



臺北市都市計畫委員會第815次會議

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



簡報大綱

壹、計畫說明

貳、公民或團體陳情意見

參、都委會幕僚初研意見回應表

肆、計畫書修正內容對照表

壹、計畫說明

計畫緣起/計畫構想/修訂內容

本次計畫修訂

檢視現行山開規定、本府及中央法規與實務執行情形：

- 一. 修訂**既存建築物重建**時平均坡度檢討方式：
坵塊邊長5~10公尺→修訂為**1~25公尺**
- 二. **平均坡度大於30%**土地，增訂得設置：
 1. 依法留設人行步道及出入通路例外規定
 2. 造林保育措施
- 三. 配合實務執行與本府、中央法規修訂：
 1. 刪除建築物與挖填邊坡間距等相關規範，回歸建築技術規則
 2. 增訂授權條款，符合都審規則例外條件者免經都審核定程序

一、修訂既存建築物重建時平均坡度檢討方式

(一) 山限區老舊建築物重建受限

山限區老舊建築物，重建時依現行山開規定檢討可建築面積受限。

現行規定平均坡度超過30%
(橘色坵塊)



建蔽率



開挖整地



容積率



建築使用



坵塊圖_10M

no=16	no=17	no=18	no=19	no=20	no=21
31.40%	15.70%	15.70%	31.40%	0.00%	0.00%
17.43°	8.92°	8.92°	17.43°	0.00°	0.00°
N=2	N=2	N=2	N=0	N=0	N=0
no=27	no=28	no=29	no=30	no=31	no=32
31.40%	15.70%	0.00%	31.40%	0.00%	0.00%
17.43°	8.92°	0.00°	17.43°	0.00°	0.00°
N=2	N=0	N=0	N=0	N=0	N=0
no=44	no=45	no=46	no=47	no=48	no=49
31.40%	15.70%	0.00%	31.40%	0.00%	0.00%
17.43°	8.92°	0.00°	17.43°	0.00°	0.00°
N=2	N=0	N=0	N=0	N=0	N=0
no=63	no=64	no=65	no=66	no=67	no=68
31.40%	15.70%	0.00%	31.40%	0.00%	0.00%
17.43°	8.92°	0.00°	17.43°	0.00°	0.00°
N=2	N=0	N=0	N=0	N=0	N=0
no=81	no=82	no=83	no=84	no=85	no=86
31.40%	15.70%	0.00%	31.40%	15.70%	15.70%
17.43°	8.92°	0.00°	17.43°	8.92°	8.92°
N=2	N=0	N=0	N=0	N=0	N=0
no=99	no=100	no=101	no=102	no=103	no=104
47.10%	47.10%	47.10%	62.80%	47.10%	47.10%
25.22°	25.22°	25.22°	32.13°	25.22°	25.22°
N=6	N=6	N=6	N=6	N=6	N=6
no=116	no=117	no=118	no=119	no=120	no=121
47.10%	62.80%	15.70%	47.10%	31.40%	31.40%
25.22°	32.13°	8.92°	25.22°	17.43°	17.43°
N=6	N=6	N=6	N=6	N=6	N=6

