



TAIPEI

臺北



抽查常見缺失說明會

— 臺北市建築管理工程處 建照科 110.12.28 —



SECTION 01

- A** 建蔽率、容積率、樓層高度
- B** 陽台、雨遮、露台、裝飾構造物
- C** 防火避難、安全梯、安全門
- D** 停車空間
- E** 騎樓、院落、高度比、鄰幢間隔
- F** 山坡地&其他

危老九十五條之三內涉及建蔽率 及高度放寬認定

108年5月7日府授都規字第1083038895號

- ✓ **建蔽率放寬**部分，.....，**分區名稱含「住宅」文字（如○○住宅特定專用區）**，且都市計畫書**載明建蔽率規定與土管第十條規定之第二種住宅區至第四種住宅區、住宅加級地區相同**，.....，**得放寬建築物建蔽率**。
- ✓ 本市商業區通盤檢討案所變更劃設之**商特區**，於**108年10月25日起亦可適用**。(修正)
- ✓ **高度放寬**部分，都市計畫書載明**高度規定與土管第十一條之一第一種住宅區、第二種住宅區相同，或敘明比照者**，視同土管第九十五條之三第一項第一款「第一種住宅區」或「第二種住宅區」，而**得依該款規定放寬建築物高度**。

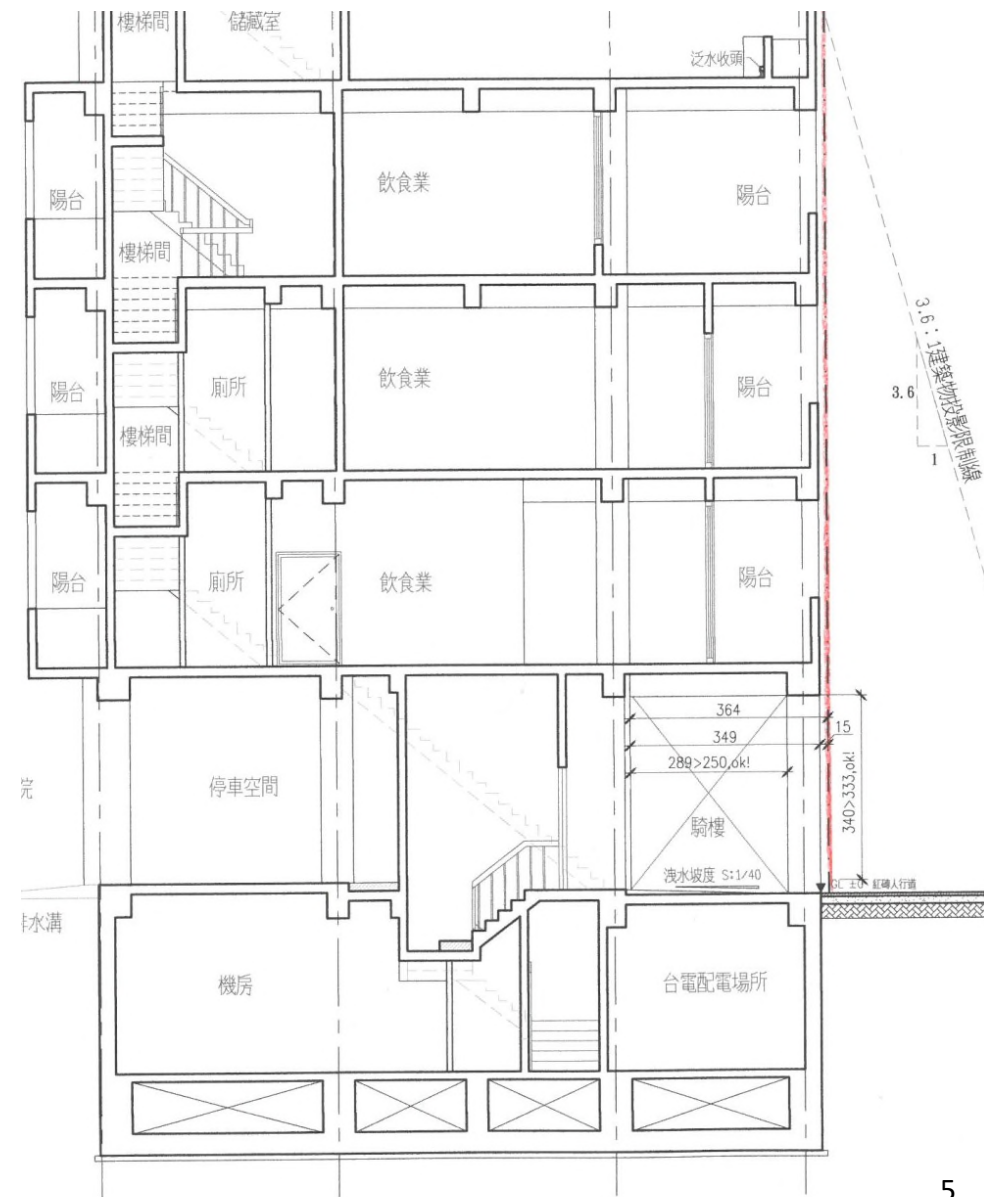
歷史建築作為公共空間開放使用，其建蔽率計算仍須回歸相關法令之規定

106年3月24日北市文化文資字第10632869500號

「『古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用，於適用建築、消防相關法令有困難時，所有人、使用人或管理人除修復或再利用計畫外，應基於該文化資產保存目標與基地環境致災風險分析，提出因應計畫，送主管機關核准』，均係指與當地土地使用分區管制規定不符或適用建築、消防相關法令有困難之情形，得有相關措施，其**未規範古蹟或歷史建築作為公共空間開放使用，即有建蔽率之相關排除規定**，爰有關建蔽率之計算仍應回歸其相關法令之規定。」

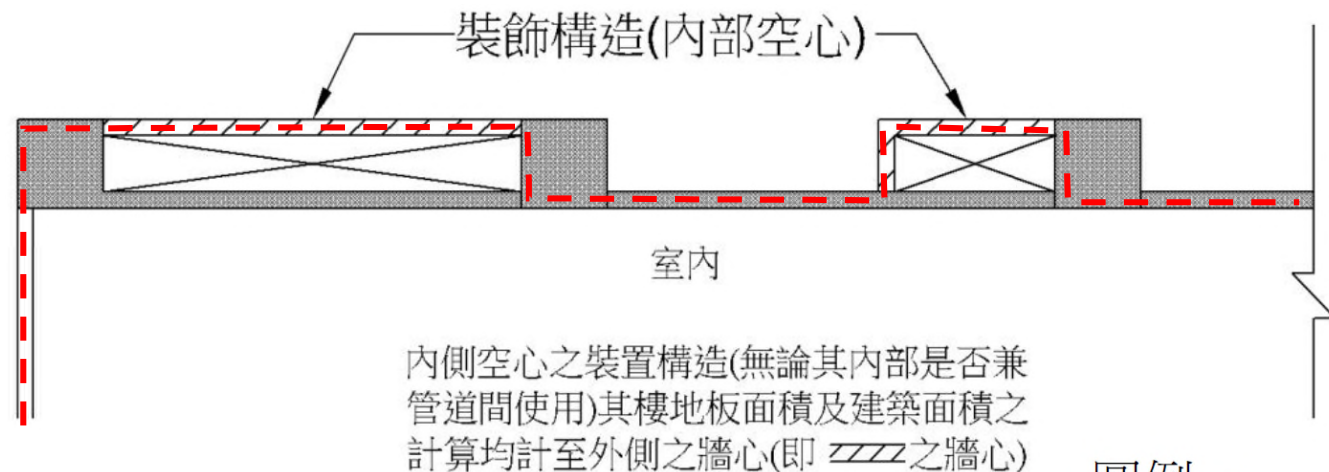
建築物樓層高度檢討

- ✓ 住宅用途依建築技術規則164-1條: 1層高度4.2公尺, 2層以上為3.6公尺
 - ✓ 非住宅用途(ex: **於一樓設置一般零售業**)
- 單層各戶樓地板面積 (不含樓電梯間機房走廊等共用部分) 在80平方公尺以下1.高度以3.6公尺為原則。2.因設置中央空調、消防設備、結構樑深度在60公分以上者:1層高度得放寬至4.6公尺、2層以上得放寬至4公尺、完成後淨高應在3公尺以下。

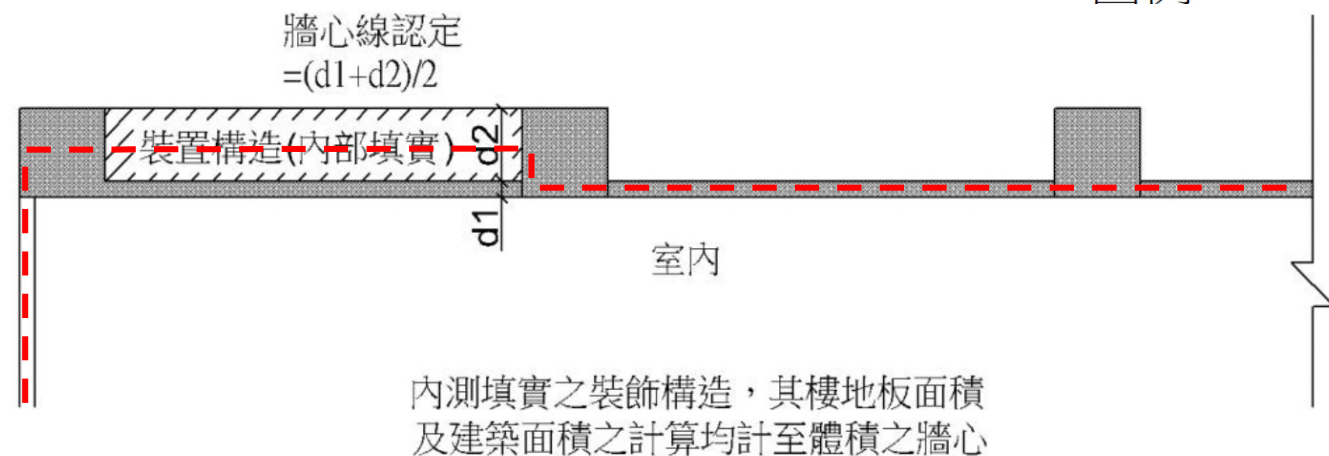


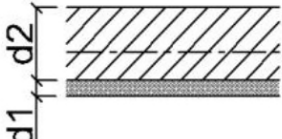
建築物外牆增築涉樓地板面積計算方式

建築物外牆增設裝飾構造,有關樓地板面積及建築面積之計算方式,如採**內側空心構造增設**者依圖例一方式計算;採**內側填實**者,則依圖例二方式計算之。



圖例一

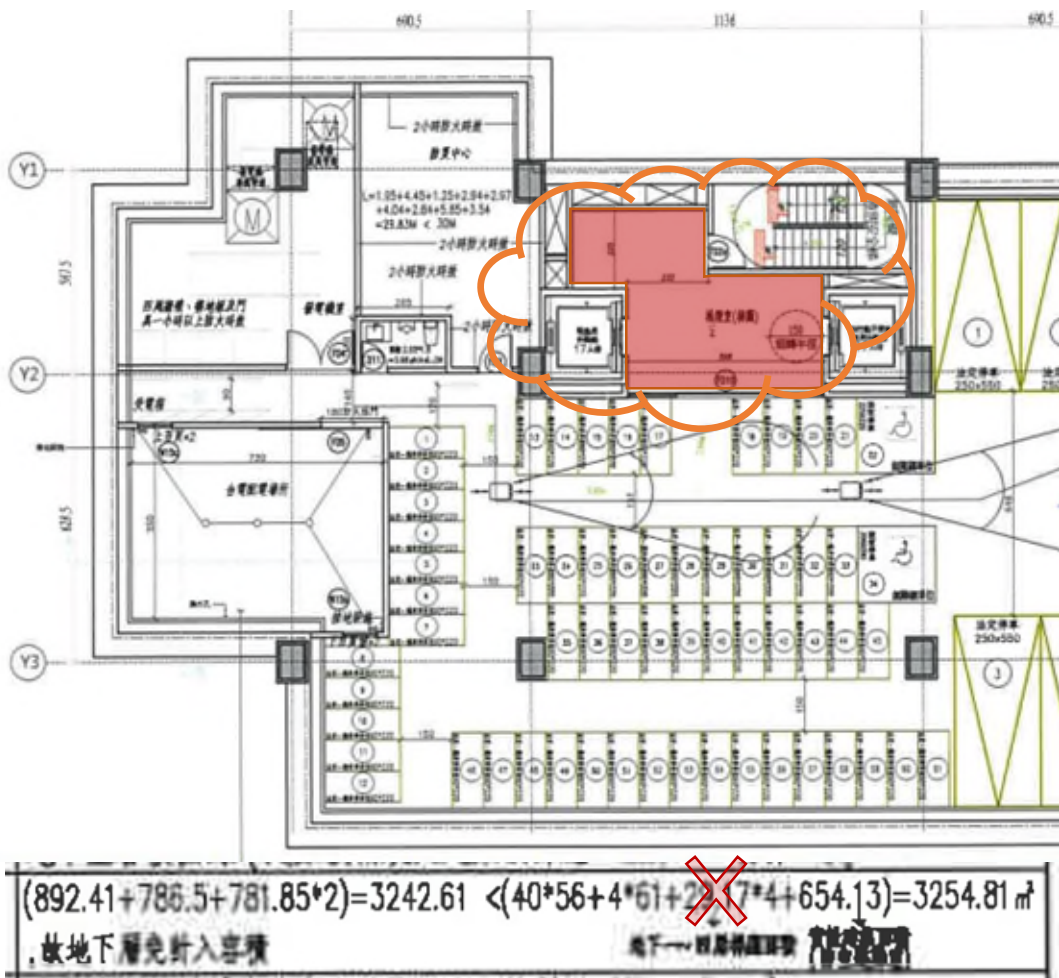


(即  $\frac{(d1+d2)}{2}$)

