

基隆市不動產仲介經紀商業同業公會**113**年第二次教育講座





林冠安建築師事務所
金冠室內裝修有限公司
基隆建築師公會理事
基隆不動產土地開發都市更新學會理事
基隆市建築物無障礙設施勘檢及公共安全檢查委員
都市危險及老舊建築物結構安全性能評估作業
暨建築物耐震能力評估師

建築設計規劃土地評估
耐震結構評估補強
室內裝修設計及執照請領
建、拆照、變更使用執照(設立登記)
日照長照設計、物流廠房設計
公共安全檢查



- 01.室內裝修(法令、流程、常見問題要點、案例分享)
02. 變更使用用途及設立登記(法令、流程、常見問題要點、案例分享)
- 03 土地開發(建築線查詢等)
04. 其他類(公共安全檢查申報)
05. [Q & A](#)



01.

室內裝修管理辦法 適用範圍

▶ 何謂 室內裝修

答：按「建築物室內裝修管理辦法」第3條規定，「室內裝修」係指固著於建築物構造體之天花板、內部牆面或高度超過1.2公尺固定於地板之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏之裝修施工或分間牆之變更。但不包括壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設。

至於「分間牆變更」之認定，應包含分間牆之增加、減少（牆體拆除或局部開口）、材質或位置之變更等。



室內裝修行為



01.

室內裝修

▶ 何謂 室內裝修

舉例來說，某人購得位於 10 樓的中古屋住宅，擬予整修，但不更動原有建築物之構造體、不隔間，亦不新作天花板，僅對原有牆面油漆，並把客廳的地磚換成木地板，類此行為僅為室內裝飾佈置，並非室內裝修行為，得不受建築物室內裝修管理辦法的規範。

活動式隔屏



牆面油漆



壁紙壁布



地坪施作



固定家具



系統家具



01.

室內裝修罰則 先開罰勒令停工後補辦

▶ 何謂 室內裝修

問 08：室內裝修如果沒申請審查許可，遭人檢舉怎麼辦？

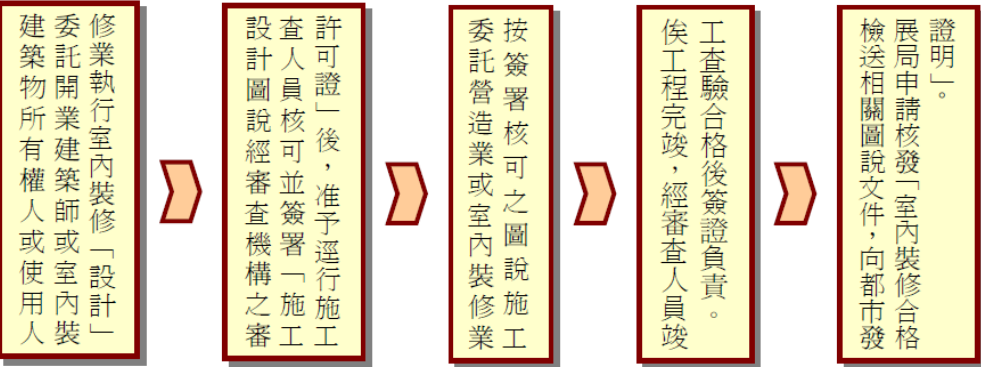
答：室內裝修若未依規定申請遭人檢舉，經主管建築機關查證屬實者，即按建築法第 95 條之 1 規定處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。因此，裝修住戶或室內裝修從業者為避免遭受罰鍰處分，即應按照法定程序辦理。臺北市政府基於簡政便民考量，率全國之先推動住宅及一定規模以下室內裝修簡化申辦程序【詳問 14】，類此案件均可委託具有審查人員【詳問 15】資格的開業建築師檢查簽證，並由其代辦相關手續。

01.

室內裝修

一般室內裝修(消防兩階段)

簡易室內裝修(消防簽證背書)

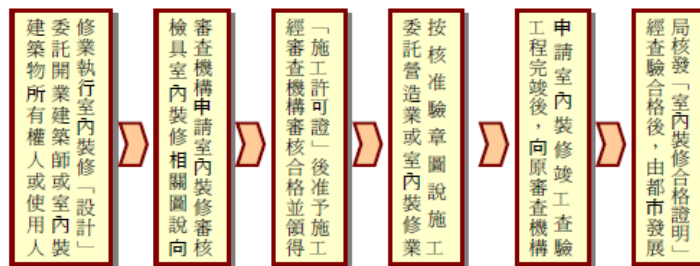


何謂 室內裝修

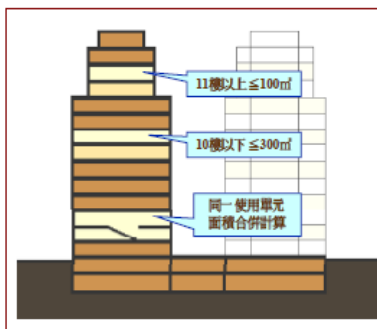
問 14：室內裝修申辦程序為何？住宅裝修是否有簡便的申辦措施？

答：建築物之室內裝修，其申辦程序概可分為「圖說審核」及「竣工勘驗」兩個階段，略述如下：

- (一) **圖說審核**：建築物所有權人或使用人應先委託室內裝修業【詳閱 47】或開業建築師「設計」，並向「**審查機構**」【詳閱 15】申請審核圖說，俟審核合格並領得市政府都市發展局發給「施工許可證」後，准予進行施工。
- (二) **竣工勘驗**：室內裝修之「施工」，必須委由室內裝修業或營造業辦理。工程完竣後，由建築物所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機構申請竣工查驗合格後，轉請市政府都市發展局核發「室內裝修合格證明」。



另外，基於簡政便民起見，「建築物室內裝修管理辦法」第 29 條之 1 規定，供住宅使用或一定規模以下之建築物（即 10 層以下及地下各層樓地板面積未達 300 m²；11 層以上樓地板面積未達 100 m²者）室內裝修，得經具有審查機構之審查人員資格者查核室內裝修圖說並簽章負責後，准予進行施工。工程完竣後，檢附申請書、建築物權利證



▲ 住宅及一定規模以下之建築物室內裝修得依簡化程序辦理。

01.

室內裝修

附件

申 請 書

(依 年 月 日基府都建字第 號函)

一、主旨：為辦理 年 建字第 號建築執照執照圖說資料事宜。

二、申請理由：☐辦理建築執照(含變更) ☐室內裝修 ☐其他：

三、建築地點：基隆市 區 路(街) 段 巷 弄 號 樓。

四、基地坐落：基隆市 區 段 小段 地號。

五、☐資料：(需者請於☐打 ☒，其他項請自行註明)

- ☐配置圖 ☐樓平面圖 ☐配筋圖
☐結構計算書 ☐建築線指示圖 ☐地質鑽探報告
☐共同協議書 ☐面積計算圖
☐使用執照謄本 ☐其他()

六、檢附證件：(影本請申請人簽章並加註與正本相符)

(一) 建築改良物所有權證明資料(下列擇一項檢附)。

1. 建築物登記簿謄本或其影本。2. 建築物所有權狀影本。3. 門牌整編證明或其影本

(二) 身分證證明(下列擇一項檢附)

1. 申請人身分證影本及印章，如為法人者另附營利事業登記證，公司執照或法人登記證書影本。
2. 公寓大廈管理委員會組織報備證明影本及印章。
3. 利害關係人身分證影本及利害關係證明文件，並填具申請補充說明書。

(三) 委託書(非所有權人須檢附)。

七、資格限制：起造人、土地、房屋所有權人、委託人、已報備之公寓大廈管理委員會、利害關係人。

八、本申請案委託代理人辦理，委託人確為申請標之物之權利人或權利關係人，如有虛偽不實，代理人願負法律責任。

基隆市政府(都市發展處建管科)

申請人(所有權人)姓名及身份證字號(或統一編號)： (蓋章)

聯絡人(受委託人)姓名及身份證字號(或統一編號)： (蓋章)

聯絡電話：

通訊地址：

中華民國 年 月 日
註：申請人填寫申請書並檢附證件→本府都市發展處建管科申請→依預定時間複印或閱覽。(可電洽：02-24228560)

作業程序：申請書→登錄收件並告知領取時間→調卷→整理→簽辦→通知→閱覽、影印→歸檔

何謂 室內裝修

問 20：申請室內裝修審查必須檢附哪些圖說文件？

答：申請室內裝修審查許可，要準備下列圖說文件：

- (一) **申請書**。具有制式的表格，可於臺北市建築管理處的網站內下載列印，表內載明申請人資料、室內裝修從業人員資料、裝修概要等。一般建築師事務所或室內裝修業會主動幫業主準備。
- (二) **原核准平面圖**：此項圖說可向臺北市建築管理處的資訊室申請影印。倘經建管處查明確無原核准平面圖說者，得由開業建築師繪製符合規定之現況圖說替代。
- (三) **建築物權利證明文件**：包含建築改良物登記簿謄本、建築改良物測量成果圖、建物使用權同意書等。前兩種文件可在各地區的地政事務所申請取得。此外，裝修行為若涉及公寓大廈共用部分之更動，必須再檢附區分所有權人會議紀錄或等同效力之證明文件。
- (四) **裝修圖**：包含位置圖、平面圖、立(剖)面圖、詳圖等，這些圖面應該委託開業建築師或設有專業設計技術人員的室內裝修業繪製。
- (五) **消防圖說**：如果室內裝修行為涉及消防設備之變動，應準備消防圖說，另向市政府消防局辦理審查。

不過，基於簡政便民，室內裝修倘依「建築物室內裝修管理辦法」第 29 條之 1 規定之簡化程序辦理，經審查機構之審查人員查核室內裝修之案件，得於工程完竣後，再檢附「申請書」、「建築物權利證明文件」及經審查人員竣工查驗合格簽證之「檢查表」等三項文件，逕送請市政府都市發展局核發「室內裝修合格證明」。

01.

室內裝修

▶ 何謂 室內裝修

問 21：建築物室內裝修有何嚴格禁止事項？

答：建築物室內裝修，除了裝修材料應符合建築技術規則規定外，裝修過程不得妨害或破壞主要構造、防火避難設施、防火區劃及消防設備，亦不可涉及違章建築行為。舉例來說，若加上、下樓層間的樓板局部拆除，增設室內梯，即涉及主要構造之變更；常見某些住家未經核准擅自將連接陽臺的外牆拆除（陽台外推），或在屋內搭蓋夾層屋（樓中樓），均屬違章建築行為，斷不能藉由室內裝修程序得以合法化。再者，某住戶覺得住家當層樓梯間出入口的鋼製防火門很不雅觀，乃私自改為木製雕花門，由於防火門之設置係為確保安全梯間的防火區劃，擅自更改成不具防火時效的木門，是為法令所不許。



▲ 拆除樓板增設室內樓梯已涉及主要構造之變更，應依法申請變更許可。



▲ 擅自拆除外牆，將「陽台外推」已涉及違章建築行為。



01.

室內裝修

何謂 室內裝修

問 31：室內裝修防火材料的證明文件有哪幾種？

答：室內裝修防火材料的耐燃等級，不易以目視方式辨別，必須以各項裝修材料檢驗合格證明文件為斷（證明文件若非正本者，必須戳蓋出貨或出廠公司的印章）。不過，相關證明文件必須以下列單位所核發者為限：

- （一）需為經濟部標準檢驗局核發之「國內市場出廠檢驗合格證書」（國內生產，監視查驗）所載之建材。
- （二）需為經濟部標準檢驗局核發之「輸入檢驗合格證書」（國外進口，監視查驗）所載之建材。
- （三）需為經濟部標準檢驗局核發之「商品驗證登錄證書」（驗證登錄，有效期限為3年）所載之建材。
- （四）需為內政部「建築新技術、新工法、新設備及新材料審核認可通知書」（有效期限為3年）所載之建材。



經濟部標準檢驗局
BUREAU OF STANDARDS, METROLOGY AND INSPECTION, R.O.C.

商品驗證系統

說明

- 歡迎光臨經濟部標準檢驗局民眾查詢系統。
- 歡迎查詢各類作業，請直接在主選單點選相關功能。
- 選十號以展開子系統，再點選各查詢程式進入即可。
- 本系統之各類作業，凡英文代碼或名稱之查詢，一律不分大小寫；檢索時欄位之輸入，為簡化網路安全，使用者須明確輸入大小寫之英文字母，方可進行。
- 本系統之各類查詢作業，請儘量依實際需要輸入查詢資料，以免因資料量過大而影響系統效能。

http://civil.bsmi.gov.tw/bsmi_pqn/index.jsp

◀ 經濟部標準檢驗局網站「商品檢驗資訊查詢系統」可供民眾查詢各式檢驗合格商品

問 32：室內既有的裝修材料倘無證明文件，申請室內裝修審查該怎麼辦？

答：按「臺北市建築物室內裝修審核及查驗作業事項規範」規定，既有室內裝修材料缺乏適當證明文件者，得由開業建築師或專業設計技術人員於圖說上標明位置、面積、材質及耐燃級數並署名負責後併審。故申請竣工查驗時，卷內「建築物室內裝修材料書（E1-4）」表列「合格證明」欄項得填載「附開業建築師（或專業設計技術人員）簽證切結書」替代。

01.

室內裝修

▶ 何謂 室內裝修

問 33：什麼是「綠建材」？選用上要如何辨識？

答：由於人們長時間處於室內空間，居住環境與建材的品質有極大關聯，以往消費者在室內裝修材料的選用上，通常只考慮價錢、耐久性、耐潮性等條件，鮮少人會注意到裝修材料往往也含有毒性。當遷入新居時，往往會因「裝潢異味」而造成身體不適，如倦怠、咳嗽、刺眼或喉嚨、鼻子疼痛等，這時候有可能已住到了「致病屋」(sick house)，值得消費者注意。

舉例而言，一般坊間裝潢常用的「三合板」、「複合板」，多係以含有「甲醛」的尿素膠將三塊同質的木板粘合而成，運用在各式室內裝潢板或傢俱上，其中尿素膠所含的甲醛會釋出，長期吸入，對人體即有不良影響，這些尿素膠內的甲醛釋出量甚高，只要超過 5ppm (百萬分之 5)，就會造成身體不適，長期暴露更有礙人體健康。因此，室內裝修最好選用不須粘合劑的實木，或採用其他不含甲醛的材料替代。

目前國內市場有關板材或角材的甲醛釋出量檢驗標準，區分為 F1、F2、F3 三種等級，表列如下供參：

標示記號	甲醛釋出量平均值 (mg/L)	甲醛釋出量最大值 (mg/L)
F1	0.3 以下	0.4 以下
F2	0.5 以下	0.7 以下
F3	1.5 以下	2.1 以下



▲ 標示有「甲醛釋出量：F3」的合板角材，長期暴露將有礙人體健康。

為避免民眾使用不良建材，並提供選購時一個簡易識別標誌，近年來政府積極進行「綠建築」及「綠建材標章」的推廣，希望為國人健康及永續地

01.

