

檔 號：
保存年限：

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：張瓊方

電話：02-27208889/1999轉8515

傳真：02-27595772

電子信箱：bml940@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國111年9月12日

發文字號：北市都建照字第1116170615號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

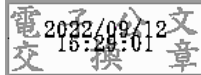
附件：發文附件-營建法規研究小組第391次會議紀錄
(22411653_1116170615_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送本處111年8月26日營建法規研究小組第391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111年8月24日北市都建照字第1116166537號開會通知單賡續辦理。

正本：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、臺北市政府都市發展局建築管理科、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、臺北市建築管理工程處梁志遠副總工程司、臺北市建築管理工程處洪德豪總工程司、十方聯合建築師事務所、吳亞蘋建築師事務所、富鉅鼎建設股份有限公司

副本：



臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 391 次會議紀錄

◎時間：中華民國 111 年 8 月 26 日(五)上午 09:30

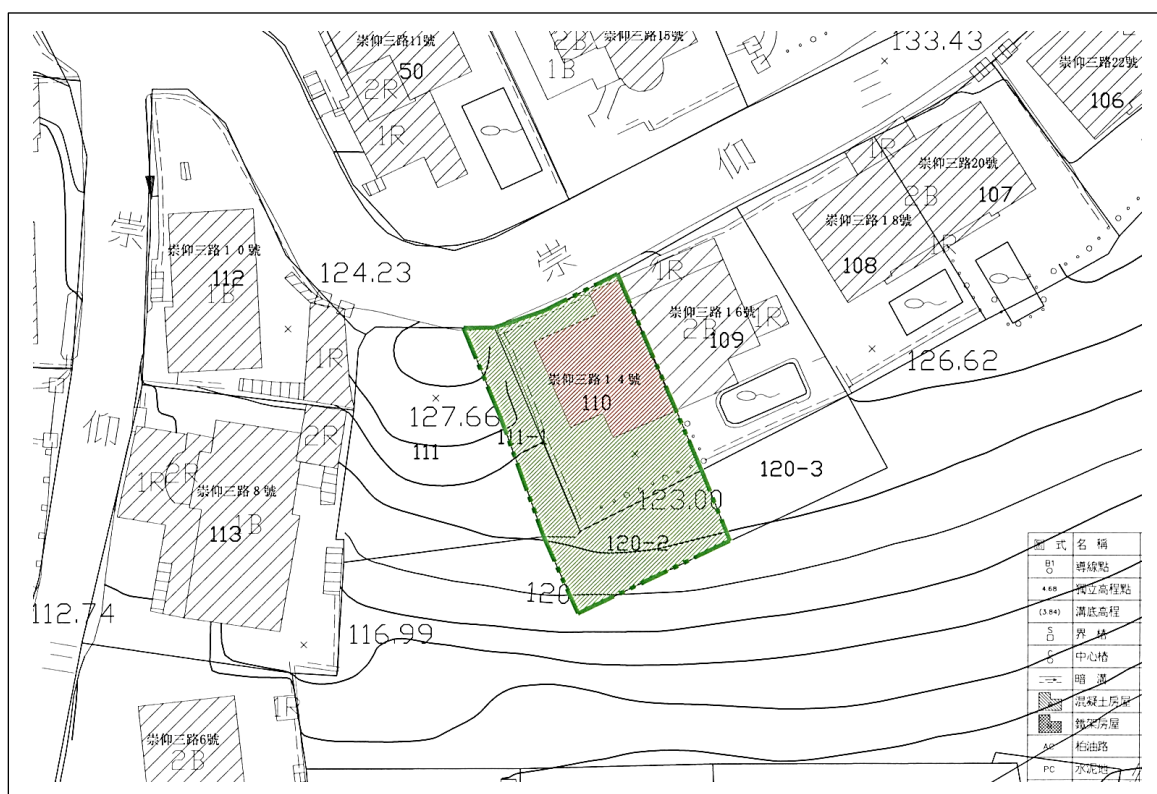
◎地點：臺北市政府市政大樓北區 2 樓 N212 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

