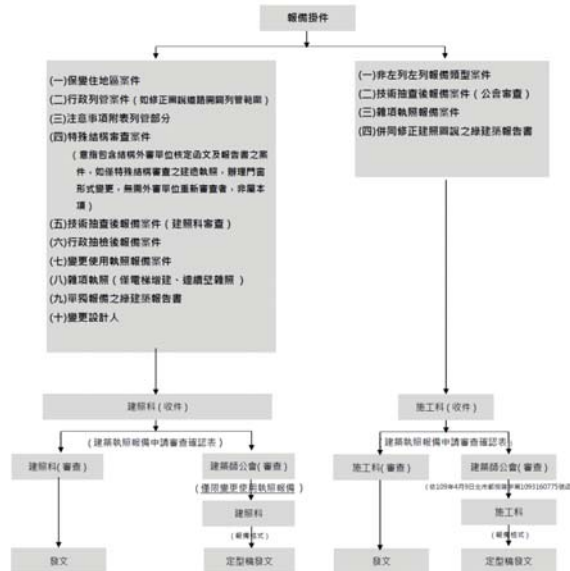
註：本表未檢附或勾選不全者，視同報備申請書表文件不全，本會為建築師簽證項目請執業勾選上開項目，另變更起造人、承造人、監造人部分應以臨櫃方式及施工科掛號，不得以報備方式辦理。

起造人(或設計人)：印(大小章)

三、會議建管處確認：
☐依委託審查費的可由公會辦理報備。
☐建照科自行審核報備。承辦人：殿 長：

四、應由臺北市建築師公會辦理案件：
 公會簽收：

底臺北市政務局114年4月17日北市府政建字第114009751號函正印正印臺北市建築執照報備報備報備



委託審查範圍確認表

注意:本表為提醒大家本會可審查之範圍，如後續發現申請案非公會可審查，導致須撤銷案件，則須扣款退回申請人。

掛號號碼：

建築執照申請案屬委託審查範圍確認表

1.起造人：
 2.申請地號或地址：

■建造執照(含變更設計)申請範圍符合下列各項規定方可向本會申請掛號審查

☐ 非屬山坡地涉及水土保持計畫審查。 ☐ 非屬保護區原有合法房屋整建。 ☐ 非屬農舍案。 ☐ 非屬併建建照辦理現有舊廢止、改道。 ☐ 非屬併建建照辦理認定建築線。 ☐ 非屬未經都市更新審議或都市設計審議之增設室內公用停車空間(停車獎勵案件)。 ☐ 非屬海砂屋案件。 ☐ 非屬海砂屋案件。 ☐ 非屬海砂屋案件。 ☐ 非屬涉及鄰避性、公共安全環境影響之用途設施如(加油站、變電廠、精神病院...)。 ☐ 未涉及下列、須行政裁量登報事項者。	☐ 非屬畸零地免調處遷登單獨建築案。 ☐ 非屬用途核准條件案。 ☐ 非屬多目標使用方案。 ☐ 非屬現有巷指定建築、現有舊廢止、改道案。 ☐ 非屬山坡地開發案、山坡地聯併建築、整地原則案。 ☐ 非屬保護區原有合法房屋整建及農舍案、海砂屋、輻射屋。 ☐ 非屬獎勵停車案。 ☐ 非屬逾期展延期限案。 ☐ 非屬特殊案件 涉及法令疑義。
--	--

■雜項執照(含廣告物)申請範圍符合下列各項規定方可向本會申請掛號審查

☐ 非屬山坡地涉及水土保持計畫審查。 ☐ 非屬農舍案。 ☐ 非屬併建建照辦理現有舊廢止、改道。 ☐ 非屬併執照辦理認定建築線。
--

■變更使用執照 申請範圍符合下列規定方可向本會申請掛號審查

☐ 申請變更之樓地板面積未超過 2000 平方公尺者。(超過 2000 平方公尺請於建照科掛號) ☐ 立面變更、結構補強或其他項目變更不在 2000 平方公尺限制。

★申請案件為勾選範圍業經申請人(或設計人)確認，並同意若申請範圍錯誤，已繳費用由公會扣除 6000 元後退回申請人(或設計人)

申請人(或設計人)：

中 華 民 國 年 月 日

貳、建築執照行政審查作業須知

審查人資格限制

一、審查人員資格應符合建築法第34條資格及下列規定：

（一）執照審查資格應符合下列條件之一（包含建造執照、建造執照變更設計、雜項執照、拆除執照、變更使用執照）：

1. **近5年**內擔任設計人並取得**建造執照達3件以上**者（其中至少應有2件為臺北市政府所核發之建造執照）。

2. 曾任政府**建管單位審照人員年資**累計年資達**3年以上**者。

（二）變更使用執照審查資格應符合下列條件之一（僅變更使用執照）：

1. 符合前款執照審查資格者。

2. **近3年**內受託於本市轄內之建築物變更並取得變更並取得**達2件以上**臺北市政府所核發之變更使用執照者。

（三）其他報經主管機關同意者。

審查人之培訓

二、審查人員之培訓

具上列資格人員須參與本會為建築執照審查專辦之講習了解審查人員之權責及相關建管法令，方可參與審查作業，本會為使建築執照審查業務順利進行，將建請本行政委託案之主管建築機關，**定期舉辦審查人員之教育講習**以建立審查標準一致而能公平、公正執行審查避免審查疏失，乃規定**審查人員應全程參加講習會，方得參與各項建築執照審查。**

審查人員作業規範

三、擔任建築執照審查工作之建築師審查時應遵守下列規範：

- 1.公會受理各項建築執照申請掛號時間為週一至週五，每日上午9時至12時及下午2時至5時。但如遇國定假日或天災或不可抗拒之理由則不在此限。
- 2.各項建築執照審查時間為每週一至週五，每日上午9時30分至12時，下午1時30分至5時30分。
- 3.審查項目依臺北市政府委託各項執照應審事項辦理。
- 4.各項建築執照審查地點為臺北市政府中央南區地下2樓。
- 5.**審查建築師遇有下列情形時，應自行迴避**並告知本會，由本會另派審查建築師執行：
 - (1)審查人員或其配偶、前配偶、四親等內之血親、三親等內之姻親、同財共居之親屬或曾有此關係者為該受審查案件之當事人時。
 - (2)審查人員或其配偶、前配偶，就該受審查案件與當事人現有或3年內有共同權利人或共同義務人之關係者或曾有僱傭、委任、代理關係者。

審查人員作業規範

- (3)審查人員為該案之當事人或同事務所或聯合事務所。
- (4)有其他情形足使申請人認其有不能公正執行職務之虞，經申請人以書面敘明理由，向建築師公會提出，經建築師公會作成迴避決定者。
- 6.當天因事不克擔任審查作業，請於三個工作天前，以電話告知建築師公會承辦的會務人員，由建築師公會另行安排，否則以缺席論。例：星期一輪值者，須於上星期三前告知；星期五輪值者，須於星期二前告知。
- 7.各審查建築師應於簽退時點交案件，並確實保管案件書圖卷宗，不得遺失，且嚴禁任何人將案件攜出審查室及影印。
- 8.審查建築師針對所有缺失應一次告知，並當場將審查意見具體詳實載明後簽名負責。
- 9.執行審查作業時，不得任意離席及處理私事。
- 10.執行審查案件時，應注意操守及執行態度，禁止利用審查時招攬相關業務。

審查人員審查費及車馬費

一、掛號審查建築師之審查費用為：車馬費1000元及審查費1500元，超過3件時每件再加500元之審查費。但無案件時僅支領**1500**元車馬費。

二、建築執照審查建築師之審查費用為：

1. 建造執照：審查費3000元及車馬費1000元

建造執照複審：審查費1000元及車馬費1000元(複審二次為原則，複審無法核准時只支領車馬費)

2. 其他執照：審查費1500元及車馬費1000元

其他執照複審：審查費500元及車馬費1000元(複審二次為原則，複審無法核准時只支領車馬費)

3. 各項執照校對副本：審查費500元及車馬費1000元

4. 現場會勘：車馬費1000元、審查費1000元及交通費500元

註:補正案件之複審及費用：每一建築執照申請案件以複審二次且由原審查建築師複審為原則(複審無法核准時只支領車馬費)。

叁、建築執照行政審查品質控管

執行標準會議

I、委審作業執行標準會議：

為確保審查案件執行有一致標準，公會得依需要召開建築執照審查標準作業會議，就委審案件之行政作業或適用行政法規疑義進行討論及檢討作業標準。本會議由公會人員擔任主席，並得邀請都發局人員列席討論，以完備委審行政作業標準程序。

II、公會應將委審作業執行標準會議紀錄送都發局備查，經都發局備查後，公會始得據以執行。行政作業執行標準如有牴觸法令或議題不屬執照審查標準作業範疇，都發局得要求公會予以改正或不予備查。

行政抽檢

- I、都發局應逐月抽檢前一月份經公會審查而核發之建築執照及建築執照報備申請案件。執照抽檢項目為內政部頒訂規定審查項目及都發局頒訂須辦理會勘及會辦項目及其他須查核事項。抽檢比例如下：
- (一)建造執照：百分之三十且至少3件以上。
 - (二)其他類別執照：百分之二十。
 - (三)建築執照報備：百分之十且至少5件以上。
- II、如都發局於抽檢時發現執行審查人員審查違失，都發局除依相關法令辦理外，並應通知公會依第九條規定處理記點，或取消審查人員資格。
- III、公會於初審、復審兩階段均應分別設置審查作業自主檢查檢驗停留點，以檢驗審查天數及行政審查事項是否符合規定。其檢驗成果應紀錄成冊，每週報都發局備查。

違規記點

- I、都發局定期抽檢公會審查核准之建築執照，如發現公會審查違失致有下列各款情事時，依各款規定予以記點：
- (一)致該案須辦理變更設計時：對審查人員予以記點2次。
 - (二)致該案已核發之執照應撤銷或廢止時：對審查人員予以記點3次。公會並應負衍生之損害賠償及相關法律責任。
 - (三)該案不符都發局訂定之臺北市建造執照及雜項執照規定項目審查內容：對審查人員予以記點1次。
 - (四)未依規定會辦相關單位者：對審查人員予以記點1次。
 - (五)應辦理會勘而未辦理者：對審查人員予以記點1次。
- II、依本條規定之記點紀錄應併入第十條之執行成果報告書。一年內累積記點達3點之審查人員，公會應對該員停止審查作業6個月，期滿後始得再派任該員辦理審查作業。

建造執照掛號時,若僅是符合基本文件,複審時常見再退請補正

建築執照委託審查相關表格

110091

附冊 1-1.1 建造執照申請案擬定項目審查表

A-1

起造人	聯絡人： 聯絡電話： 傳真電話：
設計建築師	審查單位
大空	小空
	適用

建築地點	地址：
地段地址：	區 段 小段 地號等 (建議詳列於地號表)

項次	審查項目	設計繪計 符合 規 則	審查結果 有 無	不得原因	應注意事項
1	申請書	☐	☐	☐	1.各項文件均應繳用本市制式表格，各欄位均應詳填清楚，並依規定用印或簽章。
2	起造人名額(二人以上)	☐	☐	☐	2.位於山地範圍，非都市計畫劃區，合法房屋及農舍者，需另舉出聯絡人。
3	地點表	☐	☐	☐	3.申請建造執照時應繳表14
4	起造人同意書	☐	☐	☐	4.附辦條件申請人應具建物所有權狀影本及土地所有權狀影本，並所有權人用印及正式本親自簽章。
5	建築師簽章表	☐	☐	☐	
6	土地登記憑本(第一類、三個月內有效)或土地所有權狀影本	☐	☐	☐	
7	地籍圖謄本(三個月內有效)	☐	☐	☐	
8	土地使用權同意書	☐	☐	☐	
9	建築線位置(示)圖(八個月內有效)	☐	☐	☐	
10	建築圖說	☐	☐	☐	10.附繪面積小於60平方公尺且樓高3.5公尺以下者，可免交由建築師繪製。
11	結構圖說、結構計算書	☐	☐	☐	6.建築圖說、結構圖說、結構計算書及地盤調查報告等，應屬專業技術資料恕不在審查範圍內。
12	建築環境說明書	☐	☐	☐	
13	建築基地都市發展局公文(查核清楚，詳核各同意書)	☐	☐	☐	
14	地址門牌繪測(二戶以上)	☐	☐	☐	
15	土地登記憑本(第一類、三個月內有效)或建物所有權狀影本	☐	☐	☐	
16	路牌同意書(有產權登記路牌)或路牌切結書(無產權登記)	☐	☐	☐	
17	建物測量成果圖謄本	☐	☐	☐	

備查結果

審查人員(填用印)

☐符合規定，准予提准。

☐不符合規定，請依備查結果修正後再申請提准。

掛號規定項目
審查表，符合
表列審查項目
即可掛號

建造執照(雙號設計)審查紀錄表						108/03/27		
類別		行政作業類						
A-1 表		行政項目審查表						
編審站區		☐ 新築、 ☐ 改建、 ☐ 修 應檢閱圖文清單 ☐ 擴建或改式 ☐ 其他				建築案件號碼： 特 建照科備查		
註冊字號		請件日期： 年 月 日 請件人員： _____				圖件字號：		
受理人								
設計人		李維西 莊君： 發證建照第： _____						
建築地點		地址： _____ 地號： _____ 段 _____ 茂 _____ 小茂				地號等 率(地號詳註)		
類別	項次	項 目		設計人執行 繪畫結果			說 明	
		項次	項 目	項次	項 目	項次	項 目	
基本文件	1	申請書簡						
		1 *申請書						
		2 *起造人名稱(2人以上)						
		3 *設計人名稱(2人以上)						
		4 *地址表						
		5 *經費動數表						
		6 *雜項工作動數列表						
		7 *基地優先權證明知悉						
		8 *訂立專界切實						
		9 *變更設計說明及理由						
		10 *最新變更設計核准後先行施工案件【須備】：【注記上如無聯合公同檢核意見文】						
		11 *是否依法取得「都市計畫」限制開工、積極函/逾期未開工之告戒、不罰定執照效力						
		12 *按照土石方施工工程範圍內【檢附實際測量結果/繪製中樑、剖面圖與現況圖】						
		13 *有無違反限高、土留置部款						
	2	擬定臨時需要表27份						
	3	基地勘測照片(基地、道路、水溝、鄰地、現有看)						
	4	*附近大眾運輸設施之位置表(可免)鄰近管線探查表(免)						
	土地所有權人證明文件	5	土地登記(簿)謄本(三個月內有效)及土地所有權狀 1 副本(證明所有權人和相對權利期間管理專任人員的地址資訊則定期提供服務系統下裁查資料員核對) 2 歷史資料、檢附歷史書畫計量及權利關係之複測高度報告書管代土地登記謄本					

第1頁,共1頁

行政項目審查
表(A-1)，審查細
節可參看臺北
市建造執照工
作手冊



建築執照委託審查相關表格

類別				行政作業額	
A-B 表		行政會辦項目審查表			
審查結果	☐ 行政會辦項目辦理完成			審查單位	備註/處理/備註
	☐ 無法向上 ☐ 其他 審查人員				
日期/字號	辦件日期： 年 月 日			辦件字號：	
經 送 人					
經 辦 人	事件類別： 案件類別：			人 事	其 他
	備註：				
處理地點：				地點： 區 段 小段	
				出納單 警(出納號碼)：	
區內案件	會辦事項	處理人/地點/時間/地點/處理結果		處理日期	處理時間
區內案件	A 都市發展	都市設計審議後續處理及統計提報【聯合會辦可文件】			
		完成提報率(計畫審覈或計畫完成或政策案件)【聯合會辦可文件】			
		計畫審查中完成案件【聯合會辦可文件】			
	B 建築	特定區內中請建築【聯合會辦可文件】			
		基本與範圍內有違序情事處理提報【聯合會辦可文件】			
		都市設計與建築審計及地下室開挖案件【聯合會辦可文件】			
	C 道路行旅	開闢公園案件核定後涉及提報及變更提報【聯合會辦可文件】			
		不適用(裁及自導系列案件)【提報後由注意事項類別為空】			
D 文化風貌	古蹟、保存計畫情事提報審查【聯合會辦可文件】				
	不適用或附近地區申請提報審查【聯合會辦可文件】				
	傳統文化區歷史建築申請提報審查【聯合會辦可文件】				
E 環境改善	傳統文化區歷史建築申請提報審查【聯合會辦可文件】				
	附屬設備事宜【聯合會辦可文件】				
F 農林畜牧	都市環境改善(改善會辦治盜範圍)【聯合會辦可文件】				
	提報案件核定後涉及區內內容變更【聯合會辦可文件】				

2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 26

[illegible]

圖 6-25 的圖解如下：

行政會辦項目審查表 (A-6)，依個案條件會辦，通常先參考管區列管項目會辦表，另有固定會辦事項

案件核准時仍依內政部規定項目
表為核章依據

伍、建築執照審查常見缺失

審查常見缺失-建造執照案

注意事項附表易漏勾項目：

- ☐3600 首次掛號日期： 年 月 日（法令適用日期： 年 月 日）。← 特別案件有時會不同
- ☐1800 結構專業技師： 技師事務所，技師：○○○**結構工程**技師。
- ☐1801 水土保持專業技師： 技師事務所，技師：○○○**大地工程**技師。← 技師類別加註
- ☐1802 地質調查專業技師： 技師事務所，技師： ○○○**土木工程**技師。
- ☐1200 放樣勘驗前應完成昇降設備審核。← 未附昇降設備圖說，才勾選此項
- ☐9900 容移、都審、都更、水保、會辦、會勘 …等相關紀錄或核備函涉及執照應配合列管事項者，應於附表完整加註。
- ☐7500除本次變更項目外，其餘注意事項同原核准。**（變更設計案）**

例：9900 都市發展局《111年11月17日》府授都設字第《1113040869》號函：

有關下列事項，應納入**建築執照**列管，並於公寓大廈**管理規約**、銷售契約及產權移轉列入交代：

（一）本案自建築線退縮之騎樓及無遮簷人行道、保安街側管委會門廳自柱位後退縮之 2公尺人行通道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

（二）屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

審查常見缺失-建造執照案

□7602 備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。

□4326 本案為依臺北市綠建築自治條例第四條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章屆滿有效期限前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。

□2801 基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。

□0201 地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買，除於公寓大廈規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈約中。

注意事項內除以上尚有許多須轉載於公寓大廈規約

審查常見缺失-建造執照案

新增列管項目(113年5月14日):

□4326 本案為依臺北市綠建築自治條例第四條、第五條規定之新建建築物，於申報一樓樓版勘驗時，應同時檢附候選綠建築證書，並於核發使用執照後二年內取得綠建築標章。另本案屬第六條（第1項／第3項）應辦理延續認可之新建建築物，其所有權人、管理機關、管理委員會或管理負責人於綠建築標章（首次）有效期限屆滿前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。

□4328 本案為【113年2月1日前未取得建造執照之市有新建建築物／113年5月1日前未取得建造執照之本市轄內非本府所屬之公有新建建築物】（擇一列管），依本府113年1月22日府授都建字1136080938號函，依相關法令規定需申請綠建築標章之新建建築物者，應併同申請建築能效評估，除尚未納入中央公告建築能效評估工具之使用類組暫免適用外，其建築能效等級應達1+級（近零碳建築）；並應於申報一樓樓版勘驗時，同時檢附候選建築能效證書報驗，且於核發使用執照後二年內取得建築能效標示。

審查常見缺失-建造執照案

新增列管項目(113年5月14日):

□4322 本案起造人於領得使用執照前一次繳納保證金。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。

□6804 本案捷運共構案，業經臺北市政府 核備在案。 本案係捷運系統聯合開發案之開發大樓部分，如後續變更設計或變更起造人，申請人應依大眾捷運系統土地開發辦法第20 條第3 項取得捷運局同意函，始得辦理，且應知會捷運局。

□0232 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局_年_月_日，文號：_號函審查同意在案。

□0233 本案屬兒童及少年福利與權益保障法第33-2條第1項第__款之場所，應依『公共場所親子廁所盥洗室設置辦法』及『臺北市政府新建及改建廁所設置原則』設置獨立式親子廁所於__(樓層)，共__處，並檢附設置位置及相關詳細圖說。親子廁所應於領得(變更)使用執照後供民眾使用。(114年7月17日)

審查常見缺失-建造執照案

申請書類

1. 一般零售業甲組請註明(不含日用百貨)。
2. 變更設計之法令適用日請務必核對。
3. 建照併拆照資料表之申請人應為起造人(非建物或土地所有權人)。
4. 允建容積計算表未檢附。

現況照片 (變更設計免附)

1. 現有巷道照片請逐段詳實檢附。
2. 基地內照片檢附不全，若涉畸零地鄰房檢討，鄰地亦應清楚拍攝。
3. 基地內現有建築物與鄰房交界處(有無共同壁)照片。
4. 照片索引圖請附現況實測圖。
5. 照片請用印，拍攝日期應標明。

審查常見缺失-建造執照案

各類說明書

1. 各類簽證表(行動不便, 空調, 技師簽證報告)填寫不完整(ex: 部份項目未勾選, 建築地點及規模未填, 建築師未簽名...)。
2. 「建築物局部拆除後剩餘構造結構評估報告書」或「建築物局部拆除後剩餘構造結構鑑定報告書」未檢附(依114年7月30日局函)。
3. 現況實測圖繪製不完整: 建築線與地籍線是否相符未標示; 鄰地地號、使照號碼未套繪; 道路是否開闢未加註...  可參考協審室之範例圖說
4. 跨使用分區基地(ex: 住3及商2區)界線請標示清楚
5. 複丈成果圖: 地界線每一界樁點均需複丈, 如因建物未拆除等因致無法複丈者得列管於放樣勘驗前補複丈。
6. 規約內容加註未全: 都審核准內容(請要求與都審報告所檢附之規約相同)、地面層設停車空間、停獎。

