

臺北市建築管理工程處 函

地址：110051臺北市信義區市府路1號南區
二樓

承辦人：黃棣佑

電話：02-27208889或1999轉2745

電子信箱：ay5261@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國114年5月15日

發文字號：北市都建照字第1146106861號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

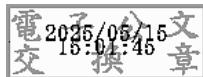
附件：如主旨 (37089980_1146106861_1_ATTACHMENT1.pdf、
37089980_1146106861_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：檢送本處114年4月16日營建法規研究小組第419次會議紀
錄1份，各與會單位如有其他補充意見，請於文到7日內具
文提供，請查照。

說明：依本處114年4月10日北市都建照字第1146100339號開會通
知單賡續辦理。

正本：臺北市建築管理工程處 洪德豪總工程司、臺北市建築管理工程處 李彧副總工程
司、臺北市建築師公會、臺北市政府法務局、臺北市政府都市發展局都市規劃科
(提案1承辦人分機8369、提案3承辦人分機2746、提案4承辦人分機8366、提案5
承辦人分機2746)、臺北市政府都市發展局都市測量科(提案5承辦人分機2746)、
臺北市政府都市發展局建築管理科(提案2承辦人分機8517、提案5承辦人分機
2746)、臺北市政府工務局新建工程處(提案2承辦人分機8517、提案5承辦人分機
2746)、臺北市建築管理工程處使用科、臺北市建築管理工程處施工科

副本：臺北市建築管理工程處建照科(提案1承辦人分機8369)(含附件)、梅曉飛建築
師事務所(提案2承辦人分機8517)(含附件)、楊雅婷君(提案2承辦人分機2746)
(含附件)、莊景富建築師事務所(提案3承辦人分機2746)(含附件)、黃翔龍
建築師事務所(提案4承辦人分機8366)(含附件)、盧昱宏建築師事務所(提案5
承辦人分機2746)(含附件)



臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第419次會議紀錄

◎時間：114年4月16日(星期三)下午2時

◎地點：臺北市政府市政大樓2樓北區 N211會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

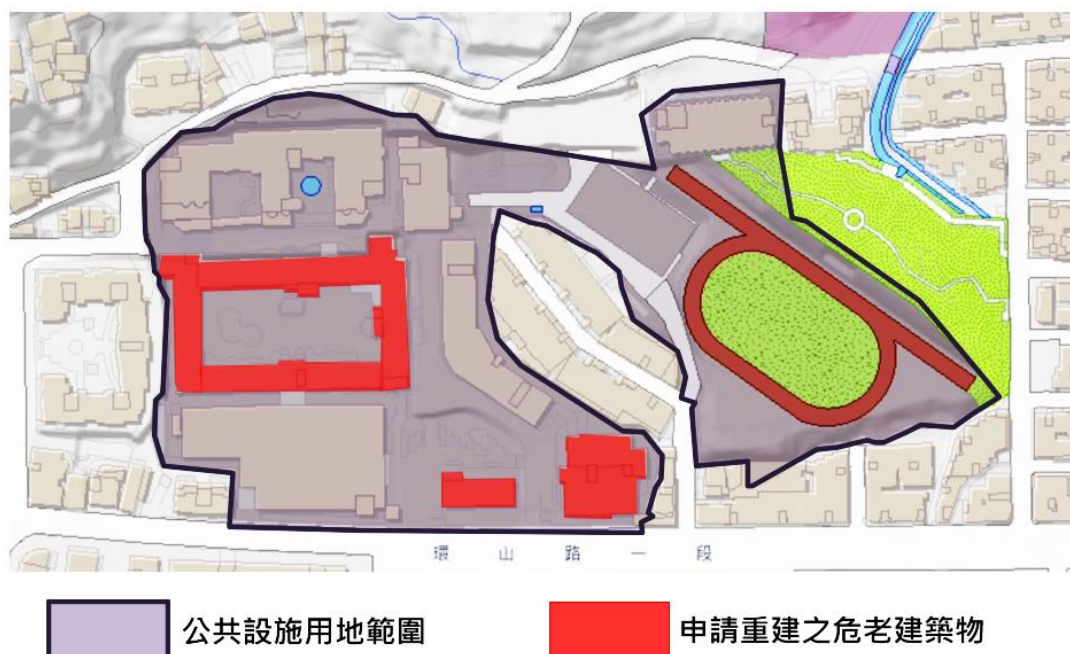
紀錄：黃棣佑

◎出席單位及人員：如簽到表

【提案一】為本市公共設施用地內之部分合法建築物，依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建計畫，涉及容積獎勵計算執行方式疑義，提請討論。

