

臺北市都市再生學苑 x 110年度都市更新重建系列講座

建造執照涉及都市更新變更之相關課題

講 師 | 臺北市建築管理工程處
| 王光宇 股長

中華民國110年8月11日

~「臺北市都市再生學苑」~
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

簡報大綱

壹、都更計劃階段之建管檢討

- ✓ 畸零地、使照基地部分申請建築
- ✓ 原建築容積
- ✓ 事業計畫建管協助檢視項目研析

貳、都更案之建築執照申請常見問題

參、事業計劃案核定後之變更

壹、都更計劃階段之建管檢討

□ 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

109.11.12 第5點

- ✓ 申請自劃更新單元階段，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：

- (一)更新地區範圍所經土地為非完整地號者，將該筆土地完整納入或排除更新地區範圍。
- (二)更新地區範圍所經土地與其相鄰之土地屬同一建築基地者，將該建築基地完整納入或排除更新地區範圍。
- (三)更新地區範圍所經土地，如涉及道路用地分割之情形，將該筆土地完整納入或排除更新地區範圍。
- (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。

□ 更新單元涉畸零地處理方式

臺北市畸零地使用自治條例

107年12月28日臺北市府(107)府法綜字第1076037557號令修正公布名稱及全文十六條(原名稱:臺北市畸零地使用規則)

• 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。

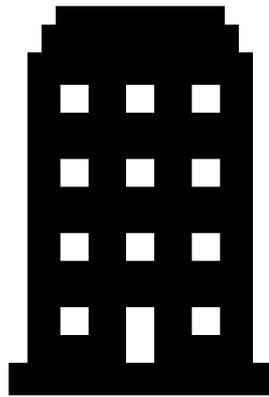
□ 更新單元涉畸零地處理方式

- 三、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。

□ 更新單元涉畸零地處理方式

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、現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物。
 - 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）造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物。



RB、RC
3F以上



有使照、營造執照
有合法房屋證明
之1F以上建築物

□ 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。

□ 更新單元涉畸零地處理方式

• 第八條 相鄰基地涉畸零地：

- ✓ 都市更新單元劃定後，其鄰地為畸零地且都市更新單元為該畸零地之唯一合併地時，實施者於**都市更新事業計畫報核後**，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度**建議價額讓售**，或經雙方協議一次達成合意後納入都市更新單元，並副知都發局。
- ✓ 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。

□ 更新單元涉畸零地處理方式

• 第八條 相鄰基地涉畸零地：

- ✓ 前二項畸零地所有權人於期限內表明有意願，但於表明有意願次日起三個月內未清除地上物、未檢附完成土地所有權移轉登記且塗銷他項權利、限制登記事項之土地登記謄本及無租賃權之切結書予起造人或實施者，視為無意願。
- ✓ 起造人或實施者依第三項或第四項規定承買後合併致建築基地、都市更新單元或該街廓土地無法合理使用，或其他特殊情形者，得提交畸零地調處會全體委員會議審議通過，免予合併使用。
- ✓ 第三項及第四項近一年度建議價額，經畸零地調處會全體委員會議決議後，由都發局定期公告。

劃定都更單元涉及畸零地案例研討

~「臺北市都市再生學苑」~
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

□ 使照基地部分申請建築

✓ 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^{103.8.1}

- 一、為執行本市領有使用執照建築基地（以下簡稱建築基地）範圍內部分土地或合併鄰地申請建築，特訂定本處理原則。
- 二、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（以下簡稱本辦法）完成地籍分割後，始可部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築。

✓ 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^{103.8.1}

三、建築基地於七十五年二月三日以前已完成地籍分割，且符

合下列各款規定之一者，免辦理法定空地分割證明書：

- (一) 部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合本辦法第三條第三款及第四款規定者。
- (二) 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。

- 三、每一建築基地均應**連接建築線**並得以**單獨申請建築**。
- 四、每一建築基地之建築物應具**獨立之出入口**。

✓ 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^{103.8.1}

四、符合前點規定基地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，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者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其部分地號土地建物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意。

□ 原建築容積

✓ 都市更新條例

第65條 第三款 獎勵上限

- 一. 實施容積管制前已興建完成之合法建築物，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。

□ 原建築容積

✓ 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。

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。

原容積認定案例研討

- 一、原使用執照一樓平面圖、標準層平面圖、面積計算表。
- 二、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、簽證面積計算表。

□ 事業計畫建管協助檢視項目

✓ 都市更新處99年11月29日北市都新字09932198600號函

主旨：有關本市都市更新事業計畫申請案件涉及建管審查項目，請轉知所屬會員於申請都市更新事業計畫案時，確實依說明事項辦理。

都市更新案幹事會建管處應協助審視事項
99年11月29日北市都新字第09932198600號函

申請人：
使用分區：
法令適用日(報核日)：
樓層高度：

項次	項目	審查結果
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。(土管)	
八	是否符合冬至日一小時北向日照之檢討。(技規164條)	
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。(技規第12章高層建築物)	
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。	
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。	

□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。**
- (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。**

(四) 相關法規檢討

- 1.申請基地為第四種住宅區，依都市計畫法及其相關法規。
- 2.建築法、建築技術規則
- 3.內政部「消防車輛救災動線指導原則」
- 4.臺北市政府都市發展局 99 年 11 月 29 日北市都新字第 09932198600 號函

項目	檢討內容
一	開放空間申請容積是否審議通過 本案無申請開放空間獎勵，免檢討。
二	是否辦理廢基或改造 本案更新單元內無現有巷道，免檢討。
三	是否申請海砂屋、輻射屋之容積放寬認定審查 本案無申請海砂屋、輻射屋之容積放寬認定審查，免檢討。
四	是否符合禁限建規定(含航高及運籌禁限建) 本案經估算航高管制後之允建建物高度 605.49M(含各附屬設施)，實際建物高度：73.6+5.61(基地高程)+9(屋突高度)+2(避雷針)=90.21M，均符合航高管制之允建建物高度標準。(詳圖 10-5)
五	是否符合時空地使用規則之規定 經檢討，本案非時空地(詳 P10-8)。
六	是否符合建築物高度檢討相關規定之檢討(3.6:1) 建築物高度檢討符合法令。(詳圖 10-19~10-20)
七	是否符合建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討 本案建築物高度檢討，依臺北市都市更新自治條例第 18 條之規定，都市更新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前面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後院深度之二倍範圍內，其後院深度不得少於零點二五，超過範圍部份，不受後院深度比之限制。另依照「臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」對高度比之規定，略以：「第 6 條 六、建築物高度比及深度比之檢討，得將基地之地面提高 H 值起算；H 值等於增設停車空間之樓層高度總和(各層增設停車數量在二十輛以上者，其樓層高度始得計算在內)；但每層停車空間超過三公尺者，以三公尺計算；H 值超過九公尺者，以九公尺計算。建築物依設計施工編第二十三條第二項及第一百六十四條檢討日照及陰影，應以實際基地地面檢討。」 本案地下一層及地下二層獎勵停車各 20 部以上，故獎勵高度 H=3x2=6M 爰此，本基地高度比之地面基準得提高=6M (詳圖 10-2-10-3、圖 10-11-10-12、圖 10-19~10-20)
八	是否符合冬至日照一小時北向日照之檢討 冬至日照一小時北向日照經檢討符合法令。(詳圖 10-4)
九	是否符合建築技術規則建築設計 高層建築物檢討 ■第 227 條 本案所稱高層建築物，係指高度在 50 公尺或樓層在 16 層

項目	檢討內容
施工編高層建築物專章之檢討	<p>以上之建築物 本案為 20 層，須依本章條文檢討。</p> <p>■第 228 條 高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，住宅區不得大於 15。 10003.57(容積樓地板面積)/1343.87(實設空地面積)=7.44<15，ok (註)依內政部 84、3、17 台內營字第八四七二三四一號函，辦理。 第一案：建築技術規則建築設計施工編第二十八條所稱之「總樓地板面積」，得依同編第一百六十二條規定辦理？ 決議：建築技術規則建築設計施工編第二十八條所稱之「總樓地板面積」，係基於容積管制精神而訂定，是得依同編第一百六十二條規定之「總樓地板面積」核計之。(後文略)</p> <p>■第 229 條 高層建築物應自建樓梯及境界線依落物曲線距離縮建建築。但建築物高度在 50 公尺以下部分得免縮建。落物曲線為建築物各該部分至基地地面高度平方根之四分之一 已檢討符合法令，詳 12-20 層平面。(詳圖 10-9)</p> <p>■第 230 條 高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： A0≤(1+Q)A/2 A0：地下各層最大樓地板面積 A：建築基地面積 Q：該基地最大建築率 高層建築地下室開挖率=(1+50%)2336/2=1752 m² 本案地下室面積=1751.98 m² 小於上述地下室面積，符合規定。</p> <p>■第 232 條 高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。 本案緩衝空間設於 1F，寬度 6M 長度 12M，上方頂蓋高度約 3.75M>3.0M，符合規定。(詳圖 10-6、圖 10-20)</p> <p>■第 233 條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 本案 3 面臨八公尺以上通路，且每十公尺設有窗戶，無須設置緊急進口。</p> <p>■第 241 條 高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室不得共用。 高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一獨立之防火區劃。高層建築物連通地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且連通地而以上樓層與連通地而以下樓層之梯間不得直通。 本案設置二座特別安全梯並不與地而以下樓層直通。(詳圖 10-6-10-10)</p> <p>■第 242 條 高層建築物除應依本規則規定設防火區劃外，其升降機道及梯廳應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一獨立之防火區劃。連接升降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一獨立之防火區劃。 本案依規定辦理。</p> <p>■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</p>

項目	檢討內容
	<p>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。 高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板與以區劃分隔。 ■第 244 條 高層建築物地板面高度五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急升降機間，緊急用升降機載重能力應達 17 人(一千一百五十公斤)以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。 本案已依定設置一座緊急用升降機載重 17 人(一千一百五十公斤)速度達每分鐘 105 公尺，符合規定。</p> <p>■第 259 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上層或直下層。 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。 三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆壁及天花板(包括底材)，以耐火一級為限。 本案防災中心設置於地下一層，面積 41.45 m²>40 m²，符合規定。(詳圖 10-11)</p>
十	<p>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 已依規定檢討。(詳圖 10-11~10-14)</p>
十一	<p>是否符合臺北市山坡地形申請建築物之整地原則檢討 本案非山坡地，免檢討。</p>
十二	<p>是否符合臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點之檢討 已依規定檢討。(詳表 10-6、圖 10-11~10-12)</p>

報告書中表列檢討

建管協檢重點項目 (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
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^{109.7.8}

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（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。
- 二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止。
- 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。

拾、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道構想

本案更新單元範圍內無現有巷道或改道構想。

二、都市計畫土地使用強度

本案為創造更優質的生活環境，整合更新單元內 17 筆土地以整體開發方式改善地區生活環境品質，為符合辦理都市更新事業之需要，擬依據「都市更新條例」第 44 條、臺北市都市更新自治條例第 19 條、都市更新建築容積獎勵辦法，申請容積獎勵。

依都市計畫規定，本更新單元土地總面積總計 1,407.00 m²，屬於第三種商業區，使用強度為建蔽率 65%，容積率為 560%，其土地使用分區法定容積計算表說明，詳表 10-1。

表 10-1：地區範圍土地使用強度計算表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
商 3	1,407.00	65%	914.55	560%	7,879.20
總計	1,407.00		914.55		7,879.20

三、申請容積獎勵項目及額度

(一) 更新單元土地使用基本資料

臺北市萬華區龍山段一小段 335-1、336-1、337、338、339、345、346-1、348-1、356、357、357-1、357-3、358、359、360、361、363 地號等 17 筆土地，更新單元總面積 1,407.00 m²。

(二) 容積獎勵依據

都市更新條例第 44 條、都市更新建築容積獎勵辦法、臺北市都市更新自治條例第 19 條，依法申請都市更新獎勵容積。

(三) 容積獎勵項目及額度

依據民國 97 年 11 月 5 日修訂之臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準為原則，詳表 10-2。

1、法定容積樓地板面積

第三種商業區面積 1,407.00 m²

法定容積樓地板

海砂屋、輻射屋之容積獎勵

2、允建容積樓地板面積

(1) 都市更新獎勵容積率：28.33%。

(2) 都市更新獎勵容積樓地板面積：2,232.28 m²。

(3) 允建容積樓地板面積=法定容積樓地板面積+都市更新獎勵容積樓地板面積=10,111.48 m²。

依據「臺北市都市更新自治條例」相關規定，本更新單元擬申請之獎勵項目及額度詳表 10-2 擬申請建築容積獎勵項目、額度及比例表。將申請都市更新建築容積獎勵總額為 2,232.28 m²，獎勵額度為法定容積的 28.33%。

表 10-2：容積獎勵計算表

申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
F0 法定容積	7,879.20	100.000
ΔF1 以原容積高於法定容積	0.00	0.000
ΔF2 多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準	0.00	0.000
ΔF3 更新時程獎勵	472.75	6.000
ΔF4 考量地區環境狀況		0.000
ΔF4-1 捐贈公益設施	0.00	0.000
ΔF4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施	437.52	5.553
ΔF4-3 協助附近市有建築物進行整建及維護	0.00	0.000
ΔF4 小計	437.52	5.553
ΔF5 更新地區規劃設計獎勵		0.000
ΔF5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	472.75	6.000
ΔF5-2 開放式空間廣場	0.00	0.000
ΔF5-3 供人行走之地面道路或騎樓	298.11	3.784
ΔF5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	0.00	0.000
ΔF5-5 更新單元規模	0.00	0.000
ΔF5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	472.75	6.000
ΔF5 小計	1,243.61	15.783
ΔF6 處理占有他人土地之舊違章建築戶	0.00	0.000
更新容積獎勵合計	2,153.88	27.336
其他獎勵容積(開放空間、容積移轉、增設公用停車空間容積獎勵、高氣離子混凝土建築物及遭輻射污染建築物放寬容積優惠等)	0.00	0.000
綠美化獎勵	78.40	0.995
申請容積獎勵總計	2,232.28	28.331

本表所列實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

拾、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元原有既成巷道後港街 162 巷 5 弄、7 弄及後港街 134 巷(更新單元內之部分)依臺北市都市更新自治條例第十條配合都市更新廢止(詳圖 10-1)。

二、都市計畫土地使用強度

(一) 土地使用用途

本更新單元係屬於自行劃定更新地區，基地為臺北市第三種住宅區(45%、225%)，依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」使用規定，擬開發為住高大樓使用。

(二) 法定容積檢討

依據更新單元允建容積檢討，本案基地面積 2,679.00 m²，因基地地界曲折，依「假設後(側)面基地線」之劃定原則，部分基地面積 3.73 m²以計入基地面積，不計入空地比及容積比核算之，其使用基地面積為 2679-3.73=2,675.27 m²，故本更新單元面積為 2,675.27 m²，法定容積為 6,019.36 m²。

三、申請容積獎勵項目及額度

(一) 法令依據

依「都市更新條例」第 44 條及「臺北市都市更新自治條例」第 19 條相關規定辦理，依法申請都市更新容積獎勵。

(二) 申請更新容積獎勵項目及額度

本更新單元擬申請更新容積獎勵面積合計為 2,394.48 m²，相關申請項目與獎勵面積說明如下：(詳表 10-1)

1. △F1 以原建築容積高於法定容積部分核計之獎勵(都市更新條例第四十四條

第一項第一款規定之獎勵容積：本案無適用條件。

2. △F2 居住面積不及當地居住樓地板面積平均水準之獎勵(都市更新條例第四十四條第一項第五款及都市更新建築容積獎勵辦法第十二條規定之獎勵容積)：本案無適用條件。

3. △F3 更新時程之獎勵(都市更新條例第四十四條第一項第三款及都市更新建築容積獎勵辦法第九條規定之獎勵容積)、(臺北市都市更新自治條例第十九條第二項第三款規定之獎勵容積)。

本更新單元已於民國 103 年 7 月 31 日府都新字第 10330821700 號函核准，並於公告後一年申請實施更新者，適用申請時程法定容積之更新獎勵 7%。

$$6,019.36 \text{ m}^2 \times 7\% = 421.36 \text{ m}^2$$

4. △F4 考量地區環境狀況獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第四條、第五條規定之獎勵容積)：本案無適用條件。

5. △F5 更新單元規劃設計之獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第六條、第七條、第八條及第十條規定之獎勵容積)

(1) 富有地方特色之設計獎勵(△F5-1)(詳圖 10-2)：601.94 m²

量體及色彩與環境調和法定容積之 10%，6,019.36 m²×10%=601.94 m²

a. 建築物退縮設計：讓出無遮簷人行步道與公園、道路銜接。

b. 色彩與環境調和：本案於建築物外牆材質與顏色部分，將以能融合於自然環境的溫暖及大地色調為基礎。

c. 外殼節能設計：考量南側公園綠地，立面開口採深凹大面開窗，降低量體沉重感，建築造型採現代簡約設計，以水平金屬雨遮降低直射光線並增添立面表情，塑造優質的居住與商業步道環境。