室內裝修

▶ 何謂 室內裝修

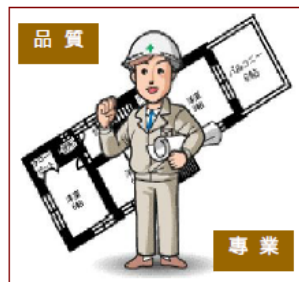
問 50：專業技術人員必須具備什麼資格？

答：依建築物室內裝修管理辦法規定，室內裝修之專業技術人員分為「專業設計技術人員」及「專業施工技術人員」兩種，其執業資格分別說明如下：

（一）專業設計技術人員

按「建築物室內裝修管理辦法」第 14 條規定，專業設計技術人員，應具下列資格之一：

- 1、領有建築師證書者。
- 2、領有建築物室內設計乙級以上技術士證，並經參加內政部主辦或委託專業機構、團體辦理之建築物室內設計訓練達 21 小時以上者。



（二）專業施工技術人員

依「建築物室內裝修管理辦法」第 15 條規定，專業施工技術人員，應具下列資格之一：

- 1、領有建築師、土木、結構工程技師證書者。
- 2、領有建築物室內裝修工程管理、建築工程管理、裝潢木工或家具木工乙級以上技術士證，並經參加內政部主辦或委託專業機構、團體辦理之建築物室內裝修工程管理訓練達 21 小時以上者。其為領得裝潢木工或家具木工技術士證者，應分別增加 40 小時及 60 小時以上，有關混凝土、金屬工程、疊砌、粉刷、防水隔熱、面材鋪貼、玻璃與壓克力按裝、油漆塗裝、水電工程及工程管理等訓練課程。

問 51：室內裝修施工過程中，主管建築機關會到場督導查核嗎？

答：依據「建築物室內裝修管理辦法」第 28 條的規定，室內裝修施工中，主管建築機關認為有必要時，得隨時加以查驗，發現與核定裝修圖說不符者，應以書面通知申請人或室內裝修從業者；必要時依建築法有關規定處理。不過，主管建築機關派員查驗時，所派人員應出示其身分證明文件；其未出示身分證明文件者，裝修住戶或室內裝修從業者得拒絕查驗。

01.

室內裝修

▶ 何謂 室內裝修

國土署最新函文

- 發文單位：內政部
- 發文字號：內授國建管 字第 11308085031 號
- 發文日期：民國 **113 年 07 月 30 日**
- 資料來源：內政部國土管理署
- 相關法條：建築法 第 77-2、95-1 條 (111.05.11)
- 要 旨：**供公眾使用建築物**之室內裝修應申請審查許可，**非供公眾使用建築物**，經內政部認有必要時，亦應申請審查許可。
如**未經審查許可**擅自裝修或未由合法室內裝修從業者進行設計、施工者，則依據**建築法第 95-1條**規定辦理。
- 主 旨：關於建築物室內裝修許可事宜 1 案，請依說明辦理
- 說 明：一、依據經濟部 113 年 5 月 1 日經授商字第 11303406010 號函辦理。
二、按建築法（以下簡稱本法）第 **77 條之 2** 規定：「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、**供公眾使用建築物**之室內裝修應申請審查許可，**非供公眾使用建築物**，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。……」

01.

室內裝修

▶ 何謂 室內裝修

● 供公眾使用建築物定義：

建築法第五條所稱供公眾使用之建築物，...應依各該使用之樓地板面積按本範圍認定之：

- 一、戲院、電影院、演藝場。
- 二、舞廳（場）、歌廳、夜總會、俱樂部、加以區隔或包廂式觀光（視聽）理髮（理容）場所。
- 三、酒家、酒吧、酒店、酒館。
- 四、保齡球館、遊藝場、室內兒童樂園、室內溜冰場、室內遊泳場、...總樓地板面積200m²以上之資訊休閒服務場所。
- 五、旅館類、總樓地板面積在500m²以上之寄宿舍。
- 六、總樓地板面積在500m²以上之市場、百貨商場、超級市場、休閒農場遊客休憩分區內之農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心。
- 七、總樓地板面積在300 m²以上之餐廳、咖啡廳、茶室、食堂。
- ...
- 二十、6層以上之集合住宅（公寓）。

01.

室內裝修

▶ 何謂 室內裝修

● 說 明：

二、又本部於 96 年 2 月 26 日以台內營字第 0960800834 號令明定：

「依據建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定，指定**非供公眾使用建築物之集合住宅及辦公廳**，除建築物之地面層至最上層均屬同一權利主體所有者以外，其任一戶有下列情形之一者，應申請建築物室內裝修審查許可：

一、**增設廁所或浴室**。

二、**增設 2 間以上之居室**造成分間牆之變更。

故屬上開情形者，應依規定申請建築物室內裝修審查許可，合先敘明。

單層樓超過六間隔間就需要強制變更使用H2 變更為H1類組

01.

室內裝修

▶ 何謂 室內裝修

● 說 明：

三、次依本法**第 95 條之 1** 規定：「違反第 77 條之 2 第 1 項或第 2 項規定者，處**建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者**新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。

77 條之 2 第 1 項 建築物室內裝修應遵守左列規定：

- 一、供公眾使用建築物之室內裝修應**申請審查許可**，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。
- 二、**裝修材料**應合於建築技術規則之規定。
- 三、不得妨害或破壞**防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造**。
- 四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。

77 條之 2 第 2 項

前項建築物室內裝修應由經**內政部登記許可**之室內裝修從業者辦理。

01.

室內裝修

▶ 何謂 室內裝修

- 說 明：

三、**室內裝修從業者**違反第 77 條之 2 第 3 項規定者，處新臺幣 **6 萬元**以上 **30 萬元以下罰鍰**，並得勒令其停止業務，必要時並撤銷其登記；其為公司組織者，通知該管主管機關撤銷其登記。

經依前項規定勒令停止業務，不遵從而繼續執業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣 30 萬元以下罰金；其為公司組織者，處罰其負責人及行為人。」

77 條之 2 第 3 項

室內裝修從業者應經內政部登記許可，並依其**業務範圍**及**責任**執行業務。

01.

室內裝修

▶ 何謂 室內裝修

● 說 明：

四、為加強建築物公共安全及室內裝修管理，未經審查許可擅自裝修或未由合法室內裝修從業者進行設計、施工者，可依本法處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣 6 至 30 萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續，並得連續處罰至改善或補辦為止。

為**監督室內裝修從業者**積極負起專業責任，針對違規裝修案件，請貴府（局、處、分署、中心）**優先裁罰室內裝修從業者**，同時相關公會轉知所屬會員，於執行業務時，應主動向住戶說明法令規定並負其專業責任，不應誤導住戶規避申辦程序，或心存僥倖擅自施工。

變更使用用途及設立登記

一般變更使用用途及分戶(包含合併戶)
日照中心、診所、補習班設立登記

02.



- 一、前置作業(含調案需 1-2 星期)業主提供所所有權狀資料及原使用執照↓
 - (1)調案(原使用執照竣工圖): 業主配合用印及提供身份證明文件(身份證影本)↓
 - (2)申請文件用印: 業主配合用印↓
 - (3)和業主討論申請變更隔間及材料↓
 - (4)違章建築及消防設備勘查↓
- 二、依照基隆市辦理使用執照辦法規定彙整資料↓
- 三、函詢變更後用途是否符合都市計劃使用分區規定---都計課↓
(時程約 1-2 星期)↓
- 四、建管第一階段(書面審查): 送建管書面審查及現場會勘↓
- 五、無障礙等建築相關法令檢討含替代改善↓
(時程約 4 星期, 不含現場需配合改善時間)↓
- 六、建管第一階段(書面審查)核可: ↓
→違章部分會使管課↓
→製作副本 2 份(送消防審查、及室內裝修審查用): ↓
 - (1)申請文件(副本圖及室內裝修申請文件)用印: 業主配合用印↓
- 七、取得副本: ↓
 - (1)交業主一份副本供繪製消防圖審查↓
 - (2)另一副本及本所繪製之室內裝修圖, ↓
- 八、送室內裝修圖說審查(建築師公會): 業主配合繳交審查費用↓
- 九、室內裝修圖說審查(建築師公會)核可↓
(時程約 1-2 星期)↓
- 十、消防圖說審查(消防局)核可: ↓
(時程約 3-4 星期)↓

- 十一、申報開工↓
- 十二、現場施工完成及消防審查通過: ↓
 - 交施工證明文件(含防火材料證明及綠建材材料證明)↓
 - 交消防審查核可文件↓
→審查文件整理及現場拍照↓
- 十三、室內裝修竣工審查(建築師公會): 業主配合繳交審查費用↓
現場會勘及文件審查, 核可後製作副本核對及公會發文(時程約 1-2 星期)↓
- 十四、建管第二階段(竣工審查): 現場會勘審查是否有按圖施工↓
(時程約 1-2 星期)↓
 - (1)業主第一階段切結完成事項是否完成(2)業主配合用印↓
- 十五、建管第二階段審查核可: 領取變更使用執照↓
- 十六、依據申請項目向主管機關申請設置或營利事業登記(業主辦理)↓
- 十七、依據申請項目向主管機關申請設置或營利事業登記(基隆市政府醫政科)↓



所有條文

法規名稱：建築物使用類組及變更使用辦法

修正日期：民國 111 年 03 月 02 日

法規類別：行政 > 內政部 > 國土管理目

- 附檔：
- 附表一：建築物之使用類別、組別及其定義.PDF
 - 附表一：建築物之使用類別、組別及其定義.DOC
 - 附表二、建築物使用類組使用項目舉例.PDF
 - 附表三、建築物變更使用原則表.PDF
 - 附表四、建築物變更使用類組規定項目檢討標準表.PDF
 - 附表五：建築物主從用途關係表.PDF
 - 附表五：建築物主從用途關係表.DOC

所有條文

條號查詢

條文檢索

沿革

第三條附表三修正規定

附表三、建築物變更使用原則表

原使用類別、組別		A		B				C		D					E	F				G			H		I
		1	2	1	2	3	4	1	2	1	2	3	4	5		1	2	3	4	1	2	3	1	2	
公共集會類 (A類)	A-1		☆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	A-2	☆		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
商業類 (B類)	B-1	※	※		☆	※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	B-2	※	※	☆		※	※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	B-3	※	※	☆	☆		※	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	B-4	※	※	※	※	※		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
工業、倉儲類 (C類)	C-1	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	C-2	○	○	○	○	○	○	☆		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
休閒、文教類 (D類)	D-1	☆	☆	☆	☆	☆	☆	※	※		☆	☆	☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	D-2	☆	☆	☆	☆	☆	☆	※	※	☆		☆	☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	D-3	※	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆		☆	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	D-4	※	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆	☆		△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎
	D-5	※	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆	☆	☆		○	※	※	※	※	※	※	※	※	※	◎
宗教類 (E類)	E	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※		※	※	※	※	※	※	※	○	○	◎
衛生、福利、更生類 (F類)	F-1	※	※	※	※	☆	☆	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	※		△	△	△	※	※	※	○	○	◎
	F-2	※	※	※	※	☆	☆	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	※	☆		☆	△	※	※	※	※	※	◎
	F-3	※	※	※	※	☆	☆	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	※	☆	☆		△	※	※	※	※	※	◎
	F-4	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	☆	☆	☆		※	※	※	※	※	◎
辦公類、服務類 (G類)	G-1	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		△	△	※	※	◎
	G-2	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆	☆	☆	◎
	G-3	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆	☆	◎
住宿類 (H類)	H-1	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		☆	◎
	H-2	※	※	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆		◎
危險物品類 (I類)	I	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	

三、※指建築物使用類組跨類變更及使用分類B類跨組變更，依本表規定應予檢討者，其檢討項目包括本表說明二及下列項目：

- (一) 樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸。
- (二) 避難層出入口數量及寬度。
- (三) 避難層以外樓層出入口之寬度。
- (四) 設置二座直通樓梯之限制。增設之直通樓梯不計入建築面積及各層樓地板面積，且不得大於三十平方公尺。
- (五) 直通樓梯之總寬度。
- (六) 走廊淨寬度。
- (七) 直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制。
- (八) 特定建築物之限制。
- (九) 最低活載重。
- (十) 建築物使用類組跨類變更，如變更為H類時，並應檢討通風、日照、採光，變更為H-1組宿舍時，臥室及其與昇降機道相鄰之分間牆應檢討防音等項目。

四、○指建築物變更使用類組，依本表規定應予檢討者，其檢討項目包括本表說明二、三及下列項目：

- (一) 通風。
- (二) 屋頂避難平臺。
- (三) 防空避難設備。

五、◎指建築物變更使用類組，應依建築技術規則規定全部檢討。

六、☆指建築物變更使用類組除應符合本表說明二有關停車空間及無障礙設施之檢討項目規定外，其餘項目免檢討。但變更為H類時，應檢討通風、日照、採光，變更為H-1組宿舍時，臥室及其與昇降機道相鄰之分間牆應檢討防音等項目。

七、停車空間或防空避難設備變更為建築物之使用類組使用，或建築物之使用類組變更為停車空間或防空避難設備時，依下列規定辦理：

- (一) 檢討項目除I類應依建築技術規則相關規定全部檢討外，其餘各使用類組依本表說明四規定辦理。
- (二) 有增加容積率之情形時，應檢討符合都市計畫法、區域計畫法相關規定。

G-3	1.衛生所（健康服務中心）、健康中心、捐血中心、醫事技術機構、牙體技術所、理髮場所（未將場所加以區隔且非包廂式為人理髮之場所）。
-----	--

	<p>所）、按摩場所（未將場所加以區隔且非包廂式為人按摩之場所）、美容院、洗衣店、公共廁所、動物收容、寵物繁殖或買賣場所等類似場所。</p> <p>2.設置病床未達十床之下列場所：醫院、療養院等類似場所。</p> <p>3.樓地板面積未達一千平方公尺之診所。</p> <p>4.樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：店舖、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商店等類似場所。</p> <p>5.樓地板面積未達三百平方公尺之下列場所：餐廳、飲食店、飲料店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡店、水果店及冷飲店等）等類似場所。</p>
H-1	<p>1.民宿（客房數六間以上）、宿舍、樓地板面積未達五百平方公尺之招待所。</p> <p>2.樓地板面積未達五百平方公尺之下列場所：護理之家機構（一般護理之家、精神護理之家）、產後護理機構、屬於老人福利機構之長期照顧機構（長期照護型）、長期照顧機構（失智照顧型）、身心障礙福利服務中心等類似場所。</p> <p>3.老人福利機構之場所：長期照顧機構（養護型）、安養機構、其他老人福利機構。</p> <p>4.身心障礙福利機構（夜間型住宿機構）、居家護理機構。</p> <p>5.住宿型精神復健機構、社區式日間照顧及重建服務、社區式身心障礙者日間服務等類似場所。</p> <p>6.依長期照顧服務法提供機構住宿式服務之長期照顧服務機構，樓地板面積未達五百平方公尺。</p> <p>7.依長期照顧服務法提供社區式服務（日間照顧、團體家屋及小規模多機能服務）之長期照顧服務機構，H-2 使用組別之場所除外。</p> <p>8.集合住宅、住宅任一住宅單位（戶）之任一樓層分間為六個以上使用單元（不含客廳及餐廳）或設置十個以上床位之居室者。</p>
	<p>1.集合住宅、住宅、民宿（客房數五間以下）。</p> <p>2.設於地面一層面積在五百平方公尺以下或設於二層至五層之任一層面積在三百平方公尺以下且樓梯寬度一點二公尺以上、分間牆及室內裝修材料符合建築技術規則現行規定之下列場所：小型安養機構、小型</p>

