

5-2-1 課題與對策

主課題		子課題	對策	
1	明確法令定義	整地原則適用條件？	1-1	以整地完竣後地盤面與四周現況高程關係為適用條件。
		整地地盤面與基地地面之差異？	1-2	區分基地整地完竣實際地盤面與虛擬基地地面之不同。
		建築物高度認定？	1-3	依建築物所座落基地地面起算建築物高度。
		何謂建築物外牆？	1-4	明確外牆定義：非屬建築物樑、柱、基礎之外圍牆壁。
		樓層如何認定？	1-5	依建築物所座落基地地面起算樓層數。
		斜坡道路如何認定基地地面？	1-6	以分棟認定基地地面為原則
2	整地設施多元化	整地設施種類？	2-1	增加整地設施種類，提高設計靈活性。
		整地設施與外牆間距及其用途？	2-2	統一整地設施與外牆間距之尺寸規定，簡化執行標準明確整地設施與外牆間距範圍之用途，減少爭議。
		基地地面上方投影限制？	2-3	基地地面上方限制量體投影範圍及淨高，以維持環境協調。
3	周邊環境協調	基地地面如何順應地形設計？	3-1	為與週邊環境協調，整地後基地地面以不高於基地四周現況最高點為原則，且各進整地設施退縮高度不得超過整地地盤限制線。
			3-2	整地地盤面相對原始地形應控制在一定高度內。

主課題		子課題	對策	
4	動線及開口合理性	車道、通路開口數量之合理性？	4-1	放寬車道、通路開口數量，以符合現代機能。
		車道、通路開口寬度之合理性？	4-2	參考「台北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」規定，重新檢討車道、通路開口寬度。
		如何兼顧地下室通風、採光需求？	4-3	參考「建築技術規則」建築設計施工篇第 41 條採光面積之規定，以樓地板面積百分比限制開口面積大小，並兼顧通風、採光需求。
		戶外樓梯相鄰之建築物外牆外露如何處理？	4-4	戶外樓梯相鄰之建築物外牆外露免包覆，以靈活設計。
		基地內通路高程差如何處理？	4-5	因受地形限制，依法設置之基地內通路得免維持順平，以形塑山坡建築特色。
5	審查機制明確化	如何減少設計錯誤及審查爭議？	5-1	針對基地地面認定及整地設施法令適用，建立預審機制。
		如何提高施工安全？	5-2	落實施工計畫管理。
			5-3	落實施工勘驗管理。
		如何預留法令適用彈性？	5-4	經特定委員會審議通過之案件得不適用本原則一部或全部之規定。
			5-5	建立特殊情形討論機制。

表 33 課題與對策說明表

5-2-2 條文修訂內容

主課題	對策	修訂內容	
		臺北市建築基地坡地地形基地地面設計及審查作業原則	
1 明確法令定義	1-1	以整地完竣後地盤面與四周現況高程關係為適用條件。	一、適用條件： 基地整地完竣後整地設施高於四周現況最低點 1.2 公尺以上者，應依本原則辦理。
	1-2	區分基地整地完竣實際地盤面與虛擬基地地面之不同。	二、地盤面／虛擬水平面： 基地整地完竣後，建築物外牆與地面接觸最低一側之地盤面；地盤面高低相差超過 3 公尺，以相差 3 公尺以下之虛擬水平面為該地盤面之基地地面 (GL)。
	1-3	依建築物所座落基地地面起算建築物高度。	三、高度起算： 建築物各部份高度依所座落基地地面(GL)分別起算建築物高度。
	1-4	明確外牆定義：非屬建築物樑、柱、基礎之外圍牆壁。	四、外牆定義： 除建築物樑、柱、基礎外，其他外圍牆壁均屬本原則所稱之建築物外牆。
	1-5	依建築物所座落基地地面起算樓層數	五、樓層數： 單棟建築物座落兩處以上基地地面者，以該部分建築物座落之基地地面分別起算樓層數。兩棟以上建築物，以各棟建築物座落基地地面分別認定樓層數。
	1-6	以分棟認定基地地面為原則	六、分棟建物： 各棟建築物面對道路可單獨進出者，得個別以該棟臨接道路面最低點認定基地地面，前開情形若屬連棟式建築物者，相鄰兩處基地地面高低差不得大於 1.5 公尺。

