

**附錄十七 變更台北市都市計畫保護區計畫(通盤檢討)案、修訂「變更台北市都市計畫保護區計畫(通盤檢討)案」說明書內「台北市保護區變更為住宅區開發要點」條文案、臺北市保護區變更為住宅區開發要點**



## 說 明 書 ： 台 北 市 都 市 計 畫

案 名：變更台北市都市計畫保護區計畫（通盤檢討）案

申請單位：台北市政府

計畫範圍：本市保護區全部

類 別：通盤檢討

法令依據：都市計畫法第廿六條

詳細說明：

### 一、現況：

位置：本市都市計畫中經劃定為保護區者，其範圍計有本市舊市區之東南部份山地，以及士林區、北投區、內湖區、南港區、景美區及木柵區等轄區之山坡地，位於本市東、

編 號：PO68067

案 名：變更台北市都市計畫保護區（通盤檢討）案。

公展文號：64.07.01府工二字第20507號

公告文號：68.12.20府工二字第47627號

公告文：台北市政府 公告

中華民國六十八年十二月二十日

68府工二字第47627號

主 旨：發布實施本市都市計畫「變更台北市都市計畫保護區（通盤檢討）案」計畫圖說。

依 據：一、內政部六十八年十一月二十一日台內營字第四四二二三三號函。

二、都市計畫法第二十一條。

公告事項：詳如都市計畫圖說（計畫圖說因篇幅甚多，無法張貼，請至工務局第二科或區公所經建課參閱）。

市長 李登輝

水源及供水：區內多無給水系統，僅在陽明山公園以南沿陽金公路兩側建築物密集處，部份係在陽明山水源供水區內，另北投中央北路以北鄰已發展地區之部份保護區係在北投水廠供水範圍內，其供水點約海拔兩百公尺，以及南港中央研究院附近保護區係在南港水廠供水範圍內，其餘地區則無自來水之供應。

公共設施：保護區內現有公共設施包括派出所三所，國小七所，國中一所，工專一所，公墓廿六處。

景觀：保護區內風景優美之處頗多，如陽明山公園，內雙溪，內湖碧山岩公園，南港十八羅漢洞、木柵指南宮等多處值得觀光遊覽之勝地，並為本市市郊主要遊憩地區。

## 二、檢討方法：

資料搜集：本計畫檢討之步驟，首先為基本資料之蒐集，包括一萬分之一台北市地形圖，台北市坡度圖，台北市軍事禁限建範圍圖，台北市水源及供水地區圖，以及台北市土地使用現況調查圖等，提供圖面分析作業之用，復經實地踏勘考察坡度、交通、公共設施、土地使用現況、景觀等情形並至地政事務所查對有關農田等則之資料以供計畫檢討之依

南、北三側。

面積：現有保護區面積約一四八平方公里，約佔本市行政區域面積二七二平方公里之百分之五十四左右。

地形：本市保護區主要係由大屯山火山群以及中央山脈北側邊緣丘陵地所構成，地勢以大屯山火山群最高，達海拔千餘公尺，東南丘陵地部份除縣市接壤地帶外，其餘概在五百公尺以下，然前者地勢雖高，但坡度和緩地區面積較廣而集中，後者地勢雖低但起伏大，坡度和緩地區也較零散。

土地利用：保護區內林業用地約佔百分之七十，農業用地約佔百分之二十（其中以種植柑桔、水稻、蔬菜為主，甘藷、茶葉等次之），其餘為農舍，建築用地以及墓地荒地等。

交通：保護區內現有之交通系統有：

1. 主要幹道：台北至陽明山線，陽明山至金山線，陽明山至北投線。

2. 次要幹道：南港至深坑線，木柵至深坑線等。

3. 人口較密地區有少部份地區性道路。

2. 依據土壤有效深度以及坡度之關係合於下列情形之地區列為農業區：

深層坡度小於五五%之土地。

尚深層坡度小於三〇%。

尚深層坡度在三〇%至五五%而沖蝕情形不嚴重者。

淺層坡度小於十五%。

淺層坡度在十五%至五五%，土層下接軟層母岩之夾有一半以上土壤者。

甚淺層坡度小於十五%。

上列各項所稱之深層、尚深層、淺層、甚淺層均指土壤之有效深度而言，各層有效深度為：

深層在九十公分以上。

尚深層在五十至未滿九十公分。

淺層在二十至未滿五十公分。

甚淺層在二十公分以下。

劃定為住宅區之原則：

據。

設定檢討原則：本市保護區範圍遼闊，為求作業便利及計畫之客觀性，設定檢討之原則，此等原則又因使用分區性質不一而有不同，大致可分為兩類，即一為貫徹糧食增產推展農業保護優良農田政策，一為選取適於都市社區發展用地為目的而分別設定檢討原則，前者根據內政部訂定之「限制建地擴建執行辦法」以及根據土壤有效深度及坡地之關係而訂定劃定為農業區之原則，後者係根據建設成本、水土保持、現有土地利用、保護優良農田以及安全等之理由而設定作為住宅區之原則。

### 三、檢討原則：

劃定為農業區之原則：

1. 依據內政部 82.10.15.(82)內秘字第 1274 號函「限制建地擴建執行辦法」第二項(一)(2)案之規定：「一至八等則農田除土地所有人自建農舍外，應暫不准變更為建地，九至十二等則農田轉作一般建地，除農舍及為發展交通、學校及其他公共設施需用外，應一律暫停核准，並注意不得破壞灌溉及排水系統」，故凡高等則(一、十二等則)田地土地均列入農業區。

現有保護區內已有聚落存在，且其附近地區均合劃定原則而具有相當面積之地區者。已公布實施且已具發展規模之細部計畫邊沿地區，其面積之大小可依實地情況定之。

5. 軍事禁限建區：

都市發展地區應避免選擇在現有軍事禁限建區範圍內。

6. 地質條件：

山坡地建築物的安全程度受三項因素支配，即地質、水份與建築物本身的堅固程度，對於挖掘取土以及礦坑附近地區之上暫不考慮作為都市發展用地。

7. 與已發展地區距離：

為求都市之循序健全發展應選擇鄰近已發展地區為宜。

8. 交通現況：

為減輕初期開發成本，宜選定現有道路可通達或可利用者為優先。

9. 利用農業價值低的地區：

為保護優良農田，宜依照「限制建地擴展執行辦法」之規定而選取農業價值低的地區。但高等則農

1. 高度：

海拔高度雖非決定因素，但因海拔高度大，相對的將增加道路、自來水、電力設施等之建設費用，以及增加通勤市區之距離，故就目前保護區之地勢言，宜選擇高度在六百公尺以下地區。

