

## 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：張曉芬

電話：02-27208889或1999#8366

電子信箱：hf6719@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國113年1月15日

發文字號：北市都建照字第1136081999號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：發文附件-台北市建築管理工程處營建法規研究小組第407次會議紀錄  
(29855387\_1136081999\_1\_ATTACH1.pdf、29855387\_1136081999\_1\_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送本處112年12月20日營建法規研究小組第407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：

- 一、依本處112年12月15日北市都建照字第1126196234開會通知單賡續辦理。
- 二、本會議紀錄請承辦科室依行政程序簽報核定後據以辦理。

正本：洪德豪總工程司、臺北市建築師公會、臺北市政府法務局、臺北市政府文化局(提案1承辦人分機8368)、臺北市政府地政局(提案2承辦人分機8516)、臺北市士林地政事務所(提案2承辦人分機8516)、臺北市政府都市發展局建築管理科(提案2承辦人分機8516)(提案4承辦人分機8518)、臺北市政府都市發展局都市規劃科(提案3承辦人分機8366)、臺北市政府都市發展局都市設計科(提案3承辦人分機8366)、臺北市建築管理工程處施工科、臺北市建築管理工程處使用科、臺北市建築管理工程處李或副總工程司

副本：劉宇傑建築師事務所(提案2承辦人分機8516)(含附件)、陳浩怡建築師事務所(提案3承辦人分機8366)(含附件)、廖國誠建築師事務所(提案4承辦人分機8518)(含附件)



## 臺北市建築管理工程處營建法規小組第 407 次會議紀錄

◎時間：中華民國 112 年 12 月 20 日（星期三）下午 14:00

◎地點：臺北市政府市政大樓 2 樓南區 N212 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

記錄：張曉芬

◎出席單位及人員：如附簽到表

**【提案一】**有關本府文化局函為本市受保護樹木因受毗鄰建築基地工程影響，涉及建築執照審查執行方式疑義，提請討論。

說明：

一、依本府文化局 112 年 6 月 30 日北市文化資源字第 1123025113 號函(節錄)如下：

(一)依據本市樹木保護自治條例第 6 條第 1 款「從事建築、開闢道路、公園、綠地或其他公共工程等之建設開發者，應檢附施工地區內樹籍資料及受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫等相關資料，提送主管機關審查同意後始得施工。其屬申請建築執照者，應由建設開發者備齊樹籍資料及保護計畫或移植計畫與復育計畫等相關資料，提送主管機關審查同意後，始得由都市發展局核發。」規定，合先敘明。

(二)又建築法第 28 定建築執照包含建造執照、雜項執照、(變更)使用執照、拆除執照等四種類型，...」，綜上，如申請建築執照案件屬上開 4 種類型，則依前開(一)之規定辦理。

二、本案疑義如下：依據「臺北市樹木保護自治條例」第 6 條第 1 款，並未敘明任何建築執造案件均須提送文化局審查，惟依文化局 112 年 6 月 30 日函意旨，無論基地內是否現存有受文化局列管之受保護樹木，皆須先行會辦文化局始得核發建築執照。由於通案

均需會辦文化局之執行方式，不僅影響後續各類型執照審查時程，而且增添社會成本甚鉅，臺北市建築師公會表達強烈反對，容有檢討修正餘地，爰於本小組第 405 次會議提具建議簡化申請程序建請文化局參酌。

三、本府文化局嗣以 112 年 11 月 10 日北市文化資源字第 1123036209 號函建議修正意見(節錄)說明如下：

- (一)有關基地內現況無樹木者，依據本府法規委員會 93 年 5 月 11 日北市法一字第 093071100 號函略以「『全部施工基地』部分，加註解釋為『實際施工範圍及其周圍被施工衝擊所包括之基地』…」，且受保護樹木遭毗鄰工地開發工程行為(含運輸動線等)影響甚鉅甚而倒伏死亡，非僅就基地內現況有樹木而判定。據此，建議修正為：
- 1、建造執照(含更設計)、雜項執照、拆除執照、變更使用執照，倘經建築師簽證切切，基地實際施工範圍及其周圍被施工衝擊所包含之基地內及其基地地界線外推三公尺處現況無樹木者，得免予會辦受保護樹木業務主管機關。
  - 2、另有關變更使用執照之申請，係就室內(結構體內)之變更，倘經建築師簽證切結，未涉及基地整地開挖及立面變更等恐有損害基現存樹木之情形，得免予會辦受保護樹木業主管機關。
- (二)又鑒於建築態樣之多樣性，除上開兩項情形之外，貴處得隨時函送建議免予會辦本局之態樣，俾利本局納入相關法規修正之參考；惟倘經查察未經會審同意之施工行為，有影響本市受保護樹木或現地已達受保護標準樹木之生育情狀者，本局將依「臺北市樹木保護自治條例」等相關法規徑行裁處。

