

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8月16日

發文字號：北市都建照字第1126152011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402次會議紀錄
(27481505_1126152011_1_ATTACH1.pdf、27481505_1126152011_1_ATTACH2.pdf)

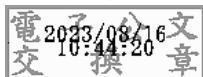
主旨：檢送本處112年7月19日營建法規研究小組第402次會議紀錄1份，各與會單位如有其他補充意見，請於文到7日內具文提供，請查照。

說明：

- 一、依本處112年7月14日北市都建照字第1126142031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：洪德豪總工程司、臺北市建築師公會、臺北市政府法務局、臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局建築管理科、臺北市建築管理工程處梁守強正工程司、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

副本：陳宥榛建築師事務所(提案1承辦人分機8518)(含附件)、大林聯合建築師事務所(提案2承辦人分機2750)(含附件)、都美建設股份有限公司(提案3、4承辦人分機8366)(含附件)、徑程聯合建築師事務所(提案5承辦人分機8368)(含附件)



臺北市建築管理工程處營建法規小組第 402 次會議紀錄

◎時間：中華民國 112 年 7 月 19 日（星期三）下午 14:00

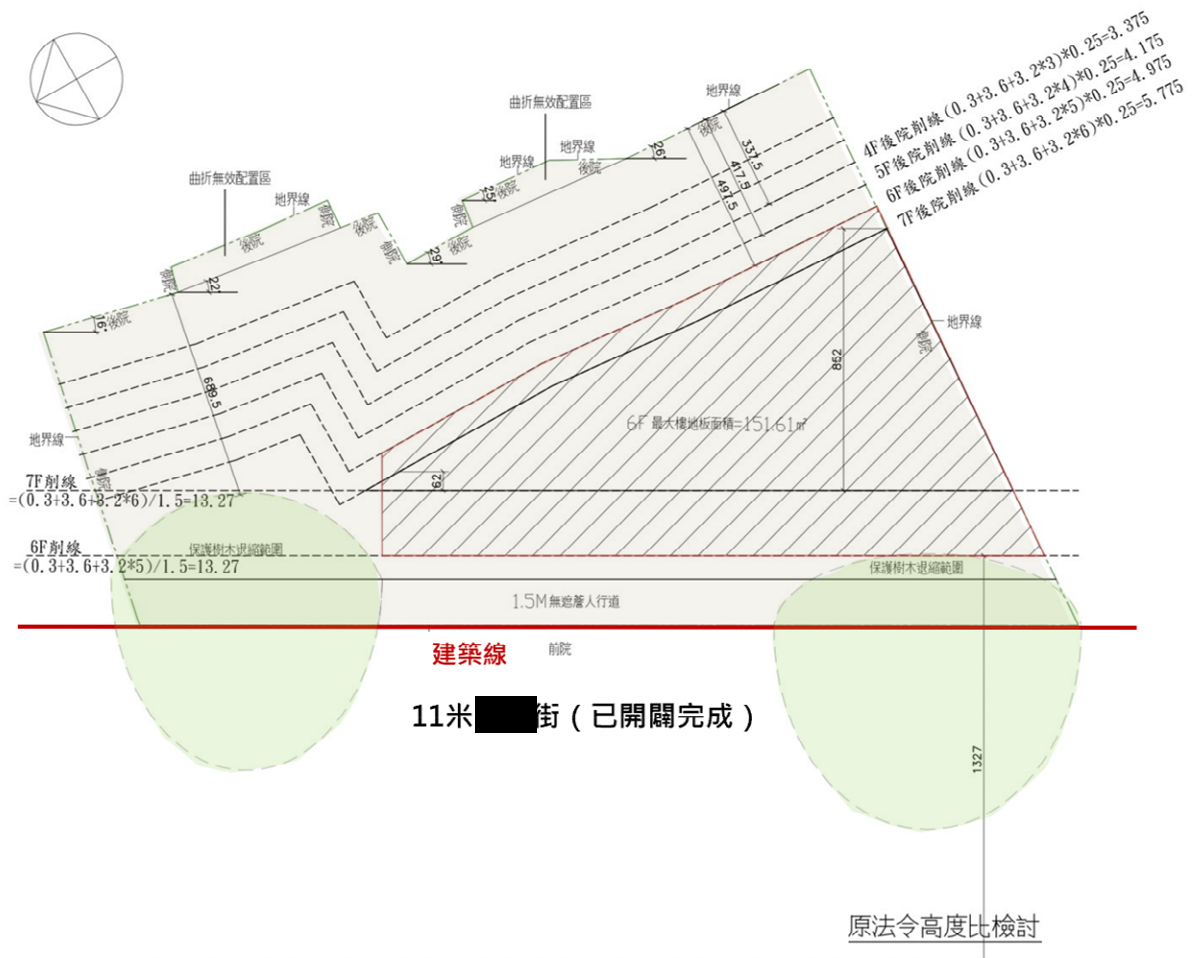
◎地點：臺北市政府市政大樓 2 樓北區 N211 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

