

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：黃棟佑

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6月30日

發文字號：北市都建照字第1146122642號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (37793123_1146122642_1_ATTACHMENT1.pdf、
37793123_1146122642_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：檢送本處114年5月21日營建法規研究小組第420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5月16日北市都建照字第1146112139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承辦人分機2749)、臺北市政府都市發展局建築管理科(提案2承辦人分機
2749)、臺北市政府都市發展局(提案3承辦人分機2747)、臺北市都市更新處、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

副本：富邦建築經理股份有限公司(含附件)、三門聯合建築師事務所(提案1承辦人分
機2748)(含附件)、德旺開發建設股份有限公司(提案2承辦人分機2749)(含附
件)、聖得福建設開發股份有限公司(提案3承辦人分機2747)(含附件)、大林
聯合建築師事務所(提案3承辦人分機2747)(含附件)



臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 420 次會議紀錄

◎時間：114 年 5 月 21 日(三)下午 2 時 30 分

◎地點：臺北市政府市政大樓北區 2 樓 N211 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

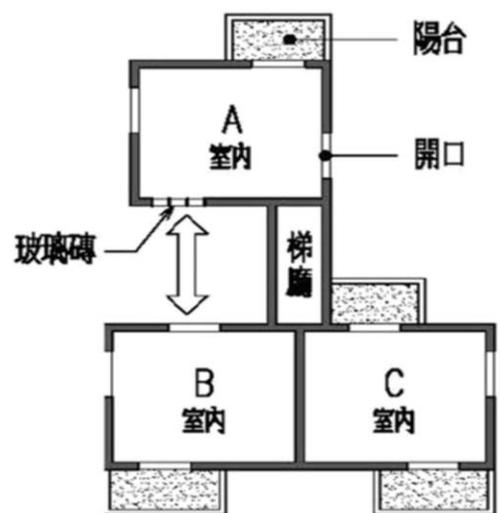
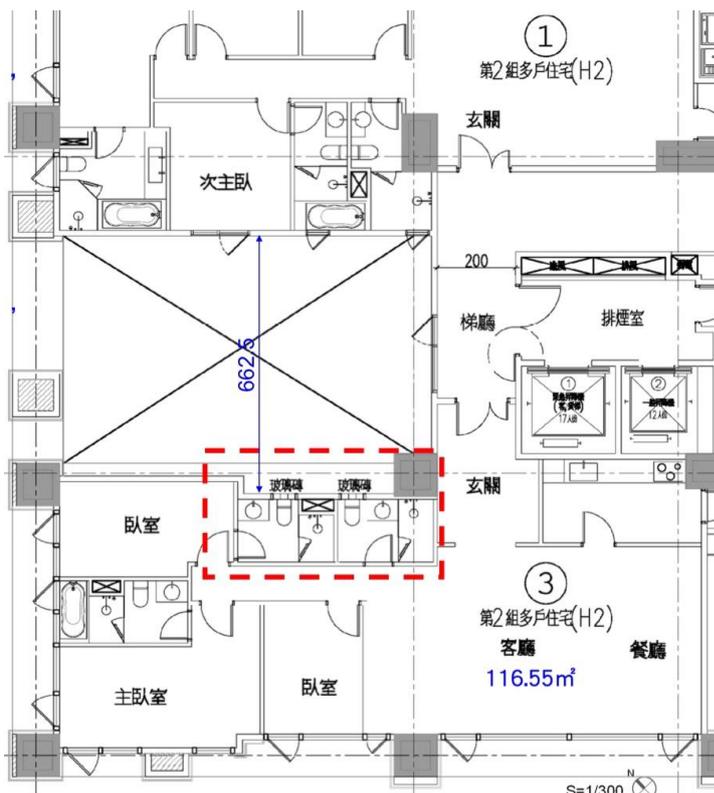
紀錄：黃棣佑

◎出席單位及人員：如簽到表

【提案一】為本市○○區○○段○○地號興建25層集合住宅新建工程，涉及臺北市土地使用分區管制自治條例有關「天井式鄰棟間隔」之認定原則附圖「玻璃磚」之替代材質檢討，提請討論。

說明：

- 一、本案建築基地土地使用分區為住三之二(特)，已領有 111 建字第 0000 號使用執照，其原核准高樓層(14~25樓)之標準平面圖「天井式鄰棟間隔」，係依臺北市土地使用分區管制自治條例有關「天井式鄰棟間隔」之認定原則(案例編號8408)附圖(七)檢



