

桃園市建築師公會  
2024(113)年擴大簽證發照審查人員講習會

113年度各次法規執行疑義研討會決議重點說明

主講人：劉國慶建築師

## 113年第一次案由一

危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分，可否設置圍牆、圍籬或漏空欄柵、花台等構造物？

會議決議：

依111年度8月2日內政部營建署都市更新組黃冠華科長所辦理「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業暨都市危險及老舊建築物加速重建條例」教育講習之都市危險及老舊建築物加速重建條例法令說明，第57頁敘明「.....據此，危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚允設置地下停車場坡道，且未禁止沿境界線周邊設置圍牆、圍籬或漏空欄柵等構造物。」

建議依111年度第3次法規執行疑義(建築技術詢小組)暨審查基準檢討會議案由二說明二辦理。

## 113年第一次案由七

有關建築物辦理變更使用案件有樓板墊高情形是否涉及公寓大廈管理條例規定提請討論。

會議決議：

有關樓板墊高應非屬公寓大廈管理條例第七、八條規範之樓地板共用部分，故無需檢附區權會同意文件，至於應否檢具建築師或結構技師確認原設計載重安全無虞及直下層同意書，請依桃園市政府104年10月21日桃建使字第1040037358號函會議紀錄(桃園市建築師公會變使室裝業務手冊33頁)及桃園縣政府102年8月30日府工使字第1020215537號函辦理，並應檢附「無違反公寓大廈規約或區分所有權人會議切結書」。

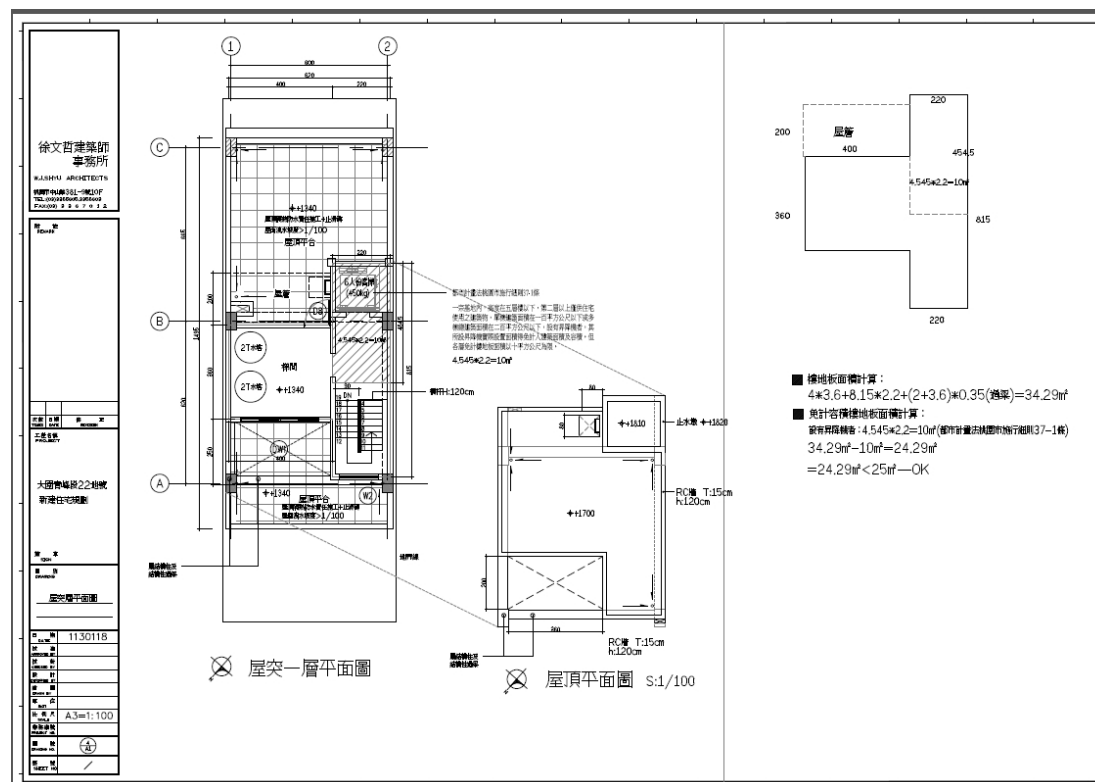
## 113年第一次案由八

有關本案屋突層設計是否符合結構必要性之規定，提請討論。(屋突結構安全與法規整合)