說明：

一、有關公共設施用地內建築物申請危老重建計畫，因僅坐落部分地號土地上，惟基地範圍甚廣，致獎勵面積檢討範圍產生爭議，是本府前以112年1月17日府授都建字第1116207097號函請國土署釋示，該函文說明（略以）：「重建計畫範圍內全體合法建築物僅部分建築物拆除重建，並依本條例第6條取得重建計畫範圍內全體土地之建築物容積獎勵，似不符比例原則……」。（參見附圖）



二、案經內政部營建署(現為國土署)112年2月6日營署更字第1121017082號函覆說明(略以):「按本署107年2月21日營署更字第1070004697號函釋,本條例未規定領有同一張使用執照之部分合法建築物不得單獨重建,惟其單獨重建之建築基地,仍應依建築基地法定空地分割辦法及直轄市、縣(市)建築自治法令規定檢討;至來函建議以擬重建建築物所占全基地面積比例做為計算容積獎勵之標準1節,原則尚符合本條例第6條重建計畫範圍內建築基地規定。……」。

三、有關公共設施用地內部分合法建築物依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建,為避免容積獎勵集中於同一幢(棟)建築物,擬以危老建築物占全基地面積比例做為計算容積獎勵之標準。惟其容積獎勵計算方式,茲擬三個方案,提請討論:

(一) 方案一:以危老建築物之建築面積占全區建築物建築面積之比例。

(二) 方案二:以危老建築物之總樓地板面積占全區建築物總樓地板面積之比例。

(三) 方案三:以危老建築物之坐落地號土地面積占全區建築基地面積之比例。

四、都發局都市規劃科書面意見:有關容積獎勵計算方式,考量本市土地使用分區管制自治條例訂有高度比規定,當建築面積較小時、原建築容積較高時,如以危老建築物總樓地板面積與全區建築物總樓地板面積比例,加計危老獎勵後似容易導致建築物樓層較高,是否會影響其高度比檢討,建請納入考量。

決議:

一、按內政部營建署(現為國土署)112年2月6日營署更字第1121017082號函說明,如以重建建築物所占全基地面積比例做為計算容積獎勵之標準,原則尚符合「都市危險及老舊建築物加速

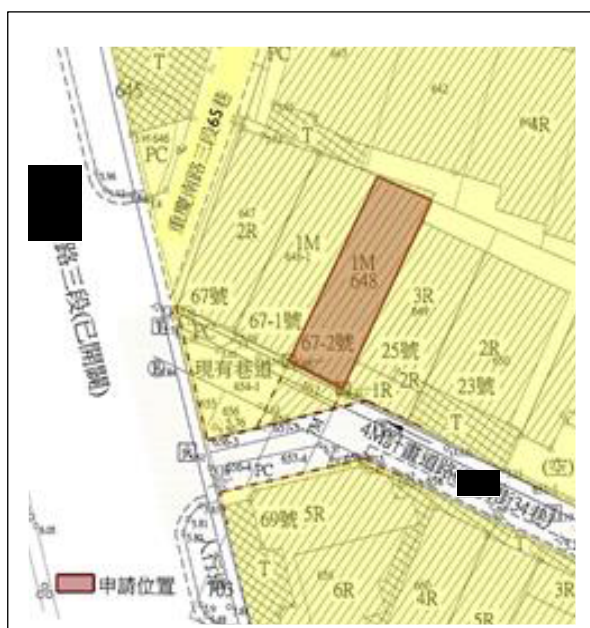
重建條例」第6條重建計畫範圍內建築基地規定，是如以「基地面積」檢討雖具客觀性，惟未必能準確反映實際建築開發密度。相較之下，「建築面積」定義明確、審認簡便，無須進行多層樓地板面積核計，於實務審查上具一致性與作業效率，且其與基地使用具直接比例關係，亦契合內政部國土署函釋之精神。

二、綜合衡酌後，原則上同意採用方案一，即以「危老重建建築物之建築面積占全區建築物建築面積之比例」作為容積獎勵分配基準，既符合法規操作基礎，亦有助於落實公平合理之容積分配。惟如個案具特殊情形，得另提送會議研議處理。