審查常見缺失-建造執照案

7. 水土保持審查、環評等案件應請設計建築師出具說明書說明檢附申請建照之圖說與上開審查之核准內容相符。
8. 套繪圖有加註公私有地合併證明書文號者可能有基地內公共排水溝或現有巷道等存在, 應注意查核。
9. 都市計畫說明書特殊規定應查明。(例: 是否都審、退縮人行道、指定留設騎樓、車道限一出入口...)
10. 使用用途為「多戶住宅」者, 請確認該案有否連棟住宅, 如無請加(集合住宅)。

審查常見缺失-建造執照案

需先經相關單位核備或會辦、會勘事項

1. 消防救災空間應會辦消防局。(都更、都審核准案得免會)
2. 受保護樹木(依)、公有建物逾50年應會辦文化局。
3. 捷運或高鐵兩側禁限建範圍案件，影響評估報告如由第三單位審畢，仍須會辦捷運局或高鐵局。
4. 各項會辦案件，請確實詳讀各單位回覆意見，如有仍應檢討或待釐清事項，應修正後再行會辦至各單位確認後方可准照。
5. 都審、都更差異說明書(檢討免會辦一覽表)未檢附。
6. 須防火避難綜合評定案件，如擬**放寬至放樣勘驗**完成，須會辦建照科同意後始得核准。
7. 臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則、臺北市建築工程基礎開挖安全措施管理作業要點等規定涉及特殊情形，須會辦建照科簽報同意後始得核准。
8. 臺北市建築基地整地及基地地面認定原則、臺北市建築物附設停車空間設計指導原則，涉及特殊情形，須經提臺北市建造執照預審小組審查並簽報同意。
9. 法規小組決議，如有後續請依程序簽報，請會辦建照科簽報同意後始得核准。

審查常見缺失-建造執照案

圖說-現況實測圖

1. 建築線與地籍線相符。
2. 繪製範圍地界外20公尺。(鄰地地籍完整)
3. 道路截角長度。
4. 基地外公共設施、道路開闢情形。
5. 鄰地土地是否已建築完成(建、使照號碼，構造，樓層數)。
6. 基地內樹木標示。
7. 現有巷道範圍、尺寸及公共排水溝。
8. 基地內現況建築物構造規模、高程及建使照。
9. 多筆地號地籍線標示。

審查常見缺失-建造執照案

圖說-一樓平面圖

1. 建築線與地籍線相符。
2. 道路截角長度。
3. 基地外公共設施、道路開闢情形(如須開闢須標示開闢範圍，並載明注意事項列管文字)。
4. 人行道及行道樹。
5. 用途及使用分區線標示。
6. 消防救災空間。
7. 車道破口標示。
8. 地下室開挖範圍。
9. 基地內排水。

審查常見缺失-建造執照(變更設計)案

圖說及說明書

1. **起造人、樓層或構造變更**，土地使用權同意書應重新檢附。
2. 若涉及先行施工，應依建築法處承造人及監造人各玖仟元罰鍰，注意事項並加註「**本案先行施工已裁罰在案，有關後續鑑定事宜由施工科續處**」。
3. 套繪圖套有執照號碼是否仍屬有效應釐清(**可會辦施工科**)。
4. 保證金、代金或回饋金應以法令適用日當期相關數據檢討。
5. 原建照應會捷運局案件若涉結構變更應再行會辦捷運局。
6. 都審、都更差異說明書(檢討免會辦一覽表)未檢附。
7. 涉及環評事項、水保設施變更案件，建議先會辦環保局或大地工程處。
8. 結構外審案件，變更設計如涉及結構變更，應先由外審單位審畢同意，始得核准。**(但變更設計時放樣勘驗尚未完成，得先核准變更設計)**
9. 綠建築查核表未檢附。

審查常見缺失-建造執照(變更設計)案

圖說及說明書

10. 都更案原執照或第一次變更設計已列管6個月須至都更處辦理變更，惟變更設計審查時超過6個月仍未辦理變更。
11. 變更說明及理由未載明工程進度及申報勘驗時程。

審查常見缺失-拆除執照案

1. 應注意拆除建物與鄰房是否有共同壁。
2. 拆除建築物範圍與都更拆除內容不符（ex:都更報告書或核備函註明拆遷補償未列XX路XX巷XX弄6、8號建築物），應檢附未納入都更權利變換拆除建築物之拆除同意書、抵押權人同意書。
3. 拆除剩餘部分，未附「建築物局部拆除後剩餘構造結構評估報告書」或「建築物局部拆除後剩餘構造結構鑑定報告書」。
4. 查明是否有先行拆除之行為。
5. 本局拆除執照申請案件審查原則：符合建築管理自治條例第十條規定者得免辦拆除執照，亦得免先行拆屋罰款，獨棟無產權建物請檢討是否須辦理公告程序。
6. 已領拆除執照者：查明地號，有無特殊管制事項，是否已拆除？是否逾期作廢？
7. 連棟式建築物部分拆除，請檢討「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」。
8. 危老案加註核准文號。
9. 現況實測圖與一層平面圖核對是否一致。

審查常見缺失-變更使用案

1. 變更使用申請範圍

一、討論事項：

第1案

案由：研商有關審查建築師協助研擬「變更使用執照之防火區劃審查」相關事宜，提請討論。

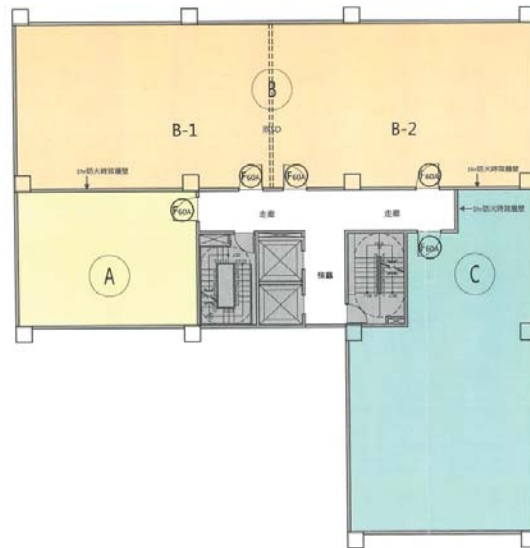
說明：有關 113 年 3 月 25 日建照科便箋：

一、依建築物使用類組及變更使用辦法第 5 條：「建築物變更使用類組，應以整層為之。但不妨害或破壞其他未變更使用部分之防火避難設施且符合下列情形之一者，得以該樓層局部範圍變更使用：一、變更範圍直接連接直通樓梯、梯廳或屋外，且以具有一小時以上防火時效之牆壁、樓板防火門窗等防火構造及設備區劃分隔，其防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。二、變更範圍以符合建築技術規則建築設計施工編第九十二條規定之走廊連接直通樓梯或屋外，且間向走廊之開口以具有一小時以上防火時效之防火門窗等防火設備區劃分隔，其防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。」

二、按上開辦法，變更使用執照之申請範圍應依上開規定辦理，以原使用執照或前次核准變更使用執照之區劃為申請範圍，並檢齊相關權利證明文件，敬請貴公會周知於執照審查時，依本登說明辦理。」。

結論：

- 一、申請範圍符合下列規定之一者，以「樓層之局部範圍」變更使用：
- (一) 變更範圍直接連結直通樓梯或屋外。
 - (二) 以符合防火區劃規定之走廊連接直通樓梯。
- 二、檢附圖例供審查建築師參考(詳附件)



變更使用範圍檢討不妨害或破壞其他未變更使用部分之防火避難設施且符合一小時防火區劃。檢討例舉說明如下：

1. 整層為之

2. 該層局部變更使用範圍

- (1) 一小時防火區劃範圍 A、B、C
- (2) B 範圍內符合一小時防火區劃 B-1、B-2 可各自單獨申請
- (3) A 範圍與 B-1 範圍，符合一小時防火區劃可合併申請

審查常見缺失-變更使用案

2. 消防設備應先由消防局審查完成。

3. 檢附「臺北市建築物涉及施工中消防防護計畫檢核表(AF-1)」，檢核表確認是否須檢送施工中消防防護計畫，倘需檢送之案件須先取得本府消防局核定之證明文件始予核准。

4. 併辦增設昇降設備(電梯)，注意事項須加註「**昇降設備應於竣工勘驗前領得升降設備許可證。**」

5. 停車代金計算有誤(打折法條、公告現值、基地面積引用有誤)。

6. 地下層停車空間、屋突層樓梯間機房，勿再加入土管用途組別。

感謝聆聽
敬請指教

42/64



建築執照技術抽查 常見缺失

近期修正法規、常用規定
函釋&案例分享

Taipei City Construction Management Office

臺北市建築管理工程處 建照科

李御嘉 正工程司

114.10.14

Agenda

01

臺北市騎樓及無遮簷人行道

02

臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

03

臺北市特殊結構建築物委託審查原則
臺北市畸零地使用自治條例

04

臺北市新建建築物綠化實施規則

05

危老相關修法&函釋
都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定

06

其他

01

臺北市騎樓及無遮簷人行道 土管&細部計畫通案規定

除通案性規定外，個案規劃時仍應參閱各行政區通盤檢討案列已發布或另案發布之都設管制地區相關規定

01

土管通案退縮規定

(不可突破)

條文	分區	3.64m騎樓	3.64m無遮簷	通案規定
88-1	農業區、保護區(臨路側)	X	退縮3.64m建築	1.退縮可計法空+院落寬深度 2.(第92條)不得設屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物 3.(111.3.7函釋)設置綠化設施要留2.5m通行淨寬、不得設置樹立廣告物
87	商業區(臨路寬>8m)	O 或	O	
88	行政區、文教區(臨路側)	O 或	O	
89	公共設施用地(臨路側)	O 或	O	
90	工業區(臨路側)	X	O	
91	指定留設路段(臨路側) (臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定)	O 或	O	

01

細計通案規定

註1：原則性規定可都審突破

註2：除下列通案規定外，個案規劃時仍應參閱各行政區通盤檢討案列已發布或另案發布之都設管制地區相關規定

硬

中

軟

發布日期	行政區	指定路段	突破	全路段	突破	其他通案規定
110.01.13	大同細計	1.5-3.64m騎樓(p.53-55)	X	1.5m無遮簷(p.64)	X	開挖率=法建蔽率+10%
108.01.18	南港細計	無遮簷(p.62-65)	X			
108.04.25	松山細計	3.64m騎樓(p.62)	O	1.5m無遮簷(p.61)	X	
110.11.18	中山細計	3.64m騎樓(p.63、64)	O	1.5m無遮簷(p.63)	X	
110.07.09	大安細計	3.64m騎樓(p.67、68)	O	1.5m無遮簷(p.67)	X	
110.01.12	萬華細計	3.64m騎樓(p.88-90)	O	1.5m無遮簷(p.91)	X	
112.05.31	信義細計	3.64m騎樓(p.58、60) 2m無遮簷(p.58、61)	O	1.5m無遮簷(p.58、59)	X	
110.03.23	士林細計	無遮簷、騎樓、自行車(p.79-84)	X	1.5m無遮簷(p.85)	O	
111.09.23	文山細計	3.64m騎樓(p.73-75) 2-10m無遮簷或綠帶(p.75-77)	X O	1.5m無遮簷(p.78)	O	
111.10.07	北投細計	3.64m騎樓(p.57-58)	O	1.5m無遮簷(p.58)	O	停車出入口1處為原則
111.06.21	中正細計	3.64m騎樓(p.73-75)	O	1.5m無遮簷(p.75-77)	O	
108.07.17	內湖細計			2.0m無遮簷(p.38)	O	

01

大同通檢退縮規定(110.01.13) p.53-55

硬

五、人行步道系統

(一) 騎樓或無遮蔭人行道

1、指定留設騎樓地區

為維繫大同區既有騎樓紋理及商業形態特色，以下路段應留設騎樓（詳表 17 及圖 18）。未來建築物新建、改建、增建應延續現況騎樓寬度與特色，詳圖 18。

表 17 大同區指定留設騎樓管制路段一覽表

編號	道路名稱	路段	備註
1	塔城街	鄭州路至南京西路之間南側	
2	延平北路一段	鄭州路至南京西路之間南側	
3	延平北路二段	南京西路至民權西路之間南側	
4	延平北路三段	民權西路至晉吉街之間南側	
5	重慶北路一段	鄭州路至南京西路之間南側	
6	重慶北路二段	南京西路至民權西路之間南側	
7	重慶北路三段	民權西路至酒泉街之間南側	
8	太原路	鄭州路至南京西路之間南側	
9	後火車站懷舊廣場	周達第一排側廊	
10	華陰街	重慶北路一段至太原路之間南側	
11	長安西路 145 巷	長安西路至重慶北路一段 83 巷之間南側	寬度 2.50 公尺
12	重慶北路一段 83 巷	重慶北路一段至南京西路 262 巷之間北側	寬度 1.50 公尺
13	重慶北路一段 83 巷	重慶北路一段至太原路 76 巷南側	寬度 2.50 公尺
14	重慶北路一段 83 巷	南京西路 262 巷至太原路之間北側，太原路 76 巷至太原路之間南側	
15	南京西路 262 巷西側	重慶北路一段 83 巷至南京西路之間	寬度 1.50 公尺
16	南京西路 262 巷東側	重慶北路一段 83 巷至南京西路之間	
17	天水路	重慶北路一段至延平北路一段之間南側	
18	長安西路	承德路至塔城街之間南側	
19	南京西路	南京西路 18 巷、25 巷至塔城街之間南側	

編號	道路名稱	路段	
20	寧夏路	南京西路至民生西路之間南側	
21	承德路一段	寧民大道一段至南京西路之間南側	
22	承德路二段	南京西路至民權西路之間商業區街廓	
23	重慶北路二段 73 巷、64 巷、延平北路二段 60、61 巷	西起民權街東至寧夏路之連續巷道南側	寬度 2.00 公尺
24	承德路二段 53 巷及永年街 47 巷	承德路至南京西路 25 巷之間南側	寬度 2.50 公尺
25	承德路二段 75 巷及永年街 49 巷	承德路二段 63 巷至南京西路 25 巷之間南側	寬度 2.50 公尺
26	民生西路	南京西路 25 巷至延平北路二段之間南側	
27	歸政街	重慶北路二段至寧夏路之間北側	寬度 1.50 公尺
28	歸政街	重慶北路二段至環河北路一段之間南側	
29	民權西路	捷運民權西路站至環河北路二段南側	
30	伊寧街	延平北路三段至重慶北路三段之間南側地區	寬度 2.80 公尺
31	景化街	延平北路三段至伊寧街 9 巷之間南側	寬度 2.80 公尺
32	大龍街	民權西路至酒泉街之間南側	
33	唐倫街	酒泉街至承德路之間南側	
34	酒泉街	重慶北路三段至唐倫街之間南側	
35	哈蜜街	重慶北路三段至保安宮之間南側	
36	迪化街二段	民權西路至延平北路三段 18 巷之間東側	

2、其他

本計畫區建築基地除前開指定留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮蔭人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應留設淨寬 1.5 公尺無遮蔭人行道以供人行。

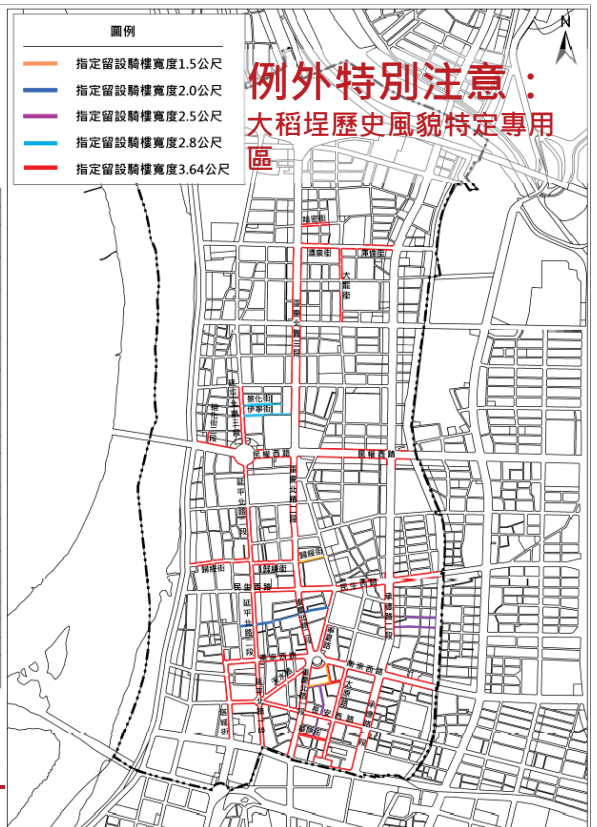


圖 18 指定留設騎樓路段示意圖

01

信義通檢退縮規定(112.05.31) p.58-61

中

五、人行步道系統

(一) 指定留設騎樓地區

為提供地區適宜商業機能之活動空間，以下路段應留設騎樓為原則，公共設施用地不在此限，詳表 19、圖 24。

表 19 本計畫區指定留設騎樓管制路段一覽表

編號	道路名稱	路段
1	仁愛路	光復南路至基隆路
2	信義路	光復南路至基隆路
3	光復南路	仁愛路至基隆路
4	基隆路	松壽路至和平東路
5	和平東路	基隆路至和平東路三段 463 巷
6	莊敬路	莊敬路 178 巷至松仁路
7	松仁路	莊敬路 423 巷至松仁路 315 巷
8	松隆路	永吉路 225 巷 52 弄至中坡北路
9	永吉路	基隆路至中坡北路
10	忠孝東路	基隆路至中坡北路
11	松山路	松隆路至信義路六段
12	福德街	信義路六段至林口街西側
13	林口街	松山路至林口街北側
14	福德街	福德街 51 巷至大道路南側
15	林口街	忠孝東路至福德街

註：國父紀念館特定專用區指定留設騎樓路段，參照國父紀念館特定專用區都市設計管制要點規定劃設。

(二) 指定留設無遮蔭人行道

未來基地開發應指定留設至少 2 公尺無遮蔭人行道為原則，留設路段詳表 20、圖 25 所示。

表 20 本計畫區指定留設無遮蔭人行道路段一覽表

編號	道路名稱	路段
1	福德街	松山路至林口街南側 林口街至福德街 84 巷北側 中坡南路至福德街 310 巷

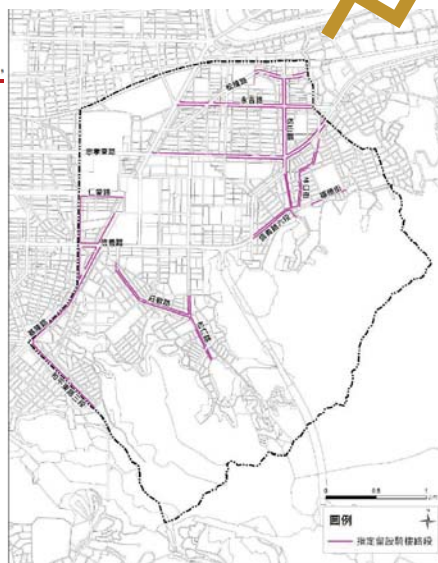


圖 24 計畫區指定留設騎樓路段示意圖

註：除上圖規定指定留設騎樓路段外，其餘留設規定得依臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及基地相關規定辦理。

例外特別注意：國父紀念館



圖 25 計畫區指定留設無遮蔭人行道示意圖

(三) 其他

1. 本計畫區建築基地除前開指定留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮蔭人行道規定外，其餘臨接道路側應留設淨寬 1.5 公尺無遮蔭人行道以供人行。
2. 人行步道系統部分列為「原則」性之規定，如經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，得不受該「原則」性之規定限制。

01

北投通檢退縮規定(111.10.07)

p.57-58

(二) 人行步道系

1. 指定留設騎樓

為維繫本計畫區既有騎樓或開放空間紋理，同時規範主要沿街商業發展動線及重要幹道兩側，以維持留設騎樓紋理為原則，並延續捷運站至商圈範圍之主要動線，以下路段應留設騎樓為原則，詳表 19、圖 23。

表19 北投區指定留設騎樓管制路段一覽表

編號	道路名稱	路段
1	中央北路一段、二段	光明路至中央北路二段 257 巷
2	中央南路一段及崇仁路一段、光明路	三合街二段至光明路



圖23北投區指定留設騎樓路段示意圖(新北投地區)

例外特別注意：磺溪及磺港溪、行義路溫泉、北投溫泉親水公園、北士科、關渡站附近、關渡宮、政戰學校、陽明大學、奇岩社區、和信醫院

2. 其他路段

基於人本交通理念，型塑綠色都市，並考量人行安全，本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書規定及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘臨接道路側應退縮留設淨寬 1.5 公尺無遮簷人行道為原則以供人行。

五、其他

- (一) 廢棄排氣口、通風口應予以美化，考慮整體環境景觀設計，不得面對公園、綠地、人行步道及指定退縮之開放空間，以維護人行之舒適性為原則。
- (二) 為避免造成破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道，本區內文化資產坐落範圍之相鄰街廓建築基地，除依本計畫規定辦理外，應依「文化資產保存法」等相關規定辦理。
- (三) 建築基地以設置 1 處停車出入口為原則。

58

其他通案規定： 停車出入口1處為原則

01

補充函釋

Q1：5F以下增設升降機雜照，可以設在退縮範圍嗎？(111.04.15北市都規字第1113031404號)

