

臺北市政府 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：賴奕錚
電話：02-27208889/1999轉8366
電子信箱：bm1875@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國110年10月20日
發文字號：府授都建字第11061903422號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (17399502_11061903422_1_ATTACH1.pdf、
17399502_11061903422_1_ATTACH2.pdf、17399502_11061903422_1_ATTACH3.
pdf、17399502_11061903422_1_ATTACH4.pdf)

主旨：檢送「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」修正
為「臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要
點」修正案，業經本府以110年10月20日府都建字第
11061903421號令修正發布，並自110年11月1日起生效，
請查照。

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第37條第1項第2款、第42條第2
項及第44條規定辦理。
- 二、本案業完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，
系統流水號為1101302J0013，提請法務局刊登臺北市法規
查詢系統。
- 三、本案納入本府都市發展局110年臺北市建管法令函釋彙編第
110054號，目錄第9組編號第005號。
- 四、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw
- 五、本案刊登110年10月20日第198期市府公報。

正本：臺北市政府各機關(臺北市政府法務局除外)、中華民國全國建築師公會、臺北市

建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會
副本：臺北市議會（含附件）、臺北市政府法務局（含附件）



裝

訂



線

臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為執行臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱土管自治條例）第七十一條之一及第七十五條之二之規定，針對臺北市（以下簡稱本市）保護區及農業區內原有合法建築物申請整建，特訂定本要點。
- 二、原有合法建築物之整建，包括拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原有合法建築物初始坐落土地內，並以一門牌一幢為原則，但得為獨立住宅或雙併住宅。申請雙併住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上原有合法建築物共同提出申請。

前項之門牌，限為本要點中華民國七十五年五月十二日生效前已編訂在案者。

第一項原有合法建築物初始坐落土地之認定如下：

- （一）領有使用執照者，應以使用執照及其圖說所載建築基地土地為基準。但於中華民國七十二年四月二十六日以前領有使用執照之建築基地有二幢以上建築物，得以各建築物坐落之建築基地為基準。
- （二）依台北市原有農舍臨時整建要點規定取得使用許可（以下簡稱農備使）者，應以使用許可及其圖說所載建築基地土地為基準。
- （三）非屬前二款者，應比對都市計畫發布實施前之地形圖與地籍圖作為初始坐落土地檢討範圍。

前項第三款之原有合法建築物初始坐落土地，於中華民國九十七年一月十四日前已辦理地籍分割者，於原有合法建築物申請整建時，得以分割後之地號為申請建築基地，惟原初始坐落土地中未有原有合法建築物所在之地號，由臺北市建築管理工程處予以套繪列管，不得申請建築；於中華民國九十七年一月十四日以後辦理地籍分割者，經分割之初始坐落土地，不論地籍異動及申請案件時間，均應納入申請建築基地範圍。

原有合法建築物之整建，其初始坐落土地得合併鄰接未建築土地，納入申請建築基地範圍，惟該鄰地僅得配置下列設施，且不得納入核算建蔽率，於未來整建時亦同：

- （一）水土保持設施。

- (二) 停車空間。但該停車空間不可有頂蓋、樑柱、牆壁及機械停車設備。

前項初始坐落土地條件特殊、建築物配置困難或有建築安全疑慮，經臺北市政府都市發展局(以下簡稱都發局)同意者，建築物得配置於鄰地。

三、申請整建之原有合法建築物，應符合下列規定：

- (一) 已領有使用執照、農備使或依臺北市建築管理自治條例第三十五條規定認定為原有合法建築物。
- (二) 原有合法建築物於申請整建時，仍繼續存在。

依本要點據以核發之建造執照，於建築期限內依法拆除原有合法建築物，嗣建造執照失效後，於原建築基地範圍重新申請建造執照時，不受前項規定之限制。

本要點中華民國一百十年十一月一日修正生效前領得拆除執照之建築物已拆除，惟拆除執照卷內資料可佐證建築物屬原有合法建築物，並經建築師、土木技師或結構工程工業技師認定係因天災、不可抗力、結構安全或影響居住環境品質之因素，致須立即拆除之案件，不受第一項第二款規定之限制。

