

社團法人臺南市建築師公會

第二屆第二次法規研究委員會會議紀錄

時間：108 年 8 月 06 日（星期二）下午 14：00

地點：永華辦公室第一會議室

出席：林 本、林裕豐、黃建鈞、顏夷伯、朱益民、楊燕和、周帶喜、莊欽淇、陳尚志、蔡佳峯、葉士玄、汪裕成、謝侑達、鄭承佳、侯坤池、趙元鴻、施松汶

列席：徐法規顧問敏斯、詹法規顧問益寧、高法規顧問謙鴻、曾法規顧問永信
李育聰建築師、朱義新建築師、朱文明建築師事務所代表林秀如

請假：林澤森(出國)、王東奎(請假)

主席：林法規主委本

記錄：顏夷伯

一、主席報告：略。

二、討論提案：

提案一：有關建築基地內若僅設計單幢建築，其基地內通路設置疑義，詳如說明，提請討論。(提案人：朱益民建築師)

說明：

一、建築基地內若僅設置單幢建築，依建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)第 2 條圖 2-(1)所示(詳圖例 P1)及以往執行方式，皆僅檢討至建築基地範圍，而未要求延伸至建築物座落處(詳附圖一)。

二、本案位於永康區頂安段 96 地號，基地內僅設置單幢五層集合住宅，總樓地板面積約 5000 平方公尺(詳附圖二)，建築物座落處至建築線之間部分寬度不足 6 米，是否需於基地內再檢討通路寬度？或視為建築物退縮建築，而無基地內通路之適用？提請研議。

決議：本案採通案決議：

基地內僅設置同一權利主體且非區分所有權之單幢建築物，依本編第 1 條第 37 款規定，其至建築線之通路，得視為類似通路，計入法定空地，其寬度不受限制。

【108.09.11 第二屆第二次理事會審議：通過】

提案二：對於突出建築物柱、樑及外牆等結構體之造型飾板(條)或造型量體，建議將其設置深度上限調整至 2 公尺，詳如說明，提請討論。(提案人：林裕豐建築師)

說明：

- 一、飾板(條)或造型量體的設置，豐富建築物立面的表情與造型，增進市容景觀美化目的及建築外殼隔熱節能的效果，對於多雨濕熱居住環境改善也有相當的助益。
- 二、目前飾板(條)之深度設置上限僅 60cm。為提升其功能及效益，並創造更豐富多元的市容景觀，建議將飾板(條)設置上限放寬至 2 公尺。
- 三、建築物適用範圍建議：
 1. 六樓以上(含六樓)之建築物。
 2. 經過都審或綜合設計審查通過之建築物。
 3. 公有建築物。
 4. 經過復核小組決議同意之建築物。
- 四、設置飾板(條)或造型量體，應於相關圖面標示設置之範圍，並註記結構安全無虞。
- 五、對於飾板(條)或造型量體的變更相關流程，應如何辦理？可否以修改竣工圖面方式為之？
- 六、可否適用於陽台或花台外牆之飾板(條)設置條件限制？
- 七、未符合適用範圍（本文第三款）之建築物，仍依原設置深度限制 60cm 辦理。

決議：本案採通案決議：

- 一、於建築物柱、樑及外牆(不含陽台或花台)等結構體外部設置突出之造型飾板(條)或造型框架，其設置水平深度以二公尺為限，所設飾板(條)或造型框架，應於設計圖說標示設置之範圍及深度，並確保結構安全無虞。
- 二、上揭適用之建築物範圍如下：
 1. 六樓以上(含六樓)之建築物。
 2. 經過本市都市設計或綜合設計審議通過之建築物。
 3. 公有建築物。
 4. 經過復核小組決議同意之建築物。

【108.09.11 第二屆第二次理事會審議：通過】

提案三：有關建築基地為非都市土地特定農業區(甲種建築用地)與都市計劃範圍內農業區，是否視為一宗建築土地申請建築許可？其建蔽率與容積率應如何檢討計算？詳如說明，提

請討論。(提案人：李育聰建築師)

說明：本案申請基地為西港區西港堡段 1041、1042、1046(詳附件一) 預計規劃設計 9 戶 3 層住宅以合照方式申請，其中 104 地號為都市計畫範圍內農業區建蔽率 60%容積 180%(詳附件二)；1042 地號為非都市土地甲種建築用地建蔽 60%容積 240%(詳附件 P2-P6)。

決議：本案採通案決議：

- 一、本得依 104.08.03 營署建管字第 1040811307 號函釋規定辦理。
- 二、上函釋略以：「……都市計畫範圍內農業區建地目土地與特定農業區甲種建築用地如經農業主管機關及該管土地使用主管機關同意，得依前開建築法規定合併為一宗基地申請建築，惟應分別檢討都市計畫範圍內農業區建地目與特定農業區甲種建築用地土地使用管制事項，分別計算保留空地面積，建築物樓地板面積，並分別配置建築物。」
【108.09.11 第二屆第二次理事會審議：通過】

提案四：有關建築基地設置頂蓋型開放空間及公共服務空間之獎勵容積之疑義，詳如說明，提請討論。(提案人：朱文明建築師)

說明：

- 一、未取得獎勵面積之頂蓋型開放空間是否須計入容積樓地板面積(容積率)？
- 二、頂蓋型開放空間可否兼做公共服務空間？
- 三、公共服務空間獎勵面積是否須與開放空間獎勵面積合併計算 $\leq 20\%$ FA？或屬 20%FA 額外可增加之獎勵面積？(相關設計圖說詳 P7)

建議：

- 一、集合住宅「頂蓋型開放空間」獎勵值為 0，而「頂蓋型開放空間」為半戶外設計，確實已開放供公眾休憩兼顧公共空間管理，具有開放之公益性，且南台灣高溫多雨設計「頂蓋型開放空間」實符合實際所需，並兼具節能功效。故建議頂蓋型開放空間面積免計入容積樓地板面積，以資鼓勵。

- 二、頂蓋型開放空間係屬地面層半戶外空間可提供住戶集會、休閒、文教及交誼等使用，建議可兼做公共服務空間。
- 三、基於地面層公共服務空間可增加住戶交誼、休閒、文教等活動使用，促進住戶互動交流機會，建議列為開放空間20%FA之額外獎勵容積以資鼓勵。

決 議：本案採通案決議：

- 一、集合住宅於地面層未設置住宅空間者，其所設置之頂蓋型開放空間面積得計入開放空間有效面積，且該頂蓋型開放空間面積計入建築面積，但免計入容積樓地板面積。
- 二、頂蓋型開放空間不得兼做公共服務空間。
- 三、如非屬都市更新地區，亦非以「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請建築許可者，依都市計畫法臺南市施行細則第37條規定，於法定容積增加(或獎勵)建築容積額度之累計上限，仍不得超過法定容積之1.2倍。

【108.09.11 第二屆第二次理事會審議：通過】

提案五：有關本市玉井區玉南段215-3等四筆國有財產局土地，分別由嚴福仁及嚴文宏各自取得2筆土地同意書是否得以該二人名義為共同起造人申請建照？詳如說明，提請討論。
(提案人：朱義新建築師)

說 明：

- 一、A部份為玉井區玉南段215-8，313-5等2筆地號，同意給嚴福仁新建房屋。
- 二、B部份為玉井區玉南段215-3，313-2等2筆地號，同意給嚴文宏新建房屋。
- 三、本案單面臨路設計為3層1棟RC鋼構建築(詳附件P8-10)。

決 議：本案採個案決議：

請起造人重新向國產署申請同意該4筆土地併案以二人名義為共同起造人申請建築許可，以臻適法。

【108.09.11 第二屆第二次理事會審議：通過】

提案六：有關建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)第167條之3規定執行疑義，詳如說明，提請討論。(提案人：高濂鴻建築師)

說 明：

- 一、依本編第 167 條之 3 規定：「建築物依本規則建築設備編第三十七條應裝設衛生設備者，除使用類組為 H-2 組住宅或集合住宅外，每幢建築物無障礙廁所盥洗室數量不得少於下表規定，且服務範圍不得大於三樓層：…」，合先敘明。

建築物規模	無障礙廁所盥洗室數量 (處)	設置處所
建築物總樓層數在三層以下者	一	任一樓層
建築物總樓層數超過三層，超過部分每增加三層且有一層以上之樓地板面積超過五百平方公尺者	加設一處	每增加三層之範圍內設置一處

- 二、依本編第 167 條之 3 規定無障礙廁所盥洗室數量不得少於上表規定，且服務範圍不得大於 3 樓層；若依據上表規定，如建築物總樓層數超過 3 層，且無任何一層超過 500 平方公尺，依據上表規定僅需於 3 層範圍內設置 1 處即可，其餘各樓層應不需另行增設；惟此規劃似有違背同條說明無障礙廁所盥洗室服務範圍不得大於 3 樓層之規定之虞。

- 三、故若應符合同條服務範圍不得大於 3 樓層規定，則有關附表之樓層及面積規模規定將有所牴觸，即所有適用範圍之建築物任 3 層範圍內(含地下層)皆須配置有無障礙廁所，與面積規模無涉，於實務執行似有疑慮，提請討論。

決 議：本案採通案決議：

建築物依本編第 167 條之 3 規定檢討設置無障礙廁所盥洗室時，應先檢討設置數量是否符合規定後，再檢討設置處所之服務範圍不得大於 3 個樓層(含地下層)。

【108.09.11 第二屆第二次理事會審議：通過】

提案七：有關建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)第 167 條規定執行疑義，詳如說明，提請討論。(提案人：高濂鴻 建築師)

說 明：

- 一、依據本編第 167 條規定：「為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。但符合下列情形之一者，不在此限：一、獨棟或連棟

建築物，該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且第二層以上僅供住宅使用。二、供住宅使用之公寓大廈專有及約定專用部分。三、除公共建築物外，建築基地面積未達一百五十平方公尺或每棟每層樓地板面積均未達一百平方公尺。前項各款之建築物地面層，仍應設置無障礙通路。」，合先敘明。

