

# 113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



一、年度發照統計



二、113年度相關函釋



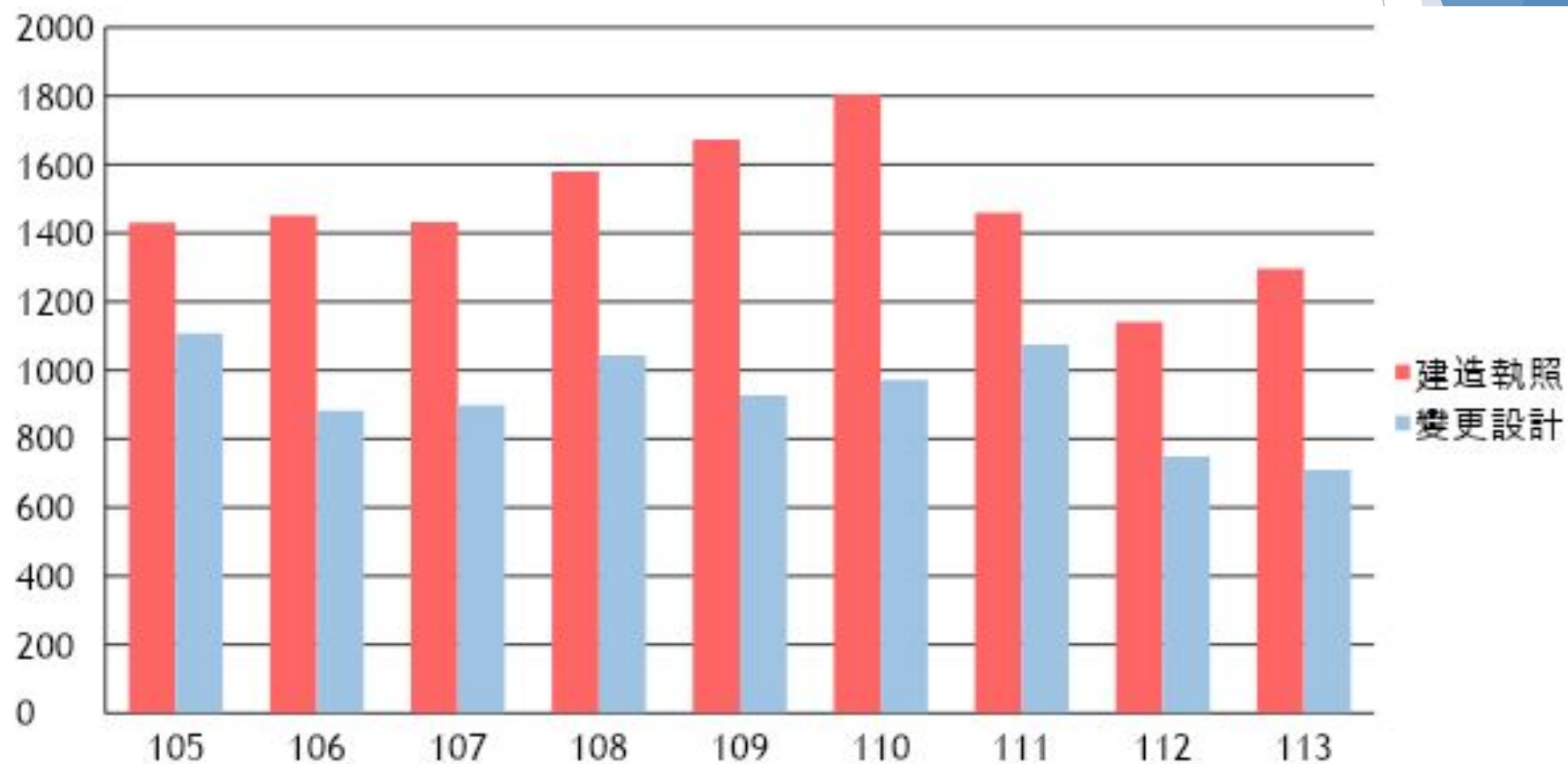
三、本府新規定



四、常見問題

# 一、年度發照統計

## 建造執照&變更設計 (105.1.1~113.11.07)



# 113.10.23國署建管字第1131162720號函 於升降機出入口裝設具遮煙性能之防火設備， 得否與安全梯共用梯間

- ▶ 93年11月17日營署建管字第0930087729號函釋「.....為維持安全梯之樓梯間區劃之獨立性以確保逃生避難安全性，安全梯之樓梯間內不得設置升降機。」係為規範安全梯與升降機機道二者應分別區劃，不得將未形成防火區劃之升降機設置於安全梯樓梯間之區劃內。又建築技術規則建築設計施工編第79條之2第1項其有關升降機之區劃位置已由升降機間修正為升降機機道，並增加防火設備之遮煙性能規定，先予敘明。
- ▶ 有關升降機機道鄰接安全梯之樓梯間，倘升降機機道與樓梯間分別依第79條之2第1項區劃分隔，並以區劃升降機機道之具一小時以上防火時效並具遮煙性能之防火設備作為二個防火區劃共用之區劃構件，應屬合於上開第79條之2第1項及本署93年11月17日前揭函釋。至該防火設備亦為安全梯之1處出入口，應受同編第97條第3項「應至少有一座於各樓層僅設一處出入口且不得直接連接居室」之限制。

