

正本

檔 號：

保存年限：

臺北市府都市發展局 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號南
區1樓

承辦人：秦裕琪

電話：1999(其他縣請撥02-27208889)轉
8517

傳真：02-2759-5769

電子信箱：bm1900@mail.tapei.gov.tw

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國109年5月20日

發文字號：北市都授建字第1093166711號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：函轉「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，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本府109年4月21日府授都規字第1093012774號函辦理。
- 二、本案納入本局109年臺北市建築法令函釋彙編第037號彙編歸類第九組編號第007號。
- 三、網路網址：<https://dba.gov.tapei/>。

正本：臺北市建築師公會(不含附件)、臺北市不動產開發商業同業公會

副本：



裝

訂

線

臺北市政府 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區
承辦人：陳韻仔
電話：02-27208889/1999轉8289
電子信箱：udd-yunyu@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國109年4月21日
發文字號：府授都規字第1093012774號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

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

建管處 1090421



DDAA1093166711

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：三門聯合建築事務所

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



裝



訂



線