

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：02-27208889/1999#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3月30日

發文字號：北市都建照字第1126104710號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

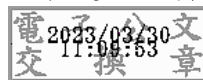
附件：發文附件-台北市建築管理工程處營建法規研究小組第398次會議紀錄
(25343203_1126104710_1_ATTACH1.pdf、25343203_1126104710_1_ATTACH2.
pdf、25343203_1126104710_1_ATTACH3.pdf)

主旨：檢送本處112年3月15日營建法規研究小組第398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112年3月13日北市都建照字第1116098511號開會通
知單續辦。

正本：臺北市建築師公會、臺北市政府法務局、臺北市政府都市發展局建築管理科、臺
北市政府都市發展局住宅工程科(第1案 27772186#2676)、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(第2案 #8392)、臺北市建築管理工程處施工科、洪德豪總工程司

副本：謝慧柔建築師事務所(第3案 #8515) (含附件)



臺北市建築管理工程處營建法規小組第 398 次會議紀錄

◎時間：中華民國 112 年 3 月 15 日

◎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】為本市已興建完成之社會住宅，擬於地下層停車空間設置一定規模之管理室(含廁所)，得否視為停車空間之附屬設施免計容積樓地板面積？又其申辦程序為何？提請討論。

說明：

- 一、本市社會住宅地下層停車場配合市府政策，完工後將委由本市停車管理工程處之營運廠商辦理營運管理，因應管理需求，必須設置管理室(含廁所)。按本市停車管理工程處 110 年 3 月 19 日北市停營字第 1103025615 號函(略以)：「有關大局興建社會住宅之停車場，查原係以物業管理方式營運，為符合本處後續委託民間停車場業者營運需求，建議增列或調整相關設備規定如下：(一)管理室所需空間視停車場規模約需 8 至 12 坪，且需位於地下 1 層往出口車道方向同側。…」
- 二、提案單位表示，目前本市東明、健康、明倫及新奇岩等(共計 4 案)社會住宅地下層停車場，擬取消部分「自設停車位」設置管理室(含廁所)。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」附表二規定，減少自設停車位無涉及結構安全，免申請變更審查許可，惟管理室(含廁所)之面積，建請參酌停車管理工程處之建議，以不逾 12 坪(即 40 m²)為原則。

決議：有關本府興建並持有之社會住宅地下層停車空間，因應本市停車管理工程處之管理設施需求，取消部分「自設停車位」設置管理室含廁所得視為停車空間之附屬設施，其面積未逾 40 m²得免計容積樓地板面積。另本案因涉及分間牆之變更應申請室內裝修審查許可。

【提案二】為本市領有使用執照建築物申設一定規模以下立案許可，引用「原有合法建築物公共安全改善辦法」檢討防火避難設施相關規定，是否與申辦室內裝修法令產生競合疑義？提請討論。

說明：

- 一、有關本處委託臺北市建築師公會執行本市建築物公共安全檢查簽證及申報之複查作業時，查獲多案 D-5 類組補習班走廊寬度不符立案當時之建築技術規則規定，疑似涉有簽證不實情事，嗣經簽證檢查人陳述意見，略謂立案當時建築師即以「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)之規定，依「原有合法建築物公共安全改善辦法」檢討防火避難設施，且併案申辦室內裝修審查許可，並無違誤。
- 二、惟複查建築師認為，受檢場所辦理室內裝修申請，其室內走廊係新作之裝修行為，並非既有態樣，理應依室內裝修申請當時之建築技術規則檢討，不宜引用一定規模免辦變更使用執照之立案圖說檢討。本案因涉及相關法令競合疑義，提請討論。

決議：按「建築物室內裝修管理辦法」第 22 條第 2 項規定：「非供公眾使用建築物變更為供公眾使用或原供公眾使用建築物變更為他種供公眾使用，應辦理變更使用執照涉室內裝修者，室內裝

