

114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新系列講座

建造執照涉及都市更新之相關課題

講 師|鄭絮祐

現 職|臺北市建築管理工程處 股長

課程日期| 114.6.25

簡報大綱

壹、都更計畫階段之建管檢討

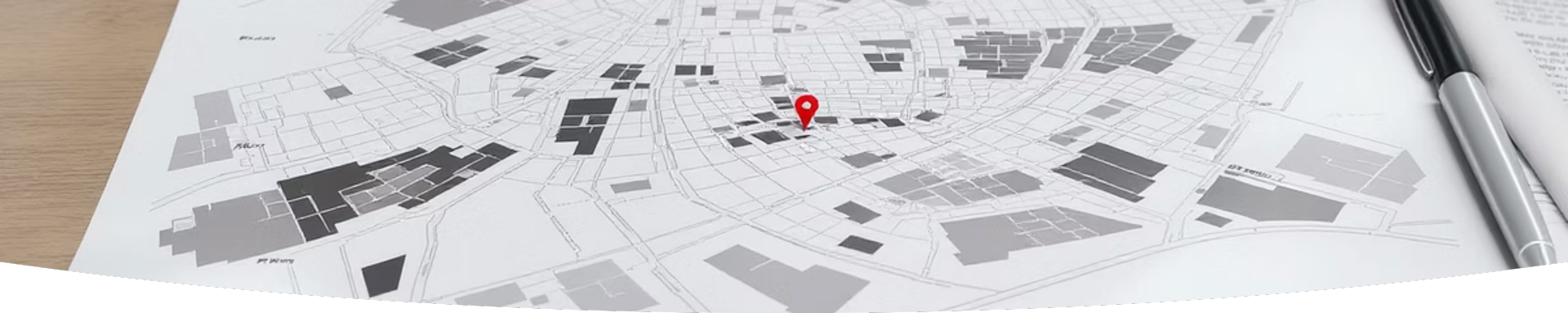
- ✓ 畸零地相關規定
- ✓ 現有巷調查及處理方式
- ✓ 使照部分基地申請建築
- ✓ 原有建築容積認定

貳、事業計畫建管協助檢視項目研析

參、都更核定後變更得免會項目

肆、最新法令說明

壹、都更計畫階段之建管檢討 畸零地相關規定

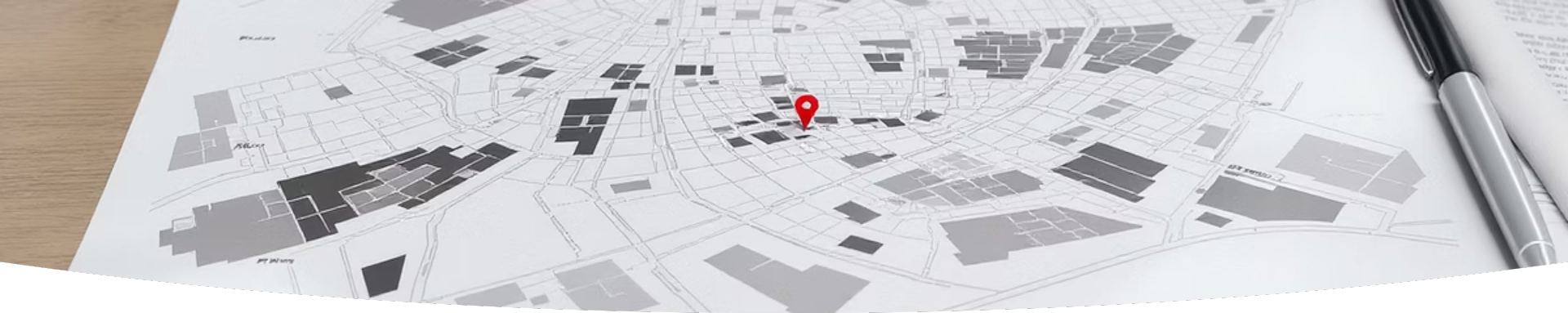


□ 更新單元涉畸零地處理方式

臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知

112.7.14第5點

- ✓ 申請自劃更新單元，應依臺北市畸零地使用自治條例規定檢討有無造成自劃更新單元鄰接土地成為畸零地之情形，並應由建築師簽證確認。

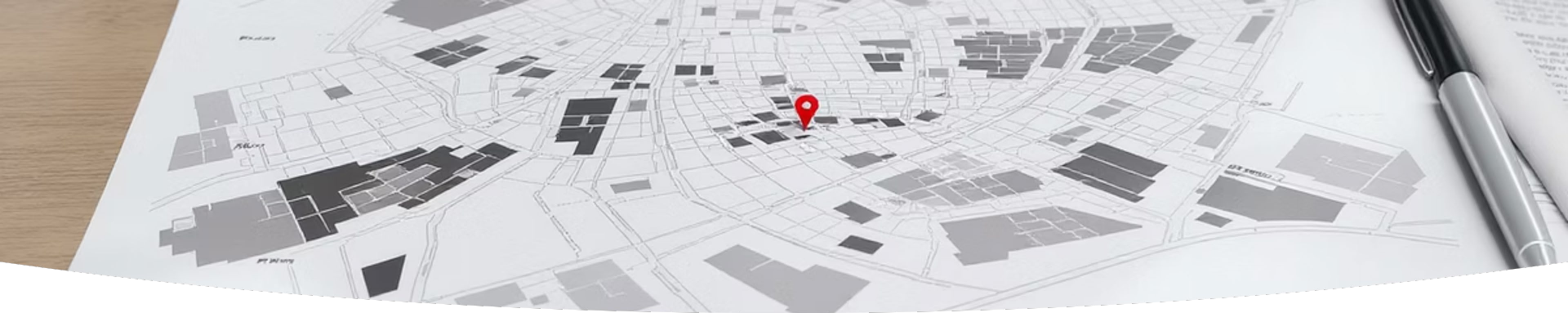


□ 更新單元涉畸零地處理方式

臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍界線作業程序109.01.22

二、臺北更新地區範圍有下列情形之一者，得向本府建議變更更新地區範圍：

(四)更新地區範圍外土地，經建築師檢討簽證如屬畸零地，將該筆土地納入更新地區範圍。



臺北市畸零地使用自治條例重要變革

107年12月28日

1

臺北市政府(107)府法綜字第1076037557號令
令修正公布名稱及全文16條
(原名稱:臺北市畸零地使用規則)

2

109年2月4日臺北市政府(109)府法綜字第
1093003341號令修正公布第10條條文

中華民國113年4月1日

3

臺北市政府 (113) 府法綜字第1133013401
號令修正公布全文16條

臺北市畸零地使用自治條例

113年4月1日臺北市府 (113) 府法綜字第1133013401號令
修正公布全文16條

什麼是畸零地？

寬深度不符規定

- ✓ 建築基地寬度或深度未達土地使用分區規定。

臨接寬度不足

- ✓ 建築基地臨街寬度未達4.8公尺。

未規定寬度或深度之使用分區，除保護區及農業區外，比照第一種住宅區





□ 更新單元涉畸零地處理方式

臺北市畸零地使用自治條例

- **第四條 建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地：**

- 一、鄰接土地（以下簡稱鄰地）為已建築完成、現有巷道、水道，或依文化資產保存法指定或登錄有形文化資產所坐落土地，確實無法調整地形或合併使用。
- 二 最小寬度與平均深度符合土管自治條例規定，且與鄰地合併後，仍無法增加寬度；或最小深度與平均寬度符合土管自治條例規定，且與鄰地合併後，仍無法增加深度。



□ 更新單元涉畸零地處理方式

臺北市畸零地使用自治條例

- **第四條 建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地：**

- 二、因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃，致寬度或深度不符合土管自治條例規定。
- 四、地界線整齊，平均寬度符合土管自治條例規定，深度在十一公尺以上。
- 五、相鄰經目的事業主管機關認定無法遷移之公共設施所坐落土地、合併後因法令規定仍不得建築並計入空地比，或因地形限制致無法合併使用，且無其他土地可供合併使用。



□ 已建築完成

• 前項第一款所稱已建築完成，指符合下列情形之一者：

一. 現況為二層樓以上建築物。

二. 領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營
(建)造執照 一層樓以上建築物

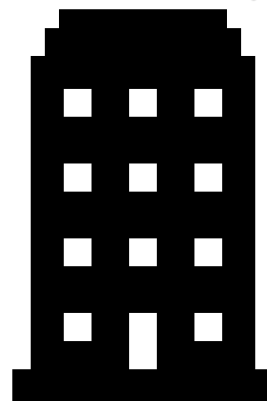
(113年4月1日臺北市政府(113)府法綜字第1133013401號令修正公布)

放寬已建築完成建築物
認定，藉以減少協調整
合等行政作業流程，加
速都更及危老整建時程。



原

- 加強磚造或鋼筋混凝土
三層樓以上建築物
- 60.12.24前領有營造執
照或合法房屋之1樓以上
建築



新

放寬已建築完
成之認定

- ✓ 現況二層樓以上
- ✓ 60.12.24 前領有營造
執照1樓以上建築



□ 更新單元涉畸零地處理方式

六、符合下列情形，於**原建築基地範圍內**新建、改建或修建者：

- (一) 依土管自治條例第九十五條之二規定重建。
- (二) 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。
- (三) 依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定重建。
- (四) 依臺北市輻射污染建築物事件善後處理自治條例規定重建。

七、領有使用執照建築物，於原建築基地範圍內增建、改建、修建或建築雜項工作物。但建築基地內僅領有圍牆雜項使用執照者，不適用本款規定。

八、申請建築圍牆。

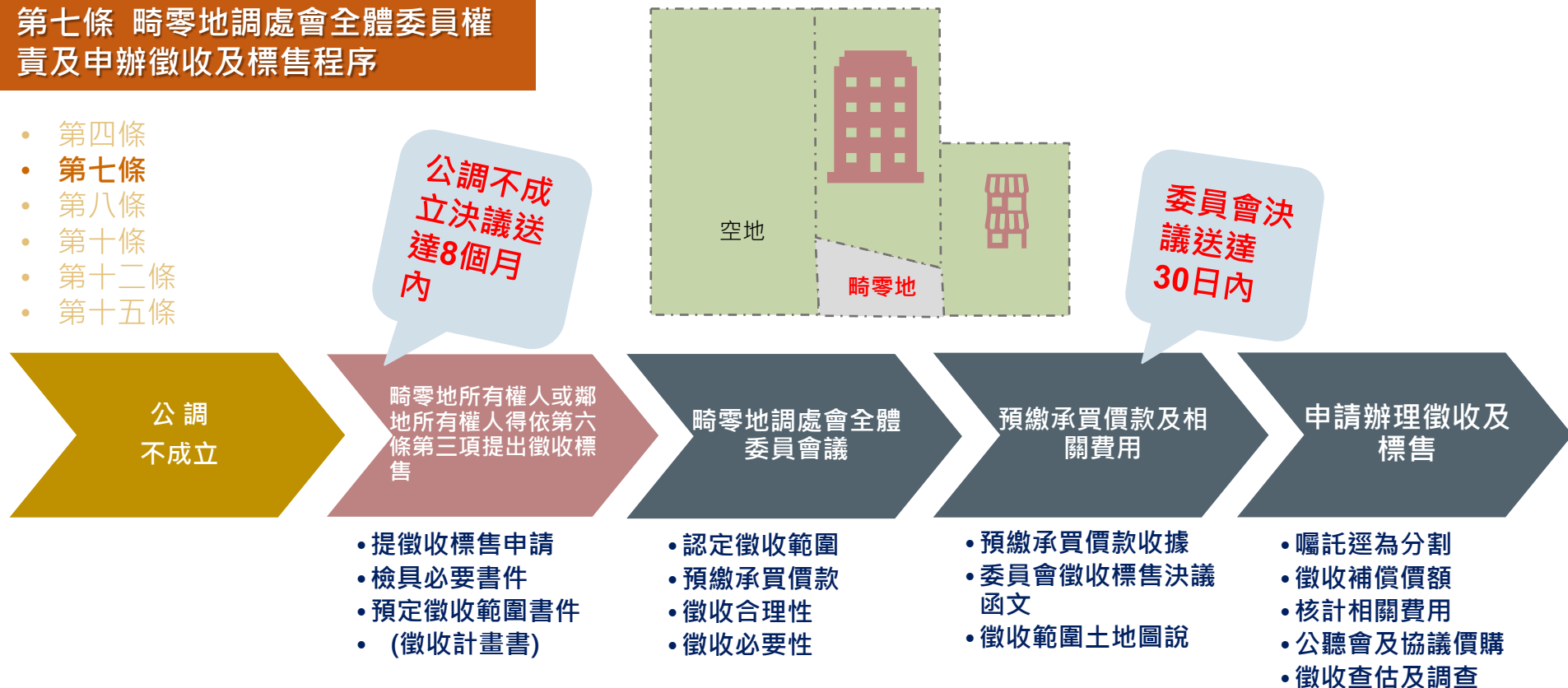


「臺北市畸零地使用自治條例」

(113年4月1日臺北市政府(113)府法綜字第1133013401號令修正公布)

第七條 畸零地調處會全體委員權責及申辦徵收及標售程序

- 第四條
- 第七條
- 第八條
- 第十條
- 第十二條
- 第十五條



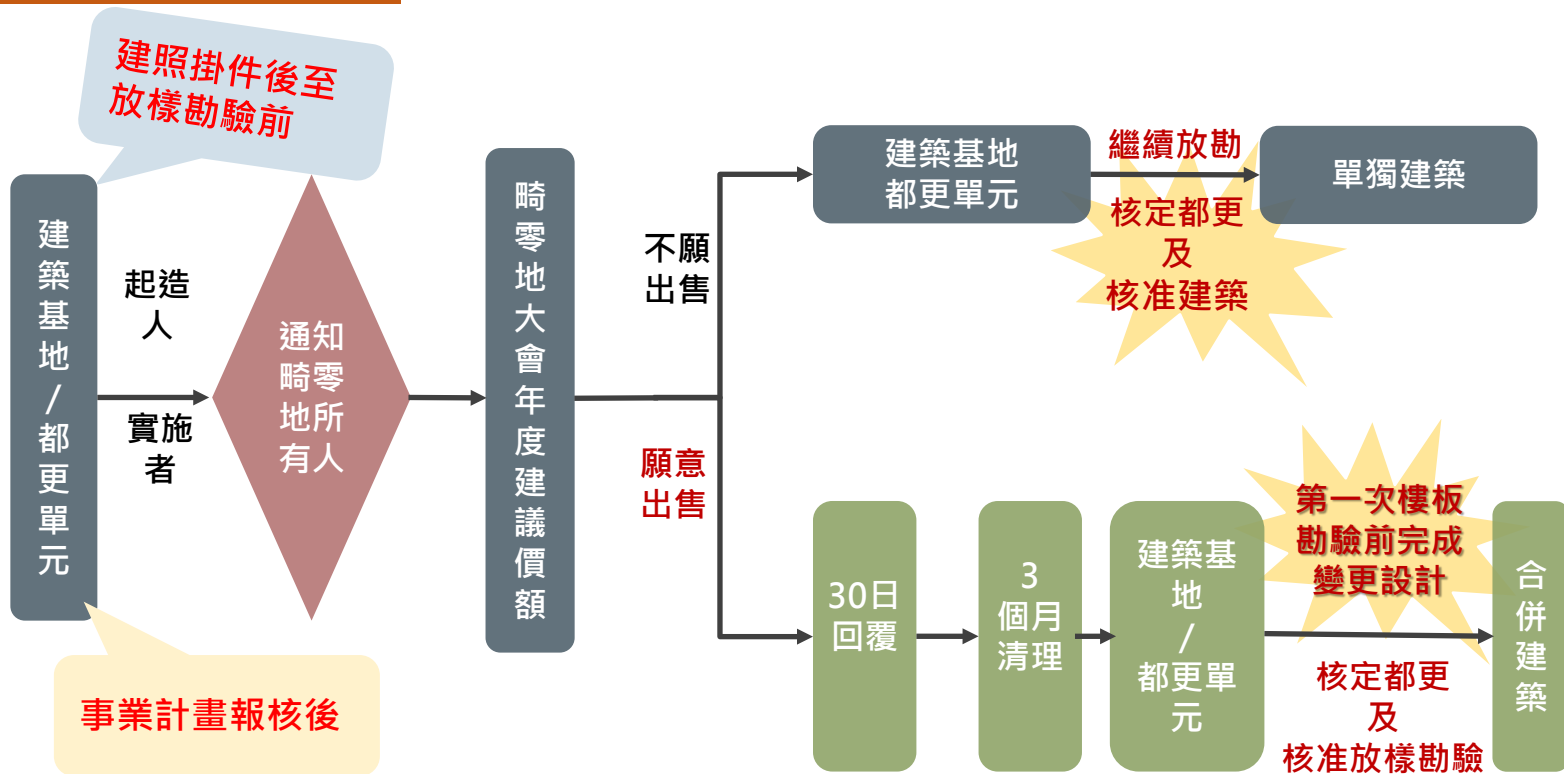


「臺北市畸零地使用自治條例」

(113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第1133013401號令修正公布)

第八條 毗鄰私有畸零地之程序

- 第四條
- 第七條
- 第八條
- 第十條
- 第十一條





「臺北市畸零地使用自治條例」

(113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第1133013401號令修正公布)

第八條修正條文	原條文	說明
(三) 第一項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售時，起造人應負責承買合併使用，<u>並於第一次樓版勘驗前完成變更設計</u>未於期限內表明視為無意願，都發局得核准放樣勘驗。	(三) 第一項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售時，起造人應負責承買合併使用；未於期限內表明視為無意願，都發局得核准放樣勘驗。	原條文未訂定畸零地所有權人有意願讓售畸零地時起造人何時承買，因實務上有管理之需要，又考量工法上有順打及逆打等方式，故以第一次樓版勘驗為列管時點，<u>列管起造人應於第一次樓版勘驗前辦理承買合併使用及建造執照變更設計。</u>



「臺北市畸零地使用自治條例」

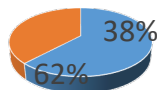
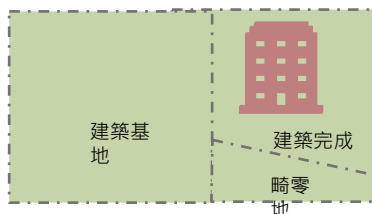
(113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第1133013401號令修正公布)

