

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：黃棣佑

電話：02-27208889或1999轉8367

電子信箱：ay5261@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國115年7月13日

發文字號：北市都建照字第1156139311號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (43866878_1156139311_1_ATTACHMENT1.pdf、
43866878_1156139311_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：檢送本處115年6月17日營建法規研究小組第432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：依本處115年6月12日北市都建照字第1156132290號開會通
知單賡續辦理。

正本：臺北市建築管理工程處 洪德豪總工程司、臺北市建築管理工程處 吳琇瑩專門委
員、臺北市政府法務局、臺北市建築管理工程處施工科、臺北市建築管理工程處
使用科、臺北市建築師公會、邱垂睿建築師事務所(提案1 承辦人分機2745)、臺
北市建築管理工程處建照科(提案2 承辦人分機8367)、吳嘉雄建築師事務所(提
案3 承辦人分機8517)、大林聯合建築師事務所(提案4 承辦人分機8518)

副本：電
交
2026/07/13
16:48:28
文
章

臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 432 次會議紀錄

◎時間：中華民國 115 年 6 月 17 日(星期三)下午 2 時

◎地點：臺北市政府市政大樓北區 N211 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

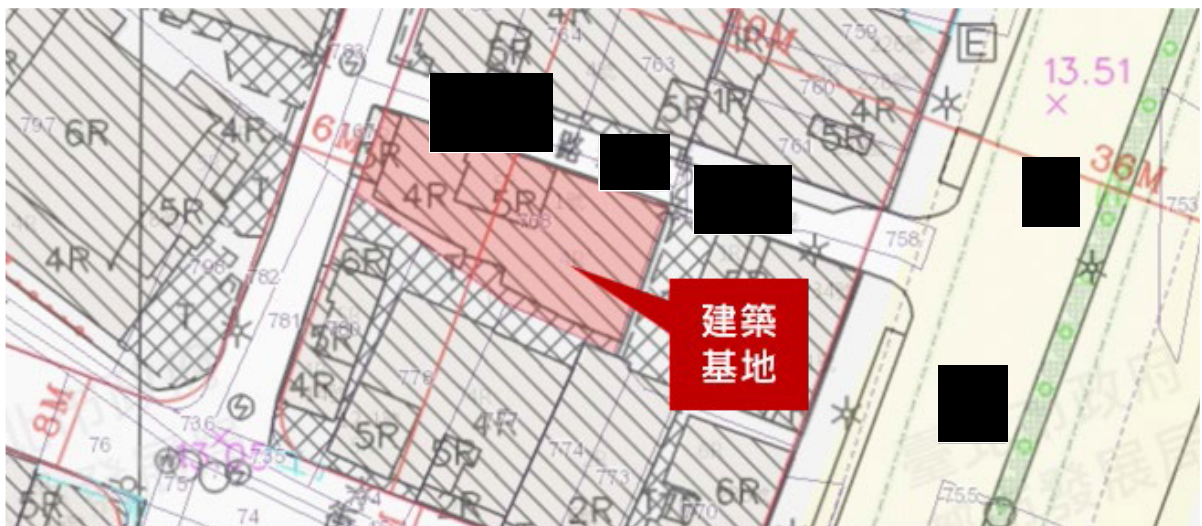
紀錄：黃棟佑

◎出席單位及人員：如簽到表

【提案一】本市■■■■區■■■■段■■■■段■■■■地號土地危老重建計畫申請案，涉現有建物建造執照已逾期，其主要結構是否得依建造當時法令檢討、突出建築線部分處理方式及建築完成日期起始等認定之疑義，提請討論。

說明：

一、本案地號之土地領有 65 建（景）字第■■■■號建造執照，現場為地上 4 層建築物，惟未取得使用執照，再依建管處施工科調閱施工資料未有管理卡等資料，惟經申請人自行調閱原建照圖資與現況建築物比對，推定該建築物於第二次竣工期限內已完工。