主課題		對策		修訂內容
2	整地設施多元化	2-1	增加整地設施種類，提高設計靈活度	七、整地設施定義： 整地設施包括植生護坡、水保擋土牆(不得與建築物外牆共構)、排水設施、滯洪沉砂池、覆土、花台、樹槽或其他類似設施，各項整地設施可依設計需求搭配使用。
		2-2	統一整地設施與外牆間距之尺寸規定，簡化執行標準明確整地設施與外牆間距範圍之用途，減少爭議	八、整地設施間距： 整地設施包覆建築物外牆之厚度不得小於 150 公分。結構樑、結構柱、基礎不視為建築物外牆，免以整地設施包覆。
		2-3	基地地面上方限制量體投影範圍及淨高，以維持環境協調。	九、上方投影： 建築物外牆、陽台、雨遮及其他構造物得投影於整地完成之地盤面，惟不得超過該地盤面之外緣。
3	周邊環境協調	3-1	為與週邊環境協調，整地後基地地面以不高於基地四周現況最高點為原則。	十、地盤面高度控制： 整地完竣後之地盤面以不高於基地四周現況最高點為原則；臨建築線第一進地盤面與道路高程最低點高程差應小於 3 公尺。
		3-2	整地地盤面相對原始地形應控制在一定高度內。	十一、整地設施量體控制： 臨建築線第一進整地設施應自建築線退縮水平距離 $D_1=H_1-1.2M$ 且 $D_1 \geq 1.5$ 公尺，各進整地設施高度不得超過整地地盤限制線。

主課題	對策	修訂內容	
4	動線及開口合理性	4-1 放寬車道、通路開口數量，以符合現代機能。	十二、開口數量： 地下層汽車道外牆開口，每一基地地面以設置一處為原則，同一基地地面臨路面寬超過 30 公尺以上者，得設置二處汽車道開口(採一進一出方式)。各地下層未連通者，汽車道開口得各設置一處。經相關審議設置機車專用道或依法設置無障礙通路出入口者，得各增設一處開口。
		4-2 參考「台北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」規定，重新檢討車道、通路開口寬度。	十三、開口寬度： 汽車道外牆開口寬度，依法僅須設置單車道者，汽車道外牆開口寬度不得大於 4.5 公尺，依法須設置雙車道者，汽車道外牆開口寬度不得大於 6.5 公尺；機車專用道及無障礙通路，外牆開口寬度不得大於 1.5 公尺。
		4-3 參考「建築技術規則」建築設計施工篇第 41 條採光面積之規定，以樓地板面積百分比限制開口面積大小，並兼顧通風、採光需求。	十四、開口面積： 因通風、採光需要，地下室外牆得設置開口，開口面積得不超過當層樓地板面積百分之 2 且以樑下 0.8M 及地板上 0.8M 為開口範圍。
		4-4 戶外樓梯相鄰之建築物外牆外露免包覆，以靈活設計。	十五、戶外樓梯： 戶外樓梯得設置於整地設施與建築物外牆範圍內，與室外樓梯相鄰之建築物外牆外露部分免以整地設施包覆。
		4-5 因受地形限制，依法設置之基地內通路得免維持順平，以形塑山坡建築特色。	十六、基地內通路： 依法設置之基地內通路除得免維持順平外，其餘仍須符合建築技術規則相關規定。

