

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

鄭絮祐 股長

115.09.15

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 現行危老相關修法
中央危老條例修正方向預告

05 特殊結構建築物委託審查報備
增設昇降機規定

06 其他函釋
法令修正預告

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

	發布日期	行政區	指定路段	突破	全路段	突破	其他通案規定
硬	108.01.18	南港細計	無遮簷(p.62-65)	X			開挖率= 法建蔽率+10%
中	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	
★	113.11.15	大同細計	1.5-3.64m騎樓(p.25-26)	O	1.5m無遮簷(p.64)	O	
軟	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

硬(110.01.13)p.53-55

軟(113.11.15)p.25-26

五、人行步道系統

（一）騎樓或無遮簷人行道

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兩側	
2	延平北路一段	鄭州路至南京西路之間兩側	
3	延平北路二段	南京西路至民權西路之間兩側	
4	延平北路三段	民權西路至昌吉街之間兩側	
5	重慶北路一段	鄭州路至南京西路之間兩側	
6	重慶北路二段	南京西路至民權西路之間兩側	
7	重慶北路三段	民權西路至酒泉街之間兩側	
8	太原路	鄭州路至南京西路之間兩側	
9	後火車站懷舊廣場	周邊第一排街廓	
10	華陰街	重慶北路一段至太原路之間兩側	
11	長安西路145巷	長安西路至重慶北路一段83巷之間兩側	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兩側	
18	長安西路	承德路至塔城街之間兩側	
19	南京西路	南京西路18巷、25巷至塔城街之間兩側	

編號	道路名稱	路段	備註
20	寧夏路	南京西路至民生西路之間兩側	
21	承德路一段	市民大道一段至南京西路之間兩	
22	承德路二段	西路之間之商業	
23	重慶北路二段7 巷、64巷，延 路二段60、6		2.00公尺
24	承德路二段 及赤峰街4		
25	承德路二 及赤峰街		
26	民生西		
27	歸綏街		
28	歸綏		
29	民		
30	伊寧街		
31	景化街	兩側	
32	大龍街	民族西路至酒泉街之間	
33	庫倫街	酒泉街至承德路之間兩側	
34	酒泉街	重慶北路三段至庫倫街之間兩側	
35	哈密街	重慶北路三段至保安宮之間兩側	
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應留設騎樓之路段、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簷人行道規定外，其餘建築基地臨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。

硬→軟

五、人行步道系統

(一)騎樓或無遮簷人行道

1、指定留設騎樓地區

為維繫大同區既有騎樓紋理及商業型態特色，除大稻埕歷史風貌特定專用區依其規定外，以下路段應留設騎樓為原則(詳圖19)。

2、其他

本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、大稻埕歷史風貌特定專用區、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。

NEW!



圖18　指定留設騎樓路段示意圖

例外特別注意：

大稻埕歷史風貌特定專用區

01

信義通檢退縮規定(112.05.31)

p.58-61

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 松德路至松山路
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 信義路六段至林口街西側
12	福德街	松山路至林口街北側 福德街 51 巷至大道路南側
13	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）指定留設無遮簷人行道

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

表20　本計畫區指定留設無遮簷人行道路段一覽表

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

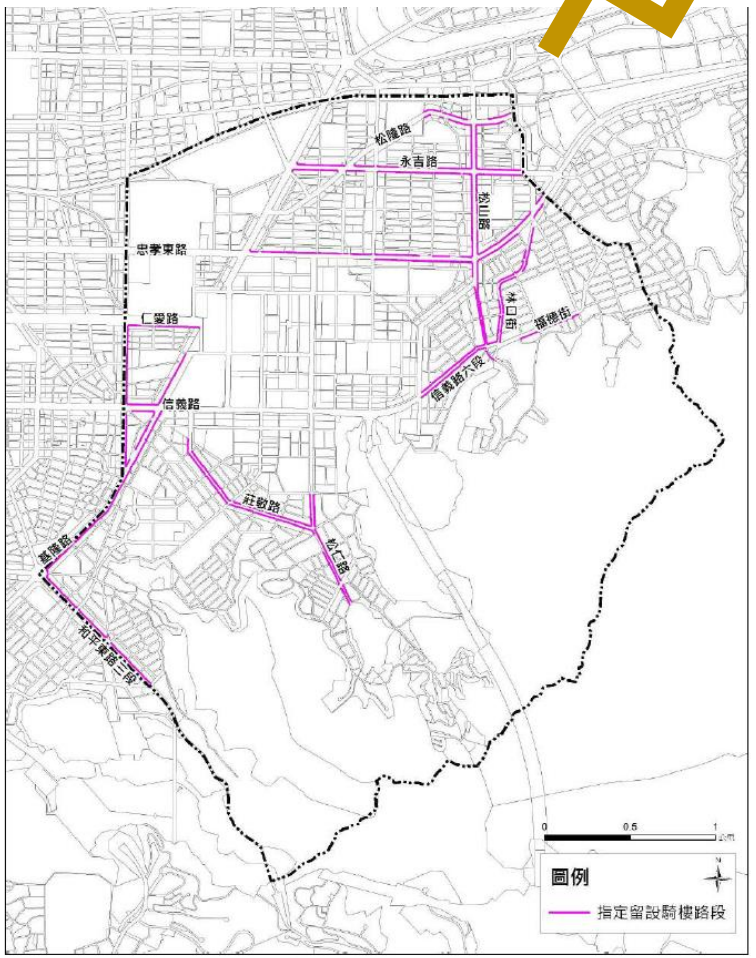


圖24　計畫區指定留設騎樓路段示意圖

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、都市計畫書及其他相關規定辦理。

例外特別注意：國父紀念館



圖25　計畫區指定留設無遮簷人行道示意圖

（三）其他

1.本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、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

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。

臺北市政府都市發展局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓南區
承辦人：陳朱廷
電話：02-27208889/1999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
速別：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：周銘彥建築師事務所（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。

臺北市政府都市發展局 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-HS10874@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政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
速別：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。

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稱障礙物。」，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。

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、臺北市政府法務局（請協助刊登臺北市法規查詢系統）、臺北市政府秘書處(請刊登本府公報)、臺北市政府都市發展局都市設計科 電子公文交換章 2022/03/08 07:55:17

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。

臺北市政府都市發展局 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
速別：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：臺北市政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 電子公文交換章 2023/05/09 10:51:48

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

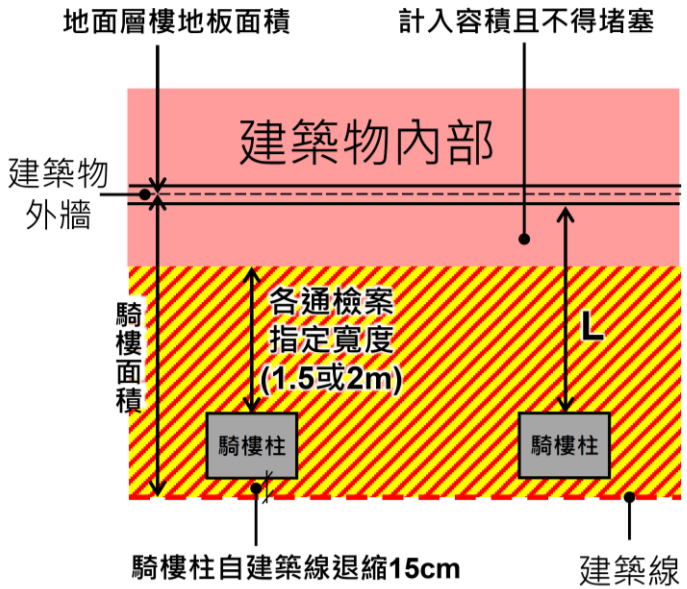
補充函釋

Q5：各通檢規定留設的無遮簷人行道能以騎樓設置嗎?

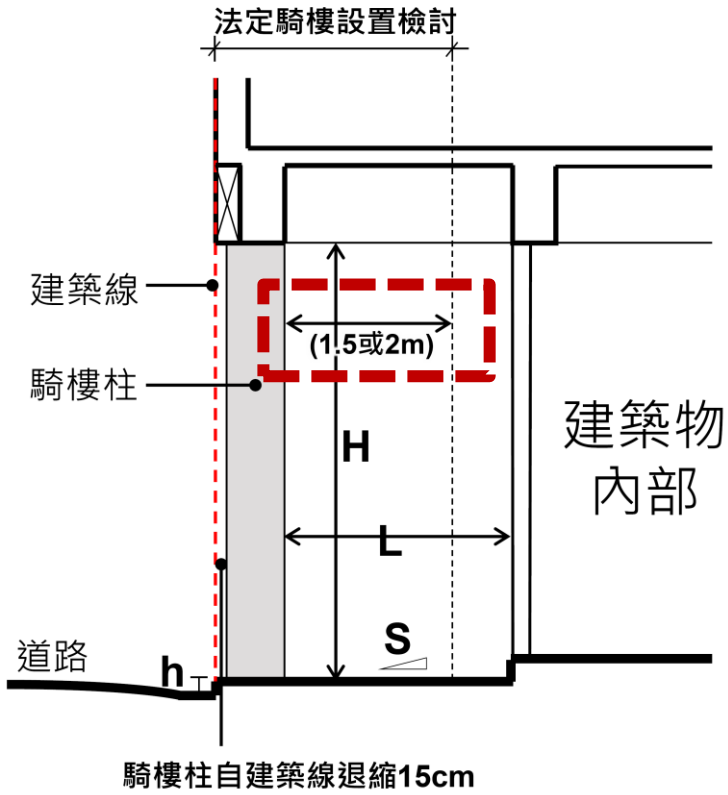
(113.7.17府授都規字第1133049704號/原111.10.21府授都規字第1113079666號停用)

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。



平面圖



剖面圖

<騎樓容積計算補充圖例>

<騎樓構造補充圖例>

圖例

L：淨寬不得小於各通檢案指定寬度1.5或2m

H：樑下淨高不得小於3.33m

h：騎樓外緣高出道路邊界10-20cm

S：洩水坡度1/40

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)

