

修訂本市都市計畫
「臺北市都市計畫劃定山坡地開發
建築管制規定第一點」案

臺北市政府(都市發展局)
104年12月10日

大綱

一. 緣起

二. 山開規定概述

三. 修訂目標及內容

四. 第三次專案小組審查意見

五. 公民或團體陳情意見重點



一、緣起



- 一棟鋼筋混凝土構造建築物正常使用年限大約為50年，若無經整修、改建，將無法使其處於最佳化的狀況下使用，甚至造成危險。
- 臺北市都市計畫劃定山坡地開發管制規定(簡稱：山開規定)第一點增訂「計畫圖內(不含保變住地區)所示之山坡地範圍其原有合法建築物申請改建、重建者。」得不適用該規定開發規模限制。

公展期間：102年7月12日至102年8月10日



一、緣起

臺灣為多山島嶼，山坡地地質脆弱、環境敏感且坡度陡峭，河川湍急短促，加上天災頻繁，屢屢釀成土石流及崩塌等災害。2009年莫拉克颱風侵襲臺灣所帶來創紀錄的雨勢及2014年日本廣島市土石流(2.5小時，最大總降雨量達235mm)都造成重大傷亡；短延時強降雨災害將是未來山坡地開發須考量之重要課題。

臺北市人口稠密，隨著經濟快速發展，平地地區開發漸趨飽和，山坡地為都市蔓延之主要對象，然不當開發行為也層出不窮，因而造成水土保持問題之發生，為加強山坡地管理、確實評估土地使用適宜性，應依土地可利用限度及穩定性進行開發使用。



二、山開規定概述-主要內容

開發面積須在
20,000m²以上

5點例外規定:

1. 不足20,000 m²
2. 部分整體開發，所剩餘不足
不足20,000 m²
3. 公共設施
4. 同一街廓整體開發使用
5. 道路進深30公尺範圍在2,000
m²以上

開發
規模

開發
許可

建築
配置

都審

(周邊環境、道路系統、
水保計畫等)

平均坡度超過30%者，除水保
設施外，不得作為建築使用

平均坡度計算方式:

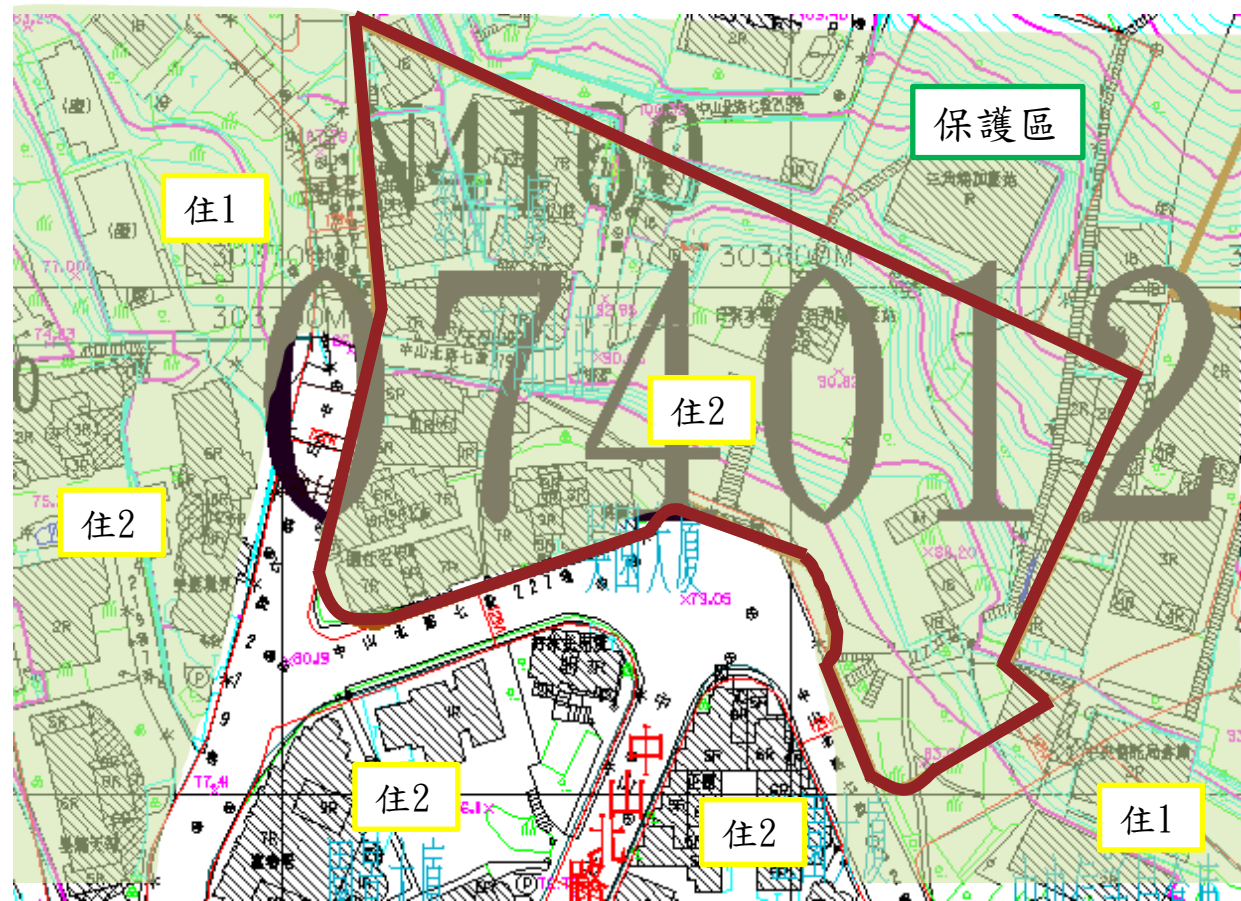
坵塊法，邊長5-10公尺(整數)



二、山開規定概述

行政院公告之山坡地：
標高100公尺以上或
平均坡度在5%以上者

臺北市都市計畫劃定山坡地(山限區)：
平均坡度在15%以上者

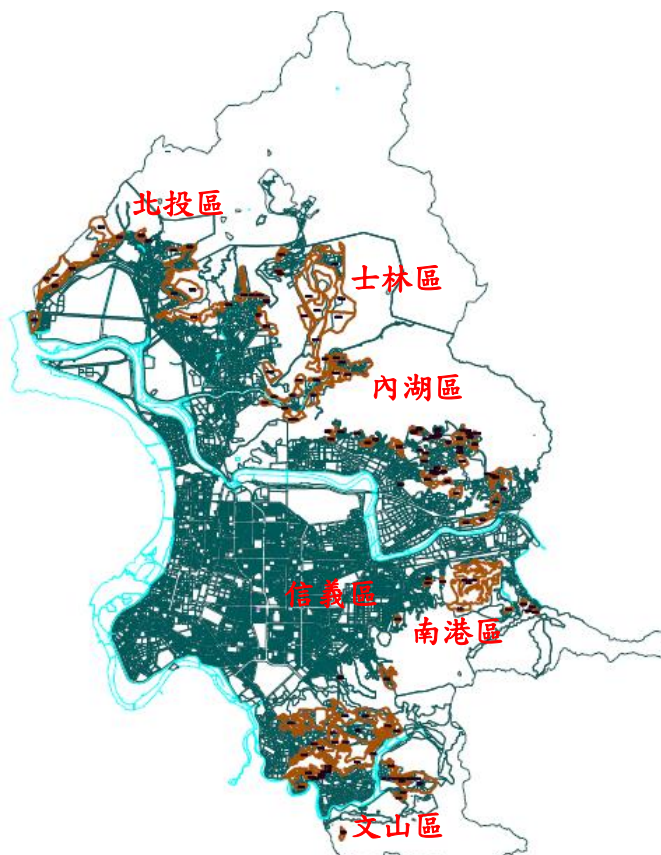
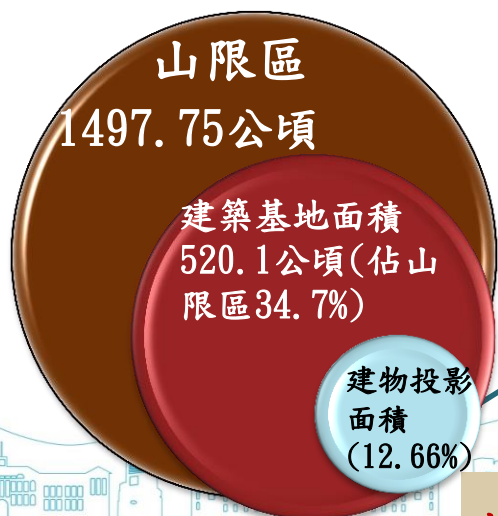
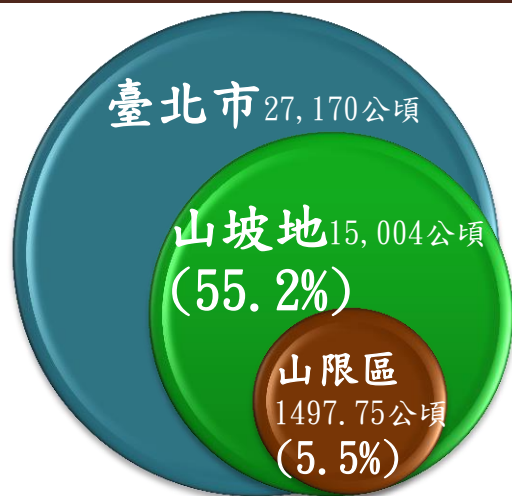


