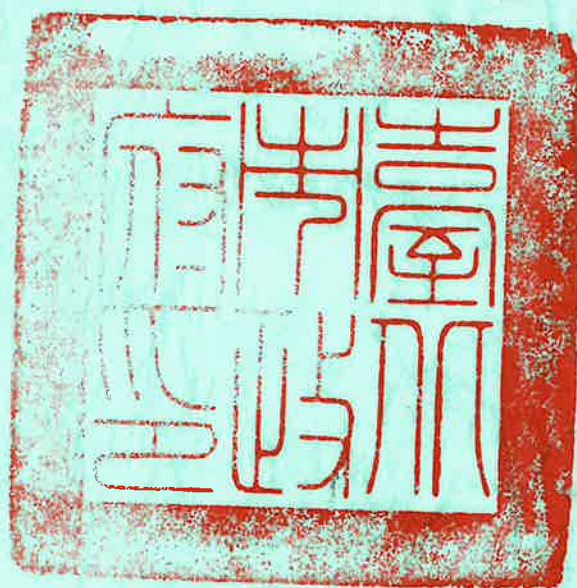


臺北市都市計畫書

修訂本市都市計畫「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築
管制規定第二點、第五點、第六點及第八點」案



臺北市政府

113 年 1 月 15 日府都築字第 11230919331 號公告公開展覽

臺北市都市計畫書

修訂本市都市計畫「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築
管制規定第二點、第五點、第六點及第八點」案

臺北市政府

113年1月15日府都築字第11230919331號公告公開展覽

案 名：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二點、第五點、第六點及第八點」案

辦理機關：臺北市政府

計畫範圍：詳計畫範圍示意圖

類別：修訂

法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款

詳細說明：

壹、緣起

近年臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制地區內，已開發地區建築物面臨老化重建改善安全需求，迭有民眾陳情重建時依本規定檢討可興建樓地板面積較原建築樓地板面積減少，其權益減損，經市府與專業技師公會討論，基地內及周邊既有設置保護坡地安全之人工駁坎、擋土牆等水保設施，依現行規定以邊長 10 公尺坵塊進行平均坡度分析時易超過 30%，不得計入建蔽率、容積率計算，使可建築面積減少，造成重建整合困難，建議可參照建築技術規則建築設計施工編以邊長不大於 25 公尺檢討平均坡度，並經進行分析，發現可建築樓地板面積較以現行規定邊長 10 公尺檢討為多，可使民眾權益減損情況有所改善，爰配合修訂規定。

又為因應 2050 淨零碳排，對於平均坡度超過 30% 土地新增造林保育措施，健全坡地碳匯。

有關建築物挖填邊坡間距等事項建築技術規則建築設計施工編已有更詳細規範，爰刪除相關規定，又本府都市設計審議規則對部分條件已有免予都審規定，配合實務執行予以修訂，另鑑於實務上部分基地於平均坡度超過 30% 土地有依法留設人行步道或設置出入通路之必要性，修訂例外規定。

綜上，為顧及本市山坡地老舊建築物重建權益及維護民眾居住環境安全，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理本都市計畫修訂。

貳、原都市計畫發布情形：

本計畫區歷年都市計畫公告案彙整詳表 1 所示。

表 1 原都市計畫發布實施名稱及文號

編號	都市計畫案名	發布實施日期及文號
1	修訂臺北市山坡地開發建築要點條文案	88 年 6 月 7 日府都二字第 8802293600 號
2	修訂本市都市計畫「臺北市山坡地開發建築要點」為「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案	101 年 10 月 31 日府都築字第 10103249800 號
3	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、第二點、第三點及第八點」案	105 年 11 月 11 日府都築字第 10501032300 號公告，並自 106 年 7 月 1 日起生效
4	修訂「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第一點案	110 年 12 月 3 日府都築字第 11000043621 號