**結論：**請業務科室綜整本府文化局上開 112 年 6 月 30 日及 11 月 10 日

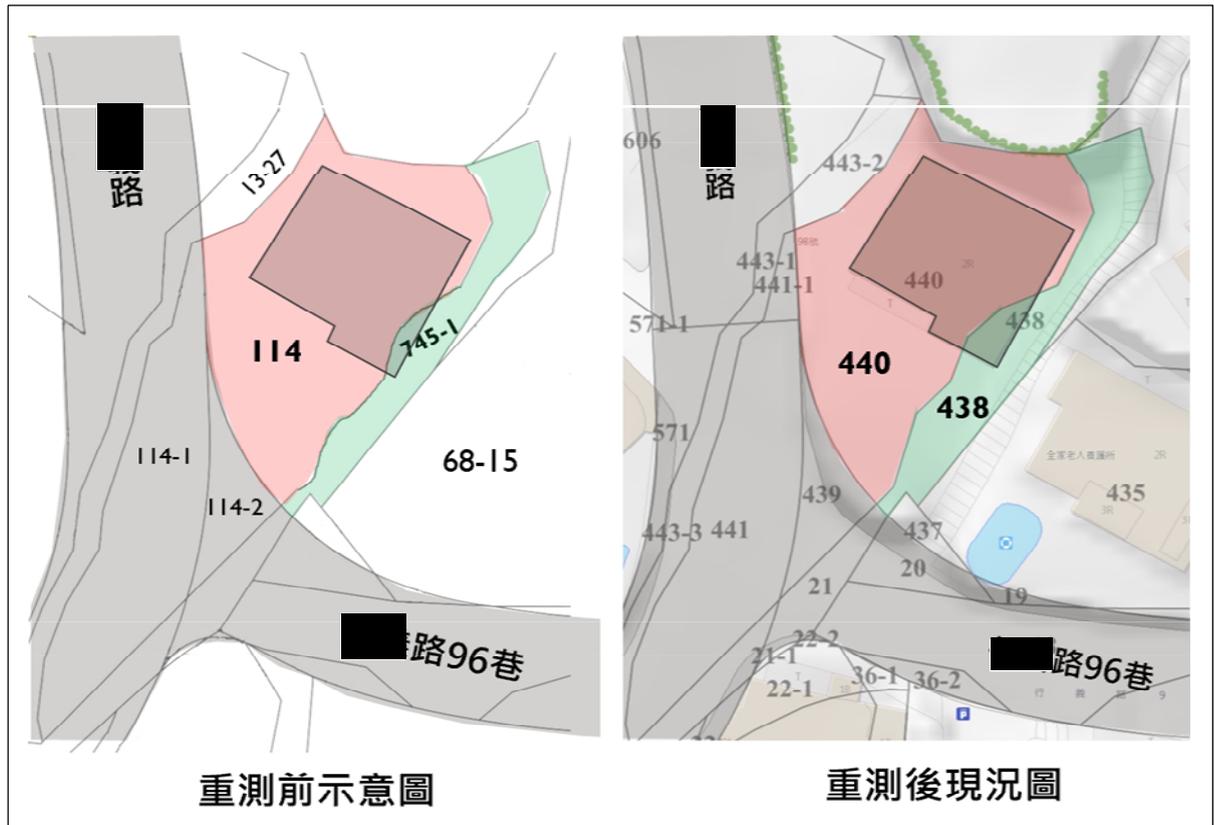
函文要旨，經簽核後納入解釋函令發布實施。另請臺北市建築師公會提供修正「臺北市受保護樹木保護計畫及移植與復育計畫審議作業要點」第6點之具體意見，俾利本處彙整後函請文化局納入修法參考。

