

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：張曉芬

電話：02-27208889或1999#8366

電子信箱：hf6719@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國112年11月1日

發文字號：北市都建照字第1126176465號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：發文附件-台北市建築管理工程處營建法規研究小組第404次會議紀錄
(28565658_1126176465_1_ATTACH1.pdf、28565658_1126176465_1_ATTACH2.
pdf)

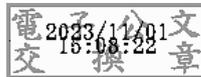
主旨：檢送本處112年9月20日營建法規研究小組第404次會議紀
錄1份，各與會單位如有其他補充意見，請於文到7日內具
文提供，請查照。

說明：

- 一、依本處112年9月15日北市都建照字第1126163714開會通知
單賡續辦理。
- 二、本會議紀錄請承辦科室依行政程序簽報核定後據以辦理。

正本：臺北市建築師公會、臺北市政府法務局、臺北市政府都市更新處(提案2承辦人分機
8518)、臺北市交通管制工程處(提案2承辦人分機8518)、臺北市政府工務局新建
工程處(提案2承辦人分機8518)、臺北市政府都市發展局都市測量科(提案2承辦
人分機8518)、臺北市政府都市發展局建築管理科(提案2承辦人分機8518、提案3
承辦人分機8517)、臺北市政府都市發展局都市規劃科(提案3承辦人分機8517、
提案4承辦人分機8366)、臺北市政府都市發展局都市設計科(提案4&5承辦人分
機8366)、臺北市建築管理工程處李或副總工程司、臺北市建築管理工程處使用
科、臺北市建築管理工程處施工科、洪德豪總工程司

副本：劉書文建築師事務所(提案1承辦人分機2774)(含附件)、廖國誠建築師事務所
(提案2承辦人分機8518)(含附件)、梅曉飛建築師事務所(提案3承辦人分機
8517)(含附件)、廖錦盈建築師事務所(提案4、5承辦人分機8366)(含附
件)、都美建設股份有限公司(含附件)