2. 坡度：

坡度為山坡地利用最大限制，直接影響到道路，建築整地，公共設施如水電瓦斯等之建設費用，而且坡度之大小影響逕流量及土壤侵蝕力，增加水土保持之費用，宜選平均坡度在三〇%以下之地區。但高出已發展地區五十公尺以下之丘陵地，其平均坡度雖超過三十%以上，而其平坦坡地坡度廿五%以下地區之土地面積達全面積二分之一以上，其面積至少應有三千平方公尺者得檢討變更之。

3. 水源：

水源應充裕供社區發展之需求，供水成本宜經濟，最好選擇目前有自來水供應之地區以及選擇現有水源能加以擴充之地區。

4. 土地利用現況：

案除歷次委員會議已決議通過之下列兩點：『(一)變更保護區為住宅區之住十、住十一、住十一之一、住十二、住十三、住十六、住十七、住十九、住二十、住廿三、住廿五、住廿六、住廿七。(二)變更保護區為公園綠地，現有國中或國小用地、動物園用地、淨水廠用地、公墓用地及變更農業區為公園綠地等公共設施。』請台北市政府重新繪製圖說報請內政部逕予核定後先行發布實施，免再提會審議外，其餘留待下次會議再予繼續討論。

六、本案再經內政部都委會 07.10.26 第二一二次委員會議決議：

本案除本會第二一〇次會議通過者外，下列各點應請台北市政府重新繪製圖說報請內政部逕予核定後發布實施免再提會審議：

1. 住六之七（即座落於原「住六」北側地區之原「住十八」），住七、住十五仍應維持為保護區。
2. 擬變更保護區為住宅區並納入陽明山山仔頂細部計畫案辦理地區，既經納入上開細部計畫案辦理，故該地區應予刪除。
3. 設於美軍電台北側之高職用地取銷，仍應維持為保護區，如台北市政府確實有設置該高職用地之必要時應請該府另覓適當土地予以劃設。

田未超過全面積五%者，不在此限。

北陽公路西側部份：北陽公路西側除陽明國小附近房舍較密集之部份，可變更為住宅區以符實際外，其餘為維持該地區之景觀起見，仍維持為保護區。

四、本案經本府依照本市都市計畫委員會 04.9.24、05.2.11、05.3.17、05.6.3、05.10.13、第 81、88、90、93、102 等次委員會議，審議決議各點，修正計畫圖說，分別以 05.7.23 府工二字第三二三四〇號、05.8.31 府工二字第三八三二二號及 05.12.10 府工二字第 48727 號函請內政部核定，經內政部都市計畫委員會第一九七、一九九次委員會議審議決議：本案發還台北市政府就本會審議決議：本案發還台北市政府就本會審議決議各點及公民或團體所提陳情意見，重新規劃修正圖說報核，准予變更土地使用分區部份，其坡度過陡，地質鬆軟有崩塌危險之虞地區，仍應規劃為非建築用地。

五、案經本市都市計畫委員會 06.7.6、06.7.20、06.8.3、07.2.24、07.3.1 第 119、120、121、133、134 等次委員會議研獲結論，並經本府以 07.5.26 府工二字第一一八一〇號函檢送修正後計畫圖說報請內政部核定，經內政部都委會第二一〇次委員會議審決：「本

保護區變更為住宅區之住六之一、住六之二、住六之三、住六之四、住六之五、住六之六等地區，面積達三百多公頃，容納人口約三六、〇〇〇人，除少數零星已建西式花園洋房及舊式平房外，大部份尚屬未發展地區，且地勢較高；為符都市分期分區發展原則，並策水土保持、水源供給及兼顧北陽公路（十二公尺寬度）交通之實際負荷容量，應確實依據都市實際發展需要及各委員所提：（一）應符合本會五項「審查原則」。（二）應符合院長提示北區區域計畫之人口政策。（三）應查明該地區內是否為合法或違章建築物。（四）開發辦法應具有彈性並適合各個地區之可行性等意見，重新再予研究規劃；至於國中或國小用地是否應於計畫圖上標明位置與範圍，應依照第二項決議辦理。

住二十一及住六之六東北側地區（即緊臨原「住六」東北側之原「住十八」），因分別緊臨住六之一及住六之六，為求與該等地區同一條件之公平處理原則，應併同第三項住六之一至六之六等地區決議辦理。

公民或團體向本部所提意見送台北市政府參處。

七、案經本市都市計畫委員會 88.2.7、88.2.14、88.2.21、88.3.7 第一五四、一五五、一五

4 「住九」既為本部 85.5.19 台內營字第六七三九四八號函核定「雙溪段內外雙溪小段九九地號等雙溪中央社區（第一期社區）細部計畫並配合修訂主要計畫案」之範圍，故該地區應予刪除。

5 桃源國中用地既經本會 85.11.14 第二〇三次會議審議「北投至關渡山區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」內決議准予變更為學校用地，故該用地應予刪除。

6 光武工專用地既經台北市政府查明符合本部 81.9.25 台內地字第四六一二九八號函規定，復經本會 87.4.14 第二〇七次會議審議「變更北投區唛嘮別小段八三四、四地號等十一筆土地為私立光武工業專科學校用地計畫案」經決議應併本案辦理，故該用地應列入本案內予以規劃。

7 「住五」本會 85.5.18 第一九八次會議決議為「……同意變更為住宅區，本案計畫書誤為「……照案通過」，應依該決議文訂正。

保護區變更為住宅區之住二、住四、住五、住八、住二十四等地區內之國中或國小用地僅分別於計畫書暨其附件「台北市保護區變更為住宅區開發要點」內敘明面積及應由開發者整體開發時，併開發計畫選擇較平坦地區劃定之，而不於計畫圖上標明位置與範圍，將來實施時實質上是否困難，應就各個地區實際發展情況，慎予研究報核。



