

# 第陸章 土地使用保護利用管制原則

## 第一節 竹子湖土地使用保護利用管制原則

本計畫保護利用管制原則之用語及使用組別內容同「陽明山國家公園保護利用管制原則」。各類用地依其環境條件及用地性質訂定允許使用項目及附條件允許使用項目兩部份，茲說明如下：

### 一、土地使用分區用途管制內容

#### (一) 保育農業用地

##### 1. 允許使用項目：

- (1) 第十一組：農業
- (2) 第十二組：農業設施之農業設施之農業資材室、農田灌溉排水設施、駁坎、擋土牆
- (3) 第十七組：保育研究設施
- (4) 第十八組：安全及保護設施

##### 2. 附條件允許使用項目：

- (1) 第一組：住宅
- (2) 第二組：教育設施
- (3) 第六組：公用事業設施（纜車場站以外）
- (4) 第七組：行政設施之村里辦公處
- (5) 第十二組：農業設施之農路、休閒農業設施、無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施
- (6) 第十三組：農舍
- (7) 第十四組：宗教設施

#### (二) 產業用地

本用地具有完整自然坡地梯田、山林邊緣緩衝地、現有聚落以及從事產業生產地

區，將以增強生產及生活服務設施，美化環境景觀，改善農村聚落為本用地之目的，並降低對全區空間景觀環境衝擊，其資源、土地及建築物之利用，應依下列規定：

**1.允許使用項目：**

- (1) 第七組：行政設施(村里辦公處以外)
- (2) 第十一組：農業
- (3) 第十二組：農業設施(農路休閒農業設施、無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施外)
- (4) 第十七組：保育研究設施
- (5) 第十八組：安全及保護設施

**2.附條件允許使用項目：**

- (1) 第一組：住宅
- (2) 第二組：教育設施
- (3) 第三組：社區通訊設施
- (4) 第四組：文教設施之社區活動中心
- (5) 第五組：社區安全設施
- (6) 第六組：公用事業設施（纜車場站以外）
- (7) 第七組：行政設施之村里辦公處
- (8) 第八組：日常用品零售業
- (9) 第十組：飲食業
- (10) 第十二組：農業設施之農路、休閒農業設施、無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施
- (11) 第十三組：農舍
- (12) 第十四組：宗教設施
- (13) 第十五組：遊憩及服務設施
- (14) 第十六組：住宿設施之民宿

## 二、管五用地附條件允許使用項目規定

管五用地各分區附條件允許使用項目及條件規定，如下表所示。

表 6-1 管五各用地附條件允許使用內容表

附條件允許使用項目	附條件允許使用條件
住宅	1. 合法住宅或原有合法建築物限就原地拆除後之新建、增建、改建或修建，或合於第三十五點規定遷建者，以 1 戶 1 棟為原則。 2. 申請雙併住宅者，應於民國 74 年 9 月 1 日(陽明山國家公園計畫公告實施)前已有兩個門牌之合法建築物、原有合法建築物共同提出申請。申請建築基地應合併為一宗土地，且不得重複使用。
教育設施	限陽明山國家公園計畫(第二次通盤檢討)公告實施前已設置且經教育主管機關合法登記有案之教育設施。
社區通訊社施	1. 應臨接寬 6 公尺以上之道路。 2. 限建築物第 1 層使用。 3. 使用樓地板面積不超過 150 平方公尺。
文教設施之社區活動中心	1. 應臨接寬 4 公尺以上之道路。 2. 須設置完善之隔音設備。
社區安全設施	應臨接寬 6 公尺以上之道路。
公用事業設施(纜車場站以外)	1. 應經目的事業主管機關核准，並報管理處同意始得設置。 2. 應符合第六點規定。
行政設施	應為既有或合法建築物。
日常用品零售業	1. 限於獨立或雙併住宅之第 1 層使用。 2. 應臨接寬 6 公尺以上之道路。 3. 使用樓地板面積不超過 150 平方公尺。
飲食業	1. 應有現有道路或產業道路通達，道路寬度至少 2.5 公尺。 2. 限於獨立、雙併住宅或休閒農場之合法農舍。 3. 限建築物第 1 層使用，使用樓地板面積不超過 150 平方公尺。 4. 其造景、材質與色彩應與環境融合。 5. 應自行設置截油槽及簡易污水處理設施，並在污水下道系統完工後自行納管。 6. 應於建築基地內提供一定數量之停車空間。 7. 應參與當地產業發展組織，分擔竹子湖地區整體環境管理維護經費及志工人力。 8. 應每五年重新提出申請，由陽管處對業者經營內容、設施項目、參與組織及回饋責任履行情況、對環境衝擊危害情況等進行審

