

臺北市建築師公會-建築師執業實務講堂

【建築開發案例解析】



中 華 民 國 1 1 2 年 7 月 1 7 日

建築師執業實務講堂

課程 1：建築開發案例分享

-2023.07.17.

王山頌建築師/Line ID:0936867907



課程1: 建築開發案例分享

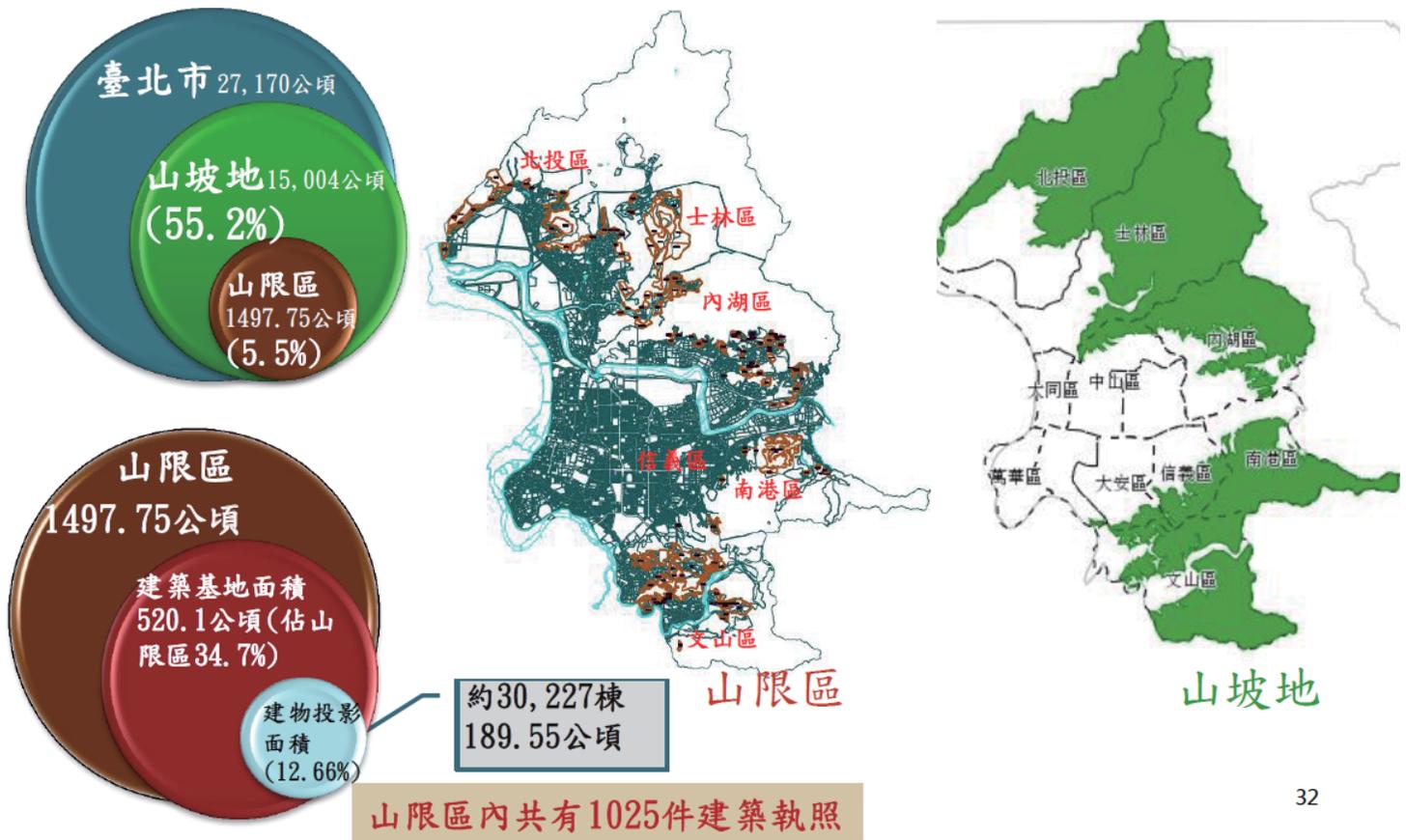
- 目 錄

1. 法令新訊息
2. 重要開發法令適用
3. 個案課題拆解
4. 法令適用疑義之解決方式

1.法令新訊息 _ 近期重要開發法規

- (一) 112年臺北市都市更新自治條例增訂第18-1條 (草案)
- (二) 建築案件無法依本市各行政區通盤檢討規定於臨路側留設無遮簷人行道
- (三) 實施容積管制前原建築容積分析 (會議提案)
- (四) 臺北市建築物高度檢討 (免依建技164檢討陰影、高度比、樓層限制)
- (五) 後院深度比 (都更、危老重建、特定區、住宅區)
- (六) 臺北市建築物有效日照檢討辦法
- (七) 112年海砂屋善後處理自治條例修正第七條 (草案)
- (八) 捷運TOD

(一) 112年臺北市都市更新自治條例增訂第18-1條 (草案)



劃定都更地區



地點 家家社區(公訓段三小段145、145-1地號)
土地使用分區 住二(山限區:文山-14)
基地面積 約21,414m²
建使照號碼 069-(景)-0120/071-0174
建物概況 範圍內共有84棟4-5層樓合法建築物(5層樓80棟·4層樓4棟)·共420戶·結構皆為鋼筋混凝土造建物
範圍內列冊海砂屋 文山區興泰段一小段655地號(辛亥段四段101巷93弄13號)

建物套繪圖



建物航照圖



模擬基地類型3

海砂屋且原容大於法容



建物現況圖

都更、危老好處



(家家社區都更示意圖)

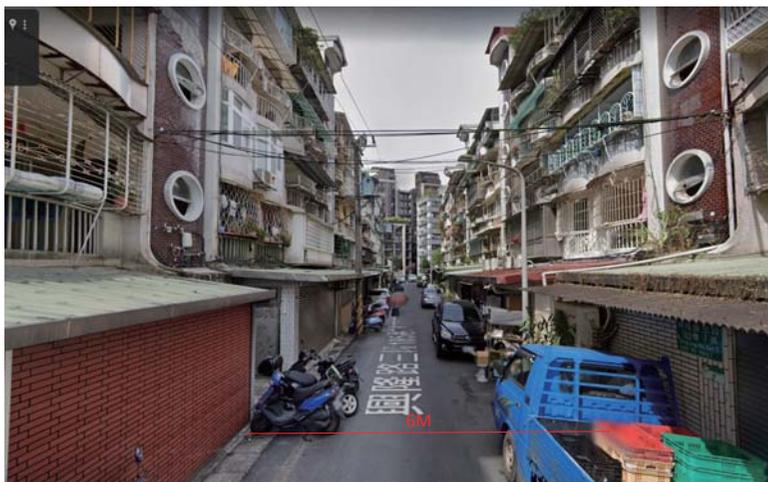
道路與人行道
補足8米計畫道路
退縮4米人行道

空地(綠化)
留設開放空間

消防救災設施
水保設施設置
消防救災空間設置

開挖範圍
停車空間集中
機電設備空間集中

耐震安全
結構耐震安全



(家家社區)

道路與人行道



(家家社區)

空地(綠化)



(溪州街107巷)



(空拍配置圖)



(幼稚園接送道)
(太平區育賢段三期社會住宅)



(家家社區)

消防救災設施



(汀洲路四段)



(家家社區)

開挖範圍



(汀洲路四段)



(龜山金山社區)

耐震安全



(太平區育賢段三期社會住宅)

3D模擬圖 現況

地上5層，地下1層
14棟
總樓地板:36770.16m²

21M

地上7層，地下2層
6棟
總樓地板:69374.97m²

路心1:5

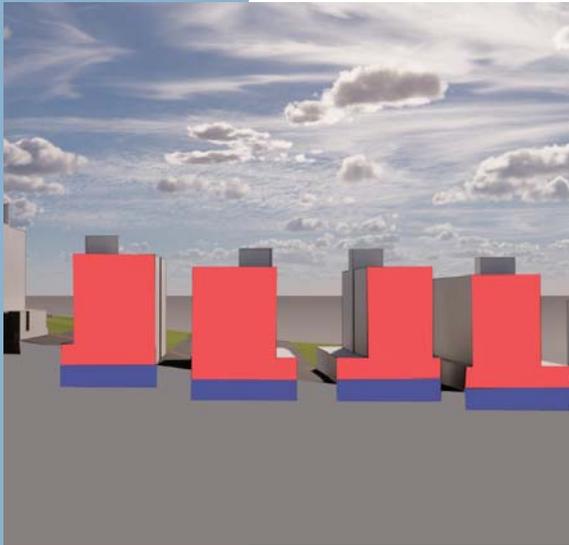
地上12層，地下3層
6棟
總樓地板:91071.97m²



3D模擬圖

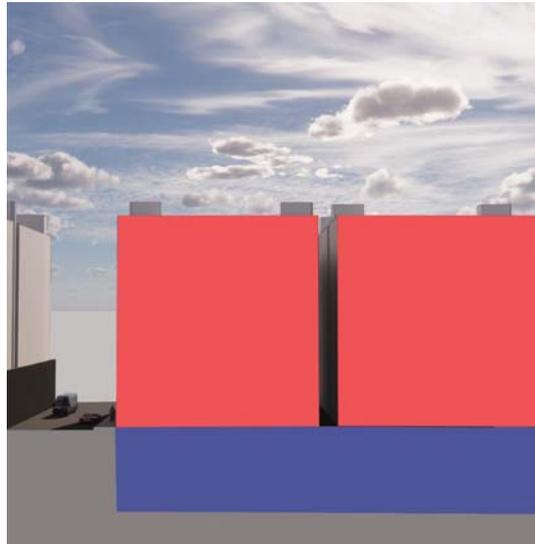
現況

地上5層，地下1層
14棟



21M

地上7層，地下2層
6棟



路心1:5

地上10層，地下3層
6棟



現況

地上5層，地下1層
14棟



- 道路與人行道 X
- 空地 X
- 消防救災設施 X
- 停車空間 X
- 結構安全 X

21M

地上7層，地下2層
6棟



- 道路與人行道 V
- 空地 X
- 消防救災設施 X
- 停車空間 V
- 結構安全 V

路心1:5

地上10層，地下3層
6棟



- 道路與人行道 V
- 空地 V
- 消防救災設施 V
- 停車空間 V
- 結構安全 V

放寬後

1. 道路與人行道
2. 空地
3. 消防救災設施
4. 停車空間
5. 結構安全



現況



高度限制7m

地點 文山區頭廷段二小段288-1等地號
土地使用分區 住二(山限區:文山-26)
基地面積 約18,496m²
建使照號碼 062-0004/063-1394(2層56棟56戶)
建物概況 範圍內共有約56棟2-3層樓(共56戶)合法建築物，結構皆為加強磚造建物

建物套繪圖



建物航照圖



模擬基地類型4

一般型(無海砂屋且原容大於法容情形，2-3樓類型)



建物現況圖



3D模擬圖

現況

地上2~3層，地下0層
56棟
總樓地板:6812.45m²



21M

地上7層，地下2層
24棟
總樓地板:44296.32m²



路心1:5

地上12層，地下2層
16棟
總樓地板:44296.32m²



3D模擬圖



- 1. 道路與人行道
- 2. 空地
- 3. 停車空間

放寬後



現況



高度限制7m

現況

地上2~3層，地下0層
56棟



- 道路與人行道 X
- 空地 X
- 消防救災設施 V
- 停車空間 X
- 結構安全 X

21M

地上7層，地下2層
24棟



- 道路與人行道 V
- 空地 X
- 消防救災設施 V
- 停車空間 V
- 結構安全 V

路心1:5

地上12層，地下2層
16棟



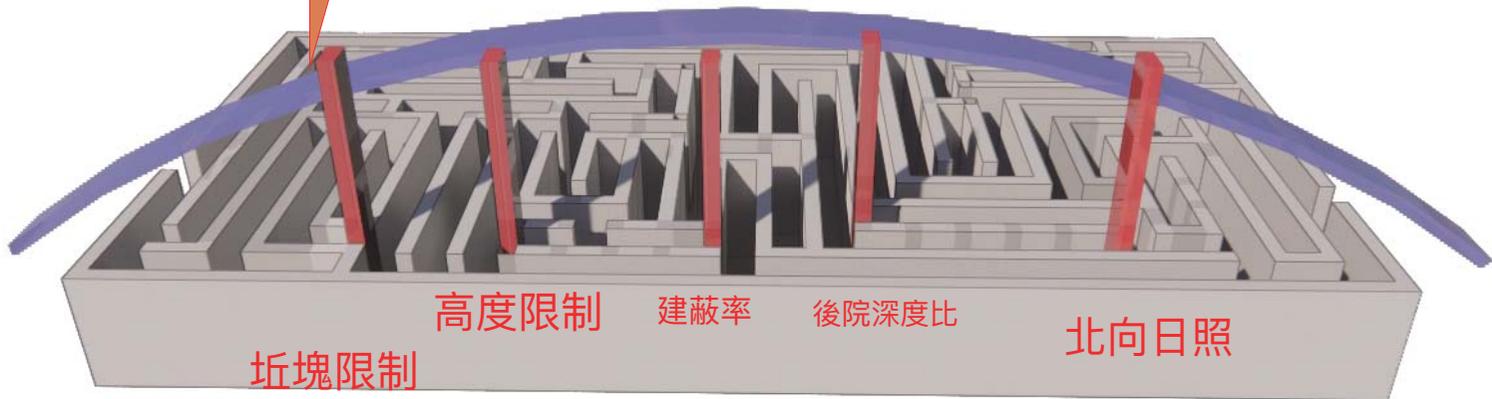
- 道路與人行道 V
- 空地 V
- 消防救災設施 V
- 停車空間 V
- 結構安全 V

