

臺北市都市計畫委員會第 693 次委員會議紀錄

時間：中華民國 105 年 8 月 11 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：市政大樓 8 樓西南區本會委員會議室

主席：林兼主任委員欽榮

彙整：陳福隆

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

壹、審議事項

- 一、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
- 二、變更臺北市北投區振興段一小段 376 地號等土地國小用地為私立奎山學校用地主要計畫案

貳、研議事項

變更臺北市士林區芝山段三小段 361 地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區變更為第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)暨劃定芝山岩周邊景觀管制區細部計畫案(草案)

壹、審議事項

審議事項一

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一點、第二點、第三點及第八點」案

說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、計畫緣起：

「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」為原

「臺北市山坡地開發建築要點」，係市府為加強山坡地之水土保持及基地整體開發而於民國 101 年 10 月 31 日公告修訂為『臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定』案」(以下簡稱「山開規定」)。

市府考量原合法房屋所有權人權益之保障及老舊建築物使用安全等因素，經檢討後擬針對該管制規定第一點之開發面積規定，配合現況面臨課題予以放寬，針對原有合法建築物申請改建、重建者，得不適用該規定之開發規模限制，爰提出管制規定第一點的修訂案，自 102 年 7 月 12 日起至 102 年 8 月 10 日止公開展覽 30 天，並以 102 年 7 月 11 日府都築字第 10233978803 號函送到會，經組成專案小組討論後提本會 104 年 12 月 10 日第 679 次委員會議審議決議修正通過，惟因審議過程中，市府新增列管制規定第二、三、八點之修訂，與原公展內容差異極大且涉及民眾權益，故委員會決議修正後內容仍應再重新辦理公開展覽，期間若未接獲異議或陳情意見則得逕予簽核後公告，否則仍應依程序再提委員會審議。

市府爰就第 679 次委員會議審議通過之修正計畫案內容，重新辦理公開展覽，因公展期間仍有陳情意見，爰再提 105 年 4 月 14 日第 685 次委員會議審議獲決議略以：本案修訂內容第 1 點、第 8 點再作檢討修正後，再提本會審議。

三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款。

四、公展計畫範圍及內容：詳公展計畫書圖。

五、公展期間：本案市府自 105 年 3 月 5 日起至 105 年 4 月 3 日止公開展覽 30 天，並以 105 年 3 月 2 日府授都築字第 10530954403 號函送到會。

六、公民或團體書面意見：14 件。

七、105 年 4 月 14 日第 685 次委員會議決議：

- (一) 本案於政策上的前提是，敏感的山限區透過都市計畫程序加以管理，山坡地並不是用來供應台北市未來發展住宅之需求，而是作為安身立命、國土保安及尊重原有居住權之場域，且此場域之維持不僅是政府的責任，也是全體市民之職責。安全與產權應要平衡，但是保障原有的居住權而非鼓勵未來大規模之開發。故本案之修訂實非趨嚴，而是為有效管理及顧全在面對全球氣候變遷、地震頻繁之際，臺北市政府所展示之積極作為和聲明。
- (二) 本案修訂內容第 2 點、第 3 點幾經討論已達成共識，同意依公展計畫書條文通過。
- (三) 本案修訂內容第 1 點，再作以下 2 點檢討：(一) 對於陳情人所提「原有合法建物得不適用開發規模之限制」一節，市府針對此類合法房屋，應保障既有之居住權，但不可藉以擴大開發，請市府進行相關類型、案例之清查並訂定相關法規。(二) 陳情中所提及「經畸零地調處准予單獨建築者得不適用開發規模之限制」一節，因該類經畸零地調處者亦有基本的土地使用權，應納入考量，並蒐集相關案例，能於本案規範者則納入修訂，不宜則授權市府另循行政程序處理。
- (四) 本案修訂內容第 8 點，有關原自然地形平均坡度計算所採用坵塊邊長部分，原則朝向以第 679 次委員會議審議通過的 10 公尺乘 10 公尺為基準，惟如何規範方符合安全基準，請市府都市發展局邀集大地工程處與

台北市水土保持技師公會、台北市不動產開發商業同業公會、台北市建築師公會等單位能進行更深入的專業討論，以尋求出一更明確的評估基準，再提本會審議。

八、市府都市發展局以 105 年 8 月 3 日北市都築字第 10535870410 號函送第 685 次委員會議決議回應說明資料及修正後計畫書到會，提請委員會續審。

決議：本案基於山坡地安全及保育，且因台北盆地周邊的山坡地多為丘陵形態，是具有氣候變遷下的降溫以及生態功能，具環境敏感性，應採較嚴格之規範，惟為同時兼顧原地主權益之保障，並配合當下山坡地工程技術的日益精進，全案歷經三年多的討論後，請市府依循以下幾點決議進行文字修正，併本次提送補充會議資料及修正對照表修正通過。

- 一、有關原有合法房屋是否納入條文第一點不受開發規模限制部分，基於保護原地主之權益，委員會同意本案原有合法建物在從其既有之使用，於原面積、原高度下，得經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後進行修建或新建，相關文字請市府審酌後納入計畫書。
- 二、有關條文第一點是否增訂畸零地調處機制，為避免失去山限區整體開發管制目的，原則上仍請市府朝行政程序處理，現階段不宜予以納入。
- 三、有關條文第二點中增列平均坡度大於 30% 部分得予設置擋土設施一節，既經市府工務局、大地工程處以及台北市水土保持技師公會等單位獲致共識，委員會同意予以納入。
- 四、條文第八點所涉坵塊邊長部分，委員會同意以坵塊邊

長 10m×10m 採計其開發總量，至於在建築配置時則允許以地形圖坵塊邊長 5~10 公尺進行規劃。

五、本案公民團體陳情意見審決同上幾點決議。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

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一點、第二點、第三點及第八點」案		
編號	1	陳情人	陳曼君
陳情理由	<u>陳 情 函</u> 受文者：臺北市都市計畫委員會 發文日期：中華民國 105 年 3 月 10 日 附件：附件一～六件(建物所有權狀等項) 主旨：陳情有關「台北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」其原有合法建築物申請改建、重建，有關合法建物之規範及認定。 說明：壹、關於 貴府於 105 年 3 月 2 日(府都築字第 10530954400 號)之公告案，其中有關「台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。其中修正條文第一條第(六)項(計畫圖內所示之山坡地範圍其原有合法建築物申請改建、重建者)，增訂條文明定原有合法建築物申請改建、重建者得不適用開發規模之限制。 一、原擬修正條文所指之原有合法建築物其認定方式為： (一)領有建築執照之建築物： 1. 領有早期營造建築執照(民國 60 年 12 月 22 日前建築法修正公佈前)。 2. 領有使用建築執照之建築物。 (二)依「台北市建築自治管理條例」第 35 條規定認定之合法建築物。 二、以貴府修訂考量依「台北市建築自治管理條例」第 35 條規定認定之合法建築物中，包括<u>僅有水電證明而無建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料者，其基地面積、建築形式無法確認者</u>。為避免藉由改建原合法房屋之名，行山坡地大規模開發之實，故明定適用對象(可確認建物面積者)為領有建築執照或營造執照 陳情列管號碼 21 105.3.10 北市會字第10530 0073 00號		

並興建完成之現存建物。

貳、台灣屬於海島型氣候，受酸雨鹽害影響嚴重，一棟鋼筋混凝土構造之建築物，正常使用年限大約50年，若無經整建、改建或重建，將無法處於最佳使用狀態，因此容易造成公共危險及影響人身安全，政府為保障原合法房屋所有權人之權益及建築物使用安全，重新檢討山開規定並參照其相關內容加以修訂，其目的不外乎保障原合法房屋所有權人之權益及建築物使用安全，但若用條文式規範對於現實情況未詳實考慮實在有欠周延，關於合法建物在本市有關規定尚未明定前即存在許久，若單以60年12月22日前，必須領有建築執照或營造執照做為分界點，對於貴府原立意及保障原合法房屋所有權人之權益、建築物使用安全則有背離，真正須改建重建者多為前述建物，因此原合法建物應包括有水電證明、建築改良物登記簿謄本、課稅證明之資料，其基地面積、建築形式可以確認者，若於原基地申請重新建築者，應得一體適用避免辜負原修訂之原意。

參、今立書人特此陳情，基於人身安全考量，如若上述房屋所有者更有迫切改建之需求，關於貴府明訂適用對象有明顯疏漏。有關合法建物於登記機關已有詳盡規範，對於民國60年12月22日建築法頒佈實施前，已存在或存在已久之建物，已明定合法建物之相關規定，登記機關若准於辦理建築改良物登記，其基地、面積、建築形式皆有詳實記載，稅務機關亦得依規定設立稅籍核實徵收相關稅賦，諸如此類之合法建物（見附件1-6，共10頁），懇請一併納入本次修定範圍內。檢具本人所屬資料，以供修定參考，惠賜之處至為銘感。

檢附：附件一、建物所有權狀（1頁）及建物測量成果圖（1頁）

附件二、土地所有權狀（1頁）

附件三、民國39年設籍記錄（1頁）

附件四、水電證明（民國 44 年裝錶供電）（1 頁）

附件五、房屋及土地稅籍證明（民國 53 年起徵）（4 頁）

附件六、房屋座落之地籍圖謄本（1 頁），可知陳情人無有

大肆開發之任何可能。

正本：臺北市都市計畫委員會

副本：台北市議員陳建銘

陳情人：陳曼君



身分證字號：F203290988

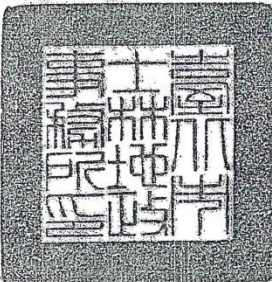
地址：臺北市北投區奇岩路 259 巷 7 號

電話：（行動）0918-759579

（住家）02-28972564



附件一

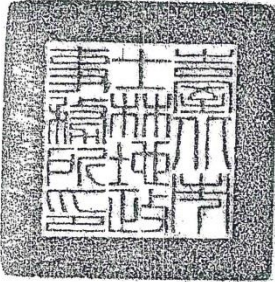
臺北市士林地政事務所	
建物所有權狀	
登記日期：中華民國102年10月16日	
發狀日期：中華民國102年10月16日	
權狀字號：102北士字第012093號	
所有權人：陳曼君	
統一編號：[REDACTED]	
建物標示：	
坐落：北投區崇仰段二小段	
門牌：20278-000	
建築日期：奇岩路259巷7號	
建築完成日期：民國92年09月10日	
主要用途：住家用	
建物層數：001層	
樓層：一層	
面積：***136.84平方公尺	
總面積：***136.84平方公尺	
權利範圍：全部*****1分之1**	
建物坐落地號：崇仰段二小段 0447-0000	
以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。 本地籍資料管轄機關為臺北市士林地政事務所。	
主任 張麗英	



本權狀係由本所電腦系統自動生成，其內容與本所登記簿資料一致，如有異議，請逕向本所查詢。

102009789

附件二

臺北市士林地政事務所	
土地所有權狀	
登記日期：中華民國100年01月12日 發狀日期：中華民國100年01月12日 權狀字號：100北土字第001483號	
所有權人：陳曼君 統一編號：[REDACTED]	
土地標示：	
坐落：北投區崇仰段二小段	
地號：0447-0000	
地目：林	
等則：--	
面積：*****693.16平方公尺	
權利範圍：全部 以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。	
本地籍資料管轄機關為臺北市士林地政事務所。	
主任 張麗英	



本書狀物權是否變更或設定他項權利請至本局土地登記科查詢

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市北投區戶政事務所 函

補 發

附件

三

11242
臺北市北投區奇岩路259巷7號

地址：11230臺北市北投區新市街30號3樓
承辦人：黃信憲
電話：(02)28924170分機657
傳真：(02)28952936
電子信箱：cs_ptxi@mail.taipei.gov.tw

受文者：陳曼君女士

發文日期：中華民國104年12月15日
發文字號：北市投戶資字第10431355300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端申請本區「奇岩路259巷7號」最早何時有人設籍一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復臺端104年12月14日申請書辦理。
- 二、經查本所現存門牌檔存資料，旨揭門牌於72年8月15日自「奇岩路73號」改編迄今。
- 三、經查本所檔存戶籍資料，改編前「奇岩路73號」該址於最早於39年7月3日即有設籍紀錄。

正本：陳曼君女士
副本：

主任后蓮弟

本案依分層負責規定授權業務主管決行



台灣電力公司

台北北區營業處 函

中華民國 103 年 03 月 20 日
北北費核 證字第 10300040 號

受文者：陳曼君

主旨：貴戶（電號：16706501104）在本公司登記之用電地址為：北投區奇岩路259巷7號，係於民國 044 年 04 月 01 日裝表供電，復請查照。

說明：復貴戶 103 年 03 月 20 日申請書



附註：

- ☐該址於 年 月 日經貴戶申請過戶改為貴戶名義。
- ☐該址本處曾於 年 月 日以 證字 號函發給用電證明在案。
- ☐該址為非供人居住場所用電，用電用途為（ ）。
- ☒上述參考資料僅係 貴戶該址之用電記載情形，並非該房屋建築起始年限，至於該址建物供電後有無變更，本公司無權管登，故倘需建物證明，請向各有關主管機關申領。

台灣電力公司 台北北區營業處

服務地址：台北市中山北路五段380號
服務電話：1911

收件人：郵遞區號 11242

地址 北投區奇岩路259巷7號
戶名 陳曼君 先生/寶號 台照



正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺北市稅捐稽徵處北投分處 函

112
112臺北市北投區奇岩路259巷7號

地址：11230臺北市新市街30號3樓
承辦人：北投分處 林純琦
電話：02-28951341分機206
傳真：02-28952132

受文者：陳曼君 君

發文日期：中華民國104年12月17日

發文字號：北市稽北投乙字第10459767700號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：臺端申請本市北投區奇岩路259巷7號房屋（稅籍編號：
16191125000）起課資料一案，上開房屋依本分處現存房屋
稅籍紀錄表記載，經歷年數為52年，於53年上期（1月至6月）
起課，請查照。

說明：依臺端104年12月14日申請書辦理。

正本：陳曼君 君(112臺北市北投區奇岩路259巷7號)

副本：

主任 林秀雪

依照分層負責規定授權主管股長執行



臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書

列表日期：100/04/11

北投分處

稅籍編號	納稅義務人統一編號		年 期	100
納稅義務人姓名	持分比率		50000/100000	
通訊地址	臺北市北投區奇岩路259巷7號			
房屋座落	臺北市北投區奇岩里奇岩路259巷7號			
卡序	構造別	建物類別	面積(平方公尺)	現值(元)
1 A0	雜木以外	1	137	53,800
合計			137	53,800
備註	一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及其他權利證明之用。 二、本證明以核發日房屋稅籍所載資料為準，該屋如有增、改建與原資料不符，另案向本分局(處)申報，憑以重行核定現值。 三、本證明未加蓋填發人員職章或全功能櫃台章無效。			

