

正本

檔 號：

保存年限：

# 彰化縣政府 函

地址：50001彰化市中山路2段416號

承辦人：技士 徐凱威

電話：7531247

電子信箱：bnm281531@email.chcg.gov.tw

彰化縣彰化市中央路184號14樓之9

受文者：彰化縣不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國112年9月5日

發文字號：府建管字第1120344038號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份（電子檔1份）（本文附件請至本府附件下載區(<https://attach.chcg.gov.tw>)下載，附件驗證碼：HECG1L)

收	編號	112 366
	日期	112. 9. 12
文	歸檔	

主旨：檢送112年度第4次「彰化縣政府建築執照審查暨建管法令執行疑義」會議紀錄，請查照。

說明：依據本府112年8月8日府建管字第1120307353號開會通知單辦理。

正本：彰化縣建築師公會、彰化縣不動產開發商業同業公會、本縣各鄉鎮市公所  
副本：本府建設處城鄉計畫科、本府建設處更新發展科、本府建設處使用管理科、本府建設處建築管理科

## 縣長 王惠美

本案依分層負責規定授權主管處長決行

## 112 年度第 4 次「彰化縣政府建築執照審查暨建管法令執行疑義」會議

壹、時間：112 年 8 月 9 日(星期三)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(李科長秉鎧代理)

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、討論議案：

### 案由一：

建築基地位於非都市土地之丁種建築用地，有關其建蔽率及容積率相關疑義，提請討論。

說明：

1. 依據非都市土地使用管制規則第 9 條第 1 項第 4 款規定：「丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。」及第 6 條附表一「四、丁種建築用地…容許使用項目：…(二)工業社區…附帶條件：…二、本款各目限於已開發工業區且規劃有案者。…」，先予敘明。
2. 另依據非都市土地開發審議作業規範第 9 編(工業區細部計畫)第 3 點第 1 項略以：「工業區街廓型態應配合工業區類型、功能及標準廠房予以規劃，區內各種配置，應依土地開發使用性質及核定之細部計畫，依據非都市土地使用管制規則編定為適當使用地。其中生產事業用地、住宅社區用地以編定為丁種建築用地為原則…」、第 17 點略以：「十七、工業區土地應依其土地使用性質劃定下列用地：…(四)住宅社區用地工業區得設置住宅社區，設置規模應依居住人口計算。…住宅社區規劃原則及其公共設施(含土地)維護管理，應依本規範規定辦理。」及第 19 點略以：「工業區住宅社區用地，建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百；其在山坡地範圍，建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百二十。」併予敘明。
3. 有關建築基地位於依「非都市土地開發審議作業規範」所劃設之工業區，是否應依上開規定，建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%，提請討論。

### 案由一決議：

「非都市土地開發審議作業規範」為 84 年 3 月 27 日修正發布，惟本縣轄內工業區已劃定住宅社區用地計有全興工業區(開發時程 76 年)、彰濱工業區(66 年奉行政院核定)及芳苑工業區(開發時程 71 年)等，前開工業區係依當時法令進行開發，與上開作業規範尚有不同，工業區有規定者從其規定，未有規定者函請該工業區主管機關釋示。

