

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111年12月19日

發文字號：北市都建照字第1116203441號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

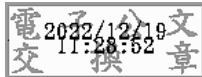
附件：發文附件-台北市建築管理工程處營建法規研究小組第394次會議紀錄
(23909705_1116203441_1_ATTACH1.pdf、23909705_1116203441_1_ATTACH2.
pdf、23909705_1116203441_1_ATTACH3.pdf)

主旨：檢送本處111年11月22日營建法規研究小組第394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。

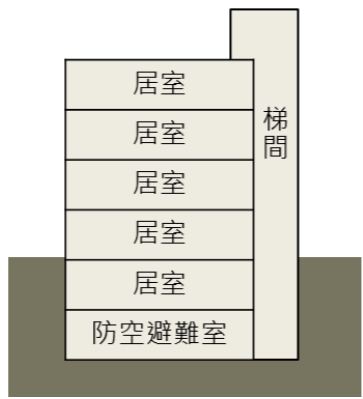
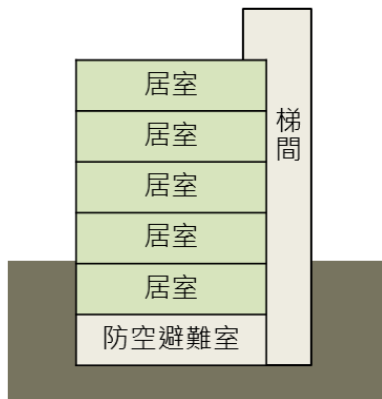
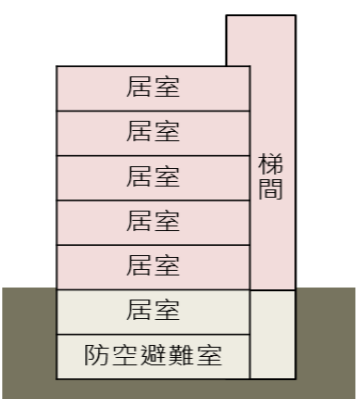
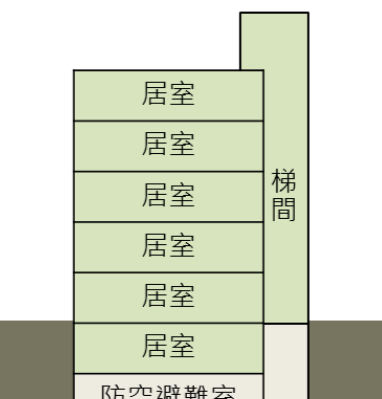
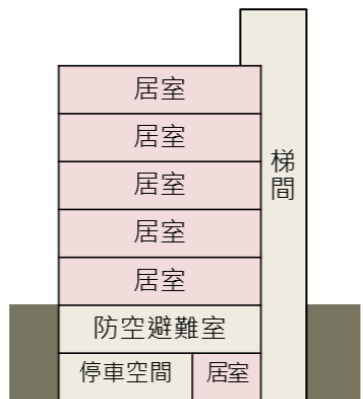
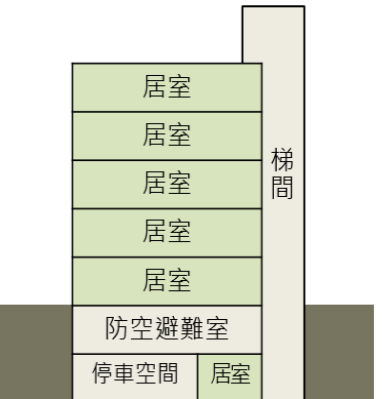
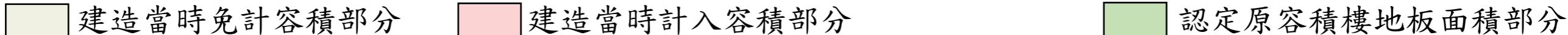
說明：依本處111年11月17日北市都建照字第1116194664號開會通
知單賡續辦理。

正本：臺北市建築師公會、臺北市政府法務局、臺北市政府地政局(提案1承辦人分機
8368)、臺北市政府地政局土地開發總隊(提案1承辦人分機8368)、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使用科、臺北市建築管理工
程處施工科、洪德豪總工程司