承辦人員：



附件五

臺北市稅捐稽徵處
100年地價稅課稅明細表

表報代號：LND324P

所有權人姓名或名稱
陳曼君

身分證號

住址
臺北市北投區奇岩路25
9巷7號

應納稅額
135,020

頁次：1
製表日期：100/10/31
稅籍編號：020792620000
課稅級距：1

土地標示	地目 稅種	宗地面積 (m ²)	課稅地 面積 (m ²)	持分比例	減免原 因一	減免面 積一	持分面積 (m ²)	減免期數	減免原 因二	減免面 積二	申報地價(m ²)	異動日 期	應納稅 額
大安區仁愛段一小段0110-0002地號	A	349.00		7900/100000			27.57				76,960.0	0990120	
	I	27.57	2,121,787.2									21,217.87	09201/13
北投區行義段一小段0025-0000地號	J	5,776.61		287/10000			165.79			744.0		0990120	
	I	165.79	123,347.8									1,233.48	094/09/11
北投區崇仰段二小段0447-0000地號	J	693.16		1/1			693.16			16,240.0		1000127	
	I	693.16	11,256,918.4									112,569.16	100/01/27
合計		886.52		13,502,052						13,502,052		135,020	

代號說明：稅種部

分：[0]-免徵地價稅土地
[1]-一般土地
[2]-自用住宅用地
[3]-工業工廠用地
[4]-公共設施保留地

減免原因部份：[A]-騎樓地全免
[B]-騎樓地減徵
[C]-一般用地全免
[D]-其他用地減徵

[F]-巷道用地全免
[G]-巷道用地減免



地方稅		臺北市稅捐稽徵處大安分處		收據聯：本聯經收款蓋章後，交納稅義務人收執，作納稅憑證。											
補發		地價稅100年01期(月)繳款書													
納稅義務人：陳張雲															
地址：臺北市北投區奇岩路259巷7號															
負責人、代表人或管理人姓名：															
管理代號：A27025510001079262000028															
繳納期間：自100年11月01日至100年11月30日止															
改訂人員簽章：湯素惠															
改訂自101年04月01日至101年04月30日止															
項目	本稅	滯(怠)報金	○ 核定補徵利息	又行政救濟	年 月 日										
	135,020			合計	天利息										
	Y 逾期繳日加徵滯納金	應納金額合計	滯納金(利息)計算日期												
	0	135,020													
公庫計算	Z 逾期算日 天加徵滯納金	Y 逾期算日 天加徵滯納利息	總計(元)	應納復查決定應納稅額半數	應納復查決定應納稅額半數										
報稅標的 大安區仁愛段一小段01100002(3筆)															
說明： 一、繳納方式： (一)請至代收稅款之金融機構繳納(郵局不代收)。 (二)稅額2萬元以下案件，於繳納期間內，可逕向統一、全家、萊爾富、來來(OK)等便利商店以現金繳納，其繳納截止日開放至繳納期間屆滿後2日內(限繳稅除外)，惟繳納期間屆滿後2日內繳納者，仍屬逾期繳納案件，但不加計滯納金。 (三)使用晶片金融卡透過網路繳納至繳稅服務網站(網址： https://paytax.nat.gov.tw)進行繳納(限綜合所得稅、營利事業所得稅、營業稅、房屋稅、使用牌照稅、地價稅適用)，請輸入以下資料： <table border="1"> <tr> <td>1. 繳款類別</td> <td>2. 納稅編號</td> <td>3. 繳款金額</td> <td>4. 繳納截止日</td> <td>5. 期別代號</td> </tr> <tr> <td>11331</td> <td>7903900792620000</td> <td>135,020</td> <td>010502</td> <td>00017</td> </tr> </table> 二、逾期繳納期間繳納者，每逾2日按應納稅額(利息除外)加徵1%滯納金至30日止，繳款書上已載有報算日期者，逾報算日期繳納時，按公庫計算自該算日起至繳納之日止應加徵之滯納金一併徵收，對加徵滯納金如有不服，應於逾期滿(30日)之翌日起算30日內，申請復查。 三、納稅義務人對確定之稅額如有不服，應於收到繳款書後，在繳納期間屆滿之日起算30日內向本稽徵機關申請復查(僅適用於未曾復查者)，對復查決定之應納稅額如有不服，逕向行政訴訟法院提起訴訟，逾期繳納者，自應繳納稅額之日起，每逾2日仍應加徵1%滯納金(最高加徵15%)，經行政救濟確定後有應補稅款者，自補繳稅款原應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收，逾期繳納者，仍應依說明二加徵滯納金。 四、納稅義務人如對復查決定應納稅額不服，依法提起訴願時，該加計利息部分處分不生效力。 五、請勿於未繳款書作任何塗改。 六、本收據請妥為保存。						1. 繳款類別	2. 納稅編號	3. 繳款金額	4. 繳納截止日	5. 期別代號	11331	7903900792620000	135,020	010502	00017
1. 繳款類別	2. 納稅編號	3. 繳款金額	4. 繳納截止日	5. 期別代號											
11331	7903900792620000	135,020	010502	00017											

處長

經辦人：陳張雲

查詢電話：23581770-105

補發人員：湯素惠

	地籍圖謄本 土地坐落：臺北市北投區崇仰段二小段447地號共1筆 士林謄字第008661號 本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準） 資料管轄機關：臺北市士林地政事務所 本謄本核發機關：臺北市士林地政事務所 主任：張麗美 中華民國 101年08月23日 本案依分層負責規定授權承辦人員陳淑貞（士林資）核發 比例尺：1/1000 原比例尺：1/500 臺北市士林地政事務所
建議辦法	
市府回應說明	1. 第一點第六款增訂條文業經第 679次都委會討論後同意修正通過。 2. 合法房屋：依建管自治條例規定，都市計畫發布實施前之舊有房屋，並經申請認定有案者。 3. 未申請建照之合法房屋，因無明確之建築基地範圍及審查興建機制，為避免藉合法房屋之名，突破開發規模限制。 4. 建議維持原修正條文。
委員會決議	本案基於山坡地安全及保育，且因台北盆地周邊的山坡地多為丘陵形態，是具有氣候變遷下的降溫以及生態功能，具環

	境敏感性，應採較嚴格之規範，惟為同時兼顧原地主權益之保障，並配合當下山坡地工程技術的日益精進，全案歷經三年多的討論後，請市府依循以下幾點決議進行文字修正，併本次提送補充會議資料及修正對照表修正通過。 一、 有關原有合法房屋是否納入條文第一點不受開發規模限制部分，基於保護原地主之權益，委員會同意本案原有合法建物在從其既有之使用，於原面積、原高度下，得經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後進行修建或新建，相關文字請市府審酌後納入計畫書。 二、 有關條文第一點是否增訂畸零地調處機制，為避免失去山限區整體開發管制目的，原則上仍請市府朝行政程序處理，現階段不宜予以納入。 三、 有關條文第二點中增列平均坡度大於30%部分得予設置擋土設施一節，既經市府工務局、大地工程處以及台北市水土保持技師公會等單位獲致共識，委員會同意予以納入。 四、 條文第八點所涉丘塊邊長部分，委員會同意以丘塊邊長10m×10m採計其開發總量，至於在建築配置時則允許以地形圖丘塊邊長5~10公尺進行規劃。 五、 本案公民團體陳情意見審決同上幾點決議。		
編 號	1-1	陳情人	陳曼君
陳 情 理 由	主旨：陳情有關「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第一點公開展覽增訂條文適用對象，老舊之原有合法建築物亦迫切需要改建，應明確規範其認定標準，得一併不受山坡地開發面積規定之限制，以保障既有之居住權及建築物使用安全，並能防止藉以擴大		

開發。

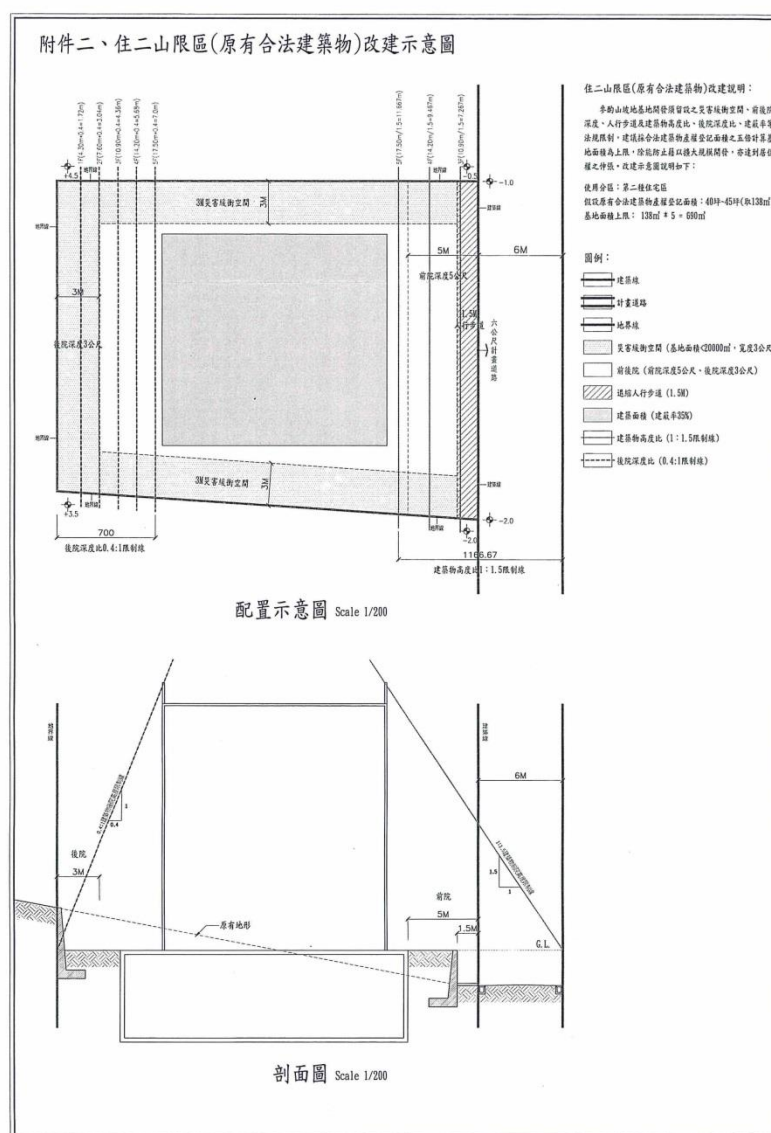
說明：壹、有關貴府於105年3月2日府都築字第10530954400號公告公開展覽，修訂本市都市計畫「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第一點、第二點、第三點及第八點」案(詳附件一)，其中增訂條文第一條第六項『…(六)計畫圖內(不含保變住地區)所示之山坡地範圍，領有使用執照或於民國60年12月22日建築法修正公布前，領有建造或營造執照並興建完成之現存建築物於原建築基地範圍申請建造者。』得不受山坡地開發面積規定之限制。

惟若單以60年12月22日前領有建造或營造執照做為分界，對於貴府原立意保障原有合法建築物之權益、建築物使用安全之考量則有背離，老舊之原有合法建築物亦迫切需要改建、重建，其屋齡已超過使用年限結構易遭損壞，山坡地建築面臨颱風豪雨時更恐危及公共安全。

貳、經查貴府考量後續避免藉由改建原合法房屋之名，行山坡地大規模開發之實，故明定適用對象(可確認建物面積者)為領有建造或營造執照並興建完成之現存建築物。但安全與人權應要平衡，防止藉以山坡地大規模開發的同時兼具保障既有的居住權方為良策，其原有合法建築物應明確規範其認定標準，得一體適用避免辜負原修訂之立意。

參、立書人特此陳情，基於居住權及人身安全考量，老舊之原有合法建築物實有迫切改建之需求，若採用目前公展條文規範之適用對象，對於現實情況未詳實考慮、實有欠周延，原有合法建築物應

明確規範其認定標準，得一併不受山坡地開發面積規定之限制。參酌山坡地基地開發須留設之災害緩衝空間、前後院深度、人行步道及建築物高度比、後院深度比、建蔽率等法規限制，建議採合法建築物產權登記面積之五倍計算基地面積為上限(詳附件二、住二山限區(原有合法建築物)改建示意圖)，除能防止藉以擴大規模開發，亦達到居住權之伸張。懇請納入本陳情意見，惠賜之處至為銘感。



建議辦法			
市府回應說明		1. 第一點第六款增訂條文，山限區年久失修之原有合法房屋得依建管處訂定之「臺北市違章建築處理規則」中老舊房屋修繕機制修繕。對其居住權，已有限度予以保障。 2. 修繕：指建築物之基礎、梁柱、承重牆壁、樓地板、屋架，在原規模範圍內，以非永久性建材為修理或變更，且其中任何一種修繕項目未有過半者。 3. 建議維持原修正條文。	
委員會決議		同編號 1。	
編號	2	陳情人	社團法人臺北市水土保持技師公會
陳情理由	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、第二點、第三點及第八點」案 社團法人臺北市水土保持技師公會意見 有關本案擬修訂本市都市計畫「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，依其目的係為維護本市山坡地自然環境及「保育為主、開發為輔」原則，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定辦理本都市計畫修訂，但其修正條文內容卻明顯排除及限縮「水土保持法」中為實施水土保持之處理與維護，以保育水土資源、涵養水源、減免災害等之部分水土保持設施，疑有違反或牴觸水土保持相關法令之嫌，並有誤用坵塊法做為開發限制之依據，建請臺北市政府召開公聽會，傾聽專業的意見及人民的心聲，以免造成山坡地的災害發生，詳細說明如下所述。 一、抵觸水土保持相關法令 山坡地開發以安全為首要原則，「水土保持法」、「水土保持技術規範」等法令規範皆為確保山坡地開發安全之重要方法，山坡地開發無論建築、道路興闢或農業整地行為等皆須考慮山坡地整體之安全性，因此「水土保持法」第三條中明訂“水土保持之處理與維護係指應用工程、農藝或植生方法，以保育水土資源、維護自然生態景觀及防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流等災害之措施”，「水土保持法」第八條中亦		

明訂”下列地區之治理或經營、使用行為，應經調查規劃，依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護…五、於山坡地或森林區內開發建築用地…”，另「水土保持技術規範」第八條所述”於山坡地或森林區內開建築用地，應避免大規模開挖整地、挖填土石方，減少對水文、環境之不利影響為原則。為防止開挖整地引發洪水與土砂災害，對計畫地區之地表、地下排水系統、開挖整地、防砂、沉砂、滯洪、邊坡穩定及植生綠化等水土保持處理與維護，以及臨時防災措施，應作系統規劃、配置，並依施工順序妥予處理”，故修訂相關法令不應抵觸「水土保持法」相關法令。

山坡地建築開發應考量基地安全，乃至於整體山坡地及集水區安全，綜合考量開發期間或開發後之整治或保育水土保持措施應有其必要性，如偏廢單一或少數工法對於開發的安全性不但無正面好處，還可能造成不可挽救的後果，倘若更進一步限制水土保持措施或工法之使用位置，更可能無法達到保育台北市山坡地的良善美意。

舉例來說，如有一基地，下方為平坦的建築用地，上邊坡為陡峭的邊坡，為保護下方建築安全，一般會考量設置擋土牆、護坡工程、植生工法或修坡整地等水土保持處理，如修訂條文通過後，基地上邊坡依法不能設置擋土牆、護坡工程、植生工法或修坡整地等水土保持處理與維護設施，試問，要以何種方式保護邊坡？或放任不予處理？或等發生災害後再懲處建築師及相關技師？或有主管機關修法不夠周延之責？

依相關法令及實務工程經驗，限制開發不一定能有效保育山坡地水土資源，但是自我限縮工程使用方法又要能達到保育目的，實在是緣木求魚、自相矛盾，惠請主管機關三思而行。

二、誤用坵塊法

建築技術規則以坵塊法計算坡度做為是否得以開發之依據，係為開發總量管制之概念，若在本市都市計畫中擬再做限制，應直接由都發局全面分析檢討後經都市計畫程序公告劃設禁止開發或變更為保護區較符實際，而不是以目前坡度分析計算方式做為限制。

