

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1月30日

發文字號：北市都建照字第1156084667號

速別：普通件


密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (41482940_1156084667_1_ATTACHMENT1.pdf、
41482940_1156084667_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：檢送本處115年1月21日營建法規研究小組第428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1月19日北市都建照字第1156079370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
2748)、臺北市政府教育局(提案2 承辦人分機2748)、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、德旺開發建設股份有
限公司(提案1 承辦人分機8516)、鑄力聯合建築師事務所(提案2 承辦人分機
2748)

副本：

臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 428 次會議紀錄

◎時間：中華民國 115 年 1 月 21 日(星期三)下午 2 時 00 分

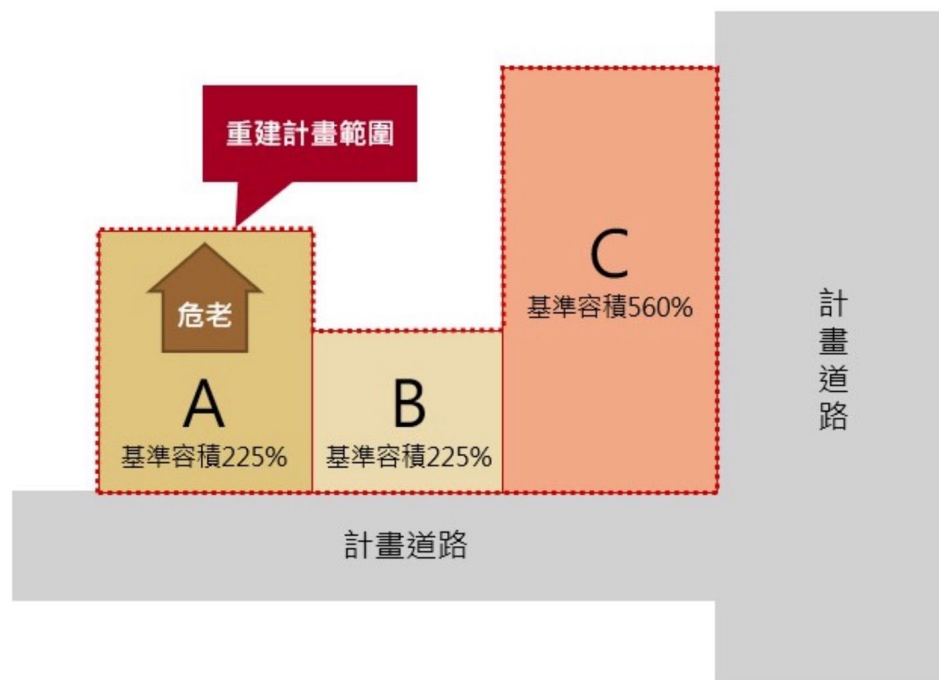
◎地點：臺北市政府市政大樓北區 N211 會議室

◎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】有關危老建築物基地合併鄰接多筆土地申請重建，當重建計畫範圍內涉及跨不同使用分區之土地時，申請人可否自行選擇基準容積較優之土地，檢討符合「危老條例」第 6 條第 5 項之規定？提請討論。



說明：

一、按「危老條例」第 6 條第 1 項規定，重建計畫範圍內之建築基地，得視實際需要給予適度建築容積獎勵，並於同條文第 5 項規定，合併鄰接之建築物基地或土地，適用第 6 條第 1 項至第 3 項規定，

其面積不得超過第 3 條第 1 項危老建築物基地面積，且最高以 1000 平方公尺為限。

- 二、如附圖所示，危老基地 A，合併鄰地 B、C 納入重建計畫範圍。其中 A、B 地位於第三種住宅區，基準容積 225%；C 地位於第三種商業區，容積率 560%。
- 三、據提案單位表示，「危老條例」第 6 條第 5 項僅規範「合併鄰接土地」申請容積獎勵之面積限制，似未明定「合併鄰接土地」的選擇方式。本案可否自行擇優以 C 地（未直接與危老基地 A 相鄰）檢討符合該條文規定？前經提送本小組第 423 次會議決議，有關合併鄰接土地適用容積獎勵之選擇方式，因涉及中央法令解釋，報請內政部參酌「危老條例」109 年修法說明提及「鼓勵整合鄰地」及「提供誘因」之立法意旨釋示憑辦。
- 四、嗣經內政部國土管理署 114 年 12 月 2 日國署更字第 1140121123 號函釋復（略以）：按「危老條例」第 3 條第 2 項及第 6 條第 1 項、第 5 項規定，合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。合併鄰接建築基地或土地，適用第 1 項至第 3 項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第 3 條第 1 項建築物基地面積，且最高以 1000 平方公尺為限。依其立法意旨，係為避免容積獎勵過於浮濫。……有關函詢危老重建計畫範圍內有合併多筆不同使用分區之土地時，其建築容積獎勵計算方式 1 節，涉及重建計畫個案鄰接之建築物基地或土地事實認定，請貴府依上開規定本於權責審慎核處。