附條件允許使用項目	附條件允許使用條件
	查，決定是否繼續同意其經營，若情況嚴重者，陽管處得限制業者二年內不得再行申請經營。
農舍	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應符合農業用地興建農舍辦法之規定。</li> <li>2. 應臨接寬 2.5 公尺以上之道路。</li> <li>3. 建蔽率空地比，得以一般管制區內之自有農業用地合併計算，惟不得重複使用。</li> <li>4. 農舍附設農路，宜以透水性材質鋪設，面積不得大於建築面積之 50%。</li> <li>5. 新建農舍之申請人其戶籍所在地及其農業用地，須在本園區且為同一直轄市內，其土地取得應滿 2 年及戶籍登記應滿 5 年。其土地於民國 74 年 9 月 1 日(國家公園計畫公告實施)前已取得者，戶籍所在地不受本園區範圍之限制，但仍應在同一直轄市內；前述土地取得係屬繼承者，則以該土地前一次非屬繼承之所有權取得時間認定之。</li> <li>6. 應自現況道路境界線退縮 3.64 公尺以上建築；申請基地臨接至善路者，應自現況道路境界線退縮 20 公尺以上建築。</li> </ol>
宗教設施	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 限民國 74 年 9 月 1 日(國家公園計畫公告實施)前已存在，並為合法建築物或原有合法建築物，得就原地拆除後之新建、增建、改建或修建。</li> <li>2. 合法登記有案者。</li> <li>3. 由管理處會同有關機關個案審查。</li> <li>4. 應提出環境補償計畫。</li> </ol>
住宿設施之 民宿	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依民宿管理辦法規定設置。</li> <li>2. 限於獨立、雙併住宅或休閒農場之合法農舍。</li> <li>3. 經營計畫應經主管機關會同管理處及有關機關審核辦理，於核准登記後將經營計畫書檢送管理處。</li> </ol>

### 三、管五用地建築物使用管制

#### (一) 保育農業用地

本區建築管制應依下列規定辦理：

1. 除公共工程外，私人合法建築物及原有合法建築物，依原有規模申請就地拆除重建、修建、改建。
2. 位於陽金公路道路西側自然保育用地之建築物，得依前規定辦理；或將建築物

自道路退縮 **3.64** 公尺以上建築，全棟高度不超過 **2** 層樓或簷高 **7** 公尺，總樓地板面積不得大於 **165** 平方公尺。但有下列情形之一者，不予同意：

- (1) 座落之位置經管理處認定適合作為公共設施用地或提供公共遊憩使用者。
- (2) 座落之位置經權責機關認定為地層不穩定，具有潛在危險性者。
- (3) 座落之位置位於景觀道路（含步道）兩側，經管理處認定足以妨礙景觀或景觀道路功能之發揮者。
- (4) 所有權人或承租人或使用人經列管從事違反國家公園法之行為，且該項行為尚未依法處理完結者。
- (5) 其他經權責機關認定足以妨礙景觀或公共安全者。

