

檔 號：
保存年限：

桃園市政府建築管理處 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：陳瑞霖
電話：03-3322101#6100
電子信箱：10068360@mail.tycg.gov.tw

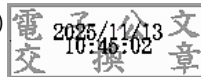
受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國114年11月13日
發文字號：桃建照字第1140105131號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (380360200G_1140105131_ATTACH1.pdf、
380360200G_1140105131_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送本處114年10月29日召開「114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」之會議紀
錄一案，請查照。

說明：依本處114年10月27日桃建照字第1140099878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 6 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10月29日(星期三)下午2時

會議地點：桃園市桃園區中山北路83號5樓

主席/主持人：陳副處長育時

記錄：陳瑞霖

出席人員：(詳簽到冊)

壹、主席致詞

貳、提案內容：

【案由一】(提案人：王淳皓建築師)

中壢區石頭段39-142地號土地「中壢第一商業大樓」領有72桃縣建管使其字第81使用執照。現因辦理都市更新需向建管處申請原容積認定，惟該案使用執照之部分竣工圖遺失，爰提請討論竣工圖遺失情形下之容積認定方式。

說明：

本案因使用執照竣工圖部分遺失，致影響容積認定作業，需建立相關處理原則以利都市更新程序辦理。

建議：

針對竣工圖遺失部分，建議由建築師參考建物登記謄本、建物測量成果圖及實測圖，繪製圖說並簽證負責，作為竣工圖缺失之替代依據。

公會建議：

有關竣工圖申請補發經查無資料者，建築師得依使用執照、建物登記謄本、建物測量成果圖及實測圖繪製原建築容積檢討圖說並簽證負責，其各層總樓地板面積需與使用執照所登載相符。

決議：



有關辦理都市更新需向建管處申請原容積認定案件，其竣工圖申請補發經查無資料者，建築師依使用執照並得參照建物登記謄本、建物測量成果圖或實測圖繪製原建築容積檢討圖說並簽證負責，其各層總樓地板面積需與使用執照所登載相符。

【案由二】（提案人：鄭宇能建築師事務所）

有關陽光山林大型封閉社區內，領有使用執照之建築基地，今擬拆除原有建物並合併隔壁裡地併同申請新建之建造執照，可否以社區管理委員會所開立之私設通路通行同意書作為「桃園市建築管理自治條例」第十條規定所應檢附之土地權利證明文件？提請討論。

說明：

- 一、本案起造人所有坐落於楊梅區東寧段603地號土地，領有(79)桃縣建管使字第0032號使用執照在案(配置圖詳附件一)，今擬拆除原有建物並合併隔壁裡地楊梅區東寧段605地號，重新申請建造執照(配置圖詳附件二)。
- 二、本案位於陽光山林大型封閉社區內，該社區成立迄今已逾三十年，且住戶達上千戶，如欲取得全部權利人之私設通路通行同意書確有窒礙難行之處。
- 三、依桃園市楊梅區公所113年5月10日桃市楊工字第1130014259號函說明四，楊梅區公所業已將社區內道路養護管理權歸屬於陽光山林社區管理委員會(附件三)。今擬以社區管理委員會所開立之私設通路通行同意書(附件四)作為「桃園市建築管理自治條例」第十條(附件五)規定所應檢附之土地權利證明文件似屬可行。

建議：

本案得以社區管理委員會所開立之私設通路通行同意書作為「桃園市建築管理自治條例」第十條規定所應檢附之土地權利證明文件。



公會建議：

依111年7月8日 內授營建管字第1110812621號解釋函，本案併同鄰接之裡地申請建照已非屬桃園市建築管理自治條例第10條第3項但書所指「原基地範圍內」，應檢附該私設通路之土地權利證明文件。

