

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2月19日  
發文字號：桃建照字第1130012978號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (380360200G\_1130012978\_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本處113年1月26日召開「113年度第1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：依本處113年1月19日桃建照字第1130005101號開會通知單  
賡續辦理。

正本：桃園市建築師公會、桃園市不動產開發商業同業公會  
副本：桃園市政府都市發展局(含附件)、桃園市政府農業局(含附件)、本處建照科(含  
附件)





## 桃園市政府建築管理處會議紀錄

會議名稱：113年第 1 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：113 年 1 月 26 日(星期五) 上午 10 時

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：陳育時副處長

記錄：張巧玟

出席人員：(詳簽到冊)

---

### 壹、主席致詞

### 貳、提案內容：

【案由一】(提案人：劉禹欣建築師)

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？

### 說明：

- 一、依內政部營建署107年5月8日召開「研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條規定疑義會議紀錄」結論二(略以)：與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，依下列原則辦理：考量與鄰地境界線距離淨寬部分(如側、後院)，尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理(詳附件1-1)。
- 二、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。」(詳附件1-2)。



- 三、依109年5月臺北市危險及老舊建築物加速重建問答集，第124頁同樣敘明上述。(詳附件1-3)
- 四、依府都建照字第1090260228號函本府109年9月28日召開「109年度第6次法規執行疑義(建築技術詢小組)暨審查基準檢討會議」之案由八決議：依內政部營建署107.7.10營署字第1071234952號函釋「與鄰地境界線淨寬之淨空設計，尚無供公眾通行之必要，其淨空設計除不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造外，其餘依建築法等相關法令規定辦理」鄰地境界線淨寬之淨空設計，得設置車道、汽車坡道、未計入建築面積之汽車坡道遮蓋物、停車空間及沿鄰地地界設置之圍牆。(詳附件1-4)
- 五、依府都建照字第1110236809號函本府111年7月28日召開「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」之會議記錄，案由二：決議 依「109年度第6次法規執行疑義(建築技術詢小組)暨審查基準檢討會議」第八案決議依內政部營建署107.7.10營署字第1071234952號函釋「與鄰地境界線淨寬之淨空設計，尚無供公眾通行之必要，其淨空設計除不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造外，其餘依建築法等相關法令規定辦理」鄰地境界線淨寬之淨空設計，得設置車道、汽車坡道、高度在1.2m以下花台等構造物，未計入建築面積之汽車坡道遮蓋物、停車空間及沿鄰地地界設置之圍牆與設置汽車坡道附屬之必要設施，如車道欄杆等防水設施。(詳附件1-5)
- 公會建議：**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。

**決 議：**依公會建議辦理。



**【案由二】**（提案人：陳瑞庭建築師）

有關建築物專有部分未能有無障礙通路通達，擬於上下層專有範圍（不同戶但相同所有權人或取得所有權人同意書）內拆除樓地板，辦理變更使用增設無障礙昇降設備，因樓地板屬共用部分涉及公寓大廈管理條例相關規定，依104年10月7日法規會決議需檢附區權會會議同意變更之文件、規約及切結書（詳附件2-1），惟依據台內營字第1070817470號函釋（詳附件2-2）住宅法第54條「任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。……」其適用疑義與同法條居住之使用類別定義，提請討論。

**說 明：**

依據台內營字第1070817470號函說明四：「……有關區分所有權人會議之決議及規約，亦應符合住宅法相關條文規範。」，故申請變更使用增設無障礙昇降設備而需拆除樓地板時，如符合住宅法54條所述情形是否得免附區權會會議同意變更之文件、規約及切結書？

**公會建議：**依內政部營署建管字第01000153256號函，至於是否引用住宅法54條第一款之規定，因本案未涉及公共空間無障礙修繕，請申請人檢附個案圖說再予以討論。

**決 議：**本案屬有公寓大廈管理之社區，涉及電梯樓板開口與住宅法54條第一款居住或公共空間無障礙修繕並無相同，故應仍符合104年10月7日法規會決議需檢附區權會會議同意變更之文件、規約及切結書之規定。



**【案由三】（提案人：劉貴庭建築師）**

申請都市計畫農業區建築物用途「高爾夫球練習場」部份拆除，併案申辦法定空地解除套繪，保留剩餘面積拆竣後辦理變更用途為農舍是否需依農業用地興建農舍辦法規定重新申請？

**說明：**

- 一、本案依93年有關法規規定取的同意設立申請「高爾夫球練習場」函文，該年無須擬具興辦事業計畫規定(詳附件3-1)。
- 二、本案先領有(76)使用執照用途為農舍(詳附件3-2)，依同意設立函申請變更用途為「高爾夫球練習場」，後續以此使用執照申請辦理增建及增加地號領得(94)使用執照(詳附件3-3)。
- 三、本案申請部份拆除，保留剩餘建物拆竣後辦理變更用途為農舍，恢復原先核准農舍及農業用地使用，是否需依農業用地興建農舍辦法規定重新申請農舍經營計畫。
- 四、本案拆除建築物座落土地面積及保留基地面積均大於2500平方公尺，可否併案辦理法定空地解除套繪(詳附件3-4)。

**公會建議：**

- 一、原有農舍(蘆竹區河底段1052、1053)增加地號(蘆竹區河底段1054、1058)變更事業計畫為高爾夫練習場，今廢除高爾夫練習場回復農舍用途並解除蘆竹區河底段1054、1058套繪，是否需重新檢附農舍之農業經營計畫書一案。
- 二、事業計畫前原有申請農舍範圍且未改變農舍申請人或申請人因繼承取得者，回復原有合法申請農舍使用應免再檢附農舍之農業經營計畫書。

**本府農業局：(書面意見)**

- 一、按農舍係與農業經營不可分離之建築物，提供農民於該農地上興建具有放置農機具兼具居住之需求，農業用地上興建農舍，須依法申請興建農舍許可及建築執照後始得興建，並始稱為農舍。
- 二、查本案建物原領有農舍使用執照，後為作高爾夫球場使用，變更使用用途為「高爾夫球練習場」並取得使用執照在案，已非作農作使用。



今擬部分拆除前揭建物，剩餘部分建物，實難認屬為具農舍性質，且其未恢復農業使用前，自不得同意農舍之申請。本案倘有申請農舍需求，仍應依農業用地興建農舍辦法相關規定提出申請。

三、另有關本案解除套繪一節，案涉貴管，請貴處逕依權責辦理。

**決 議：**本案辦理高爾夫球練習場拆除執照，併案解除蘆竹區河底段1054、1058地號套繪，至於原有農舍回復合法使用是否應檢附農舍之農業經營計劃書，另案會辦農業局辦理。





【案由四】（提案人：呂學偉建築師）

確認「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點規定之最小後院深度，可否引用「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」(第三次通盤檢討)」用語定義來計算「後院深度」。

說明：

- 一、本案後院留設依據「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)土地使用分區管制要點」第29條第1項第2款規定，第四種住宅區最小後院深度為2.0公尺(詳附件4-1)，但未訂定「後院深度」之定義。
- 二、本地區都市計畫經過歷次更迭，為避免後期土地使用管制要點條文有所遺漏，在上述計畫書(1~4階段)-柒、土地使用管制要點皆訂有但書，內文如下：「本次計畫未規定者，應依「變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)」及變更林口特定區計畫(土地使用管制要點)(第X次通盤檢討)規定辦理。」(詳附件4-2)
- 三、101.01.20實施的「變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)」土地使用管制要點第2條規定：「本計畫區土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項悉依現行「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定辦理。」(詳附件4-3)
- 四、經查93.02~105.07期間，「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」版本為「變更林口特定區計畫(土地使用管制要點)(第三次通盤檢討)」，要點用語定義第23款「後院深度」：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均距離。(詳附件4-4)，此外要點中也同樣規定第四種住宅區最小後院深度為2.0公尺(詳附件4-5)。
- 五、105.07「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」修正部分條文，在計畫書-伍、調整原則明確說明：「為



保留整體設計彈性，刪除前、後及側院深度及前、後院深度比與側院寬度比管制，將建築物設計與防火間隔等議題，回歸建蔽率、容積率、建築技術規則與本要點退縮建築等相關規範(詳附件4-6)，因此刪除最小後院深度規定，並連帶刪除「後院深度」之用語定義。

六、105年上位的「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」已經修正，但是110.04發布的「變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜)案(第四階段)」並未同步刪除最小後院深度相關規定，雖然仍可透過計畫書-柒、土地使用管制要點但書加以連結「後院深度」定義，但因法條不明確使得建照科在審查案件時產生疑慮(詳附件4-7)。

七、由於本計畫區原屬全區合議制都審地區，相關「後院深度」留設可經由桃園市都市設計審議委員會認定審議通過而彈性調整救濟，但112.10.01後為簡化審議流程，都市審議地區基地面積小於2,000平方公尺且無涉建照執照預審之案件，改由桃園市建築師公會查核制都審快速審查，大幅度縮短審查時程，但也因此需要明確法條執行辦法以供檢核。

**公會建議：**本基地位於內變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)之住四土地。其最小後院深度未取消，考量都市審議地區基地面積小於2,000平方公尺且無涉建照執照預審之案件審查，其後院留設依林口特定區計畫土地使用分區管制要點」版本為「變更林口特定區計畫(土地使用管制要點)(第三次通盤檢討)」，要點用語定義第23款「後院深度」：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均距離作為計算。

**決議：**依公會建議辦理。





**【案由五】（提案人：呂學偉建築師）**

本案位於桃園市龜山區樂捷段144地號，因基地面積狹小寬度不足，可否引用「107年第2次法規執行疑義研討會」案由十決議，免設置無障礙停車位？

**說 明：**

- 一、內政部112.10.11國署建管字第1120502629號函：「.. 本署（前營建署）103年6月12日營署建管字第1030033997號函示：「.. 不宜由汽車用升降機進出停車場通達無障礙停車位。..」此外，並於105年12月6日台內營字第1050817010號函重申上開函示，並補充：「.. 建築物因建築基地地形.. 使用特殊，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。（詳附件5-1）
- 二、臺北市政府都市發展局針對上述函釋，於105.12.12依建築技術規則建築設計施工編第 167 條第 3 項規定，訂定「臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則」，上述原則第2條第1項第1款：「基地面積350平方公尺以下，且其寬度或深度任一邊未達 18 公尺者；...。」...前項建築基地建築物雖免設置無障礙停車位，但停車空間數量仍應設置符合法令之規定。（附件5-2）
- 三、桃園市政府雖尚未訂出相應條款，但「107年第2次法規執行疑義研討會」案由十決議曾引用上述原則，通過得免設無障礙停車位之決議（附件5-3）；本案基地面積332.86平方公尺 < 350平方公尺（附件5-4），寬度13.485公尺 < 18公尺（附件附件5-5、5-6），符合上述原則之規定，且A7站區土管對退縮建築開放空間綠化及喬木植栽要求強度甚高，建築基層設置無障礙停車位確有困難。

**公會建議：**

- 一、本案依照105.12.06依台內營字第1050817010號函及建築技術規則建築設計施工編第 167 條第 3 項規定「...建築物因建築基地地形設置無障礙停車位確有困難者，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」提請法規



會討論。

二、因基地條件限制經法規委員會檢視後，同意本案無障礙停車空間比照「107年第2次法規執行疑義研討會」案由十決議，得免設置無障礙停車位。

**決 議**：依公會建議辦理。



【案由六】（提案人：陳大榮建築師）

關於大園區埔心段埔心小段482、482-3、403、403-1等地號土地(詳附件6-1)因都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割(詳附件6-2)致基地無法建築疑義，提請討論。

說明：

- 一、基地位於大園區埔心段埔心小段482、482-3地號，於105年核准之建築線(詳附件6-3)加註需取得481-1地號的水溝加蓋通行許可，合先敘明。
- 二、110.10.29擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)案，因公共設施用地之劃定逕為分割，原481-1地號合併為481-3地號劃為綠地用地、廣場用地，附帶條件以區段徵收方式開發，致基地無法建築(詳附件6-4)。

公會建議：

- 一、因都市計畫公共設施用地之劃定，逕為分割致基地無法建築，損及人民應有權益，請准於481-3地號劃為綠地用地、廣場用地，得價購相鄰土地並供本案基地之通行使用。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第 1 條第一項第1款「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。
- 三、本案臨接481-3地號劃為綠地用地，寬度僅1.81公尺；未達建築技術規則建築設計施工編第 1 條第一項第40款四第3目永久性空地之規定寬度四公尺。故482、482-3、403、403-1等地號土地得視為同一宗土地。

