

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7月10日

發文字號：北市都建照字第1126138306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401次會議紀錄  
(26840392\_1126138306\_1\_ATTACH1.pdf、26840392\_1126138306\_1\_ATTACH2.pdf)

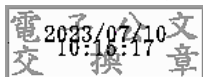
主旨：檢送本處112年6月14日營建法規研究小組第401次會議紀錄1份，各與會單位如有其他補充意見，請於文到7日內具文提供，請查照。

說明：

- 一、依本處112年6月8日北市都建照字第1126129748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、臺北市政府工務局新建工程處、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志遠副總工程司、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：翁鵬傑建築師事務所(提案1承辦人分機8516)(含附件)、周泳成建築師事務所(提案2承辦人分機2776)(含附件)、潘冀聯合建築師事務所(提案3、提案4承辦人分機2750)(含附件)、大序建築師事務所(提案5承辦人分機2748)(含附件)



# 臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 401 次會議紀錄

◎時間：中華民國 112 年 6 月 14 日(三)下午 14:00

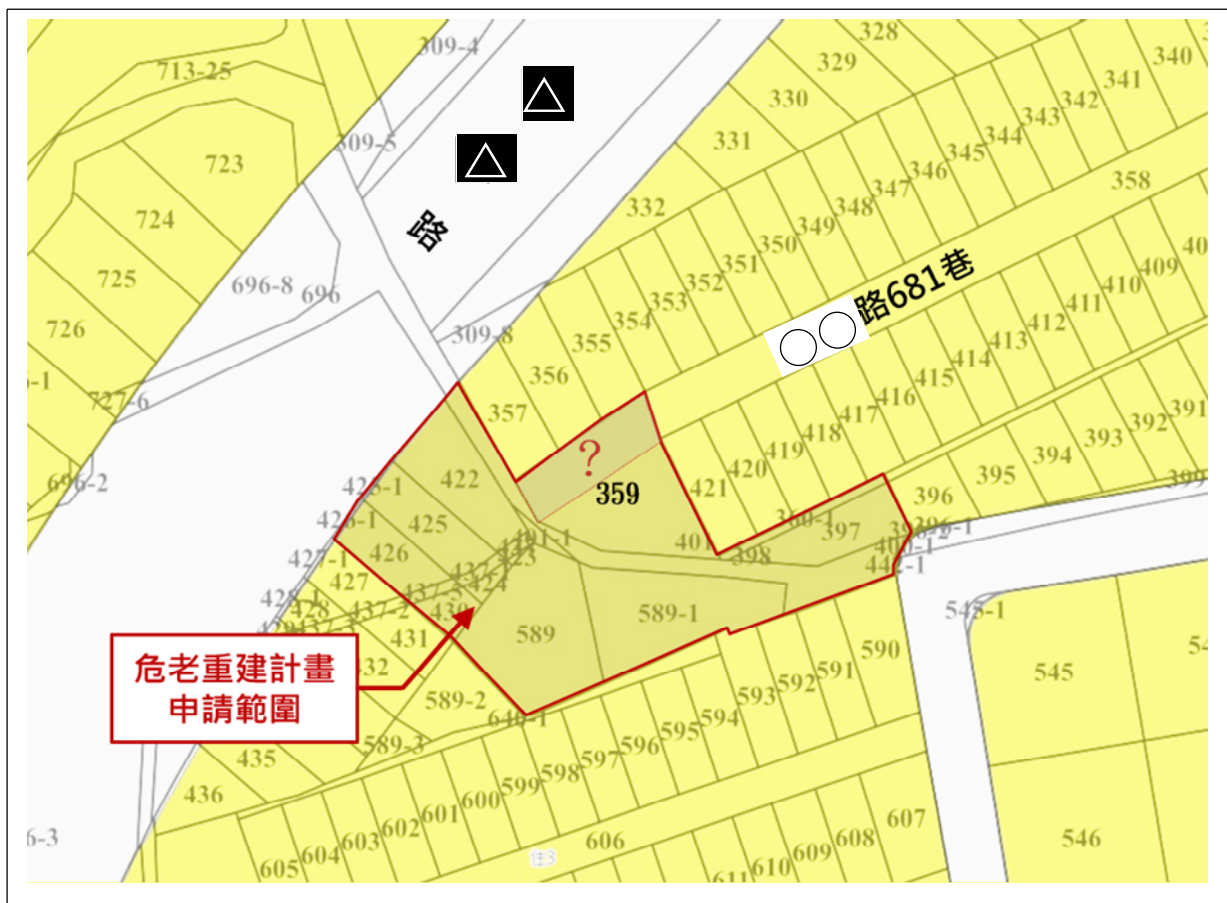
◎地點：臺北市政府市政大樓北區 211 會議室

◎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359等9筆地號之危老重建案，有關基地範圍內 359 地號是否涉及現有巷道之檢討疑義【附圖所示「？」範圍】，提請討論。



說明：

一、提案建築師說明如下：

(一)依民國98年臺北市歷史圖資之地形圖中所示，○○路681巷並

