

## 都市更新及建築管理相關法令

講 師 | 臺北市都市更新處  
| 林正泰 正工程司

中華民國112年4月 日

## □ 林正泰

### 現職

臺北市都市更新處 事業科 正工程司

### 學歷

臺北科技大學 建築系

### 工作經歷

臺北市建築管理工程處 使用科工程員

臺北市建築管理工程處 查報隊分隊長

臺北市建築管理工程處 建照科股長

### 考試資格

臺北市四等地方特考及格

建築師專技高考及格

# 講座架構

## 壹、現有巷認定

- 1.1 建築執照套繪圖
- 1.2 現況調查
- 1.3 建築執照圖說
- 1.4 現有巷處理方式

## 貳、原建築容積

- 2.1 重點條文
- 2.2 應備文件及資格
- 2.3 檢討依據
- 2.4 地下/上層原容

## 參、畸零地規定

- 3.1 母法授權
- 3.2 現行規定
- 3.3 重點條文解說
- 3.4 新舊條文對照

## 肆、部分基地申請建築

- 2.1 免辦法空分割之情形
- 2.2 重點檢討項目
- 2.3 申請使用執照要項

## 伍、其他議題分享

# 現有巷認定

建築執照套繪圖 現況調查 建築執照圖說 現有巷處理方式

~「臺北市都市再生學苑」~  
112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

## □ 法定空地分割辦法

內政部75.1.31台內地營字第三六八二九五號令發布全文八條

內政部75.12.22台內地營字第四六五〇五一號令修正第三條並增訂第三條之一

內政部99.1.29台內營字第0990800300號令修正第六條條文

### 第2條

直轄市或縣市主管建築機關核發建造執照時，應於執照暨附圖內標註土地座落、基地面積、建築面積、建蔽率，及留設之空地位置等，同時辦理空地地籍套繪圖。

前項標註及套繪內容如有變更，應以變更後圖說為準。



## □ 建築師法

### 第16條

建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。

## □ 臺北市建築管理自治條例

### 第15條

本(建築)法第五十四條所稱承造人之施工計畫書應包括之內容如下：

二 建築基地及其四週二十公尺範圍內現況實測圖，比例尺不得小於五百分之一，應包括範圍內各項公共設施、地下管線位置、鄰房位置與必要之構造概況及其他特殊之現況等內容。

1. 建築執照圖說內的現況實測圖會標示周邊環境調查的結果
2. 建築基地內日後仍可能因時效而形成現有巷道

## □ 臺北市建築管理自治條例

### 第2條

本自治條例用語定義如下：

三 **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。

## □ 臺北市建造執照申請工作手冊

### 建造執照案審查事項查核表

現況實測圖：

**現有巷道**、排水溝、現況高程、鄰房建築樓層數構造別、基地連接的出入通路寬度是否有足夠並已有排水設施、人行道、路燈、站牌、行道樹…等公共設施標示、道路截角標示、建築線與地籍線是否一致、計畫道路寬度是否相符。

### 現有巷認定：

- 1.既有資料的呈現，如執照圖說等
- 2.建築師現況調查的結果

## □ 臺北市建築管理自治條例 (建管定義)

### 第2條

三 **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 (司法界見解)

### 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

1.現有巷道與既成道路定義有差別

2.經確認為現有巷道，範圍內僅能維持通行，無法配置建築物

3.除基地正面臨接指定建築線的現有巷道外，得計入法定空地



110年地形圖+套繪圖+使用分區圖

## □ 臺北市建築管理自治條例

### 第33條

民國六十年十二月二十二日本法修正公布前建築完成並已領有建造執照之建築物，得檢附下列文件申請核發使用執照，免由建築師及營造業簽章：.....

### 第35條

都市計畫發布實施前之舊有房屋，其所有權人申請認定合法建築物者，應檢具申請書及下列文件：.....

- 1.地形圖可呈現都市紋理，作為評估上的參考
- 2.如單元周邊可調閱建築執照有限，或執照年代偏早，現有巷道的認定上不確定因素較高

## □ 臺北市都市更新自治條例 (都更廢巷或改道)

### 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：.....

(計有四款)

## □ 臺北市現有巷道廢止或改道自治條例 (併執照廢巷或改道)

### 第11條

建築基地內之現有巷道合於下列情形之一者，得於辦理建築執照時，檢附有關書圖，併案向都發局申請廢止或改道，免依第六條至第十條程序辦理：.....

