

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓(南區)

承辦人：黃一峰

電話：02-27208889/1999轉6745

傳真：02-27205897

電子信箱：udd-hyif@mail.tapei.gov.tw



受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年5月24日

發文字號：北市都築字第1083045816號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第一點第(七)款舊有合法建築物，依本市建築管理自治條例申請核發使用執照適用同條文第(六)款，涉及「原建築基地範圍」疑義，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本局108年5月15日北市都築字第1083001216號函檢送會議紀錄決議續辦。
- 二、查「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」(以下簡稱「山開規定」)第一點第(六)款(略以)：「……領有使用執照……於原建築基地範圍申請建造者。」，及第(七)款(略以)：「……舊有合法建築物者，以不逾其原建築面積、高度範圍內依臺北市土地使用分區管制自治條例及建築法相關規定申請建造。」，先予敘明。
- 三、有關「山開規定」第一點第(七)款規定之緣由，係本市都市計畫委員會105年4月14日第685次會議決議第3點(略以)：「……『原有合法建物得不適用開發規模之限制』」一節，市府針對此類合法房屋，應保障既有之居住權，但不



可藉以擴大開發……。」及105年8月11日第693次會議決議(略以)：「本案基於山坡地安全及保育，且因台北盆地周邊的山坡地多為丘陵形態，是具有氣候變遷下的降溫以及生態功能，具環境敏感性，應採較嚴格之規範。……有關原有合法房屋是否納入條文第一點不受開發規模限制部分，基於保護原地主之權益，委員會同意本案原有合法建築物在從其既有之使用，於原面積、原高度下，得經『臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會』審議通過後進行修建或新建……。」。

四、再查「山開規定」第一點第(六)款規定所稱「領有使用執照」並未明文排除依本市建築管理自治條例(以下簡稱「建管自治條例」)第32條規定申請核發使用執照者，故無從限制「山開規定」第一點第(七)款之建築物依建管自治條例第32條規定申請核發使用執照後而適用山開規定第一點第(六)款規定。

五、綜上，「山開規定」第一點第(七)款規定所涉舊有合法建築物，依「建管自治條例」第32條申請核發使用執照以適用同條文第(六)款規定，有關「原建築基地範圍」之認定，雖係依建管自治條例規定辦理，但仍應依循本都市計畫訂定之緣起及精神，及參酌考量本市都市計畫委員會會議決議，由本市建築管理工程處審慎審核「原建築基地範圍」之合理性，另訂定相關審核標準，以避免零星大規模開發，危害山坡地安全。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築管理工程處
副本：臺北市政府法務局、臺北市政府都市發展局都市規劃科

2019/05/24
13:40:17
交 換 章