A1：可以。
惟後續倘建物新建、改建時，仍應依前開細部計畫及建築管理規定檢討。

臺北市府都市發展局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓南區
承辦人：陳東廷
電話：02-27208899/1999轉8269
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-10942@mail.taipei.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國111年4月15日
發文字號：北市都規字第1113031404號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關貴處函詢五層樓以下建築物依建築技術規則設計施工編第55條第2項增設昇降機涉及本市各行政區細部計畫通盤檢討案內退縮無遮簷人行道疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處111年4月11日北市都建照字第1116117774號函。
- 二、查本局103年8月15日北市都規字第10333508800號函釋(略以)：「三、考量本案係於既有建物上設置昇降機，尚非拆除重建，爰要求應依上開細部計畫規定退縮1.5公尺顯有困難。又前開技術規則第55條第2項規定係基於因應高齡化社會來臨、建構友善的居住環境之立法意旨及實務操作，爰同意於既有建築物依該規則增設昇降機免依都市計畫退縮規定辦理，惟後續倘建物新建、改建時，仍應依前開細部計畫及建築管理規定檢討。」故貴處所詢有關五層樓以下建築物依建築技術規則設計施工編第55條第2項增設昇降機倘屬前開號函類似情形，則得依函釋援例辦理。

三、檢附前開號函影本1份供參。

正本：臺北市建築管理工程處
副本：周銘彦建築師事務所(含附件)

01

補充函釋

Q2：綠化設施和廣告物，可以設在土管92條退縮範圍嗎？(111.03.07 北市都規字第1113002349號)

A2：
1.綠化留足2.5m通行淨寬可以。
2.樹立廣告不行，就算跟綠化整併也不行。

臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區
承辦人：郭馨蘭
電話：02-27208889/1999轉8262
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-HS1087@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市府都市發展局都市設計科

發文日期：中華民國111年3月7日
發文字號：北市都規字第1113002349號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴事務所函詢本市士林區蘭雅段一小段636地號土地申請設置空地樹立廣告適用本市土地使用分區管制自治條例第92條疑義一案，復如說明，請查照。

電子
文書
附件

說明：

- 一、復貴事務所111年1月26日111廣業字第111012601號函。
- 二、查旨揭地號土地係屬「第三種工業區」，依本市土地使用分區管制自治條例第90條規定工業區內建築基地應退縮3.64公尺無遮簷人行道；該條例第92條亦規定：「依第87條至第91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。」
- 三、復按本局105年12月12日北市都規字第10540246600號函釋（略以）：「人行道上植栽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2.5公尺以上供人通行時，其綠化設施應不屬於本條文所謂障礙物。」，有關廣告物與綠化設施整併設計非屬前開綠化設施，故廣告物不論與綠化設施整併設計與否，不得於無遮簷人行道範圍內設置。

電子
文書
附件

正本：游承興建築師事務所

副本：臺北市建築管理工程處、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市府法律局（請協助刊登臺北市政府規定查詢系統）、臺北市府秘書處（請刊登本府公報）、臺北市府都市發展局都市設計科

游承興 文
交 換 章

01

補充函釋

Q3：公園用地涼亭可以設在土管92條退縮範圍嗎？(112.05.09北市都規字第1123000306號)

A2：留足2.5m通行淨寬可以。

臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區
承辦人：鄭宇鈞
電話：02-27208889/1999轉8271
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-10962yu@gov.taipei

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國112年5月9日
發文字號：北市都規字第1123000306號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：有關本市大安區龍泉段一小段847-1、847-2及847-4地號土地範圍內既有涼亭涉及臺北市土地使用分區管制自治條例第92條規定適用疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依本市建築管理工程處112年4月27日北市都建照字第1123025396號移文單轉貴處112年4月18日北市工公青管字第1123020559號函辦理。
- 二、查本局91年12月31日北市都二字第09133176000號及105年12月12日北市都規字第10540246600號函釋（詳附件），有關本市土管自治條例第92條規定，係為維護人行道通行順暢，禁止設置障礙物通行，參酌上開函釋精神及一致性通案原則，如於退縮空間或無遮簷人行道設置涼亭，仍應留設淨寬2.5公尺以上供人通行。

正本：臺北市府工務局公園路燈工程管理處

副本：臺北市建築管理工程處

游承興 文
交 換 章

01

補充函釋

臺北市府都市發展局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號
 承辦人：嚴厚堃
 電話：02-27208889/1999轉8271
 傳真：02-27593317
 電子信箱：va5558@gov.taipei

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國111年12月12日
 發文字號：北市都規字第1113080006號
 類別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：

主旨：有關本市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道留設淨寬及是否需緊臨道路境界線留設之執行方式一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、查本府自108年起公告之各行政區通盤檢討細部計畫案(後稱細計通檢)，其都市設計管制規定訂有人行步道系統之相關內容(略以)：「...建築基地鄰接道路側應退縮留設(淨寬)1.5公尺無遮簷人行道，以供人行。」。其計畫原意為建構友善且連貫之人行空間系統，將原來未受退縮規範之建築基地，透過通檢全面管制，以銜接本市土管騎樓及無遮簷人行道退縮留設之空間。
- 二、是否為人行道淨寬一節，查來文所指91年12月31日北市都二字第09133176000號函及105年12月12日北市都規字第10540246600號函，係解釋依本市土地使用分區管制自治條例第87條至91條規定應退縮建築或留設3.64公尺無遮簷人行道部分，應至少留設淨寬2.5公尺以上供人通行，其剩餘

人行道空間得植栽行道樹或設置花臺等綠化設施、公共自行車租賃站，先予敘明。次查細計通檢規範退縮留設1.5公尺無遮簷人行道係以下限方式訂定基本人行空間，故無論是否載明「淨寬」，基於計畫原意及全市執行一致性，係以訂定1.5公尺供行人通行之淨空間，未含社區綠化及街道傢俱等設施物。

- 三、至有關留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道範圍是否須緊臨道路境界線一節，考量計畫原意及整體設計彈性，當建築基地臨接道路側退縮空間大於1.5公尺時，其開放空間得考量人行及植栽整體規劃配置，並以維持人行空間順暢為原則，調整上開淨寬1.5公尺無遮簷人行道留設位置，尚無違反都市計畫。
- 四、另查內湖區細計通檢都市設計管制規定臨道路側退縮留設2公尺無遮簷人行道部分，亦屬淨寬，當退縮空間大於該細計通檢指定寬度時，得比照說明三執行。

正本：臺北市建築管理工程處

副本：臺北市都市更新處、臺北市府都市發展局都市設計科



Q4：指定留設騎樓or人行步道淨寬不含綠化及街道傢俱，大於最小寬度可適度調整位置不限緊臨道路境界線

(111.12.12)

北市都規字第1113080006號)

12

01

補充函釋

Q5：各通檢規定留設的無遮簷人行道能以騎樓設置嗎？

(113.7.17府授都規字第1133049704號/原111.10.21府授都規字第1113079666號停用)

A5.1：考量部分狹小基地受限於基地條件，故援引本市建築管理自治條例第7條第2項規定，**如建築基地符合下列各款情形之一者，得以法定騎樓檢討設置：**

1.基地屬角地且基地規模未達300平方公尺者

2.基地因都市計畫或相關禁(限)建法規之建築物高度限制，致**基準容積**或依都市危險及老舊建築物加速重建條例、高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定申請之**獎勵容積無法用罄者**。

3.其他特殊情況之基地，經本府都市發展局個案審認者

01

補充函釋

Q5：各通檢規定留設的無遮簷人行道能以騎樓設置嗎？

(113.7.17府授都規字第1133049704號/原111.10.21府授都規字第1113079666號停用)

A5.2：符合前項條件基地，其設置之騎樓應依下列規定檢討

1.騎樓留設之人行空間淨寬不得小於各通檢案指定寬度，且構造應符合本市建築管理自治條例第7條及建築技術規則之規定。

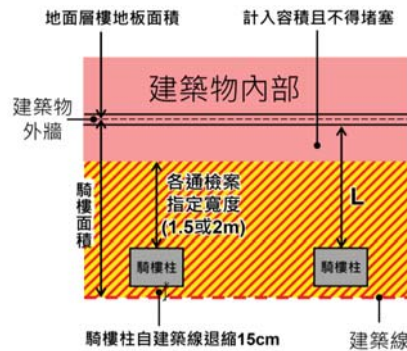
圖例

L：淨寬不得小於各通檢案指定寬度1.5或2m

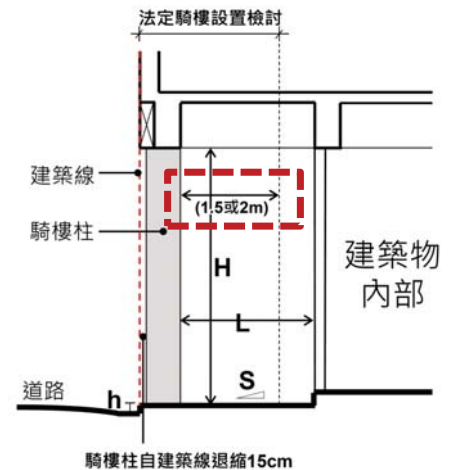
H：樓下淨高不得小於3.33m

h：騎樓外緣高出道路邊界10-20cm

S：洩水坡度1/40



平面圖
<騎樓容積計算補充圖例>



剖面圖
<騎樓構造補充圖例>

01

補充函釋

Q5：各通檢規定留設的無遮簷人行道能以騎樓設置嗎？

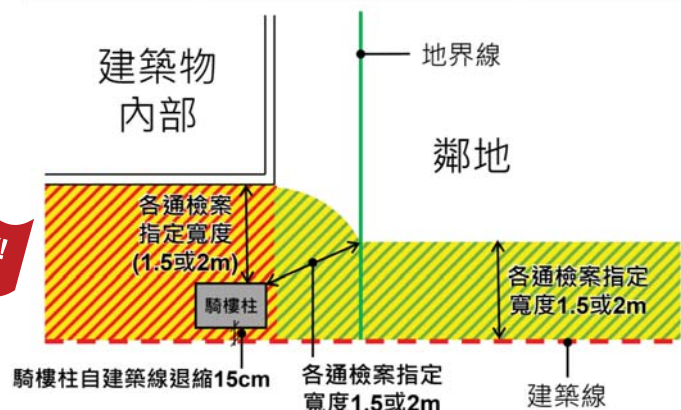
(113.7.17府授都規字第1133049704號/原111.10.21府授都規字第1113079666號停用)

A5.2：符合前項條件基地，其設置之騎樓應依下列規定檢討：

2.騎樓應規劃與鄰地留設騎樓或無遮簷人行道順接，避免妨礙通行者

3.騎樓部分得免檢討院落，惟非屬騎樓之無遮簷人行道部分仍應計入檢討院落。

NEW!



平面圖

<與鄰地順平連結方式補充圖例>



申請人須提供設置騎樓前、後建築物配置相關圖說及綜理表，敘明「無法退縮留設各通檢案指定寬度無遮簷人行道」之緣由，並由建築師簽證負責。

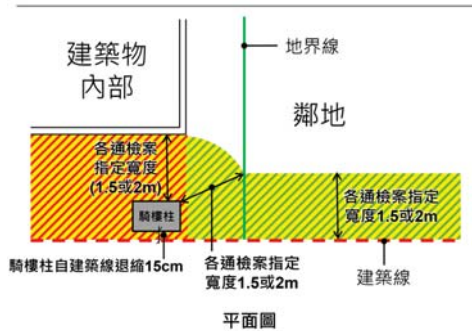
01

補充函釋

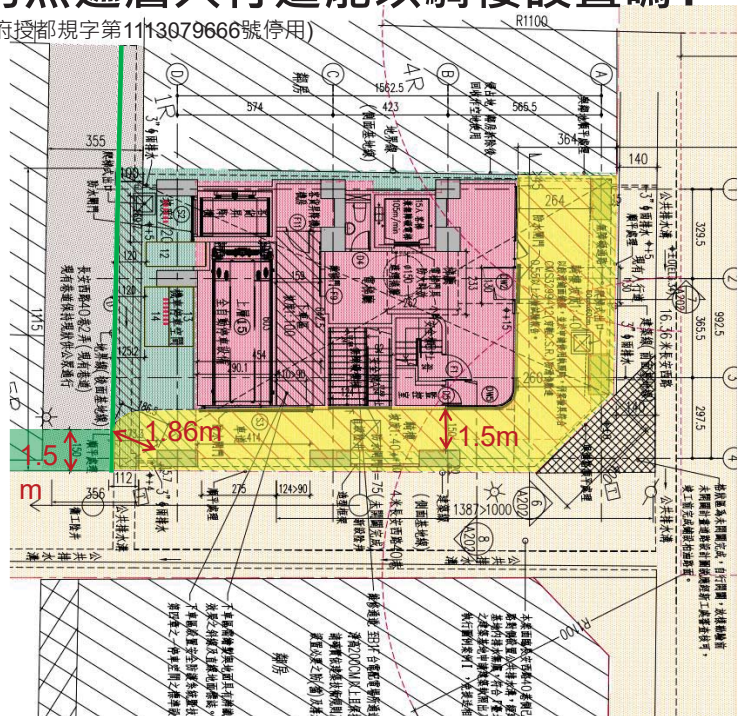
Q5：各通檢規定留設的無遮簷人行道能以騎樓設置嗎？

(113.7.17府授都規字第1133049704號/原111.10.21府授都規字第1113079666號停用)

A5.3順平連結案例



<與鄰地順平連結方式補充圖例>



01

補充函釋

Q6：指定留設騎樓簡化都審原則(112.06.05府授都規字第1123036794號)

臺北市政府 函

地址：臺北市信義區市府路1號
 承辦人：蘇政雄
 電話：02-2720-8889#8265
 傳真：02-2739-3317
 電子信箱：qf4535@gov.taipei

NEW!

二、有關建築基地申請不受本市各行政區都市計畫通盤檢討案內都市設計管制指定留設騎樓路段之原則性規定，簡化原則如下：

(一) 原建築基地無留設騎樓且同街廓內毗鄰兩側之建築物現況均無留設騎樓(如圖1)如申請人規劃退縮留設3.64公尺以上無遮簷人行道，免提都審。

(二) 原建築基地設有騎樓(如圖2)或同街廓內毗鄰兩側之建築物，一側以上現況設有騎樓(如圖3)，應提都審。



圖1 符合免設騎樓簡化原則示意圖



圖2 未符合免設騎樓簡化原則示意圖



圖3 未符合免設騎樓簡化原則示意圖

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國112年6月5日
 發文字號：府授都規字第1123036794號
 類別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：如說明二 (26248187_1123036794_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：有關全市各行政區都市計畫通盤檢討指定留設騎樓路段規定簡化原則一案，自即日起依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、依本府112年5月11日臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第635次委員會議紀錄六、(一)決議辦理。
- 二、近年本市各行政區都市計畫通盤檢討陸續公告，案內都市設計管制章節多訂有指定留設騎樓路段之原則性規定，並載明「如申請案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，得不受此原則性之規定」。為落實簡政便民、提高行政效能，並加速危老、都更案件推動，本府訂定「全市各行政區都市計畫通盤檢討指定留設騎樓路段規定簡化原則」(詳附件)，建築基地倘有留設騎樓之疑義，得依前揭簡化原則辦理。
- 三、請公會轉知所屬會員知悉，並副請本府相關單位依前揭簡化原則規定執行。

01

臺北市府都市發展局 函
補充函釋

Q7萬華大理街細計原則性(113.07.16北市都規字第1133045328號)

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國113年7月16日
發文字號：北市都規字第1133045328號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關個案申請突破「臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案」內「大理街特定專用區都市設計管制要點」原則性規定之處理原則一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依台灣電力股份有限公司輸變電工程處北區施工處113年6月12日北區字第1138073446號函辦理。
- 二、查本府110年1月12日公告「臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案」內「大理街特定專用區都市設計管制要點」規定（略以）：「九、其他規定事項……」（二）本管制準則中原則性規定可因個案而定，如更新申請案經臺北市都市更新及爭議處理審議會同意，可不受此原則限制，依委員會決議為準。」敘明管制範圍內原則性規定可因個案而定，並例舉得經都更審議同意不受原則性規定限制。
- 三、考量本地區雖鼓勵辦理都市更新，但非限以都市更新開

發，故個案申請不受原則性規定限制，除都更審議外應尚得透過其他程序辦理。為整合並簡化程序，爾後位大理街都設管制要點範圍內個案申請放寬原則性規定者，審核方式如下：

- （一）屬都市更新案者，由本市都市更新及爭議處理審議會審核。
- （二）非屬都市更新案惟須經都市設計審議者，由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核。
- （三）其餘由本局（都市規劃科）審核。

NEW!

- 四、案涉台電公司於本市萬華區華江段三小段571、572、572-1、574、574-2地號等申請多目標使用案，依大理街都設管制要點（略以）：「六、停車空間設置標準……；其中變一、C2、C4、C5與D8街廓設置停車空間標準應以加倍留設為原則。」應加倍留設停車位一事，因該案非屬都更申請案，且開發樓地板面積達1萬5千平方公尺以上，依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條第1項第8款規定，應提送「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議，爰依前揭審核方式，該案倘經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意，得不受加倍留設停車空間原則性規定限制。

正本：臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市更新處、臺北

01

臺北市府 函
補充函釋Q8：指定留設騎樓路段現有巷比計畫道路寬時均應自現有巷境界線起退縮留設騎樓
(112.10.20府授都規字第1123071094號)

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國112年10月20日
發文字號：府授都規字第1123071094號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市各行政區都市計畫通盤檢討指定留設騎樓路段涉及現有巷較計畫道路寬之騎樓留設方式一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、查本府111年10月7日府都規字第11130730551號公告實施「臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」內為維繫北投區既有騎樓紋理，將本市北投區中央南路一段、中央北路一段及二段、崇仁路一段、光明路一段等道路指定為留設騎樓之路段，依規定建築基地臨接該等道路側應設置騎樓。惟查中央南路一段為10公尺寬計畫道路，其自崇仁路至清江路間，均有現有巷較計畫道路為寬之情事，既有騎樓亦皆自現有巷境界線起留設，爰衍生該路段改建時究應從計畫道路或現有巷境界線留設騎樓之疑義。
- 二、再查本市陸續公告之各行政區都市計畫通盤檢討案內都市設計管制章節多訂有指定留設騎樓路段之原則性規定，考

量其原意係維持既有騎樓紋理，並提供良好人行空間，為避免各建築基地間之騎樓無法齊平，致影響該路段二側之行人動線，故屬上開通盤檢討案內指定留設騎樓之建築基地，倘有現有巷較計畫道路寬時，應自現有巷境界線留設騎樓。該現有巷（位於建築基地內部分）得計入法定空地及院落寬深度，惟不得任意廢止，應維持供公眾通行使用。

- 三、同函函請本府都市發展局（都市測量科）於辦理建築線指示時，指定留設騎樓路段如有現有巷較計畫道路寬時，於建築線指示圖備考欄加註下列事項：
 - （一）現有巷（較計畫道路寬）部分應維持供公眾通行，不得任意廢止。
 - （二）指定留設騎樓路段如有現有巷較計畫道路寬時，均應自現有巷境界線起退縮留設騎樓。
- 四、請貴公會轉知所屬會員知悉。

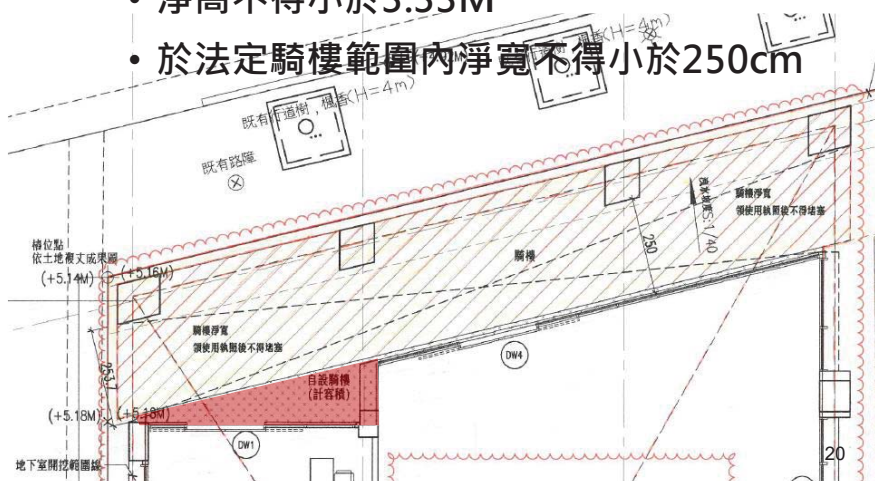
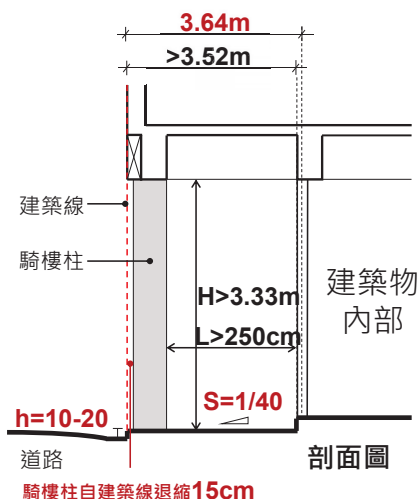
本：臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會
四本：臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處、臺北市府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局都市測量科、臺北市政府都市發展局（技測科及技測科）

01

法定騎樓設置規定

臺北市建築管理自治條例§7騎樓構造

- 騎樓牆面退縮3.64m
- 騎樓柱正面應自建築線退縮15cm
- 騎樓外緣應高出道路邊界處10~20cm
- 1/40瀉水坡度
- 外牆面與道路境界線應保持3.52M以上寬度
- 淨高不得小於3.33M
- 於法定騎樓範圍內淨寬不得小於250cm