第八條修正條文	原條文	說明
(四)第二項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時，實施者應負責承買或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元；未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新及<u>建造執照核發</u>程序。	(四)第二項畸零地所有權人，於接獲通知次日起三十日內，以書面表明願以畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售或願意納入都市更新單元內時，實施者應負責承買或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元；未於期限內達成合意者，視為無意願，都發局得續行都市更新程序。	增訂都市更新單元毗鄰私有畸零地，經通知讓售後如兩造不合意得續行都市更新程序及核准建築。

「臺北市畸零地使用自治條例」

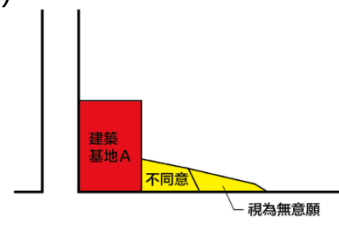
(113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第1133013401號令修正公布)

§8(六)



■ 國有持分 ■ 私人持分

§8(七)



第八條修正條文

(六) 第三項或第四項之情形，受通知之畸零地屬共同持分，部分共有人不同意者，視為無意願。 (新增條文)

(七) 第三項或第四項之情形，受通知之畸零地有數筆者，其中若部分畸零地所有權人無意願讓售或合併，致其餘畸零地未能與建築基地相連合併使用，起造人或實施者無須承買其餘畸零地或將其納入都市更新單元。 (新增條文)

原條文

無

無

說明

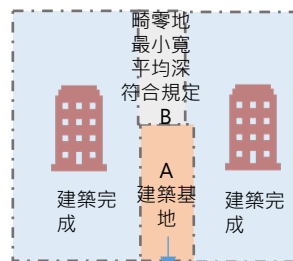
私有地或公私夾雜之土地持分比例，部分同意，部分不同意，雖土地法第34-1條定有共有物處分方式，實務執行上易有糾紛，且依建築法精神，**建築基地非屬畸零地無須納入鄰地畸零地**，因無法取得全部產權，已無納入理由。

合併之鄰地夾雜數筆基地，部分基地不同意，因不同意部分導致其基地已無法與建築基地銜接合併，無法達完整建築基地，故無需再納入。

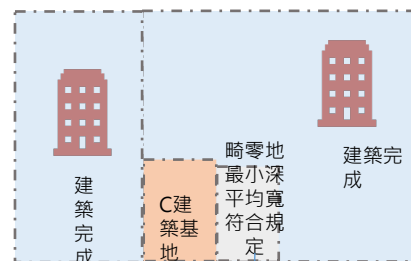
「臺北市畸零地使用自治條例」

(113年4月1日臺北市政府(113)府法綜字第1133013401號令修正公布)

§8-1：鄰地畸零地符合特殊地形條件提畸零地調處會審議，免再通知讓售或辦公私有合併證明



B合併A無法增加寬度



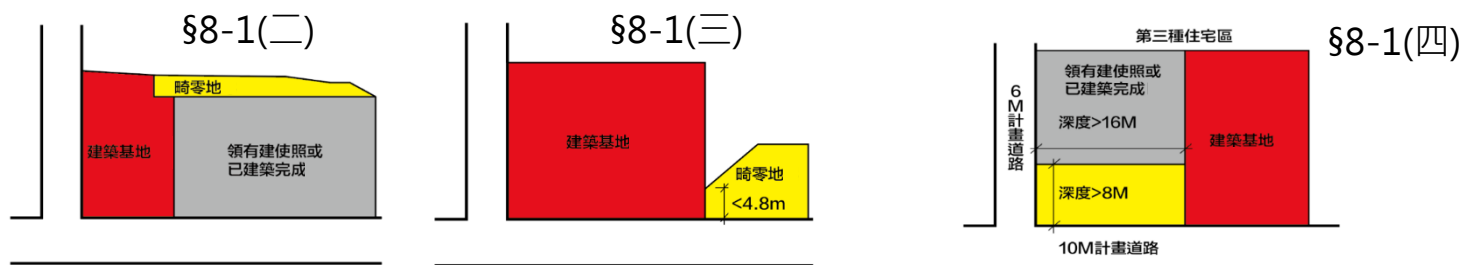
D合併C無法增加深度

第八條之一 (新增條文)	原條文	說明
有下列各款情形之一者，起造人或實施者經提請畸零地調處會全體委員會議審議通過，就其鄰接之畸零地全部或部分免適用第八條第一項、第二項或第十一條第二項規定程序： (一)畸零地最小寬度與平均深度符合土管自治條例規定，且與建築基地合併後，仍無法增加寬度；或最小深度與平均寬度符合土管自治條例規定，且與建築基地合併後，仍無法增加深度。且前二者畸零地已臨接建築線將來無礙建築。	無	1. 新增第八條之一 2. 明訂鄰地畸零地符合特殊地形條件者，經畸零地調處會審議通過後，免再依第八條或第十一條第二項辦理通知讓售及公私有合併證明。 3. 新增第一款對於符合平均寬度或深度之畸零地，如與建築基地合併檢討仍無法增加其深度或寬度之案件，因具可單獨建築之條件，是如經審議會通過得免予建築基地合併。

17

「臺北市畸零地使用自治條例」

(113年4月1日臺北市府(113)府法綜字第1133013401號令修正公布)



第八條之一 (新增條文)	原條文	說明
(二) 畸零地狹長不整，且供鄰地建築物拆除重建時合併使用較為合理。	無	第二款為畸零地形狀屬狹長不規則型及第三款畸零地與建築基地或都市更新單元銜接寬度小於法定寬度，因第二款及第三款情形皆屬於合併後無法達到土地合理利用情形，且造成基地形狀更為畸形，是如經審議會通過得免予建築基地合併。
(三) 畸零地與建築基地或都市更新單元銜接寬度小於法定最小寬度無法達到合理使用，要求合併使用顯不合理。	無	
(四) 鄰地為角地且符合土管自治條例第二條第三款轉向認定前面基地線，其轉向後建築基地寬度深度符合土管自治條例或都市計畫書圖規定。	無	畸零地如經建築師檢討符合土管角地之規定得以轉向認定前後院且轉向後平均寬深度符合土管規定之案件，因具可單獨建築之條件，是如經審議會議通過得免予建築基地合併。
(五) 其他情況特殊經都發局查明無法合併。	無	第一項第五款規定其他特殊情形由委員會討論不予納入，以保留彈性。

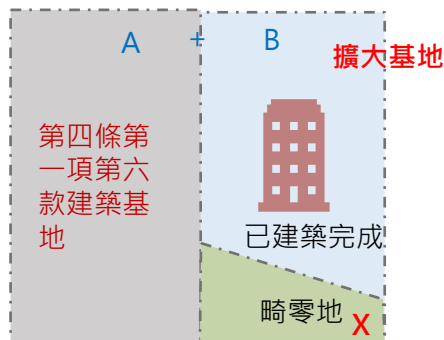
「臺北市畸零地使用自治條例」

(113年4月1日臺北市政府(113)府法綜字第1133013401號令修正公布)

第十條 無須檢討畸零地之建築基地類型

- 第四條
- 第七條
- 第八條
- 第十條
- 第十一條

新增第二項，符合
第6款免再通知讓售
或辦公私有合併證
明



原第一項，免再通知
讓售或辦公私有合併
證明

- (一)鄰地為已建築完成、現有巷道、水道，或古蹟無法調整地形合併
- (三)因都市計畫街廓限制或市地重劃，致寬度或深度不符合土管規定
- (五)目的事業主管機關認定無法遷移公共設施所坐落土地致無法合併使用
- (六)依土管95-2條因天災或其他不可抗力而遭受損害，經認定有安全之虞者、依危老條例重建、依高氯離子建物自治條例規定重建、依輻射污染建築自治條例重建建築物
- (七)領有使用執照建築物，於原建築基地範圍內增建、改建、修建或建築雜項工作物。
- (八)建築圍牆。

「臺北市畸零地使用自治條例」

(113年4月1日臺北市政府(113)府法綜字第1133013401號令修正公布)

第十條(二)修正條文	原條文	說明
(一) 第四條第一項第一款、第三款或第五款至第八款規定之建築基地，不適用第八條及第十一條第二項規定程序。 <u>(二) 第四條第一項第六款規定之建築基地，與相鄰之已建築完成土地合併作為建築基地，經提請畸零地調處會全體委員會議審議通過，就其鄰接之畸零地全部或部分不適用第八條及第十一條第二項規定程序。</u>	(一)第四條第一項第一款、第三款或第五款至第八款規定之建築基地，不適用第八條及第十一條第二項規定程序。	為加速推動本市危險及老舊瀕危、高氯離子及遭輻射汙染建築物之整合重建，俾改善居住環境與市民生活品質，若屬第四條第六款情況之建築物重建，其如已與相鄰已建築完成土地合併作為建築基地使用，並經畸零地調處會全體委員會議審議通過者，就其鄰接之畸零地全部或部分無須踐行第八條及第十一條第二項通知讓售及申購公有畸零地之程序，以鼓勵相鄰已建築完成土地參與建築，達到維護公共安全並改善老舊市容之目的。

劃定都更單元涉及畸零地案例研討(一)

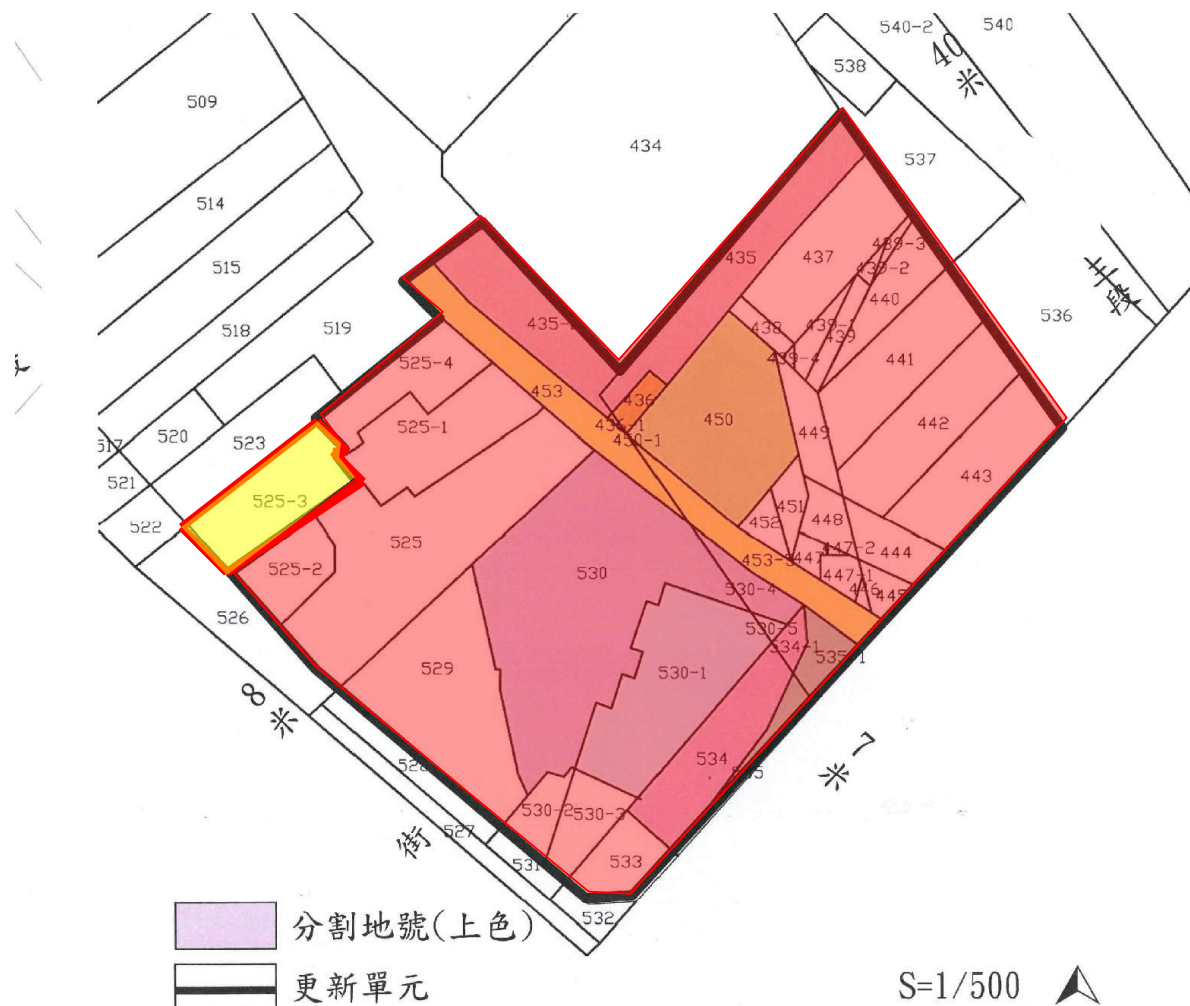
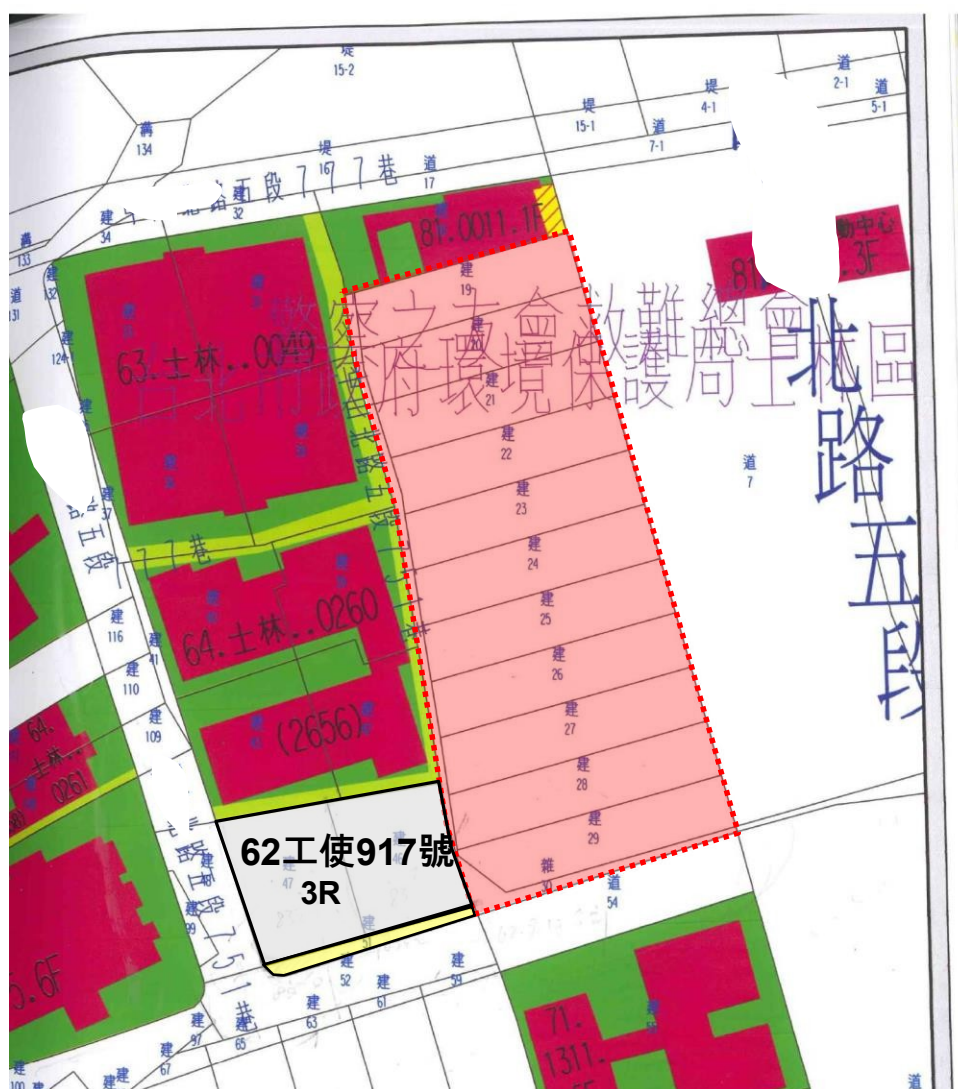


圖2-5 分割後更新單元地籍套繪圖

劃定都更單元涉及畸零地案例研討(二)



壹、都更計畫階段之建管檢討 現有巷調查及處理方式

□ 何謂現有巷？

◆ 臺北市建築管理自治條例

中華民國108年2月22日臺北市政府（108）府法綜字第1086006332號令增訂公布第31-1條條文

第2條

現有巷道：指供公眾通行且因時效而形成公用地役關係之非都市計畫巷道

◆ 大法官釋字第400號

既成道路成立要件：

- 一、不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時。
- 二、公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事。
- 三、經歷年代久遠而未曾中斷

□ 如何知道現有巷存在？

現有巷認定：

- 1.既有資料的呈現，執照圖說現況實測圖會標示周邊環境調查的結果
- 2.地形圖可呈現都市紋理，作為評估上的參考
- 3.建築師現況調查的結果

基地現況查詢

- ✓ 88地形圖
- ✓ 建築線指示圖
- ✓ 建築物套繪圖
- ✓ 鄰地核准圖說及照片

確認現有巷範圍

- ✓ 現況以箱尺量測+照片
- ✓ 於現況實測圖標示

□ 都市更新事業計畫範圍內現有巷因應？

擬保留

於現況實測圖、一樓平面圖標示現有巷範圍，寬度逐段標示。
基地內現有巷(綠底咖啡斜線)、基地外現有巷(咖啡色)。

擬改道

依廢巷自治條例第6~10條，於都發局建築管理科申請改道。

依廢巷自治條例第11條第1項第5款申請併執照改道。

依臺北市都更自治條例第10條申請併都市更新事業計畫改道。

擬廢巷

依廢巷自治條例第6~10條，於都發局建築管理科申請廢巷。

依廢巷自治條例第11條第1項第1~4款申請併執照廢巷。

依臺北市都更自治條例第10條申請併都市更新事業計畫改道。

□ 都市更新事業計畫範圍內之現有巷道因應？

臺北市都市更新自治條例

中華民國112年12月18日臺北市政府(112)府法綜字第1123057406號令修正公布部分條文

第10條

都市更新事業計畫範圍內**非屬都市計畫道路之現有巷道**，經整體規劃為可供建築用地者，如**鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行**，且符合下列情形之一者，得**併都市更新事業計畫**送本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理：

