

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11月19日

發文字號：桃建照字第1040041979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：檢送本處104年第4次建築法規執行疑義研討會會議紀錄1份，
請依紀錄辦理，請查照。

說明：依據本處104年8月31日桃建照字第1040027303號開會通知單
續辦。

正本：桃園市建築師公會、本處總工程司室、本處副總工程司室、本處主任秘書室、本
處使用管理科

副本：本處建照科（含附件）

代理
處長 王振鴻

討論主題:

案由1: 私設通路連接建築線之多筆建築基地, 先後申請建築執照私設通路為各建築基地所有權人所共有, 較後申請者得免取得私設通路共有人出具之私設通路使用權同意書。提請討論。

說明: 依內政部營建署 91.10.17 營署建管字第 0912915971 號函

建築基地法定空地分割辦法第三條之一明定:「本辦法發布前, 已提出申請或已領建造執照之建築基地內依法留設之私設通路提供作為公眾通行者, 得准單獨申請分割。」、同辦法第三條規定:「建築基地之法定空地併同建築物之分割, 非於分割後合於左列各款規定者不得為之。...三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築...」有關建築基地之共有私設通路如係依上開辦法規定分割者, 分割當時即已考慮臨接該共有私設通路之各建築基地所有權人均得單獨申請建築而予以分割, 是私設通路共有人之一所有之建築基地臨接該私設通路申請建築, 應得免再由該私設通路之其他共有人出具通行同意書。本案宜請台南縣政府查明該私設通路及建築基地分割情形, 如屬依建築基地法定空地分割辦法第三條或第三條之一辦理者, 得依上開規定辦理。

決議: 多筆建築基地共用且均有持分該私設通路, 並以基地連通建築線, 在不變更該私設通路之形狀, 功能及位置者, 得出具該私設通路曾經同意供其連通建築基地做私設通路使用之權利證明文件申請建築。

案由2: 有關桃園市建築管理自治條例第 5 條都市計畫內保護區建築線指定疑義, 提請討論。

決議: 都市計畫內保護區建築線指定, 依桃園市建築管理自治條例第 5 條第四項得免指定建築線, 其他相關法令另有規定者從其規定。

案由3: 有關農舍已有越界建築, 該農舍坐落之農業用地面積及其符合規定比例之多筆農業用地面積合計大於 0.25 公頃, 其餘超出規定比例部分之農業用地得否逕依變更使用執照程序解除套繪管制? 提請討論。

說明: 1. 依內政部 103.7.1 台內營字第 1030806572 號令有關農業發展條例八十九年修正前, 依原「臺灣省申請自用農舍補充注意事項」規定以十公里範圍內未毗鄰農業用地合併檢討興建農舍之案件辦理解除套繪, 該農舍坐落之農業用地面積及其符合規定比例之多筆農業用地面積合計大於零點二五公頃, 其餘超出規定比例部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意, 逕依變更使用執照程序解除套繪管制, 且不論農舍坐落地號或提供興建農舍所有地號之土地所有權人, 均得提出申請變更使用執照解除套繪管制。

2. 依內政部 93.12.29 內授營建管字第 0930013560 號函按建築物已有越界建築, 其使用執照之效力不無疑義, 基於公益上之理由, 應就個案違規事實, 先依行政程序法規定檢討該使用執照之效力與處分, 如非屬無效或得以補正未予撤銷者, 再依規定辦理變更使用執照事宜.....

決議: 依內政部 93.12.29 內授營建管字第 0930013560 號函辦理。

臨時動議

案由1:基地因未面臨建築線，無道路可出入，需以農牧用地容許作私設通路使用，其私設通路位置認定疑義？提請討論。

決議：經農業主管機關審查，無造成不利農業經營，得依農業主管機關審查意見辦理。

案由2:關於建築技術規則建築構造編第六十四條規定四層以下非供公眾使用建築物之基地，檢附地基調查執行疑義，提請討論。

決議：1.依建築技術規則建築構造編第六十四條規定辦理。(提供附件範例供參)

附件

地基調查報告(範例)

本基地位於 鄉 段 地號等 筆土地，今申請興建 樓 造建築物，且基礎開挖深度為五公尺以內，經本所(資料蒐集、現場踏勘或參著鄰地地下探勘資料³選1)，基地土壤在約 (範例 1.5) 公尺以下為 (範例卵礫石) 層，地質承載力良好，本所並據以設計，符合結構安全之設計規範。

特此說明

簽證人： 建築師事務所

建築師：

開業證號：

地址：

中 華 民 國 年 月 日

2

案 由 3：依內政部住宅標準圖編號 307 住宅案圖說申請建築執照，經中壢區公所核發建照之自用農舍，因窗戶樣式、欄杆樣式及窗型冷氣孔修改，是否可於竣工圖修正申領使用執照？