**【提案二】**為本市○○區○○段○小段438、440地號申請危老重建，涉及原建築基地範圍認定疑義，提請討論。

說明：

- 一、按「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第1點第6款規定，計畫圖內(不含保變住地區)所示之山坡地範圍，領有使用執照或於民國60年12月22日建築修正公布前，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，得不受「應整體開發，且面積須達20,000 m<sup>2</sup>以上」之限制。
- 二、本案危老建築基地，依民國59年7月4日公告之「陽明山管理局轄區主要計畫案」屬於住宅區，並領有營造執照(○○工營字第○○○號)及使用執照(○○工使字第○○○號)。嗣於民國64年6月26日公告之「北投區石牌櫻花岡細部計畫」變更為第二種住宅區，尚符上開管制規定。
- 三、本案涉及法令疑義部分，提案建築師說明如下：
  - (一)查本案建築物使用執照(○○工使字第○○○號)，雖載明建築地址為○○區○○○段114地號(面積454 m<sup>2</sup>)，但就建築物現況調查及相關歷史圖資研判，建築物興建完成後實際坐落位置，有部分跨越至鄰地○○○段745-1地號(面積150 m<sup>2</sup>)。民國77年重測後，上開2筆土地地號，分別調整為●●段二小段440地號(面積436.60 m<sup>2</sup>)及438地號(面積155.73 m<sup>2</sup>)，面積合計592.33 m<sup>2</sup>。

重測前地號	面積(m <sup>2</sup> )	重測後地號	面積(m <sup>2</sup> )
○○○段114	454	●●●段二小段440	436.60
○○○段745-1	150	●●●段二小段438	155.73



(二)由於本案使用執照所載基地範圍，核與現況及建物登記之土地不符。基於信賴保護原則，建請允以合法建築物之建物登記所載之坐落地號（即●●●段二小段438、440 地號）作為原建築基地範圍申請危老重建。

**結論：**

- 一、領有使用執照之合法建築物依「危老條例」申請重建，其建築基地當以原使用執照核准圖說所載之建築基地地號，作為危老建築基地範圍。
- 二、本案重測前建築基地原為○○區○○○段114地號(面積454m<sup>2</sup>)，是請土地所有權人先向地政機關申請調整基地坵形並回復面積為454 m<sup>2</sup>後，再續行申請重建計畫。

**【提案三】**為本市○○區○○段10-7地號申請建造執照，？提請討論。

說明：

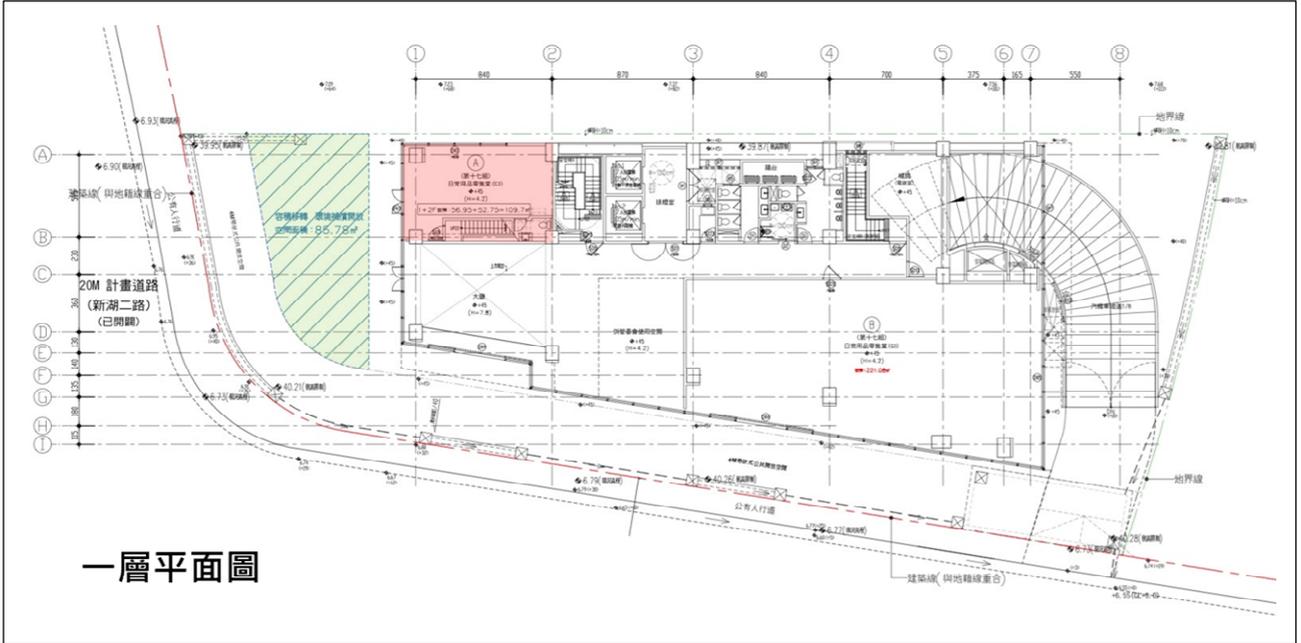
一、本案建築基地面積為1309.43 m<sup>2</sup>，土地使用分區為科技工業區（C區，不得作住宅使用），基地南向面臨 20 米計畫道路（○○○路）、東向面臨15 米計畫道路（○○○路 282 巷）。