增修條文
劃定都更地區



相關法令適用修訂

- 1. 土地再利用
- 2. 都市機能
- 3. 居住環境
- 4. 公共利益



坵塊限制 高度限制 建蔽率 後院深度比 北向日照

二.分析課題

項目	分析課題	檢討事項	
1.適用對象		山限區迅行劃定都更/海砂屋、危老建物	
2.山限區都更量體規範			
	(1).原自然地形平均坡度		
		1.80-84年版地形	
		2.使照取得時合法地形	
		3.現況實測地形	
		4.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。	
	(2).可建築土地面積		
		1.平均坡度（小於30%、30%~55%、大於55%）	
		2.可採5m~10m坵塊、30%~55%得計入	領得使用執照，已整體開發完成者，比照重劃地區。
		3.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。	
	(3).可配置建築物範圍		
		1.平均坡度（小於30%、30%~55%、大於55%）	
		2.依現況實測地形可採5m~10m坵塊	
		3.30%~55%依建築技術規則建築設計施工編第262條第3項	但因地區之發展特性或特殊建築基地之水土保持處理與維護之需要，經直轄市、縣（市）政府另定適用規定者，不在此限。(建技#262)

二.分析課題

項目	分析課題	檢討事項	
	(4).研議放寬事項	規定項目	相關法令摘要
		1.建築物高度	1.住二21m、住一10.5m(土管#95-3) 2.海砂屋不受限 (高氯離子自治條例#7) 3.建築物高度除依都市計畫法或區域計畫法有關規定許可者，從其規定外(建技#268)
		2.高度比	建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍 (都更、土管、高氯離子)
		3.建蔽率	1.經列管須拆除之建築物經都發局專案核准者，得依原建蔽率、原容積率 (或原總樓地板面積) 重建 (高氯離子自治條例#7)。 2.原領有使用執照且登載為集合住宅者，得依原建蔽率重建。但建築基地面積小於1,000m ² 者，建蔽率不得超過百50%；建築基地面積超過1,000m ² 者，建蔽率不得超過40%。(土管#95-3)
		3.後院深度比	後院深度3m範圍內，不得小於該區各種別後院深度比規定；超過3m範圍部分，不受後院深度比之限制。(土管#95-3)
		4.北向日照	1.免檢討 (新北市都更、危老者) 2.免自北向境界線退縮6公尺，可分棟檢討 (臺北市建築物有效日照檢討執行辦法#4)

法令放寬

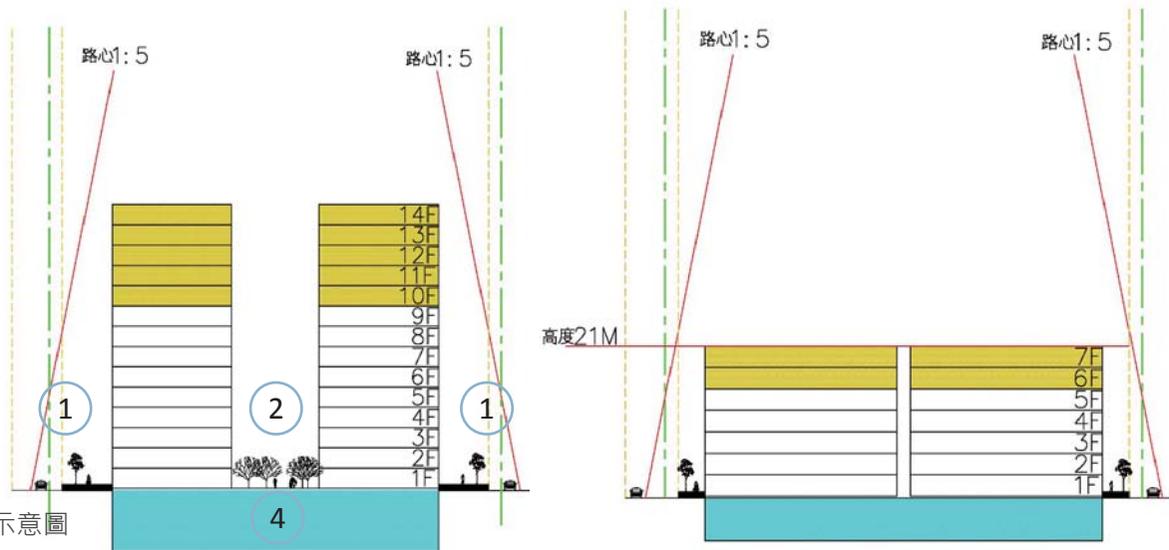
高度限制
不限樓層數與高度限制，比照路心1:5

平均坡度
開發強度:30%~55%可計入面積，建築配置可共構配置審查

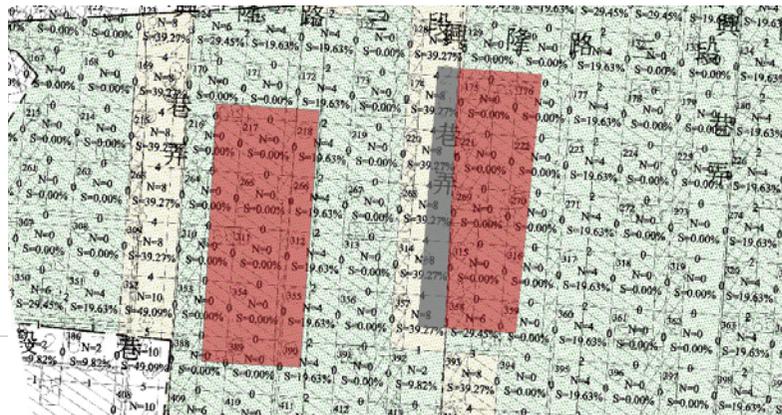
北向日照

後院深度比

建蔽率



高度限制放寬示意圖



建物配置示意圖

內湖區康寧路三段189巷18號

基本資料

土地使用分區	住二：建蔽率35%·容積率120% 住三：建蔽率45%·容積率225%
面積及權屬	評估範圍約4,190.81平方公尺· 100%私有
區位	非屬捷運場站300公尺範圍
建物現況	範圍內皆為4-5層鋼筋混凝土造建物· 共115戶·住戶陳情部分建物有天花 板崩落情形
所有權人數	土地所有權人數約112人·事業計畫 報核應經約90人(80%)同意

更新方式初評

1. 本案非屬更新地區及更新單元·現無申請中自行劃定單元案
2. 得以「劃定更新地區合併劃定更新單元」合併更新
3. 住三劃定單元初步檢視：
 - (1)更新單元劃定基準：應符合臺北市都市更新自治條例第12條第1項第2款「街廓內面積在二平方公尺以上者。」
 - (2)應無涉畸零地、建築基地分割、空地過大

現行指標初步評估

指標一	指標二	● 指標三	● 指標四	指標五
● 指標六	指標七	指標八	指標九	



基地面積(住三)：2,134m²
基地面積(住二山限區)：2,057 m²

都市更新量體試算(集中配置於住三基地)			
基地面積			1775.82
建築面積(建蔽率45%)			799.12
原容(住二+住三)	9671.88	可建築樓地板面積 (*免計容積1.3倍)	12573.44
法容(住二+住三)	6893.15	可建築樓地板面積 (*免計容積1.3倍)	8961.10
可建築樓地板面積 (一般容獎：法容1.5倍)			13441.65
可建築樓地板面積 (原容大於法容容獎：原容1.2倍)			15088.13
可建築樓地板面積 (海砂屋或耐震不足容獎：原容1.3倍)			16345.47

*可建築樓地板面積：

1. 1.5倍法容：13441.65 m² · 約17層樓
1. 1.2倍原容：15088.13 m² · 約19層樓
2. 1.3倍原容：16345.47 m² · 約21層樓

小結

本案範圍包含住三、住二·得採容積集中配置於住三為規劃設計方向·故初步評估無高度限制影響更新權益

修法版本/專業團體意見

討論議題	臺北市結構工程技師公會	臺北市土木技師公會	臺北市水土保持技師公會	中華民國大地工程技師公會	議員/專題討論共識
1.為確保坡地開發安全 vs 排除位於地質敏感區基地	1.透過整體規劃，增設空地提高坡地滯洪及救災能力，控制基礎開挖範圍，避免山坡地過度開挖整地。	1.為利可行與鼓勵，相關都更條例都有獎勵容積或規定放寬。本次修法卻限制適用「非與地質敏感區同坡向之未位於地質敏感區內」範圍，查「地質法」並無限制位於地質敏感區內開發行為，本次增訂都市更新自治條例排除適用反趨於嚴格。	1.涉及山坡地開發審查機制的相關程序已行之有年，包括地質安全評估報告審查、水土保持計畫審查、建造及雜照之加強山坡地執照審查之坡審報告、都市設計審議等，多年來驗證現行相關法規的安全把關機制，確能有效減少山坡地災害的發生。	1.有關第18條之1排除位於地質敏感區之基地議題，由於地質法已公告實行多年，且位於地質敏感區之相關建築基地開發行為，已有一定審查管理機制與程序，建議不應排除位於地質敏感區基地，避免過多限制而無法達到都市更新改善居住公共安全之目的。	1.排除位於敏感地區之基地的適用，因地質法針對建築基地開發行為，已有一定審查管理機制，建議不應排除適用。
2.坡地安全 vs 規範一定量體規模	2.山限區案件為確保坡地安全，須經加強坡審、水土保持計畫審查、都審或結構外審等專業審查。在完善法令與審查制度，可確保坡地安全，又可達到都市更新風貌與保護環境的需求。	2.山限區屬於山坡地，目前山坡地開發已有一套完整法規，如「加強坡審」、「水土保持法」、「山坡地專章」、「山坡地開發建築管制規定」與「地質法」等	2.山坡地常見的順向坡邊坡土石滑落的災害，因此山坡地開發案件的審查重點著重在檢視建築物是否有避開環境敏感區位、是否有涉及坡腳開挖行為、是否避免於開發基地上大挖大填、是否依規定設置完善的水土保持設施，尤其是滯洪沉砂池設計量體是否足夠？位置是否恰當？皆與建築物高度無關。	2.建築物高度與地質安全並無直接應對關係，如適當放寬高度限制，可減少開挖整地規模，對坡地安全較有實質助益。	2.建築物高度與地質安全並無直接應對關係，適當放寬建築物高度限制，得以減少開挖整地規模，對山坡地之安全維護更有實質效益。
		3.「放寬建蔽率與限制建築物高度」，看似鼓勵胖矮建築物，恐造成較大範圍之整地行為，對於山坡地整地未見直接效益。建築物高度對於坡地安全並非絕對或唯一直接的因素。適度放寬樓高，減少大範圍整地或大挖大填等現象，則地質好與坡度平的位置，施作點狀開發，有助於坡地安全。	3.目前山限區坡審，因建築物高度限制，多屬矮胖型。致建築物地下室開挖範圍臨近基地邊界，無法有效避開環境敏感區位及不必要的坡腳開挖，又受限建築物配置及空地不足，滯洪沉砂池難選擇最適當的位置設置。有條件的放寬建築物高度限制，使建築物採高瘦型設計，可有效避開環境敏感區位及坡腳開挖的安全疑慮。		3.本次增訂台北市都市更新自治條例第18條之1，為能落實推動，應採放寬高度限制為宜。

參酌土管自治條例95-3危老重建量體規定研議山限區住宅區都更量體規範		
項目	危老重建(依土管自治條例第95條之3)	都市更新修法方向評估
建築物高度	第一種住宅區建築物高度不得超過 10.5公尺 ，第二種住宅區建築物高度不得超過 21公尺 。但原建築物高度超過前述規定者，重建後之建築物高度得 以原建築物高度為限 。	擬比照危老重建修法
高度比	建築物各部分高度不得超過自該部分起量至 面前道路中心線水平距離之5倍	無須修法 (依都更自治條例第18條，建築物各部分高度不得超過自該部分起量至 面前道路中心線水平距離之5倍)
後院深度比	自建築基地後面基地線之深度三公尺範圍內，不得小於該區各種別後院深度比規定；超過範圍部分，不受後院深度比之限制	擬比照危老重建修法
建蔽率	<ul style="list-style-type: none"> ● 第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1000平方公尺以下者，建蔽率不得超過50%；建築基地面積超過1000平方公尺者，建蔽率不得超過40% ● 第三種住宅區得依原建蔽率重建。但建築基地面積在1000平方公尺以下者，建蔽率不得超過60%；建築基地面積超過1000平方公尺者，建蔽率不得超過50%。 	擬比照危老重建修法 (依都更自治條例第16條，住宅區得依原建蔽率重建，但容獎不得超過原容+0.15倍法容)

107年都發局提案增訂土管自治條例第95-3條規定，參酌各界意見進行建物量體試算及模擬，考量危老重建容獎與都更容獎之差異，後續將再模擬試算都更案例。

建築物高度

- ✓ 住一、住二多位山坡地周邊等環境敏感區域，不宜過度放寬建築物高度，以避免對環境造成衝擊。
- ✓ 惟部分建築物原建築物高度已超過現行規定者，基於保障其原有權益，且不致對視覺景觀產生衝擊，同意以原建築高度為限。

