

檔 號：
保存年限：

桃園市政府建築管理處 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：張巧玟
電話：03-3322101#6100
電子信箱：10020604@mail.tycg.gov.tw

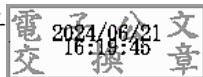
受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國113年6月21日
發文字號：桃建照字第1130050384號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (380360200G_1130050384_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送辦理「加速建照案審查修正意見相關事宜暨疑義會議
(22)」會議記錄一案，請查照。

說明：依桃園市建築師公會113年5月30日桃市建師字第0846號開
會通知單續辦。

正本：桃園市建築師公會
副本：本處建照科



加速建照案審查修正意見相關事宜暨疑義會議 (22)-提案討論-記錄

時間：113年6月12日（星期三） 15:00-17:20

地點：公會5樓 501會議室

主席：陳副處長育時

記錄：陳大榮

出席：如簽到單

貳、提案內容：

【案由一】都市計畫桃園實行細則第37-1條，單棟及多棟是否僅限於一棟一戶透天或連棟透天適用疑義，提請討論。?提請討論。

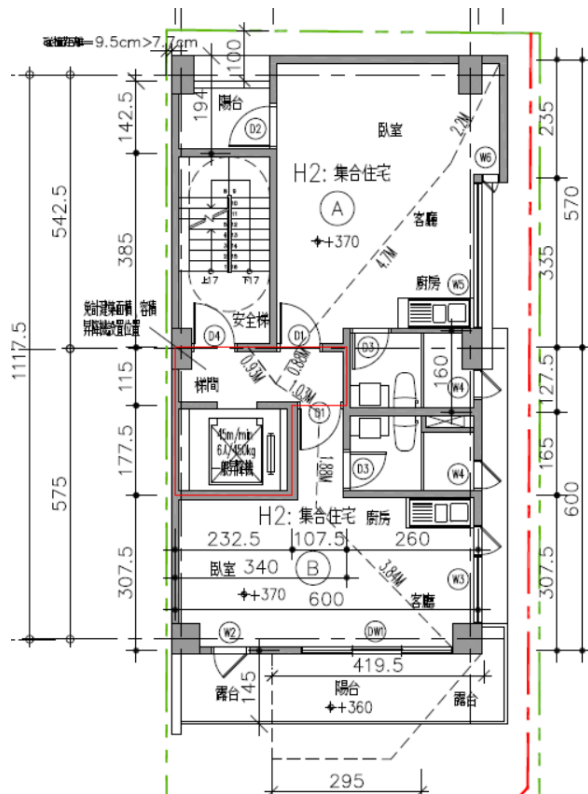
說明：(一)本案為五樓以下一棟8戶免設置電梯及無障礙設施之公寓式建築物，建築面積為74.53 m²小於100 m²之小規模建築基地。

(二)都市計畫法桃園市施行細則第37-1條之規定，立法意旨為鼓勵五樓以下小規模建築基地增設升降設備之意願。一宗基地內，高度在五層樓以下，第二層以上僅供住宅使用之建築物，單棟建築面積在一百平方公尺以下或多棟總建築面積在二百平方公尺以下，設有升降機者，其所設升降機實際設置面積得免計入建築面積及容積。但各層免計樓地板面積以十平方公尺為限。並無限制一棟一戶透天或多棟多戶透天。

(三)另建築技術規則55條第2項之規定，102年以前取得使用執照之五樓以下建築物，增設電梯可依規定不計入建築面積及各層樓地板面積。是為因應高齡化社會時代來臨及照顧行動不便者，考量五樓以下老舊公寓增設升降設備恐有設置腹地不足的問題，因此放寬得設置車廂底面積較小的個人住宅用升降機，以符實需，並逐步落實無障礙住宅的推廣。也並無限定須為同一住宅單元透天建物。

(四)綜上說明技術規則為解決既有五樓以下老舊公寓增設電梯困難問題，如桃園市施行細則第37-1條不適用五樓以下1棟多戶多棟多戶之公寓建築物，是否仍會產生上述問題?為鼓勵五樓以下公寓設置電梯，對於落實無障礙住宅的推廣，與預防及減少五樓以下公寓無電梯建物的產生，本案是否得以適用較宜?

