

內政部營建署 102.4.17 營署建管字第 1020017797 號函[第 1 章第 1 條第 1 款]  
主旨：有關新社莊園休閒農場之興辦事業計畫擬申請變更編定為「同區、特定目的事業用地」，得否合併為一宗建築基地乙案

說明：一、建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 款規定：「一宗土地：本法第 11 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。」另按「休閒農場內坐落於遊客休憩分區之休閒農業設施建築基地未連接建築線，得以農場內符合私設通路寬度之農路連接建築線申請建築，仍須符合前開非都市土地使用管制規則之規定。」，本署 98 年 11 月 4 日營署建管字第 0980067970 號函示在案。又查本署 95 年 10 月 20 日營署建管字第 0952915991 號函（如附件）檢送 95 年 10 月 4 日研商行政院農業委員會輔導列入專案輔導休閒農場遊客休憩分區之既有建物補辦建照道路寬度疑義案會議紀錄結論略以：「休閒農場內依法申請核准之休閒農業設施非屬建築技術規則建築設計施工編第 117 條列舉之特定建築物範圍。」有關休閒農場內特定目的事業用地申請建築執照，其以農路連接至建築線申請建築乙節，請依上開函示及建築技術規則有關法令規定認定辦理。

二、休閒農場得設置之休閒農業設施，休閒農業輔導管理辦法第 19 條定有明文。另查農業發展條例第 18 條第 4 項規定：「農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」農業用地興建農舍辦法第 9 條規定：「... 已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土地登記簿上註記。」有關休閒農場內特定目的事業用地與農牧用地，扣除已領有使用執照之農舍坐落及提供興建農舍之所有農業用地面積，且查明無前開建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 款但書規定為道路、鐵路或永久性空地等分隔之情形，得合併為一宗建築基地，並依其土地使用管制有關建蔽率、容積率及其使用限制分別檢討。

內政部 102.12.6 台內營字第 1020812243 號函[第 1 章第 1 條第 3 款]

主旨：有關個別農舍之外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，其農舍建築面積及總樓地板面積之計算 1 案

說明：一、按建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款、第 5 款及第 7 款分別規定：「建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但電業單位規定之配電設備及其防護設施、地下層突出基地地面未超過 1.2 公尺或遮陽板有 1/2 以上為透空，且其深度在 2 公尺以下者，不計入建築面積；陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過 2 公尺，或雨遮、花臺突出超過 1 公尺者，應自其外緣分別扣除 2 公尺或 1 公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積 1/8 為限，其未達 8 平方公尺者，得建築 8 平方公尺。」、「樓地板面積：建築物各層樓地板或其一部分，在該區劃中心線以內之水平投影面積。但不包括第 3 款不計入建築面積之部分。」、「總樓地板面積：建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。」次按農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第 8 條第 3 項、第 9 條第 2 項第 3 款分別規定：「本辦法所定農舍建築面積為第 3 條、第 10 條與第 11 條第 1 項第 3 款相

關法規所稱之基層建築面積；農舍用地面積為法定基層建築面積，且為農舍與農舍附屬設施之水平投影面積用地總和；農業經營用地面積為申請興建農舍之農業用地扣除農舍用地之面積。」、「申請興建農舍之農業用地，其農舍用地面積不得超過該農業用地面積 10%，扣除農舍用地面積後，供農業生產使用部分之農業經營用地應為完整區塊，且其面積不得低於該農業用地面積 90%。.....」是有關個別農舍之外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，均應依本辦法規定將其水平投影面積全部納入農舍用地面積檢討，即其水平投影面積均不得超過農舍用地面積（農業用地 10% 部分）之範圍，至農舍建築面積及總樓地板面積之計算，仍依建築技術規則之規定辦理。