副本：曹方維建築師事務所(提案1)(含附件)、黃翔龍建築師事務所(提案2)(含附
件)、謝慧柔建築師事務所(提案3)(含附件)、林泰佑君(含附件)、彭繼賢
建築師事務所(提案4)(含附件)



臺北市合法建築物原容積樓地板面積之認定及計算方式一覽表

類別	原建築法令適用時點	建造當時容積圖示	原容積樓地板面積之認定計算方式	原容之認定圖示
一	於未實施容積管制前申請建築執照或已興建完成		<ul style="list-style-type: none"> ● 以建築總樓地板面積，扣除原核准地面層容積獎勵樓地板面積及依申請都市更新案或危老重建案行為當時建築技術規則建築設計施工編第 161 條第 2 項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。 	
二	於實施容積管制後，82 年 3 月 2 日以前申請建造執照		<ul style="list-style-type: none"> ● 地面層之原容積樓地板面積，以建造當時之法定容積率核算。 ● 地下層之原容積樓地板面積，為地下各層之樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第 161 條第 2 項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。 	
三	於 82 年 3 月 3 日以後申請建造執照		<ul style="list-style-type: none"> ● 以使用執照所載之容積樓地板面積扣除原核准地面層容積獎勵樓地板面積。 	
備註				

臺北市建築管理工程處營建法規小組第 394 次會議紀錄

◎時間：中華民國 111 年 11 月 22 日(二)下午 14:00

