

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府建築管理處 函

330

桃園市桃園區縣府路232號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：盧廷仲

電話：(03) 3322101 #6100

傳真：(03) 3338087

電子信箱：10008631@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國104年9月8日

發文字號：桃建照字第1040028513號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送本處104年度第3次建築法規執行疑義研討會會議紀錄，
請查照。

說明：依據本處104年8月13日桃建照字第1040023923號開會通知單
續辦。

正本：桃園市建築師公會、王代理處長振鴻、邱總工程司英哲、黃主任秘書國媚、本處
使用管理科

副本：本處建照科（科長、正工程司、股長、各承辦人）

代理
處長 王振鴻

桃園市建築師公會及桃園市政府建管處建築法規疑義研討會紀錄

開會時間：104年8月14日（星期五）下午2:00~4:30

開會地點：桃園市建築師公會二樓會議室

出席者：建管處：邱英哲 盧廷仲 郭建志 黃麟 呂芳鴻 簡世賓

羅武銘 陳大榮 陳永振 張建鴻 劉博文 劉棕元 黃盈通 王俊耀 黃志新 吳享隆 聶玉璞 等建築師

主持人：王代理處長振鴻

記錄：盧科長廷仲

討論提案：

案由一：有關申請興建農舍之農業用地，基地內有排水溝渠（社區公用水路、水利溝渠）穿越，其農業用地面積檢討疑義，提請討論。

104-LA017 提案人：黃盈通（詳後附件）

決議：土地內具公共排水功能之溝渠或其他各項公共設施確供公眾使用之事實者，考量保障土地所有權人依地籍現況原得申請興建農舍之權益，該等土地所有權人申請興建農舍時，得扣除該排水溝渠或其他各項公共設施佔用面積後，依農業用地興建農舍辦法第九條第二項第三款規定辦理。

案由二：農業區建地目該建地變更地目於實施都市計劃後，如何確認已建築供居住使用之合法建築物基地者相關疑義，提請討論。

104-LA 018 提案人：吳享隆（詳後附件）

決議：揆揭都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定意旨，都市計劃農業區土地符合「在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地」，或「已建築供居住使用之合法建築物基地」二項條件之一者，得逕依規定申請建築使用。

至前揭「實施建築管理前已建造完成之合法建築物」曾經存在及提供「居住」事實之適法條件，請參據內政部89.03.29台89內營字第892889號函及內政部91.03.19內授營建管字第0900018726號函釋，備具佐證文件據以認定。

案由三：如申請建築物為集合住宅(H2)類，依據建築技術規則第99條規定，屋頂平台非屬屋頂避難平台，則屋突層通往屋頂平台之開門方向是否須開向通往地上一層（避難層）或者開向通往屋頂平台相關疑義，提請討論。

104-LA019 提案人：拓璞聯合建築師事務所（詳後附件）

決議：應設屋頂避難平台者，防火門應朝屋頂避難平台開啟。建築物依法免設屋頂避難平台者，若屋頂平台具逃生避難功能，為增加逃生避難路徑，防火門得朝屋頂平台開啟。

案由四：關於建築技術規則建築設計施工篇第一條第十款第(三)目之「屋脊裝飾物」之認定及建築物高度計算疑義案，提請討論。

104-LA020 提案人：韋多芳（詳後附件）

決議：屋脊裝飾物，在可增進市容觀瞻、無礙公共安全，經都市設計審議委員會或建造執照預審小組審議通過者，得不計入建築物高度。

臨時提案：無

4:30pm 散會

桃園市建築師公會 法規疑義討論提案		編號	104-LA017
申請人	黃盈通	日期	104.07.30
參與人員			

案由：有關申請興建農舍之農業用地，基地內有排水溝渠（社區公用水路、水利溝渠…）穿越，

其農業用地面積檢討疑義？提請討論。

說明：1. 本案基地座落於桃園市楊梅區瑞坪段 701 地號（陽光山林社區內），擬申請興建自用農舍，因基地內有排水溝渠穿越，致檢討農舍用地面積及供農業生產使用部分之農業經營用地面積，產生疑義？

2. 依行政院農業委員會 100.03.16 農授水保字第 1000112080 號函（詳附件 1），基於現有道路確供公眾通行必要之事實，考量保障土地所有權人依地籍現況原得申請興建農舍之權益，認該等土地所有權人申請興建農舍時，得於道路佔用面積不計入提供農舍興建之農地面積前提下申請興建，……………。

