

正本

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

330
桃園市縣府路232號

地址：330桃園縣桃園市縣府路一號
承辦人：江南志
電話：3322101-6103

受文者：台灣省建築師公會桃園縣辦事處

發文日期：中華民國97年11月4日

發文字號：府工建字第0970368641號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送召開「本縣建築管理法規執行疑義第一次會議」會議記錄乙份，請 查照。

說明：依據召開「本縣建築管理法規執行疑義第一次會議」會議結論辦理。

正本：台灣省建築師公會桃園縣辦事處、本府城鄉發展處、水務處、工務處古處長沼格、楊副處長鐘時、張專員再傳

副本：本府工務處建築管理科（潘科長子儀、各承辦人）

縣長 朱立倫

本案依分層負責規定授權業務主管決行

召開「本縣建築管理法規執行疑義第一次會議」會議記錄

開會時間：97年10月22日（星期三）下午2時

主持人：古處長沼格

出席人員：如後附簽到簿

會議議程：

一、報告案

01、案由：有關舊有建築物補領使用執照，依桃園縣建築管理自治條例第36、37條規定，免檢附共同壁協議書，但貴處審查表卻另外要求檢附，應如何辦理？

說明：因年代久遠，原同意共同壁之雙方房屋所有權人已移轉或變更，取得有困難。

決議：已修正表格，現況執行已免檢附共同壁協議書。

02、案由：基地面臨6M巷道之合法建築物，今申請拆除重建，但建築線指示在計劃道路邊且無法取得巷道同意書，是否可核發建築許可？

決議：依本縣自治條例第七條規定辦理。

03、案由：建築基地如有水平增建之違建，目前均不得辦理法定空地分割，要求申請人先將違建合法後再辦分割。造成申請人諸多不便，建議可將違建部分計入建蔽率、容積率檢討後，多餘的空地仍允許辦理法定空地分割，違建部分則另案處理，提請討論：

說明：1. 依據「建築基地法定空地分割辦法」第三條第二款：「每一建築基地之建蔽率應合於規定。...」

2. 八四建四字第64175號函：「關於建築基地法定空地分割辦法，基地內有違章建築可否辦理分割案，按該辦法第三條第二款：「每一建築基地之建蔽率應合於規定，如含違章建築其建蔽率仍符合規定可補辦手續為合法房屋後再辦分割，請查照。」

決議：依桃園縣政府96.7.2府工建字第0960187650號函辦理。

（一）分割後之法定空地地上應不得單獨存有違章建築。

（二）分割後之建蔽率與容積率應一併將違章建築納入檢討。

04、案由：有關建築技術規則第96條，地下三層以下用途為停車場是否須設置特別安全梯疑義？

說明：a、第96條為第四章防火避難設施及消防設備之章節，而依據第89條第五款說明本章各節關於樓地板面積之計算，不包括法定防空避難設備面積。室內停車

空間面積.....

b、第 96 條第一款後段但十五層以上或地下三層以下各樓層之樓地板面積不超過一百平方公尺以上者，特別安全梯改為一般安全梯。

c、案例之地下三層及四層皆為停車場設計，是否可依 89、96 條規定，改為一般安全梯。

決議：依建築技術規則施工篇第 89 條第五款及 85.5.26 內政部營建署函建字第 02454 號函辦理。

05、案由：有關公會發照室禁限建管制範圍資料不齊全、內容不清處，例如「桃園縣楊梅鎮、新竹縣湖口鄉管制區」、「龍潭直坑尾軍事管制」、「龍潭冬瓜山管制範圍」等，建請工務處發函相關單位提供圖面，俾免於發生誤發建造執照情事，提請討論：

決議：縣府已發函相關單位提供相關管制圖面，並儘可能提供地段、地號。

06、案由：有關河川管制問題屢生糾紛，建請水務處儘速於地籍圖及土地登記簿上分割及加註，俾利請照事宜，又目前河川科部份管制資料欠缺或圖面資料太舊，易生請照糾紛，應儘速更正並重新公告

決議：請設計及審查建築師應注意基地標示相關河川位置圖應清晰，且建議若太靠近河川區域應加會水利單位，以免誤判。

二、討論案

01、案由：有關請領使用執照得依建築法第 39 條規定修改竣工圖，建請工務處配合辦理，以增進效率。

建議：請縣府確實依「核辦使用執照修改竣工圖表事項」辦理。(詳附件)

決議：原則上「核辦使用執照修改竣工圖事項一覽表」內所列載事項以及主要結構及主要設備無變更者，可於竣工圖修改，不需辦理變更設計。惟辦理修改竣工圖者，應於請領使用執照前以更正方式辦妥竣工圖備查程序，或於使用執照申請時於申請書備註欄載明修改部分。

附件：

中華民國 89 年 3 月 17 日桃縣工建(戊)字第 2298 號

檢送「有關請領使用執照得依建築法第三十九條規定修改竣工圖」會議紀錄乙份

核辦使用執照修改竣工圖事項一覽表

項次	項目	修改事項	法令依據及說明
1	門窗	尺寸位置及數量修改	1. 符合建築技術規則設計施工編第 40、41、42、43、45、79 條規定者。 2. 尺寸位置變更符合防火區劃及採光面積距離與門窗距離者於竣工圖內審核。
2	室內隔間	隔間變更但不變更戶數或各戶面積者	符合設計施工編第 40、41、42、43、45 條規定者。
3	停車空間	停車位置變更	1. 符合建築技術規則設計施工編第 60、61、62、90 條規定者。 符合 86 年 7 月 31 日台(86)內營字第 86973356 號函規定。
4	基地面積 樓地板面積 工程造價 戶數用途 筆誤漏列者	1. 原核准建照申請書內之地號、基地面積、樓地板面積、工程造價、戶數、用途填寫筆誤漏列者。 2. 地號筆誤或漏列者。 3. 起造人資料筆誤者。	1. 經核對原建照申請書及核准圖或建造執照確實者。 2. 起造人資料筆誤者應檢附起造人相關資料。
5	陽台、雨庇、立面外飾	立面外飾、陽台、雨庇修改者	符合建築法第 51 條及設計施工編第 7、14、111、162 條規定者。
6	圍牆	牆牆增減及修改者。	1. 符合設計施工編第 57 條規定併照准予修改竣工圖增加工程費部份補繳規費。 2. 農舍不得設置圍牆。
7	樓梯	1. 樓梯通行方向或級數變更者。	符合設計施工編第 33、34、35、36、38 條規定者。

