

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5月5日

發文字號：北市都建照字第1126115226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399次會議紀錄  
(25823780\_1126115226\_1\_ATTACH1.pdf、25823780\_1126115226\_1\_ATTACH2.  
pdf)

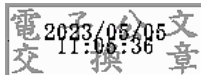
主旨：檢送本處112年4月18日營建法規研究小組第399次會議紀  
錄1份，各與會單位如有其他補充意見，請於文到7日內具  
文提供，請查照。

說明：

- 一、依本處112年4月14日北市都建照字第1126109811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：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、臺北市建築管理工程處施工科、洪德豪總工  
程司

副本：李祖原聯合建築師事務所(提案1承辦人分機#8368) (含附件)、陳克聚建築師事  
務所(提案2承辦人分機2745) (含附件)、王山頌建築師事務所 (含附件)



## 臺北市建築管理工程處營建法規小組第 399 次會議紀錄

◎時間：中華民國 112 年 4 月 18 日(星期五)下午 14:00

◎地點：臺北市政府市政大樓 2 樓北區 N207 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 15 地號商辦大樓新建案，其地下層停車空間附設廁所、管理員室面積大於 4 m<sup>2</sup>已計入容積，應否再檢討設置寬度 1.2 公尺之走道連通至樓梯間並計入容積疑義，提請討論。

說明：

- 一、依「臺北政府建築執照抽查審核附帶決議彙編」壹、建技術類決議一有關面積計算序號 5 之規定，建築物附設之停車空間於各層設置之廁所、管理員室在 4 m<sup>2</sup>以下者，得視為停車空間之附屬設施，得併入停車空間計算，免計入容積檢討。
- 二、另 98 年「建築執照抽查審核帶決議彙編」編號 1-08 號案例，地下層作其他使用「一般零售業」，自應計入總樓板面積，請自樓梯間通達該使用空間之走道亦應計入總樓地板面積。
- 三、據提案建築師表示，本案於地下層停車空間設置大於 4 m<sup>2</sup>之廁所及管理員室，已依規定計入容積地板面積。又「廁所及管理員室」係停車空間之附屬設施，應有別於 98 年之案例，與地下層設置「一般零售業」屬性不同，應免再檢討設置寬度 1.2 公尺之走道連通至樓梯間並計入容積。

決議：

- 一、同意通達建築物附設停車空間之附屬設施(如管理員室及廁所)之走廊及通道得不計入容積，惟該附屬設施應標示為共用部分，

不得為專有部分，亦不得編釘門牌。

- 二、有關建築物附設停車空間之附屬設施（如管理員室及廁所），原允免計容積樓地板面積為 4 m<sup>2</sup>以下，惟權衡各式建築基地之規模及樣態需求不同，經與會單位討論，前開免計容積之樓地板面積，允宜放寬以不逾當層樓地板面積 5%，且合計面積不逾 40 m<sup>2</sup>（得分處設置）為原則，請承辦科室後續研議簽報後發布之。

