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11月13日
發文字號：北市都建照字第1156182410號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (45680874_1156182410_1_ATTACH1.pdf、45680874_1156182410_1_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送本處115年10月14日營建法規研究小組第435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10月8日北市都建照字第1156176469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設計科(提案2 承辦人分機8517)、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、元創建築師事務所(提案1 承辦人分機2743)、李祖原聯合建築師事務所(提案2 承辦人分機8517)

副本：電子公文交換章 2026/11/13 09:08:48

臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第435次會議紀錄

◎時間：中華民國115年10月14日(星期三)下午2時

◎地點：臺北市政府北區2樓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】本市[redacted]區[redacted]段[redacted]地號等28筆土地都市更新案，雙塔式超高層集合住宅於第三層平面住宅大廳二層挑空處之屋頂構造上方設置斜屋頂或採光罩，其上方受第32層相連部分投影之樓地板面積計算疑義，提請討論。

說明：

一、本案主要爭點為建築物住宅大廳二層挑空處之屋頂構造上方設置斜屋頂或採光罩，其上方受第32層相連部分投影，該空間是否應計入樓地板面積。提案單位表示，該構造設置於第三層平面，位於住宅大廳二層挑空處之屋頂平台，非屬「建築技術規則」建築設計施工編第99條所定之屋頂避難平台，且無實質使用功能，亦非該規則所稱突出外牆中心線之空間。惟因第32層相連部分於該屋頂平台上方形成投影，致生其是否應計入樓地板面積之適用疑義。

二、依「建築技術規則」建築設計施工編第1條規定，建築面積係指建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積；陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線超過2.0公尺，或雨遮、花臺突出超過1.0公尺者，應分別自其外緣扣除2.0公尺或1.0公尺作為中心線。至樓地板面積，則應依同條規定，按建築物各層樓地板或其一部分之水平投影面積認定，並依

其實際構造及適用規定檢討。

三、本案涉及下列疑義：

（一）設置於住宅大廳二層挑空處上方之斜屋頂或採光罩，其構造性質及設置方式，是否屬於建築面積或樓地板面積之計算範圍？

（二）第 32 層相連部分於該屋頂平台上方形成投影，是否足以認定該處形成應計入樓地板面積之空間？

（三）如該空間不具備供人居住、活動或使用之樓地板功能，且未形成實質室內空間，是否得不計入樓地板面積？另其是否仍涉及建築面積之計算，亦應分別檢討。



斜屋頂方案剖面圖

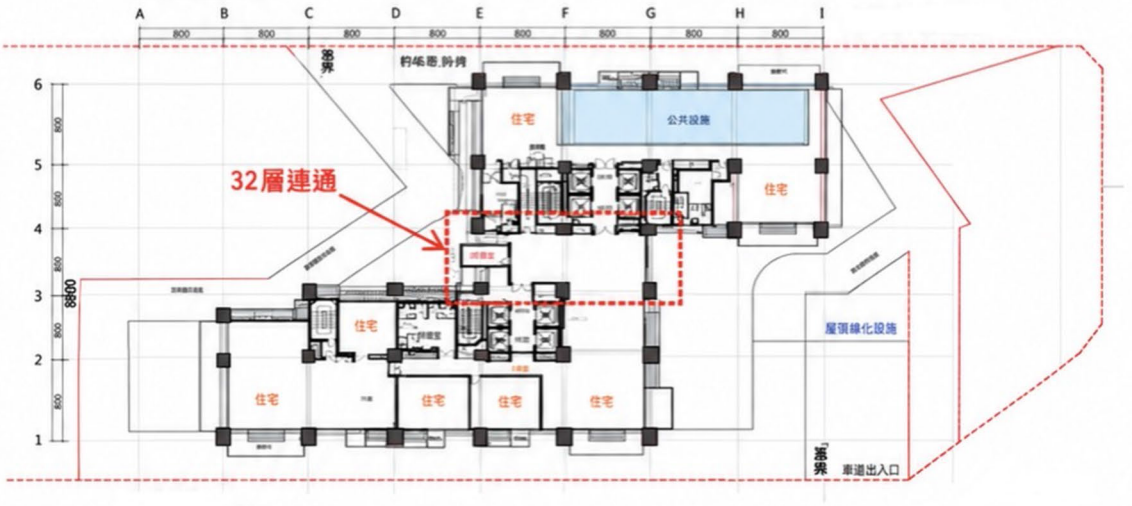
(斜屋頂或採光罩，不計入產權登記)



