

營建法規與實務講義

第一回

504634-1



社團法 考友社 出版發行

營建法規與實務講義 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)



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有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

係兩者採小值。

3. 在建築基地應留設法定騎樓時，基地面積又可細分為二種，一為全部面積，二為有條件的扣除法定騎樓後所餘之面積。

(七)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 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）

(八)法定空地：

1. 依建築法第十一條規定，建築基地，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。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割辦法，由內政部定之。
2. 依上述定義，構成法定空地須有二項要件：
 - (1) 須為建築用地：並非所有土地皆可建築使用，至於該土地是否可建築使用，都市土地依都市計畫法規定，非都市土地依區域計畫法規定；法定空地為建築基地之一部分，建築基地必為可建築使用土地，故法定空地亦必為可建築使用土地。
 - (2) 須為已申請建築使用之土地：因法定空地是與建築面積相對存在，依建築法第十一條規定，建築基地等於建築面積加法定空地，無建築面積就沒有法定空地；而建築面積為建築物本身所占之地面，若未申請建築，無建築面積，自無法定空地可言，故只有在已申請建

築土地，才有法定空地的存在。

至於法定空地形態的規定，並非一定以空地的狀態存在。依據建築面積的定義，許多具有頂蓋的構造物，只要符合規定，即可不計入建築面積，自然也就歸屬法定空地，如陽台、雨遮、遮陽板、屋簷等。另因建築面積係針對建築物地上各層檢討而得。不涉及地下層，故若有地下開挖庭院、採光井等，亦屬法定空地。

3. 計算建蔽率之認定標準；得計入法定空地之情形有類似通路視為法定空地，基地臨接綠帶依法應退縮部份，基地面臨牆面線依法退縮部份，基地退縮騎樓地未建築部分，實施容積管制地區之基地內通路，山坡地建築臨建築線或基地內通路依法退縮之人行步道。

不得計入法定空地面積檢討建蔽率之情形計有私設通路長度自建築線起算超過 35 公尺部分；特定建築物因臨接道路寬度不足，依建築技術規則建築設計施工編第一百十八條規定，自建築線退縮之土地。

(九) 永久性空地：

係指下列依法不得建築或因實際天然地形不能建築之土地（不包括道路）。

1. 都市計畫法或其他法律劃定並已開闢之公園、廣場、體育場、兒童遊戲場、河川、綠地、綠帶及其他類似之空地。
2. 海洋、湖泊、水堰、河川等
3. 前二目之河川、綠帶等除夾於道路或二條道路中間者外，其寬度或寬度之和應達四公尺（建築技術規則建築設計施工編一）

(十) 建蔽率：

係指建築面積占基地面積之比率。（建築技術規則建築設計施工編一）所稱基地面積，有關依法不得計入法定空地面積部分，以及法定騎樓已建築部分應加以扣除。

(十一) 容積率：

係指基地內建築物總樓地板面積與基地面積之比。基地面積之計算包括法定騎樓面積。（建築技術規則建築設計施工編一）

(十二) 建築物高度：

係指自基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度。但屋頂突出物或非

平屋頂建築物之屋頂，自其頂點往下垂直計量之高度應依下列規定，且不計入建築物高度：（建築技術規則建築設計施工編一）

1. 第七款之一第一目有昇降機設備之屋頂突出物高度在六公尺以內或無昇降機設備之屋頂突出物高度在三公尺以內，且屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積八分之一為限，其未達 18 平方公尺，得建築 18 平方公尺。
2. 水箱、水塔設於有昇降機設備之屋頂突出物上高度合計在六公尺以內，無昇降機設備之屋頂突出物上高度合計在三公尺以內或屋頂面上高度在 1.5 公尺以內。
3. 女兒牆高度在 1.5 公尺以內。
4. 第七款之一第三目之屋頂突出物。
5. 非平屋頂建築物之屋頂應經中央主管建築機關核可。

〔註〕第七款之一屋頂突出物：突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物：

- ① 樓梯間、昇降機間、無線電塔、露天機電設備、機械房及不妨礙避難逃生之三分之一以上透空遮牆。
- ② 水塔、水箱、女兒牆、防火牆。
- ③ 煙囪、避雷針、風向器、旗竿、無線電桿及屋脊裝飾物。
- ④ 其他經中央主管建築機關認可者。