經坵塊法計算之平均坡度結果與影響邊坡穩定的邊坡坡度

有明顯之落差。坵塊法原設計者(Horton, 1932)用於迅速取得集水區之坡度因子，就大面積土地開發而言，可迅速顯示各區域的坡度等級，但不適用於小面積建築基地開發，尤其是已有建築物之基地，受基地地界範圍不方正、路側彎曲或擋土牆等，皆會造成不當的土地開發限制，尤其以本市以小基地開發為主之建築案影響更為顯著。

設計是決定山坡地開發安全最重要的因素，對於不可見的地質敏感因子如斷層、順向坡、土壤液化潛勢等，可透過鑽探調查分析後，採設計之手法避免風險。相同概念下，對於地形坡度外顯之敏感因子，已是肉眼可見，更可透過強化設計以獲取開發安全。（這不是說不用管坡度，而是建築技術規則已有限制下，多做坵塊大小、方向及套疊的管制，應無實益）。

未來房屋逐漸老舊，即便已具有合法使用執照，但可能依據坡度分析結果拆除後無法再申請執照，只能不斷的修補，原本用來強化安全的限制條件，未來卻可能因無法改建反成安全的隱患，目前本市已有非常多案例尚無法解決，更遑論未來防災型都更之推動，更將受到不合理的限制。

建議刪除現行條文第八條(一)基地坡度乙節，回歸建築技術規則第 261~262 條之規定。

二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除水土保持設施外，不得作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率與容積率，但得計入開發面積。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。	二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施外，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，但得計入開發面積。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。	建議維持現行條文或召開公聽會。 有關基地開發整體安全問題應保留提供專業技師分析設計之彈性，避免非專業之見解框限應有之工法選擇及整體安全設計。
八、山坡地開發之相關設計應符合下列規定：	原條文照列。	
(一)基地坡度： 計算平均坡度使用之基本圖須依臺北市政府實	(一)基地坡度： 計算平均坡度使用之基本圖須依臺北市政府實	建議維持現行條文或召開公聽會或刪除現行條文第八條(一)基地坡度

	際測量時間為民國 80 年至 84 年航空攝影測量方式測繪之數值地形圖，且比例尺不得小於一千分之一。計算平均坡度時，<u>坵塊邊長應以不大於十公尺且不小於五公尺(以整數計)為單位之方式計算。</u> 依前項地形圖計算平均坡度時，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。申請書應檢附比例尺一千分之一地形圖（審查書件不得縮小放大比例），輔助之等高線與地形圖等高線應予區分。	際測量時間為應以民國 80 年至 84 年本府航空攝影測量方式測繪之數值地形圖及邊長十公尺之坵塊計算原自然地形平均坡度，但屬本規定第一點第六款之坵塊邊長得以整數之五公尺至十公尺計算，其比例尺不得小於一千分之一。計算平均坡度時，坵塊邊長應以不大於十公尺且不小於五公尺(以整數計)為單位之方式計算。 依前項地形圖計算平均坡度時，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。申請書應檢附比例尺一千分之一地形圖（審查書件不得縮小放大比例），輔助之等高線與地形圖等高線應予區分。	乙節，回歸建築技術規則第 261~262 條之規定。有關坡度分析之限制應保留彈性，以坡度分析的方法限縮開發的方式並不恰當，不但影響建築完整及整體之設計與分析，並造成零碎之方格影響建築開發之安全。
		<u>(二)建物配置分析：</u> 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，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施外，不得開挖整地及作為建築使用。	建議維持現行條文或召開公聽會或刪除修正條文第八條(二)建物配置分析乙節，回歸建築技術規則第 261~262 條之規定。 有關坡度分析之限制應保留彈性，以坡度分析的方法限縮開發的方式並不恰當，不但影響建築完整及整體之設計與分析，並造成零碎之方格影響建築開發之安全。
建議辦法			
市府回應說明	1. 第二點修訂條文業經第679次都委會討論趨於嚴格之共識下同意修正後通過。另平均坡度超過30%者建議增訂「擋土安全設施」修正條文。		

		2. 第八點修訂條文業經第679次都委會討論趨於嚴格之共識下後同意修正通過。						
委員會決議		同編號 1。						
編	號	3	陳情人 原大聯合建築師事務所					
陳 情 理 由		修正「台北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」修正建議						
		<table><thead><tr><th>修正條文</th><th>建議修正條文</th><th>建議說明</th></tr></thead><tbody><tr><td>二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施外，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，但得計入開發面積。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。</td><td>二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施及基地內道路及公共設施管溝外，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，但得計入開發面積。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。</td><td>1、道路之開闢應得不受坡度之限制。因第一點規定，山坡地之開發其面積應在二〇、〇〇〇平方公尺以上，倘若基地臨接計畫道路側之平均坡度均大於百分之三十將造成該基地為可建築基地，但無出入通路之情形，影響所有權人之權益。另若坡度小於百分之三十之可建築基地被平均坡度超過百分之三十之坵塊完全分割為兩區以上時，該可建容積勢必需集中配置於道路可通達之某一區之情形，將容積量體集中配置，似又違反山坡地應低密度開發之精神。 2、依新北市之整地原則規定，基地內道路及公共設施管溝得不受平均坡度之限制，較符合實際。</td></tr></tbody></table>	修正條文	建議修正條文	建議說明	二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施外，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，但得計入開發面積。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。	二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施及基地內道路及公共設施管溝外，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，但得計入開發面積。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。	1、道路之開闢應得不受坡度之限制。因第一點規定，山坡地之開發其面積應在二〇、〇〇〇平方公尺以上，倘若基地臨接計畫道路側之平均坡度均大於百分之三十將造成該基地為可建築基地，但無出入通路之情形，影響所有權人之權益。另若坡度小於百分之三十之可建築基地被平均坡度超過百分之三十之坵塊完全分割為兩區以上時，該可建容積勢必需集中配置於道路可通達之某一區之情形，將容積量體集中配置，似又違反山坡地應低密度開發之精神。 2、依新北市之整地原則規定，基地內道路及公共設施管溝得不受平均坡度之限制，較符合實際。
		修正條文	建議修正條文	建議說明				
二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施外，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，但得計入開發面積。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。	二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施及基地內道路及公共設施管溝外，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，但得計入開發面積。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。	1、道路之開闢應得不受坡度之限制。因第一點規定，山坡地之開發其面積應在二〇、〇〇〇平方公尺以上，倘若基地臨接計畫道路側之平均坡度均大於百分之三十將造成該基地為可建築基地，但無出入通路之情形，影響所有權人之權益。另若坡度小於百分之三十之可建築基地被平均坡度超過百分之三十之坵塊完全分割為兩區以上時，該可建容積勢必需集中配置於道路可通達之某一區之情形，將容積量體集中配置，似又違反山坡地應低密度開發之精神。 2、依新北市之整地原則規定，基地內道路及公共設施管溝得不受平均坡度之限制，較符合實際。						
(一)坡度分析 應以民國 80 年至 84 年本府航空攝影測量方式測繪之數值地形圖及邊長十公尺之坵塊計算原自然地形平均坡度，但屬本規定第一點第六款之	(一)檢討建蔽率及容積率坡度分析 應以民國 80 年至 84 年本府航空攝影測量方式測繪之數值地形圖及邊長十公尺之坵塊計算原自然地形平均坡度，	1、參考本府 96 年 12 月 17 日府都建字第 09662886100 號函及 98 年 2 月 18 日府都建字第 09863506800						

修正「台北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」修正建議

坵塊邊長得以整數之五公尺至十公尺計算，其比例尺不得小於一千分之一。 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<u>原自然地形</u>平均坡度。	但屬本規定第一點第六款之坵塊邊長得以整數之五公尺至十公尺計算，其比例尺不得小於一千分之一。 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<u>原自然地形</u>平均坡度，<u>作為計入建蔽率及容積率使用範圍。</u>	號函釋之現行規定調整。 2、依前述函釋，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，系作為檢討該基地得計入檢討建築面積率及容積率，檢討允建量體使用。因有市府航測與專業技師簽證兩套測量圖，避免執行困擾，故建議調整文字內容說明清楚。
(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，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施外，不得開挖整地及作為建築使用。	(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，並以其現況實測圖平均坡度未超過百分之三十部分之坵塊範圍，作為配置建築使用。 其現況實測圖平均坡度超過百分之三十部分，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施及基地內道路及公共設施管溝外，不得開挖整地及作為建築使用。 前述其現況實測圖平均坡度大於百分之三十以上不得開發範圍，因地形特殊有公共安全之疑慮者，得擬具改善計畫經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，得不受第	1、參考本府96年12月17日府都建字第09662886100號函及98年2月18日府都建字第09863506800號函釋之現行規定新增。 2、因有市府航測與專業技師簽證兩套測量圖，避免執行困擾，故建議調整文字內容說明清楚。 3、若自然地形平均坡度超過百分之三十之範圍均不得開挖整地，倘若該範圍內確實已有具公共安全權之疑慮，確因法令規定硬性規定不得開挖整地似不盡合理，故建議受權「臺北市都市設計及土地使用開

修正「台北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」修正建議

	<u>二點不得開挖整地之規定， 但該範圍仍不得計入檢討建 蔽率及容積率。</u>	發許可審議委員 會」得視狀況同意 整地以確保公共安 全。

抄本

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：林紹傑
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5920
傳真：(02)29678534
電子信箱：A15535@ms.ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國103年12月18日
發文字號：北工建字第1032353344號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本局辦理山坡地建物平均坡度超過百分之三十涉及建築技術規則建築設計施工編第262條第1項列舉項目之執行方式及審查流程一案，敬請轉知所屬會員相關執行方式，並請確實辦理，請 查照。

說明：

一、查建築技術規則建築設計施工編第262條第1項規定(略以)：「山坡地有左列各款情形之一者，不得開發建築。但穿過性之道路、通路或公共設施管溝，經適當邊坡穩定之處理者，不在此限。」另同條第3項規定(略以)：「... 坵塊圖上其平均坡度超過百分之三十且未逾百分之五十五者，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物」。

二、執行方式說明如下：

(一)「道路」部份：依本局103年7月2日北工建字第1031109898號函說明一(略述)：「...，其興闢(新建工程處)、養護(養護工程處)已有權責單位，不需申請建築執照...」，基於該項目非屬建築執照申請範圍且已有審查機制在案，此項目由目的事業主管機關認定辦理。

(二)「通路」部份說明如下：

1、依本局103年7月2日北工建字第1031109898號函說明二：



「建築基地範圍之基地內通路、類似通路、或經道路主管機關認定非屬於道路附屬設施之跨越人行天橋者，納入建築執照辦理。」可配置在平均坡度百分之三十至百分之五十五範圍內，但基於加強山坡地社區開發之安全及提升本市坡地建照發照品質應予納入加強山坡地雜項執照審查委員會（第二階段）審查。

- 2、依本局103年7月2日北工建字第1031109898號函說明三（略述）：「...，係以私設通路臨接建築線者：經土地所有權人同意通行使用、目的事業主管機關同意變更或相關計畫書經審查同意在案者，該通路範圍無須再申請建築執照。核發該建築基地之建造執照時併予核發私設通路範圍同意設置構造物、橋樑或其附屬設施之許可函，...」，基於該項目非屬建築執照申請範圍且已有審查機制在案，此項目由目的事業主管機關認定辦理。

（三）「公共設施管溝」部份：

- 1、本局前於103年9月29日北工建字第1031794285號函詢內政部有關公共設施管溝設置之方式，內政部營建署已於103年10月30日營署建管字第1032919799號函回覆，上開號函說明二（略述）：「...加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點第5點規定：『審查小組或委託外審之審查項目應包括建築配置計畫、公共設施、地質條件、土方開挖、邊坡穩定、擋土設施及監測系統等項目。』有關來函說明五所詢公共設施管溝審查相關事宜，因涉個案申請事實之認定，請依法本於權責認定核處」。
- 2、綜上，公共設施管溝係包含下水道（排水區域內之雨水、家庭污水及事業廢水）、自來水、電信、電力等設施管溝等，並應以申請基地有公共使用之需求，而

檢討設置者，可配置在平均坡度超過百分之三十，但基於加強山坡地社區開發之安全及提升本市坡地建照發照品質應予納入加強山坡地雜項執照審查委員會（第二階段）審查。

三、審查流程：

（一）適用範圍：新北市建築執照位屬山坡地範圍內，欲於超過3級坡供公共使用之需求而檢討設置之「基地內通路」及「公共設施管溝」等。

（二）審查方式：上述申請範圍依據加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點，均（不分基地面積大小）須提送至加強山坡地雜項執照審查委員會（第二階段）及水土保持計畫進行審查，並說明是否為申請基地有公共使用之需求，而檢討設置者。

（三）應檢附之資料：應於加強山坡地雜項執照審查報告書中之坡度分析圖上套繪「基地內通路」及「公共設施管溝」標示清楚及其整地前後剖面圖等。

四、另除依上述說明二、三方式辦理審查外，其餘未涉及「基地內通路」及「公共設施管溝」部份，除經適當邊坡穩定之處理外，其未核准施工之土地，仍應維持原地形地貌，以維護本市山坡地開發建築之管理。

正本：社團法人新北市建築師公會

副本：社團法人新北市建築師公會(建照協審室)

第3頁 共3頁

建議辦法

市府回應說明

1. 第二點修訂條文業經第 679 次都委會討論趨於嚴格之共識下後同意修正通過。另平均坡度超過30%者建議增訂「擋土安全設施」修正條文。
2. 第八點修訂條文業經第 679 次都委會討論趨於嚴格之共識下後同意修正通過。
3. 平均坡度計算方式及建蔽率、容積率，第二點已有明訂。
4. 為避免擅自變更地形，宜維持以民國 80 年至84 年地形圖計算可開面積。不宜將變更地形之坡度小30%者，做為配置建築使用。

委員會決議	同編號 1。		
編號	4	陳情人	李韋進
陳情理由	修正條文中第一點之第(六)款“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。”建議保障已領有合法建築物證明之現存建築物者之權益，重新申請建造時得不受本規定開發規模之限制。		
建議辦法			
市府回應說明	同編號 1 回復內容。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	5	陳情人	吳東辰
陳情理由	主旨：請重新考慮市定建築法規，以促進本市都市之發展。 說明： 1、在馬英九當台北市長時，因東興大樓地震而倒塌，就立即認為完全是坡度所造成的，完全無視於專家的意見，擅自發佈坡度之限制，由原來 40 度降為 30 度，這正印證了外行人做內行事之具體證明。西諺有云(a little knowledge is a dangerous thing)正此之謂也。 2、其時，眾所周知，房屋因地震而倒塌，雖有其他原因，但最主要原因則有二：A. 土壤液化 B. 順向坡。與坡度之高低較小關係。 3、因此，我們虔誠地希望，柯市長能體恤民情，以及專家的意見，重新考慮市定建築法規將坡度由 30 度恢復到原來的 40 度，以利都市建設之發展。		
建議辦法			
市府回應說明	建議維持原修正條文。		
委員會決議	同編號 1。		

