

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114年4月30日

發文字號：北市都建照字第1146102160號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

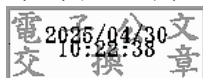
附件：如主旨 (36889779_1146102160_1_ATTACHMENT1.pdf、
36889779_1146102160_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：檢送本處114年3月19日營建法規研究小組第418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3月13日北市都建照字第1146089887號及114年
3月18日北市都建照字第1146093041號開會通知單賡續辦
理。

正本：臺北市建築管理工程處總 洪德豪總工程司、臺北市建築管理工程處 李彧副總工
程司、臺北市政府法務局、臺北市建築師公會、臺北市停車管理工程處(提案1承
辦分機2748)、臺北市政府工務局新建工程處(提案1承辦分機2748、提案5承辦分
機2746)、臺北市都市更新處(提案2承辦分機8518、提案3承辦分機8516)、臺北
市政府都市發展局都市規劃科(提案4承辦分機8516、提案5承辦分機2746)、臺北
市政府都市發展局都市設計科(提案4承辦分機2746)、臺北市政府都市發展局都
市測量科(提案5承辦分機2746)、臺北市政府都市發展局建築管理科(提案5承辦
分機2746)、臺北市建築管理工程處施工科(提案3承辦分機8516、提案4承辦分機
8516、提案5承辦分機2746)、臺北市建築管理工程處使用科

副本：嘉城建築師事務所(提案1承辦分機2748)(含附件)、何鴻志建築師事務所(提案
2承辦分機8518)(含附件)、弘楊股份有限公司(提案3承辦分機8516)(含附
件)、劉文岱建築師事務所(提案4承辦分機8516)(含附件)、盧昱宏建築師事
務所(提案5承辦分機2746)(含附件)、劉東文建築師事務所(提案6承辦分機
2746劉先生)(含附件)



臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 418 次會議紀錄

◎時間：114 年 3 月 19 日(星期三)下午 2 時 0 分

◎地點：臺北市政府市政大樓 2 樓北區 N211 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

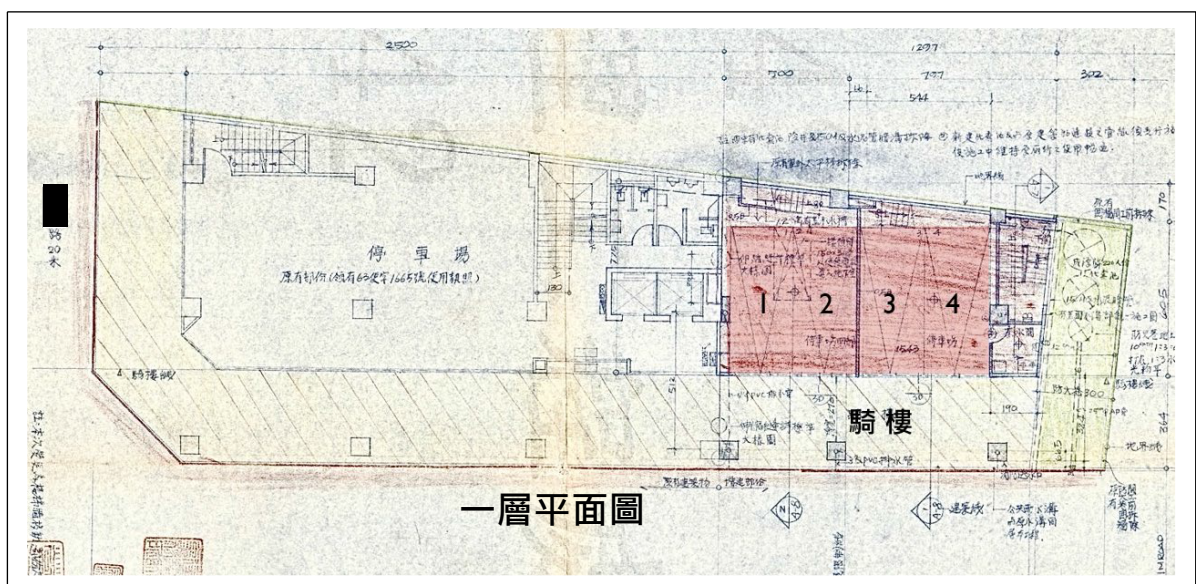
紀錄：黃棟佑

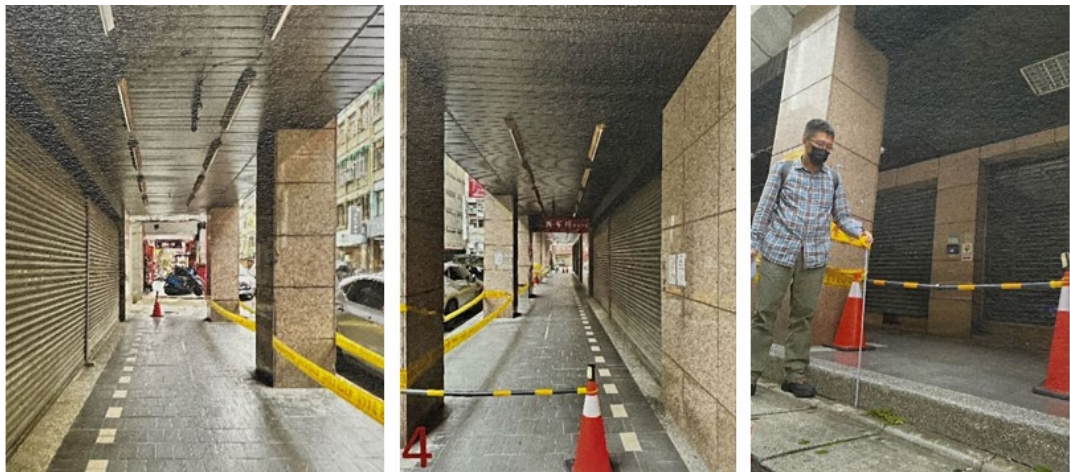
◎出席單位及人員：如簽到表

【提案一】○○旅館為本市○○區○○○路○○○巷○號1至5樓建築物申請變更使用執照，擬取消 1 樓室內 4 輛汽車停車位，申請繳納停車空間代金之適法性，提請討論。

說明：

一、按「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 4 條規定：「已興建完成之建築物附設之停車空間有下列各款情形之一者，得依本自治條例申請繳納代金，並依法辦理變更使用執照：一、地面層零星設置之室內停車空間，每棟汽車位、機車位各在二輛以下者。……五、因地形特殊、出入道路（通路）高程或因都市計畫限制致無法使用者。」





二、提案單位表示，案址建築物領有 72 使字第 0000 號使用執照，於臺北市實施容積管制前已興建完成，整幢(棟)為單一所有權人，其地面 1 層原核准用途雖為停車空間(圖示 4 輛汽車停車位)，但現況礙難停車使用(因出入動線必須穿越騎樓及人行道，不僅影響行人路權，且道路之路緣有高差 18 公分難以進出)。惠請同意該停車空間變更用途，並依「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」第 4 條規定繳納停車空間代金。

