

「彰化縣政府建築執照審查暨建管法令執行疑義」8月份會議紀錄

壹、時間：111年8月19日(星期五)下午2時00分

貳、地點：彰化建築師公會6樓會議室

參、主持人：劉處長玉平

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、討論事項：

案由一：有關陽台下方之建築面積認定，提起討論。

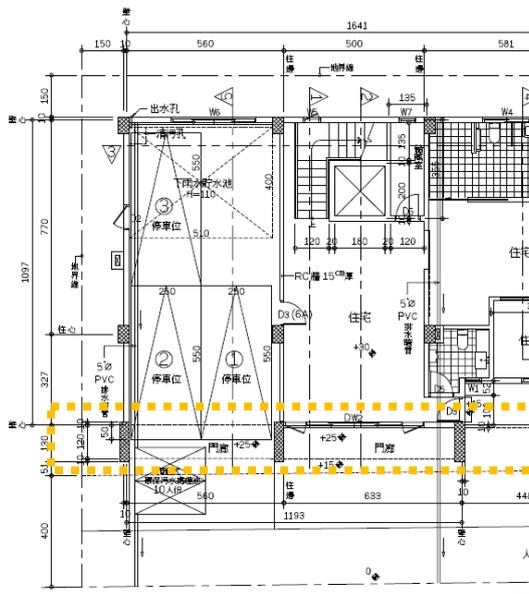
說明：

1. 二樓陽台下方兩側為柱子(實柱)，其一樓面積計算方式，除依技術規則計算至外牆中心或其代替中心線外，在上該中心線至其室外之空間是否須計入建築面積？
2. 依據建築技術規則施工編第1條規定(略以)：「三、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。…」及「五、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。…」，是有關建築面積與樓地板面積等相關計算方式，均以建築物外牆中心線或柱中心線為憑。

決議：

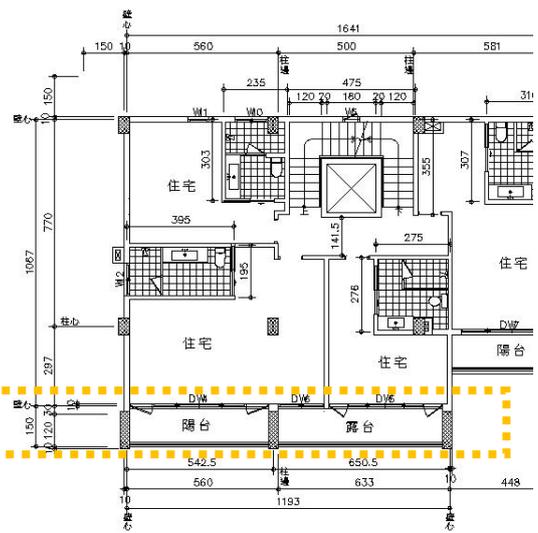
按建築技術規則施工編第1條第1項第3款業已明定建築面積定義在案，請依規定檢討建築面積範圍。

(圖 1)



壹層平面圖 S=1:100

(圖 2)



