

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1146159270號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

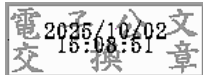
附件：如主旨 (39332357_1146159270_1_ATTACHMENT1.pdf、
39332357_1146159270_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：檢送本處114年8月27日營建法規研究小組第423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8月15日北市都建照字第1146145773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、臺北市政府都市發展局都市規劃科(提案5、6承辦人分
機2749、提案7承辦人分機8516)、臺北市政府都市發展局建築管理科(提案4承辦
人分機2746、提案5、6承辦人分機2749)、臺北市都市更新處(提案7承辦人分機
8516)、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(提案1承
辦人分機2749)、臺北市建築師公會、璞真建設股份有限公司(提案1承辦人分機
8367)、李祖原聯合建築師事務所(提案1承辦人分機8367)、劉昌煥建築師事務所
(提案2承辦人分機8366)、潘冀聯合建築師事務所(提案3承辦人分機8368)、郭秋
利建築師事務所(提案4承辦人分機2746)、德旺開發建設股份有限公司(提案5、6
承辦人分機2749)、謝慧柔建築師事務所(提案7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 423 次會議紀錄

◎時間：114 年 8 月 27 日(三)下午 13 時 40 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

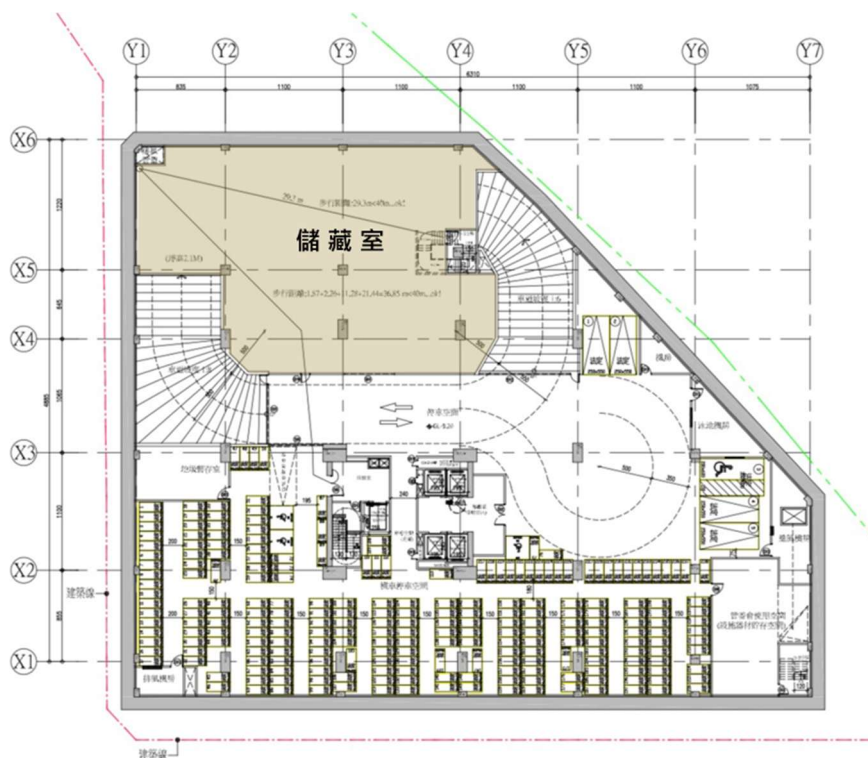
紀錄：黃棣佑

◎出席單位及人員：詳簽到表

【提案一】本市○○區○○段○○段○○地號等土地申請建造執照，涉及集合住宅社區未來提供物業使用管理之地下 2 層「儲藏室」，是否應視為「居室」？是否應受「當層樓地板面積八分之一」之限制？提請討論。

說明：

一、按「建築技術規則」建築設計施工編第 1 條第 19 款，規範居室定義及儲藏室面積以不得超過當層樓地板面積 1/8 為原則。本案已領得 112 建字第 0000 號建照，地下 2 層儲藏室面積超過 1/8 限制。前於 112 年 8 月份抽查時被列為缺失，要求設計單位釐清。



地下二層平面圖

二、提案單位表示：

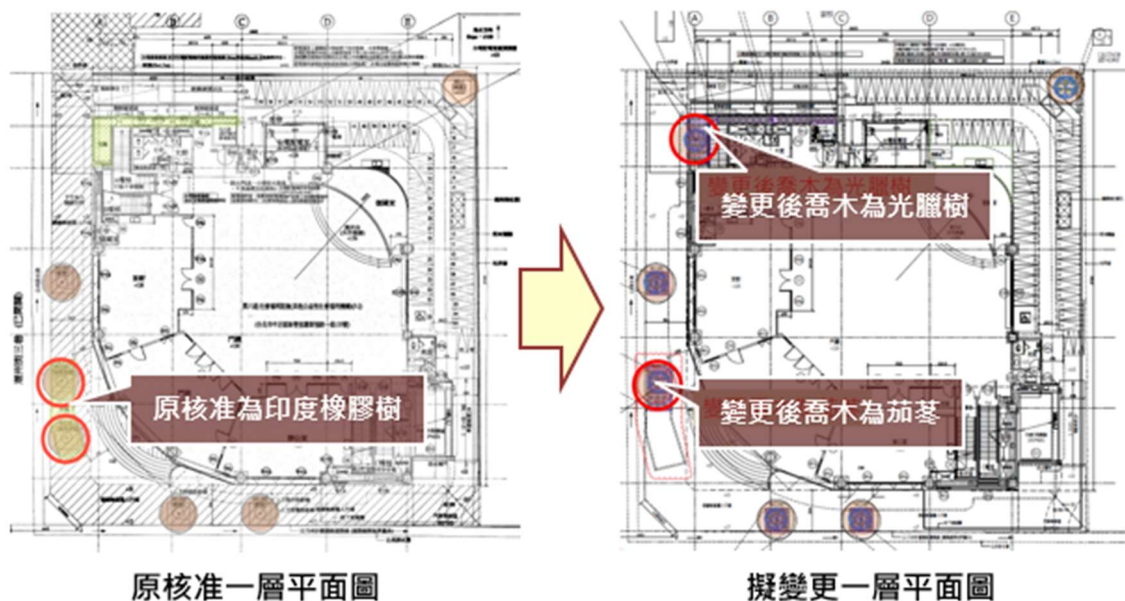
- (一) 本案地下 2 層設置之「儲藏室」，屬公寓大廈之共用部分，已計入容積並檢討步行距離。但建照抽查時認定其面積超過當層樓地板面積的 1/8，不符「建築技術規則」建築設計施工編第 1 條第 19 款之規定。
- (二) 本案前經函詢內政部國土管理署，該署於 114 年 2 月 14 日函復，略謂居室與非居室範圍之認定涉屬個案認定，如有疑義，請備妥個案資料逕向當地主管建築機關洽詢。
- (三) 因配合實際使用需求，猶如旅館後場儲藏室、配合集合住宅社區物業集中儲藏室，已依法計入容積樓地板面積及依建築物主體使用性質設置安全梯，應得不受該「不得超過該層樓地板面積八分之一為原則」之原則。