【提案二】為辦理○○市○○區○○段○○段○○地號土地之危老重建計畫，惟該基地未鄰接計畫道路，擬依「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」辦理建築線申請。惟因涉及第3條與第4條關於鄰地合併之適用疑義，爰提請討論。

說明：

一、本案位於○○市○○區○○段○○段○○地號，擬依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建。惟該基地僅臨現有巷道，未鄰接計畫道路。



二、據提案單位表示，本案係申請危老重建之建築物，依「臺北市畸零地使用自治條例」第4條第6款規定，非屬畸零地。又經實際丈測，基地面臨現有巷道之寬度為4.63公尺。尚符「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」中「面臨現有巷道寬度須達3.5公尺以上」之規定。該巷道已鋪設瀝青或混凝土路面，並完成公共排水設施，亦無廢止之虞，爰請同意依「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」第3條規定，以現有巷道邊界線認定為建築線，據以申請建築許可。

決議：依「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」第4條規定，本案仍應與南側鄰地合併為原則，請提案單位先與鄰地所有權人協商（如讓售、參與合建或出具土地使用權同意書等），倘經區公所調解委員會調解不成立致無法合併開發，再檢具調解紀錄等相關事證送本處辦理。

【提案三】關於本市○○區○○段○○段○○-1地號土地，因基地形狀不規則、面積受限，擬依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第2條第1項第3款申請認定前面基地線轉向，並就是否得免退縮留設1.5公尺人行道疑義，提請討論。

說明：

一、本案涉及法令適用疑義部分，提案單位說明如下：

- （一）本案建築基地位於15米克強路與5米克強路10巷3弄交叉角地，呈不規則三角形。依「臺北市畸零地使用自治條例」第4條規定，鄰接土地為已建築完成，確實無法整併使用，非屬畸零地。
- （二）依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第2條第3款規定：「前面基地線原則上應臨接較寬之道路；惟基地位於角地、深度不符規定，且鄰地已建築完成、無再開發可能者，得申請轉向認定。」本案基地是否符合轉向認定條件，提請討論。



(三) 另本府 110年 3 月 23 日公告實施「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」退縮規定：「住宅區臨接道路應退縮1.5米設置人行道。」惟本基地面積狹小、形狀不規則，若兩側均依規定退縮，實際可建面積僅剩約11.78平方公尺，難以有效利用，亦造成建築外觀與都市景觀失衡。

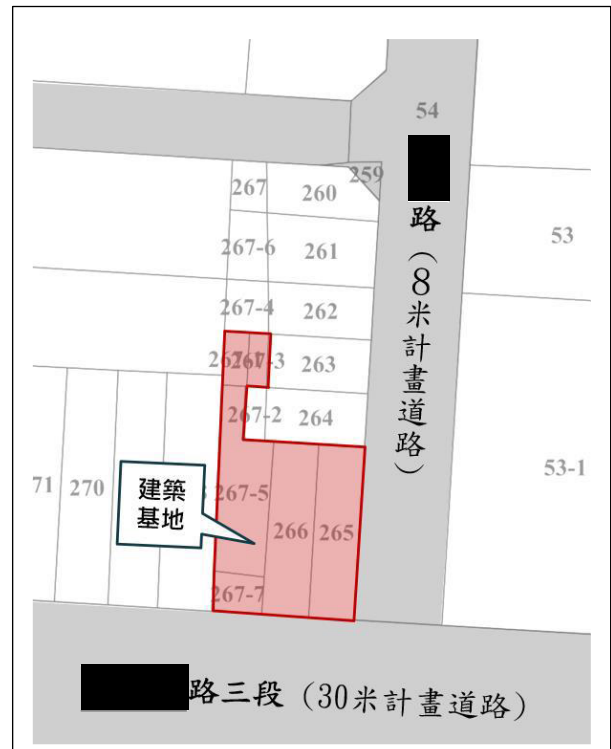
二、都發局都市規劃科書面意見：有關「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道係屬原則性規定，倘因基地條件特殊未能留設，得依同案計畫書內都市設計管制規定，提請都市設計審議委員會排除，或依本府 111年 10月 21 日府授都規字第 1113079666號函釋檢討評估留設法定騎樓。

決議：本案得否免除1.5公尺人行道退縮，屬都市設計審議委員會職權，請提案單位另行提出申請，以爭取合理設計彈性，並將本案前面基地線轉向認定疑義併案提送都市設計審議，審議通過後再由本處續辦後續程序。