40M[redacted]路一段　　1層平面圖



3層平面圖



32層平面圖

四、提案單位補充說明，本案斜屋頂或採光罩係設置於住宅大廳二層挑空處之屋頂構造上方，如其僅供建築造型、採光或結構使用，未形成可供人員活動或使用之樓地板，原則上應就其實際構造及使用機能，檢討是否得不計入樓地板面積。惟第 32 層相連部分於該處形成投影，是否因此改變該空間之構造性質，或影響建築面積及樓地板面積之認定，仍有進一步釐清之必要。

決議：

一、本案斜屋頂如經檢討，確認其性質非屬「建築技術規則」所稱之屋簷或雨遮，而係獨立設置之屋頂構造，且僅供建築造型、採光或結構使用，未形成可供人員活動或使用之樓地板，原則上得不計入樓地板面積。惟仍應檢討符合下列事項：

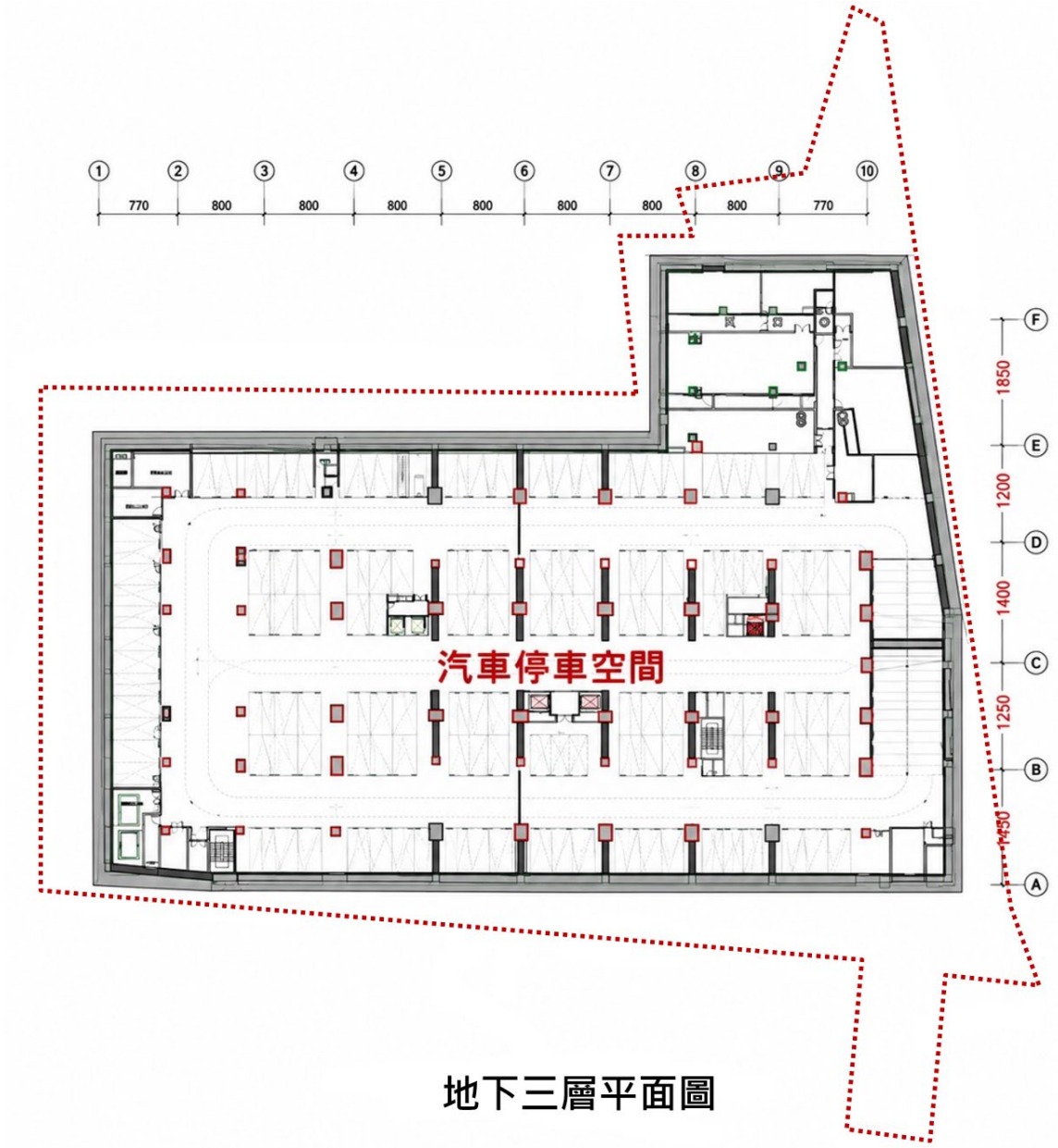
(一)該屋頂構造之範圍不得登記產權，並應採用防火構造，其防火時效應符合「建築技術規則」建築設計施工編第 70 條之規定。