編號	6	陳情人	駱卓言
陳情理由	1、建議位置：北投區崇仰段二小段 433 地號(北投區奇岩路 259 巷 7 之 1 號) 2、合法房屋應包含台北市建築管理自治條例第 35 條規定之合法建物，並明訂於原基地申請新(增、改、修)建者限定開發範圍，避免行山坡地大規模開發之行為。		
建議辦法	依台北市建築管理自治條例第 35 條規定之合法建物不僅有水電證明，並須有建築改良物登記簿謄本、課稅證明、基地面積及建物形式者，應准予適用新法規之相關新(增、改、修)之申請。		
市府回應說明	同編號 1 回復內容。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	7	陳情人	陳莉莉
陳情理由	1、建議位置：北投區崇仰段二小段 447 地號(北投區奇岩路 259 巷 7 號) 2、此戶合法房屋已近 70 年，如在不影響山坡地安全及避免大規模開發之事證下，應准其開發建築。		
建議辦法	合法房屋條件中，如具有「原基地面積及建物面積」文件者，應適用新法規相關新、增、改、修之申請。		
市府回應說明	同編號 1 回復內容。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	8	陳情人	趙堯文
陳情理由	1、建議位置：北投區崇仰段二小段 447 地號(北投區奇岩路 259 巷 7 號) 2、民國 30 多年之前完成建築之老舊合法房屋，為人身安全及兼具公平性考量，應准其重建。		
建議辦法	具備「原基地面積、建屋面積」文件者，應適用新修訂法規不受原開發規模限制，自應限定其於原基地範圍內開發建築，以防止大規模開發行為。		

市 府 回 應 說 明	同編號 1 回復內容。		
委員會決議	同編號 1。		
編 號	9	陳情人	台北市不動產開發商業同業公會
陳 情 理 由	台北市不動產開發商業同業公會 機關地址：台北市安和路一段29號8樓 傳真：27405668、27405665 電話及聯絡人：27405665 分機 119 莊弘達 網址：http://www.redat.org.tw 受文者：臺北市都市計畫委員會 發文日期：中華民國 105 年 3 月 31 日 發文字號：(105)北市不動產開發銅字第 10891 號 速別：最速件 密等及解密條件或保密期限： 附件： 主旨：檢陳本會關於修訂本市都市計畫「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」案之建議，詳如附件，謹請卓採。 說明： 一、依本會會員同業反映意見及 105 年 3 月 2 日府都築字第 10530954400 號公告公開展覽辦理。 二、就旨揭管制規定第二點檢討平均坡度超過百分之三十者及第八點基地坡度應以...及邊長十公尺之坵塊計算原自然地形平均坡度...等之規定，經以坵塊坡度分析計算（詳如附件總說明）得知，檢討平均坡度百分之三十之邊長應以八公尺來規範較符合實際坡度。如若改以邊長十公尺檢討坵塊，則對臺北市山限區可開發之住宅區用地影響甚鉅，建請兼顧規範之可行性、合理性。 三、山坡地土地開發常有小基地地主牽制大基地發展，或造成土地糾紛，衍生之總總亂象，亟須修正相關規定來解決。爰建議修正第一點第五款：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，其面臨該道路進深三十公尺範圍內總面積在二千平方公尺以上，且不影響其他鄰地整體開發或經台北市畸零地調處准以單獨建築者，不受面積限制，仍得開發。 四、建請參照建築技術規則第 262 條規定，道路為建築開發之必要設施，不應強制不得設於超過百分之三十之坡地上，爰建議修正第二點：基地內原自然地形平均坡度超過百分 105.4.6 北市會字第10530 009 00號 第 1 頁 共 1 頁		

之三十者，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路外，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，但得計入開發面積。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。

五、檢陳本會建議修正條文，詳如附件，謹請卓採。

正本：臺北市府

臺北市都市計畫委員會

副本：

理事長 陳 春 銅



台北市不動產開發商業同業公會陳情書

關於 105 年 3 月 2 日府都築字第 10530954400 號公告公開展覽修訂本市都市計畫「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，檢陳本會建議，謹請卓採。

總說明：

- 一、有關第二點檢討平均坡度超過百分之三十者，及第八點基地坡度應以…及邊長十公尺之坵塊計算原自然地形平均坡度…等之規定，經以坵塊坡度分析計算（如下表）得知，檢討平均坡度百分之三十之邊長應以八公尺來規範較符合實際坡度。如若改以邊長十公尺檢討坵塊，則對臺北市山限區可開發之住宅區用地影響甚鉅，建請兼顧規範之可行性、合理性。

坵塊坡度分析計算 $S(\%) = (n * \pi * h) / (8 * L)$

等高線 h(M)	1					
圓周率 π	3.14					
坵塊邊長L(M)	5	6	7	8	9	10
n	S(%)	S(%)	S(%)	S(%)	S(%)	S(%)
2	15.70%	13.08%	11.21%	9.81%	8.72%	7.85%
4	31.40%	26.17%	22.43%	19.63%	17.44%	15.70%
6	47.10%	39.25%	33.64%	29.44%	26.17%	23.55%
8	62.80%	52.33%	44.86%	39.25%	34.89%	31.40%
10	78.50%	65.42%	56.07%	49.06%	43.61%	39.25%
12	94.20%	78.50%	67.29%	58.88%	52.33%	47.10%
14	109.90%	91.58%	78.50%	68.69%	61.06%	54.95%
16	125.60%	104.67%	89.71%	78.50%	69.78%	62.80%

- 二、山坡地土地開發常有小基地地主牽制大基地發展，或造成土地糾紛，衍生之總總亂象，亟須修正相關規定來解決。爰建議修正第一點第五款：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，其面臨該道路進深三十公尺範圍內總面積在二千平方公尺以上，且不影響其他鄰地整體開發或經台北市畸

零地調處准以單獨建築者，不受面積限制，仍得開發。

- 三、建議參照建築技術規則第 262 條規定，道路為建築開發之必要設施，不應強制不得設於超過百分之三十之坡地上，爰建議修正第二點：基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施及擋土護坡之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路外，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，但得計入開發面積。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。

四、本會建議修正條文如下：

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
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	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	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	山坡地土地開發常有小基地地主牽制大基地發展，或造成土地糾紛，衍生之總總亂象，亟須修正相關規定來解決。爰建議修正第一點第五款：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，其面臨該道路進深三十公尺範圍內總面積在二千平方公尺以上，且不影響其他鄰地整體開發或經台北市畸零地調處准以單獨建築者，不受面積限制，仍得開發。

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
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。	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。	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，且不影响整體開發者。	(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，且不影响整體開發者。	(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 <u>總</u> 面積在二、〇〇〇平方公尺以上，且不影响 <u>其他鄰地</u> 整體開發或經 <u>台北市畸零地調處</u> 准以單獨建築者。	
	(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。	(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。	
二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除水土保持設	二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截	二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截	建請參照建築技術規則第 262 條規定，道路

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
施外，不得作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率與容積率，但得計入開發面積。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。	水溝或滯洪、沉砂設施之水土保持設施外，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，但得計入開發面積。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。	水溝或滯洪、沉砂設施及擋土護坡之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路外，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，但得計入開發面積。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。	為建築開發之必要設施，不應強制不得設於超過百分之三十之坡地上，爰建議修正第二點：基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施及擋土護坡之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路外，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，但得計入開發面積。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。
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，並經本府核准者，得不受本項原則規定之限制。	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。但經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		

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
	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)依文化資產保存法現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。	原條文照列。		
五、基地利用應依下列之規定： (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。 (二)建築物外牆及其	原條文照列。		

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
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。			
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。	原條文照列。		
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。	原條文照列。		
八、山坡地開發之相關設計應符合下列規定：	原條文照列。		

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
(一)基地坡度： 計算平均坡度使用之基本圖須依臺北市政府實際測量時間為民國 80 年至 84 年航空攝影測量方式測繪之數值地形圖，且比例尺不得小於一千分之一。計算平均坡度時，坵塊邊長應以不大於十公尺且不小於五公尺(以整數計)為單位之方式計算。 依前項地形圖計算平均坡度時，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。申請書應檢附比例尺一千分之一地形圖(審查書件不得縮小放大比例)，輔助之等高線與地形圖等高線應予區分。	(一)基地坡度： 計算平均坡度使用之基本圖須依臺北市政府實際測量時間為<u>應以民國 80 年至 84 年本府航空攝影測量方式測繪之數值地形圖及邊長十公尺之坵塊</u>計算原自然地形平均坡度，但屬本規定第一點第六款之坵塊邊長得以<u>整數之五公尺至十公尺</u>計算，其比例尺不得小於一千分之一。計算平均坡度時，坵塊邊長應以<u>不大於十公尺且不小於五公尺(以整數計)</u>為單位之方式計算。 依前項地形圖計算平均坡度時，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<u>原自然地形</u>平均坡度。申請書應檢附比例尺<u>一千分之一</u>地形圖(審查書件不得縮小放大比例)，輔助之等高線與地形圖等高線應予區分。	(一)基地坡度： 計算平均坡度使用之基本圖須依臺北市政府實際測量時間為<u>應以民國 80 年至 84 年本府航空攝影測量方式測繪之數值地形圖及邊長八公尺之坵塊</u>計算原自然地形平均坡度，但屬本規定第一點第六款之坵塊邊長得以<u>整數之五公尺至十公尺</u>計算，其比例尺不得小於一千分之一。計算平均坡度時，坵塊邊長應以<u>不大於十公尺且不小於五公尺(以整數計)</u>為單位之方式計算。 依前項地形圖計算平均坡度時，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<u>原自然地形</u>平均坡度。申請書應檢附比例尺<u>一千分之一</u>地形圖(審查書件不得縮小放大比例)，輔助之等高線與地形圖等高線應予區分。	經以坵塊坡度分析計算(詳如總說明)得知，檢討平均坡度百分之三十之邊長應以八公尺來規範較符合實際坡度。 如若改以邊長十公尺檢討坵塊，則對臺北市山限區可開發之住宅區用地影響甚鉅，建請兼顧規範之可行性、合理性。
	(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	(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	建請參照建築技術規則第 262 條規定，道路為建築開發之必要設施，不應強制不得設於超過百分之三十之坡地上，爰建議第八點(二)建築物配置分

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
	況坡度，其現況平均坡度超過百分之三十部分，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施外，不得開挖整地及作為建築使用。	況坡度，其現況平均坡度超過百分之三十部分，除屬排水、截水溝、沉砂設施及擋土護坡之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路外，不得開挖整地及作為建築使用。	析：…其現況平均坡度超過百分之三十部分，除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施及擋土護坡之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路外，不得開挖整地及作為建築使用。
(二)自然景觀： 1.基地內建築物應尊重自然景觀之特色： (1)建築量體、線條、尺度均應順應自然地形地貌之結構，表達並強化各個地形景觀。 (2)建築物之容許高度應隨坡地之降低而降低，以確保大多數坡地建築的視野景觀。 (3)建築物尺度、色彩、材質及陰影效果均應與相鄰地形地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。 (4)利用地形的高低差或建築物本體提供停車空間，以避免增加僵硬刻板之平面或線條。此方式適用於社	(三)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。 (二)自然景觀： 1.基地內建築物應尊重自然景觀之特色： (1)建築量體、線條、尺度均應順應自然地形地貌之結構，表達並強化各個地形景觀。 (2)建築物之容許高度應隨坡地之降低而降低，以確保大多數坡地建築的視野景觀。 (3)建築物尺度、色彩、材質及陰影效果均應與相鄰地形地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。 (4)利用地形的高低差或建築物本體提供停車		

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
區內部一般整地。	空間，以避免增加僵硬刻板之平面或線條。此方式適用於社區內部一般整地。		
2. 整地應配合自然景觀風貌： (1) 儘量避免整地造成破壞自然景觀。 (2) 整地應儘量自然化，依不同之狀況分為： 一般整地方式： 整地後之坡面應處理成和緩的曲面，避免形成過高、過陡之坡面，以及造型僵硬刻板之平面或線條。此一方式適用於社區內部一般整地。 景觀整地方式： 整地後坡面上方及底部均呈曲線狀，以模擬自然地形之方式配合自然環境；凡暴露於公眾視野之坡面或與	2. 整地應配合自然景觀風貌： (1) 儘量避免整地造成破壞自然景觀。 (2) 整地應儘量自然化，依不同之狀況分為： 一般整地方式： 整地後之坡面應處理成和緩的曲面，避免形成過高、過陡之坡面，以及造型僵硬刻板之平面或線條。此一方式適用於社區內部一般整地。 景觀整地方式： 整地後坡面上方及底部均呈曲線狀，以模擬自然地形之方式配合自然環境；凡暴露於公眾視野之坡面或與		

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
自然地形相接之坡面，均應採用此方式整地。 (3)整地之綠化應與自然環境配合。	自然地形相接之坡面，均應採用此方式整地。 (3)整地之綠化應與自然環境配合。		
3. 維護社區之建築整體景觀風貌及社區的視野景觀品質，基地若與相鄰基地同時暴露於主要道路之公共視野中，必須配合相鄰基地之景觀特色，塑造和諧的整體意象。	3. 維護社區之建築整體景觀風貌及社區的視野景觀品質，基地若與相鄰基地同時暴露於主要道路之公共視野中，必須配合相鄰基地之景觀特色，塑造和諧的整體意象。		
4. 提供基地民眾享有良好自然景觀的最大機會。	4. 提供基地民眾享有良好自然景觀的最大機會。		
5. 道路應順沿自然地形地貌而設置： (1)避免道路整地造成長期之基地開發傷痕，以維護基地之自然景觀。 (2)路網之設置應表達基地之自然地形結構，避免平行道路產生之階梯狀建築基地平台所形成之山坡地平地化建築現象，並避免產生違背基地自然特性之僵硬人工線條。	5. 道路應順沿自然地形地貌而設置： (1)避免道路整地造成長期之基地開發傷痕，以維護基地之自然景觀。 (2)路網之設置應表達基地之自然地形結構，避免平行道路產生之階梯狀建築基地平台所形成之山坡地平地化建築現象，並避免產生違背基地自然特性之僵硬人工線條。		

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
(3)道路行經較陡峭之地區，且兩側無建築基地，應以最小可行的道路寬度進行設計可行之參考方式如下： A、僅於道路一邊設置人行道。 B、將道路分為二個高程。 C、將道路高架。 D、於坡度陡峭路段，盡量減少路邊停車位之設置。	(3)道路行經較陡峭之地區，且兩側無建築基地，應以最小可行的道路寬度進行設計可行之參考方式如下： A、僅於道路一邊設置人行道。 B、將道路分為二個高程。 C、將道路高架。 D、於坡度陡峭路段，盡量減少路邊停車位之設置。		
(三)排水系統： 1. 雨水排水系統應為整體規劃設計，並應設置沉砂池及雨水貯留池。沉砂池及雨水貯留池以設置於開發區之下游端為原則。開發基地之聯外排水應規劃接入既有排水系統(人工或天然)，並應確認下游排水可安全排放。	(三)排水系統： 1. 雨水排水系統應為整體規劃設計，並應設置沉砂池及雨水貯留池。沉砂池及雨水貯留池以設置於開發區之下游端為原則。開發基地之聯外排水應規劃接入既有排水系統(人工或天然)，並應確認下游排水可安全排放。		

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
2. 污水下水道系統，依下水道法及相關法規辦理，應與相鄰地區整體規劃設計，並接至下游公共污水下水道系統，但鄰近地區公共污水下水道尚未建立時，應設置集中污水處理池，其完成後應供公共使用，如政府改建時，應無條件提供改建。	2. 污水下水道系統，依下水道法及相關法規辦理，應與相鄰地區整體規劃設計，並接至下游公共污水下水道系統，但鄰近地區公共污水下水道尚未建立時，應設置集中污水處理池，其完成後應供公共使用，如政府改建時，應無條件提供改建。		
3. 有關前項集中污水處理之放流水標準、排放許可申請及污泥處理方案等相關事宜，應依水污染防治法及相關法規報請環保主管機關辦理。	3. 有關前項集中污水處理之放流水標準、排放許可申請及污泥處理方案等相關事宜，應依水污染防治法及相關法規報請環保主管機關辦理。		
4. 水道管渠之設計不得低於三年一次暴雨頻率。	4. 水道管渠之設計不得低於二年一次暴雨頻率。		

