

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30日

發文字號：北市都建照字第1126191565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406次會議紀錄
(29229509_1126191565_1_ATTACH1.pdf、29229509_1126191565_1_ATTACH2.pdf)

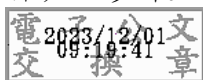
主旨：檢送本處112年11月18日營建法規研究小組第406次會議紀錄1份，各與會單位如有其他補充意見，請於文到7日內具文提供，請查照。

說明：

- 一、依本處112年11月10日北市都建照字第1126183694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：文化部(提案3承辦人分機8515)、臺北市建築師公會、臺北市政府法務局、臺北市政府文化局(提案3承辦人分機8515)、臺北流行音樂中心(提案3承辦人分機8515)、臺北市政府工務局新建工程處(提案4承辦人分機2735)、臺北市政府都市發展局都市規劃科(提案2承辦人分機2746)、臺北市政府都市發展局建築管理科(提案2承辦人分機2746)、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(提案2承辦人分機2746)、臺北市建築管理工程處公寓大廈科(提案2承辦人分機2746)、臺北市建築管理工程處施工科(提案4承辦人分機2735)、洪德豪總工程司

副本：郭志宏建築師事務所(提案1承辦人分機2746)(含附件)、盧芬芬建築師事務所(提案2承辦人分機2746)(含附件)、薛仁淵建築師事務所(提案4承辦人分機2735)(含附件)、都美建設股份有限公司(臨時提案承辦人分機8366)(含附件)、廖錦盈建築師事務所(臨時提案承辦人分機8366)(含附件)