二、提案單位表示，本案係屬在建造執照有效期限內興建完成主要構造之建築物，且已編訂門牌，其室內隔間、建築物主要設備部分

應已完成，現擬依危老條例申請重建，為符合合法建築物要件，建請准予參照營建署 87 年 9 月 4 日營署建字第 58897 號函送紀錄之意旨，視為於期限內完成主要構造之建築物，允依 65 年申請建造執照當時有關法令之規定重新申請建造執照（含已完成結構體之結構設計），至於屋齡部分則以實際建築物完成日期認定，另現況突出建築線部分，得否考量該合法建築物身分屬為辦理危老重建暫時認定，免予先行拆除，提請討論。

決議：

- 一、本案建築物雖持有民國 65 年核發之建造執照，並有竣工展期及門牌編釘等事實，惟迄未取得使用執照，且欠缺完整施工管理紀錄，復經查部分建築物有突出建築線之情形，其是否符合合法建築物之認定要件，尚存疑義。基於依法行政原則及審慎認定之必要，現階段尚難依現行規定逕予簡化認定為合法建築物。
- 二、另中央主管機關刻正辦理「都市危險及老舊建築物加速重建條例」修正作業，修正草案第 3 條已增訂第 6 項，明定授權直轄市、縣（市）主管機關得另以自治法規訂定合法建築物之認定方式及其他應遵循事項。考量本案涉及合法建築物認定標準，為使認定程序具備明確法源依據，並確保後續危老重建計畫之合法性、執行一致性及行政安定性，建議俟中央完成修法程序，並由本市配合訂定相關自治法規後，再據以辦理，較為妥適。

【提案二】本市建築基地經申請危老重建計畫核准並取得建造執照，因建造執照逾期作廢，涉及地上建物已拆除滅失，得否依原結構安全性能評估報告重新申請危老重建計畫之適用疑義一案，提請討論。

說明：

- 一、本案為危老重建計畫案，因原有合法建築物已依規定申請危老重建計畫並核准，並依規定於重建計畫核准後 360 天內申請並領得拆除執照及建造執照，且已依規定拆除原有合法建築物，惟建造執照因故逾期失效，後續申請人重新申請重建計畫時，因現況建築物已滅失，是否得以原核准危老重建計畫、原核准卷附結構安全性能評估報告及建造執照相關證明文件，作為原有合法建築物證明及獎勵值核算依據並重新申請危老重建計畫？致生疑義。
- 二、本府都市發展局前於 115 年 2 月 2 日以北市都授建字第 1156076472 號函報請內政部函釋，嗣經內政部國土署 115 年 4 月 20 日國署更字第 1151070160 號函復，因涉及個案基地條件及事實認定，請本權責核處。
- 三、有關類此案件，考量危老重建目的係為改善現有危險老舊建築物，現行執行方式以現況存在之危險老舊建築物始符合申請要件，考量危老重建訂有時程獎勵及一定期限內需申請建造執照，應有鼓勵及期望盡速完成重建以維居住安全之意旨，倘執照逾期且現況建築物拆除後皆得以重新申請，相較其他依限完成之案件有失公平。爰建議執照逾期原因應得舉證為不可歸責於申請人或土地、建物所有權人，且宜訂定重新申請期限、次數及申請範圍，以維公平。

決議：

- 一、本案業經內政部國土署 115 年 4 月 20 日國署更字第 1151070160 號函釋，認此類案件得由本府依個案事實及權責審認辦理。考量危老重建制度係為鼓勵危險及老舊建築物加速更新，為維護申請人合理權益並落實政策目的，原則同意類此案件以原合法建築物

