

檔 號：

保存年限：



## 內政部營建署 開會通知單

106

臺北市大安區安和路1段29號8樓

受文者：中華民國不動產開發商業同會公會全國聯合會

發文日期：中華民國107年5月22日

發文字號：營署更字第1071193384號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝

開會事由：研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條  
規定疑義會議

開會時間：107年5月28日(星期一)下午2時30分

開會地點：本署105會議室

主持人：本署王組長武聰

聯絡人及電話：副工程司劉皓寧02-87712579

出席者：金以容委員、楊逸詠委員、周世璋委員、簡裕榮委員、中華民國不動產開發  
商業同會公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、臺北市政府、新北市  
政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、內政部法規委  
員會、本署建築管理組

列席者：

副本：本署都市更新組

備註：

- 一、檢附會議議程資料乙份。
- 二、本署停車位有限，請儘量搭乘大眾運輸工具並攜帶開會通  
知單及識別證件，供保全人員查驗。

# 內政部營建署

內道沿營會變更

# 研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

## 第5條規定疑義會議議程

### 壹、會議說明

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條規定略以，有關建築基地自計畫道路及現有巷道退縮建築，其退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計，給予容積獎勵。其退縮空間淨空設計，不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。惟與鄰地境界線距離淨寬並以淨空設計部分，因無提供人行必要，且新北市政府及多位建築師均來函建議應可設置草皮、灌木植栽或設置通風井等，以利基地之規劃及綠化，故為利各直轄市、縣(市)政府審查重建計畫順遂，爰召開本次研商會議。

以下彙整都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法、都市計畫及建築管理等相關規定以資參考。

### 一、都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定(如附件1)

(一) 本辦法第5條規定略以，「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」。查該條規定立法意旨，係因我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，參考新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第47條第2項處理原則所定退縮建築及獎勵額度等規定，建築基地申請退縮建築獎勵實

之淨空設計，應與街道銜接之處須順平無高差，並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物，爰規定退縮建築設置人行道為獎勵項目，且依其退縮寬度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。

## (二) 相關函釋

1. 本署 107 年 3 月 14 日營署更字第 1070016029 號函。
2. 內政部 106 年 10 月 13 日內授營更字第 1060814077 號函。

## 二、新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則(參考附件 2)

(一) 附表項次二規定，1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮部分應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木複層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差，2. 鄰地界線距離淨寬最小不得低於二公尺，應以淨空設計。

(二) 依其附表說明，淨空設計係指退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等構造物。

## 三、有關建築管理防火間隔及圍牆相關規定(參考附件 3)

(一) 依內政部 72 年 1 月 9 日台內營字第 123824 號函釋，凡有建築法第 9 條所稱之建造行為時，其防火間隔之留設應依建築技術規則建築設計施工編第 4 章第 6 節規定辦理。

(二) 建築技術規則建築設計施工編第 110 條規定，防火構造建築物應配合其建築規劃，自基地境界線退縮留設各款防火間隔。

- (三) 依內政部 87 年 12 月 4 日台內營字第 8773445 號函釋，防火間隔範圍內之使用，依下列原則辦理：防火間隔留設之目的係為於發生火災時阻隔火勢蔓延，以避免影響鄰幢建築物之安全。在不妨礙其設置目的之原則下，防火間隔得設置平面式車道、及以不燃材料構築且免計入建築面積之雨遮、花台、汽車坡道、人工地盤、採光井、圍牆等設施或構造物；但依建築技術規則建築設計施工編第 90 條規定作為避難層出入口接通道路使用之通路及依同編第 110 條第 6 款規定應接通道路者，其規定寬度範圍內不得設置。
- (四) 依內政部 85 年 8 月 15 日台內營字第 8587492 號函釋，若以分宗土地分別申請建築者，建築基地所留設之防火間隔得否僅臨地界線建築圍牆乙節，建築技術規則第 110 條及同編圖 110-(4) 已有明文及圖示，請依上開規定辦理。
- (五) 有關圍牆設置，內政部 101 年 2 月 3 日台內營字第 1010800620 號函訂定「建築基地圍牆設置原則」，臺北市政府亦依據前開內政部 101 年 2 月 3 日函示設置原則，訂定「臺北市建築基地圍牆設置原則」。

## 貳、討論事項

討論議題：有關與鄰地境界線距離淨寬部分，設置原則應採下列何者？

方案一：比照臨計畫道路及現有巷道退縮建築範圍之規定，採淨空設計並明列不得設置地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等構造物。

方案二：考量側院無提供行人通行之需要，故基於維護

都市景觀、日照、通風及採光，明列不得設置樓板、頂蓋、陽臺、造型板及雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。

說明：

- 一、考量與鄰地境界線距離淨寬部分如非屬開放空間，應無供公眾通行之必要。
- 二、既已給予容積獎勵，似應在維護都市景觀，建築物日照、通風及採光等機能條件下，適度規範淨空設計之條件。
- 三、前述2方案，係以適度規範淨空設計及回歸建築法令規定等不同原則而擬訂，敬請提起討論。

擬辦：如經討論確認，擬依上開各項說明函各直轄市、縣(市)政府審查參考。

參、臨時動議

## 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

條文	說 明
第一條 本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第六條第五項規定訂定之。	本辦法訂定依據。
第二條 本條例第六條用詞，定義如下： 一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。 二、原建築容積：指實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。	一、規定本條例第六條所定「基準容積」及「原建築容積」之定義，以利後續執行。 二、第一款係參考都市計畫容積移轉實施辦法第五條規定，規定基準容積之定義。 三、第二款係參考都市更新建築容積獎勵辦法第十三條規定。因實施容積管制前，未規範建築物之容積率，針對實施容積管制前已興建完成之合法建築物之建築容積，以申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積計算，另依建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定「所稱容積總樓地板面積，指建築物除依本編第五十五條、第一百六十二條、第一百八十一條、第三百條及其他法令規定，不計入樓地板面積部分外，其餘各層樓地板面積之總和。」故扣除其不計入樓地板面積部分。
第三條 重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築。	一、規定重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者為獎勵項目，給予容積獎勵額度。 二、綜觀各地方政府實施容積率管制前建築物以臨路寬度設計其建築量體，故實施容積率管制後，多數建築物之原建築容積已高於基準容積。另因都市計畫法臺灣省施行細則、各直轄市、縣(市)施行細則或土地使用管制自治條例或自治規則對於不同土地使用分區，其容積率管制規定皆有不同，為協助降低原建築容積高於基準容積者之重建負擔，提升土地及合法建築物所有權人重建意願，對於原建築基地得視需求申請基準容積加成之容積獎勵或依原建築容積建築，擇優適用。惟採原建築容積建築時，其原建築容積加計獎勵容積後之建築容積，仍應依本條例第六條第一項「…不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積…」規定辦理。

