

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9月20日

發文字號：北市都建照字第1136164930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413次會議紀錄
(33541458_1136164930_1_ATTACH1.pdf、33541458_1136164930_1_ATTACH2.
pdf)

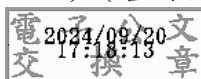
主旨：檢送本處113年8月21日營建法規研究小組第413次會議紀
錄1份，各與會單位如有其他補充意見，請於文到7日內具
文提供，請查照。

說明：

- 一、依本處113年8月15日北市都建照字第1136156376號開會通
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：財政部國有財產署(提案1承辦人分機2746)、臺北市建築師公會、臺北市政府法
務局、臺北市政府消防局(提案1承辦人分機2746)、臺北市政府工務局水利工程
處(提案1承辦人分機2746)、臺北市政府工務局新建工程處(提案1承辦人分機
2746)、臺北市政府都市發展局都市規劃科(提案1承辦人分機2746)、臺北市政府
都市發展局建築管理科(提案1承辦人分機2746、提案3承辦人分機8368)、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2承辦人分
機8516)、臺北市建築管理工程處使用科(提案4承辦人分機8517)、洪德豪總工程
司

副本：盛啓義建築師事務所(提案1承辦人分機2746)(含附件)、三門聯合建築師事務
所(提案2承辦人分機8516)(含附件)、肆一建築師事務所(提案3承辦人分機
8368)(含附件)、張恩誠建築師事務所(提案4承辦人分機8517)(含附件)



臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第413次會議紀錄

◎時間：中華民國113年8月21日(星期三)下午14:00

◎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

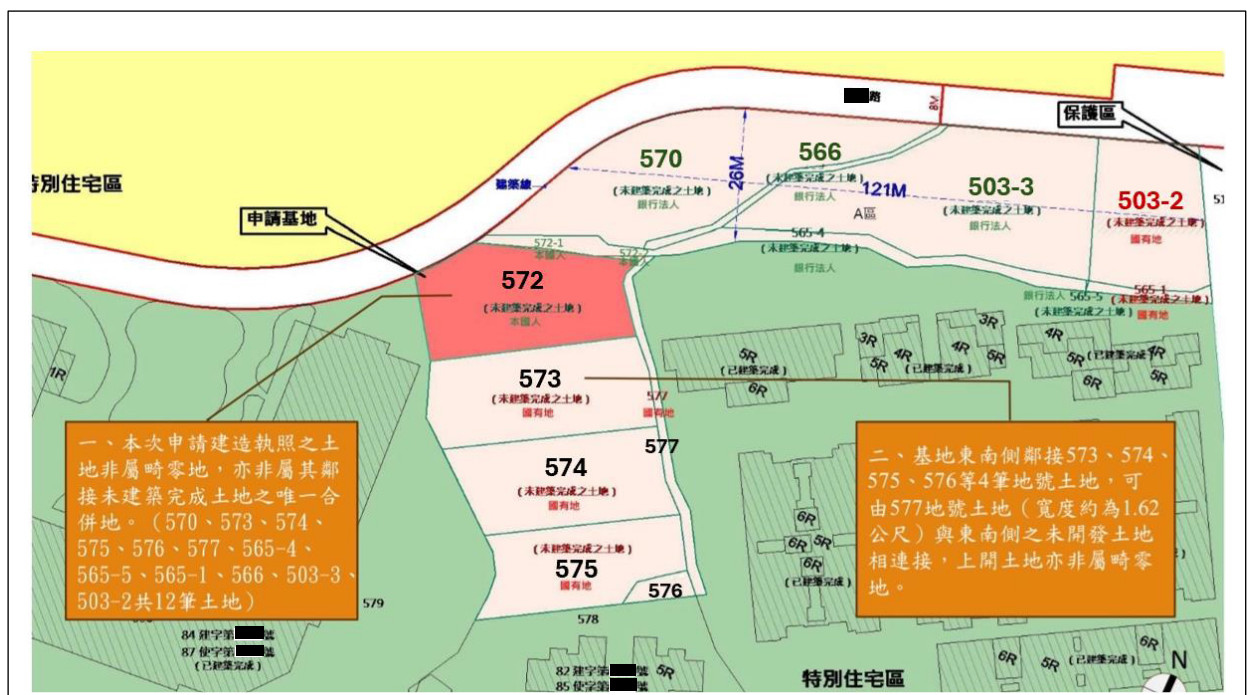
紀錄：張曉芬

◎出席單位及人員：如簽到表

【提案一】有關本市○○區○○段一小段572地號土地建造執照申請案，涉及袋地通行權適用及預留通路寬度疑義，提請討論。

說明：

一、本案建築基地坐落於○○區○○段一小段572地號土地，土地使用分區為「特定住宅區（二）」，西側臨接8M 計畫道路(○○路)，依現行「臺北市畸零地使用自治條例」檢討，非屬畸零地。



二、本案涉及相關法令執行疑義部分，提案單位說明如下：

(一)本案申請範圍之572地號之土地其鄰接未建築完成之土地（570、573、574、575、576、577、565-4、565-5、565-1、566、503-3、503-2）共12筆土地，上開土地皆為相通，且北側臨8公尺已開發道路（○○路），並符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」第17條基地平均寬深度規定，故本案基地非屬唯一合併地。

(二)基地東南側鄰接573、574、575、576等4筆地號土地，可由577地號土地（寬度約為1.62公尺）與東北側之未開發土地相連接，是否需在本次申請建築基地內(572地號)留設可供通行之通路？

(三)若考量後續國有地開發通行需求，本案擬留設1.5m寬度，合併577地號寬度可達3.5公尺，可供單向通行之車道寬度，供573、574、575、576、577土地通行使用，惟相關細節及費用，屆時再由雙方另行協商。

三、國產署書面意見(略以)：查案址毗鄰本署經管573、574、575、576、577地號5筆國有土地，**面積共2,213.43m²**，目前暫無使用計畫。爰此，有關提案單位所述「考量後續國有地開發通行需求，故本案留設1.5公尺寬度，合併577地號寬度共3.5公尺寬，可供單向通行之車道寬度，供上述5筆國有土地通行使用，惟相關細節及費用，屆時再由雙方另行協商」一節，因上述5筆國有土地尚無開發方式，且國有財產法等相關法令亦無得就本案留設土地

