

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：黃棟佑

電話：02-27208889或1999轉2745

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4月30日

發文字號：北市都建照字第1156112195號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (42728729_1156112195_1_ATTACHMENT1.pdf、
42728729_1156112195_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：檢送本處115年4月15日營建法規研究小組第430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4月10日北市都建照字第1156107292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、臺北市政府都市發展局都市規劃科(提案2 承辦人分機
2749)、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、富邦建設股份有限公司、弘楊股份有限公司(提案2 承辦人分機
2749)、陳傳宗建築師事務所(提案3 承辦人分機8366)

副本： 2026/04/30
18:06:22
電子公文
交換章

臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 430 次會議紀錄

◎時間：中華民國 115 年 4 月 15 日(星期三)下午 2 時

◎地點：臺北市政府市政大樓北區 N211 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

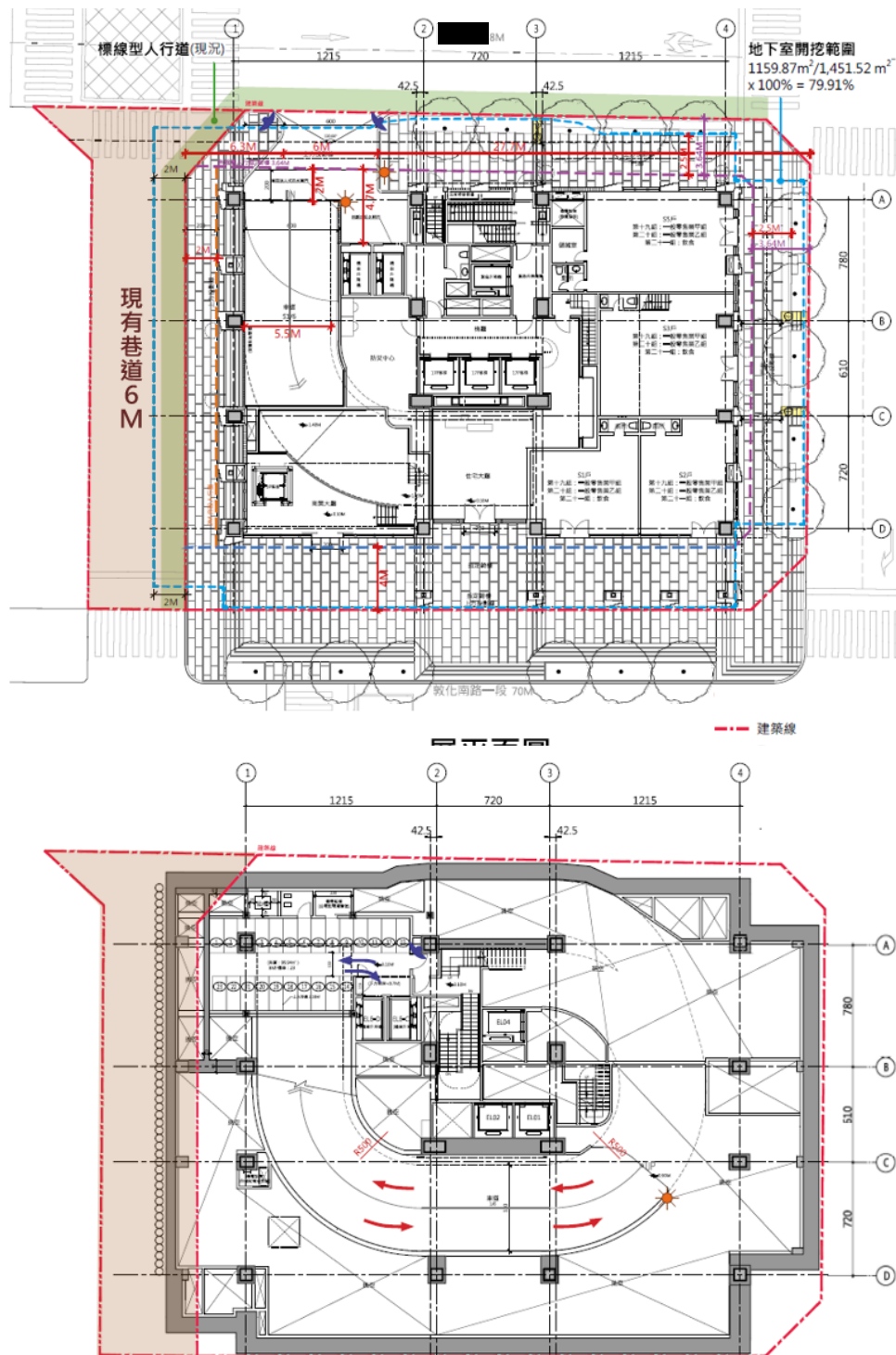
【提案一】為本市■■■■區■■■■段■■■■段■■■■地號等 6 筆土地都市更新案，因涉及指定建築線之現有巷道下方開挖地下室，以及 9 輛機車停車位申請繳納停車代金之適法性，提請討論。

