

編號：P083026

案名：修訂「變更台北市都市計畫保護區計畫(通盤討論)案」說明書內「台北市保護區變更為住宅區開發要點」條文案。

公告文號：83.10.7府都二字第83062649號

公告文：台北市政府 公告

中華民國八十三年十月七日

83府都二字第83062649號

主旨：公告發布實施本市都市計畫修訂「變更台北市都市計畫保護區計畫(通盤檢討)案」說明書內「台北市保護區變更為住宅區開發要點」條文案計畫說明書，並自民國八十三年十月八日零時起生效。

依據：

- 一、內政部八十三年十月一日台內營字第八三〇五六七六號函。
- 二、都市計畫法第二十一條。

公告事項：詳如計畫說明說。

市長 黃大洲

中華民國八十三年十月

83.10.7.(83)府都二字第83062649號公告

修訂「變更台北市都市計畫保護區計畫(通盤檢討)案」說明書內「台北市保護區變更為住宅區開發要點」條文案

台北市政府都市發展局

說明書：台北市都市計畫說明書

案名：修訂「變更台北市都市計畫保護區計畫（通盤檢討）案」說明書內「台北市保護區變更為住宅區開發要點」條文案。

擬定申請單位：台北市政府

類別：修訂

法令依據：都市計畫法第廿六條

詳細說明：

- 一、「台北市保護區變更為住宅區開發要點」係本府^{88.2.12.}府工二字第^{88.12.20.}四七六二七號公告發布實施「變更台北市都市計畫保護區計畫（通盤檢討）案」內所附列之規定，基於原為保護區山坡地，其開發與平地迥異，有其特殊條件與限制。依其原訂之開發要點規定，係由申請者自行開發並負擔相關公共設施及經費。
- 二、查前經核定實施由保護區變更為住宅區，適用開發要點計廿三處地區，總面積約四六〇．二公頃，由於各開發區之土地所有權人甚多，協調擬訂計畫整體開發確有其困難，迄今除編號「住十一」地區（面積一．四五公頃，土地產權為一人所有）完成細部計畫開發及「住廿五」「住廿六」已併附近地區計畫辦理擬定外，其餘地區均無法申請自擬細部計畫整體開發，土地所有權人迭向本府陳情，經研究為求便於執行，並充實各條文之規定，實有檢討修訂條文內容之必要，以利開發。

三、本案各開發區應設置國中、國小用地情形如附表（一），其餘應設置之公共設施，則依計畫容納人口參照開發要點內之設置標準設置。

四、本案修訂開發要點條文內容前後對照表及其修訂理由，詳如附表（二）。

五、本案經提八十二年六月二十三日
八十二年十月二十八日
台北市都委會三九九次
委員會會議審議決議如左：

（一）本案規劃單位所提修正條文，除左列二點修正外，其餘照案通過。

1. 修正條文貳十一（二）修正如下：「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；如開發區內已有建築密集地區，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。」

2. 修正條文貳十九（三）修正如下：「除闢建道路外，坡度超過百分之三十以上地區，原則上不准開發挖、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。」

（二）陳情人所提意見依本會研擬處理意見辦理。（詳如附件綜理表）

（三）附帶決議：為維各開發區之景觀與水土保持，應訂定開發完成後之植栽綠化規定。

六、本案經提八十二年三月廿二日
八十二年六月廿九日
內政部都委會三五九次
委員會會議決議如左：

本案可由台北市政府依照「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」等有關法令規定協助擬定細部計畫與整體開發，並於三年內以個案方式擬定細部計

畫逐案報部核定。

七、本案業依前項決議內容研修修正條文肆—二條竣事。

表（一）各開發區應設國中、國小用地一覽表

開發區編號	面積(公頃)	位置	應設置國中國小用地		備註
			國小(公頃)	國中(公頃)	
住四	35.90	威靈頓社區附近地區	> (1.00)	> (1.50)	1. 國中、國小用地範圍應由開發者整體開發時，併開發計畫選擇較平坦地區劃定。 2. 括弧內之面積數字係概算所得提供參考，實際面積應以各開發區細部計畫容納人口依照本要點規定標準計算。 3. 惟依設置標準計算所得面積，國小不足一公頃者以一公頃劃設。國中不足一·五公頃者，以一·五公頃劃設。
住五	19.51	天母東側山坡地	> (1.00)	免設	
住八	18.96	華興中學附近地區	> (1.00)	免設	
住二	28.30	北投至新北投高爾夫球場道路東北側	> (1.00)	免設	
住廿四	17.19	雙溪中央社區西南側	> (1.00)	免設	
住六之一	42.95	士林區永福里及陽明國小附近地區	免設(利用現有陽明國小不另新設)	合設一所(2.28)	
住六之二	58.94	士林區新安里附近地區	> (1.56)		
住廿一	16.94	陽明國小西側及西北側	免設(利用現有陽明國小不另新設)		
住六之三	48.09	士林區陽明里附近地區	> (1.27)	免設(利用現有格致國中不另新設)	
住六之四	46.25	士林區公館里南側地區	> (1.22)	合設一所(1.80)	
住六之五	47.59	士林區公館里北側地區	> (1.26)		
住六之六	54.76	士林區菁山路南側附近地區	> (1.45)	> (1.50)	

表(二)