**決議：**本案因都市計畫緣故導致建築基地未臨接建築線，同意482地號建築基地得穿越481-3綠地用地之通行使用；又穿越481-3綠地處，未達永久性空地之規定寬度四公尺，482、482-3、403、403-1等地號土地得視為同一宗土地，以利都市土地整體利用。但綠地用地穿越部分建築申請人需提出用地主管機關及土地管理機關穿



越土地同意書。

【案由七】（提案人：建築物使用安全維護委員會）

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。

說 明：

- 一、依據桃園市政府102年3月12日桃工建字第1020015217號函及104年10月21日桃建使字第1040037358號函，（詳本會變使室裝業務手冊2023年版33頁-詳附件7-1）。
- 二、按上開決議略以：「公寓大廈管理條例第七、八條規範之外牆及樓地板等共用部分，於申請用途變更時須檢附區權會會議同意變更之文件，並檢附規約及切結書。」
- 三、使管科建議如下：倘為地板墊高經建築師或結構技師確認原設計載重安全，應取得區權會同意"或"管委會同意；倘為非供公眾且無管委會建築物之樓地板變更，應取得直下層同意書，無須管委會及區權會同意。
- 四、鑒於住宅類型申請室內裝修，涉及廁所墊高部分倘需經區權會同意恐窒礙難行，且本市歷來執行皆未要求，故建議倘墊高部分超過該申請範圍1/2應按上開規定辦理。

**公會建議：**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」。

**決 議：**依公會建議辦理。



【案由八】（提案人：徐文哲建築師）

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(詳附件8-1)。

說明：

- 一、本案目前設計容積率為 $180.98\% < \text{法定} 200\%$ 。
- 二、本案屋突層面積為 $34.29\text{m}^2$ (含過樑投影面積)，扣除都市計畫法桃園市施行細則37-1條免計 $10\text{m}^2$ ，剩餘面積為 $24.29\text{m}^2 < 25\text{m}^2$ (詳附圖)
- 三、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。

公會建議:本案基於結構必要性，屋突層設計尚符規定。

**決 議**：依公會建議辦理

參、散會:上午11時30分





附件 1-1

抄本

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段  
342號

聯絡人：劉皓寧

聯絡電話：02-87712579

電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國107年6月8日

發文字號：營署更字第1071213568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：檢送本署107年5月28日召開「研商都市危險及老舊建築物  
建築容積獎勵辦法第5條規定疑義會議」紀錄乙份，請查  
照。

說明：依據本署107年5月22日營署更字第1071193384號開會通知  
單續辦。

正本：金以容委員、楊逸詠委員、周世璋委員、簡裕榮委員、中華民國不動產開發商  
業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、6直轄市政府、內政部法  
規委員會、本署建築管理組

副本：



附件 1-1

研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條規定疑義  
會議紀錄

壹、會議時間：107 年 5 月 28 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：本署第 105 會議室

參、主持人：王組長武聰

記錄：劉皓寧

肆、出席人員：如簽到表

伍、會議結論

一、依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條之立法意旨，我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，建築基地申請退縮建築時之淨空設計，應與街道銜接之處須順平無高差，並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物，爰規定退縮建築設置人行道為獎勵項目，且依其退縮淨寬度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。

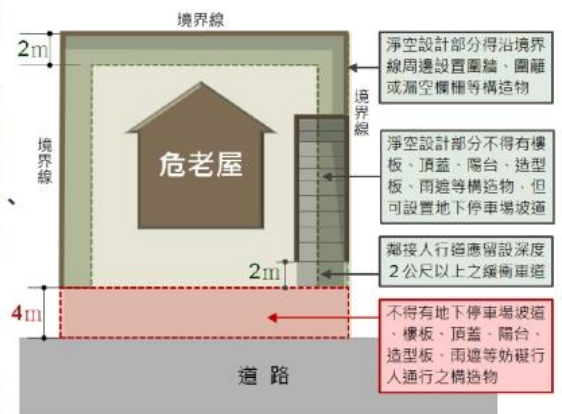
二、與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，經今日會議討論共識，依下列原則辦理：考量與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板及雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。

陸、散會（下午 3 時 45 分）

## 危老容獎相關Q&A

### • 危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分，可否設置汽車坡道？

- 依內政部營建署107年5月8日召開「研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條規定疑義會議紀錄」結論二（略以）：與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，依下列原則辦理：考量與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。
- 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。

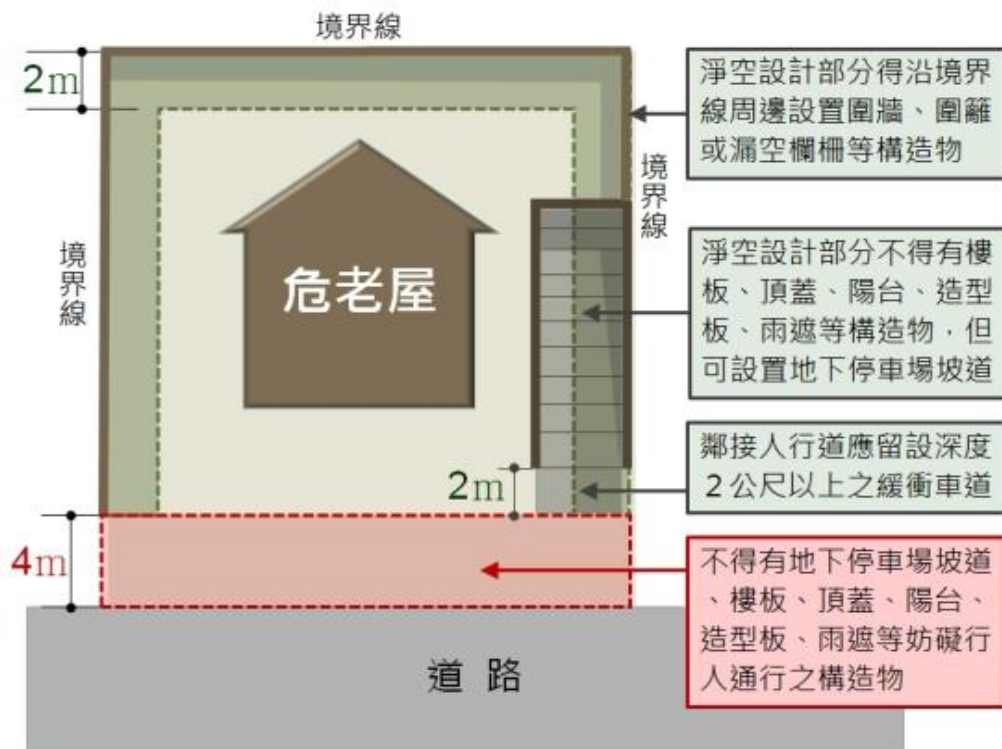


附件 1-3

**06 危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分，可否設置汽車坡道？**

依內政部營建署 107 年 5 月 8 日召開「研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條規定疑義會議紀錄」結論二(略以)：與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，依下列原則辦理：考量與鄰地境界線距離淨寬部分(如側、後院)，尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。

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。







附件 1-4



【案由八】

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二款「與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺以上」之淨空設計是否得設置汽車坡道或停車位，提請討論。(提案人：黃昇墀建築師)

一、說明：

1. 依據 107.7.10 營署字第 1071234952 號函…與鄰地境界線淨寬之淨空設計，尚無供公眾通行之必要，其淨空設計除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等構造外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。
2. 市府於 8 月 15、16 日辦理 109 年度桃園市危老重建講習人才培訓課程講師講義及說明有註解："與鄰地境界線退縮之 2 米得設置汽車坡道或停車位。"
3. 9 月 26、27 日之講習課程講習資料(取材自台北市政府執行危老重建條例)附圖所示，汽車坡道得設置於退縮 2 米內。

二、提案人建議：

建議本市執行方式參酌 107.7.10 營署文與各縣市政府一致，得設置汽車坡道或停車位。

三、公會建議：

依內政部營建署 107.7.10 營署字第 1071234952 號函說明二：結論(二)，對於「與鄰地境界線距離淨寬不得小於 2 公尺以上」之淨空設計並無限制不得設置汽車坡道。

決議：

依內政部營建署 107.7.10 營署字第 1071234952 號函釋「與鄰地境界線淨寬之淨空設計，尚無供公眾通行之必要，其淨空設計除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等構造外，其餘依建築法等相關法令規定辦理」。鄰地境界線淨寬之淨空設計，得設置車道、汽車坡道、未計入建築面積之汽車坡道遮蓋物、停車空間及沿鄰地境界線設置之圍牆。





附件 1-5



1. 引用鄰近地區會簽資料且未超過鄰房高度者。
2. 申建高度小於禁限建高度 5 公尺內，例如限建高度 60m，申建高度 54.9m，得免會簽。

二、公會建議：

航高管制申建高度與管制高度差距5公尺內，並由建築師繪製基地高程、禁限高度及建築物絕對高度等資料，簽證符合禁建規定者，得免再會簽；至於要塞堡壘禁限建涉及砲彈高程及行進路徑不在此議案討論範圍。

**決 議**：依公會建議辦理。

【案由二】（提案人：蔡仁利建築師）

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二款「與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺以上」之淨空設計得設置車道、汽車坡道、未計入建築面積之汽車坡道遮蓋物、停車空間及沿鄰地境界線設置之圍牆。是否得設置汽車坡道附屬之必要設施，如車道欄杆等防水等設施，提請討論。

一、說明：「109年度第6次法規執行疑義(建築技術諮詢小組)暨審查基準檢討會議」第八案決議：依內政部營建署107.7.10營署字第1071234952號函釋「與鄰地境界線淨寬之淨空設計，尚無供公眾通行之必要，其淨空設計除不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造外，其餘依建築法等相關法令規定辦理」。鄰地境界線淨寬之淨空設計，得設置車道、汽車坡道、未計入建築面積之汽車坡道遮蓋物、停車空間及沿鄰地地界設置之圍牆。  
(附件一)

二、提案人建議：依「109年度第6次法規執行疑義(建築技術諮詢小組)暨審查基準檢討會議」第八案決議：依內政部營建署107.7.10營署字第1071234952號函釋「與鄰地境界線淨寬之淨空設計，尚無供公眾通行之必要，其淨空設計除不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造外，其餘依建築法等相關法令規定辦理」。鄰地境界線淨寬之淨空設計，得設置車道、汽車坡道、高度在1.2m以下花台等構造物，未計入建築面積之汽車坡道遮蓋物、停車空間及沿鄰地地界設置之圍牆與設置汽車坡道附屬之必要設施，如車道欄杆等防水設施。

三、建築師公會建議：依提案人建議。

**決 議**：依提案人建議辦理。



附件 2-1

案由二：有關「農業用地興建農舍辦法」第十二條第二項第三款規定，耕地及農業用地辦理解除套繪執行疑義，提請討論。

說明：耕地及農業用地辦理解除套繪條件不同，目前執行方式及流程為何？

決議：

1. 執行方式：已領有農舍之農業用地或耕地解除套繪管制後，仍須大於零點二五公頃以上，其餘超出規定比例之部分，面積得不受限制，但仍需符合本府96年7月2日府工建字第0960187650號函釋(參閱2013桃園縣政府工務局自治條例暨相關法規彙編p149)。
2. 另申請之農業用地或耕地，如係在農發條例發布前，且當時係以十公里範圍內之農業用地或耕地共同提出申請者，該農業用地或耕地如無毗鄰之基地，得免經其他土地使用權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制。
3. 流程：建築師於辦理前須依土地區位先至市府或相關區公所取得農地套繪資料，並檢附於案內，依變更使用執照程序申請解除套繪管制。

案由三：有關建築物辦理用途變更，敲除部份外牆、分戶牆或樓板，涉及公寓大廈管理條例相關規定，該檢附文件，提請討論。

說明：目前執行方式說法不一，建議整合。

決議：

1. 屬公寓大廈管理條例第七、八條規範之外牆及樓地板等共用部份，於申請用途變更時需檢附區權會會議同意變更之文件，並檢附規約及切結書。
2. 變更之分戶牆如非屬承重牆或剪力牆(應檢附原核准結構圖說、結構計算書佐證)，因非屬公寓大廈管理條例第七、八條規範範圍，則免檢附。(請參閱本局102年3月12日桃工建字第1020015217號函102年度第一次法規執行疑義案由六)