臺北市建築管理工程處營建法規小組第 406 次會議紀錄

◎時間：中華民國 112 年 11 月 16 日（星期四）下午 14:00

◎地點：臺北市政府市政大樓 2 樓南區 N211 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

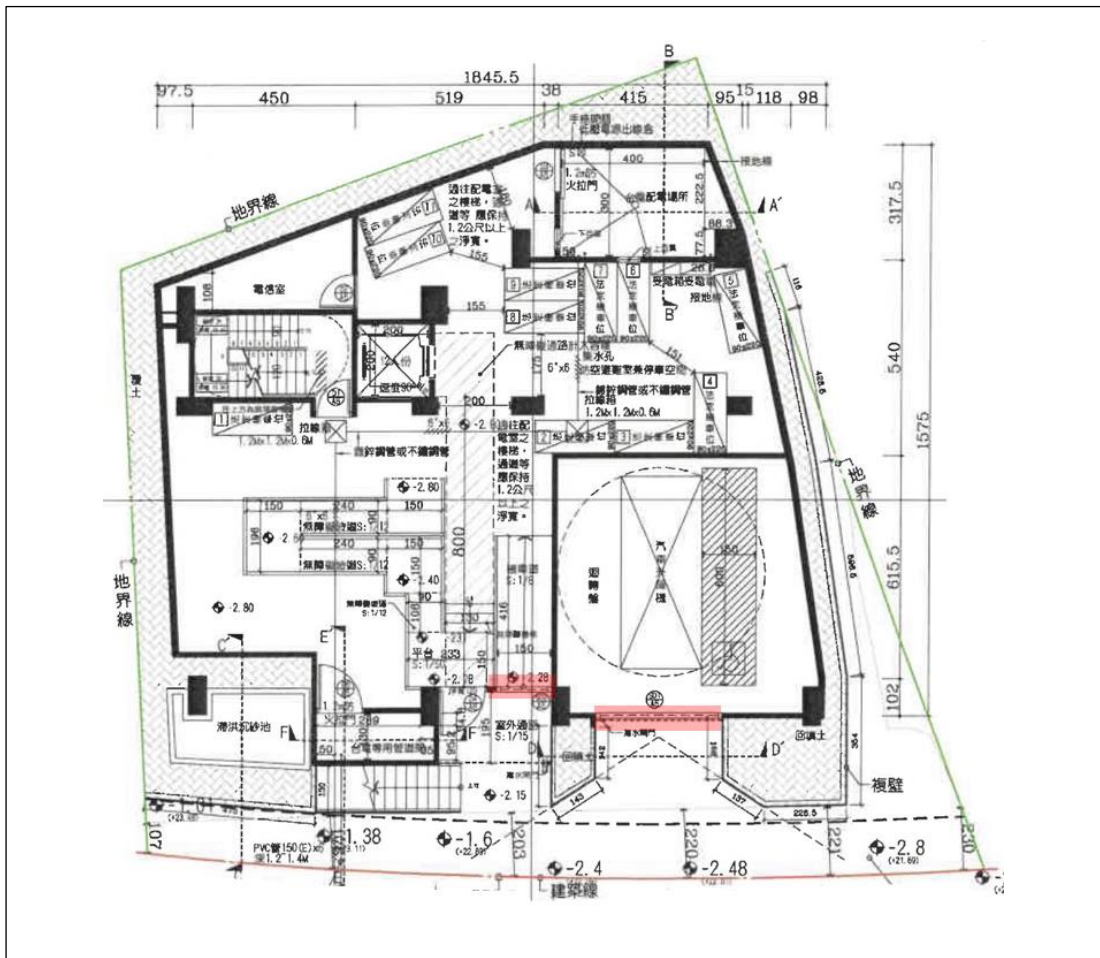
記錄：張曉芬

◎出席單位及人員：如附簽到表

【提案一】為本市○○區○○段○小段52-45、1082等2筆地號建造執照案，涉及地下室外牆留設汽車及機車 2 處開口之適法性疑義，提請討論。

說明：

- 一、本案建築基地擬興建地上 6 層、地下 2 層之 RC 造建築物，已領得○○建字第○○○號建造執照（法令適用日為109年7月9 日）。前經執照抽查不符「臺北市山坡地地形申請建築之整地原則(80年 8 月 3 日舊法規)」第 5 點「地下室外牆部分留設車道開口寬度以3.5 公尺為限，並以留設 1 處為原則」之規定，爰通知起造人及設計建築師應於竣工勘驗前辦理圖說修正報備。
- 二、據提案建築師表示，上開「臺北市山坡地地形申請建築之整地原則(80年 8 月 3 日舊法規)」第 9 點規定：「地形較特殊，且如依本處理原則設計有困難者個案審查。」本案因建築基地面積狹小（僅 387 m²），且設計方案採人車分離，故礙難符合「地下室外牆部分留設車道開口寬度以 3.5 公尺為限，並以留設 1 處為原則」之規定，且現行法令「臺北市建築基地整地及基地地面認定原則」已取消車道開口寬度 3.5 公尺之限制，惠請同意維持原設計方案，免再辦理圖說修正報備。



結論：由於本案建築基地面積狹小，須採用機械式汽車升降機，爰另行設置機車車道出入口，尚屬合理，同意提案建築師所擬設計方案，免辦理圖說修正報備。

【提案二】為本市○○區○○路○段66巷1號B1、B4層及25之1號B1至B4層申請變更用途（原核准超級市場B2、自設停車空間等擬變更為金融保險業G2辦公室），涉及用途變更申請範圍及相關法令適用等疑義，提請討論。

說明：

- 一、本案建築物領有○○使字第○○號使用執照、○○建字第○○號建造執照(建照法令適用日為81年12月14日)。
- 二、本案涉及相關法令疑義部分，提案建築師說明如下：

