

臺北市府都市發展局 函

地址：110051臺北市信義區市府路1號南區
二樓

承辦人：張曉芬

電話：02-27208889或1999#8366

電子信箱：hf6719@gov.taipei

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國112年9月5日

發文字號：北市都授建字第1126157391號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：附件3_110臺北市建築管理案例彙編增訂版、附件3_發文版_300_346次-1120314
修 (27723565_1126157391_1_ATTACH1.pdf、27723565_1126157391_1_ATTACH2.
pdf)

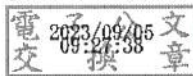
主旨：函轉「臺北市建築管理案例彙編增訂版」一份，自112年9
月10日起實施，請查照並轉知貴會會員。

說明：

- 一、本案納入本局112年臺北市建築管理案例彙編第112004號，
目錄第一組編號第003號。
- 二、網路網址：<https://www.dbaweb.tcg.gov.tw/>

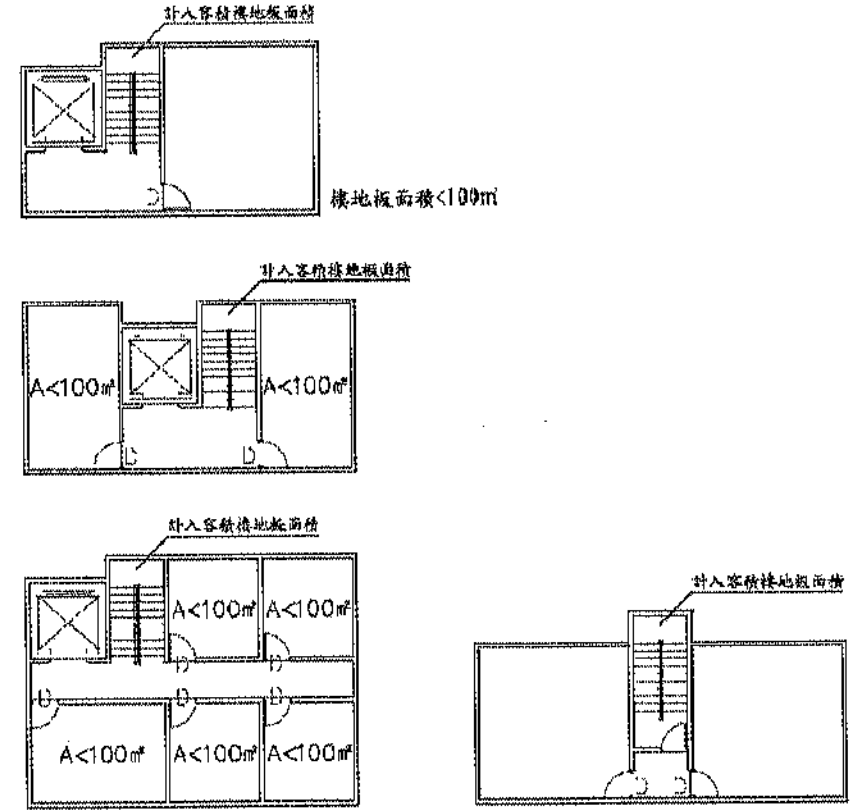
正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公
會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：臺北市政府法務局（含附件）、臺北市政府都市發展局（含附件）





110 年版臺北市建管案例彙編

類 別	壹、建築技術類決議 一、有關面積計算
案例編號	314-1
主 旨	實施容積管制前，五層以上建物之直通樓梯設有防火門者，原容積如何計算疑慮。
說 明	實施容積管制前，五層以上建築物直通樓梯設有防火門者，是否可計入原容積樓地板面積處理原則。
處理原則	<p>1. 適用 71.6.15(不含當日)前法令規定興建之五層以上建築物，如依當時建築技術規則設計施工編第 96 條規定檢討，檢討符合免設太平梯(安全梯)者，該直通樓梯雖設有防火門，仍得計入容積樓地板面積。</p> <p>2. 適用 71.6.15(含當日)後法令規定興建之建築物，六層以上均屬安全梯，五層以下(不含商場)，屬免設安全梯，該直通樓梯雖設有防火門，仍得計入容積樓地板面積。</p>  <p style="text-align: center;"> 適用 71.6.15 前法令，五層以上建築物 適用 71.6.15 後法令，五層樓建築物(不含商場) </p>
備 註	營建法規小組第 314 次會議(臺北市建築管理工程處 104.04.07 北市都建照字第 10463550500 號函)