決議：本案地下 2 層所設置之「儲藏室」，既屬公寓大廈共用部分，且已計入容積樓地板面積，並經檢討符合直通樓梯步行距離之規定。爰建議提案單位將該空間名稱修正為「管理委員會使用空間」，以避免爭議並契合其實際功能屬性。

【提案二】本市○○區○○段○○段○○地號等土地申請變更使用執照，涉綠覆率是否得依建照申請當時法令「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」檢討，或得依「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法—附表 2-1」檢討疑義，提請討論。

說明：

- 一、本案建築物係 103 年核發建造執照，法定適用日為 102 年 9 月 9 日，原依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」規定檢討留設綠化設施。
- 二、本案涉及法令適用疑義部分，提案單位補充說明如下：



- (一) 本次申請變更使用執照，係因基地內樹木病害死亡，故調整樹木及花台位置，惟綠覆率及樹木數量均未變動，實質綠化內容並未改變。
- (二) 原核准之法定綠覆面積為 213.56 m²，實際設置為 225.42 m²；本次變更後，法定綠覆面積仍為 213.56 m²，實設面積亦維持 225.42 m²，並無變更。
- (三) 惟審查單位審認申請變更使用執照，應依掛號申請時之法令辦理，本案因涉及樹木及花草位置調整，要求適用 105 年施行之「新建建築物綠化實施規則」進行綠化內容檢討，惟經設計建築師評估，執行上確有困難。
- (四) 本案屬一般綠化案件，僅涉植栽微調，建請得適用「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」附表 2-1，參照「開放空間」之變更條件檢討。

決議：

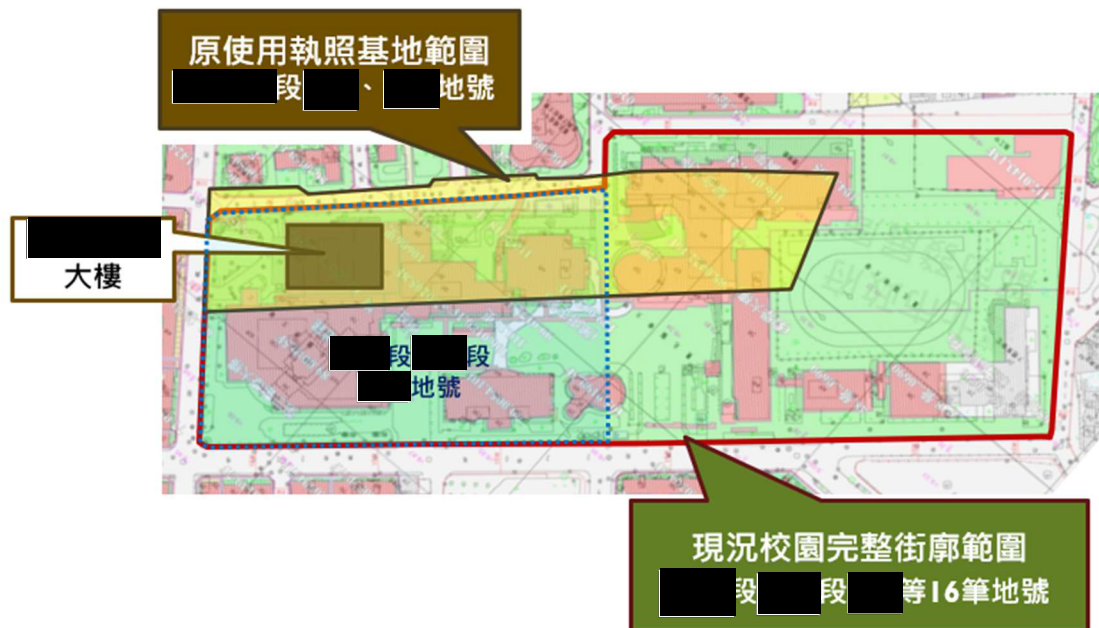
- 一、建築物法定空地變更綠化設施，非屬「建築物使用類組及變更使用辦法」第 8 條所規定應申請變更使用執照之法定項目，亦非內政部指定項目，無須申請變更使用執照，自無「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」之適用。

二、建築基地之所有權人、使用人或公寓大廈之管理委員會，對於原領使用執照核定之綠化設施，負有維護其合法使用之義務，倘有變更需求，在不減損原法定綠覆面積之前提下，得採公文報備方式辦理，以確保合法性並減少爭議發生。

