

彰化縣政府辦理都市計畫農業區已建築供居住使用之合法 建築物基地認定作業要點總說明

地目等則制度自一百零六年一月一日廢除，地政機關不再受理地目變更申請，為解決早期未編定或漏編定為「建」地目之農業區土地，以維護民眾之相關權益，及為依據都市計畫法臺灣省施行細則第三十條規定略以：「農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：…」辦理農業區土地在都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物基地認定作業，爰訂定「彰化縣政府辦理都市計畫農業區已建築供居住使用之合法建築物基地認定作業要點」，本認定作業以現地勘查或合議方式辦理相關作業，現勘小組及審認委員會為任務編組單位，主要工作內容為現場勘查或會議審認合法建築物面積及其所座落之建築物基地範圍；本要點之內容為訂定要點目的及適用範圍、認定作業所應檢附之相關文件、办理流程、現勘小組及審認委員會之組成及業務權責範圍、認定結果之註記方式…等，其要點說明如下：

- 一、認定作業之目的。(第一點)
- 二、認定作業適用範圍說明。(第二點)
- 三、建築基地定義。(第三點)
- 四、合法建築物基地所留設之空地配置原則。(第四點)
- 五、辦理認定作業之任務編組說明。(第五點)
- 六、審認委員會組成之成員、領域及任期。(第六點)
- 七、現勘小組組成之成員及領域。(第七點)
- 八、合法建築物認定之證明文件。(第八點)
- 九、申請基地經認定之土地處理方式。(第九點)
- 十、設有抵押權土地申請方式。(第十點)
- 十一、本要點辦理作業程序。(第十一點)
- 十二、申請案件應檢附之相關書件。(第十二點)

彰化縣政府辦理都市計畫農業區已建築供居住使用之合法建築物基地 認定作業要點逐點說明

名稱	說明
彰化縣政府辦理都市計畫農業區已建築供居住使用之合法建築物基地認定作業要點	本要點之名稱。
規定	說明
一、彰化縣政府(以下簡稱本府)為處理都市計畫法臺灣省施行細則第三十條規定之都市計畫農業區已建築供居住使用之合法建築物基地認定作業，特訂定本要點。	本要點訂定目的。
二、本要點所稱「都市計畫農業區已建築供居住使用之合法建築物基地」，係指坐落都市計畫農業區土地，在都市計畫發布前已存在且供居住使用之建築物所坐落之建築基地。	本要點適用範圍及說明。
三、本要點所稱「建築基地」，係依據建築法第十一條規定，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」之定義及法源依據。
四、合法建築物基地之認定範圍應包含空地面積，空地位置留設原則應於建築物四周，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；倘申請之基地整筆土地面積經認定皆屬合法建築物之範圍，則合法建築物基地依該筆土地全部認定，不另計算其所留設之空地面積。	合法建築物基地之空地留設原則說明。
五、為辦理第二點規定之認定作業，本府設置彰化縣都市計畫農業區合法建築基地審認委員會(以下簡稱審認委員會)及現地勘查小組(以下簡稱現勘小組)。由現勘小組實地勘查，並彙整申請人提供之資料及實地勘查結果，提請審認委員會召開會議審認之。	作業小組分審認委員會及現勘小組，處理原則以申請人提供書件由現勘小組書件審核及實地現勘，並將相關書件審核及勘查結果彙整後，提請審認委員會召開會議合議審認之。
六、審認委員會置委員十三人，由秘書長兼任召集人，副召集人由建設處處長兼任，委員會委員由以下機關(單位)指派所屬人員擔任之： (一) 本縣建築師公會專家一人。 (二) 本縣律師公會專家一人。 (三) 本府地政處、農業處代表各一人；建設處四人(建築管理科、使用管理科、城鄉	規定審認委員會成員組成、領域及任期，因應申請人提出之證明文件涉及各領域專業，故由各對應之相關機關(單位)組成小組，並加列本縣建築師公會專家及律師公會專家各一人提供專業諮詢。