100m以上
或S>5%

S>15%



二、山開規定概述



山限區



山坡地

約30,227棟
189.55公頃

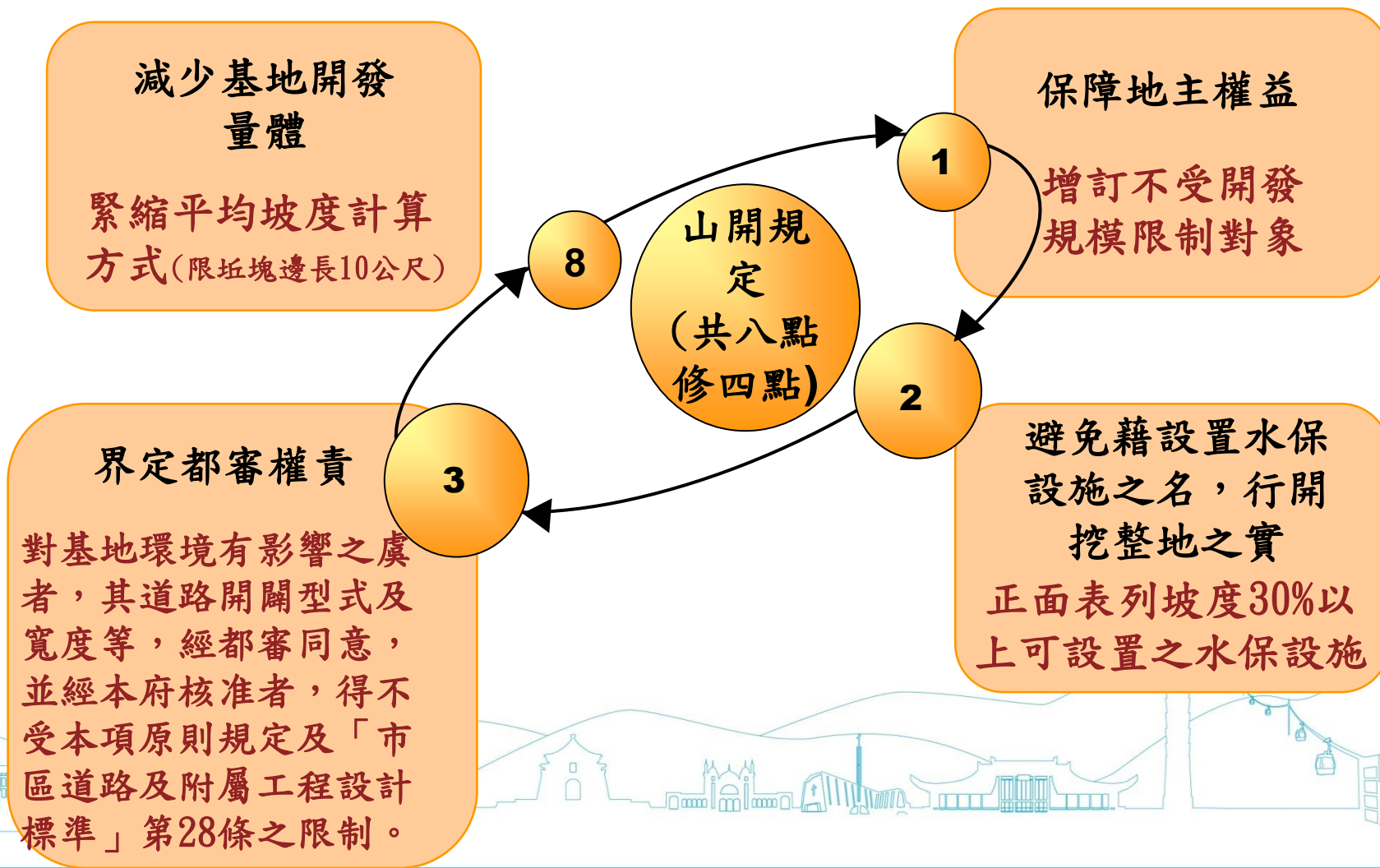
山限區內共有1025件建築執照

二、山開規定概述-法令比較

坡度(%)	30%以下	30%~40%	40%~55%	55%以上
規定名稱				
臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定	可建築	除水土保持設施外，不得作為建築使用，亦不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率，但得計入開發範圍。		
建築技術規則設計施工編第262條	可建築	得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物。		不得計入法定空地面積。
都市計畫細部計畫審議原則第9條	可建築	以作為道路、公園及綠地或無建築行為之開放性公共設施使用為限。	不得建築使用，其面積之80%土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘20%土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。	
山坡地建築管理辦法	未規定			



三、修正目標及內容



三、修正目標及內容-1. 領有執照房屋改建



- 基地面積未符
- 1. 20,000m²以上
- 2. 道路進深30公尺範圍內2,000m²



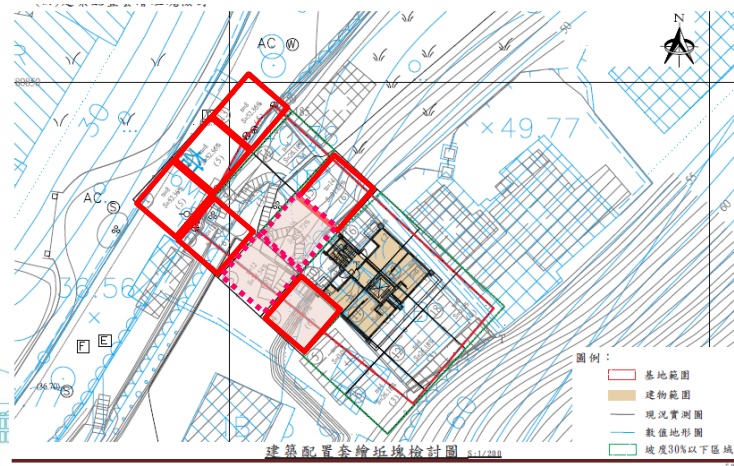
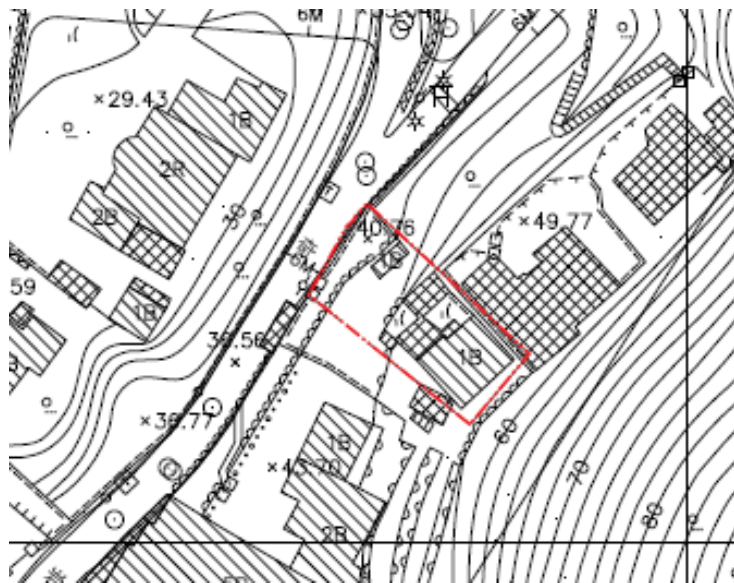
修法重點 1：保障合法安全，避免藉端擴大

<§1>

現行條文	原公展條文	修正條文
無。	<u>(六)「計畫圖內(不包含保變住地區)所示之山坡地範圍其原有合法建築物申請改建、重建者。」</u>	<u>(六)計畫圖內(不含保變住地區)所示之山坡地範圍，領有使用執照或於民國60年12月22日建築法修正公布前，領有建造或營造執照並興建完成之現存建築物於原建築基地範圍申請建造者。</u>



領有使照或60.12.22前建照之現存房屋不受開發規模限制



EX:位於第二種住宅區

- 土地使用分區管制自治條例:建蔽率(35%)、容積率(120%)及不得超過5層樓及17.5公尺等
- 山坡地開發建築都市設計準則:地下開挖率50%以下等
- 建築法、水保法等法規

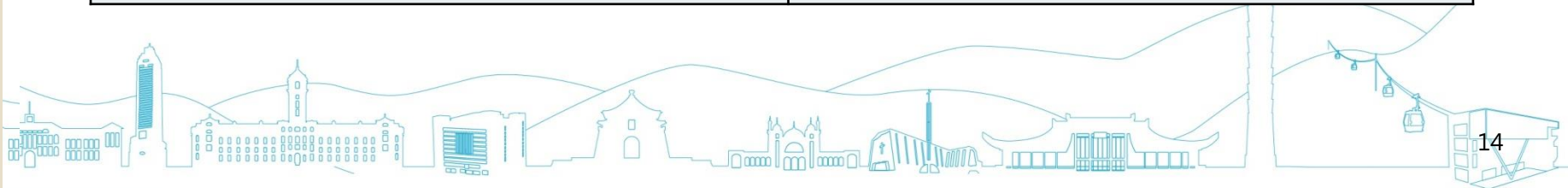
三、修正目標及內容-2. 建案開發爭議



修法重點 2：防止藉水保施工之名，擴大開挖範圍

<§2>

現 行 條 文	修 正 條 文
二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除水土保持設施外，不得作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率與容積率，但得計入開發面積。民國88年6月7日前已完成市地重劃及區段徵收地區，不在此限。	二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除 <u>屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之</u> 水土保持設施外，不得 <u>開挖整地及</u> 作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率，但得計入開發面積。民國88年6月7日前已完成市地重劃及區段徵收地區，不在此限。



