

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.12.09 北市法二字第 09432114400 號函

發文日期：民國 94 年 12 月 09 日

要 旨：臺北市建築管理自治條例第 7 條第 2 項所稱「基地情形特殊」，似指基地客觀上無法設置騎樓或無遮簷人行道或設置顯有困難者而言，就此宜考量公共利益與關係人土地使用利益之衡平，宜審慎認定

主旨：有關市民○○○所有之建築基地（坐落本市天母段 1 小段○○、○○、○○等三筆地號土地）因鄰地既成建築現況及基地面寬過於狹長之特殊情況，擬依臺北市建築管理自治條例第 7 條第 2 項（ 貴處來函誤植為第 7 條第 5 款規定），基地東側面臨 10 米道路

處留設騎樓設置標準之處理原則乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴處 94 年 11 月 3 日北市工建照字第 09460256300 號函。

二、按臺北市建築管理自治條例第 7 條第 1 項及第 2 項規定：「騎樓及無遮簷人行道之寬度及構造，除都市計畫及建築技術規則另有規定外，其設置規定如下：一 騎樓及無遮簷人行道之寬度，應由道路境界線起算至騎樓寬度為三·六四公尺。二 建築物地面層外牆面與道路境界線應保持三·五二公尺以上寬度。三 騎樓人行道之高度，自道路路肩建築線起至正面過樑下端之淨高度不得小於三·三三公尺。騎樓有立柱者，其所餘之淨寬度不得小於二·五公尺，且不得設置任何障礙物。騎樓柱正面應自建築線退縮十五公分。四 騎樓及無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，其完成之地面，應與人行道齊平，無人行道者，騎樓外緣應高出道路邊界處十公分至二十公分，並應向道路境界線作成四十分之一瀉水坡度。五 騎樓及無遮簷人行道之完成面，應與二旁鄰接騎樓地面順平，不得高低不平。基地情形特殊者，主管建築機關得依申請建築基地及鄰地實際情況核准之。」上開規定第 2 項既已明定「基地情形特殊者，主管建築機關得依申請建築基地及鄰地實際情況核准之」，亦即基地情形特殊者，主管建築機關得依申請建築基地及鄰地實際情況核准，不受第 1 項各款規定之限制。而本案於「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討計畫案）」劃設為商三區（原屬住三區），依「臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案相關規定疑義」中規定商業區鄰接 7 米以上道路者，均應留設騎樓或無遮簷人行道，惟經洽 貴處告知，上開規定並未明定騎樓及無遮簷人行道之寬度及構造。再者，臺北市土地使用分區管制規則第 87 條規定：「商業區內臨接寬度在七公尺以上道路之建築基地，其建築物應設置騎樓，如自願退縮騎樓地，設置無遮簷人行道而不妨礙市容觀瞻者，其退縮部分得做為空地計算。」亦未就騎樓及無遮簷人行道之寬度及構造為明定，因此無所謂臺北市建築管理自治條例抵觸臺北市土地使用分區管制規則之疑義。

三、惟臺北市建築管理自治條例第 7 條第 2 項所稱「基地情形特殊」，似指基地客觀上無法設置騎樓或無遮簷人行道或設置顯有困難者而言，就此宜考量公共利益與關係人土地使用利益之衡平，宜審慎認定之。按騎樓或無遮簷人行道之設置，有其公益性之考量，本件僅因基地面寬過狹，是否符合「基地情形特殊」之要件，似有疑義。退而言之，本件即使 貴處認定屬「基地情形特殊」，惟於基地東側設置之騎樓寬度似亦不宜逕由 3.64 公尺驟然降為 1.5 公尺，否則似將對周遭行人之通行權造成衝擊。再者，本件如欲放寬騎樓設置之寬度，因屬犧牲公益，申請人似應適當回饋，以免有不當得利之嫌。至於回饋之方式究採現金回饋或另提供土地供公眾使用皆無不可。另市區道路條例第 9 條第 1 項規定：「市區道路兩旁建築物之騎樓及無遮簷人行道地平面，應依照市區道路及附屬工程設計標準及配合道路高程建造，不得與鄰接地平面高低不平。」亦請一併注意。

四、至於南側鄰地二（32-5 地號）部分，經洽 貴處表示，該土地係屬畸零地，惟似不得僅因該基地為畸零地，即認定其符合「基地情形特殊」之要件。

備註：一、本件事實因涉個案認定，僅供參考。二、本件說明二援引之臺北市土地使用分區管制規則第 89 條規定，業於 94 年 12 月 7 日修正內容為「商業區內……寬度達八公尺以上……其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。」復於 100 年 7 月 22 日修正法規名稱為「臺北市土地使用分區管制自治條例」，併請注意。