(二十二) H-I 類組規定項目檢討標準表

項次	規定項目	檢討標準
1	防火區劃	符合建築設計施工編第七十九條、第九十九條之一、第七十九條之二、第二百零三條、第二百四十二條規定。
2	分間牆	符合建築設計施工編第八十六條規定。
3	內部裝修材料	符合建築設計施工編第八十八條規定。
4	直通樓梯步行距離	符合建築設計施工編第九十三條規定。
5	緊急進口設置	符合建築設計施工編第一百零八條規定。
6	樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸	符合建築設計施工編第三十三條第三、四欄。但設置二座以上符合該條第四欄規定之樓梯者，視為設置一座符合其第三欄規定之樓梯。
7	防火構造限制	符合建築設計施工編第六十九條 H 類規定。
8	避難層出入口數量及寬度	符合建築設計施工編第九十條規定。
9	避難層以外樓層出入口寬度	無限制規定。
10	設置兩座直通樓梯之限制	符合建築設計施工編第九十五條規定。
11	直通樓梯之總寬度	無限制規定。
12	走廊淨寬度	符合建築設計施工編第九十二條規定。
13	直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制	符合建築設計施工編第九十六條、第九十七條規定。
14	特定建築物之限制	無限制規定。
15	最低活載重	符合建築構造編第十七條第一欄規定或建築師安全鑑定書簽證符合規定。
16	停車空間	符合都市計畫法令及建築設計施工編第五十九條第三類規定。
17	通風	符合建築設計施工編第四十三條規定。
18	屋頂避難平臺	無限制規定。
19	防空避難設備	符合建築設計施工編第一百四十一條第一款、第二款第四目規定。
20	無障礙設施	符合建築設計施工編第十章無障礙建築物或依身心障礙者權益保障法第五十七條規定提具替代改善計畫。
21	日照、採光	符合建築設計施工編第四十條至第四十二條規定。
22	防音	符合建築設計施工編第二章第九節防音規定。

是否現場是否有違章、先行動工狀況
切結恢復原狀
另外停車位設立繳納代金或者
增設現場法定空地增設停車位需要同意書



土地開發(建築線查詢等)

基地判讀是否可用

- 基隆市畸零地使用規則(畸零地合併證明)
- 是否有鄰接建築線
- 面前道路是否有指定建築線
- 有爭議性案件建議發文(法定空地重複賣、私設通路、法定空地販賣)

畸零地管制規定

法規名稱： [基隆市畸零地使用規則](#)

時間： 中華民國100年10月07日

[所有條文](#)

[編章節](#)

[條文檢索](#)


[歷史沿革](#)


[相關令函](#)

[相關判解](#)

[制定依據](#)

[附屬法規](#)

 [所有條文](#)

 [無格式複製](#)

 [友善列印](#)

 [回上一頁](#)

[第一條](#)

本規則依建築法（以下簡稱本法）第四十六條規定訂定之。

[第二條](#)

畸零地及其相鄰土地之使用管理，依本規則之規定。
前項所稱畸零地係指本法第三條規定地區內面積狹小或地界曲折之基地。

[第三條](#)

本規則所稱面積狹小基地，係指下列建築基地深度或寬度未達規定者：

- 一、一般建築用地（如附表一）。
- 二、側面應留設騎樓或無遮簷人行道之建築基地（如附表二）。

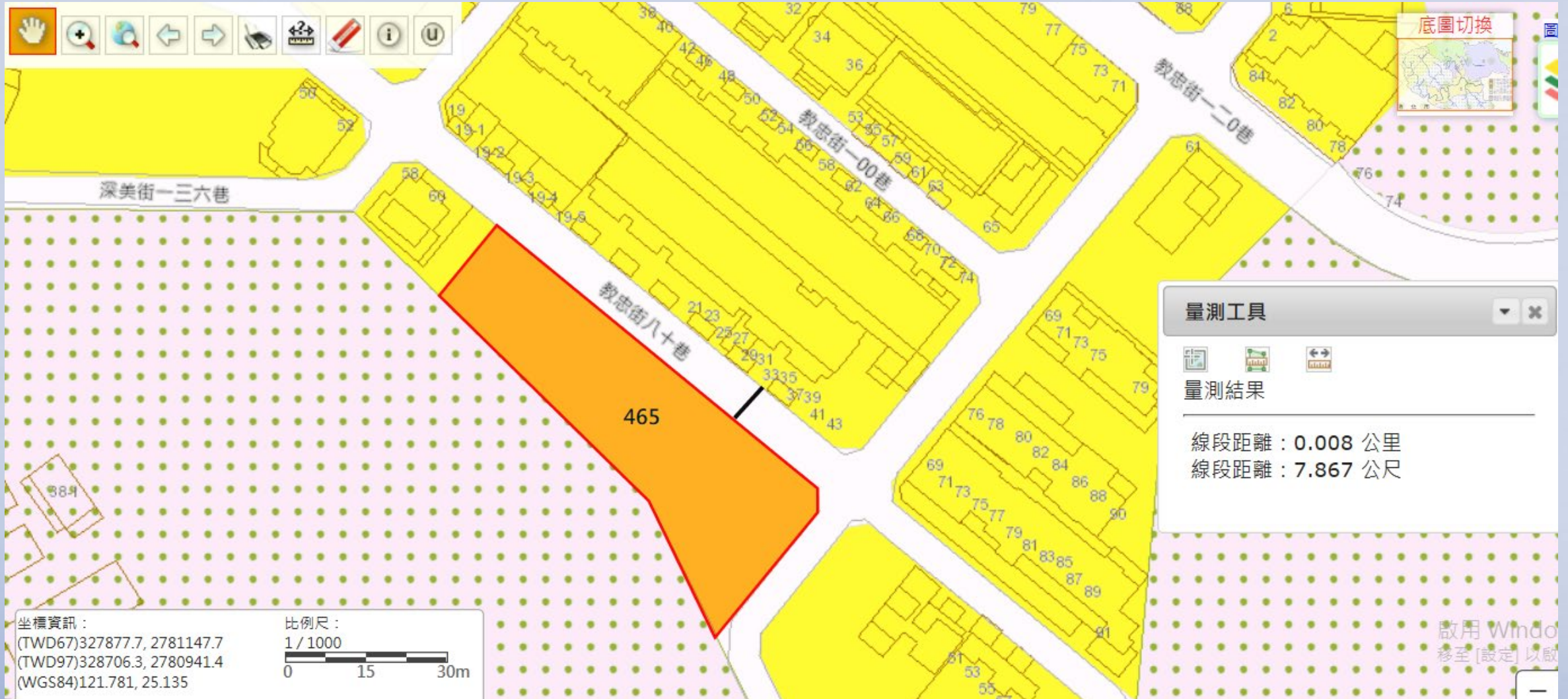
依獎勵投資條例及促進產業升級條例開發之工業住宅社區，按前項第一款之甲、乙種建築用地及住宅區之規定辦理。

側面依都市計畫規定退縮建築之基地，其最小寬度應依一般建築用地最小寬度加退縮建築尺寸計算。

 [附件一-一般建築用地](#)

 [附表二-側面應留設騎樓或無簷人行道之建築基地](#)

- 都市計畫查詢
- 建管科套繪圖櫃查詢



現有巷道及計畫道路查詢

第一步

地段地號定位

地段關鍵字搜尋：

搜尋

地段地號選單：

行政區 七堵區

大華段

地號 393

(輸入範例:11-1)

查詢並定位

重新查詢

第二步

查詢結果(以下資料僅供參考，以本府核發之都市計畫土地使用分區及公共設施用地證明書為準)

使用分區

住宅區(住三)

都市計畫區

擴大案主要計畫

【擴大案細部計畫】

現行都計案

[「擴大暨變更基隆市主要計畫\(通盤檢討\)案-細部計畫\(土地使用管制計畫\)案」](#)(103年4月18日發佈實施)

備註

Map showing land parcels and roads. Parcel 393 is highlighted in orange. Labels include (空), 78, 68, 66, 64, 62, 60, 67, 80, 82, 84, 29, 15, 11, 32, 66, 58, 62, 60, 13, 54, 17, 15, 30, 28, 26, 25, 23, 7, 9, 37, 51, 43, 41, 39, 45, 43, 41, 39, 53, 31, 33, 35, 55, 37, 51, 43, 41, 39, 24, 22, 21, 5, 3, 1, 16, 17, 15, 9, 7, 23, 25, 28, 30, 32, 33, 35, 39, 41, 43, 45, 53, 55, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 78, 80, 82, 84. A label '高民里民會堂' is also present.

法規名稱：基隆市畸零地使用規則

時間：中華民國100年10月07日

立法沿革：中華民國 100年10月7日基隆市政府基府都建壹字第1000103547B號令修正 發布全文16條；並自發布日施行

法規體系： / 基隆市 / 工務類

所有條文

編章節

條文檢索

歷史沿革

相關令函

相關判解

制定依據

附屬法規

歷史沿革

1. 中華民國90年 2月13日基隆市政府(90)基府工管字第003704號函訂定發布 全文17條；並自發布日施行

本資料僅供會員查閱，若您尚未加入會員，請加入會員。

2. 中華民國93年6月28日基隆市政府基府工管壹字第0930067802號令修正

本資料僅供會員查閱，若您尚未加入會員，請加入會員。

3. 中華民國94年 4月15日基隆市政府基府都建參字第0940039853號令修正發布全文17條；並自發布日施行

本資料僅供會員查閱，若您尚未加入會員，請加入會員。

4. 中華民國 100年10月7日基隆市政府基府都建壹字第1000103547B號令修正 發布全文16條；並自發布日施行

附件下載

附件一--一般建築用地

附表二-側面應留設騎樓或無簷人行道之建築基地

附件三

附表四

附表一

一般建築用地

使用分區或使用地 別 基地情形（公尺）		甲、乙種建築 用地及住宅區	商業區	丙種建築用 地及風景區	丁種建築用地 及工業區
正面路寬七 公尺以下	最小寬度	三點〇〇	三點五〇	六點〇〇	七點〇〇
	最小深度	一二點〇〇	一一點〇 〇	二〇點〇〇	一六點〇〇
正面路寬超 過七公尺至 十五公尺	最小寬度	三點五〇	四點〇〇	六點〇〇	七點〇〇
	最小深度	一四點〇〇	一五點〇 〇	二〇點〇〇	一六點〇〇
正面路寬超 過十五公尺 至二十五公 尺	最小寬度	四點〇〇	四點五〇	六點〇〇	七點〇〇
	最小深度	一六點〇〇	一五點〇 〇	二〇點〇〇	一六點〇〇
正面路寬超 過二十五公 尺	最小寬度	四點〇〇	四點五〇	六點〇〇	七點〇〇
	最小深度	一六點〇〇	一八點〇 〇	二〇點〇〇	一六點〇〇

第六條

依第三條規定之基地寬度，每增加十公分，其深度得減少二十公分，減少後之深度不得小於八公尺。

應留設前街院地區，其基地深度減前街院深度之差不得小於六公尺。

應留設側院地區，其基地寬度減側院寬度之差不得小於四公尺。

應留設騎樓、無遮簷人行道或依都市計畫規定應退縮建築之地區及臨接綠帶退縮建築之土地，其基地深度減騎樓或退縮地深度之差不得小於八公尺。

基隆市建管 自治條例

第七條

面臨現有巷道之基地，其建築線之指定，應依下列規定辦理：

- 一、巷道為單向出口長度在四十公尺以下，雙向出口長度在八十公尺以下，寬度不足四公尺者，以該巷道中心線為準，兩旁均等退讓，以合計達到四公尺寬度之邊界線作為建築線。巷道長度超過上開規定者，兩旁亦應均等退讓，以合計達到六公尺寬度之邊界線作為建築線。但面臨工業區內現有巷道之基地，應以合計達八公尺寬度之邊界線作為建築線。
- 二、地形特殊無法通行車輛者，前款巷道之寬度得減為三公尺。
- 三、建築基地正面臨接計畫道路，側面或背面臨接現有巷道者，申請指定建築線時，應一併申請指定該巷道之邊界線。
- 四、現有巷道之寬度大於四公尺或六公尺者，仍應保持原有之寬度。
- 五、建築基地與都市計畫道路間夾有具公用地役關係之現有巷道，得以現有巷道之邊界線作為建築線。

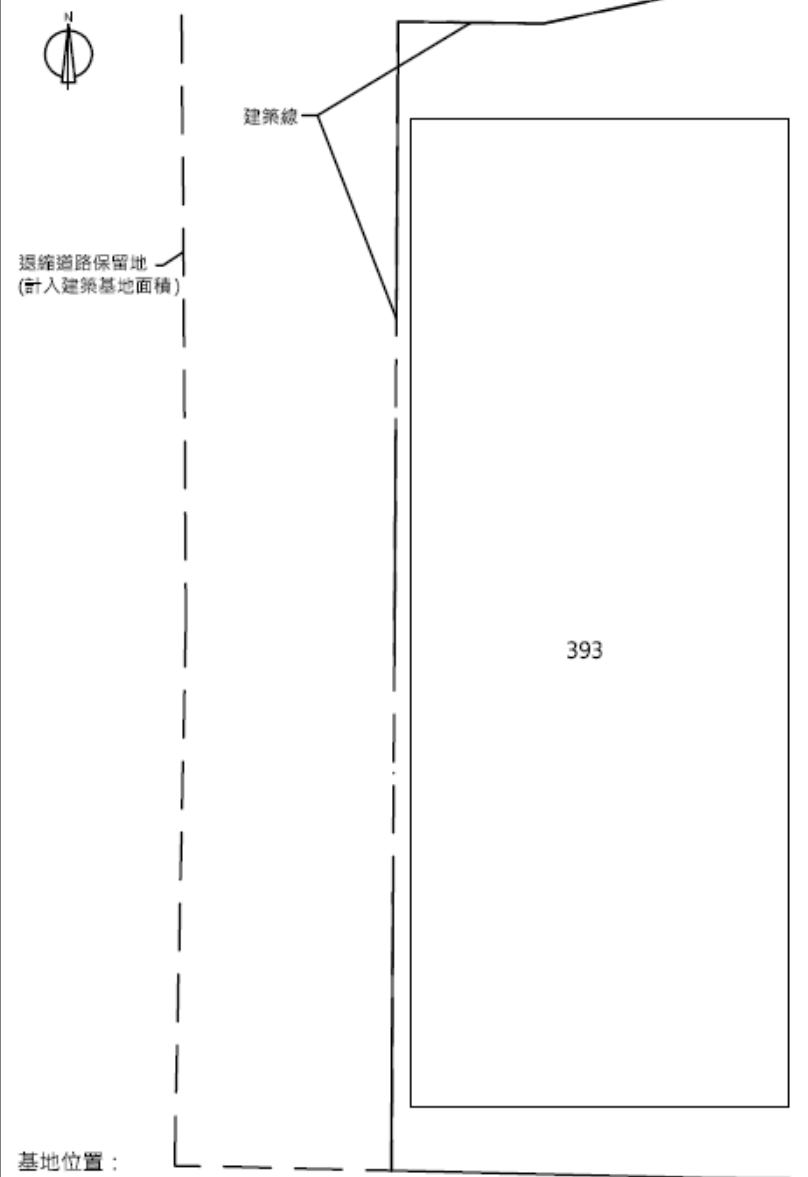
前項第一款、第二款退讓之土地，不得以空地計算。第三款、第五款退讓之土地，得計入法定空地。

