

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

330

桃園市桃園區縣府路232號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：簡世賓
電話：03-3322101#6101
電子信箱：10006321@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會（請轉知相關人員）

發文日期：中華民國111年6月6日

發文字號：府都建照字第1110152118號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

專案存查
登入本會網站
影本轉知各會員黃月娟
111.0609
11/24 (四)
理事長高志揚
2022 06/09

主旨：檢送本府111年5月18日召開「111年度第2次法規執行疑義（建築技術諮詢小組）暨審查基準檢討會議」之會議記錄一案，請查照。

說明：依本府111年5月13日府都建照字第1110130674號開會通知單賡續辦理。

正本：桃園市建築師公會（請轉知相關人員）、桃園市不動產開發商業同業公會（請轉知相關人員）

副本：本府建築管理處使用管理科、本府建築管理處建照科（均含附件）

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行



桃園市政府建築管理處會議紀錄

會議名稱：111 年第 1 次建築法規執行疑義(建築技術諮詢小組)

暨審查基準檢討會議

會議時間：111 年 5 月 18 日(星期三) 14 時 0 分

會議地點：桃園市建築師公會會議室(桃園區中山北路 83 號 5 樓)

主席/主持人：游總工程司立偉 代理

記錄：簡世賓

出席人員：高志揚、劉守禮、陳大榮、邱彥誌、劉國慶、黃志新、梁瀟文、王俊耀、吳逢琳、洪嘉慧、黃心俞、許惠渝、梁忠權、林宗良、余尹能、周鑫世、高國安、吳柏毅、李柏毅、何恭凱

壹、主席致詞

貳、提案內容：

【案由一】(提案人：余尹能建築師)

有關都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法(以下簡稱容獎辦法)退縮獎勵認定疑義，提請討論。

一、說明：

1. 依據內政部營建署 106 年 8 月 31 日內受營更字第 1060812586 號函示：「…本條例第 5 條已明定起造人擬具重建計畫向直轄市、縣(市)主管機關申請重建核准後，依建築法令規定申請建築執照。是以，倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能(而非不願)優先申請本辦法第三條或第五條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。」
2. 經查本市並無前開號函「不能優先申請第 5 條退縮獎勵」認定原則，故提請討論。
3. 本案位於中壢平鎮擴大計畫內商業區，單面臨路，臨路面寬 9.5M，最小寬度 5.5M，最小深度 33.7M，若依容獎辦法第 5 條以及土地管制要點退縮後面寬為 5.5 公尺，最窄處僅餘 92.5 公分，考量土地使用管制及配置合理性後確有困難，可否得視為不能優先申請容獎辦法第 5 條退縮獎勵。



二、建築師公會建議：

本案涉及危老獎勵，建築基地若涉及容獎辦法第五條退縮獎勵認定原則建議先以個案方式認定(退縮檢討)，並參考新北市政府 109 年 9 月 25 日新北府城更字第 1094710687 號函「退縮獎勵認定原則」及「桃園市畸零地使用自治條例」檢討退縮後法定建蔽率是否滿足，若無法滿足則可得申請第 7 條至第 10 條獎勵，並另訂本市退縮獎勵適用原則。

決 議：

依營建署 106.8.31 函釋得個案審查，同意本案由桃園市建造執照預審小組依個案審查認定。

附件：

- 一、內政部 106 年 8 月 31 日內授營更字第 1060812586 號函。
- 二、內政部營建署 107 年 6 月 11 日營署更字第 1070040122 號函。
- 三、內政部營建署 109 年 6 月 29 日營署更字第 1090047369 號函。
- 四、新北市政府 109 年 9 月 25 日新北府城更字第 1094710687 號函。
- 五、本案基地退縮檢討。



【案由二】(提案人：梁忠權建築師)

休閒農場以飛機機體供民眾體驗使用，其建蔽率、容積率、建築物高度、主要構造及設備等應如何檢討？提請討論。

一、說明：

原提案107.05.09已有討論，實務上執行困難，提出修正(詳附件一)。

二、建築師公會建議：

本案屬事業計畫審查且休閒農場以飛機機僅供民眾體驗使用應非建築法適用範圍。

決 議：

本案建議視為休閒農場之休閒農業設施，由農業局審查容許使用。



【案由三】(提案人：梁瀟文建築師)