未延伸至該地號。至民國 101 年才出現巷道標示延伸至該地號。因此，土地所有權人即於 102/04/25 陳情，要求釐清是否為現有巷道，並主張其私有土地之權利要求，移除私有地上公共設施（排水溝、消防、汙水等），並經都市發展局 102 年 5 月 7 日安排各局處完成會勘，並於會議記錄中確認該土地為私有地，各管線及設施單位同意配合地主開發時程無條件遷移。

(二) 由於 359 地號於民國 101 年才出現巷道延伸標示，至今並未達「時間年代久遠至少達 20 年」形成公用地役關係之條件，且通行之初，所有權人即主張其土地私有之權利並進行阻止，各管線及設施單位爰會勘同意將無條件遷移其私有土地之所有公共設施，是應可確認 359 地號之土地並非現有巷道。

二、法務局表示，本案通行之初究係何時？斯時土地所有權人有無阻止之情事？相關事實請建管處秉權釐清。

**結論：**本案經建築師說明 356、357 地號等 2 筆土地(△△路252之1號、△△路252號)係面向△△路進出，擬依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第11 條第 3 項規定辦理廢巷，請建築師檢具相關書圖照片，送承辦科室於申請建築執照時簽核。

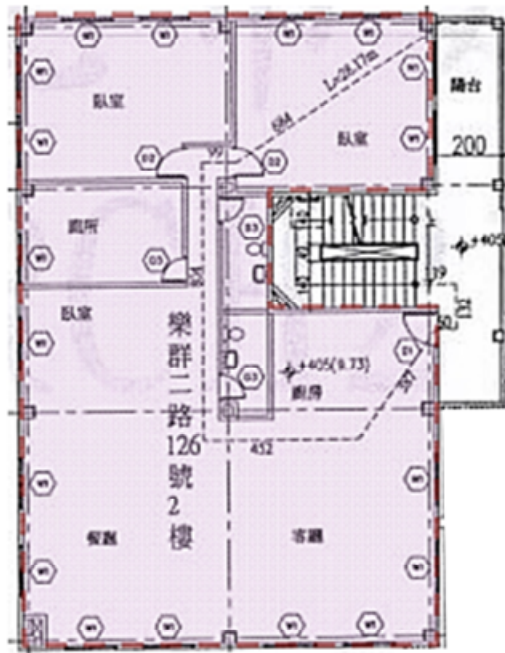
**【提案二】**為本市○○區○○○路 126 號2 樓擬變更為「托嬰中心」使用，得否扣除退縮之安全梯間，核算使用面積未達 200 m<sup>2</sup>而允適用一定規模以下免辦理變更使用執照？提請討論。

**說明：**

一、提案建築師說明如下：

(一) 本案為 3 層樓之建築物，擬於 2 樓一戶申請一定規模以下免辦理變更使用執照之 F3 類組托嬰中心，因現況之直通梯不符現行

應至少有一座安全梯之規定，須按「原有合法建築物公共安全改善辦法」第 22 條之 1 改善鄰近直通梯之牆壁防火性能，故將出入口退縮後新設防火牆及裝設外開防火門。



變更前 2 樓平面圖



變更後 2 樓平面圖

(二) 按「臺北市領有使用執照建築物申設一定規模以下立案許可建築師簽證表 T1-2」之【檢討項目與簽證內容】項次二「申請範圍面積規模」項目：『申請範圍之面積符合「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」規定（陽臺、露臺及公寓大廈共用部分之走廊、直通樓梯、電梯間等類似空間得予扣除）。

