

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10月2日

發文字號：北市都建照字第1146164734號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

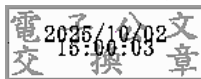
附件：如主旨 (39567081_1146164734_1_ATTACHMENT1.pdf、
39567081_1146164734_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：檢送本處114年9月23日營建法規研究小組第424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9月19日北市都建照字第1146159117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、臺北市政府法務局(提案2承辦人分機2745)、臺北市政府都市發展局都市規
劃科(提案1承辦人分機2746、提案2承辦人分機2745、提案3承辦人分機8368)、
臺北市政府都市發展局都市設計科(提案1承辦人分機2746)、臺北市都市更新處
(提案2承辦人分機2745)、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、臺北市建築師公會、林彥忠建築師事務所(提案1承辦人分機2746)、
謝慧柔建築師事務所(提案2承辦人分機2745)、簡俊卿建築師事務所(提案3承辦
人分機8368)

副本：



臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 424 次會議紀錄

◎時間：114 年 9 月 23 日(二)下午 14 時

◎地點：臺北市政府市政大樓南區 3 樓 S305 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

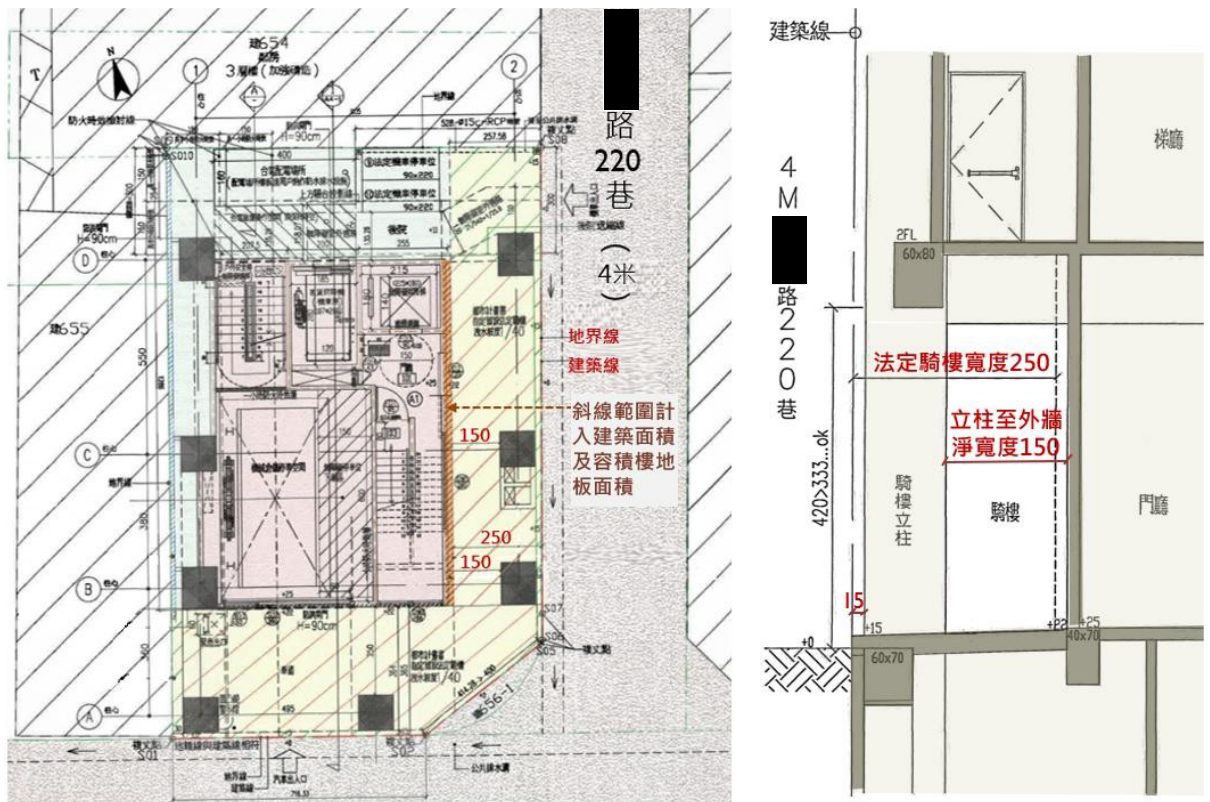
紀錄：黃棣佑

◎出席單位及人員：詳簽到表

【提案一】 本市○○區○○段○○段○○地號土地申請建造執照，涉「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」指定留設騎樓地區及「臺北市建築管理自治條例」第 7 條騎樓之淨寬認定疑義，提請討論。

