

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114年3月19日

發文字號：北市都建照字第1146090118號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

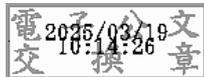
附件：發文附件-臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第417次會議紀錄
(36299905_1146090118_1_ATTACH1.pdf、36299905_1146090118_1_ATTACH2.
pdf)

主旨：檢送本處114年2月19日營建法規研究小組第417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2月13日北市都建照字第1146080199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(提
案2承辦分機2743)、臺北市政府都市發展局建築管理科、洪德豪總工程司、臺北
市建築管理工程處李彧副總工程司、臺北市建築管理工程處使用科、臺北市建築
管理工程處施工科

副本：蕭家福聯合建築師事務所(含附件)、黃翔龍建築師事務所(提案2承辦分機
2743)(含附件)



臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第417次會議紀錄

◎時間：114年2月19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：張曉芬

◎出席單位及人員：如簽到表

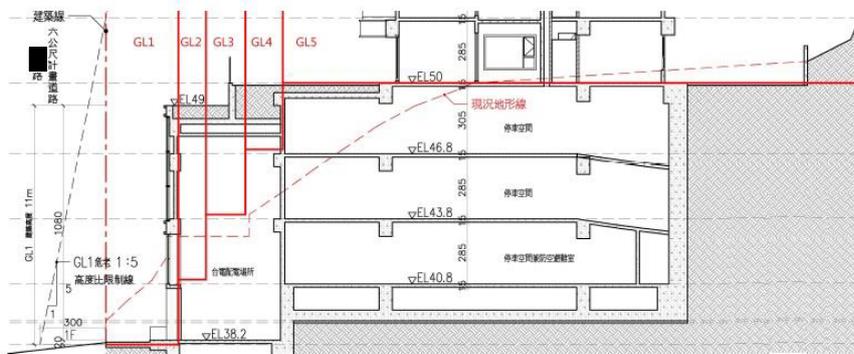
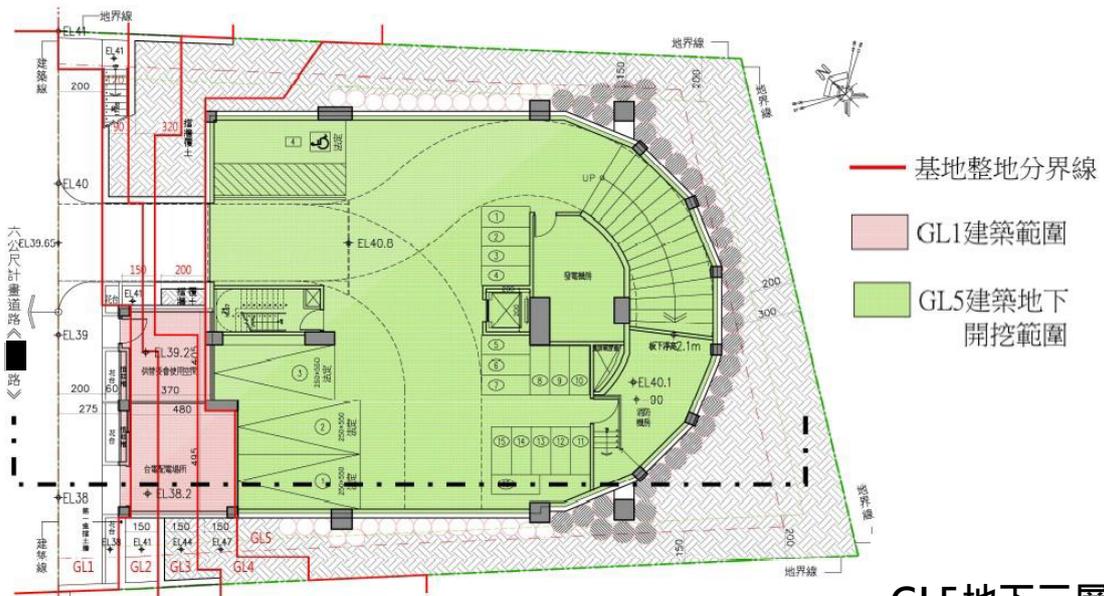
【提案一】為本市○○區○○段○○○段○○○地號等3筆土地因基地狹小且高程落差甚大，涉及本市建築基地整地及基地地面認定原則之疑義，提請討論。