依第一項規定申請整建，同時涉及認定合法建築物者，得合併於原有合法建築物整建申請案辦理。

- 四、申請地必須為一宗土地，其建蔽率、建築面積、建築物高度及樓層數，均依土管自治條例之規定辦理；地下層得建築一層，作為停車空間及機電空間使用，其面積不得超過建築面積。
- 五、申請整建之建築基地，應臨接都市計畫道路、其他可供通行之道路或通路，寬度至少為二·五公尺。但建築基地附設停車空間者，寬度至少為三·五公尺。
- 六、申請整建時，應由都發局會同臺北市政府產業發展局、臺北市政府工務局大地工程處及轄區區公所、戶政事務所派員實地會勘。但領有使用執照、農備使或已依臺北市建築管理自治條例第三十五條規定認定原有合法建築物者，會勘時無須區公所及戶政事務所與會。

**「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」修正為「臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點」
修正草案對照表**

修正規定	現行規定	說明
<p>名稱：臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點</p>	<p>名稱：臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點</p>	<p>考量保護區與農業區於臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱土管自治條例）內就原有合法建築物規範一致，故位於保護區及農業區之原有合法建築物申請整建之程序規範應相同為宜，爰本次修法納入農業區，並配合修正本要點名稱。</p>
<p>一、臺北市政府（以下簡稱本府）<u>為執行臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱土管自治條例）第七十一條之一及第七十五條之二</u>之規定，針對臺北市（以下簡稱本市）<u>保護區及農業區</u>內原有合法建築物申請</p>	<p>一、臺北市政府（以下簡稱本府）依據臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱管制自治條例）之規定，針對臺北市（以下簡稱本市）保護區內原有合法建築物申請整建，特訂定本要點。</p>	<p>因土管自治條例第七十一條之一及第七十五條之二定有本市農業區及保護區原有合法建築物之新建、增建、改建或修建應遵守事項，而本要點係為執行上開規定所訂定之細節性、技術性規範，為期明確，爰作文字修正。</p>

<p>整建，特訂定本要點。</p>		
<p>二、原有合法建築物之整建，包括拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原有合法建築物<u>初始坐落土地內</u>，並以一門牌一幢為原則，但得為獨立住宅或雙併住宅。申請雙併住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上<u>原有合法建築物共同提出申請</u>。 <u>前項之門牌，限為本要點中華民國七十五年五月十二日生效前已編訂在案者</u>。 <u>第一項原有合法建築物初始坐落土地之認定如下：</u> <u>(一)領有使用執照者，應以使用執照及其圖說所載建築基地土地為基準。但於</u></p>	<p>二、原有合法建築物之整建，包括拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原有合法建築物坐落土地內，並以一門牌一幢為原則，但得為獨立住宅或雙併住宅。申請雙併住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上合法建築物共同提出申請。 <u>前項原有合法建築物坐落土地之認定如下：</u> <u>(一)如已取得使用執照者，應以使用執照及其圖說所載建物坐落土地範圍為基準。</u> <u>(二)如未取得使用執照，但有建物登記者，應以登記範圍為基準。</u></p>	<p>一、內政部九十七年十一月二十四日內授營都字第0九七0八0九三三三號函略以：「……原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建者，應於該原有合法建築物初始登記坐落之該宗基地辦理……。」惟本要點所定原有合法建築物之初始坐落土地，其認定要件，並不限以登記為必要，爰第一項酌作文字修正。 二、現行規定第二點第五項門牌編訂部分移列至修正規定第二點第二項，並作文字修正，其後項次遞延。</p>