說明：

一、本案概況說明：

- (一)都市更新進度：本案為都市更新案，已於 113 年 9 月 20 日事業計畫及權利變換計畫報核，並於 114 年 4 月 30 日完成公開展覽及公辦公聽會。目前都市更新同意率已達 100%，且現有巷道土地為國有，管理機關已正式同意納入都市更新，目前正準備進行都更專案小組審查。
- (二)都市設計審議：本案因基地條件限制及為滿足法定停車需求，案經 114 年 12 月 12 日專案委員會議同意放寬開挖率至 79.91%，惟涉及指定建築線之現有巷道下方開挖地下室，且機車位不得設置於地面層，須將地面層之機車位移至地下層或以繳納代金處理。請申設單位向建管處確認並釐清相關作法之適法性。
- (三)機車停位不足處理方案：本案因建築基地條件限制，經都市設計審議同意增加開挖率以滿足停車法定需求，但經修正後原設於地面之機車位未能全部移設於地下，尚有 9 輛未能符合法定機車位數量之規定，擬依上開自治條例第 2 條第 1 項第 3 款規定，以繳納代金方式補足。
- (四)現有巷道下方開挖地下室之適法性回覆：有關本案現有巷道下方開

挖地下室之適法性，建管處於 115 年 1 月 21 日函復（略以）：「現有巷道依建築線指示圖所示既經民國 61 年指定建築線在案，仍應符合建築法第 51 條及建築技術規則建築設計施工編第 9 條規定。」



地下一層平面圖

二、相關法令規定摘錄如下：

- (一)建築法第 51 條：「建築物不得突出於建築線之外，但紀念性建築物，以及在公益上或短期內有需要且無礙交通之建築物，經直轄市、縣（市）（局）主管建築機關許可其突出者，不在此限。」
- (二)建築技術規則建築設計施工編第 9 條：「依本法第五十一條但書規定可突出建築線之建築物，包括左列各項：……四、地面下之建築物、對公益上有必要之地下貫穿道等，但以不妨害地下公共設施之發展為限。……」。
- (三)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：「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。……」。

三、有關本案現有巷道下方開挖地下室之適法性，提案單位就「公益上有需要且無礙交通」及「不妨害地下公共設施之發展」補充說明如下：

- (一)**耐震能力不足具重建必要性**：本案既有建築物前經辦理結構安全性能評估，經臺灣省結構工程技師公會評估結果，其定量評估值指標「ID1 小於 0.35」(危險度總評估分數 R 值達 74.44 分)，業經認定屬耐震能力不足且有明顯危害公共安全之建築物，並經住戶 100% 及國有財產局同意及選配完成，考量公共安全及都市防災機能，具加速推動更新重建之急迫性與高度公益性。
- (二)**增設 2 公尺人行步道提升公共環境品質**：本案於現有巷道側增加未獎勵容積之 2 公尺人行步道，除維持原 6 公尺現有巷道供車輛通行外，另外增加 2 公尺人行空間，可提升公共環境品質。
- (三)**預留地下公共管線空間無礙公共設施發展**：經調查本現有巷道下之公共管線約在地面下 0.5 公尺至 1.4 公尺間，本案於現有巷道下

之地下室上方增加保留覆土深度達 2 公尺之管溝施作空間，未來無條件供公共設施地下物理設，符合建築技術規則建築設計施工編第 9 條第 4 款「地面下之建築物不妨害地下公共設施之發展」規定。

(四)地下室施工期間維持巷道通行：本基地於現有巷道下開挖地下室施工時，將依「臺北市建築基地施築地下室留設巷道寬度原則」規定，於施工中依本原則維持巷道之通行無礙，亦可符合建築法第 51 條之但書無礙交通之規定。