6. 不在計畫圖上標示國中、國小位置一節，照工務局擬具優劣點，報請內政部參酌。

7. 公民或團體向內政部所提意見，綜理表除編號00劉金泉等15人，研析意見更正為：請國防部參考外，其餘同意照研析意見辦理。

以上各點，以不變更原定開發要點之原則下，逐項敘明理由，再函報內政部核定。

八、經本府以 88.05.17(88)府工二字第一七八七九號函檢附上項修正計畫圖說報請內政部核定，案經內政部都委會第二二二次委員會議審決：本案除請台北政府於將來計畫實施時應確實依照本會五項「審查原則」及本案附件之「台北市保護區變更為住宅區開發要點」之各點規定辦理外，並依照下列二點修正圖說報由內政部逕予核定免再提會討論外，其餘准予通過。

說明書第十一頁表列「住六之六」之公共設施及其設置標準欄內敘明「與住六之七區合設國中一所」，因「住六之七」地區前經本會第二二二次會議決議仍應維持為保護區，故應將上開「與住六之七區合設國中一所」之規定修正為「住六之六」地區應設國中一所。

六、一五八次委員會議審議有關內政部都委會第二二二次委員會議研析意見案，研獲結論如下：

本案由於內政部已將其中十三個地區核定，並經本府依法公佈施行，為維持政府威信及人民權益起見，原案所提規定之「台北市保護區變更為住宅區開發要點」仍應維持不變。至內政部函復，請再行研究者。

1. 水源問題：依目前陽明山地區自來水供應情形尚無大礙，將來在近程計畫中，可另覓後山及金山地區之水源興建小型水庫及遠程計畫興建翡翠谷水庫，水源即可充份供應。

2. 北陽公路交通負荷量問題：「住六」地區以採低密度之發展，人口數不致急劇增加，北陽公路在陽明山花季，既可負荷其交通量，僅適應本地區之交通需要自無問題。

3. 內政部五項審查原則：本案之開發要點，已將其五項「審查原則」兼容並顧。

4. 本地區採低密度之發展為原則，正符合院長提示北區區域計畫之人口政策。

5. 開發辦法應具有彈性並可行性問題：以開發者自行辦理重劃或要求政府協助辦理，極富彈性及可行性。

設開發股份有限公司營建開發准予備查在案，其所載屬「道路開發之准予備查」與內政部都委會第二二二次會議結論所載「如係依法核發整地開工執照有案」似有出入，擬不予變更為住宅區。

、計畫內容：

依據內政部都市計畫委員會第一九七次委員會議審議結論，本案原擬變更保護區為農業區十五處，仍維持為保護區。

依據內政部都委會第二一〇次委員會議結論本案先行發布實施部份業經本府 88.2.12.(68)府工二字第〇一七八六號公告發布實施。

依據內政部都委會二一一及二二二次委員會議及本市都委會第一五四、一五五、一五六、一五八次委員會議審議結論，本案擬變更保護區為山坡地住宅區者十二處，面積計約四三三．二公頃，約佔保護區總面積之二．九三％。因山坡地之開發與平地迥異；有其特殊條件與限制，現行一般建築法令並不敷山坡地開發之需要，故需另訂補充規定，以利實施。此外，為求山坡地之合理利用以及健全發展，山坡地住宅區應採取整體開發方式，

李雲鵬君等三人陳情略以：「座落於士林區三角埔段玉湖坑小段 269-1、270-2、270-3、270-4、270-5、270-6、270-7、270-13 地號等土地准予併入『住五』變更為住宅區」等情，應請確實查明如係依法核發整地開工報照有案，並符合本案說明書劃定為住宅區之十項原則者，准予就已整地完成部分併入「住五」範圍內變更為住宅區。

九、本案內有關原依本市都委會 87.2.24 第一三二次委員會議第一次續會結論擬劃設高職用地乙處案，前經內政部都委會 87.12.24 第二一五次會議決議：「本案請台北市政府就轄內有無適當公地可資設校，該用地設校對美軍電台之作業有無影響及將來是否影響北陽公路交通之流暢等詳予研究後再行報核。」經本府詳予研究後，以 88.3.28 府工二字第一〇六二三號函請內政部准予劃設，准內政部都委會第二二二次委員會議決議：「本案仍維持本會 87.10.26 第二一二次會議決議。」

十、有關李雲鵬君等三人陳情案依照內政部都委會第二二二次委員會議決議，經查陽明山管理局曾以 82.10.30 陽明建工字第二三七七四號函核准李雲鵬君有關在士林區天母開闢道路案准予依圖施工及 82.12.29 陽明建工字第〇四一四三八號函復李君有關委由世紀建

開發區編號	住	二	住	四	住	五
面積(公頃)	19.5	88.2			17.6	
位	位於北投至新北投高爾夫球場道路東北側山坡地	威靈頓社區附近			威靈頓社區附近	
發展類別	山坡地住宅區	山坡地住宅區			山坡地住宅區	
山坡地住宅區	約8399人	約4300人			約2200人	
人口淨密度	200人/公頃	200人/公頃			200人/公頃	
公共設施	一、本區南臨已公告主要計畫道路，區內不另新設主要計畫道路。 二、本區內應設國小一所，面積為二公頃。	一、本區內設寬十公尺計畫道路長約一、二〇〇公尺。 二、本區內應設國小一所，面積二公頃，國中一所，面積二、五公頃			本區南臨寬十公尺士林四號道路，區內不另新設主要計畫道路 本住宅區內應設國小一所，面積為二公頃	
公共設施設置標準	國小用地以計畫人口每千人〇·二公頃為準，每所國小面積至少二公頃。	一、同上。 二、國中用地以計畫人口每千人〇·一三公頃為準，一三公頃為準，積至少為二、五公頃。			同「住二」欄。	
備註	國小用地範圍應由開闢國小用地範圍應由開發計畫(包括自辦重劃)選擇較平坦地區劃定之，並由政府依規地定徵收。	規地定徵收。應由開發者整體開發時併開發計畫(包括自辦重劃)選擇較平坦地區劃定之，並由政府依規地定徵收。			同「住二」欄。	

