

# 112年度新修訂建管法令 及重要函示說明

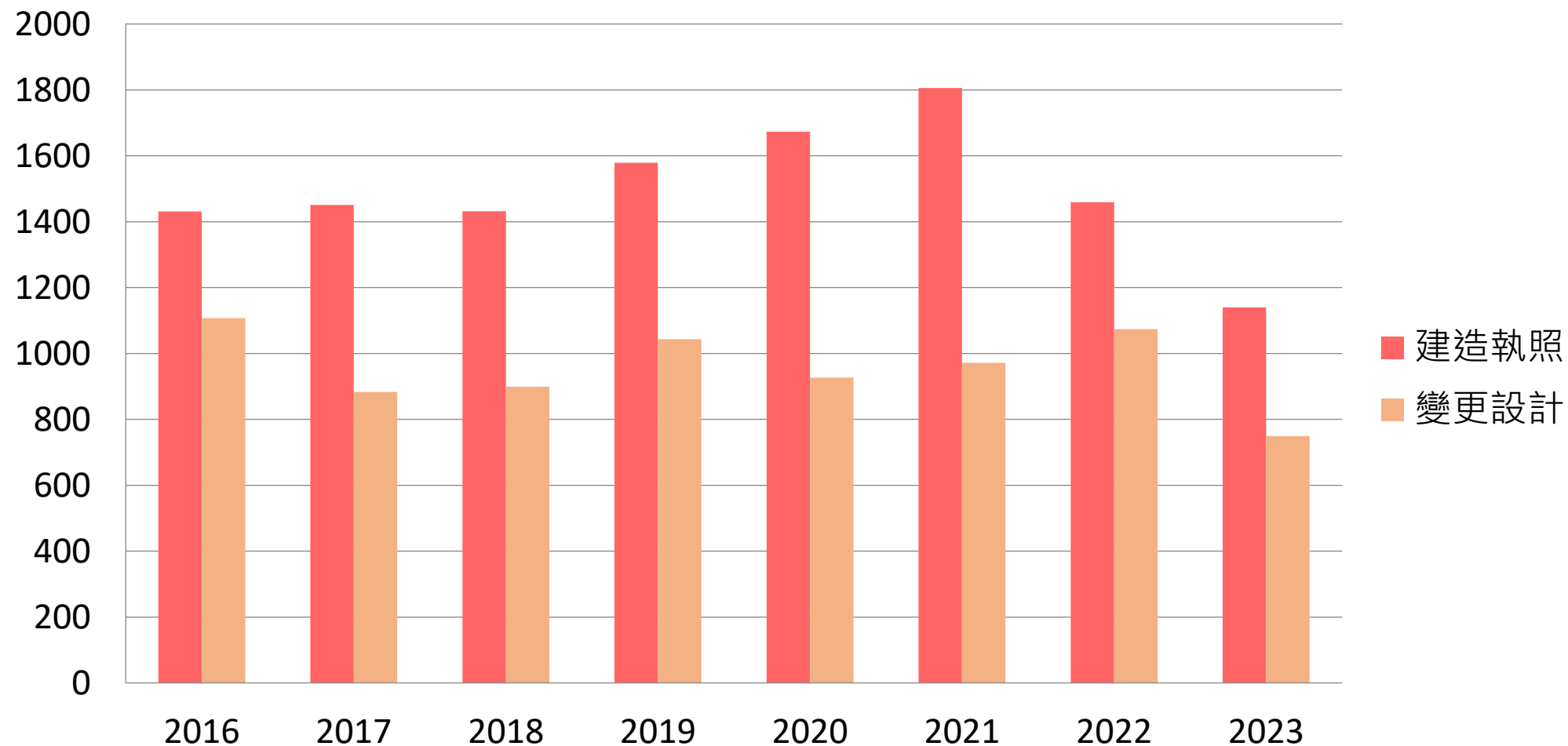
建築管理處建照科  
股長 吳唯瑄

# 簡報大綱

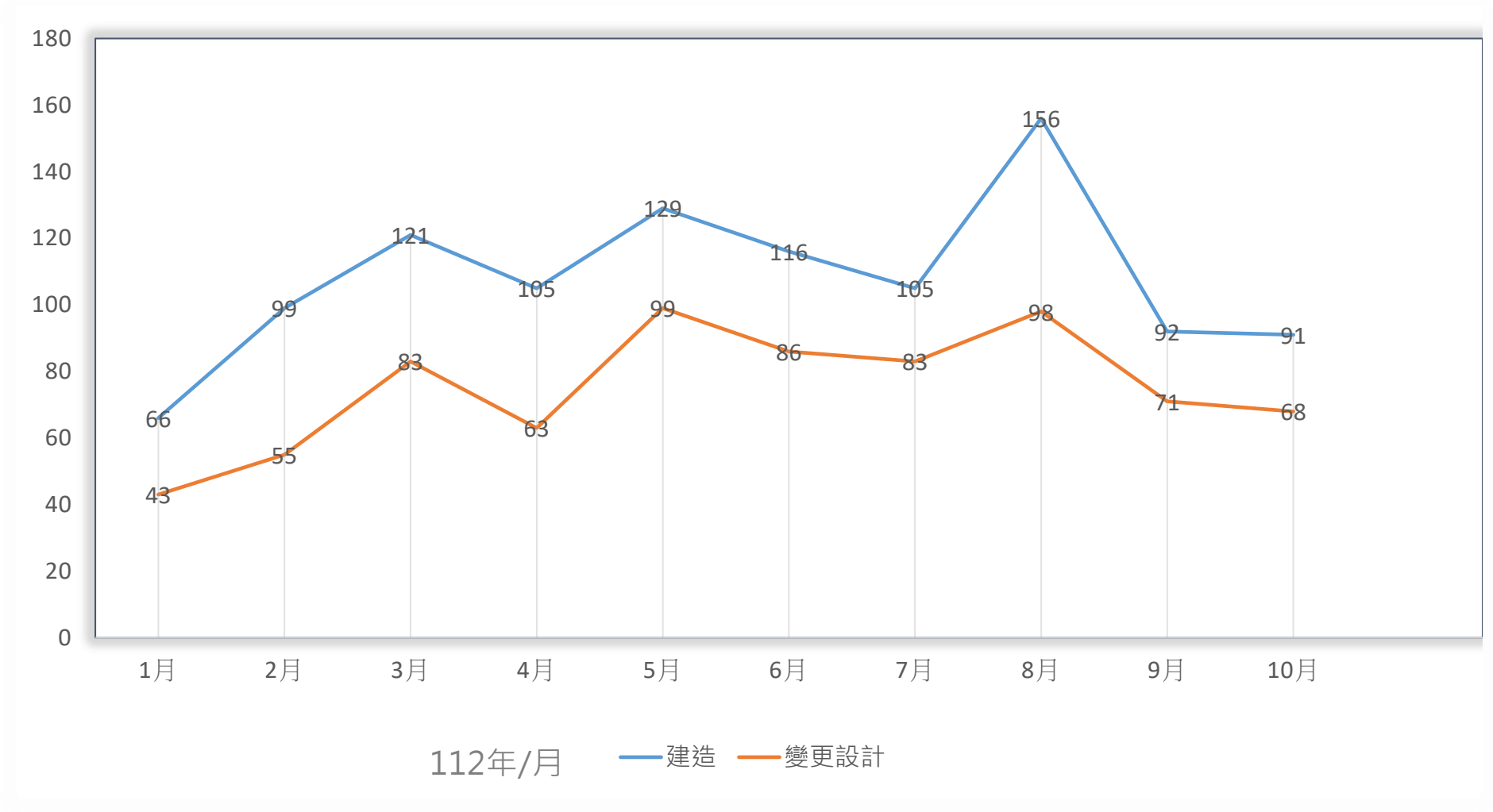
- 壹、年度發照統計
- 貳、桃園市建築線指定或指示核發作業程序
- 參、無紙化申請書表系統
- 肆、預審無紙化審查系統
- 伍、禁限建圖資管理平台
- 陸、112年度相關函釋
- 柒、預計113年實行政策

