

※有關本市北投士林科技園區內住商混合區未符合都市計畫書內寬深比規定之土地是否得以開發建築，及辦理開發相關疑義一案

發文機關：臺北市政府都市發展局

發文字號：臺北市政府111.01.21.北市都規字第1103103242號函

發文日期：民國111年1月21日

主旨：有關本市北投士林科技園區內住商混合區未符合都市計畫書內寬深比規定之土地是否得以開發建築，及辦理開發相關疑義一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依本府地政局土地開發總隊 110年11月23日北市地發區字第1107020402號函辦理，兼復○○○建築師事務所 110年11月 5日高工字第110006901 號函及○○○建築師事務所 110年10月30日函。

二、有關所詢住商混合區之開發寬深比一節：

(一) 依本府 108年10月 9日府都規字第 10830902671號公告實施「修訂『擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案』土地使用分區管制暨都市設計管制要點案（第二次修訂）」規定，「住商混合區」建築基地面積不得小於1,000 平方公尺，寬深比例不得大於三比一且不得小於一比三。惟查本市北投區○○段○○、○○及○○地號土地雖屬本府辦理區段徵收後配回之抵價地，惟自配回伊始即未符合前開都市計畫書內寬深比例之規定。

(二) 查本府99年10月25日府都規字第 09902865200號公告實施「擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案」即載明相關寬深比之規定，該規定係為避免配地時產生基地過於狹長而不利建築規劃配置之土地。本案土地係經土地開發總隊以分配權利最大化之原則進行選配作業，建築基地既已配地完成，雖其寬深比大於 3比 1，但土地形狀方整不影響建築配置。

(三) 按本市畸零地使用自治條例第 4條規定（略以）：「建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地：……三、因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃，致寬度或深度不符合土管自治條例規定」，考量區段徵收與市地重劃同為整體開發及地籍整理方式，經完成區段徵收應與完成市地重劃之土地應為可建築之土地，為避免影響土地所有權人開發權益，爰參酌前揭畸零地自治條例精神，前開○○段○○、○○及○○地號土地得依配回土地規模進行開發。

三、有關所詢綜合設計放寬部分，查本府 104年 7月 6日北市都規字第10433898600 號函釋該住商混合區之主體仍為「住宅區」，不得適用綜合設計放寬獎勵；至涉及「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」容積移轉之環境補償措施一節，本案既經前開函釋說明「住商混合區」之主體仍為「住宅區」，則公設容移回饋措施請依審議參考範例「住宅區」規定檢討。

四、有關住商混合區地面層規劃一節，依前開都市計畫書規定地面層應為非住宅使用，就其實質規劃設計之面積、動線等如有相關疑義，請提本市都市設計及土地使用開發許可委員會審議。

五、有關該分區辦理容積移轉一節，依「都市計畫容積移轉實施辦法」第 8 條規定（略以）：「位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%。」本案基地位屬區段徵收範圍，屬整體開發區，其容積移轉上限請依前開條文辦理。

六、另有關「堤防用地」如臨可建築土地是否可認為基地面前道路一節，經檢視本案都市計畫範圍內並無建築基地臨接堤防用地，該堤防用地亦非屬本案都市計畫範圍之道路系統。

七、本案副請各公會轉知所屬會員知悉。

正本：○○○建築師事務所（臺北市信義區○○○路○○段○○號○○樓之○○）、○○○建築師事務所

副本：臺北市建築管理工程處、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市政府法務局（請協助刊登臺北市法規查詢系統）、臺北市政府秘書處（請刊登本府公報）

抄本：