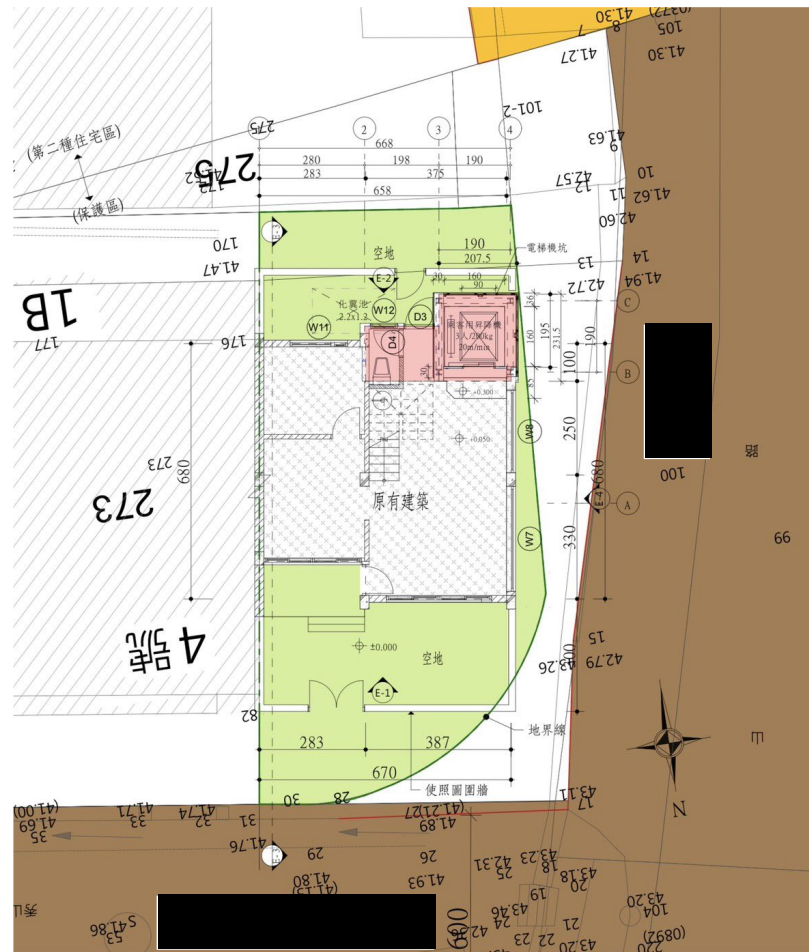
之耐震能力評估報告、原建造執照及其他相關證明文件，作為原有合法建築物認定及重建獎勵額度核算依據，據以重新申請危老重建計畫。

- 二、另為建立一致性審查標準，健全管理機制，避免個案認定差異，並兼顧行政程序公平性及法安定性，請業務科室儘速研修「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」，增訂通案性配套規範，例如明定原建造執照失效後 6 個月內提出重新申請，且以一次為限，以兼顧政策彈性與制度管理。

【提案三】 本市■■■■區■■■■段■■■■段■■■■地號等 2 筆土地建造執照申請案，涉「臺北市市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」第 2 條第 2 項規定之認定疑義，提請討論。

說明：

- 一、本案建築基地原為連棟透天住宅社區，各棟地籍已分割，本次申請針對獨立地籍建物增設電梯並辦理 3 樓增建執照。依規定需設置汽車及機車各 1 部，但因基地面積僅約 108 平方公尺，形狀狹長且受既有地界線及建物限制，確有設置困難，因此擬申請停車空間繳納代金。
- 二、按「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」第 2 條第 2 項規定：「建築基地因地形特殊或因都市計畫限制，車輛無法通行進入者，其建築物應附設之停車空間，得由起造人以繳納代金方式代之，不受前項規定之限制。」



三、提案單位表示，本案為原有合法房屋整建之增建建造執照案，原61工使字第[REDACTED]號使用執照無設置停車空間，現因增建電梯新增樓地板面積，故需增設汽機車各一部，經檢討基地條件尚符「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」第2條第2項規定，且經查基地100公尺半徑範圍內有路邊公共停車格若干，足以容受本案增設1部汽車位，提請同意以停車位繳納代金方式續辦電梯增建執照。

決議：本案建築物為舊有連棟透天住宅，基地面積僅約108 m²，且臨接面前道路寬度不足2.5公尺，基地形狀及周邊巷道受既有都市計畫及地形限制，增設1部汽車停車空間確有實際困難，同意按「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」