二、該基地擬新建地下 4 層地上 8 層之辦公大樓，其建築物用途類組分別為 1F：日常用品零售業（G3）、2~8F：策略性產業〔資訊服務業，第 28 組：一般事務所(G2)〕，且各樓層廁所、機電設備空間及茶水間皆集中設置於共用部分，案經都市設計審議通過（本府 112 年 8 月 22 日府都設字第 1123035826 號函）。

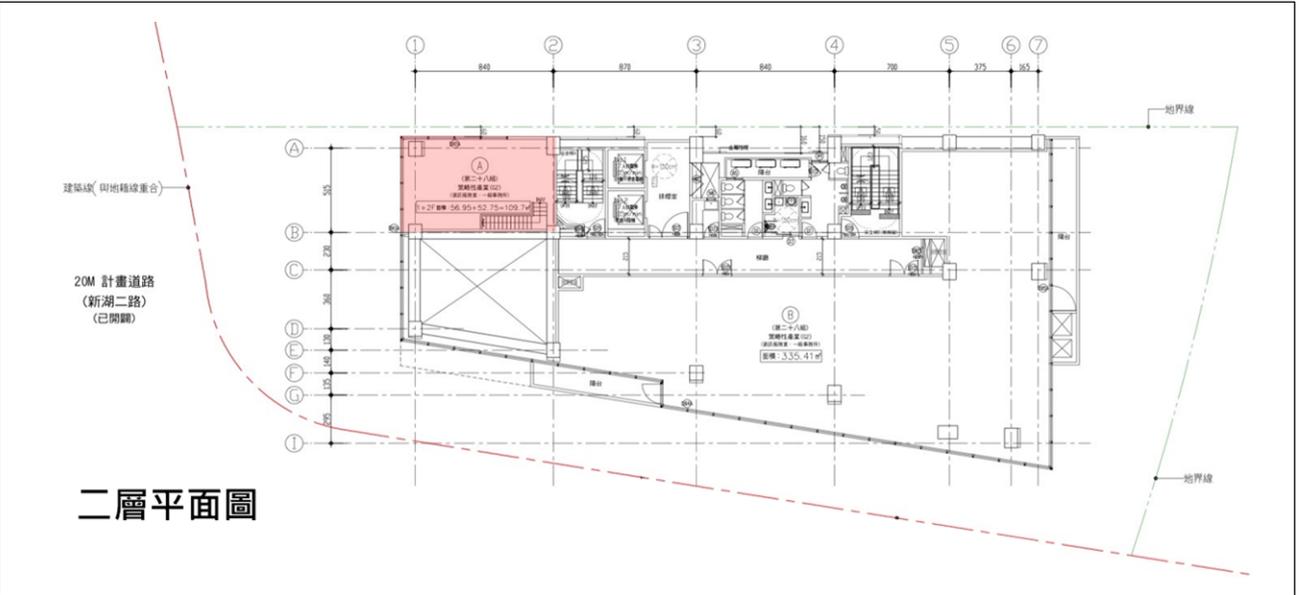
二、本案涉及相關法令疑義部分，提案建築師說明如下：

（一）按「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」之立法目的，係為防範工業區內以平面類似集合住宅之設計，出售民眾作為住家使用。惟本案雖屬工業區，但平面、外觀等設計為策略性產業（類似辦公室）使用，並無類似集合住宅之平面格局，且相關設備空間（如廁所、機電設備空間及茶水間等）皆集中設置於共用部分。

（二）本案建築基地之配置，因沿街設置 4 米帶狀式公共開放空間，且基地左側因容積移轉，須留設環境補償開放空間 85.78 m<sup>2</sup>（即圖面綠色區域），導致地上一層 A 戶（設有室內樓梯連通 1、2 層，面積合計 109 m<sup>2</sup>，即圖面紅色區域），礙難達單戶最小面積至少 150 m<sup>2</sup>之規定。由於本案建築物平面機能及立面造型，確非類似集合住宅，且其餘戶數面積均大於 150 m<sup>2</sup>，並經都市設計審議通過，建請同意提案單位所擬之設計方案，以利建造執照申請。



