

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號  
5樓

承辦人：林育新

電話：(02)29603456 分機5805

傳真：(02)29678534

電子信箱：AP7590@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年9月4日

發文字號：新北工建字第1091726121號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區([http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000YG7KFB)

主旨：檢送109年8月19日召開之「新北市政府工務局與社團法人  
新北市建築師公會109年第7次建築管理法規研討會」會議  
紀錄1份，請查照並轉知所屬會員。

說明：本次會議紀錄電子檔公開於本局網站(法令專區>建築執照  
管理類>專案會議記錄>局法規會議)，網址：[http://www.  
publicwork.ntpc.gov.tw/content/?parent\\_id=11210](http://www.publicwork.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=11210)，敬  
請貴公會多加利用。

正本：社團法人新北市建築師公會

副本：新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局、新北市政府工務局使用管理科、新北市政府工務局施工科(均含附件)



# 新北市政府工務局 109 年 08 月份建築管理法規研討會議紀錄

時間：中華民國 109 年 08 月 19 日（星期三）下午 3 時 0 分

地點：新北市政府 5 樓 535 會議室

主席：蘇總工程司志民、洪理事長迪光

記錄：林辰熹建築師

與會人員：

一、新北市政府工務局建照科：廖科長瓊華、曾正工程司涵筠、楊股長季儒、詹股長世偉、張股長育豪、林幫工程司育新

二、社團法人新北市建築師公會：趙峙孝建築師、崔懋森建築師、黃漢雄建築師、黃潘宗建築師、龔文信建築師、王智右建築師（列席）、何文群建築師（列席）。

**壹、前次會議紀錄確認：**

**貳、歷次會議待辦事項之後續辦理情形：**

**參、建管提案（共二案）：**

- 一、有關申請基地提供土地供鄰地作為檢討私設通路使用，且該提供之土地未計入鄰地建築基地範圍者，得否計入申請基地之法定空地，提請討論。
- 二、有關露臺上方得否設置屋脊裝飾物延伸之裝飾構架乙案，提請討論。

**肆、臨時提案（共一案）：**

- 一、有關申請基地臨接都市計畫道路夾有新北市所有之公有土地，經管理者同意通行使用，側面或背面現有巷道占用之土地得否計入法定空地，提請討論。

**伍、散會（下午 4:15）**

新北市政府工務局與社團法人新北市建築師公會  
109年度第7次建築管理法規研討會簽到表

時間：中華民國109年8月19日(星期三)下午3時

地點：新北市政府5樓535會議室

主席：黃光元

記錄：洪迪光

	工務局	簽名	建築師公會	簽名
出席			洪迪光	洪迪光
		簡啟華	趙峙孝	趙峙孝
		吳三山	崔懋森	崔懋森
		楊李儒	黃漢雄	黃漢雄
		張育豪	黃潘宗	黃潘宗
		詹世偉	汪俊男	
			林辰熹	林辰熹
			龔文信	龔文信
列席			王智右	王智右
			何文群	何文群

