

編號：P101012

臺北市政府都市發展局  
都市規劃科

## 臺北市政府 公告

發文日期：中華民國 101 年 10 月 31 日  
發文字號：府都築字第 10103249800 號  
附件：計畫書(含範圍示意圖)1份

主旨：核定公告修訂本市都市計畫「臺北市山坡地開發建築要點」，為「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建管制規定」案計畫書(含範圍示意圖)，並自民國 101 年 11 月 1 日零時起生效。

依據：

- 一、臺北市都市計畫委員會 101 年 10 月 2 日北市畫會一字第 10130402100 號函。
- 二、都市計畫法第 23 條。

公告事項：

- 一、詳如都市計畫書圖。
- 二、公告地點：本府公告欄（無附件，計畫書圖另置於本府市政大樓 1 樓東區都市計畫櫃檯）、臺北市北投、士林、內湖、南港、信義、文山等區公所、刊登本府公報（無附件）。

張貼處：本府公告欄（無附件）、臺北市北投、士林、內湖、南港、信義、文山等區公所、刊登本府公報（無附件）。

# 市長 郝龍斌

# 臺北市都市計畫書

修訂本市都市計畫「臺北市山坡地開發建築要點」為  
「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案

臺北市政府

101年10月31日府都築字第10103249800號公告實施

案名：修訂本市都市計畫「臺北市山坡地開發建築要點」為  
「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案

申請單位：臺北市政府(都市發展局)

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26 條

詳細說明：

## 壹、緣起

「臺北市山坡地開發建築要點」係民國 64 年間本府為加強管制山坡地之水土保持及基地整體開發而研訂，並納入各相關地區細部計畫案內規定，一般簡稱為「山開要點」，適用於本府循都市計畫法定程序於各都市計畫圖說中劃定之山坡地區(即一般所稱「山限區」，不包括保護區、農業區)。該要點於 69 年間各細部計畫通盤檢討時，因部分條文未盡切合實際，故予修訂並即於各年度檢討計畫時分別納入辦理。嗣為求執行之一致性，本府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款(為避免重大災害之發生時)規定辦理增訂具體管制條文及釐定設計標準以符實際需要，於 75 年間公開展覽 30 日及召開說明會後，送請臺北市及內政部都市計畫委員會審議，歷經多次修正並獲內政部核定後，於 88 年 6 月 7 日公告實施。

近年來颱風季節屢傳山坡地災害，使國人逐漸重視山坡地開發建築的管制，相關法令業由各主管機關重新檢討修訂；另部分人士將山開要點誤認為行政規則，對其限制人民開發權利之限制提出質疑；且山開要點已逾 12 年未修訂，爰有再重新檢討本市山開要點之名稱及內容之必要，使法令更趨周延及配合相關法令修訂暨符合現在開發需求。

## 貳、修訂目標：

- 一、配合相關技術法規修訂條文，使本規定更趨周延。
- 二、修訂原規定使內容更明確易懂，更易於遵循利用。

## 參、修訂原則：

- 一、修訂名稱讓民眾明確了解係附屬於本市相關都市計畫書內之管制規定。
- 二、為免部分開發者以整地後之現況實測圖，藉以達到擴大可建築土地面積之目的，於附件明訂適用之地形圖版本及坡度計算方式。
- 三、刪除或簡化附件與中央水土保持技術規範、建築技術規則等規範中重複、技術性之規定。
- 四、明確基地臨接未開闢都市計畫道路之處理方式，以供遵循。

## 肆、修訂內容：

本案修訂內容詳後附條文修訂對照表。(修正後條文詳附件)

「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)