一層平面圖



二層平面圖



臺北市府都市發展局  
112.08.22核定

## 結論：

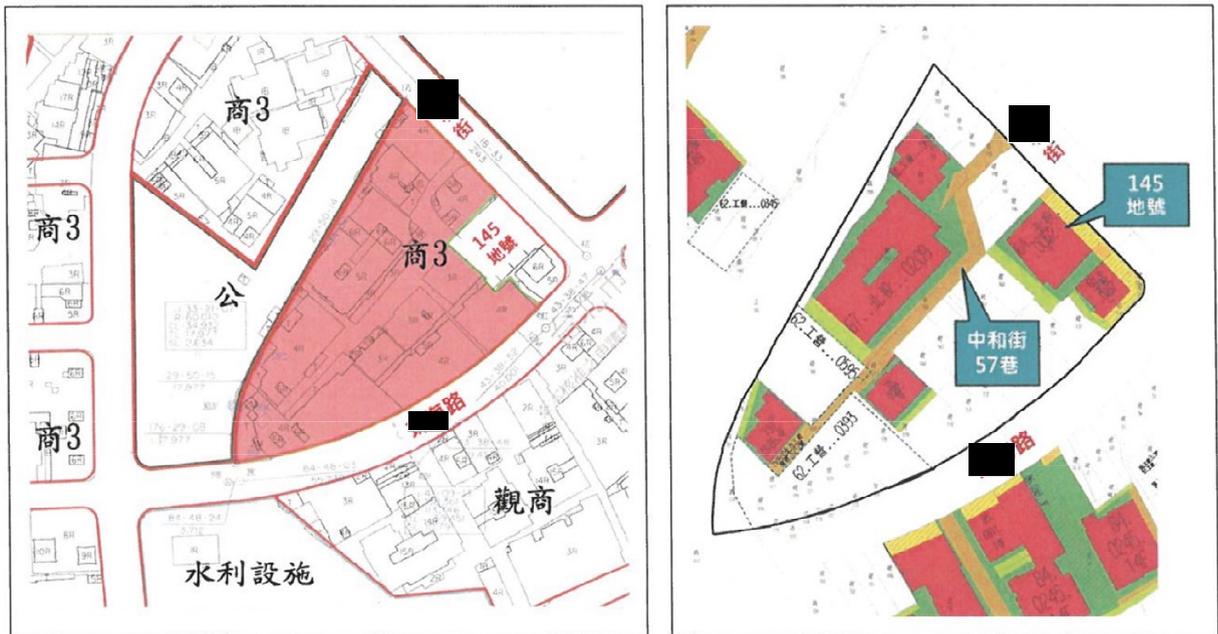
- 一、依「變更臺北市『基隆河中山橋至成美橋段計畫案（南段地區）』及『內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案』計畫案」規定，得依本市土地使用分區管制自治條例第三種工業區附條件允許作「第 17 組：日常用品零售業」使用，但允許使用條件之一為「限於建築物第 1 層使用」。經檢視本案 A 戶設有室內樓梯連通 1、2 層，難謂符合上開規定。
- 二、又本案雖經本府都市設計審議核定在案，惟前開核定函說明四已載明「餘涉及建管法令部分，仍請依相關建管規定辦理。」，且室內隔間非都審審議範疇，爰涉及「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」，仍應依相關法令檢討。查本案 A 戶若採室內樓梯連通 1 至 3 層，即可符合單戶最小面積 150 m<sup>2</sup>之規定，併請提案建築師酌作調整。另調整原都市設計審議定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 8 條檢討是否需辦理都市設計審議變更設計。

**【提案四】**為本市○○區○○段二小段16 地號等 43 筆地都市更新事業計畫，因申請都更基地內涉及現有巷道需申請廢巷改道，原有巷道出入於中和街，擬改由珠海路出入，茲擬變更方案，提請討論。

## 說明：

- 一、本案前經本府 111 年 11 月 21 日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第 569 次會議決議(略以):請實施者說明本更新基地範之現有巷道與東南鄰地所夾之空間用途，經建管處調閱鄰地使照圖說，前開空間為鄰地(145 地號)之車道使用，並透過本案範圍內之○○街 57 巷通行。因此，有關本案廢巷改道部分，後段應可廢止，