(五)有類似核准案例可供參照：經查本市文山區萬慶段二小段 8 地號等 10 筆土地辦理都市更新案，該案件係於基地內南側指定建築線之現有巷道下方設置地下室，該案即於巷道下方留設 2 公尺深度之管溝施作空間，並願無條件同意供未來公共設施地下物之埋設，並將地面支電線桿地下化，具有改善環境之公益性且願恢復現有巷道功能，並配合都市更新事業計畫於現有巷道側再增設 1.5 公尺人行步道，增進交通功能之公益性，案經簽報核准 106 建字第 0170 號建造執照在案。

決議：

- 一、本案於指定建築線之現有巷道下方開挖地下室，衡酌建築法第 51 條但書及建築技術規則建築設計施工編第 9 條規定，並綜合下列個案特殊情形，原則同意辦理；請依行政程序簽報核定後據以執行：
 - (一) 考量現有建物經法定程序評定耐震能力不足，危險度 R 值達 74.44，且都市更新同意率已達 100%；另現有巷道土地屬國有並納入公有土地參與更新，為消除潛在公共危險，具備明確且具體之公益必要性。
 - (二) 本案地下層開挖率之放寬，業經都市設計審議委員會審議通過；更新後將維持 6 公尺現有巷道供公眾永久無償通行，並增設 2 公尺人行步道，整體公共環境品質可望顯著提升，尚符合「無礙交通」之要件。
 - (三) 現有巷道下方地下室頂版覆土深度達 2 公尺，未來並將無條件提

供公共設施管溝設置空間，對地下公共設施之布設與發展尚無不利影響。

二、本案申請人後續應完成下列事項：

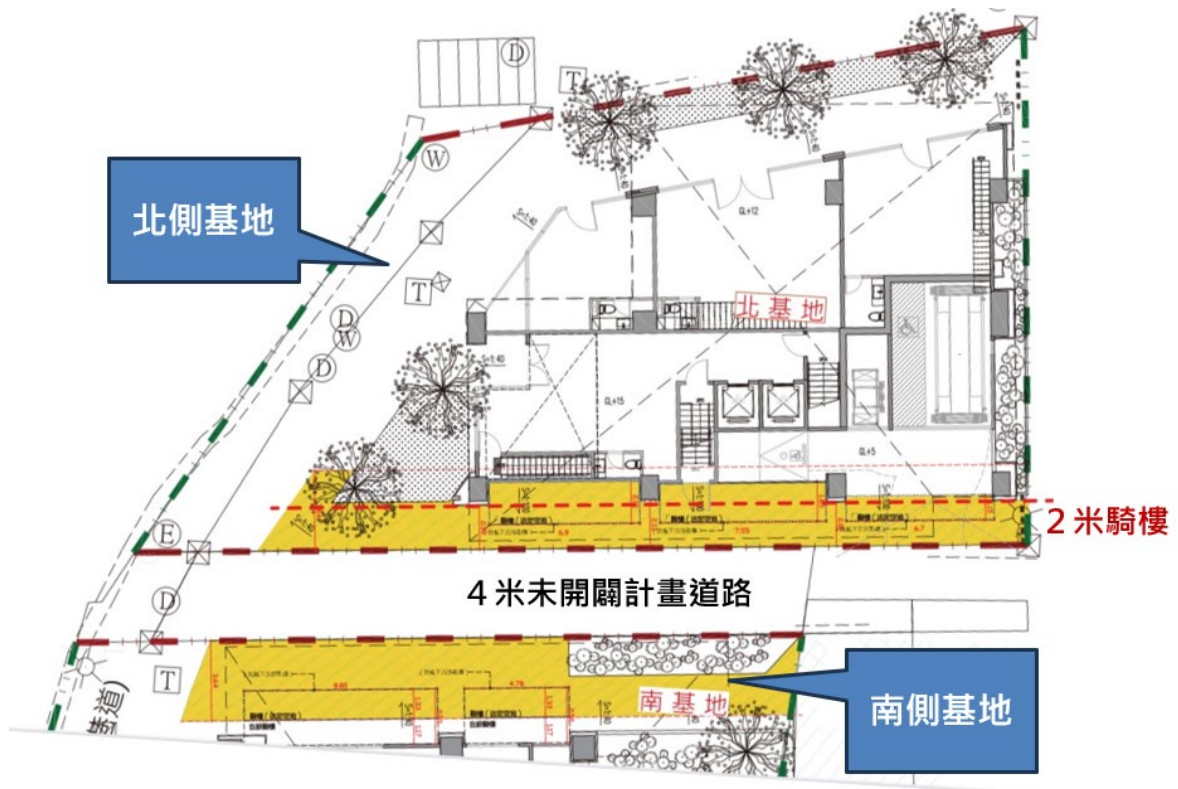
- (一) 出具切結書，承諾巷道永久無償供公眾通行使用，且應納入公寓大廈規約草約，且於產權移轉時確實載明並告知承受人。
- (二) 應於開工前提送「施工期間巷道通行維持計畫」及「鄰近建物現況鑑定報告」，並經建管處核備後，始得動工。
- (三) 就無法設置於地下層之 9 輛機車停車位，應依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」規定，於取得使用執照前完成代金繳納。

