

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

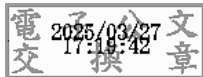
受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國114年3月27日
發文字號：桃建照字第1140023846號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (380360200G_1140023846_ATTACH1.pdf、
380360200G_1140023846_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送本處114年3月6日召開「114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：依本處114年2月27日桃建照字第1140016854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(都市設計科)(含附件)、桃園市政府都市發展局(都市
開發科)(含附件)、本處施工科(案由二)(含附件)、本處建照科(含附件)



本案依分層負責規定授權業務主管決行



桃園市政府建築管理處會議紀錄

會議名稱：114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：114年3月6日(星期四)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：陳副處長育時

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：張金城建築師)

有關桃園市桃園區朝陽街二段(安樂街至復興路)路段，建築線指定路寬認定一案，提請討論。

說明：

一、有關桃園市桃園區朝陽街二段(安樂街至復興路)屬東門溪全段全數加蓋路段(道路寬度約15公尺)，現況為公所養護之現有巷道，兩側各為約4公尺寬之單行道(詳附件1-1照片A、D)，中間為自行車道、步道、綠化等道路公共設施，中間段亦有連通兩條單行道之車行破口(詳附件1-1照片B、C)，先予敘明。

二、目前朝陽街二段從民國66年至112年間所指定建築線的道路寬度認定有全段15公尺寬指定，亦有單行道4公尺寬指定。(詳附件1-1建築物地籍套繪圖)，其建築線的道路寬度認定標準為何？

公會建議：

朝陽街二段(安樂街至復興路)現況為公所養護之現有巷道且已全段全數加蓋，現況為兩側單行道，中間為道路公共設施且亦有連通兩條單行道之車行破口，而道路得包括人行道及沿道路邊緣帶，本案其屬性為整段



整條為15公尺寬之現有道路，並以此為指定建築線之依據。

決議：

本案現況為河川區全面加蓋且朝陽街貫穿河川區位置，得比照建築技術規則設計施工編第14條第1項第5款「基地面前道路中間夾有綠帶或河川，以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路」，以現況道路、中間人行道及綠帶之全寬視為道路寬度之依據。



【案由二】（提案人：梁瀨文建築師）

有關建築執照之基地範圍未變更，僅因基地合併地號或土地重測變更導致其基地面積增加或減少，得否於申請使用執照時僅就申請書及圖說修正，其餘涉及基地面積之原核准文件得免予變更設計，提請討論。

說明：

建築執照一宗基地有多筆地號時，於申請使用執照前申請合併地號或土地重測變更，惟因地政機關系統計算導致基地面積增加或減少情況，其發生原因非屬起造人責任，為達簡政便民，得於申請使用執照時僅就申請書及圖說修正即可，其餘涉及基地面積之原核准文件得免予變更設計。

公會建議：

因地政機關導致基地面積增加或減少，其發生原因非可歸責於起造人，為符合信賴保護原則，得於申請使用執照時僅就申請書備註內加註說明辦理(詳附件2-1內授營建管字第1080123650號函)。

決議：

依公會建議辦理，決議副知施工科。



【案由三】（提案人：桃園建築師公會）

有關地上採戶外安全梯，地下層採一般安全梯，共用地面避難層出入口並往避難層方向開啟情形，提請討論。

說明：

- 一、依國土署114年1月21日回覆函(詳附件3-1)。
- 二、有關地上採戶外安全梯，地下層採一般安全梯，應符合90年5月22日台內營字第9083680號函示「通往避難層以上樓層與通達避難層以下之直通樓梯間分別設置」之條件始符合規定。
- 三、戶外安全梯地上層依據113年簽證發照審查人員講習會講義P31(詳附件3-2)，需設置排水標示列入建造執照審查與使用執照竣工查驗。

決議：

- 一、有關地上採戶外安全梯，地下層採一般安全梯，應符合「通往避難層以上樓層與通達避難層以下之直通樓梯間分別設置」。
- 二、戶外安全梯於地上層需設置排水，並列入建造執照審查與使用執照竣工查驗。



【案由四】（提案人：葉伯陽建築師）

有關一宗基地已取得養護證明之現有巷道申請建築線指示疑義，如說明，提請討論。

說明：

- 一、本案基地(蘆竹區長安段286地號)於民國113年1月2日取得府都建字第1120367614號建築線指示核准圖說，因建築線過期，近日重送建築線指示圖，合先敘明。
- 二、另查本案基地於民國89年申請過建築執照，並以私設通路申請建築線(詳附件4-1)，惟當時未有施工紀錄及領取使用執照(詳附件4-2)，現況也無建物，建築執照逾期作廢，本次重送建築線時不認同即使有養護證明之現有巷道即可指示建築線在基地面前道路，應仍須依照民國89年申請之私設通路方式辦理，此解讀有違桃園市建築管理自治條例第14條第1項第5款之認定。本案基地面前道路(長安路二段39巷)已取得蘆竹區公所養護證明(詳附件4-3)，又因本案已於113年核准過建築線(詳附件4-4)為重送案件，故此爭議提請討論。

建議：

依據桃園市建築管理自治條例第14條第1項第5款所示：「經行政機關出具曾執行該道路開闢、養護或管理之市區（里）道路證明文件」，又依據同條第4款：「巷道內部存在編釘二戶以上門牌之建築物，其戶籍登記或建築完成已逾二十年」（詳附件4-5），本案建築線應可指示在基地面前道路，免依舊案私設通路方式指示建築線。