- (一)本案申請變更範圍涉及專供超市使用之門廳、樓梯間、機房等空間及超市自設汽車停車位及超市自設機車停車位等空間，是否涉及公寓大廈共用部分之變更而須經區分所有權人會議決議通過？
- 1、查本案建物登記謄本及建物測量成果圖，申請變更使用範圍產權獨立，均登記為單一所有權人所有，且使照竣工平面圖已於門廳、樓梯間、空調機房等空間標示「超市使用」。
 - 2、本案申請變更範圍具有獨立出入口，設有獨立門廳、樓梯間、出入口通達地面層，並與地面層之住宅及其停車空間出入動線區劃分隔。該申請範圍之門廳、樓梯間、出入口產權獨立，應屬 B1F~B4F 專用性質，此次因申請變更用途為第 30 組金融保險業 G2 辦公室兼第 29 組自由職業事務所 G2 辦公室，爰取消原使照圖說「超市使用」之文字註記，實際並未變更該等空間之樣態。

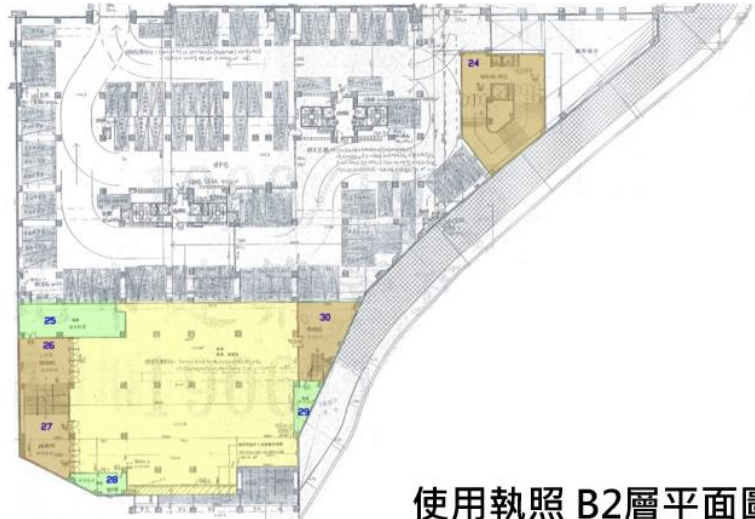
編號空間名稱:

- | | | |
|------------------------|--------|-------|
| 1.超市員工停車位 | | |
| 2.空調機房超市使用 | | |
| 3.超市使用排煙室(B4F至B1F) | | |
| 4.安全梯(B4F至B1F) | | |
| 5.超市停車場 | | |
| 6.超市使用樓梯間(B2F至B1F) | | |
| 7.超市使用樓梯間(B2F至B1F) | | |
| 8.超市使用樓梯間(B1F至1F法定空地) | | |
| 9.安全梯(B1F至1F法定空地) | | |
| 12.超市使用機房 | | |
| 13.超市使用樓梯間(B2F至1F法定空地) | | |
| 14.超市使用機房 | | |
| 15.超市使用樓梯間(B2F至1F法定空地) | | |
| 16.機房 | | |
| 17.超市使用機房 | 20.女廁 | |
| 18.超市使用機房 | 21.男廁 | |
| 19.超市使用空調機房 | 22.排煙室 | 23.機房 |



編號空間名稱:

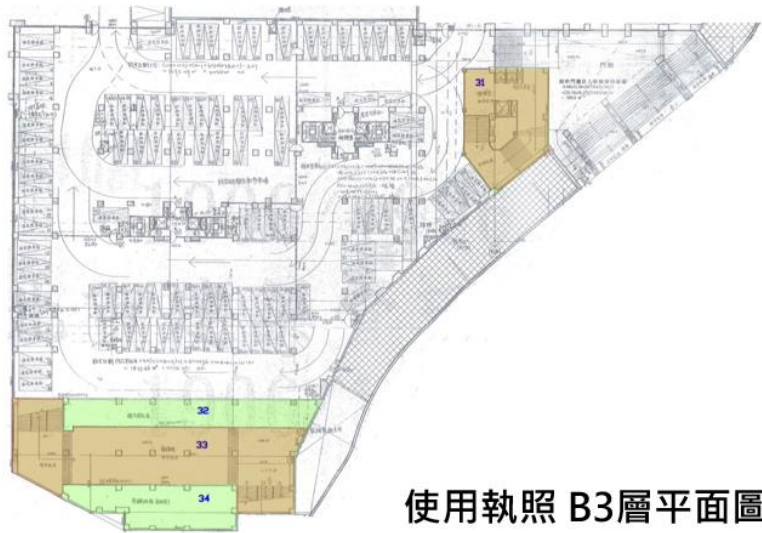
- 24.超市使用排煙室/安全梯(B1F至B4F)
- 25.超市使用機房
- 26.超市使用樓梯間(B3F至B2F)
- 27.超市使用樓梯間(B2F至B1F)
- 28.超市使用機房
- 29.超市使用機房
- 30.超市使用樓梯間(B2F至1F法定空地)