第一項第一款所稱單向出口係指巷道僅一端接通計畫道路者。

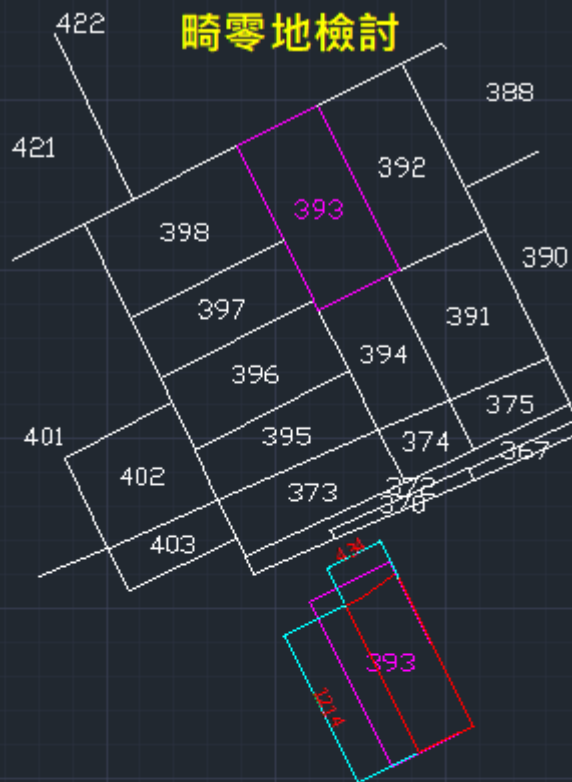
第一項第二款所稱無法通行車輛者，係指道路坡度超過一比六，或現場為階梯實際無法通行車輛者而言。

都市計畫區內巷道之長度應以計畫道路連接至最遠出口起算。

基地面積實測圖



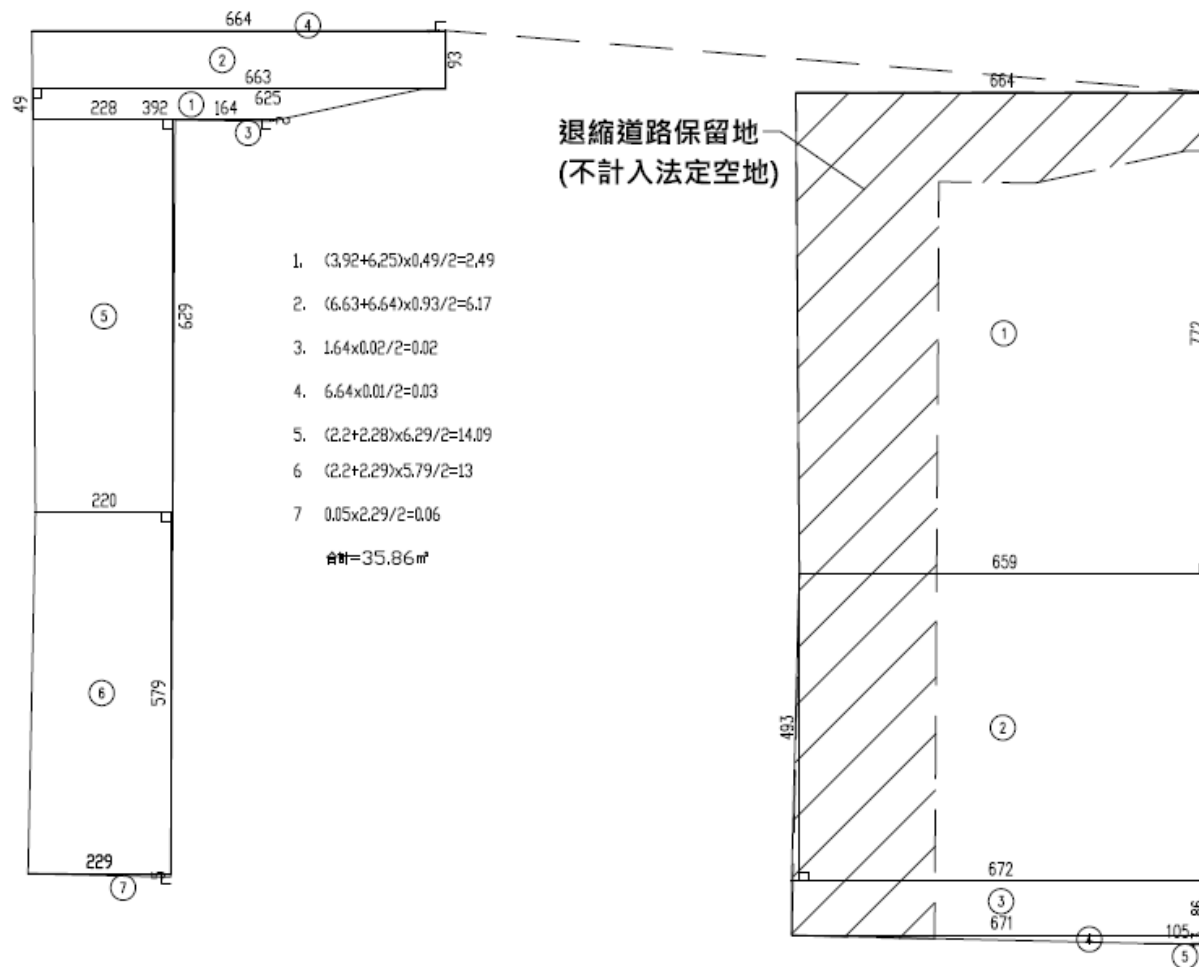
畸零地檢討



依基隆市畸零地使用規則第三條第一項:法定
一般用地住宅區畸零地規定為
最小寬度 3m以下
最小深度 12m以下
(依基隆市畸零地使用規則第六條:
第三條規定之基地寬度, 每增加十公分, 其
深度得減少二十公分, 減少後之深度不得小
於八公尺)
最小寬度為3米 $434-300=134$...取130公分
寬度為增加130公分, 其深度得以減免
260CM 本基地
最小寬度6.65m > 3m...Ok
最小深度12.14m > 12m-2.6m=9.4m...OK
符合畸零地一般建築用地規定,免檢討畸零地

附表一
一般建築用地

使用分區或使用地 別 基地情形 (公尺)		甲、乙種建築 用地及住宅區	商業區	丙種建築用 地及風景區	丁種建築用地 及工業區
正面路寬七 公尺以下	最小寬度	三點〇〇	三點五〇	六點〇〇	七點〇〇
	最小深度	一二點〇〇	一一點〇 〇	二〇點〇〇	一六點〇〇
正面路寬超 過七公尺至 十五公尺	最小寬度	三點五〇	四點〇〇	六點〇〇	七點〇〇
	最小深度	一四點〇〇	一五點〇 〇	二〇點〇〇	一六點〇〇
正面路寬超 過十五公尺 至二十五公 尺	最小寬度	四點〇〇	四點五〇	六點〇〇	七點〇〇
	最小深度	一六點〇〇	一五點〇 〇	二〇點〇〇	一六點〇〇
正面路寬超 過二十五公 尺	最小寬度	四點〇〇	四點五〇	六點〇〇	七點〇〇
	最小深度	一六點〇〇	一八點〇 〇	二〇點〇〇	一六點〇〇



退縮道路保留地(不計入法定空地)面積計算：35.86M2

基地實測面積：90.16M2>90M2 (謄本面積) 以謄本面積為準



使用分區線上查詢

URBAN PLANNING GIS

地段地號查詢 ▶ 門牌地址定位 重要地標定位 路名定位 行政區定位

第一步

地址定位

路街關鍵字搜尋：

義二路

地址選單：

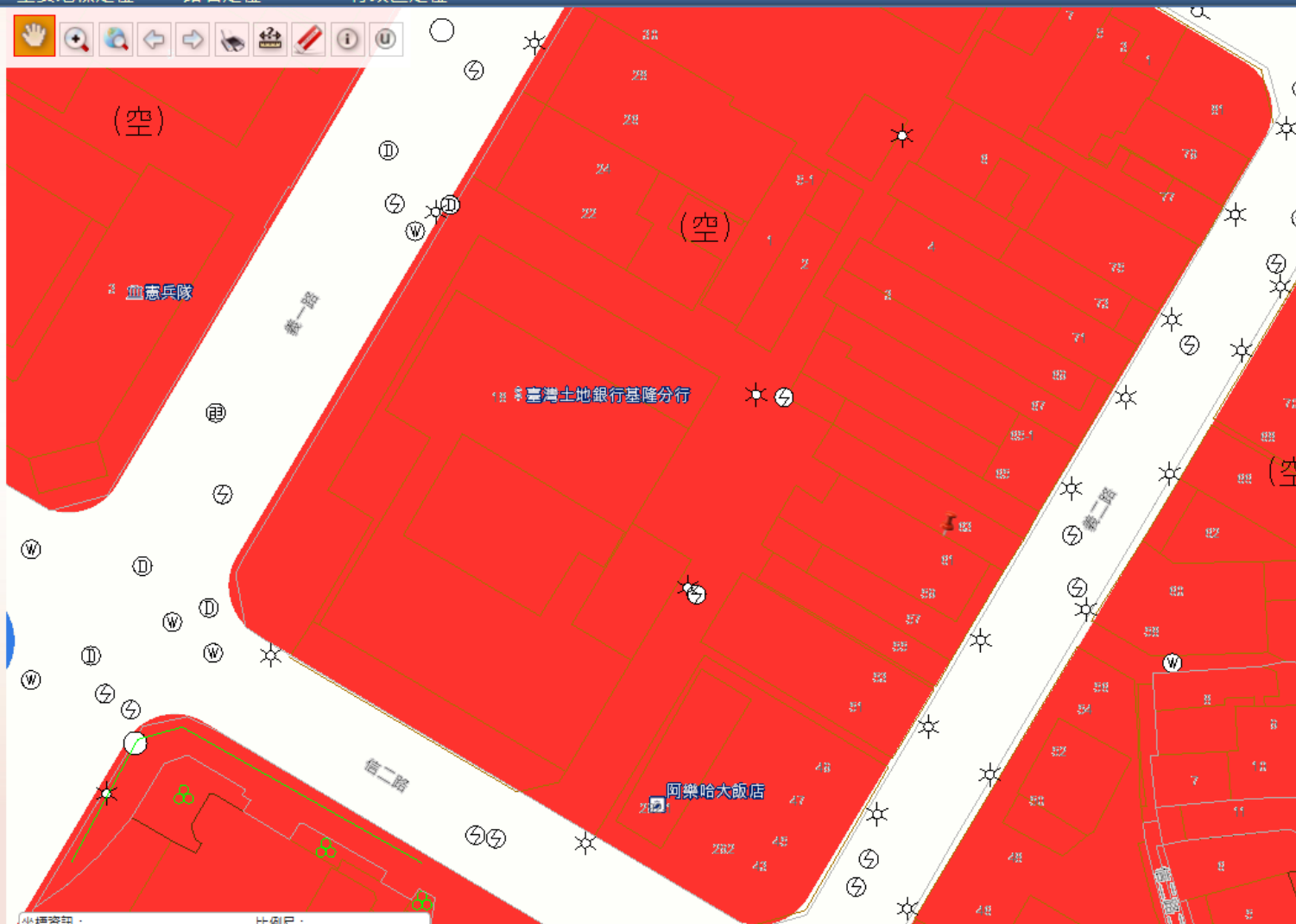
義二路 ▼ 路街
無 ▼ 巷
無 ▼ 弄
63號 ▼ 號

第二步

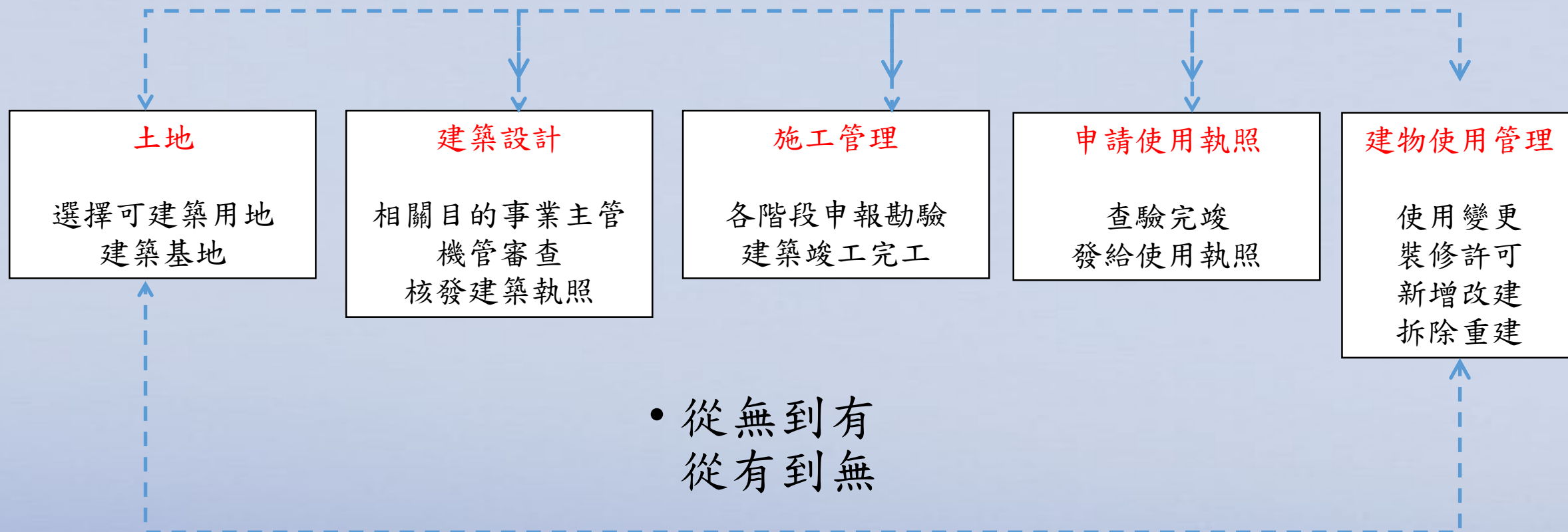
以下資料僅供參考，以本府核發之都市計畫土地使用分區及公共設施用地證明書為準

查詢結果

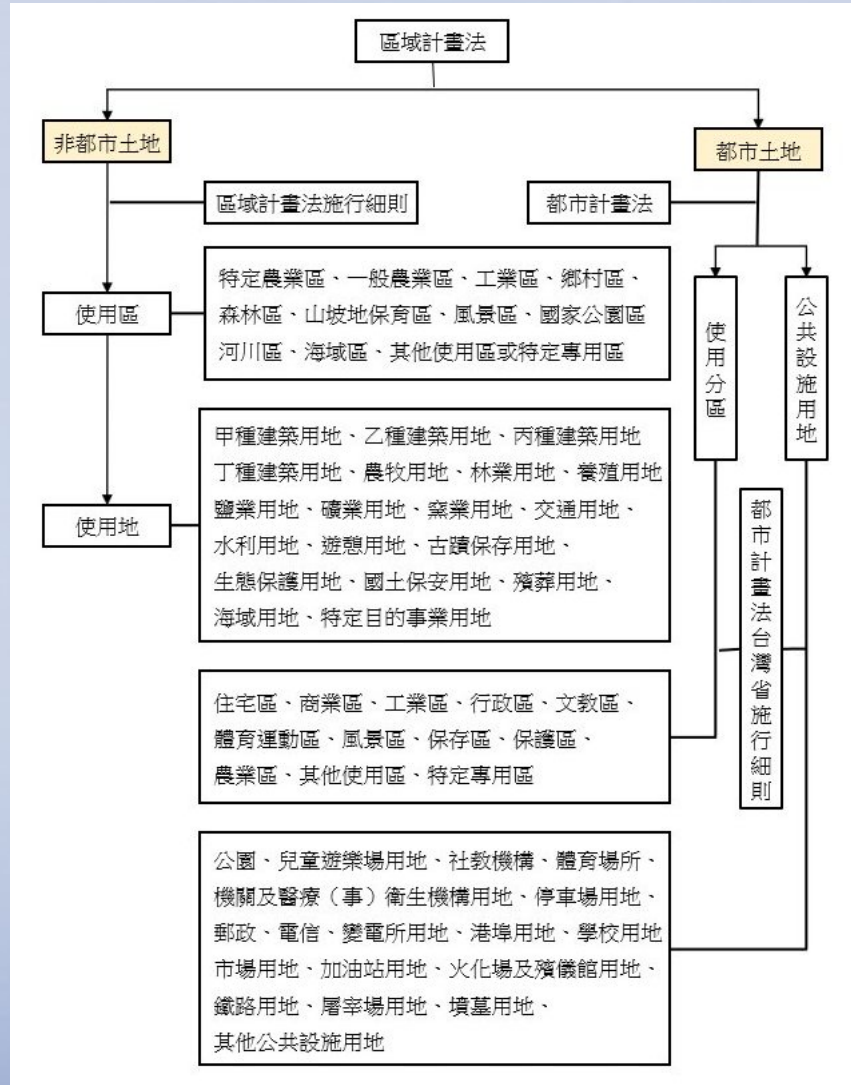
主要計畫	擴大案都市計畫
細部計畫	擴大案細部計畫
現行都市計畫	「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」
發佈日期	103年4月18日
使用分區	商業區(商四)