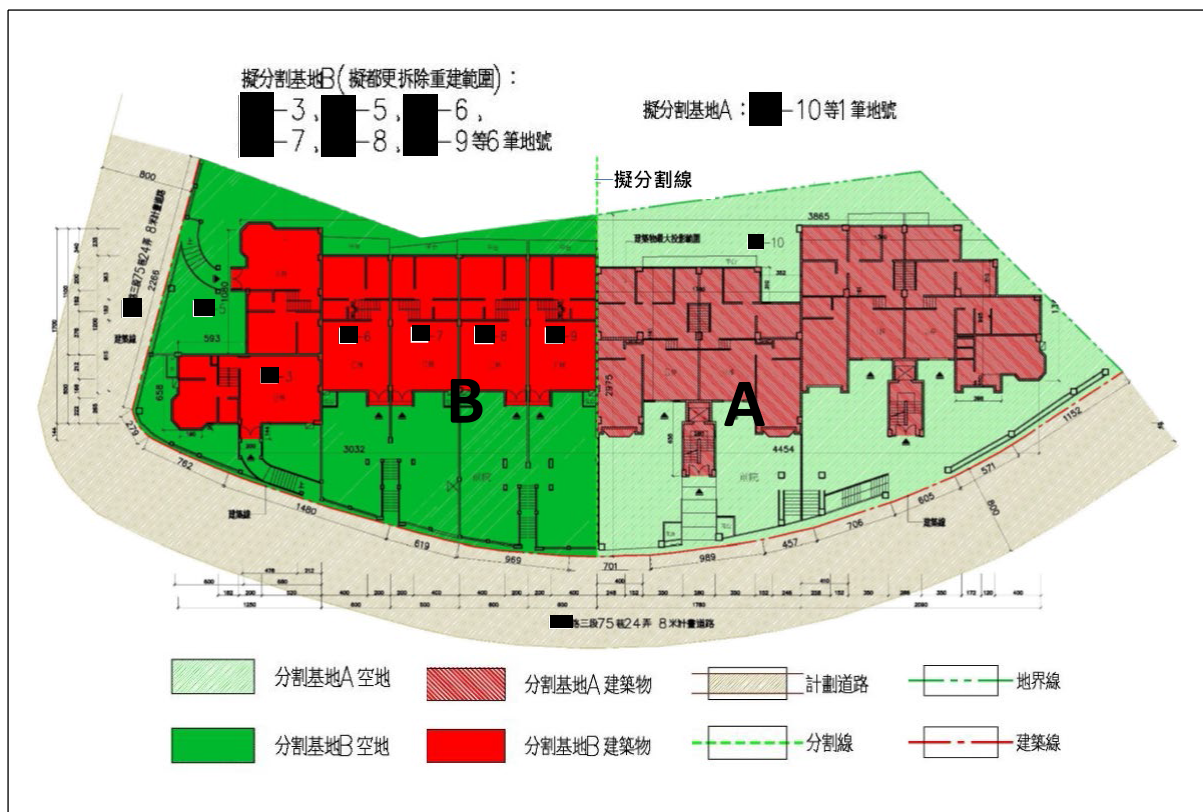
決議：

- 一、請提案單位就本案擬適用「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 4 條規定申請繳納代金之原因及理由，強化法理論述，並就申請變更後之用途(含原停車空間範圍)，按「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 86-1 條規定，詳實核算變更後應繳納之汽、機車停車位數量，並估算代金金額後再行提會討論。
- 二、另本案擬申請變更為 B4 類組(旅館、飯店)使用，仍須檢討設置無障礙停車位，倘設置確有困難，仍應提具替代改善計畫送請本市公共建築物行動不便者使用設施改善諮詢審查小組決議通過，始得申請變更使用。

【提案二】為本市○○區○○段○○段○○-3地號等6筆土地為都市更新自行劃定單元，能否適用「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」之疑義，提請討論。

說明：

- 一、本都市更新單元之建築物，前於民國 77 年 9 月 10 日取得 77 建字第○○○○號建造執照後，即於民國 77 年 9 月 19 日完成地籍分割，由○○段○○段○○-3 地號分割為○○-3、○○-5、○○-6、○○-7、○○-8、○○-9、○○-10 等 7 筆地號)，嗣於 79 年 6 月 7 日取得使字第○○○○ 號使用執照在案。本更新單元範圍包含○○-3、○○-5、○○-6、○○-7、○○-8、○○-9 等 6 筆地號(圖示 B)，另○○-10 等 1 筆地號(圖示 A)之所有權人無意願參與都更，未納入更新範圍。



- 二、按「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」第三點規定：「建築基地內之建築物及留設之法定空地應依

建築基地法定空地分割辦法，申請取得法定空地分割證明，完成地籍分割後，始可部分土地單獨或合併鄰地申請建築。」同原則第五點規定：「建築基地於中華民國七十五年二月二日前已完成地籍分割，且符合下列各款規定者，免辦理法定空地分割證明，申請基地得單獨或合併鄰地申請建築：……。」