例」第2條第2項規定：「建築基地因地形特殊或因都市計畫限制，車輛無法通行進入者」，准予申請以繳納代金方式代替應附設之停車空間，後續請業務科室依行政程序簽報。

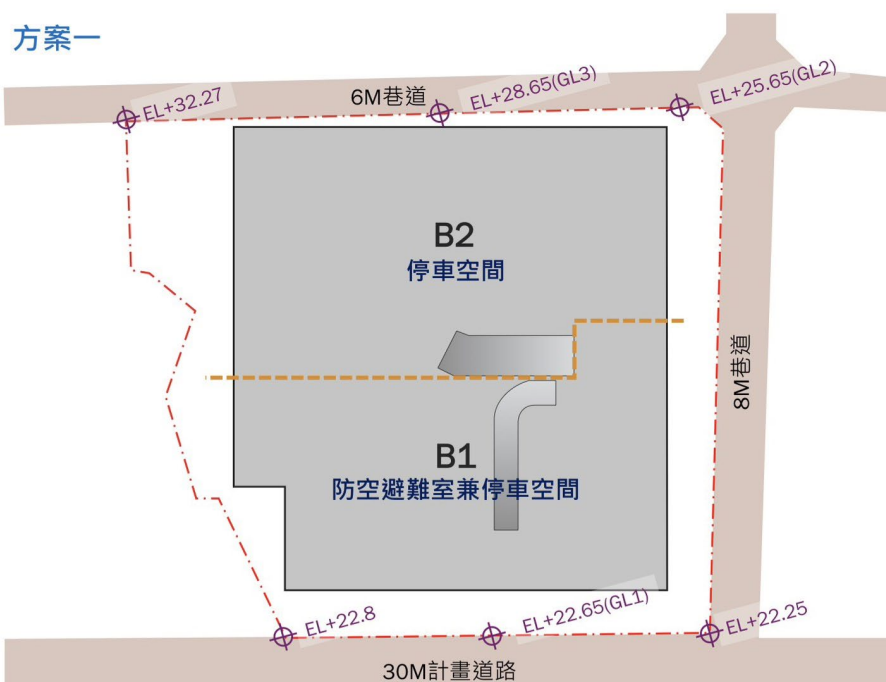
【提案四】為本市■■■■區■■■■段■■■■段■■■■等13筆地號之建築基地，因地形高差所導致的分棟基地地面認定下，防空避難設備是否得依棟別分別設置於各自地下一層之疑義，提請討論。

說明：

- 一、本案基地西北側與東南側存在約 9.84 公尺高差，依「臺北市建築基地整地及基地地面認定原則」每 3 公尺認定一基準地面，致使 AB 棟採用 GL2 基準、CD 棟採用 GL1 基準，造成兩棟樓層相對高程產生差異。



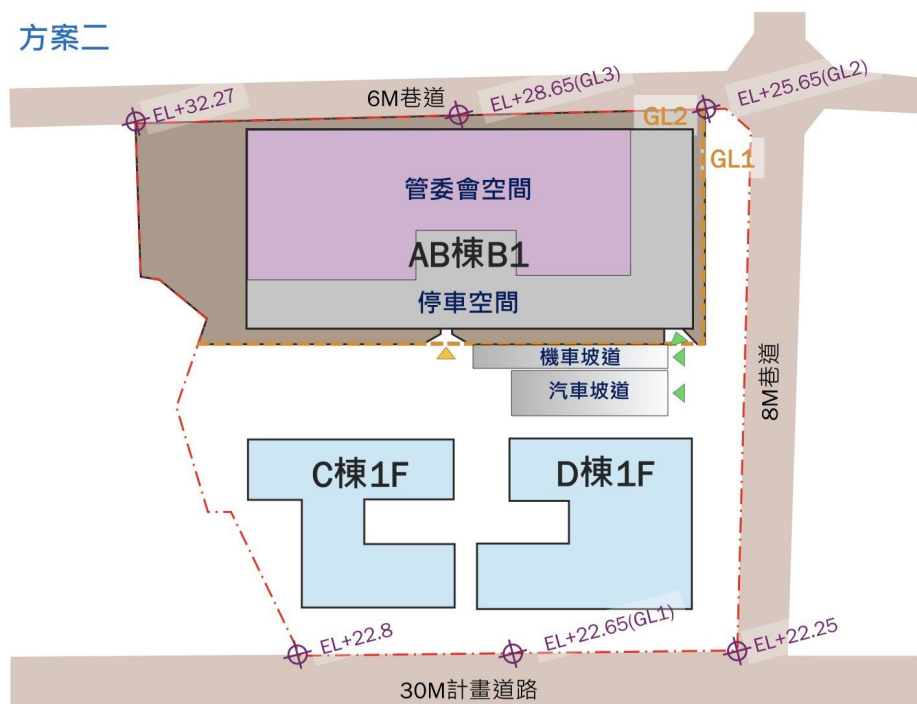
二、提案單位為縮短避難逃生距離，規劃 AB 棟防空避難室設於該棟地下一層（B1），CD 棟亦設於其地下一層，並引用內政部營建署 100 年 5 月 11 日營署建管字第 1002907892 號函會議紀錄，指出「建築技術規則」並無明文禁止地下層分層設置防空避難設備，原則雖應集中設置，但因基地條件或使用機能限制時得採分層方式辦理。



