

## 102No08-05

提案五：已退縮騎樓地建築，設置騎樓柱面積計算疑義。(提案人：臺南縣建築師公會)

說明：一、騎樓柱與騎樓柱間有蓋版用以設置連通管其蓋板僅設置與柱子深度同寬，其他騎樓正上方未設置頂版。(詳本提案附件)

二、建蔽率檢討時是否可以用壹樓住宅面積加上騎樓柱蓋版投影面積之和做為建築面積，基地面積扣除建築面積後其他面積可視為空地面積，因係未設置騎樓故以全部基地面積檢討建蔽率。

三、依上述情況騎樓地沒有樓板部份應該可視為空地面積，是否正確。

臺南縣建築師公會意見：參酌臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組 102 年度第 1 次會議(102.02.08)提案二決議附圖 2b、3b(詳本提案附件)，本案得以該樑柱構架投影於騎樓地之部分，計入騎樓面積及樓地板面積檢討(詳本提案附件)。

**決議：依臺南縣建築師公會意見辦理。**

基地面積 99.50m<sup>2</sup>  
 新營區新北段

壹樓面積 住宅面積：4.95\*11.5=56.93m<sup>2</sup>  
 門廊面積：4.95\*0.5=2.48m<sup>2</sup>  
 計 56.93+2.48=59.41m<sup>2</sup>