圖例二 6

§162 地下室容積計算

提會案例108.12上Nº1



案例說明：

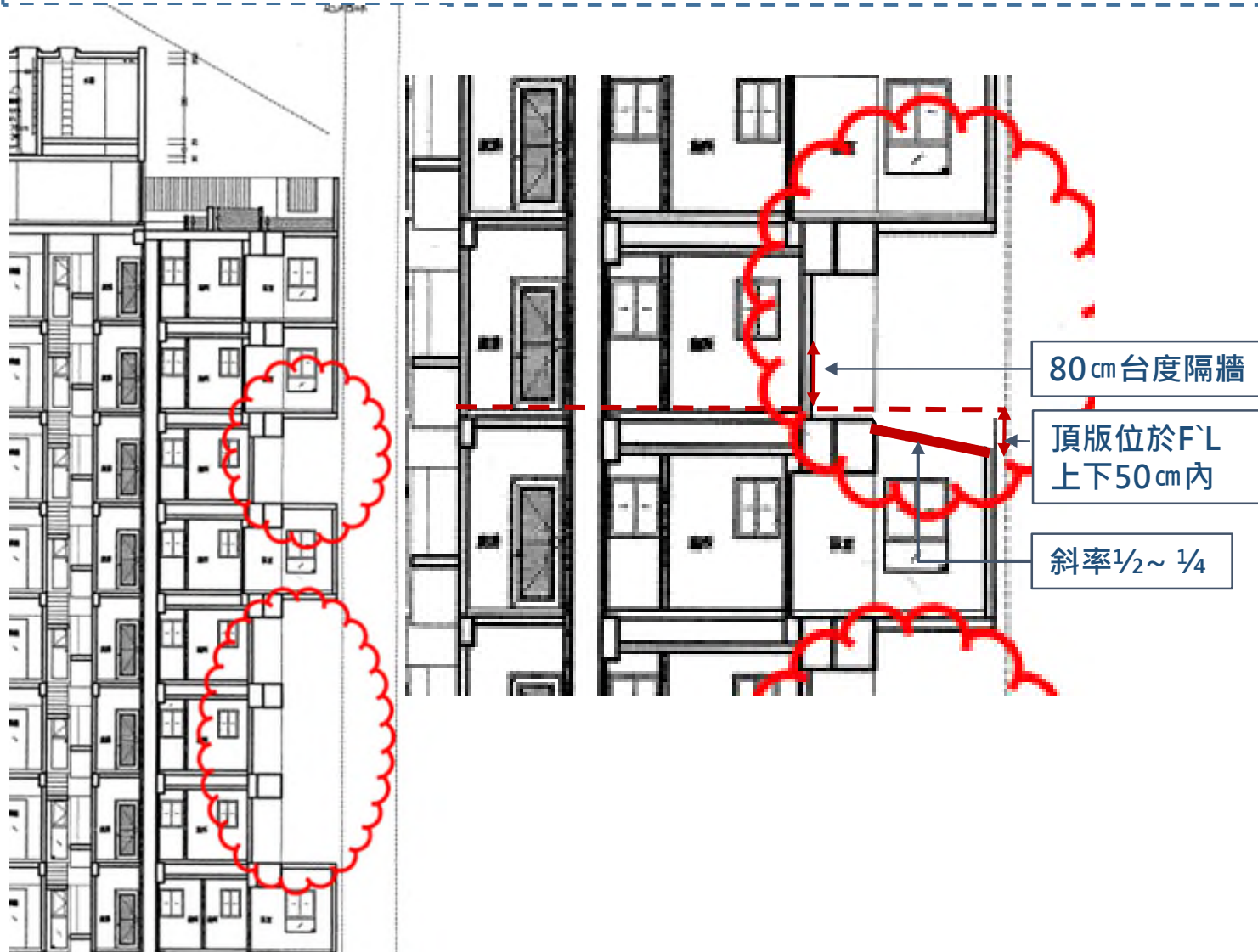
- 地下各層梯廳依技規§162，是否可檢討「免計當層10%樓地板面積」

決議：

- 不可免計

建築物外牆增築涉樓地板面積計算方式

提會案例109.4上Nº2



案例說明：

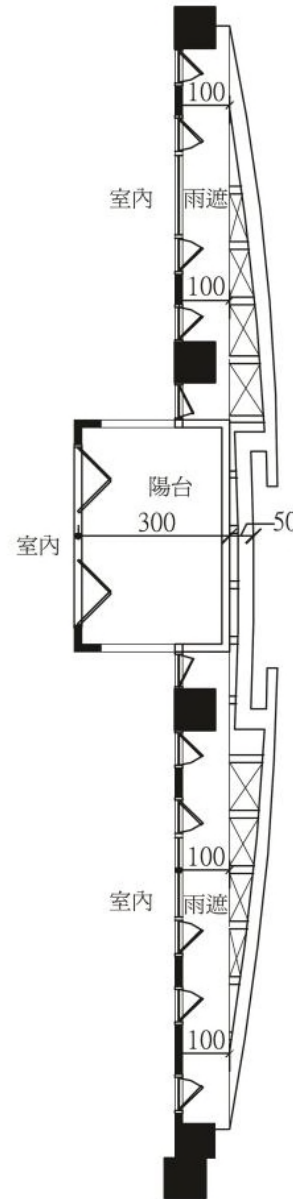
- 樓層上方之相同空間可否因為設置外牆而可免計入樓地板面積？

決議：

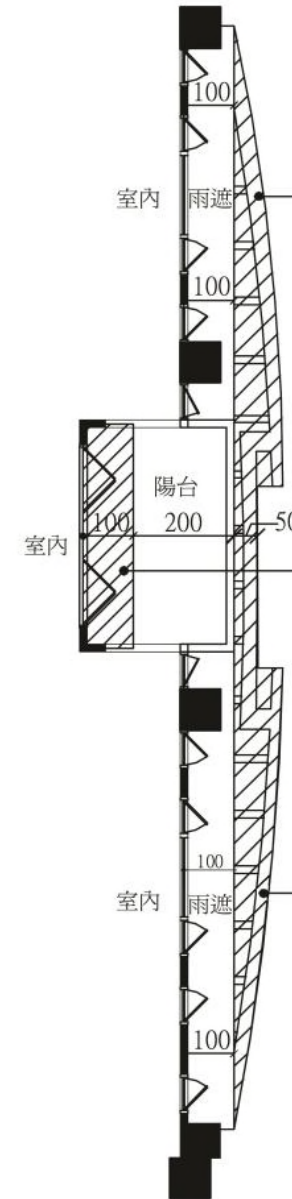
- 外牆應有80公分實牆區隔，頂板位置以F.L為基準上、下50CM，以1/2~1/4斜率規定檢討。

陽台、雨遮外裝飾物

- ✓ 圍塑範圍計入建築面積
- ✓ 計一次容積樓地板面積者
- ✓ 應受建築物高度比與後院深度比之限制



剖面圖



計入面積檢討範圍圖

1. 雨遮部份
造型框架所圍塑最大範圍計入一次容積

2. 陽台部份
自外緣扣除2公尺後，計入容積樓地板面積，並逐層檢討。

斜線部分仍應受高度比及後院深度比限制。

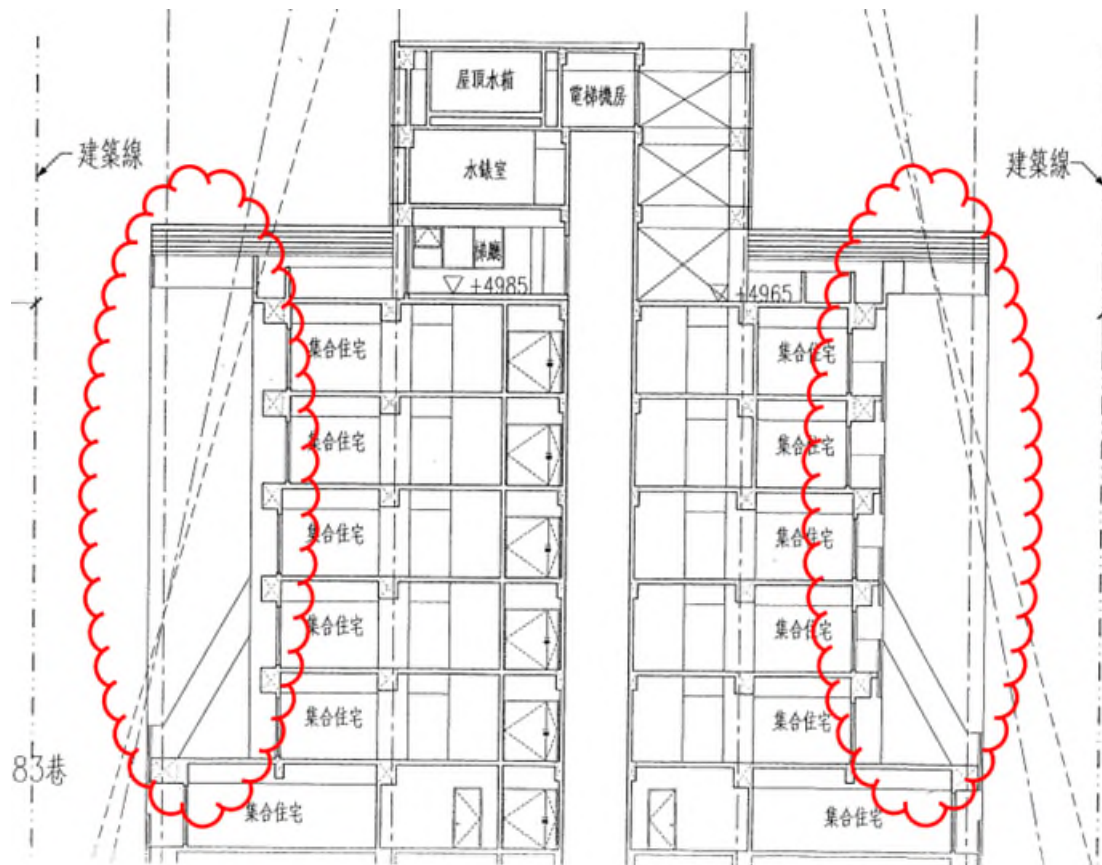
外牆裝飾物

除位於陽臺、雨遮之外牆部分另有規定從其規定外，其餘外牆部分：

- ✓外牆中心線起計2公尺範圍內。
- ✓裝飾物之投影面積應計入建築面積。
- ✓裝飾物立面之透空率應達2/3以上。
- ✓除連接各裝飾物之必要繫件外，應予裸空不得設置覆蓋版。