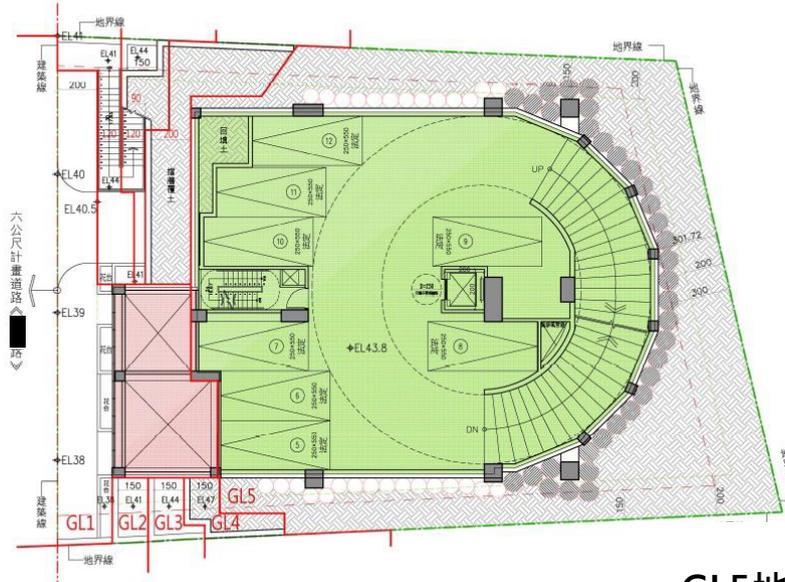
說明：

一、提案單位就本案建築基地條件及規劃設計方式說明如下：

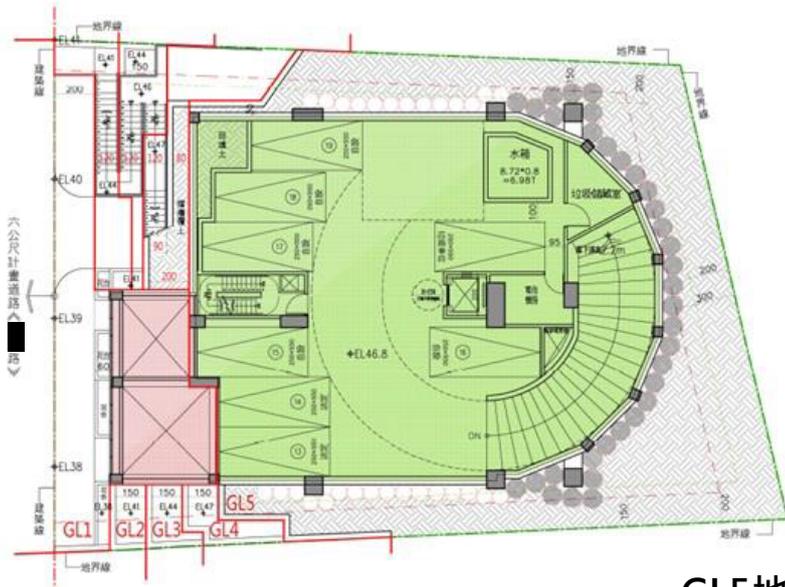
(一)本案建築基地土地使用分區為第二種住宅區（山限區），面臨6公尺計畫道路（○○路），基地面積776.11平方公尺。基地現況臨建築線側的橫向高差為3公尺，縱向地面高差為9至12公尺。依「臺北市建築基地整地及地面認定原則（以下簡稱整地原則）」規定，每3公尺劃定為一基地地面，分別為 GL1（EL38）GL2（EL41）、GL3（EL44）、GL4（EL47）及 GL5（EL50），共計五個基地地面。原有建築物及鄰地建築物皆位於海拔高程 EL50處。

(二)本案基地因地勢高差，為順應基地地形及降低開發對環境的衝擊，減少土方開挖，並避免基地後側坡地地質擾動對鄰地建物的安全影響，本案規劃於 GL1配置一棟地上1層建築物，於 GL5配置另一棟地上7層、地下3層建築物，而 GL2至 GL4則僅配置戶外樓梯，僅供 GL5建築物作為連接至建築線出入使用。另本案係危老重建案，重建計畫已核准，建造執照亦已掛件，惟山限區都市設計審議要求釐清是否符合「整地原則」，爰提會討論。

