

2017(106)年簽證發照審查人員 講習會

執照審核及抽查常見缺失
及新頒修法令說明

桃園市政府建管處

吳琇瑩

中 華 民 國 106 年 12 月 13 日

簡報大綱

2

建築執照審查常見缺失及注意事項

建造執照抽查常見缺失及注意事項

106年新修訂之法令

都市危險及老舊建築物建築加速重建條例

桃園市建造執照預審作業要點

建築執照審查常見缺失及注意事項

建造執照及雜項執照規定項目審查表 一書表及土地權利證明文件

4

附表一 建造執照及雜項執照規定項目審查表

- 1.依建築法第二十六條第二項規定，建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。
- 2.依建築法第三十四條第一項規定，主管建築機關審查建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責。

收文日期	字號	查核及審查	複核	決	行
年 月 日	字 號				

綜合查核及審查意見

【1.起造人】

【2.建築地址】 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號等 筆

【地址】

查 核 項 目		查 核 結 果		
書表	1.建造執照或雜項執照申請書			
	2.規定項目審查表 份			
	3.現地彩色照片			
	4.起造人委託建築師之委託書(免由建築師設計者，免附)			
土地權利證明文件	5.土地使用權同意書(限土地非自有者)			
	6.使用共同壁協定書(未使用共同壁者，免附)			
	7.土地登記(簿)謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符)			
	8.地籍圖謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符)	份		
	9.地上物拆除同意書	份		
	10.建物所有權狀或其他產權證明文件影本(載明與正本相符)	份		

建造執照及拆除執照申請人應一致

變更設計仍應檢附現地彩色照片/先行施工

土地使用同意書填寫不全(表頭未填、不得塗改)

使用共同壁構造或結構相連者出具，面積計算至共同壁之牆心或外牆的牆心

執照審查注意事項—土地權利證明文件

5

一. 土地使用權同意書：

1. 起造人未填全、同意事項未項寫明確。
2. 標示部未大寫。
3. 土地所有權人或起造人未成年補戶籍謄本且**父母均應用印**。
4. 缺地上權人同意書

二. 土地登記簿謄本：

應為**第一類地號全部**

三. 同意書不得轉同意

四. 掛號時的土地權利證明文件不應抽換

五. 掛號後尚未核准前起造人變更者，應另檢附變更起造人之讓渡書

土地使用權同意書		A 1 2 - 4
		年 月 日
茲有 [] 等 人，擬在下列土地建築 [] 層 [] 造 棟業經 [] 等人完全同意，為申請執照特立此同意書為憑。(本同意書應從同意日起 年內提出申請執照，逾期無效。) 附土地登記(簿)謄本 張，地籍圖謄本 張。		
【1.土地標示及使用範圍】	【備註】	
【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 [] 號		
【面積】 m ²	【同意使用面積】 [] m ²	
【所有權人】	印	
【出生年月日】民國 年 月 日	【電話】	
【身分證統一編號】		
【住址】		

執照審查注意事項——土地權利證明文件

6

- 五. 土地使用權同意書得以公文或契約方式取代，只要載明同意之地號及有同意興建建築物字樣
- 六. 變更設計涉及同意內容變更時應重新檢附土地權利證明文件
- 七. 辦理拆除執照者，如建物所有權人死亡時不可使用繼承系統表
- 八. 建造執照併辦拆除執照時，申請人應一致
- 九. 興辦事業申請人應為起造人
- 十. 拆除之建物有產權登記者應附建物測量成果圖

土地使用權同意書

茲有 財 股份有限公司 建設股份有限公司，擬在下列土地建築，業經財政部國有財產署 同意，為申請建造執照特立此同意書為憑。（本同意書應從同意日起壹年內提出申請執照，逾期無效。）

土地標示及使用範圍如下：

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 (平方公尺)	同意使用土地面積 (平方公尺)	備註
桃園市	中壢區	三座屋	舊社		壹貳貳	壹貳貳	
		以	下	空 白			

土地所有權人姓名：中華民國
地址：臺北市忠孝東路四段290號三樓

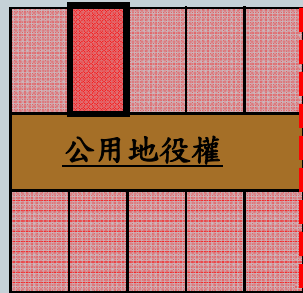
管理機關：財政部國有財產署
代理人：財政部國有財產署北區分署
分署長：黃偉政

中華民國 100 年 9 月 22 日

附註：(1) 土地標示應用大寫
(2) 地主如未成年應加法定代理人印章
(3) 如土地為同意部份使用者，應於地圖謄本著色表示

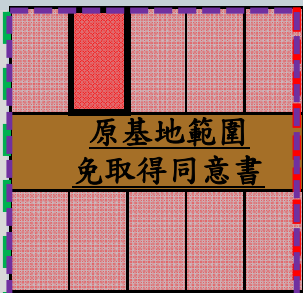
執照審查注意事項—聯外道路土地權利文件

7



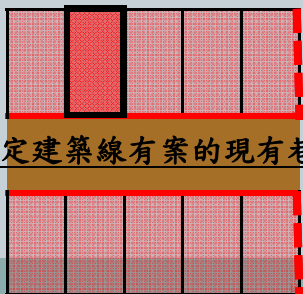
- 私設通路已登記不動產役權
 - → 土地登記謄本確有設定不動產役權
 - → 依內政部營建署100年9月19日營署建管字第1000053199號函
 - 謄本有標示需役地免取得私設通路土地使用權同意書

應取得私設通路同意書
非原基地範圍



- 已領使用執照原基地範圍內申請增修改建
 - → 依內政83年2月16日營署建管字第8372124號函未變更私設通路形狀功能位置拆除原有合法建築物申請新建免取得私設通路土地使用權同意書
 - → 依桃園市建築管理自治條例第10條：基地以私設通路連接建築線者，應檢附該私設通路之土地權利證明文件。但基地已領得使用執照所留設之私設通路，於原基地範圍內申請增建、改建、修建或拆除後新建者，不在此限。

指定建築線有案的現有巷



- 私設通已供不特定人通行、有當地公所養護管理，得指定建築線免取得私設通路土地使用權同意書

建造執照及雜項執照規定項目審查表

一圖說及其他

8

圖說	11.地基調查報告（建築基地全部或一部位於地質敏感區內且基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目的事業主管機關審查通過者，並應包括經審查通過之基地地質調查及地質安全評估結果報告及證明文件）				地質敏感區查詢
	12.建築法第三十二條規定之建築物工程圖樣及說明書				報告書+公文(文號註記於申請書備註欄)
	13.經預審者，其審定結果通知文件。				
	14.建築線指示（定）圖或免指示（定）建築線證明文件				
	15.需經都市設計或都市更新審議案件，其審議通過之書圖及證明文件				
	16.特殊結構或設備之建築物其由經委託或指定之專家、機關、團體審查通過之工程圖樣及說明書。				
其他	17.直轄市、縣（市）政府規定之查核項目				

執照審查注意事項—工程圖樣及說明書

9

一. 建築線指示圖：

1. 各層平面圖之建築線應依指示圖繪製
 - 現有巷棕色，計畫道路不上色
 - 退縮地金黃色
2. 建築線指圖上所示應取得同意或許可者，均應取得同意書或交待
3. 道路開闢情形、公共設施位置(例如：排水溝、基地外人行道、行道樹)
4. 基地內現有建物、有無鄰房占用、是否應辦理拆除執照
5. 確定建照掛號日，建築線指示圖仍有效，並確定執照退件後六個月內有持續辦理



執照審查注意事項—工程圖樣及說明書

10

二. 現況實測圖：依建築管理自治例應檢附現況實測圖，查閱重點：

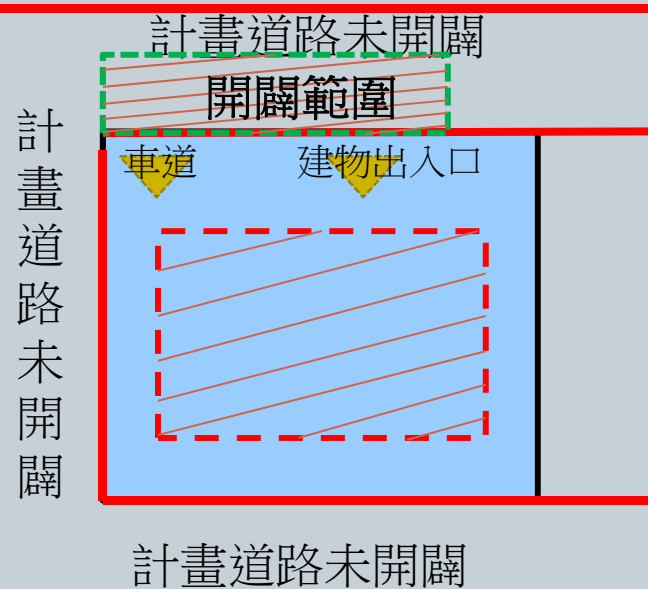
1. 建築線位置
2. 道路開闢情形
3. 公共設施位置
4. 基地範圍、原領執照範圍、土地有無重複使用
5. 基地內現有建物、有無鄰房占用、是否應辦理拆除執照

三. 一樓平面圖：

1. 建築線位置應依指示圖繪製
2. 擬開闢計畫道路開闢範圍標示
3. 基地內溝渠維持水路、基地是否有側溝
4. 與特目或都審等審定內容一致

桃園市建築管理自治條例第18條：

建築基地臨接之計畫道路、市區道路、編號道路或經指定建築線之廣場、人行步道、現有巷道，其鋪面、排水溝等公共設施尚未闢築完成者，申請建築應依規定辦理其出入通路及排水系統之拓築。



建造執照及雜項執照規定項目審查表

一基地條件限制

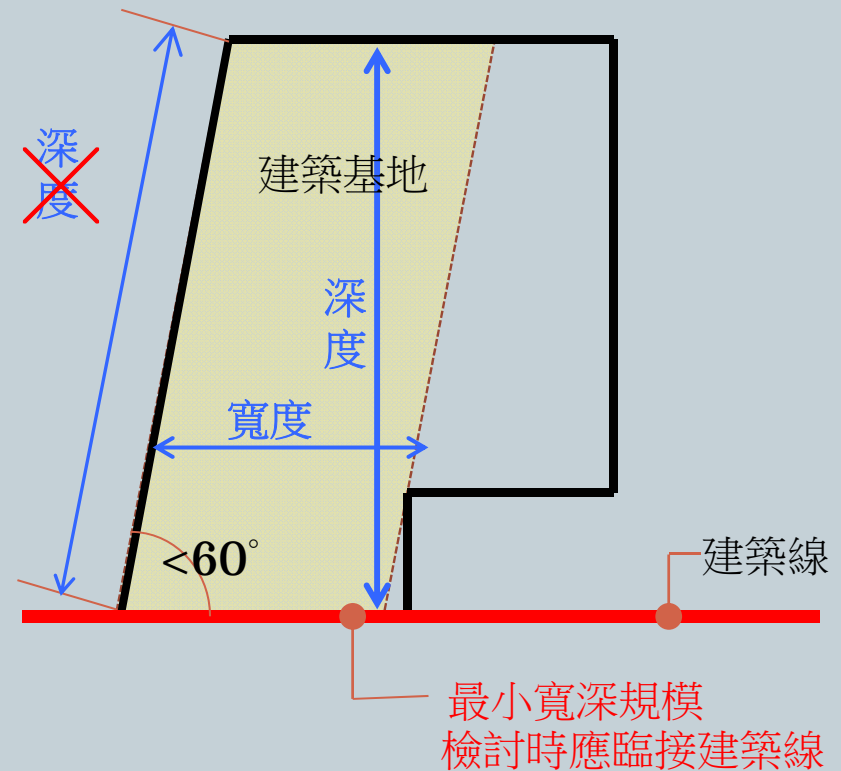
11

基地條件限制	18.	套繪圖查核結果基地無違反規定重複建築使用	1	查核基地套繪圖，檢附套繪圖照片，或無套繪圖文件
			2	基地有套繪，應併案辦理解除套繪，並說明是否需辦理拆除執照或法定空地分割
			3	其他：
	19.	基地符合畸零地使用規則規定	1	基地符合桃園市畸零地使用自治條例規定
			2	基地符合土地使用分區管制最小基地規定
			3	其他：
	20.	基地符合禁限建規定	1	符合各項管制規定(檢附位置圖、切結書、或會簽公文...等)
			2	符合都市計畫禁限建規定
			3	其他：
	21.	建築基地全部或一部位於地質敏感區內且無基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目的事業主管機關審查通過之證明檔者，其基地地質調查及地質安全評估結果報告	1	查核基地是否位於地質敏感區
			2	檢附基地地質調查及地質安全評估結果報告
			3	其他：

執照審查注意事項—畸零地檢討

12

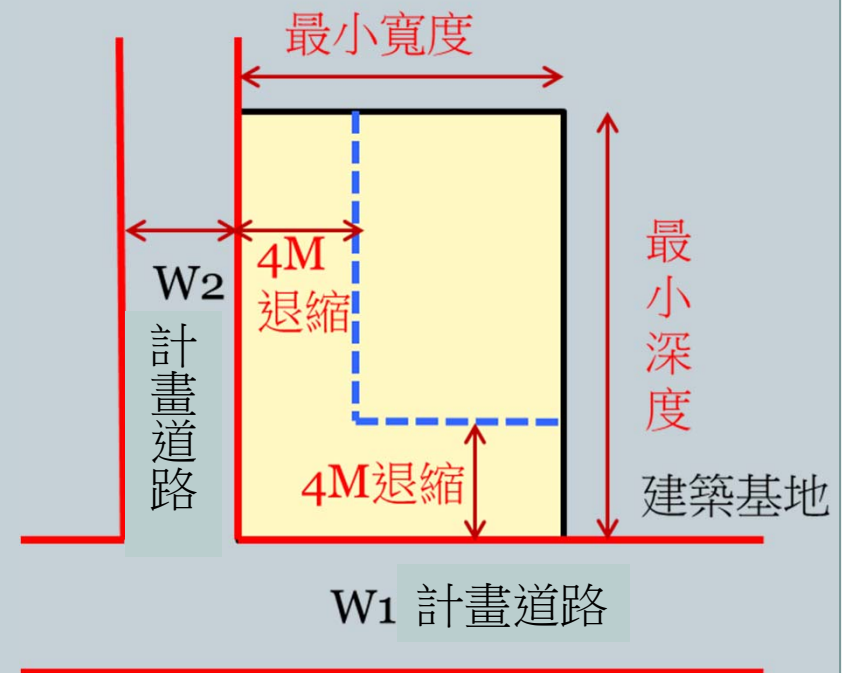
- 畸零地：指本法第三條規定地區內臨接道路之建築基地面積狹小或地界曲折者。
- 最小深度：指基地臨接之道路境界線至該基地後側境界線垂直距離之最小值。
- 最小寬度：指基地最小深度範圍內，基地二側境界線間與道路境界線平行距離之最小值。但道路境界線為曲線，以該曲線與基地兩側境界線交點之連線視為道路境界線。



執照審查注意事項—畸零地檢討

13

- 桃園市畸零地使用自治條例第三條：本自治條例所稱面積狹小基地，指基地最小深度、最小寬度或最小面積未達下列規定者：
 - 一、一般建築用地，應依附表一檢討。
 - 二、側面應留設騎樓或退縮地之基地，應依附表二檢討。(已加退縮地)
 - 三、其他法規規定最小建築規模之基地。