- 二、又查本辦法第 3 條雖訂有農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正生效前取得農業用地申請興建農舍，於相關土地、建築法令與本辦法就同一事項有重複規定時，得優先適用土地及建築法規定辦理之相關規定，惟本辦法第 8 條第 3 項及第 9 條第 2 項第 3 款有關農舍用地面積「為農舍與農舍附屬設施之水平投影面積用地總和」及「農舍用地面積不得超過該農業用地面積 10%」等規定，並未與建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款得不計入建築面積、第 5 款樓地板面積及第 7 款總樓地板面積之規定重複，是農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正生效前取得農業用地申請興建個別農舍時，其外牆或其代替柱、遮陽板、陽臺、屋簷、出入口雨遮、雨遮、花臺，於一樓地坪施作停車空間或其他水泥地坪，仍應依現行農業用地興建農舍辦法規定檢討，即其水平投影面積均不得超過農舍用地面積（農業用地 10% 部分）之範圍。

內政部 102.9.25 台內營字第 1020809625 號函[第 1 章第 4 條之 3]

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第 4 條之 3、第 298 條規定之解釋

說明：開放農業用地准許興建農舍之立意，係以提供經營農業者於該農地上興建兼具有「居住」與「存放農務材料及放置農機具」需求之空間，以便利其農事工作，亦屬農地容許使用之一種。因相關法令規定已明定土地使用之限制，於個別興建農舍及農業設施坐落以外之土地，仍應作農業生產使用，即保有土地原有綠化、保水及貯留滲透雨水能力。考量農業用地非屬一般建築基地，為符合農地農用之政策目的，農業設施依法申請建築執照時，得比照農舍免適用建築技術規則建築設計施工編第四條之三雨水貯集滯洪設施及同編第二百九十八條規定建築基地綠化、建築基地保水等相關規定，並自即日起生效。

內政部 102.11.8 內授營建管字第 1020330720 號函[第 4 章第 97 條]

主旨：關於戶外安全梯對外開口面積疑義乙案

說明：依建築技術規則建築設計施工編第 97 條第 1 項第 2 款第 4 目規定，戶外安全梯「對外開口面積（非屬開設窗戶部分）應在 2 平方公尺以上。」該目規定之 2 平方公尺應為單一開口之淨空面積，不得為開口淨空面積之累計。

內政部 102.5.20 內授營建管字第 1020805726 號函[第 5 章 117 條]

主旨：有關農業設施集貨運銷處理室（集貨及包裝場所、冷藏（凍）庫及儲存場所）是否屬供公眾使用建築物或屬特定建築物範圍乙案

說明：一、本部 99 年 3 月 3 日台內營字第 0990801045 號令修正發布供公眾使用建築物之範圍，其中第 15 點規定，總樓地板面積在 300 平方公尺以上之倉庫，屬供公眾使用之建築物。建築技術規則建築設計施工編第 117

條第 9 款明定，倉庫、批發市場、貨物輸配所等，供其使用樓地板面積之和超過 150 平方公尺者，為特定建築物。另查本部 98 年 9 月 15 日內授營建管字第 0980809248 號函示略以：「依『非都市土地變更為農民團體興建農產品集貨場、冷藏庫使用事業計畫審查作業要點』，申請辦理用地變更編定為特定目的事業用地，興建農產品集貨場，旨在供協助多數農民辦理蔬果集貨運銷使用。其與前開建築技術規則建築設計施工編第 117 條第 9 款規定貨物輸配所之建築物用途使用性質類似，是供農產品集貨場使用樓地板面積之和超過 150 平方公尺者，應屬特定建築物。」已有明示。

- 二、本案經轉據行政院農業委員會 102 年 4 月 23 日農企字第 1020208682 號函說明略以：「依現行容許辦法規定，於農業用地申請之集貨運銷處理室（集貨及包裝場所、冷藏(凍)庫及儲存場所），係個別農民或產銷班班員為農業生產經營所需，而於農業土地上興建之建築物，以作為農產品集貨或運銷使用，其並非供公眾使用之建築場所。」是依現行「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」於農業土地上申請容許使用之集貨及包裝場所、冷藏(凍)庫及儲存場所，非屬供公眾使用之建築物，亦非為特定建築物。至依「非都市土地變更為農民團體興建農產品集貨場、冷藏庫使用事業計畫審查作業要點」申請用地變更編定為特定目的事業用地作為集貨及包裝場所、冷藏(凍)庫及儲存場所者，因係供多數農民辦理蔬果集貨運銷使用，且其使用性質與倉庫用途類似，是其總樓地板面積面積超過 300 平方公尺者，應屬供公眾使用建築物之範圍。