【提案三】為○○○○大學「○○○○大樓」所在本市○○區○○段○○段○○地號等16筆土地申請危老重建計畫案，涉基地範圍認定、容積獎勵計算及退縮檢討疑義，提請討論

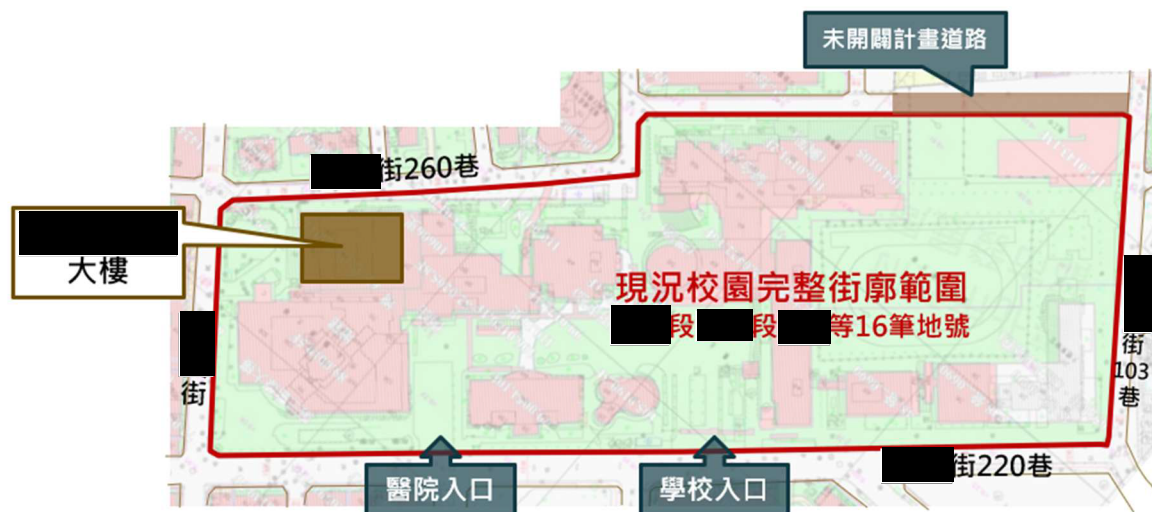
說明：

一、本案擬申請危老重建之建築物為○○○○大學「○○○○大樓」，領有65使字第○○○○號使用執照，原始建築基地係位於○○○段○○○、○○○地號(圖示黃色區塊範圍)，後因地籍重測調整，致該建築物現今位於○○區○○段○○段○○地號(部分土地)範圍內。



二、今擬就○○區○○段○○段○○地號等16筆土地(完整街廓，第三種住宅區)作為危老重建計畫申請範圍，但僅「○○○○大樓」單一建築物需要拆除重建，其基地範圍認定及容積獎勵計算，

得否比照 114 年 4 月 16 日本小組第 419 次會議紀錄提案一決議，有關「公共設施用地允以危老重建建築物之建築面積占全區建築物建築面積之比例」作為容積獎勵分配基準之方式處理？另本重建計畫擬申請「退縮獎勵」，但礙難就完整街廓臨道路側均退縮無遮簷人行步道，能否僅就危老建物所在之面前道路退縮？



三、提案單位補充說明如下：

- (一) 本案所在基地雖非公共設施用地，但地上建物均為校舍、醫院及附屬設施等供公眾使用建築物，具備公共設施用地之事實，建請得比照公共設施用地允以「危老重建建築物之建築面積占全區建築物建築面積之比例」作為容積獎勵分配基準之方式處理。容積上限計算公式如下：

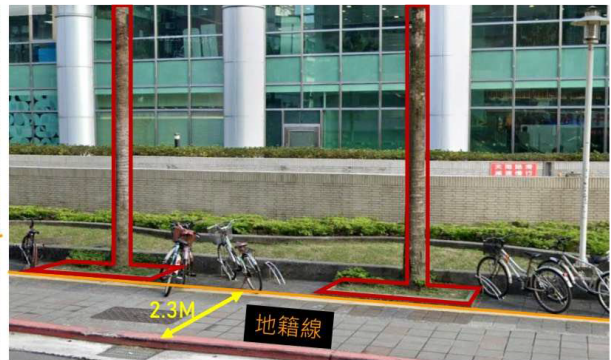
$$(1.3\text{倍基準容積} + \text{時程規模獎勵}) \times \frac{\text{危老建物建築面積}}{\text{全部建物建築面積}} = \text{本次危老計畫取得容積}$$

- (二) 建議本次危老退縮檢討範圍，僅就危老建物相鄰之計畫道路(即○○街及○○街 260 巷)退縮無遮簷人行步道，以契合危老重建之原意，使可行性及行政效益最大化。至於○○街 103 巷、○○街 220 巷及未開闢計畫道路等區段，因其現況已設置公有人行道，且退縮範圍內現有綠化帶、標誌設施、台電設備與透空

圍牆等均未妨礙通行與視距安全，應符合都市景觀與公共通行效益。(如後附現況照片)



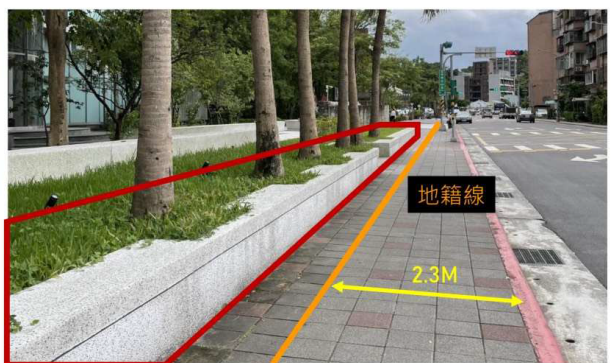
街220巷 交通號誌、台電電箱



街220巷 草皮與椰子樹等綠化帶



1. 街220巷 院區指標系統



2. 街220巷 植栽與花台等綠化帶

決議：

- 一、本案○○○○大學「○○○○大樓」申請危老重建，同意就○○區○○段○○段○○地號等16筆土地（完整街廓）作為危老重建計畫申請範圍，並以「危老重建建築物之建築面積占全區建築物建築面積之比例」作為容積獎勵分配基準。
- 二、至於本案擬依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條申請建築基地退縮建築之容積獎勵，能否僅就危老建物實際相鄰之計畫道路（即○○街及○○街○○巷）退縮無遮簷人行步道，抑或符合內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函釋「倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）優先申請本辦法第3條或第5條獎勵」之情形，請提案單位報請內政部釋示憑辦。

【提案四】本市○○區○○段○○段 00-0 、00-0 、00-0 、00-0 、00-0 地號等 5 筆土地，已完成區段徵收，涉及「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」及「建築技術規則」有關基地坡度計算之坵塊邊長檢討適用疑義，提請討論。