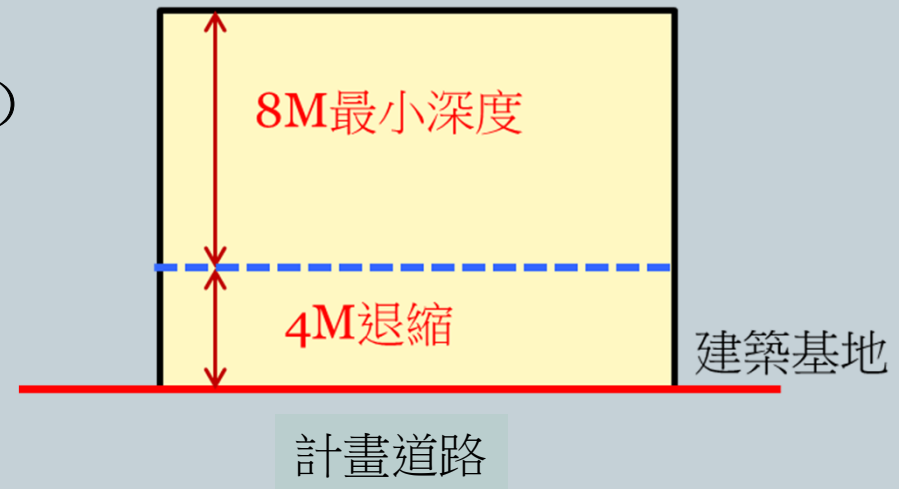


側面無退縮者為附表一

執照審查注意事項—畸零地檢討

14

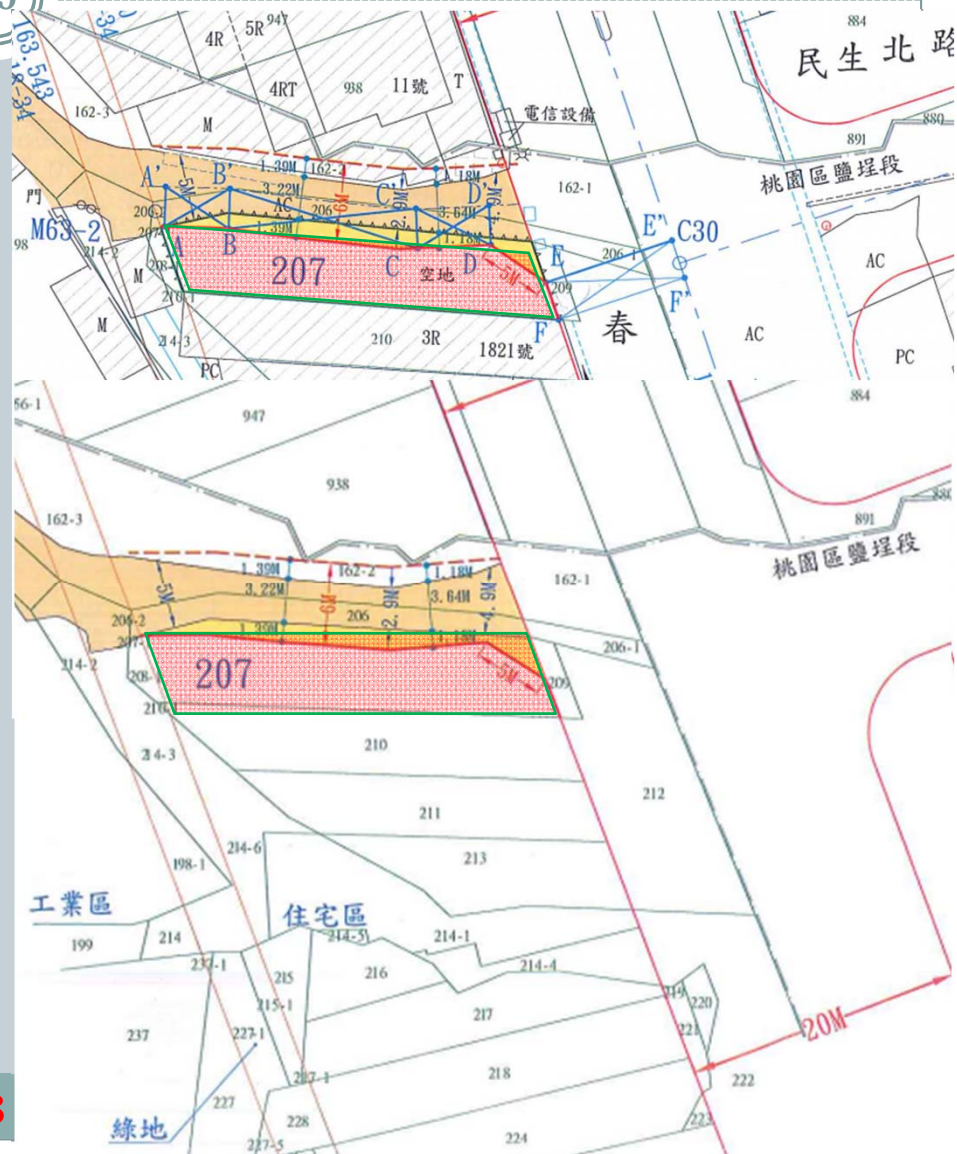
- 桃園市畸零地使用自治條例第五條：第三條規定之基地寬度，每增加十公分，其最小深度得減少二十公分。但減少後最小深度不得小於八公尺。(不含退縮地)
- 桃園市建築管理自治條例第 22 條：基地與建築線連接部分之最小寬度，不得小於桃園市畸零地使用自治條例規定之最小寬度。但依法得建築使用之畸零地，其連接寬度達二公尺者，不在此限。



執照審查注意事項—畸零地檢討

15

- 桃園市畸零地使用自治條例第八條規定：
畸零地非經與鄰地合併補足或整理前，不得建築。
但有下列情形之一，並經本府勸查認定基地周圍確實無法補足或整理者，不在此限：
 - 一、鄰接土地為道路、水溝、軍事設施或公共設施用地。
 - 二、鄰接土地業已建築完成無法合併建築使用。
 - 三、因地形障礙致無法與鄰接土地合併使用。前項第二款所稱業已建築完成，指符合下列情形之一者：
 - 一、領有使用執照之建築物。
 - 二、中華民國六十年十二月二十二日本法修正公布前，領有建造執照之建築物。
 - 三、該地區都市計畫發布實施前，建築完成之原有建築物。
 - 四、非屬車棚、花棚、圍牆及其他類似構造之簡易工作物、新違章建築或傾頹、朽壞之建築物。



執照審查注意事項—禁限建規定（山坡地）

16

The screenshot displays the 'Slope and River Information Query System' interface. On the left, there is a search panel with the following fields:

- 鄉鎮 (Township): 桃園區 (Taoyuan District)
- 地段 (Parcel): 水汴頭段 (Shuipei Head Segment)
- 地號 (Parcel No.): 00530000

A green '查詢' (Query) button is located below the search fields. The main map area shows a grid of parcels with numbers 35, 33, 29, 27, and 25. A specific parcel, '桃園區水汴頭段53地號', is highlighted in green. A pop-up window provides the following information:

- 山坡地資訊** (Slope Information): 山坡地範圍查詢結果 (Slope Area Query Results). 經查「桃園區水汴頭段53地號」，此筆土地【不位於山坡地範圍】 (After checking 'Taoyuan District Shuipei Head Segment 53 Parcel No.', this land is not in the slope area).
- 違規記錄查詢結果** (Violation Record Query Results): 經查「桃園區水汴頭段53地號」，此筆土地截至106年10月18日前【並無依「水土保持法」處份之違規紀錄】 (After checking 'Taoyuan District Shuipei Head Segment 53 Parcel No.', this land has no violation records under the 'Water Conservation Act' as of October 18, 2017).
- 注意事項** (Notes): 一、本系統資料不具證明效力，如須正式證明文件，請逕向本局查詢詳情。

At the bottom left, the contact information is listed as '連絡電話:03-3033688#3770'. At the bottom center, the page number '16/88' is displayed in red.

執照審查注意事項—禁限建規定（河川管制）

17

The screenshot shows the 'Slope and River Area Information Query System' (山坡地河川區資訊查詢系統) on the website winfo.tycg.gov.tw/SLOPE/#tab-3. The interface includes a search bar for land parcels, a map, and a results window.

Search Criteria:

- 鄉鎮: 桃園區
- 地段: 水汙頭段
- 地號: 00530000

Map Labels: 110號, 35號, 33號, 29號, 25號, 27號. A scale bar indicates 10公尺 (20英尺).

Query Results:

- 堤防預定線用地查詢結果:** 經查「桃園區水汙頭段53地號」，此筆土地【不位於堤防預定線用地範圍】
- 河川區域線查詢結果:** 經查「桃園區水汙頭段53地號」，此筆土地【不位於河川區域線範圍】
- 治理計畫範圍查詢結果:** 經查「桃園區水汙頭段53地號」，此筆土地【不位於水道治理計畫線範圍】

Map Callout: 桃園區水汙頭段53地號

執照審查注意事項—禁限建規定（經緯資訊）

18

wininfo.tycg.gov.tw/SLOPE/#tab-4

桃園市政府 山坡地 河川區 資訊查詢系統

地段地號查詢

鄉鎮: 桃園區

地段: 水汴頭段

地號: 00530000

查詢

桃園市範圍圖, 山坡地範圍

110號

山坡地資訊 | 地質資訊 | 河川界線資訊 | 相關資訊

地段地號資訊
桃園區水汴頭段00530000

相關資訊
行政區: 桃園市桃園區汴洲里
經緯度: 121.298880, 25.029377 (度)
經緯度: 121-17-55.9 25-01-45.7 (度分秒)
國土利用調查: 人工改變中土地 (2013年10月)

桃園區水汴頭段53地號

35號 33號 29號 25號 27號

10公尺 / 20英尺

連絡電話: 03-3033688#3770

18/88

執照審查注意事項—禁限建（高鐵路限建範圍）

19

限建範圍查詢 - 高速鐵路 x 產製報表 x

202.168.201.4/LimitBuilding/ExportReport?GUID=7dab07b4-9ab9-4dea-9719-9c623afe1eb2&zoomLevel=1

應用程式 高速鐵路兩側限建範圍 桃園市市政信箱管理 土壤及地下水污染整 桃園建築師公會 - Go 桃園市都市計畫地理

高速鐵路兩側限建範圍線上查詢結果

查詢時間：中華民國106年10月18日 11時51分25秒

查詢網址：<http://202.168.201.4/LimitBuilding?GUID=7dab07b4-9ab9-4dea-9719-9c623afe1eb2>

圖例

- 限建範圍內地籍
- 限建範圍外地籍
- 高鐵限建範圍
- 高鐵中心線

桃園市龜山區頂湖段(1415)地號0096

在限建範圍內： 是 否

距離高鐵限建範圍線約：1.623 公里

高鐵參考位置：025K+800

高鐵結構型式：隧道

<查詢結果列印完畢>

本局建置之高鐵限件範圍查詢暨安全管制系統自 106年8月20日起正式對外服務

交通部高速鐵路工程局

發文日期:中華民國106年8月18日

發文字號:高鐵二字第1065006852號

20

一. 本系統可至高鐵局網站(<http://www.hsr.gov.tw>)點選「高鐵限建範圍查詢暨安全管制系統」，進入「高速鐵路兩側限建範圍線上查資訊系統」進行查詢使用，主要新增服務如下：

(一)原依據內政部「非都市土地變更編定執行要點」規定，申請變更編定及興辦事業計畫時，惠請告知申請人利用此系統查詢，並接受查詢結果作為申請依據。

執照審查注意事項—禁限建規定 (土壤及地下水污染)

21

土壤及地下水污染整治網址：

<https://sgw.epa.gov.tw/public/ContaminatedSitesMap/Default.aspx>

The screenshot shows the EPA Contaminated Sites Map website interface. The search criteria are: 縣市別: 桃園市; 地址、地號或場址名稱: 德林段. The search results table is as follows:

場址名稱	{H00169} 桃園縣蘆竹鄉德林段742地號(原蘆竹鄉福興段4地號)
座標	(X):276221, (Y):2766373
場址種類	農地
場址地址	桃園市蘆竹區德林段742地號(原蘆竹區福興段4地號)
場址地號	桃園市蘆竹區德林段742地號(原蘆竹區福興段4地號)
場址面積	14666平方公尺
場址列管狀態	公告為控制場址
土壤/地下水污染物	錳/無
改善整治進度	提出控制計畫中

The right sidebar shows a list of other sites under '公告解除控制場址' and '公告為控制場址'. The map on the left shows the location of the site in Taoyuan City, near the Zhongxing Expressway and New Street.

執照審查注意事項—禁限建規定（地質敏感）

22

- 一. 查「地質敏感區劃定變更及廢止辦法」，全國地質敏感區目前包括地質遺跡地質敏感區、地下水補注地質敏感區、活動斷層地質敏感區及山崩與地滑地質敏感區等4種類型，經濟部已公告地質敏感區之範圍圖說交工務局保管、提供閱覽。
- 二. 依據地質法第8條及第11條規定，土地開發行為基地有全部或一部位於地質敏感區內者，應於申請土地開發前，進行基地地質調查及地質安全評估，並應於相關法令規定須送審之書圖文件中，納入調查及評估結果並簽證檢討，安全無虞。

執照審查注意事項—禁限建規定（地質敏感）

23

各縣(市)已公告地質敏感區之行政區列表

105年10月24日更新

序號	縣(市)	行政區(數量)	涉及之地質敏感區種類
1	基隆市	暖暖區、中山區、中正區、仁愛區、信義區、安樂區及七堵區(7)	地質遺跡 山崩與地滑
2	臺北市	北投區、士林區、內湖區、中山區、南港區、信義區、大安區及文山區(8)	山崩與地滑
3	新北市	平溪區、貢寮區、瑞芳區、中和區、新莊區、新店區、土城區、樹林區、汐止區、鶯歌區、三峽區、淡水區、五股區、泰山區、林口區、深坑區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、八里區、雙溪區、金山區、萬里區、烏來區及板橋區(26)	地質遺跡 山崩與地滑 地下水補注
4	桃園市	蘆竹區、龜山區、桃園區、楊梅區、平鎮區、龍潭區、大溪區、復興區(8)	山崩與地滑

執照審查注意事項—禁限建規定（地質敏感）

24



地質敏感區查詢系統

使用說明

- 一、本系統為公告地質敏感區之便民查詢服務，如欲查詢公告文件影像檔，煩請連結本所官網地質法專區查閱。如有疑義發生時，仍以公告紙本文件及附件內容為準。
- 二、系統操作方式，請由下欄下拉式選單，選取縣、市、行政區、地段及輸入地號，點擊「確認」即可查詢；多筆土地查詢，地號請使用逗號分隔。查詢結果顯示於「查詢結果」欄，如辦理土地使用變更或開發等相關程序，需提出地籍是否位於「地質敏感區」時，可點選「查詢結果」欄內「下載」選項，列印「查詢結果」，提送主管土地開發審查或建築管理之相關主管機關核備即可。
 - ◎ 本系統提供之地籍資料係由國土測繪中心提供，為定期自縣市地籍資料庫複製，故新近辦理之土地分割合併或地段更名等資料，在時間上會有所延遲，造成可能有查不到之情形，該狀況請用原始地號查詢，或洽各縣市政府（地質法主管機關）或各主管之地政事務所協助。
 - ◎ 本系統地籍資料僅做為民眾查詢土地位置參考，實際資料應以各縣市地政事務所核發之謄本為準。依據國土測繪中心資料使用規定，「僅供瞭解空間相對位置之參考，涉及土地實際權利界址者，應以地政事務所鑑界成果為準」，尚祈使用民眾能夠理解。
- 三、公告第二批地質遺跡地質敏感區之澎湖地區，由於坐標投影問題，地籍圖電子檔無法與地形圖套合，目前無法提供線上查詢。如欲查詢，請填寫「[地質敏感區查詢申請表](#)」並備妥必備資料後，郵寄至澎湖縣政府。