相關細節及費用進行協商之規定，爰本案請貴處依建築法等相關規定秉權核處，並請注意保障全民資產權益。

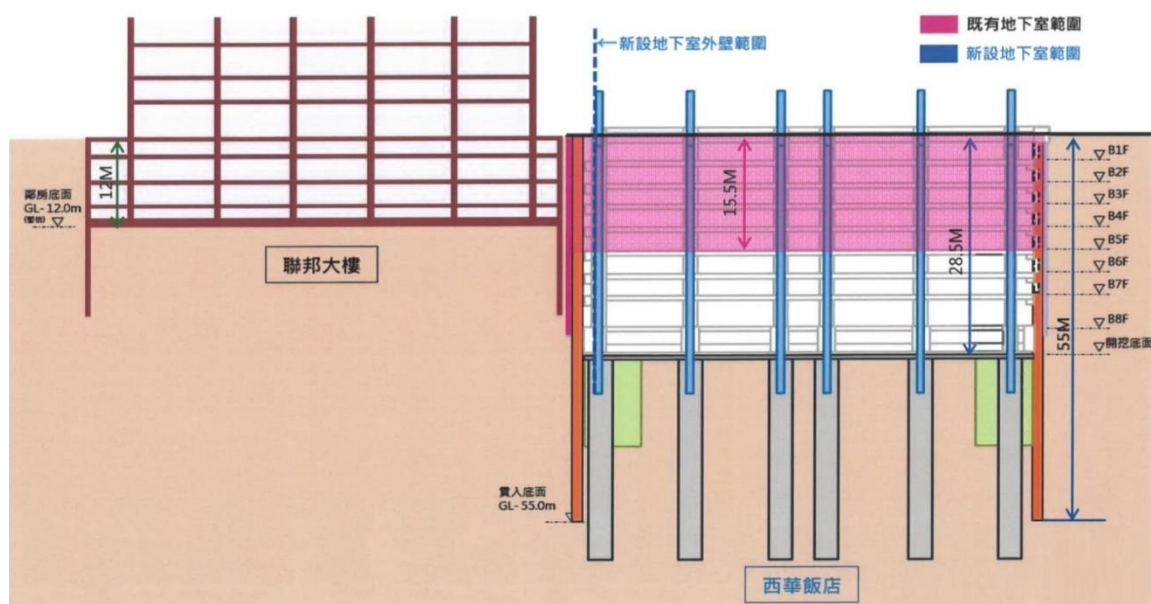
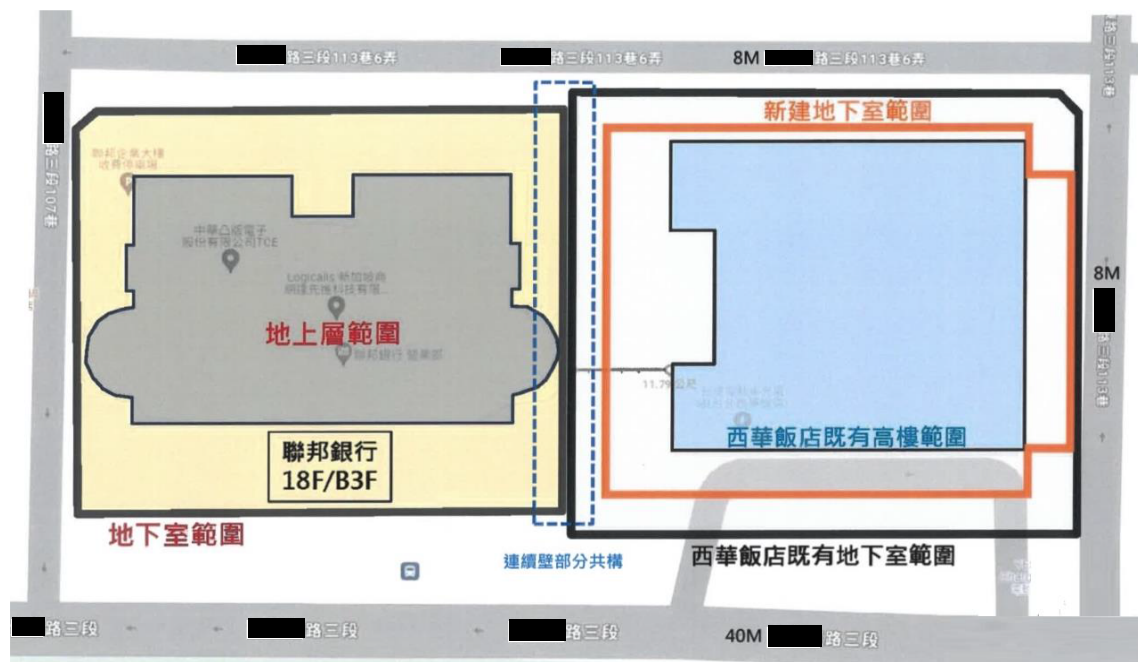
結論：本案建造執照申請基地南側鄰接之573地號等5筆國有土地，未來或有單獨申請建築之可能，是請提案單位預為規劃上開地號建築量體，並依建築技術規則建築設計施工編第163條（基地內通路）規定檢討留設本案基地內通路之寬度（圖面併同標示），續請承辦科室依山坡地建造執照相關規定簽報。