案由四：有關建築物辦理『I』類用途變更，其辦理程序疑義提請討論。

說明：『I』類用途變更案增多，為維護公共安全，迄待建立辦理程序及流程。

決議：

1. 依『公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法』第十條規定：公共危險物品及可燃性高壓氣體之製造、儲存或處理場所之位置、構造及設備圖說，應由直轄市、縣(市)消防機關於主管建築機關許可開工前，審查完成，合先敘明。
2. 有關辦理程序及流程，授權建築師依相關規定辦理。

案由五：有關『桃園市建築物變更使用執照申請案違章建築處理原則』(草案)，提請討論。





附件 2-2

中華民國  
內政部國土管理署 National Land Management Agency,  
Ministry of the Interior

附件1

有關貴府函詢住宅法第54條執行疑義及同法條與民法、公寓大廈管理條例適用疑義1案

住宅發展組

最後更新日期：2021-10-26

內政部107.12.4台內營字第1070817470號函

說明：

一、復貴府107年1月25日府授都企字第10730061500號函。

二、查106年1月11日修正公布之住宅法第54條規定：「任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕；二、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。」第55條規定：「有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。……」第56條規定：「違反第五十四條規定經依第五十五條規定處理，並經直轄市、縣（市）主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。」，合先敘明。

三、有關貴府來函說明二之(一)所詢「增設或安裝樓梯升降椅，是否符合住宅法第54條第1款所稱無障礙『修繕』行為」1節，本部業以103年1月13日台內營字第1030800001號函(諒查)復貴府在案，按上開函示，於建物樓梯間設置升降椅係屬個案事實認定，請貴府本權責認定核處，如確屬住宅法第46條(住宅法修法後為第54條)所定情事，自應依上開(住宅法修法後為第55條、第56條)及建築法等相關規定辦理；另有關設置供行動不便者使用之昇降軌道法令部分，本部營建署前以106年7月7日營署建管字第1060034557號函(諒查)示貴府略以：「……另『樓梯及平臺寬度二側各10公分範圍內，得設置扶手或高度50公分以下供行動不便者使用之昇降軌道；樓梯及平臺最小淨寬仍應為75公分以上。』為建築技術規則建築設計施工編第33條附表說明五所明定，公寓住戶設置樓梯升降椅應符合上開規定。」，併予敘明。

四、有關貴府來函說明二之(二)所詢「住宅法第54條『任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。……』是否得排除公寓大廈管理條例第11條第1項『共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之』之法規適用」1節，本部業以103年1月13日台內營字第1030800001號函復貴府在案，有關區分所有權人會議之決議及規約，亦應符合住宅法相關條文規範。

五、有關貴府來函說明二之(二)所詢「住宅法第54條『任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。……』是否得排除民法第819條第2項『共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意』法規之適用」1節，按住宅法第54條第1款規定：「任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。」係為保障弱勢者特殊需要使用住宅之權利，屬民法第820條第1項之「共有物之管理」，惟住宅法係關於住宅之專法，為民法相關規定之特別法，依特別法優先適用原則，自應優先適用住宅法相關規定。

發布日期：2018-12-04



附件 3-1

桃園縣政府 函

受文者：體健課

類別：普通件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十三年五月三十一日

發文字號：府教體字第0930091260號

附件：

主旨：有關台端於都市計畫農業區土地（地號四八三一、四八三一八、四八三一七及四八四等四筆；總面積為一三、九三二平方公尺）申請設置運動場館（高爾夫球練習場）乙案，本府原則同意設立，然仍請依說明之各項規定事項辦理，請查照。

說明：

- 一、復台端九十二年四月十六日所送申請書。
- 二、請確依容許使用面積及各項建築規定申請相關執照。
- 三、設立後不得影響鄰近農業生產環境及農路交通；並請依「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」相關規定繳交回饋金後，始得辦理營利事業登記。
- 四、請維持基地原有灌排功能；其設施不得影響鄰近灌排設施，若涉及水利設施之興建、改造或拆除，應依水利法第四十六條之規定辦理，且完工後之廢水排放，不得污染灌漑水源；如使用農田水利會灌排設施，應向當地水利會申請接排；其實際之施作與使用仍不得違背水利法第七十八條及第八十二條等相關規定。

正本：徐阿興 君  
副本：本府城鄉發展局、工務局、水務局、農業發展局、環境保護局、工商發展局、教育局（局長室、體健課）

縣長 朱立倫



機關地址：桃園縣桃園市縣府路一號  
承辦人：劉明超  
聯絡電話：03-3322101轉七四五六







附件 3-2



使用執照存根										桃縣建管使 字第 0003 號	
										收文 76.1.5 字第 063 號	
起造人	姓名	徐阿興			住址	芦竹鄉南崙村北郊河底					
建築類別	雜類			構造種類	長型雙層						
使用分區	雜類區			層棟戶數	地上 = 層一棟一						
建築地點	地址	芦竹鄉南崙村北郊河底			地號	南崙下段 482 484 3					
基地面積	騎樓	M <sup>2</sup>	其他	10-13 M <sup>2</sup>	建蔽率	0.2	法定空地	10	6/25	M <sup>2</sup>	
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途			
	地下層	M <sup>2</sup>	M		第六層	M <sup>2</sup>	M				
	騎樓	M <sup>2</sup>	M		第七層	M <sup>2</sup>	M				
	第一層	124.23 M <sup>2</sup>	3.6 M	鹿舍	第八層	M <sup>2</sup>	M				
	第二層	124.23 M <sup>2</sup>	3.3 M		第九層	M <sup>2</sup>	M				
	第三層	248 M <sup>2</sup>	M		第十層	M <sup>2</sup>	M				
	第四層	M <sup>2</sup>	M		第十一層	M <sup>2</sup>	M				
	第五層	M <sup>2</sup>	M		第十二層	M <sup>2</sup>	M				
	防空避難	地上	M <sup>2</sup>	停車場	室內 M <sup>2</sup>	屋頂突出部份		7.5		M <sup>2</sup>	
		地下	M <sup>2</sup>	室外 M <sup>2</sup>							
層高	6.98 M			建築高度	21 M						
設計人	姓名				事務所名稱						
監造人	姓名				事務所名稱						
承造人	姓名				營造廠名稱						
工程概算	562,112. — 元				開工日期	75 年 9 月 17 日					
發照日期	76 年 1 月 7 日				竣工日期	75 年 12 月 2 日					
建造執照字號	(75) 1502										
附註											

76.1.5,000

監建  
劉玉田





附件 3-3

正 本

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

地址：330桃園縣桃園市縣府路1號  
承辦人：楊正民  
電話：03-3322101轉6110

受文者：徐阿興君

發文日期：中華民國94年9月16日

發文字號：府工使字第0940257325號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：副本圖說



與正本相符

主旨：台端申辦「蘆竹鄉南興村2鄰河底10-1號第壹、貳層建築物使用執照用途變更」為室內高爾夫球練習場（第二階段）乙案，審查意見如說明，復請查照。

說明：

- 一、復台端等九十四年九月六日掛號變更使用執照申請書（第二階段）。
  - 二、經核尚可准將（76）桃縣建管使字第03號使用執照（建築地址：蘆竹鄉南興村2鄰河底10-1號）第壹層面積：124.23平方公尺、第貳層面積：116.96平方公尺用途變更為室內高爾夫球練習場（D-1類）使用。
  - 三、惟所需動力不得超過三馬力、電熱不得超過三十千瓦。
  - 四、請遵照所附切結辦理，否則註銷許可。
  - 五、依建築師法第十九條規定建築設計技術及結構部分由設計建築師自行負責。
  - 六、本案違章建築業於94.02.05府工使字第0940033499號函副請拆除隊依規查處在案。
  - 七、違章建築部分不得使用。
  - 八、本建築物申請人仍應向目的事業主管機關申請許可始得使用。
- ※本案係依建築師簽證負責所附圖說辦理，隱蔽及未驗收部份，概由簽證建築師負完全責任。



附件 3-3

正本：徐阿興君(由使管課登記桌代轉)、林坤祥建築師事務所(由使管課登記桌代轉)  
副本：本府教育局、工商發展局、工務局建築管理課(請併入使照列管)、使用管理課(民、樺)