建議：1. 參酌本府 103 年 1 月 14 日府工建字第 1030012472 號函法規執行疑義討論會議紀錄，案由 103-LA002 號（詳附件 2）。

2. 本案穿越基地內之現有排水路，為陽光山林社區及附近區域之基地排水溝，兼具區域排水及防洪之功能，依民法由高地自然流至之水，低地所有人不得妨阻。該排水溝渠確有存在及保持現狀之必要。考量保障土地所有權人申請興建農舍之權益，並參酌行政院農業委員會 100.03.16 農授水保字第 1000112080 號函示，建議土地內具公共排水功能之溝渠，該等土地所有權人申請興建農舍時，得於該排水溝渠佔用面積不計入提供農舍興建之農地面積前提下申請興建。

決議：土地內具公共排水功能之溝渠或其他各項公共設施確供公眾使用之事實者，考量保障土地所有權人依地籍現況原得申請興建農舍之權益，該等土地所有權人申請興建農舍時，得扣除該排水溝渠或其他各項公共設施佔用面積後，依農業用地興建農舍辦法第九條第二項第三款規定辦理。

附件 1

解釋函	發文機關	行政院農業委員會
農授水保字第 1000112080 號 100/3/16		
有關申請興建農舍之農業用地，因尚未辦理徵收之鄉道佔用部分土地，致扣除道路佔用面積後，該宗農業用地面積小於 0.25 公頃，是否符合「農業用地興建農舍辦法」第 3 條規定疑義乙案，復請查照。		
一、復貴府 100 年 2 月 24 日屏府農務字第 1000048720 號函。 二、本會 100 年 2 月 23 日農授水保字第 1000108635 號函略以：「單筆農業用地原有面積 0.25 公頃以上，因現有道路通過，致該筆土地扣除道路面積後未達 0.25 公頃者，得由縣市主管機關依個案事實審認受理興建農舍之申請。提出申請之農業用地，仍應依「農業用地興建農		

舍辦法」第9條規定註記列管，且道路用地不得提供農舍興建（計算建築面積佔農業用地面積之比例）。係基於現有道路確供公眾通行必要之事實，考量保障土地所有權人依地籍現況原得申請興建農舍之權益，認該等土地所有權人申請興建農舍時，得於道路佔用面積不計入提供農舍興建之農地面積前提下申請興建，惟個案狀況不一，仍宜由縣市主管機關依個案事實審認之。

三、另農業發展條例89年1月28日修正施行後取得之農業用地，因公共設施需要徵收土地，致面積小於0.25公頃者申請興建農舍，因政府已依土地徵收條例規定，發給原地主徵收補償金（地價、建築改良物、農作改良物、土地改良物等），基於公平原則及內政部93年8月2日台內營字第0930009288號函示：「農業發展條例89年1月28日修正施行後取得之農業用地，依法被徵收，並無農業用地興建農舍辦法第3條第3項、第4項之適用」意旨，申請興建農舍仍應依前開辦法規定辦理。

附件 2

會議時間	103年01月14日	提案編號	103-LA 002
報送文號	103年02月21日桃縣建師字第0091號函		

案由：有關申請興建農舍之農業用地，部分因現有巷道(蘆竹鄉富宏街25巷)佔用，致其餘農業用地面積小於0.25公頃，是否可申請興建自用農舍？

說明：1.有關土地坐落於蘆竹鄉富宏段771地號土地，擬申請興建自用農舍，本筆農業用地(土地登記簿謄本面積:2662.71平方公尺)，部分因現有巷道佔用(蘆竹鄉富宏街25巷【寬度六米】佔用面積:190.27平方公尺)，致其餘農業用地面積小於0.25公頃，是否可申請興建自用農舍?(詳附圖1~3)

2.依行政院農委會100.3.16號農授水保字第1000112080號函、100.2.3農授水保字第1000108635號函、99.6.22解釋函文號農授水保字第0991875296號函(詳附件1~3)，係基於現有道路確供公眾通行必要之事實，考量保障土地所有權人依地籍現況原得申請興建農舍之權益，認該等土地所有權人申請興建農舍時，得於道路佔用面積不計入提供農舍興建之農地面積前提下申請興建，惟個案狀況不一，仍宜由縣市主管機關依個案事實審認之。

3.依「土地法」第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」，旨揭有關農業用地面積之疑義，係指依法辦理土地登記簿謄本所載面積為準。