◎地點：臺北市政府市政大樓北區 212 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

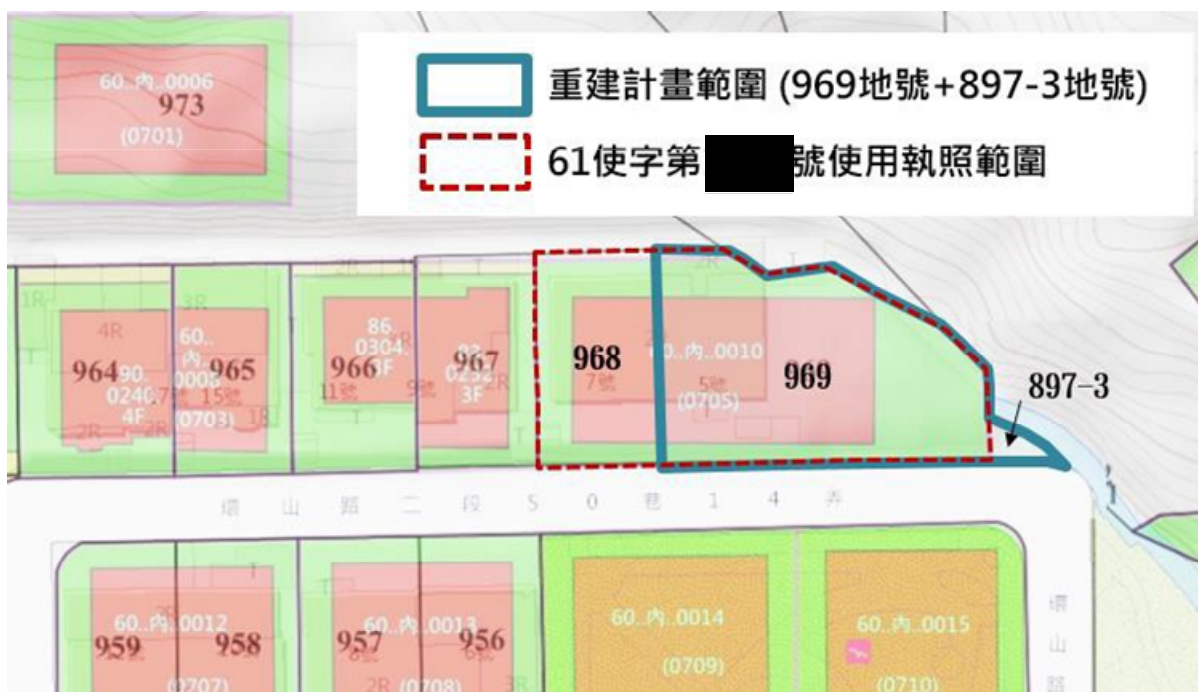
記錄：張曉芬

◎出席單位及人員：如附簽到表

【提案一】有關本市 區 段四小段 969、897-3 地號土地申請危老重建，其基地面積認定疑義，提請討論。

說明：

一、本案 61 使字第 號使用執照之建築基地(包括 968 及 969 二筆地號，土地登記謄本面積合計為 568 m²)，其中 969 地號之土地登記謄本面積為 437 m²，但使用執照所載基地面積僅 378 m²，與實際坐落地號面積不符。本案申請危老重建計畫之範圍，能否以 969 地號 437 m²視為原使用執照之基地面積，致生疑義。



二、據提案建築師表示，本案重建計畫範圍內 61 使字第 號使照執照圖及執照存根，登載基地面積為 378 m²，經檢視似因當初中央民意代表山莊 54 棟建築設計採統一規格面積，並未考量各棟建築物實際坐落地號範圍，致與實際登載坐落地號面積範圍不符。

三、提案建築師補充，查本案附近同一時期興建 61 使○○號使用執照登載之基地面積，亦為 378 m²，但現況建物坐落土地登載面積

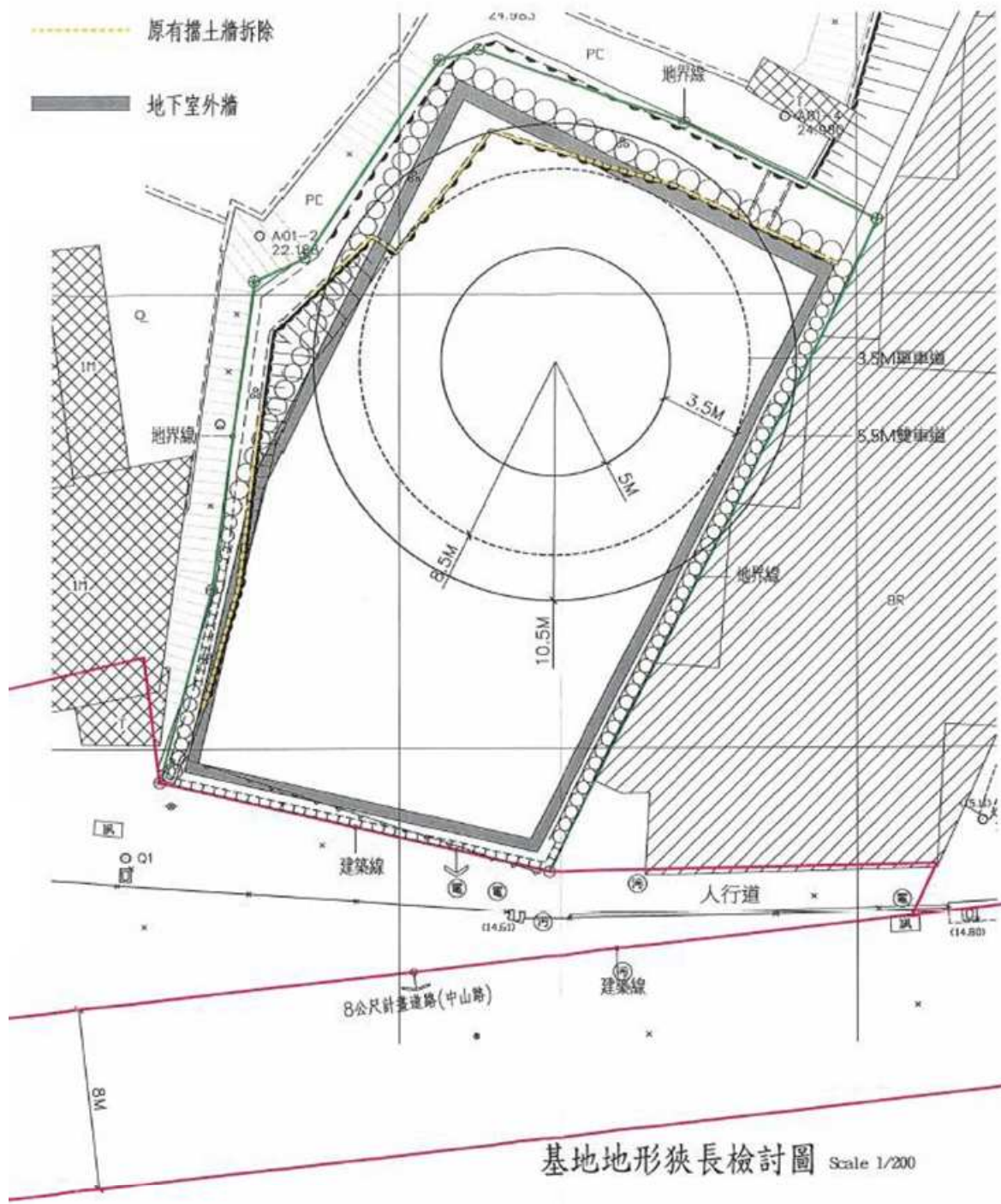
執照及 79 使字第○○ 號使用執照，係經公告「須拆除重建」之高氣離子混凝土建築物。查使用執照竣工圖「面積計算表」載有容積樓地板面積 2988.64 m²，容積率 299.55% ≤ 300%，屬本市實施容積管制後興建之建築物。惟地下一層平面圖，載有「一般零售業」樓地板面積 562.67 m²，依建造當時法令，地下層並未計入容積樓地板面積。故本案高氣離子混凝土建築物申請重建，其地下一層「一般零售業樓地板面積 562.67 m²」能否計入原建築物容積，致生疑義。