附圖(七)

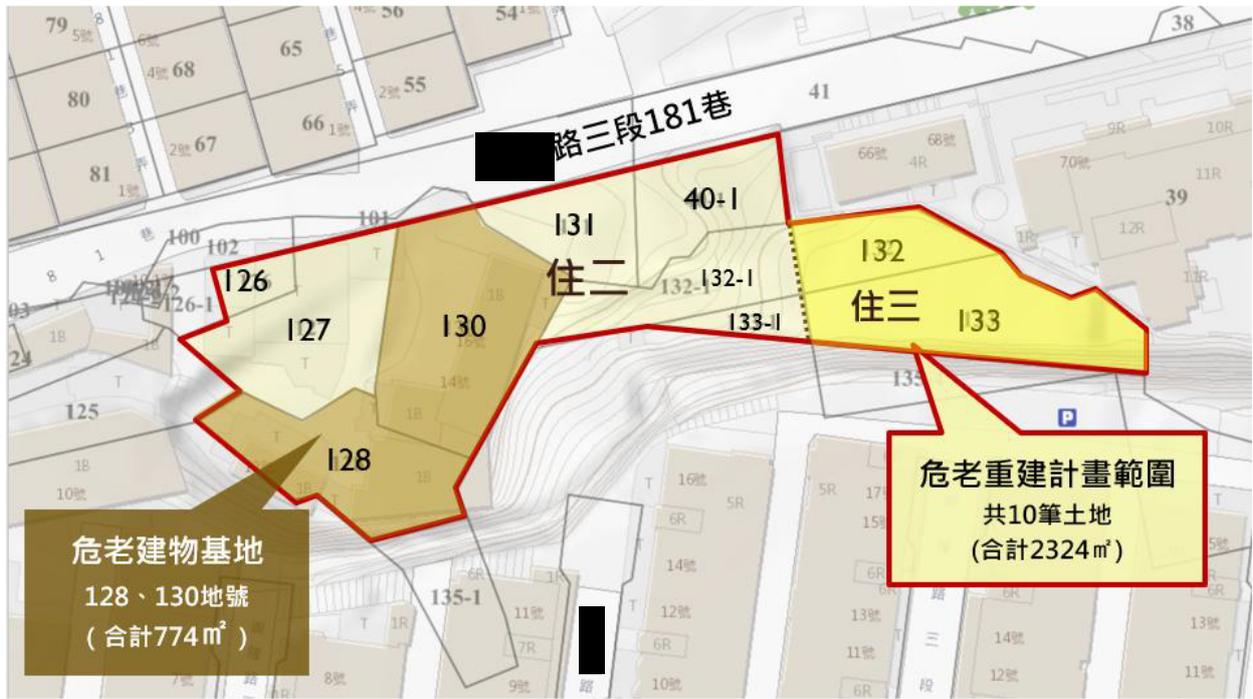
二、提案單位表示：本案「天井式鄰棟間隔」之相對距離為 6.625 公尺，浴廁外牆之開口原設計為「玻璃磚」，擬申請變更為可外推 30 度、表面噴砂或貼膜之「防火玻璃窗」，以兼顧防火、通風、採光及隱私，並經檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 110 條圖 110-(1)有關防火間隔 6 公尺以上之規定，惠允同意所請。

決議：本處為落實執行建築執照審查，前依臺北市地使用分區管制自治條例中「天井式鄰棟間隔」之立法原意，於本市建築管理案例彙編內以圖例方式供建築師參用檢討，經會辦都發局都市規劃科並無反對意見。是考量本案建築物天井式鄰棟間隔距離已超過 6 公尺，且玻璃磚改採可外推 30 度、表面噴砂或貼膜之「防火玻璃窗」替代，合於建築技術規則有關外牆構造之防火時效，並能兼顧保障住戶生活隱私，同意提案單位所擬設計方案，後續請業務科室依行政程序簽報。

【提案二】○○區○○段○○段○○地號等10筆土地申請危老重建計畫審查，涉及基地跨範圍適用「建築技術規則建築設計施工編第十三章山坡地建築」及「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」之坵塊檢討疑義。另依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 2 項合併鄰地申請重建，當鄰地多筆地號面積合計超過危老基地範圍時，可否自行選定範圍檢討疑義，提請討論。