結論:關於桃園市施行細則第37-1條，為鼓勵五樓以下小規模建築基地無障礙住宅環境的設置，並無限制不得適用於構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物(如分戶式公寓)。



樓梯及平台淨寬(安全梯) - 80cm ≥ 75cm ...ok
 紙張(安全梯) - 320/17=18.82cm ≤ 20cm...ok
 紙張(安全梯) - 21cm ≥ 21cm...ok (Y1)

二 依都市計畫法附屬施行細則第37-1條規定,算除設備所需空間免計入建築面積,容積。
 檢計:本案屬 5F,且建築面積 74.68㎡ ≤ 100㎡...ok

三 依建築技術規則設計施工編第42條檢計採光
 檢計:二層居室面積計算:

A	27.58-2.6x1.6=23.42㎡
B	24.65-1.625x2.6=20.43㎡

 採光檢計:
 A: $2.9 \times (1.95 - 0.15) + 0.35 \times (1.95 - 0.15) = 5.85 \text{㎡} \geq 23.42 /$
 B: $\frac{3 \times (2.55 - 0.75) + 0.75 \times 0.75 + 1.95 \times (2.5 - 0.65)}{DWT1 \quad W2 \quad W3} = 9.57 \text{㎡} \geq 20.43 / 8 = 2.55 \text{...ok}$ (Y2)

三~五層居室面積計算:

A	27.62-1.6x2.775=23.18㎡
B	26.4-1.625x2.775=21.89㎡

 採光檢計:
 A: $2.9 \times (1.95 - 0.15) + 0.35 \times (1.95 - 0.15) = 5.85 \text{㎡} \geq 23.18 /$
 B: $\frac{3 \times (2.55 - 0.75) + 0.75 \times 0.75 + 1.95 \times (2.5 - 0.65)}{DWT2 \quad W2 \quad W7} = 9.57 \text{㎡} \geq 21.89 / 8 = 2.74 \text{...ok}$ (Y3)

四 依建築技術規則設計施工編第79-2.86條檢計安全梯及昇降機間之防火區劃
 檢計:1.本案各層安全梯皆以 D4 (具一小時防火時效及半小時阻熱性防火門)與該防火樓梯板成一區劃...ok
 2.本案各層昇降機間皆蓋大樑間 D1 具一小時防火時效之防火門具阻熱性與該防火樓梯板成一區劃...ok

五 依建築技術規則設計施工編第95.96條檢計二層直通樓梯
 檢計:1.本案設計樓層高5層 < 8層本樓設置一座直通樓梯符合規定

【案由二】有關於桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)書第七節土地分區管制..參,都市設計審議範圍「第三十一點 綠建築..一,...(建築基地開發規模)之計算標準可否以管制後增建之建築面積回推應滿足之基地面積進行相關檢討(如建築證書...),提請討論。

說明: 1. 本案位於機場專區大園中正段 61.62 地號(後稱本基地)騰本面積合計 114,348M²。(土地管理者為:交通部民用航空局)都計管制前已有分屬中華航空,桃園航勤等公司所屬類似使用建築物。
 2. 今華膳計畫擬增建 440M² 建築面積之建物,被要求因本基地騰本面積超過 2000M² 而應取得銀級以上綠建築證書,若僅建 10M² 廁所於本基地亦同,甚不合理。

結論:1. 本案新建建築面積約 440M²,爰往例回推基地面積尚未達 2000M² 故免受基地面積超過 2000M² 之相關限制。

2. 設計人就交通部同意興建範圍,於請照圖清楚標示。

3. 現況建築物為本都市計畫發布前屬交通部民用航空局所有,且本都市計畫「機場專用區」建蔽率及容積率「不予訂定」,無關本次建照申請,本案由起造人切結現況建築物相關處理。