第 14 頁，共 14 頁

建議辦法

市府回應 說明

1. 第一點提案請委員會就三案例(請詳簡報檔)討論後公決。
2. 第二點修訂條文業經第679次都委會討論趨於嚴格之共識下同意修正後通過。另平均坡度超過30%者建議增訂「擋土安全設施」修正條文。
3. 第八點修訂條文業經第679次都委會討論趨於嚴格之共識下後同意修正通過。
4. 為避免申請人以設置水保設施為由，於平均坡度超過30%範圍進行大規模開挖整地、破壞原自然地形。

	5. 本次修法係基於山坡地開發安全考量，並經本府相關單位討論及委員審查同意，以坵塊邊長10 公尺計算，較能符合「保育為主、開發為輔」之立法理念。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	9-1	陳情人	台北市不動產開發商業同業公會
陳情理由	 台北市不動產開發商業同業公會 啟 機關地址：台北市安和路 1 段 29 號 8 樓 傳真：27405668、27405659 電話及聯絡人：27405665 分機 119 莊欣遠 網址：http://www.redat.org.tw 受文者：臺北市都市計畫委員會 發文日期：中華民國 105 年 4 月 7 日 發文字號：(105)北市不動產開發銅字第 10891-1 號 類別：最速件 密等及解密條件或保密期限： 附件： 主旨：更正本會關於修訂本市都市計畫「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」案之建議，詳如附件，謹請卓採。 說明： 一、依本會會員同業反映意見及 105 年 3 月 2 日府都築字第 10530954400 號公告辦理。本會 105 年 3 月 31 日(105)北市不動產開發銅字第 10891 號函陳內容局部文字誤植，茲以本函替代之，造成不便，懇請見諒。 二、就公告草案第二點「平均坡度超過百分之三十者……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」、第八點「應以……邊長十公尺之坵塊計算原自然地形平均坡度」之規定，對臺北市山限區可開發之住宅區用地影響甚鉅，恐有窒礙難行。經以坵塊坡度分析計算（詳如附件總說明附表）得知，檢討平均坡度百分之三十之坵塊邊長，應以八公尺來規範較符合實際坡度。建請兼顧規範之可行性、合理性，准以邊長八公尺之坵塊計算。 三、山坡地土地開發常有小基地地主牽制大基地發展，或造成土地糾紛，衍生亂象亟須修正相關規定來解決。本會爰建議將公告草案第一點第五款修正為：「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，其面臨該道路進深三十公尺範圍內總面積在二千平方公尺以上，且不 陳情列管號碼 10 第 1 頁，共 2 頁 105.4.8 北市發字第10530 0102 00%		

影響其他鄰地整體開發或經台北市畸零地調處准以單獨建築者」，不受面積限制，仍得開發。

四、參照建築技術規則建築設計施工編第 262 條「山坡地有左列各款情形之一者，不得開發建築。但穿過性之道路、通路或公共設施管溝，經適當邊坡穩定之處理者，不在此限」之規定，並考量道路為建築開發之必要設施，本會爰建議將公告草案第二點及第八點第二款「除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施之水土保持設施外」修正為「屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施及擋土護坡之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路」，准予設於坡度超過百分之三十範圍內。

五、檢附本會建議修正條文，詳如附件，謹請卓採。

正本：臺北市府、臺北市都市計畫委員會

副本：

理事長 陳 春 銅



台北市不動產開發商業同業公會陳情書

關於 105 年 3 月 2 日府都築字第 10530954400 號公告公開展覽修訂本市都市計畫「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，檢陳本會建議，謹請卓採。

總說明：

- 一、就公告草案第二點「平均坡度超過百分之三十者……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」、第八點「應以……邊長十公尺之坵塊計算自然地形平均坡度」之規定，對臺北市山限區可開發之住宅區用地影響甚鉅，恐有窒礙難行。經以坵塊坡度分析計算（詳如下表）得知，檢討平均坡度百分之三十之坵塊邊長，應以八公尺來規範較符合實際坡度。建請兼顧規範之可行性、合理性，准以邊長八公尺之坵塊計算。

坵塊坡度分析計算 $S(\%) = (n * \pi * h) / (8 * L)$						
等高線 h(M)						1
圓周率 π						3.14
坵塊邊長L(M)	5	6	7	8	9	10
n	S(%)	S(%)	S(%)	S(%)	S(%)	S(%)
2	15.70%	13.08%	11.21%	9.81%	8.72%	7.85%
4	31.40%	26.17%	22.43%	19.63%	17.44%	15.70%
6	47.10%	39.25%	33.64%	29.44%	26.17%	23.55%
8	62.80%	52.33%	44.86%	39.25%	34.89%	31.40%
10	78.50%	65.42%	56.07%	49.06%	43.61%	39.25%
12	94.20%	78.50%	67.29%	58.88%	52.33%	47.10%
14	109.90%	91.58%	78.50%	68.69%	61.06%	54.95%
16	125.60%	104.67%	89.71%	78.50%	69.78%	62.80%

二、 山坡地土地開發常有小基地地主牽制大基地發展，或造成土地糾紛，衍生亂象亟須修正相關規定來解決。本會爰建議將公告草案第一點第五款修正為：「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，其面臨該道路進深三十公尺範圍內總面積在二千平方公尺以上，且不影響其他鄰地整體開發或經台北市畸零地調處准以單獨建築者」，不受面積限制，仍得開發。

三、 參照建築技術規則建築設計施工編第 262 條「山坡地有左列各款情形之一者，不得開發建築。但穿過性之道路、通路或公共設施管溝，經適當邊坡穩定之處理者，不在此限」之規定，並考量道路為建築開發之必要設施，本會爰建議將公告草案第二點及第八點第二款「除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施之水土保持設施外」修正為「屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施及擋土護坡之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路」，准予設於坡度超過百分之三十範圍內。

四、 本會建議修正條文如下：

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
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	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	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	山坡地土地開發常有小基地地主牽制大基地發展，或造成土地糾紛，衍生亂象亟須修正相關規定來解決。本會爰建議將公告草案第一點第五款修正為：「 <u>臨接已開闢完成之都市計畫道路，或併同於申請案</u>

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
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	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	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	開闢都市計畫道路者，其面臨該道路進深三十公尺範圍內總面積在二千平方公尺以上，且不影響<u>其他鄰地</u>整體開發或經<u>台北市畸零地調處</u>以<u>單獨建築者</u>，不受面積限制，仍得開發。

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
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，且不影响整體開發者。	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，且不影响整體開發者。 (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。	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總面積在二、〇〇〇平方公尺以上，且不影响其他鄰地整體開發或經台北市畸零地調處准以單獨建築者。 (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。	
二、基地內原自然地	二、基地內原自然地	二、基地內原自然地	參照建築技術規則建

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
形平均坡度超過百分之三十者，除水土保持設施外，不得作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率與容積率，但得計入開發面積。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。	形平均坡度超過百分之三十者，除 <u>屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施</u> 之水土保持設施外，不得 <u>開挖整地</u> 及作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率，但得計入開發面積。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。	形平均坡度超過百分之三十者，除 <u>屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施及擋土護坡</u> 之水土保持設施及 <u>必要聯通之基地內道路、通路</u> 外，不得 <u>開挖整地</u> 及作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率，但得計入開發面積。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。	建築設計施工編第 262 條「山坡地有左列各款情形之一者，不得開發建築。但穿過性之道路、通路或公共設施管溝，經適當邊坡穩定之處理者，不在此限」之規定，並考量道路為建築開發之必要設施，本會爰建議將公告草案第二點及第八點第二款「 <u>除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施之水土保持設施外</u> 」修正為「 <u>屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施及擋土護坡</u> 之水土保持設施及 <u>必要聯通之基地內道路、通路</u> 」，准予設於坡度超過百分之三十範圍內。
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。但經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審	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。但經對 <u>基地環境有影響之虞者</u> ，其道路開闢型式		

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
議委員會」審議通過，並經本府核准者，得不受本項原則規定之限制。	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）依文化資產保存法現定若予	原條文照列。		

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
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、基地利用應依下列之規定： (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。 (二)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	原條文照列。		

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
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。			
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。	原條文照列。		
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。	原條文照列。		
八、山坡地開發之相關設計應符合下列規定：	原條文照列。		

現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明
(一)基地坡度： 計算平均坡度使用之基本圖須依臺北市政府實際測量時間為民國80年至84年航空攝影測量方式測繪之數值地形圖，且比例尺不得小於一千分之一。計算平均坡度時，坵塊邊長應以不大於十公尺且不小於五公尺(以整數計)為單位之方式計算。 依前項地形圖計算平均坡度時，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。申請書應檢附比例尺一千分之一地形圖(審查書件不得縮小放大比例)，輔助之等高線與地形圖等高線應予區分。	(一)基地坡度： 計算平均坡度使用之基本圖須依臺北市政府實際測量時間為應以民國80年至84年本府航空攝影測量方式測繪之數值地形圖及邊長<u>十公尺</u>之坵塊計算原自然地形平均坡度，但屬本規定第一點第六款之坵塊邊長得以整數之五公尺至十公尺計算，其比例尺不得小於一千分之一。計算平均坡度時，坵塊邊長應以不大於十公尺且不小於五公尺(以整數計)為單位之方式計算。 依前項地形圖計算平均坡度時，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。申請書應檢附地	(一)基地坡度： 計算平均坡度使用之基本圖須依臺北市政府實際測量時間為應以民國80年至84年本府航空攝影測量方式測繪之數值地形圖及邊長<u>八公尺</u>之坵塊計算原自然地形平均坡度，但屬本規定第一點第六款之坵塊邊長得以整數之五公尺至十公尺計算，其比例尺不得小於一千分之一。計算平均坡度時，坵塊邊長應以不大於十公尺且不小於五公尺(以整數計)為單位之方式計算。 依前項地形圖計算平均坡度時，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。申請書應檢附地	一、就公告草案第二點「平均坡度超過百分之三十者……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」第八點「應以……邊長十公尺之坵塊計算原自然地形平均坡度」之規定，對臺北市山限區可開發之住宅區用地影響甚鉅，恐有窒礙難行。 二、經以坵塊坡度分析計算(詳如總說明附表)得知，<u>檢討平均坡度百分之三十之坵塊邊長，應以八公尺來規範較符合實際坡度。</u> 三、建請兼顧規範之可行性、合理性，准以邊長八公尺之坵塊計算。

	<table><tr><td>現 行 條 文</td><td>公展修正條文</td><td>公會建議修正條文</td><td>公會條文說明</td></tr><tr><td></td><td>例尺一千分之一地形圖（審查書件不得縮小放大比例）輔助之等高線與地形圖等高線應予區分。</td><td>例尺一千分之一地形圖（審查書件不得縮小放大比例）輔助之等高線與地形圖等高線應予區分。</td><td></td></tr><tr><td></td><td><u>(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,除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施外,不得開挖整地及作為建築使用。</u></td><td><u>(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,除屬排水、截水溝、沉砂設施及擋土護坡之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路外,不得開挖整地及作為建築使用。</u></td><td>參照建築技術規則建築設計施工編第 262 條「山坡地有左列各款情形之一者,不得開發建築。但穿過性之道路、通路或公共設施管溝,經適當邊坡穩定之處理者,不在此限」之規定,並考量道路為建築開發之必要設施,本會爰建議將公告草案第二點及第八點第二款「除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施之水土保持設施外」修正為「屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施及擋土護坡之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路」,准予設於坡度超過百分之三十範圍內。</td></tr><tr><td colspan="4">(以下條文省略)</td></tr></table>	現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明		例尺一千分之一地形圖（審查書件不得縮小放大比例）輔助之等高線與地形圖等高線應予區分。	例尺一千分之一地形圖（審查書件不得縮小放大比例）輔助之等高線與地形圖等高線應予區分。			<u>(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,除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施外,不得開挖整地及作為建築使用。</u>	<u>(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,除屬排水、截水溝、沉砂設施及擋土護坡之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路外,不得開挖整地及作為建築使用。</u>	參照建築技術規則建築設計施工編第 262 條「山坡地有左列各款情形之一者,不得開發建築。但穿過性之道路、通路或公共設施管溝,經適當邊坡穩定之處理者,不在此限」之規定,並考量道路為建築開發之必要設施,本會爰建議將公告草案第二點及第八點第二款「除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施之水土保持設施外」修正為「屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施及擋土護坡之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路」,准予設於坡度超過百分之三十範圍內。	(以下條文省略)			
現 行 條 文	公展修正條文	公會建議修正條文	公會條文說明														
	例尺一千分之一地形圖（審查書件不得縮小放大比例）輔助之等高線與地形圖等高線應予區分。	例尺一千分之一地形圖（審查書件不得縮小放大比例）輔助之等高線與地形圖等高線應予區分。															
	<u>(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,除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施外,不得開挖整地及作為建築使用。</u>	<u>(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,除屬排水、截水溝、沉砂設施及擋土護坡之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路外,不得開挖整地及作為建築使用。</u>	參照建築技術規則建築設計施工編第 262 條「山坡地有左列各款情形之一者,不得開發建築。但穿過性之道路、通路或公共設施管溝,經適當邊坡穩定之處理者,不在此限」之規定,並考量道路為建築開發之必要設施,本會爰建議將公告草案第二點及第八點第二款「除屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施之水土保持設施外」修正為「屬排水、截水溝或滯洪、沉砂設施及擋土護坡之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路」,准予設於坡度超過百分之三十範圍內。														
(以下條文省略)																	
	第 10 頁,共 10 頁																
建議辦法																	
市府回應說明	同編號 9 回復內容。																
委員會決議	同編號 1。																
編號	10	陳情人	謝豐子														
陳情理由	1、建議位置：北投區崇仰段二小段 447 地號(北投區奇岩路 259 巷 7 號) 2、本棟合法老舊建物，近逾 70 載，為保障原合法房屋所有權人之權益，考量法令執行之公平性，應准其重建新建。																

建議辦法	依據第二次專案小組審查會議記錄：「二、本次修法考量…之現存建築物」。查本戶建物是可確認基地及建物面積者，無大肆開發之虞，限定應於原建築基地內開發，則可適用新修法規之相關規定，不受2萬或2千平方米規模才准予開發之限制。		
市府回應說明	同編號1 回復內容。		
委員會決議	同編號1。		
編號	11	陳情人	張昆明
陳情理由	1、建議位置：北投區崇仰段二小段447地號(北投區奇岩路259巷7號) 2、應符合世界環境保護觀念，山坡地開發宜小不宜大。此戶房屋已近70年，在顧及生命財產安危及保護原合法房屋所有權人權益基礎下，在原有建築基地範圍內應准其與現正公展之法規修正條文一致，即適用新修正之法規，得不受原規定開發規模之限制。		
建議辦法	山限區中具有建築物改良物登記簿謄本或課稅資料，其基地面積、建物形式，可以確定之老舊合法建物者，准予適用新修正法規；得不受整體開發規定之面積規模限制，准予新建。		
市府回應說明	同編號1 回復內容。		
委員會決議	同編號1。		
編號	12	陳情人	臺北市建築師公會