地籍查詢

縣市 鄉鎮 地段 地號 (上限: 50筆宗地) 單筆下載 打包下載

同一地段可多筆,並以半形逗號隔開,毋須換行
範例1: 3, 5, 6
範例2: 2, 3-2, 5-7, 6, 4
範例3: 2

查詢結果

您輸入的地號468-4地號未坐落於地質敏感區

查不到怎麼辦？

敬愛的使用者您好，由於資料庫中並無您所查詢的宗地資料，解決方法如下：

執照審查注意事項—禁限建規定（地質敏感）

25

← → ↻ winfo.tycg.gov.tw/SLOPE/#tab-2 ☆

應用程式 高速鐵路兩側限建範圍 桃園市市政信箱管理 土壤及地下水污染整治 桃園建築師公會 - Go 桃園市都市計畫地理 桃園市議會全球資訊

Taoyuan city 桃園市政府 山坡地 河川區 資訊查詢系統

計畫申請進度查詢 山坡地/河川區查詢 相關連結

地段地號查詢

鄉鎮
桃園區

地段
水汴頭段

地號
00530000

查詢

110號 桃園市範圍圖, 山坡地範圍

通用版電子地圖

山坡地資訊 地質資訊 河川界線資訊 相關資訊

地質敏感區-活動斷層查詢結果
經查「桃園區水汴頭段53地號」，此筆土地【不位於地質敏感區-活動斷層範圍內】

地質敏感區-山崩與地滑查詢結果
經查「桃園區水汴頭段53地號」，此筆土地【不位於山崩與地滑-地質敏感區範圍內】

注意事項：
一、本系統資料不具證明效力，如須正式證明文件，請逕向地政事務所洽詢。

桃園區水汴頭段53地號

35號 33號 29號 27號 25號

10公尺
20英尺

連絡電話:03-3033688#3770

25/88

關於基地地基質調查及地質安全評估疑義

發文日期:中華民國106年7月19日

發文字號:內授營建管字第1060810569號

26

經濟部105年4月13日經第字第10504601550號令釋示「有關於地質法第3條第7款及第8條所稱『土地開發行為』，指資源開發、土地開發利用、工程建設、廢棄物處置、天然災害整治或法令規定有關土地開發之規劃、設計及施工，而有下列情之一：…四、依建築法相關規定，應進行基地地下探勘者。」有關四層以下非公眾使用建築物依建築技術規則構造編64條規定得以現地踏勘方式辦理地基調查者，依經濟部上開令非屬地質法第3條第7款及第8條所稱『土地開發行為』，免依地質法第8條進行基地地質調查及地質安全評估，經濟部105年前開號令業有明示。

地質法11條規定「依第8條第1項規定應進行基地地質調查及地質安全評估者，應於相關法令規定須送審之書圖文件中，納入調查及評估結果。…」基地地質調查及地質安全結果報告應於申請建照執照或雜項執照時檢附，並依上開規定於核發上開執照前審查或查核完竣。

建造執照及雜項執照規定項目審查表

一 土地使用管制及其他

27

土地 使用 管制	22	農業用地申請建築時其申請人身分規定	
	23	容積率、建蔽率、建築物層數或建築物高度規定值	1 建蔽率、容積率檢討(檢附建蔽率、容積率相關證明文件)
			2 建築物層數或建築物高度限制檢討
			3 其他：
	24.	都市計畫或區域計畫土地使用管制用途	1 用途符合都市計畫法台灣省(桃園市)施行細則規定
			2 用途符合都市計畫或非都市土地使用管制規則規定
			3 用途符合特定目的事業之興辦事業計畫內容規定(檢附核准文件)
			4 用途符合都市計畫 <u>公共設施用地多目標使用辦法規定</u> (檢附核准文件及都市設計審議通過之書圖及證明文件)
			5 用途符合桃園市都市計畫 <u>保護區、農業區土地使用審查要點規定</u>
			6 用途符合桃園市都市計畫
			7 其他：
	25.	都市計畫或非都市土地開發許可計畫書附條件項目規定	
26.	建築物用途	1 申請書表應依規定登載建築物之使用類組	
		2 申請用途依法應經目的事業主管機關同意(特定行業、農舍、農業設施、住宅區設置汽車駕駛訓練場及旅館…等)	
		3 其他：	
其他	27.	直轄市、縣(市)政府規定之其他審查項目	1 <u>山坡地應檢附水土保持計畫書核定本及公文、或建築(雜項)執照加強山坡地建築管理與技術規範檢核表(加強坡審)</u>
			2 核准公文(丁建搭排、 <u>環評</u> 、容積移轉、 <u>排水審查</u> 一階核可…等)
			3 南崁新市鎮都市計畫(大有路以東)、觀音都市計畫(觀音、草漯地區)、平鎮都市計畫(山仔頂地區)、高速公路中壢內壢交流道特定區都市計畫內，計畫道路應標示高程資料
			4 <u>龍潭、大溪、八德、復興區申請工廠用途，應取得經濟部水利署北區水資源局及台灣自來水公司第十二區管理處區位證明文件</u>
			5 龍潭渴望園區、林口(華亞除外)、八德擴大、高鐵、石門預公告接管範圍、航空城地區開工前，應取得水務局汙水納管核准文件(加註建照)
			6 龍潭渴望園區，應提撥園區公共設施管理維護基金(加註建照)
			7 特殊結構外審案件，應於放樣前取得合格文件(加註建照)
			8 申請併案辦理室內裝修者，應檢附E1-4材料表、G-1明細表及裝修圖說
			9 其他： <u>一層有店舖者，150輛以上車位即應交評、法定工程造價應採新法</u>

合法農舍申請增建，應否重新辦理興建農舍申請人資格審查疑義案

行政院農業委員會水土保持局

發文日期:中華民國103年1月7日

發文字號:水保農字第1021831970號

28

- 一. 依102年7月1日修正之「農業用地興建農舍辦法」第9條第1項第6款規定，略以：「同一筆農業用地僅能申請興建一棟農舍，採分期興建方式辦理者，申請人除原申請人外，均須符合第2條第1項資格，…。」，爰農舍辦理分期興建者，**除原申請人**外，均須依前開辦法規定，重新審查其農民資格條件。

有關農業用地申請興建農舍，農舍用地面積及農業經營用地面積計算

內政部營建署

發文日期：中華民國105年9月9日

發文字號：營署綜字第1050055153號

29

一、農業用地範圍內如有河川、道(通)路或設施，**農舍用地及農業經營用地面積之計算原則**如下：

- (一)申請興建農舍之農業用地，其所規劃或已設置之道(通)路與設施物，得否計入農業經營用地面積內，**原則以該道(通)路與設施物是否確供農業使用或容許作農業設施使用**，依其申請目的採個案事實審認。
- (二)農業用地如因現有道路(該道路係無償提供公眾使用者)、公共溝渠或河川通過，或建築線指定致退讓部分屬公眾通行使用者，**得先扣除上開使用面積後，再予計算農舍與農業經營用地面積**。
- (三)**無上開情形者**，自應依農業用地興建農舍辦法第8條第3項規定計入農舍附屬設施，並應依同辦法第9條第2項第3款規定納入農舍用地計算。

有關位於山坡地範圍內農業設施是否應依加強山坡地雜項執照審查及查驗執行要點辦理審查疑義

內政部

發文日期：中華民國106年6月5日

發文字號：內授營建管字第1060808293號

30

- 一. 按「復查加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點之適用範圍，該執行要點第二點已有明文。本案一般管制區申請雜項執照之基地為面積在三千平方公尺以上之山坡地，且涉及整地者，自應依前揭執行要點之規定辦理。但其申請興建農業住宅或農舍時，如係屬其應配合檢討之耕地面積，且仍維持作耕地使用者，得不計入前開執行要點適用範圍之基地面積計算。」為內政部90年3月23日台90內營字第9082975號函釋，有關山坡地範圍內申請興建之農業設施，該範圍維持作耕地使用部份，得不計入旨揭執行要點適用範圍之基地面積計算。

有關「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」第2點適用範圍之基地面積計算

內政部

發文日期:中華民國106年9月27日

發文字號:內授營建管字第1060814977號

31

- 一. 查加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點(下稱本要點)之適用範圍，本要點第2點已有明文。有關申請雜項執照之基地面積在3,000平方公尺以上之山坡地，且涉及整地者，自應依本要點之規定辦理，合先敘明。
- 二. 有關農業用地申請興建農舍或農業設施，因使用強度較低，其本要點適用範圍之基地面積計算方式如下：
 - (一) 依法得申請興建農舍之農業用地，其供農業生產使用部份之農業經營用地，未涉及建築行為者，得不計入本要點適用範圍之基地面積計算。
 - (二) 依「申請農業用地作農業設施容許使用辦法」申請興建之農業設施，且涉及建築行為者，則農業設施本身所占用之農業用地，應計入本要點適用範圍之基地面積計算，其餘面積得免予計入。
 - (三) 農舍及農業設施先後或同時申請者，其基地面積之計算依上述原則合併檢討。

執照審查注意事項—都市計畫

32

林口都市計畫特定區計畫

部份用途有樓層，及路寬限制，應依規定檢討

十一、第四種住宅區內得為下列各組土地及建築物之使用：

- (一) 第一組：獨戶、雙拼住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。
- (三) 第三組：社區安全設施。
- (四) 第四組：醫療保健設施。
- (五) 第五組：福利設施。
- (六) 第六組：社區遊憩設施。
- (七) 第七組：教育設施，限 1 至 5 目。
- (八) 第八組：文康設施。
- (九) 第九組：文教設施及展演設施。
- (十) 第十組：交通設施，限第 1、3 目。
- (十一) 第十一組：公用事業設施，限第 1 至 5、9 目。
- (十二) 第十二組：宗祠及宗教設施。
- (十三) 第十三組：住宿服務設施，限 1、2 目。
- (十四) 第十四組：日用品零售業，限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用。
- (十五) 第十五組：一般零售業，限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用，須面臨 12 公尺寬以上計畫道路。
- (十六) 第十七組：一般服務業，限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用，須面臨 12 公尺寬以上計畫道路。
- (十七) 第十八組：餐飲業，限 1 至 4 目（樓地板面積不得超過三百平方公尺）。

(三二) 第三二組：公害較輕微之工業

- 1. 麵包、糖果、糕餅製造業。
- 2. 製茶業。
- 3. 紙製品製造業。
- 4. 手工藝製造業。
- 5. 編織業。
- 6. 內衣、服裝、棉被（不包括彈棉作業）、蚊帳、枕頭套等製造業。
- 7. 編結及刺繡業。
- 8. 印刷業。
- 9. 製版業。
- 10. 裝訂業。
- 11. 紙容器製造業。
- 12. 木、竹、藤、柳器製造業，但不包括家具製造。
- 13. 棉、麻、毛、絲、人造及合成纖維針織業。
- 14. 碾米及穀類研磨加工業。
- 15. 製冰業。
- 16. 帆布加工業。
- 17. 繩、纜、袋、網等製造業。
- 18. 鞋帽製造業，但不包括膠鞋製造。
- 19. 筆墨、硯台、墨水、墨汁等製造業。
- 20. 珠寶及貴重金屬製品製造業。
- 21. 倉儲業。
- 22. 包裝業。
- 23. 物流業。

執照審查注意事項—都市計畫

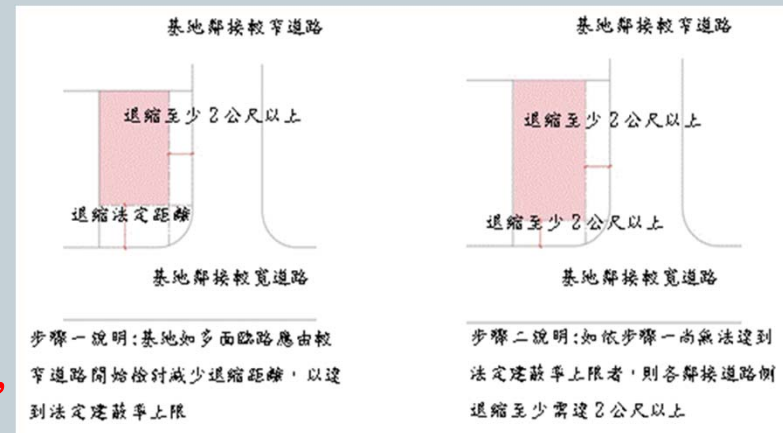
33

桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則

二. 建築基地符合下列各款情形者，得不受都市計畫土地使用分區管制要點之限制。但自各該道路退縮建築不得小於二公尺（詳附圖檢討步驟）。

- (一) 依規定退縮建築後，基地建蔽率未達法定建蔽率上限者。
- (二) 所在都市計畫未訂定最小建築基地面積者。
- (三) 於中華民國九十一年六月二十五日以前地籍分割者。但屬地籍逕為分割者，不在此限。

三. 依上述規定處理後仍無法合理建築使用者，得提送桃園市都市設計審議委員會審查，從其決議。



- 應案步驟逐條道路檢討建蔽率未達法定建蔽率上限
- 提送桃園市都市設計審議委員會審查案件，係指符合第二點之規定，已退二公尺但建蔽率仍未達法定建蔽率上限者。

桃園市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點

發文日期:105年10月25日

發文字號:府都行字第1050263619號令

34

七. 農業區、保護區之建築物，應依下列規定退縮後建築，退縮部分得計入法定空地：

- (一) 基地臨接計畫道路或達八公尺以上之現巷道者，建築物應至少自道路境界線退縮八公尺建築。
- (二) 基地臨接現有巷道未達八公尺者，建築物應至少自道路境界線退縮四公尺建築。
- (三) 各目的事業主管法規另有規定者，從其規定。

五
幼
兒
園
社
會
福
利
事
業
設
施

- 一、申請基地有關臨接道路寬度應符合下列條件之一：
 - (一)總樓地板面積達八百平方公尺以上者，申請基地應面臨八公尺以上之道路（如附圖5-1）。
 - (二)總樓地板面積達八百平方公尺以上臨接四公尺以上道路，並自基地沿線單邊或雙邊均等自行開闢達八公尺以上寬度且可通行至八公尺以上已開闢道路者（如附圖5-2）。
 - (三)總樓地板面積未達八百平方公尺，申請基地應面臨六公尺以上之道路（如附圖5-3）。
 - (四)總樓地板面積未達八百平方公尺，基地雙向連通寬度達六公尺以上已開闢道路者，其臨接已開闢道路寬度達四公尺以上（如附圖5-4）。
 - (五)總樓地板面積未達八百平方公尺，基地與已開闢六公尺以上道路間自行開闢兩條四公尺以上單向出入口之聯外道路者（如附圖5-5）。
 - (六)總樓地板面積未達八百平方公尺，其基地以單向出口連接已開闢六公尺以上道路，其連接長度在一百五十公尺以內者，其臨接已開闢道路寬度達四公尺以上（如附圖5-6）。
- 二、基地與道路臨接面長度應在八公尺以上，臨接之道路寬度依前點規定未達八公尺者，臨接面長度應在六公尺以上。
- 三、申請基地邊緣與面臨道路之鐵路平交道、隧道口應有五十公尺以上距離。
- 四、申請基地邊緣與加油站危險物品儲藏地區，應有一百公尺以上距離。
- 五、申請基地外緣與同側高速公路、快速道路等之交流道匝道漸變端點之距離在二百五十公尺以內者，應經本府交通局審查同意。
- 六、建築物高度不得超過三層樓或十點五公尺。
- 七、不得影響附近地區農業生產環境。

執照審查注意事項—變更設計部分

35

- 一. 執照正本必須附卷
- 二. 執照是否仍有效
 - 辦妥開工、逾期執照失效
 - 若已逾竣工期限，執照必須已掛竣工且工程進度100%
- 三. 查核是否先行施工
- 四. 搶掛案是否涉及獎勵容積增加，法令適用新法
- 五. 如為抽查辦理變更設計，變更說明理由應清楚載明依據文號及如何修正。
- 六. 涉及特許項目或都審、水保者，應查核是否涉原核准內容之變更(都審1/10係與原核准比較，非上一次)
- 七. 仍應查核部分管制事項內容(如高度增加檢討航高、地下水或土壤污染、地質敏感)
- 八. 辦理增建未變更使用類組者，免再會使管科

有關寺廟使用執照之建照執照欄位為『非公眾使用建築物』疑議

桃園市政府民政局

發文日期:中華民國106年8月9日

發文字號:桃民宗字第1060014909號

36

- 一、少數已登記寺廟所持使用執照建照執照欄位為「非公眾使用建築物」，民政局將發函要求限期改善，變更為「**供公眾使用建築物**」。
- 二、有關宗教設施之建照申請案件，如須辦理寺廟登記，請簽會民政局表示意見。（用途應填寺廟）

經濟發展局106年9月5日召開研商簡化「核發建築執照查核工廠設廠人數及低污染生產業別等作業程序」

本府經濟發展局106年9月25日桃經登字第1060038615號函

37

- 一. 依據建築技術規則建築設備編第37條係依據人數計算衛生設備數量，工廠、倉庫計算方式按居室面積每平方公尺0.1人計算或得以目的事業主管機關核定之投資計畫書或設廠計畫書等之設廠人數計算，無前揭計畫書者，得由申請人檢具預定設廠之製程、設備及作業人數，送請工業主管機關檢核後，以該作業人數計算。因時代變遷，原傳統勞動型產業已逐漸轉型為自動化機械生產，所需勞工數額稅減，新建築執照申請案如以居室面積檢討多以不合時宜，多以申請人檢具相關資料送工業主管機關核定人數，惟本府尚無相關規範，經詢經濟部工業局目前有受理是項業務，請建築師公會及建管處轉知建築師事務所向工業局申請認定，無須再行加會本局查核。