貳層平面圖 S=1:100

案由二：如分隔於建築物內牆面，無設置門或是鐵捲門等類似區隔設備，建築物內牆(詳圖 3 標示之牆)，是否應視為室外牆或是室內牆，提起討論。

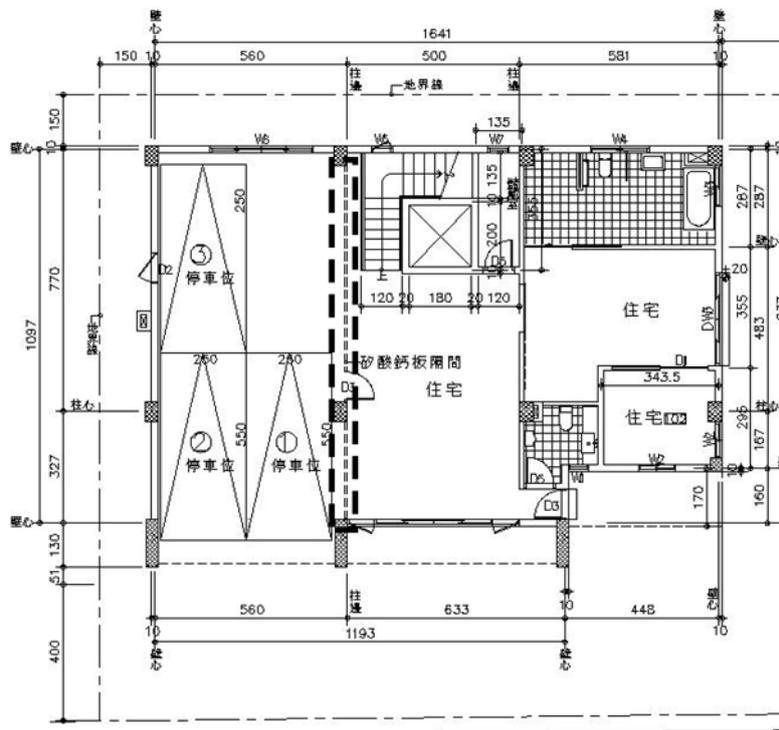
說明：

1. 於透天型住宅一樓設置室內停車空間且未設置鐵捲門，倘其室內停車空間與一樓住宅(或樓梯等..)之牆壁是否為外牆？
2. 依據建築技術規則施工編第一條規定：「二十二、外牆：建築物外圍之牆壁。」及「二十三、分間牆：分隔建築物內部空間之牆壁。」，是本案牆壁性質為何？請討論。

決議：

1. 按建築技術規則施工編第 59 條之 1 第 3 款規定(略以)：「停車空間部分或全部設置於建築物各層時，…，並以分間牆區劃用途，…。」。
2. 本案區劃停車空間與其他用途之牆體，應屬分間牆，爰請依同編第 86 條規定辦理。

(圖 3)



壹層平面圖 S=1:100

案由三：機車停車位得否免計容積率，提起討論。

說明：

1. 本縣集合住宅建築物應依都市計畫法令或都市計畫書規定設置之機車停車空間。
2. 依內政部營建署 100 年 11 月 4 日營署建管字第 1000065489 號函業已明定機車停車位得減免 4 平方公尺容積率。
3. 機車留設建議比照汽車車位，得依據建築技術規則設計施工篇第 59 條規定，每戶得增設一輛機車位。

決議：案涉都市計畫規定事項，請城鄉計畫科及更新發展科另案研擬。

(圖 4)

■ 關於機車停車位得否免計容積率乙案，復請查照。

• 建築管理組

最後更新日期：2011-11-04

內政部營建署函 100.11.04.營署建管字第1000065489號

說明：

一、復貴府100年10月14日基府都建貳字第1000181633號函。

二、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。」為100年6月30日發布修正之建築技術規則建築設計施工編第162條第1項第3款所明定（自100年10月1日施行），又「查依都市計畫法規規定建築物應設置之機車停車空間及裝卸位得不計入計算容積率之總樓地板面積，前經本部83年3月4日台（83）內營字第8372185號函釋有案。至機車停車空間換算容積之樓地板面積，……每輛機車停車空間以4平方公尺計算」前經本部83年3月25日台83內營字第8372265號函釋示在案。是有關建築物依都市計畫法令或都市計畫書規定設置之機車停車空間，得不計入容積總樓地板面積，並依本部83年3月25日台83內營字第8372265號函釋規定，每輛機車停車空間換算容積之樓地板面積最大不得超過4平方公尺。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，其設置於地面層之機車停車空間，應計入容積總樓地板面積。

案由四：建議調高「彰化縣建築物工程造價標準」，提起討論。

說明：

1. 「彰化縣建築物工程造價標準」經民國 96 年 7 月 9 日府法制字第 0960135500 號發布訂定至今無修改。
2. 為使彰化縣建築物工程造價更能反映物價調整幅度，修正全部構造別的工程造價。
3. 建議比照台中市之建築物工程造價標準，例如：一般 5 層以下鋼筋混凝土建築物造價為 6700 元/平方公尺。

(圖 5)

(圖 6)

彰化縣建築物工程造價標準

第一條 彰化縣建築物工程造價標準(以下簡稱本標準)依彰化縣建築管理自治條例第十七條規定訂定之。

第二條 彰化縣(以下簡稱本縣)各種構造建築物工程造價如下：

構 造 類 別	單 位	單價 (新臺幣)
鋼骨或鋼筋混凝土造 五層以下	平方公尺	五千五百元
鋼骨或鋼筋混凝土造 六至十層	平方公尺	六千六百元
鋼骨或鋼筋混凝土造十一至十五層	平方公尺	一萬元
鋼骨或鋼筋混凝土造十六至二十層	平方公尺	一萬零七百元
鋼骨或鋼筋混凝土造二十一層以上	平方公尺	一萬二千元
鋼筋混凝土加強磚造	平方公尺	五千五百元
磚造	平方公尺	二千八百元
木造	平方公尺	二千八百元
磚木造	平方公尺	二千八百元
磚石造	平方公尺	二千八百元
鋼鐵造有牆者	平方公尺	三千五百元
鋼鐵造無牆者	平方公尺	二千四百元