# 壹、年度發照統計

建造執照&變更設計 (105.1.1~112.11.20)



# 建造執照&變更設計 (112.1.1~112.10.31)



建造執照 1134

變更設計 749

# 貳、桃園市建築線指定或指示核發作業程序

112 年 10 月 23 日修訂

五、本府核發之建築線指定（示）圖有效期限如下，逾期者應重新申請建

築線指定（示）：

- (一)基地臨接已開闢完成之都市計畫道路者，自核准日起二年。
- (二)非屬前款之申請案，自核准日起一年。

六、已領得本府核發建築線指定（示）圖者，於都市計畫道路、人行步道或廣場變更時，應重新申請建築線指定（示）。

## 修正第5點

考量相關開發許可、建築許可案件於掛件申請前需充分時間準備相關前置作業，導致建築線指定（示）圖容易超過有效期限八個月而重新申請，考量道路性質，故延長有效期限。

## 修正第6點

應重新申請指定建築線之情形規定。

## 參、無紙化申請書表系統

依據內政部國土管理署-國署建管字第1120520205號公文說明“新建築管理資訊系統全面上線後，舊建築管理資訊系統申報端及審查端系統相關服務訂於113年7月1日起停用”。

全面移轉



# 參、無紙化申請書表系統

無痛移轉



V8.0



V88.0

舊系統資料均可匯入無紙化系統

優點



操作易上手

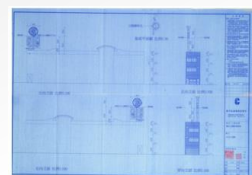


操作方式不變，擴充更多功能

適用於所有有紙化及無紙化作業



無紙化申請書表



紙本審照



無紙審照

適用性廣



即時查詢辦案進度及缺失內容



桃園市政府委託桃園市建築師公會 協助審查建造執照紀錄表			
審查日期	108年11月05日	起 迄	人 實國建築師事務所負責人：陳正林
收件號碼	A003839	建築地點	桃園市中區區青島路400地號等2筆
審查更正項目		審查建築師	審查建築師
詳如附件		審查	修正情形



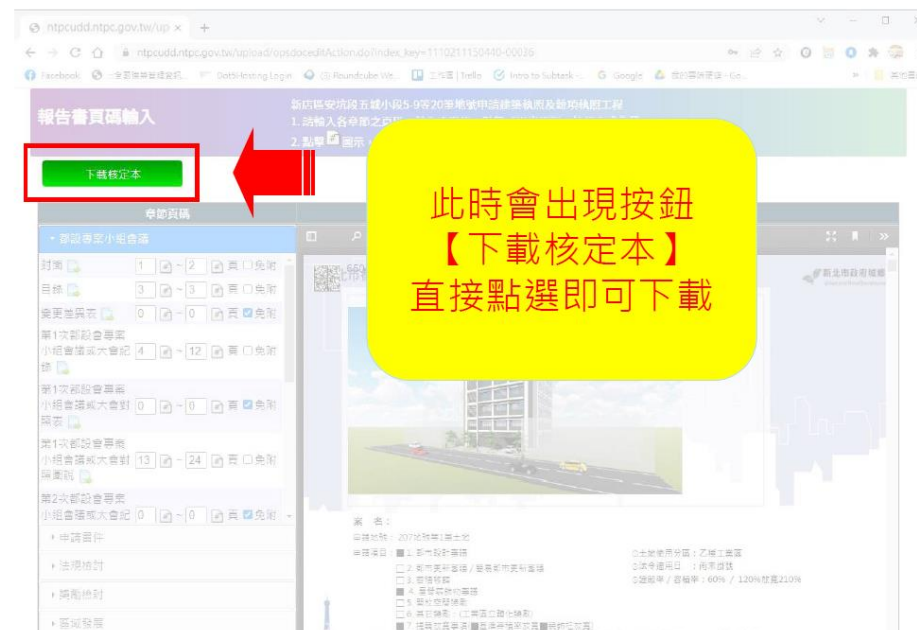
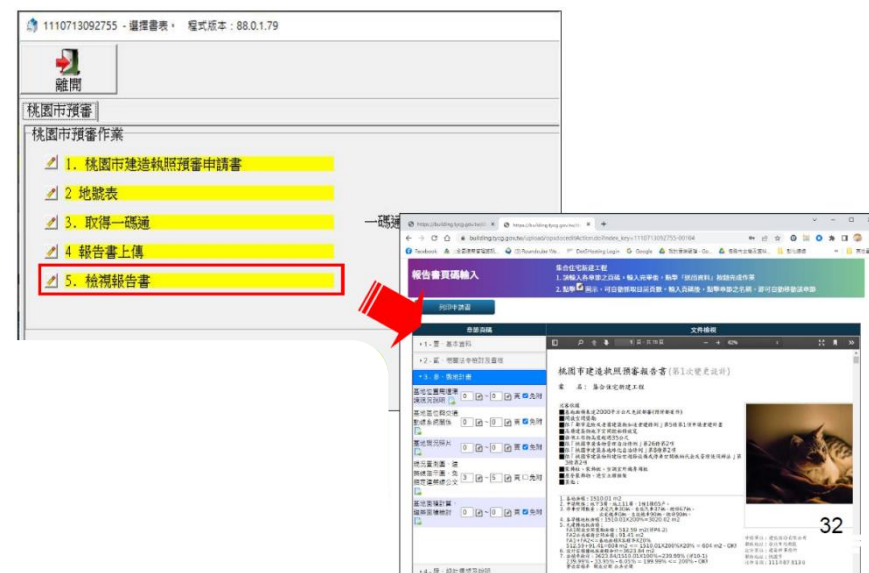
資訊即時透明



# 肆、預審無紙化審查系統

## 優點

1. 審查流程透明化
2. 核定本數量不受限
3. 減少往返路程及資源浪費





# 伍、禁限建圖資管理平台

定位查詢  
簡單易上手

圖層分類  
靈活使用

管制查詢結果

桃園市政府建築管理處  
禁限建圖資管理系統平台  
訪客

地圖定位

定位條件輸入

地址

地址

地號

中壢區

青芝段

112

-

子號

新舊地號查詢

清除

定位

查詢結果

查詢地號

中壢區青芝段0112-0000

上述查詢地號涉及以下管制事項

項次	檢討項目	檢視結果說明
1	建蔽容積率範圍	有
2	都市計畫使用分區	有
3	都市計畫區範圍	有
4	都市設計審議範圍	有
5	高速鐵路路權範圍 60M 管制	有