**3. 建築基地內之法定空地綠覆率應超過百分之七十以上，建築之造景、材質與色彩應與環境融合。**

**4. 區內新建公有建築物，平均坡度不得超過百分之三十，建蔽率不得大於百分之三，高度不得超過 1 層樓，簷高 3.5 公尺以下。**

**5. 綠籬。**

## (二) 產業用地

本區建築管制應依下列規定辦理：

表 6-2 產業用地建築使用強度表

組別	使用項目	建蔽率	建築物絕對高度	樓層數	建築面積	總樓地板面積
一	獨立住宅	40%	10.5 m	3 層樓	165 m <sup>2</sup>	495 m <sup>2</sup>
	雙併住宅	40%	10.5 m	3 層樓	330 m <sup>2</sup>	990 m <sup>2</sup>
二	教育設施(民國 74 年 9 月 1 日前已設立者)	40%	--	3 層樓	--	--
	教育設施(民國 74 年 9 月 1 日以後設立者或已設立教育設施於民國 74 年 9 月 1 日以後新增之用地)	10%	--	3 層樓	--	--
三	社區通訊設施	30%	--	2 層樓	165 m <sup>2</sup>	--
四	文教設施之社區活動中心	30%	--	2 層樓	165 m <sup>2</sup>	--
五	社區安全設施	30%	--	2 層樓	165 m <sup>2</sup>	--
六	公用事業設施(纜車場站以外)	30%	--	2 層樓	165 m <sup>2</sup>	--

組別	使用項目	建蔽率	建築物絕對高度	樓層數	建築面積	總樓地板面積
七	行政設施(村里辦公處以外)	30%	--	2層樓	165 m <sup>2</sup>	--
十二	農業設施之溫室、網室、休閒農業設施	5%	3.5	1層樓	165 m <sup>2</sup>	--
	農業設施之農業資材室	5%	3.5	1層樓	45 m <sup>2</sup>	--
	農業設施之無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施	20%	3	--	--	--
十三	農舍	10%	10.5	3層樓	165 m <sup>2</sup>	495
十四	宗教設施	40%	10.5	3層樓	165 m <sup>2</sup>	495

## 第二節 社區環境改善策略及建築設計準則

### 一、社區環境及建物設施景觀改善策略

竹子湖地區原為小型農村聚落，居民分散居住於東湖、下湖地區為主，尤其以湖田國小附近、下湖區內厝及外厝建築較為密集。建物型式除傳統安山石屋之外，以加強磚造或磚造為主，建築型態多為單調之四方型體，外觀則為水泥或丁掛貼皮；而聚落周邊之小型農業設施或結構物則多為水泥結構或木造，外觀多未加以修飾，呈現雜亂、單調的景觀。

地區環境景觀美化的作法，一般是以綠化植栽最為普遍，其次則為運用簡單材料及工法修飾建物外觀、窗框、陽台等，或以植栽及圍籬遮蔽不佳景觀的設施。下圖為一些簡單的環境美化示範。

攀藤植物



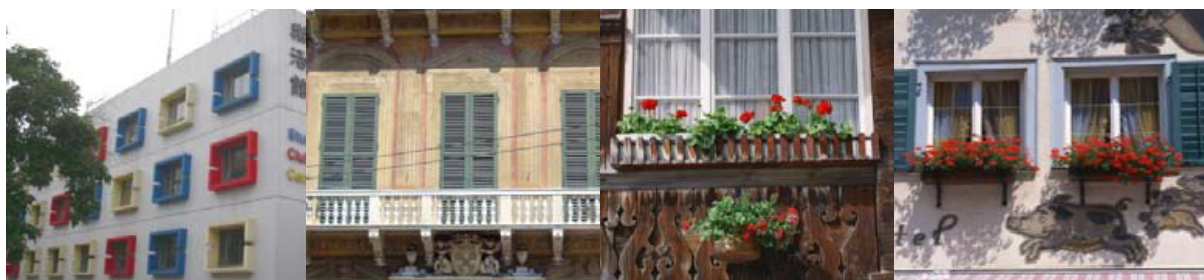
地面植栽



面磚/木質面材



窗框/窗台



欄杆/偽裝



由於環境景觀美化並非建管相關法令可以強制要求，依目前國內經驗多以社區營造或公共空間認養方式，維持地區景觀風貌的特色。竹子湖社區係以自然純樸農村風貌為其特色，不宜過度以人工化方式營造環境景觀，因此可由社區居民建立對居住環境維護關心的共識，並以居民熟悉的農業、花卉技術，運用植栽及綠化為主要已善地區環境景觀的方式。

