

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8月11日

發文字號：北市都建照字第1116161662號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

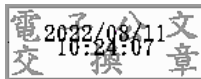
附件：如主旨 (21997589_1116161662_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：檢送本處111年7月29日營建法規研究小組第390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7月25日北市都建照字第1116157509號開會通知單賡續辦理。

正本：臺北市政府工務局公園路燈工程管理處、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、臺北市政府財政局、臺北市政府工務局水利工程處、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梁副總工程司志遠、黃翔龍建築師事務所、羅明峰建築師事務所、陳肇勳建築師事務所、臺北市建築管理工程處 洪德豪總工程司、嘉城建築師事務所

副本：



臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 390 次會議紀錄

◎時間：中華民國 111 年 7 月 29 日(五)上午 09:30

◎地點：臺北市政府市政大樓北區 2 樓 N209 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

紀錄：張瓊方

◎出席單位及人員：如後簽到表

【提案一】本市○○區○○段○小段 70 等 10 筆地號申請建造執照，擬使用公園用地作為建築出入通路案，提請討論。

說明：

- 一、據提案建築師表示，本案建築基地雖鄰接現有巷道（69-009 認定建築線，詳 ○○建○○號建造執照），但現況因鄰地既存違建圍牆等構造物，致實際巷道寬度不足 4 米，礙難通達至北側天母東路 81 巷（寬 8 米）或南側天母東路（寬 25 米），故本案擬使用公園用地作為本案建築基地之出入通路。