檢視結果僅供參考，管制事項仍應以主管機關實際查勘為主

航空高度管制類

桃園機場航高管制

桃園機場燈光管制

大眾交通運輸類

高速鐵路路權範圍 60M 管制

桃園捷運站(出入口)

桃園機場捷運沿線

桃園機場捷運連限建範圍

桃園機場捷運結構外緣線

桃園機場捷運禁建範圍

桃園捷運路網圖

桃園捷運二階路網圖

山坡地管制類

山坡地範圍

9

## 陸、112年度內政部國土管理署等函釋

### 非都市土地使用管制規則 農牧用地 容許作 私設通路之規定

1. 需會辦主管機關**農業局**同意。
2. 限於以**集村方式興建農舍**或**甲種、乙種、丙種、丁種建築用地**，**因未面臨建築線，無道路可出入需要者**。但位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區者，需經保護區主管機關許可。

#### X 農路不等於私設通路

100 年 12 月 2 日 農 水 保 字 第 1000168057 號函示：「農地上農舍為連接現有道路所需之農路，倘經認定僅作為農舍通行之用，而非生產所需者，應將此作為農舍通行用途之設施，歸納為『農舍附屬設施』，**於申請興建農舍時一併提出，其面積應併入興建農舍土地面積10%檢討。**」

#### X 配耕地不得作私設通路

興建農舍之目的為「提供有心經營農業者於該農地上興建具有放置農機具兼具居住之需求，以便利其農事工作」，另依農業發展條例第16條規定略以：「**每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。...**」係為避免放寬耕地分割限制後，造成耕地過度。**故須辦理變更使用執照後剷除耕地面積才可辦理容許作私設通路使用。**

## 學校用地範圍內增建幼兒園之防空避難設備附建標準疑義

國土管理署112.11.09國署建管字第1120104372號函

查本部85年11月14日台內營字第8582070號函釋示：「.....幼稚園及托兒所.....均屬供公眾使用之建築物，應依建築技術規則建築設計施工編第141條第2款第4目規定其層數在5層以上者，按建築面積全部附建。」上開函釋幼稚園及托兒所檢討防空避難設備附建標準非採第141條第2款第3目學校之附建標準，又幼稚園及托兒所現已改制為幼兒園，故仍依本部上開函，幼兒園之防空避難設備附建標準應依建築設計施工編第141條第2款第4目「供其他公眾使用之建築物，其層數在五層以上者，按建築面積全部附建。」幼兒園如未達上開第4目附建標準者，免予附建。

## 土地所有權人取得土地前地上已領有使用執照之農舍未經申辦拆除執照即拆除完竣，嗣後土地所有權人是否得申請解除套繪管制之疑義

內政部112.10.31國署建管字第1120508044號函

至若原領有使用執照之農舍已拆除不復存在，且該農舍依建築法相關規定係屬應請領拆除執照者，則應查明違法拆除建築物之行為人，若現行土地所有權人非行為人，應無代行補辦拆除執照手續之義務。又該農業土地上原領有使用執照之農舍既已滅失不復存在，是該土地所有權人得逕行申請辦理解除套繪管制。

**關於六層樓以上店鋪、集合住宅之建築物，其店鋪部分符合他棟化檢討  
且屬1戶，得否適用建築技術規則建築設計施工編第167條第1項第3款  
規定，僅於地面層設置無障礙通路疑義  
國土管理署112.10.31國署建管字第1120515130號函**

按建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第167條第1項第3款所載：「為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。但符合下列情形之一者，不在此限：.....三、除公共建築物外，建築基地面積未達一百五十平方公尺或每棟每層樓地板面積均未達一百平方公尺。」查同編第170條已明定六層以上之集合住宅屬公共建築物之範圍，合先敘明。

有關該局來函所詢六層以上店鋪、集合住宅的建築物因屬本編第170條規定之公共建築物範圍，爰無本編第167條第1項第3款規定之適用，仍請依本編第10章無障礙建築物規定檢討設置無障礙設施。

## 關於建築技術規則建築設計施工編第136條利用昇降設備之等候空間及無障礙車位採機械式車位疑義

內政部112.10.11國署建管字第1120502629號函

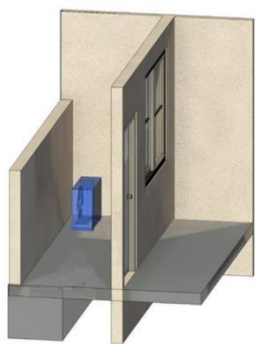
有關全自動停車設備設置無障礙停車位1節，本署（前營建署）103年6月12日營署建管字第1030033997號函（附件2）示：「.....行動不便者如單獨行動，因汽車升降機未設置相關無障礙設施功能，易有操作及安全疑慮.....，故不宜由汽車用升降機進出停車場通達無障礙停車位。.....」本部續於105年12月6日台內營字第1050817010號函（如附件3）重申上開函示，並說明考量行動不便者操作與相關使用之安全性，目前依建築技術規則建築設計施工編規定應設置之無障礙停車位，仍應依建築物無障礙設施設計規範規定辦理。至因建築基地地形、垂直增建、構造或使用用途特殊，設置無障礙設施確有困難，經當地主管建築機關核准者，得不適用建築設計施工編第10章無障礙建築物（含建築物無障礙設施設計規範）一部或全部之規定，合先敘明。



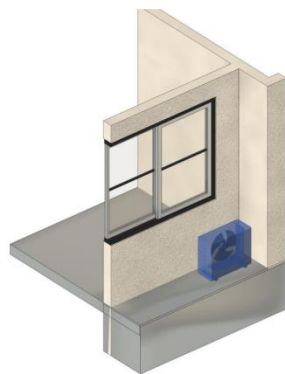
# 「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則」

內政部營建署112.08.14台內營字第1120809976號函

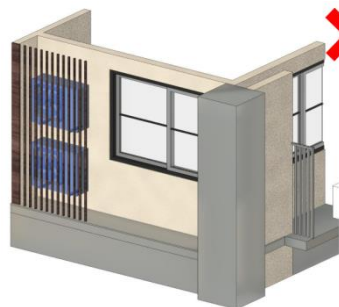
為提高國人生活品質、維護空調家電安裝與維修作業安全，本指導原則就空調家電之選擇、安裝位置、施工及保養維護訂定相關注意事項，並於附錄提供正確及錯誤樣態之圖例與說明，供從業人員及一般民眾空間規劃設計參考。