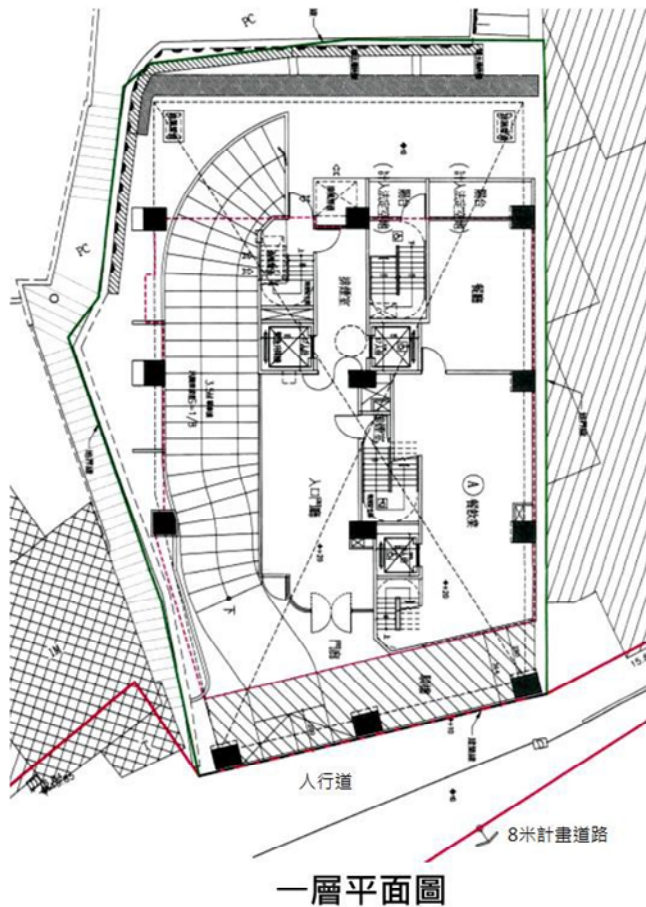
二、查內政部營建署 110 年 5 月 11 日召開「研商都市更新事業計畫及危老重建計畫範圍內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積，得依原建築容積建築，有關實施容積管制前認定時點執行疑義會議紀錄」，會議結論(略以)：考量本部 82 年 3 月 1 日修正建築技術規則建築設計施工編第 161 條、第 162 條於同年 3 月 3 日生效後，地下層樓地板面積始納入容積率計算，爰地方政府已公告實施容積管制之地區，實則在上開技術規則修正生效後始將地面層及地下層全面納入容積管制，故為保障地下層所有權人參與都市更新或危老重建權益及增加參與意願，經與會代表討論獲致共識如下：