記錄：張曉芬

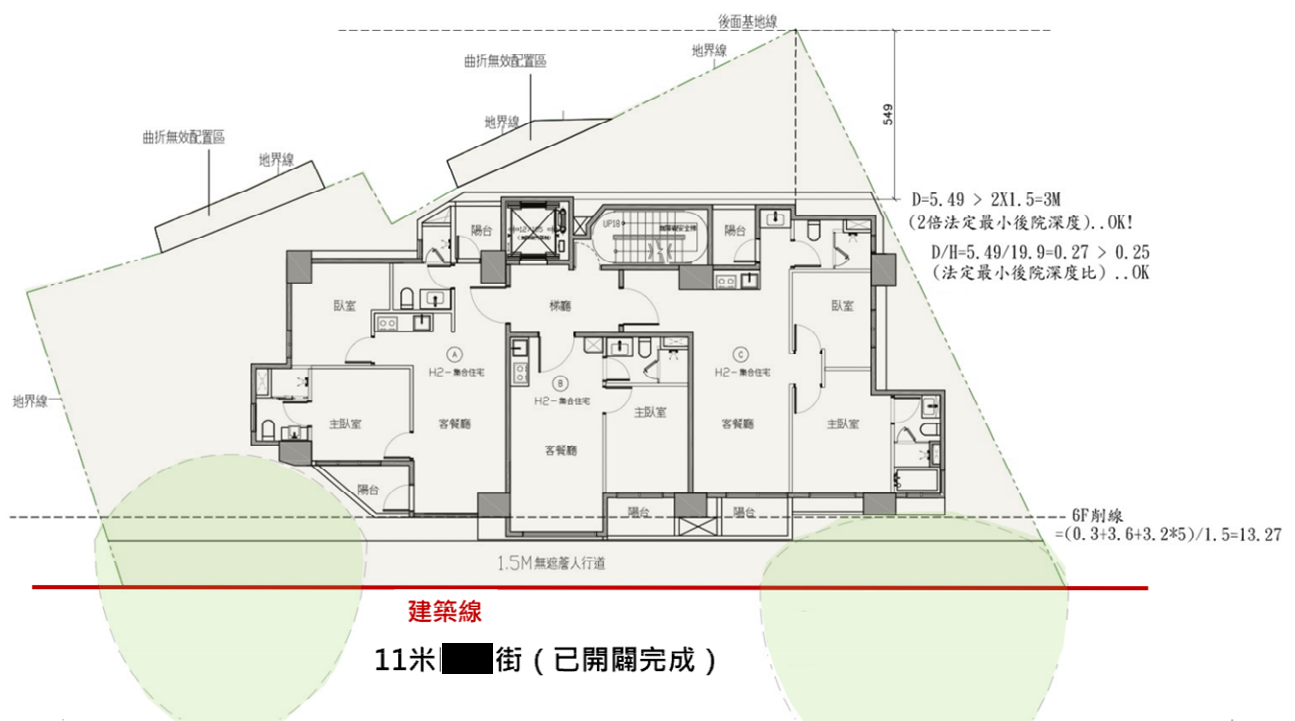
◎出席單位及人員：如附簽到表

【提案一】為本市○○區○○段○小段490、491地號等2筆土地，基地狹小且形狀近似三角形，且基地內 2 株保留樹木範圍亦無法配置建物，故前後院高度深度比限制造成設計不合理及容積無法合理使用之困難，提請討論。



