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：羅詠絜
電話：03-3322101#6100
電子信箱：10053515@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國115年10月14日
發文字號：桃建照字第1150087155號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（380360200G_1150087155_ATTACH1.pdf、380360200G_1150087155_ATTACH2.pdf、380360200G_1150087155_ATTACH3.pdf）

主旨：檢送本處115年9月3日召開「114年度第5次法規執行疑義（建築技術諮詢小組）暨審查基準檢討會議」之會議記錄一案，請查照。

說明：依本處115年9月2日桃建照字第1150076800號開會通知單賡續辦理。

正本：桃園市建築師公會、桃園市不動產開發商業同業公會
副本：使用管理科、施工管理科、建照科 電子公文交換章 2026/10/14 13:38:26

桃園市政府建築管理處
Office of Building Administration, Taoyuan

# 桃園市政府建築管理處會議紀錄

**會議名稱**：115年度第5次法規執行疑義（建築技術諮詢小組）
暨審查基準檢討會議

**會議時間**：115 年 9 月 3 日（星期四）上午 9 時 30 分

**會議地點**：桃園市建築師公會大會議室（桃園區中山北路 83 號 5 樓）

**主席/主持人**： 陳副處長育時 代　　**記錄：羅詠絮**

**出列席人員** ：(詳簽到冊)

---

**壹、 主席致詞**

**貳、 提案內容：**

**【案由一】(提案人：林宗良)**

有關建築技術規則第 263 條退縮設置人行步道與土管退縮設置人行步道規定競合疑義，提請討論。

**說明：**

一、經查建築技術規則第 263 條第一項:「建築基地應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道，其退縮距離不得小於一點五公尺，退縮部分得計入法定空地。但道路或基地內通路邊已設置人行步道者，可合併計算退縮距離。」

二、本案位於楊梅都市計畫範圍內之山坡地地區，其「第捌章、土地使用分區管制要點第十六條、計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築：…(二)前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。」

三、上述關於退縮設置人行步道規定，建築技術規則：自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道，土管：應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道，兩者法規競合造成

設計上疑義。

四、本案經 115 年 6 月 29 日函詢內政部國土署首長信箱釋疑，115 年 7 月 1 日國土署首長信箱回覆如後…有關山坡地退縮設置人行步道規定，如因建築基地具特殊情形，未能依規定退縮設置人行步道，得經當地主管建築機關認定辦理。至函詢與都市計畫土地使用分區管制要點競合 1 節，是否涉及「建築基地具特殊情形」，因涉個案事實認定，係屬當地直轄市、縣（市）主管機關權責，請檢具具體相關資料，逕向當地主管建築機關洽詢。（附件一）

五、檢附建築技術規則、楊梅都市計畫土地使用分區管制要點相關規定，提請討論。

**公會建議：**

都市計畫法令土地使用管制規則有相關規定者，自應優先適用，以利其土地使用管制之執行；除都市計畫法令土地使用管制規則或都市計畫書圖另有規定外，依建築技術規則規定檢討。

**決議：**

依公會建議辦理。

**【案由二】（提案人：尤耀鋒）**

研議建築物原核定使用類組為 C-2 作業廠房，因防火區劃變更等事項申請變更使用執照，原作業廠房變更使用為符合建築技術規則第十四章規定之附屬單身員工宿舍，使用類組仍維持 C-2 作業廠房，是否應另依《建築技術規則建築設計施工編》第 40 條至第 42 條辦理日照、採光檢討。

**說明：**

一、變更使用案件之審查事項，依法應由中央主管建築機關統一規範

依《建築法》第 73 條第 2 項規定，建築物辦理變更使用執照時，應依規定辦理；同條第 4 項並明定：「建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項，由中央主管建築機關定之。」變更使用案件之審查範圍及審查事

項，依法應由中央主管建築機關統一訂定，地方主管建築機關及審查人員應依現行法規辦理審查。

二、《建築物使用類組及變更使用辦法》為變更使用案件之法定審查依據

《建築物使用類組及變更使用辦法》係依《建築法》第 73 條第 4 項授權訂定，第三條及第四條並明定變更使用案件應依附表三及附表四辦理相關檢討。變更使用案件之法定審查事項，應以《建築物使用類組及變更使用辦法》所列內容為依據。

三、本案使用類組未變更，附屬單身員工宿舍依法屬工廠附屬空間

本案原核定使用類組及變更後使用類組均為 C-2 作業廠房，並未變更為 H 類住宿類。依《建築技術規則》第 270 條及第 272 條規定，單身員工宿舍屬工廠附屬空間，並已有專章規範其設置條件及限制。

四、現行法規未將技術規則第 40 條至第 42 條列為本案之法定審查事項

《建築物使用類組及變更使用辦法》附表三說明三第（十）點及說明六均規定，變更為 H 類時始應檢討日照、採光等事項。本案無變更為 H 類之事實，現行法規也尚未明文將技術規則第 40 條至第 42 條列為 C-2 作業廠房（附屬單身員工宿舍）變更使用案件之法定審查事項。現行《建築物使用類組及變更使用辦法》既已明定各類變更使用案件之檢討事項，自應以法規明文列舉者為限，不宜再由審查實務另行增加檢討項目。

五、工廠建築專章未規定工廠附屬單身員工宿舍應依技術規則第 40 條至第 42 條辦理檢討

《建築技術規則》第十四章已就工廠附屬單身員工宿舍建立完整規範，惟未規定應另依《建築技術規則》第 40 條至第 42 條辦理日照、採光檢討。

六、建築物實際使用內容，不當然改變法定使用類組及變更使用之審查依據實務上有審查意見認為，因實際使用為單身員工宿舍，故應比照宿舍相關規定辦理日照、採光檢討。惟本人認為，建築物之實際使用內容與建築物之法定使用類組，係屬不同層次之概念。

本案依法申請變更使用後，其核定使用類組仍為 C-2 作業廠房，並未變更為 H 類住宿類；單身員工宿舍係依《建築技術規則》第十四章規定設置之工廠附屬空間，而非獨立之 H 類宿舍。因此，實際作為工廠附屬單身員工

宿舍使用，並不當然改變其法定使用類組，亦不得僅因其具有住宿功能，而增加現行《建築物使用類組及變更使用辦法》所未明定之變更使用審查事項。建築物變更使用案件應依中央主管建築機關所訂定之《建築物使用類組及變更使用辦法》辦理；如認工廠附屬單身員工宿舍尚應增加其他審查事項，仍宜由中央主管建築機關透過法規修正或統一函釋明確規範。

**建議：**

（一）依現行《建築法》、《建築物使用類組及變更使用辦法》及《建築技術規則》之法規體系，於變更使用審查時依法無須辦理《建築技術規則建築設計施工編》第 40 條至第 42 條之日照、採光檢討。

（二）建築物變更使用案件之審查，應以中央主管建築機關依法訂定之法規及其所定之審查事項為依據，不宜於法規未明定之情形下，逕行增加法規所未明定之審查事項。

（三）如現行審查實務認為 C-2 作業廠房（附屬單身員工宿舍）變更使用時，仍應增加第 40 條至第 42 條之日照、採光檢討，建議宜由中央主管建築機關透過法規修正或發布統一函釋予以明確規範，以建立一致之法規適用標準，並符合《建築法》第 73 條所定由中央主管建築機關統一規範變更使用條件及程序之立法意旨。

本案討論重點並非認為《建築技術規則》第 40 條至第 42 條不重要，亦非主張單身員工宿舍無須符合合理之採光、日照要求，而係希望釐清現行法規是否已將其列為 C-2 作業廠房（附屬單身員工宿舍）變更使用案件之法定審查事項。

**公會建議：**

本案屬變更使用執照案件，依《建築物使用類組及變更使用辦法》檢討變更項目，另現行有關工廠附屬空間之檢討依據以主要用途類別為檢討標準，如國土署未對於附屬空間檢討方式有新的解釋函前，仍以主要用途類別檢討之。

**決議：**

依公會建議辦理。

**【案由三】(提案人：賴韻蘋)**

為解決本市早期「已辦理建物產權登記但無使用執照」之合法建築物，於申辦室內裝修許可時因無法檢附原核准圖說所生之行政困境，建請研擬「專案簡化審查機制」，准予憑「合法建物登記謄本」及「開業建築師簽證現況測量圖」替代原核准平面圖辦理審查，提請討論。

**說明：**

一、依據《建築物室內裝修管理辦法》，供公眾使用建築物或依法指定之非供公眾使用建築物，涉及室內裝修行為時應申請室內裝修許可。

二、都市計畫實施前有許多建築物已領有建物登記，惟在申請室內裝修許可時，卻因無領得使用執照而無法申辦，基於行政管理及公共安全角度，鼓勵民眾合法化確有必要。

三、申請人提具地政機關核發之「建物所有權第一類謄本」(或舊簿謄本/合法房屋證明)，即可確立該建物合法存在之事實。

四、採建築師簽證現況圖辦理審查，為中央法規所明文許可，依《建築物室內裝修管理辦法》第 23 條第 1 項第 3 款規定：「…前次核准使用執照平面圖、室內裝修平面圖或申請建築執照之平面圖。但經直轄市、縣(市)主管建築機關查明檔案資料確無前次核准使用執照平面圖或室內裝修平面圖屬實者，得以經開業建築師簽證符合規定之現況圖替代之。」

五、參採其他縣市成熟經驗(行政先例與市政一體)，雙北及多數直轄市已運作多年：臺北市政府及新北市政府針對「有建物登記無使用執照」或「有使照但檔案遺失」之合法建物，實務上早已全面執行「由開業建築師現場測繪、簽證現況圖說」後直接受理室內裝修審查與查驗之機制。