決議：

- 一、為避免危老重建容積獎勵之適用過於浮濫，並確保相關獎勵措施維持適度規模與政策初衷，「危老條例」第 6 條第 5 項已明定危老重建計畫合併鄰接之建築物基地或土地，於適用同條第 1 項至

第3項建築容積獎勵規定時，其合併面積不得超過危老建築物基地面積，且最高以1000平方公尺為限，以作為容積獎勵適用之明確上限。

二、參見內政部國土管理署114年12月2日國署更字第1140121123號函釋意旨，危老重建計畫範圍內合併數筆屬不同使用分區之鄰接基地時，其建築容積獎勵之計算方式，屬技術性判斷與法規適用層次，尚無影響公共安全、損及公共利益或涉及基本權利限制之情形，性質上屬行政裁量範疇。是地方主管機關自得於不違背法規立法目的之前提下，本於職權為合理之解釋與認定。

三、基此，本市於危老重建計畫範圍內合併數筆不同使用分區之鄰接基地或土地時，考量個案基地條件均不相同，為確保申請人對容積獎勵數值之可預測性與規劃彈性，其建築容積獎勵之計算方式，得允由申請人於符合前揭容積獎勵上限之前提下，就其有利條件擇優認定，尚符合「危老條例」透過誘因機制鼓勵重建之立法目的，並有助於提升住戶參與重建意願，進而促進老舊建築物更新。

【提案二】為○○高中綜合教學大樓新建工程建築線及建築物高度檢討疑義，提請討論。

說明：

一、○○高中校地，經113年7月16日公告臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)-計畫書，將文山區○○段○○段000，000-000等九筆地號變更為文教區(一)(供私立○○高中使用)，屬都市計畫法管轄範圍。

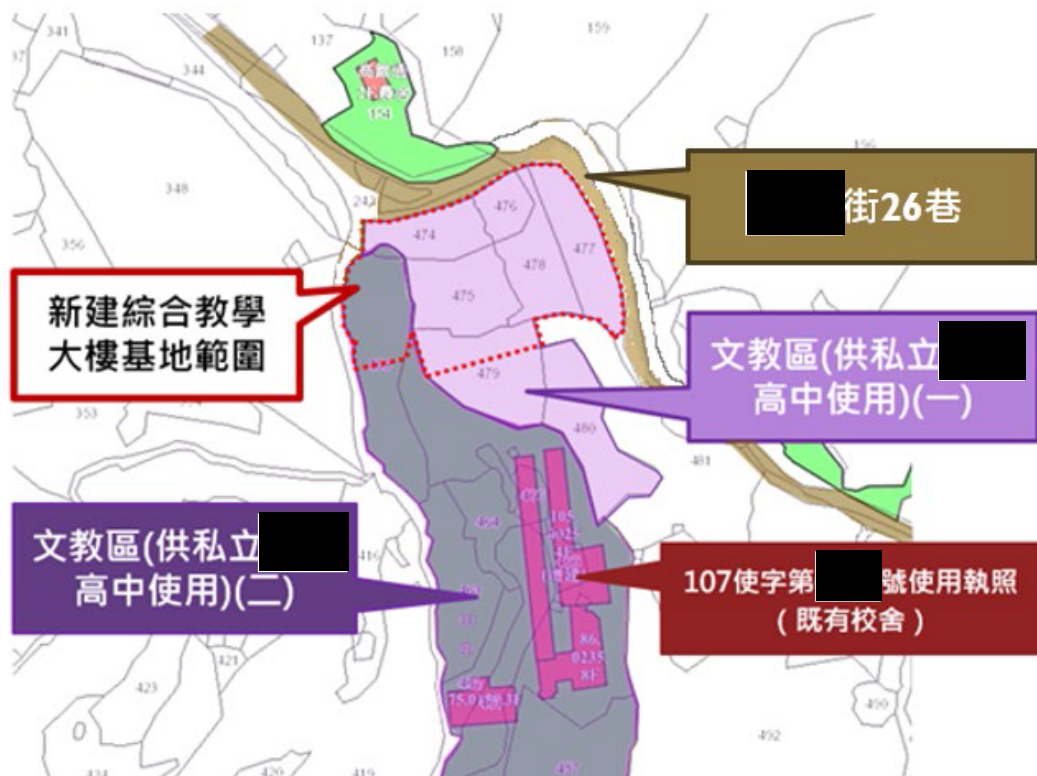
二、今擬於上述○○段○○段000，000-000等九筆地號新建綜合教學大樓，為地下2層，地上11層，主要空間機能包括一般教室、專科教室、彈性教室、會議室、圖書室、體育場、行政辦公室及