(三) 按目的事業主管機關社會局立案審查標準，該改善而退縮之安全梯面積不得採計收托人數，是建請允以改善公安後之實際收托面積，檢討適用一定規模免變之 F3 類組托嬰中心。

二、法務局表示，本案外牆退縮究是否符合「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」附表二之一之規定？（本案究屬其他與原核定使用不合之變更中之外牆修繕、開口抑或結構



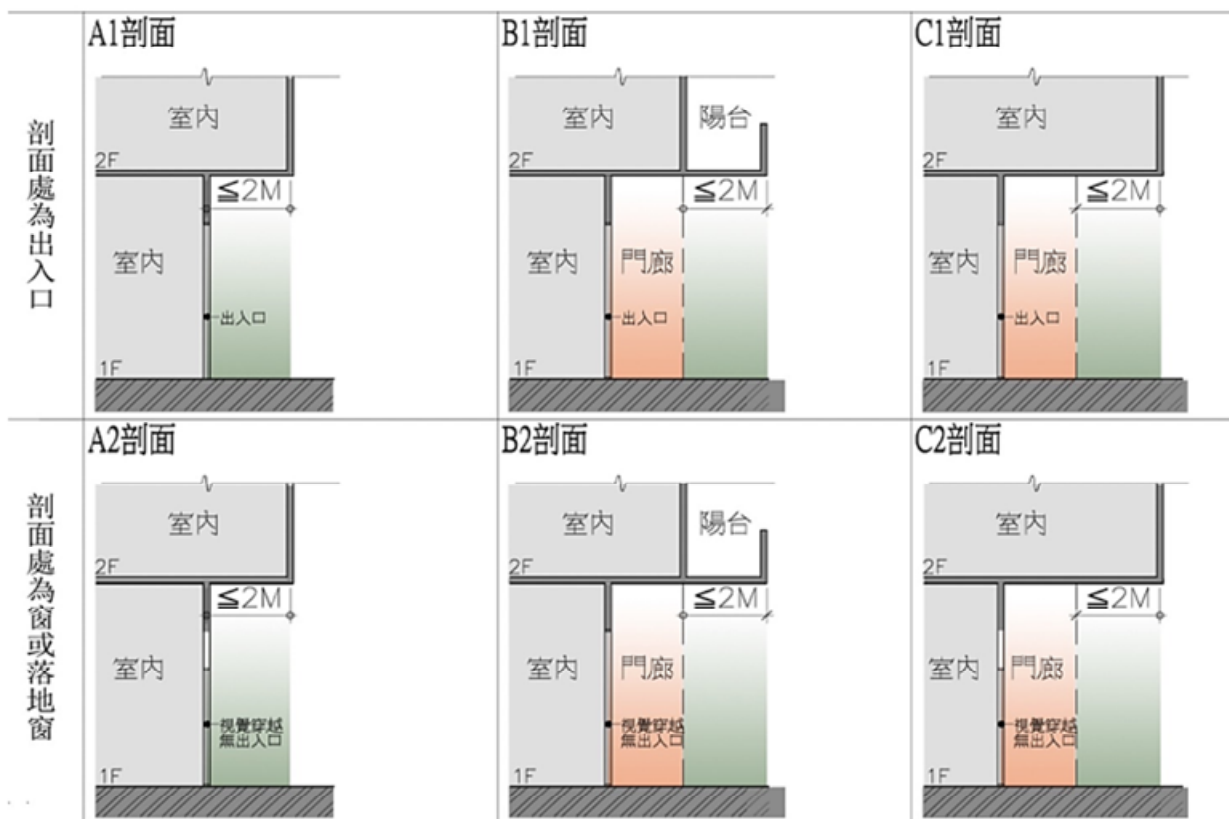
變更？若屬修繕是否涉及原開口大小、位置及構造變更？）以上仍請建管處秉權釐清。

**結論：**

- 一、本案為改善安全梯，同意提案建築師所擬方案，允就扣除外牆退縮後之空間核算使用面積，據以檢討符合一定規模以下免辦理變更使用執照之規定。惟類此安全梯之退縮空間，其面積仍應合理規範，故考量出入口防火門之開啟，並提供輪椅使用者於梯間暫時避難所需空間，合計以不逾4平方公尺為限。
- 二、另本案涉及建築物部分外牆退縮，應依「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」附表二之一檢討符合外牆開口變更之規定。

