

「臺北市政府委託專業公會辦理建築執照審查作業暨抽查作業說明會」課程表

111 年 12 月 13 日

時 間	課程內容	主 講 人
13：30~13：50	報 到	
13：50~14：00	致 詞	
14：00~14：50	建築執照委託審查制度說明及建築執照技術抽查常見缺失	臺北市建築管理工程處 建照科 朱股長芳毅
14：50~15：40	建築執照委託審查制度運作(公會審查實務說明)	臺北市建築師公會 建築執照委託審查 郭總召集人高明
15：40~15：50	休 息	
15：50~16：40	建築執照委託審查制度說明及建築執照技術抽查常見缺失	臺北市建築管理工程處 建照科 李股長御嘉
16：40~17：10	綜合座談 Q&A	



# 「臺北市政府委託專業公會辦理建築執照審查 作業暨抽查作業說明會」

## 目 錄

- 一、建築執照委託審查制度說明及建築執照技術抽查常見缺失…… 1
- 二、建築執照委託審查制度運作(公會審查實務說明)……………17
- 三、建築執照委託審查制度說明及建築執照技術抽查常見缺失……31





# 建築執照委託審查制度說明

建管處 朱芳毅

111年12月13日

## 建築執照審查作業暨 抽查作業說明會課程



**01**

臺北市建築管理工程處  
建照科

建築執照委託  
審查制度說明

\*含審查案件抽檢結果

**02**

臺北市建築師公會  
郭總召集人高明

建築執照委託  
審查制度運作  
(公會審查實  
務說明)

**03**

臺北市建築管理工程處  
建照科

建築執照技術  
抽查常見缺失

# 緣起-110年8月5日市長室會議

## 臺北市建管制度革新策略



### 建照核發效能課題分析



#### 執照核發量

- 以現有人力(編制17人,現員10人),110年較108~109年平均發照量提升約10%。
- 除發照業務,建管處亦為危老重建受理單位,至6月底共核准498件重建計畫,數量全國第一。

各年度1~5月發照數量	
110年	329件
109年	290件
108年	313件



#### 審查流程

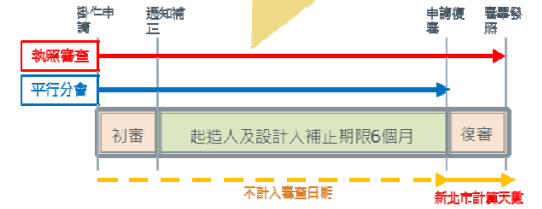
- 建照收件、通知補正後,起造人(建築師)依法有6個月補正期限,待補正資料後復審、發照。
- 建管處於建照擔任單一窗口,發照前須替其他局處把關(計列管15機關33項審查),完成後才得發照。

關鍵在建築師補正、會辦速度!!



#### 專業度及人力資源

- 執照承辦人皆高等考試及格,同等於建築師考試資格,專業能力無虞。
- 建照科近年有多位人員商調至他局處,係因薪資提高、生涯規劃或謀求升職而離開。



## 建照核發效能課題對應策略

### 內部制度調整

透過執照核准程序精簡及制度擬定,及無紙化系統研擬自動介接縮減辦理時程(研議中)

### 外部效能提升

決行層級及修正意見彙整,建立委託審查制度(針對特定建築執照範圍),審畢及發照

01

簡化執照  
審查流程

02

提高專業人員  
合理薪資



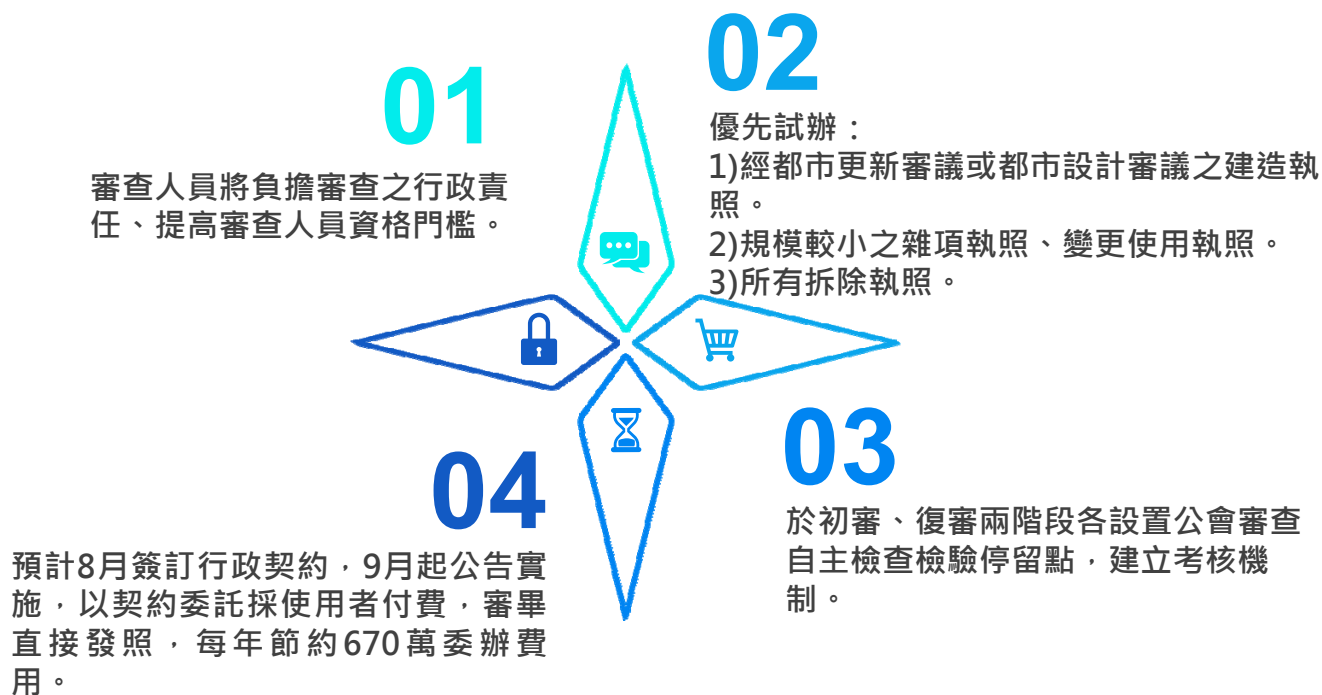
03

彙整缺失  
一次通知補正

04

委託專業公會審查與  
建照科自審雙軌制度

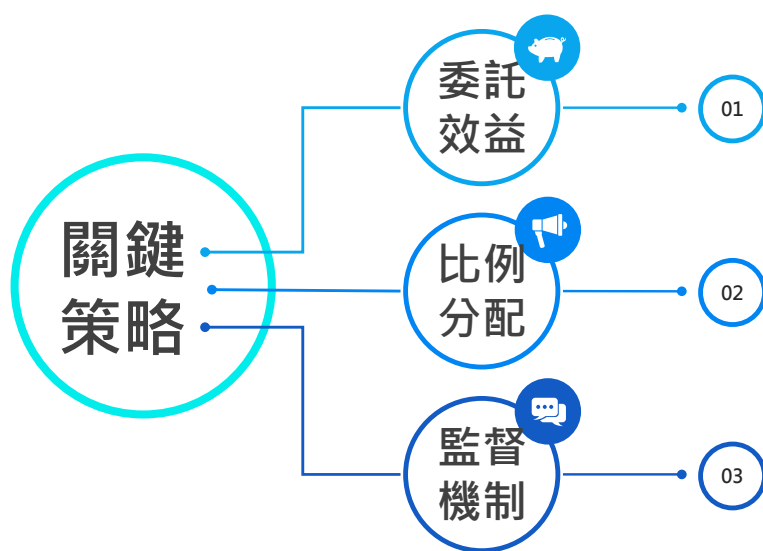
# 建立委託審查制度



# 委審制度核心價值



# 行政革新目標



委託由專業團體辦理，除為主管建築機關減少時間及人力負荷外，讓公部門有餘力進行其他的為民服務公務項目，其專業人員眾多可迅速排定起造人及設計人建築執照審查事宜，提高建築許可行政審查效率以加速臺北市之建築開發及建築物更新效益。

都發局自審部分，所有執照類型皆可收件辦理，專業團體部分僅可收辦部分執照，由民眾自由選擇，無數量上的強制比例分配。

當專業團體審查通過核准之建築執照，由都發局抽檢，有發現審查疏失則實施違規記點，並以行政契約約定權利義務、利益迴避及爭議處理、損害賠償、保險機制等。

## 六都建築執照審查制度

110年8月製表 (111年修正)

縣市政府	建照審查制度	委辦方式	委辦費用
臺北市	協審制 (97至109年)	採購契約	每年670萬元
	自審 (110年)	無	無
	雙軌制 (委審或自審) (110年~迄今)	行政契約	無，公會自行向民眾收增值服務費
新北市	雙軌制 (委審或自審)	行政契約	無，公會自行向民眾收增值服務費
桃園市	雙軌制 (委審或自審)	行政契約	無，公會自行向民眾收增值服務費
臺中市	雙軌制 (委審或自審)	行政契約	無，公會自行向民眾收增值服務費
臺南市	自審制 (委公會收件)	無	無
高雄市	雙軌制 (委審或自審)	行政契約	無，公會自行向民眾收增值服務費

以使用者付費精神，依申請人需求及個案條件，選擇委審或自審方式辦理建築執照申請，為六都主流建築執照申請審查制度





### 其他縣市制度

## 臺中市委託專業公會審查制度

委託範圍以臺中市政府都市發展局受理建造執照、雜項執照、變更設計及建造執照併案辦理之拆除執照、變更使用執照、室內裝修申請案件，但不含下列項目：

- 一、供公眾使用且其總樓地板面積達10,000平方公尺以上。
- 二、山坡地基地範圍達3,000平方公尺以上者。
- 三、建築物樓層超過12層樓者。
- 四、辦理都市設計審查、開放空間預審申請案件。
- 五、公共設施保留地臨時建築物許可申請案件。
- 六、建築物補辦建造執照申請案件。
- 七、震災災區原地重建申請案件。
- 八、農業資材室、農業產銷設施、畜牧設施、林業設施、養殖設施等申請案件。



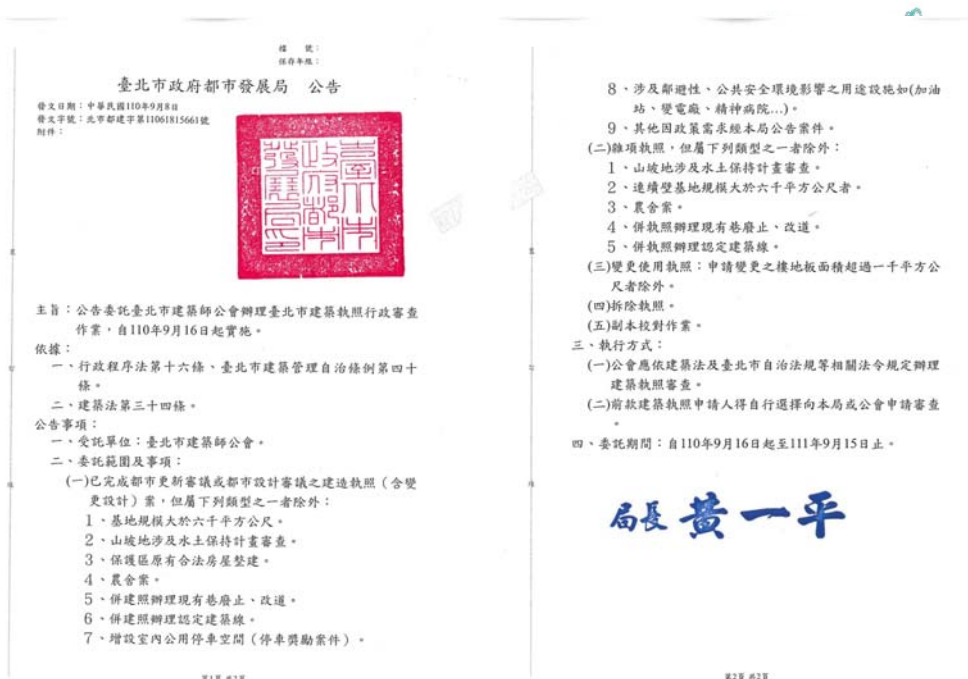
### 一、審驗人員資格：

- (一) 登記建築師開業三年以上之建築師。但曾取得建築法第三十四條第二項審查或鑑定人員任用資格者，不受開業年限限制。
  - (二) 曾受委託擔任建築物設計人或監造人業務案件達十件以上。
  - (三) 未受建築師法申誡二次以上之懲戒處分。
- 二、抽查計點制度。
  - 三、利益迴避規定（違反規定而涉及刑事責任者，移送司法機關）。
  - 四、教育訓練。
  - 五、人民陳情、訴願、行政訴訟及各級法院爭訟、國家賠償等事件協助。
  - 六、建築執照爭議處理機制及流程。
  - 七、損害賠償責任及投保責任保險制度。



# 委審制度

## 是時候回到主題了，有關 本市建築執照委託審查制度.....

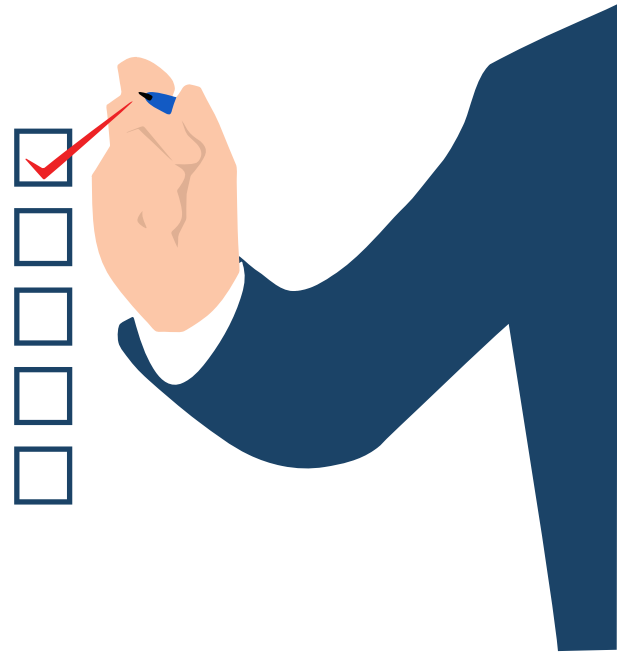


# 委審制度

# 行政契約 (110年9月版)

## 第二條 委託工作項目

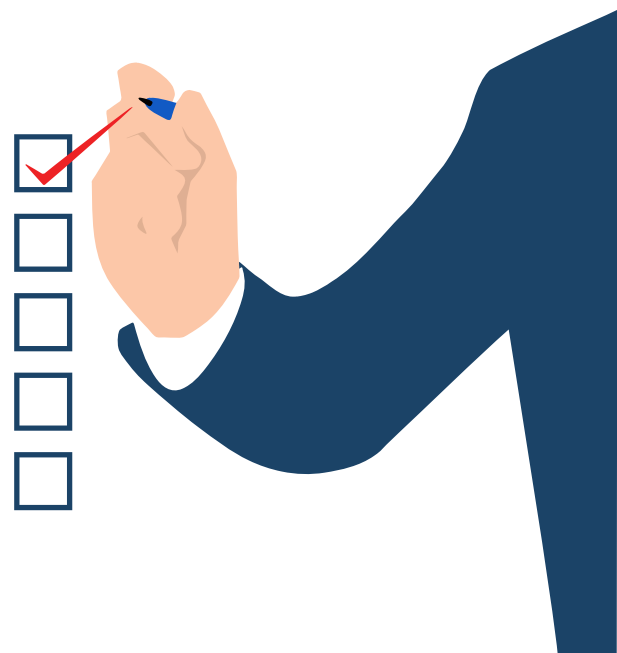
- 一、甲方依臺北市管理自治條例第四十條規定委託乙方辦理臺北市建築執照委託審查作業，乙方應依建築法及臺北市自治法規等相關法令規定辦理建築執照審查。
- 二、乙方受託辦理建築執照審查業務範圍如下：
  - (一) 已完成都市更新審議或都市設計審議之建造執照(含變更設計)案，但屬下列類型之一者除外：
    1. 基地規模大於6000平方公尺。
    2. 山坡地涉及水土保持計畫審查。
    3. 保護區原有合法房屋整建。
    4. 農舍案。
    5. 併建照辦理現有巷廢止、改道。
    6. 併建照辦理認定建築線。
    7. 增設室內公用停車空間(停車獎勵案件)。
    8. 涉及鄰避性、公共安全環境影響之用途設施如(加油站、變電廠、精神病院...)
    9. 其他因政策需求經甲方公告案件。



# 行政契約 (110年9月版)

## 第二條 委託工作項目

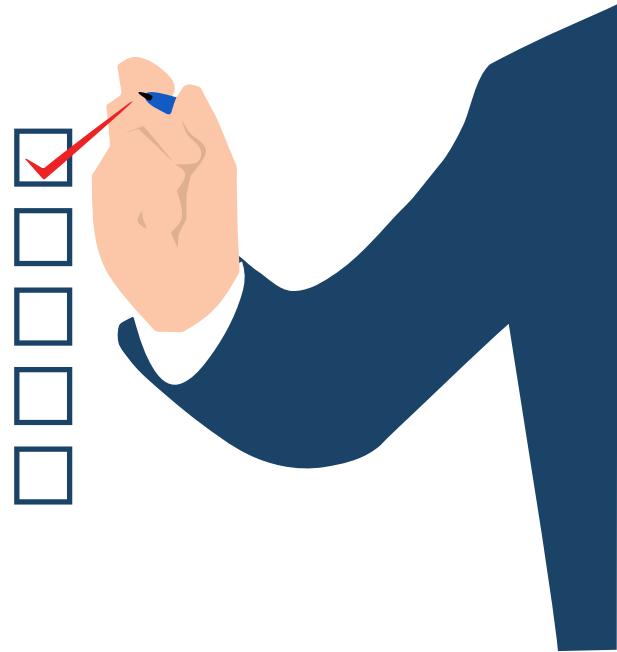
- (二) 雜項執照，但屬下列類型之一者除外：
  1. 山坡地涉及水土保持計畫審查。
  2. 連續壁基地規模大於6000平方公尺者。
  3. 農舍案。
  4. 併執照辦理現有巷廢止、改道。
  5. 併執照辦理認定建築線。
- (三) 變更使用許可：申請變更之樓地板面積超過1000平方公尺者除外。
- (四) 拆除執照。
- (五) 建築執照統計報表及副本校對作業。



# 行政契約 (110年9月版)

## 第四條 審查工作規定

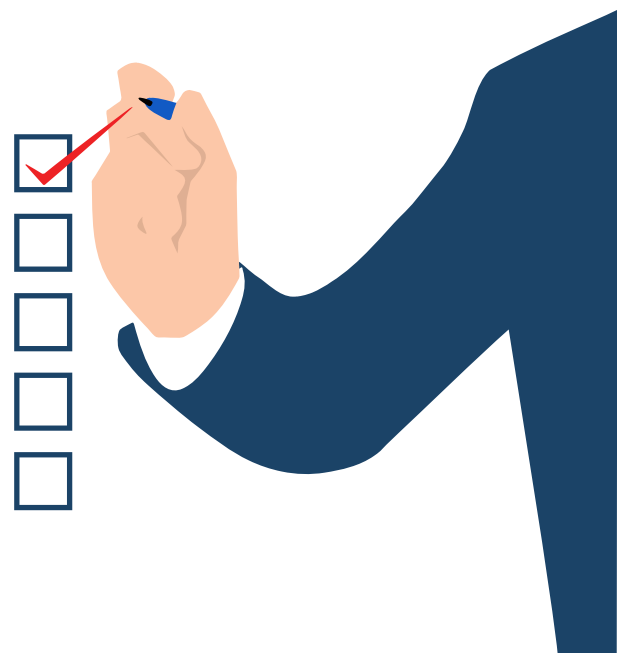
- 一、乙方應於建築執照收件或復審申請受理日起2日內排定審查時間，排定日起5日內完成審查作業（國定例假日不計入審查工作時程）。
- 二、每一建築執照申請案，須由乙方排定2位以上審查人員辦理，其中一位依甲方需求須具曾任政府建管單位審照人員年資累計達3年以上者。
- 三、審查人員應依建築法及臺北市自治法規相關法令，就（內政部頒訂之規定項目）進行審查，並於審查欄位用印負責。
- 四、初審及復審：審查人員應將審查意見具體載明，填具審查表做成紀錄用印簽章負責，併入執照卷內。初審應依法一次通知補正。
- 五、建築執照需相關機關審查（核）之會辦作業，乙方應於受理日起2日內完成會辦資料檢視及通知補正作業，應於申請人備齊資料後3日內完成會辦作業。



# 行政契約 (110年9月版)

## 第四條 審查工作規定

- 六、建築執照需辦理會勘作業，乙方應於申請人備齊資料後7日內排定會勘日期，並於會勘日後3日內完成會勘紀錄並通知與會人員。
- 七、案件駁回：
  - （一）執照逾復審期限案件，乙方應整理留存資料、擬具駁回函稿（電子檔及印出紙本）簽章負責後併執照卷送甲方，續由甲方完成函稿蓋印關防發文行政作業。
  - （二）執照復審不符規定案件，乙方應整理留存資料、初審及復審審查表、列舉不符規定項目並擬具駁回函稿（電子檔及印出紙本）簽章負責後併執照卷送甲方，續由甲方完成蓋印關防發文行政作業。
- 八、案件核准：經乙方審核符合規定案件，乙方應附審核通過之規定項目審查表併執照卷並通知起造人（申請人）領照作業。



# 行政契約 (110年9月版)

## 第四條 審查工作規定

九、執照核准後，由乙方行政人員於5日內聯繫執照設計人排定日程，安排設計人於建築法期限內進行副本校對作業，乙方完成校對副本後並列印執照續送甲方蓋印機關關防，乙方完成校對副本之執照正本續送甲方辦理歸檔及副本檢送甲方相關科室。