說明：

- 一、本案建築基地位於第三種住宅區，法定建蔽率 45%、容積率 225%，基地面積 406 平方公尺，基地平均寬度 26.25M > 8M，平均深度 13.79M < 16M，基地扣 1.5M 退縮人行道後，深度 12.29M < 18M，四周鄰地皆已建築完成，故非屬畸零地，依規定可單獨建築。
- 二、據提案建築師表示，本案基地形狀曲折近為三角形，且基地內 2 株保留樹木範圍亦無法配置建物及構造，故前後院高度深度比限制造成設計不合理及容積無法合理使用之困難。建請同意比照「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 7606 號案例，依三角形基地及抽查彙編三角形基地適用案例，放寬後院深度比之限制以三角形基地視之檢討。(如附圖)



決議：有關本案建築基地後院線認定疑義，請申設單位再多研擬不同設計配置方案，以利本營建法規研究小組委員協助檢視，另可參酌「臺市土地使用分區管制自治條例」以深度不足之畸零地檢討放寬建蔽率之相關規定。

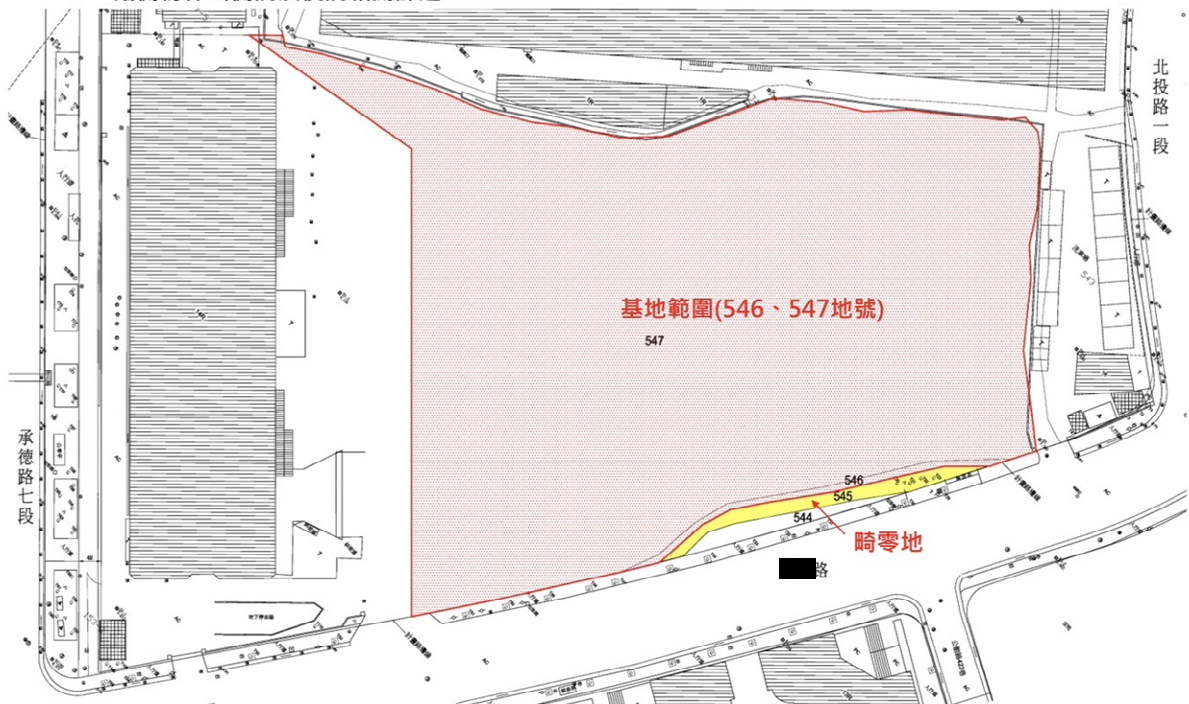
【提案二】為臺北市○○區○○段○小段546、547地號建築基地，擬以二側之側面基地線，以延伸方式作為假設側院之院落檢討，提請討論。