其他服務空間等。

三、有關本案涉及相關法令檢討疑義，提案單位說明如下：

(一)本案得否以道路境界線替代建築線檢討？

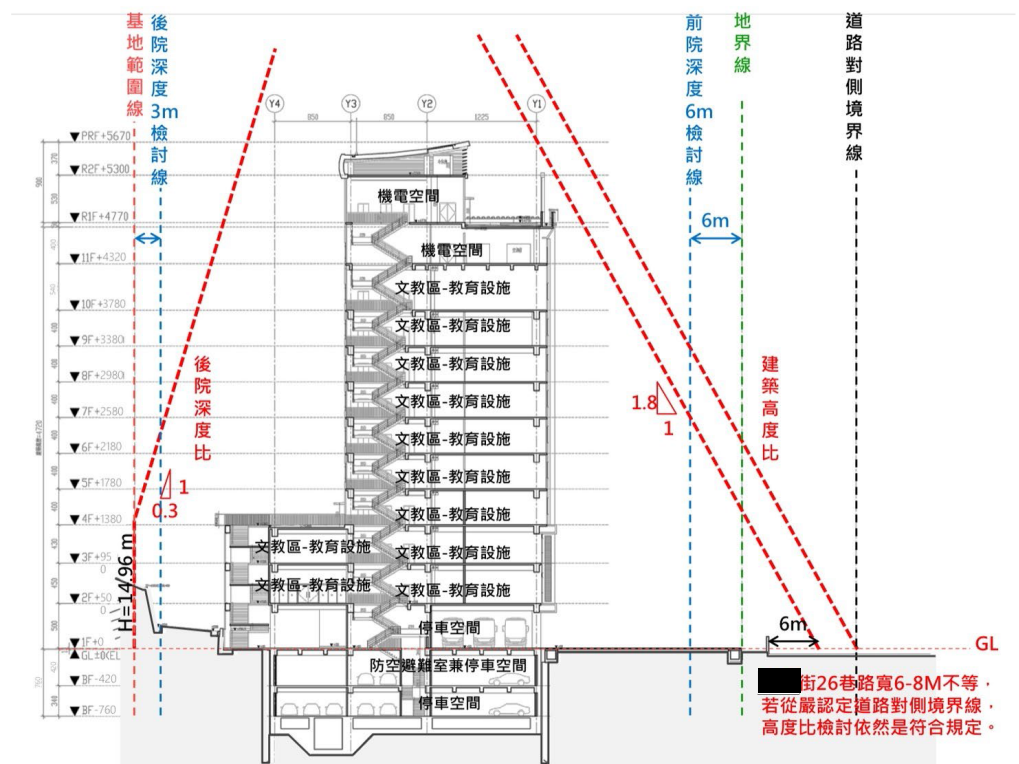
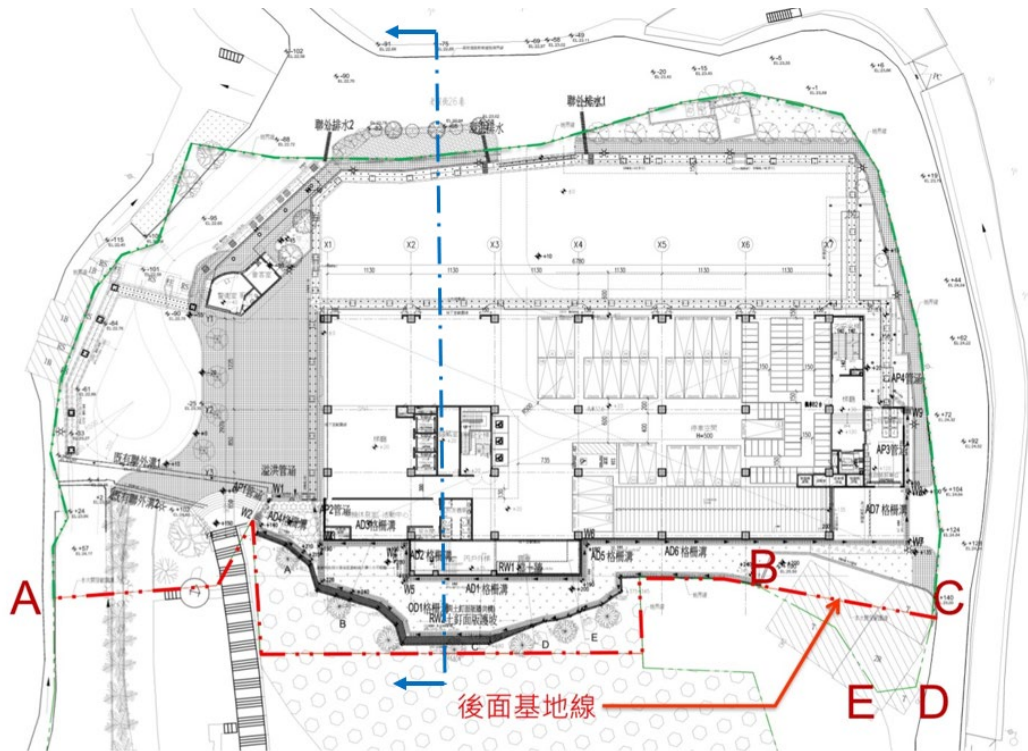
本案建築基地面臨現有巷道(○○街26 巷)，並未鄰接計畫道路，前經都發局 114 年 1 月 6 日北市都規字第 1133091421 號函釋復(略以)：○○高中近年取得之107 使字第○○○○ 號使用執照(105 建字第○○○○號建造執照)，已同意免認定建築線在案。該函說明四亦提及如免指(認)定建築線，免檢討文教區退縮 3.64 公尺無遮簷人行道。另有關文教區高度比檢討部分，考量高度比與退縮規定皆依道路(計畫道路或依法指定或認定建築線)境界線檢核，故亦比照辦理。是惠請同意本案得以道路境界線替代建築線檢討。



