

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(提案3 承辦人分機2748)

發文日期：中華民國115年1月8日

發文字號：北市都建照字第1146196157號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (40961738_1146196157_1_ATTACH1.pdf、
40961738_1146196157_1_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送本處114年12月17日營建法規研究小組第427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114年12月12日北市都建照字第1146190422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1 承辦人分機2745)、臺北市都市更新處(提案1 承辦人分機2745)、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(提案3 承辦人分機2748)、周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所(提案1 承辦人分機2745)、詠筑建築師事務所(提案2 承辦人分機8366)、臺北市政府都市發展局都市設計科(提案3 承辦人分機2748)

副本： 2026/01/08 14:59:14

臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 427 次會議紀錄

◎時間：中華民國 114 年 12 月 17 日(星期三)下午 2 時 0 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

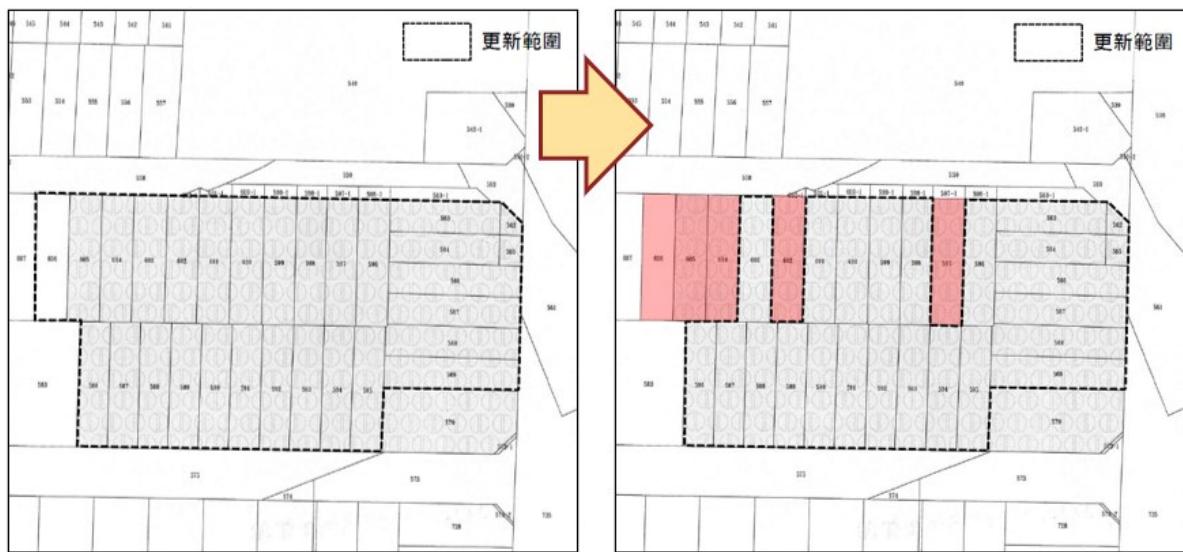
紀錄：黃棣佑

◎出席單位及人員：如簽到表

【提案一】為○○區○○段○○段000地號等土地都市更新申請案，涉及本市建築管理案例彙編8410號L型基地認定適用疑義，提請討論。

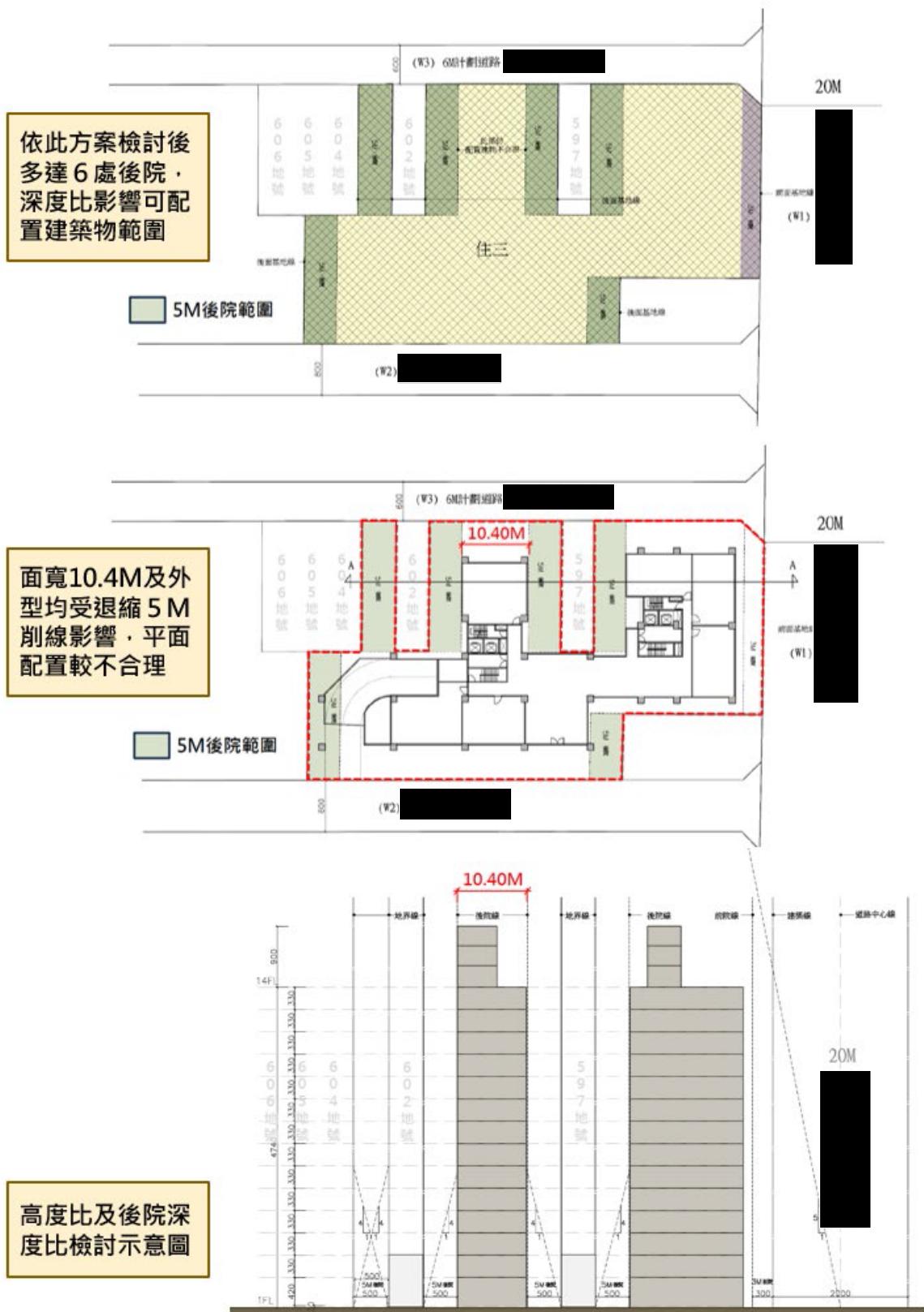
說明：

一、本案都市更新事業計畫案已於 113 年 5 月 10 日報核。今因原送件範圍 29 筆土地中，幾位地主表明不願參與都市更新計畫，故擬變更本案更新範圍為 24 筆。未納入之土地均屬已建築完成之基地，非屬畸零地。