臺北市建築管理工程處營建法規小組第 404 次會議紀錄

◎時間：中華民國 112 年 9 月 20 日(星期三)下午 14:00

◎地點：臺北市政府市政大樓 2 樓北區 N211 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

記錄：張曉芬

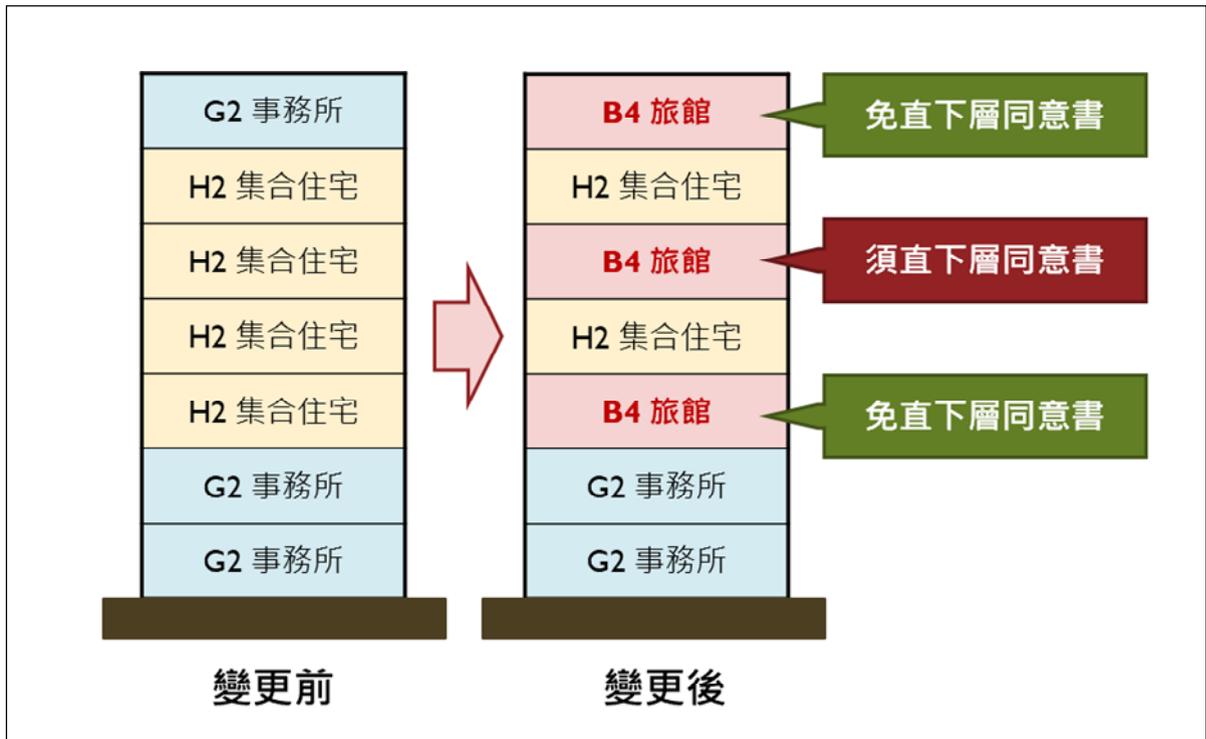
◎出席單位及人員：如附簽到表

【提案一】 使用執照核准用途為住商混合之建築物，其中單一樓層擬辦理用途變更為 B4 類組(旅館)使用，增設 2 間以上浴室廁所是否須取得直下層建築物所有權人同意書？提請討論。

說明：

- 一、按都市發展局 105 年 6 月 28 日北市都建字第 10564302900 號函示，為遏止集合住宅公寓大廈建築物不當裝修情事，以維護全體區分所有權人之生活品質與共同利益，本市集合住宅申請裝修成多間套房及增設變更兩間(含)以上浴室、廁所案件，需檢附直下層所有權人同意書。
- 二、提案建築師表示，位於本市商業區住商混合之建築物，倘原核准「非集合住宅」之樓層，擬申請變更為 B4 類組(旅館)使用，增設 2 間以上浴室廁所時，是否須適用都市發展局 105 年 6 月 28 日北市都建字第 10564302900 號函，於辦理變更使用執照或室內裝修時，檢附直下層所有權人同意書？但就該函字意，似僅侷限「集合住宅申請裝修成多間套房及增設變更兩間(含)以上浴室、廁所案件」，故建築物原核准用途若非供集合住宅使用者，應無該函之適用，建請統一執行標準，實感德便。

結論：



- 一、按都市發展局 105 年 6 月 28 日北市都建字第 10564302900 號函示，僅限建築物核准用途為集合住宅之建築物，申請裝修成多間套房及增設變更兩間(含)以上浴室、廁所案件，且其直下層用途為集合住宅者，始須檢附直下層所有權人同意書。(參見附圖)
- 二、為統一執行標準，本案續請使用科專案簽報核定後，納入解釋函令彙編，以廣週知。

【提案二】為本市○○區○○段二小段116地號等43筆地都市更新事業計畫，因申請都更基地內涉及現有巷道需申請廢巷改道，原有巷道出入於○○街，擬改由○○路出入，茲擬變更方案提請討論。

說明：

- 一、本案前經本府 111 年 11 月 21 日召開「臺北市都市更新及爭議處

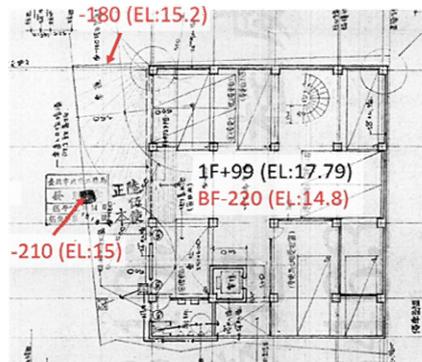
理審議會第569 次會議」決議（略以）：請實施者說明本更新基地範之現有巷道與東南側鄰地所夾之空間用途，經建管處調閱鄰地使照圖說，前開空間為鄰地（145 地號）之車道使用，並透過本案範圍內之○○街 57 巷通行。因此有關本案廢巷改道部分，後段應可廢止，惟前段部分仍須透過改道方式辦理。仍請實施者提供周邊現有巷之位置與範圍，並檢具現有巷已改道版本之建築圖說，供審議參酌。