說明：

- 一、 本案係危老重建基地，土地使用分區為第三種商業區，基地面積 172 m²，依「修訂『臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案』都市設計管制規定案」計畫書規定，建築基地東側臨接○○○路 220 巷（寬 4 公尺），屬須指定留設騎樓寬度 2.5 公尺之路段。
- 二、 本案涉及法令適用疑義部分，提案單位補充說明如下：
 - （一） 查「修訂『臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案』都市設計管制規定案』都市設計管制規定案」計畫書及「臺北市建築管理自治條例」第 7 條，無規定留設騎樓寬度 2.5 公尺者，其騎樓有立柱者至建築物地面層外牆面應留設之淨寬度尺寸。
 - （二） 本案危老重建基地係屬角地，且基地面積僅 172 m²。因申請建築基地側臨接○○○路 220 巷已依規定檢討留設騎樓寬度 2.5 公尺，並自行自騎樓立柱至建築物地面層外牆面退縮留設淨寬度 1.5 公尺，且退縮部分計入建築面積及容積之情況下，得否按市政府 113 年 7 月 17 日府授都規字第 1133049704 號



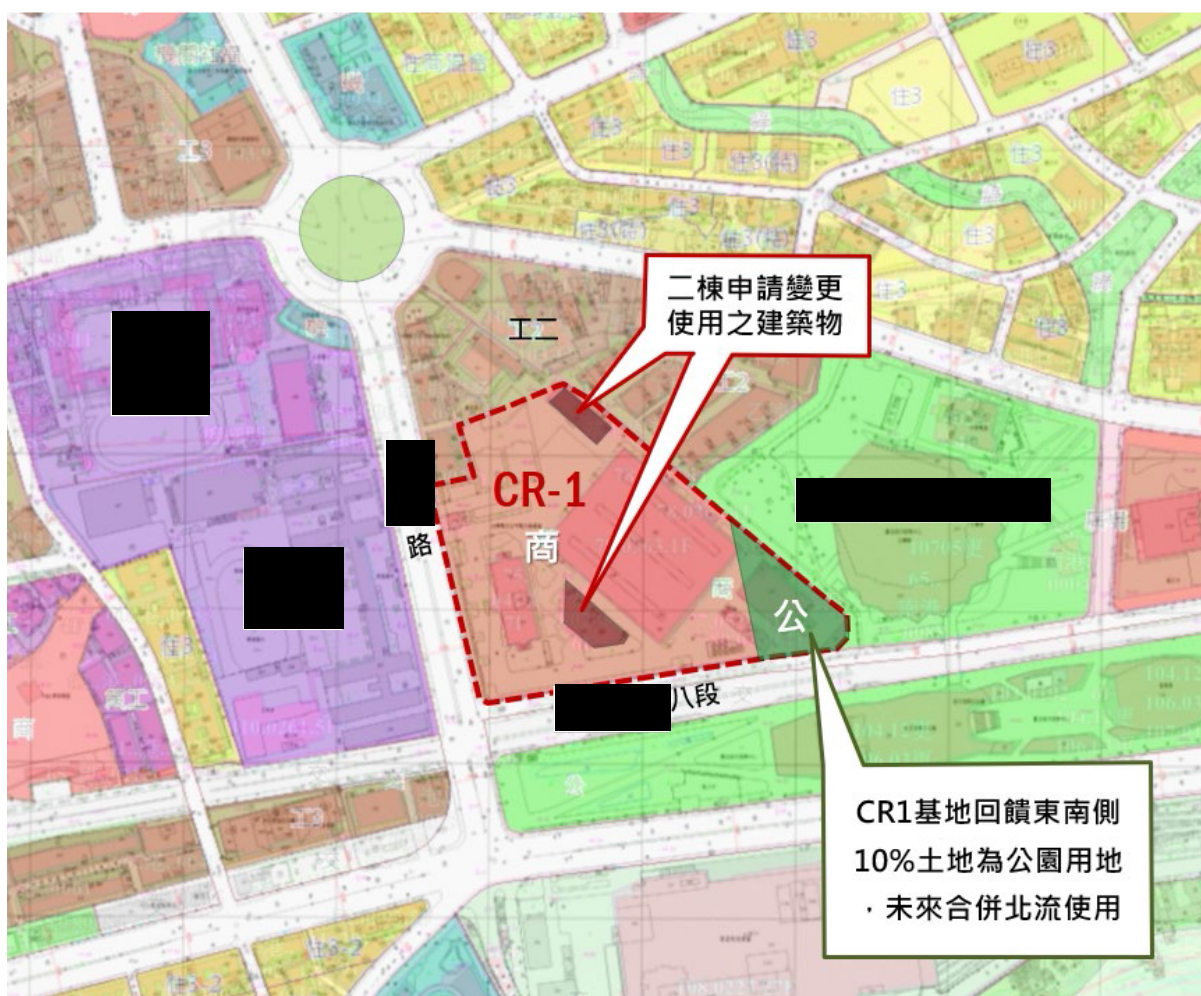
函「有關本市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道系統留設處理原則」第(二)項附件二圖例規定留設騎樓淨寬度為1.5公尺？提請討論。

