

發文字號：臺北市政府法規委員會 97.03.04 北市法二字第 09730482000 號函

發文日期：民國 97 年 03 月 04 日

要 旨：已發布細部計畫之地區，除法律另有規定外，不宜任意限制人民建築使用，及重劃完成後之土地，地籍完整，相關基礎之公共設施亦已完備，應可供建築使用之認定疑義

主旨：為○○○建築師事務所 96 年 12 月 26 日及 97 年 1 月 18 日函請依都市計畫法第 17 條規定予

以審查坐落於本市士林區住六之六重劃區之都市設計審議乙案，復請 查照。

說明：

一、復 貴局 97 年 2 月 21 日北市都規字第 09730428500 號函。

二、查都市計畫法第 17 條第 2 項規定：「未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。」有關○○○建築師事務所函指出，依法務部及內政部函示「已發布細部計畫之地區，除法律另有規定外，似不宜任意限制人民建築使用」乙節：

（一）按都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定，旨在對於主要計畫公布已逾 2 年，因細部計畫未公布，致受不得建築使用及變更地形限制之都市土地，在可指定建築線之情形下，得依有關建築法令之規定，申請指定建築線，核發建築執照，解除其限建，以保障人民自由使用財產之憲法上權利（司法院大法官會議釋字第 406 號解釋參照）

（二）查住六之六重劃區之都市計畫已於 86 年 10 月 24 日府都二字第 8607599500 號公告「

擬訂臺北市住六之六地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」發布實施，計畫書載明開發方式及土地使用分區及建築管制事項，且土地權利關係人亦組成重劃會依計畫辦理重劃開發中。是住六之六重劃區似無都市計畫法第 17 條適用之疑義。

（三）又有關法律另有規定者：查下水道法第 8 條第 2 項規定，私人新開發社區應設置專用下水道。又依下水道法施行細則第 5 條規定：依下水道法第 8 條規定應設置專用下水道之地區或場所內興建建築物，應於專用下水道完工經查驗合格後，始得核發使用執照。是住六之六重劃區於未完成專用下水道且經查驗合格前，仍不得核發使用執照。

三、有關○○○建築師事務所函指出，依內政部 95 年 5 月 24 日內授中辦地字第 0950044576 號函示「重劃完成後之土地，地籍完整，相關基礎之公共設施亦已完備，應可供建築使用」乙節：

- (一) 按所謂「重劃完成」，依市地重劃實施辦法第 3 條之 1 規定：「本辦法所稱重劃完成之日，係指地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項工作均完成之日。」故重劃後之土地欲進行個別建築，似應於重劃完成之日以後始得為之。
- (二) 又依本市保護區變更為住宅區開發要點第 11 明定：「申請山坡地開發時，應先提出整地計畫（包括水土保持計畫、給水排水等公共設施規劃設計圖說）及實施進度送請主管機關核准，並依建築法之規定請領雜項執照後，始得動工。前項山坡地整地工程（包括水土保持及有關公共設施工程）依核定計畫完成並報經主管機關勘驗合格後，始得依法請領建造執照，建築房屋。」當重劃完成後，個別基地進行建築時，其實際核發建照之程序，除按建築法令辦理外，似仍應俟「公共設施」完備後始得為之。
- (三) 再依環境影響評估法第 17 條規定：「開發單位應依環境影響說明書、評估書所載之內容及審查結論，切實執行。」住六之六開發案係屬大規模開發，環境影響評估審查委員會於 94 年 9 月 5 日審查，要求須完備應完成環境影響評估結論所要求之公共設施之後，始得准許其建築申請。而本案開發單位於環境影響評估說明書中承諾應完成之公共設施項目有公園、綠地、道路、污水處理設施、電信、變電所、自來水等，故似應俟公共設施項目完成，再進行個別建築，以避免建築行為造成環境之破壞，致有違環境影響評估法之精神。

四、有關本市士林區住六之六自辦市地重劃區重劃會尚未完成前揭之公共設施，不准許個別基地建築，業經 貴局簽奉市長於 95 年 8 月 30 日核准在案，是 貴局 97 年 1 月 14 日

北市都規字第 09636611100 號函復○○○建築師事務所之內容，本會敬表同意。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

備註：有關函釋說明三（二）所引本市保護區變更為住宅區開發要點，經查係指修訂「變更台北市都市計畫保護區計畫（通盤檢討）案」說明書內「台北市保護區變更為住宅區開發要點」條文案，屬都市計畫。