- 二、另依據「建築物無障礙設施設計規範」(以下簡稱本規範)第2章無障礙通路之202.1 無障礙通路之組成包含:室外通路、室內通路走廊、出入口、坡道、扶手、升降設備、輪椅升降平台等。
- 三、如本提案附圖之建築物，若符合本編第167條規定僅需設置「無障礙通路」，則實務規劃檢討係檢討設置「室外通路即可」；或應如附圖應檢討室外通路、避難層出入口平台(含SD1及DW1門扇、室內通路走廊及D1門扇)，實務執行不無疑慮，提請討論。

決 議:本案採通案決議：

- 一、查本編第167條之1規定：「居室出入口及具無障礙設施之廁所盥洗室、浴室、客房、升降設備、停車空間及樓梯應設有無障礙通路通達。」，故依第167條規定應設置無障礙通路者，仍應符合本規範第202.1節：「無障礙通路之組成包含:室外通路、室內通路、走廊、出入口、坡道、扶手、升降設備、輪椅升降平台等設施通達上述居室及設施。」之規定。
- 二、符合本編第167條第1項各款之建築物，於地面層仍應設置「無障礙通路」(含室內及室外通路)；如再符合本規範第202.4.1節者，其地面層僅須設置室外通路，又其設有騎樓、免設置、部分設置室外通路之規定分別載於本規範第202.4.3、202.4.4及202.4.5節。

本案壹層店鋪之室內有設計壹間「居室」，依本編第167條及167條之1規定，應設置室內、外無障礙通路通達該居室，且避難層出入口、門扇應依本規範第205.2及205.4節規定檢討，室內通路走廊應依本規範第204節規定檢討；其室外通路於法定騎樓部分之坡度，得依103.1.23召開103年度第1次復核小組會議提案11會議決議略以：「獨棟或

連棟式透天建築物，如依法應設置法定騎樓時，其法定騎樓範圍之避難層出入口無障礙平臺坡度得為 1/40。」規定辦理。

【108.09.11 第二屆第二次理事會審議：通過】

提案八: 建築基地內同一權利主體且非供公眾使用建築物，於辦理新(或增)建，如新建建築物配置於原有建築物後側且非屬同幢建築物，則新建建築物是否須留設基地內通路連接建築線？或依據技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)第 1 條第 37 款設置類似通路即可，且寬度不受限？詳如說明，提請討論。(提案人:高謙鴻建築師)

說 明：本提案設計圖說詳本提案附件(P12)。

決 議：本案採通案決議：

建築基地內同一權利主體且非區分所有權建築物，於辦理新(或增)建，得依本編第 1 條第 37 款設置類似通路連接建築線，並視為法定空地，且其寬度不受限制。

【108.09.11 第二屆第二次理事會審議：通過】

提案九: 有關建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)第 79 條規定執行疑義，詳如說明，提請討論。(提案人:高謙鴻建築師)

說 明：

- 一、依本編 79 條規定：「防火構造建築物總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上者，應按每一、五〇〇平方公尺，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。」，合先敘明。
- 二、如附圖建築物僅需設置一座安全梯，若建築物各樓層室內面積皆小於 1500 平方公尺，則於適用旨揭規定係為單層各面積檢討或應以各層總面積合計檢討。
- 三、如以各層面積合計檢討，實務執行有一下疑慮：
 - (一)、於本案若區劃為三個防火區劃，區劃甲(面積 A+面積 Ba)、區劃乙(面積 Bb)、區劃丙(面積 C)；則於 3 層之一般直通梯位置是否應改成安全梯或增設防

火區劃牆 B?

- (二)、貫穿不同防火區劃之電梯間,其電梯門扇雖符合本編第 79 條之 2 具有 1 小時防火時效及遮煙性,但不符合本編第 79 條規定防火區劃範圍之防火設備並應具有一小時以上之阻熱性;是否應於電梯升降道前另增設電梯間區劃?詳附件 P13

決 議:本案採通案決議:

- 一、查本編第 79 條規定略以:「防火構造建築物總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上者,應按每一、五〇〇平方公尺,以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔……。」,上揭面積區劃規定係為各該樓層之水平面積檢討,尚無規定應將垂直各層面積合計檢討之必要。
- 二、另防火構造建築物之升降機道應依本編 79 條之 2 第 1 項規定區劃分隔,但符合 94.7.5 台內營字第 09400837582 號函、96.3.12 營署建管字第 0962903835 號函、104.5.22 營署建管字第 1040025080 號函及 104.8.28 內授營建管字第 1040813231 號函釋之建築物,則不在此限。

【108.09.11 第二屆第二次理事會審議:通過】

提案十:有關 C 類工廠之非防火構造建築物,於生產線範圍內設置升降機間是否須依建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)第 82 條自成一防火區劃?詳如說明,提請討論。(提案人:高濂鴻建築師)

說 明:

- 一、依本編 82 條規定:「非防火構造建築物供左列用途使用時,其無法區劃分隔部分,以具有半小時以上防火時效之牆壁、樓板及防火門窗等防火設備自成一個區劃,其天花板及面向室內之牆壁,以使用耐燃一級材料裝修者,不受前二條規定限制。一、體育館、建築物使用類組為 C 類之生產線部分及其他供類似用途使用之建築物。二、樓梯間、升降機間及其他類似用途使用部分。」,合先敘明。
- 二、有關防火構造建築物升降機間貫穿 C 類工廠類建築物生

產線範圍，前有內政部於 94.07.05 台內營字第 09400837582 號函釋示免予設置豎穴區劃(詳本提案附件 P14)。

- 三、有關非防火構造 C 類工廠建築物，於生產線範圍內設置升降機間是否免予豎穴區劃；目前尚無相關解釋函令得援引適用；得否參酌前項說明內政部釋示函令，於實務執行不無疑慮，提請討論。

決 議:本案採通案決議：

查非防火構造建築物，依本編第 80 條至 82 條、84 條及 84 條之 1 等相關條文，並未規定應檢討挑空部分、升降機道、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分之防火區劃隔離。爰申請用途屬本編第 82 條第 1 款及第 2 款列舉之用途者，得援引內政部 94.07.05 台內營字第 09400837582 號函釋意旨，其挑空部分、升降機道、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分均免檢討垂直或豎穴部分之防火區劃。

【108.09.11 第二屆第二次理事會審議：通過】

提案十一：有關防火構造建築物依建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)第 79 條之 2 規定，其升降機間垂直豎穴區劃內得否設置直通樓梯實務執行疑慮？詳如說明，提請討論。(提案人:高謙鴻建築師)

說 明:

- 一、本編 79 條之 2 第 2 項規定：「第一項應予區劃之空間範圍內，得設置公共廁所、公共電話等類似空間，其牆面及天花板裝修材料應為耐燃一級材料。」，合先敘明。
- 二、本會前於 107.7.23 召開 104 年第 3 次復核小組會議提案 21 決議，直通樓梯得與升降機道及升降機間併同區劃，詳如附件 P15-P23
- 三、有關前項會議決議所指升降機間豎穴區劃範圍設置有一般直通樓梯，非符合本編第 79 條之 2 規定第二項得與設置之用途空間，有實務執行牴觸之虞；為免設計單位援引適用；提請再議討論。

決 議:本案撤案

提案十二:有關「臺南市騎樓地設置標準」規定適用疑慮，詳如說明，提請討論。(提案人:高謙鴻建築師)

說 明:

- 一、依「臺南市騎樓地設置標準」第5條規定略以:「騎樓柱正面自道路境界線退縮之距離，在中西區等行政區者為25公分，在永康等行政區者為50公分……」;有關前述退縮距離係為「牆面線退縮」或為一般退縮距離?如於騎樓淨寬符合規定前提下，前述退縮距離可否增加?
- 二、有關騎樓地退縮如未建築部分得視為法定空地，於該部分法定空地範圍內於留設最小淨寬2.5公尺範圍外之空間得否設置非計入建築面積及容積樓地板面積之街道家具或植栽樹穴?另留設之最小淨寬2.5公尺範圍計算是否應鄰接建築物地面層側或應臨接建築線側?(詳本提案附件P24)