修部分應併同變更使用執照辦理。」前開辦理變更使用執照，建築法第 73 條第 3 項既已授權直轄市、縣（市）主管建築機關得另訂一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，故本市一定規模以下建築物之用途變更，相關法令之檢討標準，當依「臺北市一定規模以下免辦理變更使用執照管理辦法」及「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)之規定項目及內容辦理，縱使個案涉有室內裝修行為，仍允依該辦法規定之表列項目及內容檢討，日後辦理建築物公共安全檢查，除本府已公告指定之原有合法建築物防火避難設施應改善項目外，仍回歸申請立案當時核准圖說檢討。

【提案三】為本市○○區○○○路○段 99 之 3 號建築物，因用途變更涉及地下 4 層需增繪法定機車位 1 部及考量使用需求自設機車位 9 部，是否可適用「臺北市一定規模以下建築物免辦變更使用執照管理辦法」，免附建築物使用權同意書？提請討論。

說明：

- 一、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，停車空間「增設(繪)停車位」屬「○」，指無涉及結構安全，免申請變更審查許可（若涉及公寓大廈規約或區分所有權人會議認定屬共用部分之重大修繕或改良者，仍應依公寓大廈管理條例第 11 條第 1 項規定辦理）。
- 二、按內政部 86 年 7 月 31 日台內營字第 8673356 號函，關於申領使用執照後之建築物，其附設停車空間執行(略以)：(一)建築物依法附設之停車空間，在原核准之停車空間範圍內，劃設增加之停

車位數，如不涉其他使用空間之變更，應無須辦理變更使用。(二)前二項增加之停車位如係作為法定停車空間、獎勵增設停車空間、自行增設停車空間，尺寸大小應合於停車空間相關法令規定，且該等停車空間數總計因而達 50 輛者，另應適用建築設計施工編第 60 條第 3 款後段規定，車道及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度。其建築物屬公寓大廈者，並應符合公寓大廈管理條例有關法令之規定。

三、據提案建築師表示，本案增設法定及自設機車位，似符合「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」及內政部 86 年 7 月 31 日函釋之適用，免附建築物使用權同意書，至於是否涉及公寓大廈共用部分之重大修繕或改良，建請允以區分所有權人會議紀錄作為權利證明文件。

決議：本案係因申請變更使用執照需增設法定機車位 1 部及使用需求自設機車位 9 部，自設機車位 9 部符合「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」附表二之一免辦變更使用執照；增設法定機車位 1 部因用途變更已進入變更使用執照程序，仍應檢具該地下層全體所有權人同意書，或依土地法第 34 條之 1 規定辦理。但該地下層倘經約定特定人專用或經分管協議，得以該約定專用者之同意書或分管使用協議書替代。

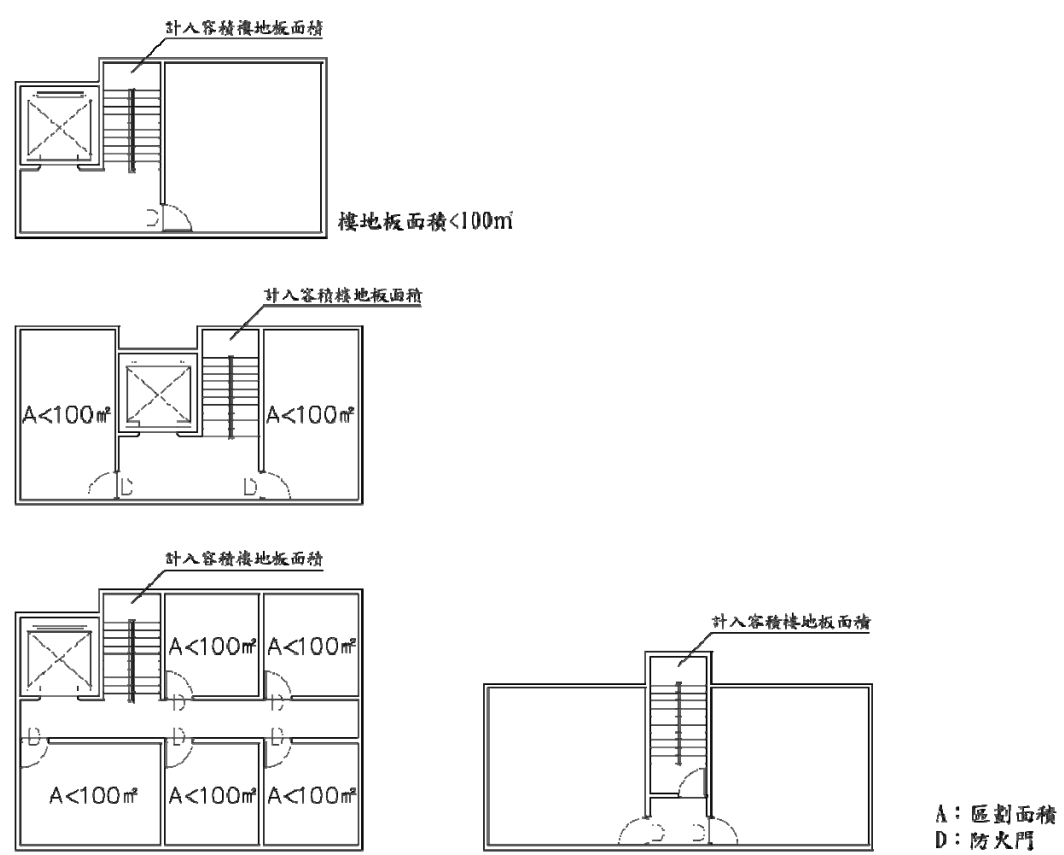
【臨時動議】有關臺北市建築師公會函送本處營建法規研究小組第 300~346 次會議紀錄納入「臺北市建築管理案例彙編」1 案，提請討論。