經濟發展局106年9月5日召開研商簡化「核發建築執照查核工廠設廠人數及低污染生產業別等作業程序」

本府經濟發展局106年9月25日桃經登字第1060038615號函

38

二. 有關非都市土地使用管制規則第六條第五項附表一內丁種建築用地(一)工業設施之附帶條件「特定農業區、一般農業區及鄉村區除既有工廠及相關生產設施外，限於經直轄市或縣(市)政府認定之低汙染事業使用，其依建築法規規定應申請建築執照或雜項執照者，應檢附直轄市或縣(市)政府核發之低汙染事業文件。」惟多數廠房於申請建築執照時，其事業項目尚未臻明確或有後續變更之需求，且本府已於105年5月24日修訂「桃園市非都市土地丁種建築用地容許作工業設施使用之低汙染事業認定作業要點」，爰如申請執照時倘廠房作為低汙染事業使用者本局同意免於申請建築執照時會辦審查，而以此會議記錄及「桃園市非都市土地丁種建築用地容許作工業設施之低汙染事業認定作業要點」作為土管規定(附帶條件)之通案性證明文件，但如申請執照時無法確認其產業歸類者，仍請建築師公會及建管處轉知建築師事務所函詢經發局取得查詢函，取代會簽，節省公文往返時間。另為後續有效管理，由建築管理處於建築執照及使用執照備註欄加註『本案依據桃園市政府經濟發展局00年00月00日桃經登字第

申請增設無障礙電梯雜項執照之處理原則

發文日期:中華民國105年9月21日

發文字號:桃建照字第1050049564號

39

- 一. 桃園市建築管理自治條例，第9條規定，申請雜項執照應檢土地權利證明文件、工程圖樣、建築線指定圖、其他有關文件，先予敘明。
- 二. 另按內政部104年6月5日內授營建管字第1040809006號及內政部104年9月9日內授營建管字第1040813550號函釋，為應應高齡化社會及行動不便者需求，依建築技術規則第55條第2項規定申請增設昇降設備，如不涉及建築法第9條建造行為者，統一以雜項執照方式辦理，免以建造執照繩之。凡是增設無障礙昇降設備，得依前開函釋及本市建築管理自治條例第9條規定，檢討以雜項執照方式辦理，得免附地基調查報告(或鑽探報告書)。

桃園市建築管理自治條例第13條：

基地面臨計畫道路、市區道路、編號道路、廣場、人行步道或現有巷道，應申請指定（示）建築線。但符合下列情形之一者，不在此限：

四、經本府指定（示）建築線並領得使用執照之原有合法建築物申請增建、改建或修建，且未變更、調整基地及其臨接道路範圍。

為推動建築執照申請書表系統套繪圖電子檔繳交試辦雙軌作業

桃園市政府建築管理處

發文日期:中華民國106年9月29日

發文字號:桃建照字第1060061006號

40

- 一. 為推動建築執照申請書表系統套繪圖電子檔繳交作業，自即日起試辦雙軌繳交作業，本市建造執照申請案，可利用本系統繳交建築物套繪圖電子檔。
- 二. 系統程式與操作手冊下載：
 - (一) 系統程式：<http://cpabm.cpami.gov.tw/build/buildNew/sys01APP.jsp>
 - (二) 操作手冊：<http://building.tycg.gov.tw>
- 三. 系統諮詢請洽：
 - (一) 內政部營建署
 - 1、信箱：cipei@cpami.gov.tw
 - 2、電話：(02)8772-4808
 - (二) 系統上線股份有限公司
 - 1、信箱：service@sysonline.com.tw
 - 2、電話：(02)8771-3258#106

建築執照抽查常見缺失及注意事項

建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點

42

內政部105.6.4台內營字第1050807150號令修正第五點規定，自即日生效

五、主管建築機關對於建造執照及雜項執照之簽證項目，應視實際需要按下列比例抽查：

- (一) 五層以下非供公眾使用之建築物每十件抽查一件以上。
- (二) 五層以下供公眾使用之建築物每十件抽查二件以上。
- (三) 六層以上至十層之建築物每十件抽查二件以上。
- (四) 十一層以上至十四層之建築物每十件抽查四件以上。
- (五) 十五層以上建築物每十件抽查五件以上。

前項案件屬下列情形之一者，應列為必須抽查案件：

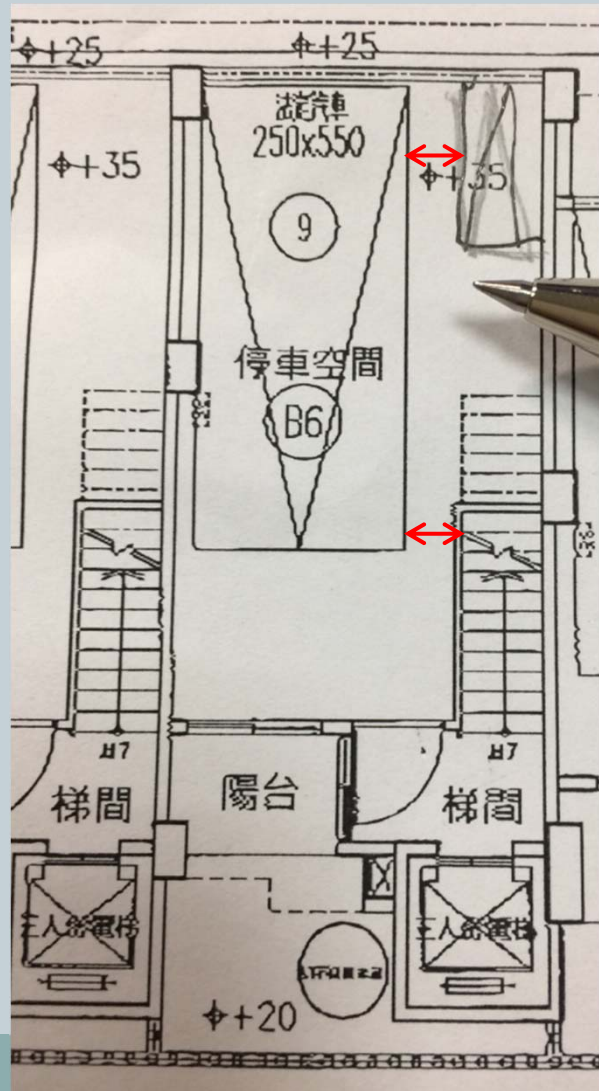
- (一) 山坡地範圍內之供公眾使用建築物。
- (二) 建築基地全部或一部位於活動斷層地質敏感區或山崩與地滑地質敏感區內，且應進行基地地下探勘者。
- (三) 檢具建築物防火避難性能設計計畫書或依規定應檢具建築物防火避難綜合檢討報告書，經中央主管建築機關認可之建築物。

●必抽類型

- 山坡地供公眾
- 地質敏感地區
- 性能設計計畫
- 15F高層建築
- 抽查變更設計
- 簽報 列管
- 有待釐清修正

建築執照抽查常見缺失及注意事項

43

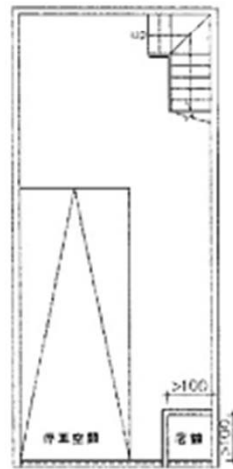


會議時間	102年11月13日	提案編號	102-LA 012
報送文號	102年11月22日桃縣建師字第0671號函		

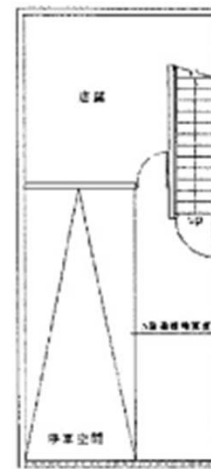
案由：一般透天街屋，一樓供停車空間、店舖或住宅使用，依技規 59-1 規定須以分間牆區劃用途，其供店舖或住宅使用之最小寬度或深度為何？

建議：應可直接面臨道路，寬度或深度不予限制

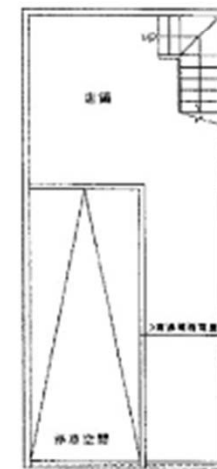
決議：依據 97 年 11 月 4 日桃縣府工建字第 0970368641 號函辦理，供店舖用途使用需採方案三。



~~(方案一)~~



~~(方案二)~~



(方案三)

建造執照PVC管線涉建築技術規則建築設計施工 編第247條疑義

內政部營建署

發文日期：中華民國106年5月9日

發文字號：營署建管字第1060022150號

44

- 一、建築技術規則建築設計施工編第247條規定「高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有同等效能之防火措施…。」是管材非以不燃材料製成，且未依同編第247條規定使用具有不燃材料同等效能之防火措施者，不得使用於高層建築物。另依同編第1條第28款規定「不燃材料：混凝土、磚或空心磚、瓦、石料、鋼鐵、鋁、玻璃、玻璃纖維、礦棉、陶瓷品、砂漿、石灰及其他經中央主管建築機關認定符合耐燃一級之不因火熱引起燃燒、熔化、破裂變形及產生有害氣體之材料。」上開條文所稱「具有同等效能之防火措施」，本署102年6月13日營署建管字第1022912361號函釋示在案，請參考。

關於建築技術規則建築設計施工編第79條之2 第3項規定

內政部

發文日期：中華民國106年6月9日

發文字號：內授營建管字第1060806887號

45

- 一、建築技術規則建築設計施工編第79條之2第1項規定同條第3項規定「挑空符合下列情形之一者，得不受第一項之限制：
- 一、避難層通達直上層或直下層之挑空、樓梯及其他類似部份，其室內牆面與天花板以耐燃一級材料裝修者。
 - 二、連跨樓層數在三層以下，且樓地板面積在一千五百平方公尺以下之挑空、樓梯及其他類似部分。」旨在闡述挑空得不受該條第一項之限制規定。式防火構造建築物設有挑空，且挑空符合第3項第1款或第2款規定者，始得不受同條第1項限制，有升降機道而無挑空設計者，不適用第3項規定。有挑空設計且升降機僅通達挑空所跨樓層者，該升降機得為第3項第2款之「挑空、樓梯及其他類似部分」，與挑空設於同一區劃範圍內。

建築物屋頂面上方設置之游泳池，其建築物高度法令檢討等疑義

內政部

發文日期：中華民國106年6月27日

發文字號：內授營建管字第1060808975號

46

一、按建築技術規則建築設計施工編第1條第9款第2目規定：

「建築物高度：自基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度。但屋頂突出物或非平屋頂建築物之屋頂，自其頂點往下垂直計量之高度應依下列規定，且不計入建築物高度(二)水箱、水塔設於屋頂突出物上…高度在二點五公尺以內。」，另按同條第10款第5目及第6目規定「十、屋頂突出物：突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物(五)突出屋面之三分之一以上透空遮牆、…。但本目與第一目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。(六)其他經中央主管建築機關認可者。」有關建築物屋頂上方設置之游泳池，本部依同條第10款第6目認可為屋頂突出物，其水平投影面積之和應符合同款第5目但書規定，至建築物高度檢討部分，依上開第9款第2目規定，自其頂點往下垂直計量之高度在2.5公尺以內不計入建築物高度。

關於汽車升降機之升降機道，得否免計入容積樓地板面積

內政部

發文日期：中華民國106年6月29日

發文字號：內授營建管字第1060809415號

47

- 一. 有關容積總樓地板面積之計算，建築技術規則建築設計施工編第162條第1項第3款規定「建築物依都市計劃法令或本編第59條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。但面臨超過12公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之停車空間，應計入容積總樓地板面積。」又同編第60條第1項第7款規定「實施容積管制地區，每輛停車空間(不含機械式停車空間)換算容積之樓地板面積，最大不得超過40平方公尺。」查第60條增訂該款之修正說明「停車空間所佔之面積應包括車道等公共面積，取其平均值約40平方公尺，作為換算依據」，是有關以汽車升降機取代坡道者，其汽車升降機機道所佔樓地板面積為停車空間面積之一部份，停車空間(含通過各樓層之汽車升降機機道或坡道)換算容積之樓地板面積並應符合第60條第1項第7款規定。

關於建築物地面層註記陽臺執行標準

內政部

發文日期：中華民國106年7月4日

發文字號：內授營建管字第1060809063號

發文日期：中華民國106年12月4日

發文字號：內授營建管字第1060075601號

48

- 一. 陽臺之構造，應符合第38條規定設置欄桿扶手。地面層註記「陽臺」或「陽臺(法定空地)」者，均應依建築設計施工編第38條規定設置欄桿扶手。
- 二. 有關地面層陽臺之執行方式如下：
 - (一) 不計入建築面積之陽臺及「陽臺(法定空地)」：依本部100年8月24日台內營字第1000806661號令、106年4月14日內授營建管字第1060805684號函及106年7月4日內授營建管字第1060809063號函辦理。
 - (二) 計入建築面積之陽臺：陽臺設置於地面層且計入建築面積者，亦應計入樓地板面積及第總樓地板面積，至容積樓地板面積應另依同編第162條第1項第1款規定檢討。
- 三. 至建築物二樓以上之陽臺、露臺等未計建築面積部分投影於地面層外牆中心線或其代替柱中心線以外範圍，如未設置平臺或設置之平臺不符本部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函釋者，自不得標示為「陽臺」及「陽臺(法定空地)」，不需依同編第1條第3款及第162條第1項第1款檢討陽臺面積，並為法定空地，免註記空間名稱。
- 四. 二樓以上設置露臺，其上方有結構安全因素設置之過樑者，其過樑投影於露臺部分不視為陽臺，「上開結構性過樑部分之水平投影面積，應計入建築面積；因其非供居室使用，得不計入各層樓地板面積。」本部89年10月5日台內營字第8984527號函業釋示在案。至露臺局部直上方有遮蓋物構成之陽臺，得擇露臺或陽臺之外緣設置欄桿扶手。

基地面積未達1500平方公尺是否仍適用 99年12月10日內授營建管字第0990810549號函

發文日期:中華民國106年7月27日

發文字號:內授營建管字第1060810984號函

49

車道之合理寬度係與通行方向及服務車位數相關，其上開規定有關基地規模1500平方公尺之門檻未臻合理，已於102年1月17日發布修正該條文（自102年7月1日施行），於同條第1項第6款規定「車道供雙向通行且服務車位數未達五十輛者，得為單車道寬度；五十輛以上者，自第五十輛車位至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度。但汽車進口及出口分別設置且供單向通行者，其進口及出口得為單車道寬度。」本部89年6月12日台內營字第8983675號函及99年12月10日內授營建管字第0990810549號函（如附件）釋示之條文業已修正，上開函與現行條文不符，自該修正條文施行之日（102年7月1日）起即不適用。

106年新修訂之法令

桃園市都市計畫甲乙種工業區設置工業發展及公共服務設施之基地綠化與防災避難安全審查要點

發文日期：中華民國106年3月22日

發文字號：府都建照字第1060065966號

51

- 一. 修正「桃園市都市計畫甲乙種工業區設置工業發展與公共服務~~及一般商業~~設施之基地綠化與防災避難安全審查要點」名稱，修正為「桃園市都市計畫甲乙種工業區設置工業發展及公共服務設施之基地綠化與防災避難安全審查要點」（都市計畫法台灣省施行細則105年4月25日修正刪除商業設施）
- 二. 本市工業區申請設置各項設施，除都市計畫說明書或其他法令另有規定者外，應提送專責小組審查，並依本要點辦理建造（雜項）執照審查及許可事宜。
- 三. 公有公共服務設施因基地地形限制致無法退縮者，經敘明具體事實並報請本府核准後，不受第二點應提送專責小組審查及第三點至第五點之限制。

