

檔 號：  
保存年限：

## 經濟部水利署臺北水源特定區管理局 函

地址：新北市新店區北新路1段45巷5號4樓

聯絡人：余振銘

連絡電話：02-29173282#315

電子信箱：fisher@wratb.gov.tw

傳 真：02-29117280

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年11月23日

發文字號：水臺建字第11001047490號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：水特局110年第4季建管法規審查基準會議紀錄.pdf

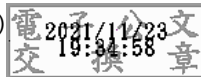
(1100104749\_1\_23144925509.pdf)

主旨：檢送本局110年11月17日召開「臺北水源特定區管理局110年第4季建造申請案建管法規審查基準會議」會議紀錄乙份，請查照

說明：依據本局110年11月4日水臺建字第11001045030號開會通知單辦理。

正本：社團法人新北市建築師公會

副本：周君和、建管課(均含附件)



# 110 年第 4 季建造申請案建管法規審查基準會議 會議紀錄

壹、會議時間：110 年 11 月 17 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：本局 4 樓會議室

參、會議主席：周秘書君和

肆、會議單位簽到：略（詳如簽到表）

紀錄：余振銘

伍、會議結論：

<span style="font-size: 1.2em;">■</span> 討論議題 110-1						
議題	有關建築物最上層樓層高度計算，涉及天花板內部高度的控管？					
說明	<p>建築技術規則建築設計施工編第1條，第9款、第13款、第14款</p> <p>九、建築物高度：自<b style="color: red;">基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度</b>。……。</p> <p>十三、樓層高度：自室內地板面至其直上層地板面之高度；<b style="color: red;">最上層之高度，為至其天花板高度</b>。但同一樓層之高度不同者，以其室內樓地板面積除該樓層容積之商，視為樓層高度。</p> <p>十四、天花板高度：<b style="color: red;">自室內地板面至天花板之高度</b>，同一室內之天花板高度不同時，以其室內樓地板面積除室內容積之商作天花板高度。</p> <p>建築技術規則建築設計施工編第 88 條，建築物之內部裝修材料應依下表規定，H2 內部裝修材料，未有耐燃防火限制。<b style="color: red;">故設計師採用木板、夾板，亦無法約束或限制。</b></p>					
		建築物類別	組別	供該用途之專用 樓地板面積合計	內部裝修材料	
					居室或該 使用部分	通達地面之 走廊及樓梯
一	A類	公共集會類	全部	全部	耐燃 3 級 以上	耐燃 2 級 以上
二	B類	商業類	全部			
三	C類	工業、倉儲類	C-1	全部	耐燃 2 級 以上	耐燃 2 級 以上
			C-2	全部	耐燃 3 級 以上	
四	D類	休閒、文教類	全部			
五	E類	宗教、殯葬類	E			
六	F類	衛生、福利、更生類	全部	全部	耐燃 3 級 以上	耐燃 2 級 以上
七	G類	辦公、服務類	全部			
八	H類	住宿類	H-1			
			H-2	—	—	—

有關建築物「樓層高度」認定事宜一案，請查照。

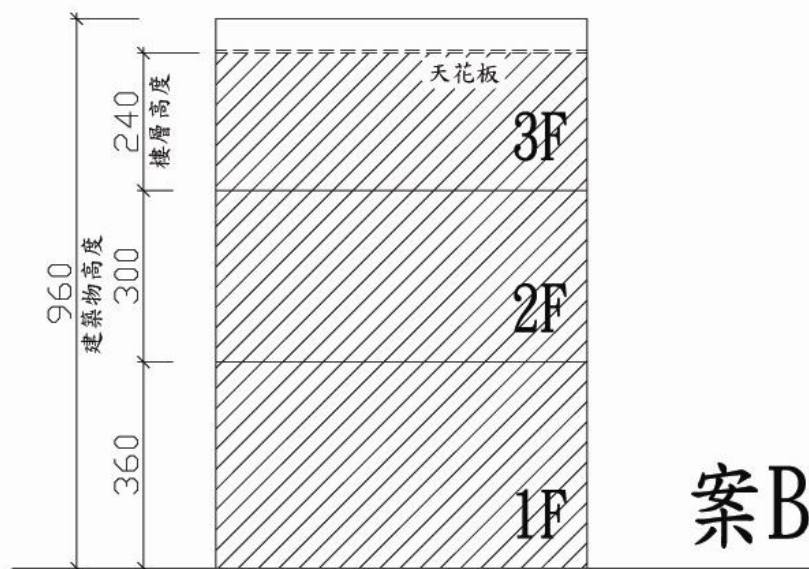
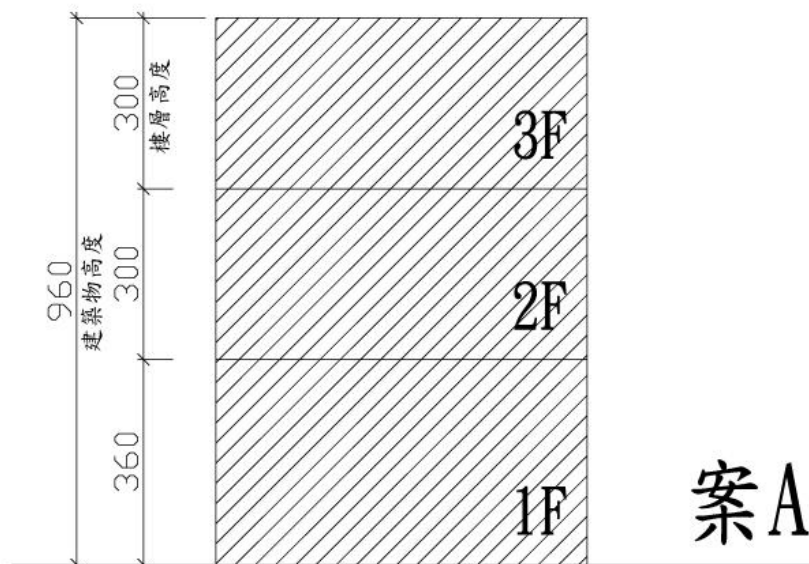
發布日期：2010-02-23