- (一)地方政府實施容積管制後，建築執照法令適用日為 82 年 3 月 3 日前之法建築物，有關都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條第 2 款、第 5 條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 2 條第 2 款實施容積管制」時點放寬至 82 年 3 月 3 日認定之，後續請作業單位於政策影響衝擊評估後以令發布。
- (二)上開合法建築物有關原建築容積之計算，為申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除主管機關核准地面層容積獎勵樓地板面積及依申請都市更新案或危老重建案行為當時建築技術規則建築設計施工編第 161 條第 2 項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

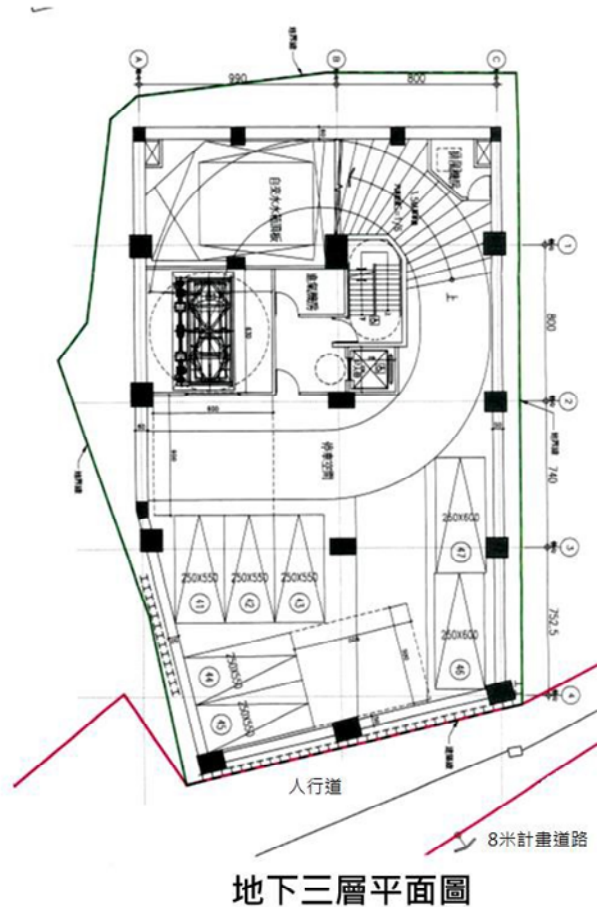
決議：

- 一、參見內政部營建署 110 年 5 月 11 日之會議結論之意旨，係為保障地下層所有權人參與都市更新或危老重建權益及增加參與





一層平面圖



地下三層平面圖

決議：

- 一、考量本案危老重建基地因尺度受限，礙難設置雙車道，且已設計開挖至地下5層，勉能容納49輛汽車停車位及全數機車停車位，是同意依「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2條第1項之規定繳納9輛汽車停車位代金。惟本案建築基地之車道，因須穿越人行道方能連通8米面前道路，須俟簽報都市發展局核准後，始得申請繳納代金。
- 二、本案由承辦科室依行政程序簽報核定後據以辦理。

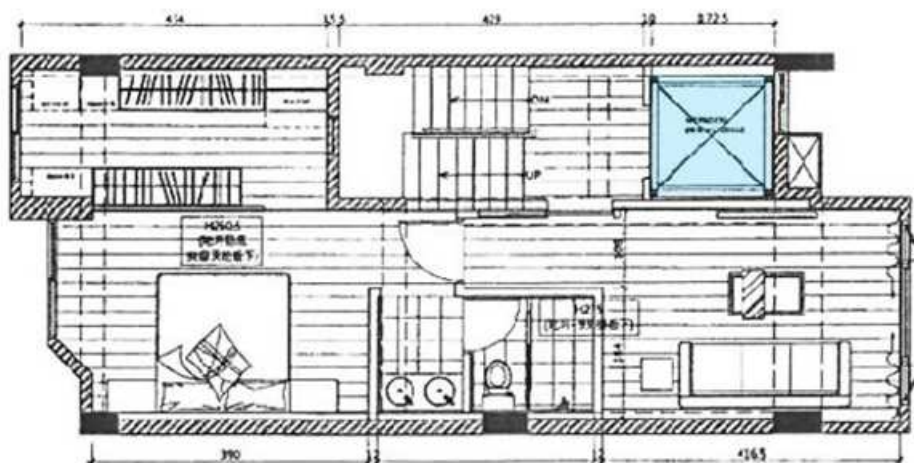
【提案三】為本市 路 段 巷 弄14號透天獨立住宅，室內擬增設1座「無機坑電梯」之適法性，提請討論。