桃園市發展低碳綠色城市自治條例 一建物屋頂再生能源光電相關法令

52

一、設置再生能源設施 免請領雜項執照標準

106.9.30修正

「既有建築」

二、桃園市違章建築處理要點

106.10.19發布

「舊違章建築」

三、桃園市建築物屋頂綠化及 再生能源設置辦法

106.11.10提送法規會審查

後續提市政會議審議

「新建、增建或改建」

經濟部「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第5條、第6條正發布

發文日期: 中華民國106年09月30日

發文字號: 府都建照字第10604604233號

53

「既有建築」

設置太陽能光電設備，符合下列條件之一者，**得免**依建築法規定**申請雜項執照**：

- 一、設置於建築物屋頂或露臺，其高度自屋頂或露臺面起算四點五公尺以下。
- 二、設置於屋頂突出物，其高度自屋頂突出物面起算一點五公尺以下。
- 三、設置於地面，其高度自地面起算四點五公尺以下。



建築物屋頂設置太陽光電發電設備法令適用疑義

內政部營建署

發文日期：中華民國106年8月10日

發文字號：營署建管字第1061013402號

54

- 一. 按「本法第七十三條第二項所定有本法第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定如下：三、防火避難設施：
- (三) 緊急進口構造、排煙設備、緊急照明設備、緊急用昇降機、**屋頂避難平臺**、防火間隔之變更。」為建築物使用類組及變更使用辦法第8條第3款第3目所明定，有關屋頂避難平臺使用變更1節，上開規定已有明文。

有關函詢問屋頂違建設置遮雨頂蓋是否適用「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」一事

經濟部能源局

發文日期：中華民國106年9月20日

發文字號：能技字第10600638570號

55

一. 依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」

(一)、第3條第3項：「經直轄市、縣(市)政府依其自治條例所許可設置太陽光電發電設備之建築構造物。」

(二)、有關貴府所詢學校屋頂另已違建設置雨遮頂蓋部分，請貴府依實際情形判斷，如屬上開自治條例所稱之「違章建築辦理修繕」，即符合本標準第3條所稱之「建築構造物」，該太陽光電發電設備之設置即得依本標準規定辦理。

桃園市違章建築處理要點

56

「舊違章建築」

中央頒定
「違章建築處理辦法」

「舊違章建築」在未依規定拆除或整理前得准予修繕。

本府修訂
「桃園市違章建築處理要點」

85年8月15日前之「舊違章建築」得於屋頂或露臺設置太陽能光電系統。



建物屋頂再生能源光電相關法令

一桃園市建築物屋頂綠化及再生能源設置辦法

57

「新建、增建或改建」

斜屋頂及應留設避難平臺以外之屋頂平臺或露臺部分，綠化設施、再生能源設施**設置面積**符合下列規定者，**得不計入屋頂突出物水平投影面積之和**：

- 一、綠化設施外圍水平投影面積達屋頂平臺面積二分之一以上。
- 二、**再生能源設施達屋頂平臺面積二分之一以上。**
- 三、綠化設施外圍水平投影面積及再生能源設施之和達屋頂平臺面積二分之一以上。

綠化設施及再生能源設施不得設置於屋頂避難平臺範圍及影響消防避難設備，**且其下方空間不得作為居室使用**，四周不得以壁體圍閉，建築物所有權人、使用人或管理人應負管理維護之責，違者依建築法及違章建築處理相關規定辦理。



都市危險及老舊建築物建築加速重建條例 及容積獎勵辦法

都市危險及老舊建築物建築加速重建 —適用範圍及要件

59

重建條例申請適用範圍(條例第 3 條)須為下列條件之**合法建築物**

都市計畫範圍內。

+

非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。

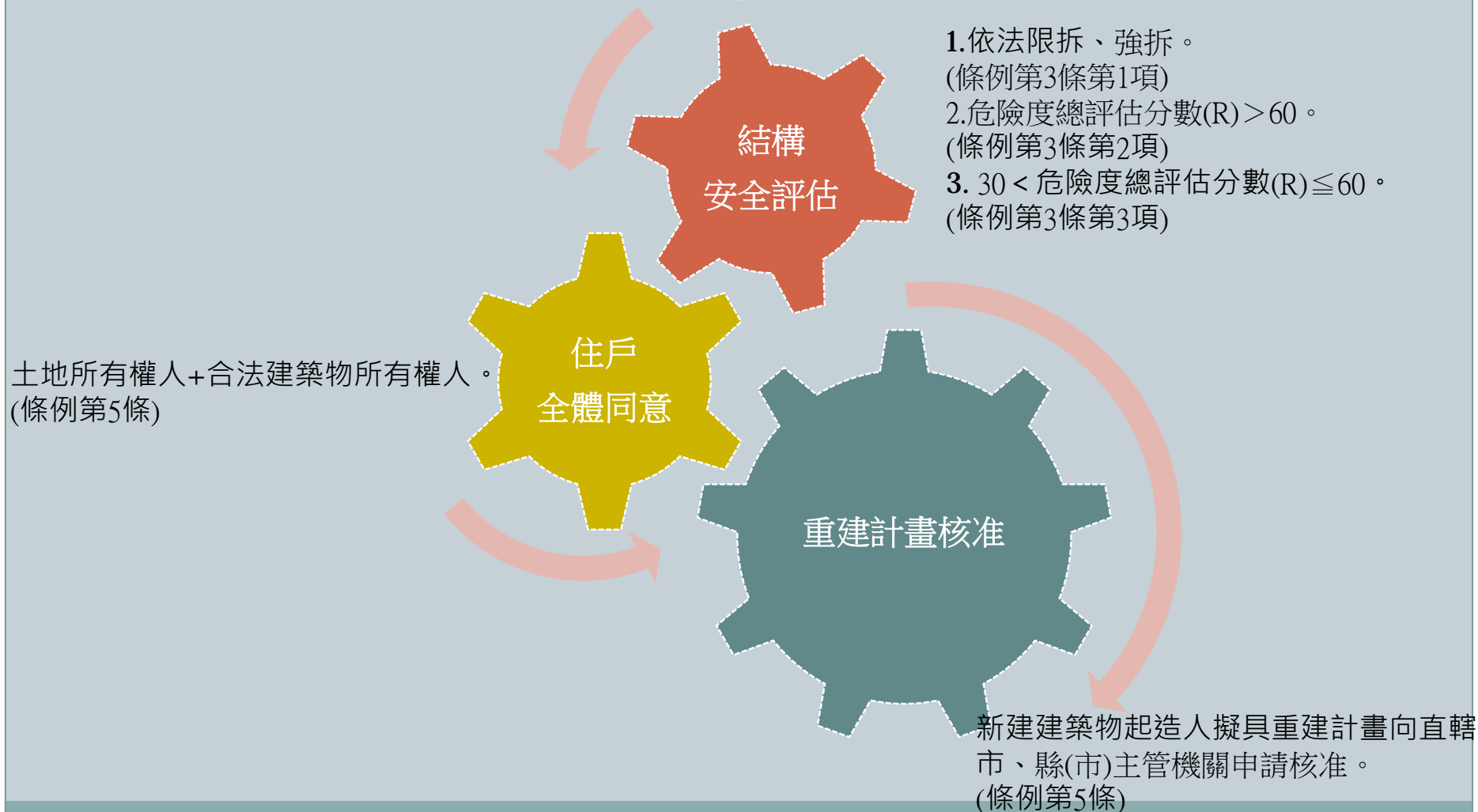
+

屬下列其一之危險或老舊建築物：

- 主管機關依法通知**限期拆除**、逕予強制拆除，或經評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- **結構安全**性能評估結果**未達最低等級**者。
- 屋齡三十年以上，**結構安全**性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且**改善不具效益**者。
- 屋齡三十年以上，**結構安全**性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且**未設置升降設備**者。

都市危險及老舊建築物建築加速重建 —適用範圍及要件

60



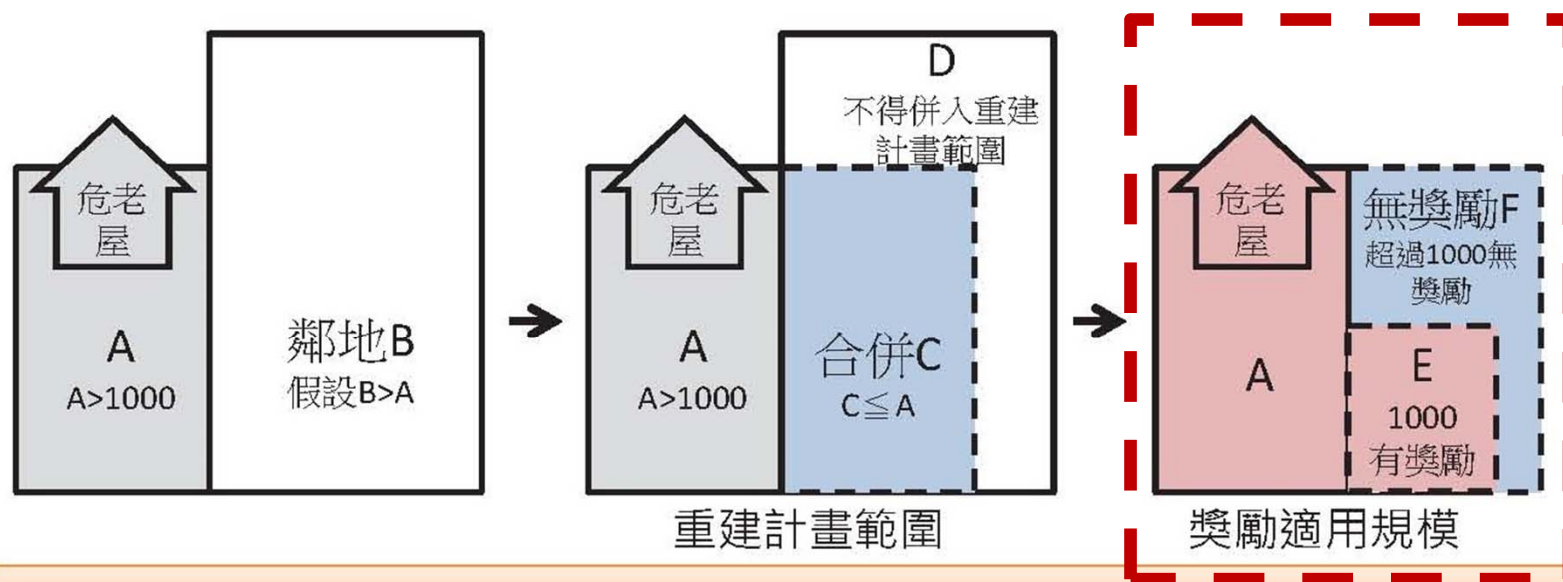
都市危險及老舊建築物建築加速重建 —適用規模

61

第六條

(第3項)獎勵適用規模

依第三條第二項合併之建築物基地或土地，其超過1,000平方公尺部分，不適用前二項規定。



說明：規定合併之建築基地或土地面積上限及可獎勵之面積。

都市危險及老舊建築物建築加速重建 —容積獎勵項目

62

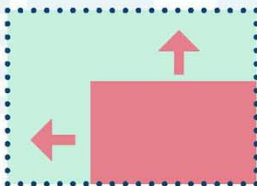
法案內容

三大獎勵，加速重建！

容積獎勵

- 最高可達建築基地**1.3倍之基準容積**或**1.15倍之原建築容積**。
- 三年內提出申請，再給予基準容積**10%獎勵**。
- 若合併鄰接建築基地或土地重建時，鄰接基地或土地之容積獎勵計算限定**1,000m²內**。

※ 容積率：建物總樓地板面積與基地面積比，越高表示可建築的室內坪數越多。



放寬建蔽率及高度管制

- 由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以**住宅區之基地**為限，且不得超過原建蔽率。

※ 建蔽率：建築面積占基地面積比率，越高表示基地空地越小。

減免稅賦

本條例施行後**5年內**申請重建者，享有下列減免：

- 重建期間，**免徵地價稅**。
- 重建後**地價稅及房屋稅減半徵收2年**。
- 重建後**未移轉所有權者**，房屋稅減半徵收期間得**延長，以10年為限**。
(合計最長12年)

容積獎勵項目

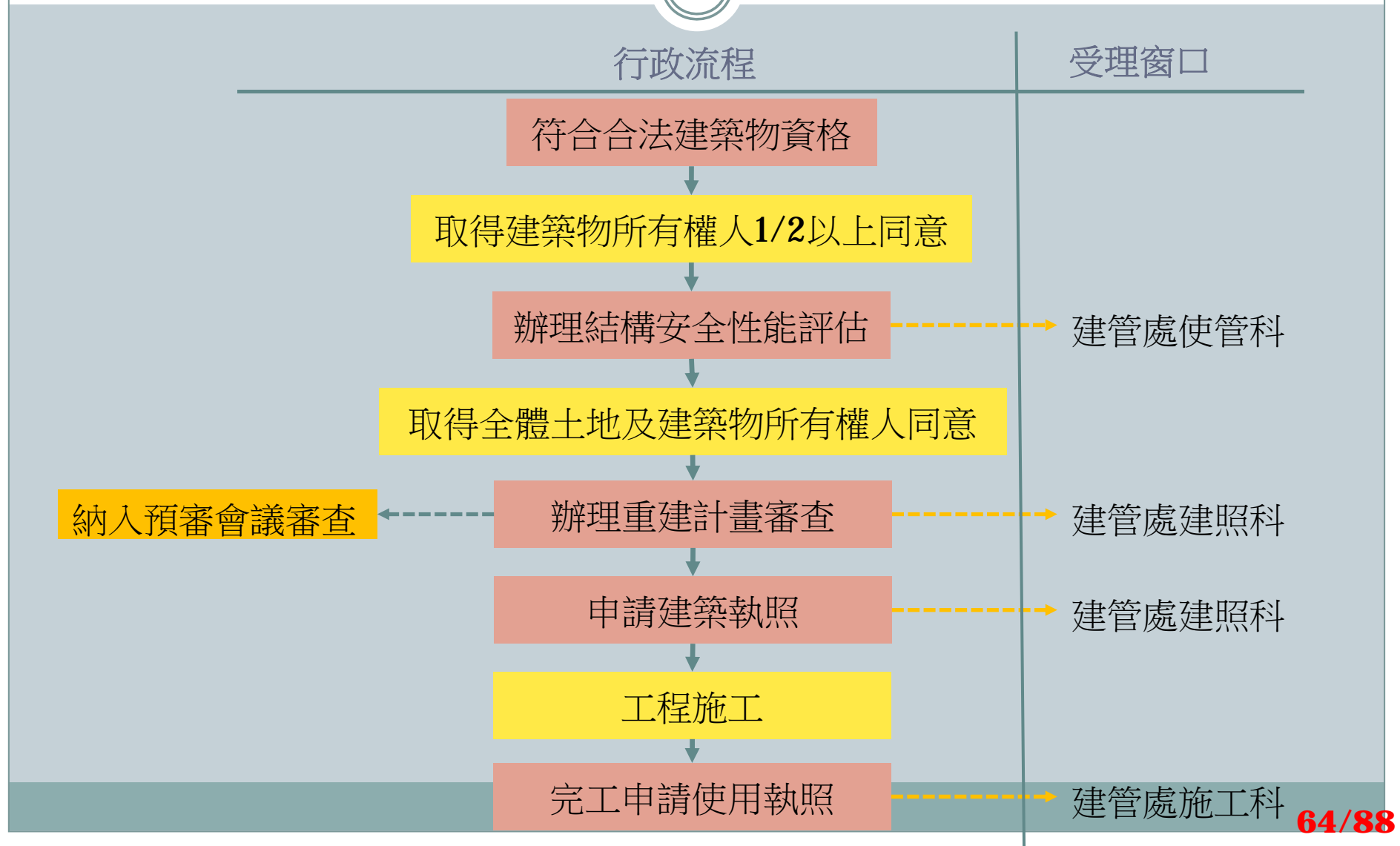
- 1.容積獎勵額度均以原建築基地之基準容積母數。
- 2.上限：基準容積*1.3 or 原建築容積*1.15。
不受都計法細則基準容積*1.2限制。
- 3.3年內申請時程獎勵額度：基準容積*10%另計。