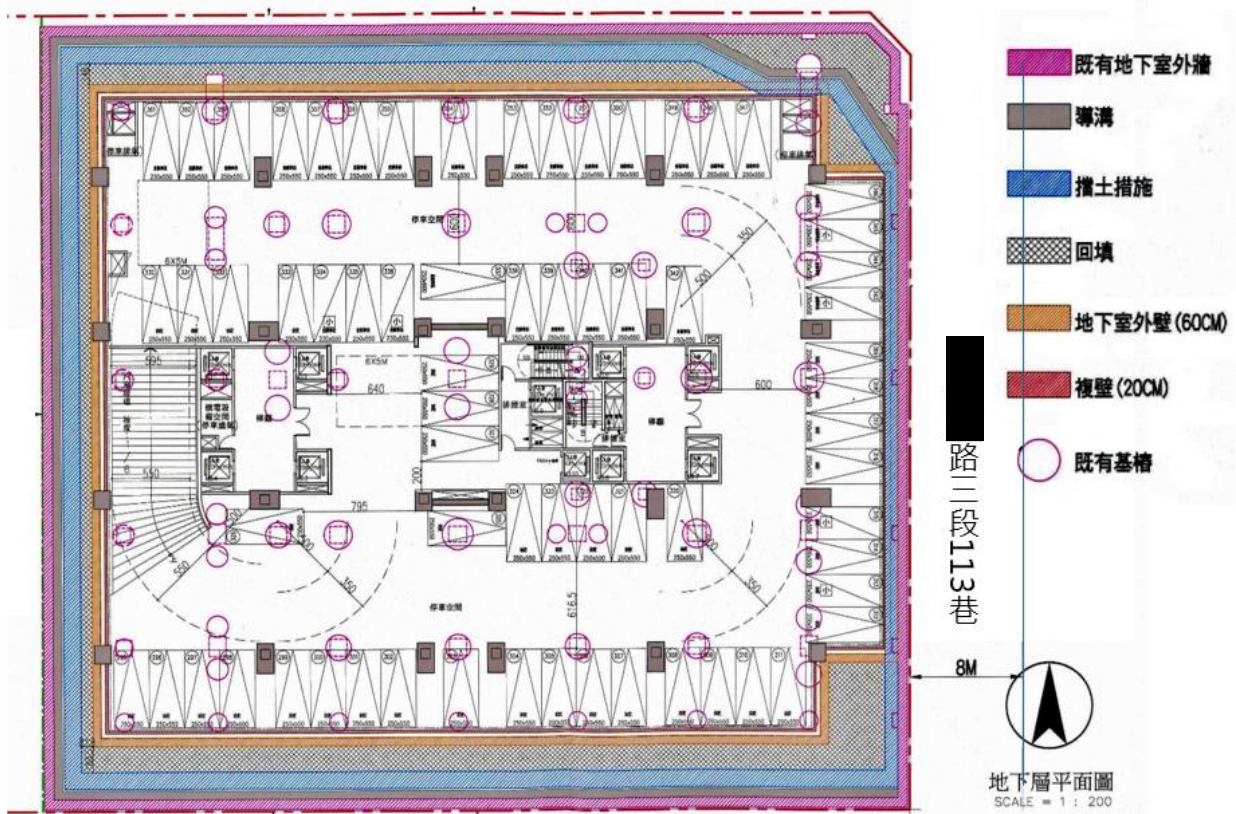
【提案二】本市○○區○○段五小段21地號等2筆地號新建工程，基地既有建築物地下層為全開挖狀態，考量未來施工及鄰房安全，本案新建建築物地下層得否以既有地下室外牆做為外導牆施作連續壁，以加強擋土效果，並於基地開挖面積範圍內再構築內牆，俾檢討符合高層建築物開挖率？提請討論。

說明：

- 一、本案為西華大飯店危老改建案，已於112年9月19日領得建造執照。既有建築物規模為地上20層地下5層，開挖深度15.5公尺，連續壁貫入深度26公尺。新建建築物規模為地上25層地下8層，開挖深度28.5公尺，連續壁貫入深度55公尺。
- 二、本案涉及相關法令執行疑義部分，提案單位說明如下：
 - (一)建築基地除南側面路寬較寬40公尺○○○路外，其餘三