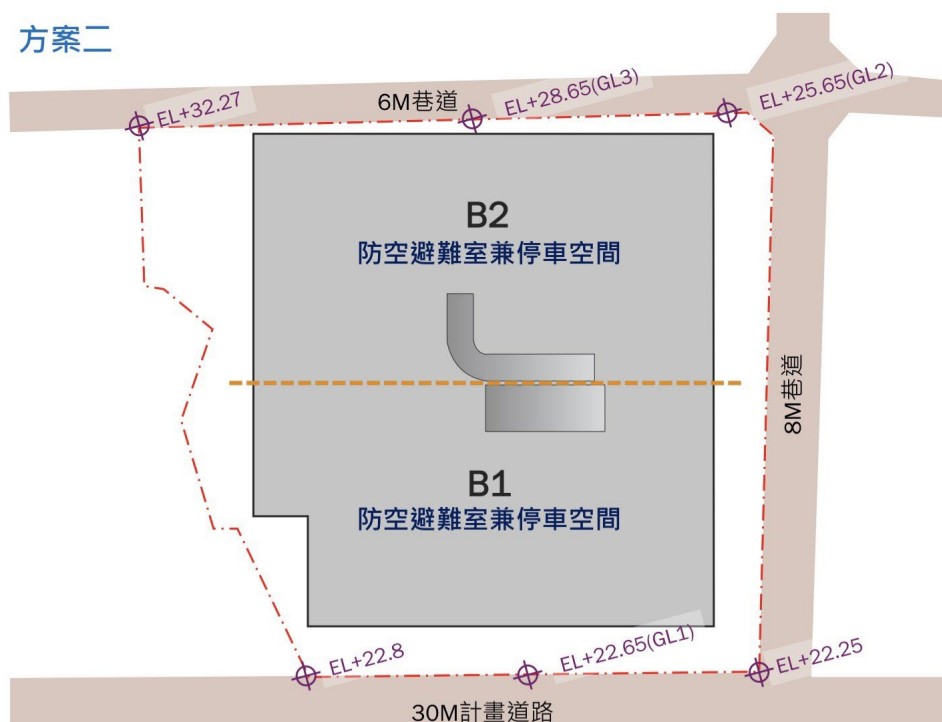
三、提案單位提出兩種設計方案進行比較，說明如下：

(一)方案一為防空避難室分別設置於 AB 棟及 CD 棟地下一層，此方案可讓 AB 棟住戶享有最短且最直接的避難路徑，地下一層並能設置直接對外出口，有利緊急避難；CD 棟住戶前往 AB 棟管委會空間時僅需穿越防空避難室，動線單純且無其他機能干擾，整體安全性較高。