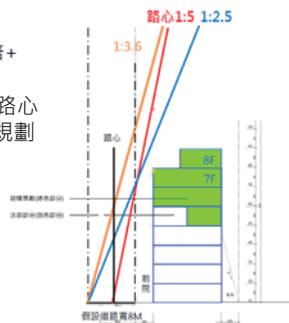
現行規定			本市擬放寬原則
分區	高度(M)	樓層	
住一	10.5	三層樓	高度維持10.5公尺，樓層不限，但原建物高度超過10.5公尺者，依原建築高度
住二	17.5	五層樓	高度放寬至21公尺，樓層不限，但原建物高度超過21公尺者，依原建築高度

高度比

3.高度比
(1)獎勵上限為法容1.4倍

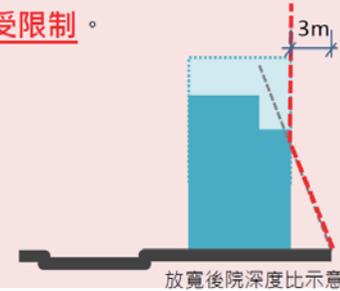
建蔽率50%

- 容積上限採法容1.3倍+法容10%時程獎勵。
- 路寬8M，高度比路心1:5尚可符合建築規劃設計。



後院深度比

- 自建築基地後面基地線之深度三公尺內，不得超過法定後院深度比；**超過範圍不受限制**。



建蔽率

考量住一、住二鄰近環境敏感地區、屬低密度住宅區，為避免影響住宅品質，僅就住二且為集合住宅者，因改建較困難，酌予提高建蔽率規定協助改建。

(四)模擬案例-500~1000㎡基地

2.建蔽率：申請自行退縮獎勵後，規劃建蔽率約51%-56%**(依草案建蔽率得放寬至50%)**



增訂修正條文第18條草案 (112.06.26市府建議修正版)

依水土保持法第三條第三款、山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地或位於適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區之土地，且未坐落依地質法公告之地質敏感區，經市政府依都市更新條例第七條第一項第三款規定逕行劃定或變更更新地區，且依都市更新條例規定申請實施都市更新事業者，建築基地之建築物高度除循都市計畫程序辦理外，依下列規定檢討，不受臺北市土地使用分區管制自治條例第十一條之一本文規定限制：

- 一、第一種住宅區建築物高度不得超過十點五公尺。
- 二、第二種住宅區建築物高度不得超過二十一公尺。
- 三、原建築物高度超過前二款規定者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。但因基地條件之限制而未能完全使用其依都市更新條例相關法令獲准之獎勵容積，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，不在此限。

前項更新地區之土地位於住宅區，其原建蔽率高於臺北市土地使用分區管制自治條例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。
- 二、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四種住宅區及第四之一種住宅區，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六十；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五十。

第一項更新地區之土地，其都市計畫書內載明建築物高度或建蔽率比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三條第一項第一款住宅區之其他使用分區者，建築物高度之檢討或建蔽率之放寬，準用前二項規定。

1.地質法未限制

2.增加行政程序

3.宜另訂一款排除程序，
通案適用

番外-臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定/開發範圍

三、處理原則與類型說明

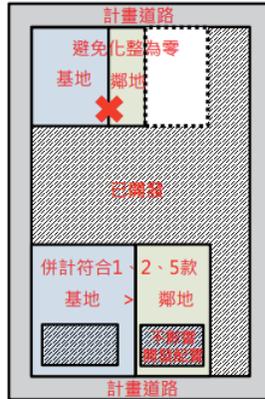


處理原則：

- 1、併計符合現行開發規模規定
- 2、避免化整為零
- 3、依循現有法令
- 4、不介入私權
- 5、不影響各自開發權益

類型說明：

- (1)鄰地皆為公有地：因公產機關政策法令無法合併。
- (2)鄰地為畸零地：依本市畸零地使用自治條例處理機制辦理。
- (3)平均坡度小於30%之土地：
 - A.鄰地全部土地平均坡度皆小於30%之土地，可開發配置彈性高，較無受到地形影響。
 - B.基地與鄰地平均坡度小於30%之面積超過各自土地總面積一半，自行變更細部計畫，並檢具基地開發面積、坡度分析、水土保持計畫、開發計畫等，依程序送委員會審議者。



四、修訂計畫內容



增訂第一點第(八)、(九)款：

本次擬修正條文	都委會第778次審議條文	公展條文	修正說明
<p>(八) 基地與同一街廓內鄰接之土地（以下簡稱鄰地）併計後符合本點第一款或第二款或第五款規定，且基地面積大於鄰地面積，並具下列情形之一者：</p> <p>(1) 鄰地屬臺北市畸零地使用自治條例所稱畸零地，且基地為鄰地之唯一合併地者。</p> <p>(2) 同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，鄰地臨接都市計畫道路，且鄰地之每筆地號土地未有平均坡度超過百分之三十之情形者。</p> <p>(3) 基地與鄰地均臨接都市計畫道路且平均坡度小於百分之三十之土地面積均大於各自土地總面積百分之五十，依都市計畫法第24條規定辦理自行變更細部計畫，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議者。</p> <p>(九) 鄰地皆為公有土地，管理機關無法辦理讓售者。</p>	<p>(八)基地面積大於鄰地面積，併計後符合本點第一款或第二款或第五款規定，經雙方協議合併開發不成者，但鄰地為畸零地且基地為鄰地之唯一合併地者，則依臺北市畸零地使用自治條例相關規定辦理。協議相關規定由本府另訂之。</p> <p>(九)基地臨接未開發鄰地皆為公有土地，經向公產管理機關辦理申購不成者。</p>	<p>(八)申請基地面積大於鄰地面積，且與鄰地併計後面積符合本點第二款或第五款規定，經本府調處不成立後，得免經鄰地同意逕為提送整體規劃分期開發計畫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。但鄰地為公有土地，經向公產管理機關辦理申購不成者無須提送整體規劃分期計畫。</p> <p>調處相關作業規定由本府另訂之。</p>	<p>一、依都委會意見，因調處或協議機制尚有諸多執行疑義，為避免介入私權且造成山開規定地區開發化整為零，第(八)款改以訂定明確條件使易遵循。</p> <p>在基地與鄰地併計符合本點第一款、第二款或第五款開發規模規定的前提下，各自訂定情形說明如下：</p> <p>(1)鄰地為畸零地依循現有法令規定辦理則不受面積限制。</p> <p>(2)鄰地全部為平均坡度小於30%之土地，不受面積限制。</p> <p>(3)基地與鄰地平均坡度小於30%之面積超過各自土地總面積一半，並依程序送委員會審議，不受面積限制。</p> <p>二、為尊重公有地管理政策法令，並尊重公民或團體意見，同時考量基地開發權益，將鄰地為公有土地之處理方式增列為第(九)款。</p>

番外-臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定/開發範圍

五、案例說明



- 適用第(八)款第(1)目
- 鄰地為畸零地，依本市畸零地使用自治條例處理機制辦理

說明：
西側鄰地為平均深度不足之畸零地，不同意合併開發

原則：
循本市畸零地使用自治條例第八條規定，辦理通知讓售事宜程序：

基地申請人以書面通知畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並確認畸零地所有權人有無合併開發意願，畸零地所有權人於接獲通知次日起三十日內，以書面表明意願，未於期限內表明視為無意願。



基地：北投區新民4小段68、86地號等

鄰地：北投區新民4小段68-2、75、76、77、78、79、82、83、84、85地號等

五、案例說明



- 適用第(八)款第(2)目
- 鄰地平均坡度皆小於30%，全部土地開發配置彈性高，較無受到地形影響

說明：
鄰地現況作為已開發建物外之花園使用，不同意合併開發

原則：

1. 鄰地為鄰接基地之全部未開發土地，並避免化整為零
2. 基地開發不影響鄰地開發



基地：北投區崇仰2小段544-1、545、546、547、548地號等

鄰地：北投區崇仰2小段549地號等



鄰地平均坡度檢討

番外-臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定/開發範圍

五、案例說明



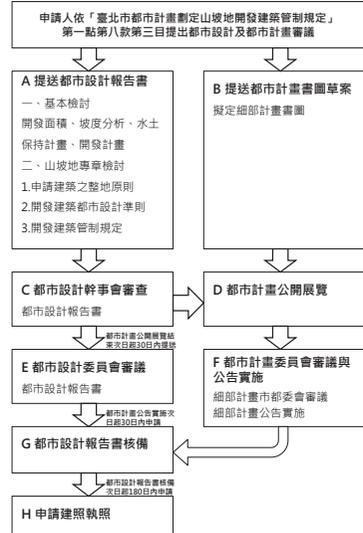
- 適用第(八)款第(3)目
- 自提申請變更細部計畫，併送都設委員會審議者



說明：
ABC基地均臨接計畫道路，且基地與鄰地平均坡度小於百分之三十之土地面積，均大於各自土地總面積百分之五十。可能情形：
C不同意合併，A+B合併開發
A不同意合併，B+C合併開發

原則：
依個案基地特性有處理機制，在不影響各自開發權益下提出申請

办理流程：



六、完工證明



●說明：

1. 北投區稻香路161巷6號、8號建物前配合新工處闢建道路施工拆除整建後，**領有95年完工證明**，是否適用山開規定第一點第(六)款規定須釐清。
2. 現行山開規定第一點第(六)款：「.....山坡地範圍，**領有使用執照或於民國60年12月22日建築法修正公布前，領有建造或營造執照並興建完成之現存建築物**於原建築基地範圍申請建造者。」

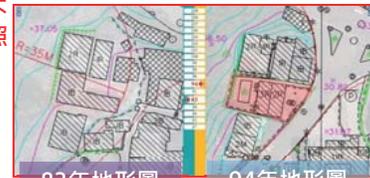
●分析：

1. 內政部函釋內容係敘明依建築法第73條**變更使用執照時，整建完工證明得視為使用執照之效力**，惟本市都市計畫劃定山限區之開發規模限制與建築法變更使用用途之情形，其**立法與管制目的不盡相同，未能將完工證明等同視為領有使用執照**
2. 另本案非屬60年12月22日以前之建物**無法**依臺北市建築管理自治條例第32條**補領使用執照**。

●修訂方案：

修正山開規定第一點第(六)款增列「**領有完工證明**」。

基本資料：
1. 土地面積:359 m²
2. 法定「住二」建蔽/容積:(35%/120%)
允建→125.65 m²/430.8 m²
3. 現況建物(RC造3層)
建築面積:76 m²(建蔽) < 125.65 m²
總樓地板面積:178.4 m²(容積) < 430.8 m²



83年地形圖

94年地形圖

番外-臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定/開發範圍 增加地(八)、(九)款_鄰地未建築檢討方式

增訂條文

- (八)基地與同一街廓內鄰接之土地(以下簡稱鄰地)併計後符合本點第一款、第二款或第五款規定，經協調鄰地不願意與基地合併開發，且基地面積大於鄰地面積，並具下列情形之一：
- (1)鄰地屬臺北市畸零地使用自治條例所稱畸零地，且基地為鄰地之唯一合地。
 - (2)同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計畫道路，且鄰地之每筆地號土地未有平均坡度超過百分之三十之情形。
 - (3)同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨街都市計畫道路且平均坡度小於百分之三十之土地面積均大於各自土地總面積百分之五十，依都市計畫法第二十四條規定辦理自行變更細部計畫，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。
- (九)鄰地皆為公有土地，管理機關無法辦理讓售。

番外-臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定/開發範圍 增加地（八）、（九）款 _ 鄰地未建築檢討方式

說明理由：

- 一、為避免私權意願、地形限制等因素，無法合併達整體開發規模，影響開發權益，透過增訂第(八)款，在基地先行開發，並已整合達一定規模(符合現行規定第一點第一款、第二款或第五款)，基地與鄰地協調後，鄰地不願意與基地合併開發，且基地面積大於鄰地面積之情形下，新增有第(八)款各目基地與鄰地開發條件，處理開發面積限制問題，以符合整體開發之立法精神，第(八)款各目修訂理由如下：

(1)鄰地為畸零地且基地為鄰地之唯一合併地之情形，如鄰地不願與基地合併開發時，因本府已訂有臺北市畸零地使用自治條例等相關規定，為簡政便民、擷節行政資源，故同意基地依臺北市畸零地使用自治條例規定辦理通知鄰地讓售後，得不受現行規定第一點整體開發面積限制。

(2)基地與鄰地臨接計畫道路(包括未開闢計畫道路)並已達最小建築基地規模，且鄰地範圍內每筆地號平均坡度均小於百分之三十，如鄰地不願與基地合併時，因鄰地未來建築物配置不受地形限制，在可保障鄰地未來開發之權益不受影響之情形下，同意基地不受現行規定第一點整體開發面積限制。

番外-臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定/開發範圍

增加地（八）、（九）款 _ 鄰地未建築檢討方式

說明理由：

(3)基地與鄰地各自均有平均坡度大於百分之三十之情形，因兩者各自開發仍會受地形影響，故設定如符合一定開發條件時，基地依都市計畫法第二十四條規定辦理自行變更細部計畫併送都市設計審議，不受現行規定第一點整體開發面積限制，後續在都市設計審議確保基地開發合理性及都市計畫細部計畫變更完成後得先行開發。

二、為尊重公有地管理政策法令，倘基地經向公產管理機關辦理申購，惟因管理機關因政策法令因素無法辦理讓售，以致無法合併達整體開發規模，併同考量基地開發權益，故增訂第(九)款得不受現行規定第一點整體開發面積限制。惟申請建築開發時仍應依臺北市土地使用分區管制自治條例及建築法相關規定辦理。