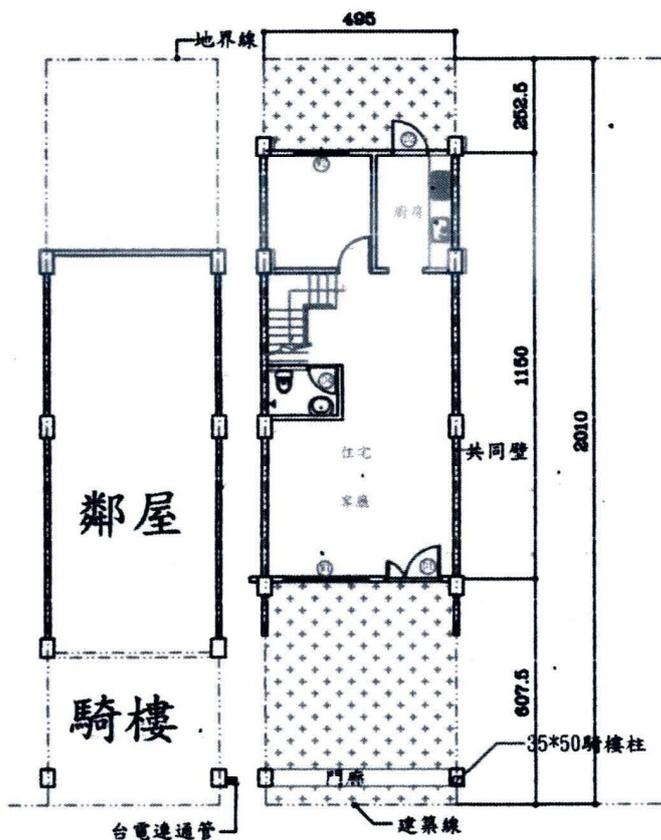
貳樓面積 4.95\*11.5=56.93m<sup>2</sup>

建築面積 59.41m<sup>2</sup>

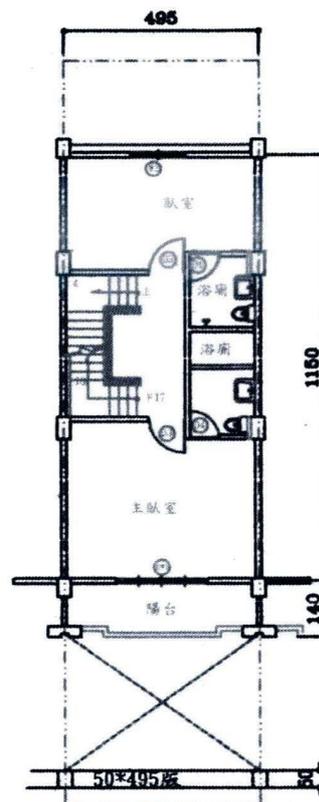
建蔽率  $59.41/99.5=59.7/100 < 60/100$



法定空地範圍



壹樓平面圖



貳樓平面圖

40M計劃道路

- 二、另就本市以基地內通路或私設通路連通建築線併案申請建築之連棟透天住宅之申請個案，為避免爾後建築物申請拆除重建(如部份都市更新之型態)滋生上揭法令執行爭議，建議於取得該基地內通路之通行權無爭議(如法院公證方式)情況下，以分照方式提出申請建照為宜。

決議：

- 一、有關已領有使用執照透天合照申請之建築物，如其原合照範圍之整體建蔽率及容積率及各棟(幢)建築物亦已分別檢討建蔽率及容積率；俟後部分拆除重建(新)建者，如未超過各該棟(幢)分宗基地範圍之原建築執照核准值者，得就該範圍單獨申請建築，起造人免取得整體基地土地及建築物之權利證明文件。
- 二、另就擬拆除重建之各棟(幢)建築物，如建築物於其實際座落土地建物產權所有範圍內之建蔽率及容積率皆能符合建築法相關規定及都市計畫土地使用分區管制規定；且其面前基地內通路於拆除重建建築物實際座落土地範圍之面前寬度符合本編規定前提下，得免納入同照其餘各棟(幢)違章建築部分合併檢討建蔽率及容積率。

提案二：有關建築物之法定騎樓地未建築部分(得計入法定空地)者，其範圍應如何檢討，續提請討論。(提案人：臺南縣建築師公會)

說明：

- 一、本案前經101年9月28日臺南市「建築執照建築法令複核小組」第十二次會議討論在案，其會議紀錄詳本提案附件-a。本會函請全國建築師公會轉請內政部營建署之解釋函覆(詳本提案附件-b)：因涉個案認定，仍請本會逕洽當地直轄市、縣(市)主管建築機關釐清，爰再提本次會議作通案整體研議，以作為後續類似設計案件之審查原則。
- 二、又建築物之法定騎樓退縮地上方設置造型框架、雨遮、露台或陽台等構造物，其設計樣態殊多，恐無法詳列，其投影下方之面積計算常生爭議，爰列舉幾種個案圖例(詳本提案附件-c)，先由本會法規委員會先行討論整合意見後，再提本次會議討論。

臺南縣建築師公會意見：

就附件個案圖例之建築面積計算方式分述如下：

- 一、個案一建築面積計算建議如附件圖 1a 計算方式。
- 二、個案二建築面積計算建議如附件圖 2b 計算方式。
- 三、個案三建築面積計算建議如附件圖 3b 計算方式。
- 四、個案四建築面積計算建議如附件圖 4a 計算方式。
- 五、個案五建築面積計算建議如附件圖 5a 計算方式。
- 六、個案六建築面積計算建議如附件圖 6a 計算方式。

決 議：

- 一、有關內政部營建署 92 年 01 月 10 營署建管字第 0910090322 號函釋令，因未收錄於「建築技術規則解釋函令彙編」內，依據前揭彙編收錄原則，於 93 年 12 月 31 日前之解釋函令如未收錄於解釋函令彙編，一律不再援引適用；故前揭函令則不再援引適用。
- 二、有關建築物之法定騎樓地未建築部分之面積計算方式，決議如下：
  - (1)個案一建築面積計算建議如附件圖 1a 計算方式。
  - (2)個案二建築面積計算建議如附件圖 2b 計算方式。
  - (3)個案三建築面積計算建議如附件圖 3b 計算方式。
  - (4)個案四建築面積計算建議如附件圖 4a 計算方式。
  - (5)個案五建築面積計算建議如附件圖 5a 計算方式。
  - (6)個案六建築面積計算建議如附件圖 6a 計算方式。