決 議：

依公會建議辦理。

【案由三】（提案人：梁瀟文建築師）

有關依建築技術規則第59-1條第二款規定汽車坡道出入口應自騎樓（人行道）內側境界線起退讓2公尺以上之緩衝車道疑義，提請討論。

說 明：

- 一、 建築技術規則第59-1條第二款規定「…地下室停車空間之汽車坡道出入口並應留設深度二公尺以上之緩衝車道。其坡道出入口鄰接騎樓（人行道）者，應留設之緩衝車道自該騎樓（人行道）內側境界線起退讓。」
- 二、 113年10月8日桃都設字第1130035739號函1-2議題決議「1. 為維持沿街退縮人行步道之連續串接，沿街退縮空間一律先植栽後再留設人行步道。」
- 三、 現行部分都市計畫土地使用分區管制要點對於退縮留設方式為「…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。」
- 四、 都市設計審議會對於法退大於6公尺之案件會要求種植雙排喬木，對於土管人行步道之要求為沿建築線留設 1.5 ~2公尺寬之植栽綠化後設置2公尺以上供步行使用之人行步道，其餘仍可設置綠化設施。



建議：

都市計畫區之建築基地如非屬都、預審案件，於法定退縮內沿建築線留設深度1.5公尺植栽綠化及2公尺人行步道後設置深度2公尺之綠化植栽與人行空間區隔，以作為車輛緩衝空間使用者，得以沿建築線退縮3.5公尺位置視為人行道內側境界線起退讓2公尺以上之緩衝車道，惟汽車坡道起始點仍設置於法定退縮後。

公會建議：

都市計畫區之建築基地如非屬都、預審提會審查案件及桃園市都市設計審議（基地面積小於2,000平方公尺且無涉建造執照預審）案件，依下列方式設置緩衝車道：

- 一、法定退縮4公尺以下案件，緩衝車道需設置於法定退縮範圍外。（附圖1-1）
- 二、法定退縮超過4公尺案件，緩衝車道得設置於法定退縮範圍內，其緩衝車道需設置於沿建築線留設深度1.5公尺植栽綠化及2.5公尺人行步道後，並以植栽綠化與人行空間區隔，惟汽車坡道起始點仍應設置於法定退縮後。（附圖2-1、2-2、2-3）

決議：

依公會建議辦理。

散會：上午 12 時



附件二

23205 - 9820256141254

23205 - 9820256141254

注意事項

1. 本圖為建築計畫圖，其內容應與建築計畫書一致。
2. 本圖之繪製應符合《建築法》及《建築技術規則》之規定。
3. 本圖之繪製應符合《建築法》及《建築技術規則》之規定。
4. 本圖之繪製應符合《建築法》及《建築技術規則》之規定。
5. 本圖之繪製應符合《建築法》及《建築技術規則》之規定。
6. 本圖之繪製應符合《建築法》及《建築技術規則》之規定。
7. 本圖之繪製應符合《建築法》及《建築技術規則》之規定。
8. 本圖之繪製應符合《建築法》及《建築技術規則》之規定。
9. 本圖之繪製應符合《建築法》及《建築技術規則》之規定。
10. 本圖之繪製應符合《建築法》及《建築技術規則》之規定。
11. 本圖之繪製應符合《建築法》及《建築技術規則》之規定。

圖例

- 中法私道 綠
- 防空避難空間 黃
- 建築計畫道路 紅
- 現有道路 藍
- 現有房屋 黑

位置圖

土地區號：桃園縣湖口鄉603地號

基礎面圖計算範圍 SCALE 1/200

基地面圖 SCALE 1/200

索引表

序號	項目	面積 (M ²)	備註
1	建築基地面積	822.85	822.85-93.4=729.45
2	建築基地面積	822.85	
3	建築基地面積	822.85	
4	建築基地面積	822.85	
5	建築基地面積	822.85	
6	建築基地面積	822.85	
7	建築基地面積	822.85	
8	建築基地面積	822.85	
9	建築基地面積	822.85	
10	建築基地面積	822.85	
11	建築基地面積	822.85	

