

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31日

發文字號：北市都建照字第1156150967號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (44345600_1156150967_1_ATTACHMENT1.pdf、
44345600_1156150967_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：檢送本處115年7月22日營建法規研究小組第433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7月20日北市都建照字第1156145223號及115年
7月21日北市都建照字第1156147741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、臺北市政府工務局新建工程處(提案1 承辦人分機
8517)、臺北市政府工務局水利工程處(提案1 承辦人分機8517)、臺北市士林地
政事務所(提案1 承辦人分機8517)、臺北市政府都市發展局都市規劃科(提案2
承辦人分機8517)、臺北市政府都市發展局都市設計科(提案6 承辦人分機
8366)、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、邑相聯合建築師事務所(提案1 承辦人分機8517)、周夢龍、簡志
聰、柯智明建築師事務所(提案2 承辦人分機8517)、莫國箴建築師事務所(提案
3 承辦人分機2749)、徐名頤建築師事務所(提案4 承辦人分機8517)、林秉宏建
築師事務所(提案5 承辦人分機8515)、吳非士建築師事務所(提案6 承辦人分機
8366)

副本：電
交
2026/07/31
16:00:28
文
章

臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 433 次會議紀錄

◎時間：中華民國 115 年 7 月 22 日(星期三)下午 2 時 0 分

◎地點：臺北市政府市政大樓南區 S305 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

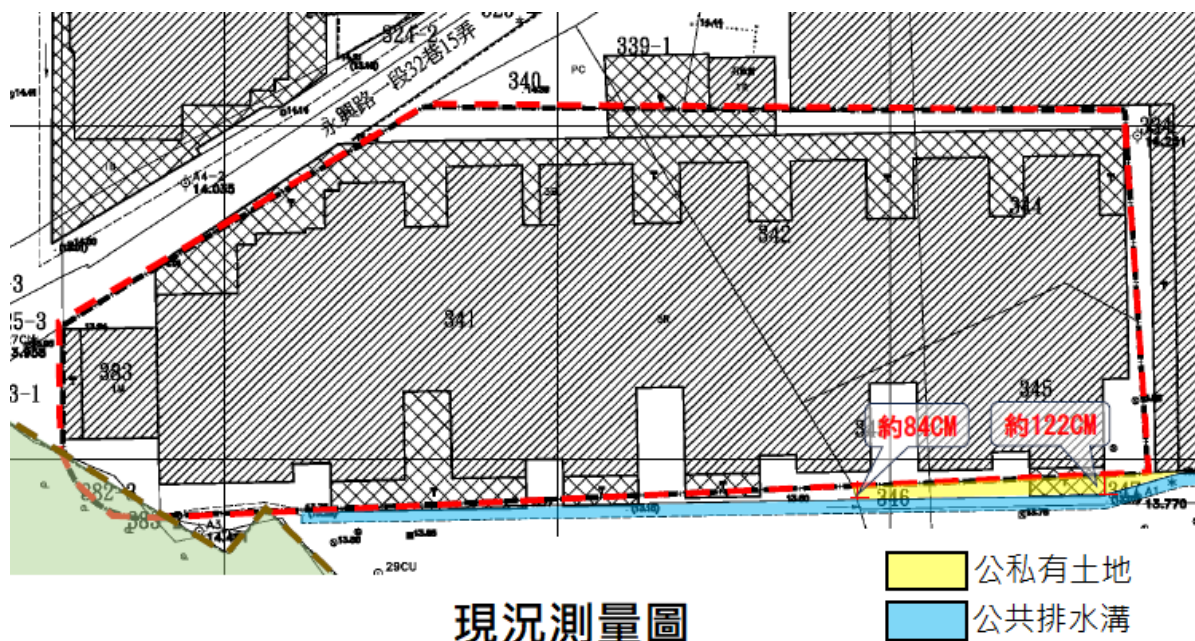
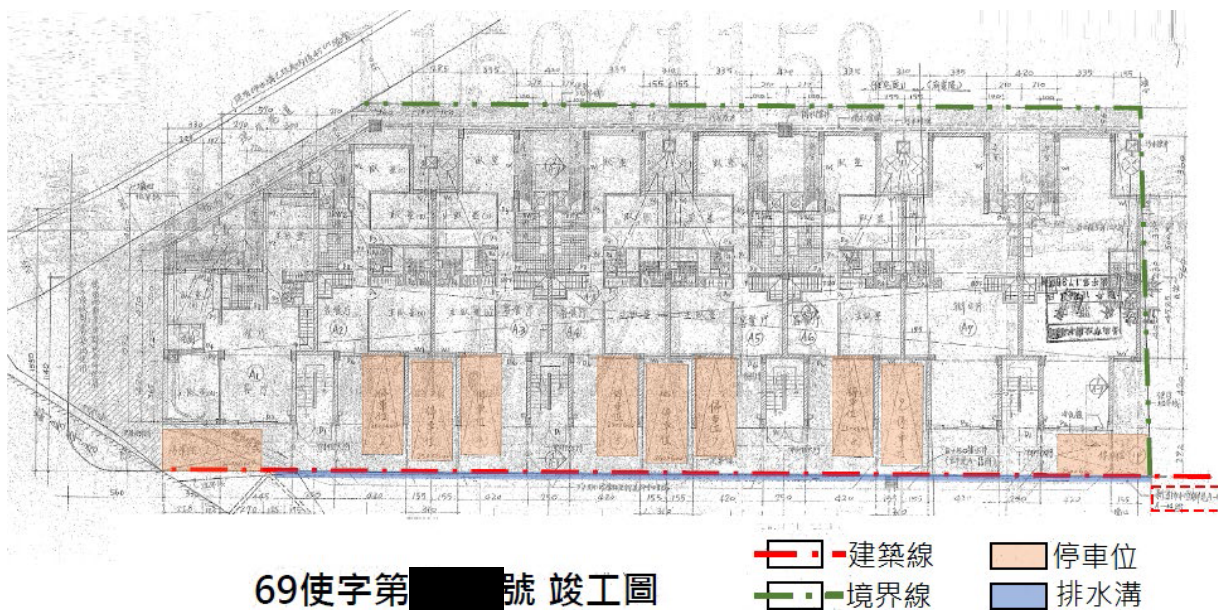
紀錄：黃棣佑