參、計畫構想：

- 一、為保障既有建築物民眾改建權益，重新檢討屬本規定第一點第六款建築物平均坡度之坵塊分析

適用本規定地區內已建築完成基地之老舊建物陸續有重建需求，迭有民眾陳情申請重建時，因本規定於 88 年修法時明定平均坡度超過 30% 以上土地不得計入建蔽率、容積率，依本規定檢討可興建樓地板面積較原興建樓地板面積減少，造成其權益減損。經本局與專業技師及建築師公會討論，早期人工整地或基地內及周邊原為維護坡地安全所設人工駁坎及擋土牆等水土保持設施所形成高差，依現行規定以邊長 10 公尺坵塊計算平均坡度時易超過 30%，不得核算建蔽率、容積率，使可建築面積減少，不利於舊有建物重建推動、影響重建意願，建議可參照建築技術規則建築設計施工編第 261 條，以邊長不大於 25 公尺坵塊進行檢討。

經以建築技術規則設計施工編採邊長5及25公尺坵塊與10公尺坵塊比較平均坡度分析結果，部分案例（內湖區及文山區案例）當邊長增加時，平均坡度30%以下之坵塊增加、可計入建蔽率、容積率面積增加（如圖1）。另依中華民國大地工程技師公會對其他案例以邊長10至25公尺坵塊分析平均坡度，採不同邊長之坵塊分析平均坡度時，有機會提高可計入建蔽、容積之面積（如圖2）。

綜上，以建築技術規則建築設計施工編採邊長不大於25尺坵塊進行平均坡度分析，因選擇坵塊邊長進行平均坡度分析更有彈性，依上開分析可建築面積有機會較以現行邊長10公尺坵塊進行平均坡度分析為多，可使民眾權益減損情況有所改善，爰配合檢討修訂「屬第一點第六款規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第二百六十一條規定並採以整數計之坵塊邊長計算。」。

- 二、因應2050淨零碳排，對於平均坡度超過30%土地除了避免開發以外，應健全本市坡地碳匯，爰新增造林保育措施。
- 三、有關建築物與挖填邊坡間距等事項建築技術規則建築設計施工編已有更詳細規範，刪除相關規定。
- 四、檢視本府都市設計審議規則，對部分條件已有免予都審規定，配合實務執行予以修訂。
- 五、鑒於實務上部分基地於平均坡度超過30%土地有需依法留設人行步道或設置出入通路之必要性情況，配合檢討修訂例外規定。