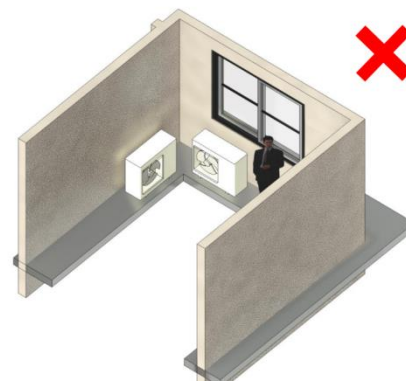
1.陽台安裝位置錯誤，室外機散熱效果不佳



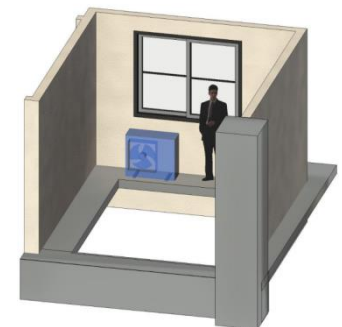
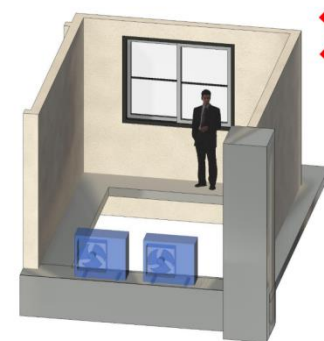
2.露樑未設置欄杆或隔柵，安全性不足



3.露樑隔柵範圍疊放室外機，難以進行維護



4.天井安裝多台室外機造成通風不良及安全問題



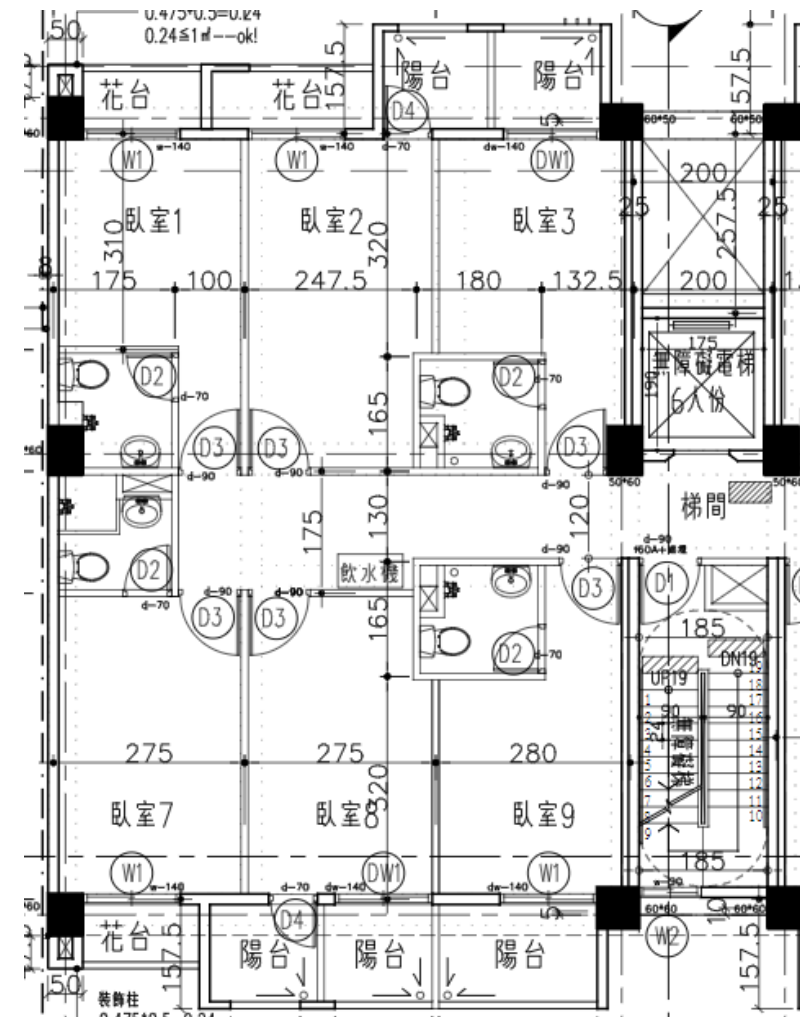
5.天井空間常會有強勁之煙囪效應，空調機效能差、安全維護不足



# 有關民宿6間客房以上是否屬建築法所稱供公眾使用建築物認定疑義

內政部111.3.9內授營建管字第1110804387號函

有關供公眾使用建築物之範圍，依本部99年3月3日台內營字第0990801045號令規定：「建築法第五條所稱供公眾使用之建築物，為供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂、及其他供公眾使用之建築物，其範圍如下；同一建築物供二種以上不同之用途使用時，應依各該使用之樓地板面積按本範圍認定之：.....二十、六層以上之集合住宅（公寓）。.....」另依本部107年4月24日台內營字第1070803969號令規定：「**集合住宅、住宅任一住宅單位(戶)之任一樓層分間為6個以上使用單元(不含客廳及餐廳)或設置10個以上床位之居室者，其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第2條所定H-1組，並屬建築法第5條所稱供公眾使用之建築物。.....**」旨揭民宿建築物倘為「六層以上之集合住宅（公寓）」或「集合住宅、住宅任一住宅單位(戶)之任一樓層分間為6個以上使用單元(不含客廳及餐廳)或設置10個以上床位之居室者」，方屬供公眾使用建築物。



# 自動化倉儲&建築物防火避性能設計

內政部營建署111.5.30營署建管字第1110036480號函

查建築設計施工編第270條係適用於工廠，自第270條修正說明「因應現行工業生產製程愈趨自動化之需求，其自動化倉儲與倉庫已屬目前生產流程之一環」即可窺之，其所稱倉庫，為與工廠生產製程有關之倉庫。故依現行條文及本署上開93年5月27日及109年4月29日函，**係指與工廠生產製程有關之倉庫得為第79條之1第1項第2款之「建築物使用類組為C類之生產線部分」，若非屬工廠，即非第270條所稱之「作業廠房」，亦不屬第79條之1第1項第2款之「建築物使用類組為C類之生產線部分」，故非屬生產流程一環之倉庫仍應依同編第79條規定按樓地板面積區劃。**

內政部營建署111.8.4營署建管字第1110048718號函

有關倉庫之防火區劃，本署111年5月30日營署建管字第1110036480號函業已釋明，又建築技術規則總則編第3條第1項規定：「.....有關建築物之防火及避難設施，經檢具申請書、建築物防火避難性能設計計畫書及評定書向中央主管建築機關申請認可者，得不適用本規則建築設計施工編第三章第四章一部或全部，或第五章、第十一章、第十二章有關建築物防火避難一部或全部之規定。」**倘有大型智慧物流及自動化倉儲建築物按同規則建築設計施工編第79條之規定區劃分隔確有困難者，得依上開總則編第3條規定檢具申請書、建築物防火避難性能設計計畫書及評定書向本部申請認可。**



111.8.23座談會邀專家學者及建築中心、發展協會、物流業者等。

# 自動化倉儲&建築物防火避性能設計

果菜批發市場比照零售市場屬技則#第79條所列「其他似用途建築物」免予防火區劃分隔

內政部111.3.2內授營建管字第1110803489號函

建築技術規則建築設計施工編第79條之1第1項規定：「防火構造建築物供左列用途使用，無法區劃分隔部分，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板自成一個區劃者，不受前條第一項之限制：……二、建築物使用類組為C類之生產線部分、D-3組或D-4組之教室、體育館、**零售市場**、停車空間及其他類似用途建築物。」

