

農業設施、農舍、一般建築物請照差異一覽表-0.91版（僅供參考自行核判 不得用於證明）1140214發佈

樣態		農業設施（或稱「農業生產必要設施－90.04.23.台內營字第9083324號」亦稱「農業必要設施－90.04.23.台內營字第9083324號」或「農業產銷必要設施－都市計畫法台灣省施行細則」）															額外比較									
		農作產銷設施								畜牧設施				附屬型					綠能設施		休閒農業設施					
		農業生產設施			農機具設施		農產運銷加工設施			農業資材室	管理室	畜禽舍		雜項工作物		非建築物亦非雜項工作物		再生能源設施－不符合免雜標準	再生能源設施－符合免雜標準	休閒農業區、休閒農場 (休閒農場可包含在休閒農業區內)						
容許使用主要項目		溫網室 (不論鍍管造、鋼骨造)	有屋頂開放式牆 (菇類栽培場)	有屋頂非開放式牆 (育苗作業室、菇類栽培場)	農機具室	碾米廠、大規模農業加工廠	集貨包裝冷凍儲存	加工室 (含倉儲)	坐落農業用地上的市場			有屋頂開放式牆	有屋頂非開放式牆	輕量圍牆帶RC底及附屬鐵門	建築化水塔、坡道、	無屋頂汗水處理、養殖、循環水、抽水設施	擺在地上的大桶子、機具	農路曬場下田坡道工作物私設通路				農舍	一般建築物			
管 理	應否申請建築執照	得免請照 103.12.30.農企字第 1030012942號	通則：按建築技術規則(以下簡稱技規)核算建築面積，亦可以最大投影面積核算建築面積核算面積涵蓋新舊(假設有舊使照)，當建築面積小於45平方公尺不得請照。 105.5.27.農糧企字第1051037685號。112.9.12.內授營建管字第1120812259號。											高未逾1.5m得免請(雜)照 90.03.22.台內營字第9082954號	應請(雜)照	非建築物不能請領建築執照。 103.12.30.農企字第1030012942號 判斷原則：去除可輕易移除的部分後，剩餘是否仍構成建築法定義		應請照	免雜照 設置再生能源設施免請領雜項執照標準(免雜)	應請照	應請照	應請照				
	套繪管制 (不得分割、不得重複使用)	套繪管制 建築法#11。 注意87.01.07.台內營字第8609220號指農舍配合耕地非屬法定空地勿混淆，但農舍所用土地仍依農舍#12套繪管制，只是配合耕地無法空辦法適用。														無套繪管制		套繪管制 建築法#11	自無套繪管制	套繪管制 建築法#11	套繪管制 農舍#12	套繪管制 建築法#11				
	附帶設施限制 先有農舍再申請本項農業設施或其他	附帶綠能設施有限制	可附帶其他設施						可附帶其他設施 先有農舍不得申請 農許附表一		可附帶其他設施				不能附帶網室 農許附表一		可附帶農業設施		可附帶農業設施，資材室、管理室除外	不可附帶農業設施						
	執照填寫	填寫使用類組	通則：多數縣市不作認定，故免填寫英文使用類組 於宜蘭依「宜蘭縣農、林、畜牧、養殖業暨休閒農業設施建築物使用類組認定原則」						C2 92.03.07.內授營建管字第 0920085138	B2 建築物使用類組及變更使用辦法	按通則			雜項自無使用類組		--	雜項自無使用類組	--	可分類組 純農業設施按通則	H2 建築物使用類組及變更使用辦法	可分類組 建築物使用類組及變更使用辦法					
		填寫建蔽(率)	要填寫建蔽(率)。但如果一照內各設施法定建蔽率不是單一比率，致難以計算則不填寫。											純雜照者 免填寫建蔽(率)		--	要填寫建蔽(率)	--	要填寫建蔽(率)	要填寫建蔽(率)						
		填寫容積(率)	免填寫容積(率)											純雜照者 免填寫容積(率)		--	免填寫容積(率)	--	要填寫容積(率)	要填寫容積(率)						
		填寫法定空地面積	要填寫法空面積 填寫「最小法定空地數值（1-建蔽率）*使用面積」供法空分割時參酌必須保留最低法空面積數值。法空#4、建築法#											純雜照者 通常免填寫法空面積		--	勸請誤聯絡撰寫者 insky5929723@gmail.com詹盈傑		純雜照者 通常免填法空	--	要填寫法空面積	要填寫法空面積				
	建蔽率上限	都內	60%（臺細#29）直轄市按各都計細則											雜項不占建蔽(率)			70% 臺細#32-1	無上限	20% 臺細#29	10%臺細#29 附帶時60%	按用地 非都使管(未來國土使管)、直轄市都細(臺細#32#34)、都計畫土管章節					
			100% 農許#7	40% 農許#7						100% 農許#7		按用地 107.3.12.能技字第10700508080號、非都使管	無上限 107.3.12.能技字第10700508080號、非都使管				按農業用地一定比例 休農審#3	10%、330㎡ 區建#5								
	容積率上限	不以容積率管制											雜項不占容積(率)				依休閒、休農審規定	不以法定容積率上限管制								
	面積上限	表一	通則：按農許#附表一給定面積上限。實務：按農業單位核定面積為上限。											掃描此qrcode可連結查找最新版本 https://town.chcg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?main_id=44440								依技規#1規定	依免雜規定	都外區建#5 495㎡ 都內臺細#29 660㎡	以容積管制	
	樓高與層數上限		通則：未有其他規定者，不得超過14m。實務：依各縣市申請農業設施興建高度及樓層審查基準標準自治條例。農許#9、100/7/20農企字第1000144536號。 通則：以最高高檢討，但各縣市實務作法不一致。彰化：依技規建築高度檢討。彰化縣申請農業設施興建高度及樓層審查基準。																都外區建#5 10.5m3F 都內臺細#29 14m4F							
	彰化		溫室7m1F 網室5m1F	菇場7m2F	菇場7m2F 苗室7m1F	農具7m1F (可突破)	碾米14m1F (可突破)	集貨7m1F 冷凍7m2F	加工7m2F		資材 3.5m1F	管理 3.5m1F	畜禽舍5m1F 幼雛孵化死禽消毒3.5m1F	圍牆2m	地面水塔 2m 鋼構可突破											
	使用土地筆數上限	通則：按設施坐落筆數為限，不同於一般建築物不可以將設施未坐落之土地納入1宗建築基地。農許#7。													可多筆		--	按執照	限1筆	可多筆						
用地	通則：限於農業用地，不可跨建築用地混合計算。農發、農許。農業用地定義詳農業發展條例施行細則(農發細)#2。													按用地	無限制	限農業用地	限建築用地									
填寫戶數	0戶(執照不顯示戶數)													0戶	--	限1戶	1戶以上									

