

建管行政講義

第一回

504633-1



考友社 出版發行

營建法規講義 第一回 目錄

第一回 (1/3)

第一講 基地分析(一).....	1
命題重點.....	1
重點整理.....	3
一、名詞解釋.....	3
二、區位分析.....	8
三、特定地區單行法與禁限建.....	15
精選試題.....	31

第一回 (2/3)

第二講 基地分析(二).....	1
命題重點.....	1
重點整理.....	2
一、建築線.....	2
二、法定空地管理.....	7
三、畸零地.....	10
精選試題.....	33

第一回 (3/3)

第三講 基地分析(三).....	1
命題重點.....	1
重點整理.....	2
一、現有巷道.....	2
二、實設樓地板面積推估.....	16
精選試題.....	38

第一講 基地分析(一)



命題重點

一、名詞解釋

- (一)建築基地
- (二)一宗土地
- (三)建築物
- (四)雜項工作物
- (五)公有建築物
- (六)建築基地面積
- (七)建築面積
- (八)法定空地
- (九)永久性空地
- (十)建蔽率
- (十一)容積率
- (十二)建築物高度
- (十三)樓地板面積
- (十四)總樓地板面積
- (十五)容積樓地板面積

二、區位分析

- (一)都市土地與非都市土地
- (二)山坡地與一般土地
- (三)未實施容積管制與已實施容積管制
- (四)使用分區查核
- (五)基地現場勘查

(六)開發方式評估

三、特定地區單行法與禁限建

(一)細部計畫

(二)軍事禁限建

(三)衛星及微波通信設施禁限建

(四)氣象設施禁限建

(五)飛航安全禁限建

(六)公路兩側禁限建

(七)捷運禁限建

(八)捷運路權建築管理

 * * * * *
 * * * * *
重點整理
 * * * * *
 * * * * *

一、名詞解釋

(一)建築基地：

1. 係為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。（建築法十一）
2. 依上述定義，建築基地可分為二部分，一為「供建築物本身所占之地面」，參照建蔽率之定義，此部分可視為建築面積，而依建築面積之定義，事實上有部分如地下層突出地面未超過 1.2 公尺者，仍可不計入建築面積；二為法定空地，即建築面積以外的土地。但在某些特定狀況下，部分空地不得計入法定空地面積，如私設通路長度超過 35 公尺之部分、特定建築物臨接道路寬度不足所退縮之空地等。
 建築基地即建築執照申請範圍之土地，為法規檢討之基準，所有的建築法規皆應於基地內檢討滿足，但有二項例外，停車空間設置、法定防空避難設備以及農舍皆可條件的設置於基地外。

(二)一宗土地：

係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。（建築技術規則建築設計施工編一）

(三)建築物：

1. 係為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。（建築法四）
2. 依上述定義，建築物之認定要件有三，三項要件皆符合才屬建築物。
 - (1)定著於土地上或地面下：

凡可移動之物體，雖具有頂蓋、樑柱或牆壁且供個人或公眾使用，仍非屬建築物，既不屬於建築物，則免受建築法規之管制，自然也就免申請建照不計入建蔽率容積率等。另所謂定著專指使用時，倘使用時定著，非使用時可任意移動，應視為建築法所稱之建築物。

(2)具有頂蓋樑柱或牆壁：

具有頂蓋樑柱或牆壁之構造物，僅為認定上之參考要件，尚須配合其它要件加以認定，蓋現行之建築物不論採取何種構造，絕大部分均具有頂蓋樑柱或牆壁，但亦有例外者，如薄殼式建築或充氣式之薄膜建築等即無明顯之樑柱牆壁，但仍為建築物；而具有頂蓋樑柱或牆壁之構造物，若非供人居住使用者，如道路之穿越地下道亦不屬於建築物。

(3)供個人或公眾使用：

構造物須供人居住使用方屬於建築物，若無居住使用之事實，縱令具有前二項要件，亦不屬於建築物。

(四)雜項工作物：

1. 雜項工作物係為營業爐灶、水塔、瞭望臺、廣告牌、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、駁坎、高架遊戲設施、游泳池、地下儲藏庫、建築物與建完成後增設之中央系統空氣調節、昇降設備、防空避難、污物處理及挖填土石方等工程。（建築法七）
2. 依建築技術規則建築設計施工編第七章雜項工作物之規定，纜車及裝飾塔亦為雜項工作物。