提案三：有關陳淑君函詢位於歸仁區 2 筆基地中間隔水利溝渠架設板橋是否視為一宗基地乙案，依內政部營建署 102 年 1 月 10 日營署建管字第 1020001629 號函示說明二：「…上開所稱永久性空地，同條第 40 款已有明文。至本案得否合併為一宗基地，因涉個案認定，請貴府依上開規定本於權責認定核處。」，爰提請再討論。(臺南市政府工務局建管科二股)

說 明：依內政部營建署 102 年 1 月 10 日營署建管字第 1020001629 號函庚續辦理。

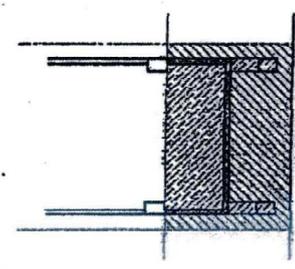
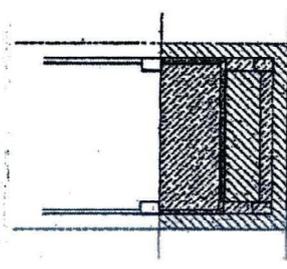
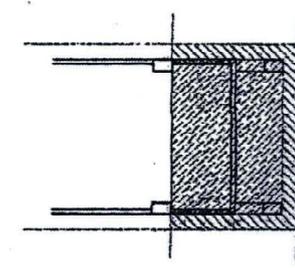
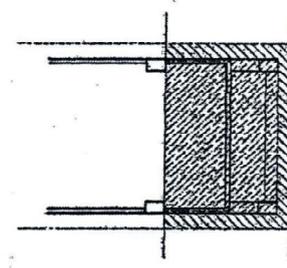
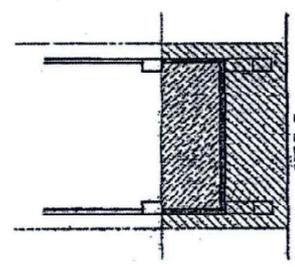
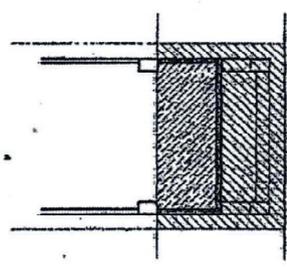
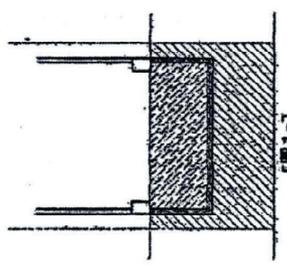
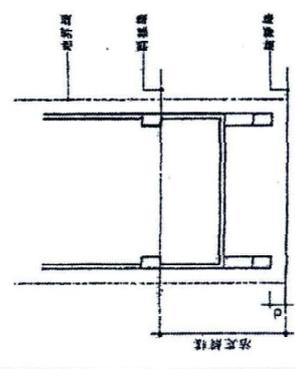
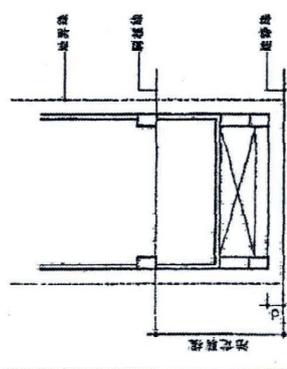
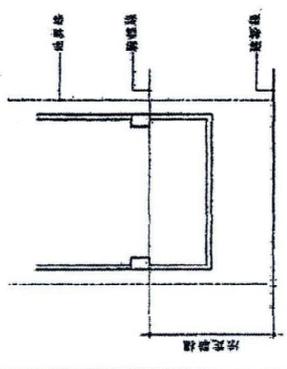
臺南縣建築師公會意見：

