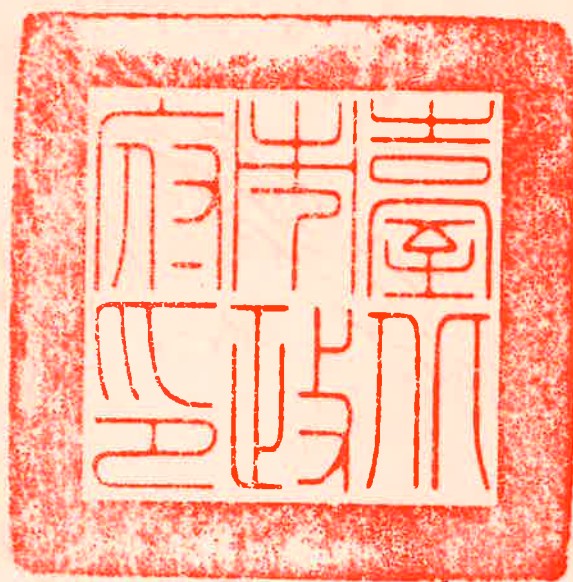


臺北市都市計畫書

修訂「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」內土地使用分區管制規定及其他說明事項案



臺北市政府

113年8月6日府都規字第11330426151號公告公開展覽

# 臺北市都市計畫書

修訂「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」內土地使用分區管制規定及其他說明事項案

臺北市政府

113年8月6日府都規字第11330426151號公告公開展覽



案 名：修訂「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內土地使用分區管制規定及其他說明事項案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳計畫範圍示意圖

類 別：修訂

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

詳細說明：

## 壹、計畫緣起與範圍

### 一、計畫緣起

查本市內湖區於本府 64 年 10 月 20 日公告「擬訂內湖區山腳小段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」、65 年 2 月 14 日公告「擬訂內湖區北勢湖段(西湖商工)附近地區細部計畫案」及 65 年 4 月 15 日公告「擬訂內湖區港墘小段番子坡小段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」，為維護礦區周邊開發安全，劃設「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」及「建築前應經鑽探而無安全顧慮並限建三樓以下地區」，並於 108 年 7 月 17 日公告「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」規範「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉接受基地，以限制建築物量體。惟該等地區雖不得作為容積移轉接受基地，仍得依都市更新或其他容積獎勵規定申請容積獎勵。

本市都市計畫書為維護礦區周邊開發安全劃設之「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」分布於內湖區及文山區，劃設距今多已逾 40 年，本市已無現存礦區，且近年建築技術規則等法規已明確針對礦區開發訂有相關規範。參酌本府 111 年 9 月 23 日公告「臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」案，基於現行建築技術及鑽探尚能確認建物安全，且建築技術規則及本市建管處已針對礦區周邊地區之開發訂有相關規定，為免重複管制，故放寬礦坑周邊開發限制條件，刪除限建樓層規定，且未限制不得作為容積移轉接受基地(附件二)。故本市有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建

築地區」之管制，實係逐漸朝向回歸建築相關法令避免重複管制之方向修訂。

再查 113 年陸續有 2 處位屬「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」之基地，因已辦理都市更新程序中，惟為促進基地有效利用、增加容積分配，提高所有權人參與重建之意願與誘因，擬辦理容積移轉，故依都市計畫法第 27 條或都市計畫法第 24 條，以及都市更新條例第 35 條規定，辦理都市計畫個案變更，分別為「修訂臺北市內湖區西湖段一小段 630 地號等第三種住宅區容積移轉相關規定細部計畫案」及「修訂臺北市內湖區碧湖段四小段 94 地號等第二種住宅區及第三種住宅區容積移轉相關規定細部計畫案」，2 案皆經本市都市計畫委員會審議通過，同意刪除「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉接受基地之規定，並於「修訂臺北市內湖區西湖段一小段 630 地號等第三種住宅區容積移轉相關規定細部計畫案」113 年 4 月 11 日本市都市計畫委員會第 815 次會議審議時，審決「本市涉及解除『建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區』不得作為容積移轉接受基地限制規定都市計畫案處理原則」：「(一)個案如屬辦理都市更新程序中或已劃為都市更新地區者，因有迫切都更重建之需求，為積極協助都更推動，倘由申請單位檢附基地鑽探資料，並說明容積移入後開發安全無虞，得依都市更新條例第 35 條規定，辦理都市計畫個案變更，刪除原計畫有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉接受基地之限制。(二)後續將循都市計畫變更程序，通案修訂內湖區礦坑周邊開發管制規定，回歸建築相關法令規範，不予重複管制。」(附件三)

綜上，基於建築相關法令已針對礦區開發進行管制，「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」經本府檢討得刪除不得作為容積移轉接受基地之規定，且已有前開 2 案由本市都市計畫委員會審議通過，並同意後續通案修訂內湖區礦區周邊開發管制規定之處理原則。又為避免持續有都更案為辦理容移，須以個案變更方式處理，既耗費行政成本又效率不彰，恐影響都更推動時程；另適用危老條例之建物倘有容移

需求，因不適用前開通案處理原則而無法以個案變更方式處理，通盤檢討作業又難以滿足危險老舊建物重建之急迫性需求，爰考量全市礦區周邊開發管制一致性，擬依文山通檢規定，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理本次都市計畫變更，修訂前開內湖區通盤檢討案內「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」及容積移轉相關規定。