(2) 供人行走之地面道路或騎樓獎勵(△F5-3)：474.06 m²

本更新單元之人行步道留設，擬於後港街及後港街 134 巷周邊沿街面設置人行步道，即東側與南側均設置 5M~6M 人行步道，總設置面積為 474.06 m²，擬申請獎勵容積面積為 474.06 m²，即 7.88%之法定容積獎勵(詳圖 10-3)。



圖 10-1 現有巷道廢止示意圖 (S: 1/500)

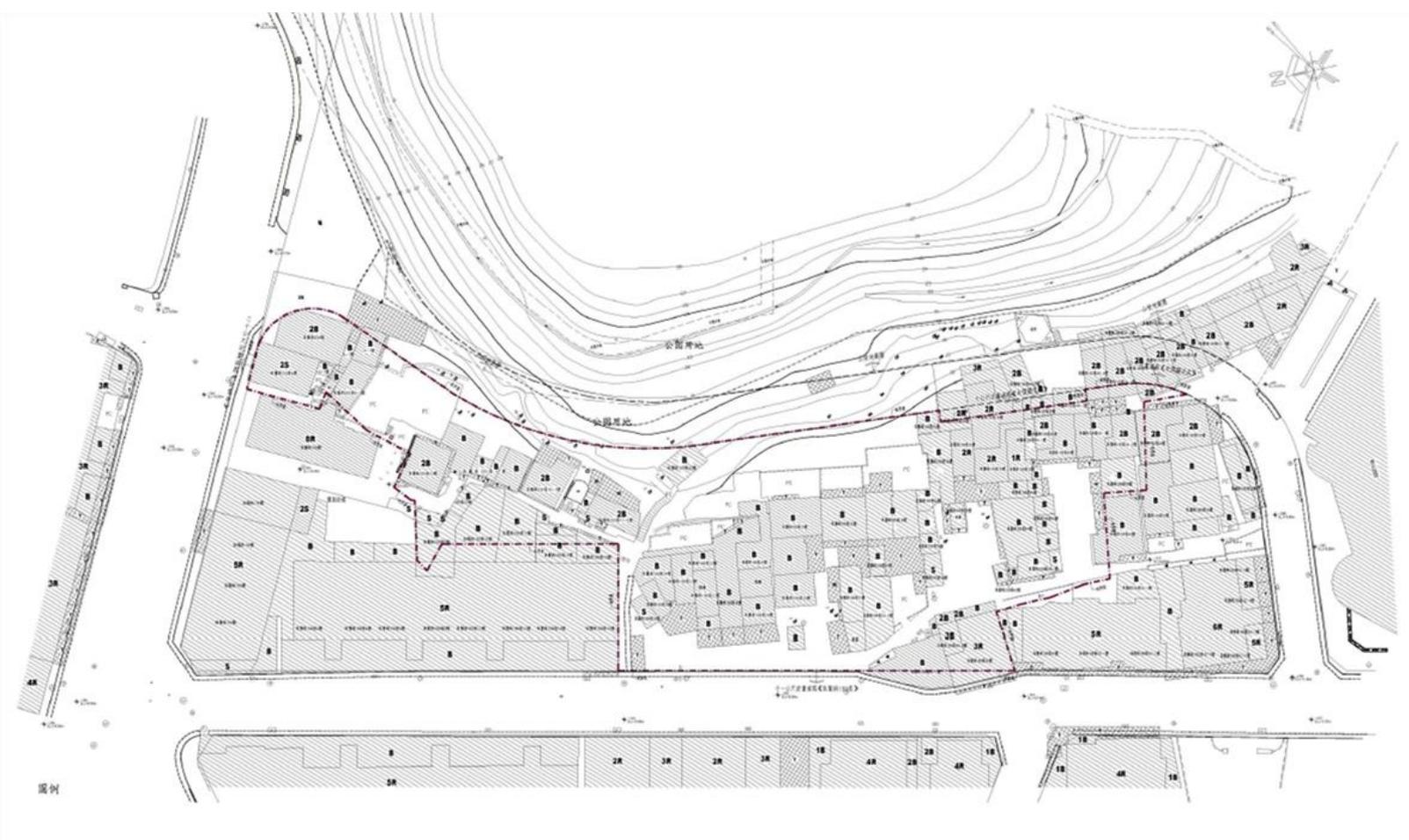


圖 10-21 現況實測圖

拾、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

(一) 本基地及鄰地現況說明

圖例

- 計畫道路
- 現有巷道
- 擬廢止現有巷道
- 建築線
- 地界線
- 公園用地
- 現有房屋
- 申請基地
- 已建築完成
- 未建築完成
- 協助開闢計畫道路範圍
- 地號及地籍線

1. 基地北側現有巷道〈臥龍街200巷現有巷道〉

本現有巷道為提供基地內座落之建築物進出使用，西側鄰房(68使字第1246號執照)、(68使字第1247號執照)及東側鄰房(97使字第0385號執照)為已建築完成之基地，依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」第十一條第一項第一款規定，為已建築完成之基地通行以計畫道路出入，不得主張以現有巷道進出。

2. 基地南側現有巷道〈臥龍街188巷現有巷道〉

本現有巷道為提供內部建築物進出使用，西側鄰房(74使字第1115號執照)、(77使字第0433號執照)為已建築完成之基地，通行以計畫道路出入，座落於東側鄰地292-295、297-3、298六筆地號土地之建物未建築完成，以該現有巷道出入。

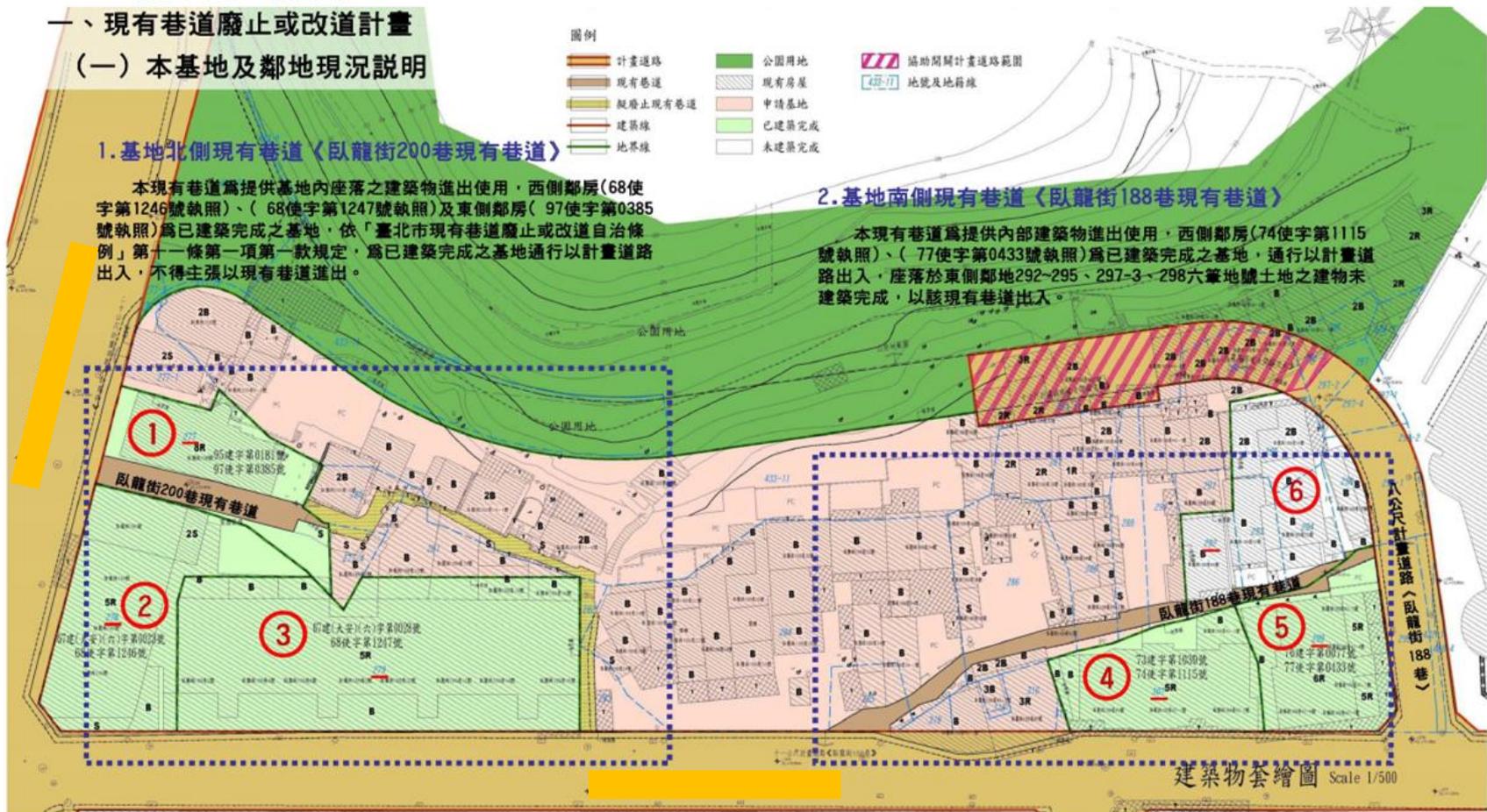
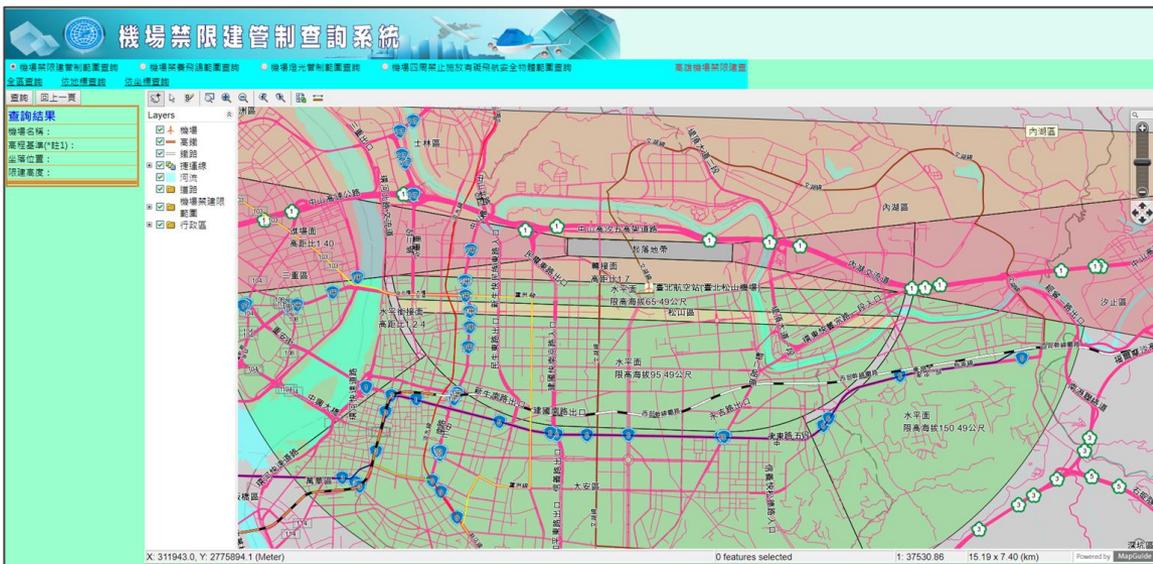


圖 10-1 現有巷道檢討圖-1

建管協檢重點項目 (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
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

建管協檢重點項目 (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
檢討方式	事業計畫報核日100年10月1日以後者免檢討!!

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(北市11、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。

109年8月14日

北市都授建字第1093196388號函

二、查本市建築物高度管制規定於臺北市土地使用分區管制自治條例及相關都市計畫法令、都市計畫書圖已有相關規定，故免適用建築技術規則建築設計施工編第164條。

三、本案適用日依100年10月1日建築技術規則建築設計施工編第160條修正生效之日為其適用日。

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!