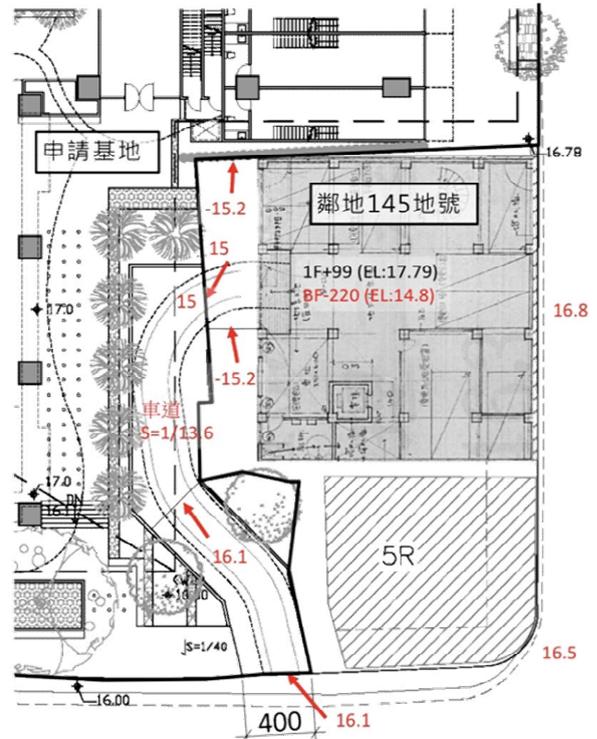
二、提案單位說明如下：

- (一) 本案申請建築線指示圖，○○街 57 巷非屬指定建築線之現有巷。本案都市更新劃定範圍內之現有巷（○○街 57 巷），指定時間為 67 年，而鄰地（○○段二小段 145 地號）乃 64 年申請核准，65 年完工之建物，早於現有巷之指定。另 145 地與劃定範圍內現有巷並無相連。
- (二) 經調閱鄰地 145 地號（64 建字第○○○號、65 使字第○○○號）建築執照相關圖面，申請建物之地下室為停車空間，經由都更範圍私人土地進出，該範圍並非 67 年指定之現有巷道路。

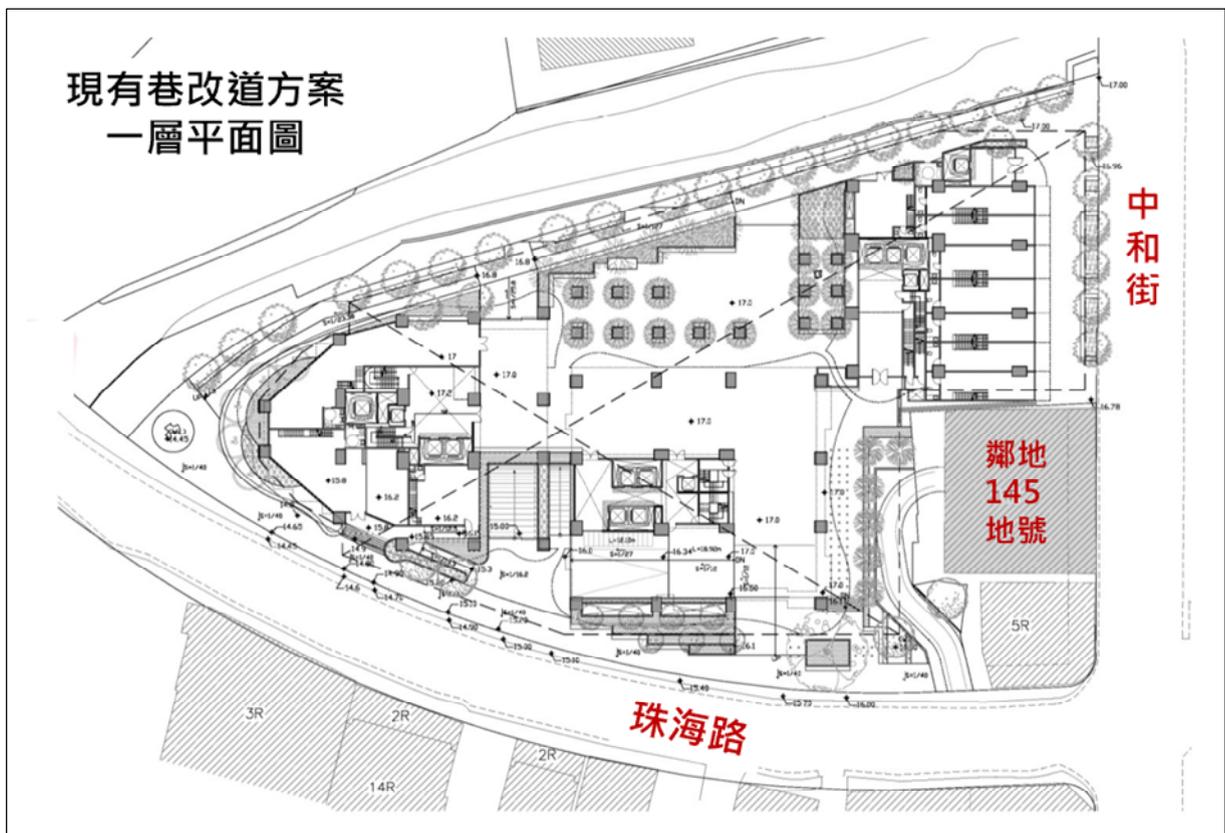
(三)本案擬依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第11條第1項第2款「現有巷道位於申請建築基地內且僅供基地內原住戶通行」之規定，於辦理建築執照時，檢附有關書圖，併案申請廢止或改道，得免依第6條至第10條程序辦理。茲擬修正方案如下，提請討論。