- 一、有關二筆土地中間夾有水利溝渠，如該水利溝渠寬度未達永久空地規定應有之寬度，且該水利溝渠用地屬起造人所有，

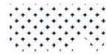
# 「跨樓地未建築部分」之認定

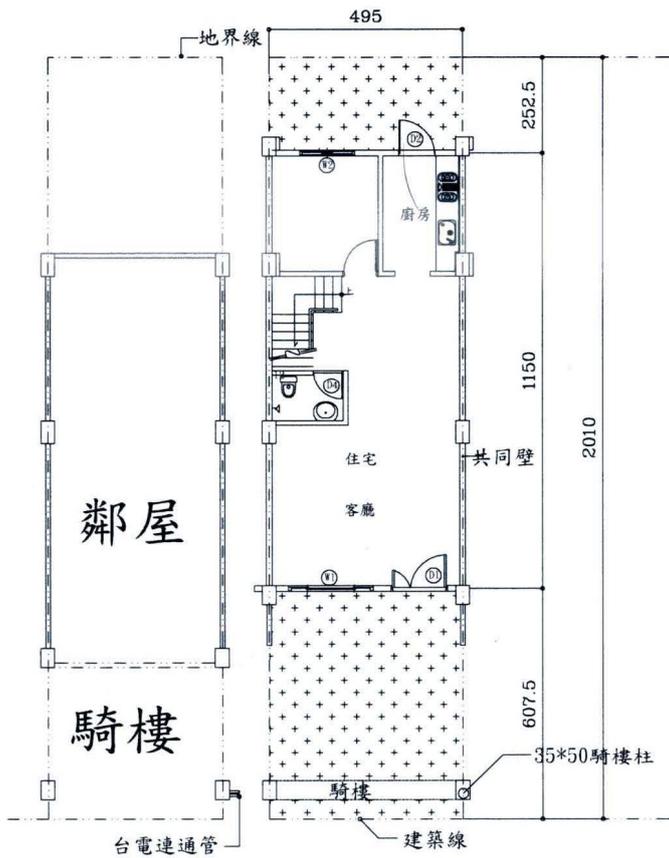
 : 跨樓地未建築部分(轉計入規定空地)  
 : 跨樓地應計入建築面積部分

## 個案討論

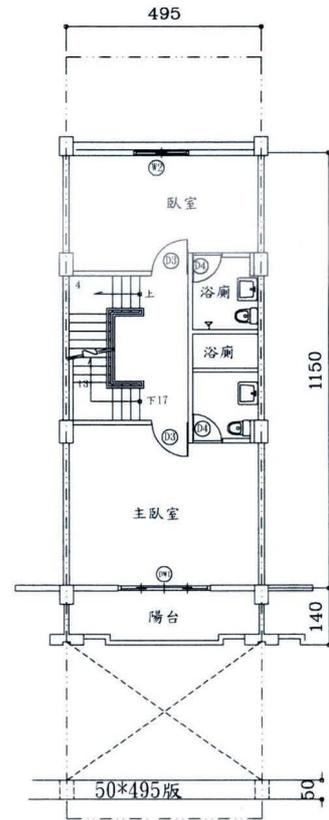


基地面積 99.50m<sup>2</sup>  
 新營區新北段 騎樓地=4.95\*0.5=2.48m<sup>2</sup>  
 其他面積=99.5-2.48=97.02m<sup>2</sup>  
 壹樓面積 住宅面積：4.95\*11.5=56.93m<sup>2</sup>  
 騎樓面積：4.95\*0.5=2.48m<sup>2</sup>  
 計 56.93+2.48=59.41m<sup>2</sup>  
 貳樓面積 4.95\*11.5=56.93m<sup>2</sup>  
 建築面積 59.41m<sup>2</sup>  
 建蔽率 56.93/97.02=58.68/100<60/100