使用執照 B2層平面圖

編號空間名稱:

- 31.超市使用排煙室(B1F至B4F)
- 32.超市使用機房
- 33.超市使用樓梯間(B3F至B2F及1F法定空地)
- 34.空調機房(超市用)



使用執照 B3層平面圖

編號空間名稱:

- 35.超市使用排煙室/超市門廳(B1F至B4F)
- 36.超市使用電梯機房
- 37.超市使用電梯機房
- 38.超市使用電梯機房
- 39.超市停車場
- 40.超市使用蓄水池
- 41.超市使用垃圾處理場



使用執照 B4層平面圖

3、又該社區規約第 13 條已載明：「超市及其相關部分屬二個原始起造人所有，其可自行經營管理租售或使用」。據此，本次申請範圍應屬單一所有權人之專有部分或約定共用部分，申請變更用途應免再經區分所有權人會議之決議通過。

(二)使用執照圖說載明「超市停車場（含自設汽車停車空間、機車停車空間）」之範圍變更用途，是否須經公寓大廈區分所有權人會議決議通過？是否涉增加容積樓地板面積？應否提供社區防空避難使用？

1、本案「超市停車場（含自設汽車及機車停車空間）」申請變更使用範圍，查建物登記謄本及建物測量成果圖，其產權均登記為單一所有權人所有。本次申請變更使用範圍的所有汽車停車位，使用執照平面圖皆標示為「自設停車位」。

2、查本案建造執照申請當時法令，僅地上層容積管制，地下層無容積限制，故地下層原核准「自設」之超市停車場變更為金融保險業 G2 辦公室，應無涉及增加容積樓地板面積。

3、另查建造執照掛號時適用法規，係依 72 年臺北市土地使用分區管制規則、建築技術規則建築設計施工編第 59 條，檢討停車空間並無「法定機車位」之規定，本案超市附設機車位均屬自設車位，使照平面圖說並標示為「超市員工停車位」。

4、本案 B2、B3 層法定停車位依規約兼防空避難室使用，並非本次變更使用申請範圍。本次申請變更使用範圍之停車位，原使照竣工圖及面積計算表已標示為「自設停車位」，免開放作為公共避難場所。該社區住戶規約第 13 條第 3 款第 4 目載明：「地下層除前款公共設施及超市與超市附屬停車場部份以外範圍如規劃為停車空間者，則平時由購買停車位之所有權人管理使用，但遇空襲或特

別危難發生時應開放作為公共避難場所。」本次申請變更使用範圍並不涉及防空避難設備面積之增減，亦非規約規定遇空襲或特別危難發生時應開放作為公共避難之場所，應免經區分所有權人會議決議通過。

(三)本案涉及停車位異動超過 30 輛，是否需辦理都市設計審議？

本案建築物原申請建照時未經都審程序，依臺北市政府 104 年 12 月 3 日府都設字第 10437475000 號函釋，申請變更使用得依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 8 條規定檢討是否免辦理都審程序。

