

臺北市都市計畫書

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』案



臺北市政府

110年1月29日府都築字第11030082231號公告公開展覽

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』案

辦理機關：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2款

詳細說明：

壹、緣起

臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制地區(以下簡稱為「山限區」)實施開發建築管制實施迄今已逾40年，開發建築基地面積已逾「山限區」總面積40%，另加上如未領有使用執照之舊有合法建築基地、及平均坡度超過30%地區，可開發土地日漸減少，部分基地有意願開發，惟因私權意願、公有地管理政策法令、或地形限制等因素，以致申請基地無法整合達「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」(以下簡稱為「山開規定」)第一點開發規模規定，進而產生類似山限區畸零地爭議，人民陳情案件漸增。

「山開規定」第一點訂定開發規模規定之目的在坡地開發宜整體規劃排水、水保等設施，避免零星開發造成坡地安全隱憂，惟考量開發實務執行多樣化，在加強管理前提並同考量人民財產權下，由本府建立溝通調處機制，參考合理價額，以促成合併開發達「山開規定」第一點開發規模為原則。

另考量「山限區」土地使用分區大多為第二種住宅區等可開發用地，倘依前開調處不成立時，在基於山坡開發安全前提下，為保障人民財產開發權益，故增訂第一點第(八)款：「申請基地面積大於鄰地面積，且與鄰地併計後面積符合本點第二款或第五款規定，經本府調處不成立後，得免經鄰地同意逕為提送整體規劃分期開發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。但鄰地為公有土地，經向公產管理機關辦理申購不成者無須提送整體規劃分期開發計畫。」得不受開發規模限制。調處相關作業規定由本府以行政程序另訂之。

綜上，為維護本市山坡安全及顧及住宅區開發權益，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。

貳、修訂目標：

訂定調處機制，避免「山限區」產生類似畸零地爭議造成人民財產權益受損，並促進「山限區」土地合理利用。

參、修訂內容：

本案修訂內容詳後附條文修訂對照表。

「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」(修正對照表)

現行條文	修正條文	說明
<p>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：</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 臨接已開闢完成之都市</p>	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 臨接已開闢完成之都市</p>	<p>增訂條文。為避免私權意願、公有地管理政策、法令、地形限制等因素，產生類似山限區畸零地爭議，故增訂經本府調處後得不受本規定開發規模之限制。</p>