<p><u>中華民國七十二年四月二十六日以前領有使用執照之建築基地有二幢以上建築物，得以各建築物坐落之建築基地為基準。</u></p> <p><u>(二)依台北市原有農舍臨時整建要點規定取得使用許可(以下簡稱農備使)者，應以使用許可及其圖說所載建築基地土地為基準。</u></p> <p><u>(三)非屬前二款者，應比對都市計畫發布實施前之地形圖與地籍圖作為初始坐落土地檢討範圍。</u></p> <p><u>前項第三款之原有合法建築物初始坐落土地，於中華民國九十七年一月十四日前已</u></p>	<p><u>(三)未取得使用執照，亦未有建物登記者，應比對五十八年九月七日都市計畫發布實施前之地形圖與地籍圖作為坐落土地檢討範圍。</u></p> <p><u>原有合法建築物坐落土地自九十七年一月十四日，始辦理地籍分割者，以原有合法建築物初始坐落地號土地為一宗土地，並以改建一幢為限。</u></p> <p><u>第一項之門牌，限為本要點七十五年五月十二日頒發實施前已編訂在案者。</u></p> <p><u>原有合法建築物初始坐落地號土地縱經分割或合併，不論地籍異動及申請案件時間，均應納入檢討原有合法建築物初</u></p>	<p>三、現行規定第二點第二項移列至修正規定第二點第三項。</p> <p>四、修正規定第三項第一款但書，係因土管自治條例七十二年四月二十六日生效前，尚無原有合法建築物之初始坐落土地內整建限制。而土管自治條例第七十一條之一及第七十五條之二規定「原地建造並以一戶一幢為原則」，原意為使原有合法建築物初始座落土地仍為繼續原來使用，以保障其信賴利益。因此於同一建築基地上有二幢以上原有合法建築物，如各自申請整建，實際上等同於該初始座落土地上為繼續原</p>
---	--	--

辦理地籍分割者，於原有合法建築物申請整建時，得以分割後之地號為申請建築基地，惟原初始坐落土地中未有原有合法建築物所在地號，由臺北市建築管理工程處予以套繪列管，不得申請建築；於中華民國九十七年一月十四日以後辦理地籍分割者，經分割之初始坐落土地，不論地籍異動及申請案件時間，均應納入申請建築基地範圍。

原有合法建築物之整建，其初始坐落土地得合併鄰接未建築土地，納入申請建築基地範圍，惟該鄰地僅得配置下列設施，且不得納入核算建蔽率，於未來整建時亦同：

始坐落地號土地範圍，並由本市建築管理工程處予以套繪列管，不得申請興建農舍。

來使用，應符合前揭規定，爰以但書明定之；又此情形仍應符合建築基地法定空地分割辦法及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等相關規定，符合規定者始得以建築物坐落之建築基地提出申請，併予補充。

五、另依臺北市政府七十一年六月十七日府工建字第〇二六八七四號令頒之台北市原有農舍臨時整建要點規定，於都市計畫公告前即已存在並經編訂門牌，就農舍申請就地整建並已取得使用許可者，此類情形與領有使用執照類

<p><u>(一)水土保持設施。</u></p> <p><u>(二)停車空間。但該停車空間不可有頂蓋、樑柱、牆壁及機械停車設備。</u></p> <p><u>前項初始坐落土地條件特殊、建築物配置困難或有建築安全疑慮，經臺北市政府都市發展局(以下簡稱都發局)同意者，建築物得配置於鄰地。</u></p>		<p>似，爰予增訂修正規定第三項第二款。</p> <p>六、現行規定第二項第二款，鑒於保護區及農業區原有合法建築物依臺北市建築管理自治條例三十五條規定向臺北市政府都市發展局(以下簡稱都發局)申請認定為合法建築物時，無須併案認定原有合法建築物初始坐落土地，故經都發局認定為原有合法建築物後，申請人即可持都發局核發之證明書向地政單位申請建物所有權第一次登記，藉該款規定規避本要點原有合法建築物初始坐落土地之認定，為避免類似</p>
--	--	---