結論：

- 一、本案建築物雖屬「公寓大廈管理條例」施行前已興建完成，具有共用部分使用性質之空間（即圖面紅色區域），係與地面層住宅串連使用之安全梯間、升降機間、台電配電室等）不納入變更使用執照申請範圍。
- 二、使用執照圖說標示「超市使用」之門廳、樓梯間、排煙室、出入口等類似空間（即圖面褐色區域），依社區規約係屬 B1F~B4F 專用性質，此次申請用途變更為第 30 組金融保險業 G2 辦公室兼第 29 組自由職業事務所 G2 辦公室，實際並未變更該等空間樣態，同意得納入變更範圍併案取消原使照圖說「超市使用」之文字註記，免經區分所有權人會議決議通過。
- 三、使用執照圖說標示「超市使用」之機房、空調機房、停車空間、廁所、儲藏室、垃圾處理場及蓄水池等類似空間（即圖面綠色區域），依產權登記情形及社區規約內容判斷，係屬專有部分，可納入變更範圍並更改其空間使用樣態，申請變更使用免經區分所有權人會議決議通過。

- 四、本案既經提案建築師檢討建物興建當時法令，無法定機車位之規定，原超市機車位應屬自設機車位。又本案建物興建當時法令，地下層並無容積管制，故地下層原核准「自設」超市停車場(含汽車及機車停車空間)變更為第 30 組金融保險業 G2 辦公室兼第 29 組自由職業事務所 G2 辦公室，並無涉及增加容積樓地板面積。惟應就該變更範圍之面積，依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 86 條之 1 檢討設置法定停車位。
- 五、本案既經提案建築師檢討，該建築物使用執照原核准防空避難設備兼停車空間範圍，與本次申請變更使用執照「自設超市停車場」有別，自非社區規約要求須提供社區防空避難使用之標的。
- 六、另本案申請變更使用執照，涉及自設汽車位數量減少，依「臺北市都市設計及土地使用開法許可審議規則」第 8 條及「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更得免辦理變更設計項目一覽表」表列「停車空間數量」規定，停車數量減少免辦理都市設計審議。

【提案三】有關臺北流行音樂中心南基地申請展演用臨時性建築物，涉及「土地使用權力證明文件」認定方式，提請討論。

說明：

一、本府文化局 112 年 11 月 2 日北市文化文創字第 1123035441 號函摘要如下：

(一)臺北流行音樂中心(以下簡稱北流中心)南基地土地建物為國有，土地管理者為文化部及臺灣鐵路局(各持分二分之一)，目前由文化部、本府及北流中心簽訂國有不動產利用契約書，由臺北流行音樂中心負責營運管理。

(二)本府文化局屢獲北流中心與活動業者反映，於北流中心南基地舉辦活動申請展演用臨時性建築物許可，申請所需「土地使用權利證明文件」涉及管理單位認定事宜；考量活動需求與產業發展，在前揭北流中心南基地係採三方簽訂國有不動產利用契約書情事下，請貴處惠予行政協處。

(三)另本案副請文化部就北流中心南基地土地貴部與臺灣鐵路局各持分二分之一之現況，並請惠予協助研議簽定分管契約，明定雙方使用範圍，俾利後續營運管理各項需求，不勝感荷。

二、又交通部臺灣鐵路管理局 106 年 2 月 7 日鐵企地字第 1060003489 號函(略以)：北流中心南基地地面土地管理機關為文化部，本局尊重文化部處理意見。

三、文化部於會後提供 112 年 11 月 17 日文影字第 1121029855 號函說明書面意見(略以)：本案土地使用權利證明文件，得否以分管協議代替 1 案，因貴府刻正辦理北流中心南北基地國有房地撥用相關事宜，協議俟撥用後由權管單位續行辦理。