杜絕假水保之名， 行大規模開發之實

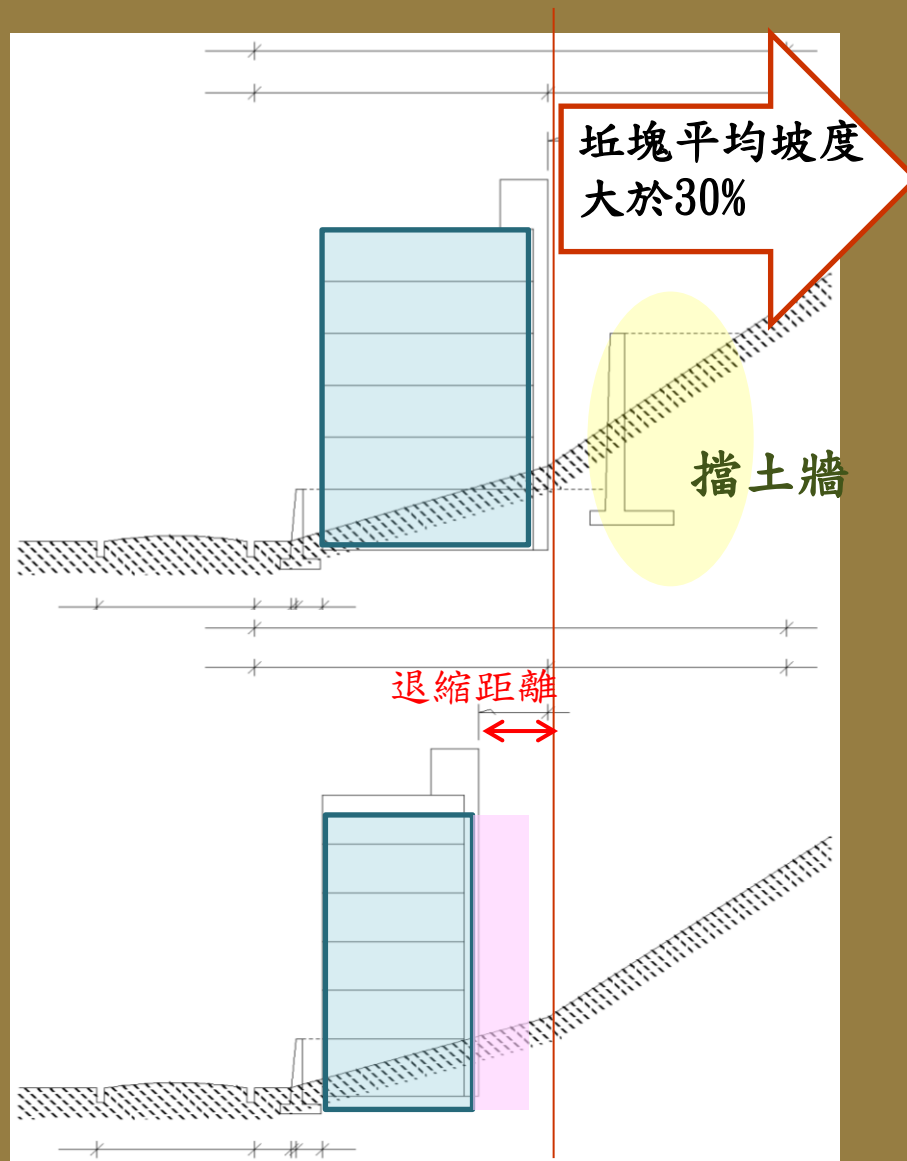
坵塊平均坡度超過
30%可設置水土保
持設施

現行



僅能施作排水、截
水溝或滯洪及沉砂
設施其餘擋土牆、
護坡及基地內通路
皆不允許

擬修正

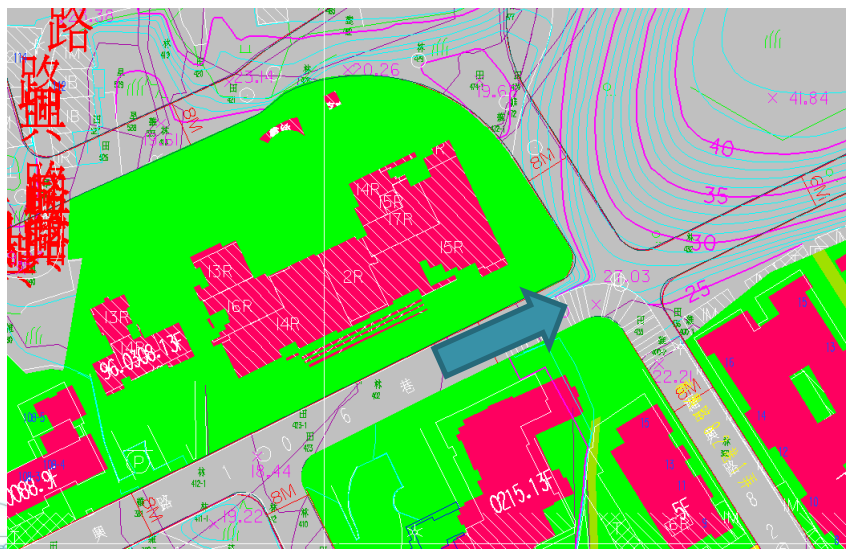


三、修正目標及內容-

3. 覈實處理未開闢計畫道路

現行:申請者自闢為原則，都審通過本府核准免開闢。

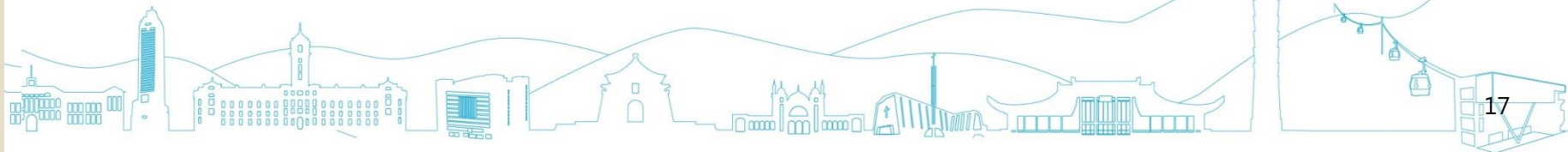
擬修:申請者自闢為原則，對基地環境有影響之虞者，其開闢型式及路寬。



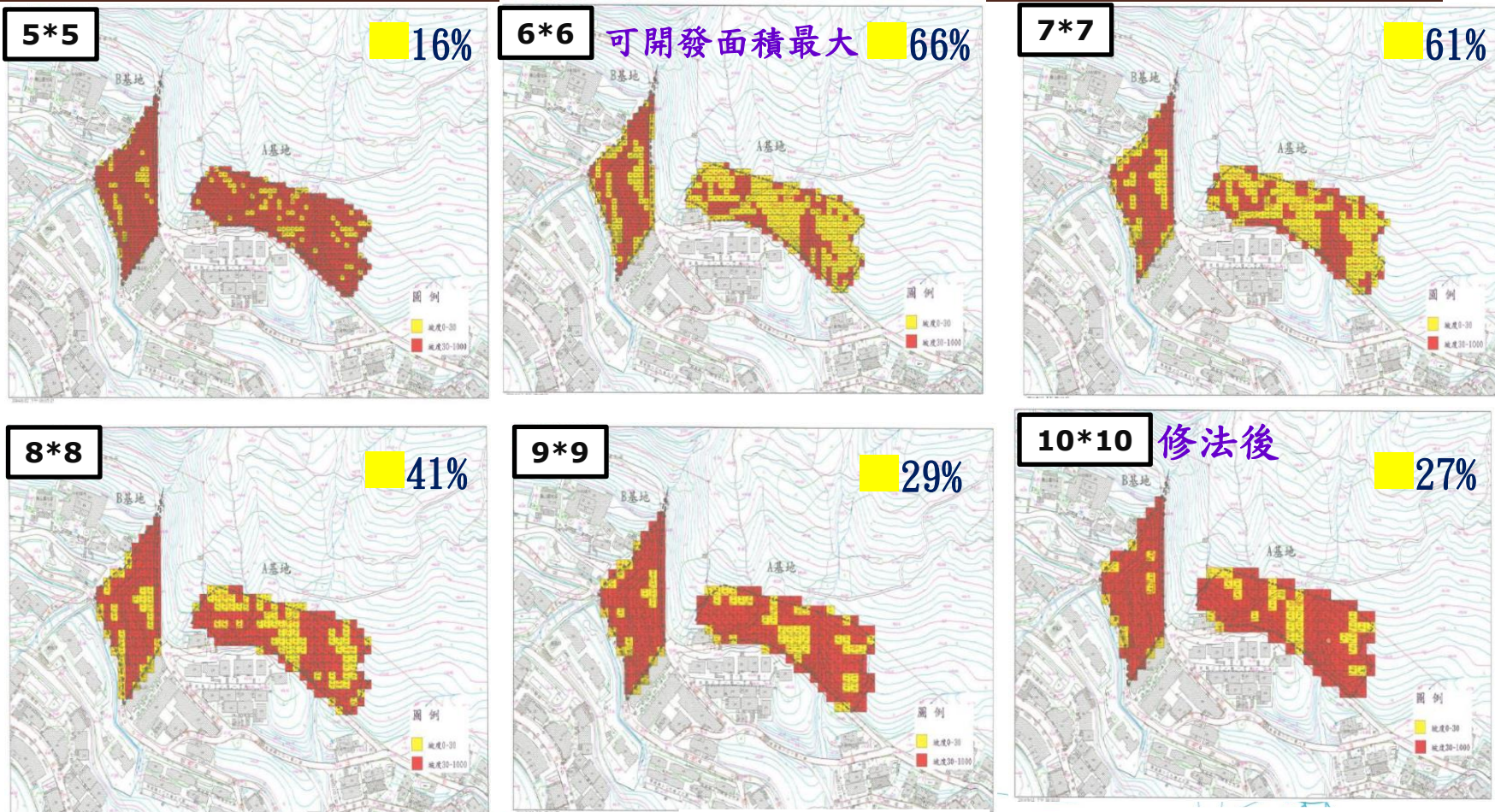
修法重點 3：界定都審權責

<§3>

現 行 條 文	修 正 條 文
三、基地臨接未開闢都市計畫道路部分，申請者應自行開闢完成並供公眾通行為原則。但經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，並經本府核准者，得不受本項原則規定之限制。	三、基地臨接未開闢都市計畫道路部分，申請者應自行開闢完成並供公眾通行為原則。 但對基地環境有影響之虞者，其道路開闢型式及寬度等，得送 「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，並經本府核准者，得不受本項原則規定 及「市區道路及附屬工程設計標準」第28條 之限制。



三、修正目標及內容-4. 減少開發量



平均坡度30%以下
 平均坡度30%以上

坵塊內平均坡度 (S)，計算公式

$$S (\%) = \frac{n\pi\Delta h}{8L} \times 100\%$$

式中 S：坡度（方格內平均
坡度）百分比

Δh ：等高線間距（公尺）

L：方格（坵塊）邊長
（公尺）

n：方格內交點數之和

π ：為圓周率（3.14）

$$\Delta h=2 \quad \pi=3.14$$

只有 n、L 為變數

坵塊超過6公尺 $n>2$

交點數 n	邊長 L	平均坡度 S%	交點數 n	邊長 L	平均坡度 S%
2	5	31.4%	2	8	19.6%
4	5	62.8%	4	8	39.3%
6	5	94.2%	6	8	58.9%
8	5	125.6%	8	8	78.5%
2	6	26.2%	2	9	17.4%
4	6	52.3%	4	9	34.9%
6	6	78.5%	6	9	52.3%
8	6	104.7%	8	9	69.8%
2	7	22.4%	2	10	15.7%
4	7	44.9%	4	10	31.4%
6	7	67.3%	6	10	47.1%
8	7	89.7%	8	10	62.8%

分析結果：

1. L=5公尺 S皆超過30%
2. L=6可達最大開發強度

坵塊內平均坡度 (S) , 計算公式

$$S (\%) = \frac{n\pi\Delta h}{8L} \times 100\%$$

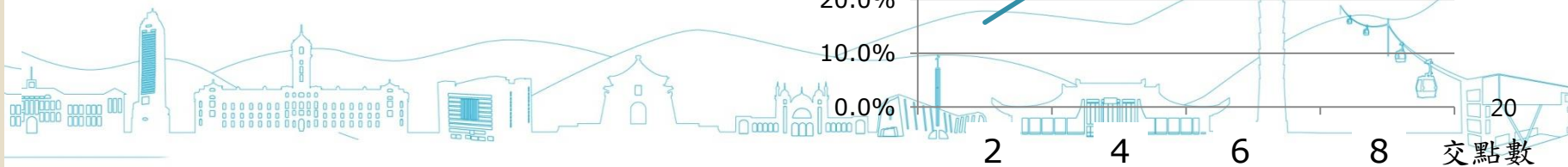
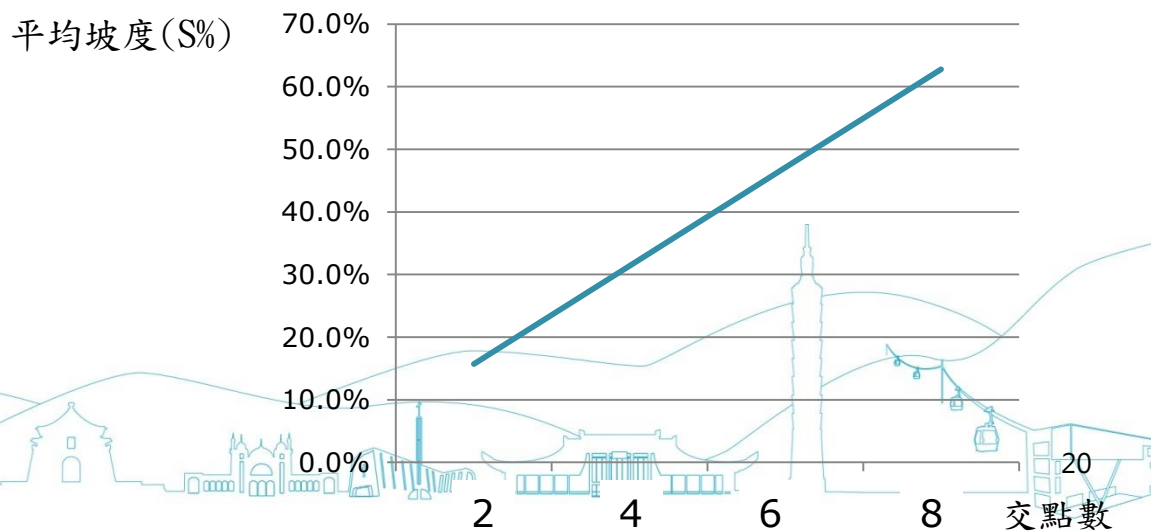
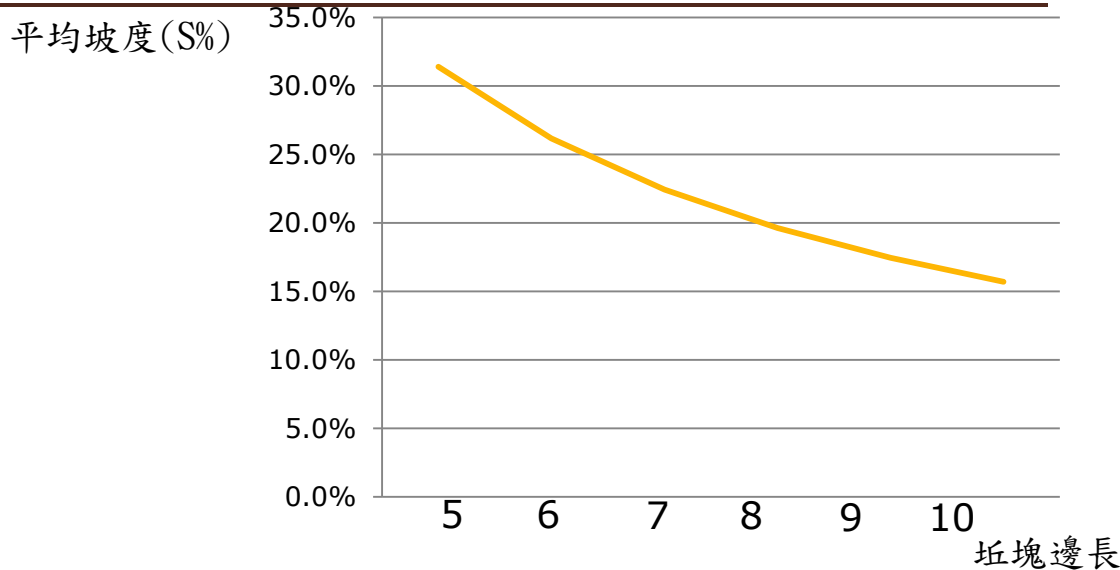
式中 S : 坡度 (方格內平均坡度) 百分比