□ 都市更新事業計畫範圍內之現有巷道因應？

臺北市都市更新自治條例

中華民國112年12月18日臺北市政府(112)府法綜字第1123057406號令修正公布部分條文

第10條

改道後之新設巷道寬度

申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行

全段緊鄰計畫道路

擬廢止之現有巷道全段緊臨已開闢完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止



單向巷道廢止

同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止

巷道位於更新範圍內

現有巷道完全位於都市更新事業計畫範圍內

□ 都市更新事業計畫範圍內之現有巷道因應？

臺北市現有巷道廢止或改道自治條例

中華民國101年7月23日臺北市政府(101)府法三字第10132077200號令修正發布

第4條申請現有巷道廢止或改道，應符合下列要件：

土地所有權人同意比例

- ✓ 同一街廓內擬廢止巷道及臨接該巷道兩側之每筆地號土地所有權人之人數、應有部分均超過五分之三之同意。
- ✓ 改道後巷道全部土地所有權人之同意。

免經土地所有權人之同意

- ✓ 公有土地。但都發局應徵詢管理機關意見。
- ✓ 臨接現有巷道兩側已建築完成或已領建築執照之基地，其通行得以其他道路出入

□ 都市更新事業計畫範圍內之現有巷道因應？

臺北市現有巷道廢止或改道自治條例

中華民國101年7月23日臺北市府(101)府法三字第10132077200號令修正發布

第11條併**建築執照**申請現有巷道廢止或改道，應符合下列要件：

- ✓ 四周計畫道路已開闢或自行開闢之寬度大於廢止巷道平均寬度，且最小開闢路寬達四公尺以上時，……。
- ✓ 位於建築基地內且僅供基地內原住戶通行。
- ✓ 單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。
- ✓ 擬廢止之現有巷道緊臨已開闢完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併各建築基地逐段廢止。
- ✓ 改道後之新設巷道寬度大於原平均寬度，且最小寬度不小於三公呎、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

第三、四款
擬廢止巷道之全部土地
所有權人及地上權人
同意書者

壹、都更計畫階段之建管檢討 使照部分基地申請建築

修正

「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」

112年9月6日北市都建字第11261375031號令

二、本原則用語定義如下：

- (一) **建築基地**：為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。
- (二) **申請基地**：指**原領有使用執照**建築基地範圍內，單獨或合併鄰地申請建築之部分地號土地。
- (三) **剩餘建築基地**：指原領有使用執照建築基地範圍內，扣除申請基地後剩餘之土地。

原則：
要辦法空分割
103.5另授權訂定

三、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。

四、建築基地法定空地有下列情形之一者得不受第三點規定之限制：

- (一) 因**逕為分割**、**判決分割**、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者。
- (二) 因**都市計畫公共設施用地**辦理逕為分割。
- (三) 公有土地與辦都市計畫事業，因**土地使用分區變更**辦理逕為分割

75.2.3以後例外情形：
判決/和解/調解/調處分割
都計逕為分割

修正

「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」

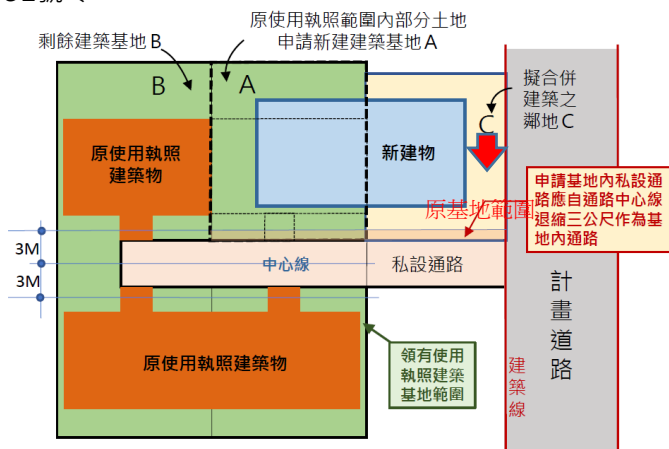
112年9月6日北市都建字第11261375031號令

五、建築基地於75年2月2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：

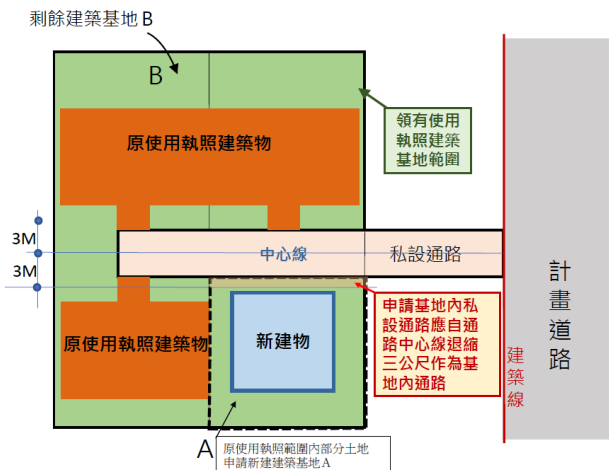
(一)剩餘建築基地應連接建築線或以私設通路連接建築線並得以單獨申請建築；其以私設通路連接建築線者，申請基地內私設通路應自通路中心線退縮三公尺作為基地內通路（如附圖一、二）。

(二)申請基地與剩餘建築基地間如有共用樓電梯間者，應保留該共用樓電梯間供剩餘建築基地之建築物出入（如附圖三）。

(三)剩餘建築基地如為空地，應符合現行法令規定最小建築基地規模，未符上開規模者，應與鄰地協議合併建築使用，如協議不成或無鄰地可供合併者，應比照臺北市畸零地使用自治條例第八條規定辦理（如附圖四）。



附圖一



附圖二

修正

「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」

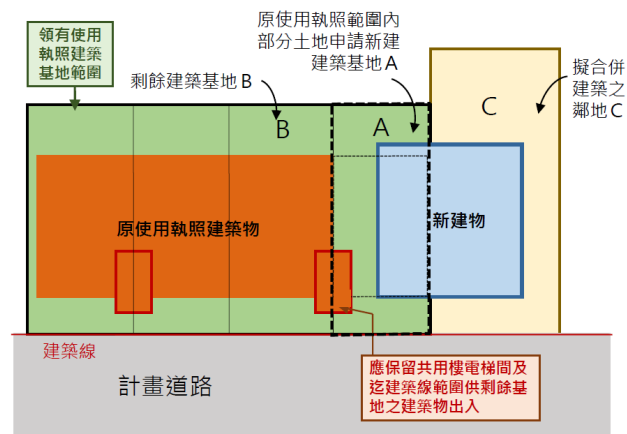
112年9月6日北市都建字第11261375031號令

五、建築基地於75年2月2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：

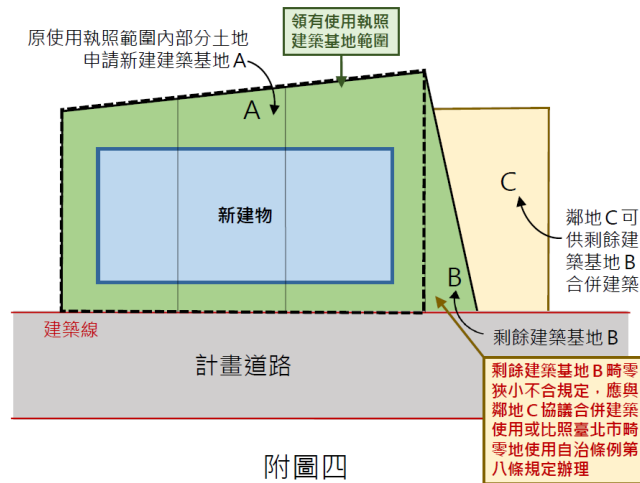
(一)剩餘建築基地應連接建築線或以私設通路連接建築線並得以單獨申請建築；其以私設通路連接建築線者，申請基地內私設通路應自通路中心線退縮三公尺作為基地內通路（如附圖一、二）。

(二)申請基地與剩餘建築基地間如有共用樓電梯間者，應保留該共用樓電梯間供剩餘建築基地之建築物出入（如附圖三）。

(三)剩餘建築基地如為空地，應符合現行法令規定最小建築基地規模，未符上開規模者，應與鄰地協議合併建築使用，如協議不成或無鄰地可供合併者，應比照臺北市畸零地使用自治條例第八條規定辦理（如附圖四）。



附圖三



附圖四

修正

「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」

112年9月6日北市都建字第11261375031號令

六、符合前點規定申請建築時，建築基地範圍內建築物，其地上層應各自獨立互不影響；地下室（含未辦理產權登記）**現況有隔牆分隔**；且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致。但依前點第二款規定保留之共用樓電梯間，不在各自獨立互不影響之檢討範圍。

前項申請建築，應依下列規定辦理：

- (一) 申請基地其**建築物拆除**新建、增建、改建、修建時，免經剩餘建築基地地號土地及建築物所有權人同意。
- (二) 剩餘建築基地範圍內建築物，經檢討**均符合該建築物建造行為時建築法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）**者，免取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。
- (三) 剩餘建築基地範圍內建築物，經檢討防空避難設備或停車空間**不符建造行為時建築法規者**，應依下列規定辦理，始得准予申請建築：
 1. 剩餘建築基地**防空避難設備符合現行建築法規且停車空間符合建造行為時建築法規者**，無須另行附建補足，且免取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。
 2. 剩餘建築基地**防空避難設備不符現行建築法規或停車空間不符建造行為時建築法規部分**，須由申請基地另行附建補足，並取得建築基地區分所有權人會議同意申請基地申請建築之決議。申請基地建築物拆除後至領得使用執照前，並應**提具**剩餘建築基地防空避難設備或停車空間不足部分之**替代方案**，以維持防空避難設備或停車使用。

原則：
各自獨立+剩餘
符合當時=免區
權會同意

防空避難or停車不
符當時：

•防空避難符合現行+
停車符合當時：無
須補足+免區權會。

•防空避難不符現行+
停車不符當時：要
補足+區權會+施工
替代方案。

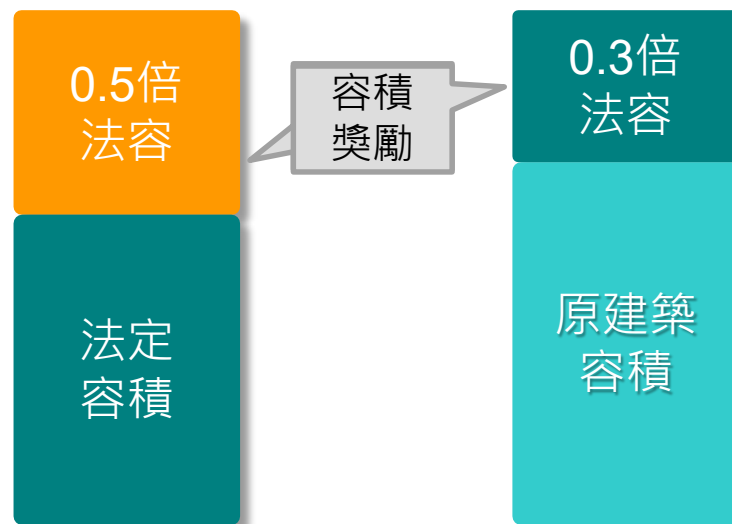
壹、都更計畫階段之建管檢討 原有建築容積認定

為何要認定原建築容積?!

□都市更新條例

第六十五條

都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。.....



□ 原建築容積

✓ 都市更新條例

第65條 第2款 獎勵上限

- 一. 實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其**原建築容積**，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。
- 二. 前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之**原建築容積**。
- 三. 各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其**原建築容積**。

都市更新建築容積獎勵辦法

第3條

本(都市更新)條例第六十五條第一項、第四項與本辦法所稱基準容積及原建築容積，定義如下：

二、**原建築容積**：指都市更新事業計畫範圍內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

第5條

實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其**原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築**，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。

- 1.實施容積管制的時間點以細部計畫發布時點為依據
- 2.原建築容積-基準容積=原容獎勵面積(#5)

□ 原建築容積

1. 原建築容積為都市更新條例於87年發布時即已明定
2. 原建築容積的檢討是以申請都更案行為當時的建築技術規則第161條第2項規定檢討

✓ 內政部108年1月19日會議紀錄

108年1月25日內授營更字第1081016199號函

「原建築容積」指更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積；所稱「扣除建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定」，依其規定意旨，係指扣除依申請都更案行為當時建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。

□「原建築容積」申請人資格

臺北市政府都市發展局112.2.21北市都字第1126091389號函

- (一)按都市更新條例第27條及「都市更新會設立管理及解散辦法」第5條規定，由本府准予立案之都市更新會名義提出「原建築容積」認定者，比照以都市更新實施者名義提出「原建築容積」認定，免檢具土地、建物等權利證明文件。
- (二)申請人另「已取得1/2以上事業概要同意之比例」者，應就該都市更新單元範圍內擬申請認定「原建築容積」之合法建築物准比照「土地法第三十四條之一執行要點」同意之比例准檢具各該合法建築物及土地所有權人之事業概要同意書,由代表人提出申請准免檢附全部之土地或建物同意文件

相關重要函釋

99年3月9日北市都建字第09975537200號函

主旨：都市更新案實施容積管制前已興建完成合法建築物，「原建築容積」認定應備書件項目。

說明：二、有關「原建築容積」認定申請人應備齊下列書件經本市建築管理處查核確認：

- (一) 申請書。
- (二) 申請人非都市更新實施者，應檢附實施者委託書及切結書。
- (三) 建築師簽證表及會員證影本。
- (四) 申請人委託建築師之委託書。
- (五) 都市更新單元公告函。
- (六) 建築師按現行建築技術規則建築設計施工編第162條規定檢討之簽證圖說。

相關重要函釋

(七) 原使用執照存根。

(八) 原使用執照圖說(竣工圖)。

(九) 地籍圖謄本。

(十) 土地登記謄本(第一類謄本、三個月內有效)。

(十一) 建築物登記謄本(第一類謄本、三個月內有效)。

三、按都市更新條例第34條規定：「依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及其他權利證明文件。」准此，**以都市更新實施者名義提出「原建築容積」認定者，免檢具土地、建物等權利證明文件**，惟非以都市更新實施者名義提出申請者，仍應檢附土地及建築物權利證明文件佐證申請人具有合法之權利。

四、另按**土地法第34條之1執行要點**對共有土地及共有建物拆除等處分另有規定，如已取得上開執行要點同意之比例，於申請原容積認定時免檢附全部之土地或建物同意文件。

有關實施容積管制前已經興建完成或以申請建造執照之合法建築物涉及防空避難室認定原則

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 函



地址：臺北市信義區市府路一號商區
承辦人：吳欣誠
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8367

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國106年8月17日
發文字號：北市都發建字第10634950400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關實施容積管制前已經興建完成之合法建築物，其都市更新得依原建築容積認定之案件，涉及防空避難設備之地下室是否得視為原建築容積處理原則案，請查照轉知貴會會員。

說明：

一、依本局96年10月12日北市都新字第09607390100號函說明二：有關「原建築容積」之認定，應包含「地面以下之建築量體」及「地面以下之樓地板面積」，其計算方式係以原核准之地面以上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，視為更新事業中之「原建築容積」。

二、如原有合法建築物之防空避難室按現行建築技術規則建築設計施工編第141條規定免設置者，皆得計入容積檢討，視為原建築容積。

三、本案納入本局106年台北市建築法令函釋彙編第047號，目錄第一組編號第029號。

四、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

第1頁，共2頁

重點：

- ✓ 實施容積管制的時間點以細部計畫發布時為準
- ✓ 原建築容積認定是以申請都更案行為當時的建築技術規則當作基準
- ✓ 原核准之地面以上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，視為更新事業中之「原建築容積」
- ✓ 原有之防空避難室按現行建築技術規則建築設計施工編第141條規定免設置者，皆得計入容積檢討，視為原建築容積

□ 都更條例65條113.11.13 修正公佈 放寬實施容積管制前之適用條件

■ 修正第65條第2項第1款

- 原規定實施容積管制前已興建完成之合法建築物始能適用原建築容積之獎勵。
- 修正為已興建完成或已申請建造執照之合法建築物均得適用。

■ 修正第65條第9項

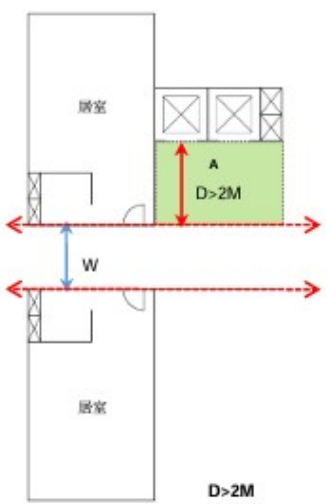
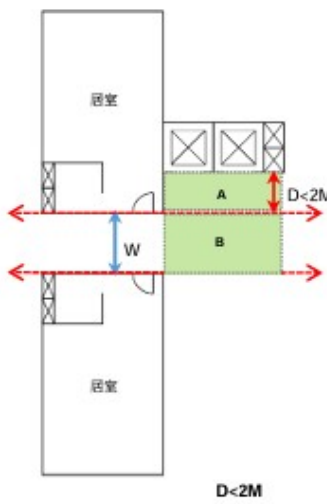
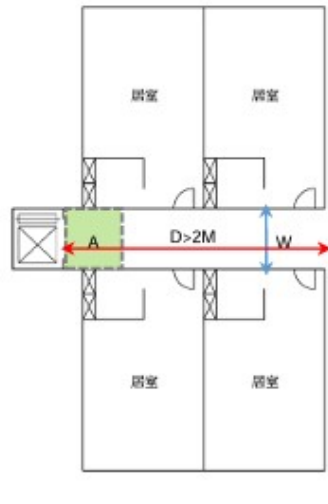
增訂都市更新事業計畫於修正施行前已擬訂報核者，仍得適用關於原建築容積獎勵修正後之規定。



資料來源內政部

臺北市未實施容積管制前建築物認定原建築容積涉及梯廳範圍原則

- ◆ 為辦理臺北市實施容積管制前原建築容積認定涉及建築技術規則建築設計施工編第162條梯廳範圍與走廊、樓梯間、電梯間及昇降機間無明確界定之認定，特訂定本原則。
- ◆ 樓、電梯間前方空間扣除走廊寬度後，剩餘空間超過2公尺者，以扣除走廊寬度後之範圍，界定為梯廳。(如附圖一)
- ◆ 樓、電梯間前方空間扣除走廊寬度後，剩餘空間不足2公尺者，全部界定為梯廳範圍。(如附圖二)
- ◆ 樓、電梯間位於走廊底端，且電梯前方空間無明確界定範圍者以電梯開口牆面外延伸2公尺範圍界定為梯廳。(如附圖三)