決議：經審酌相關法規及本案設計內容，同意提案單位所擬方案，請承辦科室依行政程序簽報核定後據以辦理。

【提案二】本市○○區○○段○○段 000-0 地號等土地主要計畫已公告實施（工業區變更為商業區），涉細部計畫審議期間商業區允許使用項目未定，原有合法建築物擬於都市更新前變更使用為外籍勞工宿舍使用，依第 423 次會議決議，續提請討論。

說明：

- 一、CR1 基地及其地上建物皆為台灣電力股份有限公司所有，原使用分區為「第二種工業區」做為台電電力修護處使用，前經本府 108 年 9 月 5 日府都規字第 10800925681 號公告變更主要計畫為商業區，屬特定商業區性質。全案細部計畫經臺北市都市計畫委員會審竣，後續併同分區都更事業計畫及權變計畫審議完成後，公告實施。本案 CR1 基地須回饋臺北市政府東南側 10% 土地為公園用地，需配合地籍整理、地上物拆除並開闢公園完成，於細部計畫(草案)載明於申請使用執照前完成公園用地捐贈移交予本府工務局公燈處。



- 二、基地上2棟原有合法建築物（79使字第000號、80使字第000號）變更使用執照，擬由「第54組公害較重之工業（十三）電力機械器材製造裝配業（C-2 類組）倉庫」變更為「第3組寄宿住宅（H-1 類組）」，因主要計畫已變更為商業區，故不得再回復原第二種工業區使用，於辦理變更使用執照應依現行「商業區」規定檢討，又細部計畫尚未發布，尚無可參照之使用組別細項，臺北市都市更新處110年3月18日檢送之細部計畫(草案)，載明本案未來土地使用分區比照「第三種商業區」辦理。
- 三、本案主要計畫公告迄今已有6年，台電公司於今年4月選定都市更新實施者，預計115年1月都市更新事業計畫報核。今因細部計畫審竣但尚未發布，爰衍生核發本案變更使用執照涉有「都市計畫法」第17條第2項適用疑義。
- 四、提案單位表示，按「都市計畫法」第17條第2項規定：「未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。」，另參見大法官釋字406號解釋及法務部（85）法律決字第30051號函釋，均可援為本案依法申請變更使用執照之論述依據，並就相關爭點補充說明如下：
- （一）本案細部計畫(草案)土地使用分區比照「第三種商業區」，商業區允許使用用途採負面表列，並未禁止或限制第三組寄宿舍(H-1 類組)之使用，尚無違反都市計畫主要計畫或細部計畫(草案)之規定。又申請變更用途之建築物，並非位於應回饋之公園土地上，無妨害未來都市計畫回饋。
- （二）本案變更使用執照可限制一定使用期限，實施者說明外籍勞工宿舍為都更前之短期使用，建築物在都市更新審議程序完成後，

將拆除現有建物，並重新申請建照，願意遵照建管單位意見，配合本案公辦都更審議程序限制使用期限。

(三) 本案循變更使用執照程序申請，係申辦時程考量，可在建管、消防及室內裝修審查程序併行，且循正規程序辦理取得變更使用執照後，可憑向勞動部報備，且使用單位未來定期辦理公安申報及消防設備檢修申報亦有明確依據。

(四) 未來都市更新事業計畫及權變計畫核定後，基地地上物將全數拆除，並未納入權利變換估價。

五、都市發展局都市規劃科表示，依「都市計畫法第 17 條第 2 項」及參考內政部都市計畫委員會第 661 次會議紀錄之處理原則，本案基地可確定建築線，且主要公共設施興建完成，都市計畫已具備細部計畫應表明事項，可確定建築法第 31 條規定應載明事項。建管單位核發變更使用執照，應可適用「都市計畫法第 17 條第 2 項」之規定。惟為避免影響都更推動，建議本案變更使用執照宜有相關配套措施，可限制一定使用期限。