<p>第四條 重建計畫範圍內原建築基地符合本條例第三條第一項各款之容積獎勵額度，規定如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、第一款：基準容積百分之十。</li> <li>二、第二款：基準容積百分之八。</li> <li>三、第三款：基準容積百分之六。</li> </ul> <p>前項各款容積獎勵額度不得重複申請。</p> <p>依本條例第三條第三項規定申請重建者，其容積獎勵額度同前項第一款規定。</p>	<p>一、第一項規定符合本條例第三條第一項適用範圍之合法建築物重建者為獎勵項目。考量本條例第三條第一項第一款至第三款建築物之危險程度、重建迫切性不同，爰規定各款之容積獎勵額度。</p> <p>二、考量本條例第三條第三項規定已拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，其重建迫切性與本條例第三條第一項第一款相當，爰第二項規定依本條例第三條第三項規定申請重建者，其獎勵額度同第一項第一款之規定。</p>
<p>第五條 建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，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二公尺並以淨空設計：基準容積百分之十。</li> <li>二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，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二公尺並以淨空設計：基準容積百分之八。</li> </ul> <p>前項各款容積獎勵額度不得重複申請。</p>	<p>我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，參考新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則所定退縮建築及獎勵額度等規定，建築基地申請退縮建築獎勵時之淨空設計，應與街道銜接之處須順平無高差，並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物，爰規定退縮建築設置人行道為獎勵項目，且依其退縮淨寬度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。</p>
<p>第六條 建築物耐震設計之容積獎勵額度，規定如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。</li> <li>二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者： <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)第一級：基準容積百分之六。</li> <li>(二)第二級：基準容積百分之四。</li> <li>(三)第三級：基準容積百分之二。</li> </ul> </li> </ul> <p>前項各款容積獎勵額度不得重複申請。</p>	<p>考量我國屬地震頻繁環境，為鼓勵重建後建築物提升耐震以保障生命財產安全，規定建築物耐震設計為獎勵項目，且依取得耐震標章或辦理結構安全性能等級規定獎勵額度。</p>
<p>第七條 取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度，規定如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、鑽石級：基準容積百分之十。</li> <li>二、黃金級：基準容積百分之八。</li> <li>三、銀級：基準容積百分之六。</li> <li>四、銅級：基準容積百分之四。</li> <li>五、合格級：基準容積百分之二。</li> </ul>	<p>一、行政院於九十年核定實施「綠建築推動方案」，將綠建築納入發展重點，九十七年擴大實施「生態城市綠建築推動方案」，於九十九年十二月核定實施「智慧綠建築推動方案」，由內政部與經濟部共同推動，行政院並於一百零四年十月二十日核定「永續智慧城市-智慧綠</p>

抄本

檔 號：

保存年限：

## 內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段  
342號

聯絡人：游穎軒

聯絡電話：02-87712750

電子郵件：[s896316@cpami.gov.tw](mailto:s896316@cpami.gov.tw)

傳真：

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國107年3月14日

發文字號：營署更字第1070016029號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：關於「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」（以下簡稱本辦法）第5條建築基地退縮建築之容積獎勵額度審查與執行疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局107年2月27日新北城更字第1073531407號函。
- 二、按本辦法第5條規定立法意旨，關於退縮建築採淨空設計，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、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，本部106年8月31日內授營更字第1060812586號函及106年10月13日內授營更字第1060814077號函（如附影本）已明釋。故退縮建築空間得否設置草皮、灌木及喬木，請依上開函釋意旨本於職權酌處。

正本：新北市政府城鄉發展局

副本：本署資訊室（請刊登網站）、建築管理組、都市更新組

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號  
聯絡人：游穎軒  
聯絡電話：02-87712750  
電子郵件：[s896316@cpami.gov.tw](mailto:s896316@cpami.gov.tw)  
傳真：02-87719420

裝

受文者：本部營建署都市更新組

發文日期：中華民國106年8月31日

發文字號：內授營更字第1060812586號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：關於貴府所提「都市危險及老舊建築物加速重建條例」  
(以下簡稱本條例)核准建築容積獎勵及依建築法令核  
發建築執照執行疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府106年8月9日府都更字第1060112156號函。
- 二、有關所提重建基地受本身條件限制不能申請都市危險及  
老舊建築物建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)第3  
條或第5條獎勵，或申請本辦法第5條獎勵違反經濟合理  
性時，主管機關得否同意給予本辦法第7條至第10條之  
獎勵1節，茲回復如下：

(一)查本辦法第3條訂定意旨係考量實施容積率管制後，  
多數建築物之原建築容積已高於基準容積，故為協助降低原建築容積高於基準容積者之重建負擔，提升土地及合法建築物所有權人重建意願，訂定該項容積獎勵項目。另本辦法第5條訂定意旨為我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，依其退縮淨寬

線

度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度。另本辦法第12條訂定意旨，為規定優先申請本辦法第3條至第6條之容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。故貴府所提，倘有申請人因考量經濟合理性而未依本辦法第12條規定優先申請第3條至第6條獎勵並逕為申請第7條至第10條獎勵時，自當不符合本辦法第12條之規定。

(二) 本條例第5條已明定起造人擬具重建計畫向直轄市、縣(市)主管機關申請重建核准後，依建築法令規定申請建築執照。是以，倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能(而非不願)優先申請本辦法第3條或第5條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。

三、至所提建築技術規則(以下簡稱技術規則)建築設計施工編第162條第1項第2款所稱「基地容積」是否包括依本條例相關規定所增加之獎勵容積1節，查本條例除建蔽率及建築高度外，未排除建築法或建築技術規則之適用，故其「基地容積」之認定仍應依技術規則之規定辦理。

正本：新竹市政府

副本：本部營建署都市更新組

部長 葉俊榮

檔 號 :

保存年限：

列傳第

# 內政部函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：游穎軒

聯絡電話：02-87712750

電子郵件：[s896316@cpaml.gov.tw](mailto:s896316@cpaml.gov.tw)

傳真：02-87719420

受文者：都市更新組

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

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

## 附件：

主旨：為貴府下額獎勵辦法容積建築退地請查照，明建築物基地，如建築說明，復條第55義第義，及危險及舊建築物，建築說明，請查照。

## 說明：

一、復貴府106年9月25日府都更字第1060135105號函。

之現計得巷鄰採坡行相  
者及設不有與築場通等  
築路空寬現至建車人法  
建道淨淨及，縮停行築  
縮畫以離路行退下礙建  
退計分距道通於地妨依  
基地縮界計公另得遞，  
建築基退境自供；不兩項  
建築鄰...」應無旨型規  
建築，地故放定應、事  
開規，板定  
規定如下：且建與...」道則意造未  
規定尺道設計步，法、法  
規定公步設人部法陽本  
規定公步設人部法陽本  
第5條，寬人以遮淨本蓋其理。  
度淨簷並無離依頂至辦  
額縮遮並置距，。定辦  
獎勵退無尺設線計板物規  
本積巷設於退境空、構法規  
容及小道地淨道之關

正本：新竹市政府

副本：本部營建署資訊室、都市更新組

**ANSWER** The answer is 1000. The first two digits of the number are 10, so the answer is 1000.

# 部長 葉 德

## 新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則

一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項規定，促進舊市區小建築基地合併整體開發，訂定本原則。

二、申請重建之建築基地面積達五百平方公尺，且符合下列各款規定者，得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積額度或屬實施容積管制前已興建完成之合法建築物得依該合法建築物原建築容積建築：

(一)建築基地屬都市計畫商業區或住宅區土地。

(二)建築基地臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其臨路總長度達二十公尺，且所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達八公尺，或與建築基地退縮留設寬度合計達八公尺。

(三)三十年以上合法建築物坐落之建築基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建之建築基地面積二分之一。但依土壤液化潛勢查詢系統標示為高潛勢土壤液化地區，其合法建築物屋齡得以二十年計算。

(四)檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件及圖說。

申請重建之建築基地，其範圍內之全部合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府工務局認定為危險或有安全之虞者，不受前項建築基地面積、第二款及第三款之限制。