附圖一	附圖二	附圖三
 附圖一 W: 法定走廊寬度(依原使用核准用途及圖說為準)。 扣除法定走廊寬度後之剩餘寬度(如標示 D)大於兩公尺以上者，A 區應界定為梯廳範圍。	 附圖二 W: 法定走廊寬度(依原使用核准用途及圖說為準)。 扣除法定走廊寬度後之剩餘寬度(如標示 D)不足兩公尺者時，A+B 區應界定為梯廳範圍。	 附圖三 W: 法定走廊寬度(依原使用核准用途及圖說為準)。 電梯間位於走廊底端，且電梯前方空間無明確界定範圍者以電梯開口牆面外延伸 2 公尺範圍界定為梯廳。

貳、事業計畫建管協助檢視項目研析

□都市更新事業計畫建管審查項目

- 一. 開放空間申請容積是否審議通過。
- 二. 是否併案辦理廢巷或改道。
- 三. 是否申請海砂屋、輻射屋之容積放寬認定審查。
- 四. 是否符合禁限建規定（含航高及軍事禁限建）。
- 五. 是否符合畸零地使用規則或臺北市畸零地使用自治條例之規定。
- 六. 是否符合建築物高度檢討相關規定之檢討（3.6：1）
- 七. 是否符合建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討。
- 八. 是否符合冬至日一小時北向日照之檢討。
- 九. 是否符合建築技術規則建築設計施工編高層建築物專章之檢討。
- 十. 是否符合本市停車空間大小車位設置方式處理原則之檢討。

□都市更新事業計畫建管審查項目

十一.是否符合臺北市山坡地地形申請建築之整地原則之檢討。

十二.是否符合臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之檢討。

十三.是否涉及都市設計審議（涉都審原因：）。

十四.是否符合臺北市建築物附設停車空間設計指導原則之檢討

十五.是否符合無障礙設施設計規範通路、樓梯、廁所盥洗室、停車空間設置之相關規定之檢討。

十六.是否符合臺北市建築物附置裝飾性構造物設計原則之檢討。

建管審查重點項目 (二) 是否併案辦理廢巷或改道

圖說書件	現況實測圖&第十章第一節--現有巷道廢止或改道構想(事業P10-1)
檢討方式	檢視報告書之現況實測圖說判定基地內是否有現有巷

ISSUE:

臺北市都市更新自治條例第10條

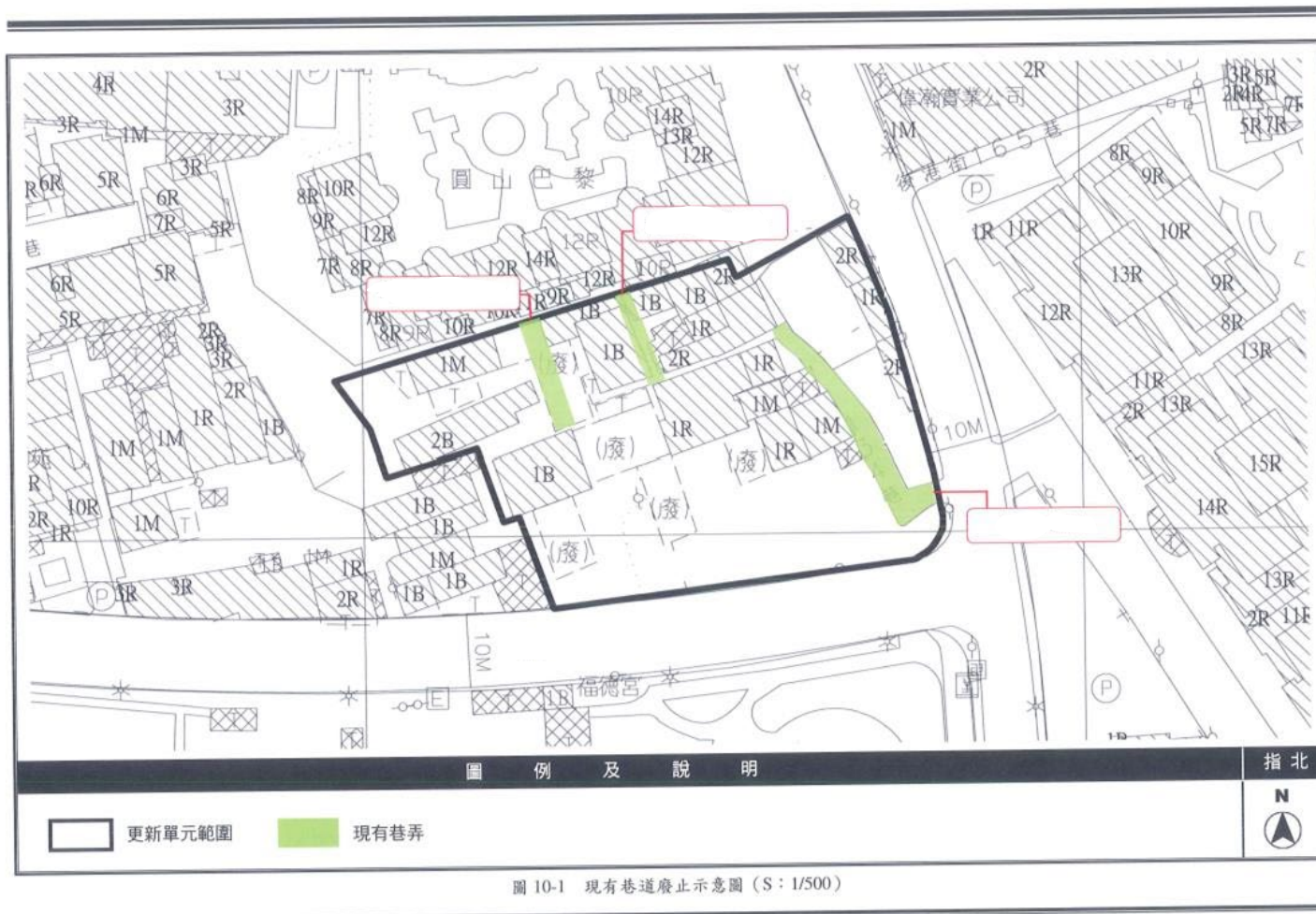
都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，**如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行**，且符合下列情形之一，得併都市更新事業計畫送本市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議通過後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理：

- 一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者。
- 二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。
- 三、擬廢止之現有巷道全段緊臨已開闢完成計畫道路，且**不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路**，得併案逐段廢止。
- 四、申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。

臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第11條

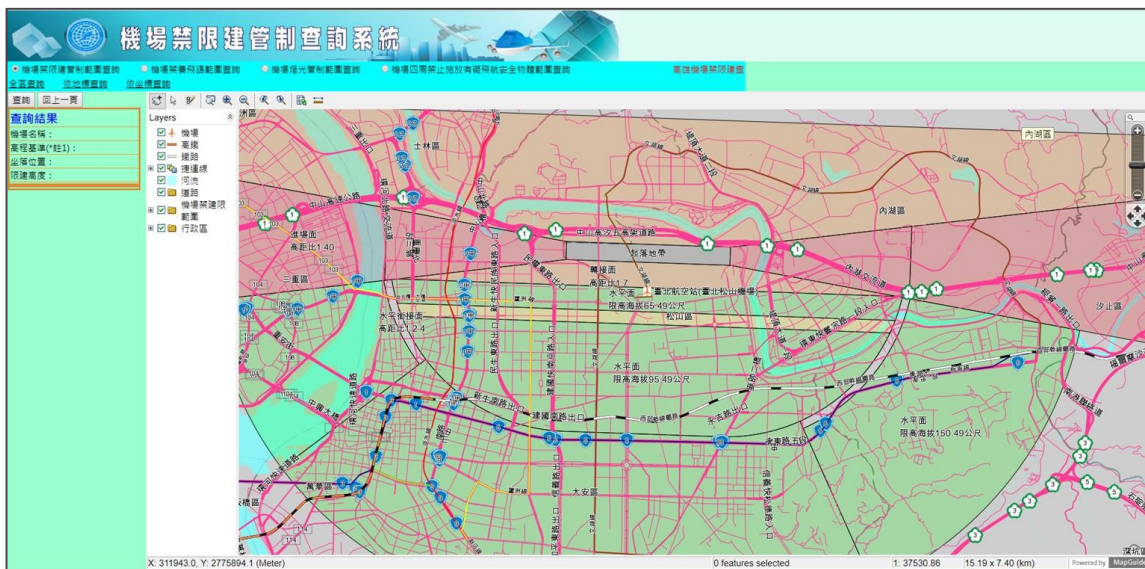
101.7.23

- 一、擬廢止現有巷道**所在街廓之四周計畫道路已開闢或自行開闢之寬度大於擬廢止巷道平均寬度，且最小開闢路寬達四公尺以上時**，在**同一街廓內沿現有巷道兩側土地**（不含已建築完成且非以現有巷道為主要進出之土地）**計畫整體使用**。
- 二、現有巷道位於申請建築基地內且僅供基地內原住戶通行。
- 三、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。
- 四、擬廢止之現有巷道**緊臨已開闢完成計畫道路**，且**不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路**，得併各建築基地逐段廢止。
- 五、**申請改道**後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。



建管審查重點項目 (四) 是否符合禁限建規定 (含航高及軍事禁限建)

圖說書件	第六章、細部計畫及其圖說。第四節、建築限制(通常於事業計畫 P6-XX)
檢討方式	檢視報告書檢討之基地位置、建築物高度(應包含海拔高度+建築物+屋突、避雷針)是否無誤，若檢討建築物頂部距限高過近，應請繪製建築物各部高度檢討圖。



ISSUE

航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法

四、建築限制

依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。商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。

本更新單元距離松山機場跑道頭超過5,000公尺，因此非位於機場限制建築範圍內。

表 6-6：機場周圍空域高度限制表

圓弧半徑 高度限制	三公里	五公里	七點五公里	十公里
台北松山機場	60公尺	無限制	無限制	無限制

資料來源：民用航空法



圖 6-9：松山機場限制建築範圍

建管審查重點項目 (六) 是否符合建築物高度檢討相關規定之檢討 (3.6:1)

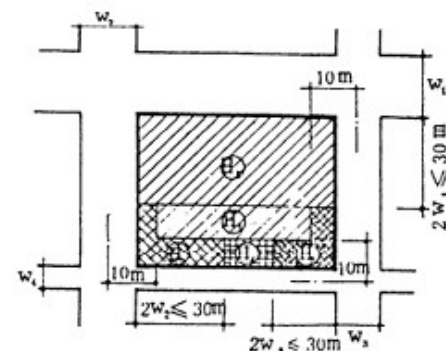
圖說書件	第10or11章圖說(通常於事業計畫P10、P11)
檢討方式	檢視圖說檢討是否有誤。(未檢討本項者之比例偏高，請注意!!)

ISSUE:

建築技術規則建築設計施工編第16條

基地臨接兩條以上道路，其高度限制如左：

- 一、基地臨接最寬道路**境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺**範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路。
- 二、前款範圍外之基地，以**其他道路中心線各深進十公尺範圍內(臺北市土管500m²以下11米，以上12米)，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺**，以次寬道路視為面前道路，並依此類推。
- 三、前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路。



①若 $W_1 > W_2 > W_3 > W_4$ ，則

$$H_1 = 1.5 W_1 + 6 \text{ m}$$

$$H_2 = 1.5 W_2 + 6 \text{ m}$$

$$H_3 = 1.5 W_3 + 6 \text{ m}$$

$$H_4 = 1.5 W_4 + 6 \text{ m}$$

②本條純係對建築物容許高度之規定，與建築物之幢數，主要出入口方位之設計無關。如圖中以 W_1 為面前道路作為高度限制之部分，建築物之主要出入口非必面向 W_1 開設（可開向 W_2 ）。基地內也非必限制為一幢建築物（可按圖示之高度限制配置多幢建築物）。

第16條 圖16-(1)

3.6:1 陰影面積檢討

八米計畫道路 (AS) 

AS1 : $(5.6244 + 5.6296) \times 34.19 / 2 = 192.39 \text{ m}^2$

$L = 60.4452 \text{ m}$ $S = 8 \text{ m}$

$AS < L \times S / 2 = 192.39 \text{ m}^2 < 60.4425 \times 8 / 2 = 241.77 \text{ m}^2$ OK!

AS2 : $(3.6208 + 3.5779) \times 16.95 / 2 = 61.01 \text{ m}^2$

$L = 31.6839 \text{ m}$ $S = 8 \text{ m}$

$AS < L \times S / 2 = 61.01 \text{ m}^2 < 31.6839 \times 8 / 2 = 126.74 \text{ m}^2$ OK!

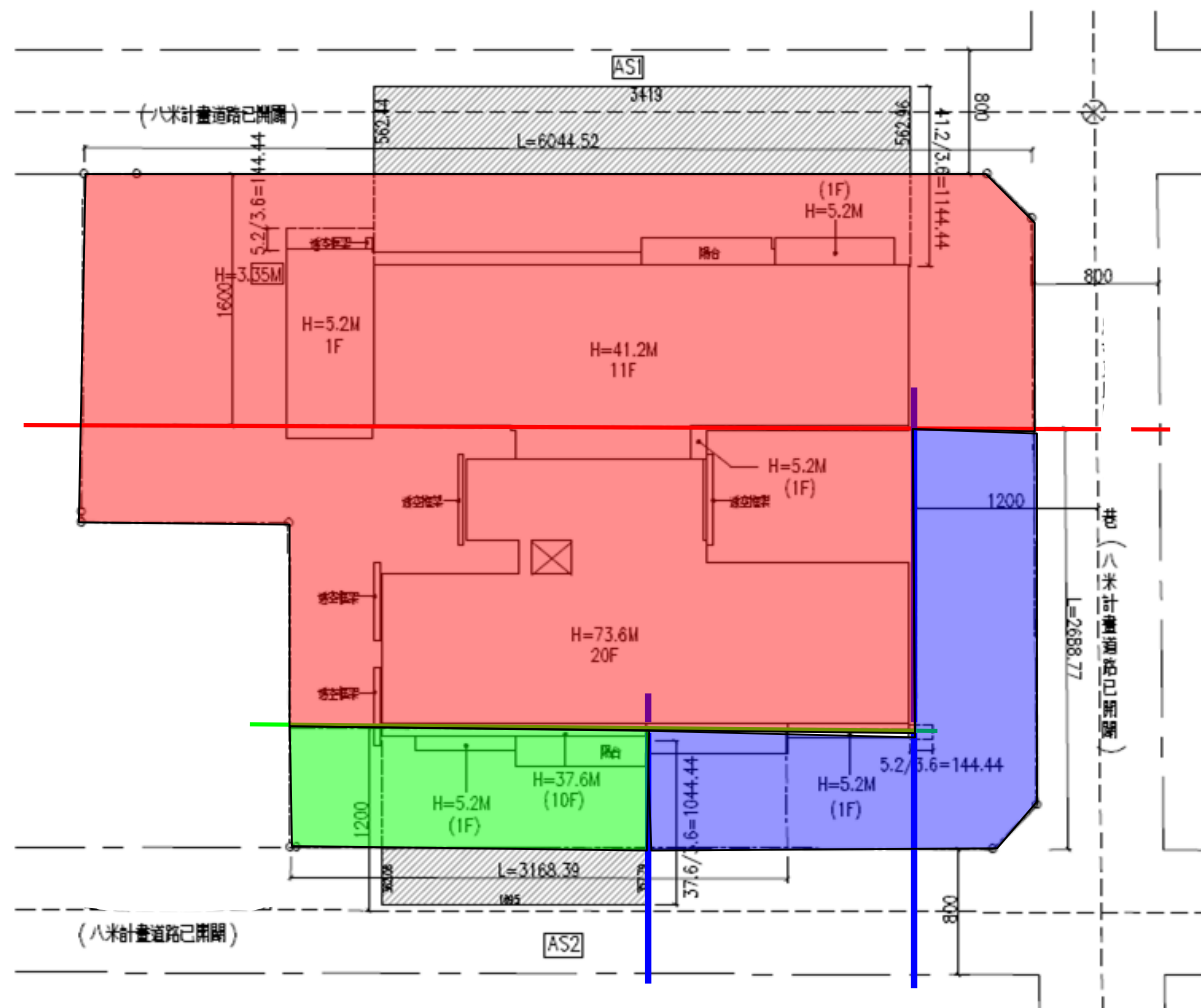


圖 10-2 3.6:1 道路陰影投影檢討圖 S: 1/300 

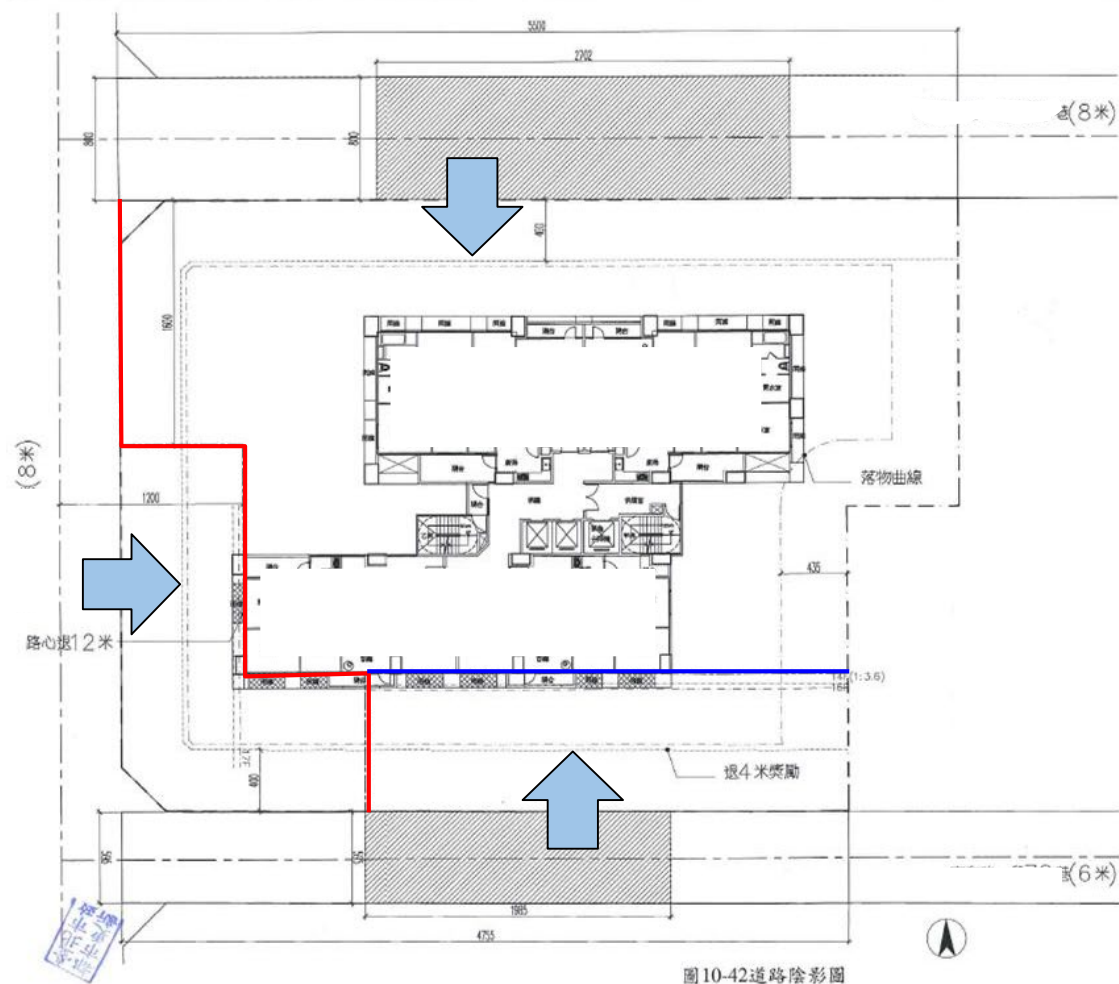


圖10-42道路陰影圖

10-53

依建築技術規則第一百六十四條規定檢討:

$$1.H=0.2+4.2+3.4 \times 22=78.8 \text{ M}$$

$$78.8/3.6=21.89 \text{ m}$$

$$A_s=27.02 \times 8=216.16 \text{ m}^2$$

$$\text{且 } \leq 3.6 \times (S_w + D), L=55 \text{ M}$$

$$A_s \leq \frac{L \times S_w}{2}$$

$$216.16 \text{ m}^2 < (55 \times 8)/2=220 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$$