# 113.9.4國署建管字第1131136277號函 關於建築技術規則建築設計施工編第1條第1項 第18款夾層超過100平方公尺視為另一樓層之 面積是否包含於夾層留設出入口連通共同使用 之走廊、梯廳、昇降機間面積疑義

- ▶ 「夾層：夾於樓地板與天花板間之樓層；同一樓層內夾層面積之和，超過該層樓地板面積1/3或100平方公尺者，視為另一樓層。」為建築技術規則建築設計施工編第1條第18款所明定，又該款之補充圖例1-18-(3)文字說明載明：「建築物以無開口之防火牆及防火樓板區劃分隔為他棟建築物者，其夾層面積仍按各棟各樓層分別檢討。」
- ▶ 所詢於所謂「夾層」中之「管委會使用空間」及「共同使用之走廊、梯廳、昇降機間」既已計入樓地板面積，「管委會使用空間」及「共同使用之走廊、梯廳、昇降機間」之間如未以無開口之防火牆及防火樓板區劃分隔為他棟建築物，自應合計其樓地板面積檢討是否超過該層樓地板面積1/3或100平方公尺。

# 113.8.30國署建管字第1131140695號函 關於安全梯可否於夾層開設出入口1案

- ▶ 建築技術規則建築設計施工編第97條第3項規定：「建築物各棟設置之安全梯，應至少有一座於各樓層**僅設一處出入口且不得直接連接居室。**」又同編第1條第18款規定：「夾層：夾於樓地板與天花板間之樓層；同一樓層內夾層面積之和，超過該層樓地板面積1/3或100平方公尺者，視為另一樓層。」**夾層既不視為另一樓層，僅為該樓層之一部分**，倘該樓層依規定應設置之直通樓梯為安全梯，且屬第97條第3項規定「於各樓層僅設一處出入口且不得直接連接居室」者，**因已於該樓層設置1處出入口，故不得另設出入口連通夾層。**

## 113.8.14國署建管字第1131119763號函 有關核定在案之擋土牆等水土保持設施，是否 得配置於坵塊圖上其平均坡度超過30%且未逾 55%之土地

- ▶ 按建築技術規則設計施工編第262條第1項及第3項規定：「山坡地有下列各款情形之一者，**不得開發建築**。但穿過性之道路、通路或公共設施管溝，經適當邊坡穩定之處理者，不在此限：...其**平均坡度超過30%且未逾55%者，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物**。但因地區之發展特性或特殊建築基地之水土保持處理與維護之需要，經直轄市、縣(市)政府另定適用規定者，不在此限。」先予敘明。
- ▶ 又按建築法第4條及第7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。」  
「本法所稱雜項工作物，為.....建築所需駁坎、挖填土石方等工程.....」故有關建築所需駁坎及挖填土石方等工程，**依上開規定屬雜項工作物，為廣義之建築物，應不得配置於坵塊圖上其平均坡度超過百分之30且未逾百分之55之山坡地土地上。**



# 104.08.27.內授營建管字第1040812566號函 關於升降機間及室內安全梯遮煙性能疑義1案

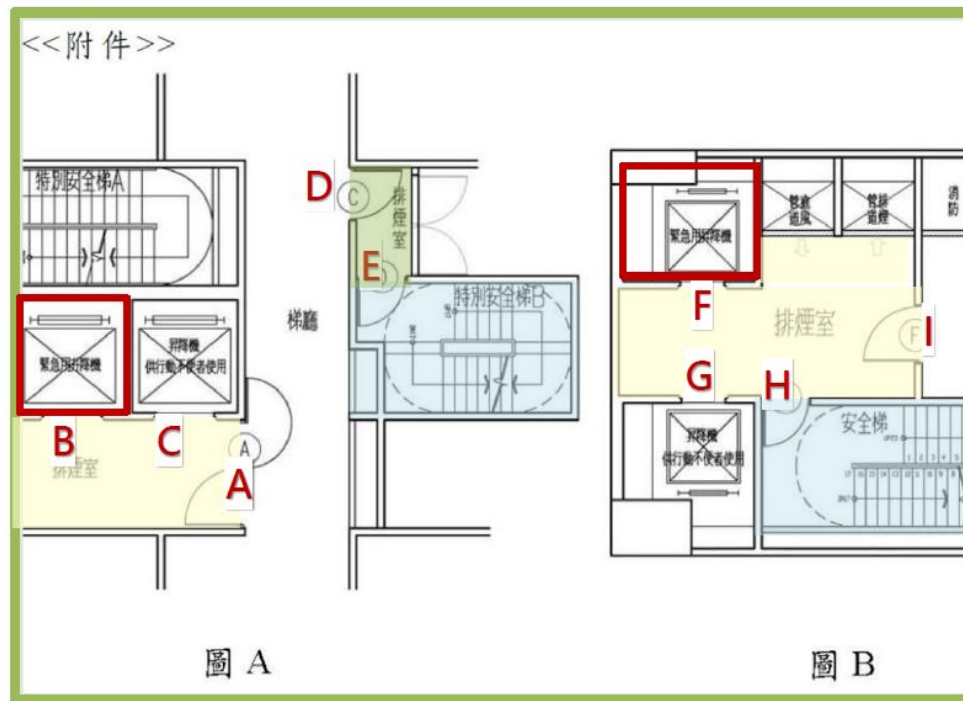
- ▶ #79-2「...**升降機道裝設之防火設備應具有遮煙性能**。...前項升降機道前設有升降機間且併同區劃者，升降機間出入口裝設具有遮煙性能之防火設備時，升降機道出入口得免受應裝設具遮煙性能防火設備之限制；升降機間出入口裝設之門非防火設備但開啟後能自動關閉且具有遮煙性能時，升降機道出入口之防火設備得免受應具遮煙性能之限制。」**升降機間區劃，係為防止起火樓層漫入當層升降機間之火及煙漫入非起火樓層之**