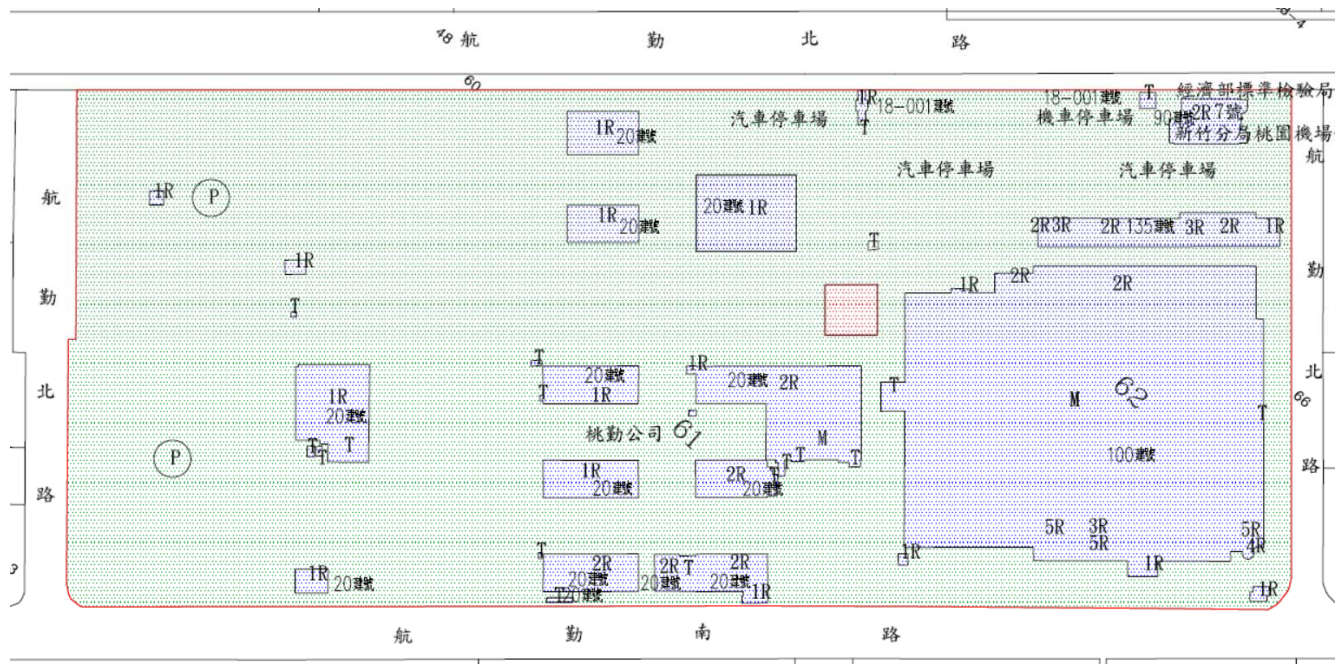
第八點 機場專用區供航空器起飛降落之跑道、航廈、航空運輸輔助相關服務、助導航設施、航空運輸關聯服務、國際機場所需商業服務設施使用,並得供經交通目的事業主管機關核准之其他必要服務設施使用。

第三十一點 綠建築

- 一、本計畫區屬應實施環境影響評估開發行為之公有建築物或建築基地開發規模達 2,000 m²者，或審查工程總造價 5 千萬元以上公有新建建築物申請開工時，應檢附銀級以上候選綠建築證書。
- 二、前款應取得綠建築標章者，應至少審核通過「綠化量」、「基地保水」、「水資源」及「日常節能」等門檻指標。
- 三、公有建築物應優先採用綠色能源系統設置（LED；太陽能；微型風力發電）。
- 四、本計畫區內建築基地之澆灌、清掃及廁所用應優先採用再生水或雨水回收系統。
- 五、本計畫區之建築基地應應用低衝擊開發技術，儘量採用可吸納地表逕流入滲設計為原則，除第二種住宅區外，建築基地開發規模達 2,000 m²者應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水份再利用相關設施。有關實施範圍、送審書件及設置標準，由桃園市政府訂定之。前述增設雨水貯留利用滯洪設施所需留地板面積，得不計入容積。