修正條文	原條文	說明	備考
<p>壹、通則(依原條文)</p> <p>本規定適用於台北市之保護區，經依都市計畫法定程序核定公佈實施，變更使用為住宅區部分之開發規定，包括(一)山坡地住宅區。(二)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。</p> <p>貳、山坡地住宅區</p> <p>一、開發條件：</p> <p>(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。</p> <p>(二)各開發區以自辦重劃區為原則，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；如開發區內已有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。</p> <p>(三)重劃地區已有建築改良物之土地，其受益程度若較區內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。</p> <p>(四)本府擬訂細部計畫與辦理重劃作</p>	<p>壹、通則</p> <p>本規定適用於台北市之保護區，經依都市計畫法定程序核定公佈實施，變更使用為住宅區部分之開發規定，包括(一)山坡地住宅區。(二)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。</p> <p>貳、山坡地住宅區</p> <p>一、開發條件：</p> <p>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，以自辦重劃或要求政府協助辦理方式實施整體規劃與開發，並由申請開發者自行負擔開發地區範圍內之道路、兒童遊樂場、公園以及其他必要之公共設施經費。</p>	<p>◎依八十年十一月十五日研商結論修正。以解決土地所有權人自擬細部計畫困擾，並促進各開發區之重劃開發。</p> <p>◎依81.6.23. 81.10.28. 本市都委會第三九七次會議決議辦理。</p> <p>◎依71.7.22. 本市都委會第二四四次會議決議辦理，為維現有住戶之權益及減少反對，故修正如上，以提高開發可行性。</p>	

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「台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
兒童遊樂場及鄰里公園	m ² / 人	二·三	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 ² / 人	○·二五	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 ² / 人		依交通量及道路設計標準劃設。
國小	m ² / 人	二·二	依設置標準計算所得面積不足一公頃者，以一公頃

二、基地利用：

建蔽率不得超過百分之三十，容積率不得超過百分之六十。

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
兒童遊樂場及鄰里公園	m ² / 人	三·八	依內政部定頒之公共設施檢討標準。
市場	m ² / 千人	三○○	
道路	m ² / 人	一○·五 — 一二·○	
國小	m ² / 人	二·○	每一國小用地面積不得小於二公頃。
國中	m ² / 人	一·三	每一國中用地面積不得小於二·五公頃。

◎依八十年十一月十五日研商結論增列，以適時解決各項技術問題。

◎依本市土地分區管制規則第一種住宅區使用規定補充。

◎依 71.7.2. 及 71.8.5. 本市都委會第二四四次会议決議辦理。

◎依 73.12.20. 本市都委會第二九八次会议決議：市場准以超級市場方式興建。

國中	m ² / 人	一·六	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) 各開發區應設置國中、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：(依原條文)

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量交通之便利與安全，並與已開發部分相互配合銜接之。(依原條文)

(二) 需供車輛通行之道路，其寬度應為

(一) 計畫容納人口依計畫說明書之人口密度規劃。

(二) 國小、國中用地範圍應由開發者整體開發時，併開發計畫選擇較平坦地區劃定，並由政府依規定徵收之。

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，並與已開發部分相互配合銜接之。

(二) 需供車輛通行之道路，其寬度應為

◎原計畫說明書之計畫人口係以粗密度來估算為符實際，應改以細部計畫核計之人口為容納人口。

◎部分開發區地形陡峻，平坦地不易尋覓，故考量校地合設，以解困境。

◎可減輕部分重劃負擔。

◎部分開發區已興建高級別墅，其道路亦已興建完成，均約為六公尺寬，為求與現有

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：（依原條文）

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：（依原條文）

開發區內應有適當之污水處理系統。

九、水土保持：

（一）開發區域內及四周適當距離內應做適當之水土保持設施。（依原條文）

（二）各開發區內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。

八公尺以上，人行專用道寬度不得小於四公尺。

（三）所有道路均應設置適當的路燈設備。

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。

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：

開發區域內及四周適當距離內應做適當之水土保持設施。

道路銜接，且此等開發區均為低密度住宅區，六公尺寬以上規劃道路足供其出入性巷道使用。

◎原條文五十一（三）因屬細部設計，可於開發設計，申請雜照時依公園路燈相關規定辦理，宜予刪除。

◎依八十年十一月十五日研商會議增列必要之設施內容。

◎依 78.6.27. 本市都委會第三七二次會議決議論辦理。

◎為確保山坡地住宅區開發安全，宜依如上之修正。

(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，始得依法請領執照，建築房屋。

前項開發申請須知由本府另定之。

十、開發申請：

開發申請人，應檢附都市計畫法第六十一條規定之計畫書件及符合本規定之計畫圖說（含自辦重劃），申請山坡地開發時，應先提出整地計畫（包括水土保持計畫、土地使用計畫及道路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，始得依法請領執照，建築房屋。

◎依 81.6.23.
81.10.28. 本市都委會第三九七次會議決議辦理。

◎依 81.6.23.
81.10.28. 本市都委會第三九七次會議決議辦理。

◎依 71.7.22.
81.8.5. 本市都委會第二四四次会议決議第六點辦理。

參、發展中平地住宅區：（依原條文）

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鄰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作整體規劃。其中住十三、住廿七兩處開發區，建築密集，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。

一、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。

參、發展中平地住宅區：

按照現行一般建築法令規定辦理。

◎依 71.7.22.
71.8.5. 本市都委會第二四四次会议決議第六點辦理。

◎基於各開發區背景條件不盡相同，於細部計畫預留處理彈性。