		<p>情形發生，爰予刪除。</p> <p>七、現行規定第二項第三款「五十八年九月七日都市計畫發布實施前」內容，因回歸臺北市建築管理自治條例第三十五條規定之各區都市計畫發布實施日期，遂予修正。</p> <p>八、增訂第四項之理由，係因都發局於九十七年一月十日召開「林00等3人申請士林區至善段0小段000等9筆地號土地原有合法建物申請整建並移至同一宗基地案」研商會議，因於修正規定第三項第三款之情形下，事後比對都市計畫發布實施前之地形圖與地籍圖作為初始坐落</p>
--	--	---

		<p>土地檢討範圍，對於擁有合法之門牌且經地籍分割完成之原有合法建築物，實無法預見之後所檢討初始坐落土地範圍，而例外允其以分割後土地檢討，並申請整建，嗣後都發局以九十七年一月十四日北市都規字第0九七三00一四九00號函檢送前開會議結論，已完成地籍分割者，得由都發局援例辦理，尚符合土管自治條例第七十一條之一及第七十五條之二規定「原地建造並以一戶一幢為原則」之要件。惟為避免原有合法建築物藉申請門牌並分割地籍而增加開發強度，於九十七年一月十四日前分割</p>
--	--	--

之土地上無原有合法建築物者，仍須被套繪列管，不得申請建築；於九十七年一月十四日以後始辦理地籍分割者，則無論門牌數量，均應納入申請建築基地範圍。

九、內政部九十七年十一月二十四日內授營都字第0九七0八0九三三三號函釋略以：「查『都市計畫法臺灣省施行細則』第27條規定……經劃定為保護區土地，致無法申請建築住宅使用，影響土地所有權人權益，而訂定本條文第1項第13款規定，經縣（市）政府審查核准得為原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。是以，基於兼顧保護區

		<p>劃設之目的及保障土地所有權人權益，依上開規定申請原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建者，應於該原有合法建築物初始登記坐落之該宗基地辦理……。」惟考量部分建築基地面積狹小或因地形限制等因素，致停車空間或水土保持設施難以配置於初始座落土地，基於建築物本身仍配置於初始坐落地號土地範圍且該毗鄰未建築土地雖納入申請基地範圍，但該鄰地僅得配置停車空間或水土保持設施，且不得納入核算建蔽率，且於未來整建時亦同。另考量初始坐落土地條件特殊、建築物配置</p>
--	--	--

		<p>困難或安全疑慮等因素經都發局認定建築物得配置於鄰地。類此案件應尚無擴大農業區或保護區使用疑慮，爰增訂第二點第五項及第六項規定。</p>
<p>三、<u>申請整建之原有合法建築物，應符合下列規定：</u></p> <p>(一)<u>已領有使用執照、農備使或依臺北市建築管理自治條例第三十五條規定認定為原有合法建築物。</u></p> <p>(二)<u>原有合法建築物於申請整建時，仍繼續存在。</u></p> <p><u>依本要點據以核發之建造執照，於建築期限內依法拆除原有合法建築物，嗣建造執照失效後，於原建築基地範圍</u></p>	<p>三、<u>保護區原有合法建築物之認定，在實施都市計畫地區為都市計畫發布實施前已建築完成之建築物，本市舊市區為民國三十四年十月二十五日，文山區(原景美、木柵區)為民國五十八年四月二十八日，南港、內湖區為民國五十八年八月二十二日，士林、北投區為民國五十九年七月四日前已建造完成之建築物，起造人應檢</u></p>	<p>一、於保護區或農業區原有合法建築物申請整建，除應符合現行規定第三點須認定為原有合法建築物外，依現行規定第七點，該原有合法建築物於掛照申請時仍須現實存在，其理由在於土管自治條例第七十一條之一及第七十五條規定係考量於都市計畫發布實施前，已位在保護區及農業區之原有合法建築物之所有權人，係嗣後受都市計畫影響其使用利益，</p>