**建議：**

建請貴府建築管理處參酌中央法規意旨及雙北做法，領有建物登記簿謄本，且經查明無竣工圖說者。放寬審查圖說，准予開業建築師以「現況測量圖」辦理簽證並送審。

**公會建議：**

建築物領有建物登記謄本，且經查明無原核准圖說者，得以「建物登記謄本」及「開業建築師簽證現況圖」替代原核准平面圖辦理室內裝修許可審查。前揭現況圖須載明裝修樓層現況之防火避難設施、消防安全設備、防火區劃、主要構造位置之圖說，其比例尺不得小於二百分之一。

**決議：**

依公會建議辦理。

**【案由四】(提案人：陳炎樂)**

有關一宗建築基地其計入法定空地之基地內通路，由相關權利人出具通行同意書並載明於建築執照中,供鄰近基地作為連接建築線之私設通路使用，前述鄰近基地後續申請建築執照時是否需再次出具通行同意書。

**說明：**

一、依內政部營建署函 102.01.23.營署建管字第 1020003468 號函：「…是建築基地之法定空地所有權人如出具土地供通行使用同意書,得作為其他基地依規定檢討留設之私設通路使用，…」已有明文。建築基地之法定空地得作為其他基地之私設通路使用時,則應於旨揭各建築基地所申請之建造執照及使用執照均加註同意通行相關說明,以保護善意第三者權益。至個案認定疑義，請逕依權責核處。

二、一宗建築基地(A+B)由相關權利人出具 B 範圍之通行同意書供鄰近基地(525-3)作為連接建築線之私設通路使用，並於建造執照及使用執照均加註同意通行相關說明，日後 525-3 地號申請建照時是否需鄰地 B 範圍之所有權人再出具通行同意書。

**公會建議：**

一宗建築基地其計入法定空地之基地內通路,由相關土地所有權人出具

通行同意書供鄰近基地作為連接建築線之私設通路使用，並載明於建造執照及使用執照中，前述鄰近基地後續申請建築執照時無需再次出具通行同意書，得以檢附該建造執照或使用執照影本以茲證明。

**決議：**

一宗建築基地其計入法定空地之基地內通路，由相關土地所有權人出具通行同意書供鄰近基地作為連接建築線之私設通路使用，並載明於建造執照及使用執照中，前述鄰近基地後續申請建築執照時無需再次出具通行同意書，得以檢附該有效期限內之建造執照或使用執照影本以茲證明。

**【案由五】（提案人：桃園市建築師公會法規會）**

有關機車昇降設備未有 CNS 規範前，機車昇降設備是否得以載重符合 CNS 規範之客貨兩用昇降機替代，提請討論。

**說明：**

一、現行尚無機車昇降設備 CNS 規範。

二、臺北市執行方式依「臺北市建築物附設停車空間設計指導原則」第六條「…(三)機車客貨昇降機：車廂尺寸為淨寬一二0公分、深二四0公分以上，且載重應符合 CNS 規範之客貨兩用昇降機或其他符合 CNS 規範之昇降機。」辦理。

三、新北市執行方式依「新北市建築物機車停車空間設置要點」第二條「…（四）機車昇降設備：車廂尺寸為淨寬一公尺、深二公尺以上，且載重應符合 CNS 規範之客貨兩用昇降機或其他符合 CNS 規範之機車用昇降機。」辦理。

**建議：**

機車昇降設備未有 CNS 規範前，得以車廂尺寸為淨寬一公尺、深二公尺以上，且載重應符合 CNS 規範之客貨兩用昇降機作為機車昇降設備。

**公會建議：**

機車昇降設備取得 CNS 規範前，得以車廂尺寸為淨寬一公尺、淨深二公尺以上，昇降機門淨寬一公尺以上，且載重應符合 CNS 規範之客貨兩用昇降機或其他符合 CNS 規範之機車用昇降機作為機車昇降設備。

**決議：**

依公會建議辦理。

**【案由六】(提案人：陳彥翰)**

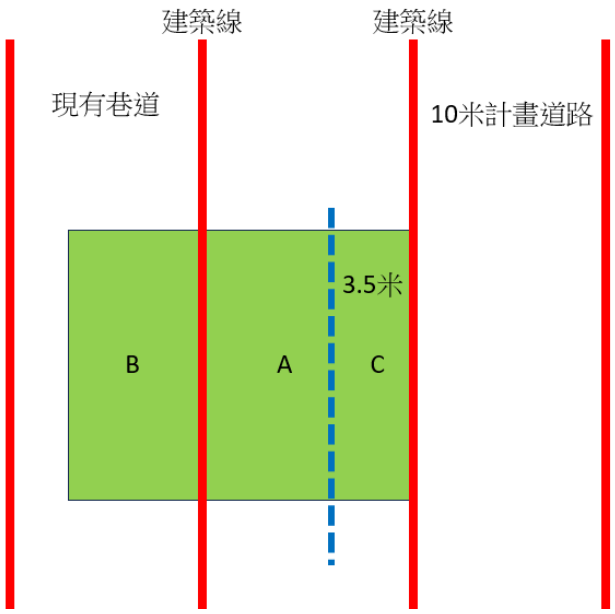
有關「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」第二條第一項第一款檢討疑義，提請討論。

**說明：**

基地同時臨接二條道路：10 公尺計畫道路及 6 公尺現有巷道。按土管退縮臨計畫道路側需退縮 3.5 公尺(C)，另因基地臨接二條道路，現有巷道佔用之基地範圍(B)可計入法定空地，於檢討「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」第二條第一項第一款「依規定退縮建築後，基地建蔽率未達法定建蔽率上限者。」時，是否可將現有巷道佔用基地可計法定空地部分(B)計入基地面積檢討該基地建蔽率。

**公會建議：**

特殊基地檢討方式同建築基地計算；依本案現有巷道占用之基地部分，如依規定得計入法定空地，應得納入基地面積檢討建蔽率。




特殊基地檢討

住宅區 建蔽60%
退縮3.5米建築

A/(A+C) 來檢討?

A/(A+B+C) 來檢討?

**決議：**

建築基地應依原土管退縮規定檢討非屬畸零地再行檢討特殊基地條件，其現有巷道佔用之基地面積如依規定得計入法定空地計算，於檢討基地建蔽率時得以納入，是以基地建蔽率應為 A/(A+B+C)。

**【案由七】(提案人：張建鴻建築師)**

有關建築技術規則第 142 條條文修正後之文字表述疑義，提請討論。

**說明：**

一、115 年 2 月 23 日內政部修正發布第 140 至 142 條及第 144 條條文，並自 115 年 7 月 1 日施行。

二、因第 142 條條文修正前：二、應按建築面積全部附建之建築物，因建築設備或結構上之原因，如昇降機機道之緩衝基坑、機械室、電氣室、機器之基礎，蓄水池、化糞池等固定設備等必須設在地面以下部分，其所佔面積「准免補足」；並不得超過附建避難設備四分之一。

三、第 142 條條文修正後，「准免補足」文字已刪除，是否刪除「准免補足」

文字僅為簡化文字表述，並非變更原檢討原則，亦無要求補足之意？

**公會建議：**

第 142 條條文經修正刪除「准免補足」文字僅為簡化文字表述，並未變更原檢討原則，故亦無要求補足之意。

**決議：**

依公會建議辦理。

| | | |
|---|---|---|
| 第一百四十二條　建築物附建防空避難設備之規定如下：<br>二、應按建築面積全部附建防空避難設備之建築物，因建築設備或結構上之原因，設置昇降機機道之緩衝基坑、機械室、電氣室、機器之基礎、蓄水池、污水處理設統、排水系統之截留器或分離器等固定設備設在地面以下部分及盥洗室，其所占面積不得超過附建避難設備面積四分之一。<br>三、連出口樓梯及機械停車設備所占面積不視為前款固定設備面積。<br>三、同時申請建照之建築物，其應附建之防空避難設備得集中附建。但建築物居室任一點至避難設備連出口之步行距離不得超過三百公尺。<br>四、建築基地如確因地質地形無法附建地下或半地下式避難設備者，或建築物因重機械設備或其他特殊情形附建地下室或半地下室確實有困難者，經當地主管建築機關審查或勘查屬實，得建築地面式避難設 | 第一百四十二條　建築物有下列情形之一，經當地主管建築機關審查或勘查屬實者，依下列規定附建建築物防空避難設備：<br>一、建築基地如確因地質地形無法附建地下或半地下式避難設備者，得建築地面式避難設備。<br>二、應按建築面積全部附建之建築物，因建築設備或結構上之原因，如昇降機機道之緩衝基坑、機械室、電氣室、機器之基礎、蓄水池、化糞池等固定設備等必須設在地面以下部份，其所佔面積准免補足；並不得超過附建避難設備面積四分之一。<br>三、因重機械設備或其他特殊情形附建地下室或半地下室確實有困難者，得建築地面式避難設備。<br>四、同時申請建照之建築物，其應附建之防空避難設備得集中附建。但建築物居室任一點至避難設備連出口之步行距離不得超過三百公尺。<br>五、連出口樓梯及盥洗室、機械停車設備所占面積不視為固定設備面積。 | 一、本條序文「經當地主管建築機關審查或勘查屬實」等語，係規範現行條文第一款及第三款有關現況無法附建或附建有困難之情形；至其餘款次，係屬建築師依法簽證及當地主管建築機關抽查項目，為釐清適用範圍，爰刪除序文前開文字，並將現行條文第一款及第三款整併，移列為第四款，以資明確，其餘酌作文字修正。<br>二、查現行條文第二款「化糞池」係屬早期建築物之污水處理設統，為配合水污染防治法第二條第十款用語，爰修正為「污水處理設統」；另考量排水系統依規定設置之截留器、分離器，因具人員維護清理需求，亦須設置於建築物地下層，爰增列該等設備項目；又「固定設備必須設在地面以下部分」等語，實務上係配合建築設備或結構機能需求所設，非屬法令強制規定，爰酌作文字修正；另配合現行條文第一款整併於第四款，本款移列為第一 |