十、乙方應於執照核准後通知起造人於建築法期限內領照。

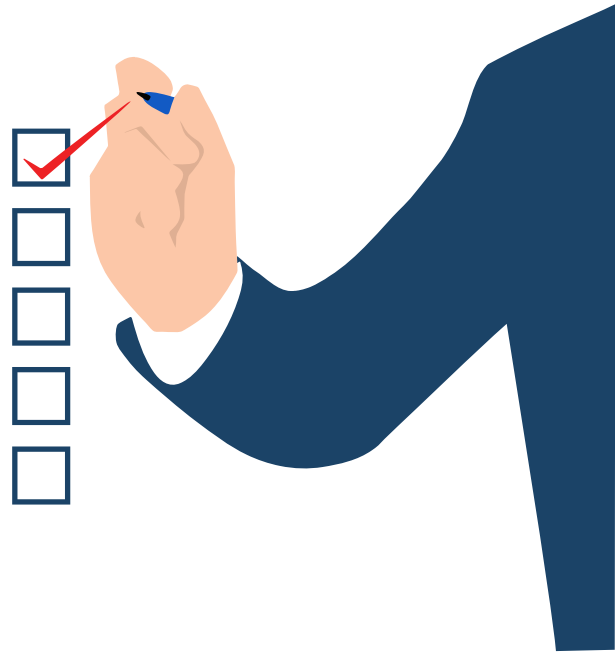
十一、乙方就建築執照委審業務執行情形，應逐案建檔並妥善保管，每月彙整及製作統計表函送甲方備查，甲方得視需要每年辦理業務督導1次，督導計畫由甲方另定之。

十二、審查人員執行建築執照審查時，應注意操守及執行態度，並禁止利用審查時招攬相關業務，否則依第十一條規定辦理。

十三、建築執照申請案件審查之初審及復審，其審查人員以同一人為原則，須由乙方敘明調整事由始得不為同一人。

十四、乙方及其所屬審查人員受理建築執照申請案審查時，應秉持公正、公開、公平之方式進行，態度應保持力求切實，不得畏難規避，互相推諉或無故拖延；乙方並應自主考核審查事務執行情形，其結果定期報甲方備查。

十五、乙方應將委託審查之結果，每月呈報甲方。



# 行政契約 (110年9月版)

## 第七條 審查人員資格

一、乙方所屬審查人員資格應符合建築法第34條資格及下列規定：

(一) 執照審查資格應符合下列條件之一（包含建造執照(含建造執照變更設計)、雜項執照、拆除執照、變更使用執照)：

1. 近3年內擔任設計人並取得建造執照達3件以上者（臺北市政府所核發之建造執照）。

2. 曾任政府建管單位審照人員累計年資達3年以上者。

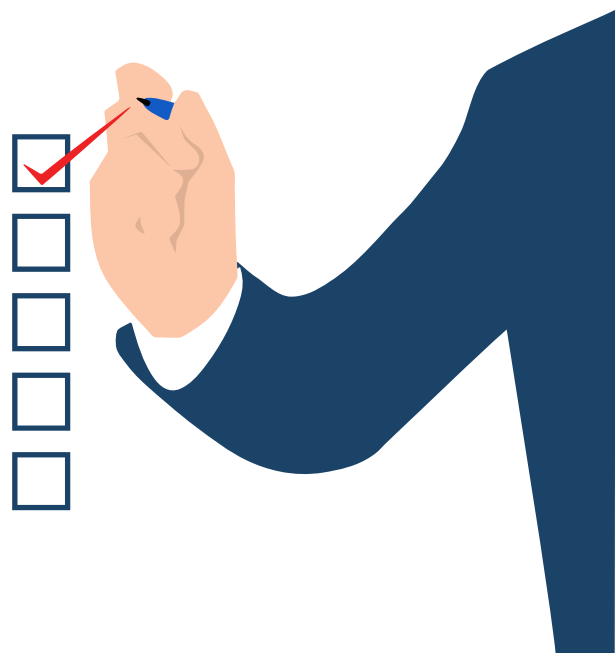
(二) 變更使用執照審查資格應符合下列條件之一（僅變更使用執照）：

1. 符合前款執照審查資格者。

2. 近3年內受託進行建築物變更並取得變更使用執照達3件以上者(臺北市政府所核發之變更使用執照)。

(三) 其他報經甲方同意者。

二、乙方應將所屬審查人員名單檢送甲方備查，異動時，亦同。甲方對乙方審查人員如認有不適任或有前項各款之情事，得要求乙方更換適任人員，乙方不得拒絕。



# 委審制度



標 號：  
保存年限：

臺北市府都市發展局 公告

發文日期：中華民國111年4月28日  
發文字號：北市都建字第11161290441號  
附件：



主旨：公告修正「委託臺北市建築師公會辦理臺北市建築執照行政審查作業」，並自111年5月1日起生效。

依據：  
一、行政程序法第16條、臺北市建築管理自治條例第40條。  
二、建築法第34條。

公告事項：  
一、受託單位：臺北市建築師公會。  
二、委託範圍及事項：  
(一)建造執照，但屬下列類型之一者除外：  
1、基地規模大於3000平方公尺。  
2、山坡地涉及水土保持計畫審查。  
3、保護區原有合法房屋整建。  
4、農舍案。  
5、併建照辦理現有巷廢止、改道。  
6、併建照辦理認定建築線。  
7、未經都市更新審議或都市設計審議之增設室內公用停車空間(停車獎勵案件)。  
8、海砂屋案件。  
9、輻射屋案件。  
10、涉及鄰避性、公共安全環境影響之用途設施如(加油站、變電廠、精神醫療機構...)。  
(二)建造執照變更設計，涉及前款原行政審報項目內容之變更者除外。  
(三)雜項執照(含廣告物)，但屬下列類型之一者除外：  
1、山坡地涉及水土保持計畫審查。

第1頁 共2頁

- 2、連續壁基地規模大於6000平方公尺者。
  - 3、農舍案。
  - 4、併執照辦理現有巷廢止、改道。
  - 5、併執照辦理認定建築線。
  - (四)變更使用執照：申請用途變更之樓地板面積超過1000平方公尺者除外(其餘如立面變更、結構補強或其他項目變更者不在此限)。
  - (五)拆除執照。
  - (六)建造執照、建造執照變更設計、雜項執照、變更使用許可、拆除執照等，屬須併案辦理行政審報或其他因政策需求經本局公告案件者除外。
  - (七)建築執照統計報表及副本校對作業。
  - (八)建築執照報備作業。
- 三、執行方式：  
(一)公會應依建築法及臺北市自治法規等相關法令規定辦理建築執照審查。  
(二)前款建築執照申請人得自行選擇向本局或公會申請審查。
- 四、委託期間：自111年5月1日起至111年9月15日止。  
五、原本局110年11月9日北市都建字第111061974311號公告，自111年5月1日起停止適用。

局長黃一平

(111年5月1日生效)


# 委審制度



標 號：  
保存年限：

臺北市府都市發展局 公告

發文日期：中華民國111年9月15日  
發文字號：北市都建字第11161728531號  
附件：



主旨：公告「委託臺北市建築師公會辦理臺北市建築執照行政審查作業」，並自111年9月16日起生效。

依據：  
一、行政程序法第16條、臺北市建築管理自治條例第40條。  
二、建築法第34條。

公告事項：  
一、受託單位：臺北市建築師公會。  
二、委託範圍及事項：  
(一)建造執照，但屬下列類型之一者除外：  
1、基地規模大於3000平方公尺。  
2、山坡地涉及水土保持計畫審查。  
3、保護區原有合法房屋整建。  
4、農舍案。  
5、併建照辦理現有巷廢止、改道。  
6、併建照辦理認定建築線。  
7、未經都市更新審議或都市設計審議之增設室內公用停車空間(停車獎勵案件)。  
8、海砂屋案件。

第1頁 共2頁

- 9、輻射屋案件。
  - 10、涉及鄰避性、公共安全環境影響之用途設施如(加油站、變電廠、精神醫療機構...)。
  - (二)建造執照變更設計，但涉及前款原行政審報項目內容之變更者除外。
  - (三)雜項執照(含廣告物)，但屬下列類型之一者除外：  
1、山坡地涉及水土保持計畫審查。  
2、連續壁基地規模大於6000平方公尺者。  
3、農舍案。  
4、併執照辦理現有巷廢止、改道。  
5、併執照辦理認定建築線。
  - (四)變更使用執照，但申請用途變更之樓地板面積超過2000平方公尺者除外(其餘如立面變更、結構補強或其他項目變更者不在此限)。
  - (五)拆除執照。
  - (六)建造執照、建造執照變更設計、雜項執照、變更使用許可、拆除執照等，屬須併案辦理行政審報或其他因政策需求經本局公告案件者除外。
  - (七)建築執照統計報表及副本校對作業。
  - (八)建築執照報備作業。
- 三、執行方式：  
(一)公會應依建築法及臺北市自治法規等相關法令規定辦理建築執照審查。  
(二)前款建築執照申請人得自行選擇向本局或公會申請審查。
- 四、委託期間：自111年9月16日起至112年9月15日止。

局長黃一平

(111年9月16日生效)

# 範圍及事項



## 110年9月16日

(一) 已完成都市更新審議或都市設計審議之建造執照(含變更設計)案,但屬下列類型之一者除外:

1. 基地規模大於6000平方公尺。
2. 山坡地涉及水土保持計畫審查。
3. 保護區原有合法房屋整建。
4. 農舍案。
5. 併建照辦理現有巷廢止、改道。
6. 併建照辦理認定建築線。
7. 增設室內公用停車空間(停車獎勵案件)。
8. 涉及鄰避性、公共安全環境影響之用途設施如(加油站、變電廠、精神病院...)
9. 其他因政策需求經甲方公告案件。

(二) 雜項執照,但屬下列類型之一者除外:

1. 山坡地涉及水土保持計畫審查。
2. 連續壁基地規模大於6000平方公尺者。
3. 農舍案。
4. 併執照辦理現有巷廢止、改道。
5. 併執照辦理認定建築線。

(三) 變更使用許可:申請變更之樓地板面積超過1000平方公尺者除外。

(四) 拆除執照。

(五) 建築執照統計報表及副本校對作業。

## 111年5月1日

(一) 建造執照,但屬下列類型之一者除外:

1. 基地規模大於3000平方公尺。
2. 山坡地涉及水土保持計畫審查。
3. 保護區原有合法房屋整建。
4. 農舍案。
5. 併建照辦理現有巷廢止、改道。
6. 併建照辦理認定建築線。
7. 未經都市更新審議或都市設計審議之增設室內公用停車空間(停車獎勵案件)。
8. 海砂屋案件。
9. 輻射屋案件。
10. 涉及鄰避性、公共安全環境影響之用途設施如(加油站、變電廠、精神病療機構...)

(二) 建造執照變更設計,原建造執照屬前款除外案件者,涉及原行政彙報項目內容之變更設計者除外。

(三) 雜項執照(含廣告物),但屬下列類型之一者除外:

1. 山坡地涉及水土保持計畫審查。
2. 連續壁基地規模大於6000平方公尺者。
3. 農舍案。
4. 併執照辦理現有巷廢止、改道。
5. 併執照辦理認定建築線。

(四) 變更使用執照:申請用途變更之樓地板面積超過1000平方公尺者除外(其餘如立面變更、結構補強或其他項目變更者不在此限)。

(五) 拆除執照。

(六) 建造執照、建造執照變更設計、雜項執照、變更使用許可、拆除執照等,屬須併案辦理行政彙報或其他因政策需求經甲方公告案件者除外。

(七) 建築執照統計報表及副本校對作業。

(八) 建築執照報備作業。

## 111年9月16日

(一) 建造執照,但屬下列類型之一者除外:

1. 基地規模大於3000平方公尺。
2. 山坡地涉及水土保持計畫審查。
3. 保護區原有合法房屋整建。
4. 農舍案。
5. 併建照辦理現有巷廢止、改道。
6. 併建照辦理認定建築線。
7. 未經都市更新審議或都市設計審議之增設室內公用停車空間(停車獎勵案件)。
8. 海砂屋案件。
9. 輻射屋案件。
10. 涉及鄰避性、公共安全環境影響之用途設施如(加油站、變電廠、精神病院...)

(二) 建造執照變更設計,原建造執照屬前款除外案件者,涉及原行政彙報項目內容之變更設計者除外。

(三) 雜項執照(含廣告物),但屬下列類型之一者除外:

1. 山坡地涉及水土保持計畫審查。
2. 連續壁基地規模大於6000平方公尺者。
3. 農舍案。
4. 併執照辦理現有巷廢止、改道。
5. 併執照辦理認定建築線。

(四) 變更使用許可:申請用途變更之樓地板面積超過2000平方公尺者除外(其餘如立面變更、結構補強或其他項目變更者不在此限)。

(五) 拆除執照。

(六) 建造執照、建造執照變更設計、雜項執照、變更使用許可、拆除執照等,屬須併案辦理行政彙報或其他因政策需求經本局公告案件者除外。

(七) 建築執照統計報表及副本校對作業。

(八) 建築執照報備作業。



## 建造執照審查範圍演變

原以已完成都市更新審議或都市設計審議之建造執照案為主,後放寬不限於經相關審議者

基地規模調整,由6000平方公尺除外調整至3000平方公尺除外(建照)、1000平方公尺除外調整至2000平方公尺除外(變使)

需行政彙報案件仍由建照科審查,但經都審或都更審查之停獎案件除外



## 其他執照審查範圍演變

雜項執照無特殊變化，其6000平方公尺除外未隨建造執照範圍調整而修改

變更使用執照增列立面變更、結構補強或其他項目變更者可不受面積限制（變更樓地板1000平方公尺）

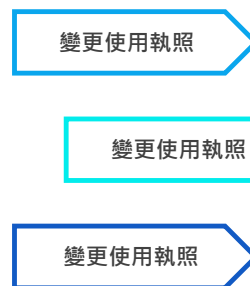
變更設計、拆除執照除行政策報案件仍由建照科審查外，均屬審查範圍內

## 審查人員資格

所屬審查人員資格應符合建築法第34條資格及下列規定：

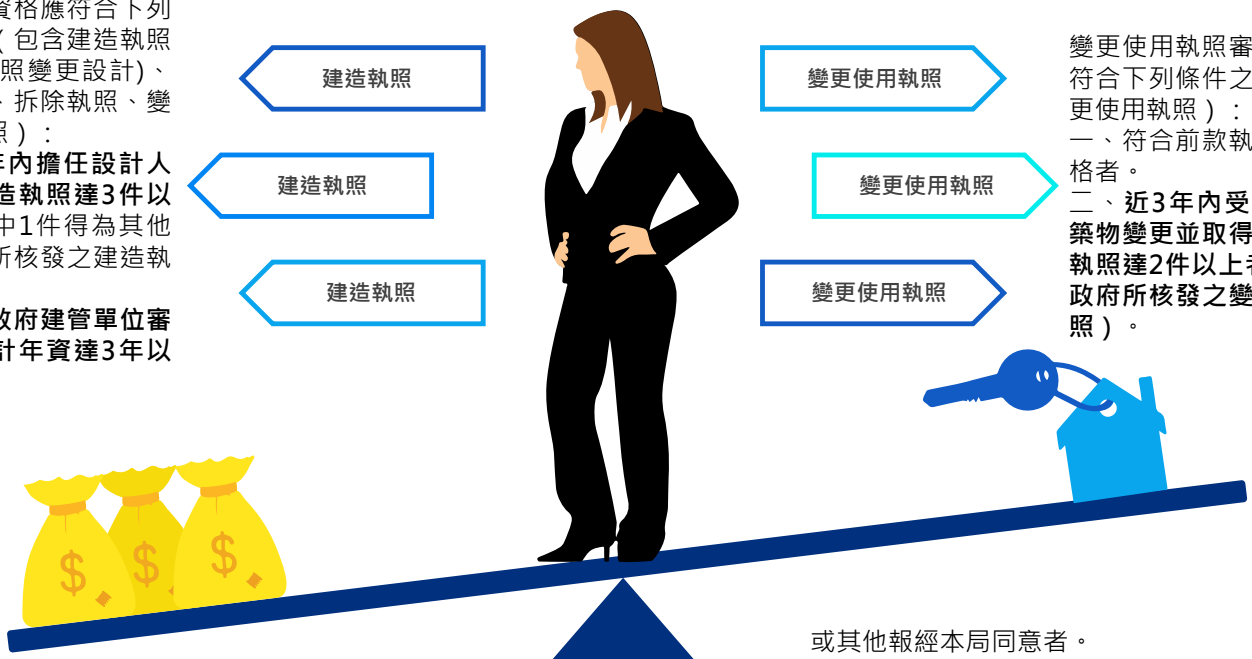
執照審查資格應符合下列條件之一（包含建造執照（含建造執照變更設計）、雜項執照、拆除執照、變更使用執照）：

- 一、近5年內擔任設計人並取得建造執照達3件以上者（其中1件得為其他縣市政府所核發之建造執照）。
- 二、曾任政府建管單位審照人員累計年資達3年以上者。



變更使用執照審查資格應符合下列條件之一（僅變更使用執照）：

- 一、符合前款執照審查資格者。
- 二、近3年內受託進行建築物變更並取得變更使用執照達2件以上者（臺北市政府所核發之變更使用執照）。

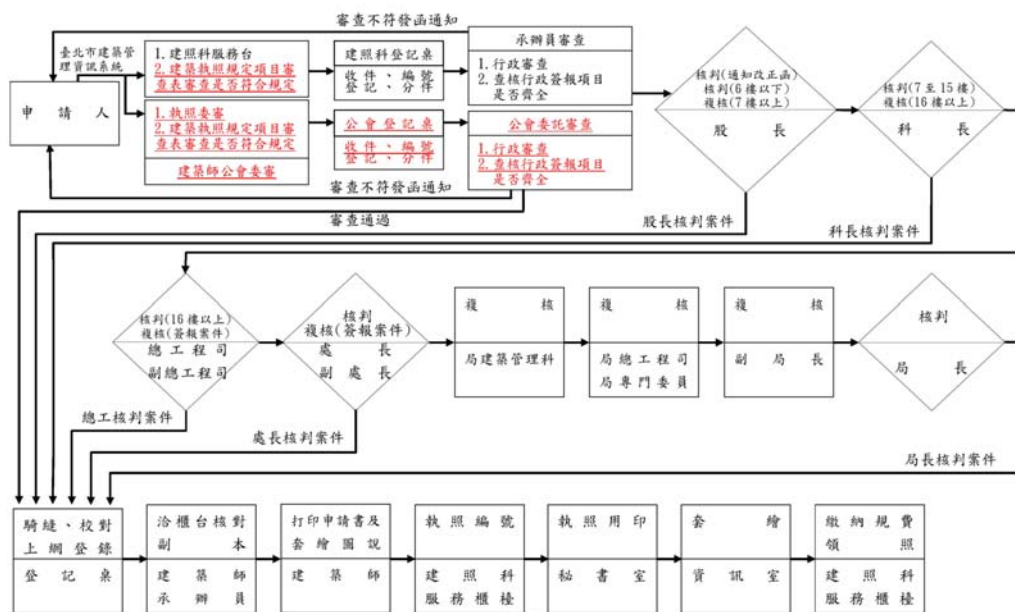


或其他報經本局同意者。



# 申請 流程

【核發建造執照申請流程圖(J001)】 110年9月16日起之建造執照申請案



## 違規記點 (契約第十條)

- 一、乙方審查通過核准之建築執照，甲方應定期抽檢，如因審查疏失而須辦理變更設計，應對審查人員予以記點2次，如因審查疏失而撤銷或廢止該執照，除應負衍生之損害賠償及相關法律責任外，並應對審查人員予以記點3次；經抽檢未符內政部審查表項目，予以記點1次，未依規定會辦相關單位予以記點1次，未辦理會勘予以記點1次，文件疏漏要求檢附達3項以上以記點1次，注意事項漏列3項以上予以記點1次。
- 二、依本條規定之記點紀錄應併入本契約第八條之執行成果報告書，一年內累積記點達3點之審查人員，乙方應對該員停止審查作業6個月；連續2年累計達4點者，乙方應對該員停止審查作業1年。
- 三、初審、復審兩階段乙方應各設置審查作業自主檢查檢驗停留點，檢驗審查天數及行政審查事項是否符合規定，其檢驗成果應紀錄成冊，每週報甲方備查。
- 四、甲方應逐月抽檢前一月份經乙方審查而核發之建築執照，抽檢比例為，建造執照抽檢百分之二十，且至少3件以上，其他類別執照抽檢百分之十。
- 五、執照抽檢項目為內政部頒訂規定審查項目及甲方頒訂須辦理會勘及會辦項目及其他須查核事項。



# 審查案件抽檢結果

## 常見抽檢 缺失研析



### 執照申請書：

- 一、是否與面積計算表一致、備註欄要填寫建蔽容積放寬、獎勵事項等
- 二、注意事項附表是否依申請事項正確勾選
- 三、用途是否釐清（附條件允許使用、部分涉及面積之用途等）

### 土地建物權利證明文件：

- 一、都更權變範圍及非權變範圍建物土地
- 二、無產權建物同意書之內容

### 管區列管事項及他單位會審事項：

- 一、管區列管事項未完整說明
- 二、都審都更免會辦檢討
- 三、審查結果於注意事項附表加註

### 既有文件、現況建物、簽證資料等：

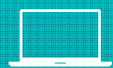
- 一、工程進度、現場照片（確認有無先行施工等）不全
- 二、變更設計應附原執照申請書、抽查報備文件圖說等
- 三、技師簽證資料不全，會員證等未檢附
- 四、現況實測圖、一樓平面圖未依規定繪製
- 五、現有巷、樹保樹木、共同壁等現場資料未見檢討

## 未來 方向

持續推動  
增強效率



延審、會  
辦、簡化  
簽辦制度  
調整修正



製作教育  
訓練手冊  
提升效能



各類執照  
無紙化



## 簡報結束，敬請指教

接下來：「建築執照委託審查制度運作」



# 臺北市政府委託專業公會辦理建築執照審查作業暨抽查作業說明會

撰稿及解說：郭高明

111/11/23 更新

## 一、前言

為提高建築執照核發之行政效率，臺北市政府與本會訂定行政契約委託本會辦理建築執照行政審查作業。

法源依據：

- (一) 行政程序法第 16 條：行政機關得依法規將其權限之一部分，委託民間團體或個人辦理。
- (二) 臺北市管理自治條例第四十條：主管建築機關得就下列事項，委託具有各該項學識及經驗之專業公會或團體（以下簡稱審查機構）辦理：1. 建築執照之審查。2. 施工勘驗或竣工勘驗。  
前項審查機構之資格、項目、程序、書件表格，由主管建築機關定之。
- (三) 行政程序法第 2 條：3. 受託行使公權力之各人或團體，於委託範圍內，視為行政機關。