外牆裝飾物

提會案例109.4上№1



案例說明：

- 屋頂挑空處上方「框架式裝飾物」是否免受高度法線限制

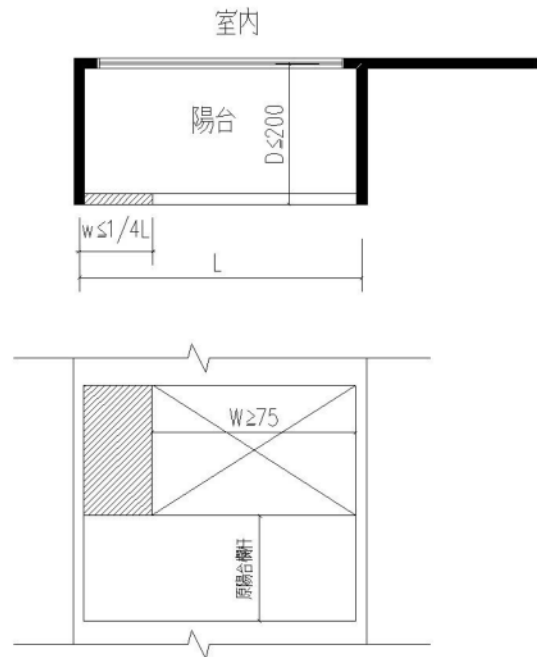
決議：

- 應受高度比法線限制。

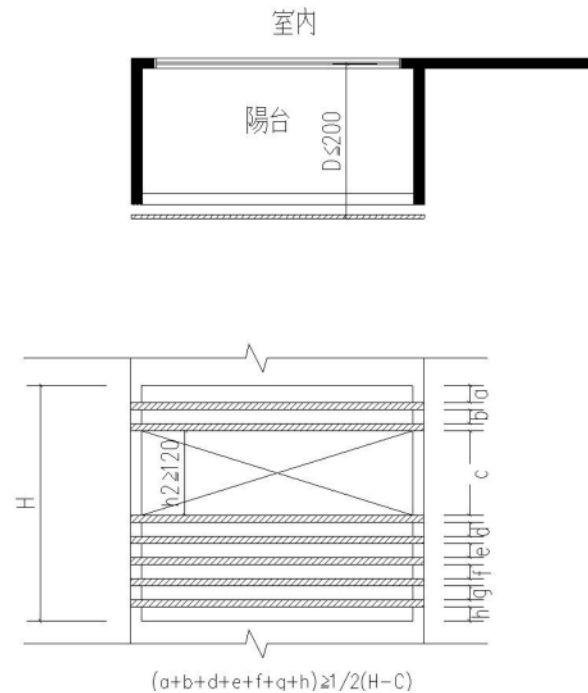
陽台立面裝飾板

- ✓ 垂直設置1/4陽臺長度之固定裝飾版。(圖例一)
- ✓ 垂直設置1/2陽臺長度(以集中設置為原則，但情況特殊適用困難者，得個案審查。)且透空過半之裝飾版，並應留設淨寬75公分以上、淨高1.2公尺以上之無遮蔽開口。(圖例二)
- ✓ 水平設置透空過半裝飾版，應自欄杆上緣留設淨高120公分以上之無遮蔽開口。(圖例三)

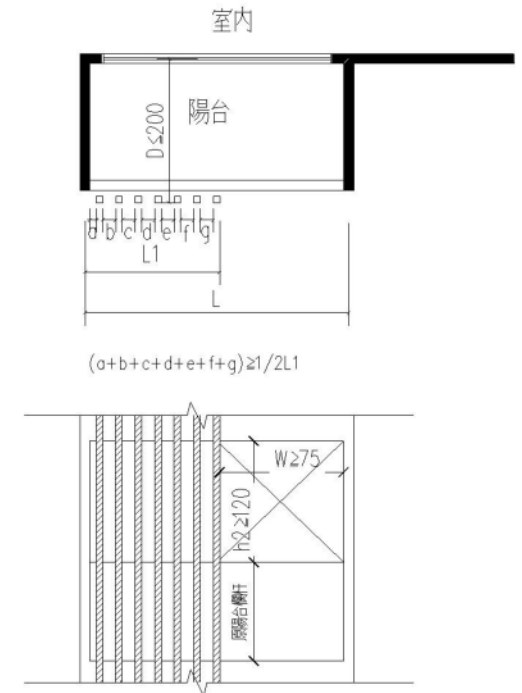
圖例一



圖例二



圖例三

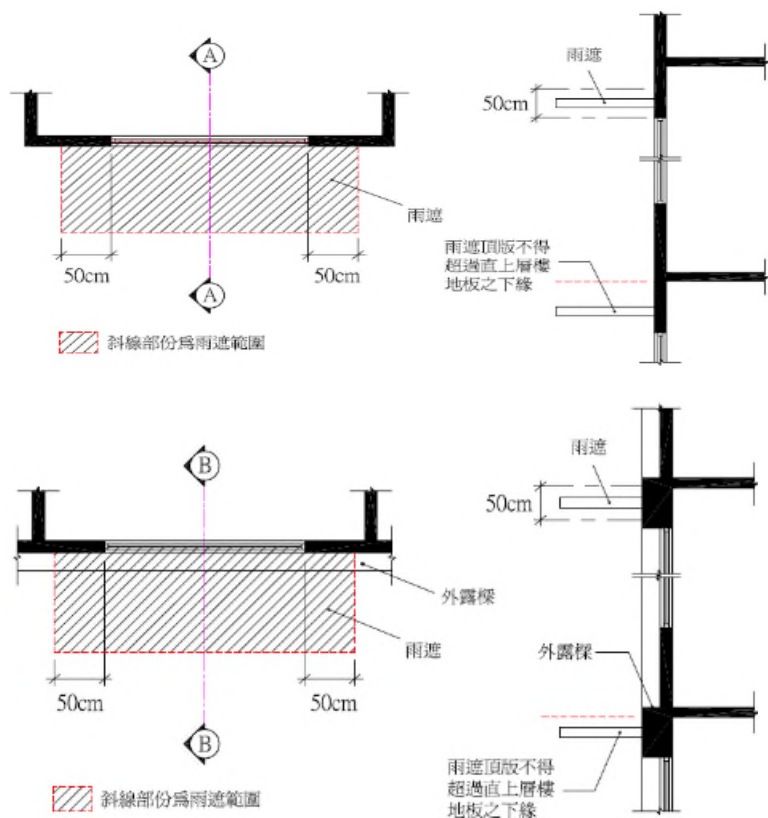


建築物雨遮上方設置隔柵

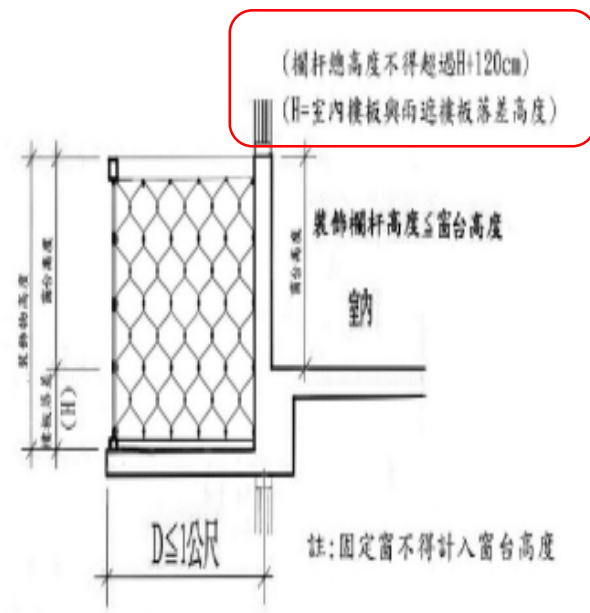
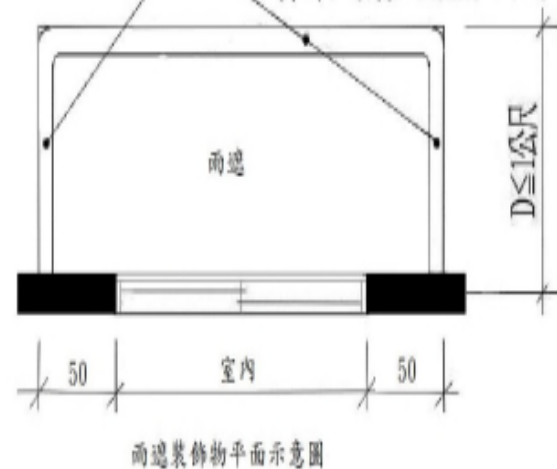
內政部100.4.15台內營字第10008022591號令訂定

✓高度不得大於當層樓板上緣

120 公分之透空裝飾

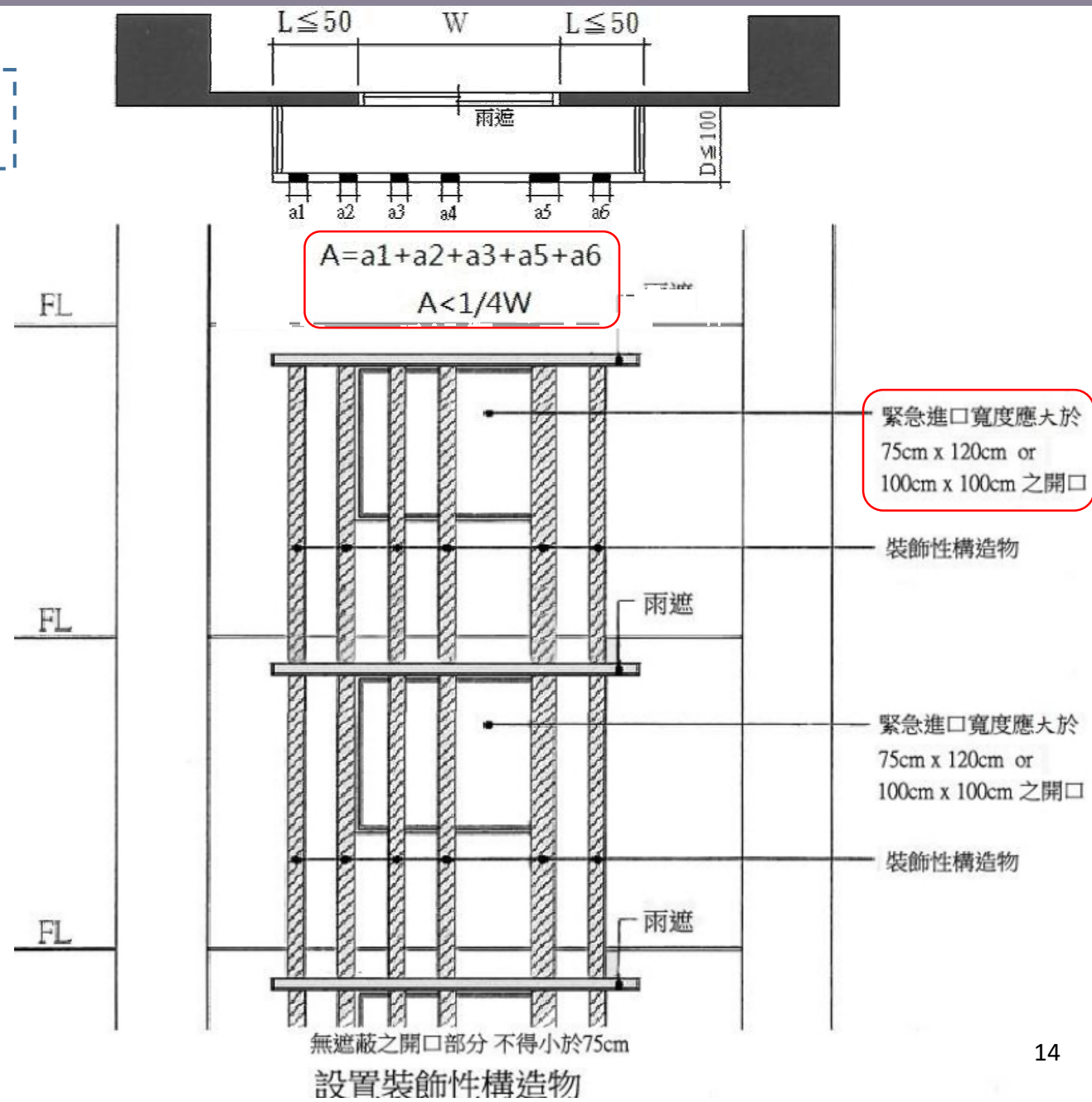


裝飾物高度 ≤ 窗台高度
(裝飾物總高度不得超過H+120cm)