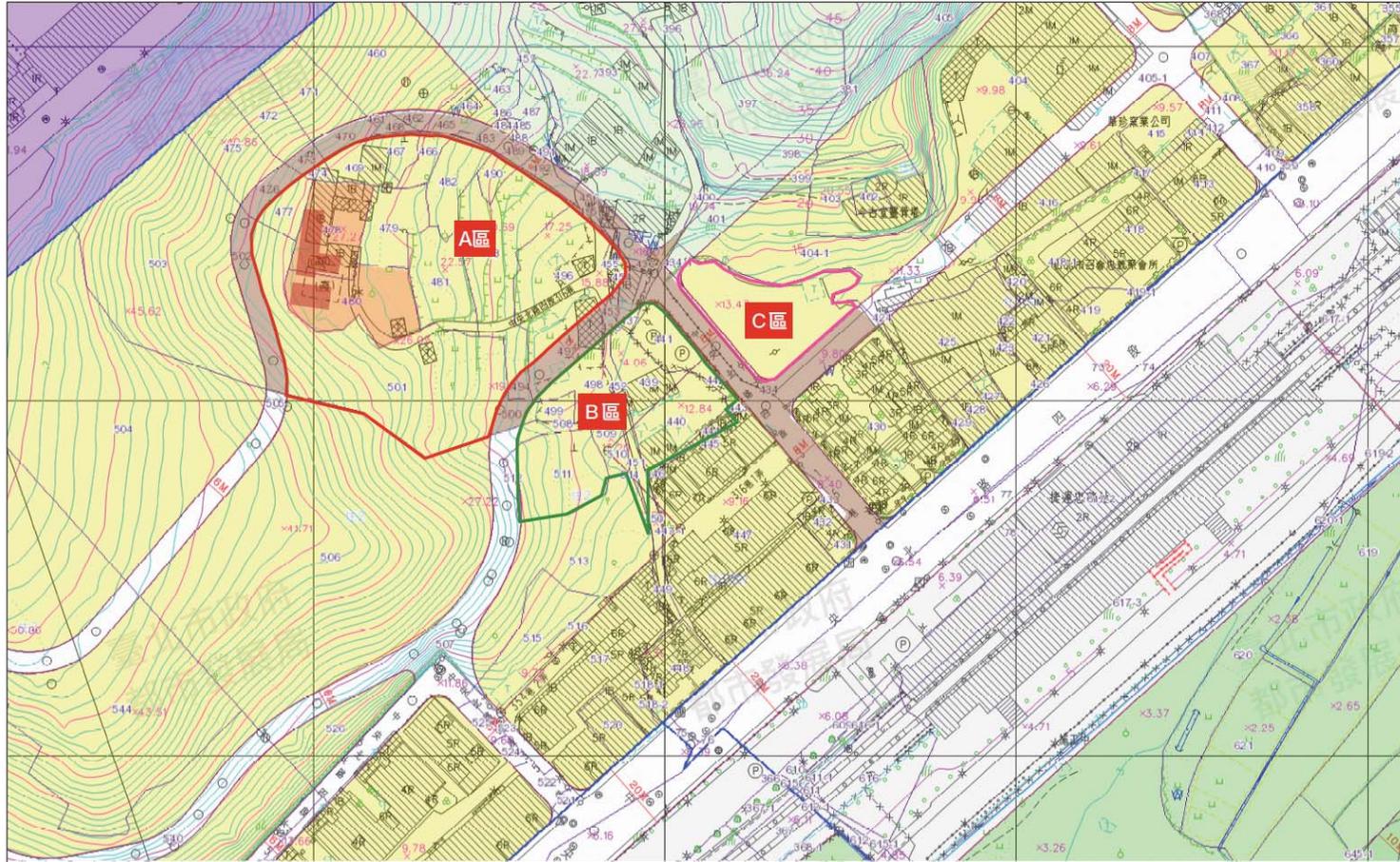
番外-臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定/不影響整體開發 函釋/ 111.4.16.府都築字第1113029230號

二、按本府110年12月3日府都築字第11000043621號公告「修訂『臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定』第一點案」說明（略以）：「.....『山開規定』第一點訂定開發規模規定之目的在坡地開發宜整體規劃排水、水保等設施，避免零星開發造成坡地安全隱憂，惟考量開發實務執行多樣化，在加強管理前提並同考量人民財產權.....」，其中第一點第五款後段「不影響整體開發」規定，其意旨係考量坡地水保、排水等設施，宜整體規劃以確保坡地開發安全性；另顧及人民財產權部分，申請基地應併同考量基地與同一街廓未開發鄰地之基地條件，不致造成申請基地先行開發而影響未開發鄰地之合理利用。

三、承前述，為符合山坡地整體開發之立法意旨，並考量個案申請基地條件不一，爰有關山開規定第一點第五款規定「不影響整體開發」之認定原則說明如下：

(一)開發基地所在同一街廓剩餘未開發鄰地面積達2,000平方公尺以上者，因面積較大仍得依前揭山開規定第一點第二款規定檢討，爰得認開發基地不影響整體開發。

(二)倘開發基地所在同一街廓未開發鄰地面積小於2,000平方公尺，開發基地申請人須以「整體規劃、分期開發」方式，將同一街廓剩餘未開發土地納入開發範圍，並將規劃方案充分告知鄰地土地所有權人且作成紀錄後，經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議認定未影響鄰地出入動線及鄰地建築物配置合理性，始得視為不影響整體開發。



- A、B、C區 /
- 1.計畫道路開闢
道路規劃設計、水保
列管開闢範圍
道路型式與施工範圍之土地同意書
 - 2.適用山開管制規定
都審
坡審 (大於3000基地)
水保計畫

五月 18, 2023



3.個案課題拆解

臺北市南港區南港段四小段308

開發法令分析

2023.03.

01

臺北市南港區南港段四小段308

開發法令分析

2021.06.



iMD 意山設計



一.資料分析

二.研究課題

- 1.法定空地分割
- 2.308地號單獨建築
 - (1).臨建築線/出入通行
 - (2).畸零地
 - (3).鄰房占用/現有巷道
 - (4).基地內私設通路
 - (5).73使449號使照
法定停車位20部

三.結論與建議



一. 資料分析

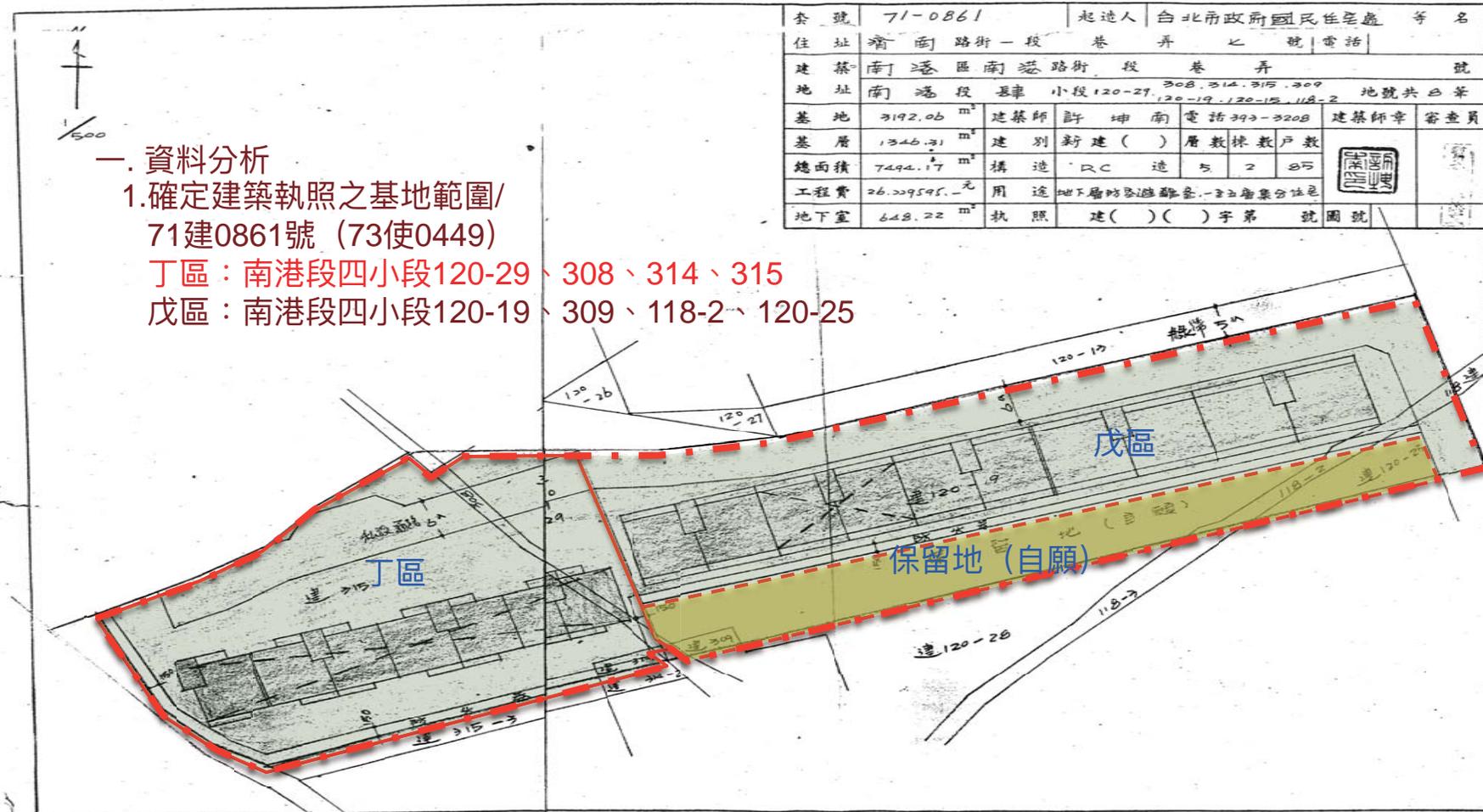
1. 確定建築執照之基地範圍/

71建0861號 (73使0449)

丁區：南港段四小段120-29、308、314、315

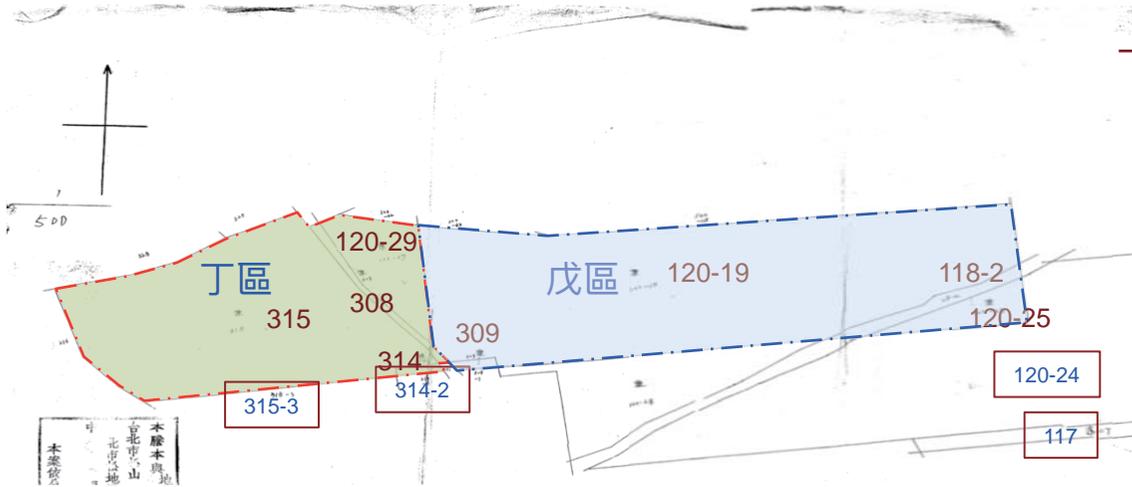
戊區：南港段四小段120-19、309、118-2、120-25

套號	71-0861		起造人	台北市政府國民住宅處 等 名		
住址	南港區南港路街一段 巷 弄 K 號		電話			
建築地址	南港區南港路街一段 巷 弄 號					
地號	南港段四小段120-29、308、314、315、309、120-19、120-15、118-2 地號共計六筆					
基地	3192.06 m ²	建築師	許坤南	電話	393-3208	建築師章 審查員
基層	1346.31 m ²	建築	新建 ()	層數	棟數	戶數
總面積	7494.17 m ²	構造	RC 造	5	2	85
工程費	26,229,545 元	用途	地下室防空避難室、三子層集合住宅			
地下室	648.22 m ²	執照	建 () () 字第 號	圖號		