惟前段部分仍須透過改道方式辦理。仍請實施者提供周邊現有巷之位置與範圍，並檢具現有巷已改道版本之建築圖說，供審議參酌。



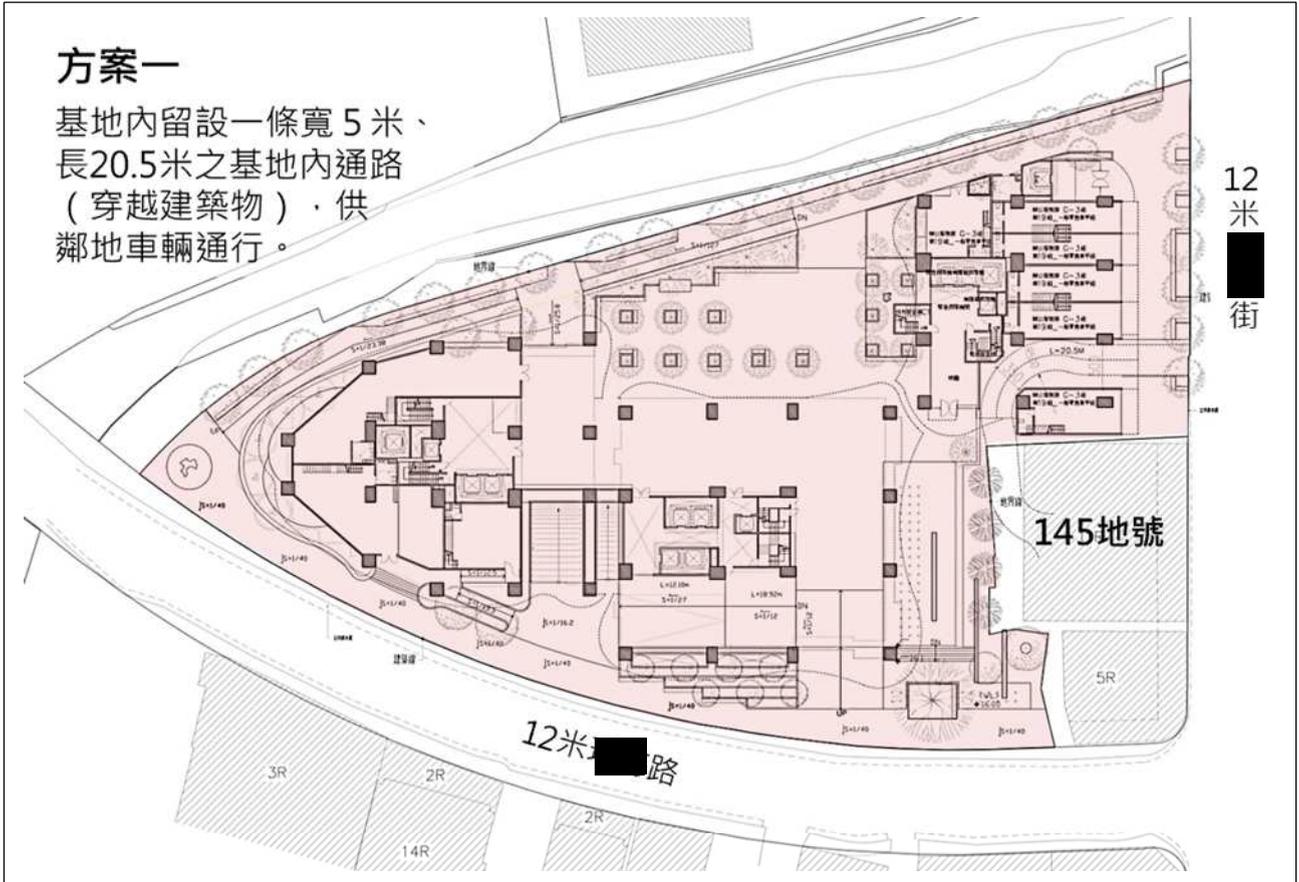
## 二、提案單位說明如下：

- (一) 本案申請建築線指示圖，○○街 57 巷非屬指定建築線之現有巷。本案都市更新劃定範圍內之現有巷(○○街 57 巷)，指定時間為67年，而鄰地(145 地號)乃 64 年申請核准，65 年完工之建物，早於現有巷之指定。另 145 地號與劃定範圍內現有巷並無相連。
- (二) 經調閱鄰地 145 地號(○○建字第○○○號、○○使字第○○○號)建築執照相關圖面，申請建物之地下室為停車空間，經由都更範圍私人土地進出，該範圍並非 67 年指定之現有巷道。
- (三) 本案前於 112 年 9 月 20 日營建法規研究小組第 404 次會議，依會議結論再續提會討論（原擬現有巷改道方案，因涉及鄰地 145 地號需申辦變更使用執照，恐不易整合鄰地意願，宜在不涉及鄰地變更之前提下，於基地範圍內設置迴車道。是請提案單位調閱建築執照原卷照片及圖說瞭解高程、確認車道形式及廢巷改道方案後再提會討論。）茲研擬現有巷廢巷改道 3 個方案，供鄰地 145