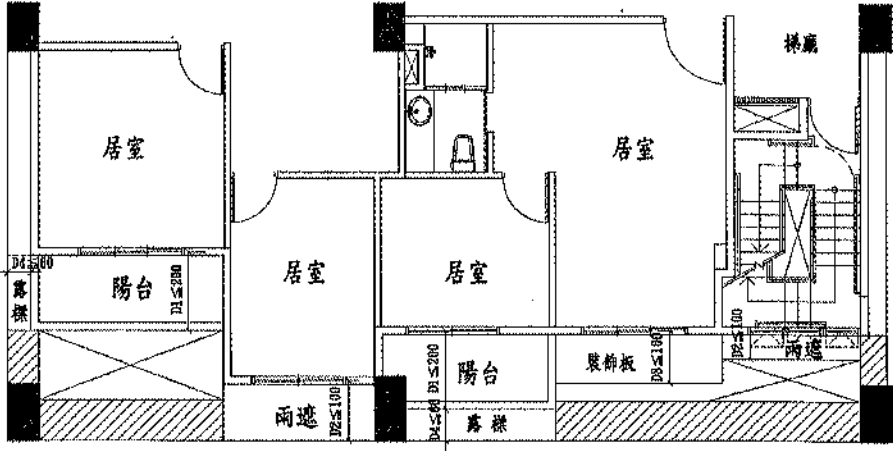

110 年版臺北市建管案例彙編

類 別	參、其他決議 一、有關設計合理性
案例編號	315-臨 1
主 旨	機車用升降設備未有 CNS 規範前，得以載重符合 CNS 規範之客貨二用升降機替代。
說 明	
處理原則	<ol style="list-style-type: none"> 1、升降機應依 CNS15827-20 規範設置，其檢查方法依 CNS2866 規範辦理。 2、以客貨用升降機替代機車用升降機之車廂淨尺寸，其寬度需 120 cm 以上，長度需 240cm 以上。 3、於公寓大廈規約(草約)住戶應遵守之事項內加註：「本公寓大廈附設客貨升降設備，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。 4、領得升降設備使用許可證後方可使用。
備 註	營建法規小組 315 次會議(臺北市建築管理工程處 104.05.28 北市都建照字第 10463589800 號函)

110 年版臺北市建管案例彙編

類 別	壹、建築技術類決議 一、有關面積計算
案例編號	320-1
主 旨	有關於實施容積管制前，已領有使用執照之安全梯範圍認定。
說 明	
處理原則	<p>1. 實施容積管制前已興建完成合法建築物，其原建築容積額度之認定，於臺北市政府都市發展局 96 年 10 月 12 日北市都新字第 09607390100 號函已明確說明，認定之計算方式係以原核准總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第 162 條之規定重新核計。</p> <p>2. 樓梯間有獨立防火區劃者，以其區劃範圍檢討面積；如無獨立區劃者，以其階梯涵蓋範圍計入安全梯面積。</p> <p>形式(A) 形式(B)</p> <p>形式(C) 形式(D)</p> <p>形式(E)</p> <p>D: 防火門</p>
備 註	營建法規小組第 320 次會議(臺北市建築管理工程處 104.08.03 北市都建照字第 10463636900 號函)