▲ 鄰地145地號 地下室平面圖



現有巷改道方案
一層平面圖 ▼



現有巷改道方案
一層平面圖

結論：

- 一、本案尚無「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第 11 條第 1 項第 2 款之適用，請再行釐清本案廢巷改道之法令適用性。
- 二、提案單位所擬現有巷改道方案，因涉及鄰地 145 地號須申辦變更使用執照，恐不易整合鄰地意願，宜在不涉及鄰地變更之前提下，於基地範圍內設置迴車道。請提案單位調閱建築執照原卷照片及圖說瞭解高程、確認車道形式及廢巷改道方案後再提會討論。

【提案三】有關本市○○區○○段四小段 465 地號土地，坐落於保護區，已領得108建字第○○○號建造執照，其執照附表加註未來無條件配合鄰地設置 3.64 公尺無遮人行道得否取消？提請討論。

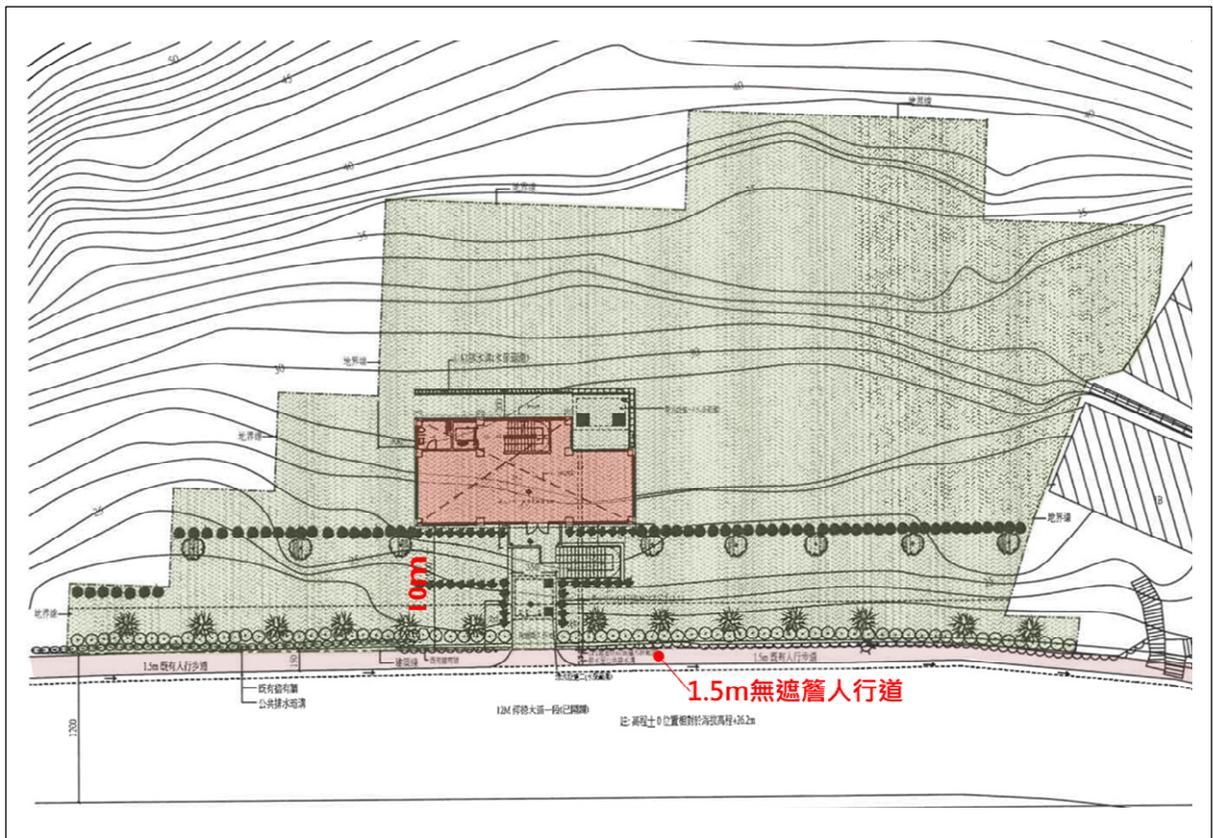
說明：

- 一、相關法令依據：
 - (一) 臺北市政府 100 年 5 月 24 日(100)府法三字第 10031529700 號令修正公布之「臺北市土地使用分區管制規則」第 88 條：「行政區、文教區及保護區應退縮三·六四公尺建築，其退縮部分得做為空地計算。」
 - (二) 臺北市政府 112 年 8 月 4 日(112)府法綜字第 112304797 號令修正公布之「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 88 條「行政區及文教區內建築基地臨道路側應退縮留設三點六四公尺無遮簷人行道或騎樓，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。」第 88 條之 1：「農業區及保護區內建築基地臨道路側應退縮三點六四公尺建築，其退縮部分得計入法定空地。但第一種（第五十組）建築物與都市計畫道路境界線之距離不得小於十公尺。」