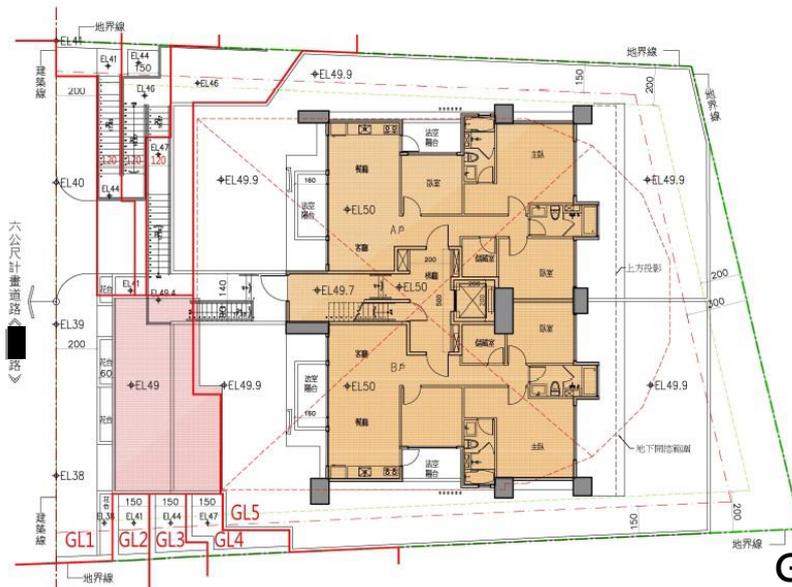




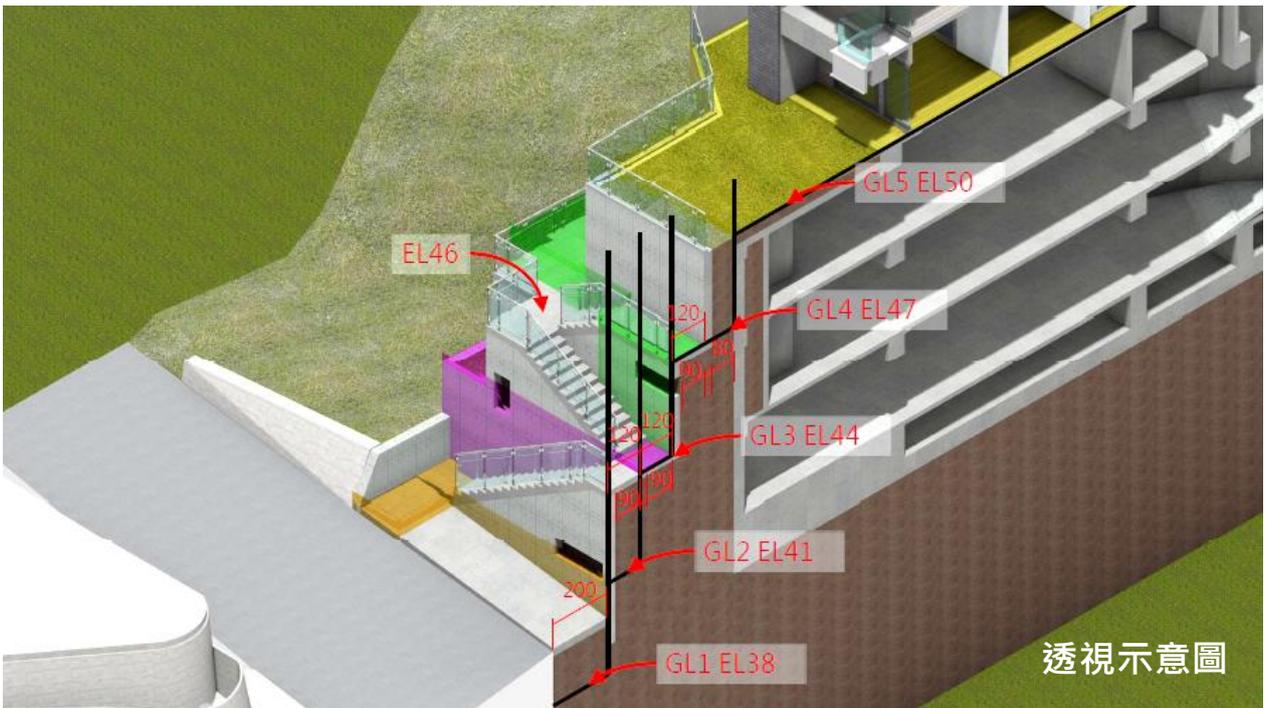
GL5地下二層平面圖



GL5地下一層平面圖



GL5一層面圖



二、本案涉及「整地原則」之相關規定，摘錄如下：

(一)第二點、基地地面及樓層數：

除第三點規定外，相鄰基地地面之高差應為3公尺，同一幢建築物坐落兩處以上基地地面者，於各基地地面分界線應以門窗或

實牆區劃並得自各該部分建築物坐落之基地地面分別起算樓層數及建築物高度，各該部分建築物之淨寬度及深度皆不得小於3公尺。……。

(二)第三點、分棟建物：

各幢或各棟建築物可單獨面向計畫道路進出者，得分幢分棟個別認定基地地面，並以各認定一處為原則。前項各幢（棟）之間相鄰基地地面高差不得超過3公尺。

(二)第四點、擋土設施間距：

建築物地下層外牆面與擋土牆間，應以填土覆蓋。

擋土牆、護坡與外牆間之填土淨寬不得少於30公分，面向建築線或後面基地線且高度超過1.2公尺之擋土牆填土淨寬不得少於1.5公尺。

(三)第十一點、特殊情形：

因地形或用途特殊等，依本原則設置確有困難者，經提臺北市建造執照預審小組審查並簽報同意者，得不適用本原則一部或全部之規定。

三、本案涉及法令適用疑義部分，提案單位補充說明如下：

(一)按「整地原則」第二點規定係指同幢建築物坐落於兩處以上基地地面者，各部分建築物淨寬深皆不得小於3公尺，但似未要求每一基地地面均需配置建築物或設置出入口。考量本案基地的地形限制及實際使用需求，若於 GL2至 GL4配置建築物與出入口，將導致基地利用率大幅降低，且難以符合環境整體規劃的效率與便利性。因此，建議能考量本案特性，允許 GL2至 GL4免設建築物與出入口，僅以戶外階梯連接，既能保留基地整體性與功能性，也符合都市設計的合理原則。