公會建議：

建議依桃園市建築管理自治條例第14條第1項第5款，經行政機關出具曾執行該道路開闢、養護或管理之市區（里）道路證明文件者，可申請現有巷道指定(示)建建築。

決議：

由建管處協助函詢公所確認養護範圍，再依桃園市建築管理自治條例第14條第1項第5款規定辦理。



【案由五】（提案人：沈伯卿建築師）

有關桃園國際機場特定區計畫區之建築基地地下層開挖，得否放寬免提都市設計審議審查一案，提請討論。

說明：

一、依據「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫(第一階段)書」第22點地下層開挖規模：

(一)本計畫區內建築基地地下層開挖規模，以各使用分區及公共設施用地之法定建蔽率加10%為上限，且以不超過80%為原則。因基地情形特殊，經都市設計審議組織審議同意者，不在此限，惟不得超過80%。

(二)各建築基地之地下開挖範圍須臨建築線退縮至少4M後開挖為原則。因基地情形特殊，經都市設計審議組織審議同意者，不在此限，惟退縮不得少於2M。

二、位於第二種住宅區，因建築基地面積較小，若多面臨路形況下，依規定退縮後，致地下室無法達法定開挖面積(詳附件5-1)，為使地下室停車空間較合理使用，需提都市設計審議同意。

三、位於第二種住宅區，該區域地籍分割深度約為20公尺，依土管退縮4公尺後因退縮致深度不足無法迴車，為使地下室停車空間較合理使用，需提會都市設計審議審查(詳附件5-2)。

公會建議：

一、實際最大開挖面積無法達到法定開挖面積，則地下室開挖距離道路至少退縮2M，地下層開挖規模不超過80%，放寬得免再提都市設計審議。

二、基地面積小於1500m²或深寬度不足25M之建築基地，地下室開挖距離道路至少退縮2M，地下層開挖規模不超過80%，放寬得免提都市設計審議。

決議：

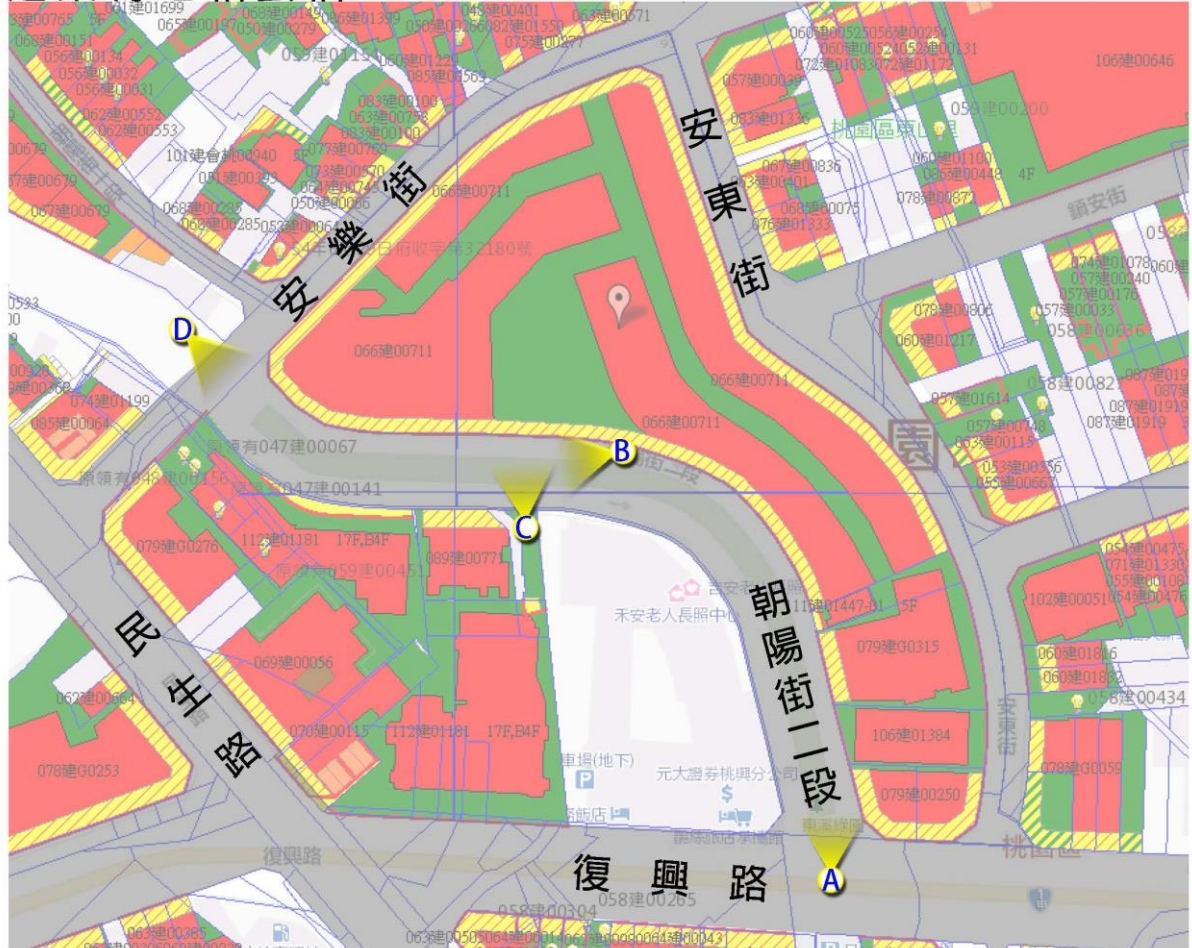
本案仍需依規定提都市設計審議會審查。



參、散會:下午5時

附件 1-1

建築物地籍套繪



現況街景





附件 1-1

都市計畫圖





附件 2-1

法規

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：廖志明
聯絡電話：02-87712691
電子郵件：halbert@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108年7月3日
發文字號：內授營建管字第1080123650號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關建造執照核發後，因地籍圖重測致面積減少，是否辦理變更設計1案，請查照。

