

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12月18日

發文字號：桃建照字第1140117509號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

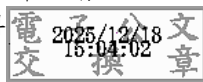
附件：如主旨 (380360200G\_1140117509\_ATTACH1.jpg、  
380360200G\_1140117509\_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送「加速建照案審查修正意見相關事宜暨疑義會議  
(56)」會議記錄1份，請查照。

說明：依貴會114年11月27日桃市建師字第2052號開會通知單續  
辦。

正本：桃園市建築師公會

副本：本處建照科



本案依分層負責規定授權業務主管決行

## 加速建照案審查修正意見相關事宜暨疑義會議(56)討論

會議時間：114年12月10日 15:00~16:30

記錄：林星岳

會議地點：桃園市政府建照科 1F 會議室

會議主席：陳副處長育時

參與人員：黃科長康捷、林股長建宏、詹理事長健鴻、劉副理事長國慶、  
陳大榮、廖仁巍、顏綠呈、張金城、梁瀨文、林星岳、吳騏琄。

### ◆個案討論：

1. 非都市土地申請工廠擴展計畫案，是否可分別申請不同建造執照，提請討論。

說明：本案為同一工廠擴展計畫案並已部分申請建造執照核准在案，今欲申請L棟建造執照，J、K棟得否不予納入本次申請範圍。(附件一、二)

決議：本案得僅就L棟另外再申請建造執照，並切結取得建照後辦理變更興辦事業計畫書取消設置J、K棟。

2. 關於請領雜項執照之無人倉儲設施是否應計入建築面積及樓地板面積，提請討論。(附件三)

說明：關於無人自動倉儲設施於民國108年7月1日內政部「內授營建管字第1080811300號函」(附件四)，已有函釋得依法請領雜項執照。無人自動倉儲設施之投影範圍是否應計入建築面積及樓地板面積。

決議：參照114年8月29日新北工建字第1141761709號「新北市政府工務局114年7月份建築管理法規研討紀錄」(附件五)，無人自動倉儲設施如符合國土署函釋得以雜項執照申請，則無建蔽率及容積率相關檢討，至於其他相關法規(如基地保水及綠化…)仍依相關規定檢討。

3. 有關「桃園市桃園區大樹林段1958地號」原容積大於法定容積之獎勵容積認定申請乙案，因本案涉及原建築容積回計與免計項目之法令適用，且受都市更新條例第44條限制致權利證明文件難以檢附，提請討論。

說明：

一、本案基地(大樹林段1958地號)原領有(69)桃縣建管使其字第107號使用執照(附件六)，建物包含商場、百貨公司、電影院及集合住宅，並依都市更新條例第44條取得五分之四所有權人同意辦理協議合建，於114年9月19日築字(大樹林)第114091902號召開公聽會(附件七)。

二、本案都市更新事業計畫暨權利變換擬申請原建築容積高於基準容積認定「擬增加基準容積10%獎勵」，依114年11月10日桃住更字第1140023227號函須檢具建築管理機關出具之容積認定函；本案已於114年11月18日文號:1140107769號提出容積認定申請(附件八)。

三、本案係依都市更新條例第44條辦理，實施者雖已取得並提供全體土

地及建物第三類謄本，然因非全體所有權人共同申請，實務上無法提供全體第一類謄本，導致容積認定程序所需權利資料難以備齊。為避免影響審查時程，建請研議是否得以114年9月19日公聽會通知及相關都市更新程序文件，作為權利證明之替代依據，以利案件後續推動。

- 四、原使用執照圖（附件九）顯示地下層、百貨商場層及電影院層之梯間、太平梯、管道間及設備空間均依原核定圖說配置。惟依建築技術規則建築設計施工編第162條第1項第2款規定，上述空間屬「得不計入容積總樓地板面積」之範圍。但「得不計」係屬可以不計、亦得計入之授權規定，非屬必然免計；本案太平梯僅供消防避難使用，其功能與同條所稱「共用安全梯梯間」不相符，難逕自套用免計規定，故不宜逕行排除於原容積計算之外。
- 五、依64年8月5日內政部台內營字第642788號令（附件十）所施行之建築技術規則第14條規定：「其最高高度，不得超過該建築物面前道路側境界線水平距離之一·五倍加八公尺」。本案原使用執照所示該棟建築物面前道路寬度為15公尺，其建築物高度限制為 $15\text{m} \times 1.5 + 8\text{m} = 30.5\text{m}$ 。電影院及百貨商場之B棟建築物高度為25.85m，如將其屋突一至三層視為一般樓層併入高度計算，將致超出當年法令之建築物高度上限，故當時以「屋突層」方式處理。然而屋突層之樓地板面積仍屬應計項目，其一至三層總面積共計 $1823.87\text{m}^2$ 。且該樓層原有女廁、陽台、眺望台、販賣部等用途，於（69）桃縣建管使其字第107號使用執照備註69年10月18日變更為遊樂場。遊樂場屬供人停留、活動之使用空間，其性質符合建築技術規則所稱之「居室」或類居室空間，並非附屬性屋頂突出物用途，亦不在得免計面積或高度之列，故其樓地板面積均應計入容積。

建議：

- 一、權利證明文件因受都市更新條例第44條之限制無法取得第一類或第三類謄本，建議研議是否得以公聽會通知等更新程序證明文件替代，以利容積認定案件受理及審查。
- 二、既有太平梯、梯廳及設於電影院與百貨商場之專有機電設備空間，均依原核定圖說配置，且其性質與「共用安全梯」不同，屬各該使用單元之專用空間，建議依建築技術規則相關規定列為應計容積項目。
- 三、本案屋突層係因將其列入一般樓層會使建築物高度超出當年法令上限，故以「屋突層」方式處理，惟其樓地板面積並未因屋突定位而免計。加以其用途包括女廁、陽台、眺望台、販賣部，並於使用執照變更為遊樂場，均不屬建築技術規則第1條第七款所列可免計高度與容積之屋頂突出物項目，已非附屬性突出物。爰此，建議明確認定屋突層全數樓地板面積均應計入容積。

