

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113年2月6日

發文字號：北市都建照字第1136088459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408次會議紀錄
(30169864_1136088459_1_ATTACHMENT1.pdf、30169864_1136088459_1_ATTACHMENT2.
pdf)

主旨：檢送本處113年1月17日營建法規研究小組第408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。

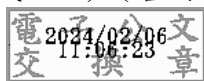
說明：

一、依本處113年1月11日北市都建照字第1136082524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(提案1承辦人分機8517)(提案2承辦人分
機8368)、臺北市政府產業發展局(提案1承辦人分機8517)、臺北市政府工務局大
地工程處(提案1承辦人分機8517)、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市
政府都市發展局建築管理科(提案1承辦人分機8517)、洪德豪總工程司、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施工科(提案1承辦人分
機8517)(提案3承辦人分機2748)、臺北市建築管理工程處使用科、臺北市建築管
理工程處公寓大廈科(提案3承辦人分機2748)

副本：梅曉飛建築師事務所(提案1承辦人分機8517)(含附件)、徐兆立建築師事務所
(提案2承辦人分機8368)(含附件)、三大聯合建築師事務所(提案3承辦人分機
2748)(含附件)



臺北市建築管理工程處營建法規小組第 408 次會議紀錄

◎時間：中華民國 113 年 1 月 17 日（星期三）下午 14:00

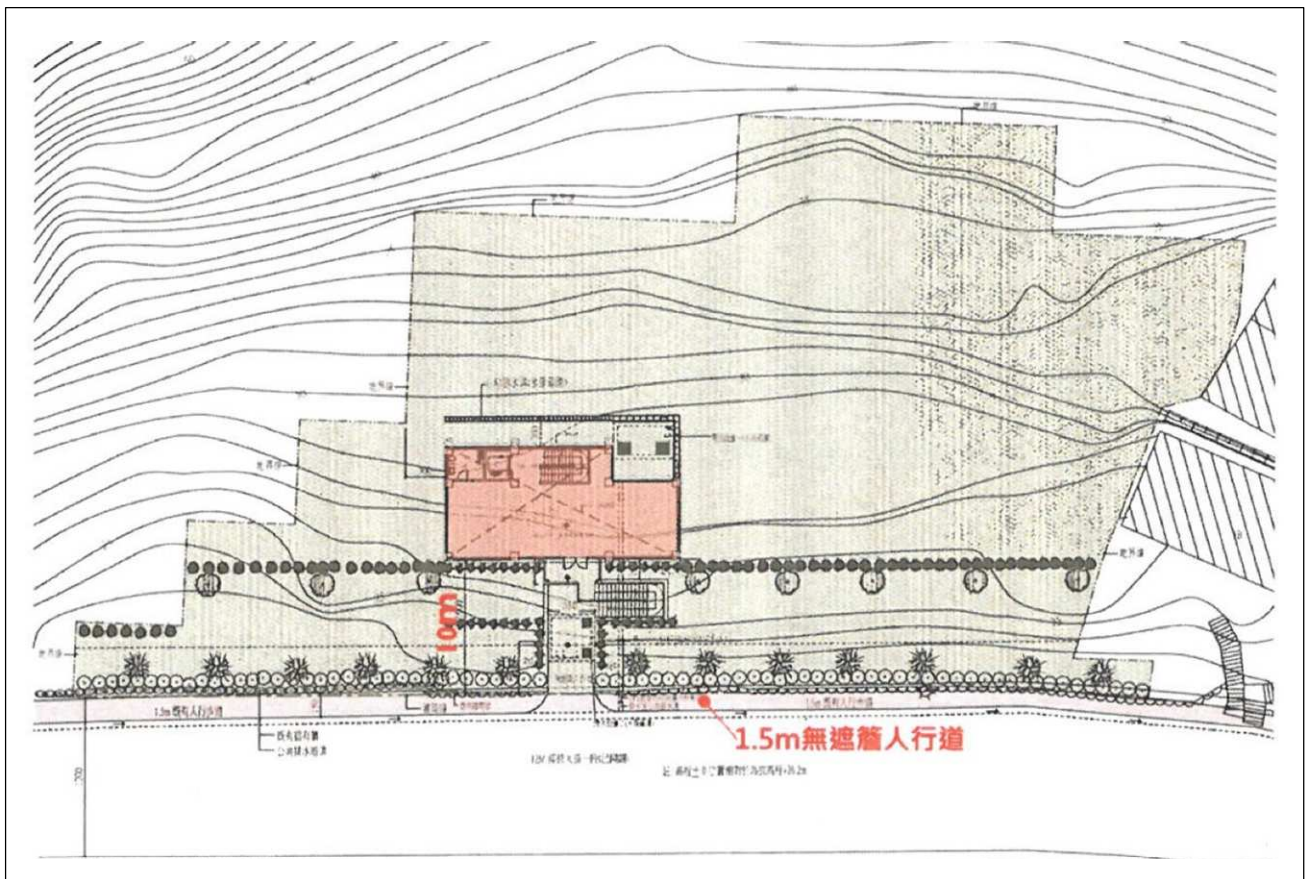
◎地點：臺北市政府市政大樓 2 樓南區 N212 會議室