◎出席單位及人員：如簽到表

【提案一】本市■■■■區■■■■段■■■■段■■■■地號等 7 筆土地建造執照申請案，涉「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」建照附表列管執行疑義，提請討論。

說明：

- 一、本案建築基地於 67 年取得建造執照（67 建〈北投〉■■■■號），並於 69 年領得 69 使字第■■■■號使用執照。依竣工圖及竣工照片所示，當時基地臨接之面前道路已完成開闢，且公共排水溝緊鄰建築基地。惟更新會於 112 年 12 月 18 日委託測量後發現，現況公共排水溝位置與 69 年竣工時已有明顯差異，排水溝與建築線間距約 84 公分至 122 公分不等，且其間已鋪設水泥鋪面供通行。致申請建築執照辦理拆除重建時，須依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」列管辦理公共設施開闢，對海砂屋自辦都市更新重建時程影響甚鉅。
- 二、建管處於 114 年 1 月 6 日以北市都建照字第 1136194173 號函復，確認竣工照片顯示當時公共排水溝確係緊鄰建築基地，並副知士林地政事務所、工務局水利工程處及新建工程處協助查明排水溝偏移原因；另請更新會委託開業建築師就現行圖例之適用性提出專業研析意見。



三、更新會表示，自取得使用執照以來，住戶從未擅自變更公共排水溝位置，其偏移原因推測可能與歷年公共工程施作、排水溝修繕、地籍重測或都市計畫界樁調整等因素有關，惟因年代久遠，已難以考證，且非住戶所致。經檢討現行「處理原則」所附 5 項補充圖例，其中圖例 I（排水溝與建築線間已鋪設柏油路面供公眾通行）及案例 III（排水溝與建築線間距須小於 30 公分）均無法適用

本案情形。

- 四、因此，提案單位建議以圖例 I 為基礎增訂補充圖例，明定：「原已領有使用執照，且竣工圖說及竣工照片足以證明公共排水溝原緊鄰建築基地，惟申請拆除重建時，現況排水溝未臨接建築線，基地內排水系統穿越已鋪設柏油路面、水泥地面或不妨礙通行之硬質鋪面連接至現況公共排水溝，但已提供公共排水無虞，得免依『臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則』列管辦理公共設施開闢。」以解決領得使用執照之合法建築因不可歸責因素所衍生之制度適用困境。
- 五、與會之新建工程處及水利工程處表示，查無歷年修築或遷移該道路排水溝之相關紀錄；惟因該道路寬度未達 8 公尺，早年曾屬區公所權管，建議洽請北投區公所協助釐清道路開闢及排水設施沿革。