緊急升降機機間已設置排煙設備，故該升降機間出入口（如圖A之門A，及圖B之門I）及升降機道出入口（如圖A之門B\C，及圖B之門F\G）得免受第79條之2第1項及第2項限制。

緊急升降機機間進入之室內安全梯，其出入口之防火門（如圖B之門H）得免具遮煙性能。

特安梯自陽臺或排煙室進入樓梯間之防火門（如圖A之門D及門E）均未規定遮煙性能。

## 非起火樓層





# 113.8.12國署建管字第1131129953號函 關於升降機道併同升降機間區劃，得否免受防火區劃樓地板面積限制1案

- ▶ 升降機道因功能需求，為連續跨樓層之空間，無法於其中分隔，倘依第79條之2第2項、第203條第2項及第242條升降機道併同升降機間區劃者，依據上開條文訂定意旨及本署113年7月15日國署建管字第1131109943號函釋意旨，貫穿之各樓層於區劃範圍內之樓地板面積之和亦得免受第79條第1項每1500平方公尺區劃分隔之限制。其區劃範圍並依下列規定界定：
  1. 依第79條之2第2項前段、第203條第2項前段及第242條升降機道併同升降機間以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃，且升降機間出入口裝設之防火設備具有遮煙性能者，升降機道及升降機間均為免受第79條第1項每1,500平方公尺區劃分隔限制之範圍。
  2. 依第79條之1第1項或第203條第1項於升降機道裝設防火門窗等防火設備區劃，但升降機道出入口之防火設備分別依第79條之2第2項後段及第203條第2項後段不具遮煙性能，而於升降機間出入口裝設具遮煙性能但非防火設備之門者，僅自升降機道至裝設防火門窗等防火設備之範圍為免受第79條第1項每1,500平方公尺區劃分隔限制，自升降機道出入口之防火設備以外之升降機間，應與同樓層其他部分合計檢討第79條第1項等防火區劃面積限制。

# 113.7.15國署建管字第1131109943號函 建築技術規則建築設計施工編第79條之2防火 區劃樓地板面積限制疑義

- ▶ 本署95年2月13日營署建管字第0952902492號函議題二及議題三之決議釋示，略以：挑空直下方樓層如樓地板面積逾1,500平方公尺，應依第79條規定每1,500平方公尺區劃分隔，且挑空區域因考量自動滅火設備之有效性，挑空部分正下方不得計入自動滅火設備之有效範圍。又110年10月21日營署建管字第1100078920號函釋示：「.....挑空部分正下方如為依各類場所消防安全設備設置標準設置放水型撒水頭者，仍得適用第79條第2項規定，免計算其有效範圍樓地板面積之二分之一，不受上開議題三決議後段『挑空部分正下方不得計入自動滅火設備之有效範圍』之限制。」
- ▶ 除挑空部分應依本署95年2月13日及110年10月21日前揭函示辦理外，至昇降階梯間、安全梯之樓梯間、昇降機道、垂直貫穿樓板之管道間依上開第79條之2第1項規定之區劃，貫穿之各樓層於區劃範圍內之樓地板面積之和免受第79條第1項每1500平方公尺區劃分隔之限制。

# 113.7.18國署建管字第1131114740號函 關於緊急進口應設置之陽臺得否改設露臺

- ▶ 按緊急進口之構造應符合建築技術規則建築設計施工編第109條各款規定，該條第5款規定：「進口外應設置陽台，其寬度應為1公尺以上，長度4公尺以上。」又同編第1條第20款規定：「露臺及陽臺：直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺。」**倘設置露臺以代替上開第109條第5款規定之陽臺，其餘構造符合同條文其他各款規定者，尚符第5款進口外應設置陽臺之意旨。**

## 113.7.15內授國建管字第1130807961號函 有關特別安全梯之排煙室連接二座一般用升降 機，升降機間各出入口可否免裝設具遮煙性能 之防火設備

- ▶ 按「特別安全梯：自室內經由陽臺或排煙室始得進入之安全梯。」為建築技術規則建築設計施工編第1條第44款所明定，如升降機道之出入口開向特別安全梯之陽臺或排煙室，該陽臺或排煙室已具排煙功能，故升降機道出入口或升降機間出入口裝設之門，得免具同編第79條之2第1項與第2項、第203條及第242條規定之遮煙性能。