有關同一幢建築物其標準層分別為24層及15層之集合住宅是否整幢皆須以高層建築物專章檢討。

一、說明：

1. 本案分別為 24 層及 15 層(建築高度未達 50 公尺)建築物，一樓以梯廳及管委會空間相連，依法視為同幢同棟建築物(詳附件一)
2. 營建署署長信箱於 2022-01-05 答覆如下：「…按「本章所稱高層建築物，係指高度在 50 公尺或樓層在 16 層以上之建築物。」為建築技術規則建築設計施工編第 227 條所明定，建築物高度達 50 公尺或建築物層數達 16 層以上之建築物，即應檢討同編高層建築物專章。」(詳附件二)
3. 本案 15 層建築物並未達高層建築物之條件，是否仍須符合建築技術規則第十二章高層建築物之相關規定。

二、建築師公會建議：

同幢同棟但機能完全獨立分開之高層與非高層建築物(高度未達 50 公尺或樓層未達 16 層)若相連樓層皆以具一小時防火時效之牆壁或防火設備各自區劃分隔，則非高層建築物(高度未達 50 公尺或樓層未達 16 層)應無須依建築技術規則建築設計施工編高層建築物專章檢討。

決 議：研議後再議。



附件 1-1

附件一  內政部營建署 內政部營建署 建築管理處 建築執照管理科 建築執照管理科 建築執照管理科

關於貴府所提「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(以下簡稱本條例)核准建築容積獎勵及依建築法令核發建築執照執行疑義

都市更新組

最後更新日期：2017-08-31

內政部106.8.31內授警更字第1060812586號函

說明：

- 一、復貴府106年8月9日府都更字第1060112156號函。
- 二、有關所提重建基地受本身條件限制不能申請都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)第3條或第5條獎勵，或申請本辦法第5條獎勵違反經濟合理性時，主管機關得否同意給予本辦法第7條至第10條之獎勵1節，茲回復如下：
 - (一)查本辦法第3條訂定意旨係考量實施容積率管制後，多數建築物之原建築容積已高於基準容積，故為協助降低原建築容積高於基準容積者之重建負擔，提升土地及合法建築物所有權人重建意願，訂定該項容積獎勵項目。另本辦法第5條訂定意旨為我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度。另本辦法第12條訂定意旨，為規定優先申請本辦法第3條至第6條之容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。故貴府所提，倘有申請人因考量經濟合理性而未依本辦法第12條規定優先申請第3條至第6條獎勵並逕為申請第7條至第10條獎勵時，自當不符合本辦法第12條之規定。
 - (二)本條例第5條已明定起造人擬具重建計畫向直轄市、縣(市)主管機關申請重建核准後，依建築法令規定申請建築執照。是以，倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能(而非不願)優先申請本辦法第三條或第五條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。
- 三、至所提建築技術規則(以下簡稱技術規則)建築設計施工編第162條第1項第2款所稱「基地容積」是否包括依本條例相關規定所增加之獎勵容積1節，查本條例除建蔽率及建築高度外，未排除建築法或建築技術規則之適用，故其「基地容積」之認定仍應依技術規則之規定辦理。

發布日期：2017-08-31



附件 1-2

附件二  內政部營建署

有關函詢都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第5條及第12條審查執行疑義1案

都市更新組

最後更新日期：2018-06-11

內政部營建署107.6.11營署更字第1070040122號函

說明：

- 一、復貴局107年5月29日中市都更字第1070084821號函。
- 二、按「本辦法第12條訂定意旨，為規定優先申請本辦法第3條至第5條之容積獎勵項目，以落實都市危險及老舊建築物加速重建條例制定政策目標。... 另倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能優先申請本辦法第3條或第5條獎勵時，因涉開個案審查執行事項，請本於權責妥處」，本部106年8月31日內授營更字第1060812586號函（如附件）業有明釋，且來函檢附個案，申請人已敘明基地條件限制情形，故請貴局依前開函釋、貴管都市計畫及建築管理相關規定，本於權責辦理。

發布日期：2018-06-11

內政部營建署版權所有 © 2022 All Rights Reserved.

