

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112年6月29日

發文字號：府都建照字第1120179163號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府112年6月1日召開「112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：

- 一、依本府112年5月23日府都建照字第1120140422號開會通知單  
賡續辦理。
- 二、案由一涉及本府農業局、地政局部分，請貴等二局預為研議  
，俾利建管處召會討論。

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）、桃園市政府地政局、桃園市政府農業局

副本：本府建築管理處使用管理科、本府建築管理處建照科

市長 張善政 請假  
副市長 蘇俊賓 代行

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：112 年第 2 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：112 年 6 月 1 日(星期四) 10 時 00 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：邱處長英哲

記錄：簡世賓

出席人員：高理事長志揚、姜義隆、簡嘉憲、謝輝池、吳登良、徐一雷、張文雄、吳享隆、林文山、劉國慶、陳大榮、黃盈通、林芳正、劉博文、游鉞益、黃翊婷、劉棕元、鄭美惠、簡瑞慶、黃妙禎、徐淑媛、許時翰、劉禹欣、呂學偉、地政局(鍾齊、陳韻安)

### 壹、主席致詞

### 貳、提案內容：

【案由一】(提案人：張文雄建築師)

都市計畫內農業區建地目與都市計畫外一般農業區甲種建築用地是否可以合併為一宗基地申請建造執照？

說明：

一、「建築技術規則」建築設計施工編第二十九條：

(建築基地跨越二個以上使用區時之規定)

建築基地、跨越二個以上使用分區時，應保留空地面積，建築物高度，應依照各分區使用之規定分別計算，但空地之配置不予限制。

二、「建築技術規則」建築設計施工編第二十九條解釋函：

『都市計畫內風景區、住宅區及區域計畫非都市土地丙種建築用地合併申請建築使用時，該基地可否依建築技術規則建築設計施工編第二十九條規定不予限制空地之配置而予混合使用疑義』

內政部 72.4.1 台內營字第一四三七五三號函(詳附件一)





三、「建築技術規則」建築設計施工編第一百六十五條：

（建築基地跨越二個以上使用分區之規定）

建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但應保留空地面積應依照各分區使用規定，分別計算。

前項使用分區不包括都市計畫法第三十二條其他使用區及特定專用區。

四、「建築技術規則」建築設計施工編第一百六十五條解釋函：

『有關貴局函詢建築基地跨越都市計畫農業區建地目與特定農業區甲種建築用地，得否合併申請建造執照1案，復請查照』

內政部營建署函 104.08.03.營署建管字第1040049450號(詳附件二)

(一)按「建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但應保留空地面積應依照各分區使用規定，分別計算。前項使用分區不包括都市計畫法第三十二條其他使用區及特定專用區。」為建築技術規則建築設計施工編第165條所明定，本案都市計畫農業區建地目土地與特定農業區甲種建築用地，尚非上開建築技術規則所稱之使用分區，自不適用建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制之規定。

(二)…都市計畫農業區建地目土地與特定農業區甲種建築用地，如經農業主管機關及該管土地使用主管機關同意，得依前開建築法規定合併為一宗基地申請建築，惟應分別檢討都市計畫農業區建地目及特定農業區甲種建築用地土地使用管制事項，分別計算保留空地面積、建築物樓地板面積。

**決 議：**依內政部營建署104.08.03.營署建管字第1040049450號函示，由建管處另案召開會議，邀請農業主管機關及土地使用主管機關共同研商後辦理。



【案由二】(提案人：呂學偉建築師)

本案基地為龜山樂捷段144地號境界線臨接深度6公尺以上都市計畫綠帶(147地號, 詳附件一)，建築物外牆開設窗戶及陽台是否免自境界線退縮及免留設碰撞距離？

說明：

- 一、建築技術規則設計施工編第四十二條第二款規定：外牆臨接道路或臨接深度六公尺以上之永久性空地者，免自境界線退縮，且開口應視為有效採光面積。
- 二、內政部函 73.03.05 台內營字第 203476 號對於建築基地鄰接永久性空地，適用建築技術規則建築設計施工編第四十二條第二款執行疑義，說明二提到「建築基地臨接…永久性空地…」依同編第四十二條第二款規定免自境界線退縮開設門窗及陽台」，核屬可行，准予備查(詳附件二)。
- 三、建築技術規則設計施工編第一百一十條規定防火構造建築物基地鄰接寬度六公尺以上之道路或深度六公尺以上之永久性空地側可免除防火間隔及其相關開設門窗規定。
- 四、基地臨接六公尺以上之永久性空地者免自境界線退縮開設門窗及陽台且在臨接永久性空地側境界線得不須留設碰撞距離，應核屬可行。