(二)斜屋頂之坡度應介於 1/2 至 1/4 之間，且頂板位置應以當層樓版上下 50 公分為基準。

(三)建築物外牆不得設置通往斜屋頂之出入口；如設有窗戶，其窗臺高度應符合「建築技術規則」建築設計施工編第 45 條之規定。

二、後續請承辦科室依程序簽報。

【提案二】有關[redacted]市[redacted]區[redacted]段[redacted]段[redacted]地號等 7 筆土地（台北郵局公辦都市更新案），擬將連續壁單獨申請雜項執照及雜項使用執照，不併入建造執照，涉及建造執照之地下室開挖率及樓地板面積計算疑義，提請討論。

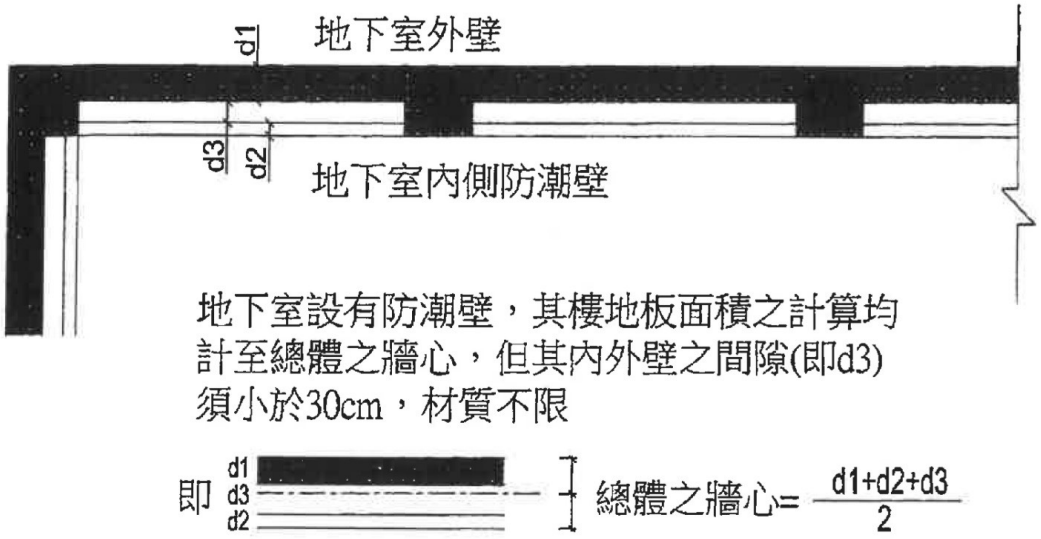


地下三層平面圖

說明：

一、 提案單位表示，本案建築基地鄰近古蹟(臺北郵局)，為提升建築物施工及結構安全，地下室擋土工程採用厚度120公分之連續壁；另建築物地下室設置厚度 70 公分之外牆，並於外牆內側設置防潮壁，兩者間隙小於30公分。為配合工程施工及面積計算需求，擬將連續壁單獨申請雜項執照及雜項使用執照，不納入建造執照範圍，並依臺北市政府都市發展局106年9月15日發布實施之

「臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編」有關複式牆面積計算之規定，以複式牆中心線計算地下室開挖率及樓地板面積。（如下圖）