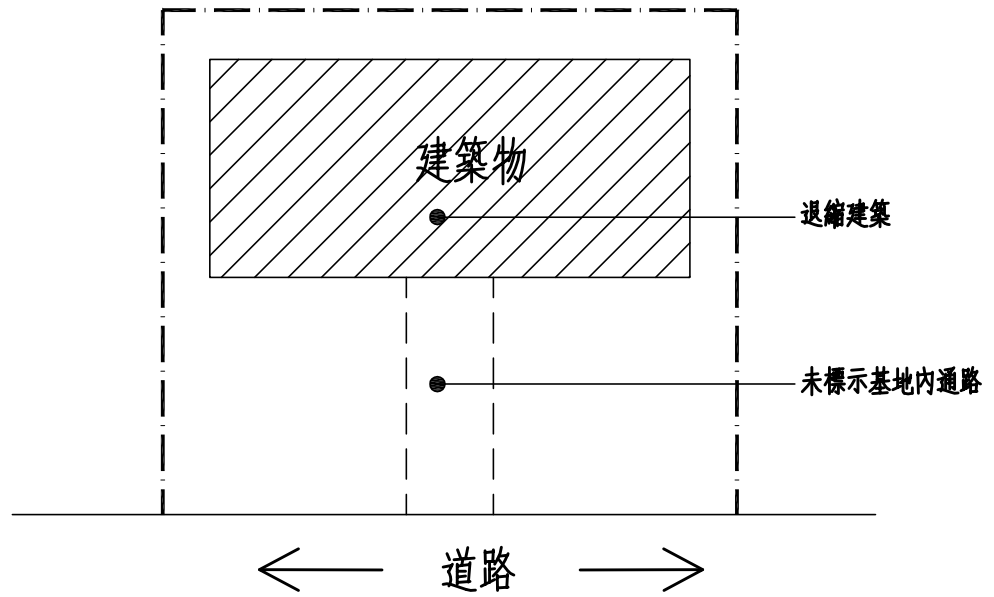
決 議：本案採通案決議：

騎樓地退縮未建築部分得視為法定空地，於該部分法定空地範圍內於留設最小淨寬2.5公尺範圍外之空間，為維持法定騎樓之通行無阻，仍不得設置街道家具或植栽樹穴。

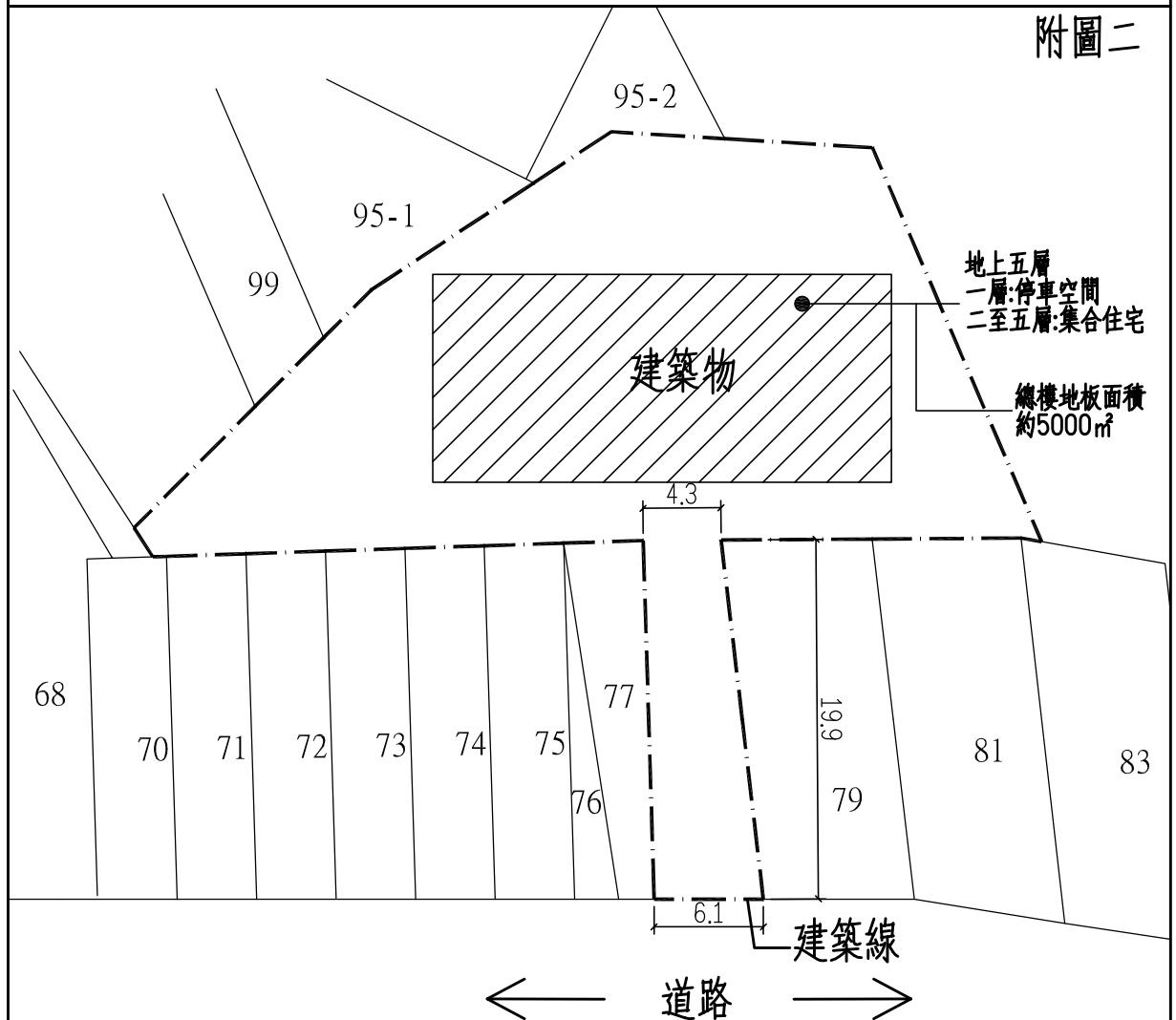
【108.09.11 第二屆第二次理事會審議：通過】

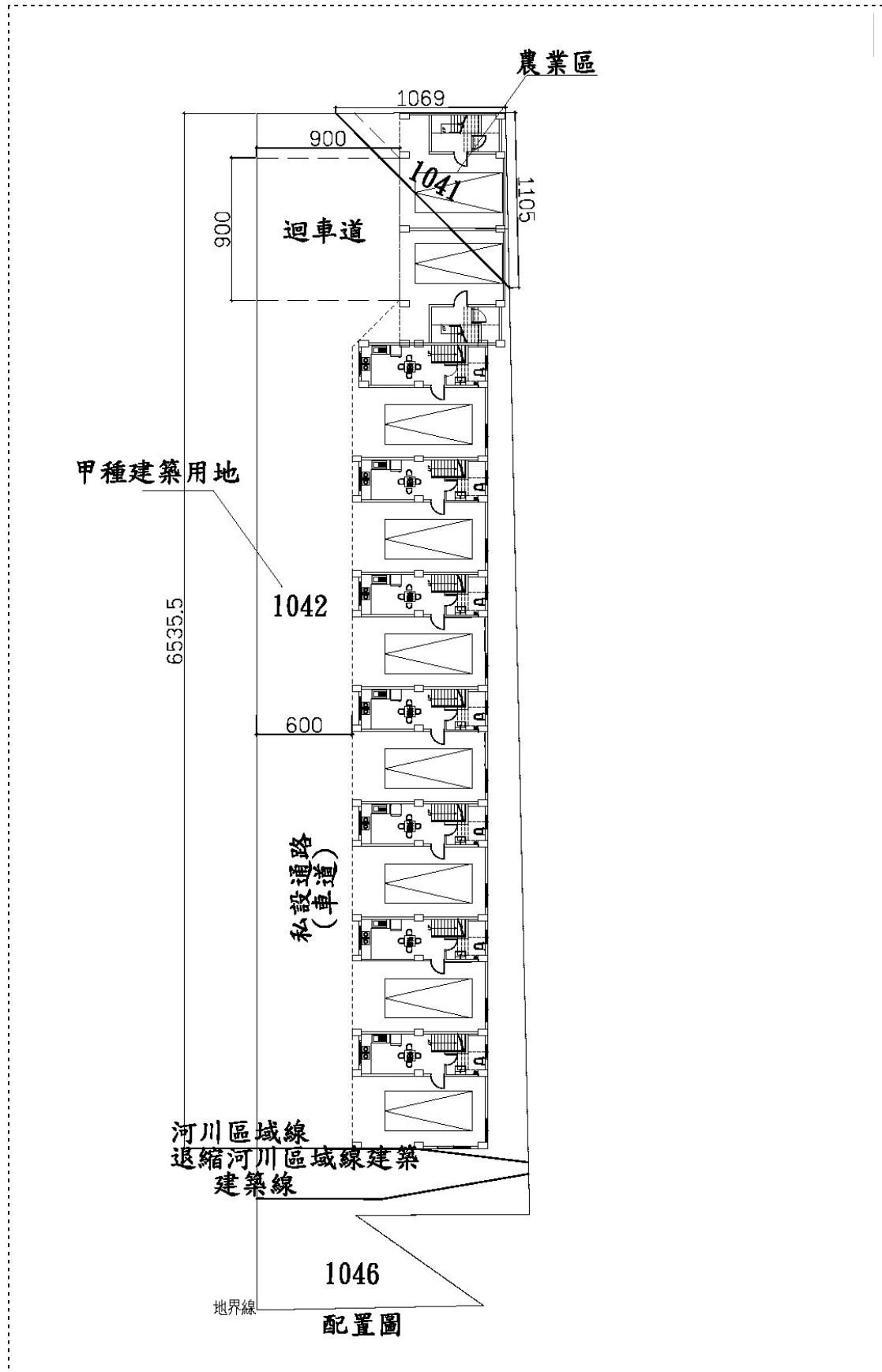
三、散會(17:14)