**【案由八】(提案人：桃園市建築師公會法規會)**

有關建築基地為鄰房占用，其建蔽率及容積率之檢討方式，提請討論。

**說明：**

一、102~115 年有關鄰房占用案由會議紀錄如下：

1. 102 年第二次法規疑義-案由一會議決議「屬部分占用之情況，可採下列兩種方式辦理：(1)占用地部份計入建蔽率與容積率計算。(2)以自願保留地檢討，不計入法定空地計算。」
2. 109 年第二次法規疑義-案由五會議決議「參照台北市 86 年工建字第 8630121600 號函說明二，侵占地面積於檢討容積率時，該部分可視為空地。於檢討建蔽率時，基地面積先扣除侵占地面積後，再就剩餘部分核算建蔽率。」

二、為統一審查基準，綜合上述會議紀錄，調整檢討方式。

**公會建議：**

一、屬部分占用之情況，可採下列兩種方式辦理：

1. 侵占地面積於檢討容積率時，該部分可視為空地。於檢討建蔽率時，基地面積先扣除侵佔地面積後，再就剩餘部分核算建蔽率。**(圖例一)**
2. 以自願保留地檢討，不計入法定空地計算。**(圖例二)**

二、採用第一種方案時，建築套繪以原有房屋圖層(藍色)繪製並加註文字「鄰房占用(計入法定空地)」。

三、基地內改建後未拆除之共同壁，仍依 106 年第二次法規疑義-案由十二會議決議執行。

四、下列案由會議記錄決議予以停止適用：

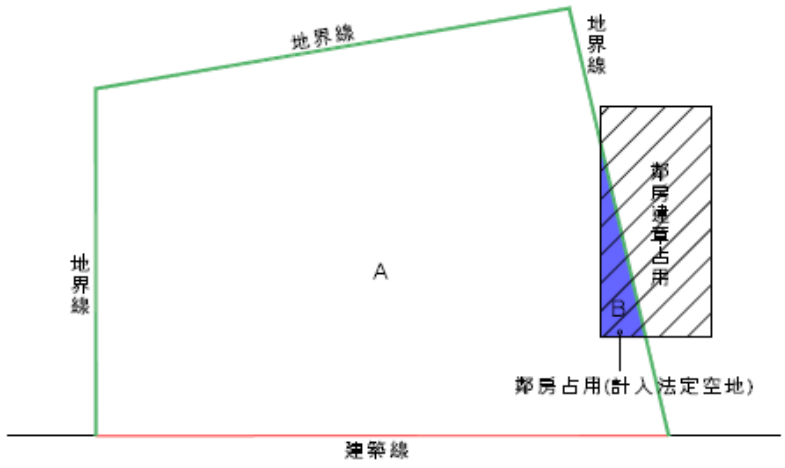
(1) 102 年第二次法規疑義-案由一

(2) 109 年第二次法規疑義-案由五

**決議：**

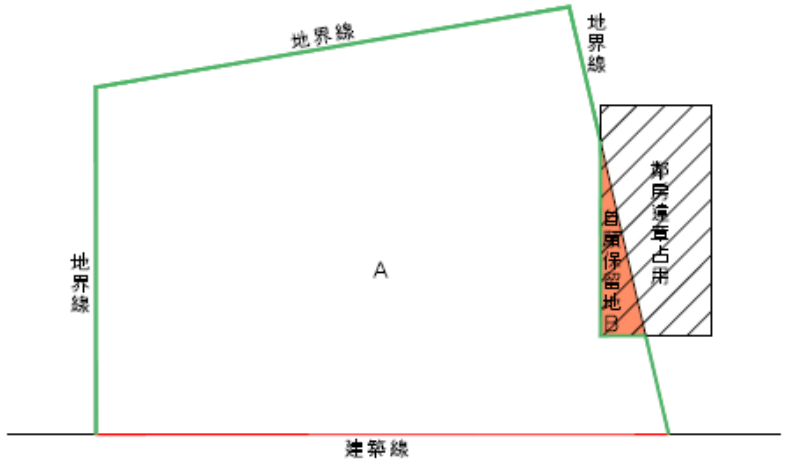
依公會建議辦理，電子套繪依圖例顏色辦理。

案由八圖例：鄰房占用檢討方式




A 整宗建築基地範圍(含鄰房違章占用範圍)
B 鄰房違章占用範圍
法定建築面積：(A-B)x法定建蔽率
法定基準容積：Ax基準容積率

圖例一




A 整宗建築基地範圍(含鄰房違章占用範圍)
B 鄰房違章占用範圍(自願保留地)
法定建築面積：(A-B)x法定建蔽率
法定基準容積：(A-B)x基準容積率

圖例二

**【案由九】(提案人：梁瀞文)**

有關建築基地依規定申請危老獎勵，基地部分有鄰房占用之情事，其鄰房占用範圍得否作為危老獎勵範圍，另「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獎勵執行疑義，提請討論。

**說明：**

一、依 109 年度第 2 次法規執行疑義會議紀錄案由五決議「參照台北市 86 年工建字第 8630121600 號函說明二，侵占地面積於檢討容積率時，該部分可視為空地。於檢討建蔽率時，基地面積先扣除侵占地面積後，再就剩餘部分核算建蔽率。」鄰房占用面積於檢討容積率時，該部分可視為空地，應得納入一宗建築基地並申請危老獎勵。

二、有關第 5 條建築基地退縮建築獎勵，為有效執行建築退縮並保有申請人權益，建議以鄰房占用邊緣再行退縮 2 公尺即可符合退縮獎勵之條件，予以取得容積獎勵額度。

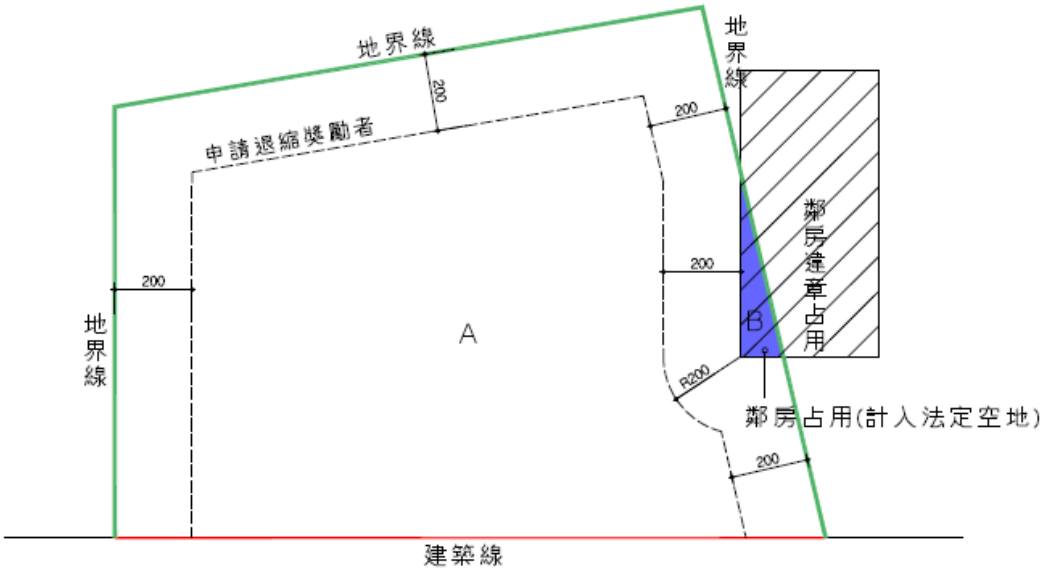
**決議：**

一、依 108.12.24 營署更字第 1081256587 號函，如「鄰房」倘位於重建計畫範圍內且該建築物已保存登記或領有使用執照時，起造人仍應依前開規定取得其所有權人之同意後申辦重建。(詳附件)

二、建築基地依規定申請危老獎勵，基地部分有鄰房違章占用之情事，其鄰房違章占用範圍得納入一宗建築基地並申請危老獎勵，惟**其鄰房違章占用面積不予以納入獎勵容積計算**，僅得於檢討基準容積、容積移轉及依「桃園市政府都市計畫增加容積申請案件審查許可要點」增加容積時，該部分可視為空地。(詳圖例)

三、有關第 5 條建築基地退縮建築獎勵，為保有申請人權益，以鄰房占用邊緣再行退縮 2 公尺即可符合退縮獎勵之條件，予以取得該容積獎勵額度。

案由九圖例




A 整宗建築基地範圍(含鄰房違章占用範圍)
B 鄰房違章占用範圍
危老獎勵容積：(A-B)x基準容積率x獎勵額度

危老獎勵案件

**散會：11 時 30 分**

案由 1 附件（第 1 頁／共 4 頁）

Gmail 林宗良事務所 <aj28930337@gmail.com>

## 【內政部國土管理署-首長信箱系統】回復信件

2 封郵件

**內政部國土管理署** <cpami-cservice@nlma.gov.tw> 2026年7月1日 上午8:41
收件者: 林詩庭 <aj28930337@gmail.com>

詩庭先生（小姐）您好： 您於115年6月29日寄給署長的電子郵件（案件編號：B115062900003）提及「建築技術規則建築設計施工編第263條退縮設置人行步道與楊梅都市計畫土地使用分區管制要點競合疑義」等情1案，茲答復如下：
按建築技術規則建築設計施工編第263條規定：「建築基地應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道，其退縮距離不得小於一點五公尺，退縮部分得計入法定空地。但道路或基地內通路邊已設置人行步道者，可合併計算退縮距離。建築基地具特殊情形，經當地主管建築機關認定未能依前項規定退縮者，得減少其退縮距離或免予退縮；其認定原則由當地主管建築機關定之。……」是有關山坡地退縮設置人行步道規定，已有明文。另如因建築基地具特殊情形，未能依前開規定第1項退縮設置人行步道，得經當地主管建築機關依同條第2項規定認定辦理。至所詢與都市計畫土地使用分區管制要點競合1節，是否涉及前開「建築基地具特殊情形」，因涉個案事實認定，係屬當地直轄市、縣（市）主管機關權責，請檢具具體相關資料，逕向當地主管建築機關洽詢。 以上答復，供您參考，您若仍有其他疑問或不明瞭之處，歡迎隨時來電洽詢，感謝您的來信。 本案聯絡人員：沈先生 聯絡電話：(02) 87712345#2691