修正條文	原條文	說明
	一、為加強都市計畫區內山坡地開發建築之管理及維護環境品質，特訂定本要點。	本管制規定屬都市計畫書之附件，為避免誤解為本府之行政規則，故本次研修時修正名稱，並將原條文第一、二、十一條刪除。
	二、本要點以都市計畫發展區內(不含保護區、農業區)或指定作公共設施用地有關開發建築行為並於都市計畫圖說中加以劃定之山坡地區，為適用範圍。	
	十一、本要點在各該都市計畫圖說中加以載明，以作為實施之依據。	
<p>(開發面積之規定)</p> <p><u>二</u>、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<u>下</u>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，其中部分經整體開發後，所剩餘未開發之土地面積不足二〇、〇〇〇平方公尺者，但應配合已開發部分整體規劃。</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<u>規定</u>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計畫道路，<u>或併同於申請案開闢都市計畫道路者</u>，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><u>三</u>、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<u>左</u>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，其中部分經整體開發後，所剩餘未開發之土地面積不足二〇、〇〇〇平方公尺者，但應配合已開發部分整體規劃。</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<u>要點</u>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計畫道路，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>條次變更及文字修正，並增列第(五)款臨接已開闢完成之都市計畫道路部分，或併同申請案提出同步開闢完成者。</p>
<p>(開發建築限制之規定)</p> <p><u>二</u>、<u>基地</u>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，<u>亦</u>不得計</p>	<p><u>四</u>、<u>開發區域</u>內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，除水土保持<u>必要</u>設施外，不得作為建築使用，<u>也</u>不得計入<u>建築基地面積</u>檢討建蔽率與容</p>	<p>條次變更，文字修正。將山開要點前次修正實施時間直接訂定於條文中，避免原文字內</p>

修正條文	原條文	說明
<p>入檢討建蔽率與容積率，但<u>得</u>計入開發面積。<u>民國88年6月7日</u>前已完成市地重劃及區段徵收地區，不在此限。</p>	<p>積率，但<u>可</u>計入開發範圍。<u>本要點修正</u>實施前已完成市地重劃及區段徵收地區，不在此限。</p>	<p>容讓人誤解為行政規則之修正實施。</p>
<p><u>(臨接未開闢都市計畫道路之規定)</u> <u>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。</u></p>		<p>增訂條文。 明定基地臨接未開闢都市計畫道路應由申請人自行開闢完成，至於實際道路開闢型式與寬度等，則併同建築規劃設計案，由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會整體考量。</p>
<p><u>四、基地</u>內有<u>下</u>列情形之一者，不得在其上設置建築物，<u>亦</u>不得計入檢討建蔽率與容積率，但<u>得</u>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。</p>	<p><u>五、開發區域</u>內有<u>左</u>列情形之一者，不得在其上設置建築物，<u>也</u>不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率，但<u>可</u>計入開發範圍： (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。</p>	<p>條次變更，文字修正。</p>
<p><u>五、基地</u>利用應依<u>下</u>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試驗外，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離至少須達坡高之半，並得以五公尺為上限。建築物在挖填邊坡上</p>	<p><u>六、基地</u>利用應依<u>左</u>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試驗外，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離至少須達坡高之半，並得以五公尺為上限。建築物在挖填邊坡上</p>	<p>條次變更，文字修正。</p>

修正條文	原條文	說明
<p>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>	<p>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>	
<p>(規範申請開發建築許可之審議單位) <u>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。</u></p>	<p>七、<u>山坡地開發時，申請者應先提開發計畫書，其內容包括開發面積、坡地分析(包括地形、地貌、坡度)、地質調查資料、水土保持計畫、土地使用計畫(包括房屋建築配置計畫)、景觀衝擊、環境影響說明書、開發建築財務計畫等文件向都市計畫主管機關申請開發許可。</u> <u>前項申請開發面積不足二公頃，且符合第三條規定者，免申請開發許可。</u></p>	<p>條次變更、文字修正。 <u>明定申請開發許可之審議單位。審議書圖資料依本市都市設計及土地使用開發許可審議規則辦理。</u></p>
<p><u>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。</u></p>	<p>八、<u>山坡地開發建築於取得開發許可後，申請者應備妥整地計畫(包括挖、填土、棄土計畫)、水土保持計畫、土地使用計畫(包括房屋建築配置計畫)、設施計畫(包括道路、自來水供水系統、雨水排水系統、雨水貯留池、沉沙池、污水下水道及集中污水處理)等計畫之相關規劃或設計圖說、環境影響評估報告書、施工進度計畫、財務計畫等文件向建築主管機關申請核發雜項執照後，始得動工。</u> <u>前項雜項執照之審查，由建築主管機關會同有關機關組成聯合審查小組辦理之，必要時得邀請專家學者參與，並由申請者列席說明。其內容涉及專門技術或知識者，得委託專業機構或學術團體代表為審查，其所需費用，由申請者付擔。</u></p>	<p>條次變更、文字修正。 原條文第二項規定涉及本市建築管理工程處權責，依該處規定辦理，不在本條文規定，故予以刪除。</p>
	<p>九、<u>申請者應依計畫施工完成，報經建築主管機關勘驗合格領得雜項使用執照後，始得依法請領建造執照，建築房屋。</u></p>	<p>本條文涉及本市建築管理工程處權責，依該處規定辦理，故予以刪除。</p>
<p><u>八、山坡地開發之相關設計應符合下列規定：</u> (續下列原附件部分)</p>	<p>十、<u>山坡地開發相關設計準則詳如附件。</u></p>	<p>條次變更，條文內容修正。</p>
	<p>十二、<u>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、</u></p>	<p>條文刪除。</p>