## 二、計畫範圍

本計畫範圍以臺北市內湖區行政區界為範圍，詳圖 1 所示。

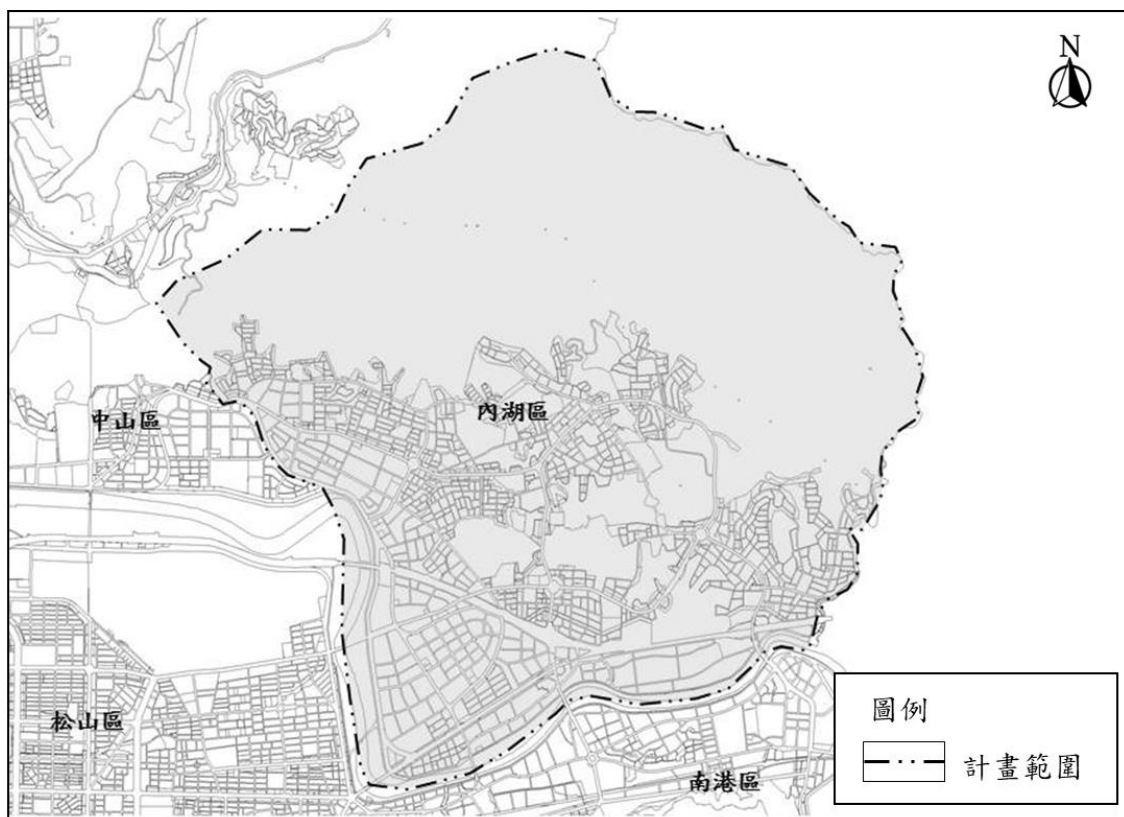


圖 1 計畫範圍示意圖

## 貳、原都市計畫情形

本計畫區歷年都市計畫公告案彙整詳表 1 所示。

表 1 原都市計畫發布實施名稱及文號表

編號	原都市計畫案名	發布實施日期及文號
1	擬訂內湖區山腳小段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	64.01.20 府工二字第 46159 號
2	擬定內湖區高速公路北側、成功路西側湖興里附近地區細部計畫案	64.08.07 府工二字第 33499 號
3	擬訂內湖區山腳小段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	64.10.20 府工二字第 46159 號
4	變更內湖區都市計畫部份住宅區、機關用地、農業區、綠地為高速公路用地案	64.12.12 府工二字第 56126 號
5	擬訂內湖區北勢湖段(西湖商工)附近地區細部計畫案	65.02.14 府工二字第 2433 號
6	擬訂內湖區港墘小段番子坡小段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	65.04.15 府工二字第 12189 號
7	擬訂內湖區十四分坡內小段四七五、六七二等 地號附近細部計畫暨配合修訂主要計畫案	67.03.09 府工二字第 08866 號
8	擬訂內湖區十四分坡內小段 475、672 等地號 附近土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案內 為核定部份計畫案	68.05.25 府工二字第 15973 號
9	擬定內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部 計畫暨配合修訂主要計畫案	70.07.01 府工二字第 25372 號
10	修訂內湖區週美里附近地區細部計畫(通盤檢 討)案	71.03.02 府工二字第 05853 號
11	修訂內湖區內湖路以北(西湖商工)附近地區 細部計畫(通盤檢討)案	71.04.26 府工二字第 13432 號
12	修訂內湖區港墘小段番子坡小段附近地區細 部計畫(通盤檢討)案	71.04.27 府工二字第 13429 號
13	擬定內湖區新里族段灣子小段(前工兵學校) 及石潭里附近地區細部計畫暨配合修訂主要 計畫案	76.01.19 府工二字第 142183 號
14	修訂內湖區石潭里附近工業區細部計畫(第二 次通盤檢討)案	78.01.25 府工二字第 299323 號
15	修訂內湖區高速公路北側成功路西側湖興里 附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	78.07.24 府工二字第 342515 號

編號	原都市計畫案名	發布實施日期及文號
16	變更內湖區第九號計畫道路(港墘路至碧湖新村)兩側部份保護區公園用地及第二種住宅區為道路護坡用地案	78.07.27 府工二字第 342514 號
17	修訂內湖區內湖路以北(德明商業專校及西湖商工)附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	78.12.22 府工二字第 380855 號
18	修訂內湖區內溝里、五分里、葫洲里附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	78.12.26 府工二字第 380853 號
19	擬訂內湖區成功路五段以東、康寧路三段以北(康寧護校附近)地區細部計畫案	79.08.20 府工二字第 79046710 號
20	修訂內湖區大湖里(含大湖中央社區)附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	79.09.07 府工二字第 79049374 號
21	修訂內湖區港墘里、紫陽里、瑞陽里、金龍里、內湖里、紫雲里等附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨擬訂內湖區等九號計畫道路北端兩側住宅區細部計畫案	80.04.17 府工二字第 80017279 號
22	配合汐止五股段高架拓寬工程擬修訂臺北市內湖輕工業區(高速公路兩側部份綠地、第三種工業區、公園、道路用地為高速公路用地、部份第二種、第三種工業區為道路用地、部份道路用地為第二種工業區)都市計畫案	82.03.27 府工都字第 82020025 號
23	配合汐止五股段高架橋拓寬工程擬修訂臺北市內湖主要計畫(高速公路南側康寧路以東至省市界線間部份農業區為高速公路用地)都市計畫案	82.11.09 府都二字第 82085446 號
24	擬定基隆河(中山橋至成美橋)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	83.06.01 府都二字第 83027894 號
25	擬定基隆河成功橋上游截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案	83.09.14 府都二字第 83051240 號
26	修訂內湖區新里族段灣子小段(前工兵學校)及石潭里附近地區細部計畫(通盤檢討)案	87.01.23 府都二字第 8609501100 號
27	配合修(擬)訂臺北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區主要計畫暨細部計畫辦理禁建案	88.10.13 府都二字第 88067220 號
28	變更臺北市基隆河截彎取直地區舊河道右岸部分堤防用地(明水路側)為道路用地暨「擬訂基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」案內部分公園用地	89.05.03 府都三字第 8903144600 號



編號	原都市計畫案名	發布實施日期及文號
	變更為道路用地暨增列有關土地使用分區管制規定計畫案	
29	變更臺北市內湖區新里族段灣子小段(前工兵學校)及石潭里附近地區細部計畫(通盤檢討)案內第二之一種住宅區為第二之一種住宅區(特)及修訂部分都市設計管制要點案	90.08.01 府都二字第 9007872400 號
30	擬(修)訂臺北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫暨主要計畫案	90.09.14 府都二字第 9010260200 號
31	變更臺北市「臺北內湖科技園區」(原內湖輕工業區)計畫案	91.07.26 府都二字第 09116768500 號
32	修訂台北市基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內「基隆河(中山橋至成美橋)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」案	92.01.07 府都二字第 09126159700 號
33	變更『台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案』內 x5 道路與南京東路間部分公園用地為道路用地暨修訂部分土地使用分區管制規定案	93.04.22 府都規字第 09309753700 號
34	配合臺北市捷運系統內湖線工程變更沿線第三種住宅區、第三之二種住宅區、科技工業區、公園用地為交通用地土地使用管制計畫案	94.05.13 府都規字第 09412511600 號
35	修訂「臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內「大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點第十點」案	96.03.27 府都規字第 09601134600 號
36	修訂『台北市內湖區新里族段羊稠小段附近地區細部計畫案』內部分土地使用分區管制規定案	96.05.02 府都規字第 09601782200 號
37	擬定臺北市內湖區舊宗段 70-10 地號等土地批發市場用地細部計畫案	96.06.11 府都規字第 09632498800 號
38	擬定臺北市內湖區西湖段 1 小段 256、272、276 等 3 筆地號住宅區細部計畫案	96.03.02 府都規字第 09630792500 號
39	擬定臺北市內湖區碧山露營場專用區細部計畫案	97.04.14 府都規字第 09731598700 號
40	變更臺北市「基隆河(中山橋至成美橋橋段)計畫案(南段地區)」及「內湖區新里族段羊稠小段附近地區都市計畫案」計畫案	97.08.05 府都規字第 09733252100 號
41	變更臺北市內湖區石潭段四小段 288 地號醫療設施用地為第二種住宅區細部計畫案	98.03.10 府都規字第 09800462600 號

編號	原都市計畫案名	發布實施日期及文號
42	修訂臺北市內湖區潭美段 5 小段 33 及 33-1 地號等 2 筆土地辦公服務區(二)細部計畫案	99.01.15 府都規字第 09838787900 號
43	變更「臺北市內湖區潭美段一小段 405 地號等 6 筆土地」第二種工業區為科技工業區 B 區(特)及道路用地細部計畫案	99.02.04 府都規字第 09900054900 號
44	擬定臺北市內湖區文德段三小段 318 地號等 9 筆土地機關用地細部計畫案	99.05.14 府都規字第 09932601300 號
45	變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案	100.08.29 府都規字第 10001764300 號
46	變更臺北市內湖區潭美段五小段 21、21-1、22、22-1 地號「辦公服務區(一)」及同小段 35、35-1 地號「工商服務展售區」為「影視音產業區」細部計畫案	102.09.09 府都規字第 10236368200 號
47	修訂臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案內市地重劃 B 區山坡地管制範圍案	102.09.13 府都規字第 1027071500 號
48	擬定「臺北市大內湖科技園區次核心產業使用許可回饋規定」細部計畫案	103.08.12 都規字第 10301775500 號
49	修訂臺北市內湖區潭美段五小段 21 地號等土地影視音產業區土地使用分區管制規定案	105.08.25 府都規字第 10500915800 號
50	變更臺北市內湖區舊宗段 13 地號土地機關用地(環境保護局修車廠暨資源回收隊)為產業支援設施用地細部計畫案	105.08.29 府都規字第 10500915900 號
51	變更臺北市內湖區文德段二小段 369-2 地號等 67 筆土地第三種住宅區為第三種住宅區(特)細部計畫案	106.10.17 府都規字第 10638636200 號
52	修訂臺北市內湖區潭美段五小段 149、150、151 地號等土地都市設計管制規定細部計畫案	108.04.09 府都規字第 10800028171 號
53	臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	108.07.17 府都規字第 10800049031 號
54	修訂臺北市內湖區舊宗段 70-10 地號等批發市場用地土地使用分區管制規定細部計畫案	108.10.15 府都規字第 10800096961 號
55	變更臺北市內湖區潭美段三小段 323 地號第三種工業區為科技工業區細部計畫案	109.03.31 府都規字第 10900016601 號
56	擬定臺北市內湖區舊宗段 40 地號產業支援專用區及廣場用地細部計畫案	109.05.18 府都規字第 10900031261 號