**【提案三】** 有關建築面積投影至一層區劃中心線外且無落柱牆之容積檢討原則，提請討論。





 投影 $\leq 2\text{m}$ ，無標示空間名稱，不計容積，不可產登。

 投影 $> 2\text{m}$ ，自外緣扣除 $2\text{m}$ ，標示為門廊或外廊，計容積，可產登。

### 說明：

#### 一、提案建築師擬議說明如下：

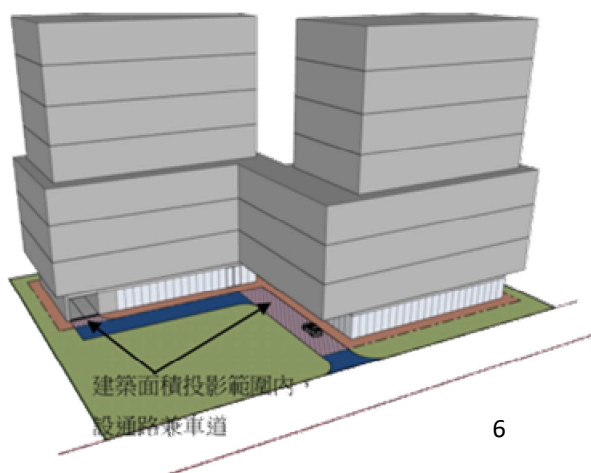
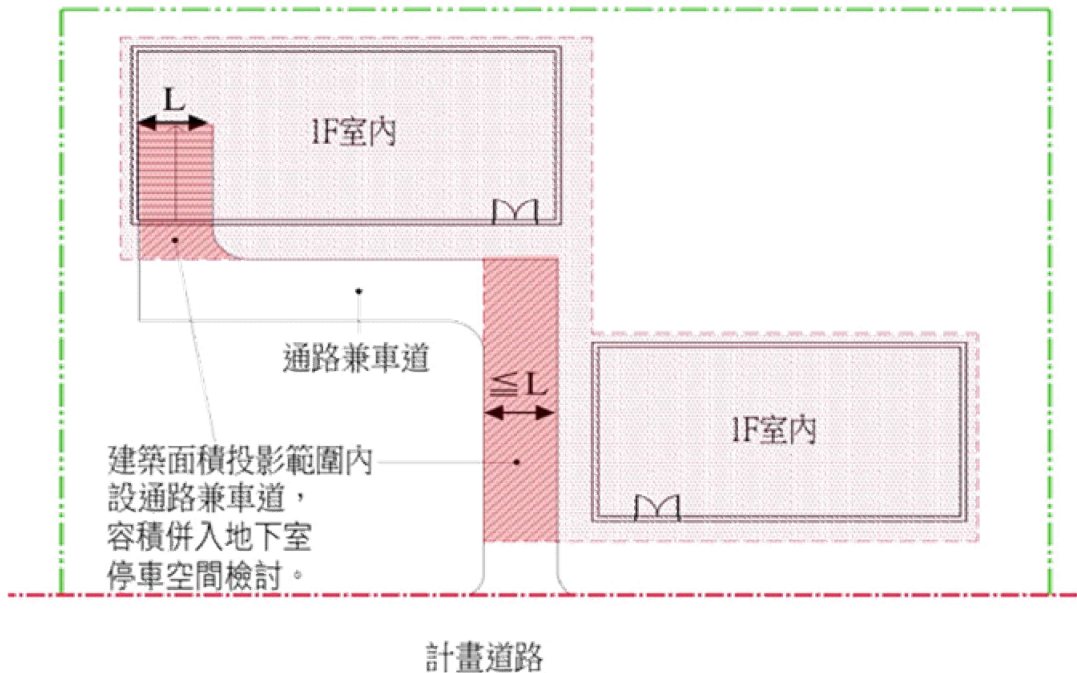
- (一) 建築面積於地面層之投影深度 $\leq 2$ 公尺，投影範圍無空間名稱，淨高大於騎樓淨高規定，不計容積樓地板面積及產權登記，由區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任。
- (二) 建築面積或直上方陽台於地面層之投影深度 $> 2$ 公尺，淨高大於騎樓淨高規定，自外緣向內扣除 $2$ 公尺不計入容積樓地板面積及產權登記，由區分所有權人及公寓大廈管理委員會負起維護管理責任。扣除後其餘之部分標示為門廊或外廊，計入容積樓地板面積及產權登記。