**【提案二】** 為本市○○區○○段○小段 108 地號等 8 筆地號新建工程，已提送都市更新事業計畫送本市都市更新處審查，因建築基地條件及法令限制因素，擬部分停車位以繳納代金方式為之，提請討論。

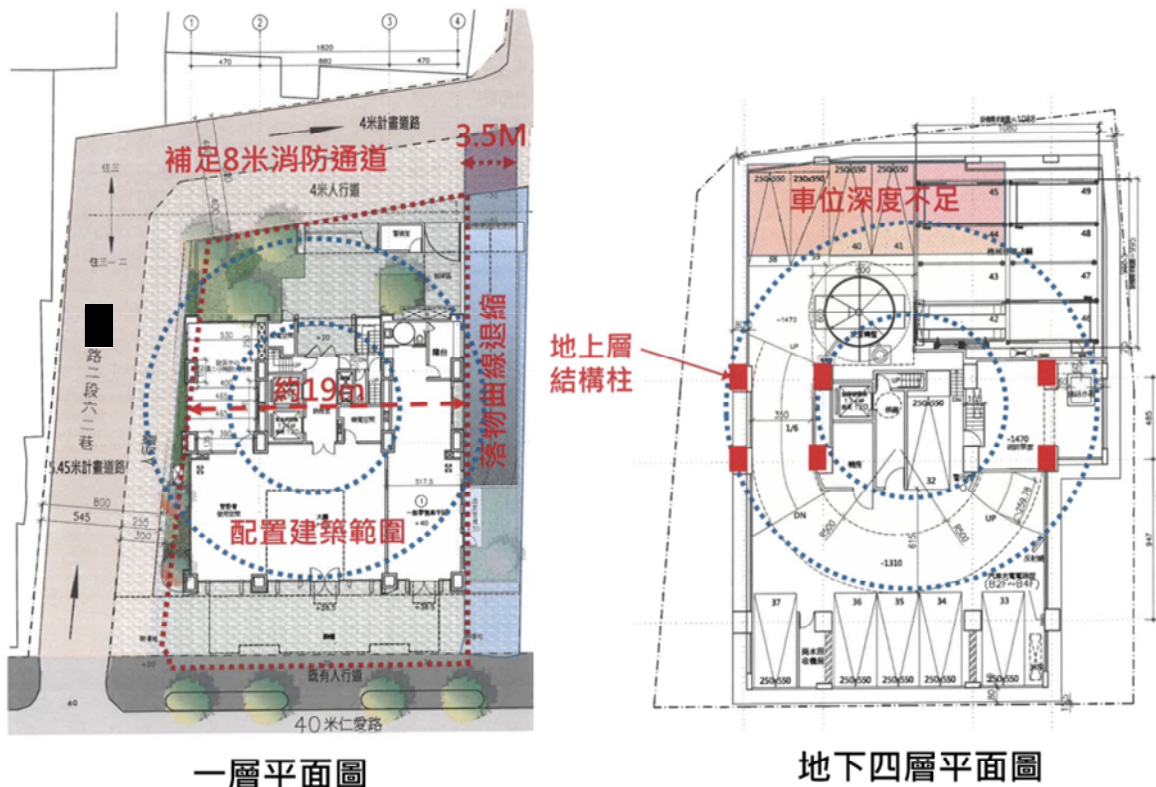
說明：

- 一、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 條規定，建築基地位於都市計畫已開闢完成之停車場用地或設有公用停車空間之公共設施用地周圍五百公尺半徑範圍內，並符合下列各款情形之一者，其建築物應附設之停車空間，得由起造人申請以繳納代金方式代之：……三、其他經本市主管建築機關認定有必要，而得以繳納代金方式為之者。」
- 二、本案基地面積為 897 m<sup>2</sup>，法定汽車位經檢討應為 52 輛，因基地條件及相關規定限制，基地內設置單車道可停放 49 輛汽車位，剩餘 3 輛擬依「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」規定繳納代金。
- 三、據提案建築師表示，本案申請繳納停車代金之理由，補充如下：
  - （一）本案基地平均寬深度各約 26、35 公尺，三面臨路，南側為 40 米仁愛路、西側為 5.45 米、北側為 4 米計畫道路。依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」

檢討，計畫道路未達 8 公尺者，應退縮補足 8 公尺與道路順平作為消防通道使用，故基地西側及北側皆須退縮，不得配置建築物。

(二) 另本案為高層建築物，受限於地下層開挖率 72.5% 限制，且基地東側鄰地界部分須退縮高層落物曲線約 5 公尺，基地可配置建築物範圍有限，勉能留設 3.5 米單車道駛入基地。

(三) 本案設計已達地下 4 層，其 B1 層設置機車位及機電空間為主，B2~B3 層為平面車位，B4 層需部分設置機械停車位，總車位數方達 49 輛。開挖深度已達 17.4 米，為一般建案地下 5 層深度，依結構計算建議不宜加深開挖。