## 二、建築法第二章建築許可之相關規定

### 第 30 條(申請要件)

起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。

### 第 31 條(申請要件)

建造執照或雜項執照申請書，應載明左列事項：

- 一、起造人之姓名、年齡、住址。起造人為法人者，其名稱及事務所。
- 二、設計人之姓名、住址、所領證書字號及簽章。
- 三、建築地址。
- 四、基地面積、建築面積、基地面積與建築面積之百分比。
- 五、建築物用途。
- 六、工程概算。
- 七、建築期限。

### 第 32 條(申請要件)

工程圖樣及說明書應包括左列各款：

一、基地位置圖。

二、地盤圖，其比例尺不得小於一千二百分之一。

三、建築物之平面、立面、剖面圖，其比例尺不得小於二百分之一。

四、建築物各部之尺寸構造及材料，其比例尺不得小於三十分之一。

五、直轄市、縣（市）主管建築機關規定之必要結構計算書。

六、直轄市、縣（市）主管建築機關規定之必要建築物設備圖說及設備計算書。

七、新舊溝渠及出水方向。

八、施工說明書。

### 第 33 條(審查期限)

直轄市、縣（市）（局）主管建築機關收到起造人申請建造執照或雜項執照書件之日起，應於十日內審查完竣，合格者即發給執照。但供公眾使用或構造複雜者，得視需要予以延長，最長不得超過三十日。

### 第 34 條(審查項目)

直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。對於特殊結構或設備之建築物並得委託或指定具有該項學識及經驗之專家或機關、團體為之；其委託或指定之審查或鑑定費用由起造人負擔。

前項規定項目之審查或鑑定人員以大、專有關係、科畢業或高等考試或相當於高等考試以上之特種考試相關類科考試及格，經依法任用，並具有三年以上工程經驗者為限。

第一項之規定項目及收費標準，由內政部定之。

### 第 35 條(通知改正)

直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，對於申請建造執照或雜項執照案件，認為不合本法規定或基於本法所發布之命令或妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定者，應將其不合條款之處，詳為列舉，依第三十三條所規定之期限，一次通知起造人，令其改正。

### 第 36 條(復審與駁回)

起造人應於接獲第一次通知改正之日起六個月內，依照通知改正事項改正完竣送請復審；屆期未送請復審或復審仍不合規定者，主管建築機關得將該申請案件予以駁回。

### 三、辦理建築執照審查業務範圍(委託工作項目)

(一)建造執照，但屬下列類型之一者除外：

1. 基地規模大於 3000 平方公尺。
2. 山坡地涉及水土保持計畫審查。
3. 保護區原有合法房屋整建。
4. 農舍案。
5. 併建照辦理現有巷廢止、改道。
6. 併建照辦理認定建築線。
7. 未經都市更新審議或都市設計審議之增設室內公用停車空間(停車獎勵案件)。
8. 海砂屋案件。
9. 輻射屋案件。
10. 涉及鄰避性、公共安全環境影響之用途設施如(加油站、變電廠、精神醫療機構…)。

(二)建造執照變更設計，原建造執照屬前款除外案件者，涉及原行政簽報項目內容之變更設計者除外。

(三)雜項執照 (含廣告物)，但屬下列類型之一者除外：

1. 山坡地涉及水土保持計畫審查。
2. 連續壁基地規模大於 6000 平方公尺者。
3. 農舍案。
4. 併執照辦理現有巷廢止、改道。
5. 併執照辦理認定建築線。

(四)變更使用許可：申請用途變更之樓地板面積超過 2000 平方公尺者除外(其餘如立面變更、結構補強或其他項目變更者不在此限)。

(五)拆除執照。

(六)建造執照、建造執照變更設計、雜項執照、變更使用許可、拆除執照等，屬須併案辦理行政簽報或其他因政策需求經本局公告案件者除外。

(七) 建築執照統計報表及副本校對作業。

(八) 建築執照報備作業。

#### 四、審查作業程序

審查作業包括：一. 審查、二. 通知補正、三. 復審、四. 核准、五. 駁回等程序。

##### (一) 審查事項

1. 審查事項應就主管建築機關規定項目及依下表格：

各類建築執照申請案首次掛號規定項目審查表、各類建築執照審查紀錄表、建築執照行政審查項目審查紀錄表之規定項目。

2. 並查核下列項目文件是否齊全：

- (1) 建築執照核發前，各項與主管建築機關建管業務相關之行政會辦作業是否完成。
- (2) 建築執照涉及需辦理行政會勘(會審)時之通知、主持、發文等行政作業是否完成。
- (3) 專業簽證事項之文件是否齊全。

##### (二) 時程控管

1. 建築執照收件或復審申請受理日起 2 日公會將排定審查時間，請審查人員在排定日起 5 日內完成審查作業（國定例假日不計入審查工作時程）。
2. 每一建築執照申請案，應排定 2 位以上審查人員辦理，其中一位(主管機關要求)須具曾任政府建管單位審照人員年資累計達 3 年以上者。
3. 審查人員應依建築法及臺北市自治法規相關法令，就(內政部頒訂之規定項目)進行審查，並於審查欄位用印負責。
4. 初審及復審：審查人員應將審查意見具體載明，填具審查表做成紀錄用印簽章負責，併入執照卷內。初審應依法一次通知補正。
5. 建築執照需相關機關審查(核)之會辦作業，應於受理日起 2 日內完成會辦資料檢視及通知補正作業，並於申請人備齊資料後 3 日內完



成會辦作業。

6. 建築執照需辦理會勘作業者，應於申請人備齊資料後 7 日內排定會勘日期，並於會勘日後 3 日內完成會勘紀錄並通知與會人員。

7. 案件准駁：

決行層次：核准→第三層、補正→第一層及第二層、駁回→第三層

(1) 執照逾復審期限案件，擬具駁回函稿(電子檔及印出紙本)簽章負責後併執照卷送主管通關，完成函稿蓋印關防發文行政作業。其他審查資料(主管機關訂定之審查紀錄表)

(2) 執照復審不符規定案件，應整理留存資料、初審及復審審查表、列舉不符規定項目並擬具駁回函稿(電子檔及印出紙本)簽章負責後併執照卷送主管機關完成蓋印關防發文行政作業。

## 五、審查人資格限制及培訓

一、審查人員資格應符合建築法第 34 條資格及下列規定：

(一) 執照審查資格應符合下列條件之一(包含建造執照(含建造執照變更設計)、雜項執照、拆除執照、變更使用執照)：

1. 近 3 年內擔任設計人並取得建造執照達 3 件以上者(臺北市政府所核發之建造執照)。

2. 曾任政府建管單位審照人員累計年資達 3 年以上者。

(二) 變更使用執照審查資格應符合下列條件之一(僅變更使用執照)：

1. 符合前款執照審查資格者。

2. 近 3 年內受託進行建築物變更並取得變更使用執照達 3 件以上者(臺北市政府所核發之變更使用執照)。

(三) 其他報經主管機關同意者。

## 二、審查人員之培訓

具上列資格人員須參與本會為建築執照審查專辦之講習了解審查人員之權責及相關建管法令，方可參與審查作業，本會為使建築執照審查業務順利進行，將建請本行政委託案之主管建築機關，定期舉辦審查人員之教育講習以建立審查標準一致而能公平、公正執行審查避免審查疏失，乃規定審查人員應全程參加講習會，方得參與各項建築執照審查。

## 六、審查人員作業規範

擔任建築執照審查工作之建築師審查時應遵守下列規範

1. 公會受理各項建築執照申請掛號時間為週一至週五，每日上午 9 時至 12 時及下午 2 時至 5 時。但如遇國定假日或天災或不可抗拒之理由則不在此限。
2. 各項建築執照審查時間為每週一至週五，每日上午 9 時 30 分至 12 時，下午 1 時 30 分至 5 時 30 分。
3. 審查項目依臺北市政府委託各項執照應審事項辦理。
4. 各項建築執照審查地點為臺北市政府中央南區地下 2 樓。
5. 審查建築師遇有下列情形時，應自行迴避並告知本會，由本會另派審查建築師執行：
  - (1) 審查人員或其配偶、前配偶、四親等內之血親、三親等內之姻親、同財共居之親屬或曾有此關係者為該受審查案件之當事人時。
  - (2) 審查人員或其配偶、前配偶，就該受審查案件與當事人現有或 3 年內有共同權利人或共同義務人之關係者或曾有僱傭、委任、代理關係者。
  - (3) 審查人員為該案之當事人或同事務所或聯合事務所。
  - (4) 有其他情形足使申請人認其有不能公正執行職務之虞，經申請人以書面敘明理由，向建築師公會提出，經建築師公會作成迴避決定者。
6. 當天因事不克擔任審查作業，請於三個工作天前，以電話告知建築師公會承辦的會務人員，由建築師公會另行安排，否則以缺席論。例：星期一輪值者，須於上星期三前告知；星期五輪值者，須於星期二前告知。
7. 各審查建築師應於簽退時點交案件，並確實保管案件書圖卷宗，不得遺失，且嚴禁任何人將案件攜出審查室及影印。
8. 審查建築師針對所有缺失應一次告知，並當場將審查意見具體詳實載明後簽名負責。
9. 執行審查作業時，不得任意離席及處理私事。
10. 執行審查案件時，應注意操守及執行態度，禁止利用審查時招攬相關業務。

## 七、各項建築執照審查費用及審查人員審查費用

### (一)臺北市建築師公會各項建築執照審查(含報備)收費標準

建築執照類別	審查費用	
一、建造執照(含雜項執照、雜併建、拆併建、廣告物雜項執照)	法定工程造價 5000 萬以下之案件	以法定工程造價萬分之 6 計算。 每件收費不得少於 30000 元
	法定工程造價超過 5000 萬之案件	1. 以法定工程造價 5000 萬以下部分以萬分之 6 計算。 2. 超過 5000 萬以上部分以萬分之 2 計算。 第 1、2 兩項合計應繳金額 每件收費不得高於 80000 元
二、建造執照變更設計(含雜項執照、雜併建、拆併建)	增加法定工程造價	依原繳金額收取 50% 外，另依增加工程造價部分之萬分之 6 計算。 每件收費不得少於 20000 元不得高於 40000 元
	減少或未變更法定工程造價	依原繳金額收取 50% 每件收費不得少於 20000 元不得高於 40000 元
三、拆除執照	拆除戶數 10 戶以下	每件收取 30000 元
	拆除戶數 11 戶以上	申請戶數超過 10 戶，每戶加收 1000 元， 每件收費不得高於 40000 元
四、變更使用執照	按件收取費用	1. 樓地板 $2000\text{m}^2$ 以下，每件收取 30000 元( $2000\text{m}^2$ 以上不在委託範圍) 2. 不涉樓地板面積限制之立面變更、結構補強或其他變更項目，每件收取 30000 元
五、報備案件	按件收取費用	1. 建造執照(含變更設計)相關事項之報備每件收取 4000 元 2. 變更使用執照、雜項執照、拆除執照相關事項之報備每件收取 3000 元

註：未規定事項之收費，得隨時修正之。

(二)審查人員審查費及車馬費

- 一、掛號審查建築師之審查費用為：車馬費 1000 元及審查費 1500 元，超過 3 件時每件再加 500 元之審查費。但無案件時僅支領 1000 元車馬費。
- 二、建築執照審查建築師之審查費用為：  
建造執照：審查費 3000 元及車馬費 1000 元  
其他執照：審查費 1500 元及車馬費 1000 元  
複審建造執照：審查費 1000 元及車馬費 1000 元  
複審其他執照：審查費 500 元及車馬費 1000 元  
各項執照校對副本：審查費 500 元及車馬費 1000 元  
現場會勘：車馬費 1000 元、審查費 1000 元及交通費 500 元

附件(可選擇建科或公會審查)

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號  
承辦人：沈明德  
電話：02-27208889轉8518  
電子信箱：bml792@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11月29日  
發文字號：北市都發建字第1083258314號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本市建造執照收件審查事宜，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、自109年1月1日起之建造執照申請案，申請人得自行選擇由本市建築管理工程處或由委託協助審查單位收件辦理，程序如下：
  - (一)於無紙化線上審核系統內選擇由本市建築管理工程處或由委託協助審查單位收件，填妥資料後確認送件申請。
  - (二)持建造執照申請案文件，依前項之選擇至本市建築管理工程處建照科櫃台或委託協助審查單位服務櫃台辦理。
- 二、本案納入本局108年臺北市建築法令函釋彙編第92號，目錄第一組編號第056號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：

## 八、成效統計

### (一) 審查人員配置

- 1、掛號審查人員計 47 位輪值，處理量能為每 23~24 天輪一次，尚屬合理。
- 2、各項執照(建照、雜照、拆照、變使)之審查量能：
  - (1)各項建築執照第一層審查人員計 29 位建築師輪值、第二層審查人員總計 11 人、第三層審查人員總計 5 人。
  - (2)四照(建照、變更設計、雜照、拆照)之審查：  
一層審查人員 29 人輪流分派案件，每人約 18 天輪審 1 次。
  - (3)四照之二層由 11 人輪流分派案件，每人約 5~6 天輪審 1 次
  - (4)四照之三層由 5 人輪流分派案件，每人約 9 天輪審 1 次。
- 3、行政人員：建築師公會審查室 2 人負責登記桌業務，建築師公會駐建照科 2 人負責副本校對作業。

### (二) 審查案件數量統計

#### 委託審查案件數量及承辦時間

110 年 09 月 16 日~111 年 9 月 16 日止(1 年)

委託審查案件辦理進度時程表					
項目	建造執照	變更設計	雜項執照	拆除執照	變更使用執照
掛號階段(准予掛號)	73	107	30	70	88
辦理階段(退回補正)	30	4	8	5	20
完成階段(核准送建照科)	40	85	13	28	64
完成階段(撤案或駁回)	3	3	3	0	4
自掛號日到核准日平均天數	63.50 天	33.41 天	67.85 天	30.53 天	71.16 天

九、審查完成後校對副本常發生之缺失及建照抽查常發現之缺失：

一、校對副本之缺失

<p>1、文件缺漏：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未依規定數量、格式製作副本</li> <li>2. 文件未依規定簽名用印</li> <li>3. 文件內容未從系統產出</li> <li>4. 技師簽證未標明：結構/土木技師</li> <li>5. 副本內容與正本不符</li> <li>6. 綠建築保證金：未確認適用新/舊法(建照)</li> <li>7. 液化潛能未確定是否為高/中/低度(建照列管)</li> <li>8. 7601/7602 未勾選(建照列管)</li> <li>9. 未標明是否為危老案件(拆照)</li> <li>10. 未註明違規事項(變更使用)</li> </ol>	<p>2、圖說部分之缺失</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物概要表與面積計算表數字不符</li> <li>2. 申請書內容與面積計算表不符</li> <li>3. 申請書內容和其他文件不一致(建築物概要表、雜項工作物概要表、地址門牌清冊、注意事項附表、綠化設施明細表)</li> <li>4. 圖說尺寸錯誤</li> </ol> <p>3、其他：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 規費計算錯誤</li> <li>2. 套繪圖面積錯誤</li> <li>3. 管理卡未附土地同意書</li> <li>4. 報告書未上傳系統(結構外審)</li> <li>5. 圖說未押簽證人電子大小章</li> <li>6. 系統送件類別錯誤或未送件</li> <li>7. 校對副本於建照科之電腦作業應攜帶建築師大小章</li> </ol>
---	--

二、建照抽查時常發現之缺失(建照科已有說明)

3-1	建蔽率	
3-2	容積率	
3-3	建築物高度、高度比、樓層高度、日照、陰影	<p>欠樓梯剖面至屋頂突出高度檢討(3-3)</p> <hr/> <p>屋突面積補檢討小於 8 分之 1 建築面積(3-3)</p> <hr/> <p>冬至日照檢討補正(3-3)</p> <hr/>
3-4	院落	<p>後院深度比線檢討(未檢討)(3-4)</p> <hr/> <p>側院最小淨寬檢討(3-4)</p> <hr/>
3-5	鄰棟間隔	
3-6	停車空間、裝卸位	<p>停車空間與作業廠房間 FD1 門防火阻熱性不符，請修正，請依北市工建字第 09471263900 號函修正(3-6)</p> <hr/> <p>地下層停車空間所有小車位應不得靠牆設置(3-6)</p> <hr/>

- B2, 45 號車位前方 5x6m 空間不足修正(3-6)
- 停車空間與無障礙通路應以實牆隔開(3-6)
- B2F 無障礙車位前方迴車空間(6m x 5m)不足(3-6)
- 請於圖面補檢討 250 專案(3-6)
- 3-7 騎樓或無遮簷人行道
- 地面層騎樓柱退 15cm 檢討(3-7)
- 1F 騎樓無障礙順平高程請補檢討(3-7)
- 3-8 綠化設施(等)
- 3-9 走廊、通道等
- 3-10 樓梯、安全梯、特別安全梯、步行距離
- 室外安全梯 B 與最近開窗距離未檢討(3-10)
- 排煙室防火門未開往避難方向，請修正(3-10)
- 室外梯缺護欄(3-10)
- 1F 平面請補直通樓梯至戶外出入口步行距離(3-10)
- 3-11 防火區劃、防火構造
- 梯廳依 79-2 標示遮煙性能(3-11)
- 室裝圖說補防火區劃檢討圖說(3-11)
- 陽台設置裝飾板請補檢討透空率，設置區域佔陽台長度之比例與 75x120cm 之逃生救災空間開口(3-11)
- 1F 機車位應有 1 小時區劃與其它空間及逃生避難室空間區隔(3-11)
- 3-12 緊急用升降
- 緊急昇降機排煙室面積未檢討(3-12)
- 3-13 防火間隔
- A202 圖 A2 戶陽台側鄰地防火牆檢討(3-13)
- 臨境界線建物開口及防火間隔(防火時效)檢討(3-13)
- 3-14 通風採光
- 3-15 防空避難、屋頂避難
- A2-07 補避雷針及涵蓋範圍標示(3-15)
- 1 補避難平台檢討(6F)(3-15)
- 補檢討防空避難室固定設備(3-15)
- 3-16 無障礙設施
- 無障礙樓梯起階靠牆扶手延伸一階水平延伸 30cm 防勾撞(3-16)
- 修正無障礙專章檢討圖(二)樓梯扶手詳圖補標示樓梯踏步尺寸(3-16)
- 1F 平面無障礙通路未標示高程、坡度(3-16)
- 各層無障礙升降機請補標示 150cm 空間(3-16)
- A7-1 無障礙檢討應配合 A2-2，標示出入口通路室內外高程及無障礙坡道(3-16)
- 1 樓無障礙車位面前車道寬只 250cm，不符 350cm 寬度(3-16)
- 無障礙通路及汽機車車道不能重疊交叉，請修正(3-16)
- 無障礙自主檢查表，檢討項目不全，自我檢視表日期(3-16)
- A2-14 補高程並檢討無障礙坡道(3-16)
- 無障礙室外及室內通路標示請補繪(高程/斜率等)(3-16)
- 3-17 其他退縮及緩衝空間

3-18 臨接道路限制

3-19 建築設備

---

車道及 1F 大門及排氣墩、戶外梯，需「防水閘門」車道右側需實體牆面高於 90 公分擋水(3-19)

---

3-21 相關圖說(常犯錯誤)

3-23 經本市建造執照簽證抽查會議決議事項

3-24 其他抽查意見

### 附件：各項申請表格

建築執照案件屬性確認表(變更設計)(1110916)

掛號前注意事項、各項執照審查費用一覽表(1111108). pdf

掛 1 建造執照新申請案掛號規定項目審查表(A-1)110.09.16 起掛號適用.xls

掛 2 變更設計申請案掛號規定項目審查表(A-2)110.09.16 起掛號適用.xls

掛 2 變更設計申請案掛號規定項目審查表(A-2)109.4.17.xls

掛 3 變更使用執照申請案掛號規定項目審查表(A-5)110.09.16 起掛號適

掛 3 變更使用執照申請案掛號規定項目審查表(A-5)109.1.1.xls

掛 4 拆除執照掛號規定項目審查表(A-4)110.09.16 起掛號適用.xls

掛 4 拆除執照掛號規定項目審查表(A-4)105.12.29.XLS

掛 5 雜項執照申請案掛號規定項目審查表(A-3)110.09.16 起掛號適用.xls

掛 5 雜項執照申請案掛號規定項目審查表(A-3)109.1.1.xls

掛 6 廣告物雜項執照掛號規定項目審查表(104.2).xls

審 1-2.1 建造執照(變更設計)協審紀錄表 110.09.16 起掛號適用.xls

審 1-2.1 建造執照(變更設計)協審紀錄表 108.3.21.xls

審 1-2.2-1 廣告物雜項執照協審紀錄表-104.3.19.xls

審 1-2.2 雜項執照協審紀錄表-A-3 表-110.09.16 起掛號適用.xls

審 1-2.2 雜項執照協審紀錄表-A-3 表-108.3.21.xls

審 1-2.3 拆除執照協審紀錄表-A-4 表-110.09.16 起掛號適用.xls

審 1-2.3 拆除執照協審紀錄表-A-4 表-108.3.21.xls

審 1-2.4 變更使用執照協審紀錄表-110.09.16 起掛號適用.xls

審 1-2.4 變更使用執照協審紀錄表-108.3.21.xls



附 1. 結構抽查表抽查案件案件控管表(建造執照. 變更設計. 雜項執照)107. 5. 15. doc

附 2. 結構抽查表抽查案件案件控管表(變更使用執照)107. 5. 15. doc

附 3. 建築執照案件屬性管控表(拆除執照)-108. 05. 30. doc

會辦-內容說明表. XLS

會辦-審查表. A 組~G 組 110. 09. 16 起掛號適用. xls

其他 1. 建築執照文件排序表. xls

其他 4. 違建補照確認說明書-107. 08. 23. docx

其他 10. 五大管線-執照正本借出切結書. doc

其他 11. 【無紙化審查】上傳電子檔與建築執照紙本一致切結書

其他 12. 【無紙化審查】上傳報告書與核准正本一致切結書

其他 13. 臺北市建築物室內裝修消防防護計畫檢核表(AF-1)1090508. doc

其他 14. 未涉及室內裝修行為切結書(變更使用執照)1090713. docx

1110222 校對副本【切結書】

1111005 校對副本需知. pdf

變更說明及理由(範例). pdf

抽查重要項目參考要點





# 建照技術抽查常見缺失



臺北市建築管理工程處 建照科 李御嘉股長  
111.12.13



**01** 都市計畫退縮&騎樓

**02** 北向日照

**03** 停車空間

**04** 山坡地

**05** 危老

**06** 其他

# 01

## 臺北市騎樓及無遮簷人行道 土管&細部計畫通案規定

北投區、文山區、中正區、大同區、松山區、南港區、中山區、大安區、萬華區、內湖區、士林區

信義區細計近期尚未公告通檢

### 土管通案退縮規定(不可突破)

條文	分區	3.64m騎樓	3.64m無遮簷
88-1	農業區、保護區(臨路側)	X	退縮3.64m建築 退縮可計法空
87	商業區(臨路寬>8m)	O 或	O 1.退縮可計法空+ 院落寬深度
88	行政區、文教區(臨路側)	O 或	O 2.(第92條)不得設 屋簷、雨遮、圍牆 或其他障礙物
89	公共設施用地(臨路側)	O 或	O
90	工業區(臨路側)	X	O 3.(111.3.7函釋)設 置綠化設施要留
91	指定留設路段(臨路側) (臺北市住宅區重要幹道兩側應留設 騎樓或無遮簷人行道規定)	O 或	O 2.5m通行淨寬、不 得設置樹立廣告物