內政部營建署函99.02.23.營署建管字第0990010138號

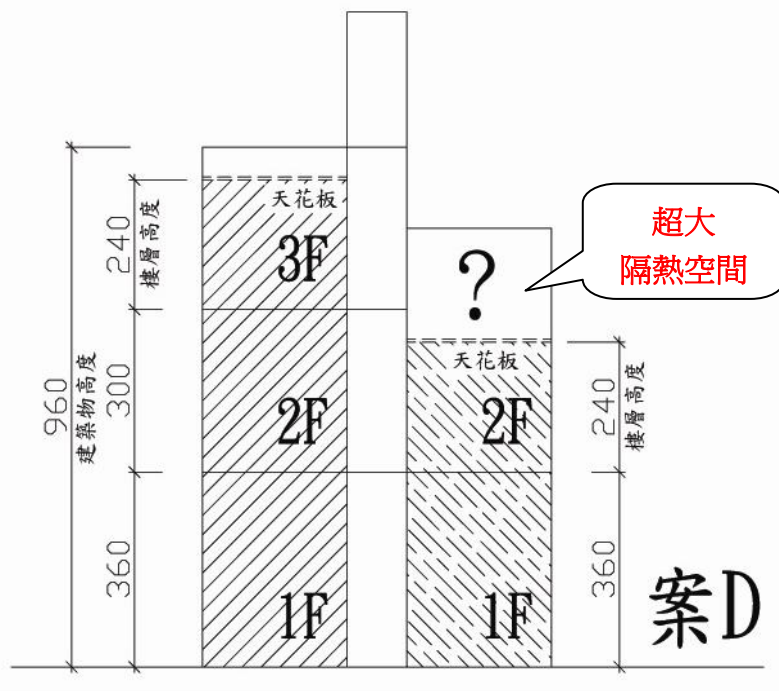
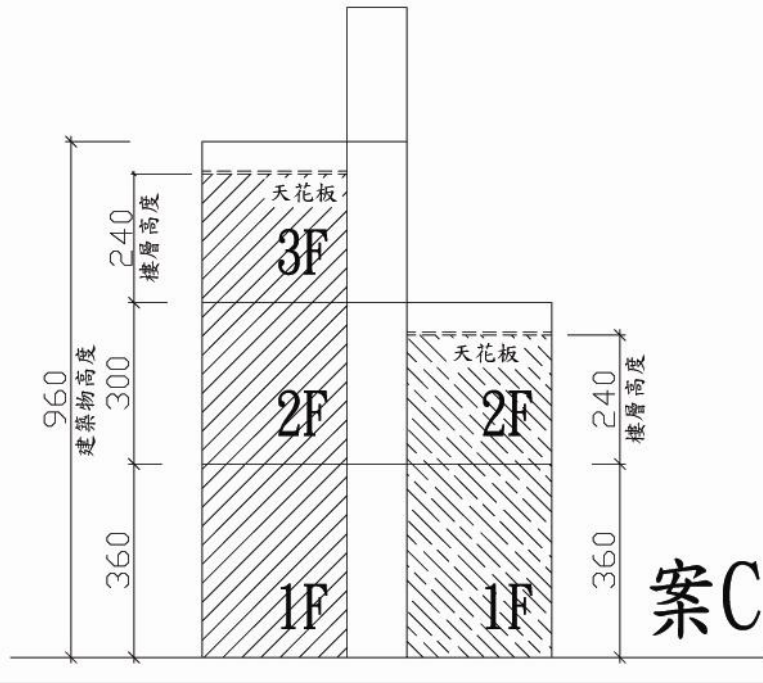
說明：

一、復貴府99年2月8日南市工建字第09931013300號函。

二、按「樓層高度：自室內地板面至其直上層地板面之高度；最上層之高度，為至其天花板高度。」、「天花板高度：自室內地板面至天花板之高度…」建築技術規則建築設計施工編第1條第13款及第14款已有明定，又「按天花板淨高度係指室內地板面至天花板垂直高度之最小淨距離，如天花板無裝修時，以樑底下之垂直高度為其淨高度，如天花板有裝修時，以裝修後之垂直高度為其淨高度…」本部69年7月14日（69）台內營字第32801號函亦有明示，至建築物僅為地上一層之樓層高度認定，應視為最上層高度並依前揭條文規定及函釋辦理。



說明



因第一種住宅區的建築物高度限制為14.4米，故案D的3樓天花板之上方，尚有4米多的餘裕空間可以規劃。

1101117  
結論

- 1.建築物最上層設置天花板時，該層之樓層高度，按建築技術規則建築設計施工編第1條第13款規定以「天花板高度」為依據。
- 2.惟上層樓板結構體至天花板之高度（天花板內部高度）法規條文查無相關規定，擬函請內政部釋疑。
- 3.暫訂樓板至天花板之高度為150cm（最大值），且應於建築執照圖面加註「最上層天花板內隔熱部分，不得任意拆除天花板或於上下層樓板間加蓋任何構造物，或作為其他用途使用」。（本點待內政部釋疑後，再行確認）

討論議題 110-02

議題 斜屋頂之設計，是否訂定最高點規範

說明 建築技術規則建築設計施工編第 1 條，第 9 款、第 11 款

九、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：

(一)第十款第一目之屋頂突出物高度在六公尺以內或有昇降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度在九公尺以內，且屋頂突出物水平投影面積之和，除高層建築物以不超過建築面積百分之十五外，其餘以不超過建築面積百分之十二點五為限，其未達二十五平方公尺者，得建築二十五平方公尺。

(二)水箱、水塔設於屋頂突出物上高度合計在六公尺以內或設於有昇降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度在九公尺以內或設於屋頂面上高度在二點五公尺以內。

