

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8367

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115年9月10日

發文字號：北市都建照字第1156163928號

速別：普通件

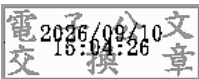
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (44901719_1156163928_1_ATTACHMENT1.pdf、
44901719_1156163928_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：檢送本處115年8月27日營建法規研究小組第434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115年8月24日北市都建照字第1156159489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 吳琇瑩專門委
員、臺北市政府法務局、臺北市政府都市發展局都市設計科(提案1 承辦人分機
2750、提案2 承辦人分機8369)、臺北市政府都市發展局建築管理科(提案2 承辦
人分機8369)、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、闕河彬建築師事務所(提案1 承辦人分機2750)、謝仕煌建築
師事務所(提案2 承辦人分機8369)

副本：

臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第434次會議紀錄

◎時間：中華民國115年8月27日(星期四)下午2時0分

◎地點：臺北市政府南區2樓建管處研討室

◎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】 本案為本市大安區■■■■段■■小段■■地號等12筆土地都市更新案，針對地面層建築高度，申請適用「臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則」第7條之特殊放寬規定，提請討論。

說明：

- 一、 本案為都市更新案，目前已通過都市設計審議並取得核定函，核定地上一層高度為5.5公尺。然而，此高度與上開「管理規則」第3條的規定有所牴觸。該條文規定，非住宅用途且單戶樓地板面積小於80平方公尺之樓層，高度原則上不得超過3.6公尺；即使因空調、消防等設備需求申請放寬，地面層最多僅能4.6公尺。惟提案單位指出，本案部分地主依權利變換分回的面積小於80平方公尺，這是都市更新的客觀結果，並非刻意分割，導致樓高設計面臨法規障礙。
- 二、 提案單位主張本案得適用「管理規則」第7條所定「用途、構造特殊，適用本規則確有困難」之豁免條款，主要理由如下：
 - (一)都市紋理與設計一致性：本案位於東區商業區的末端節點，同一街廓「鄰地二期」(富邦二期)的案例，該案亦有部分店鋪面積小於80平方公尺，但最終仍以5.5公尺的樓高設計取得使用執照。因此，本案請求比照該案例，維持都審已核准的5.5

公尺樓高，這項請求在都市設計審議委員會之決議中已被記錄，為使新建建築能與已完成的一、二期工程及周邊建築的街廓立面、騎樓尺度協調一致，維持整體都市景觀與行人空間的舒適性，5.5公尺的樓高是延續都市紋理的合理設計。



(二)工程技術上的困難：若強行將樓高降至4.6公尺，將面臨實際困難。地面層因車道出入口坡度需求，樓板必須抬高。同時，為了容納深度達90公分的結構大梁以及必要的中央空調、消防設備，扣除設備層後，天花板下的淨高將僅剩2.4公尺，不僅影響店鋪空間品質，也可能導致空調室外機的排氣口高度過低，影響行人，不符合都審對行人舒適性的要求。

(三)維護權利變換的安定性：本案已進入都市更新後期階段，都市更新權利變換係以「價值分配」為核心，估價受樓層、面向、格局等因素影響。本案若降低一樓樓高，將直接影響店鋪估值，進而影響已完成選配的權利人間權益平衡，甚至可能引發爭議、延宕都更進程，對所有權人的權益和案件推動時程衝擊甚大。

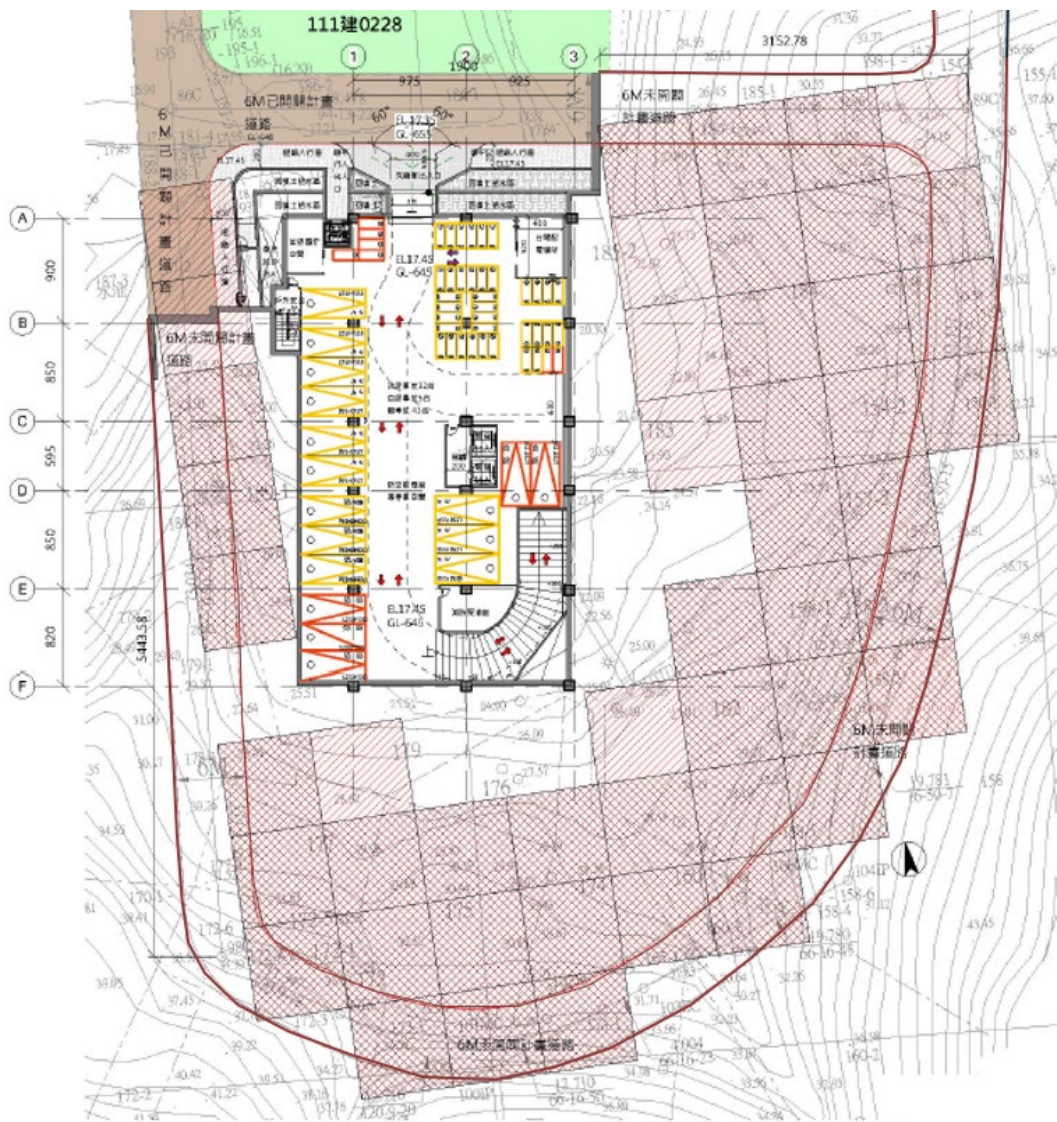
決議：本案基於延續敦化南路特定專用區內既有一、二期整體街廓立面及騎樓高度一致性，且經檢討因結構大樑（深度90cm）、設備層空間（110cm）致淨高受限，以及避免空調室外機排風過低影響人行舒適性等實際構造與設備特殊情事，符合「管理規則」第7條所定「用途、構造特殊，適用本規則確有困難」之要件，原則同意地上一層樓層高度依都市設計審議核定內容採5.5公尺設計。後續請業務科室於本案建照程序階段依行政程序簽報，並援例於建照附表注意事項註記各戶樓層高度放寬部分不得施作夾層或變更為集合住宅用途使用。