【提案二】為本市■■■■區■■■■段■■■■段■■■■等 12 筆地號都市更新單元，因基地情形特殊，申請留設騎樓寬度縮減為 2 公尺，提請討論。

說明：

- 一、本案都市更新單元中間有 4 米未開闢計畫道路穿越，劃分為北側及南側兩宗建築基地：
 - (一) 北側基地：北側臨接 35 公尺計畫道路(■■■■大道)；西側臨接現有巷道(■■■■大道■■■■巷)；南側臨接 4 公尺未開闢計畫道路。
 - (二) 南側基地：北側臨接 4 公尺未開闢計畫道路；西側臨接現有巷道(■■■■大道■■■■巷)；南側臨接 8 公尺計畫道路(■■■■街)。
- 二、據都市發展局都市規劃科表示，依據「臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案」內「萬華車站附近地區都市設計管制要點」載明：「商業區除本計畫指定留設帶狀式公共開放空間外，應沿建築線設置騎樓，……」。至於騎樓之寬度及構造，都市計畫並無限制，其設置規定當依「臺北市建築管理自治條例」第 7 條規定辦理，又該條文第 2 項規定：「基地情形特殊者，主管建築機關得依

申請建築基地及鄰地實際情況核准之。」。



三、本案北基地淨深最窄處僅 18.6 公尺，需同時面對 35 公尺大

道、4 公尺未開闢計畫道路及細部計畫指定之帶狀式公共開放空間（4 公尺），法定退縮項目重疊，致核心筒、結構柱及商業樓地板配置空間嚴重不足。若強行依原規定留設 3.64 公尺騎樓，將壓縮臨
■大道之商業機能，影響■車站周邊商業發展之連續性，與細部計畫促進地區繁榮之宗旨有所抵觸。本案情形應屬「臺北市建築管理自治條例」第 7 條規定第 2 項所稱「基地情形特殊者」，建請同意臨 4 公尺未開闢計畫道路之騎樓以 2 公尺設置之，使量體能合理配置，以維持室內商業空間的完整性。