三、本案涉及法令適用疑義部分，提案單位補充說明如下：

(一)依內政部 103 年 4 月 22 日營署建管字第 1030020665 號函釋(略以)：「都市更新允許同一建築基地有數幢或數棟建築物，部分棟或幢毀損而辦理更新者，得在不變更其他幢或棟所有權情形下，於取得該欲更新幢或棟建築物之一定比例之同意即可自行更新，免徵求其他幢或棟所有權人之同意。爰都市更新範圍內擬納入已領有使用執照且完成地籍分割之土地乙節，請依上開都市更新條例相關規定辦理。」

(二)惟「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」規定，建築基地未於民國 75 年 2 月 2 日前完成地籍分割者，部分土地申請建築，須辦理法定空地分割。但分割須以建築基地全體所有權人名義提出，與都市更新允許一定比例之同意即可自行更新立意相悖。建請考量本案建築基地既已於民國 77 年 9 月 19 日即完成地籍分割，允依「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」第五點及第六點規定檢討，免再辦理法定空地分割，以利老屋儘速更新重建。

四、本案更新處書面意見表示：依內政部 103 年 4 月 22 日營署字第 1030020665 號函釋：「都市更新允許同一建築基地有數幢或數棟建築物，部分棟或幢毀損而辦理更新者……」，係為解釋都市更新條例第 38 條規定(略以)：「依第七條規定劃定或變更之都市更新

地區或依第四條第一項第二款、第三款方式處理者……」，查本案非屬前開依都市更新條例第 7 條規定劃定之更新地區或辦理整建、維護之情形，故應無前開函釋之適用。

決議：

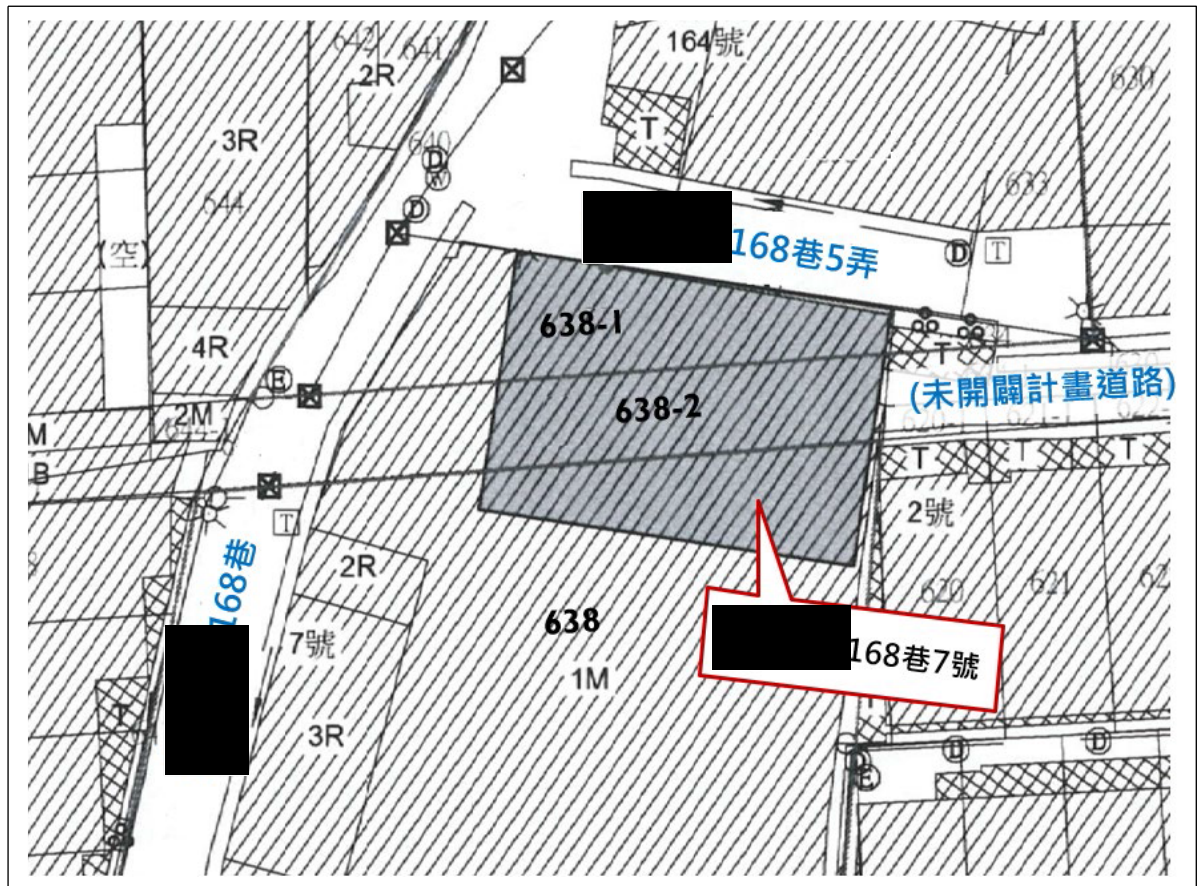
- 一、本案建築基地係「建築基地法定空地分割辦法」發布後始領得建造執照案件，有關民國 77 年 9 月 19 日完成地籍分割之理由或依據為何，尚需由地政單位釐清。
- 二、另參見更新處意見，本案更新單元(圖示 B)若符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物」之要件，即可適用都市更新條例第 7 條申請迅行劃定更新地區，自得依內政部 103 年 4 月 22 日營署字第 1030020665 號函辦理，免徵求其他幢或棟(圖示 A)所有權人之同意。