敬祝
身體健康，萬事如意
內政部國土管理署 敬啓

並邀請您撥冗填寫滿意度調查表，此表格將開放五天，歡迎您提供具體建議給我們。

滿意度調查連結
https://service.nlma.gov.tw/index.php?t=cpami&deal=satisfaction&cnu=dd9bd7bd2b010bda4ba47a63ba8c6f319ab7002c024f89acb37360ca1d7579dc&mms=8648

本信件由系統自動發送，請勿針對信件回復。

**內政部國土管理署** <cpami-cservice@nlma.gov.tw> 2026年7月1日 上午8:41
收件者: 林詩庭 <aj28930337@gmail.com>

[隱藏引用文字]

（二）在前目表列範圍內已有平行於河岸之裂隙出現者，則自裂隙之內緣起算。

七、洪患：河床二岸低地，過去洪水災害記錄顯示其周期小於十年之範圍。但已有妥善之防洪工程設施並經當地主管建築機關認為無礙安全者，不在此限。

八、斷崖：斷崖上下各二倍於斷崖高度之水平距離範圍內。但地質上或設有適當之擋土設施並經當地主管建築機關認為安全無礙者，不在此限。

前項第六款河岸包括海崖、階地崖及臺地崖。

第一項第一款坵塊圖上其平均坡度超過百分之五十五者，不得計入法定空地面積；坵塊圖上其平均坡度超過百分之三十且未逾百分之五十五者，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物。但因地區之發展特性或特殊建築基地之水土保持處理與維護之需要，經直轄市、縣（市）政府另定適用規定者，不在此限。

建築基地跨越山坡地與非山坡地時，其非山坡地範圍有礦場或坑道者，適用第一項第四款規定。

## 第二節　設計原則

**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，其退縮距離不得小於一點五公尺，退縮部分得計入法定空地。但道路或基地內通路邊已設置人行步道者，可合併計算退縮距離。

建築基地具特殊情形，經當地主管建築機關認定未能依前項規定退縮者，得減少其退縮距離或免予退縮；其認定原則由當地主管建築機關定之。

臨建築線或基地內通路邊第一進之擋土設施各點至路面高度不得大於道路或基地內通路中心線至擋土設施邊之距離，且其高度不得大於六公尺。

前項以外建築基地內之擋土設施以一比一點五之斜率，依垂直道路或基地內通路方向投影於道路或基地內通路之陰

公告實施

中華民國 110 年 1 月 28 日發文
府都計字第 1100013701 號

# 擬定楊梅都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）案計畫書

桃　園　市　政　府

中華民國 110 年 1 月

(1)餐飲服務設施，惟使用面積不得超過樓地板面積 30%。
(2)醫療保健設施。
(3)防災、避難及緊急救援設施。
(4)園藝及造景相關設施。
(5)相關公共服務設施與公用設備。

3.其他經目的事業主管機關認定及有關之必要及附屬設施。

十六、計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築：

(一)計畫內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築；但基地情形特殊者，得依「桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則」辦理。

(二)前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。

(三)市地重劃整體開發地區之建築基地最小退縮建築範圍直上方不得有任何突出構造物。

十七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植栽種類以原生種為原則。

十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

裝

訂

線

## 條文內容

**法規名稱：**建築法 EN

**法規類別：**行政 > 內政部 > 國土管理目

※如已配合行政院組織改造，公告變更管轄或停止辦理業務之法規條文，請詳見沿革

第 73 條

1 建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。但直轄市、縣（市）政府認有左列各款情事之一者，得另定建築物接用水、電相關規定：

一、偏遠地區且非屬都市計畫地區之建築物。

二、因興辦公共設施所需而拆遷具整建需要且無礙都市計畫發展之建築物。

三、天然災害損壞需安置及修復之建築物。

四、其他有迫切民生需要之建築物。

2 建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。

3 前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。

4 第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。

大法官解釋（舊制） 相關法條 授權子法

| | |
|---|---|
| 法規名稱： | 建築物使用類組及變更使用辦法 |
| 公發布日： | 民國 93 年 09 月 14 日 |
| 修正日期： | 民國 114 年 05 月 13 日 |
| 發文字號： | 台內國字第1140805758號 令 |
| 法規體系： | 國土管理 |
| 立法理由： | 建築物使用類組及變更使用辦法第2條附表2修正總說明及對照表.pdf |
| 圖表附件： | 附表一、建築物之使用類別、組別及其定義.doc<br>附表二、建築物使用類組使用項目舉例.pdf<br>附表三、建築物變更使用原則表.pdf<br>附表四、建築物變更使用類組規定項目檢討標準表.pdf<br>附表五：建築物主從用途關係表.doc |

法規內容 條文檢索 法規沿革 歷史法規

**第 1 條**

本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十三條第四項規定訂定之。

**第 2 條**

建築物之使用類別、組別及其定義，如附表一。

前項建築物之使用項目舉例如附表二。

原核發之使用執照未登載使用類組者，該管主管建築機關應於建築物申請變更使用執照時，依前二項規定確認其類別、組別，加註於使用執照或核發確認使用類組之文件。建築物所有權人申請加註者，亦同。

第 40 條　住宅至少應有一居室之窗可直接獲得日照。

第 41 條　建築物之居室應設置採光用窗或開口，其採光面積依下列規定：

一、幼兒園及學校教室不得小於樓地板面積五分之一。

二、住宅之居室，寄宿舍之臥室，醫院之病房及兒童福利設施包括保健館、育幼院、育嬰室、養老院等建築物之居室，不得小於該樓地板面積八分之一。

三、位於地板面以上七十五公分範圍內之窗或開口面積不得計入採光面積之內。

第 42 條　建築物外牆依前條規定留設之採光用窗或開口應在有效採光範圍內並依下式計算之：

一、設有居室建築物之外牆高度（採光用窗或開口上端有屋簷時為其頂端部分之垂直距離）（H）與自該部分至其面臨鄰地境界線或同一基地內之他幢建築物或同一幢建築物內相對部分（如天井）之水平距離（D）之比，不得大於下表規定：

| | 土地使用區 | H/D |
|---|---|---|
| （1） | 住宅區、行政區、文教區 | 4/1 |
| （2） | 商業區 | 5/1 |

二、前款外牆臨接道路或臨接深度六公尺以上之永久性空地者，免自境界線退縮，且開口應視為有效採光面積。

三、用天窗採光者，有效採光面積按其採光面積之三倍計算。

四、採光用窗或開口之外側設有寬度超過二公尺以上之陽臺或外廊（露臺除外），有效採光面積按其採光面積百分之七十計算。

五、在第一款表所列商業區內建築物；如其水平間距已達五公尺以上者，得免再增加。

六、住宅區內建築物深度超過十公尺，各樓層背面或側面之採光用窗或開口，應在有效採光範圍內。

## 第 十四 章　工廠類建築物

第 269 條　下列地區之工廠類建築物，除依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例所興建之工廠，或各該工業訂有設廠標準或其他法令另有規定者外，其基本設施及設備應依本章規定辦理：

一、依都市計畫劃定為工業區內之工廠。

二、非都市土地丁種建築用地內之工廠。

第 270 條　本章用語定義如下：

一、作業廠房：指供直接生產、儲存或倉庫之作業空間。

二、廠房附屬空間：指輔助或便利工業生產設置，可供寄宿及工作之空間。但以供單身員工宿舍、辦公室及研究室、員工餐廳及相關勞工福利設施使用者為限。

第 271 條　1　作業廠房單層樓地板面積不得小於一百五十平方公尺。其面積一百五十平方公尺以下之範圍內，不得有固定隔間區劃隔離；面積超過一百五十平方公尺部分，得予適當隔間。

2　作業廠房與其附屬空間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、樓地板、防火門窗等防火設備區劃用途，並能個別通達避難層、地面或樓梯口。

3　前項防火設備應具有一小時以上之阻熱性。

第 271-1 條　作業廠房符合下列情形之一者，不受前條第一項單層樓地板面積之限制：

一、中華民國八十二年四月十三日以前完成地籍分割之建築基地，符合直轄市、縣（市）畸零地使用規定，其可建築之單層樓地板面積無法符合前條第一項規定。

二、中華民國八十二年四月十三日以前申請建造執照並已領得使用執照之合法工廠建築物，作業廠房單層樓

裝 訂 線

⊙ 信件主題 / Subject(*)

建築物使用類組及變更使用辦法相關問題

⊙ 信件內容 / Comments(*)

1.依據建築物使用類組及變更使用辦法，同類組變更使用C-2作業廠房變更為C-2作業廠房(附屬單身員工宿舍)，按附表三、建築物變更使用原則表及附表四、(八)C-2類組規定項目檢討標準表規定，日照、採光屬免檢討項目。