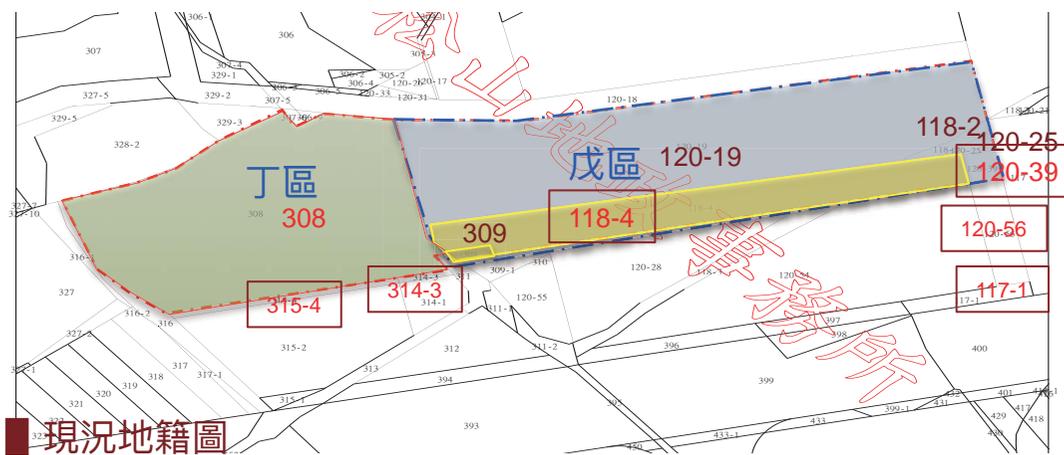


註：表格內以黑色字樣正繪者為外配置圖應着色

■ 申請時建築執照地籍套繪圖



■ 申請建照時地籍圖

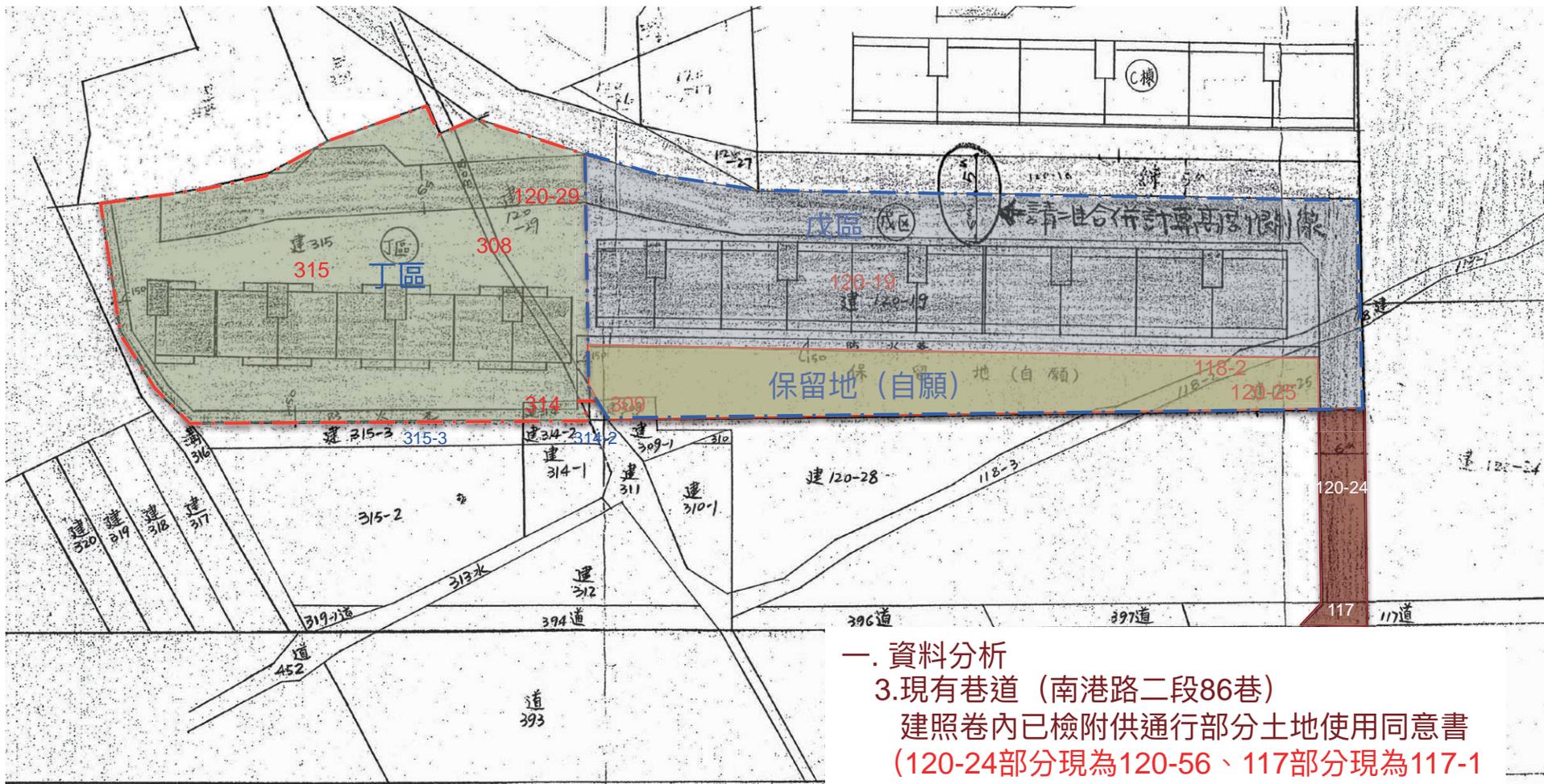


■ 現況地籍圖

一. 資料分析
2. 土地合併分割後

丁區/
申請建照時：南港段四小段
120-29、308、314、315
80.07.22.合併：南港段四小段 308
308增加合併：於74.11.23.分割後之
315-3、314-2
(分割增加315-4、314-3)

戌區/
申請建照時：南港段四小段
120-19、309、118-2、120-25
合併分割後：南港段四小段
120-19、309、118-2、120-25
118-4、120-39
自願保留地/309、118-4

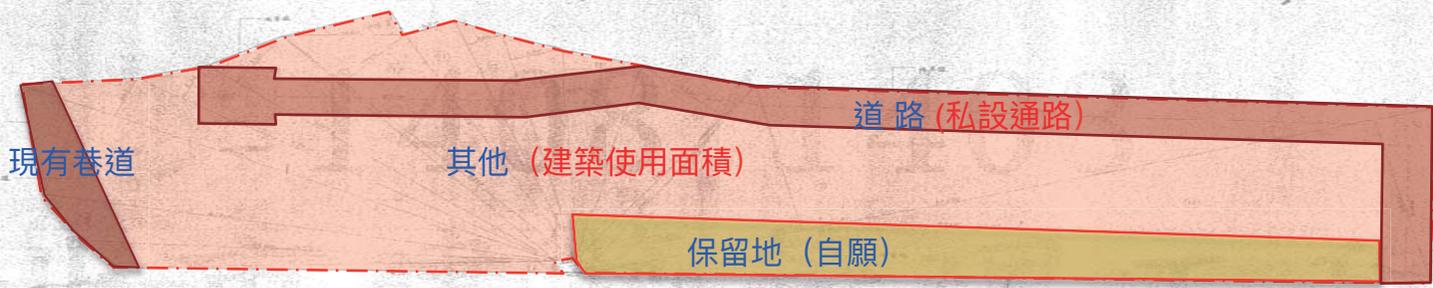


- 一. 資料分析
- 3. 現有巷道 (南港路二段86巷)
 建照卷內已檢附供通行部分土地使用同意書
 (120-24部分現為120-56、117部分現為117-1)

71建0861號建造執照 建築物套繪重測後地籍圖

一. 資料分析

4. 73使0449號使用執照面積計算表



其他 (建築使用面積) = 基地面積 - 保留地 - 現有巷 - 道路 (私設通路)

現有巷道面積計算

1. 3.5 x 10.0 x 0.90 = 31.50
2. 3.5 x 10.0 x 2.00 = 70.00
3. 3.5 x 10.0 x 1.00 = 35.00
4. 3.5 x 2.0 x 0.90 = 6.30
合計 = 142.80

現有巷道

基地面積計算

1. 15.0 x 10.0 = 150.00
2. 15.0 x 10.0 = 150.00
3. 15.0 x 10.0 = 150.00
4. 15.0 x 10.0 = 150.00
5. 15.0 x 10.0 = 150.00
6. 15.0 x 10.0 = 150.00
7. 15.0 x 10.0 = 150.00
8. 15.0 x 10.0 = 150.00
9. 15.0 x 10.0 = 150.00
10. 15.0 x 10.0 = 150.00
11. 15.0 x 10.0 = 150.00
12. 15.0 x 10.0 = 150.00
13. 15.0 x 10.0 = 150.00
14. 15.0 x 10.0 = 150.00
15. 15.0 x 10.0 = 150.00
16. 15.0 x 10.0 = 150.00
17. 15.0 x 10.0 = 150.00
18. 15.0 x 10.0 = 150.00
19. 15.0 x 10.0 = 150.00
20. 15.0 x 10.0 = 150.00
合計 = 3000.00

基地

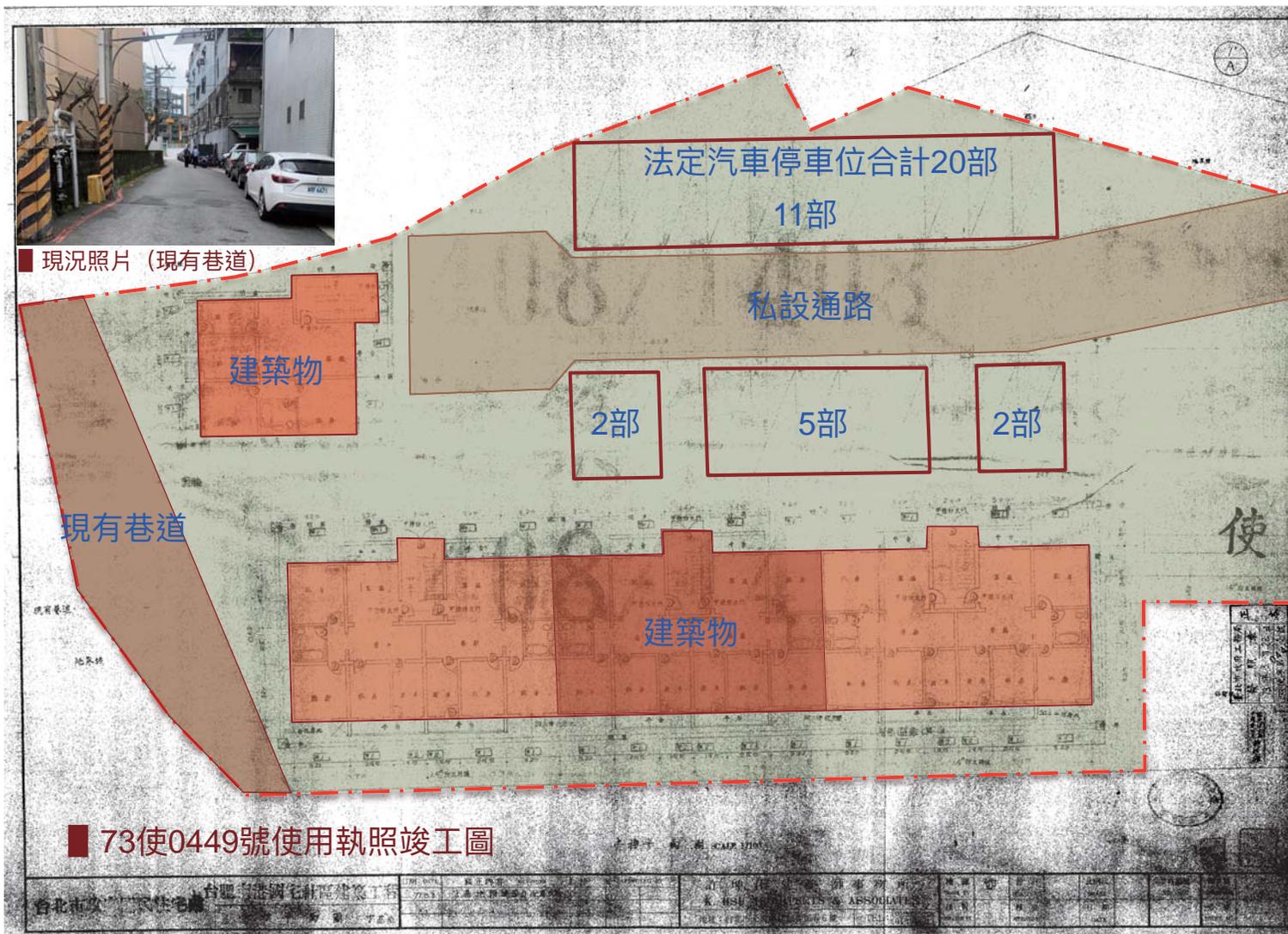
道路(私設通路)面積計算

1. 3.5 x 10.0 x 0.90 = 31.50
2. 3.5 x 10.0 x 2.00 = 70.00
3. 3.5 x 10.0 x 1.00 = 35.00
4. 3.5 x 2.0 x 0.90 = 6.30
合計 = 142.80

道路(私設通路)

面積計算表

項目	數量	單位	面積	備註
基地面積	20	段	3000.00	
現有巷道面積	1	段	142.80	
保留地(自願)	1	段	150.00	
道路(私設通路)	1	段	142.80	
其他(建築使用面積)	17	段	2564.40	
合計	39	段	3500.00	