**決議：**

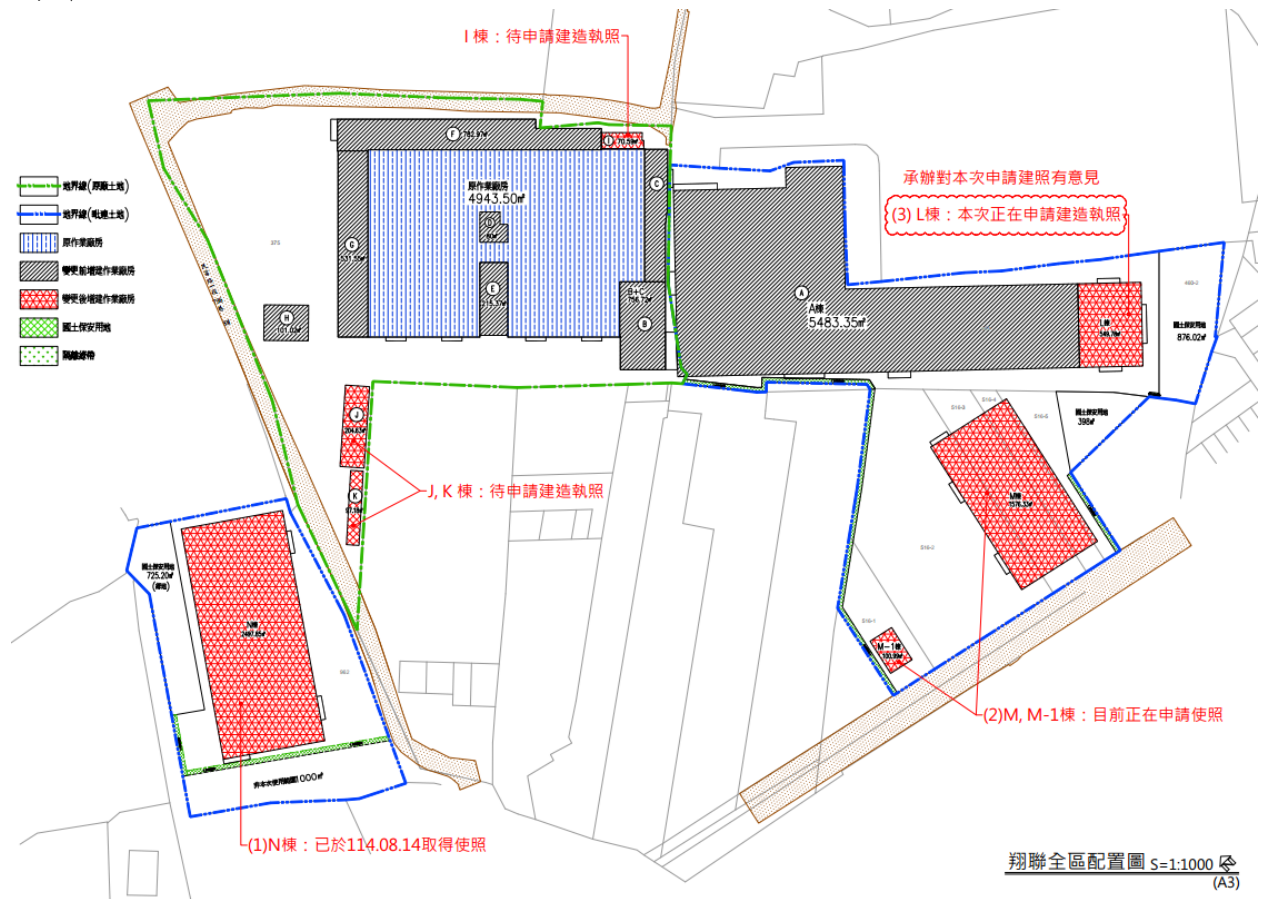
- 一、權利證明文件得以公聽會通知等更新程序證明文件替代，以利後續容積認定案件受理及審查。
  - 二、依都市更新建築容積獎勵辦法第3條「二、原建築容積：指都市更新事業計畫範圍內實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除依都市更新事業計畫報核時建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。」本案既有太平梯屬現行安全梯之梯間，應依技規第162條第1項第2款規定檢討扣除，惟如總面積超過免計上限，超過之面積得納入原建築容積認定。
  - 三、本案「屋突層」用途包括女廁、陽台、眺望台、販賣部，並於使用執照變更為遊樂場，均非屬建築技術規則第1條第七款所列可免計高度與容積之屋頂突出物項目，已非附屬性突出物，故本案屋突層樓地板面積均得納入原建築容積認定。
4. 有關桃園道場崇德佛院基地綠化檢討方式(附件十一)，無法一期景觀植栽與二期景觀植栽(綠化面積、綠建材、CO2檢討)合併計算，關係使照驗收，提請討論。

說明：本案分為一、二期工程，為兩張建造執照施工，在工期不同下分別請領使用執照，目前一期工程已至竣工申請階段，而二期仍然處於結構體施工狀態，無法與一期合併檢討基地綠化。

**決議：**本案一、二期工程分屬兩張建造執照，惟將二期執照之綠化檢討同步顯示於一期執照圖說內，今申請一期建照之使用執照得併竣工圖修正下列內容後按一期基地範圍之綠化植栽、綠建材驗收即可。

1. 一期基地範圍其綠化面積、綠建材、CO2檢討計算須符合相關規定，以文字列式修正辦理。
2. 二期基地範圍保留二期建物配置、建築執照號碼，其它法定空地則不做任何植栽綠化、綠建材標示。