## 113.7.2國署建管字第1131103359號函 有關函詢連棟住宅、集合住宅之下層空間非連 棟住宅、集合住宅使用者，該層樓板是否須檢討 衝擊音隔音構造疑義

- ▶ 依建築技術規則建築設計施工編第46條規定：「.....新建或增建建築物之樓板衝擊音隔音設計，其適用範圍如下：一、連棟住宅、集合住宅之分戶樓板。.....」查該條文修正說明：「.....樓板衝擊音為集合住宅困擾度最高之噪音源，爰於第二項增訂樓板衝擊音隔音設計規定，並明定適用範圍。」究其立法意旨，**樓板衝擊音隔音設計規定係為改善集合住宅下層住戶之噪音問題**，故所詢連棟住宅、集合住宅之下層空間如非連棟住宅、集合住宅使用者，該層樓板非屬上述規定之適用範圍，**無須檢討樓板衝擊音隔音設計規定。**

# 113.04.22國署建管字第1130024828號函 有關建築技術規則總則編第3條之4辦理防火避難綜合檢討評定疑義

- ▶ 建築技術規則總則編第3條之4第1項規定：「下列建築物應辦理防火避難綜合檢討評定……：一、高度達25層或90公尺以上之高層建築物。但僅供建築物用途類組H-2組使用者，不在此限。……」前揭規定第1款「僅供建築物用途類組H-2組使用者」，對象已限縮在無其他使用類組之建築物，縱其他用途部分與H-2組部分之區劃符合同規則建築設計施工編第89條視為他棟之情形亦同，前經本署 94年8月25日營署建管字第0942912665號函附會議紀錄案由二決議及本署96年7月31日營署建管字第0960037019號函(如附件)釋在案。
- ▶ 所詢2幢2棟地下層相連之建築物，高度達25層或90公尺以上之者僅供H-2組使用，另一幢供其他用途類組使用1節，因申請之建築物仍有H-2組以外之使用類組且2幢建築物有地下層相連，其建築物之防火及避難具有相互關聯性，仍屬上開規定第1項第1款應辦理防火避難綜合檢討之建築物。



# 自動化倉儲&建築物防火避性能設計

- ▶ 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108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9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9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9條規定按樓地板面積區劃。**
- ▶ 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9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。



# 111.8.10營署建管字第1110057049號函 有關建築技術規則建築設計施工編第99條之1 第2項防火門開啟方向疑義

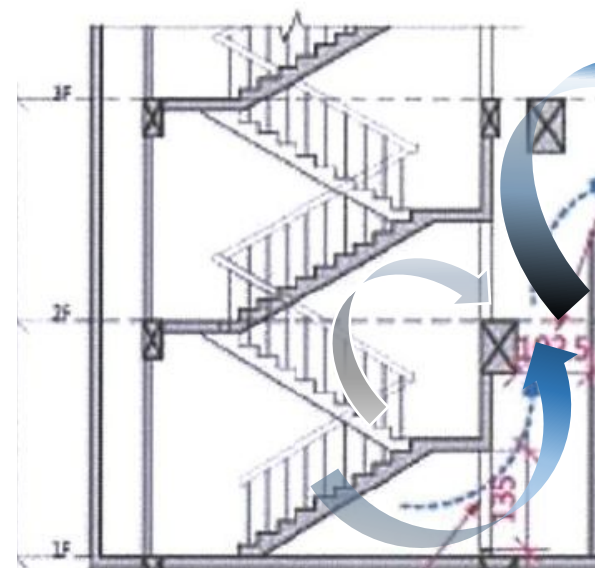
- ▶ 建築技術規則建築設計施工編第76條第5款規定「**防火門應朝避難方向開啟**。但供**住宅使用及宿舍寢室、旅館客房、醫院病房等連接走廊者，不在此限**。」又依同編第1條第19款規定，機械室不視為居室，非屬供居住、工作、集會、娛樂、烹飪等使用之房間。**如避難層以外樓層自居室任一點至直通樓梯口通往屋外及避難層自居室任一點至屋外不需通過機械室，設置於該機械室出入口之防火門得不受前揭第76條第5款「應朝避難方向開啟」之限制**。但其他法令另有規定時，應依其規定辦理。至所稱「機電設備空間」是否為機械室，涉個案事實認定，倘有疑義，請檢具具體資料圖說逕向當地主管建築機關洽詢。

# 111年8月19日營署建管字第1110000457號函 有關建築技術規則建築設計施工編第99條之1 第2項防火門開啟方向疑義

- ▶ 防火門「關閉後任一方向均應免用鑰匙即可開啟」，係規範應免用鑰匙即可開啟防火門進入另一區劃，**並已明定防火門不受朝避難方向開啟之限制，亦即，無涉及防火門開閉型式(推、拉或雙向推開)之限制。**

# 111.6.29營署建管字第1111132693號函 為建築物地上層戶外安全梯對外開口得否開向 天井豎道檢討開口面積

- ▶ 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。



戶外安全梯  
開設之對外  
開口應設於  
當樓層

### 三、本府新規定

- ▶ 都市計畫土管退縮範圍先留設1.5公尺綠化後留設人行道
- ▶ 航空城「後院」規定
- ▶ 航空城「角地」退縮規定
- ▶ 應使用無紙化之案件類型
- ▶ 危老重建申請書表更新