【提案二】為本市■■■■區■■■■段■■小段■■■■地號等23筆土地危老重建申請案，涉及「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條退縮建築獎勵適用疑義，提請討論。

說明：

- 一、本案為危老重建申請案，土地使用分區為第二種住宅區，且全區位於山坡地山限區內，基地總面積為3869平方公尺。本次危老重建計畫擬依據「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第1點第4款規定，以整個都市計畫街廓作為開發單元進行規劃。
- 二、提案單位表示，本案依據88年數值地形圖與現況實測圖所繪製

之坵塊分析（包含10×10及8×8坵塊檢討），基地全區平均坡度達53.22%。地形高程變化劇烈，西側最高高程約 EL34（坡度約24%），北側至東側最高高程約 EL35（坡度約54%）。由於「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第2點明確限制平均坡度超過30%之土地除水土保持與必要排水設施外，不得開挖整地及作為建築使用，亦不得計入建蔽率與容積率，經檢討扣除陡坡後，本案實際可開發面積僅為1810.24平方公尺（約佔基地總面積之46.78%）。



三、道路現況與人行步道退縮之執行窒礙在基地周邊動線部分，僅

北側與西北側臨接已開闢之計畫道路並留設有2公尺人行道，其餘西側、南側與東側均為未開闢計畫道路。由於周邊未開闢道路多數坐落於坡度大於30%之陡坡範圍，且受限於「市區道路及附屬工程設計標準」第16條對人行道縱向坡度（原則不大於12%）等工程設計規範，客觀地形條件無法進行道路開闢及依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條規定自計畫道路退縮 2公尺以上設置淨空之無遮簷人行步道。

- 四、基於上述客觀地形與土地使用管制限制，本案之核心疑義在於：基地係因山坡地特殊條件致「不能」（而非不願）優先申請「危老容積獎勵辦法」第5條之退縮建築容積獎勵；因此，擬援引內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函釋「個案因基地條件特殊致不能優先申請第3條或第5條獎勵時，主管機關得本於權責妥處」之精神，同意免除優先申請第5條獎勵之限制，改為申請同辦法第4條、第6條至第10條等其他各項容積獎勵項目。

決議：

- 一、本案基地位處水保法公告山坡地及本市都市計畫劃定之山限區，周邊未開闢計畫道路平均坡度均大於30%，確屬礙難設置人行步道情形，爰同意依內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函釋意旨（略）：「因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）優先申請 G3~G5獎勵……」，得免受「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第12條優先申請第5條退縮獎勵之限制，准予逕為申請第7條至第10條容積獎勵，請承辦科室後續依程序簽報。
- 二、又本案屬應提送都市設計審議地區，依「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第1點第4款規定，基地開發應同時

配合開闢周邊計畫道路，目前鄰地僅開闢部分路段且本案目前無涉其他開闢範圍，至於申請單位所提未開闢路段地形陡峭，因涉山開規定涉及道路開闢範圍及方案，提案單位仍應依都市設計審議決議內容辦理。

- 三、考量危老重建本市轄內尚有類此位於山坡地、周邊計畫道路尚未開闢且道路平均坡度超過30%之基地，為建立明確、一致性之審查標準以利後續實務執行，請臺北市建築師公會協助就「山坡地危老重建基地因臨接未開闢計畫道路且坡度陡峭致無法退縮留設人行步道之通案認定標準與檢討機制」進行研析，並提供案例類型，提送下次會議討論，俾利本處後續依內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函釋意旨訂定「因基地條件特殊情形致不能（而非不願）優先申請第3至5條之通案處理原則」。