說明：

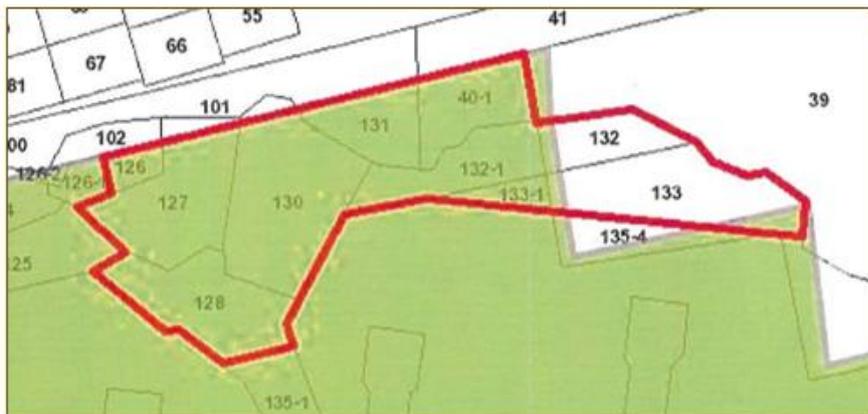
一、本案擬依「危老條例」申請重建，重建計畫範圍之土地總面積 2324 平方公尺，其中危老條例第 3 條第 1 項所稱之危老建築物坐落土地(危老建築基地)面積為 774 平方公尺。



三、提案單位表示，本案危老重建計畫範圍包含第二種住宅區及第三種住宅區，且部分位於法定山坡地及山限區範圍，其坡度超過 30% 或 55% 之蚯蚓，各依規定不計入空地比，致如何計算危老條例之容積獎勵以及日後稅賦減免認定產生困難。



山限區範圍



山坡地範圍

四、又「危老條例」第6條第5項規定：「依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限。」惟本案危老建物基地合併8筆相鄰土地，如何檢討「面積不超過危老建物基地」及「最高1000 m²」範圍？致生疑義，提請討論。

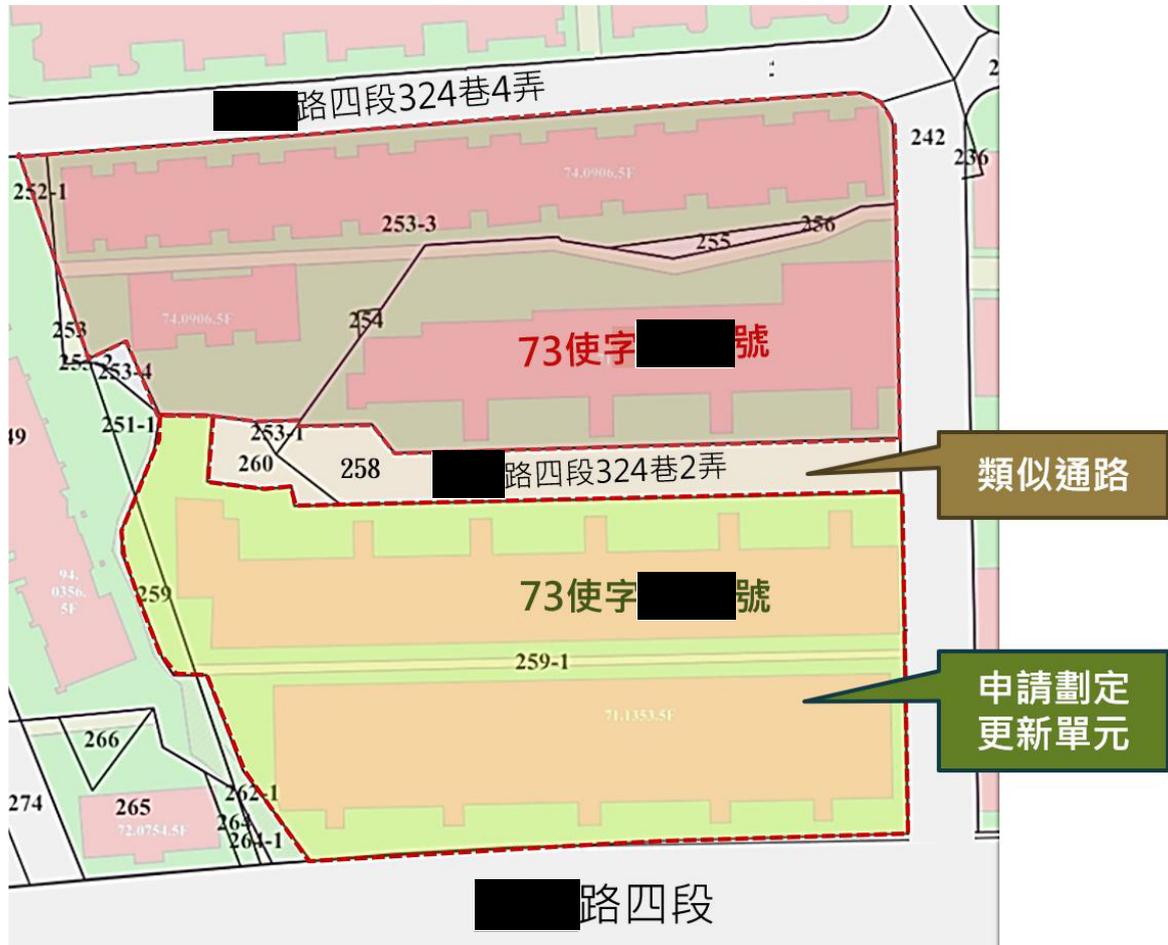
決議：本件危老重建計畫申請案，因重建計畫範圍涉及行政院核定公告依「山坡地保育利用條例」之山坡地及臺北市政府核定公告「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」之山限區，範圍重疊部分，申請人主張依前開不同法令分別檢討坵塊尺寸，得否「分開檢討合併計算」，並未能於本次提會資料中判讀，宜再補充。又危老建築基地合併之鄰地範圍，如涉及多筆地號時如何選定「面積不超過危老建物基地」及「最高1000 m²」之範圍疑義，併於下次會議再討論。

