

#### 105No05-t04

臨提四：有關建築基地跨越二個以上使用分區時，其空地及建築物配置，且建蔽率及容積率應如何計算方能適法？詳如說明，提請討論。(提案人：竇國昌建築師)

說明：一、依據本編第 165 條規定，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。

二、本案基地位於安定區六塊寮段 3217、3235 地號共 2 筆，分別為遊憩用地及乙種建築用地，基地面積分別為 984 及 383 平方公尺，總計 1367 平方公尺；其法定建蔽率分別為 40%及 60%；法定容積率分別為 120%及 240%，本案據此檢討容許可建建築面積、容積樓地板面積及空地配置(詳本提案附件-相關設計圖說及建築線指示申請書圖)，是否符合建築法令規定？提請討論。

決議：本案採個案決議：

一、本案建築基地跨越二個使用分區，依本編第 29 條及 165 條規定意旨，其基地內建築物、空地留設得自由配置留設，但其建築物高度、使用用途仍須依各使用分區之限制規定辦理。

二、本案併入壹宗建築基地申請之法定建蔽率應為

$$(984 \times 40\% + (383 - 42.82) \times 60\%) / 1324.18 = 45.14\%$$

法定容積率應為

$$(984 \times 120\% + (383 - 42.82) \times 240\%) / 1324.18 = 150.83\%$$

本次設計建蔽率為 44.1% < 45.6%，

設計容積率為 127.29% < 150.83%，

尚符合建築法令規定。

三、綜上，本案建築物配置、空地留設、建蔽率、容積率之設計尚符合法令規定，惟其建築物高度、使用容許用途部分，請建管科逕予依法核處。

面積計算表		(單位:m <sup>2</sup> )						
起造人		財團法人台灣基督長老教會 董事長: 林國楨						
使用分區		鄉村區(遊憩用地)-3217地號 鄉村區(乙種建築用地)-3235地號						
基地地號		台南市安定區六龜段3217、3235地號共2筆						
基地面積		984+383=1367 (依土地登記簿本)						
道路退縮地面積		42.82						
其它面積		1367-42.82=1324.18						
建物用途		教堂(E1)						
法定建築率		乙種建築用地: 60%		3235地號=383,可建築面積=(383-42.82)*0.6=204.11		可建築面積 合計: 597.71	平均建築率 597.71/1324.18 =45.14%	
		遊憩用地: 40%		3217地號=984,可建築面積=984*0.4=393.6				
法定容積率		乙種建築用地: 240%		3235地號=383,可建容積面積:(383-42.82)*2.4=816.43		可建容積面積 合計: 1997.23	平均容積率 1997.23/1324.18 =150.83%	
		遊憩用地: 120%		3217地號=984,可建容積面積: 984*1.2=1180.8				
建築面積		583.96						
建築率檢討		583.96 < 可建築面積597.71 583.96/1324.18=44.1% < 45.14%.....OK!						
容積樓地板面積		1685.49						
容積率檢討		1685.49 < 可建容積面積1997.23 1685.49/1324.18=127.29% < 150.83%.....OK!						
法定空地面積		3217 地號=984m <sup>2</sup> ,法定空地面積=984*0.6=590.4m <sup>2</sup>				法定空地面積合計: 726.47		
		3235 地號=383m <sup>2</sup> ,綠化面積=(383-42.82道路退縮地)*0.4=136.07m <sup>2</sup>						
		用途	樓地板面積				容積 樓地板面積	陽台面積
各層樓地板面積	1F	教堂(E1)	A棟	門廊	67.58	合計:	583.96	/
			教會	400.91	468.49			
	B棟	門廊	3.51	合計:				
		牧師館	111.96	115.47				
	2F	教堂(E1)	442.82				442.82	
3F	教堂(E1)	440.27				440.27	17.15	
4F	教堂(E1)	212.1				212.1	5.45	
RF	樓梯間	31.34				6.34	/	
合計		1710.49				1685.49	/	
雜項工作物		圍牆長度: 18.6+17.37=35.97m						
工程造價計算		圍牆: 35.97*3000=107,910≐108,000元				合計:	9,174,000元	
		建築物 : 1710.49*5300=9,065,597≐9,066,000						
法定停車空間		111.96+400.91+442.82+440.27+212.1=1608.06 1608.06-500=1108.06/350=3.17≐4輛 3輛戶外停車 1輛無障礙						
污水量檢討		依E-1類 設固定席位者以席位數之1/2乘上開放使用時間(T)計算 收容人數110人 110*1/2*0.6=33人 33人*200(公升/人.日)=6600公升(6.6立方公尺) 本案實量30人份(污水處理量7.5立方公尺)污水處理設施>6.6立方公尺.....符合規定						