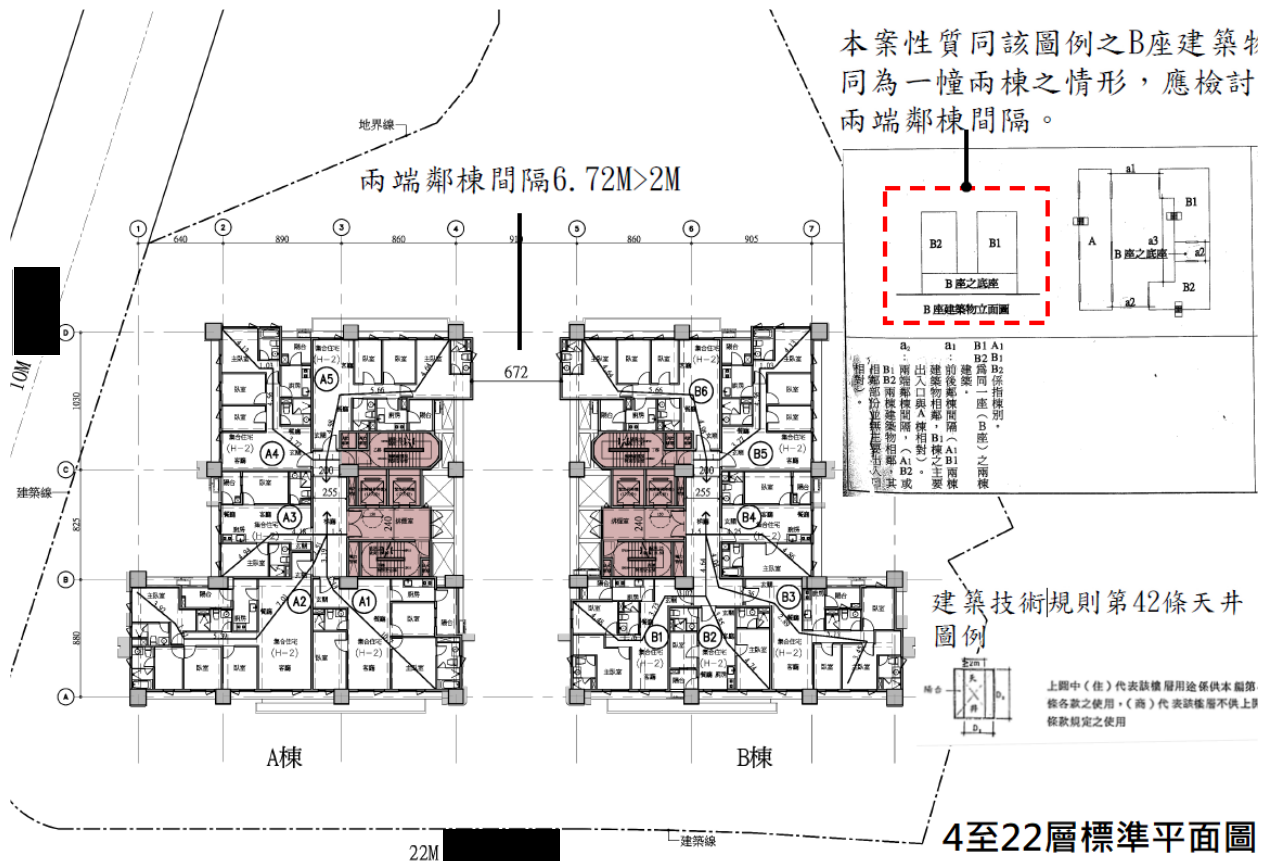
決議：

- 一、請提案單位函詢新建工程處及北投區公所，釐清該基地面前道路是否屬已開闢完成之道路。如經確認已完成開闢，則得免依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」列管辦理公共設施開闢。
- 二、如查明該道路仍屬未完成開闢者，由本處邀集相關機關研商增訂「處理原則」補充圖例，以兼顧領得使用執照合法建築之權益、公共設施管理及都市更新推動需求，避免因不可歸責於申請人之事由，而致影響海砂屋重建及都市更新之推動。

【提案二】 本市■■■■區■■■■段■■■■段■■■■地號等 12 筆土地，涉本市「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 19 條及建管案例彙編 8408 號天井式鄰棟間隔圖例適用疑義，提請討論。

說明：

- 一、本案都市更新事業計畫已於 114 年 3 月報請都市更新處審議，更新範圍內私有土地所有權人同意比例已達 100%，符合「都市更新 168 專案」加速審議條件，惟目前尚未完成核定程序。
- 二、審議期間，都市設計及土地使用開發許可審議委員會都發局規畫科幹事提出意見，指出本案 A、B 兩棟建築物屬同幢建築，相對距離約 6.57 至 6.72 公尺，其立面開窗形式及位置，疑有未符「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 19 條及「建築管理案例彙編」案例編號 8408 有關鄰棟間隔及開窗限制規定之虞，爰請申請人釐清法令適用依據。



- 三、提案單位表示，本案 A、B 兩棟採地面層完全分離之建築配置，兩端鄰棟間隔均達 6.72 公尺以上，已符合建築技術規則防火間隔之規定。另依「臺北市建築管理單行法規彙編第一冊建造執照管理

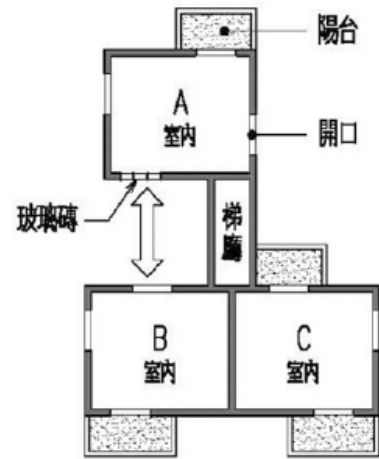
法規」之臺北市土地使用分區管制規則條文補充規定及圖解規範意旨，本案配置亦符合「兩端鄰棟間隔 a2」之設計精神。倘仍認屬限制範圍，建議進一步研議非屬居室之共用空間（如樓梯間、梯廳等）開窗，是否得不受相關限制。本案主要爭點，在於「同幢建築物相對部分」之法規適用範圍及其解釋，爰提請討論，以利後續建造執照審查有所依循。



附圖(五)



附圖(六)



附圖(七)

案例編號8408有關「天井式鄰棟間隔」之圖例

四、與會之都市發展局都市規劃科表示，「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 19 條但書所定「但同幢建築物相對部分(如天井部分)」中，「如天井部分」僅屬例示，並非限縮規定，本案建築配置仍屬「同幢建築物相對部分」之適用情形。至於是否得參照建管處「建築管理案例彙編」案例編號 8408 有關「天井式鄰棟間隔」之圖例放寬檢討，都市發展局（都市規劃科）無意見。另提案單位援引之「臺北市土地使用分區管制規則條文補充規定及圖解」，因內容未配合現行法令修正，已不合時宜，建議不再援用。