Δh : 等高線間距 (公尺)

L : 方格 (坵塊) 邊長 (公尺)

n : 方格內交點數之和

π : 為圓周率 (3.14)



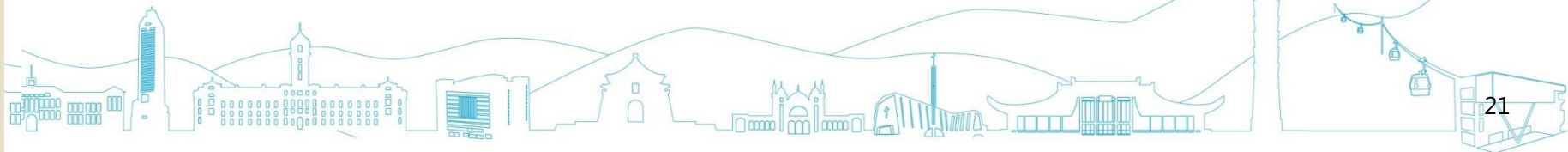
修法重點 4：固定坵塊邊長



屬本規定第一點第六款之坵塊邊長得以5-10公尺(以整數計)計算，其於坵塊邊長限以10公尺計算

<§8>

現 行 條 文	修 正 條 文
<p>(一)基地坡度： 計算平均坡度使用之基本圖須依臺北市政府實際測量時間為民國80年至84年航空攝影測量方式測繪之數值地形圖，且比例尺不得小於一千分之一。計算平均坡度時，坵塊邊長應以不大於十公尺且不小於五公尺(以整數計)為單位之方式計算。</p> <p>依前項地形圖計算平均坡度時，等高線得以每二公尺一條或以平均內插之方式，輔以每一公尺一條之等高線間距計算基地平均坡度。申請書應檢附比例尺一千分之一地形圖(審查書件不得縮小放大比例)輔助之等高線與地形圖等高線應予區分。</p>	<p>(一)基地坡度： 計算平均坡度使用之基本圖須依臺北市政府實際測量時間為應以民國80年至84年本府航空攝影測量方式測繪之數值地形圖及邊長十公尺之坵塊計算原自然地形平均坡度，但屬本規定第一點第六款之坵塊邊長得以整數之五公尺至十公尺計算，其且比例尺不得小於一千分之一。</p> <p>計算平均坡度時，坵塊邊長應以不大於十公尺且不小於五公尺(以整數計)為單位之方式計算</p> <p>依前項地形圖計算平均坡度時，之等高線得以每二公尺一條或以平均內插之方式，輔以每一公尺一條之等高線間距計算基地原自然地形平均坡度。申請書應檢附比例尺一千分之一地形圖(審查書件不得縮小放大比例)，輔助之等高線與地形圖等高線應予區分。</p>



修法重點：明定施工時基地內平均坡度超過30%之部分處理注意事項，避免取巧

將目前執行方式與96、98年函釋納入條文

(二)自然景觀：

1. 基地內建築物應尊重自然景觀之特色：
 - (1) 建築量體、線條、尺度均應順應自然地形地貌之結構，表達並強化各個地形景觀。
 - (2) 建築物之容許高度應隨坡地之降低而降低，以確保大多數坡地建築的視野景觀。
 - (3) 建築物尺度、色彩、材質及陰影效果均應與相鄰地形地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。
 - (4) 利用地形的高低差或建築物本體提供停車空間，以避免增加僵硬刻板之平面或線條。此方式適用於社區內部一般整地。

(三)排水系統：

.....

原第八點其餘設計規定回歸水保法等專業法令及本市山坡地開發建築都市設計準則

(二)建物配置分析：

申請者應檢附經相關專業技師簽證之現況實測圖並使用與前款計算平均坡度相同之坵塊圖及以相同位置、方向套繪計算現況坡度，其現況平均坡度超過百分之三十部分，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施外，不得開挖整地及作為建築使用，

(三)其餘相關設計規定依本市山坡地開發建築都市設計準則辦理。

~~(二)自然景觀：~~

~~1. 基地內建築物應尊重自然景觀之特色：~~

- ~~(1) 建築量體、線條、尺度均應順應自然地形地貌之結構，表達並強化各個地形景觀。~~
- ~~(2) 建築物之容許高度應隨坡地之降低而降低，以確保大多數坡地建築的視野景觀。~~
- ~~(3) 建築物尺度、色彩、材質及陰影效果均應與相鄰地形地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。~~
- ~~(4) 利用地形的高低差或建築物本體提供停車空間，以避免增加僵硬刻板之平面或線條。此方式適用於社區內部一般整地。~~

四. 第三次專案小組審查意見



第三次專案小組審查會議之審查意見回應



審查意見一

平行職權之間有關台北市劃定「山限區」及行政院公告「山坡地」之審議程序競合問題，請市府就實務操作面再加以釐清和評估。

市府回應說明

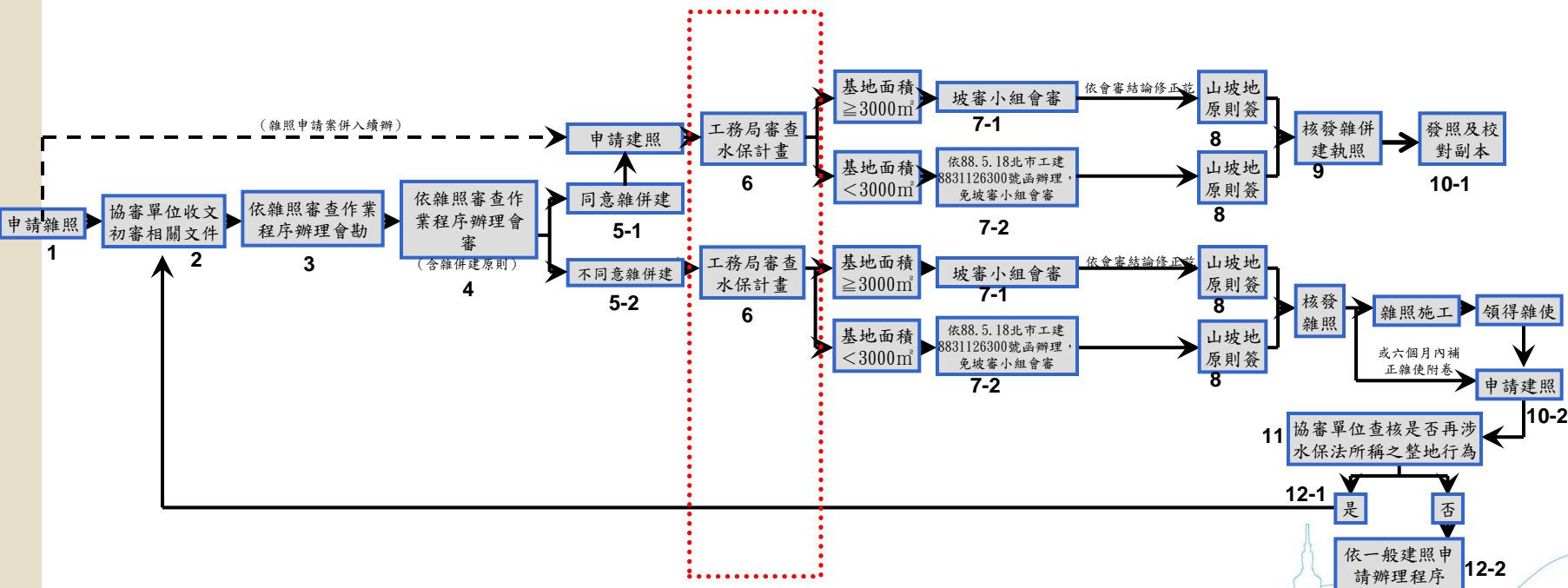
本規定適用對象為本市都市計畫劃定之山坡地管制區域，非依山坡地保育利用條例第3條規定劃定並報請行政院公告之山坡地。有關臺北市都市計畫劃定「山限區」及行政院公告「山坡地」申請建築程序，本市建築管理工程處皆訂有審議標準作業程序



壹、適用『山坡地建築管理辦法』地區（標高>100m，或標高≤100m但坡度5%以上者）

1. 適用範圍：經本府（工務局）依『山坡地保育利用條例』劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地。＝山坡地