修正條文	原條文	說明
	環境影響評估法、水土保持法、山坡地保育利用條例及臺北市土地使用分區管制規則等相關規定辦理。	
<p>(接續上開修正後第八點規定)</p> <p>(一)基地坡度：  <u>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。</u>  <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。</u></p>	<p>附件</p> <p>(一)基地坡度：<u>山坡地開發須依政府機關出版之最新實測地形圖，且比例尺不得小於一千分之一，量計地表平均坡度，其量計步驟如下：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.在地形圖上以<small>小於十公尺</small>畫一方格坵塊(如附圖甲)。</li> <li>2.每方格(坵塊)各邊與地形圖等高線相交點之點數，記於各方格邊上，再將四邊之交點數總和註在方格中(如附圖乙)。</li> <li>3.依交點數與方格邊長，求得坵塊內平均坡度(S)或傾斜角(<math>\theta</math>)</li> </ol> <p><math>s</math> 等於：<u>等高線間距</u>  <math>\Delta h</math> 除以 <u>等高線水平距平均值</u>  <math>\Delta x</math>：等於 <math>n\pi \Delta h</math> 除以 <u><math>8L</math></u> 等於 <math>\tan \theta</math></p> <p>式中 S：坡度(方格內平均坡度)百分比  <math>\Delta h</math>：等高線間距(公尺)  L：方格(坵塊)邊長(公尺)  n：方格內交點數之和。  <math>\pi</math>：為圓周率(3.14)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4.在坵塊圖上，應分別註明坡度計算之結果。</li> </ol>	<p>一、明訂實測地形圖之年份；另建築技術規則及水土保持技術規範第二章第二節「坡度分析」業已規定坡度計算方式，故不再贅述，僅就坵塊邊長加以規範。</p> <p>二、為使申請者尋求最佳開發方式，增加坵塊邊長計算方式。</p> <p>三、相關都市計畫未來應配合本條文加註地形圖之測繪時間。</p>
<p>(二)自然景觀：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.基地內建築物應尊重自然景觀之特色：</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(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</li> </ol>	<p>(二)自然景觀：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.基地內建築物應尊重自然景觀之特色：</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(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</li> </ol>	<p>原條文照列。</p>



修正條文	原條文	說明
<p>地。</p> <p>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。</p>	<p>部一般整地。</p> <p>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，以及造形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。</p>	<p>文字修正，原條文照列。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>原條文照列。</p>
<p>4.提供基地民眾享有良好自然景觀的最大機會。</p>	<p>4.提供基地民眾享有良好自然景觀的最大機會。</p>	<p>原條文照列。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>原條文照列。</p>