既有水保設施造成高差，影響平均坡度

基地內原有駁坎、擋土牆造成重建時以分析平均坡度易超過30%



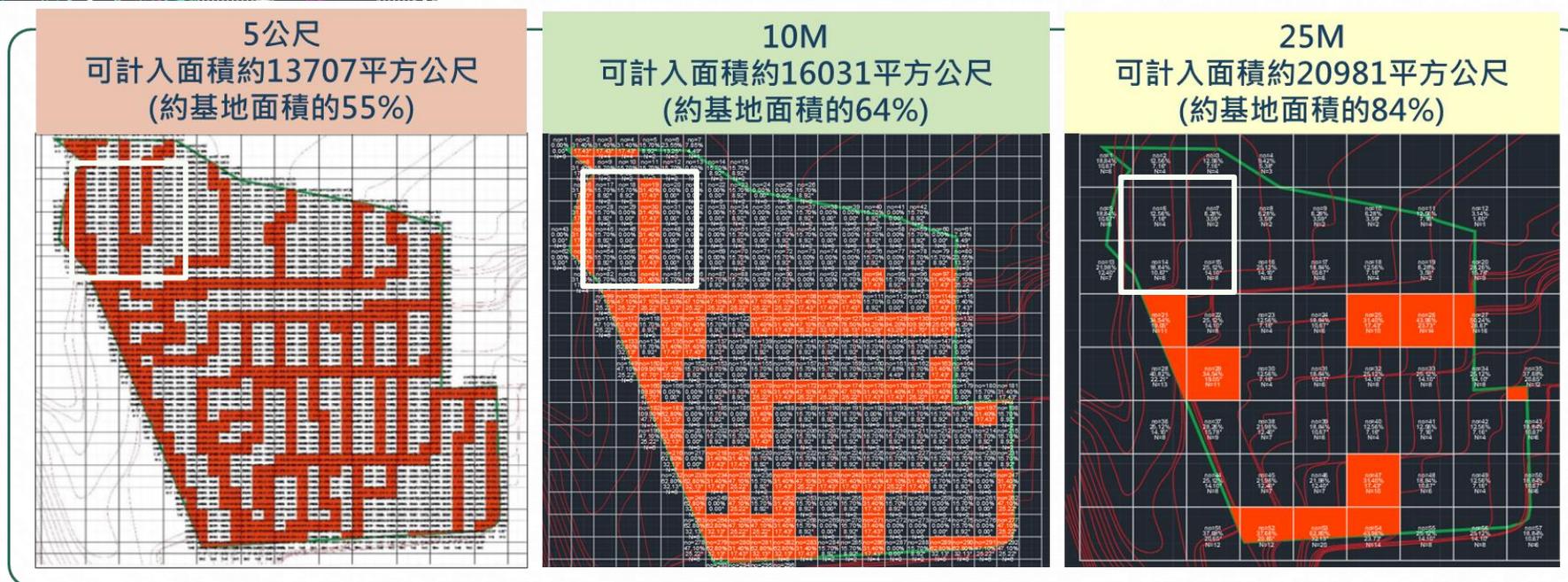
公會建議: 屬既存建築物於原基地重建坵塊邊長以1~25公尺檢討

一、修訂既存建築物重建時平均坡度檢討方式

(二) 案例1.內湖區基地

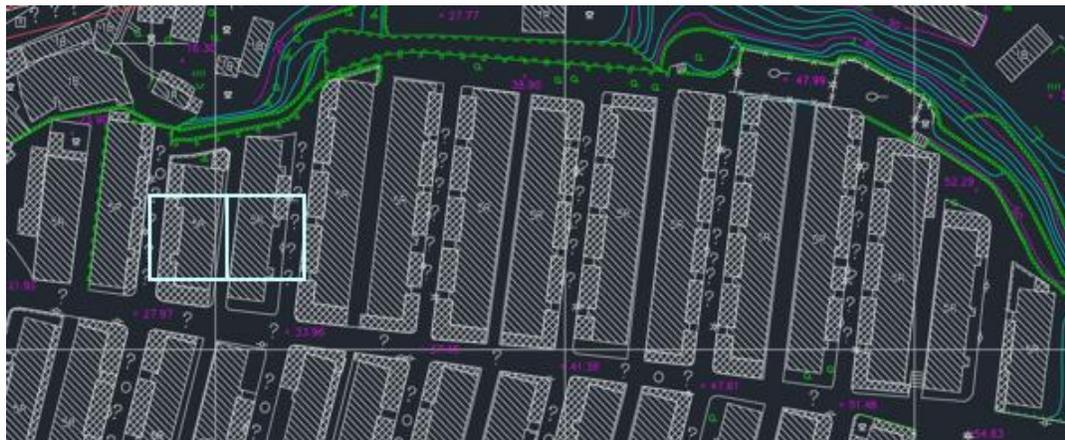


- 使用分區：住二山限區
 - 民國75年完工
 - 基地面積24,895平方公尺
- 依使照推算原可計入建蔽率面積約為23,716平方公尺 (約基地面積的95%)