縣長 朱立倫

與正本相符

本案依分層負責規定授權承辦人決行



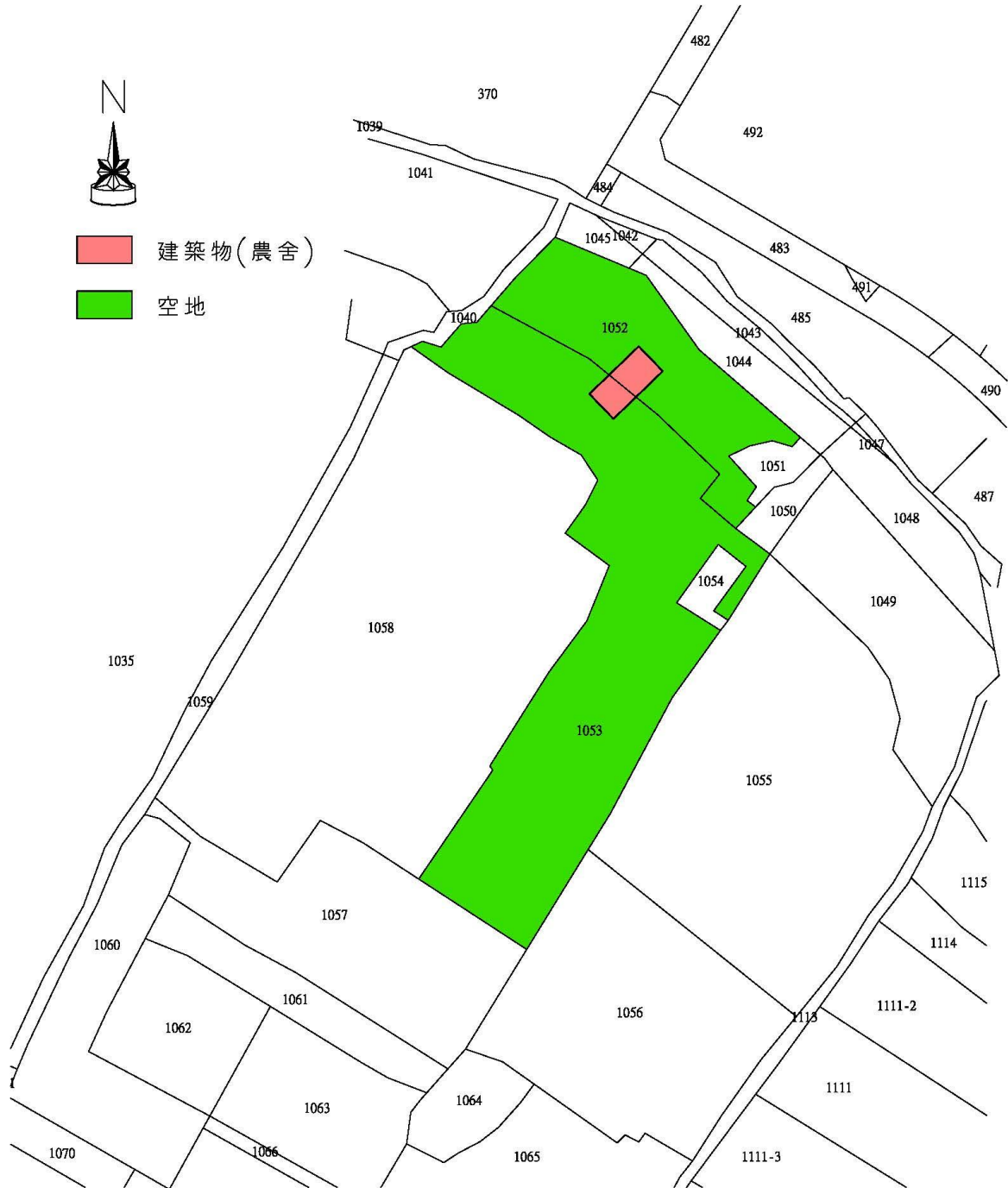
府

府

124



附件 3-4



### 原有農舍配置圖

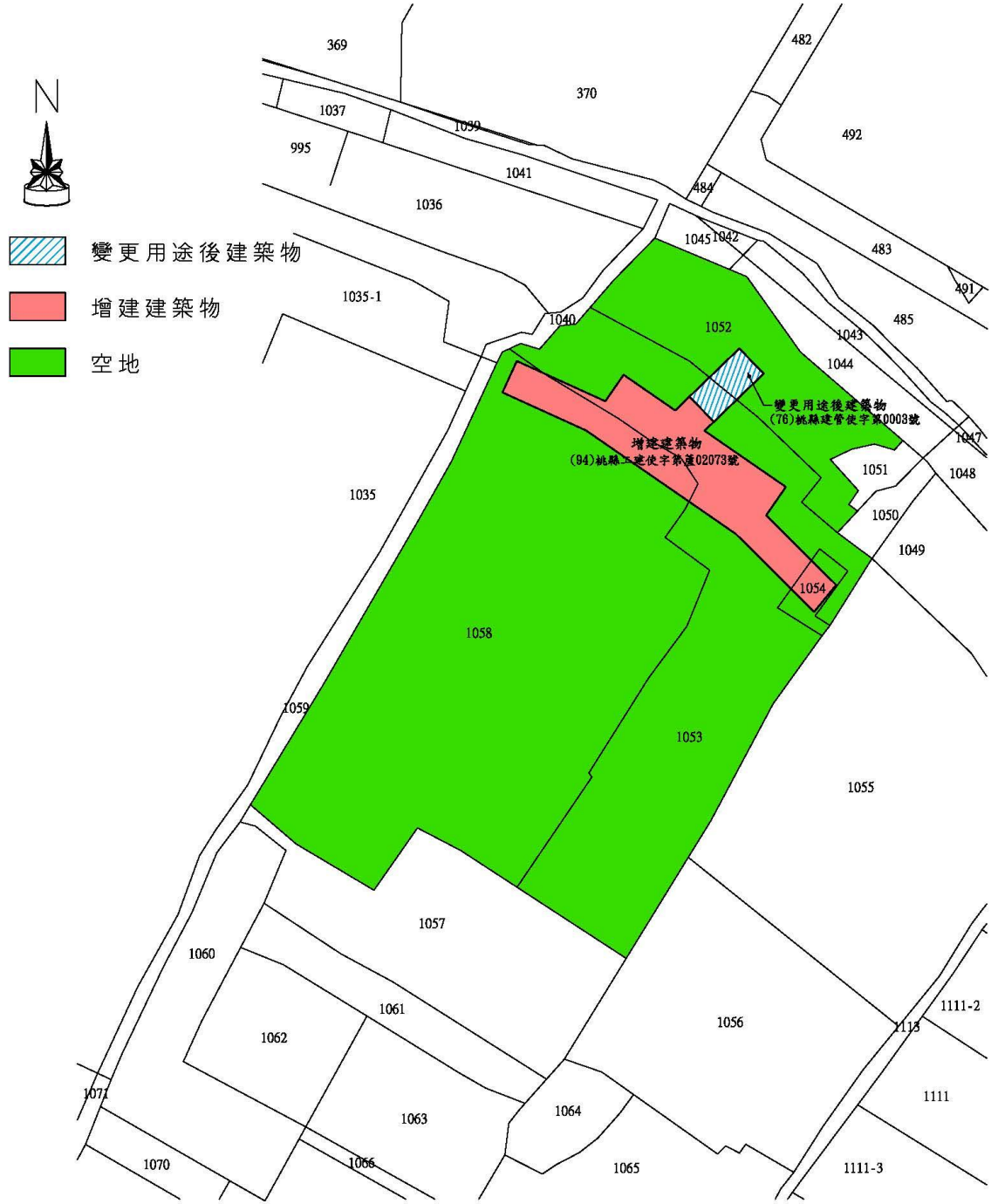
(76)桃縣建管使字第0003號

圖. 1



附件 3-4

依93年相關法規規定土地取的同意設立申請「高爾夫球練習場」函文，該年無須擬具興辦事業計畫規定。

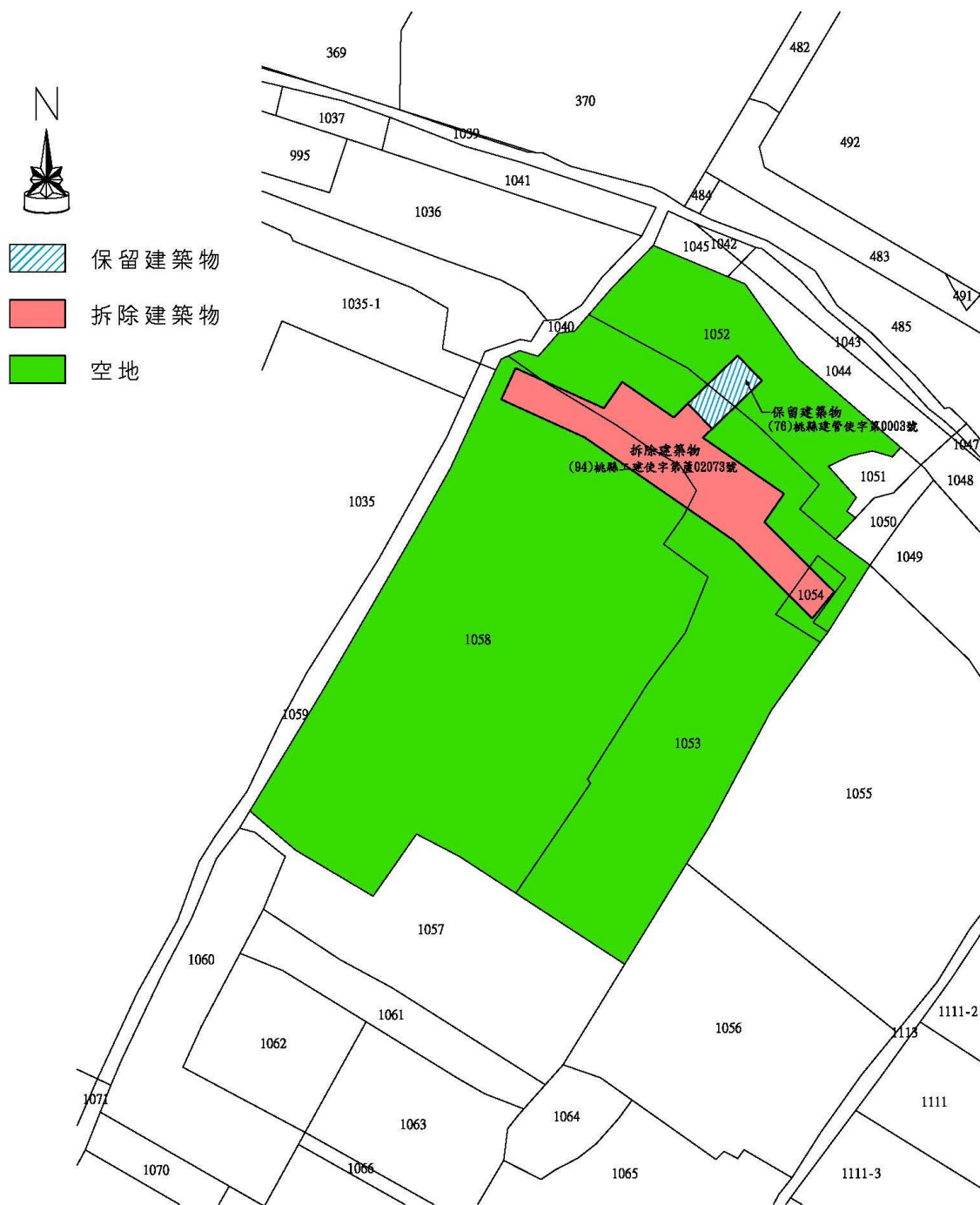


變更用途後增建配置圖

(94)桃縣工建使字第蘆02073號

圖.2

附件 3-4



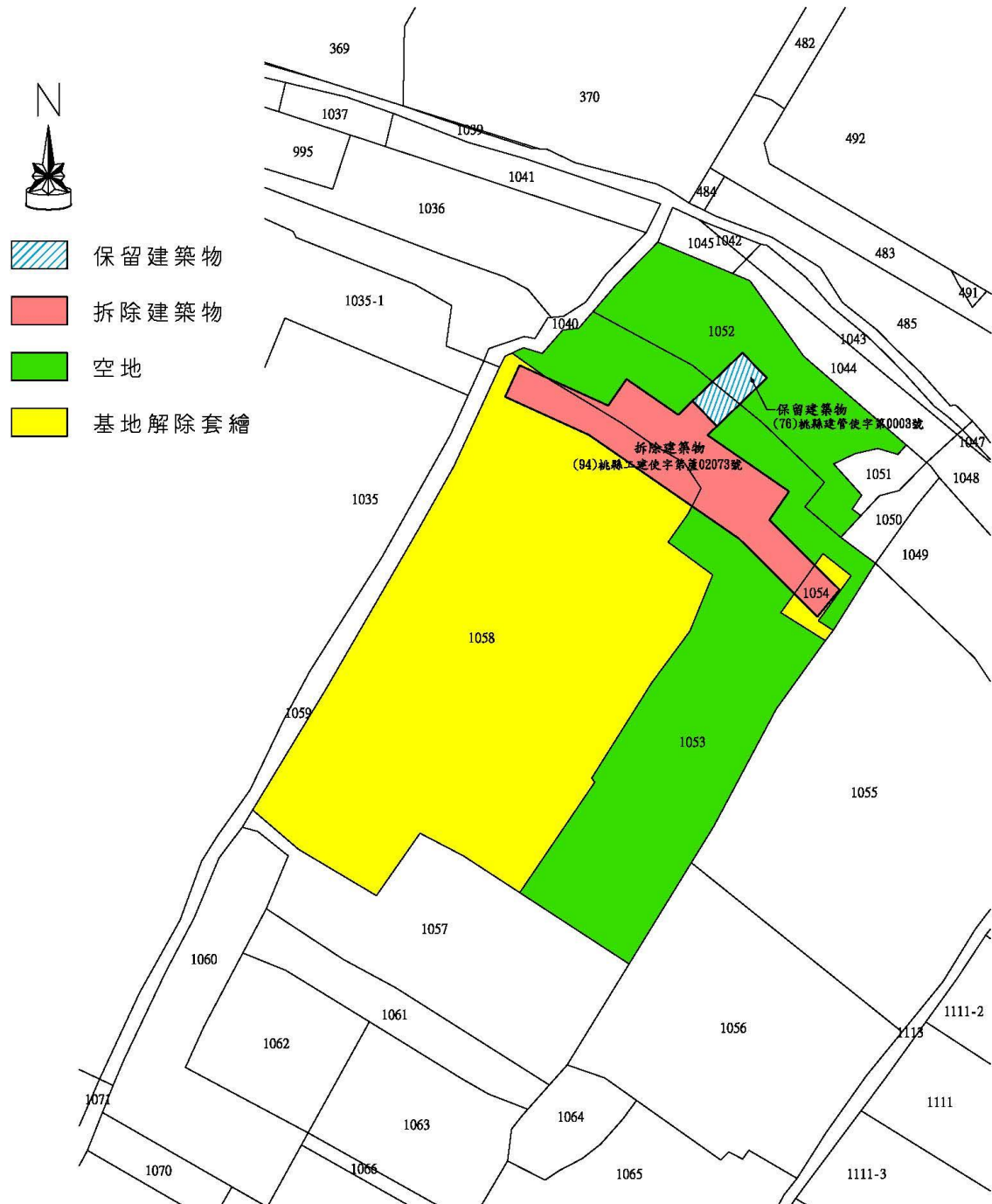
### 部份拆除配置圖

(94)桃縣工建使字第蘆02073號

圖. 3



附件 3-4



### 併案解除套繪配置圖

保留基地及面積：蘆竹區河底段1052、1053地號等2筆，合計=6326.96m<sup>2</sup> >2500m<sup>2</sup>  
解除套繪基地及面積：蘆竹區河底段1054、1058地號等2筆，合計=7672.70m<sup>2</sup> >2500m<sup>2</sup>

圖.4



附件 4-1

其餘各宗建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其中至少留設 2 公尺以上供作連續性人行步道使用，退縮建築部分之綠覆面面積比例需達 50% 以上。其退縮部分得計入法定空地，並得計入前院深度。