(計有五款)

## □ 臺北市都市更新自治條例 (公告廢巷或改道)

### 第6~10條

現有巷道廢止或改道申請案經(臺北市現有巷道廢止或改道)審議委員會審議通過後，都發局應於市政府、申請所在地之區公所及里辦公處發布實施，並應將發布實施日期及地點登報周知。

# 原建築容積

重點條文 應備文件及資格 檢討依據 地下/上層原容

## □ 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。

## □ 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第3條(與都更相同)

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」認定應備書件

- (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
- (七)原使用執照存根
- (八)原使用執照圖說(竣工圖)
- (九)地籍圖騰本
- (十)土地登記本
- (十一)建築物登記騰本

臺北市都市發展局99.3.9北市都字第09975537200號函

## □ 「原建築容積」申請人資格

- (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

臺北市都市發展局112.2.21北市都字第1126091389號函

法規

檔 號：  
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)  
聯絡人：林瑋浩  
聯絡電話：02-8771-2905  
電子郵件：hao122@cpani.gov.tw  
傳真：02-8771-9420

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國108年1月25日  
發文字號：內授營更字第1081016199號  
類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (1081020831\_1081016199\_108D2003281-01.pdf)

主旨：檢送本部108年1月19日召開研商都市更新「原建築容積」  
認定執行疑義會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部108年1月7日內授營更字第1070455161號開會通知  
單續辦。

正本：金教授家禾、林董事旺根、張律師雨新、蔡律師志揚、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、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、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、本部法規委員會、營建署都市計畫組、建築管理組

副本：本部營建署都市更新組

電子檔  
文  
交  
換  
章

研商都市更新「原建築容積」認定執行疑義會議紀錄

壹、開會時間：108年1月19日(星期六)下午2時30分

貳、開會地點：本部營建署105會議室

參、主持人：陳副署長繼鳴

肆、出席人員：詳簽到單

記錄：林瑋浩

伍、會議結論：

- 一、都市更新條例第44條第1項第1款規定之「原建築容積」，業於103年1月10日修正都市更新建築容積獎勵辦法增訂第13條第2項後段規定予以明確定義，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，且各直轄市、縣(市)政府執行並無疑義。
  - 二、請作業單位將上開結論另函各有關機關及團體，並配合檢討本部88年8月12日台內營字第8807455號函。
- 陸、散會(下午3時10分)

P. 24

1.原建築容積為都市更新條例於87年發布時即已明定於第44條  
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

## 都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定

### 執行原則

臺北市政府111.4.13府授都新字第1116008184號

#### 計算公式

都市更新案地下原容積倘移至地上層使用，須捐贈公益設施並經本府同意受贈後(得另申請捐贈容積獎勵)，以更新前地上、地下估價價差比例換算面積得移至地上使用：

$$\text{更新前地下層原容積} \times \frac{\text{更新前地下層原容部分之產權面積平均單價}}{\text{更新前地上層二樓以上產權面積平均單價}} = \text{得移至地上層使用之容積}$$

註 1：更新前地下層原容積未辦理產權登記者，請實施者依個案情形說明地下原容積面積計算之合理性後，提請審議會討論。

註 2：換算後容積總量以不超過地下層原容積為原則。

1. 須捐贈公益設施並經臺北市政府同意受贈
2. 以更新前地上、地下估價差比例換算面積，換算後有上限原則
3. 地下原容未辦理產權登記者，實施者說明後提審議會討論

# 畸零地規定

母法授權 現行規定 重點條文解說 新舊條文對照

## □ 建築法 第42~46條

### 第44條（寬深度）

直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。

### 第45條（調處制度）

前條基地所有權人與鄰接土地所有權人於不能達成協議時，得申請調處，直轄市、縣（市）（局）政府應於收到申請之日起一個月內予以調處；調處不成時，基地所有權人或鄰接土地所有權人得就規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地按徵收補償金額預繳承買價款申請該管地方政府徵收後辦理出售。徵收之補償，土地以市價為準，建築物以重建價格為準，所有權人如有爭議，由標準地價評議委員會評定之。

### 第46條（法律授權）

直轄市、縣（市）主管建築機關應依照前二條規定，並視當地實際情形，訂定畸零地使用規則，報經內政部核定後發布實施。

## □ 臺北市畸零地使用自治條例 重要變革

1.109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

2.107年12月28日臺北市政府(107)府法綜字第1076037557號令

修正公布名稱及全文16條(原名稱:臺北市畸零地使用規則)