依建築技術規則第一百六十四條規定檢討:

$$2.H=0.2+4.2+3.4 \times 22=78.8 \text{ M}$$

$$78.8/3.6=21.89 \text{ m}$$

$$A_s=19.85 \times 6=119.1 \text{ m}^2$$

$$\text{且 } \leq 3.6 \times (S_w + D), L=47.55 \text{ M}$$

$$A_s \leq \frac{L \times S_w}{2}$$

$$119.1 \text{ m}^2 < (47.55 \times 6)/2=142.65 \text{ m}^2 \dots \text{ok}$$

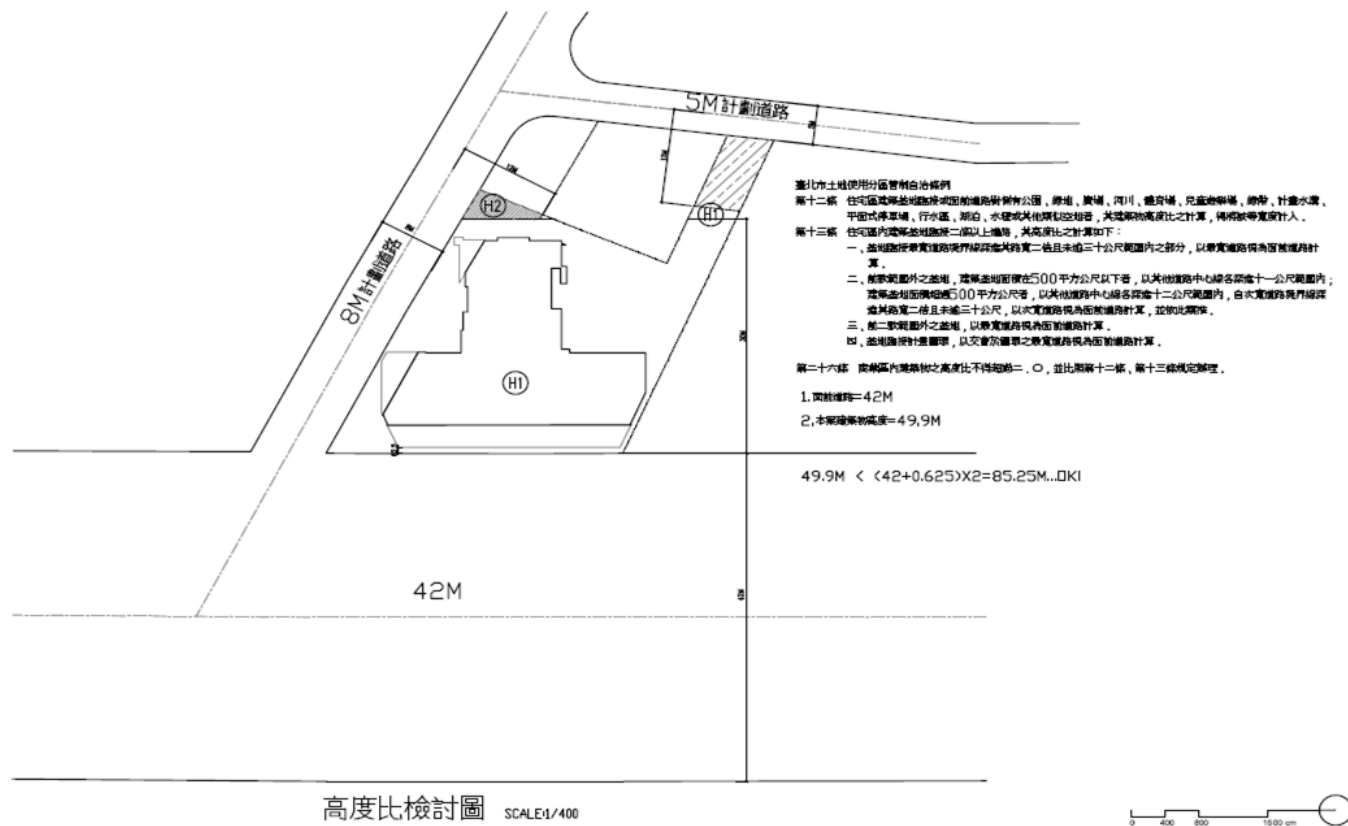


圖 10-20 建築物高度比檢討圖 (S: 1/400)

建管審查重點項目 (七) 是否符合建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討。

圖說書件	第10or11章圖說(通常於事業計畫P10、P11)
檢核方式	檢視圖說檢討是否有誤。

高度比ISSUE:

臺北市土地使用分區管制自治條例

- 一、住宅區、商業區
- 二、前院、後院、側院
- 三、商業區作住宅使用應依建築管理自治條例第14條檢討。

臺北市土地使用分區管制規則有關建蔽率容積率庭院等規定一覽表

臺北市府 88.4.30 府法三字第八八〇二九八一七〇〇號令

項目	分區類別	住宅區								商業區				工業區		行政區	文教區	倉庫區	風景區	農業區	保護區		
		住一	住二	住二之一	住二之二	住三	住三之一	住三之二	住四	住四之一	商一	商二	商三	商四	工二							工三	
容積率(%)		60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800	200	300	400	240	300	60			
建蔽率(%)		30	35	35	35	45	45	45	50	50	55	65	65	75	45	55	35	35	55	15	10 40	10 15 30 40	
高度比		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	2.0	2.0	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.0			
最小前院深度(M)		6	5	5	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	6	6	6	10			
最小後院深度(M)		3.0	3.0	3.0	3.0	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	3.0	3.0	3.0	2.5	3	3	3	3	3	3			
最小後院深度比		0.6	0.4	0.3	0.3	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25					0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.6			
最小側院寬度(M)		2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0					3	3	3	3	3				
最小建築基地		平均寬度(M)	12	10	10	10	8	8	8	4.8	4.8	5	5	5	5	8	5						
		平均深度(M)	20	20	20	20	16	16	16	14	14	15	18	18	18	20	15						
同基地內之鄰棟間隔		前	高度之倍數	0.8	0.6	0.6	0.6	0.4	0.4	0.4	0.3	0.2	0.2	0.2				0.6	1.0	0.6			
			公尺	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3				6	6	6		
		兩端	高度之倍數																				
			公尺	3	3	3	3	2	2	2	2	2	3	3	3	3							
綜合設計放寬規定有關事項		建築基地最小面積(m ²)									1500	1500	1000	1000									
		建築基地內應留設之空地最小比率(%)										65	45	45	35								
		開放空間面積與基地面積之最小比率(%)										40	40	40	30								
		允許增加之總樓地板面積(開放空間有效面積、容積率)乘以倍數										2/5	1/3	1/3	1/3								

院落檢討 臺北市土地使用分區管制自治條例

本案使用分區為住四

前院 3M(最小淨深不得小於1.5M), 本案設置3M.OK.

後院 2.5M(最小淨深不得小於1.5M), 深度比0.25.

本案設置2.5M, 且後面基地線為道路境界線, 免檢討後院深度比。

側院 設有門窗者寬度不得小於2M(最小淨深不得小於1.5M)

本案側院設有門窗, 寬度5.81M>2M.OK.

畸零地檢討 依台北市畸零地使用規則檢討

第二條 本規則所稱畸零地係指面積狹小或地界曲折之基地。

檢討: 本案非面積狹小或地界曲折之基地, 檢討如下。

第三條 本規則所稱地界曲折之基地, 係指基地地界曲折不齊, 或基地線與建築線斜交之角度不逾60度或超過120度或基地為三角形者。

檢討: 本案基地近似矩形, 且基地線與建築線斜交之角度約90度, 非屬地界曲折之基地。

第四條 建築基地寬度與深度未達左列規定者, 為面積狹小基地。但最大深度不得超過規定深度之兩倍半。

二、實施土地使用管制規則之地區, 依照台北市(以下簡稱本市)土地使用管制規則之規定, 其餘未規定最小寬度及深度之使用分區, 除詳列區農葬區外, 依照第一種住宅區。

檢討: 本案為實施土地使用管制規則之地區, 使用分區為住四, 規定基地最小寬度3M, 平均寬度4.8M, 最小深度8.4M, 平均深度14M。

本案基地最小寬度47.66M>規定最小寬度3M及平均寬度4.8M...OK.

本案基地最小深度22.26M>規定深度8.4M及平均深度14M...OK.

本案非屬面積狹小之基地。

第五條 前條所稱寬度, 實施土地使用管制規則之地區, 其建築基地之寬度與深度, 依照本市土地使用管制規則之規定, 但其臨接建築線寬度不得小於4.8公尺。

檢討: 本案基地臨接建築線最小寬度為47.66M>4.8M.OK.

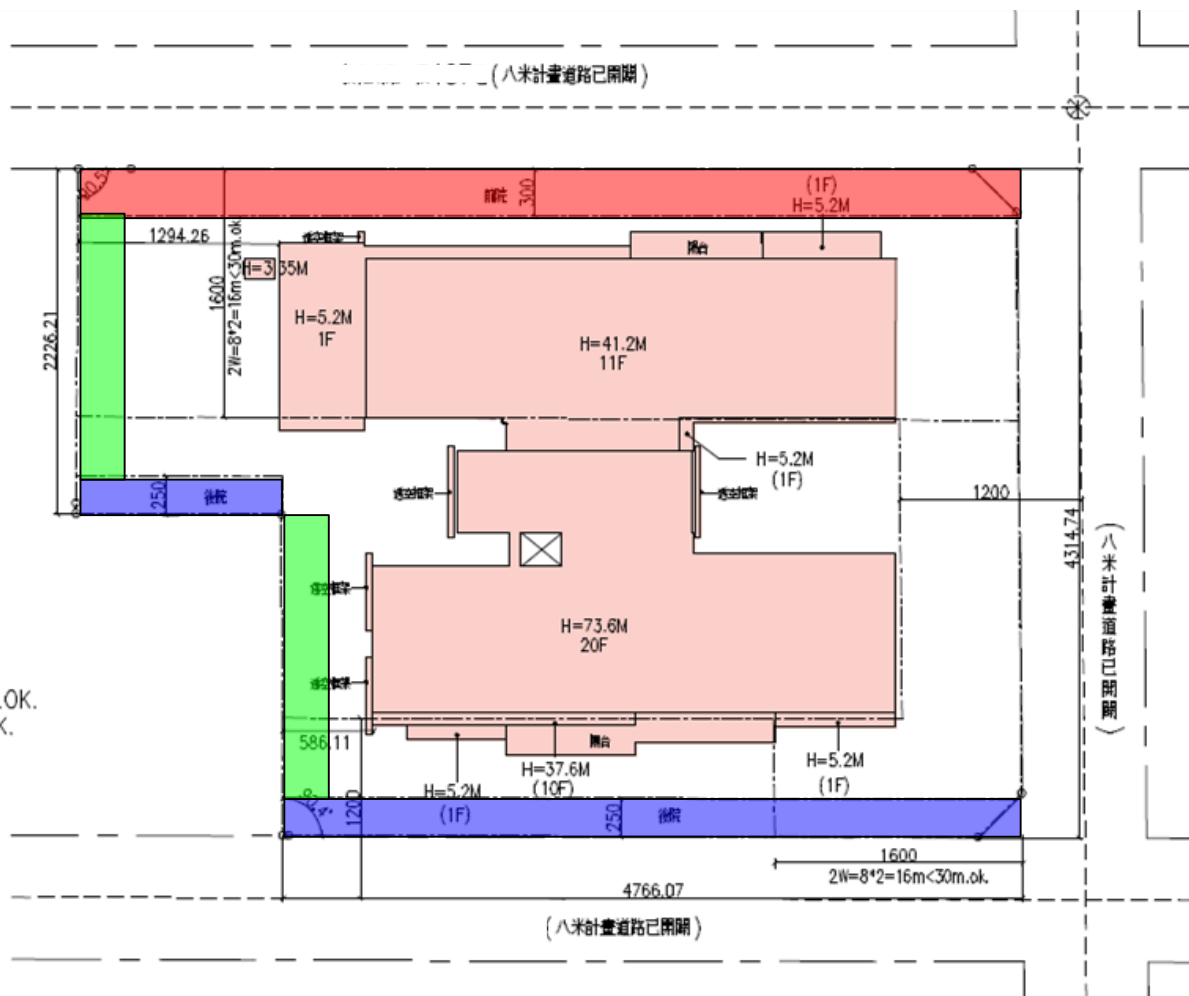


圖 10-3 畸零地及院落檢討圖 S: 1/300

圖說書件	第10、11章圖說(通常於事業計畫P10、P11)
檢核方式	檢視圖說檢討是否有誤。(不可落在鄰地範圍)

日照ISSUE:

建築技術規則建築設計施工編第23條

依本條興建之建築物在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近基地有一小時以上之有效日照。

建築技術規則建築設計施工編第39-1條

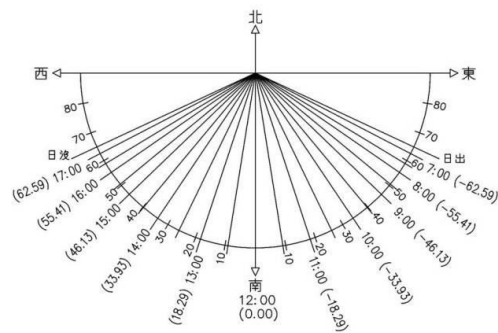
(109.7.1施行)

新建或增建建築物高度超過二十一公尺部分，在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近之住宅區或商業區基地有一小時以上之有效日照。

建築技術規則建築設計施工編第39-1條

(109.11.6施行111.07.15修正第4條條文及附圖)

新建或增建建築物之有效日照依本辦法規定檢討，不適用建築技術規則建築設計施工編第三十九條之一規定



第39-1條 圖39-1-(1)



單幢建築物投影於北向之寬度
不超過10m，免檢討日照陰影。
第39-1條 圖39-1-(3)

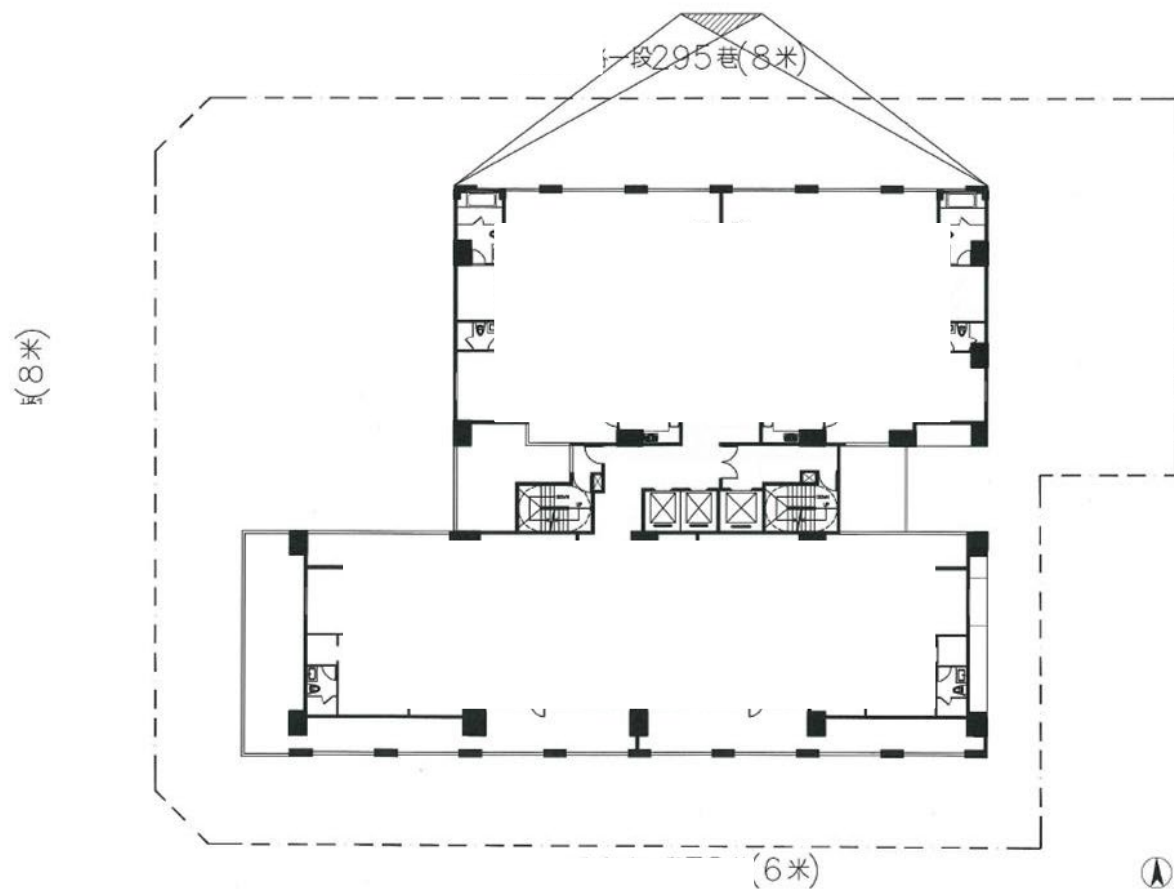
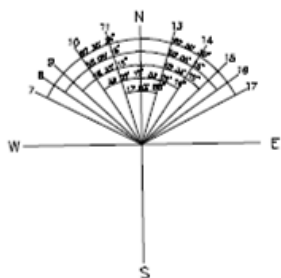


圖10-41日照陰影圖



☀️ 日照不足一小時範圍

▨ 終日陰影

終日陰影及不足一小時日照範圍位於BM計畫道路內 ok!