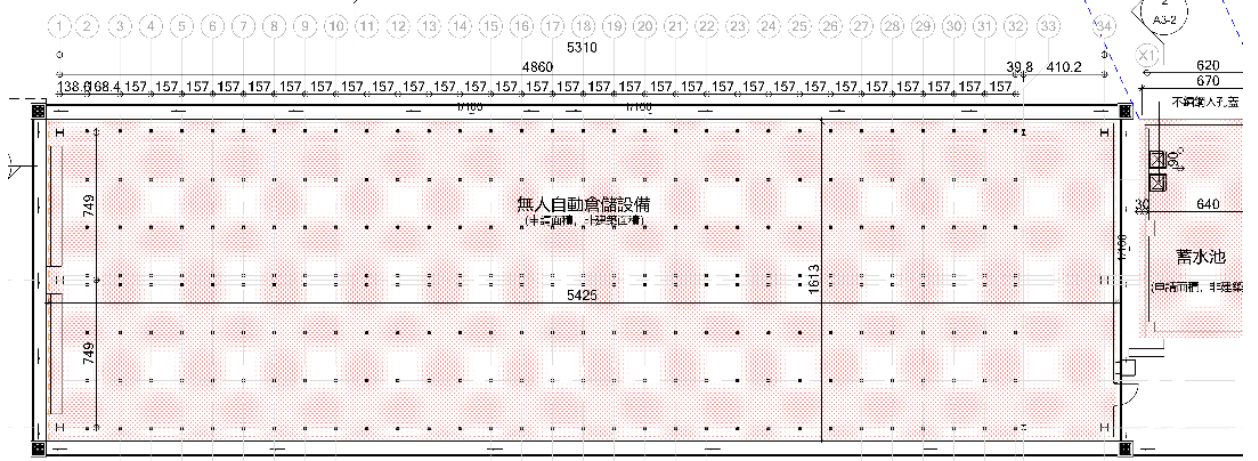
附件一



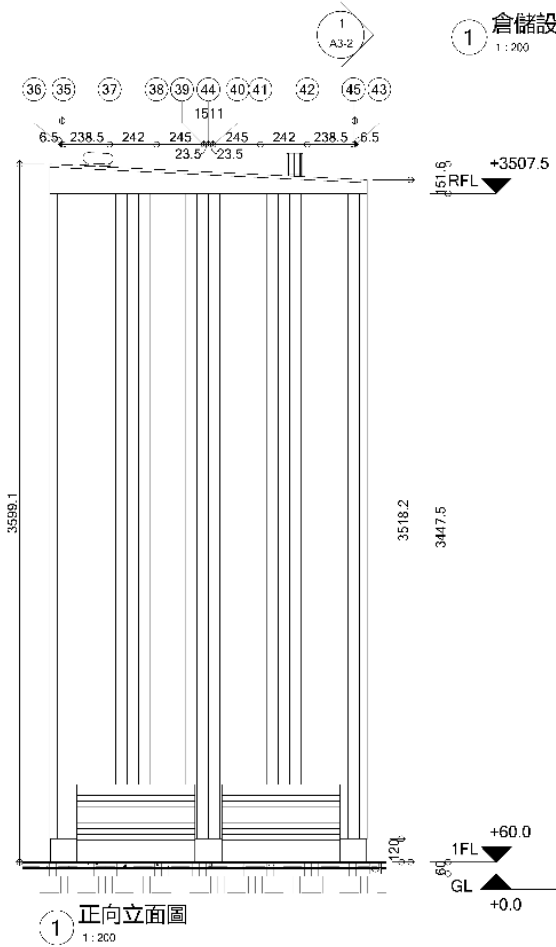
附件二

桃園市政府經濟發展局 發稿會核單		
案情摘要	桃園市建築師公會辦理桃園市政府協審發照會簽有關翔聯企業股份有限公司申請毗連本市楊梅區瑞上段 375 等 7 筆地號土地非都市土地擴展計畫一案。	
主辦單位	建築管理處	公文文號
受會單位	會核意見及核章	
經濟發展局	<p>一、有關原核定擴廠增建之建築物可否分次申請建築執照涉貴管法令，仍請貴處卓處。</p> <p>二、經查，本府業於112年11月1日府經工行字第1120296975號函核准毗連非都市土地擴展計畫變更在案並檢附核定本正本函送貴處(諒達)，爰本案請參閱前開函文核定本辦理</p>	

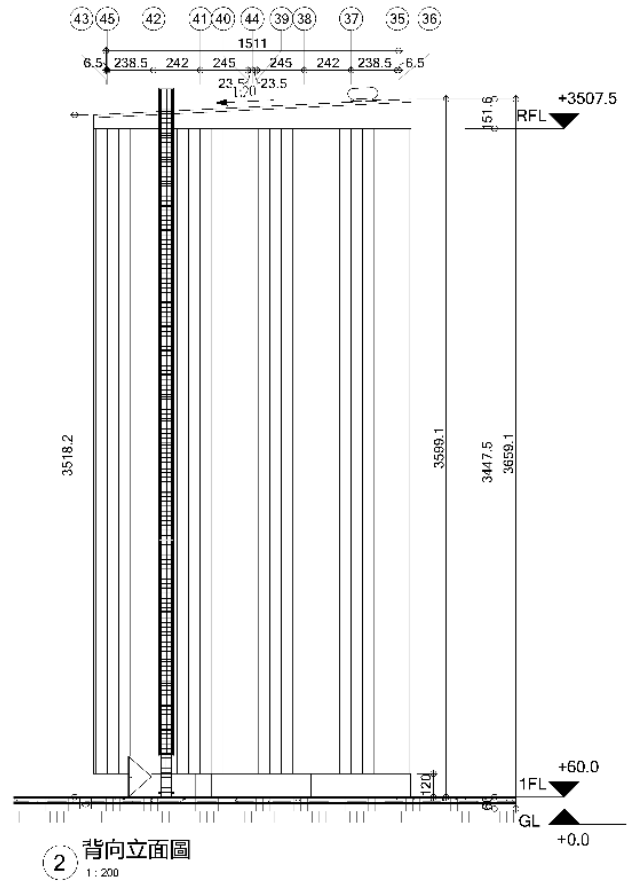
附件三



1 倉儲設備及蓄水池一層平面圖  
1:200



1 正向立面圖  
1:200



2 背向立面圖  
1:200

## 有關無人冷凍自動倉儲塔是否屬雜項工作物一案，詳如說明

內政部108.7.1內授營建管字第1080811300號函

說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴所108年6月11日王顧隆字第1080611001號函辦理。
- 二、按建築法第4條、第7條：「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，為營業爐竈、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁崁、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」業有明定。無人冷凍自動倉儲塔如屬工廠、作業廠房等供個人或公眾進出使用，應依同法之規定請領建造執照。另按本署97年8月11日營署建管字第0970038823號函釋略以：「空地上申請機械式立體停車塔，應屬雜項工作物。」，如無人冷凍自動倉儲塔僅以機械儲存一般物品，非供人員活動使用，比照上開函釋，得依同法規定請領雜項執照。