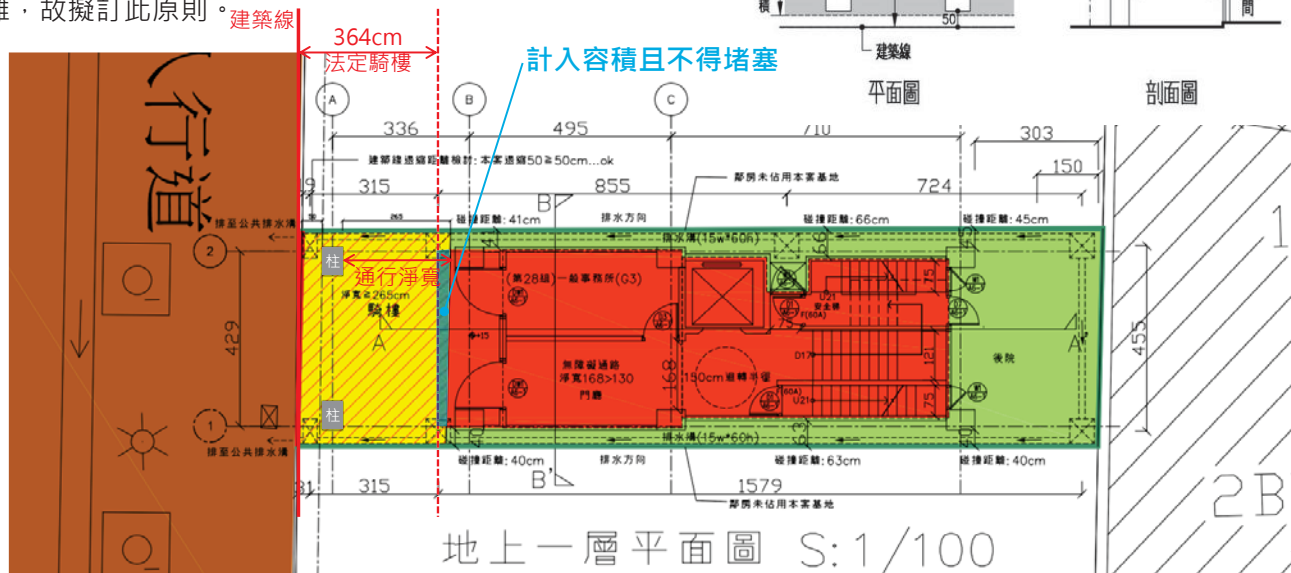


01

中山北路騎樓留設原則

臺北市建築管理案例彙編8404

中山北路部分路段依都市計畫說明書規定，應自建築線退縮50公分始能建築(一般路段僅需退縮15公分)，故於法定騎樓線深度範圍內，騎樓淨寬甚難達到法定寬度，為解決設計上之實質困難，故擬訂此原則。



02

臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

112年9月6日北市都建字第11261375031號令

02

臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

二、本原則用語定義如下：

- (一) **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。
- (二) **申請基地**：指原領有使用執照建築基地範圍內，單獨或合併鄰地申請建築之部分地號土地。
- (三) **剩餘建築基地**：指原領有使用執照建築基地範圍內，扣除申請基地後剩餘之土地。

三、建築基地內之建築物及留設之法定空地應依建築基地法定空地分割辦法，申請取得法定空地分割證明，完成地籍分割後，始可部分土地單獨或合併鄰地申請建築。

原則：
要辦法
空分割

四、建築基地法定空地有下列情形之一者得不受第三點規定之限制：

- (一) 因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者。
- (二) 因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割。
- (三) 公有土地興辦都市計畫事業，因土地使用分區變更辦理逕為分割。

例外：
判決/和解/調解/調處分割
都計逕為分割

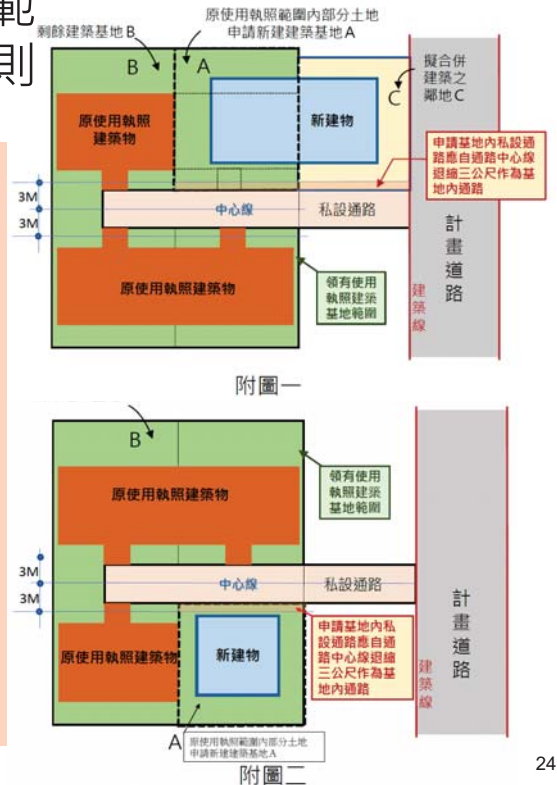
臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

五、 建築基地於75年2月2日前已完成地籍分割，且符合下列各款規定者，免辦理法定空地分割證明，申請基地得單獨或合併鄰地申請建築：

(一) 剩餘建築基地應連接建築線或以私設通路連接建築線並得以單獨申請建築；其以私設通路連接建築線者，申請基地內私設通路應自通路中心線退縮三公呎作為基地內通路（如附圖一、二）。

(二) 申請基地與剩餘建築基地間如有共用樓電梯間者，應保留該共用樓電梯間供剩餘建築基地之建築物出入（如附圖三）。

(三) 剩餘建築基地如為空地，應符合現行法令規定最小建築基地規模，未符上開規模者，應與鄰地協議合併建築使用，如協議不成或無鄰地可供合併者，應比照臺北市畸零地使用自治條例第八條規定辦理（如附圖四）。



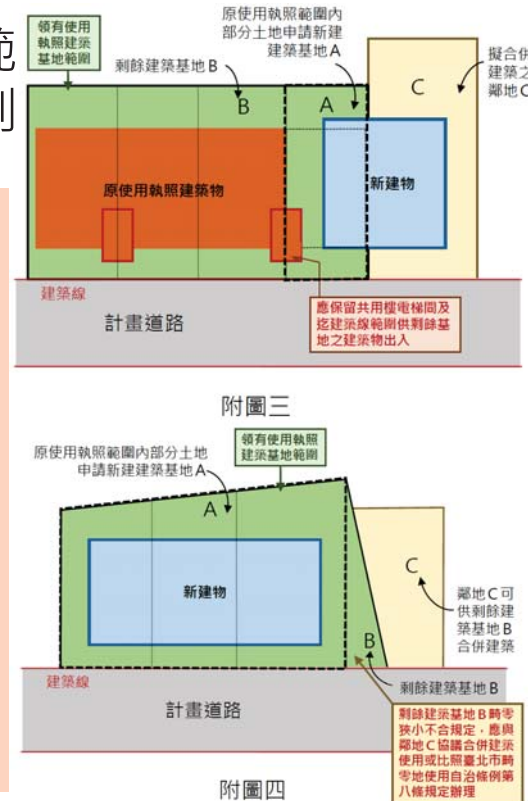
臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

五、 建築基地於75年2月2日前已完成地籍分割，且符合下列各款規定者，免辦理法定空地分割證明，申請基地得單獨或合併鄰地申請建築：

(一) 剩餘建築基地應連接建築線或以私設通路連接建築線並得以單獨申請建築；其以私設通路連接建築線者，申請基地內私設通路應自通路中心線退縮三公呎作為基地內通路（如附圖一、二）。

(二) 申請基地與剩餘建築基地間如有共用樓電梯間者，應保留該共用樓電梯間供剩餘建築基地之建築物出入（如附圖三）。

(三) 剩餘建築基地如為空地，應符合現行法令規定最小建築基地規模，未符上開規模者，應與鄰地協議合併建築使用，如協議不成或無鄰地可供合併者，應比照臺北市畸零地使用自治條例第八條規定辦理（如附圖四）。



02

臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

六、符合前點規定申請建築時，建築基地範圍內建築物，其地上層應各自獨立互不影響；地下室（含未辦理產權登記）現況有隔牆分隔；且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致。但依前點第二款規定保留之共用樓電梯間，不在各自獨立互不影響之檢討範圍。

前項申請建築，應依下列規定辦理：

- （一）申請基地其建築物拆除新建、增建、改建、修建時，免經剩餘建築基地地號土地及建築物所有權人同意。
- （二）剩餘建築基地範圍內建築物，經檢討均符合該建築物建造行為時建築法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）者，免取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。
- （三）剩餘建築基地範圍內建築物，經檢討防空避難設備或停車空間不符建造行為時建築法規者，應依下列規定辦理，始得准予申請建築：
 1. 剩餘建築基地防空避難設備符合現行建築法規且停車空間符合建造行為時建築法規者，無須另行附建補足，且免取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。
 2. 剩餘建築基地防空避難設備不符現行建築法規或停車空間不符建造行為時建築法規部分，須由申請基地另行附建補足，並取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。申請基地建築物拆除後至領得使用執照前，並應提具剩餘建築基地防空避難設備或停車空間不足部分之替代方案，以維持防空避難設備或停車使用。

原則：

各自獨立+剩餘符合當時=免區權會同意

防空避難or停車不符當時：

- 防空避難符合現行+停車符合當時：無須補足+免區權會。
- 防空避難不符現行+停車不符當時：要補足+區權會+施工替代方案。

26

03

臺北市特殊結構建築物委託審查原則

113年6月17日府都建字第11261907011號令修正發布，113年6月27日生效

臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市政府(113)府法綜字第1133013401號令

03

結構外審原則

臺北市特殊結構建築物委託審查原則§2

擴大結構外審範圍(5款→9款)。
預計將有75%以上案件納入

二、建築物高度在50m以上，或高度未達50m而有下列各款情形之一者，起造人應將其結構設計委託審查：

- (一)鋼筋混凝土構造且設計跨距在15m以上或預力或預鑄混凝土系統構造且設計跨距在20m以上。
- (二)地下開挖總深度（含基礎）**9m**以上。
- (三)地下開挖總深度（含基礎）達**6m**以上，且未採用連續壁或連續排樁加止水樁擋土工法施工。
- (四)建築基地位於**高度土壤液化潛勢區**(包含地基調查報告或自政府公告查詢系統查知者皆屬之)，且地下層**開挖未達3層**之建築物。
- (五)建築基地位於信義計畫區、基隆河（士林段）新生地（如附圖一）、北投區公館路沿線（如附圖二）、士林蘭雅地區（如附圖三）、中山區北安段金泰段等其他經都發局公告之**地質軟弱或疏鬆地區**等，地下開挖總深度（含基礎）在**6m**以上，或地下層**開挖超過1層**之建築物。

NEW!

- (六)地下開挖**單層樓高度超過5m**以上或**單一樓板高程不一致**。
- (七)建築物之基本結構系統非屬建築物耐震設計規範及解說之承重牆系統、構架系統、抗彎矩構架系統或二元系統。
- (八)建築物依建築物耐震設計規範及解說第九章「隔震建築物設計」或第十章「含被動消能系統建築物之設計」設計。
- (九)具防止邊坡滑動、維護建築基地安全之擋土構造物或兼具類似功能之外牆，且其**當層擋土高度超過5m**。
- (十)依臺北市建築基地整地及基地地面認定原則整地之建築基地，其規劃**建築基地地面在3個以上**。
- (十一)其他經都發局認有必要之情形。

28

01 建築執照審查制度 02 行政抽檢 03 最新法規說明 04 相關函釋法令

最新「臺北市特殊結構建築物委託審查原則」(重點提示)

113年6月7日府都建字第11261907011號令

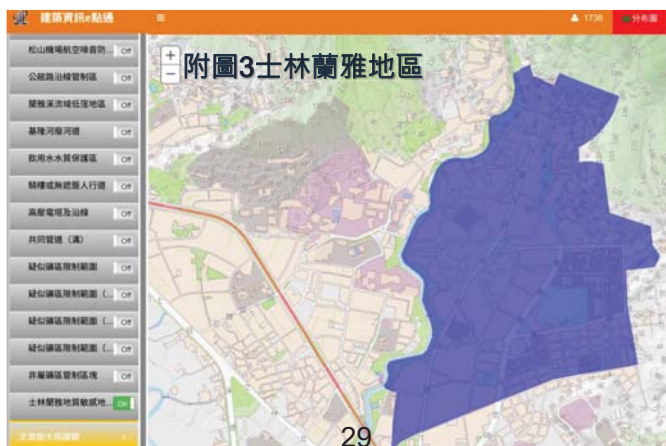


附圖1基隆河新生地



附圖2北投公館路沿線

新增基隆河新生地、北投公館沿線及士林蘭雅地區標示地質軟弱或疏鬆地區範圍供查詢對照



附圖3士林蘭雅地區

29

結構外審原則

臺北市特殊結構建築物委託審查原則§2

二、建築物高度在50m以上，或高度未達50m而有下列各款情形之一者，起造人應將其結構設計委託審查：

(五)建築基地位於信義計畫區、基隆河（士林段）新生地（如附圖一）、北投區公館路沿線（如附圖二）、士林蘭雅地區（如附圖三）、中山區北安段金泰段等**其他經都發局公告之地質軟弱或疏鬆地區等**，地下開挖總深度（含基礎）在6m以上，或地下層開挖超過1層之建築物。

臺北市政府都市發展局 公告

發文日期：中華民國113年12月9日

發文字號：北市都建字第11361908881號

附件：臺北市申請建造執照案件液化潛能分析及地質軟弱或疏鬆程度調查表

含有黏土層且試驗後之不排水剪力強度有等於或小於 2.5tf/m^2 （噸力/平方公尺）情形

主旨：公告本市特殊結構建築物委託審查原則第二點第一項第五款「其他經都發局公告之地質軟弱或疏鬆地區」，並自公布之日起實施。

依據：臺北市特殊結構建築物委託審查原則

公告事項：

一、依本府113年6月7日修正發布之「臺北市特殊結構建築物委託審查原則」辦理。

二、旨揭地區係指基地地質經調查含有黏土層且試驗後之不排水剪力強度有等於或小於 2.5tf/m^2 （噸力/平方公尺）情形。

三、基地地質經調查含有黏土層且試驗後之不排水剪力強度，由專業地質技師或設計建築師，依個案情形於本市申請建造執照案件液化潛能分析及土壤軟弱程度調查表內填寫。

四、檢附修正後之「臺北市申請建造執照案件液化潛能分析及地質軟弱或疏鬆程度調查表」一份。

30

結構外審原則

臺北市特殊結構建築物委託審查原則§2

臺北市申請建造執照案件液化潛能分析及地質軟弱

或疏鬆程度調查簽證表

掛號號碼：

建字第 號建造執照（第 次變更設計）

區 路(街) 巷 號旁

區 段 小段 地號等 筆土地

規模：地上 層/地下 層，開挖深度（含大底）： 公尺

簽證項目說明	簽證專業技師 (簽章)
構造別： ☐ 鋼筋混凝土造 ☐ 鋼骨造 ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造（可複選）	
基礎型式： ☐ 筏式基礎 ☐ 基腳 ☐ 基樁 ☐ 其它（可複選）	
擋土型式： ☐ 連續壁 ☐ 預鑁牆 ☐ 其它	
查詢經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統，本基地屬 ☐ 高度 ☐ 中度 ☐ 低度 液化潛能區	
本業於設計規劃階段，已委由 公司進行地質調查鑽探，鑽探報告簽證技師為 。	
依據鑽探報告第 頁評估本業基地屬 ☐ 高度 ☐ 中度 ☐ 低度 液化潛能區	

簽證項目說明	簽證專業技師 (簽章)
☐ 本業基地屬中、高度液化潛能區，設計時已採取以下策略以防止土壤液化發生： ☐ 基樁 ☐ 連續壁 ☐ 降低長期地下水位 ☐ 基礎坐落非液化層 ☐ 地盤改良，工法型式 ☐ 擠壓砂樁工法 ☐ 動力夯石工法 ☐ 礫石樁工法 ☐ 振動揚糞工法 ☐ 振動夯實（Blasting）工法 ☐ 其它（請具體說明） （可複選） ☐ 依據鑽探報告屬低度液化潛能區，經評估發生液化可能性甚低 ☐ 本業基地屬中、高度液化潛能區，經檢討不足以防止土壤液化發生，將於 個月內提出改善方案 ☐ 本業基地屬低度液化潛能區，經評估發生液化可能性甚低 ☐ 本業地下層有黏土層，該段黏土層之不排水剪力強度 S_u 為 ☐ 大於 ☐ 等於 ☐ 小於 2.5tf/m^2 （地下黏土層不排水剪力強度 S_u 取最小值填寫）	

此致 臺北市政府都市發展局

設計簽證建築師：

中華民國 年 月 日

註：建築技術規則構造篇第48條之1規定：「建築基地應評估發生地震時，土壤產生液化之可能性，對中小震地層會發生土壤液化之基地，應進行土質改良等措施，使土壤液化不致產生。對設計地震及最大考量地震下會發生土壤液化之基地，應設置適當基礎，並以折減後之土壤參數檢核建築物液化後之安全性。」

31

結構外審原則

臺北市特殊結構建築物委託審查原則§3、5、7

外審人員數量：
一般案件 > 4+1(大地)
地質軟弱或疏鬆 > 3+2(大地)
地質敏感區 > 4+2(大地)

三、明訂結構外審人員資格：

(一)結構工程專業審查人員具有：結構技師、土木技師、建築師，並三年以上高層建築物結構工程設計或審查工作經驗（註明代表性經歷及作品）或擔任相關科系之副教授以上教師滿三年。

(二)大地工程專業審查人員：土木技師、大地技師或曾任大地工程相關科系副教授以上教職，且具備地下開挖總深度（含基礎）達九公尺以上之開挖工作經驗。

納入106函釋明訂外審人員資格

配套延審

五、各審查機關、團體於受理特殊結構委託審查案件，應依下列方式辦理：

(一)每一案件之審查人員應在五人以上，其中並須聘用一位具有大地技師或曾任大地工程相關科系副教授以上教職；屬第二點第五款地質軟弱或疏鬆地區之案件，大地工程專業審查人員應至少二位。但建築物之結構設計者，不得擔任該案件之審查人員。

(二)屬地質法第八條第一項應進行基地地質調查及地質安全評估之案件，其基地地質調查及地質安全評估報告未經地質法第十條第二項的事業主管機關、公營事業機構及公法人審查者，應另外增加一名符合地質法第十一條第二項規定之審查人員。

七、審查機關、團體應於起造人函請委託審查文到之日起三個月內完成審查。但有特殊情況時，起造人得於前項期限屆滿前向受理委託審查機關、團體申請延長審查者，不在此限。

前項延長審查期限不得逾三個月，且以一次為限，審查機關、團體應於同意延長審查時函知都發局。

特殊結構外審報備

與建築執照核准圖有不符情形

臺北市政府都市發展局 函（稿）

地址：110051臺北市信義區市府路
1號尚區二樓

受文者：

發文日期：
發文字號：北市都建字第
號

類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明(正副本附件於副本校對由設計人先行取回，附件已領免隨文遞送)

承辦人：鄭雲祐
電話：02-27208889轉2704
電子信箱：bm1845@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司領有114建字第0000號建造執照案（本市大安區00段0小段000地號土地），結構設計既經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心完成審查，建議准予通過，本局同意依審查結論辦理，請查照。

說明：

一、依貴公司會同設計人114年10月14日結構外審完成報備書及國立臺灣大學工學院地震工程研究中心114年9月14日114工震字第000號函辦理。

二、依審查單位建議修正後之結構圖說，如與建照核准圖說不符時，應先依規定辦妥變更設計。

三、委託審查完竣之審查意見書、結構圖、結構計算書、鑽探報告書及國立臺灣大學工學院地震工程研究中心114年9月14日114工震字第000號函正本，請本局建築管理工程處秘書室併建照原卷歸檔；結構圖請本局建築管理工程處施工科併管理卡歸檔。

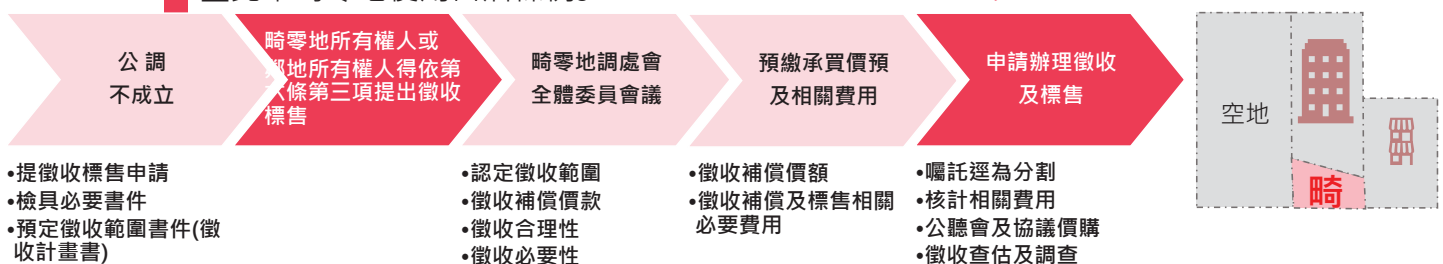
四、隨函檢送備查圖說一份。

有不符情形
“先”
辦妥變更設計

放寬已建築完成之認定：
2F、使照、60.12.2前有營造執照1F

第四條修正條文	原條文	說明
(一)現況為二層樓以上建築物。	(一)現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物。	放寬已建築完成建築物認定，藉以減少協調整合等行政作業流程，加速都更及危老整建時程。考量合法房屋證明多為申請產權登記用且未領有建、使照之建築物，倘視為已建築完成之較高度利用似不合理，實務上認定亦有爭議，爰修正刪除領有合法房屋證明之建築物為已建築完成土地。
(二)領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營(建)造執照一層樓以上建築物。	(二)領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營(建)造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物。	