說明：

- 一、依據監察院108年6月11日院台內字第1081930409號函辦理。
- 二、按本部70年10月16日70台內營字第43370號函示：「關於重測前依照都市計畫新建房屋之基地，與重測後之面積有所差異時如何處理，前經行政院69年4月2日台(69)內字第3646號函示略以：『已新建房地須照所有權面積，依都市計畫法之建蔽率規定建地面積比例，與重測之面積及公差無關，惟原地籍面積多於重測面積者，其建蔽率可能超過規定比例，此因測量之誤差可以不追究。』本案建築物於重測前既經核發建造執照，重測後興建完成，其因重測結果致使基地面積減少發生法定空地不足，如合於上開行政院函規定者，得依法核發使用執照。」係基於信賴保護原則所為之函釋。有關建築基地於建造執照核發後，因地籍





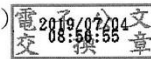
附件 2-1



圖重測致面積減少，經認定符合信賴保護原則者，無須辦理變更設計。

正本：科技部新竹科學工業園區管理局、科技部中部科學工業園區管理局、科技部南部科學工業園區管理局、交通部高速公路局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、玉山國家公園管理處、金門國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、中華民國全國建築師公會

副本：監察院、本部營建署(資訊室[請刊登網站]、建築管理組)



【內政部國土管理署-首長信箱系統】回復信件

2025年1月21日 下午 03:45

內政部國土管理署 <cpami-cservice@nima.gov.tw>

收信人： 劉國慶 <lkc.arch@msa.hinet.net>

【字體】 【語系】

國慶小姐 / 先生您好，您於113年12月27日寄給署長的電子郵件（案號：B113122700002），提及戶外安全梯共用地面避難層出入口並在避難層方向開啟情形1事，茲答復如下：本署（前營建署）94年8月8日營建管字第0940040841號函釋示：「……直通樓梯之構造應改為室內或室外之安全梯或特別安全梯者，應整座直通樓梯改為規定構造，非指同一座直通樓梯依樓層分段改為室內或室外之安全梯或特別安全梯。」另本部90年5月22日台內營字第9083680號函釋示：「……如通達避難層以上樓層與通達避難層以下樓層之直通樓梯間分別設置時，第96條規定之直通樓梯應得分別檢討。」有關批上採戶外安全梯，地下層採一般安全梯1節，應符合本部90年5月22日上開函示「通達避難層以上樓層與通達避難層以下樓層之直通樓梯間分別設置」之條件始符合規定。倘仍有個案疑義，請檢具具體資料圖說逕向當地主管建築機關洽詢。本案聯絡人員：孫立言 聯絡電話：02-8771-2345轉 2693 敬祝 身體健康，萬事如意 內政部國土管理署 敬啟

敬祝
身體健康，萬事如意
內政部國土管理署 敬啟

並懇請您發冗填寫滿意度調查表，此表格將開放五天，歡迎您提供具體建議給我們。

滿意度調查連結

<https://service.nima.gov.tw/index.php?t=cpami&deal=satisfaction&cpu=01c6313f8fcc11e9f2c9d5a380db6fc65261119519b924b36c5ba2056d51038&mms=4261>