發布日期：2019-07-01

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府工務局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161  
號5樓

承辦人：陳威廷

電話：(02)29603456 分機5823

傳真：(02)29678534

電子信箱：AM5422@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國114年8月29日

發文字號：新北工建字第1141761709號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1761709\_114年第4次(7月)-建管協調會議\_會議紀錄.pdf)

主旨：檢送114年7月16日召開之「新北市政府工務局與社團法人  
新北市建築師公會114年7月份建築管理法規研討會」會議  
紀錄1份，請查照並轉知所屬會員。

說明：本次會議紀錄電子檔公開於新北市建築法規查詢系統（網  
址：<https://building-apply.publicwork.ntpc.gov.tw/slw/>，）敬請貴公會多加利用。

正本：社團法人新北市建築師公會

副本：新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處、新北市政府工務局施  
工科、新北市政府工務局使用管理科(均含附件)



### 臨時提案一

有關「無人冷凍自動倉儲塔可否得以雜項執照時免計建蔽率及容積率方式辦理申請」，提請討論。

### 臨時提案一討論結果

無人冷凍自動倉儲塔如符合國土署函釋得以雜項執照申請，則無建蔽率及容積率相關檢討，其他相關法規（如基地保水及綠化...）仍依規定檢討。

本影本與正本相符  
 抄用者請向  
 工務局領取

使用執照存根

執照使用執照字第 107 號  
 收文 69.8.19 字第 8346 號

起造人	姓名	文勝建設	住址	臺中縣新營二崙路50號	
起造類別			構造種類	P.C	
使用分區		商業區	用坪戶數	6戶2棟	
建築地點	地址	新營街103號	建築	大樓	
基地面積	持地	218.5 M <sup>2</sup>	其他	408.1 M <sup>2</sup>	
建築	建築項	各層高	各層高	各層高	
	地下室	4.7 M	4.0 M	第六層	
	附樓	0.4 M	M	第七層	
	第一層	2.7 M	2.7 M	第八層	
	第二層	2.5 M	2.5 M	第九層	
	第三層	2.7 M	2.7 M	第十層	
	第四層	2.7 M	2.7 M	第十一層	
	第五層	2.7 M	2.7 M	第十二層	
	防空	地下室	M <sup>2</sup>	防空	M <sup>2</sup>
	避難	地下室	M <sup>2</sup>	避難	M <sup>2</sup>
層高	A. 18.7 M		B. 25.85 M		

設計人	姓名	蔡正美	事務所名稱	正我
起造人	姓名		事務所名稱	
承造人	姓名	蔡金和	營造廠名稱	合興建設
工程概算		7310355.- 元	開工日期	68年2月12日
發照日期		69年8月26日	竣工日期	69年7月10日
建造執照		(67) 700 號		

註  
 本執照係根據建築法及相關法規發給，其內容應與申請文件相符。如有變更，應向主管機關申請。此項工程應於發照後六個月內完工。逾期未完工者，應申請展期。如有違反規定者，將依法處罰。此項執照僅供參考，不作為其他用途之憑證。

69. 3. 2000  
 中華民國六十九年八月二十六日



# 擬訂桃園市桃園區大樹林段1958地號等1筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公聽會開會通知單

聯絡人：李冠燁 協理  
聯絡電話：(02)2570-2369  
聯絡地址：台北市松山區南京東路三段275號6樓

受文者：張金城建築師事務所

發文日期：中華民國114年9月19日

發文字號：築字(大樹林)第114091901號

附 件：公聽會會議簡報、開會地點位置示意圖

開會事由：「擬訂桃園市桃園區大樹林段1958地號等1筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會

開會時間：中華民國114年9月30日（星期二）下午2時

開會地點：朝陽北門市民活動中心-2樓大型禮堂(桃園市桃園區朝陽街63號)

出席單位(人員)：桃園市政府住宅發展處、桃園市桃園區東山里里長、桃園區大樹林段1958地號等1筆土地之土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人、學者專家。

說 明：

- 一、更新單元位於民國101年2月29日發布之「擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫書」更新地區內，並依「都市更新條例第32、44、48條」及「都市更新條例施行細則第8條」規定舉辦公聽會。
- 二、依「都市更新條例施行細則」第8條規定，舉辦公聽會應邀請有關機關、專家學者及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 三、公聽會資訊請上專屬網頁(<https://ccur.pixnet.net/blog>)查詢。
- 四、有關本案相關資訊，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於「台北市松山區南京東路三段275號6樓」提供諮詢服務。
- 五、會議資料併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

正 本：桃園市政府住宅發展處、桃園市桃園區東山里里長、桃園區大樹林段1958地號等1筆土地之土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人、學者專家(高志揚建築師)。

副 本：張金城建築師事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、巨東不動產估價師聯合事務所。

備 註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者：誠美建築



中 華 民 國 1 1 4 年 9 月 1 9 日

正本

權 號：

發文方式：紙本郵寄(普通掛號)

保存年限：

### 桃園市政府住宅發展處 函

334  
桃園市八德區力行街217巷2號

地址：33054桃園市桃園區力行路300號  
承辦人：工程助理 陳宇屏  
電話：03-3324700#3105  
電子信箱：80016753@mail.tycg.gov.tw

受文者：張金城建築師事務所

發文日期：中華民國114年11月10日  
發文字號：桃住更字第1140023227號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「桃園市桃園區大樹林段1958地號等1筆土地」都市更新事業及權利變換計畫一案，詳如說明，請查照。

