

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

大台南不動產開發公會
113年度收文字號第0543號
日期：113.11.19

保存年限：

臺南市政府工務局 函

71084

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：70801臺南市新營區民治路36號

承辦人：吳宗奇

電話：06-2991111分機8793

傳真：06-6330995

電子信箱：chungchiwu@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國113年11月14日

發文字號：南市工管一字第1132327413號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：修正「臺南市政府工務局領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築及解除法定空地管制處理原則」第三點、第四點條文，並自即日生效，請查照。

說明：

- 一、依臺南市法制作業準則第29條第3項、第30條第1項及第2項規定辦理。
- 二、檢送「臺南市政府工務局領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築及解除法定空地管制處理原則」第三點、第四點修正總說明、對照表及條文供參。

正本：臺南市政府工務局建築管理科一股、臺南市政府工務局建築管理科二股

副本：社團法人臺南市建築師公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會臺南市辦事處一處、臺灣區綜合營造業同業公會臺南市辦事處二處、臺南市土木包工業商業同業公會、臺南市大台南土木包工商業同業公會、臺南市政府法制處(請刊登市府主管法規查詢系統)、臺南市政府研究發展考核委員會(請刊登公報)、臺南市政府工務局王副局長室、臺南市政府工務局建築管理科

局長陳世仁

「臺南市政府工務局領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築及解除法定空地管制處理原則」第三點、第四點修正草案總說明

「臺南市政府工務局領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築及解除法定空地管制處理原則」於一百一十年五月二十七日制定公布，考量因部分條文於執行上仍有檢討修正之必要，為符實務需求，爰擬具臺南市政府工務局領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築及解除法定空地管制處理原則部分條文修正草案，其原則如下：

- 一、都市計畫公共設施用地辦理逕為分割者，可解除法定空地管制。(草案第三點)
- 二、文字修正。(草案第四點)

「臺南市政府工務局領有使用執照建築基地範圍內部分
土地申請建築及解除法定空地管制處理原則」第三點、
第四點修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
三、建築基地法定空地有下列情形之一，免辦理建築基地法定空地分割，得單獨或合併鄰地申請建築： (一)於中華民國七十五年二月三日以前已領得使用執照且完成地籍分割及整界者。 (二)於中華民國七十五年二月三日以前已領得建造執照，或已提出申請而於中華民國七十五年二月四日以後領得建造執照，其領得使用執照後三年內依建築物坐落範圍辦理地籍分割者。 (三)因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割者。 (四)經市地重劃或區段徵收逕為分割者。 前項第一款、第二款規定建築基地，應符合下列規定： (一)基地已分割地籍為可各自單獨建築使用之建築基地，或經與鄰地合併檢討後可供建築。	三、建築基地法定空地有下列情形之一，免辦理建築基地法定空地分割，得單獨或合併鄰地申請建築： (一)於中華民國七十五年二月三日以前已領得使用執照且完成地籍分割及整界者。 (二)於中華民國七十五年二月三日以前已領得建造執照，或已提出申請而於中華民國七十五年二月四日以後領得建造執照，其領得使用執照後三年內依建築物坐落範圍辦理地籍分割者。 (三)因都市計畫開闢公共設施辦理逕為分割。 (四)經市地重劃或區段徵收逕為分割者。 前項第一款、第二款規定建築基地，應符合下列規定： (一)基地已分割地籍為可各自單獨建築使用之建築基地，或經與鄰地合併檢討後可供建築。	考量公共設施開闢時間不一，且都市計畫公共設施用地逕為分割，其土地性質業已改變，已不具法定空地性質，爰修正第一項第三款。

