

社團法人臺南縣建築師公會 第二屆第五次法規研究委員會會議紀錄

時間：103年3月6日（星期四）上午10：00

地點：臺南縣建築師公會會議室

出席：徐敏斯、周帶喜、莊欽淇、陳漢陽

請假：邱厚文、黃建鈞、蔡佳峯

列席：林法規顧問本、高法規顧問謙鴻、顏復核小組委員士哲、沈坤池、顏育炫

臺南縣不動產開發商業同業公會廖總幹事順松、臺南市不動產開發商業同業公會 許秘書長治中

主席：徐主委敏斯

一、主席報告：略。

二、討論提案：

提案一：供旅館、住宅、集合住宅、寄宿舍使用之建築物，於第一層之直通樓梯下面空間如作為儲藏室，是否要檢討該層樓地板面積之八分之一？提請討論。（提案人：林本建築師）

說明：

一、依建築技術規則設計施工編第1條第19款對「居室」之定義為：「……。但旅館、住宅、集合住宅、寄宿舍等建築物其衣帽間與儲藏室面積之合計以不超過該層樓地板面積之八分之一為原則。」，合先敘明。

二、貳層以上建築物，於壹層樓梯下面投影範圍，如作為居室使用空間，則其樓層淨高當無法符合規定，如要強制檢討該層樓地板面積之八分之一，顯不合立法意旨。

三、又當層樓地板面積很小，其直通樓梯所佔投影空間會超過樓地板面積之八分之一，是否就無法作為旅館、住宅、集合住宅、寄宿舍等使用？不無疑義。

決議：供旅館、住宅、集合住宅、寄宿舍使用之建築物，於該層之直通樓梯下面投影範圍，如作為衣帽間或儲藏室，不必納入檢討該層樓地板面積之八分之一。

提案二：都市計畫內住宅區申請建築執照，是否須會簽辦有關水庫、飲用水、礦區(場)等有關主管機關？提請討論。(提案人：林 本建築師)

說明：

- 一、建築物所在地都市計畫內均已發布 30 年以上，周圍房屋已興建無數形成一個都會區域，是否有必要再會辦有關水庫、飲用水、或依礦業法第六條、第九條劃定之礦區(場)或地下礦坑分布地區？
- 二、前述會辦係依非都市土地使用管制規則規定，建築基地要申請變更土地使用分區或用地變更時，方有適用之必要，而於都市計畫地區，應不必要再行會簽辦，以達簡政便民。

決議：本案已於 103 年 2 月 14 日以 103 南縣建師字第 12 號函請建管科參研，近期建管科會召開專案會議討論，爰於會議中再續為討論並研擬妥適方案。

提案三：臨接基地內通路之透天式型態建築物，採一宗建築基地多戶規劃合照申請建造執照，是否須依公寓大廈管理條例第 54 條第 4 項規定設置管理維護使用空間？提請討論。(提案人：林 本建築師)

說明：

- 一、依內政部 94 年 7 月 7 日 0940084587 號函示(詳附件一)，臨街之透天式型態建築物採一宗建築基地多戶合照規劃申請，其檢附設計圖說並無共用部份，自無從依公寓大廈管理條例第 54 條第 4 項規定標示設置管理維護使用空間，即無條例第 54 條第 4 項規定之適用，合先敘明。
- 二、另依臺南縣政府前於 94 年 10 月 31 日以府工管字第 0940225809 號函(詳附件二)覆臺南市政府內容，透天式型態建築物採一宗建築基地多戶合照規劃申請，其各戶直

接面臨道路，非以共同之基地內通路作為出入使用者，即視為非屬公寓大廈，免予適用公寓大廈管理條例之規定。

三、今多戶合照申請基地，其每幢(棟)建築物係以基地內通路作為出入使用，實質上已構成「臨街」之事實，即使其基地內通路係為「共用」部份，但僅供出入車道使用，無法於實際出入道路上再設置「管理維護使用空間」。

決議：多戶合照申請基地，僅設置基地內通路或私設通路(共用部份)供出入道路使用時，免設置管理維護使用空間。

提案四：建築物於法定騎樓範圍，設計過樑之柱與柱所圍成之空間是否計入建築面積及容積樓地板面面積?提請討論。(提案人：顏育炫建築師)