**果菜批發市場之拍賣場供農產品批發拍賣使用，為利進卸貨、堆放使用需有寬闊之作業環境，且常有大型車輛進出，空間使用特性上需較上開條文第1項第2款所列零售市場更為暢通且連續之整體通視空間，確無法區劃分隔。故果菜批發市場之拍賣場為建築設計施工編第79條之1第1項第2款所定「其他類似用途建築物」其無法區劃分隔部分，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板自成一個區劃者，不受第79條第1項之限制。**



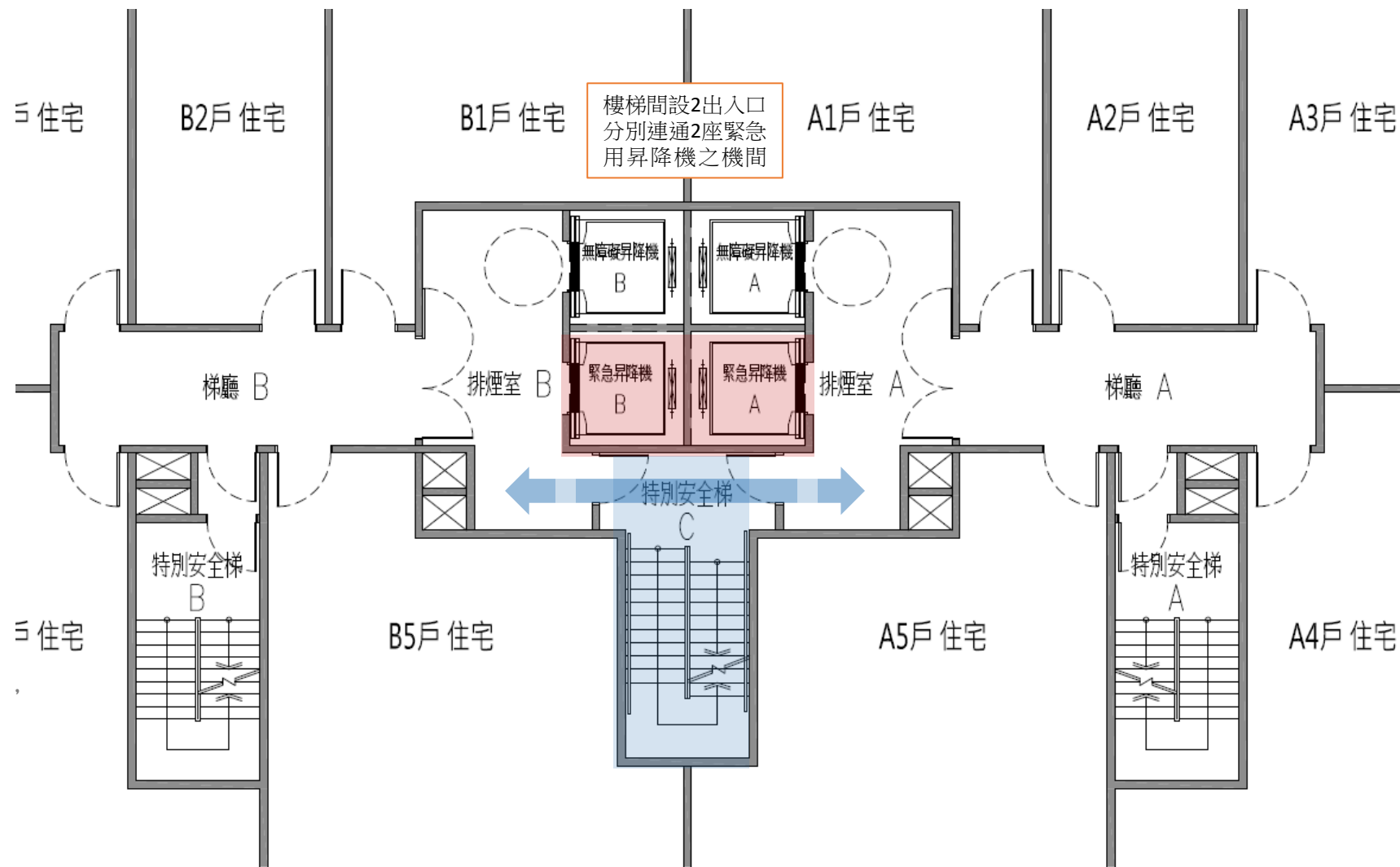
面積無限制，無須區劃  
無須設置自動滅火設備



內政部營建署110.12.17  
內授營建管字第1100819246號函

此平面規劃方式，如消防搶救人員自緊急用昇降機B到達該樓層，需通過特別安全梯C之樓梯間始能到達A區各戶，惟建築法規僅限制安全梯樓梯間之防火門往避難方向應免用鑰匙即可開啟，**尚無禁止逆避難方向須以鑰匙開啟之使用模式。**

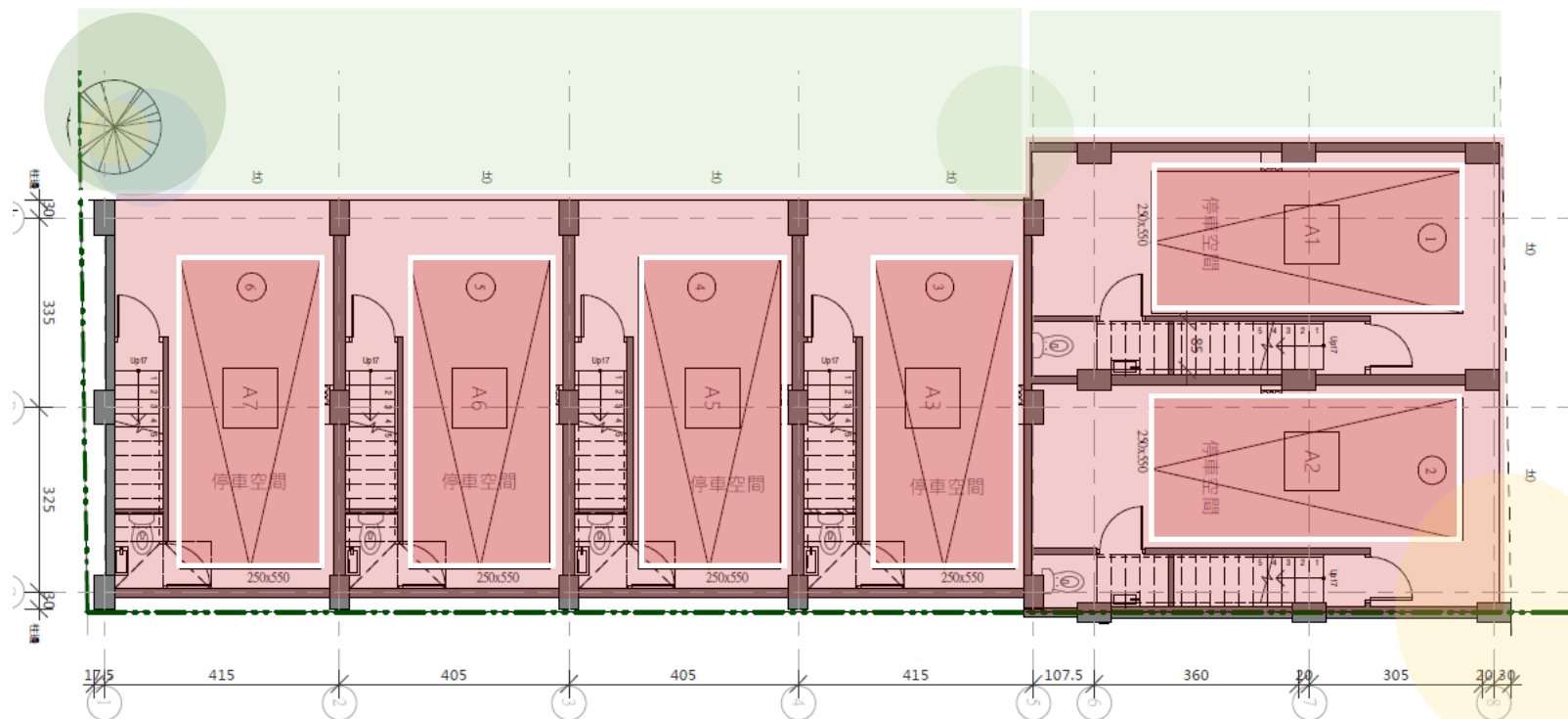
**確保消防搶救人員搭乘任一緊急用昇降機可順利於同樓層間移動以特別安全梯C之樓梯間為2座緊急用昇降機之排煙室A、B間唯一連通路徑之規劃方式。**不符技則#107條第1款第1目緊急用昇降機之機間「除避難層、集合住宅採取複層式構造者其無出入口之樓層及整層非供居室使用之樓層外，應能連通每一樓層之任何部分」。