附件 1-3

附件三  內政部營建署

關於貴府函詢為執行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」有關容積獎勵優先適用疑義

都市更新組

最後更新日期：2020-06-29

內政部營建署109.06.29營署更字第1090047369號函

說明：

- 一、復奉交下貴府109年6月19日新北府城更字第1094706926號函。
- 二、有關都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第5條及第12條適用疑義，本部已於106年8月31日內授營更字第1060812586號函釋個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）優先申請者，得由各直轄市、縣（市）政府視個案情形同意後，申請本辦法第7條至第10條獎勵。
- 三、貴府函詢都市計畫或土地使用管制無論有無強制留設騎樓之規定，得否均認屬有特殊情形致不能申請本辦法第5條之執行方式1節，因該規定係屬地方自治事項，仍請依上開函釋考量貴管都市計畫及土地使用管制規範意旨並衡酌基地條件等個案情形後，本於權責妥處。

發布日期：2020-06-29

內政部營建署版權所有 © 2022 All Rights Reserved.



附件 1-4

附件四

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號1.2樓
承辦人：施雅玲
電話：(02)29506206 分機512
傳真：(02)29506556
電子信箱：AN5258@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國109年9月25日
發文字號：新北府城更字第1094710687號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府執行都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）有關退縮獎勵認定原則，請轉貴會各會員周知，請查照。

說明：

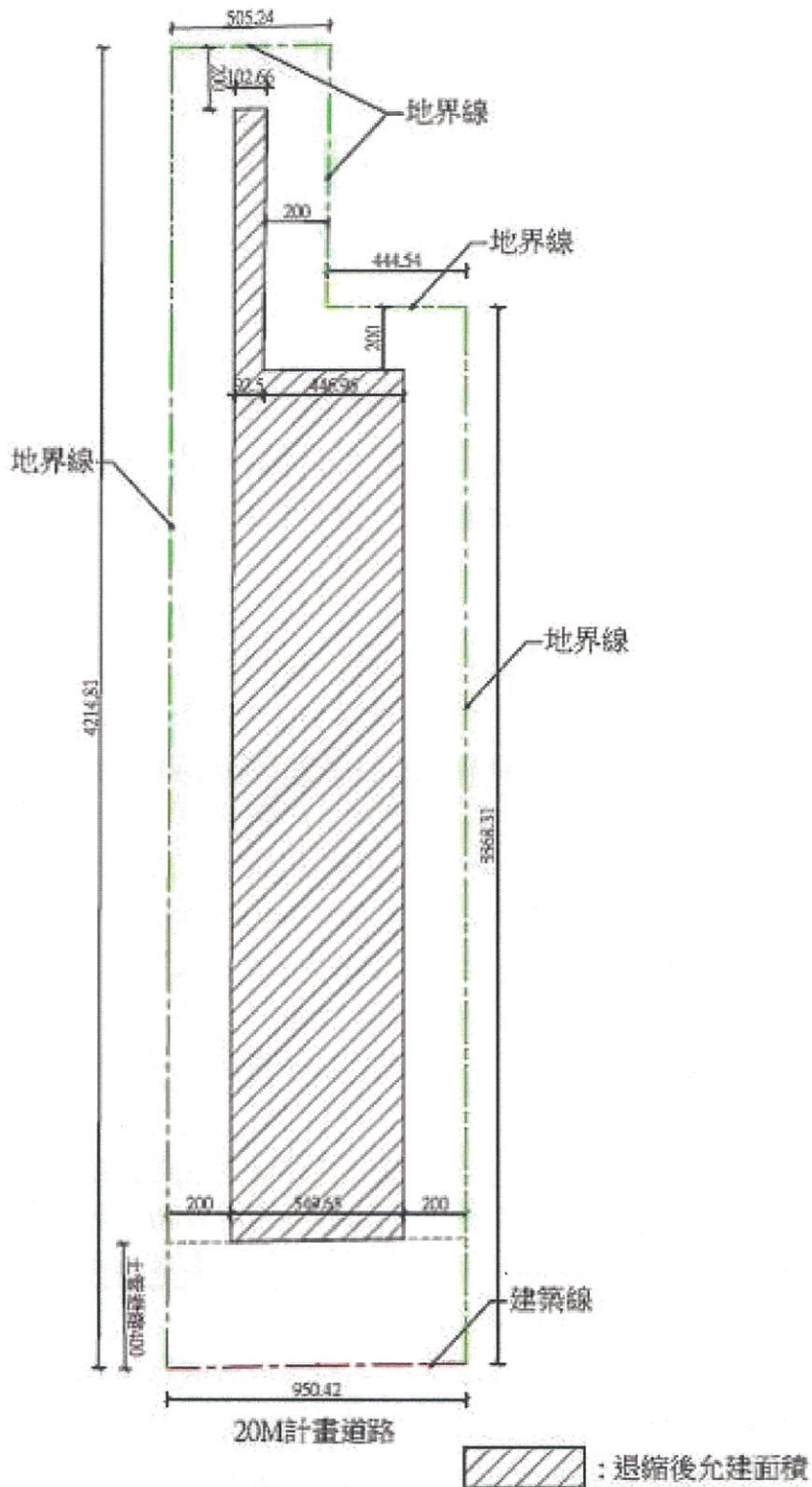
- 一、依據內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函、內政部營建署109年6月29日營署更字第1090047369號函暨本府都市更新處109年8月6日新北更推字第1094708936號函續辦。
- 二、依據內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函略以「倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）優先申請本辦法第三條或第五條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。」
- 三、本市就前開號函「不能優先申請第5條退縮獎勵」認定原則如下：
 - (一)依都市計畫土地使用管制規定應留設騎樓或無遮簷人行道者，而留設騎樓者，視為符合前開106年8月31日函規定，因都市計畫規定致不能（而非不願）優先適用容獎辦法第5條，得申請第7條至第10條獎勵。
 - (二)非屬前開都市計畫土地使用管制規定應留設騎樓或無遮簷人行道者，因基地規模過小或形狀畸零致無法退縮，參考新北市畸零地使用規則（以下簡稱畸零地規則），以基地最小寬度未達8.5公尺或最小深度未達22公尺，並經建築師按畸零地規則第3條檢討簽證符合前開條件之一者，免優先適用容獎辦法第5條，逕為申請第7條至第10條之獎勵。