(三) 都市發展局 102 年 6 月 17 日北市都建字第 10263591100 號函頒「臺北市土地使用分區管制自治條例第 88 條保護區留設無遮簷人行道執行圖例」

二、提案建築師說明如下：

(一) 100 年規定保護區、行政及文教區應退縮 3.64 公尺建築，惟是否僅需退縮建築抑或留設無遮簷人行道未臻明確，彼時執照審查作法均為要求設置無遮人行道。又本案地形難以配合設置，故以加註方式辦理。後續土管修正後，行政區及文教區已於法條內容明確說明應設置無遮人行道，但保護區保留原文字為退縮 3.64 公尺建築，足見兩者執行方式存有差異。故本案既已退縮建築，應免留設無遮人行道，本案建造執照加註事項應可取消。



(二) 本市 100 年土地使用分區管制法令並未明確區分保護區是否應設置無遮人行道，故依 102 年之圖例，配合加註後續俟鄰地建築完成後補足無遮簷人行道。然後續土管已未要求保護區應設置無遮

簷人行道，故縱然後續鄰地建築完成，本案亦已無設置無遮簷人行道銜接之必要，可證明本案無遮簷人行道無論依法規或實際情形，均無設置之需要，故提請討論，惠允取消本案建造執照附表加註事項第 35 項。

結論：

- 一、本案既經提案建築師說明，就法令及實務面後續均無須設置無遮簷人行道需要，並經臺北市建築師公會、都發局都市規劃科及建築管理科等單位確認符合相關規定且無意見，同意併建造執照變更設計，取消 108 建字第○○○號建造執照附表注意事項第 35 項列管事項；另請業務科室檢討應否刪除保護區無遮簷人行道設置圖例。
- 二、另涉及建築技術規則建築設計施工編第 263 條規定沿建築線設置 1.5 公尺人行道部分，經提案建築師說明建築基地具特殊情形，因基地臨接 12 公尺仰德大道之道路已開闢，且於建築線外已設置達 1.5 公尺既有人行道，考量基地內地形高低差甚鉅，基於水土保持與考量坡地穩定度及安全性，應保留原擋土牆及原地形，故原則同意免予退縮設置 1.5 公尺人行道。