2. 申請建築流程：



水保審查須先核准始得申請建造
(雜項)執照審查

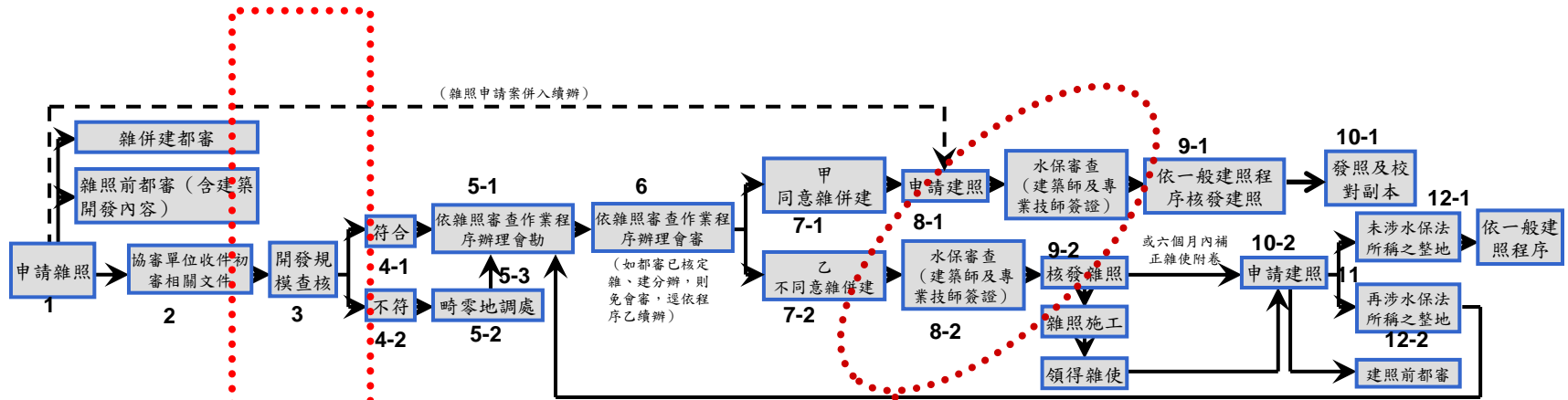


貳、適用『臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定』之山坡地地區（坡度5%以上）



1. 適用範圍：經本府（都市發展局）都市計畫圖劃定範圍之公、私有土地。（包含中央劃定之山坡地範圍）=山限區

2. 申請建築流程：



都審須先核准始得申請
建造(雜項)執照審查

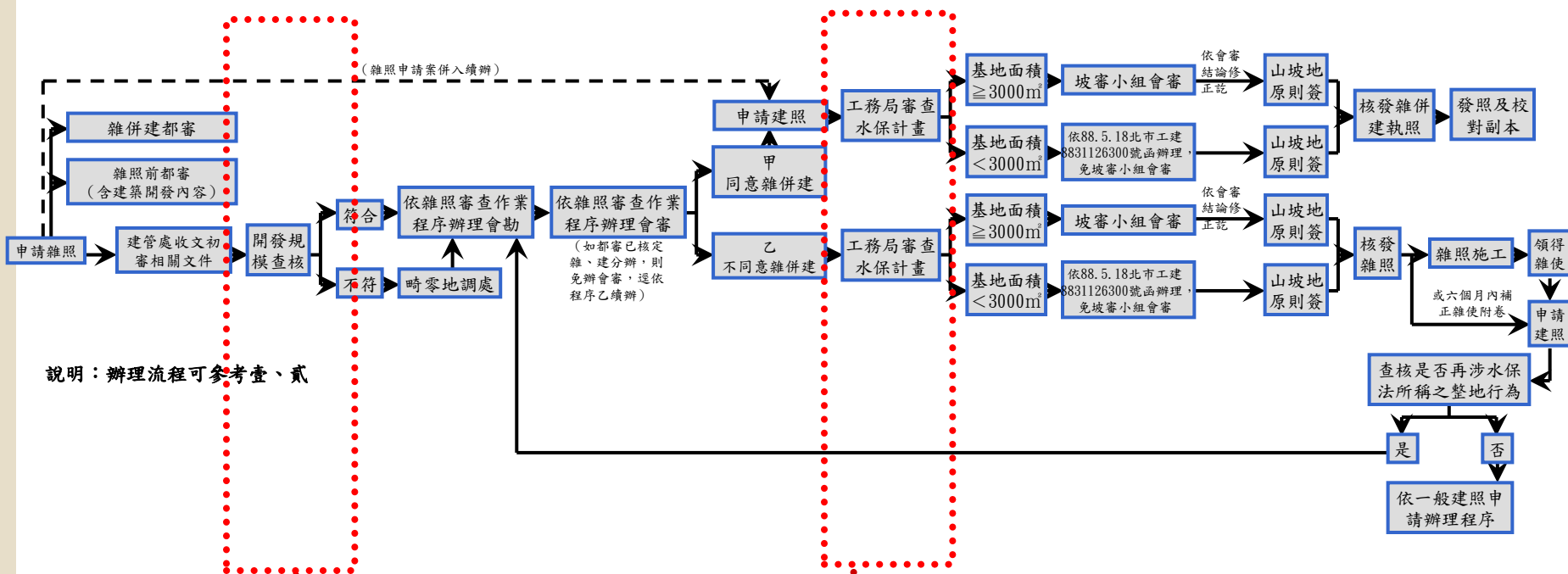
水保計畫審查或由建築
師及專業技師簽證負責

參、適用『山坡地建築管理辦法』及『臺北市山坡地開發建築要點』地區

1. 適用範圍：經本府（工務局）依『山坡地保育利用條例』劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地及經本府（都市發展局）都市計畫圖劃定範圍之公、私有土地。 =山限區+山坡地



2. 申請建築流程：



都審須先核准始得申請
建造(雜項)執照審查

水保計畫須先核准始得
申請建造(雜項)執照審
查

第三次專案小組審查意見回應



審查意見二

本次條文修訂主要係涉及臺北市政府對山限區真正的政策為何，而非僅止於滿足對個案的需求；即應再深入思考民怨的回應得否採行個案的開發許可審議方式，而非採通案的條文修訂方式。

市府回應說明

山限區的劃定原意詳書面文件。本案經104年11月27日104年度臺北市都市計畫第11次座談會充分討論，本府相關單位對於山坡地開發管制政策明確。



第三次專案小組審查意見回應



審查意見三

本案擬採較嚴苛之標準以「邊長十公尺之坵塊計算原自然地形平均坡度」部分，後續在向民眾或委員進行說明時，建議仍應加強其論述之基礎。

市府回應說明

新開發之基地採嚴苛之標準以「邊長10公尺」之坵塊計算原自然地形平均坡度。

早期領有建造或營造執照並興建完成之現存建築物維持原規定以「邊長5-10公尺(以整數計)」之坵塊彈性計算原自然地形平均坡度。以利保障原小型基地規模之建築物所有人權益、增加建築物使用安全。相關論述之基礎詳書面文件。



第三次專案小組審查意見回應



審查意見四

有關郭委員所提示台灣本島土地地形成特質及近年氣候異常現象等背景問題，建議併納於前項基礎論述進行說明。

市府回應說明

補充論述如下：

臺灣為多山島嶼，山坡地地質脆弱、環境敏感且坡度陡峭，河川湍急短促，加上天災頻繁(颱風、強降雨及地震)，屢屢釀成土石流及崩塌等災害。2009年莫拉克颱風侵襲臺灣所帶來創紀錄的雨勢，(許多地方2日的降雨量，相當於1整年份的量)共造成近700人死亡及2014年日本廣島市土石流(歷程僅約2.5小時，最大總降雨量達235mm)共造成數十棟房屋沖毀，總計74人死亡；可見短延時強降雨災害將是未來山坡地開發須考量之重要課題。

臺北市人口稠密，隨著經濟快速發展，平地地區開發漸趨飽和，山坡地為都市蔓延之主要對象，然不當開發行為也層出不窮，因而造成水土保持問題之發生，為加強山坡地管理、確實評估土地使用適宜性，應依土地可利用限度及穩定性進行開發使用，以期山坡地之土地利用回歸合理性與安全性。



第三次專案小組審查意見回應



審查意見五

擬修訂條文第一條中所稱原有合法建築物之認定是否業已涵蓋建築物規模與面積？建議應再做審酌和確認。

市府回應說明

原修法之目的係為照顧現居住在山限區老舊合法房屋內之民眾，因受限於本規定開發規模之限制，故遲無法重新建築。

另為避免申請人藉由改建原合法房屋之名，行山坡地大規模開發之實，並期日後申請建造時亦僅限於原建築執照之基地範圍內建築，故明定適用對象為領有使用執照或於民國60年12月22日建築法修正公布前，領有建造或營造執照並興建完成之現存建築物。



第三次專案小組審查意見回應



審查意見六

後續開務且之說
定使用，明確作與
規定，明操作與
規地查，明操作與
文土審業審做
條及會否會再
本計員是員位
依設委容委員
案市議內議劃
請都審文審規
申請送可條該請
相關需許本數請
相仍發上足用明。

市府回應說明

為確保山坡地環境之安全及維護山坡地環境之品質，本府訂有「臺北市山坡地開發建築都市設計準則」（詳附件2），本次修正內容足敷都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查。



第三次專案小組審查意見回應



審查意見七

全案請市府儘速依前述各項意見研提回應說明資料到會後，續行召開專案小組審查會議討論確定。

市府回應說明

遵示辦理。



五. 公民或團體陳情意見重點



編號	陳情人	建議內容摘要	回應說明
1	蔣天麟	<p>修正條文第一點：</p> <p>建請本提案通過，放寬計畫圖內所示之山坡地範圍其原有合法建物（領有使用執照）申請改建、重建得不受「山坡地開發建築管制規定」開發規模之限制。</p>	<p>1. 原公展條文於山開規定第一點增訂「計畫圖內所示之山坡地範圍其原有合法建築物申請改建、重建者。」得不適用該規定開發規模限制，並已於102年7月11日公告公開展覽。</p> <p>2. 考量後續認定原有合法房屋之原則及避免藉由改建原合法房屋之名，行山坡地大規模開發之實，故明定適用對象(可確認建物面積者)為領有建造或營造執照並興建完成之現存建築物修正為「.....領有使用執照或於民國60年12月22日建築法修正公布前，領有建造或營造執照並興建完成之現存建築物申請建造者」。</p>
2	蔣天麟	<p>修正條文第八點：</p> <p>如要硬性規定邊長為10米，請務必附加但書，可接受容許公差Tolerance5%。</p>	<p>查有關山坡地涉及計算平均坡度相關法令(建築技術規則、都市計畫細部計畫審議原則)皆無容許誤差值之規定。另查本案審議過程本府皆依本市都委會審議結論辦理。</p>



編號	陳情人	建議內容摘要	回應說明
3	蔣天麟	<p>修正條文第一點：</p> <p>依本人看法，根本不需要透過都市計畫委員會這一關卡，因其每隔約一年才開一次大會……。即請跳過都委會逕直請柯市長頒布實施令，以昭公信。</p>	<p>有關陳情人建議本案不需要透過都市計畫委員會，由本府頒布實施令部分，查適用本規定之山坡地，係透過都市計畫法法定程序予以劃定，故相關條文增修訂，自應因都市計畫變更法定程序辦理。</p>
4、6	陳先生 蔣天麟	<p>修正條文第八點：</p> <p>1. 建請都發局以下納入修正案之參考：坵塊分析以5-10公尺方格，取整數或非整數與山坡地整體開發之安全性無涉。</p> <p>2. 為使建築設計完整性及連續性，避免坡度分析坵塊破碎，建議保留分析之彈性，以利整體開發之完整性。</p>	<p>基於山坡地開發安全考量，經本府相關單位討論，坵塊邊長以10公尺計算，得有效減少山坡地建築開發量體。考量第一點第六款規定民國60年12月22日建築法修正公布前，領有建造或營造執照者大都屬小基地，以坵塊邊長10公尺計算平均坡度之差異性較大，故其計算平均坡度之坵塊邊長宜維持原有規定以整數之五公尺至十公尺計算。</p>