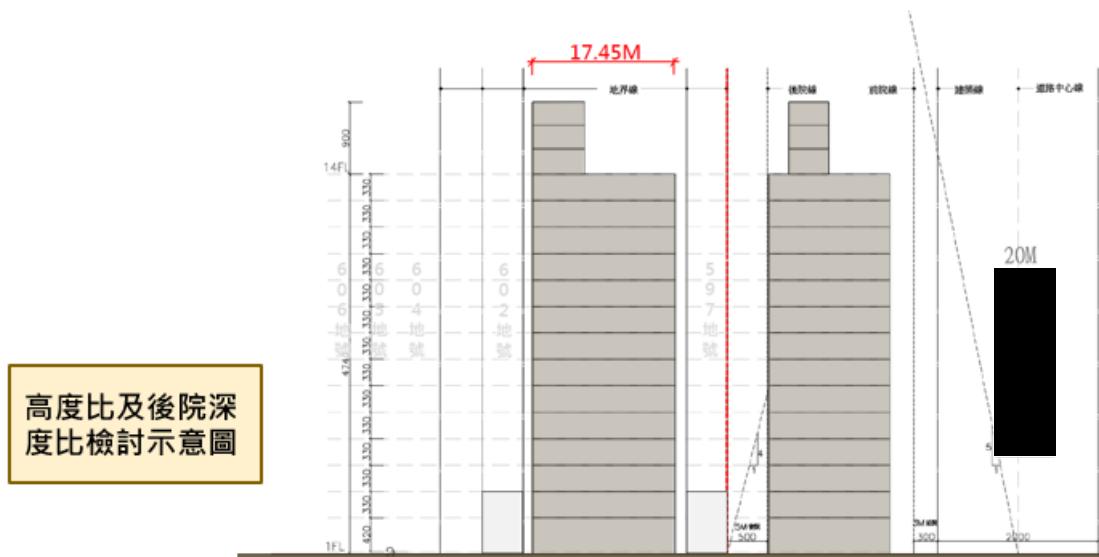
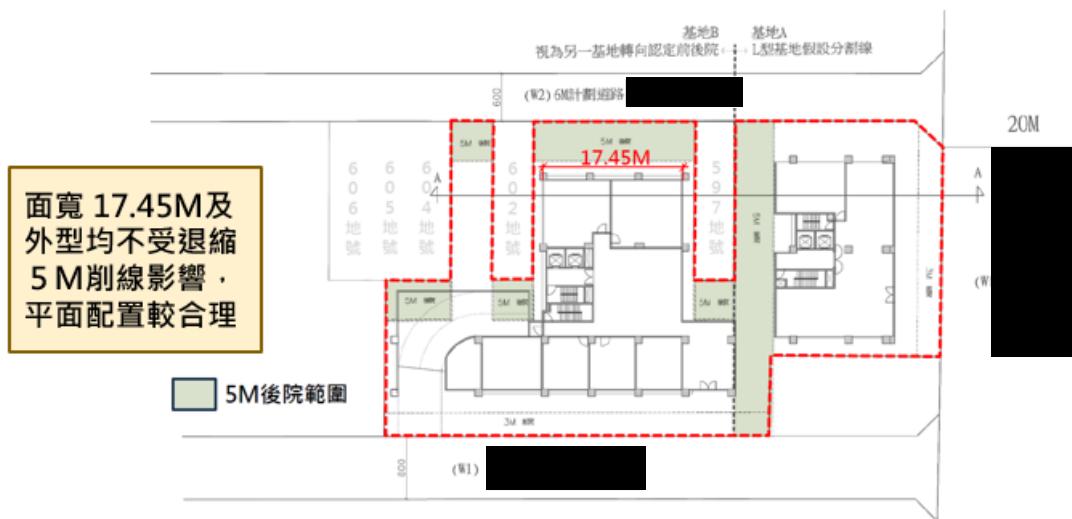
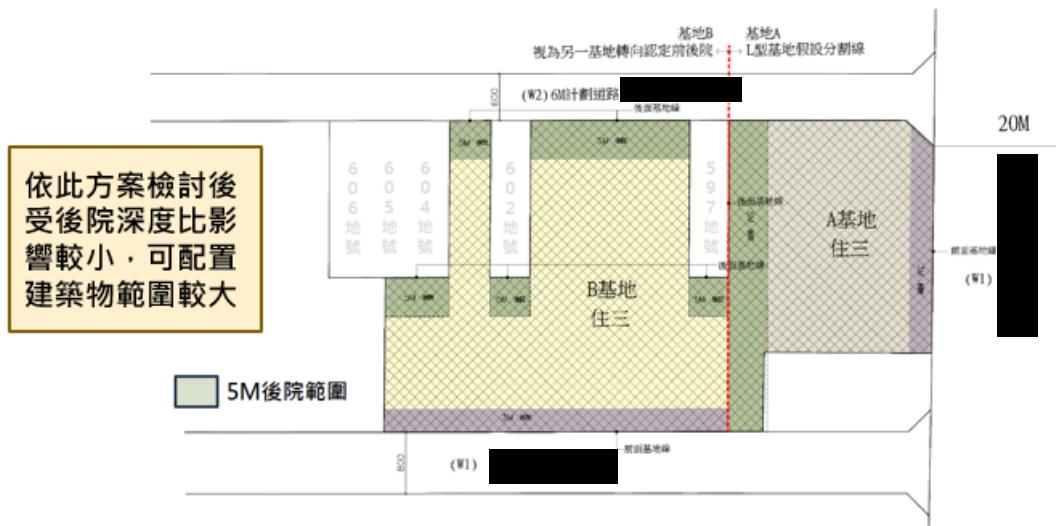