(三)樓地板面積：

係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。但不包括第三款不計入建築面積之部分。（建築技術規則建築設計施工編一）

註：第三款建築面積：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 8 平方公尺者，得建築 8 平方公尺。

(㉔)總樓地板面積：

係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。(建築技術規則建築設計施工編一)

(㉕)容積樓地板面積：

係實際供人居住使用的樓地板面積。

二、區位分析

(一)都市土地與非都市土地：

都市土地與非都市土地為國土規劃使用中之兩大系統，其判別可依其使用分區或使用地來認定，凡使用分區為住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、風景區等，必為都市土地，使用地若為甲種建築用地、丙種建築用地、農牧用地、林業用地、窯業用地、交通用地、水利用地等者則為非都市土地。

1. 都市土地：

都市土地指已實施都市計劃地區之土地，依區域計畫法施行細則第十二條第一項第一款規定：「都市土地：包括已發布都市計畫及依都市計畫法第八十一條規定為新訂都市計畫或擴大都市計畫而先行劃定計畫地區範圍，實施禁建之土地；其使用依都市計畫法管制之。」

都市計畫依都市計畫法之規定，可分為市鎮計畫、鄉街計畫及特定區計畫，另相鄰接之行政地區，得由有關行政機關之同意，會同擬定聯合都市計畫；市鎮計畫，其使用管制都市計畫法系相關法規辦理，主管機關為都市計畫系統。

2. 非都市土地：

非都市土地依區域計畫法施行細則第十二條第一項第二款規定：「指都市土地以外之土地；其使用依本法第十五條規定訂定非都市土地使用管制規則管制之。」一般而言非都市土地皆屬鄉下偏遠地區，較少開發建築行為，然因近年社會進步人口大量朝都市地區湧入，導致都市土地過度使用無法再開發，故非都市土地開發建築愈來愈多，其主管機關主要為地政系統，使用管制依區域計畫法系相關法規辦理。另一項特點為台北市及高雄市皆已實施都市計畫，故非都市土地全部集中在台灣省所轄範圍內。

(二)山坡地與一般土地：

1. 山坡地：

依山坡地保育利用條例第三條規定：「本條所稱山坡地，係指國有林事業區，試驗用林地及保安林地以外，經省市主管機關參照自然形勢，行政區域或保育、利用之需要，就合於下列情形之一者劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地：一、標高在一百公尺以上者。二、標高未滿一百公尺，而其平均坡度在百分之五以上者。」故山坡地為一法定名詞有明確的定義，至於其範圍，則依各地政府農業主管機關公布之山坡地範圍圖為準。

山坡地開發建築與非山坡地之最大差異在於開發程序。依山坡地開發建築管理辦法之規定，山坡地開發建築首先必須先申請開發許可，提出申請書、開發建築計畫書圖、水土保持計畫書圖、土地使用分區管制計畫書圖、開發建築財務計畫書及環境影響評估報告書，經審查核准後才可申請雜項執照，開挖整地施工完竣領得雜項執照後，方得進行建築設計規劃申請建造執照，除了開發程序及時間較一般土地複雜冗長外，一般情形開發面積不得小於 10 公頃。

因山坡地開發在建築行為之前，即須進行開挖整地或是公共設施之興闢，且若施工不當往往造成極大的後遺症。又因非都市土地變更編定多半位於山坡地範圍內，故山坡地開發往往涉及非都市土地使用管制規則及其子法。

2. 非山坡地：

非山坡地指山坡地以外地區之土地，但「非山坡地」其地形亦有高低起伏的可能，然一般而言縱然有之其變化亦不會太大，重點是開發建築的程序依一般規定辦理，不受山坡地相關法規之限制；換言之山坡地開發建築管理辦法中所規定的開發許可及雜項執照，非山坡地皆免適用。

(三)未實施容積管制與已實施容積管制：

1. 未實施容積管制：

未實施容積管制地區指該地區尚未實施容積率管制，在民國 88 年 6 月 16 日以前，皆屬都市土地，因非都市土地依據非都市土地使用管