重新申請建造執照時，不受前項規定之限制。

本要點中華民國一百十年○月○日修正生效前領得拆除執照之建築物已拆除，惟拆除執照卷內資料可佐證建築物屬原有合法建築物，並經建築師、土木技師或結構工程工業技師認定係因天災、不可抗力、結構安全或影響居住環境品質之因素，致須立即拆除之案件，不受第一項第二款規定之限制。

依第一項規定申請整建，同時涉及認定合法建築物者，得合併於原有合法建築物整建申請案辦理。

具下列文件之一以憑認定。

- (一) 建築改良物登記簿謄本。
- (二) 繳納房屋稅之收據。
- (三) 繳納自來水費或電費收據。
- (四) 戶籍證明。
- (五) 門牌證明。
- (六) 其他經本府認定足以證明之文件（包括航測圖等）。

已領有使用執照之建築物申請整建，得免檢具前項文件。

是前揭規定考量其等之信賴保護，而例外允許可原地整建。因此保護其信賴利益之前提為，該建築物應仍繼續存在，始有允其原地整建之必要。又臺北市建築管理自治條例第三十五條規定已明文都市計畫發布實施前已建築完成之建築物認定程序及應檢具文件而無庸重複贅述；另外領有使用執照或依台北市原有農舍臨時整建要點規定取得使用許可者已可確認屬原有合法建築物，爰於第三點第一項第一款及第二款分別明定此兩要件。

二、另依本要點認定為合法建築物並據以核發之建造執照，如原有合法

建築物在建築期限內依法申報開工拆除，惟因故執照逾期作廢之案件，後續於原基地範圍重新申請建造執照時，為避免重複依本要點再次申請，徒增行政成本，爰增訂第二項規定，明定不受第一項規定之限制，以茲簡化。

三、修正規定第三項增訂理由在於，因本次修正，於第一項明定保護區或農業區原有合法建築物申請整建，除應符合臺北市建築管理自治條例第三十五條規定之原有合法建築物外，考量其信賴保護之必要，該建築物於申請整建時應仍繼續存在。因本次修法生效前，業已拆除之建築物所有權人

		<p>無法預見此要件，基於結構安全、居住環境品質、天災等不可歸咎因素而須立即拆除，將影響其未來整建權益，並審酌對於保護區及農業區使用規模影響尚屬有限，爰以本次修法生效日前，作為該項之適用要件。</p> <p>四、因第一項規定之申請整建，因可能同時涉及辦理認定合法建築物之程序，而有合併兩申請案辦理之情形，為期明確，爰增訂第四項規定。</p>
<p>四、申請地必須為一宗土地，其建蔽率、建築面積、建築物高度及樓層數，均依<u>土管</u>自治條例之規定辦理；地下層得建築一層，作為停車空間及機電空</p>	<p>四、申請地必須為一宗土地，其建蔽率、建築面積、建築物高度及樓層數，均依<u>管制</u>自治條例之規定辦理；地下層得建築一層，作為停車空間及機電空</p>	<p>酌作文字修正。</p>

<p>間使用，其面積不得超過建築面積。</p>	<p>間使用，其面積不得超過建築面積。</p>	
	<p>五、起造人限為原有合法建築物之所有權人或經其同意之配偶或直系血親。</p>	<p>一、<u>本點刪除。</u> 二、本點之訂定，係考量居住於保護區之居民，因家庭成員增加致居住面積不足，是以同意以整建方式來辦理。且為避免外來人口增加造成保護區使用擴大，爰限制起造人須為所有權人或經其同意之配偶或直系血親，惟考量現行申請整建前或領得使用許可後土地及建物仍可自由處分，縱然原立法立意良善，惟執行面上無法限制私人間買賣行為且涉及限制人民財產權利之重大事項，爰予刪除。</p>