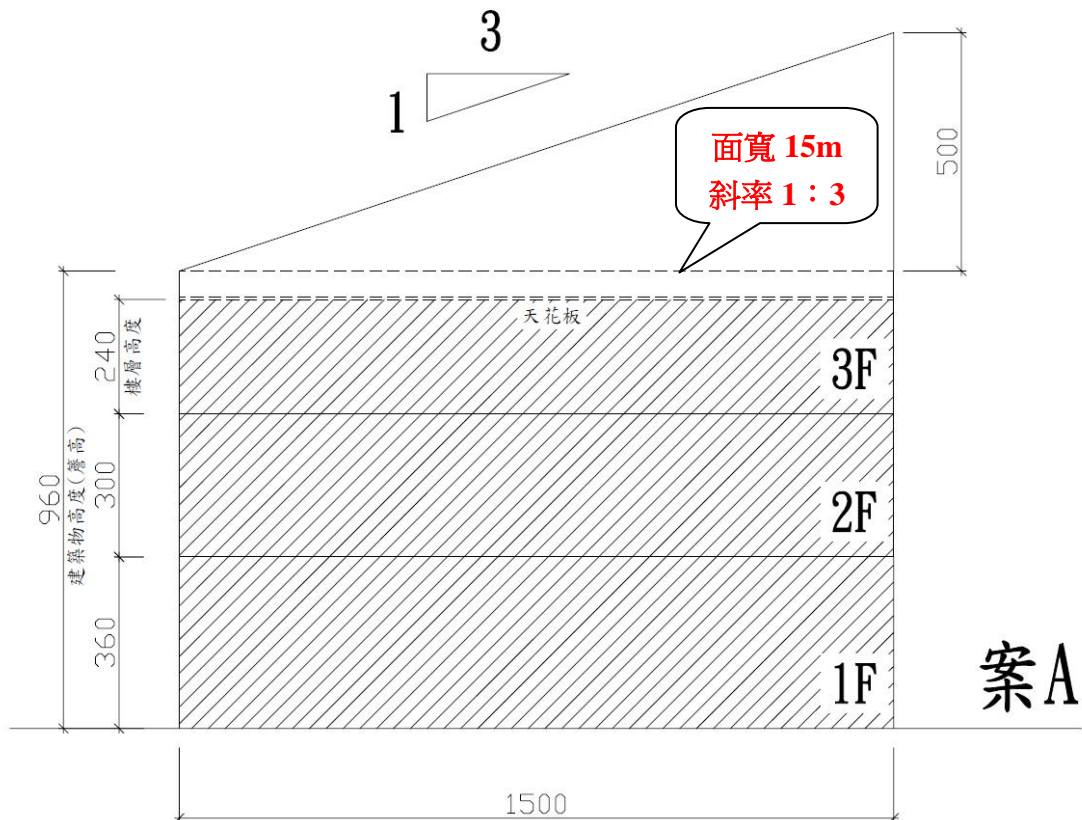
(三)女兒牆高度在一點五公尺以內。

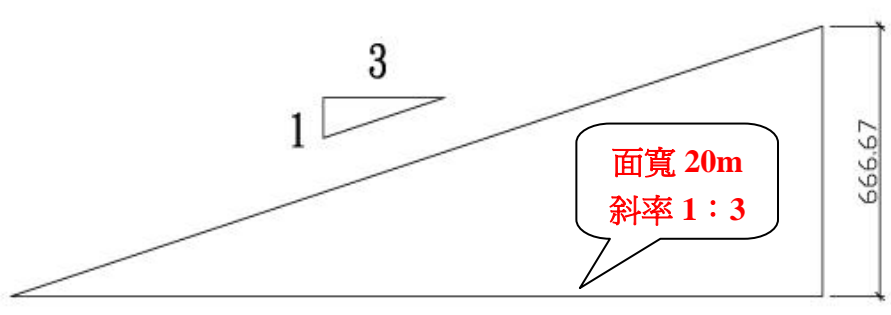
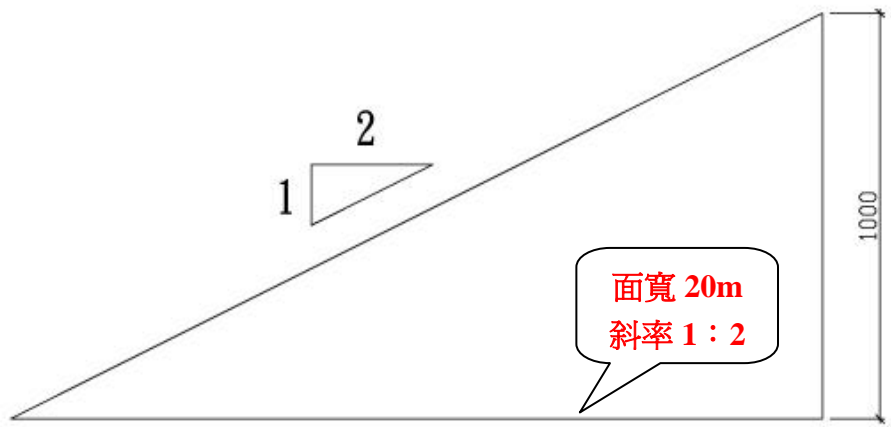
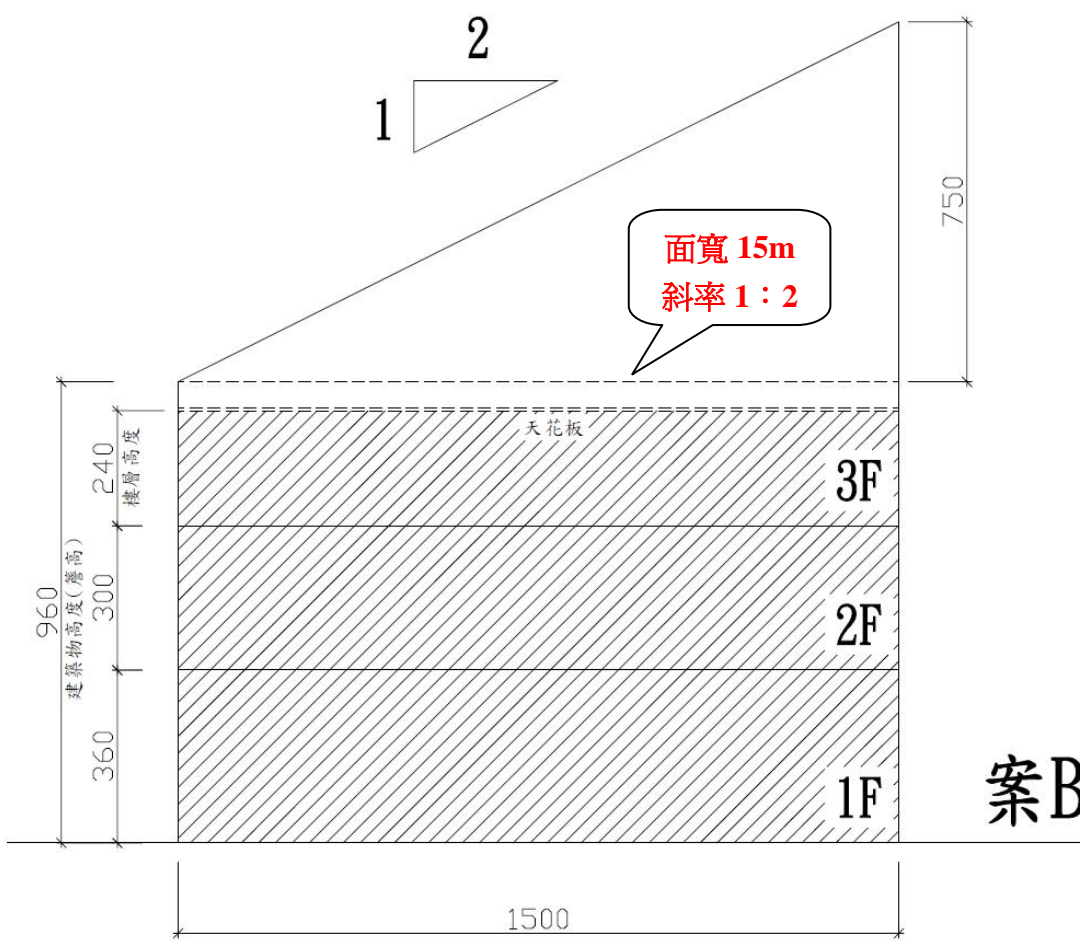
(四)第十款第三目至第五目之屋頂突出物。