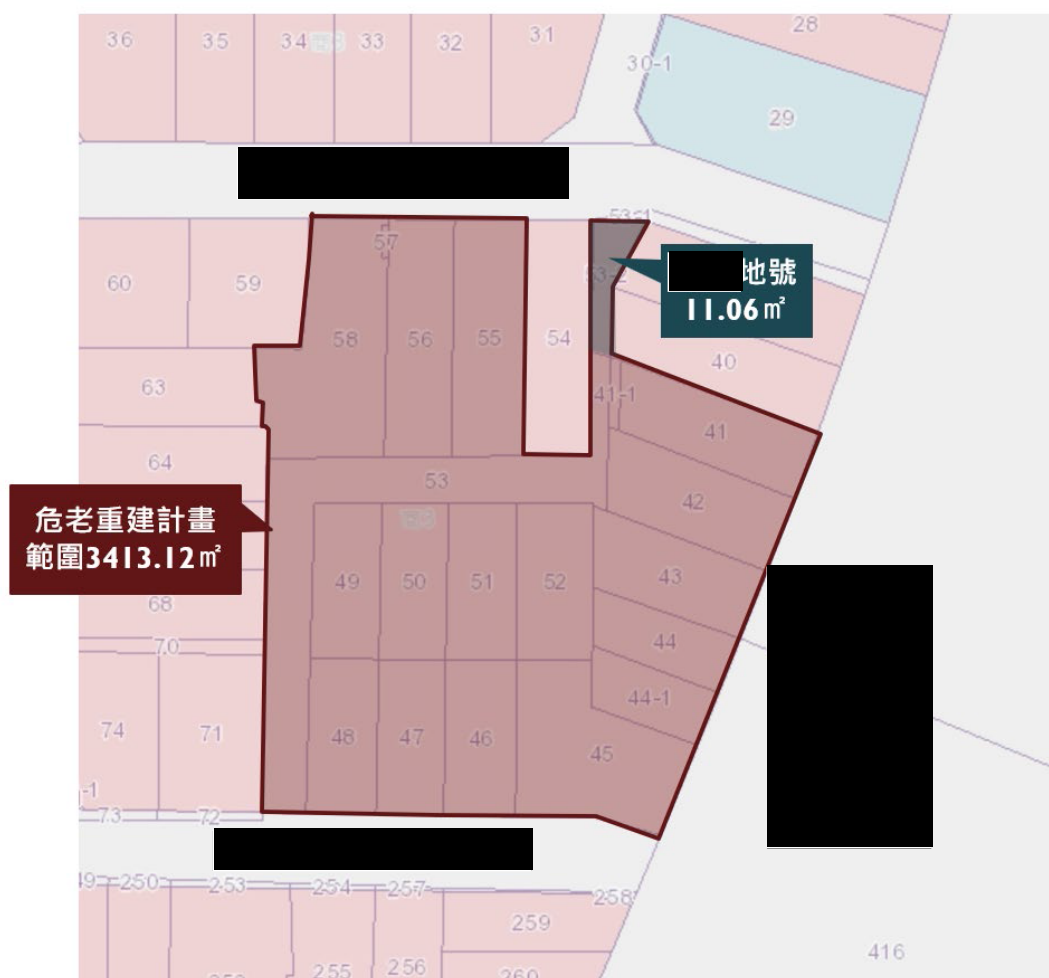
決議：本案北側基地臨 4 公尺未開闢計畫道路，申請縮減騎樓寬度為 2 公尺；惟應與鄰地整體檢討落柱位置，確保人行通道淨寬仍維持 2 公尺，並考量現行設計仍具調整空間，建議檢討配置以增加退縮距離。另本案位於都市設計審議範圍內，仍請提案單位提送「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議，俟確認整體都市設計意象無虞後，始得據以核發建造執照。

【提案三】為本市■區■段■段■地號等 20 筆土地危老重建計畫案，因基地內部分範圍土地■—■地號受限於寬度不足 2 公尺，致無法全數符合與鄰地境界線退縮 2 公尺之規定時，其相關處理方式，提請討論。