建議：基於現有道路確供公眾通行必要之事實，考量保障土地所有權人依地籍現況原得申請興建農舍之權益，認該等土地所有權人申請興建農舍時，得於道路佔用面積不計入提供農舍興建之農地面積前提下申請興建。

決議：依行政院農業委員會100/3/16農授水保字第1000112080號辦理

桃園縣建築師公會 法規疑義討論提案		編號	104-LA 018
申請人	吳享隆	日期	104.08.06
參與人員			

案由：農業區建地目該建地變更地目於實施都市計劃後，如何確認已建築供居住使用之合法建築物基地者，提請討論。

說明：1. 該建地依都市計畫法臺灣省施行細則，第 30 條辦理。

2. 本案係屬補辦編定地目，83 年 2 月 5 日地目為田，83 年 2 月 21 日地目為建，爭議點在實施計畫後才辦理地目變更。

3. 於 104.5.8 會簽地政局，回覆「經查中壢區三民段 297 地號於民國 83 年辦理地目變更，惟原始檔案業已依法銷毀，故無法取得詳細之資料」。

4. 該建地依林務局農林航空測量所-相片基本圖於 67 年 7 月 1 日，於實施該都市計劃前已有建築物。

5. 該建地也可證明於實施該都市計劃前台灣電力公司用電證明：民國 61 年 1 月供電。

6. 該建地戶籍遷入證明於 57 年 3 月 18 日，可證明 57 年時就有戶口設籍。

7. 該建地已於 92 年 2 月 26 日，領有使用執照：(92)桃縣工建使字第壠○二二四號在案。

建議：認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，於該都市計劃實施前，有以下資料佐證即可。

1. 林務局農林航空測量所-相片。

2. 送電證明。

3. 戶籍證明。

4. 舊有建物稅籍及保存登記。

決議：揆揭都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條規定意旨，都市計劃農業區土地符合「在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地」，或「已建築供居住使用之合法建築物基地」二項條件之一者，得逕依規定申請建築使用。

至前揭「實施建築管理前已建造完成之合法建築物」曾經存在及提供「居住」事實之適法條件，請參據內政部 89.03.29 台 89 內營字第 892889 號函及內政部 91.03.19 內授營建管字第 0900018726 號函釋，備具佐證文件據以認定。

桃園市建築師公會法規疑義討論提案		編號	104-LA019
申請人	拓璞聯合建築師事務所	日期	104.08.12
參與人員			

案由：屋突層往屋頂平台之開門方向疑義。

說明：如申請建築物為集合住宅(H2)類，依據建築技術規則第 99 條規定，屋頂平台非屬屋頂避難平台，則屋突層通往屋頂平台之開門方向是否須開向通往地上一層(避難層)或者開向通往屋頂平台？

建議：屋頂平台層如無居室單元，開門方式則應無限制必要。

公會建議：1. 102.01.30 桃園縣政府工務局建築法規疑義研討會會議紀錄案由八後段已有決議，合先敘明。

2. 建築物屋頂平台具有避難逃生的功能，火災發生的時候，原則上依循安全梯往下跑至避難層(大多是一樓)避難，因為火焰與煙上升的速度往往比人爬樓梯還快。但是萬一真的下方有大火或者濃煙無法通過，就可往上跑至臨近的屋頂平台等待救援。