第三條 本縣收取建築執照規費及罰鍰之核算應依據前條工程造價標準，本標準內容不包括水電及建築設備。

第四條 本標準未列之工程項目，依建築師或各專業技師以實際工作所需之工程費用覈實估算，由本府核定。

第五條 本標準自發布日施行。

決議：

現今建築物工程造價標準確已逾 15 年，不能反映當前工程造價標準，請業務科搜集中部地區縣市標準後研修，並請社團法人彰化縣建築師公會與其他公會團體多所聯繫、取得共識，以利推動。

案由五：比照臺中市建管作業參考手冊，將縣府及本公會歷次會議紀錄彙集成冊，供會員及建管人員參考俾利法令執行，提起討論。

決議：

配合辦理，請彰化縣建築師公會協助提供以前資料，待後續法規會議記錄彙整後，送由本府辦理。

臺中市建築物造價標準表

建築物構造類別	單位	單價 (新臺幣, 元)
鋼骨或鋼筋(骨)混凝土造五層以下	平方公尺	六千九百
鋼骨或鋼筋(骨)混凝土造六至十層	平方公尺	八千三百
鋼骨或鋼筋(骨)混凝土造十一層至十五層	平方公尺	一萬二千三百
鋼骨或鋼筋(骨)混凝土造十六層至二十層	平方公尺	一萬三千一百
鋼骨或鋼筋(骨)混凝土造二十一層以上	平方公尺	一萬四千五百
鋼筋混凝土加強磚造	平方公尺	五千
磚造、木造、磚木造或磚石造	平方公尺	三千五百
鋼鐵造有牆者(一、非 RC 牆。二、限一層樓建物且跨距未達十二公尺者)	平方公尺	三千八百
鋼鐵造無牆者(限一層樓建物且跨距未達十二公尺者)	平方公尺	二千七百
未列之建築物構造之造價以實際施工所需工程費用由建築師覈實估算。		
本工程造價標準表係作為臺中市政府都市發展局收取建照規費及罰鍰核算之依據。		
本表計算標準每二年檢討一次，依營建工程物價指數年指數為計算依據，前開指數累計增減幅度不逾百分之一時，則不予調整。		
建築物造價調整時應計至百位數，餘數採四捨五入方式辦理。		

案由六：現執行土地使用管制要點皆未明定是否得於退縮範圍建築，提起討論。
說明：

1. 前院、後院是否得設置免計入建築面積之陽台、花台、屋簷、雨遮、遮陽板、建築物結構或裝飾性構造物、廣告物等？
2. 後院 1.5 公尺防火間隔範圍內是否得設置平面式車道及圍牆？
3. 前院 2 公尺人行道是否得設置未計入建築面積之車道及車位？
4. 員林重劃區內面臨現有巷道之建築基地是否應留設前後院？

決議：案涉都市計畫規定事項，請城鄉計畫科及更新發展科另案研擬。

案由七：規劃緊急進口面臨道路如穿越建築物，是否得比照基地內通路及私設通路穿越規定，提起討論。

說明：

1. 私設通路、基地內通路得穿越建築物深度 15 公尺，其穿越淨高為 3 公尺建築技術規則施工編第 2 條及第 163 條規定。
2. 臨接緊急進口通路常被討論是否符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之通路，倘設計五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高，先與敘明。
2. 關於穿越淨高部分，是否得適用建築技術規則施工編第 2 條及第 163 條規定，僅需設計淨高超過 3 公尺即可。