- (二)鄰地現有建築皆配置於海拔高程 EL50處，若採降低基地高程以減少臨建築線側擋土牆數量的方案，將導致本案建築物其餘三側需增設擋土設施，並造成首層建築相對鄰地產生3公尺的高度差。此高度差不僅加劇建築空間的封閉感與使用不便，亦大幅增加擋土牆數量與工程成本，難以達成良好的建築品質與效益。基於上述實際需求與條件。
- (三)本案基地縱深31公尺，依「建築技術規則」規定需退縮人行道1.5公尺，但本案已自行加大退縮至2公尺；同時，依據「臺北市山坡地開發建築都市設計準則」規定，沿基地邊界須退縮3公尺作為災害緩衝空間。此外，基地內地下層規劃設置平面坡道，導致各階擋土牆的填土淨寬僅80至90公分，未能符合「整地原則」第四條關於填土淨寬1.5公尺的規定。建議能考量放寬有關擋土設施間距的規定，將有助於優化建築設計，提升基地利用效率，同時兼顧周邊環境的安全性與整體品質。

決議：

- 一、本案臨計畫道路 GL1基地地面規劃配置一棟地上1層建築物，係供「管理委員會使用空間及台電配電場所」使用，其室內挑高10.8公尺之合理性有待商榷，建請提案單位調降建物量體高度，並採漸進式退縮方式設計，以減少山坡地之景觀衝擊。
- 二、提案單位針對本案建築基地的特殊地形，已進行相關分析，並說明難以完全符合「整地原則」之設置要求，請設計單位依會議內容修正方案後，送建照科審視，如仍有疑義再提送法規小組討論。另請補充三張坡度分析(說明丘塊圖法源依據)及核實套繪周邊環境現況，俾利檢視基地與周邊環境關係。