陳 情 理 由

臺北市建築師公會

地址：臺北市信義區基隆路一段51號13樓
連絡人：謝明達 02-23773011 轉 223
傳真：02-27326906



11008

台北市信義區市府路1號8樓西南區

受文者：臺北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國105年4月1日

發文字號：105(十七)會字第0886號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

主旨：有關修訂本市都市計畫「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規則第一點、第二點、第三點及第八點」案，本會意見詳如說明，敬請參酌。

說明：

- 一、依臺北市政府 105.03.02. 府都築字第 10530954400 號公告辦理。
- 二、有關都市計畫中住宅總量已納山坡地住宅檢討，前於 88 年修訂臺北市山坡地開發建築要點條文案時，內政部都市計畫委員會決議要求修訂案應妥善處理山坡地地主權益並研提可行處理方案（詳附件一）。面對社會住宅不足的問題，山坡地住宅或可提供補充。
- 三、查臺北市山坡地開發管制規則，尚存下列法令競合與執行困境：
 - （一）坡度分析可採坵塊邊長，各縣市依建築技術規則可採用邊長 25 公尺以下（非整數計算）坵塊核算平均坡度，而本市現行規定 5 至 10 公尺（整數計算），屬嚴格管制。倘僅能採單一邊長規定恐使可配置建築坵塊零散，不利整體規劃，增加審議複雜性與困難度。
 - （二）可供建築基地面積檢討，各縣市依建築技術規則僅限制平均坡度 55% 以上不得計入建蔽率、容積率檢討。本市現行規定超過平均坡度 30% 即不計入建築基地面積，並依公家測繪 80 年版數值地形圖檢討為據，已限縮可建築開發面積及釐定開發強度檢討依據。
 - （三）基地內通路、車道或公共設施管溝之配置，各縣市依建築技術規

陳情列管號碼

29

105.4.7 北市建字第10530 0101 00號

則經審議後可配置於平均坡度超過 30%之坵塊，而臺北市山坡地住宅區案件，常發生可配置建築物坵塊未臨接道路，如規定不可設置，造成建築物無法進出，屆時經審議通過可設置者，徒增執行疑慮。

(四)查已劃定住宅區之山坡地土地，若因周邊公共基礎建設不足或開發嚴重影響周邊居住環境等情行，確屬不適合建築開發者，顧及住宅需求量及地主權益下，宜實施都市計畫變更手段，並建立適度補償措施。

四、旨揭修訂條文案，本會意見如后（詳附件二）：

(一)第一點第五款建議增訂「不影響其他鄰地整體開發或經本府畸零地調處委員會決議准予單獨建築者」，係因整體開發限定一定規模以上面積始得辦理，往往遇到公私有土地整併涉權益問題，或造成土地糾紛，亟需主管機關建立調解機制俾供依循。

(二)第一點第六款建議刪除「民國 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前」，對於實施建築法後依規定請領建造執照或營建執照，且已興建完成，因故未申領使用執照者，考量地形已合法整地變更，亦可適用。

(三)第二點及第八點第二款建議增訂「基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水溝、截水溝、滯洪池、沉砂池、擋土護坡等水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路外，不得開挖整地及作為建築使用」。除可解決建築物連通出入外，更可提升防救災及緊急救護動現之通暢。

(四)第八點第一款建議維持原條文彈性「坵塊邊長得以整數之五公尺至十公尺計算」或修訂「邊長八公尺之坵塊計算」。經以五至十公尺坵塊分析坡度數值(如下表)，建議採邊長八公尺之坵塊計算較符合實際坡度原自然地形平均坡度百分之三十。

坵塊坡度分析計算 $S(\%) = (n \cdot \pi \cdot h) / (8 \cdot L)$						
等高線 h(M)	1					
圓周率 π	3.14					
坵塊邊長L(M)	5	6	7	8	9	10
n	S(%)	S(%)	S(%)	S(%)	S(%)	S(%)
2	15.70%	13.08%	11.21%	9.81%	8.72%	7.85%
4	31.40%	26.17%	22.43%	19.63%	17.44%	15.70%
6	47.10%	39.25%	33.64%	29.44%	26.17%	23.55%
8	62.80%	52.33%	44.86%	39.25%	34.89%	31.40%
10	78.50%	65.42%	56.07%	49.06%	43.61%	39.25%
12	94.20%	78.50%	67.29%	58.88%	52.33%	47.10%
14	109.90%	91.58%	78.50%	68.69%	61.06%	54.95%
16	125.60%	104.67%	89.71%	78.50%	69.78%	62.80%

正本：臺北市都市計畫委員會

理事長 黃秀莊

編 號：P08006

案 名：修訂台北市山坡地開發建築要點條文案

公告文號：88.06.07府都二字第88022P3603號

公告文：台北市政府 公告

中華民國八十八年六月七日

88府都二字第88022P3603號

附件一

「本案除左列修正外其餘依都市發展局所提報告書彙整之修正條文案通過。」

1. 修正條文附件(二)5(3)『道路行經陡峭之地區，…』修正為『道路行經陡峭之地區，且兩側無建築基地…』。

2. 修正條文附件(六)『水土保持』修正為『大地工程與水土保持』。

3. 修正條文應增訂擋土牆最大高度限制，維護坡地安全。

附帶決議

1. 市府應對全面性山坡地政策，尋求問題的本質，與採取對策。

2. 本案部分條文較中央法規嚴格，除立法從嚴外，將來市府執法亦應從嚴。

3. 過去山坡地管理沒有具體的法規條文，讓行政單位有太多的行政裁量權，現在有詳細的條文後，可減少行政裁量，這是市府負責任的行為。

4. 對『山坡地』、『保護區』希望有一致性的規定，除盼中央早日立法外，市府也可以對保護區作特定的立法，再中央未立法前，責成發展局、建設局針對保護區部份，制定單行法規，經市政會議通過後，送市議會審議。

捌、內政部都市計畫委員會審議情形

本案依台北市都市計畫委員會決議修正計畫說明書，報請內政部核定。案經內政部都市計畫委員會八十七年六月九日第四〇次委員會決議：

「原則同意，請台北市政府迅速依照左列各點修正計畫書並製作計畫圖，重行辦理公開展

覽後報內政部，再行提會討論。

一、卷查台北市府雖已於民國七十五年三月二十二日起至同年四月二十一日止公開展覽三十天，惟未依都市計畫法第十五條第二項及同法第十九條規定，製作變更計畫圖並同計畫書辦理公開展覽，核與上開都市計畫法規定不合，應請台北市政府製作計畫書圖重新辦理公開展覽，俾早日完成都市計畫法定程序公告實施，以利執行。

二、本案應將左列各點修正納入計畫書規定，以資周延：

(一)原為可建築用地因本都市計畫案之變更，無法申請建築使用或降低其使用強度致地主權益遭受損失，如何妥善因應，請台北市政府研提可行之處理方案。

(二)條文第十二條應修正為『山坡地之開發建築，除應依本要點之規定辦理外，並應依建築技術規則、山坡地開發建築管理辦法、環境影響評估法、水土保持法、山坡地保育利用條例及台北市土地使用分區管制規則等相關法令規定辦理』，以資明確。

(三)本案台北市實施『山坡地開發建築要點』地區所在之都市計畫案名稱及本案之適用範圍應詳予敘名。

(四)計畫書第十一頁，排水系統2第四行條文應修正為『應能攔貯因開發所增加之洪峰雨水排水量。』

三、行政院環保署八十七年四月十八日八七環署綜字第○○一五一三一號函覆意見，有關山坡地開發行為之環境影響評估事項，『環境影響評估法』及『開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準』等相關法規均已明訂，其中環境影響說明書、環境影響評估報告書係該法專有名詞。本要點修正條文第七點『景觀及環境影響說明』與第八點『環境影響評估報告』，應非屬環境影響評估法第六條規定之『環境影響說明書』或第十一條規定之『環境影響評估報告書』，請修正其書件用詞，避免混淆。

附件二

現 行 條 文	修 正 條 文	說 明
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地範圍，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，且不影响整體開發者。	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地範圍，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總面積在二、〇〇〇平方公尺以上，且不影响其他鄰地整體開發或經台北市時空地調處准以單獨建築者。 (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。	修訂(五)條文。因整體開發面積規定，往往遇到土地整併涉權益問題，亟需主管機關建立調解機制俾供依循。 增訂條文。為保障已領有使用執照及建築法修正前公布前領有建造執照或營造執照之現存建築物者之權益，重新申請建造時得不受本規定開發規模之限制。 為避免申請人以設置水土保持設施為由，將平均坡度超過30%者大量開挖整地、破壞原自然地形，明訂得設置水土保持設施之項目、必要聯通之基地內道路、通路及開挖整地限制。亦可解
二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除水土保持設施外，不得作為建築使用，亦不得計入檢討建築率與容積率，但得計入開發面積。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。	二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水溝、截水溝、或滯洪池、沉砂池設施、擋土護坡等之水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路外，不得開挖整地及作為建築使用，亦不得計入檢討建築率及容積率，但得計入開發面積。民國88年6月7日前已完成市地重劃及區段徵收地	

現 行 條 文	修 正 條 文	說 明
	區，不在此限。	決建築物連通出入外，更可提升防救災及緊急救護動現之通暢。
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，並經本府核准者，得不受本項原則規定之限制。	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。但經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。	修訂條文。明確訂定但書之例外規定，僅適用於開闢計畫道路對環境有影響之虞者，其餘皆應由申請者自行開闢完成。
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。	原條文照列。	
五、基地利用應依下列之規定： （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。 （二）建築物外牆及其基礎底外緣與挖填邊坡之間，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，建築物基礎底外緣與坡腳之距離至少須達坡高之一半，並得以五公	原條文照列。	

現 行 條 文	修 正 條 文	說 明
尺為上限。建築物在挖填邊坡上方時，建築物基礎底外緣與坡腳連線與水平面所形成角度，不得大於四十五度。		
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。	原條文照列。	
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。	原條文照列。	
八、山坡地開發之相關設計應符合下列規定：	原條文照列。	
(一)基地坡度： 計算平均坡度使用之基本圖須依臺北市府實際測量時間為民國 80 年至 84 年之航空攝影測量方式測繪之數值地形圖，且比例尺不得小於一千分之一。計算平均坡度時，坵塊邊長應以不小於十公尺且不小於五公尺(以整數計)為單位之方式計算。 依前項地形圖計算平均坡度時，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。申請書應檢附比例尺一件(不得縮小放大比例)，輔助不等高線與地形圖等高線應予區分。	(一)基地坡度： 計算平均坡度使用之基本圖須依臺北市府實際測量時間為民國 80 年至 84 年之航空攝影測量方式測繪之數值地形圖及坵塊邊長五公尺至十公尺之整數計算原自然地形平均坡度，但應本規定第一點第六款之坵塊邊長得以整數之五公尺至十公尺計算，其比例尺不得小於一千分之一。計算平均坡度時，坵塊邊長應以不小於十公尺且不小於五公尺(以整數計)為單位之方式計算。 依前項地形圖計算平均坡度時，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。申請書應檢附比例尺一件(不得縮小放大比例)，輔助不等高線與地形圖等高線應予區分。	1. 基於山坡地開發安全考量，坵塊邊長以八公尺計算方符合坡度 30%之規定，得有效減少山坡地建築開發量體。 2. 考量第一點第六款規定民國 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前，領有建造或營造執照者大都屬小基地，以坵塊邊長 10 公尺計算平均坡度之差異性較大，故其計算平均坡度之坵塊邊長宜維持原有規定以整數之五公尺至十公尺計算。
	(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	新增條文。 參考本府 96 年 12 月 17 日府都建字第 09662886100 號函及 98 年 2 月 18 日府都建字第

現 行 條 文	修 正 條 文	說 明
	坡度超過百分之三十部分，除屬排水溝、截水溝、滯洪池、沉砂池、擋土護坡等水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路外，不得開挖整地及作為建築使用。	09863506800 號函釋之現行規定增訂。第二條修正說明。解決建築物連通出入外，更可提升防救災及緊急救護動現之通暢。
(二)自然景觀： 1.基地內建築物應尊重自然景觀之特色： (1)建築量體、線條、尺度均應順應自然地形地貌之結構，表達並強化各個地形景觀。 (2)建築物之容許高度應隨坡地之降低而降低，以確保大多數坡地建築的視野景觀。 (3)建築物尺度、色彩、材質及陰影效果均應與相鄰地形地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。 (4)利用地形的高低差或建築物本體提供停車空間，以避免增加僵硬刻板之平面或線條。此方式適用於社區內部一般整地。	(三)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。 (二)自然景觀： 1.基地內建築物應尊重自然景觀之特色： (1)建築量體、線條、尺度均應順應自然地形地貌之結構，表達並強化各個地形景觀。 (2)建築物之容許高度應隨坡地之降低而降低，以確保大多數坡地建築的視野景觀。 (3)建築物尺度、色彩、材質及陰影效果均應與相鄰地形地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。 (4)利用地形的高低差或建築物本體提供停車空間，以避免增加僵硬刻板之平面或線條。此方式適用於社區內部一般整地。	原條文刪除修正。本府已訂有「臺北市山坡地開發建築都市設計準則」，為免疊床架屋，修正為依上開設計準則辦理。
2.整地應配合自然景觀風貌： (1)儘量避免整地造成破壞自然景觀。 (2)整地應儘量自然化，依不同之狀況分為： 一般整地方式： 整地後之坡面應處理成和緩的曲面，避免形成過高、過陡之坡面，以及造型僵硬刻板之平面或線條。此方式適用於社區內部一般整地。 景觀整地方式： 整地後坡面上方及底部均呈曲線狀，以模擬自然地形之方式配合	2.整地應配合自然景觀風貌： (1)儘量避免整地造成破壞自然景觀。 (2)整地應儘量自然化，依不同之狀況分為： 一般整地方式： 整地後之坡面應處理成和緩的曲面，避免形成過高、過陡之坡面，以及造型僵硬刻板之平面或線條。此方式適用於社區內部一般整地。 景觀整地方式： 整地後坡面上方及底部均呈曲線狀，以模擬自然地形之方式配合自然環境，凡暴露於公眾視野之坡面或與自然地形相接之坡	條文刪除。

現 行 條 文	修 正 條 文	說 明
自然環境；凡暴露於公眾視野之坡面或與自然地形相接之坡面，均應採用此方式整地。 (3)整地之綠化應與自然環境配合。	而，均應採用此方式整地。 (3)整地之綠化應與自然環境配合。	
3.維護社區之建築整體景觀風貌及社區的視野景觀品質，基地若與相鄰基地同時暴露於主要道路之公共視野中，必須配合相鄰基地之景觀特色，塑造和諧的整體意象。	3.維護社區之建築整體景觀風貌及社區的視野景觀品質，基地若與相鄰基地同時暴露於主要道路之公共視野中，必須配合相鄰基地之景觀特色，塑造和諧的整體意象。	條文刪除。
4.提供基地民眾享有良好自然景觀的最大機會。	4.提供基地民眾享有良好自然景觀的最大機會。	條文刪除。
5.道路應順沿自然地形地貌而設置： (1)避免道路整地造成長期之基地開發傷痕，以維護基地之自然景觀。 (2)路網之設置應表達基地之自然地形結構，避免平行道路產生之階梯狀建築基地平台所形成之山坡地平地化建築現象，並避免產生違背基地自然特性之僵硬人工線條。 (3)道路行經較陡峭之地區，且兩側無建築基地，應以最小可行的道路寬度進行設計可行之參考方式如下： A、僅於道路一邊設置人行道。 B、將道路分為二個高程。 C、將道路高架。 D、於坡度陡峭路段，盡量減少路邊停車位之設置。	5.道路應順沿自然地形地貌而設置。 (1)避免道路整地造成長期之基地開發傷痕，以維護基地之自然景觀。 (2)路網之設置應表達基地之自然地形結構，避免平行道路產生之階梯狀建築基地平台所形成之山坡地平地化建築現象，並避免產生違背基地自然特性之僵硬人工線條。 (3)道路行經較陡峭之地區，且兩側無建築基地，應以最小可行的道路寬度進行設計可行之參考方式如下： A、僅於道路一邊設置人行道。 B、將道路分為二個高程。 C、將道路高架。 D、於坡度陡峭路段，盡量減少路邊停車位之設置。	條文刪除。 有關道路開闢部分，本府已訂有建造路申請自費開闢道路及附屬工程設計規範。
(三)排水系統： 1.雨水排水系統應為整體規劃設計，並應設置沉砂池及雨水貯留池。沉砂池及雨水貯留池以設置於開發區之下游端為原則。開發基地之聯外排水應規劃接入既有	(二)排水系統： 1.雨水排水系統應為整體規劃設計，並應設置沉砂池及雨水貯留池。沉砂池及雨水貯留池以設置於開發區之下游端為原則。開發基地之聯外排水應規劃接入既有	條文刪除。