五、申請整建之建築基地，應臨接都市計畫道路、其他可供通行之道路或通路，寬度至少為二·五公尺。但建築基地附設停車空間者，寬度至少為三·五公尺。

六、申請整建之建築基地，應有都市計畫道路或編有門牌之現有道路或產業道路通達，道路寬度至少為二·五公尺；其因坐落位置、地形特殊者，得不受前述道路寬度或相關法定停車位附設之限制。

- 一、點次修正。
- 二、保護區及農業區內原有合法建築物整建，建築基地除臨接都市計畫道路外，其他可供通行之道路或通路，尚有以私設通路、農路、現有原有合法建築物通行之通路或出入通路等方式通達（包含指定及未指定建築線之各項道路）。另有關現有道路之認定係依「供公眾通行」、「已鋪設瀝青或混凝土路面」或相關公部門單位維管即可視為現有道路，設有門牌尚屬非必要條件，爰予刪除。
- 三、另建築基地附設停車空間者，依內政部八十六年十月十八日台內營字第八六〇七

		<p>五五三號函釋，建築規模達應設置停車空間者，仍應依建築技術規則建築設計施工編第六十一條規定檢討車道寬度，即寬度至少為三點五公尺，爰予明定。</p> <p>四、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二條第二項規定基地因地形特殊或都市計畫限制，車輛無法通行進入者，得以繳納代金方式辦理，又依前述說明，車道部分仍有最低寬度之要求，以符合消防救災及行車通行需求，爰刪除現行規定第六點關於其因坐落位置、地形特殊者，得不受前述道路寬</p>
--	--	--

		<p>度或相關法定停車位附設之限制等內容。</p>
<p><u>六、申請整建時，應由都發局會同臺北市府產業發展局、臺北市府工務局大地工程處及轄區區公所、戶政事務所派員實地會勘。但領有使用執照、農備使或已依臺北市建築管理自治條例第三十五條規定認定原有合法建築物者，會勘時無須區公所及戶政事務所與會。</u></p>	<p><u>七、申請整建時，除已領有使用執照之建築物免辦理會勘認定外，應由本府都市發展局會同產業發展局、工務局大地工程處及轄區區公所、戶政事務所派員實地會勘認定原有合法建築物現實存在，並符合本要點之規定，於報請本府核准後，始得核發建造執照。</u></p>	<p>一、點次修正。</p> <p>二、因第三點第一項已明定認定原有合法建築物及該建築物仍繼續存在，已無重複明定「認定原有合法建築物現實存在」之實體要件之必要，爰予刪除。</p> <p>三、因領有使用執照、農備使或已依臺北市建築管理自治條例第三十五條規定認定原有合法建築物者，其建築物後續仍有可能因老舊傾頹朽壞或其他原因致遭部分拆除或損毀，是以仍應辦理現場會勘確認，惟區公所及戶政事務所主要協助認定戶口遷入之事實，以</p>