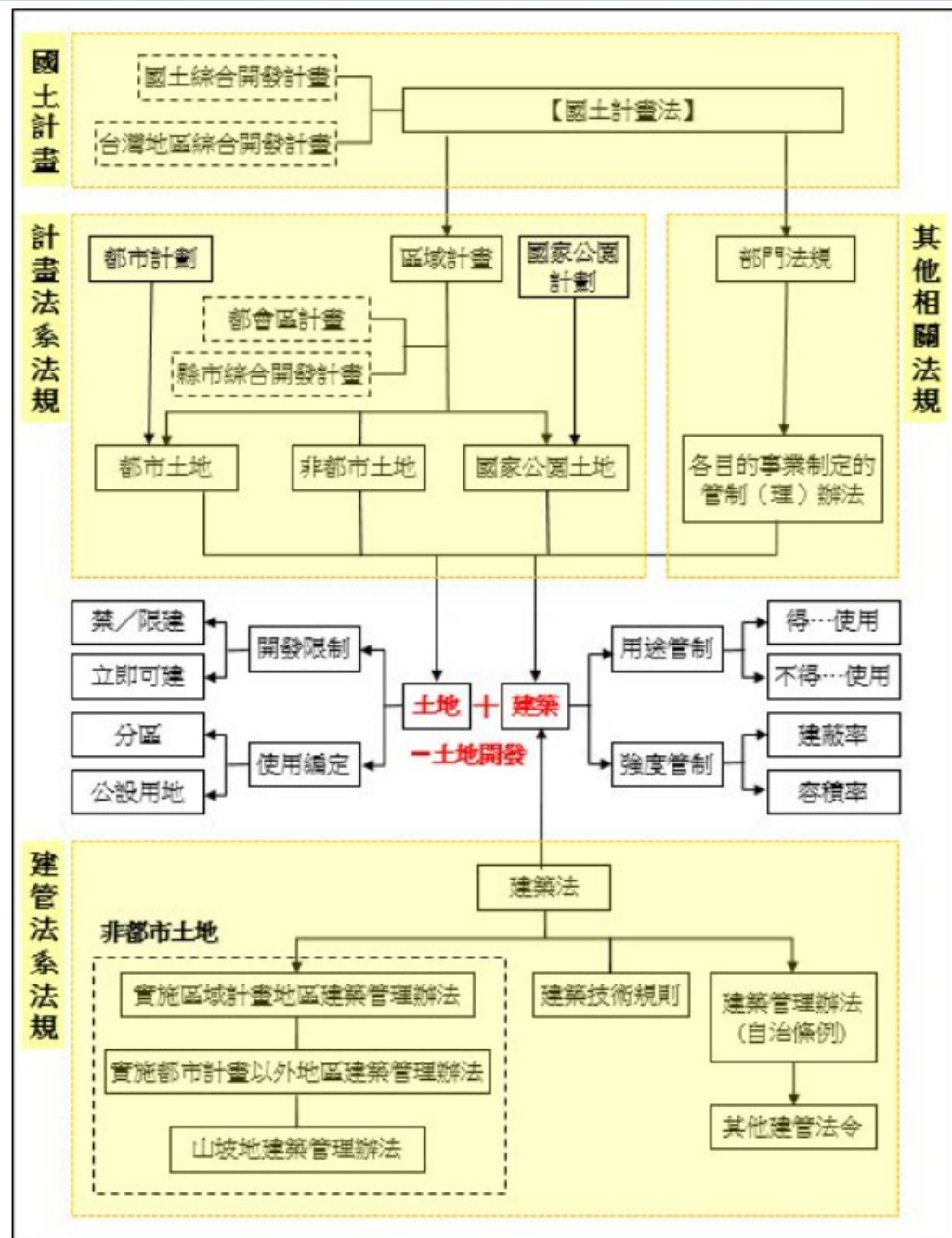
建築設計及施工週期概述



法令位階



- 我的土地是什麼分什麼用途能做什麼項目使用



- 我的土地是什麼分區什麼用地能做什麼項目的使用
- 我能開發到多少
- 我需要審查什麼項目

點線面三大法則

點: 基地使否可以使用 是否有畸零地問題
地上是否有建號 有無他向設定相關問題釐清

線: 建築線 退縮騎樓地 退縮無遮簷人行道線
陽台設置(地界線1M)及退縮防火間隔(設計施工編110條)

面: 最大樓地板面積及容積概算簡易法則 量體概算
養成基地3秒判讀能力

基地會告訴你最適當的格局

涉及相關法令

- 基隆市單行法(基隆市建管自治條例)
- 都市設計審議(退縮公共空間、消防救災、車位、立面等)
- 水土保持申請(一般、簡易水保)
- 共構審查(技師簽證、公會審查)
- 配置審查
- 環境影響評估(開發行為)

建蔽率容積率查詢

都市計畫土地及非都土地建蔽容積

瀏覽人次：0362291

線上申請：0001146





土地使用分區
查詢行動版



都市計畫
資訊

都市計畫
書圖

使用分區
查詢

歷年分區
查詢

都市計畫
樁位

更新
設計

公共設施用地

都市計畫
線上申請

最新公告

樁位公告

日期文號

計畫案

基隆市暖暖區暖暖段東勢坑小段967地號附、擴大

基隆市

都市計畫資訊整合查詢

基隆市政府 版權所有©
地址：基隆市中正區義一路1號
電話：(02)2420-1122 #1814

2016 Keelung City Government.
All Rights Reserved
建議瀏覽解析度為1024x768



▶ 地段地號查詢 門牌地址定位 重要地標定位 路名定位 行政區定位

地段地號選單：

行政區

深澳坑段槓子寮小段

地號

(輸入範例:11-1)

第二步

查詢結果(以下資料僅供參考，以地籍圖
謄本之使用分區及用地編定為準)

使用分區

住宅區(住一)

都市計畫區

擴大案主要計畫

【深澳坑市地重劃細部計畫】

現行都計案

變更基隆市港口商埠地區(深澳坑附近地
區)細部計畫(第一次通盤檢討)案(104年8
月26日發佈實施)

備註



變更基隆市港口商埠地區(深澳坑附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案

案件類型：細計通檢

都市計畫區：港口商埠

- ▼ 公開徵求意見
- ▼ 公開展覽
- ▼ 發布實施

發布日期文號：民國 104 年 8 月 26 日基府都基壹字第1040233316號



檢視公文



檢視計畫書



檢視計畫圖



檢視土地使用分區管制要點及細部計畫示意圖

第一章 總則

第一條 本計畫依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

第二條 本計畫區劃定下列分區及公共設施用地

一、住宅區

(一)第一種住宅區

(二)第二種住宅區

(三)第三種住宅區

(四)第四種住宅區

二、乙種工業區

三、保護區

四、公共設施用地

(一)學校用地

1. 文小用地

2. 文中用地

3. 文高用地

(二)機關用地

(三)公園用地

(四)公園兼兒童遊樂場用地

(五)兒童遊樂場用地

(六)綠地

(七)市場用地

(八)停車場用地

(九)廣場用地

(十)廣場兼停車場用地

(十一)體育場用地

(十二)社會福利設施用地

(十三)變電所用地

(十四)鐵路用地

(十五)道路用地

第二章 住宅區

第三條 住宅區容許使用規定如下：

一、第一種住宅區除供住宅使用外，僅可允許作為日常用品零售業或飲食店及美容美髮服務業。

二、第二種住宅區，除供住宅使用外，僅可允許作為一般事務所、總樓地板面積 300 平方公尺以下之餐飲業、日常用品零售業或一般服務業等使用，限於使用建築物之第一層及地下一層。

三、第三種住宅區、第四種住宅區依「都市計畫法臺灣省施行細則」住宅區規定辦理。

第四條 住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得大於下列規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種住宅區	50	100
第二種住宅區	50	200
第三種住宅區	50	120
第四種住宅區	50	200

第三章 乙種工業區

第五條 乙種工業區容許使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」乙種工業區規定辦理。

第六條 乙種工業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
乙種工業區	50	150

第四章 公共設施

第七條 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

用地別		建蔽率(%)	容積率(%)
學校 用地	文小用地	50	160
	文中用地	50	160
	文高用地	50	200
機關用地		60	240

全市性土地使用管制

土地使用管制

103 年4 月18 日基府都計字第1030215195 號
「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部
計畫(土地使用管制計畫)案」

全市都市計畫區各種土地使用分區及用地之土地與建物使用，依下列適用全市性及適用未擬定細部計畫區二類之土地使用管制規定辦理。

適用全市性管制係指全市都市計畫地區不論是否已擬定細部計畫均適用之管制內容，惟已擬定細部計畫區於土地使用管制內容中有關停車空間、植栽綠化、綠建築獎勵之管制已有規定者從其規定。適用未擬定細部計畫區管制係指尚未擬定細部計畫未有土地使用管制內容之地區，已擬定或未來新擬定之細部計畫，除適用全市性管制規定外，並應從其土地使用管制規定辦理。

一、適用全市性管制

(一)建築物高度

建築物高度於都市計畫書中有限制高度者應從其規定。

其餘地區基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地之建築基地總平均坡度 10% 以下者(單一坵塊平均坡度超過30%者不得計入前述平均坡度計算)，其建築物高度得免受建築技術規則建築設計施工編第268 條限高限制。

前項開發建築基地面積達 1,500 平方公尺以上或總樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者，應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，並經都市設計審議通過後始得放寬。

已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積且坡度符合放寬高度者，應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，並經都市設計審議通過後始得放寬高度。

(二)退縮疑義

建築基地因指定建築物退縮空間之規定而產生執行疑義者，經都市設計審議通過後得不受限。

(三)停車空間

全市都市計畫區除獨棟透天住宅外，設置 6 部機車可折

抵汽車1 部，機車車位尺寸：1 公尺x 2 公尺，機車車道寬度大於（或等於） 2 公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之20%。

(四)植栽綠化

全市之建築基地內之綠化均應依照建築技術規則之「綠建築基準」專章規定辦理。

(五)土地使用容許使用項目認定基準或疑義解釋，經基隆市都市計畫委員會通過後實施。

(六)建築空地綠美化獎勵

為推動都市綠化，以增進市容觀瞻，由本府另訂都市計畫建築空地綠美化容積獎勵要點，並經基隆市都市計畫委員會通過後公告實施。

(七)綠建築獎勵

申請綠建築設計依內政部綠建築評估系統取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級者，給予基準容積百分之二之獎勵；取得鑽石級者，給予基準容積百分之四之獎勵。開發者並應與本府簽訂協議書，於申請建造執照時取得黃金級以上綠建築候選證書，並保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之 5 倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

- 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- 未依限取得黃金級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- 依限取得黃金級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价 5 倍之金額後無息退還。

二、適用未擬定細部計畫區管制

(一)開發強度

除都市計畫書中另有規定者從其規定外，開發強度詳表 3-1 使用分區與用地開發強度管制表。

(二)指定建築物退縮空間

除都市計畫書中另有規定者從其規定外，依下列規定退縮建築：

1. 住宅區、商業區、市場用地之指定建築物退縮空間如下表規定：

住宅區	商業區、市場用地
面臨七公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置一公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。	面臨七公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置一公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。
面臨七公尺(含)至二十公尺(不含)計畫道路者，應自計畫道路境界線設置三、六四公尺無遮簷人行道。	面臨七公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓或三、六四公尺無遮簷人行道。但經本府指定之道路路段應自計畫道路境界線設置三、六四公尺無遮簷人行道。上開指定之道路路段由本府另行公告。
二十公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓或三、六四公尺無遮簷人行道。	

2. 公共設施用地(除市場用地外)應自計畫道路境界線設置五公尺無遮簷人行道。

表 3-1 使用分區與用地開發強度管制表

種類	分區/用地別	建蔽率(%)	容積率(%)
使用分區	第一種住宅區	40	60
	第二種住宅區	40	120
	第三種住宅區	60	200
	第四種住宅區	60	250
	第五種住宅區	60	300
	第一種商業區	60	120
	第二種商業區	60	250
	第三種商業區	70	280
	第四種商業區	70	320
	遊樂區	20	60
	汽車駕駛專用區	20	80
	交通事業專用區	60	200
公共設施	港口專用區	50	120
	宗教專用區(一)	30	80
	宗教專用區(二)	60	160
	古蹟保存	60	160
	殯葬設施專用區	60	120
	自來水用地	40	120
其他	自來水瓦斯用地	40	200
	電力事業用地	40	200
	變電所用地	40	200
	墓地	20	80
其他	社會福利設施用地	60	250

註：1. 細部計畫已有規定者，從其規定。

2. 工業區設置項目屬促進產業升級條例核准之重要策略性產業者，得增加容積率，以原容積率之三 0 % 為限。

3. 本計畫指定住宅區、商業區之容積率係指平均容積率，得依需要於細部計畫區內訂定差別容積。

4. 因應「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)」案核定版將「文化資產保存區」名稱變更為「古蹟保存區」，故本表配合修正分區名稱。

啟用 Windows

移至 [設定] 以啟用 Windows。

全市性土地使用管制

都市設計

為塑造整體都市景觀，創造舒適居住生活環境，故實施都市設計審查並訂定本市都市設計準則。

已發布細部計畫地區且已有都市設計審議規定者從其規定外，其餘未發布細部計畫地區，符合下列規定者應經都市設計審議通過後始得發照建築或施工：

- (一)建築基地面積達 2,500 平方公尺以上或總樓地板面積達5,000 平方公尺以上。

- (二)依土地使用管制要點規定，需經都市設計審議通過後始得放寬建築物高度者。

都市設計準則係為實現都市發展理念之建議性內容，透過都市設計準則之指導，供依本案規定應送都市設計審議地區之設計者在積極發揮創意之同時，也能共同塑造優質環境之意象。項目包括：建築物退縮空間、開放空間系統、建築物、綠建築原則、夜間景觀照明、停車、交通動線與裝卸場、植栽、街道傢俱及環境保護，內容如下：

一、建築物退縮空間

- (一)建築物退縮空間之整體配置型式、植栽設計、鋪面設計等需配合臨接計畫道路與臨近街廓作整體考量，以創造人行動線系統之連續性。
- (二)建築物退縮空間人行步道及其出入口不同鋪面交接處應予順平，且應與計畫道路人行道相調和。其鋪面宜採用透水性材料，且為可代表地方特色之美觀圖案所構成，並且需作防滑處理，以及考量無障礙空間設計。