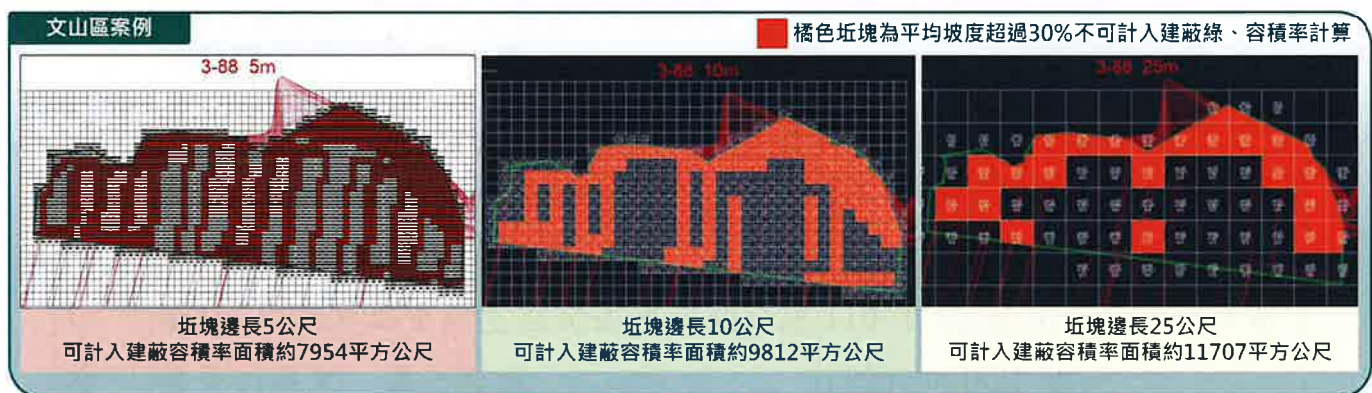


圖 1 以邊長 5、10 及 25 公尺坵塊分析內湖、文山區案例平均坡度超過 30%比較圖

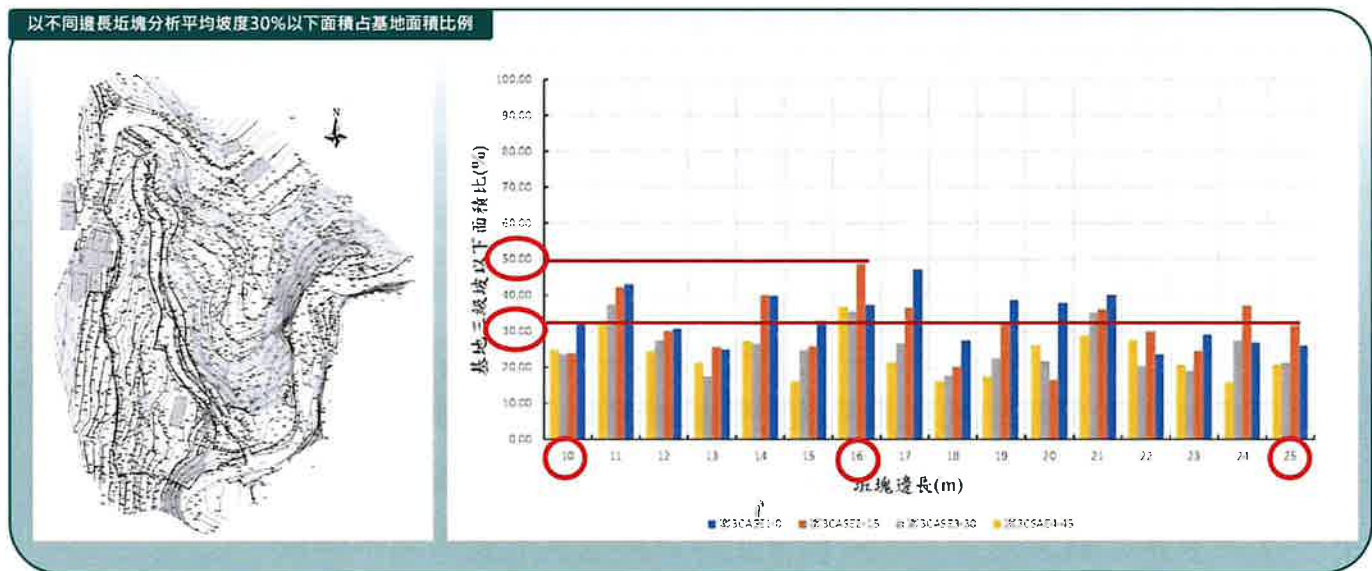


圖 2 以坵塊邊長 10 至 25 公尺分析平均坡度 30%以下面積占基地面積比例圖
(中華民國大地工程技師公會提供)

肆、修訂內容：

本案修訂內容詳後附條文修訂對照表。

「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」(修正對照表)