說明：設計圖詳附件，請參閱。

決議：本案得依 102 年 2 月 8 日召開 102 年第 1 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」會議紀錄之提案二決議圖例 3b (詳附件 a) 計算方式辦理，即過樑及柱之投影面積應計入建築面積檢討。

提案五：有關本市自用農舍及農業設施建築物申請建造執照，如申請農業用地現況有臨接通路，是否需另檢附主管機關通路性質查詢回覆文件或核可文件疑義，詳如說明，提請討論。(提案人：高謙鴻建築師)

說明：

- 一、有關自用農舍及農業設施之申請興建係為農地所有人或使用人因為農業經營及管理需要申請興建；本市自用農舍及農業設施申請案件得免指定建築線，有關道路通行部分由起造人自行切結負責；即農業用地若未臨接通路仍得以申請建照。
- 二、依據前項說明，有關農舍及農業設施之申請即應無須申請指定建築線或釐清其臨接之通路性質為道路(計畫道路或現有道路)、私設通路或是農路。

- 三、另就農業用地前方臨接水利會管轄之灌溉溝渠；除「農業用地興建農舍辦法」規定其排水應取得水利管理單位同意之外(即應申請搭排)；有關通行部分之「版橋」同意文件因通行部分已由申請人切結自行處理，自應由起造人循相關申請程序向水利主管單位申請；不需列於建照申請之必要文件。
- 四、綜上說明，有關本市自用農舍及農業設施建築物申請建造執照，如申請農業用地現況有臨接通路，應無需另檢附主管機關通路性質查詢回覆文件或核可文件，唯於實務建照申請時建管單位各承辦人員看法及執行不一，茲生相關案件辦理疑慮，特此提出討論。

決議：

- 一、有關農業用地申請自用農舍及農業設施，除基地臨接都市計畫計畫道路或非都市土地面臨公路系統道路，應申請指定建築線外；免申請指定建築線且免認定該通路性質。
- 二、有關農業用地申請自用農舍及農業設施，如基地以其臨接嘉南農田水利會管轄之灌排溝渠作為出入通行使用時，建議於建照核准時副本知會嘉南農田水利會，由起造人另案依嘉南農田水利會訂頒之規定辦理申請，無需做為建照(含開工)及使照核發准駁之依據。

提案六：工業用地廠房或學校用地校舍等建築物於分期分區興建時，其基地內既有違章建築部分應如何合理檢討？提請討論。(提案人：徐敏斯建築師)

說明：

- 一、工業用地或學校用地，其基地內建築物常有分期分區之新、增、改或修建之建築行為，惟於申請建築物(或雜項工作物)之建造(或雜項)執照時，因基地內既有違章建築之檢討適法疑義，導致無法取得建築許可而合法興建之窘境，只得被逼而繼續違建的惡性循環現象。
- 二、本市轄區之工業用地或學校用地，自設廠或設校以來，既有違章建築產生之時代背景因素複雜，多因經費或使用現況，致其補照改善進度緩慢耗時，若待完成所有違章建築

合法化始得興建，必然嚴重阻滯該工業或校務持續性推動之進度。爰此，針對本市轄區之工業用地或學校用地，其分期分區之新、增、改或修建之建築許可申請時，涉及既有違章建築之檢討方式，實有必要研議妥善解決方案。

決議：於申請同時將既有違章建築物納入檢討建蔽率及容積率均符合法令規定，並由起造人立具違建補辦後續申請建照之切結書後，得免將違建部份納入併案申請。

提案七：建築物留設天井，於計算建築面積或樓地板面積之疑義如說明，提請討論。(提案人：林 本建築師)

說明：

- 一、建築物側面留設缺口，且於未使用共同壁之外牆設置過樑(詳附件 a)是否應視為天井？如視為天井，其單側陽台外緣離過樑未達 2m，則天井是否得作為法定空地？
- 二、如不得作為法定空地(計入建築面積)，則是否計入樓地板面積檢討造價？是否計入容積樓地板面積檢討容積率？

決議：本案建築物過樑具有結構必要性，其過樑投影僅計入建築面積，免計入容積(總)樓地板面積。

提案八：建築物申請新建壹至肆層作為倉庫使用，其留設直通樓梯及設置身心障礙廁所之疑義，提請討論。(提案人：林本建築師)