二、開放空間系統

- (一)開放空間配合使用機能臨近正面道路以集中留設為原則，並以喬木種植為開放空間主要設計元素。
- (二)含街角之建築基地宜於街角留設廣場式開放空間，得設置公共藝術品，以妝點整體空間環境，需以不妨礙行人交通、活動及車道中駕駛者之視線為原則。
- (三)若需設置圍牆時，應考慮適當之通透性並以植栽美化方式處理。

- (四)因應高齡社會需求，公共開放空間均需無障礙順平處理，並以防滑地坪材質設置及必要之扶手設施。

三、建築物

- (一)建築物頂層應配合建築物本身及周圍建築物造型整體予以美化設計，以塑造整體風貌。
- (二)建築物應避免大型量體所造成之壓迫感，若有較大量體之建築物，應儘量採逐漸退縮及分割量體作法。
- (三)建築物屋頂突出物之造型及屋脊裝飾物，附設之水箱、空調、視訊、機械等設施物，應配合建築物造型予以景觀美化處理。(允許設置屋脊裝飾物以美化天際線)
- (四)建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及雨庇等附屬設施應配合建築物造型予以景觀美化處理。
- (五)地面層廢氣排出口、通風口應予以美化，且不得直接面對開放空間及無遮簷人行道設置。

四、綠建築原則

- (一)為創造人類生活環境永續發展，建築設計應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。
- (二)建築設計及內外空間關係應考量本地區物理環境條件，著重省能、複層綠化及基地保水等指標。

五、夜間景觀照明設計：

- (一)指定留設之開放空間應設置中、低光源之照明設施，應考量人行視覺與活動安全，其於夜間平均照度以不得低於 6 勒克斯為原則。
- (二)建築物之夜間照明應考慮周遭環境，不得對鄰近建築物、都市空間及生態敏感地區造成光害，亦不得妨礙緩降機之昇降操作。

六、停車空間、交通動線及裝卸場

- (一)基地內留設之車行動線應考慮可供緊急救難車輛通達。
- (二)基地內設置之地面層停車場、裝卸場與開放空間之間應利用植栽加以美化。

- (三)基地開發應設置裝卸場者，其位置不應妨礙原有商業等活動，對計畫道路交通亦不能產生衝擊。並應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於建築退縮空間或留設之公共開放空間內。

- (四)平面停車場宜於周邊考量配合景觀花園之規劃，藉植栽予以美化及遮蔽，並應於場內適當植栽以達遮蔭效果。鋪面材料應考量採用透水性材料，並做好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走方便。

- (五)基地內車行與人行動線應予以分離為原則，以確保人行安全。

七、植栽、街道傢俱

- (一)住宅區建築基地內之法定空地宜集中留設，並應予植栽綠化。
- (二)沿計畫道路退縮空間以複層植栽設計為原則，並利用植物花期不同，搭配種植營造四季色彩變化景緻。
- (三)植栽計畫以選用原生性植物為優先，並採常綠型植栽，避免選擇落葉型植栽，使管理及環境維護的工作較為容易。
- (四)各種街道傢俱應考量行人需要設置，如盆栽、垃圾桶、座椅、照明設備、候車亭、路阻等。街道傢俱應加以整體設計，其材料、顏色、大小與整體街道景觀相調和。
- (五)平面停車場應與相鄰地區應栽種喬木、灌木及地被等予以隔離植栽綠化。
- (六)人行道設置街道傢俱時，應於臨接道路部分起二分之一深度以內範圍設置為原則。

八、環境保護原則

- (一)基地開發不得妨礙上、下游地區原有之水路之集、排水功能。
- (二)因整地所造成之裸地應儘早完成水土保持措施以防沖刷，並加強綠美化。

退縮限制 停車空間及數量

第五章 停車空間

第八條 本計畫區內住宅區建築基地申請建築時其停車空間設置規定如下：

- 一、建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。每一居住單元應留設一部停車位。
- 二、計畫區除獨棟透天住宅外，設置 6 部機車可折抵汽車 1 部，機車車位尺寸：1 公尺 x 2 公尺，機車車道寬度大於（或等於）2 公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之 20%。

第六章 都市設計

一、退縮建築

第九條 本計畫區建築基地退縮之位置與寬度依附圖一規定辦理，其退縮建築原則如下：

一、住宅區

- (一)面臨 8 公尺以下計畫道路之建築基地應自計畫道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。
- (二)面臨 8 公尺(含)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路境界線設置騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道，位於市地重劃區者不在此限。

二、工業區

面臨計畫道路之建築基地應自計畫道路境界線退縮 6 公尺建築，退縮空間應配合鄰地自計畫道路境界線起留設 3.64 公尺以上人行步道，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線退縮 4 公尺。

三、公共設施用地

面臨計畫道路之基地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮空間應配合鄰地自計畫道路境界線起留設 3.64 公尺以上人行步道，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線退縮 4 公尺。

四、變電所用地與住宅區相鄰部分，應留設 8 公尺綠帶種植樹木並作適當之隔音設施，並需經建管單位審查。

五、建築基地依本條文規定無法留設退縮空間之情形時，開發者得研議替代方

山坡地查詢

[行動水保服務 - 行政院農業委員會水土保持局](#)

**行動水保服務網**
Slopeland Info Express



土石流潛勢溪流查詢

土石流潛勢溪流查詢 109年全台灣總共有1,726條土石流潛勢溪流，分布在17個縣市、159個鄉鎮市區、690個村里。看看自己住的地方是否落在土石流潛勢溪流地區內。

[地圖查詢](#)[地號查詢](#)

[批次地號查詢](#)



山坡地範圍、特定水土保持區、查定分類查詢

劃定特定水土保持區的目的是要加強實施水土保持處理與維護，以保障居住環境安全和活化地方經濟。為使山坡地合法開發利用，及防災、減災、避災，除加強宣導保育技術與觀念外並將法令、政策、規範等廣為宣導，以喚起社會大眾因瞭解而重視水土保持，使知法而樂於守法，引導山坡地開發利用於正軌。

[地圖查詢](#)[地號查詢](#)

[批次地號查詢](#)



山坡地範圍、特定水土保持區、查定分類 / 地號查詢

縣市

請選擇

鄉鎮市區

段小段

地號

同一地段可多筆，並以半形逗號隔開，毋須換行，筆數上限50筆。

範例一: 3,5,6

範例二: 2,3-2,5-7,6-4

開始查詢

重新選擇

1. 本系統之山坡地範圍查詢結果倘涉及國有林事業區、事業用林地及保安林地，仍應以行政院農業委員會林務局之資料為準。
2. 依水土保持法及山坡地保育利用條例之相關規定，直轄市行政區之山坡地範圍、山坡地土地可利用查定分類及特定水土保持區相關資料請逕向各直轄市政府查詢。
3. 地籍資料應以地政機關之資料為準。
4. 山坡地範圍、山坡地土地可利用查定分類及特定水土保持區倘因範圍跨越地籍線、無資料或其他原因而有疑義者，請逕洽權責機關查詢。

- 系統問題請洽群立科技：04-27078899
- 山坡地範圍、特定水土保持區、查定分類查詢事宜有任何疑問，請電洽本局 049-2347436 陳小姐 或 02-29311112#33 閻小姐
- 核心上班時間：星期一至星期五 上午9時至12時30分 下午13時30分至17時


啟用 Windows
移至 [設定] 以啟用 Windows。

需要水土保持審查 及依照建築技術規則 山坡地專章檢討



行政院農業委員會水土保持局

山坡地範圍、特定水土保持區、查定分類查詢結果

查詢時間		109 年 11 月 02 日 18 時 37 分	
查詢地號		基隆市 信義區 深澳坑段槓子寮小段 465地號	
查詢結果	是否為特定水保區	否	
	是否為山坡地	是	
	查定分類	不屬查定範圍之土地	
驗證網址		https://serv.swcb.gov.tw/report/SoilandWaterConservation20201102183758764066.pdf	
說明		<ol style="list-style-type: none"> 1. 本系統之山坡地範圍查詢結果倘涉及國有林事業區、事業用林地及保安林地，仍應以行政院農業委員會林務局之資料為準。 2. 依水土保持法及山坡地保育利用條例之相關規定，直轄市行政區之山坡地範圍、山坡地土地可利用查定分類及特定水土保持區相關資料請逕向各直轄市政府查詢。 3. 地籍資料應以地政機關之資料為準。 4. 山坡地範圍、山坡地土地可利用查定分類及特定水土保持區倘因範圍跨越地籍線、無資料或其他原因而有疑義者，惠請逕洽權責機關查詢。 5. 本頁查詢結果將保存3個月。 	

備註： 一、系統問題請洽群立科技：李先生 04-27078899
 二、山坡地範圍、特定水土保持區、查定分類查詢事宜有任何疑問，請電洽本局 049-2347436 陳小姐 或 02-29311112#33 閻小姐。
 三、如地籍位置有疑義，應以各縣市地政事務所核發之謄本為準。
 四、核心上班時間：星期一至星期五 上午9時-12時30分 下午13時30分-17時。

地質敏感區查詢



地質敏感區查詢系統

使用說明

- 一、本系統為供地質敏感區之線上查詢服務，如欲查詢公告文件影像檔，煩請連結本所官網[地質法專區](#)查閱。如有疑義發生時，仍以公告紙本文件及附件內容為準據，或建請向土地所在地之地方政府洽詢，若地方政府對於查詢案仍有疑義者，可函轉本所協助釐清。
- 二、系統操作方式，請由下欄下拉式選單，選取縣、市、行政區、地段及輸入地號，點擊「確認」即可查詢；多筆土地查詢，地號請使用逗號分隔，查詢結果顯示於「查詢結果」欄，可點選「查詢結果」欄內「下載」選項，列印查詢範圍圖資。
- 三、本系統提供之地籍資料係由國土測繪中心提供，為定期自縣市地籍資料庫複製，故新近辦理之土地分割合併或地段更名等資料，可能有查不到之情形。
- 四、本系統地籍資料僅作為查詢土地位置參考，實際資料應以各縣市地政事務所核發之謄本為準。
- 五、澎湖地區；高雄市田寮區**狗氈氈段**及六龜區**荖濃段**；苗栗縣獅潭鄉**獅潭段三治坑小段**；臺中市后里區**后里段**、**中和段**、**后里段后里小段**、**七塊厝段**及**圳寮段**因地籍圖資問題，目前無法提供線上查詢。

地籍查詢

縣市	<input type="text" value="請選擇"/>	鄉鎮	<input type="text" value="請選擇"/>	地段	<input type="text" value="請選擇"/>	地號	<input type="text"/>	(上限: 50筆宗地) <input checked="" type="radio"/> 單筆下載 <input type="radio"/> 打包下載	<input type="button" value="確認"/>
<small>同一地段可多筆, 並以半形逗號隔開, 毋須換行 範例1: 3, 5, 6 範例2: 2, 3-2, 5-7, 6-4 範例3: 2</small>									

查詢結果

查不到怎麼辦？

敬愛的使用者您好，您來自60.250.28.222，由於資料庫中並無您所查詢的土地資料，解決方法如下：

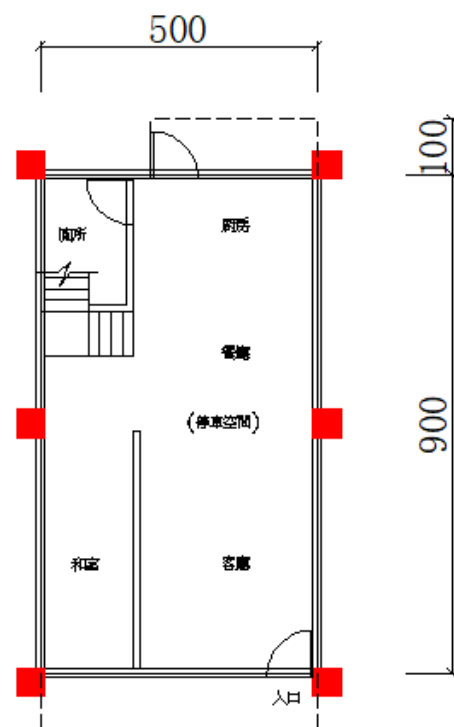
- 一、請試瀏覽「地段」下拉式選單，看看是否地段名稱已經變更？如新北市新店區「安坑段柴埕小段」現已更名為「祥和段」，需以變更前之名稱查詢。
- 二、如土地因分割合併而查無變更後之地號，如原地號為8，已分割為8-1、8-2、8-3，則請以母號「8」進行範圍查詢作為參考。
- 三、可備妥土地清冊、土地登記簿謄本及地籍圖謄本、界址坐標表或GIS坐標檔、地理位置圖（標繪於1/25,000或1/5,000比例尺地形圖上），隨文函請土地所在地之地方政府（[地質法地方主管機關](#)）查詢，或至內政部營建署之環境敏感地區單一窗口查詢平台（<https://eland.cpami.gov.tw/seportal/>）查詢；另可參考內政部國土測繪中心之國土測繪圖資服務雲（<https://maps.nlsc.gov.tw/>）。

問題諮詢

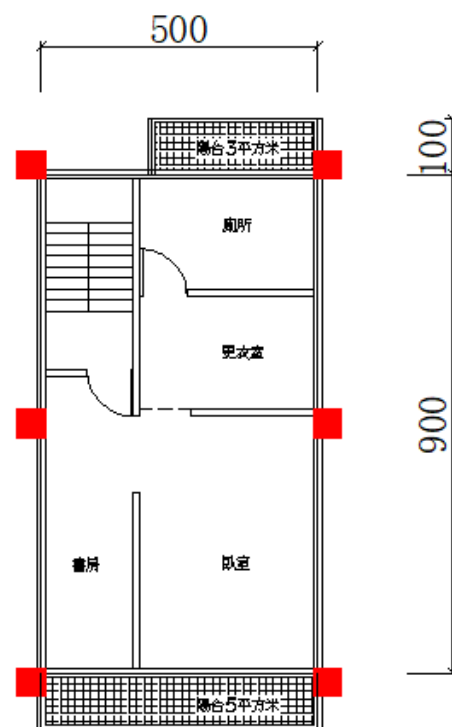
- 標準正三房物件兩廳兩衛浴 室內至少要有30坪才不會太擁擠
- 客廳18~24平方公尺(6到8坪)
- 廚房及餐廳12~15平方公尺(4~6坪)
- 主臥室18~21平方公尺(6~7坪)
- 次臥室18平方公尺(6坪)
- 主客兩間浴廁7.5~9平方公尺(2~3坪)
- 基本房型標的確立