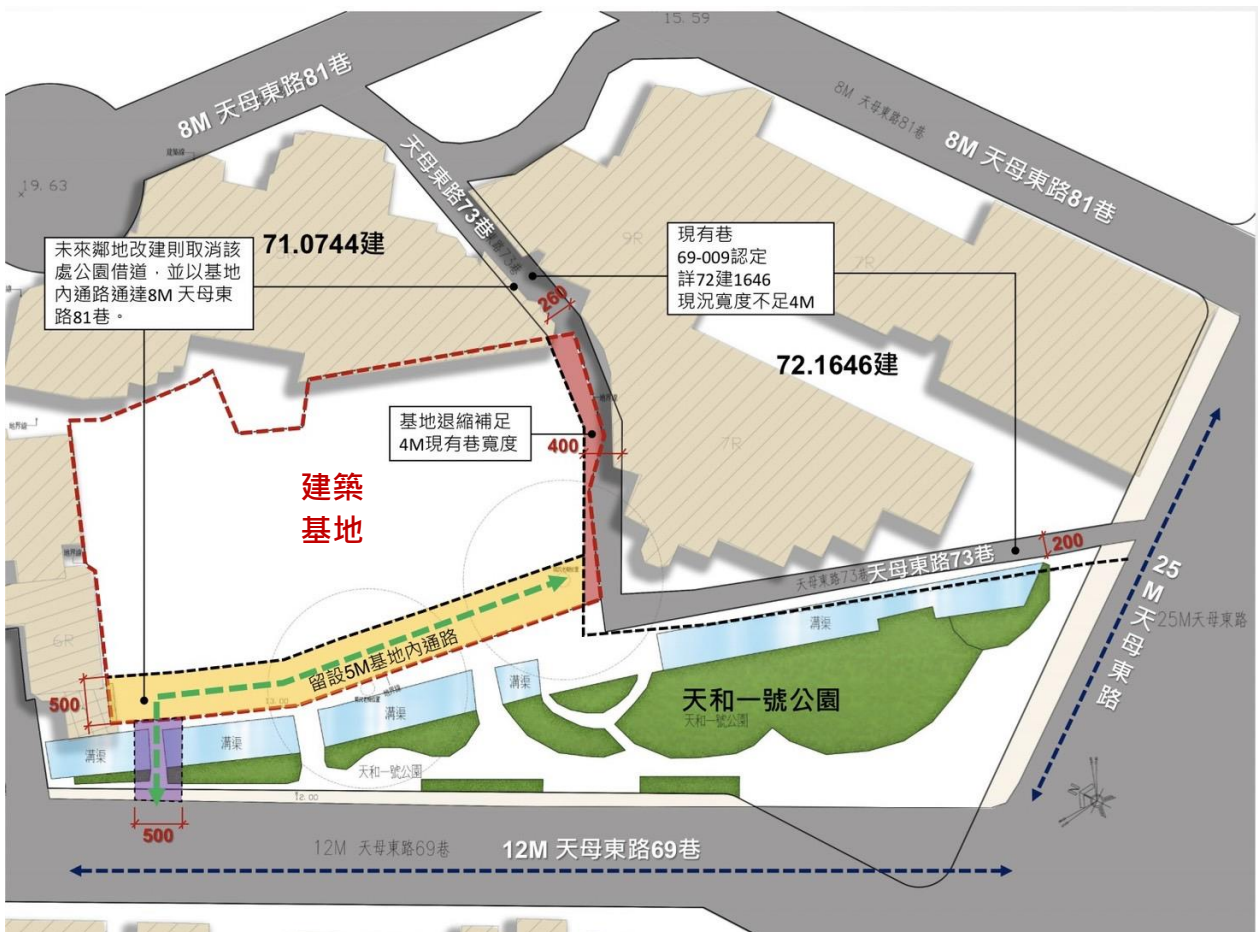
建築執照地籍套繪圖



地形圖



現況照片與基地位置關係說明



提案建築師研議之規劃解決方案

- 二、提案建築師研議之規劃解決方案：擬於基地南側依規定退縮補足 4 米現有巷寬度，並考量周圍環境及人車通行尺度，以西側公園借道 5 米（單車道 3.5 米+人行道 1.5 米）通達 12 米寬天母東路 69 巷作為本案出入之通道方案。未來鄰地（○○建字第○○建造執照）改建則取消該處公園借道，並以基地內通路通達 8 米寬之○○路 81 巷。
- 三、提案建築師補充，有關私人土地之建案擬使用公園用地做為建築出入通路，依「臺北市道路鄰側市有帶狀公共設施用地提供私有土地通行處理原則」第 3 點規定：「私有土地符合下列規定，得依本處理原則申請通行市有帶狀公共設施用地：…（二）已臨接或已有通路可連接計畫道路，有使用相鄰市有帶狀公共設施用地作出入之通道必要，符合袋地通行權規定且經該公共設施用地管理機關同意者。」本案應有適用該原則之情形，並請公園處同意所請。

結論：

- 一、按「臺北市建築管理自治條例」第 3 條第 2 項係規定建築基地未臨接建築線，但隔河川、水道或溝渠、綠地以臨接建築線者，得申請建築。但並未限制已臨接建築線之建築基地，不得再經由相鄰之水道、溝渠或綠地出入通行。本市已有信義計畫區、士林文林北路等類似穿越綠帶之建案可供參照。
- 二、本案建築師研議之規劃方案，擬以西側公園借道 5 米（單車道 3.5 米+人行道 1.5 米）通達○○○路 69 巷作為出入之通道，尚非建築法令所不許。另本案亦可改由○○○路 73 巷出入，現況寬度不足之處理方式，參見「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」，尚符「計畫道路範圍內出入通路現況寬度不足」之情形，故起造人可自行協調鄰地（公園處）取得同意書補足出入通路寬度，亦可解決出入通路寬度不足問題。

三、上述 2 種方案，均符合建管法令規定，惟本案後續方案之擇定，除考量建築基地所有權人之權益外，尚需兼顧地方和諧及公共利益，請提案建築師偕同開發單位逕洽公園處協商處理。

【提案二】本市○○區○○段二小段 256 地號土地增建案，涉及「臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」規定之適用疑義，提請討論。