說明：

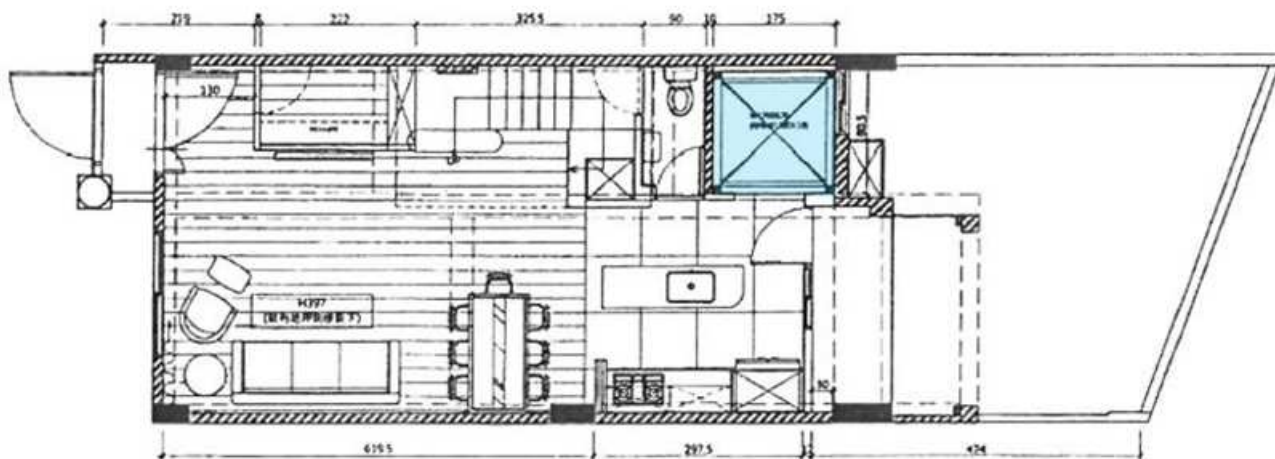
- 一、提案建築師表示，案址建築物為透天獨立住宅，因高齡長者生活使用需求，室內需增設電梯，惟礙於建築物構造限制，僅能安裝無機坑電

梯，但目前無從適用相關法令得以合法設置，說明如下：

- (一)經電話洽詢中央建築主管機關營建署，目前無機坑電梯（以櫻花牌為例），係引用 EN81-41 規範設計，但經濟部標準檢驗局目前尚無對應之國家 CNS 標準，且建築技術規則相關法條亦待配合修正，致無法通過現行昇降設備檢查標準。
- (二)內政部建築研究所於 106 年已針對無機坑電梯進行可行性研究，類似這種電梯對於無障礙環境改善確有幫助，已作完整研究及案例調查，可供 5 層以下公寓解決垂直移動障礙之選項。
- (三)目前有若干消費場所(如全聯福利中心)因必須改善無障礙環境，但受限於建築物構造，提「替代改善方案」設置無機坑電梯，業經本市行動不便者使用設施改善諮詢及審查小組會議同意。



二層平面圖



一層平面圖

二、提案建築師補充，案址建築物為五層以下非供公眾使用建築物，裝設無機坑電梯，似可參照內政部 110 年 5 月 18 日內授營建管字第 1100808190 號函釋，針對「氣壓式電梯」、「膠囊電梯」、「真空氣動梭」等類似以氣壓驅動之設備，非屬主管建築機關管轄之建築物昇降設備及雜項工作物。另建築物倘涉及建築法第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。