建築基地面臨兩條以上計畫道路時，均應退縮建築。

(二) 指定留設後院：建築基地之指定留設後院規定如下：

分 區 類 別	最 小 後 院 深 度 ( 公 尺 )	最 小 後 院 深 度 比
第 三 種 住 宅 區	-	-
第 四 種 住 宅 區	2.0	-
第 五 種 住 宅 區	3.0	0.2
中 心 商 業 區	3.0	0.2
第 二 種 產 業 專 用 區	3.0	0.2

但基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經桃園市都市設計審議委員會認定及審議通過者，該項不受限制。

(三) 商業區建築基地面臨計畫道路部分，除指定建築退縮之外，應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率之計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算。

(四) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間以及商業區連續性前廊之鋪面，應配合所鄰接道路人行道設計之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利整體鋪面之延、齊平及供行動不便者通行使用。

所有地坪鋪面應為防滑材質，且具排水或透水性之圬工構造，另材質選擇應重視耐磨且易於保養。

(五) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。

(六) 建築基地其沿街面規定退縮供人行使用之帶狀開放空間範圍內得設置燈具、座椅、花台、雕塑、招牌等街道傢俱，其投影面積不得超過百分之十。

(七) 第二種產業專用區、第五種住宅區(供合宜住宅使用)內應留設帶狀開放空間，並全面綠化，不得設置圍牆、籬笆等設施阻隔視覺，以 4 公尺寬步道聯繫，並與聯外步道系統串連形成完整動線，但經桃園縣市政府都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

(八) 車站核心區內建築基地應設置寬度 4 公尺之迴廊，原則上應依



附件 4-2

## 柒、土地使用管制要點

本次新增土地使用管制要點如下，並配合調整條次：

十三、社會福利設施用地(特)土地及建築物係供社會福利設施及其相關設施使用，建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。

配合「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案」及「都市計畫法桃園市施行細則」調整土地使用分區管制要點，相關內容詳表四。

-12-

本次計畫未規定者，應依變更林口特定區(配合「改善庶民生活生活行動方案-機場捷運沿線區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)及變更林口特定區計畫(土地使用管制要點)(第二次通盤檢討)規定辦理。

變更後土地使用分區管制要點詳見附件六。

## 捌、事業及財務計畫

本次變更內容係配合區段徵收作業之調整，其事業及財務計畫仍依本案區段徵收事業及財務計畫辦理。





附件 4-3

附件一 變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7 站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)土地使用分區管制要點

第一章 總則

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、本計畫區土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項悉依現行「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定辦理。
- 三、本計畫範圍內之建築開發行為，應經桃園縣政府都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照。

第二章 住宅區

- 四、本計畫住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列規定：

住宅區類別	建蔽率	容積率
第三種住宅區	60%	180%
第四種住宅區	60%	240%
第五種住宅區	60%	300%

- 五、住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於下列規定：

住宅區類別	寬度 (公尺)	深度 (公尺)
第三種住宅區	4	15
第四種住宅區	4	15
第五種住宅區	6	15

但基於地形或特殊規模，其最小深度或寬度無法達到規定，經桃園縣都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

- 六、住宅區(再發展區)原有建築基地已完成建築使用之合法建築物，得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 150%。





## 附件 4-4

建築完成或基地長、寬比超過 2 比 1 者，不限臨接較寬道路之境界線。

- (十二) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
- (十三) 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
- (十四) 鄰地境界線：相鄰基地之分界線。
- (十五) 角地：位於 2 條以上交叉道路口之基地。
- (十六) 基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- (十七) 基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。（最小基地深度與寬度不得違反市、縣時空地使用規則之規定）
- (十八) 庭院：1 宗建築基地上非屬建築面積之空地。
- (十九) 前院：沿前面基地線留設之庭院。
- (二十) 後院：沿後面基地線留設之庭院。
- (二一) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之院落。
- (二二) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均距離。陽台、雨遮或露台突出 1 公尺範圍內得計入前院深度。
- (二三) 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均距離。
- (二四) 後院深度比：建築物各部分至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。惟建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制；另建築基地後面基地線臨接公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其後院深度比之計算，得將該等寬度計入。
- (二五) 側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均距離。
- (二六) 側院深度比：建築物各部分至側面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。
- (二七) 鄰幢間隔：相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。
- (二八) 附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。
- (二九) 裝卸場：基地內供貨車裝卸貨物之場所。
- (三十) 招牌廣告：指固著於建築物牆面上之電視牆、電腦顯示版、廣告看板、以支架固定之帆布等廣告。
- (三一) 樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及氣球等廣告。
- (三二) 整體開發地區：以市地重劃、區段徵收或依林口特定區計畫農業區及保護區開發許可制規定辦理開發之地區。

七、本特定區內劃定下列使用分區及用地。

- (一) 住宅區。
  - 1. 第一種住宅區。
  - 2. 第二種住宅區。
  - 3. 第三種住宅區。
  - 4. 第四種住宅區。
  - 5. 第五種住宅區。
- (二) 商業區。
  - 1. 中心商業區。
  - 2. 建成商業區。
  - 3. 鄰里商業區。
- (三) 工業區。
  - 1. 特種工業區。
  - 2. 甲種工業區。
  - 3. 乙種工業區。
  - 4. 零星工業區。
- (四) 文教區。
- (五) 海濱遊憩區。
- (六) 古蹟保存區。
- (七) 環保設施區。



附件 4-5

二十、住宅區內建築物應設置前院，其深度不得小於下列規定：

住宅區別	最小前院深度 (公尺)
第一種住宅區	4.0
第二種住宅區	4.0
第三種住宅區	2.0
第四種住宅區	2.0
第五種住宅區	4.0

但基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經市、縣都市設計審議委員會認定及審議通過者，該項不受限制。

二一、住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下列之規定：

住宅區別	最小後院深度 (公尺)	最小後院深度比
第一種住宅區	3.0	0.4
第二種住宅區	3.0	0.3
第三種住宅區	—	—
第四種住宅區	2.0	—
第五種住宅區	3.0	0.2

但基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經市、縣都市設計審議委員會認定及審議通過者，該項不受限制。

二二、第一種住宅區、第二種住宅區留設側院規定：

- (一) 第一、二種住宅區內每棟(幢)住宅之兩側均須設置淨寬度不得小於 2 公尺之側院，但第二種住宅區一邊留設側院達 3 公尺以上時，另一邊即可免留設。
- (二) 現有聚落未經辦理市地重劃之第一、二種住宅區，若基於地形經建築主管機關核准者，建築物兩側各應留設之最小側院淨寬度得縮為 1 公尺。
- (三) 基於地形或特殊規模，基地最小深度或寬度無法達到規定，經市、縣都市設計審議委員會認定及審議通過者，不受前二款之限制。

二三、住宅區內 1 宗基地建築 2 幢以上建築物時，其鄰幢間隔不得小於下列規定：

- (一) 前後鄰幢間隔：
  1. 兩建築物面對面及面對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之 1 倍，並不得小於 10 公尺。
  2. 兩建築物背對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之 0.3 倍，並不得小於 5 公尺。
  3. 第三、四種住宅區兩相鄰建築物不得小於 4 公尺。
- (二) 側面鄰幢間隔：
  1. 第一、二種住宅區不得小於相鄰建築物各該部分平均高度之 0.2 倍，並不得小於 2 公尺。
- (三) 垂直鄰幢間隔(如 T 型垂直)：
  1. 不得小於兩幢建築物各該部分平均高度之 0.3 倍，並不得小於 4 公尺。



附件 4-6

## 伍、調整原則

林口特定區開發係為提供新市鎮的居住空間，配合居住需求，劃設充足公共設施用地與提供足夠的綠地、公園等開放空間供作使用，以朝向示範城鎮的發展。而近年來，各項重大建設完工與規劃，更顯見林口未來的發展推勢，為配合創造合宜居住品質，並推展都市發展與城際競爭的規劃目標，且因應未來氣候變遷、異常暴雨的天氣結構，本次修正管制要點，即建構在「生態環境、合宜生活、適切發展與簡政便民」四大訴求，考量目前本特定區現行規定與發展趨勢落差，針對前述各項課題與說明，綜整相關對策，並研提下列調整原則，作為本次管制要點修正方向。

### 三、刪除現行計畫不合時宜規定管制內容

#### （一）刪除不合時宜院落設計與樓層等規定

本特定區為塑造整體意象，原管制要點訂定前、後及側院深度，並規範建築物量體前、後院深度比與側院寬度比，造成建築物

- 18 -

量體設計缺乏彈性，故本次建議刪除前項管制，將建築物設計與防火間隔等議題，回歸建蔽率、容積率、建築技術規則與本要點退縮建築等相關規範，並建議各市政府訂定相關準則，保留整體設計彈性。





附件 4-7

林口特設區計畫及主管		土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第一次)有關「後院深度」條文及說明	
59.11	「林口特設區計畫」	變更林口特設區計畫(第三次通盤檢討)土地開發-使用分區管制要點第十、二十一、八十九點)	變更林口特設區計畫(第三次通盤檢討)土地開發-使用分區管制要點第十、二十一、八十九點)
63.12	「林口特設區計畫」	變更「林口特設區計畫」(第一次通盤檢討)	變更「林口特設區計畫」(第一次通盤檢討)
75.10	變更「林口特設區計畫」(第二次通盤檢討)	變更「林口特設區計畫」(第二次通盤檢討)	變更「林口特設區計畫」(第二次通盤檢討)
85.3-89.11	變更林口特設區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)	變更林口特設區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)	變更林口特設區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)
93.02	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)土地開發-使用分區管制要點第十、二十一、八十九點)	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)土地開發-使用分區管制要點第十、二十一、八十九點)	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)土地開發-使用分區管制要點第十、二十一、八十九點)
94.11	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)
97.11	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)
98.11.27	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)
100.04	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)
100.11	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)
101.05.30	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)	變更「林口特設區計畫」(第三次通盤檢討)內政-景景用區為第一、二、三及四種保護區)
101.01.20	變更林口特設區計畫(配合辦理「改善居住生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦理事業計畫」)計畫(第一階段)	變更林口特設區計畫(配合辦理「改善居住生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦理事業計畫」)計畫(第一階段)	變更林口特設區計畫(配合辦理「改善居住生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦理事業計畫」)計畫(第一階段)
103.12.05	變更林口特設區計畫(配合辦理「改善居住生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦理事業計畫」)計畫(第一階段)	變更林口特設區計畫(配合辦理「改善居住生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦理事業計畫」)計畫(第一階段)	變更林口特設區計畫(配合辦理「改善居住生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦理事業計畫」)計畫(第一階段)
104.05	變更林口特設區計畫(配合辦理「改善居住生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦理事業計畫」)計畫(第一階段)	變更林口特設區計畫(配合辦理「改善居住生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦理事業計畫」)計畫(第一階段)	變更林口特設區計畫(配合辦理「改善居住生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦理事業計畫」)計畫(第一階段)
104.06	變更林口特設區計畫(配合辦理「改善居住生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦理事業計畫」)計畫(第一階段)	變更林口特設區計畫(配合辦理「改善居住生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦理事業計畫」)計畫(第一階段)	變更林口特設區計畫(配合辦理「改善居住生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案與辦理事業計畫」)計畫(第一階段)
105.07	變更林口特設區計畫(土地使用分區管制要點(第二次專案通盤檢討)	變更林口特設區計畫(土地使用分區管制要點(第二次專案通盤檢討)	變更林口特設區計畫(土地使用分區管制要點(第二次專案通盤檢討)
105.10	變更林口特設區計畫(第四次通盤檢討)	變更林口特設區計畫(第四次通盤檢討)	變更林口特設區計畫(第四次通盤檢討)
107.12	變更林口特設區計畫(第四次通盤檢討)	變更林口特設區計畫(第四次通盤檢討)	變更林口特設區計畫(第四次通盤檢討)
110.04	變更林口特設區計畫(第四次通盤檢討)	變更林口特設區計畫(第四次通盤檢討)	變更林口特設區計畫(第四次通盤檢討)