說明：

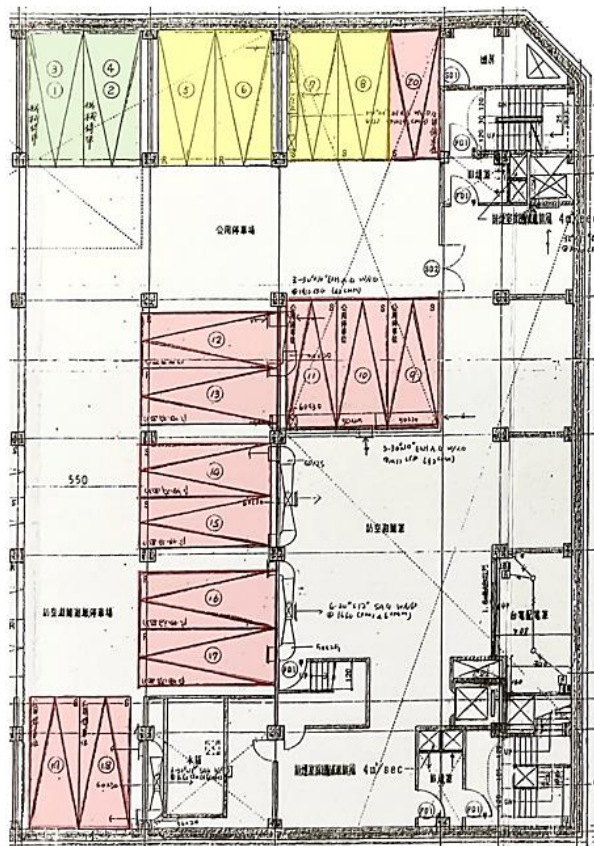
一、本案建築物領有○建字第○○ 號建造執照及○ 使字第○○號使用執照，之後申請增建，取得○ 建字第○○ 號建造執照（增建），本次申請該建造執照第一次變更設計，提案建築師說明如下：

（一）原○ 建字第○○ 號建造執照（增建）核准：

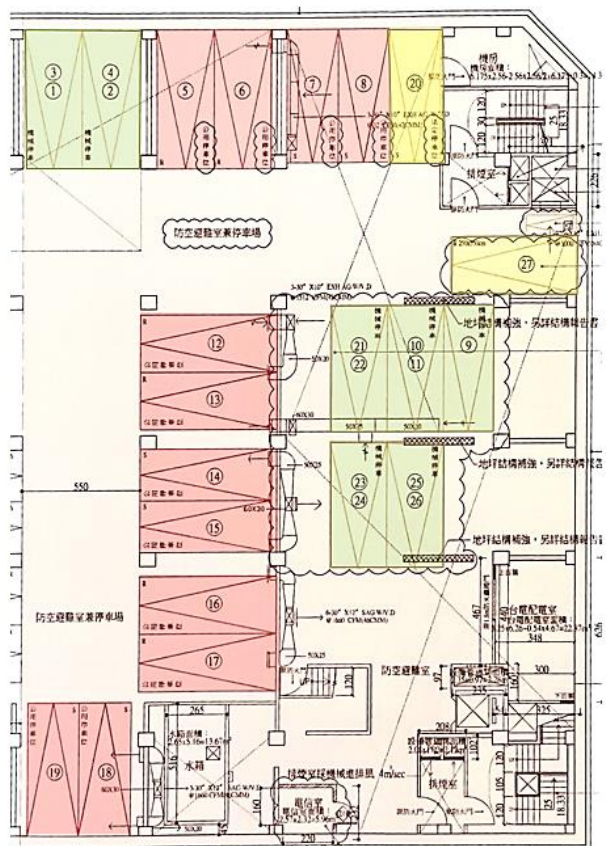
- 1、在原建築物內之 7 層夾層補築樓地板，及原 2 層至 5 層陽台計入室內面積，共增建樓地板面積 525.05 m²。
- 2、因增建樓地板面積，須增設 6 部法定汽車停車位及 3 部機車停車位，業經核准以繳納代金方式辦理。