		2. 非主要樓梯數量增減或位置變更者。	
8.	屋頂突出物	1. 水箱位置變更者 2. 樓梯間材料及型式修改者	符合設計施工編第 1、162 條規定者。
9.	裝修材料	內部裝修材料修改者	符合設計施工編第 88、83、82、92、97、162 條規定者。
10.	非主要構造及設備	1. 非主要構造樑、柱增減者。 2. 非主要設備增減、位置變更者。	1. 須檢附變更部份結構計算書並由結構(土木)技師及設計建築師簽證負責。 2. 符合建築法第 39 條規定。
11.	樓地板鋪面材料	鋪面材料變更者。	
12.	其他(註)		

註：1. 未包含於本表列舉項目而符合規定者，應依序另行填註。

2. 修改竣工圖應由設計或監造建築師逐項檢討並簽證負責後始得適用本表。

02、案由：以更正方式辦理之原則為何？

建議：1. 圖面正確，申請書表筆誤。

2. 台電、消防、或電信等單位之受電場或電信機房或其位置變更。

3. 依建管課或其他課室要求更正申請書表用途類組或加註事項…等。

除上述外，需以變更設計方式辦理。

決議：照案通過。

03、案由：基地二筆地號中間承租水利地，是否得視為一宗土地，申請一張建照？

建議：原領有使用執照之基地申請增建可視為一宗土地，新申請基地申請新建則依解釋令辦理，不可視為一宗基地。但地目為水之水利地，依 74.4.1 台內營字第 296617 號函規定其寬度達四公尺以上者，始得為永久性空地。四公尺以下者，得視為一宗土地辦理。

決議：照案通過。

04、案由：本縣南崁都市計畫十公尺綠帶退縮可否設置陽台突出？

建議：沿例不可突出陽台，退縮部份如施做地下室應與道路高程順平。

決議：南崁都市計畫十公尺綠帶退縮地不可突出陽台(含地下室)。

05、案由：臨計劃道路退縮部分扣除 2 米人行步道後，其餘部分可否作台電配電場使用。

建議：因台電要求配電場一定要緊鄰馬路設置，故退縮部分扣除 2 米人行步道後，其餘部分可作台電配電場使用。

決議：退縮地不得設置台電配電場。

06、案由：都市計劃內，土地管制要點規定應退縮建築地區，該退縮部份得否留設汽車坡道、階梯。

建議：退縮建築部份，除沿建築線退讓二公尺為人行步道外，其餘部份可設汽車坡道及階梯。

決議：退縮範圍內不得設置坡道或結構物，惟配合無障礙環境所需附設之無障礙坡道不在此限。

07、案由：基地內通路上方得否設置陽台？

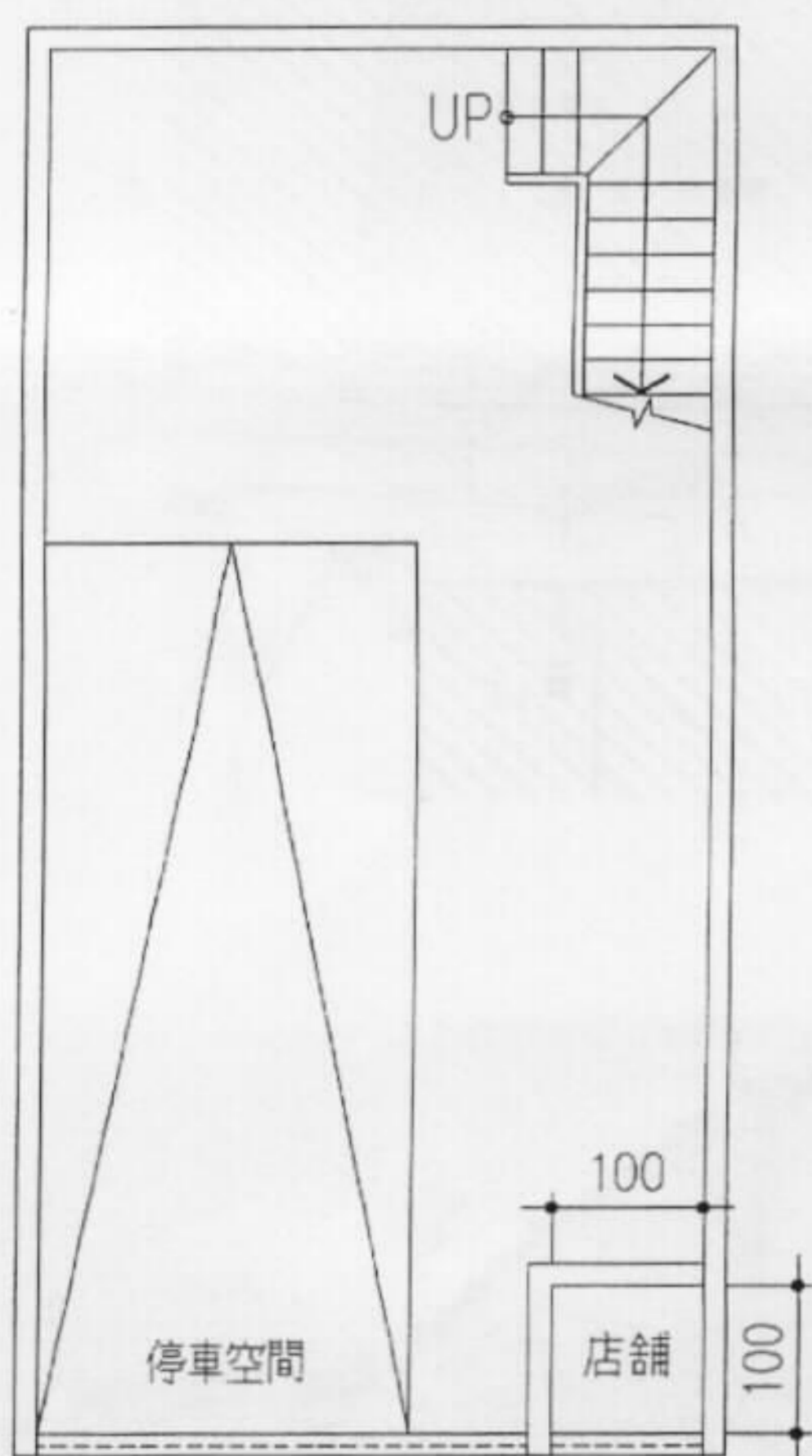
建議：基地內通路自建築物退縮部份起算 15 公尺內得設置陽台、雨遮及屋簷，惟該穿越部份應符合淨高至少 3 公尺之規定。