側均與鄰房相近，其中西側緊鄰地上18層地下3層聯邦銀行且地下室連續壁有緊貼之情況。既有地下室為全基地開挖，依現行建築技術規則建築設計施工編第230條高層建築物地下室開挖面積檢討，本案土地使用分區為商三特，法定建蔽率45%，新設地下室開挖率將縮減為72.5%，未來於地工施作時將面臨舊建築基礎破除、新建築結構施作、開挖支撐與安全補強等問題。





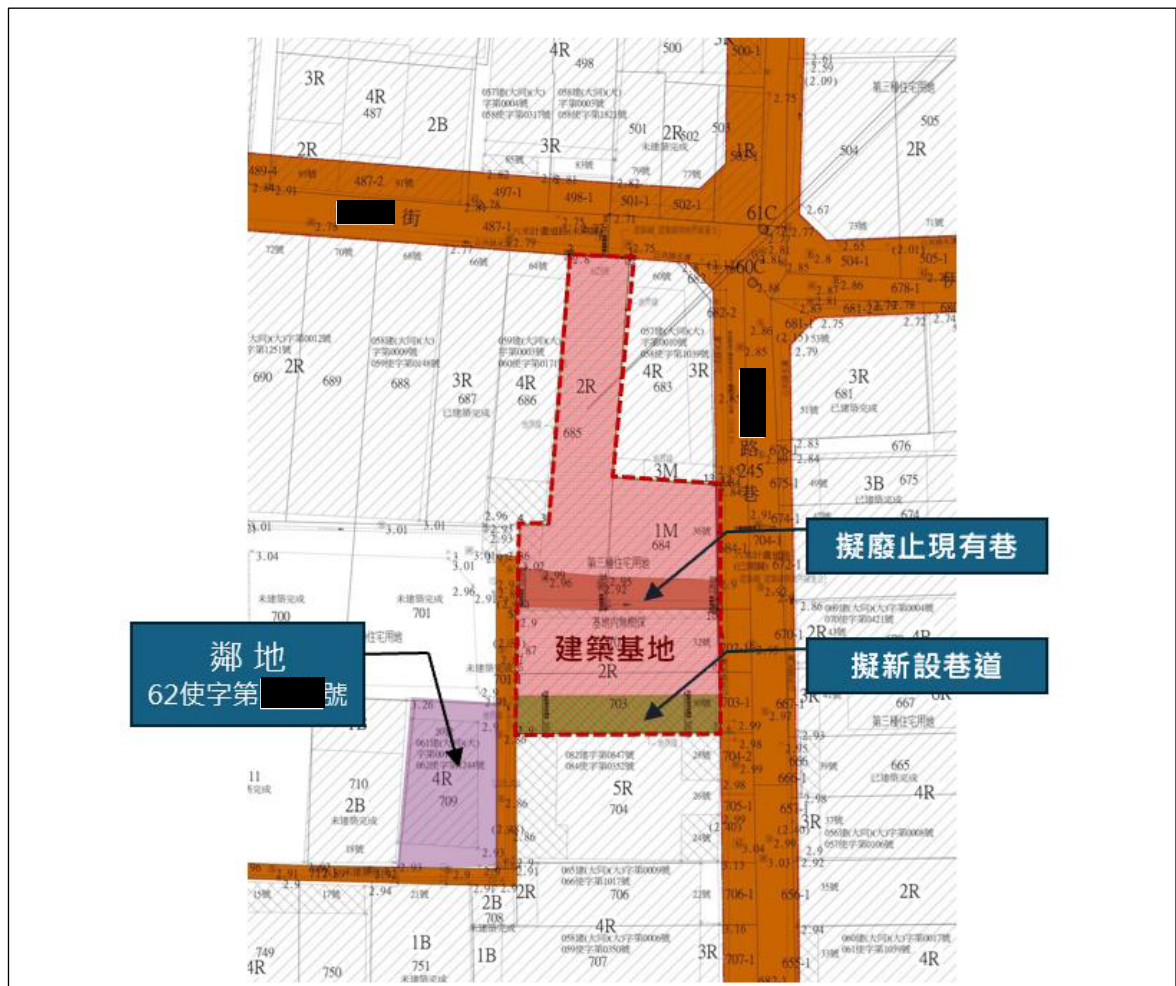
(二)經評估本案總開挖深度遠大於既有建築開挖深度，於開挖過程中會有鄰房建物載重及極大的土水側向壓力產生，且此側向壓力會透過既有連續壁再傳至新設連續壁，但因其間隔有一定距離，其傳力方式不直接且不確定性高，基地西側更是緊貼隔壁聯邦銀行地下室壁體，如採用傳力不直接之方式，開挖風險甚高且造成鄰損機率也相對提高。