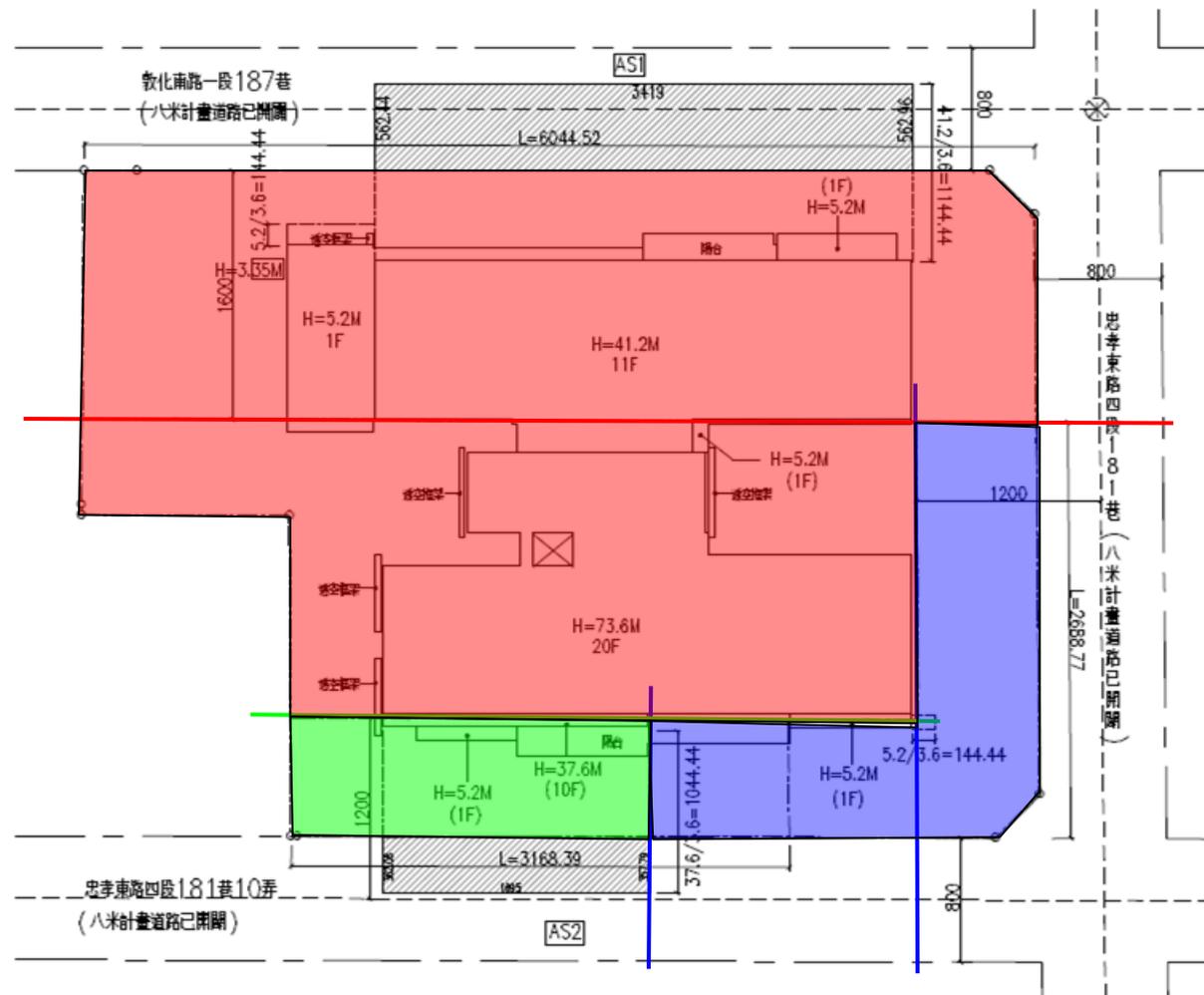


圖 10-2 3.6:1 道路陰影投影檢討圖 S: 1/300 

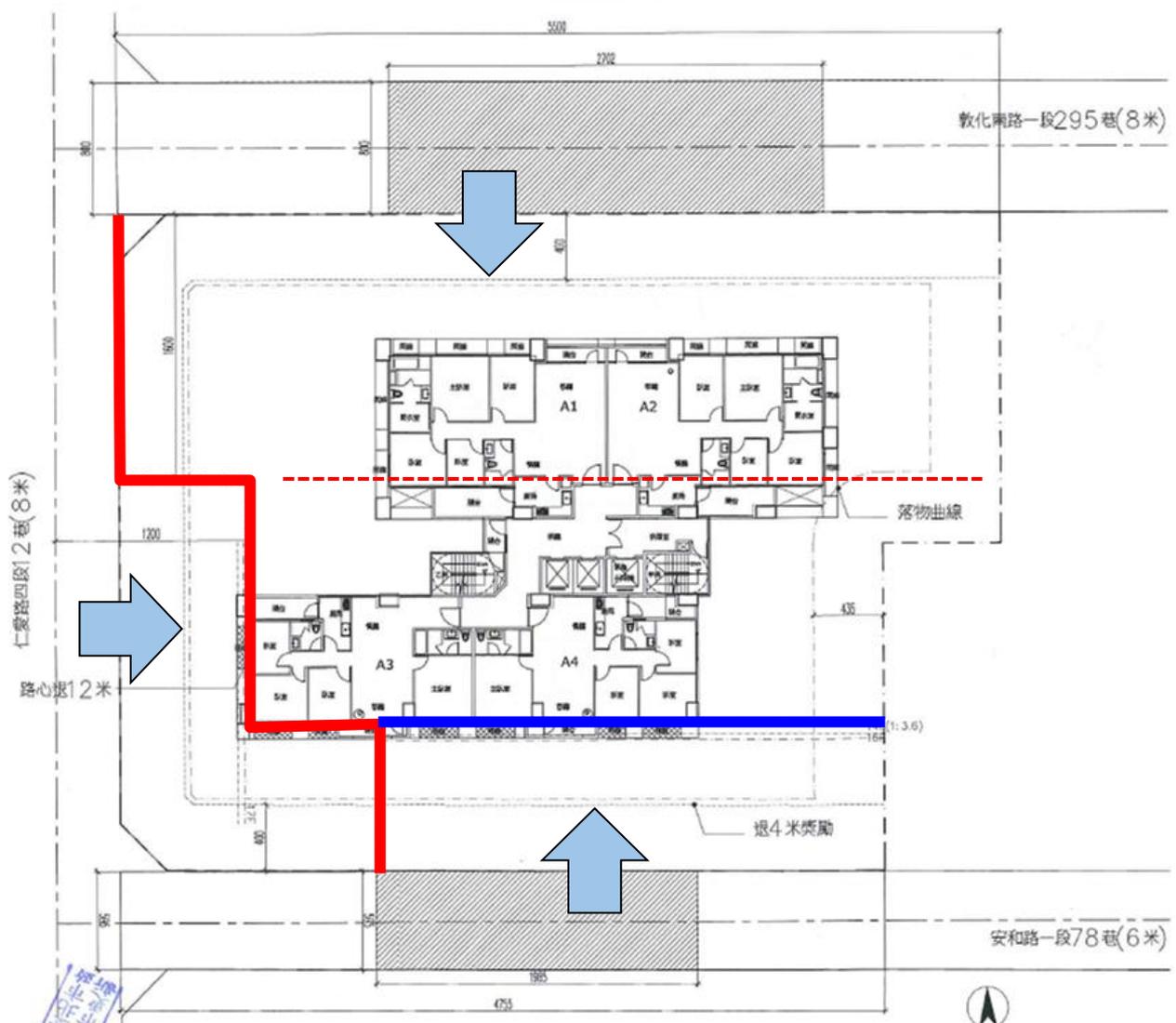


圖10-42道路陰影圖

依建築技術規則第一百六十四條規定檢討:

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

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

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

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

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

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

依建築技術規則第一百六十四條規定檢討:

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

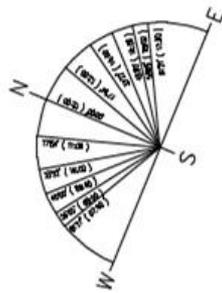
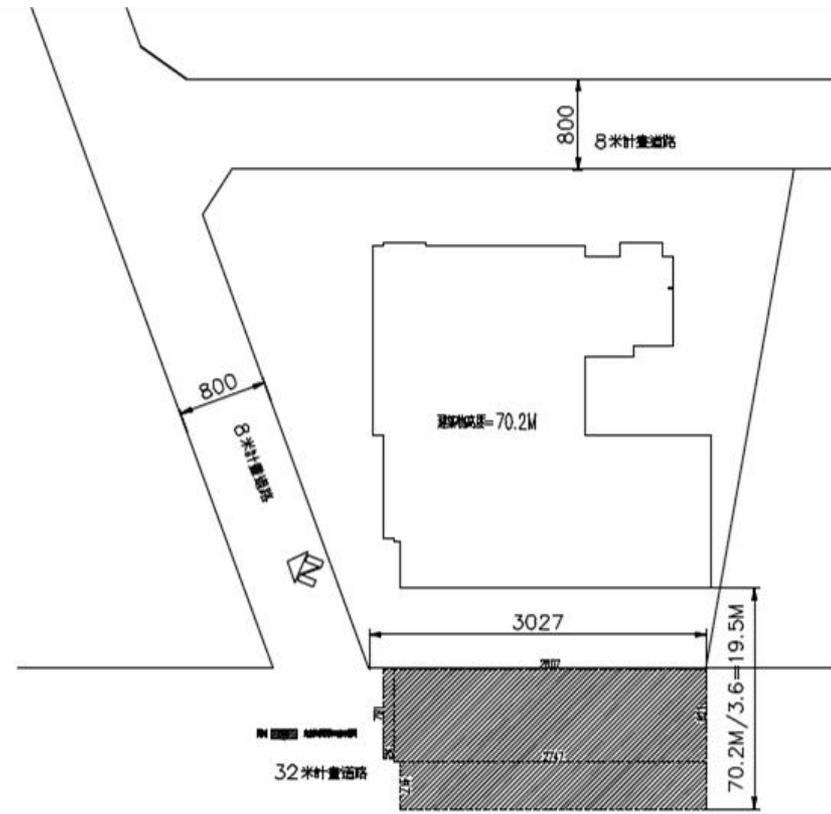
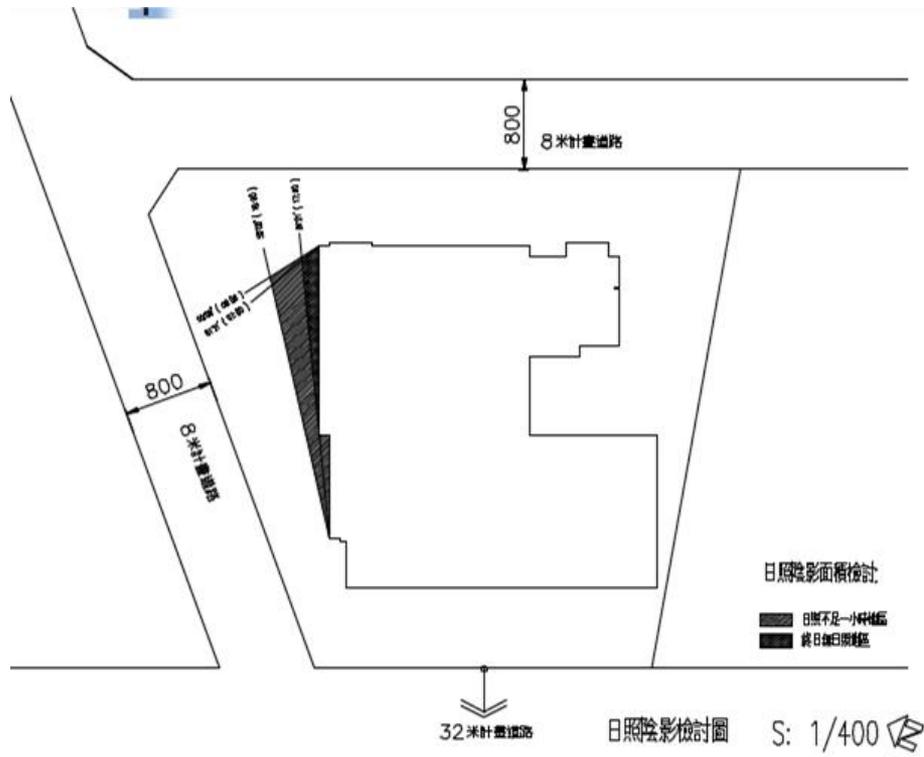
$$78.8/3.6=21.89 \text{ m}$$

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

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

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

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



日照分析表 冬至日 (12月22日)

時間	太陽方位角	太陽高度角	Cotθ	投射日照長度 (D)	備註
07:00	SE 62°21'	02°55'	19.63		
08:00	SE 56°05'	13°20'	3.65		
09:00	SE 45°00'	25°08'	2.13		
10:00	SE 33°22'	34°22'	1.46		
11:00	SE 17°54'	39°51'	1.20		
12:00	SE 00°00'	41°58'	1.11		

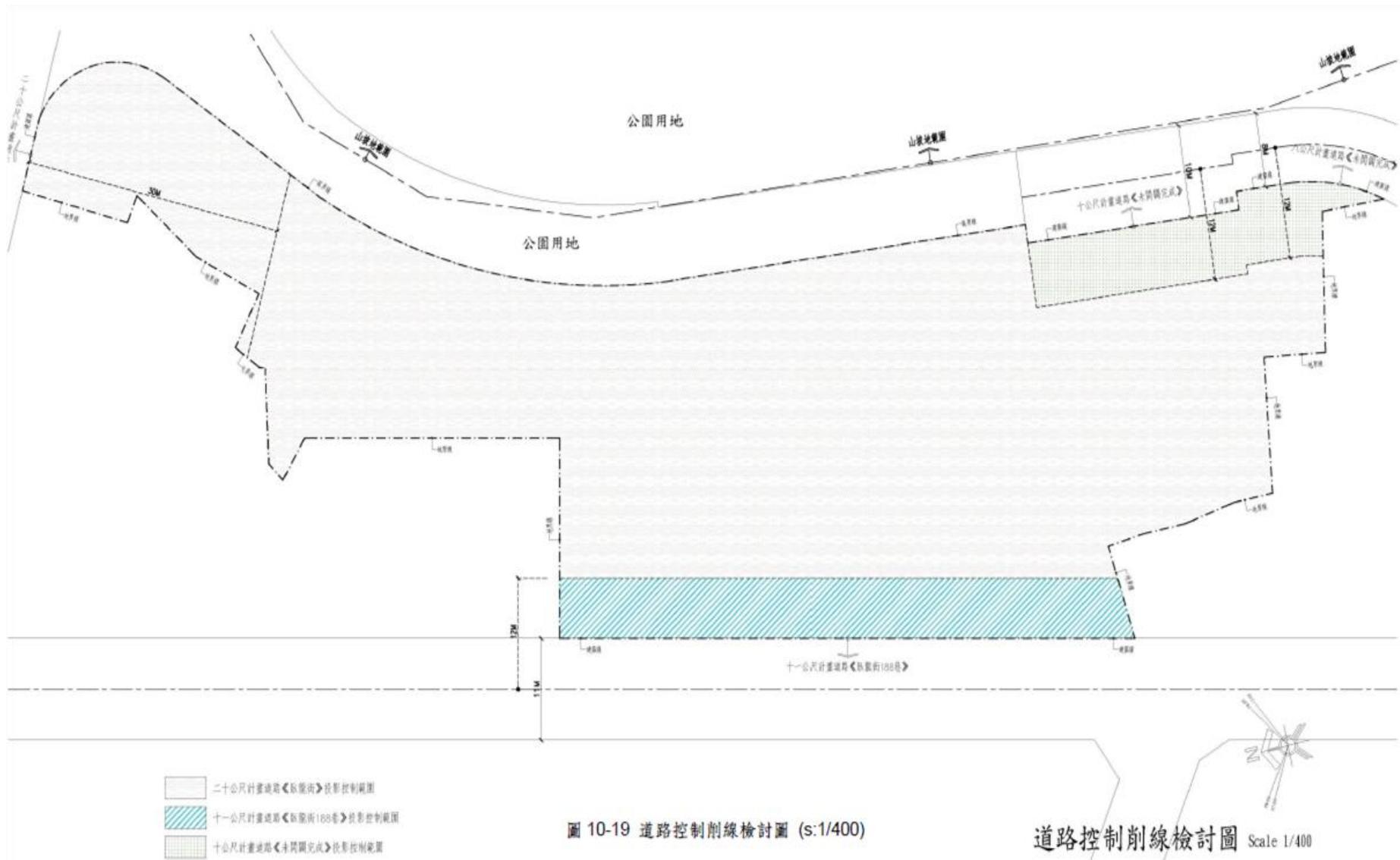
D=HxCotθ H= 本日觀察科乃於量測器具所提供之測值為準

本案符合規定

圖 10-43：日照陰影檢討圖與道路陰影面積檢討圖 (S: 1/400)



圖 10-20 建築物高度比檢討圖(S: 1/400)



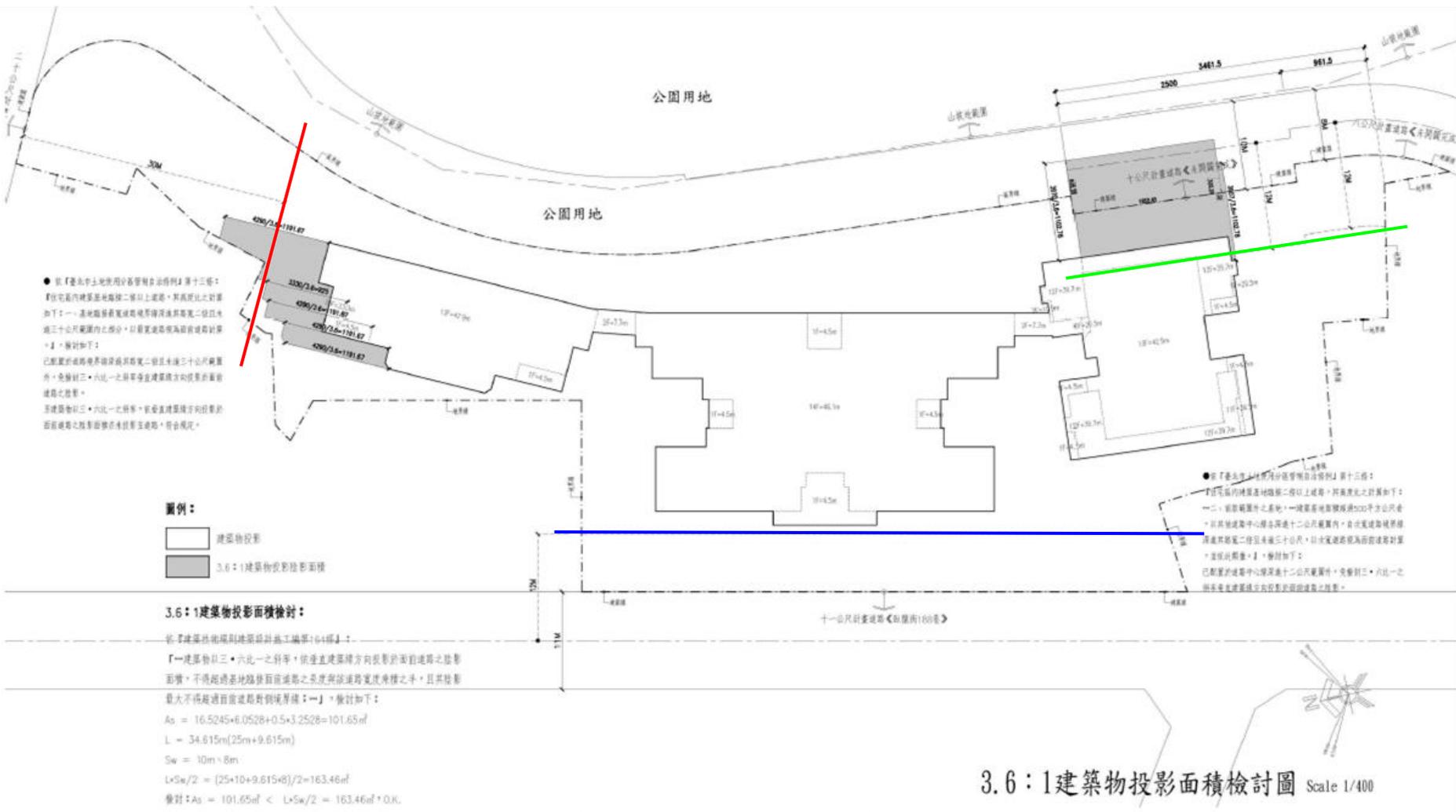


圖 10-16 建築物投影面積檢討圖 (s:1/400)

建管協檢重點項目 (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。

臺北市都市更新自治條例 #18

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。

臺北市土地使用分區管制規則有關建築容積率、容積率、容積率等規定一覽表

臺北市政府 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	住二之二	住二之三	住三	住三之一	住三之二	住四	住四之一	商一	商二	商三	商四	工一							工三	
容積率 (%)		60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800	200	300	400	240	300	60			
建築率 (%)		30	35	35	35	45	45	45	50	50	55	65	65	75	45	55	35	35	55	15	10	10	
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	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				
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	前後	高度之倍數	0.8	0.6	0.6	0.6	0.4	0.4	0.4	0.3	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)										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)

本案側面設有門窗, 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90度或超過120度或基地為三角形者。

檢討: 本案基地近似地形, 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 畸零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, 除詳列區農林區外, 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.