決議：同意臺北市建築師公會所提 9 則案例彙編，請業務科室依行政程序簽報後發布實施。

110 年版臺北市建管案例彙編

類 別	壹、建築技術類決議 五、其他
案例編號	311-2
主 旨	建造執照申請案涉及降板式陽台及屋頂平台構造設置植栽穴之設計疑義。
說 明	有關降板式陽台及屋頂平台構造設置植栽穴應如何檢討，特定其原則。
處理原則	<p>1、陽台內種植喬木，陽台與植栽穴間應設置 1.2 公尺高欄杆區隔。</p> <p>2、建築物於屋頂平台設置綠化設施，其欄杆淨高應在 1.5 公尺以上。</p> <p>The diagrams illustrate the required railing heights for balconies and roof platforms with planted areas. On the left, two cross-sections of a balcony are shown. The first shows a railing with a height of 120 cm, labeled '透空欄杆' (perforated railing), separating the balcony from a planter box containing a tree. The second shows a similar balcony railing with a 120 cm height. Below these are the labels '陽台' (balcony). On the right, a cross-section of a roof platform is shown with a railing labeled '透空欄杆#' (perforated railing #) and a height of 150 cm, separating the platform from a planter box with a tree. Below this is the label '屋頂平台' (roof platform).</p>
備 註	營建法規小組第 311 次會議(臺北市建築管理工程處 103.12.01 北市都建照字第 10363711800 號函)

110 年版臺北市建管案例彙編

類別	壹、建築技術類決議 一、有關面積計算
案例編號	314-1
主旨	實施容積管制前，五層以上建物之直通樓梯設有防火門者，原容積如何計算疑慮。
說明	實施容積管制前，五層以上建築物直通樓梯設有防火門者，是否可計入原容積樓地板面積處理原則。
處理原則	<p>1. 適用 71.6.15(不含當日)前法令規定興建之五層以上建築物，如依當時建築技術規則設計施工編第 96 條規定檢討，檢討符合免設太平梯(安全梯)者，該直通樓梯雖設有防火門，仍得計入容積樓地板面積。</p> <p>2. 適用 71.6.15(含當日)後法令規定興建之建築物，六層以上均屬安全梯，五層以下(不含商場)，屬免設安全梯，該直通樓梯雖設有防火門，仍得計入容積樓地板面積。</p>  <p style="text-align: center;"> <u>適用 71.6.15 前法令，五層以上建築物</u> <u>適用 71.6.15 後法令，五層樓建築物(不含商場)</u> </p>
備註	營建法規小組第 314 次會議(臺北市建築管理工程處 104.04.07 北市都建照字第 10463550500 號函)