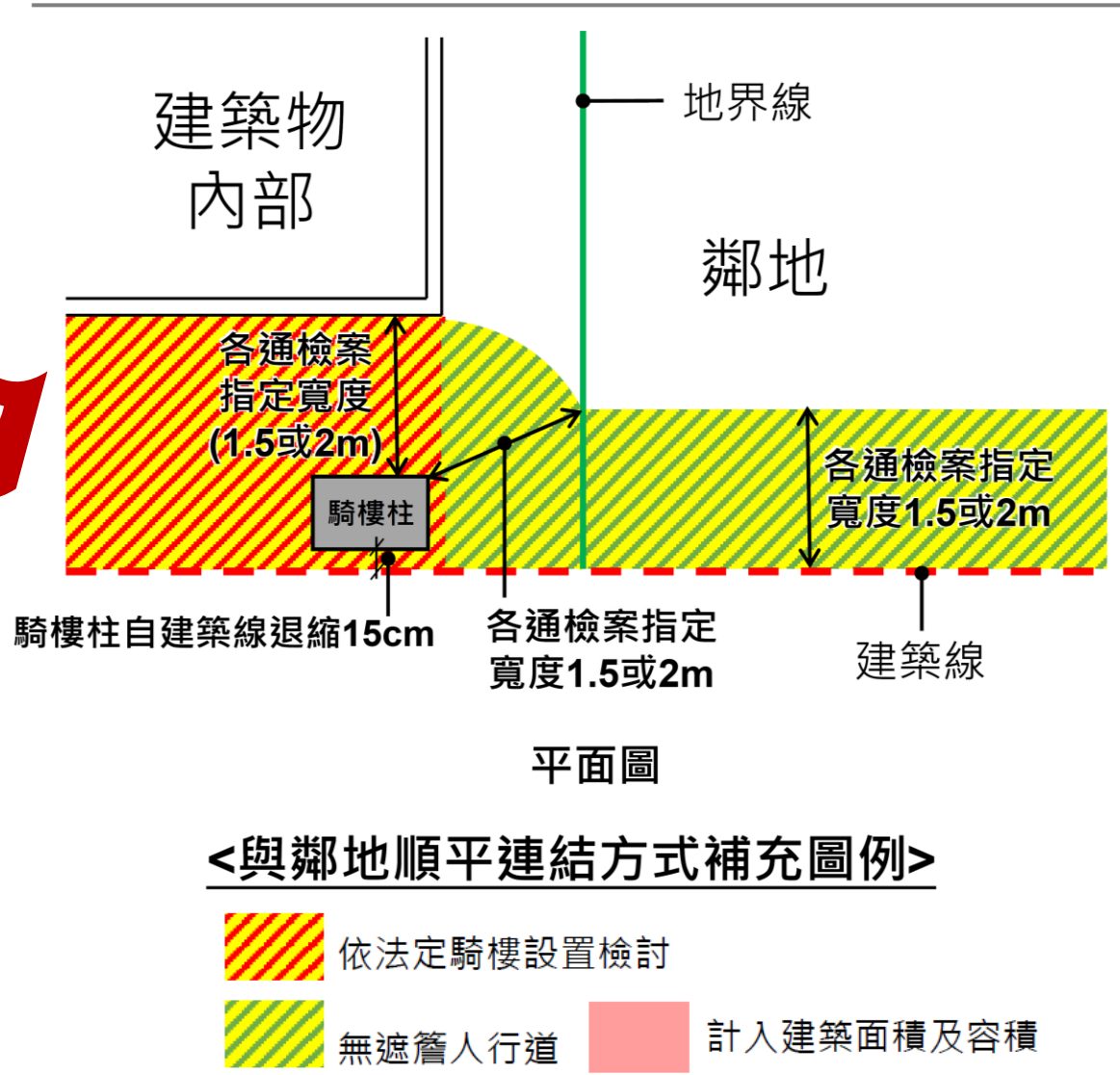
A5.2：符合前項條件基地，其設置之騎樓應依下列規定檢討：

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

NEW!

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。

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。



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

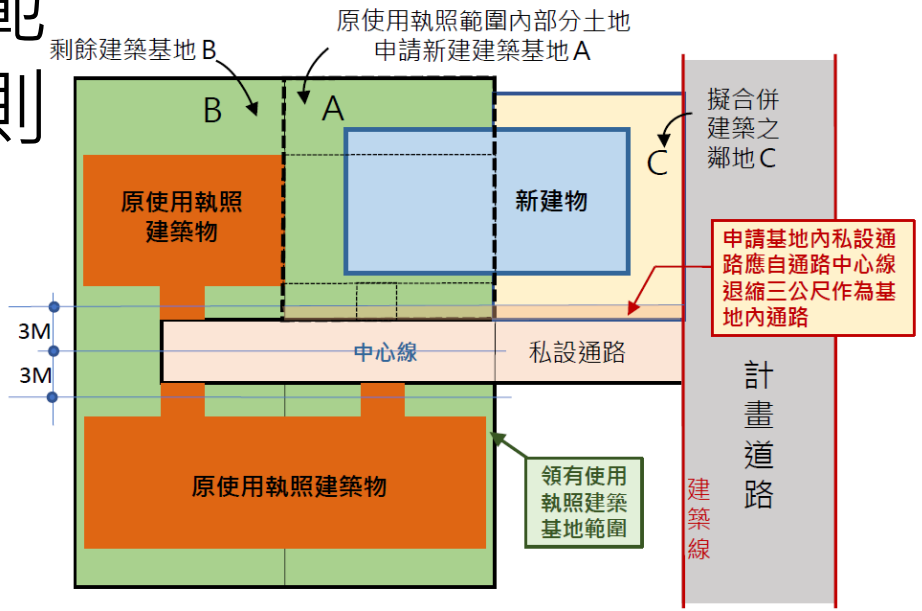
02 臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

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：：

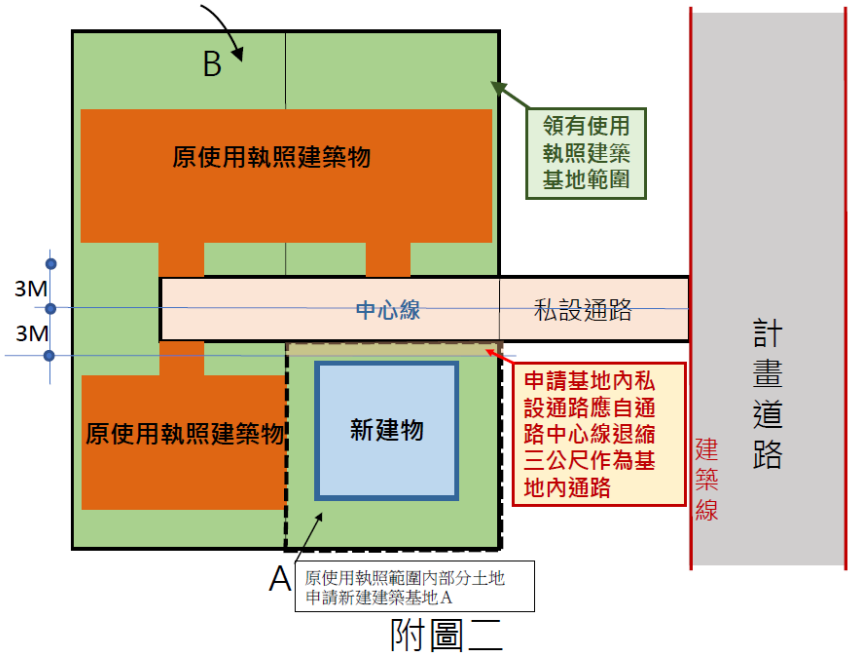
(一)剩餘建築基地應連接建築線或以私設通路連接建築線並得以單獨申請建築；其以私設通路連接建築線者，申請基地內私設通路應自通路中心線退縮三公尺作為基地內通路（如附圖一、二）。

(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）。



附圖一



附圖二

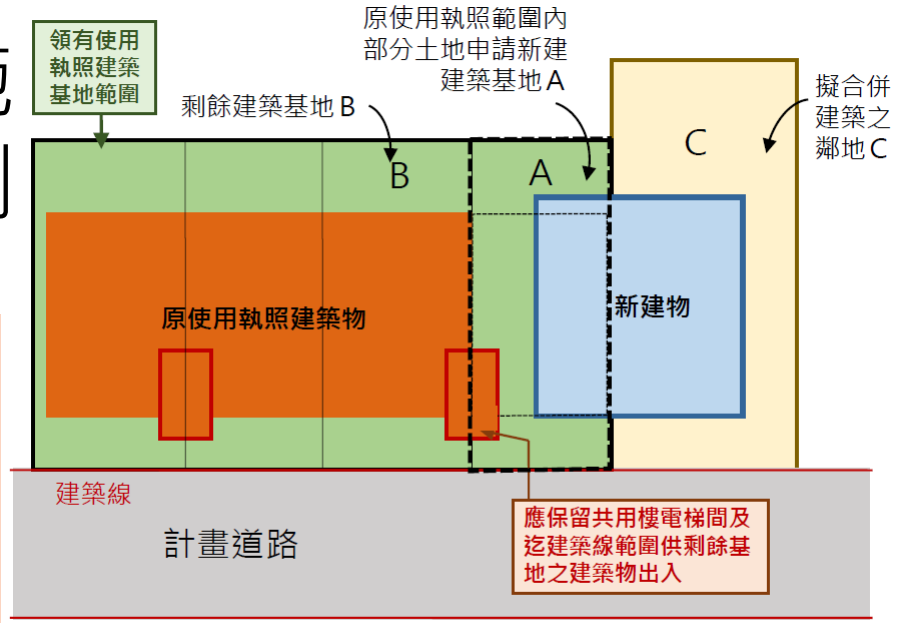
02 臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