正本：社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市都市更新推動學會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市都市更新推動協會
副本：內政部營建署

新
北
市
政
府
印
信
箱



附件 1-5



使用分區/建蔽率、容積率	商業區/80%、380%
基地面積	361m ²
臨路面寬	9.5M
最小寬度	5.05M
最小深度	33.68M
退縮後允建面積	159.56m ²



附件一 原有提案 1070509 107 年第 2 次法規執行疑義研討會

【臨時提案，案由十二】

休閒農場以飛機機體代替建築物使用，其建蔽率、容積率、建築物高度、主要構造及設備等應如何檢討？提請討論。

(提案人：建照科)

一、說明：

1. 依建築法第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」另查行政院 60 年 6 月 2 日台 60 內 4973 號令核示：「一、…為利用車體居住如何處理經邀同有關機關研議作成結論如下：『…(2)本案若使用人卻有將該車體有避風雨之功能，並適於人類居住，復又固定於一定之處所，則該車體似可比照違章建築處理辦法第 3 條第 1 款之規定視同違章建築予以處理』等語。二、依議辦理。」合先敘明。
2. 有關前開函示「固定於一定之處所」一詞，當應以建築法第 4 條所稱「定著於土地上或地面下」之規定，為認定依據；至貨櫃是否具有同條所定之樑柱乙節，查該條係指「具有頂蓋、樑柱或牆壁」，並非以樑柱為唯一要件，如具有頂蓋或牆壁亦得據此認定。
3. 承上，飛機機體代替建築物使用，申請建築執照審查項目如下，提請討論。

