

發文字號：臺北市政府法規委員會 89.07.04 簽見

發文日期：民國 89 年 07 月 04 日

要 旨：本案對於建造執照係分別申請，實際卻為整體開發之建築案，其個別建築基地應合併計算全部基地面積及總樓地板面積後，始審查其應否申請都市設計審議，俾免造成不公之現象

奉交下原中廣舊地開發是否需送都市設計審議乙案，本會法律意見如下：

一、按臺北市土地使用分區管制自治條例第九十五條規定：「市政府得視需要設臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會，審議左列事項：一、本市都市計劃說明書中載明需經審查地區、大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築。……」，而依本府八十八年六月二十五日府人一字第八八〇三八一三六〇〇號函核定及八十八年八月二十日府都三字第八八〇三六一一六〇〇號函頒之「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法」第五點第（一）及（十九）款之規定，所謂大規模建築物、特種建築物及重大公共工程、公共建築，包括：「建築基地面積達六〇〇〇平方公尺且總樓地板面積達三〇〇〇〇平方公尺之建築案」及「經本府認為建築申請案有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性及藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者」，合先敘明。

二、經查，〇〇公司擬開發原中廣舊地乙案，雖由建商在建築前將建築基地分割為九筆，且分別提出四宗建造執照申請案，致其個別建築基地均未達六〇〇〇平方公尺，總樓地板面積均未達三〇〇〇〇平方公尺。惟據〇〇報八十九年五月八日及八十九年五月二十日所載「〇〇〇〇專輯」銷售廣告，該四宗建案仍從事整體開發，採取整體設計，並有共同之公共空間；又由該案土地分割之時機、建照先後接續送件之事實、實際上併同預售之行為、及建照申請案中竟有三宗基地之總樓地板面積均為二九九九九平方公尺等情形以觀，該案建商顯有將此面積已達一八五九六平方公尺、總樓地板面積已達一一九一四三・八四平方公尺之整體開發案，刻意以分割基地、分別請照之方式逃避都市設計審議之嫌。三、本案依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第九十五條及「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法」之立法意旨，所定大規模建築物須經都市設計審議，係以達成改善都市景觀、健全開發管理為其目的，從而對「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法」第五點第（一）款關於「建築基地面積達六〇〇〇平方公尺且總樓地板面積達三〇〇〇〇平方公尺之建築案」之認定，本會認為宜從其立法之目的加以解釋，對於建造執照係分別申請，實際卻為整體開發之建築案，其個別建築基地應合併計算全部基地面積及總樓地板面積後，始審查其應否申請都市設計審議，俾免造成不公之現象。又依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法」第五點第（十九）款之規定，本府對於建築案有礙公共安全、衛生、安寧之虞

，或有維護公共利益之考量者，本得以行政裁量命其送審，本件建築申請案，已有規避法令之嫌在先，且經本府都市發展局以八十九年五月三十日北市都三字第八九二一〇九四二號函請該建設公司依照「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法」辦理都市設計審議，故本案依法必須送審，始得續為建造執照之申請，似無疑義。