全區現況圖 SCALE 1/200

面積計算表

序號	項目	面積 (M ²)	備註
1	建築基地面積	822.85	822.85-93.4=729.45
2	建築基地面積	822.85	
3	建築基地面積	822.85	
4	建築基地面積	822.85	
5	建築基地面積	822.85	
6	建築基地面積	822.85	
7	建築基地面積	822.85	
8	建築基地面積	822.85	
9	建築基地面積	822.85	
10	建築基地面積	822.85	
11	建築基地面積	822.85	

23205 - 9820256141254

23205 - 9820256141254

JCA

建築師事務所
ARCHITECTS & ENGINEERS

業主/工程名稱
桃園縣湖口鄉603地號

圖名
建築計畫圖

建築師
張國棟

繪圖師
張國棟

日期
1125



附件三

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市楊梅區公所 函

320
中壢區正光街180號

地址：326101桃園市楊梅區大成路2號
承辦人：技士吳貴淇
電話：03-4783683#2023
電子信箱：10005755@mail.tycg.gov.tw

受文者：梁英強君之代理人劉美婷君

發文日期：中華民國113年5月10日

發文字號：桃市楊工字第1130014259號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：台端委託劉美婷君申請查明本區二重溪段270-24等25筆地號部分土地是否為本所養護案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復台端113年5月7日桃園市政府道路養護證明文件申請書。
- 二、依「市區道路條例」第4條規定：「市區道路主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。」，有關「道路」之認定屬桃園市政府權責，另巷道是否供公眾通行，依「桃園市建築管理自治條例」第14條相關規定，亦應由桃園市政府認定，本所無權逕予認定，合先敘明。
- 三、旨揭二重溪段270-19地號部分土地，座落本區三民路(陽光山林社區管制站以外)，現況瀝青混凝土鋪面(俗稱柏油)，屬太平洋建設股份有限公司為辦理「楊梅頭重溪社區」開發案中所捐贈予桃園市(管理者為本府工務局)之15公尺以上社區道路，依內政部營建署訂定之「非都市土地開發審議作業規範」貳、專編-第一編住宅社區第16條第2項規定：「前項贈與應含土地及設施，但操作管理維護仍由社區管理委員會負責。」，即現況由太平洋建設股份有限公司負責維護管理，後續相關養護證明亦請向本府養護工程處洽辦。
- 四、至於二重溪段270-24、251-29、252-8、266-26、252-17、252-4、252-3、253-50、256-10、253-51、255-1、253-1、



253-54、253-59、253-64、345-2、346-32及347-3等18筆，及東寧段487、426、153、603、815、728及726等7筆地號土地(位處陽光山林封閉型社區內)，依桃園市政府107年1月9日府工養字第1060314396號及5月7日府工養行字第1070097017號函示，本所僅就遇有緊急為難或避免急迫危險時辦理現況修復，其養護管理權仍屬陽光山林社區管理委員會。

正本：梁英強君之代理人劉美婷君

副本：桃園市政府養護工程處、桃園市政府地方稅務局

區長 施永恭


本案依分層負責規定授權業務主管決行




附件四

同意書

因桃園市楊梅區東寧段 603 地號位於陽光山林社區內，且行經陽光山林社區管理委員會管轄之既有道路，該路段為本人申請建照執照之通行需要，徵得陽光山林社區管理委員會同意本人將上述社區內該段私設通路作為通行使用。為利於後續申請及興建完成後使用進出通行所需，懇請 貴會同意該段既有道路可供本人所有之東寧段 603 地號通行使用。