【提案三】為本市○○區○○大道○○巷○號(○○段○○段○○建號)合法房屋簡化認定疑義，提請討論。

說明：

- 一、本案建物 000 建號與 000、000 建號原屬一宗基地，參照民國 34 年航測圖判斷，基地三面臨路。嗣於民國 45 年發布臺北市都市計畫圖(道路系統)，基地部分範圍被劃入計畫道路範圍，並於民國 76 年將原本地號分割為 000、000-1、000-2(未開闢之計畫道)等 3 筆地號，致本案建築物坐落於 000-2(未開闢之計畫道路)地號上。
- 二、提案單位表示，根據相關圖資(如民國 43 年建物測量成果圖、34 年航測影像等)證明，本案建築物於民國 43 年以前已經完成興建。

儘管現今 000-2 地號為未開闢的計畫道路，然而，本案的建物早在臺北市都市計畫圖（道路系統）發布之前（民國45 年5 月4 日）便已建成。顯示該建物在計畫道路被劃定之前即已存在，且在當時完全符合規範。鑒於本案建物興建完成時間遠早於都市計畫及相關法規的發布，縱然後來被劃入計畫道路範圍，應不致改變該建物的合法性。綜上，本案建物應當被視為合法建築物，爰提請討論確定。



決議：凡建築法施行前已建築完成而未領有建築執照之建築物，所有權人得依「臺北市建築管理自治條例」第 32 條規定申請核發使用執照(含簡化認定)，與合法建築物本體是否坐落於現行計畫道路範圍(含未開闢道路)無涉，以維建築物所有權人之權益。