面積計算表

原有										本大規模				
基地人														
土地座落	桃園市大園區中正路51.62地號									桃園市大園區中正路61.62地號				
基地面積	前段中區 61 地號=83678.0㎡； 62地號=30670.0㎡ 合計=114348.0㎡									前段中區 61 地號=83678.0㎡； 62地號=30670.0㎡ 合計=114348.0㎡				
使用分區	特定專用區 特定目的事業用地									特定專用區 特定目的事業用地				
建物門牌	桃園市大園區中興路15號									桃園市大園區中興路15號-1				
建物使用建築	20 建築	用途	90 建築	用途	100 建築	用途	135 建築	用途	合計	樓地板面積	用途	樓層高度	容積樓地板面積	總計
建築物果則圍量面積	地下一層		161.58.0㎡		19064.93㎡				19226.51㎡					19226.51㎡
	一層	6732.45㎡	裝設供電箱	504.42㎡	高壓機房	19407.97㎡	裝設供電箱	685.26㎡	裝設供電箱	27330.1㎡	倉庫	3.4M	446.32㎡	27776.42㎡
	夾層	209.35㎡	辦公室						209.35㎡					209.35㎡
	二層			497.42㎡	高壓機房	2479.47㎡	裝設供電箱		2976.89㎡	337.01㎡	倉庫 辦公室	3.2M	337.01㎡	3313.90㎡
	三層					2953.26㎡	裝設供電箱		2953.26㎡					2953.26㎡
	突出物			35.88㎡		508.04㎡			543.92㎡					543.92㎡
合計	6941.80㎡		1199.30㎡		44413.67㎡		685.26㎡		53240.03㎡	783.33㎡		樓層高度=8.45M	783.33㎡	54023.36㎡
建物構造	鋼筋混凝土造									鋼筋混凝土造				
建築面積	依容許容積率=27330.1㎡									446.32㎡				
建築率	(27330.1㎡ / 114348.0㎡*100%)=23.90%<60%...ok									(446.32㎡ / 114348.0㎡*100%)=0.39%<60%...ok				
容積率	53240.03㎡- 19226.51 -543.92㎡= (33469.6㎡/114348.0㎡*100%)=29.27%<180%...ok									783.33㎡/114348.0㎡*100%=0.69%<180%...ok				
法定空地	114348.0㎡*40%=45739.2㎡									114348.0㎡*40%=45739.2㎡				
工程造價										783.33㎡*11,080=8,679,296元				
停車空間檢討										(783.33㎡-500)/350=0.8...需設 停車庫(位於室外空地)				
附屬空間檢討	機房(6732.45+19407.97+685.26)=26825.68㎡ 車房=(2479.47+2953.26)=5432.73㎡ 合計=32258.41㎡									倉庫 446.32+(337.01-120.49)=662.84㎡ 合計=32921.25㎡				
	辦公室 (209.35+504.42+497.42)=1211.19㎡									辦公室=120.49㎡ 合計=1331.68㎡ 樓設 1331.68<32921.25/5=6584.25				
										附屬空間面積=1331.68㎡<32921.25*2/5=13168.5㎡				



【案由三】楊梅區大平段 417、546、550 地號 等 3 筆，因工程施工順序與鄰地高程及施工中排水考量需於地下室開挖前先申請圍牆及擋土牆，故於建照核准前先申請雜項執照。

說明：本案因有申請建照預審之審查尚需審查核定之後方能申請建照，基地因現況地形高差及因雨天鄰地有大量匯集地表排水穿越本案基地，故施工中排水考量申請雜項圍牆下方需設置擋土牆設施以利後續里民鄰地排水施工及本案未來工程進度。

- 結論：1. 考量本案現況地形高差較大及因雨天鄰地有大量匯集地表排水穿越，為維護鄰房安全同意本案得先申請雜項執照。
2. 因涉基礎開挖，開工時應檢附鄰房鑑定文件於雜項執照加註。
3. 建照開工時，需將已竣工之雜項執照內容套繪於鄰房鑑定文件中。

附件一

版次：1130123190702-00501

桃園市建造執照預審報告書(第0次變更設計)



案 名：慶盛建設楊梅區大平段店舖、集合住宅新建工程

送審依據

- 基地面積未達2000平方公尺免提都容(預併都案件)
- 開放空間獎勵
- 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第5條第1項申請重建計畫
- 高層建築物地下室開挖面積放寬
- 雜項工作物高度超過35公尺
- 依「桃園市廣告物管理自治條例」第26條第2項
- 依「桃園市建築基地綠化自治條例」第8條第2項
- 依「桃園市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用辦法」第3條第2項
- 裝飾柱、裝飾板、空調室外機專用板
- 屋脊裝飾物、透空立體框架
- 其他：容積移轉

可建築面積
 $\Delta FA1 = \text{容積率} \times \text{基地面積} = 2144.33 \text{ m}^2 (12.41\%)$
 $\Delta FA2 = \text{容積率} \times \text{基地面積} = 1311.55 \text{ m}^2 (7.89\%)$
 $12.41\% + 7.89\% = 20.30\% \leq 20\%$
 2.容積率得 = 2591.91 m² (15%)
 可容許容積 = 1100194810m³
 可容許容積 = 1130001038m³



申請單位：慶盛建設有限公司 聯絡人：03-3804757 邱奕森先生/女士
 聯絡地址：桃園市大溪區員林里員林路二段416巷40弄15號2樓
 設計單位：康文在建築師事務所 聯絡人：03-357-6628 康文在先生/女士
 聯絡地址：桃園市桃園區中正路1249號18樓之1
 送件日期：113年05月10日



桃園市政府建築管理處
 Office of Building Administration, Taoyuan

承辦單位：桃園市政府建築管理處建照科
 聯絡地址：桃園市桃園區縣府路一號1樓
 聯絡電話：03-3322101轉6100

0-0-1:封面(1)

附件二

第 7 條

本法所稱雜項工作物，為營業爐竈、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁棧、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。

附件四

裝訂線



附件五

裝
訂
線