容許使用 主要項目		溫網室 (不論鋁管 造、鋼骨造)	有屋頂 開放式牆 (菇類栽培場)	有屋頂 非開放式 牆(育苗作業 室、菇類栽 培場)	農機具 室	碾米 廠、大 規模農 業加工 廠	集貨包 裝冷凍 儲存	加工室 (含倉儲)	坐落農 業用地 上的市 場			有屋頂 開放式 牆	有屋頂 非開放 式牆	輕量圍牆 帶RC底 及附屬鐵 門	建築化 水塔、 坡道、	無屋頂汙 水處理、 養殖、循 環水、抽 水設施	擺在地上 的大桶 子、機具	農路曬場 下田坡道 工作物 私設通路			休閒農業區、休 閒農場 (休閒農場可包含在 休閒農業區內)	農舍	一般建築物
規 劃 設 計	結構計算與耐震規 範適用	照常：按各地建管規則製作結構圖與結構計算書。 彰化優惠(免結構計算書)：1F樑未逾6m者、2F樑未逾6m者、3F樑未逾5m者、屋架跨度未逾12m者。彰建管#11													--			照常	結構簽證 免雜#6	照常			
	技規防火(ch3)避 難(ch4)隱私(#45)	優惠：免遵守規定 92.03.07.內授營建管字第0920085138號、106.3.22內授營建管字第1060803872號						照常C類本 不適用ch4	照常	優惠	照常	優惠	--					照常		照常 C類本不適用ch4			
	設置廁所	優惠：非居室本就免設，亦可按需求申請農許 96.06.29.營署建管字第0960030553號、技規#47、97.06.17.營署建管字第						照常 技規#47		優惠	照常	優惠	--					照常					
	樓梯	照常：直通樓梯沒有優惠，爬梯及設備附梯本無規定。																					
	法定停車	優惠：免法定停車，仍可申請車輛迴轉空間 109.6.29內授營建管字第1090811111號						照常		優惠	照常	優惠						照常					
	滯洪、綠化、保水	優惠：免設置滯洪、綠化、保水。(至於節約能源、中雨水、綠建材均照常但適用機率低) 102.09.25.台內營字第1020809625號																					照常
	無障礙	優惠：免處理無障礙(各地自行裁量) 111.12.19.營署建管字第1111268961號																				照常102.03.04.營署建管字第 1022904373號	
	面積計算	照常：同技術規則或算得更多。(建議RC造計中線、S造計外緣、遮簷伸出不超過1m、不帶壁的柱(替代柱)拉中心線或使用屋簷投影)																				照常	
資 格 文 件 或 書 類	許可文件	1.農業用地作農業設施容許使用同意書。													2.畜牧設施(說明養殖頭數、 汙水處理)同意文件			2.免雜#6應 備查文件		2.核定休閒農業 區或休閒農場文 件	1.興建農舍農 民資格證明書 2.無自用農舍 證明書	--	
	建築線	照常：1.各地建管自治條例、建管規則優先。95.03.16.營署建管字第0952904460號 2.原則上：臨路者指定建築線。89.11.01.營署建管字第57724號、91.10.16.營署建管字第0912915969號。 3.原則上：不臨路者可應用各地建管規則「免連接建築線條款、得免臨接道路條款」免除建築線指示，需檢附未鄰接道路證明文件。適用面積如何計算由各地解釋。																	--	照常與優惠	照常 (但"臨路"所要求 的"路"與建築線 所需的路不同)	照常	

<<未完待續>>