都市危險及老舊建築物加速重建條例容積獎勵辦法彙整

區分	項次	項目	條件	額度	條款	備註		
優先檢討	1	容積縮減	原建築基地之原建築容積 > 基準容積	1.基準容積*10% 2.依原建築容積建築	第 3 條			
	2	重建適用	2-1	1.依法限拆強拆 2.評估危險限補限拆	基準容積*10%	第 4 條	1.不得重複申請 2.條例施行前依建築法 81、82 已拆除未重建者同 2-1	
			2-2	結構安全(丙級)：危險度總評估分數(R)>60	基準容積*8%			
			2-3	屋齡 30 年↑+結構安全(乙級)：30<危險度總評估分數(R)≤60 +1.改善不具效益：改善費用>重建經費*1/2↑ or 2.未設置昇降設備	基準容積*6%			
	3	退縮建築	3-1	建築線≤退 4m↑淨空設計及無遮簷人行步道+境界線：2m↑淨空設計	基準容積*10%	第 5 條	不得重複申請	
			3-2	建築線≤退 2m↑淨空設計及無遮簷人行步道+境界線：2m↑淨空設計	基準容積*8%			
	4	耐震設計	4-1	取得耐震設計標章	基準容積*10%	第 6 條	不得重複申請	
			4-2	4-2-1	住宅性能評估-結構安全性能：第一級			基準容積*6%
				4-2-2	住宅性能評估-結構安全性能：第二級			基準容積*4%
				4-2-3	住宅性能評估-結構安全性能：第三級			基準容積*2%
不足檢討	5	候選綠建築	5-1	鑽石級	基準容積*10%	第 7 條	siteA≤500m2	
			5-2	黃金級	基準容積*8%			
			5-3	銀級	基準容積*6%			
			5-4	銅級	基準容積*4%			
			5-5	合格級	基準容積*2%			
	6	候選智慧建築	6-1	鑽石級	基準容積*10%	第 8 條	siteA≤500m2	
			6-2	黃金級	基準容積*8%			
			6-3	銀級	基準容積*6%			
			6-4	銅級	基準容積*4%			
			6-5	合格級	基準容積*2%			
	7	無障礙設計	7-1	取得無障礙住宅建築標章	基準容積*5%	第 9 條	不得重複申請	
			7-2	7-2-1	住宅性能評估-無障礙環境：第一級			基準容積*4%
				7-2-2	住宅性能評估-無障礙環境：第二級			基準容積*3%
	8	公設取得開闢	取得+開闢重建計畫範圍周邊公共設施+產權登記公有	公式： 公設用地 A+(公設用地公告現值/建築基地公告現值)*建築基地容積 上限：基準容積*5%	第 10 條	使照取得前登記公有		

都市危險及老舊建築物建築加速重建 —申請程序及窗口

64



都市危險及老舊建築物建築加速重建 —重建計畫內容

65

申請桃園市建造執照預審文件檢核表(重建計畫書)

收文日期		中華民國 年 月 日			收文字號		建築地點			地號 (地址)			
起造人													
項次	項目	檢核圖件	檢核結果			項次	項目	檢核圖件	檢核結果				
			符合	不符	免附				符合	不符	免附		
一	申請表格	封面(註明申請項目)				五	土地使用規定	土地使用分區證明					
		目錄						都市計畫相關圖說					
		委託書						土地使用分區面積檢討表					
		建造執照預審文件查核表						六	申請容積獎勵之項目、額度及證明文件	依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第三條至第六條優先申請之容積獎勵項目及計算表			
		重建計畫申請書								前項應檢附之證明文件			
		建築師簽證負責表								依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第七條至第十條申請之容積獎勵項目及計算表			
				前項應檢附之證明文件									
二	相關證明文件	合法建築物證明文件				七	消防救災活動空間指導原則 (專章檢討)						
		重建之危險建築物證明文件											
		證明屋齡之文件											
		申請重建之切結書											
		重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書											
三	土地及合法建築物	土地權屬清冊表				八	其他相關法令檢討圖說	裝飾柱、裝飾板、A/C專用板、屋脊裝飾物、景觀牆、圍牆及高層...等專章檢討圖說					
		合法建物權屬清冊表											
四	基地周遭現況	重建計畫範圍地籍套繪圖				九	建築設計圖說	面積計算表					
		重建計畫範圍內之建築物套繪圖						配置圖					
		重建計畫範圍地形套繪圖(載明四鄰道路及合法建物門牌落位置)						各層平面圖(檢討建築面積)					
		重建基地周邊使用現況說明						各向立面圖					
		計畫範圍都市計畫使用分區圖				橫、縱向總剖面圖							
		建築線指示圖				十	結構檢討圖說	結構系統規劃說明					
		地籍圖謄本						結構平面圖說					
				地質資料說明									

申請要件

含簽訂協議書

含簽訂協議書

都市危險及老舊建築物建築加速重建 —重建計畫內容

66

【範例1】封面

擬訂○○縣(市)○○鄉(區)○○地號(等)○○筆土地重建計畫案同意書

【報】

- 符合本條例第三條第一項所定未完成重建之危險建築物
- 證明屋齡之文件：使用執照完工日之文件（符合本條例）
- 重建計畫範圍內全體土地及
- 重建計畫範圍內土地及建形
- 申請建築容積獎勵應檢附文
- 協議書(無則免)
- 重建計畫書

【8.其他政府規定事項】

此致 ○○政府

日期

(請留以利)

起造人：○○等○人

聯絡電話：○○○○○

聯絡地址：○○○○○

○○年○○月○○日

【範例2】申請書

一、依據都市危險及老舊建築物加速重建計畫核准。

二、申請內容概要

【1.起造人】

【姓名】○○等○人

【出生年月日】民國 年 月 日

【國民身分證統一編號】

【電話】

【住址】

【通訊處】

【2.設計人】

【姓名】

【開業證書字號】

【事務所名稱】

【電話】

【事務所地址】

【3.重建計畫範圍內土地座落】

【所屬行政區】 縣(市)

【地號】 鄉(鎮、市、區)

筆

【4.基地概要】

【建築線指定】 年 月

【法定建蔽率】 %

【基地面積合計】 m²

【5.符合要件】：(擇一勾選)

本條例第三條第一項第一款

本條例第三條第一項第二款

本條例第三條第一項第三款

本條例第三條第三項

【6.土地及建築物所有權利人】

【土地所有權人】： 人

【7.檢附資料】

合法建築物證明文件

申 【範例3】切結書

一、立切結書人○○等○人老舊建築物加速重建

「擬訂○○縣(市)○○鄉(區)○○地號(等)○○筆土地重建計畫案」

均正確且屬實，其相

與貴府無關。

二、上開重建計畫書及其

核未符合都市危險及

及老舊建築物加速重

建築物建築容積獎勵

能評估辦法、○○政府

由貴府撤銷原授予之

何賠償或補償，恐

此致 ○○政府

立切結書人：○○

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

【範例4】申請重建同意書

擬訂○○(縣、市)○○(鄉、鎮、市、區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地重建計畫案同意書

本人 同意參與由 為起造人所提之「○○(縣、市)○○(鄉、鎮、市、區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地重建計畫案」，同意之土地及合法建築物權利範圍如後所列：

一、土地			
鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			
二、合法建築物			
建號			
建物門牌			
基地	地段		
	小段		
	地號		
基地面積(m ²)	主建物總面積(A)		
	附屬建物面積(B)		
	共同使用部分	面積(C)	
		權利範圍(D)	
持分面積		E=C*D	
權利範圍(F)			
持分面積(m ²)		(A+B+E)*F	
立同意書人：			
國民身分證統一編號：		(簽名並蓋章)	
聯絡地址：		【簽署】(如係未成年，需有法定代理人共同出)	
聯絡電話：		具；如係法人應有其統一編號等資料。)	
中華民國○○年○○月○○日			

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條 建築基地退縮建築之容積獎勵額度審查執行疑義

發文日期:中華民國106年10月13日

發文字號:內授營更字第1060814077號函

67

按本辦法第5條規定（略摘）「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：...建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，**退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道**，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計...」，故自計畫道路及現有巷道退縮設置無遮簷人行步道**應開放供公眾通行**，至與鄰地境界線距離淨寬部分，則無規定；另關於**退縮建築採淨空設計**，依本辦法立法意旨，應不得有**地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物**。至其他本辦法未規定事項，悉依建築法等相關法令規定辦理。



桃園市建造執照預審作業要點

修訂方向



內容大綱

01 預審類別及應送審項目

02 開放空間獎勵案件檢討原則

03 公共服務空間檢討原則

04 裝飾柱、板、A/C專用板檢討原則

05 其他注意事項(應提會審查事項)

06 審議作業流程及核備處理原則



■將原五類分為四類

■~~刪除停車獎勵空間~~並增設危老條例增設容積獎勵

■建造執照預審類別:

- 第一類：(開放空間獎勵)依建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計專章申請之預審案者。
- 第二類：~~(增設停車空間獎勵)依桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例申請之預審案者。~~
- 第三類：(雜項工作物高度超過35公尺)依建築技術規則第24條之1雜項工作物高度超過35公尺申請預審者。
- 第四類：(高層建築物地下開挖面積放寬)依建築技術規則建築設計施工編第230條申請之預審案者。
- 第五類：(其他類)其他依相關規定應送審查案件。

■建造執照預審類別:

- 第一類：維持原條文。
- 第二類：**(危老條例增設容積獎勵)**依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請容積獎勵之預審案者。
- 第三類：(高層建築物地下開挖面積放寬)依建築技術規則建築設計施工編第230條申請之預審案者。
- 第四類：(其他類)其他依相關規定應送審查案件。



■第四類(其他類)
■其他依相關規定應送審之案件



依據「建築技術規則建築設計施工編」第24條之1規定雜項工作物高度超過 35公尺。

依據「桃園市廣告物管理自治條例」第26條規定應送本府建造執照預審小組審查者。

依據「桃園市建築基地綠化自治條例」第8條規定應提送本府建造執照預審小組審查。

依據「桃園市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用辦法」第3條規定應送本府建造執照預審小組審查者。

裝飾柱、裝飾板、空調室外機專用板、屋脊裝飾物超過建築技術規則建築設計施工編第1條第9款第2目規定之屋突高度、突出屋頂層透空立體框架造型物非必要之結構性過樑者...等。

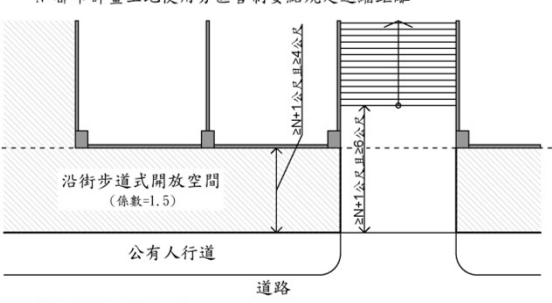
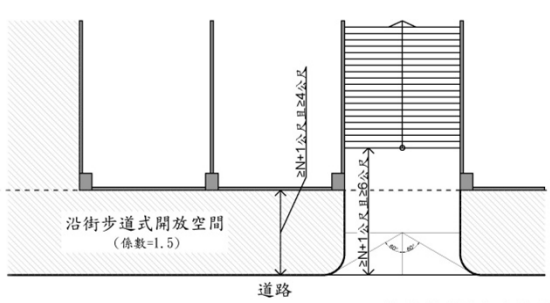
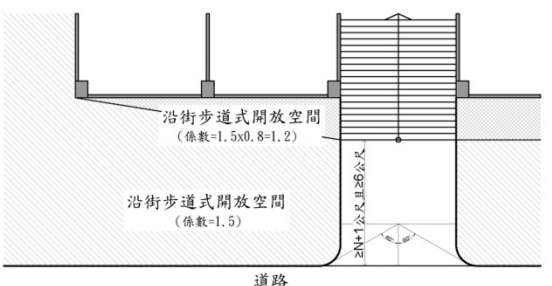
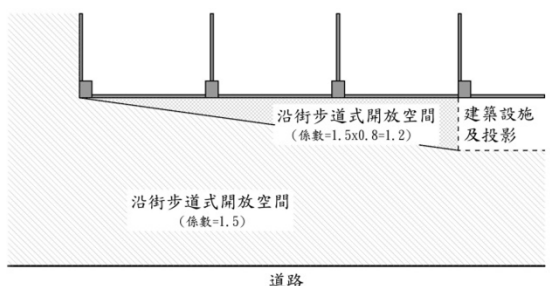
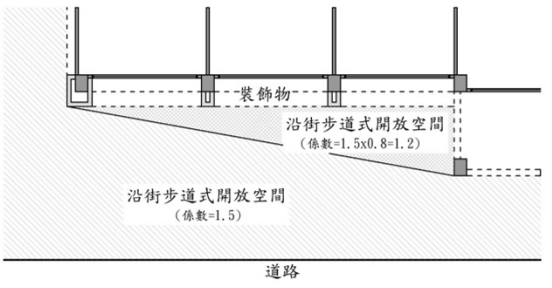
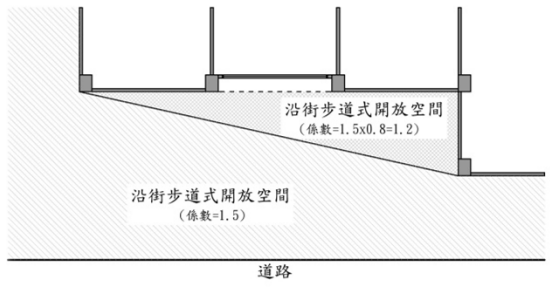
其他經主管機關認定及相關規定應提送預審案者。

02

- 建築設施投影部分應不得計入獎勵面積(套繪各層平面圖)
- 修訂車道退縮設置規定
- 修正並新增相關圖示及說明

■ 沿街步道式開放空間以建築設施及投影(包含結構柱、外牆、陽台、露台、雨遮、出入口雨遮、裝飾物及車道出入口斜坡道起點.....等)外緣切齊連線為範圍,連線以內之沿街步道式開放空間有效係數應乘以0.8。

■ 汽機車坡道出入口應自道路境界線依都市計畫土地使用分區管制要點規定退縮另加1公尺範圍外始得設置,且總退縮距離不得小於6公尺,前開出入口延伸車道至建築線間應與車道同寬且不得計入開放空間獎勵。車道臨道路之截角,應扣除獎勵面積,惟道路側有公有人行道者,免扣除。



N=都市計畫土地使用分區管制要點規定退縮距離

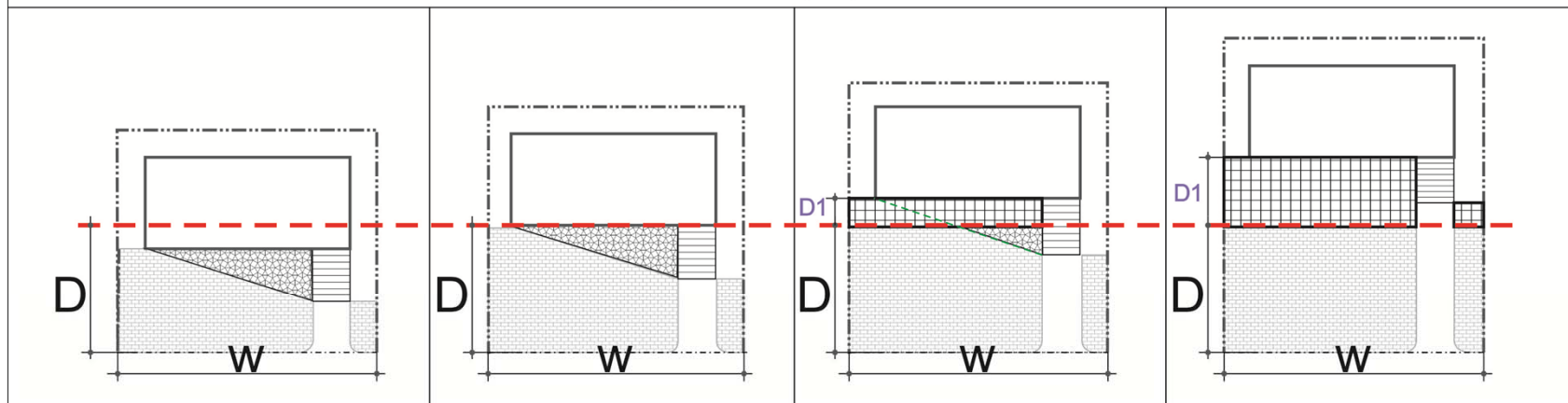
02

■修正原D1廣場式開放空間為沿街步道式開放空間，得免受技術規則深度及面積之規定



圖示變更


沿街步道式開放空間




W: 沿街步道式開放空間該面臨接道路長度

D: 沿街步道式開放空間之深度 $D=(W/2)$

 沿街步道式開放空間(有效係數1.5)