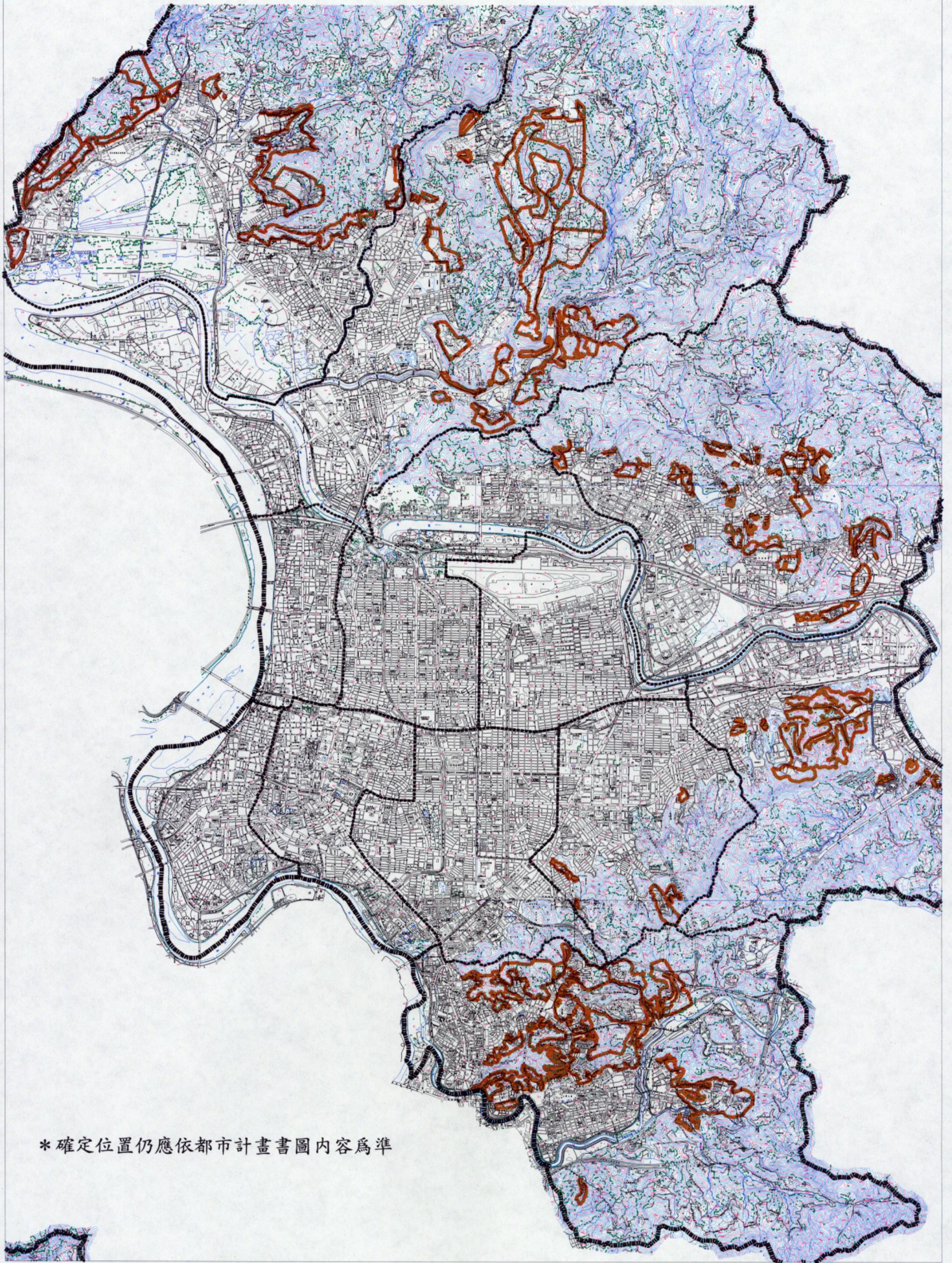
現行條文	修正條文	說明
<p>計畫道路，或併同於申請案開闢都市計畫道路者，其面臨該道路進深三〇公尺範圍內面積在二、〇〇〇平方公尺以上，且不影響整體開發者。</p> <p>(六) 計畫圖內(不含保變住地區)所示之山坡地範圍，領有使用執照或於民國60年12月22日建築法修正公布前，領有建造或營造執照並興建完成之現存建築物於原建築基地範圍申請建造者。</p> <p>(七) 屬臺北市建築管理自治條例所稱之舊有合法建築物者，以不逾其原建築面積、高度範圍內依臺北市土地使用分區管制自治條例及建築法相關規定申請建造。</p>	<p>計畫道路，或併同於申請案開闢都市計畫道路者，其面臨該道路進深三〇公尺範圍內面積在二、〇〇〇平方公尺以上，且不影響整體開發者。</p> <p>(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。</p> <p>(七) 屬臺北市建築管理自治條例所稱之舊有合法建築物者，以不逾其原建築面積、高度範圍內依臺北市土地使用分區管制自治條例及建築法相關規定申請建造。</p> <p>(八) <u>申請基地面積大於鄰地面積，且與鄰地併計後面積符合本點第二款或第五款規定，經本府調處不成立後，得免經鄰地同意逕為提送整體規劃分期開發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。但鄰地為公有土地，經向公產管理機關辦理申購不成者無須提送整體規劃分期開發計畫。調處相關作業規定由本府另訂之。</u></p>	
<p>二、基地內原自然地形平均坡</p>	<p>原條文照列。</p>	

現行條文	修正條文	說明
<p>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，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。</p>		
<p>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。</p>	<p>原條文照列。</p>	
<p>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：</p> <p>(一) 地質結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有滑動之虞者。</p> <p>(二) 現有礦場、廢土堆、坑道及其周圍有危害安全之虞者。</p> <p>(三) 有潛在崩塌或洪患災害之虞者。</p> <p>(四) 依文化資產保存法現定若予建築將有礙古蹟</p>	<p>原條文照列。</p>	

現行條文	修正條文	說明
<p>(含考古遺址)及自然文化景觀者。</p> <p>(五) 依其他法令規定不得建築者。</p>		
<p>五、基地利用應依下列之規定：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	原條文照列。	
<p>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。</p>	原條文照列。	
<p>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。</p>	原條文照列。	
<p>八、山坡地開發之相關設計應符合下列規定：</p>	原條文照列。	

現行條文	修正條文	說明
<p>(一)基地坡度：</p> <p>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原自然地形平均坡度，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五公尺至十公尺。</p> <p>(2)建築配置：坵塊邊長為以整數計之五公尺至十公尺。</p> <p>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原自然地形平均坡度。</p> <p>(二)建物配置分析：</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>		

適用臺北市山坡地開發建築管制規定地區範圍示意圖



* 確定位置仍應依都市計畫書圖內容為準

臺北市政府
都市發展局

業務主管

股長吳妙惠

承辦人員

工程員黃一峯