由開發者自行辦理重劃或要求政府協助辦理，其開發要點，詳如附件。各住宅區內坡度較陡部份，不適作住宅基地使用者，開發時應作為公園綠地使用，不得作為建築用地，以策公共安全及水土保持。茲將各住宅區詳細內容表列如下：(表列公共設施係指主要道路及國中、國小等，有關兒童遊樂場及鄰里公園、市場、道路等公共設施仍依開發要點之規定辦理。)

備註	同「住四」欄。	同「住四」欄。	同「住四」欄。
----	---------	---------	---------

開發區編號	住六之一	住六之二	住六之三
面積(公頃)	46.1	60.3	45.9
位置	位於士林區永福里附近地區及陽明國小附近地區	位於士林區新安里附近地區	位於士林區陽明里附近地區
發展類別	山坡地住宅區	山坡地住宅區	山坡地住宅區
計畫人口	約5500人	約7200人	約5800人
人口淨密度	200人/公頃	200人/公頃	200人/公頃
公共設施	利用現有陽明國小，不另新設國小用地。 與住六之二合設國中一所，面積二.五公頃。	區內應新設國小區內應新設國小一。與住六之一合設國中一所，面積二.五公頃。	區內應新設國小區內應新設國小一。利用現有格致國中，不另新設國中。
公共設施設置標準	同「住二」欄。	同「住四」欄。	同「住四」欄。
備註	同「住二」欄。	同「住四」欄。	同「住四」欄。

開發區編號	住六之四	住六之五	住六之六
面積(公頃)	45.7	48.3	56.8
位置	位於士林區公館里南側地區	位於士林區公館里北側地區	位於士林區青山路南側附近
發展類別	山坡地住宅區	山坡地住宅區	山坡地住宅區
計畫人口	約5500人	約5800人	約6800人
人口淨密度	200人/公頃	200人/公頃	200人/公頃
公共設施	區內應新設國小一所，面積二公頃。 與住六之五區合設國中一所，面積二.五公頃。	區內應新設國小一所，面積二公頃。 與住六之四區合設國中一所，面積二.五公頃。	區內應新設國小一所，面積二公頃。 「住六之六」地區應設國中一所，面積2.5公頃
公共設施設置標準	同「住四」欄。	同「住四」欄。	同「住四」欄。

中國文化學院用地」及「私立銘傳商業專科學校用地」。如計畫圖示。實施時應以辦妥財團法人登記之範圍為準。

3. 私立光武工業專科學校經內政部都委會第二〇七次會議審議「變更北投區嗎嘮別小段八三四、四地號等十一筆土地為私立光武工業專科學校用地計畫案」決議，應併本案辦理，經依法議劃設為「私立光武工業專科學校用地」，如計畫圖所示。實施時應以辦妥財團法人登記之範圍為準。

內湖新里族段十四分坡內小段 026 地號等土地申請變更為住宅區案（內湖區主要計畫變更案經內政部退請本府重行研擬部份）前經本市都市計畫委員會 94 年三月五日第 13 次委員會議審議結論：「該陳情地區屬山坡地，本市此類山坡地甚多，宜併通盤檢討本市保護區計畫案辦理，經查本案地區範圍內大部份為地目「田」十一等則農地，雖也有一部份「旱」、「林」地但形狀極為不整，依照限制建地擴建執行辦法，原申請變更為住宅區之範圍以作為農業區及保護區使用為妥，而農業區部份經內政部都委會等 101 次委員會議審決，仍維持為保護區。

、本計畫保護區範圍，舊市區部份以本市使用分區計畫圖，景美區、木柵區以景美木柵

開發區編號	住	入	住	住	住
面積(公頃)	19.1	12.3	廿	一	廿
位置	位於華興中學附近地區	位於陽明國校西側及西北側山坡地			位於雙溪中央社區西南側相鄰山坡地
發展類別	山坡地住宅區	山坡地住宅區			山坡地住宅區
計畫人口	約 2800 人	約 1480 人			約 1970 人
人口淨密度	200 人/公頃	200 人/公頃			200 人/公頃
公共設施	區內應設國小一所，面積為二公頃。 本區西南臨北陽公路，區內不另新設主要計畫道路。	利用相鄰住六之一開發區內公共設施(國小、國中)。			區內應設國小一所，面積為二公頃。
公共設施設置標準	同「住二」欄。	同「住四」欄。			同「住二」欄。
備註	依本市都委會第 25 次委員會議審議結論辦理，惟華興中學附近石角段禁建區局部解除禁建，部份北側坡度較陡，不予列入住宅區。	依據本市都委會第 120、121 次委員會議審議結論辦理。 開發時應併住六之一開發區作整體開發。			同左

擬變更保護區為非住宅用地部份

1. 華興育幼院陳情案經依法議劃設為「私立華興育幼院用地」如計畫圖所示，實施時應以辦妥財團法人登記之範圍為準。

2. 中國文化學院及銘傳女子商業專科學校陳情將該院校用地變更為私校用地案經依法議劃設為「私立

附件 台北市保護區變更為住宅區開發要點

壹、通則：

本規定適用於台北市之保護區，經依都市計畫法定程序核定公佈實施，變更使用為住宅區部份之開發規定，包括(一)山坡地住宅區。(二)發展中平地住宅區，其範圍分別依都市計畫圖及都市計畫書之規定。

貳、山坡地住宅區：

一、開發條件：

申請開發範圍，應依都市計畫圖及說明書規定之開發區為單位，以自辦重劃或要求政府協助辦理方式實施整體規劃與開發。並由申請開發者自行負擔開發地區範圍內之道路、兒童遊樂場、公園以及其他必要之公共設施經費。

二、基地利用：

建蔽率不得超過百分之三十，容積率不得超過百分之六十。

主要計畫圖，南港區部份以58年公告之內湖南港主要計畫圖，內湖區部份以83年元月公告之變更後內湖區主要計畫圖，士林區北投區以士林北投主要計畫圖所劃定者，實施時應以實地釘樁測量分割為準。