二、在排除不願參與都更之土地範圍後，變更後之更新範圍擬比照建築管理案例彙編案例 8410 之精神，將本案視為 L 型基地分為 2 宗

假想的基地各自檢討前後院之認定。是提請討論得否依此條件適用 L 型基地認定，以利後續規劃設計。



本案調整為L型基地認定方案，檢討如下：



三、都發局規劃科表示，經查本市○○區○○段○○段 000 地號等 24 筆土地都市更新案範圍皆屬「第三種住宅區」，至於該案基地是否得適用本市建築管理案例彙編編號 8410 號有關 L 型建築基地之「後面基地線」及「後院深度比限制線」檢討方式，建請建管處逕依權管法令予以認定，本科無意見。

決議：提案單位所擬設計方案，尚屬合理，惟本案涉及變更都市更新範圍，仍須經本市都市更新審議委員會審查通過。另本方案採適用 L 型基地分為 2 宗假想基地各自檢討前後院之方式，後續申請建造執照時，應補充與原方案就設計建蔽率、量體高度及幢棟數量等之比較差異，以強化合理性與必要性。

【提案二】本市○○區○○段○○段 000 地號等土地危老重建計畫申請案，涉「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」法令適用疑義，茲依本小組第 426 次會議決議內容修正後，再提請討論。

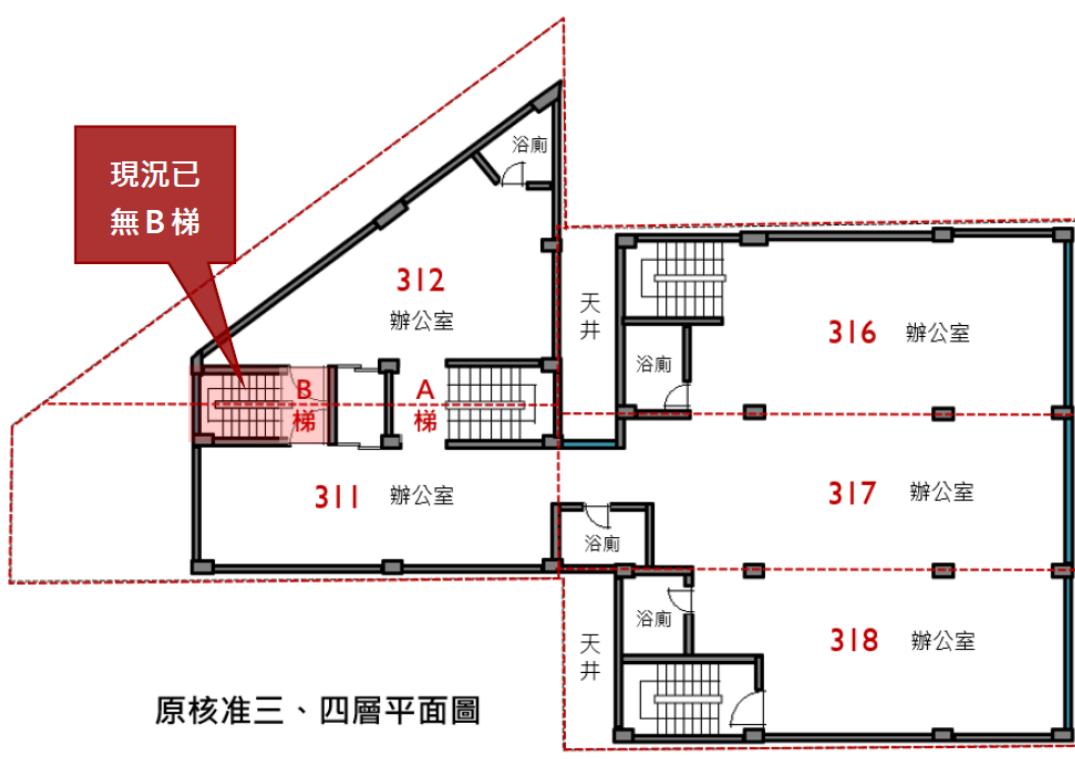
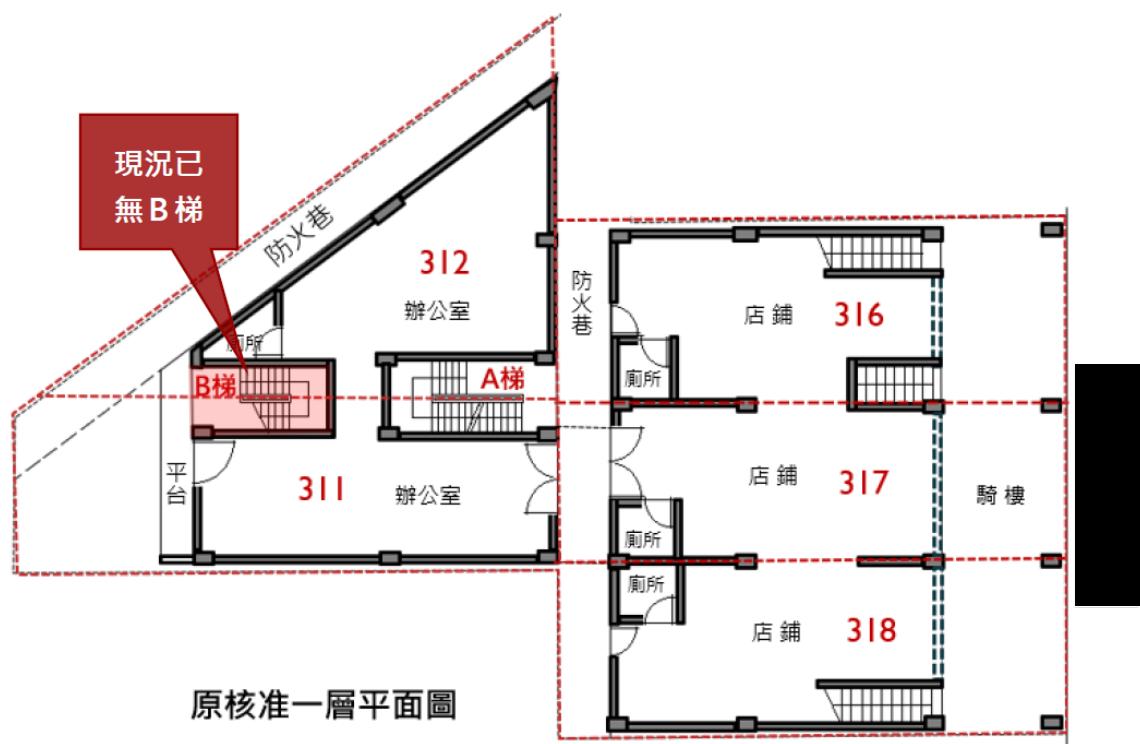
說明：