◎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】有關本市○○區○○段四小段65地土地，坐落於保護區，已領得108建字第○○○號建造執照，嗣經本府產業發展局認定農業用地之檢討存有爭議，申請變更設計，涉及新舊法令適用日疑義，提請討論。



說明：

一、有關本市保護區是否應留設無遮簷人行道，都市發展局 102 年 5

月 30 日北市都建字第 10263581600 號函頒「保護區留設無遮簷人行道執行圖例」已有明定。查本案建造執照係 104 年 7 月 17 日提出申請，依當時法令，凡面臨計畫道路、依法指定或認定建築線之巷道，依上開執行圖例應退縮 3.64 公尺無遮簷人行道。

二、本案建造執照附表注意事項第 35 項加註：「俟鄰地完成建築後時，起造人同意無條件鋪築 3.64 公尺無遮簷人行道，於產權移轉時列入交代。」惟「臺北市土地使用分區管制自治條例」嗣於 108 年修正後，已於條文內明確區分行政區及文教區「應退縮留設無遮簷人行道或騎樓」，保護區則「應退縮建築，其退縮部分得計入法定空地」，故本案前經本營建法規研究小組第 404 次會議決議，同意併建造執照變更設計，取消上開建造執照附表注意事項第 35 項列管事項，另免予退縮設置建築技術規則建築設計施工編山坡地專章 1.5 公尺人行道，提案單位復於 112 年 10 月 26 日申請變更設計。

三、惟本案建造執照法令適用日為 104 年 7 月 17 日，基於法令一體性適用原則，在未變更法令適用日前，本案相關法令仍應全部適用舊法（原核准建照法令適用日），若依 108 年修正之「臺北市土地使用分區管制自治條例」取消留設 3.64 公尺無遮簷人行道，當全部改以新法令檢討農舍興建之相關法令規定。

四、本府產業發展局前認定農業用地面積檢討存有疑義（即「留供農業生產面積應保留完整」及「人行步道面積應納入農舍用地面積」等條件與規定不符），爰以府函要求提案單位檢討改善。

五、本府產業發展局表示，本案若依新法重新檢討法令適用日，按「農業用地興建農舍辦法」第 8 條規定，起造人申請興建農舍，應備具書圖文件（其中包含本府產業發展局核發之核准其興建農舍申

請人資格函)向主管建築機關申請建造執照，並依「臺北市土地使用分區管制自治條例」、「臺北市建築管理自治條例」、「建築法」、「農業用地興建農舍辦法」及「臺北市農舍興建資格審查原則」等相關規定辦理，且農舍申請人資格須重新審認。