決議：

一、本處「建築管理案例彙編」案例編號 8408 有關「天井式鄰棟間隔」

之圖例，係針對鄰棟建築物外牆相對開口部位之設置原則所為規範，其立法目的在於避免相對居室因開窗對視而影響居住隱私。故當鄰棟間隔不足時，原則上僅得設置單側開口（窗），或採不透視玻璃磚等構造，以維護居室空間之隱私權益。至於門廳、梯廳、共同走廊等建築物共用部分，因非屬居住使用空間，與前述隱私權保障之立法目的有別，應無比照限制開口（窗）之必要。請業務科室依上開原則研擬行政簽報，並以函釋方式補充說明案例編號 8408 之適用範圍及共用部分之審查原則，以供後續案件審查遵循。

二、另「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 19 條有關住宅區同幢建築物相對部分之規定，都市發展局刻正研議修正中，請臺北市建築師公會於修法過程中適時提供專業意見，以兼顧法令適用之明確性及建築設計之合理需求。

【提案三】 本市■■■■區■■■■段■■■■段■■■■地號等 5 筆土地危老重建計畫申請案，涉及建造執照法令適用日認定疑義，提請討論。

說明：

- 一、本案原於 113 年 5 月 9 日申請 3 筆土地危老重建計畫，113 年 8 月 20 日經都發局核定。後因合併鄰地擴大範圍，於 114 年 3 月 12 日申請變更為 5 筆土地之重建計畫，並於 114 年 4 月 28 日獲都發局核定，該核定函內容載明法令適用日為 114 年 3 月 12 日（即變更計畫申請日）。
- 二、本案建造執照於 114 年 3 月 31 日掛號申請，早於變更重建計畫核定日期；嗣因特殊結構審查等因素，復審期限展延至 115 年 4 月 20 日，並於 115 年 1 月 28 日辦理復審掛號。後續已核發 115 建字第■■■■號建造執照，惟行政抽檢時發現建造執照法令適用日與

都市發展局核定函所載內容不一致，爰列為缺失，衍生法令適用認定爭議。

- 三、建照科認為，本案應依「臺北市建築執照申辦期間申請都市危險及老舊建築物重建計畫作業程序」第2條規定辦理。依該規定，申請建造執照後，於申請復審前依《都市危險及老舊建築物加速重建條例》申請重建計畫並獲核定者，得申請免撤回建造執照案件，並應於重建計畫核准後始得辦理建照復審。因此，建造執照之法令適用日原則上應以申請復審日認定(即115年1月28日)，而非重建計畫之申請日或核定日。至都市發展局核定函所載114年3月12日，係作為危老重建計畫時程獎勵之計算基準，其規範目的與建造執照審查之法令適用日不同，二者應予區別。
- 四、本案係因危老重建計畫辦理變更擴大範圍，與建造執照審查程序併行所衍生之法令適用爭議，後續恐涉及建造執照3600欄位修正、容積獎勵認定，以及防火、耐震、綠建築等相關法令之適用，影響範圍廣泛，爰提請討論。

決議：

一、危老重建免撤回建照之制度目的與法令適用日認定

依「臺北市建築執照申辦期間申請都市危險及老舊建築物重建計畫作業程序」第2條規定，申請建造執照後，於申請復審前申請危老重建計畫並經核定者，得免撤回建造執照案件；惟建造執照之法令適用日，原則應以建造執照申請復審日認定。其制度設計目的，在於兼顧既有建照案件銜接危老重建之行政便利，並透過調整法令適用時點，使建造執照審查內容得與核定之危老重建計畫一致，以維持程序正當性及法令適用之一致性。

二、本案屬危老變更延續案，程序具特殊性

本案並非一般建造執照案件於申請後始「轉軌」危老重建，而係

已於 113 年 8 月 20 日取得危老重建計畫核定後，因合併鄰地擴大範圍需要，辦理重建計畫變更。建造執照於變更程序進行期間掛號申請，其初審退補正內容亦主要配合變更重建計畫辦理，屬同一開發計畫於行政程序中之延續性調整，與一般新申請危老案件情形尚有不同。

三、兼顧政策目的及行政衡平，同意本案個案放寬法令適用日認定

1. 考量政府鼓勵危老重建整合鄰地、擴大重建規模之政策目的，並避免因行政審查程序時間差，造成建造執照法令適用日與變更危老重建計畫核定內容脫鉤，致衍生法令適用衝突、重複修正設計及增加行政成本等情形，同意本案建造執照法令適用日個案認定為 114 年 4 月 28 日（變更危老重建計畫核定日），以維持整體法令適用之一致性。本決議係基於本案特殊事實所為之個案處理，僅適用於「原已核定危老重建計畫，嗣因合併鄰地辦理變更，且建造執照掛號日介於變更計畫申請日與核定日之間」之特殊情形，不作為通案放寬之依據。