內政部營建署 101.3.26 營署建管字第 1010015990 號函 [第 9 章第 162 條]

<102.10.31 納入彙編>

主旨：有關機械停車空間得否免計容積樓地板面積及其計算標準一案

說明：按「建築物依都市計畫法令或本編第 59 條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。但面臨超過 12 公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之停車空間，應計入容積總樓地板面積。」建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 1 項第 3 款已有明文，是建築物依法設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，且非屬該條文但書規定，其以機械式設置者，得不計入容積總樓地板面積，惟僅實際設置範圍之停車空間面積得不計入容積。至於機械式停車空間換算容積總樓地板面積之計算方式，涉及個案實務執行，請本於權責核處。

內政部營建署 102.1.14 營署建管字第 1010084663 號函[第 10 章第 167 條]

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第十章無障礙建築物疑義乙案

說明：按建築技術規則建築設計施工編第 167 條第 1 項第 1 款及第 2 項規定：「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者。...前項各款之建築物地面層，仍應設置無障礙通路。」建築物無障礙設施設計規範（以下簡稱本規範）202.1 無障礙通路組成規定，「無障礙通路應由以下符合本規範規定之一個或多個設施組成：室外通路、室內通路走廊、出入口、坡道、扶手、昇降設備、輪椅昇降台等。」又按本規範 202.4 節係獨棟或連棟建築物設置無障礙通路之特別規定，202.4.1 適用對象規定：「建築基地內該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且

僅供住宅使用者。」、202.4.2 組成規定：「其地面層無障礙通路，僅須設置室外通路。」、202.4.4 免設置規定：「住於山坡地，或其臨接道路之淹水潛勢高度達 50 公分以上，且地面層須自基地地面提高 50 公分以上者，或地面層設有室內停車位者，或建築基地未達 10 個住宅單位者，得免設置室外通路。」故本規範 202.4 節特別規定之限縮對象為建築基地內獨棟或連棟建築物，該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且僅供住宅使用者，並非建築技術規則建築設計施工編第 1674 集第 1 項第 1 款之對象皆可適用特別規定。

內政部營建署 102.5.9 營署建管字第 1020023190 號函[第 10 章第 167 條]

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第 10 章執行疑義乙案

說明：一、查建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本規則）第 1 條第 19 款規定：「居室：供居住、工作、集會、娛樂、烹飪等使用之房間，均稱居室。門廳、走廊、樓梯間、衣帽間、廁所盥洗室、浴室、儲藏室、機械室、車庫等不視為居室。…」、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。…」、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、昇降設備、停車空間及樓梯應設有無障礙通路通達。」另建築物無障礙設施設計規範（以下簡稱本規範）202.1 無障礙通路組成規定：「無障礙通路應由以下符合本規範規定之一個或多個設施組成：室外通路、室內通路走廊、出入口、坡道、扶手、昇降設備、輪椅昇降台等。」故 102 年 1 月 1 日以後新建或增建建築物之無障礙昇降設備應依無障礙通路設置規定檢討。

二、本規範 202.4 節特別規定之限縮對象為建築基地內獨棟或連棟建築物，該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且僅供住宅使用者，並非本規則第 167 條第 1 項第 1 款之對象皆可適用特別規定，本署亦於 102 年 1 月 14 日營署建管字第 1010084663 號函（如附件）明示在案。

三、另農舍至道路境界線是否需設置無障礙通路乙節，查本規範 202.4 為獨棟或連棟建築物之特別規定，202.4.1 適用對象規定：「建築基地內該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且僅供住宅使用者。」202.4.2 組成規定：「其地面層無障礙通路，僅須設置室外通路。」202.4.4 免設置規定：「位於山坡地，或其臨接道路之淹水潛勢高度達 50 公分以上，且地面層須自基地地面提高 50 公分以上者，或地面層設有室內停車位者，或建築基地未達 10 個住宅單位者，得免設置室外通路。」202.4.5 部分設置規定：「建築基地具 10 個以上、未達 50 個住宅單位者，應至少有 1/10 個住宅單位設置室外通路。其計算如有零數者，應再增加 1 個住宅單位設置室外通路。」故個別興建農舍為單一住宅單位，應無需設置室外通路，惟集村農舍是否需設置室外通路應依上開規定辦理。