現 行 條 文	修 正 條 文	說 明
排水系統(人工或天然),並應確認下游排水可安全排放。	應確認下游排水可安全排放。	
2.污水下水道系統,依下水道法及相關法規辦理,應與相鄰地區整體規劃設計,並接至下游公共污水下水道系統,但鄰近地區公共污水下水道尚未建立時,應設置集中污水處理池,其完成後應供公共使用,如政府改建時,應無條件提供改建。	2.污水下水道系統,依下水道法及相關法規辦理,應與相鄰地區整體規劃設計,並接至下游公共污水下水道系統,但鄰近地區公共污水下水道尚未建立時,應設置集中污水處理池,其完成後應供公共使用,如政府改建時,應無條件提供改建。	條文刪除。
3.有關前項集中污水處理之放流水標準、排放許可申請及污泥處理方案等相關事宜,應依水污染防治法及相關法規報請環保主管機關辦理。	3.有關前項集中污水處理之放流水標準、排放許可申請及污泥處理方案等相關事宜,應依水污染防治法及相關法規報請環保主管機關辦理。	
4.水道管渠之設計不得低於三年一次暴雨頻率。	4.水道管渠之設計不得低於三年一次暴雨頻率。	

5

建議辦法

市府回應 說明

1. 第一點提案請委員會就三案例(請詳簡報檔)討論後公決。
2. 第二點修訂條文業經第679次都委會討論趨於嚴格之共識下同意修正後通過。另平均坡度超過30%者建議增訂「擋土安全設施」修正條文。
3. 第八點修訂條文業經第679次都委會討論趨於嚴格之共識下後同意修正通過。
4. 為避免申請人以設置水保設施為由,於平均坡度超過30%範圍進行大規模開挖整地、破壞原自然地形。

	5. 建管處表示，畸零地調處相關規定，無協調都市計畫劃定山坡地開發之調處機制與權限。 6. 建築師公會所提之擋土護坡已納入考量，至於基地內通路、聯外道路一併納入考量之建議，查屬基地配置事宜，與開發安全無關，不宜納入。 7. 經與三公會二次會議討論，坵塊邊長之調整，尚無具體論述並認有影響山坡地開發建築之安全。本府建議坵塊邊長仍維持10公尺乘10公尺之公展版本，較能符合「保育為主、開發為輔」之立法理念。		
委員會決議	同編號1。		
編號	12-1	陳情人	臺北市建築師公會
陳情理由	105年7月14日意見 有關都市發展局105.05.27.日研商會議未對各單位發言記錄，整理本會出席代表建議如下，併陳參考。 (一)山開範圍內合法房屋所有權人不一定知道公展內容及權益影響，宜考量比照北投親水公園細部計畫的規定不受限開發規模，以維護原有居住權利。 (二)新修法第二點規定未來執行爭議及相關法規競合問題未考量，宜彙整更多案例及土地分析，俾利後續執行。 (三)對於歷次會議決議或專業機構陳情意見多未見對應解決方案及說明，宜補充資料以避免爭議。 (四)考量法令的執行彈性，建議保留邊長5至10公尺之檢討、增列30~55%可設置擋土護坡等水保設施及基地內通路、聯外道路等，期能整體規劃，提升坡地安全。 (五)修法後相關法令競合爭議之處理機制及流程，可參考基隆市執行坡地建築管理之經驗。 (六)除可開發面積檢討外，建議採現況實測地形圖或最新公家版本地形圖為據，確依現況基地條件解決技術問題才能落實，以維護居住環境安全。		

105 年 7 月 28 日意見

依都市發展局105年7月7日研商會議，研提本會建議說明如下，併陳建議修正條文(如附件二)。

- (一)第一點規定免適用開發規模者，建議第五款增訂「不影響其他鄰地整體開發或經本府畸零地調處委員會決議准予單獨建築者」，係因整體開發限定一定規模以上面積始得辦理，往往遇到公私有土地整併涉權益問題，或造成土地糾紛，亟需主管機關建立調解機制俾供依循。
- (二)第二點規定基地開發強度，建議依公部門版本最新實測圖為據，採單一坵塊邊長檢討，確定可建築面積以為管理，可避免爭議。
- (三)第八點規定設計原則，除可開發面積檢討外，建議採現況實測地形圖為據，確依現況基地條件解決技術問題才能落實，以維護居住環境安全。並考量法令的執行彈性，建議保留邊長5 至10 公尺之檢討、增列30%~55%可設置擋土護坡等水保設施及基地內通路、聯外道路等，期能整體規劃，提升坡地安全。

建議修正條文如下：

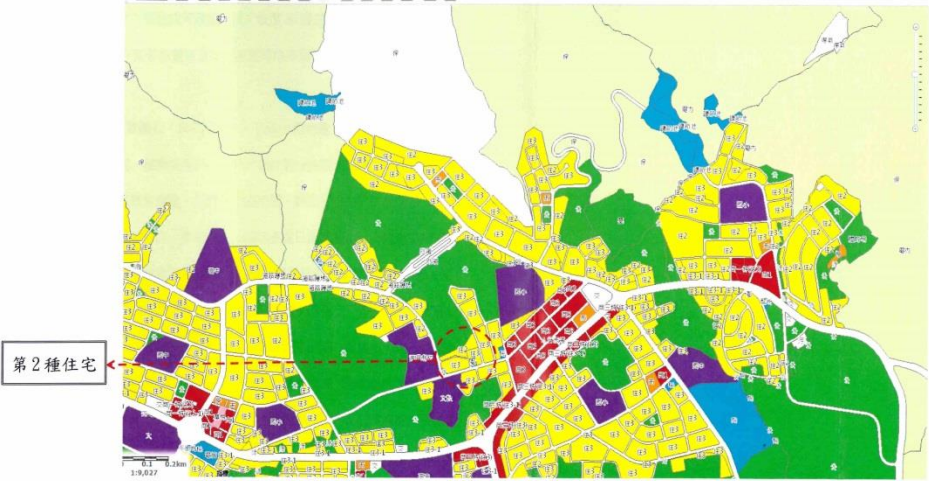
建 議 條 文	現 行 修 正 條 文	說 明
	一、山坡地應整體開發，其面積須在二〇、〇〇〇平方公尺以上，但具下列情形之一者，得不受上述面積之限制： (一) 計畫圖內所示之山坡地範圍其面積不足二〇、〇〇〇平方公尺者。 (二) 計畫圖內所劃定之山坡地範圍，其中部份經整體開發後，所剩餘未開發之地地面積不足二〇、〇〇〇平方公尺者，但應配合已開發部份整體規劃。 (三) 為應都市發展需要，所開闢之各類都市計畫公共設施用地。 (四) 以整個都市計畫街廓為開發單元或同一街廓內適用本規定之山坡地做整體開發使用者，但應同時配合開闢臨接計畫道路及排水系統。	
(五) 臨接已開闢完成都市計畫道路，或併同於申請案開闢都市計畫道路，其面臨該道路進深三〇公尺範圍內總面積在二、〇〇〇平方公尺以上者。 前款申請案符合規定因鄰地屬畸零地時，得經台北市畸零地調處不影響其他鄰地整體開發者。	(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。	第一點第五款建議增訂「不影響其他鄰地整體開發或經本府畸零地調處委員會決議准予單獨建築者」，係因整體開發限定一定規模以上面積始得辦理，往往遇到公私有土地整併涉權益問題，或造成土地糾紛，亟需主管機關建立調解機制俾供依循。
(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、建造或營造執照並已興建完成，於原建築基地範圍申請建	(六) 計畫圖內(不含保變住地區)所示之山坡地範圍，領有使用執照或於民國60年12月22日建築法修	

建議條文	現行修正條文	說明
造者。	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。	
二、基地可建築面積應以本府最新版本航空攝影測量方式測繪數值地形圖及 <u>坵塊邊長八或十公尺計算平均坡度</u> ，超過百分之三十者， <u>整地及</u> 不得作為建築使用，亦不得計入檢討建蔽率及容積率，但得計入開發面積。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。	二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施外，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，但得計入開發面積。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。	1. 坡度分析可採坵塊邊長，各縣市依建築技術規則可採用邊長25公尺以下（非整數計算）坵塊核算平均坡度，而本市現行規定 <u>8或10公尺</u> ，已可落實嚴格管制。 2. 確定可建築面積以為管理，依公家版本最新實測圖為據，採單一坵塊邊長檢討，可避免爭議。
八、山坡地開發之相關設計應符合下列規定： (一)基地坡度： <u>應檢附經相關專業技師簽證之現況實測圖及採坵塊邊長五至十公尺整數計算平均坡度。</u> 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平均坡度。 (二)建物配置分析：	八、山坡地開發之相關設計應符合下列規定： (一)基地坡度： <u>應以民國80年至84年本府航空攝影測量方式測繪數值地形圖及邊長十公尺之坵塊計算原自然地形平均坡度，但屬本規定第一點第六款之坵塊邊長得以整數之五公尺至十公尺計算，其比例尺不得小於一千分之一。</u> 前項計算平均坡度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 <u>原自然地形</u> 平均坡度。 (二)建物配置分析：	1. 除可開發面積檢討外，建議採現況實測地形圖為據，確依現況基地條件解決技術問題才能落實，以維護居住環境安全。 2. 考量法令的執行

建議條文	現行修正條文	說明
現況實測圖計算平均坡度超過百分之三十且未逾百分之五十五者，除屬排水溝、截水溝、滯洪池、沉砂池、擋土護坡等水土保持設施及必要聯通之基地內道路、通路外，不得開挖整地及作為建築使用。	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，除屬排水、截水溝或滯洪及沉砂設施之水土保持設施外，不得開挖整地及作為建築使用。	彈性，建議保留邊長5至10公尺之檢討、增列30~55%可設置擋土護坡等水保設施及基地內通路、聯外道路等，期能整體規劃，提升坡地安全

建議辦法
市府回應
說明

同編號12 回復內容。

委員會決議	同編號 1。		
編號	13	陳情人	張永成
陳情理由	1. 貴局於102年9月26日（第649次委員會議紀錄），針對『台北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定修正第一點』案，有利於申請改建案有所遵循修訂法源，並於102年7月12日公告一個月。 2. 103年9月30日第二次專案審查意見增訂增加規定第二、三點、八點，採取較嚴苛之標準，已邊長10*10公尺坵塊計算，才涉及民眾權益，另會議紀錄中有提議管制規定第八點修正內容暫予保留。 3. 102年9月26日第649次審議中提出基於山坡地建築公共安全並兼顧土地所有權人權益。 		
建議辦法	依據 103 年 9 月 30 日第二次專案會議意見暫予保留管制規定第八點修正內容。		
委員會決議	同編號 1。		
編號	14	陳情人	黃家全
陳情理由	各位委員好： 1. 個人是住2的地主，當我的建築師朋友告訴我說市政府將對住2平均坡度超過30度者不得開挖整地及做為建築使		

	用，更甚而將計算平均坡度之垃圾邊長由5-10公尺修改為單一尺度10公尺，市政府的好意是基於山坡地的安全，但我要表達的是30年代大樓蓋20層現在建築施工法的進步一百層的安全都不是問題，希望不要造成苛政猛於虎。坡度30度三條等高線在8X8 剛好在坡度30 度以下，如嚴格實施10X10坡度那很多面積將造成不能使用，那誰賠給我？ 2. 政府不能老是欺騙我，我從出生就住在這山坡地邊，土地468地號我曾向稅捐處反應扣稅，稅捐處告訴我說市政府說是公共設施已完成，所以住2建地可以扣稅，雖然有會勘，但仍是堅持扣稅。我現在住的房子坐落在463地號，是從日據時就蓋的，有地上權，因地主從日據就失蹤，由國產局接管，長輩及我代繳稅，從光復以來長達60年，國產局無法償還稅款僅承認法定15年稅可以扣抵，要我用地地上權買回土地，我去借錢三千多萬來買，你現在市政府說要修法，那我這兩塊地如以10X 10建築面積不但縮小，也不能蓋新房屋，那請問誰來賠給我？希望10X10不可以貿然實施，損及老百姓的財產及權益，只能提升建築工法去做要求才對，懇請委員將心比心設身處地發揮同理心，維持原法或三條線8X8可以使用，不要違法另立新法，造成民怨、造成社會事件，才來補救。我已因這次的委員公聽會一星期睡不著要吃藥了。
建 議 辦 法	
委員會決議	同編號1。

審議事項二

案名：變更臺北市北投區振興段一小段 376 地號等土地國小

用地為私立奎山學校用地主要計畫案

說明：

一、申請單位：臺北市政府教育局

二、計畫緣起：

為使私立奎山中學因應改制後教學需求，進行既有建物之改建更新，且現位址範圍之國小用地經臺北市政府教育局檢討無開闢之需求，又經教育局於民國 104 年 11 月 27 日以「該校教學大樓興建計畫得提供該校辦理實驗教育課程與教學之需求，符合當今中央與市府鼓勵學校追求教育實驗與多元創新之教育政策理念」理由，簽請市府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施」，同意私立奎山中學由「國小用地」申請變更為「私立奎山中學用地」在案，爰辦理本次都市計畫變更案。

三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

四、公展計畫範圍及內容：詳公展計畫書圖。

五、公展期間：本案市府自 105 年 5 月 27 日起至 105 年 6 月 25 日止公開展覽 30 天，並以 105 年 5 月 26 日府都規字第 10533606103 號函送到會。

六、公民或團體陳情意見：計 2 件

決議：

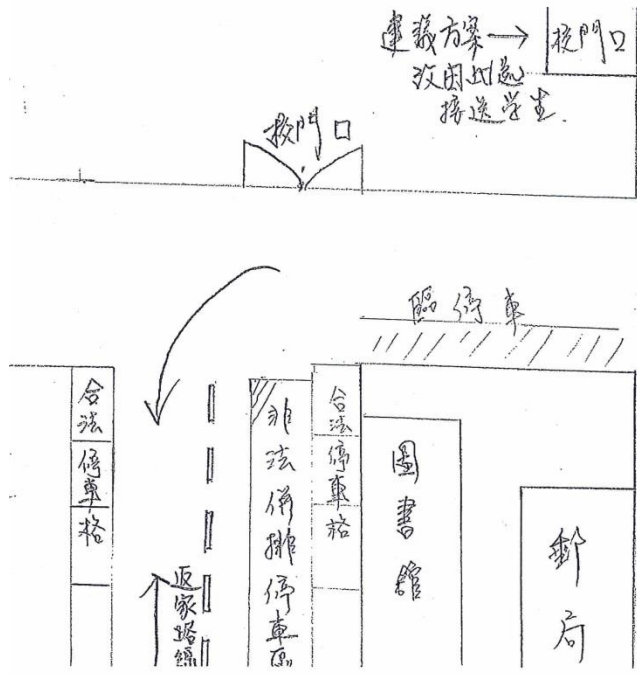
一、本案基於周邊環境發展及交通衝擊與影響，須先送經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，始得核發建築執照。餘依公展計畫書圖內容通過。