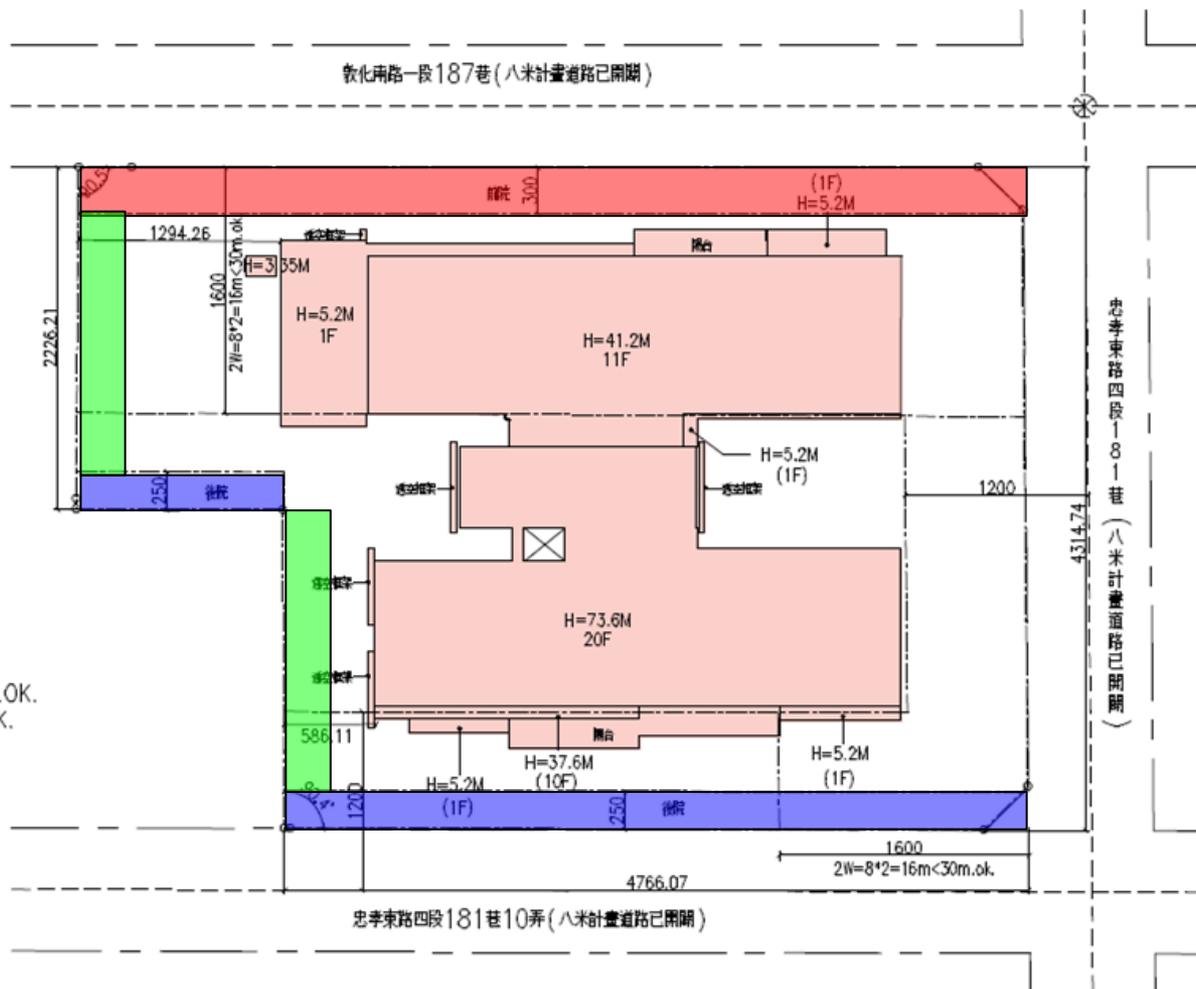
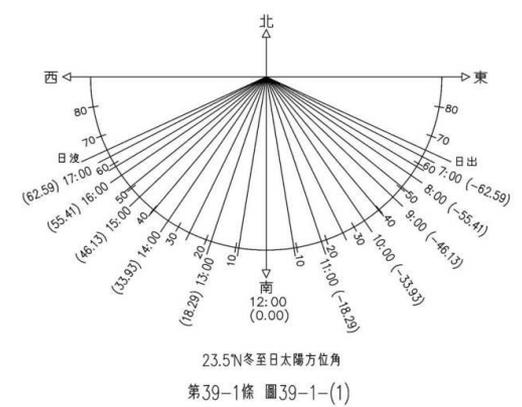


圖 10-3 畸零地及院落檢討圖 S: 1/300

建管協檢重點項目

(八) 是否符合冬至日一小時北向日照之檢討。

圖說書件	第10、11章圖說
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。



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)

✓ 臺北市建築物有效日照檢討辦法

109年11月6日(109)府法綜字第1093051303號令訂定發布

第三條 臺北市（以下簡稱本市）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。

第四條 本市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：

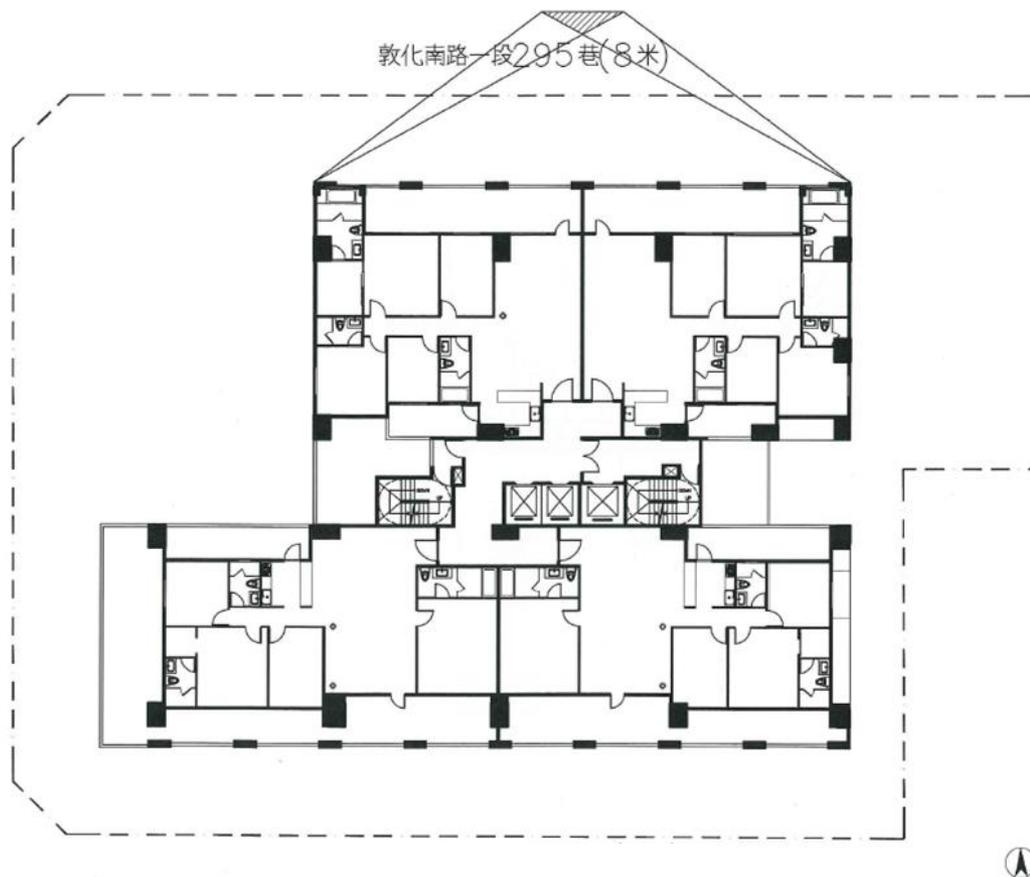
- 一、基地配置單幢建築物，且其投影於北向面寬不超過十公尺。
- 二、建築物外牆面自基地北向境界線退縮六公尺以上淨距離，且投影於北向最大面寬合計不超過二十公尺。基地配置之各建築物，其相鄰間最外緣部位連線角度在十二點五度以上時，該相鄰建築物投影於北向之面寬得分別計算。

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：

- 一、各建築物外牆面自基地北向境界線退縮六公尺以上淨距離，如基地北向鄰接道路者，其北向道路寬度得合併計算退縮距離。
- 二、建築物相鄰間最外緣部位連線角度在十二點五度以上，且建築物相鄰間淨距離在六公尺以上；或最外緣部位連線角度在三十七點五度以上，且建築物相鄰間淨距離在三公尺以上。

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四十五度以下時，該境界線視為北向境界線。



~「臺北市都市再生學苑」~
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

 **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

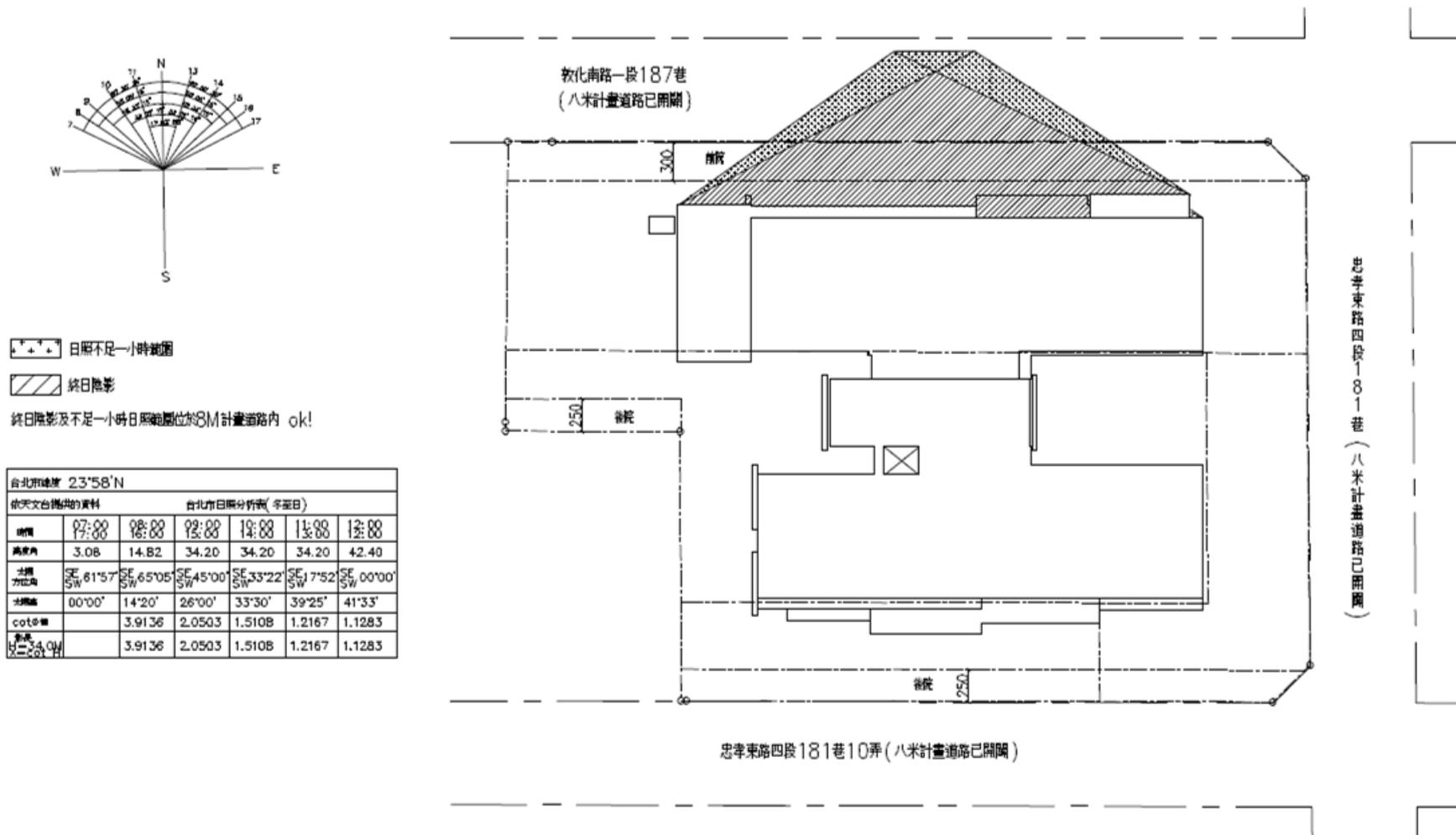
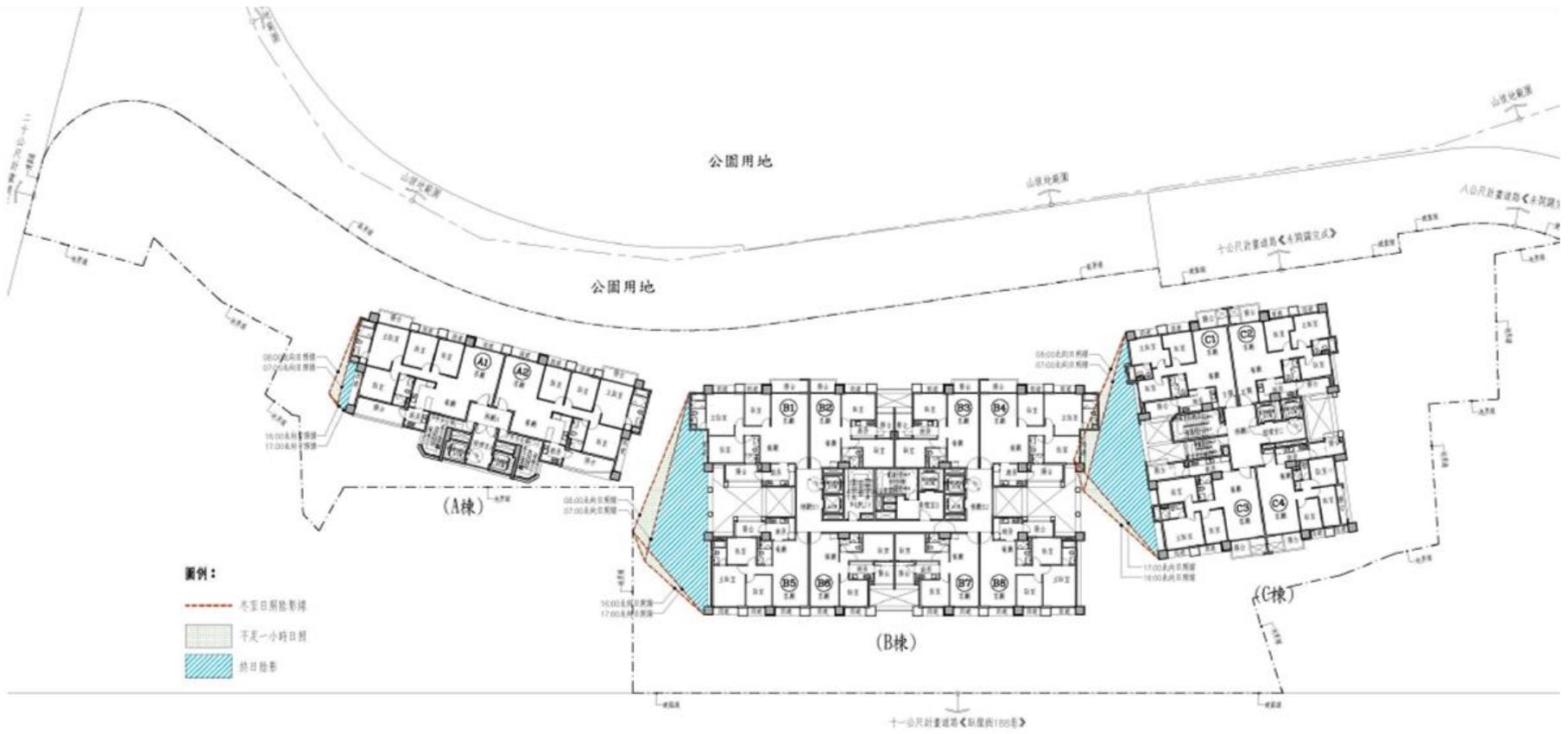