# 113年10月22日府都開字第1130289541號函 有關本市都市計畫土地使用分區管制要點退縮 建築留設公共開放空間設計原則

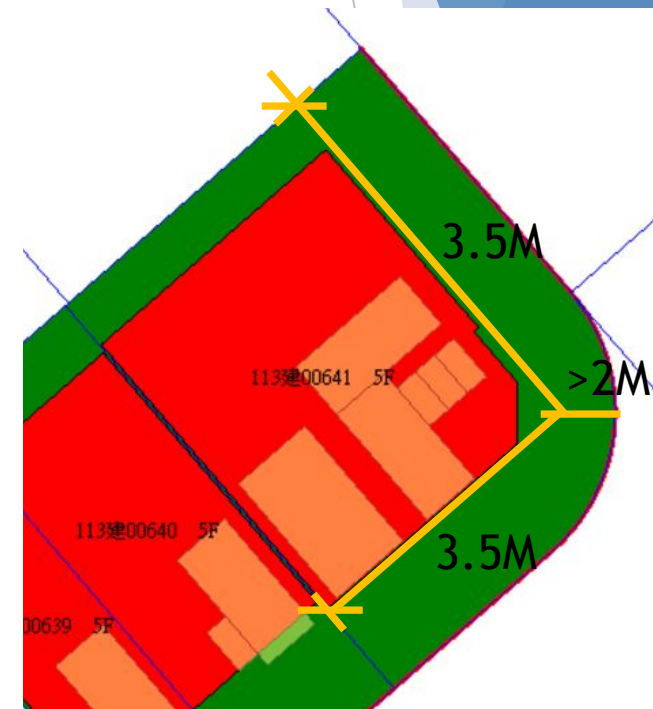
- ▶ 經查本市都市計畫土地使用分區管制要點規定臨計畫道路建築退縮，原意係供行人通行及植栽綠化使用，以完善市區人行系統及環境景觀。為考量本市都市計畫區退縮公共開放空間人行步道連續性及景觀設計之一致性，並參照本市都市設計審議原則規定，依都市計畫規定應退縮建築之建築基地，**其法定退縮空間應自道路境界線優先設置植栽綠化，其餘設置人行步道**，但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。
- ▶ **因法定退縮範圍內人行步道應暢通供行人使用，故不得設置停車位。**

# 112年6月7日桃都行字第1120016054號函 「桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」土地 使用分區管制規定涉「後院」認定疑義

- ▶ 旨揭計畫書土地使用分區管制第2點第8款建築基地長、寬比規定，係指一宗建築基地長向邊長與短向邊長之比超過二分之一者，得轉向認定基地線。
- ▶ 另依土地使用分區管制第27點第1款第4目規定，建築物各部份如陽台、露臺等皆不得突出於建築基地指定留設帶狀式開放空間範圍內。惟第23點**尚無規定陽台、露臺等不得突出建築基地之後院及側院**，有關建築基地設置後院，請逕依該土地使用分區管制第2點第17款、第23點及建築法暨相關規定檢討。

# 112年8月22日府都設字第1120233085號函 有關「擬定桃園國際機場園區及附近地區」特定 區計畫「住二」角地土管退縮規定執行方式

- ▶ 該特定區「住二」角地土管退縮規定執行方式如下：
- 1. 適用範圍：「擬定桃園國際機場園區及附近地區」特定區計畫「住二」角地，且屬原區段徵收抵價地分配土地，但與鄰地併同申請建築者不適用。
- 2. 採退縮方式為臨接道路側不得酌減。取消後院退縮建築距離，併同建築執照審查程序辦理。
- 3. 依前項檢討後仍無法合理建築使用者，得以其他方式設計，提送桃園市都市設計審議辦理。





# 有關「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」第二種住宅區(安置街廓)停車出入口規定執行方式一案

- ▶ 適用範圍：第二種住宅區(安置街廓)，且屬原區段徵收配回之抵價地。
- ▶ 第二種住宅區(安置街廓)設置汽車出入口得免檢討土地使用分區管制要點第三十點第一項第三款第一目及第二目：「(一)距離道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線10m範圍內。(二)距離設置紅綠燈之交叉路口20m範圍內。」之規定。
- ▶ 由本府建築管理處逕依建築管理相關程序辦理，免再提送審議會審議。

# 113年7月1日桃建照字第1130052019號函 有關申辦建築執照涉都審及預審之案件，自113 年8月1日起全面實施建築執照電子化系統(無紙 審照版)

- ▶ 為積極推動節能減碳並全面實施建築執照電子化系統(無紙審照版)使用，於113年8月1日起建造執照掛號案件，**屬都市設計審議與建造執照預審案件者，應以無紙審照版系統申請提送建造執照審查。**

# 危老重建申請書表更新

## 桃園市政府 公告

發文日期：中華民國113年10月9日

發文字號：府都建照字第1130266341號

附件：桃園市都市危險及老舊建築物重建相關書表文件（範本）



主旨：修正「桃園市都市危險及老舊建築物重建流程及相關書表文件（範本）」，自即日起實施。

依據：依據桃園市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點第二點第三項及本府107年2月8日府都建照字第10700348991號公告辦理。

公告事項：附「桃園市都市危險及老舊建築物重建相關書表文件（範本）」。

市長張善政



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

[回首頁](#) / [網站導覽](#) / [市政信箱](#)