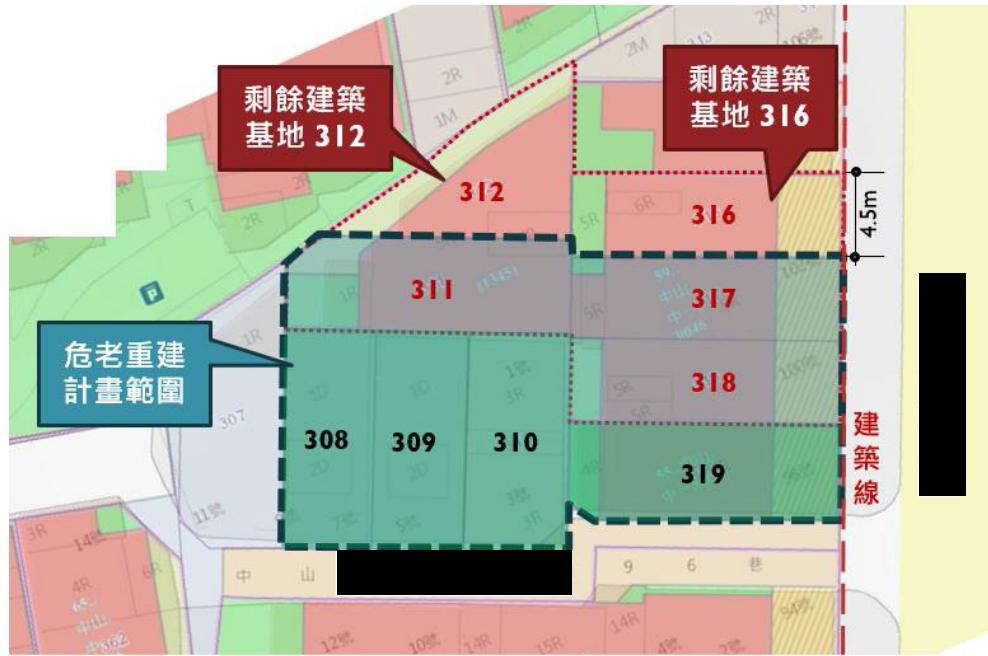
一、提案單位就本案涉及法令適用疑義，說明如下：

(一) 分棟歷程及法令適用：

1、本案建築物領有 61 使 0000 號使用執照，原規劃為 1 層 1 戶，共 5 戶。相關地籍分別於 44 年 61 年已分割完竣，並於 67 年 9 月 12 日辦理地籍重測迄今地籍範圍並未變動，確實已於 75 年 2 月 2 日前已完成地籍分割（即○○段○○段 000 000 000 000 地號等 5 筆土地）。

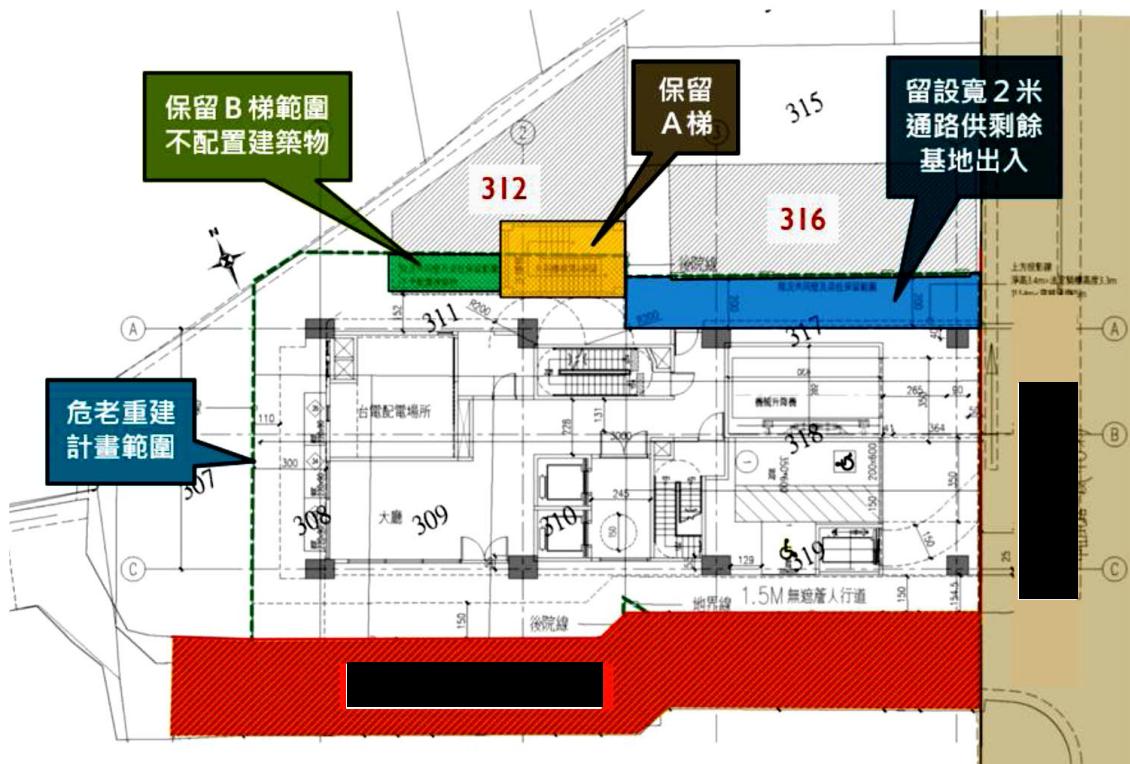
2、其建物於 62 年 8 月 1 日辦理第一次總登記時，產權已各自獨立分戶互不影響，另依測量成果說載示建築物地上層已登載為 24 戶，確為各自獨立互不影響之分層分棟狀態；且地下室現況有隔牆分隔；且分屬各幢 棟使用並與地籍分割線一致。





(二) 剩餘建築基地連接建築線，可單獨建築：

- 1、本案辦理危老重建計畫，檢討剩餘建築基地為000、000地號等二筆土地。
- 2、剩餘建築基地仍屬有連帶使用性之建築物所使用之建築基地，仍屬一宗基地，且直接連接建築線，連接長度約 4.5 米，得以單獨申請建築。