第一項第三款之其他土地上之違章建築物，以民國八十一年一月十日前建造完成者為限。

三、申請法定容積百分之二十之限度內放寬建築容積額度或依合法建築物原建築容積建築者，應依附表及附圖規定辦理建築配置。

四、屬下列情形之一者，不適用本執行原則：

(一)基地涉及公辦更新範圍。

(二)基地涉及已向本府申請都市更新事業概要或事業計畫範圍。

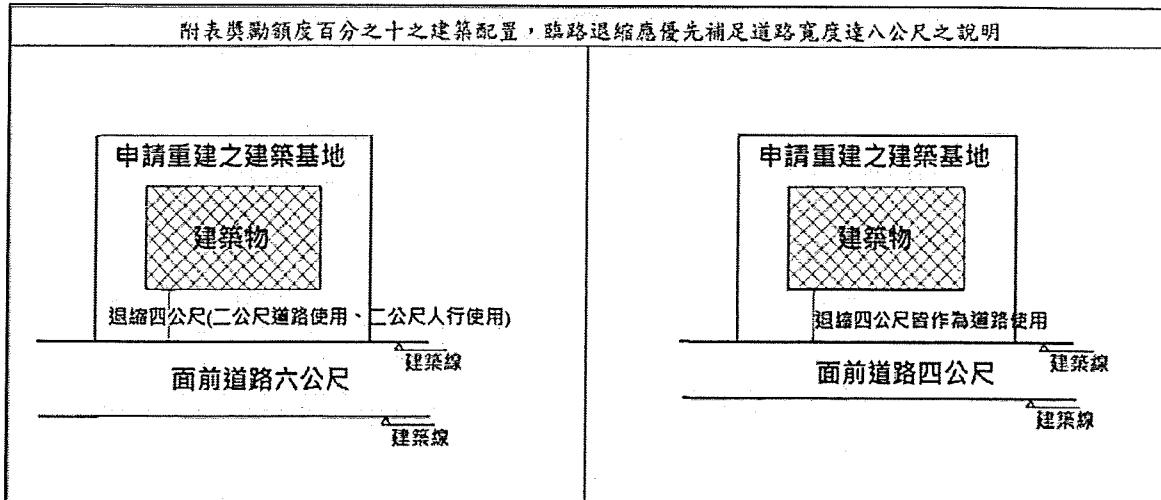
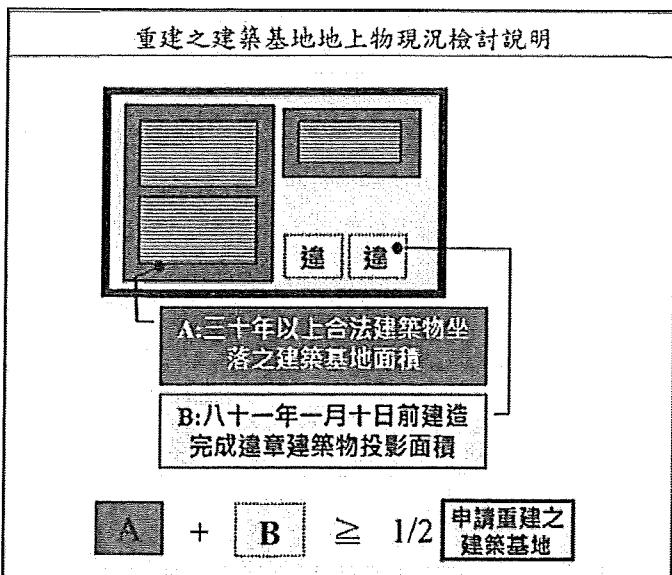
附表

項次	建築配置	獎勵額度
擇一適用	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於三公尺，應以淨空設計。 3. 基地之設計建蔽率不得超過法定建蔽率減百分之十。 4. 基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之兩棟建築物間之距離應達八公尺。 5. 基地透水面積應大於或等於法定空地面積乘以百分之八十。	百分之二十
	1. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮部分應沿建築線設置一點五公尺喬、灌木覆層植栽槽及二點五公尺無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。 2. 鄰地境界線距離淨寬最小不得低於二公尺，應以淨空設計。	百分之十五
	1. 依本原則第二點第二項規定辦理者，不得同時依都市計畫法新北市施行細則第五十二條規定辦理。 2. 自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬四公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍應優先補足道路寬度達八公尺，其餘空間設置無遮簷人行步道，且該空間與街道銜接之處須順平無高差。	百分之十
說明：		
1. 本表所訂退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。 2. 依本原則第二點第一項第二款退縮留設之寬度，不得計入本表所訂之退縮淨寬。 3. 現有巷道應自建築線開始退縮留設計算。 4. 淨空設計係指退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等構造物。 5. 優先補足道路寬度達八公尺計算方式，係以建築線指示圖所示之道路寬度加上申請重建之建築基地退縮範圍供道路使用之寬度。 6. 依合法建築物原建築容積建築者，其原建築容積認定原則應依新北市政府一百零三年		

七月三十日北府工建字第一〇三一四一四一八四號函辦理，且其建築配置應符合本表項次一、項次二或項次三。

7. 僅部分土地依合法建築物原建築容積建築者，得分別計算建築容積後加總合計，惟其建築配置應符合其所申請容積獎勵額度之規定。

### 附圖



檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓  
承辦人：何文群  
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5821  
傳真：(02)29678534  
電子郵件：AI7130@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國103年7月30日  
發文字號：北府工建字第1031414184號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」1張  
(10321713091\_103D2228271-01.doc)



主旨：有關本府都市更新處受理都更案件涉及原建築容積認定一案，本府擬就建築師簽證資料個案協助檢視之方式，請查照。

說明：

- 一、依據本府都市更新處103年5月28日新北更事字第1033415188號函辦理。
- 二、依都市更新條例第44條(略以)：「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。」、都市更新建築容積獎勵辦法第13條(略以)：「依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及……，不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積，……。」及同條：「原建築容積，指更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。」，都市更新案核定建

馮梓璇 更新事業科  
  
103217859 (20140730)

建築容積係屬本府都市更新處之權管範圍，惟原建築容積認定因涉及建管相關法令，由本府工務局予以協助檢視，為考量建築法第34條及內政部相關函釋之行政技術分立原則與加速行政流程效率，原建築容積認定應確認行政與技術之權責範圍，俾利簡化行政流程之執行，並就權責範圍予以劃分。

### 三、原建築容積認定原則應符合下列規定：

- (一)原建築容積認定應為更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，且認定範圍以一宗基地(單一建築執照)之單幢建築物為最小認定單元，同幢建物除各棟土地已辦理分割且各自獨立互不影響及相關法規（如防空避難設備、停車空間、構造安全等）檢討均符規定外，應依法辦理變更將其區劃或一併納入認定單元。
- (二)原建築容積之總樓地板面積應不得大於原申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積。如涉原核准圖說筆誤或漏列部分，除依規定至本府工務局施工科辦理原使照更正外，仍依原核准使照圖說或使照存根聯(取小值)所載為準。
- (三)原建築容積認定考量建物地上層與地下層之使用強度性質不同，故樓地板面積應分開予以檢討。原建築容積認定之原核准樓地板面積如屬建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定得免計容積部分，應予以扣除。
- (四)原建築容積係指原有合法建物扣除法令規定之總樓地板面積，餘涉都市更新條例及其他相關之法令，仍由本府都市更新處本權責卓處。
- (五)以上原則如有其他法令規定時，從其他法令之規定辦理。日後如查建築師檢附資料涉簽證不實或有侵害他人權益等情事，則依建築法、建築師法等相關規定辦理或移送