結論：本案雖經文化部、本府(文化局)及北流中心三方簽訂國有不動產利用契約書，由北流中心負責營運管理，惟本案申請演用臨時性建築物之使用基地，按土地謄本所示其管理單位，除文化部之外，仍有交通部臺灣鐵路管理局；為確認該管理局就本市展演用臨時性建築物臨時使用是否涉及其權屬一節，仍請建管處函詢該管理局，是否得依該管理局 106 年 2 月 7 日鐵企地字第 1060003489 號函意旨所示，北流中心南基地地面土地管理機關為文化部，相關建築物臨時使用申請尊重文化部處理意見，以利建管處日後憑辦。

【提案四】 有關本市都市計畫公共設施保留地能否設置建築工程樣品屋？又公共設施用地如為道路用地，雖現況未開闢但已徵收，能否另以申請租借並切結使用期限方式申請設置建築工程樣品屋？提請討論。

說明：

一、依「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」第 4 條規定：公共設施保留地臨時建築不得妨礙既成巷路之通行，鄰近之土地使用分區及其他法令規定之禁止或限制建築事項，並以下列建築使用為限：(一)臨時建築權利人之自用住宅。(二)菇寮、花棚、養魚池及其他供農業使用之建築物。(三)小型游泳池、運動設施及其他供社區遊憩使用之建築物。(四)幼稚園、托兒所、簡易汽車駕駛訓練場。(五)臨時攤販集中場。(六)停車場、無線電基地臺及其他交通服務設施使用之建築物。(七)其他依都市計畫法第五十一條規定得使用之建築物。

二、本案涉及相關法令疑義部分，提案建築師說明如下：

(一)按「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」第 2 條規定：「都市計畫公共設施保留地除中央、直轄市、縣(市)政府擬有開闢計畫及經費預算，並經核定發布實施者外，土地所有權人得依本辦法自行或提供他人申請作臨時建築之使用。」

(二)參酌內政部 70 年 9 月 18 日台內營字第 41918 號函釋略以：「...為兼顧人民權益，都市計畫法第五十一條明定『公共設施用於未取得前，依法不得為妨礙指定目的之使用，但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。』並於同法第五十條規定土地所有權人得依『都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法』之規定申請作為臨時建築使用。」

- (三)又「臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法」第7條第4項等規定，樣品屋之使用總年限合計以五年為限。故樣品屋屬臨時性建築物，且使用年限已有限制，其使用目的相較「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」第4條第1項第1款至第6款之使用強度更為輕微，應允申請設置建築工程樣品屋。
- (四)另參見高雄市政府工務局103年5月9日召開研商「都市計畫公共設施保留地得否申請樣品屋相關執行疑義」會議，決議(略以)：「綜上，倘於上述公共設施保留地上申請建築工程樣品屋，本局應先行會辦目的事業主管機關確認無妨礙該土地指定目的或開發期程後，得准予設置。」併請參採。