為鼓勵居民強化環境景觀的觀念，作法上可以採行由社區組織、里辦公室結合相關單位，如農會、台北市政府、陽明山國家公園管理處等，定期舉辦環境美化活動或競賽，逐漸落實成為維持公共空間環境長期景觀與美化的意識。

以計畫區內環境美化的重點，可依對象分為：社區公共空間、鄰里聚落空間、建築基地及建物、農園及農業設施環境等方面，分別運用不同的策略加以推動治理。

### (一) 社區公共空間之環境美化策略

社區公共空間係指竹子湖社區入口（竹子湖產業道路與陽金公路交叉口）、地區主要道路交叉口及道路沿線、候車亭、大型廣場、溪流、公共建築周邊之空地、包裝場等，這些地區為公眾通行經過或停留頻率較高之地區，也是民眾對竹子湖地區環境意象最深刻的地區。社區公共空間多數可納入公共工程的施作範圍之內，如竹子湖社區入口處、候車亭周邊、溪流及公共建築周邊等地區，可在進行公共工程時一併考量環境美化之需求。但基於環境景觀的延續性，在與該等公共空間毗鄰的部份隙地或閒置土地的美化，以及對於長期公共空間環境品質的維繫，則需要由社區組織或居民參與持續的管理維護工作，才能永續環境的景觀品質。

在民國 97 年「陽明山國家公園竹子湖社區自提計畫整體規劃」中，曾推動過「小場所好地方」的實施方案，即屬於民眾參與社區公共空間環境治理的作為模式，將對環境的友善設計與使用行為融入其中，讓社區每個「小場所」都是個「好地方」，是維護環境改善應持續落實的常態機制與涵養生活美學的有效手段。因此長期而言，應可由社區組織繼續推動，爭取政府相關經費補助，持續社區公共空間環境美化效果。以下列舉「小場所好地方」有關候車亭、社區入口及水圳步道的示範方案，可看出公共環境的改善效果。



圖 6-1 湖田國小 1 號公車亭現況及環境改善模擬圖  
資料來源：「陽明山國家公園竹子湖社區自提計畫整體規劃」，P6-54



圖 6-2 下湖竹子湖路橋頭 2 號公車亭現況及環境改善模擬圖  
資料來源：「陽明山國家公園竹子湖社區自提計畫整體規劃」，P6-55



圖 6-3 竹子湖社區入口現況及環境改善模擬圖  
資料來源：「陽明山國家公園竹子湖社區自提計畫整體規劃」，P6-59



圖 6-4 竹子湖社區水圳步道現況及環境改善模擬圖

資料來源：「陽明山國家公園竹子湖社區自提計畫整體規劃」，P6-66

「小場所好地方」環境綠美化實施方案主要的成效在於建立社區民眾對公共環境的重視及共識，以及以環境整理及綠美化工作為主，尚未真正涉及硬體工程的施。就竹子湖地區的環境特性及未來發展為生態社區的目標而言，運用綠美化的手法及永續性管理作為才是主要的環境品質營造策略，硬體建設反而應是居於輔助的角色。對於社區公共環境的美化及建築工作，參考「陽明山國家公園竹子湖社區自提計畫整體規劃」之「小場所好地方」環境綠美化景觀改善計畫，彙整社區公共空間環境美化設計準則如下：

- 1.應以減量設計的理念及友善設計的手法，採行生態工法及自然原素為材料進行環境的美化改造，維持聚落發展過程中人文景觀與自然環境整體之諧調，避免過多人造設施對環境的衝擊，以符合竹子湖營造生態社區的意象。
- 2.採取因循漸進的方式鼓勵居民的行動參與，藉由過程培養落實環境維護與改善的行動力。居民參與社區公共環境美化改造，能培養民眾在生活美學方面的素養，喚起對環境景觀最基本的維護及清理工作的重視。由公共環境的營造面切入，可讓居民熟悉公共性的意義以及公共事務操作的模式，而以居民熟悉的農業花卉栽植為主要環境美化手法，亦符合在地知識及專長的應用，將有利於環境永續性管理的落實。
- 3.社區公共空間環境美化及改造不免涉及硬體建設項目，由於社區內具有公共性的空間分佈零散，亦可能分屬不同主管單位（如農委會、陽管處、台北市政府、北投區農會等）或私有土地夾雜等情形，若未能事先整合環境空間治理的方向或建設規範，硬體建設項目的導入恐將出現零亂的建設計畫，導致整體景觀不協調。陽管處可依據自提計畫中所列十六處小場所好地方之環境改造說明，作為定位各個小空間的屬性、周邊環境的特色及具體空間營造的設計規範，以引導協調不同主管單位管轄之公共空間建設計畫。