決 議：比照內政部 98.2.27 台內營字第 0980800113 號令訂定鄉村地區住宅標準建築圖樣及說明書簡易修改原則辦理。

3

鄉村地區住宅標準建築圖樣及說明書簡易修改原則

- 一、本原則僅適用於選用內政部所訂定「鄉村地區住宅標準建築圖樣及說明書」(以下簡稱標準圖說)，申請興建之鄉村住宅，各縣(市)政府得於其建築管理自治條例中依本原則增訂之。
- 二、凡位於各縣(市)都市計畫範圍以外地區，且符合非都市土地使用管制規則所規定之基地，起造人申請興建鄉村住宅並選用標準圖說，其選用內容未符起造人需求時，得向其所轄縣(市)政府申請依本原則修改，並免由建築師設計及簽章，經修改後審查確無違反建築法及其相關規定者，各縣(市)政府得准予核發建造執照。
- 三、起造人選用標準圖說之內容未符其需求時，得列舉下列未符需求之事項，向其所轄縣(市)政府申請修改：
 - (一)主要構造：建築法第八條規定之建築物基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂等構造。
 - (二)主要設備：建築法第十條規定之敷設於建築物之電力(含太陽能發電系統)、電信、給水(含太陽能熱水供應系統)、污水、排水、消雷、污物處理、及保護民眾隱私權(含安全防护)等設備。
 - (三)室內隔間：建築物內部空間，如客廳、起居室、臥室、餐廳、廚房、佛堂、浴室、廁所、洗衣房、儲藏室、……等室內分隔用途之牆壁(不含承重牆壁)。
 - (四)建築高度：建築物之地坪高度、各樓層高度、簷高、入口雨遮高度、總高度、……等建築物之高度。
 - (五)建築方位：建築物配置方位、主要出入口方向、開門位置、停車空間、前院、側院、後院等。
 - (六)外觀造型：開窗或開口(含窗型冷氣機預留口)之型式、位置或尺寸、遮陽板、雨遮板、立面材質、屋頂(型式、斜率、屋面鋪材)等。
 - (七)其他設施：節約能源、綠建材、室外排水、門窗材質、欄杆、坡道、扶手、晒衣、煤氣(瓦斯桶)、垃圾處理、內部裝修材質、法定空地綠化植栽等建築物附屬設施。
- 四、申請修改內容僅涉及尺寸之修改並符合下列規定者，免申請修改，但其所轄縣(市)建築管理自治條例另有規定施工誤差免辦理變更設計之範圍者，從其規定不受此限：
 - (一)高度尺寸修改數值在百分之一以下，未逾三十公分者。
 - (二)各樓層高度修改數值在百分之三以下，未逾十公分者。
 - (三)各層樓地板面積修改數值在百分之三以下，未逾三平方公尺者。
 - (四)其他各部份尺寸修改數值在百分之二以下，未逾十公分者。
- 五、申請修改內容涉及第三點第一款主要構造、第二款主要設備、第三款室內隔間或第四款建築高度之變更者，除符合下列各款規定之一得適用本原則外，仍應由建築師設計及簽章：
 - (一)僅修改其主要構造或建築高度並符合下列規定者，只需補附修改後之結構圖、結構計算書及建築師出具之建築物結構安全證明書等文件：

1. 主要構造類別未變更者。
2. 主要構造材料規格不低於標準圖說所訂者。
3. 建築物之地坪高度、樓層高度、簷高、總高，入口雨遮高度等其中任一項增加或減少超過前點規定，但未超過三十公分且符合建築技術規則設計施工編第三十二條所定天花板淨高者。
4. 任一結構柱(樑)間之跨度增加或減少未超過原設計跨度五十公分者。

(二)僅修改其主要設備符合下列規定者，只需補附各單項設備修改後之設備圖樣文件：

1. 主要設備之修改不涉及主要構造之變更。
2. 修改後之各單項設備應和其他設備能相容。
3. 修改後之各單項設備容量應符合法規需求。
4. 修改後之各單項設備設計不得違反其設備事業法規之規定。

(三)僅修改其室內隔間符合下列規定者，只需補附修改後之室內隔間平面圖、剖面圖等文件：

1. 室內隔間修改非屬主要構造之承重牆壁。
2. 室內樓梯之位置、階梯數量、級高、級深等未變更者。
3. 室內隔間修改，不涉及主要構造之變更者。
4. 室內隔間修改，不涉及主要設備之變更者。

(四)修改內容同時涉及室內隔間、主要構造(含建築高度)或主要設備等各項之變更，且分別符合第一款、第二款或第三款規定者，應檢附修改各款所規定之圖說文件。

- 六、申請修改內容涉及第三點第五款建築方位或第六款外觀造型之變更者，除立面及屋面材質變更免辦修改外，應檢附修改後之配置圖、各樓層平面圖及立面圖，並檢討採光面積、有效採光面積、兩幢水平距離及其開口開窗與建築線或基地境界線之距離符合建築技術規則設計施工編有關規定者，得准予核發建造執照。
- 七、申請修改內容涉及第三點第七款其他設施之變更者，免辦理修改，得准予核發建造執照。
- 八、選用標準圖說經簡易修改核發建造執照後，其變更設計仍得適用本原則，但其計算應以原選用之標準圖說內容為基準。
- 九、經簡易修改准予核發之建造執照，其開工、勘驗、竣工查驗及使用管理仍依建築法及其相關規定辦理。
- 十、各縣(市)政府辦理標準圖說時，得委託當地縣(市)建築師公會(或辦事處)協助審查。