2.有關本案僅同類組C-2類組變更使用，並無增建且未涉及樓地板面積增加，是否需檢討日照、採光，請釋疑。

裝
訂
線

⊙ 已回復內容 / Replied content

尤耀鋒 先生 / 小姐 您好， 您於 2026-07-12 透過首長信箱傳送的電子郵件，提及「建築物使用類組及變更使用辦法相關問題」1節，案件編號：B115071200004，茲答復如下： 一、查「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9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。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」、「前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」，又「本法第73條第2項所定有本法第9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：……」為建築法第73條第2項及第3項及建築用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第8條所明定。是建築物涉有前揭與原核定不合之變更情事，要非符合直轄市、縣（市）主管建築機關所訂一定規模以下免辦理變更使用執照相關規定，應依本法及本辦法上開規定申請變更使用執照，先予敘明。

裝

訂

線

二、另本辦法第3條、第4條及第6條規定：「建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表如附表三辦理。」、「建築物變更使用類組規定檢討項目之各類組檢討標準如附表四。」、「建築物於同一使用單元內，申請變更為多種使用類組者，應同時符合各使用類組依附表三規定之檢討項目及附表四規定之檢討標準。」有關臺端來信所詢事宜，應依上開規定辦理，如有疑義，涉個案事實認定，係屬建築物所在地主管建築機關之權責，建請檢具具體書圖文件逕向當地主管建築機關洽詢。 以上答復，供您參考，您若仍有其他疑問或不明瞭之處，歡迎隨時來電洽詢，感謝您的來信。 本案聯絡人員：紀小姐 聯絡電話： 02-87712345轉2791

裝
訂
線

【備註】

01. 建築物室內裝修概要：[填入使照、與本案有關之歷次變使及室裝合格證號碼]

| 裝修地址（樓層） | 裝修位置 | 使照當層面積（㎡） | 申請面積(㎡) | 原用途 | 裝修(變更)後用途 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 總計 | | | | | |

02. 首次掛號日期__年__月__日。(□未變更使用 □變更使用：_____變使(准)第_____號)

03. 申請人領得室內裝修許可文件後，應於 6 個月內施工完竣並申請竣工查驗，逾期未申請者，許可文件失其效力。

04. 本案使用分區為：_____。建築物總樓層數為地上___層、地下___層。

05. 本案綠建材使用率≧75%，由□_____建築師□_____專業設計／施工技術人員□_____營造業之專任工程人員於圖面檢討署名負責。

06. 本案分間牆之變更涉及公共安全部分，由_____建築師於圖面檢討簽證負責。

07. 本案建築物原用途為：_____，
裝修(變更)用途：_____（係屬審查依據）如下：

□與使用執照（變更使用執照）、變更使用許可、立案證書或 98 年 4 月 13 日前核發之營利事業登記證所載用途相符。

□ 與使用執照原核准用途不符，但符合都市計畫土地使用分區管制之容許項目及下列之一規定：

□ 1.本案為目的事業主管機關許可設立，免辦變更使用執照之場所；檢附核准備查函及建築圖說，籌設許可文號：_____。

□ 2.本案係屬建築法第 73 條第 2 項規定免辦變更使用執照，且免經目的事業主管機關許可得逕為變更使用之場所；圖審時檢附 T1-4 建築師簽證表與網站下載之土地使用分區證明。

□ 3.同一使用類組之使用項目更動。

□ 裝修後之建築物實際用途與原核准不符（B 類或 D1 類組除外），當視個案實際需要另案辦理變更使用執照或向目的事業主管機關申請設立許可。

□ 屬共享廚房(G3/B3 類組）或(C 類組)

□ 1.設置客席，屬 G3/B3 類組需檢討其廚房圍塑範圍應小於營業面積 2/3，並依該使用類組檢討。

□ 2.未設置客席，屬 C 類組並依該使用類組檢討。

□ 3.檢附都市發展局認定案址作為共享廚房符合規定之核准文件。

□其他_____。

□. 本案係領得使用執照尚未完成建築物產權登記之案件，於申請圖說查核及竣工審查時由起造人檢具說明書或同意書替代。

□. 本案係屬下列建築物之一，以簽證現況圖替代使用執照竣工圖，由_____建築師簽證負責：

□特種建築物

□無使照但具產權登記之建築物

□83.12.31 以前無建築執照及無產權登記之公有建築物（檢附管理單位說明書）

□使照竣工圖佚失之建築物（檢附確無使照竣工圖公函）

□. 本案涉及主要構造變更：

□經檢討符合建築技術規則且修改範圍涉及樓地板變更情形如下者：

□ 1. 開口、穿孔面積未達 0.5 ㎡者。

□ 2. 樓地板墊高者，墊高單位體積重量＜2300kg/㎡，且總重量＜1150kg。

□屬本次室內裝修範圍且合於「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」規定。

□. 本案涉及違章建築：

違建部分非屬審查範圍，其面積不得併入室內裝修面積計算；另為維護建築物公共安全，違建部分之裝修材料申請人仍應就使用用途依建築技術規則相關規定辦理。

□. 本案_____違建部分依都發局 115 年 3 月 16 日北市都建字第 1146188808 號函屬（屋頂避難平台上、避難層出入口及直通樓梯外有阻礙避難逃生）之違建，應自行協調拆除後，並於申請竣工審查時檢附拆除後照片，始得核准室內裝修合格證明。

□. 依都發局 115 年 3 月 16 日北市都建字第 1146188808 號函屬暫免併案拆除之違建，須檢附違章建築切結書、違建照片(含拍攝位置索引圖)及建築師結構安全證明，另依臺北市違章建築處理規則續處。

□. 上開欄項應於圖審階段檢附之文件圖說資料，已於申請戶數變更、立案許可或變更使用執照時檢附，並經核備有案。

□. 本案涉及公寓大廈共用部分更動：

□ 共用部分_____之更動，屬本次室內裝修範圍且合於「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」規定。

□ 共用部分_____之更動未符原核准，非屬本次室內裝修範圍：

□ 1.已確實檢討防火避難事項(如走廊寬度、裝修材料防火時效、防火區劃面積範圍、排煙室等)，並於圖說上標繪註記：「既有約定專用部分或遭占用之範圍，非本次裝修所為，檢附施工前、後照片，日後如涉使用爭議，由申請人逕循私權爭議處理。」