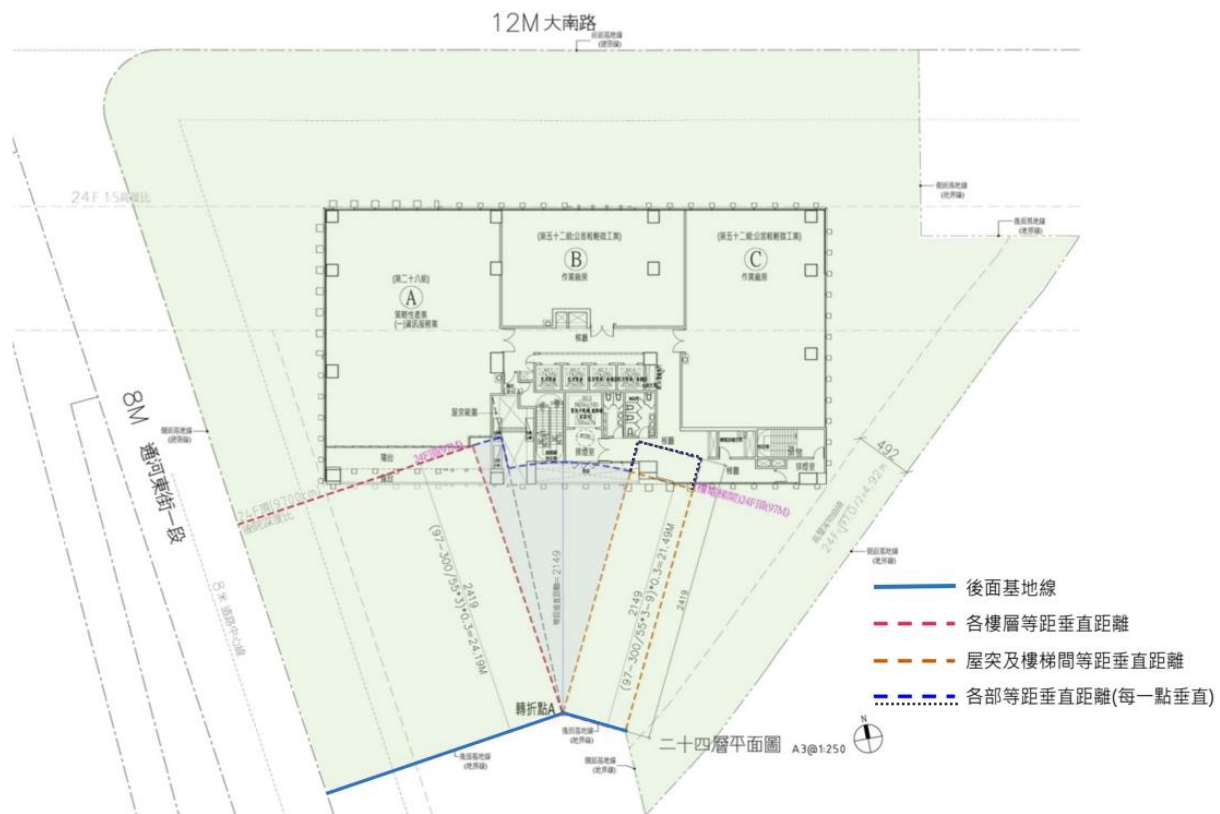
結論：

- 一、查「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」及「臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例」相關規定，並未正面表列得設置建築工程樣品屋。另查「都市計畫法」第51條規定：「依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。」係規範原有既存建築物得繼續使用之規定，與本次議題新設樣品屋無涉。故本市公共設施保留地申請設置建築工程樣品屋，尚於法無據。
- 二、另已被徵收之都市計畫公共設施用地，已不具保留性質，尚難認定為「公共設施保留地」，自無「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」及「臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例」等相關規定之適用。
- 三、建造執照之起造人申請建築工程樣品屋設置於基地外者，應檢附土地使用權利證明文件，並檢討符合「臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法」之規定。