110 年版臺北市建管案例彙編

類別	壹、建築技術類決議 四、有關裝飾構造物、附屬物
案例編號	320-臨 2
主旨	涉及結構性過樑是否應計入容積及建築面積。
說明	涉及結構必要性過樑框架，該結構過樑部分之水平投影面積是否應計入容積及建築面積。
處理原則	<p>由專業技師及設計建築師檢具相關書圖文件，併同簽證說明該過樑框架是否為結構必要性？若符合內政部 89 年 10 月 05 日台內營字第 8984527 號函釋，屬必要之結構行為則免計入容積，惟結構性過樑部分之水平投影面積應計入建築面積。</p>  <p>D1: 陽台免計入建築面積部分$\leq 200\text{cm}$ D2: 雨遮免計入建築面積部分$\leq 100\text{cm}$ D3: 裝飾板免計入建築面積部分$\leq 100\text{cm}$ D4: 陽台外露樑$\leq 60\text{cm}$免計入建築面積部分</p> <p> 應計入建築面積，免計入容積樓地板面積</p>
備註	營建法規小組第 320 次會議(臺北市建築管理工程處 104.08.03 北市都建照字第 10463636900 號函)

110 年版臺北市建管案例彙編

類 別	壹、建築技術類決議 三、有關停車空間
案例編號	323-臨1 340-2
主 旨	申請變更使用執照，涉及增設之法定停車空間，得於同一街廓或相鄰街廓未建築使用之空地上，併案申請建造執照或雜項執照。
說 明	
處理原則	<p>1、依內政部 78.8.24 台內營字第 727291 號函意旨，該增設停車空間屬設置於未建築使用之空地上，應套繪列管避免重複使用。</p> <p>2、依內政部 91.7.24 台內營字第 0910085102 號函，得於同一街廓或相鄰街廓併案申請建造執照或雜項執照，惟竣工時須同時請領使用執照。</p>
備 註	<p>營建法規小組 323 次會議(臺北市建築管理工程處 104.11.25 北市都建照字第 10463708300 號函)</p> <p>營建法規小組 340 次會議(臺北市建築管理工程處 106.4.18 北市都建照字第 10634869700 號函)</p>

110 年版臺北市建管案例彙編

類 別	壹、建築技術類決議 五、其他
案例編號	323 一臨 3
主 旨	申請變更使用時，受限於基地條件需設置「必要之機電設備」致使停車空間不足，採停車代金之處理模式。
說 明	
處理原則	依「臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例」第四條第三款之規定，檢送「必要之機電設備」之設置內容及相關技師之簽證說明後，以個案簽報之方式辦理。
備 註	營建法規小組第 323 次會議(臺北市建築管理工程處 104.11.25 北市都建照字第 10463708300 號函)

110 年版臺北市建管案例彙編

類 別	壹、建築技術類決議 五、其他
案例編號	324-臨 1
主 旨	增設電梯至屋頂層涉違建是否拆除
說 明	有關增設電梯至屋頂層，涉及違建之檢討原則。
處理原則	<ol style="list-style-type: none"> 1、新違建部分應併案拆除完成。 2、既存違建部分參照本府工務局「85年3月15日北市工建字第102785號函」及「87年9月18日北市工建字第8731720800 號函」辦理。
備 註	營建法規小組第 324 次會議(臺北市建築管理工程處 104.12.23 北市都建照字第 10463726400 號函)

110 年版臺北市建管案例彙編

類別	貳、都市計畫類決議 二、有關騎樓、無遮簷人行道
案例編號	337-3
主旨	同一街廓跨使用分區之騎樓、無遮簷人行道及院落設置方式。
說明	

處理原則

- 一、為考量商業區基地鄰接之住宅區土地未來更新改建時仍有可能退縮人行步道空間，宜保留未來騎樓可以連續的可能性，使人行空間得以延續。
- 二、住宅區二樓以上部分如有配置建築物仍應依前後院退縮規定檢討。
- 三、商業區與道路所夾之住宅區為考量騎樓連續的可能性，土地留設騎樓得視為法定騎樓地。