【提案二】為本市○○區○○段○○段○○地號等6筆土地，涉及本市土地使用分區管制自治條例有關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、按「臺北市土地使用分區管制自治條例」第29條規定，商業區內建築基地之寬度（不含法定騎樓寬度）及深度不得小於下表規定：

商業區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
第一種	5	3	15	9.0
第二種	5	3	18	10.8
第三種	5	3	18	10.8
第四種	5	3	18	10.8

二、現行臺北市畸零地檢討執行方式如下：

(一)檢討口訣：

1、基地符合規定(大於最小寬、深度、角度60度或120度)

2、寬補寬：以平均寬度檢討至最深

3、深補身：以平均深度檢討至最寬

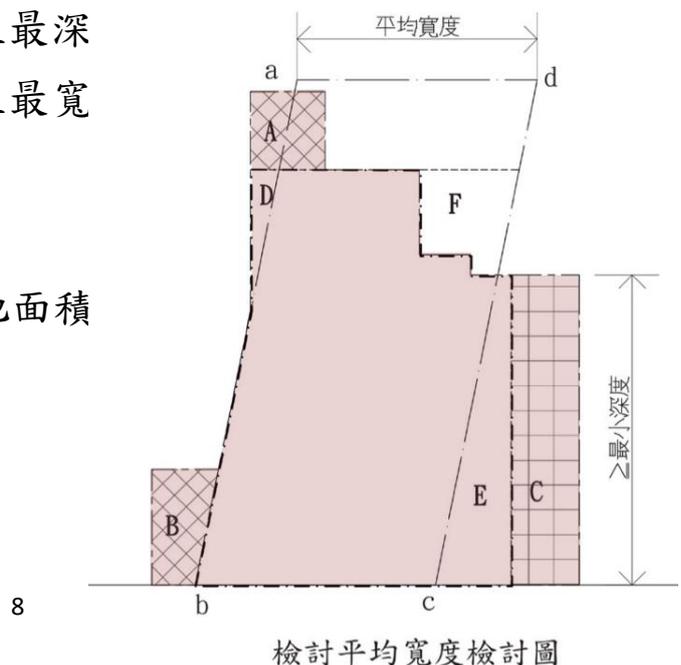
(二)檢討實例

1、平均寬度檢討方式

$$A + B + C \leq 1/2 \text{全部基地面積}$$

$$D + E \geq F$$

Ad 為基地平均寬度

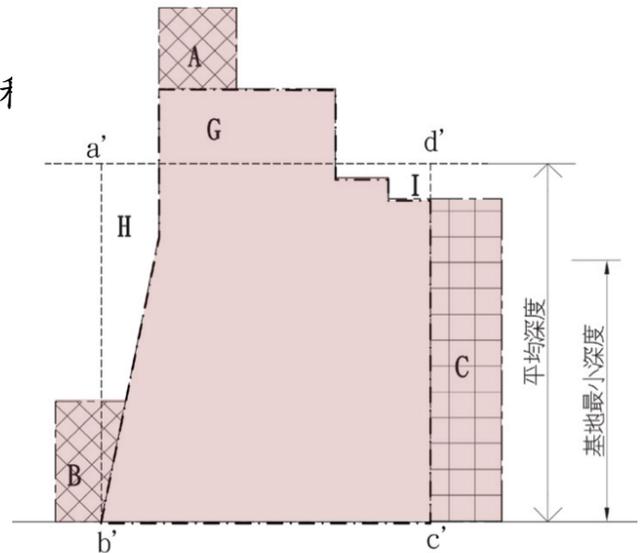


2、平均深度檢討方式

$$A + B + C \leq 1/2 \text{全部基地面積}$$

$$G \geq H + I$$

a' b' 為基地平均深度



檢討平均深度檢討圖

-  基地寬度或深度符合基地最小寬度或最小深度之基地範圍。
-  基地不符合最小寬度或最小深度，由起造人自行檢討不計入檢討平均寬度及深度之基地範圍。
-  +  不納入檢討之基地範圍，於檢討平均寬度及平均深度時範圍應相同。（範圍須相同，檢討圖形可不同，尋最有利者）

三、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，倘依上述說明二「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。建請允以參照「新北市畸零地使用規則」第6