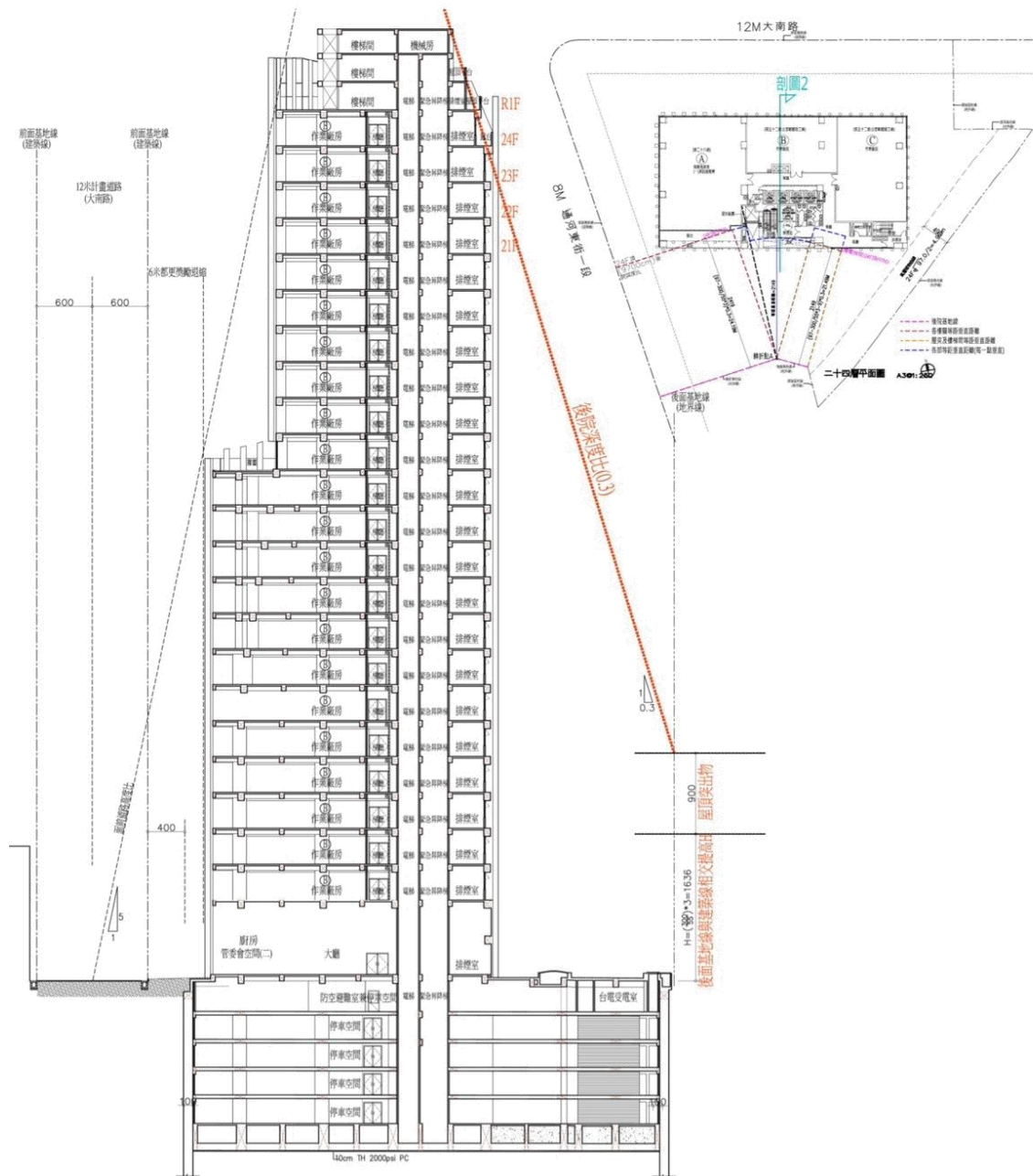
【臨時動議】為本市○○區○○段○小段 22-1 地等 7 筆土地，擬參照「臺北市建築管理案例彙編」第 8409 號案例檢討假設後院基地線之可行性，提請討論。

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、本案涉及相關法令疑義部分，提案建築師說明如下：
(一)本案的後面基地線連續並轉折為不同角度之二線段(轉折點 A)，依土管後面基地線之最小水平距離檢討，致形成 2 區塊間的扇形區域，經查尚無法相關案例可援為檢討依據。



- (二)按臺北市府 73 年 11 月 20 日府工建字第 52163 號函規定，後面基地線與建築線相交，得抬高「H 值(即容積率除建蔽率乘以三)」計算及屋頂突出物(含其下方之樓電梯間)檢討後院深度比。故本案扇形區域擬以等距之垂直距離檢討，並以屋頂突出物最大範圍連接轉折點 A 之直線為界，檢討非屋頂突出物之後院深度比。
- (三)上述扇形區域以等距之垂直距離檢討，所形成之弧形任一點均不違反最小水平距離，應符合法規原則，懇請同意本檢討方案。



結論：本案原則同意提案建築師依「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深度比之方案。