主課題	對策		修訂內容
5	審查 機制 明確 化	5-1 針對基地地面認定及整地設施法令適用，建立預審機制	十七、預審機制： 基地地面及整地設施之設計，得於建照掛號前申請預審，並於預審通過日起算 6 個月內完成建照掛號程序，逾期者該預審結果視同無效。
		5-2 落實施工計畫管理	十八、施工計畫： 適用本原則之案件，應由起造人會同監造人及承造人檢送營造業專任工程人員及相關技師簽證之整地設施施工計畫書圖（含施工順序），經建築主管機關備查後，始得申報放樣勘驗。
		5-3 落實施工勘驗管理	十九、施工勘驗： 適用本原則之案件，整地設施須經建築主管機關完成勘驗後，始得申報二樓版勘驗。
		5-4 經特定委員會審議通過之案件得不適用本原則一部或全部之規定。	二十、審議優先適用： 地形特殊或其他因素，依本原則設置確有困難者，經本處營建法規小組審查並簽報同意者，得不適用本原則一部或全部之規定。
		5-5 建立特殊情形討論機制。	二十一、特殊情形： 地形特殊或其他因素，依本原則設置確有困難者，經本處營建法規小組審查並簽報同意設計者，得不適用本原則一部或全部之規定。

表 34 對策與修訂內容說明表

5-3 修訂過程及實際演練

- 1、修訂方向經期初建管科建議，增加模擬測試作業(一)(二)，以檢視修法成果，開會資料附詳錄 E；流程如下說明：
 - A. 草案研擬及演練。
 - B. 召開討論會。
 - C. 落實整地原則草案內容。
- 2、演練基地案例篩選以「重大爭議案件」及「歷年法規小組會議相關決議案件」為主，分成下列四種類型，說明如下表：

類型		基地案例	
A	住 2 山限區	A-1	北投區溫泉段三小段 279-6 地號等 10 筆地號
		A-2	北投區崇仰段二小段 479 地號
B	山坡地	B-1	文山區萬芳段一小段 63-3 地號
		B-2	文山區政大段一小段 86 地號
C	鄰近山坡地	C-1	信義區吳興段三小段 849 地號
		C-2	內湖區文德段二小段 106 地號等 18 筆地號(陽光街)
D	其他	D-1	文山區華興段二小段 797 地號等 11 筆地號
		D-2	信義區吳興段二小段 790-6 地號等 2 筆地號

表 35 演練基地案例表

- 3、共邀請 8 位具豐富執行經驗之建築師，分工模式為與本專案委員搭配以 2 位建築師為一組，針對一個基地個別進行設計。
- 4、實際演練回饋意見（建議修訂方向-104.04.07 第一版）

建議修訂方向 (104.04.07 第一版)	實際演練回饋意見
【名稱】	
臺北市建築基地基地地面設計及審查作業原則	此草案為補充技規"基地地面"及"山坡地專章"不足之部分
	是否需加"...基地地面 整地 設計..."2 字 考量 22、23 的特殊情況排除條款，以「原則」的法令位階恐有不足，可考慮提昇至「自治條例」

建議修訂方向 (104.04.07 第一版)		實際演練回饋意見
【定義】		
一	基地地面：基地整地完竣後，建築物外牆與地面接觸最低一側之水平面； 基地地面高低相差超過三公尺，以每相差三公尺之水平面為該部分基地地面。	建議修改為"以每相差三公尺以下之水平面"之寫法"，較有彈性 建議不定調於每 3M，可依原地形狀況為何一定是 3M? 本案的 GL 訂於+19.2~+19.3 之間，且僅有一處 GL
【適用範圍】		
二	基地整地完竣後基地地面高於臨接道路面或鄰地達一·五公尺者，應依本原則辦理。	OK (1) 但 1.5M 後側是否需覆土? (2) 跟 3M 擋土牆結合之處理? 1.5M 第一進不算擋土牆，3M 第二進為一個 GL，就整成一個 GL 即可 整地 GL+19.2，面前道路(取低)+16.3，應適用本原則
【基地地面】		
三	整地完竣後之基地地面不得高於基地四周現況最高點為原則。	若標高較低之鄰地其現況低於應可整地之最高點很多，會影響本基地相鄰標高需退縮之情況，故再思考是否以四周"現況"為認定 符合規定
四	臨建築線之第一處基地地面高度不得大於三公尺，起算點以基地臨該建築線側最低點認定。	建議依高度比檢討擋土牆 建築線側如有兩側，是否每側均須符合規定 若大於 3M 可否以多進擋土牆處理 若標高較低之鄰地其現況低於應可整地之最高點很多，會影響本基地相鄰標高需退縮之情況，故再思考是否以四周"現況"為認定 本案建築係最低點+16.3，擋土牆小於 3M。但"第一處"名詞建議再研議