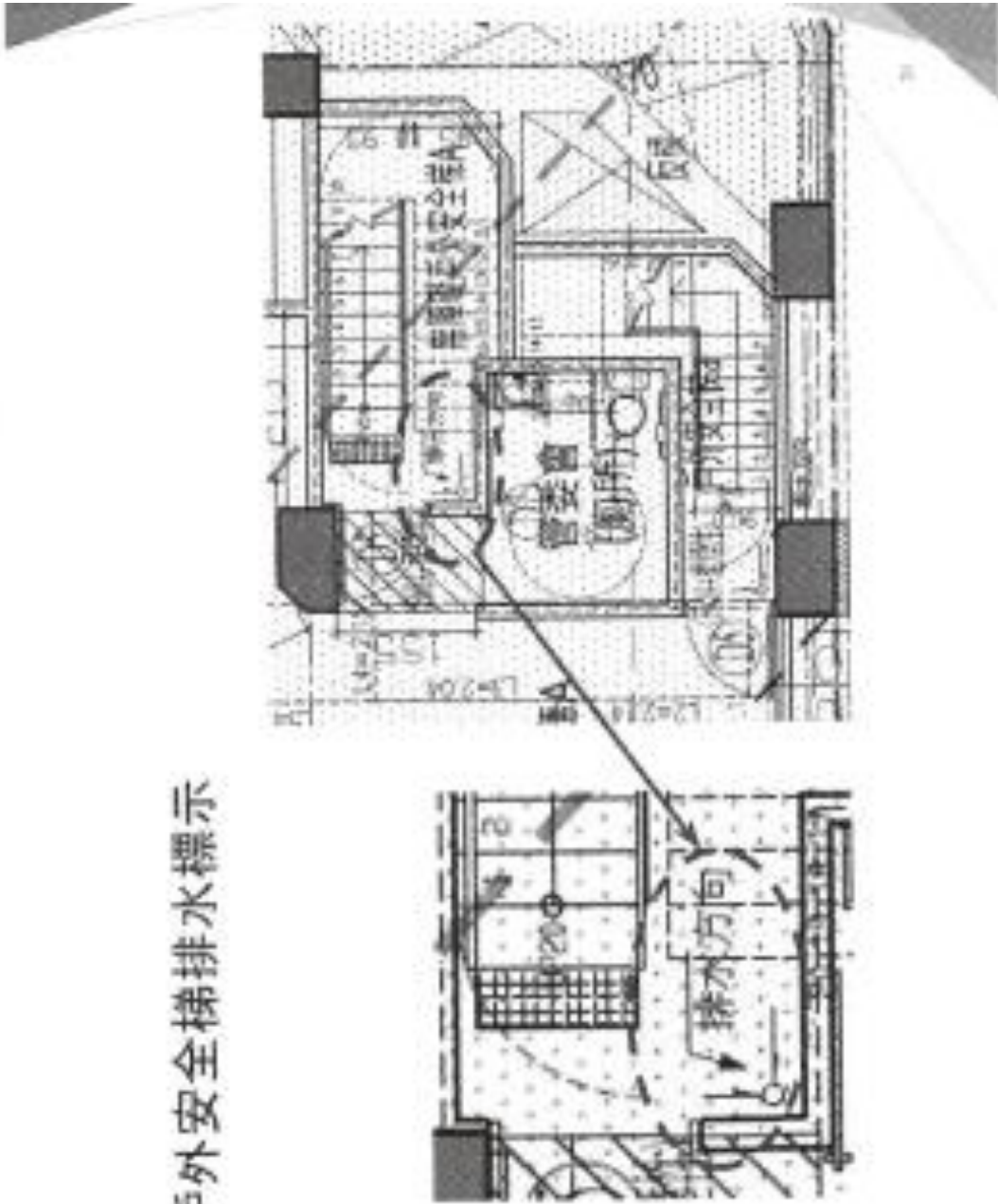
本信件由系統自動發送，請勿針對信件回復。



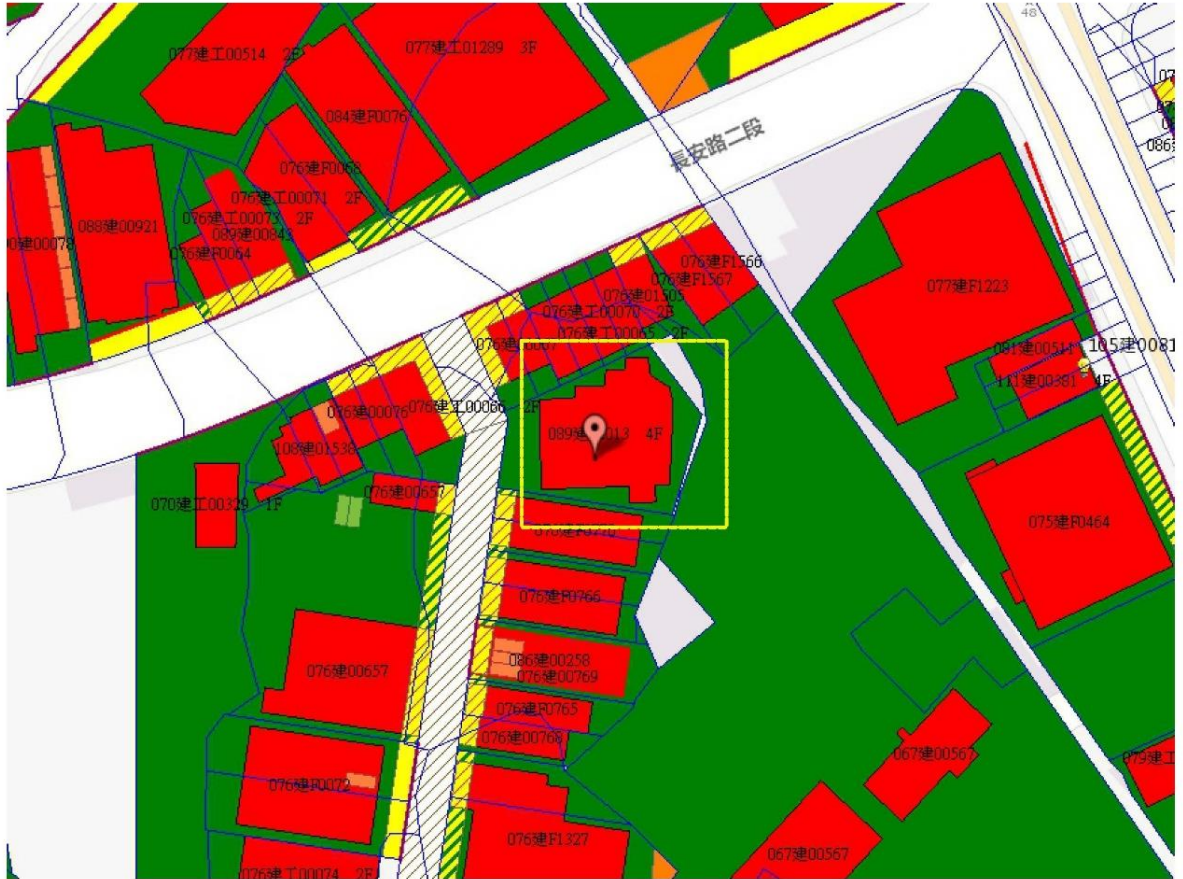


附件 3-2

▶ 戶外安全梯排水標示



附件 4-1





附件 4-2

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府建築管理處 函

桃園市大園區新生路134號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：幫工程師 徐維均
電話：(03)3322101#6102-6103
電子信箱：10059570@mail.tycg.gov.tw

受文者：葉伯陽建築師事務所

發文日期：中華民國112年11月15日

發文字號：桃建地字第1120086869號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為貴所函詢本市蘆竹區長安段286地號（重測前：南坎內厝段內厝小段182地號）是否曾領有使用執照一案，復請查照。