【提案四】 本市○○區○○段○○段○○等11筆地號集合住宅新建工程，涉及騎樓之地面與鄰接之騎樓存在 45 公分高差無法順平疑義，提請討論。

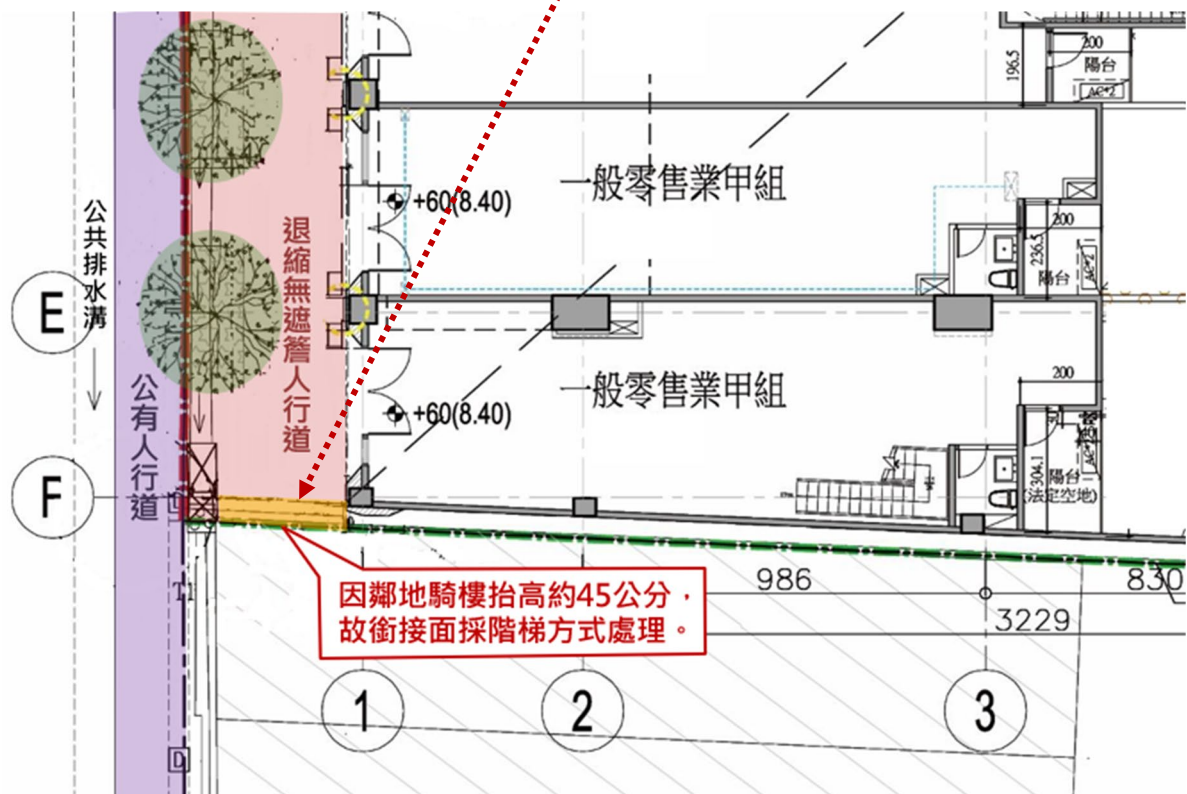
說明：

一、按「臺北市建築管理自治條例」第 7 條規定：「騎樓及無遮簷人行道之寬度及構造，除都市計畫及建築技術規則另有規定外，其設置規定如下：……四、騎樓及無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，其完成之地面，應與人行道齊平，……五、騎樓及無遮簷人行道之完成面，應與二旁鄰接騎樓地面順平，不得高低不平。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。」

二、本案涉及法令適用疑義部分，提案單位補充說明如下：

(一) 本案基地位處臺北市○○區○○路六段及○○巷之路口，鄰近磺溪且現況及鄰地為60(工使)○○○○號之建物；然因磺溪整治前曾有氾濫之情形，故當時建物之設計，皆為抬高45cm 地基之騎樓規劃。又因○○路六段鄰路側設有公有人行步道，與建物騎樓有45cm 之高差，現況使用皆以階梯連接。

(二) 本案建築基地之現有房屋屋齡超過 50 年，今辦理都市更新。本案於鄰道路側皆規劃退縮 4 公尺之無遮簷人行道並種植行道樹。無遮簷人行道可與現況公有人行道齊平處理，但與鄰地現況抬高 45cm 之騎樓則有高差，礙難同時滿足「臺北市建築管理自治條例」第 7 條第 1 項第 4 款(與公有人行道齊平)及第 5 款(與鄰地騎樓順平)之規定。惠請同意本案與鄰地騎樓之 45cm 高差先以階梯銜接，待日後鄰地重建後，再拆除階梯順平處理。