建議修訂方向 (104.04.07 第一版)		實際演練回饋意見
五	臨地界線之第一處基地地面高度不得大於三公尺，起算點以該側鄰地地盤面最低點認定。	基地本身地形高程，已高於鄰地 3 公尺時，是否需先降高程
		需圖例；若大於 3M 可否以多進擋土牆處理
		本條修法不合理，本案基地狹窄，且鄰地側有擋土牆，將影響本基地地盤認定
		鄰地高程高於本案基地
六	基地地面得視基地條件，以基地四周最高點向下認定或以臨接道路面最低點向上認定。	以基地四周最高點向下認定之缺點：BF 埋在土裡，無法採光以臨接道路面最低點向上認定之缺點：1F 可能局部 BF、局部 1F
		符合以臨接道路最低點向上認定
七	各棟建築物面對道路單獨進出，得個別以該棟臨接道路面最低點認定基地地面，連棟式建築物相鄰兩處基地地面高低差不得大於一·五公尺。	不合理，如果大於 1.5M，應以 3M 為原則
		建築基地整地後為數個基地地面時，以每相差三公尺之水平面為各該部分之基地地面，但地面以上設數幢或為連棟式建築時，各建築物得分別設置基地地面，且其分別設置之基地地面相差得不受三公尺之限制
		本案無此情形，但贊成有此彈性
【建築物高度及樓層認定】		
八	建築物各部份高度依所座落基地地面分別起算建築物高度。	無意義
		同一樓層如同時座落於兩個基地地面時，會產生疑義
		贊成
九	單棟建築物座落兩處以上基地地面者，以建築物座落最低一處基地地面認定樓層數。其中任一處基地地面直接臨接道路者，該部分建築物得單獨認定樓層數。	2 個 GL 各別臨路才有通用
		不合理
		如剖面(4)、(5)，單棟建築物前後高差過大層數認定有疑慮，建議併第十條
		建築物是否需區劃
		需圖例
		贊成