# 細計通案規定 (原則性規定可都審突破)

硬  
中  
軟

發布日期	行政區	指定路段	突破	全路段	突破	其他通案規定
110.01.13	大同細計	1.5-3.64m騎樓(p.53-55)	X	1.5m無遮簷(p.64)	X	
108.01.18	南港細計	無遮簷(p.62-65)	X			開挖率=法建蔽率+10%
108.04.25	松山細計	3.64m騎樓(p.62)	O	1.5m無遮簷(p.61)	X	
110.11.18	中山細計	3.64m騎樓(p.63、64)	O	1.5m無遮簷(p.63)	X	
110.07.09	大安細計	3.64m騎樓(p.67、68)	O	1.5m無遮簷(p.67)	X	
110.01.12	萬華細計	3.64m騎樓(p.88-90)	O	1.5m無遮簷(p.91)	X	
110.03.23	士林細計	無遮簷、騎樓、自行車(p.79-84)	X	1.5m無遮簷(p.85)	O	
111.09.23	文山細計	3.64m騎樓(p.73-75) 2-10m無遮簷或綠帶(p.75-77)	X O	1.5m無遮簷(p.78)	O	
111.10.07	北投細計	3.64m騎樓(p.57-58)	O	1.5m無遮簷(p.58)	O	停車出入口1處為原則
111.06.21	中正細計	3.64m騎樓(p.73-75)	O	1.5m無遮簷(p.75-77)	O	
108.07.17	內湖細計			2.0m無遮簷(p.38)	O	

註：1.信義細計近期尚未公告通檢2.除上述通案性規定外，個案規劃時仍應參閱各行政區通盤檢討案列已發布或另案發布之都設管制地區相關規定

技規§28：商業區之法定騎樓或住宅區面臨十五公尺以上道路之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積。故扣除基地及建築面積時，請核對使用分區及面前道路(e.g. 大龍街、哈密街)

## 大同通檢退縮規定 (110.01.13)

p.53-55

五、人行步道系統

(一) 騎樓或無遮簷人行道

1、指定留設騎樓地區

為維護大同區既有騎樓紋理及商業形態特色，以下路段留設騎樓(詳表17及圖18)。未來建築物新建、改建、增建應延續現況騎樓寬度與特色，詳圖18。

表17大同區指定留設騎樓管制路段一覽表

編號	道路名稱	路段	備註
1	塔城街	鄭州路至南京西路之間兩側	
2	延平北路一段	鄭州路至南京西路之間兩側	
3	延平北路二段	南京西路至民權西路之間兩側	
4	延平北路三段	民權西路至晉吉街之間兩側	
5	重慶北路一段	鄭州路至南京西路之間兩側	
6	重慶北路二段	南京西路至民權西路之間兩側	
7	重慶北路三段	民權西路至酒泉街之間兩側	
8	太原路	鄭州路至南京西路之間兩側	
9	後火車站復興廣場	周達第一排樹蔭	
10	華陰街	重慶北路一段至太原路之間兩側	
11	長安西路145巷	長安西路至重慶北路一段83巷之間兩側	寬度2.50公尺
12	重慶北路一段83巷	重慶北路一段至南京西路262巷之間兩側	寬度1.50公尺
13	重慶北路一段83巷	重慶北路一段至太原路76巷兩側	寬度2.50公尺
14	重慶北路一段83巷	南京西路262巷至太原路之間兩側，太原路76巷至太原路之間兩側	
15	南京西路262巷西側	重慶北路一段83巷至南京西路之間	寬度1.50公尺
16	南京西路262巷東側	重慶北路一段83巷至南京西路之間	
17	天水路	重慶北路一段至延平北路一段之間兩側	
18	長安西路	承德路至塔城街之間兩側	
19	南京西路	南京西路18巷、25巷至塔城街之間兩側	

編號	道路名稱	路段	備註
20	寧夏路	南京西路至民生西路之間兩側	
21	承德路一段	市民大道一段至南京西路之間兩側	
22	承德路二段	南京西路至民權西路之間之商業區街廓	
23	重慶北路二段73巷、64巷、延平北路二段60、61巷	西起民權街東至寧夏路之連續巷道兩側	寬度2.00公尺
24	承德路二段53巷及赤崁街47巷	承德路至南京西路25巷之間兩側	寬度2.50公尺
25	承德路二段75巷及赤崁街49巷	承德路二段63巷至南京西路25巷之間兩側	寬度2.50公尺
26	民生西路	南京西路25巷至延平北路二段之間兩側	
27	歸政街	重慶北路二段至寧夏路之間北側	寬度1.50公尺
28	歸政街	重慶北路二段至環河北路一段之間兩側	
29	民權西路	捷運民權西路站至環河北路二段兩側	
30	伊寧街	延平北路三段至重慶北路三段之間兩側地區	寬度2.80公尺
31	崇化街	延平北路三段至伊寧街9巷之間兩側	寬度2.80公尺
32	大龍街	民權西路至酒泉街之間兩側	
33	庫倫街	酒泉街至承德路之間兩側	
34	酒泉街	重慶北路三段至庫倫街之間兩側	
35	哈密街	重慶北路三段至保安宮之間兩側	
36	迪化街二段	民權西路至延平北路三段18巷之間東側	

2、其他

本計畫區建築基地除前開規定應留設騎樓之路段，臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地點接道路側應留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道以個人行。





# 松山通檢退縮規定 (108.04.25)

p.61、62

## 五、人行步道系統

### (一) 指定留設騎樓地區

為提供地區適宜商業機能之活動空間，以下路段以留設騎樓為原則，公共設施用地不在此限，詳表 13、圖 11。

表 13 本計畫區指定留設騎樓管制路段一覽表

編號	道路名稱	路段
1	復興南北路	民族東路至市民大道
2	八德路	復興北路至中坡北路
3	南京東路	復興北路至塔塔路
4	饒河街	塔塔路至八德路四段
5	八德路四段	饒河街至中坡北路
6	塔塔路	基隆路至八德路四段
7	民權東路	復興北路至敦化北路
8	民生東路	復興北路至敦化北路
9	長安東路	復興北路至八德路

註：有關敦化北路特定專用區指定留設騎樓路段，參照敦化北路特定專用區土地及建築物使用管制要點規定劃設。

### (二) 其他

本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道以供人行。

**例外特別注意：**民生社區特專區、敦化南北路特專區、市民大道兩側、松山車站附近、松南營區及周邊特專區、長春路北側及慶城街兩側



圖 11 計畫區指定留設騎樓路段示意圖

註：除上圖規定指定留設騎樓路段外，其餘留設規定得依臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及其他相關規定辦理。

# 中山通檢退縮規定 (110.11.18)

p.62-65

## 六、人行步道系統

### (一) 指定留設騎樓地區

為提供地區適宜商業機能之活動空間，以下路段以留設騎樓為原則，公共設施用地不在此限，詳表 16、圖 24。

表 16 本計畫區指定留設騎樓管制路段一覽表

編號	道路名稱	路段
1	北安路	崇實路至大直街南側、北安路 538 巷至大直街南側
2	中山北路	民族東路至市民大道
3	林森北路	民族東路至長安東路
4	新生北路	民族東路至民權東路
5	松江路	民族東路至渭水路
6	復興北路	民族東路至市民大道
7	民權東路	民權東路 70 巷至松江路、龍江路至復興北路
8	民生東路	民生西路 45 巷至松江路
9	長春路	中山北路至復興北路
10	南京東路	南京東路 23 巷至復興北路
11	長安東路	中山北路至復興北路
12	長安西路	長安西路 19 巷 2 弄至中山北路
13	民族東路	中山北路至松江路(南側)

### (二) 其他

本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬 1.5 公尺無遮簷人行道，以供人行。

**例外特別注意：**市民大道兩側、華山地區

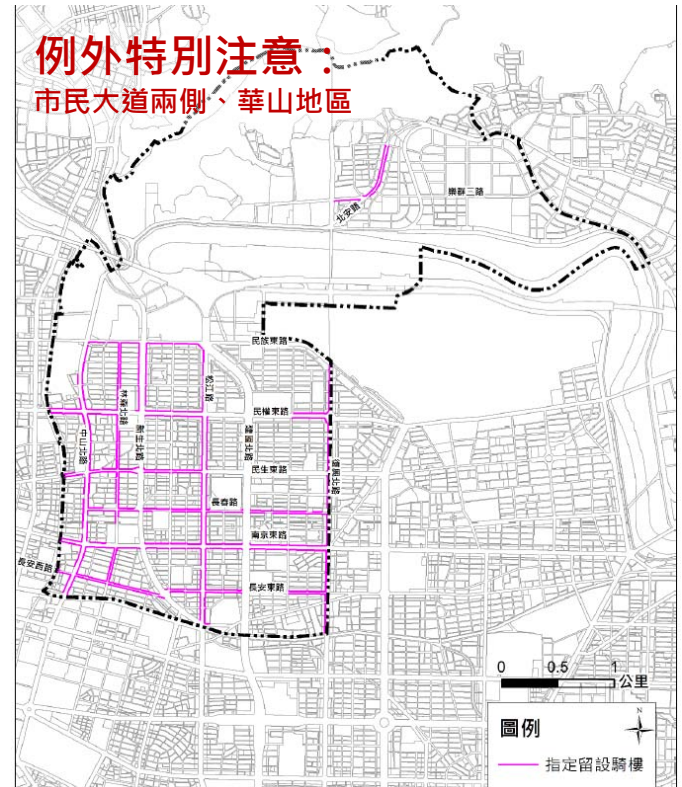


圖 24 本計畫區指定留設騎樓路段示意圖

註：除上圖規定指定留設騎樓路段外，其餘留設規定得依臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及其他相關規定辦理。

# 大安通檢退縮規定 (110.07.09)

p.62-65

## 五、人行步道系統

### (一) 指定留設騎樓地區

為提供地區適宜商業機能之活動空間，以下路段應留設騎樓為原則，公共設施用地不在此限，詳表 24、圖 28。

表 24 本計畫區指定留設騎樓管制路段一覽表

編號	道路名稱	路段
1	忠孝東路	新生南路至光復南路
2	信義路	杭州南路至光復南路
3	和平東路	羅斯福路至基隆路、基隆路至和平東路三段 406 巷
4	辛亥路	羅斯福路至新生南路、建國南路至復興南路
5	羅斯福路	杭州南路至新生南路
6	新生南路	忠孝東路至羅斯福路
7	復興南路	市民大道至辛亥路
8	光復南路	忠孝東路至基隆路
9	基隆路	光復南路至基隆路二段 209 巷
10	金山南路	信義路至金華街
11	杭州南路	信義路至羅斯福路

註：有關敦化北路特定專用區及國父紀念館特定專用區指定留設騎樓路段，參照敦化北路特定專用區土地及建築物使用管制要點及國父紀念館特定專用區都市設計管制要點規定劃設。

### (二) 其他

本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設淨寬 1.5 公尺無遮簷人行道，以供人行。



**例外特別注意：**國父紀念館特專區、中正紀念堂特專區、敦化南北路特專區、市民大道兩側、華光社區特定專用區

圖 28 計畫區指定留設騎樓路段示意圖

註：除上圖規定指定留設騎樓路段外，其餘留設規定依臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及其他相關規定辦理。

# 萬華通檢退縮規定 (110.01.12)

p.88-91

## 五、人行步道系統

### (一) 騎樓或無遮簷人行道

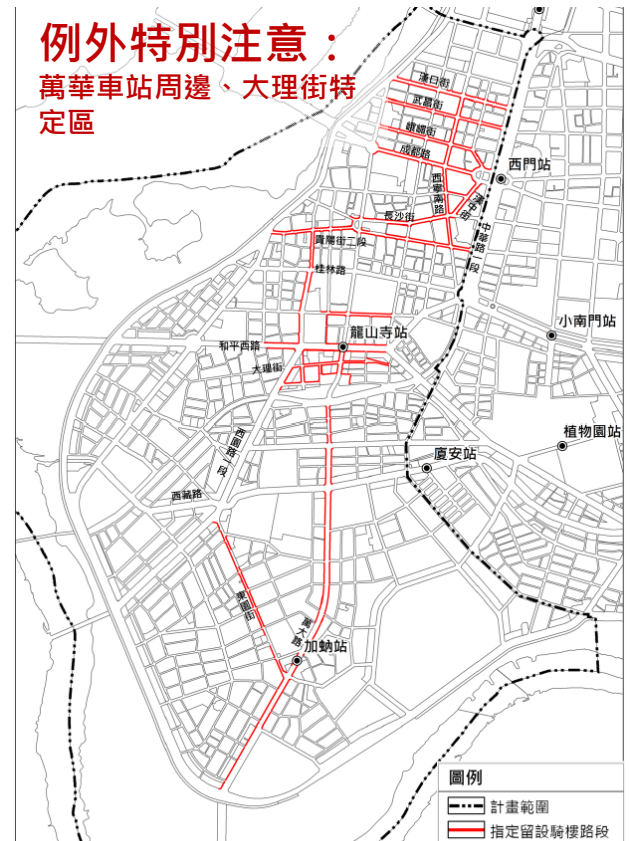
#### 1. 指定留設騎樓地區

為維持萬華區既有紋理及商業形態特色，以下路段以留設騎樓為原則，詳附表 1 及附圖 3。

編號	道路名稱	路段	備註
1	漢口街二段	中華路一段至環河南路一段之間兩側	
2	武昌街二段	中華路一段至康定路之間兩側	
3	峨嵋街	漢中街至康定路之間兩側	
4	成都路	中華路一段至康定路之間兩側	紅樓或都路入口或不予規定
5	長沙街	漢中街至康定路之間兩側	保留區(清水橋師廟)臨路側部分不予規定
6	漢中街	峨嵋街至長沙街二段之間兩側	
7	西華南路	漢口街至寶陽街二段之間兩側	
8	寶陽街二段	中華路一段至環河南路一段之間兩側	保留區(清水橋師廟及青山宮)臨路側部分不予規定
9	廣州街	昆明街至觀山亭之間兩側	
10	和平西路三段	昆明街至梧州街之間兩側	龍都公園臨路側部分不予規定
11	龍都公園東側通道	廣州街與和平西路三段之間 6 公尺巷道(廣州街 152 巷及和平西路三段 109 巷)	臨龍都公園側留設騎樓
12	康寧路	廣州街至萬華車站廣場之間兩側	
13	大理街	和平西路二段 52 巷至西園路之間兩側	
14	萬華車站廣場	車站廣場周邊第一排街廓	
15	西園路一段	寶陽街至龍都大道兩側	保留區(觀山亭)及龍都公園臨路側部分不予規定
16	大理服飾商街 15 公尺向北向人行步道街	西園路一段至西園路一段 203 巷之間兩側	
17	萬大路	龍都大道至環河南路三段之間兩側	
18	東園街	全部路段	

#### 2. 其他

本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道以供人行。



**例外特別注意：**萬華車站周邊、大理街特定區

附圖 3 萬華區指定留設騎樓路段示意圖



# 士林通檢退縮規定 (110.03.23)

p.79-55



圖44 八號機關用地周邊都市設計管制示意圖

## 士林新東西向道路兩側

表24 新東西向道路都市設計管制彙整表

管制內容	其他規定
B 兩側建築物：自道路境界線退縮至少3公尺(1公尺車道、2公尺無遮蔭人行道)	應退縮留設之車道、騎樓或無遮蔭人行道，其退縮部分得計入法定空地。
E 北側建築物：指定退縮至少5公尺為原則(0.5公尺供作車道、4.5公尺供作無遮蔭人行道)； 南側建築物：自道路境界線退縮至少3.64公尺(0.5公尺供作車行、3.14公尺供作騎樓或無遮蔭人行道)。	
F 北側建築物自道路境界線退縮至少2公尺供作車道及2公尺供作無遮蔭人行道。	
A、C、F段南側、D、G	依本市土地使用分區管制自治條例相關規定辦理。

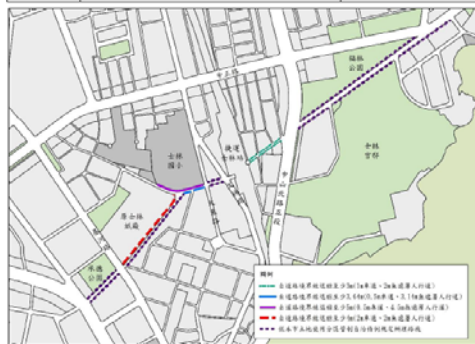


圖41 士林新東西向道路周邊都市設計管制示意圖

## 例外特別注意：士林北投科技園區 基隆河新生地

### 磺溪兩側



圖43 士林區磺溪都市設計管制示意圖

### 四、其他都市設計規定

本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書規定及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮蔭人行道規定外，其餘建築基地鄰接道路側應退縮留設 1.5 公尺無遮蔭人行道為原則。

# 文山通檢退縮規定 (111.09.23) p.73-78

## (二) 人行步道系統

### 1. 指定留設騎樓或無遮蔭人行道

為維繫文山區既有騎樓紋理及人行空間連續性，除前述景美老街都市設計審議地區及都市設計管制準則範圍外，其餘下列指定路段應留設騎樓或退縮 3.64 公尺無遮蔭人行道，詳表 28。

表28 文山區指定管制路段一覽表

編號	道路名稱	路段	備註
1	羅斯福路五段	景福街至公館園環之間南側	為地區主要沿街商業發展動線。
2	羅斯福路六段	景美橋至景福街之間南側	為地區主要沿街商業發展動線。
3	興隆路一段	羅斯福路五段至景興路之間南側	為歷史水圳遺址增設公廁及萬益漢文酒所在位置，路段兩側多為開放空間有停車需求，且係地區東西向主要幹道之一。
4	興隆路二段	景興路至辛亥路五段之間南側	為地區通學、市場及公園綠地等開放空間之主要動線，且係地區東西向主要幹道之一。
5	興隆路三段	辛亥路五段至萬芳路之間南側	捷運站出入口至萬芳醫院周圍主要動線，且係地區東西向主要幹道之一。
6	景興路	景隆街至景中街之間南側	公車停靠站至商圈主要動線。
7	木柵路一段	辛亥路六段至興隆路四段	為地區東西向主要幹道之一，詳配合捷運南環線都市設計調整，道路北側即為水建國小土地，駁路側不予規定。
8	木柵路二段	興隆路四段至秀明路一段及木柵路三段交叉處之間南側	為地區東西向主要幹道之一，得配合捷運南環線都市設計調整。
9	木柵路三段	秀明路一段及木柵路二段交叉處至保儀路	為木柵路通學及文山區公所洽公主要步行動線。
10	木柵路二段	保儀路口至慈南路口一段之間南側	為地區東西向主要幹道之一，木柵南側地區主要沿街商業發展動線，且為東區新市鎮區主要幹道。
11	木柵路三段	寶橋至保儀路口之間南側	為地區東西向主要幹道之一，木柵南側地區主要沿街商業發展動線，且為東區新市鎮區主要幹道。
12	慈南路二段	道南橋至政大一段及慈南路三段交叉處之間南側	為政大主要通學動線，沿街為地區主要商業發展動線，得配合捷運南環線都市設計調整。



圖34 文山區指定留設騎樓或 3.64 公尺無遮蔭人行道路段示意圖

- (1) 指定道路兩側建築基地退縮 2 公尺無遮蔭人行道、10 公尺無遮蔭人行道或 10 公尺綠帶為原則。
- (2) 指定景隆街 1 巷、羅斯福路六段 159 巷 1 弄、三福街 5 巷、景華街 3 巷留設既有紋理為原則。

表29 文山區親山親水人行環境退縮路徑整理表

編號	管制位置	退縮規定(公尺)
1	景隆街	2(無遮蔭人行道)
2	景福街	2(無遮蔭人行道)
3	景興路 46 巷	2(無遮蔭人行道)
4	羅斯福路六段 142 巷(北側)	2(無遮蔭人行道)
5	羅斯福路六段 142 巷(南側)	10(無遮蔭人行道)
6	景華街	2(無遮蔭人行道)
7	景華街 82 巷	2 公尺無遮蔭人行道
8	景華街 104 巷	2 公尺無遮蔭人行道
9	景華街 150 巷	2 公尺無遮蔭人行道
10	溪口街	2(無遮蔭人行道)
11	景中街	2(無遮蔭人行道)
12	景福街	2 及 10(綠帶)
13	機關用地及住宅區(專案國宅用地)	10(綠帶)
14	興隆路一段 83 巷、137 巷及興隆街 80 巷	2(無遮蔭人行道)
15	景隆街 1 巷、羅斯福路六段 159 巷 1 弄、三福街 5 巷、景華街 3 巷	指定留設既有紋理

## 例外特別注意：景美老街、精美溪及新店溪沿岸、指南宮



圖35 親山親水開放空間退縮規定示意圖

### 3. 其他路段

基於人文交通及綠色都市環境，本計畫區建築基地除臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮蔭人行道規定外，其餘鄰接道路側以退縮留設淨寬 1.5 公尺無遮蔭人行道為原則，以供人行。

# 北投通檢退縮規定 (111.10.07) p.57-58

## (二) 人行步道系統

### 1. 指定留設騎樓

為維繫本計畫區既有騎樓或開放空間紋理，同時規範主要沿街商業發展動線及重要幹道兩側，以維持留設騎樓紋理為原則，並延續捷運站至高圓範圍之主要動線，以下路段應留設騎樓為原則，詳表 19、圖 23。

表19 北投區指定留設騎樓管制路段一覽表

編號	道路名稱	路段
1	中央北路一段、二段	光明路至中央北路二段 257 巷
2	中央南路一段及崇仁路一段、光明路	三合街二段至光明路



圖23北投區指定留設騎樓路段示意圖(新北投地區)