（二）本次申請○○建字第○○ 號建造執照第一次變更設計：

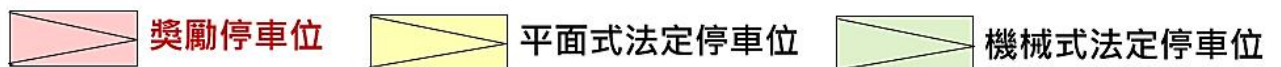
- 1、本案須增設 6 部法定汽車停車位及 3 部機車停車位，原核准以繳納代金方式辦理，本次變更設計擬取消繳納代金。
- 2、本案須增設之 6 部法定汽車停車位，擬設置於地下 2 層，採用機械汽車停車位，因新設之機械汽車停車位位置，原核准圖說為「獎勵停車位」，故變更將 4 部「獎勵停車位」與 4 部「法定停車位」於同一樓層互為交換位置。
- 3、本次變更設計，並未涉及再增加或減少「獎勵停車位」數量，也未涉及增加停車空間之樓地板面積。



原使用執照地下二層平面圖



變更後地下二層平面圖



二、本案是否須依 100 年 9 月 6 日修正發布之「臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」檢討各點條文？提案建築師表示，本案並非新建建築物，而是申請增建，且本次變更設計，未再增加法定停車空間面積，僅涉及「獎勵停車位」與「法定停車位」於同一樓層內互換位置。

三、本案是否須依原使用執照核准當時 84 年 6 月 16 日修正發布之「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」第 6 點之規定檢討？提案建築師說明，與該條文有關之疑義如下：