## （二）鄰里聚落空間環境改造策略

鄰里聚落空間係指小聚落之出入道路、聚落建築之間的閒置空地、屋外停車場或

廣場等空間而言，多為私有土地，為居民日常活動場所，平時鮮有觀光客進入，因此應由小聚落區居民自行協商改造，以環境清理為主，配合週邊環境元素的運用及植栽綠美化，活化空間機能及提升環境品質。若場地許可且地主同意，可由里辦公室、社區組織協助爭取政府經費協助，增設休閒活動設施，如闢建簡易兒童遊戲場所，或佈置成為居民生活互動的社交空間。

### （三）建築基地及建築物美化策略

在建築基地及建物的環境景觀美化方面，是本區以往較為忽略的環境美化層面，由於涉及私人產權空間及生活私密性，由政府以經費補助的可能性不高，必須由建築物所有人自主改善推動。因此作法上，應以社區營造方式，打造標竿學習的示範對象，由單一住家逐漸推動到聚落整體，才能顯現環境營造的效果。在建築物美化的工法上，可採行重點加強的方式，以最小的經費創造最大的效果，如住宅建築在屋牆腳、陽台等地方以草花或小型灌木加以美化，可產生視覺上的重點景觀美化效果；對於較難美化的設施物則可運用竹籬、木籬或大型植栽作為遮蔽或阻擋的效果，降低獨立設施對視覺的衝擊。

### （四）農園及農業設施景觀美化策略

在農園環境的美化方面，在 97 年由北投區農會辦理過「北投區創意生態農園地景設計比賽」活動中，本區有十位農園地主參與環境營造競賽活動，農民們利用就地材料為農園注入新生機元素，也讓農園景觀展現了活潑生動的趣味性變化。此種方式應可持續辦理，繼續將環境地景的元素營造得更具質感及豐富性，亦可成為竹子湖農園景觀的特色。

表 6-3 民國 97 年參與「北投區創意生態農園地景設計比賽」農園一覽表

參賽者	農園名稱	位置	主作物別
高鳳嬌	湖田海芋園	東湖	海芋、餐飲服務
盧柱成	花谷海芋園	頂湖	海芋、咖啡飲料
曹益嘉	綠山谷 海芋		咖啡飲料
王財欽	名陽匍休閒農莊		海芋、咖啡飲料
于玄	苗榜花園	竹子湖大道 (海芋大道)	海芋、花卉、餐飲服務
陳永如	花與樹園藝		海芋、草花、咖啡飲料
白俊	故鄉海芋田		海芋、餐飲服務
高自邇	吉園匍		餐飲服務
曹永成	永成花園		盆花、樹木
曹昌正	發現生活園藝		餐飲服務

資料來源：「陽明山國家公園竹子湖社區自提計畫整體規劃」，P6-50



湖田海芋園改造前後



花谷海芋園改造前後



綠山谷改造前後



名陽圃休閒農莊改造前後



苗榜花園改造前後



花與樹園藝改造前後



故鄉海芋田改造前後



吉園圃改造前後



永成花園改造前後



發現生活園藝改造前後

圖 6-5 參與「北投區創意生態農園地景設計比賽」改造前後實景組圖

資料來源：「陽明山國家公園竹子湖社區自提計畫整體規劃」，P6-52

就農業設施而言，竹子湖地區最常見者為網室、簡寮及資料室，由於主要作為農業生產的作物培育或材料儲藏使用，農民恐無力花費太多成本美化農業設施，同時亦難以要求農民配合。最簡單的作法應是避免單獨暴露於平坦開闊的農田之中，故以大型植栽或圍籬遮蔽或美化簡陋設施物，應是農民較容易配合的可行方式。