決議：照案通過。

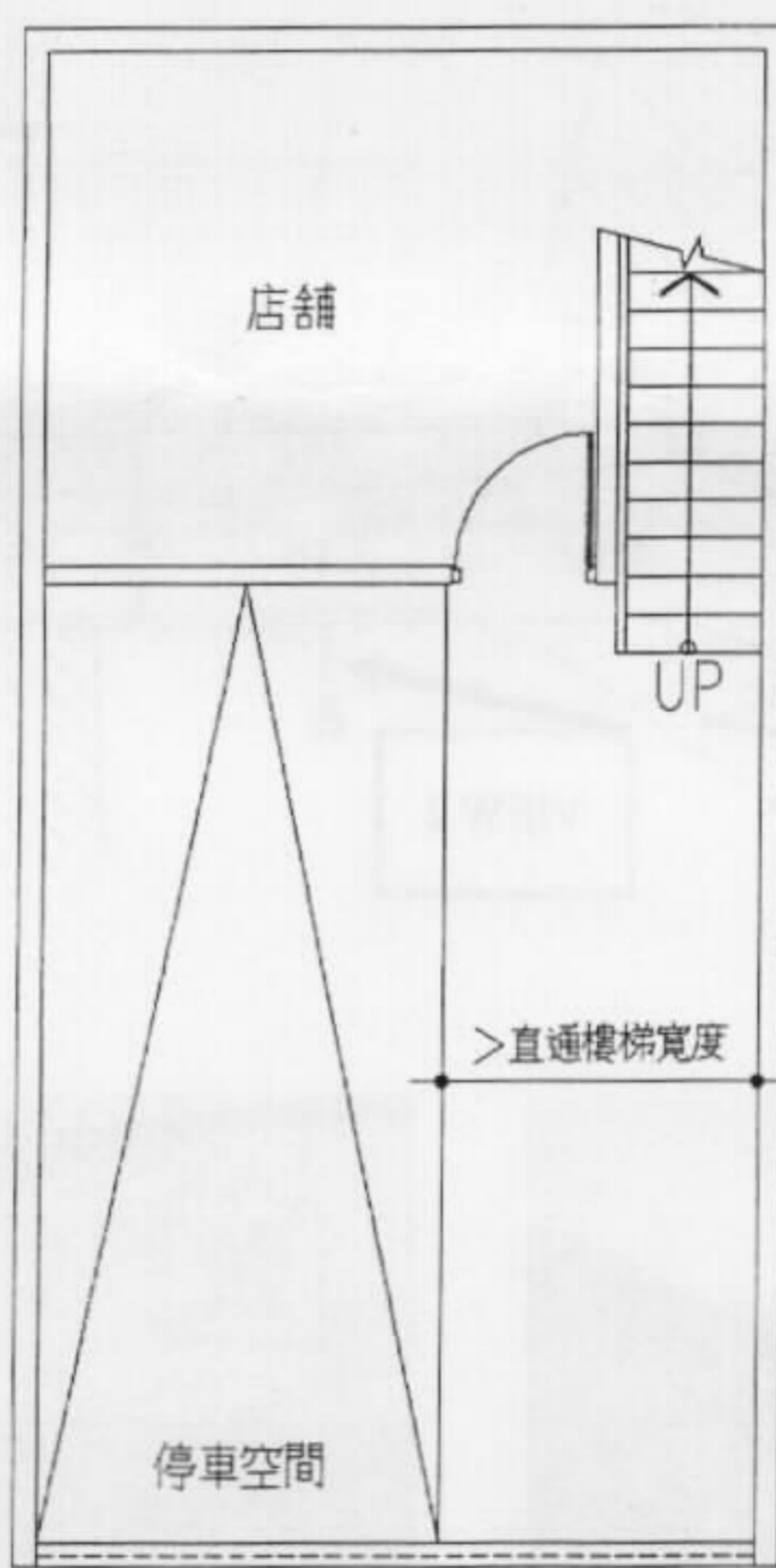
08、案由：一般透天街屋，一樓供停車空間、店舖或住宅使用，依技規 59-1 規定須以分間牆區劃用途，其供店舖或住宅使用之最小寬度或深度為何？