附件 5-1

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 1 案，復請查照

建築管理組

最後更新日期：2023-10-13

內政部 112.10.11 國署建管字第 1120502629 號

- 一、復貴公司 112 年 9 月 4 日菱字第 0904001 號函（詳附件 4）。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第 136 條第 2 款規定：「利用昇降設備之車庫，除前款規定之空間外，應再增設寬度及深度各六公尺以上之等候空間。」本部 88 年 12 月 31 日台內營字第 8878470 號函（附件 1）釋示「……揆諸其立法意旨，係考量利用昇降設備之車庫其車輛於等候昇降設備時，應避免影響公共交通，以維持建築基地外交通環境順暢。是該等候空間應設置於汽車昇降機之前方，以利車輛自基地建築線進入汽車昇降機時之等候使用。」上開規定之等候空間，未以設於空地為限，倘合於上開條文及函釋意旨，設置於機械設備內，非法所不許。至所詢設備是否合於上開第 136 條第 2 款規定 1 節，係當地主管建築機關認定權責，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。
- 三、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。
- 四、為促進無障礙環境建置與釐清無障礙機械式立體停車設備，本部前於 111 年 9 月 14 日已召開「研商促進無障礙機械式立體停車設備設置之相關法規整備事宜會議」，後續將修正規範及檢查標準，以促進身心障礙者之停車權利，惟未研訂修正前仍請依前開說明辦理。

發布日期：2023-10-11



附件 5-2

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號  
承辦人：李育欣  
電話：1999(外縣市02-2720-8889)轉8366  
傳真：(02)2759-5769

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國105年11月28日  
發文字號：府授都建字第10565003100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：檢送本府都市發展局105年11月16日北市都建字第1056499  
3901號令1份，請查照。

說明：

- 一、本案係修正「無障礙汽車停車位以機械停車設備設置原則」為「臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則」，並修正部分條文，自中華民國105年12月12日生效。
- 二、原105年10月24北市都建字第10564973500號令予以註銷。

正本：內政部

副本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會



建築管理工程處代決

附件 5-2

### 臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則

一、為使臺北市政府都市發展局（下稱本局）依建築技術規則建築設計施工編第167條第3項核准建築物因建築基地地形設置無障礙停車位確有困難者得免設置無障礙停車位，特訂定本原則。

二、本原則適用下列各款之一：

（一）基地面積在350平方公尺以下，且其寬度或深度任一邊未達18公尺者；應留設騎樓或無遮簷人行道者，其寬度、深度及面積以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度及深度為準，但本原則發布實施前，經都市設計審議核定者，不在此限。

（二）其他經本局核准者。

前項建築基地建築物雖免設置無障礙停車位，但停車空間數量仍應設置符合法令之規定。

三、依第二點核准得免設置無障礙停車位者，應設置無人操作方式之機械停車設備，於地面層置車板側設置下車區，且須符合下列規定：

（一）下車區須有無障礙通路通達建築物出入口。

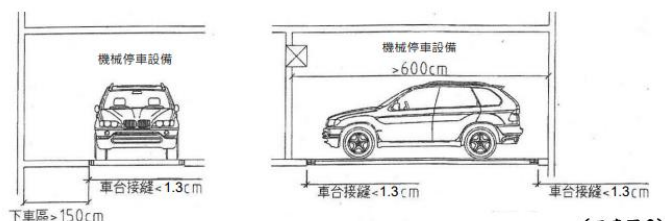
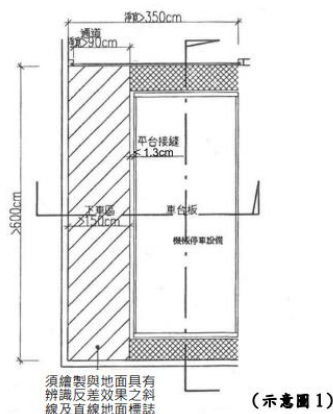
（二）下車區淨寬度大於150公分，設置出入口淨寬大於90公分，並須繪製與地面具有辨識反差效果之斜線及直線地面標誌。（圖1）

（三）置車板與下車區間水平間隙以防撞邊條補足後，不得大於1.3公分，且應齊平無高差。（圖1及圖2）

（四）置車板與下車區間不得設置支撐柱或任何形式之障礙物，以利行動不便者上下車。

（五）為確保使用者安全，應於下車區設置安全防護系統，當有人或物品時，發出聽覺及視覺警示，使停車設備停止運轉；並應依建築技術規則建築設計施工編第四章之一停車空間之標準設置安全維護裝置，非供公眾使用建築物亦同。

四、本局為依本原則核准免設置無障礙停車位之案件，得邀集相關主管單位、建築師公會、各障礙類別之身心障礙團體有關之專家學者召會審查。







附件 5-3

【臨時提案，案由十】

基地面積在 300 平方公尺以下，應附設停車空間之總停車輛數在五輛以下，其法定無障礙車位得否以繳納代金方式為之？提請討論。

(提案人：卓玲建築師)

一、說明：

1. 本案基地面積 255 平方公尺，小於 300 平方公尺，應附設停車空間之總停車輛數在五輛以下，依「桃園市建築物附建防空避難室或停車空間繳納代金及管理辦法」第 3 條第 1 項第 1 款，本案符合建築物應附設停車空間得申請繳納代金免予附建之規定。(詳附件一)
2. 另本案一樓面積為 160.58 平方公尺，商業使用面積有限，且基地位於楊梅火車站鄰近商業區，距火車站約 200 公尺，距已開闢都市計畫停車場公共設施用地 100 公尺範圍內。(詳附件二、三、四) 本案土地所有權人為楊梅區農會法人團體，部分使用用途為農業產銷及公益商業使用，依建築技術規則第 167 條第 3 項，使用用途特殊，設置無障礙車位困難，故全部法定停車空間(包含無障礙車位)擬以繳納代金方式為之。
3. 依交通部運輸研究所「停車格位與禁停標線之劃設原則」第 2 條第 2 項之禁停標線設置準則，交叉路口 10 公尺內禁止臨時停車，本案基地位於路口，面積狹小，設置車道出入口有交通危險之疑慮。
4. 另查「台北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則」第 2 條第 1 項第 1 款，基地面積在 350 平方公尺以下，其寬度或深度任一邊未達 18 公尺得免設置無障礙停車空間，本案深度僅 12.47 公尺 < 18 公尺，符合該標準之規定。(詳附件五)
5. 另查「新北市建築物附建停車空間繳納代金及管理使用辦法」第 3 條第 1 項第 1 款及第 2 款之規定，基地面積 350 平方公尺以下，且其寬度或深度任一邊未達 18 公尺，依都市計畫法令或建築技術規則規定，建築物應附設停車空間在 3 輛以下(含無障礙汽車停車空間)，之條文明文規定無障礙停車空間亦可繳納代金。(詳附件六)

二、提案人建議：

無障礙停車位屬法定停車位，本案依「桃園市建築物附建防空避難室或停車空間繳納代金及管理辦法」第 3 條第 1 項第 2 款、第 5 款及第 2 項規定，其應依法設置無障礙停車空間得依法繳納代金為之。另依建築技術規則第 167 條第 3 項，本案使用用途特殊，設置無障礙車位困難，得不適用第十章一部或全部之規定。

三、決議：

本案同意得免設置無障礙車位，法定停車位部分得以繳納代金方式處理。





附件 5-4

土地登記第一類謄本(地號全部)  
龜山區樂捷段0144-0000地號

列印時間:民國112年11月24日09時29分

頁次:000001

桃園地政事務所 主任:游貞蓮

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

桃謄字第046487號

列印人員:蕭羽辰

資料管轄機關:桃園市龜山地政事務所

謄本核發機關:桃園市桃園地政事務所

\*\*\*\*\*

土地標示部

\*\*\*\*\*

登記日期:民國112年05月10日

登記原因:合併

面積:\*\*\*332.86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:(空白)

其他登記事項:合併自:0145-0000地號

\*\*\*\*\*

土地所有權部

\*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0003

登記日期:民國112年05月10日

登記原因:合併

原因發生日期:民國112年05月05日

所有權人:張重義

統一編號:P100181736

出生日期:民國036年09月10日

住址:新北市新店區百和里21鄰中正路418巷26號二樓

權利範圍:\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*

權狀字號:112山土字第008302號

當期申報地價:111年01月 \*\*\*10,720.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

104年11月 \*\*\*48,900.2元/平方公尺

歷次取得權利範圍:\*\*\*\*\*1000分之500\*\*\*\*\*

其他登記事項:(空白)

(0002)登記次序:0004

登記日期:民國112年05月10日

登記原因:合併

原因發生日期:民國112年05月05日

所有權人:陳鎮宏

統一編號:F124857641

出生日期:民國068年08月18日

住址:新北市新莊區丹鳳里26鄰壽山路55號之8

權利範圍:\*\*\*\*\*2分之1\*\*\*\*\*

權狀字號:112山土字第008303號

當期申報地價:111年01月 \*\*\*10,720.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

104年11月 \*\*\*48,899.8元/平方公尺

歷次取得權利範圍:\*\*\*\*\*1000分之475\*\*\*\*\*

112年03月 \*\*\*69,699.8元/平方公尺

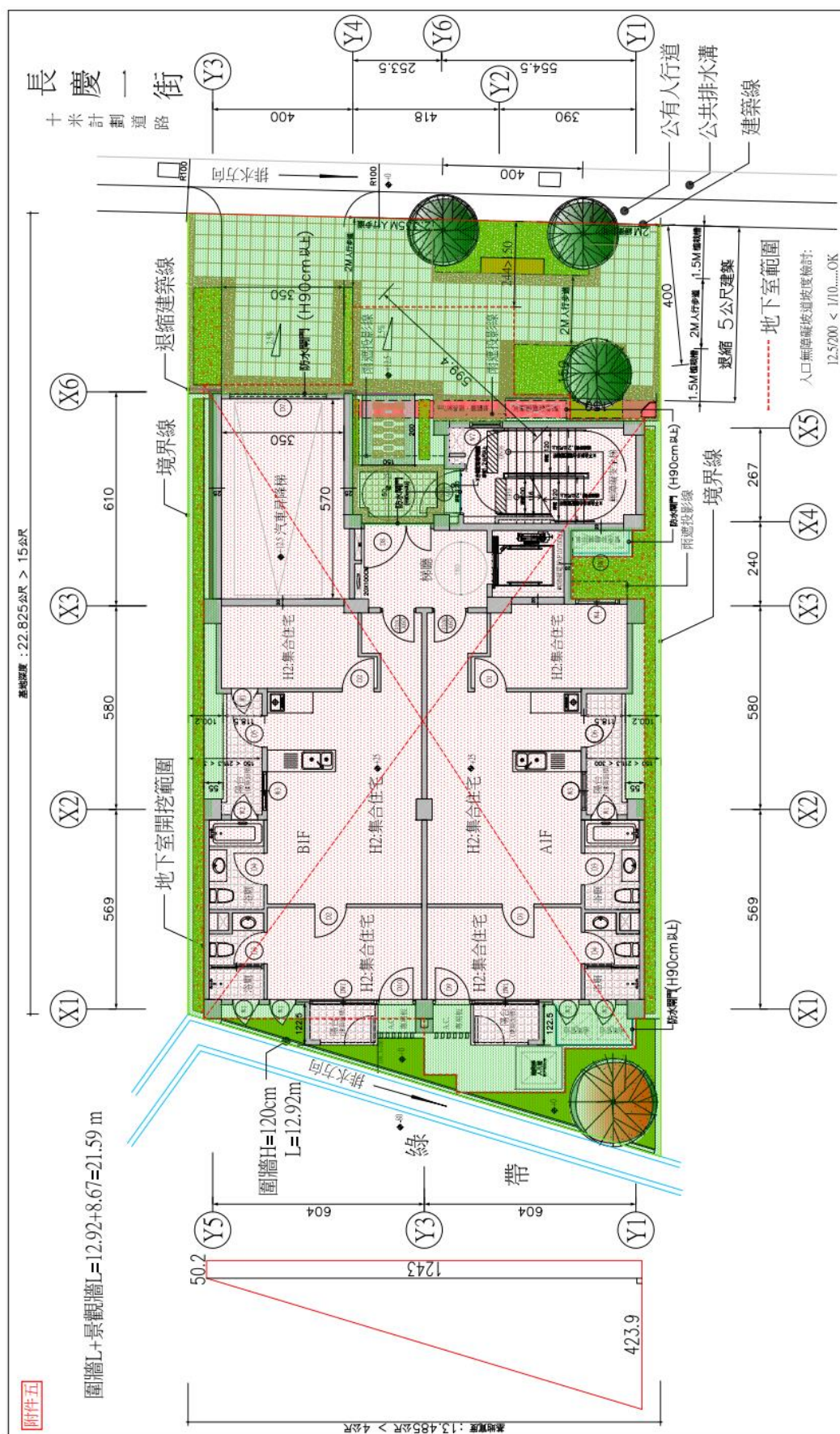
歷次取得權利範圍:\*\*\*\*\*1000分之25\*\*\*\*\*

其他登記事項:(空白)