量體概估

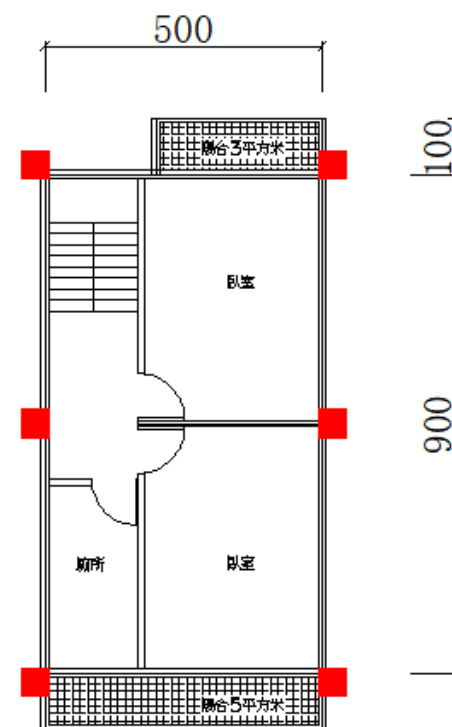




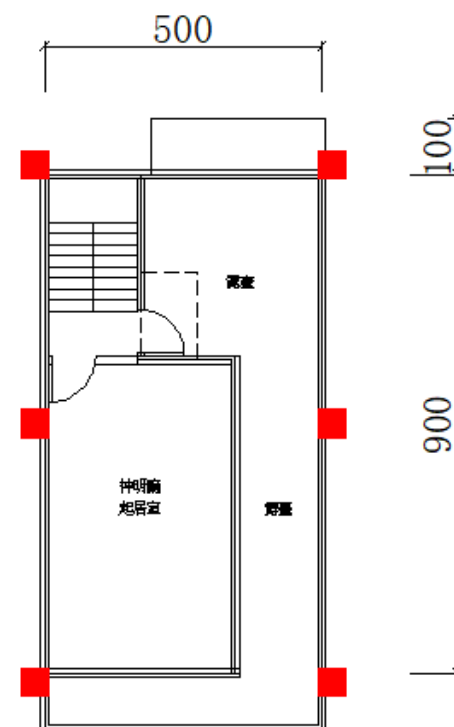
一層平面圖
5*9=45平方公尺



二層平面圖
5*9=45平方公尺
陽台合計8平方公尺



三及四層平面圖
5*9=45平方公尺
陽台合計8平方公尺



屋頂突出物一層平面圖
25平方公尺



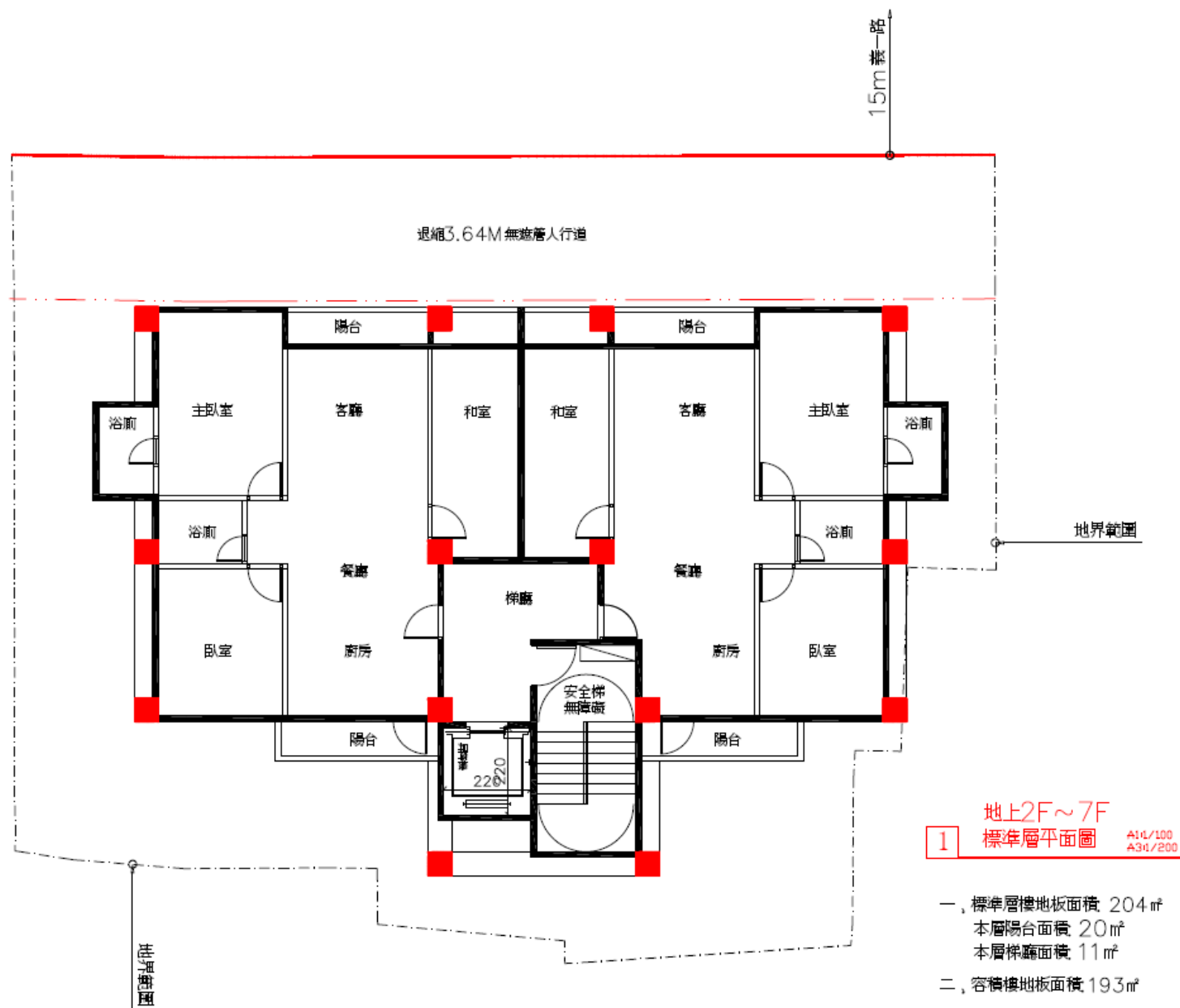
樓層高度	1樓	4.2M
	2樓	3.2M
	3樓	3.2M
	4樓	3.2M
	R1樓(水塔)	4.0M