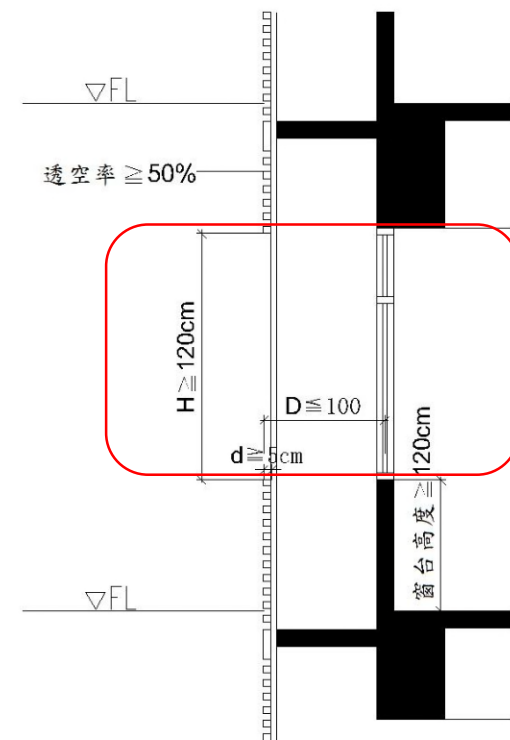
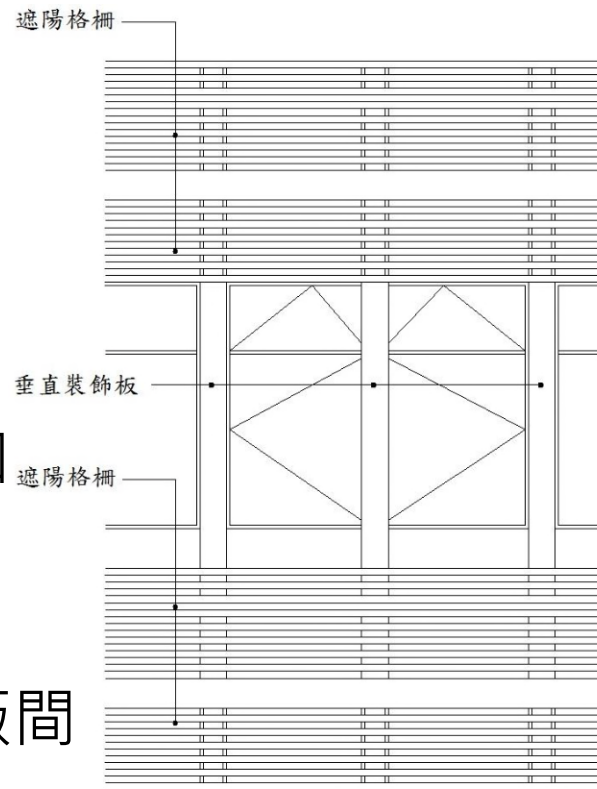
建築物雨遮上方設置隔柵

- ✓ 寬度合計不超過該處開窗 1/4 之固定裝飾性構造
- ✓ 裝飾型構造應於開窗處或緊急進口處留設淨寬 75 公分 * 120 公分或 100公分 * 100 公分以上之無遮蔽，且外牆窗臺度須高於120 公分。

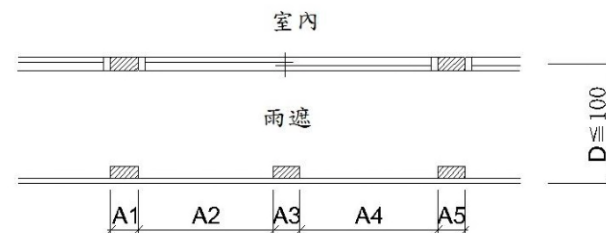


建築物雨遮外加設遮陽隔柵

- ✓ 外牆牆心起算一百公分範圍以內
- ✓ 透空率應在50%以上
- ✓ 自窗臺至上緣留設淨高 120 公分以上開口
- ✓ 窗戶臺度應 120 公分以上。
- ✓ 得設垂直飾版串連各樓層之遮陽隔柵,飾版間距應大於 1 公尺以上,面寬應小於 20 公分。
- ✓ 隔柵與垂直飾版應為非結構性組件。



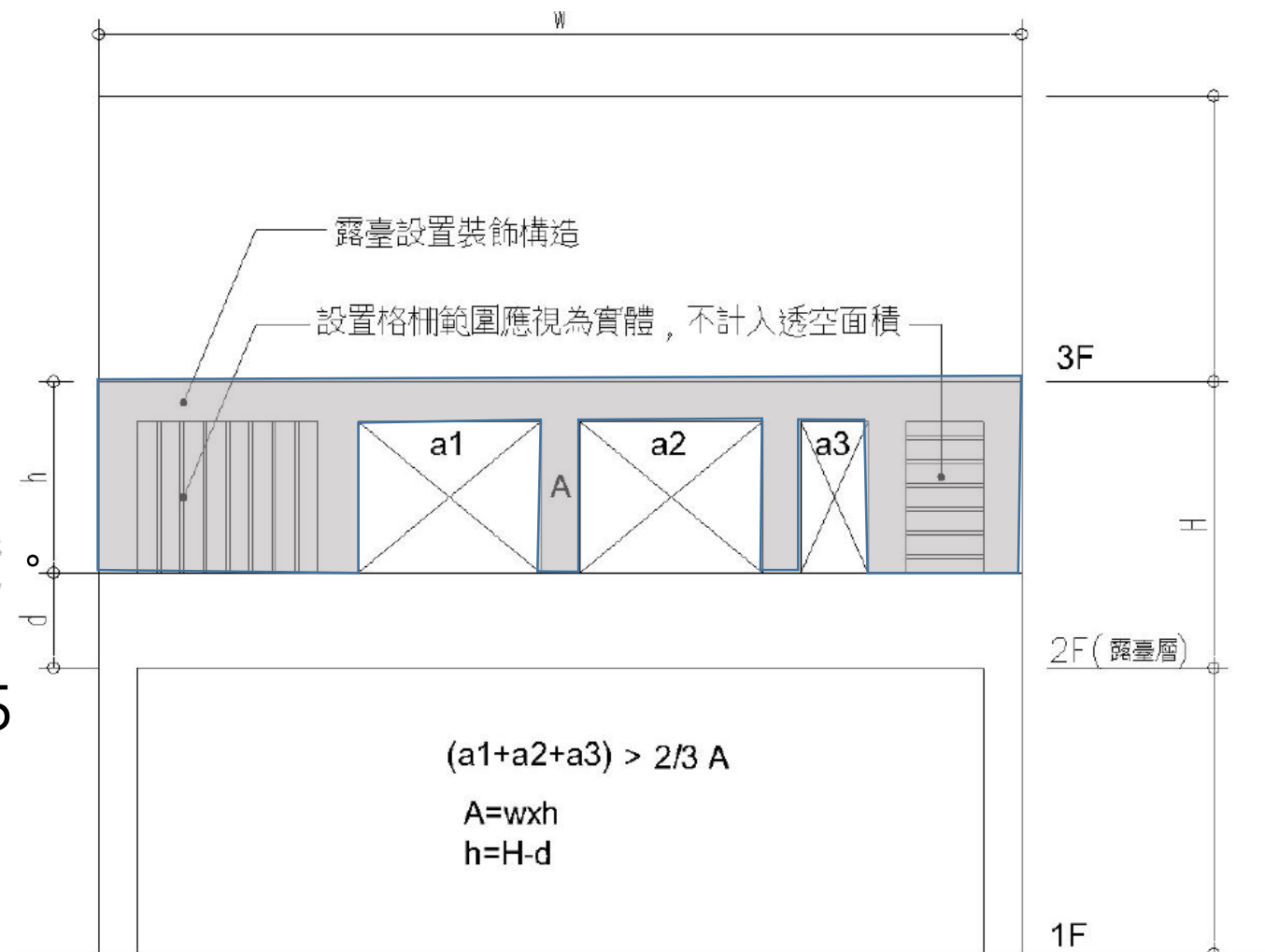
PS: 固定窗不得計入窗台高度



A1, A3, A5 ≤ 20
A2, A4 > 100

露台裝飾物設置方式

- ✓ **透空率應達2/3 以上**,不得設計過樑,高度**不超過當層高度**,不受高度比及後院深度比限制。
- ✓ 如設置水平或垂直格柵,檢討透空率時,該**隔柵視為實體,不計入透空面積**
- ✓ 頂層露台裝飾構造物突出屋頂板 1.5公尺部分,應併屋頂突出物檢討面積及高度,免受上開附帶決議之限制。



戶外安全梯開口應以淨空間計算

102年11月8日內授營建管字第1020330720號函

依建築技術規則建築設計施工編第97條第1項第2款第4目規定，戶外安全梯「對外開口面積(非屬開設窗戶部分)應在2平方公尺以上。」**該項目規定之2平方公尺應為單一開口之淨空面積，不得為開口淨空面積之累計。**

申請變更使用時，其安全梯構造依技術規則建築設計施工編第96條、第97條改善，涉及安全梯之出入口疑義

107年2月13日內授營建管字第1070802322號

有關建築物變更使用類組，應檢討「直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制」項目者，按附表四各類組檢討標準規定「應符合建築技術規則設計施工編（以下簡稱本編）第九十六條規定。」；是**申請案內之建築物原即設有安全梯或特別安全梯，且檢討符合本編第96條規定者，自無須依本編第97條規定辦理；如檢討上開第96條規定應增設安全梯或特別安全梯時，自應依同編第97條規定辦理。**

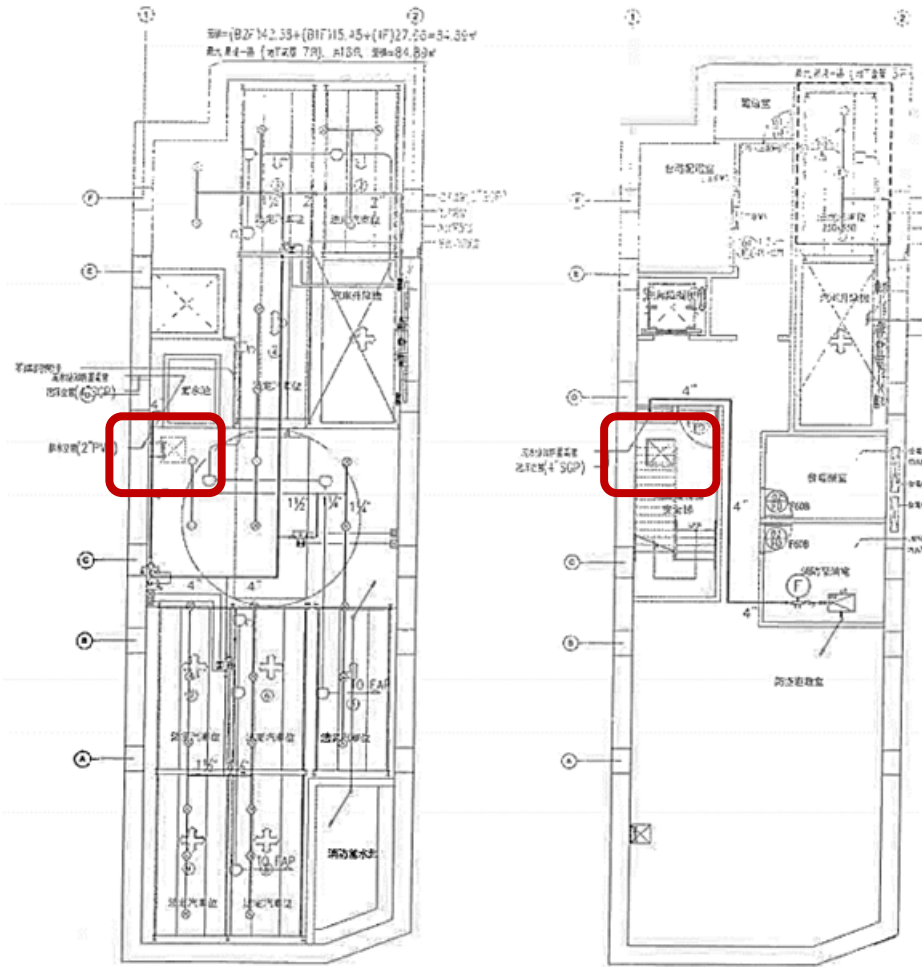
建築技術規則建築設計施工編第
241條第2項規定疑義

107年6月14日內授營建管字第1070809951號

有關**高層建築物連接特別安全梯間之走廊如鄰接外牆，其外牆及開設於外牆之門窗未連接建築物內部空間，如已符合同編第79條第3項及第4項（有關防火區劃之牆壁應突出建築物外牆面50公分以上，或與其交接處之外牆面長度有90公分以上具有與防火區劃之牆壁同等以上防火時效）**，**及第79條之3（防火構造建築物之樓地板應突出建築物外牆50公分以上，或與樓板交接處之外牆面高度有90公分以上具有與樓地板同等以上防火時效）**，已防範由同幢建築物內相鄰防火區劃噴出火燄延燒至走廊，**尚符旨揭法規意旨**。