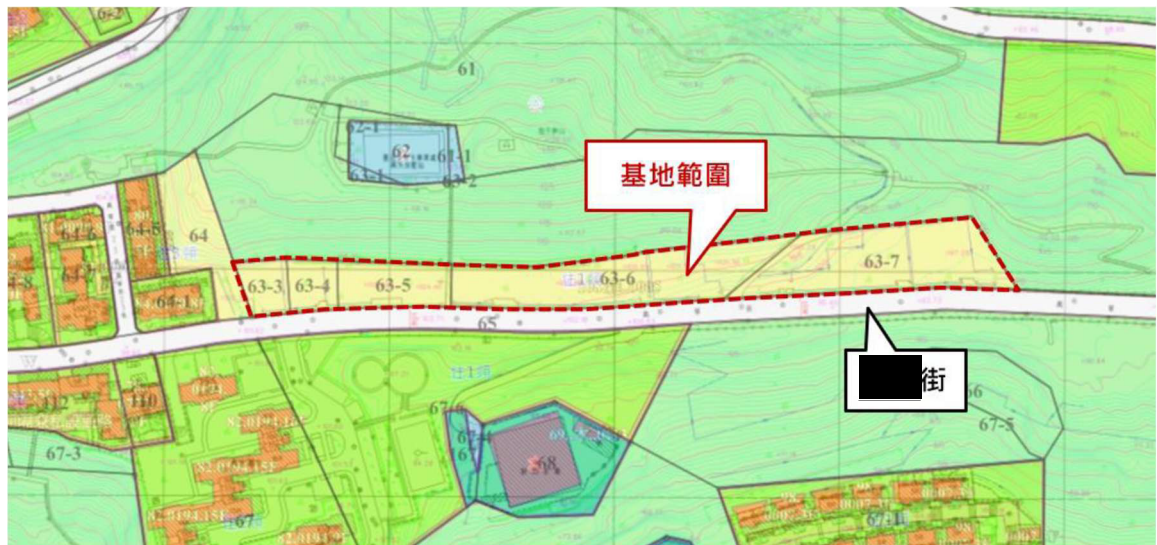
說明：

- 一、按「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第 2 點規定：
「基地內平均坡度超過百分之三十者，除得配置下列設施並得計入開發面積外，不得開挖整地及作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率。但民國 88 年 6 月 7 日前已完成市地重劃及區段徵收地區者，不在此限：(一)排水、截水溝或滯洪、沉砂、擋土安全之水土保持設施及造林保育措施。(二)依法應退縮留設人行步道或設置基地內唯一穿過性之出入通路，經提送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者。」
- 二、又「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第 8 點規定：
山坡地開發之相關設計應符合下列規定：(一)基地坡度：應以比例尺不得小於一千分之一民國 80 年至 84 年本府航空攝影測量方式測繪之數值地形圖及依下列坵塊邊長分別計算平均坡度，作為建蔽率、容積率檢討及建築配置之基準：
 - (1)建蔽率、容積率檢討：坵塊邊長為十公尺。但屬第一點第六款規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第二百六十一條規定並採以整數計之坵塊邊長計算。
 - (2)建築配置：坵塊邊長為以整數計之五公尺至十公尺。但屬第一點第六款規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第二百六十一條規定並採以整數計之坵塊邊長計算。

三、提案單位表示：

- (一)本案基地位處「擬定及配合修訂本市木柵、○○○○路 140 高地附近地區細部計畫案」範圍內，依臺北市政府地政局 114 年 6 月 2 日北市地開字第 1146012346 號函示，案於 73 年 3 月辦

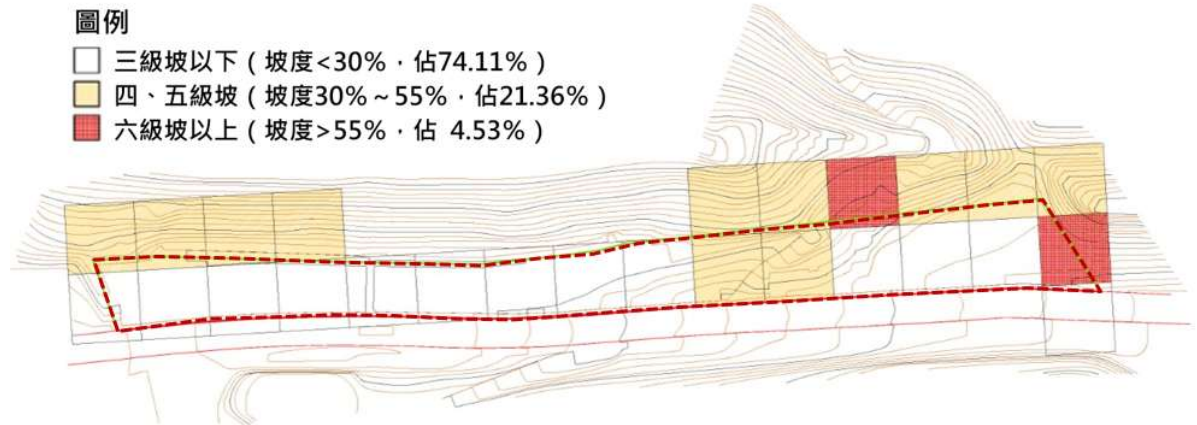
竣區段徵收。開發單位並於 96 年自臺北市政府都市發展局以公開標售方式取得該土地，後已領有 111 使字第 000 號雜項使用執照。



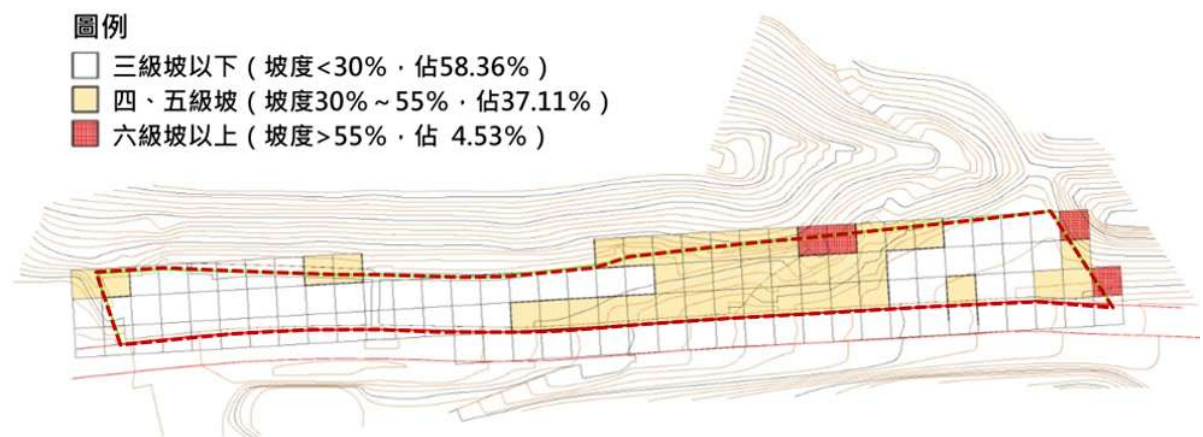
- (二) 本案基地按「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第 2 點規定，屬民國 88 年 6 月 7 日前已完成市地重劃及區段徵收地區，不受「自然地形平均坡度超過百分之三十者」之相關限制，得開挖整地及作為建築使用。據此，似可推論不受第 8 點有關「建蔽率、容積率檢討：坵塊邊長為十公尺」及「建築配置：坵塊邊長為以整數計之五公尺至十公尺」之限制。
- (三) 前述坵塊邊長之檢討方式，係屬都市計畫法系之規定，而建築法系之建築技術規則，其建築設計施工編第 261 條另有明定「平均坡度：在地形圖上區劃正方格坵塊，其每邊長不大於二十五公尺。」又遍查臺北市政府相關法令函釋，尚無限制適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」之案件，於檢討建築技術規則之平均坡度時，仍應依循「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」規定之坵塊邊長檢討，顯見不同法系之規定仍應有別。
- (四) 本案前經提報本小組第 422 次會議討論，案經決議：請提案單位依本府 98 年 2 月 18 日府都建字第 09863506800 號函示補充