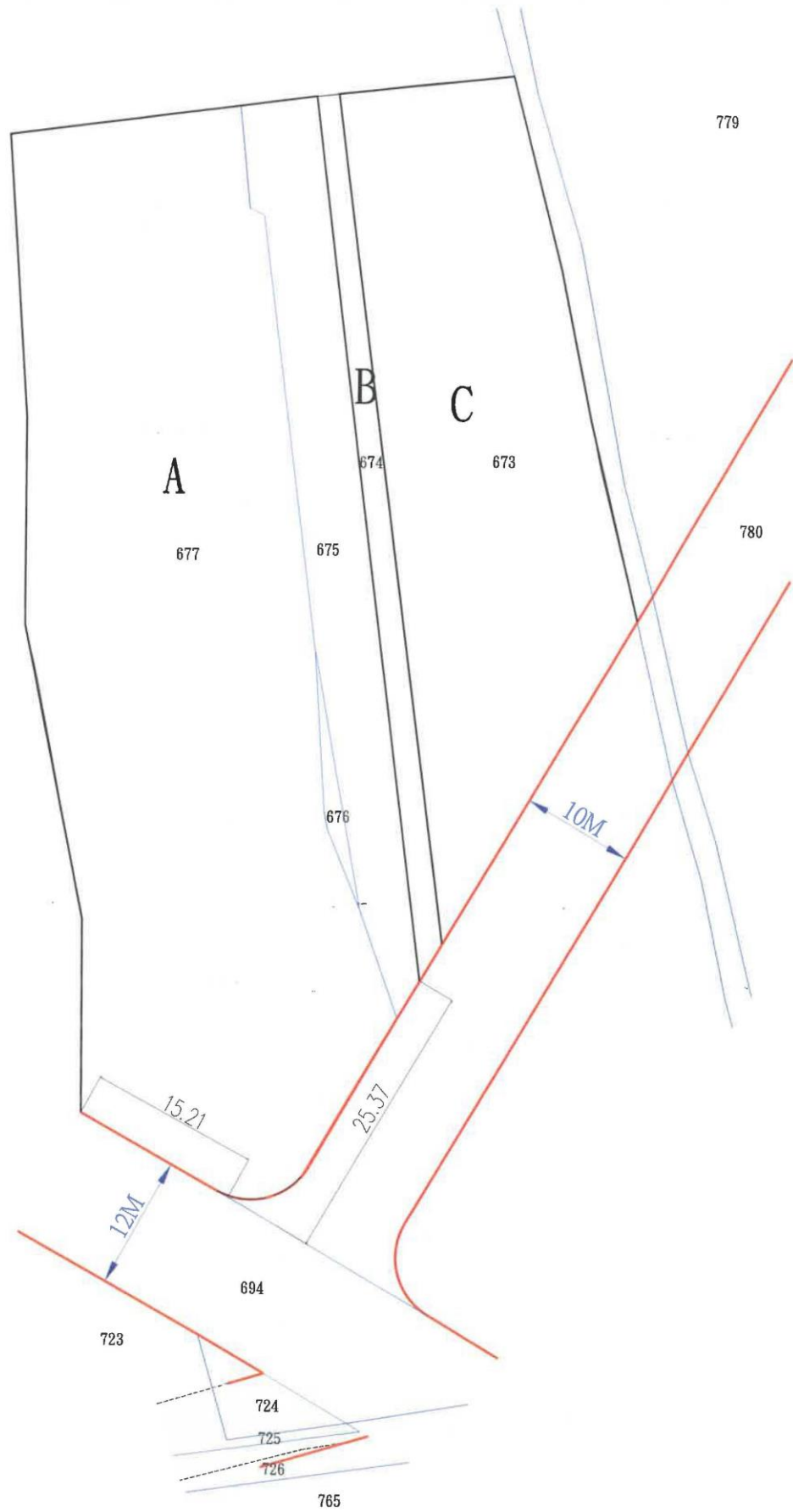
### 提案一

有關申請基地提供土地供鄰地作為檢討私設通路使用，且該提供之土地未計入鄰地建築基地範圍者，得否計入申請基地之法定空地，提請討論。

- 一、有關申請基地（附件之 B+C 土地）提供土地（附件之 B 土地）供鄰地（附件之 A 土地）作為檢討私設通路使用，且該提供之土地（附件之 B 土地）未計入鄰地（附件之 A 土地）建築基地範圍者，則該土地（附件之 B 土地）得否依內政部營建署 89 年 1 月 6 日營署建字第 55801 號函計入申請基地之法定空地（附件之 B+C 土地），提請討論。

### 提案一討論結果

依內政部營建署 89 年 1 月 6 日營署建字第 55801 號函及 105 年 10 月 18 日營署建管字第 1052916295 號函辦理，倘有個案認定疑義，則應逕為函詢內政部營建署釋示。



