

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：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111年10月27日

發文字號：北市都建照字第1116186586號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

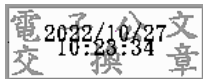
附件：發文附件-臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第393次會議紀錄
(23149418_1116186586_1_ATTACH1.pdf、23149418_1116186586_1_ATTACH2.
pdf、23149418_1116186586_1_ATTACH3.pdf)

主旨：檢送本處111年10月19日營建法規研究小組第393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111年10月13日北市都建照字第1116182753號開會通
知單賡續辦理。

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都市規劃科、臺
北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局建築管理科、臺北市政
府產業發展局、臺北市建築管理工程處 梁志遠總工程司、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、傅紀宏建築師事務所、徐國書建築師
事務所、臺北市建築管理工程處 洪德豪總工程司

副本：



臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 393 次會議紀錄

◎時間：中華民國 111 年 10 月 19 日(三)下午 14:00

◎地點：臺北市政府市政大樓南區 301 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

記錄：張瓊方

◎出席單位及人員：如附簽到表

【提案一】有關本市○○區○○段○小段○○○地號等 4 筆土地新建工程案，係高氣離子混凝土建築物拆除重建案，擬依原建蔽率重建，得否免檢討土地使用分區管制「院落深度」及都市計畫細部計畫「臨接道路側應退縮留設淨寬 1.5 公尺無遮簷人行道」執行疑義，提請討論。

說明：

- 一、本案建築物前經都市發展局於 110 年 1 月 27 日以北市都建字第 11061226632 號函認屬「須拆除重建」之高氣離子混凝土建築物。
- 二、該建築基地土地使用分區位於第三種種宅區，依「臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例（以下簡稱自治條例）」第 7 條第 2 項申請依「原建蔽率」重建時，建築物配置除依該條文檢討「前院高度比」、「後院深度」、「後院深度比」外，在原建築面積範圍內重建，若再依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 14 條檢討留設 3 公尺前院深度及「臺北市大安區都市計畫通盤檢討細部計畫案」規定臨接道路側應退縮留設淨寬 1.5 公尺無遮簷人行道，即礙難依「原建蔽率」重建。
- 三、本府為鼓勵高氣離子混凝土建築物拆除重建，於 99 年 6 月 21 日府法三字第 09931749300 號令訂定發布「臺北市政府辦理高氣離子混凝土建築物善後處理準則(以下簡稱處理準則)」，據以規範依本自治條例第 7 條第 2 項申請專案核准依原建蔽率、原容積率(或原總樓地板面積)重建時之相關規定。
- 四、惟內政部 99 年 7 月 26 日內授營建管字第 0990145018 號函答覆行政院秘書處之研提意見(略以):「有關臺北市政府辦理高氣離子混凝土建築物善後處理準則第 4 條第 5 款之『原核准建築面積、

樓地板面積、建築高度及樓層範圍內之新建建築物悉依原核准案申請建照當時之法令辦理……」等文字與建築法、建築技術規則等規定有牴觸之虞，爰建請該府檢討有無其他法令授權得適用原核准案之法令規定，並列舉敘明釐清。」



五、提案建築師表示，臺北市近年不乏高氯離子混凝土建築物拆除重建為留設前院之案例（如 107 使字第 0140 號使用執照），市府為避免與中央法規牴觸，嗣以 109 年 1 月 8 日府法綜字第 1093000407 號令修正「處理準則」，刪除第 4 條原條文第 5 款至第 7 款規定等文字，致本案建築物礙難依本自治條例「依原建蔽率」申請重建。況且住宅區留設院落深度及退縮淨寬 1.5 公尺人行道並非內政部前函所述建築法、建築技術規則之規定範疇，容有法令從寬解釋餘地，俾利高氯離子混凝土建築物能依本自治條例之立法意旨申請「依原建蔽率」重建。

決議：

一、現行「自治條例」第 7 條及其授權子法「處理準則」，係權衡高氯離子混凝土建築物重建權益及整體都市空間適宜性，就「臺北市

土地使用分區管制自治條例」允許放寬檢討項目，採正面列舉放寬高度比、後院深度比及停車空間數量(含裝卸位)，並未載明得放寬「院落深度」。是本案申請重建，擬放寬「院落深度」檢討，仍宜藉由「自治條例」之修法程序明確規範，或於「自治條例」增訂可因應個案基地條件特殊情形之審議許可機制，以杜爭議。