記錄：張瓊方

◎出席單位及人員：如後簽到表

【提案一】為本市 區 段 小段 110、120-2、111-1 等 3 筆地號可否申請保變住地區原有合法建築物整建臨時建築？提請討論。



說明：

一、按「臺北市保變住地區原有合法建築物整建及增建臨時建築暫行作業原則」第 2 點規定：「本原則所稱『原有合法建築物』，係比照『臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點規定』第三點辦理認定，惟該建築物於民國 79 年 1 月 17 日前已增編之門牌在案者，得比照辦理。」

二、又「臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點」第 2 點第 1 項規定：「原有合法建築物之整建，包括拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原有合法建築物初始坐落土地內，並以一門牌一幢為原則，但得為獨立住宅或雙併住宅。申請雙併住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上原有合法建築物共同提出申請。」

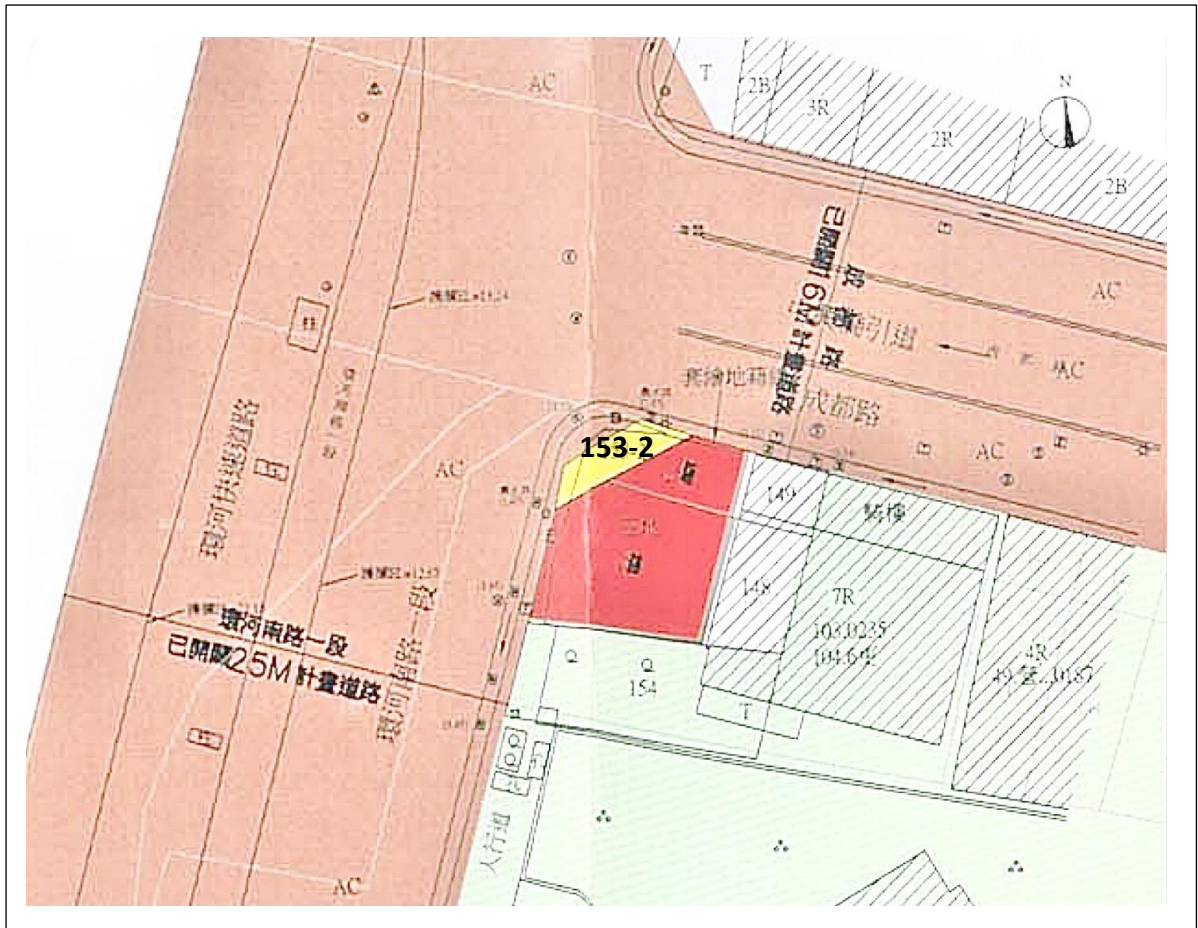
三、據提案建築師表示，本案依「臺北市保變住地區原有合法建築物整建及增建臨時建築暫行作業原則」提出申請，其建築物完成日期為民國 55 年 6 月 1 日，建築物初始坐落土地之地號為 段小段 110 地號（重測前 段 1206-61 地號），門牌初編日期為民國 56 年 1 月 10 日（ 區 路 14 號），建物登記謄本載明建號（ 段 小段 20139-000 建號），應符合一門牌一幢之原則。