 沿街步道式開放空間(有效係數1.2)

 沿街步道式開放空間 D1 (有效係數1.0)

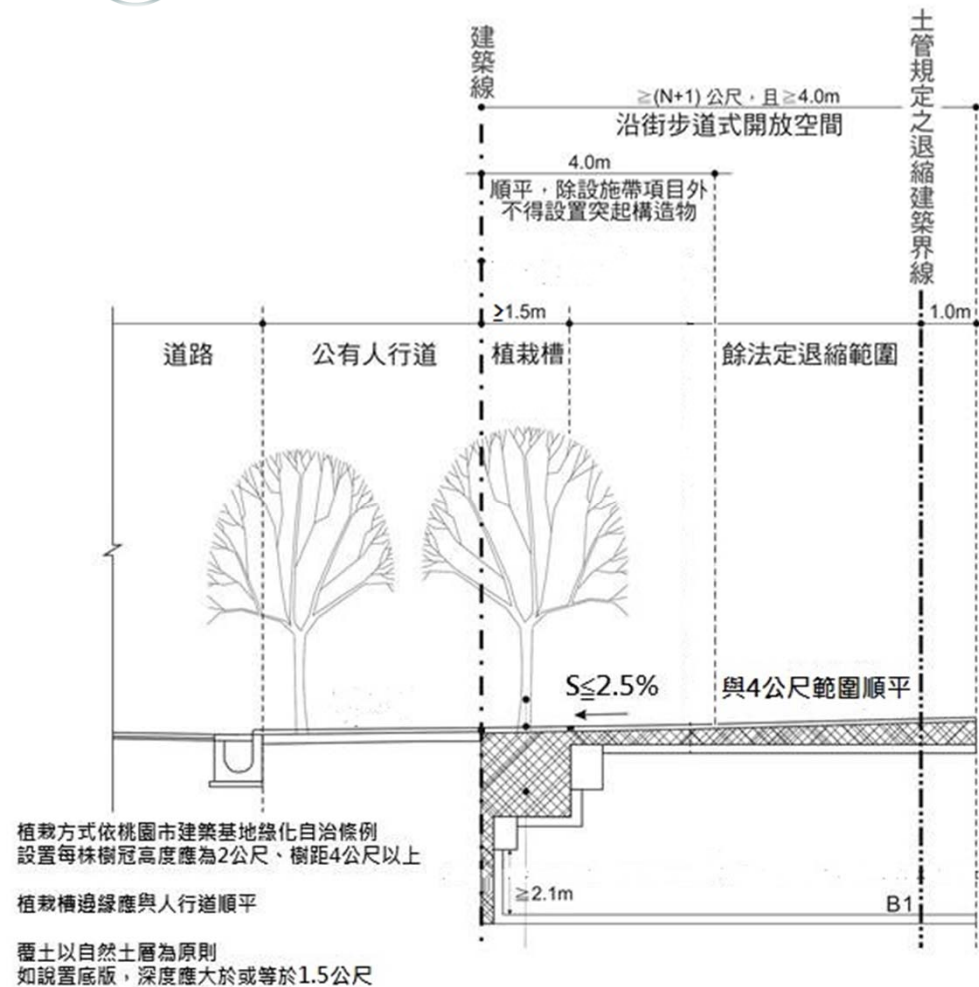
■沿街步道式開放空間之深度及有效係數應依附圖檢討，多面臨接道路者，就各該面分別檢討之，角地道路截角以未截角長度計算。

02

- 修正植栽槽及坡度等相關文字及圖說部分
- 送審報告書請依附圖檢討剖面圖說

■配合綠化栽植喬木需求，沿建築線地下室外牆應退縮 1.5公尺以上設計或留設淨寬度**1.5公尺×1.5公尺**×1.5公尺 (H) 以上之植栽槽，其下方如為停車空間，應檢討淨高不得小於2.1公尺。

■沿街式步道開放空間**4公尺**寬度範圍內其坡度不得大於**2.5%**，餘法定退縮範圍應與其順平。

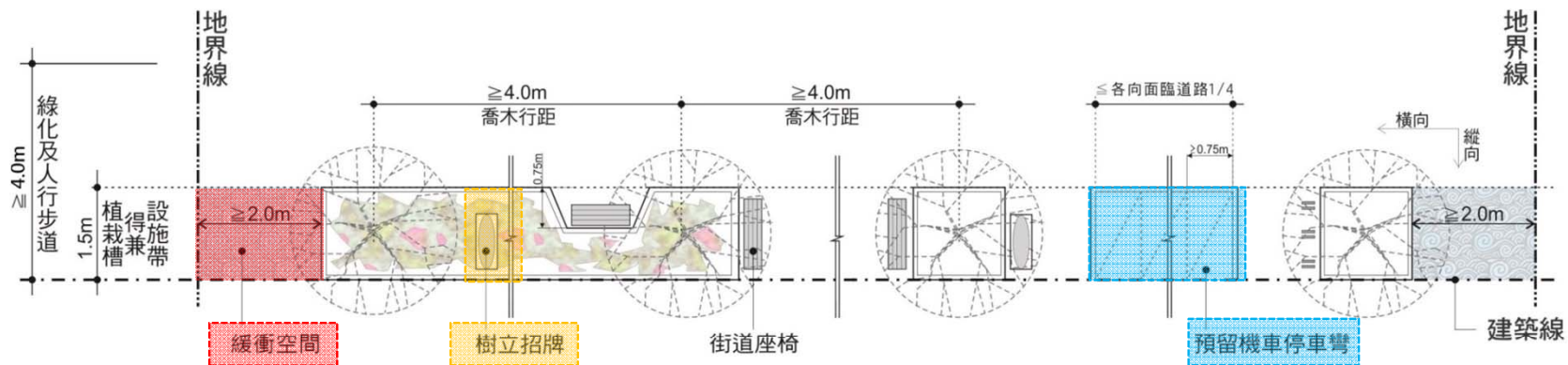


02

- 增訂植栽槽兼設施帶原則及參考圖例
- 新增樹立招牌原則(退縮0.3公尺、寬度<1公尺、深度<0.5公尺、高度<5公尺)
- 新增機車停車彎設置原則(應經交通影響評估審議同意設置)

■開放空間與鄰地連接處，應自建築線留設寬2公尺深1.5公尺以上之緩衝空間以利人行出入與穿越。

■沿街步道式開放空間4公尺寬度範圍內不得設置突起構造物，植栽槽與地面應齊平，且應配合設置建築物無障礙設施(如坡道、引導設施.....等)。沿街建築線應設置植栽槽且得於1.5公尺範圍內設置設施帶。設施帶內得含街道傢俱、樹立招牌及預留機車彎空間，並請考量人行動線順暢及安全性並及檢附相關圖說。其設置相關規定及圖例如下。



緩衝空間設置方式：

與鄰地連接處應自建築線留設寬2公尺深1.5公尺之緩衝空間以利人行出入與穿越。

街道座椅設置方式:(得選擇設置)

- (1)街道座椅不得設置於人行步道內。
- (2)座椅與植栽槽一體成形設計者，深度應0.5公尺以下及長度2公尺以下，並繪製剖面圖說，提送預審小組審查。
- (3)橫向街道座椅植栽槽凹槽深度0.75公尺以下。

樹立招牌設置方式:(得選擇設置)

- (1)不得設置於人行步道內且須退縮建築線0.3公尺後設置，由地面高程起算不得超過5公尺寬度不得超過1公尺、深度0.5公尺以下。
- (2)一間營業場所至多一樹立招牌之原則，且無設營業場所者不得樹立招牌。
- (3)樹立招牌距車道出入口邊緣應距離5公尺以上

預留機車停車彎設置方式:(應經交通影響評估審議同意設置)

- (1)預留之機車停車彎不得設置於人行步道內。
- (2)機車彎寬度為寬0.75公尺之倍數，且各向停車彎總寬度不得大於各向面臨道路長度之1/4。
- (3)車輛不得連續設置6輛以上。

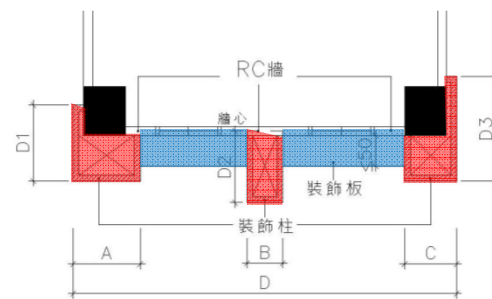
04

- 預審應**專章**審查之事項，參照法規會會議紀錄增訂條文。
- 因應實際設置之需求，**放寬**空調室外機專用板**設置深度**。
- 送審報告說應於圖面上著色，以利辯識。

(二)建築物外牆裝飾柱、裝飾板、空調室外機專用板檢討原則：

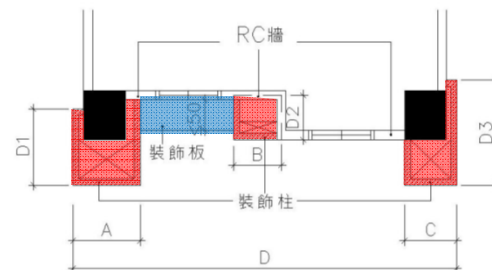
- 裝飾柱、裝飾板、空調室外機專用板應專章檢討。**
- 裝飾柱內牆應以RC牆施作且不得開口，外牆應以堅固及安全之工法施作。
- 建築物外牆設計裝飾柱、裝飾板應標示材料及表面裝修材。
- 裝飾柱、裝飾板、空調室外機專用板如超過下列規定者，應提請預審小組審查，經會議決議同意設置。

- 單一裝飾柱深度或寬度超過2公尺、單一裝飾柱投影面積超過1平方公尺(不含結構柱外牆)、裝飾柱合計寬度超過該立面寬度2/5者。
- 裝飾板突出建築物外牆、柱等結構體超過0.5公尺，立面高度超過1公尺者。
- 空調室外機專用板設置之深度超過0.7公尺**，裝飾格柵高度超過1公尺者。



(圖例一)

- (1) $A, B, C, D1, D2, D3 \leq 200\text{cm}$
- (2) $A + B + C \leq D * 2/5$
- (3) $B * D2 \leq 1\text{m}^2$
- (4) 單一裝飾柱投影面積以1平方公尺為限 (不含結構柱及外牆)

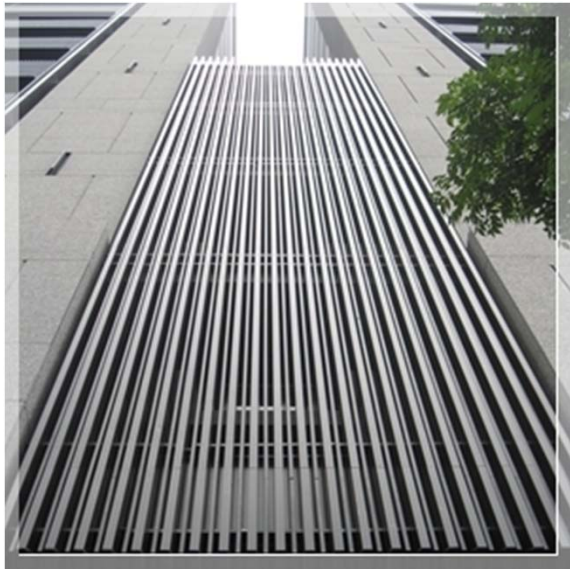


(圖例二)

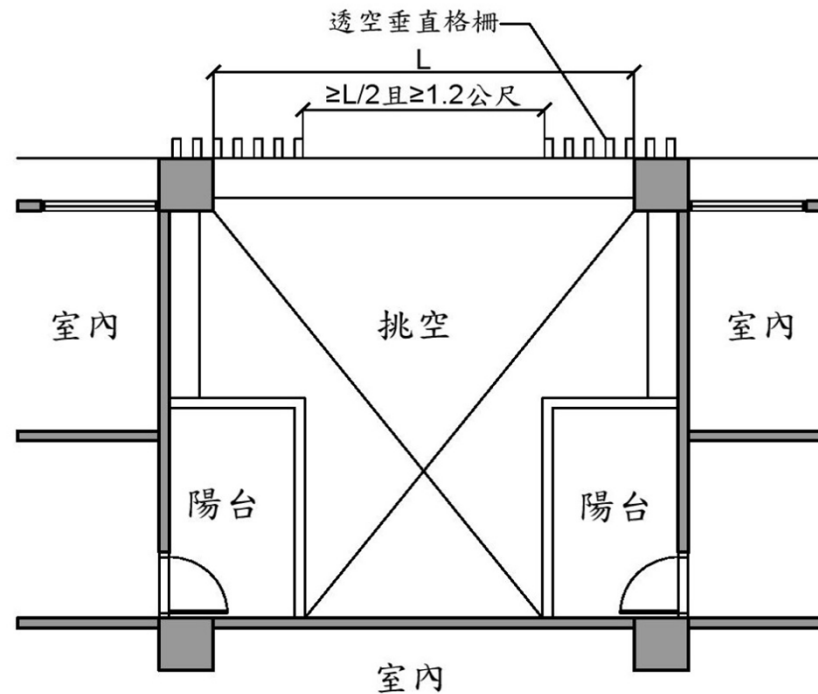
05

- 增訂過梁部分設置透空垂直格柵檢討原則。
- 超過規定應經預審小組同意始得設置。**

■建築物過梁部分設置透空垂直格柵，其當層開口水平淨寬度不得小於1/2，且不得小於1.2公尺。設置超過前開之規定者，應經預審小組同意始得設置。



參考圖片

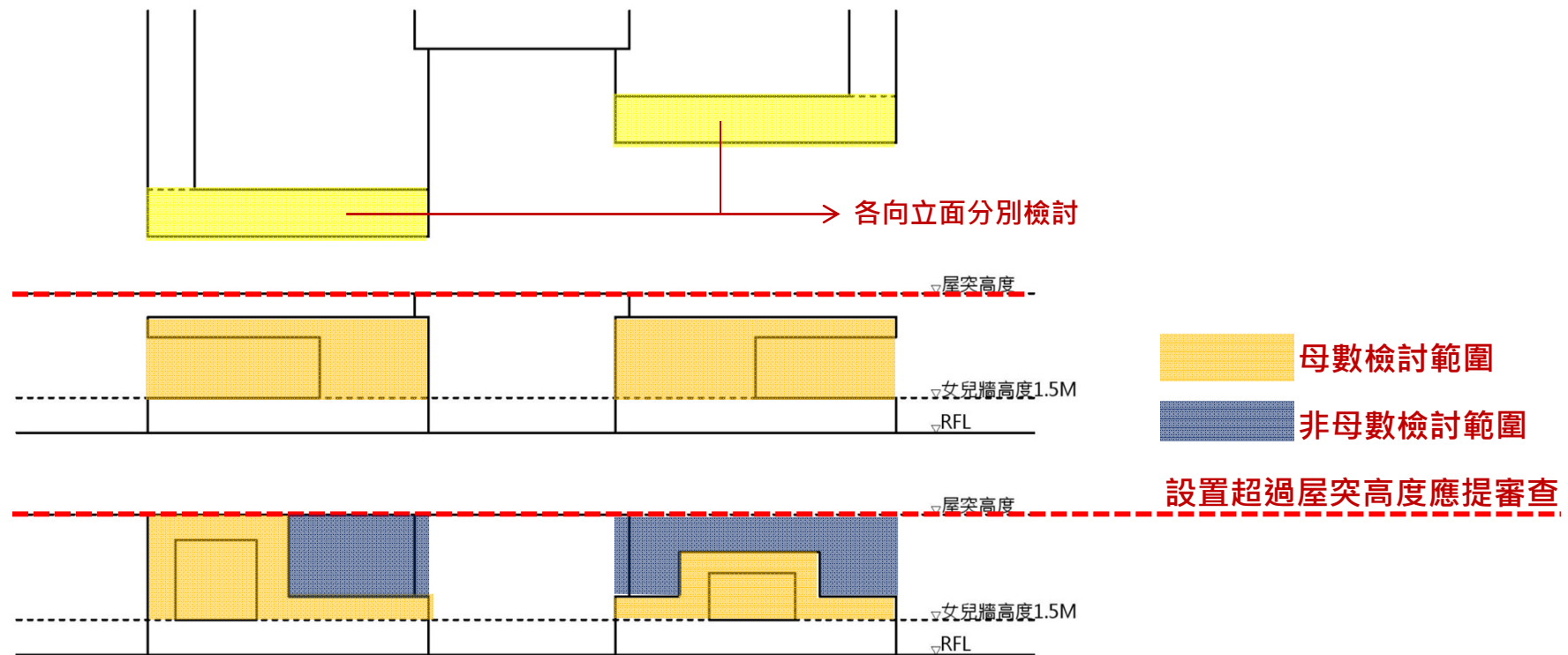


參考平面圖例

05

- 因常態性錯誤，增訂透空遮牆檢討原則。
- 遮牆高度超過屋突規定高度應經預審小組同意始得設置。

■屋頂層設置透空遮牆之透空檢討，應自女兒牆1.5公尺以上各向立面分別檢討透空率並以有設置遮牆範圍部分計入母數檢討。高度超過建築技術規則建築設計施工編第1條第9款第2目規定之屋突高度，應經預審小組同意始得設置。