本案基地依「建築技術規則」與「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」之塊分析差異比較圖資，再提送本小組會議討論。茲檢附套疊後之差異比較圖，如附件供參。

實測地形坵塊與原始地形坵塊套疊(24mx24m):



實測地形坵塊與原始地形坵塊套疊(10mx10m):



- (五) 惠請同意本案基地檢討平坡坡度，得回歸建築技術規則，採用坵塊「每邊長不大於二十五公尺」辦理，免按「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」之坵塊邊長「十公尺及五公尺至十公尺」檢討。

決議：

- 一、本案經本府都市發展局建築管理科表示，提案單位依「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第2點但書規定，因土地取得方式為「區段徵收」，不受「自然地形平均坡度超過百分之三

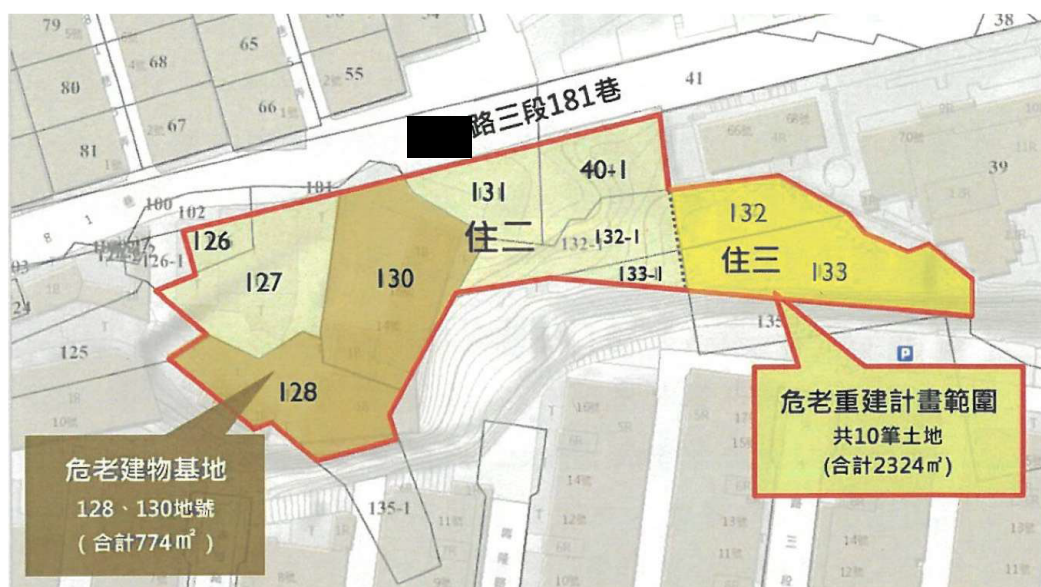
十，不得開挖整地及作為建築使用」之限制。

- 二、本案請依本府 98 年 2 月 18 日府都建字第 09863506800 號函示補充本案基地依「建築技術規則」山坡地專章與「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」之坵塊套疊檢討建築基地內建築物配置範圍，並據以行政簽報併會辦本府都市發展局建築管理科。

【提案五】本市○○區○○段○○段○○地號等 10 筆土地，擬申請危老重建，涉及基地跨範圍適用「建築技術規則建築設計施工編第 13 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」之坵塊檢討執行疑義，依本小組第 420 次會議決議，續提請討論。

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。(如圖示)



- 二、本案基地同時位處「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

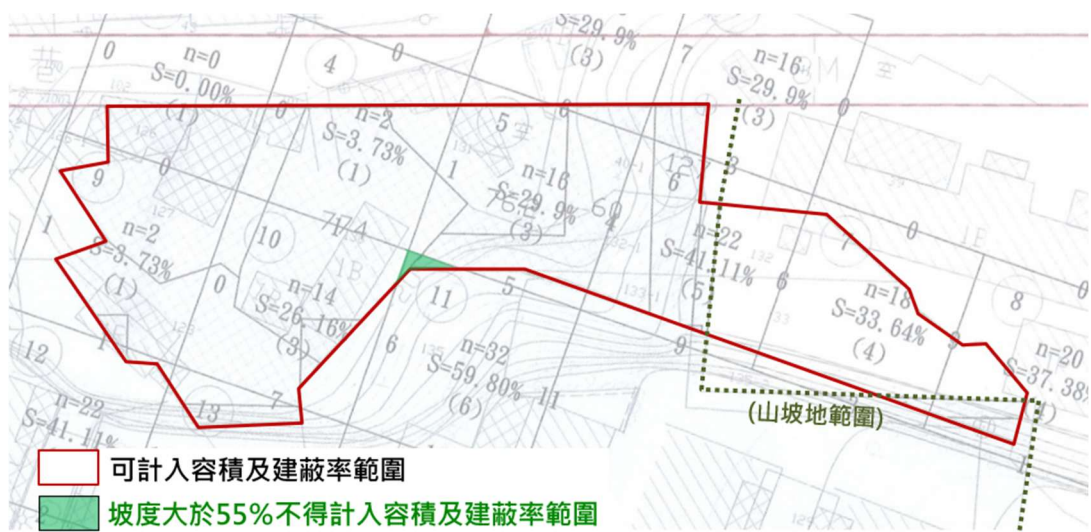
管制範圍。惟依不同法規計算平均坡度，其坵塊區劃之正方格尺寸上限並不一致。提案單位認為，針對不同山坡地屬性所適用之限制範圍，應區分檢討坵塊尺寸，以維護檢討結果之公平性與可行性；另並建議，於兩種山坡地屬性管制範圍重疊之區域，是否得採取「擇優檢討」方式辦理，爰提請本次會議討論。