說明：

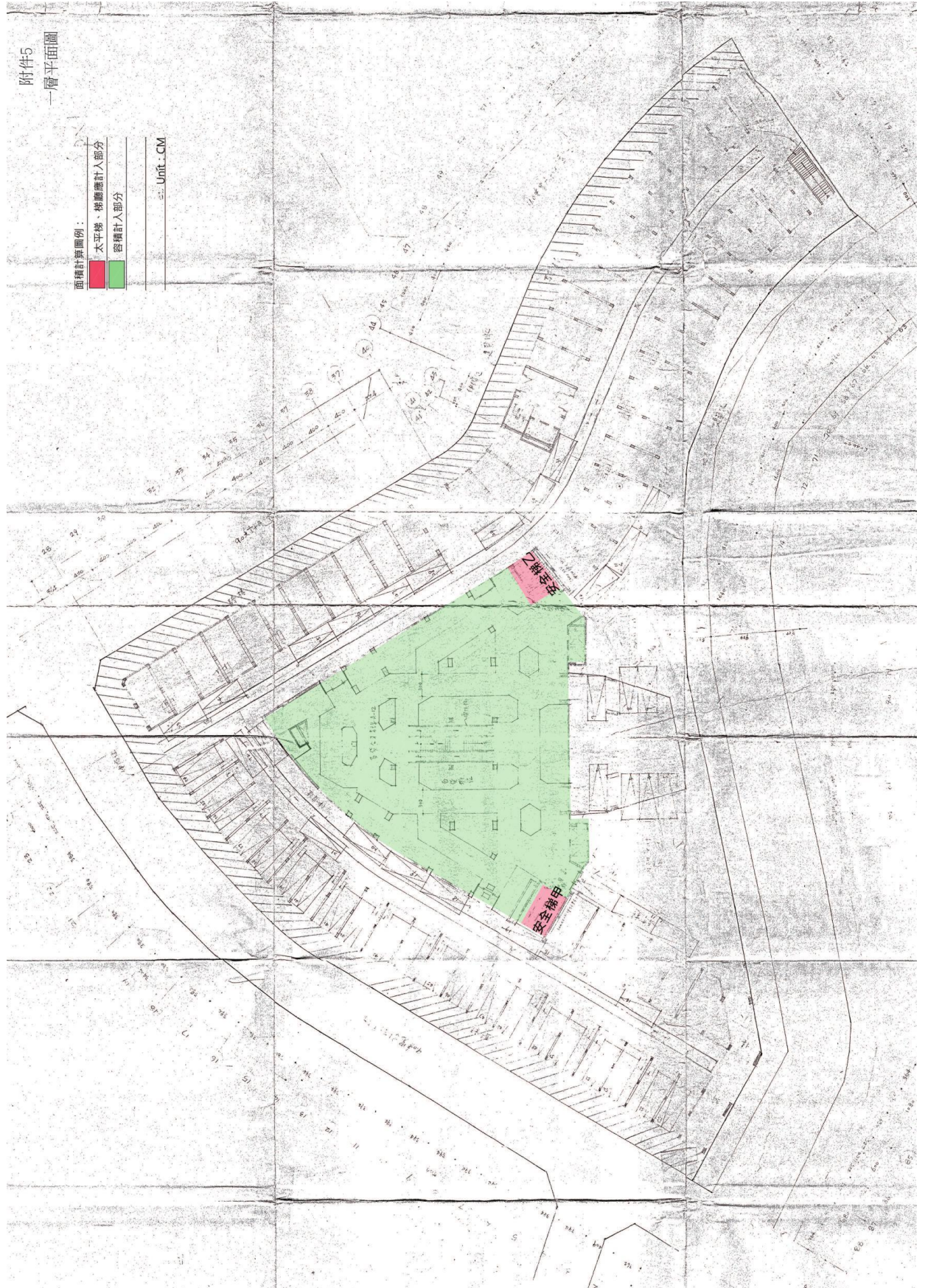
- 一、復貴事務所114年10月30日(114)城建師字第1141030001號函。
- 二、旨案應由實施者向本府建築管理處申請原容積認定後，於都市更新事業及權利變換計畫書內敘明，並檢具認定函於附錄，再行報核。
- 三、另都市設計審議於事業計畫完成公開展覽後由實施者向本府都市發展局提出，依桃園市都市設計審議作業要點第9點規定，得與都市更新聯席審議。