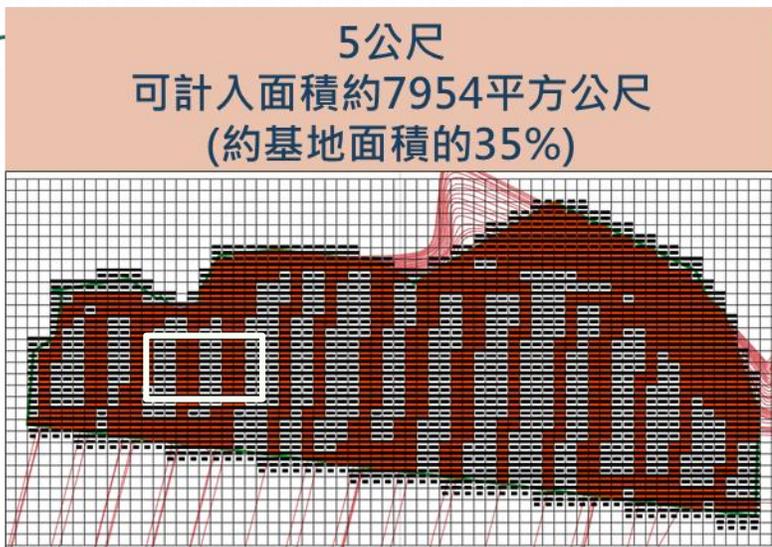


一、修訂既存建築物重建時平均坡度檢討方式

(二) 案例2.文山區基地



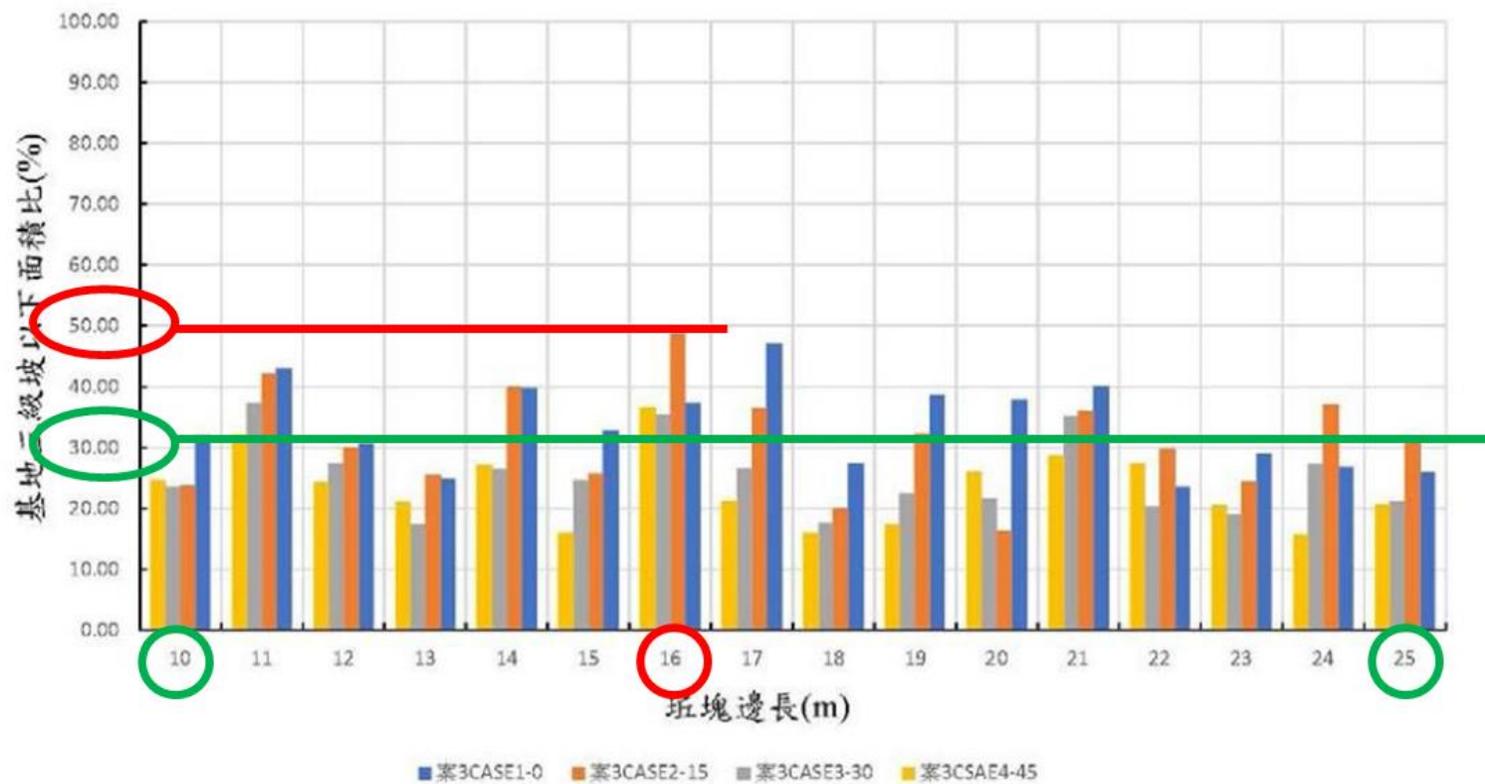
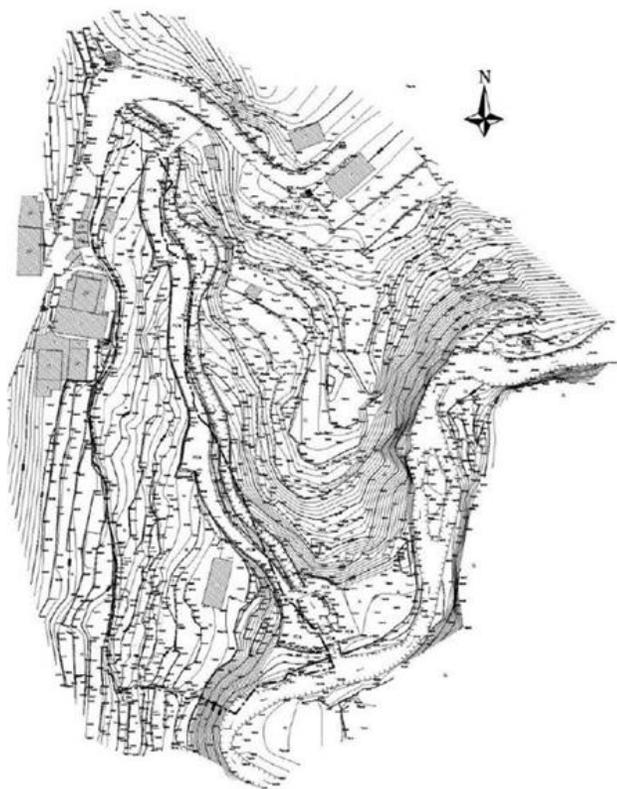
- 使用分區：住二山限區
- 民國72年完工
- 基地面積22,515平方公尺
依使照推算原可計入建蔽率面積約為21,631平方公尺
(約基地面積的96%)



一、修訂既存建築物重建時平均坡度檢討方式

(二) 案例3. 以邊長10~25公尺坵塊分析平均坡度

- 大地技師公會提供案例，坵塊邊長選擇彈性，有機會較現行邊長10公尺分析平均坡度增加可建築面積。



一、修訂既存建築物重建時平均坡度檢討方式

(三)計畫修訂內容

- 參採建築技術規則，針對**既存建築物重建時修訂以邊長1~25公尺之整數坵塊**分析平均坡度，**可減少開發範圍內坡度大於30%土地**，保障所有權人重建權益。