[首頁](#) > [業務資訊](#) > [危老重建專區](#)

### ● 危老重建專區

#### 桃園市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點及書表文件

發布單位：建照科

聯絡人：王先生

聯絡人電話：03-3322101轉6100

資料提供單位：都市發展局

桃園市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點及書表文件已於107年2月8日生效，為因應內政部修正危老條例及加速本市危老重建受理業務，於113年10月9日公告修訂「危老重建計畫範本」（113年10月核定版），請依下方連結下載，申請危老重建應由申請案設計建築師自行檢核應檢附文件並依序排列後提出申請。

#### 相關檔案

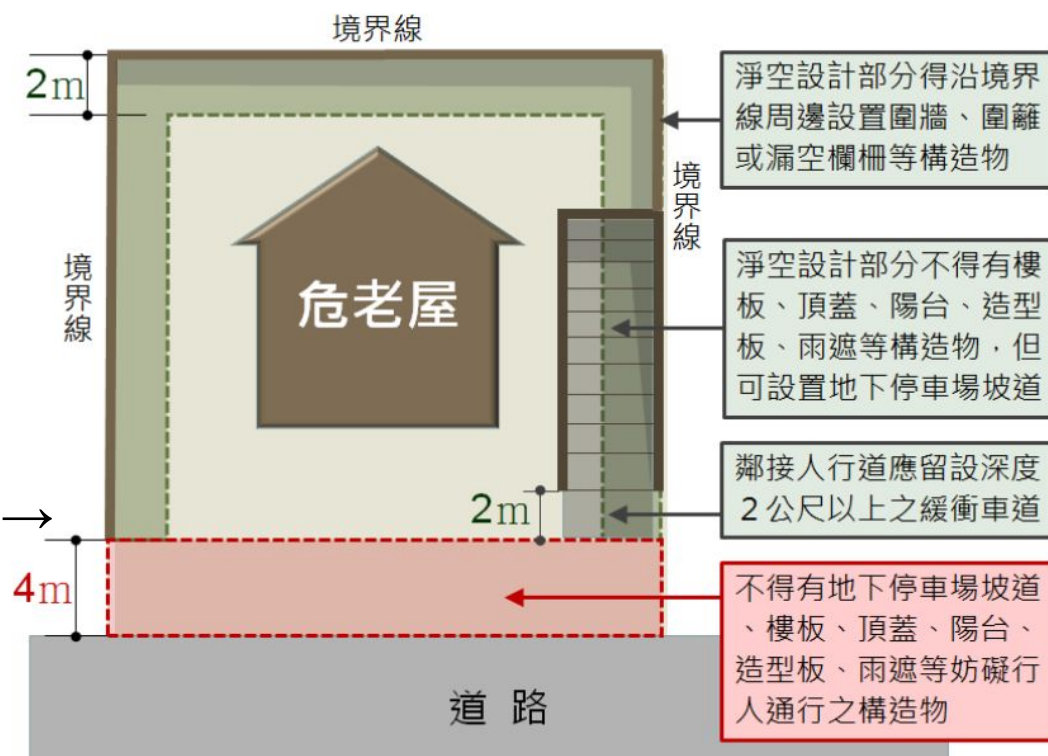
桃園市危險及老舊建築物重建計畫範本11310月核定版 [pdf\(367.95 KB\)](#) | [docx\(186.55 KB\)](#) | [odt\(56.66 KB\)](#)

修正桃園市都市危險及老舊建築物重建流程及相關書表文件(範本)公告 [pdf\(316.63 KB\)](#)

桃園市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點及發布令 [pdf\(367.39 KB\)](#)