圖 10-4 日照陰影檢討圖 S : 1/300

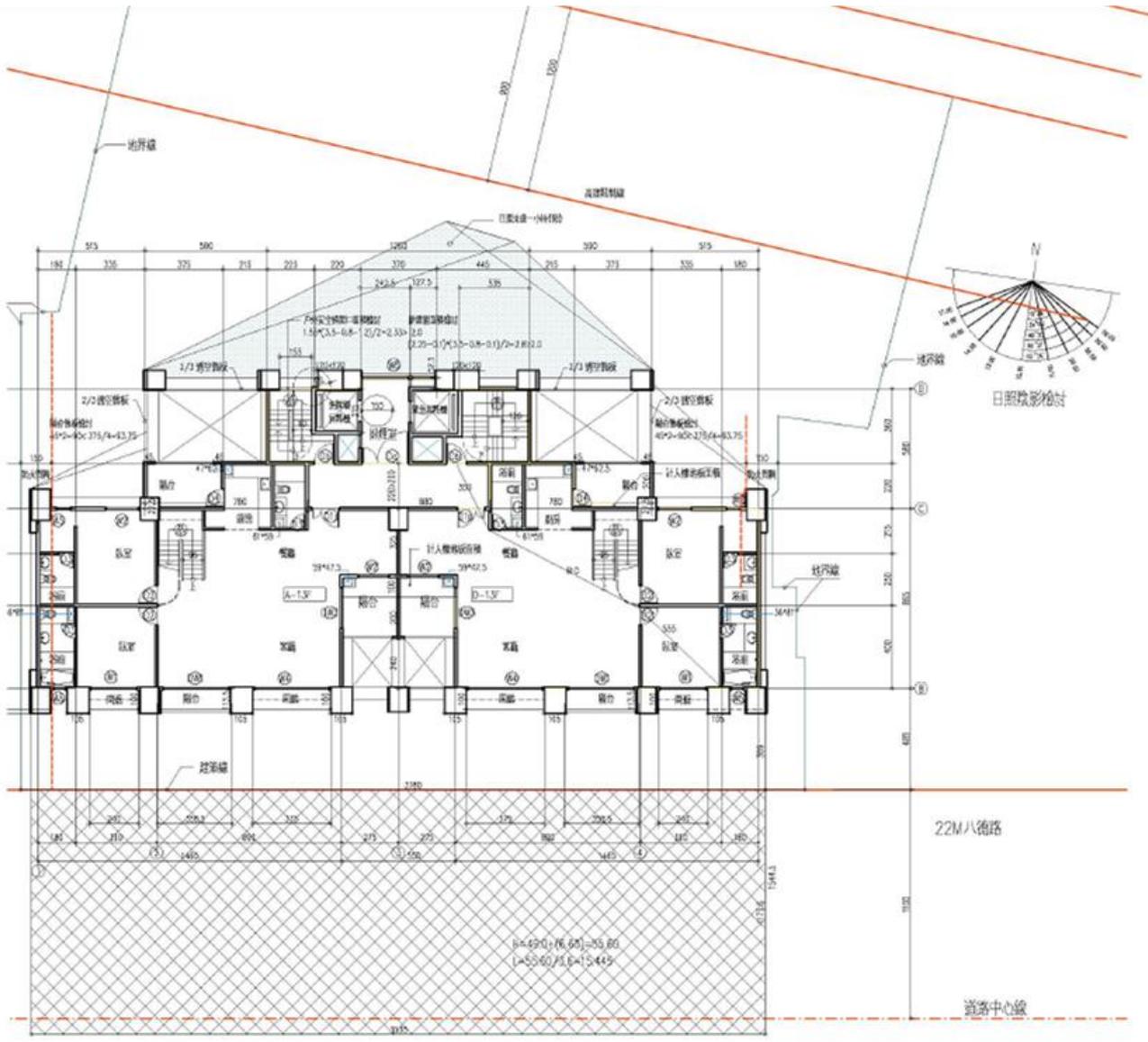


- 圖例：**
- 冬至日照影響
 - 不足一小時日照
 - 終日照影

冬至日照檢討：

依『建築技術規則建築設計施工編第23條』：
 『一（住宅區高度限制）住宅區建築物之高度不得超過二十一公尺及七層樓。
 一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。』，檢討如下：
 本案坐落於住宅區，建築物高度21公尺以上，建築規模七層以上之建築物，未影響鄰近基地有一小時以上之有效日照，符合規定。





(一、依技規第一四條 建築物高度限制檢討)

$AS = 35.35 \times 11.755 = 415.54$
 $415.54 < 37.80 \times 22 / 2 = 415.8 \text{ OK}$

(二、使用分區管制規則第八條 第二款)

高度計算
 $[(22.00/2) + 3.69] \times 5 = 73.45 > 55.8 \text{ OK}$

1:3.6 日照投影

圖 10- 23 日照陰影檢討圖 (s : 1/200)

建管協檢重點項目

(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
檢討方式	檢視圖說 <u>1.落物曲線。2.燃氣設備檢討。3.緩衝空間。</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。

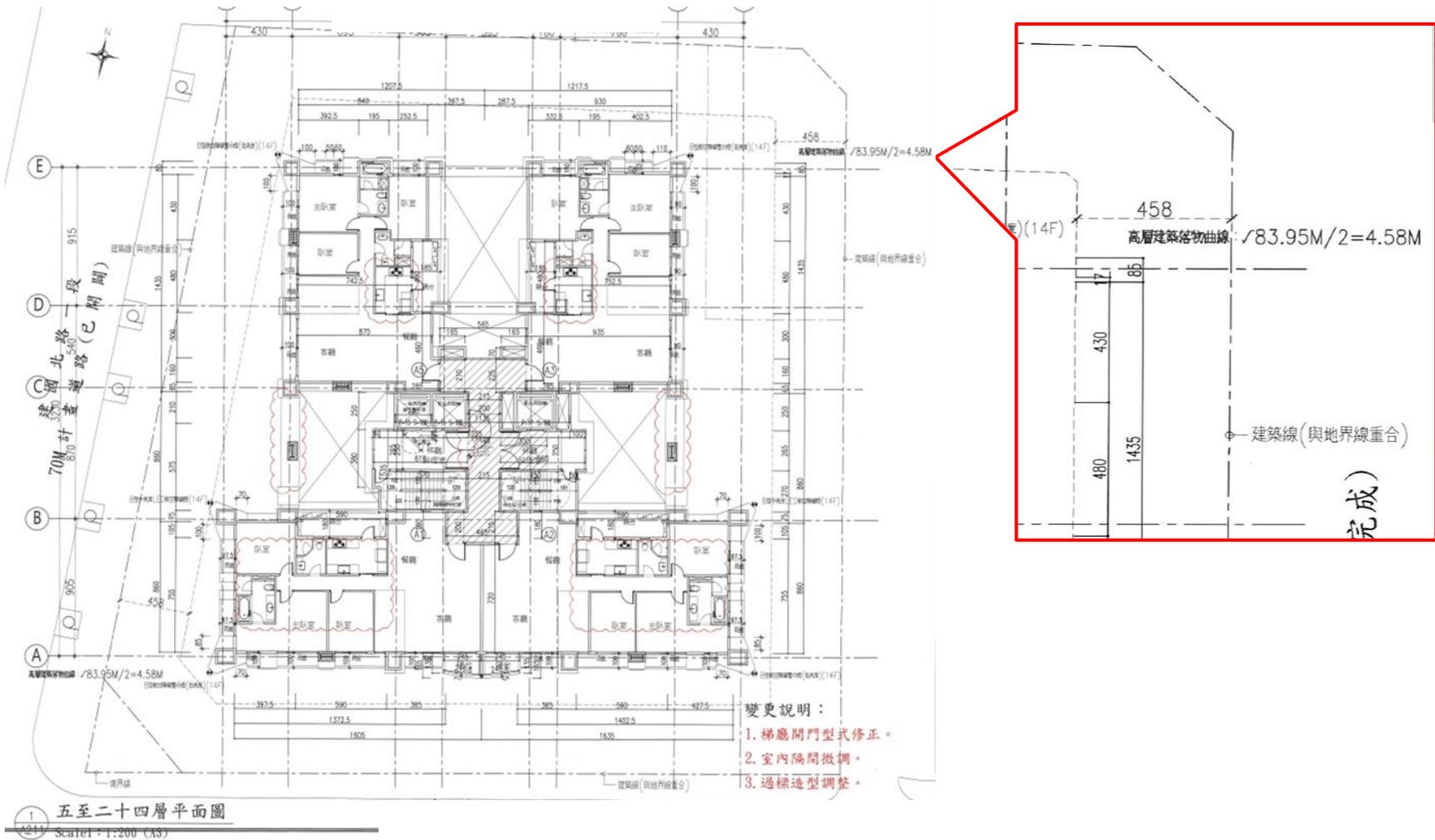
應標示於
平、剖面圖!!

第233條 高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。

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!!



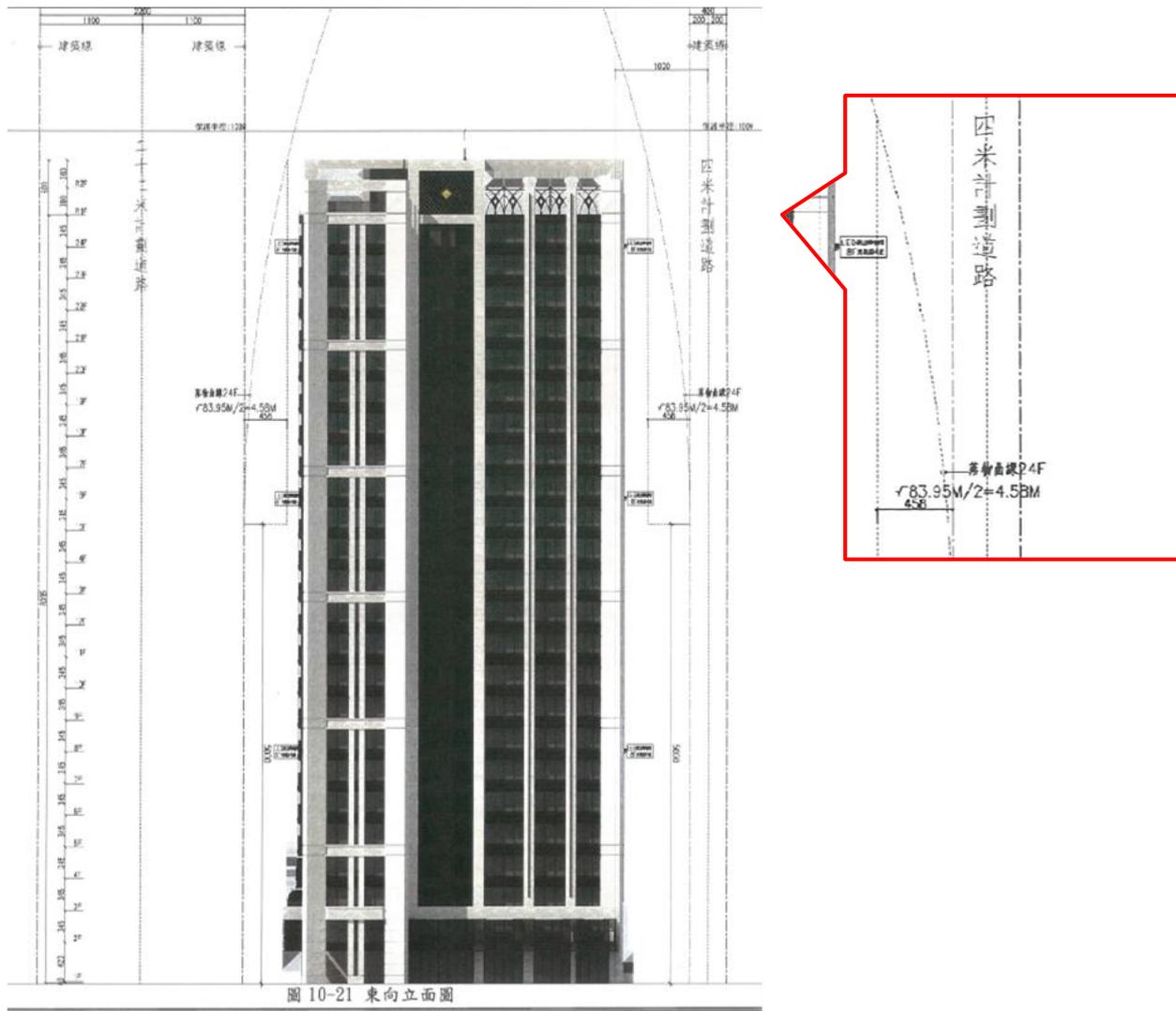
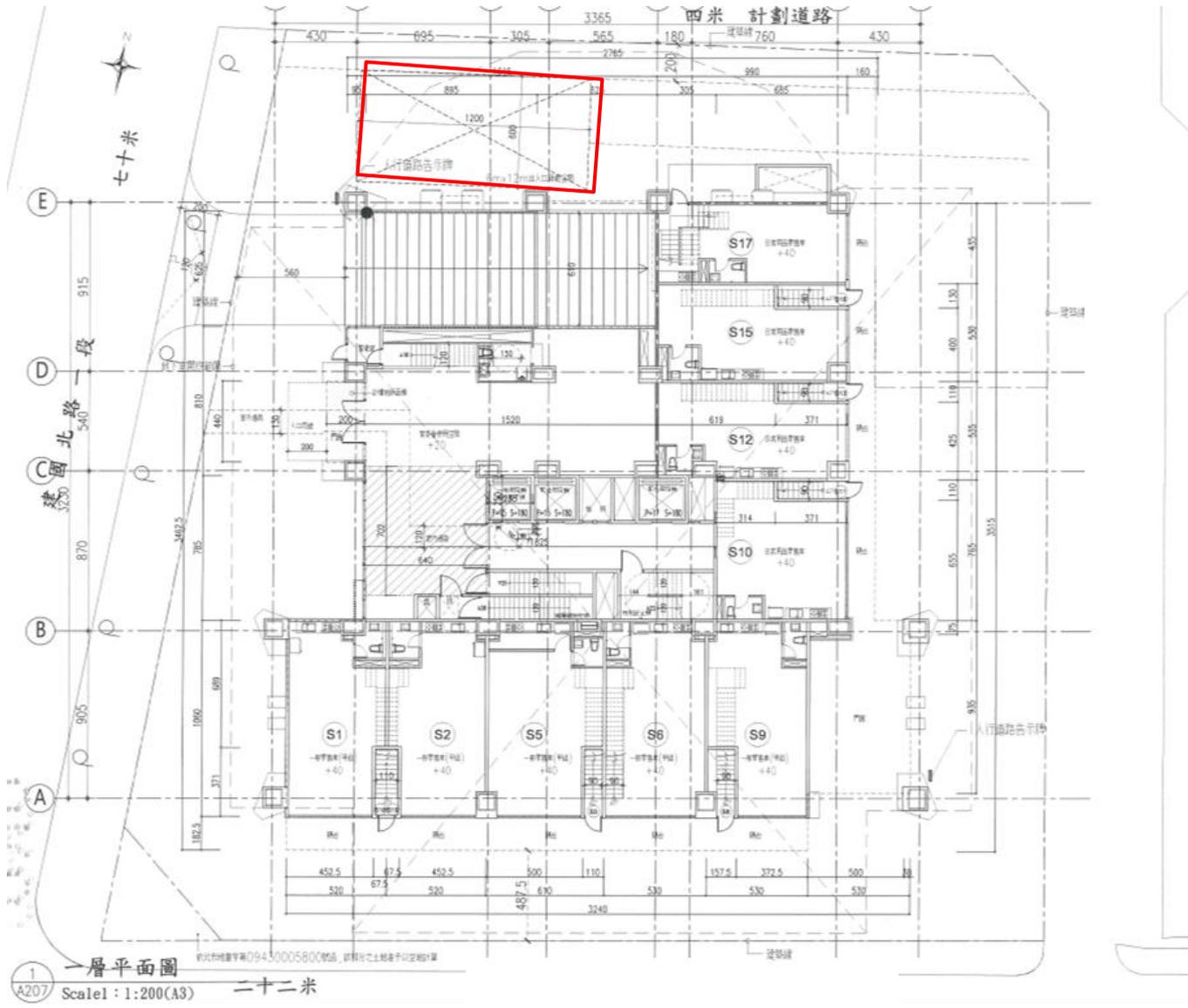