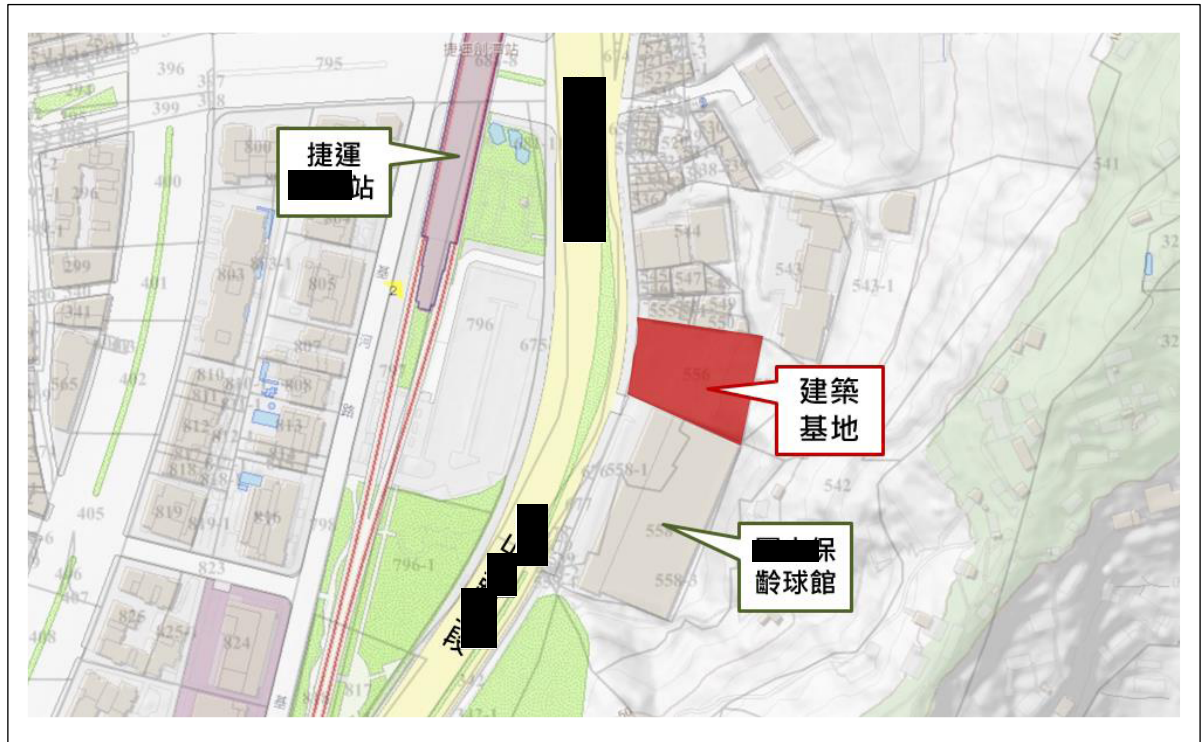
- 二、至關 110 年 7 月 9 日大安區通盤檢討細部計畫規定「臨接道路側應退縮留設淨寬 1.5 公尺無遮簷人行道」一節，本府都發局業已研擬「本市各行政區通盤檢討細部計畫案內都市設計管制規定人行步道系統留設處理原則」，俟簽報核定後據以辦理。

【提案二】 為本市○○區○○段○小段 556 地號集合住宅新建工程建造執照，涉及都市計畫法第 17 條規定、臺北市保護區變更為住宅區開發要點、山坡地建築管理辦法等規定及建造執照法令適用日一案，提請討論。

說明：

- 一、本案建築基地面積 2139.17 m²、土地使用分區為保變住 27 地區，於民國 95 年 8 月申請建造執照，迄今約 16 年尚未領得建造執照，因過程需釐清都市計畫法第 17 條規定、臺北市保護區變更為住宅區開發要點、山坡地建築管理辦法等規定，又涉及保安林地、辦理都市設計審議、山開要點、雜併建及結構外審等行政事項，復經完成結構外審後，於 110 年 8 月 4 日申請復審。
- 二、查都發局 96 年 10 月 22 日北市都規字第 09634488700 號函檢送會議紀錄會議結論(略以)：「……本案基地因位於山坡地，請申請單位仍依「臺北市山坡地開發建築要點」精神，就保變住編號住 27 地區之防災·水土保持、基地排水、對中山北路衝擊等課題就環境面整體考量，提出規劃設計，未來亦請本府產業發展局、建築管理處協助審視開發計畫。」

三、又都發局規劃設計科 99 年 8 月 13 日簽報「本基地及周邊保變住範圍，緊臨保護區及風景區，且為位於中山北路五段道路轉彎重要景觀視覺焦點區位，建請本案依『臺北市都市設計及土地使用開發許可審議會設置辦法』第三條第 19 款規定檢討，簽報本府認定後提送都市設計審議程序。」，案經局長核定。



四、都發局 102 年 12 月 12 日北市都建字第 10269907400 號函(略以):
「本案 95 年 8 月 4 日掛號，應適用上開掛號日之相關法令，惟 95 年 8 月 4 日迄今相關建築法令已多次修正，如全部適用上開掛號日法令似不合時宜。故本案涉建築技術規則建築設計施工編第 3 章建築物防火、第 4 章防火避難設施及消防設備、第 17 章綠建築專章及建築構造編第 1 章第 5 節耐震設計等節，擬以本局同意延長復審發文日為法令適用日(即 102 年 12 月 12 日)。」