		修正規定	現行規定
既存建築物 重建	建蔽、容積率	1~25公尺	5~10公尺
	建築配置	1~25公尺	5~10公尺
未開發建築 基地	建蔽、容積率	未修正	10公尺
	建築配置	未修正	5~10公尺

一、修訂既存建築物重建時平均坡度檢討方式

(四)修正條文對照表

條號	修正規定	現行規定
第8點	<p>山坡地開發之相關設計應符合下列規定：</p> <p>(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：</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<u>建築技術規則建築設計施工編第二百六十一條規定</u>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<u>建築技術規則建築設計施工編第二百六十一條規定</u>並採以整數計之坵塊邊長計算。</p> <p>(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。</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。</p>	<p>山坡地開發之相關設計應符合下列規定：</p> <p>(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。<u>前項</u>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)<u>其餘相關設計規定依「臺北市山坡地開發建築都市設計準則」辦理。</u></p>

二、平均坡度大於30%土地配置

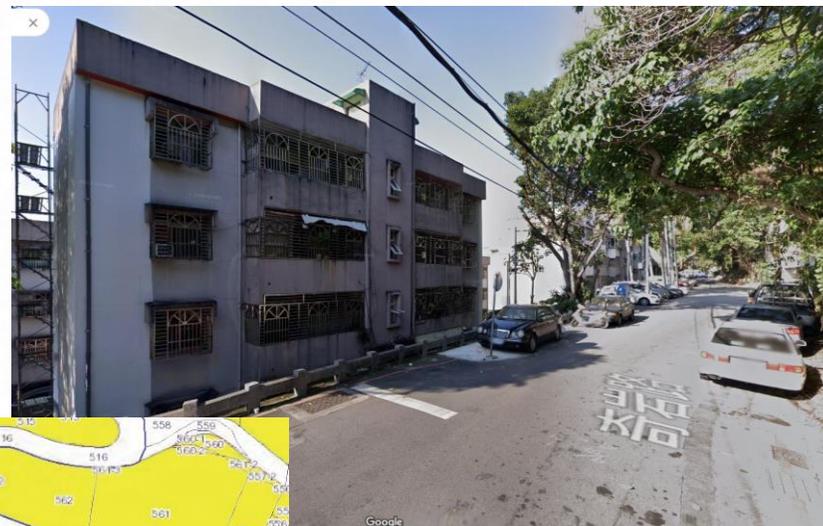
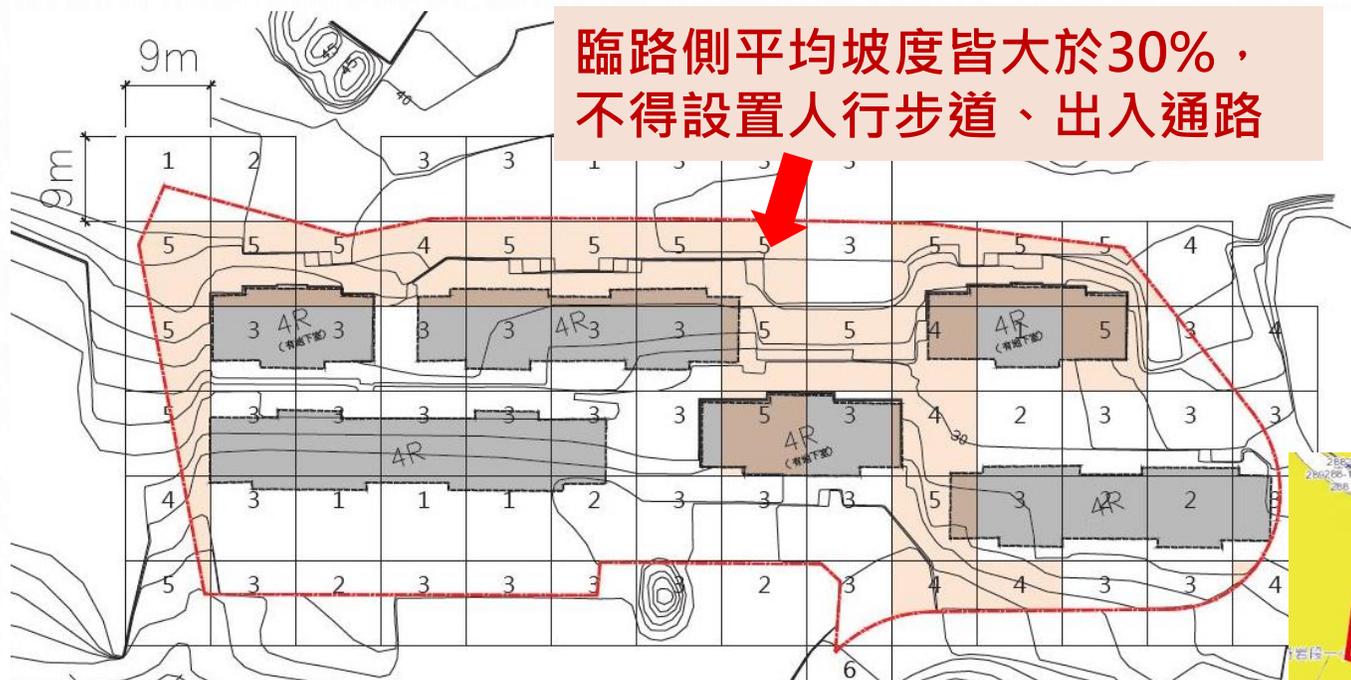
■ 現行規定平均坡度大於30%區域設置項目：