圖 10-21 東向立面圖

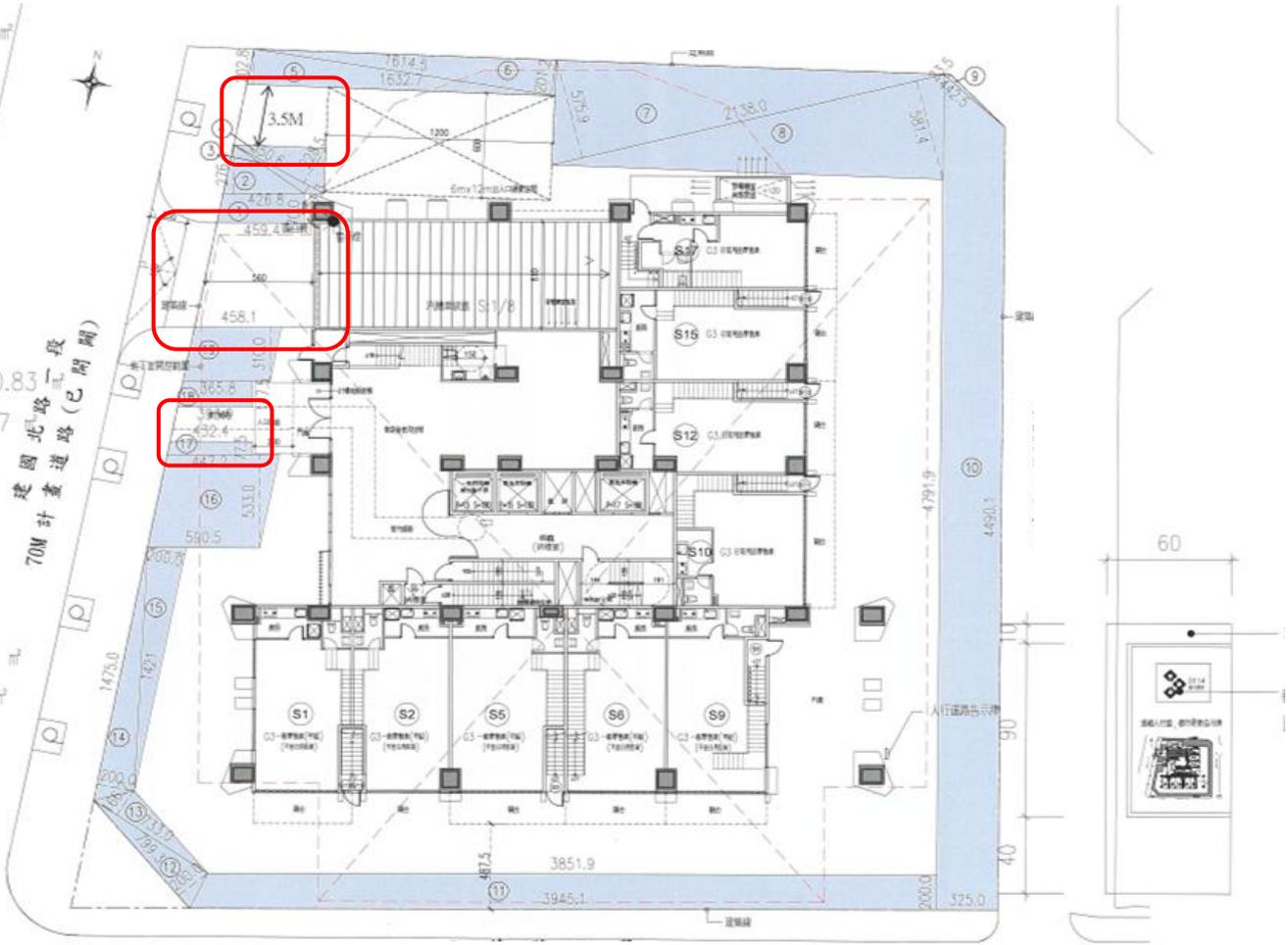


變更說明：一層平面底圖抽換

△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓：

本案之人行步道留設為配合基地周遭整體考量，於基地四周臨計畫道路側留設2至6公尺人行步道，估計可申請容積獎勵面積為504.70㎡，其計算如下：504.70㎡÷7397.18㎡=6.82%。

- ① (4.594+4.268)×1.70/2=7.53 ㎡
 - ② 4.268×2.764/2=5.90 ㎡
 - ③ 5.506×0.513/2=1.41 ㎡
 - ④ 5.506×2.285/2=6.29 ㎡
 - ⑤ 16.327×2.028/2=16.56 ㎡
 - ⑥ 16.145×2.012/2=16.24 ㎡
 - ⑦ 21.38×5.759/2=61.56 ㎡
 - ⑧ 21.38×5.814/2=62.15 ㎡
 - ⑨ 4.425×0.235/2=0.52 ㎡
 - ⑩ (44.901+47.919)×3.25/2=150.83 ㎡
 - ⑪ (38.519+39.451)×2.0/2=77.97 ㎡
 - ⑫ 7.993×2.0/2=7.99 ㎡
 - ⑬ 7.33×1.667/2=6.11 ㎡
 - ⑭ 14.75×2.0/2=14.75 ㎡
 - ⑮ 14.21×2.0/2=14.21 ㎡
 - ⑯ 5.905×5.33=31.47 ㎡
 - ⑰ (4.324+4.472)×0.775/2=3.41 ㎡
 - ⑱ (3.658+3.939)×1.475/2=5.60 ㎡
 - ⑲ 4.581×3.10=14.20 ㎡
- ① + ⑲ = 504.70 ㎡
 人行步道申請獎勵值 = 504.70 ㎡



告示牌示意圖

建管協檢重點項目

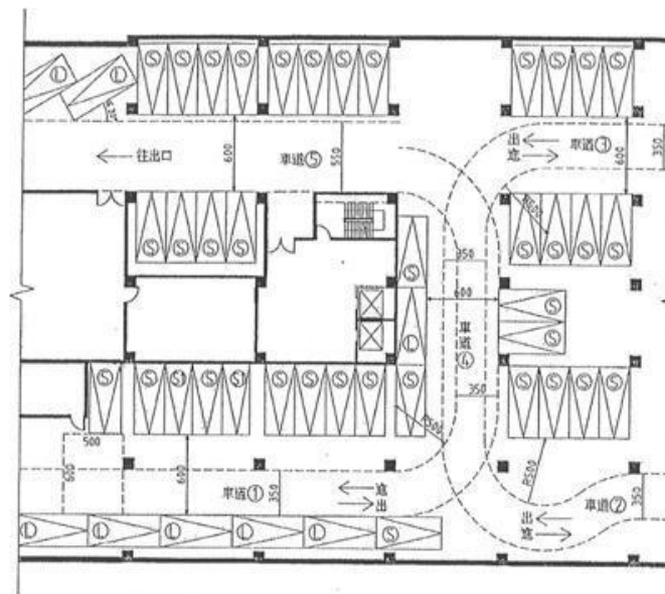
(十) 是否符合本市停車空間大小車位設置方式處理原則之檢討。

圖說書件	第10章圖說
檢核方式	依規定檢討

ISSUE:

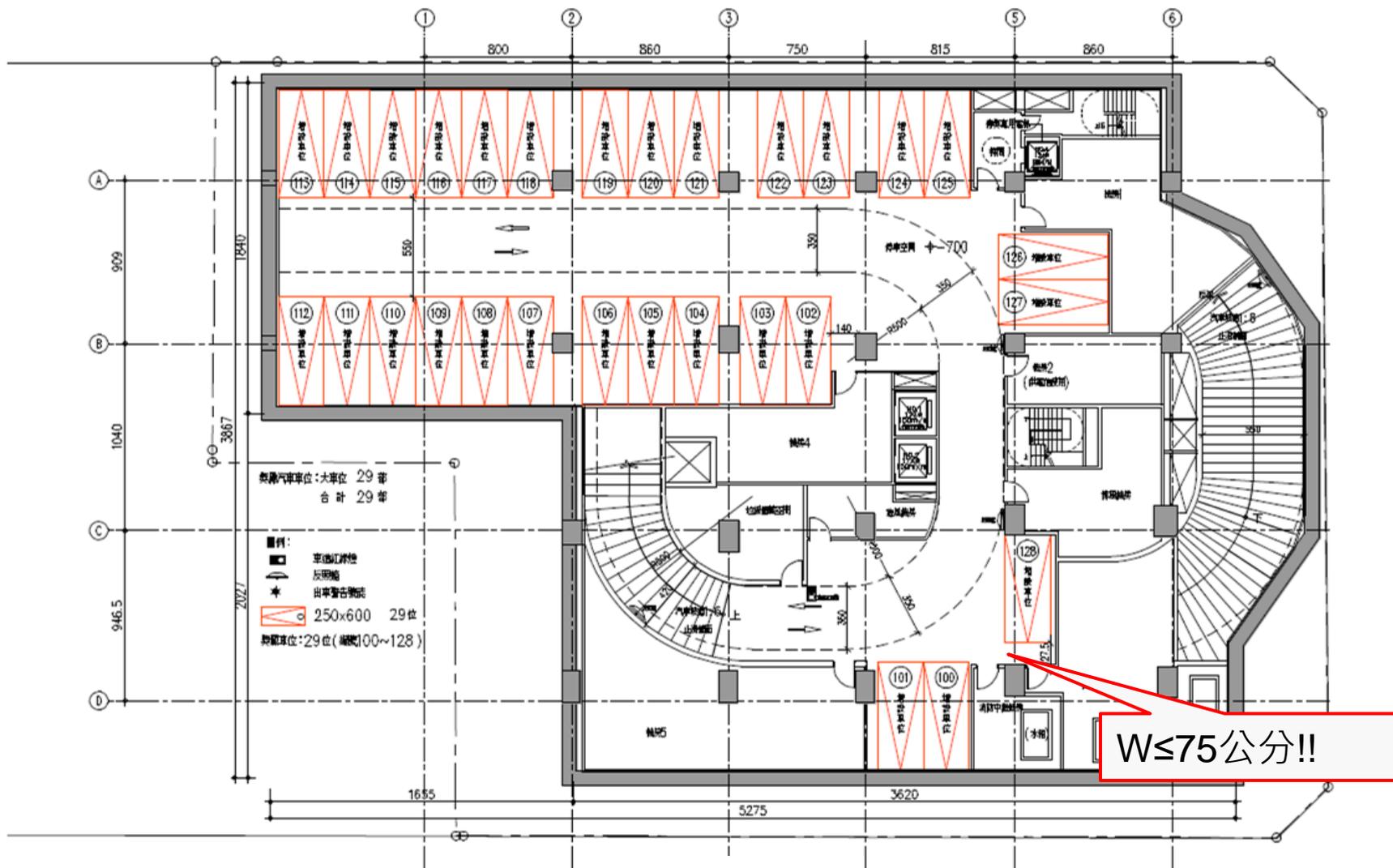
建築技術規則建築設計施工編第59條&土管86條

- ✓ 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1/4)
- ✓ 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



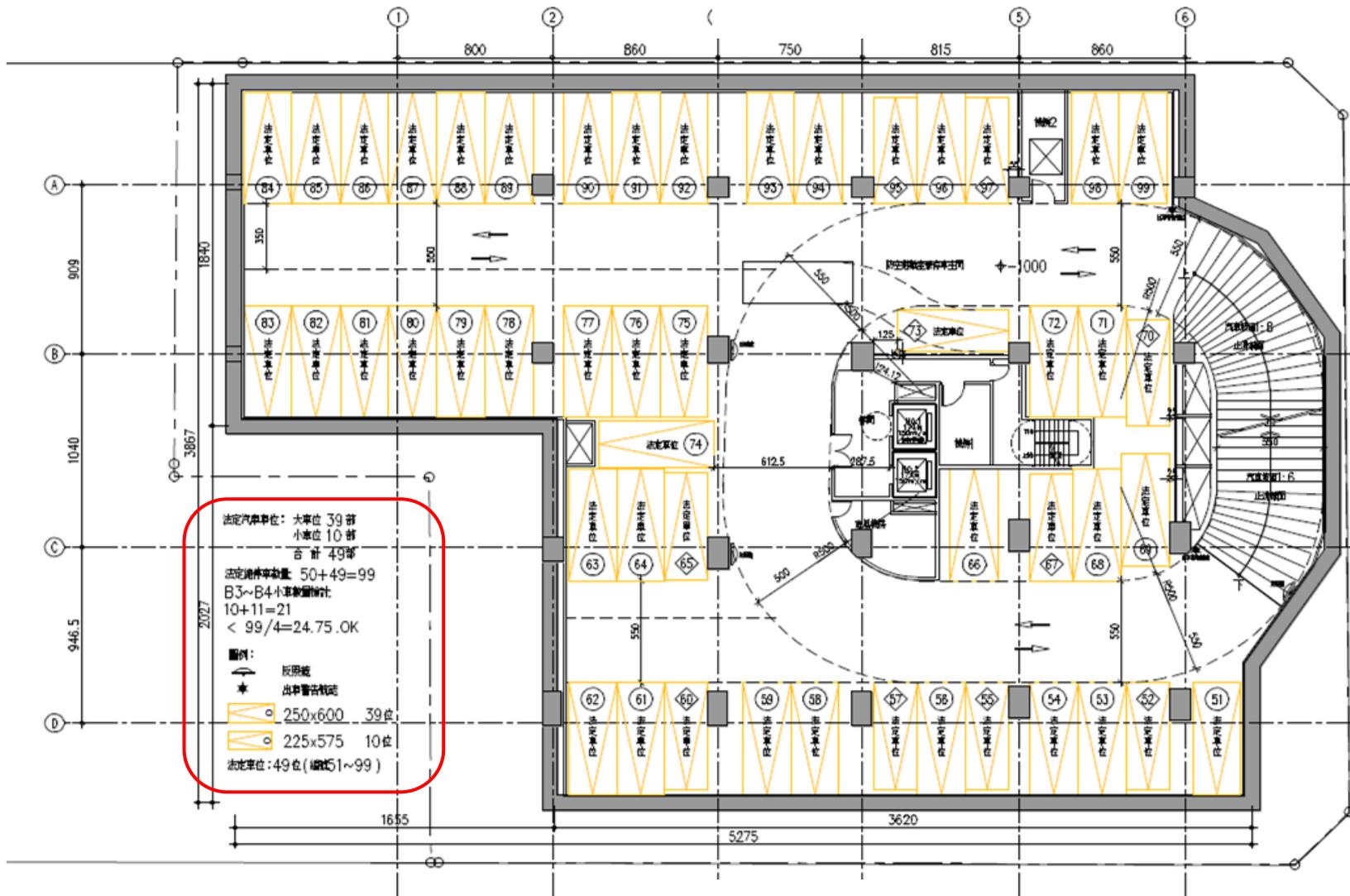


圖 10-13 地下三層平面圖 S : 1/200

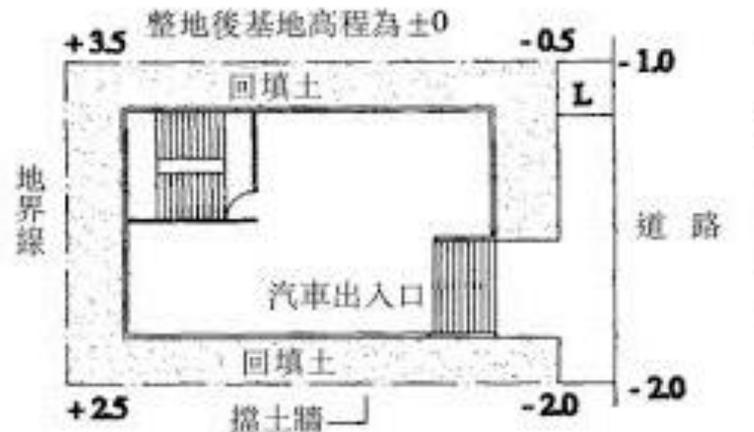
建管審查重點項目

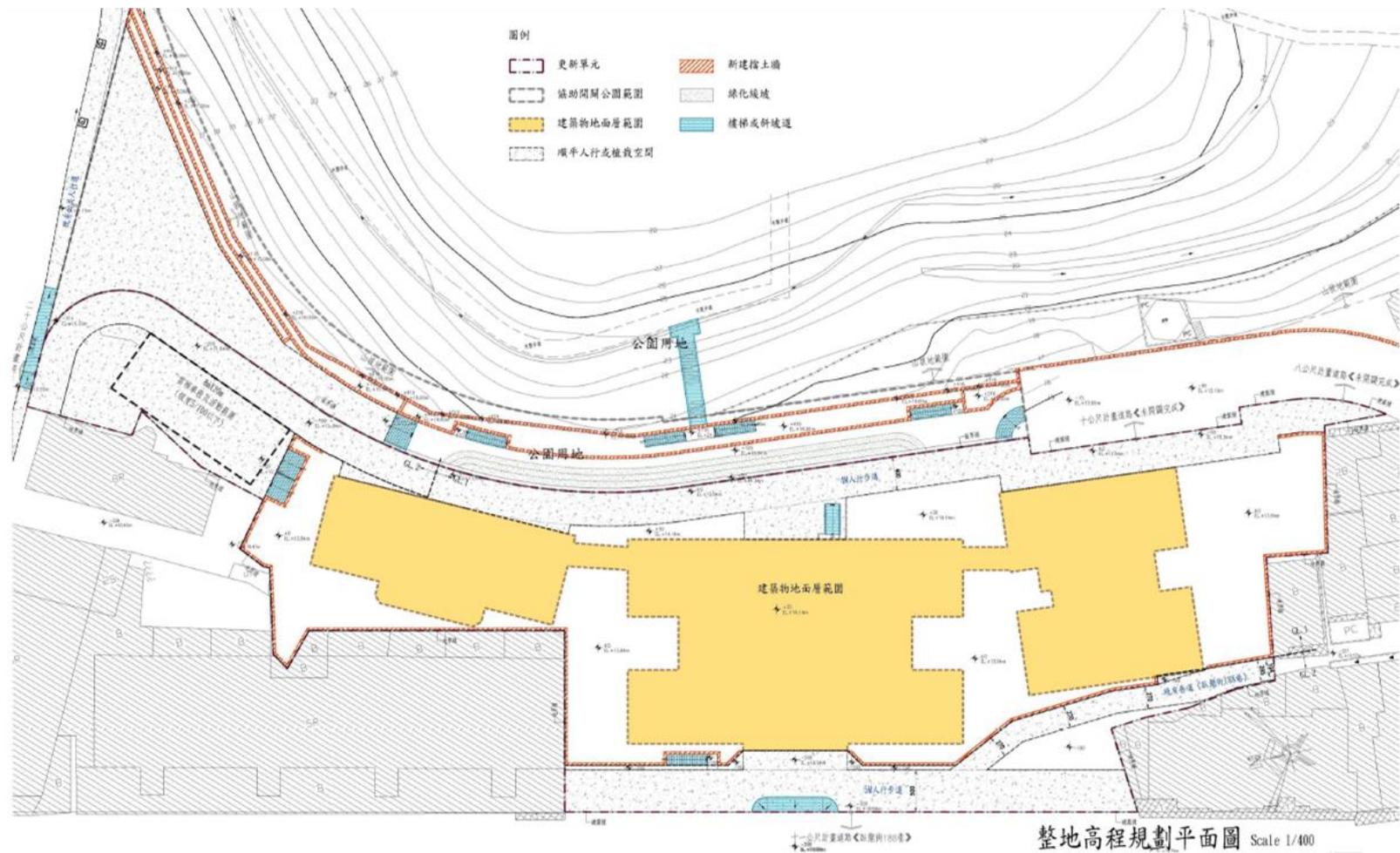
(十一) 是否符合臺北市山坡地地形申請建築之整地原則之檢討。

圖說書件	第10章圖說
檢核方式	以剖面圖檢視圖說是否符合整地原則(GL認定)