修正條文	現行條文	修正說明
<p>二、基地內平均坡度超過百分之三十者，<u>除得配置下列設施並得計入開發面積外</u>，不得開挖整地及作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率。<u>但民國88年6月7日前已完成市地重劃及區段徵收地區者</u>，不在此限：</p> <p>(一)排水、截水溝或滯洪、沉砂、擋土安全之水土保持設施及<u>造林保育措施</u>。</p> <p>(二)<u>依法應退縮留設人行步道或設置基地內唯一穿過性之出入通路</u>，經<u>提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者</u>。</p>	<p>二、基地內<u>原自然地形</u>平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂及擋土安全之水土保持設施外，不得開挖整地及作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率，<u>但得計入開發面積</u>。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。</p>	<p>一、本市早期即進行地形圖測繪，迄今已有許多年度之地形圖版本，雖現行實務上「原自然地形」之認定及計算分析均以80年至84年地形圖作為執行標準，惟民眾對「原自然地形」定義多有疑義，故刪除「原自然地形」文字，明定以民國80年至84年地形圖為標準，以避免採用基準差異衍生疑義。</p> <p>二、因應2050淨</p>

修正條文	現行條文	修正說明
		<p>零碳排，對於平均坡度超過 30% 土地除了避免開發以外，應健全本市坡地碳匯，爰於本規定第二點新增造林保育措施，由申請單位於水土保持申請書件規劃設計，經大地處審查核定後據以實施。</p> <p>三、依現行規定平均坡度超過 30% 以上之土地僅可設置明列之水土保持設施，惟如須依建築技術規則建築設計施工編退縮設置人行步道或留設出入通路時，恐</p>

修正條文	現行條文	修正說明
		<p>無法設置造成開發配置困難；為利實務審查作業及法令一致性，增訂平均坡度超過30%者如留設依法應退縮之人行步道，或設置唯一穿過性出入通路，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內容設置之處理機制。</p>
<p>五、(刪除)</p>	<p>五、<u>基地利用應依下列之規定：</u> <u>(一)房屋建築於填方上時，除應依建築技術規則辦理基礎耐力外，並應作現場載重試驗，以作為基礎設計依據。</u> <u>(二)建築物外牆及其基</u></p>	<p>有關建築物與挖填邊坡間距等相關規範事項內容，建築技術規則建築設計施工編第二百六十四條、第二百六十五條已有更詳細規定，故刪除現</p>

修正條文	現行條文	修正說明
	<p><u>基礎外線與挖填邊坡之間，除應依據安定分析作充份之安全布設外，應保留二公尺以上之安全距離；且建築物在挖填邊坡下方時，建築物基礎底外線與坡腳之距離至少須達坡高之一半，並得以五公尺為上限。建築物在挖填邊坡上方時，建築物基礎底外線與坡腳連線與水平面所形成角度，不得大於四十五度。</u></p>	<p>行條文第五點規定，回歸建築建築技術規則建築設計施工編規範。</p>
<p>六、山坡地範圍內之開發案，須先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，取得開發許可。<u>但符合臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則，所定適用本規則之開發案不須經都審之條件者，不在此限。</u></p>	<p>六、山坡地範圍內之開發案，須先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，取得開發許可。</p>	<p>一、依本規定現行條文，山坡地開發案件皆須提送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，惟「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第</p>