§7：畸零地調處會全體委員權責及申辦徵收及標售程序



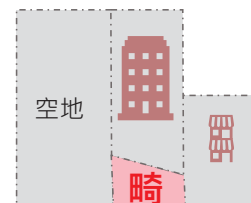
第七條修正條文	原條文	說明
(一) 前條第三項畸零地所有權人或鄰地所有權人提出徵收標售後，畸零地調處會全體委員會議應依土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度及深度範圍內，就其所有與相鄰土地認定應合併使用之範圍並按徵收補償金額確認預繳承買價款。	(一) 前條畸零地經畸零地調處會公辦調處不成立畸零地調處會全體委員會議應依土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度及深度範圍內，就其所有與相鄰土地認定應合併使用之範圍畸零地所有權人或鄰地所有權人，得於畸零地調處會全體委員會議決議函送達日起三十日內，依應合併使用範圍按徵收補償金額向都發局預繳承買價款，申請辦理徵收及標售。	明定畸零地所有權人或鄰地所有權人於公辦調處不成立時後續辦理事項，故將條文分列二項，第一項文字納入申請徵收標售及預繳承買價款主體，畸零地經調處不成，由畸零地所有權人或鄰地所有權人提起徵收標售後由畸零地調處會全體委員會議決議應合併使用之範圍後，申請辦理徵收及標售之規定。

03

畸零地

臺北市畸零地使用自治條例§7

§7：畸零地調處會全體委員權責及申辦徵收及標售程序



第七條修正條文

原條文

說明

(二)前項提出人，得於畸零地調處會全體委員會議決議函送達日起三十日內，依應合併使用範圍向都發局預繳承買價款，申請辦理徵收及標售。

(一)前條畸零地經畸零地調處會公辦調處不成立，畸零地調處會全體委員會議應依土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度及深度範圍內，就其所有與相鄰土地認定應合併使用之範圍，畸零地所有權人或鄰地所有權人，得於畸零地調處會全體委員會議決議函送達日起三十日內，依應合併使用範圍按徵收補償金額向都發局預繳承買價款，申請辦理徵收及標售。

第二項係由現行條文第一項後段移列，畸零地調處會全體委員會議認定合併範圍後，由畸零地所有權人或鄰地所有權人，向都發局預繳承買價款。

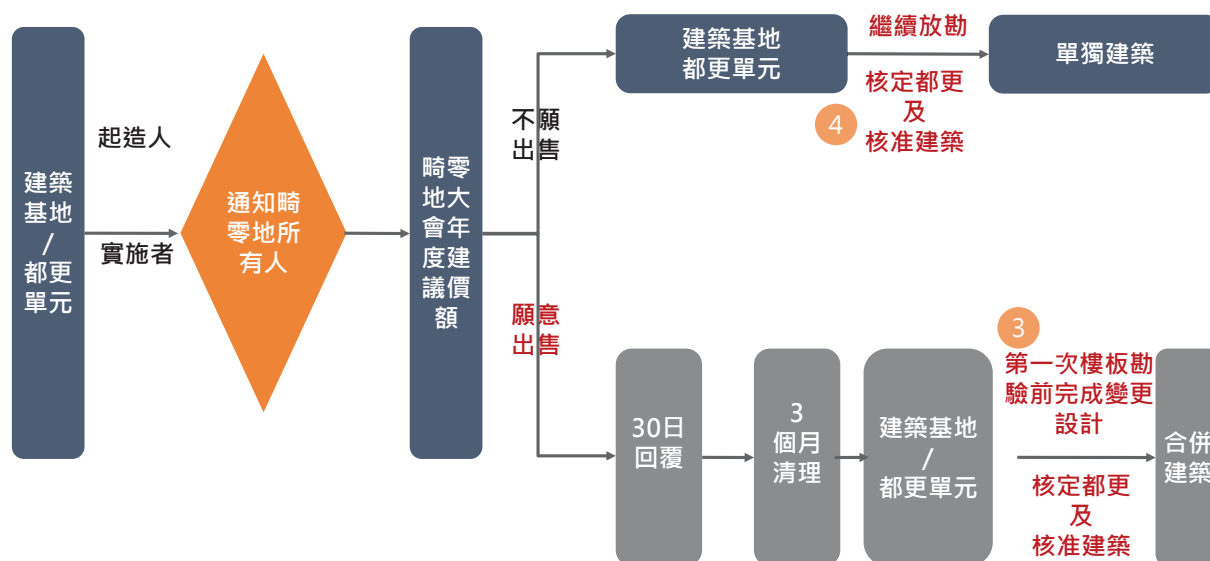
36

03

畸零地

臺北市畸零地使用自治條例§8

§8：毗鄰私有畸零地之程序



03

畸零地

臺北市畸零地使用自治條例§8

§8：毗鄰私有畸零地承買時間

第八條修正條文	原條文	說明
(三) 第一項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售時，起造人應負責承買合併使用， <u>並於第一次樓版勘驗前完成變更設計</u> ；未於期限內表明視為無意願，都發局得核准放樣勘驗。	(三) 第一項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售時，起造人應負責承買合併使用；未於期限內表明視為無意願，都發局得核准放樣勘驗。	原條文未訂定畸零地所有權人有意願讓售畸零地時起造人何時承買，因實務上有管理之需要，又考量工法上有順打及逆打等方式，故以第一次樓版勘驗為列管時點，列管起造人應於第一次樓版勘驗前辦理承買合併使用及建造執照變更設計。

03

畸零地

臺北市畸零地使用自治條例§8

§8：毗鄰私有畸零地通知讓售不合意：續行

第八條修正條文	原條文	說明
(四)第二項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時，實施者應負責承買或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元；未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新及 <u>建造執照核發</u> 程序。	(四)第二項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時，實施者應負責承買或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元；未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新程序。	增訂都市更新單元毗鄰私有畸零地，經通知讓售後如兩造不合意得續行都市更新程序及核准建築。

03

畸零地

臺北市畸零地使用自治條例§8

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

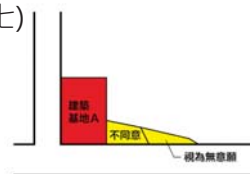
§8(六)



公私共有土地



§8(七)



第八條修正條文

原條文

說明

(六) 第三項或第四項之情形，受通知之畸零地屬共同持分，部分共有人不同意者，視為無意願。

無

私有地或公私夾雜之土地持分比例，部分同意，部分不同意，雖土地法第34-1條定有共有物處分方式實務執行上易有糾紛，且依建築法精神，建築基地非屬畸零地無須納入鄰地畸零地，因無法取得全部產權，已無納入理由。

(七) 第三項或第四項之情形，受通知之畸零地有數筆者，其中若部分畸零地所有權人無意願讓售或合併，致其餘畸零地未能與建築基地相連合併使用，起造人或實施者無須承買其餘畸零地或將其納入都市更新單元。

無

合併之鄰地夾雜數筆基地，部分基地不同意，因不同意部分導致其基地已無法與建築基地銜接合併，無法達完整建築基地，故無需再納入。

03

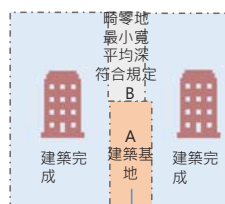
畸零地

臺北市畸零地使用自治條例§8-1

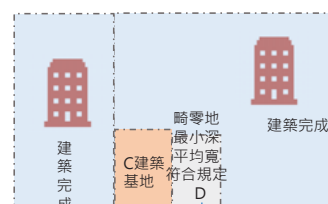
113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

§8-1(一)

§8-1：鄰地畸零地符合特殊地形條件提畸零地調處會審議，免再通知讓售或辦公私有合併證明



B合併A無法增加寬度



D合併C無法增加深度

第八條之一新增條文

原條文

說明

有下列各款情形之一者，起造人或實施者經提請畸零地調處會全體委員會議審議通過，就其鄰接之畸零地全部或部分免適用第八條第一項、第二項或第十一條第二項規定程序：

無

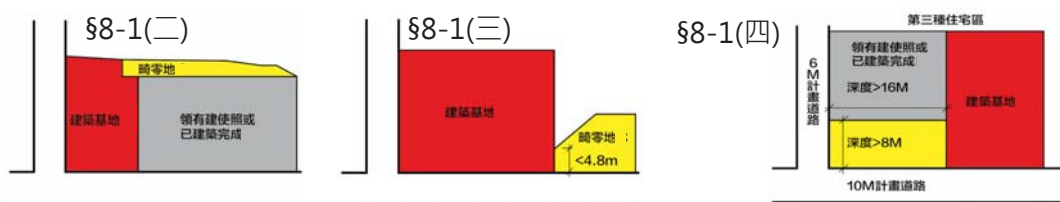
1. 新增第八條之一
2. 明訂鄰地畸零地符合特殊地形條件者，經畸零地調處會審議通過後，免再依第八條或第十一條第二項辦理通知讓售及公私有合併證明。
3. 新增第一款對於符合平均寬度或深度之畸零地，如與建築基地合併檢討仍無法增加其深度或寬度之案件因具可單獨建築之條件，是如經審議會通過得免予建築基地合併。

(一) 畸零地最小寬度與平均深度符合土管自治條例規定，且與建築基地合併後，仍無法增加寬度；或最小深度與平均寬度符合土管自治條例規定，且與建築基地合併後，仍無法增加深度。且前二者畸零地已臨接建築線將來無礙建築。

03

畸零地

臺北市畸零地使用自治條例§8-1

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布

第八條之一新增條文

原條文

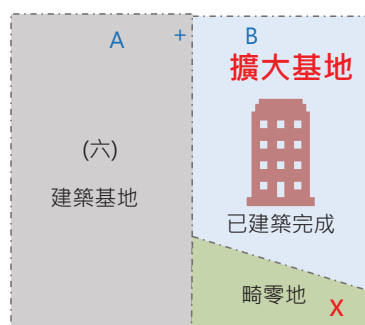
說明

(二) 畸零地狹長不整，且供鄰地建築物拆除重建時合併使用較為合理。	無	第二款為畸零地形狀屬狹長不規則型及第三款畸零地與建築基地或都市更新單元銜接寬度小於法定寬度，因第二款及第三款情形皆屬於合併後無法達到土地合理利用情形，且造成基地形狀更為畸形，是如經審議會通過得免予建築基地合併。
(三) 畸零地與建築基地或都市更新單元銜接寬度小於法定最小寬度無法達到合理使用，要求合併使用顯不合理。	無	
(四) 鄰地為角地且符合土管自治條例第二條第三款轉向認定前面基地線，其轉向後建築基地寬度深度符合土管自治條例或都市計畫書圖規定。	無	畸零地如經建築師檢討符合土管角地之規定得以轉向認定前後院且轉向後平均寬深度符合土管規定之案件，因具可單獨建築之條件，是如經審議會議通過得免予建築基地合併。
(五) 其他情況特殊經都發局查明無法合併。	無	第一項第五款規定其他特殊情形由委員會討論不予納入，以保留彈性。

03

畸零地

臺北市畸零地使用自治條例§10

113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第
1133013401號令修正公布§10：無須檢討畸零地之
建築基地類型

- (一) 鄰地為已建築完成、現有巷道、水道，或古蹟無法調整地形合併
- (三) 因都市計畫街廓限制或市地重劃，致寬度或深度不符合土管規定
- (五) 目的事業主管機關認定無法遷移公共設施所坐落土地致無法合併使用
- (六) 依土管95-2條因天災或其他不可抗力而遭受損害，經認定有安全之虞者、依危老條例重建、依高氯離子建物自治條例規定重建、依輻射污染建築自治條例重建建築物
- (七) 領有使用執照建築物，於原建築基地範圍內增建、改建、修建或建築雜項工作物。
- (八) 建築圍牆。

第十條(二)修正條文

原條文

說明

(一) 第四條第一項第一款、第三款或第五款至第八款規定之建築基地，不適用第八條及第十一條第二項規定程序。

(二) 第四條第一項第六款規定之建築基地，與相鄰之已建築完成土地合併作為建築基地，經提請畸零地調處會全體委員會議審議通過，就其鄰接之畸零地全部或部分不適用第八條及第十一條第二項規定程序。

(一)第四條第一項第一款、第三款或第五款至第八款規定之建築基地，不適用第八條及第十一條第二項規定程序。

為加速推動本市危險及老舊瀕危、高輻離子及遭輻射汙染建築物之整合重建，俾改善居住環境與市民生活品質，若屬第四條第六款情況之建築物重建，其如已與相鄰已建築完成土地合併作為建築基地使用，並經畸零地調處會全體委員會議審議通過者，就其鄰接之畸零地全部或部分無須踐行第八條及第十一條第二項通知讓售及申購公有畸零地之程序，以鼓勵相鄰已建築完成土地參與建築，達到維護公共安全並改善老舊市容之目的。

第十一條(一)修正條文

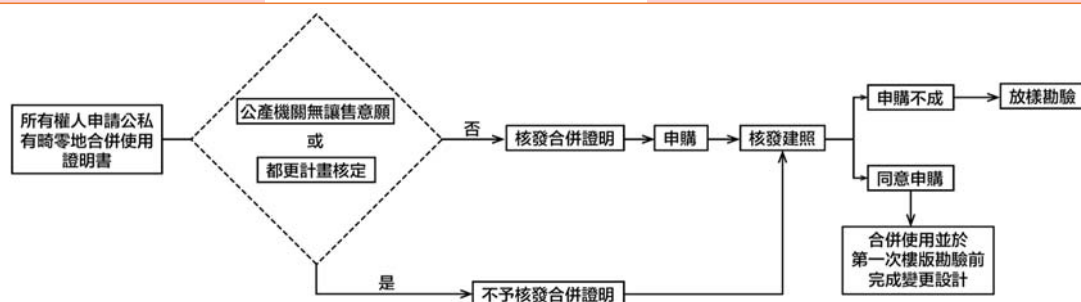
原條文

說明

(一) 畸零地其相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成時，不得申請建築。

(一) 畸零地其相鄰土地 為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成時，應逕向畸零地調處會全體委員會議申請審議。

有關現行條文第一項規定，畸零地毗鄰公有地時，其中申請建築前於取得公私有畸零地合併證明後，公產管理機關仍不願讓售時，為使程序簡便，逕向畸零地調處委員會全體委員會申請審議，免再依第六條規定辦理調處。惟依現行實務運作，畸零地如無法合併鄰地之公有畸零地，縱向畸零地調處會全體委員會議申請審議通過，亦無法核准建築，爰修正第一項規定。



第十一條(二)修正條文

原條文

說明

(二) 非屬畸零地之建築基地，為鄰接畸零地之唯一合併地且該畸零地為公有者，除經公產管理機關書面表明無法讓售或都市更新事業計畫已核定者外，土地所有權人應於都發局核發建造執照前取得公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購完成後合併使用，並於第一次樓版勘驗前完成變更設計；申購不成者，都發局得核准放樣勘驗。

(二) 非屬畸零地之建築基地，為鄰接畸零地之唯一合併地且該畸零地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成者，都發局得准其建築。

1. 為配合現行實務運作所需，針對公有畸零地之公產管理機關業以書面表明無法讓售者，按此時已無要求土地所有權人依本條規定辦理之實益；又都市更新案件，倘鄰接公有畸零地，其於劃定都市更新單元時，悉依都市更新條例第四十六條及臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則規定辦理，已無再依本條項規定辦理之必要，爰於現行條文第二項增訂除書規定，俾符實需。

2. 另為配合修正條文第八條第三項規定，就土地所有權人取得公私有畸零地合併使用證明書，且申購完成後，明定起造人應將兩筆土地合併使用，並於第一次樓版勘驗前完成建造執照變更設計，爰修正第二項。

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 公告

發文日期：中華民國114年7月30日
發文字號：北市都建字第1146118181號
附件：如公告事項二

不降低原結構
耐震能力

二、本局受理拆除執照申請案件審查原則如下：

(二) 同一建築基地內僅申請部分建築物拆除者，為確保剩餘未拆除部分之建築物所有權人、使用人合法使用之權益，申請人須提具開業建築師簽證之「**拆除計畫書**」，並檢討符合下列事項：

1、部分建築物之拆除，其施工過程及**拆除後均應確保拆除剩餘部份之主要構造安全無虞**及防火區劃、防火避難設施及消防設備之合理及功能性。

專業技師公會(結構鑑定)

建築物局部拆除後
剩餘構造結構鑑定
報告書

建築師/結構/土木技師

建築物局部拆除後
剩餘構造結構評估
報告書

主旨：公告本市拆除執照(含建併拆)申請案涉及建築物部分拆除，應檢附「建築物局部拆除後剩餘構造結構評估報告書」或「建築物局部拆除後剩餘構造結構鑑定報告書」，並自公告之日起實施。

依據：本局111年12月8日北市都建字第1116199440號函修正之「受理拆除執照申請案件審查原則」。

公告事項：

一、為保障建築工程鄰房建築物所有權人之權益，申請人於申請拆除執照時，應檢附經開業建築師、土木或結構專業技師簽證負責之「建築物局部拆除後剩餘構造結構評估報告書」，或委託第三方專業團體出具之「建築物局部拆除後剩餘構造結構鑑定報告書」（比照95年7月頒訂之臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊辦理），以確保建築物局部拆除後剩餘構造之耐震能力。

二、為確保「建築物局部拆除後剩餘構造結構評估報告書」之簽證品質，並考量實際操作現況調查可行性，檢送「建築物局部拆除後剩餘構造結構評估報告書」目錄及範

03

拆除執照審查原則

確保拆除剩餘部份之主要構造安全無虞

臺北市○○區○○路○號建築物

局部拆除後剩餘構造

結構評估報告書

【案例範本】

執業

圖記

簽證建築師/技師簽名

簽證建築師/技師：○○○建築師/技師

開業證書字號/執業號碼：○○○○○○

日期：中華民國○年○月○日

「建築物局部拆除後剩餘構造結構評估報告書」

目 錄
壹、申請單位
貳、標的物坐落及拆除/保留範圍
參、工作要旨(包含但不限於:決定共同構造留存、主要構造補強方案、臨時支撐措施)
肆、評估經過
伍、評估標的物之構造及現況用途
陸、標的測量成果:測點平面位置示意圖、傾斜率測量成果、水準測量成果
柒、拆除前後柱牆量比較及耐震能力評估
捌、評估結果
玖、綜合結論
壹拾、附件
附件一、申請人委託書
附件二、標的物原建照圖說
附件三、拆除前後 PSERC B 評估報告(原使照結構狀態)
附件四、拆除後剩餘構造物結構平面圖(含補強措施)
附件五、現況紀錄照片(包含但不限於:基地現況、標的物外觀各向立面、標的物有損壞瑕疵部位)
附件六、梁切割處錨頭、主要構造補強、防水工程、臨時支撐及鄰房保護措施等相關圖說

04

臺北市新建建築物綠化實施規則

中華民國114年7月31日臺北市政府府法綜字第1143034143號令修正發布全文17條

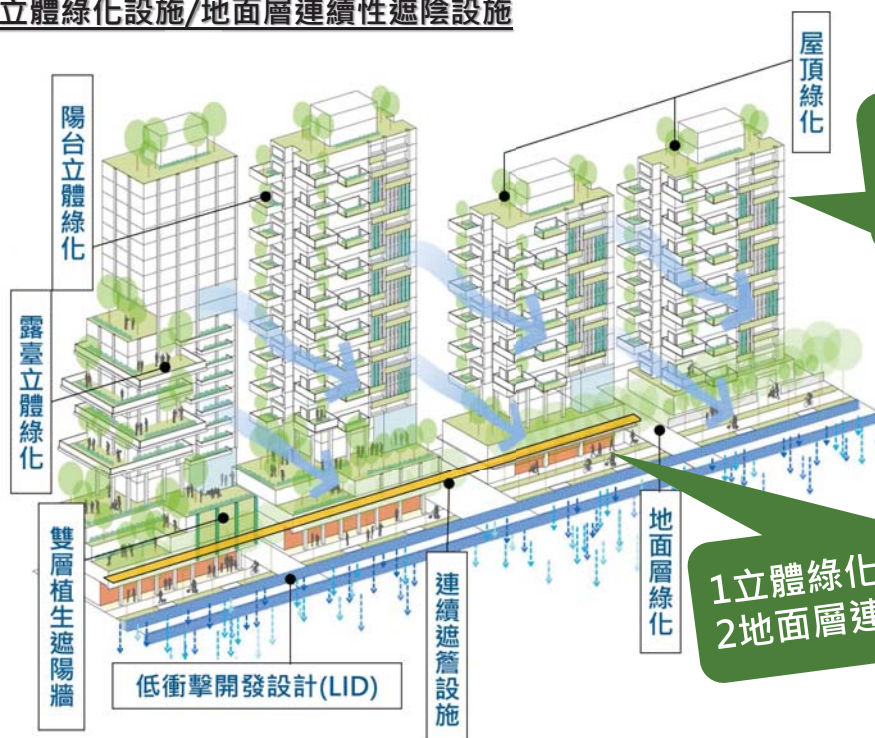
自115年1月1日施行

修正條文+圖例

04

新建建築物綠化實施規則實施

立體綠化設施/地面層連續性遮陰設施

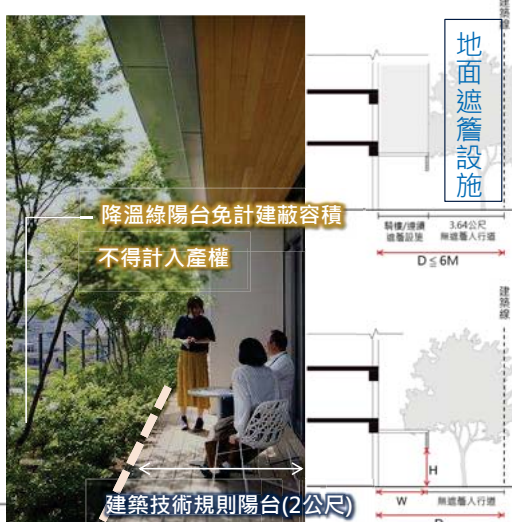
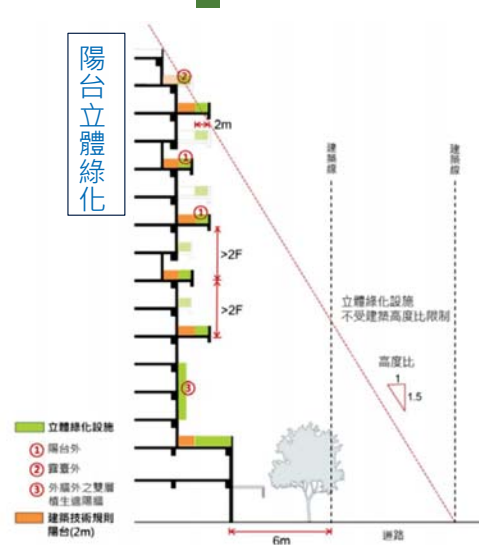