申請人：梁英強 

地址：桃園市楊梅區金溪里 17 鄰三民路二段 166 號

聯絡人：廖慧君 

電話：0932185456

同意人：陽光山林社區管理委員會

主任委員：黃千柔 

地址：桃園市楊梅區金溪里三民路二段 69 號

電話：03-4825554



中華民國 114 年 8 月 21 日



法規

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：張譯云
聯絡電話：02-87712699
電子郵件：yyun2000@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111年7月8日
發文字號：內授營建管字第1110812621號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關原利用私設通路通行，領有使用執照之合法建築物，申請拆除新建並合併鄰接之「裡地」，應否再檢附該私設通路通行同意書疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴局111年6月20日高市工務建字第11135936900號函。
- 二、有關原利用私設通路通行，領有使用執照之合法建築物，申請拆除新建、增建、修建及改建，應否再檢附該私設通路通行同意書疑義，本部111年4月14日內授營建管字第1110806486號函已有明釋，依該函說明三：「……建築基地如屬鄰接畸零地，而有合併使用之需求者，該合併使用得視為非屬本部營建署102年12月10日函示所稱『另行增加之建築基地範圍』……無須再檢附該私設通路通行同意書辦理。」上述畸零地之定義，依建築法第44條及第46條規定，係由直轄市、縣（市）主管建築機關視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度，並訂定畸零地

電子
文
騎
印





使用規則（或自治條例）據以執行，爰旨揭疑義所稱「裡地」，如非屬貴府所訂畸零地自治條例之畸零地，則無本部上開函釋說明三之適用。至個案申請事實認定，請逕依法秉權核處。

正本：高雄市政府工務局

副本：各直轄市及縣(市)政府、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、科技部新竹科學園區管理局、科技部中部科學園區管理局、科技部南部科學園區管理局、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、太魯閣國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、中華民國全國建築師公會、本部營建署(資訊室(請刊登網站)、建築管理組)

電 2022/07/08
交 換 章

訂
公 換 章



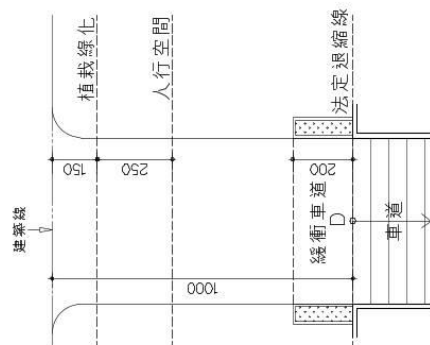


圖2-3 法定退縮超過4公尺
緩衝車道位於法定退縮範圍內

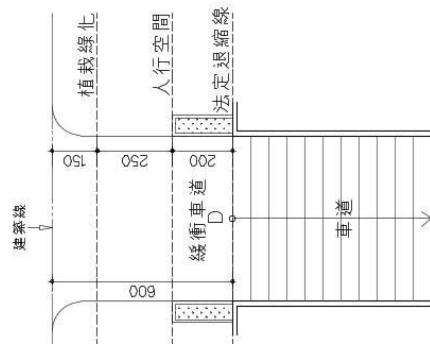


圖2-2 法定退縮超過4公尺
緩衝車道位於法定退縮範圍內

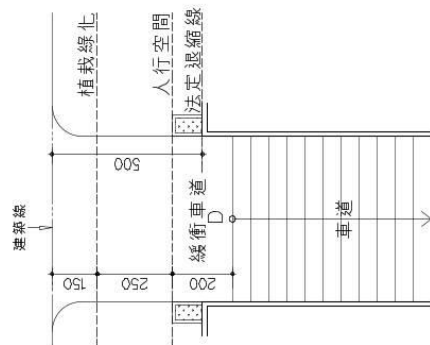


圖2-1 法定退縮超過4公尺
緩衝車道位於法定退縮範圍內

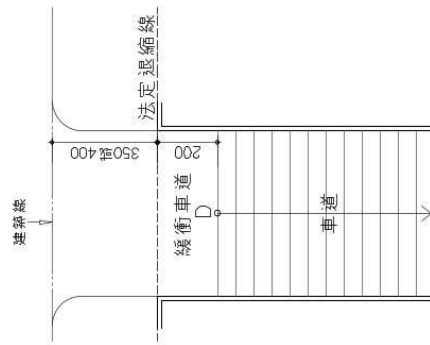


圖1-1 法定退縮4公尺以下
緩衝車道位於法定退縮範圍外