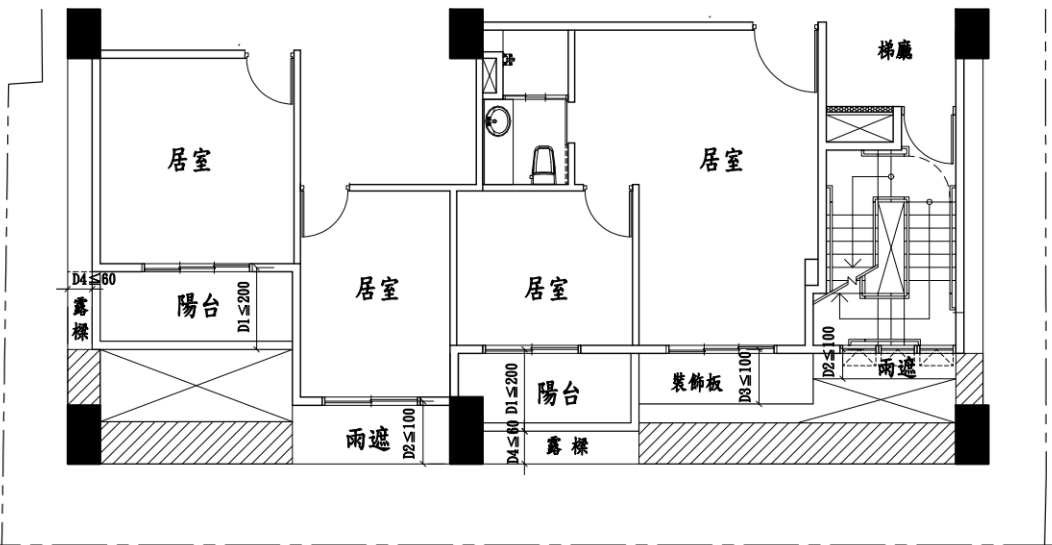

110 年版臺北市建管案例彙編

類別	參、其他決議 一、有關設計合理性
案例編號	315-臨 1
主旨	機車用升降設備未有 CNS 規範前，得以載重符合 CNS 規範之客貨二用升降機替代。
說明	
處理原則	<ol style="list-style-type: none"> 1、升降機應依 CNS15827-20 規範設置，其檢查方法依 CNS2866 規範辦理。 2、以客貨用升降機替代機車用升降機之車廂淨尺寸，其寬度需 120 cm 以上，長度需 240cm 以上。 3、於公寓大廈規約(草約)住戶應遵守之事項內加註：「本公寓大廈附設客貨升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。」，並列入執照注意事項附表列管。 4、領得升降設備使用許可證後方可使用。
備註	營建法規小組 315 次會議(臺北市建築管理工程處 104.05.28 北市都建照字第 10463589800 號函)

110 年版臺北市建管案例彙編

類 別	壹、建築技術類決議 一、有關面積計算
案例編號	320-1
主 旨	有關於實施容積管制前，已領有使用執照之安全梯範圍認定。
說 明	
處理原則	<p>1. 實施容積管制前已興建完成合法建築物，其原建築容積額度之認定，於臺北市政府都市發展局 96 年 10 月 12 日北市都新字第 09607390100 號函已明確說明，認定之計算方式係以原核准總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第 162 條之規定重新核計。</p> <p>2. 樓梯間有獨立防火區劃者，以其區劃範圍檢討面積；如無獨立區劃者，以其階梯涵蓋範圍計入安全梯面積。</p> <p>形式(A) 形式(B)</p> <p>形式(C) 形式(D)</p> <p>形式(E)</p> <p>D: 防火門</p>
備 註	營建法規小組第 320 次會議(臺北市建築管理工程處 104.08.03 北市都建照字第 10463636900 號函)