結論：本案高層建築物因施工及鄰房安全考量，需保留既有地下層外牆，並施作導溝及擋土設施，視屬假設工程，複壁內側於開挖後回填，得不計入建築基地之地下層開挖率。惟建築基地保水仍應檢討符合建築技術規則相關規定。

【提案三】本市○○區○○段三小段684地號等4筆土地申請建造執照，涉及廢巷改道，其改道後之新設巷道寬度疑義，提請討論。

說明：

一、本案建築基地現況有一現有巷道(○○○路245巷34弄)供通行使用，其平均寬度為2.59公尺，擬依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第11條第5款規定申請廢巷改道，改道後之新設巷道寬度為3公尺。



二、本案涉及相關法令執行疑義部分，據提案單位表示，考量現有巷道內之鄰地（領有62使字第0000號使用執照）

未來若申請重建，本案改道後之新設巷道，是否須依「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」第6點規定，留設寬度達4公尺？

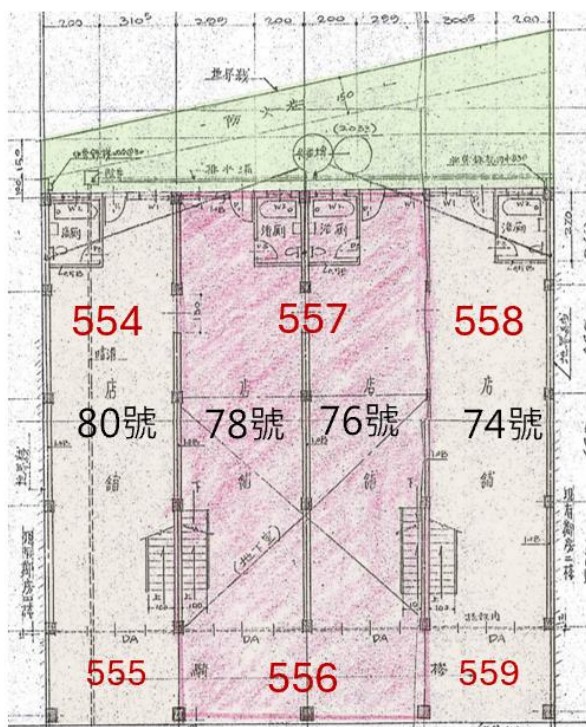
結論：本案經調閱鄰地（62使字第0000號使用執照）竣工平面圖所示，該鄰地建造當時已自巷道中心線退縮2公尺建築，故本案改道後之新設巷道，原則上應依「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」第6點規定，留設寬度達4公尺。惟考量該鄰地未來或有可能併同其他相鄰土地重建，致本案改道後之新設巷道，非供該鄰地唯一出入道路，是若徵得鄰地土地所有權人同意，改道後之新設巷道寬度得減為3公尺。