所有道路均應設置適當的路燈設備。

六、給水系統：

開發區內應設置符合衛生標準之飲用水給水系統。

七、排水系統：

開發區內應就其地形配合道路系統，設置適當之排水系統，接通至經主管機關認可之排水幹線，  
河川或公共水域。

八、污水系統：

開發區內應有適當之污水處理系統。

九、水土保持：

開發區域內及四周適當距離內應作適當之水土保持設施。

十、開發申請：

開發申請人，應檢附都市計畫法第六一條規定之計畫書件及符合本規定之計畫圖說（含自辦重  
劃），申請山坡地開發時，應先提出整地計畫（包括水土保持計畫、土地使用計畫及道路給水排

三、公共設施：

應依據下表標準，設置公共設施。

名稱	單位	設定標準	備註
兒童遊樂場及鄰里公園	m <sup>2</sup> /人	3.00	依內政部定頒之公共設施檢討標準
市場	m <sup>2</sup> /千人	300	
道路	m <sup>2</sup> /人	10.5-12.0	
國小	m <sup>2</sup> /人	2.0	每一國小用地面積不得小於二公頃。
國中	m <sup>2</sup> /人	1.3	每一國中用地面積不得小於2.5公頃

計畫容納人口依計畫說明書之人口密度規劃。

國小、國中用地範圍應由開發者整體開發時，併開發計畫選擇較平坦地區劃定，並由政府依規定  
徵收之。

四、鑽探：

申請開發者應檢附地質鑽探資料，證明確無安全顧慮者，始准建築。

五、道路系統：

道路系統之規劃應考慮交通之便利與安全，並與已開發部份相互配合銜接之。

需供車輛通行之道路，其寬度應為八公尺以上，人行專用道寬度不得小於四公尺。

水等公共設施規劃設計圖說)及實施進度送請主管機關核准，並依建築法之規定請領雜項執照後，始得動工。前項山坡地整地工程(包括水土保持及有關公共設施工程)依核定計畫完成並報經主管機關勘驗合格後，始得依法請領建造執照，建築房屋。

參、發展中平地住宅區：

按照現行一般建築法令規定辦理。



## 說 明 書                   ：   台 北 市 都 市 計 畫 說 明 書

案       名：修訂「變更台北市都市計畫保護區計畫（通盤檢討）案」說明書內「台北市保護區變更為住宅區開發要點」條文案。

擬定申請單位：台北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖示

類       別：修訂

法令依據：都市計畫法第廿六條

詳如說明：

- 一、「台北市保護區變更為住宅區開發要點」係本府<sup>88222</sup>府工二字第<sup>01786</sup>四七六二七號公告發布實施「變更台北市都市計畫保護區計畫（通盤檢討）案」內所附列之規定，基於原為保護區山坡地，其開發與平地迥異，有其特殊條件與限制。依其原訂之開發要點規定，係由申請者自行開發並負擔相關公共設施及經費。
- 二、查前經核定實施由保護區變更為住宅區，適用開發要點計廿三處地區，總面積約四六〇．二公頃，由於各開發區之土地所有權人甚多，協調擬訂計畫整體開發確有其困難，迄今除編號「住十一」地區（面積一．四五公頃，土地產權為一人所有）完成細部計畫開發及「住廿五」「住廿六」已併附近地區計畫辦理擬定外，其餘地區均無法申請自擬細部計畫整體開發，土地所有權人迭向本府陳情，經研究為求便於執行，並充實各條文之規定，實有檢討修訂條文內容之必要，以利開發。
- 三、本案各開發區應設置國中、國小用地情形如附表（一），其餘應設置之公共設施，則依計畫容納人口參照開發要點內之設置標準設置。
- 四、本案修訂開發要點條文內容前後對照表及其修訂理由，詳如附表（二）。

五、本案經提八十二年六月二十三日  
 八十二年十月二十八日  
 台北市都委會三九九  
 三九九次委員會議審議決議如左：

(一) 本案規劃單位所提修正條文，除左列二點修正外，其餘照案通過。

1. 修正條文貳十一(二)修正如下：「各開發區以自辦重劃為原則，必要時得依平均地權條例請求政府協助辦理整體規劃與開發；如開發區內已有建築密集地區，且參與重劃困難，得於擬訂細部計畫時，經規劃單位認定，自重劃範圍剔除之。」
2. 修正條文貳十九(三)修正如下：「除闢建道路外，坡度超過百分之三十以上地區，原則上不准開發挖、填土。但如有適當之擋土及排水設施，則坡度百分之三十至四十五可做法定空地，坡度逾百分之四十五以上者屬於細部計畫檢討列為公園、綠地。」

(二) 陳情人所提意見依本會研擬處理意見辦理。(詳如附件綜理表)

(三) 附帶決議：為維各開發區之景觀與水土保持，應訂定開發完成後之植栽綠化規定。

六、本案經提八十二年三月廿二日  
 八十二年六月廿九日  
 內政部都委會三五九  
 三七五次委員會議決議如左：

本案可由台北市政府依照「水土保持法」、「山坡地保質利用條例」、「都市計畫山坡地開發審議規範」及「山坡地開發建築管理辦法」等有關法令規定協助擬定細部計畫與整體開發，並於三年內以個案方式擬定細部計畫送案報部核定。

七、本案業依前項決議內容研修修正條文肆十一條竣事。

表(一) 各開發區應設國中、國小用地一覽表

開發區編號	面積(公頃)	位置	應設置國中、國小用地		備註
			國小(公頃)	國中(公頃)	
住四	35.90	威靈頓社區附近地區	√(1.00)	√(1.50)	1. 國中、國小用地範圍
住五	19.51	天母東側山坡地	√(1.00)	免設	應由開發者整體開發
住八	18.96	華興中學附近地區	√(1.00)	免設	時，並開發計畫選擇較
住二	28.90	北投至新北投高橋大球環道 駁東北側	√(1.00)	免設	平坦地區劃定。 2. 括弧內之面積數字
住廿四	17.19	雙溪中央社區西南側	√(1.00)	免設	係概算所得提供參
住六之一	42.95	士林區永福里及陽明國小附近地區	免設(利用現有陽明國小不另新設)	合設一所(2.28)	考，實際面積應以各開發區細部計畫容納人口
住六之二	58.94	士林區新安里附近地區	√(1.55)		口依照本要點規定標準計算。
住廿一	16.94	陽明國小西側及西北側	免設(利用現有陽明國小不另新設)		3. 惟依設置標準計算
住六之三	48.09	士林區陽明里附近地區	√(1.27)	免設(利用現有陽明國小不另新設)	所得面積，國小不足一公頃者以一公頃劃
住六之四	46.25	士林區公館里南側地區	√(1.22)	合設一所(1.80)	設。國中不足一、五公頃者，以一、五公頃劃
住六之五	47.09	士林區公館里北側地區	√(1.26)		設。
住六之六	54.76	士林區菁山路南側附近地區	√(1.45)	√(1.50)	