建議：應可直接面臨道路，寬度或深度不予限制

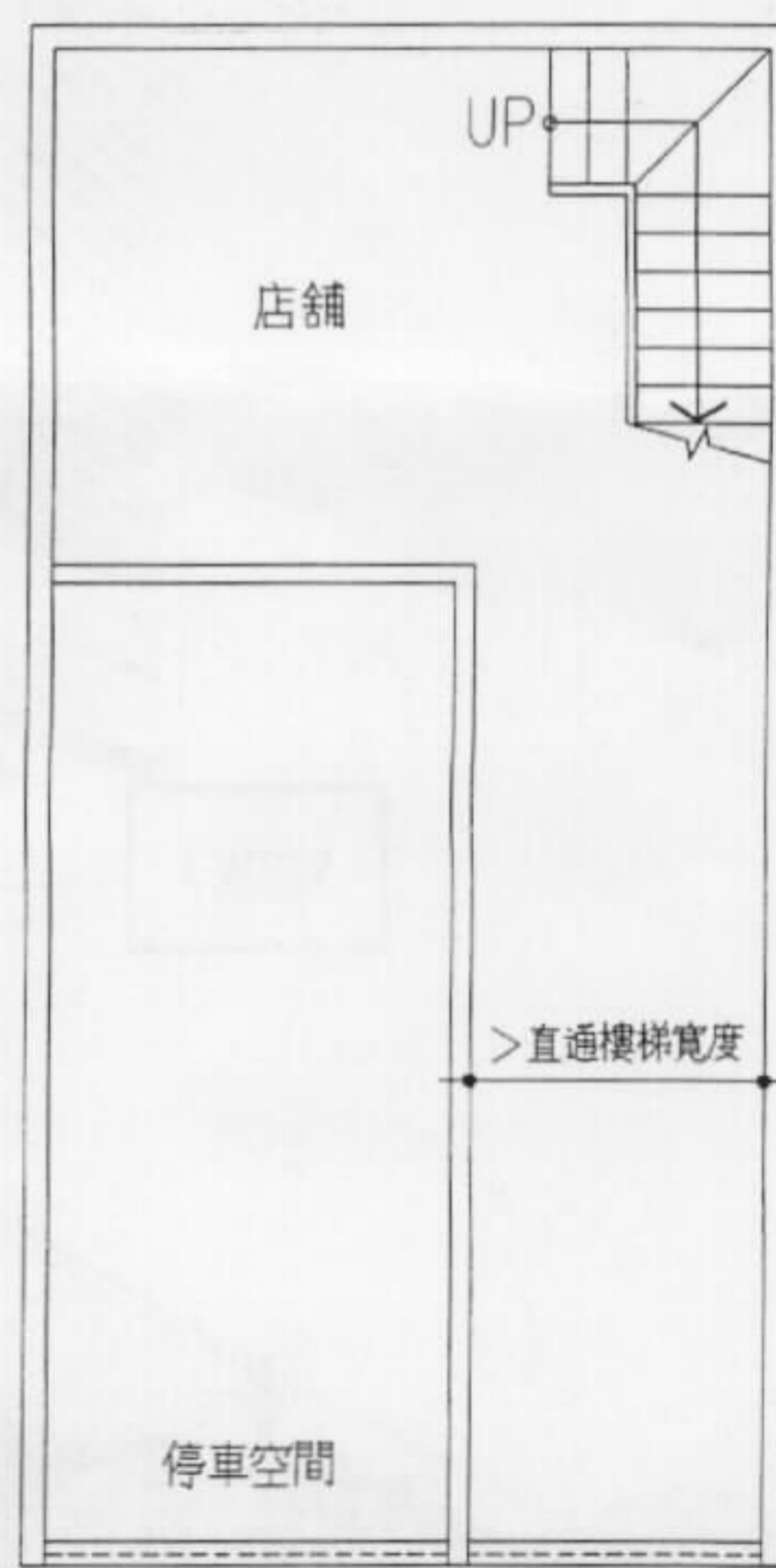
決議：供店舖用途使用需採方案三，通路寬度修正須大於直通樓梯寬度。



(方案一)



(方案二)

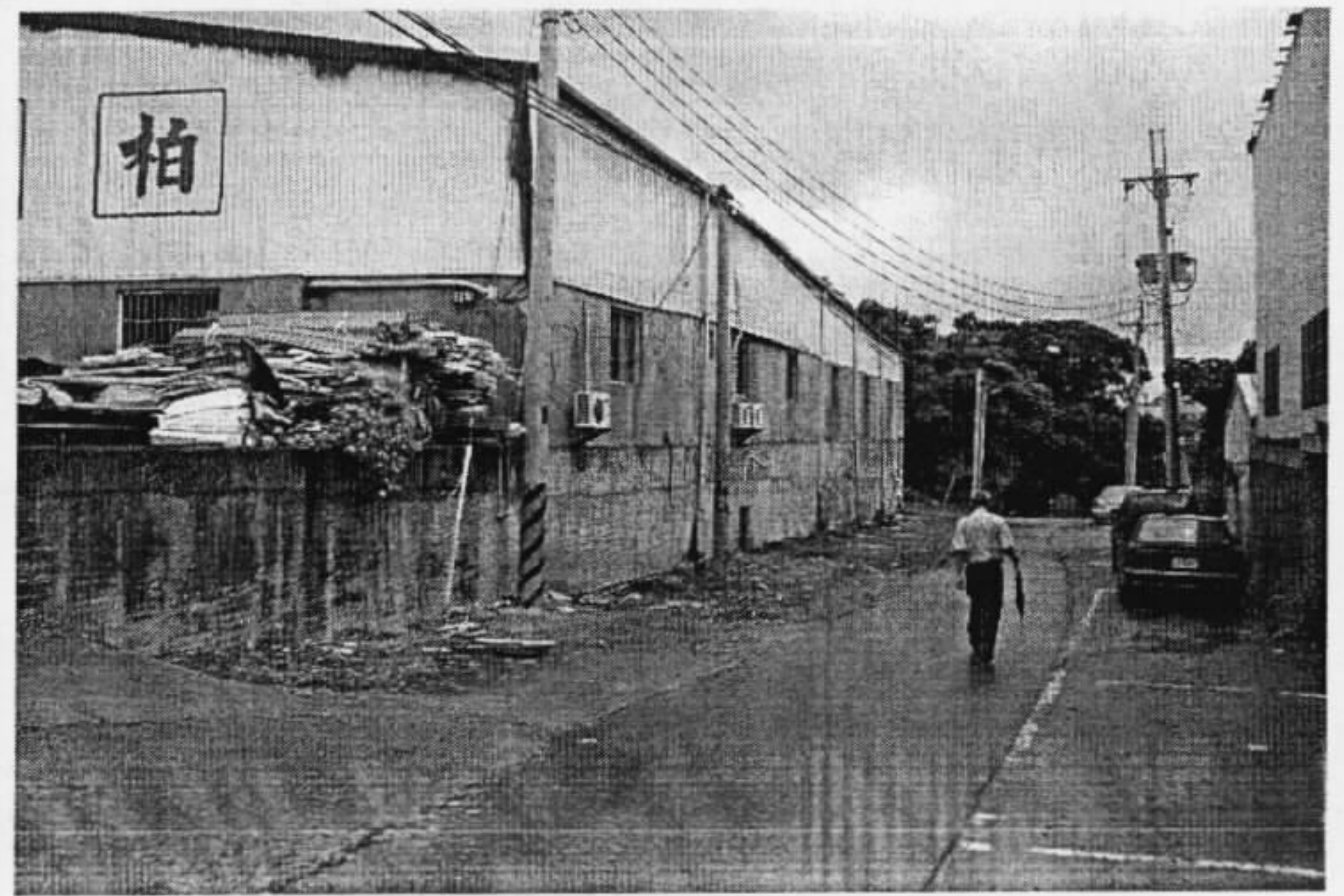
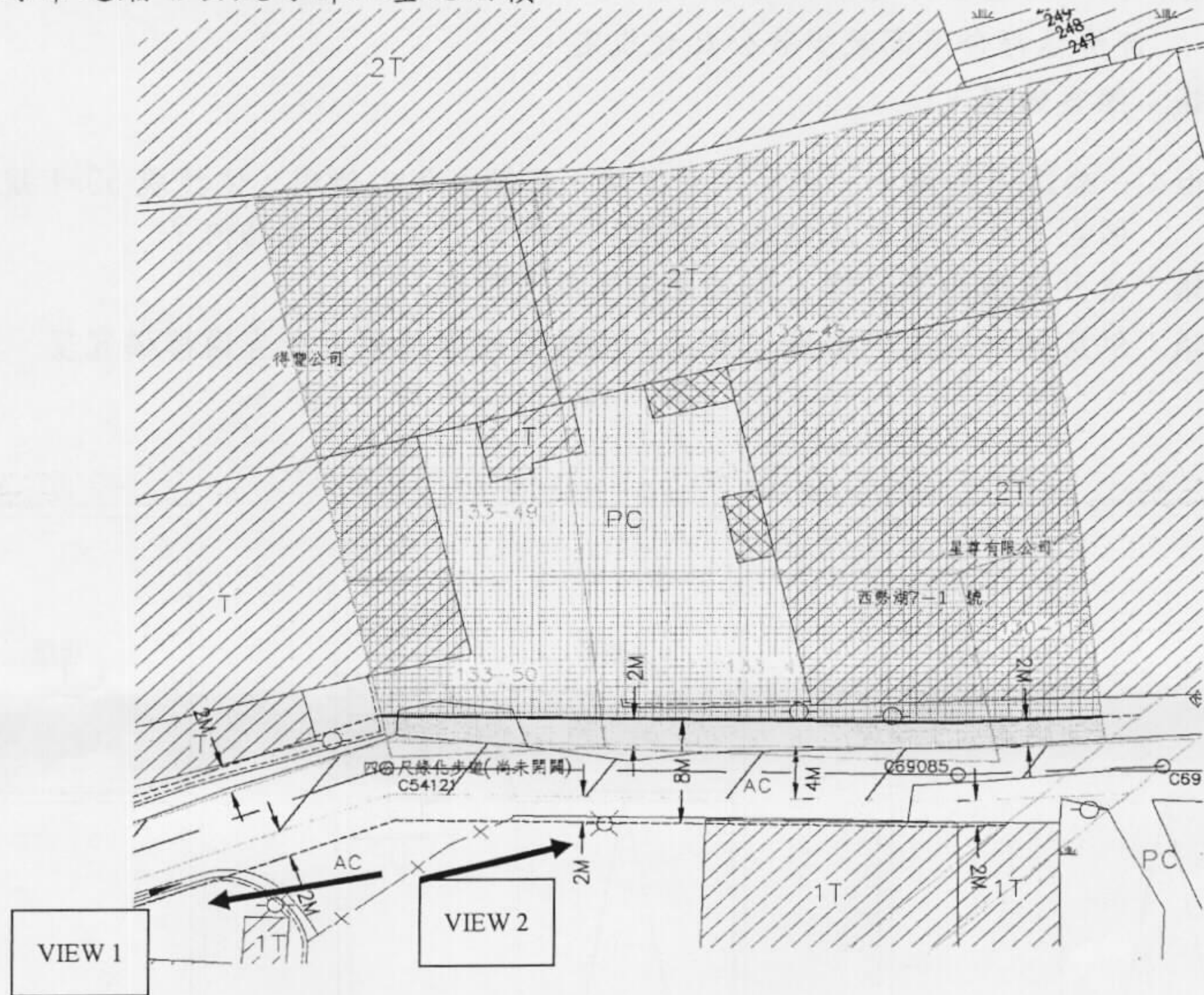