【提案四】為本市○○區○○段○○段○○地號等6筆土地，涉「臺北
本市土地使用分區管制自治條例」第二種商業區基地最小
寬度、深度檢討疑義，提請討論。

說明：

一、提案單位表示，本案建築基地位於本市○○區○○段○○段○○地號等6筆土地，面積合計232m²，土地使用分區為「商三特(原商二)」，基地北側部分最小寬度僅2.065公尺，不符合最小寬度3公尺之規定，倘依「現行臺北市畸零地檢討執行方式」檢討本基地，礙難符合規定。



二、本案前經本小組114年2月19日第417次會議討論，決議：

(一) 由於本案建築基地依「現行臺北市畸零地檢討執行方式」檢討後，發現基地深度礙難符合規定，提案單位建議參照新北市的檢討方式，以建立多元的檢討方案可供選擇。惟可供替選之檢討方案，應先經通案研議其合理性，並簽報核准後，方得適用於本案。

(二) 請臺北市建築師公會協助研析各地方政府之畸零地檢討執行方式，並提具可供本市採行的通案檢討方案，以供參考。

三、嗣經提案單位會同臺北市建築師公會彙整新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市等五都，對「畸零地」使用的寬深度檢討方式，說明各地方政府對建築基地最低深度與可接受的寬深比例調整原則，明定「寬每增加10公分，深得減少20公分」之具體換算公式，惟基地深度仍不得低於8公尺（多以8公尺為下

限)，且前後院、側院、騎樓或無遮簷人行道等法定空間不得因換算而實質喪失其使用意義，以確保空間品質與都市景觀。（詳下表）

	基地寬度檢討	應留設前後院地區	應留設側院地區	應留設騎樓或無遮簷人行道地區
新北市政府	基地寬度，每增加十公分，其深度得減少二十公分，減少後之深度不得小於 八公尺 。	應留設前後院地區，其基地深度減前後院深度之差，不得小於 六公尺 。	應留設側院地區，其基地寬度減側院寬度之差，不得小於 四公尺 。	應留設騎樓或無遮簷人行道地區及臨接綠帶應退縮建築之土地，其深度減騎樓、無遮簷人行道或退縮地深度之差，不得小於 八公尺 。
桃園市政府	基地寬度，每增加十公分，其深度得減少二十公分，減少後之深度不得小於 八公尺 。	依法應留設前後院地區，其基地深度減前後院深度之差，不得小於 六公尺 。	依法應留設側院地區，其基地寬度減側院寬度之差，不得小於 四公尺 。	依法應留設騎樓或退縮地之基地，其深度減騎樓或退縮地深度之差，不得小於 八公尺 。
臺中市政府	第四條規定之基地寬度，每增加十公分，其深度得減少二十公分，減少後之深度不得小於 八公尺 。	應留設前後院地區，其基地深度減前後院深度之差，不得小於 六公尺 。		應留設騎樓或無遮簷人行道地區及臨接綠帶應退縮建築之土地，其深度減騎樓、無遮簷人行道或退縮地深度之差不得小於 八公尺 。
臺南市政府	基地寬度，每增加十公分，其深度得減少二十公分，減少後之深度不得小於 四公尺 。	應留設前後院地區，其基地深度減前後院深度之差不得小於 四公尺 。	應留設側院地區，其基地寬度減側院寬度之差，不得小於 三公尺 。	應留設騎樓及臨接綠帶應退縮建築之土地，其基地深度減騎樓或退縮地深度之差不得小於 四公尺 。
高雄市政府	基地寬度，每增加十公分，其深度得減少二十公分。帶調整後之深度不得小於 八公尺 。			前項應留設騎樓地區及依法應退縮建築之基地，其深度減騎樓地或退縮地深度之差不得小於 六公尺 。