說明：

- 一、依建築技術規則設計施工編第 96 條規定，建築物通達 3 層以上、5 層以下之各樓層，直通樓梯應至少有一座為安全梯，合先敘明。惟語義不明，是否僅第 3 層至第 5 層之樓層才須設置安全梯？或是避難層至第 5 層全部要作為安全梯？
- 二、本次申請建築物(如附件)之右上樓梯全部作於室外，是否可以認定為「室外安全梯」？

三、再者，本次申請新建倉庫之廁所，已於第 1 層部份設置無障礙廁所，且男女便器數量均已於第 1 層至第 3 層設置滿足使用量，不必於第 4 層設置廁所，則是否有必要於第 4 層再設置無障礙廁所？

決議：本案建築物右上樓梯雖全部作於室外，但其上下路徑仍須經過室內，爰無法認定為「室外安全梯」。又無障礙廁所如設置於第 2 層，已符合建築技術規則設計施工編第 167 條之 3 規定，其餘樓層得免再設置無障礙廁所。

提案九：建築物之陽台之外緣與地界線未達 1 公尺而施作封牆(如附件之參層平面圖)，是否可留設門或窗供臥室出入陽台使用？又屋頂突出物屋面施作雨遮(如附件之屋突層平面圖)是否應計入屋突面積及容積樓地板面積檢討？提請討論。(提案人：林 本建築師)

說明：

一、建築物陽台外緣因與地界線未達 1 公尺而施作封牆，已符合法令規定，與地界線未達 1.5 公尺範圍內應可留設門或窗供住宅出入陽台使用，且與地界線超過 1.5 公尺且 3 公尺範圍內留設門或窗，應免檢討半小時防火時效。

四、屋頂突出物屋面施作雨遮，其雨遮未符合規定，是否應計入屋突面積及容積樓地板面積檢討？

決議：

一、本案建築物陽台外緣設置封牆，且其開口率符合規定者，於陽台封牆內側留設門窗得免檢討防火時效。

三、本案屋頂突出物之屋面突出雨遮板未符合內政部 100 年 4 月 15 日台內營字第 10008022591 號函規定，應計入屋突面積及容積樓地板面積。

提案十：有關本市仁德區林仔段 885 地號，領有 67 年南建局使字第 2538 號使用執照(詳附件)，該建築執照依當時法規定

需於基地後側、側面留設 1.5 公尺防火巷接通道路、既成道路，現今該防火巷是否可作為私設道路使用，提送委員會討論。(提案單位：建築管理科二股)

說明：

- 一、防火巷一事：查內政部 72 年 5 月 11 台內營字第 158223 號函示(略以)：「…，為原留設之防火巷者，縱令土地為其所有，亦應查明有無地役權，或公共地役關係而為審定，不得輕言廢止，以維私、公權益，…。」，依該函所示，原防火巷是否涉及建築物使用類組及變更使用辦法第 8 條規定(略以)：「三、防火避難設施：(三)…、防火間隔之變更。」者，應辦理變更建築物使用執照？
- 二、法定空地一事：本案防火巷為旨揭使用執照所留設之法定空地，是否尚需依建築法第 11 條規定(略以)：「…。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」？
- 三、內政部 94 年 3 月 31 日營署建管字第 0940013336 號函稱：「在不妨礙其設置目的之原則下，防火間隔內得設置平面式車道，及以不燃材料構築且免計入建築面積之雨遮、花台、汽車坡道、人工地盤、採光井…」，如今防火巷可比同防火間隔在不妨礙逃生功能下，作「通行的」，而汽車坡道是否視同為汽車道路？通行一詞是否可視同可設置「私設通路」使用？
- 四、綜上所述，原有留設之防火巷用途，如要變更作為他用途使用時，是否應如說明一、二所述，先辦理「變更使用執照」再申請「法定空地分割」，方得以作私設道路使用？或可依內政部 94 年 3 月 31 日營署建管字第 0940013336 號函所示，防火巷比同防火間隔在不妨礙通行下，可作為汽車車道？或可作為「私設通路」使用？

決議：

- 一、本案已涉及原有防火巷(現稱「防火間隔」)之變更，依建築物使用類組及變更使用辦法第8條規定，應先辦理變更使用。
- 二、俟辦理變更使用後，原建築基地得將其法定空地同意供其他建築基地之私設通路使用，惟不得作為其他建築基地之基地通路重覆計入其他建築基地之法定空地。
- 三、本案不涉及法定空地之變更或調整，爰無須辦理「法定空地分割證明」文件。

三、臨時動議：無。

四、散會(13:05)