決議：經查內政部營建署 110 年 3 月 18 日營署建管字第 1100008822 號函業有函釋在案，本案依該函釋辦理。

案由八：懇請都市設計審議委員會之幹事會協助審查作業能依法審理申請案件。
說明：

1. 依變更伸港(全興地區)都市計畫土地使用分區管制要點第三條第四項之規定：「前院距離道路境界線二公尺外得設置高度 1.8 公尺以內之圍牆、平面停車位...」這是明文記載之內容。
2. 然於都市設計審議委員會之幹事會於審查會中卻要求比照本縣其他地區之方式要求停車位須退縮六公尺，明顯與管制要點相違背。
3. 查本縣之各土地使用分區管制要點中並未有關退縮範圍內對於停車位之規範，而本地區則有明確之規範與其他地區明顯不同；且本地區實施管制亦有多數年，多數土地業已建築完成，若改變退縮方式不僅不利於都市景觀之整體性，而且就當地之百姓業主基於比較心理而言也會認為有偏頗之虞。故懇請幹事會協助審查時能依規定審理。

決議：案涉都市計畫，請城鄉計畫科及更新發展科另案研擬。

案由九：未完成開闢之計畫道路依法指定建築線，因未完成鋪設道路已核准建造執照者，是否得依據建照執照圖說核准使用執照，提起討論。

說明：

1. 內政部於102年2月6日台內營字第1020800210號令業已函釋，除直轄縣(市)政府另有規定外，並依函釋規定辦理。
2. 有1幢1棟5樓以下住宅(H2)非供公眾使用建築物，因未開闢計畫道路尚未徵收，起造人無法取得該道路土地之所有權人同意鋪設道路、無法取得使用執照。
3. 倘起造人無法取得未開闢計畫道路土地所有權人同意時，是否得由起造人自行切結無礙通行，依規申請使用執照，提起討論。

決議：

1. 依據建築法第70條規定(略以)，：「**建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。…其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照…。**」，先予敘明。
2. 故核發使用執照之要件已滿足者，1幢1棟5樓以下住宅(H2)非供公眾使用建築物，起造人為自然人，較不具公益性質，因面臨計畫道路尚未徵收，起造人無法取得土地之所有權人同意鋪設道路情形下，同意由起造人檢具自行取得通行及排水切結書，依規定申請使用執照，餘依內政部102年2月6日台內營字第1020800210號令辦理。

(圖7)

■ 訂定「建築法」第32條涉及未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路之執行方式，自即日生效

• 建築管理組

最後更新日期：2014-04-11

內政部102.2.6台內營字第1020800210號令

按建築法第三十二條規定：「工程圖樣及說明書應包括左列各款：一、基地位置圖……三、建築物之平面、立面、剖面圖……七、新舊溝渠及出水方向。……」另同法第三十九條規定：「起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工……」；又依據本部九十三年十月七日台內營字第○九三○○八六三八六號函修正發布之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬；供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬。據此，建築基地鄰接之道路應具備排水及出入通行之功能，且為確保未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路之公共安全、公共交通、公共衛生等公共利益之維護，建築法第三十二條所稱工程圖樣及說明書，其第一款之基地位置圖，及第三款之建築物平面圖，應標示建築基地鄰接道路之開闢情形與第七款之新舊溝渠及出水方向，且起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工完竣方得發給使用執照，除直轄市、縣(市)政府另有規定者從其規定外，並依下列規定辦理，自即日生效：

- 一、未完成道路闢建之建築基地出入通路之開闢，應至少一條可通達基地之主要出入口，以供通行；如設置車道應比照辦理。
- 二、以經指定建築線且未完成闢建之道路為出入通路者，應符合下列規定：
 - (一) 新建五樓以下或六樓以上建築物應於建築工程放樣勘驗前，分別自行開闢完成三點五公尺以上或四公尺以上之施工道路及依實際需要擬定之臨時排水系統。
 - (二) 申請使用執照前應施工完成排水系統，並完成出入通路路面鋪設。
- 三、經指定建築線之道路尚未開闢，建築物總樓地板面積在五百平方公尺以上，以其他現有巷道為出入通路者，其寬度應在三點五公尺以上，並鋪設路面、完成公共排水溝且水電可接運輸送。以現有巷道為出入通路，依法免設停車空間者，前項寬度得減為二公尺以上。

陸、臨時動議：

案由一：建造執照併案申請拆除執照案件，執照核准後依法開工，原流程為拆除及建照開工、拆除工程執行、拆除完竣報竣工後另執行建築放樣、基礎、各層勘驗。倘因個案工程需求，是否可以採先建後拆，提起討論。

決議：

如個案有需求，得請建築師針對施工流程做成施工計畫書，敘明拆除工程及建築工程之先後順序，拆除範圍與新建範圍無涉，並提供預計工程竣工時間等資料，原則上得分期施作。

柒、散會：下午 4 時 30 分。