【提案四】本市○○區○○段二小段556、557地號等2筆土地申請危老重建，涉及原使用執照圖3~4層共用樓梯，惟現況早已拆除，得否免補辦變更使用執照？提請討論。

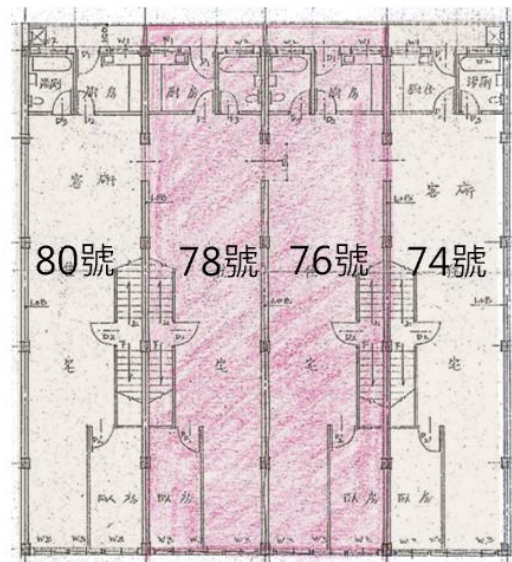
說明：

一、本市○○區○○段二小段554、555、556、557、558、559地號等6筆土地，領有61使字第0000號使用執照，門牌為○○○路五段74、76、78、80號。今擬就部分範圍（即556、557地號等2筆土地，○○○路五段76、78號）依危老條例申請拆除重建，重建計畫案經都市發展局113年5月1日北市都建字第1136008223號函核准在案，惟列