### 2. 其他路段

基於人文交通理念，型塑綠色都市，並考量人行安全，本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書規定及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮蔭人行道規定外，其餘臨接道路側應退縮留設淨寬 1.5 公尺無遮蔭人行道為原則以供人行。

## 五、其他

(一) 廢棄排氣口、通風口應予以美化，考慮整體環境景觀設計，不得面對公園、綠地、人行步道及指定退縮之開放空間，以維護人之舒適性為原則。

(二) 為避免造成破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道，本區內文化資產坐落範圍之相鄰街廓建築基地，除依本計畫規定辦理外，應依「文化資產保存法」等相關規定辦理。

(三) 建築基地以設置 1 處停車出入口為原則。

58

## 其他通案規定： 停車出入口1處為原則

# 中正通檢退縮規定 (111.06.20) p.74-77

## 五、人行步道系統

### (一) 騎樓或無遮蔭人行道

#### 1. 指定留設騎樓地區

為維繫中正區既有騎樓紋理及商業形態特色，以下路段應留設騎樓為原則，詳表 26 及圖 24。

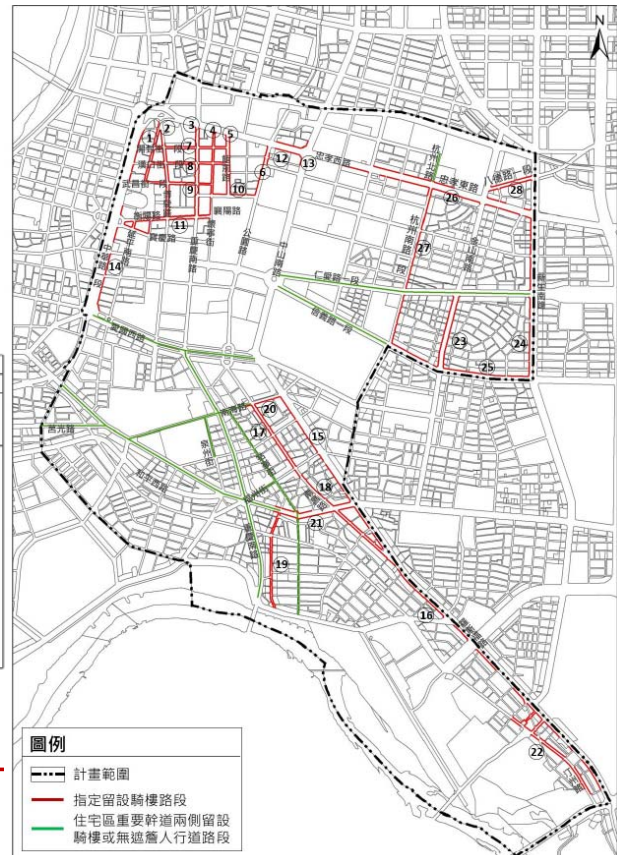
表26 中正區本案指定留設騎樓管制路段一覽表

編號	道路名稱	路段	緣由
1	延平南路	忠孝西路一段至武昌路一段之兩側	地區主要商業街道，且道路兩側現況多為連續性騎樓，為確保騎樓連續性予以指定。
2	博愛路	忠孝西路一段至衡陽路之兩側	
3	重慶南路一段	忠孝西路一段至衡陽路之兩側	
4	懷寧街	忠孝西路一段至襄陽路之兩側、襄陽路至衡陽路之兩側	
5	館前路	忠孝西路一段至襄陽路之兩側	
6	公園路	忠孝西路一段至襄陽路之兩側屬商業區之街廓	
7	開封街一段	延平南路至館前路之兩側	
8	漢口街一段	延平南路至館前路之兩側	
9	武昌街一段	延平南路至懷寧街之兩側	
10	襄陽路	懷寧街至公園路之兩側	
11	衡陽路	中山堂至 228 公園之兩側	
12	忠孝西路一段	公園路至中山南路之兩側	
13	中山南北路	忠孝西路及中山北路一段 8 巷間、忠孝西路及中山南路 2 巷間	
14	中華路一段	中華路一段 9 巷至愛國西路之兩側	
15	羅斯福路二段	南海路至南昌路之兩側	
16	羅斯福路三段	南昌路至基隆路四段之兩側	
17	南昌路一段	南海路至福州街之兩側	
18	南昌路二段	福州街至羅斯福路二段之兩側	

編號	道路名稱	路段	緣由
19	廈門街	和平西路至水源路之兩側	續性予以指定。
20	南海路	羅斯福路二段至裕儀街 5 巷之兩側屬商業區之街廓	配合捷運 TOD 發展優化人行環境，留設連續性騎樓。
21	和平西路	羅斯福路二段至廈門街之兩側	
22	汀州路三段	羅斯福路三段 284 巷、羅斯福路四段 196 巷之兩側及周邊	
23	金山南路	仁愛路至信義路之兩側	
24	新生南路	忠孝西路至信義路二段之兩側	地區主要商業街道，且道路兩側現況多為連續性騎樓，為確保騎樓連續性予以指定。
25	信義路一段	杭州南路一段至新生南路之兩側	
26	忠孝東路一、二段	鎮江街至新生南路一段之兩側	
27	杭州南路一段	忠孝東路二段至信義路之兩側、忠孝東路二段至杭州南路一段 6 巷之兩側	
28	八德路一段	金山北路至新生南路一段之兩側	

### 2. 其他

本計畫區建築基地除開指定留設騎樓之路段，臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮蔭人行道規定(圖 24)外，其餘建築基地臨接道路側應留設淨寬 1.5 公尺無遮蔭人行道為原則，以供人行。



# 內湖通檢退縮規定(108.07.17)

p.38

## 例外特別注意：

1. 成功路三段及四段帶狀商業區應留設騎樓、成美橋旁第三種工業區要留4公尺帶狀開放空間
2. 內湖科技園區、大彎南段及五期、蘆洲里另有規定

## 玖、都市設計管制

為促進地區土地資源合理運用，形塑本計畫區成為結合生態、文化、教育、景觀、休閒機能，創造具有山水文化特色之優良住宅區，本計畫區內開發建築等行為，原則應依以下整體性都市設計原則辦理，另本計畫規範應予實施都市設計審議範圍，應由「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，始得核發建造執照。

### 一、整體性都市設計原則

- (一) 為配合發展本區山系、水系資源暨歷史脈絡等區域特性，建築基地之開發皆應能結合既有地區性之人行空間與基地內法定開放空間，以活絡本區生活空間形貌。
- (二) 為維護本區之環境敏感地區，山坡地應為低密度開發，儘可能減少山坡地開發對環境之衝擊。
- (三) 基於人本交通理念，型塑綠色都市，並考量人行安全，本計畫區建築基地除本市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定就帶狀開放空間、人行步道另有規定外，建築基地臨接未指定部分之道路側應退縮留設 2 公尺無遮簷人行道以供人行。
- (四) 考量成功路三段及四段兩側帶狀商業區，除現況商業活動活絡外，亦具明顯之騎樓紋理，爰該道路兩側於後續建築開發時，應留設騎樓與地面層商業空間結合使用，不得因申請綜合設計開放空間獎勵或都市更新獎勵致中斷騎樓之延續性。
- (五) 倘申請案無法符合前開規定，如經由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，得不受其限制。

# 重要提醒！

臺北市騎樓及無遮簷人行道  
土管&細部計畫通案規定

除上述通案性規定外，

個案規劃時仍應參閱各行政區通盤檢討案列已發布或另案發布之都設管制地區相關規定

## <補充函釋>

# Q1：5F以下增設升降機雜照，可以設在退縮範圍嗎？

(111.04.15北市都規字第1113031404號)

**A1：可以。**  
惟後續倘建物新建、改建時，仍應依前開細部計畫及建築管理規定檢討。

臺北市府都市發展局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓南區

承辦人：陳未廷

電話：02-27208889/1999轉8269

傳真：02-27593317

電子信箱：udd-10942@mail.taipei.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國111年4月15日

發文字號：北市都規字第1113031404號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關貴處函詢五層樓以下建築物依建築技術規則設計施工編第55條第2項增設升降機涉及本市各行政區細部計畫通盤檢討案內退縮無遮簷人行道疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處111年4月11日北市都建照字第1116117774號函。
- 二、查本局103年8月15日北市都規字第10333508800號函釋(略以)：「三、考量本案係於既有建物上設置升降機，尚非拆除重建，爰要求應依上開細部計畫規定退縮1.5公尺顯有困難。又前開技術規則第55條第2項規定係基於因應高齡化社會來臨、建構友善的居住環境之立法意旨及實務操作，爰同意於既有建築物依該規則增設升降機免依都市計畫退縮規定辦理，惟後續倘建物新建、改建時，仍應依前開細部計畫及建築管理規定檢討。」故貴處所詢有關五層樓以下建築物依建築技術規則設計施工編第55條第2項增設升降機倘屬前開函詢類似情形，則得依函釋援例辦理。
- 三、檢附前開函詢影本1份供參。

正本：臺北市建築管理工程處

副本：周銘彥建築師事務所(含附件)

臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區

承辦人：郭馨蘭

電話：02-27208889/1999轉8262

傳真：02-27593317

電子信箱：udd-HS10874@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市府都市發展局都市設計科

發文日期：中華民國111年3月7日

發文字號：北市都規字第1113002349號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴事務所函詢本市士林區蘭雅段一小段636地號土地申請設置空地樹立廣告適用本市土地使用分區管制自治條例第92條疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所111年1月26日111廣業字第111012601號函。
- 二、查旨揭地號土地係屬「第三種工業區」，依本市土地使用分區管制自治條例第90條規定工業區內建築基地應退縮3.64公尺無遮簷人行道；該條例第92條亦規定：「依第87條至第91條規定應退縮建築或留設無遮簷人行道部分，不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物。」
- 三、復按本局105年12月12日北市都規字第10540246600號函釋(略以)：「人行道上植栽行道樹或設置花臺等綠化設施，則為美化人行道景觀，增加行人舒適感，故於無遮簷人行道設置綠化設施，留設淨寬2.5公尺以上供人通行時，其綠化設施應不屬於本條文所稱障礙物。」，有關廣告物與綠化設施整併設計非屬前開綠化設施，故廣告物不論與綠化設施整併設計與否，不得於無遮簷人行道範圍內設置。

正本：游承興建築師事務所

副本：臺北市建築管理工程處、臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、

臺北市政府法務局(請協助刊登臺北市政府法規查詢系統)、臺北市政府秘書處(請刊登本府公報)、臺北市府都市發展局都市設計科

交 涉 文 件

# Q2：綠化設施和廣告物，可以設在土管92條退縮範圍嗎？

(111.03.07北市都規字第1113002349號)

**A2：**  
1.綠化留足2.5m通行淨寬可以。  
2.樹立廣告不行，就算跟綠化整併也不行。

臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區

承辦人：郭馨蘭

電話：02-27208889/1999轉8262

傳真：02-27593317

電子信箱：udd-HS10874@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市府都市發展局都市設計科

發文日期：中華民國111年3月7日

發文字號：北市都規字第1113002349號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴事務所函詢本市士林區蘭雅段一小段636地號土地申請設置空地樹立廣告適用本市土地使用分區管制自治條例第92條疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所111年1月26日111廣業字第111012601號函。
- 二、查旨揭地號土地係屬「第三種工業區」，依本市土地使用分區管制自治條例第90條規定工業區內建築基地應退縮3.64公尺無遮簷人行道；該條例第92條亦規定：「依第87條至第91條規定應退縮建築或留設無遮簷人行道部分，不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物。」
- 三、復按本局105年12月12日北市都規字第10540246600號函釋(略以)：「人行道上植栽行道樹或設置花臺等綠化設施，則為美化人行道景觀，增加行人舒適感，故於無遮簷人行道設置綠化設施，留設淨寬2.5公尺以上供人通行時，其綠化設施應不屬於本條文所稱障礙物。」，有關廣告物與綠化設施整併設計非屬前開綠化設施，故廣告物不論與綠化設施整併設計與否，不得於無遮簷人行道範圍內設置。

正本：游承興建築師事務所

副本：臺北市建築管理工程處、臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、

臺北市政府法務局(請協助刊登臺北市政府法規查詢系統)、臺北市政府秘書處(請刊登本府公報)、臺北市府都市發展局都市設計科

交 涉 文 件

### Q3：各通檢規定留設的無遮簷人行道能以騎樓設置嗎？

(111.10.02府授都規字第1113079666號)

**A3.1：**考量部分狹小基地受限於基地條件，故援引本市建築管理自治條例第7條第2項規定，如建築基地符合下列各款情形之一者，得以法定騎樓檢討設置：

- 1. 基地屬角地且基地規模未達300平方公尺者
- 2. 基地因都市計畫或相關禁（限）建法規之建築物高度限制，致基準容積或依都市危險及老舊建築物加速重建條例、高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定申請之獎勵容積無法用罄者。
- 3. 其他特殊情況之基地，經本府都市發展局個案審認者

### Q3：各通檢規定留設的無遮簷人行道能以騎樓設置嗎？

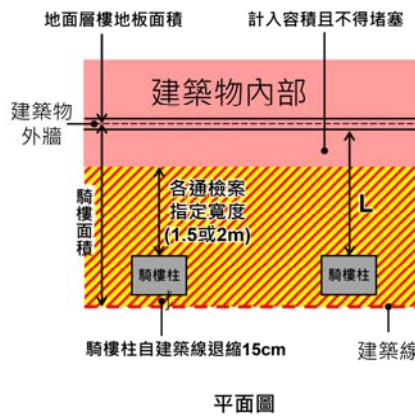
(111.10.02府授都規字第1113079666號)

**A3.2：**符合前項條件基地，其設置之騎樓應依下列規定檢討。

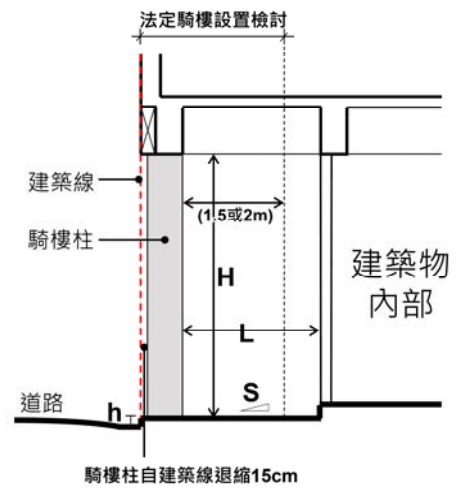
1. 騎樓留設之人行空間淨寬不得小於各通檢案指定寬度，且構造應符合本市建築管理自治條例第7條及建築技術規則之規定。

圖例

- L：淨寬不得小於各通檢案指定寬度1.5或2m
- H：樑下淨高不得小於3.33m
- h：騎樓外緣高出道路邊界10-20cm
- S：洩水坡度1/40



<騎樓容積計算補充圖例>



<騎樓構造補充圖例>

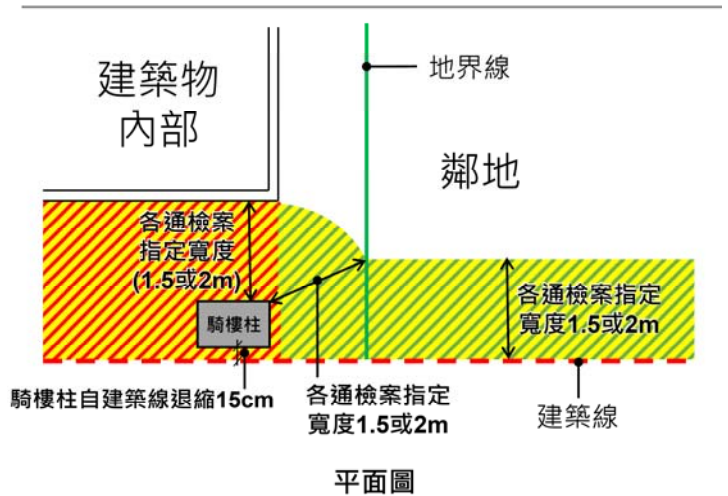
# Q3：各通檢規定留設的無遮簷人行道能以騎樓設置嗎？

(111.10.02府授都規字第1113079666號)

**A3.2：**符合前項條件基地，其設置之騎樓應依下列規定檢討：

## 2.騎樓應規劃與鄰地留設騎樓或無遮簷人行道順接，避免妨礙通行者

申請人須提供設置騎樓前、後建築物配置相關圖說及綜理表，敘明「無法退縮留設各通檢案指定寬度無遮簷人行道」之緣由，並由建築師簽證負責。



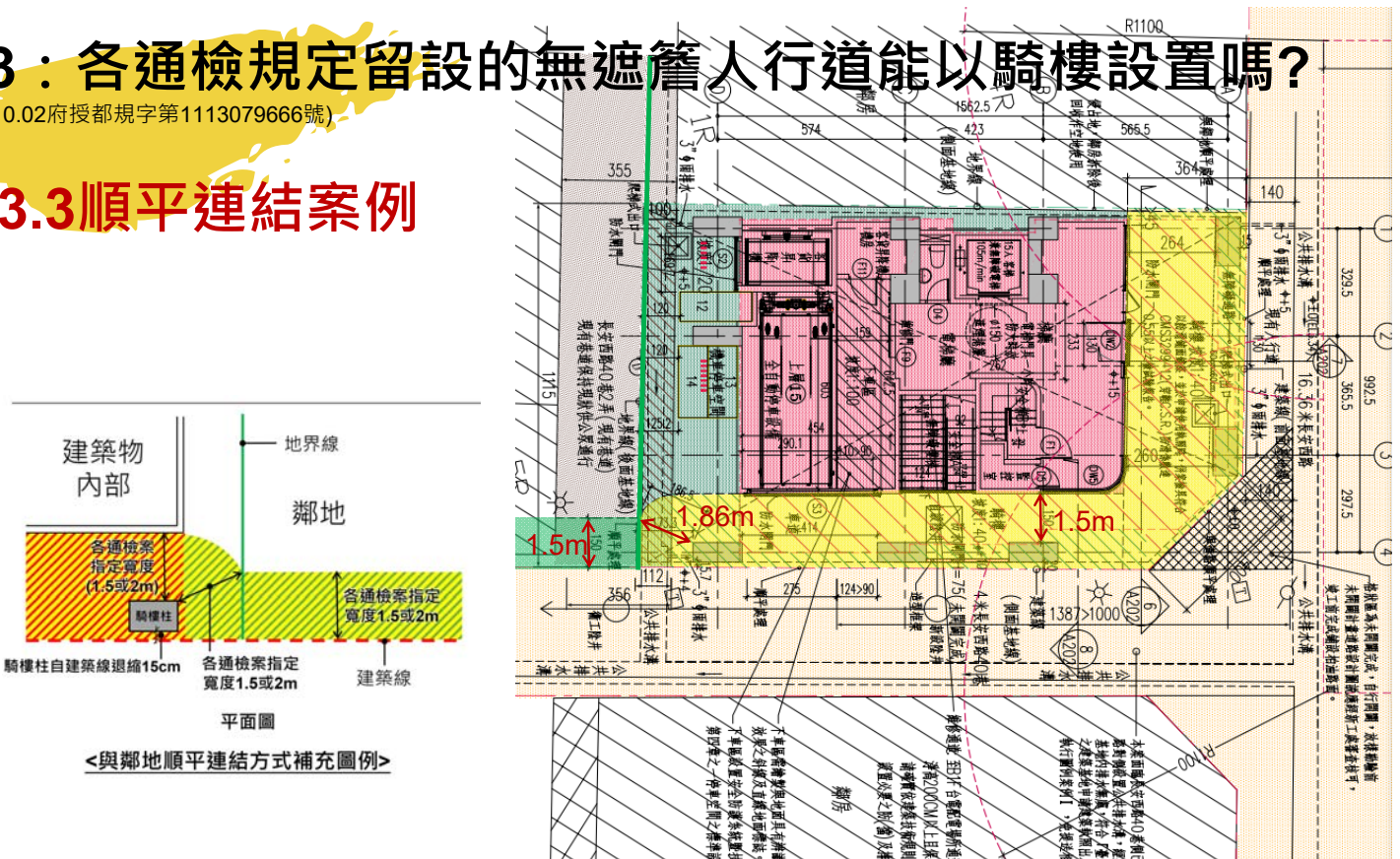
平面圖  
<與鄰地順平連結方式補充圖例>

- 依法定騎樓設置檢討
- 無遮簷人行道
- 計入建築面積及容積

# Q3：各通檢規定留設的無遮簷人行道能以騎樓設置嗎？

(111.10.02府授都規字第1113079666號)

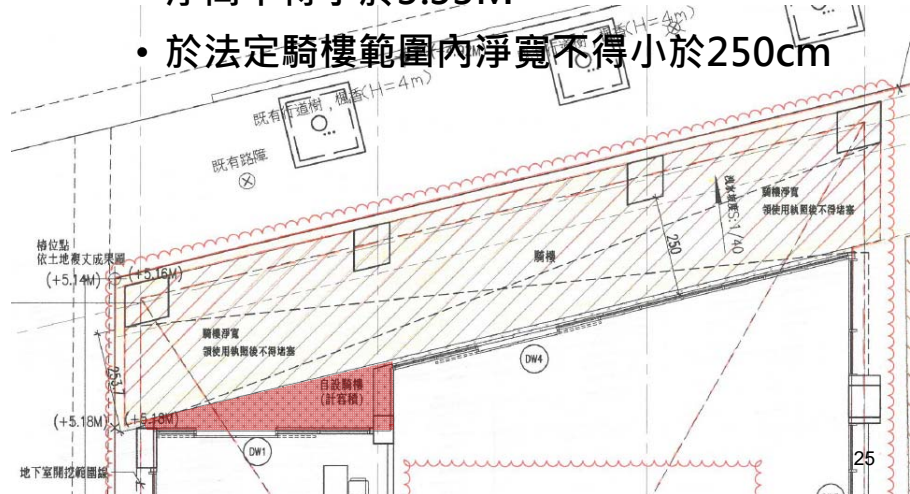
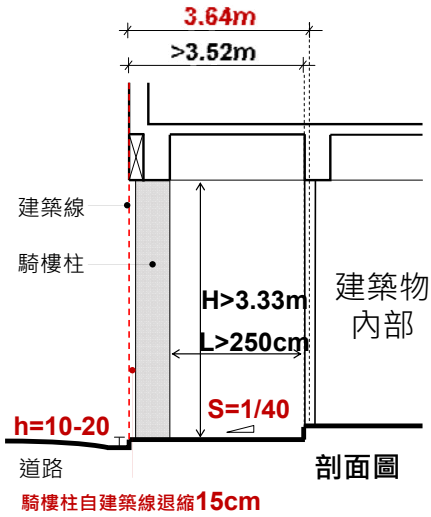
## A3.3順平連結案例