說明：據提案建築師說明如下：

一、本案基地位於臺北市○○區○○路鄰近○○路○段，基地面積8376.33 平方公尺(546、547 地號)，基地東向臨○○路為前面基地線，部分基地夾有市有畸零地(545 地號)，故受雙後院檢討之疑，雖畸零地(545 地號)已無建築開發使用之可能，但本案仍須依「臺北市土地使用分區管制自治條例」退縮後院深度比，是為使本案建築配置得以合理規劃，惠請允許假設側院線之認定，詳如附件。

基地概要

- 本工程坐落於臺北市北投區奇岩段五小段546、547地號等2筆土地
- 基地面積為8376.33㎡
- 土地使用分區為第三種工業區
- 法定建蔽率55%，法定容積率300%
- 545地號面積約為135㎡，產權屬台北市政府所有(畸零地)
- 544地號面積約為82㎡(自有畸零地)
- 本案因基地與建築線間遭545地號分割隔開，產權屬於台北市政府且未納入本案基地範圍，臨路側衍伸出側院及後院相關課題。



擬以二側之側面基地線，以延伸方式作為假設側院之院落檢討

說明：

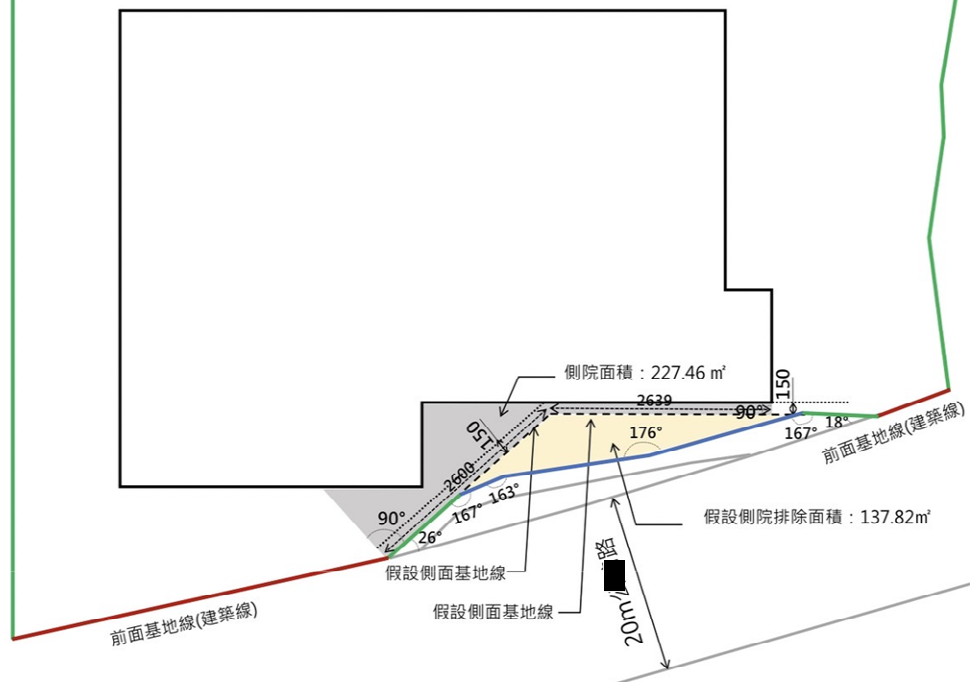
• 基地前側(東側)依臺北市建築管理案例8409號假設側院方式擬以兩條延伸線作檢討，延伸範圍外面積137.82m²不計入建蔽率及容積。