編號	原都市計畫案名	發布實施日期及文號
57	變更臺北市內湖區潭美段五小段 21 地號等「影視音產業區」為「辦公服務區(一)」及「工商服務展售區」(回復原分區)細部計畫案	110.12.02 府都規字第 11000971711 號
58	修訂「擬定臺北市大內湖科技園區次核心產業使用許可回饋規定細部計畫案」回饋規定計畫案	111.01.21 府都規字第 11000046441 號
59	修訂臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案內土地使用分區管制及都市設計管制規定暨山坡地管制範圍案	111.02.23 府都綜字第 11000046431 號
60	變更臺北市內湖區文德段二小段 45 地號等綠地用地為公園用地細部計畫案	111.04.11 府都規字第 11130283841 號
61	修訂『變更臺北市「臺北內湖科技園區」(原內湖輕工業區)計畫案』土地使用規定案	111.09.22 府都規字第 11130721321 號
62	擬定臺北市內湖區潭美段一小段 101-4 地號等(配合臺北市動物之家新建計畫)機關用地細部計畫案	112.12.08 府都規字第 11230836331 號

本計畫範圍分別於本府 64 年 10 月 20 日公告「擬訂內湖區山腳小段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」、65 年 2 月 14 日公告「擬訂內湖區北勢湖段(西湖商工)附近地區細部計畫案」及 65 年 4 月 15 日公告「擬訂內湖區港墘小段番子坡小段附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」，為維護礦區周邊開發安全，劃設「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」及「建築前應經鑽探而無安全顧慮並限建三樓以下地區」，其分布範圍示意圖詳圖 2。後於 108 年 7 月 17 日公告「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」規範「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉接受基地。

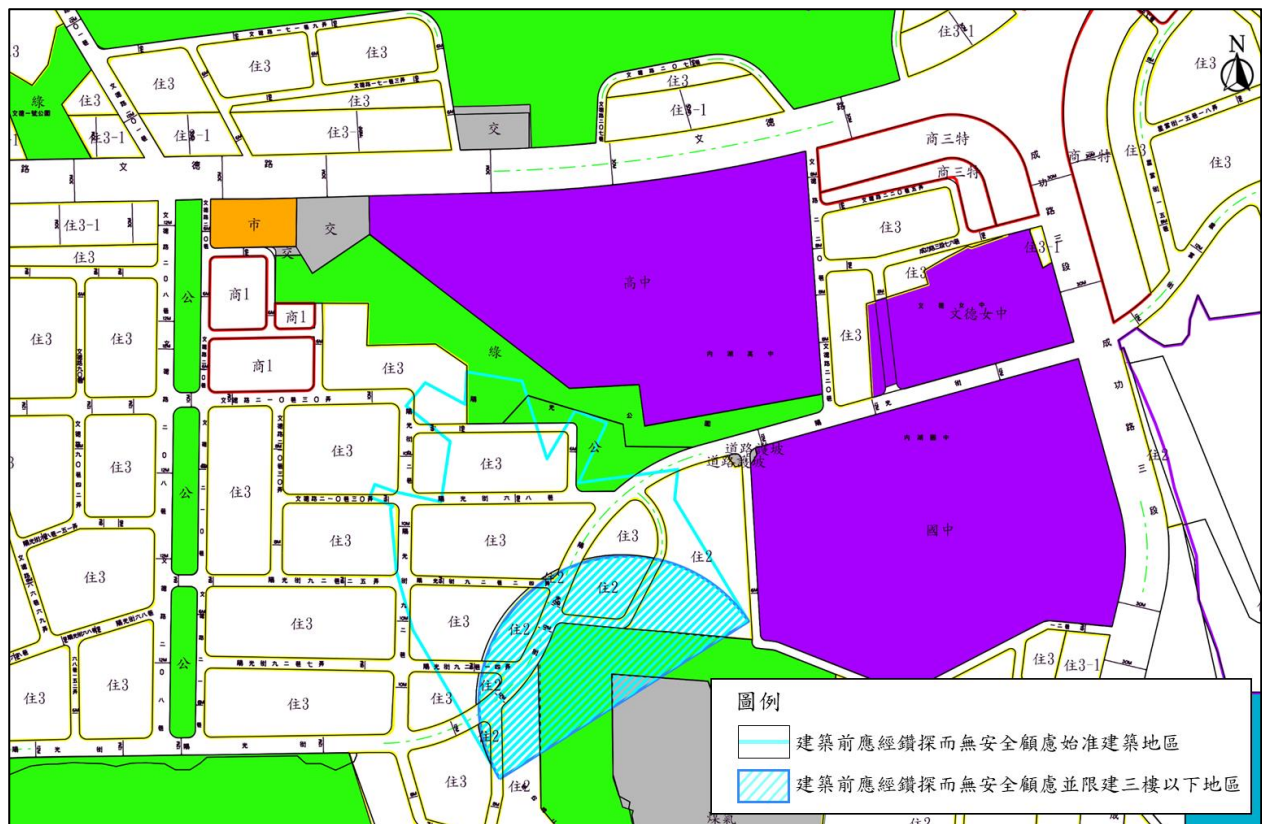


圖 2 內湖區「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」及「建築前應經鑽探而無安全顧慮並限建三樓以下地區」範圍示意圖

## 參、發展現況

### 一、土地使用現況

內湖區都市發展地區如住宅區、商業區及公共設施用地等約占 44.46%，非都市發展地區如農業區、保護區、河川區等約占 55.54%，區內大多屬建成地區，以建物棟數計算，屋齡 30 年以上老舊建築物約占 75.63%。

### 二、礦區（場）或地下礦坑分布地區或礦業保留區範圍查詢

查本市無現存礦區（詳圖 3），惟經函詢經濟部地質調查及礦業管理中心表示，內湖區「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」及「建築前應經鑽探而無安全顧慮並限建三樓以下地區」範圍有重複大永及聯興煤礦等舊煤礦坑道，該等土地與舊煤礦坑道之相對關係詳圖資套繪結果所示（詳圖 4、附件四）。



資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心礦業圖資雲端輔助平台

圖 3 礦區範圍查詢結果圖

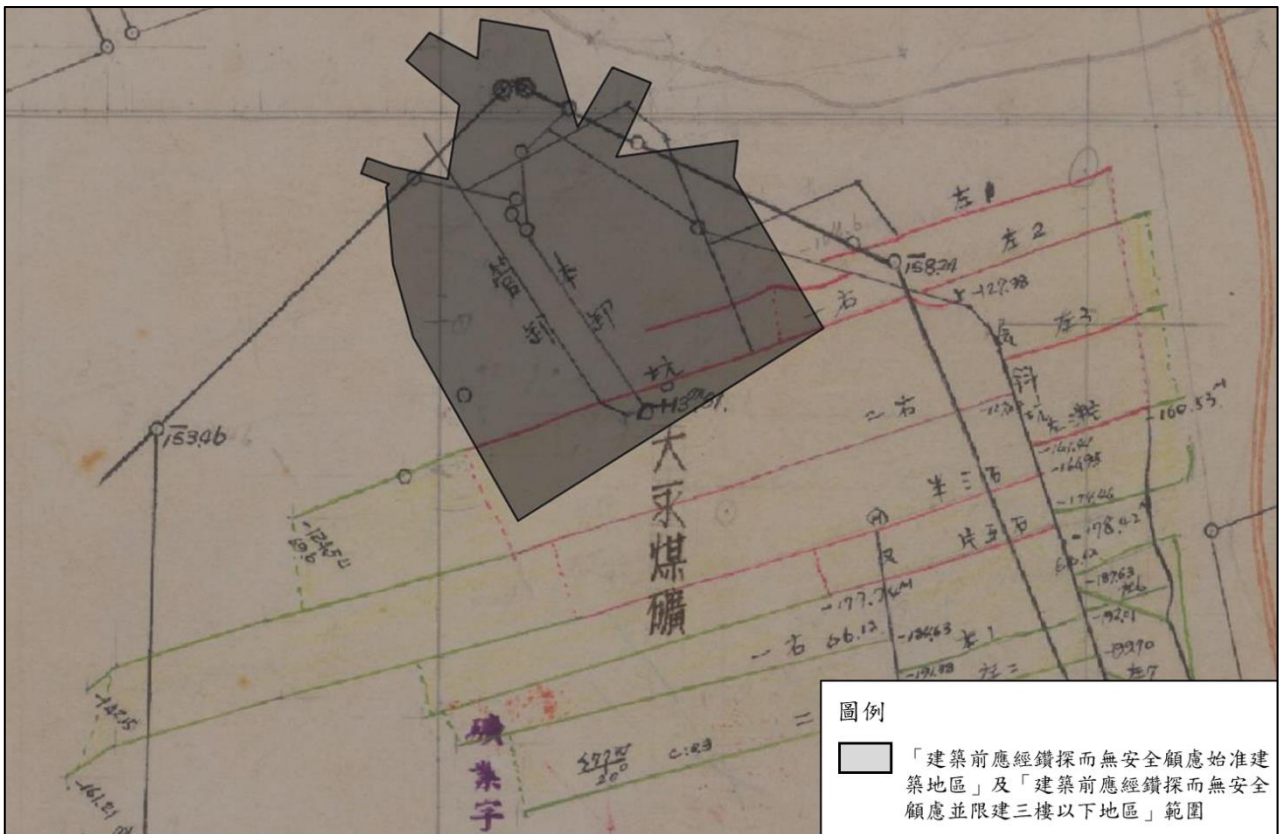
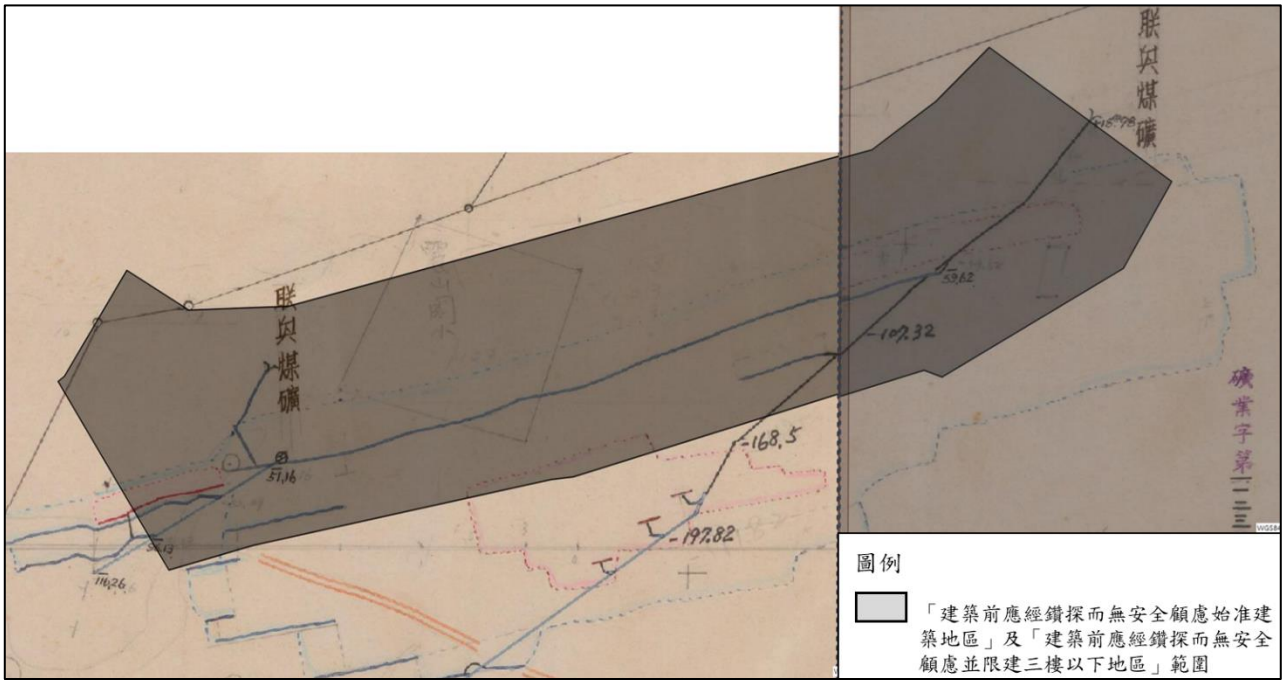