台北市緯度 23°58'N						
依天文台提供的資料 台北市日照分析表(冬至日)						
時間	07:00	08:00	09:00	10:00	11:00	12:00
高度角	3.08	14.82	34.20	34.20	34.20	42.40
太陽方位角	SE 61°57'	SE 65°05'	SE 45°00'	SE 33°22'	SE 17°52'	SE 00°00'
太陽高度	00°00'	14°20'	26°00'	33°30'	39°25'	41°33'
cotθ值		3.9136	2.0503	1.5108	1.2167	1.1283
高度角H=24.0°		3.9136	2.0503	1.5108	1.2167	1.1283

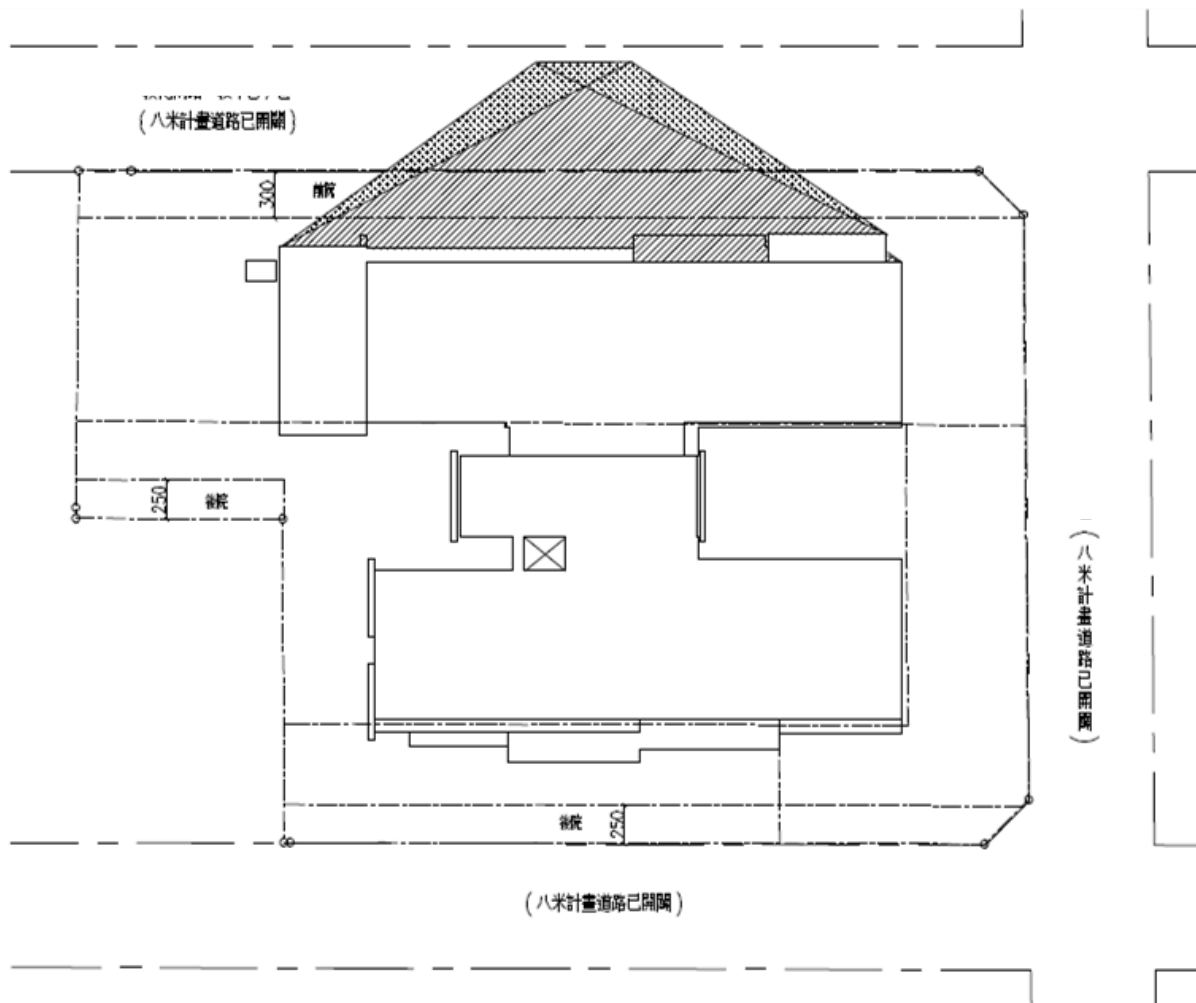
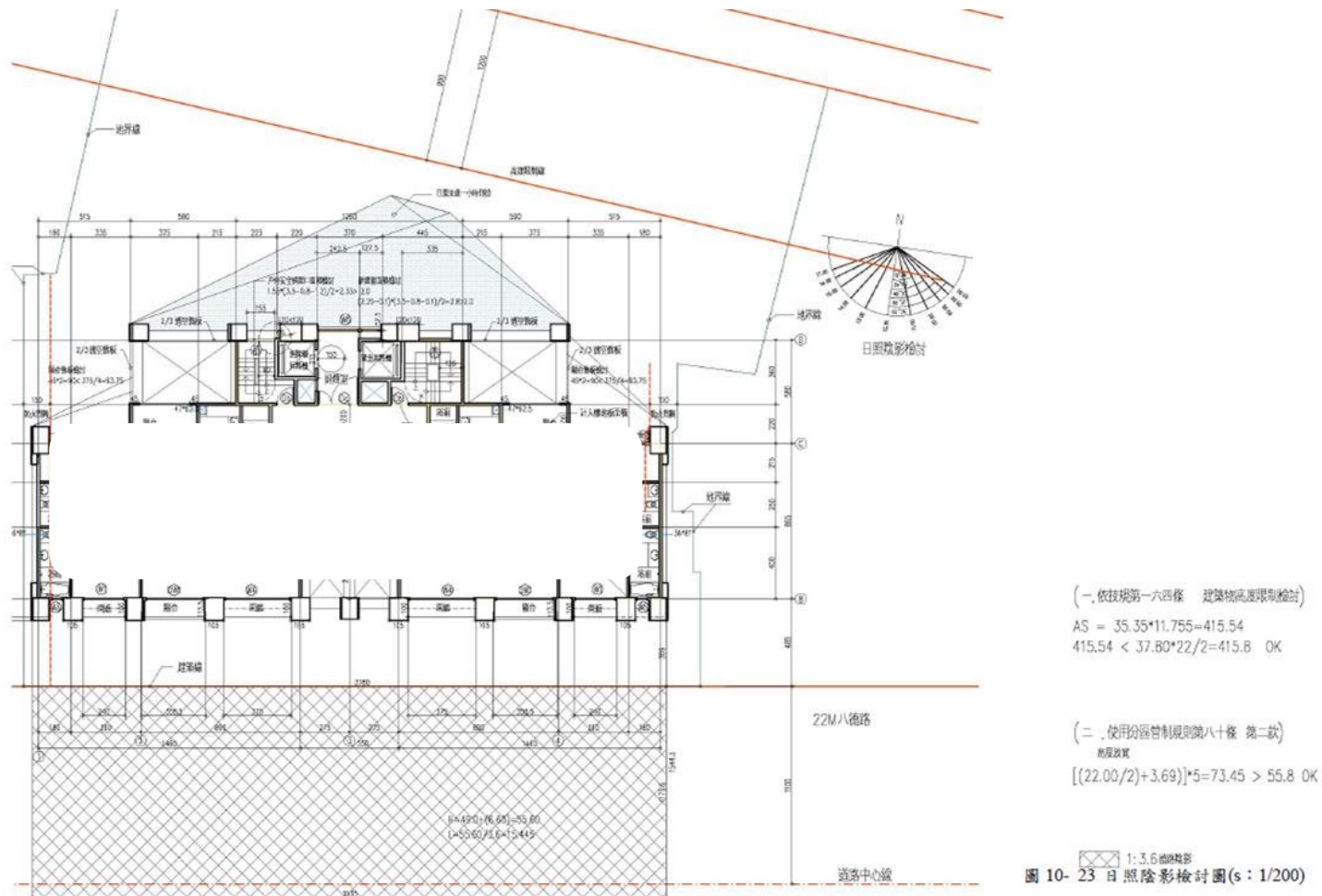


圖 10-4 日照陰影檢討圖 S: 1/300



建管審查重點項目

(九) 符合建築技術規則建築設計施工編高層建築物專章

圖說書件	第10or11章圖說(通常於事業計畫P10、P11)
檢討方式	檢視圖說 <u>1.落物曲線。2.燃氣設備檢討。3.防災中心。</u>

• ISSUE:

• 建築技術規則建築設計施工編

• 第229條

- 高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。

應標示於
平、剖面圖!!

• 第233條 高層建築物應依左列規定設置防災中心：

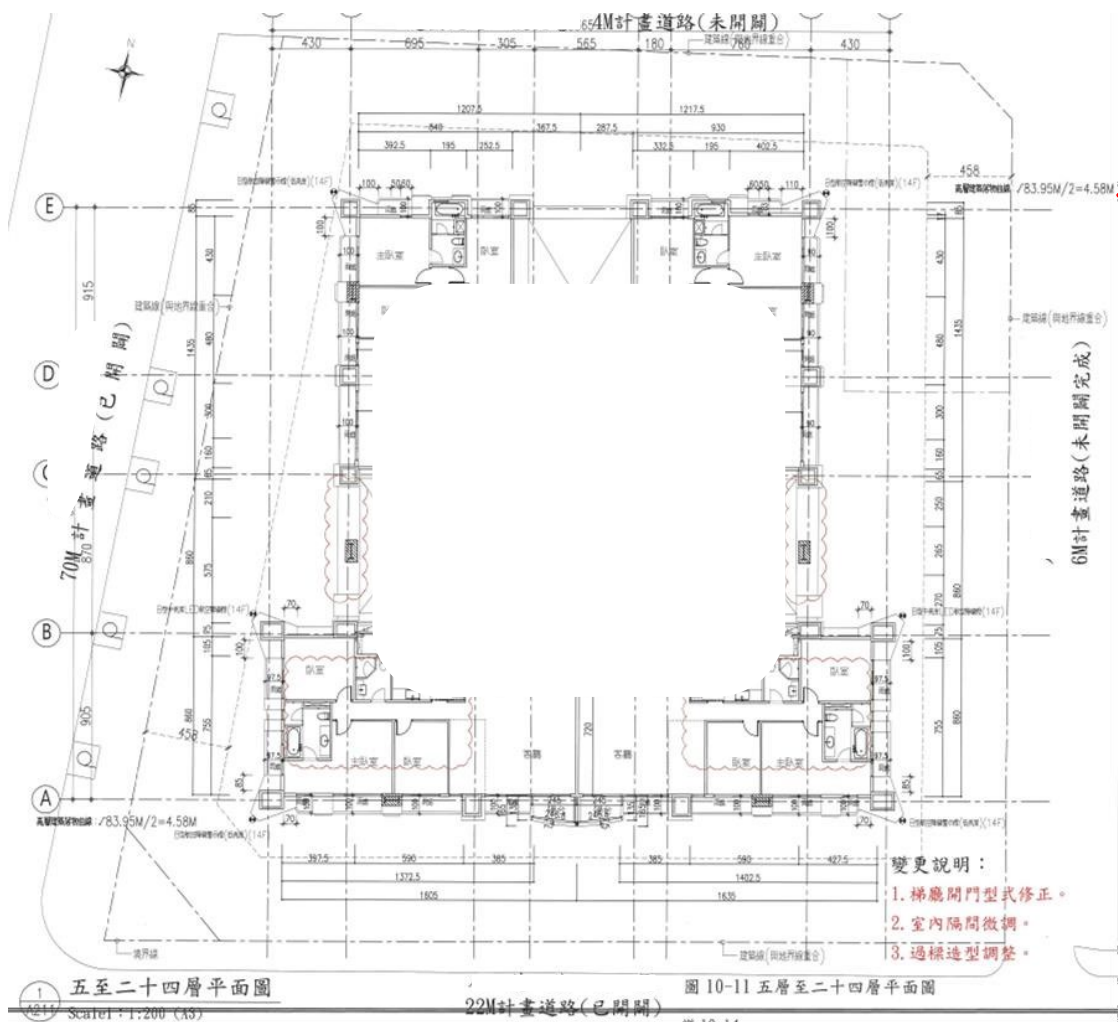
- 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。
- 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。

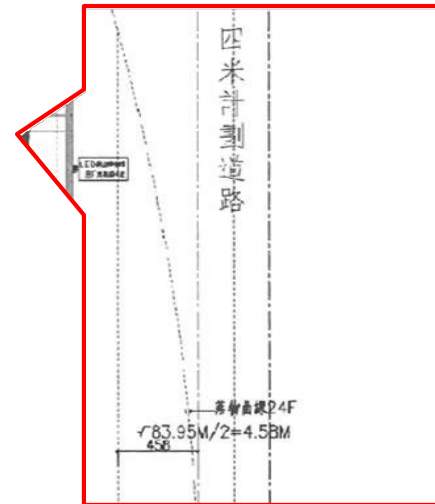
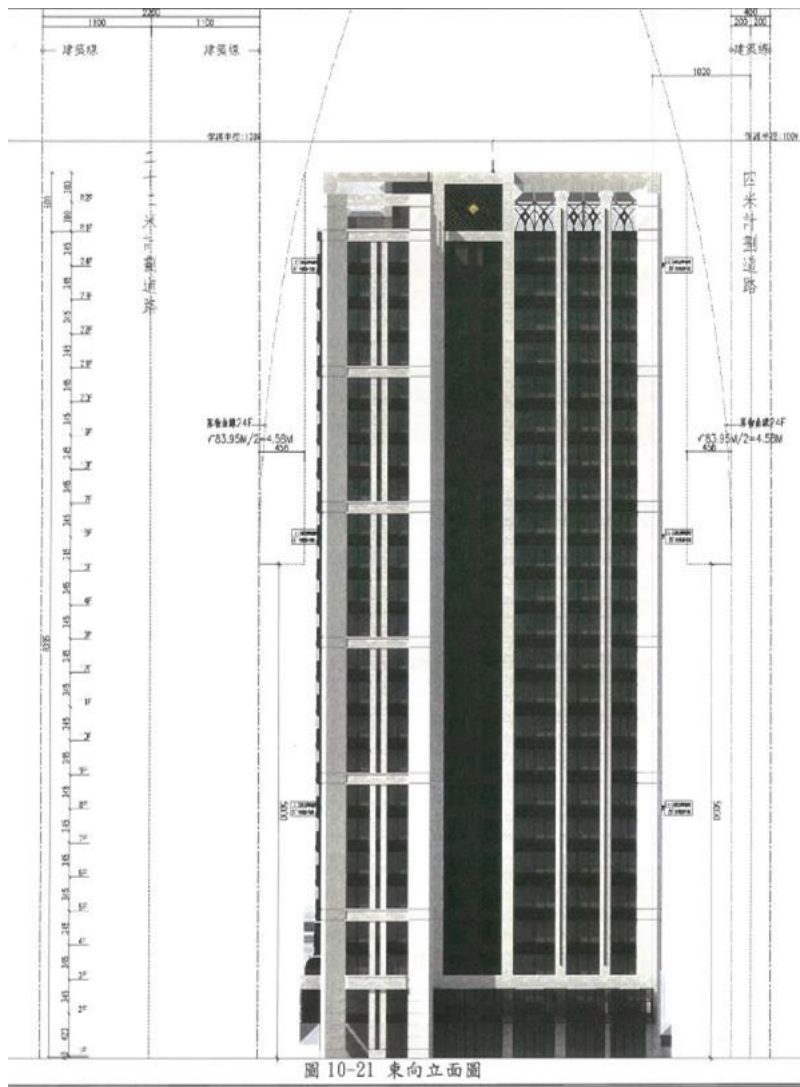
應標示於平面圖!!

• 第243條

- 高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備

應標示於平面圖!!