• 側院寬度檢討(土管第四十一條)
工業區內建築物之側面牆壁設有門窗者，須設置側院，其寬度不得小於三公尺，且最小淨寬度不得小於一·五公尺。

側院長度: 26+26.39=52.39M
側院面積: 227.46 m²
側院平均寬度:
227.46/52.39=4.34M>3M.....OK

圖例：

- 前面基地線
- 側面基地線
- 後面基地線
- 鄰地地界線
- - - 假設側面基地線
- 側院寬度檢討線



二、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」

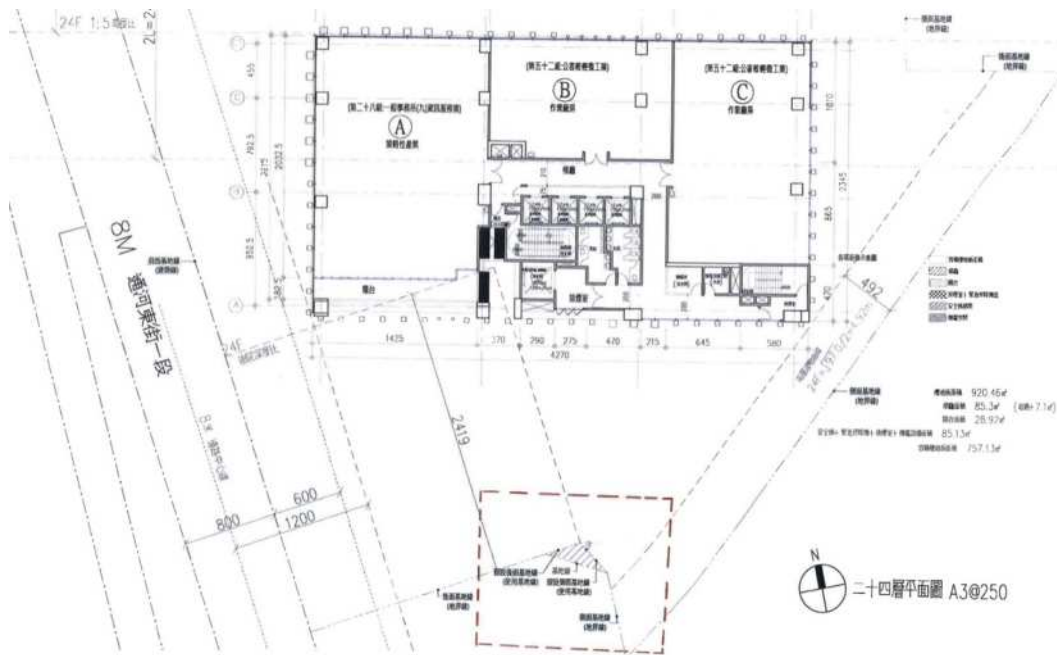
第 8409 號案例：「建築基地地界曲折，而夾於兩側面基地線間之後面基地線得以與前面基地線取 46 度作為假設之側面基地線，惟該部分土地計入申請建築基地面積，而於核算空地比及容積比時應予以扣除，則可採個案審核免受後院深度比之限制」，因前項案例與本案疑義相似，建請允依此案例作為本案假設側院線之初步檢討依據。

決議：本案建築基地面積達 8376.33 平方公尺，其規劃設計並無檢討退縮側院深度及後院深度比之困難，是請提案單位依「臺北市土地使用分區管制自治條例」檢討後院線及側院線；另申請基地鄰接市有畸零地，仍請依「臺北市畸零地使用自治條例」有關規定續辦。

【提案三】 為○○區○○段○小段 212-1 地號等 7 筆土地，擬依「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 大南路及 8m 通河東街一段交叉口，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。」