**決議：**本案鄰接之綠地為公有且都市計畫書並未載明兼做其他公共設施，綠地未臨路且坡度陡峭應無作為公共設施用地多目標使用機會，故可視為永久性空地，陽台、開窗免退縮，亦免留設碰撞距離。





【案由三】(提案人：劉禹欣建築師)

有關連棟式透天一樓設置之停車空間防火區劃執行問題，提請討論。

說明：

- 一、建築技術規則建築設計施工編第 79 條規定：「防火構造建築物總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上者，應按每一、五〇〇平方公尺，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區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性……」又同編第 79 條之一規定「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、……、停車空間及其他類似用途建築物。」前開第 79 條之一為不受第 79 條之一第 1 項之情形，又建築物總樓地板面積未達一、五〇〇平方公尺者，無須檢討上開第 79 條，故第 79 條之一各款所列用途自得免依該條文自成一個區劃。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 第 3 款規定：「停車空間部分或全部設置於建築物各層時，於各該層應集中設置，並以分間牆區劃用途……。」
- 三、建築技術規則建築設計施工編第 86 條規定：「分戶牆及分間牆構造依下列規定：一、連棟式或集合住宅之分戶牆，應以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該處之樓板或屋頂形成區劃分隔。二、建築物使用類組為 A 類、D 類、B-1 組、B-2 組、B-4 組、F-1 組、H-1 組、總樓地板面積為三百平方公尺以上之 B-3 組及各級政府機關建築物，其各防火區劃內之分間牆應以不燃材料建造。但其分間牆上之門窗，不在此限。……」

**決議：**本案連棟式透天一樓停車空間規劃為共用部分，各車位之間無分戶牆區隔，依內政部營建署107.10.24營署建管字第1070072461號函示，如符合建築技術規則建築設計施工編第59條之1、79條之1、86條及110條圖110-(6)，則停車空間與其他用途間得不受一小時防火時效限制。



附件1-1

附件一：

2023/5/10 上午9:40

都市計畫內風景區、住宅區及區域計畫非都市土地丙種建築用地合併申請建築使用時，該基地可否依建築技術規則建築設計...



內政部營建署

CONSTRUCTION AND PLANNING  
AGENCY MINISTRY OF THE INTERIOR

最新訊息

都市計畫內風景區、住宅區及區域計畫非都市土地丙種建築用地合併申請建築使用時，該基地可否依建築技術規則建築設計施工編第二十九條規定不予限制空地之配置而予混合使用疑義

發布日期：1983-04-01

內政部72.4.1台內營字第一四三七五三號函

按區域計畫非都市土地之丙種建築用地係供森林區、山坡地保育區及風景區建築使用，建蔽率規定為百分之三十，其目的在保持森林區、山坡地保育區及風景區之自然生態環境，本案建築基地，其位於都市計畫範圍內跨越二個以上使用分區者，得依建築技術規則建築設計施工編第二十九條規定辦理；其為區域計畫非都市土地之丙種建築用地者，如無違反該使用地之使用管制並能維護該地區自然生態環境時，得與都市計畫範圍內之土地合併建築使用。

最後更新日期：2023-05-10

內政部營建署版權所有 © 2023 All Rights Reserved.