(二)申請建造行為之建築基地符合現行法定建蔽率及容積率。 (三)原使用執照範圍內其他剩餘建築基地之建蔽率，符合原使用執照核准時建築法規之規定，且現有違章建築免納入檢討。 符合第一項第一款、第二款規定建築基地單獨或合併鄰地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下層（含未辦理產權登記）現況有分戶牆，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，其防空避難設備、停車空間均符合建造行為時相關建築法規定者，其部分地號土地建物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意。	(二)申請建造行為之建築基地符合現行法定建蔽率及容積率。 (三)原使用執照範圍內其他剩餘建築基地之建蔽率，符合原使用執照核准時建築法規之規定，且現有違章建築免納入檢討。 符合第一項第一款、第二款規定建築基地單獨或合併鄰地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室（含未辦理產權登記）現況有分戶牆，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，其防空避難設備、停車空間均符合建造行為時相關建築法規定者，其部分地號土地建物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意。	
四、前點規定之建築基地，得依申請或由本局逕為下列套繪管制措施： (一)前點第一項第一款及第二款情形，於核發建造執照時，依申請建築基地範圍予以重新套繪管制。 (二)前點第一項第三款情形，就分割後<u>公共設施用地範圍內之</u>	四、前點規定之建築基地，得依申請或由本局逕為下列套繪管制措施： (一)前點第一項第一款及第二款情形，於核發建造執照時，依申請建築基地範圍予以重新套繪管制。 (二)前點第一項第三款情形，就分割後<u>被徵收範圍</u>土地解除套	配合前點第三款修正文字。

土地解除套繪，非<u>公共設施用地範圍</u>土地其上無建築物者亦同；其上有建築物者，予以重新套繪管制。 (三)前點第一項第四款情形，除原建築物坐落之重劃土地外，原使用執照範圍之其餘土地解除套繪管制。	繪管制，非<u>徵收範圍</u>土地其上無建築物亦同；其上有建築物者，予以重新套繪管制。 (三)前點第一項第四款情形，除原建築物坐落之重劃土地外，原使用執照範圍之其餘土地解除套繪管制。	
--	--	--

臺南市政府工務局領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築及解除法定空地管制處理原則條第三點、第四點修正草案

中華民國 113 年 11 月 14 日南市工管一字第 1132327413 號函訂定發布

- 一、為辦理本市領有使用執照建築基地（以下簡稱建築基地）範圍內部分土地單獨或合併鄰地申請建築及解除法定空地管制，特訂定本原則。
- 二、建築基地法定空地應依建築基地法定空地分割辦法（以下簡稱分割辦法）完成地籍分割後，始可單獨或合併鄰地申請建築。
- 三、建築基地法定空地有下列情形之一，免辦理建築基地法定空地分割，得單獨或合併鄰地申請建築：
 - （一）於中華民國七十五年二月三日以前已領得使用執照且完成地籍分割及整界者。
 - （二）於中華民國七十五年二月三日以前已領得建造執照，或已提出申請而於中華民國七十五年二月四日以後領得建造執照，其領得使用執照後三年內依建築物坐落範圍辦理地籍分割者。
 - （三）因都市計畫公共設施用地辦理逕為分割者。
 - （四）經市地重劃或區段徵收逕為分割者。前項第一款、第二款規定建築基地，應符合下列規定：
 - （一）基地已分割地籍為可各自單獨建築使用之建築基地，或經與鄰地合併檢討後可供建築。
 - （二）申請建造行為之建築基地符合現行法定建蔽率及容積率。
 - （三）原使用執照範圍內其他剩餘建築基地之建蔽率，符合原使用執照核准時建築法規之規定，且現有違章建築免納入檢討。符合第一項第一款、第二款規定建築基地單獨或合併鄰地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下層（含未辦理產權登記）現況有分戶牆，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，其防空避難設備、停車空間均符合建造行為時相關建築法規規定者，其部分地號土地建物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意。
- 四、前點規定之建築基地，得依申請或由本局逕為下列套繪管制措施：
 - （一）前點第一項第一款及第二款情形，於核發建造執照時，依申請建築基地範圍予以重新套繪管制。
 - （二）前點第一項第三款情形，就分割後公共設施用地範圍內之土地解除套繪，非公共設施用地範圍土地其上無建築物者亦同；其上有建築物者，予以重新套繪管制。
 - （三）前點第一項第四款情形，除原建築物坐落之重劃土地外，原使用執照範

圍之其餘土地解除套繪管制。

- 五、建築基地經判決分割、和解分割、調解分割或調處分割確定後，分割後土地所有權人可檢附確定判決書或與民事確定判決同一效力證明書，向本局申請核發建築基地法定空地分割證明書或解除套繪，如依前揭文件所載內容或經自行檢討，已符合本辦法第三條或第四條規定者，發給建築基地法定空地分割證明書或解除套繪證明，並副知地政機關。