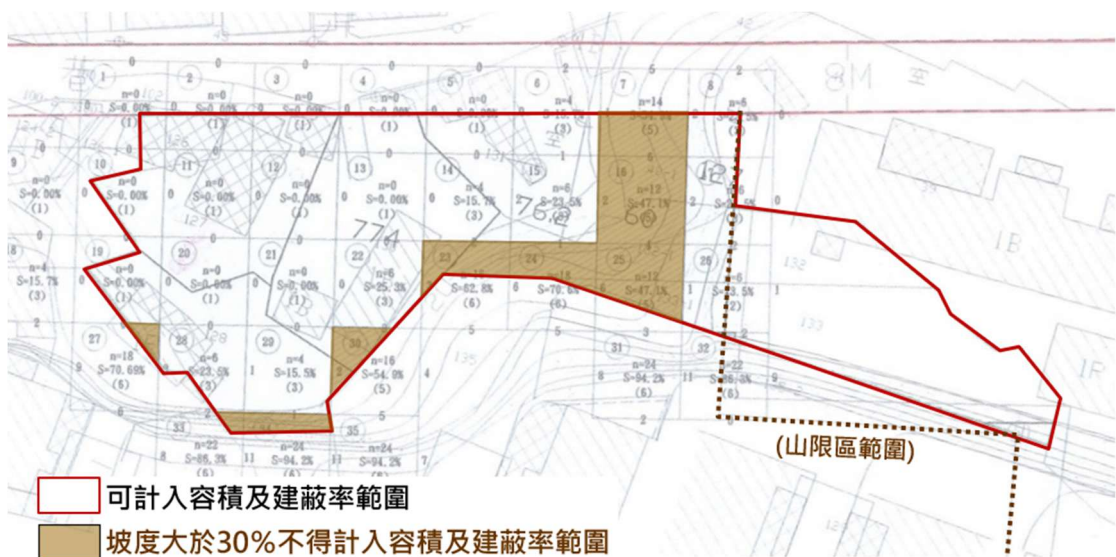
三、提案單位補充說明如下：

(一) 有關「法定山坡地」及「山限區」之坡度分析規定，分述如下：

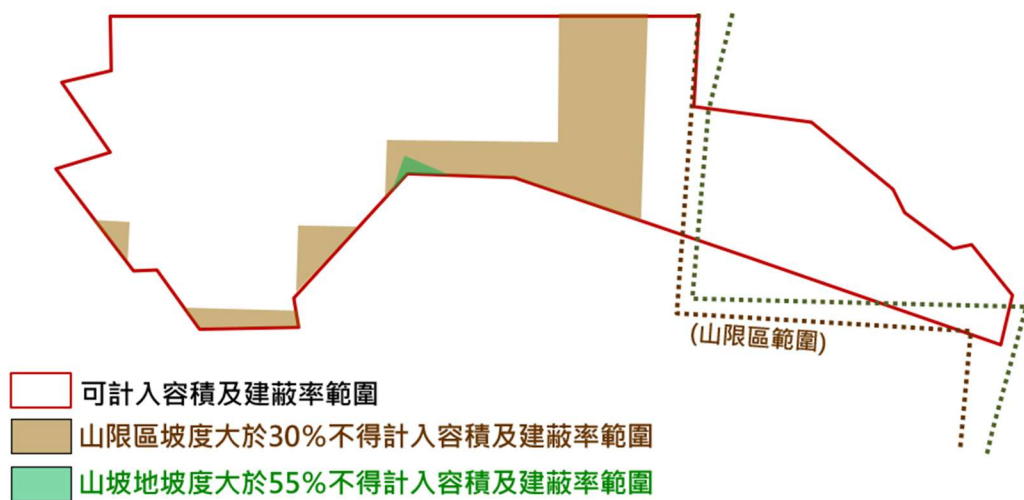
- 1、建築技術規則建築設計施工編第 261 條對於「法定山坡地」之坡度分析，並無要求對照歷史地形圖資。現行須以歷史圖資對照現況實測圖之作法，起源於 96 年函(98 年函修正)添加額外之限制。然依建築技術規則及 98 年函皆僅須繪製 25 公尺以內單一整數尺寸之坵塊圖分析即可。