圖 4 舊礦坑道圖資套繪圖

三、以個案變更方式修訂「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉接受基地之案例

查內湖區已有 2 案例係為解決計畫範圍建物老舊窳陋情形，改善居住環境品質，促進土地合理利用，採都市更新方式辦理重建，且為增加容積分配，提高所有權人參與都市更新意願，擬申請容積移轉，惟因位屬「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉接受基地，有修訂都市計畫土地使用管制規定之需求，故由申請單位檢附基地鑽探資料，說明開發安全無虞後，辦理都市計畫個案變更，刪除「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉接受基地之規定(基地位置詳圖 5)：

(一)案例 1：「修訂臺北市內湖區西湖段一小段 630 地號等第三種住宅區容積移轉相關規定細部計畫案」

於 112 年 1 月 4 日申請自行劃定更新單元併送擬訂都市更新事業計畫案報核，依都市計畫法第 24 條及都市更新條例第 35 條規定，辦理都市計畫變更，經提本市都市計畫委員會 113 年 4 月 11 日第 815 次會議審議通過。

(二)案例 2：「修訂臺北市內湖區碧湖段四小段 94 地號等第二種住宅區及第三種住宅區容積移轉相關規定細部計畫案」

於 109 年 1 月 13 日擬訂都市更新事業計畫報核，依都市計畫法第 27 條及都市更新條例第 35 條規定，辦理都市計畫變更，經提本市都市計畫委員會 113 年 4 月 25 日第 816 次會議審議通過。



圖 5 個案變更案例基地位置示意圖



## 肆、計畫目標與構想

本計畫範圍內為維護礦區周邊開發安全而劃設之「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」，劃設距今已逾40年，近年建築技術規則等法規已明確針對礦區開發訂有相關規範。

本案有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉基地規定，係為限制建築物量體而訂定，惟該等地區縱使不申請容積移轉，仍得依都市更新或其他容積獎勵相關規定申請容積獎勵。

參酌本府111年9月23日公告「臺北市文山區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」案，基於現行建築技術及鑽探尚能確認建物安全，且建築技術規則及本市建管處已針對礦區周邊地區之開發訂有相關規定，為免重複管制，故放寬礦坑周邊開發限制條件，刪除限建樓層規定，且未限制不得作為容積移轉接受基地。又前已有2案內湖區都市計畫變更案，由本市都市計畫委員會審議通過，同意刪除「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉接受基地之規定，並審決「本市涉及解除『建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區』不得作為容積移轉接受基地限制規定都市計畫案處理原則」。本市有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」之管制，已逐漸朝向回歸建築相關法令避免重複管制之方向修訂。

另內湖通檢案內容積移轉相關規定載明「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區不得作為容積移轉接受基地，惟查「臺北市容積移轉審查許可自治條例」已訂有相關規定，應得回歸容積移轉相關法令規定辦理，不另於都市計畫內規範。

基於全市礦區周邊開發管制一致性，且配合本府積極推動都更及危老之政策目標，爰本案參酌前揭文山區通盤檢討案，通案修訂「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」及容積移轉相關規定，計畫構想如下：

一、解除「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容

積移轉接受基地及限建三樓以下之限制，回歸建築相關法令規定，不予重複管制。


二、為確保礦區周邊開發建築安全，「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」於建物興建前，仍應辦理地質鑽探調查，必要時以留設開放空間方式處理。

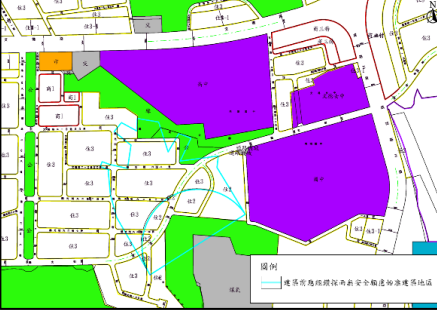
三、一併刪除「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區不得作為容積移轉接受基地之規定，回歸容積移轉相關法令規定辦理。