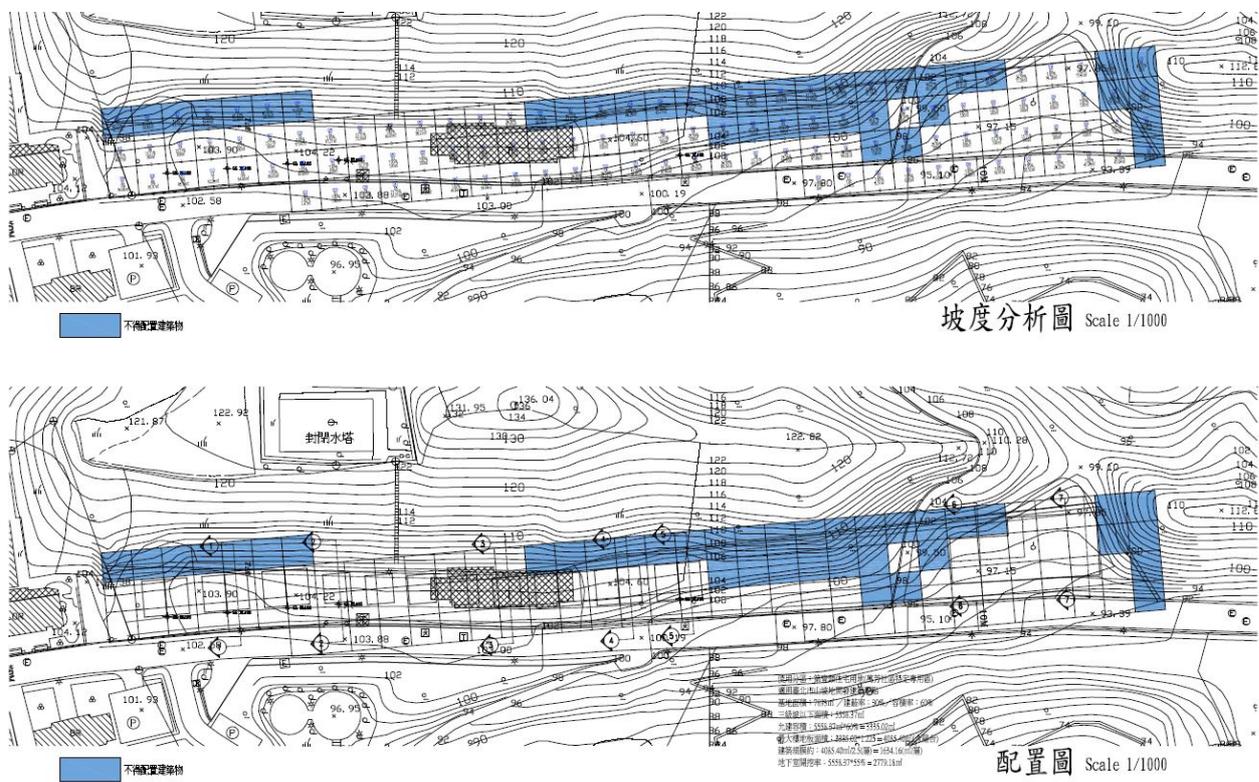
建議修訂方向 (104.04.07 第一版)		實際演練回饋意見
十	兩棟以上建築物，以其座落基地地面分別認定樓層數。	無意義
		建築物層數依其座落之基地地面分別認定
		贊成
十一	整地設施包括水保擋土牆、複壁或自然護坡等類似方式。	整地設施可否含沉砂池，台電配電場(部分小基地常會碰到之問題)
		未與建物共構之整地設施，依山坡地專章檢討(因非山坡地)?還是可以自己整?
		建議"類似方式"改為"設施"
十二	兩處基地地面整地設施間淨寬不得小於一·五公尺，整地設施與建築物外牆間淨寬不得小於六十公分，該淨寬範圍除設置溝渠外，應予綠化處理。結構柱不視為建築物外牆，免適用本條規定。	定義需說清楚
		新北市柱及結構離擋土牆退 0.6M，需定義清楚
		太嚴格了
		本案為鄰近山坡地者，且基地狹小，若再與它處整地間退 1.5M，將致設計建物，難以使用
		贊成，但結構柱部分，宜補充圖例說明
【退縮距離】		
十三	面臨建築線之第一進整地設施應自建築線退縮一·五公尺設置。	非山坡地仍需要嗎?
		本案為鄰近山坡地者，且基地狹小，若再與它處整地間退 1.5M，將致設計建物，難以使用
		是否與建築技術規則 263 條第一項重複? 對鄰近山坡地、非法定山坡地是嚴?1.5M 是否作為人行步道或庭院、植栽皆可?
十四	基地地面較鄰地地盤面高三公尺以下者，整地設施免退縮，超過部分，每高三公尺應自地界線退縮六十公分，該退縮範圍除設置溝渠外，應予綠化處理。	本案為鄰近山坡地者，平均寬約 0.2M，平均深約 0.3M，最寬處僅 3.5M，若再每 3M 退 0.6M，將致建物太窄無法使用
		本案無此種情形
【地下室外牆開口】		
十五	因通風、採光需要，地下室外牆得設置開口，開口位置、尺寸及防火區劃	計入容積者，居室才需要採光通風
		建議應以該地下層面積百分比，例如