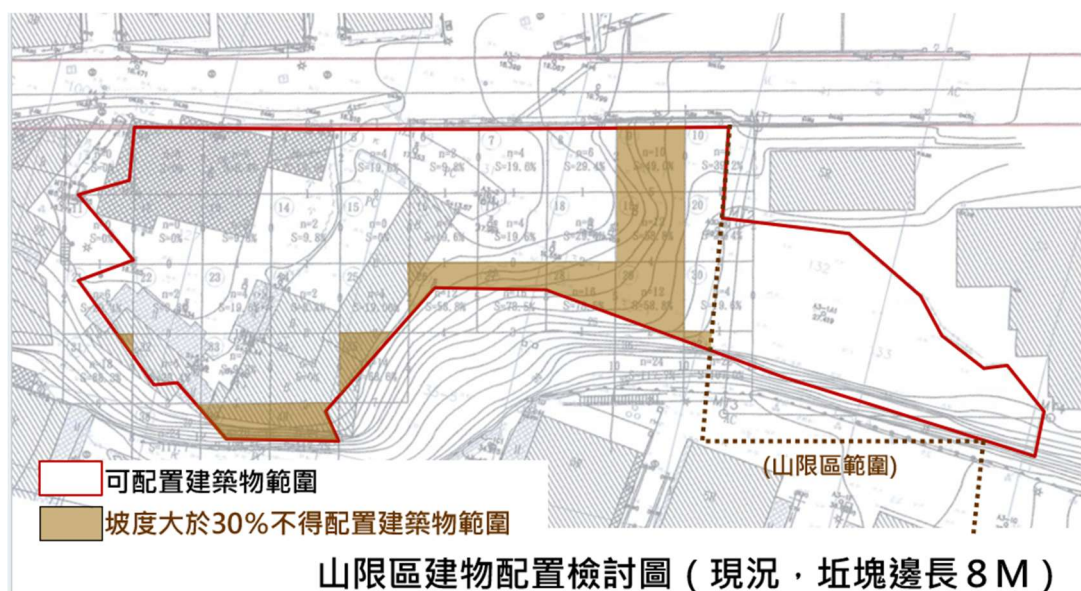
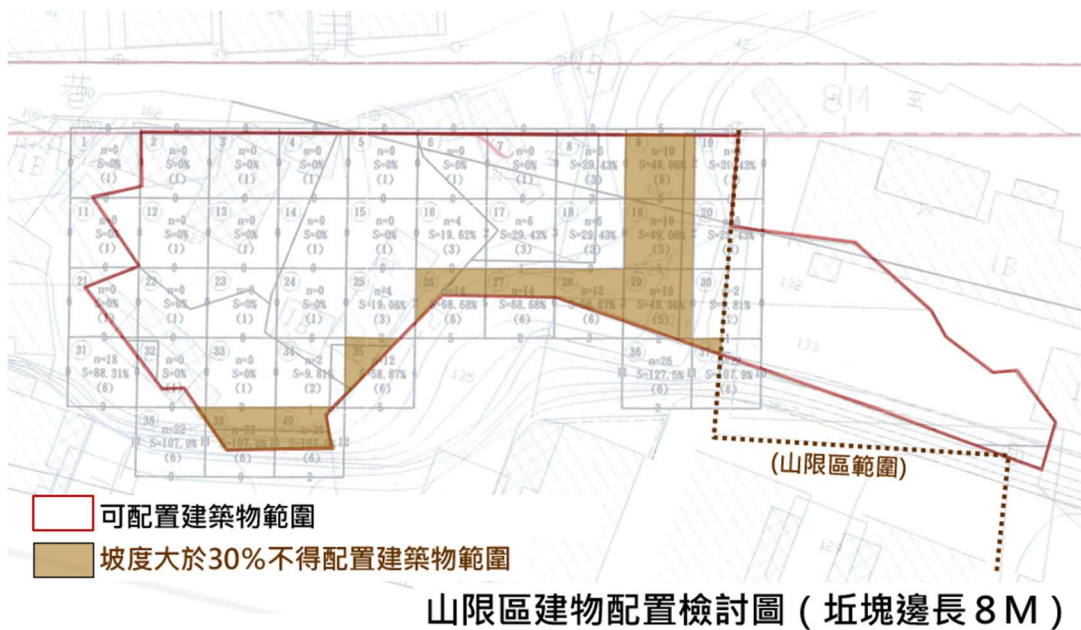
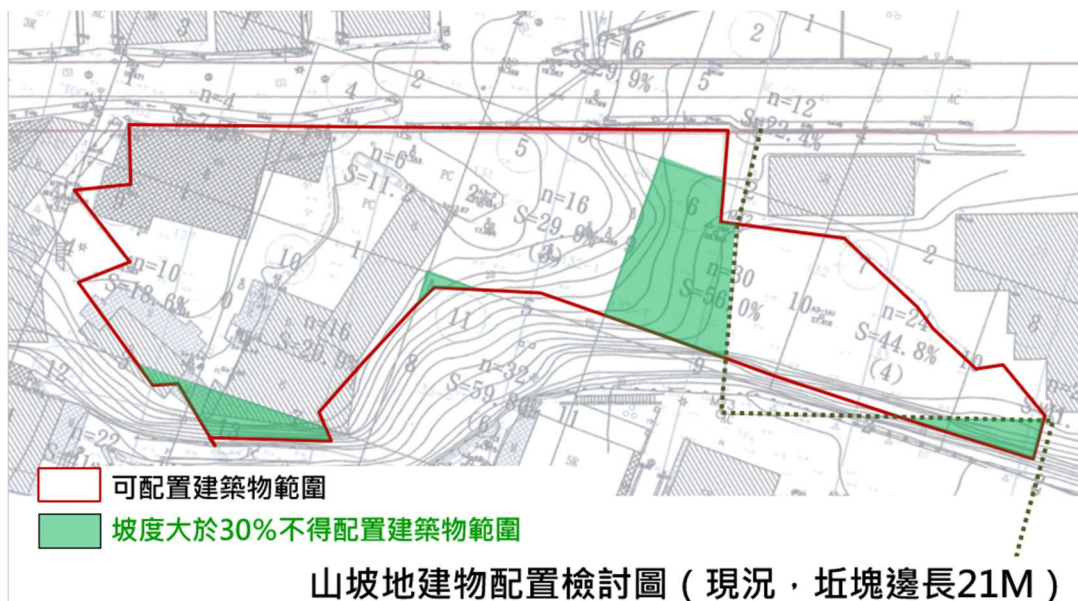
山坡地建蔽率及容積率檢討圖 (坵塊邊長21M)

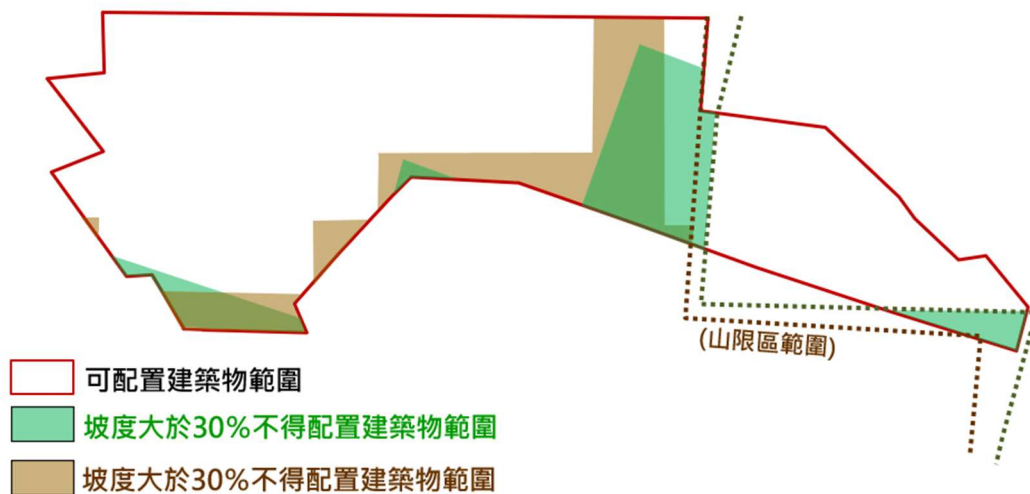


山限區建蔽率及容積率檢討圖 (坵塊邊長10M)