(五) 非平屋頂建築物之屋頂斜率（高度與水平距離之比）在二分之一以下者。

(六) 非平屋頂建築物之屋頂斜率（高度與水平距離之比）超過二分之一者，應經中央主管建築機關核可

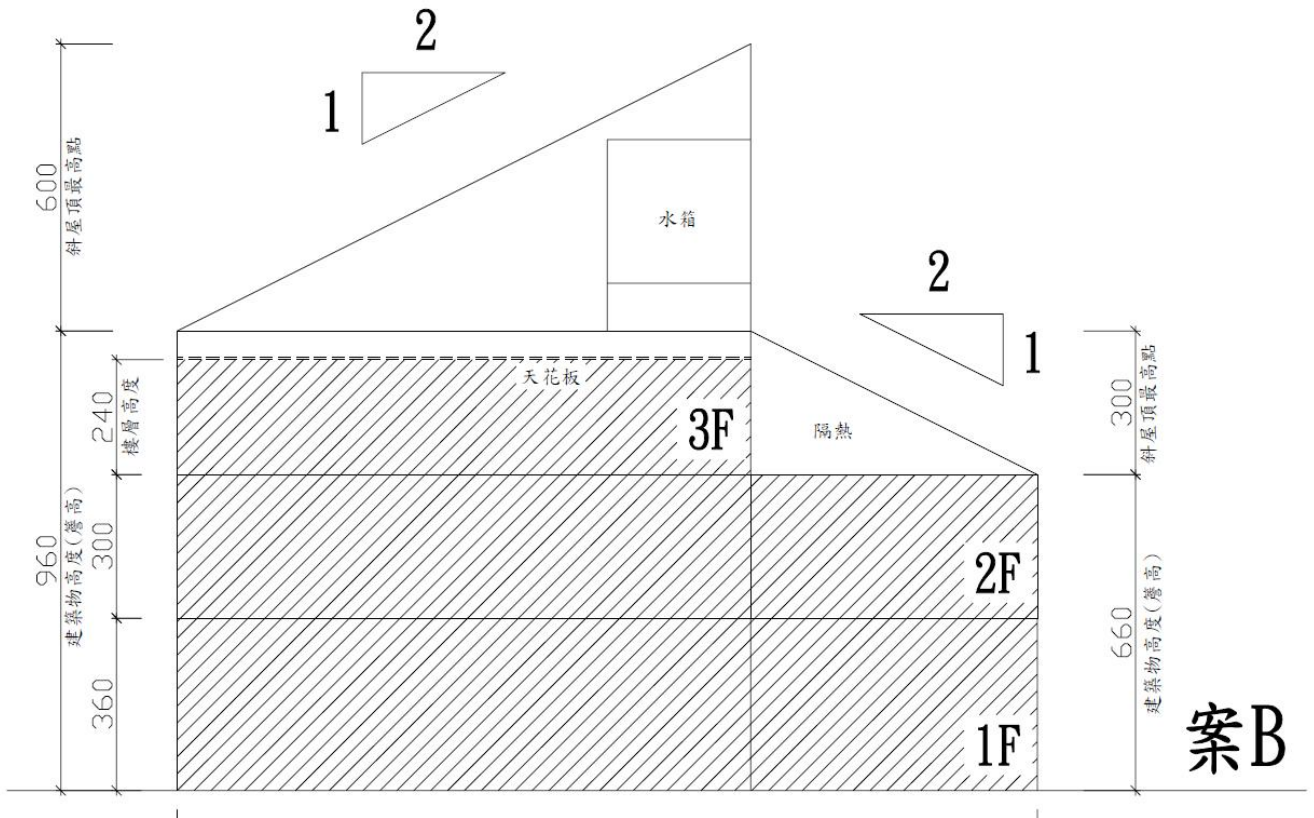
十一、簷高：自基地地面起至建築物簷口底面或平屋頂底面之高度。





1101117  
結論

- 1.有關斜屋頂設計，是否計入建築物高度計算，仍回歸建築技術規則建築設計施工編第1條第9款第5目「(五)非平屋頂建築物之屋頂斜率(高度與水平距離之比)在二分之一以下者」之規定，不計入建築物高度計算。
- 2.考量建築物造型設計之自由，暫不限制斜屋頂之最高點高度。