說明：

一、依據貴所112年10月24日謝字第1121024001號函辦理。

二、查旨揭地號領有(89)桃縣工建執照字第02013號建造執照，惟本案查無曾有申請使用執照之相關紀錄。

正本：葉伯陽建築師事務所

副本：本處施工科

處長 莊敬權

本案依分層負責規定授權業務主管執行

第1頁，共1頁

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市蘆竹區公所 函

桃園市大園區新生路134號

地址：33858桃園市蘆竹區南崁路150號
承辦人：工程助理 賴安婕
電話：03-3520000#611
電子信箱：80011452@mail.tycg.gov.tw

受文者：葉伯陽建築師事務所

發文日期：中華民國112年10月27日

發文字號：桃市蘆工字第1120036778號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：貴事務所函詢座落本區長安段0286-0000地號使用執照案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴事務所112年10月24日謝字第1121024001號函。

二、經查閱本公所使用執照檔案，查無相關資料。

正本：葉伯陽建築師事務所

副本：

區長 李岳壇

本案依分層負責規定授權業務主管執行

第1頁，共1頁



附件 4-3

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市蘆竹區公所 函

330
桃園市桃園區上海路222號2樓

地址：33858桃園市蘆竹區南崁路150號
承辦人：約僱人員 李偉菁
電話：03-3520000#605
電子信箱：10009231@mail.tycg.gov.tw

受文者：云誠股份有限公司

發文日期：中華民國112年10月30日

發文字號：桃市蘆工字第1120036574號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：土地現況實測圖1份

主旨：有關台端申請蘆竹區長安路二段39巷道路養護證明文件一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復台端112年10月24日道路養護證明文件申請書。
- 二、依台端來文所附現況實測圖所示，本區長興路二段39巷(橘色區塊柏油鋪面)為本公所養護之巷道，供公眾通行已久，現況已鋪設柏油路面，本公所依原路寬養護，實際土地坐落供通行使用面積請依測量單位實測為準。