(本謄本列印完畢)

※注意:一、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。

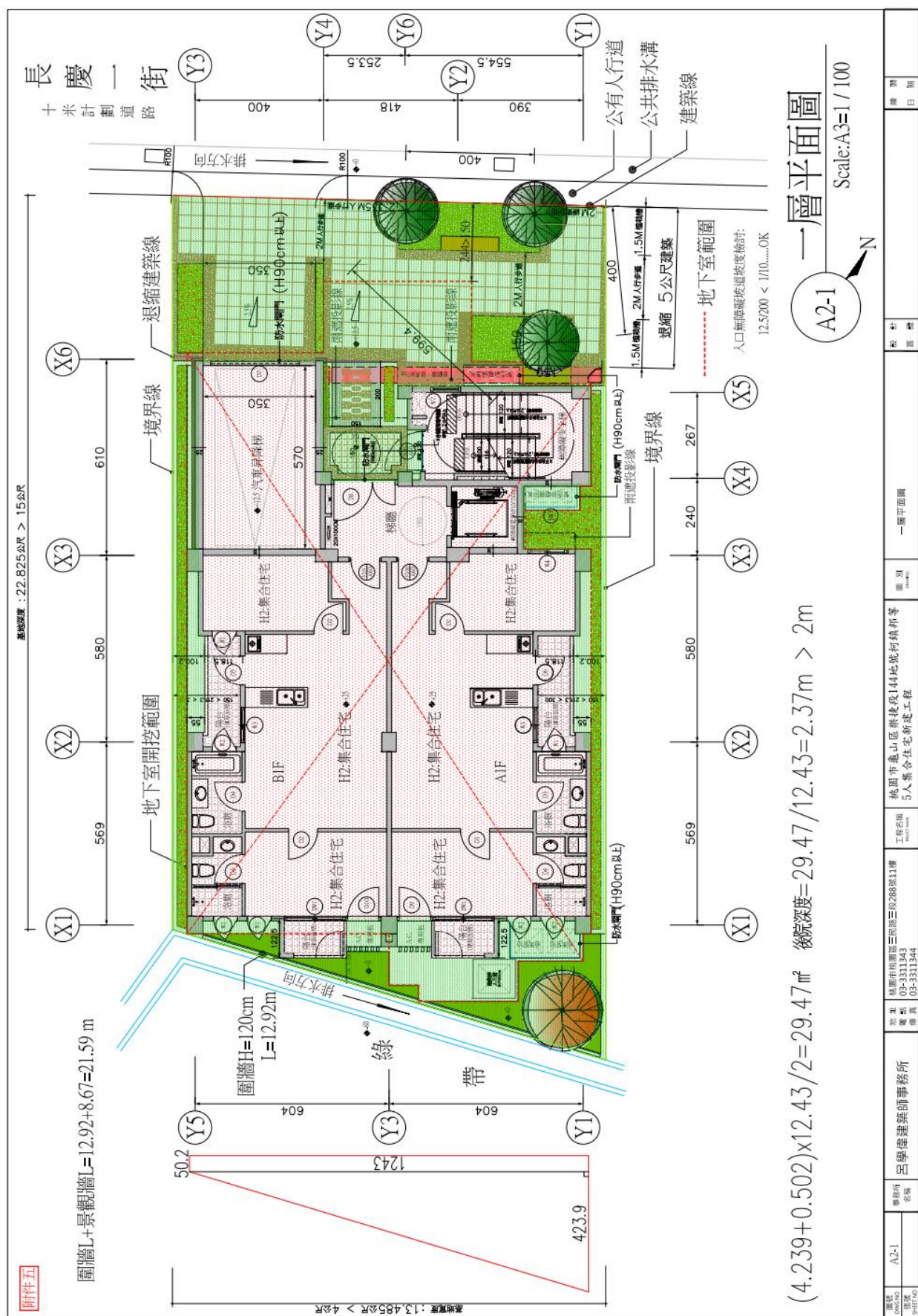
二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。


$$(4.239+0.502) \times 12.43 / 2 = 29.47 \text{ m}^2 \quad \text{後院深度} = 29.47 / 12.43 = 2.37 \text{ m} > 2 \text{ m}$$

A2-1 一層平面圖  
Scale: A3=1/100

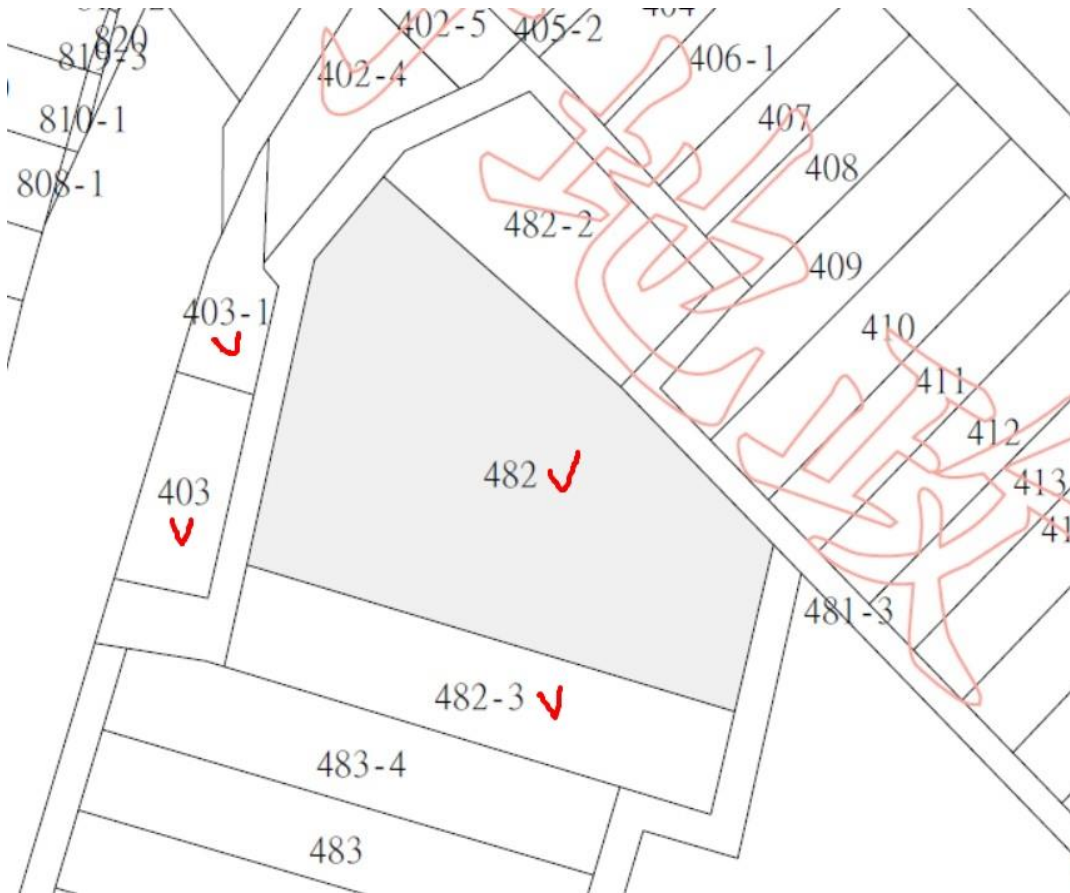
圖紙編號 DRAWING NO.	A2-1	圖紙名稱 圖名	呂學偉建築師事務所	地址 地址	桃園市桃園區新坡段144地號何儀邦等 5人集合住宅新建工程	圖則 圖號	一層平面圖	圖則 圖號	繪圖 日期
---------------------	------	------------	-----------	----------	----------------------------------	----------	-------	----------	----------



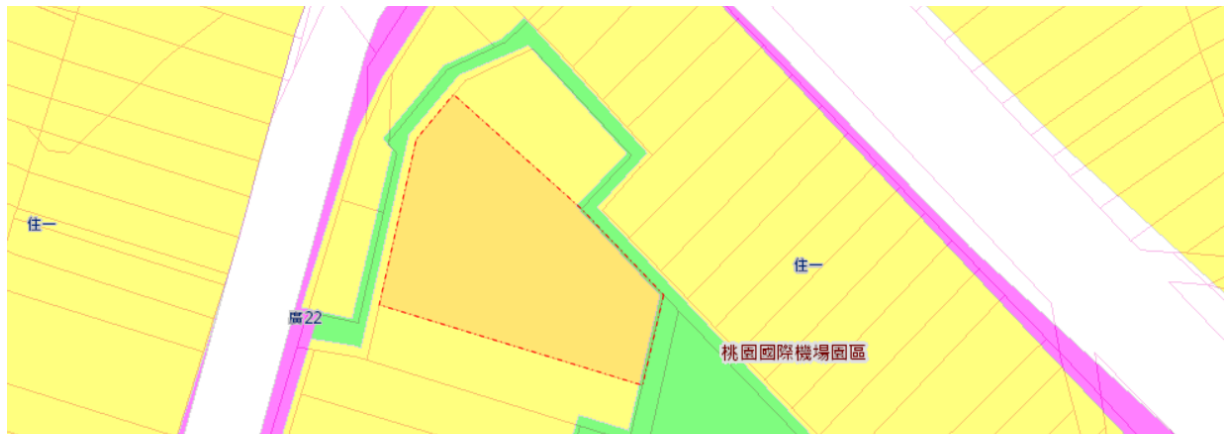




附件 6-1



附件 6-2



計

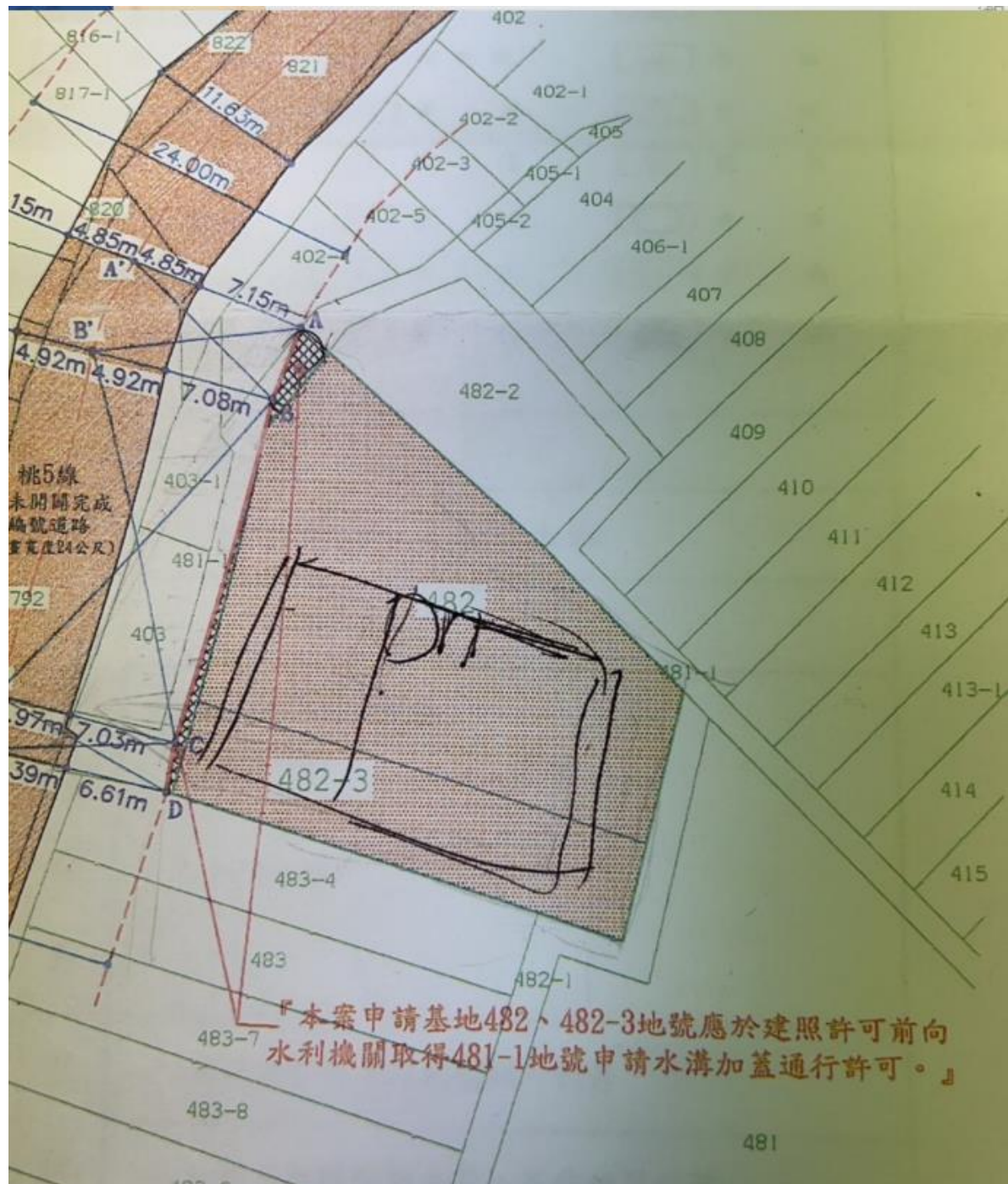
正確資料應以提供單位為準！

土地資訊	非都使用分區查詢	都計使用分區查詢
行政區 大園區 地段 埔心段埔心小段 地號 04820000 方公尺 539.00 見值(元) 29000	使用分區 無 使用地 無	都市計畫案 擬定桃園國際機場園區及附近地區 特定區計畫(第一階段)案 發布實施日期 110/10/29 使用分區 第一種住宅區 附帶條件 無