懲戒。

四、原建築容積認定本府工務局協助檢視依下列方式辦理：

- (一)圖說由建築師依該建築物之使照竣工圖說(或合法房屋證明核備書圖)為依據，繪製可清楚辨識且標示尺寸之原核准建築圖說，並簽證同原核准，方可依其計算。
- (二)建築師按現行建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定檢討並於圖面詳列計算式，並依函附「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」(附件)表格格式檢討法令及確認計算結果。
- (三)原建築容積檢討本局建管人員僅依「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」之法令引用與原建築容積計算結果予以檢視，餘計算過程及屬技術部分由建築師簽證負責。

五、原建築容積認定由本府都市更新處函轉本府工務局協助檢視之應檢附文件如下：

- (一)原使用執照竣工圖說及使用執照存根聯(或合法房屋證明核備書圖)。
- (二)原建築容積認定之建築師簽證說明書。
- (三)建築師按現行建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定檢討之簽證圖說(1式2份)。
- (四)法令檢討及原建築容積計算結果綜整表。
- (五)其他相關文件。

六、綜上，爾後旨案如經本府都市更新處先行確認申請原建築容積之建築物位於更新範圍內，再將申請單位依上開說明六檢附之相關資料轉送本府工務局，協助檢視依說明五辦理，餘依說明四執行。如原建築容積經本府工務局協助檢視後符合上開規定，則由本府工務局將建築師簽證圖說、「法令檢討及原建築容積計算結果綜整表」、計算結果函復

本府都市更新處

正本：新北市政府都市更新處、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業  
同業公會  
副本：新北市政府工務局

交換戳記  
103/07/30 16:25

本案依分層負責規定授權工務局局長決行

狀

稿



- 二公尺以上。其開口之下端應距離樓地板面八十公分範圍以內。
- 四、進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
- 五、進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
- 六、進口位置應於其附近以紅色燈作為標識，並使人明白其為緊急進口之標示。

內政部函

105.08.18. 內授營建管字第 1050811807 號

主旨：關於建築技術規則建築設計施工編閱第108條、第109條及第233條緊急進口、窗戶或開口疑義1案，請依說明辦理，請查照。

※註：詳同章第108條解釋函。

## 第六節 防火間隔

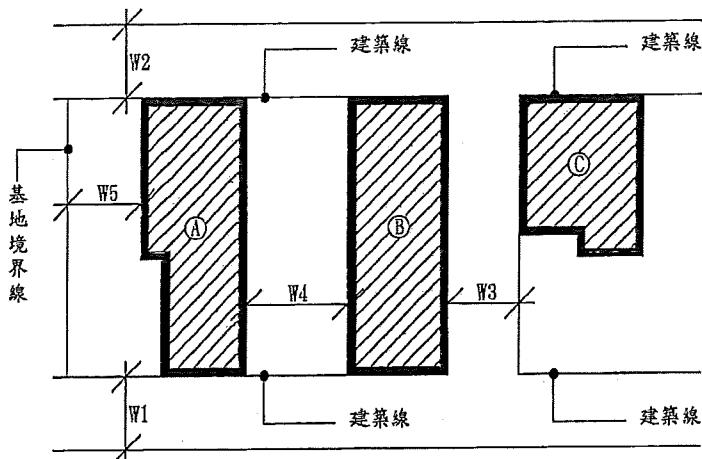
第 110 條 防火構造建築物，除基地鄰接寬度六公尺以上之道路或深度六公尺以上之永久性空地側外，依左列規定：

- 一、建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔未達一·五公尺範圍內之外牆部分，應具有一小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備。
- 二、建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔在一·五公尺以上未達三公尺範圍內之外牆部分，應具有半小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門窗等防火設備。但同一居室開口面積在三平方公尺以下且以具半小時防火時效之牆壁(不包括裝設於該牆壁上之門窗)與樓板區劃分隔者，其外牆之開口不在此限。
- 三、一基地內二幢建築物間之防火間隔未達三公尺範圍內之外牆部分，應具有一小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備。
- 四、一基地內二幢建築物間之防火間隔在三公尺以上未達六公尺範圍內之外牆部分，應具有半小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門窗等防火設備。但同一

居室開口面積在三平方公尺以下，且以具半小時防火時效之牆屋(不包括裝設於該牆壁上之門窗)與樓板區割分隔者，其外牆之開口不在此限。

五、建築物配合本編第九十條規定之避難層出入口，應在基地內留設淨寬一・五公尺之避難用通路自出入口接通至道路，避難用通路得兼作防火間隔。臨接避難用通路之建築物外牆開口應具有一小時以上防火時效及半小時以上之阻熱性。

六、市地重劃地區，應由直轄市、縣(市)政府規定整體性防火間隔，其淨寬應在三公尺以上，並應接通道路。

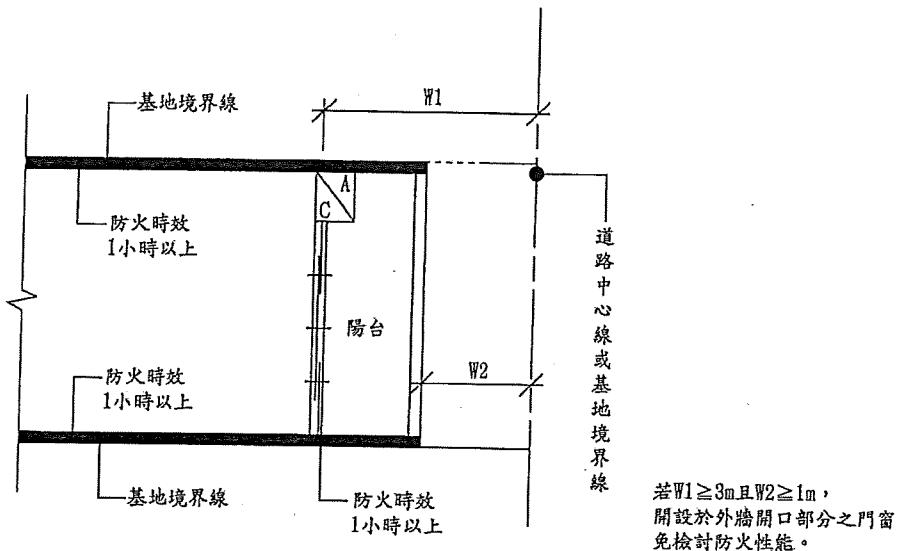


W<sub>1</sub>、W<sub>2</sub>、W<sub>3</sub>均為道路或永久性空地，W<sub>4</sub>、W<sub>5</sub>為法定空地，如圖