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：：

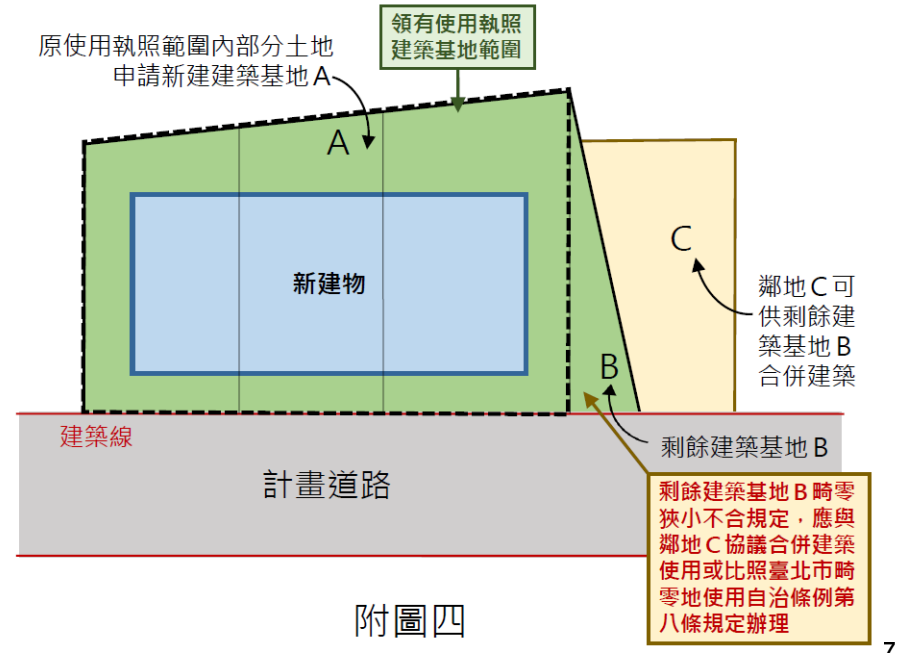
(一)剩餘建築基地應連接建築線或以私設通路連接建築線並得以單獨申請建築；其以私設通路連接建築線者，申請基地內私設通路應自通路中心線退縮三公尺作為基地內通路（如附圖一、二）。

(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）。



附圖三



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。**

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。

03 結構外審原則

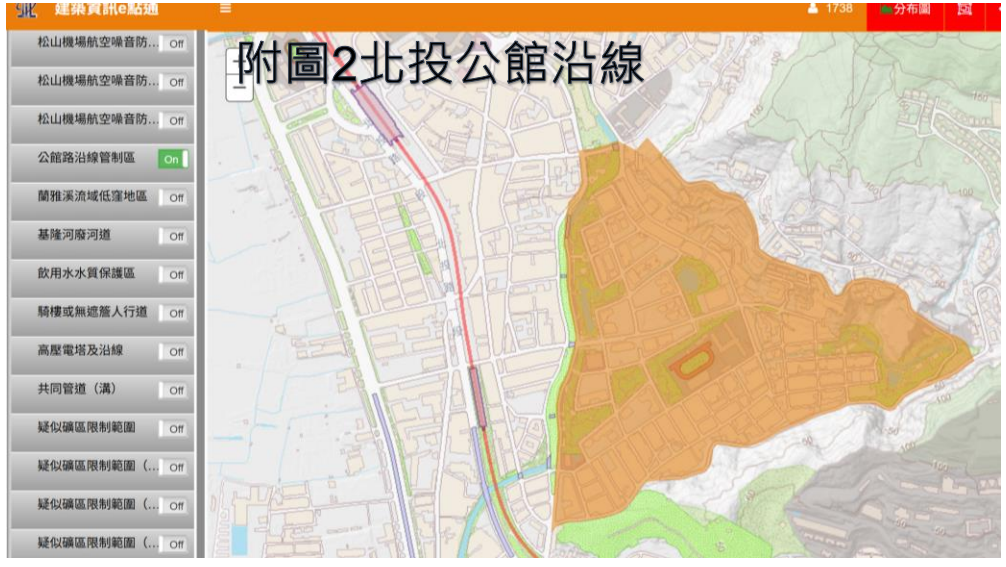
臺北市特殊結構建築物委託審查原則§2

- 建物規模
  - 高度50m、RC跨度>15M、預鑄RC跨度>20M
  - 地下室單層開挖總深度>6M
- 結構系統
  - 結構系統非屬建築物耐震設計規範 承重牆系 統、構架系統、抗彎矩構架系統或二元系統
- 開挖深度
  - 開挖深度含基礎9M以上
  - 開挖深度含基礎6M以上且**未採用連續壁或連續壁排樁加止水樁擋土工法**
- 特殊地區、地質
  - 高度液化及地質敏感區需結構外審
  - **信義區、基隆河新生地、北投公館沿線、士林蘭雅地區、中山區北安段金泰段**地質鬆軟地區開挖1層以上或地下開挖6M以上
- 山坡地形
  - 整地後GL有3個以上
  - 維護建築基地安全的擋土構造物或類似功能的外牆，當層擋土高度超過5M。
- 其他有必要

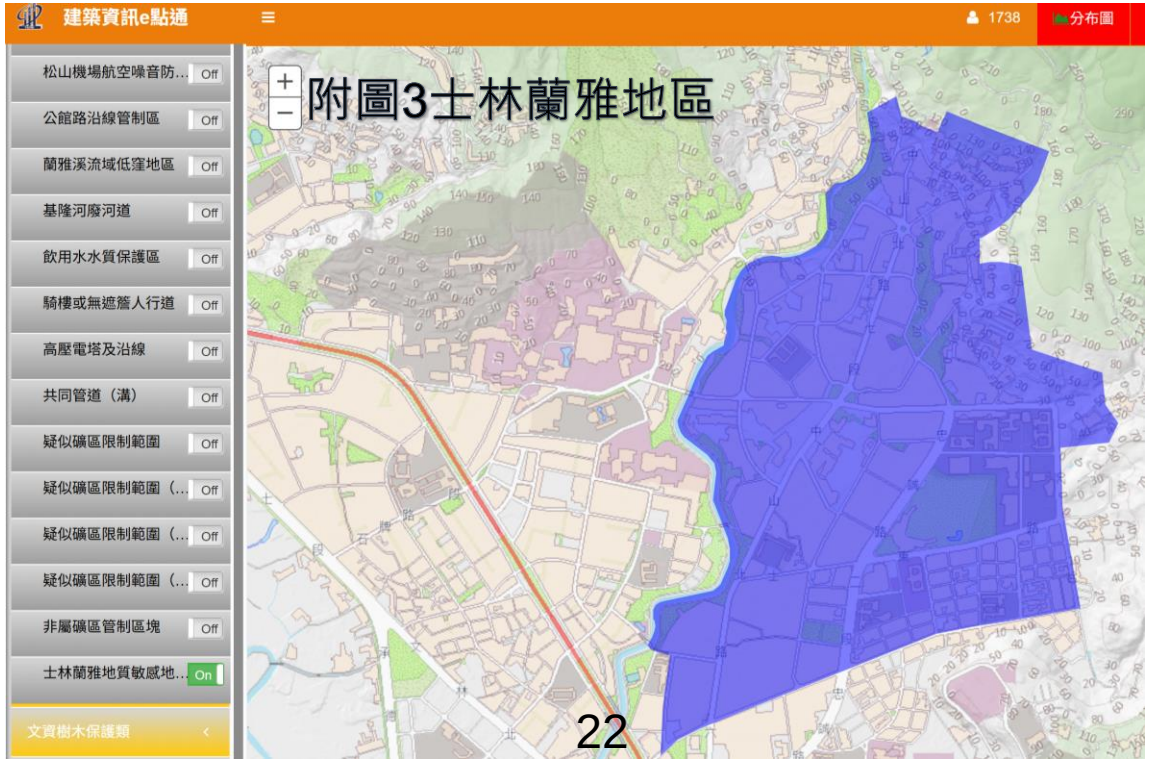
03 結構外審原則

臺北市特殊結構建築物委託審查原則§2





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



03 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/m²（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/m²（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。

03

結構外審原則

臺北市特殊結構建築物委託審查原則§2

114/3/4修正版本
各專業項目由
各專業技師簽證

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 □預鑄樁 □其它	
查詢經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統，本案基地屬 □高度 □中度 □低度 液化潛能區	
本案於設計規劃階段，已委由_____公司進行地質調查鑽探，鑽探報告簽證技師為_____。 依鑽探報告第_____頁評估本案基地屬 □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）
□本案基地屬中、高度液化潛能區，設計時已採取以下對策足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 □振動楊實工法 □振動夯實（Blasting）工法 □其它(請具體說明) （可複選）	
□依鑽探報告屬低度液化潛能區，經評估發生液化可能性甚低	
□本案基地屬中、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	
□本案基地屬低度液化潛能區，經評估發生液化可能性甚低	
□本案地下層有黏土層，該段黏土層之不排水剪力強度Su為_____ □大於 □等於□小於2.5 tf/㎡ （地下黏土層不排水剪力強度Su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：建築技術規則構造編第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，對中小度地震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。」

03 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or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

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目的事業主管機關、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。

配套延審

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

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

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　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11461181181號
附件：如公告事項二

不降低原結構耐震能力

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、土木或結構執業技師簽證負責之「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】

報告書範本

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 PSERCB 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

03 畸零地

臺北市畸零地使用自治條例§4

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

放寬已建築完成之認定：
2F、使照、60.12.2前有營造執照1F

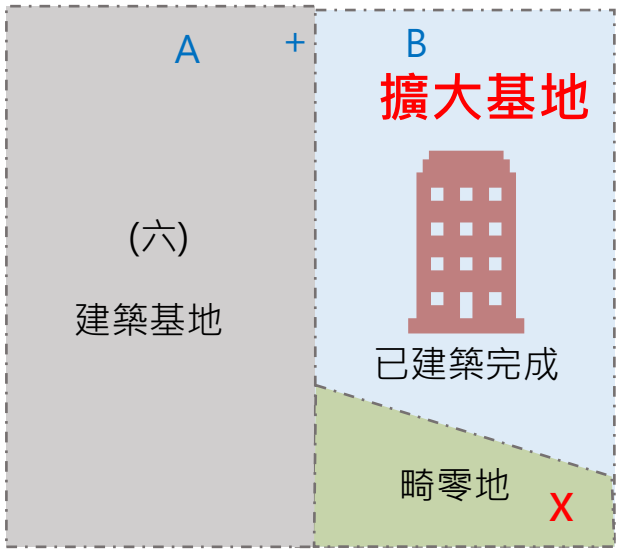
第四條修正條文	原條文	說明
(一)現況為二層樓以上建築物。 (二)領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營(建)造執照**一**層樓以上建築物。	(一)現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物。 (二)領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營(建)造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物。	**放寬已建築完成建築物認定**，藉以減少協調整合等行政作業流程，加速都更及危老整建時程。考量合法房屋證明多為申請產權登記用且未領有建、使照之建築物，倘視為已建築完成之較高度利用似不合理，實務上認定亦有爭議，爰修正**刪除領有合法房屋證明之建築物為已建築完成土地。**