## 伍、修訂計畫內容

表 2 修訂土地使用分區管制及容積移轉相關規定內容對照表

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p>陸、土地使用分區管制規定</p> <p>一、本計畫區之土地使用分區管制事項除本計畫書及原都市計畫書特殊規定事項外，其餘依照本市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理。</p> <p>二、本計畫區內各建築基地依相關法令規定申請容積獎勵者，除都市更新容積獎勵者，及於本計畫已規定上限之基地外，合計總容積獎勵樓地板面積不得超過原基準容積之 50%。</p> <p>三、本計畫區之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。</p> <p>(刪除)</p>	<p>陸、<u>土地使用分區管制及容積移轉相關規定</u></p> <p>一、本計畫區之土地使用分區管制事項除本計畫書及原都市計畫書特殊規定事項外，其餘依照本市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理。</p> <p>二、本計畫區內各建築基地依相關法令規定申請容積獎勵者，除都市更新容積獎勵者，及於本計畫已規定上限之基地外，合計總容積獎勵樓地板面積不得超過原基準容積之 50%。</p> <p>三、本計畫區之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。</p> <p>四、<u>本計畫區內適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區以及「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」皆不得作為容積移轉之接受基地。其餘依容積移轉相關法令規定辦理。</u></p>	<p>1. 本計畫範圍內為維護礦區周邊開發安全而劃設之「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」，劃設距今已逾 40 年，近年建築技術規則等法規已明確針對礦區開發訂有相關規範。</p> <p>2. 本案有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉基地規定，係為限制建築物量體而定，惟該等地區縱使不申請容積移轉，仍得依都市更新或其他相關規定申請容積獎勵。</p> <p>3. 參酌本府 111 年 9 月 23 日公告「臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」案，基於現行建築技術及鑽探尚能確認建物安全，且建築技術規則及本市建管處已針對礦區周邊地區之開發訂有相關規定，為免重複管制，故放寬礦坑周邊開發限制條件，刪除限建樓層規定，且未限制不得作為容積移轉接受基地。又前已有 2 案例由本市都市計畫委員會審議通過，並同意後續通案修訂內湖區礦區周邊開發管制規定之處理原則。本市有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」之管制，已逐漸朝向回歸建築相關法令避免重複管制之方向修訂。</p> <p>4. 基於全市礦區周邊開發</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
		<p>管制一致性，並配合本府積極推動都更及危老之政策，參酌前揭文山區通盤檢討案規定，刪除本計畫區內「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉接受基地之限制，回歸建築相關法令規範。</p> <p>5. 另臺北市容積移轉審查許可自治條例已訂有「位於依本市都市計畫應適用本市山坡地開發建築法規之地區」不得為容積移轉接受基地之規定，故一併刪除相關管制規定文字不另於本都市計畫內規範，回歸容積移轉相關法令規定辦理。</p>
<p>拾、其他說明及都市計畫特殊規定</p> <p>一、其他說明事項</p> <p>(六)本計畫區歷年都市計畫內載明「<u>建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區</u>」者(如圖 10-1、10-2)，其建物興建前，應有地質鑽探調查，必要時以留設開放空間方式處理。</p>  <p>圖 10-1「<u>建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區</u>」管制範圍示意圖 1</p>	<p>拾、其他說明及都市計畫特殊規定</p> <p>一、其他說明事項</p> <p>(六)本計畫區內鑽探範圍於建築開發前，均應進行地質鑽探，其相關規定悉依原計畫辦理。</p>	<p>1. 本案除刪除上述不得作為容積移轉接受基地之限制外，參酌前揭文山區通盤檢討案，刪除原「建築前應經鑽探而無安全顧慮並限建三樓以下地區」(原範圍示意圖詳本計畫書圖 2)限建樓層之規定，並依修正後規定繪製礦區管制範圍示意圖，以確保全市礦區周邊管制規定一致性。</p> <p>2. 修正原計畫書內定義不清之「鑽探範圍」為「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」，以資明確。</p> <p>3. 為確保「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」建築開發安全，亦參酌文山區通盤檢討案，載明建物興建前仍應辦理地質鑽探調查，必要時以留設開放空間方式處理。</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
 <p data-bbox="159 571 598 683">圖 10-2「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」管制範圍示意圖 2</p>		

## 陸、其他

本計畫未修訂事項悉依原都市計畫及相關法令規定辦理。

## 附件一、修訂後計畫內容

### 陸、土地使用分區管制規定

- 一、本計畫區之土地使用分區管制事項除本計畫書及原都市計畫書特殊規定事項外，其餘依照本市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理。
- 二、本計畫區內各建築基地依相關法令規定申請容積獎勵者，除都市更新容積獎勵者，及於本計畫已規定上限之基地外，合計總容積獎勵樓地板面積不得超過原基準容積之 50%。
- 三、本計畫區之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。

## 拾、其他說明及都市計畫特殊規定

### 一、其他說明事項

(一)本計畫除有變更者外，悉依原計畫及各細部計畫規定辦理，並依下列原則繪製計畫線。

1、已埋設樁位地區，依據樁位資料參照現況繪製，實施時應以樁位資料為準。

2、未埋設樁位地區，依原計畫資料並參照現況繪製，實施時應以原計畫為準。

(二)本計畫區內已公告實施部分原釘樁位不足之處，係參照現況或地籍分割線套繪計畫線，未來實施時，應會同地政單位依其鑑定地籍線並參照現況配合釘樁。已開闢完成之計畫道路，及其兩側或一側之建築物或街廓，已依照指定建築線建築完成地區，如其建築線與都市計畫道路之邊緣不一致，且超出許可之誤差之處，依據「都市計畫樁測定及管理辦法」規定辦理。

(三)本計畫區之道路截角，除註明尺寸者及已測釘建築線或地籍已分割且截角長度大於截角標準表者外，其餘一律依本市道路截角標準表辦理，並採圓弧截角。原計畫截角不符標準者，於計畫圖上不另標示變更及位置。惟為免損及市民權益，如屬增設截角或未依該截角標準留設截角，而該處又業已興築樓房者，則暫維持原狀不予闢築，俟將來改建時再予留設。

(四)本計畫區內人行步道用地在經交通主管機關許可後，得供停車空間車道出入通行使用。

(五)本計畫區內除依都市設計管制規定外，原於細部計畫都市設計管制載明需「全街廓開發」或「整體開發建築」之街廓，為促進地區之開發，得經與街廓內土地所有權人協調後，以「整體規劃分期開發」方式辦理。

(六)本計畫區歷年都市計畫內載明「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」者(如圖 10-1、10-2)，其建物興建前，應有地質鑽探調查，必要時以留設開放空間方式處理。