(五)公有建築物：

係為政府機關、公營事業機構、自治團體及具有紀念性之建築物。（建築法六）

(六)建築基地面積：

1. 係建築基地之水平投影面積。
2. 在實務作業上，基地面積有二種，一為謄本面積，二為實測面積。謄本面積即該土地之土地登記簿謄本所記載之面積，為地政產權處理之依據，惟應留意者為該面積所載，為地籍分割線所圍面積，若地籍分割線與都市計畫分界線不一致，建照申請時應以都市計畫界線為準。實測面積即建築基地實地測量所得面積，在基地界限現場確認方面，建築線之位置由現場都市計畫道路中心樁引測而得，地界線則由地政事務所現場鑑界確定，在確定現場之基地界限後，進行測量而得之面積即為實測面積；謄本面積與實測面積若不一致，在建築執照申請時



精選試題

一、何謂建築面積？建築面積如何計算？試述之。

答：(一)建築面積：

1. 係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。但地下層突出基地地面未超過 1.2 公尺或遮陽板有三分之二以上為透空者，不計入建築面積；陽台、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 1.5 公尺，或雨遮、花台突出超過 0.5 公尺者，應自其外緣分別扣除 1.5 公尺或 0.5 公尺作為中心線；每層陽台面積之和，以不超過建築面積八分之一為限，其未達八平方公尺者，得建築八平方公尺。（建築技術規則建築設計施工編一）
2. 商業區之法定騎樓或住宅區面臨十五公尺以上道路之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積。建築基地退縮騎樓地未建築部分計入法定空地。（建築技術規則建築設計施工編二八）

(二)建築面積，大略等於建築物地面層以上室內部分所覆蓋的最大面積，既謂地上，就已將地下各層樓地板面積排除。又因為最大水平投影面積，故若地上各層造形變化凹凸有致，則建築面積將與各層樓地板面積有很大的出入；在詳細檢討上，建築面積之計算可以下列各項分述之：

1. 區劃範圍：

建築面積係以建築物所覆蓋最大水平投影面積為範圍，一般而言係指室內面積即建築物外牆所圍面積，而以外牆中心線為基準；但建築物若設有半戶外空間，例如門廊、外廊或裸露的結構框架時，此時範圍就擴大至這些半戶外空間的結構柱中心線。

2. 地下層：

依建築技術規則第一條第十三款：「地下層：地板面在基地地面以下之樓層，但天花板高度有三分之二以上在基地地面上者，視為地

面層。」依此定義，若地下一層樓高達五公尺以上，則將形成在基地地面人可活動之高程內，皆被地下層頂板所阻隔，進而違背了土地使用強度管制中有關建蔽率管制之精神，故地下室頂板超過 1.2 公尺者即應計入建築面積，而 1.2 公尺係以基地地面做為計量基準，而非實際臨接之地面。

3. 遮陽板：

遮陽板純為遮陽所設置之構造物，與遮雨功能有別，其為半戶外空間，非屬室內居住空間應無庸置疑，要達到遮陽效果有很多種作法，遮陽棚、遮陽傘以及大樹遮蔭皆可達到很好的效果，但在建造執照上設計的遮陽板通常皆由永久性材料所構築，如鋼筋混凝土等，又因法規條文對遮陽板並無規模之限制，因此為避免間接鼓勵違章建築及破壞土地使用強度管制，故規定須有三分之二以上為透空者，方不計入建築面積。

4. 雨遮、花台：雨遮之設置於建築物開口之上緣，而非屋頂面，位於屋頂面之雨遮構為屋簷；花台則大多設置於建築物開口之外緣如窗戶陽台等。雨遮花台突出 50 公分以內者免計入建築面積，建築物地面層出入口的雨遮則放寬至 1.5 公尺以內。

5. 陽台：

陽台突出建築物外牆中心線或其代替柱中心未超過 1.5 公尺且每層陽台面積之和未達建築面積八分之一者，得不計入建築面積；但若依上述二項要件檢討未達 8 平方公尺者，則可建築至 8 平方公尺。唯要符合此一條件並不容易，因換算後其建築面積必須小於 64 平方公尺，即 19.36 坪，此種基地一般皆屬畸零地，通常不得單獨申請建築。另工廠類建築物之陽台則一律計入建築面積。

6. 屋簷：

屋簷為屋頂面突出外牆之構造，在斜屋頂構造之低層建築物中較有其機能性功能。但時至今日，建築物多為中高層平頂式鋼筋混凝土建築物，屋簷通常僅餘造型作用而無使用機能可言，又因其不似陽台為可使用空間，且爾後違章使用之可能性亦低，所以建築面積僅有突出 1.5 公尺之限制，而無面積八分之一之限制。