03 畸零地

臺北市畸零地使用自治條例§4

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

§4：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。

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

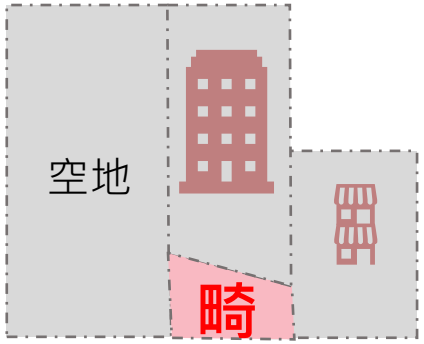
公調不成立 → 畸零地所有權人或鄰地所有權人得依第X條第三項提出徵收標售 → 畸零地調處會全體委員會議 → 預繳承買價預及相關費用 → 申請辦理徵收及標售

- 提徵收標售申請
- 檢具必要書件
- 預定徵收範圍書件(徵收計畫書)

- 認定徵收範圍
- 徵收補償價款
- 徵收合理性
- 徵收必要性

- 徵收補償價額
- 徵收補償及標售相關必要費用

- 囑託逕為分割
- 核計相關費用
- 公聽會及協議價購
- 徵收查估及調查

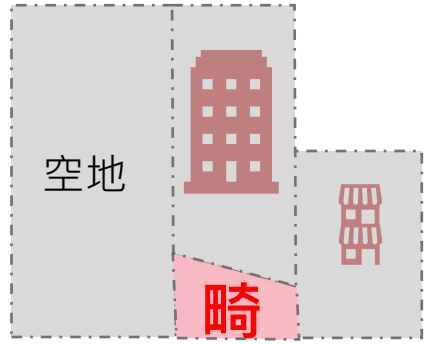


第七條修正條文	原條文	說明
(一) 前條第三項畸零地所有權人或鄰地所有權人提出徵收標售後，畸零地調處會全體委員會議應依土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度及深度範圍內，就其所有與相鄰土地認定應合併使用之範圍並按徵收補償金額確認預繳承買價款。	(一)前條畸零地經畸零地調處會公辦調處不成立畸零地調處會全體委員會議應依土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度及深度範圍內，就其所有與相鄰土地認定應合併使用之範圍，畸零地所有權人或鄰地所有權人，得於畸零地調處會全體委員會議決議函送達日起三十日內，依應合併使用範圍按徵收補償金額向都發局預繳承買價款，申請辦理徵收及標售。	明定畸零地所有權人或鄰地所有權人於公辦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

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，並於第一次樓版勘驗前完成變更設計；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

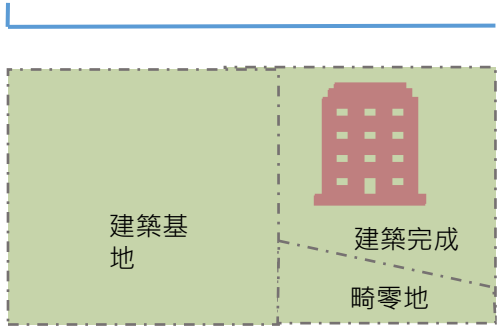
第八條修正條文	原條文	說明
(四)第二項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時，實施者應負責承買或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元；未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新及建造執照核發程序。	(四)第二項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時，實施者應負責承買或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元；未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新程序。	增訂都市更新單元毗鄰私有畸零地，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

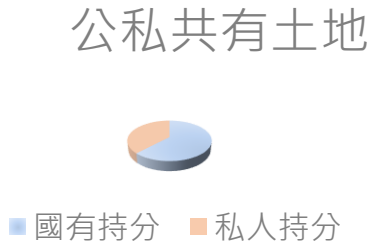
03 畸零地

臺北市畸零地使用自治條例§8

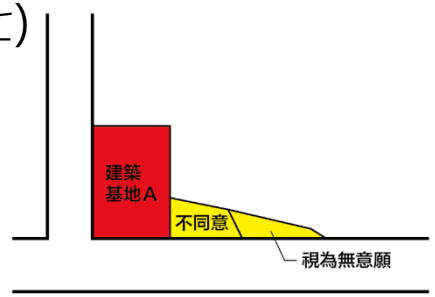
113年4月1日臺北市政府(113)府法綜字第1133013401號令修正公布

§8(六)





§8(七)



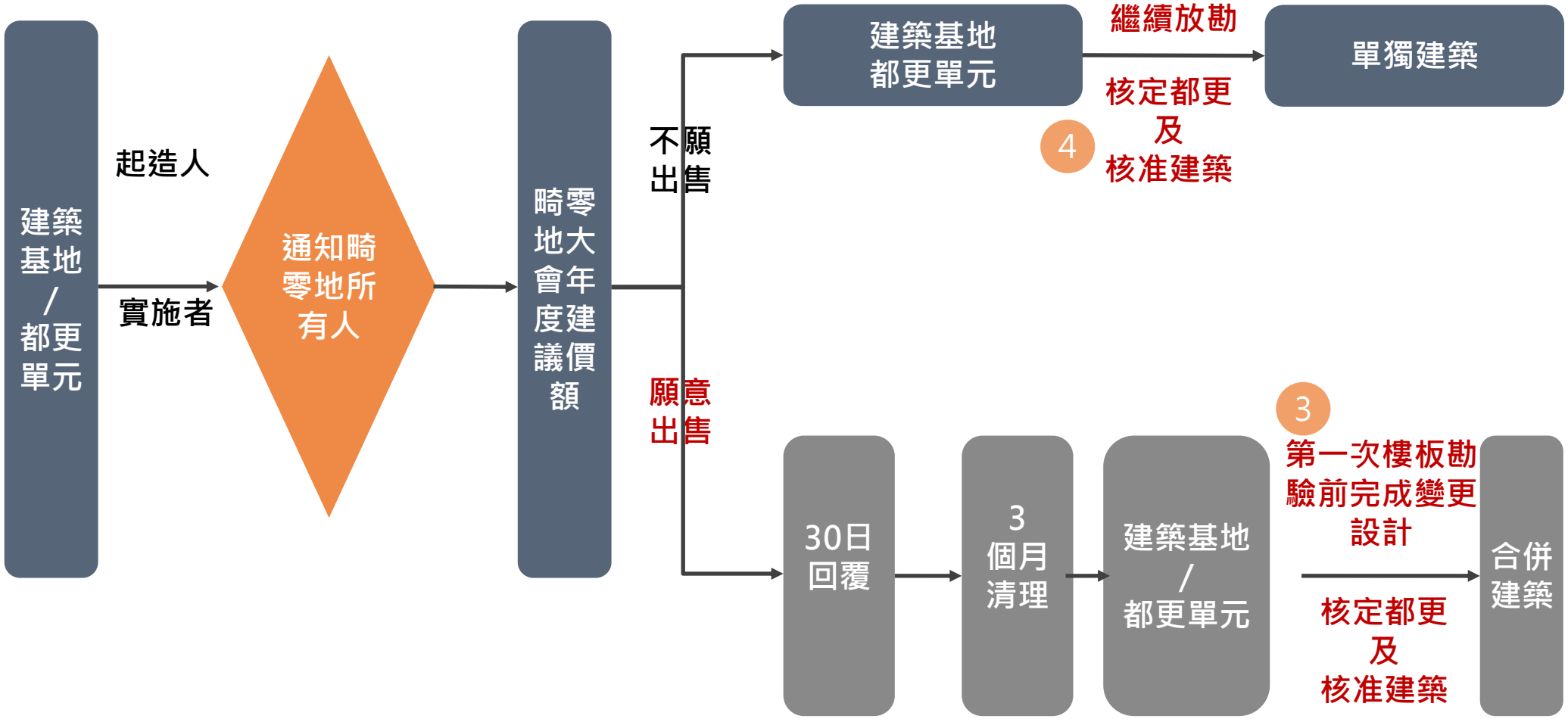
第八條修正條文	原條文	說明
(六) 第三項或第四項之情形，受通知之畸零地屬共同持分，部分共有人不同意者，視為無意願。	無	私有地或公私夾雜之土地持分比例，部分同意，部分不同意，雖土地法第34-1條定有共有物處分方式實務執行上易有糾紛，且依建築法精神，建築基地非屬畸零地無須納入鄰地畸零地，因無法取得全部產權，已無納入理由。
(七) 第三項或第四項之情形，受通知之畸零地有數筆者，其中若部分畸零地所有權人無 意願讓售或合併，致其餘畸零地未能與建築基地相連合併使用，起造人或實施者無須承買其餘畸零地或將其納入都市更新單元。	無	合併之鄰地夾雜數筆基地，部分基地不同意，因不同意部分導致其基地已無法與建築基地銜接合併，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

§8：毗鄰私有畸零地之程序



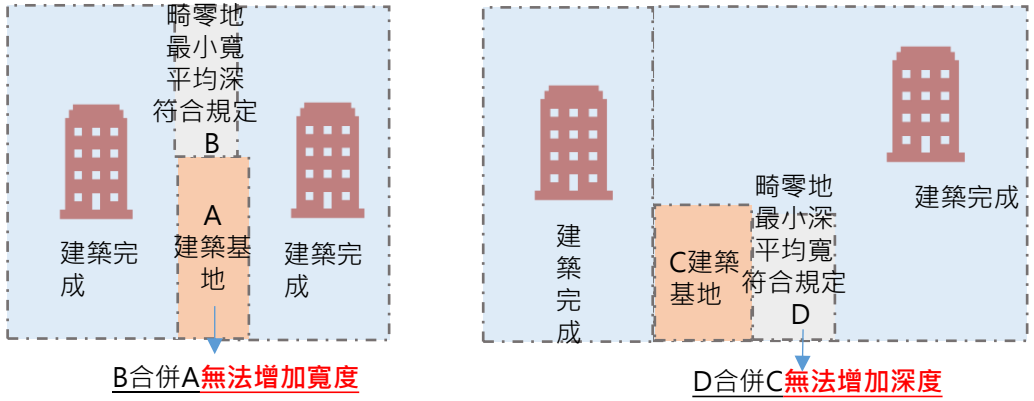
03 畸零地

臺北市畸零地使用自治條例§8-1

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

§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

§8-1(一)



