

101No09-04

提案四：有關依「建築基地法定空地分割辦法」申請建築基地法定空地分割，是否需檢討現行都市計畫規定，執行尚有疑義呈請貴局釋疑。(提案人：臺南市建築師公會)

說明：一、申請建築基地建物於民國 65 年間尚未實施都市計畫已領得使用執照，於 94 年間公告「變更臺南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案」，該細部計畫土地使用分區管制要點有訂定建築物須自基地境界線退縮 1.5 公尺規定，惟查該基地 65 年間並無退縮規定，今辦理法定空地分割需否檢討現行都市計畫退縮規定。

二、隨函檢附相關書圖文件供參。

臺南市建築師公會意見：

一、本基地建物於民國六十五年間尚未實施都市計畫已領得使用執照，早於九十四年公告「變更台南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案」，亦早於七十五年公布之「建築基地法定空地分割辦法」。依內政部營建署 98.08.27 號營建署建管字第 0980048032 號函：

「查歷年來頒布之建築法及建築技術規則，尚無溯及既往之規定。至原有…。」(詳本提案附件)

二、依「建築基地法定空地分割辦法」並無規定須檢討都市計畫相關之退縮規定。僅須就建蔽率、建築線最小臨接寬度、獨立出入口及是否造成畸零地等項目檢討。且依內政部 86.08.19 台內營字第八六〇六二七一號函：查「建築基地法定空地分割辦法」第三條第二款：「每一建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前以領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不再此限。」

決議：有關申請法定空地分割，應回歸「建築基地法定空地分割辦法」之相關規定辦理，不受其都市計畫中土地使用分區管制規定之限制。

1. 內政部營建署 98.08.27 營署建管字第 0980048032 號函

查歷年頒布之建築法及建築技術規則，尚無溯及既往之規定。至原有合法建築物防火避難設施及消防設備不符現行規定者，建築法第 77 條之 1 規定：「為維護公共安全，供公眾使用或經中央主管建築機關認有必要之非供公眾使用之原有合法建築物防火避難設施及消防設備不符現行規定者，應視其實際情形，令其改善或改變其他用途；其申請改善程序、項目、內容及方式等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」本部並訂有「原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」，請參考。

2. 內政部 86.8.19 台內營字第八六〇六二七一號函

查「建築基地法定空地分割辦法」第三條第二款：「每一建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。」，本案建築基地既係於上開辦法發布前即已領得使用執照，依規定建蔽率百分之八十，嗣實地容積管制，建蔽率雖改為百分之七十，如其依法申請法定空地分割，建蔽率由原來之百分之七十三增加為百分之七十八，自非法所不許；至其容積率，應另依本部七十八年七月七日台內營字第七二〇四〇三號函規定。

3. 本案由台南市政府工務局請示內政部營建署

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段65

承辦人：陳亮雄

電話：06-3901332

受文者：吳建國建築師事務所

發文日期：中華民國100年10月27日

發文字號：南市工管一字第1000822767號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關依「建築基地法定空地分割辦法」申請建築基地法定空地分割，是否需檢討現行都市計畫規定，執行尚有疑義，呈請 大部釋疑。

說明：

- 一、依據吳建國建築師事務所100年10月21日（100）建字第00010號請示函辦理。
- 二、查申請建築基地建物於65年間尚未實都市計畫已領得使用執照，於94年間公告「變更台南市安南區和順工業區細部計畫（專案通盤檢討）案」，該細部計畫土地使用分區管制要點有訂定建物須自基地境界線退縮1.5公尺規定，惟查該基地65年間並無退縮規定，今辦理法定空地分割需否檢討現行都市計畫退縮規定。
- 三、隨函檢附申請函及相關書圖文件供參，

正本：內政部營建署

副本：吳建國建築師事務所、臺南市政府工務局

局長 吳宗榮

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：陳亮雄

電話：06-3901332

受文者：吳建國建築師事務所

發文日期：中華民國100年11月18日

發文字號：南市工管一字第1000885959號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：隨文

主旨：函轉內政部營建署100年11月15日營署建管字第1000069397
號函（如附件），請查照。

正本：吳建國建築師事務所

副本：臺南市政府工務局

局長 吳宗榮

本案依分層負責規定授權主管股長決行

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：盧昭宏
聯絡電話：02-87712879
傳真：02-87712709

受文者：臺南市政府工務局

發文日期：中華民國100年11月15日
發文字號：營署建管字第1000069397號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：關於貴局函詢依建築基地法定空地分割辦法申請建築基地法定空地分割，是否需檢討現行都市計畫規定疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局100年10月27日南市工管一字第1000822767號函。
- 二、按建築法第11條規定：「本法所稱建築基地，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。··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；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」是本部依上開規定，訂有建築基地法定空地分割辦法據以執行。
- 三、至建築基地之法定空地併同建築物分割之規定乙節，查「建築基地法定空地分割辦法」第3條：「建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。一、每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於二公尺。二、每一建

工務局 11.15



1000885959

第1頁，共2頁



1000069397

築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入口。」業有明定。本案請就個案事實，本於權責依規定核處。

正本：臺南市政府工務局

副本：本署建築管理組