表(二)

修正條文	原條文	說明	備考																																																
<p>壹、通則(依原條文)</p> <p>本規定適用於台北市之保護區，經依都市計畫法定程序核定公佈實施，變更使用為住宅區部分之開發規定，包括(一)山坡地住宅區。(二)發展中平地住宅區，其範圍分別依都市計畫圖及都市計畫書之規定。</p> <p>貳、山坡地住宅區</p> <p>一、開發條件：</p> <p>(一)申請開發範圍，應依都市計畫圖及說明書規定之開發區為單位，由本府擬訂細部計畫，必要時可併鄰近開發區一同擬訂。</p> <p>(二)各開發區以自辦重劃區為原則，必要時得依平均地權條例請求政府協助辦理整體規劃與開發；如開發區內已有建築密集地區且參與重劃困難，得於擬訂細部計畫時，經規劃單位認定，自重劃範圍剔除之。</p> <p>(三)重劃地區已有建築改良物之土地，其受益程度若較區內有建築改良物之土地為低時，可視其土地受益程度減輕其重劃負擔。</p> <p>(四)本府擬訂細部計畫與辦理重劃作業</p>	<p>壹、通則</p> <p>本規定適用於台北市之保護區，經依都市計畫法定程序核定公佈實施，變更使用為住宅區部分之開發規定，包括(一)山坡地住宅區。(二)發展中平地住宅區，其範圍分別依都市計畫圖及都市計畫書之規定。</p> <p>貳、山坡地住宅區</p> <p>一、開發條件：</p> <p>申請開發範圍，應依都市計畫圖及說明書規定之開發區為單位，以自辦重劃或要求政府協助辦理方式實施整體規劃與開發，並由申請開發者自行負擔開發地區範圍內之道路、兒童遊樂場、公園以及其他必要之公共設施經費。</p>	<p>依八十年十一月十五日研商結論修正。以解決土地所有權人自擬細部計畫困難，並促進各開發區之重劃開發。</p> <p>81.6.23 依81.10.28本市都委會第三九九次會議決議辦理。</p> <p>依81.7.22本市都委會第二四四次会议決議論辦理，為維護現有住戶之權益及減少反對，故修正如上，以</p>																																																	
<p>時，應由有關單位組成工作小組，共同處理各種技術層面問題。</p> <p>二、基地利用： 適用「台北市土地使用分區管制規則」中第一種住宅區有關規定辦理。</p> <p>三、公共設施： 應依據左表標準，設置公共設施。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名稱</th> <th>單位</th> <th>設置標準</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>兒童遊樂場及公園</td> <td>區/人</td> <td>二・三</td> <td>依設置標準計算所得面積，未達一千平方公尺者得不予劃設。</td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>區/人</td> <td>〇・二五</td> <td>依設置標準計算所得面積，未達五百平方公尺者得不予劃設。市場之興建得以超級市場方式辦理。</td> </tr> <tr> <td>道路</td> <td>區/人</td> <td></td> <td>依交通及道路設計標準劃設。</td> </tr> <tr> <td>國小</td> <td>區/人</td> <td>二・二</td> <td>依設置標準計算所得面積不足一公頃者，以一公頃劃設。</td> </tr> <tr> <td>國中</td> <td>區/人</td> <td>一・六</td> <td>依設置標準計算所得面積不足一・五公頃者，以一・五公頃劃設。</td> </tr> </tbody> </table>	名稱	單位	設置標準	備註	兒童遊樂場及公園	區/人	二・三	依設置標準計算所得面積，未達一千平方公尺者得不予劃設。	市場	區/人	〇・二五	依設置標準計算所得面積，未達五百平方公尺者得不予劃設。市場之興建得以超級市場方式辦理。	道路	區/人		依交通及道路設計標準劃設。	國小	區/人	二・二	依設置標準計算所得面積不足一公頃者，以一公頃劃設。	國中	區/人	一・六	依設置標準計算所得面積不足一・五公頃者，以一・五公頃劃設。	<p>二、基地利用： 建築率不得超過百分之三十，容積率不得超過百分之六十。</p> <p>三、公共設施： 應依據左表標準，設置公共設施。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名稱</th> <th>單位</th> <th>設置標準</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>兒童遊樂場及公園</td> <td>區/人</td> <td>三・八</td> <td>依設置標準計算公共設施設置標準。</td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>區/千人</td> <td>三〇〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>道路</td> <td>區/人</td> <td>一〇・五 一 二・〇</td> <td></td> </tr> <tr> <td>國小</td> <td>區/人</td> <td>二・〇</td> <td>每一國小用地面積不得小於二公頃。</td> </tr> <tr> <td>國中</td> <td>區/人</td> <td>一・三</td> <td>每一國中用地面積不得小於二・五公頃。</td> </tr> </tbody> </table>	名稱	單位	設置標準	備註	兒童遊樂場及公園	區/人	三・八	依設置標準計算公共設施設置標準。	市場	區/千人	三〇〇		道路	區/人	一〇・五 一 二・〇		國小	區/人	二・〇	每一國小用地面積不得小於二公頃。	國中	區/人	一・三	每一國中用地面積不得小於二・五公頃。	<p>提高開發可行性。</p> <p>依八十年十一月十五日研商結論增列，以適時解決各項技術問題。</p> <p>依81.7.2及81.8.5本市都委會第二四四次会议決議辦理。</p> <p>依83.12.20本市都委會第二九八次會議決議：市場准以超級市場方式興建。</p>	
名稱	單位	設置標準	備註																																																
兒童遊樂場及公園	區/人	二・三	依設置標準計算所得面積，未達一千平方公尺者得不予劃設。																																																
市場	區/人	〇・二五	依設置標準計算所得面積，未達五百平方公尺者得不予劃設。市場之興建得以超級市場方式辦理。																																																
道路	區/人		依交通及道路設計標準劃設。																																																
國小	區/人	二・二	依設置標準計算所得面積不足一公頃者，以一公頃劃設。																																																
國中	區/人	一・六	依設置標準計算所得面積不足一・五公頃者，以一・五公頃劃設。																																																
名稱	單位	設置標準	備註																																																
兒童遊樂場及公園	區/人	三・八	依設置標準計算公共設施設置標準。																																																
市場	區/千人	三〇〇																																																	
道路	區/人	一〇・五 一 二・〇																																																	
國小	區/人	二・〇	每一國小用地面積不得小於二公頃。																																																
國中	區/人	一・三	每一國中用地面積不得小於二・五公頃。																																																