$W1 \geq W2$
 $W2 \geq 8m$
 得視為法定騎樓地

跨使用分區之騎樓、無遮簷人行道設置方式示意圖

備註	營建法規小組第 337 次會議(臺北市建築管理工程處 105.11.10 北市都建照字第 10564998900 號函)
----	--



臺北市建築管理案例彙編增訂版

頁碼	案例編號	主 旨
1	8707	建築基地側院開設門窗之原則。
2	8801	保變住或保護區原有合法房屋整建案之建築基地內夾有現有巷道，該現有巷道可計入法定空地檢討。
3	8901	依臺北市土地使用分區管制自治條例第11章綜合設計放寬與容積獎勵規定，有關「連接都市計畫綠地、現有巷道能否計入開放空間有效面積」之原則。
4	9001	基地鄰永久性空地者後院深度比處理原則
5	9002	領得建造執照後倘增加容積移轉之樓地板面積，或基地增加依畸零地調處決議留設之保留地或決議合併之畸零地，其處理原則。
6	9101	臺北市建築物附設之停車空間原以停車場面積附設者，擬依規定繳納代金涉停車數量檢討方式。
7	9201	有關臺北市畸零地使用規則第6條第4款「...地界線整齊...」認定疑義。
8	9203	建造執照申請基地鄰接未建築完成土地者，適用本市土地使用分區管制自治條例第2條第11款轉向認定檢討原則。
9	9204	有關建築物免計容積之梯廳應否以分間牆(門)與其他室內空間分隔疑義。
10	9301	依建築技術規則建築設計施工編第61條第1款規定設置之汽車車道寬度內設置路緣石及停車管制設施之處理原則。
11	9401	臺北市畸零地使用規則之已建築完成基地中認定現況為三層樓，樓層認定原則。
12	9402	地下二層以下樓層供作防空避難室兼停車空間使用者，以汽車坡道替代一處階梯式進出口時，防火門設置原則。
13	9501	騎樓裝飾柱不得為騎樓以外之其他行為使用。
14	9502	建築基地深度超過法定深度二倍半處理原則。
15	9601	戶數變更後於公共走道增設出入口者，應取得同層區分所有權人同意。
16	9701	建築基地以未開闢計畫道路上現有巷作為汽車車道檢討之處理原則。
17	9801	建築基地臨計畫道路側公共排水溝變更設置於基地內之處理原則。
18	9803	陽臺補登範圍涉及爬梯開口之處理原則。
19	9901	道路交叉口設置騎樓柱位置處理原則。
20	10001	依建築技術規則建築設計施工編第55條設置之電梯，申請建築執照涉及既有違建檢討處理原則。
21	10002	建築物增設室內電梯，於露臺設置電梯頂部機房處理方式。
22	10003	建築基地涉及畸零地，同意單獨建築原則。
23	10101	適用山坡地地形整地原則建照申請案，涉及無障礙通路出入口留設處理原則。
24	10102	建築基地面臨供軌道使用之鐵路用地或交通用地者，有關面前道路認定及建築物高度檢討之處理原則。
25	10103	陽臺設置處理原則。

臺北市建築管理案例彙編增訂版

頁碼	案例編號	主 旨
26	10201	現有巷道路面應維持原狀態之認定原則。
27	311-2	建造執照申請案涉及降板式陽台及屋頂平台構造設置植栽穴之設計疑義。
28	314-1	實施容積管制前，五層以上建物之直通樓梯設有防火門者，原容積如何計算疑慮。
29	315-臨1	機車用昇降設備未有CNS 規範前，得以載重符合CNS 規範之客貨二用昇降機替代。
30	320-1	有關於實施容積管制前，已領有使用執照之安全梯範圍認定。
31	320-臨2	涉及結構性過樑是否應計入容積及建築面積。
32	323-臨1 340-2	申請變更使用執照，涉及增設之法定停車空間，得於同一街廓或相鄰街廓未建築使用之空地上，併案申請建造執照或雜項執照。
33	323-臨3	申請變更使用時，受限於基地條件需設置「必要之機電設備」致使停車空間不足，採停車代金之處理模式。
34	324-臨1	增設電梯至屋頂層涉違建是否拆除。
35	337-3	同一街廓跨使用分區之騎樓、無遮簷人行道及院落設置方式。