2. 承辦科室後續請依程序簽報。

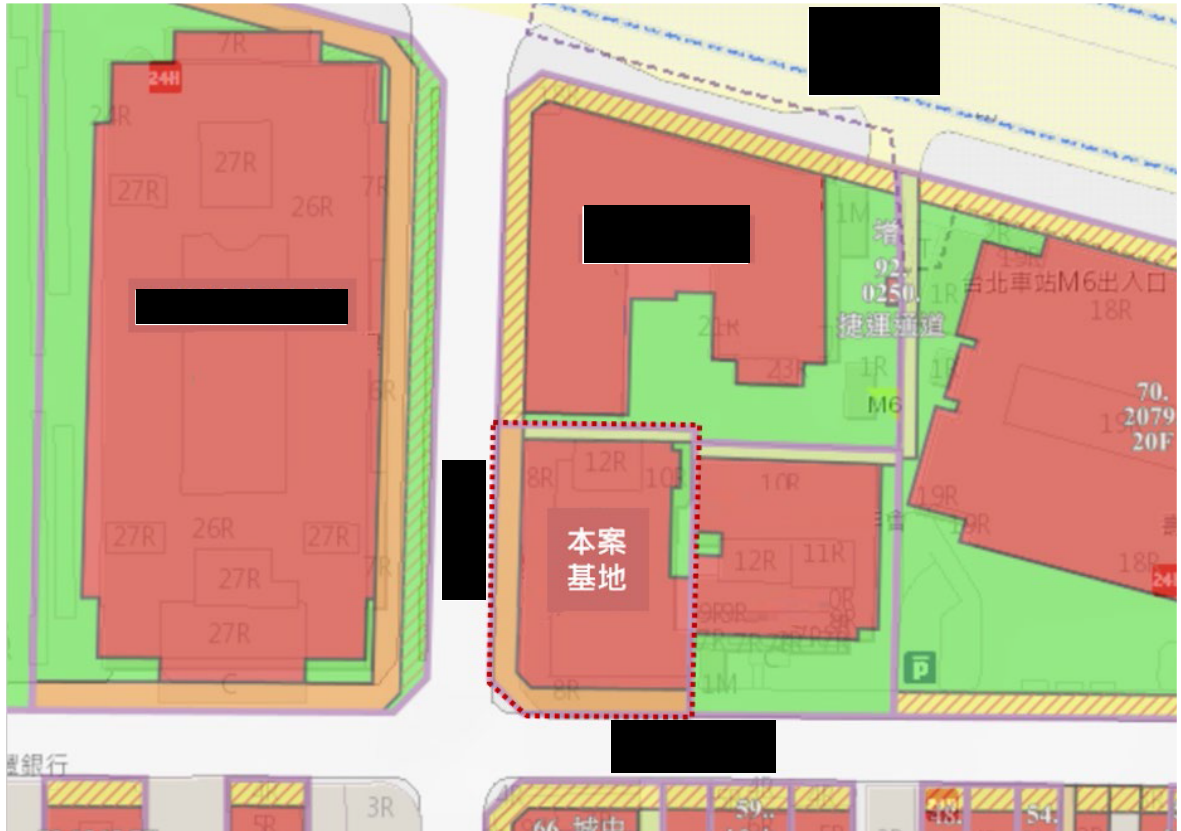
四、請業務科室檢討修正通案審查機制

鑑於本案反映危老重建計畫變更與建造執照審查程序競合所衍生之法令適用疑義，請建照科檢討修正本市相關審查作業程序，針對已掛號建造執照案件，因配合危老重建計畫變更（如合併鄰地、調整容積獎勵項目等）致須展延復審之情形，研議建立法令適用日認定原則及配套處理機制，以建立一致且明確之行政遵循標準。

【提案四】 本市■■■■區■■■■段■■■■段■■地號等 2 筆土地，涉及指定建築線退縮土地是否仍屬原建築基地範圍之認定疑義，提請討論。

說明：

一、本案為本市[]區[]街1號建築基地面積認定疑義案。該建築物原領有民國60年060建城中火字第[]號建造執照及民國62年062使字第[]號使用執照。因當時都市計畫尚未全面實施，申請建築執照時須配合工務局指定建築線辦理退縮，致使用執照存根所載建築基地面積為868.3平方公尺（已扣除退縮部分137.81平方公尺）。惟查原建造執照竣工圖實測基地總面積為1,006.11平方公尺，土地使用權同意書及現行地籍謄本記載面積則為1,015平方公尺，致歷史建照資料、地籍資料及現行建築管理套繪範圍間產生認定差異。



二、提案單位表示，前開退縮土地迄今仍屬私有土地，未劃設為都市計畫道路或其他公共設施用地，建管系統亦仍納入法定空地管制範圍，現況未設置任何公共設施，並持續由土地所有權人管理使

用。提案單位認為，當年退縮僅係配合指定建築線所為之歷史性行政措施，並未變更原建築基地之公法管制範圍，建議仍應依原竣工圖實測基地總面積 1,006.11 平方公尺認定建築基地範圍，以維持建築管理與地籍資料之一致性，並符合本市防災型都市更新更新單元面積達 1,000 平方公尺之申請門檻。

- 三、建照科表示，建築基地面積仍應依使用執照存根登載內容認定，因當年指定建築線退縮係依當時「建築法」及相關都市計畫規定辦理，屬申請建造執照之法定審查要件，目的在配合道路系統規劃及都市發展需要。雖退縮土地於 60 年 8 月 26 日細部計畫公告後，未劃定為都市計畫道路或其他公共設施用地，產權亦仍屬私有，惟其退縮係原起造人為取得建造執照及較高建築高度所履行之法定配合義務，其公法上之管制效果，不因後續都市計畫調整而當然失其效力，且原起造人已因退縮而取得相對應之建築利益，自不宜於事後再回復退縮前之基地範圍認定。