# 01

## 法定騎樓設置規定

- 騎樓牆面退縮3.64m
- 騎樓柱正面應自建築線退縮15cm
- 騎樓外緣應高出道路邊界處10~20cm
- 1/40瀉水坡度
- 外牆面與道路境界線應保持3.52M以上寬度
- 淨高不得小於3.33M
- 於法定騎樓範圍內淨寬不得小於250cm



# 01

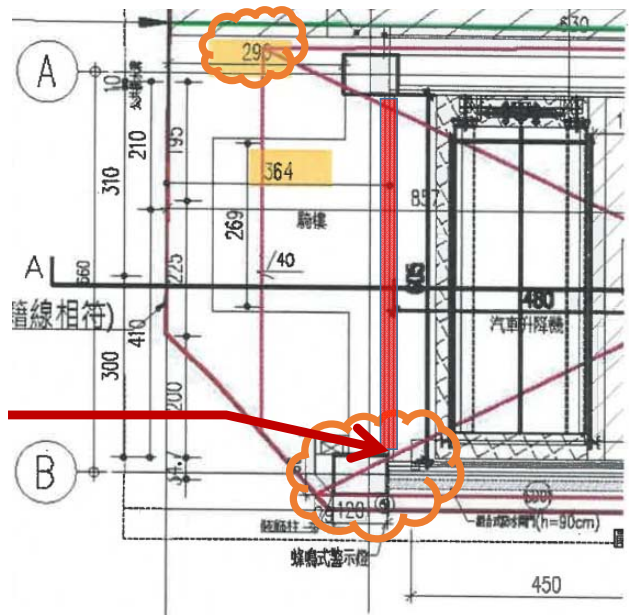
## 法定騎樓設置規定

352cm以上

§7-1-2、建築物地面層外牆面與道路境界線應保持三·五二公尺以上寬度。

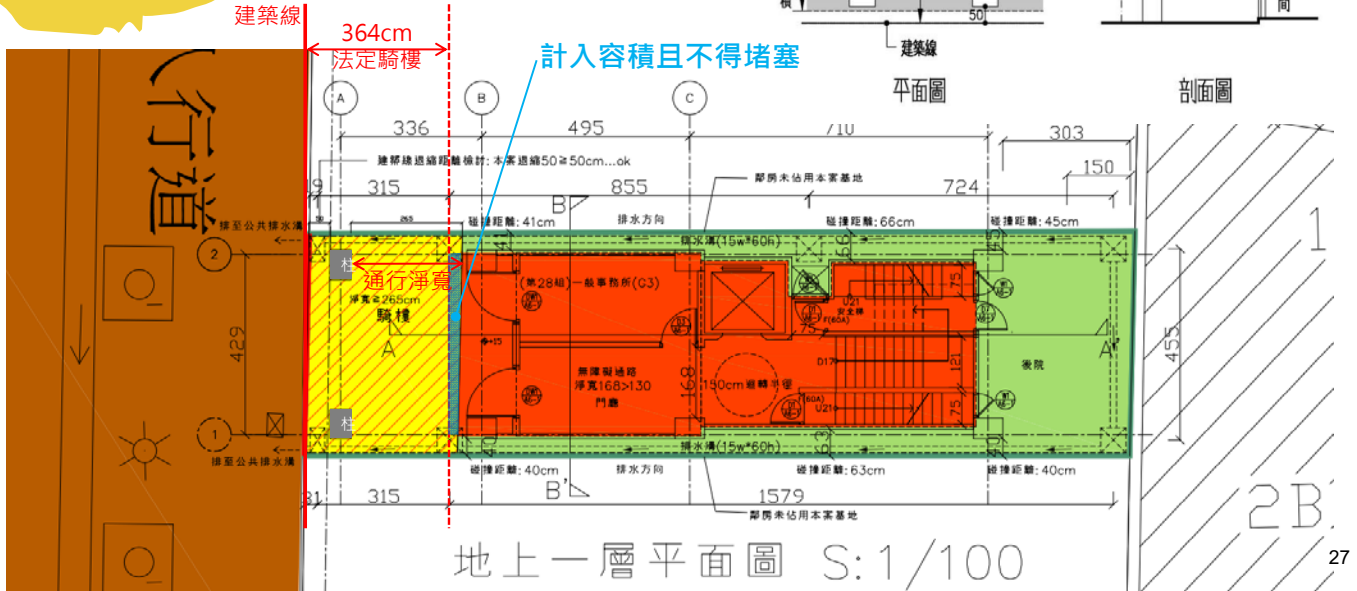
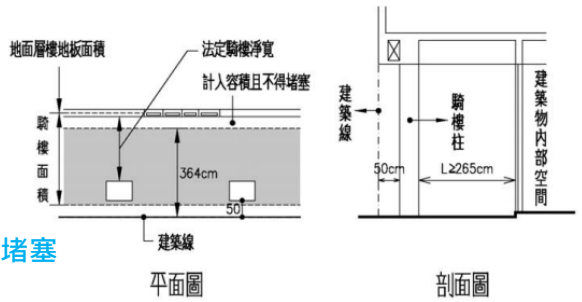
騎樓地面「外牆面」包含「柱面」應齊平

提會案例109.8上№1



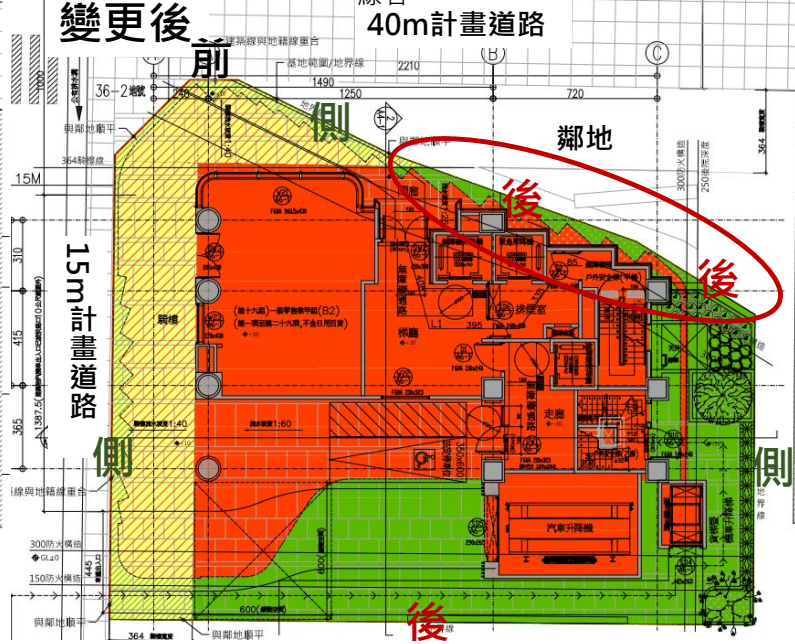
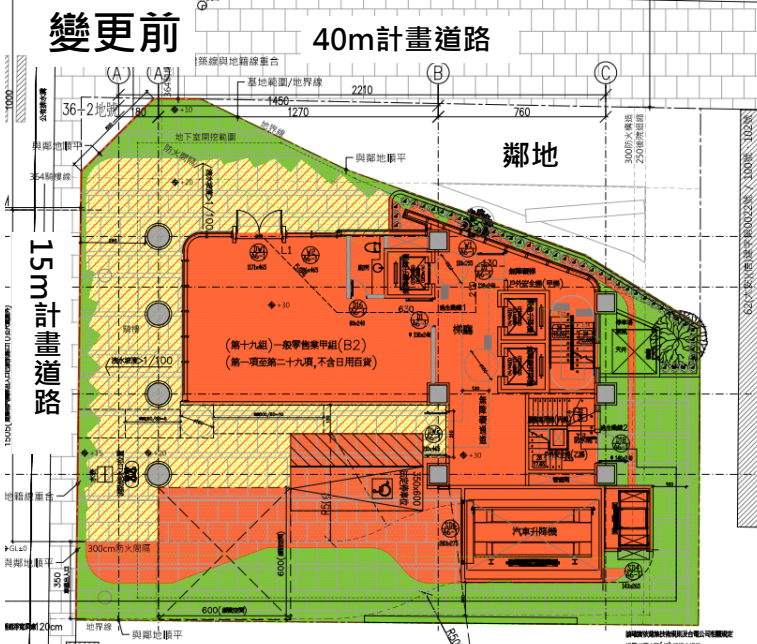
# 01 中山北路騎樓留設原則

中山北路部分路段依都市計畫說明書規定，應自建築線退縮50公分始能建築(一般路段僅需退縮15公分)·故於法定騎樓線深度範圍內，騎樓淨寬甚難達到法定寬度，為解決設計上之實質困難，故擬訂此原則。



**騎樓規定**  
 建管自治條例§7  
 騎樓牆面退縮3.64公尺  
 騎樓柱正面應自建築線退縮15cm  
 騎樓外緣應高出道路邊界處10~20cm  
 1/40瀉水坡度  
 外牆面與道路境界線應保持3.52m以上寬度  
 淨高不得小於3.33m  
 於法定騎樓範圍內淨寬不得小於250cm

**院落判別**  
 土管自治條例§2  
 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。  
 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。  
 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。





# 02

## 北向日照

### 臺北市建築物有效日照檢討辦法

111年7月15日臺北市府(111)府法綜字第1113028291號令修正發布第四條條文  
 109年11月6日臺北市府(109)府法綜字第1093051303號令訂定發布全文五條

# 02

## 北向日照

臺北市建築物有效日照  
 檢討辦法§ 4第1項



兩幢建物離的夠遠  
 面寬就可以分別檢討

### 誰要檢討?(原則)

- 本市新建或增建建築物**高度超過21公尺部分**，在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近之**住宅區**基地有一小時以上之有效日照。但符合下列情形之一者，不在此限：

### 誰不用檢討?(例外)

- 1.單幢+面寬<10m
- 2.退6m+面寬<20m

- 一、基地配置**單幢**建築物，且其投影於**北向面寬不超過10公尺**。
- 二、建築物外牆面自基地北向境界線**退縮6公尺以上淨距離**，且投影於北向**最大面寬合計不超過20公尺**。基地配置之各建築物，其相鄰間最外緣部位連線角度在十二點五度以上時，該相鄰建築物投影於北向之面寬得分別計算。

## 都要合併檢討(原則)

基地配置之各建築物，應合併檢討有效日照。但符合下列各款規定者，各建築物得個別檢討有效日照：

## 誰可分別檢討?(例外)

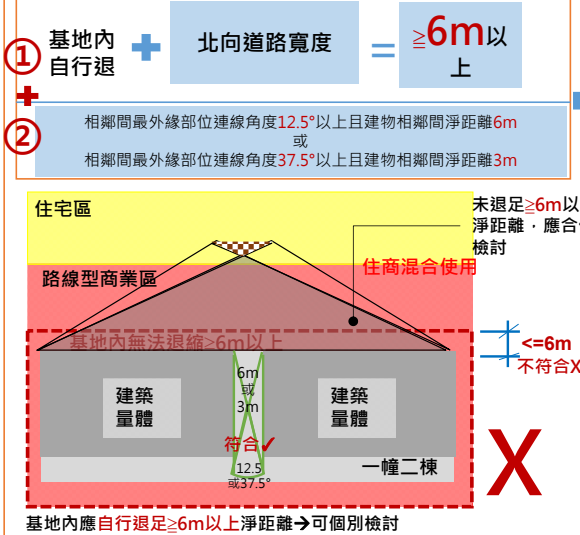
1. 退足6m(北側道路或路線商業區寬度可計入)
2. 兩幢建物離的夠遠

- ① 一、各建築物外牆面自基地北向境界線退縮6公尺以上淨距離，如基地北向鄰接道路或路線型商業區者，其北向道路或鄰接路線型商業區之寬度得合併計算退縮距離。
- ② 二、建築物相鄰間最外緣部位連線角度在12.5度以上，且建築物相鄰間淨距離在6公尺以上；或最外緣部位連線角度在37.5度以上，且建築物相鄰間淨距離在3公尺以上。

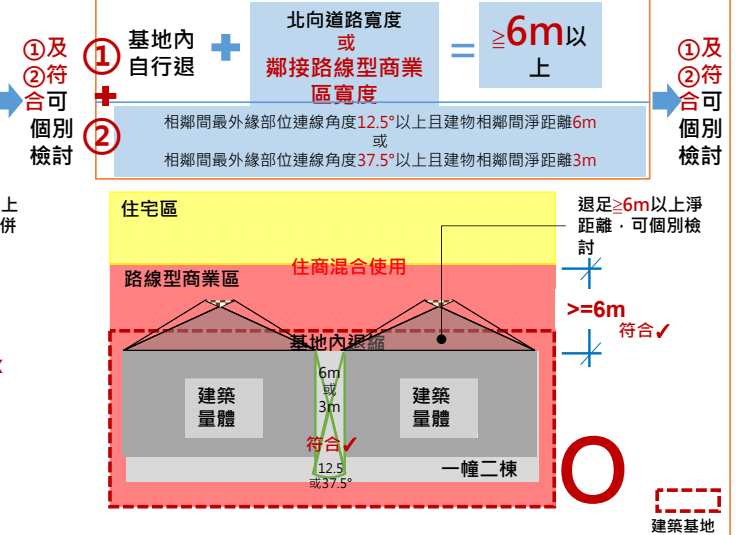
## 北向日照

臺北市建築物有效日照檢討辦法 § 4第2項

### 現行規定(放寬前)



### 修正規定(放寬後)



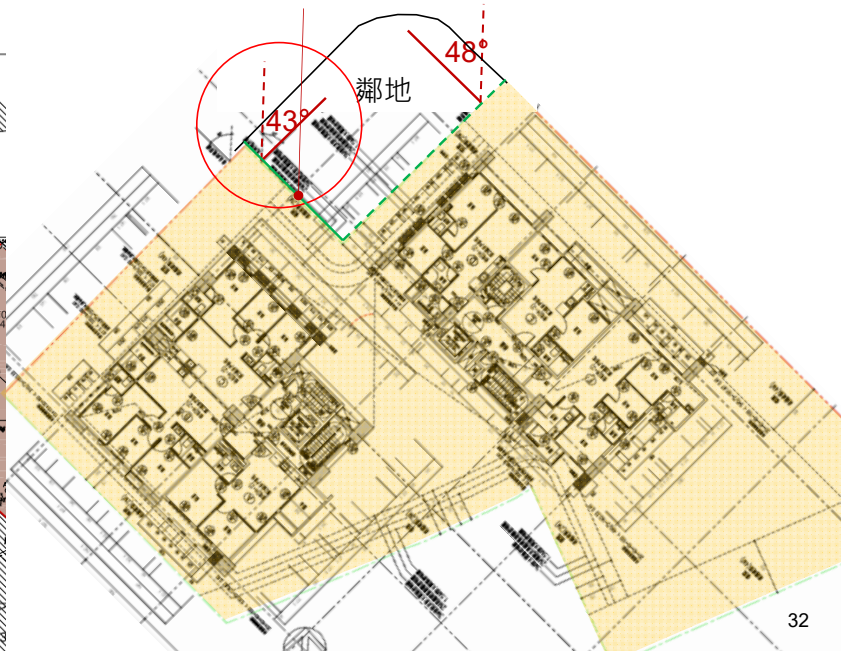
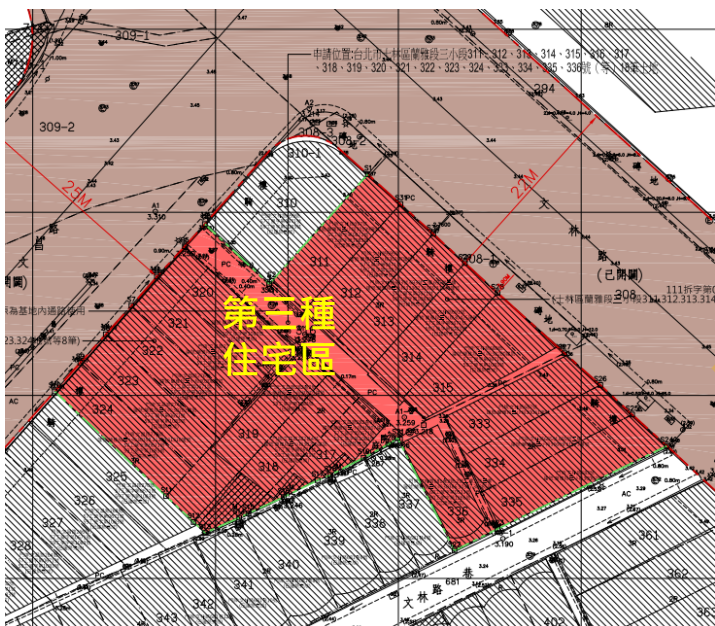
## 那些構造要檢討?

## 哪條是北向境界線?

臺北市建築物有效日照檢討辦法 § 4第3、4項

- 前二項檢討有效日照之建築物範圍，應包括不計入建築面積及建築物可產生日照陰影之部分。
- 基地境界線任一點之法線與正北向夾角在45度以下時，該境界線視為北向境界線。

$43^\circ < 45^\circ$  是北向境界線



# 03

## 停車空間

### 臺北市建築物附設停車空間設計指導原則

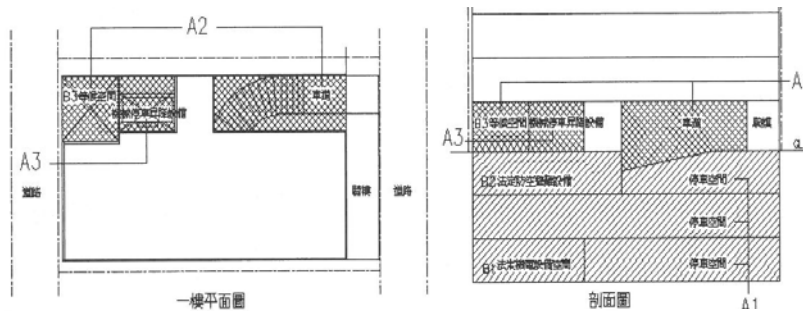
111年10月24日臺北市府都市發展局(111)北市都建字第1116183798號函修正

110年5月10日臺北市府都市發展局(110)北市都建字第11060195201號令訂定發布

## 臺北市停車空間容積計算方式

- ✓防空避難設備不得以實設面積扣除
- ✓機械車位應以垂直投影計算停車位數
- ✓屬機電設備空間方得免計容積
- ✓地下各層得設置4平方公尺之廁所
- ✓自設機車位不得扣抵容積!!

地下室開挖範圍內屬「防空避難設備」、「停車空間」、「機電設備空間」者應依下列圖例及計算式辦理。



A1：地下室各層停車空間樓地板面積：(B1F...BNF) ▨ 一樓免計容積部分  
 A2：地面層室內停車空間(含車道及等候空間) ▨ 地下層免計容積部分  
 A3：地面層機械停車升降設備  
 B1：法定機電設備空間(依技術規則162條檢討)  
 B2：法定防空避難設備(實設建築面積+騎樓面積)  
 B3：法定6M x 6M等候空間 → **技規第136條**  
 N1：實設停車位(依技術規則162條免計容積之停車空間)  
 N2：法定裝卸位  
 N3：法定機車位 → **亦即自設機車位不得扣容積**

容積檢討式：  
 $(A1+A2+A3) - (B1+B2+B3+N1 \times 40 + N2 \times 40 + N3 \times 4) = \text{應計入之容積樓地板面積(負值取零)}$

## 地面一層停車空間高度

- ✓設於**地面一層停車空間高度應以 4.2 公尺為限**,僅適用於設置平面停車位之停車空間。設置多層機械停車設備者,依實際需求合理設計。但經本市都市設計審議及都市更新審議通過案件不在此限。

## 法定空地設置汽、機車位

- ✓車位距**地界 3 公尺內且周圍係無透空圍牆高度 2 公尺以上者**,得設置於法定空地防火間隔內。(抽查彙編1-2-5、1-2-9)

## 停車空間通道

- ✓機房出入口外應留設**寬度 75 公分以上之維修通道**。

35

## 臺北市建築物附設停車空間設計指導原則

(修正第三、五、六、七點)

三、建築執照申請案，於地面層以上樓層附設室內汽車及機車停車空間者，應符合下列規定：

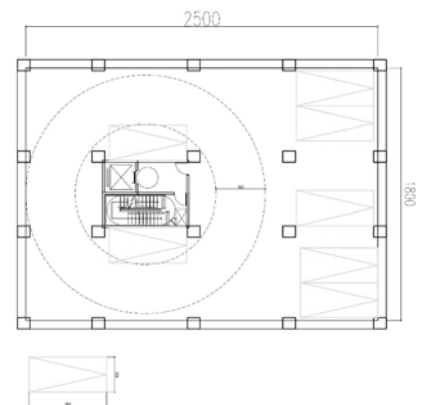
(一) **除無障礙停車位得設置於地面層外，公有建築物、農舍及建築基地面積在 450 平方公尺以下，且其寬度或深度任一邊未達 18 公尺者，得於地面層以上附設停車空間。**但依法留設騎樓或無遮簷人行道者，其寬度、深度及面積以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度、深度及面積計算之。

(二) 設置室內停車空間之樓地板面積合計不得超過 250 平方公尺。

(三) 室內停車空間及其他居室空間應分別集中設置，且與鄰接之室內其他用途及逃生避難路徑，均應以一小時以上防火時效且無開口**厚度達三十公分**以上之防火實牆區劃分隔，該停車空間**除車道外並得留設一處出入口**連接室內逃生避難路徑通往戶外，該出入口應設置具有一小時以上防火時效且具遮煙性能之防火門。

(四) 停車空間臨接**道路側及地界側之外牆、車道門及圍牆透空率，合計應達 70% 以上。**

放寬後，符合(二)~(四)：  
1. 無障車設於地面層  
2. 公有建築物  
3. 農舍  
4. <450m<sup>2</sup>，寬深任一邊<18m



36

# 臺北市建築物附設停車空間設計指導原則

(修正第三、五、六、七點)

於公寓大廈規約(草約)住戶應遵守之事項內加註：「十、本公寓大廈附設客貨昇降機升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。」，並列入執照注意事項附表列管。

## 六、有關機車停車空間之設置，依下列規定辦理：

- (一) 機車停車位尺寸：長220公分、寬90公分。
- (二) 機車車道：寬度為120公分以上，坡度不得超過1:8。
- (三) 機車客貨升降機：車廂尺寸為淨寬120公分、深240公分以上，且載重應符合 CNS 規範之客貨兩用升降機或其他符合 CNS 規範之升降機。
- (四) 機車位不得設置於斜坡上。
- (五) 原有合法建築物增設機車停車空間，應以坡道連接道(通路)者，其坡度不得大於1:6，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。

## 七、因用途、構造特殊，或其他不可歸責於申請人因素，以致適用本原則確有困難者，得經臺北市建造執照預審小組，審議通過後，得不適用本原則一部或全部之規定。

37

### 停車空間 相關函釋

#### 內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號  
 聯絡人：孫立言  
 聯絡電話：(02)87712345#2693  
 電子郵件：gogo@cpami.gov.tw  
 傳真：(02)87712709

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國111年7月1日  
 發文字號：營署建管字第1110042938號  
 類別：普通件  
 密等及解密條件或保密期限：  
 附件：

主旨：自行增設停車位是否無涉建築技術規則建築設計施工編第59條之1第3款集中設置規定1案，復請查照。

說明：

- 一、復朱文明建築師事務所111年6月6日城字第1110602號函。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第59條之1第3款規定：「停車空間部分或全部設置於建築物各層時，於各該層應集中設置，並以分間牆區劃用途……」，查上開規定目的為「鑑於違規使用之氾濫取締不易及避免購屋後糾紛」，自行增設之停車位仍應依上開規定第3款於各該層集中設置。

正本：朱文明建築師事務所、各直轄市及縣(市)政府、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、經濟部加工出口區管理處、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、交通部高速公路局、科技部新竹科學園區管理局、科技部中部科學園區管理局、科技部南部科學園區管理局、墾丁國家公園管理處、玉山國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、金門國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會

副本：本署建築管理組

2022/07/01  
交 換 文 章

#### 內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)  
 聯絡人：孫立言  
 聯絡電話：(02)87712345#2693  
 電子郵件：gogo@cpami.gov.tw  
 傳真：(02)87712709

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國111年6月23日  
 發文字號：內授營建管字第1110811228號  
 類別：普通件  
 密等及解密條件或保密期限：  
 附件：

主旨：建築技術規則建築設計施工編第59條之1執行疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復黃永祺建築師事務所111年6月8日(111)黃建所字第06001號函。
- 二、按「停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。」為建築技術規則建築設計施工編第59條之1第1款所明定，至裝卸位與停車位性質有別，不適用上開集中留設之規定。

正本：黃永祺建築師事務所、各直轄市及縣(市)政府、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、經濟部加工出口區管理處、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、交通部高速公路局、科技部新竹科學園區管理局、科技部中部科學園區管理局、科技部南部科學園區管理局、墾丁國家公園管理處、玉山國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、金門國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處

副本：中華民國全國建築師公會、本部營建署(建築管理組)

2022/06/24  
交 換 文 章

自設車位要在該層集中設置!