二、本案前經本小組第 426 次會議討論並決議如下：

- (一) 依本案所提資料，關於「地籍分割完成」、「剩餘基地連接建築線」、「保留共用樓梯間 A」等事項，已初步符合「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」之規範。惟就「擬留設寬度 2 公尺通路」所提出之法源引用與論述基礎，尚未完整說明私設通路寬度之適法性，請提案單位再釐清。
- (二) 又本案共用樓梯間(B 樓梯)，現況已不存在，該座安全梯遭拆除後併入室內使用空間，此現況顯與使用執照之核准說說不符，理應補辦變更使用執照，以釐清符合「建築技術規則」規定及構造安全要求。縱使該安全梯拆除時間，是在「建築法第七十三條執行要點」發布實施前已變更為現況，但為避免未來產生權屬或使用爭議，應由剩餘部分之建築物所有權人出具同意書，確認願意維持現況使用狀態、同意樓梯間 B 不予恢復，且同意以現存樓梯間 A 作為合法出入與避難動線。

三、提案單位就前次會議決議內容，補充說明如下：

- (一) 有關擬留設 2 米通路之法令依據及說明：依建築技術規則施工編第二條圖 2-(3) 規定，當 $W1 \geq W2$ 之條件時，且其任一處之最小寬度合於同編第 90 條 1.2 公尺之規定時，該直通樓梯至建築線間不視為私設通路。又原 61 使 0000 號使用執照留設之防火巷寬度為 1.5 米，另查建造當時之法令(避難層之太平門、太平梯，應面臨道路，或防火巷，或有通路之空地。前項之空地或防火巷，其寬度不得小於太平梯寬度，與道路連接處如設有門時，該門應能隨時向道路方向開啟)太平梯開向 1.5 米防火巷或空地即符合當時法令規定。本案擬留設 2 米寬度之通路，已符

合前開相關通行寬度。

(二) 本案保留樓梯間B之範圍(包含範圍內之梁、柱)，並將坐落於危老基地範圍內部分樓梯間恢復原狀，不予以配置建築物。

決議：有關共用樓梯間B請依前次會議決議辦理。另本次提案單位擬保留樓梯間B之範圍，並將坐落於危老基地範圍內部分樓梯間恢復原狀(即回復半座樓梯)方案，請再補充詳細設計圖說檢討構造可行性。

【提案三】為「臺北市新建建築物綠化實施規則」有關綠容率及綠覆率之檢討，涉及「無法綠化之面積」適用項目及適用原則事宜，提請討論。

說明：提案單位表示，就建築設計及綠化量體(如綠覆率、綠容率及基地綠化面積)之認定，所稱「無法綠化之面積」，係指因結構、安全、使用功能或法令限制，於客觀上確無實質綠化可能之空間。爰建請參照相關法規規定、實務運作及審查慣例，予以系統性整理，合理界定得認定為「無法綠化之面積」之範圍，並於檢討綠覆率或綠容率時，准予扣除。

決議：經參照「建築技術規則」及相關規定，「無法綠化之面積」適用項目及認定說明如下，下列項目於檢討綠容率及綠覆率時得自基地面積扣除，請業務科室循行政程序簽報後發布實施：

- 一、依「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫設置之連續遮簷設施。
- 二、依「建築基地綠化設計規範」及「建築技術規則」建築設計施工

編第 299 條規定之下列設施：

(一) 騎樓、迴廊。

(二) 基地內道路、通路：

1、現有巷道、既成巷道、既成水道。

2、私設通路、基地內通路、類似通路。

3、無障礙設施。

4、人行步道（限依建築技術規則建築設計施工編第 13 章山坡地建築物第 263 條規定退縮者）。

(三) 依法設置或審定留設之各種車道、停車空間：

1、汽車及機車之車道、等候空間、裝卸車位。

2、消防救災活動空間及其通路。

(四) 依法設置或審定之雜項工作物：

1、圍牆。

2、戶外預鑄式污物處理設施。

3、依建築技術規則建築設備編第 29 條規定裝設之油脂截留器、
油水分離器。

(五) 其他：

1、戶外教育運動設施：如田徑場、球場、戶外游泳池等戶外運動
設施。

2、排水計畫設施：排水溝、雨水流出抑制設施等。

3、水土保持設施：依核定「水土保持計畫」設置之水土保持設施，
或依「臺北市建築基地整地及基地地面認定原則」檢討設置之
擋土設施。

4、地下層之進排氣墩。