3.102年4月12日臺北市政府(102)府法綜字第10230983300號令

修正公布第10條條文

4.....以下略



都更案類型



合併後需符合  
單獨建築



## □ 臺北市畸零地使用自治條例 109.2.4

### 第3條（畸零地定義）

本自治條例所稱畸零地，指符合下列各款情事之一者：

- 一 建築基地**寬度或深度**未符合臺北市土地使用分區管制自治條例或都市計畫書圖規定。
- 二 建築基地**臨接建築線寬度，未達4.8公尺**以上。……

### 第4條（非屬畸零地的情形）

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**。……

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。

**1.現有巷道除指定建築線有案者，仍應調整地形或合併使用**

**2.符合已建築完成者，則非屬畸零地，免辦理調處或通知讓售**

## □ 臺北市畸零地使用自治條例 109.2.4

### 第10條（免通知讓售之情形）

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。

### 第8條（通知讓售規定）

非屬畸零地之建築基地，其鄰地為畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，起造人於申請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前，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，並副知都發局。 （一般建築基地）

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。…… （都市更新單元）

**更新單元周圍鄰接畸零地者，於報核後即可辦理通知讓售程序**

## □ 臺北市畸零地使用自治條例 109.2.4

### 第8條（通知讓售規定）

非屬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。

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。

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。……

- 1.通知讓售的等待期間均為30日，逾期未表明則視為無意願
- 2.接獲讓售通知之畸零地如有限制登記事項，應於3個月內塗銷

## □ 臺北市畸零地使用自治條例 109.2.4

### 第4條 (免通知讓售之情形)

- 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**。
- 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。
- 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
- 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。 **(危險或有安全之虞)**
  - (二) 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。 **(危老案)**
  - (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。 **(海砂屋)**
  - (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。 **(輻射屋)**
- 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 109.2.4

### 第11條 ( 鄰接公有畸零地的情形 )

非畸零地其相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成時，應逕向畸零地調處會全體委員會議申請審議。

非屬畸零地之建築基地，為鄰接畸零地之唯一合併地且該畸零地為公有者，土地所有權人應取得都發局核發之公私有畸零地合併使用證明書，逕向公產管理機關辦理申購；申購不成者，都發局得准其建築。……

### 臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知 ( 鄰接公有畸零地的情形 )

二、應具備書件

四、不予核發證明之情形如下：( 15種情形 )

五、注意事項：( 6個情況 )

**1.更新單元鄰接公有畸零地時，應向建管單位申請公私有畸零地合併證明，再向公產管理機關辦理申購**

**2.辦理申購仍應符合管理機關的讓售規定**

## 臺北市土地使用分區管制自治條例

第17條 (住宅區) 第29條 (商業區) 第42條 (工業區)

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	住二之一	住二之二	住三	住三之一	住三之二	住三之三	住四	住四之一	商一	商二	商三	商四							工二
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	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	0.6			
最小前院寬度 (M)		2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0					2	3	2	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						
前	高度之倍數	0.8	0.6	0.6	0.6	0.4	0.4	0.4	0.2	0.2	0.2	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	3			6	6	6			
後	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 <sup>2</sup> )										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								

對於較不方整的基地檢討，依建管單位之圖例檢討

## □ 臺北市畸零地使用自治條例 107.12.28前後重要變革

### 臺北市畸零地使用規則(舊)

#### 第7條

畸零地非與相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地，除有第十二條之情形外，應依第八條規定辦理，並經**本府畸零地調處委員會**（以下簡稱畸零地調處會）全體委員會議**審議**，留出合併使用所必須之土地始得建築。但留出後所餘之土地形成畸零地時，應全部合併使用。

#### 第8條

第六條及第七條應補足或留出合併使用之基地，應由使用土地人自行與鄰地所有權人協議合併使用。協議不成時，得檢附左列書件，向畸零地調處會申請**調處**。

### 臺北市畸零地使用自治條例(新)

#### 第8條

非屬畸零地之建築基地，其鄰地為畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，起造人於申請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前，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**，並副知都發局。

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。**

## □ 臺北市畸零地使用自治條例 107.12.28前後重要變革

### 臺北市畸零地使用規則(舊)

#### 第7條

畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。但有左列情形之一而無礙建築設計及市容觀瞻者，臺北市政府（以下簡稱本府）工務局（以下簡稱工務局）得核准其建築。

一 鄰接土地業已建築完成或為現有巷道、水道，確實無法合併或整理者。

前項第一款所稱業已建築完成者，係指現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物，或領有使用執照之二層樓以上建築物，或於民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前領有建造執照之二層樓以上建築物。

### 臺北市畸零地使用自治條例(新)

#### 第4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**。

六 符合下列情形，於原建築基地範圍內新建、改建或修建者：

（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。

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。

# 部分基地申請建築

免辦法空分割之情形 重點檢討項目 申請使用執照要項

### □ 臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

#### 第3點（免辦法法定空地分割）

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，免辦法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。……