四、提案單位表示，本案建築基地土地使用分區為第三種商業區，若參照「新北市畸零地使用規則」之規定檢討，尚符合規定。

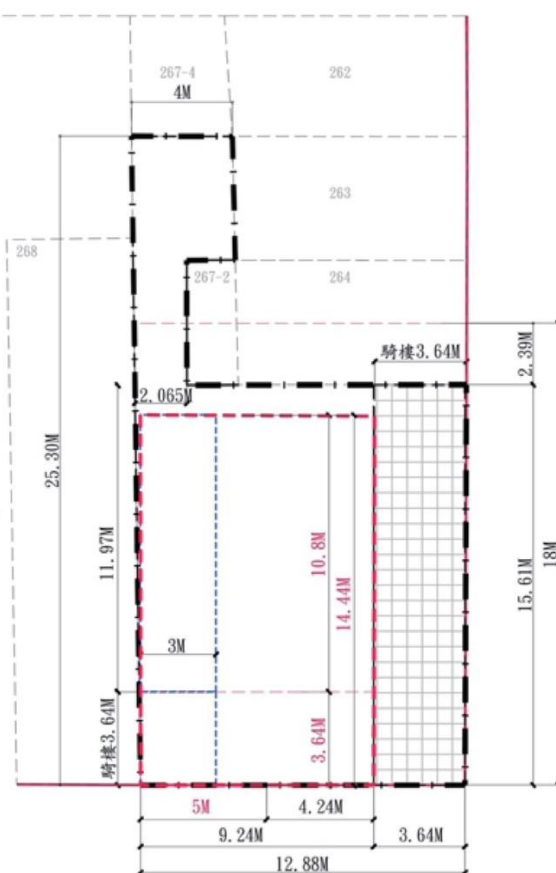
第三種商業區建築基地之寬度(不包含法定騎樓寬度)及深度規定

寬度平均:5m、最小深度:3m

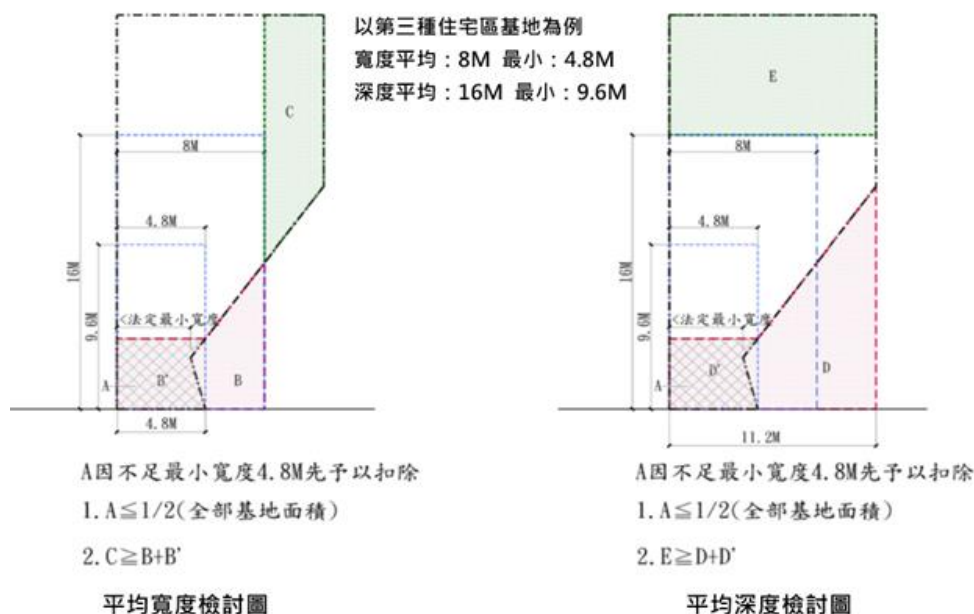
深度平均:18m、最小深度:10.8m

參照「新北市畸零地使用規則」檢討畸零地，**基地寬度**，每增加10公分，其深度得減少20公分，基地深度減騎樓之深度不得小於10.8公尺。

1. 建築基地寬度：12.88-3.64(法定騎)=9.24m
2. 基地寬度增加：9.24-5=4.24m
3. 基地深度得減少：4.24/0.1*0.2=8.48m
4. 基地深度：18-8.48=9.52m(採計10.8m)
減少後之深度不得小於最小深度10.8m
5. 本案為商業區應留設3.64m騎樓
最小基地深度：3.64+10.8=14.44m
6. 基地深度15.61m>14.44m **OK**



五、提案單位補充，參酌「現行臺北市畸零地檢討執行方式」提具修正檢討方案，如下圖，提請討論。



六、都發局都市規劃科書面意見：

- (一) 有關本案循例或依其他縣市平均寬深度檢討方式辦理，本科無意見。
- (二) 查案址位屬「第三種商業區（特）（原屬第二種商業區）」，依本市土管自治條例第29條規定，第三種商業區內建築基地之平均及最小寬度分別不得小於5公尺、3公尺；平均及最小深度分別不得小於18公尺、10.8公尺。建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限制。