正本：云誠股份有限公司

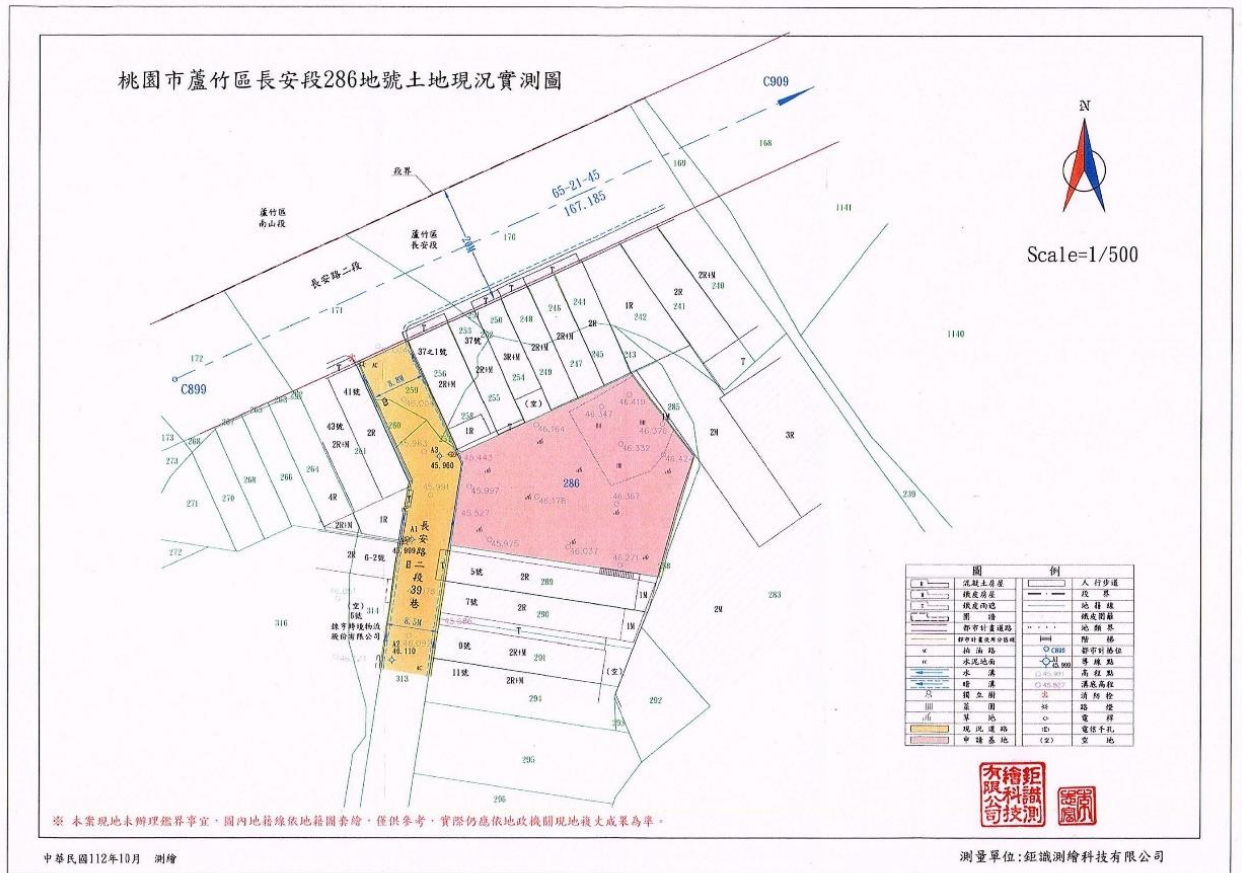
副本：

區長 李岳壇

本案依分層負責規定授權業務主管執行



附件 4-3





附件 4-4

<p>現況實測圖會繪計畫圖(如後圖) 比例尺=1/500</p> <p>圖例</p> <p>申請基地 計畫道路 綠帶(地)步 電桿 水井 進路通地 現有巷道 綠帶(地)步 子廟 菜園 鴨寮保留地 私設道路 綠帶(地)步 綠帶(地)步 綠草地 建築線 綠帶(地)步 花園 鐵欄 水田 地界線 加附計畫道路 (尚未打樁通用) 水坵地 踏踏 樹木 使用分區界線 加附計畫道路 (尚未打樁通用) P C 水泥地 步道 竹木 河川區域線 溝渠 AC 柏油路面 空地 魚池 河川行水 區域線 河川(加註漢名) 房、屋 洋亭 圍牆 水運治理計畫 都市計畫界線 水溝加蓋 基地 階梯</p>		<p>建築線指定圖</p> <p>申請人姓名: 鉅鐵測繪科技有限公司 住址: 台南市永康區永平街39號1樓 受託人: 鉅鐵測繪科技有限公司 住址: 台南市永康區永平街39號1樓</p> <p>申請基地 地點: 桃園市蘆竹區長安路二段30巷 地號: 桃園市蘆竹區長安路二段286地號等1筆</p> <p>申請人: 鉅鐵測繪科技有限公司 受託人: 鉅鐵測繪科技有限公司 中華民國112年12月 日</p> <p>此致 桃園市政府</p>	
<p>地籍圖會繪計畫圖(如後圖) 比例尺=1/500</p> <p>圖例</p>		<p>建築線指定紀錄事項</p> <p>補充說明事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 實測圖之地形地物相關位置，由申請人委任建築師或測量技師測繪並簽證負責。 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部份，能僅供參考。 申請基地經界線與建築線不合時，應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決。 基地若臨河川或區域排水，申請建築執照時請加會水利主管機關。 本會增圖如有套(測)不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權關係人權益時應自行負責。 本核定本申請建築時，對建築線及地籍線若有疑義，起造人先向地政機關申辦土地界址鑑定，以避免越界建築情事。 有關其他相關規定，請依本都市計畫書、圖內容或區域計畫法有關規定辦理。 	
		<p>都市計畫</p> <p>一、都市計畫名稱: 尚慶地區都市計畫 二、使用分區: 乙種工業區 三、發核實地日期文號: 4.10.03 1. 主要計畫: 102.12.18 變更尚慶地區都市計畫(高速公路北側地區)二十四至五十二工業區細部計畫(第一次通盤檢討)案 2. 細部計畫: 111.10.23 變更尚慶地區都市計畫(高速公路北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)(土地使用分區管制要點)案</p> <p>一、本核定本有效期間一年 二、地籍圖增圖僅供參考，不作經費依據</p> <p>核定本 桃園市政府 一、建築線指定位置如實測圖會繪都市計畫圖 二、基地內有無民法第八百五十二條規定供進行自行處理。 府都建照字第1120367614號113年01月02日</p> <p>校對: 鉅鐵測繪科技有限公司</p>	



附件 4-5

第 14 條

依本法第四十八條第二項申請指定（示）建築線之現有巷道，應符合下列情形之一：

- 一、經道路主管機關認定或各級法院判決確定具有公用地役關係之既成道路。
- 二、未計入法定空地之私設通路、基地內通路或其他可供道路使用之土地，且符合下列情形之一：
 - （一）經土地所有權人捐贈供公眾通行，並依法完成土地移轉登記。
 - （二）土地所有權人出具經公（認）證供公眾通行之土地使用權同意書。
- 三、本法於中華民國七十三年十一月七日修正施行前，曾經本府指定（示）建築線之現有巷道，且持續維持公眾通行者。
- 四、巷道內部存在編釘二戶以上門牌之建築物，其戶籍登記或建築完成已逾二十年。



五、經行政機關出具曾執行該道路開闢、養護或管理之市區（里）道路證明文件。

前項第一款、第四款及第五款規定之現有巷道，其實測寬度應達二點五公尺以上，始得申請指定（示）建築線。

前二項現有巷道之認定或建築線之指定（示）有爭議時，由本府現有巷道評審小組審議之。



附件 5-1

地籍圖謄本		
蘆竹電謄字第055447號 土地坐落：桃園市大園區青埔段94,95地號共2筆		
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈錄界結果為準）		
北	資料管轄機關：桃園市蘆竹地政事務所	主任：林鼎鈞
	本謄本核發機關：桃園市蘆竹地政事務所	
	中華民國 113年03月13日09時36分	