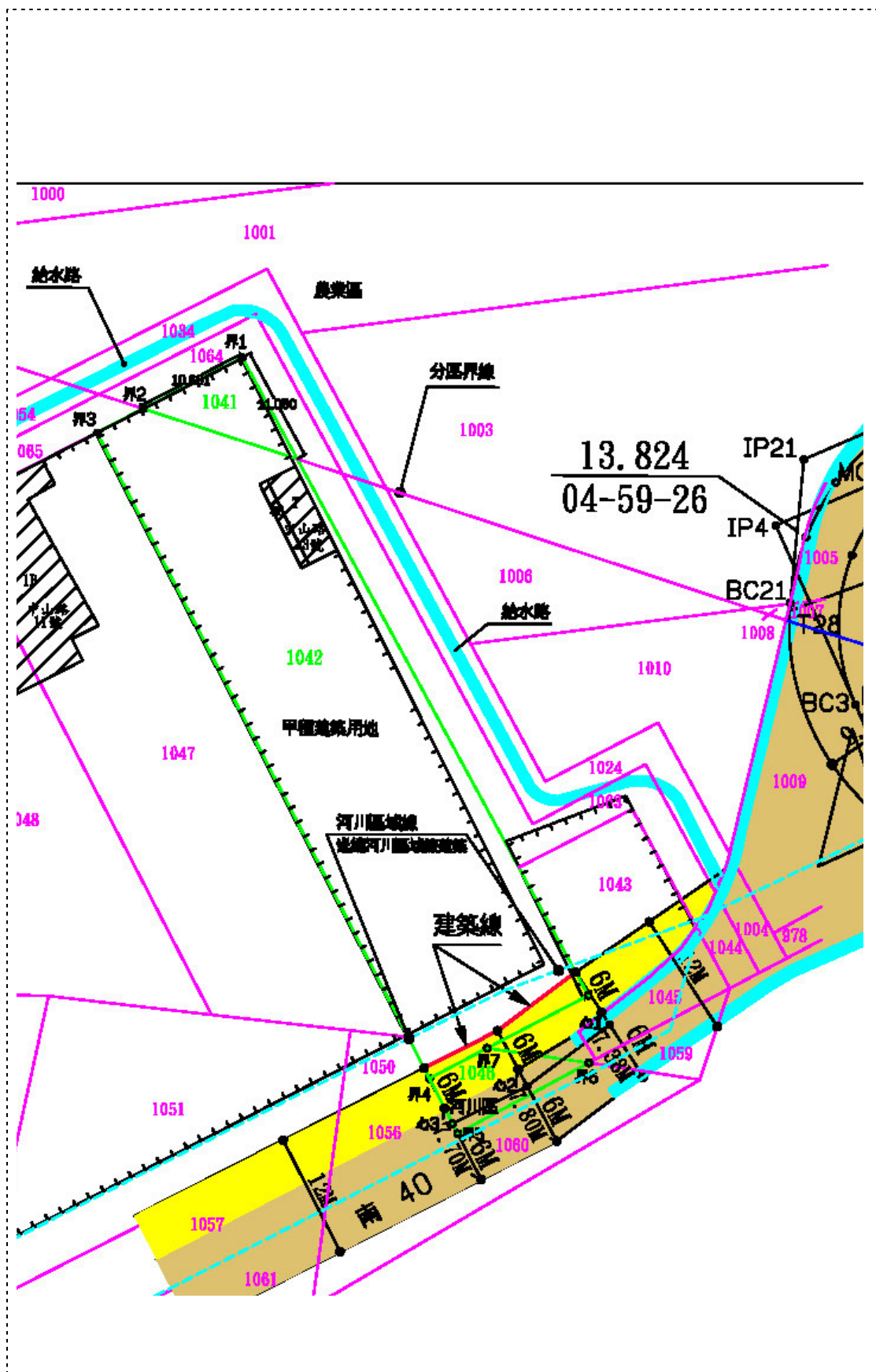
附圖一



附圖二







資料提供所：安南地政

資料核發所：安南地政

謄本種類：第一類

列印人員：吳淑井

登記次序		壹		貳		參			
收	日	期	民國 35 年 7 月 8 日	民國 64 年 8 月 16 日	民國 65 年 5 月 25 日	民國 年 月 日			
字			鈎字	德 瑞 字	德 地 字				
件	號		6787 號	台 100 號	7666 號				
登	日	期	民國 年 月 日	民國 64 年 8 月 16 日	民國 65 年 5 月 25 日	民國 年 月 日			
原	因		總 茲 記	地 口 司 財 產 物 權 變	分 到				
先	原 因 發 生 期	日	民國 年 月 日	民國 64 年 8 月 16 日	民國 65 年 2 月 7 日	民國 年 月 日			
地	目		建	建	建				
筆	則		76	75	75				
面	積		公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺	公頃 公畝 平方公尺			
			零 碎 空 地	零 碎 空 地	零 碎 空 地				
	其他登記事項		空 白		分劃 641-13 地號				
公 記 者 章	公 章	公 章	公 章	公 章	公 章	公 章	公 章	公 章	公 章
編定使用種類									
地上建築改良物					008,009,010, 011, 012				
之 建 設									
備 考									
指示部已登記用紙頁數	壹								
所有權部已登記用紙頁數	壹	式							
他項權利部已登記用紙頁數									

台灣省台南縣土地登記簿

指示部原壹頁

列印時間：民國108年7月1日16時43分

都市計畫法臺南市施行細則

本府於辦理第一項及前項設施，其使用條件與有關管理維護事項及開發義務，本府得作必要之規定。

第二十九條

毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，經本府審查核准後，得以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用。

第三十條

農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

- 一、建築物層高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。
- 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

非都市土地使用管制規則部分條文及第六條附表一、第十七條附表二、附表二之一、第二十七條附表三、第二十八條附表四修正條文

第 九 條 下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查：

一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。

二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。

三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。

五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。

六、交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

七、遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

八、墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

九、特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。

經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區或行政院同意設立之自由經濟示範區土地使用計畫而規劃之特定專用區或工業區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。



內政部營建署

CONSTRUCTION AND PLANNING
ADMINISTRATIVE OF THE MINISTRY

有關貴局函詢建築基地跨越都市計畫農業區與特定農業區甲種建築用地，得否合併申請建造執照1案，復請查照。

建築管理組

發布日期：2015-08-03

內政部營建署函 104.08.03.營署建管字第1040049450號

說明：

- 一、依據本部中部辦公室104年7月23日台內營字第1040811307號函及本部地政司104年7月10日內地司編字第1041353749號函辦理，並復貴局104年6月18日高市工務建字第10434622800號函。
- 二、按「建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但應保留空地面積應依照各分區使用規定，分別計算。前項使用分區不包括都市計畫法第三十二條其他使用區及特定專用區。」為建築技術規則建築設計施工編第165條所明定，本案都市計畫農業區建地目土地與特定農業區甲種建築用地，尚非上開建築技術規則所稱之使用分區，自不適用建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制之規定。
- 三、查建築法第11條第1項及建築技術規則建築設計施工編第1條第1款規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」、「一宗土地：本法第十一條所稱一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。」旨揭都市計畫農業區建地目土地與特定農業區甲種建築用地，如經農業主管機關及該管土地使用主管機關同意，得依前開建築法規定合併為一宗基地申請建築，惟應分別檢討都市計畫農業區建地目及特定農業區甲種建築用地土地使用管制事項，分別計算保留空地面積、建築物樓地板面積，並分別配置建築物。

最後更新日期：2015-08-03

內政部營建署版權所有 © 2019 All Rights Reserved.



內政部營建署

CONSTRUCTION AND PLANNING
SUBCOMMISSION OF THE EXECUTIVE

有關貴局函詢建築基地跨越都市計畫農業區與特定農業區甲種建築用地，得否合併申請建造執照1案，復請查照。

建築管理組

發布日期：2015-08-03

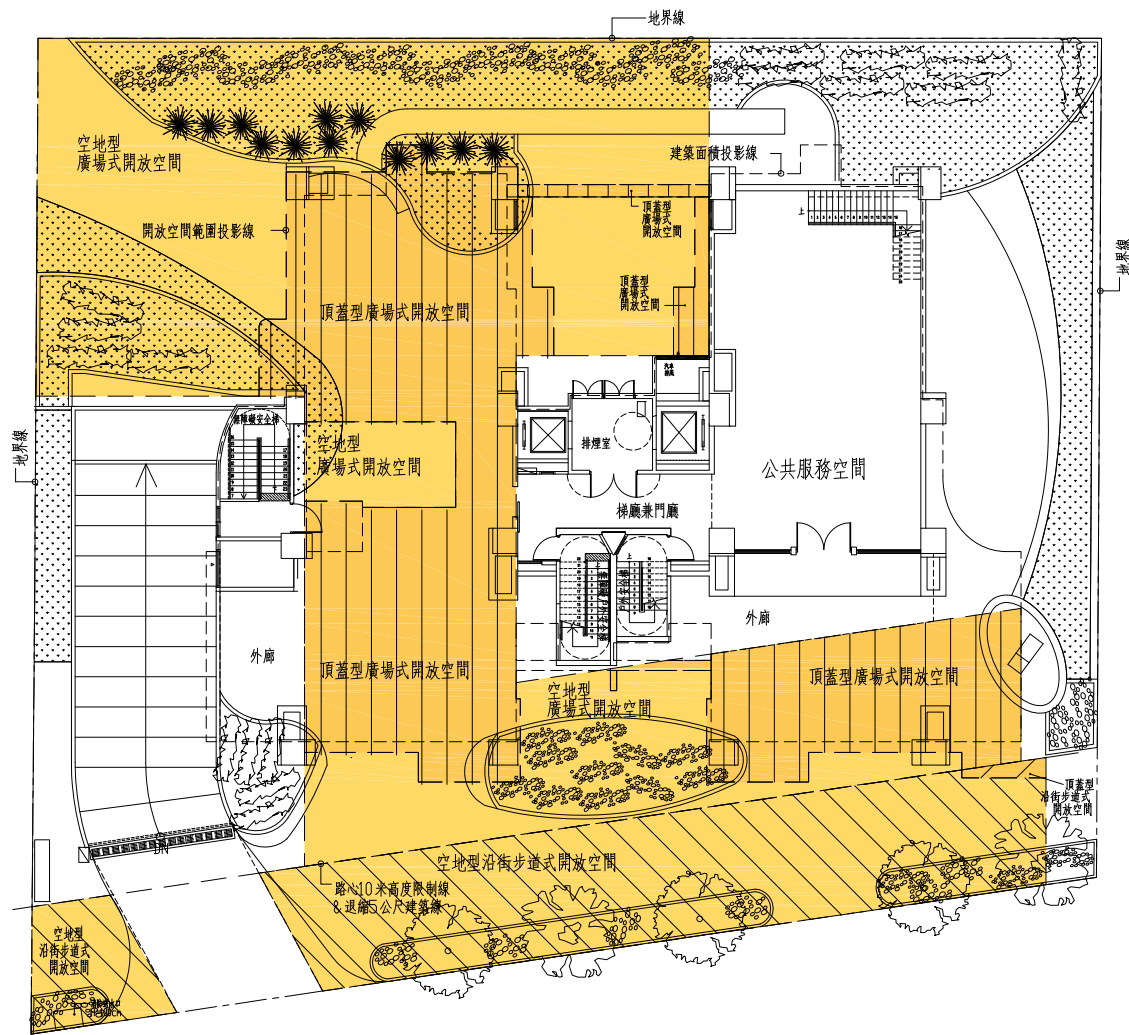
內政部營建署函 104.08.03.營署建管字第1040049450號

說明：

- 一、依據本部中部辦公室104年7月23日台內營字第1040811307號函及本部地政司104年7月10日內地司編字第1041353749號函辦理，並復貴局104年6月18日高市工務建字第10434622800號函。
- 二、按「建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但應保留空地面積應依照各分區使用規定，分別計算。前項使用分區不包括都市計畫法第三十二條其他使用區及特定專用區。」為建築技術規則建築設計施工編第165條所明定，本案都市計畫農業區建地目土地與特定農業區甲種建築用地，尚非上開建築技術規則所稱之使用分區，自不適用建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制之規定。
- 三、查建築法第11條第1項及建築技術規則建築設計施工編第1條第1款規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」、「一宗土地：本法第十一條所稱一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地。但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。」旨揭都市計畫農業區建地目土地與特定農業區甲種建築用地，如經農業主管機關及該管土地使用主管機關同意，得依前開建築法規定合併為一宗基地申請建築，惟應分別檢討都市計畫農業區建地目及特定農業區甲種建築用地土地使用管制事項，分別計算保留空地面積、建築物樓地板面積，並分別配置建築物。