正本：張金城建築師事務所

副本：桃園市政府建築管理處

處長 陳智仁

附件九



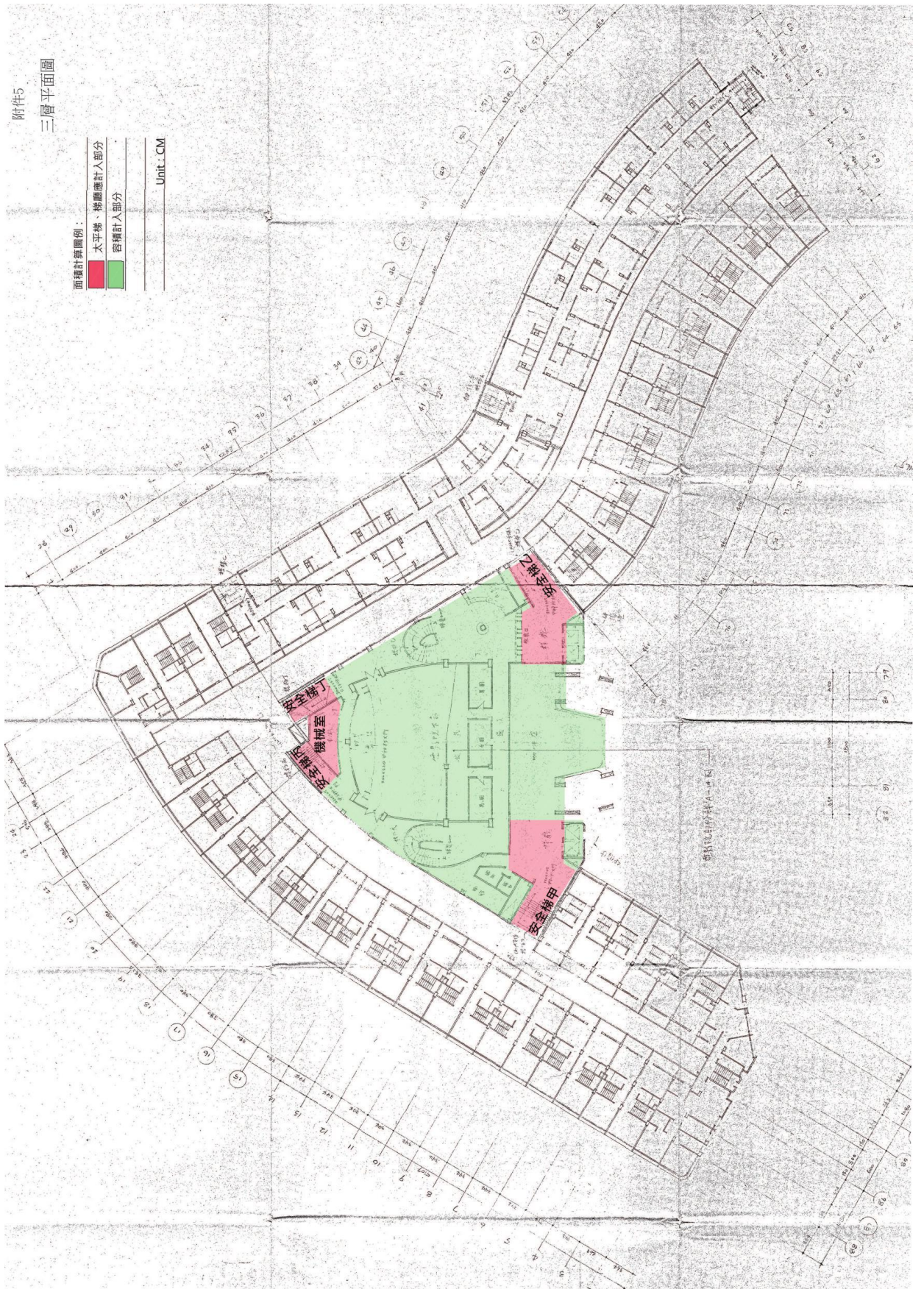
附件5  
二層平面圖

- 面積計算圖例：
- 太平梯、梯廳應計入部分
  - 容積計入部分
- Unit: CM



三層平面圖

面積計算圖例：  
■ 太平梯、梯廳應計入部分  
■ 容積計入部分  
Unit: CM



附件5  
四層平面圖

面積計算圖例  
■ 太平梯、梯廳應計入部分  
■ 密欄計入部分

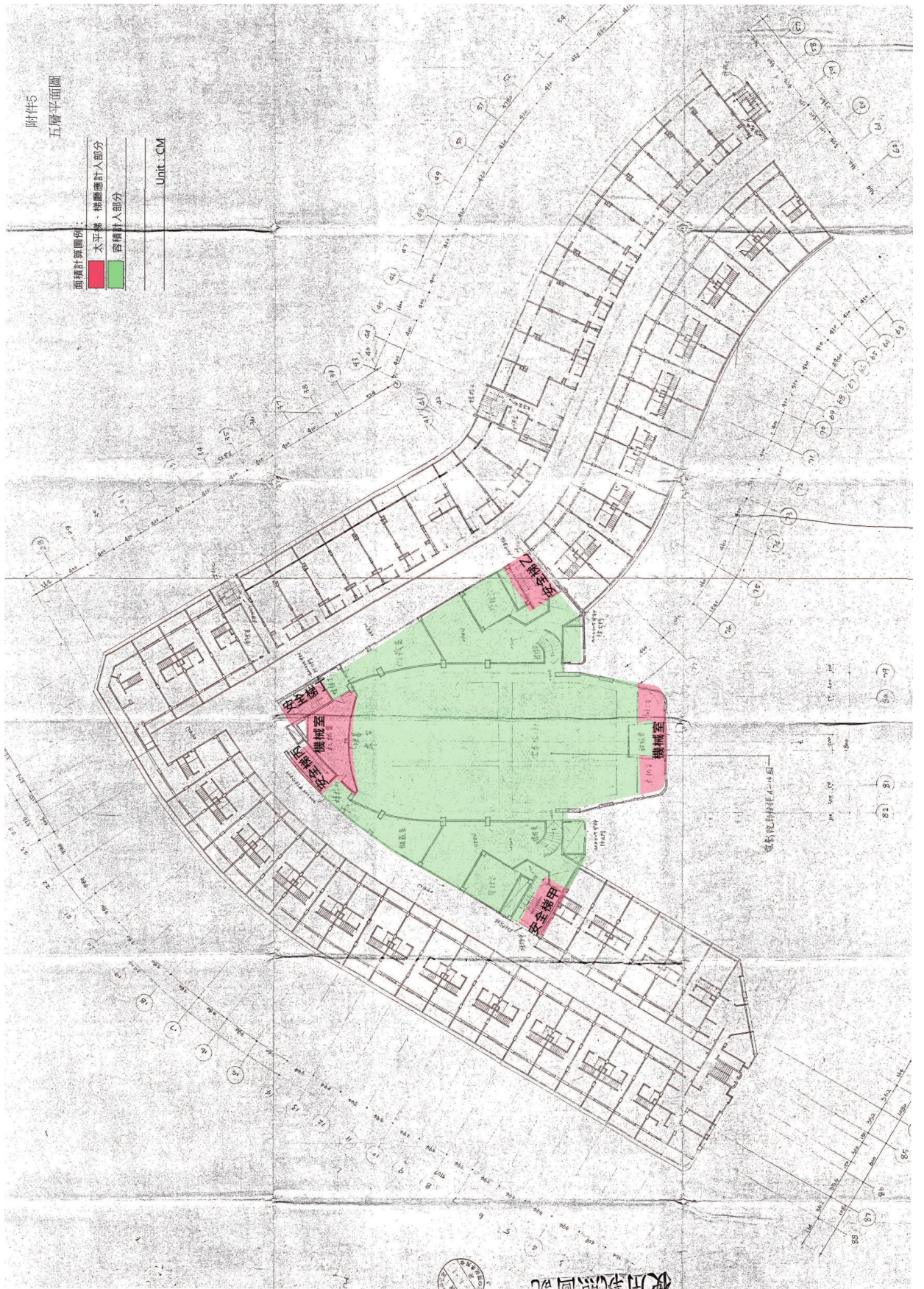
Unit: CM



附件5  
五層平面圖

面積計算圖例：  
■ 太平梯、梯廳應計入部分  
■ 容積計入部分

Unit : CM



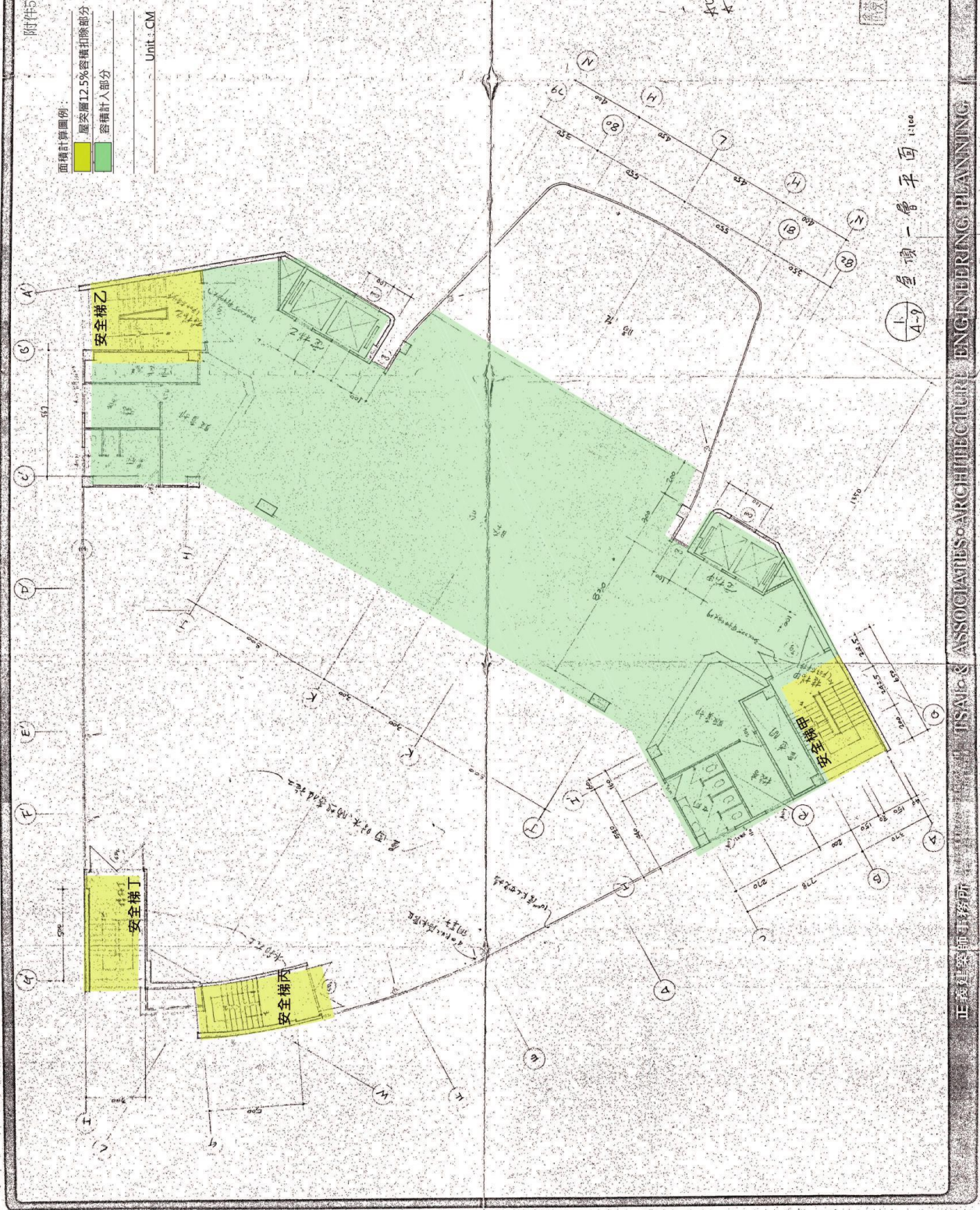


# 使用執照圖說

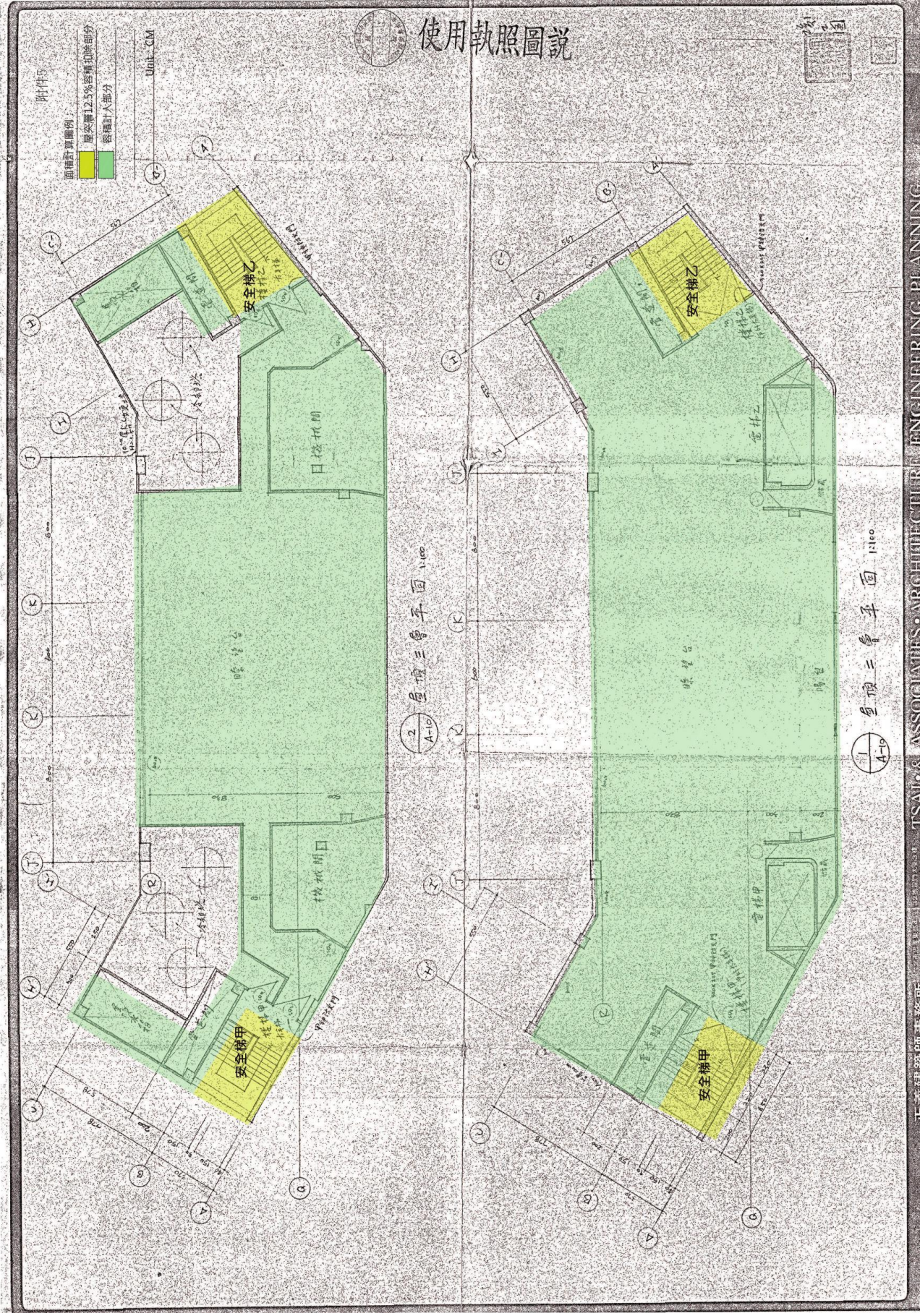
面積計算圖例：

- 屋架層12.5%容積扣除部分
- 容積計入部分

Unit: CM



# 使用執照圖說



# 張金城建築師事務所 函

地址：桃園市八德區力行街 217 巷 2 號  