50

04

新建建築物綠化實施規則實施

地面遮蔭設施\陽台立體綠化



2m綠化設施+2m陽台

- 既有法令：陽臺突出外牆2M，雨遮花臺突出1M，應計建蔽容積
- 專案都市計畫：提供立體綠化設施、連續遮蔭設施免計建蔽容積等設置誘因

案例：臺北大學民生校區
遮蔭設施串聯捷運出入口及校園

51

04

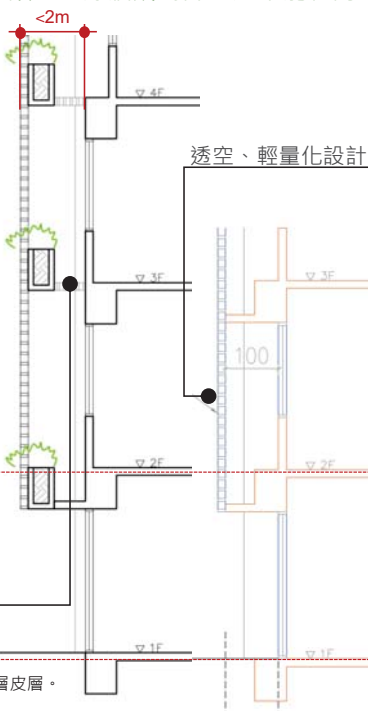
新建建築物綠化實施規則實施

降溫遮陽綠牆 | 讓垂直綠牆成為降低建築能耗的助力

外牆雙層植生牆



•設置於建築物外牆面，提供綠化、遮陽降溫的第2層皮層。



屋頂綠化



建築面積
容積樓地板面積
高度比
停車空間檢核
可計入院落深度

52

04

「降溫城市計畫」-- 臺北如何體感降溫2 °C

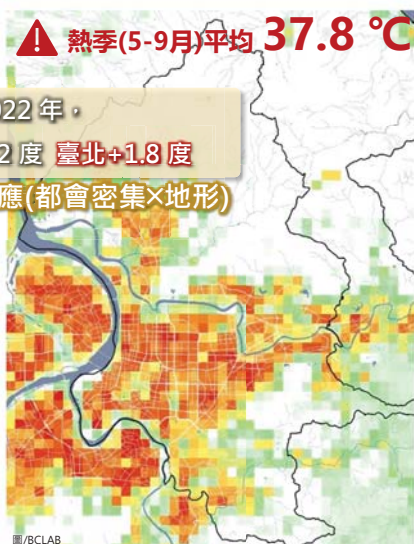
目前體感溫度有多高？

如何降低體感溫度？

降溫目標？

▲ 熱季(5-9月)平均 **37.8 °C**

1923 年到2022 年，
全球平均+1.2 度 臺北+1.8 度
都市熱島效應(都會密集×地形)



圖/BCLAB

溫濕

水綠降溫

增加綠地與基地保水

輻射

遮蔭涼適

增加樹蔭及遮蔽設施

風速

通風散熱

增加棟距減少面寬

人為升溫

建築節能

提升建築能效等級

體感降溫 2 °C 為目標



*註：體感溫度：市民在1.5公尺高度包含溫度、濕度、風速、輻射的綜合效應，通常以PET描述

53

04 「降溫城市計畫」-- 三大策略

體感降溫減碳

建築能效降碳

綠覆調適固碳

管制構想

辦理進度

水綠降溫

- 基地透水及綠化量
- 屋頂、陽臺、露臺立體綠化面積

- **都市計畫專案**提供立體綠化設施之設置誘因，113.11.12公告實施。
- **臺北市新建建築物綠化實施規則114.7.31公告**，預計115.1.1實施。
- 每年約可增加5萬平方公尺陽臺綠化、4.5萬棵喬木。

遮蔭涼適

- 增加沿街遮蔭或遮簷設施，降低輻射熱影響

都市計畫專案提供連續遮簷設施之設置誘因，113.11.12公告實施。

通風散熱

- 留設都市風廊。
- 建築物量體、臨街面寬、建築棟距、退縮

- **透過土管**院落、鄰幢間隔、**個案都計**建築對角線、連續牆面線等規範。
- 持續依各區微氣候特徵及需求強化。

建築節能

- 優化建築外殼設計。
- 提高設備能效。
- 應用可再生能源。

- 配合中央**由公而私推廣建築能效管制**。
- 113年2月→市有1+
- 113年5月→公有1+
- 113年7月→勸導私有
- 訂定**臺北市建築物能源耗用管制辦法114.5.5公告**實施。

綠色基盤

優化城市的基盤設施如道路系統、公園、行道樹、河堤等。

- **公園處**訂定階段性目標，擬定具體行動計畫：
質的提升→公園綠地補植開闢
冷島擴展→街道行道樹補植
增加潛力空間→優先綠化公有停車場
- 114.5.23 辦理**國際研討會**

04 修正重點「臺北市新建建築物綠化實施規則」

新法實施後
每年約可增加
1.5萬棵喬木



114年7月31日公告，115年1月1日實施

增加基地綠化量

提高基地綠覆率

規範退縮帶狀式開放空間應沿街種植喬木，並**提高各建築基地應綠化面積**。

新訂綠容率規範

(Taipei Green Ratio, TGR)

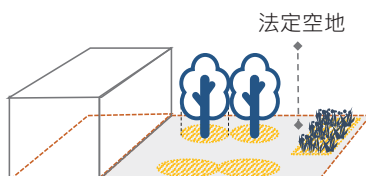
從以往平面綠覆率概念，改變以立體綠容率的標準進行評估，不同類型植栽有不同遮蔭效益，達成體感降溫2°C。

增加立體綠化設施及維管規範

包含立體綠化比例、尺寸及**自動澆灌系統**等。維管及使用方式，應納入**公寓大廈規約併入產權移轉交代**。

綠覆率現行規定 地面層綠化↑

- 以法定空地為基準
- 植栽投影面積×數量加成計算



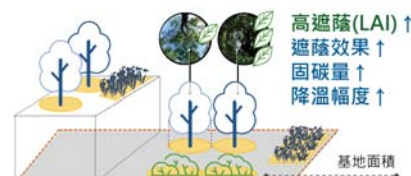
綠覆率與綠容率併行

不影響相關法令、不減損地面層喬木數量

臺北體感降溫綠容率

立體綠化量↑

- 導入**體感降溫概念**計算整體綠化量
- 以**基地面積**為基準
- 訂定遮蔭係數，鼓勵**高遮蔭**喬木



$$\text{臺北市綠覆率計算方式} = \frac{\text{總綠覆面積}}{\text{法定空地面積}} = \frac{\sum \text{單株投影面積} \times \text{數量}}{\text{法定空地面積}}$$

$$\text{臺北TGR計算方式} = \frac{\text{總葉面積 (地面層綠化+立體綠化)}}{\text{基地面積}} = \frac{\sum \text{單株投影面積} \times \text{數量} \times \text{遮蔭加權係數}}{\text{基地面積}}$$

04

修正重點「臺北市新建建築物綠化實施規則」

用語定義§3

總綠覆面積：

指新建建築物建築基地之法定空地、建築物本體及屋頂平臺各綠覆面積之總和。

綠覆率：

指總綠覆面積與法定空地面積之百分比

各類植栽綠覆面積比率：

指各類植栽之綠覆面積與建築基地綠覆面積總和之比值。



等效綠覆面積：

指依各植栽種類之綠覆面積與其實際遮蔭效益之降溫係數計算之綠覆面積。



綠容率：

指等效綠覆面積總和與建築基地面積之比值。



立體綠化設施：

指設置於陽臺、露臺外緣及外牆面外之雙層植生遮陽牆等綠化設施。

項目	高遮蔭喬木	低遮蔭喬木	灌木	地被草花
降溫係數 (葉面積指數轉換)	3	2	1.2	1
樹種舉例	水黃皮、大花紫薇、烏心石、臺灣欒樹、鐵冬青、流蘇、黃蘗木、樟樹、九芎、櫻花、楓香	玉蘭、木棉、小葉欖仁、繡樞、榔木、苦楝厚皮香、竹柏、黑松	-	-

56

04

修正重點「臺北市新建建築物綠化實施規則」

建築基地分類§4、綠覆率及綠容率§5 (修正)

綠覆率普遍調高20%及綠容率最低標準

第一類建築基地

新開闢一公頃以上公園用地之建築基地。

綠覆率90%以上，綠容率2.0以上

第四類建築基地

- 面積500m²以上未達1000m²。
- 住宅區面積300m²以上，或住宅區以外其餘各土地使用分區面積300m²以上未達500m²且實設容積較法定容積增加之建築基地。

綠覆率60%以上，綠容率1.6以上

第二類建築基地

- 完整街廓之建築基地。
- 公有建築物及公私立各級學校之建築基地。
- 面積1000m²以上且實設容積較法定容積增加之建築基地。

綠覆率80%以上，綠容率1.9以上

第五類建築基地

前四類以外之建築基地。

綠覆率50%以上，綠容率1.4以上

第三類建築基地

- 面積1000m²以上，或500m²以上未達1000m²且實設容積較法定容積增加之建築基地。
- 第一款以外之公園用地、既有公有建築物或公私立各級學校之建築基地。

綠覆率70%以上，綠容率1.8以上

- 跨越二個以上使用分區，以所占面積較大之使用分區及面積認定類別
- 同時符合第1~4類別，以序號在前者認定

- 綠容率之計算方式如下：等效綠覆面積【喬木面積(m²)×喬木降溫係數+灌木面積(m²)×灌木降溫係數+其他植栽種類面積(m²)×其他植栽降溫係數】÷建築基地面積(m²)。

綠化設施種植規定§7 (新增 / 修正) 法空、人行道

法定空地內各類植栽之種植及其設施之設置，應依下列規定辦理，不符規定者，不計入綠覆面積及等效綠覆面積：

一、植栽生長之覆土深度規定如下：

(一) 喬木類、棕櫚類：150cm以上。但覆土深度120cm以上未達150cm者，其綠覆面積以80%計算；覆土深度100cm以上未達120cm者，其綠覆面積以60%計算。

(二) 灌木類：60cm以上。

(三) 藤蔓類、草花類、地被類、草皮類等其他植栽種類：30cm以上。

二、建築基地面臨道路側指定退縮達3.64m以上之帶狀式開放空間或無遮簷人行道者，應依下列規定種植喬木：

(一) 喬木類綠覆面積，應佔開放空間面積80%以上。

(二) 臨道路側1.5m範圍內應種植喬木類作為行道樹，覆土深度達2m，株距應為4m至6m，分枝高度距地面2.5m以上。但植栽穴鄰近有共同管線或變電箱等設施確有困難者，不在此限。

(三) 單獨植栽穴面積，大喬木4m²以上，中喬木2.5m²以上，小喬木1.5m²以上。帶狀樹穴面積，單株大喬木2.5m²以上，單株中、小喬木1.5m²以上，且帶狀樹穴寬度至少1m以上。

(四) 種植初期樹冠應達長成後面積1/3以上。

三、植栽生長處在混凝土構造上方時，應同時設計植栽穴、排水設施及防水設施。

綠化設施種植規定§8 (新增 / 修正) 陽台、外牆外

立體綠化設施各類植栽之種植，應依下列規定辦理，不符規定者，不計入綠覆面積及等效綠覆面積：

一、植栽生長之覆土深度規定如下：

(一) 喬木類、棕櫚類：70cm以上。

(二) 灌木類：40cm以上。

(三) 藤蔓類、草花類、地被類、草皮類等其他植栽種類：10cm以上。

二、喬木類，種植初期樹冠應達長成後面積1/3以上。

三、藤蔓類植栽以立面方式種植者，竣工完成時之實際被覆面積應達該綠覆面積30%以上，且藤蔓植株每公尺至少5株以上。

立體綠化設施，應符合下列規定：

一、設置於陽臺或露臺外緣者，深度不得大於2m，

其立體綠化設施綠覆面積應達90%以上，且覆土完成面之欄杆高度不足1.2m部分應設置透空或透視欄杆。

二、設置於陽臺外緣者，其直上方高度應達6m以上或少間隔一樓層。高度應達兩層樓以上。(跳層設計)

三、設置於外牆雙層植生植栽者，自外緣至外牆中心線深度不得大於2m。

四、應設置雨水貯留利用自動滴灌系統或必要保養維護設施。

五、植栽生長處在混凝土構造上方時，應同時設計植栽穴、排水設施及防水設施。

六、應考量風力安全因素；所增加之靜載重，應核實計算，並詳列於結構計算書中。

04

修正重點「臺北市新建建築物綠化實施規則」

屋頂平臺上各類植栽之種植及其設施之設置，應依下列規定辦理，不符規定者，不計入綠覆面積及等效綠覆面積：

一、植栽生長之覆土深度規定如下：

(一) 喬木類、棕櫚類：70cm以上。

(二) 灌木類：40cm以上。

(三) 藤蔓類、草花類、地被類、草皮類等其他植栽種類：10cm以上。

二、喬木類，種植初期樹冠應達長成後面積1/3以上。

三、灌木類綠覆面積，應達屋頂平臺綠覆面積30%以上。

四、植栽生長處在混凝土構造上方時，應同時設計植栽穴、排水設施及防水設施。

屋頂綠覆面積

屋頂平臺除都市計畫或其他法令另有規定者外，其綠覆面積應達該屋頂平臺面積之50%。

屋頂平臺依法設置之太陽能光電設備、洗窗機之軌道、通氣墩座、雨水回收設施等必要設備，得計入屋頂平臺無法綠化面積。

結構計算

屋頂平臺因綠化所增加之靜載重，應核實計算，並詳列於結構計算書中。

建築物高度

屋頂平臺因設置綠化設施增加必要設備層或植栽覆土，其高度在80cm以下，不計入建築物高度。必要設備層包含隔熱、防水、管線及複層板等設施。

欄杆

屋頂平臺緊鄰女兒牆設置綠化設施者，覆土完成面女兒牆高度不足1.5m部分應設置透空之欄杆。但未緊鄰女兒牆設置綠化設施者，應自女兒牆退縮1m以上淨空間後設置。

第五條第三項高遮蔭與低遮蔭之喬木種類，及第七條至第九條綠化得採用之植栽種類參考，由都發局另行公告。

60

04

修正重點「臺北市新建建築物綠化實施規則」

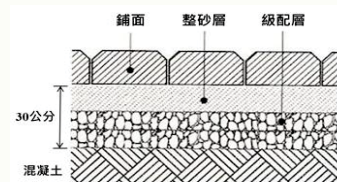
例外規定§11 (新增)

因建築基地條件特殊，未能符合第五條綠容綠、第七條法空、第八條陽台、第九條屋頂植栽覆土及設施設置規定事項，經臺市都市設計及土地使用開發許可審議委員會或臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，或都市計畫另有規定者，得不受限制。

透水鋪面規定§12 (修正)

第四條所定各類建築基地內車道、人行步道或廣場等鋪面，應設置50%以上面積之透水性材料，並與臨接道路之人行道順平。

透水鋪面下方土深度至少應有30cm的砂石級配。



汽車坡道與法定空地綠化區隔§13 (修正)

基地之汽車坡道與法定空地綠化交接處，應以高度90cm以上綠化設施或景觀設施予以區隔，二者並應分別設置出入口。

61

建造執照應檢附圖說及比例

§14 (修正)

依本規則設置之綠化設施，其建築物申請建造執照時，應檢附下列文件：

- 一、植栽配置平面圖，比例尺不得小於1/100
 - 二、植栽剖面詳圖，比例尺不得小於1/50。
 - 三、綠容率檢討表、綠覆率檢討表、固碳當量檢討表。
 - 四、澆灌系統及各項設施剖面詳圖。
 - 五、綠化管理維護計畫及公寓大廈規約草約。
 - 六、其他經都發局規定項目之圖說。
- 但建築基地條件特殊者，得以1/200為之。

§15 (修正)

綠化設施，應由建築物或土地所有權人、使用人或管理人負責維護管理。

起造人應於申請使用執照時檢附綠化管理維護計畫（含綠化設施竣工圖說及現況照片），並交付予前項所有權人、使用人或管理人。

§16 (修正)

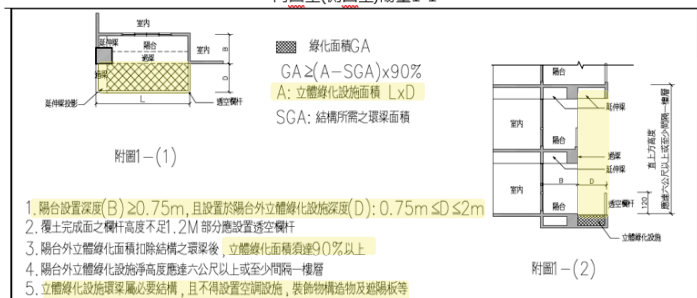
本規則所需書表格式由都發局另行公告。

114預計修正法規_綠化實施規則圖例

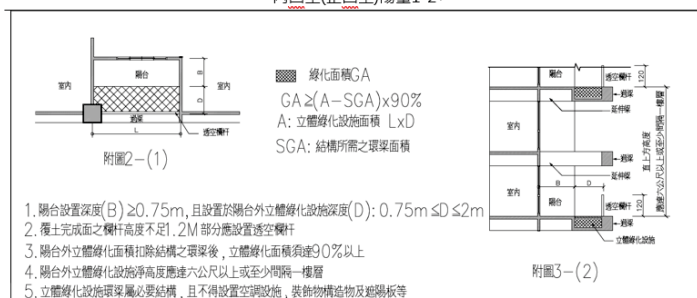
陽台_內凹

114年9月3日
公告綠化圖例

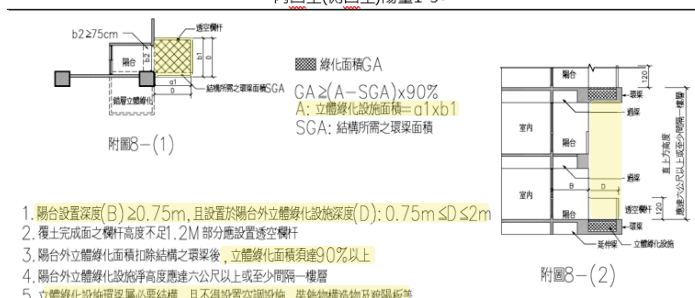
內凹型(側凹型)陽臺1-1



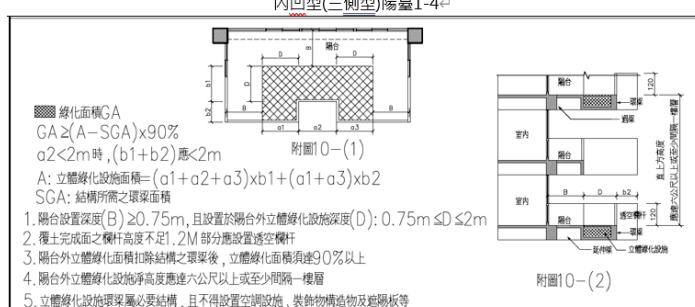
內凹型(正凹型)陽臺1-2

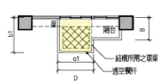


內凹型(側凹型)陽臺1-3



內凹型(三側型)陽臺1-4



外凸型(單面型)陽臺2-2^a

附圖4-(1)

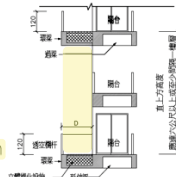
綠化面積GA

$$GA \geq (A - SGA) \times 90\%$$

$$A: \text{立體綠化設施面積} = a1 \times b1$$

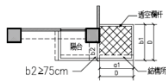
SGA: 結構所需之環梁面積

$$a1, b1 \leq 2m$$



附圖4-(2)

1. 陽台設置深度(B) ≥ 0.75m, 且設置於陽台外立體綠化設施深度(D): 0.75m ≤ D ≤ 2m
2. 覆土完成面之欄杆高度不足1.2M 部分應設置透空欄杆
3. 陽台外立體綠化面積扣除結構之環梁後, 立體綠化面積須達90%以上
4. 陽台外立體綠化設施淨高度應達六公尺以上或至少間隔一樓層
5. 立體綠化設施環梁屬必要結構, 且不得設置空調設施, 裝飾物構造物及遮陽板等

外凸型(單面型)陽臺2-3^a

附圖7-(1)

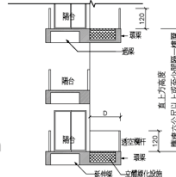
綠化面積GA

$$GA \geq (A - SGA) \times 90\%$$

$$A: \text{立體綠化設施面積} = a1 \times b1$$

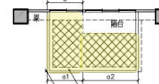
SGA: 結構所需之環梁面積

$$b2: \text{陽台連接立體綠化寬度}$$



附圖7-(2)