內政部 102.5.31 內授營建管字第 1020806151 號函[第 14 章第 275 條]

主旨：建築技術規則建築設計施工編第 275 條所稱「建築物區劃範圍」疑義乙案

說明：建築技術規則建築設計施工編第 275 條規定：「工廠類建築物設有二座以上直通樓梯者，其樓梯口相互間之直線距離不得小於建築物區劃範圍對角線長度之半。」所稱建築物區劃範圍，係指整棟建築物外牆區劃範圍而言。

內政部 102.2.18 內授營建管字第 1020801403 號函[第 15 章 284 條]

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第 284 條開放空間有效係數執行疑義乙

案

說明：建築技術規則建築設計施工編第 15 章第 284 條第 1 項及第 2 項規定：「本章所稱開放空間有效面積，係指開放空間之實際面積與有效係數之乘積。有效係數規定如下...」、「前項開放空間設有頂蓋部分，有效係數應乘以零點八；其建築物地面層為住宅、集合住宅者，應乘以零。」有關建築物地面層設置住宅、集合住宅者，包含其梯廳、門廳、公寓大廈管理委員會所使用空間、防災中心或依同法第 284 條之 1 規定所稱之公共服務空間等其他類似空間，應依前揭第 284 條第 2 項規定將有效係數乘以零。

內政部營建署 102.3.22 營署建管字第 1020013020 號函[第 15 章 284 條]

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第 284 條頂蓋型開放空間有效係數執行疑義乙案

說明：建築技術規則建築設計施工編第 15 章第 284 條第 1 項及第 2 項規定：「本章所稱開放空間有效面積，係指開放空間之實際面積與有效係數之乘積。有效係數規定如下...」、「前項開放空間設有頂蓋部分，有效係數應乘以零點八；其建築物地面層為住宅、集合住宅者，應乘以零。」有關建築物地面層設置住宅、集合住宅者，包含其梯廳、門廳、公寓大廈管理委員會所使用空間、防災中心或依同法第 284 條之 1 規定所稱之公共服務空間等其他類似空間，應依前揭第 284 條第 2 項規定將有效係數乘以零，本部 102 年 2 月 18 日內授營建管字第 1020801403 號函已有明釋。本案有關頂蓋型開放空間有效係數執行疑義，宜由貴府之建造執照預審小組依同編 290 條規定，就個案建築物之私密性與安全管理需求、開放空間之公益性詳予評估，避免違規封閉使用，確保開放空間為供公眾通行或休憩使用之公益性目的，本於權責認定核處。

內政部 102.5.24 內授營建管字第 1020196181 號函[第 15 章第 284 條]

主旨：為本部 102 年 2 月 18 日內授營建管字第 1020801403 號函有關建築技術規則建築設計施工編第 284 條頂蓋型開放空間有效係數執行疑義乙案

說明：建築技術規則建築設計施工編第 15 章第 284 條第 1 項及第 2 項規定：「本章所稱開放空間有效面積，係指開放空間之實際面積與有效係數之乘積。有效係數規定如下...」、「前項開放空間設有頂蓋部分，有效係數應乘以零點八；其建築物地面層為住宅、集合住宅者，應乘以零。」有關建築物地面層設置住宅、集合住宅者，包含其梯廳、門廳、公寓大廈管理委員會所使用空間、防災中心或依同法第 284 條之 1 規定所稱之公共服務空間等其他類似空間，應依前揭第 284 條第 2 項規定將有效係數乘以零，本部 102 年 2 月 18 日內授營建管字第 1020801403 號函已有明釋。本案住宅、集合住宅建築物，於部分地面層設置辦公室、店鋪等非住宅、集合住宅用途，其餘為共用梯廳、門廳、公寓大廈管理委員會使用空間、防災中心或依同法第 284 條之 1 規定所稱之公共服務空間等其他類似空間者，其所連接之頂蓋型開放空間有效係數，宜由各直轄市、縣（市）主管建築機關之建造執照預審小組依同編 290 條規定，就個案建築物之私密性與安全管理需求、開放空間之公益性詳予評估，本於權責認定核處，業經本部營建署 102 年 3 月 22 日營署建管字第 1020013020 號函示在案，並請落實同編第 289 條於核發使用執照後登記列管，每年應作定期或不定期檢查等規定，以避免違規封閉使用，確保開放空間為供公眾通行或休憩使用之公益性目的。