附件1-2

附件二：

2023/5/10 上午9:44

首頁 | 中華民國內政部營建署全球資訊網



內政部營建署

Ministry of the Interior  
Department of Building Administration

有關貴局函詢建築基地跨越都市計畫農業區與特定農業區甲種建築用地，得否合併申請建造執照一案，復請查照。

建築管理組

最後更新日期：2015-08-03

內政部營建署函 104.08.03.營署建管字第1040049450號

說明：

- 一、依據本部中部辦公室104年7月23日台內營字第1040811307號函及本部地政司104年7月10日內地司編字第1041353749號函辦理，並復貴局104年6月18日高市工務建字第10434622800號函。
- 二、按「建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但應保留空地面積應依照各分區使用規定，分別計算，前項使用分區不包括都市計畫法第三十二條其他使用區及特定專用區。」為建築技術規則建築設計施工編第165條所明定。本案都市計畫農業區建地目土地與特定農業區甲種建築用地，尚非上開建築技術規則所稱之使用分區，自不適用建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制之規定。
- 三、查建築法第11條第1項及建築技術規則建築設計施工編第1條第1款規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」、「一宗土地：本法第十一條所稱一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地，但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。」旨揭都市計畫農業區建地目土地與特定農業區甲種建築用地，如經農業主管機關及該管土地使用主管機關同意，得依前開建築法規定合併為一宗基地申請建築，惟應分別檢討都市計畫農業區建地目及特定農業區甲種建築用地土地使用管制事項，分別計算保留空地面積、建築物樓地板面積，並分別配置建築物。

發布日期：2015-08-03

內政部營建署版權所有 © 2023 All Rights Reserved.



附件一：龜山區樂捷段 144 地號 土地使用分區圖



附件二：

主旨：貴廳對建築基地鄰接永久性空地，適用建築技術規則建築設計施工編第四十二條第二款之執行疑義乙節，所具意見核屬可行，准予備查。

一、復 貴廳73.02.23.建四字第6659號函。

二、貴廳來函說明三略以「河川及已開闢之綠地，均屬建築技術規則建築設計施工編第一條第三十六款（註）規定之永久性空地。建築基地臨接河川邊已開闢綠地者，其永久性空地之深度得將綠地及河川之寬度合併計算，並依同編第四十二條第二款規定免自境界線退縮而開設門窗及陽台」，核屬可行，准予備查。

※註：本函中「第36款」，現行建築技術規則建築設計施工編已修正為「第40款」。





土地登記第二類謄本（地號全部）  
龜山區樂捷段 0147-0000地號



列印時間：民國112年06月16日16時18分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由呂學偉自行列印  
謄本種類碼：84EH20M89B5H，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
龜山地政事務所 主任 王憲憲  
龜山電謄字第078448號  
資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國105年01月22日 登記原因：區段徵收  
面積：\*\*\*\*1,662.60平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國112年01月 公告土地現值：\*\*\*69,700元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001  
登記日期：民國106年08月11日 登記原因：區段徵收  
原因發生日期：民國104年11月13日  
所有權人：桃園市  
統一編號：0006800000  
住 址：（空白）  
管 理 者：桃園市龜山區公所  
統一編號：43511208  
住 址：桃園市龜山區新路里中山街26號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*13,400.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
104年11月 \*\*\*30,000.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記  
（本謄本列印完畢）

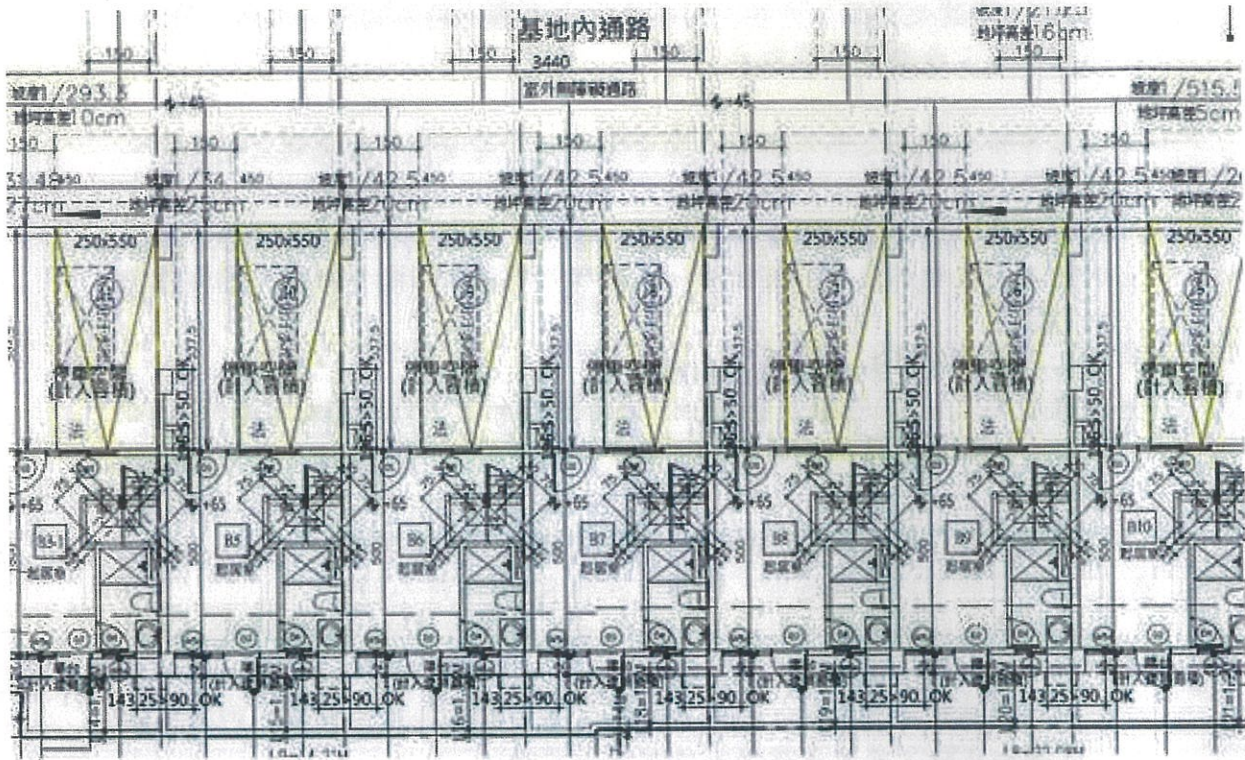
- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