直通梯設置規定

提會案例108.7下№1



案例說明：

- 地下二層倉儲式停車空間，以爬梯連通地上一層

決議：

- 應留設直通梯（安全梯）連接

地下層樓梯寬度設置規定

109年11月20日營署建管字第1090084327號

- ✓ 建築技術規則建築設計施工編第4章第89條第5款規定：「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.....等類似用途部分。」有關樓梯寬度之規定訂於同編第33條，第33條不屬第4章，不適用第89條第5款規定。
- ✓ 至第33條附表第3欄用途類別「地面層以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺或地下面積超過二百平方公尺者」，其「地下面積」係比照地上層，係指地下層每層之居室樓地板面積。

逃生避難路徑

提會案例108.7下№2



案例說明：

- (包廂) 另一逃生避難路徑，是否可經過其他居室 (廚房)

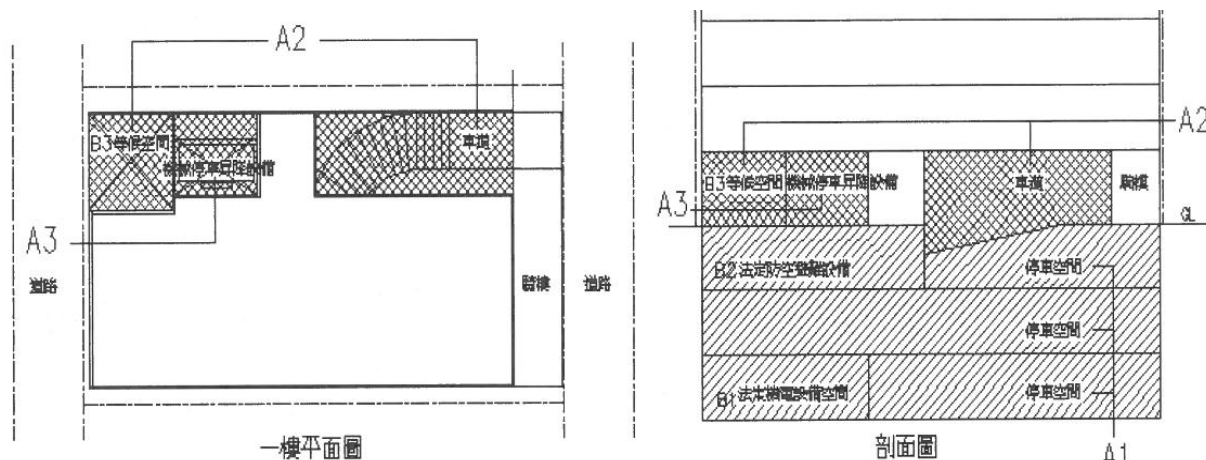
決議：

- 依95年抽查案例彙編6-03⁶⁸
- 不可經由其他居室避難

臺北市停車空間容積計算方式

- ✓ 防空避難設備不得以實設面積扣除
- ✓ 機械車位應以垂直投影計算停車位數
- ✓ 屬機電設備空間方得免計容積
- ✓ 地下各層得設置4平方公尺之廁所
- ✓ **自設機車位不得扣抵容積!!**

地下室開挖範圍內屬「防空避難設備」、「停車空間」、「機電設備空間」者應依下列圖例及計算式辦理。



A1：地下室各層停車空間樓地板面積：(B1F...BNF) ▨ 一樓免計容積部分
A2：地面層室內停車空間（含車道及等候空間） ▨ 地下層免計容積部分
A3：地面層機械停車升降設備
B1：法定機電設備空間（依技術規則 162 條檢討）
B2：法定防空避難設備（實設建築面積 + 騎樓面積）
B3：法定 6M x 6M 等候空間 → **技規第136條**
N1：實設停車位（依技術規則 162 條免計容積之停車空間）
N2：法定裝卸位
N3：法定機車位 → **亦即自設機車位不得扣容積**
容積檢討式：
 $(A1+A2+A3) - (B1+B2+B3+N1 \times 40 + N2 \times 40 + N3 \times 4) = \text{應計入之容積樓地板面積（負值取零）}$

臺北市客貨兩用升降機作為機車 升降機用

- ✓ **升降機機廂淨寬深應以上1.2*2.4(公尺)**
- ✓ 升降機依應中華民國國家標準CNS規範設置、檢查。機車用升降設備未有CNS規範前，**得以載重符合CNS規範之升降機替代**，該升降機於領得許可證後始得使用。(原CNS2866已廢止)
- ✓ 於**公寓大廈規約(草約)住戶應遵守之事項內加註**：「十、本公寓大廈附設客貨升降機升降設備，機車進入設備視同貨物載運，使用人與機車進入設備車廂時必須將機車熄火後再行操作設備，同時車廂內嚴禁煙火。」，並**列入執照注意事項附表列管**。

地面一層停車空間高度

- ✓設於**地面一層停車空間高度應以 4.2 公尺為限**,僅適用於設置平面停車位之停車空間。設置多層機械停車設備者,依實際需求合理設計。但經本市都市設計審議及都市更新審議通過案件不在此限。

法定空地設置汽、機車位

- ✓車位距**地界 3 公尺內且周圍係無透空圍牆高度 2 公尺以上者**,得設置於法定空地防火間隔內。(抽查彙編1-2-5、1-2-9)

停車空間通道

- ✓機房出入口外應留設**寬度 75 公分以上之維修通道**。

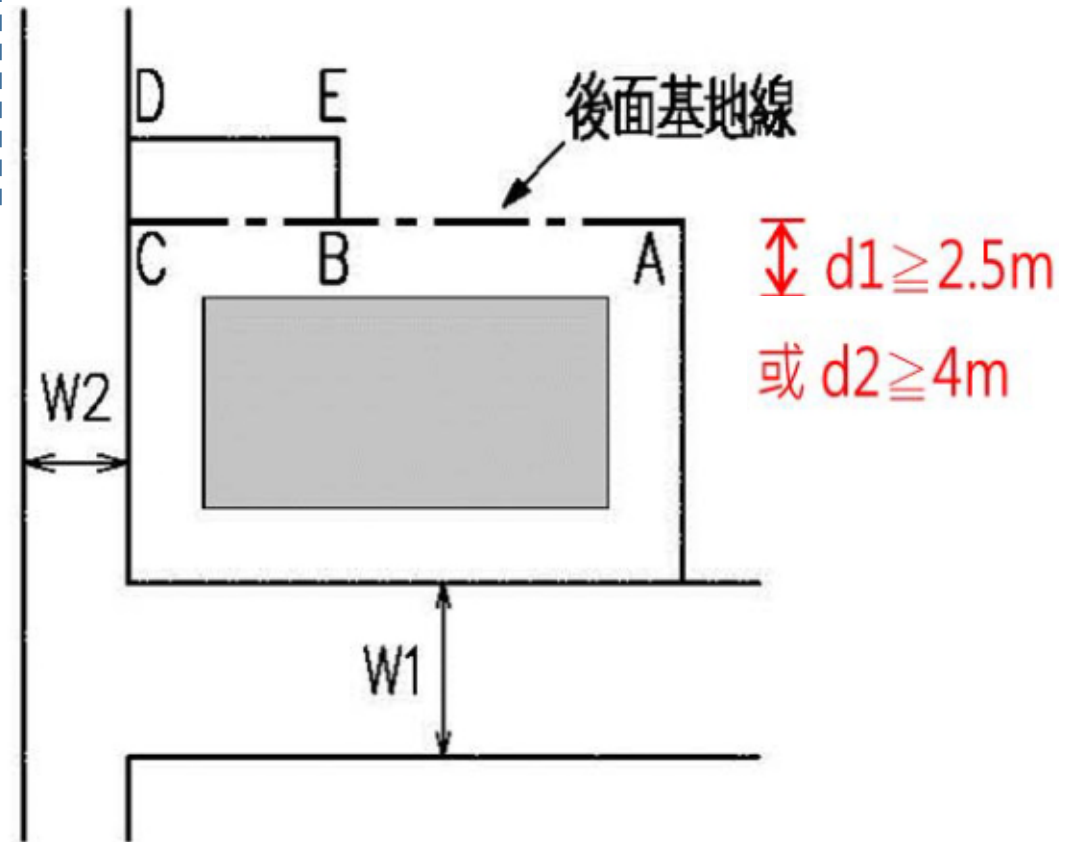
內政部釋示有關加油站之停車空間檢討

107年5月25日內授營建管字第1070808428號

建築技術規則建築設計施工編第59條規定「建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，設置停車空間。其未規定者，依下表規定。.....」是有關**加油站設置停車空間**，如都市計畫法令或都市計畫書有規定者應從其規定，未規定者，**應按其建築物實際用途**（如辦公室、便利商店.....），分別依所屬第59條附表類別檢討附設停車空間。

建築管理案例彙編(102年版)收錄 之編號8703案例說明內容修正

- ✓ 二宗假設之基地如附圖，後面基地線視為與建築線相交。
- ✓ 後院線得提昇「H」值適用條件如下：
 - (一) □BCDE為合併相鄰畸零地或經畸零地調處決議後合併畸零地建築者。
 - (二) 其他案件須符合下列情形之一者：
 1. 退縮後院淨深度2.5公尺以上，且陽臺、雨遮等不得設置於退縮深度範圍 ($d1 \geq 2.5m$)。
 2. 退縮後院深度達4公尺以上，得配置不計入建築面積之陽臺、雨遮 ($d2 \geq 4m$)。