最後更新日期：2015-08-03

內政部營建署版權所有 © 2019 All Rights Reserved.



10 米計劃道路

(適用國有非公用不動產租賃作業程序第44點第2項第1款第1目及第2目、第5項規定)

108年7月修正版

財政部國有財產署南區分署出租國有土地使用權同意書

承租人嚴福仁君擬於承租之本署經管國有土地申請☐修建 ☐改建 ☐增建
☒新建為二層樓房 ☐設置雜項工作物，本分署同意承租人依下列同意使用國有土地標示向建管機關申請執照（建築基地範圍不得包括本案土地以外之其他公有土地或私有土地），特發給本同意書。

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	全筆土地面積 (平方公尺)	同意使用面積 (平方公尺)	備註
台南市	玉井區	玉南		215-8	7.31	7.31	
台南市	玉井區	玉南		313-5	180.82	180.82	
合計					188.13	188.13	

附註：

- 一、承租人應自同意日起壹年內，依規定提出申請執照，逾期未申請者，本同意書作廢。
- 二、本同意書係基於租賃關係所出具，當租賃關係終止、無效或消滅時，除另有規定外，承租人應將地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施拆除，將本案土地返還出租機關，不得持本同意書對抗出租機關。

出租機關：

代表人分署長（簽字章）

分署長 黃莉莉

中華民國 108 年 02 月 14 日

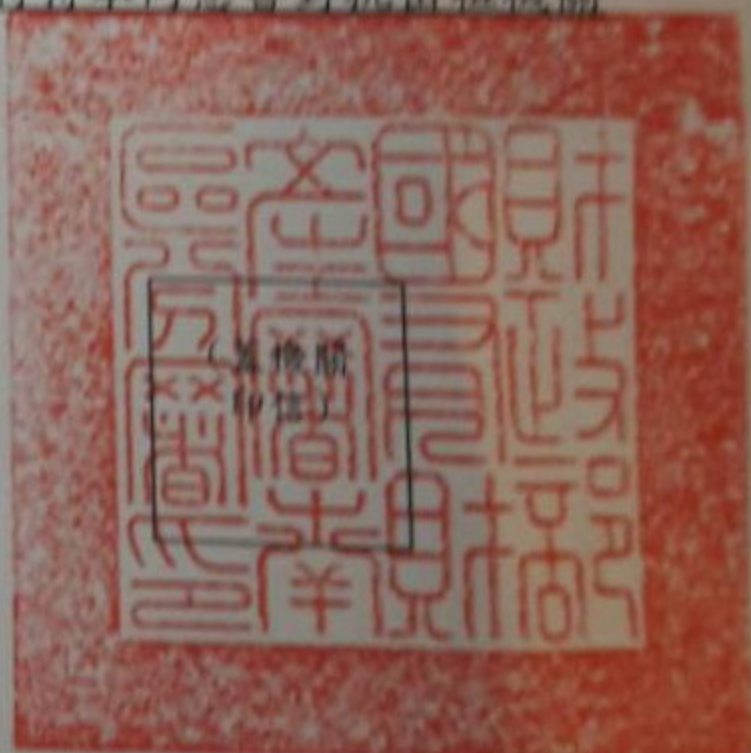


縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	全筆土地面積 (平方公尺)	同意使用面積 (平方公尺)	備註
台南市	玉井區	玉南		215-3	80.18	80.18	
台南市	玉井區	玉南		313-2	200.43	200.43	
合計					280.61	280.61	