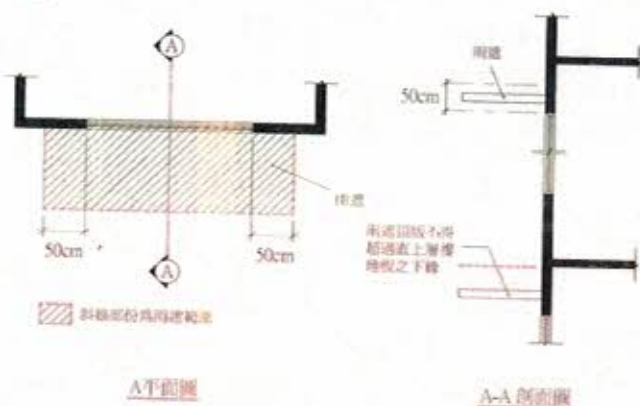
## 案由二：

有關都市設計審議核定之案件，倘建築物屋頂突出物之屋簷突出外牆中心線 2 公尺，其下方投影面積，是否計入建築面積或容積樓地板面積？提請討論。

說明：

1. 依據建築技術規則設計施工編第 1 條第 1 項第 3 款規定略以：「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…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二點零公尺，或雨遮、花臺突出超過一點零公尺者，應自其外緣分別扣除二點零公尺或一點零公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，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。」及第 162 條規定略以：「前條容積總樓地板面積依本編第一條第五款、第七款及下列規定計算之：一、每層陽臺、屋簷突出建築物外牆中心線或柱中心線超過二公尺或雨遮、花臺突出超過一公尺者，應自其外緣分別扣除二公尺或一公尺作為中心線，計算該層樓地板面積。」，先予敘明。
2. 再依據內政部 91 年 11 月 13 日內授營建管字第 0910081724 號說明三：「按直上方有遮蓋物之平臺者稱為陽臺，為建築技術規則建築設計施工編第一條第十七款所明定。至本案屋簷直接投影於基地地面之部分，若無設置作為前開陽臺使用之平臺者，其屋簷投影面積應無須併入陽臺面積檢討。」及內政部營建署 96 年 10 月 22 日營署建管字第 0962917050 號函會議紀錄討論案由一結論：「一、按建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款規定，『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。』至符合同款規定之屋簷、雨遮、遮陽板不計入建築面積之計算標準，同款條文業有明定。本部 91 年 5 月 13 日內授營建管字第 0910083717 號函有關屋頂突出物『其留設屋簷、雨遮、遮陽板之水平投影面積應一併計入該屋頂突出物水平投影面積之和』乙節，其與上開建築技術規則規定有別，為求一致之計算標準及合理性，本部上開號函有關屋頂突出物所留設屋簷、雨遮、遮陽板之水平投影面積，如屬建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款規定不計入建築面積者，亦不計入屋頂突出物水平投影面積之和。…」，併予敘明。
3. 雨遮相關圖說：

附圖一



#### 4. 有關屋簷之定義：

- (1) 中國傳統建築中，由屋頂延伸出來超過牆壁略往下垂的部分。(教育部國語辭典簡編)
- (2) 是屋頂邊凸出引雨水滴落地面的上蓋，也能起到調節日光射入的作用。英語中的屋檐一詞「eaves」源自古英語的「efes」一詞，意指邊緣。(維基百科)

#### 案由二決議：

按建築技術規則設計施工編第1條第1項第9及10款規定，屋頂突出物為突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物，倘設置屋頂突出物應依前開規定及內政部91年5月13日內授營建管字第0910083717號函釋示討辦理，惟屋簷突出外牆中心線2公尺者，其下方投影面積納入上開第10款第5目計算之。

#### 案由三：

有關住宅(H2)用途之建築基地於建築基地法定空地分割辦法發布實施行前已領有建築執照者，且已完成該法定空地之地籍分割，其分割後之建築基地申請建築，該如何辦理，提請討論。

#### 說明：

1. 依新北市工務局建造科業務工作手冊第四項-100年版編號 12-22(12-23) 工作手冊第四項-100年版編號 12-22(12-23)：

新北市工務局建築科業務工作手冊-100年版

新北市工務局建築科業務工作手冊-100年版



編號	12-22 (12-23)
依據	本府99年6月10日府發批示辦理
案例	臺北縣建築基地於建築基地法定空地分割辦法發布實地前完成法定空地地籍分割土地申請新建、增建及改建檢討處理原則
處理原則	<p>依下列處理原則辦理：</p> <p>一、本處理原則所稱建築基地之適用，係指內政部75年1月31日發布建築基地法定空地分割辦法前，已領得本府核發使用執照者；其分割後之建築基地申請建築應合於本處理原則檢討規定，但其他法令已有規定者，從其規定。</p> <p>二、前項所稱分割後之建築基地分類如下：</p> <p>(一) 土地依建築物座落分割：分割後土地有建築物座落，或於土地登記簿謄本上直載示坐落建築，另於建物登記簿謄本上直載示坐落基地者。</p> <p>(二) 無建築物之土地分割：分割後土地無建築物座落，或於土地登記簿謄本上無載示建築資料者。</p> <p>三、前項所稱土地依建築物坐落分割者，其建築基地上申請拆除新建者，得就申請基地範圍予以檢討辦理(詳3-1圖)；但土地未拆除原有建築物或僅就部分拆除，其建築基地上申請增、改建者，應委由建築師就原使用執照之基地面積與該基地上新舊建築物面積及分割後之基地面積與各該基地上新舊建築物面積分別予以審核，其中任一基地空地比率不足時即不准增、改建；前述審核均符合規定者，得僅就申請基地範圍予以檢討申請辦理(詳3-2圖)。</p> <p>四、第二項所稱無建築物之土地分割者，其建築基地上申請新、增建者，應委由建築師就原使用執照之基地面積檢討建築率，並依下列原則辦理：</p> <p>(一) 原使用執照之基地面積扣除撤申請新、增建之空地後，檢討剩餘土地與舊建築之建築率，其合於原使用執照規定建築率者，得僅就申請基地檢討設計免就前述剩餘土地出具同意及合併申請(詳4-1圖)。</p> <p>(二) 前款檢討後有建築率不足者，應由申請基地劃設自願保留地後，就剩餘部分依法檢討後提出建築執照申請；前述劃設自願保留地僅於圖面檢討劃設，免再辦理地籍分割(詳4-2圖)。</p> <p>五、前項原使用執照之基地面積係指依原使用執照範圍內土地面積進行檢討，因地籍範圍分割合併、重測而衍生原使用執照範圍與地籍分割線不重合者，其依第三項後段或第四項提出申請建築者，仍應依原使用執照範圍進行檢討(詳5-1圖)。</p>