修正條文	原條文	說明
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。	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)道路系統應依照本府發布之「臺北市市區道路設計規範」有關規定辦理，並應考慮交通安全之需求。	條文刪除。
(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。 <u>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。</u>	(四)排水系統： 1 雨水排水系統應為整體規劃設計，並應設置沉沙池及雨水貯留池。沉沙池及雨水貯留池以設置於開發區之下游端為原則。	條文修正，條次變更。
	2 開發區之雨水排水系統，應以能容納不低於二十五年一次頻率暴雨之流量為設計標準。雨水貯留池容量以能在不低於二十五年一次頻率暴雨下，應寧攔貯因開發所增加之洪峰雨水排水量，且須能調貯其流出量與該開發區下游之雨水排水系統順暢銜接。沉沙量在開發階段(施工中)以每年每公頃五〇〇立方公尺為標準值，但另有分析經主管機關核準者，依核準之標準辦理。開發完成後沉沙池(即永久性)容量以開發面積每年每公頃五〇立方公尺為標準值。沉沙池之沉沙至少應於每年汛期完成清除一次，並於每次有大量沉沙流入後，隨即清除。	已列於「水土保持技術規範」第二章第一節「水文調查與分析」、第三章第十三節「坡地排水」，故條文刪除。
	3 雨水貯留池及截水溝應在整地工程進度百分之四十前完成。 4 雨水逕流量採用合理化公式估算，逕流係數除另有分析經主管機關核准者，其標準值在未開發地區採用〇·七〇；在開發地區開發後，不透水面積為百分之四十以下者採用〇·八五；在不透水面積百分	已列於「水土保持技術規範」第二章第一節「水文調查與分析」、第三章第十三節「坡地排水」，故條文刪除。

修正條文	原條文	說明
	<p>之四十以上者採〇·九。</p> <p>5 雨水排水系統應與鄰近相關地區之雨水排水系統配合，但如鄰近地區公共雨水排水系統尚未建立時，開發者應依主管機關核定之雨水排水系統規劃設計案埋設涵管（渠），接通至下游已完成之系統內。其完成後應供公共使用，如政府改建時，應無條件提供改建。</p>	
<p>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。</p> <p>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<u>水污染</u>防治法及相關法規報請環保主管機關辦理。</p> <p>4. 水道管渠之設計不得低於三年一次暴雨頻率。</p>	<p>6 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。</p> <p>7 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<u>污水</u>防治法及相關法規報請環保主管機關辦理。</p> <p>水道管渠之設計不得低於三年一次暴雨頻率。</p>	<p>條次變更，文字修正，原條文照列。</p>
	<p>(五) 橋涵結構設計載重不得低於H二十   S十六。</p>	<p>原規範已停止適用，故條文刪除。</p>
	<p>(六) 大地工程與水土保持：</p> <p>1 整地挖填土地以平衡為原則，挖填量每公頃不得超過一〇〇〇〇立方公尺，挖填深度除必要道路外，不得超過五公尺。</p> <p>2 山坡地填方部分，應逐層壓實，開挖或填方之邊坡得採用自然坡度、打樁或設置駁坎工程。</p> <p>3 填挖方山坡地地區應作適當之水土保持，並予以植生綠化，在陡坡地帶應作適當之安全台階、截水溝渠、消能設施、沉沙設施或駁坎工程。</p> <p>4 開發施工中，應妥善設置臨時</p>	<p>已列於「水土保持技術規範」第三章第十四節「開挖整地水土保持」、第十三節「坡地排水系統」、第五章第二節「臨時防災措施」、「臺北市山坡地開發建築都市設計準則」，故條文刪除。</p>

修正條文	原條文	說明
	<p>排水設施及沉沙設施，防止土石沖流至平地堵塞下游溝渠。</p>	
	<p>5 於梅雨季、颱風季施工時，對於挖土、填土或裸露地表部份，應作適當之臨時防止沖刷設施，於降雨而無法施工時，宜以塑膠布或其他代用品，重點覆蓋於裸露地表上以防止土壤沖蝕及崩塌。</p> <p>6 整地工程完成後，應於裸露地面全面植生覆蓋，以防止土壤沖蝕。</p> <p>7 開挖邊坡之坡頂或填方邊坡之底部至毗鄰之地界線應留設緩衝綠帶，其寬度至少以五公尺為原則，其面積得視為原有地貌。</p>	<p>已列於「水土保持技術規範」第一章第一節「一般水土保持技術」、「臺北市山坡地開發建築都市設計準則」，故條文刪除。</p>
	<p>8 邊坡採自然坡度者，應在自然安息角內。坡面並應植生，防止邊坡土石沖刷流失。</p> <p>9 駁崁工程之設計，依建築技術規則或有關規定辦理。</p> <p>10 興築人工邊坡應進行坡面穩定及結構分析，人工邊坡各點至路面或基地內通路中心線之高度不得大於五公尺。</p>	<p>已列於「建築技術規則」第一四八條及「水土保持技術規範」第三章第十節「邊坡穩定」，故條文刪除。</p>
	<p>(七) 自來水供水系統：          依照本府發布之「臺北市自來水用水設備標準」、「臺北自來水事業處用戶用水設備設計須知」及「審查山坡地集合社區開發單位應檢附之供水計畫書及圖面作業要點」有關規定辦理。</p>	<p>已於「臺北市自來水用水設備」相關法令管制及其它審查機制，故條文刪除。</p>