出租機關：
代表人分署長（簽字章）

分署長 **黃莉莉**

中華民國 108 年 02 月 14 日



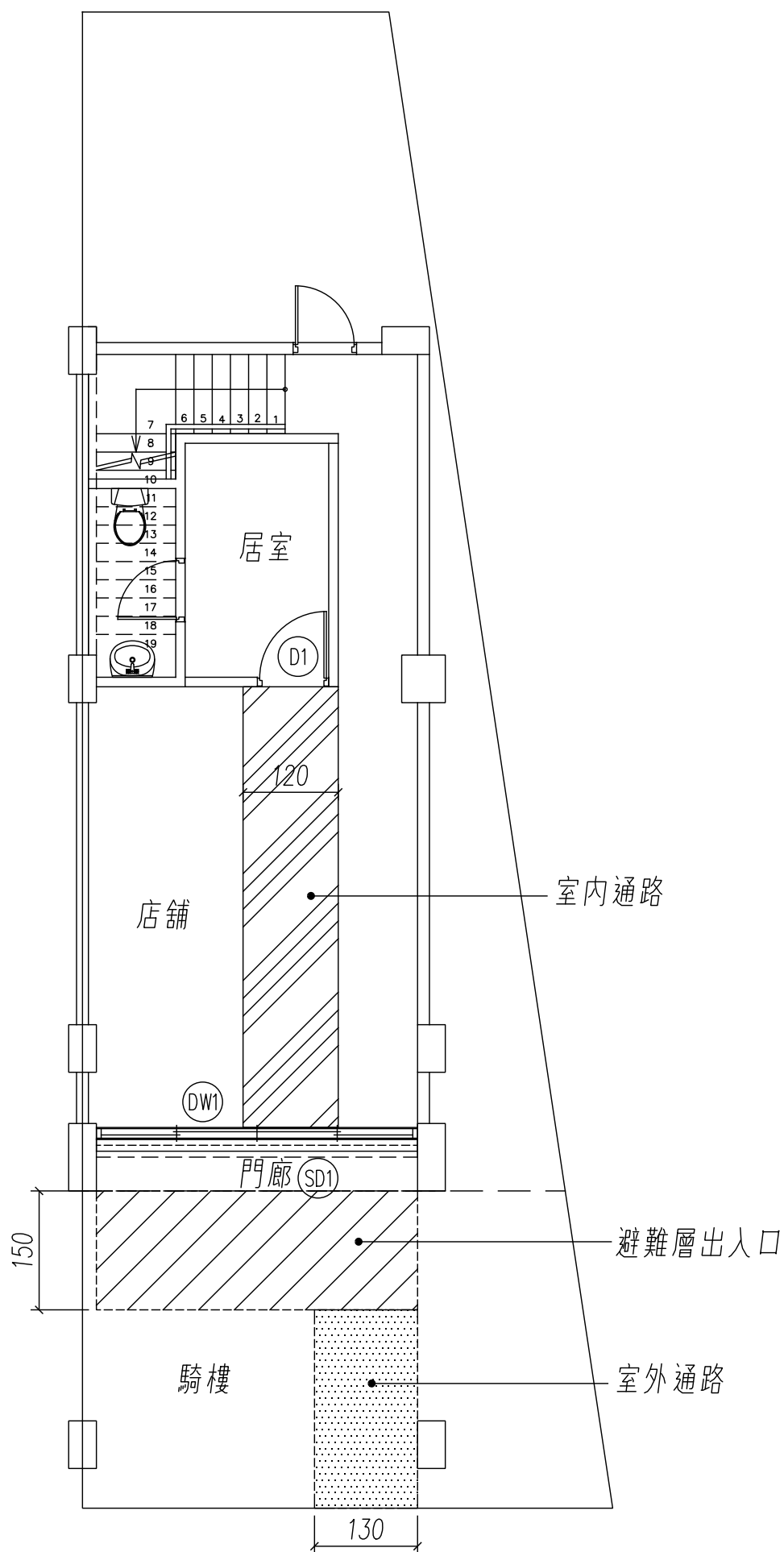
國有財產局的地

A 地號含 215-8，313-5，同意嚴福仁新建房屋

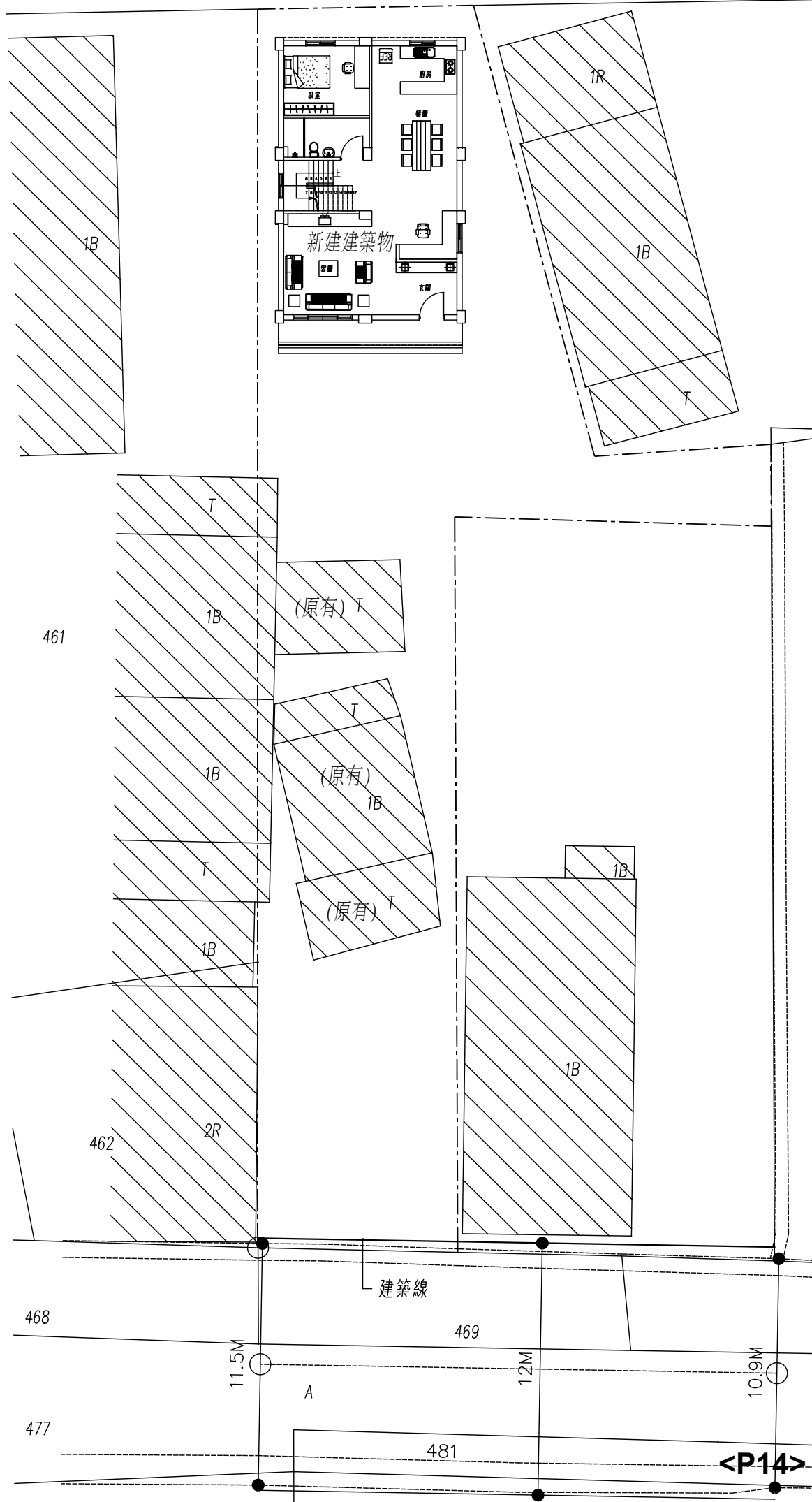
B 地號含 215-3, 313-2, 同意巖文宏新建房屋

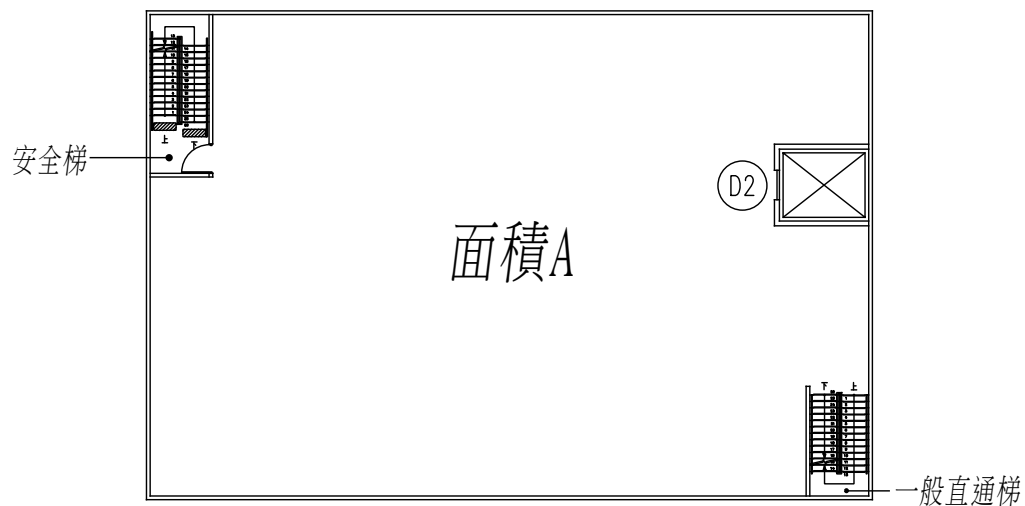
本案如以嚴福仁及嚴文宏作為共同起造人設計申請建照是否可行？



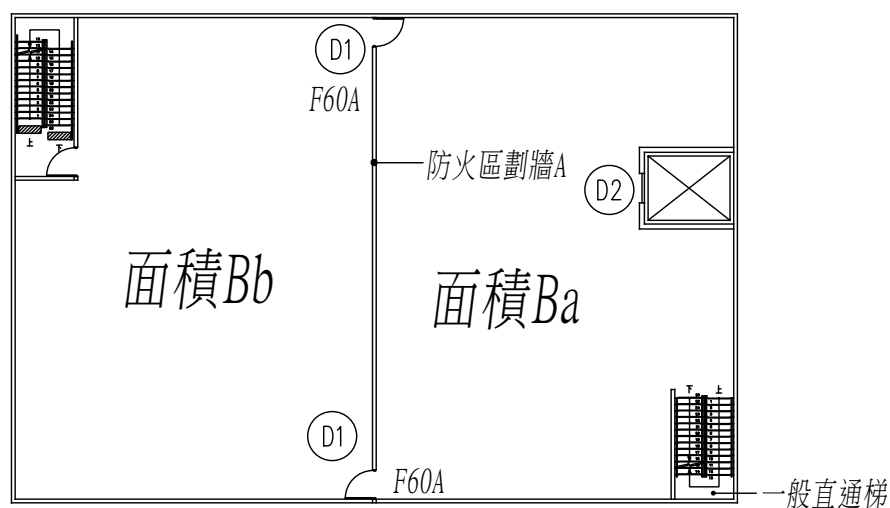


一層平面圖說

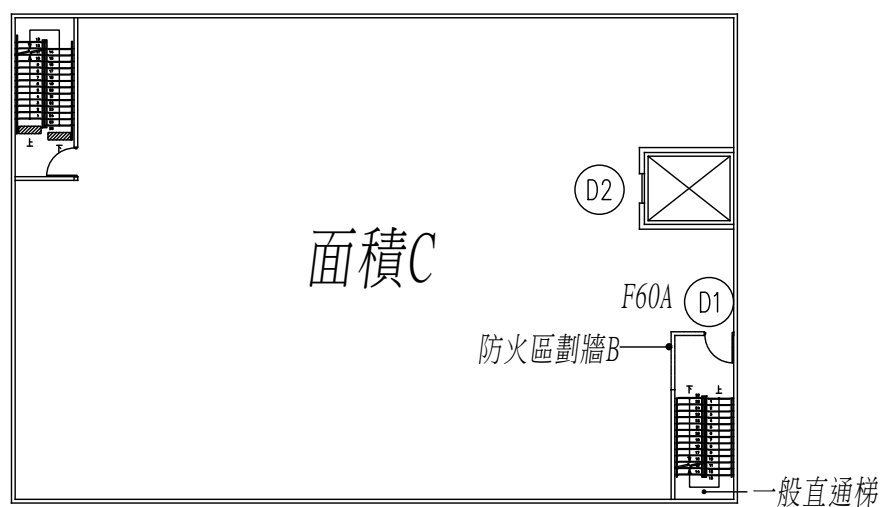




一樓



二樓



三樓

1. 面積A<1500;面積Ba+Bb<1500;面積C<1500

2. 面積A+面積Ba>1500



關於建築技術規則建築設計施工編第79條之2第2項第2款挑空部分之防火區劃檢討疑義，及同編第79條之1有關用途區劃部分疑義，請依說明辦理。請查照。

建築管理組

發布日期：2005-07-05

內政部函 94.07.05.台內營字第09400837582號

說明：

- 一、依據本部94年1月17日內授營建管字第0930088365號函送研商建築技術規則建築物防火及避難安全設施新增修訂條文說明會與會人員所提意見第3次會議紀錄案由二決議辦理。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第79條之2第1項及第2項規定：「防火構造建築物內之挑空部分、電扶梯間、安全梯之樓梯間、昇降機間、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，應以具有一小時以上防火構造之樓地板形成區劃分隔。管道間之維修門並應具有一小時以上之防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔。管道間之維修門並應具有一小時以上之防火時效。（第2項）挑空符合左列情形之一者，得不受前項之限制：一、避難層通達直上層或直下層之挑空、樓梯及其他類似部分，其室內牆面與天花板以耐燃一級材料裝修者。二、連跨樓層數在三層以下，且樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以下之挑空、樓梯及其他類似部分。」合先敘明。
- 三、僅連接依第79條之2第2項挑空區劃範圍內之樓梯、電扶梯、昇降機間、垂直貫穿樓板之管道間，得不受同條文第1項之限制，但如樓梯為安全梯者，仍應符合安全梯之構造規定；至如樓梯、電扶梯、昇降機間或垂直樓板之管道間，連接至該挑空區劃範圍外之其他樓層，則該電扶梯間、樓梯間、昇降機間、垂直貫穿樓板之管道間，即應依第79條之2第1項規定區劃。
- 四、另「防火構造建築物供左列用途使用，無法區劃分隔部分，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板自成一個區劃者，不受前條第一項之限制：一、建築物使用類組為A-1組或D-2組之觀眾席部分。二、建築物使用類組為C類之生產線部分、D-3組或D-4組之教室、體育館、零售市場、停車空間及其他類似用途建築物。……」為建築技術規則建築設計施工編第79條之1所明定。建築物內之挑空部分、電扶梯間、樓梯、昇降機間、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，如僅貫通第79條之1第1項所列用途部分，得免依第79條之2第1項區劃分隔，但樓梯應為安全梯者，仍應符合安全梯之構造規定；另如建築物內之挑空部分、電扶梯間、樓梯、昇降機間、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，有貫通第79條之1所列以外用途者，仍應依第79條之2規定區劃分隔。

最後更新日期：2005-07-05

內政部營建署版權所有 © 2019 All Rights Reserved.