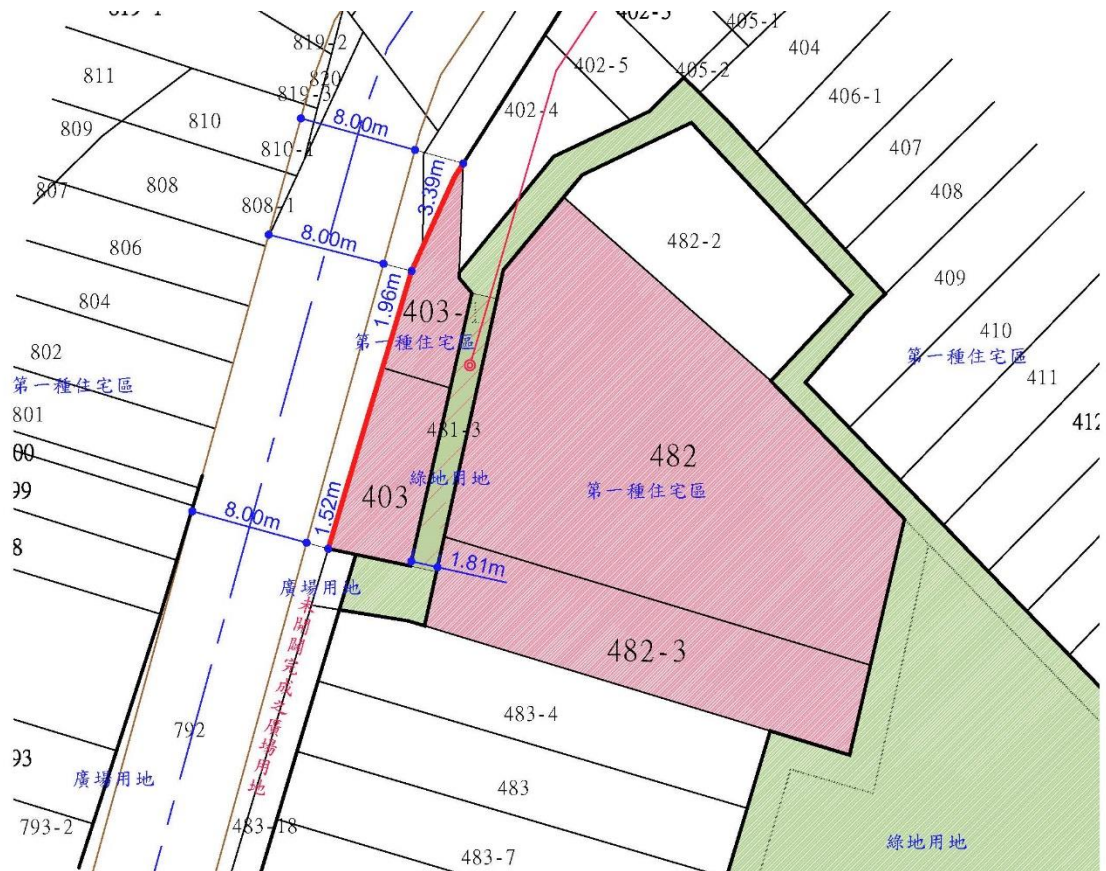




附件 6-3



附件 6-4





附件 7-1

法令執行

議題	有關建築物辦理用途變更，敲除部份外牆、分戶牆或樓板，涉及公寓大廈管理條例相關規定，該檢附文件，提請討論。
執行方式	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公寓大廈管理條例第七、八條規範之外牆及樓地板等共用部份，於申請用途變更時需檢附區權會會議同意變更之文件，並檢附規約及切結書。</li> <li>2. 變更之分戶牆如非屬承重牆或剪力牆，因非屬公寓大廈管理條例第七、八條規範範圍，則免檢附</li> <li>3. 供公眾使用建築物辦理建築物用途變更涉及敲除部分外牆、承重牆或樓板應檢附由土木或結構技師簽證之結構計算書、圖</li> <li>4. 單純申辦分戶牆變更案件得檢附變更範圍之原建照結構圖說、結構計算書（佐證變更之分戶牆非屬承重牆或剪力牆）及由建築師簽證無涉及結構變更簽證說明書辦理。</li> </ol>
依據	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 桃園市政府 104 年 10 月 21 日桃建使字第 1040037358 號函會議紀錄</li> <li>2. 桃園縣政府 102 年 03 月 12 日桃工建字第 1020015217 號函會議紀錄</li> </ol>

章節  
作業執行

議題	二戶以上建築物辦理變更使用執照，若涉及分戶牆變更（位置變更或部分拆除等），應否強制辦理（合）併戶
執行方式	分戶牆變更為分間牆，致合併為一個使用單元，申請人若無減編門牌之需，於變更使用執照階段，免要求門牌整併。
依據	桃園市政府 109 年 4 月 23 日府都建照字第 1090101857 號函會議紀錄





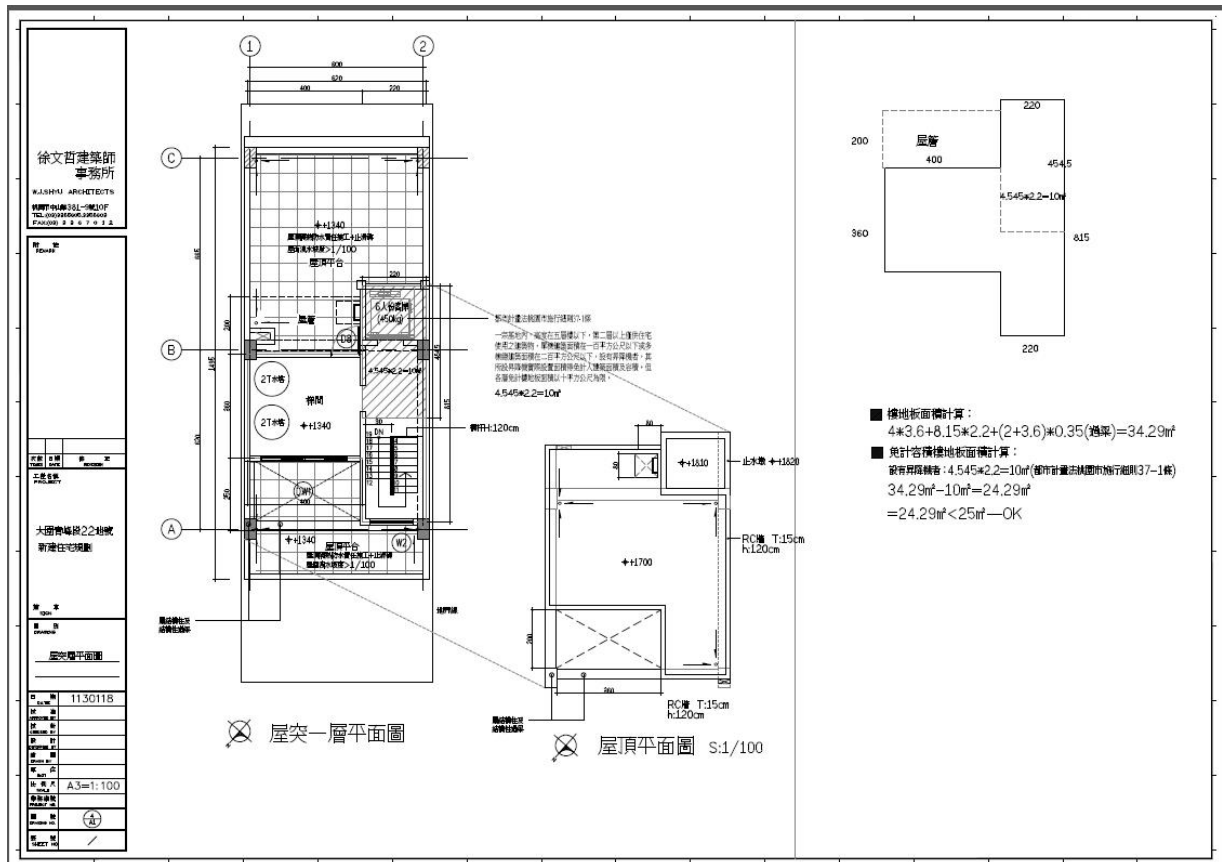
附件 7-1

附表二：一定規模以下建築物構造、設施及設備變更項目申請程序表

建造行為以外之容許變更項目		適用範圍	申請程序	附帶條件	施工期限	
項目	容許變更規模					
主要構造	屋頂板	平屋頂申請變更為斜屋頂構造者，應符合下列規模條件及構造型式： (一)斜屋頂高度：屋脊高度自屋頂平台面起算，不得超過二點一公尺，四周高度不得超過一點五公尺並以無開口之不燃材料封閉；設有屋簷者，其突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線之部分，不得超過一公尺。 (二)屋頂斜率：高度與水平距離之比例不得超過二分之一。 (三)斜屋頂構造：應以非混凝土、磚或空心磚之不燃材料建造。	領得使用執照達二十年以上，五層樓以下之平屋頂建築物	★	1. 符合本法第五十一條、建築技術規則及其相關規範規定。 2. 取得同棟建築物直下方各樓層之全體區分所有權人同意書。	六個月，展延一次，展限不逾一個月。
	開口、穿孔面積未達零點五平方公尺，且未涉及防火區劃之變更者。	全部	☆			
	樓地板	因增設或變更衛生設備之需求，以輕質混凝土埋設設備管線，其墊高高度在二十公分以下，且鋪設面積在當樓層或當戶樓地板面積之六分之一或八平方公尺以下者。	依本辦法第二條第二項及第三項規定申請案件	☆		
	因災害致主要構造毀損，經本府通知應限期補強基礎、屋架、屋頂或各層之樑柱、承重牆壁、樓地板，其任一項構造未有過半之修理或變更者。	全部	★	符合建築技術規則及其相關規範規定。	依本府通知期限。	



附件 8-1





桃園市建築師公會 會議簽到表

會議名稱：桃園市政府建築管理處113年第1次法規執行疑義(建築技術諮詢小組)暨審查基準檢討會議

時間：113年01月26日(星期五) 上午10時

地點：本會大會議室(桃園區中山北路83號5樓)

主席：莊處長敬權

出席人員：

桃園市建築師公會		桃園市政府建築管理處	
姓 名	簽 到	姓 名	簽 到
021邱炳良			
052高志揚			
110陳大榮			
117黃盈通	黃盈通		
127邱彥誌	邱彥誌		
130劉國慶	劉國慶		阿一
136劉博文			劉佳欣
159游鈞益			張巧文
164劉棕元	劉棕元		
169黃志新	黃志新	桃園市不動產開發商業同業公會	
171吳津琳	吳津琳	姓名(簽到)	簽 到
173呂學偉	呂學偉	林聖輝	
192黃妙禎	黃妙禎	黃妙禎	
198梁潑文	梁潑文	高麗昆	
201黃翊婷		羅程	
209劉貴庭	劉貴庭	錢俊豪	
210林宗良	林宗良		
237楊忠仁			
277陳瑞庭	陳瑞庭		
291劉禹欣	劉禹欣		

列席人員：

徐文宏			