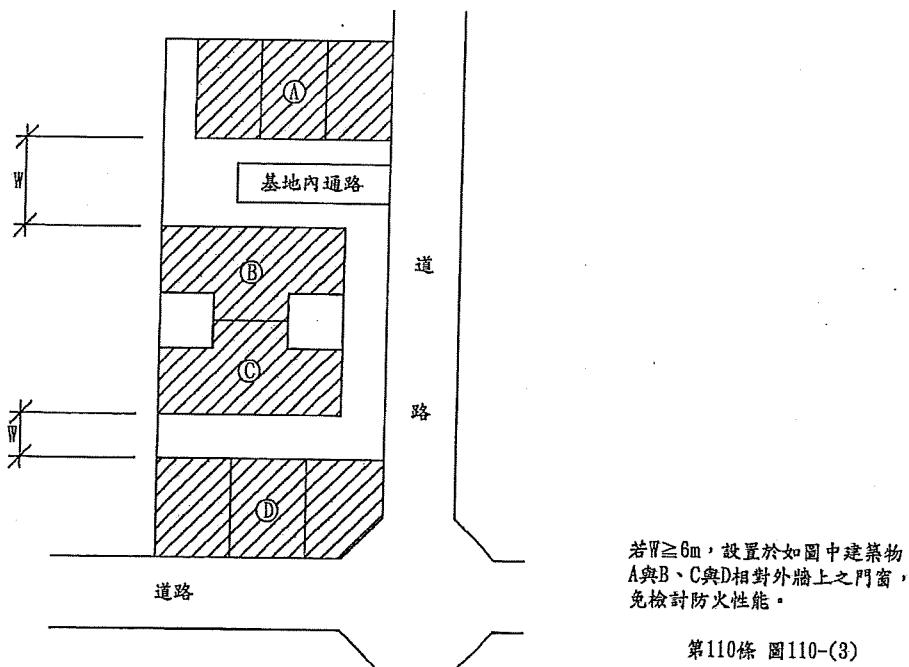
1. 若W<sub>1</sub>-W<sub>4</sub>≥6m，W<sub>5</sub>≥3m時，設於建築物A、B、C臨接W<sub>1</sub>，W<sub>2</sub>、W<sub>3</sub>、W<sub>4</sub>、W<sub>5</sub>外牆開口之門窗免檢討防火性能。
2. 若W<sub>1</sub>、W<sub>2</sub>、W<sub>3</sub><6m，第一百十條第一、二款規定之距離，得自道路或永久性空地中心線起算。

第110條 圖110-(1)

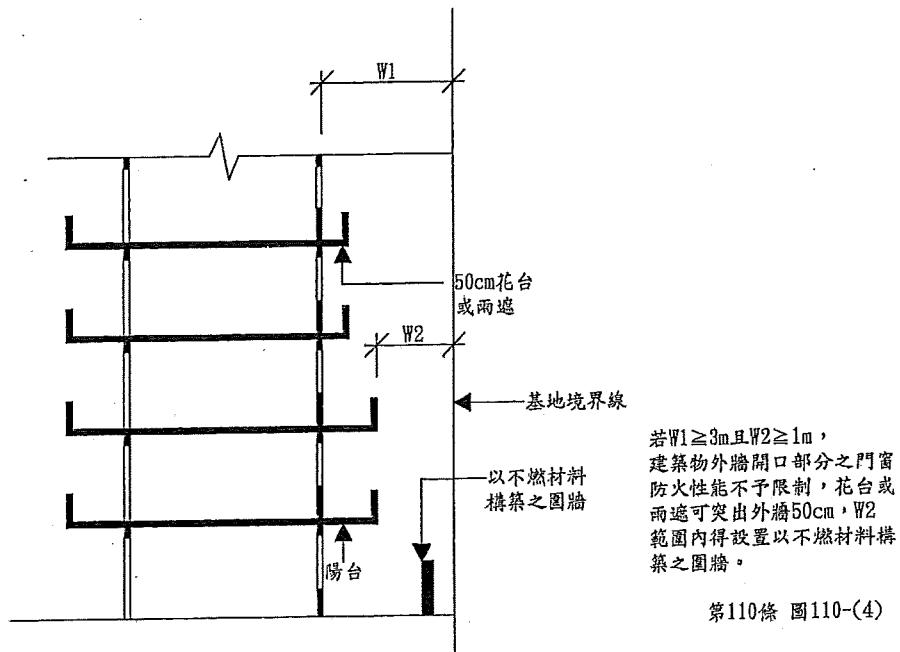
第四章 第110條



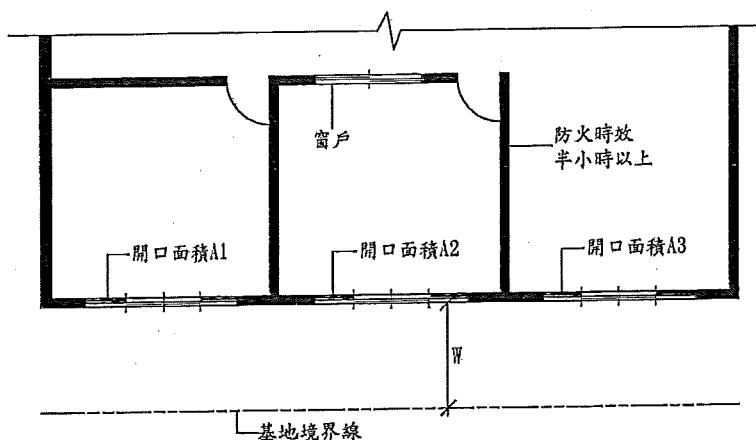
第110條 圖110-(2)



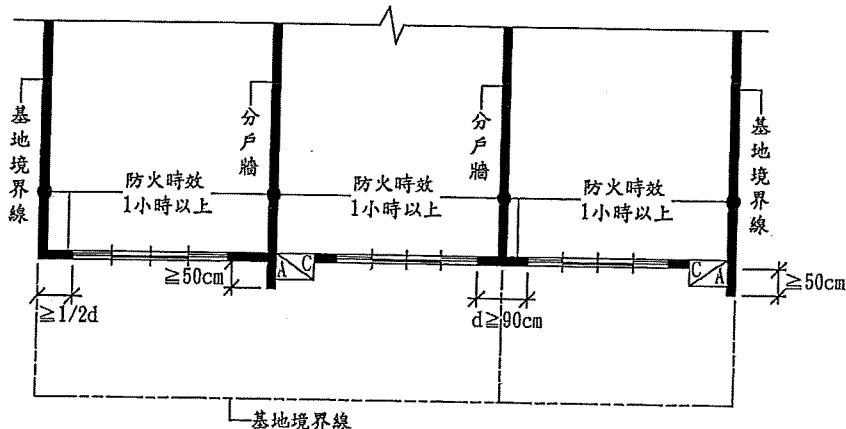
第110條 圖110-(3)



第110條 圖110-(4)



第110條 圖110-(5)



第110條 圖110-(6)

**內政部函** 72.01.09. 台內營字第123824號

主旨：原有建築物申請增建、改建及修建時留設防火間隔疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴廳71.12.22、71.12.29建四字第258952、260311號函。
- 二、防火間隔之留設旨在防阻火災之漫延、凡有建築法第九條所稱之建造行為時，其防火間隔之留設應依建築技術規則建築設計施工篇第四章第六節規定辦理；如原有建築物未依上項規定留設防火間隔時，應將原有建築部分拆除，依規定留設防火間隔。

**內政部函** 72.03.04. 台內營字第142689號

主旨：為建築基地於商業區二面臨接道路時，於建築技術規則七十一年六月十五日修正前所留設之三公尺防火巷（註），如符合修正後建築設計施工編第一一〇條之規定者，可否准予增建乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴廳72.01.28建四字第4753號函。
- 二、按增建依建築法第九條第二款規定，僅為於原建築物增加其面積或高度而已，是縱令其增建行為發生在建築技術規則建築設計施工編七十一年六月十五日修正之後，要於適用同編第一一〇條有關防火間隔之規定時，仍應審酌其公共利益為之，不得任意變更以從事建築。