# 危老重建申請

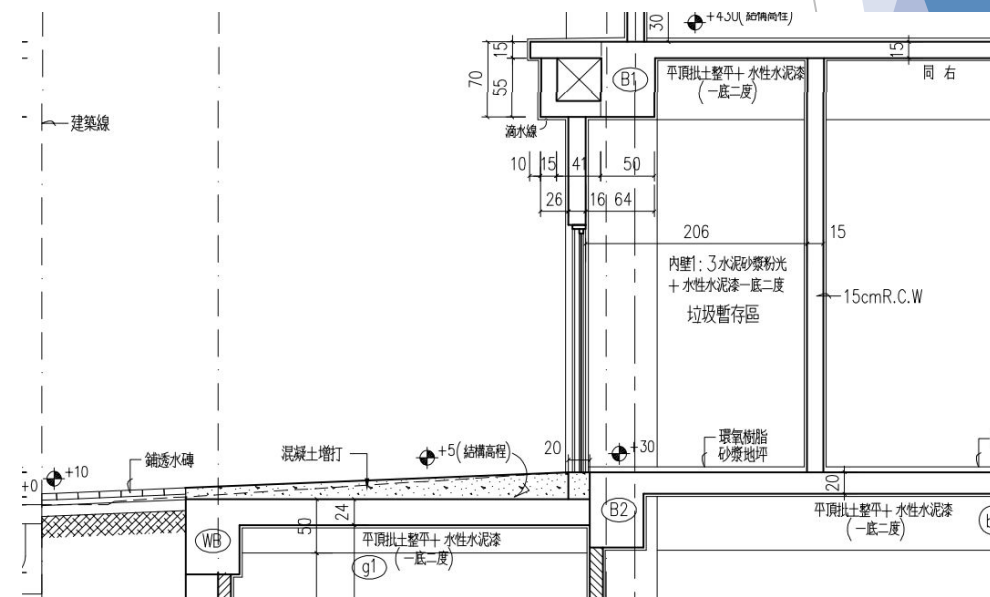
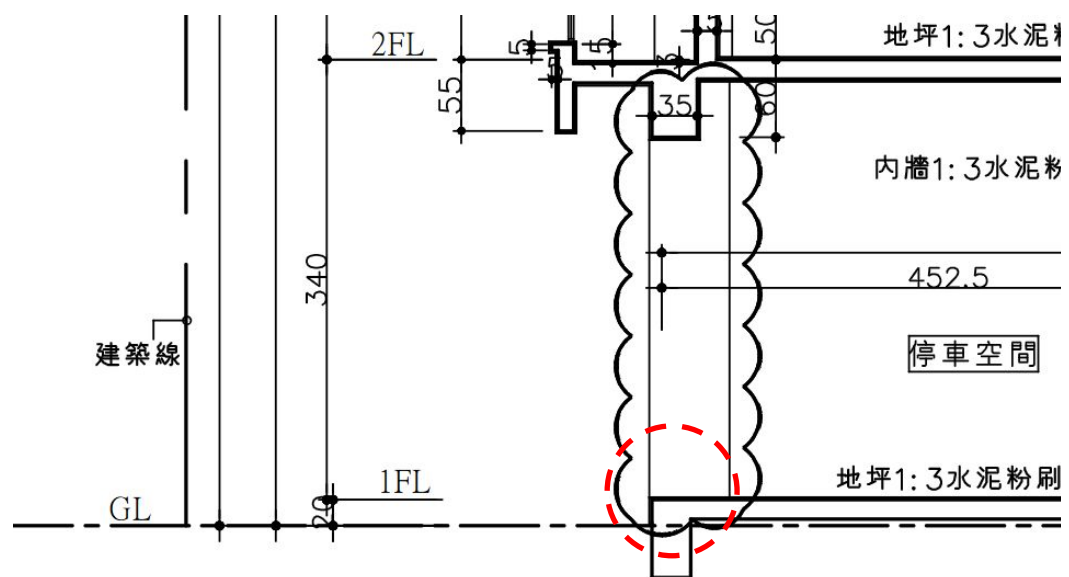
- ▶ 程序-拆併建辦理
- ▶ 申請書件內容正確性
- ▶ 退縮獎勵設置規定
- ▶ 時程獎勵1%(~114/5/11)
- ▶ 送審圖說與原核准不符：
  - ▶ 重建計畫範圍、變更容積獎勵項目及額度變更→**應辦理危老報告書變更**
  - ▶ 其餘變更(室內格局等)→**會辦建照科**
- ▶ 圖面標示：法定退縮、綠化、高度比檢討等



## 四、常見問題

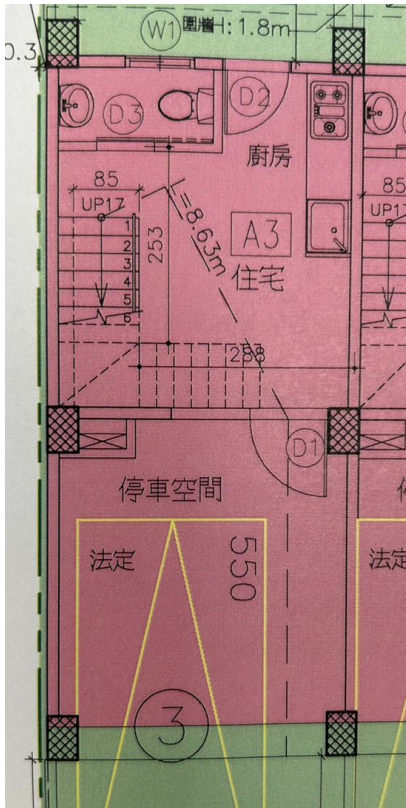
- ▶ 自設機車位無免計容積樓地板面積之適用(法定機車位4m<sup>2</sup>/台)
- ▶ 都市計畫法桃園市施行細則37-1條規定限制(高度在5層樓以下, 第2層以上**僅供住宅**使用, 單棟建築面積<100m<sup>2</sup>、多棟總建築面積<200m<sup>2</sup>)
- ▶ 現況照片應為**圍籬內照片**並**標示基地範圍**
- ▶ 土地同意書內容正確性、土地謄本有效期限
- ▶ 共同壁協議書(建物、土地所有權欄位誤繕)、申請書備註共同壁之地號
- ▶ 挖方、填方應計入雜項工作物, 雖自地平衡但仍須加註放樣需檢附土方計畫
- ▶ 雜項執照應檢附土地使用權同意書
- ▶ 公告免指建築線範圍內, 倘臨接現有巷道仍**應申請指定建築線**(建管自治條例#13)

- 1樓停車空間車道部分應順平 (平面圖高程、剖面圖順平)