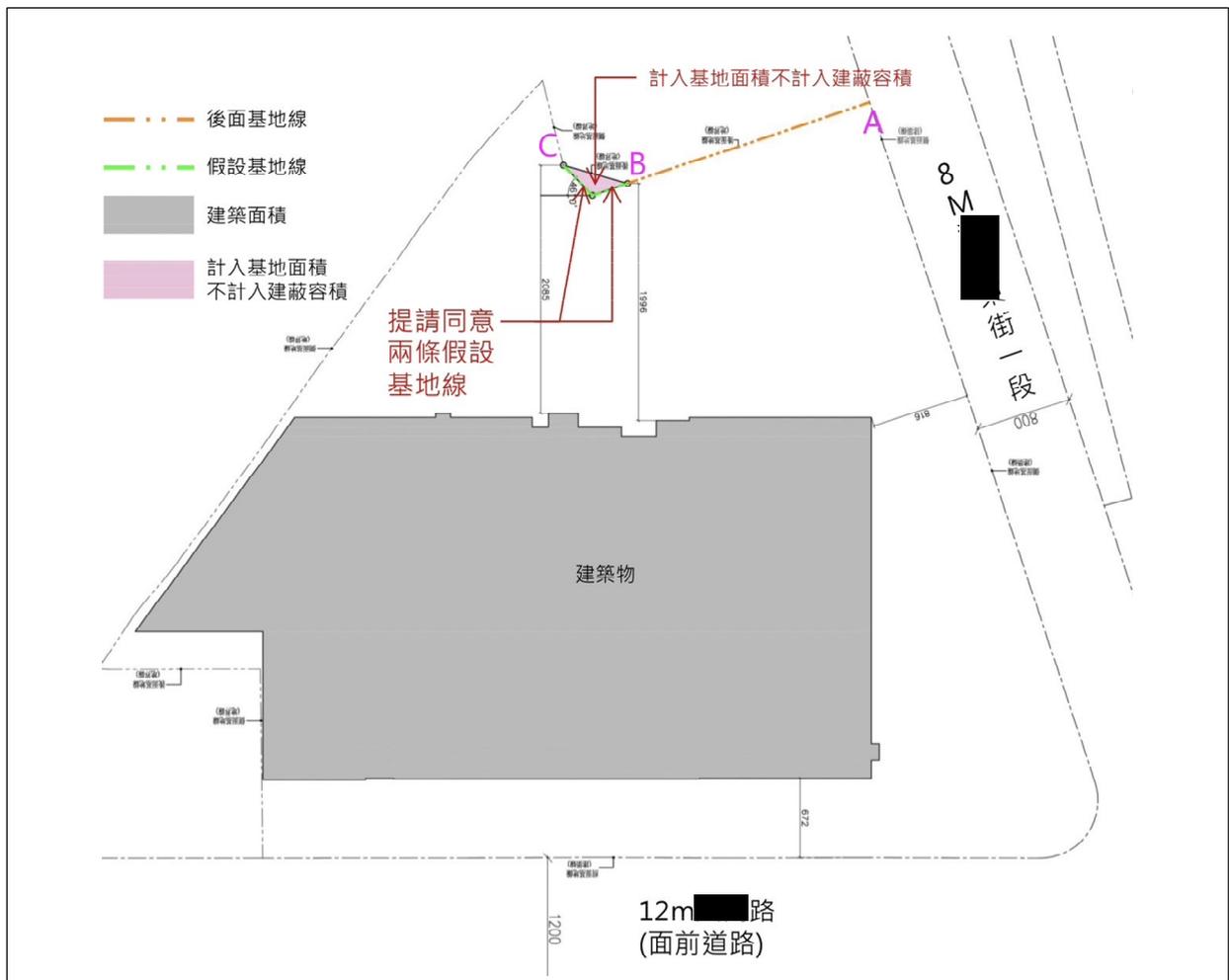
【提案四】 為○○區○○段三小段212-1地等7筆土地，擬參照「臺北市建築管理案例彙編」第 8409 號案例檢討假設後院基地線之可行性，提請討論。

說明：

- 一、本案基地於 12m ○○路及 8m ○○○街一段交叉口，基地面積 3592.11 平方公尺，屬第三種工業區(容積率 300%、建蔽率 55%)西側面對基隆河，現況為老舊簡陋工業區。本案已於 112 年 2 月 18 日都更報核，112 年 5 月 10 日函請辦理 168 專案審查。

二、本案前經本府 112 年 6 月 5 日召開都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第 112015 次專案委員會議，決議(略以)「假設後院及側院線.....，請依相關法令檢討，並請建管處確認。」

三、提案單位表示，本案因後(側)面基地線曲折，為保持配置完整方正，提請放寬與建築線垂直延伸 AB 段視為後面基地線，另與取 46°轉換成 BC 假設為側面基地線相交角連接，所圍成三角形範圍，計入基地面積，但不計入建蔽率及容積率核算。