法規檢索

最新訊息

英譯法規

相關網站

最新訊息



有關「私設通路」是否為建築基地之法定空地1案

· 建築管理組

內政部106.3.28內授營建管字第1060804569號函

發布日期：2017-03-28

說明：

- 一、復本部營建署案陳實會106年2月17日全地公(8)字第1068233號函。
- 二、按「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中之。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；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」建築法第11條定有明文；另外，法定空地分割要件及申請核發程序等事項，本部依上開規定訂定有「建築基地法定空地分割辦法」。
- 三、按本部71年6月15日修正建築技術規則（以下簡稱本規則）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三十五公尺部分，得計入法定空地面積。」是「私設通路」長度超過35公尺部分，並未計入法定空地面積；另按本部71年6月15日修正前建築技術規則建築設計施工編第2條規定：「.....，其以類似通路或私設通路接連者，其通路之寬度，不得小於左列標準：.....通路部份之基地，不得計入建築基地面積，.....。」上開「私設通路」依當時法令規定，未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，合先敘明。
- 四、有關「私設通路」之認定乙節，說明如下：
  - (一) 建築基地外「私設通路」部分，參照本部71年9月29日台內營字第110154號函釋規定：「建築基地應與建築線相連接，其有未連接者，應得以私設通路連接後建築。.....」各直轄市、縣(市)政府於建築管理規則(自治條例)定有明文，是建築基地以私設通路連接建築線申請建築者，該通路為建築基地外之「私設通路」，非屬建築基地之一部分，自非屬建築法第11條所稱之「法定空地」。
  - (二) 建築基地內「私設通路」部分，實施容積管制地區係依本規則建築設計施工編第163條所稱「基地內通路」檢討辦理，至實施容積管制前之建築執照，按同編第1條第38款規定，「私設通路」為基地內建築物之主要出入口或共同出入口(共同樓梯出入口)至建築線間之通路。另按本署95年6月30日營建管字第0952910416號函：「建築技術規則建築設計施工編第2條之1，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。所詢私設通路長度超過35公尺部分，未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，或前開條文於71年6月15日未規定前，建築基地內設置之私設通路，未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，是否認定為建築法第11條所稱之法定空地乙節，如該私設通路已計入建築基地範圍，自屬該建築基地之一部分，.....」是實施容積管制前基地內之「私設通路」，如依當時法令規定檢討，雖未計入建築基地面積計算建蔽率，亦未計入法定空地面積，惟該「私設通路」已計入建築基地範圍，自為建築基地之一部分，並屬建築法第11條所稱之「法定空地」。
- 五、綜上，建築執照所載「私設通路」是否為建築基地之法定空地一節，涉個案法令檢討事宜，宜請逕向建築物所在地主管建築機關洽詢。至來函所詢土地稅減免規則第9條、遺產及贈與稅法第16條第12款及民法第799條第5款疑義一節，非屬本部主管建築法規定事項，宜請逕向主管機關洽詢。

最後更新日期：2019-05-06

[返回](#) [置頂](#)

[雙語詞彙對照表](#) | [下載專區](#) | [本署交通位置](#)

今日瀏覽人數：768  
總瀏覽人數：4562038  
最後更新日期：2020-04-27

內政部營建署 版權所有©copyright 2014  
建議最佳瀏覽環境：Chrome 17、FireFox3.0、IE8.0以上版本 螢幕解析度：1024\*768  
【地址】10556 台北市松山區八德路2段342號 【電話總機】02-87712345

使用者連線



第 118 條圖 118 (720210-820521)[ 720210-820521]

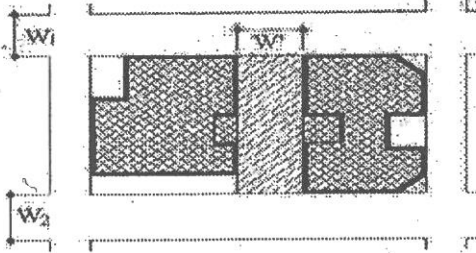


圖 118  $W_1, W_2$  = 特定建築物  
面前道路寬度  
 $W$  = 私設通路寬度  
若  $W \geq$  特定建築物規定  
之寬度 ( $W_1, W_2$ )，則主要  
出入口可向私設通路開  
設。

第 118 條 (710615~980105)[710715~980105] (基地與道路之關係)

前條建築物之面前道路寬度，除本編第 121 條、第 129 條另有規定者外，應依下列規定。基地臨接二條以上道路，供特定建築物使用之主要出入口應臨接合於本章規定寬度之道路：

1、集會堂、戲院、電影院、酒家、夜總會、歌廳、舞廳、酒吧、加油站、汽車站房、汽車商場、批發市場等建築物，應臨接寬 12m 以上之道路。

2、其他建築物應臨接寬 8m 以上之道路。但第 1 款用途以外之建築物臨接之面前道路寬度不合本章規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，且不得於退縮地內建造圍牆，排水明溝及其他雜項工作物。