(七)五期 126 號公園用地得允許重劃時安置之寺廟使用，其規模、位置應依重劃完成當時為準。

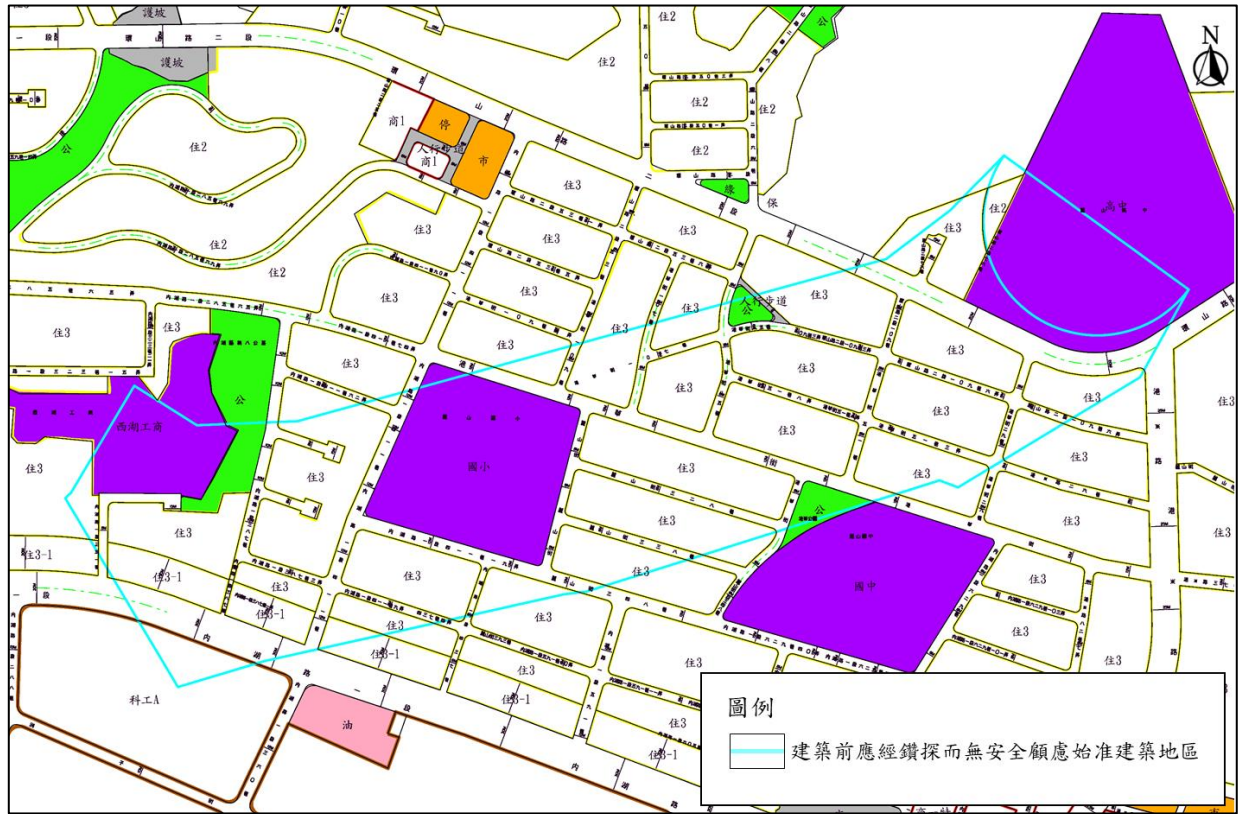


圖 10-1 「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」管制範圍示意圖 1



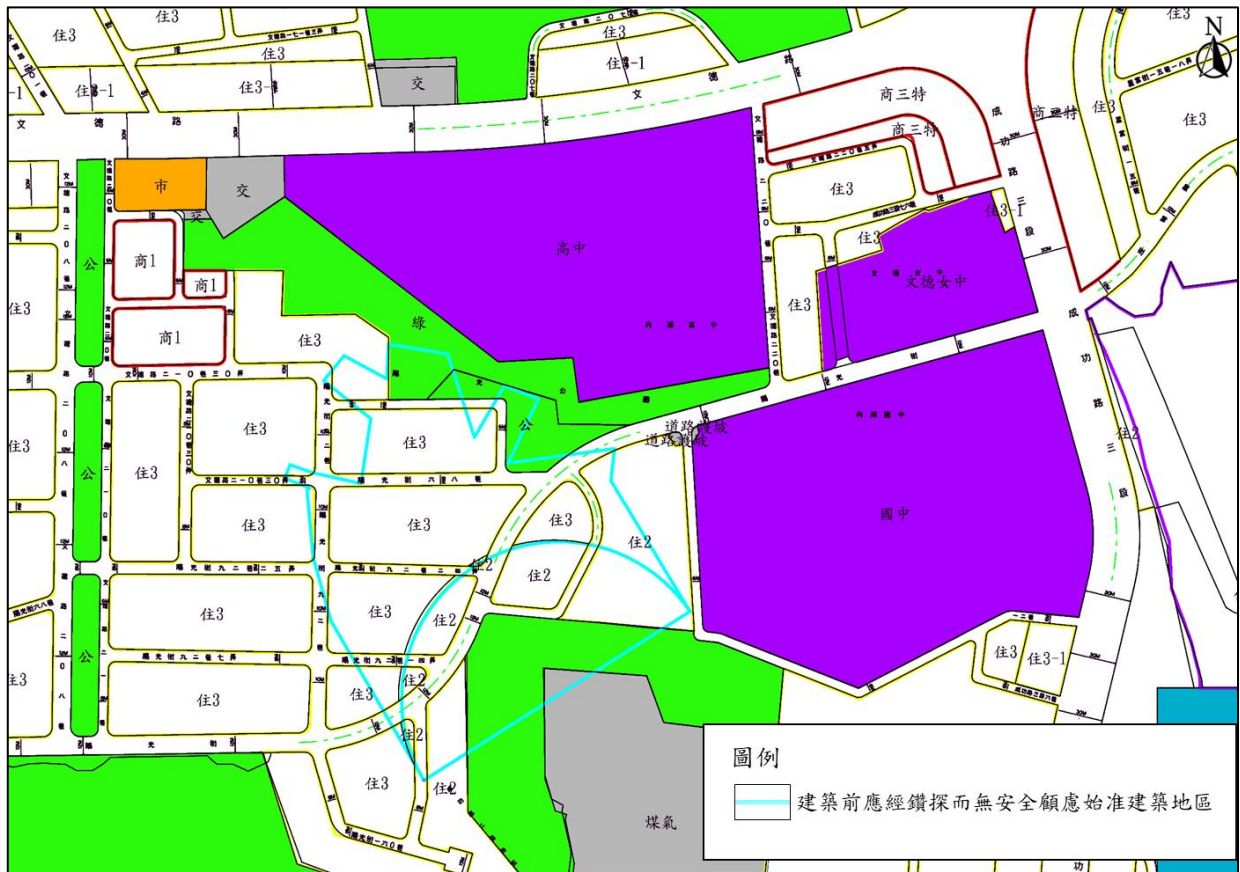


圖 10-2 「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」管制範圍示意圖 2

附件二、「臺北市文山區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」有關礦區開發規範及本市都委會第 766 次會議紀錄（摘錄）

## 臺北市都市計畫書

臺北市文山區都市計畫細部計畫  
（第二次通盤檢討）案（第一階段）

臺北市政府

111 年 9 月 23 日府都規字第 11130700871 號公告發布實施

## 拾、特殊規定

### 一、說明事項

- (一) 本計畫除有變更者外，悉依原計畫及各細部計畫規定辦理，並依下列原則繪製計畫線。
- (二) 已埋設樁位地區，依據樁位資料參照現況繪製，實施時應以樁位資料為準。
- (三) 未埋設樁位地區，依原計畫資料並參照現況繪製，實施時應以原計畫為準。
- (四) 本計畫區內已公告實施部分原釘樁位不足之處，係參照現況或地籍分割線套繪計畫線，未來實施時，應會同地政單位依其鑑定地籍線並參照現況配合釘樁。已開闢完成之計畫道路，及其兩側或一側之建築物或街廓，已依照指定建築線建築完成地區，如其建築線與都市計畫道路之邊緣不一致，且超出許可之誤差之處，依據「都市計畫樁測定及管理辦法」規定辦理。
- (五) 本計畫區內道路截角除原計畫或通盤檢討案計畫書有特別說明外，悉依本市道路截角標準表規定採圓弧截角辦理。原計畫截角不符標準者，於計畫圖上不另標示變更及位置。惟為免損及市民權益，如屬增設截角或未依該截角標準留設截角，而該處又業已興築樓房者，則暫維持原狀不予闢築，俟將來改建時再予留設。景美溪堤防用地範圍內之道路與各計畫道路交叉處，該街廓不設置截角。
- (六) 山坡地計畫道路或其餘因地形因素導致開闢困難之計畫道路經道路主管機關就實際地形或坡度等評估，確認囿於自然環境之條件限制以致無法開闢者，得以人行步道方式闢建。
- (七) 本計畫區內人行步道用地在經交通主管機關許可後，得供車道出入通行使用。
- (八) 靠近斷層、礦坑、崩塌地及文山區歷年都市計畫內載明「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」者(如圖 36、圖 37)，其建物興建前，應有地質鑽探調查，必要時以留設開放空間方式處理。
- (九) 本計畫區之建築基地開發時各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積不得超過基準容積二倍。

表30 歷年都市計畫有關礦坑規定列表

公告日期	文號	計畫案名
70.07.03	府工二字第 25198 號	修訂景美區興福段（興隆路二段以南，三段以西，景興路以東）附近地區細部計畫(通盤檢討)案
71.02.08	府工二字第 01622 號	修訂木柵區博嘉里附近地區細部計畫(通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案
71.02.15	府工二字第 02696 號	修訂萬芳路、保護區界線、木柵路、二號道路、興隆路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案