決議：本案周遭建築基地因早期磺溪淹水問題致建築物皆抬高設計以避免水患致建築物改建時難以同時符合「臺北市建築管理自治條例」第7條第1項第4款(與公有人行道齊平)及第5款(與鄰地騎樓順平)之規定，為鼓勵本市老舊建物辦理更新，爰同意提案單位所擬設計方案，與鄰地騎樓交接處45公分高差，採階梯方式處理。惟設計細節請參照「臺北市騎樓整平工程規劃案設計參考操作手冊」內容辦理，以維行人安全並兼顧身心障礙者通行權益。

【提案五】本市○○區○○段○○段○○地號土地，依危老條例申請建造執照，但因計畫道路尚未開闢，涉及容積獎勵無遮簷人行步道之留設方式疑義，提請討論。

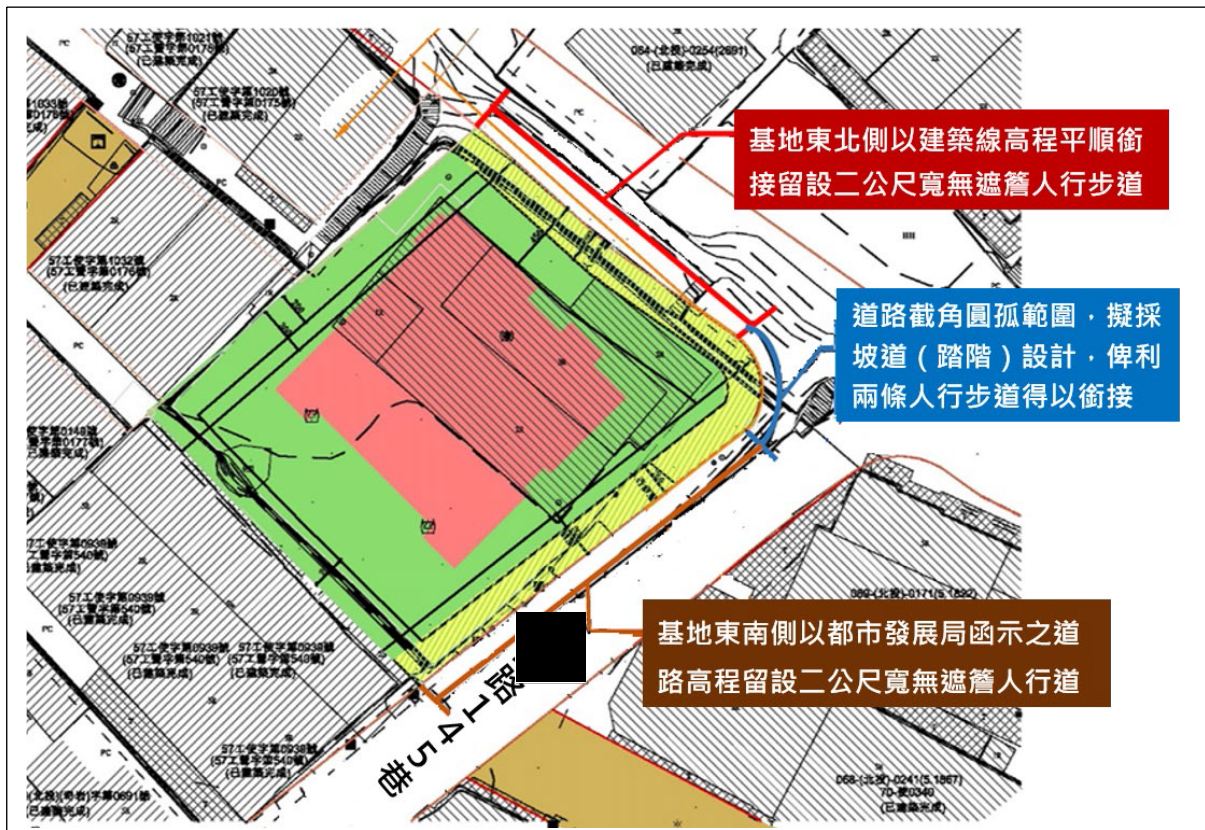
說明：

- 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、本案涉及法令適用疑義部分，提案單位說明如下：
 - (一)本案建築基地鄰近山坡地，基地東北側臨未開闢計畫道路部分屬山限區，東南側(○○路145巷)為部分已開闢計畫道路，屬供周邊社區進出通行使用之坡道，可通達本基地。本案原有建築物地面高程與可通達道路(○○路145巷)最高處約有3公尺高差，最平緩處則無高差。
 - (二)基地東北側未開闢計畫道路為山坡地地形，目前設有擋土牆作為