#### 三、法務局表示，本案不計入產權登記部分如何列入產權移轉交代事



項？所涉管理維護責任是否易生爭議？請建管處審慎評估不計入產權登記之後續影響。

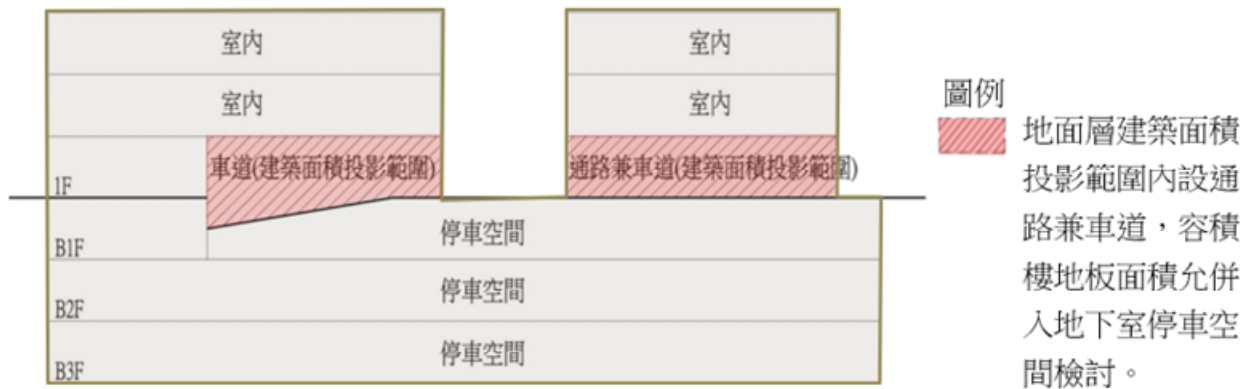
**結論：**同意提案建築師所擬意見，惟本案因涉及「建築技術規則」有關建築面積、容積樓地板面積之認定與解釋，請業務科室簽報函請內政部釋示憑辦。至於不計入產權登記部分，仍屬公寓大廈之共用部分，應由起造人依「公寓大廈管理條例」第57條列入移交，由管理組織負管理維護之責。

**【提案四】**有關建築面積投影至地面層，投影範圍外側無柱牆，設有通路兼車道之容積檢討原則，提請討論。



圖例

-  建築面積
-  建築面積投影範圍內設通路兼車道，容積樓地板面積允併入地下室停車空間檢討。



**說明：**提案建築師擬議說明，按「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 8407 號（內容略），地下室各層總樓地板面積之容積計算方式，允就地面層停車空間（含車道及等候空間）及地面層機械停車設備免計容積樓地板面積。是本案有關建築面積投影至地面層，投影範圍外側無柱牆，設有通路兼車道之容積檢討原則，參照上開按例彙編，整理如圖例。