會議決議：

該棟結構設計僅6根柱，基於屋簷設計不能超過2m且不能落柱之規定，設計確實有困難。

本案基於結構必要性，屋突層設計尚符規定。



## 113年第二次案由一

有關本市龜山區大同路1390號建築基地申請增建案,因地籍重測因素，請准予依桃園市建築管理自治條例第十三條第四款規定免再重新申請建築線指示，提請討論。

本案申請基地原地號為龜山區兔子坑段大湖頂小段213-1地號，今重測後為龜山區福源段314地號。

### 會議決議：

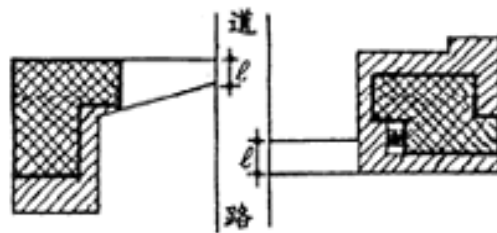
本案原合法建築物領有(105)桃市都施使字第龜00115號使用執照在案，本次申請水平增建未變更、調整基地及其臨接道路範圍。同意公會建議，為符合桃園市建築管理自治條例第十三條第四款規定免再重新申請建築線指示。

## 113年第二次案由三-1

有關袋型基地涉及畸零地檢討執行方式，提請討論。

### 會議決議：

- 一 袋型基地符合建築技術規則設計施工編163條，即可參照建築技術規則設計施工編第2條圖例2-(4)及臺南市畸零地使用規則第4條規定，已符合基地內通路條件下允許於基地範圍內檢討最小寬深度之面積矩形者，應可自行建築。



- ①袋形基地與建築線相連接之長度（ $\ell$ ）至少應2 m，並依第2條之規定。
- ②臨接道路作通路使用之部分不視為畸零地。
- ③該基地不得造成相鄰之土地成為畸零地。

第2條 圖2-(4)

## 113年第二次案由三-2

有關袋型基地涉及畸零地檢討執行方式，提請討論。

### 會議決議：

二、自治條例修法程序冗長，建議於修法前同意依上開意旨於基地內通路直後檢討分檢討符合最小寬深度規定者，即非屬畸零地。至於都市計畫對最小開發規模另有規定者依都市計畫規定辦理。