作為擋土設施，擋土牆位於本案基地範圍內，擋土牆頂部距本案基地地面高差約 3.28 公尺，該計畫道路完全無法通行。又擋土牆經台北市土木技師公會鑑定，現況尚屬安全、並且具有穩定邊坡、保全民宅之功用，建議不宜拆除。



(三)本案前經臺北市議會召開協調會，經都發局表示：基地東北側所臨接之 6 公尺都市計畫道路無設計道路規劃標高，有關本案人行步道留設之方式，建議依現況順銜接方式留設。另工務局新工處表示：本案道路北側涉及山限區，目前並無開闢道路之計畫。



(四)惠請同意本案基地於面臨東北側計畫道路部分，得按建築線現況之高程留設 2 公尺無遮簷人行步道；面臨東南側(公館路 145 巷)留設 2 公尺之無遮簷人行步道，至於道路截角圓弧範圍，採用不限斜率之坡道(踏階)設計，俾利兩條人行步道得以銜接。

決議：

- 一、按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 5 條之立法意旨，係因考量舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，是為鼓勵建築基地退縮建築設置人行步道供公共通行，爰規定退縮建築設置無遮簷人行步道為獎勵項目，並依其退縮淨寬度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。本案基地面臨未開闢計畫道路(新工處亦無開闢計畫)，且受限於坡地地形，設置人行步道位置礙難與道路銜接之處順平無高差，可視為因都市計畫規定致不能(而非不願)優先適用第 5 條，得依程序簽報直接適用第 7 條至第 10 條之獎勵。
- 二、若申設單位仍有申請第 5 條退縮建築獎勵之需求，請檢齊本案留設 2 公尺人行步道之詳細設計方案，並說明對都市環境公益性，提下次會議審議。

【提案六】為本市○○區○○段○○段ooo-11地號申請新建「農業倉庫(資材室)」，涉及保護區「須自設寬度2.5公尺以上出入道路」之檢討範圍是否包含「產業道路」疑義，提請討論。

說明：

- 一、依「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」規定，保護區設置第五十組：農業及農業建築（二）農業倉庫及農舍，其核

准條件第一目載明「須臨接寬度二·五公尺以上之出入道路，其因座落位置、地形特殊者，得不受前述道路寬度限制。……」

二、本案涉及法令適用疑義部分，提案單位說明如下：

(一)為確認建築基地「須臨接寬度 2.5 公尺以上之出入道路」業已開闢，其開闢情形及寬度應以箱尺量測，並於圖說上標示寬度。惟本案建築基地「臨接寬度 2.5 公尺以上出入道路」之檢討範圍，是否須包含「產業道路」？

(二)本案建築基地之出入道路，現況以箱尺量測寬度達 2.5 公尺以上，並銜接至產業道路。惟目前臺北市並無「產業道路」最小寬度之相關規定，參照「臺灣省產業道路養護辦法(89 年廢止)」第 2 條規定（略以）：「產業道路係指便利縣市鄉鎮村里與產業地區間物產及生產資材之運輸，寬度 4 公尺以上未依公路法管理之道路。」

(三)從臺北市政府工務局大地工程處網站揭示「臺北市山區道路(山坡地範圍非屬計畫道路之道路)維護範圍一覽表」得悉，本基地出入道路銜接之產業道路，為「平溪產業道路」，街道名稱為



「至善路 3 段 71 巷~平菁街」，應足以認定該產業道路寬度在 2.5 公尺以上，建請免再檢附該產業道路以箱尺進行量測之現況照片。

決議：同意提案單位所述意見，依論理及經驗法則判斷，本市產業道路寬度應在 2.5 公尺以上，本案免再檢附該產業道路以箱尺進

行量測之現況照片。