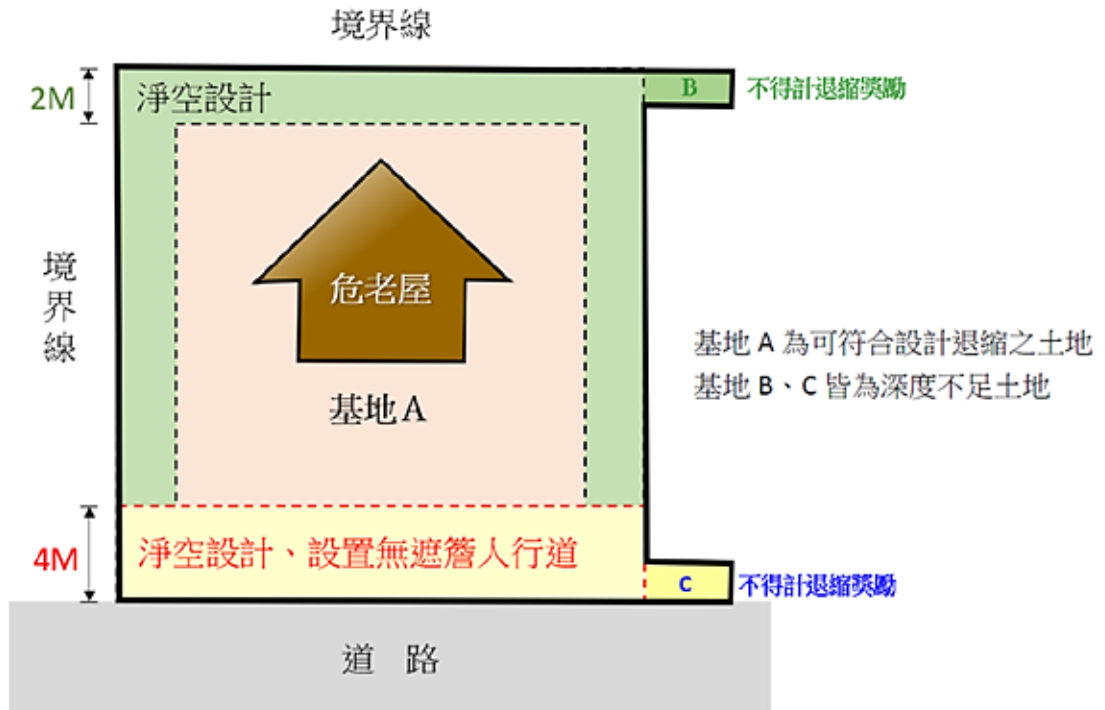
說明：

- 一、依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 5 條第 1 項第 2 款規定：建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計；基準容積百分之八。
- 二、提案單位表示，本案受限■—■地號土地本身條件（寬度未達 2 公尺），致無法完全符合危老獎勵辦法第 5 條退縮淨寬 2 公尺以上建築之規定，不能而非不願退縮建築。另本案無法退縮淨寬 2 公尺以

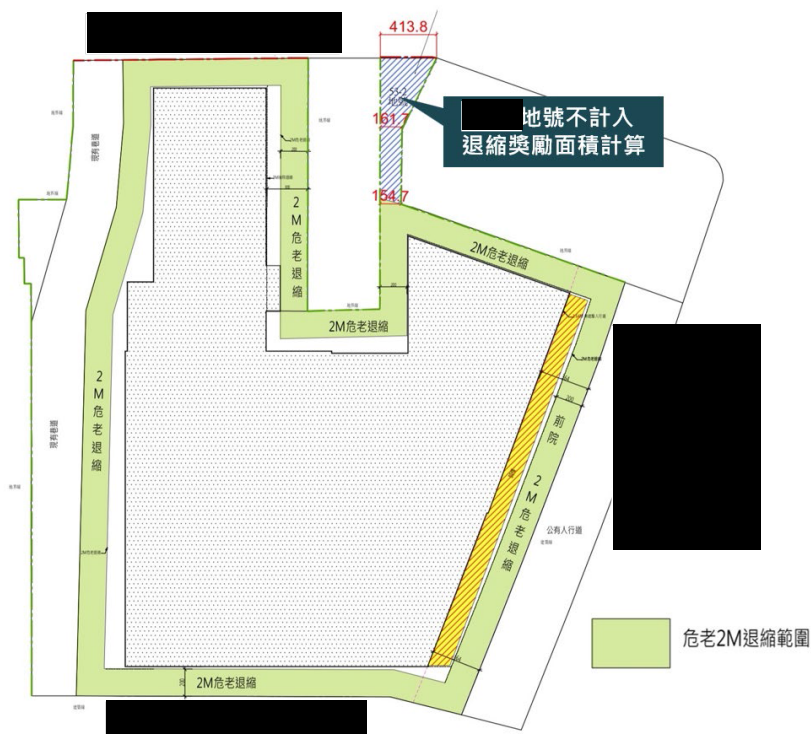
上建築之範圍，於重建計畫基地範圍占比偏小，為保障民眾權益，似不宜直接否定獎勵辦法第 5 條之容積獎勵申請；且為避免造成畸零地問題，**■**—**■** 地號土地應納入重建基地。



三、提案單位補充：參見新北市政府依內政部國土管理署 114 年 7 月 31 日國署更字第 1140076546 號函釋，針對類似案例，以 114 年 10 月 2 日新北府城更自第 1144642344 號函訂定通案處理原則(略以)：「…一、針對退縮深度不足土地，可納入重建計畫範圍並依規定設計退縮，惟不得一併計算危老獎勵辦法第 5 條之容積獎勵面積…」(如附圖例)，本案是否得參考該處理原則申請退縮獎勵？提請討論。



三、若參照新北市政府上開函釋及圖例檢討，本案危老重建基地面積 3413.12 平方公尺，其中 ■■ 地號不計入第 5 條退縮獎勵面積檢討，危老獎勵面積下修為 3402.06 平方公尺。



決議：原則同意提案單位所擬意見，針對退縮深度不足土地，可納入重建計畫範圍並依規定設計退縮，惟不得一併計算危老獎勵辦法第5條之容積獎勵面積（由重建計畫案之建築師於相關圖說標示深度不足範圍並簽證負責）。請申請單位補充新北市公文案例樣態，如符合，始得適用。業務科室再依行政程序簽報核定後據以執行。