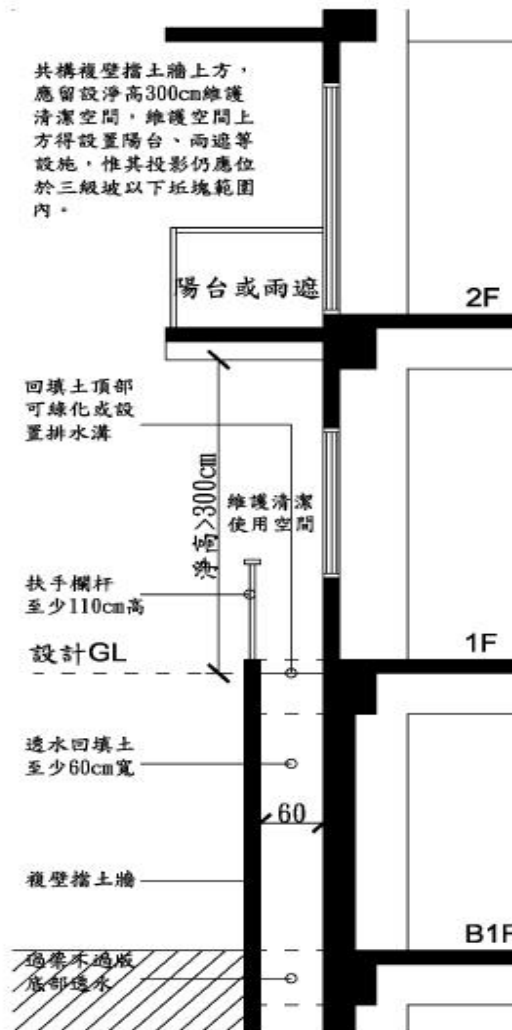
討論議題 110-03	
議題	植草磚、水池等是否得以計入綠化面積？計算方式？
說明	<p>按土管要點第 10 點及都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定： 「建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木」，惟植草磚、水池等是否得以計入綠化面積？</p> <p>臺北市新建建築物綠化實施規則 第七條 法定空地綠覆面積之計算方式如下：</p> <p>一、喬木類以米高徑計算，棕櫚類以裸幹高計算，如附表一。 二、灌木類以實際被覆面積計算，每平方公尺應栽植四株以上。 三、草花類、地被類、草皮類及其他（含蔬果類）以實際被覆面積計算；草溝以實際被覆面積加百分之十計算。 <b>四、以透水性植草磚築造者，以鋪設面積三分之一計算。</b> <b>五、生態水池或溪溝有水生及濕生植物類，均以其水面面積三分之一計算。</b></p> <p>在法定空地上興建步道、清潔箱、休憩設施、飾景設施、照明設施、兒童遊樂設施或運動設施等無頂蓋構造物者，不影響其綠覆面積之計算。但占有草皮綠覆面積部分，應予扣除。</p> <p>新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則 七、景觀計畫 「綠覆面積」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱「綠覆率」指綠覆面積與法定空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下：</p> <p>1.採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。 2.灌木以實際面積加 50%計算。 3.地被植物以被覆面計算。 <b>4.以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積 1/2 計算。但植草磚內之草皮應生長良好。</b> <b>5.景觀生態池之綠覆面積以其面積 1/3 計算。</b></p> <p>另補充說明，有關「無法綠化之面積」應以新北市城鄉局 108.1.28 新北府城規字第 1080141596 號函內容認定之。</p>
1101117 結論	<p>1.經建築師公會與會建築師表示：參照新北市都市計畫（土地使用分區管制要點規定）綠化面積檢討，以植草磚築造者，綠化面積以鋪設植草磚面積全部計算，但植草磚內之草皮應生長良好。（惟植草磚鋪面，不得作為無障礙停車空間使用） 2.景觀生態池之水池面積暫不納入綠化面積計算。</p>