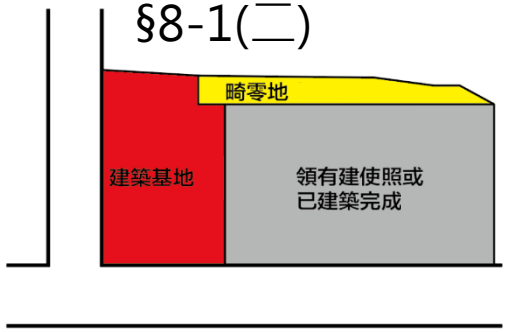
第八條之一新增條文	原條文	說明
有下列各款情形之一者，起造人或實施者經提請畸零地調處會全體委員會議審議通過，就其鄰接之畸零地全部或部分免適用第八條第一項、第二項或第十一條第二項規定程序： (一)畸零地最小寬度與平均深度符合土管自治條例規 定，且與建築基地合併後，仍無法增加寬度；或最小深度與平均寬度符合土管自治條例規定，且與建築基地合併後，仍無法增加深度。且前二者畸零地已臨接建築線將來無礙建築。	無	1.新增第八條之一 2.明訂鄰地畸零地符合特殊地形條件者，經畸零地調處會審議通過後，免再依第八條或第十一條第二項辦理通知讓售及公私有合併證明。 3.新增第一款對於符合平均寬度或深度之畸零地，如與建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 。

03 畸零地

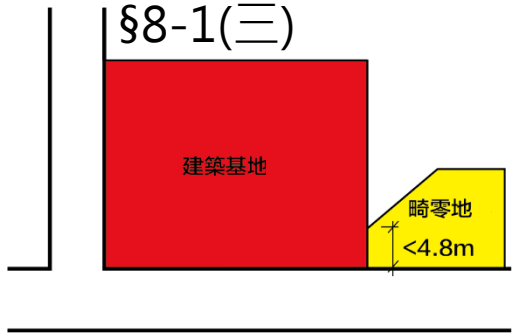
臺北市畸零地使用自治條例§8-1

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

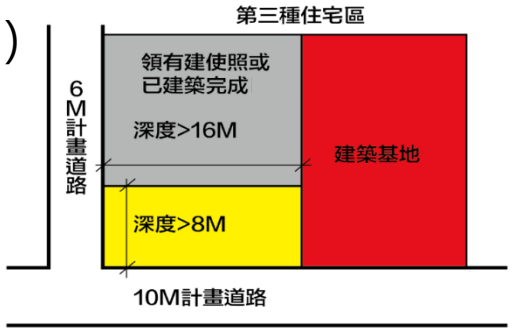
§8-1(二)



§8-1(三)



§8-1(四)



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日臺北市政府(113)府法綜字第1133013401號令修正公布

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、高氯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。

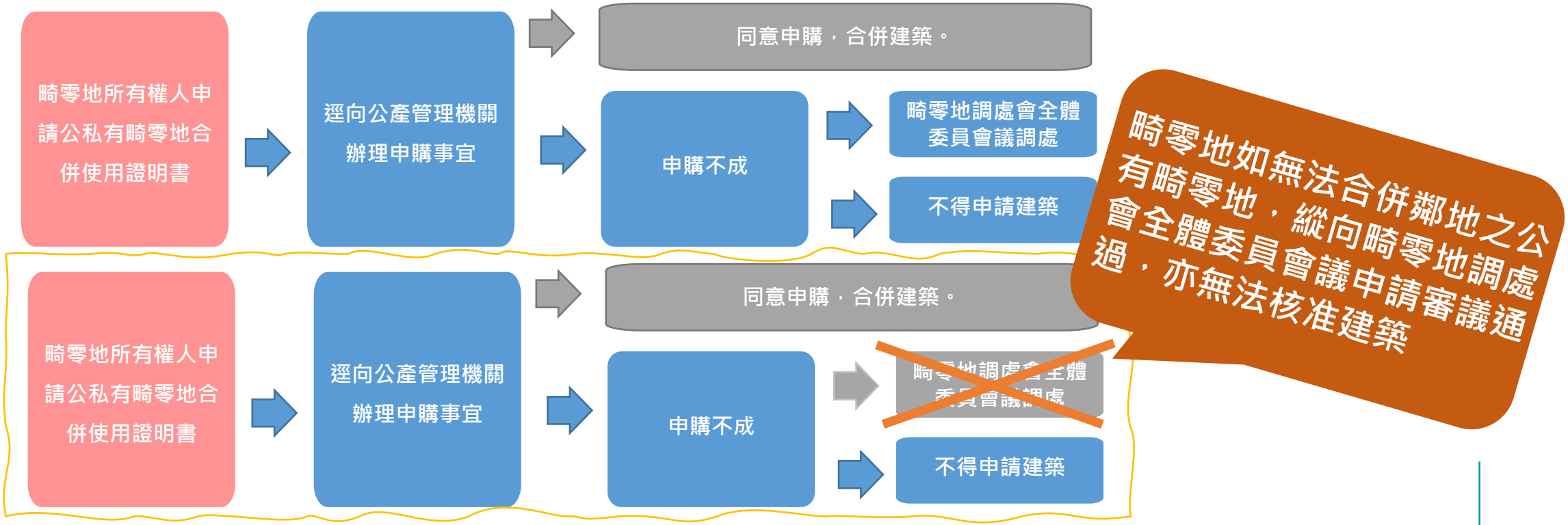
03 畸零地

臺北市畸零地使用自治條例§11

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

第十一條(一)修正條文	原條文
(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。

#11(一)



03 畸零地

臺北市畸零地使用自治條例§11

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

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。

04

現行危老相關修法
中央危老條例修正方向預告

04 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。



04 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。

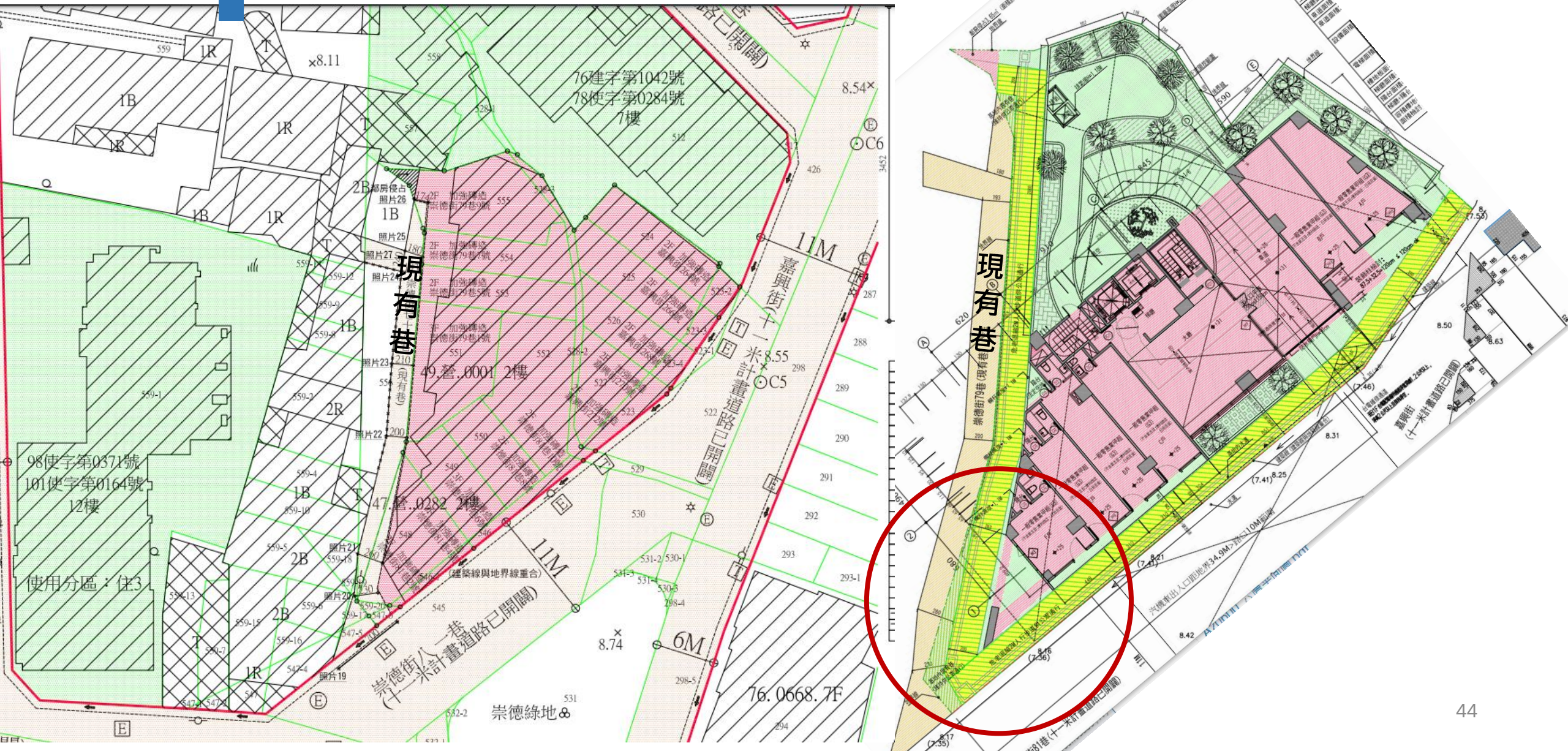
二、原建築容積：**指實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物**，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除依申請重建計畫時建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。



04

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)