綜上，應設屋頂避難平台者，防火門應朝屋頂避難平台開啟。建築物依法免設屋頂避難平台者，若屋頂平台具逃生避難功能，為增加逃生避難路徑，防火門得朝屋頂平台開啟。

決議：應設屋頂避難平台者，防火門應朝屋頂避難平台開啟。建築物依法免設屋頂避難平台者，若屋頂平台具逃生避難功能，為增加逃生避難路徑，防火門得朝屋頂平台開啟。

桃園市建築師公會 法規疑義討論提案		編號	104-LA020
申請人	法規會 (韋多芳)	日期	104.08.13
參與人員			

案由：關於建築技術規則建築設計施工篇第一條第十款第(三)目之「屋脊裝飾物」之認定及建築物高度計算疑義案，提請討論。

說明：1. 關於建築技術規則建築設計施工篇第一條第七款之一第(二)目之「屋脊裝飾物」之認定及建築物高度計算疑義案

建築管理組

發布日期：1996-06-19

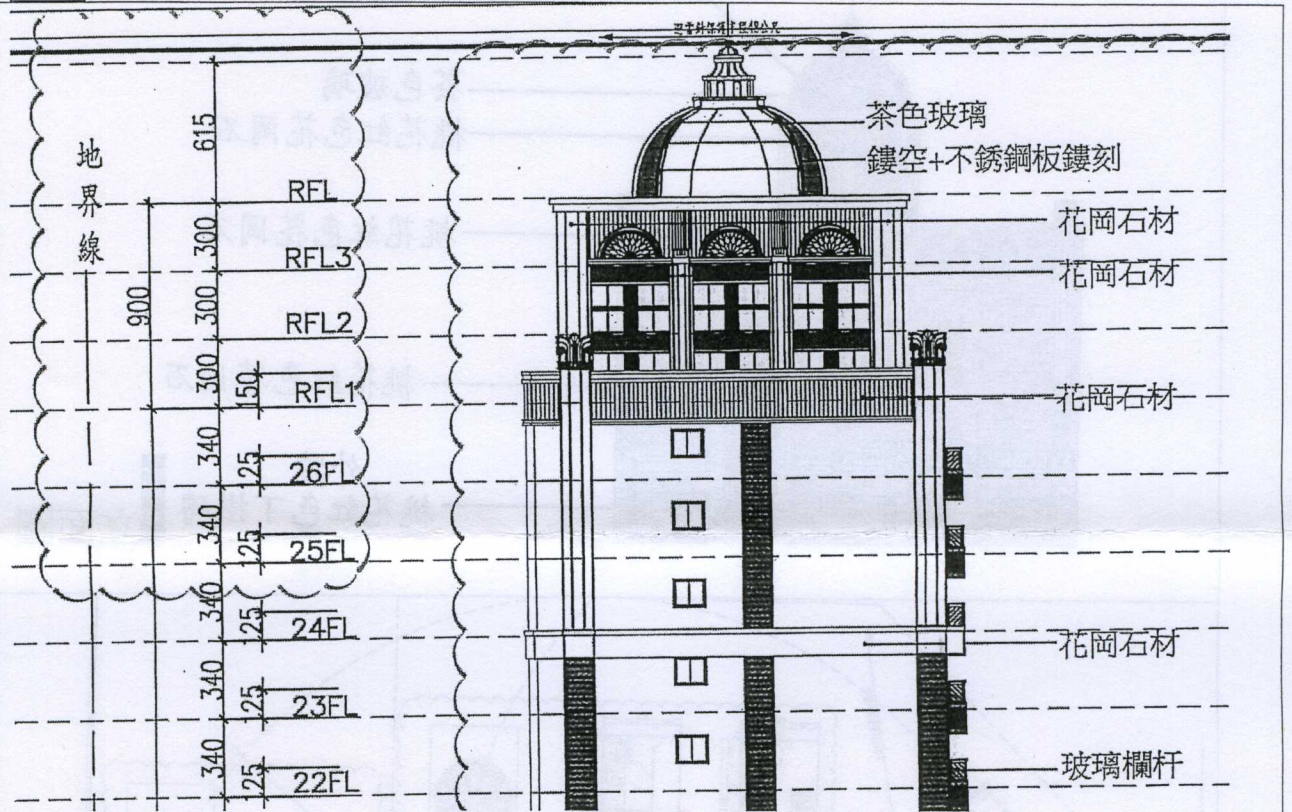
內政部 85.6.19 台內營字第 8572857 號函

本案「框架式屋脊裝飾物」，在可增進市容觀瞻、無礙公共安全，且經地方主管之都市設計審議委員會或建造執照預審小組審議通過者，同意貴會意見，依建築技術規則建築設計施工編第一條第七款第三目規定不計入建築物高度惟應確依核准圖說實施管理。