第 117 條圖 118 (820521)修正理由：

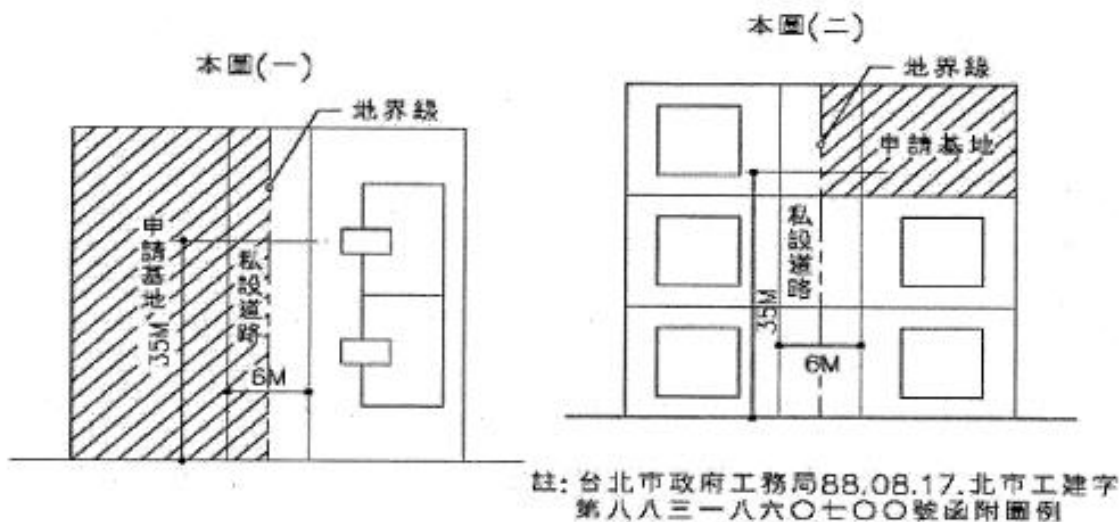
供特定建築物使用之主要出入口，除集會堂、電影院……等建築物應臨接寬十二公尺以上道路外，其他建築物應臨接寬八公尺以上之道路，建築技術規則建築設計施工編第一百十八條已有明文，應無疑義。至基地臨接道路寬度及長度已合於前開條文及前開規則建築設計施工編第一百十九條規定者，為考量基地內設有私設通路其寬度依前開規則建築設計施工編第二條規定，最大寬度僅舊六公尺，若其私設道路長度小於或等於特定建築物面前道路寬度兩倍且未逾三十公尺者，在不影響特定建築物避難安全及公共交通原則下，其主要出入口得向基地內之六公尺以上私設通路開設，但私設通路總長度大於特定建築物面前道路寬度兩倍或逾三十公尺時，該私設通路寬度仍應大於或等於特定建築物面前道路寬度，爰修正建築技術規則建築設計施工編第一百十八條圖一一八說明。

內政部營建署函 89.01.06. 營署建字第 55801 號

主旨：檢送研商實施容積管制前已建築完成之建築基地，其當時留設未計入法定空地計算之私設道路，得否於實施容積管制後之申請案納入法定空地計算乙案會議紀錄乙份，請查照。

<<會議紀錄>>

結論：實施容積管制前領有建築執照之基地留設私設通路者，於實施容積管制後，應將該私設通路部分得分別計入申請基地之法定空地，且不限在建築線起算之三十五公尺範圍內。本部於 88 年 11 月 11 日 (88) 營署建字第 36994 號函已有明示。至於申請基地內部分土地提供鄰地作為私設通路通行使用，且並未計入鄰地基地範圍，在不變更原私設通路之形狀、位置情形下，得計入申請基地之法定空地，且不限在建築線起算之三十五公尺範圍內。