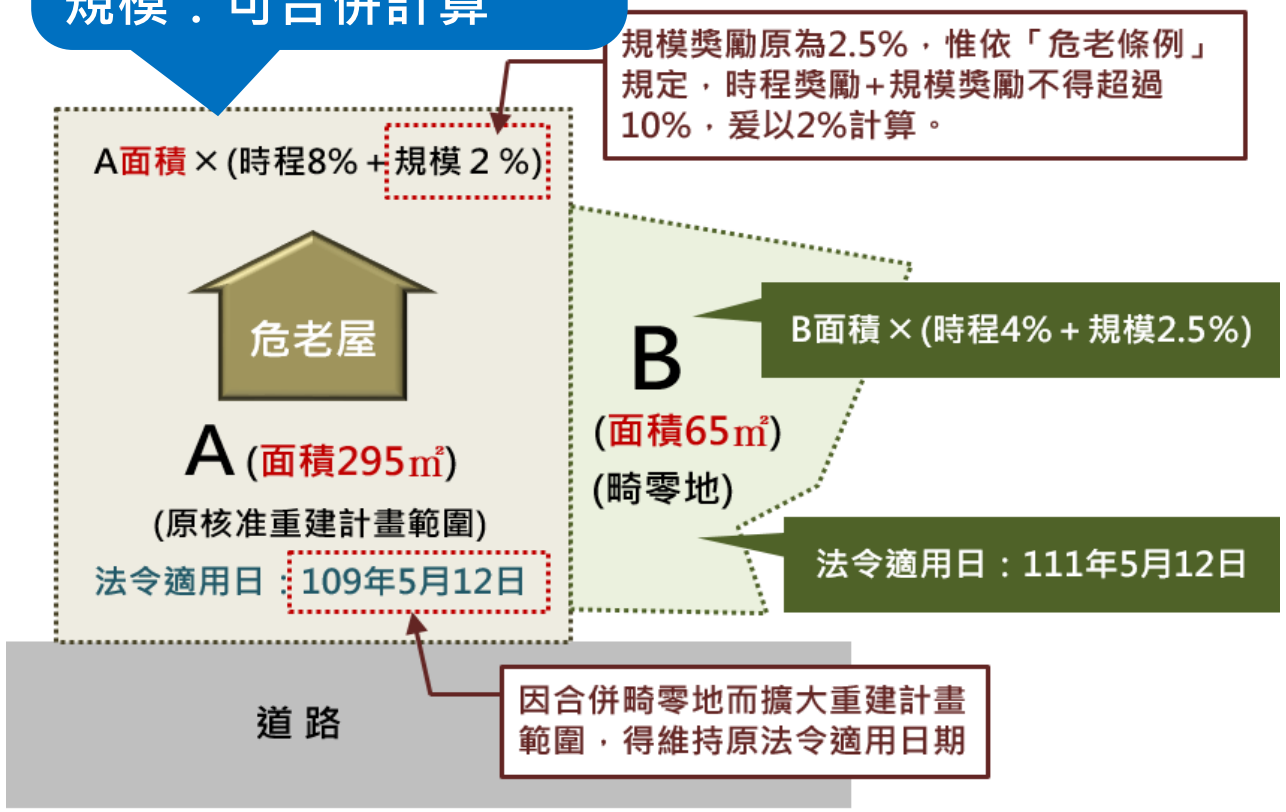
04 重建計畫核准後+鄰地→時程規模獎勵怎麼算

增加地號的土地同意書要掛件進來作為執照法令適用日

合併畸零地→

時程：新照新、舊照舊

規模：可合併計算

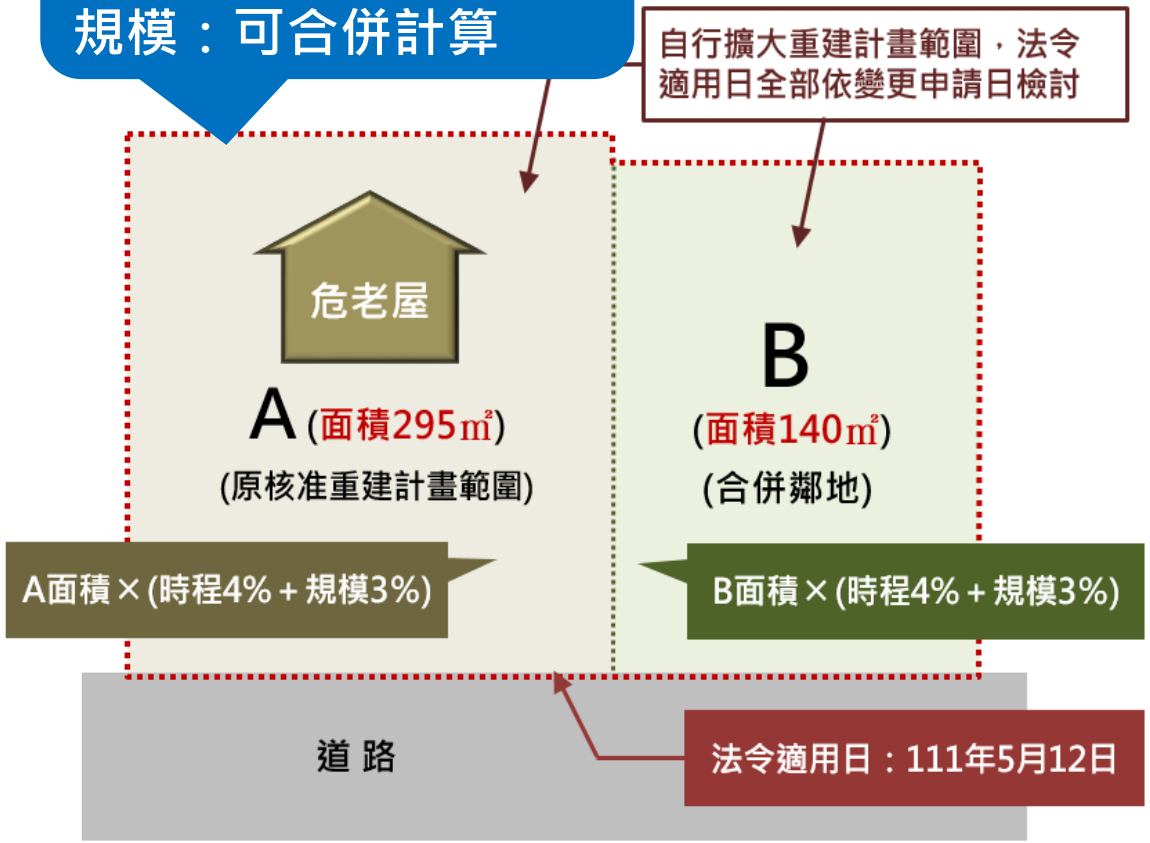


【因合併畸零地須擴大重建計畫範圍】

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】

04 危老條例修正(草案)

115.05.26行政院會通過

NEW 草案

修正條文	現行條文
第三條　本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物： 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。 屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。 前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。 第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之機構辦理。 辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書。 第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之機構與其人員之資格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 直轄市、縣（市）主管機關為促進第一項合法建築物重建，得以自治法規另定合法建築物認定方式及其他應遵循事項。	第三條　本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物： 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。 三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。 前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。 本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建 第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。 辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書。 第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供應契約機構與其人員之資格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

危老的合法建築物：**授權地方認定!**

04 危老條例修正(草案)

115.05.26行政院會通過

NEW 草案

修正條文	現行條文
第五條　依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照；其有變更者，亦同。 前項重建計畫範圍與已報核之都市更新事業計畫範圍重疊者，起造人應與實施者協調並將協調結果作成書面紀錄併同重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關提出申請。 直轄市、縣（市）主管機關審查前項重建計畫，得參酌協調紀錄作成決定並得以自治法規另定審查原則、協調程序及其他應遵循事項。	第五條　依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。 前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。

危老vs都更：
要附協調結果!
機關得參酌准駁!

取消落日!

04

危老條例修正(草案)

115.05.26行政院會通過

NEW 草案

修正條文	現行條文
第七條　重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制；獎勵後之建築容積，不得超過下列各款規定： 一、住宅使用面積占總樓地板面積比率未逾二分之一，或重建計畫面積未達五百平方公尺者，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點二倍之基準容積或各該建築基地一點一倍之原建築容積。 二、住宅使用面積占總樓地板面積比率逾二分之一，且重建計畫面積達五百平方公尺者，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積。 重建計畫面積五百平方公尺以上，且重建範圍內無償捐贈新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用之社會住宅或其他社會福利設施者，另給予最高基準容積百分之十五之獎勵，不受前項各款規定之限制。 依第三條第二項合併鄰接之建築物[illegible]地，適用第一項至第三[illegible]條第一項之建[illegible] 依本條[illegible]令規定之建築[illegible] 第一項[illegible]度申請條件及[illegible]	第六條　重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。 本條例施行後一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制 一、施行後三年內：各該建築基地基準容積百分之十。 二、施行後第四年：各該建築基地基準容積百分之八。 三、施行後第五年：各該建築基地基準容積百分之六。 四、施行後第六年：各該建築基地基準容積百分之四。 五、施行後第七年：各該建築基地基準容積百分之二。 六、施行後第八年：各該建築基地基準容積百分之一。 重建計畫範圍內符合第三條第一項之建築物基地或加計同條第二項合併鄰接之建築物基地或土地達二百平方公尺者再給予各該建築基地基準容積百分之二之獎勵，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之獎勵，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。 前二項獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之十。 依第三條第二項合併[illegible]土地，適用第一項至第三項建築容積[illegible]得超過第三條第一項之建築物基地面積[illegible]尺為限。 依本條例申請建築容[illegible]適用其他法令規定之建築容積獎勵項目[illegible] 第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

重建後容獎：

- 1.2法容或1.1原容：住宅<1/2或A<500m²
- 1.3法容或1.2原容：住宅>1/2且A>500m²
- 最高1.45法容(新增15%)：捐贈婚育宅或社福設施

取消時程+規模獎勵!

04

危老條例修正(草案)

115.05.26行政院會通過

NEW 草案

修正條文	現行條文
第九條　本條例中華民國○年○月○日修正施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免： 一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。 四、原所有權人與起造人因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。 第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。	第八條　本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免： 一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。 二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。 依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本[illegible]適用最有利之規定。 [illegible]限屆期前半年，行政院得視情況延[illegible]限。

新增危老減稅
減土增稅40%
減契稅40%

04

危老條例修正(草案)

115.05.26行政院會通過

NEW 草案

修正條文	現行條文
第十三條　辦理結構安全性能評估機構及其人員違反第三條第四項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。 條次修正	第十一條　辦理結構安全性能評估機構及其人員違反第三條第五項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。
第十四條　重建計畫於中華民國一百十六年五月三十一日以前提出申請者，其適用範圍、建築容積獎勵及稅捐減免，得適用修正施行前之規定。	舊案保障： 116.05.31前 送件用舊危老
第十五條　本條例施行細則，由中央主管機關定之。 條次修正	第十二條　本條例施行細則，由中央主管機關定之。
第十六條　本條例自公布日施行。 條次修正	第十三條　本條例自公布日施行。

05 特殊結構建築物委託審查報備增設昇降機規定

05 特殊結構建築物委託審查報備報

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號南區二樓
承辦人：鄭絮祐
電話：02-27208889轉2704
電子信箱：bm1845@mail.taipei.gov.tw

受文者：
發文日期：
發文字號：北市都建字第號
速別：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，附件已領免隨文逕送)

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

05 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。

05 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。

05 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

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
速別：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?