□ 2.有關樓電梯廳範圍(指平面型狀或新增或移位開口)之更動依 1080812 北市都建字第 1083227359 號函

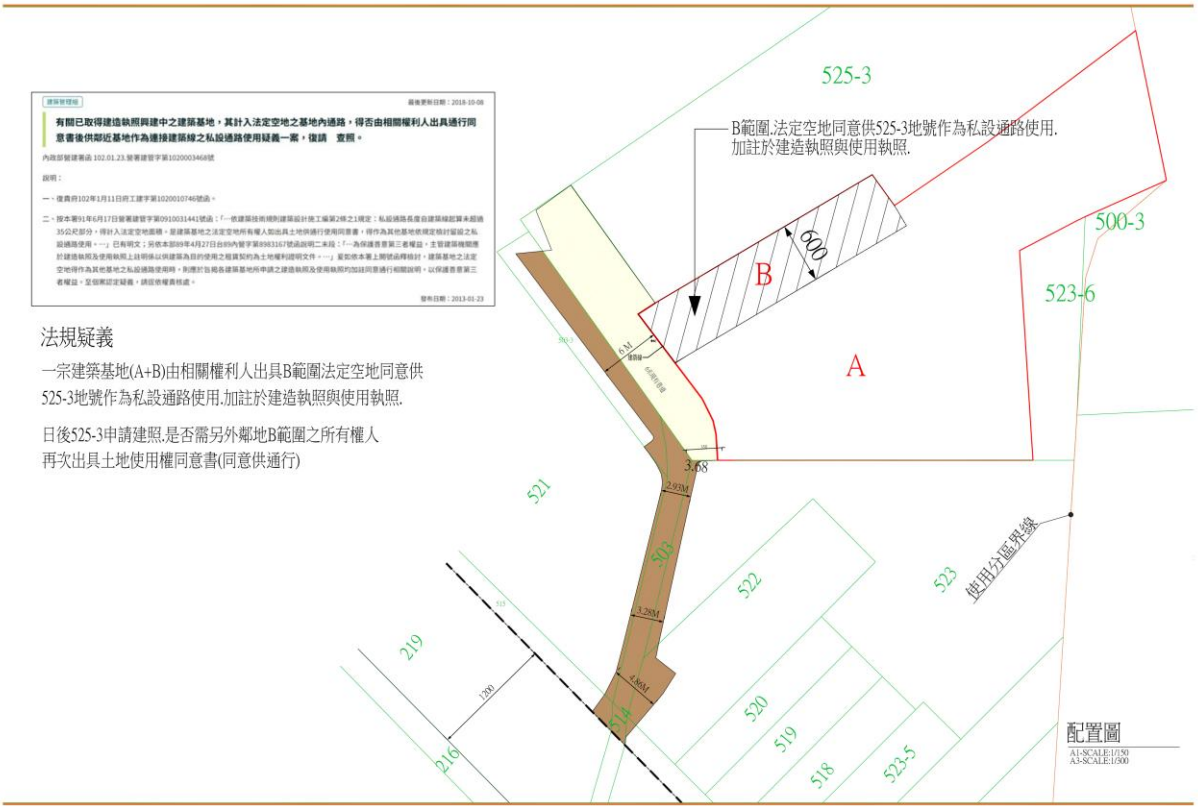
# 參、室內裝修送審常見疑義說明

一、 審查制度與程序

| 項次 | Q | A |
|---|---|---|
| 01 | 裝修用途與原核准不符，致原有安全梯構造及防火門性能、開口數量、逃生步距、防火區劃等不符規定，是否應完成變使後，始予核准？ | 裝修用途與原核准不符時，應依現行法令檢討辦理用途及相關防火避難設施變更使用後，併案或再行辦理室內裝修。 |
| 02 | 相鄰戶申請一定規模(構造)免變之分戶牆拆除時，有關室內裝修步行距離之檢討是否可經由鄰戶檢討逃生避難? | 相鄰戶依免變拆除分戶牆時，未申請併戶且未完成門牌合併者，不得經由他戶檢討逃生避難，亦不得封閉各戶出入口（含內封板材），以確保各戶逃生避難路徑之完整性。 |
| 03 | 變使併室裝案，辦理竣工時，可否變更原變使範圍內之防火門、防火牆等項目？ | 符合「建築技術規則」、「建築物使用類組及變更使用辦法」及「建築物室內裝修管理辦法」等規定且未變更原書面核准區劃範圍者，得直接併案修改竣工圖。 |
| 04 | 變使併室裝或二階室裝審查案，辦理室內裝修竣工查驗時審查人發現原許可圖說未符法令規定，應如何處理？ | 依「新北市建築物室內裝修審核及查驗作業事項準則」第七條第八項，變使併室裝案件如發現原核准設計圖說有關室內裝修事項不符法令規定者，仍應要求依法修正。 |
| 05 | 竣工時，涉及申請面積之增減裝修申請範圍案件，應如何處理？ | 1. 二階裝修案：<br>(1)竣工查驗前如涉及原申請面積增加則應先辦理變更設計，由申請人依原申請範圍所增加面積補繳審查費差額並重新審查核可後，方得辦理竣工查驗。<br>(2)特殊態樣另提專案小組討論。<br>2. 簡裝案件：應另重新繳費及審查後，方得辦理竣工事宜，惟仍沿用原許可證字號及工期。 |
| 06 | 現況與原使照竣工圖說不符時之審查原則為何？ | 應依「新北市政府辦理變更使用執照修正原使用執照竣工圖處理原則」執行。 |
| 07 | 裝修竣工照片應如何檢附？ | 1. 以A4每頁4張照片，照片應附編號、空間說明，且各空間應以對角線拍攝及彩色列印清楚可辨識長期保存為原則；不限定紙質及列印工具。<br>2. 照片採黏貼方式者，應由該申請案件簽章人員於每張照片蓋騎縫章。<br>3. 照片依上述規定直接彩印輸出者，由前款人員任一者擇空白處用印1次。 |
| 08 | 二階室裝是否得以虛擬界線作為申請範圍 ？ | 1. 僅申請天花板裝修者，得以該裝修部分之虛擬界線作為申請範圍，免實體牆體區隔。<br>2. 除上列情形以外之室裝申請範圍仍應以實體牆圍蔽空間計算申請面積，若有特殊案件，得交由專案小組個案討論。 |

| 項次 | Q | A |
|---|---|---|
| 09 | 使用執照存根之檢附原則為何？ | 使用執照存根應檢齊本次申請樓層之相關附表，並確認「加註事項」，是否註記為防火避難性能設計、防火避難綜合檢討、結構外審經特殊審查案件及機電設備空間不得佔用、房防火區劃等內容作為審查依據。 |
| 10 | 無使用執照竣工圖之建築物應如何申請室內裝修？ | 已完成產權登記之建物，如經工務局查閱確無使照竣工圖並檢附公函，得以開業建築師證之現況圖代替使照圖辦理審查。 |
| 11 | 公有或特種建築物辦理室內裝修審查應如何檢附竣工圖？ | 1. 檢附特種建築物核准公函或說明書，由該築主管機關函文提供圖說並用機關印信。<br>2. 公有建築物應檢附工務局核章之原有使用照竣工圖說。 |
| 12 | 申請人為外國公司或其台灣分公司時，應如何填寫名稱及用印？ | 1. 依「外國公司變更事項登記表」所載內容申請人填寫外國總公司名稱；另按內政部105.07.22.營署建管字 1050809982 號函用印應核與外國公司認許表內之「訴訟及訴訟代理人印章」相符。<br>2. 另有關本國公司之分公司或分行依內政部109.05.05.營署建管字第 1090032194 號函，無論是否取得總公司同意授權均不得為室內裝修案件之申請人。 |
| 13 | 營造業是否得另聘之室內裝修專業施工技術人員執行業務。 | 1. 綜合及專業營造業不得另聘室內裝修專業工技術人員執行業務。<br>2. 土木包工業僅得以負責人署名負施工之責 |
| 14 | 領有使用執照但未登記產權之合法建築物，能否由起造人(同土地所有權人) 出具同意書，委託申請人申請變更使用暨室內裝修? | 基於建築法第 26 條立法原則，並考量簡政民，同意以起造人出具同意文件及切結，由人作為申請人提出變更使用及室內裝修之申案。<br>依 110 年第 8 次建築管理法規研討會決議(110 年 11 月 23 日) |
| 15 | 防火捲門及其附設之彈射防火門得否分開驗證？ | 防火捲門及附設彈射防火門應合併驗證於防火門(窗)式驗證報告。 |
| 16 | 具遮煙性能之防火門(窗)其防火時效及防煙性能得否分開驗證？ | 防火門之防火時效及防煙性能應合併驗證一防火門(窗)式驗證報告。 |
| 17 | 有關變更使用或室內裝修案，既有或原有防火門移位設置之情形，目前視同新設防火門需檢附材料證明，為樽節資源並兼顧防火安全性的前提，得否沿用移設之既有或原有防火門？ | 有關防火門之組件包括門扇、門樘、開關等配件或構材，其構件係經由中央主管建關指定之機關(構)、學校或團體辦理嚴密結果以達防火性能要求，故沿用既有或原火門無法確認是否符合其性能，且建築物火及防火避難設施對民眾生命財產影響甚經討論後決議禁止沿用移設之既有或原有門。<br>依 111 年第 10 次建築管理法規研討會決議(111 年 11 月 21 日) |

案由 4 附件（第 1 頁／共 1 頁）



建築管理組 最後更新日期：2018-10-08

**有關已取得建造執照興建中之建築基地，其計入法定空地之基地內通路，得否由相關權利人出具通行同意書後供鄰近基地作為連接建築線之私設通路使用疑義一案，復請　查照。**

內政部營建署函 102.01.23.營署建管字第102000346號

說明：

一、復貴府102年1月11日府工建字第10200107460號函。

二、按本署91年6月17日營署建管字第0910031441號函：「一、依建築技術規則建築設計施工編第2條之1規定：私設通路長度自建築線起算未超過35公尺部分，得計入法定空地面積，是建築基地之法定空地所有權人如出具土地供通行使用同意書，得作為其他基地依規定檢討留設之私設通路使用。…」已有明文；另依本部89年4月27日台89內營字第8903167號函說明二本段：「…為保護香草第三者權益，主管建築機關應於建造執照及使用執照上註明係以供建築為目的使用之租賃契約為土地權利證明文件。…」是如依本案上開號函辦理時，建築基地之法定空地得作為其他基地之私設通路使用時，則應於取得建築基地所申請之建造執照及使用執照同意通行相關說明，以保護香草第三者權益。至個案認定疑義，請逕依權責核處。

發布日期：2013-01-23

法規疑義

一宗建築基地(A+B)由相關權利人出具B範圍法定空地同意供525-3地號作為私設通路使用.加註於建造執照與使用執照.

日後525-3申請建照,是否需另外鄰地B範圍之所有權人再次出具土地使用權同意書(同意供通行)

法規名稱：臺北市建築物附設停車空間設計指導原則
修正日期：民國 111 年 10 月 24 日
當次沿革：中華民國 111 年 10 月 24 日臺北市政府都市發展局（111）北市都建字第 1116183798 號函修正全文 7 點；並自 111 年 10 月 24 日起生效

一、為管理臺北市建築物附設室內汽車及機車停車空間設計配置方式，並杜絕違規使用情事，特訂定本原則。
二、本原則之主管機關為臺北市政府都市發展局。
三、建築執照申請案，於地面層以上樓層附設室內汽車及機車停車空間者，應符合下列規定：
（一）除無障礙停車位得設置於地面層外，公有建築物、農舍及建築基地面積在四百五十平方公尺以下，且其寬度或深度任一邊未達十八公尺者，得於地面層以上附設停車空間。但依法留設騎樓或無遮簷人行道者，其寬度、深度及面積以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度、深度及面積計算之。
（二）設置室內停車空間之樓地板面積合計不得超過二百五十平方公尺。
（三）室內停車空間及其他居室空間應分別集中設置，且與鄰接之室內其他用途及逃生避難路徑，均應以一小時以上防火時效且無開口厚度達三十公分以上之防火實牆區劃分隔，該停車空間除車道外並得留設一處出入口連接室內逃生避難路徑通往戶外，該出入口應設置具有一小時以上防火時效且具遮煙性能之防火門。
（四）停車空間臨接道路側及地界側之外牆、車道門及圍牆透空率，合計應達百分之七十以上。
四、建築執照申請案，於地下層附設室內汽車及機車停車空間之樓層，該樓層停車空間及其他居室空間，應分別集中設置，且與鄰接之室內其他居室及逃生避難路徑，應分別以一小時以上防火時效且無開口厚度達三十公分以上之防火實牆或寬度二公尺以上走廊、梯廳區劃分隔。其出入口應設置具有一小時以上防火時效且具遮煙性能之防火門。
五、依第三點及第四點規定設計之建築執照申請案，應於注意事項內註記：「起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於使用執照及公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應

列入交代，且須記載於公寓大廈管理規約。施工中加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場對外明顯處張貼公告說明。使用執照核發後二年內，持續加強巡查及不定期檢查，如發現室內停車空間涉有違規室內裝修行為或違規使用者，將依法加重查處。」。