※註：現行建築技術規則業已將「防火巷」乙語修正為「防火間隔」

**內政部函** 72.04.09. 台內營字第153008號

主旨：建築基地於商業區二面臨接道路，於建築技術規則修正前所留設之三公尺防火巷，如符合修正後建築技術規則建築

設計施工編第一一〇條之規定申請增建者，仍請依本部72.03.04(72)台內營字第142689號函（註）旨意本於職權逕行核處。

說明：復 貴廳72.03.16(72)建四字第13931號函。

※註：72.03.04.台內營字第142689號詳同條文解釋函。

**內政部函** 72.03.04. 台內營字第142745號

主旨：關於台北縣政府函為建築基地建築完成並申領使用執照後，其增加基地面積申請平面增建，原留設之防火巷可否予以廢除疑義乙案復請查照。

說明：

一、復貴廳72.02.02(72)建四字第6494號函

二、按建築物依建築法第七十條領得使用執照後，已完成建築程序，其有同法第九條第二款之增建行為，則係另一建築法律關係事件，固應有行為時建築技術規則之適用、但對於原留設防火巷（註）之存廢，仍應依其公私權益情節予以審定，不得任意變更建築使用。

※註：現行建築技術規則業已將「防火巷」乙語修正為「防火間隔」

**內政部函** 72.05.11. 台內營字第158223號

主旨：關於建築基地經建築完竣，領得使用執照後，其增加基地面積申請平面增建，原留設之防火巷可否予以廢除疑義案，復請查照。

說明：

一、復 貴廳72.04.19(72)建四字第81546號函

二、按建築基地經建築竣工，領得使用執照後，已完成建築程序，其再合併鄰地而為建築，則係另一建築行為，應依照行為時建築法令之規定辦理，但再合併建築之所謂鄰地，為原留設之防火巷（註）者，縱令土地為其所有，亦應查明有無地役權，或公共地役關係而為審定，不得輕言廢止，以維私、公權益，此在執行上當無何困難之處。

※註：現行建築技術規則業已將「防火巷」乙語修正為「防火間隔」

**內政部函** 72.06.02. 台內營字第158367號

主旨：為七十一年七月十五日建築技術規則修正前，已完成市地重劃地區，其並無規劃整體性防火間隔者，該地區建築物防火間隔留設疑義乙案，復請查照。

說明：

一、復 貴廳72.03.23(72)建四字第15591號函

二、七十一年七月十五日建築技術規則修正前，市地重劃計劃已公佈實施之地區，如無規劃整體性防火間隔，有關建築物准依同規則第一百一十條第一項及同項第一款規定辦理。

三、前開規則修正後，市地重劃計劃尚未公佈實施之地區，直轄市、縣（市）政府應依同規則第一百一十條第二款（註）規定，規劃整體性防火間隔公布實施。

※註：本函中「第2款」現行規則已修正為「第6款」。

：「仍應依照建築技術規則建築設計施工編第一條第廿八款（註）規定辦理。」復請查照。  
※註：本函中「第28款」現行規則已改為「第33款」

**內政部函** 85.08.15. 台內營字第 8587492 號  
主旨：關於兩幢建築物間之防火間隔得否設置圍牆疑義案，請查照。

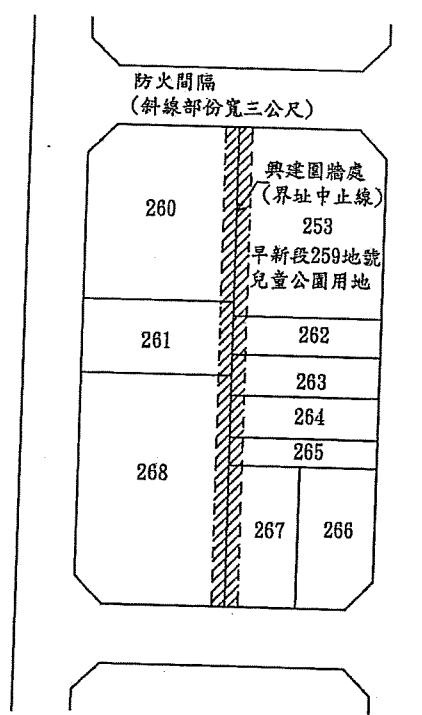
說明：

- 一、依據本部營建署案陳貴局 85.07.12(85)北市工建字第 106608 號函辦理。
- 二、按建築基地留設之防火間隔具有延阻火災及便利避難救災之功能；是本案三幢建築物倘以一宗土地申請建築，為維護建築基地之整體性及兼顧避難救災之功能，各幢建築物間留設之防火間隔，自不得設置圍牆；至本案若以分宗土地分別申請建築者，建築基地所留設之防火間隔得否緊鄰地界線建築圍牆乙節，建築技術規則建築設計施工編第一一〇條及同編圖一一〇之(4)已有明文及圖示，應請依上開規定辦理。

**內政部營建署函** 85.11.20. 营署建字第 22966 號

主旨：關於台中市政府函請釋示整體性防火間隔得否設置圍牆疑義案，同意依 貴廳意見，對於市地重劃地區，經直轄市、縣（市）政府規定整體性防火間隔者，不得依檢附圖例增設圍牆，復請查照。

說明：復 貴廳 85.10.24(85)建四字第 648122 號函。



※台灣省政府建設廳 85.10.24 八五建四字  
第六四八一二二號函附圖例

**內政部營建署函** 86.01.29. 營署建字第 52660 號

主旨：關於建築技術規則建築設計施工編第一一〇條有關防火間隔設置疑義，復請查照。

說明：

一、依據奉交下 貴局 86 年 1 月 4 日工建字第 8630004200 號函辦理

二、查防火間隔之設置旨在阻止火災之延燒，確保鄰棟建築之安全，本案於防火間隔中間設置圍牆，並將火間隔阻斷數段，倘不礙其原設置功能，依第一一〇條圖一一〇-(4)規定，尚非法所不許。

**內政部函** 87.12.04. 台內營字第 8773445 號

主旨：內政部營建署「建築技術規則解釋函令整理專案小組」會議研商建築技術規則有關防火間隔範圍內之使用會議結論，請查照辦理。

說明：

一、本案經本營建署組成「建築技術規則解釋函令整理專案小組」，並邀集台北市政府工務局、高雄市政府工務局、臺灣省政府建設廳、部分縣（市）政府、相關機關及公會召開專案會議，獲致決議如說明二。

二、防火間隔範圍內之使用，依下列原則辦理：

(一) 防火間隔留設之目的係為發生火災時阻隔火勢蔓延，以避免影響鄰幢建築物之安全。在不妨礙其設置目的之原則下，防火間隔內得設置平面式車道，及以不燃材料構築且免計入建築面積之雨遮、花台、汽車坡道、人工地盤、採光井、圍牆等設施或構造物；但依建築技術規則建築設計施工編第九十條規定作為避難層出入口接通道路使用之通路及依同編第一百十條第一項第二款（註一）規定應接通道路者，其規定寬度範圍內不得設置。

(二) 建築技術規則建築設計施工編第一百十條之圖 110-(3)、圖 110-(4)、圖 110-(5) 及圖 110-(6) 配合修正如後附圖例（註二）。

※ 註一：現已移至第 110 條第 6 款。

※ 註二：圖例已收錄於建築技術規則建築設計施工編第 110 條，請依建築技術規則規定辦理。

**內政部函** 88.09.07. 台內營字第 8874458 號

主旨：關於得否以整體性防火間隔作為建築物出入口乙案，復如說明二，請查照。

說明：

一、依據台中縣政府 88 年 8 月 12 日（88）府工建字第 230512 號函辦理，併復○○○建築師事務所 88 年 7 月 30 日（88）吳字第 002 號函。

二、按建築技術規則建築設計施工編第一百十條第二款（註一）規定「市地重劃地區，應由直轄市、縣（市）政府規定整體性防火間隔，其淨寬應在三公尺以上，並應接通道路。」是於市地重劃地區申請建築，應依當地直轄市、縣（市）政府規定位



會員登入

使用者  
密碼  
忘記密碼?