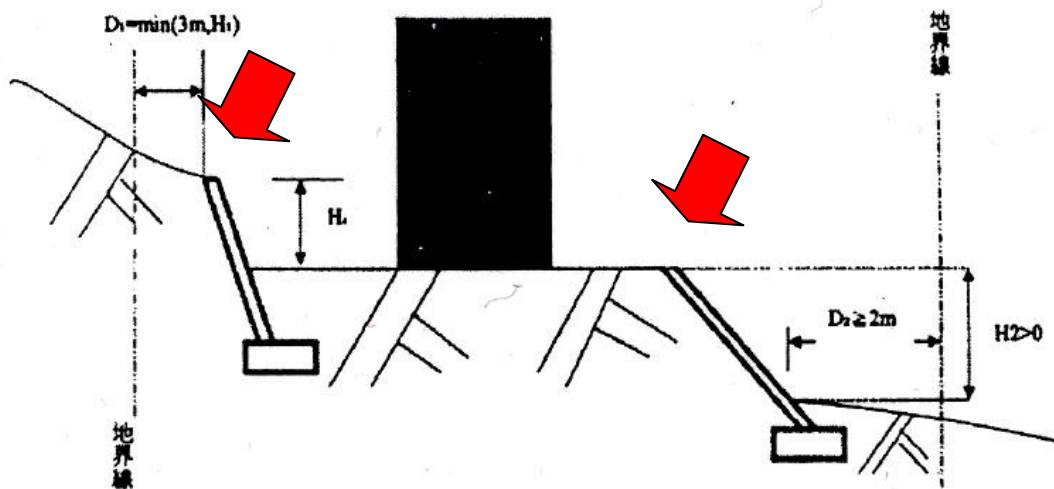
討論議題 110-04

議題 山坡地擋土牆、水保擋牆、共構擋牆、擋牆等，其上方之安全措施

說明 參考新北市建照業務工作手冊 10-02



山坡地擋土牆、水保擋牆、共構擋牆、擋牆等，其上方是否應設置安全措施，提出討論



參考建築物無障礙設施設計規範 203.3.2 室外通路防護設施  
高低差超過 75CM 應設置防護設施

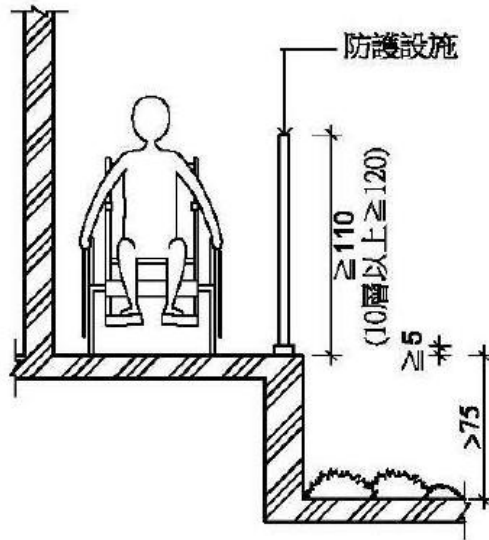
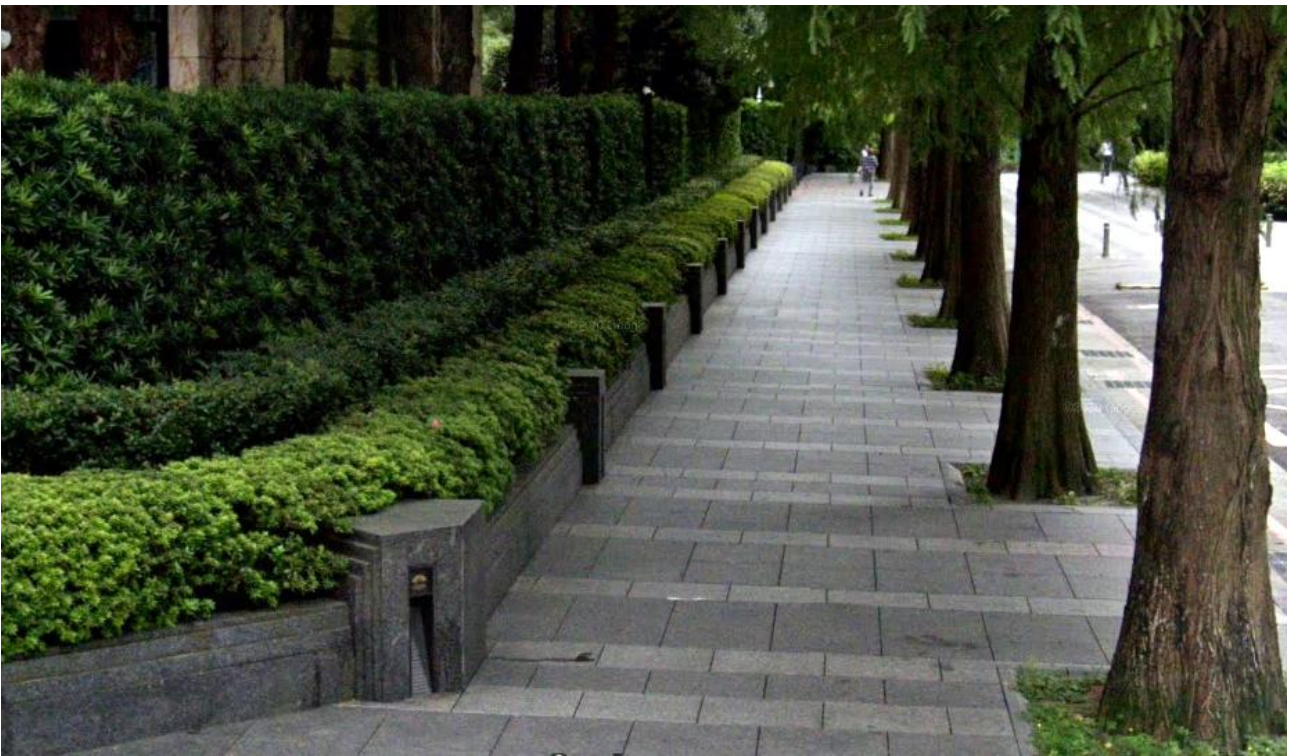


圖203.3.2

1101117  
結論

1.建築物外部空間，因設置山坡地擋土牆、水保擋牆、共構擋牆、擋牆、採光天井、地下庭園等，上下空間之垂直高低差超過 75 公分者，除其他法規限制者外，應設置安全防護設施（例如：欄杆扶手 110 公分以上）以維護安全。  
2.考量戶外庭園景觀，綠化區域得以密集樹籬（例如：@50 公分一棵）取代安全防護設施，惟樹籬高度仍應設計 110 公分以上，以維護安全。

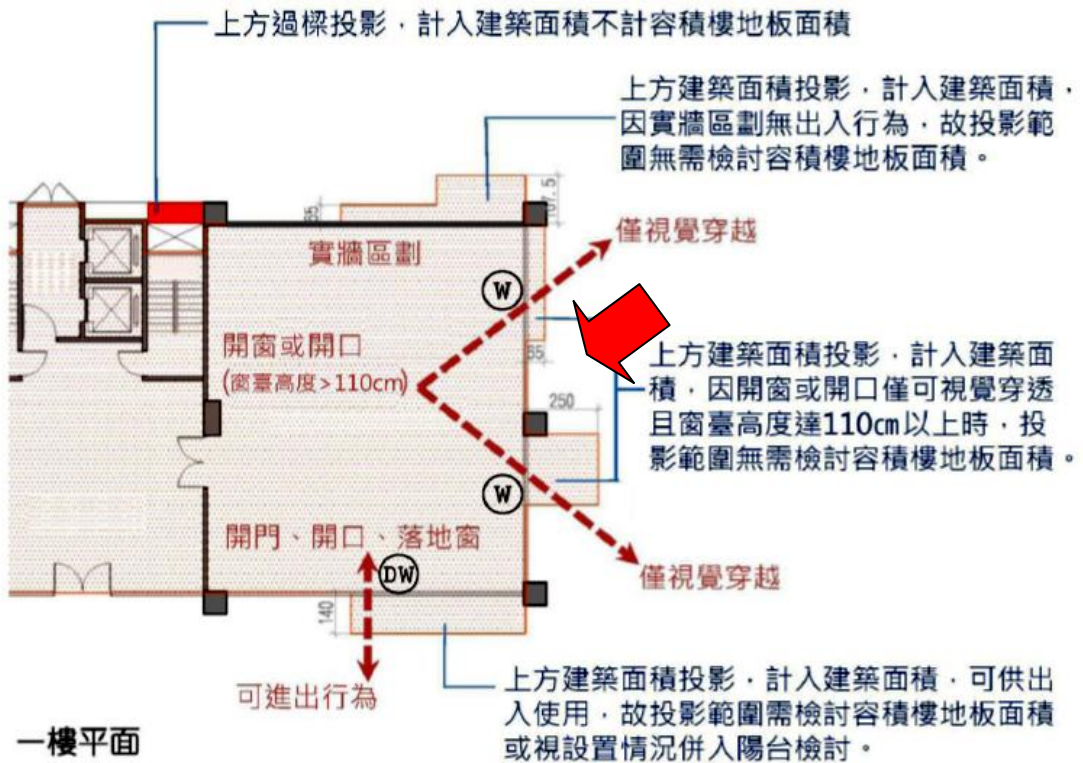
範例：以密集樹籬（例如：@50 公分一棵）取代欄杆扶手，樹籬高度仍達 110 公分以上



