

違建查報相關法令與實務

講師：梁家源 副工程司

大綱

- 違章建築的定義
- 違章建築處理規則說明
- 重要業務宣導

違章建築的定義

- 違章建築處理辦法第2條：本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。
- 違章建築處理辦法第4條：違章建築查報人員遇有違反建築法規之新建、增建、改建、修建情事時，應立即報告主管建築機關處理，並執行主管建築機關指定辦理之事項。……
- 建築法第4、7、9、25、86條
- 臺北市免辦建築執照建築物或雜項工作物處理原則

雨遮



- 1f→d≤90公分
- 2f以上→d≤60公分
- 設置於**合法建築物外牆**或**陽台欄杆最外緣**
- 非永久性建材、不超過各樓層高

花架



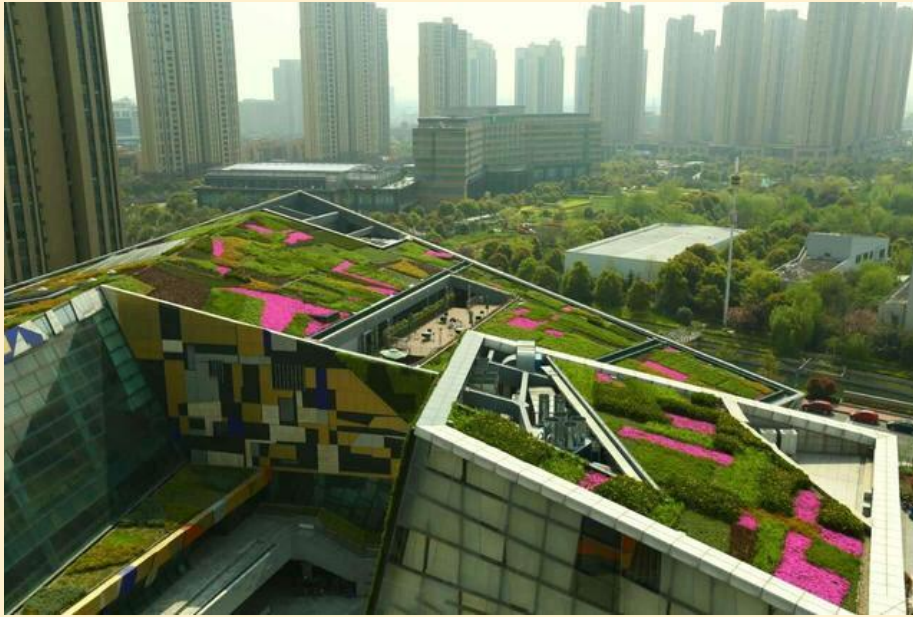
- 法定空地或露臺→ $h \leq 2.5$ 公尺或該樓層高
- 屋頂平台→ $h \leq 2.5$ 公尺
- 頂蓋透空率 $\geq \frac{2}{3}$
- ~~巷道、法定停車空間、防火間隔(巷)、避難平台~~

假山水、魚池



- ~~巷道、無遮簷人行道、騎樓地、法定停車空間、開放空間、防火間隔(巷)、避難平台~~
- 露臺→直下層同意、專業技師簽證
- 屋頂平台→直下方各層同意、專業技師簽證