六、另提案單位詢問「無遮簷人行道」是否須納入農舍用地面積檢討疑義，產業發展局會中表示，無遮簷人行道並非供農業生產使用，屬「非耕作地」，自應納入農舍用地 10%範圍檢討。

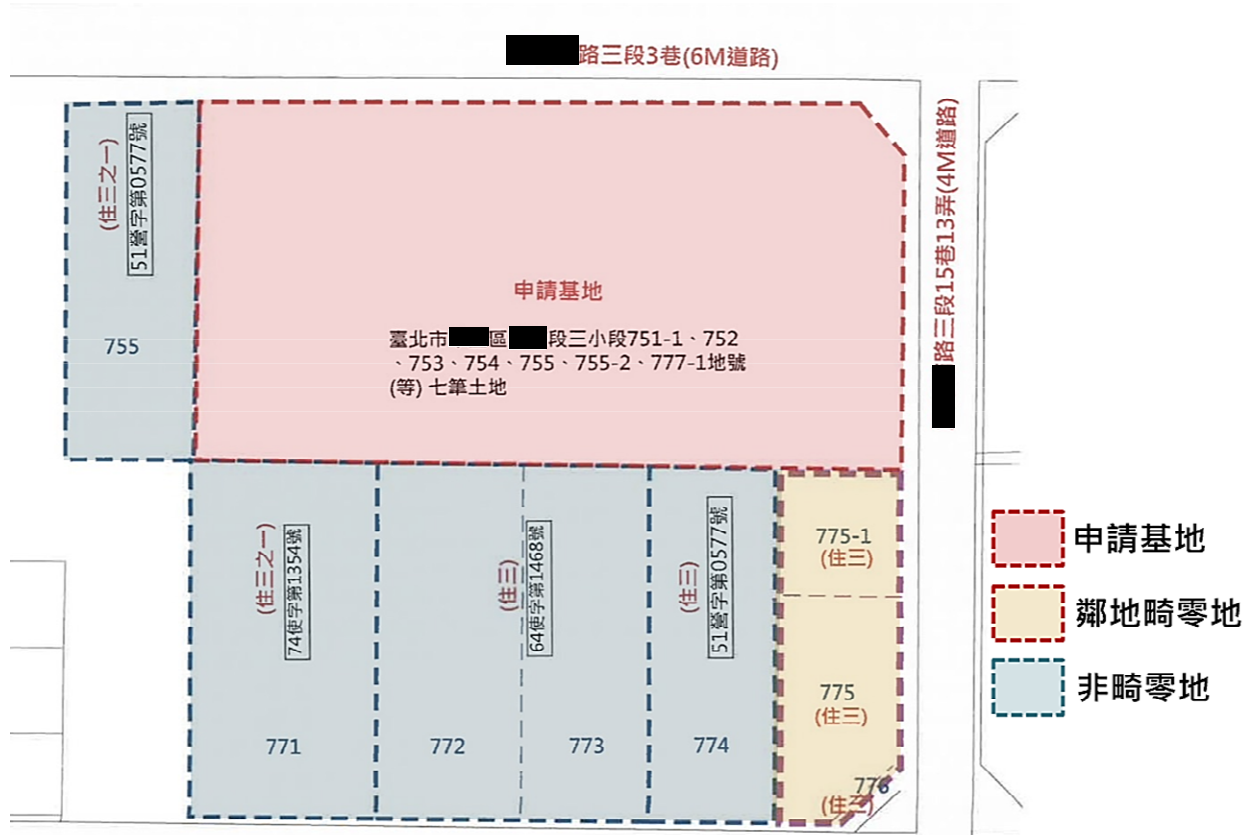
結論：本案變更設計申請案因涉及農業用地興建農舍辦法規定，應檢討農業用地可開發面積之相關事宜，請提案建築師基於法令一體適用原則釐清本案相關法令之適用，並重新檢視申請書圖文件，以符合相關法令規定。