內政部營建署函 88.11.11. 營署建字第 36994 號

主旨：有關於未實施容積管制地區建照案留設未納入法定空地計算之私設通路，於實施容積管制後申請改建或拆除新建，得否納入法定空地計算乙案，復請查照。

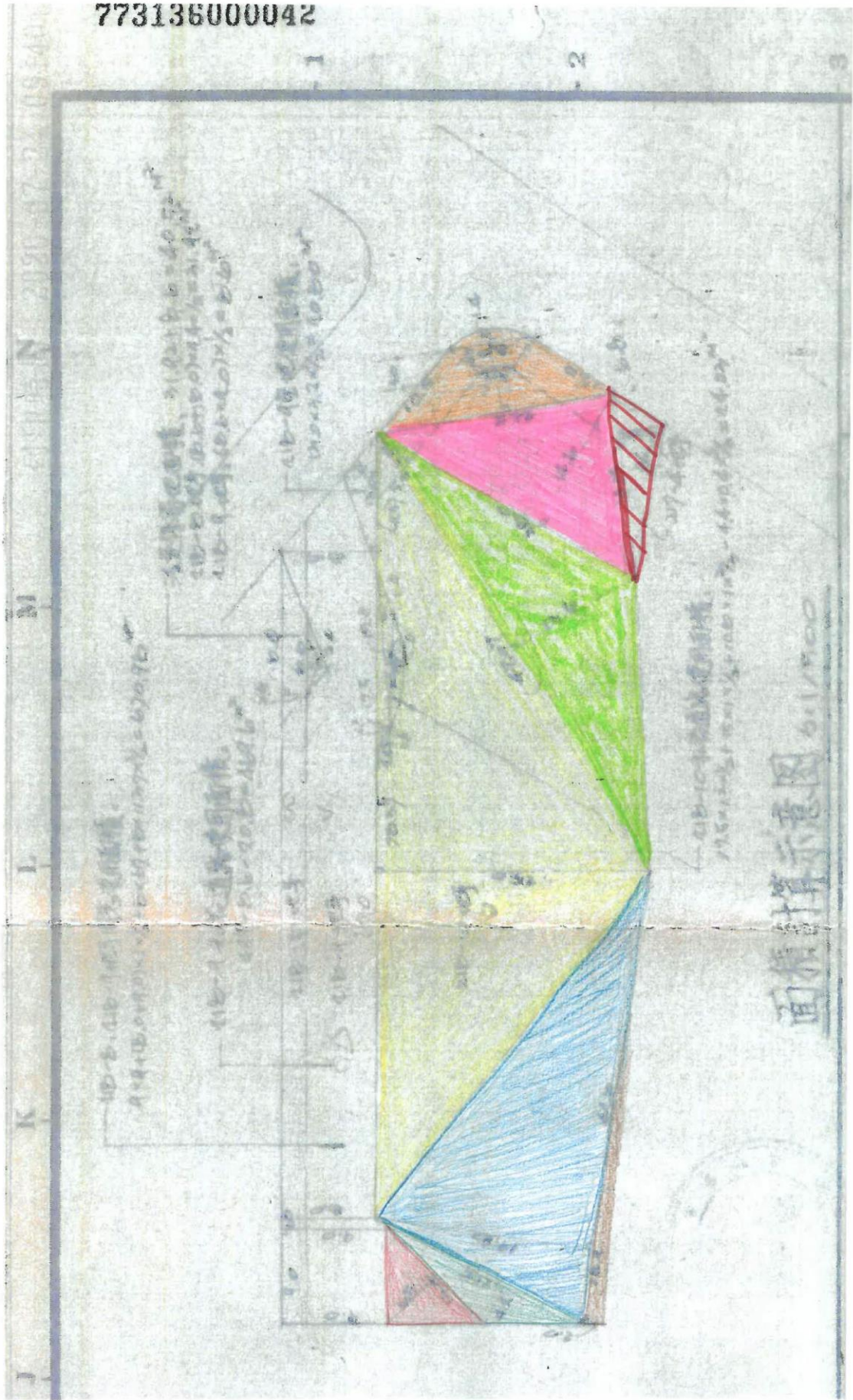
說明：

- 一、復貴局 88 年 8 月 17 日北市工建字第 8831860700 號函。
- 二、依建築技術規則建築設計施工編第一百六十三條規定實施容積管制地區基地內通路可計入法定空地，惟容積管制實施前領有建築執照之基地留設私設通路者，於實施容積管制後部分建築物拆除重新申請建築，為避免法定空地分配不合理之情況，凡私設通路產權已分屬各分割後之基地所有，該私設通路部分得分別計入申請基地之法定空地，且不限在建築線起算之三十五公尺範圍內。





773136000042



(提案一結束分隔線)