1. 陽台設置深度(B) ≥ 0.75m, 且設置於陽台外立體綠化設施深度(D): 0.75m ≤ D ≤ 2m
2. 覆土完成面之欄杆高度不足1.2M 部分應設置透空欄杆
3. 陽台外立體綠化面積扣除結構之環梁後, 立體綠化面積須達90%以上
4. 陽台外立體綠化設施淨高度應達六公尺以上或至少間隔一樓層
5. 立體綠化設施環梁屬必要結構, 且不得設置空調設施, 裝飾物構造物及遮陽板等

外凸型(雙側型)陽臺2-4^a

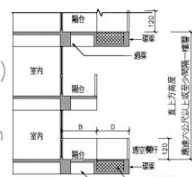
附圖5-(1)

綠化面積GA

$$GA \geq (A - SGA) \times 90\%$$

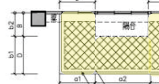
$$A: \text{立體綠化設施面積} = (a1 + a2) \times b1 + (a1 \times b2)$$

SGA: 結構所需之環梁面積



附圖5-(2)

1. 陽台設置深度(B) ≥ 0.75m, 且設置於陽台外立體綠化設施深度(D): 0.75m ≤ D ≤ 2m
2. 覆土完成面之欄杆高度不足1.2M 部分應設置透空欄杆
3. 陽台外立體綠化面積扣除結構之環梁後, 立體綠化面積須達90%以上
4. 陽台外立體綠化設施淨高度應達六公尺以上或至少間隔一樓層
5. 立體綠化設施環梁屬必要結構, 且不得設置空調設施, 裝飾物構造物及遮陽板等
6. 立體綠化設施平面上應集中連續設置

外凸型(三面型)陽臺2-5^a

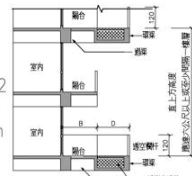
附圖6-(1)

綠化面積GA

$$GA \geq (A - SGA) \times 90\%$$

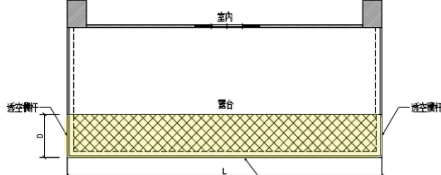
SGA: 結構所需之環梁面積

$$A: \text{立體綠化設施面積} = (a1 + a2 + a3) \times b1 + (a1 + a3) \times b2$$



附圖6-(2)

1. 陽台設置深度(B) ≥ 0.75m, 且設置於陽台外立體綠化設施深度(D): 0.75m ≤ D ≤ 2m
2. 覆土完成面之欄杆高度不足1.2M 部分應設置透空欄杆
3. 陽台外立體綠化面積扣除結構之環梁後, 立體綠化面積須達90%以上
4. 陽台外立體綠化設施淨高度應達六公尺以上或至少間隔一樓層
5. 立體綠化設施環梁屬必要結構, 且不得設置空調設施, 裝飾物構造物及遮陽板等
6. 立體綠化設施平面上應集中連續設置

露臺3-1^a

附圖11-(1)

GA: 綠化面積

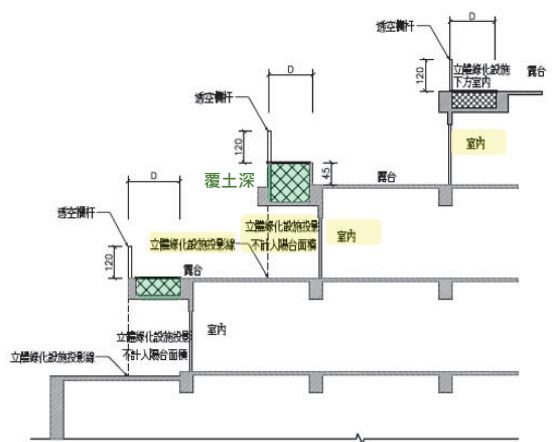
$$A: \text{立體綠化設施面積} (L \times D)$$

SGA: 結構所需之環梁面積

$$GA \geq (A - SGA) \times 90\%$$

■ 立體綠化設施綠化面積

1. 設置於露台外立體綠化設施深度(D): 0.75m ≤ D ≤ 2m
2. 其立體綠化設施綠化面積應達百分之九十以上
3. 覆土完成面之欄杆高度不足一點二公尺部分應設置透空欄杆
4. 露臺外立體綠化設施之花臺面, 覆土高度最大可突出樓板45cm
5. 立體綠化設施外不得設置空調設施, 裝飾物構造物及遮陽板等



附圖11-(2)

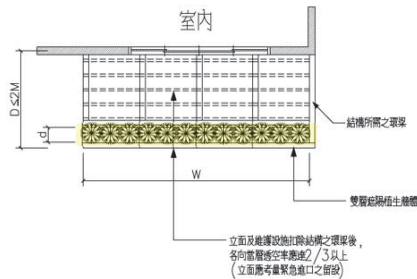
04

114預計修正法規_綠化實施規則圖例

外牆外雙層遮陽植生牆體

114年9月3日
公告綠化圖例

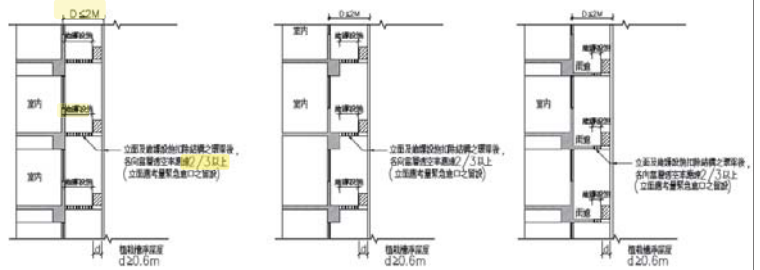
雙層遮陽植生牆體4-1



附圖12-(1)

1. 各樓層設置植栽槽(W)；植栽槽深度 $d \geq 0.6m$ 且每公尺至少五株以上
2. $GA = (W) \times 3m$ 高度範圍
3. 立面應考量緊急進口之留設
4. 立體綠化設施環梁之必要結構及雙層遮陽植生牆維護設施，不得設置空調設施，裝飾物構造物及遮陽板等

雙層遮陽植生牆體4-2



附圖12-(2a)
雙層遮陽植生牆體(維護設施)

附圖12-(2b)
雙層遮陽植生牆體(踏梯併維護設施)

附圖12-(2c)
雙層遮陽植生牆體(雨遮併維護設施)

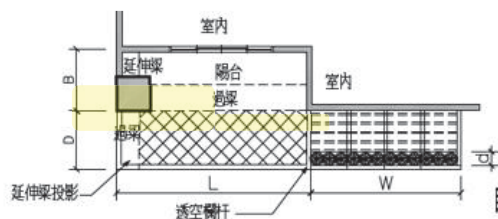
1. 外牆雙層植生植栽需鄰接外牆，自外牆至外牆中心線深度不得大於二公尺
2. 立面及維護設施扣除結構之環梁後，各向當量透空率應達 $2/3$ 以上
3. 應設置自動灌溉系統或必要保水維護設施
4. 應載風力安全及增加之靜載重，並詳列於結構計算書中
5. 立面應考量緊急進口之留設
6. 立體綠化設施環梁之必要結構及雙層遮陽植生牆之維護設施，不得設置空調設施，裝飾物構造物及遮陽板等

04

114預計修正法規_綠化實施規則圖例

立體綠化設施併雙層遮陽植生牆體

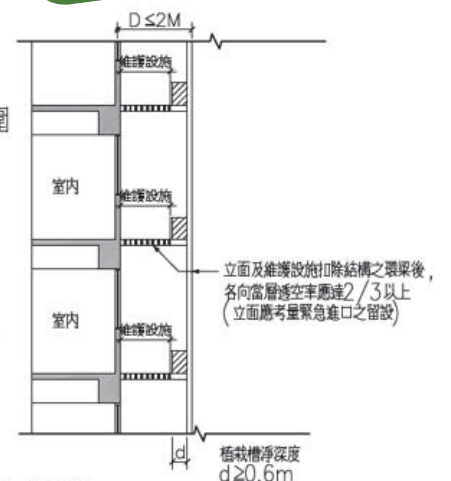
1. 深度:陽台、綠化設施
2. 綠覆面積
3. 欄杆
4. 淨高
5. 不得設施空調、裝飾性構造物及遮陽板



附圖11-(1)

綠化面積 $GA = (W) \times 3m$ 高度範圍
 $GA \geq (A - SGA) \times 90\%$
 A: 立體綠化設施面積 $L \times D$
 SGA: 結構所需之環梁面積

1. 陽台設置深度(B) $\geq 0.75m$ ，且設置於陽台外立體綠化設施深度(D): $0.75m \leq D \leq 2m$
2. 覆土完成面之欄杆高度不足 $1.2m$ 部分應設置透空欄杆
3. 陽台外立體綠化面積扣除結構之環梁後，立體綠化面積須達 90% 以上
4. 陽台外立體綠化設施淨高度應達六公尺以上或至少間隔一樓層
6. 立體綠化設施環梁之必要結構及雙層遮陽植生牆之維護設施，不得設置空調設施，裝飾物構造物及遮陽板等



05

危老相關修法&函釋 都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定

05

修訂「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」 二、五、六、八

113.5.28府都築字第11300906951公告

NEW!

修正條文

二、基地內平均坡度超過百分之三十者，除得配置下列設施並得計入開發面積外，不得開挖整地及作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率。但民國88年6月7日前已完成市地重劃及區段徵收地區者，不在此限：(一)排水、截水溝或滯洪、沉砂、擋土安全之水土保持設施及造林保育措施。(二)依法應退縮留設人行 步道或設置基地內唯一穿過性之出入通路，經提送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者。

五、(刪除)

六、山坡地範圍內之開發案，須先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，取得開發許可。但符合臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則，所定適用本規則之開發案不須經都審之條件者，不在此限。

現行條文

二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂及擋土安全之水土保持設施外，不得開挖整地及作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率，但得計入開發面積。民國88年6月7日前已完成市地重劃及區段徵收地區，不在此限。

六、山坡地範圍內之開發案，須先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，取得開發許可。

區段徵收或市地重劃之地區
相關公共設施、水土保持及
整地設施業已施築完善者

修正條文

八、山坡地開發之相關設計應符合下列規定：(一)基地坡度：應以比例尺不得小於一千分之一民國80年至84年本府航空攝影測量方式測繪之數值地形圖及依下列坵塊邊長分別**計算平均坡度**，作為建蔽率、容積率檢討及建築配置之基準：(1)**建蔽率、容積率檢討**：坵塊邊長為十公尺。但屬**第一點第六款規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第二百六十一條規定並採以整數計之坵塊邊長計算**。(2)**建築配置**：坵塊邊長為以整數計之五公尺至十公尺。但屬**第一點第六款規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第二百六十一條規定並採以整數計之坵塊邊長計算**。(二)計算平均坡度之等高線得以每二公尺一條或以平均內插之方式，輔以每一公尺一條之等高線間距計算基地平均坡度。(三)建築配置分析：申請者應檢附經相關專業技師簽證之現況實測圖，並使用與第一款第二目建築配置計算平均坡度相同之坵塊圖及以相同位置、方向套繪計算現況坡度，其現況平均坡度超過百分之三十部分，除第二點第一款及第二款規定項目外，不得開挖整地及作為建築使用。

現行條文

八、山坡地開發之相關設計應符合下列規定：(一)基地坡度：應以比例尺不得小於一千分之一民國80年至84年本府航空攝影測量方式測繪數值地形圖及依下列坵塊邊長分別**計算原自然地形平均坡度**，作為建蔽率、容積率檢討及建築配置之基準。(1)建蔽率、容積率檢討：坵塊邊長為十公尺。但屬本規定第一點第六款者得為以整數計之**五公尺至十公尺**。(2)建築配置：坵塊邊長為以整數計之五公尺至十公尺。前項計算平均坡度之等高線得以每二公尺一條或以平均內插之方式，輔以每一公尺一條之等高線間距計算基地原自然地形平均坡度。(二)建物配置分析：申請者應檢附經相關專業技師簽證之現況實測圖，並使用與前款建築配置計算平均坡度相同之坵塊圖及以相同位置、方向套繪計算現況坡度，其現況平均坡度超過百分之三十部分，除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂及擋土安全之水土保持設施外，不得開挖整地及作為建築使用。(三)其餘相關設計規定依「臺北市山坡地開發建築都市設計準則」辦理。

修法後

第95條之3第2項第1款規定：「住宅區內之前項建築基地，其原建蔽率高於第十條第一項規定建蔽率者，其建蔽率放寬如下：一、第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區**原領有使用執照且登載為集合住宅者，得依原建蔽率重建**。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之五十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之四十。」

注意!山開規定§6

山限區做危老還是要領有使照!

修法前

第95條之3第2項第1款規定：「住宅區內之前項建築基地，其原建蔽率高於第十條第一項規定建蔽率者，其建蔽率放寬如下：一、第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區，**得依原建蔽率重建**。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之五十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不得超過百分之四十。」

05

都更&危老條例「原建築容積」定義修法

113.11.13

修正公佈放寬實施容積管制前之適用條件

NEW!

- 修正第65條第2項第1款
 - 原規定實施容積管制前已興建完成之合法建築物始能適用原建築容積之獎勵。
 - 修正為已興建完成或已申請建造執照之合法建築物均得適用。
- 修正第65條第9項

增訂都市更新事業計畫於修正施行前已擬訂報核者，仍得適用關於原建築容積獎勵修正後之規定。



72

05

都更&危老條例「原建築容積」定義修法

114.03.04

修正都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

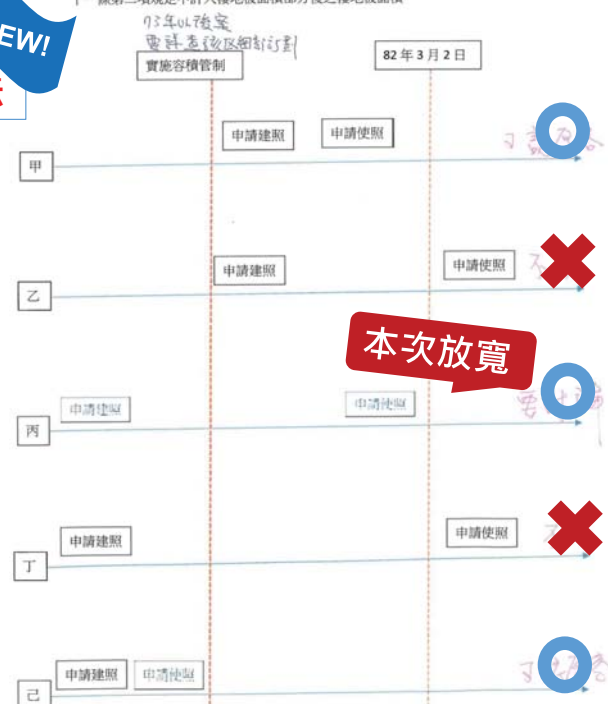
NEW!

第2條

本條例第六條用詞，定義如下：

一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

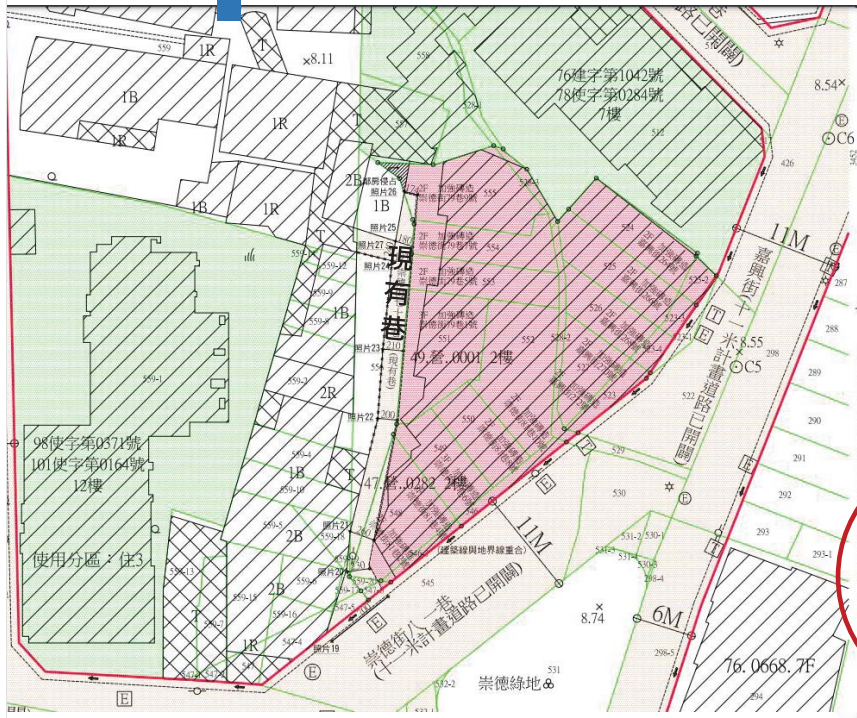
二、原建築容積：指實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除依申請重建計畫時建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。



05

危老案退縮標示

自道路境界線&現有巷道邊界起(無遮簷人行道黃底綠斜線)



74

05

危老重建計畫通案展期原則

112.05.05北市都授建字第1126114928號

一. 尚未核准之重建計畫：

新增重建計畫展期申請書（附件），納入重建計畫範本文件並公布於本處官網；申請人於**申請重建計畫時一併申請展期**，檢具**展延申請暨說明書及預定辦理時程表**，於重建計畫核准函一併同意延長期限。

二. 已核准之重建計畫：

於核准次日起**180天**內提出延長期限申請案件：申請人應檢具**展延申請暨說明書**，予以同意延長期限。

無須理由，
直接展期
180天(共
360天)

○○○重建計畫展期申請書

茲有申請人_____所提之「臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地重建計畫案」，依臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法第六條：「起造人應自都發局核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力，但經都發局同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。」本案擬申請延長重建計畫之申請建造執照期限180日。

此至臺北市府都市發展局

身分證統一編號：

地址：

電話：

簽證建築師：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國○○年○○月○○日

多頁請加蓋黏貼章

簽署人印 簽署人印

(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

簽署人印 簽署人印

三. 已核准之重建計畫於核准次日起 180天後且未逾360天內提出延長 期限申請案件：

1. 除申請人檢具展延申請暨說明書外，並應檢具辦理建築許可之相關行政前置作業等確實積極辦理重建之理由及佐證文件，再予同意延長期限。
2. 惟如無法提供相關佐證文件資料者，仍應依本細則第7條及相關規定辦理。

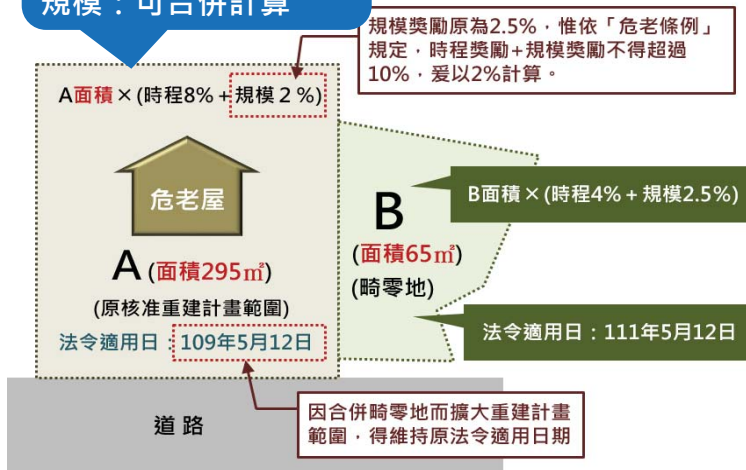
要積極辦理理由，才能
展期180天(共360天)

四. 已核准重建計畫未提出延長期限申請，且於 核准次日起360天內申請建造執照案件：

1. 由起造人及設計人於建造執照卷內檢具辦理建築許可之相關行政前置作業等確實積極辦理重建之理由及佐證文件，無須再取得延長期限核定函。
2. 注意事項附表加註：「依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第7條規定及臺北市政府都市發展局112年5月5日北市都建字第1126114928號函規定，併建造執照申請並同意本案危老重建計畫延長期限。」
3. 惟如無法提供相關佐證文件資料者，仍應依本細則第7條及相關規定辦理。

合併畸零地→

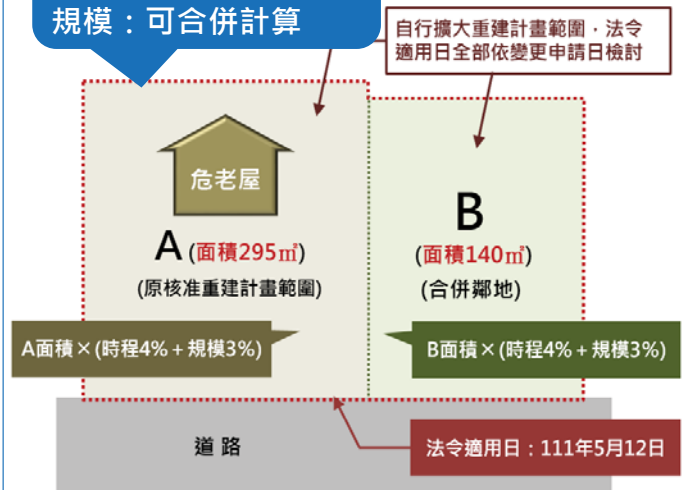
時程：新照新、舊照舊
規模：可合併計算



【因合併畸零地須擴大重建計畫範圍】

自行合併擴大→

時程：全部依新
規模：可合併計算



【因自行合併鄰地致擴大危老重建計畫範圍】

05

通案建照延審規定

111.11.21北市都授建字第1116190425號

1. 新案：3個月內要會辦，6個月內要提出展延申請。
2. 舊案：每6個月要申請一次，每次只展6個月。

一、個案如因必要之行政審查或會辦程序（如消防救災空間審查、特殊結構審查、都市設計審議、環境影響評估、水土保持計畫審查等類似程序），...得依下列規定申請延長復審期限：