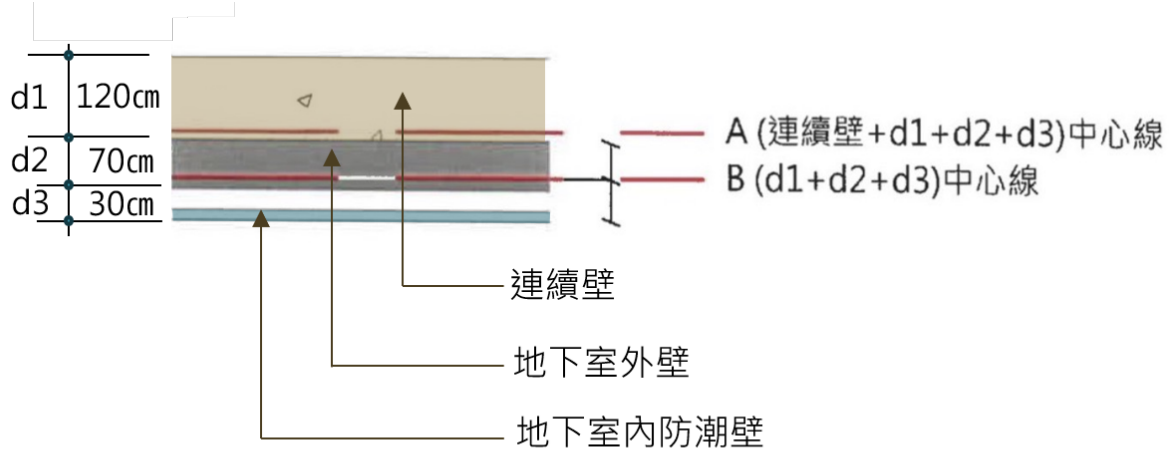


二、依內政部營建署（現為內政部國土管理署）96 年 9 月 28 日營署建管字第 0962915636 號函釋，建築基地內於地面以下施作建築所需之駁坎擋土工程，如非屬建築物外牆結構體之一部分，且與建築物主體結構分離，基於土地開發、工程作業需求及工地安全等考量，得單獨申請雜項執照。

三、本案主要爭點為：連續壁如單獨申請雜項執照及雜項使用執照，且不納入建造執照範圍，建造執照之地下室開挖率及樓地板面積計算，是否得依「臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編」壹、建築技術類決議一、有關面積計算序號 1 之規定，以厚度 70 公分之地下室外牆及其內側間隙小於 30 公分之防潮壁所構成之複式牆中心線為計算基準，而不將另行申請雜項執照之連續壁納入計算。

三、提案單位補充說明，依本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例及審議注意事項第 4 項規定，建築物開挖率應

為80%以下。本案分別採A、B方案檢討，實設開挖率分別為74.27%及72.10%，均符合前開規定。另依「建築技術規則」建築設計施工編第60條第1項第7款規定，每輛停車空間換算容積樓地板面積之最大值不得超過40平方公尺。本案因超計容積樓地板面積較多，為提升建築物空間使用效率，爰規劃將連續壁單獨申請雜項執照及雜項使用執照。提案單位認為，該連續壁與建築物主體結構分離，且非屬建造執照所列建築物外牆結構體之一部分，應得依前開函釋單獨申請雜項執照及雜項使用執照。



本案基地面積：8645㎡
基地使用分區（變更後）：產業特定專用區，法定建蔽率：75%
依據建築技術規則高層建築物最大開挖率=(1+75%)/2=87.5%
依據都審注意事項第四項開挖率規定為80%以下
本案以A方案檢討實設開挖率：6,420.21㎡ / 8645㎡=74.27%
本案以B方案檢討實設開挖率：6,233.44㎡/ 8645㎡=72.10%

決議：

一、本案連續壁如經確認符合內政部營建署函釋得單獨申請雜項執照之要件，並領得雜項使用執照，且結構外審審查結果已敘明「該連續壁未涉及建築物本體之應力行為」或其他具同等意涵之文字者，則建造執照之地下室開挖率及樓地板面積計算，得依「臺北

市政府建築執照抽查審核附帶決議彙編」有關複式牆面積計算之規定，以厚度 70 公分之地下室外牆及其內側間隙小於 30 公分之防潮壁所構成之複式牆中心線為計算基準。

二、後續請承辦科室依程序簽報。