(方案三)

09、案由：有關林口特定區都市計畫(工四)乙種工業區，基地僅臨四公尺綠化步道，經城鄉發展處都市行政科97年8月28日城都行字第551號建築線指示在案，現況已開闢為八公尺之現有道路，並已常態通行汽機車。本區土地分區管制規定樓地板面積每滿300平方公尺及其零數需設停車位一輛，且每一工廠需設裝卸位一部，於建照申請時可否通行汽車仍有疑義，是否有通案可循？提請討論：

建議：都市計畫書圖中之人行步道綠帶現況已開闢為道路使用，並已常態通行汽機車者，應依事實認定，於建照申請時，當可視為可供汽車出入之道路系統。建築線邊自行退縮供車道使用之土地，得比照南崁都市計畫4米退縮地計入法定空地。

決議：本案綠帶退縮4公尺可計入基地面積。



VIEW 1

VIEW 2

- 10、案由：建築物於門窗或陽台外緣設計花台、雨遮並計算其樓地板面積疑義，提請討論。
建議：1、雨遮、花台突出外牆中心線總和超過1公尺應自其外緣扣除1公尺作為中心線，計入陽台面積或該層樓地板面積檢討。
2、陽台外緣設計花台或雨遮，其突出外牆中心線總和不超過2公尺，不計入陽台面積檢討。
3、陽台外緣設計花台、雨遮總和超過2公尺以上者，自其外緣扣除2公尺超過部分應計入建築面積，且花台應併入陽台面積檢討。
決議：照案通過。
- 11、案由：兩棟建築物連接成一幢建築物時其連接構造型式該如何處理，提請討論：
說明：兩棟建築物是否需以計入建築面積及容積之空間來連接？陽台、橫樑連接之結構是否可行？其連接之寬度需多少？
建議：應以樑或柱或版構造元素相連為一幢。
決議：保留，擇日再行討論。
- 12、案由：基地臨接都市計劃道路邊之綠帶兼步道系統（經指定建築線），基地之停車空間出入口是否可「穿越」該綠帶兼步道系統進入基地，提請討論：
建議：在維持原有綠帶功能下，為符合實際需求，得穿越該綠帶進入基地。
決議：非屬建築管理事項不予討論。
- 13、案由：基地僅臨接10M綠帶兼步道系統（寶山街已指示建築線），現況已開闢為道路系統使用，本區土地分區管制規定，樓地板面積小於250平方公尺需設停車位一輛，於建照申請時可否通行汽車疑義？
建議：
1. 都市計劃書圖中之人行步道綠帶現況已開闢為道路使用，並已常態通行汽機車者，應依事實認定，於建照申請時，當可視為可供汽車出入之道路系統。
2. 依桃園縣政府93.11.18府工建字第0930301260號函辦理：為本縣考量符合都市計畫原規劃意旨及實際執行建築管理因素，有關南崁都市計畫通盤檢討公共設施之綠帶系統供道路使用於本府程鄉發展局未完成檢討前，暫以通案同意得穿越該都市計畫綠帶系統，請查照。
決議：非屬建築管理事項不予討論。
- 14、案由：技術規則119條規定「基地臨接道路之長度」其總樓地板面積之計算為何？是否包括防空避難室或其他附屬用途之面積？
建議：依技術規則總樓地板面積之計算。
決議：依技術規則辦理。