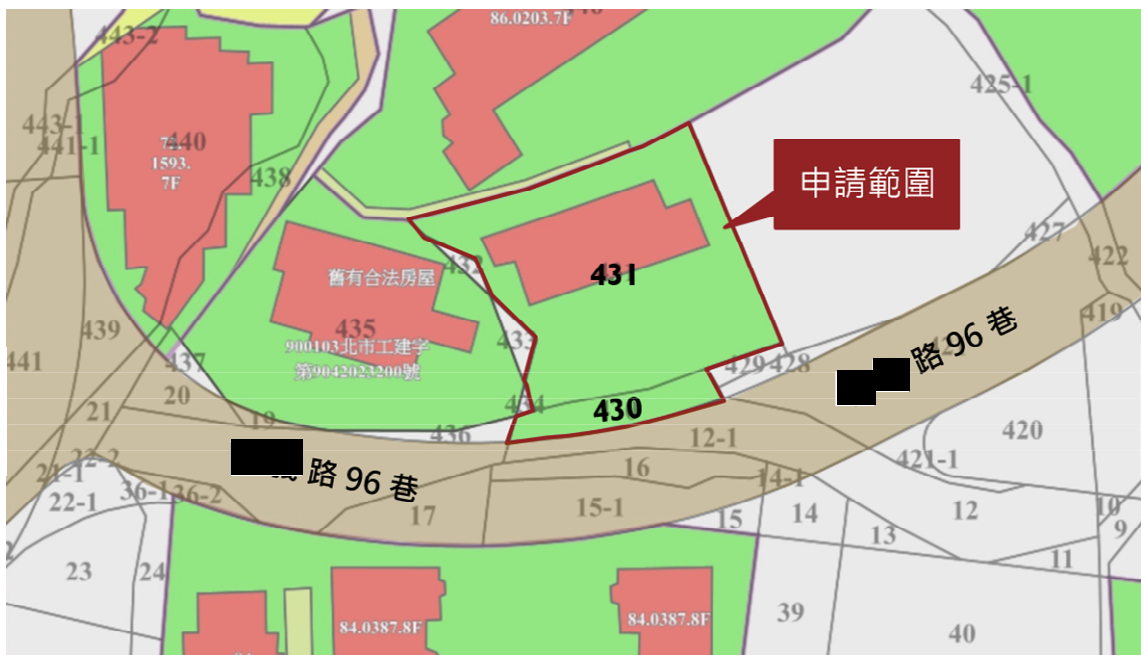


**決議：**原則同意本案依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」第 2 條第 1 項第 3 款繳納代金，惟後續請於都市更新事業計畫程序說明其不能而非不願設足法定停車位之必要性（如結構安全、都市計畫退縮、開挖率等），以利後續建照階段由承辦科室進行簽報。

【提案三】為○○區○○路 96 巷 3 號建築物申請補發使用執照案，涉及使用執照之基地範圍疑義，提請討論。

說明：

一、本案申請範圍依土地、建物登記謄本登載建築基地之地號，為○○區○○路二小段 430、431 等 2 筆地號，依建築線指示圖，已臨接建築線。另本案申請範圍，已領有合法房屋證明函(北市都建字第 0976269\*\*\* 號)，該函說明二並載明基地坐落於本市○○路二小段 430、41 等 2 筆地號。



二、按都市發展局 108 年 6 月 5 日北市都授建字第 1083209174 號函(略以)：有關本市依「臺北市建築管理自治條例第 32 條」規定，申請核發使用執照案件，基地範圍認定方式如下：.....

(二)保護區以外申請案，以興建時初始坐落地號土地為使照基地範圍，但有如下情形，得扣除該部分土地後作為申請基地範圍：

- 1、因都市計畫發布或變更無法納入基地範圍者，例如經劃定為計畫道路使用等。
- 2、民國 90 年 12 月 11 日以前本市建築管理自治條例修正公布以前，土地已分割產權移轉，無法納入基地範圍者。

三、本案前依「臺北市建築管理自治條例」第 32 條申請補發使用執照，惟函復略謂建築物興建時初始坐落地號土地，僅有 431 地號 1 筆，依都市發展局 109 年 11 月 2 日北市都授建字第 1093220820 號函規定，保護區以外申請案初始坐落地號土地未臨接建築線時，得合併相鄰土地（需取得土地使用權同意書）以鄰接建築線後，將前述土地範圍視為該建築物之使用執照基地範圍。惟前項土地合併行為不得造成鄰地畸零地，且使用照內關於建蔽率檢討僅得以初始坐落地號土地為範圍。故本案若合併相鄰 430 地號以臨接建築線，勢將造成鄰地為畸零地，必須再進行整併或通知讓售程序。

四、據提案建築師表示，本案使用執照申請範圍，依土地及建物登記謄本登載建築基地之地號，確為 430、431 等 2 筆地號，並已鄰接建築線，且領有合法房屋證明，故建築物興建時初始坐落地號土地，即為 430、431 等 2 筆地號。

決議：有關「臺北市建築管理自治條例」第 32 條申請使用執照案之基地範圍認定方式，宜補充說明 108 年 6 月 5 日北市都授建字第 1083209174 號函說明二-(二)之基地範圍認定方式，修正內容如下，請業務科室依行政程序簽報後發布，以為執行依據：

(二)保護區以外申請案，得以建物登記謄本登載之建物坐落土地、建築基地地號或建築完成日之坐落土地為使照基地範圍。但有如下情形，得扣除該部分土地後作為申請基地範圍：

- 1、因都市計畫發布或變更無法納入基地範圍者，例如經劃定為計畫道路使用等。
- 2、民國 90 年 12 月 11 日「臺北市建築管理自治條例」修正公布以前，土地已分割產權移轉，無法納入基地範圍者。