## 提案二

有關露臺上方得否設置屋脊裝飾物延伸之裝飾構架乙案，提請討論。

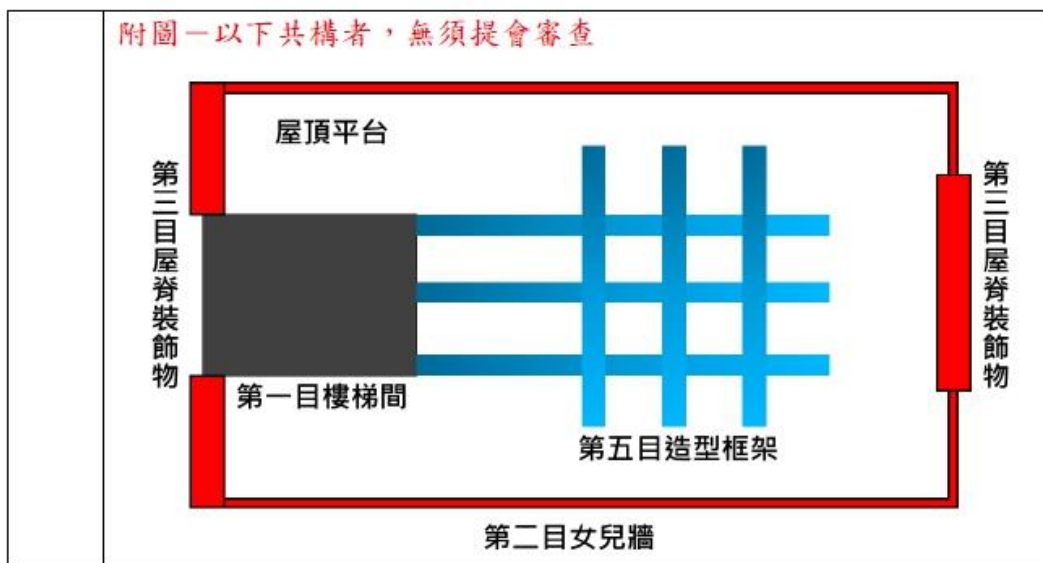
- 一、依 108 年度建照業務工作手冊第 06-17:有關屋脊裝飾物構造設計規定:五、高度不得超過屋頂突出物(樓電梯間、機械房或水塔水箱)及六公尺，其垂直投影不得超過屋頂平台範圍。
- 二、建築物如採逐層退縮，露臺上部空間考量整體造型，自屋脊裝飾構架延伸設計投影於露臺上方，違背前項工作手冊有關屋頂裝飾構架如僅限於屋頂平台範圍，限制建築設計之彈性。
- 三、建議以不計入建築容積之前提及考量結構之安全及經濟性、及避免違規使用之情事，如自屋頂平台範圍向外延伸兩公尺之範圍內之屋頂裝飾構架，且淨高大於 6 公尺以上，得設置於露臺或地面層上方，提請討論。

## 提案二討論結果

倘未符本局建照業務工作手冊設置規定，則應向本局預審小組申請放寬。



編號	06-17 (107 年版編號 06-22) -修正
依據	95.6.14 臺北縣「建造執照預審委員會」第 186 次會議決議 108.12.02 新北市政府工務局第 104 次「建照預審委員會」
案例	有關屋脊裝飾物構造設計規定。
處理原則	有關屋脊裝飾物設置應依下列規定辦理： 一、無承載或傳導其他載重，且立面透空率達三分之一以上之裝飾性質構造物。 二、耐候、耐震、耐風及安全性等項目，應由建築師及相關專業工業技師簽證確認。 三、應沿著屋頂平台邊界施作；與女兒牆共構者，其各向立面透空率應自屋頂版面起檢討。 四、不得與建築技術規則設計施工編第 1 條第 10 項屋頂突出物(樓電梯間、機械房、水塔水箱、三分之一透空遮牆或三分之二透空立體框架)共構。 五、高度不得超過屋頂突出物(樓電梯間、機械房或水塔水箱)及六公尺，其垂直投影不得超過屋頂平台範圍。 六、經建造執照預審委員會同意者，前款高度及第 4 款規定不予限制。 七、不得計入產權，且相關維護計畫應納入公寓大廈規約載明，並列入產權移轉交代。