【提案三】為○○區○○段○○段○○地號等2筆土地擬依「高氣離子混凝土建築物迅行劃定更新地區劃定原則」辦理劃定都市更新單元，涉及類似通路是否屬原使用執照範圍疑義，提請討論。

說明：

一、本案○○區○○段○○段○○、○○-1地號(屬73使字第○○○號範圍)，係完工40年以上之老舊建築物，即將辦理都市更新劃定單元。但該案係留設類似通路供南北兩側基地進出，並將南北基地拆為兩案使用執照(分別為73使字第○○○號、73使字第○○○號)且類似通路面積(即○○-1、○○、○○地號，現為○○

○路○段 324 巷 2 弄)在尚未分割土地之情形下，係以二分之一面積均分在兩案基地中。因此，本案劃設都市更新單元範圍時，是否須包含該類似通路？致生釋疑，提案討論。



二、提案單位補充：

- (一) 經查閱本案原使用執照圖說所示，類似通路並未分割為兩筆土地，而係以二分之一面積均分在兩案建築基地中，但原使用執照檢討建蔽率時，並未將類似通路面積納入檢討，因此類似通路並非法定空地。
- (二) 若將本案申請劃定更新單元之範圍不包含 000、000-1、000 地號之類似通路，將與原核准之使用執照範圍不同。惟類似通路可於未來73使字第0000號拆除重建時，併入其重建範圍檢討。
- (三) 若將本案申請劃定更新單元之範圍納入地號000、000-1、000

之二分之一，將導致000、000-1、000 地號之類似通路，須逕行分割，惟此三筆地號之地主須全部同意協議分割，該三筆地號形狀曲折、產權複雜，無法單純劃分二分之一範圍，將造成劃定單元之困難，將造成未來推動時程之延宕。

決議：

本案申請基地鄰接私設通路或類似通路除依規定檢討外，如涉及都市更新劃定更新單元，其申請範圍之認定，得視個案需要就下列方式擇一辦理：

- 一、私設通路及類似通路得不納入任一申請基地面積範圍，但仍需保留供公眾通行。
- 二、如擬依原使用執照之申請基地範圍，按各別持分私設通路或類似通路面積區分時，應先明確界定該私設通路或類似通路分割線或辦理地籍分割後，始納入申請個別申請基地範圍，且個別基地不得主張單獨廢止該部分之通行事實，應保留供公眾通行為原則。
- 三、私設通路及類似通路如全數納入單一建築基地範圍，應取得該私設通路及類似通路土地所有權人同意書，且應保留供公眾通行為原則。