修正條文	現行條文	修正說明
		<p>三條第一項第十一款已明訂符合但書規定(山限區範圍不涉及開挖、整地、配置建築物且無水土保持法第十二條規定之適用等案件)之山坡地開發案得不經過審議程序核定。配合實務執行於本規定增訂授權條款，針對符合都審規則免予審議案件免提都審委員會審議。</p>
<p>八、山坡地開發之相關設計應符合下列規定： (一)基地坡度： 應以比例尺不得小於一千分之一民國80年至84年本府航</p>	<p>八、山坡地開發之相關設計應符合下列規定： (一)基地坡度： 應以比例尺不得小於一千分之一民國80年至84年本府航</p>	<p>一、同第二點修法意旨，刪除「原自然地形」。 二、本規定於民國88年6月</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>空攝影測量方式測繪之數值地形圖及依下列坵塊邊長分別計算平均坡度，作為建蔽率、容積率檢討及建築配置之基準：</p> <p>(1) 建蔽率、容積率檢討：坵塊邊長為十公尺。但屬第一點第六款規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第二百六十一條規定並採以整數計之坵塊邊長計算。</p> <p>(2) 建築配置：坵塊邊長為以整數計之五公尺至十公尺。但屬第一點第六款規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第二百六十一條規定並採以整數計之坵塊邊長計算。</p> <p>(二)計算平均坡度之等</p>	<p>空攝影測量方式測繪數值地形圖及依下列坵塊邊長分別計算<u>原自然地形</u>平均坡度，作為建蔽率、容積率檢討及建築配置之基準。</p> <p>(1) 建蔽率、容積率檢討：坵塊邊長為十公尺。但屬本規定第一點第六款者得為以整數計之<u>五公尺至十公尺</u>。</p> <p>(2) 建築配置：坵塊邊長為以整數計之五公尺至十公尺。</p> <p>前項計算平均坡度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。</p> <p>(二)建物配置分析： 申請者應檢附經相</p>	<p>7日實施前，山開要點允許平均坡度超過30%土地若有適當之擋土及排水設施，經主管機關核准後得為建築，惟後續法令修訂平均坡度超過30%之土地不得計入建蔽率、容積率檢討。</p> <p>三、經專業技師及建築師公會建議，對於早期人工整地或基地內及周邊原為維護坡地安全所設人工駁坎及擋土牆等水土保持設施所形成高差，依現行規定以邊</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>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。</p> <p>(三)建築配置分析： 申請者應檢附經相關專業技師簽證之現況實測圖，並使用與第一款第二目建築配置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<u>第二點第一款及第二款規定項目</u>外，不得開挖整地及作為建築使用。</p>	<p>關專業技師簽證之現況實測圖，並使用與前款建築配置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<u>屬排水、截水溝或滯洪、沉砂及擋土安全之水土保持設施</u>外，不得開挖整地及作為建築使用。</p> <p>(三)其餘相關設計規定依「<u>臺北市山坡地開發建築都市設計準則</u>」辦理。</p>	<p>長 10 公尺坵塊計算平均坡度時易超過 30%，不得核算建蔽率、容積率，使可建築面積減少，不利於舊有建物重建推動、影響重建意願，建議可參照建築技術規則建築設計施工編第 261 條，以邊長不大於 25 公尺坵塊進行檢討；經以建築技術規則建築設計施工編邊長不大於 25 尺坵塊進行平均坡度分析，因選擇坵塊邊長進行平均坡度分析更有彈</p>

修正條文	現行條文	修正說明
		<p>性，可建築面積有機會較以現行邊長 10 公尺坵塊進行平均坡度分析為多，可使民眾權益減損情況有所改善，爰修訂屬本規定第 1 點第 6 款者得依建築技術規則建築設計施工編，以坵塊邊長不大於 25 公尺之整數檢討建蔽率、容積率及建築配置。</p> <p>四、有關須都審案件於臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議時，自當依「臺北市山</p>