(一) 各開發區應設置國中、國小用地依計畫說明書規定設置，其餘公共設施用地則依計畫容納人口參照本景點規定之標準設置。

(二) 計畫容納人口依細部計畫核對之計畫人口為準。

(三) 國中、國小用地應於細部計畫時選擇較平坦地區劃設，必要時可考量於同一校地內合設。

四、鑽探：(依原條文)  
申請開發者應檢附地質鑽探資料，證明確無安全顧慮者，始准建築。

五、道路系統

(一) 道路系統之規劃應考慮交通之便利與安全，並與已開發部分相互配合銜接之。(依原條文)

(二) 需供車輛通行之道路，其寬度應為六公尺以上，人行專用道寬度以四公尺為原則。

(一) 計畫容納人口依計畫說明書之人口密度規劃。

(二) 國小、國中用地範圍應由開發者整體開發時，併開發計畫選擇較平坦地區劃定，並由政府依規定徵收之。

四、鑽探：  
申請開發者應檢附地質鑽探資料，證明確無安全顧慮者，始准建築。

五、道路系統

(一) 道路系統之規劃應考慮交通之便利與安全，並與已開發部分相互配合銜接之。

(二) 需供車輛通行之道路，其寬度應為八公尺以上，人行專用道寬度不得小於四公尺。

(三) 所有道路均應設置適當的路燈設備。

原計畫說明書之計畫人口係以細密度來估算為符實際，應改以細部計畫核對之人口為容納人口。

部分開發區地形陡峻，平坦地不易尋覓，故考量就地合設，以解困境。  
可減輕部分重負擔。

部分開發區已興建高級別墅，其道路亦已興建完成，均為六公尺寬，為求與現有道路銜接，且此等開發區均為低密度住宅區，以六公尺寬以上規劃道路足供其出入性巷道使用。

原條文五十一(三)因屬細部設計，可於開發設計，申請雜照時依公園路燈相關規定辦理，宜予刪除。

六、給水系統：  
開發區內應設置符合衛生標準之飲用水給水系統，並應於擬訂細部計畫時劃設自來水加壓站或貯水池用地配合。

七、排水系統：(依原條文)

開發區內應就其地形配合道路系統，設置適當之排水系統，接連至經主管機關認可之排水幹線，河川或公共水域。

八、污水系統：(依原條文)

開發區內應有適當之污水處理系統。

九、水土保持：

(一) 開發區域內及四周適當距離內應做適當之水土保持設施。(依原條文)

(二) 各開發區內之土方挖掘深處除必須之道路外，不得超過五公尺，挖填之土方應保持平衡為原則。

(三) 除開建道路外，坡度超過百分之卅以上地區，原則上不準開挖、填土。但如有適當之擋土及排水設施，則坡度百分之三十至四十五可做法定空地，坡度逾百分之四十五以上者應於細部計畫檢討列為公園、綠地。

十、景觀：

為維各開發區之景觀與水土保持，開發區之開放空間應作完善之規劃，並於各地區細部計畫案內加列植栽綠化有關規定。

六、給水系統：  
開發區內應設置符合衛生標準之飲用水給水系統。

七、排水系統：

開發區內應就其地形配合道路系統，設置適當之排水系統，接連至經主管機關認可之排水幹線，河川或公共水域。

八、污水系統：

開發區內應有適當之污水處理系統。

九、水土保持：

開發區域內及四周適當距離內應做適當之水土保持設施。

依八十年十一月十五日研商會議增列必要之設施內容。

依 21.0.0.02 本市都委會第三七二次會議決議辦理。

為確保山坡地住宅區開發安全，宜依如上之修正。

依 21.0.0.21 本市都委會第三九九次會議決議辦理。

依 21.0.0.22 本市都委會第三九九次會議決議辦理。

十一、開發申請：  
 申請山坡地開發時，應先提出整地計畫（包括水土保持計畫、給水排水等公共設施規劃設計圖說）及實施進度送請主管機關核准，並依建築法之規定請領雜項執照後，始得動工。前項山坡地基地工程（包括水土保持及有關公共設施工程）依核定計畫完成並報經主管機關勘驗合格後，始得依法請領執照，建築房屋。

前項開發申請須知由本府另定之。

參、發展中平地住宅區：（依原條文）  
 按照現行一般建築法令規定辦理。  
 肆、其他：  
 一、開發區面積較小，且其所餘未建築空地亦小而緊鄰已公告實施細部計畫之地區，本府得將該等地區納入緊臨地區之細部計畫通盤檢討作整體規劃。其中住十、住廿七兩處開發區，建築密集，既有道路出入便利，且已有適當水土保持設施，並面臨已開闢完成主要計畫道路，依都市計畫法第十七條後項之規定，辦理

十、開發申請：  
 開發申請人，應檢附都市計畫法第六十一條規定之計畫書件及符合本規定之計畫圖說（含自辦實劃），申請山坡地開發時，應先提出整地計畫（包括水土保持計畫、土地使用計畫及道路給水排水等公共設施規劃設計圖說）及實施進度送請主管機關核准，並依建築法之規定請領雜項執照後，始得動工。前項山坡地基地工程（包括水土保持及有關公共設施工程）依核定計畫完成並報經主管機關勘驗合格後，始得依法請領執照，建築房屋。