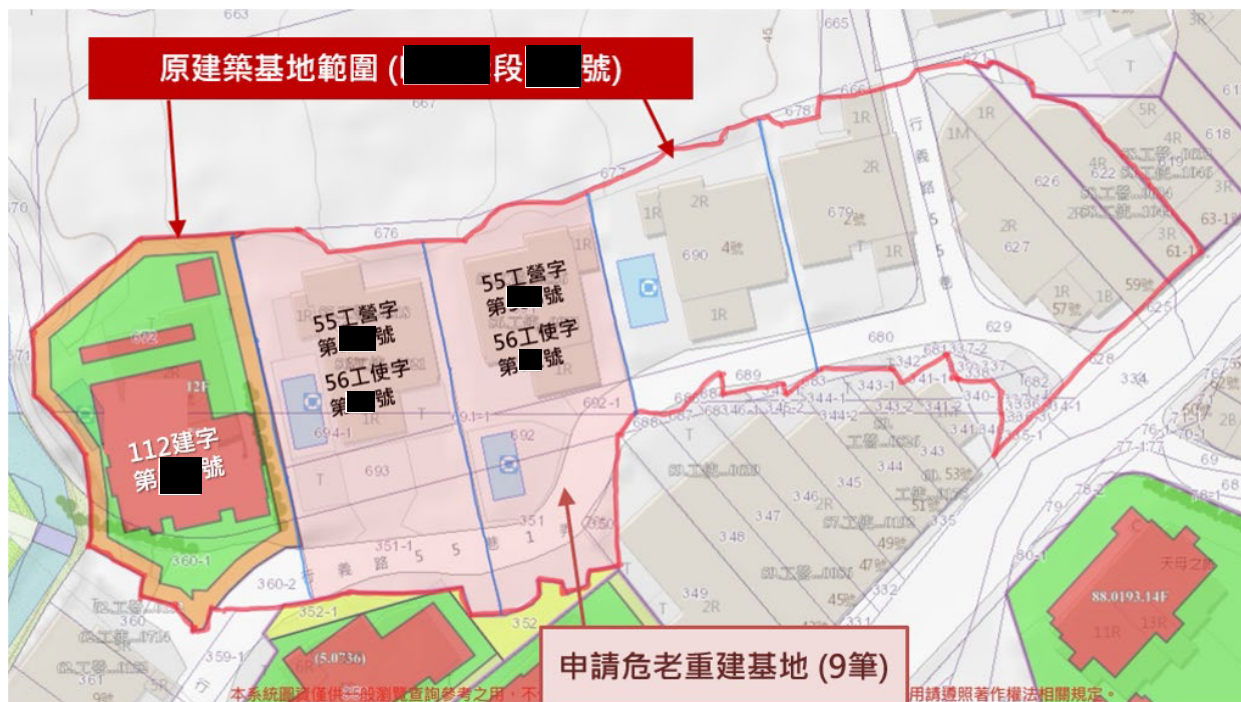
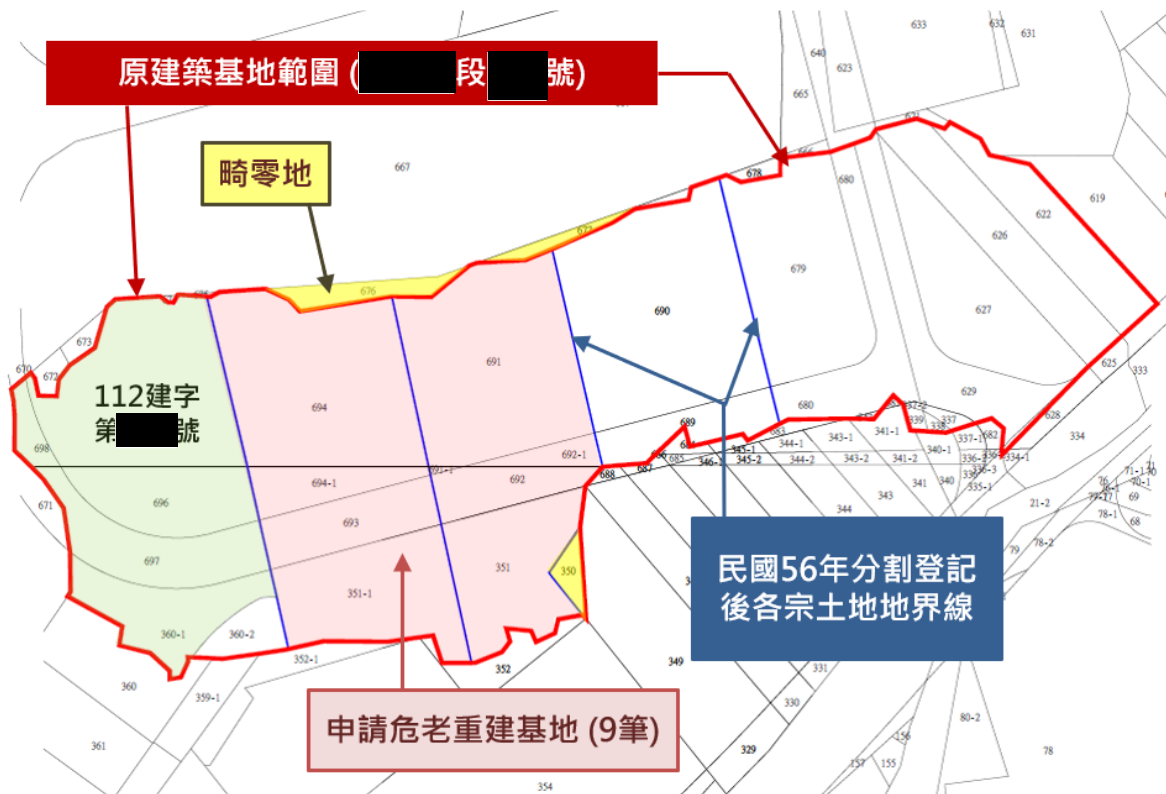
決議：

