

## 臺北市保護區變更為住宅區開發要點

68.2.12.(68)府工二字第 01786 號訂頒

68.12.20.(68)府工二字第 47627 號函修正

83.10.7.(83)府都二字第 83062649 號修正

### 壹、通則：

本規定適用於臺北市之保護區，經依都市計畫法定程序核定公布實施，變更使用為住宅區部分之開發規定，包括（1）山坡地住宅區。（2）發展中平地住宅區，其範圍分別依都市計畫圖及都市計畫書之規定。

### 貳、山坡地住宅區：

#### 一、開發條件：

- （一）申請開發範圍，應依都市計畫圖及說明書規定之開發區為單位，由本府擬訂細部計畫，必要時可併鄰近開發區一同擬訂。
- （二）各開發區以自辦重劃為原則，必要時得依平均地權條例請求政府協助辦理整體規劃與開發；如開發區建築密集地區，且參與重劃困難，得於擬訂細部計畫時，經規劃單位認定，自重劃範圍剔除之。
- （三）重劃地區已有建築改良物之土地，其受益程度若較區內其他未有建築改良物之土地為低時，可視其土地受益程度減輕其重劃負擔。
- （四）本府擬訂細部計畫與辦理重劃作業時，應由有關單位組成工作小組，共同處理各種技術層面問題。

二、基地利用：適用「臺北市土地使用分區管制規則」中第一種住宅區有關規定辦理。

三、公共設施：應依據左表標準設置公共設施。

| 名稱             | 單位                | 設定標準 | 備註                          |
|----------------|-------------------|------|-----------------------------|
| 兒童遊樂場<br>及鄰里公園 | m <sup>2</sup> /人 | 2.3  | 依設置標準計算所得面積，未達一千平方公尺者得免予劃設。 |
| 市場             | m <sup>2</sup> /人 | 0.25 | 依設置標準計算所得面積，未達五百平方公尺        |

|    |                   |     |                               |
|----|-------------------|-----|-------------------------------|
|    |                   |     | 者得免予劃設。市場之興建得以超級市場方式辦理。       |
| 道路 | m <sup>2</sup> /人 | -   | 依交通量及道路設計標準劃設。                |
| 國小 | m <sup>2</sup> /人 | 2.2 | 依設置標準計算所得面積不足一公頃者，以一公頃劃設。     |
| 國中 | m <sup>2</sup> /人 | 1.6 | 依設置標準計算所得面積不足一·五公頃者，以一·五公頃劃設。 |

(一) 各開發區應社置國中、國小用地依計畫說明書規定設置，其餘公共設施用地則依計畫容納人口參照本要點規定之標準設置。

(二) 計畫容納人口依細部計畫核算之計畫人口為準。

(三) 國中、國小用地應於細部計畫時選擇較平坦地區劃設，必要時可考量於同一校地內合設。

#### 四、鑽探：

申請開發者應檢附地質鑽探資料，證明確無安全顧慮者，始准建築。

#### 五、道路系統：

(一) 道路系統之規劃應考慮交通之便利與安全，並與已開發部份相互配合銜接之。

(二) 需供車輛通行之道路，其寬度應為六公尺以上，人行專用道寬度以四公尺為原則。

六、給水系統：開發區內應設置符合衛生標準之飲用水給水系統，並應於擬訂細部計畫時劃設自來水加壓站或貯水池用地配合。

七、排水系統：開發區內應就其地形配合道路系統，設置適當之排水系統，接通至經主管機關認可之排水幹線，河川或公共水域。

八、污水系統：開發區內應有適當之污水處理系統。

#### 九、水土保持：

(一) 開發區域內及四週適當距離內應作適當之水土保持設施。

(二) 各開發區之土方挖填深度除必須之道路外，不得超過五公尺，挖填之土方應保持平衡為原則。

(三) 除闢建道路外，坡度超過百分之卅以上地區，原則上不准開挖、填土。但如有適當之擋土及排水設施，則坡度百分之三十至四十五可做法定空地，坡度逾百分之四十五以上者應於細部計畫檢討列為公園、綠地。

十、景觀：為維各開發區之景觀與水土保持，開發區之開放空間應作完善之規劃，並於各地區細部計畫案內加列植栽綠化有關規定。

十一、開發申請：申請山坡地開發時，應先提出整地計畫（包括水土保持計畫、給水排水等公共設施規劃設計圖說）及實施進度送請主管機關核准，並依建築法之規定請領雜項執照後，始得動工。前項山坡地整地工程（包括水土保持及有關公共設施工程）依核定計畫完成並報經主管機關勘驗合格後，始得依法請領建造執照，建築房屋。

前項開發申請須知由本府另定之。

參、發展中平地住宅區：按照現行一般建築法令規定辦理。

肆、其他：

一、開發區面積較小，且其所餘未建築空地亦小而緊臨已公告實施細部計畫之地區，本府得將該等地區納入緊臨地區之細部計畫通盤檢討案作整體規劃。其中住十三、住廿七兩處開發區，建物密集，既有道路出入便利，且已有適當水土保持設施，並面臨已開闢完成主要計畫道路，得依都市計畫法第十七條後項之規定，辦理建築申請，惟公共設施經費負擔，基地利用、鑽探、道路、給水、排水、污水、水土保持等設施及申請山坡地開發等仍應依本要點規定辦理。

二、除本要點規定外，本府於擬訂細部計畫時，可依各開發區不同特性作必要之補充規定，並應照「水土保持法」、「山坡地保育利用條例」、「都市計畫山坡地開發審議規範」及「山坡地開發建築管理辦法」等有關法令規定辦理及協助整體開發，以維護公共安全，自然景觀及促使各開發區之實質建設。