(二)本案基地後院深度比得否適用 L 型角地提升「H 值」檢討？

有關後院深度比檢討方式，參照 102 年臺北市建築管理案例彙編

第 8703 號，有關 L 型角地基地後院深度比檢討方式，若後面基地線與建築線相交，則後院深度比之檢討，可由基地提升H值起算，H值等於容積率除建蔽率乘以 3。故建請本案得適用 L 型角地提升H值(容積率 188.90%／建蔽率 37.87%*3=14.96 公尺)。



(三)建築物高度得否不受「建築技術規則」建築設計施工編第 268 條之限制？

按「建築技術規則」建築設計施工編第 268 條規定：「建築物高度除依都市計畫法或區域計畫法有關規定許可者，從其規定外，不得高於法定最大容積率除以法定最大建蔽率之商乘 3.6 再乘以 2。建築物高度因構造或用途等特殊需要，經目的事業主管機關審定有增加其建築高度必要者，得不受前項限制。」本案屬都市計畫法管轄範圍，建築物高度當依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 53 條及 54 條規定檢討。若再要求依「建築技術規則」建築設計施工編第 268 條檢討建築物高度，本案建築高度將由 47.2m 降至 35.91m，致原規劃 9 樓以上專科教室及體育場皆無法興建，礙難滿足校方使用需求。

決議：

- 一、本案基地臨接現有巷道，未鄰接都市計畫道路，並經都發局 114 年 1 月 6 日北市都規字第 1133091421 號函覆既有校舍之基地已同意免指（認）定建築線在案，故本案得援例檢討辦理。
- 二、依都發局函釋意旨，因高度比與退縮規定皆依道路（計畫道路或依法指定或認定建築線）境界線檢核，在免指（認）定建築線之情形下，建築物高度比、後院深度比及退縮規定，得免檢討，爰無建管案例彙編第 8703 號之適用。
- 三、本案建築基地屬山坡地，建築物高度應依「建築技術規則」建築設計施工編第 268 條規定檢討，但因構造或用途等特殊需要，經目的事業主管機關（本府教育局）審定有增加建築高度必要者，得不受前項限制，是請提案單位依上開規定辦理。