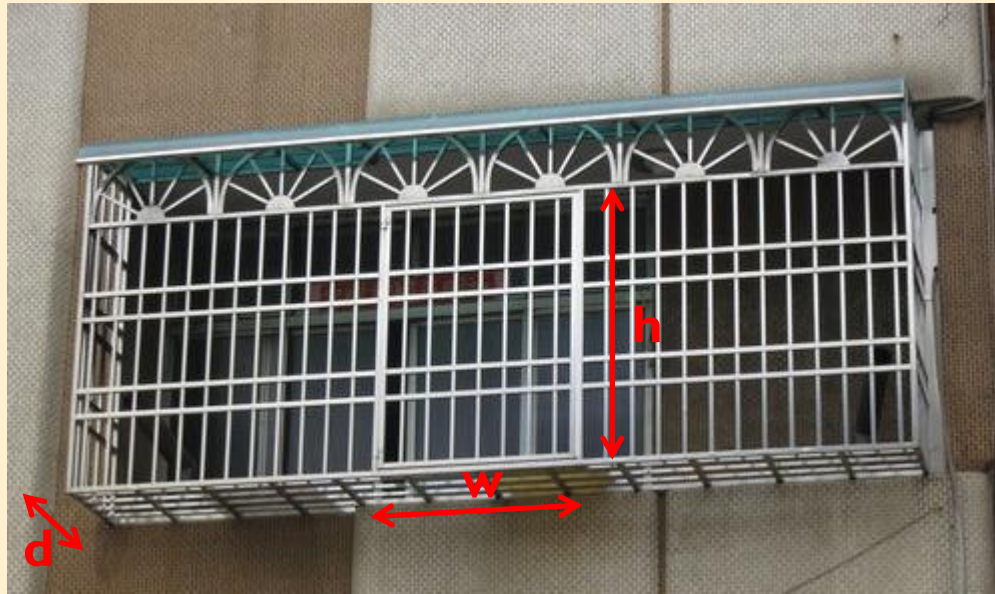
屋頂綠化設施、溫室



- 設備層高 $\leq 50\text{cm}$
- 直下方各層同意、專業技師簽證
- ~~避難平台~~
- 距女兒牆內緣 1m 以上 or 緊鄰女兒牆致其高度不足 1.5m 設置透空安全欄杆

- 面積 $\leq 10\text{m}^2$ ，高 $\leq 2.5\text{m}$ ，綠化設施面積 $\geq 12.5\%$ 建築面積方得設置
- 直下方各層同意、專業技師簽證
- ~~避難平台~~

防盜鐵窗



- 100年4月2日以前**建照**→ $d \leq 60$ 公分
- 100年4月3日以後**建照**→ $d \leq 10$ 公分
- 透空率 $\geq 70\%$ ，**面臨道路或基地內通路至少留設一處有效開口**
- 有效開口 $w \geq 75$ 公分， $h \geq 120$ 公分 or 開口圓孔內切直徑 ≥ 100 公分

陽台加窗



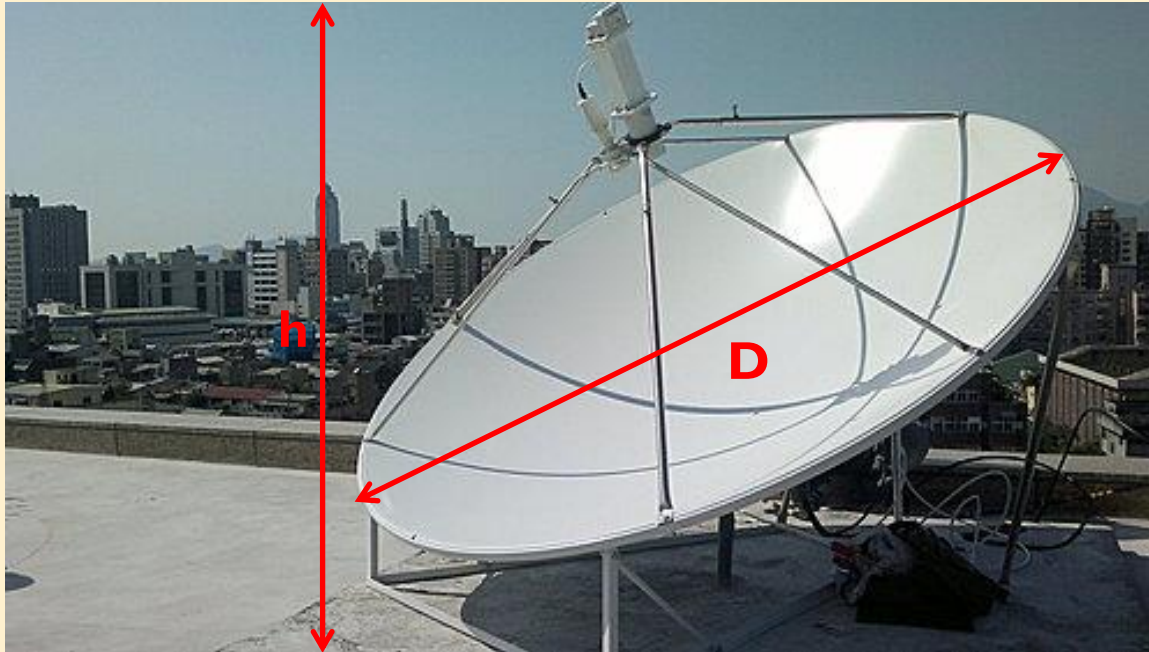
- 外牆未拆→1樓陽台可加門、窗
→2樓陽台窗
- 95年以後建照，陽台不計入建蔽率、容積率，不得加設門、窗