內政部營建署 101.3.15 營署建管字第 1010007586 號函[第 15 章第 286 條]

<102.4.15 納入彙編>

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第 286 條高度檢討疑義乙案

說明：建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款、第 41 款及第 286 條第 1 項第 2 款第 3 目規定：「建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但...陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過 2.0 公尺，或雨遮、花臺突出超過 1.0 公尺者，應自其外緣分別扣除 2.0 公尺或 1.0 公尺作為中心線；...」  
 「退縮建築深度：建築物外牆面自建築線退縮之深度；外牆面退縮之深度不等，以最小之深度為退縮建築深度。但第 3 款規定，免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，不在此限。」、「臨接道路部分，應自道路中心線起退縮 6 公尺建築，且自道路中心線起算 10 公尺範圍內，其高度不得超過 15 公尺。」另查本部 86 年 2 月 12 日台內營字第 8672247 號函示略以：「...高層建築物應依落物曲線距離退縮建築之部分，基於法規規定之一致性，比照前開高度限制及退縮建築深度之規定，得不包含本編第一條第三款規定免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板。」是基於法規規定之一致性，並參照本部 86 年 2 月 12 日台內營字第 8672247 號函示規定，本案有關建築技術規則建築設計施工編第 286 條第 1 項第 2 款第 3 目，自道路中心線起算 10 公尺範圍內，其高度不得超過 15 公尺之檢討，得不包含同編第 1 條第 3 款規定免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板；至敷設於外牆的柱、樑部分仍應依規定檢討其高度。

內政部 102.5.6 內授營建管字第 1020804968 號函[第 15 章 286 條]

主旨：有關住宅區建築基地依建築技術規則建築設計施工編第 286 條規定檢討開放空間有效面積之鼓勵係數未達但書規定時，得否僅申請公共服務空間增加之樓地板面積乙案

說明：一、有關建築技術規則建築設計施工編第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計專章之適用條件，建築技術規則建築設計施工編第 281 條及第 282 條定有明文。本章所稱公共服務空間，依同編第 284 條之 1 規定係指：「基地位於住宅區之公寓大廈留設於地面層之共用部分，供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。」又同編第 286 條規定開放空間有效面積之鼓勵係數 I 值為：「I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。但商業區或市場用地不得超過 2.5，住宅區、文教區、風景區或機關用地為 0.5 以上、1.5 以下。」至建築物留設之開放空間有效面積之總和，依同編第 287 條規定，應「不得少於法定空地面積之百分之六十」，合先敘明。

二、按同編第 285 條規定：「留設開放空間之建築物，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查符合本編章規定者，得增加樓地板面積合計之最大值  $\Sigma \Delta FA$ 」，包含依本編第 286 條第 1 款規定計算留設開放空間增加之樓地板面積（ $\Delta FA1$ ），及依本章留設公共服務空間而增加之樓地板面積（ $\Delta FA2$ ）。有關住宅區建築基地容積率乘以五分之二未達 0.5 者，應不適用本條開放空間得增加樓地板面積之規定（即  $\Delta FA1=0$ ）；惟仍依同編第 283 條至第 284 條及第 286 條至第 289 條規定留設開放空間供公眾通行或休憩使用者，其依規定留設之公共服務空間得增加之樓地板面積（ $\Delta FA2$ ），應符合都市計畫法規或都市計畫書圖之規定；其未規定者，應提送當地直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後實施，並由建造執照預審小組依同編 290 條規定詳予評估，以確保開放空間為供公眾通行或休憩使用之公益性目的。