 法定空地範圍

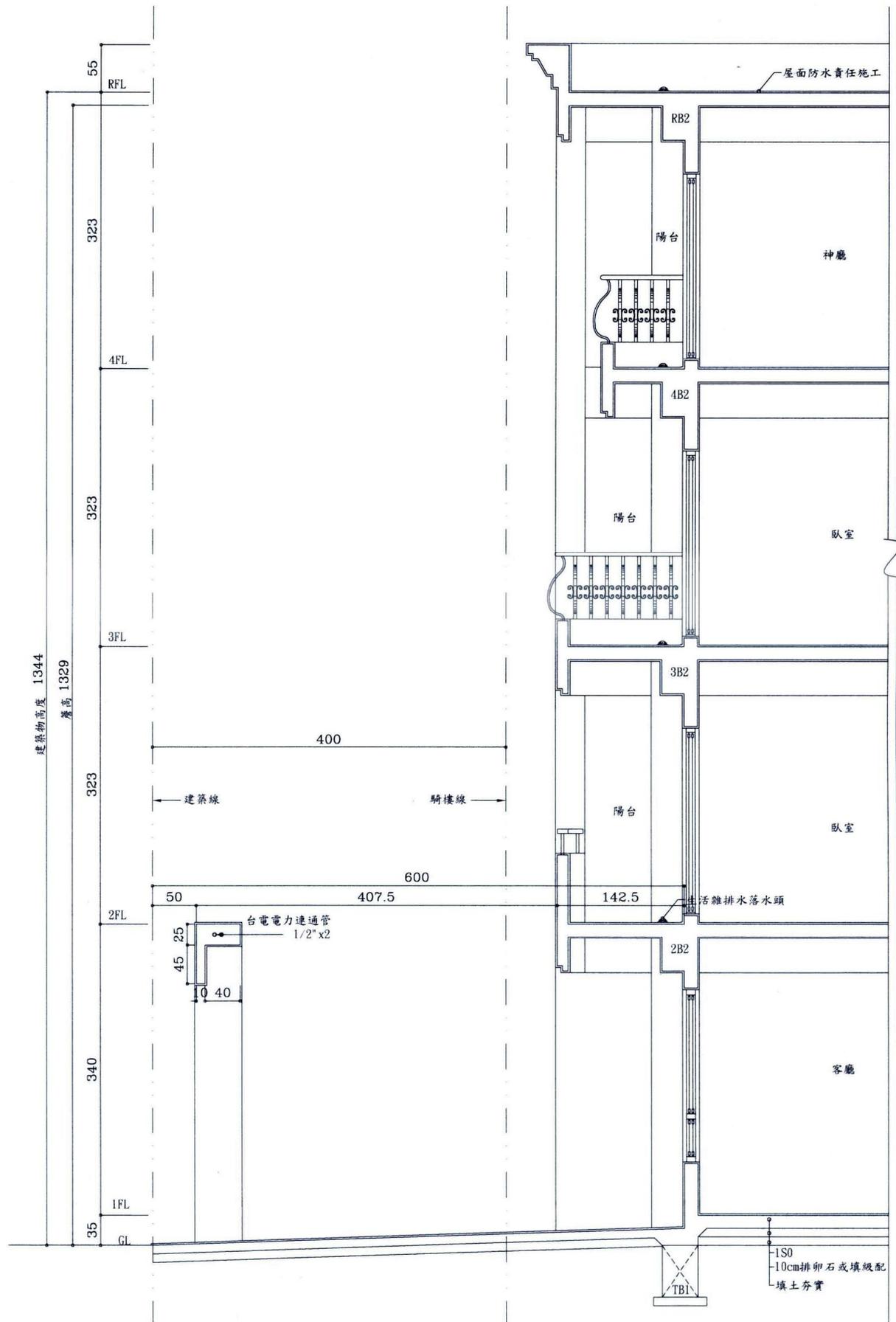


壹樓平面圖



貳樓平面圖

40M計劃道路



建築物高度 1344

層高 1329

55

RFL

323

4FL

323

3FL

323

← 建築線

騎樓線 →

400

600

50

407.5

142.5

45

25

10

40

台電電力連通管  
1/2" x 2

340

1FL

35

GL

屋面防水責任施工

RB2

陽台

神廳

4B2

陽台

臥室

3B2

陽台

臥室

2B2

生活雜排水落水頭

客廳

150  
10cm排卵石或填級配  
填土夯實

TBI