編號	陳情人	建議內容摘要	本局意見
5	陳曼君	<p>修正條文第一點：</p> <p>1. 其修正條文內容『...其原有合法建築物申請改建、重建者。』其『原有合法建築物』之定義未有依據，其認定是否應依「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」第三條規定。</p> <p>2. 建造行為中並無『重建』之定義，故是否應修正符合「建築法」之定義為『新建』。</p>	<p>本次修正內容為明確定義適用對象(可確認建物面積者)且援用建築法已有定義之名詞，並為避免藉由改建原合法房屋之名，行山坡地大規模開發之實，故擬將原公展增訂第一點第六款文字「.....原有合法建築物申請改建、重建者」修正為「.....領有使用執照或於民國60年12月22日建築法修正公布前，領有建造或營造執照並興建完成之現存建築物申請建造者」。</p>

本次都委會幕僚初研意見

審查意見重點

請市府補充說明本案修正後條文第一條中所稱「現存建築物」於全市劃定山坡地開發建築管制規定範圍中，所分布區位、棟數、土地及建築物面積規模等資料，供審議參考。

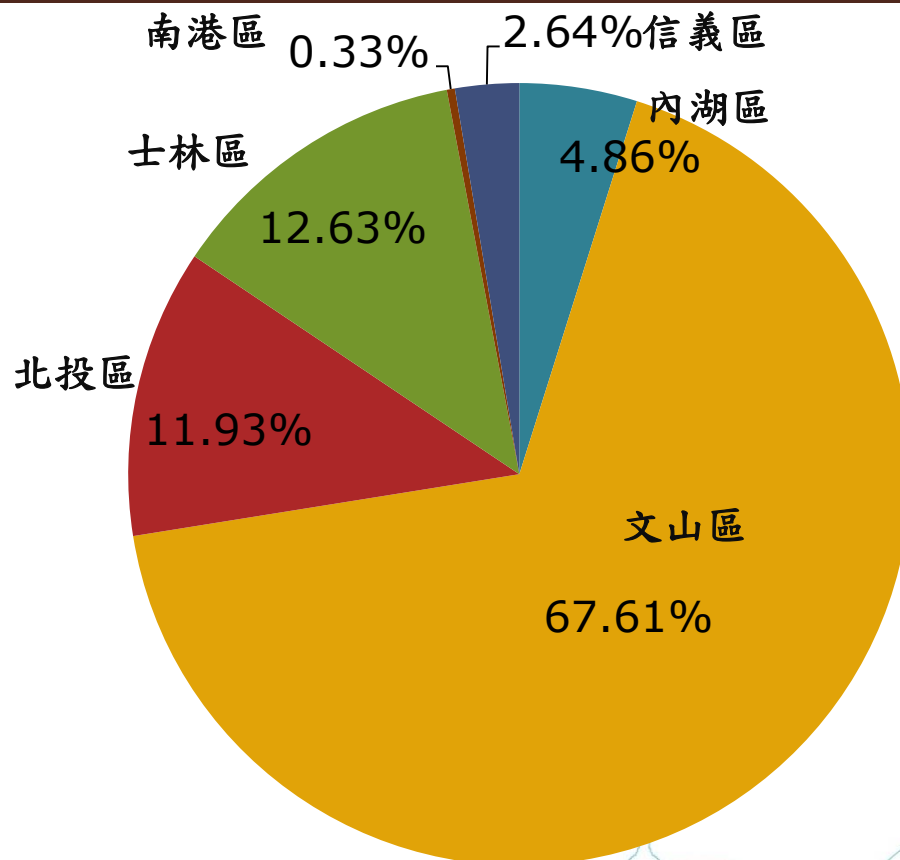
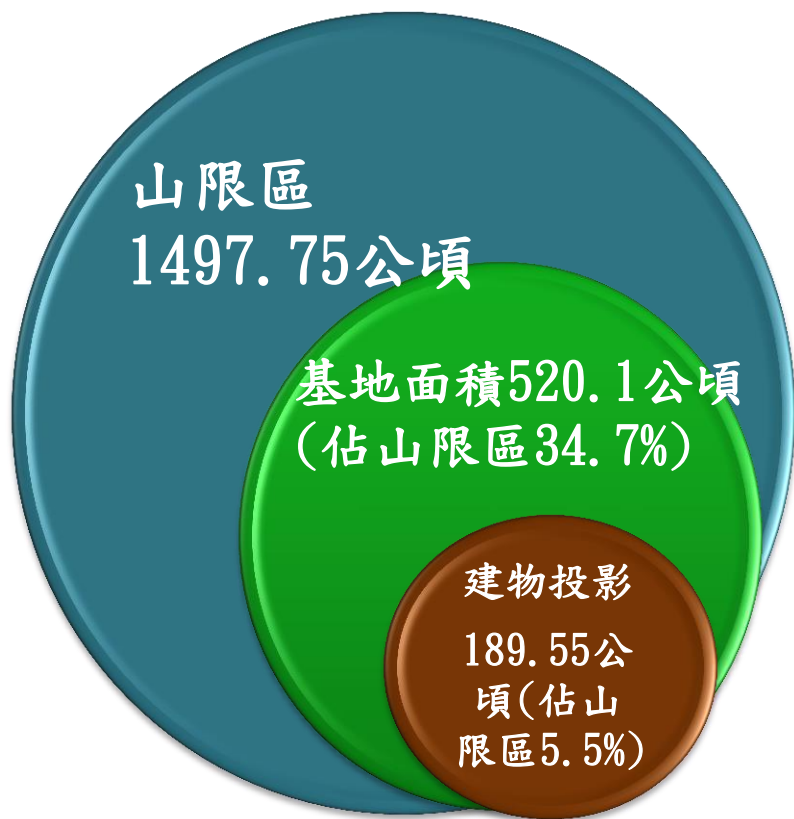
因應本次會議市府研提修正案除原公展之修訂管制規定第一點外，又另增加管制規定第二、三、八點之修訂，故除案名應同步配合修正外，程序上因所增列管制規定第二、三、八點之修訂，與原公展內容差異極大且涉及民眾權益，故經專案小組建議本案後續仍應再重新辦理公開展覽。

市府回應說明

本市山坡地開發建築管制規定範圍內之建築執照數經建管處提供共計1025件，建築基地面積合計約520.1公頃，各行政區分布比例詳附件。

為考量劃定山限區前之既有合法建築物，受開發規模限制無法申請改建或重建，影響居住安全及人民權益，前依都市計畫法第27條第1項第2款「為避免重大災害之發生時」之專案變更規定，完成增修本山開規定第1點第6款公展程序。復經專案小組3次審查修正上開增修條文如修正(草案)。至於是否應再重新辦理公展，將依委員會決議辦理。





山限區內共有1025件建築執照
領有建築執照之建築基地面積分布

資料來源：建管處103年10月提供

本次都委會意見



審查意見重點

全案修正後條文內容及專案小組審查意見回應內容，請市府併同公民或團體所提意見進行回應說明後討論公決。

市府回應說明

本案因原公展時僅增修第1點第6款規定，且已有人民依公展內容提列陳情意見，併送專案小組審議參考後，修正公展內容在案；至另有陳情人建議坵塊邊長採5至10公尺，刪除以整數計算部分，基於山坡地開發安全考量，經討論後，仍宜維持目前第8點修訂內容。



簡報結束 提請討論



六、目前遭遇問題及案例說明

平均坡度之計算方式

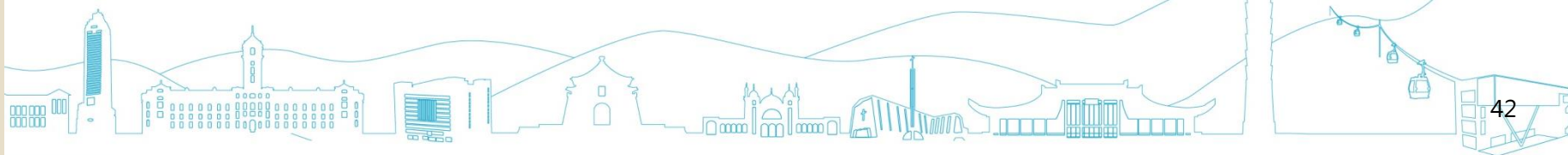
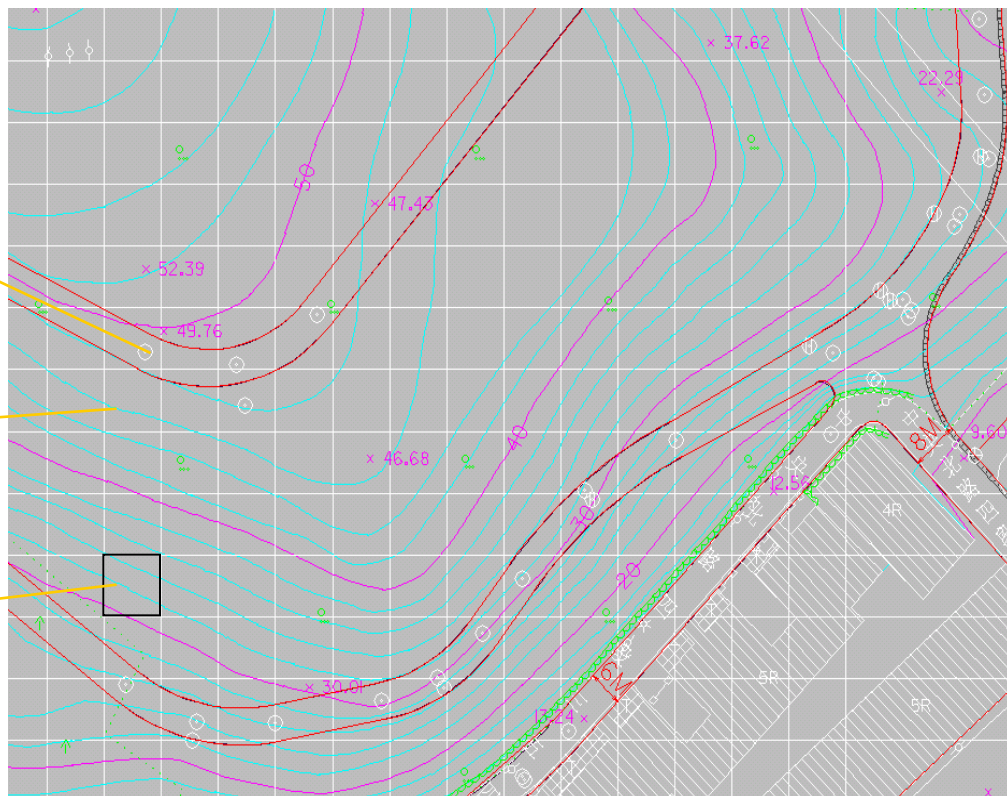
目前法令：