----- (提案二結束分隔線) -----

### 臨時提案一

有關申請基地臨接都市計畫道路夾有新北市所有之公有土地，經管理者同意通行使用，側面或背面現有巷道占用之土地得否計入法定空地，提請討論。

- 一、依新北市建築管理規則第 7 條(略以)：「建築基地正面臨接計畫道路，且側面或背面臨接現有巷道者，申請指定建築線時，應併申請指定該現有巷道之建築線，必要時並應標明其邊界線所在；其因指定建築線及標明邊界線而退讓之土地，得計入法定空地。」(詳附件一)。
- 二、申請基地未直接臨接都市計畫道路(參考圖詳附件二)，與都市計畫道路夾有新北市所有之公有土地，經洽該土地管理者，因仍有公用之需且現況已開放供公眾通行，同意申請基地供通行使用(詳附件三)。
- 三、申請基地前因未直接臨接都市計畫道路(案例為 10 公尺計畫道路)，涉及住宅區容積調降疑義，前於 109 年 6 月 22 日與新北市政府城鄉發展局會議臨時提案討論，依該會議紀錄(詳附件四)(略以)：「…爰倘本案基地後續符合申請建照及建築線之要件，即得視為臨接 10 米計畫道路，其法定容積率得以 300% 計算。」。
- 四、綜上所述，有關依通行權臨接計畫道路，依前開會議紀錄既已獲都市計畫主管機關肯認視為臨接 10 公尺計畫道路，則得否依新北市建築管理規則第 7 條規定視為建築基地正面臨接計畫道路，准予側面或背面現有巷道占用之土地計入法定空地？提請討論。

### 臨時提案一討論結果

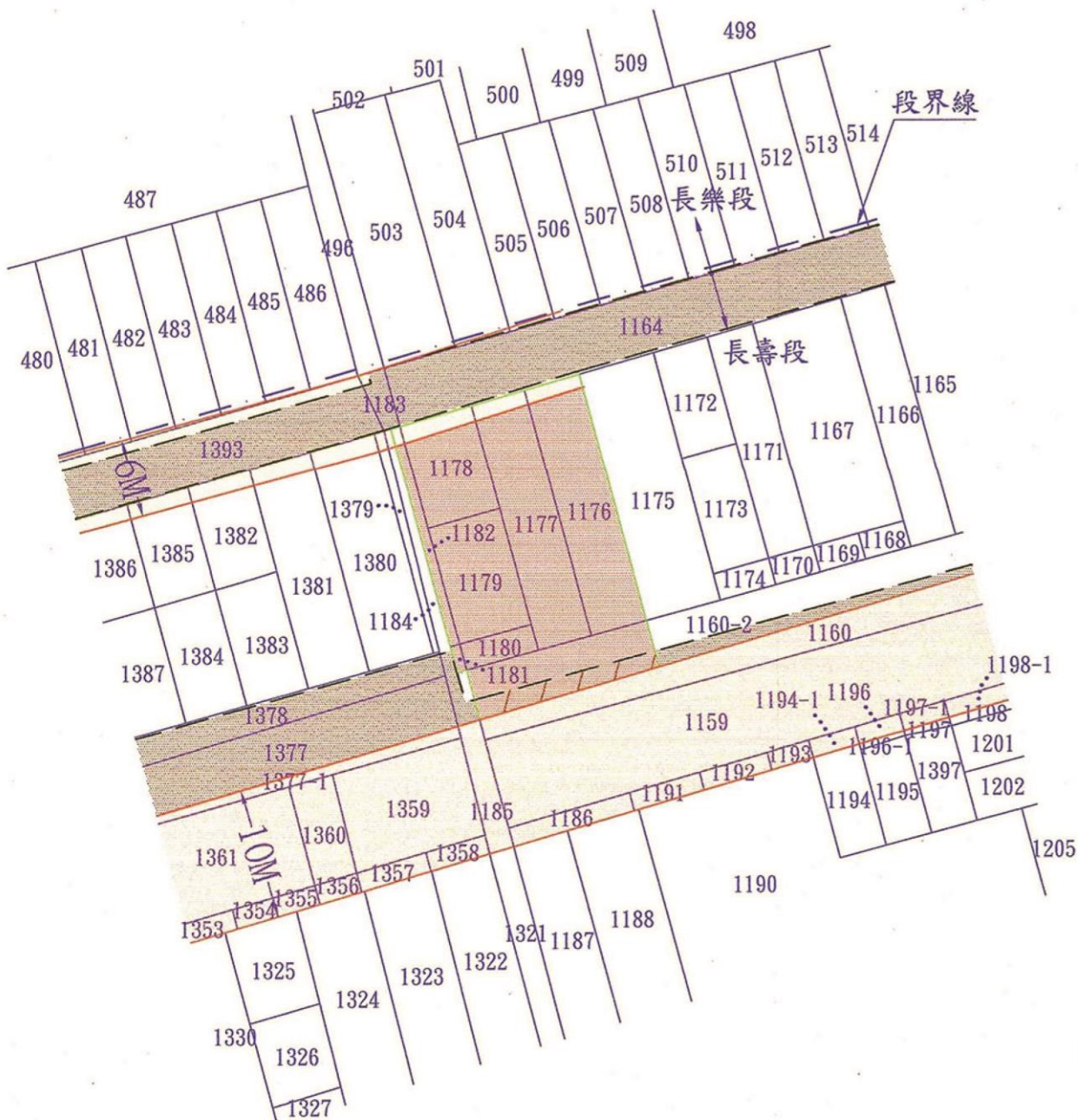
有關建築基地臨公有土地且現況鋪設柏油供公眾通行者，視為面臨計畫道路，得比照新北市建築管理規則第 7 條規定計入法定空地。