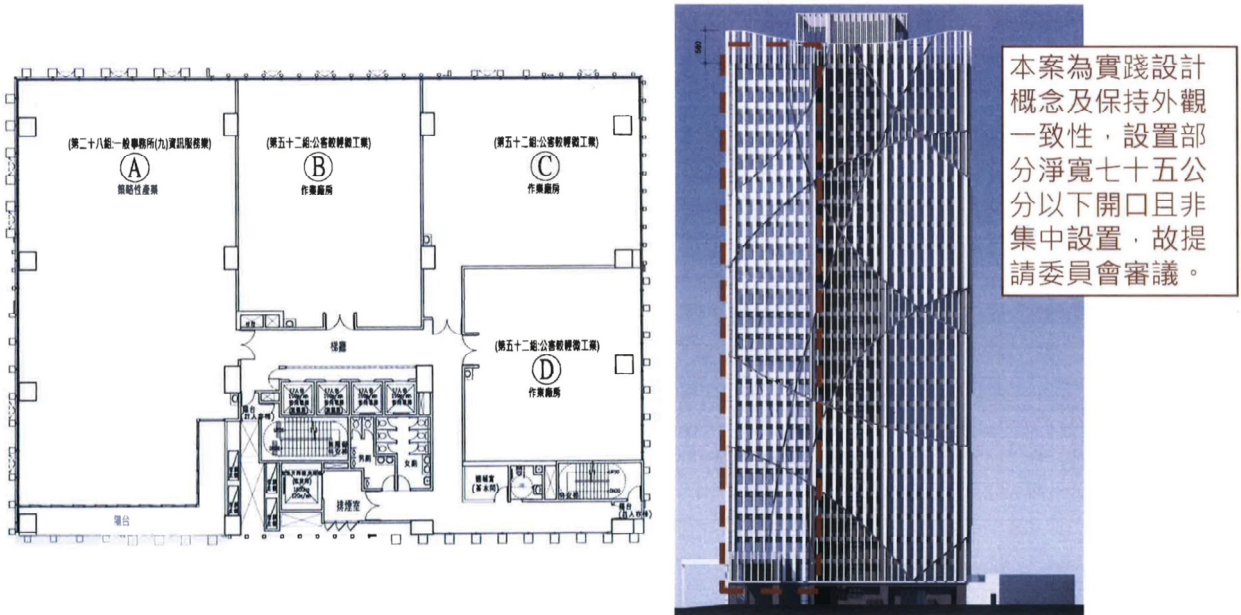


決議：請提案單位依「臺北市土地使用分區管制自治條例」檢討後院線及側院線，本案情形與「臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議暨建築管理案例彙編」第 8409 號案例有別，如需簡化檢討原則俾利建築物能合理配置，請先釐清相關圖說，並補充理由說明適法性及必要性，呈現兩者間之差異比較，經與臺北市築師公會確認後，再提送本營建法規研究小組討論。

【提案四】 為○○區○○段○小段212-1地號等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【提案三】，前經「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)「...陽台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公尺之無遮開口，並檢討符合過半透空。

決議：請提案單位依「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」檢討本案所涉及之裝飾構造物種類，並詳加標示尺寸等彙整相關圖說，及說明本案情況特殊適用困難之原因，嗣與臺北市築師公會確認後，再提送本營建法規研究小組討論。

【提案五】 為本市○○區○○段○小段387地號土地，業經公告劃定為「臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區」在案，範圍內建築物領有74使字○○號使用執照（72建字○○號建造執照），得否認定原容積疑義，提請討論。

說明：

- 一、按內政部 111 年 7 月 5 日台內營字第 1110811966 號令釋，有關都市更新建築容積獎勵辦法第三條第二款、第五條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第二條第二款所定「實施容積管制」之認定時點，係建造執照法令適用日為都市計畫實施容積管制後至中華民國 82 年 3 月 2 日以前，並於 82 年 3 月 2 日以前已興建完成之合法建築物，以 82 年 3 月 3 日認定之。
- 二、據提案建築師表示，本案建築物位屬地區於 73 年 6 月 14 日實施容積管制，但本建築物於 72 年 7 月 8 日即取得 72 建字第○○號建造執照，復於 74 年 5 月 23 日領得 74 使○○號使用執照，係早於 83 年 3 月 2 日全面實施容積管制前已興建完成，應符合內政部之令釋並可依法申請原容積認定。

結論：請申設單位評估是否依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例檢討原容積認定，至有關 111 年 7 月 5 日台內營字第 1110811966 號令說明建造執照法令適用日為都市計畫實施容積管制後至中華民國 82 年 3 月 2 日以前，並於 82 年 3 月 2 日以前已興建完成之合法建築物之法令適用日疑義，另請本市建築師公會協助報請內政部釋示。