五、本案建造執照辦理過程複雜且因時程過久(迄今約 16 年，期間長達 6 至 7 年未有具體進度)，考量近年來公民意識抬頭，對於山坡地開發安全性、必要性甚為關注，而本案位於本市重要景觀視覺焦點區位，鄰近保護區等應減少開發之地區，實有必要就本案後續辦理相關程序及其法令適用日，提請討論確定。

決議：

- 一、本案都發局 96 年 10 月會議紀錄責請申請單位依「臺北市山坡地開發建築要點」精神，提送「開發計畫」審視 1 節，申請單位認同本案提送都市設計審議審查，請業務科室依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第三條第一項第十四款規定簽報提送相關程序。惟因故須展延水土保持計畫開工期限 1 節，請申請單位於期限內提送都市設計審議後，本處協助函請大地工程處酌予寬限。
- 二、本案為保變住地區以建造執照申請第一案，且基地位於本市重要景觀視覺焦點區位、鄰近保護區且後方坡度陡峭之山坡地，為確保山坡地開發之安全性，申請單位允諾願採高於法令之標準自我要求，請承辦科室依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」第二點第三項進行簽報提送加強坡審。
- 三、鑒於近年「建築技術規則」有關建築物防火、防火避難設施及消防設備、綠建築專章及耐震設計等規定，並無大幅修正，本案建造執照延長復審之法令適用日，仍維持 102 年 12 月 12 日，請承辦科室依行政程序簽報核定後據以辦理。

【提案三】為本市○○區○○段○小段 11、12、18、19 地號等 4 筆土地，面前 6 米私設通路擬認定為現有巷道，俾依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」申請退縮建築獎勵 1 案，提請討論。

說明：

- 一、依內政部營建署 111 年 9 月 28 日營署更字第 1111193280 號函釋（略以）：依本部 75 年 3 月 19 日台內營字第 378352 號函，「……所稱『現有巷道』之範圍宜包括左列情形……（二）私設通路經土地所有權人出具土地使用權同意書或捐獻土地，供公眾通行並依法完成土地登記手續者。……」查貴府業於臺北市建築管理自

治條例中就現有巷道訂有相關規定，本案現有巷道認定事宜，依卷查該府來函說明三「……現有土地屬性為私設道路，已於民國70年捐贈予臺北市政府，且現況供公眾通行……」，似已屬本部上開函釋所稱現有巷道範圍，惟個案申請事實認定係屬當地主管建築機關權責，應由貴府依上述法令及函釋相關規定，秉權認定核處。



二、據提案建築師表示，本案危老重建申請基地面臨寬度6公尺私設通路（○○路255巷17弄），從歷年航照圖及街景相片等圖資研判，該私設通路已供不特定之公眾通行，通行之初，土地之所有權人並無阻止之情事且年代久遠未曾中斷，且該私設通路之捐贈已完成土地登記手續（土地管理者為工務局新建工程處），應符合內政部營建署函釋之現有巷道要件。

結論：本案6米私設通路既已完成捐贈程序，並已登記在案，其私設通路具公用地役關係且符合公眾通行條件，符合內政部營建署75年03月19日台營字第378352號函，依111年9月28日營署更字第1111193280號函釋規定，同意視同現有巷道得依「都

市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」申請退縮建築獎勵，惟考量私設通路與具公用地役關係之現有巷道道路屬性仍有差異，避免影響周邊鄰地爾後申請重建之權益，故此類案件按原建築執照仍應標示為私設通路，請承辦科室依行政程序簽報核定後據以辦理。

【提案四】○○○○○○○○管理委員會函為其園區大樓「屋頂避難平臺」擬設置再生能源發電設備，是否須辦理變更使用執照疑義，提請討論。

說明：據○○○○○○○○管理委員會函述，本園為民國 88 年落成並取得建築物使用執照之商業大樓，為因應經濟部訂「一定契約容量以上之電力用戶應設置再生能源發電設備」之規定，預計於園區屋頂設置太陽能板作為太陽能發電使用。查建築技術規則建築設計施工編第 99 條第 2 項規定，屋頂避難平臺面積範圍內不得建造或設置妨礙避難使用之工作物或設施。惟該條文係民國 93 年修訂，而本園區係 88 年取得使用執照，建議免辦理變更使用執照程序而直接規劃設置太陽能板。

決議：本案倘經○○○○○○○○管理委員會確認所屬園區大樓，其 5 層以上各層確無建築技術規則建築設計施工編第 99 條第 2 項規定供 A-1、B-1，B-2 等類組使用，得逕依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」辦理。