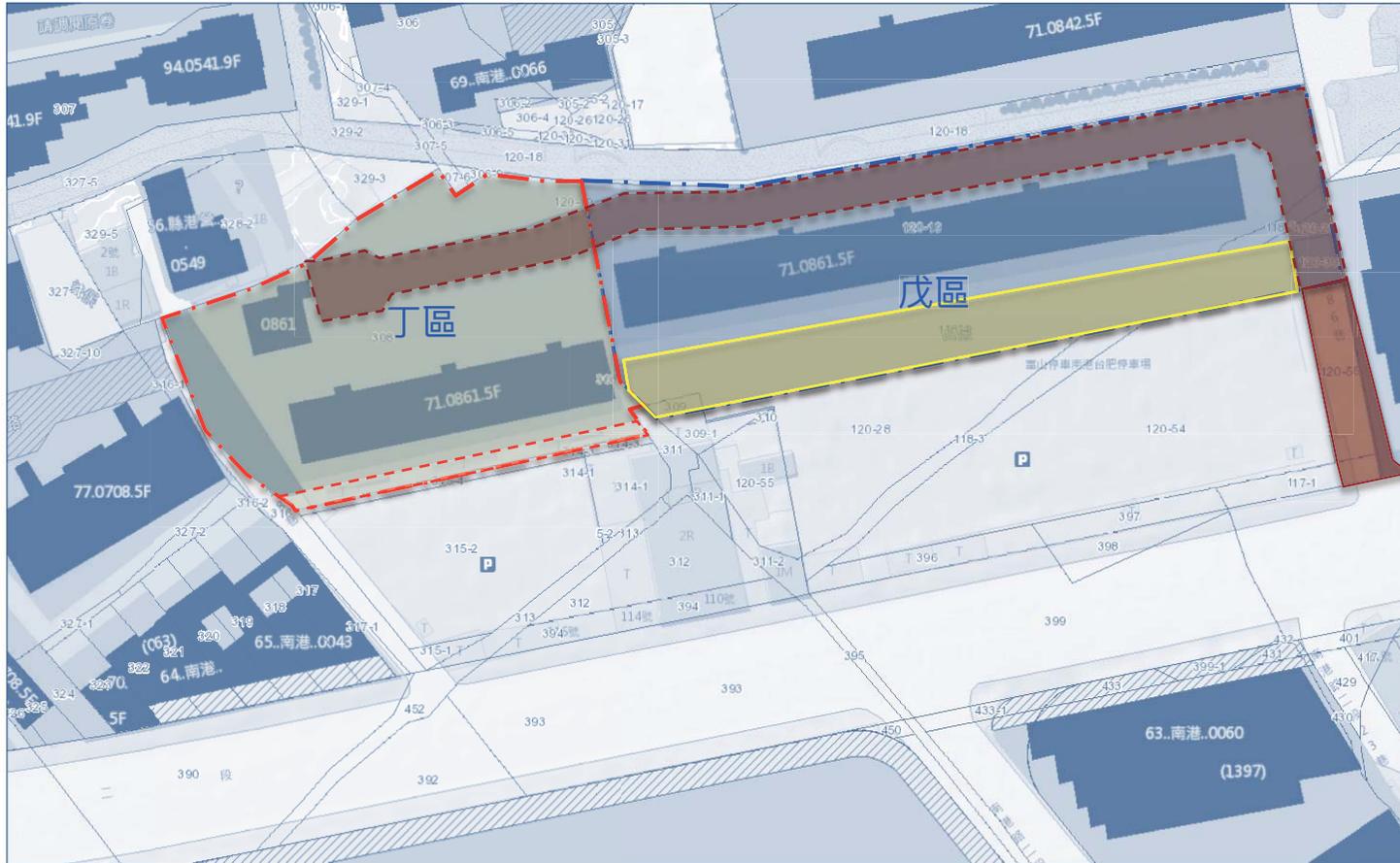


- 一. 資料分析
5. 丁區建築概述/
 (1). 5層建築物計4棟
 (2). 法定汽車停車位20部
 (3). 西側現有巷道供公共通行



■ 現況照片 (法定停車位)

套繪-南港南港四小308



六月 7, 2021

二. 研究課題

1. 法定空地分割

A. 適用法令

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 (103.8.1)

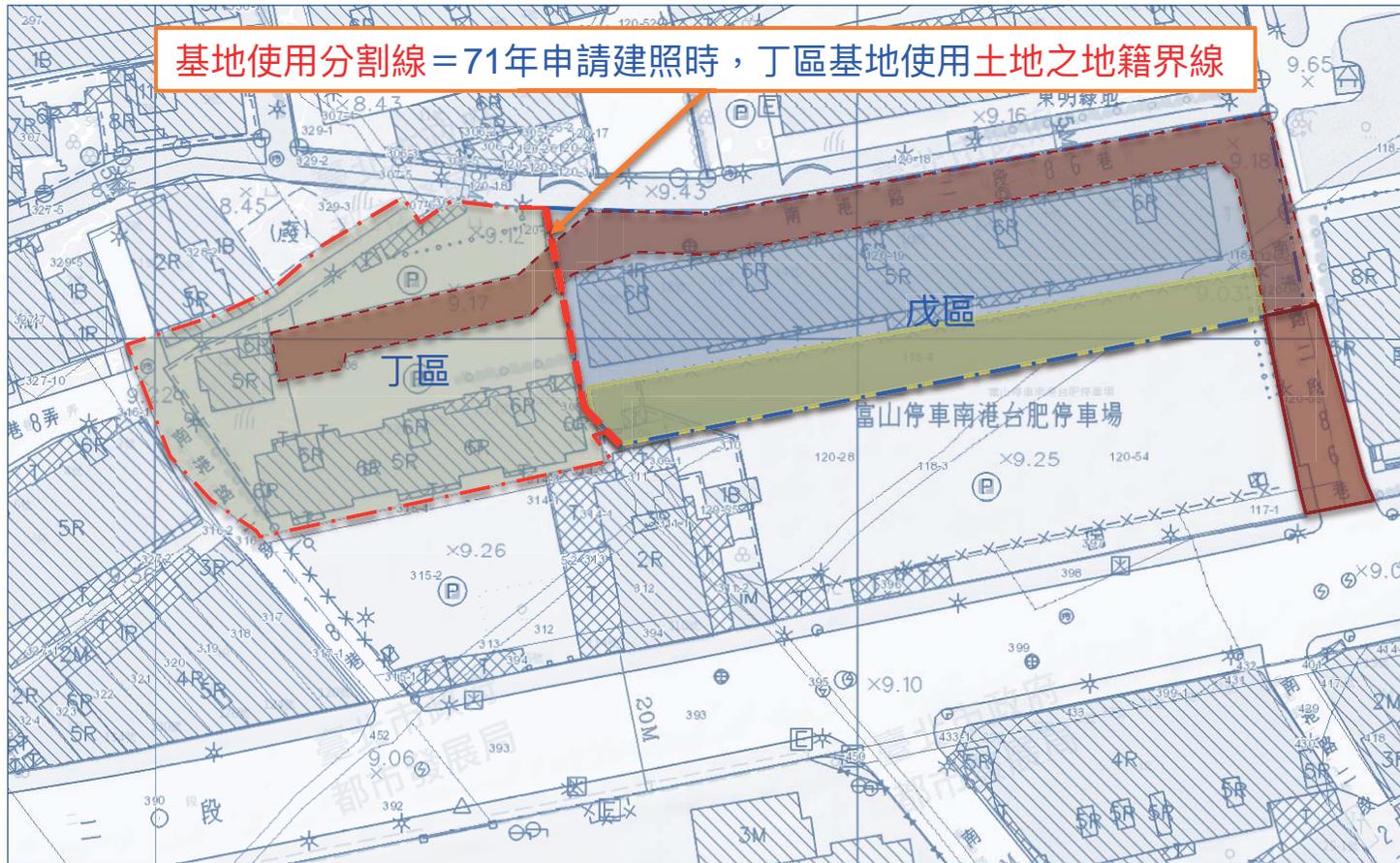
免辦理法定空地分割證明書條件

(1). 75.2.3. 前已完成地籍分割者

(2). 檢討剩餘建築基地

- 應連接建築線並得以單獨申請建築
- 建築物應具獨立之出入口





六月 7, 2021

二. 研究課題

1. 法定空地分割

B. 本案檢討

(1). 75.2.3. 前已完成地籍分割者
丁區與戊區基地使用分割線，自71年申請建照迄今未調整變更，同丁區基地使用土地之地籍界線，符合規定。

(2). 檢討剩餘建築基地（戊區）

- 應連接建築線並得以單獨申請建築

75.05.09. 台內營字第387909號「每一建築基地均應連接建築線並得以單獨建築」中所稱「連接」之情形包括以依法留設之私設道路接通建築線者。

- 建築物應具獨立之出入口

戊區5棟建築物皆有獨立出入口

C. 符合免辦法定空地分割證明書



基地使用分割線 = 71年申請建照時，丁區基地使用土地之地籍界線



丁區/

申請建照時：
南港段四小段
120-29、308、314、315

80.07.22.合併：
南港段四小段 308

308增加合併：
於74.11.23.分割後之
315-3、314-2
(分割增加315-4、314-3)

109航-南港南港四小308



六月 7, 2021

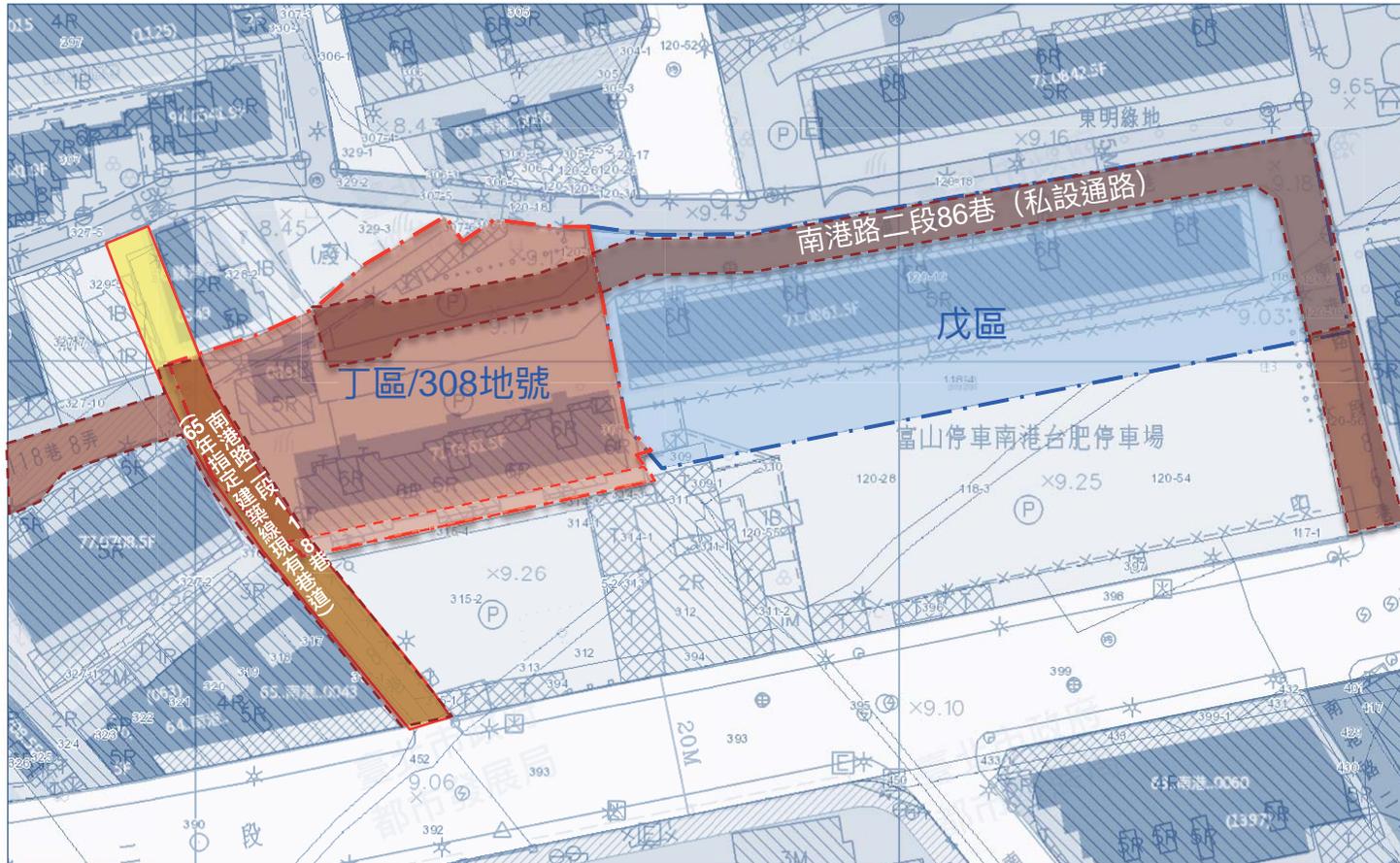
0 0.005 0.01 0.02 0.03 0.04
Km

二. 研究課題

2. 308地號單獨建築

- (1). 臨建築線/出入通行
- (2). 畸零地
- (3). 鄰房占用及基地內現有巷道之處理
- (4). 基地內私設通路
- (5). 法定汽車位20部