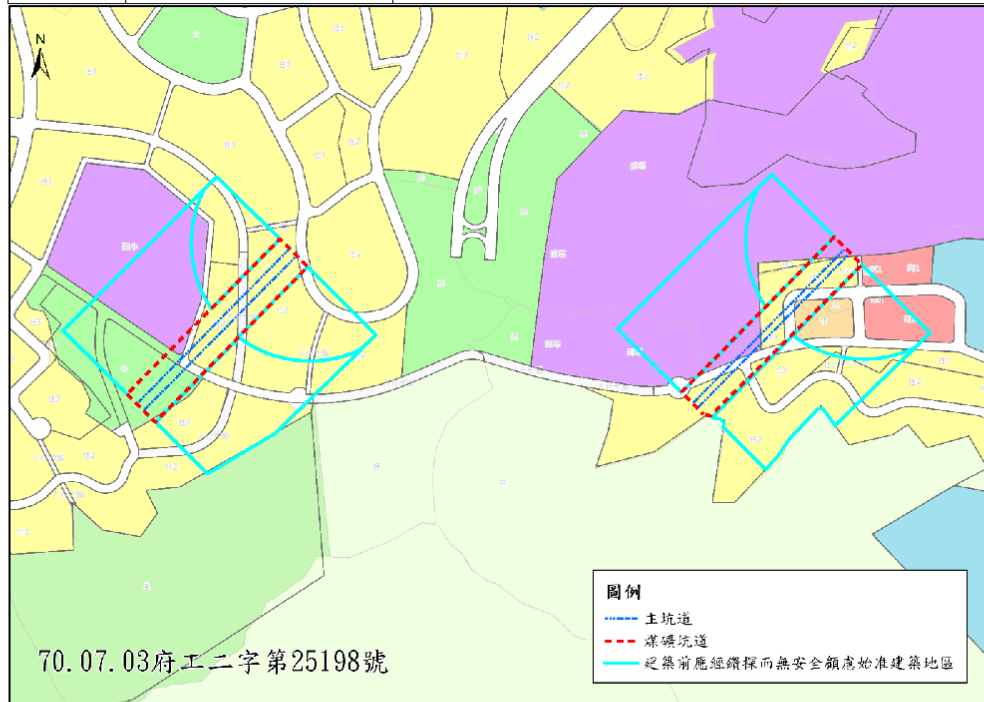


圖36 礦坑管制範圍示意圖 1

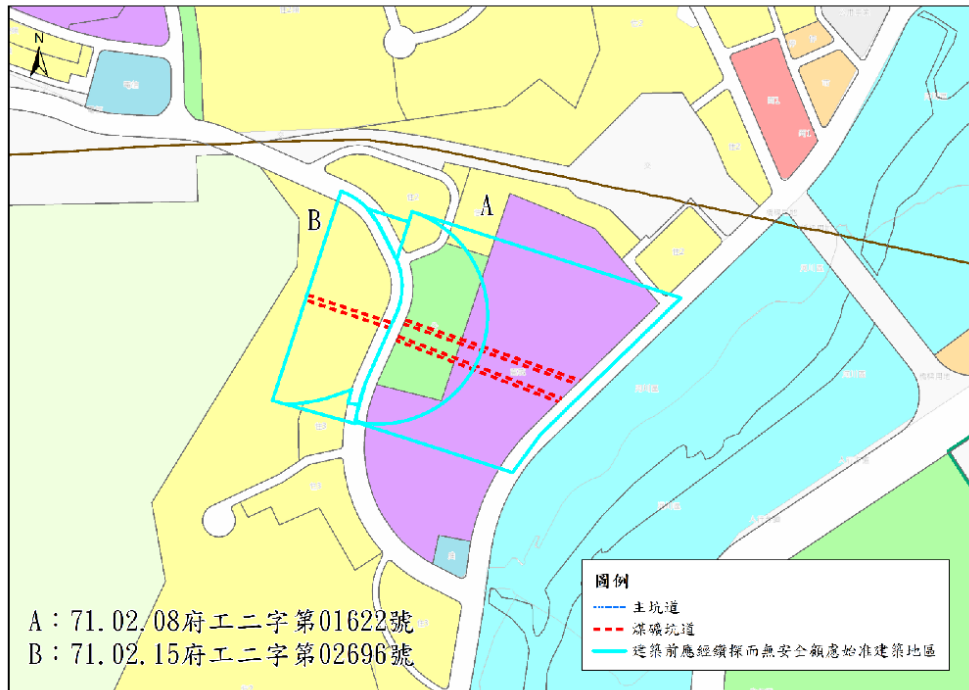


圖37 礦坑管制範圍示意圖 2

## 臺北市都市計畫委員會第 766 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 6 月 18 日（星期四）下午 2 時

地點：市政大樓 2 樓北區 N206 審議室

主席：彭兼主任委員振聲

彙整：郭泰祺

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

### 審議事項

「臺北市文山區都市計畫主要計畫案(第二次通盤檢討)案」  
及「臺北市文山區都市計畫細部計畫案(第二次通盤檢討)  
案」

### 壹、審議事項

#### 審議事項

案名：「臺北市文山區都市計畫主要計畫案(第二次通盤檢討)  
案」及「臺北市文山區都市計畫細部計畫案(第二次  
通盤檢討)案」

#### 案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢  
討實施辦法

三、計畫緣起與目的

(一)文山區位處臺北市南端，市府 58 年 4 月 28 日公告  
「擬修訂木柵景美地區主要計畫案」，並於 94 年起辦  
理全區都市計畫通盤檢討作業，主要計畫通盤檢討及

特定商業計畫案」土地使用管制：

- A. 新增特定商業區允許第 4、5、7、8 組托兒、教育、醫療保健、社會福利設施使用。
  - B. 特定商業區土地如作社會住宅及相關使用，不受原計畫指定使用項目樓地板面積比例限制。
- (2) 修訂礦坑周邊開發限制，同意市府本次會議說明，參採公民或團體編號興隆 28 陳情，考量現行建築技術規則及本市建管處已針對礦區周邊地區之開發訂有規定，為避免重複管制，爰刪除原都市計畫內有關礦區周邊限建三層樓以下之規定，修訂為「靠近斷層、礦坑、崩塌地及文山區歷年都市計畫內載明『建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區』者，其建物興建前，應有地質鑽探調查，必要時以留設開放空間方式處理。」
3. 山限區管制，同意市府本次會議說明，考量環境敏感因素，劃設歷程以及基地與周邊地區發展現況，參採公民或團體編號興隆 2、16、21 陳情，新增山限區範圍檢討原則，並據以檢討解除 3 處並新增 1 處山限區範圍，解除範圍分別為萬芳醫院西南側因捷運經過所截斷之獨立土丘(公訓段二小段 427-3 地號)、福興公園南側之平坦土地(興隆段一小段 275-4 地號)，以及配合編號主政 02「住宅區」變更為「公園用地」，調整山限區範圍。新增範圍則為配合私立東山高中擴校計畫，原保護區及農業區範圍劃入山限區管制。
4. 都市設計管制
- (1) 木柵路四段、五段區段徵收範圍及景美老街地區納入

附件三、本市都委會第 815 次會議紀錄（摘錄）及本市涉及解除『建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區』不得作為容積移轉接受基地限制規定都市計畫案處理原則

**臺北市都市計畫委員會第815次會議紀錄**

時間：中華民國113年4月11日（星期四）下午2時

地點：市政大樓 N206 審議室

主席：李四川兼主任委員

彙整：鍾佺芯

出席委員：（詳簽到表）

列席單位人員：（詳簽到表）

案件一覽表：

**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二點、第五點、第六點及第八點」案
- 二、「變更臺北市文山區指南段三小段962地號等保護區為休閒農業特定專用區主要計畫案」暨「擬定臺北市文山區指南段三小段962地號等休閒農業特定專用區細部計畫案」
- 三、修訂「擬定臺北市北投士林科技園區（區段徵收範圍）細部計畫案」土地使用分區管制案（第三次修訂）
- 四、修訂臺北市內湖區西湖段一小段630地號等第三種住宅區容積移轉相關規定細部計畫案
- 五、劃定臺北市中山區長春段二小段522-4地號等12筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案

**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二點、第五點、第六點及第八點」案

案情概要說明：

- 一、辦理單位：臺北市政府



	<p>善之產業發展環境。為支援園區生活機能、滿足園區員工需求，本次修訂已新增科技產業專用區允許第17組日常用品零售業、第18組零售市場之(二)超級市場及第21組飲食業，限於第1層、第2層及地下1層使用。</p> <p>二、本計畫範圍內土地使用分區業已劃設「第3種住宅區(特)」、「市民住宅區」、「第3之2種住宅區(特)」、「住商混合區」，得附條件允許陳情人所反映相關服務業使用，為於科技產業專用區引導主軸產業發展，及確保支援性商業服務空間之延續，並達到活絡街面層活動之效果，且將支援性服務業設置於低樓層可利於管制並確保隱密性，避免造成交通衝擊及形成商業與辦公空間混雜之情形，進而產生規劃及使用上的不便，支援性服務業仍應有一定使用面積及樓層限制，爰建議仍維持本次修訂計畫內容。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>

#### 審議事項四

案名：修訂臺北市內湖區西湖段一小段630地號等第三種住宅區容積移轉相關規定細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：宏明建設股份有限公司、陳○丁、陳○安、陳○明、陳○宏等5人
- 二、辦理單位：臺北市政府
- 三、法令依據：都市計畫法第24條、都市更新條例第35條
- 四、計畫緣起：

本計畫建物窳陋，經結構技師鑑定結構安全性評估皆未達最低等級，故於112年1月4日申請自行劃定更新單元併送擬訂都市更新事業計畫案報核，並擬透過容積移轉方式提高所有權人參與重建之意願。

惟本計畫位於礦區主坑道兩側100公尺範圍內，前經

市府65年2月14日公告之計畫案，劃為「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」，後依市府108年7月17日公告「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」規定，前述地區不得作為容積移轉之接受基地。考量近年建築技術規則等法規已針對礦區開發訂有明確規範，擬刪除本計畫「不得作為容積移轉之接受基地」之限制，爰依都市計畫法第24條及都市更新條例第35條規定修訂細部計畫。

五、計畫範圍、面積、權屬及土地使用分區：

- (一) 計畫範圍：本計畫位於內湖區內湖路一段411巷以西、內湖路一段387巷3弄以北、內湖路一段387巷以東及內湖路一段411巷62弄以南所屬街廓內。
- (二) 面積約1,173平方公尺。
- (三) 土地權屬皆為私有。
- (四) 土地使用分區：第三種住宅區。

六、計畫內容：詳計畫書。

七、公開展覽：

- (一) 本案自113年3月1日起至113年3月30日公開展覽30天，並經市府以113年2月29日府都規字第11230790894號函送到會。
- (二) 市府於113年3月12日召開公展說明會。

八、公民或團體意見：1件(詳後附綜理表)。

決議：

- 一、本案依公展計畫書及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、考量全市礦坑周邊開發限制一致性，請將本次會議市府所提通案處理原則納入計畫書內載明。

## 修訂臺北市內湖區西湖段一小段630地號等 第三種住宅區土地使用分區管制及容積移轉 相關規定細部計畫案



### 臺北市都市計畫委員會 第815次會議-審議事項4

日期：113年4月11日(四)

申請單位：宏明建設股份有限公司、陳○丁、陳○安、陳○明、陳○宏等5人

## 5.市都委會幕僚初研意見回應表

項次	市都委會幕僚初研意見	市府回應說明
二	本案周邊地區另有都市更新處依都市計畫法第27條第1項第3款規定申請解除相同規定之都市計畫案(113年3月19日至113年4月17日公開展覽)，考量政策一致性，請市府說明通案處理原則。	<p>考量全市礦坑周邊開發限制一致性，本府處理原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>個案如屬辦理都市更新程序中或已由本府劃為都市更新地區者，因有迫切都更重建之需求，為積極協助都更推動，倘由申請單位檢附基地鑽探資料，並說明容積移入後開發安全無虞，得依都市更新條例第35條規定，辦理都市計畫個案變更，刪除原計畫有關「建築前應經鑽探而無安全顧慮始准建築地區」不得作為容積移轉接受基地之限制。</li> <li>後續本府將循都市計畫變更程序，通案修訂內湖區礦坑周邊開發管制規定，回歸建築相關法令規範，不予重複管制。</li> </ol>
三	本案請申請單位簡要說明礦區及地質鑽探調查成果。	本案礦區及地質鑽探調查成果，詳簡報P.12-14說明。