六、都市更新處表示，目前都市更新事業計畫及權利變換計畫尚未報核，惟本案建築物變更使用係於都市更新審議完成前之短期利用，尚不影響都市更新程序之進行。

決議：

一、CR1 基地於主要計畫已變更為商業區，可確定建築線且主要公共設施興建完成，公告主要計畫及細部計畫(草案)已可確定建築法第 31 條規定應載明事項，是核發本案變更使用執照，應可適用「都市計畫法」第 17 條第 2 項規定，但宜就變更使用執照訂定使用期限作為配套。

二、本案申請建築物變更供外籍勞工宿舍使用，為都市更新審議期間之短期利用，宜訂定使用期限，提案單位於會中允諾限於都

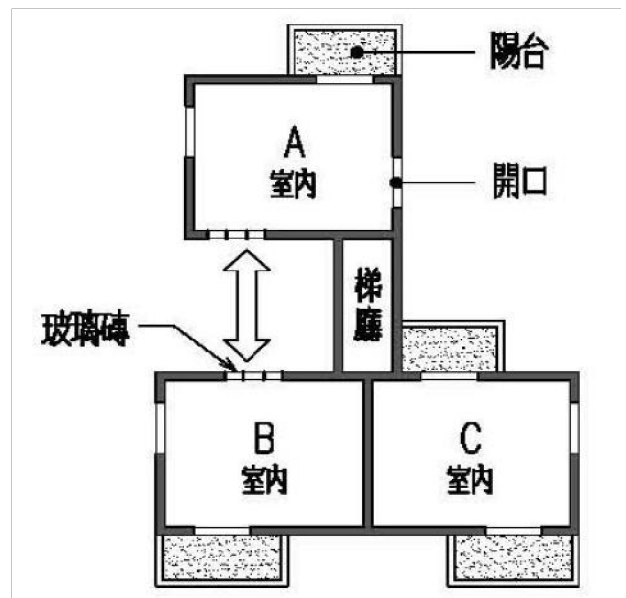
市更新事業計畫及權利變換計畫核定後6個月內停止使用，應不影響本案公辦都更之推動。

- 三、本案囿於都市更新程序未完成，致細部計畫雖審竣但尚未公告實施，申請變更使用執照擬適用「都市計畫法」第17條第2項規定一節，請承辦科室先行政簽報局長核准（簽會都市規劃科及更新處），申請人再續向臺北市建築師公會或建管處完成執照行政審查。

【提案三】為臺北市建築管理案例彙編(案例編號 8408)「井式式棟間隔」之認定原則附圖所示「玻璃磚」之材質，得否改以具1小時以上防火時效透光不透視之防火玻璃替代？提請討論。

說明：

- 一、由於建築物外牆材料日新月異，為使外牆材質更具彈性，建議臺北市建築管理案例彙編(案例編號 8408)，有關臺北市土地使用分區管制自治條例中「井式式棟間隔」之認定原則附圖中之「玻璃磚」，若增列「或具1小時以上防火時效透光不透視之固定防火玻璃」，應可符合室內採光需求，並兼顧防火安全及住戶隱私保護之立意。



二、臺北市建築師公會提議，依「建築技術規則」建築設計施工編第 110 條規定，防火構造建築物之外牆防火要求，係基於「鄰接基地間距過小」時，火災可能迅速延燒、影響鄰棟安全之風險。該條文明文排除之情形為：若基地鄰接寬度 6 公尺以上之道路或深度 6 公尺以上之永久性空地，則不適用開口部必須為防火設備之限制。此處「6 公尺」即係以建築物退縮距離或鄰棟間隔作為防火安全緩衝之基準。是以，若建築基地規劃採「天井式鄰棟間隔」，且確已留設超過 6 公尺以上之空間，則該天井即具備與道路或空地等同之防火分隔效果，似可合理推論不再受第 110 條第 1 款所規定「一小時防火外牆及防火窗」之強制限制。惟為兼顧本市住宅區鄰棟隱私及空氣對流安全，或可採取有限度開啟（如外推窗侷限於 30 度角）之設計，使其既符合使用機能，又不致於產生大面積對視干擾或減弱防火分隔效果。

決議：

- 一、臺北市建築管理案例彙編(案例編號 8408)「天井式鄰棟間隔」之認定原則附圖所示「玻璃磚」材質，允宜修正為「玻璃磚或具 1 小時以上防火時效不透視之固定防火玻璃」，請承辦科室依行政程序簽報核定後據以辦理。
- 二、另住宅區「天井式鄰棟間隔」如達 6 公尺以上，得否視同已符合防火間隔之立法意旨，外牆開口部之材質及形式得予放寬？或可依設計需求酌予有限度開啟 30 度角，以兼顧防火安全與相鄰住戶隱私保障？請承辦科室洽請都市發展局都市規劃科示見後再提下次會議討論。