【提案二】為本市○○區○○段○小段 751-1 等七筆地號集合住宅新建工程案，該建築基地之鄰地 775-1、775、776 等三筆地號為畸零地，起造人業依「臺北市畸零地使用自治條例」第 8 條規定，於申請建造執照掛號後即進行畸零地讓售通知，涉及建造執照後續執行程序及注意事項列表管制內容疑義，提請討論。

說明：

一、依「臺北市畸零地使用自治例」第 8 條第 1 項及第 3 項規定：「非屬畸零地之建築基地，其鄰地為畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都發局。」、「畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度

建議價額讓售時，起造人應負責承買合併使用；未於期限內表明視為無意願，都發局得核准放樣勘驗。」



二、本案涉及相關法令執行疑義部分，提案建築師說明如下：

- (一) 本案於 111 年 11 月 14 日申請建造執照，建築基地毗鄰之 775-1 地號，起造人業於 111 年 11 月 25 日依「臺北市畸零地使用自治條例」執行通知讓售，775-1 地號所有權人未於 30 日內回覆視為無意願，其程序是否完備？若日後該 775-1 地號所有權人表示有意讓售，起造人可否不予購併該土地？
- (二) 本案基地毗鄰之 775-1 地號畸零地所有權人，未於接獲通知次日起 30 日內表明視為無意願，但 775、776 地號(未毗鄰)之所有權人表明有意願讓售時，起造人有無承買之義務？
- (三) 若起造人無承買未毗鄰之畸零地 775、776 地號之義務，775-1 地號通知讓售程序已完備之情形下，建造執照注意事項附表得否免

再註記列管？

結論：

- 一、按本市通案執行方式，都市發展局 112 年 8 月 25 日北市都建字第 1126033304 號函說明三：「倘建築基地兩側鄰接之土地，土地所有權人表明均無讓售意願，其餘土地因未鄰接建築基地，自無通知讓售之必要。」，故本案鄰接土地 775-1 地號之所有權人，未於「臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業書表格式」規定時間內表明意願，視為無意願；而 775 及 776 地號等 2 筆土地因未直接鄰接申請基地，無須通知讓售。
- 二、請設計建築師檢具前開通知讓售 775-1 地號土地且視為無意願相關簽證書圖文件，向本市建築執照委審單位(臺北市建築師公會)辦理續審。
- 三、請委審單位(臺北市建築師公會)依本次會議決議續行建照審查程序，並於建造執照注意事項附表加註「本案相鄰 775-1 地號畸零地，經設計建築師簽證，確認起造人業依「臺北市畸零地使用自治例」第 8 條之規定完備通知讓售程序，惟土地所有權人未於「臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業書表格式」規定限期內表明意願，視為無意願。」
- 四、另，請建照科參酌本案情形（即起造人於建造執照核發前已完備通知讓售程序），修正建造執照注意事項附表有關畸零地讓售程序加註事項。

【提案三】 為本市○○區○○段○小段4、47等地號新建工程，規劃外牆上設置大型電子廣告物及廣告燈箱，業經都市設計審議通過，能否併同建造執照申請許可，免俟領得使用執照後再另案申請雜項執照？提請討論。



說明：依「臺北市廣告物管理自治條例」第 20 條規定：「申請大型招牌廣告或大型樹立廣告設置許可者，應併同申請雜項執照辦理。申請人應於領得雜項使用執照之次日起三個月內，依設計圖說裝設完成並報請勘驗。其勘驗合格者，主管機關發給廣告物許可證；其勘驗不合格，經主管機關定期命其改正而未改正，或逾期未裝設者，雜項使用執照失其效力。」。

結論：本案建築物尚未領得使用執照，於施工期間另案申辦大型廣告物之設置許可，尚非法令所不許。是本案同意於建築物領得使用執照前，逕依「臺北市廣告物管理自治條例」申辦廣告物雜項執照，惟建築物未領得使用執照前，外牆廣告物不得逕行啟用。