決議：

- 一、鑒於其他縣市對於畸零地之使用檢討方式，均以「寬度每增加10公分，深度得減少20公分」做為基本換算公式，並對於應退縮空間（如前後院、側院、騎樓、無遮簷人行道、綠帶等）之調整，具有明確量化標準，且都發局都市規劃科書面表示無意見，似可援為本市檢討建築基地寬深度之替選方案。
- 二、本案內容因涉及本市畸零地檢討原則，請臺北市建築師公會協助研析可供本市通案採行之具體方案，經本處召開會議討論後，依行政程序通案簽報核定，再據以辦理。

【提案五】有關本市○○區○○段○○段○○地號土地，因計畫道路未開闢，涉及「都市危險及老舊建築物加速重建條例」容積獎勵之無遮簷人行步道留設方式疑義，提請討論。

說明：

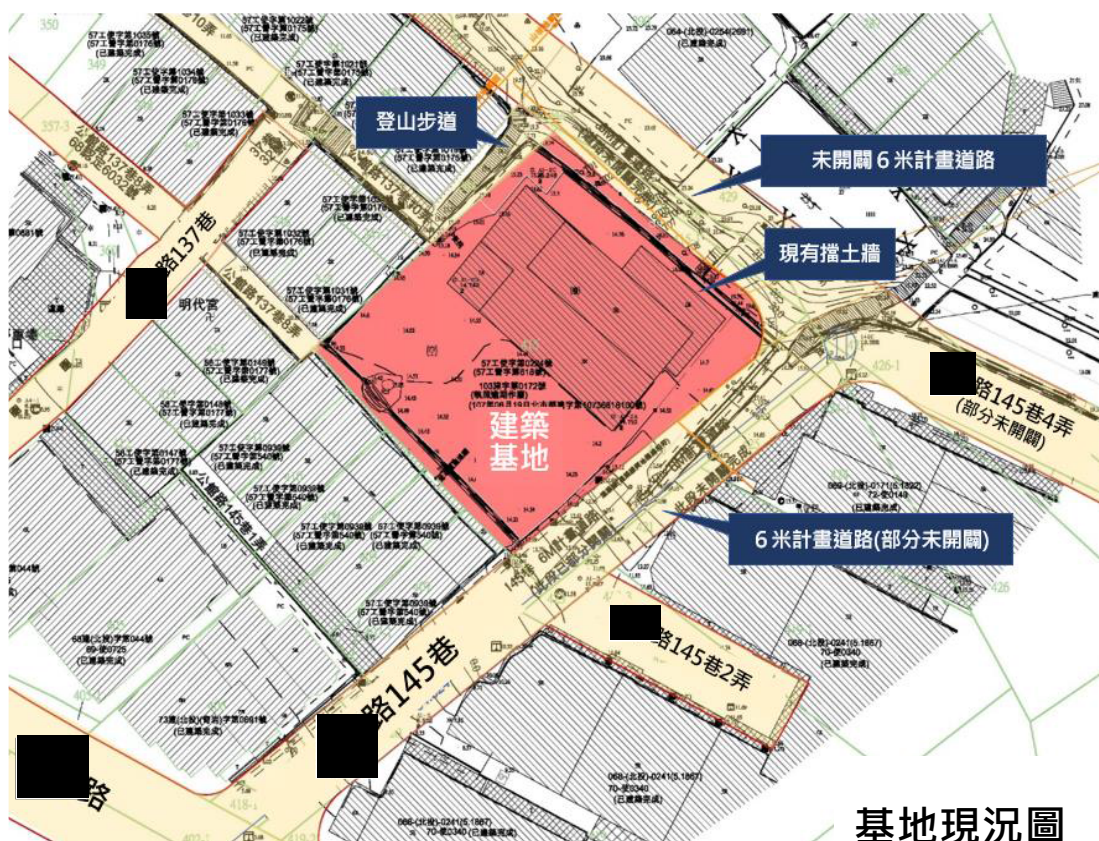
- 一、依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條第1項第2款規定，「建築基地自計畫道路及現有巷道退縮寬寬二公尺以上建築，退縮部分以寬空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離寬寬不得小於二公尺並以寬空設計；基準容積百分