案由三決議：

1. 按內政部 103 年 5 月 19 日台內營字第 1030805282 號函會議紀錄決議：
 

「一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75 年 2 月 3 日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號土地已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內其他地號土地所有權人同意。二、非屬前項情形者，由各直轄市、縣(市)主管建築機關視實際需要，本於權責訂定相關處理方式，據以辦理。」，仍請依上開紀錄決議辦理；另鑒於本縣老舊合照透天社區拆除重建之多樣性，請蒐集相關議案依上開決議二研議訂定處理原則。
2. 另所提案件如屬法院判決分割時，依內政部 77 年 3 月 1 日台內營字第 573756 號函釋，仍應依建築基地法定空地分割辦法之規定辦理。

副本

檔 號：  
保存年限：

內政部 函

機關地址：10656 臺北市松山區八德路 2 段 342 號（管  
理室）  
 總機：02-87712700  
 傳真：02-87712700  
 電子郵件：bri066000@popsail.gov.tw  
 傳真：02-87712700

受文者：建築管理組（組組長偉松、黃副組長仁訓、楊科長智雄、盧秘書昭宏）

發文日期：中華民國 103 年 5 月 19 日  
 發文字號：內授營建管字第 1030805282 號  
 類別：普通件  
 密等及解密條件或保密期限：普通  
 附件：如主旨

主旨：檢送本部 103 年 5 月 13 日召開「續商『建築基地法定空地分割辦法』發布生效前已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理方式案」會議紀錄 1 份，請 查照。

說明：依據本部 103 年 5 月 8 日內授營建管字第 1030805026 號函及 103 年 5 月 7 日內授營建管字第 1030804780 號開會通知單續辦。

正本：立法委員蔣乃中國會辦公室、立法委員蔡錦隆國會辦公室、立法委員薛凌國會辦公室、5 直轄市政府、臺灣省 15 縣(市)政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、內政部法規委員會、內政部地政司

副本：本部營建署公關室、建築管理組（組組長偉松、黃副組長仁訓、楊科長智雄、盧秘書昭宏）

部長陳威仁

續商「建築基地法定空地分割辦法」發布生效前已完成地籍分割之建築基地辦理部分建築物拆除執照後，合併其他鄰地申請建造執照之處理方式案會議紀錄

壹、時間：103 年 5 月 13 日（星期二）上午 10 時 0 分

貳、地點：本部營建署第 105 會議室（臺北市松山區八德路二段 342 號）

參、主席：謝組長偉松

記錄：郭建志

肆、出席人員：（如簽到簿）

伍、結論：

案由：研擬「建築基地法定空地分割辦法」發布生效前已完成地籍分割之建築基地，其部分地號土地之建物申請拆除執照後，擬合併鄰地另行申請建造執照之處理方式，提請討論。

決議：

一、建築基地法定空地分割辦法發布生效日（75 年 2 月 3 日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號土地已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。

二、非屬前項情形者，由各直轄市、縣(市)主管建築機關視實際需要，本於權責訂定相關處理方式，據以辦理。

陸、散會（上午 12 時 30 分）

陸、臨時動議

**臨時動議一：**

建築物使用執照申請時，得否免出具污水下水道用戶排水設備設置竣工證明，以加速建築物使用執照核發時效，提請討論。

說明：

本縣污水下水道陸續建置中完成，現因申辦污水下水道用戶排水設備設置竣工查驗導致使用執照審請作業延遲，建議建築物使用執照申請與污水下水道用戶排水設備竣工查驗作業分別作業核准，以加速使用執照核發。

**臨時動議一決議：**

本案涉及本府水利資源處下水道科業務，另邀集相關單位會商討論。

**臨時動議二**

本縣都市設計審議之作業程序及審議原則，得否能更簡化執行流程及審議原則及條件放寬，以加速案件審查執行，提請討論。

說明：

本縣都市設計審議之作業程序分為標準及簡化程序，簡化程序係由幹事會審議，標準程序係由工作小組及都市設計審議委員會審議，送審及審查修正過程，往返時間冗長。另本縣各都市計畫土地使用分區管制要點及彰化縣都市設計審議原則，審議規範條件及限制與實際建築開發使用相逕，建議依基地規模及開發行為區分都市設計審議之原則，以符現行民眾使用需求。

**臨時動議二決議：**

本案涉及本府建設處更新發展科、城鄉計畫科業務，請更新發展科蒐集具體資料另邀集相關單位會商討論。

柒、散會：下午 4 時 30 分。