#### 建築基地法定空地分割辦法 第3條

建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之：

- 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。

1.處理原則於103年發佈後，大部分案件已不再申請法定空地分割證明。

2.在75.2.3前已完成地籍分割者，才有機會檢討及適用。

### □ 臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

#### 第4點 ( 檢討要求 )

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。

#### 第5點 ( 套匯要求 )

建築基地於所有建築物拆除新建前，主管建築機關應於地籍圖套繪列管使用範圍，其部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築，應於新核發建造執照載明原領使用執照號碼及地號範圍。

1. 連棟式住宅多半可檢討適用，多棟或多幢之建築基地，如停車空間或防空避難室集中留設者，在檢討上須多加注意。
2. 剩餘部分如為空地者，多半與規定不符，應特別留意。

## □ 建築法

### 第70條（申請使用執照）

建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日。.....

第一項主要設備之認定，於建築管理規則中定之。

## □ 臺北市建築管理自治條例

### 第13條（主要設備定義）

本法第七十條所稱之建築物主要設備，指下列應配合建築構造工程同時施作完成具備系統機能之各項設備：

- 一 消防設備。
- 二 昇降設備。
- 三 防空避難設備。
- 四 污水設備。
- 五 避雷設備。
- 六 附設停車空間設備。

前項設備於竣工後不更動或不影響建築物構造及機能，而可再施設之部分，得視為非主要設備。

# 其他議題分享

法令適用 處理程序 都更/都審變更程序 細部計畫動態

## □ 報核日及法令適用日

### 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。

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。

### 建築法 87.7.2臺內營字第8773186號函釋

案經邀請法務部（未派員）、本部建築技術審議委員會部分委員、省、市政府、.....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**。.....

### 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：顏子雅  
 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：北市都發建字第1111  
 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  
 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  
 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

檔 號：  
 保存年限：



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



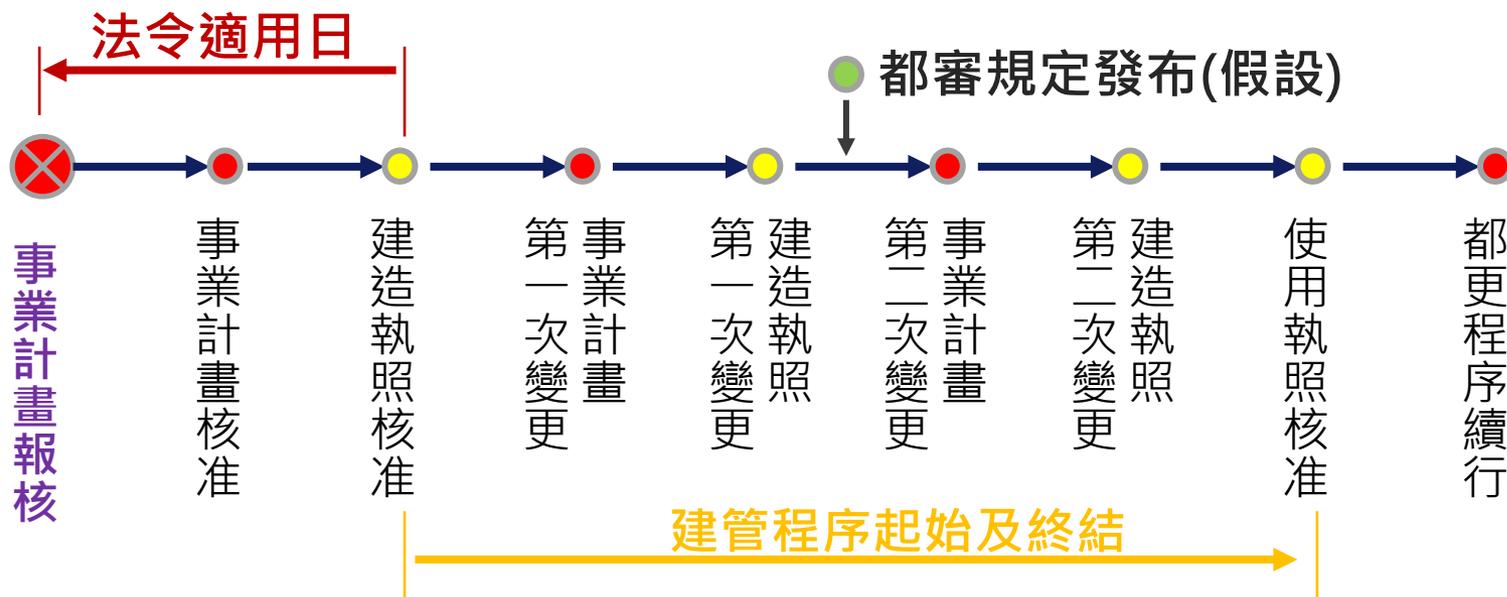
1. 在都更核定後一定期間內申請建造執照，以都更報核日為建管法令適用日
2. 都更變更案，如有增加容積面積者，依建管函釋，無法以原核定之報核日為建管法令適用日