家禽、家畜棚舍、鴿舍或寵物籠舍



- 面積 ≤ 6 平方公尺， $h \leq 1.5$ 公尺
- ~~法定停車空間、開放空間、基地內通路、防火間隔（巷）、屋頂避難平台~~

碟型天線



- $D \leq 3$ 公尺， $h \leq 9$ 公尺
- 面積 $\leq 12.5\%$ 建築面積
- ~~避難平臺~~

欄桿扶手、女兒牆



- 設置於合法建築物之露臺、陽臺、**室外走廊、室外樓梯**、平屋頂及**室內天井**
- $h \leq 1.5$ 公尺

欄柵式圍籬



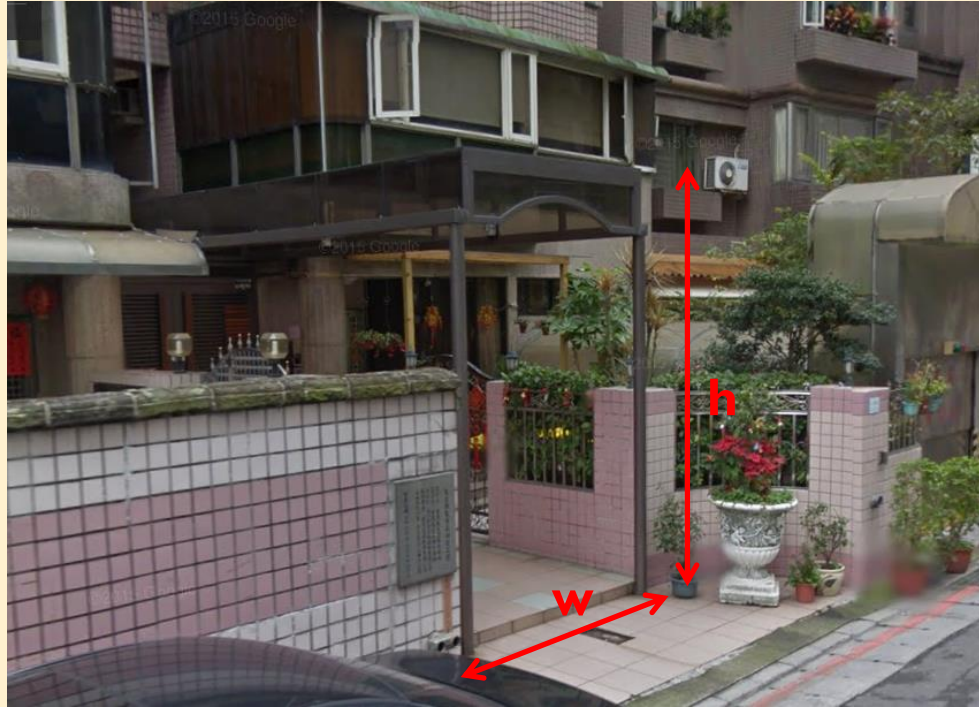
- $h \leq 2$ 公尺， $f \leq 60$ 公分
- 透空率 $\geq 70\%$
- ~~法定停車空間~~

開放空間欄柵式圍籬



- 住宅區適用
- 社區管委會報備有案，區權人決議設置
- AM7:00~PM10:00開放供不特定人使用
- $w \geq 4$ 公尺、無障礙，開放時間完全開啟
- ~~沿計畫道路留設之人行步道、無遮簷人行道、現有巷道~~

共同梯廳採光罩



- $h \leq 3$ 公尺 or 1樓高
- $w \leq 2$ 公尺
- ~~騎樓、防火間隔（巷）~~

採光罩



- 得設置於露臺或1樓法定空地
- $h \leq 3$ 公尺 or 該樓層高
- 面積合併雨遮及既存違建 ≤ 30 平方公尺
- ~~巷道、開放空間、防火間隔（巷）~~
- 位於法定停車空間無礙停車