## 伍、臺北市都市計畫委員會審議情形

### 一、本計畫經提 101 年 5 月 24 日第 635 次委員會議決議：

本案修訂涉及坡地開發安全及相關技術性議題，決議先行組成專案小組，就條文內容之適切性進行檢視與研議後再續行提會討論；專案小組召集人請黃委員志弘擔任，小組成員請幕僚單位於會後徵詢各委員參與意願。(會後經徵詢計有陳委員宏宇、辛委員晚教、張委員桂林、陳委員武正、陳委員小紅、邊委員泰明、蘇委員瑛敏、李委員素馨、許委員俊美、李委員咸亨、吳委員盛忠願意參加本專案小組)。

### 二、專案小組共召開 2 次專案小組審查會議，審查意見如下：

#### (一)101 年 7 月 4 日第一次專案小組審查意見：

- 1、請市府從立法位階及程序性問題，就本案案名再做思考並檢討其程序流程之適宜性。
- 2、都委會前研析意見「本案修訂前後之申請作業流程及所涉權責機關之比較和說明」一節，請市府續行補充提列相關作業流程圖，以利委員瞭解整體程序之意涵。
- 3、公展修正條文第三條：「…惟坡度陡峭部分，得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意採人行步道方式闢建，闢建寬度應以都市計畫道路寬度之一半以上為原則，且最小寬度不得小於 3.5 公尺，…」一節，規劃單位應就其立法技術上究係為個案審查所需，抑或僅是都市計畫位階中之原則性管制規範，併條文用語、立法技術、法規競合等先予釐清、界定清楚後再做條文之修正。
- 4、有關住二、住六-六部分因應本案修訂所產生之衝擊等相關事項，請規劃單位再予檢討審視後一併補充提列。
- 5、請規劃單位提供本市近 10 年之坡地開發及地貌變化資料、坡地災害及重劃完成、未完成區域等資料供委員審議參考。
- 6、全案請市府依前述各項意見研提回應說明資料到會後，續行召開專案小組審查會議。

#### (二) 101 年 8 月 16 日第二次專案小組審查意見：

1、本次「臺北市山坡地開發建築要點」修訂案，除以下幾點意見應再行修正外，其餘原則同意市府都市發展局於本次會議所提報之「修正對照表」所載內容：

- (1) 本案修訂後案名尊重發展局所提說明，惟在適用對象與範圍部分仍應於說明欄內予以清楚的釐清。
- (2) 修正條文第三條中「申請者應協助開闢完成」文字修正為「申請者應自行開闢完成為原則」，並請將「供公眾通行」及「授權都市設計審議進行整體考量」兩項要件一併納入正式條文。
- (3) 條文內具相關性之用語如「開發區域」與「開發基地」等，請規劃單位再予全面檢視，以達文意能趨於一致。
- (4) 有關本案修訂通過後之權管機關及原條文廢止之時程等，是否採條文末增訂「附則」方式辦理，請市府再做研議。

2、本案公民或團體所提意見經專案小組審查如後附綜理表(附件)。

3、全案請市府依前述意見修正後，檢送本次專案小組審查意見回應說明、原公展計畫書及修正對照表到會，俾續提委員會(大會)審議。

三、101年8月21日市府都市發展局函送第二次專案小組審查意見回應說明及條文修正對照表等資料到會，續提委員會(大會)審議。案經101年8月30日第637次委員會議審議，決議如下：

- (一) 發展局本次會議所研提「修正對照表」之條文內容已依專案小組審查意見修正，本案同意修正通過。
- (二) 「公民或團體所提意見綜理表」審決同專案小組審查意見(如後附)。