排水、截水溝、
滯洪、沉砂、
擋土安全設施



人行步道
出入通路

■ 考量實務上通行合理性，增訂依法設置人行步道、出入通路例外規定



三、配合實務執行與本府、中央法規修訂

■ 2050淨零碳排→增訂**造林保育措施**

平均坡度超過30%土地	設置情形	修正規定	現行規定
	得設置	排水、截水溝、滯洪、沉砂、擋土安全設施、 造林保育措施	排水、截水溝、滯洪、沉砂、擋土安全設施
	經都審會通過設置	人行步道、唯一穿過性出入通路	(無規定)

- 有關**建築物與挖填邊坡間距**等規範，**建築技術規則**建築設計施工編第264、265條已有規定→**刪除山開第5點**

- 現行山開規定開發須經都市設計審議，都審規則規定部分情形免經都市設計審議程序→**山開規定增訂授權條款**，
符合都審規則例外條件者免經都審核定程序

修正條文對照表

條號	修正條文	現行條文
第2點	基地內平均坡度超過百分之三十者，除 <u>得配置下列設施並得計入開發面積</u> 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 <u>造林保育措施</u> 。 (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，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。</u>	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。
第5點	(刪除)	基地利用應依下列之規定： (一) <u>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> (二) <u>建築物外牆及其基礎底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>
第6點	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>	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。