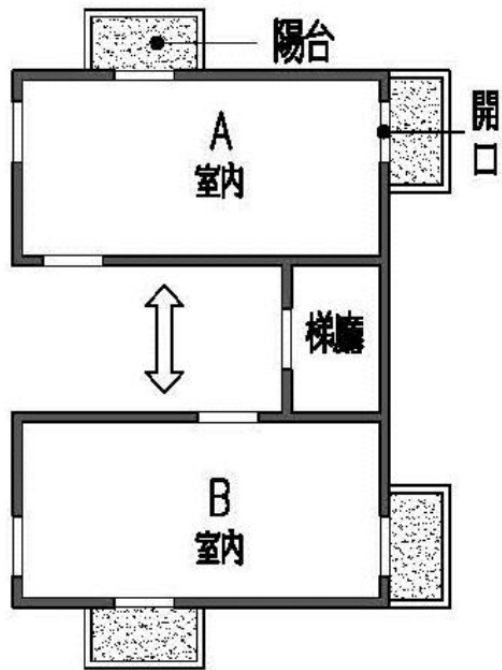


$W1 > W2$

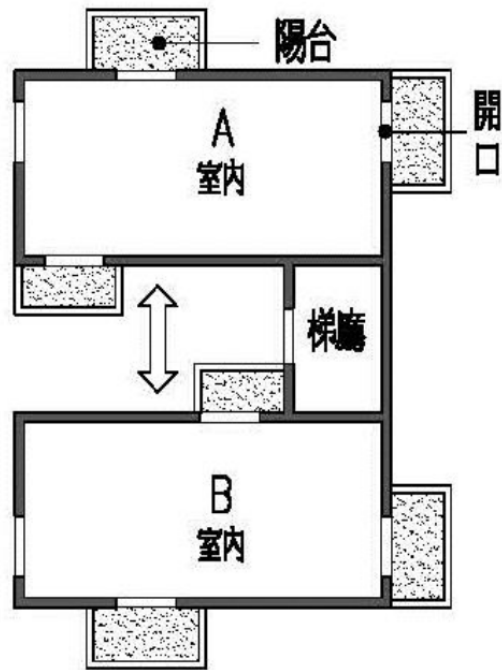
$d1$ ：不得設置陽臺、雨遮

$d2$ ：得配置不計入建築面積之陽臺、雨遮

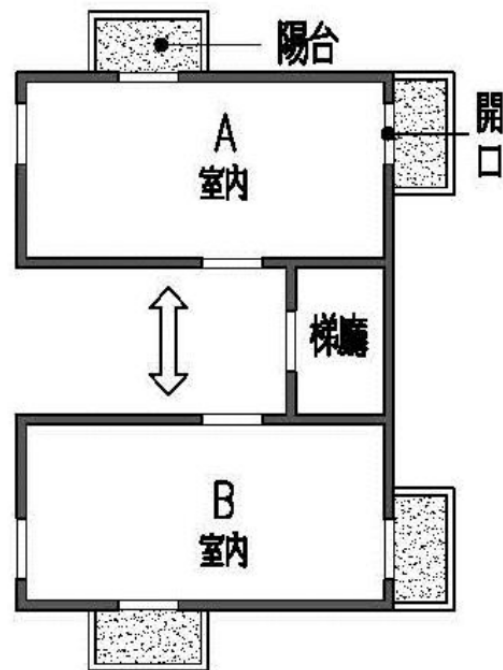
建築管理案例彙編(102年版)編號
8408應檢討鄰幢間隔之樣態



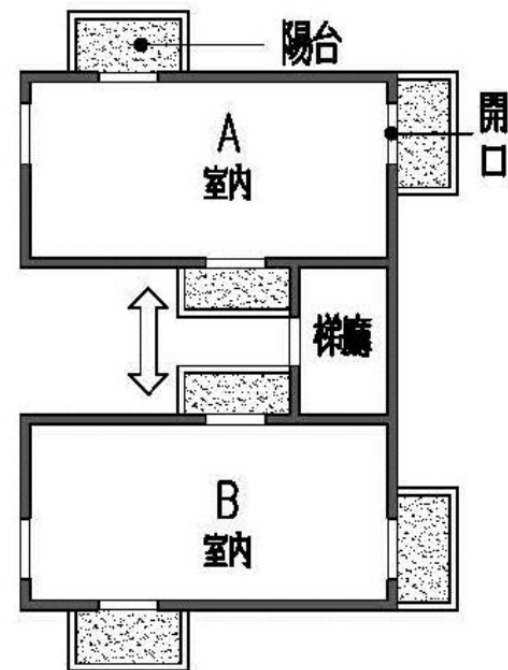
附圖(九)



附圖(十)



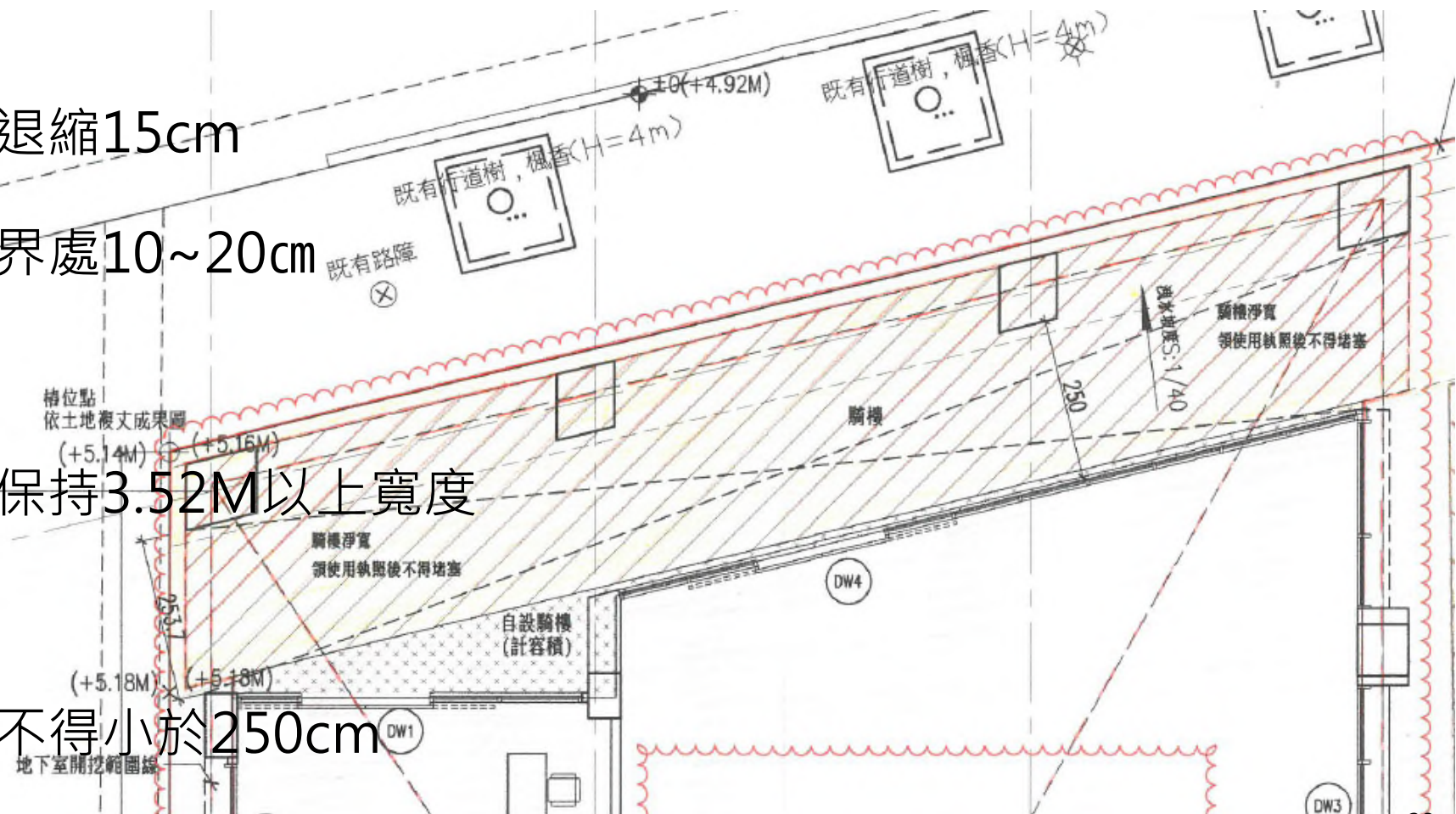
附圖(十一)



附圖(十二)

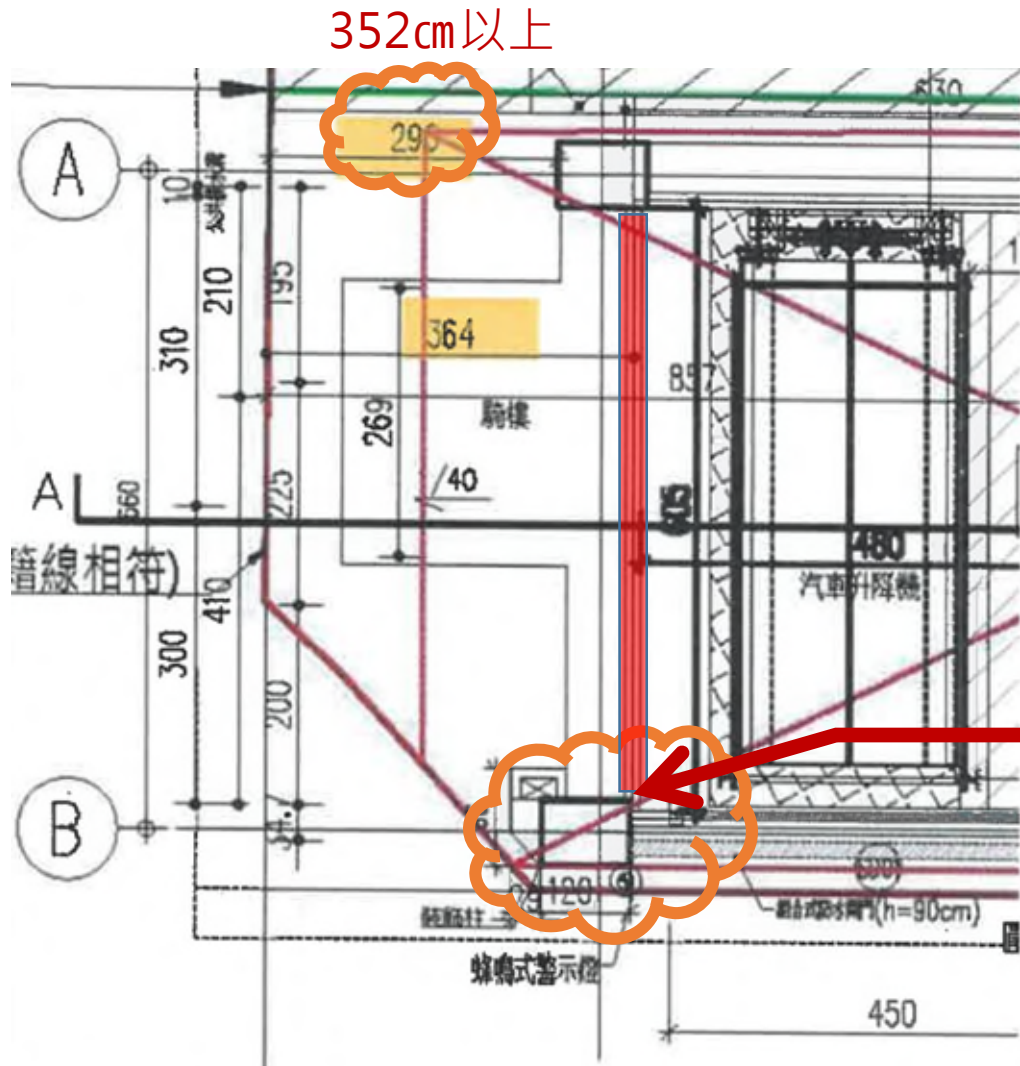
騎樓設置之相關規定

- ✓ 騎樓牆面退縮3.64公尺
- ✓ 騎樓柱正面應自建築線退縮15cm
- ✓ 騎樓外緣應高出道路邊界處10~20cm
- ✓ 1/40瀉水坡度
- ✓ 外牆面與道路境界線應保持3.52M以上寬度
- ✓ 淨高不得小於3.33M
- ✓ 於法定騎樓範圍內淨寬不得小於250cm



騎樓設置之相關規定

提會案例109.8上№1



§7-1-2、建築物地面層外牆面與道路境界線應保持三·五二公尺以上寬度。

騎樓地面「外牆面」包含「柱面」應齊平

山開規定中「原建築基地範圍」 與畸零地合併相關疑義

107年4月27日北市都築字第10731535300號

有關符合「山開規定」第一點第六款基地，如因毗鄰唯一合併畸零地，需合併該毗鄰唯一合併地，或經臺北市畸零地委員會全體委員會議決議「需合併建築」或「准予單獨建築惟於取得建造執照後放樣勘驗前，擬合併地願以大會決議價格讓售時，申請地應負責承買合併」等情形，**非屬刻意擴大基地範圍**，應無違反原立法意旨，**仍屬該款所稱「原建築基地範圍」**，應得免回溯檢討「山開規定」開發規模規定。

§1-VI

計畫圖內（不含保變住地區）所示之山坡地範圍，領有**使用執照**或於民國**60年12月22日建築法修正公布前**，領有**建造或營造執照**並興建完成之現存建築物於**原建築基地範圍**申請建造者。