		<p>佐證建築物是否於都市計畫發布實施前建造完成，是此時會勘已無邀請與會協助之需求，爰予修正。</p>
--	--	---

「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」

修正草案總說明

- 一、本要點於七十五年五月十二日訂定發布實施並經八十五年一月十二日、八十五年八月五日、一〇二年十一月十五日三次修正迄今。考量保護區與農業區於臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱土管自治條例）內就原有合法建築物規範一致，故位於保護區及農業區之原有合法建築物申請整建之程序規範應相同為宜，爰本次修法納入農業區，並配合修正本要點名稱。另就原有合法建築物整建初始坐落土地之認定標準，配合實務運作需求調整；明定保護區或農業區原有合法建築物申請整建之要件與例外情形；刪除起造人資格之限制；修正申請整建之建築基地附設停車空間之最小寬度，並簡化申請整建時之會勘程序。
- 二、爰本次修正「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」，要點名稱修正為「臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點」，共計六點，修正重點如下：
 - （一）修正規定第一點：本次修正納入農業區之原有合法建築物申請整建之程序，又本要點係為執行土管自治條例第七十一條之一及第七十五條之二規定所訂定之細節性、技術性規範，為期明確，爰作文字修正。
 - （二）修正規定第二點：本次修正原有合法建築物初始坐落土地之認定標準；另就未領有使用執照與未依臺北市原有農舍臨時整建要點規定取得使用許可之原有合法建築物初始坐落土地，經比對都市計畫發布實施日期前之地形圖與地籍圖作為初始坐落土地檢討範圍，於中華民國九十七年一月十四日前已辦理地籍分割者，得以分割後之地號為申請建築基地；另增訂初始坐落土地得合併鄰接未建築土地，惟合併之土地僅得配置特定設施。但基地條件特殊、建築物配置困難或有建築安全疑慮等因素經臺北市都市發展局同意者，不在此限。
 - （三）修正規定第三點：第一項修正申請整建之原有合法建築物要件有二：其一為係屬原有合法建築物，其二為該建築物於申請整建時仍繼續存在。另依本要點據以核發之建造執照，於建築期限內依法拆除及施工，因故逾期作廢後，於原建築基地範圍重新申請建造執照者，基於行政程序簡便考量不受第一項規定之限制；另本要點於此次修正生效前領得拆除執照之建物已拆除，惟拆除執照卷內資料可佐證建物屬原有合法建築物，並經建築師、土木技師或結構工程工業技師認定，因天災、不可抗力、結構安全或影響居住環境品質之因素，致先行拆除之案件，不受第一項第二款規定之限制，並分別明訂於第二項與第三項。另增訂第四項規定，申請認定合法建築物程序，得合併於整建申請案辦理。

- (四) 修正規定第四點：酌作文字修正。
- (五) 現行規定第五點刪除：因本要點係考量保護區居民因家庭成員增加而導致居住面積的不足，而同意以整建方式辦理，另同時避免外來人口增加，影響保護區開發規模，而為現行規定第五點之限制。惟現行申請整建前或領得使用許可後土地及建物仍可買賣移轉，執行面上確實無法限制買賣，且涉及憲法上人民財產權之保障問題，爰予刪除。
- (六) 修正規定第五點：因應現行規定第五點刪除而為點次調整。因應建築基地臨接之都市計畫道路、其他可供通行之道路或通路種類，修正條文內容。另建築基地附設停車空間者，其寬度依現行「建築技術規則建築設計施工篇第六十一條」規定，爰予明訂應至少為三點五公尺。
- (七) 修正規定第六點：因應現行規定第五點刪除而為點次調整，並配合修正規定第三點第一項規定修正用語。另對於領有使用執照、依臺北市原有農舍臨時整建要點規定取得使用許可或已依臺北市建築管理自治條例第三十五條規定認定原有合法建築物者，基於程序簡便考量，無須區公所及戶政事務所與會。

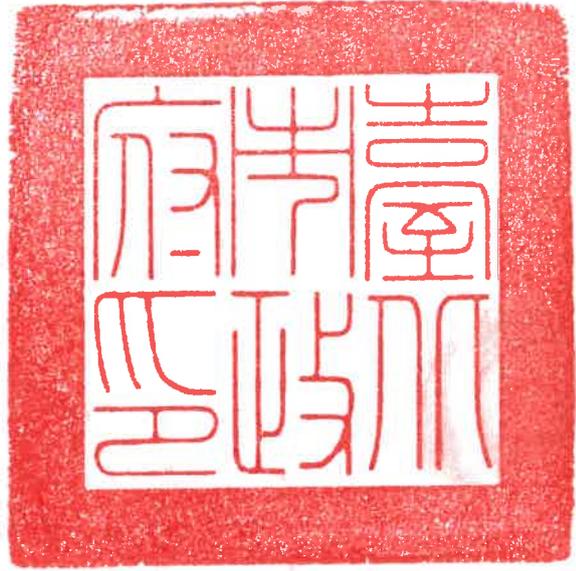
檔 號：

保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國110年10月20日

發文字號：府都建字第11061903421號



修正「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」名稱為「臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點」，並自110年11月1日起生效。