ISSUE:

建築技術規則建築設計施工編





本案基地地形前後傾斜(後側較高)，依照「範例貳」檢討整地方式：

- 1. 本案臨建築線部份擋土牆高度為 2.75 公尺 \leq 3 公尺
 - 2. 本案擋土牆臨建築線部份退縮距離為 5 公尺 \geq 1.55 公尺
- (擋土牆建築需退縮距離為 $L=2.75-1.2=1.55$ 公尺)

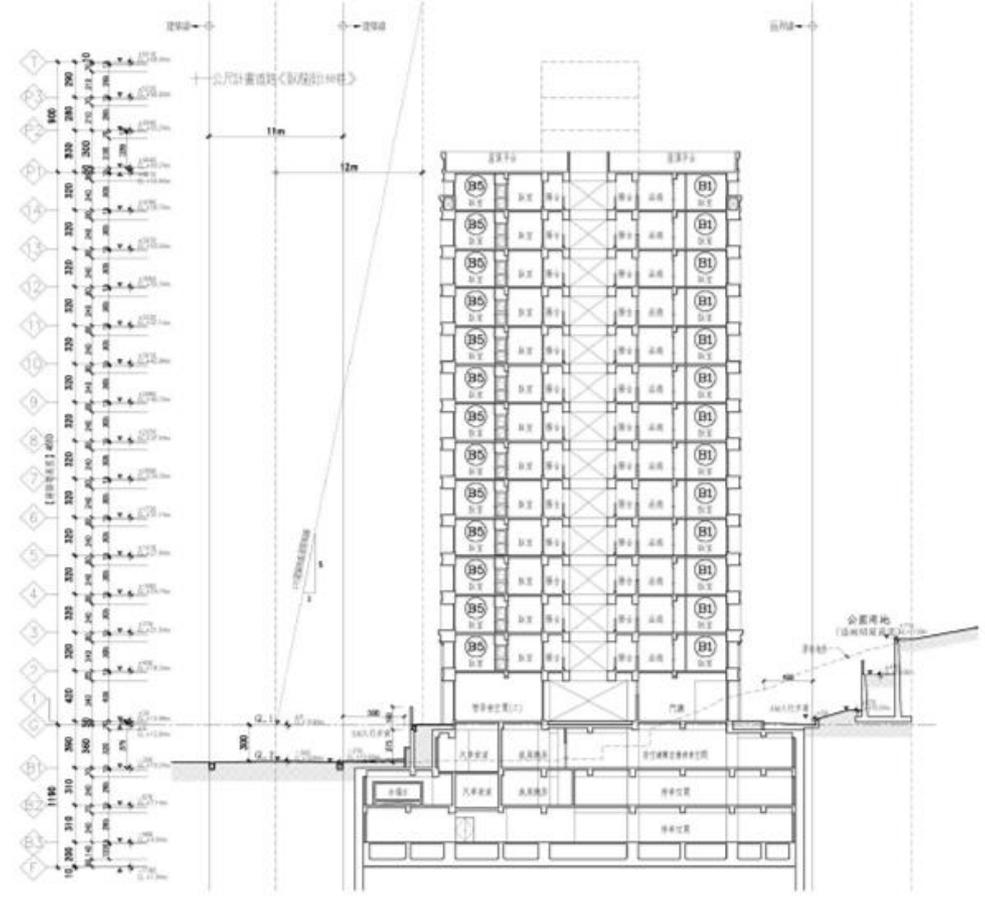
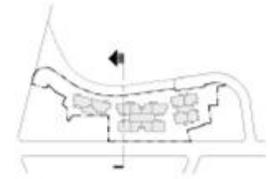


圖 10-13 整地原則檢討剖面圖 (B) 棟縱向剖面圖(一) Scale 1/400

✓ 臺北市建築基地整地及基地地面認定原則_{110.3.1}

二、基地地面及樓層數：

除第三點規定外，**相鄰基地地面之高差應為 3公尺**，同一幢建築物坐落兩處以上基地地面者，於各基地地面分界線應**以門窗或實牆區劃**並得自各該部分建築物坐落之基地地面分別起算樓層數及建築物高度，各該部分建築物之淨寬度及深度皆不得小於 3公尺。

同幢建築物較高基地地面層之直上層與相鄰基地地面屬同一樓層空間者，得自該樓層以上均依較低地面標示相同樓層數，或地面層以下較低基地地面層之直下層與相鄰基地地面屬同一樓層空間者，得自該樓層以下均依較高地面標示相同樓層數，得免以門窗或實牆區劃，並以此類推。

前項建築物倘地面層以下為停車空間、機電設備空間者，亦免以門窗或實牆區劃，並以此類推。

三、分棟建物：

各幢或各棟建築物可單獨面向計畫道路進出者，得分幢分棟個別認定基地地面，並以各認定一處為原則。

前項各幢（棟）之間相鄰基地地面高差不得超過 3公尺。

四、擋土設施間距：

建築物地下層外牆面與擋土牆間，應以填土覆蓋。

擋土牆、護坡與外牆間之填土淨寬不得少於30公分，**面向建築線或後面基地線**且高度超過 1.2公尺之擋土牆填土淨寬不得少於 1.5公尺。

✓ 臺北市建築基地整地及基地地面認定原則

五、上方投影：

第四點**填土淨寬範圍**內得設置排水設施、滯洪沉沙池、花台、樹槽、採光井、結構繫樑、戶外階梯、符合第十點設置之進排風口或其他類似設施，其上方並得設置免計入容積樓地板面積之陽台、雨遮、遮陽板、屋簷、圍牆、戶外階梯及免計入建築面積之裝飾構造物等構造物。

前項設施或構造物不得凸出該基地地面外緣。

六、整地地面高度控制：

整地完竣後之地面不得高於基地四周現況之最高點；臨接建築線之第一進擋土設施高度不得超過道路高程 3 公尺。

七、擋土設施量體控制：

臨建築線第一進擋土設施應自建築線退縮建築供通行，並依下列公式計算：

$$D=H-1.2M \text{ 且 } D \geq 1 \text{ 公尺。}$$

D：建築線與擋土設施之退縮淨距離。

H：第一進擋土設施高度

八、開口數量：

地下層汽車道穿越建築物外牆及擋土牆之開口，以設置一處為原則，車位數50輛以上採單向通行且分別設置進、出口者，得設置二處開口。因基地條件特殊，地下各層車道未連通者，得分別設置一處必要之開口。依法設置無障礙通路出入口或經相關審議需設置機車專用道者，得再增設其相關開口。

✓ 臺北市建築基地整地及基地地面認定原則

九、開口寬度：

依法須設置汽車**單車道**者，穿越之開口寬度不得大於**4公尺**。

依法須設置汽車**雙車道**者，穿越之開口寬度不得大**6公尺**。

無障礙通路穿越之開口寬度不得大於**1.5公尺**。

另依規定須設置機車專用道者，穿越之開口寬度不得大於**2公尺**。

第一進擋土牆高度大於**1.2公尺**者，自建築線後退**2公尺**之汽車車道中心線上之一點至道路中心線之垂直線左右各**60度**以上範圍為無礙視線之空間，該範圍不得設置擋土牆或障礙物。

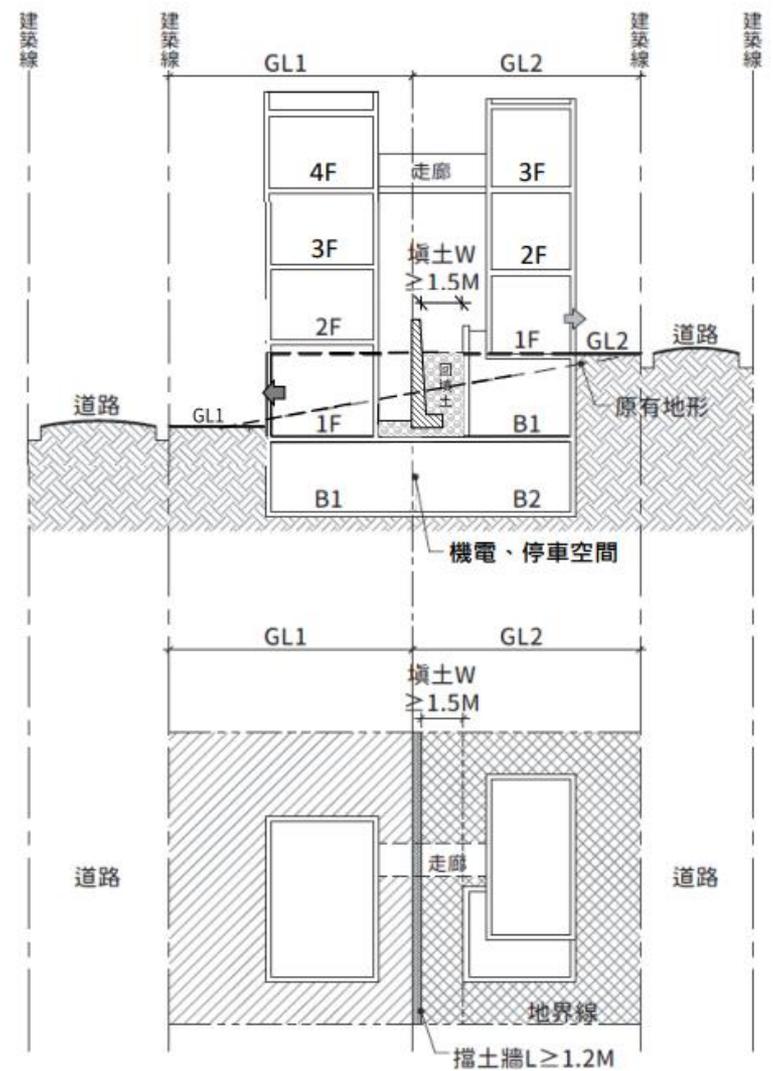
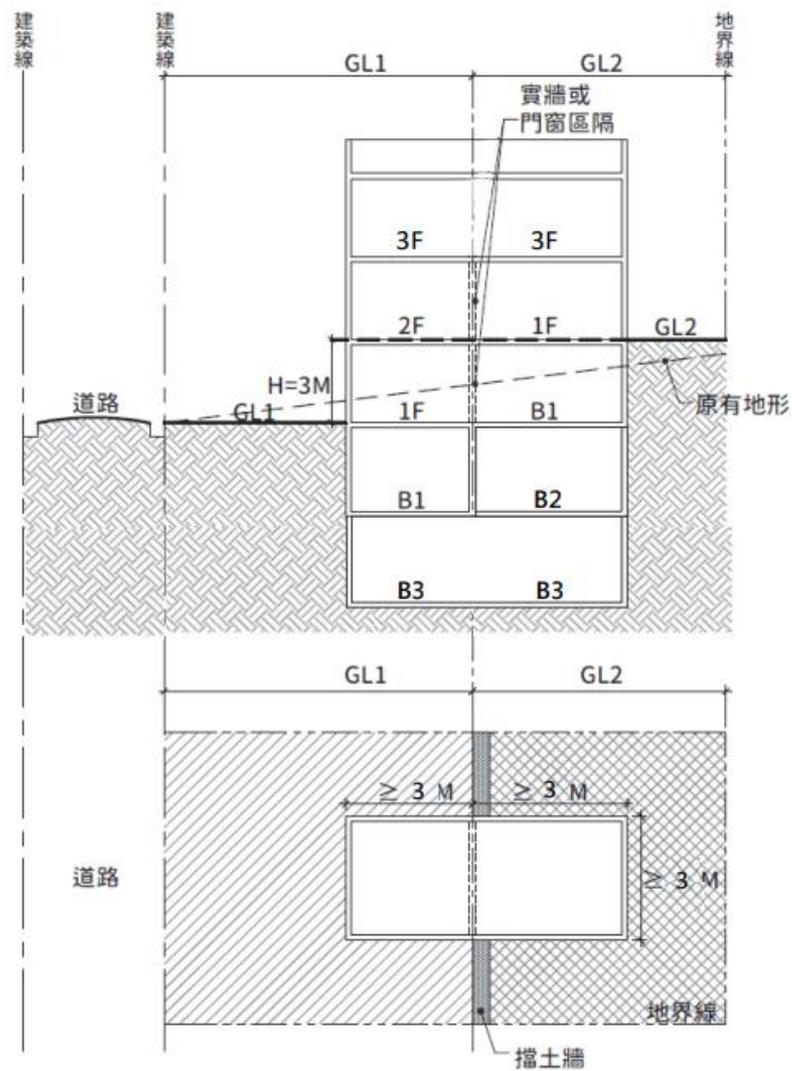
十、地下室除防空避難室外，擋土牆及外牆得設置機械進、排風口，單一開口面積不得大於**2平方公尺**，**同一建築基地開口數量以設置二處為原則**，但地下室總樓地板面積超過**3千平方公尺**者，每增加**1千平方公尺**得增設一處開口。