裝卸車位各宗基地自行留設(不適用二宗基地集中留設!)

# 04

## 山坡地相關

### 近期相關法令修正&函釋

# 04

## 山限區 臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定

- 一、山坡地應整體開發，其面積須在20,000平方公尺以上，但具左列情形之一者，得不受上述面積之限制：
- (一)計畫圖內所示之山坡地範圍其面積不足20,000平方公尺者。
  - (二)計畫圖內所劃定之山坡地範圍，其中部分經整體開發後，所剩餘未開發之土地面積不足20,000平方公尺者，但應配合已開發部分整體規劃。
  - (三)為應都市發展需要，所開闢之各類都市計畫公共設施用地。
  - (四)以整個都市計畫街廓為開發單元，或同一街廓內適用本規定之山坡地做整體開發使用者，但應同時配合開闢臨接計畫道路及排水系統。
  - (五)臨接已開闢完成之都市計畫道路，或併同於申請案開闢都市計畫道路者，其面臨該道路進深30公尺範圍內面積在2,000平方公尺以上，且**不影響整體開發者**。
  - (六)計畫圖內（不含保變住地區）所示之山坡地範圍，領有使用執照、依臺北市拆除合法建築物贖餘部分就地整建自治條例規定領有**臺北市政府工務局核發之完工證明**或於民國60年12月22日建築法修正公布前領有建造或營造執照，並興建完成之現存建築物於原建築基地範圍申請建造者。
  - (七)屬臺北市建築管理自治條例所稱之舊有合法建築物者，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。
  - (八)基地與同一街廓內鄰接之土地（以下簡稱鄰地）併計後符合本點第一款、第二款或第五款規定，經協調鄰地不願意與基地合併開發，且基地面積大於鄰地面積，並具下列情形之一：
    - 1. 鄰地屬臺北市畸零地使用自治條例所稱畸零地，且基地為鄰地之唯一合併地
    - 2. 同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計畫道路，且鄰地之每筆地號土地未有平均坡度超過30%之情形。
    - 3. 同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計畫道路且平均坡度小於30%之土地面積均大於各自土地總面積50%。
  - (九)鄰地皆為公有土地，管理機關無法辦理讓售。

110.12.3

106.7.1

110.12.3

110.12.3

# 04 山限區

## 臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定

二、基地內原自然地形平均坡度超過30%者，除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂及擋土安全之水土保持設施外，不得開挖整地及作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率，但得計入開發面積。民國88年6月7日前已完成市地重劃及區段徵收地區，不在此限。

坡度30%以上：1.只能配排水、截水溝或滯洪、沉砂及擋土5種水保設施!  
2.不能整地(做景觀也不行!)  
3.不能計建蔽&容積

三、基地臨接未開闢都市計畫道路部分，申請者應自行開闢完成並供公眾通行為原則。但對基地環境有影響之虞者，其道路開闢型式及寬度等，得送「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，並經本府核准者，得不受本項原則規定及「市區道路及附屬工程設計標準」第28條之限制。

山限區要開闢道路!  
只是可以都審突破通案道路設計標準。

六、山坡地範圍內之開發案，須先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，取得開發許可。

山限區要都審!

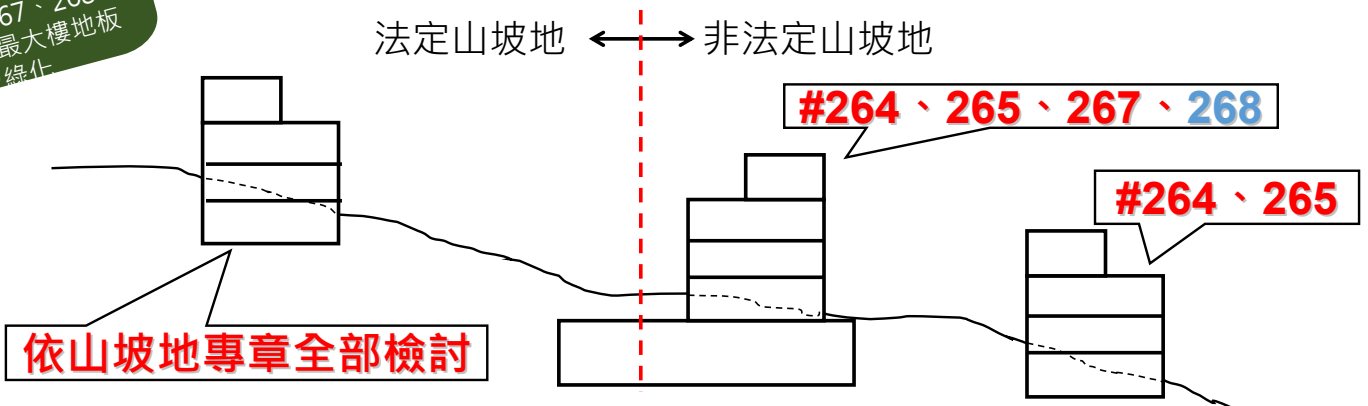
### 107.08.21基地範圍包含「法定山坡地及非法定山坡地」山坡地專章檢討

三、建築基地範圍包含「法定山坡地及非法定山坡地」時，其建築物依本規則第264條、第265條、267條及268條之檢討方式如下：

- (一) 座落於「非法定山坡地」之建築物(含地下室範圍)，基於建築基地整體安全考量，應依本規則第264條、第265條檢討辦理。至第267條及第268條僅係規範建築物之地下各層最大樓地板面積及高度限制，故免予檢討適用。
- (二) 座落於「法定山坡地及非法定山坡地」之整幢建築物(含地下室範圍)，基於建築基地整體安全及建築物整體設計考量，應依本規則第264條、第265條、第267條及第268條檢討辦理。
- (三) 基地位處都市計畫、區域計畫或國家公園計畫另有規定者，依其規定。

非山坡地：  
檢討264、265擋土牆退縮距離

山坡地+非山坡地：  
1.檢討264、265擋土牆退縮距離  
2.檢討267、268地下各層最大樓地板面積及綠化



# 04 山坡地坡度分析三張圖怎麼畫？

96.12.17本市山坡地檢討坡度坡向分析、開發強度分析及建物配置分析之底圖及圖說繪製原則

1. 「坡度坡向分析」底圖：用專業技師簽證之現況實測地形圖。
2. 「開發強度分析」底圖：依山開規定用政府出版之最新實測地形圖。
3. 「建物配置分析」(指允建建築面積及允建容積量範圍內之建築物配置)底圖：用專業技師簽證之現況實測地形圖。
4. 山開規定的山限區檢討基地平均坡度之**坵塊邊長5~10公尺**。
5. 圖說補充繪製方式：坵塊邊長、等高線內插、坵塊套疊原則及計算注意事項。
6. 山坡地實測地形圖應依88年公告修訂「本市山坡地開發建築要點」時政府機關出版之最新實測地形圖(實際測量時間為民國80年至84年本府航空攝影測量方法測繪之數值地形圖)為依據。

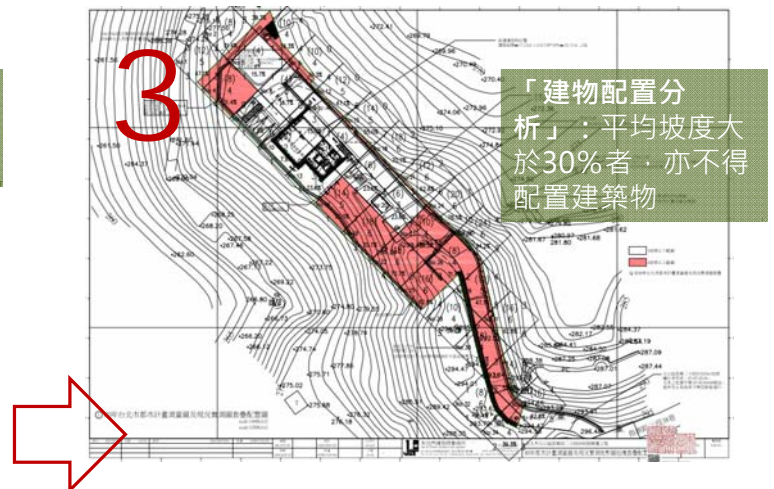
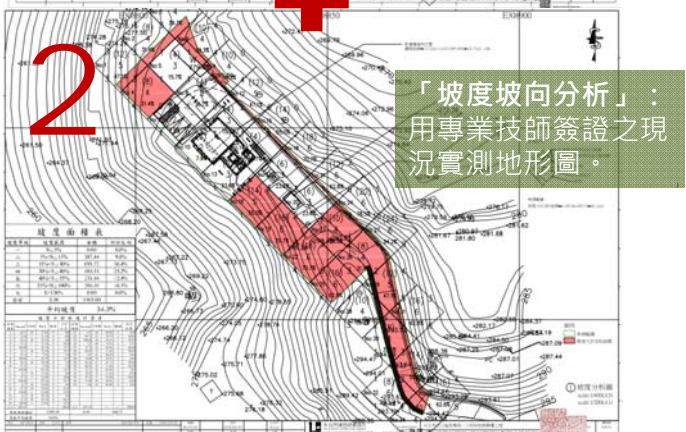
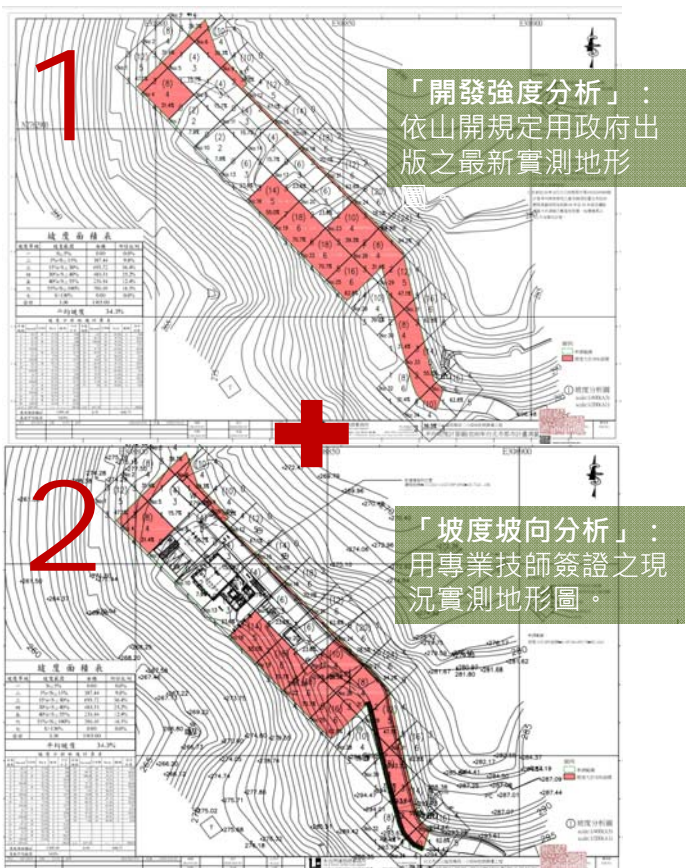
98.2.18修正96年三張圖之底圖及圖說繪製原則

1. 「開發強度分析」底圖：以政府出版之地形圖為依據，計算遮蔽、容積開發量及平均坡度，所計算之方格坵塊圖中，**平均坡度大於30%者，不得配置建築物**。
2. 「建物配置分析」：以「開發強度分析」所得開發量及可配置建築範圍，以技師簽證之實測地形圖為底圖，再次核計範圍內之坵塊坡度(套新底圖後)，繪製建築計畫，**平均坡度大於30%者，亦不得配置建築物**。
3. 於檢討「開發強度分析」及「建物配置分析」時，計算平均坡度之底圖，**方格尺度及放置格位位置，均應相同**。

104.6.11臺北市山坡地1/1000數值地形圖地面測量作業規範

**山坡地+山限區請建雜照**：應檢附經開業之專業測量技師簽證之實測地形圖及報告書之規定。

43



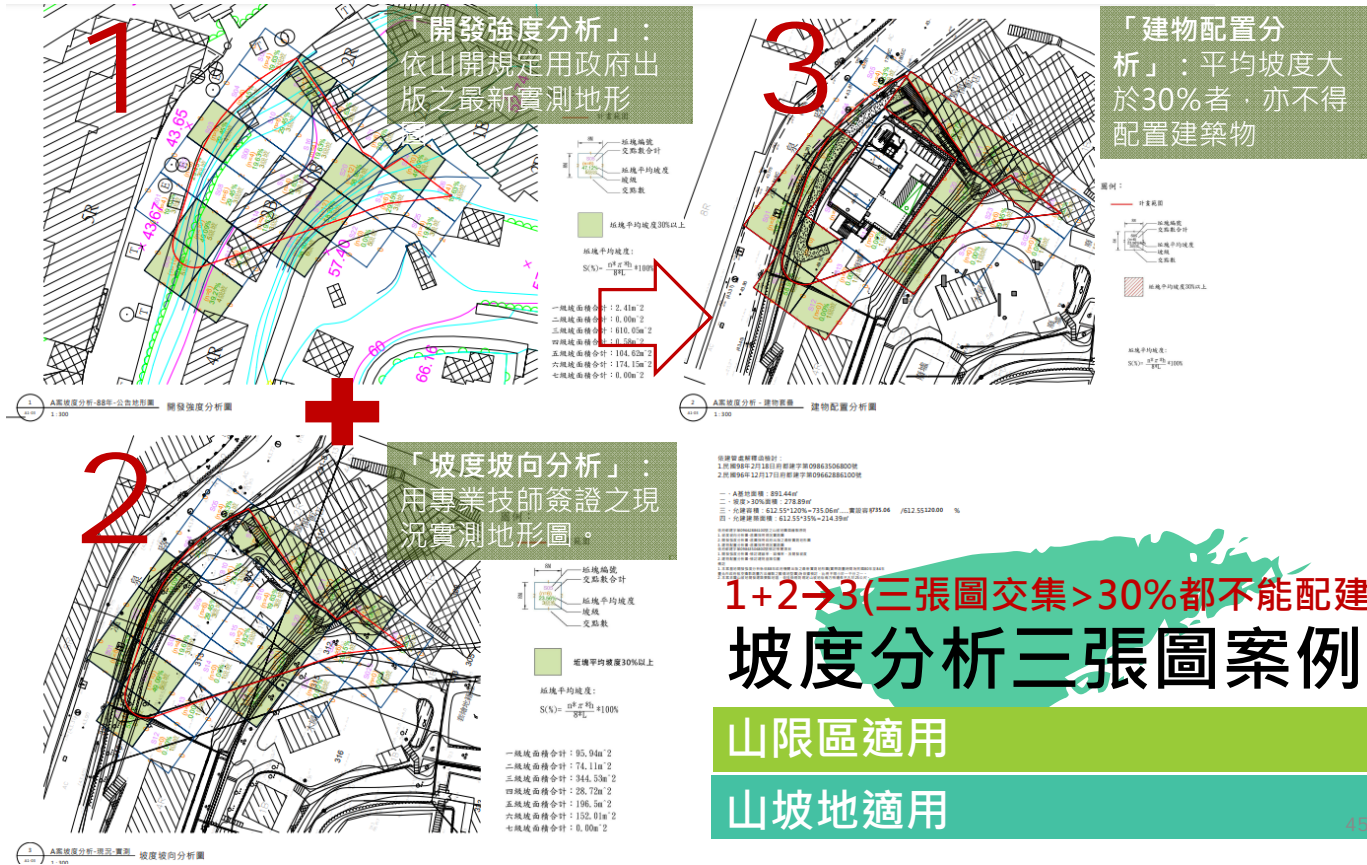
1+2→3(三張圖坡度>30%範圍相同)  
**坡度分析三張圖案例**

山限區適用

山坡地適用

44

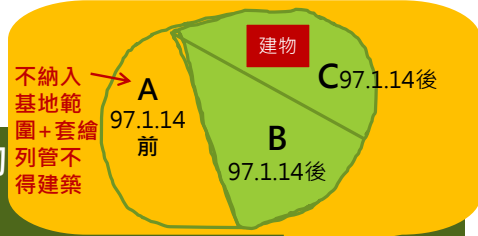




# 04 近期山坡地相關法規變動

申請水保審查範圍應與原坐落土地範圍一致

110.11.01臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點 (修正第二、三、五、六點)



初始坐落地號怎麼認

二、原有合法建築物之整建，包括拆除後之新建、增建、改建或修建，限於原有合法建築物**初始**坐落土地內，並以一門牌一幢為原則，但得為獨立住宅或雙併住宅。申請雙併住宅應以編有門牌之二幢或二戶以上原有合法建築物共同提出申請。

前項之門牌，限為本要點中華民國75年5月12日生效前已編訂在案者。

第一項原有合法建築物初始坐落土地之認定如下：

(一) 領有使用執照者，應以使用執照及其圖說所載建築基地土地為基準。但於中華民國72年4月26日以前領有使用執照之建築基地有二幢以上建築物，得以各建築物坐落之建築基地為基準。

(二) 依台北市原有農舍臨時整建要點規定取得使用許可(以下簡稱農備使)者，應以**使用許可及其圖說所載建築基地土地為基準**。

(三) 非屬前二款者，應比對都市計畫發布實施前之地形圖與地籍圖作為**初始坐落土地檢討範圍**。

前項第三款之原有合法建築物初始坐落土地，於中華民國97年1月14日前已辦理地籍分割者，於原有合法建築物申請整建時，得以分割後之地號為申請建築基地，惟原初始坐落土地中未有原有合法建築物所在之地號，由臺北市建築管理工程處予以套繪列管，不得申請建築；於中華民國**97年1月14日**以後辦理地籍分割者，經分割之初始坐落土地，不論地籍異動及申請案件時間，均應納入申請建築基地範圍。

原有合法建築物之整建，其**初始坐落土地**得合併鄰接未建築土地，納入申請建築基地範圍，惟該鄰地僅得配置下列設施，且不得納入核算建蔽率，於未來整建時亦同：

- (一) 水土保持設施。
- (二) 停車空間。但該停車空間不可有頂蓋、樑柱、牆壁及機械停車設備。

前項初始坐落土地條件特殊、建築物配置困難或有建築安全疑慮，經臺北市政府都市發展局(以下簡稱都發局)同意者，建築物得配置於鄰地。

# 04 近期山坡地相關法規變動

- 1. 持續存在&現實存在
- 2. 排除：重請建照、修正前已領拆照已拆
- 3. 可整建併認合法房屋

## 110.11.01 臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點 (修正第二、三、五、六點)

三、申請整建之原有合法建築物，應符合下列規定：

(一) 已領有使用執照、農備使或依臺北市建築管理自治條例第三十五條規定認定為原有合法建築物。

(二) 原有合法建築物於申請整建時，仍繼續存在。

依本要點據以核發之建造執照，於建築期限內依法拆除原有合法建築物，嗣建造執照失效後，於原建築基地範圍重新申請建造執照時，不受前項規定之限制。

本要點中華民國110年0月0日修正生效前領得拆除執照之建築物已拆除，惟拆除執照卷內資料可佐證建築物屬原有合法建築物，並經建築師、土木技師或結構工程工業技師認定係因天災、不可抗力、結構安全或影響居住環境品質之因素，致須立即拆除之案件，不受第一項第二款規定之限制。

依第一項規定申請整建，同時涉及認定合法建築物者，得合併於原有合法建築物整建申請案辦理。

五、申請整建之建築基地，應臨接都市計畫道路、其他可供通行之道路或通路，寬度至少為2.5公尺。但建築基地附設停車空間者，寬度至少為3.5公尺。

應辦理會勘&簡化

- 1. 有計畫道路
- 2. 無計畫道路：通路至少2.5m、有車位通路3.5m

六、申請整建時，應由都發局會同臺北市政府產業發展局、臺北市政府工務局大地工程處及轄區區公所、戶政事務所派員實地會勘。但領有使用執照、農備使或已依臺北市建築管理自治條例第三十五條規定認定原有合法建築物者，會勘時無須區公所及戶政事務所與會。