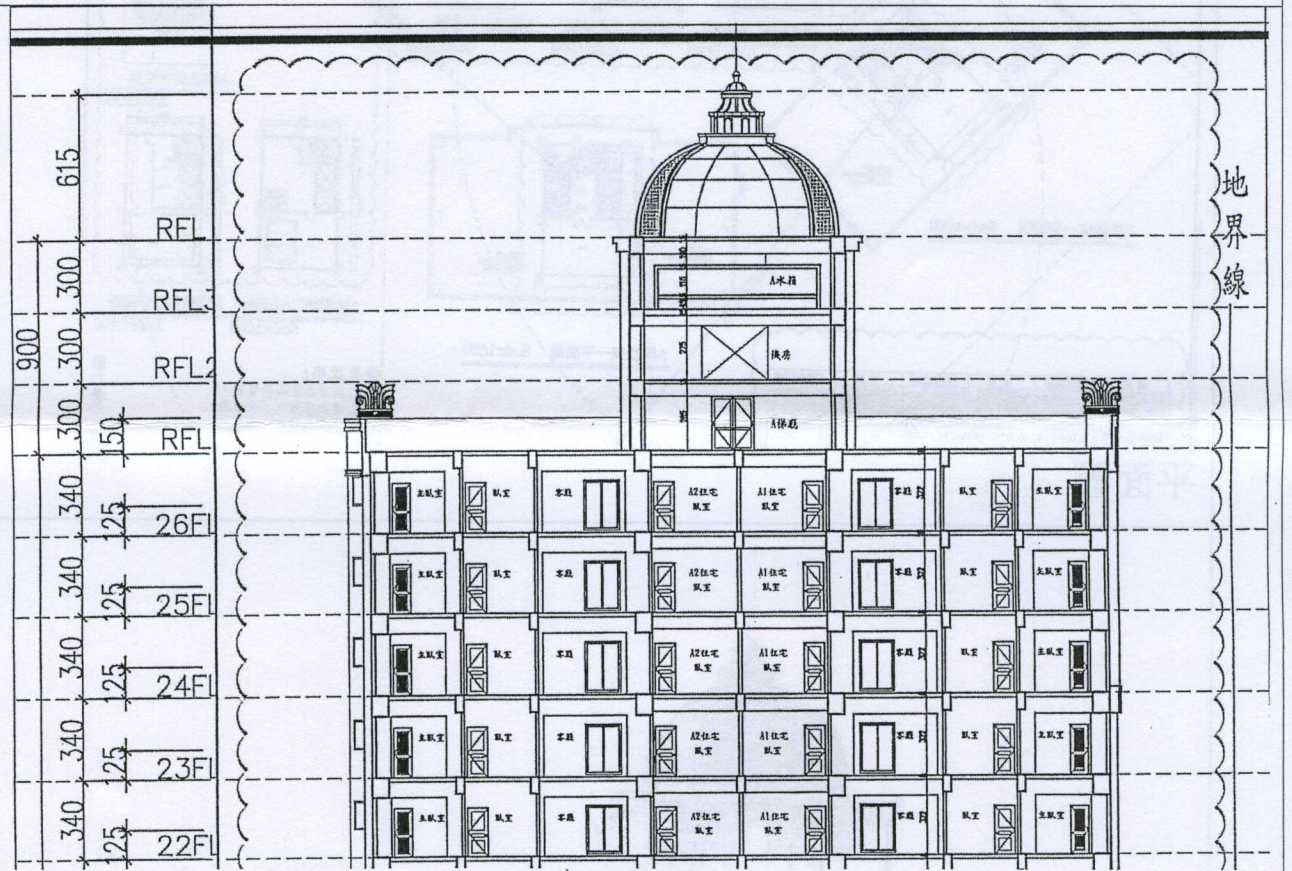
建議：本案非框架式屋頂構造物，在可增進市容觀瞻、無礙公共安全，經都市設計審議委員會或建造執照預審小組審議通過者，得不計入建築物高度。