15、案由：1. 依建築技術規則建築設計施工編第3條之1後項「通路確因地形無法供車輛通行者，免設迴車道」。是否明列『如因地形限制』之適用狀況？

2. 第263條建築基地應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道，應如何設置？

建議：(1) 建築基地具特殊情形，未能依規定退縮、減少退縮距離或免予退縮者；建請主管機關定訂認定原則。

(2) 依263條之規定，自建築線或基地內通路擇一退縮設置1.5M人行步道。

決議：依個案提建照預審會討論。

16、案由：辦理廣告物申請時，現有建築物違章部份是否依違章列管方式處理，以鼓勵廣告物合法申請？

建議：1、違建物認定建議比照『桃園縣政府工務處辦理變更使用執照申請案違建部份處理原則』方式辦理。

2、廣告物需設於合法建築物上，不得設於違章之建築物上。

決議：照案通過。

17、案由：桃園縣畸零地使用自治條例中，有關最小深度部份，是否須扣除土管規定臨計劃道路側應退縮之距離？

建議：以素地檢討，不必扣除土管規定臨計劃道路側應退縮之距離。

決議：併自治條例修正時研究辦理。

18、案由：有關裡地依桃園縣畸零地使用自治條例如何處理？

建議：依既有慣例，原則以申請基地內留設至少120公分寬之通路可到達即可，免保留最小建築面積。

決議：併自治條例修正時研究辦理。

19、案由：有關林口都市計畫住宅區側院平均寬度，是否需限制最少寬度？

建議：無最少寬度之限制，但結構體不得臨接地界建築。

決議：照案通過。

20、案由：有關寬度小於7公尺之基地，其法車可前後停放為既有慣例，但如有側邊退縮時，是否應扣除退縮地又或法車數量是否限制，提請討論：

建議：1、基地寬度應以實際可建寬度為準，即應扣除退縮部份，少於7公尺。

2、僅限『法定停車』前後停放，不限車輛數。

決議：以一棟一戶為原則，修正後通過。

21、案由：建造執照增建案依土管或綠化自治條例規定『法定空地』應留設…之綠化面積計算方式為何，提請討論：

建議：(1)『法定空地』計算方式建議比照相鄰縣市採用建築技術規則第 303 條扣除執行綠化有困難之面積，例如私設或基地內通路…，剩餘之法定空地之 1/2 或 1/6 進行綠化。

(2) 建造執照水平增建案之綠化面積以該次增建建築面積反推。

(3) 垂直增建則免綠化面積檢討

附錄：

第 三百零三條 建築基地之綠化，應符合左列規定：

二、學校用地之戶外教育運動設施、工業區之戶外消防水池和戶外裝卸貨空間、以及住宅區及商業區依規定應留設之騎樓、迴廊、私設通路或基地內通路等執行綠化有困難之面積，得不計入本節法定空地面積計算。