建築師介紹

徐伯瑞陳建鴻建築事務所林棋昇

搜尋查詢字串

關鍵字

公會專區

**都市危老建物**

**建照協審**

**老屋健檢**

**公安複查**

**公安查核機構**

**室內裝修案件  
質調管理系統**

**室內裝修公告**

**學生競圖**

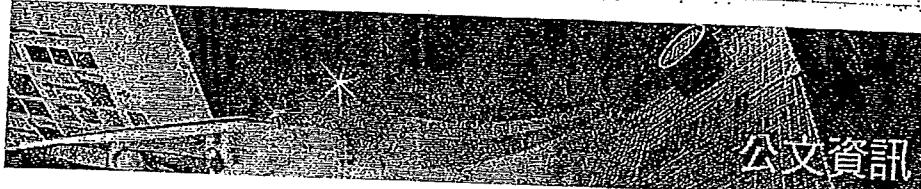
**建築師網頁郵件**

**建築師換證**

**推薦外派委員**

**文康活動專區**

**上網報名方法**



## 公文資訊

[HOME](#) > [公文資訊](#) > [公文文章內容](#)

### 臺北市建築基地圍牆設置原則

發文單位：臺北市政府都市發展局

發文日期：2012-05-23

發文字號：北市都授建字第1013318600號

收文單位：台北市建築師公會

收文日期：2012-05-24

收文字號：北市師會字第0560號

瀏覽人次：8484次

**公文內容** **相關圖片** **相關檔案** **我要參加** **意見回饋**  
檢送「臺北市建築基地圍牆設置原則」，請查照轉知 貴會會員參酌。

一、依內政部101年2月3日台內營字第1010800620號函及本局101年3月16日北市都建字第10110616400號函會議紀錄，備

二、為節能都市景觀、建築物日照、通風、採光等功能及杜絕不合理之圍牆設計，本局據行政指導之立場勸導建造人、設計人依旨擇原則檢討辦理；除據內政部101年2月3日台內營字第1010800620號函頒「建築基地圍牆設置原則」外，另訂圍牆退縮及出入口高闊放宽，詳 轉知 貴會會員參酌。後續本局將考量訂定自治規則或於「臺北市建築管理自治條例」修法時訂定圍牆相關規範，以符法制。

三、另針對已核准之建造執照（含變更設計）本局據個案行政指導立場勸導改善，圍牆高度超過3公尺者建議降低至3公尺以下，圍牆高度2公尺以上未達3公尺者建議維持原核准高度，不宜再增加。

=回上頁=

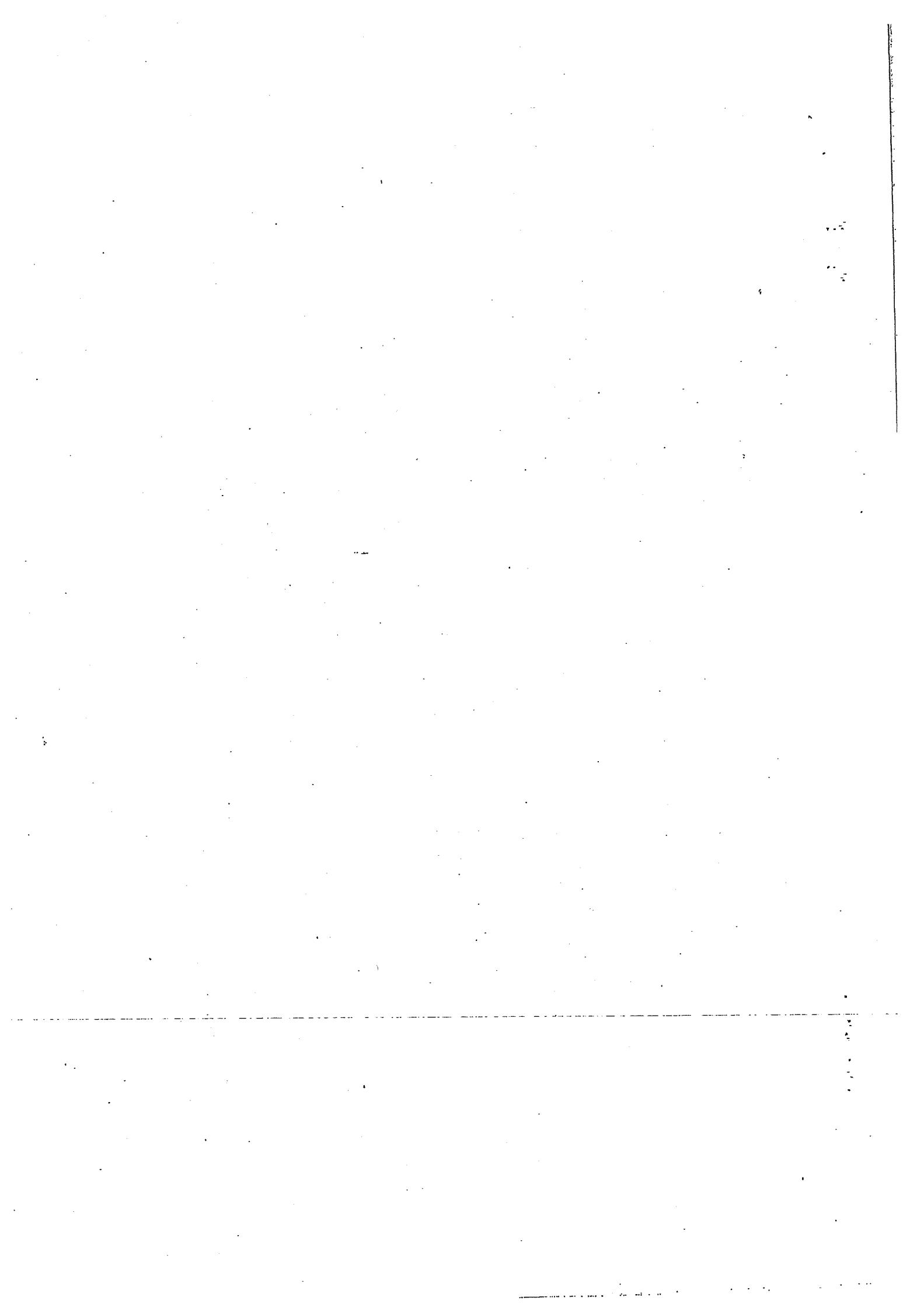


地址:臺北市信義區基隆路二段64號13樓 地圖  
電話:02-23773011 傳真:02-27326906

臺北市地政局公會 版權所有  
Copyright © 2010 web.arch.org.tw All rights reserved.