## 四、常見問題-圖面

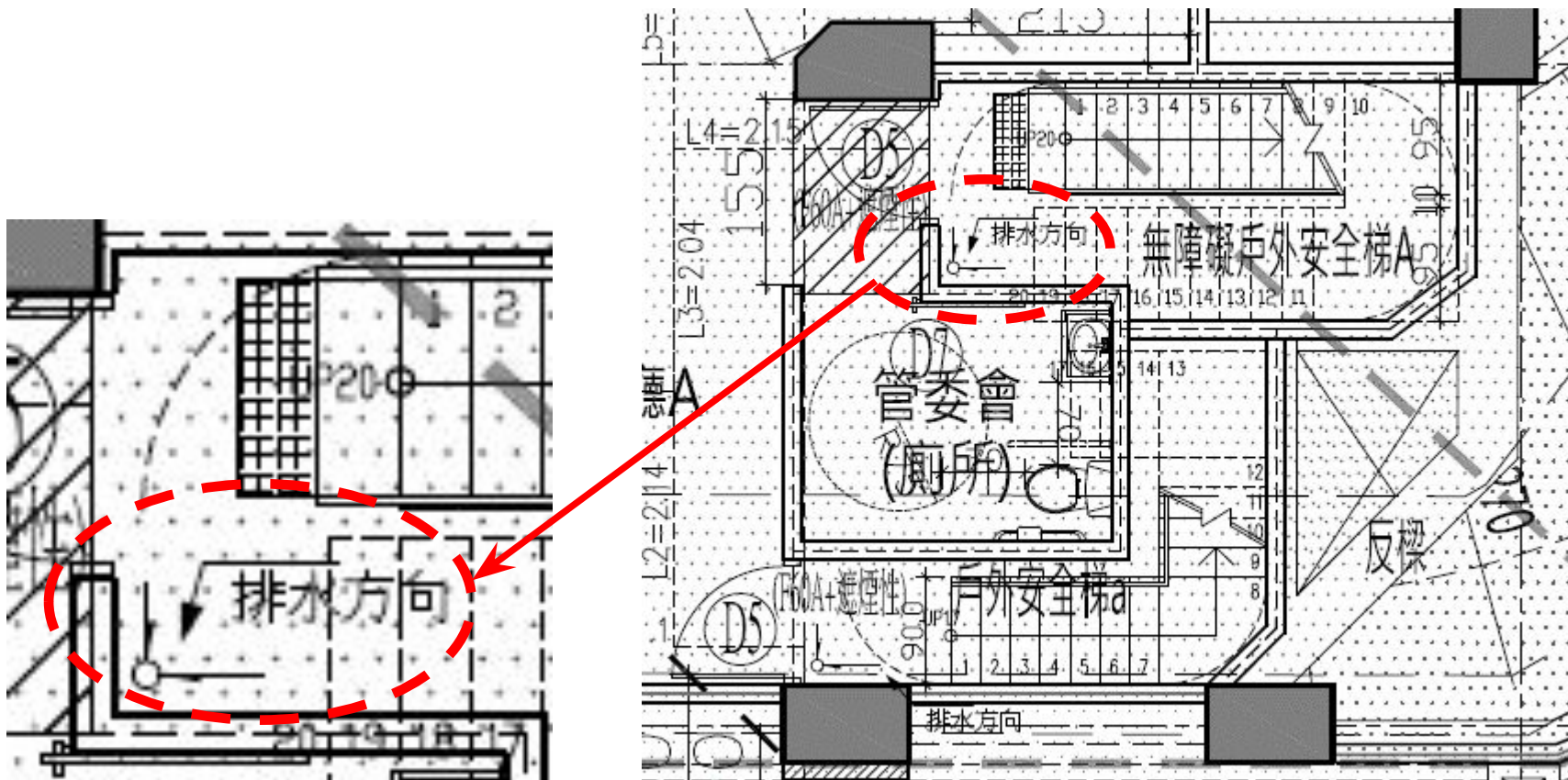


- ▶ 建築面積檢討(柱心線、牆心線)(最大水平投影)
- ▶ 過樑(未與外牆相連)應計入建築面積
- ▶ 高程標示(法定空地高程、建築物高程、>3公尺2GL)
- ▶ 陽台/露臺投影線, 陽台(計入法定空地), 陽台(計入建築面積)
- ▶ 航高管制測量成果圖應由建築師/測量技師簽證
- ▶ 停車空間免計容積未依實際設置範圍檢討(廁所、居室、樓梯等非停車空間應計入)
- ▶ 無障礙設施詳圖應客製化(避免套圖)
- ▶ 畸零地檢討





## ▶ 戶外安全梯排水標示



## 四、常見問題-建築技術規則

- ▶ #76防火門應朝向避難方向開門
- ▶ #79-2豎道遮煙疑義(標示梯廳兼升降機間)
- ▶ #97戶外安全梯開口開向天井
- ▶ #107緊急升降機排煙室連接兩座安全梯
- ▶ #108、109緊急進口檢討
- ▶ #162面臨12公尺道路獨棟獨戶一層停車空間免計容積之規定
- ▶ 屋突用途應依技規或依台內營字第1080812309號令規定設置
- ▶ 地下一層設置管理室、廁所應檢討計入容積樓地板面積
- ▶ 屋頂透空遮牆超過9公尺應計入建築高度及面積
- ▶ 屋頂高度超過1.5米應檢討透空遮牆

**簡報結束  
感謝聆聽**