- 一、查本案原基地申請面積 1006.11 平方公尺，實際使用面積為 868.3 平方公尺，係因西側退縮土地，係原起造人依當時建築法令及指定建築線規定，為取得建造執照及較高建築高度所承諾履行之法定配合義務，其退縮所對應之建築利益業已實現，相關公法上管制效果仍應予維持。爰本案原領執照建築基地面積仍應以原使用執照存根所載之 868.3 平方公尺作為認定基準，不宜再依竣工圖實測總面積 1,006.11 平方公尺重新認定。
- 二、至於本案得否以當年申請基地面積為申請劃定都市更新單元之面積基準，並以實際使用建築基地面積 868.3 平方公尺申請防災型都市更新相關容積獎勵，因涉及都市更新法令之適用及主管機關權責，請提案單位逕洽都市更新處依相關規定辦理。

【提案五】 本市■■■■區■■■■段■■■■段■■■■地號等 9 筆土地危老重建計畫申請案，原建物基地坐落範圍認定疑義，提請討論。

說明：

- 一、本案申請危老重建計畫基地為■■■■區■■■■段■■■■段 691 地號等 9 筆土地，基地總面積約 1,690.02 平方公尺，土地使用分區為第一種住宅區及第三種住宅區。本案爭點在於「原建築基地範圍」之認定，涉及本案是否屬原建築基地範圍內重建，或屬合併鄰地重建，而須依相關規定檢討畸零地調處程序。
- 二、提案單位表示，本案重建標的於地籍重測前原屬■■■■段■■■■地號整宗土地，申請建築執照時即以該宗土地範圍辦理，完工後始辦理土地分割。經套疊地形圖、航測圖及地政沿革資料比對，與現行地籍坵形相符，爰認應以重測前■■■■段■■■■地號整宗土地作為原建築基地範圍，認定屬原建築基地範圍內重建，並無合併鄰地情形，依「臺北市畸零地使用自治條例」第 4 條第 6 款規定，非屬畸零地。
- 三、建照科表示，本案原建築基地領有 55 工營字第■■■■號、第■■■■號營造執照及 56 工使字第■■■■號、第■■■■號使用執照，均屬部分使用案件。查營造執照申請書明確記載基地面積為 350 平方公尺，另西側鄰地亦以基地面積 400 平方公尺申請建照，兩宗合計約 700 平方公尺，其餘土地則視為合併使用之基地。執照申請書所載基地面積係申請人依法申報，並經主管建築機關審核確認，具有相當證據力，故原建築基地範圍之認定，應以執照卷宗所載申請書及相關



書圖文件為準。倘採提案單位主張，以重測前■■■■段■■■地號整宗土地外框認定原建築基地範圍，恐有擴張原建築基地範圍之疑慮，且與西側鄰地 112 建字第■■■號案件之認定標準不一致，有違行政一致性及公平原則，亦可能影響後續類案之法令適用及執行標準。