陸、本案業依前項本市都市計畫委員會決議修正完竣。

柒、公民或團體所提意見及臺北市都市計畫委員會審決內容綜理表如後附表。

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「臺北市山坡地開發建築要點」為「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案		
編 號	1	陳 情 人	劉合琛
陳 情 理 由	<p>主旨：有關公開展覽修訂『臺北市山坡地開發建築要點』為『臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定』案，部分修訂內容嚴重影響憲法保障之人民受益權，請 貴委員會修正後再行公告。</p> <p>說明：</p> <p>壹、依據公展之修正條文第三條：『未開闢都市計畫道路部分，申請者應協助開闢完成全部寬度（含排水系統），並連結鄰近已開闢完成之都市計畫道路。』，若該修正條文修正通過勢必造成未徵收之計畫道路私人土地部分地主漫天開價、阻礙開發之情事。</p> <p>貳、請 貴委員會明確解釋條文中『申請者應協助』是否還包括由申請者出面購買未徵收之私人道路用地，若真如此必將造成民間開發困難，甚至無法開發之情事。</p> <p>參、徵收私人土地繼而鋪路、造橋屬於政府應辦理的事情實乃天經地義，也唯有政府才有如此之公權力可以排除萬難，怎可利用該修正條文將政府應作為的事情推諉給毫無公權力的尋常百姓。</p> <p>肆、請 貴委員會刪除或修正該侵犯人民財產權之條文。</p>		
建 議 辦 法			
市 府 回 應 說 明	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基於加強山坡地安全管理既定政策，山坡地開發建築以整體開發為原則，整體考量交通動線、水土保持、生態景觀等。位於山限區之計畫道路係供山坡地社區使用為主，基於整體開發與使用者付費原則，未開闢計畫道路部分應由毗鄰住宅區基地併同開發，以兼顧未開闢計畫道路土地所有權人權益，並避免申請者將開發成本外部化。</li> <li>2. 實務上，目前山限區之開發建築申請案於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議時，本府皆要求申請者須協助開闢臨接之計畫道路，申請者皆已配合辦理。另坡度較陡之未開闢計畫道路部分，實際道路開闢型式與寬度等，建議併同建築規劃設計案，由上開委員會委員整體考量。</li> <li>3. 建議依修訂公展條文之規定辦理。</li> </ol>		

案名	修訂本市都市計畫「臺北市山坡地開發建築要點」為「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案																		
專案小組審查意見	<p>一、同「市府回應說明」。</p> <p>二、修正條文第三條中「申請者應協助開闢完成」文字修正為「申請者應自行開闢完成為原則」，並請將「供公眾通行」及「授權都市設計審議進行整體考量」兩項要件一併納入正式條文。</p>																		
委員會決議	同「專案小組審查意見」。																		
編號	2	陳情人	台北市士林區住六-六自辦市地重劃區重劃會																
陳情理由	<p>一、經詳閱旨揭公展之條文內容，部分未趨周延及百姓無法遵循利用，茲詳述如下：</p> <p>(一) 貴府目前正強力執行都市計畫使用規則（如師大夜市…等），故旨揭山坡地開發建築地區屬都市計畫使用規則那一類，應明確述明，俾百姓知悉遵循利用。</p> <p>(二) 依旨揭修正條文【（開發建築限制之規定）二、開發區域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，亦不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率，但得計入開發範圍。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。】上述條文規定：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。唯市地重劃與區段徵收係依據平均地權條例規定辦理，且與 貴府訂定之旨揭山坡地開發建築管制要點之目的完全不同，如：開發方式、作業程序、公共設施配置、地主負擔…等完全不同，最大的不同為市地重劃與區段徵收，不涉及房屋興建，而旨揭山坡地開發建築管制規定是直接申請房屋興建（詳如旨揭公展修正條文六、七）詳如下表：</p> <table border="1" data-bbox="411 1641 1409 2045"> <thead> <tr> <th data-bbox="411 1641 691 1742"></th> <th data-bbox="699 1641 954 1742">山坡地開發建築管制規定</th> <th data-bbox="962 1641 1217 1742">市地重劃</th> <th data-bbox="1225 1641 1409 1742">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="411 1742 691 1843">土地使用分區管制</td> <td data-bbox="699 1742 954 1843">?</td> <td data-bbox="962 1742 1217 1843">住宅區、工業區、商業區</td> <td data-bbox="1225 1742 1409 1843"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1843 691 1989">土地開發模式</td> <td data-bbox="699 1843 954 1989">20,000 平方公尺以上山坡地詳如公告圖</td> <td data-bbox="962 1843 1217 1989">政府訂定市地重劃區或區段徵收區</td> <td data-bbox="1225 1843 1409 1989"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1989 691 2045">公用設施開闢</td> <td data-bbox="699 1989 954 2045">申請基地自設</td> <td data-bbox="962 1989 1217 2045">依平均地權條</td> <td data-bbox="1225 1989 1409 2045"></td> </tr> </tbody> </table>				山坡地開發建築管制規定	市地重劃	備註	土地使用分區管制	?	住宅區、工業區、商業區		土地開發模式	20,000 平方公尺以上山坡地詳如公告圖	政府訂定市地重劃區或區段徵收區		公用設施開闢	申請基地自設	依平均地權條	
	山坡地開發建築管制規定	市地重劃	備註																
土地使用分區管制	?	住宅區、工業區、商業區																	
土地開發模式	20,000 平方公尺以上山坡地詳如公告圖	政府訂定市地重劃區或區段徵收區																	
公用設施開闢	申請基地自設	依平均地權條																	