**結論：**同意提案建築師所擬圖例，後續請業務科室請依行政程序通案簽報核定後，據以辦理。

**【提案五】**為本市○○區○○段○小段297地號等1筆土地依「危老條例」申請建造執照，因屬地界曲折且狹小之基地，周邊土地皆已建築完成，並無其他基地可合併開發，若不作假設側院線，礙難合理規劃設計，提請討論。

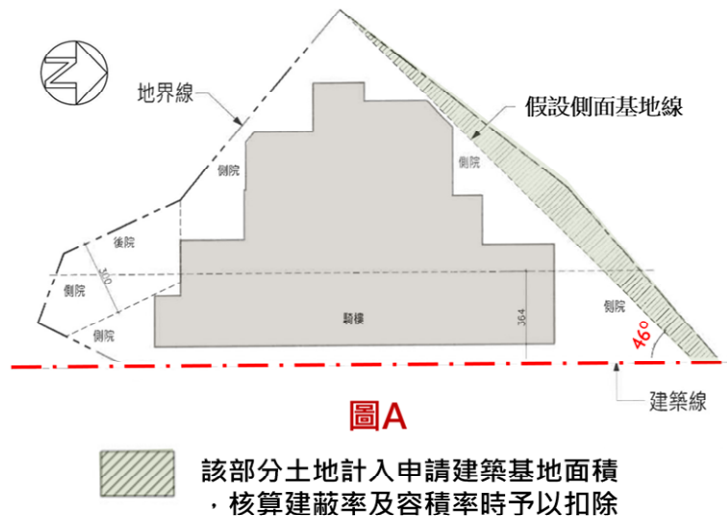
**說明：**

一、依本市建築管理案例編 8409 號，建築基地地界曲折，有關「假設後（側）面基地線」之劃設原則，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，而於核算建蔽率及容積率時應予以扣除，免受後院深度比之限制。

二、提案建築師表示，本案基地面積僅 201 平方公尺，周邊土地皆已建築完成，東側臨接44公尺計畫道路(○○路六段、○○橋)，

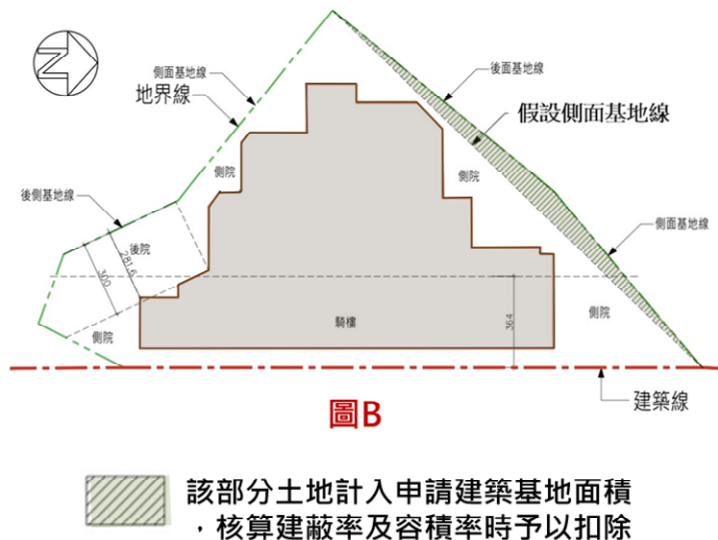


使用分區為第三之二種住宅區，危老容積獎勵值 40%，開規模為地上 13 層地下 2 層，需設置兩座安全梯，地上 1 層設置騎樓及機械停車空間。故本案若於基地西北側作假設側院線，該部分土地計入申請建築基地面積，於核算建蔽率及容積率時予以扣除，可不影響鄰地開發品質，並保障本案住戶之開發權益。(如附圖 A)



**結論：**

一、本案原依本市建築管理案例彙編 8409 號「假設後(側)面基地線」，由夾於兩側面基地線間之後面基地線已與前面基地線取 46 度作為假設側面基地線；惟倘本案以基地西側頂點與基地北側頂點(建築線側)連線，尚符「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 2 條相關定義，基地線與前面基地線相交者為側面基地線，故同意本案以前開兩端頂點連線作為假設側面基地線，相關建蔽率與容積率仍應依案例彙編 8409 號說明計算之。(如附圖 B)



二、另基地西南側後院及側院檢討範圍應與該地界線垂直，並依照本市土地使用分區管制自治條例相關規定檢討。