二、公民或團體陳情意見審決同決議。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案 名	變更臺北市北投區振興段一小段 376 地號等土地國小用地為私立奎山學校用地主要計畫案		
編 號	1	陳情人	發展局函送公開展覽說明會發言要點
陳 情 理 由	一、王先生 請問都發局，奎山中學倘經本案變更完成後，日後倘不作學校使用，得否逕為其他使用，如興建一般住宅？ 二、北投區榮華里里長何漢清 請問都發局，目前奎山學校之土地使用分區為何，與變更後之分區有何差異？ 三、王先生(第 2 次發言) 倘本案變更為私校用地，於校舍改建時民眾較無法參與提供意見。目前學生上體育課之音量已經影響周邊住戶，倘日後學生人數再增加，更影響周邊居民生活作息。希望日後校舍規劃改建時，校方能讓周邊居民參與知悉。另希望奎山學校能列出過去購買土地之過程記錄，以釐清其購買條件是否合理，是否有不當黨產之問題。 四、北投區榮華里里長何漢清(第 2 次發言) 1. 本里里民委託本人轉達意見：奎山學校於上下學時段均有家長接送車輛併排停車於大門口外明德路 208 巷，造成巷弄堵塞，居民出入不便，與校方反映後仍無適妥之改善措施，建議校方後續新設大樓，施工工程車皆由明德路出入，不要再進入明德路 208 巷弄內造成居民不便(轉交建議書 1 份)。 2. 希望校方在學生及車輛出入方面及教學使用方面均能顧及居民安全及生活作息，並多與接送學生上下學之家長溝通，解決車輛堵塞明德路 208 巷之問題。		
建 議 辦 法			
市 府 回 應 說 明	1. 有關奎山學校用地變更後之性質及使用部分，奎山中學坐落土地目前用地為「國小用地」，屬公共設施用地，依法為市府興建小學使用不得供作私立學校使用，因應改制後教學需求變更		

	為「私立奎山學校用地」後，屬私立學校用地，僅可依相關規定興建校舍建築，尚無作住宅使用或其他使用之疑慮。 2. 日後學校校舍需改建時，定讓周邊居民知悉。本校為私人興學，清廉辦學未受政府任何補助，學校所擁有的土地皆為學校法人所持有，土地登記清楚，地政主管機關皆有案可稽。 3. 學校顧及敦親睦鄰，解決巷弄車輛接小孩問題，學校於放學時皆採逐班分梯出校門，以紓解交通流量。其次學校每學期也發宣導信請家長不要違停，儘量迅速將孩子接走，減少車輛併排，並於上、下學時段，加派教官及導護等人員輪值指揮。校方將協調有關單位，將郵局/中華電信/圖書館四周，擴大增設家長接送區範圍。學校也將持續向家長宣導保持交通順暢。		
委員會決議	一、 本案基於周邊環境發展及交通衝擊與影響，須先送經「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，始得核發建築執照。餘依公展計畫書圖內容通過。 二、 公民或團體陳情意見審決同決議。		
編號	2	陳情人	林先生
陳情理由	TO: 何里長 (更正版) 主旨: 奎山國中增建校舍乙案 事由: 一、 每逢貴校放學之際，便是我們周遭居民困擾的時候，因貴校學生家長每次在接送學生時，均【<u>違規逆向併排停車</u>】在圖書館前面的對方來車道，致使車輛行駛圖書館前面道路返家時，均得行駛左側對方來車道，常常會與對方來車相對立，當然行駛對方車道是不對，但有沒有想到是因為你們家長先【<u>違規逆向併排停車</u>】到對方車道，才會造成行車大不便。 二、 曾經多次向貴校建議，貴校均無妥善或有計劃疏通家長停車，讓我深感貴校是芳鄰？惡鄰？完全漠視居民受損事宜。 建議: 暫不管市府是否准予設班？建設新大樓？請貴校允諾往後施工之工程車及放學之接送區校門口，皆由明德路出入(如圖示)，不要再進入巷子來，造成大家的不便，而對貴校評價大打折扣。 敬請配合 營造社區和諧 長期受困擾之居民 林先生 105.06.17		

	
建議辦法	
市府回應說明	一、學校顧及敦親睦鄰，解決巷弄車輛接小孩問題，學校於放學時皆採逐班分梯出校門，以紓解交通流量。其次學校每學期也發宣導信請家長不要違停，儘量迅速將孩子接走，減少車輛併排，並於上、下學時段，加派教官及導護等人員輪值指揮。校方將協調有關單位，將郵局/中華電信/圖書館四周，擴大增設家長接送區範圍。學校也將持續向家長宣導保持交通順暢。 二、另有關後續校舍改建施工期間，工程車出入動線一節，奎山中學將參酌建議，審慎評估規劃。
委員會決議	同編號 1。

貳、研議事項

案名：變更臺北市士林區芝山段三小段 361 地號等土地第三種住宅區、第三之一種住宅區變更為第三種住宅區(特)、第三之一種住宅區(特)暨劃定芝山岩周邊景觀

管制區細部計畫案(草案)

決議：

- 一、本案係由建管、都市設計層次提升為都市計畫層次，在景觀法未通過之前重點景觀區的實踐。
- 二、此案屬公共財之概念，必須明確且有所依據的定義出周邊影響圈。芝山岩本身既是文化資產也是歷史遺址，尚且有三千多萬年以來珍貴的生態、地質資源，故於此重點景觀之管制上，必須了解其主軸與周邊影響之關係，並予以定義出來。
- 三、本案在管制要項上，除建築高度管制外，應再包含建築物對角線尺度、天際線型式、建築物頂層部色彩計畫、視覺軸線、視覺端點，以及公共動線與公共視覺的可及性，即避免芝山岩整個被包住而失去其視覺的可及性。
- 四、本案在配套措施上應優先確保法定容積的權益，故採放寬建蔽率的方式，另不允許容積移入本案所劃定之影響範圍、都更獎勵原則不予保障惟視個案情況再予協助，尤其是市府參與民間都更部分之獎勵，市府原則將予放棄。
- 五、委員所提意見提供市府參考，後續仍須再加強與民眾之溝通，明確告知相關基礎配套及法定容積權之保障。

出席委員發言摘要

郭委員城孟：

1. 簡要介紹芝山岩的歷史脈絡，芝山岩地質形成可追溯至三千多萬年前，與雙溪岩盤、野柳地層同為沉積岩層，擁有海底生物(海膽)化石，往西北可以看到觀音山，往北可看

到七星、大屯火山群。

2. 芝山岩為臺北市珍貴地質及生態資產。清朝末年盜硫風氣旺盛，許多地方都有放火燒山事件，但芝山岩並未被波及，才能完整遺留下許多兩百萬年前的冰河期的孑遺植物，例如變葉木植物、落葉樹種、八芝蘭竹等珍貴物種。
3. 我個人覺得我們今天在談的這個實質內容就是沒有過的景觀法在做的事情，若景觀法通過了，其實這可能是全台灣第一個案例，我覺得是非常的精彩。芝山岩往西北看往北看可以看到觀音山、大屯或七星山，我覺得這個視覺軸線也是非常重要，但不是說這個軸線上不能蓋高樓，是要視覺能穿透。

陳委員亮全：

1. 芝山岩的自然環境應屬於公共財，應可讓市民利用、欣賞，尤其芝山岩自然環境優越，為開發者眼中的大餅，不宜讓豪宅包圍芝山岩，使外部景觀效益下降。
2. 都市設計應就芝山岩往外看以及從外往芝山岩看的視覺軸線做管制，建物不要整排密集矗立，應讓整體景觀有穿透性。像雨農市場應有管制及調整；芝山岩北側放寬建物高度，但是否不予限制？雙溪以南的參道應考慮天際線，兩側建築要有適度的退縮，不能只以高度單一劃分。另第二管制區為一長條狀，是否會影響視覺景觀亦應再評估考量。

林委員盛豐：

1. 支持芝山岩景觀管制。
2. 簡報內容建議略作改進：
 - (1) p. 23 計畫構想的圖不完善，芝山岩要以表現技法，於圖面上強調其重要性。
 - (2) p. 22 的圖應在地圖上疊圖以顯示正確地理位置。

(3)「生態跳島」的概念模糊不清，不宜放入計畫內容。

3. 正如郭委員所提，本案是景觀法內重點景觀區非常好的案例，故本案建議盡速以重點景觀區的方式操作。而要處理重點景觀區應先釐清其上位指導方向。本案芝山岩的定位是台北的郊山、重要 landscape 的 landmark，除此之外周邊亦有河流穿過等。雖景觀法對生態面向沒有著墨，但如將藍綠帶系統納入應也是可被接受的，而且會包括更多向度。雖目前景觀法未過且未有綱要計畫，但如試著將藍綠帶系統、郊山、landscape、landmark、古蹟保存等納入，以考慮其視覺、vista(端景)、視覺廊道、可及性等，並列出相對應的準則，就是個非常好的操作應用，且亦可避免被批評僅只有限制建築高度。

郭委員瓊瑩：

1. 整體區域應該要掌握視覺景觀 (vision)、端景(vista)、參道 (corridor) 等重要因子，以及可以眺望觀音山、劍潭山等重要的景觀，應避免像 p. 34 頁下方的圖，房屋整排密集矗立，可以考量容許兩側的建物較高，中央處低，讓視覺廊道有穿透性，可參考西村幸夫設計東京丸之內區域的案例。
2. 建築物橫向應有所控制，如管制建物立面對角線，另天際線的建物屋頂色彩亦應有管制計畫，讓整體視覺不會過度雜亂。

焦委員國安：

其實這是一個很棒的計畫，但簡報 34 頁，現況及模擬圖，這兩張圖角度好像不太一樣，好像有點偏，但未來建物高度的模擬，一條線齊高，真的景觀上不太好看。既然我們要保育這個年代悠遠的自然景觀，在視覺上面就要做一些美學的設計。舊金山現在正在進行的弧線設計，因為其預估將來會多出一、兩百萬人，所以舊金山市政府把整個市中心的密度全

部算出來，整個天際線畫出來，將來蓋房子完全按照那個天際線來蓋，每棟房子的高度都算出來了，是有一個曲線的。本案在天際線的美學方面，整個芝山岩四周的天際線，不同的天際線可能要一些標準化的照片，現在跟未來的對比做些模擬，這樣將來在開發的時候就會有一個非常好的準則。

彭委員建文：

1. 本案是值得支持的，目前看起來比較大的反對意見就是資產價值，前面一案我們講到山坡地的開發強調的是安全，這個層次又更高一點，強調的是一個視覺的景觀，不過基本上都是在營造一個安全、舒適、更好的環境。
2. 本案關於資產價值議題看起來還需要再跟居民溝通，剛聽到簡報，基本上法定容積的部分不會受到影響，透過所謂的建蔽率放寬，量體不變但是把建物的高度降低。另外一個影響到的就是都更的獎勵或者是容移的部分，這個部分是負有義務的，並不是可免費得到，如果大家一直想要容移，或許就是容移的成本太低。另外一個就是景觀被創造出來之後的資產價值反映不足，如果能夠把這樣的一個願景，不管是環境品質的影響以及資產價值的影響，同時地去做一個更完整的考量，讓反對民眾看到未來環境改善之後的資產價值會更好。這部分可分別從開發商及當地居民這兩個角度來看，應該是不太一樣的，居民應該是不會希望這個量體持續地增加太多，而讓未來的景觀受到影響；但從一個開發商的角度來講，當然會希望土地的開發會量能夠增加，針對這兩種不同的角度也要有不同的溝通說法。

陳委員良治：

1. 在規劃面我有幾個問題，如果大家都同意芝山岩的文化價值、生態價值值得被保育下來，希望透過規劃的手段讓這些事情能夠更容易、更完整，從計畫方面，建議說明為什麼是這個範圍？

2. 計畫內容目前唯一明確的管制是建物高度，但我們希望保存芝山岩文化、生態的價值，有沒有其他需要注意的面向？
3. 本案會限制到地主、住戶他們的開發權益，這個是另外一個層面的問題，需加強溝通。

黃委員世孟：

個人贊同本案，但是在規範建物高度的位置，有些並不是完整街廓，而是同一街廓有不同的建物高度管制規範，以後真正在管制的時候或者申請建照的時候，是否會造成困擾？回想起蔡定芳先生剛擔任都市計畫處處長的時候，都市計畫處同仁在做商業區通盤檢討，那時候是很短的時間為了要管制所以就沿線街廓進深 30 公尺劃商業區，實在沒有什麼道理，25 公尺也可以、40 公尺也可以，往後建議是要配合有巷道或街廓會比較有整體性，不同高度的界線在申請建築使用執照的時候也比較方便一點。

陳委員志銘：

支持本案高度管制計畫，且因為實施高度管制，所以也放寬建蔽率做一個配套，來確保地主的權益，但請教在第一影響區因為高度上限為 30 公尺，市府說明法容應該是可以被用完，只是限制容積移入，那容積獎勵的部分像開發綠建築還有沒有申請的空間？

彭委員振聲：

本案是好計畫，但如剛剛委員所說，以現在突兀的建築物，做天際線規劃的參考，這樣是否合宜？

李委員得全（劉專門委員俊男代）：

本案因限制高度，配合放寬建蔽率，但是否亦影響視覺景觀之穿透問題。

張委員哲揚（陳專門委員榮明代）：

原則支持本案，但本案民眾更關心的議題應在於容積限制有

多大，應要說明清楚。

參、散會(12 時 20 分)

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：臺北市都市計畫委員會第 693 次委員會議			
時間：105 年 8 月 11 日（四）上午 9 時 30 分			
地點：市政大樓 8 樓西南區委員會會議室			
主席：林兼主任委員欽榮 林欽榮 紀錄彙整：陳福隆			
委員	簽名	委員	簽名
蘇兼副主任委員麗瓊		黃委員世孟	黃世孟
王委員秀娟		黃委員台生	黃台生
林委員盛豐	林盛豐	彭委員建文	彭建文
林委員靜娟		陳委員志銘	陳志銘
陳委員亮全	陳亮全	彭委員振聲	彭振聲
陳委員良治	陳良治	張委員哲揚	張哲揚
郭委員城孟	郭城孟	李委員得全	李得全
郭委員瓊瑩	郭瓊瑩	林委員崇傑	林崇傑
張委員勝雄		劉委員銘龍	劉銘龍
焦委員國安	焦國安		

1

列 單 位	姓 名	列 單 位	姓 名
都市發展局	楊柏良	環保局	楊柏良
	劉安民 戴國建	文化局	楊柏良
交通局		教育局	謝明倫
工務局	李休賢	水利處	謝明倫
大地處	謝明倫	建管處	謝明倫
更新處	江中仁	新工處	謝明倫
國有財產署 北區分署		政風處	
奎山中學	吳正安		
民意代表	陳建銀 蔡政宏	本會	謝明倫 謝明倫 謝明倫

2