

※有關「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第一點第六款規定涉及「原建築基地範圍」與畸零地合併相關疑義

發文機關：臺北市政府都市發展局

發文字號：臺北市政府107.04.27.北市都築字第10731535300號函

發文日期：民國107年4月27日

主旨：有關「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第一點第六款規定涉及「原建築基地範圍」與畸零地合併相關疑義，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本局 107年 3月 9日北市都授建字第 10734857600號函檢送 107年 2月12日召開「研商『臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定』開發規模與畸零地調處競合會議」會議紀錄決議辦理。
- 二、查「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」（以下簡稱「山開規定」）第一點第六款之立法意旨，係為確保該規定發布前領有建造或營造執照之建築物居住安全與所有權人權利，爰明訂於「原建築基地範圍」申請建造者得不受開發面積須在20,000平方公尺以上之例外規定。
- 三、該規定之「原建築基地範圍」係針對領有建造或營造執照之建築基地，其執照所登載之基地地號。惟「原建築基地範圍」認定涉及畸零地合併相關議題，前經本市都市計畫委員會 105年 8月11日第 693次委員會議決議（略以）：「有關條文第一點是否增訂畸零地調處機制，為避免山限區整體開發管制目的，原則上仍請市府朝行政程序處理，……。」
- 四、案經本局於 107年 2月12日邀集法務局等相關單位研商，有關符合「山開規定」第一點第六款基地，如因毗鄰唯一合併畸零地，需合併該毗鄰唯一合併地，或經臺北市畸零地委員會全體委員會議決議「需合併建築」或「准予單獨建築惟於取得建造執照後放樣勘驗前，擬合併地願以大會決議價格讓售時，申請地應負責承買合併」等情形，非屬刻意擴大基地範圍，應無違反原立法意旨，仍屬該款所稱「原建築基地範圍」，應得免回溯檢討「山開規定」開發規模規定。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：臺北市政府法務局、臺北市建築管理工程處、臺北市政府都市發展局都市規劃科