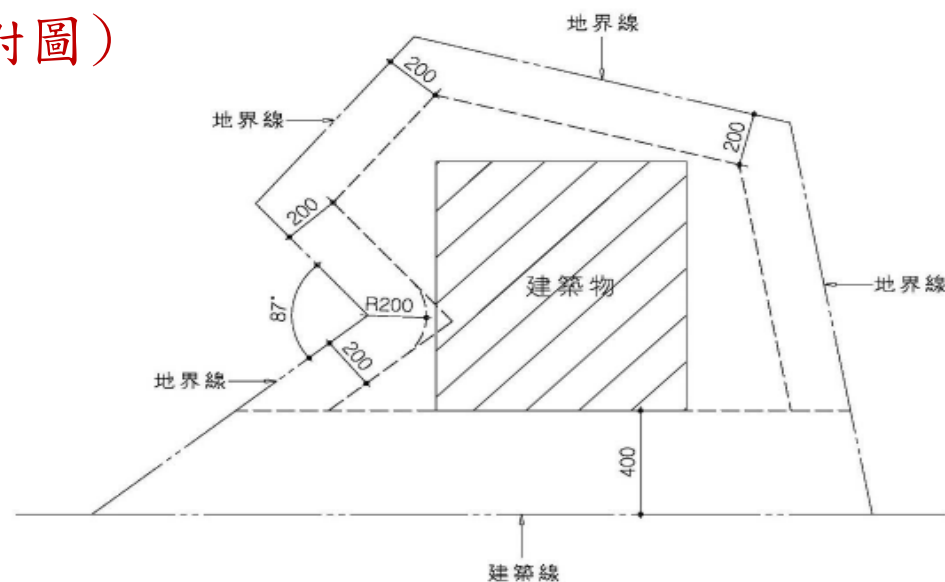
## 113年第三次案由六

有關「都市危險及老舊建築物加速重建條例獎勵辦法」第五條第一項第一、二款「…且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺以上…」之距離檢討方式，提請討論

會議決議：

一、建築基地與鄰地境界線相交角度小於180度時其二公尺淨寬範圍如以境界線平行線交角檢討，隨著角度越小其退縮距離遠大於2公尺，是否得以半徑二公尺之圓弧檢討，而非以境界線平行線交角檢討。

二、建築基地與鄰地境界線相交角度小於180度時其二公尺淨寬範圍得以 半徑二公尺之圓弧檢討。(詳附圖)





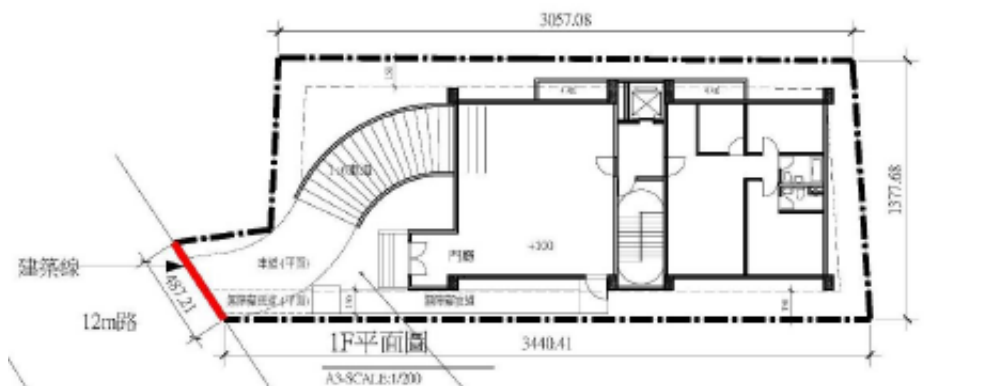
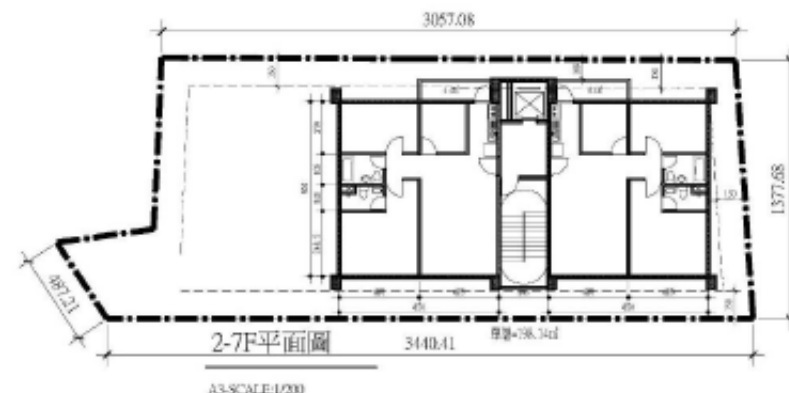
## 113年第四次案由一