使用分區-南港南港四小308



六月 18, 2021

0 0.005 0.01 0.02 0.03 0.04 Km

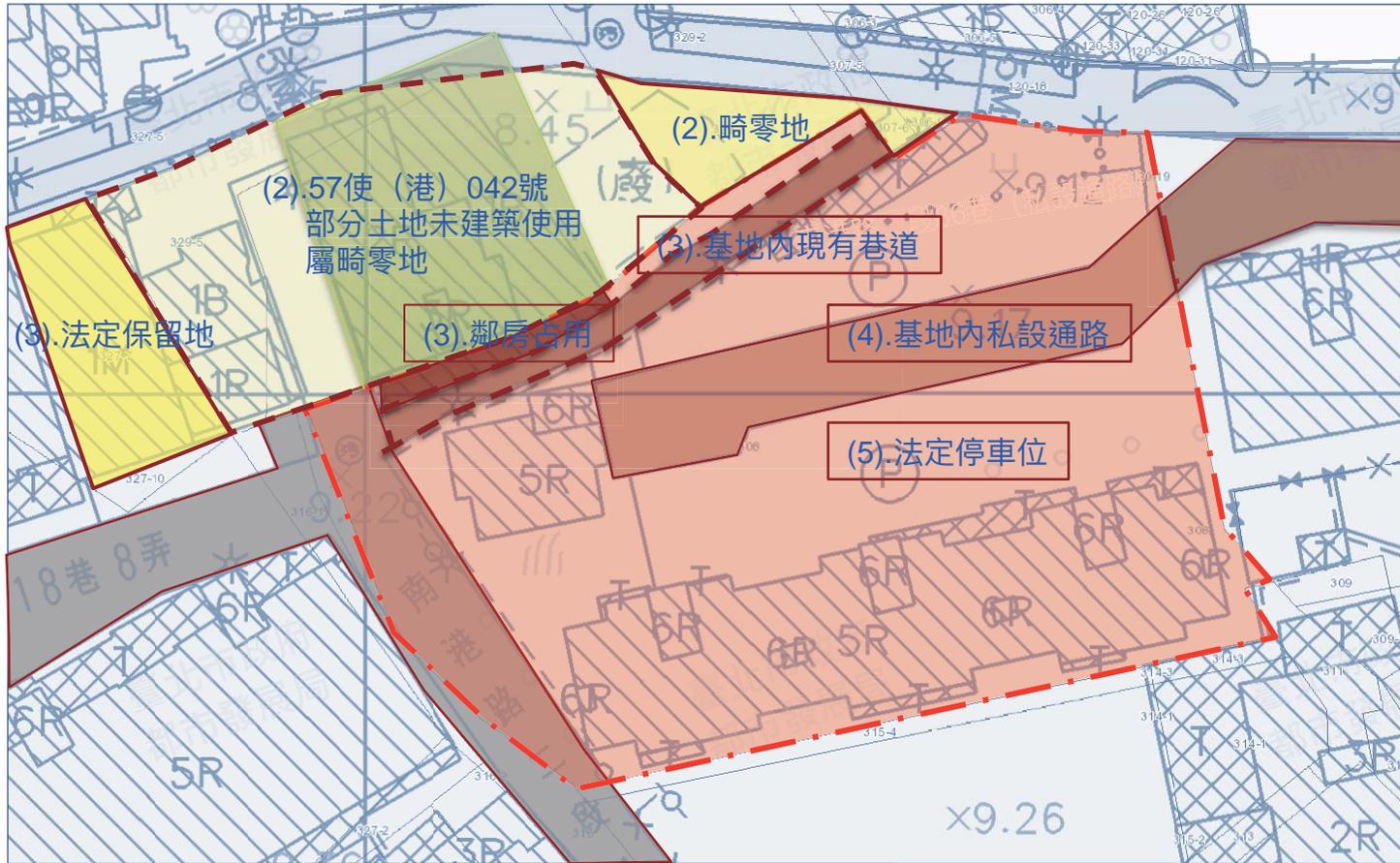
二. 研究課題

2. 308地號單獨建築

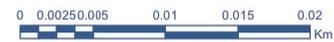
(1). 臨建築線/出入通行

- 南港路二段86巷
依75.05.09.函釋仍依71建
0861留設私設通路連接建
築線，可單獨建築。
- 108.11.18.
臺北市實施容積管制前已建
築完成之基地內未納為法定
空地私設通路於實施容積管
制後得納為法定空地之認定
原則
- 丁區308地號合併315-3、
314-2原因？
- 若屬合併鄰地時，由該私設
通路連接建築線，需取戊區
土地及建物所有權人同意
- 南港路二段118巷
(65年指定建築線)
依臺北市面臨現有巷道申請
建築原則辦理。
位於認定建築線之現有巷道
內部分土地面積，不可計入
空地。
- 影響開發建築面積。

使用分區-南港南港四小308



六月 18, 2021



二. 研究課題

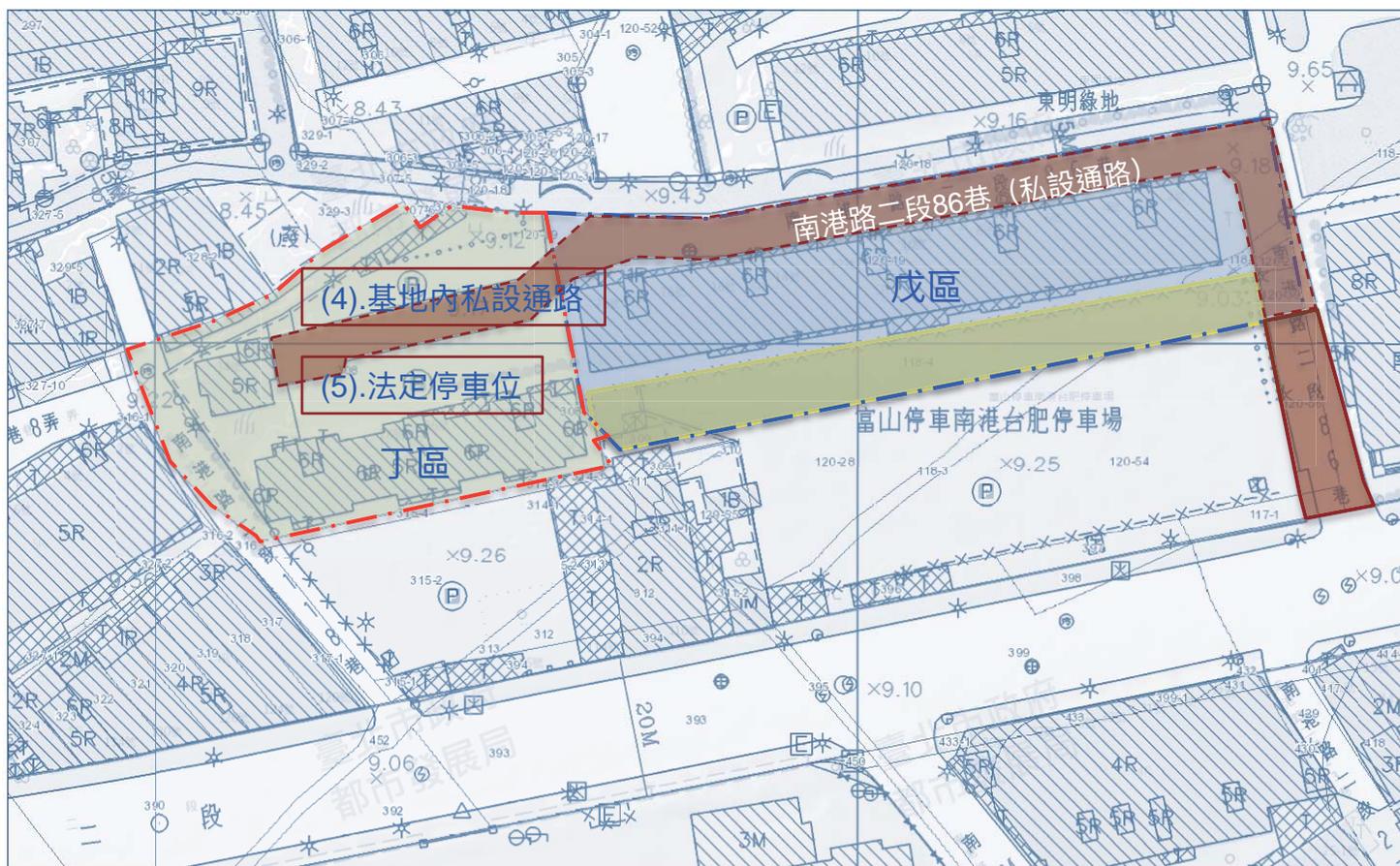
2. 308地號單獨建築

(2). 畸零地

- 306-9、307-6、329-3
- 57使(港)042基地部分未建築使用土地329-3、328-2、329-5
- 法定保留地327-7

(3). 鄰房占用及基地內現有巷道之處理

- 86.2.13. 臺北市建造執照申請案之建築基地為鄰房占用處理原則
- 78.8.28. 依臺北市面臨現有巷道申請建築原則，維持供公眾通行



六月 7, 2021



二. 研究課題

2. 308地號單獨建築

(4).基地內私設通路

●108.11.18.