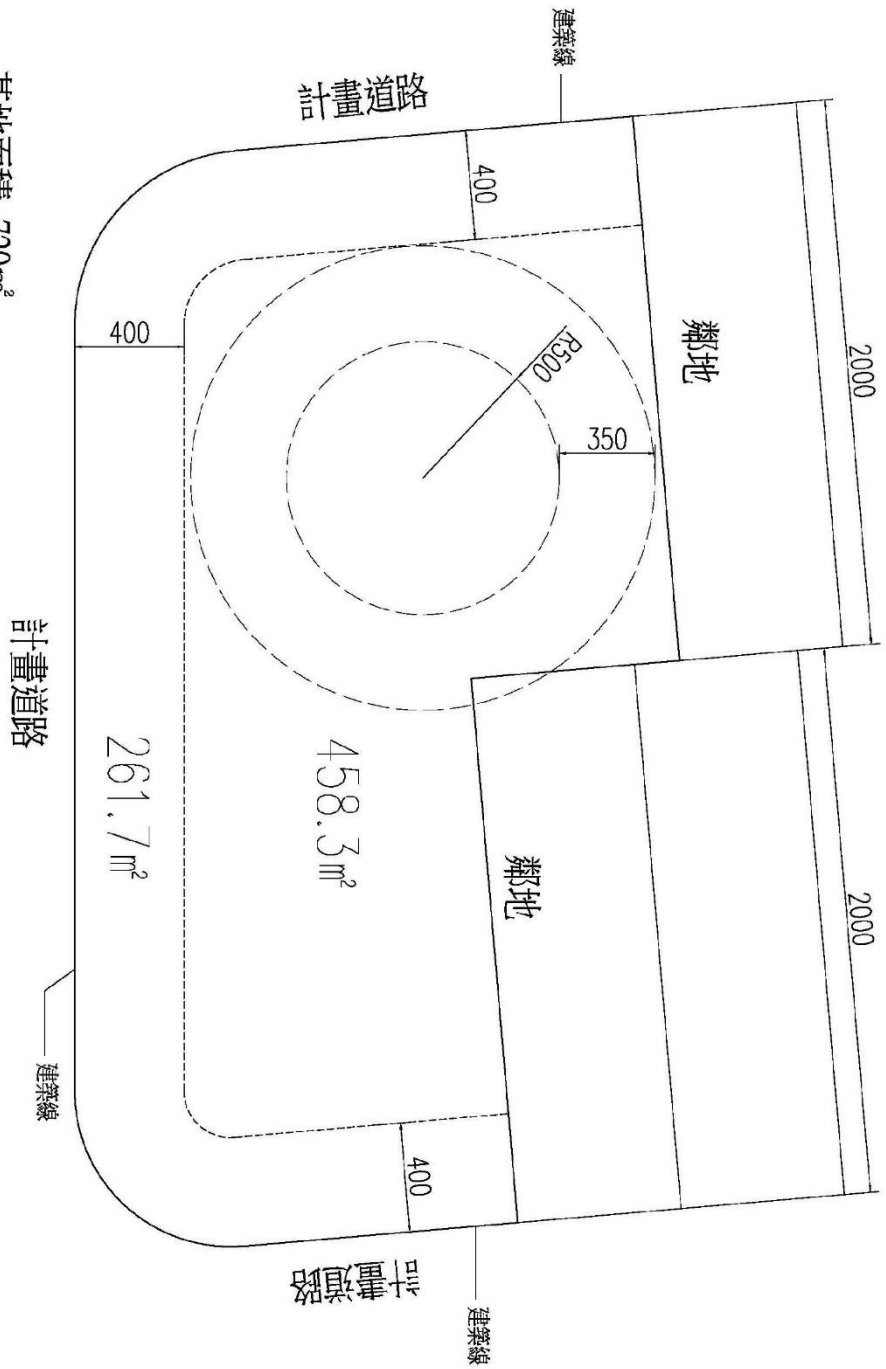


比例尺：1/500

本謄本係經申請之電子謄本，由台聯不動產股份有限公司自行列印
 謄本檔號為：C*2P20403，可至：<https://ep.land.nt.gov.tw> 查詢本謄本之正確性
 惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。



附件一：



基地面積=720m²
 第二種住宅區建蔽率=60%
 依土管可開挖之面積=720*(60%+10%)=504m²
 本案例依土管實際可開挖之最大面積=458.3m²