之八。」

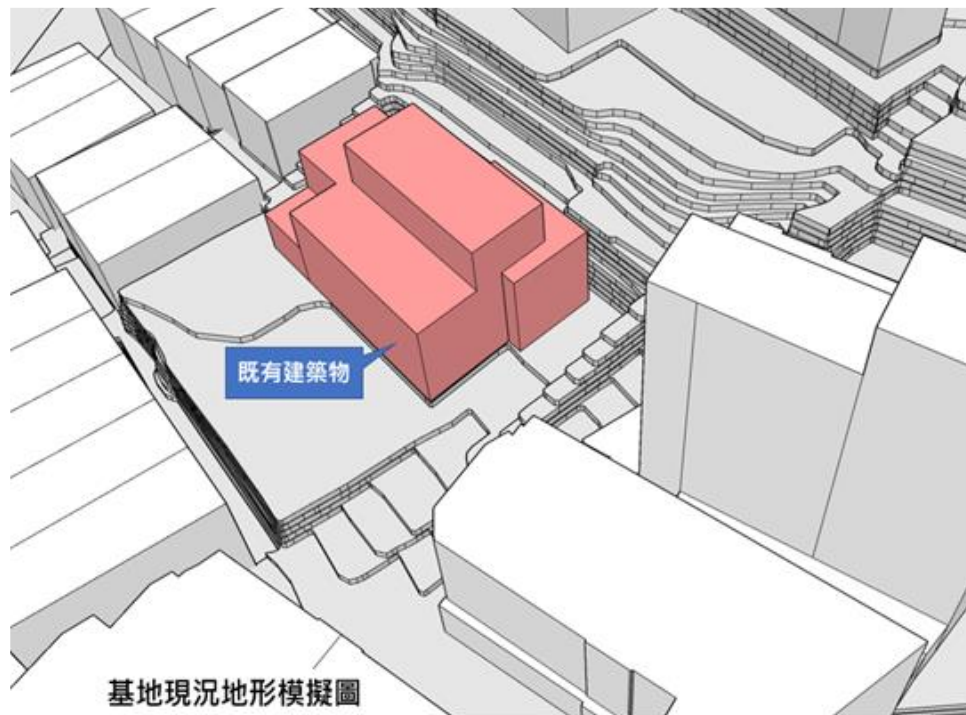
二、本案涉及法令適用疑義部分，提案單位說明如下：

(一) 本案建築基地鄰近山坡地，基地東北側臨未開闢計畫道路部分屬山限區，東南側(公館路145巷)為部分已開闢計畫道路，屬供周邊社區進出通行使用之坡道，可通達本基地。本案原有建築物地面高程與可通達道路(公館路145巷)最高處約有3公尺高差，最平緩處則無高差。

(二) 基地東北側未開闢計畫道路為山坡地地形，目前設有擋土牆作為擋土設施，擋土牆位於本案基地範圍內，擋土牆頂部距本案基地地面高差約3.28公尺，該計畫道路完全無法通行。又擋土牆經台北市土木技師公會鑑定，現況尚屬安全、並且具有穩定邊坡、保全民宅之功用，建議不宜拆除。



基地現況圖



(三) 本案前經臺北市議會召開協調會，經都發局表示：基地東北側所臨接之6公尺都市計畫道路無設計道路規劃標高，有關本案人行步道留設之方式，建議依現況順銜接方式留設。另工務局新工處表示：本案道路北側涉及山限區，目前並無開闢道路之計畫。



(四) 惠請同意本案基地於面臨東北側計畫道路部分，得按建築線現況之高程留設寬2公尺無遮簷人行步道；面臨東南側(公館路145巷)留設2公尺之無遮簷人行步道。至於道路截角圓弧範圍，採用不限斜率之坡道(踏階)設計，俾利兩條人行步道得以銜接。



決議：按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條之立法意旨，係為鼓勵建築地地退縮建築，設置人行步道供公共通行，爰規定退縮建築設置無遮簷人行步道為獎勵項目，並依其退縮寬寬度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。本案沿街留設退縮2公尺人行步道之設計方案，將有利於周邊登山步道之銜接，對都市環境具有公益性，經徵詢出席單位尚無意見，是同意提案單位所擬退縮建築設置無遮簷人行步道之設計方案。