## 地政局110.11.3 桃地測字第1100085672號函

連棟式透天住宅一樓室內設置  
停車空間之建築物所有權登記為專  
有或共用(約定專用)

按「.....依建物使用執照所附竣工平面圖之紀載，公寓大廈之室內法定停車位空間如不兼防空避難室使用，其為地面層主建物建附建且相連或上下直接連通，並有獨立出入口通室外道路，且使用上之獨立性及為區分所有之標的者，依上開規定屬專有部分，該法定停車空間於申辦建物所有權登記時，得併入主建物內辦理測繪登記，其用途欄依使用執照之記載填載。.....」為內政部87年11月21日台內地字第8790796號函所明定，是倘法定停車空間符合前開號函釋要件，**自得併入主建物內辦理測繪登記為專有。**



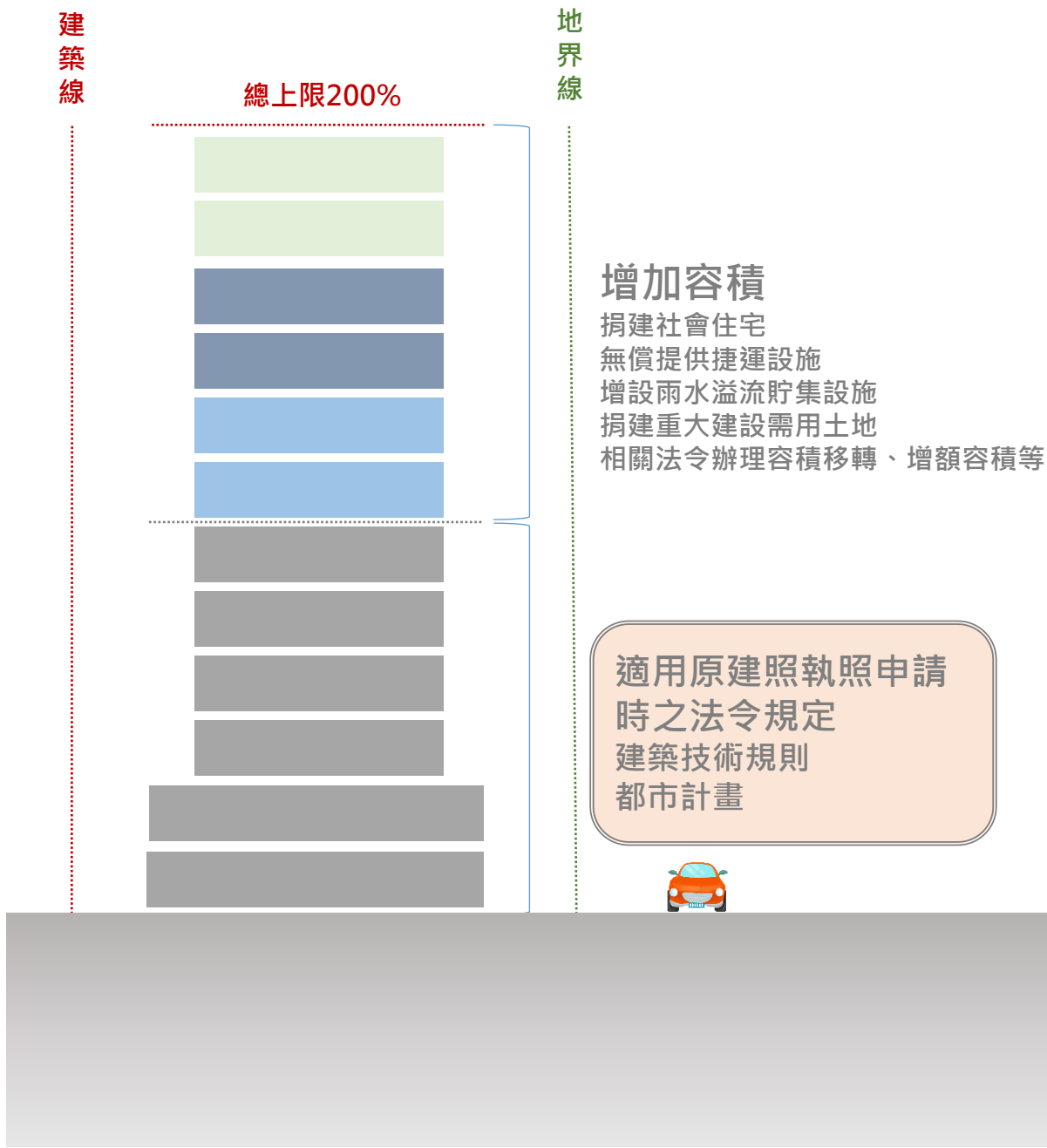
桃園市政府111.3.31  
府都計字第11100678422號函

已領得建造執照之建築基地，在不增加基地面積前提下，依「都市計畫法桃園市施行細則」#42-1申請增加建築容積者，得適用原建造執照申請時之法令規定。

都市計畫法桃園市施行細則 #42-1

捐建社會住宅、無償提供捷運設施、增設雨水溢流貯集設施、捐建重大建設需用土地及依相關法令辦理容積移轉、增額容積等各項增加容積規定。

建築基地依規定增加建築容積後，總容積合計仍不得超過基準容積之二倍。





## 內政部營建署111.6.6 營署建管字第1110038391號函

按「**作業廠房符合下列情形之一者，不受前條第1項單層樓地板面積之限制：一、中華民國82年4月13日以前完成地籍分割之建築基地，符合直轄市、縣（市）畸零地使用規定，其可建築之單層樓地板面積無法符合前條第一項規定。.....**」為建築技術規則建築設計施工編第271條之1所明定。查增訂該條文之修正說明載「建築技術規則建築設計施工編第271條第1項自99年7月1日修正施行迄今，迭有因都市計畫變更、劃設為公共設施用地或情況特殊等不可歸責於土地所有權人之事由，致無法符合該項單層樓地板面積檢討之規定而無法建築者，為保障土地所有權人之權益及公平、合法之使用，爰增訂不受第271條第1項單層樓地板面積限制之規定。」先予敘明。