案名	修訂本市都市計畫「臺北市山坡地開發建築要點」為「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案			
		公設無硬性規定	例規定 10 項公共設施如國中、國小、公園、綠地… 等硬性規定	
	地主負擔	負擔該自用公共設施及回饋金約 3~6%	地主負擔約 45% 依平均地權條例及都市細部計畫規定	
	作業程序概要	申請開發許可→核發建照	申請籌備會→徵求地主同意→環評通過公告→都市細部計畫兩級都委會通過公告→重劃計畫書通過公告→公共工程設計→土地分配公告→公共工程施作完竣→移交各主管機關接管維護→土地所有權人領回重劃後之建地	市地重劃作業程序繁瑣不下百餘項，茲簡略概要就要的好幾年的時間才能完成，最後土地所有權人只領回空地，而山坡地開發建築規定只有二大項就能取得建照。
	法規目的	取得建照興建房屋	土地發返土地所有權人各自管理利用，重劃會即解散，並無涉及房屋興建	
	法令依據	都市計畫法第 26 條	平均地權條例第 58 條、市地重劃辦法、獎勵土地所有權	

案名	修訂本市都市計畫「臺北市山坡地開發建築要點」為「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案		
			人辦理市地重劃辦法
	主管機關	都市發展局暨建管處	地政局暨土地開發總隊
	<p>綜觀上表分析，兩者是完全不同法源，從開始辦理到結束沒有一項是一樣作業（程序）及待遇（土地所有權人權益）。有鑒於此，本會多年前即向 貴府多次陳請修訂但未得 貴府回應，無奈於去年（100年）向行政院秘書長陳情，蒙行政院秘書長邀集行政院法規會主委、內政部營建署及 貴府官員… 等，經與會長官闡明原「山開要點」（台北市山坡地開發建築要點）及輔助無法辦理市地重劃之地區而訂定的好法規，如今牽制市地重劃有本末倒置的情形，如市地重劃已完成，各宗土地依該都市使用管制規定申請使用，與「山開要點」有何關係，連一點關係都沒有。再者，如硬要納入市地重劃，亦應有日落及日出不溯及既往條款，一般以修訂之公告日前經市府核定計畫之執行方式（如兩級都委會、環評、重劃計畫書… 等）尚稱合理，以符法規修訂，經與會各單位均無意見（如附件1）。故本條文建議修訂：民國88年6月7日前經台北市政府核定通過兩級都市細部計畫、環境影響評估委員會、市地重劃計畫書之市地重劃區及區段徵收地區，不在此限。俾符實際。或刪除：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。以利法規之訂定及遵循，回歸市地重劃、區段徵收與一般山坡地之開發各自的法令依據，以資區別，避免混淆，以利政府執行及辦理。</p>		
建議辦法			
市府回應說明	本市目前尚有22處經本府核定位於山限區之保變住地區，未完成自辦市地重劃，為避免大規模之山坡地挖填方行為，影響山坡地生態景觀及安全，依本府加強山坡地安全管理之既定政策，不宜放寬。		
專案小組審查意見	同「市府回應說明」。		
委員會決議	同「專案小組審查意見」。		
編號	3	陳情人	陳淑鳳等3人
陳情理由	一、台北市是一個高度發展、宜居之城市，但多年來卻有十萬戶無殼居民無從覓得寸土之建地以供棲身之所，但在本市		