決議：增建案之法定空地之計算照案通過。另有關綠化面積之計算應由建築師於執照申請時依該地區綠化實施時間逐案檢討綠化面積。

三、臨時動議

01、案由：關於建築法第七條雜項工作物認定疑義乙案，提請討論

說明：

決議：依規定辦理。

02、案由：有關都市計劃內農業區及區域計劃地區非都市土地，申請自用農舍建照時，該宗土地是否須直接臨接道路或通路？又該道路或通路是否須出具農路證明？



說明：1、目前龍潭、大溪鄉鎮公所皆要求申請農舍需附道路證明，造成困擾

2、依 77.8.18 台內營字地六二二八五一號函，基地未臨接建築線時，其通行權由地主自行解決，不需指定建築線。

3、按非都市土地使用管制規則附表一，農路僅限於農業經營所需要者，然農舍與農業經營係為不同使用項目。

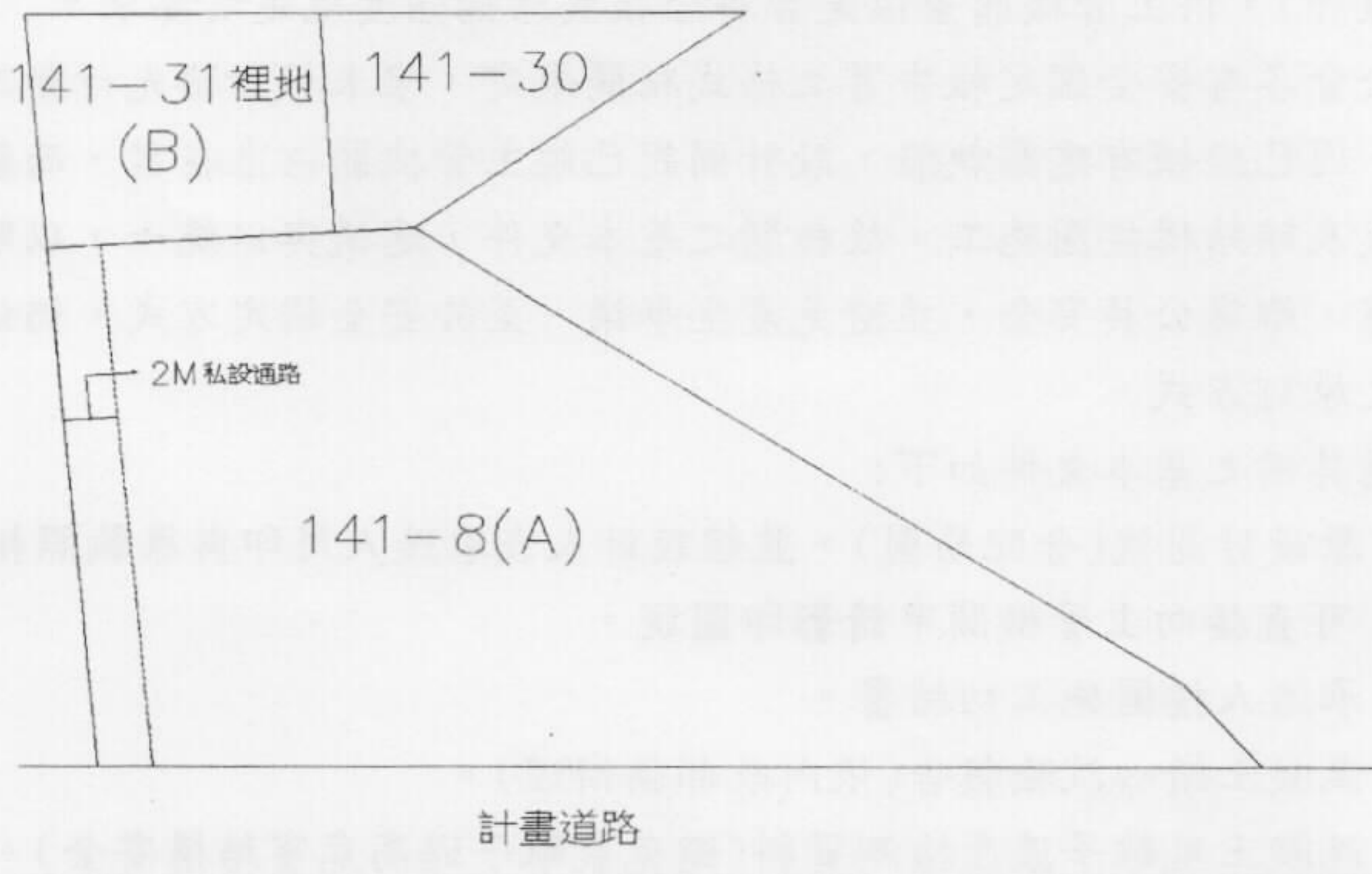
建議：1、農舍通行權由地主自行解決。

2、臨接道路或通路免出具該道路或農路證明。

3、建請縣府發函各鄉鎮市公所核發農舍建照時，要求一致比照內政部函示及本會議紀錄辦理。

決議：依規定辦理。

03、案由：本案申請基地為 141-31、141-30 地號，原同段 141-8 地號申請時，141-8 地號起造人檢附切結書同意留設 2 公尺通路通行權供 141-31、141-30 地號日後通行使用，並於申請建築執照時檢附「私設通路」之土地權使用同意書。以供 141-31、141-30 地號土地所有權未來申請建築執照時使用，是否可行？



建議：比照台北縣工務局建照執照課業務工作手冊 (P26)

編號	04-02
依據	原參考手冊 25
案例	未臨接建築線之土地，其出入通路已取得土地通行權，是否比照建築技術規則建築設計施工編第 2 條之私設通路限制辦理。
處理原則	一、土地權利部分：應檢附通路通行權同意書。 二、通路寬度部分：依建築技術規則辦理。
圖例	<p>The diagram shows two rectangular lots, A and B, positioned above a horizontal line labeled '道路' (road). A vertical path labeled '通路' (path) connects lot A to the road. The length of the path is marked as 'L' and its width as 'W'. The path is shaded with diagonal lines. Below the diagram, text reads: '斜線部分應檢附道路通行權同意書' (Diagonal part should be attached with road access agreement) and 'W 寬度部分依建築技術規則' (W width part follows building technical rules).</p>

決議：併自治條例修正時研究辦理。

04、案由：有關建築物未申報勘驗先行動工安全鑑定之必備文件清單，建議統一辦理，以維護公共安全。

說明：一、依據內政部九十年九月十九日號台九十內營字第九〇八五四二六號函，已領得建築執照之建築物，若有未報勘驗先行動工之情形，應先委託相關專業公會辦理安全鑑定，並出具安全鑑定報告書及結構強度證明文件(如結構體鑽心試驗報告)，供主管機關查核是否符合相關結構強度規定之要求。

二、專業公會各有安全鑑定報告書之格式相關規定，唯未報勘驗先行動工之安全鑑定，因已經領有建築執照，設計圖說已經主管機關核准在案，而鑑定安全亦不代表該結構按圖施工。故相關之基本文件，建議與以統一，以明確鑑定之依據，維護公共安全，並避免產生爭議。至於安全鑑定方式，仍依各專業公會之原訂方式。