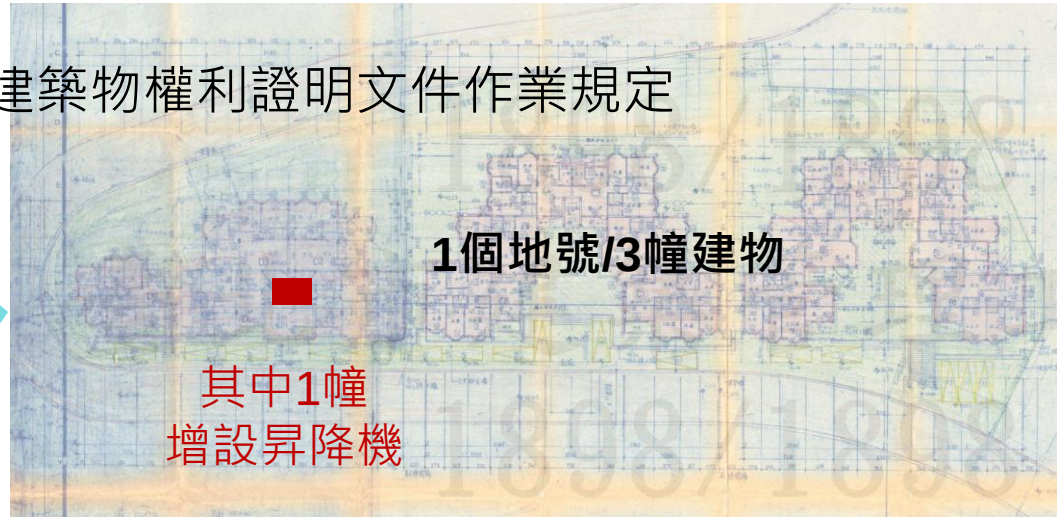
主旨：有關「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」第10點之適用範圍及立法意旨疑義1案，復請查照。

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：電子公文交換章 2024/06/28 11:05:50



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。

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。

06

其他函釋
法令修正預告

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
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三（1120525546_1120831359_112D2064060-01.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日內授營建管字第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日內授營建管字第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[redacted]「陽臺」，其有關建築面積、樓地板面積及容積樓地板面積之計算仍應依建築技術規則建築設計施工編第1條及第162條規定辦理，先予敘明。

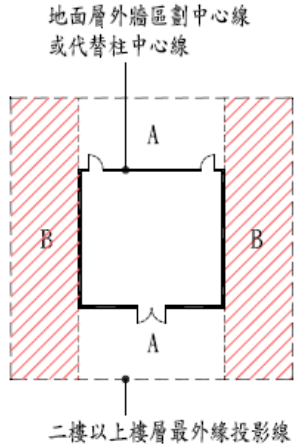
三、有關建築物二樓以上樓層最外緣，於地面層之投影超出建築物地面層外牆區劃中心線或代替柱中心線以外範圍，並經地方主管之都市設計審議委員會審議或建造執照預審小組審查同意者，地面層之容積檢討原則如下（檢送附圖，供參考）：

(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。

：臺北市政府
：新北市政府、[redacted]政府、高雄市政府、[redacted]濟部水利署臺[redacted]局、國家科[redacted]學園區管理[redacted]理處、國家[redacted]家公園署[redacted]金門國家[redacted]園管理處[redacted]會、中華[redacted]登網頁）

- 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**



NEW!

「樓層最外緣」：係指外牆、陽台、屋簷、出入口[redacted]遮、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。

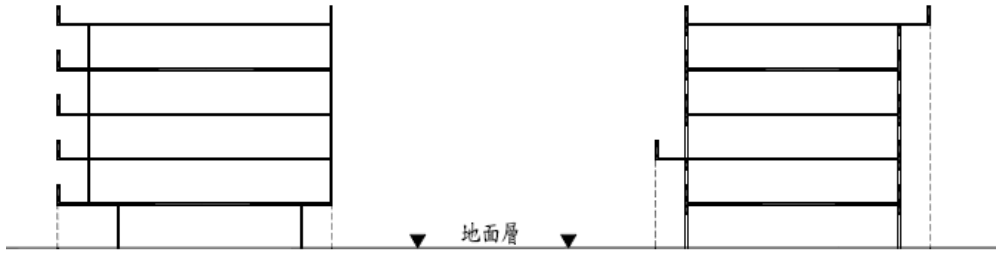


示意圖 1　　示意圖 2

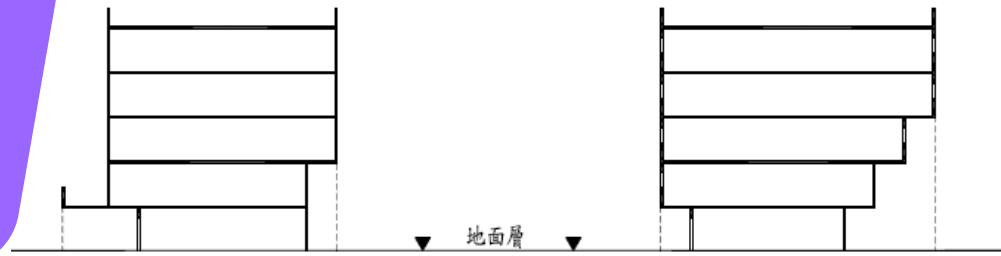


示意圖 3　　示意圖 4

06

變更基地範圍辦變更設計，法令適用依新

免會都更一覽表 112.10.18

NEW!

內政部 函
地址：105404臺北市[illegible]八德路2段[illegible]號(營建署)
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8月17日
發文字號：內授營建管字第1120811135號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二（1121201405_1120811135_112D2039658-01.pdf）

主旨：關於已領得建造執照之建築基地擬變更設計申請基地範圍變更，不增加基地面積，是否得依本部87年7月2日台（87）內營字第8772186號函適用原建造執照申請時之法令1案，復請查照。

說明：

一、復本部營建署案陳貴公司112年5月19日申請書。

二、本部營建署103年1年29日營署建管字第1030004311號函（如附件）釋：「……『原基地以換地方式，調整基地範圍，在不增加基地面積之前提下辦理變更設計』乙節，如建築基地範圍已有變更，不符本部87年7月2日台（87）內營字第8772186號函規定，爰在處理程序終結前申請變更設計，仍應依申請變更設計時之法令規定辦理。」請依本部營建署前揭函示辦理。

正本：及福建設股份有限公司
副本：各直轄市及縣(市)政府、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、經濟部加工出口區管理處、交通部高速公路局、農業部農業科技園區管理中心、國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局、國家科學及技術委員會中部科學園區管理局、國家科學及技術委員會南部科學園區管理局、墾丁國家公園管理處、玉山國家公園管

都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都市更新處項目一覽表

（112年修訂版）

項次	項目	建議修訂內容
一、構造	(一)樓梯	樓梯之變更，且未影響各戶面積者。
	(二)樑、柱、版	樑、版及非主要結構之柱變更或未載於事業計畫書者。
	(三)外牆、外牆門窗、帷幕牆、陽台、雨庇(遮)、立面外飾、花台、平台	1. 非承重外牆之結構變更，惟牆中心線不變。 2. 陽台位置移動或尺寸變更、花台、窗戶分割形式之變更。 3. 雨庇(遮)修改，且未涉及產權登記面積變更者。 4. 立面外飾、陽台欄杆造型變更修改或格柵增設者。 5. 露臺之變更不影響各戶面積及權利價值者。 6. 立面開口尺寸、材質及色系調整在十分之一以下，或不影響原核定立面風貌者。
	(四)屋頂突出物、女兒牆	1. 突出物雨庇(遮)修改者。 2. 屋頂通氣口增減設者。 3. 增設隔戶女兒牆者。 4. 女兒牆高度變更且不影響建築物高度或造型變更者。 5. 增設相關設備及配合增加之矮牆，且不超過女兒牆高度者。 6. 屋突各層高度調整，且總高度不增加者。
二、設備	(一)避雷設備、航空障礙燈	避雷設備或航空障礙燈之數量、位置、形式、高度變更或漏繪者。
	(二)設備管線變更	1. 排煙、通風、衛生、給排水、消防、自動灑水、火警自動警報、電信、太陽能等設備或台電配線之變更。 2. 非專有部分管道間之增加或位移。 3. 專有部分管道間尺寸之調整，且無影響容積、樓地板面積。 4. 水溝、滲透側溝或雨水貯留滲透設備等之形式或位置變更，且未涉容積獎勵事項者。
	(三)防空避難	1. 防空避難室增減採光窗或開設門。 2. 防空避難室之水箱、受(配)電室、機械房增減或變更。
	(四)昇降設備	1. 增設昇降設備或昇降設備之變更，未涉及主要結構之變更者，且不得低於原核定之建築設備表之等級。 2. 停樓數增減之變更者。 3. 汽機車昇降機(含機械停車位)出入口尺寸或隔柵設置變更。 4. 機械停車設備變更，未涉及數量變更。

項次	項目	建議修訂內容
三、其他	(一)基地面積、建築面積、樓地板面積、工程造價、地號、用途	1. 原核准圖之基地現況、面積、建築面積、樓地板面積、工程造價、地號、用途填寫誤植或漏列更正者。 2. 基地地號變更者(僅限於因土地合併或分割而地號減少或增加而基地面積未變更者)。 3. 建築基地尺寸調整而基地面積與建築物尺寸不變者。
	(二)室內隔間	隔間變更但不變更戶數或各戶面積者。
	(三)停車空間	1. 停車位方向變更，未涉及數量及停車空間變更。 2. 停車位位置、編號變更，未影響停車位數量及停車空間範圍內之水箱、受(配)電室、機械房或其他機電設備空間等增減或位置變更，且實施方式非屬權利變換者。
	(四)圍牆	圍牆型式變更，且未涉及增加高度、影響透空率者。
	(五)綠化面積、綠覆率、景觀植栽	1. 地面層植栽配置微調植栽位置，且未影響核給之容積獎勵額度者。 2. 認養人行道路樹種現況與事業計畫圖面不一致，經公園路燈管理處表示可以現況樹種認養者
	(六)其他	1. 防火門開啟方向及位置變更。 2. 防災中心於同樓層範圍變更，且未涉及面積變更者。 3. 消防救災活動空間調整，經消防局確認不影響且未涉及綠化植栽調整者。