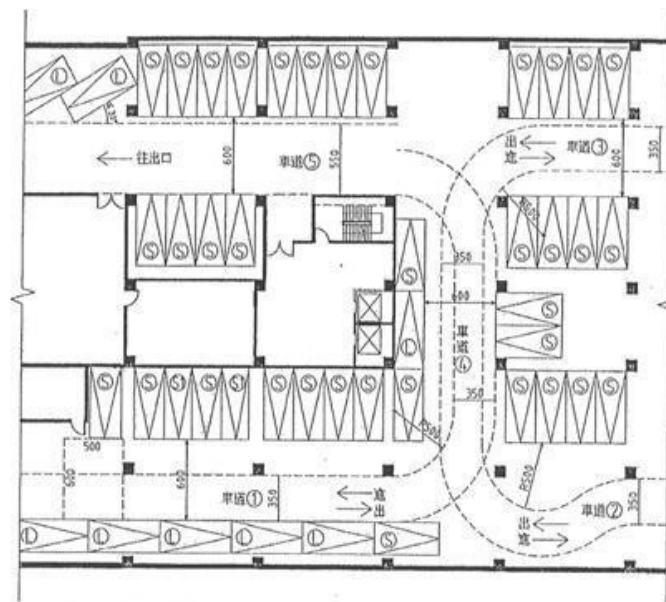


圖說書件	第10章圖說(通常於事業計畫P10)
檢核方式	圖說依下列檢討

ISSUE:

建築技術規則建築設計施工編第59條&土管86條

- ❑ 汽、機車坡道(1:8)
- ❑ 單、雙車道寬度計算(3.5、5.5)
- ❑ 大、小車位比例(小車不得超過1/5)
- ❑ 法定車位淨高2.1公尺，裝卸車位淨高2.7公尺
- ❑ 車位前方6*5公尺空間
- ❑ 設備空間走道應留設75公分



1. 車道①、②、③ 車位數均未達五十輛，車道得為單車道寬度。
2. 車道 ①、②、④合計車位數未達五十輛，車道 ④得為單車道寬度。
3. 主要車道 ⑤服務之車位數為車道①、②、③、④之合計達五十輛以上，應為雙車道寬度。
4. ⑤ 每輛停車位為寬二點五公尺，長五點五公尺。
 ① 停車位角度在三十度以下者，停車位長度為六公尺。
 ② 五分之一車位數，每輛停車位寬度得寬減二十公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減，且寬減之停車位不得連續設置。
5. 停車位角度超過六十度者，其停車位前方應留設深六公尺，寬五公尺以上之空間。

圖 60

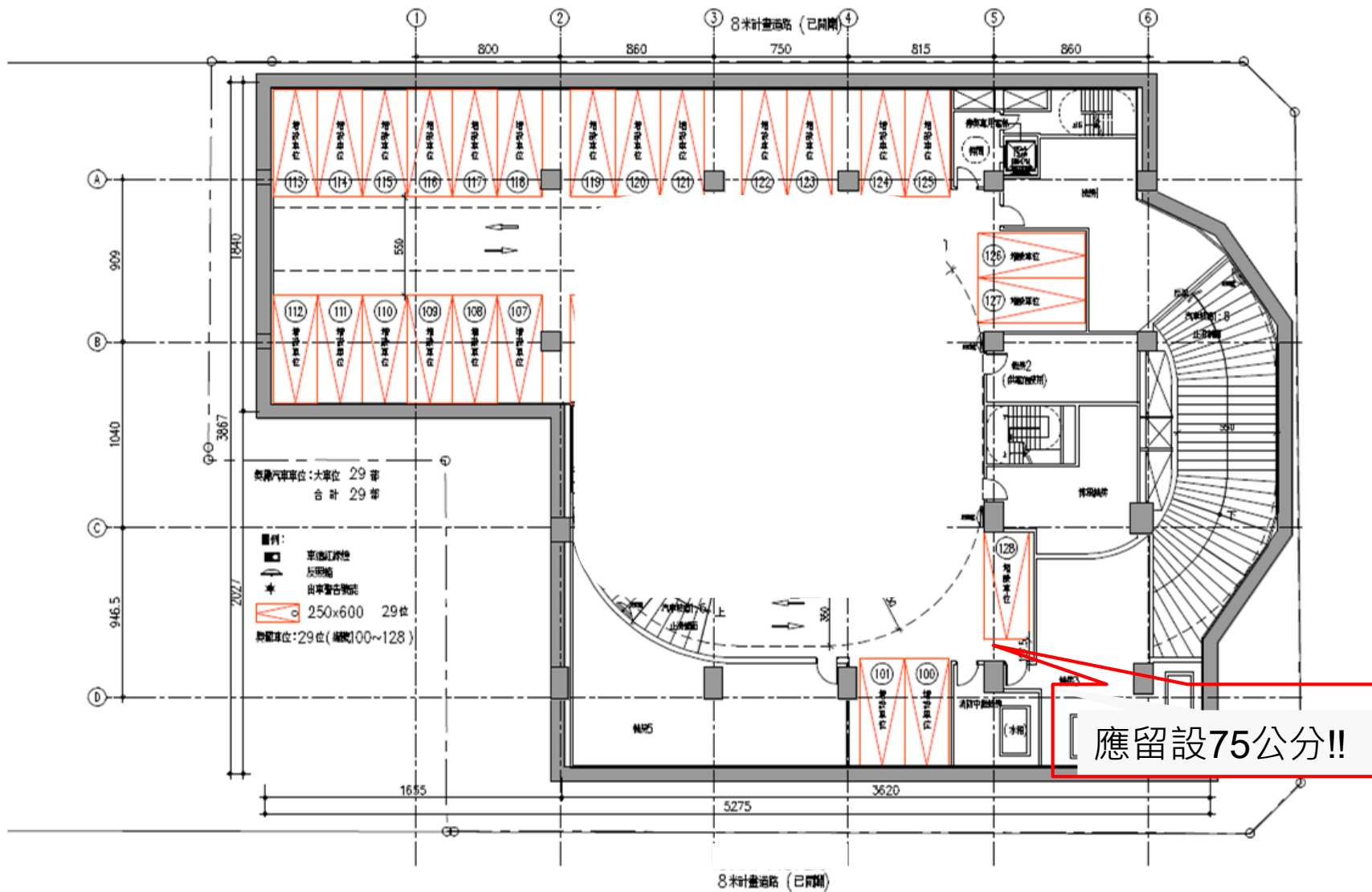
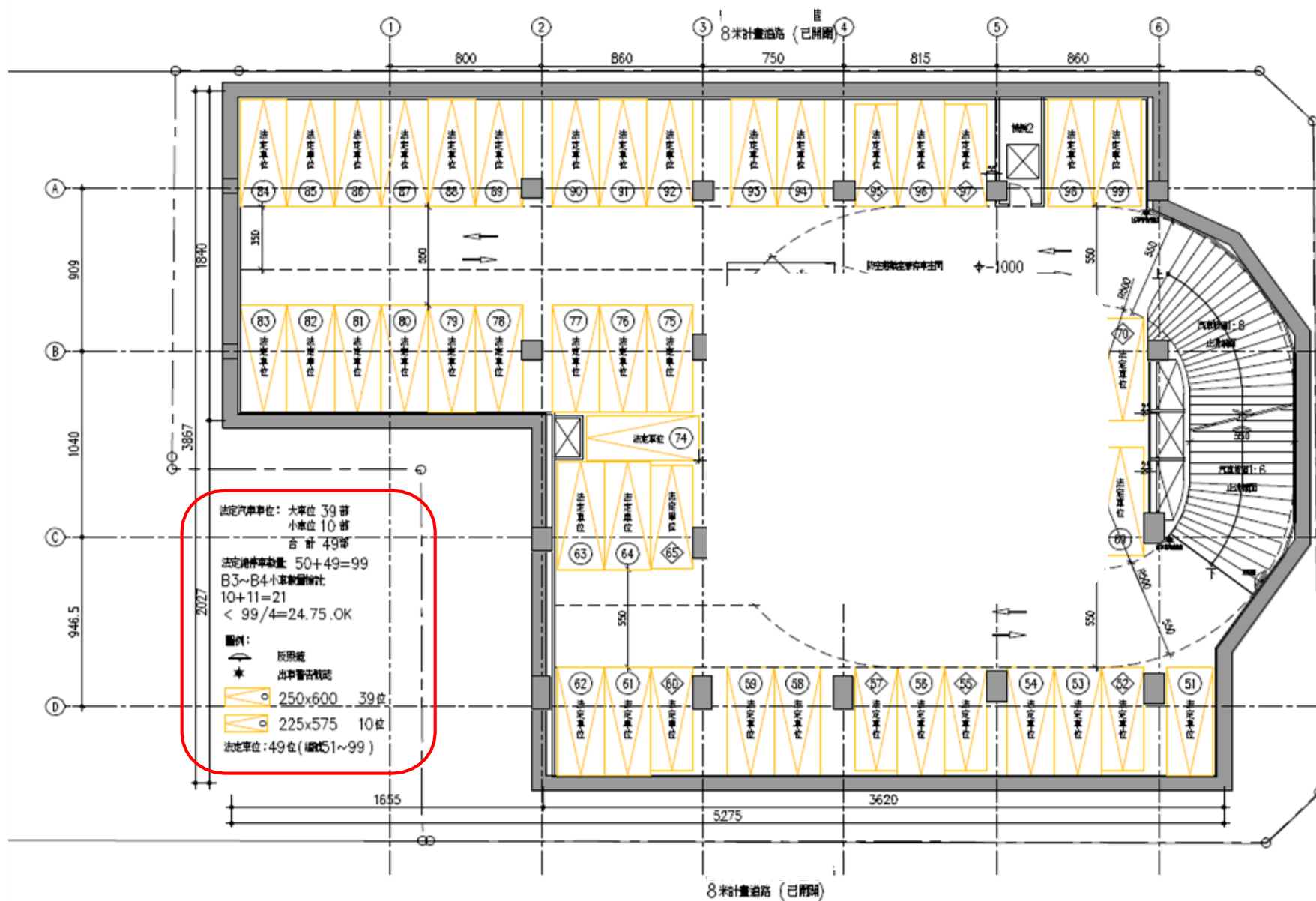


圖 10-12 地下二層平面圖 S: 1/200



建管審查重點項目

(十一) 是否符合臺北市建築基地整地及基地地面認定原則。

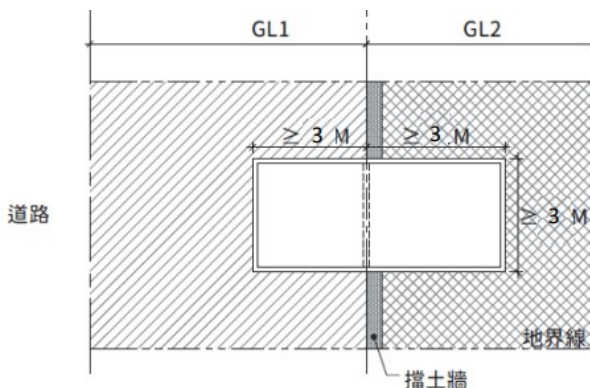
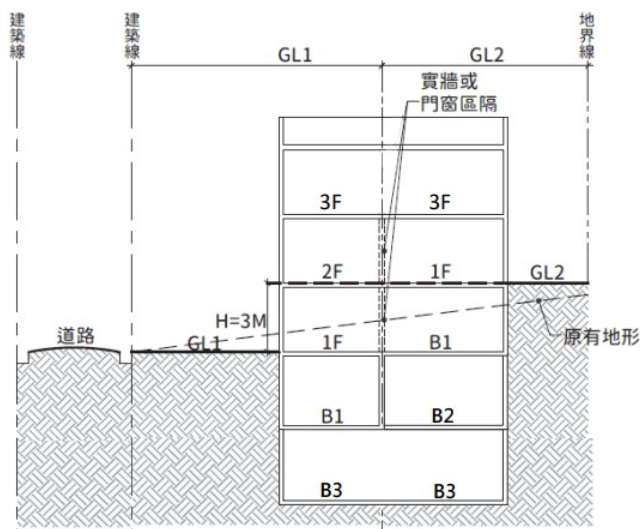
圖說書件	第10章圖說(通常於事業計畫P11)
檢核方式	以剖面圖檢視圖說是否符合基地地面原則(GL認定)

ISSUE:

臺北市建築基地整地及基地地面認定原則 110年2月8日訂定發布全文11點

基地地面及樓層數：

- ✓ 相鄰基地地面之高差應為 3 公尺
- ✓ 同一幢建築物各基地地面分界線應以門窗或實牆
- ✓ 各該部分建築物之淨寬度及深度皆不得小於 3 公尺



分棟建物

擋土設施間距

整地地面高度控制

擋土設施量體控制

開口數量及寬度

□更新單元範圍涉及範圍外鄰房占用土地之處理

臺北市建造執照申請案之建築基地為鄰房占用處理原則

86年2月13日工建字第8630121600號函

建築基地內部分土地被鄰房占用（以下簡稱侵占地），其基地面積、建蔽率及容積率依左列原則計算：

- (一)侵占地應計入基地面積。
- (二)侵占地面積於檢討容積率時，該部分可視為空地。
- (三)於檢討建蔽率時，基地面積先扣除侵占地面積後，再就剩餘部分核算建蔽率，但侵占地如為未建築完成（依台北市畸零地使用規則第六條之定義）建築物之共同壁，則仍可視為空地檢討建蔽率。

參、都更核定後變更得免會項目

都市更新事業計畫變更免會項目 (構造)

樓梯

- 樓梯之變更，且未影響各戶面積者。

樑、柱、版

- 樑、版及非主要結構之柱變更或未載於事業計畫書者

外牆、外牆門、帷幕牆、陽台、雨庇(遮)、 立面外飾、花台、平台

- 非承重外牆之結構變更，惟牆中心線不變
- 陽台位置移動或尺寸變更、花台、戶分割形式之變更
- 雨庇(遮)修改，且未涉及產權登記面積變更者
- 立面外飾、陽台欄杆造型變更修改或格柵增設者
- 露臺之變更不影響各戶面積及權利價值者
- 立面開口尺寸、材質及色系調整在十分之一以下，或不影響原核定立面風貌者

屋頂突出物、女兒牆

- 突出物雨庇(遮)修改者
- 屋頂通氣口增減設者
- 增設隔戶女兒牆者
- 女兒牆高度變更且不影響建築物高度或造型變更者
- 增設相關設備及配合增加之矮牆，且不過女兒牆高度者
- 屋突各層高度調整，且總高度不增加者



都市更新事業計畫變更免會項目 (設備)



避雷設備、航空障礙燈

- 避雷設備或航空障礙燈之數量、位置、形式、高度變更或漏繪者



設備管線變更

- 排煙、通風、衛生、給排水、消防、自動灑水、火警自動警報、電信、太陽能等設備或台電配線之變更
- 非專有部分管道間之增加或位移
- 專有部分管道間尺寸之調整，且無影響容積、樓地板面積
- 水溝、滲透側溝或雨水貯留滲透設備等之形式或位置變更，且未涉容積獎勵事項者



防空避難

- 防空避難室增減採光或開設門
- 防空避難室之水箱、受(配)電室、機械房增減或變更



昇降設備

- 增設昇降設備或昇降設備之變更，未涉及主要結構之變更者，且不得低於原核定之建築設備表之等級
- 停樓數增減之變更者
- 汽機車升降機(含機械停車位)出入口尺寸或隔柵設置變更
- 機械停車設備變更，未涉及數量變更



都市更新事業計畫變更免會項目 (其他)



基地面積、建築面積、樓地板面積、 工程造價、地號、用途

- 原核准圖之基地現況、面積、建築面積、樓地板面積、工程造價、地號、用途填寫誤植或漏列更正者
- 基地地號變更者(僅限於因土地合併或分割而地號減少或增加而基地面積未變更者)
- 建築基地尺寸調整而基地面積與建築物尺寸不變者



室內隔間

- 隔間變更但不變更戶數或各戶面積者



停車空間

- 停車位方向變更，未涉及數量及停車空間變更
- 停車位位置、編號變更，未影響停車位數量及停車空間範圍內之水箱、受(配)電室、機械房或其他機電設備空間等增減或位置變更，且實施方式非屬權利變換者

