

新建農宅前的準備工作

羅惠斌

興建房屋對任何人來說，都是件大事。為了使鄉、鎮、市地區農漁會指導員，及農友們了解，興建一棟合適理想的住宅，所應注意的事項、工程施工與監督、各種建材的合理使用、貸款申請方法……等，本刊將陸續刊出興建農民住宅的施工指導，以協助農民蓋乙棟美觀、堅固並且經濟的住宅。

當你準備建造住宅時，必然盡力思考如何才能達到省錢、美觀、舒適。農民因為生活與生產必須結合在一起，而且大都具備建地，所以如何選擇合適的基地也很重要。

選擇建築基地應注意事項

1. 地勢的高低，有無淹水之虞。
2. 地質種類及地下水位的的高低。
3. 是否可供建築或有分區使用的限制。
4. 都市計畫有關規定，如建築面積、建蔽率等問題。
5. 座落方位及景物。
6. 給水是否便利，交通是否方便。
7. 電力、電信、煤氣的供應。
8. 排水是否能與既成排水系統相銜接。
9. 鄰接土地屬於何人產權，是否需要先行鑑界。
10. 道路或供電設備權屬問題。

這些問題考慮好了，也查清楚了，再決定住宅的型式、坪數的大小、用什麼材料來建造、工程造價、

工程結構等。

住宅的型式

一般農民住宅有平房、2樓、3樓，型式可分為一字形、T字形、L型、口字型……等，又可分為獨棟式、雙拼式、連棟式等。

住宅的坪數

依據國民住宅規畫及住宅設計規範，第43條的規定，一個居住單位應具有：(1)起居室或起居室兼餐廳(客廳)。(2)臥房。(3)廚房或廚房兼餐廳。(4)浴廁。(5)貯藏室。而農民住宅應包括倉庫、農機具室、畜舍或神明廳等。因此決定坪數，須由家庭經濟能力，家庭人口及所需要的農舍，來決定坪數大小。目前農發會編印「農民住宅標準圖集」，可供參考。

住宅構造的決定

一般較現代的房屋，可分為鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土加強磚造、木造、木磚造等。農村住宅最常見的構造為加強磚造。

申請建築執照

假如你已選好基地，並決定好住宅的型式，便可選擇農民住宅標準圖，或商請建築師設計工程設計圖。

在未實施建築管理的地區，不需申請建築等執照，但在實施建管地區，在開工前，向當地建築管理機關請領執照。

申請農舍建造執照

1. 在都市計畫農業區，申請興建農舍應檢附下列文件：

- (1) 申請書：載明下列各項
 - A. 起造人的姓名、年齡、住址。
 - B. 設計人的姓名、住址、所領證書字號及簽章。
 - C. 建築地址。
 - D. 基地面積、建築面積、和兩者的百分比。
 - E. 建築物用途。
 - F. 工程概算。
 - G. 建築期限。

(2) 土地權利證明文件：地籍圖謄本、土地登記簿謄本，土地非自有者，應附地主同意書。

(3) 工程圖樣及說明書，包括以下各款。

- A. 基地位置圖。
- B. 地盤圖，其比例尺不得小於1200分之一。
- C. 建築物的平面、立面、剖面圖，其比例尺不得小於200分之一。

D. 建築物各部的尺寸構造及材料，其比例尺不得小於30分之一。

E. 省（市）主管建築物機關，規定的必要結構計算書。

F. 省（市）主管建築機關，規定的必要建築物設備圖說及設備計算書。

G. 新舊溝渠與出水方向。

H. 施工說明書。

2. 在實施都市計畫以外地區，建築物管理辦法適用地區內，申請興建農舍，應檢附下列文件：

(1) 申請書：載明下列各項

- A. 起造人姓名、住址。
- B. 基（耕）地概況：土地的面積、地目、等則、編定用途，已否重畫等。

C. 建築地點：地址、地號、所屬管區。

D. 建築物概況：建築面積、總樓地板面積、高度、構造種類。

E. 建蔽率。

F. 使用期限。

(2) 自耕農身份證明。

(3) 確無農舍證明：申請手續及文件，目的在防止農地被濫建，原則上以無自用住宅者，方准興建，但原有農舍未達規定的標準面積者，仍准增建。

(4) 土地權利證明文件：土地登記簿謄本，地籍圖謄本，土地非自有應附土地使用權同意書。

(5) 工程圖樣

A. 平面略圖，比例尺不得小於200分之一。

B. 全面略圖，比例尺不得小於200分之一。

C. 配置圖，比例尺不得小於1200分之一。

D. 位置圖。

3. 在實施區域計畫，已編定分區及使用地別非都市工地，申請興建農舍，應檢附下列文件：

(1) 申請書：載明事項與前項申請書相同。

(2) 現耕農身份證明：由建管單位，依照所檢附戶籍謄本、土地所有權狀或三七五租約、契約書等文件認定，不必另申請核發證明。

(3) 無自用農舍證明。

(4) 地籍圖謄本。

(5) 土地權利證明文件。

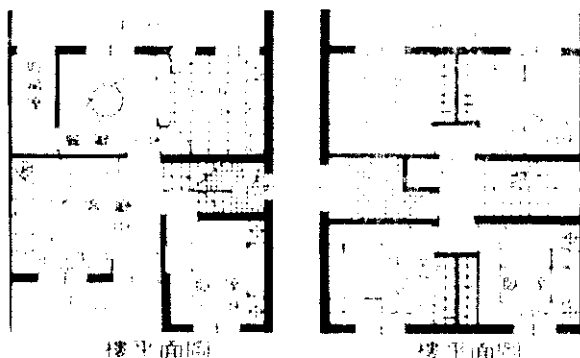
(6) 農舍平面圖，其比例尺不得小於100分之一。

(7) 農舍前、後、左、右立面圖，其比例尺不得小於100分之一。

(8) 農舍位置及配置圖，其比例尺不得小於600分之一。

4. 選用省府所頒農舍標準圖者，仍須檢附位置圖及配置圖。

至於申請機構、貸款條件、貸款金額、利率、付款方式等，請參考本期農貸信箱。



204 型



農民住宅標準設計圖 204型及內部平面圖