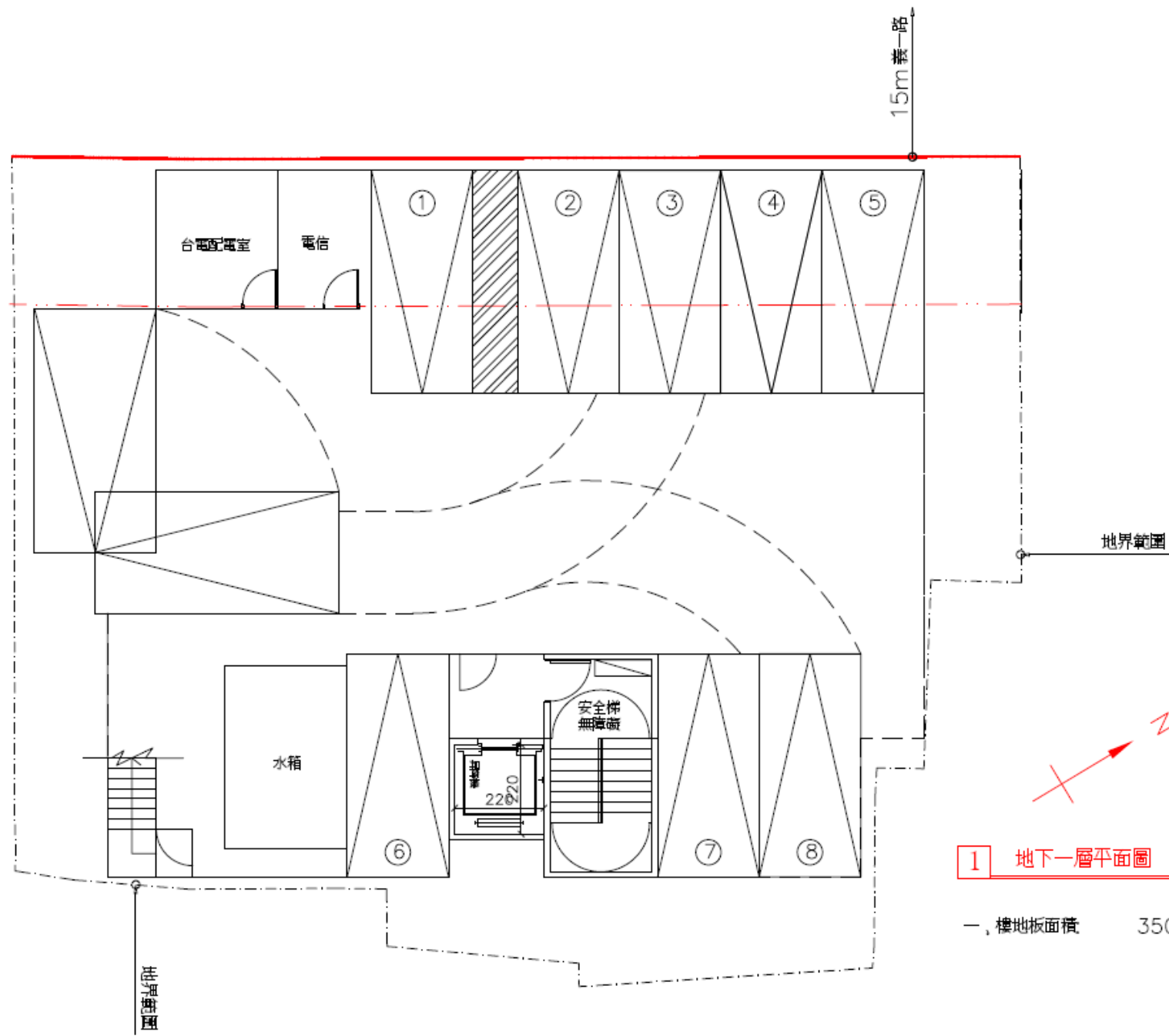


C 2 樓傢俱配置參考圖



C 3 樓傢俱配置參考圖





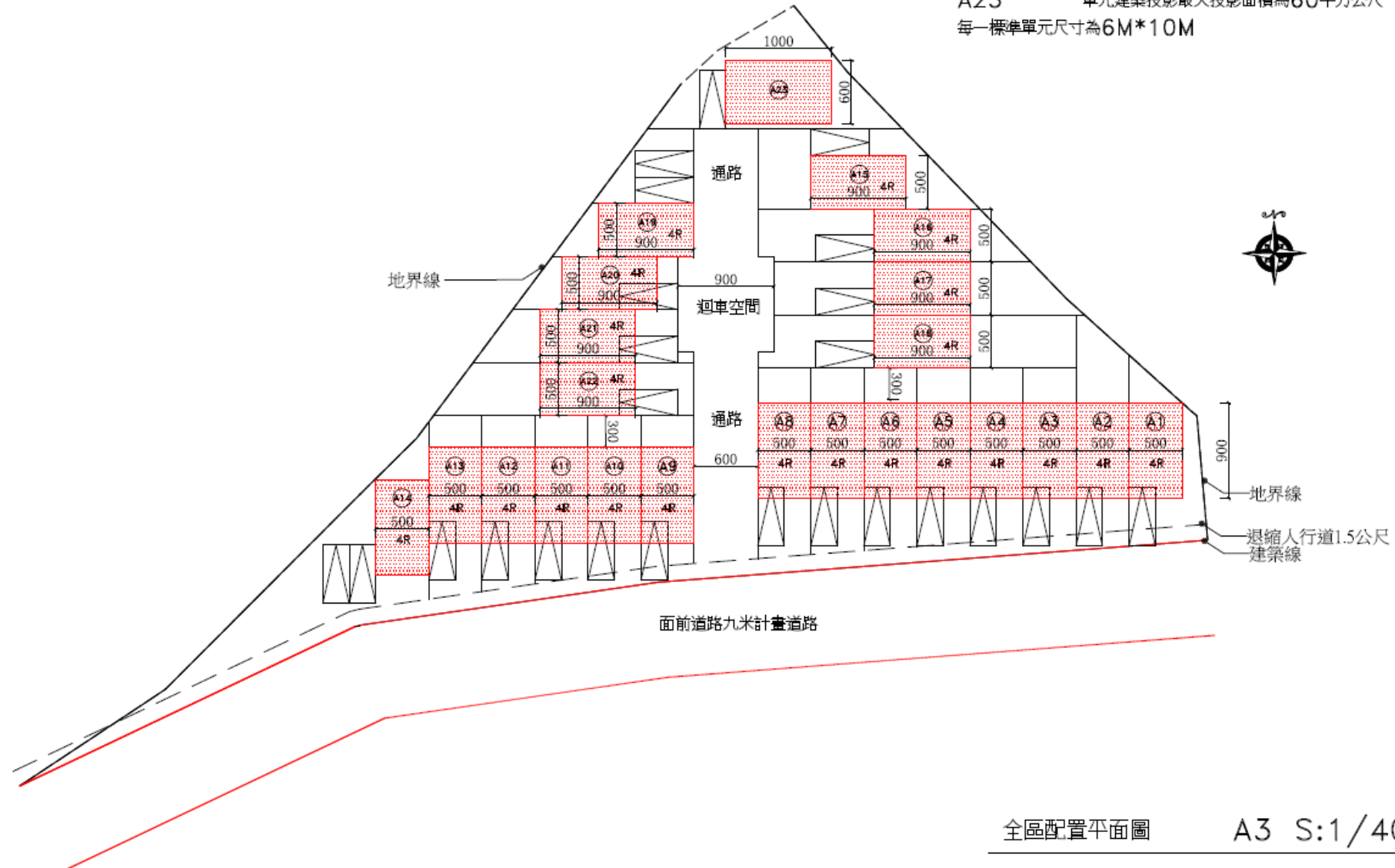
一、樓地板面積 350㎡

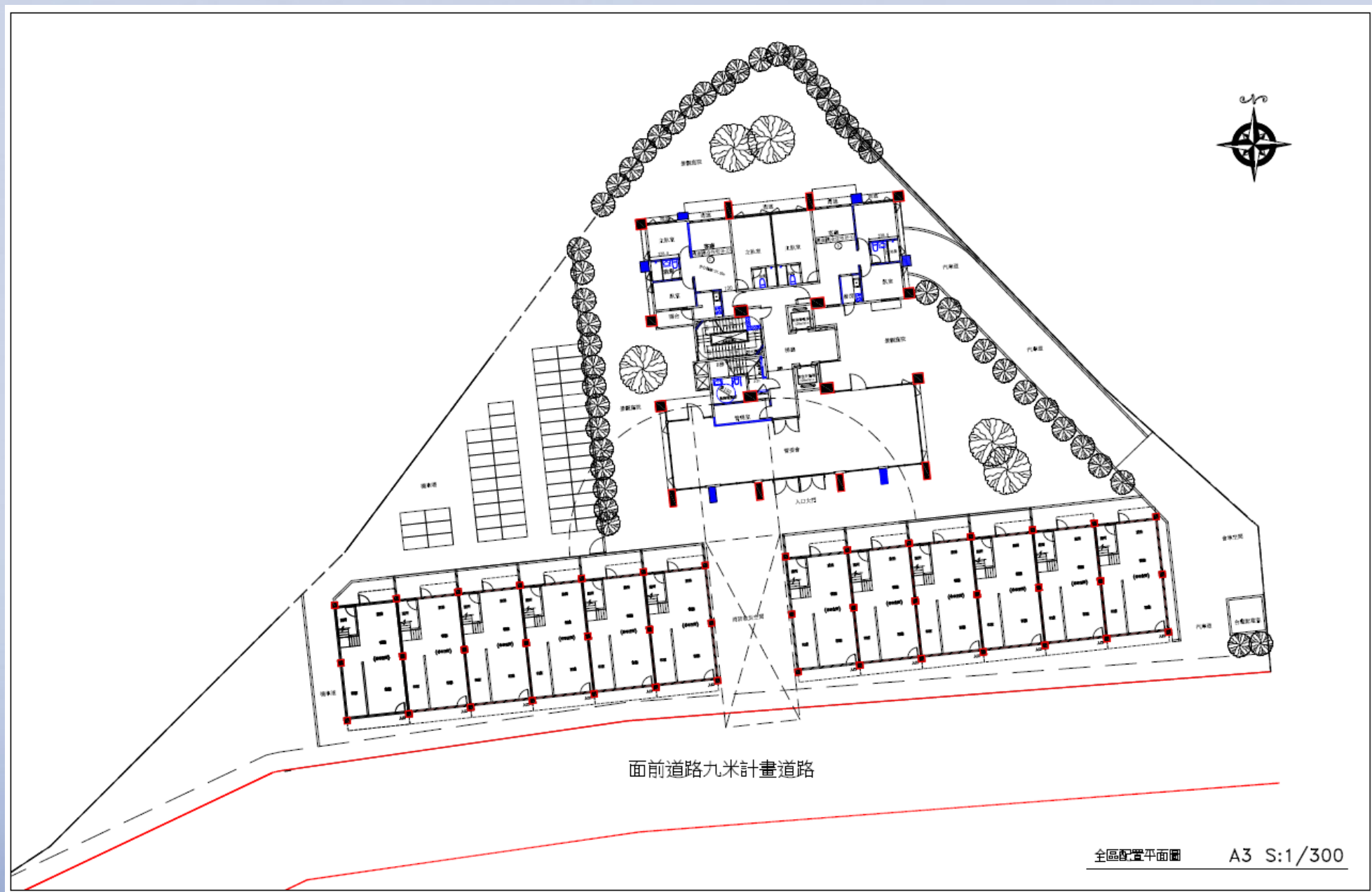
苗栗文山段195-43地號

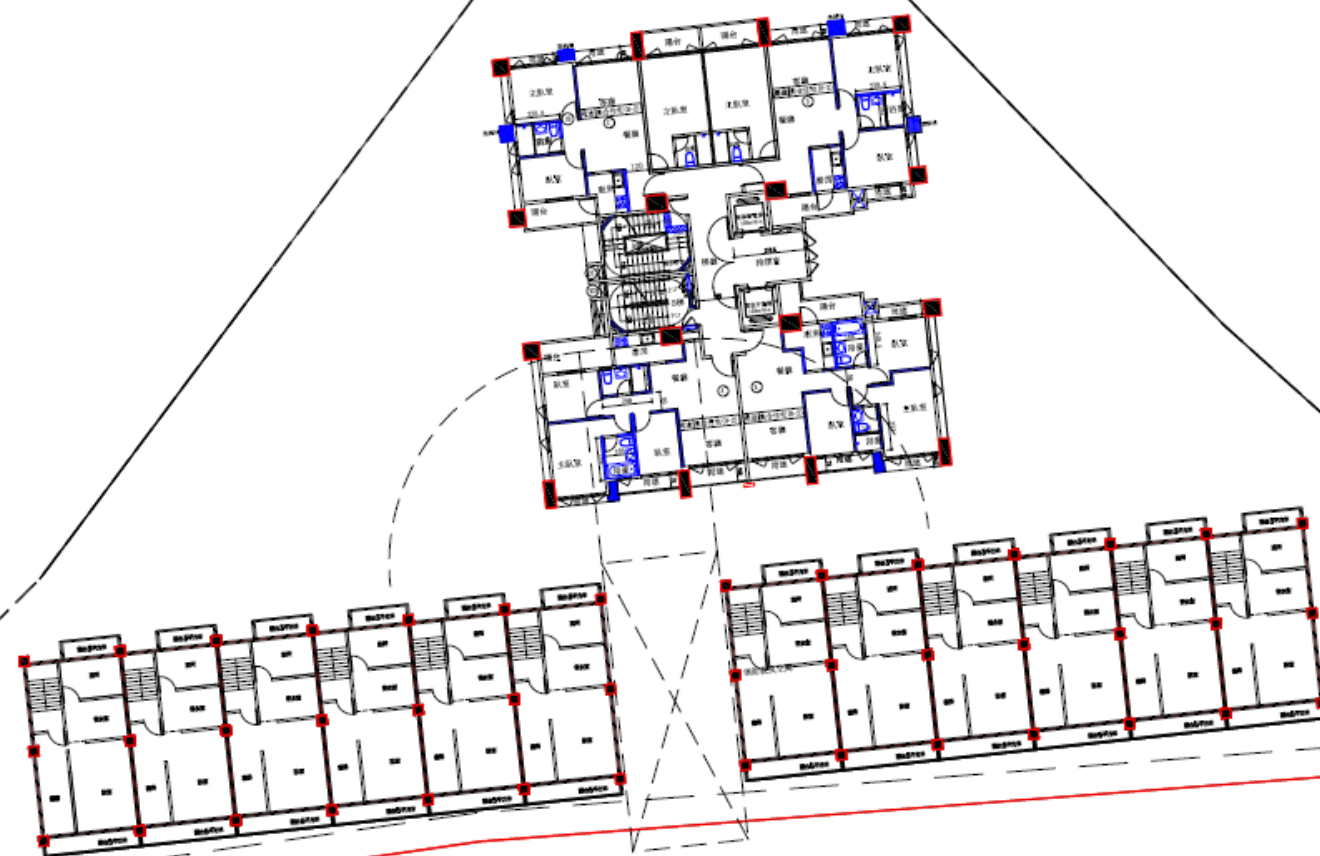
本基地申請為23棟透天別墅型態

A1~A22 單元建築投影最大投影面積為45平方公尺
每一標準單元尺寸為5M*9M

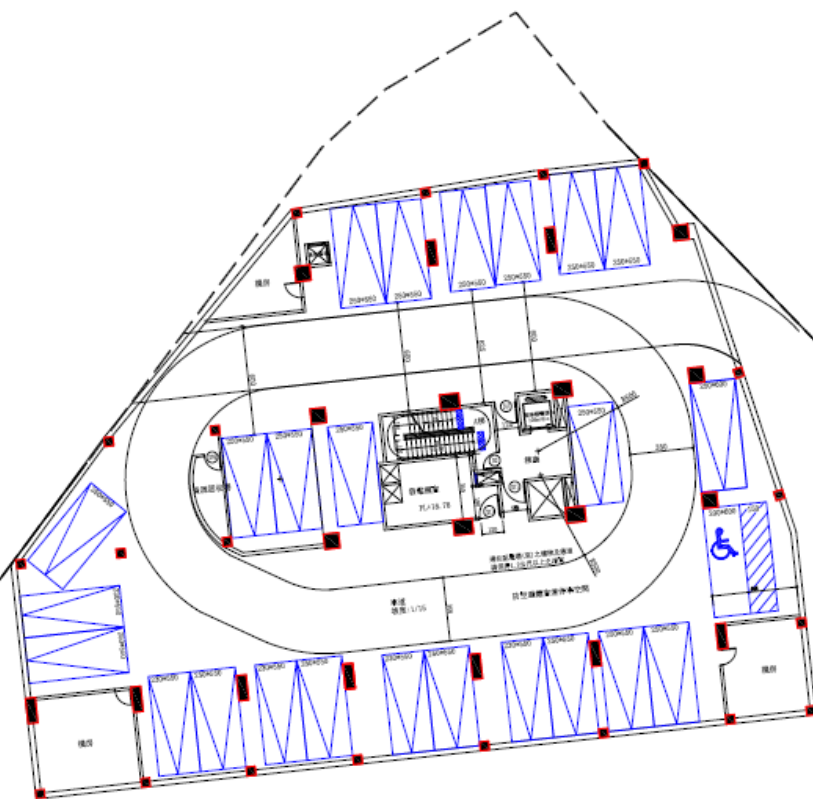
A23 單元建築投影最大投影面積為60平方公尺
每一標準單元尺寸為6M*10M



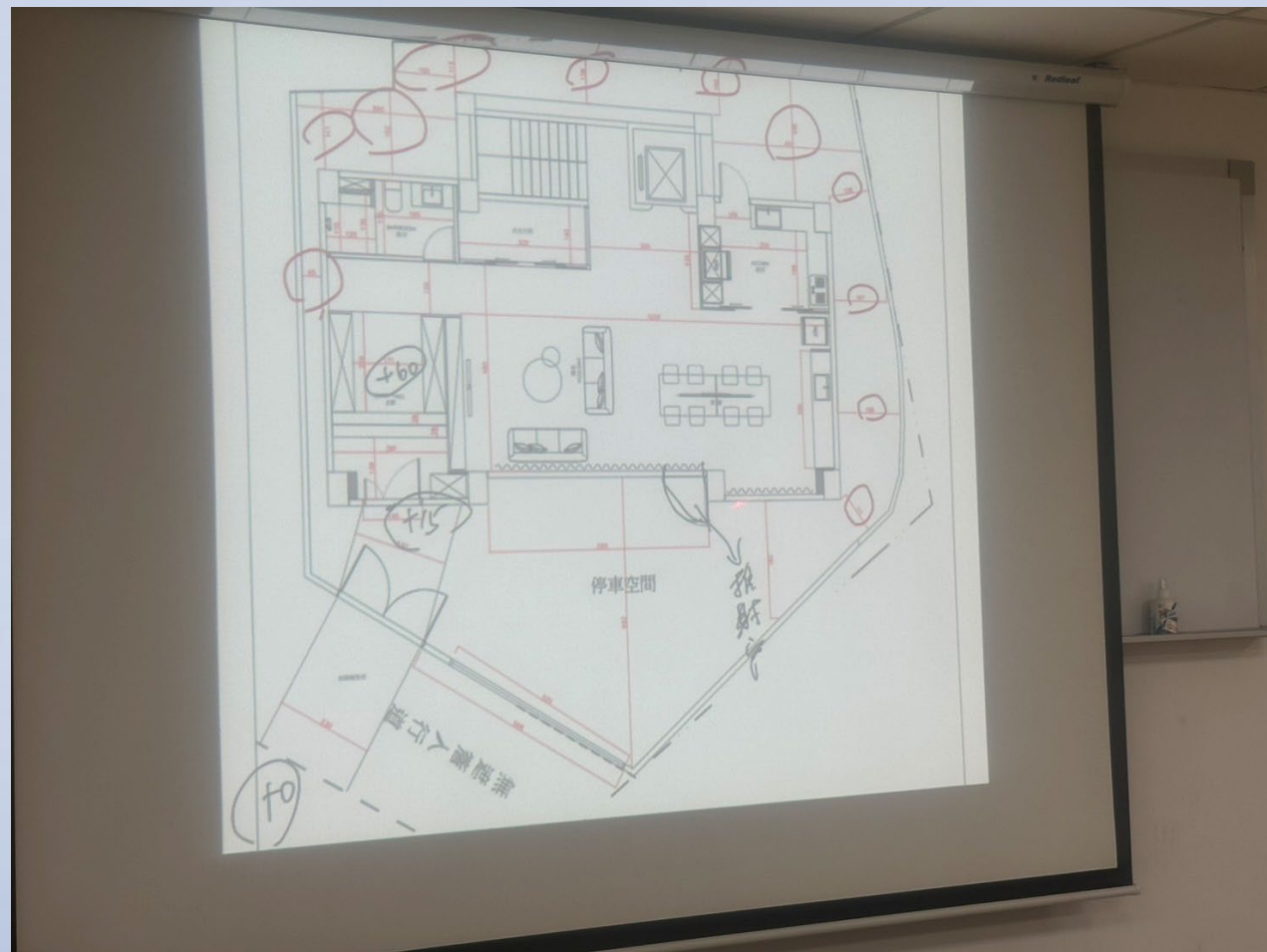




面前道路九米計畫道路



面前道路九米計畫道路





基隆市安樂區 000 段 194-20 等 4 筆地號

制表日期 108/12/30

本次申請開發範圍	基隆市安樂區 0000 等四筆	
建築物使用強度限制	住宅區建蔽率：50%；	住宅區容積率：200%
應本面積合計	59+62+48+18=187 平方公尺(約 56.57 坪)	
基地使用面積	187 平方公尺(約 56.57 坪)	
法定允建建築面積	187*0.5=93.5 平方公尺(約 28.28 坪)	
法定允建容積	187*200=374 平方公尺(約 113.14 坪)	
使用分區	住宅區	
面前道路強度	0000 路 11 米計畫道路	
都市計畫區	擴大案主要計畫【獅球嶺細部計畫】 變更基隆市港口商埠地區、中山安樂及八斗子地區（獅球嶺附近地區） 細部計畫（第一次通盤檢討）案(92 年 4 月 25 日發佈實施)	
本案涉及審查及規定	<ul style="list-style-type: none"> ● 本案需要地質鑽探兩孔 ● 基地內高程測量及現有排水系統調查 ● 本案需進行 5 大管線審查 ● 免環境影響評估作業 ● 建築線需退縮 3.6M 設置無遮簷人行道 ● 簡易水土保持申報書申請(開發未小於 500) ● 簡易共構簽證報告(盡可能避免) 	

- 設計概要 地上六層及地下一層集合住宅，合計戶數為五戶
地下一層為履帶式機械停車位及設備機房
地上一層為梯間及停車空間管委會

「集合住宅評估案」



屋頂突出物為一層為電梯 OH 及屋頂水箱

- 樓地板面積檢討 地下一層為 80.45
- 地上一層為 80.45
- 地上二層為 82.45+陽台 5.75=88.2
- 地上三層為 82.45+陽台 5.75=88.2
- 地上四層為 82.45+陽台 5.75=88.2
- 地上五層為 82.45+陽台 5.75=88.2
- 地上六層為 82.45+陽台 5.75=88.2
- 屋頂突出一層 16.37

合計總樓地板面積約為 618.27 平方公尺(187 坪)

- 容積樓地板面積計算 地上一層 電梯及汽車升降機 29.04
- 地上二層 室內及電梯 68.48
- 地上三層 室內及電梯 68.48
- 地上四層 室內及電梯 68.48
- 地上五層 室內及電梯 68.48
- 地上六層 室內及電梯 68.48

合計容積樓地板面積約為 371.44 平方公尺<法定容積 374 平方公尺 OK

- 銷售比 618.27/187=約 3.3 倍
- 營建成本概算約 187.7*10 萬=1877 萬

0000 案

[illegible]



04.

其他類(公共安全檢查申報)

				尺			
H 類	住宿類	H-1		三百平方公尺以上	每二年一次	一月一日至三月三十一日止（第一季）	八十八年七月一日起
				未達三百平方公尺	每四年一次	一月一日至三月三十一日止（第一季）	八十八年七月一日起
		H-2	十六層以上或建築物高度在五十公尺以上		每二年一次	一月一日至三月三十一日止（第一季）	八十八年七月一日起
			八層以上未達十六層且建築物高度未達五十公尺		每三年一次	一月一日至三月三十一日止（第一季）	依本附表備註三規定辦理
			六層以上未達八層		每四年一次	一月一日至三月三十一日止（第一季）	依本附表備註三規定辦理

公告本市8-15層「集合住宅」（H-2類組）建築物自112年1月1日起納入應辦理公安申報範圍；6-7層「集合住宅」（H-2類組）建築物自114年1月1日起納入應辦理公安申報範圍

標籤：公安申報

瀏覽人次：1895



發文單位	臺北市府都市發展局
發文日期	2023-05-18
發文字號	北市都授建字第1126122394號
收文字號	北市師會字第2000號

主旨：
函轉本府公告本市8-15層「集合住宅」（H-2類組）建築物自民國112年1月1日起納入應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報範圍；6-7層「集合住宅」（H-2類組）建築物自民國114年1月1日起納入應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報範圍及廢止本府110年12月30日府都建字第1106213517號公告一案，請查照並轉知所屬會員配合辦理。

Q & A