一幢一棟且單一梯廳出入口之建築物是否須留設基地內通路疑義，且無障礙通路是否可以與車道重疊，提請討論。

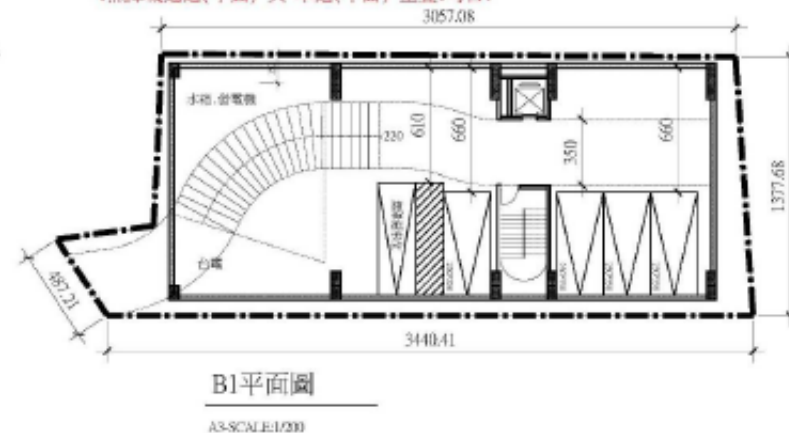
### 會議決議：

一、一幢一棟共同梯廳出入口直接面向道路建築物，未涉建築技術規則設計施工編第90條規定應開設二處以上不同出入口者；且步行距離符合建築技術規則設計施工編第93條及第94條規定，得免設置基地內通路。

二、無障礙通路與車道重疊部分，依104.01.15「104年度第一次建築法規疑義研討會」案由一決議辦理。



- \*. 技術規則#2163: 以基地內通路為進出道路, 建築物總樓地板面積>1000, 基地內通路寬度要6m
- \*. 只有一支梯, 以門廳直接面對建築線, 是否需檢討基地內通路寬度?
- \*. 無障礙通道(平面) 與 車道(平面) 重疊, 可否?



## 113年第四次案由二

本市都市計畫土地使用管制要點，如無明定建築退縮範圍直上方不得有任何構造物或規定留設無遮簷人行步道者，免計入建築面積之陽台、屋簷、雨遮及遮陽板得否需依建築技術規則設計施工編第1條第41款退縮建築規定辦理，提請討論。

### 會議決議：

本市土地使用管制要點條文為正面表列禁止事項，非屬禁止事項即可設置；得依建築技術規則設計施工編第1條第41款退縮建築規定辦理，免計入建築面積之陽台、屋簷、雨遮、A/C版、裝飾版及遮陽板…等構造物可設置於土地使用管制退縮範圍內。

## 113年第四次案由三

有關都市計畫道路境界線留設2公尺人行步道植樹綠化1案，提請討論。

會議決議：

建議修改桃園綠化植栽方式前，統一執行式以道路側設置綠

化植栽種植喬木後再設置人行步道（待與都發局討論後再決議）

補充公文

依113年10月22日府都開字第1130829541號文，本市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。

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號  
承辦人：正工程司 蕭婷允  
電話：(03)3322101分機5101  
電子信箱：077123@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10月22日  
發文字號：府都開字第1130289541號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：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一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依桃園市政府都市發展局113年10月8日桃都設字第1130035739號函續辦。
- 二、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。
- 三、本府後續另循法定程序修正相關都市計畫土地使用分區管制要點。