修正條文	現行條文	修正說明
		<p>坡地開發建築都市設計準則」檢討，無需於本規定條文中重複規定，故刪除原條文第3款規定。</p>

附件：修訂後「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」

一、山坡地應整體開發，其面積須在二〇、〇〇〇平方公尺以上，但具下列情形之一者，得不受上述面積之限制：

- (一) 計畫圖內所示之山坡地範圍其面積不足二〇、〇〇〇平方公尺者。
- (二) 計畫圖內所劃定之山坡範圍，其中部份經整體開發後，所剩餘未開發之土地面積不足二〇、〇〇〇平方公尺者，但應配合已開發部份整體規劃。
- (三) 為應都市發展需要，所開闢之各類都市計畫公共設施用地。
- (四) 以整個都市計畫街廓為開發單元或同一街廓內適用本規定之山坡地做整體開發使用者，但應同時配合開闢臨接計畫道路及排水系統。
- (五) 臨接已開闢完成之都市計畫道路，或併同於申請案開闢都市計畫道路者，其面臨該道路進深三〇公尺範圍內面積在二、〇〇〇平方公尺以上，且不影響整體開發者。
- (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、依臺北市拆除合法建築物賸餘部分就地整建自治條例規定領有臺北市政府工務局核發之完工證明或於民國 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。
- (七) 屬臺北市建築管理自治條例所稱之舊有合法建築物者，以不逾其原建築面積、高度範圍內依臺北市土地使用分區管制自治條例及建築法相關規定申請建造。
- (八) 基地與同一街廓內鄰接之土地(以下簡稱鄰地)併計後符合本點第一款、第二款或第五款規定，經協調鄰地不願意與基地合併開發，且基地面積大於鄰地面積，並具下列情形之一：
 - (1) 鄰地屬臺北市畸零地使用自治條例所稱畸零地，且基地為鄰地之唯一合併地。
 - (2) 同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計畫道路，且鄰地之每筆地號土地未有平均坡度超過百分之三十之情形。
 - (3) 同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計畫道路且平均坡度小於百分之三十之土地面積均大於各自土地總面積百分之五十，依都市計畫法第二十四條規定辦理自行變更細部計畫，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

(九)鄰地皆為公有土地，管理機關無法辦理讓售。

二、基地內平均坡度超過百分之三十者，除得配置下列設施並得計入開發面積外，不得開挖整地及作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率。但民國 88 年 6 月 7 日前已完成市地重劃及區段徵收地區者，不在此限：

- (一) 排水、截水溝或滯洪、沉砂、擋土安全之水土保持設施及造林保育措施。
- (二) 依法應退縮留設人行步道或設置基地內唯一穿過性之出入通路，經提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者。

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。

四、基地內有下列情形之一者，不得在其上設置建築物，亦不得計入檢討建蔽率與容積率，但得計入開發面積：

- (一) 地質結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有滑動之虞者。
- (二) 現有礦場、廢土堆、坑道及其周圍有危害安全之虞者。
- (三) 有潛在崩塌或洪患災害之虞者。
- (四) 依文化資產保存法規定若予建築將有礙古蹟(含考古遺址)及自然文化景觀者。
- (五) 依其他法令規定不得建築者。

五、(刪除)

六、山坡地範圍內之開發案，須先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，取得開發許可。但符合臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則，所定適用本規則之開發案不須經都審之條件者，不在此限。