決議：屋脊裝飾物，在可增進市容觀瞻、無礙公共安全，經都市設計審議委員會或建造執照預審小組審議通過者，得不計入建築物高度。

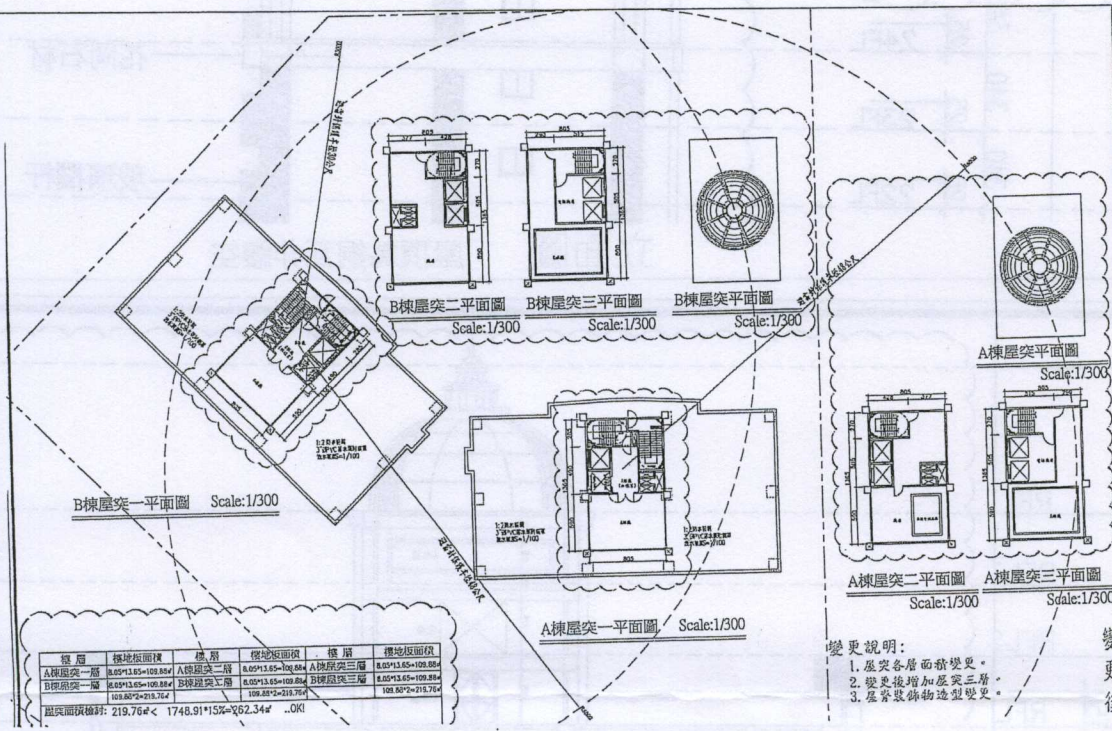
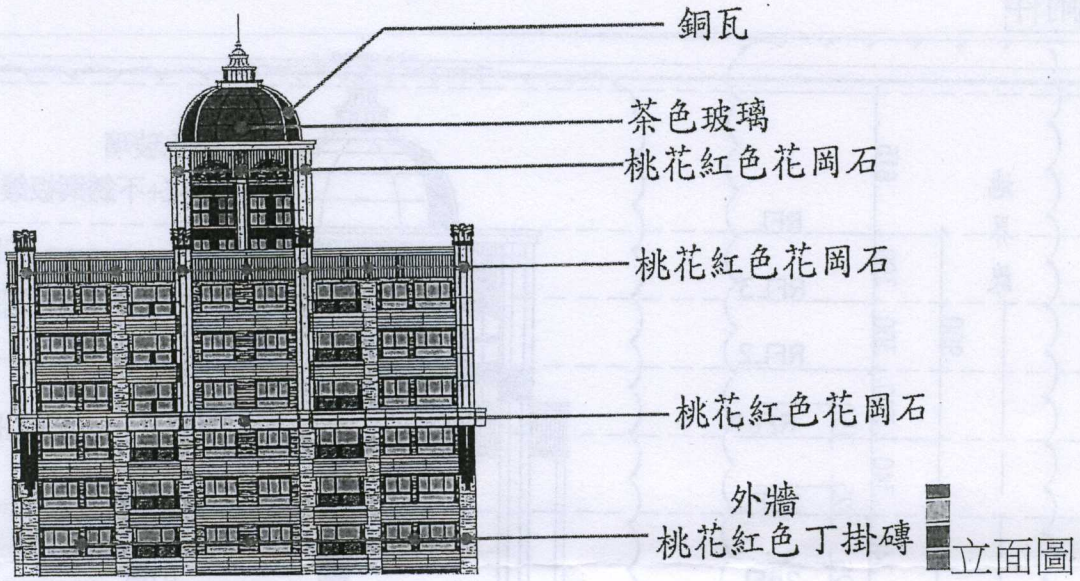
附件



立面圖 屋頂為銅瓦非鏤空



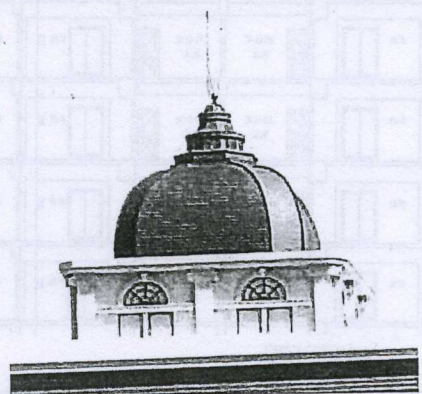
剖面圖



平面圖

變更說明:
 1. 屋突各層面數變更。
 2. 變更後增加屋突三層。
 3. 屋突裝飾物造型變更。

變更後



屋突示意照片

屋突示意照片