

發文字號：臺北市政府 109.04.21 府授都規字第 1093012774 號函

發文日期：民國 109 年 04 月 21 日

要 旨：臺北市政府就土地使用分區認定涉及都市計畫法第 17 條等相關規定適用疑義之說明

主旨：有關貴事務所函詢「臺北市中正區南海段五小段 506-2 地號等 1 筆土地」土地使用分區認定及法規適用疑義案，復請查照。

說明：

- 一、依本府都市發展局案陳貴事務所 109 年 3 月 3 日 109-三門文字第 007 號函辦理。
- 二、查旨揭地點之都市計畫主要計畫前經本府以 103 年 9 月 9 日府都規字第 10302259500 號公告（變更臺北市中華路二段（愛國西路至汀州路）兩側住宅區為商業區主要計畫案）由住宅區變更為商業區，嗣於中正區都市計畫通盤檢討時，納入本府 107 年 9 月 25 日府都規字第 1076038741 號公告公開展覽之「臺北市中正區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」內，配合擬定細部計畫為「第三種商業區（特）（原屬第三種住宅區）」，刻於本市都委會審議中，故案址屬尚未發布細部計畫地區，此節謹先予敘明。
- 三、按「都市計畫法」第 17 條規定，未發布細部計畫地區，應限制其建築使用，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。經查旨揭案址前經本府都市發展局辦理建築線指示申請作業，並經核准在案，故得依「都市計畫法」第 17 條但書規定建築使用。
- 四、另依前揭 103 年公告之主要計畫「拾、其他、一、」規定，本案後續擬定細部計畫時，其商業區變更後之土地使用強度及變更使用之回饋方式等，應依本府 84 年 9 月 27 日公告「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」及 94 年 8 月 29 日公告「變更『修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」辦理，其建蔽率、容積率應維持原使用分區（住宅區）之規定辦理。鑑於主要計畫係作為細部計畫之指導，而有關建蔽率、容積率、土地使用等屬於細部計畫之土地使用管制事項已明確規定於上開主要計畫中，故案址主要計畫範圍內之土地使用管制事項依主要計畫書所載之規範即可執行；且未來該地區細部計畫涉及土地使用管制事項，亦不得違反上開主要計畫中就細部計畫擬定所為之指導規範。爰為維護及保障土地及建物所有權人之權益，其於建築使用之土地使用管制事項檢討得依前揭主要計畫書所載之規範辦理。
- 五、至於危老及建築技術規則涉及建蔽率、容積率等土地使用管制事項檢討，請依前揭主要計畫所載有關本市商業區通盤檢討案之相關規範辦理。
- 六、後續中正區通盤檢討細部計畫案審竣並公告實施後，仍應依細部計畫規定檢討辦理。

正本：○○事務所（臺北市大安區○○路○○段○○號○○樓）

副本：臺北市政府都市發展局、臺北市政府法務局（請協助刊登臺北市法規查詢系統）、臺  
北市建築管理工程處、臺北市中正區公所

抄本：