110 年版臺北市建管案例彙編

類 別	壹、建築技術類決議 四、有關裝飾構造物、附屬物
案例編號	320-臨 2
主 旨	涉及結構性過樑是否應計入容積及建築面積。
說 明	涉及結構必要性過樑框架，該結構過樑部分之水平投影面積是否應計入容積及建築面積。
處理原則	<p>由專業技師及設計建築師檢具相關書圖文件，併同簽證說明該過樑框架是否為結構必要性？若符合內政部 89 年 10 月 05 日台內營字第 8984527 號函釋，屬必要之結構行為則免計入容積，惟結構性過樑部分之水平投影面積應計入建築面積。</p>  <p>D1: 陽台免計入建築面積部分$\leq 200\text{cm}$ D2: 兩遮免計入建築面積部分$\leq 100\text{cm}$ D3: 裝飾板免計入建築面積部分$\leq 100\text{cm}$ D4: 陽台外露樑$\leq 60\text{cm}$免計入建築面積部分</p> <p> 應計入建築面積，免計入容積樓地板面積</p>
備 註	營建法規小組第 320 次會議(臺北市建築管理工程處 104.08.03 北市都建照字第 10463636900 號函)

110 年版臺北市建管案例彙編

類 別	壹、建築技術類決議 三、有關停車空間
案例編號	323-臨 1 340-2
主 旨	申請變更使用執照，涉及增設之法定停車空間，得於同一街廓或相鄰街廓未建築使用之空地上，併案申請建造執照或雜項執照。
說 明	
處理原則	<p>1、依內政部 78.8.24 台內營字第 727291 號函意旨，該增設停車空間屬設置於未建築使用之空地上，應套繪列管避免重複使用。</p> <p>2、依內政部 91.7.24 台內營字第 0910085102 號函，得於同一街廓或相鄰街廓併案申請建造執照或雜項執照，惟竣工時須同時請領使用執照。</p>
備 註	<p>營建法規小組 323 次會議(臺北市建築管理工程處 104.11.25 北市都建照字第 10463708300 號函)</p> <p>營建法規小組 340 次會議(臺北市建築管理工程處 106.4.18 北市都建照字第 10634869700 號函)</p>

110 年版臺北市建管案例彙編

類 別	壹、建築技術類決議 五、其他
案例編號	323 -臨 3
主 旨	申請變更使用時，受限於基地條件需設置「必要之機電設備」致使停車空間不足，採停車代金之處理模式。
說 明	
處理原則	依「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」第四條第三款之規定，檢送「必要之機電設備」之設置內容及相關技師之簽證說明後，以個案簽報之方式辦理。
備 註	營建法規小組第 323 次會議(臺北市建築管理工程處 104.11.25 北市都建照字第 10463708300 號函)

110 年版臺北市建管案例彙編

類 別	壹、建築技術類決議 五、其他
案例編號	324-臨 1
主 旨	增設電梯至屋頂層涉違建是否拆除
說 明	有關增設電梯至屋頂層，涉及違建之檢討原則。
處理原則	<p>1、新違建部分應併案拆除完成。</p> <p>2、既存違建部分參照本府工務局「85年3月15日北市工建字第102785號函」及「87年9月18日北市工建字第8731720800號函」辦理。</p>
備 註	營建法規小組第 324 次會議(臺北市建築管理工程處 104.12.23 北市都建照字第 10463726400 號函)

110 年版臺北市建管案例彙編

類 別	貳、都市計畫類決議 二、有關騎樓、無遮簷人行道
案例編號	337-3
主 旨	同一街廓跨使用分區之騎樓、無遮簷人行道及院落設置方式。
說 明	
處理原則	<p>一、為考量商業區基地鄰接之住宅區土地未來更新改建時仍有可能退縮人行步道空間，宜保留未來騎樓可以連續的可能性，使人行空間得以延續。</p> <p>二、住宅區二樓以上部分如有配置建築物仍應依前後院退縮規定檢討。</p> <p>三、商業區與道路所夾之住宅區為考量騎樓連續的可能性，土地留設騎樓得視為法定騎樓地。</p> <div data-bbox="523 987 1214 1821" data-label="Diagram"> <p style="text-align: center;">$W1 \geq W2$ $W2 \geq 8m$</p> <p style="text-align: center;">得視為法定騎樓地</p> </div> <p style="text-align: center;">跨使用分區之騎樓、無遮簷人行道設置方式示意圖</p>
備 註	營建法規小組第 337 次會議(臺北市建築管理工程處 105.11.10 北市都建照字第 10564998900 號函)