-  3235 地號:乙種建築用地,法定建蔽率 60%,法定容積率 240%
-  3217 地號:遊憩用地,法定建蔽率 40%,法定容積率 120%



# 建築線指示(定)申請書圖

申請人姓名	雄鷹測量有限公司	住	臺南市東山區東正里4鄰 29-3 號		電	(06)6801291 0972049503
建築師姓名 事務所名稱		址		開業證書 等級字號	話	

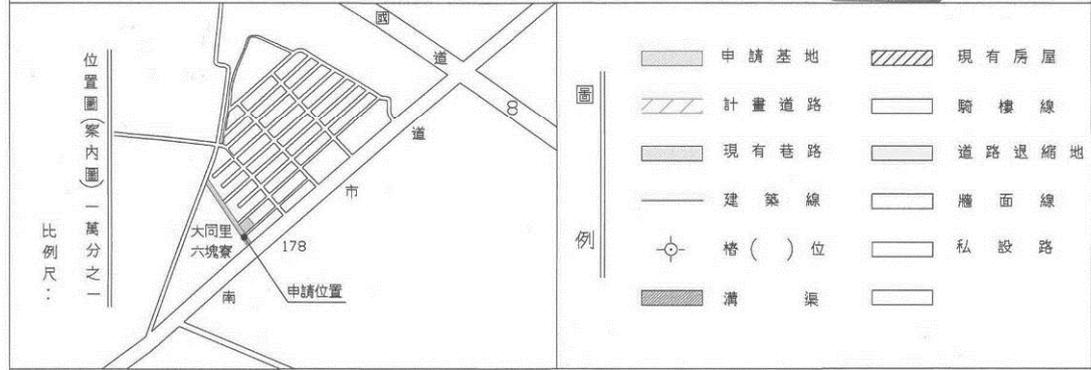
申請基地	地點	安定區 路(街) 段 巷 弄大同里148-1號	
	地號	六塊寮段 小段 3217,3235	地號 等 2 筆

上開土地之建築線及路面高低不明, 遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份)申請指示(定)

此 致  
臺南市安定區公所

申請人  
建築師及事務所 雄鷹測量有限公司 (簽章)

中華民國 105 年 08 月 日



## \* 建築線指示(定)記錄事項

測量事項記載				都市計畫情形			
建築線各號格	編號						
位較計畫道路	高(M)						
路面之高度	低(M)						
<p>本案因實地地界不明, 開工前應先申請鑑界是否與地籍套繪圖相符, 如有不符應由建築師負責辦理變更設計, 經許可後方可動工。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;">                     本建築線指示(定)申請書圖僅作為測訂建築線樁位證明之用                 </div>				一, 使用分區: 3217 地號為鄉村區遊憩用地 3235 地號為鄉村區乙種建築用地 二, 發佈實施日期文號: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">實施區域計劃地區</span> 1. 主要計畫: 2. 細部計畫:			
				其他	一, 本核准案副本有效期間八個月 二, 建築線應依現地測量標示為準 三, 地籍套繪圖僅供參考, 不作鑑界依據		
				備考	本建築線由雄鷹測量有限公司測繪 如有錯誤由本公司負責 		
				收件日期	預定測量日期	逾期理由	
				105.08.23	105.08.31		
收件編號	實際測量日期						
510116	105.08.31						
小組編號	審查(校對)人員簽章						
核准編號							
安建課字 第 23 號							