決議：

- 一、考量我國高齡化社會來臨，民眾改善無障礙樂齡友善環境之需求，日趨殷切，類此「無機坑式電梯」或「低速昇降設備」毋須向下開挖基礎構造，只須留設樓板開口為井道即可安裝設備。參酌內政部建築研究所 106 年 12 月之「無機坑式無障礙昇降設備可行性之研究」內容，目前多數實例私人建築多為自行安裝，既有公共建築物則依循「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」辦理。本案建築物規模非供公眾使用，為家戶內自用電梯。在中央主管機關尚未納入 CNS 國家標準及修正相關法令前，本市五層以下住宅於室內裝設此類無機坑電梯，得免申請雜項執照，並免依「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」予以納管。涉及建築物構造變更部分(如樓板開口)，應委由開業建築師依法申請許可，構造安全由開業建築師簽證，昇降設備使用安全由所有權人自行負責。
- 二、爾後類此案件通案依上開決議辦理，免再辦理行政程序簽報事宜。

【提案四】為本市 區 段 小段 361 地號申請危老重建，其原建築物係地下層實施容積管制前申請建造執照之建築物，其地下層「一般零售業」面積可否計入原容積樓地板面積疑義，提請討論。

說明：

- 一、提案建築師表示，本案基地之建築物領有 76 建字第 號建造

執照及 79 使字第 號使用執照，係經公告「須拆除重建」之高氣離子混凝土建築物。查使用執照竣工圖「面積計算表」載有容積樓地板面積 2988.64 m²，容積率 299.55% ≤ 300%，屬本市實施容積管制後興建之建築物。惟地下一層平面圖，載有「一般零售業」樓地板面積 562.67 m²，依建造當時法令，地下層並未計入容積樓地板面積。故本案高氣離子混凝土建築物申請重建，其地下一層「一般零售業樓地板面積 562.67 m²」能否計入原建築物容積，致生疑義。

二、查內政部營建署 110 年 5 月 11 日召開「研商都市更新事業計畫及危老重建計畫範圍內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積，得依原建築容積建築，有關實施容積管制前認定時點執行疑義會議紀錄」，會議結論(略以)：考量本部 82 年 3 月 1 日修正建築技術規則建築建築設計施工編第 161 條、第 162 條於同年 3 月 3 日生效後，地下層樓地板面積始納入容積率計算，爰地方政府已公告實施容積管制之地區，實則在上開技術規則修正生效後始將地面層及地下層全面納入容積管制，故為保障地下層所有權人參與都市更新或危老重建權益及增加參與意願，經與會代表討論獲致共識如下：

- (一)地方政府實施容積管制後，建築執照法令適用日為 82 年 3 月 3 日前之法建築物，有關都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條第 2 款、第 5 條及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 2 條第 2 款實施容積管制」時點放寬至 82 年 3 月 3 日認定之，後續請作業單位於政策影響衝擊評估後以令發布。
- (二)上開合法建築物有關原建築容積之計算，為申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除主管機關核准地面層容積獎勵樓地板面積及依申請都市更新案或危老重建案行為當時建築技術規則建築設計施工編第 161 條第 2 項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

決議：

- 一、參見內政部營建署 110 年 5 月 11 日之會議結論之意旨，係為保障地下層所有權人參與都市更新或危老重建權益及增加參與

意願，允以 82 年 3 月 3 日實施容積管制時點劃分，是日以前地下層原建築容積之計算方式，為地下各層之樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第 161 條第 2 項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。故本案地下一層「一般零售業樓地板面積 562.67 m²」得計入原建築物容積樓地板面積，但該 562.67 m²僅得復建於地面以下。

- 二、另上開內政部營建署 110 年 5 月 11 日之會議，旨在釐清建築物地下層容積樓地板面積之認定疑義，惟結論(二)載明「上開合法建築物有關原建築容積之計算，為申請建築時主管機關核准之『建築總樓地板面積』，扣除…」乙節，若就字義解釋為整棟(幢)建築物之總樓地板面積，勢將大幅限縮地上層原容面積之認定，而不利於全體所有權人之權益，徒增老屋更新重建之阻力。茲就本市合法建築物原建築容積樓地板面積之認定與計算方式，按類型區分，彙整如後附表，請業務科室簽報函送內政部營建署示見。