貳、公民團體陳情意見回應

公民或團體意見綜理表

編號	陳情人	訴求意見	市府回應說明
1	臺北市 士林區 岩山里 辦公處	<p>近年氣候變遷，極端氣候問題下，提醒我們在面對城市發展與老屋更新的時候，要考量的層面更多。</p> <p>臺北市士林區岩山里位於陽明山腳下，仰德大道一段山坡地屬於本里範圍，近五年來，每逢強降雨，仰德大道以及下游的芝玉路都面臨嚴重積水我們深感若持續不當的開發山坡地，不僅增加山坡地環境負擔，更造成人民生命財產安全問題。</p> <p>因此，山坡地既有建物之重建，除考量建物自身如何重建，更重要是周邊環境的風險評估，包含地質、環境、生態保育、交通條件、周邊建物狀況...等。每一個地區的環境特性與脆弱點不同，須個別評估，個別衡量，不應侷限於房子舊了就只有換新的思維，或一定要把容積用完，而沒有整體環境評估的綜合觀點，如此將加劇更多的問題，不利於人類與環境的共存。</p>	<p>一. 本府對於山坡地建築開發秉持「保育為主，開發為輔」原則山坡地建築開發於申請建造執照及雜項執照時，將由建築師及專業技師依水土保持法、山坡地建築管理辦法、建築技術規則建築設計施工編、本府審查山坡地辦理建築執照處理原則等既有法規檢討，本府亦有相關審查程序及管理作為審慎規範開發活動符合都市發展規劃和生態保育需求，以維護整體山坡地建築及環境安全。</p> <p>二. 有關岩山里轄內仰德大道一段東側山坡地係屬依山坡保育利用條例劃設山坡地且多屬保護區，僅東南側部分為第二種住宅區並適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定。又現行相關法令業就保護區之開發及使用均有較嚴格之管制</p> <div data-bbox="1378 805 1837 1336" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1913 1239 2173 1310" data-label="Text"> <p>住二山限區</p> </div>

公民或團體意見綜理表

編號	陳情人	訴求意見	市府回應說明
1(續)	臺北市 士林區 岩山里 辦公處	(續)	三. 本計畫修正重點為於本市都市計畫劃定山坡地已開發建築地區內既存老舊建築物於原建築基地範圍申請重建時以現行規定進行平均坡度時迭有可建築樓地板面積減損致重建意願降低，經邀集相關單位及公會研議後，參照建築技術規則建築設計施工編規定，修訂分析平均坡度之坵塊邊長檢討方式，使民眾重建時樓地板面積減損情況有所改善。惟經檢討平均坡度大於30%之坵塊，仍除得配置特定水土保持設施及造林保育措施等外，不得開挖整地及作為建築使用。

參、都委會幕僚初研意見回應表

都委會幕僚初研議見回應表

項次	都委會幕僚初研意見	市府回應說明
一	<p>請市府說明本次修訂計畫內容，並以相關案例說明已開發建築基地修訂前後之坡度分析差異併同公民或團體意見之回應說明，提請委員會審議。</p>	<p>(一)本次修訂計畫內容如簡報第8~12頁。</p> <p>(二)修訂分析平均坡度之坵塊邊長對已開發建築基地影響，本局以內湖區綠大地社區及文山區興隆社區研析，當以邊長25公尺坵塊分析平均坡度時相較5公尺及10公尺分析結果，二社區可計入建蔽率、容積率計算之面積皆有提升，有機會改善民眾重建時樓地板面積減損情形（詳簡報第4~7頁）</p> <p>(三)本次修訂計畫公開展覽期間接獲公民或團體意見共計1件，整理回應如公民或團體意見綜理表，如簡報第14~15頁。</p>

肆、計畫書修正內容對照表

計畫書修正內容對照表

項次	頁次	修正內容	原公展內容	說明
一	1	<p>壹、緣起</p> <p>...依現行規定以邊長5至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5至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。</p>	<p>壹、緣起</p> <p>...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。</p>	文字漏植部分，修正補充

計畫書修正內容對照表

項次	頁次	修正內容	原公展內容	說明
二	2,3	<p>參、計畫構想</p> <p>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(第一段) ...依現行規定以邊長5至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。</p> <p>(第三段)...依上開分析可建築面積有機會較以現行邊長5至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二百零六十一條規定並採以整數計之坵塊邊長計算。」。</p>	<p>參、計畫構想</p> <p>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(第一段) ...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。</p> <p>(第三段) ...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二百零六十一條規定並採以整數計之坵塊邊長計算。」。</p>	文字漏植部分，修正補充

簡報完畢