104No03-21

提案二十一：有關本編第 79 條之 2 設置具遮煙性能之防火門疑義詳說明，提請討論。(提案人：臺南縣建築師公會)

說明：一、本案(榮蘊智等 2 戶診所、店舖新建工程)已領有 104.05.14 核准南工造字第 1726 號建照執照在案。

二、依本編第 96 條規定檢討，本案免設安全梯。

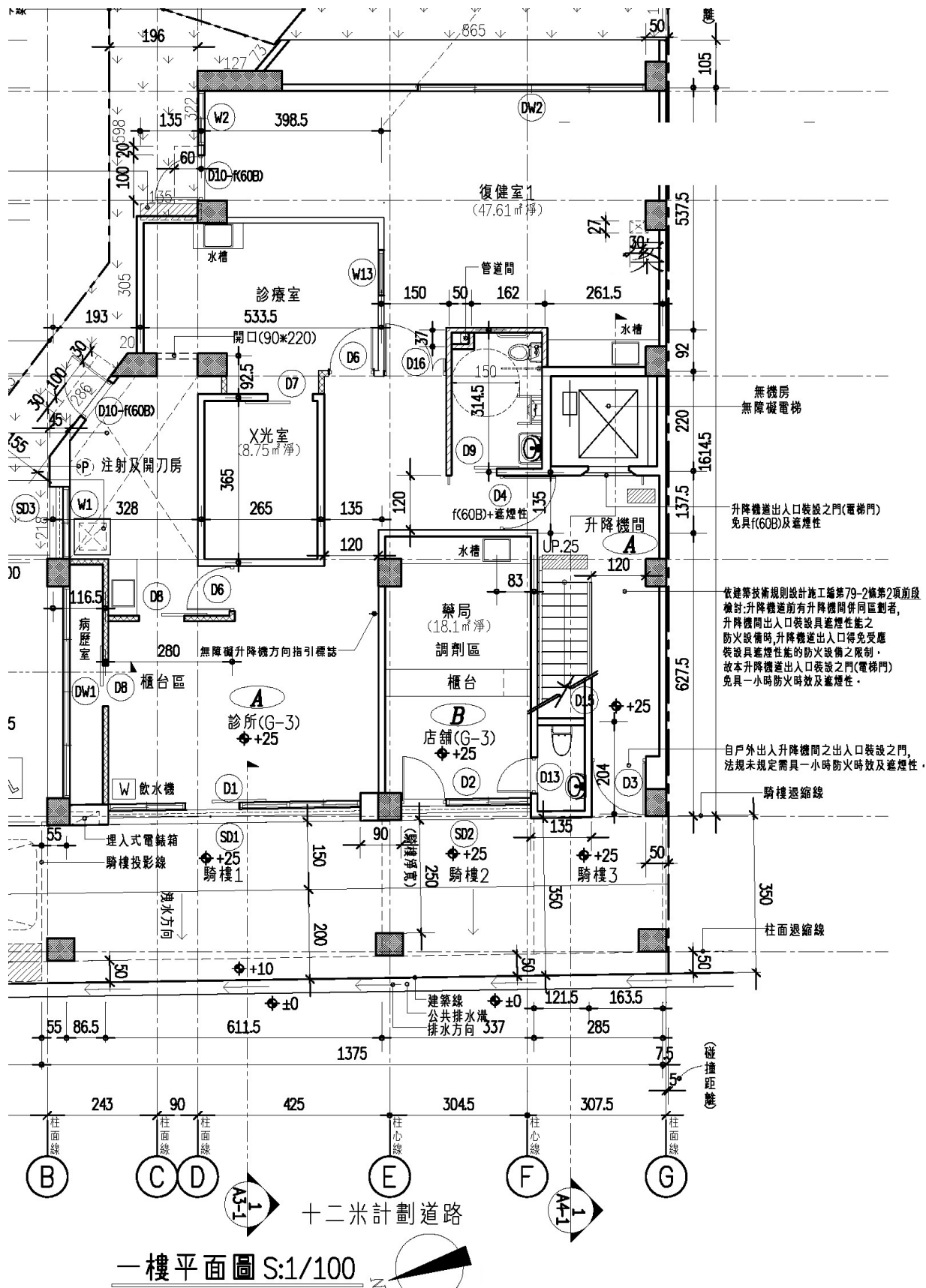
三、再依本編第 79 條之 2 規定檢討，本案電梯間與直通樓梯平臺相連，是否可於直通樓梯連接第壹、貳層之室內出入口裝設具遮煙性能之防火門，而免於升降機道出入口裝設具遮煙性能之防火門？

四、又本案直通樓梯間通往戶外(包括避難層通往騎樓、道路及屋突連接屋頂平臺)之出入口是否得免裝設具遮煙性能之防火門？

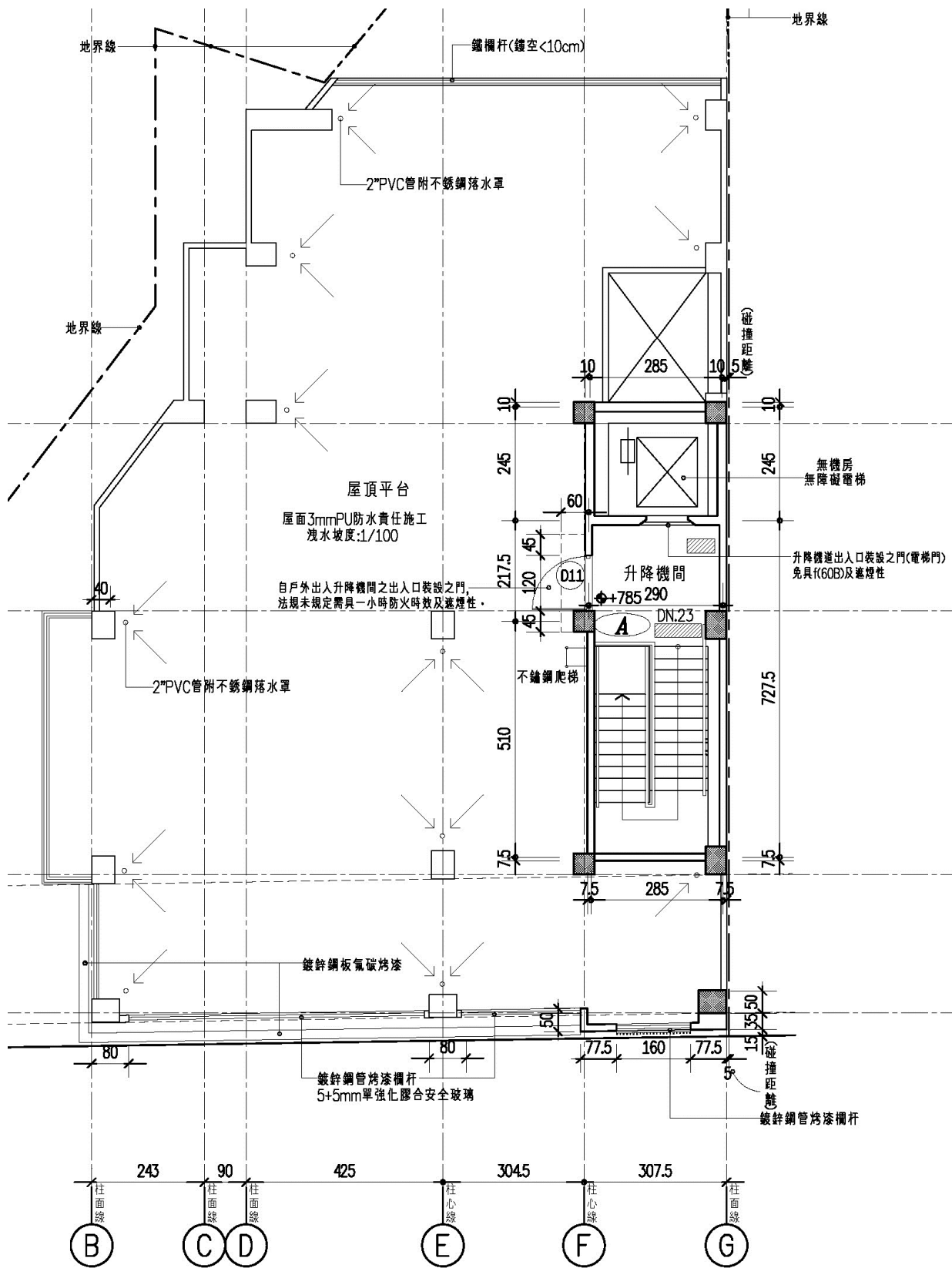
臺南縣建築師公會意見：

- 一、本案設置升降機，依本編第 79 條之 2 第 2 項前段略以：「升降機道前設有升降機間且併同區劃者，升降機間出入口裝設具有遮煙性能之防火設備時，升降機道出入口得免受應裝設具遮煙性能防火設備之限制」之規定檢討時，D4 門應為具有遮煙性能之防火設備(1 小時防火時效+遮煙性能)，升降機道出入口裝設之門(電梯門)得免具遮煙性能。
- 二、於騎樓與屋頂突出物，自戶外進出升降機間之出入口裝設之門(詳本提案附件)，得免受應裝設具遮煙性能防火設備之限制。
- 三、本案樓梯屬一般直通樓梯(非安全梯)，參照 103 年度第 11(12)次(104.01.26)會議提案八議略以：「…直通樓梯係與升降機道及升降機間併同區劃，依本編第 79 條之 2 規定，尚非法所不許」意旨，該直通樓梯得與升降機道及升降機間併同區劃。