1. 以邊長5-10公尺之坵塊計算

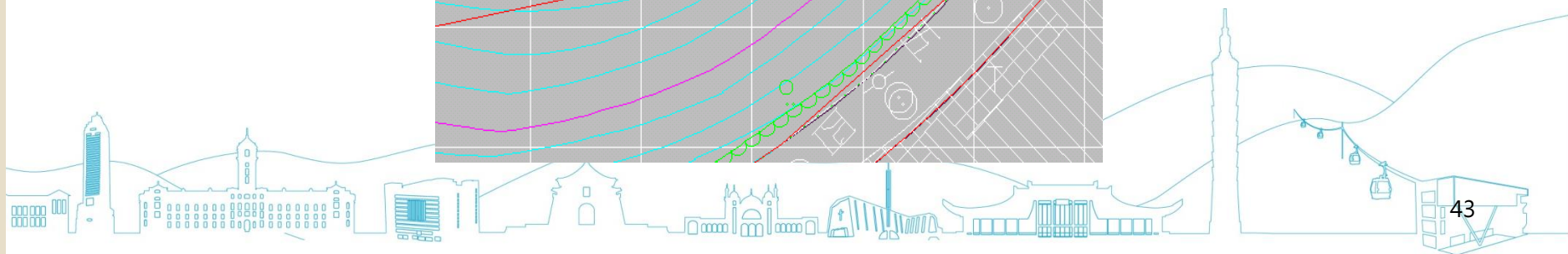
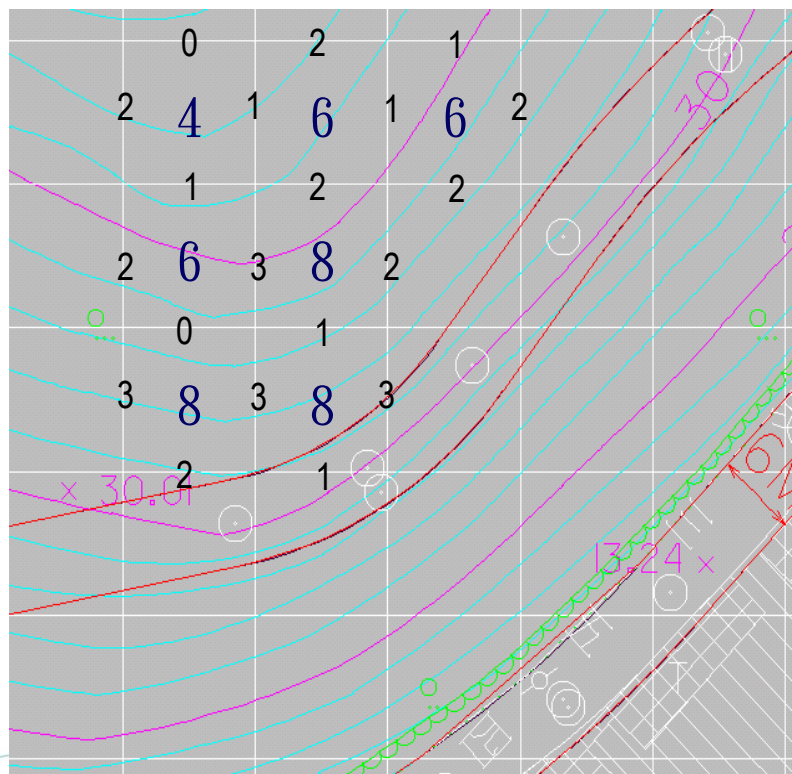
計畫道路

等高線

每邊十公尺方格



2. 每方格（坵塊）各邊與地形圖等高線相交點之點數，
記於各方格邊上，再將四邊之交點數總和註在方格中



3. 依交點數與方格邊長，求得坵塊內平均坡度（S），
計算公式如下：

$$S (\%) = \frac{n\pi\Delta h}{8L} \times 100\%$$

式中 S：坡度（方格內平均坡度）百分比

Δh ：等高線間距（公尺）

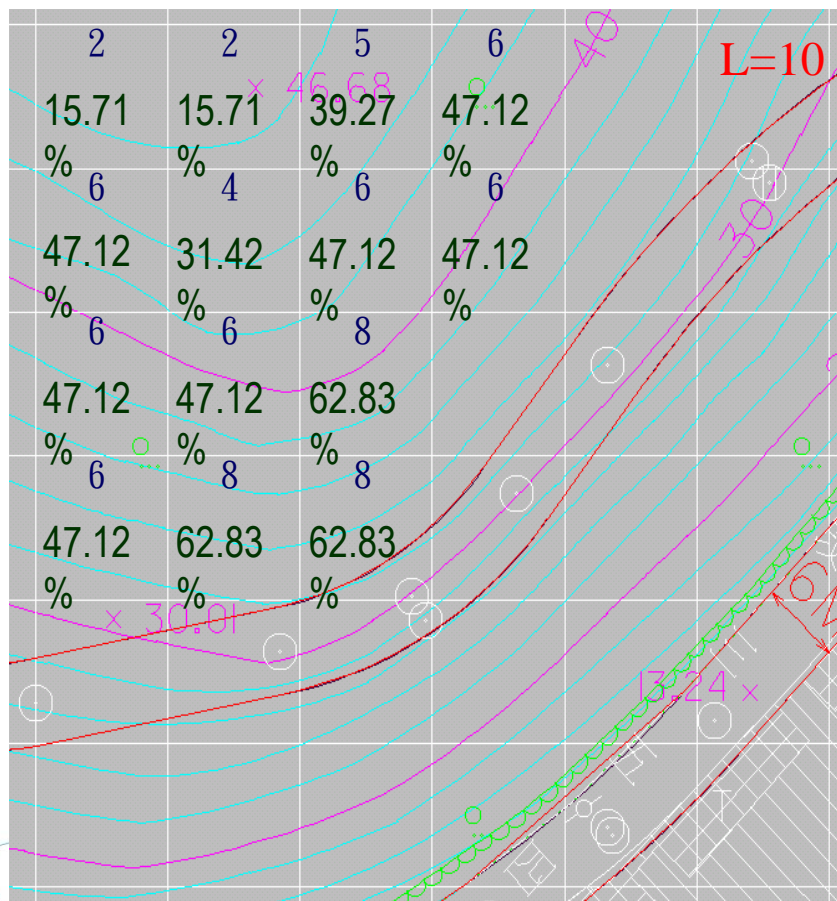
L：方格（坵塊）邊長（公尺）

n：方格內交點數之和

π ：為圓周率（3.14）

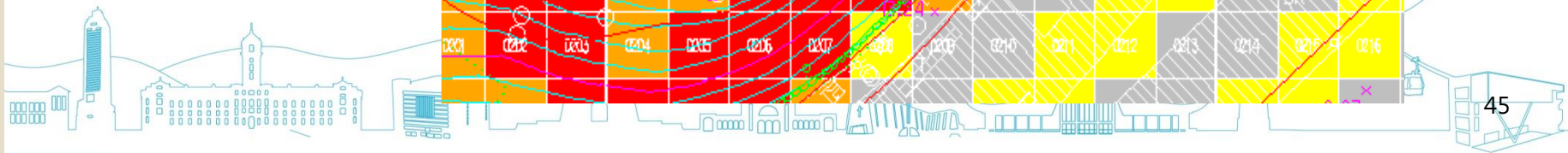
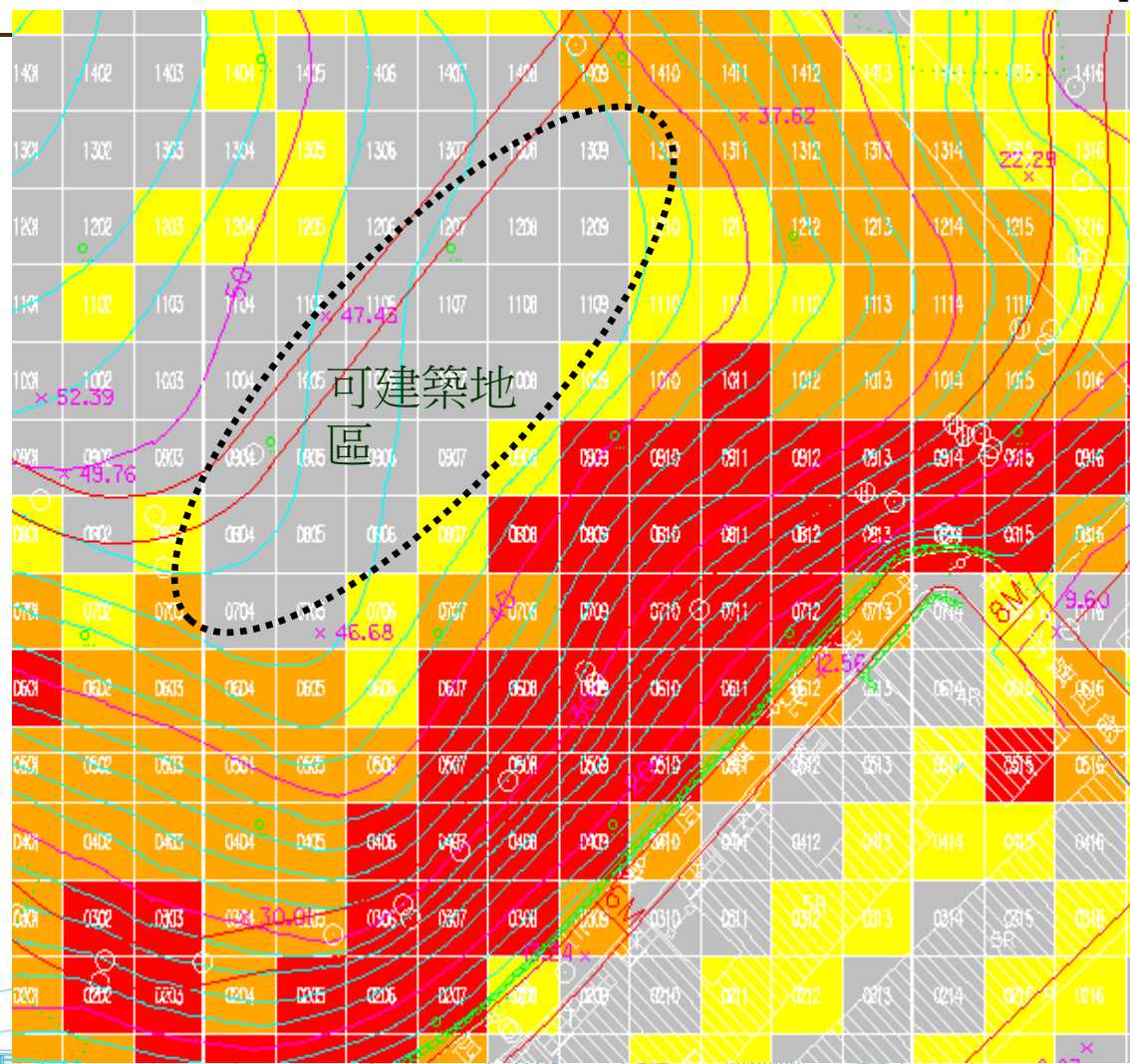
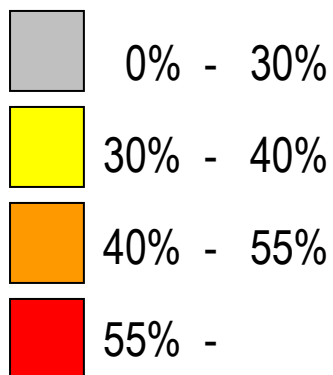
$$\Delta h = 2 \quad \pi = 3.14$$

$$L = 5 - 10$$



試算結果

方格平均坡度



坵塊內平均坡度 (S) , 計算公式

$$S (\%) = \frac{n\pi\Delta h}{8L} \times 100\%$$

式中 S : 坡度 (方格內平均
坡度) 百分比

Δh : 等高線間距 (公尺)