電話：(03) 3677108  
傳真：(03) 3678480  
E-mail:chang150@ms23.hinet.net

受文者：桃園市政府建築管理處建照科

發文日期：中華民國一〇四年十一月十七日

發文字號：(114) 城建師字第 1141117001 號

類別：普通

密等及解密條件：

附件：原容報告書乙份、(69) 桃縣建管使其字第 107 號使用執照工圖乙份

主旨：有關「桃園市桃園區大樹林段 1958 地號」，申請法令檢討及原建築容積計算事宜，敬請核示。

說明：

- 一、獲 114 年 8 月 22 日桃建照字第 1140078477 號函及 114 年 9 月 23 日桃建照字第 1140083253 號函辦理。
- 二、本案基地「桃園市桃園區大樹林段 1958 地號」係屬 101 年 2 月 29 日府城更字第 1010033533 號函核定之「擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫書」範圍內。
- 三、已依 114 年 11 月 10 日桃住更字第 1140023227 號函說明第二點規定，向貴單位申請原建築容積大於法定容積部分之相關認定事宜。
- 四、本案實施者誠美建築開發股份有限公司，針對「桃園市桃園區大樹林段 1958 地號等 1 筆土地」提出都市更新事業計畫及權利變換申請，並已依都市更新條例及 114 年 9 月 19 日募字第 114091901 號函辦理自辦公聽會，於 114 年 9 月 30 日完成。
- 五、本案基地原領有 (69) 桃縣建管使其字第 107 號使用執照，依內政部 114 年 1 月 13 日台內國字第 1130815906 號第 5 條規定：「實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其

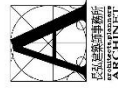






桃園道場崇德佛院新建工程

WORK DESCRIPTION



宏承建築師事務所  
宏承建築師事務所  
宏承建築師事務所

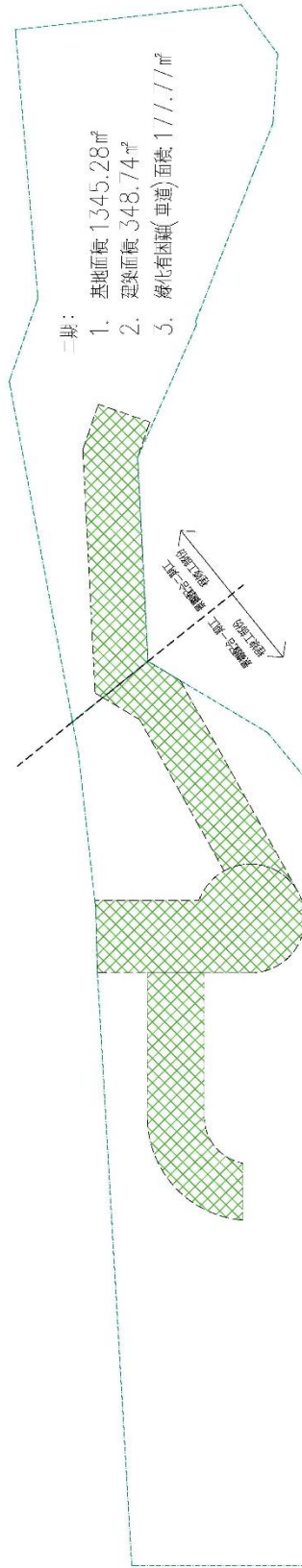
宏承建築師事務所  
宏承建築師事務所  
宏承建築師事務所

宏承建築師事務所  
宏承建築師事務所  
宏承建築師事務所

宏承建築師事務所  
宏承建築師事務所  
宏承建築師事務所

宏承建築師事務所  
宏承建築師事務所  
宏承建築師事務所

3/56



二期綠化(車道)