六、有關機車停車空間之設置，依下列規定辦理：

（一）機車停車位尺寸：長二二０公分、寬九０公分。

（二）機車車道：寬度為一二０公分以上，坡度不得超過一比八。

（三）機車客貨昇降機：車廂尺寸為淨寬一二０公分、深二四０公分以上，且載重應符合 CNS 規範之客貨兩用昇降機或其他符合 CNS 規範之昇降機。

（四）機車位不得設置於斜坡上。

（五）原有合法建築物增設機車停車空間，應以坡道連接道（通）路者，其坡度不得大於一比六，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。

七、因用途、構造特殊，或其他不可歸責於申請人因素，以致適用本原則確有困難者，得經臺北市建造執照預審小組，審議通過後，得不適用本原則一部或全部之規定。

條文內容

法規名稱： 新北市建築物機車停車空間設置要點（民國 108 年 09 月 11 日 修正）

1 一、新北市政府為使建築物機車停車空間設計有所依循，依建築技術規則總則編第三條之二第一項規定訂定本要點。

2 二、建築物機車停車空間基本設計準則如下：

（一）機車停車位（大）：長二公尺、寬一公尺。

（二）機車停車位（小）：長一點七五公尺、寬零點七五公尺。其設置數量不得超過總機車停車位數量二分之一。

（三）機車車道：寬一點五公尺，且表面材質應為粗面或其他止滑材料；有高低差者其坡度不得超過一比八。

（四）機車昇降設備：車廂尺寸為淨寬一公尺、深二公尺以上，且載重應符合 CNS 規範之客貨兩用昇降機或其他符合 CNS 規範之機車用昇降機。

（五）機車昇降設備停等區：機車昇降設備於地面層之出入口前方應留設淨寬一公尺深二公尺以上之緩衝區域，且表面材質應為粗面或其他止滑材料。

3 三、各機車停車位應由機車車道連接道路或通路；與汽車坡道共用者，該坡道寬度應依下列方式增加。但其坡度仍應符合第二點之規定：

（一）建築物內機車停車位總數量為一百輛以下時，該坡道寬度無須增加，並得以機車昇降設備代替坡道。

（二）建築物內機車停車位總數量超過一百輛至二百輛以下時，該坡道寬度應增加零點五公尺。

（三）建築物內機車停車位總數量超過二百輛至四百輛以下時，該坡道寬度應增加一公尺。

4 四、建築物內機車停車位總數量超過四百輛之建築物，應設置機車專用坡道，不得與汽車坡道共用。

機車專用坡道坡度應符合第二點規定，且應為寬度二點五公尺以上之雙向車道或以二條寬度一點五公尺以上之單向車道取代。

機車專用坡道高度每四公尺以內應設置平台，該平台寬度不得小於該坡道寬度，深度不得小於三公尺，且坡道與平台連接處應順平處理。

5 五、無障礙機車停車位數量不得小於無障礙汽車停車位之法定數量，其相關無障礙設備及通路，依建築物無障礙設施設計規範辦理。

6 六、地面層之機車停車位或機車昇降設備停等區，不得設置於依都市計畫法、土地使用分區管制要點或其他相關規定留設之騎樓或無遮簷人行道等退縮空間，且不得妨礙行人出入。但經新北市建築執照預審委員會或新北市都市設計審議及土地開發許可委員會同意者，不在此限。

7 七、機車停車位應設置於地下層。但符合下列情形之一者不在此限：

（一）公共停車場。

（二）公共設施用地。

（三）未設置地下室之建築物。

（四）無障礙機車停車位。

（五）機車停車位總數量三十輛以下之建築物，且其中十輛以下停車位得設置於法定空地。

（六）經新北市建築執照預審委員會或新北市都市設計審議及土地開發許可委員會同意者。

8 八、設置於法定空地之機車停車位，應依下列規定辦理：

（一）距基地內建築物開口不得小於二公尺。但該開口具有一小時以上防火時效之防火設備者，不在此限。

（二）距地界線未達三公尺者，應設置高二公尺以上之一小時防火時效之防火牆與鄰地區隔。

9 九、設置於室內之機車停車空間，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火設備自成一個防火區劃或併入汽車停車空間區劃範圍。

前項區劃範圍內應依建築技術規則之建築物防火、防火避難設施及消防設備等相關規定檢討。

10 十、原有合法建築物增設機車停車空間，應以坡道連接道（通）路者，其坡度不得大於一比六，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。

| | | |
|---|---|---|
| | | 建之防空避難設備。（二）已供學校使用之建築基地，於核定計畫容納使用人數增加之情形下，新建、增建、改建或變更用途而未減少原防空避難設備者，應按增加之使用人數每人一平方公尺計算應附建之防空避難設備。（三）已供學校使用之建築基地，於核定計畫容納使用人數增加之情形下，改建或變更用途並涉有減少原防空避難設備者，應按未達原附建基準之人數差額及增加之使用人數之和，按每人一平方公尺計算該部分應附建之防空避難設備。另第一項第二款第三目供工廠使用之建築物，因其防空避難設備之附建基準除得按目的事業主管機關核定之投資計畫或設廠計畫書所載設廠人數計算外，亦得按建築面積全部附建，爰不增訂類此規定。<br>四、第二項未修正。 |
| 第一百四十二條　建築物附建防空避難設備之規定如下：<br>二、應按建築面積全部附建防空避難設備之建築物，因建築設備或結構上之原因，設置昇降機機道之緩衝基坑、機械室、電氣室、機器之基礎、蓄水池、污水處理設 | 第一百四十二條　建築物有下列情形之一，經當地主管建築機關審查或勘查屬實者，依下列規定附建建築物防空避難設備：<br>一、建築基地如確因地質地形無法附建地下或半地下式避難設備者，得建築地面式避難設備。<br>二、應按建築面積全部附 | 一、本條序文「經當地主管建築機關審查或勘查屬實」等語，係規範現行條文第一款及第三款有關現況無法附建或附建有困難之情形；至其餘款次，係屬建築師依法簽證及當地主管建築機關抽查項目，為釐清適用範圍，爰刪除序文 |

| | | |
|---|---|---|
| 施、排水系統之截留器或分離器等固定設備設在地面以下部分及盥洗室，其所占面積不得超過附建避難設備面積四分之一。<br>二、進出口樓梯及機械停車設備所占面積不視為前款固定設備面積。<br>三、同時申請建照之建築物，其應附建之防空避難設備得集中附建。但建築物居室任一點至避難設備進出口之步行距離不得超過三百公尺。<br>四、建築基地如確因地質地形無法附建地下或半地下式避難設備者，或建築物因重機械設備或其他特殊情形附建地下室或半地下室確實有困難者，經當地主管建築機關審查或勘查屬實，得建築地面式避難設備。<br>五、供防空避難設備使用之樓地板面積達二百平方公尺者，以兼作停車空間為限；未達二百平方公尺者，得兼作他種用途使用，其使用限制由直轄市、縣（市）政府定之。 | 建之建築物，因建築設備或結構上之原因，如昇降機機道之緩衝基坑、機械室、電氣室、機器之基礎，蓄水池、化糞池等固定設備等必須設在地面以下部份，其所佔面積准免補足；並不得超過附建避難設備面積四分之一。<br>三、因重機械設備或其他特殊情形附建地下室或半地下室確實有困難者，得建築地面式避難設備。<br>四、同時申請建照之建築物，其應附建之防空避難設備得集中附建。但建築物居室任一點至避難設備進出口之步行距離不得超過三百公尺。<br>五、進出口樓梯及盥洗室、機械停車設備所占面積不視為固定設備面積。<br>六、供防空避難設備使用之樓層地板面積達到二百平方公尺者，以兼作停車空間為限；未達二百平方公尺者，得兼作他種用途使用，其使用限制由直轄市、縣（市）政府定之。 | 前開文字，並將現行條文第一款及第三款整併，移列為第四款，以資明確，其餘酌作文字修正。<br>二、查現行條文第二款「化糞池」係屬早期建築物之污水處理設施，為配合水污染防治法第二條第十款用語，爰修正為「污水處理設施」；另考量排水系統依規定設置之截留器、分離器，因具人員維護清理需求，亦須設置於建築物地下層，爰增列該等設備項目；又「固定設備必須設在地面以下部分」等語，實務上係配合建築設備或結構機能需求所設，非屬法令強制規定，爰酌作文字修正；另配合現行條文第一款整併於第四款，本款移列為第一款。<br>三、考量避難人員生理需求，經參酌芬蘭每二十平方公尺配備一處乾燥廁所，及瑞士每二十五人設置一處乾燥廁所單元等國際規範，並為引導起造人於防空避難設備設置衛生設備，爰將盥洗室自現行條文第五款移列至第一款，明定其與固定設備項目所占面積得合併計算，惟不得超過附建避難設備面積之四分之一，第五款其餘部分 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 移列為第二款。<br>四、現行條文第四款移列為第三款，內容未修正。<br>五、現行條文第六款移列為第五款，並酌作文字修正。 |
| 第二節（刪除） | 第二節　設計及構造概要 | 一、節名刪除。<br>二、刪除理由同本章第一節。 |
| 第一百四十四條　防空避難設備之設計及構造準則規定如下：<br>一、天花板高度或地板至梁底之高度不得小於二點一公尺。<br>二、進出口之設置依下列規定：<br>（一）面積未達二百四十平方公尺者，應設二處進出口。其中一處得為通達戶外之爬梯式緊急出口。緊急出口淨寬至少為零點六公尺見方或直徑零點八五公尺以上。<br>（二）面積達二百四十平方公尺以上者，應設二處階梯式（包括汽車坡道）進出口，其中一處應通達戶外。<br>三、開口部分直接面向戶外者（包括面向地下天井部分），其門窗應為具一小時以上防火時效且具有遮煙性能之防火門窗。室內設有進出口門，應為不燃材料。<br>四、避難設備露出地面之外牆或進出口上下四周之露天部分或露天 | 第一百四十四條　防空避難設備之設計及構造準則規定如下：<br>一、天花板高度或地板至樑底之高度不得小於二點一公尺。<br>二、進出口之設置依下列規定：<br>（一）面積未達二百四十平方公尺者，應設二處進出口。其中一處得為通達戶外之爬梯式緊急出口。緊急出口淨寬至少為零點六公尺見方或直徑零點八五公尺以上。<br>（二）面積達二百四十平方公尺以上者，應設二處階梯式（包括汽車坡道）進出口，其中一處應通達戶外。<br>三、開口部分直接面向戶外者（包括面向地下天井部分），其門窗應為具一小時以上防火時效之防火門窗。室內設有進出口門，應為不燃材料。<br>四、避難設備露出地面之外牆或進出口上下四周之露天部分或露天頂板，其構造體之鋼 | 一、第一款酌作文字修正。<br>二、第三款增訂防火門窗應具有遮煙性能，以提高氣密性，確保避難安全。<br>三、現行條文第四款規定雖已定明露出地面頂板與牆壁厚度不得小於二十四公分，惟參考外國對於一般避難設施外牆與露天頂板之厚度，例如：芬蘭(S1級避難所)、韓國(公共避難設施標準)、瑞士(家庭避難所及公共避難所)、新加坡(家庭庇護所)皆有鋼筋混凝土三十公分牆壁厚度之規定，為加強我國防衛韌性，爰修正第四款，定明構造體之鋼筋混凝土厚度不得小於三十公分。又本規則係對於一般建築物有關建築規劃、設計、施工、構造、設備之建築技術予以規範，如為「重要軍事基地建築物或關鍵基礎設施」得由該等主管機關就其設施之重要程度規範其設施、構 |