(一) 增設停車空間與其他使用併列同一樓層者，應以無開口之防火牆區隔。

本案地下 2 層之使用，為防空避難室兼停車空間、樓梯、電梯及設備空間等，並無其他使用，而樓梯、電梯及設備空間等本

身即有防火牆與停車空間區隔，建請同意免再做防火牆區隔。

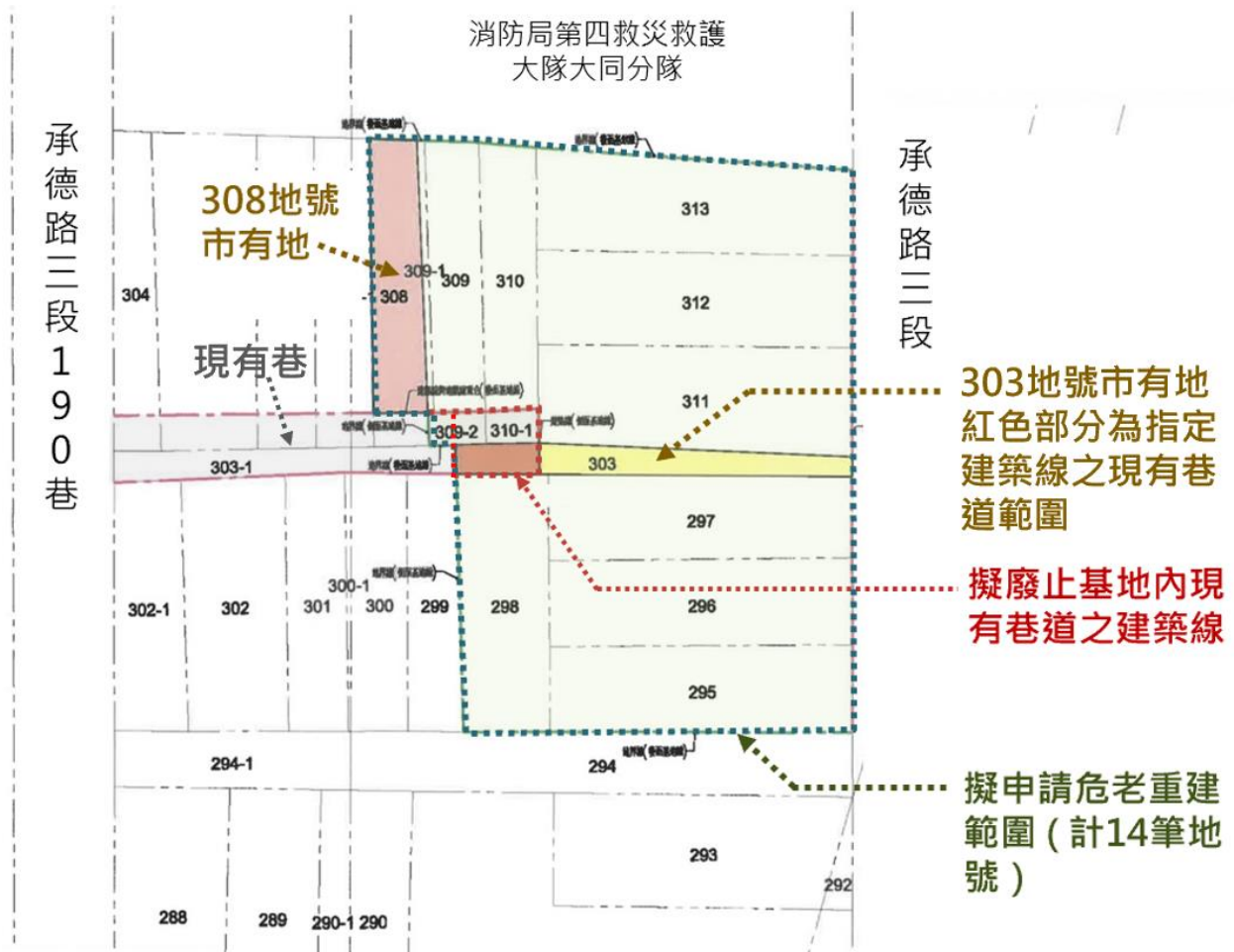
(二) 增設停車空間其與法定停車空間併列同一樓層者，應集中留設。

本案係將原使用執照之「獎勵停車位」與「法定停車位」互為交換位置，是否符合「集中留設」之立法意旨？

結論：

- 一、本案建築物係依 84 年 6 月 16 日發布之「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」之規定檢討設置（該要點嗣於 100 年 9 月 6 日修正）。由於本案地下 2 層變更後，並未涉及獎勵停車位數量增加，亦未擴大原核准停車空間範圍，是允依建造當時法令檢討，免設置獨立之汽車坡道及獨立人行出入口之安全梯或特別安全梯供出入，亦免就獎勵停車空間範圍以無開口之防火牆區劃分隔。
- 二、衡酌上開要點（84 年 6 月 16 日版）規定獎勵停車空間與法定停車空間併列同一樓層者，「應集中留設」之意旨，係為使停車空間之使用者容易辨識，亦方便管理單位集中管理。考量本案「獎勵停車位」與「法定停車位」係於同一樓層互為交換位置，且「獎勵停車位」之編號延續相鄰，尚符合「應集中留設」之法意，惟日後竣工現場應於明顯處以文字標示「獎勵停車位」。
- 三、另本案建築物涉及增建行為，已請領建造執照，惟因地下 2 層涉及停車空間之變更，應併案申辦變更使用許可。