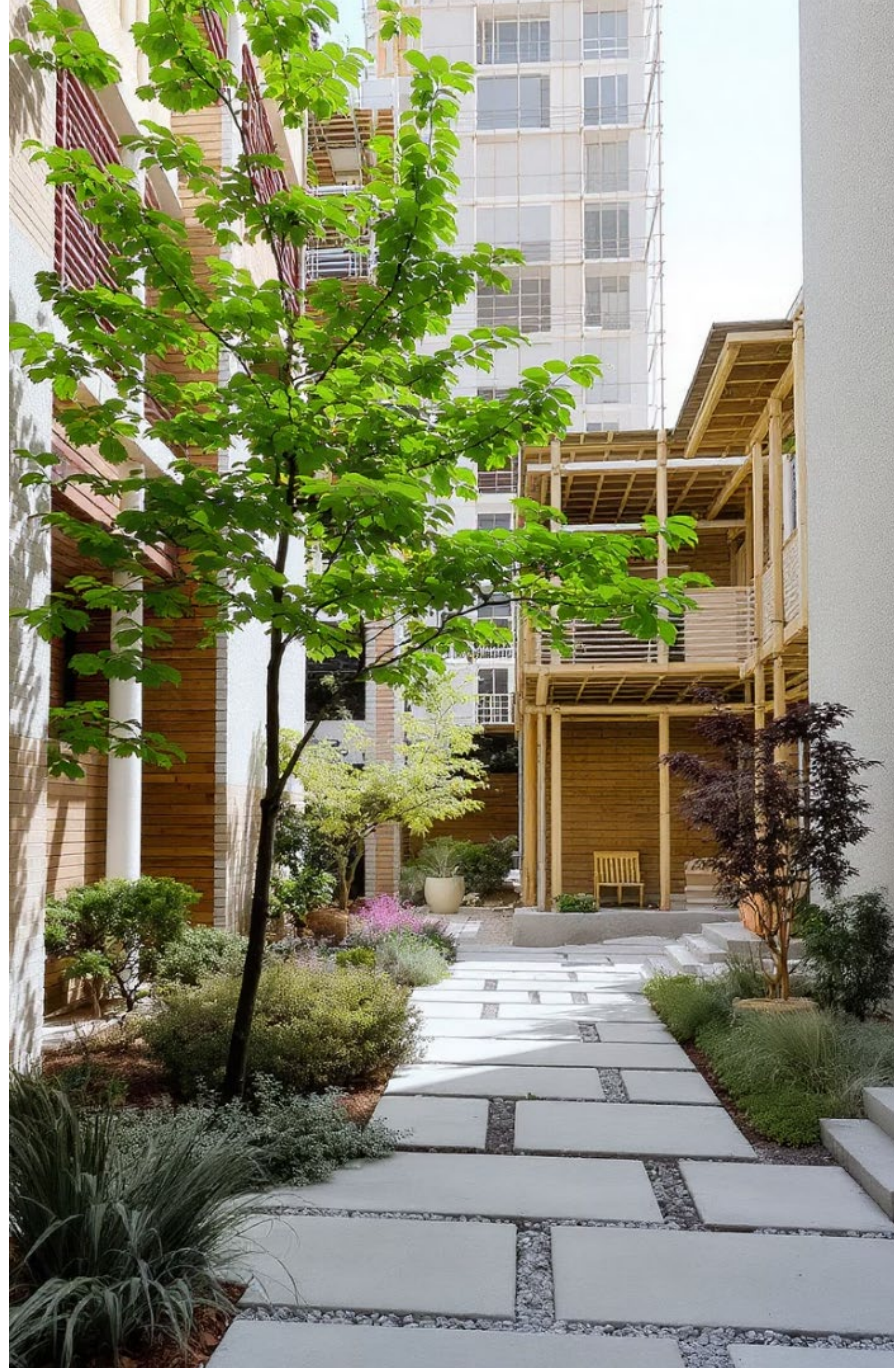


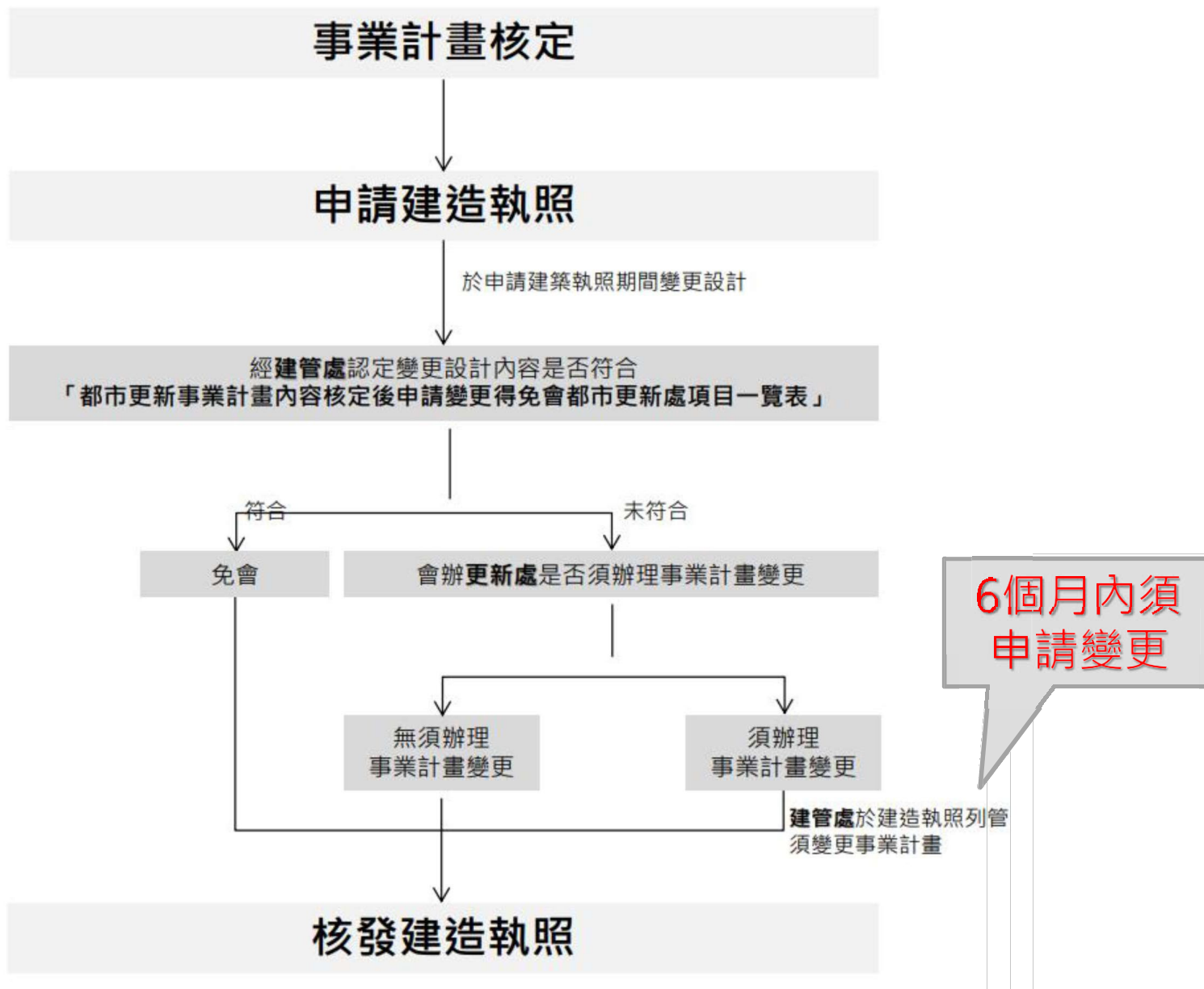
圍牆

- 圍牆型式變更，且未涉及增加高度、影響透空率者

註：申請變更項目不得涉及下列情形之一：

- (一) **營建費用**(若經實施者同意增加費用由其自行吸收者，不在此限)
- (二) 樓層數與戶數
- (三) **容積及樓地板面積**
- (四) 審議會決議內容及承諾事項
- (五) 實施方式為協議合建之案件，應於取得使用執照前辦理變更事業計畫核定完竣。
- (六) 相關修正內容若未載於事業計畫書內，得免會辦都市更新處。





事業計畫報核日之法令適用疑義

建築法 87.7.2臺內營字第8773186號函

相關法令及依據 內容說明

都市更新條例
第83條

都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂**都市更新事業計畫經核定之日起二年內**為之。

權利變換方式
實施

前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂**權利變換計畫經核定之日起一年內**為之。

未依期限申請

未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，**以申請建築執照日為準**

機關團體代表召開會議研商，獲致結論：

「按中央法規標準法第十八條所稱『處理程序終結』，為考量建築行為具有連續之特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言。凡建築物於興工或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令廢除或禁止之規定者，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。」……，欲適用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理：

(一)不增加基地面積。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。

(二)不增加原核准總容積樓地板面積。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：110051臺北市信義區市府路1號南區二樓
承辦人：顏于雅
電話：02-2720-8889*8517
電子信箱：ae5100@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國112年1月5日
發文字號：北市都投建字第111
連別：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
之「變更(第二次)臺北
等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之建築
相關法令適用疑義，復請查照。

說明：

- 一、依貴事務所111年11月1日 及本市都市更新處111年12月19日北市都新事字第1116034658號函賡續辦理。
- 二、本案前經貴事務所說明申請都市更新變更，原核定總容積樓地板面積增加，涉及建築、土地使用管制、消防等法令適用時點疑義，後經本市都市更新處上開號函說明（略以）：「兩案建造執照之建築法令適用日原依都市更新條例第83條規定及內政部106年08月08日台內營字第1060811969號函釋，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，惟本次變更事業計畫及權利變換計畫案之申請，容積樓地板面積較原核定計畫增加2895.41平方公尺，後續涉及

第 1 頁，共 2 頁

臺北市都市更新處 1120105



HOAA1126005238

建築及土地使用分區等相關法令適用疑義，仍請依內政部87年7月2日台內營字第8772186號函辦理。」，查旨揭建造執照尚無申請變更設計之紀錄，其建築執照應以提出增加原核准總容積樓地板面積之變更設計申請日為其法令適用日。

正本：

副本：臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局都市設計科



都更變更設計案，如有增加容積面積者，依建管函釋，無法以原核定之報核日為建管法令適用日

第 2 頁，共 2 頁

肆、最新法令說明

修正「臺北市特殊結構建築物委託審查原則」(重點提示)

113年6月7日府都建字第11261907011號令

- 二、建築物高度在五十公尺以上，或高度未達五十公尺而有下列各款情形之一者，起造人應將其結構設計委託審查：
- (一)鋼筋混凝土構造且設計跨距在十五公尺以上或預力或預鑄混凝土系統構造且設計跨距在二十公尺以上。
 - (二)地下開挖總深度（含基礎）達九公尺以上之建築物。
 - (三)地下開挖總深度（含基礎）達六公尺以上，且未採用連續壁或連續排樁加止水樁擋土工法施工。
 - (四)建築基地位於高度土壤液化潛勢區(包含地基調查報告或自政府公告查詢系統查知者皆屬之)，且地下層開挖未達三層之建築物。
 - (五)建築基地位於信義計畫區、基隆河（士林段）新生地（如附圖一）、北投區公館路沿線（如附圖二）、士林蘭雅地區（如附圖三）、中山區北安段金泰段等其他經都發局公告之地質軟弱或疏鬆地區等，地下開挖總深度（含基礎）在六公尺以上，或地下層開挖超過一層之建築物。
 - (六)地下開挖單層樓層高度超過五公尺以上或單一樓板高程不一致。
 - (七)建築物之基本結構系統非屬建築物耐震設計規範及解說之承重牆系統、構架系統、抗彎矩構架系統或二元系統。

修正「臺北市特殊結構建築物委託審查原則」(重點提示)

113年6月7日府都建字第11261907011號令

- (八)建築物依建築物耐震設計規範及解說第九章「隔震建築物設計」或第十章「含被動消能系統建築物之設計」設計。
- (九)具防止邊坡滑動、維護建築基地安全之擋土構造物或兼具類似功能之外牆，且其當層擋土高度超過五公尺。
- (十)依臺北市建築基地整地及基地地面認定原則整地之建築基地，其規劃建築基地地面在三個以上。
- (十一)其他經都發局認有必要之情形。

臺北市開發基地體感降溫計畫



建築能效評估 (113.4.3北市都授建字第1126178323號)

前 未領得使用執照者

1月8日

前 未領得建造執照者
(包含規劃中及尚於建造執照申請程序)

2月1日

前 未領得建造執照者
(包含規劃中及尚於建造執照申請程序)

5月1日

後 掛號申請建造執照者

7月1日

其餘新建建築物
能耗規定尚在研
議中，請各機關
單位、開發業者
及建築師針對相
關事項預為檢討
並加強減碳作業

本市所屬市
有熱區公有
新建建築物

使照加註列管2年內取得
能效標示(1級)

本市所屬市
有公有新建
建築物

申報一樓樓版勘驗時，
同時檢附候選建築能效
證書報驗，且於核發使
用執照後二年內取得建
築能效標示(1+級)

本市轄內非本
府所屬公有新
建建築物

申報一樓樓版勘驗時，
同時檢附候選建築能效
證書報驗，且於核發使
用執照後二年內取得建
築能效標示(1+級)

本市私有新
建建築物

強力勸導
自主配合!

管控
期程圖

應取得綠建築標章案件進行列管

建築能效評估 (113.4.3北市都授建字第1126178323號)

一、為推動**建築能效評估執行**作業，並配合本市綠建築自治條例列管期程，建築執照建築能效評估執行作業如下：

(一)位於本市**中正區、萬華區、內湖區、士林區**等熱區，依臺北市綠建築自治條例規定應取得綠建築標章之本府新建公有建築物，**113年1月8日前**已取得建造執照而未取得使用執照者，應於領得**使用執照2年內**取得建築能效標示，其**建築能效等級應達1級**。

(二)針對**113年2月1日前未取得建造執照**（包含規劃中尚未請照及尚於建造執照申請程序）之本市所屬**市有新建建築物**，依相關法令規定需申請綠建築標章之新建建築物，應併同申請建築能效評估，除尚未納入中央公告建築能效評估工具之使用類組暫免適用外，其**建築能效等級應達1+級**（近零碳建築）；並應於申報一樓樓版勘驗時，同時檢附候選建築能效證書報驗，且於核發使用執照後二年內取得建築能效標示。

- 1.中正區、萬華區、內湖區、士林區等熱區本府新建公有建築物應取得建築能效標示1級。
- 2.113年2月1日起，本府所屬市有新建建築物應取得建築能效標示1+級（近零碳建築）。

建築能效評估 (113.4.3北市都授建字第1126178323號)

(三)針對**113年5月1日前**未取得建造執照（包含規劃中尚未請照及尚於建造執照申請程序）之本市轄內**非本府所屬公有新建建築物**，依相關法令規定需申請綠建築標章之新建建築物者，應併同申請建築能效評估，除尚未納入中央公告建築能效評估工具之使用類組暫免適用外，其建築能效等級應達**1+級**（近零碳建築）；並應於申報一樓樓版勘驗時，同時檢附候選建築能效證書報驗，且於核發使用執照後二年內取得建築能效標示。

(四) **113年7月1日**後掛號申請之本市轄內**私有新建建築物**，為落實降溫城市計畫，提升減碳成效，本局將強力勸導配合市府政策納入建築能效評估，以利降低建築物能源消耗共同推動淨零排放目標，續由有意願之申設單位依上開列管期程，列管建造執照取得候選建築能效證書及建築能效標示；另將於本市淨零碳排管理自治條例相關法令發布後，全面實施。

3.113年5月1日起，本市轄內非本府所屬公有新建建築物應取得建築能效標示**1+級**（近零碳建築）。

4.113年7月1日起，勸導本市轄內私有新建建築物應納入建築能效評估，以期全面提升減碳成效。

114年度發布法規

114 年 05 月 05 日府法綜字第1143019164號令



臺北市建築物 能源耗用管制辦法 訂定重點



接軌中央規範

能源耗用評定方式及資訊標示配合
內政部建研所能效標示制度辦理



既有建物階段性公開揭露

依淨零路徑報告分期分類規劃訂定
執行計畫，可隨時配合政策及需求
滾動式修正調整



新建、公有建築能耗標準

大幅提前原淨零路徑報告建議之達
標時程，規劃114年新建建築物能耗
標準達1級或1+級

114年度發布法規

114 年 05 月 05 日府法綜字第1143019164號令

本府淨零減碳新建建築物策略

臺北市建築物能源耗用管制辦法，近期發布施行

- ✓ 依「臺北市淨零排放管理自治條例」，明定本市建築物能源耗用標準、評定方式及資訊標示內容
- ✓ 法令公告前函告先公後私推動，強力勸導、自主配合
- ✓ 114年4月29日市政會議通過，近期發布實施

建築物類型

公有建築物

非公有建築物

建築能效規範

新建建築物

113年2月1日
市有公有

113年5月1日
非市有公有

建築能效1+級

建築能效1級

建築能效1+級

建築能效1級

新建建築能效標示系統

建物名稱		
坐落地址		
認證總樓地板面積Afe [m ²]		
認證編號		
發證日期：○○○○年○○月○○日		
認證範圍概述：		
本標示系統適用於新建非住宅建築之能效揭露，其揭露之空間範圍包含所有活動使用空間，但排除少部分「免評估空間」，其揭露之耗能項目為空調、照明、插座電器等三項設備系統之耗電量，不含電梯、熱水、排水、烹飪等雜項耗電量。本評量尺度乃是專為本案量身訂做的標準，不同平面或規模的申請案件有不同的尺度。本標示之4等級、1+等級之基準分別為綠建築標準合格基準(50分)、近零能住宅基準(90分)，乃係相對於2000年該平面形式建築每體之平均耗電量分別有節能20%、50%之水準。本評估以該類建築物之人員密度、室內環境條件、營運時程、設備效率之標準情境模擬而成，可明確評估該建築與設備系統能效設計的優劣，但因實際情境有所差異，該模擬耗電量與實際耗電量有某程度的誤差，特此聲明。		
耗電密度 kWh/(m ² .yr)	得分	耗電密度指標 EUI
≤ 100.0	≥ 90 ~ 100 1+	96.0 kWh/(m ² .yr)
≤ 120.0	≥ 80 ~ < 90 1	
≤ 140.0	≥ 70 ~ < 80 2	
≤ 160.0	≥ 60 ~ < 70 3	
≤ 180.0	≥ 50 ~ < 60 4	
≤ 200.0	≥ 40 ~ < 50 5	
≤ 240.0	≥ 20 ~ < 40 6	
> 240.0	0 ~ < 20 7	
空調耗電密度 AEUI [kWh/(m ² .yr)]		
照明耗電密度 LEUI [kWh/(m ² .yr)]		
插座電器耗電密度 EUI [kWh/(m ² .yr)]		
耗電密度指標 EUI* [kWh/(m ² .yr)]		
BERS _n 2022		
		



臺北市新建建築物 綠化實施規則 訂定重點

- ✓ 修正綠容率、等效率覆面積及立體綠化設施
- ✓ 新建建築物建築基地調整
考量「綠容率」及「綠覆率」於
不同建築基地可達綠化程度及條
件，以增加建築基地共五類進行
管制。
- ✓ 調整綠容率計算提升綠化規定
從二維計算算綠覆率方式，進階
以三維基地立體評估標準，不同
類型植栽有不同遮陰效益，達成
目標體感溫度能降溫二度。

113年12月3日完成預告
預計114年第二季完成修法作業



立體綠化法令§9

立體綠化設施，應符合下列規定：

- 一、設置於陽臺或露臺外緣者，深度不得大於2公尺，其立體綠化設施綠覆面積應達百分之90以上，且覆土完成面之欄杆高度不足一點二公尺部分應設置透空或透視欄杆。
- 二、設置於陽臺外緣者，高度應達兩層樓以上。(跳層設計)
- 三、採外牆雙層植生植栽者，自外緣至外牆中心線深度不得大於二公尺。
- 四、應設置自動滴灌系統或必要保養維護設施。
- 五、立體綠化設施應載風力安全及增加之靜載重，並詳列於結構計算書中。



「臺北市建築物附設停車空間設計指導原則」即將修正

- 公有建築物
- 申請都市更新容積獎勵之新技術應用獎勵項目(2%)

(重點提示)

於室內空間設置充電專用停車位者，其充換電設備(樁)應符合下列規定：

- 應符合中華民國國家標準 (CNS) 及相關電氣安全規範
- 設置過載保護及漏電斷路裝置
- 採用慢充型(交流電)為原則



- 設置水滅火器或強化液滅火器
- 自動撒水設備採用快速反應型撒水頭或感知撒水頭)
- 每車位至少一個探測器
(影像型火災偵測器或火焰式探測器)
- 地下層設置達一定數量樓層,應裝設具防火時效且耐熱之獨立通風換氣設備,並連接緊急供電系統

- 優先設置在地下一層, 不宜設置地下三層以下
- 位在同一防火區劃應集中設置
- 不得緊鄰機電設備空間、垃圾處理空間等區域
- 設置區域應有完善排水設施
- 位應與相鄰之非充電車位應區劃分隔



- 規定規約草約需納入自主維護管理計畫，明確設備使用、費用分攤及爭議處理機制。



~~簡報結束×QA時間~~