附件一

### 第三章 建築基地及界限

第 7 條 申請建築執照或雜項執照時，其基地面臨計畫道路、市區道路、公路、廣場、綠帶或現有巷道者，應申請指定建築線。  
建築基地正面臨接計畫道路，且側面或背面臨接現有巷道者，申請指定建築線時，應併申請指定該現有巷道之建築線，必要時並應標明其邊界線所在；其因指定建築線及標明邊界線而退讓之土地，得計入法定空地。

附件二



「有關[ ]建築師事務所受[ ]等5人委託為申請建築執照，需  
通行本市[ ]區[ ]段[ ]地號土地一案」會勘紀錄

一、會勘時間：109年4月21日（星期二）下午3時整

二、集合地點：[ ]區[ ]路[ ]號

三、主持人：[ ]代理科長[ ]（[ ]代）

記錄：[ ]

[ ]

四、出席單位及人員：如後附簽到簿。

五、各單位意見：略。

六、會勘結論：查本案土地現況部分作道路使用並開放供公眾通行，有保留  
供公共使用之需，故本案土地之通行，本處同意，並不得有阻隔或占用  
行為。

七、散會時間：下午3時整



抄本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府城鄉發展局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓  
承辦人：  
電話：(02)29603456 分機  
傳真：(02)89650936  
電子信箱：@ms.ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國109年8月6日  
發文字號：新北城都字第1091461915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109年6月22日「區段地號建  
築基地容積折減諮詢會議」紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本局109年6月17日新北城都字第1091140025號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到翌日起7日內提出書面意見送本局彙辦。

正本：、社團法人新北市建築師公會、新北市政府工務局、新北市政府養護工程處、新北市區公所  
副本：新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局綜合規劃科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局都計測量科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(均含附件)



**捌、臨時動議：**

- (一) 基地座落：新北市 [ ] 區 [ ] 段 [ ] 地號等 [ ] 筆土地
- (二) 議題：申請基地鄰接10米都市計畫道路（ [ ] 路）之間夾有本市所有之土地（同段 [ ] 地號，使用分區：住宅區，土地管理者：新北市政府養護工程處），經本案申請人向該土地管理者於109年4月21日辦理會勘結論：「查本案土地現況部分作道路使用並開放供公眾通行，有保留供公共使用之需，故本案土地之通行，本處同意，並不得有阻隔或占用行為」，得否適用臨接8米以上計畫道路，法定容積率為三重都市計畫住宅區容積率300%。
- (三) 會議結論：  
本案基地與10米都市計畫道路（ [ ] 路）之間夾有市有土地，現經市有土地管理者會勘確認所夾市有土地須保留供公眾通行使用，故於不得有阻隔或占用行為情形下，可供後面住宅區通行，爰倘本案基地後續符合申請建照及建築線之要件，即得視為臨接10米計畫道路，其法定容積率得以300%計算；反之，倘不符合申請建照及建築線之條件，則不得以10米都市計畫道路作為容積檢討認定之依據。

**玖、散會：下午5時35分**

-----（臨時提案一結束分隔線）-----