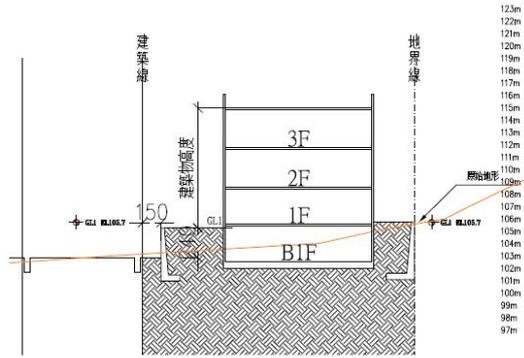
建議修訂方向 (104.04.07 第一版)		實際演練回饋意見
(承 上)	等須符合相關法令規定。	2%~3%或上限 10%之規定
		本案地形狹長，地下室之設置勢必亦狹長，故地下室外牆需開口是必然
		贊成
十六	地下室外牆車道開口，每一基地地面以設置一處為原則。但設置僅供單向通行之車道者，不在此限。地下室未連通者，得個別設置一處車道開口。	配合圖例
		本案以雙拼住宅為原則，本條之規定尚合理
		單向通行是否指單向一進一出，宜說明清楚
十七	車道外牆開口寬度，依法設置單車道者，車道開口寬度不得大於四公尺，依法設置雙車道者，車道開口寬度不得大於六公尺；留設機車專用道或無障礙通路出入口者，得各增設一處開口，其開口寬度得增加一·五公尺。	無障礙機車道寬度是否有另外規定
		本案以雙拼住宅為原則，本條之規定尚合理
		贊成
十八	適用本原則之案件，應由起造人會同監造人及承造人檢送營造業專任工程人員及相關技師簽證之整地設施施工計畫書圖，經建築主管機關備查後，始得申報放樣勘驗。	應視各不同基地情況 (高差大者，申報二樓版時，可能擋土牆尚未施工完成，應列入考慮)
		無意見
十九	適用本原則之案件，整地設施須經建築主管機關完成勘驗後，始得申報二樓版勘驗。	應視各不同基地情況 (高差大者，申報二樓版時，可能擋土牆尚未施工完成，應列入考慮)
		無意見
【圖例】		
二十	各類地形之基地地面設計方式如后圖例。	
【預審機制】		
二十一	有關基地地面之認定，得於建照掛號前申請本市加強山坡地雜項執照審查小組進行預審，並於會議紀錄發文日起 6 個月內完成建照掛號程序，逾期者該會議紀錄視同無效。	有預審機制，多一種程序選擇，很好
		贊成

建議修訂方向 (104.04.07 第一版)		實際演練回饋意見
【特殊情形】		
二 十 二	經都市設計審議、都市更新審議或開放空間、水土保持計畫、交通影響評估、環境影響評估等審查，依審查決議設置者，得不適用本原則一部或全部之規定。	贊成 贊成，但以「作業原則」之位階，是否適合？
二 十 三	地形特殊或其他因素，依本原則設置確有困難者，得提送本市加強山坡地雜項執照審查小組召開審查會議進行審查，並依審查決議設置，得不適用本原則一部或全部之規定。	贊成 贊成