註:申請變更項目不得涉及下列情形之一：
(一)營建費用(若經實施者同意增加費用由其自行吸收者，不在此限)
(二)樓層數與戶數
(三)容積及樓地板面積
(四)審議會決議內容及承諾事項
(五)實施方式為協議合建之案件，應於取得使用執照前辦理變更事業計畫核定完竣。
(六)相關修正內容若未載於事業計畫書內，得免會辦都市更新處。

實施者切結

06 住宅加級+其他分區合併開發，容積檢討原則

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南
承辦人：楊絜媖
電話：02-27208889/1999轉8267
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-10897@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4月10日
發文字號：北市都規字第1123021528號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二（25453302_1123021528_1_ATTACH1.pdf）

主旨：有關本市住宅加級地區土地併商業區或其他住宅加級地區土地合併一宗基地開發，其容積率檢討一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依本市土地使用分區管制自治條例第10條第2、3項規定「前項建築物面臨30公尺以上之道路，臨接或面前道路對側有河川，於不妨礙公共交通、衛生、安全，且創造優美景觀循都市計畫程序劃定者，容積率得酌予提高。」、「依第2項規定且於都市計畫圖上已標示為第2之1種住宅區、第2之2種住宅區、第3之1種住宅區、第3之2種住宅區、第4之1種住宅區之地區，建築基地臨接道路面寬在16公尺以下者，其容積率仍應依第1項規定辦理。」，故住宅加級地區臨接符合第10條第2項道路之面寬如達16公尺以上者，其容積率得加級核算。

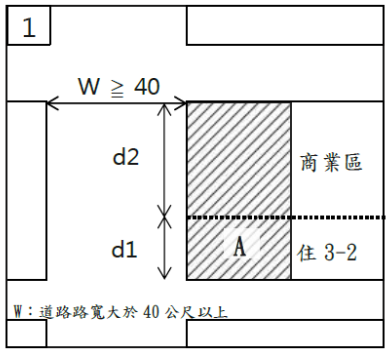
二、查本府工務局都市計畫處（本局前身）78年8月1日北市工都規字第785623號書函（略以）：「其住3-1部分，雖未達16公尺以上之面寬，惟與鄰接商2部分為同一宗基地後，其面臨該30米計畫道路之面寬已達16公尺，……，建議適用容積率加級核算。」釋示有案，爰該住宅加級地區得合併相鄰商業區或其他加級地區（如住3-1及住3-2）核算臨接道路面寬，如符合16公尺以上則容積率得加級核算。同函頒佈圖解（如附件）以利後續執行。

三、本局104年6月29日北市都規字第10432389300號、107年8月2日北市都規字第1076019066 號有關住宅加級地區容積率及面寬檢討之函釋，即日起停止適用。

正本：[illegible]公會、臺北市建築管理工程處、
副本：[illegible]（含附件）、臺北市政府秘書處

1.住3-2+商

類型 1：住宅加級地區併商業區



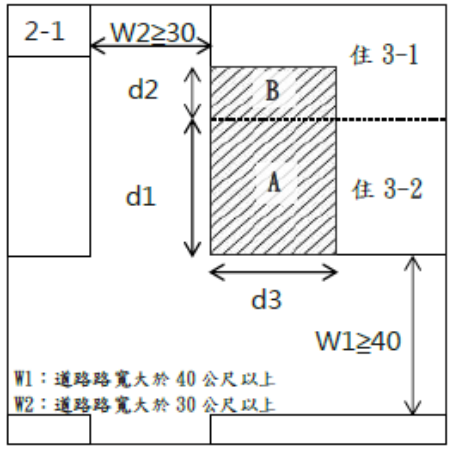
■ 建築基地包含商業區及第 3-2 種住宅區

一宗建築基地

d1<16 公尺，d1+d2≧16 公尺
A：第 3-2 種住宅區容積率 400%

•註：本示意圖以第 3-2 種住宅區為例說明。

類型 2：住宅加級地區併其他加級地區

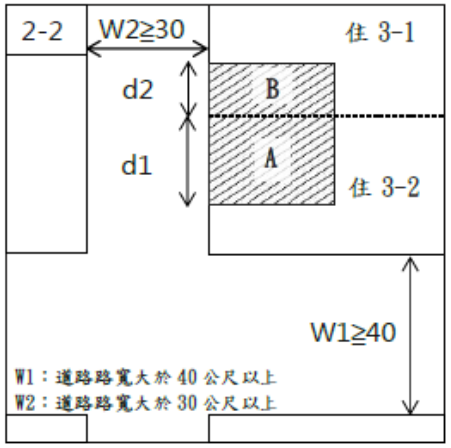


■ 第 3-1 與第 3-2 種住宅區合併建築（第 3-2 種住宅區部分臨 40 公尺寬以上道路）

一宗建築基地

d1=30 公尺，d2<16 公尺，d3≧16 公尺
d1+d2≧16 公尺

A：第 3-2 種住宅區容積率 400%
B：第 3-1 種住宅區容積率 300%



■ 第 3-1 與第 3-2 種住宅區合併建築（第 3-2 種住宅區部分未臨 40 公尺寬以上道路）

一宗建築基地

d1<16 公尺，d2<16 公尺
d1+d2≧16 公尺

A：第 3-2 種住宅區容積率 300%*
B：第 3-1 種住宅區容積率 300%

（*按：當第 3-2 種住宅區如符合面臨 W1 而達 16 公尺時，其容積率為 400%；但因僅臨 W2，縱 d1+d2≧16，第 3-2 種住宅區部分僅得以第 3-1 種住宅區之 300%容積率計算。）

2.住3-1+住3-2

06 建築執照申請段涉及受保護樹木審查執行原則

發文日期：中華民國113年3月15日
發文字號：北市都授建字第1136099055號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：1120630-北市文化資源字第1123025113號函、1121110-北市文化資字第1123036209號函（30674241_1136099055_1_ATTACH1.pdf、30674241_1136099055_1_ATTACH2.pdf）

主旨：函轉本府文化局函復說明本市受保護樹木涉及建築執照審查執行方式疑義一案，請查照並轉知所屬會員。

說明：

一、依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函辦理。

二、依本府文化局主管「臺北市樹木保護自治條例」第六條第一項規定，本市各類建築執照〔包含：建造執照、雜項執照、（變更）使用執照、拆除執照等4種〕依上開號函均需於執照核發前，經本府文化局審查同意，不限於基地內受保護樹木之[illegible]，且不得以樹木保護自治條例切結書代之。

四類執照
皆須會辦文化局

臺北市政府都市發展局　函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號
承辦人：林柏穎
電話：02-27208889或1999轉8368
傳真：02-27595769
電子信箱：bc0596@gov.taipei

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

發文日期：中華民國113年9月19日
發文字號：北市都建字第1136167839號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關建築執照申請案（包含建造執照、雜項執照、變更使用照、拆除執照等）於執照審查階段涉及受保護樹木審查執行原則一案，請查照並轉知所屬會員。

說明：

一、依本局113年3月15日北市都授建字第116099055號函及本局113年9月9日簽奉本府核可事項及本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函續辦。

二、依本府文化局主管「臺北市樹木保護自治條例」第六條第一項規定，本市各類建築執照〔包含：建造執照、雜項執照、（變更）使用執照、拆除執照等4種〕依上開號函均需於執照核發前，經本府文化局審查同意；惟為兼顧合理運用行政資源並配合本府樹木保護政策，並經本局113年9月9日簽奉本府核可，爰訂定執行原則如下：

(一)建造執照（含變更設計）、雜項執照、拆除執照、變更使用執照，倘經建築師簽證切結，申請基地內及其基地地界線外推三公尺無喬木樹冠投影者（以建築執照掛號時，建築師現況簽證為主），免會辦受保護樹木業務主管機關。

(二)建造執照變更設計案倘無涉及基地範圍變更，免會辦受保護樹木業務主管機關。

(三)變更使用執照申請案，倘申請項目僅係建築物室內之變更，未涉及基地整地開挖及立面變更等情事，免會辦受保護樹木業務主管機關。

三、若非屬說明二得免會辦受保護樹木業務主管機關之情形，仍應依個案申請基地範圍，於建築執照核發前，就受保護樹木部分會辦本府文化局，並於執照附表注意事項加註：「依本府文化局112年6月30日北市文資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案已於_年_月_日會辦文化局審查同意在案，文號：_。」。

四、本案納入本局113年臺北市建管法令彙編第042號，目錄第一組編號第015號。

五、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會
副本：臺北市政府文化局

注意簽證內容

- 建築師簽證基地內及地界外推3公尺無喬木樹冠投影
- 變更設計未涉基地範圍變更
- 建築物內部變更使用為例整地開挖及立面變更

06 都審決議留設機車位容積樓地板面積計算方式

內政部國土管理署 函

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

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國114年9月1日
發文字號：國署建管字第1141167743號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關都市計畫法令或都市計畫書未規定設置，依都市設計審議委員會決議留設之機車停車位得否免計入容積總樓地板面積1案，復如說明，請查照。

說明：

一、復社團法人臺南市建築師公會114年8月6日114南市建師民字第117號函及臺灣省不動產建築開發商業同業公會聯合會114年8月8日（114）臺省動開寶字第041號函。

二、按都市計畫定期通盤檢討實施辦法第9條第2項，對於指定都市設計地區應有關於交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間等重要應表明之都市設計內容。又都市計畫法臺灣省施行細則第35條規定，得就該地區環境之需要，訂定都市設計有關事項，其他6直轄市之都市計畫法施行細則或施行自治條例，亦有規定都市設計有關事項。實務上，各地方政府依上開規定訂有全縣、市通案性之都市設計審議原則或準則，因地區實際需要規定要求建築基地設置機車之停車空間；或者，個案建築基地經都市設計審議時，因地區交通運具使用情形，要求建築基地應設置機車停車空間。

三、承上，都市設計之停車空間為都市計畫法臺灣省、各直轄市施行細則規定之有關事項，建築技術規則建築設計施工編第162條第1項第3款規定：「建築物依都市計畫法令或本編第59條規定設置之停車空間、……未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。……」該款所定得不計入容積總樓地板面積之停車空間不限依都市計畫法令或同編第59條規定設置者。是以，建築基地依都市設計審議決議有實際設置需求而留設之機車停車空間，得免計容積，且該機車停車空間係因審議確有實際需求而要求設置，不得改作汽車位或繳納代金。

四、本署114年7月28日國署建管字第1141143393號函自即日停止適用。

- 不計容積面積
- 不得改做汽車位
- 不得繳納代金

THANK YOU
for Listening