山開規定修法

一、山坡地應整體開發，其面積須在二〇、〇〇〇平方公尺以上，但具下列情形之一者，得不受上述面積之限制：

修正條文	現行條文
<p>六. 計畫圖內(不含保變住地區)所示之山坡地範圍，領有使用執照、依臺北市拆除合法建築物賸餘部分就地整建自治條例規定領有臺北市政府工務局核發之完工證明或於民國 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前領有建造或營造執照，並興建完成之現存建築物於原建築基地範圍申請建造者。</p>	<p>一. 計畫圖內所示之山坡地範圍其面積不足二〇、〇〇〇平方公尺者。</p> <p>二. 計畫圖內所劃定之山坡範圍，其中部份經整體開發後，所剩餘未開發之土地面積不足二〇、〇〇〇平方公尺者，但應配合已開發部份整體規劃。</p> <p>三. 為應都市發展需要，所開闢之各類都市計畫公共設施用地。</p> <p>四. 以整個都市計畫街廓為開發單元或同一街廓內適用本規定之山坡地做整體開發使用者，但應同時配合開闢臨接計畫道路及排水系統。</p> <p>五. 臨接已開闢完成之都市計畫道路，或併同於申請案開闢都市計畫道路者，其面臨該道路進深三〇公尺範圍內面積在二、〇〇〇平方公尺以上，且不影響整體開發者。</p> <p>六. 計畫圖內(不含保變住地區)所示之山坡地範圍，領有使用執照或於民國 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前，領有建造或營造執照並興建完成之現存建築物於原建築基地範圍申請建造者。</p> <p>七. 屬臺北市建築管理自治條例所稱之舊有合法建築物者，以不逾其原建築面積、高度範圍內依臺北市土地使用分區管制自治條例及建築法相關規定申請建造。</p>

山開規定修法

增訂條文	相關條文
<p>八. 基地與同一街廓內鄰接之土地（以下簡稱鄰地）併計後符合本點第一款、第二款或第五款規定，經協調鄰地不願意與基地合併開發，且基地面積大於鄰地面積，並具下列情形之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 鄰地屬臺北市畸零地使用自治條例所稱畸零地，且基地為鄰地之唯一合併地。 2) 同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計畫道路，且鄰地之每筆地號土地未有平均坡度超過百分之三十之情形。 3) 同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計畫道路且平均坡度小於百分之三十之土地面積均大於各自土地總面積百分之五十，依都市計畫法第二十四條規定辦理自行變更細部計畫，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。 <p>九. 鄰地皆為公有土地，管理機關無法辦理讓售。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一. 計畫圖內所示之山坡地範圍其面積不足二〇、〇〇〇平方公尺者。 劃設不足20000 二. 計畫圖內所劃定之山坡範圍，其中部份經整體開發後，所剩餘未開發之土地面積不足二〇、〇〇〇平方公尺者，但應配合已開發部份整體規劃。 經整體開發，剩餘不足20000 五. 臨接已開闢完成之都市計畫道路，或併同於申請案開闢都市計畫道路者，其面臨該道路進深三〇公尺範圍內面積在二、〇〇〇平方公尺以上，且不影響整體開發者。 道路進深30公尺範圍 面積達2000以上

保護區土地申請興建農舍是否可
為一幢二戶？

106年6月12日北市產業農字第10606765200號

行政院農業委員會水土保持局106年6月7日水保農字第1061806040號函釋說明二：
「查內政部81年8月17日台81內營字第8104300號函說明二略以，申請自用農舍既以同一戶自用為限，自屬無分棟建築之疑義。次查內政部營建署93年7月29日營署建管字第0930046961號函及98年9月4日營署建管字第0980050870號函『農業用地興建農舍已領得使用執照，建築物所有權人為二人共有，...應不得增編門牌增加戶數。』...。」

基地範圍包含「法定山坡地及非法定山坡地」，涉山坡地專章檢討

107年8月21日內授營建管字第1070813570號

建築基地範圍包含「法定山坡地及非法定山坡地」時，涉山坡地專章檢討：

- (一)座落於「**非法定山坡地**」之建築物(含地下室範圍)，基於建築基地整體安全考量，應**依本規則第264條、第265條檢討**辦理。至第267條及第268條僅係規範建築物之地下各層最大樓地板面積及高度限制，故免予檢討適用。
- (二)座落於「**法定山坡地及非法定山坡地**」之**整幢建築物(含地下室範圍)**，基於建築基地整體安全及建築物整體設計考量，應**依本規則第264條、第265條、第267條及第268條檢討**辦理。
- (三)基地位處都市計畫、區域計畫或國家公園計畫另有規定者，依其規定。

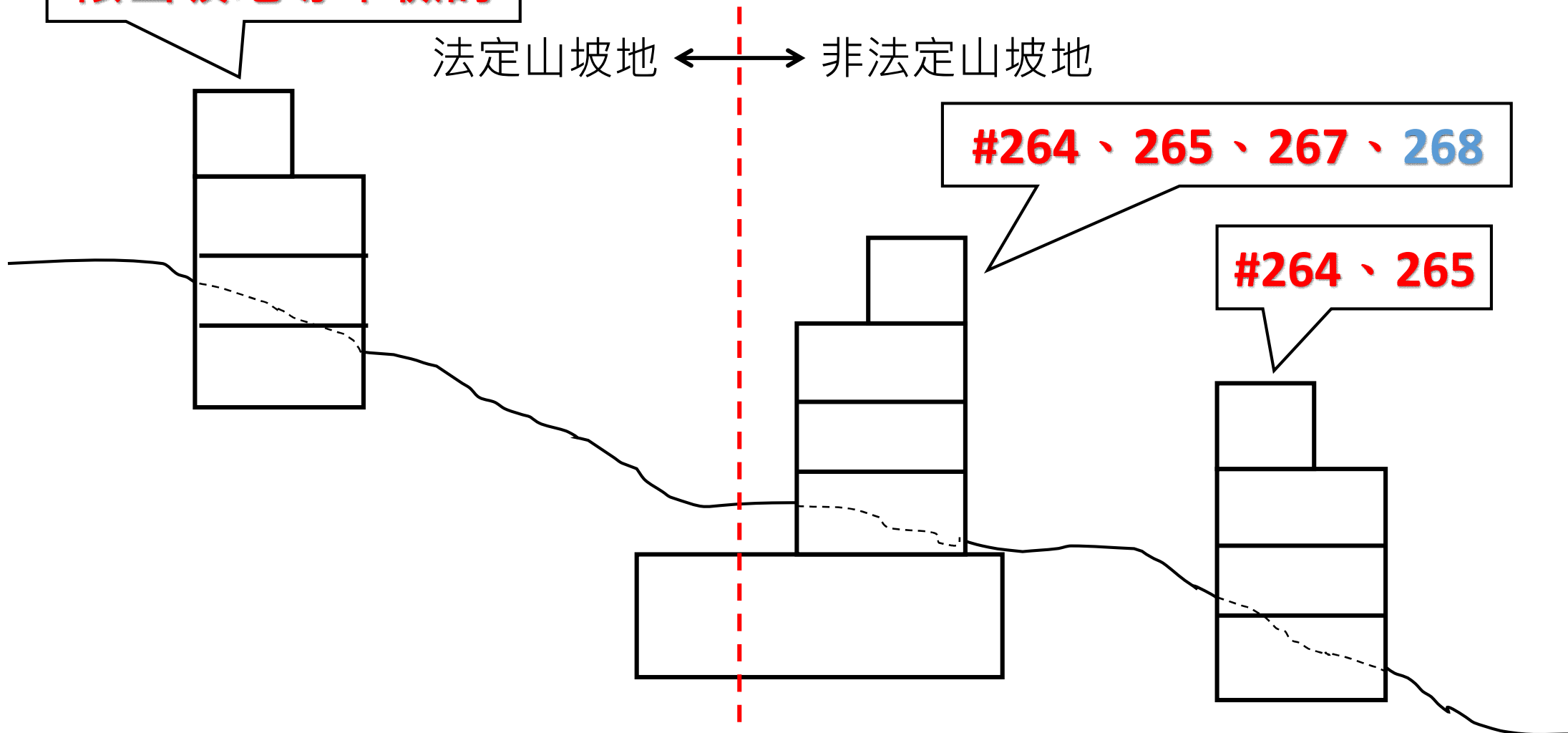
依山坡地專章檢討

法定山坡地

非法定山坡地

#264、265、267、268

#264、265



內政部67年9月27日台內營字第
811998號函（如附件）停止適用

108年7月1日內授營建管字第1080810546號

有關住宅、集合住宅應設置廚房之解釋，查建築技術規則建築設計施工編並無規定住宅、集合住宅應設置廚房，且違建應回歸建築法第25條、第86條與違章建築處理辦法相關規定據以辦理，爰停止適用。

內政部營建署函 67.09.27.台內營字第811998號

說明：

- 一、依據台灣省警務處67年9月14日警行字第129171號函辦理。
- 二、據報，邇來各縣(市)經常發現有私人集中興建之房屋於領得使用執照後，擅自違建加蓋廚房。經調閱原送審設計圖樣原無廚房之設計，顯示此等房屋於設計當時已蓄意藉機違建。為防止新違建之發生，應予糾正，已杜不良風氣。嗣後凡作為住宅使用之建築物，除單身宿舍外，由該管主管建築機關應視實際情形切實審核其有無設置廚房若無廚房設計者，一律不予核發建築執照。

地上一層共用部分(門廳)，地上二層以上完全區劃獨立之舊有建築物增設升降機

108年1月25日內授營建管字第1080801377號

地上一層共用部分(門廳)，地上二層以上完全區劃獨立之建築物，鑒於地上二層以上完全區劃獨立部分，均有其設置升降機之需求，是符合上開第55條第2項規定之建築物，**其各完全區劃獨立部分得分別檢討設置升降機**，以促進舊有建築物無障礙設施之改善。

建築建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定
物於共有土地建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定
增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定

內政部110.4.28台內營字第1100805873號令修正

- ✓ 於共有土地上增設升降機，增加土地及建築物附加價值，對於他共有人無須給付對價或補償者，免提出他共有人已為受領或為其提存之證明。
- ✓ 於建築物登記為專有部分樓梯間增設升降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件，應以登記為專有部分之樓梯間全體所有權人數過半數，及該樓梯間專有部分總面積過半數之同意行之。但超過該樓梯間專有部分總面積三分之二者，其人數不予計算。
- ✓ 同一建築基地內為多數各自獨立使用之建築物者，於共有土地上增設升降機，應符合下列各款規定：
 - (一) 升降機設置之土地範圍，應依公寓大廈管理條例第二十三條規定，於規約載明為約定專用部分及其使用主體。
 - (二) 前款約定專用部分，於規約或區分所有權人會議決議應載明得設置升降機。