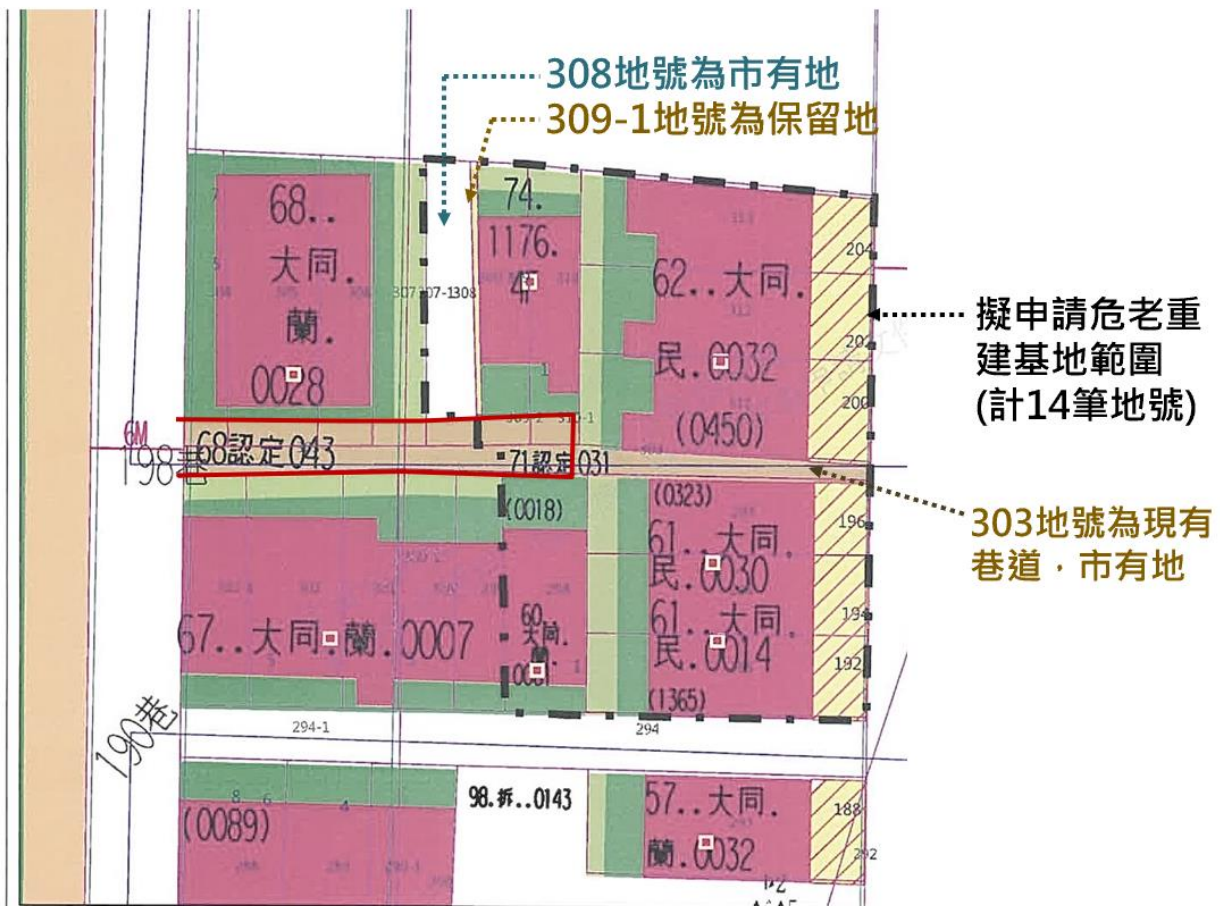
【提案三】本市○○區○○段三小段 295 地號等 14 筆土地，擬辦理危老重建，其中 303 及 308 地號為市有地，均屬寬度不足之畸零地，且 303 地號有部分土地位於經指定建築線有案之現有巷道範圍內，本案後續廢止建築線及公私有畸零地合併使用證明之申辦程序為何？提請討論。



說明：

一、提案建築師說明說明如下：

(一)本案擬危老重建之基地範圍，共計 14 筆地號，土地使用分區為商 3 (原住 4-1)，其中 303 及 308 地號為市有土地，其餘 12 筆為私有土地。基地範圍內共有 4 棟符合屋齡逾 30 年之合法建築物〔即 60 大同(蘭)001 號建照、61 大同(民)030 號建照、62 大同(民)032 號建照、74 建(寧夏)(蘭州街)1176 號建照〕，將來擬依「危老條例」申請重建。



(二)本案擬危老重建之 14 筆地號，其中 303 及 308 地號為市有土地，均屬寬度不足之畸零地。考量建築基地坵塊完整性，本案擬申請 303 地號(部分)及 308 地號(部分)公私有畸零地合併事宜，惟擬合併之市有土地，有部分位於指定建築線有案之 4 公尺現有巷道範圍內。