守望相助崗亭



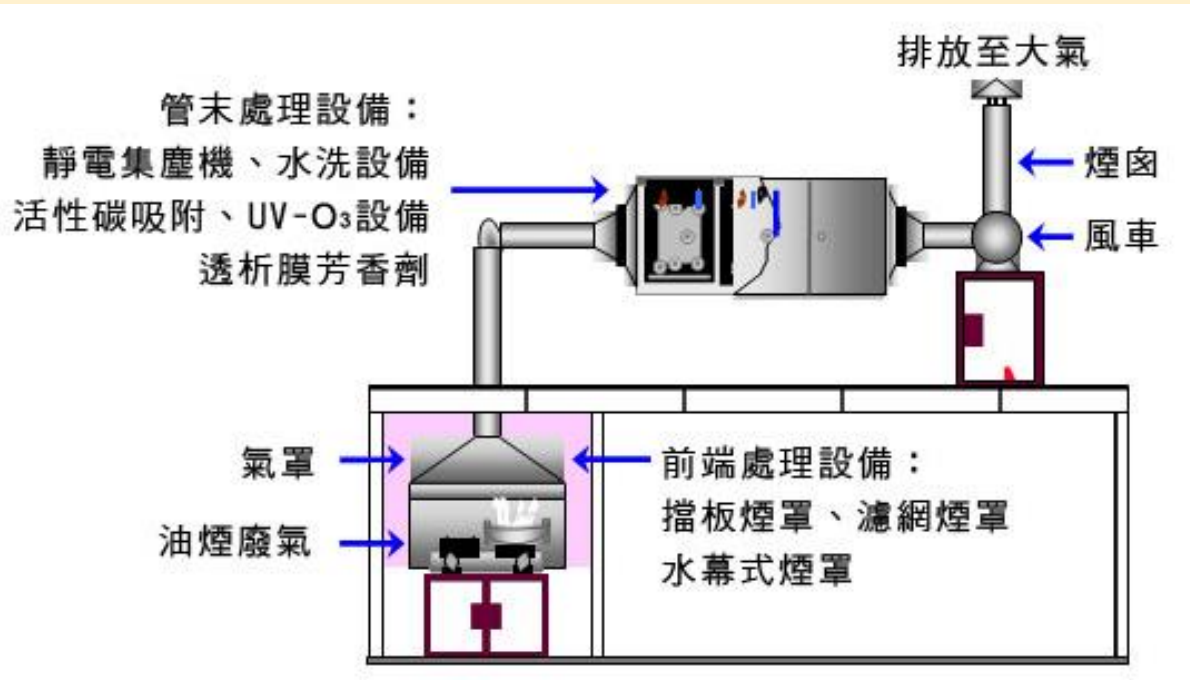
- 設置於法定空地(一座為限):
 - $h \leq 2.5$ 公尺 or 面積 ≤ 6.6 平方公尺
 - ~~無遮簷人行道、騎樓、法定停車空間或防火間隔(巷)~~
- 設置於臨接路口十公尺以下之路面、人行道、一般巷道、騎樓:
 - 取得警察局核准、面積 ≤ 6.6 平方公尺

露天空調設備



- 設置於法定空地
- $h \leq 1.2$ 公尺，體積 ≤ 1.5 立方公尺
- ~~騎樓地、開放空間、法定停車空間、巷道或防火間隔（巷）~~

餐飲業油煙廢氣處理設備



- 設置於法定空地
- 設備 $h \leq 1.5$ 公尺，體積 ≤ 6 立方公尺，排煙管突出建築物外牆面在六十公分以內，斷面積 ≤ 0.36 平方公尺
- ~~巷道、騎樓地、開放空間、法定停車空間或防火間隔（巷）~~

屋頂空調設備



- 符合建築技術規則建築設計施工編規定
- 頂樓建築物區分所有權人同意、專業技師簽證
- 有管委會→區權人會議決議同意
- 無管委會→區權人及區權人比例過半同意

儲水器



- 容量 ≤ 2200 公升， h (含支撐架) ≤ 2 公尺
- 容量高度超過者，准用屋頂空調設備之規定辦理
- ~~巷道、騎樓、無遮簷人行道、法定停車空間、防火間隔(巷)及開放空間、違建上方~~
- 距女兒牆內緣2公尺以上
- 與屋頂突出物之高度合計 ≤ 9 公尺，距建築線及地界線2公尺以上，加強支撐腳架之固定

夾層



- 夾層屋違建於民國九十年九月一日前曾報本府工務局列管者，應拍照列管。

既存違建修繕

- 原規模無增加高度或面積。
- 建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架等其中任何一種修繕項目未有過半者。
- 非永久性建材：除鋼筋混凝土（RC）、鋼骨（SC，不包含小尺寸之H型鋼）、鋼骨鋼筋混凝土（SRC）、加強磚造等以外之材料。
- 小尺寸之H型鋼：鋼材高度 $\leq 150\text{mm}$ 、寬度 $\leq 125\text{mm}$ 、中間版 $\leq 9\text{mm}$ 。
- 既存圍牆修繕為鐵捲門型式，一處為限，高度 $\leq 2.8\text{m}$

既存違建修繕



既存違建修繕



既存違建修繕



重要業務宣導

- 防新專案：使用執照所載發照日為民國一百零四年九月一日以後之建築物，除了符合臺北市違章建築處理規則第9條規定之防盜鐵窗得拍照列管，餘6-22條均不適用。
- 屋頂違建裝設住警器專案：消防局與建管處共同訂定執行「臺北市政府推動頂樓加蓋處所安裝住宅用火災警報器執行計畫」，即日起頂加違建(有頂蓋及四周均有壁體封閉)須安裝住宅用火災警報器。



重要業務宣導

- 屋頂違建兩個以上獨立出入口或三個以上使用單元→危害公共安全