- 鄰地A<2000m<sup>2</sup>→整體規劃、分期開發
- 1. 納入開發範圍
  - 2. 充分告知鄰地所有權人且作成紀錄
  - 3. 都審認定不影響鄰地動線及建物配置合理性

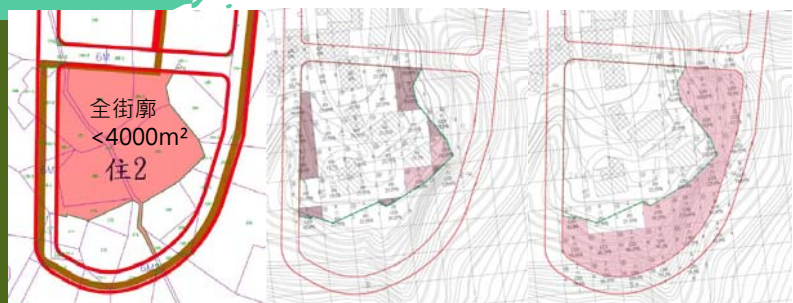
## 111.04.06 「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第一點第五款規定後段之「不影響整體開發」認定方式

(五) 臨接已開闢完成之都市計畫道路，或併同於申請案開闢都市計畫道路者，其面臨該道路進深30公尺範圍內面積在2,000平方公尺以上，且不影響整體開發者。

一、.....按其中第一點第五款後段「不影響整體開發」規定，其意旨係考量坡地水保、排水等設施，宜整體規劃以確保坡地開發安全性；另顧及人民財產權部分，申請基地應併同考量基地與同一街廓未開發鄰地之基地條件，不致造成申請基地先行開發而影響未開發鄰地之合理利用。

二、承前述，為符合山坡地整體開發之立法意旨，並考量個案申請基地條件不一，爰有關山開規定第一點第五款規定「不影響整體開發」之認定原則說明如下：

# 近期山坡地相關法規變動



- (一) 開發基地所在同一街廓剩餘未開發鄰地面積達2,000平方公尺以上者，因面積較大仍得依前揭山開規定第一點第二款規定檢討，爰得認開發基地不影響整體開發。
- (二) 倘開發基地所在同一街廓未開發鄰地面積小於2,000平方公尺，開發基地申請人須以「整體規劃、分期開發」方式，將同一街廓剩餘未開發土地納入開發範圍，並將規劃方案充分告知鄰地土地所有權人且作成紀錄後，經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議認定未影響鄰地出入動線及鄰地建築物配置合理性，始得視為不影響整體開發。

# 04 近期山坡地相關法規變動

110.03.08都市發展局技術會報會紀  
「保護區原地貌」認定方式

除生態工法水保設施外，其餘均應計入變動地貌面積。

二、原地貌之立法原意，應在於管制開發強度及維持自然景觀，因此對於原地貌之認定，除了消極的不開發作為，建議應導入積極的保育防災及生態景觀維護理念。本案涉及多項有關原地貌之認定疑義，決議如下：

(一)新施作之水土保持設施，倘以砌石、草溝、農塘、造林或植生等順應原地形之自然生態方式設置，經本府工務局大地工程處審核確認，得不計入變更地貌面積；非上述之水保設施無論是否裸露於地表皆須計入變動地貌面積。

(二)基地內其他整地行為（如基地內通路、消防通道、車道、停車位、台階、退縮人行道等）均應依規定計入變動地貌面積。不論是否裸露於地表，地下室應已開發範圍之投影面積全數計入變動地貌面積。

111.10.27工務局水利處

「鄰接山坡地」建築執照之排水  
審查適用範圍

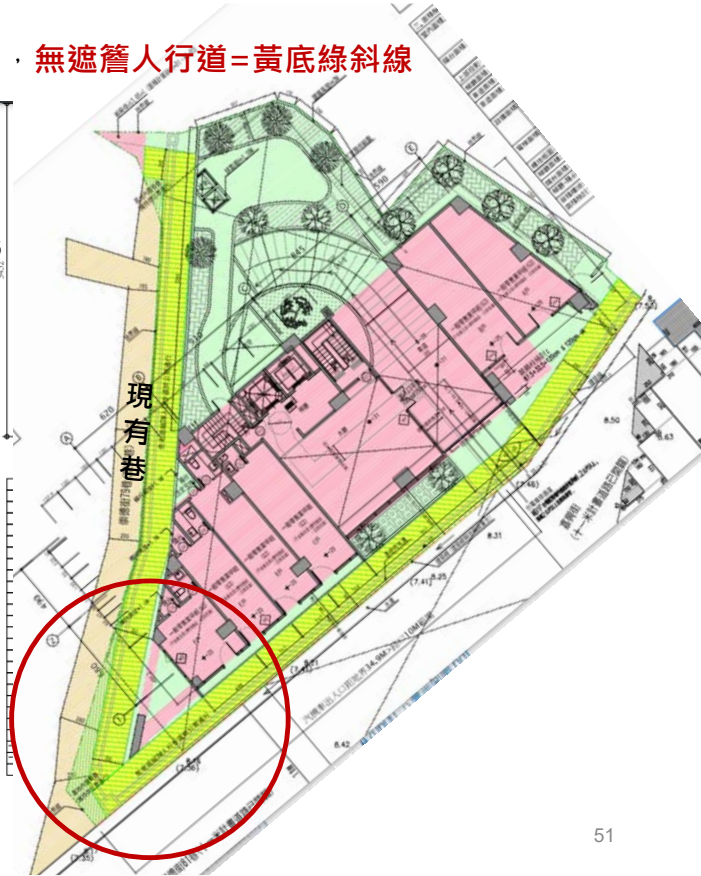
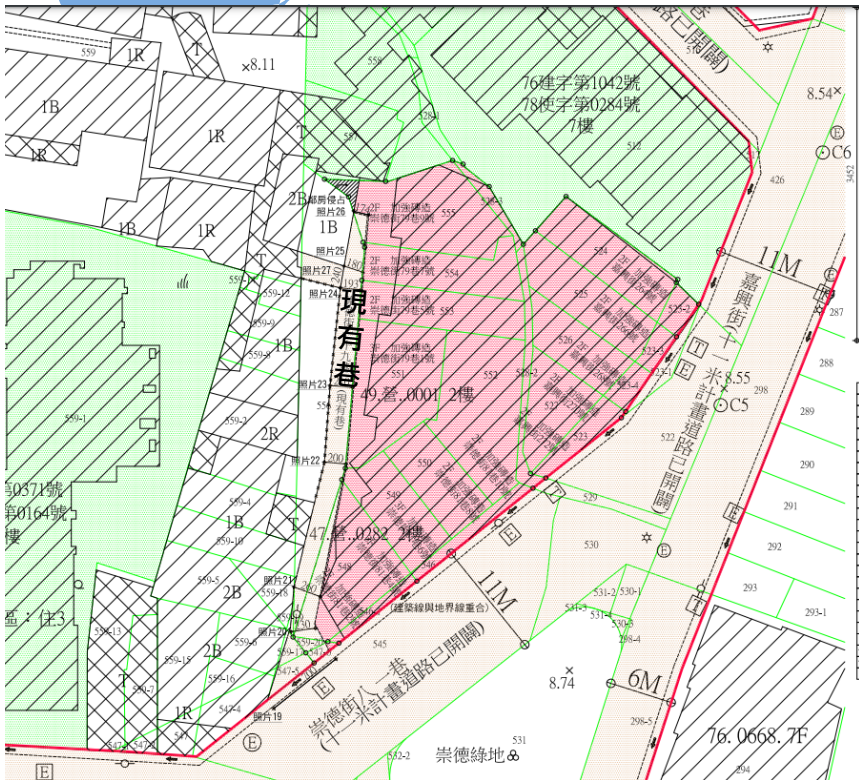
二、原...基地建築線距山坡地地界線於25公尺以內之建築開發案者（含毗鄰山坡地之建築開發案），於建造執照申請階段即需會辦本局水利處，...

三、惟經檢討前開「基地建築線」修正為「建築基地境界線」，即適用對象為建築基地境界線距本市山坡地界線25公尺以內（含毗鄰山坡地）之建築開發案者，於建造執照申請階段即需會辦本局水利處。而本局水利處「鄰接山坡地」排水審查，除雨水漫流至道路外，須就建築基地綜整檢視，考量社區整體排水量、山坡地雨水等流經社區之排水量，以維社區及鄰接山坡地之整體安全。

鄰近山坡地25公尺要排水審查，以基地境界線起算。

# 05 危老相關

**危老案退縮標示：自道路境界線&現有巷道「邊界」起，無遮簷人行道=黃底綠斜線**



51

**危老案&消防救災活動空間**

臺北市都市發展局 函  
 臺北市信義區市府路  
 臺北市建築管理工程處建照科 承辦人：吳欣淵  
 電話：02-27208889轉8369  
 電子信箱：bm3097@mail.taipei.gov.tw  
 中華民國111年10月11日  
 發文字號：北市都授建字第1116181253號  
 類別：普通件  
 密等及解密條件或保密期限：  
 附件：

主旨：有關本市都市危險及老舊建築物重建計畫之新建案件，依內政部訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」確有困難者，其消防車輛救災活動空間之縮減及個案審查方式，詳如說明，請查照。

- 說明：
- 一、屬都市危險及老舊建築物重建條例申請重建之新建建築物，因基地外部條件規劃救災活動空間確有困難者，得依下列規定檢討：
    - (一)五層以下建築物設置主動式（火警自動警報設備、緊急廣播設備、全棟自動撤水設備等）及輔助式消防安全設備（連結送水管、消防專用蓄水池等），並規劃4.1公尺以上淨寬之救災活動空間者，消防車輛通行之道路或通路至少應保持2.5公尺以上之淨寬、4.5公尺以上之淨高。
    - (二)六層以上建築物設置主動式（火警自動警報設備、緊急廣播設備、全棟自動撤水設備等）及輔助式消防安全設備（連結送水管、消防專用蓄水池、排煙設備等）者，消防車輛通行之道路或通路至少應保持3.5公尺以上之淨寬、4.5公尺以上之淨高。
    - (三)供雲梯消防車救災活動空間需求如下：
      - 1、六層以上未達十層之建築物，並增設下列項目者

至少應留設寬6公尺、長12公尺以上：

- (1)設置兩座直通樓梯(至少一座為特別安全梯或戶外安全梯)。
- (2)全棟裝修材料為耐燃一級材料，分戶牆以具一小時以上防火時效之防火門窗區劃分隔。
- (3)設置火警自動警報設備、緊急廣播設備、全棟自動撤水設備及消防搶救上之必要設備(連結送水管、消防專用蓄水池、排煙設備等)。

2、十層以上之建築物，並增設下列項目者，至少應留設寬8公尺、長15公尺以上：

- (1)設置兩座直通樓梯(至少一座為特別安全梯或戶外安全梯)。
- (2)設置緊急昇降機。
- (3)全棟裝修材料為耐燃一級材料，分戶牆以具一小時以上防火時效之防火門窗區劃分隔。
- (4)設置火警自動警報設備、緊急廣播設備、全棟自動撤水設備及消防搶救上之必要設備(連結送水管、消防專用蓄水池、排煙設備、緊急電源插座等)。

- 二、無法符合前項規定者，得依「臺北市建造執照預審小組作業要點」規定申請預審，本函發布前已申請預審之案件，後續得依預審結果辦理。
- 三、本案納入本局111年臺北市建築法令函釋彙編第055號，目錄第一組編號第030號。
- 四、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會  
 副本：臺北市消防局

52

地址：臺北信義區市府路1號9樓南區  
承辦人：鄭宇鈞  
電話：02-27208889/1999轉8271  
傳真：02-27593317  
電子信箱：ud4-10962yuh@gov.tw

# 危老+海砂屋重建+都更： 高度比1:5得合併道路對側永久性空地檢討

地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓  
承辦人：魏良翰  
電話：022781-5696轉3072  
電子信箱：vg0377@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國111年3月10日  
發文字號：府授都規字第1113018778號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

危老

主旨：有關貴事務所函詢依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」實地重建者，其建築物之高度比認定疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依本市建築管理工程處111年2月22日北市都建照字第1106070727號移文單辦理兼復貴事務所110年12月28日110創字第122801號函。
- 二、查土管自治條例第95條之3規定原意，係放寬各使用分區內建築物高度比之斜率，並無限制不得適用第12、13條規定之意，且第12、13條規定屬高度比計算方式，建築物高度比係土管自治條例檢討者，均應一體適用前開規定，故危老建築基地高度比依土管自治條例第95條之3規定檢討者，應得比照第12條規定辦理。
- 三、另查本府109年9月21日府授都規字第1093085835號函釋（略以）：「三、有關所詢土管自治條例第95條之3與第26條涉及建築物高度比法令適用疑義一節，考量土管自治條例第95條之3規定屬危老條例授權所訂之「得」予放寬規範，自得依土管自治條例第26條規定檢討建築物高度比。」，故住宅區內危老建築物依前開函釋規定，高度比得依土管自治條例第95條之3檢討，或依第11條及第12條規定檢討。
- 四、爰有關所詢住宅區內危老建築基地面前道路對側有永久性空地時高度比之檢討方式一節，得擇依土管自治條例第95條之3或第11條規定檢討，並皆得依第12條規定辦理。

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

發文日期：中華民國111年6月20日  
發文字號：北市都建字第1116141560號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

海砂屋

主旨：有關高氯離子建築物重建建築基地面前道路對側為永久性空地時高度比之檢討方式一案，請查照。

說明：

- 一、依本局111年5月25日北市都規字第1113025619號函彙續辦理。
- 二、為維公共安全，加速本市高氯離子混凝土建築物拆除重建，申請拆除重建之建築基地面前道路對側有永久性空地時高度比之檢討方式一節，依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第7條「建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍」規定得併依臺北市土地使用分區管制自治條例第12條檢討。
- 三、本案納入111年臺北市建築法令函釋彙編第111034號，目錄第9組編號第006號。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會  
副本：臺北市府都市發展局都市規劃科

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國111年8月23日  
發文字號：府授都新字第1116021580號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

都更

主旨：有關都市更新案建築基地面前道路對側為公園、綠地、廣場等空地時高度比檢討疑義一案，請查照。

說明：

- 一、依本府都市發展局案陳該局111年7月25日「為合作金庫資產管理股份有限公司擔任實地者擬具之『擬訂臺北市大安區仁愛段五小段480地號等2筆（原1筆）土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案』高度比檢討疑義研商會議」會議紀錄辦理。
- 二、本市都市更新案之適用應以臺北市都市更新自治條例為優先，該自治條例未明文規定時，則適用臺北市土地使用分區管制自治條例。
- 三、按臺北市都市更新自治條例第18條規定：「都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。...」，都市更新案申請放寬高度限制時，依前開規定僅「就其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍」特別規定，有關旨揭事項經查臺北市都市更新自治條例並未明文，爰得依臺北市土地使用分區管制自治條例第12條規定檢討。
- 四、本案請各公會轉知會員知悉辦理。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會  
副本：臺北市府法律局(請協助刊登臺北市法規查詢系統)、臺北市政府秘書處(請協助刊登公報)、臺北市府都市發展局都市規劃科、臺北市府都市發展局都市設計科、臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處

## 危老&土管95-3內涉及建蔽率及高度放寬認定

108年5月7日府授都規字第1083038895號

- ✓ **建蔽率放寬**部分，.....，**分區名稱含「住宅」文字（如○○住宅特定專用區），且都市計畫書載明建蔽率規定與土管第十條規定之第二種住宅區至第四種住宅區、住宅加級地區相同，.....，得放寬建築物建蔽率。**
- ✓ **本市商業區通盤檢討案所變更劃設之商特區，於108年10月25日起亦可適用。** (修正)
- ✓ **高度放寬**部分，都市計畫書載明**高度規定與土管第十一條之一第一種住宅區、第二種住宅區相同，或敘明比照者**，視同土管第九十五條之三第一項第一款「第一種住宅區」或「第二種住宅區」，而**得依該款規定放寬建築物高度。**

# 06

## 其他

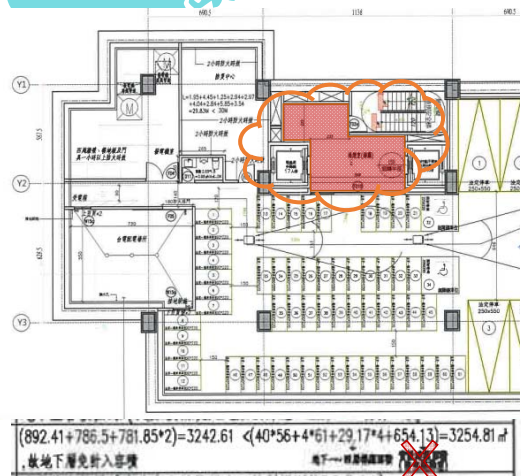
# 06

## 歷史建築其建蔽率計算仍須回歸法令規定

106年3月24日北市文化文資字第10632869500號

「『古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用，於適用建築、消防相關法令有困難時，所有人、使用人或管理人除修復或再利用計畫外，應基於該文化資產保存目標與基地環境致災風險分析，提出因應計畫，送主管機關核准』，均係指與當地土地使用分區管制規定不符或適用建築、消防相關法令有困難之情形，得有相關措施，其**未規範古蹟或歷史建築作為公共空間開放使用，即有建蔽率之相關排除規定**，爰有關建蔽率之計算仍應回歸其相關法令之規定。」

## §162 地下室容積計算



提會案例108.12上N<sup>01</sup>

- 地下各層梯廳依技規§162，是否可檢討「免計當層10%樓地板面積」

決議：不可免計



# 策略性產業 使用組別&項目

## 臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓(南區)  
承辦人：廖偉忠  
電話：02-27208889/1999轉8266  
傳真：02-27593317  
電子信箱：udd-43309@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國111年9月22日  
發文字號：北市都規字第1113073251號  
送別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴處函詢本市土地使用分區管制自治條例策略性產業使用組及使用項目疑義一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處111年9月16日北市都建照字第1116173653號函。
- 二、為輔導傳統工業區轉型，扶植本府認定之策略性產業得於工業區內附條件設置，旨揭自治條例前於88年4月30日於第二條增訂策略性產業定義，列舉本市策略性產業之使用項目，並增訂第四十三條之一，明訂策略性產業得於工業區內附條件允許使用。
- 三、依前開88年立法原意，策略性產業之各使用項目於工業區內附條件允許使用時，得依策略性產業之允許使用條件檢討，其餘土地使用管制相關檢討內容，如停車空間、裝卸位或於其他使用分區設置時，則依其使用組及使用項目之規定檢討。
- 四、有關旨揭自治條例第二條第二十八款定義之策略性產業所屬使用組及使用項目如下：

- (一)資訊服務業：「第二十八組：一般事務所(九)資訊服務業」。
- (二)產品設計業：「第二十七組：一般服務業(二十四)產品設計業」。
- (三)機械設備租賃業：「第二十七組：一般服務業(二十五)機械設備租賃業」。
- (四)產品展示、會議及展覽服務業：「第二十七組：一般服務業(二十六)產品展示、會議及展覽服務業」。
- (五)文化藝術工作室(三六〇平方公尺以上者)：「第二十八組：一般事務所(二十五)文化藝術工作室(使用樓地板面積超過二〇〇平方公尺者)」。
- (六)劇場、舞蹈表演場：「第三十二組：娛樂服務業(一)戲院、劇院、劇場、電影院」、「第三十二組：娛樂服務業(八)舞場、舞蹈表演場」。
- (七)剪接錄音工作室：「第二十八組：一般事務所(二十四)剪接錄音工作室」。
- (八)電影電視攝製及發行業：「第二十七組：一般服務業(二十七)電影、電視攝製及發行業」。

正本：臺北市建築管理工程處

副本：文  
交  
換  
單



# 類似倉儲使用 認定

## 臺北市府 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區  
承辦人：林冠穎  
電話：(02)27208889/1999轉8289  
傳真：02-27593317  
電子信箱：udd-43344@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國110年6月9日  
發文字號：府授都規字第1103047598號  
送別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「類似倉儲使用」場所於本市土地使用分區管制自治條例之組別認定及處理程序方式，修正如說明，請查照並轉知。

說明：

- 一、依本府109年2月27日府都規字第1093017092號函及本府都市發展局案陳110年5月20日「修訂本市土地使用分區管制自治條例『類似倉儲使用』場所規定研商會議」結論續辦。
- 二、有關「類似倉儲使用」場所，係指存放營業相關物品之倉儲空間、場所。
- 三、配合實務上「類似倉儲使用」場所有關單一公司(商號)及樓地板面積等條件之檢討方式，前開場所涉本市土地使用分區管制自治條例之組別認定方式如下：
  - (一)倉儲空間設置於營業場所內者，以本業認之。
  - (二)倉儲空間與營業場所非於同一處所，符合下列情形者得  
以本業認定，餘以「第38組：倉儲業」認定：

- 1、現場無對外營業，亦非屬辦公、連絡處所。
- 2、屬單一公司(商號)之儲存場所，且樓地板面積未超過100平方公尺。

(三)前揭(二)規定原則以建物騰本登載單戶之範圍檢討，惟檢附以下證明文件者，得以該文件所載之區隔範圍檢討：

- 1、現場照片：能清楚顯示各公司(商號)使用位置。
- 2、本府核准建築圖說(如使用執照、變更使用執照或建築物室內裝修合格證明)：應能清楚顯示區隔範圍之位置、尺寸及樓地板面積。

- 四、依實務執行方式，前揭營業態樣包含「類似倉儲使用」者，參酌本市商業處103年7月28日「研商『臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則』各目的事業主管機關確切營業類型認定之。但未有明確判斷主業者，應俟各目的事業主管機關明確判斷業別後為之，倘經各目的事業主管機關訪查無法判斷其主業，且業者無正當理由拒絕說明或提供所需主業之具體事證者，則以「第38組：倉儲業」認定之。
- 五、本府109年2月27日府授都規字第1093017092號函「有關『類似倉儲使用』場所於本市土地使用分區管制自治條例之組別認定及處理程序方式」，自即日起停止適用。

正本：臺北市建築管理工程處、臺北市商業處、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市商業會

副本：臺北市府法務局(請協助刊登臺北市法規查詢系統)、臺北市府都市發展局建築管理科、臺北市府都市發展局都市規劃科(請刊登本府公報)



**THANK YOU**