(三)按「臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知」第四點規定：「不予核發證明之情形如下：……(9)申請合併之公有土地位於經指(認)定建築線有案之現有巷道範圍內。」據此，本案位於指定建築線有案 4 米現有巷道範圍之 303 地號(部分)土地，將無法取得合併證明，勢會造成本件危老重建基地形狀曲折不整，建築物無法合理配置，且受航高限制，致都市土地無法有效開發利用。

(四)另「臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知」第四點規定：

「不予核發證明之情形如下：……(13)適用都市危險及老舊建築物加速重建條例規定原基地範圍重建者。但擬合併之公有地夾於申請重建範圍內、臨接建築線妨礙出入或其他不合併而有礙整體規劃重建情形者，不在此限。」本案之情形，似已符合該條文但書所述之情形，望能申請核發公私有畸零地合併使用證明。

- 二、財政局代表說明，本案 303、308 地號是否准予核發公私有畸零地合併使用證明，尊重建管處之權責。惟 308 地號面積逾 150 m²，其北側毗鄰消防局第四救災救護大隊大同分隊之機關用地，類此情形，援例應優先與鄰地以整界交換產權方式調整地形，整併為坵塊完整之機關用地，而非直接協議讓售予鄰接地所有權人，建請提案單位參酌。

結論：

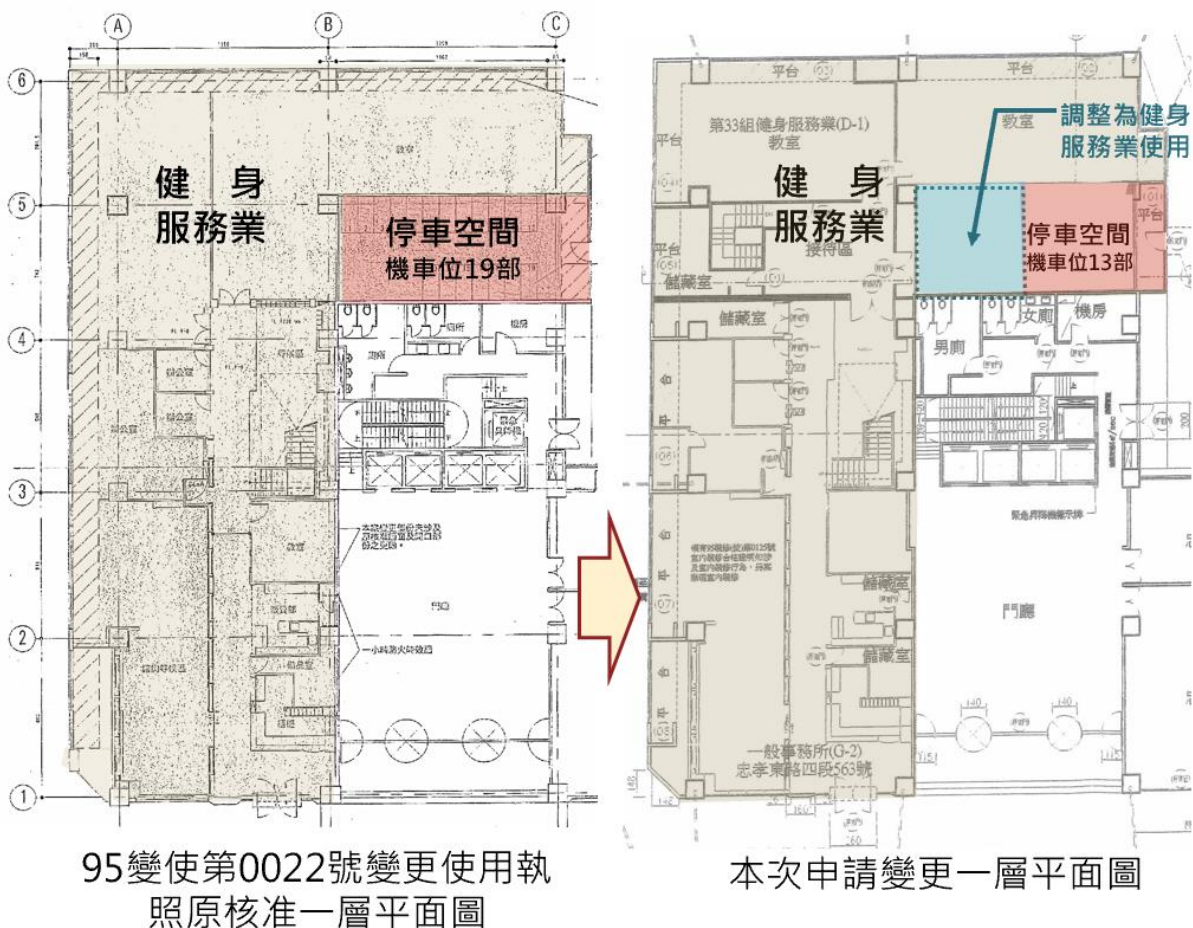
- 一、本案建請提案單位參酌財政局意見，將 308 地號及相鄰之 309-1 保留地排除於本案危老重建基地之範圍。
- 二、本案倘依「危老條例」申請重建，擬適用公私有畸零地合併使用證明申請須知不予核發第 13 款之但書情形，請提案單位先就基地內現有 4 棟老舊建築物辦理耐震評估，確認符合危老重建基地之條件後，由建築師就 12 筆土地之整併開發計畫，提出合理的規劃設計方案（包含廢巷改道），經審認該 303 地號符合前開第 13 款但書「擬合併之公有地夾於申請重建範圍內、臨接建築線妨礙出入或其他不合併而有礙整體規劃重建情形」要件並檢備規定文件後，允予加註但書（後續須辦理現有巷廢巷改道及取消建築線）並加簽陳明後，依規定核發公私有畸零地合併使用證明。