決議：本案採通案決議：依臺南縣建築師公會意見辦理。







屋突一層平面圖 S:1/100

之土地，因該土地未屬計畫道路或現有道路範疇，唯若僅作為私設通路通行藉以連接建築線，且不計入建築基地法定空地範圍；於土地使用並未為違反「非都市土地使用管制規則」土地容許使用規定，是否符合規定。

- 二、如說明一所指「交通用地」土地其所有權為私有，是否應取得土地使用同意書；另如該「交通用地」產權係屬公有土地，原係應提供作通行使用，是否仍須取得土地管理人或所有權人同意書。

臺南縣建築師公會意見：

- 一、有關實施都市計畫以外地區建築基地申請建築，如建築基地與建築線間夾有土地使用編定為「交通用地」之土地，如該「交通用地」未計入建築基地法定空地範圍，於申請建築時得以該交通用地作為私設通路通行並連接建築線據以申請建築。
- 二、依前項所指以「交通用地」為私設通路通行並連接建築線者，應取得土地所有權人同意書。

決 議：

- 一、本案採通案決議：有關「交通用地」土地之所有權屬為私有且無辦理廢道者，於申請建築許可時，得以該交通用地作為私設通路通行並連接建築線據以申請建築。惟應取得該土地使用同意書，且不得計入建築基地法定空地範圍。
- 二、本案決議副知本府地政局。

提案八：建築物之無障礙樓梯(非安全梯)與升降機間可否得設置於同一空間？提請討論。(提案人：臺南縣建築師公會意見)

說 明：

- 一、本案為生泰合成工業股份有限公司於原有 4 層建築物之東側再申請增建 4 層作業廠房及相關附屬空間，且已領有工務局核准(103)南工造字第 06187 號建造執照在案，但建管科認為仍有釐清必要，故提請討論。
- 二、因步行距離需求，須設置 2 座直通樓梯，依建築技術規則設計施工編(以下簡稱本編)第 96 條第 1 款規定，擬以

西側原有室外樓梯（乙樓梯）做為室外安全梯，而本次增設甲樓梯設置為無障礙樓梯，是否得與升降機間一起設置於同一防火區劃空間內？

- 三、本案升降機間與升降機道併同區劃（詳本案檢附設計圖說），其區劃出入門（如圖 D1 門）為具 1 小時防火時效及阻熱性(F60A)之防火門，均符合本編第 79 條之 2 規定。

臺南縣建築師公會意見：

本案建築物已設置至少 1 座室外安全梯(乙梯)，另一直通樓梯(甲梯)係與升降機道及升降機間併同區劃，依建築技術規則設計施工編第 79 條之 2 規定，尚非法所不許。

決 議：本案採個案決議：依臺南縣建築師公會意見辦理。

提案九：本案使用分區為「特定農業區甲種建築用地」，以水利用地申請版橋通行使用同意函連接建築線，是否可行？提請討論。（提案人：臺南縣建築師公會）

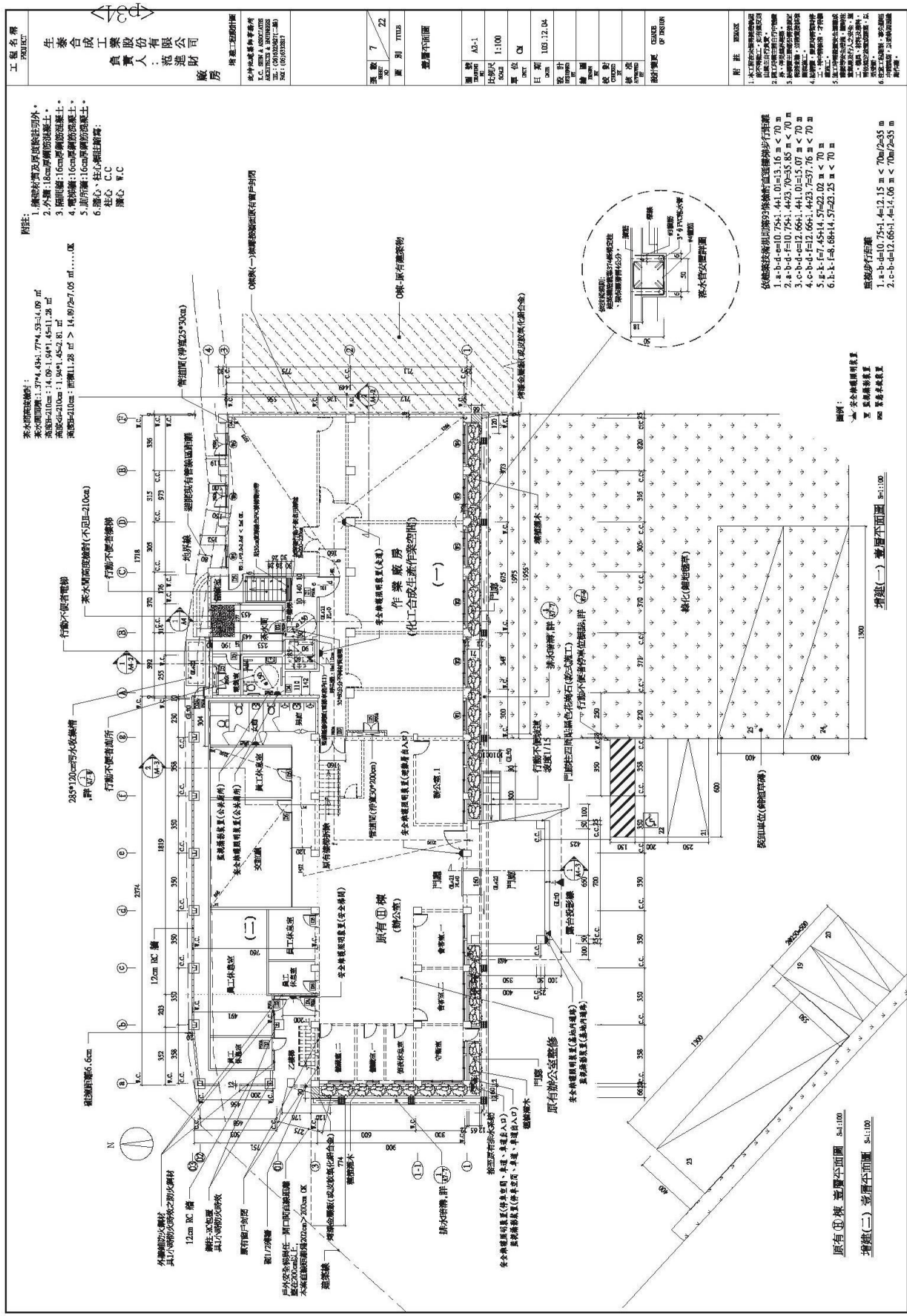
說 明：本案申請建築基地位於六甲區港子頭段 568 地號，其面臨龜港小排 2-6 水利用地，已申請版橋通行使用同意函連接「南 60」市道，作為主要通行出入使用，且於 103 年 4 月 22 日領有(103)南工造字第 02268 號建造執照在案，並於 103 年 7 月 17 日完成申報基礎查驗，現於 103 年 10 月 1 月申請變更設計，但建管科卻要求於申請使用執照前提「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」會議討論確認。

臺南縣建築師公會意見：

依 103 年 9 月 30 日 103 年度第 9 次臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組會議臺南縣建築師公會提案六決議（詳附件）略以：「都市計畫以外各種建築用地與建築線間夾有使用地編定為「水利用地」者，如無法辦理「廢水」時，則應取得該水利用地使用機關(嘉南水利會)出具版橋使用通行同意書。…」爰本案得以申請版橋通行使用同意函連接建築線。

決 議：本案採通案決議：依臺南縣建築師公會意見辦理；本決議並副知本府地政局。

提案十：計入樓地板面積之過樑下方可否設置牆面、剪力牆或鏤空造型牆？如計入樓地板面積之過樑下方不可設置任何



<P24>

<P25>

103No07-09

提案九：有關建築基地臨接計畫道路依據「臺南市騎樓設置標準」規定應退縮騎樓地者，如退縮騎樓地後建築，該騎樓退縮地範圍內得否因考量都市景觀申請設置裝飾柱或裝飾燈箱座？如納入建造執照申請是否應以雜項工作物申請，其得申請設置之規模、高度及位置是否有限制？詳如說明，提請討論。(提案人：臺南縣建築師公會)

說明：一、有關建築基地以「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」申請興建者，時因都市整體景觀規劃考量於騎樓退縮地範圍內設置相關景觀設施或造型立招、燈箱，如一般建築基地依據「臺南市騎樓設置標準」規定應退縮騎樓地者，如自行退縮騎樓地建築，則該退縮範圍內可否考量建築物整體風貌或都市景觀併案申請設置相關景觀或造型柱、燈箱設施。

二、前項所指設施是否屬雜項工作物，應否納入建造執照申請範圍，及其設置之位置、規模、高度是否有所限制，實務執行不無疑慮，提請討論。

臺南縣建築師公會意見：有關都市計畫地區之建築基地臨接計畫道路依據「臺南市騎樓設置標準」規定應留設騎樓者，如建築物退縮騎樓地後建築，於騎樓地退縮範圍內擬再申請裝飾柱、裝飾燈箱或廣告立招等；除招牌廣告或豎立廣告應依「臺南市廣告物管理自治條例」辦理，其餘得於符合「臺南市騎樓設置標準」規定之淨寬、淨高、退縮淨距等規定前提下，併建造執照申請案申請雜項執照。

決議：同意依臺南縣建築師公會意見辦理。