結論：本案情形與「臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議暨建築管理案例彙編」第 8409 號案例有別，仍請提案單位依「臺北市土地使用分區管制自治條例」及案例彙編等相關規定檢討後院線及側院線。

【提案五】 為○○區○○段三小段212-1地等7筆土地，申請都市更新案涉及陽台裝飾物檢討疑義，提請討論。

說明：

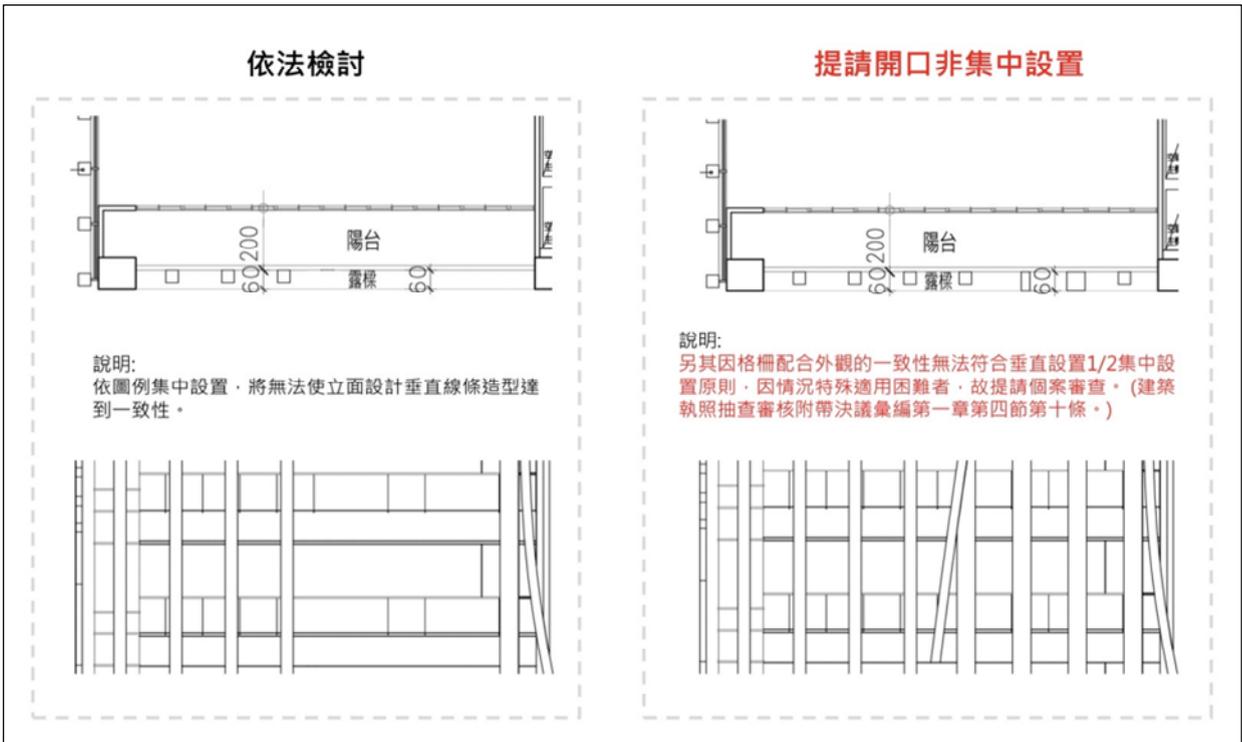
- 一、本案建築基地同【提案四】，前經都市設計及土地使用開許可審議委員會「第112015次專案委員會議決議(略以)「...陽及露臺外飾板請依相關法令檢討，並請建管處確認。」
- 二、據提案建築師表示，本案陽台裝飾物，依「臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議暨建築管理案例彙編」第1章第4節第10條第2款：「垂直設置二分之一陽台長度(以集中設置為原則，但情況特殊適用困難者，得個案審查)且透空過半之裝飾版，並應留設淨寬75公分以上，淨高1.2公尺以上之無遮蔽開口。」本案為實踐設計理念及保持外觀一致性，裝飾物設置採留設淨寬大於75公分，淨高大於1.2公尺之無遮蔽開口，並檢討符合過半透空。

依法檢討



提請開口非集中設置





結論：本案陽台外緣附設裝飾性構造物，原則同意申設單位引用本處公告之「臺北市建築物附置裝飾性構造物設計原則」草案檢討並適用。