臺北市實施容積管制前已建築完成之基地內未納為法定空地私設通路於實施容積管制後得納為法定空地之認定原則

●丁區基地內私設通路可計入法定空地

●丁區基地內私設通路變更，需取得戊區土地及建物所有權人同意（迴車道位置）

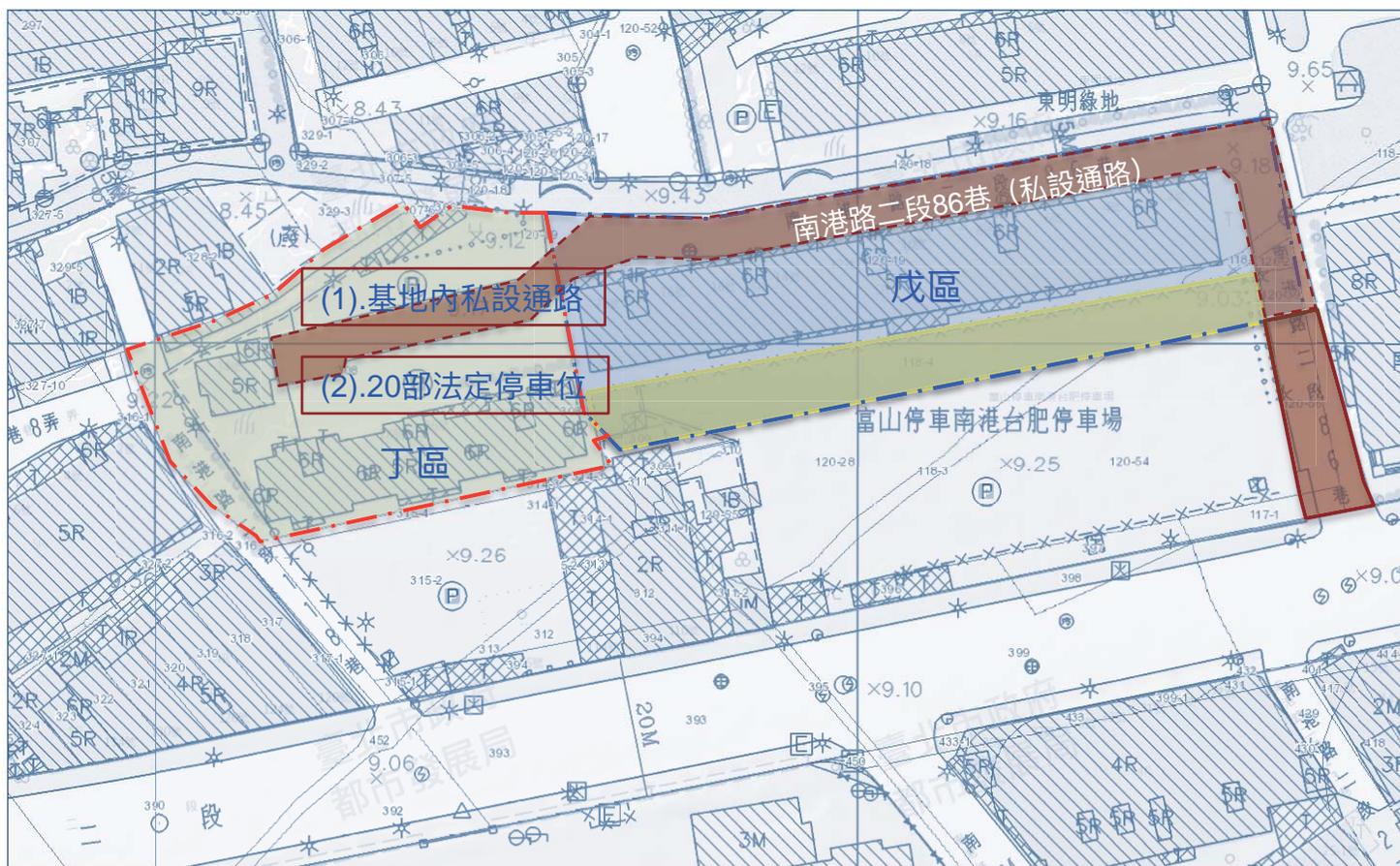
(5).法定汽車位20部

●73使0449號使用執照

●依建築技術規則建築設計施工編第59-1條

●將原法定車位數，於本案新建時集中設置，供戊區使用權人使用

臺北市歷史圖資展示系統



六月 7, 2021

三. 結論與建議

1. 符合免辦法定空地分割證明書

2. 戊區同意書

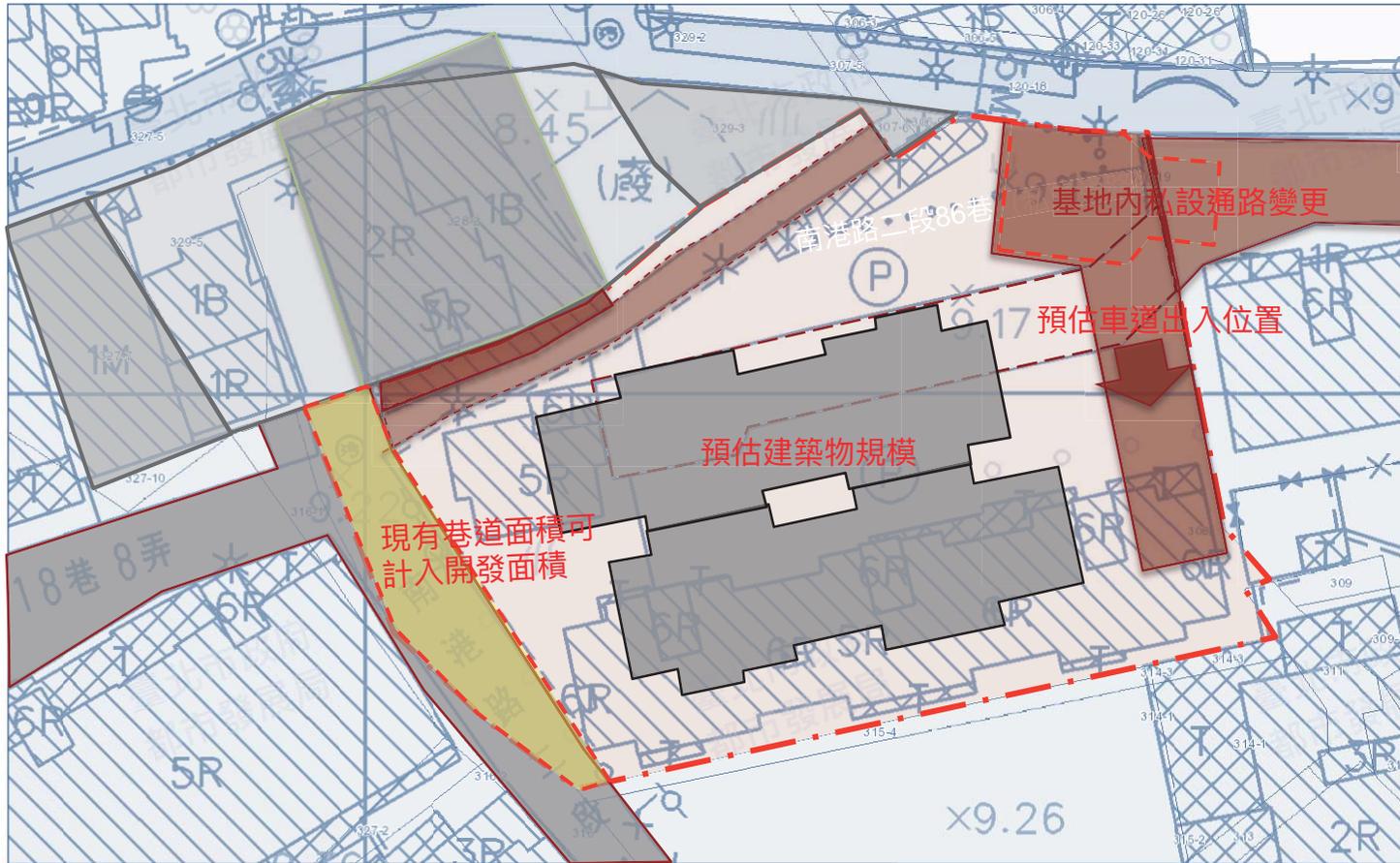
(1). 基地內私設通路

- 若屬合併鄰地時，由該私設通路連接建築線，需取戊區土地及建物所有權人同意
- 丁區基地內私設通路變更，需取得戊區土地及建物所有權人同意（迴車道變更）

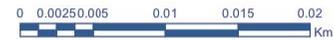
(2). 20部法定停車位

- 查明現況法定車位使用權人
- 丁區拆除新建時，援引建築技術規則建築設計施工編第 59-1 條，將原法定車位數，於本案新建時集中設置，供戊區使用權人使用
- 73 使 449 使照註記停車位於鄰地集中設置，宜先溝通戊區使用權人取得同意

使用分區-南港南港四小308



六月 18, 2021

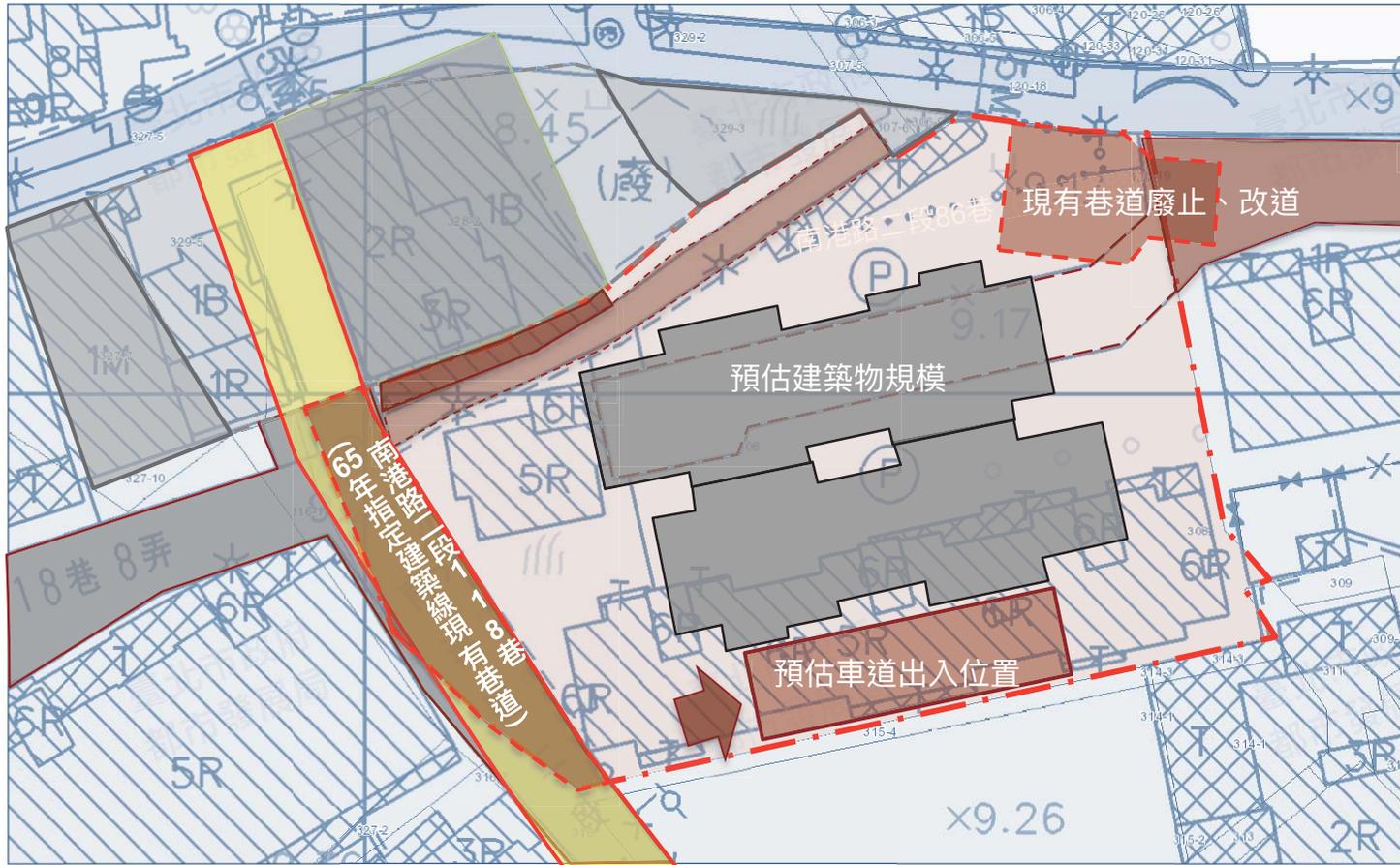


三. 結論與建議 3. 建築開發比較

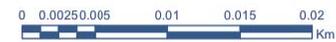
(1). 方案一

- 基地內私設通路變更
取得戊區土地及建物所有權人同意書
- 20部停車位，集中設置
取得法定停車位戊區使用權人同意
- 維持私設通路連接建築線
位於西側南港路二段118巷
上土地面積（約150m²），
可計入開發面積

使用分區-南港南港四小308



六月 18, 2021

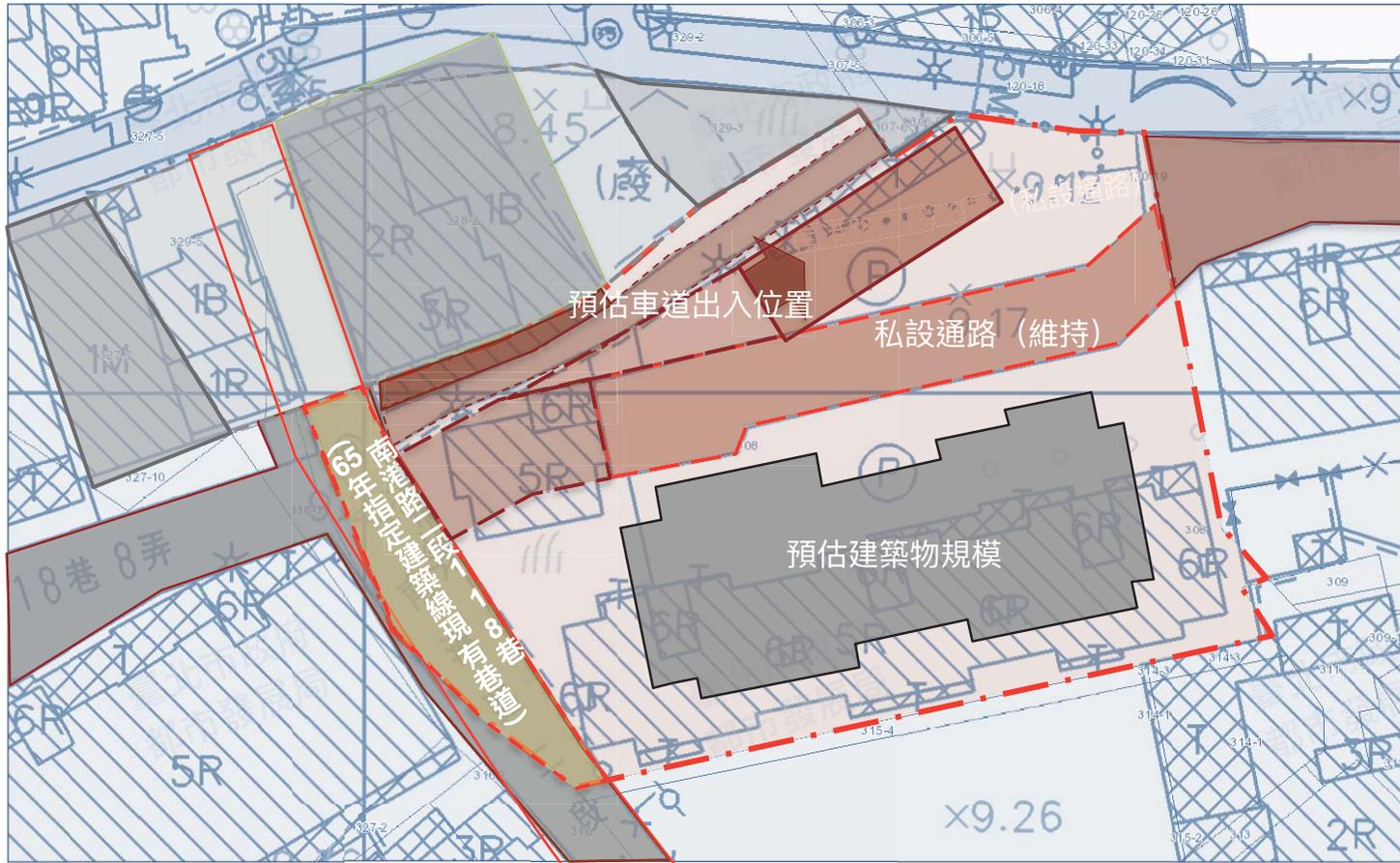


三. 結論與建議 3. 建築開發比較

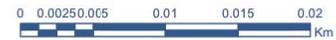
(2). 方案二

- 基地內私設通路變更
未取得戊區土地及建物所有權人同意書，建議專簽未影響通行權益，修訂108.11.18. 府授都建字第10832510923 號處理原則
- 20部停車位，集中設置
未取得法定停車位戊區使用權人同意時，因該停車位使用權人未具有所有權，援建技59-1條辦理宜簽報核定。
- 依指定建築線現有巷道建築西側南港路二段118巷現有巷道部分土地面積（約150m²）不可計入開發面積

使用分區-南港南港四小308



六月 18, 2021



三. 結論與建議

3. 建築開發比較

(3). 方案三

- 基地內私設通路不變更
免取得戊區土地及建物所有權人同意書，維持原私設通路位置、形狀
- 20部停車位，集中設置
未取得法定停車位戊區使用權人同意時，因該停車位使用權人未擁有所有權，援建技59-1條辦理宜簽報核定。
- 依指定建築線現有巷道建築西側南港路二段118巷現有巷道部分土地面積（約150m²）不可計入開發面積
- 限制可建築物配置彈性

建築開發方案比較

分析項目	方案一	方案二	方案三
一、戊區同意書			
1. 戊區土地及建物同意書	取得同意書	未取得同意	未取得同意
2. 法定停車位使用權人	取得同意書	未取得同意	未取得同意
二、私設通路			
1. 維持私設通路連接建築線	維持私設通路連接建築線	維持私設通路連接建築線	維持私設通路連接建築線
2. 變更私設通路位置、形狀	變更基地內私設通路	變更基地內私設通路	不變更基地內私設通路位置、形狀
3. 基地內現有巷道廢止或改道		專簽迴車道位置變更未影響通行權益	
三、原法定停車位			
1. 維持原空地上設置			
2. 新建時集中設置	集中設置，辦理法定停車位變更使用執照	簽報依建技59-1條辦理，集中設置，使用執照註記	簽報依建技59-1條辦理，集中設置，使用執照註記
四、指定建築線現有巷道			
1. 可全部計入開發建築面積	現有巷道上土地可計入開發面積	現有巷道上土地可計入開發面積	現有巷道上土地可計入開發面積
2. 部分土地不可納入法定空地計算		指定建築線現有巷道部分土地不可計入法定空地計算	

簡報結束



iMD 意山設計