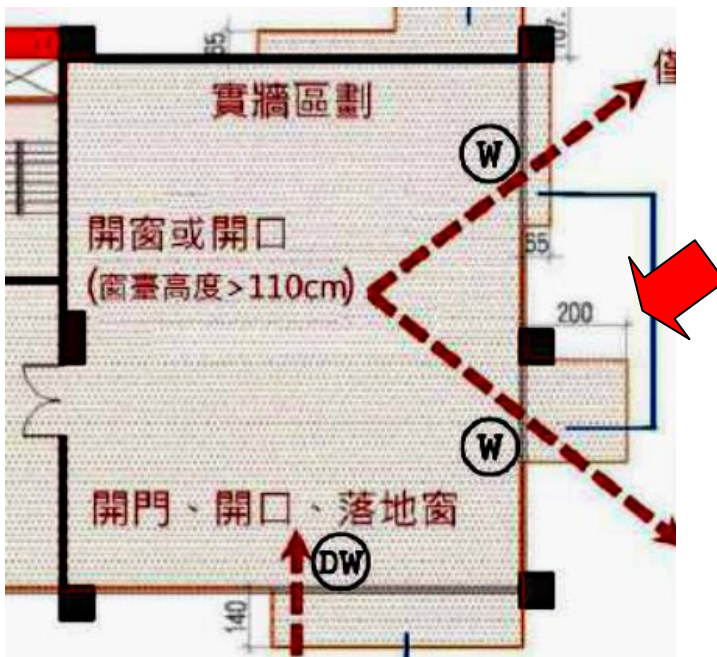
討論議題 110-05

議題 地上層構造物投影至 1F 時，1 樓容積樓地板面積或陽台面積檢討原則

說明 (參考：新北市建照業務工作手冊107年版編號05-34)



(參考：新北市建照業務工作手冊108年版編號05-27)



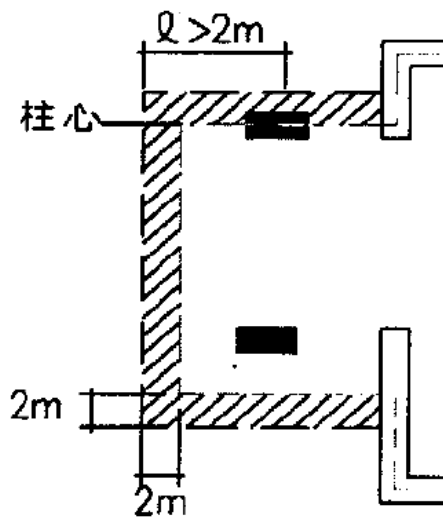
上方建築面積投影，超過 2M 範圍，1 樓容積樓地板面積回歸建築技術規則檢討

建築技術規則建築設計施工編第 1 條，第 3 款、第 5 款

三、建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但電業單位規定之配電設備及其防護設施、地下層突出基地地面未超過一點二公尺或遮陽板有二分之一以上為透空，且其深度在二點零公尺以下者，不計入建築面積；陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過二點零公尺，或雨遮、花臺突出超過一點零公尺者，應自其外緣分別扣除二點零公尺或一點零公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積八分之一為限，其未達八平方公尺者，得建築八平方公尺。

五、樓地板面積：建築物各層樓地板或其一部分，在該區劃中心線以內之水平投影面積。但不包括第三款不計入建築面積之部分。

不包括第三款不計入建築面積之部分，即應包括計入建築面積部分



無外牆時，以代替之柱中心線為準。陽台、屋簷等突出中心線部份超過2m時，應自其外緣分別扣除2m作為中心線。

第1條 圖1-3-(3)