正本：桃園市建築師公會、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市政府建築管理處、

# 【統整版-綠化或人行道臨路】全桃園土管核對

感謝 林芳正 許時翰、余尹能整理

八德(八德地區)都市計畫	綠化臨路	人行道臨路	未規定	備註
變更八德（八德地區）細部計畫土地使用分區管制要點（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發）案	㊦			九、已發展地區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮3.5 公尺建蔽，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建蔽；公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建蔽，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。前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。
變更八德(八德地區)主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案			㊦	
變更八德(八德地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案			㊦	
變更桃園市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點增額容積規定（修訂公益性設施設置部分）案			㊦	
變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（增修訂增額容積規定）案			㊦	
變更八德(八德地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案（有增額容積規定）		㊦		應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。 住宅區臨接保存區者，應自建築基地臨接保存區處至少退縮 5 公尺留設公共開放空間，不得施作圍牆，但得計入法定空地，並於退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。
變更八德（八德地區）細部計畫（配合區段微收）（第二階段）案			㊦	住宅區臨接保存區者，應自建築基地臨接保存區處至少退縮 5 公尺留設公共開放空間，不得施作圍牆，但得計入法定空地，並於退縮空間內留設 2 公尺寬之人行步道。
擴大及變更八德（八德地區）都市計畫(第三次通盤檢討)(擴大都市計畫及原都市計畫農業區暫予保留部分)案				
八德(大湳地區)都市計畫	綠化臨路	人行道臨路	未規定	備註
擬定八德(大湳地區)細部計畫土地使用分區管制要點案	㊦			捷運開發區及捷運系統用地面臨15公尺以上計畫道路者至少退縮5公尺建蔽，未達 15 公尺者至少退縮 4 公尺建蔽，退縮部分得計入法定空地，除規定留設人行步道空間外，其餘部分應植栽綠化，惟供捷運設施使用者，不受植栽綠化之限制。 計畫區內除變電所用地、捷運系統用地及捷運開發區外，各使用分區及用地應依下列規定退縮建築，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。 前項退縮部分得計入法定地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。
變更八德（大湳地區）都市計畫（廣暨桃園廠及鄰近地區）細部計畫土地使用分區管制要點（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發）案		㊦		四、建築基地與公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5公尺建蔽，退縮部分得計入法定空地，且不得設置圍牆；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。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。
變更八德（大湳地區）都市計畫（原工六）細部計畫土地使用分區管制要點（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】土地開發）案			㊦	
「變更八德（大湳地區）都市計畫（配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】C04、C05車站及相關設施設置）（第三階段）案」				
變更桃園市捷運場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（增修訂增額容積規定）案			㊦	
變更八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第三階段)案				
訂定八德(大湳地區)都市計畫(桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區)細部計畫土地使用分區管制要點案（有增額容積規定）				
變更八德(大湳地區)都市計畫(第一鄰里)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案（有增額容積規定）		㊦		第八點：本計畫區內之建築基地申請建築時，應自計畫道路邊界線退縮至少四公尺供無遮簷人行道使用，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；退縮部分得計入法定空地。
變更八德(大湳地區)都市計畫(廣暨桃園廠及鄰近地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案（有增額容積規定）		㊦		四、建築基地與公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5公尺建蔽，退縮部分得計入法定空地，且不得設置圍牆；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。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。
變更八德(大湳地區)都市計畫(第二鄰里)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案（有增額容積規定）				
變更八德(大湳地區)都市計畫(原住宅區變更為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案（有增額容積規定）			㊦	六、建築物退縮：除工商綜合專用區一及二，而臨 20 公尺道路應退縮 15 公尺建蔽外，其餘區內毗臨區外側土地，除面臨已劃設深度 20 公尺以上生態綠地、具隔離功能之夾圳，或公園等永久性公共綠地、空地者外，均應退縮建築 10 公尺以上，以維護環境品質。
變更八德(大湳地區)都市計畫(原工六)細部計畫土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案（有增額容積規定）			㊦	
變更八德（大湳地區）都市計畫（機關用地（機六）（供警政署保安警察使用）為機關用地計畫案				
變更八德（大湳地區）都市計畫(部分農業區、住宅區、商業區、機關用地、道路用地、人行道用地、公園兼兒童遊樂場為高速公路用地)(配合國道二號拓寬工程)案				
變更八德（大湳地區）都市計畫主要計畫(部分農業區為住宅區、道路用地及污水處理場用地)案				
變更八德(大湳地區)都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表第八案(書圖不符更正)案				
變更八德(大湳地區)都市計畫(部分農業區為道路用地)案				
變更八德(大湳地區)都市計畫(部分工業區與農業區為道路及部分道路為農業區)案				
變更八德(大湳地區)都市計畫(第三鄰里)細部計畫(第一次通盤檢討)並配合變更主要計畫案				

感謝聆聽