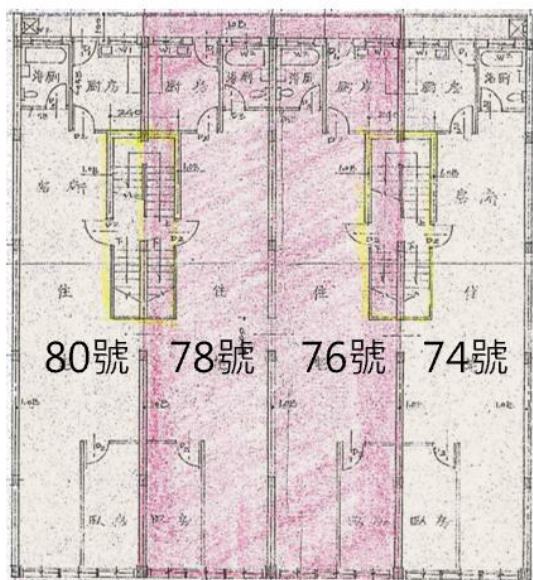
管申請建造執照前須將共用樓梯變更為獨立使用，並領得變更使用執照。



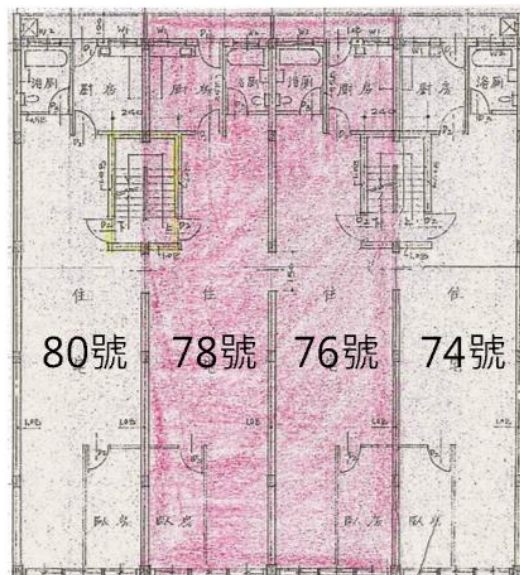
一層平面圖



二層平面圖



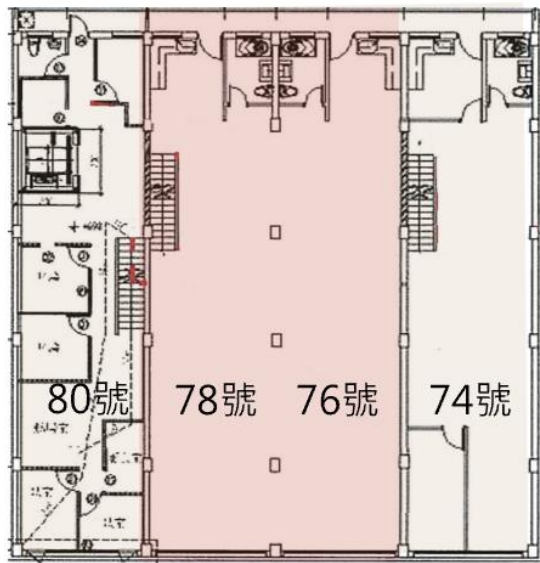
三層平面圖



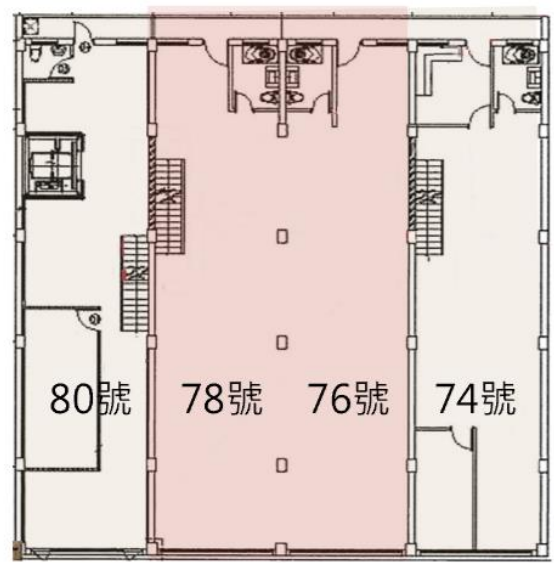
四層平面圖

二、本案涉及相關法令執行疑義部分，提案單位說明如下：

(一)本案建築物原核准3、4層平面圖呈現之直通樓梯為雙折梯，供兩側住戶出入使用。惟該雙折梯早已拆除，現況兩側住戶係分別設置直通樓梯出入，彼此並以無開口之防火牆構造體分隔，牆體位置核與地政單位之「建物測量成果圖」一致。



現況三層平面圖



現況四層平面圖

(二)本案現況3、4層已依產權各自分隔成他棟建築物，樓梯各自獨立出入已無共同使用型態。若依現況已符合「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，申請人願切結現況係「建築物使用類組及變更使用辦法」發布施行前(93年9月14日)所為，懇請同意得免辦理變更使用執照及取消重建計畫核准函列管事宜。

三、本府法務局表示：「按貴處召開之會議，會議紀錄所載內容，於法律無授權之情形下，不得創設、限制或剝奪人

民之權利義務。依貴處113年8月12日會勘記錄所載○○○路五段74號3、4樓建築物所有權人於會議紀錄送達後15日內如無異議或屆時未陳述，則視同無意願按使用執照核准圖說恢復原狀，並願維持現況之使用等內容觀之，貴處似已單方面決定建築物使用方式，而涉及限制建築物所有權人行使建築物之權利，於法律無明文規定情形下，似不生法律上效力。至本件如屬應補辦變更使用執照案件，申請人檢附之文件是否符合規定，事涉貴管權責，請貴處依權責卓處。」

結論：

- 一、查內政部91年10月22日修訂「建築法第七十三條執行要點」，始有明定「建築物變更使用類組或有建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施之變更者，應申請變更使用執照。」是本案提案單位若能提具相關證明文件(如照片、裝修或類似契約載明拆除樓梯工項、公會鑑定等)，佐證樓梯變更日期係91年10月21日以前即已變更為現況為各自獨立使用者，得免辦理變更使用執照。
- 二、有關本處前於113年8月12日辦理現場會勘紀錄請補發下列內容，給予雙方公平陳述意見機會：本案危老基地主張在何時間點以前已為現況各自獨立使用，請鄰地於文到15日內提出是否有其他意見，視為本案其他補充資料。
- 三、若本案樓梯變更日期係91年10月22日以後，應依規定補辦變更使用執照(含同意文件)，惟相關程序得予簡化，經開業建築師確認現況與變更使用圖說一致，已無須施

工，其結構安全並簽證負責者，經審查合格後，免再申請竣工查驗，逕為發給變更使用執照。