參、發展中平地住宅區：  
 按照現行一般建築法令規定辦理。

• 依 71.7.22 本市都委會第二四四次会议決議第六點辦理。

• 依 71.8.5 本市都委會第二四四次会议決議第六點辦理。

• 基於各開發區背景條件不盡相同，於細部計畫預留處理彈性。

建築申請，惟公共設施經費負擔，基地利用、鑽探、道路、給水、排水、污水、水土保持等設施及申請山坡地開發等仍應依本要點規定辦理。

二、除本要點規定外，本府於擬訂細部計畫時，可依各開發區不同特性作必要之補充規定，並應照「水土保持法」、「山坡地保育利用條例」、「都市計畫山坡地開發審議規範」及「山坡地開發建築管理辦法」等有關法令規定辦理及協助基礎開發，以維護公共安全，自然景觀及促使各開發區之實質建設。

## 臺北市保護區變更為住宅區開發要點

中華民國 68 年 2 月 12 日臺北市府工二字第 01786 號函訂頒

中華民國 68 年 12 月 20 日臺北市府工二字第 47627 號函修正

中華民國 83 年 10 月 7 日臺北市府工二字第 83062649 號函修正

### 壹、通則

本規定適用於台北市之保護區，經依都市計畫法定程序核定公佈實施，變更使用為住宅區部分之開發規定，包括(一)山坡地住宅區。(二)發展中平地住宅區，其範圍分別依都市計畫圖及都市計畫書之規定。

### 貳、山坡地住宅區

#### 一、開發條件：

(一)申請開發範圍，應依都市計畫圖及說明書規定之開發區為單位，由本府擬訂細部計畫，必要時可併鄰近開發區一同擬訂。

(二)各開發區以自辦重劃為原則，必要時得依平均地權條例請求政府協助辦理整體規劃與開發；如開發區建築密集地區，且參與重劃困難，得於擬訂細部計畫時，經規劃單位認定，自重劃範圍剔除之。

(三)重劃地區已有建築改良物之土地，其受益程度若較區內其他未有建築改良物之土地為低時，可視其土地受益程度減輕其重劃負擔。

(四)本府擬訂細部計畫與辦理重劃作業時，應由有關單位組成工作小組，共同處理各種

技術層面問題。

#### 二、基地利用：

適用「台北市土地使用分區管制規則」中第一種住宅區有關規定辦理。

#### 三、公共設施：

應依據左表標準設置公共設施。

名稱	單位	設定標準	備註
兒童遊樂場及鄰里公園	m <sup>2</sup> / 人	三.三	依設置標準計算所得面積，未達一千平方公尺者得免予劃設。
市場	m <sup>2</sup> / 人	〇.三五	依設置標準計算所得面積，未達五百平方公尺者得免予劃設。市場之興建得以超級市場方式辦理。
道路	m <sup>2</sup> / 人		依交通量及道路設計標準劃設。
國小	m <sup>2</sup> / 人	三.二	依設置標準計算所得面積不足一公頃者，以一公頃劃設。
國中	m <sup>2</sup> / 人	一.六	依設置標準計算所得面積不足一.五公頃者，以一.五公頃劃設。

(一)各開發區應設置國中、國小用地依計畫說明書規定設置，其餘公共設施用地則依計畫容納人口參照本要點規定之標準設置。

(二)計畫容納人口依細部計畫核算之計畫人口為準。

(三)國中、國小用地應於細部計畫時選擇較平坦地區劃設，

必要時可考量於同一校地內合設。

#### 四、鑽探：

申請開發者應檢附地質鑽探資料，證明確無安全顧慮者，始准建築。

#### 五、道路系統：

(一)道路系統之規劃應考量交通之便利與安全，並與已開發部分相互配合銜接之。

(二)需供車輛通行之道路，其寬度應為六公尺以上，人行專用道寬度以四公尺為原則。

#### 六、給水系統：

開發區內應設置符合衛生標準之飲用水給水系統，並應於擬訂細部計畫時劃設自來水加壓站或貯水池用地配合。

#### 七、排水系統：

開發區內應就其地形配合道路系統，設置適當之排水系統，接通至經主管機關認可之排水幹線，河川或公共水域。

#### 八、污水系統：

開發區內應有適當之污水處理系統。

#### 九、水土保持：

(一)開發區域內及四週適當距離內應作適當之水土保持設施。

(二)各開發區之土方挖填深度除必須之道路外，不得超過五公尺，挖填之土方應保持平衡為原則。

(三)除闢建道路外，坡度超過百分之卅以上地區，原則上不准開挖、填土。但如有適當之擋土及排水設施，則坡度百分之三十至四十五可做法定空地，坡度逾百分之四十五以上者應於細部計畫檢討列為公園、綠地。

#### 十、景觀：

為維各開發區之景觀與水土保持，開發區之開放空間應作完善之規劃，並於各地區細部計畫案內加列植栽綠化有關規定。

#### 十一、開發申請：

申請山坡地開發時，應先提出整地計畫（包括水土保持計畫、給水排水等公共設施規劃設計圖說）及實施進度送請主管機關核准，並依建築法之規定請領雜項執照後，始得動工。前項山坡地整地工程（包括水土保持及有關公共設施工程）依核定計畫完成並報經主管機關勘驗合格後，始得依法請領建築執照，建築房屋。前項開發申請須知由本府另定之。

#### 參、發展中平地住宅區

按照現行一般建築法令規定辦理。

#### 肆、其他

一、開發區面積較小，且其所餘未建築空地亦小而緊臨已公告實施細部計畫之地區，本府得將該等地區納入緊臨地區之細部計畫通盤檢討案作整體規劃。其中住十三、住廿七兩處開發區，建物密集，既有道路出入便利，且已有適當水土保持設施，並面臨已開闢完成主要計畫道路，得依都市計畫法第十七條後項之規定，辦理建築申請，惟公共設施經費負擔，基地利用、鑽探、道路、給水、排水、污水、水土保持等設施及申請山坡地開發等仍應依本要點規定辦理。

二、除本要點規定外，本府於擬訂細部計畫時，可依各開發區不同特性作必要之補充規定，並應照「水土保持法」、「山坡地保育利用

條例」、「都市計畫山坡地開發審議規範」及「山坡地開發建築管理辦法」等有關法令規定辦理及協助整體開發，以維護公共安全，自然景觀及促使各開發區之實質建設。