附件 5-1




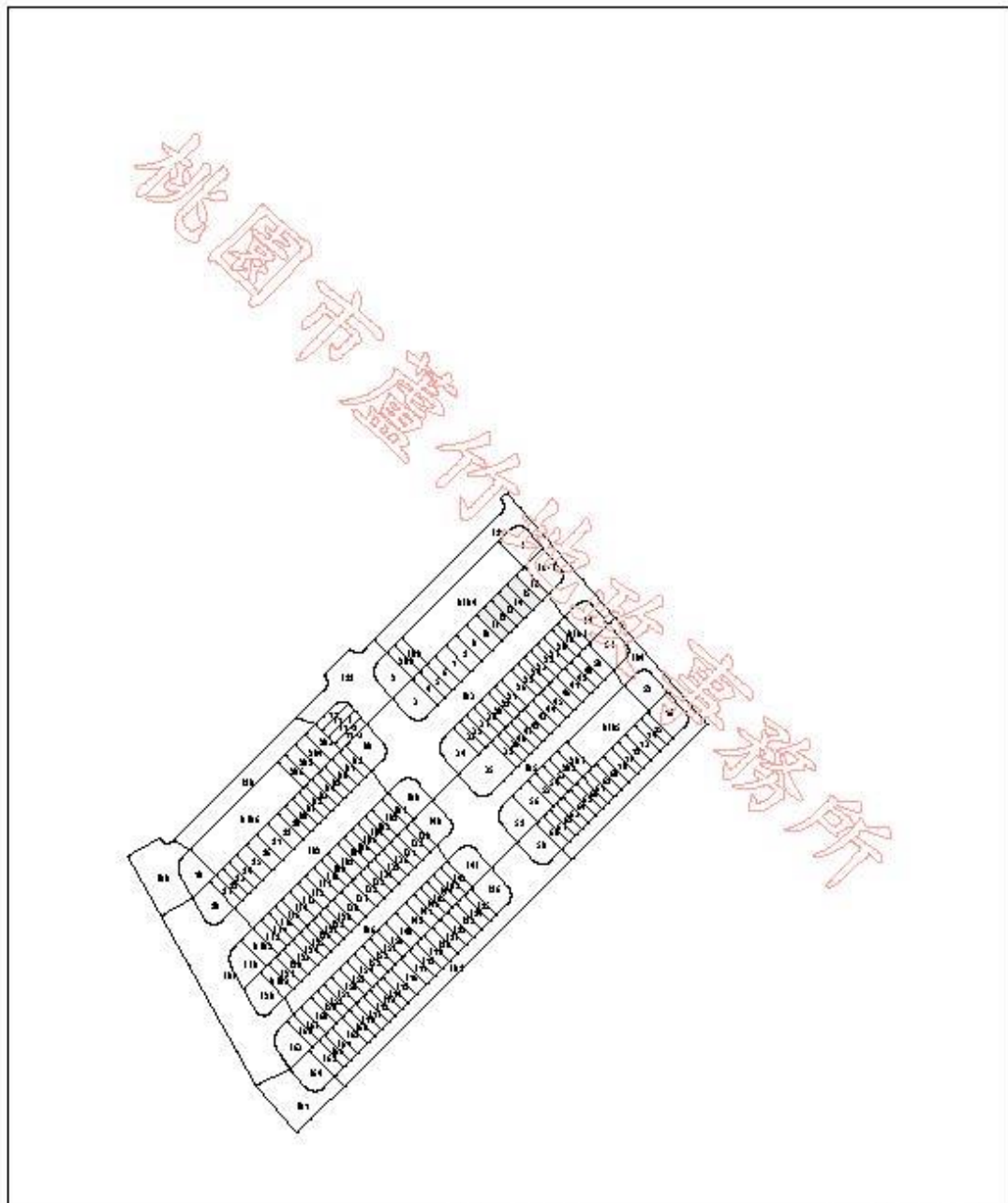
附件 5-2

地籍圖謄本

蘆竹電謄字第248851號
土地坐落：桃園市大園區大海段11,12,13,14,15地號共5筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈錄界結果為準）

北	資料管轄機關：	桃園市蘆竹地政事務所	主任：林鼎鈞
	本謄本核發機關：	桃園市蘆竹地政事務所	
	中華民國	112年12月12日10時34分	

比例尺：1/3000

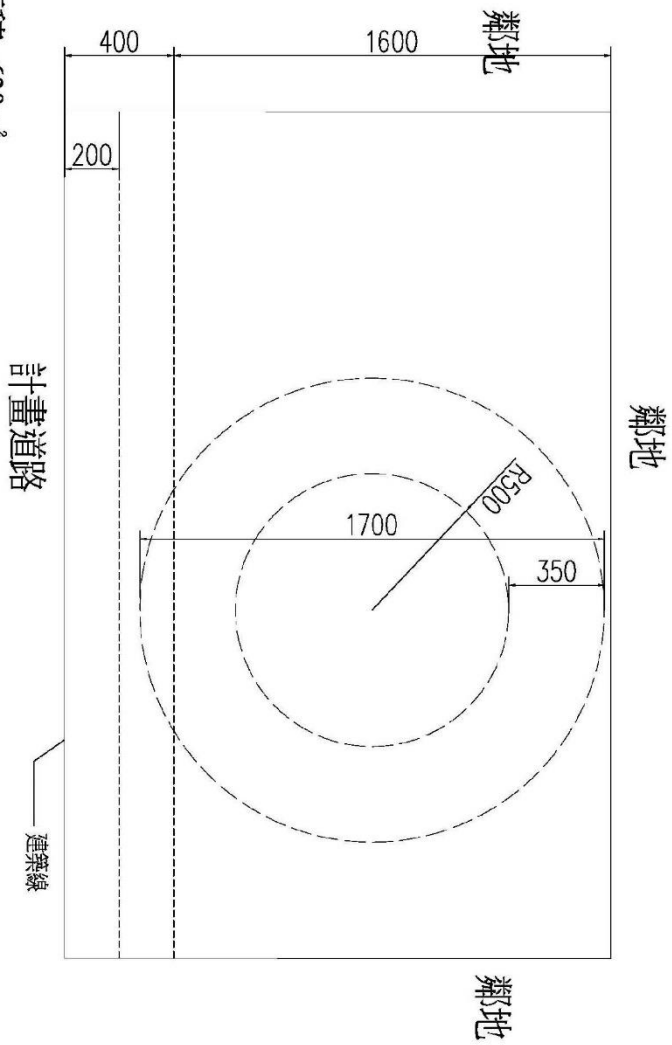
原比例尺：1/500

本謄本係經申請之電子圖本，由沈伯傑自行列印
謄本種類為：J版圖圖底，可至：<https://ep.lmd.aat.gov.tw> 查詢本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上作業查詢期限為三個月。



附件 5-2

附件一：



基地面積=620m²
第二種住宅區建蔽率=60%
依土管退縮後基地深度=16公尺
單車道最小迴轉直徑=17公尺

桃園市建築師公會 會議簽到表

會議名稱：114年第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

時間：114年3月6日（星期四）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（陳育時^代）

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
1 052高志揚	高志揚	林欣慧	林欣慧
2 110陳大榮	陳大榮	張巧玟	張巧玟
3 111張金城	張金城		
4 117黃盈通	黃盈通	桃園市政府都市發展局	
5 124沈伯卿	沈伯卿	羅彥豐	羅彥豐
6 127邱彥誌	邱彥誌	林聖緯	林聖緯
7 130劉國慶	劉國慶	劉晏伶	劉晏伶
8 131詹健鴻			
9 136劉博文	劉博文		
10 159游鉞益	游鉞益	桃園市不動產開發商業同業公會	
11 164劉棕元	劉棕元	姓名	簽到
12 169黃志新	黃志新		
13 192黃妙禎	黃妙禎		
14 198梁瀨文			
15 201黃翊婷	黃翊婷		
16 202葉伯陽	葉伯陽		
17 210林宗良			
18			
19			
20			

列席人員：