設置於擋土牆及外牆之排風口，距離地界線或建築線應在2公尺以上。

✓ 臺北市建築基地整地及基地地面認定原則

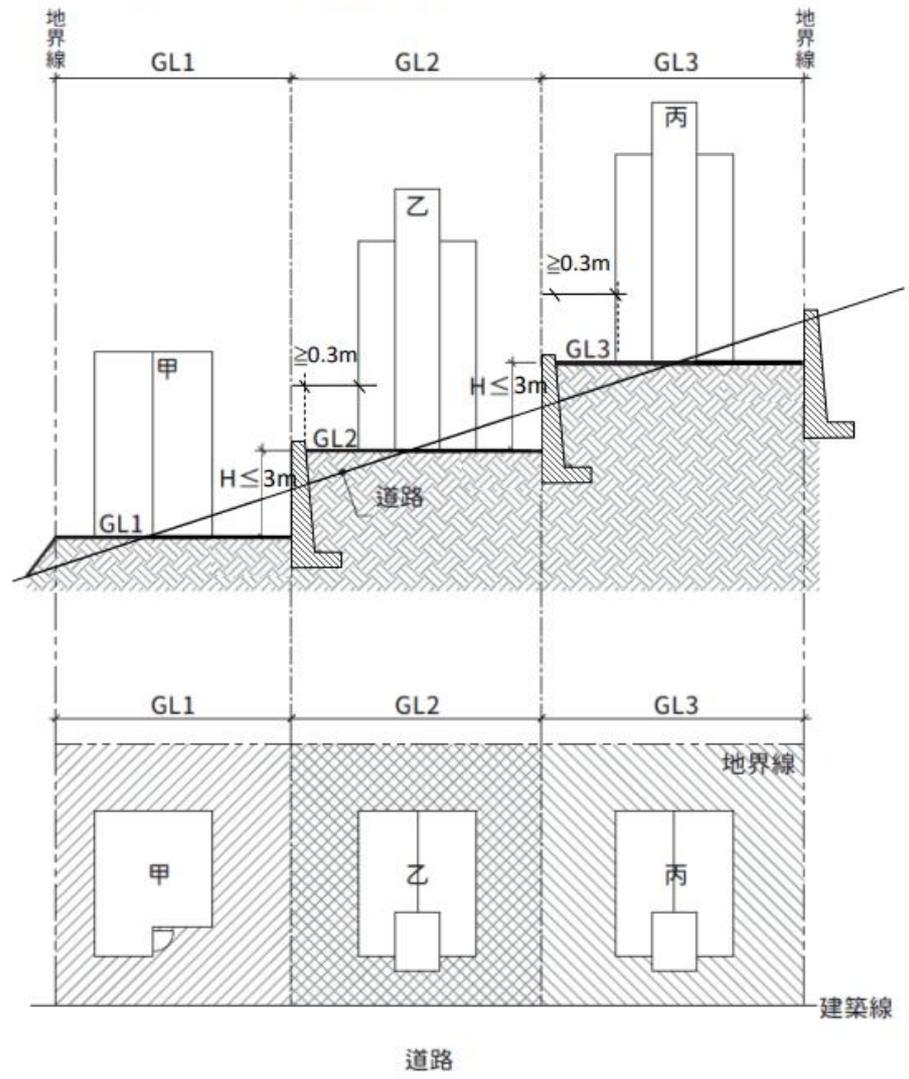
(二) 基地地面及樓層數認定

(三) 分幢建築、(四) 擋土設施間距



✓ 臺北市建築基地整地及基地地面認定原則

(三)分幢建築、(四)擋土設施間距



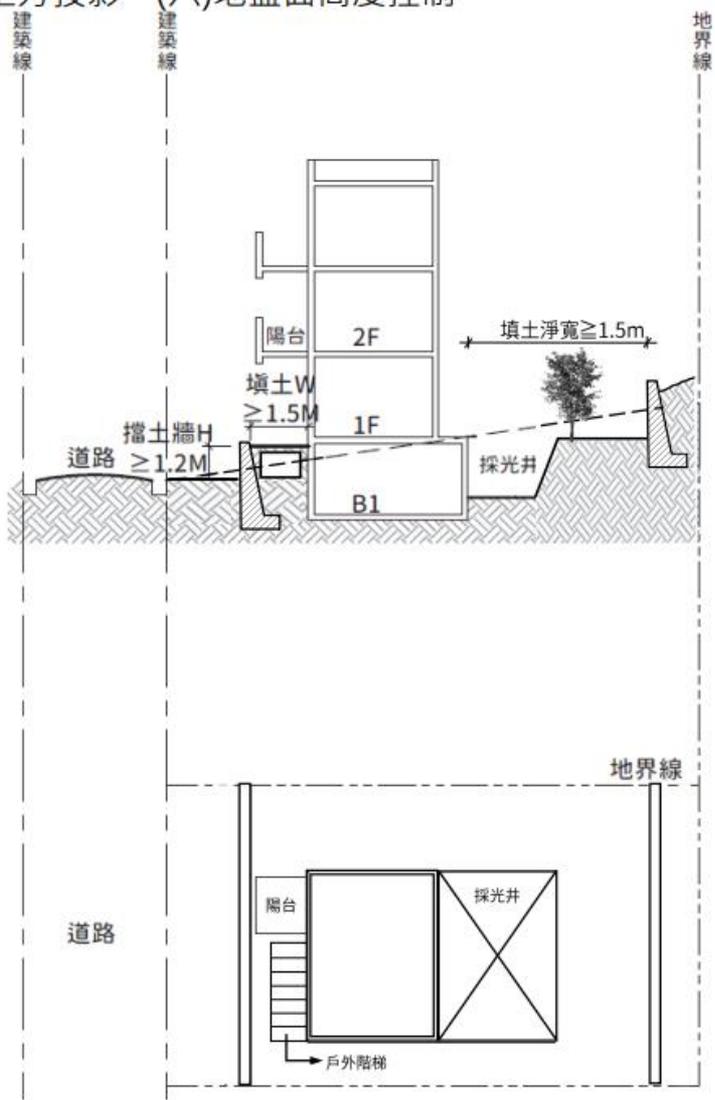
~「臺北市都市再生學苑」~
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  臺北市都市更新處
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

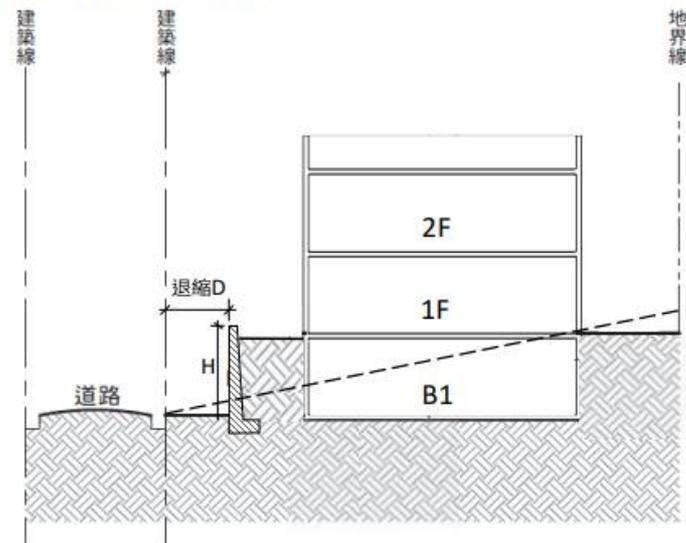
執行單位  社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

✓ 臺北市建築基地整地及基地地面認定原則

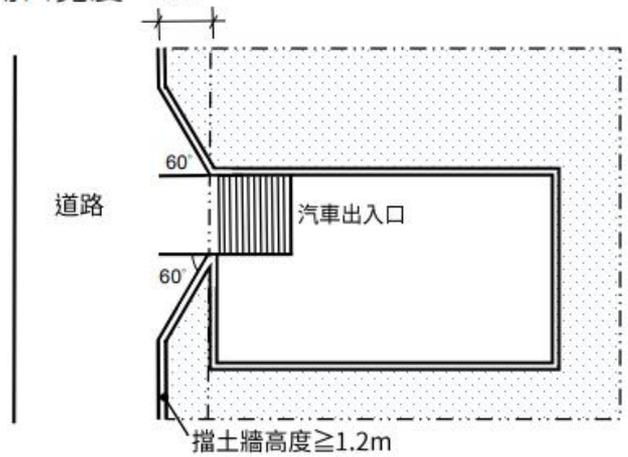
(五)上方投影、(六)地盤面高度控制



(七)擋土設施量體控制



(九)開口寬度 2M



✓ 更新單元範圍涉及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。

貳、都更案之建築執照申請常見問題

✓ 都市更新案建造執照之起造人

內政部100年03月09日營署更字第1000012398號函

內政部107年12月03日內授營更字第1070819908號函

協議合建、權變or權變+協議合建

✓ 都市更新案依電業法等配電所施工作業執行疑義

經濟部能源局108年12月2日能電字第10803012040號函

興建或變用戶配電場所，應出具之「承諾書」，得由實施者承諾即可。

✓ 都市更新權利變換案拆除執照之**同意書**

都市更新權利變換計畫案之拆除執照(含建併拆)申請，無產權建物部分倘於已核定之權利變換計畫報告書載明面積、範圍，得免附該部分之權利證明文件(即拆除同意書)。

未於報告書載明者或屬協議合建部分仍應檢附拆除同意書。

✓ 都市更新案申請建築執照之**權利證明文件**

屬**權利變換**方式實施—依都市更新條例第55條，以實施者名義申請執照，免檢附權利證明文件。

屬**協議合建**或**部分協議合建**方式實施—應檢附協議合建部分之權利證明文件。

參、事業計劃案核定後之變更

□ 都審案核定後變更得免辦理 變更設計項目一覽表

臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更得免辦理變更設計項目一覽表

項目	修改事項
樓梯	非主要樓梯之尺寸變更者。
樑、柱	非主要構造之樑、柱尺寸變更者。
建築物高度	1. 建築物各層高度調整變更，惟建物總高度不變者。 2. GL 認定或女兒牆計算有誤，而建築物立面未變更者。 3. 建築面積未增加而建築物高度降低在十分之一以下者。
立面	1. 立面外飾及雨遮尺寸修改者。 2. 陽台欄杆造型變更修改者。 3. 花台位置變更或增設者。 4. 陽台尺寸調整變更者。 5. 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	1. 突出物雨遮尺寸修改者。 2. 屋頂通氣口增減設者。 3. 增設隔戶女兒牆。 4. 女兒牆高度變更且不影響建築物高度或造型變更者。 5. 增設相關設備而不影響立面景觀者。
避雷設備	1. 避雷針位置或高度變更。 2. 避雷設備型式變更（如避雷針改避雷網）。
防空避難設備	1. 防空避難室增減採光窗或開設門。 2. 防空避難室之水箱、受（配）電室、機械房增減或位置變更者。
基地之面積、地號、形狀	1. 原核准之基地面積、地號等填寫誤植或漏列更正者。 2. 基地地號變更者（僅限於因土地合併而地號減少、基地面積未變更者）。 3. 開發基地尺寸調整而基地面積與建築物尺寸不變者。
建築面積、樓地板面積	1. 原核准之建築面積、樓地板面積、尺寸標註、工程造價填寫誤植或漏列更正者。 2. 樓地板面積減少，或樓地板面積增加在十分之一以下者。 3. 建築面積減少，或建築面積增加在十分之一以下者。
地下開挖	地下開挖率減少，或開挖面積增加在十分之一且未突破規定者。
室內隔間	1. 隔間變更。 2. 戶數減少或戶數增加在十分之一以下者。
停車空間及數量	1. 停車位位置變更。 2. 停車數量減少，或數量增加少於三十輛者。
圍牆	1. 圍牆減設修改者。 2. 圍牆型式變更，且無增加高度或不影響透空率者。
綠覆率	綠覆面積增加者。

都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都市更新處項目一覽表

項次	項目	建議修訂內容
一、 構造	(一)樓梯	樓梯之變更，無影響容積及樓地板面積者，且未影響各戶面積者。
	(二)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，且無影響容積、樓地板面積。
	(三)外牆、外牆門窗、帷幕牆、陽台、雨庇(遮)、立面外飾、花台、平台	1. 非承重外牆之結構變更，惟牆中心線不變且未涉及容積及樓地板面積變更者。 2. 陽台位置移動或尺寸變更，花台、窗戶分割形式之變更，且未涉及容積及樓地板面積變更者。 3. 雨庇(遮)修改，且未涉及產權登記面積變更者。 4. 立面外飾、陽台欄杆造型變更修改或格柵增設者。 5. 露臺之變更不影響各戶面積及權利價值者。 6. 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。
	(四)屋頂突出物、女兒牆	1. 突出物雨庇(遮)修改者。 2. 屋頂通氣口增減設者。 3. 增設隔戶女兒牆者。 4. 女兒牆高度變更且不影響建築物高度或造型變更者。 5. 增設相關設備及配合增加之矮牆，且不過女兒牆高度者。
二、 設備	(一)避雷設備	1. 避雷設備數量、位置或高度變更或漏繪者。 2. 避雷設備型式變更(如避雷針改避雷網)。
	(二)設備管線變更	1. 排煙、通風、衛生、給排水、消防、自動灑水、火警自動警報、電信等設備或台電配線之變更。 2. 非專有部分管道間之增加或位移。 3. 專有部分管道間尺寸之調整，且無影響容積、樓地板面積。 4. 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。
	(三)防空避難	1. 防空避難室增減採光窗或開設門。 2. 防空避難室之水箱、受(配)電室、機械房增減或位置變更。
	(四)昇降設備	1. 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。 2. 停樓數增減之變更者。
	(一)基地面積、建築面積、樓地板面積、工程造价、地號、用途	1. 原核准圖之基地現況、面積、建築面積、樓地板面積、工程造价、地號、用途填寫誤植或漏列更正者。 2. 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)。 3. 建築基地尺寸調整而基地面積與建築物尺寸不變者。

都市更新事業計畫內容核定後 申請變更得免會 都市更新處項目一覽表

都市更新處110年4月6日
北市都授新字第1106007390號

(二)室內隔間	1. 隔間變更但不變更戶數或各戶面積者。 2. 防火門開啟方向變更。
(三)停車空間	1. 停車位方向變更，未涉及數量及停車空間變更。 2. 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。
(四)圍牆	圍牆形式變更，且未涉及增加高度、影響透空率者。
(五)綠化面積、綠覆率	地面層植栽配置配合地下施工障礙微調植栽位置，且未影響核給之容積獎勵額度者。

註:申請變更項目不得涉及下列情形之一:

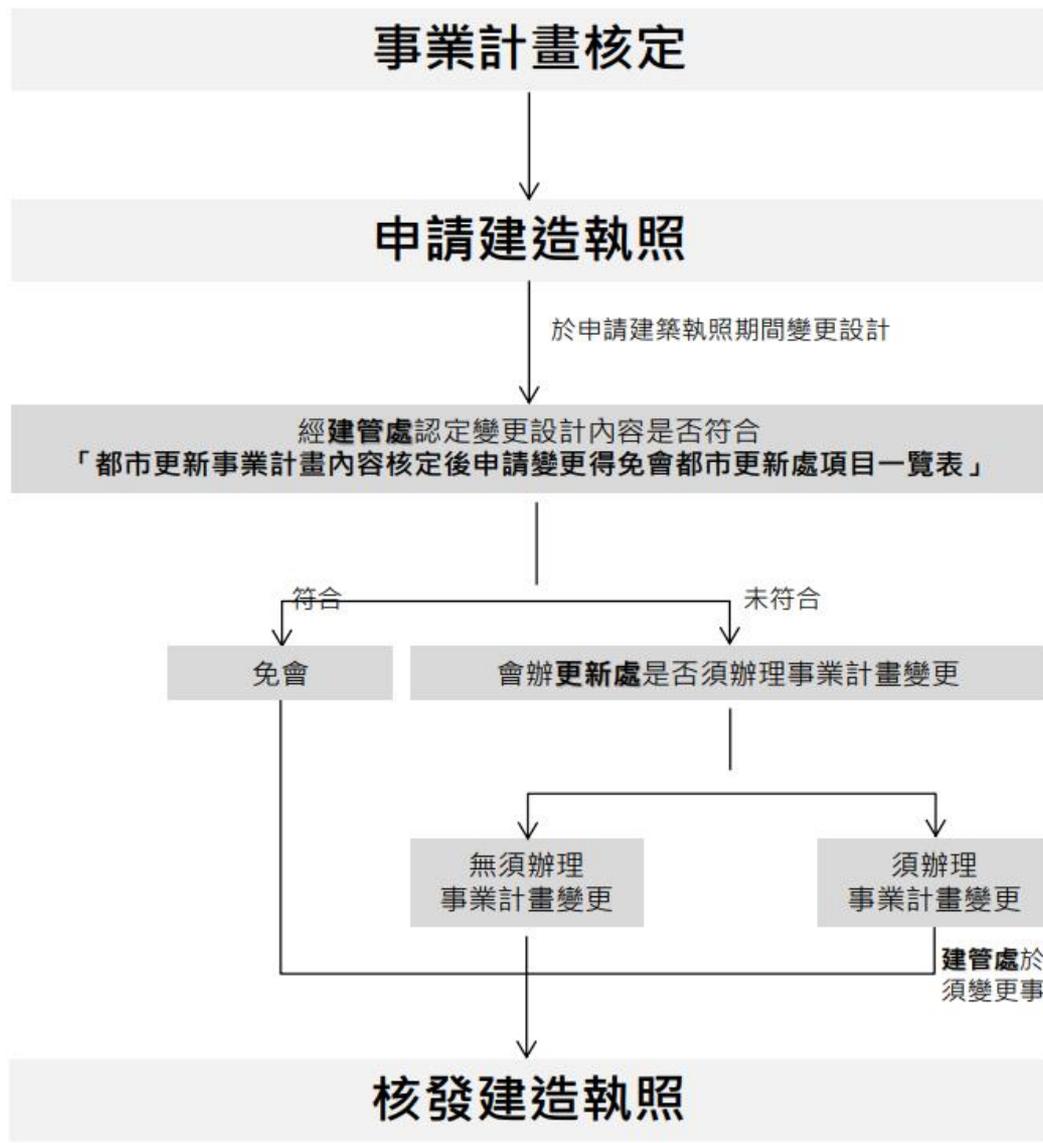
- (一)營建費用(若經實施者同意增加費用由其自行吸收者，不在此限)
- (二)樓層數與戶數
- (三)容積及樓地板面積
- (四)審議會決議內容及承諾事項
- (五)實施方式為協議合建之案件，應於取得使用執照前辦理變更事業計畫核定完竣。

~「臺北市都市再生學苑」~
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

「都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都市更新處項目一覽表」相關流程



**6個月內須
申請變更**



~~簡報結束~~

~「臺北市都市再生學苑」~
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**
臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association