## 建築基地圍牆設置原則

規 定	說 明
<p>一、建築基地沿地界線設置之圍牆，實體部分之高度以不超過二點五公尺為原則。但經建造執照預審或都市設計審議同意者，不在此限。</p>	<p>一、基於視覺景觀並兼顧建築物安全管理需求，明定圍牆實體部分之高度限制。</p> <p>二、考量地方特殊環境需求，經建造執照預審或都市設計審議同意者，圍牆高度得依審議結果辦理。</p>
<p>二、圍牆高於二點五公尺部分，透空率應達百分之七十以上。</p>	<p>考量視覺景觀並降低圍牆對鄰地之壓迫感，明定圍牆一定高度以上部分應予透空。</p>
<p>三、下列場所或設施不受前二點限制：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 犯罪矯正機關或其他收容處所（例舉監獄、看守所、保安處分處所、收容處所、安置所）。</li> <li>(二) 海港、碼頭、航空站及燈塔、飛航服務設施等場所。</li> <li>(三) 涉及國家機密或軍事機密之場所。</li> <li>(四) 變電所、自來水廠、屠（電）宰場、發電場、施工機料及廢料堆置或處理場、廢棄物處理場、污水（水肥）處理貯存場或建築物使用類組屬 I 類者。</li> <li>(五) 施工中建築基地之圍籬等防護設施。</li> <li>(六) 其他經目的事業主管機關認定有增加圍牆高度必要者。</li> </ul>	<p>部分場所性質特殊，圍牆高度需超過本原則所定高度方能達到設置功能，爰明列得排除適用本原則之項目。</p>



檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署  
）

聯絡人：孫立言

聯絡電話：(02)87712345轉2603

傳真：(02)87712709

電子郵件：gogo@cpami.gov.tw

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國101年2月3日

發文字號：台內營字第1010800620號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1010800620.pdf)

主旨：檢送「建築基地圍牆設置原則」如附件，並請依說明辦理

說明：基於維護都市景觀，建築物間之日照、通風、採光等功能  
，爰有適度規範圍牆高度之需要，上開原則請納入地方自  
治法規，作為都市設計審議及建築執照審查之依據。

正本：5直轄市政府、臺灣15縣（市）政府、科學工業園區管理局、交通部臺灣區國道  
高速公路局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、  
南部科學工業園區管理局、行政院國家科學委員會中部科學工業園區管理局、行政  
院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、玉山國家公園管理處、金門國家  
公園管理處、雪霸國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、太魯閣國家公園管理  
處、陽明山國家公園管理處、海洋國家公園管理處、金門縣政府、福建省連江縣  
政府

副本：外交部、法務部、交通部、交通部民用航空局、財政部關稅總局、中華民國建築  
開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、內政部法規委員會、  
內政部入出國及移民署、內政部警政署、內政部建築研究所、營建署建築管理組

電 20112702703 文  
交 10 03 章

臺北市政府 1010203

第1頁，共1頁

\*AAAA10110516400\*



## 建築基地圍牆設置原則

- 一、建築基地沿地界線設置之圍牆，實體部分之高度以不超過二點五公尺為原則。但經建造執照預審或都市設計審議同意者，不在此限。
- 二、圍牆高於二點五公尺部分，透空率應達百分之七十以上。
- 三、下列場所或設施不受前二點限制：
  - (一) 犯罪矯正機關或其他收容處所（例舉監獄、看守所、保安處分處所、收容處所、安置所）。
  - (二) 海港、碼頭、航空站及燈塔、飛航服務設施等場所。
  - (三) 涉及國家機密或軍事機密之場所。
  - (四) 變電所、自來水廠、屠（電）宰場、發電場、施工機料及廢料堆置或處理場、廢棄物處理場、污水（水肥）處理貯存場或建築物使用類組屬 I 類者。
  - (五) 施工中建築基地之圍籬等防護設施。
  - (六) 其他經目的事業主管機關認定有增加圍牆高度必要者。

## 臺北市建築基地圍牆設置原則

內容	說明
<p>一、建築基地沿建築線、地界線設置之圍牆應符合都市計畫、都市設計審議相關規定，未規定者以實體部分之高度不超過二公尺為原則。</p>	<p>一、基於都市景觀及兼顧建築物通風、採光、安全管理需求，及參酌內政部 101 年 2 月 3 日台內營字第 1010800620 號函頒「建築基地圍牆設置原則」，訂定本市建築基地圍牆設置規範。</p> <p>二、建築基地沿建築線、地界線設置之圍牆應優先適用都市計畫、都市設計審議相關規定，如未規定者適用本原則。</p> <p>三、依內政部營建署 100 年 12 月 1 日營署建管字第 1002922412 號開會通知單會議說明，1992 年至 1994 年日本調查數據，各年齡平均身高以 25 至 29 歲之男性為最大值 170.6 公分，眼高 158.1 公分，舉上肢時之上肢高 211.5 公分。參酌其數據資料，訂定圍牆實體部分之高度以不超過 2 公尺為原則。</p>
<p>二、圍牆高於二公尺者，超過二公尺部分透空率應達百分之七十以上，且整體圍牆應自建築線、地界線退縮超出二公尺高度部分之淨</p>	<p>考量都市景觀、圍牆高度對於鄰地之影響，明定圍牆一定高度以上部分應與透空及退縮。</p>

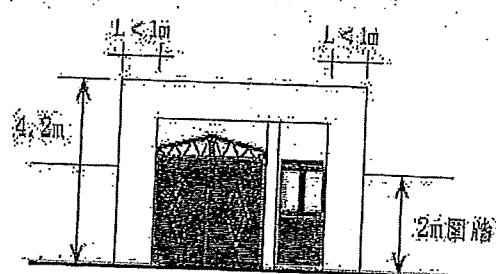
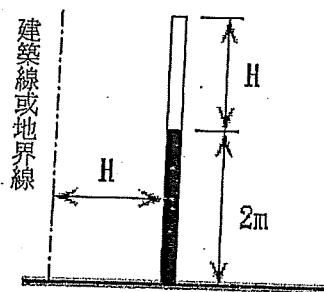
寬度同等距離以上。	
三、圍牆大門主要入口左右兩側一公尺範圍內得放寬高度四點二公尺以下，免予退縮及透空，惟限設一處。	考量圍牆設計之變化性及兼顧圍牆入口設置需要，訂定放寬規範。
四、下列情形不受前開三點限制：	
(一)犯罪矯正機關或其他收容處所(如監獄、看守所、保安處分處所、收容處所)。	明定特殊基地條件或建築物用途、經都市設計、都市更新審議或經相關主管機關認定有增加圍牆高度必要者，得不受本原則限制。
(二)海港、碼頭、航空站等具有入出境性質之場所及燈塔等助導航設施場所。	
(三)涉及國家機密或軍事機密場所。	
(四)變電所、自來水廠、屠宰場、發電廠、施工機料及廢料堆置或處理場、污水處理場所或建築物使用類組屬危險物品類(I類)者。	
(五)其他經目的事業主管機關認定有增加圍牆高度必要者。	
(六)都市設計、都市更新審議案件，配合整體景觀規劃經審議委員會審議通過者。	

(七)基地條件或建築物用途特殊經主管機關認定有增加圍牆高度必要者。	
附錄：圖例	

附錄：

圖例一

圖例二



圖例一：如設置 4 公尺高圍牆，實體部分以不超過 2 公尺為原則，超過 2 公尺部分透空率達 70% 以上，且整體圍牆應自建築線或地界線退縮淨寬達 2 公尺以上。

圖例二：圍牆主要入口左右兩側 1 公尺範圍內得放寬高度 4.2 公尺以下，免予退縮及透空，惟限設一處。