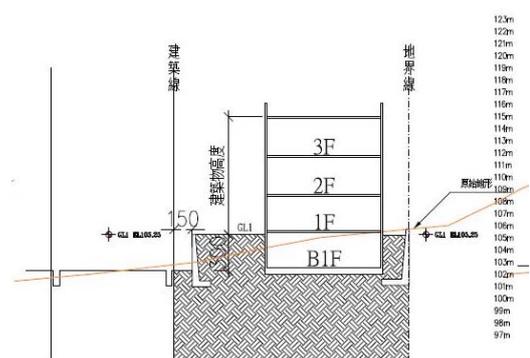
表 36 實際演練回饋意見表

5、實際演練回饋圖例

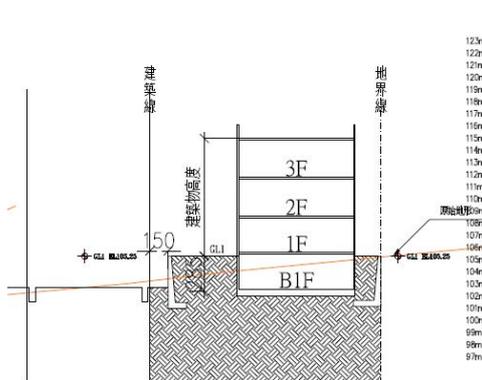




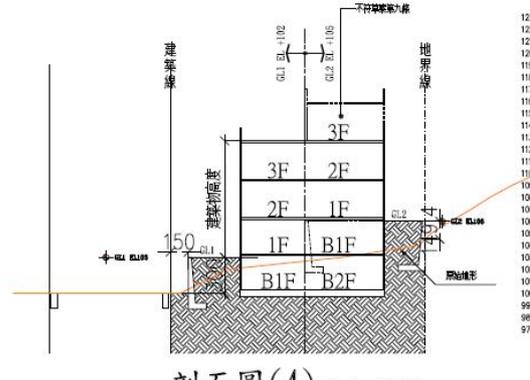
剖面圖(1) Scale 1/300



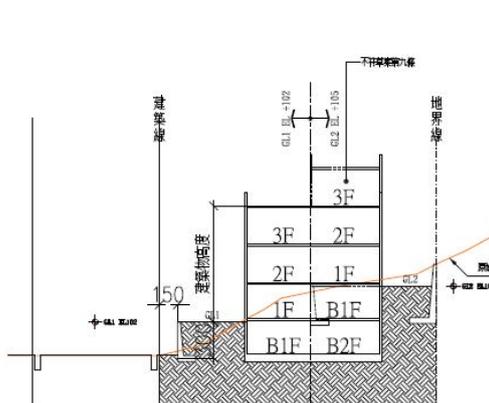
剖面圖(2) Scale 1/300



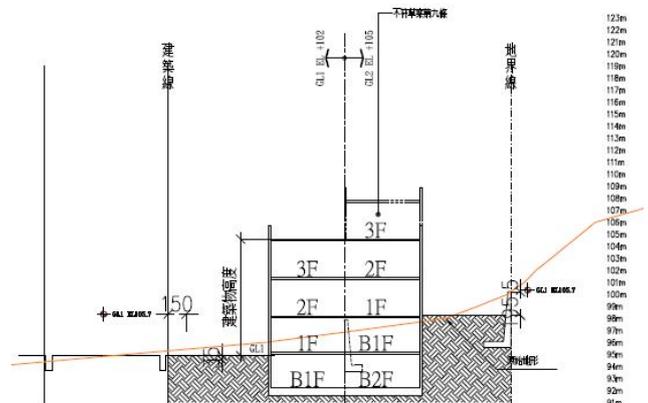
剖面圖(3) Scale 1/300



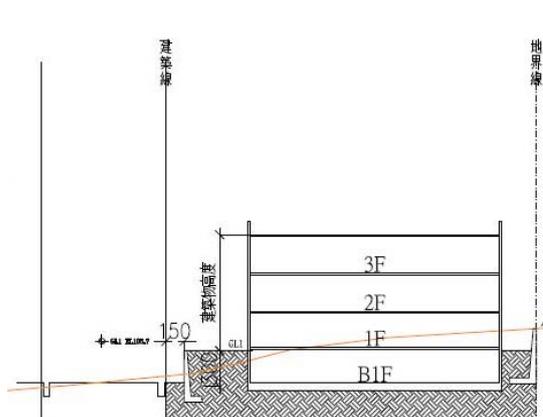
剖面圖(4) Scale 1/300



剖面圖(5) Scale 1/300



剖面圖(6) Scale 1/300



剖面圖(7) Scale 1/300

5-4 整地地盤面量體控制探討

本研究案經過期初、期中研究過程，透過立法原意的探索、執行現況的調查以及修定草案的演練，進一步推演出研究方向之六大課題，1、法令用語釐清。2、整地設施多元化。3、周邊環境協調。4、動線出入口合理性。5、水保及建築整地設施如何區分。6、審查機制明確化。

其中，針對「周邊環境協調」部分，檢視現行法令及執行現況，既有整地原則相關條文係屬剛性規定，不論基地地形條件如何，均適用同一整地退縮規定，導致不合理的建築量體經常出現，造成都市景觀環境極不協調，招致民怨。

因此，本研究嘗試提出順應地形，取得與周邊環境協調之對策。建築物高度管制仍以都市計畫及建管法令為本，整地後之地盤面量體則應依地形不同而受到限制，故本研究提出「整地地盤限制線」的概念。在相對基地原始地形抬高一定高度範圍內，作為整地量體可配置之容許空間。本研究分別模擬「整地地盤限制線」抬高 1.5 公尺、3.0 公尺及 4.2 公尺三種方案，並與現行規定及期中研究作比較，從建築物與建築線距離及土方挖填程度分析合理性，獲致結論為抬高 3.0 公尺似屬較可行方案，詳後附圖。