附件 3-1

附件一：一樓配置為半開放式（未設置外牆）停車空間

停車空間集中留設且無分戶牆區隔，視為半開放式戶外，各戶防火區劃以建築技術規則第 110 條 圖 110-(6)檢討。



註：法定停車為共用約定專用。





附件 3-2

附件二：100 年 6 月 24 日台南市「建築執照建築法令複核小組」第四次會議會議記錄

提案四：連棟式合照分戶或分照分戶之建築物面臨建築線、私設道路、基地內通路、車道之門廊，戶與戶間得免設分戶牆，詳如說明，提請討論。  
(提案人：台南市建築師公會)

說 明：

- 一、本案曾於台南縣之法令複核小組會議提出並獲通過，今擬擴大台南市一致遵行。
- 二、連棟式建築物設置門廊其性質與騎樓相同，有供公眾通行之功能；且依據建築技術規則第 59 條說明(一)敘明：門廊與騎樓、外廊同屬無牆壁之空間。
- 三、早期門廊亦有「私設騎樓」之稱。
- 四、依據說明二、三 連棟式合照分戶或分照分戶之建築物面臨建築線、私設道路、基地內通路、車道之門廊，戶與戶間不應硬性規定須設置分戶牆。
- 五、門廊與居室相接之處仍需依建築技術規則圖 110-6 辦理。

決 議：1. 台南市於 95/10 有關於「門廊」決議文(如附件二)。

2. 設計圖面註明門廊(供公眾通行)者，等同之前的「私設騎樓」，不管有柱或無，皆不需作分戶牆。
3. 門廊兼作停車空間者，合照申請時停車空間視為集中留設，門廊可以不要分戶牆，分照申請時門廊則要分戶牆。