地號對外道路之通行，提請討論，以利後續都市更新審查作業。

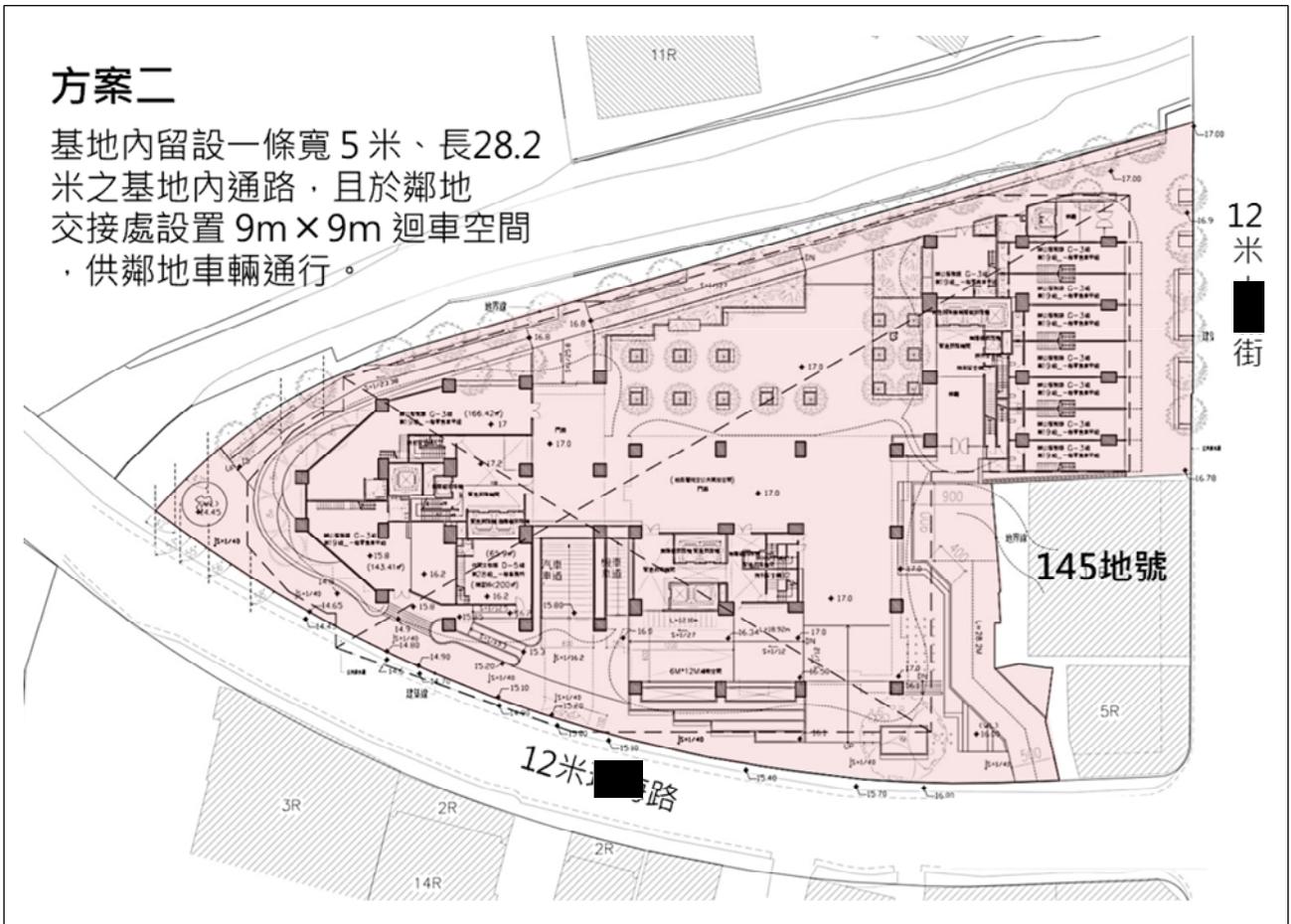
### 方案一

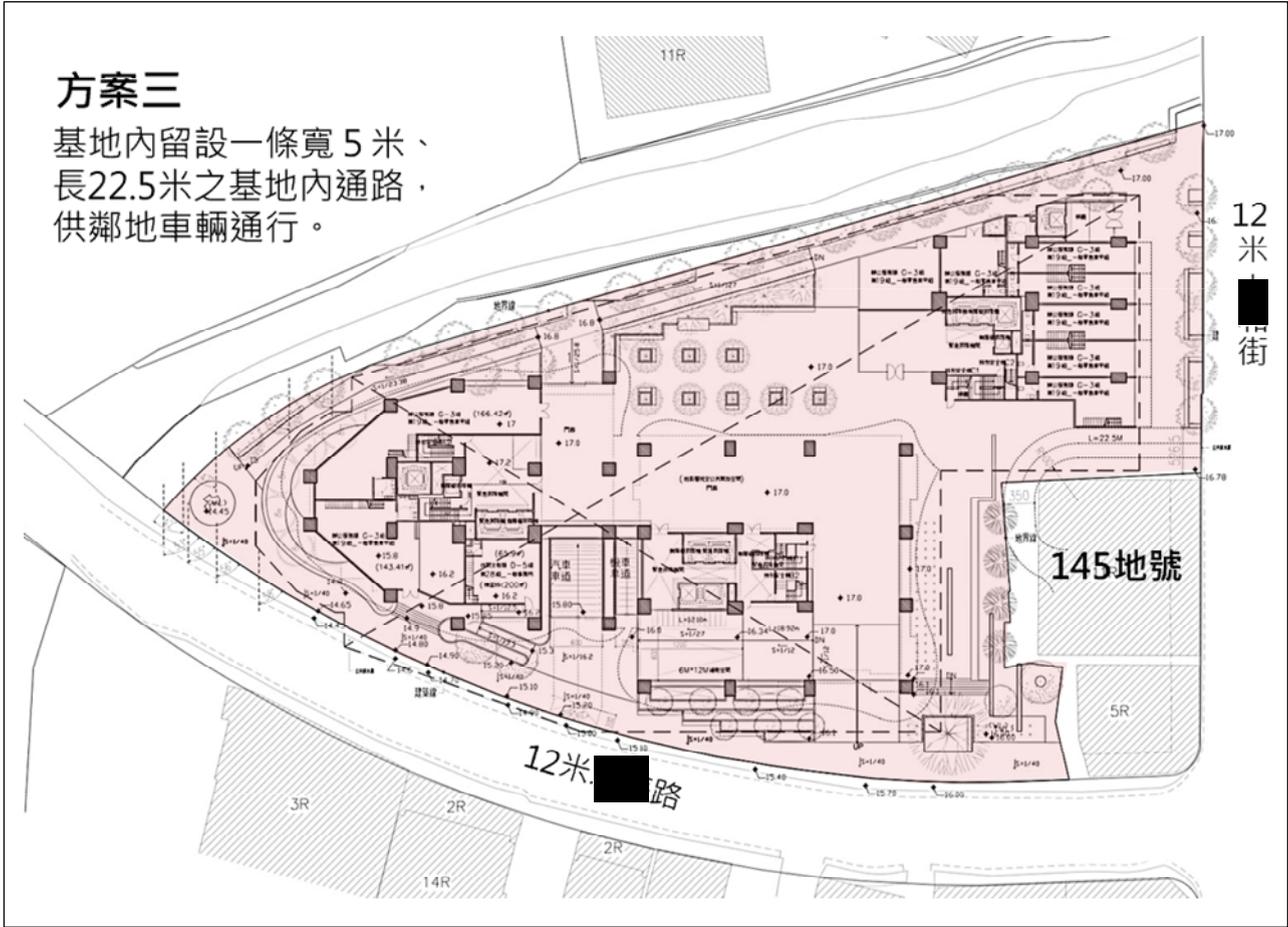
基地內留設一條寬 5 米、長 20.5 米之基地內通路（穿越建築物），供鄰地車輛通行。



### 方案二

基地內留設一條寬 5 米、長 28.2 米之基地內通路，且於鄰地交接處設置 9m x 9m 迴車空間，供鄰地車輛通行。





**結論：**經檢視提案單位所擬 3 個替選方案，尚屬可行，本處無意見。請擇取不影響鄰地權益及其車輛出路方式，留設符合建築法令規定及可供通行之方案，並續依「臺北市都市更新自治條例」辦理現有巷廢止程序。