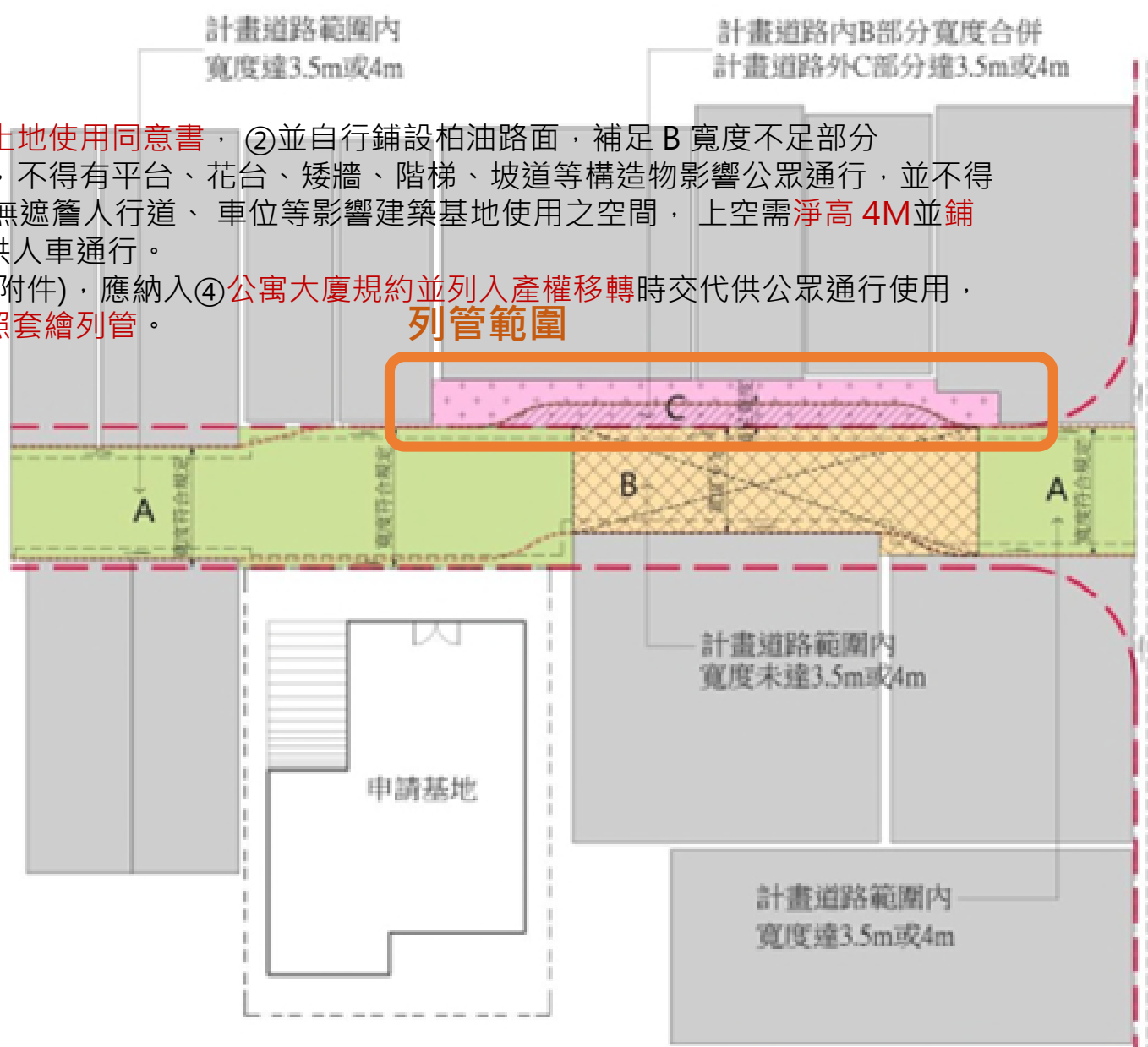
「臺北市未完成公共設施之建築基地申請 建築執照出入通路之處理原則」執行圖例

108年9月6日北市都授建字第1083135117號

圖例 VII

- 一. 計畫道路範圍內出入通路現況寬度已符合規定及已設置公共排水溝，無須列管起造人（如 A 部分）。
- 二. 計畫道路範圍內出入通路現況寬度不足，且已設置公共排水溝（如 B 部分），合併非現有巷土地後（如 C 部分），符合出入通路寬度，並提供（C 部分）供公眾通行土地使用同意書，並自行鋪設柏油路面，補足法定出入道路寬度（如 B 寬度不足部分）。
- 三. C 部分土地需淨空，不得有平台、花台、矮牆、階梯、坡道等構造物影響公眾通行，並不得為開放空間、無遮簷人行道、車位等影響建築基地使用之空間，上空需淨高 4M 並鋪設柏油路面足供人車通行。
- 四. 私有地 C 部分出具同意書時(附件)，應納入公寓大廈規約並列入產權移轉時交代供公眾通行使用，並同意於執照套繪列管。

- (C 部分) 供公眾通行①**土地使用同意書**，②並自行鋪設柏油路面，補足 B 寬度不足部分
- (C 部分) ③土地需**淨空**，不得有平台、花台、矮牆、階梯、坡道等構造物影響公眾通行，並不得為開放空間、無遮簷人行道、車位等影響建築基地使用之空間，上空需**淨高 4M**並**鋪設柏油路面**足供人車通行。
- (C 部分) 出具同意書時(附件)，應納入④**公寓大廈規約並列入產權移轉時交代供公眾通行使用**，並同意於⑤**執照套繪列管**。



列管範圍

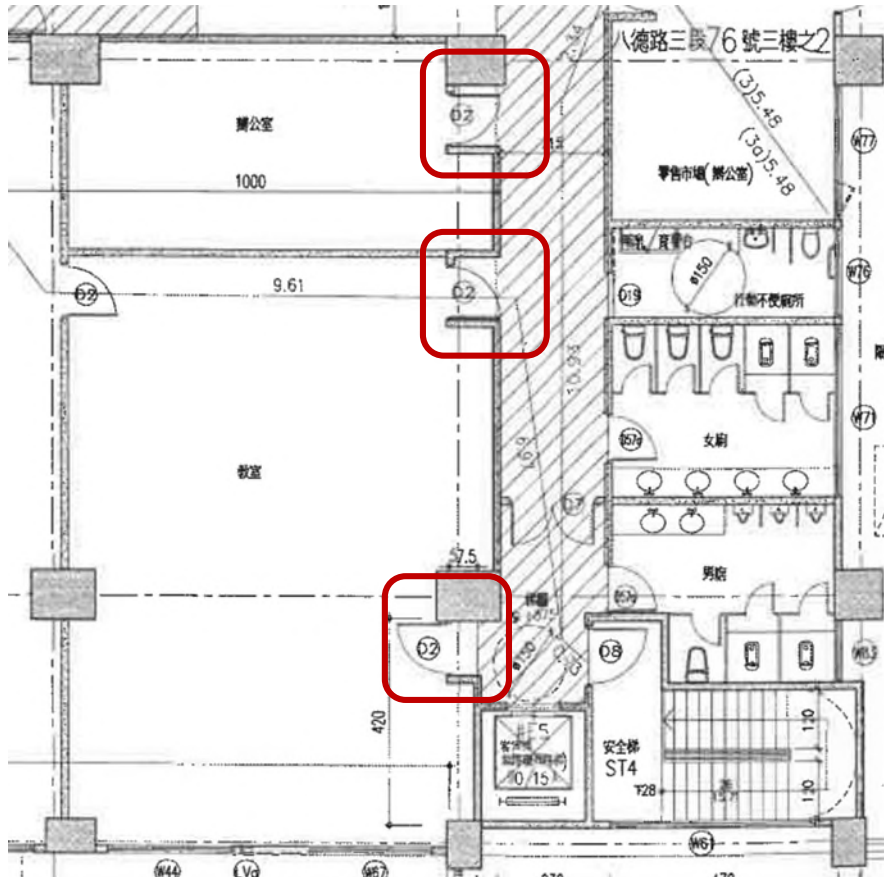
已開闢計畫道路

- | | | |
|---------------------|--------|-----|
| (範圍A)現有巷已達寬度出入通路 | 非現有巷空地 | 建築線 |
| (範圍B)現有巷未達寬度出入通路 | 現有房屋 | 地界線 |
| (範圍C)補足出入通路和取得同意書範圍 | 出入通路 | 排水溝 |

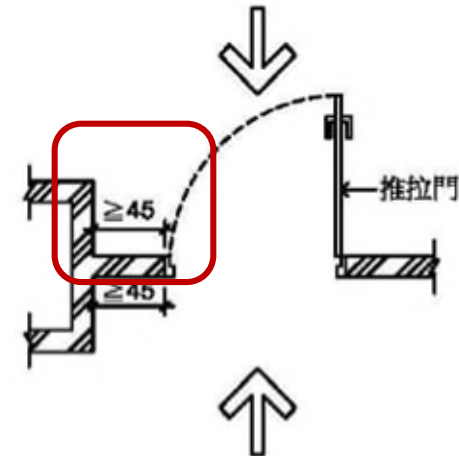
無障礙設施規範出入口

提會案例108.9上№1、№2、109.3上№1
106年11月6日北市都建字第10652200502號

推開門應留設45cm操作空間



205.2.4操作空間：通路走廊與門垂直者，門把側邊之操作空間不得小於45公分（如圖205.2.4.1）；通路走廊與門平行者，門把側邊之操作空間不得小於60公分（如圖205.2.4.2）；設有風除室者，應留設直徑150公分以上之迴轉空間（如圖205.2.4.3）。





**SECTION
02**

抽查常見缺失一覽

建蔽率

- ✓ 雨遮超過1.0m、陽台超過2.0m未計入
- ✓ 獨立柱、管道間未計入
- ✓ 裝飾柱、露樑未計入
- ✓ 遮陽板透空率未檢討
- ✓ 鄰房侵占地計算方式錯誤
- ✓ 基地內含法定騎樓計算方式錯誤

容積率

- ✓ 雨遮超過1.0m、陽台超過2.0m未計入
- ✓ 梯廳免計入容積部分淨寬不足2m
- ✓ 地下層空間 < 垃圾儲藏室 > 容積未計入
- ✓ 技規162條免計容積部分檢討不符規定
- ✓ 停車空間免計容積部分檢討不符規定
- ✓ 屋頂突出物超過法定規模應計入層數及容積

高度比/日照

- ✓ 航高檢討有誤
- ✓ 未檢附道路標高水準點資料
- ✓ 高度比起算點有誤
- ✓ 女兒牆高度超過1.5m未計入
- ✓ 主要構造或裝飾構造突出高度比限制
線
- ✓ 3.6:1 道路陰影檢討有誤(100.10.1後免
檢討)

院落深度/院落深度比

- ✓ 各項院落之淨寬 < 深 > 度不符規定
- ✓ 側、後院判別有誤 < 角度 >
- ✓ 院落未標示
- ✓ 各項院落之平均 < 深 > 度不符規定

停車空間/裝卸位

- ✓大、小車位比例核計不符規定
- ✓升降機尺寸未標示/不符規定
- ✓車道坡度、淨高不符規定
- ✓停車空間前方不足6*5m
- ✓60度視角檢討不符規定
- ✓裝卸位淨高不符規定

騎樓、無遮簷人行道

- ✓騎樓縱、橫剖面順平圖未檢附、標高未標示
- ✓騎樓相關尺寸未標示或不符規定 < 364/15/250/淨高 >
- ✓顏色圖例錯誤
- ✓不得設置緩衝空間、停車位、裝卸位

出口、走廊、通道〈路〉

- ✓人車面向現有巷道出入基地內通路未標示或未留設走廊寬度未標示或不符規定
- ✓商場內通路未標示或不符規定
- ✓欄杆、台度高度不符規定
- ✓地面層二向出口不符規定
- ✓地下層機電空間應留設維修通道

直通樓梯、步行距離

- ✓安全梯開口與其他開口距離未距90cm以上
- ✓級高、級深及梯寬未標示或不符規定
- ✓步行距離未計至樓梯口或排煙室口
- ✓戶外安全梯開口面積 2m^2 未檢討
- ✓ 240m^2 二座梯未檢討
- ✓屋突、裝飾版柱未計入 $1/8$ 檢討
- ✓安全門未向避難方向開啟

昇降機/緊急昇降機/緊急進口

- ✓ 機房未設一小時防火時效防火門
- ✓ 緊急進口未標示、留設或尺寸不符規定
- ✓ 緊急昇降機未通達各層
- ✓ 帷幕牆構造未留設緊急出口
- ✓ 緊急昇降機排煙室10m²未檢討

防火間隔

- ✓ 基地內各棟防火間隔未留設
- ✓ 建築物位於距地界線1.5~3公尺範圍開窗面積未檢討
- ✓ 防火間隔設有機車位且未設實牆
- ✓ 基地臨接4公尺計畫道路未檢討防火間隔

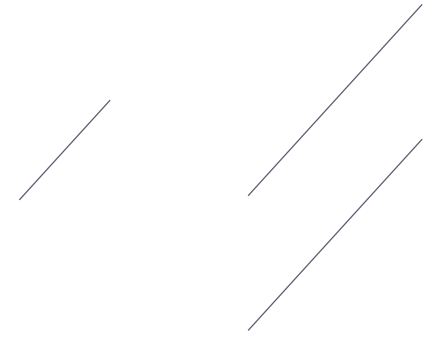
防空避難室、屋頂避難平台、避雷設備

- ✓屋頂避難平台未以防火門、窗區劃
- ✓通達§99屋頂難平台「均」應為特安梯或戶安梯
- ✓防空避難室露天頂版未達24cm厚度
- ✓防空避難室大於240m²應有二座階梯式進出口(包括汽車坡道)
- ✓防空避難室防火區劃不符規定
- ✓防空避難室固定設備1/4檢討不符規定
- ✓避雷設備未檢討留設
- ✓未預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間(由機電技師簽證負責)

無障礙設施

- ✓無障礙設施未依技規第170條檢討
- ✓出入口操作空間不符規定
- ✓行動不便專用電梯未通達各層
- ✓尺寸不符規定
- ✓行動不便電梯詳圖不符規定

**新修「建築物無障礙設施設計規範」
自中華民國109年5月11日生效!!**



簡

報

結

束

謝 謝 指 教