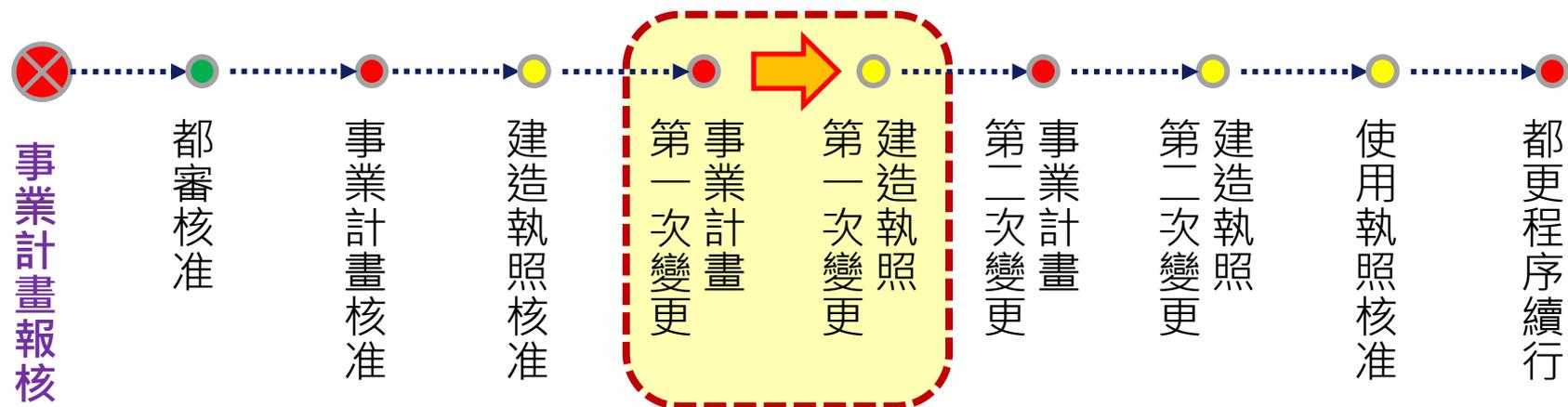
## 實務問答

某都更案事業計畫經本府（都更處）核備在案，並領得建管處之建造執照，於放樣勘驗階段辦理土地界址確認時，發現土地面積增加11平方公尺，於是想辦理相關變更，請問是否可行？程序為何？

## 處理程序何時終結



## 都更事業計畫核准後變更



## 申請核准之建造執照內容與都更事業計畫核定方案不同

一、依都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都市更新項目一覽表檢討。

二、建造執照(或變更設計)列管執照核准後六個月內向都市更新處辦理變更。

4210 本案係都市更新案件，經本府\_\_\_\_北市府字第\_\_\_\_\_號函核備都市更新事業計畫，\_\_\_\_\_號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。

4211 本案係都市更新案件，經本府\_\_\_\_北市府字第\_\_\_\_\_號函核備都市更新事業計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。

4214 本案係都市更新案件，本次核准內容應於核准建造執照（變更設計）後六個月內向都市更新處洽辦變更事宜。

## 都市設計審議核准後變更



## 申請核准之事業計畫或建照執照內容與都審核定方案不同

- 一、設計建築師依臺北市都市設計及土地使用開發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檢討。
- 二、送本局都市設計科審議。

- 1.與都更核定不符：執照核定後六個月辦理變更
- 2.與都審審定不符：無法領得建造執照

## □ 臺北市土地使用分區管制自治條例退縮規定 (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)	○ 或	○	1.退縮可計法空+ 院落寬深度  2.(第92條)不得設 屋簷、雨遮、圍牆 或其他障礙物
88	行政區、文教區(臨路側)	○ 或	○	
89	公共設施用地(臨路側)	○ 或	○	
90	工業區(臨路側)	X	○	
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)	○ 或	○	

## 臺北市細部計畫退縮規定 (原則性規定可都審突破)

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	
<b>111.10.07</b>	<b>北投細計</b>	<b>3.64m騎樓(p.57-58)</b>	<b>O</b>	<b>1.5m無遮簷(p.58)</b>	<b>O</b>	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

資料來源：臺北市建築管理工程處



~~簡報結束×QA時間~~

~「臺北市都市再生學苑」~  
112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