結論：本案倘經建築師檢討簽證，確認 3 筆土地之建物於民國 79 年 1 月 17 日前已編釘門牌，並具有單獨建號，且與相鄰土地之建物無結構體相連情形，使用機能可獨立分開者，應符合「原有合法建築物初始坐落土地內，一門牌一幢為原則」允許申請臨時建築之規定，請承辦科室依行政程序簽報核定後據以辦理。

【提案二】為市 區 段 小段 150、151 地號等二筆土地，屬第四住宅區，因申請建造執照涉及基地轉向認定之法令適用疑義，提請討論。

說明：

一、按「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 2 條第 1 項第 3 款規定：「前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。另基地長、寬比超過二比一者，亦可轉向認定前面基地線。」



二、據提案建築師表示，本案基地位於 路與 路轉角，基地面積僅 89 平方公尺，基地北向臨 路，西向臨 路。本基地東側與南側鄰地皆已建築完成，唯基地西北隅與計畫道路相鄰轉角夾有畸零地(153-2 地號)。本案已於建造執照掛號後，依「臺北市畸零地使用自治條例」第 8 條規定以書面通知畸零地所有權人讓售時宜，惟該土地所有權人已表達無意願參與本案開發。是為使本案建築配置得合理規劃，惠請允許轉向認定前面基地線。

結論：本案基地西北隅畸零地(153-2 地號)若確無讓售意願，且鄰接土地業已建築完成，尚符「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 2 條第 1 項第 3 款但書得轉向認定前面基地線之規定。惟請提案建築師提具檢討方案，就「法令限制因素」、「結構系統合理性」及「規劃設計需求」分析說明，以強化轉向認定前面基地線之必要性，請承辦科室依行政程序簽報核定後據以辦理。

【提案三】為實施容積管制前已興建完成合法建築物，其地下一層用途為「防空避難室兼超級市場」，申請都市更新案「原建築容積」之認定疑義，提請討論。

說明：

- 一、茲有 區 三小段 68 地號(原領有 號使用執照，地上 7 層、地下 1 層)，其地下層使用執照圖說標註用途為「防空避難室兼超級市場」。使用執照申請書載明防空避難設備面積 388.11 平方公尺、建築面積為 326.48 平方公尺。
- 二、提案建築師表示，查「都市更新容積獎勵辦法」第 3 條規定原建築容積之定義：「指都市更新事業計畫範圍內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第 161 條第 2 項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。」本案地下層標註用途為「防空避難室兼超級市場」，並未清楚標示防空避難室與超級市場之各別面積，實有釐清必要，以維地主權益。

結論：本案使用執照所載地下層用途為「防空避難室兼超級市場」，其用途仍為防空避難室。惟建築技術規則建築設計施工編第 141 條就不計入容積總樓地板面積防空避難設備之附建標準已有規定，本案防空避難設備面積如有超出當時建造及現行附建標準規定之多餘部分，方可納入原容積樓地板面積檢討，請承辦科室依行政程序簽報核定後據以辦理。