二、決議：

本案如有申請建築執照之需，依建築相關法規檢討辦理。



附件 2-2

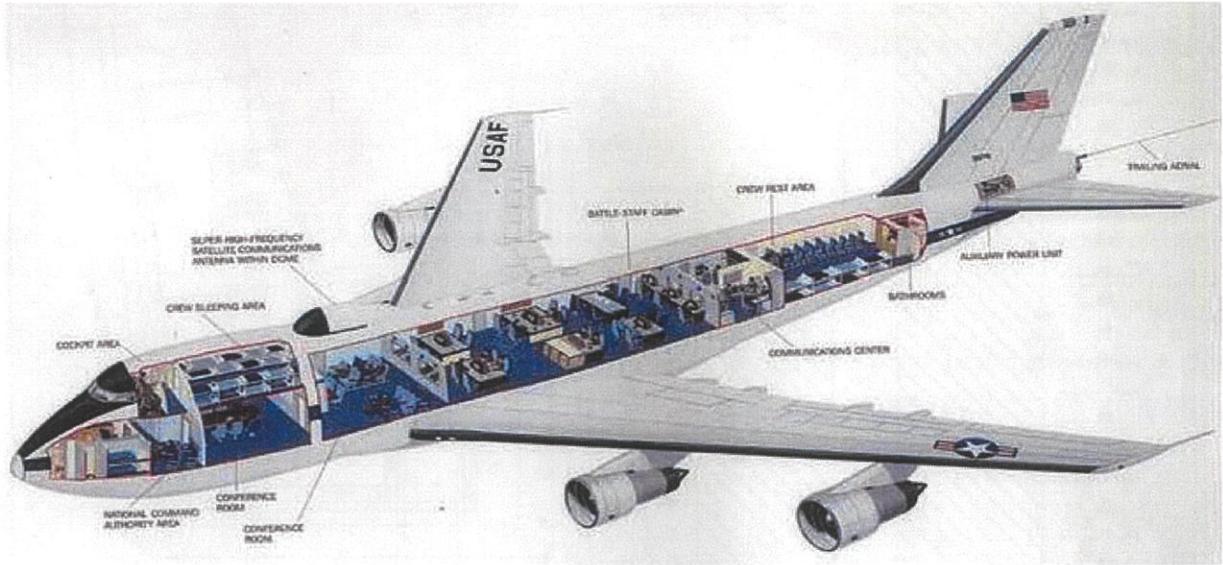
案由十二 附件

行政審查項目						
無障礙設施	用途	無障礙通路	樓梯	昇降設備	廁所盥洗室	停車空間
	餐廳使用	V	V	V	V	V
	體驗設施	V	V	V	V	V
綠建築	建築基地綠化	適用範圍為新建建築物		但個別興建農舍及基地面積300平方公尺以下者，不再此限		
	建築基地保水	適用範圍為新建建築物		山坡地建築、地下水水位小於1公尺之建築基地、個別興建農舍及基地面積300平方公尺以下		
	建築物節能	新建或增建部分之地面層以上樓層之樓地板面積合計超過1000平方公尺之建築物		經地方主管機關認可之農業或研究用溫室、園藝設施、構造特殊之建築物		
	建築物雨水或生活雜排水回收再利用	樓地板面積達1000平方公尺以上之新建建築物		衛生醫療類(F-1組)或經中央主管機關認可之建築物，不再此限		
	綠建材	適用為供公眾使用建築物及內政部認定有必要之非供公眾使用之建築物				
結構計算書						
地質鑽探報告書						
實質審查項目						
防火區劃	以飛機使用範圍檢討防火區劃					
建築物高度	以飛機尾翼最高點為建築物高度					
建蔽率	以飛機機身+機翼最大投影面積為基準					
容積率	以機體活動範圍之樓地板					
樓層高度	室內高度至少2.1公尺					
簷高	同建築物高度					
樓梯	飛機之室內樓梯符合技術規則					