(一)建築執照起造人（或申請人）及設計人於接獲第一次通知改正之日起3個月內，應提出必要行政審查或會辦程序之申請；並於**6個月復審期限內**，由建築執照起造人（或申請人）及設計人**檢送前開於3個月內提送個案必要行政審查或會辦程序之佐證資料**向本局提出延長復審期限申請。

(二)符合前款規定提出延長復審期限之建築執照申請案，復審期限得由**原復審6個月期限再展延6個月**；如延長復審期限內仍因故未能送請復審者，應於復審期限內再次提出申請，**每次申請延長復審期限以6個月為限**。

(三)另本局對於申請建築執照案件認為不合建築法規，或有違建築法所發布之命令或妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定，而須修正建築執照申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書者，不得依本原則申請延長復審期限。

(四)建築執照申請延長復審期限後，**應於期限內送請復審，逾期未申請復審，或復審仍不符規定者，本局依法得予駁回。**

05

危老建照延審放寬

112.11.20北市都建字第1126178323號

危老准+基地 $A < 450m^2$ +任一邊長 $< 18m$ ：

1. 新案：復審期限=1年；1年內展延，可依延審規定再展延or復審。
2. 新案：超過1年未展延，不得再展延。
3. 舊案：已展過又逾期未展，可再展6個月，但後續不得再展延。

一、...針對本市**依危老條例申請之狹小建築基地**案件，符合項下適用條件者，得按實際辦理階段，適度放寬復審期限：

(一)適用之建築執照申請案：危老重建計畫已核准之建造執照，建築基地面積在450平方公尺以下，且其寬度或深度任一邊未達18公尺者(但依法留設騎樓或無遮簷人行道者，其寬度、深度及面積以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度、深度及面積計算之)且建築物用途為住宿類（H類），主要供住宅（H-2）使用。

(二)建造執照申請案尚於起造人**接獲第一次通知改正之日6個月內且未提出延長復審期限申請者，復審期限得延為1年**，如屆期前提出延長復審，得續依「臺北市建築執照延長復審期限及退補作業方式」檢送相關佐證資料提請復審，且不受3個月辦理必要行政審查或會辦程序之限制。

(三)建造執照申請案已逾建照起造人接獲第一次通知改正之日6個月，期限內未提出延審或不符延審作業規定但未逾1年者，仍得於第一次通知補正日起1年內送請復審。**惟逾1年未提送復審或復審仍不合規定者，除不得另依延審作業延長復審期限，亦將依法予以駁回。**

(四)建造執照申請案前已依相關規定延長復審期限，後因故逾該延長復審期限者，復審期限比照上開規定自原復審期限再延長6個月，並應於延長6個月期限內送請復審。**惟逾延長後復審期限或復審仍不合規定者，除不得另依延審作業延長復審期限，亦將依法予以駁回。**

05

內政部國土管理署 函

都更未核定前，可以先准危老

113.06.14國署更字第1130055492號



受文者：臺北市府

發文日期：中華民國113年6月14日
發文字號：國署更字第1130055492號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關程序中都市更新案範圍內涉「都市危險及老舊建築物
加速重建計畫案」執行疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴府113年5月31日府授都新字第1136012466號函。
- 二、來函所提本部109年4月22日內授營更字第1090807483號函（諒達）送研商會議結論，係指同一個建築基地範圍內，已有都市更新事業計畫核定在案，在該行政處分未經撤銷、廢止或其他事由而失效時，主管機關得否再予受理危老重建計畫之申請與核准1節，應由主管機關審酌個案情形及所有權人與利害關係人相關權益後，依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）施行細則第6條規定辦理。其與貴府所詢都市更新事業計畫已申請報核尚未核定，其範圍內之土地所有權人依本條例規定向建築主管機關申請危老重建情形不同，歎難逕為援引。
- 三、另按本條例施行細則第6條第3項規定，重建計畫申請案件

經直轄市、縣（市）主管機關審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。爰旨揭疑義，請貴府參依上開規定，本於權責妥處。

正本：臺北市府
副本：交辦

都更程序中(尚未核定)+同時送危老
→可以先准危老

80

06

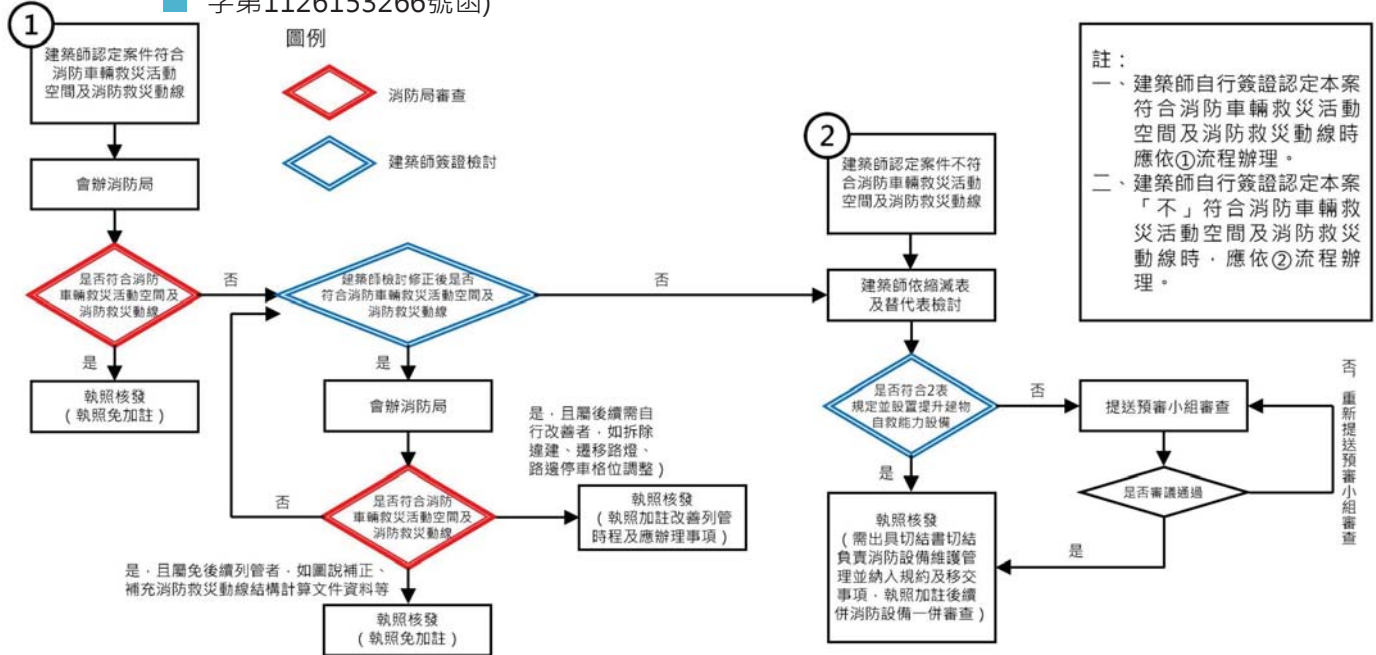
其他

結構外審報備、消防流程、廢巷、增設昇降機

06

消防救災空間&動線審查流程

建造執照涉及消防車輛救災活動空間及消防救災動線審查作業流程(112年8月21日北市都授建字第1126153266號函)



06

消防救災空間&動線審查流程

建造執照涉及消防車輛救災活動空間及消防救災動線審查作業流程(112年8月21日北市都授建字第1126153266號函)

縮減表

臺北市建造執照檢討劃設消防車輛救災活動空間縮減一覽表

消防車輛救災活動空間條件	建築物樓層數		6~9 層	10 層以上
	消防車輛救災活動空間尺度 (縮減)		6m × 12m	8m × 15m
	消防車輛救災活動空間坡度		5%以下	5%以下
類別	項次	改善項目 / 內容	表列「●」符號表示應檢討設置	
防火避難設施	1	至少1座為特別安全梯或戶外安全梯，且符合技規第 97 條設置規定 (如依技規檢討僅需設置1座直通樓梯之建築物，為提升自救能力，得選擇設置1座特別安全梯或1座戶外安全梯或設置2座直通樓梯)	●	●
	2	昇降機需連接緊急電源，且梯廳應設置排煙設備 (機械排煙或自然排煙)	●	●
裝修材料	3	全棟裝修材料為耐燃二級材料，分戶牆以具一小時以上防火時效之防火門窗區劃分隔	●	●
消防安全設備	4	火警自動警報設備	●	●
	5	緊急廣播設備	●	●
	6	地面層以上設置自動撒水設備及地面層以下設置自動滅火設備	●	●
備註	一、依上開替代改善項目檢討設置後，消防車輛通行之道路或通路規定如下： (一) 五層以下建築物應規劃 4.1 公尺以上淨寬之救災活動空間者，消防車輛通行之道路或通路至少應保持 2.5 公尺以上之淨寬、4.5 公尺以上之淨高。 (二) 六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬、4.5 公尺以上之淨高。 二、新建建築物除須檢討符合現行建管及消防法令規定外，劃設消防車輛救災活動空間確有困難者，依表列替代改善項目檢討設置後，得縮減消防車輛救災空間。 三、依表列規定增設之消防安全設備，其設計及竣工查驗由消防設備師簽證負責，興建完成領得使用執照後，起造人應列入公寓大廈公共設施移交事項，交由管理委員會維護管理，並定期辦理消防安全設備檢修申報。			

NEW!

替代方案一覽表

消防車輛救災活動空間條件		建築物樓層數	6~9 層	10 層以上
消防車輛救災活動空間(免設)		-	-	-
消防車輛救災活動空間坡度		-	-	-
類別	項次	改善項目 / 內容		
防火避難設施	1	至少1座為特別安全梯或戶外安全梯，且符合法規第97條設置規定（如依法規檢討僅需設置1座直通樓梯之建築物，為提升自救能力，得選擇設置1座特別安全梯或1座戶外安全梯或設置2座直通樓梯）		
	2	設置提升建物自救能力昇降機（比照法規第106、107條規定設置，另如基地面積小於450平方公尺者，昇降機間面積可縮減至6平方公尺）		
	3	樓梯構造符合「住宅性能評估實施辦法」附表一之二「直通樓梯與避難路徑」評估內容	A 級	
	4		B 級	
	5	避難層出入口符合「住宅性能評估實施辦法」附表一之二「避難層出入口」評估內容（另如基地面積小於450平方公尺者，僅需達B級）	A 級	
	6		B 級	
裝修材料及開口距離	7	全樓裝修材料為耐燃二級材料，分戶牆以具一小時以上防火功效之防火門窗區劃分隔		
	8	上下層外牆開口處上下緣防止延燒之距離（「參考住宅性能評估實施辦法」附表一之二「上下樓層延燒」評估內容）	≥180公分	
	9		≥150公分	
	10		前項≥90公分或後項≥180公分	
	11	同層分戶牆突出外牆面或相鄰兩戶外牆開口間距	前項≥75公分或後項≥150公分	

替代表

06

消防救災空間&動線審查流程

建造執照涉及消防車輛救災活動空間及消防救災動線審查作業流程(112年8月21日北市都授建字第1126153266號函)

消 防 安 全 設 備	12	火警自動警報設備		●
	13	緊急廣播設備	●	●
	14	地面層以上設置自動噴水設備及 地面層以下設置自動滅火設備	●	●
	15	依法應設置室內消防栓者，應設置第二種消防栓	●	●
備 註	一、新建建築物除須檢討符合現行建管及消防法令規定外，劃設消防車輛救災活動空間確有困難者，依表列替代改善項目檢討設置後，得免設置消防車輛救災空間；若檢討設置仍有困難者，應提具替代改善報告書送本市建築執照預審小組審議通過後，始得免設置消防車輛救災空間。 二、依表列規定增設之消防安全設備，其設計及竣工查驗責由消防設備師簽證負責。興建完成領得使用執照後，起造人應列入公署大庫公共設施移交事項，交由管理委員會維護管理，並定期辦理消防安全設備檢修申報。			

06

二樓以上投影建蔽、容積計算原則

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(國土署)
聯絡人：孫立言
聯絡電話：(02)87712345#2693
電子郵件：gogo@cpami.gov.tw
傳真：(02)87712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國112年10月30日
發文字號：內授國建管字第1120831359號

附件：如說明三 (1120525546_1120831359_11202064060-01.pdf)

主旨：關於建築物二樓以上樓層投影至地面層外牆中心線以外，且地面層無代替柱中心線，其建築面積及容積之檢討，請依說明三辦理，請查照。

說明：

一、復貴府都市發展局112年8月17日北市都授建字第1126144600號函。

二、本部106年12月4日內投營建管字第1060075601號函及本部前營建署108年7月9日營署建管字第1081136545號函釋略以：建築物二樓以上未計建築面積部分投影於地面層外牆中心線或其代替柱中心線以外範圍，如未設置平臺或設置之平臺不符本部106年7月4日內投營建管字第1060809063號函釋者，免註記空間名稱；計入建築面積部分投影於地面層外牆中心線或其代替柱中心線以外範圍，如未設置平臺或設置之平臺不符本部106年7月4日上開號函釋者，亦不得

及第162條規定辦理，先予敘明。

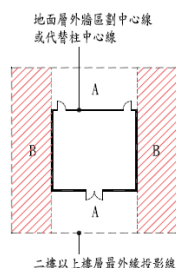
1、有關建築物二樓以上樓層最外緣，於地面層之投影超出建築物地面層外牆區劃中心線或代替柱中心線以外範圍，並經地方主管之都市設計審議委員會審議或建造執照預審小組審查同意者，地面層之容積檢討原則如下（檢送附圖，供參考）：

(一)地面層連接投影範圍之外牆設有出入口時，如二樓以上樓層突出部分具有出入口雨遮之性質，得以建築物出入口雨遮之規定檢討建築面積及容積樓地板面積。

(二)地面層連接投影範圍之外牆無出入口時，如二樓以上樓層突出部分具有屋簷之性質，得以屋簷之規定檢討建築面積及容積樓地板面積。

- 外牆有出入口：出入口兩遮檢討(外緣扣2m)。
- 外牆無出入口：屋簷檢討(外緣扣2m)。

- 外牆有出入口：出入口雨遮檢討(外緣扣2m)。
- 外牆無出入口：屋簷檢討(外緣扣2m)
- 以上要都審or預審同意



「樓層最外緣」：係指外牆、陽台、屋簷、出入口、露台及遮陽板之外緣線。

□ A: 外牆設有出入口時，以建築物出入口雨遮之規定，檢討建築面積及容積樓地板面積。

 B: 外牆無出入口時，以屋簷之規定，檢討建築面積及容積樓地板面積。



示意图 1

示意图 2



示意图 3

示意图 4

06

現有巷廢巷三方法：部分基地外要公告廢巷 113.07.22第60次廢巷委員會

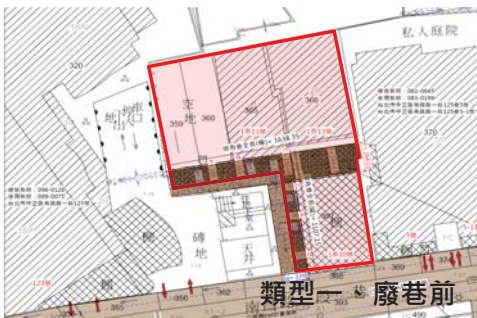
現有巷樣態		都更條例§10 併事業計畫廢巷	本條例§11 併執照廢巷	本條例§6-§10 公告廢巷
辦理時點		提前於都更程序	併建造執照申請	隨時
現有巷全段位於都更範圍/基地內	現有巷道全部位於基地內，且僅供基地內原住戶通行	● (全部)	● (且僅供基地內原住戶通行)	
	同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止	●	●	
	擬廢止之現有巷道全段緊臨已開闢完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止	● (全段)	●	
	申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行	●	●	
	擬廢止現有巷道所在街廓之四周計畫道路已開闢或自行開闢之寬度大於擬廢止巷道平均寬度，且最小開闢路寬達四公尺以上時，在同一街廓內沿現有巷道兩側土地（不含已建築完成且非以現有巷道為主要進出土地）計畫整體使用		●	
現有巷部分位於基地內	現有巷寬度橫跨兩宗建築基地			●
	現有巷長度橫跨兩宗建築基地			●
	現有巷頭尾位於基地外			●

88

06

現有巷部分基地外：要公告廢巷 113.07.22第60次廢巷委員會

NEW!



	類型一、寬度	類型二、長度	類型三、頭尾
相同	1. 現有巷部分位於基地外 2. 現有巷兩側鄰地均已建築完成，且主要出入口均非位於現有巷 3. 依本條例§4、免廢巷土地同意書		
不同	通行寬度減少或無法通行	通行長度減少造成穿越型現有巷無法通行	通行寬度減少或無法通行
爭點	依本條例第11條併建照廢巷，此類案件尚無須檢附同意文件又無公告程序，以簡化併建照辦理廢巷是否妥適？對於鄰地知悉或表達意見之權利是否有保障？		

結論：

依廢巷改道自治條例，並無不得受理廢止部分寬度現有巷道之明文規定，爰應回歸現行法規機制，爾後申請案件如符合§4要件，無§5不得廢止情形者，可依§6- §10相關程序辦理廢巷。

06

增設昇降機：技規55

12m²免計面積上限\分棟檢討\同意書檢附

第 55 條 昇降機之設置依下列規定：

(第二項)本規則中華民國一百零二年一月一日修正生效前申請建造執照，並於興建完成後領得使用執照之五層以下建築物增設昇降機者，得依下列規定辦理：

一、不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之昇降機間及昇降機道於各層面積不得超過十二平方公尺，且昇降機道面積不得超過六平方公尺。

有關建築物增設昇降機得否以**分棟**方式檢討1節，本部100年8月5日台內營字第1000806691號函示：「查上開第55條第2項有關增設昇降機之放寬規定，揆其立法意旨係為應高齡化社會及行動不便者之需求而增訂，鑑於**每一棟建築物均有相同需求**，是以符合上開第55條第2項規定之建築物，其增設昇降機者，**得以分棟分別檢討**符合該項規定，以促進舊有建築物無障礙設施之改善。」另有關土地及建築物權利證明文件檢附部分，本部「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」第9點及第10點已分別訂有相關檢附規定。

2025/10/13

90

06

增設昇降機

建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定

內政部110.4.28台內營字第1100805873號令修正

三、於第二點所定公寓大廈增設昇降機者，申請建造執照或雜項執照，其**土地**權利證明文件應以**共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意**行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

七、於共有土地上增設昇降機，增加土地及建築物附加價值，對於他共有人無須給付對價或補償者，**免提出他共有人已為受領或為其提存之證明**。

八、於**建築物共有部分**增設昇降機，涉及申請變更使用執照者，其**建築物**權利證明文件應以該**共有部分之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意**行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。於**建築物登記為專有部分樓梯間**增設昇降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件，應以登記為專有部分之**樓梯間全體所有權人數過半數**，及該樓梯間專有部分總面積過半數之同意行之。但超過該樓梯間專有部分總面積三分之二者，其人數不予計算。

九、同一使用執照之建築基地，於**建築基地法定空地分割辦法發布生效日前已完成地籍分割**者，其上**各棟建築物各自獨立互不影響**，申請增設昇降機時應檢附之土地權利證明文件，得以**各棟建築物分別辦理**。

十、同一建築基地內為多數各自獨立使用之建築物者，於共有土地上增設昇降機，準用本作業規定第三點至第七點及第九點規定，並應同時符合下列各款規定：

- (一) 昇降機設置之土地範圍，應依公寓大廈管理條例第二十三條規定，於規約載明為**約定專用**部分及其使用主體。
- (二) 前款約定專用部分，於規約或區分所有權人會議**決議應載明得設置昇降機**。

06

增設升降機

建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年6月28日
發文字號：國署建管字第1130057798號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

NEW!

到底要不要用
第10點檢討？

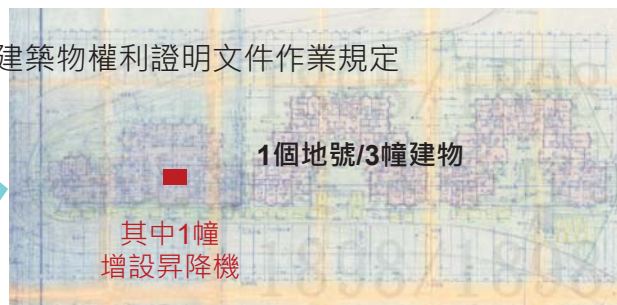
主旨：有關「建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」第10點之適用範圍及立法意旨疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局113年6月3日北市都授建字第1136025274號函。
- 二、有關旨揭作業規定第10點所稱「多數各自獨立使用之建築物」適用範圍疑義，該點係參照公寓大廈管理條例第53條準用規定，依該條文規定：「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」該條文已區分「多數各自獨立使用之建築物」及「公寓大廈」2種類型，旨揭作業規定第10點僅列出「多數各自獨立使用之建築物」，應以該類型為適用範圍。至個案事實認定，請逕依權責核處。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：2024/06/28
交：換：章



十、同一建築基地內為多數各自獨立使用之建築物者，於共有土地上增設升降機，準用本作業規定第三點至第七點及第九點規定，並應同時符合下列各款規定：

(一) 升降機設置之土地範圍，應依公寓大廈管理條例第二十三條規定，於規約載明為**約定專用**部分及其使用主體。

(二) 前款約定專用部分，於規約或區分所有權人會議**決議應載明得設置升降機**。

公寓大廈管理條例 第 53 條

多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。

THANK YOU
for Listening

Taipei City Construction Management Office
臺北市建築管理工程處 建照科