1101117  
結論

1.地上層構造物投影至1樓時，1樓容積樓地板面積或陽台面積檢討，回歸建築技術規則相關規定辦理。

2.本局法規審查基準會議 108-6 議題結論，停止適用。

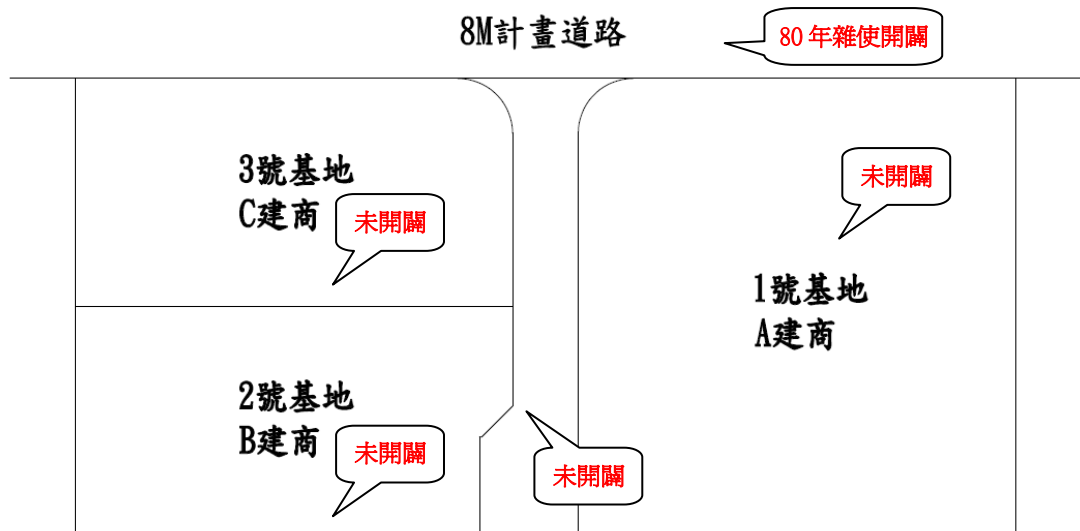
討論議題 110-06

議題

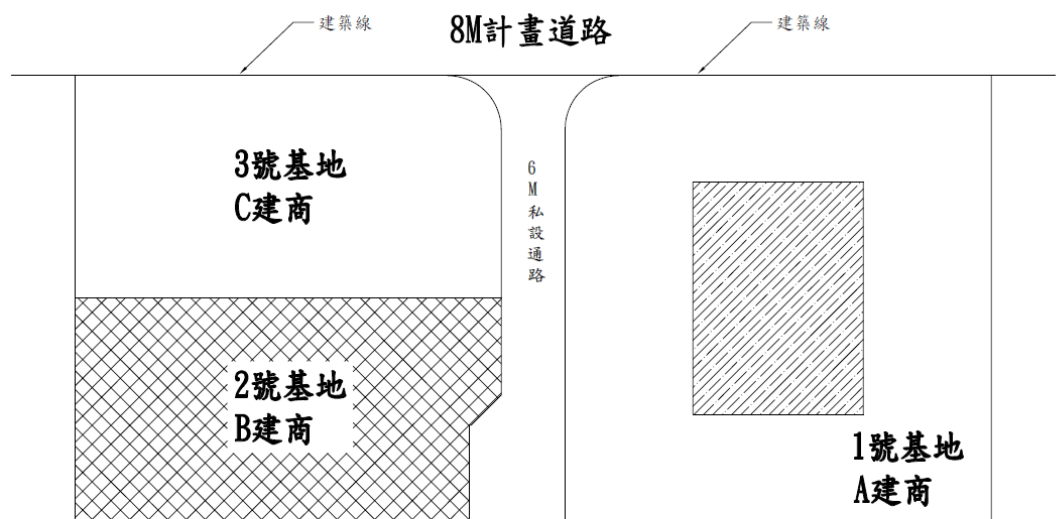
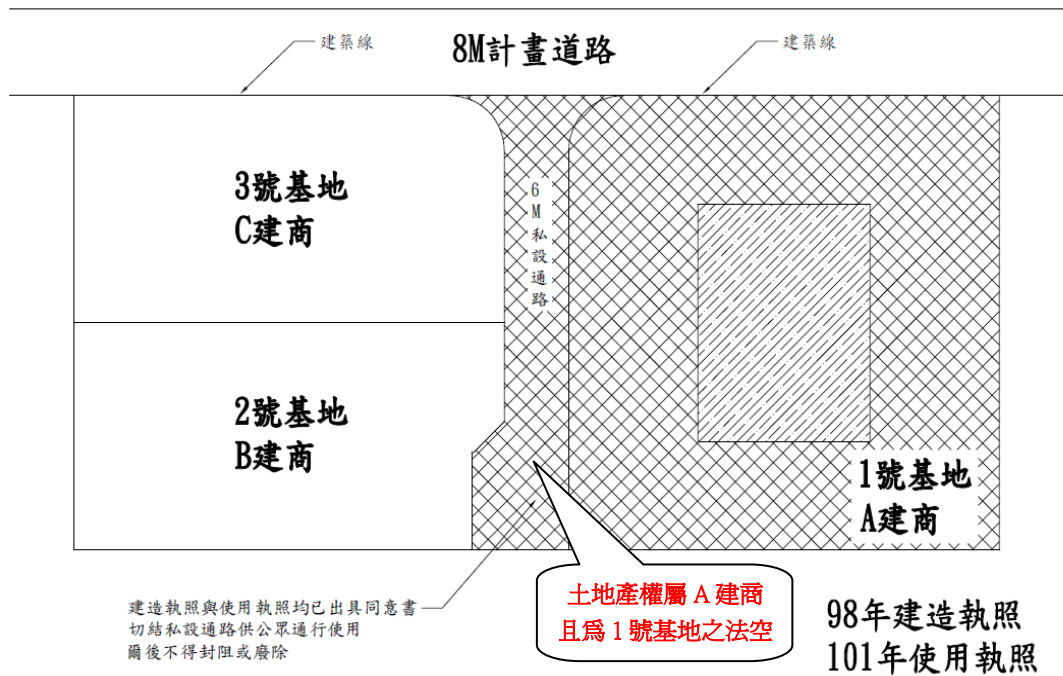
有關申請建照基地擬經由他案之私設通路連接建築線，是否須取得該私設通路土地所有權人同意書之執行疑義

說明

- 1.有關內政部 89.10.30 台 89 內營字第 8984755 號函（略以）：已領得雜項使用執照之山坡地，應可認定其各建築基地具有符合寬度之私設道路可供連接建築線，無須檢附私設道路所有權人之使用同意書。
- 2.按內政部營建署 110.8.23 營署建管字第 1101156339 號函（略以）：旨揭函釋之適用係指非都市土地山坡地開發許可之案件。
- 3.經本局函詢內政部釋示，內政部 110.6.3 內授營建管字第 1100808756 號函說明二（略以）：有關建築基地如未連接建築線者，按本部 71 年 9 月 29 日台內營字第 110154 號函示：「**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。該私設通路如係鄰地或他人所有者，應經該所有權人同意後使用之，並於申請建造執照時檢附審核。……。**」直轄市、縣（市）政府已於公（發）布之建築管理自治條例（自治規則）定有明文，是建築基地未連接建築線者，得以私設通路連接後申請建築。
- 4.依據新北市工務局 110.6.30 新北工建字第 1101210662 號函說明（略以），有關新北市建築管理規則是否對於旨揭疑義另訂相關規定一節，說明如下：
  - （一）查建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 36 款規定：「道路係指依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括人行道及沿道路邊緣帶）或經指定建築線之現有巷道。除另有規定外，**不包括私設通路及類似通路。**」。
  - （二）再按新北市建築管理規則第 3 條規定（略以）：「本規則所稱**現有巷道**，指符合下列情形之一者：……二、**經土地所有權人出具供公眾通行同意書之私設通路……。**」及同規則第 7 條第 1 項規定（略以）：「申請建築執照或雜項執照時，其基地面臨……現有巷道者，應申請指定建築線。」。



80年雜項使用執照



**B建商申請開發2號基地  
是否需取得6M私設通路土地所有權人通行同意書?**

**1101117  
結論**

- 1.有關建築基地如未連接建築線者（2號基地單獨申請），應依據內政部 71 年 9 月 29 日台內營字第 110154 號函示規定辦理，即應取得私設通路土地所有權人之通行同意書。
- 2.B 建商得協同 C 建商，將 2 號基地與 3 號基地作為一宗基地申請建築執照。執照設計內容如需經由鄰地 6M 私設通路進出者（例如車道設計），仍應取得私設通路土地所有權人之通行同意書。
- 3.另依據 83 年 2 月 16 日台內營字第 8372124 號函所示「依法留設之私設通路，其目的即為供建築基地內所有建物通行使用，原有合法建築物既有通行權之存在，在不變更私設通路之形狀、功能及位置前提下，拆除原有合法建築物申請新建，得適用本部 77 年 7 月 13 日台內營字第 615773 號函釋規定，無須再檢具私設通路通行同意書。」。

# 經濟部水利署臺北水源特定區管理局

## 110 年第 4 季建造申請案建管法規審查基準會議

一、 時間：民國 110 年 11 月 17 日（星期三）上午 9 時 30 分

二、 地點：本局 4 樓會議室

三、 主持人： 周元和

四、 出席人員：

紀錄： 蔡振毅

單位	職稱	姓名
新城市建築師公會	建築師	沈信明
"	"	徐維明
	建築師	張毓蘭
建管課	課長	李崇龍
		謝君海