【臨時動議】本市○○區○○○路四段 563 號 1 樓建築物，申請變更使用執照，涉及機車停車空間範圍縮小並減少機車停車位數量，該變更後之停車空間，是否須變更為公寓大廈

之共用部分疑義，提請討論。

說明：

- 一、有關公寓大廈建築物專有部分之自設停車位，因申請變更使用執照變更供作法定停車位使用，該停車位是否應變更為共用部分疑義，前經內政部 98 年 10 月 19 日內授營建管字第 0980183697 號函釋（略以）：「查公寓大廈管理條例第 58 條第 2 項規定，法定停車空間明列為共用部分。是本案所詢建築物申請變更供法定停車位使用者，自以該建築物共用部分之停車位為限。」
- 二、提案建築師說明，案址建築物領有 ○ 變使第○○ 號變更使用執照，變更用途為健身服務業，併案增設 19 部法定機車停車位於 1 樓室內（圖說紅色範圍）。今擬再申請變更使用執照，將原核准增設之 19 部法定機車停車，調降為 13 部，並縮減停車空間範圍（變更圖說藍色範圍調整為健身服務業），應無涉及內政部上開函釋應將停車空間變更為共用部分情事，實務上亦礙難要求申請人納入公寓大廈規約，並交付社區管理委員會負責管理維護。



結論：

- 一、按內政部 98 年 10 月 19 日內授營建管字第 0980183697 號函釋，業已揭示公寓大廈專有部分因申請變更使用執照而變更為法定停車位之空間，核與依「公寓大廈管理條例」第 58 條第 2 項規定載於平面圖說標示共用部分之法定停車空間不同，自無須要求變更為共用部分並納入規約。
- 二、本案因涉及停車空間之變更，依「臺北市建築物附設停車空間設計指導原則」規定，停車空間與鄰接之室內居室，應以 1 小時以上防火時效且無開口厚度達 30 公分以上之防火實牆區劃分隔。請提案建築師就變更使用圖說詳實檢討並簽證負責。