有關合於第271條之1第1款「82年4月13日以前完成地籍分割」之土地，符合直轄市、縣（市）畸零地使用規定，為上開第271條之1第1款所列得不受第271條第1項「作業廠房單層樓地板面積不得小於150平方公尺」限制之情形之一，**該筆土地併同其他土地為一宗建築基地申請建築，仍無法達單層樓地板面積150平方公尺，且建築基地之鄰接土地已建築完成，揆諸第271條之1立法意旨，仍屬合於該條第1款之情形，得不受第271條第1項單層樓地板面積之限制。**

作業廠房單層樓地板面積不受小於150平方公尺之限制

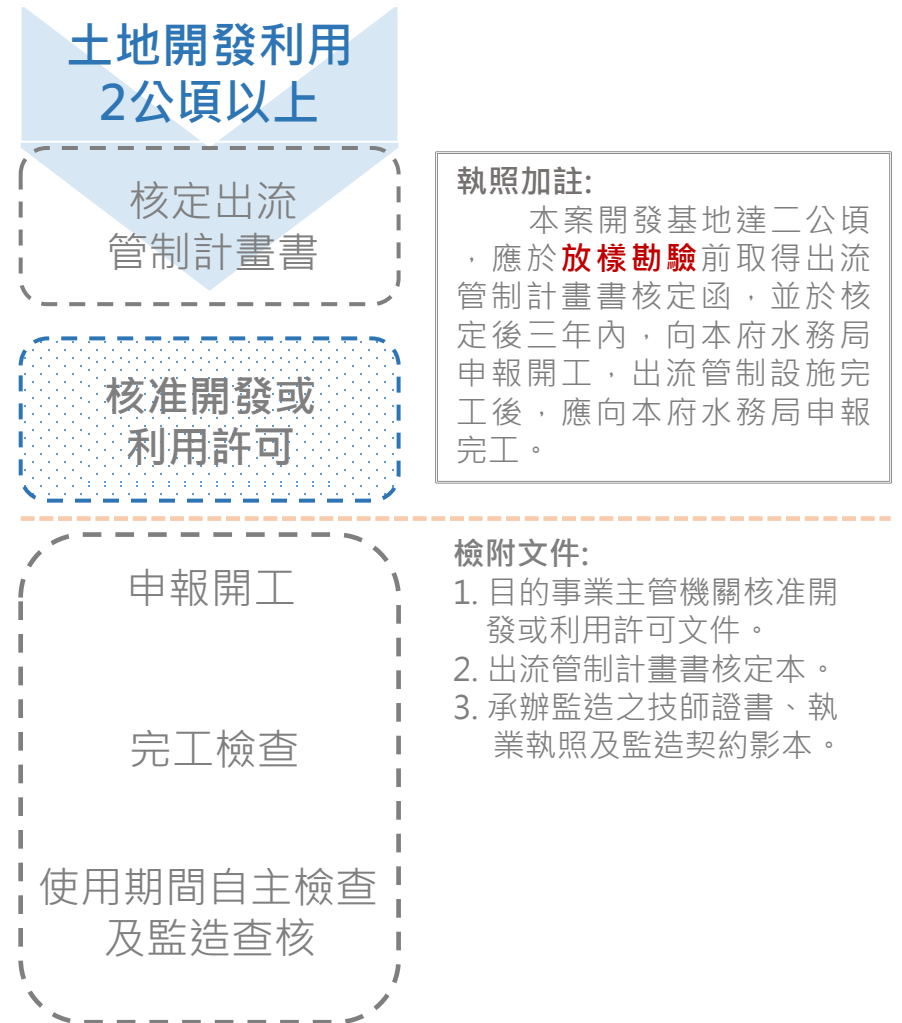


桃園市政府111.6.29  
府水防字第1110174472號函

經濟部111年6月23日經授水字第11120208810號函

水利法第83條之7第4項規定略以：「出流管制計畫書核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發第一項土地之開發或利用許可。」，查該項立法目的，係為確保土地開發利用時留設足夠減洪空間，故明定出流管制計畫書核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發第一項土地之開發或利用許可。

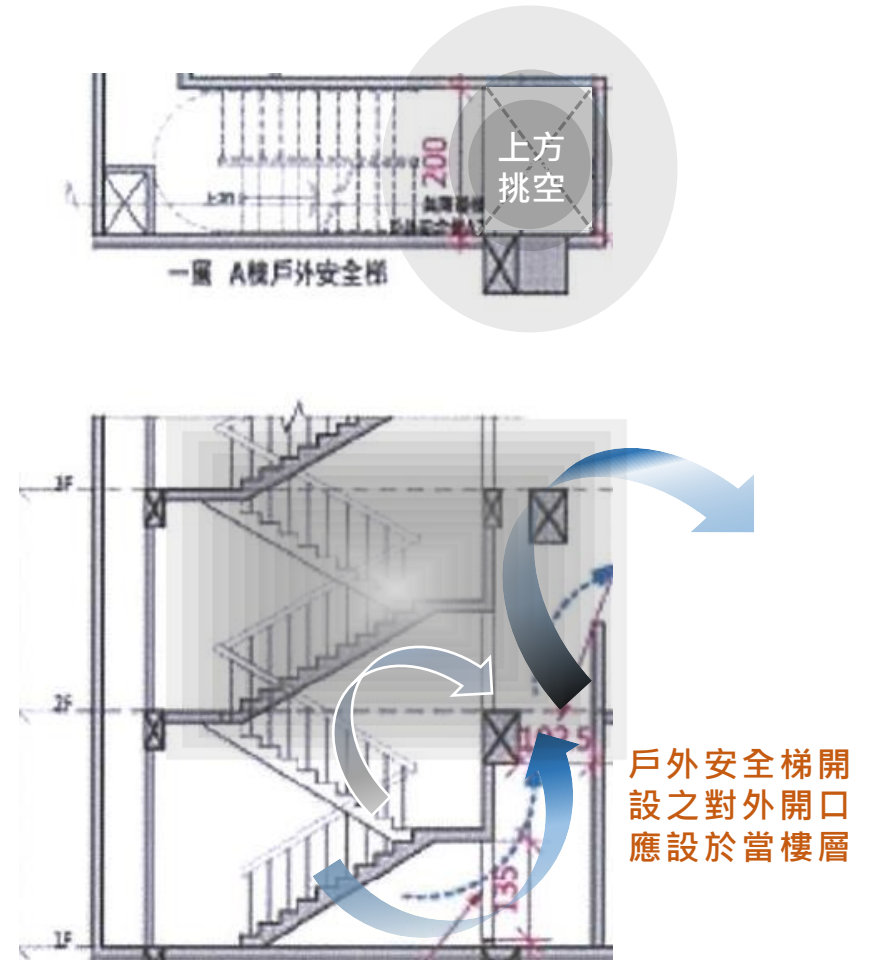
考量出流管制計畫書係配合目的事業開發所為之淹水風險管制措施，因開發利用類型眾多，且各目的事業主管機關規定之程序不同，故前揭「開發或利用之許可」，依據「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第2條第2項規定意旨，**為目的事業主管機關依其法令核准工程開工**。