<p>計畫科、更新發展科代表各一人)。</p> <p>(四) 地政事務所、地方稅務局、鄉(鎮、市)公所代表各一人。(申請案件所在地之轄管單位)</p> <p>前項審認委員會外聘專家任期兩年，期滿得續聘(派)之，外聘專家於任期內出缺時，應補行聘派，其任期至原任期屆滿之日止。召集人、副召集人應隨其本職進退，召集人無法出席會議時，由副召集人或召集人指派人員主持會議。</p>	
<p>七、現勘小組由以下機關(單位)指派所屬人員擔任之：</p> <p>(一) 建設處四人(建築管理科、使用管理科、城鄉計畫科、更新發展科代表各一人)。</p> <p>(二) 農業處代表一人。</p> <p>(三) 地政事務所、地方稅務局、鄉(鎮、市)公所代表各一人。(申請案件所在地之轄管單位)</p> <p>前項現勘小組得視案件實際需要，邀請有關機關(單位)協助書面審核或現場勘查。</p>	<p>規定現勘小組成員組成及領域，因應申請人提出之證明文件涉及各領域專業，故由各對應之相關機關(單位)組成小組。</p>
<p>八、申請認定都市計畫發布前已存在且供居住使用之建築物，應由申請人檢附下列證明文件之一(正本或影本，影本應標明與正本相符並蓋章)：</p> <p>(一) 建築執照。</p> <p>(二) 建物登記證明。</p> <p>(三) 未實施建築管理地區建築物完工證明書。</p> <p>(四) 載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本。</p> <p>(五) 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。</p> <p>(六) 繳納自來水費或電費證明。</p> <p>(七) 地形圖。</p> <p>(八) 都市計畫圖。</p> <p>(九) 航照圖。</p> <p>(十) 其它經政府機關或政府機關委託製作之圖像資料。</p> <p>前項申請人檢附之文件倘經審認委員會或現勘小組審查經認定有必要者，應另行補充檢附。</p>	<p>參考內政部有關實施建築管理前已建造完成之合法建築物認定原則，由申請人提供相關文件或圖面以供認定合法建築物面積，並載明認定原則。</p>

<p>第一項文件內已記載面積者，依其所載面積由現勘小組實地勘查作成紀錄以為合法建築物面積及所坐落建築基地之認定。未記載面積者，由現勘小組參考航照圖及實際供居住情形等相關資料實地勘查審認範圍，再請申請人自行委託測繪單位依審認範圍量測並繪製範圍圖或提出該建物測量成果圖交予現勘小組，以為合法建築物面積及所坐落建築基地之認定。</p>	
<p>九、申請基地經現勘小組實地會勘認定後，其認定結果倘係以部分土地作為建築基地者，申請人得依認定之基地面積範圍向地政機關辦理土地分割作業。</p>	<p>載明本要點認定結果之處理方式。</p>
<p>十、設有抵押權之土地提出申請時，無須徵得抵押權人同意。但本府應將辦理結果通知抵押權人。</p>	<p>設有抵押權之土地提出申請之規定。</p>
<p>十一、本要點辦理作業程序如流程圖(附件一)所示。</p>	<p>本要點之相關作業流程。</p>
<p>十二、申請合法建築物基地認定作業，申請人應檢具下列書件向本府建設處提出申請：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 申請書一份。(附件二) (二) 本要點第八點之證明文件。 (三) 申請基地三個月內之土地登記謄本(第一類)及地籍圖謄本各一份。 (四) 使用分區證明。 (五) 原地目證明文件。 (六) 申請基地範圍圖說。(部分土地作為建築基地者應檢附，附件三) (七) 申請人應為土地所有權人，共有土地提出申請時，應由全體共有人共同提出申請，並檢具身分證明文件，委託他人代理申請時應檢附委託書。 (八) 其他經機關(單位)認為必要之證明文件。 <p>申請基地如屬「田」地目者，應檢附鄉(鎮、市)公所簽註有無訂定三七五租約之證明文件；如屬「水」或「道」地目者，應檢附主管機關(單位)之無妨礙水利或交通之證明文件。</p>	<p>明定申請人提出申請所需檢附之相關文件。</p>