附件四、礦區（場）或地下礦坑分布地區或礦業保留區範圍  
查詢結果

正本  
都規科

檔 號：

保存年限：

經濟部地質調查及礦業管理中心 函

110204  
臺北市信義區市府路1號

地 址：100005臺北市中正區中華路1段53號  
承 辦 人：賀厚平  
聯絡電話：(02) 23113001#617  
電子郵件：hohouping@gsmma.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年12月22日

發文字號：地礦行字第11200517990號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三 **附件隨文附送**

主旨：有關貴局查詢臺北市內湖區部分土地是否位屬礦區（場）或地  
下礦坑分布地區或礦業保留區範圍，詳如說明，復請查照。

說明：

- 一、復貴局112年12月15日北市都規字第1123089070號函。
- 二、依據貴局上傳於本中心礦業圖資雲端輔助平台之土地位置，套繪於本中心現有圖資結果，申請查詢範圍重複舊煤礦坑道。查本案非屬礦業開發，礦業法對於重複舊煤礦坑道之其他事業開發行為尚無相關限制或規定；至於其相關管制，請依開發行為所涉各目的事業法規規定辦理。
- 三、檢附圖資套繪結果共4紙。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

主任 徐銘宏

都市發展局 112.12.25



BCAA1123085726

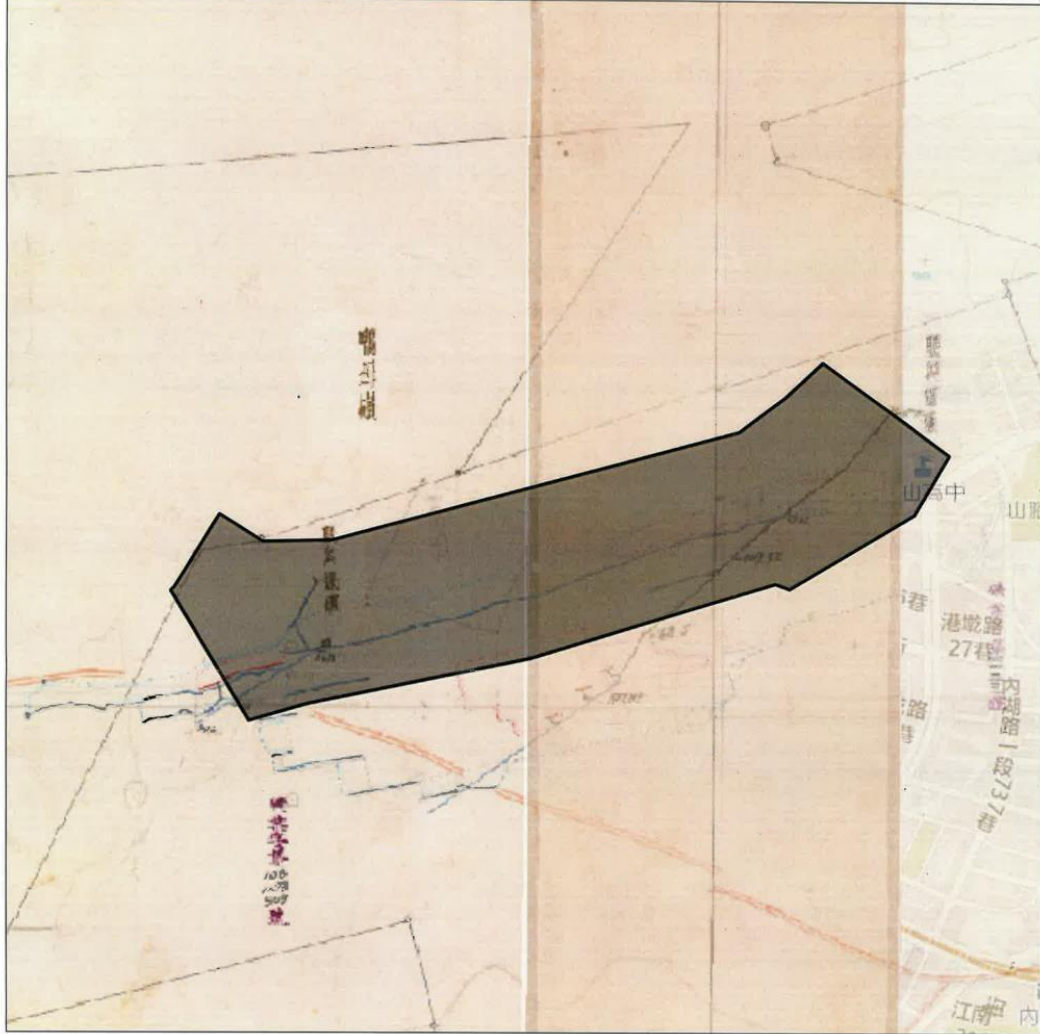
第1頁 共1頁

案號: 2023-12-13-1702454609738

2023/12/18 上午10:21:14

(307173, 2775827)

(308462, 2775827)



(307173, 2774516)

150 m  
1:5,000

(308462, 2774516)

■ 查詢區域

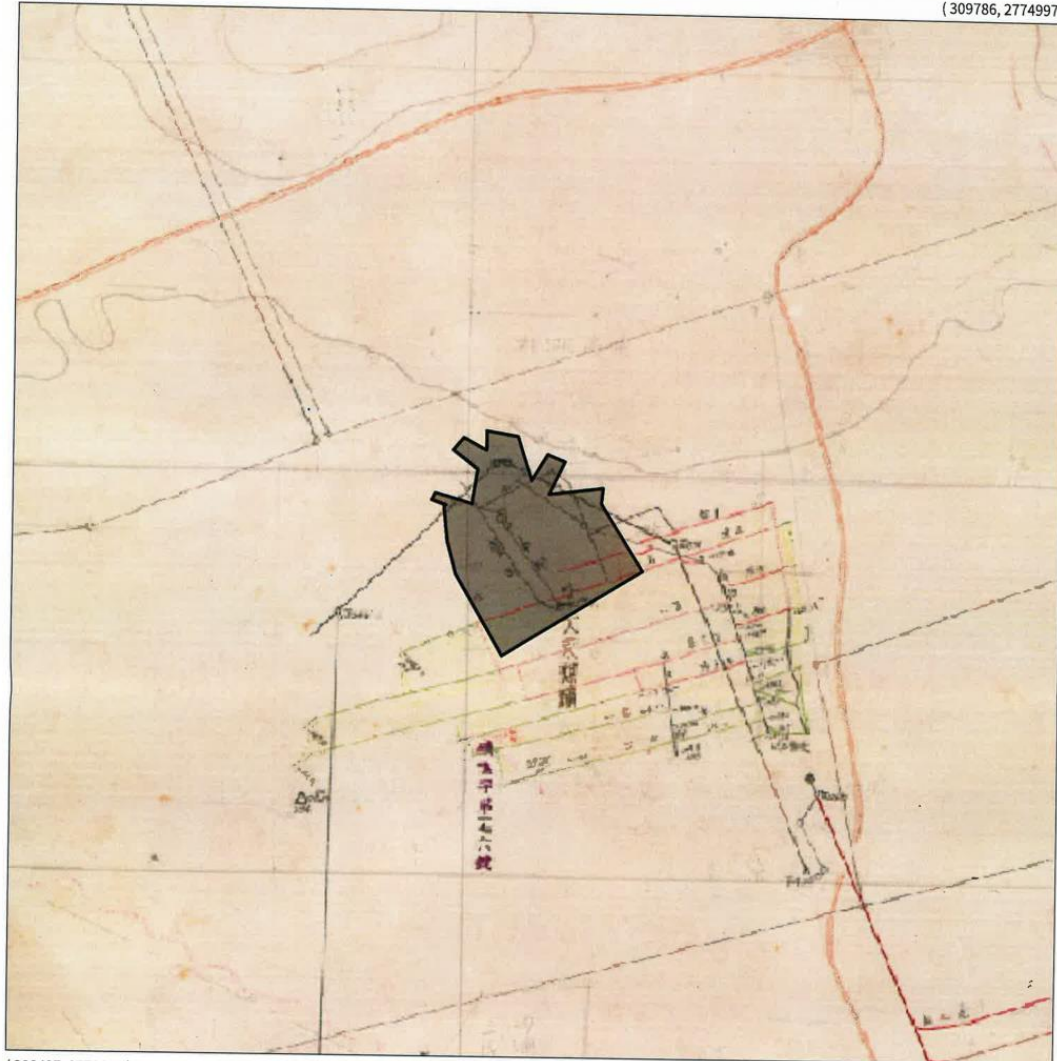


案號: 2023-12-13-1702454609738

2023/12/18 上午10:22:11

(308497, 2774997)

(309786, 2774997)



(308497, 2773686)

150 m

(309786, 2773686)

1:5,000

■ 查詢區域



臺 北 市 政 府  
都 市 發 展 局

業 務 主 管

承 辦 人 員