附件 2-3

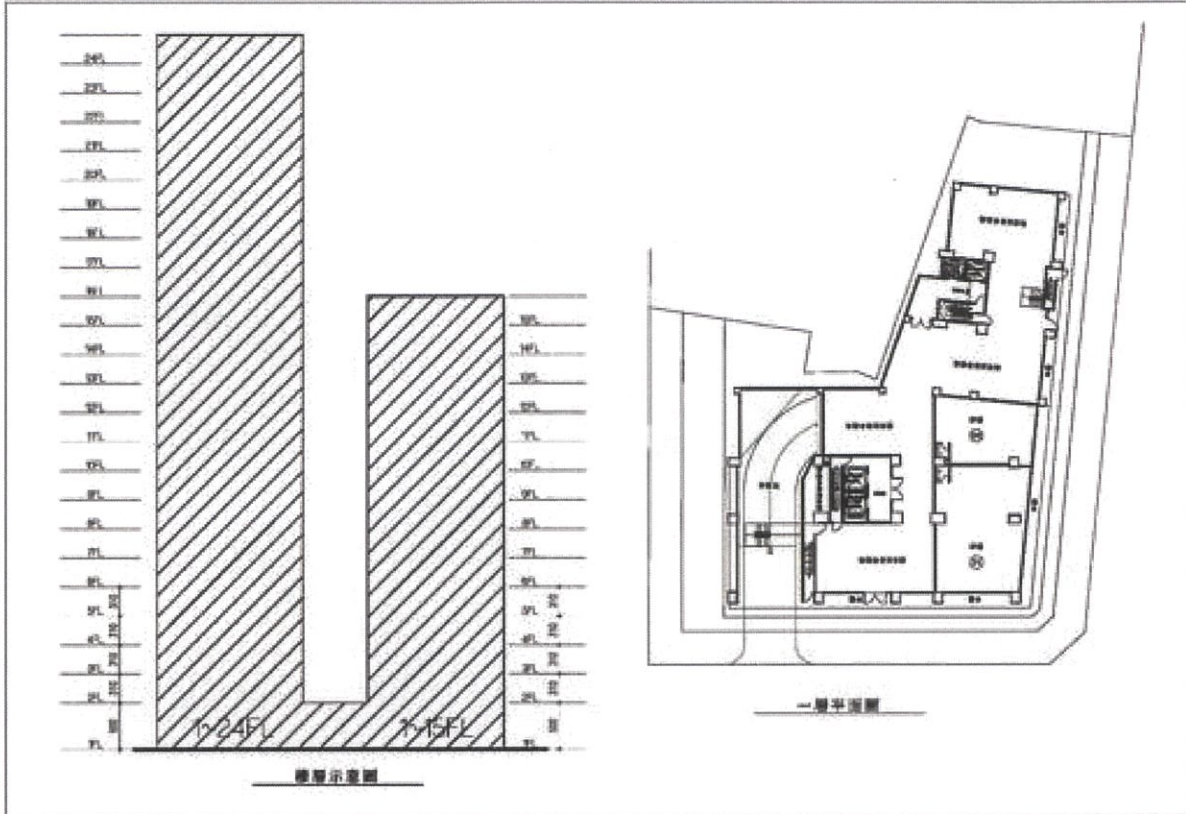
案由十二 附件





附件 3-1

附件一





附件 3-2

附件二

➔ 署長信箱 / Director-General's Email Box

重新寄送 寄寄通知

■ 案號 / Reference Number	1101228003
■ 信件狀態 / Status	已答復 / Closed
■ 答復日期 / Reply Date	2022-01-05 11:11:13
■ 姓名 / Name	梁靜文
■ 電子郵件 / E-Mail	
■ 聯絡電話 / Tel	
■ 信件主題 / Subject	有關同一幢建築物其樓層分別為24層及15層之集合住宅是否 整幢皆須以高層建築專章檢討設計
■ 信件內容 / Comments	本案樓層分別為24層及15層(建築高度未達50公尺)建築物(詳 附圖),僅於一樓以梯廳及管委會空間相連,依法應視為同幢同 類建築物,惟該15層建築物並未達高層建築之條件,是否仍須符 合建築技術規則第十二章高層建築物之相關規定
■ 附加檔案 / Attached Files	附加檔案 / Attached Files一 附加檔案 / Attached Files二
■ 答復內容 / Reply Message	<p>靜文小姐,您好:</p> <p>您於110年12月28日寄給本署署長信箱電子郵件(案號: 1101228003)提及同一幢建築物樓層分別為24層及15層,是 否整幢皆須以高層建築物專章檢討1事,答復如下:</p> <p>按「本章所稱高層建築物,係指高度在50公尺或樓層在16層以 上之建築物。」為建築技術規則建築設計施工編第227條所明 定,建築物高度達50公尺或建築物層數達16層以上之建築物, 即應檢討同類高層建築物專章。</p> <p>本案聯絡人員:內政部營建署孫立言 聯絡電話:02-8771-2345轉 2693</p> <p>再次感謝您的來信,若您還有任何問題可連絡以下人員 聯絡人:孫立言 聯絡電話:02-8771-2345轉 2693</p>