05

■修訂露台上方過梁應專章檢討並經預審小組同意始得設置。

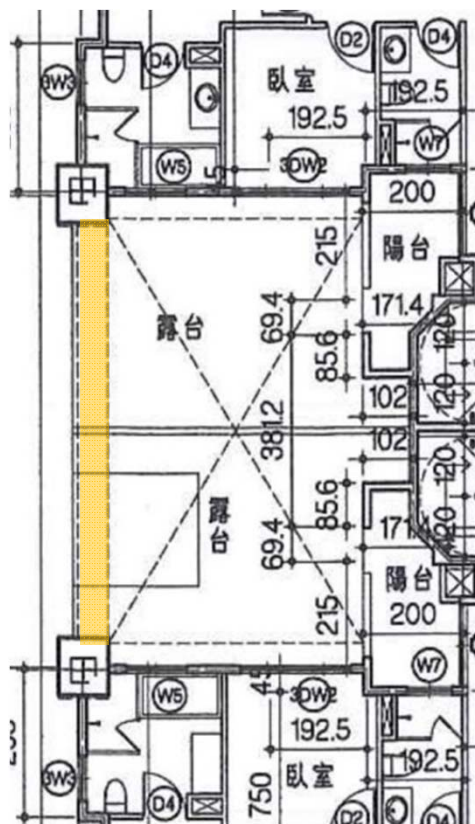
原條文

■各樓層之露台有圍繞之過樑結構物，其露台面積應全部計入容積計算。

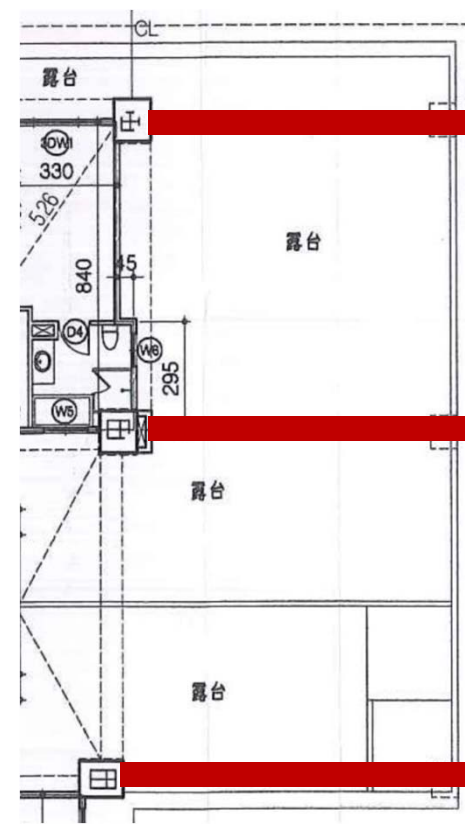


修訂條文

■各樓層之露台有圍繞**非必要性結構**之過樑請專章檢討，並經預審小組審查同意始得設置。



露台上方挑空過梁



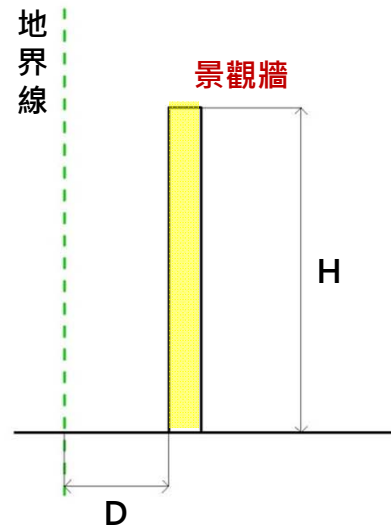
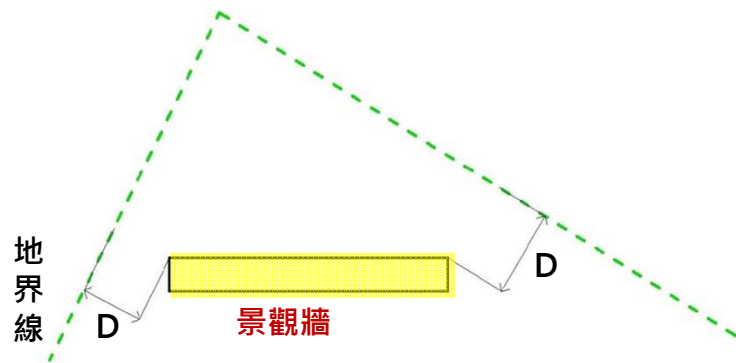
露台上方過梁

05

- 增訂圍牆及景觀牆設置檢討原則。
- 圍牆設置超過2.5公尺應經預審小組審查同意始得設置。
- 景觀牆應符合退縮規定且設置高度不得超過4.5公尺。

■設置圍牆者應標示圍牆起迄點並繪製圍牆剖面圖說，圖說應包含中庭及地界側之範圍。實體圍牆高度得設置1.8公尺，超出1.8公尺範圍應檢討70%以上透空，整體高度超過2.5公尺應專章檢討，並經預審小組審查同意始得設置。

■景觀牆高度與鄰地界退縮距離關係至少為3:1(即設置3公尺景觀牆至少離地界退縮1公尺以上)且高度至多不得超過4.5公尺。



景觀牆設置原則：
 $H : D \leq 3 : 1$
 $H \leq 4.5$ 公尺

05

- 增訂申請開放空間容積獎勵，應**通案性**設置及檢討原則。
- 增訂綠建築獎勵及消防救災活動空間應專章檢討。

申請開放空間容積獎勵之預審案，管委會空間或公共服務空間應設置至少一處無障礙廁所。

申請開放空間容積獎勵之預審案，應設置垃圾儲藏空間及設備。

申請開放空間容積獎勵之預審案，為利公共安全及逃生避難，各棟均應設置二座直通梯通達屋頂層。

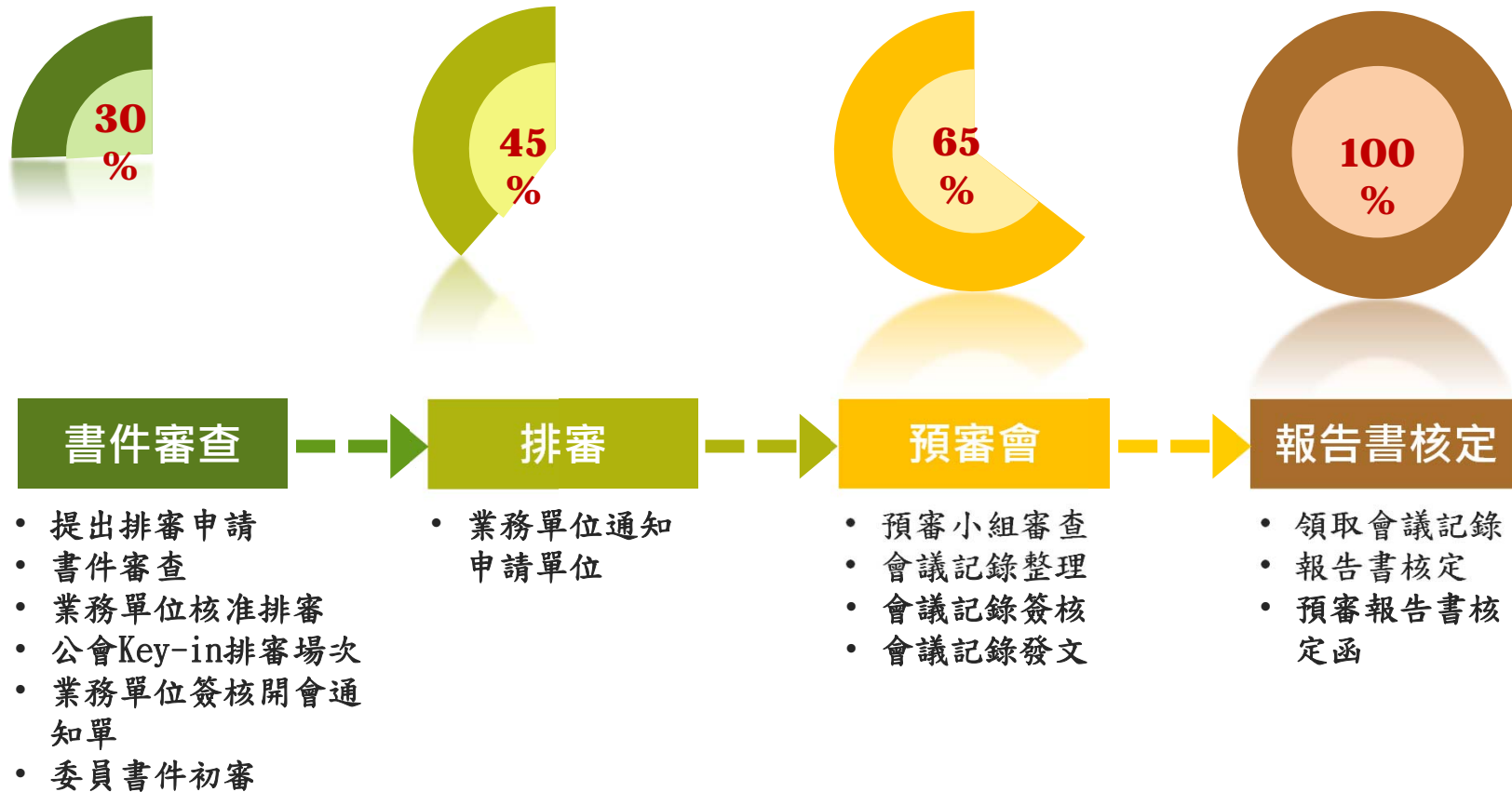
申請開放空間容積獎勵之預審案，應設置二座以上之直通樓梯通達地下層。惟屬一幢一棟者，經預審小組審查決議者得逕依建築技術規則規定檢討。

申請綠建築獎勵者應說明具備何種綠建築措施並檢附專章圖說。

消防救災活動空間請依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」專章逐條檢討。

06

■建造執照預審小組審議作業流程



■建造執照預審小組審議作業流程



- 預審小組審查
由申請單位簡報10分鐘
- 審查結果
(1)修正後核定
(2)修正後提會
- 會議記錄整理
業務單位將各委員意見彙整為會議記錄
- 會議記錄發文

- 領取會議記錄
請攜申請單位大小章至業務單位領取會議紀錄
- 報告書核定
應於會議紀錄發文日起30
工作日內檢送核定本三份至府
- 預審報告書核定函

- 如備查項目為預審小組審查事項，本府得依權責提預審會議或核備。
- 有關**建造執照預審核備案件處理原則**由本府另訂之。

■報告書應檢附書件檢核表

附件 4 報告書應檢附書件檢核表

應備文件	檢核項目	審查情形		
		符合	不符	註記事項
預審報告書	封面			
	建照預審申請書			
	委託書			
	圖號索引表			
	法令查核表			就預審申請事項查核
	基地位置圖			
	基地現況圖			
	地籍套繪圖			
	全區配置圖(含公共設施)			
	景觀設計圖(包含綠化面積及植栽檢討)			
	建築面積、高度檢討計算表			
	結構系統說明			結構系統規劃說明書、結構平面圖(應包含地下室、地面層及標準層)
	其他相關法令檢討圖			
	建築圖說 面積計算表 各層平面圖 各向立面圖 剖面圖			應有比例尺不小於 1/200 之標準平面及局部大樣圖說
其他相關文件	建築線指示圖			免指定地區檢附使用分區證明
	地籍圖謄本			
	土地使用管制要點			
	容積轉移核准公文			未申請容積獎勵者免附



附件 4 報告書應檢附書件檢核表

收文日期		中華民國 年 月 日			收文字號								
起造人		建築地點			地號 (地址)								
項次	項目	檢核圖件	檢核結果			項次	項目	檢核圖件	檢核結果				
			符合	不符	免附				符合	不符	免附		
一	申請表格	封面(註明申請項目)				六	景觀計畫	景觀配置平面圖說					
		目錄						景觀剖面圖說					
		建照預審申請書						「桃園市建築基地綠化自治條例」檢討圖說(附植栽表)					
		委託書						樹種、鋪面及高程計畫圖說					
		建照執照預審文件查核表						基地排水系統					
		建築師簽證負責表						行車、人行及無障礙動線計畫					
二	相關證明文件	建照執照(雜項執照)申請書				七	無障礙計畫	無障礙專章檢討					
		容積轉移核准公文(第一階段核准公文)						消防救災活動空間指導原則					
		歷次會議記錄及公文						八	綠建築	(申請綠建築獎勵者應檢附相關圖說)			
原核准圖說(變更設計時檢附)				九	其他相關法令檢討圖說	裝飾柱、裝飾版、屋脊裝飾物、景觀牆、圍牆及高層...等專章檢討圖說							
三	基地分析	變更項目說明(變更設計檢附)						十	建築設計圖說	面積計算表			
		基地位置圖				各層平面圖(檢討建築面積)							
		基地現況圖				十一	結構檢討圖說			各向立面圖			
		地籍套繪圖								橫、縱向總剖面圖			
四	相關法令查核表	建築線指示圖				十二	結構檢討圖說	結構系統規劃說明					
		地籍圖謄本						各層結構平面圖					
		土地使用管制要點檢討表(應就管制內容逐項檢討)						地質鑽探資料說明					
		實施都市計畫地區建築基地綜合設計審查表(應就規定項目逐項檢討)						申請第一類應全部檢附 申請第二類請參照「桃園市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點」 申請第三、四類應就申請項目檢附					
五	開放空間設計說明	建物高度檢討圖說(含航高管制檢討)				設計單位自行檢核結果: <input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符規定	設計建築師:	全區配置圖(請套繪境界線外側 20 公尺現況,類如現有人行道、車道、綠帶、植栽、高程、行穿線、公共設施、相鄰基地現況...等。)					
		依其他相關規定申請之獎勵						開放空間有效面積檢討圖說(請套繪建築物配置、告示牌位置)					
		沿建築線設施帶示意圖說						沿建築線設施帶示意圖說					

06

■報告書封面加註勾選審查事項



桃園市建造執照預審報告書

案名: 000000000

地號: 000000000等0筆地號

依建築法第34條之1規定建造執照預審申請。(請勾選申請預審事項)

- 1. 開放空間獎勵
- 2. 危老條例增設容積獎勵
- 3. 高層建築物地下室開挖面積放寬
- 4. 其他
 - 雜項工作物高度35公尺
 - 「桃園市廣告物管理自治條例」第26條
 - 「桃園市建築基地綠化自治條例」第8條
 - 「桃園市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用辦法」第3條
 - 裝飾柱、裝飾板、AC專用板
 - 屋脊裝飾物、造型框架非必要過梁

申請單位:0000000
聯絡地址:00000000
設計單位:00000000
聯絡地址/電話:000000000
送件日期:

~簡報完畢~