附「臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點」一份。

市長柯文哲

臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為執行臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱土管自治條例）第七十一條之一及第七十五條之二之規定，針對臺北市（以下簡稱本市）保護區及農業區內原有合法建築物申請整建，特訂定本要點。
- 二、原有合法建築物之整建，包括拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原有合法建築物初始坐落土地內，並以一門牌一幢為原則，但得為獨立住宅或雙併住宅。申請雙併住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上原有合法建築物共同提出申請。

前項之門牌，限為本要點中華民國七十五年五月十二日生效前已編訂在案者。

第一項原有合法建築物初始坐落土地之認定如下：

- （一）領有使用執照者，應以使用執照及其圖說所載建築基地土地為基準。但於中華民國七十二年四月二十六日以前領有使用執照之建築基地有二幢以上建築物，得以各建築物坐落之建築基地為基準。
- （二）依台北市原有農舍臨時整建要點規定取得使用許可（以下簡稱農備使）者，應以使用許可及其圖說所載建築基地土地為基準。
- （三）非屬前二款者，應比對都市計畫發布實施前之地形圖與地籍圖作為初始坐落土地檢討範圍。

前項第三款之原有合法建築物初始坐落土地，於中華民國九十七年一月十四日前已辦理地籍分割者，於原有合法建築物申請整建時，得以分割後之地號為申請建築基地，惟原初始坐落土地中未有原有合法建築物所在之地號，由臺北市建築管理工程處予以套繪列管，不得申請建築；於中華民國九十七年一月十四日以後辦理地籍分割者，經分割之初始坐落土地，不論地籍異動及申請案件時間，均應納入申請建築基地範圍。

原有合法建築物之整建，其初始坐落土地得合併鄰接未建築土地，納入申請建築基地範圍，惟該鄰地僅得配置下列設施，且不得納入核算建蔽率，於未來整建時亦同：

- （一）水土保持設施。

- (二) 停車空間。但該停車空間不可有頂蓋、樑柱、牆壁及機械停車設備。

前項初始坐落土地條件特殊、建築物配置困難或有建築安全疑慮，經臺北市政府都市發展局(以下簡稱都發局)同意者，建築物得配置於鄰地。

三、申請整建之原有合法建築物，應符合下列規定：

- (一) 已領有使用執照、農備使或依臺北市建築管理自治條例第三十五條規定認定為原有合法建築物。
- (二) 原有合法建築物於申請整建時，仍繼續存在。

依本要點據以核發之建造執照，於建築期限內依法拆除原有合法建築物，嗣建造執照失效後，於原建築基地範圍重新申請建造執照時，不受前項規定之限制。

本要點中華民國一百十年十一月一日修正生效前領得拆除執照之建築物已拆除，惟拆除執照卷內資料可佐證建築物屬原有合法建築物，並經建築師、土木技師或結構工程工業技師認定係因天災、不可抗力、結構安全或影響居住環境品質之因素，致須立即拆除之案件，不受第一項第二款規定之限制。

依第一項規定申請整建，同時涉及認定合法建築物者，得合併於原有合法建築物整建申請案辦理。

- 四、申請地必須為一宗土地，其建蔽率、建築面積、建築物高度及樓層數，均依土管自治條例之規定辦理；地下層得建築一層，作為停車空間及機電空間使用，其面積不得超過建築面積。
- 五、申請整建之建築基地，應臨接都市計畫道路、其他可供通行之道路或通路，寬度至少為二·五公尺。但建築基地附設停車空間者，寬度至少為三·五公尺。
- 六、申請整建時，應由都發局會同臺北市政府產業發展局、臺北市政府工務局大地工程處及轄區區公所、戶政事務所派員實地會勘。但領有使用執照、農備使或已依臺北市建築管理自治條例第三十五條規定認定原有合法建築物者，會勘時無須區公所及戶政事務所與會。