三、建議應具備之基本文件如下：

(一)原設計圖說(含配筋圖)，並經設計人或承造人用印與原執照相符。亦可直接向主管機關申請影印圖說。

(二)承造人按圖施工切結書。

(三)混凝土鑽心試驗報告(依內政部函辦理)。

(四)混凝土氯離子濃度檢測資料(避免氯離子過高危害結構安全)。

(五)每樓層柱梁斷面尺寸至少各三處是否符合原設計之抽查資料。

(六)樓層高度與柱心距是否符合原結構設計之查核資料。

(七)每樓層柱梁配筋或鋼骨接合至少各三處是否符合原設計之抽查資料。

非鋼筋混凝土造或非鋼骨造者檢附結構體相關檢測資料。

附件：內政部九十年九月十九日號台九十內營字第九〇八五四二六號函、本處九十七年九月二十五日台建師桃字第 0988 號函

決議：再議。

05、案由：有關桃園縣政府辦理加強山坡地雜照或雜照併建照申請案執行疑義？

說明：

1. 依據桃園縣政府 97 年 10 月 1 日府工建字第 0970324520 號函辦理。

2. 無需環評、無需水保案須附之文件為何？

3. 『加強查核表』依基地規模不同，例如水務處認定平坦基地可否全部由建築師簽證？簡易水保或須附水保計畫案各技師簽證範圍為何？

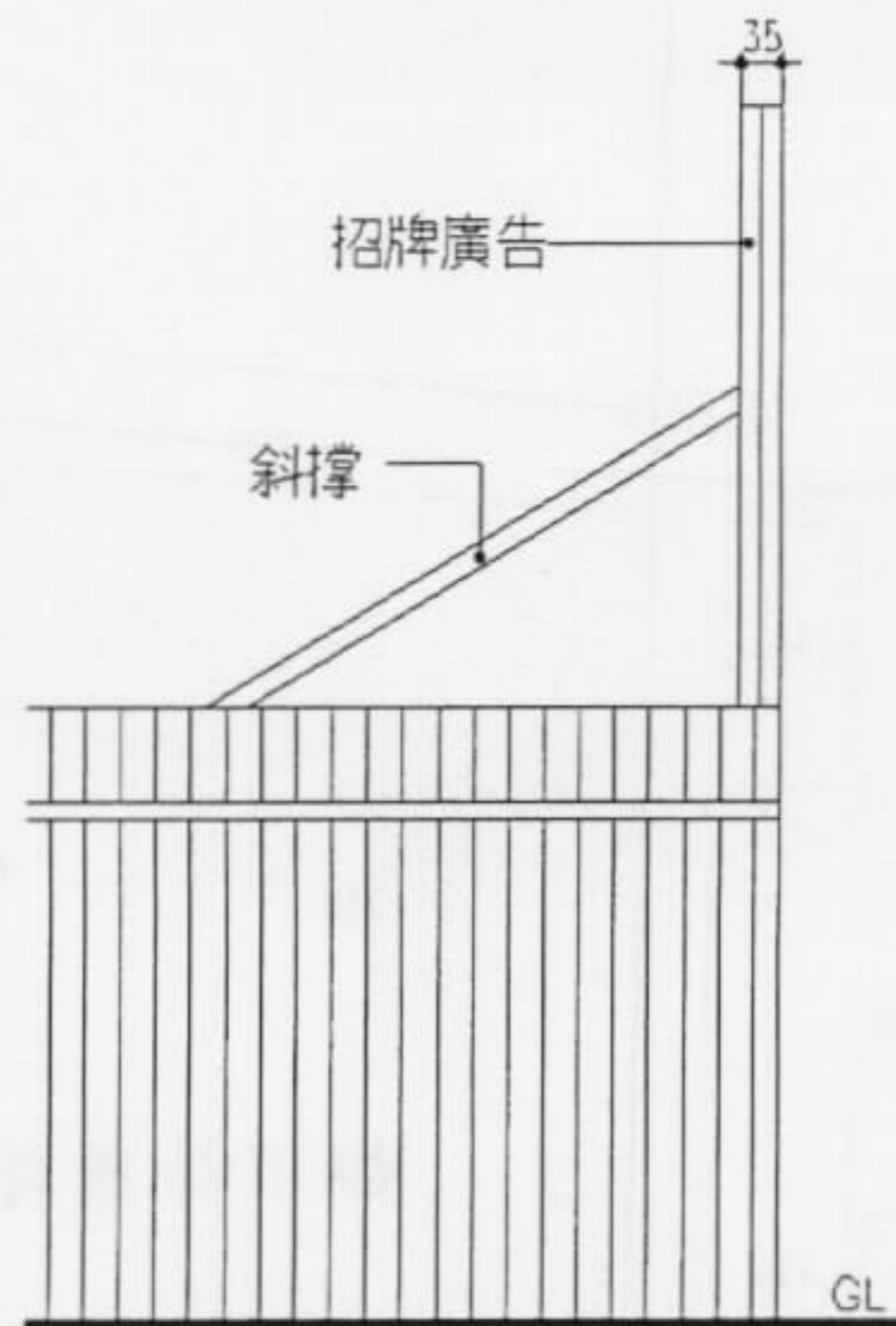
決議：(1) 檢附山坡地雜照或雜照併建照申請案基本資料及加強查核表辦理

(2) 依規定辦理

06、案由：設計於斜屋頂建築正面上方之招牌廣告物，是否應比照平屋頂上方之樹立型廣告物，自女兒牆退縮 1.5 米設置。

擬辦：擬依桃園縣樹立廣告及招牌廣告管理自治條例，增加斜屋頂上方樹立廣告物之相關圖例，因斜屋頂與平屋頂不同，並無人員逃生避難之需要，可免退縮 1.5 米設置。

決議：納入廣告物自治條例修正時討論。



07、案由：建築基地正面臨接道路，其側面或背面臨接現有巷道者，於申請建築時應如何退縮，是否得計入法定空地。(如附圖)

建議：如下擇一

1. 現有巷道與得興建建築物之建築基地範圍非為一筆土地者不得計入一宗土地，作為建築基地，不得作為法定空地。(即無需指定該巷道之邊界線，無自治條例第四條第一項第二款之適用)(如附圖 711-1. 711-3. 711-2. 711-5 地號不得計入建築基地)。
2. 臨接基地之現有巷道邊已有建築物者(該巷道為其出入口)，則該巷道土地不得計入一宗基地；不得作為法定空地。(如附圖 711-1. 711-2. 711-5 地號不得計入建築基地)。
3. 臨接得興建建築物之建築基地範圍之現有巷道，方得計入法定空地。(711-1. 711-3. 地號得計入建築基地及法定空地)。
4. 凡未經建築套繪管制之現有巷道土地，除無違反建技規則一宗土地之規定外，均得依自治條例第四條第一項第二款規定納入基地計入法定空地。其建蔽率不超過得興建建築物之範圍土地建蔽率；容積率不超過得興建建築物之範圍土地容積率 0.3 倍。(類開放空間之方式)(如附圖 711-1. 711-2. 711-3. 711-5、、、、地號得計入建築基地計入法定空地計算)
5. 建築基地與現有巷道為一筆土地相連且地界線為不規則或為現有巷道之一部分者，方符合自治條例第四條第一項第二款規定納入基地計入法定空地(如附圖案例則 711-1. 711-3. 711-2. 711-5 地號不得計入建築基地)。

決議：本案現有巷道土地，除無違反建技規則一宗土地之規定外，均得計入法定空地，惟應維持原來之使用。



桃園市都市計畫

都市計畫界線

桃園市桃鶯段

段界

都市計畫界線

八德市大明段

八德市中華段

12M

12M

S73

S72

836

1-3

1-4

710

711

711-4

710-6

711-1

711-5

710-3

709

708

707

706

705

704

703

702

701

700

737

735

733

731

729

710-12

691

692

695

697

699

701

703

702

738, 739

736

734

732

730

728

727

726

710-2

678-1

678-2

694

696

698

701

700

740

741

742

743

744

745

746

747

714

717

715

710-1

836-1

716-1

718

716

721-2

719

715

710-3

710-8

710-9

710-10

710-11

711-3

711-2

711-4

711-3

711-2

711-4

720

719

720-3

711-6

710-3

710-8

710-9

710-10

710-11

711-1

711-3

711-2

711-4

711-5

711-4

720

719

720-3

711-6

710-12

710-13

710-14

710-15

710-16

711-1

711-3

711-2

711-4

711-5

711-4

720

719

720-3

711-6

710-2

678-1

678-2

694

696

698

701

700

740

741

742

743

744

745

746

747