內政部營建署111.6.29  
營署建管字第1111132693號函

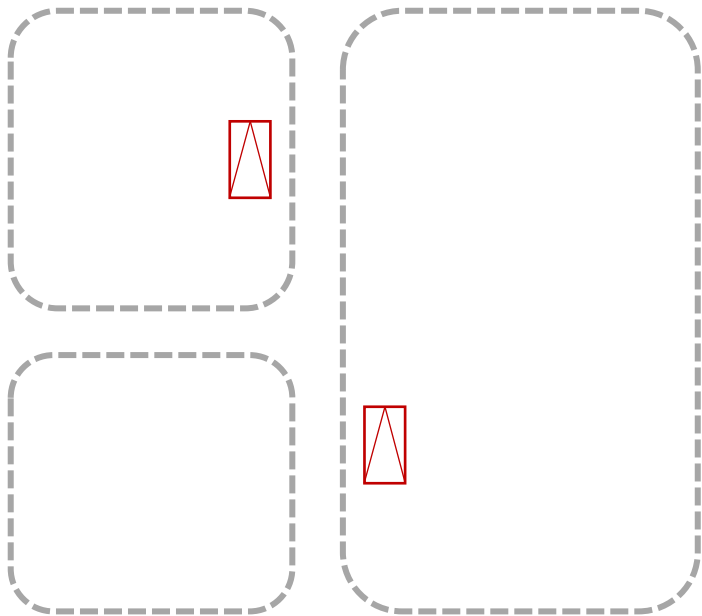
按建築技術規則建築設計施工編第97條第1項第2款規定：「戶外安全梯之構造：.....（四）對外開口面積（非屬開設窗戶部分）應在二平方公尺以上。」其立法意旨係能使侵入梯間之高溫空氣及濃煙迅速逸散；本署104年4月20日營署建管字第1042906247號函並釋示「.....戶外安全梯依上開規定，各樓層對外開口面積（非屬開設窗戶部分）應在二平方公尺以上，並設於當樓層，地下層亦同。.....」。

所詢建築物地上層之戶外安全梯對外開口開向天井，**梯間之高溫空氣及濃煙藉天井導引至另一樓層始能藉天井上端逸**，不符前揭戶外安全梯開設之對外開口應設於當樓層之規定意旨。



內政部營建署111.6.23  
內授營建管字第1110811228號函

按技則#59-1「停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在**同一街廓或相鄰街廓之基地**同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。」為建築技術規則建築設計施工編第59條之1第1款所明定，**至裝卸位與停車位性質有別，不適用上開集中留設之規定。**

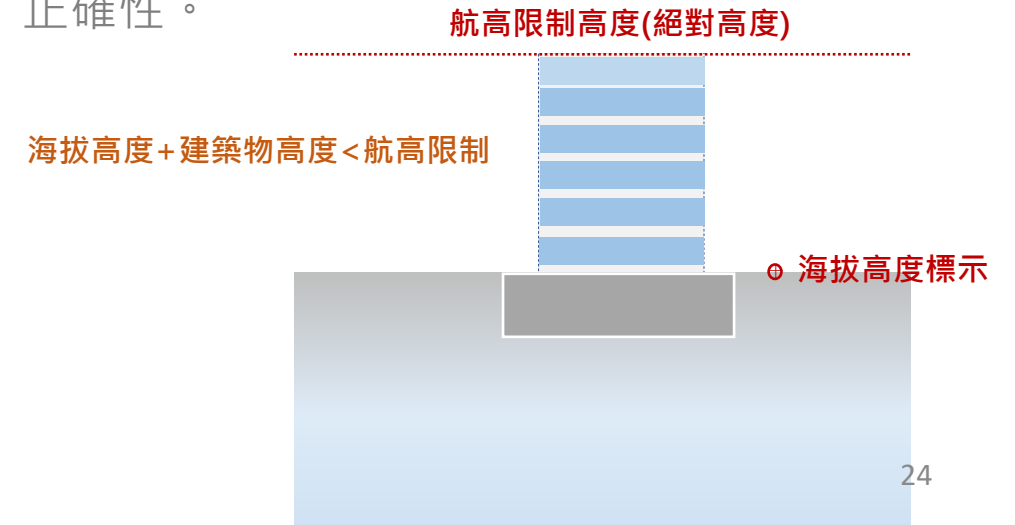


建管處111.11.10  
桃建照字第1110090466號函

**機場禁限建管制範圍均應標示基地海拔高度，並檢討建築物之絕對高度符合航高限制。**

建管自治條例#9基地現況圖應載明基地方位、建築線、申請建築物及鄰房位置、騎樓、空地、基地標高、排水系統及排水方向。

近來查有部分建造執照申請案件所附圖說因所載資訊不足，未標示基地相關高程及其與鄰接道路高程之關係，致難以檢核相關高度限制之正確性。



## 內政部營建署111.6.23 營署建管字第1111084903號函

按「為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。但符合下列情形之一者，不在此：.....。」「前項各款之建築物地面層，仍應設置無障礙通路。」分別為建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第167條第1項及第2項所明定。故如屬該條第1項各款所列情形，除應於建築物地面層設置無障礙通路外，已無須再檢討本編第10章各項設施。

次依本編第167條第3項規定：「前二項建築物因建築基地地形、垂直增建、構造或使用用途特殊，設置無障礙設施確有困難，經當地主管建築機關核准者，得不適用本章一部或全部之規定。」其立法原意係針對新建或增建建築物，尚須依本章規定設置無障礙設施或依第167條第1項僅檢討建築物地面層設置無障礙通路者（依說明二已無須再檢討者已不再此限），**如因建築基地地形、垂直增建、構造或使用用途特殊，設置無障礙設施確有困難，可經當地主管建築機關核准，不適用本章一部或全部之規定。**

## 內政部營建署110.10.12 營署建管字第1100071804號函

建築技術規則建築設計施工編第47條規定：  
**「凡有居室之建築物，其樓地板面積達三十平方公尺以上者，應設置廁所。但同一基地內，已有廁所者不在此限。」**另查同規則建築設備編第37條規定：「建築物裝設之衛生設備數量不得少於下表規定.....」，並就建築物應設置之大便器、小便器、洗面盆、浴缸或淋浴數量定有明文。故有關廁所之設置係屬原則性之規定，至廁所內應設置大便器及小便器數量，則依同規則建築設備編第37條規定檢討。**如有居室之建築物其樓地板面積未達30平方公尺者，依法無須設置廁所，自毋須依同規則建築設備編第37條規定檢討衛生設備。**

## 柒、預計113年實行政策

### 簡政便民

- 新版無紙化申請書表系統
- 推動全面建造執照無紙化(包含雜項執照、拆除執照)
- 預審10%變更全面無紙化
- 套繪系統優化(法定空地分割線)



## 桃園預審無紙化功能說明



「建築執照申請書表系統無紙審照版」



## 禁限建圖資管理平台



簡報結束