山限區+山坡地合併容積建蔽率檢討圖





山限區+山坡地建物配置合併檢討圖

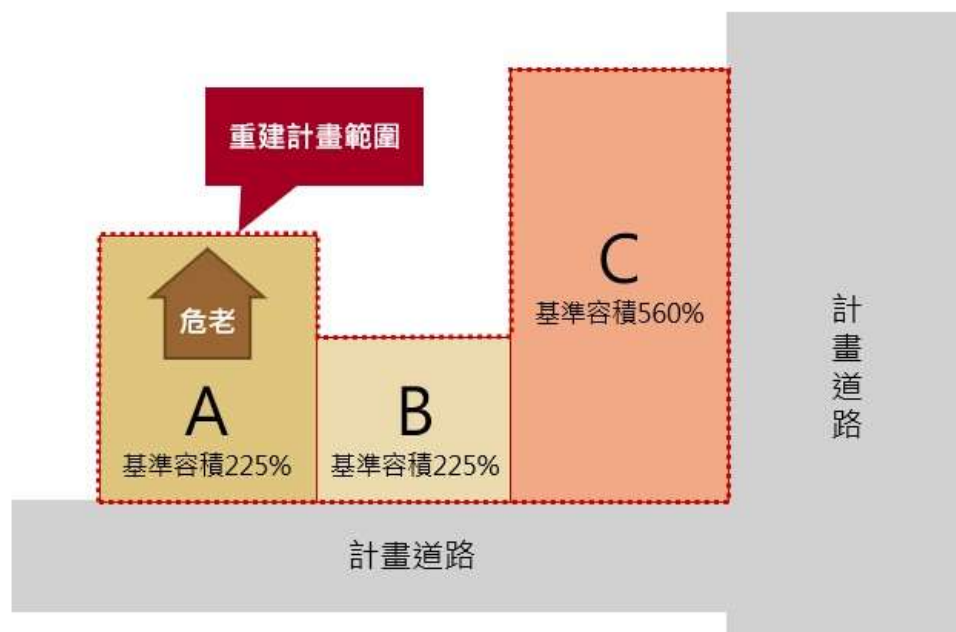
- 2、山開規定第 8 點對於「山限區」之坡度分析，則分為分析開發強度(建蔽率、容積率)以固定 10 公尺坂塊就歷史圖資之地形為之；分析建築配置則以 5~10 公尺整數尺寸坂塊為之，另建築配置須以歷史圖資對照現況實測圖。
 - 3、既然公告此二類山坡地範圍之法源及管制目的各異，自無以建築技術規則規定去檢討非法定山坡地之山限區，或是以山開規定去檢討非山限區的法定山坡地之理。
- (二) 綜上所述，建議處理上述二類山坡地之法令適用，得按下列原則檢討：
- 1、基地屬單純「法定山坡地」，不在「山限區」範圍者：依建築技術規則檢討坡度。
 - 2、基地屬單純「山限區」，不在「法定山坡地」範圍者：依山開規定檢討坡度。
 - 3、基地位於「山限區」亦位於「法定山坡地」範圍，且全部重疊者：依建築技術規則檢討坡度，再依山開規定檢討坡度，並將

二種檢討結果重疊，取其嚴格者。

- 4、基地部分位於「山限區」，部分位於「法定山坡地」範圍，僅部分重疊者：屬「法定山坡地」之範圍依建築技術規則檢討坡度；屬「山限區」範圍依山開規定檢討坡度，並將二種檢討結果重疊，取其嚴格者。

決議：同意提案單位所擬關於區分「法定山坡地」與「山限區」適用法令及檢討方式之意見。若建築基地同時涉及前述兩類山坡地者，得依各該法規分別辦理坡度檢討，並針對其重疊範圍，採取從嚴認定原則，作為建蔽率、容積率檢討及建築配置之基準。

【提案六】有關危老建築物基地合併鄰接多筆土地申請重建，當重建計畫範圍內涉及跨不同使用分區之土地時，申請人可否自行選擇基準容積較優之土地，檢討符合「危老條例」第6條第5項之規定？提請討論。



說明：

- 一、按「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 6 條第 1 項規定，重建計畫範圍內之建築基地，得視實際需要給予適度建築容積獎勵，並於同條文第 5 項規定，合併鄰接之建築物基地或土地，適用第 6 條第 1 項至第 3 項規定，其面積不得超過第 3 條第 1 項危老建築物基地面積，且最高以 1000 平方公尺為限。
 - 二、如附圖所示，危老基地 A，合併鄰地 B、C 納入重建計畫範圍。其中 A、B 地位於第三種住宅區，基準容積 225%；C 地位於第三種商業區，容積率 560%。
 - 三、據提案單位表示，「危老條例」第 6 條第 5 項僅規範「合併鄰接土地」申請容積獎勵之面積限制，似未明定「合併鄰接土地」的選擇方式。本案可否自行擇優以 C 地（未直接與危老基地 A 相鄰）檢討符合該條文規定？提請討論。
- 決議：有關合併鄰接土地適用容積獎勵之選擇方式，因涉及中央法令解釋，請業務科室報內政部參酌「危老條例」109 年修法說明提及「鼓勵整合鄰地」及「提供誘因」之立法意旨予以釋示。

【提案七】為○○區○○路○○號建築物申請變更使用執照，其都市計畫主要計畫已變更為商業區（原屬第二種工業區），但細部計畫併都市更新尚未核定公告，原合法建築物能否申請變更供作移工宿舍使用？又原核准用途為「倉庫」，樓層高度大於 3.6 公尺，是否須符合建築技術規則建築設計施工編第 164-1 條樓層高度之限制？提請討論。

說明：

- 一、本案基地土地、地上建物所有權人為台灣電力股份有限公司，原址為台電修護處，使用分區原為「第二種工業區」，係臺北市推動東區門戶計畫之公地活化公辦都更案，經台電公司 114 年初公開

評選，由山林匯開發股份有限公司獲得最優申請人(實施者)資格。

二、都市發展局都市規劃科表示，查案址原係工業區，前經本府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處)主要計畫案」，並於辦理都市更新事業計畫草案公開展覽並簽訂協議書後報內政部核定，嗣於 108 年 9 月 5 日公告發布實施，土地使用分區已變更為商業區。另細部計畫部分，業經本市都委會 107 年 9 月 20 日第 735 次委員會審竣，並決議編號 AR-1-2 及 CR-1 兩開發區，應分別俟該區事業計畫及權利變換計畫審議通過後，再行公告實施，故案址目前尚無細部計畫土地使用分區管制。

三、提案單位表示，與本案有關疑義說明如下：

(一)案址土地使用分區原屬「第二種工業區」，但主要計畫已變更為「商業區」，但細部計畫併都市更新擬定尚未核定公告，今實施者取得台灣電力股份有限公司同意，基地上原合法建築物於都市更新審議程序期間，擬先行作為移工宿舍使用，目前都市計畫細部計畫尚未核定公告，是否能允許變更使用？

(二)又建築物使用執照原核准用途為工業廠房倉儲類建築(C-2 類組)，申請變更為「寄宿住宅(H-1 類組)」，是否須檢討符合建築技術規則建築設計施工編第 164-1 條有關住宅、集合住宅等類似用途建築物「地面一層樓層高度不得超過 4.2 公尺，其餘各樓層之樓層高度均不得超過 3.6 公尺」之限制？提請討論。

決議：按「建築物使用類組及變更使用辦法」第 3 條規定，建築物變更使用類組時，應先檢討符合都市計畫土地使用分區管制之容許使用項目，是請提案單位補充細部計畫審竣內容，再提下次會議討論。