正 本

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

# 桃園縣政府工務局　函

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：黃翊婷
電話：03-3322101#6101

桃園市縣府路232號

受文者：桃園建築師公會
發文日期：中華民國102年3月13日
發文字號：桃工建字第1020015326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102年3月6日召開桃園縣政府工務局102年度第2次法規執行疑義研討會會議紀錄，請 查照。

說明：依本府工務局102年3月6日桃工建字第1020013421號函辦理。

正本：桃園建築師公會、桃園縣政府工務局主任秘書、桃園縣政府工務局專門委員
副本：

代理局長朱惕之

本案依分層負責規定授權業務主管決行

# 桃園縣政府工務局建築法規疑義研討會 會議紀錄

壹、 會議時間：102 年 3 月 6 日 星期三 下午3：00
貳、 會議地點：桃園縣政府 701 會議室
參、 主 持 人：工務局江主任秘書南志
肆、 出席人員：桃園縣建築師公會、工務局建築管理科（詳簽到表）

**一、案由：有關建築基地為鄰房占用地其建蔽率及容積率之檢討方式為何？提請討論 。**（提案人：聶玉璞建築師）

說明：一、鄰房占用地分為兩種情形：
(1)：共同壁與共同梯間之未拆除部份。
(2)：一般違章建築侵占地部份。
二、針對說明第一項第(2)類，本縣以往採取兩種作法：
(1)：占用地部份，計入建築面積與建蔽率計算。
(2)：占用地部份，留設基地內自願保留地。
三、檢附新北市 96/12/24 建照科會議結論供參。（詳附件一）

建議：維持本縣，即說明第二項。

決議：屬部分占用之情況，可採下列兩種方式辦理：（1）占用地部份計入建蔽率與容積率計算。（2）以自願保留地檢討，不計入法定空地計算。

**二、案由：有關消防救災空間與建築物外牆開口（窗口、陽臺等）水平距離十一公尺檢討，連棟建築物(屋頂相連者)得否免檢討每棟外牆乙案。**

說明：按內政部93.10.7台內營字第0930086386號函：二-(二)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於建築物外牆開口（窗口、陽臺等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口、陽臺等）距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。（詳附件二）

建議：連棟建築物(屋頂相連者)得檢討其中任一棟外牆。

決議：依消防局規定辦理。

正　本
發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

# 桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：吳柏毅
電話：03-3322101~6100

桃園市桃園區縣府路232號

專案存查
登入本會網站
影本轉知各會員

受文者：桃園市建築師公會(請轉知相關人員)

發文日期：中華民國109年4月14日
發文字號：府都建照字第1090091551號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：109年度第2次法規執行疑義研討會會議記錄

主旨：檢送本府109年3月26日召開「109年度第2次法規執行疑義（建築技術諮詢小組）研討會」之會議記錄一案，請查照。

說明：依本府109年3月23日府都建照字第1090069948號開會通知單賡續辦理。

正本：桃園市建築師公會(請轉知相關人員)、桃園市不動產開發商業同業公會(請轉知相關人員)
副本：桃園市政府建築管理處使管科、桃園市政府建築管理處建照科（均含附件）

市長 鄭文燦

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

桃園市政府建築管理處
Office of Building Administration, Taoyuan

【案由五】

有關建築基地為鄰房占用，其建蔽率及容積率之檢討方式為何?提請討論。（提案人：徐瑞燦建築師）

一、說明:

1. 102 年 3 月 6 日桃園縣政府工務局建築法規疑義研討會會議紀錄決議:屬部分占用之情況，可採下列兩種方式辦理: (1)占用地部分計入建蔽率與容積率計算。(詳附件 1-1~1-2)
2. 90 年 5 月 25 日 90 北府公施字第 190559 號函，說明建築基地內部分土地被鄰房占用(以下簡稱侵占地)，說明(二)侵占地面積於檢討容積率時，該部分可視為空地。(詳附件 2-1~2-2)

二、提案人建議:

鄰房佔用地之兩種情形(1)共同壁與共同梯間之為拆除部分(2)一般違章建築侵占地部分，兩者佔用地部分應計入建築面積與建蔽率計算但免計入容積率計算。

三、公會建議：

依提案人建議，另涉及原有共同壁部份依 106 年 10 月 16 日「106 年第 2 次建築法規執行疑義研討會」會議記錄案由 12 決議辦理。

四、決議:

參照台北市 86 年工建字第 8630121600 號函說明二，侵佔地面積於檢討容積率時，該部分可視為空地。於檢討建蔽率時，基地面積先扣除侵佔地面積後，再就剩餘部分核算建蔽率。

# 解釋函彙編

都市更新建設組

最後更新日期：2021-03-24

## 有關貴局函詢危老重建案之建築物基地得否排除為鄰房占用部分，以整界範圍做為重建計畫範圍1案

內政部營建署108.12.24營署更字第1081256587號函

說明：

一、復貴局108年11月15日中市都更字第1080200879號函。

二、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第5條規定，申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。是以，貴府函詢「鄰房」倘位於重建計畫範圍內且為合法建築物時，起造人仍應依前開規定取得其所有權人之同意後申辦重建。

三、另依建築法第11條規定（略以）：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面其所應留設之法定空地。…應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用…。」建築基地範圍之認定應依上開條文辦理。貴局來函所詢個案倘以整界範圍作為重建計畫範圍，仍應由貴局先予釐清整界之執行方式、建築基地範圍如何認定及重建計畫範圍與建築基地範圍是否相符等疑義後，依個案事實本於權責核處。

發布日期：2019-12-24

# 桃園市建築師公會　會議簽到表

會議名稱：115年第5次法規執行疑義（建築技術諮詢小組)暨審查基準檢討會議

時間：115年09月03日(星期四）上午09時30分

地點：本會大會議室（桃園區中山北路83號5樓）

主席：莊處長敬權

出席人員:

| 桃園市建築師公會 | | 桃園市政府建築管理處 | |
|---|---|---|---|
| 姓 名 | 簽 到 | 姓 名 | 簽 到 |
| 063徐文哲 | ○ | 黃康捷 | ○ |
| 107吳志剛 | ○ | 羅詠絜 | ○ |
| 110陳大榮 | | 陳育時 | ○ |
| 117黃盈通 | ○ | | |
| 130劉國慶 | ○ | | |
| 131詹健鴻 | | | |
| 132林芳正 | ○ | | |
| 136劉博文 | | | |
| 140陳文舜 | ○ | | |
| 160秦培琳 | ○ | 桃園市不動產開發商業同業公會 | |
| 169黃志新 | ○ | 姓名 | 簽 到 |
| 181簡瑞慶 | ○ | | |
| 198梁瀞文 | ○ | | |
| 201黃翊婷 | ○ | | |
| 207許時翰 | ○ | | |
| 210林宗良 | | | |
| 230吳清楓 | ○ | 列席人員： | |
| 256尤耀鋒 | ○ | | |
| 275吳騏珅 | ○ | | |
| 288潘麗心 | | | |
| 316周子傑 | ○ | | |
| 321錢俊青 | ○ | | |
| 128陳炎樂 | ○ | | |
| | | | |

抄　本

檔　　號：
保存年限：

# 桃園市政府建築管理處　開會通知單

受文者：莊處長敬權等

發文日期：中華民國115年9月2日
發文字號：桃建照字第1150076800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

開會事由：桃園市政府建築管理處115年度第5次法規執行疑義（建築技術諮詢小組）暨審查基準檢討會議

開會時間：中華民國115年9月3日（星期四）上午9時30分

開會地點：桃園市建築師公會大會議室(桃園區中山北路83號5樓)

主持人：莊處長敬權

聯絡人及電話：羅詠絮 03-3322101#6100

出席者：桃園市建築師公會
列席者：
副本：建築管理處建照科
備註：

一、為響應環保，請自備環保杯與會。
二、請建築師公會協助場地安排。
三、本次開會已先行電話通知出席人員。

電子交換：莊處長敬權、桃園市建築師公會、建築管理處建照科