L : 方格 (坵塊) 邊長
(公尺)

n : 方格內交點數之和

π : 為圓周率 (3.14)

$$\Delta h=2 \quad \pi=3.14$$

只有 n、L 為變數

坵塊超過6公尺 $n>2$

交點數 n	邊長 L	平均坡度 S%	交點數 n	邊長 L	平均坡度 S%
2	5	31.4%	2	8	19.6%
4	5	62.8%	4	8	39.3%
6	5	94.2%	6	8	58.9%
8	5	125.6%	8	8	78.5%
2	6	26.2%	2	9	17.4%
4	6	52.3%	4	9	34.9%
6	6	78.5%	6	9	52.3%
8	6	104.7%	8	9	69.8%
2	7	22.4%	2	10	15.7%
4	7	44.9%	4	10	31.4%
6	7	67.3%	6	10	47.1%
8	7	89.7%	8	10	62.8%

分析結果:

1. L=5公尺 S皆超過30%
2. L=6可達最大開發強度

坵塊內平均坡度 (S) ，計算公式

$$S (\%) = \frac{n\pi\Delta h}{8L} \times 100\%$$

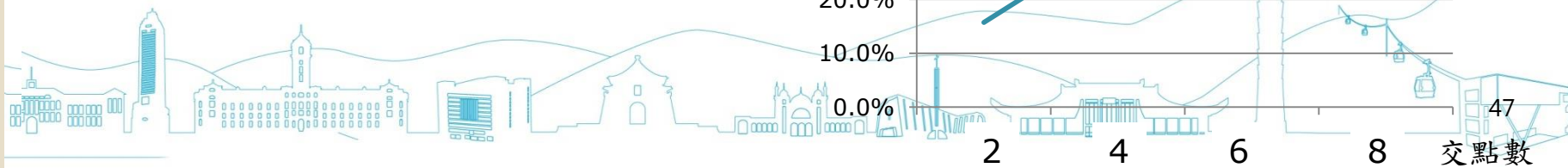
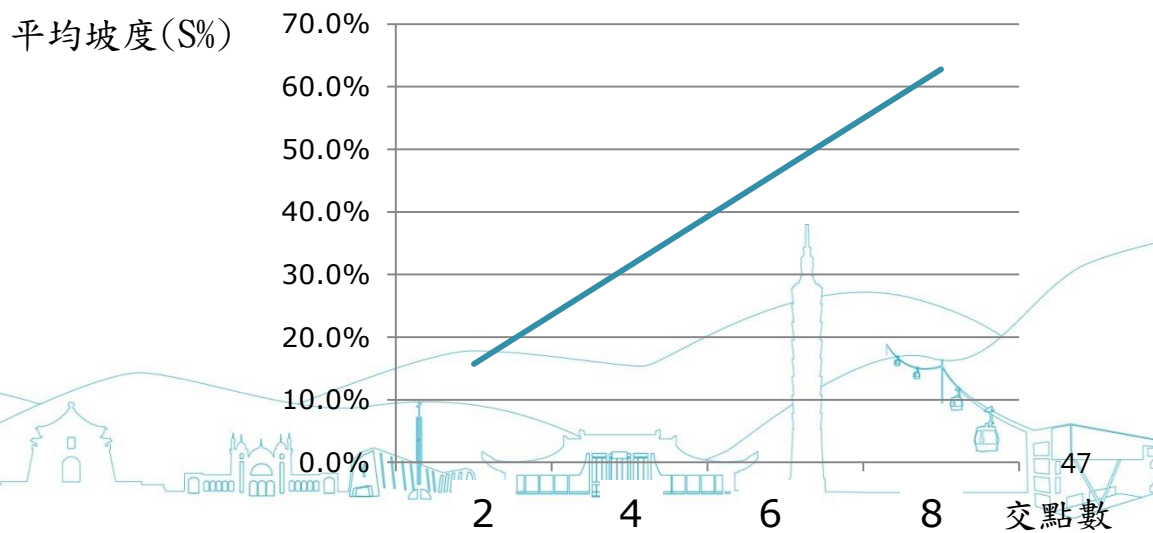
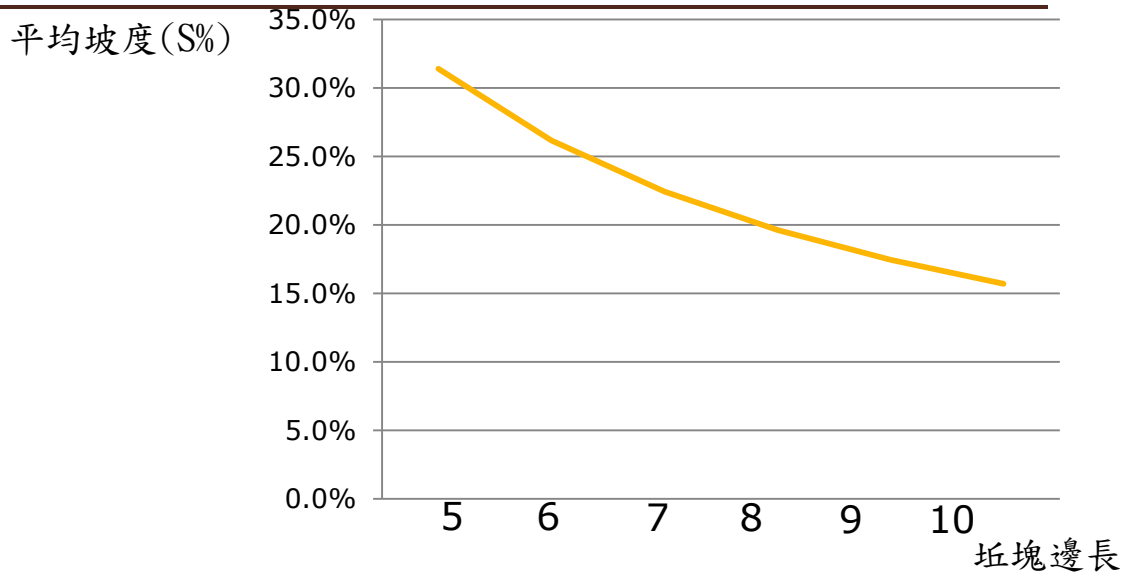
式中 S：坡度（方格內平均坡度）百分比

Δh ：等高線間距（公尺）

L：方格（坵塊）邊長（公尺）

n：方格內交點數之和

π ：為圓周率（3.14）



市區道路及附屬工程設計標準



□ 第二十八條 有下列情形之一者，市區道路得不適用本標準全部或一部之規定：

- 一、金門縣、連江縣所轄之市區道路。
- 二、既有市區道路之改善、拓寬、修護或養護，經該管地方主管機關同意者。
- 三、現地地形變化特殊，經中央主管機關同意者。





I區:八木三丁目
 6、7、10~13、29~36番
 II區:八木三丁目
 15、16、25、40、41番
 III區:八木三丁目
 45~51番

● 新建
 ▲ 改建 ■ 1948-1969 ■ 1970-1988 ■ 1989-2009 山坡地開發建築界線 — 1948 — 1969 — 2009

房屋改變時序	1948-1969	1970-1988	1989-2009
新增(棟)	152	94	10
改建(棟)	-	21	1
2014損毀(27棟)	14	13	-

圖 27 歷年都市開發邊緣擴張情形



一、緣起



二、山開規定-法令變遷

64

○○地區細部計畫內住宅區之山坡地開發建築要點

69

山坡地開發建築要點

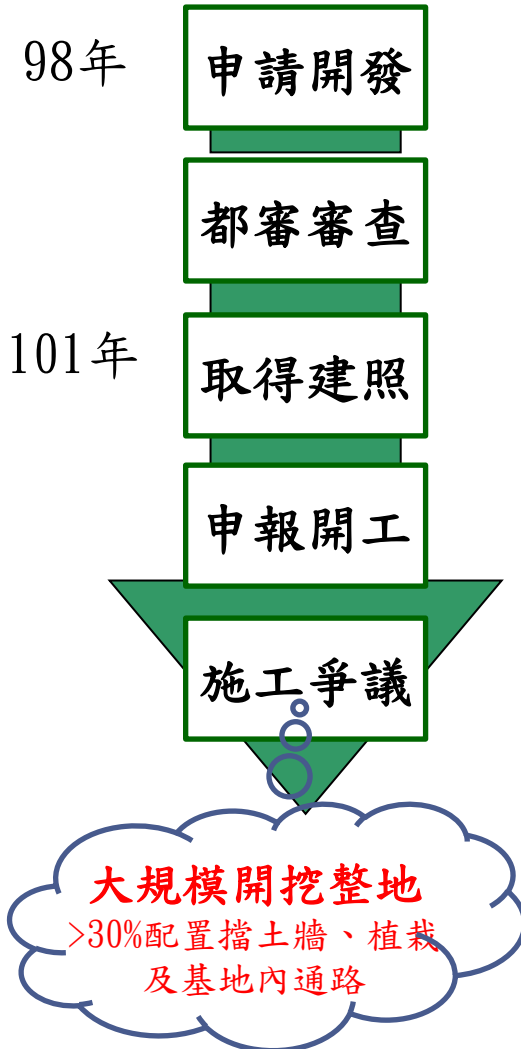
88

台北市山坡地開發建築要點

101

臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定

建案資料



基地面積9664.37 m²

山開規定：

1. 道路進深30公尺範圍內面積為2316.3m² > 2,000m²
2. 平均坡度超過30%未配置建築物

環評：未達10,000 m²，免環評

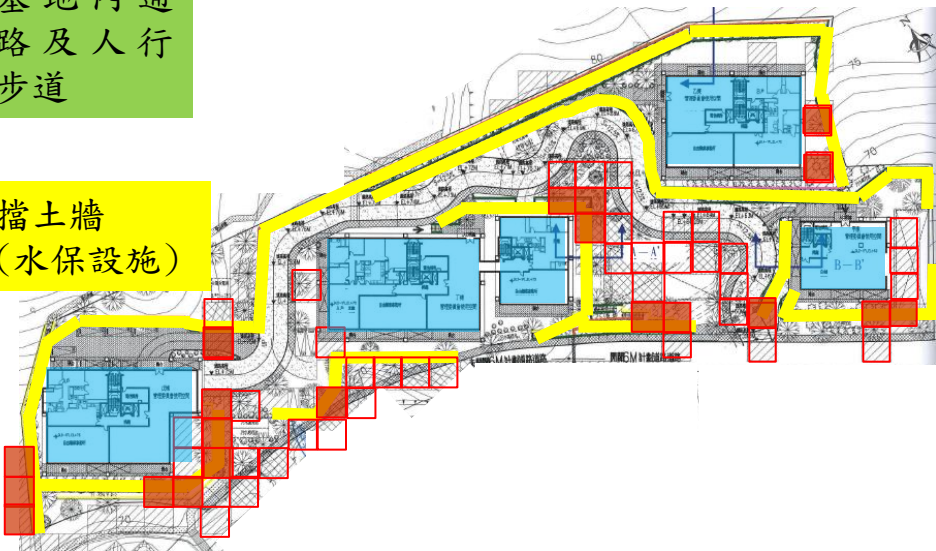
：都計法、建築法、水保法等法規





基地內通路及人行步道

擋土牆 (水保設施)



坵塊內平均坡度 (S)，計算公式

$$S (\%) = \frac{n\pi\Delta h}{8L} \times 100\%$$

式中 S：坡度（方格內平均坡度）百分比

Δh：等高線間距（公尺）

L：方格（坵塊）邊長（公尺）

n：方格內交點數之和

π：為圓周率（3.14）

坵塊邊長(L)=6m

S>30%

面積=2153.91m²

S<30%

面積=7510.46m²