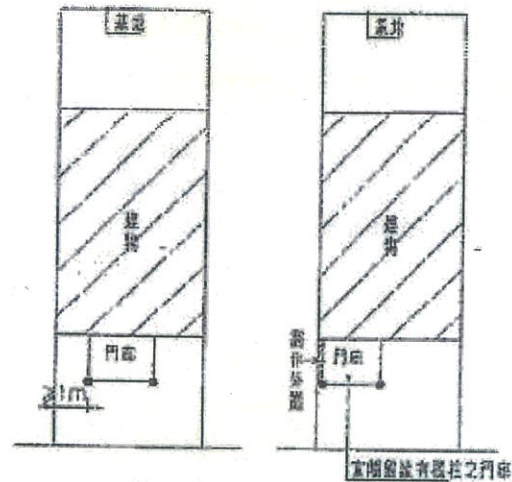


台南市政府工務局建築管理法令研討提案書		提 案 建 議 者：林泰安
		日 期：95.10
主 旨	「門廊」在技術規則 59 條之說明欄（一）有稱「...騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積...」等語。又因牽涉及技規 110 條防火間隔各項規定之相關限制，提請釋示。	
提 案 內 容 要 點	<p>一、「門廊」於一樓處常為「有頂蓋但無外牆」之空間，或僅係二樓以上突出之陽台、露台等之投影面積，並無實際外牆。</p> <p>二、依技規 110 條第（一）款、第（二）款之防火間隔規定，係針對建物與基地境界線之「外牆」的開口限制。而「門廊」既為無外牆之空間，應可不受 110 條之限制。</p>	
臺灣省建築師公會	設於一層之「門廊」，或因二層以上投影而形成之「門廊」，皆可為無外牆之空間，故應可不受 110 條第（一）款、第（二）款之防火間隔限制。	
臺南市所專處初審意見		
市政府工務局	<p>一、建築面積投影於地面層之門廊或外廊，其門廊（或外廊）與實際使用空間有外牆區隔，其距離似可量至外牆，惟其與鄰界仍應受建築技術規則建築設計編第 110 條補充圖例圖 110-(6)正面之外牆距側面外牆 1/2d 以上始得設置開口之限制。</p> <p>二、擬交法令研討討論。</p>	
承辦單位初審意見		
結 論	結論如後附件。	
備 註		



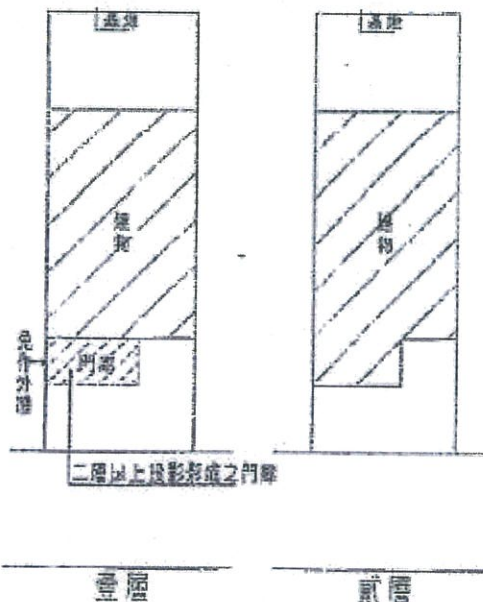


- 一、建築物設置無外牆之門廊或外廊時，以門廊或外廊與居室連接之牆壁，檢討建築技術規則建築設計施工編第 110 條第一款、第二款之規定。但無外牆之門廊或外廊，其開口仍應符合第 110 條圖 110-2 之圖例，及同編第 45 條第二款之規定，如圖例(一)。



圖例(一)

- 二、如為二層以上之居室投影所形成之一層(虛擬)門廊或停車空間，則免依第 110 條第一款、第二款之限制，如圖例(二)。



圖例(二)



附件 3-2

附件三：營署建管字第 1070072461 號 停車空間與其他空間是否需防火區劃

法規

檔 號：  
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：孫立言  
聯絡電話：(02)87712345#2693  
電子郵件：gogo@cpami.gov.tw  
傳真：(02)87712709

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國107年10月24日  
發文字號：營署建管字第1070072461號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關停車空間與其他用途空間是否需防火區劃疑義1事，  
惠請釋示，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府107年9月19日府商建字第1070185652號函。
- 二、按建築技術規則建築設計施工編第79條規定「防火構造建築物總樓地板面積在1500平方公尺以上者，應按每1500平方公尺，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區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。……」又同編第79條之1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、……停車空間及其他類似用途建築物。」前開第79條之1為不受第79條第1項限制之情形，又建築物總樓地板面積未達1500平方公尺者，無須檢討上開第79條，故第79條之1各款所列用途自得免依該條文自成一個區劃。





三、另同編第59條之1第3款規定：「停車空間部分或全部設置於建築物各層時，於各該層應集中設置，並以分間牆區劃用途……。」其區劃停車空間與其他用途之分間牆，應依同編第86條規定辦理。

正本：苗栗縣政府

副本：6直轄市政府、新竹縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、宜蘭縣政府、澎湖縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府、科技部中部科學工業園區管理局、科技部新竹科學工業園區管理局、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、經濟部加工出口區管理處、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、科技部南部科學工業園區管理局、交通部高速公路局、國家公園管理處、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、本署建築管理組

2018-10-24  
文11:17:17



線