結論：

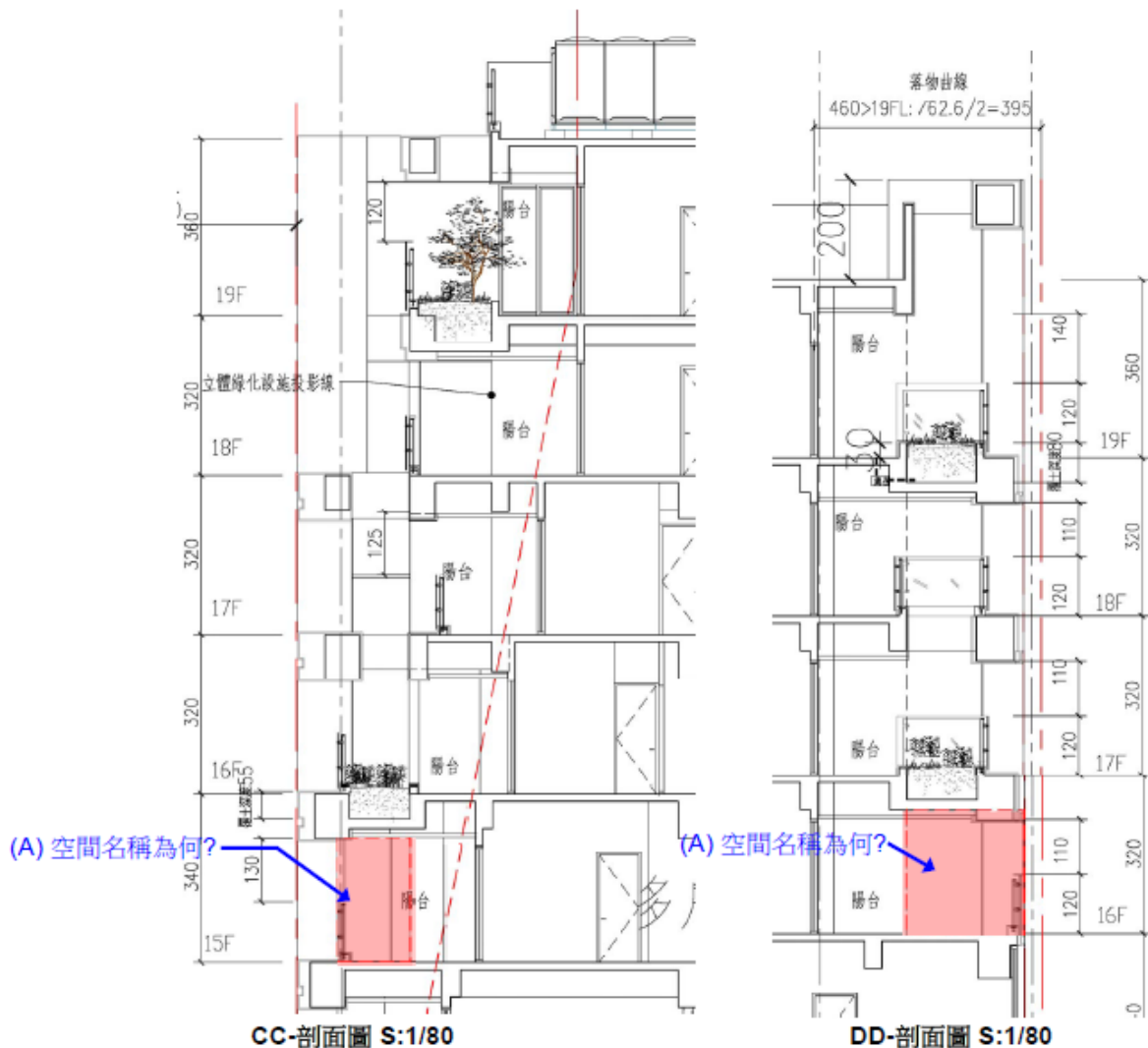
- 一、本案■■■區■■■段■■■段■■■地號等 9 筆土地危老重建計畫，其「原建築基地範圍」之認定，應以民國 55 年營造執照申請書所載基地面積 350 平方公尺及卷內相關書圖文件為準，認定為原建築基地之部分使用範圍。重建範圍逾越原基地範圍者，應認屬合併鄰地重建，非屬「臺北市畸零地使用自治條例」第 4 條第 6 款所稱「原建築基地範圍內重建」。此一認定方式與西側鄰地 112 建字第■■■號案件一致，宜予維持，以確保法令適用及行政執行之一致性。爰本案如涉及毗鄰另有私有畸零地，仍應依同自治條例第 8 條規定辦理通知讓售程序。
- 二、另本案是否得衡酌個案事實，認定符合「臺北市畸零地使用自治條例」第 4 條第 6 款所稱「原建築基地範圍內重建」之適用要件，建請提案單位提送本市畸零地調處委員會全體委員會議審議，以釐清法令適用疑義，建立一致之處理原則。

【提案六】 本市■■■區■■■段■■■段■■■等 13 筆地號土地建造執照申請案，立體綠化設施投影平台空間定性及法令適用疑義，提請討論。

說明：

- 一、本案建築基地位於商業區（商四），申請危老重建，基地北側臨■■■、東側臨■■■路，屬二面臨路基地。為符合高層建築物

落物曲線及建築物高度比等規定，建築物於北、東側臨路面採退縮設計，並於地上 16 層以上設置內凹式陽台立體綠化設施，以符合「臺北市新建建築物綠化實施規則」之綠容率規定。



- 二、因 16 層以上設置內凹式陽台立體綠化設施，退縮後於 15、16 層形成平台空間。該平台下方為室內居室，如依一般綠化方式設置覆土層並降板，將使室內淨高壓縮至約 200 公分，影響居住品質；若改於平台外緣設置覆土綠化，則因平台上方已有立體綠化設施及結構過樑遮蔽，不符合《臺北市新建建築物綠化實施規則》第

8 條第 2 項有關立體綠化設施直上方淨高應達 6 公尺以上或至少間隔一個樓層之規定。此外，覆土層加計 1.2 公尺以上安全欄杆後，亦可能影響上層陽台作為無遮蔽緊急進口（出口）之功能。

三、由於本案陽台面積已達法定設置上限，前述平台空間既無法直接適用立體綠化設施相關規定，亦因上方設有遮蓋物而難認定屬「露台」，致其空間性質、名稱及是否得免計容積樓地板面積，現行法令均無明確規範，屬推動綠容率政策所衍生之技術性及法令適用疑義，爰提請討論。

決議：本案因配合高層建築物落物曲線及建築物高度比規定所形成之退縮平台，其上方受立體綠化設施及結構過樑遮蔽，無法直接適用「臺北市新建建築物綠化實施規則」第 8 條第 2 項有關陽台或露台外緣立體綠化設施之規定，亦難認定為露台。為兼顧綠容率政策推動、建築設計合理性、容積有效利用及公共安全，同意將該平台空間定性為「立體綠化設施投影範圍」，其範圍邊界標註為「立體綠化設施投影線」，並得免計入容積樓地板面積。另投影範圍內應予綠化（如薄層綠化設施，比照建築基地綠化設計技術規範覆土深度應至少 10~30 公分），並於外緣自覆土高度設置高度 1.2 公尺以上之防護欄杆，以維護使用安全。