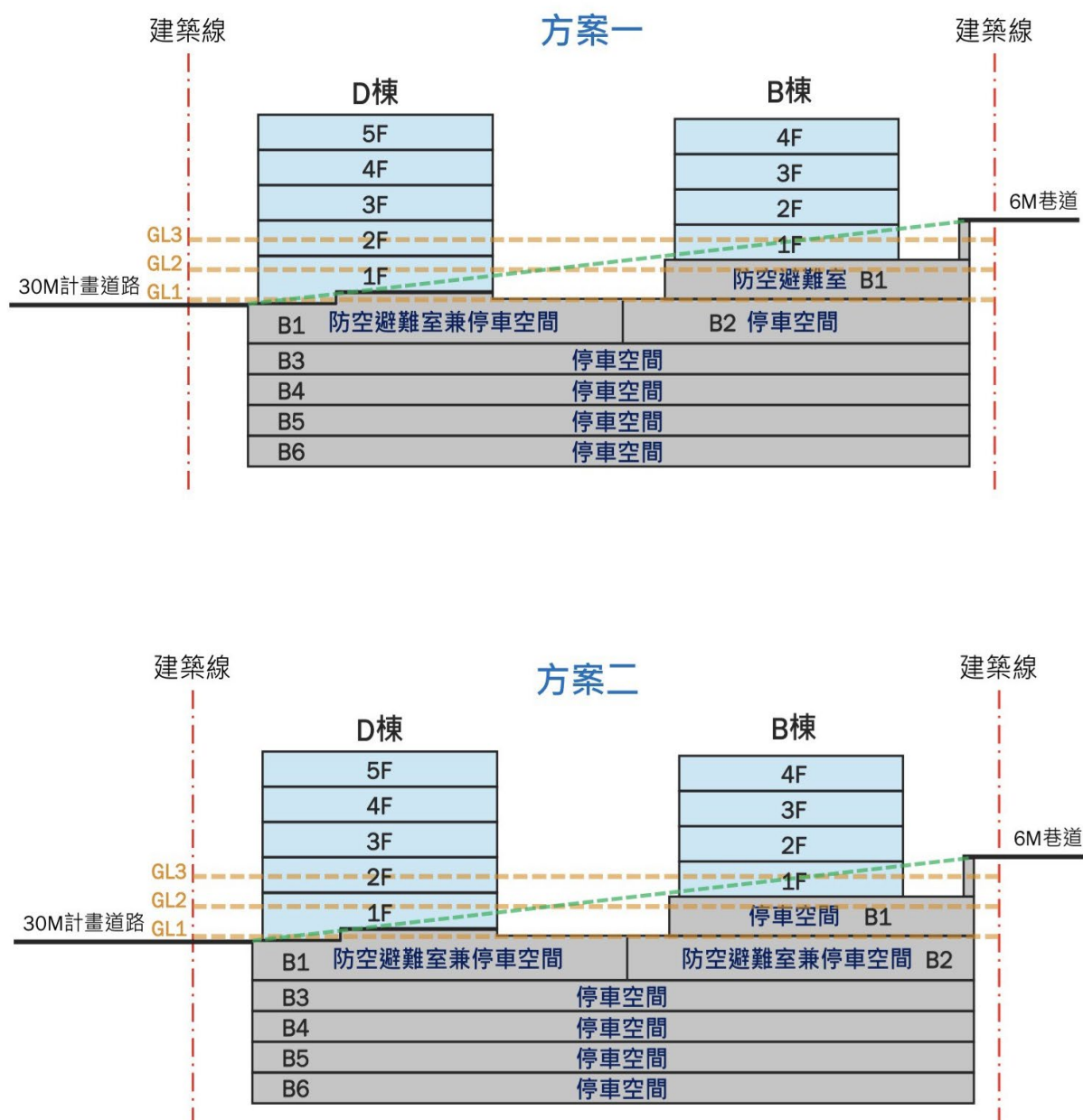
方案二



方案二



(二)方案二則將防空避難室設置於 AB 棟地下二層及 CD 棟地下一層，惟此配置導致 AB 棟住戶避難動線較長，AB 棟地下一層因擋土牆無法開窗而無採光，若改為機車停車空間則會造成停車配置分散，需增設出入口並可能產生車流交會衝突；此外，CD 棟住戶前往管委會須穿越停車區，易形成人車動線交織，影響使用安全與品質。



決議：

- 一、雖方案一可縮短 AB 棟住戶避難動線，惟考量本案基地高差達 9.84 公尺，並依「臺北市建築基地整地及基地地面認定原則」規劃設計，AB 棟 B1 與 CD 棟 B1 在實際高程上並非同一樓層，為確保防空避難設備之統一管理、防火區劃協調及緊急應變指揮之便利性，仍以集中設置於相對一致之絕對樓層為宜。
- 二、另依內政部 100 年 5 月 11 日函釋防空避難室原則仍應集中同一樓層設置，為維持防空避難室設置之原則性與一致性，宜以同一絕對樓層高程作為設置基準，避免因基地地面分棟認定而導致防空避難設備分散設置，影響整體避難效能之整合。是本案防空避難設備之設置方式，請依方案二辦理，即 AB 棟防空避難室設置於地下二層（B2），CD 棟防空避難室設置於地下一層（B1）。