七、山坡地開發建築於取得開發許可後，申請者應依建築法規定，檢附相關書圖文件向建築主管機關申請核發建築執照後，始得動工。

八、山坡地開發之相關設計應符合下列規定：

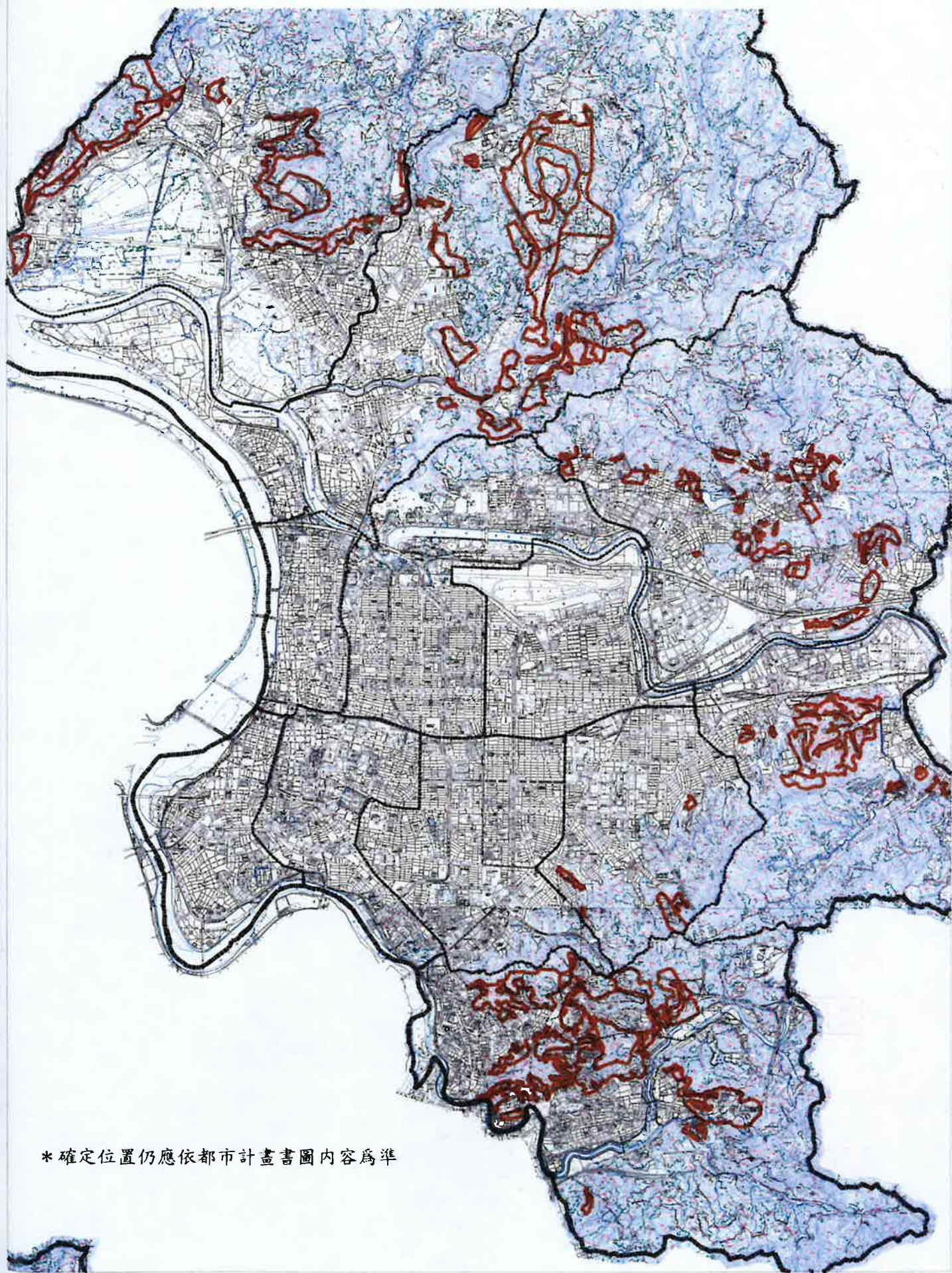
(一)基地坡度：

應以比例尺不得小於一千分之一民國 80 年至 84 年本府航空攝影測量方式測繪之數值地形圖及依下列坵塊邊長分別計算平均坡度，作為建蔽率、容

積率檢討及建築配置之基準：

- (1) 建蔽率、容積率檢討：坵塊邊長為十公尺。但屬第一點第六款規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第二百六十一條規定並採以整數計之坵塊邊長計算。
 - (2) 建築配置：坵塊邊長為以整數計之五公尺至十公尺。但屬第一點第六款規定者，得依建築技術規則建築設計施工編第二百六十一條規定並採以整數計之坵塊邊長計算。
- (二) 計算平均坡度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平均坡度。
- (三) 建築配置分析：
- 申請者應檢附經相關專業技師簽證之現況實測圖，並使用與第一款第二目建築配置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，除第二點第一款及第二款規定項目外，不得開挖整地及作為建築使用。

適用臺北市山坡地開發建築管制規定地區範圍示意圖



*確定位置仍應依都市計畫書圖內容為準

臺北市政府
都市發展局

業務主管

股長鄭孟昌

承辦人員

副工程師林孟潔