案名	修訂本市都市計畫「臺北市山坡地開發建築要點」為「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案		
	<p>近郊淺山地區，卻有數百公頃之住宅區建地閒置荒廢在那裡，究其原因，在都市計畫「山坡地開發建築要點」規定，坡度逾百分之三十之土地不得計入基地面積檢討容積率所致。</p> <p>二、查建築基地之開發規定與限制事項，內政部訂頒有建築技術規則為準繩，坡度逾百分之三十坡地，在規則262條之規定為不得開發建築（即建築物不得座落其上與變更地形），但並無不得計入基地面積檢討容積率之規定。</p> <p>三、台灣是民主社會，法律典章在保障人民生命與財產權，都市計畫圖公告為住宅區，分區管制規則內，各類住宅區依其區位、自然條件，均訂有不同之容積率，今一紙建築『要點』卻把稍陡山坡地之生命財產抹殺剔除，容有審慎商榷之處。</p> <p>四、較陡坡地基於維護水土保持、公共安全，土地所有權人對於不得建築均持肯定配合之態度。惟其容積屬於財產權不宜抹殺，縱因其天然條件較差降低其容積率亦為可行途徑，甚可得以容積移轉方式處理，其留下土地可供市府作為公園綠地之用，均為可行措施。如此當可使近郊可貴之數百公頃土地活化，創造本市為數可觀稅收與財政收入，對無殼市民遷地，亦有所幫助紓解。</p>		
建議辦法			
市府回應說明	依本府加強山坡地安全管理之既定政策，不宜放寬開發強度，避免衝擊山坡地環境安全。		
專案小組審查意見	同「市府回應說明」。		
委員會決議	同「專案小組審查意見」。		
編號	4	陳情人	黃家全等 10 人
陳情理由	<p>土地標示：內湖區碧湖段二小段462、462-3、468、466、468-3、459、460、458-2、461-2、461-3、490、463、463-1、463-2、467、488、491、492-5等十八筆地號</p> <p>一、理由：</p> <p>(1) 依建築技術規則第262條，該自然地形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。</p> <p>(2) 依憲法有保障人民財產之權利，既然中央法規（建築技術</p>		

案名	修訂本市都市計畫「臺北市山坡地開發建築要點」為「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案
	<p>規則)可將該坡度列入法定空地使用,則已顧到人民之財產權利,何以首善之區之台北市政府不行?且該地皆有依法繳納稅金,怎可剝奪市民之財產權利。</p> <p>(3)請回歸技術規則作此修正。</p> <p>二、理由： 原有條文第二項有此段文字，已行之有年，並無窒礙難行之處，且所規定「前項申請開發面積不足二公頃，且符合第一條（原條文為第三條）規定者，…」皆為都市計畫範圍之內，應可開發，故請維持原條文之精神，再將該文字恢復。</p> <p>三、理由： 對應於前條之修正而增加，以使法條周延。</p>
建議辦法	<p>一、修正條文第二條劃線部分修改： 開發區域內原自然地形平均坡度超過百分之<u>五十五</u>者，除水土保持設施外，不得作為建築使用，亦不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率，但得計入開發範圍；<u>原自然地形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。...</u></p> <p>二、修正條文第六條第二項請增加： 前項申請開發面積不足二公頃，且符合第一條規定者，免申請開發許可。</p> <p>三、修正條文第七條修改增加劃線之文字如下： 七、山坡地開發建築於取得開發許可後，<u>或依第六條免申請開發許可</u>，申請者應依...，始得動工。</p>
市府回應	<p>一、依本府加強山坡地安全管理之既定政策，不宜放寬開發強度，避免衝擊山坡地環境安全。</p> <p>二、目前本市適用山開要點地區開發案件，不論開發規模大小，皆須依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法」提請本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱「委員會」)審議，由委員會受理開發許可審議。為免申請者誤解規模不足2公頃者毋須提送委員會審議，故刪除現行要點第7條第2項「申請開發面積不足2公頃，且符合第3條規定者，免申請開發許可」之規定。</p>

案名	修訂本市都市計畫「臺北市山坡地開發建築要點」為「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案		
專案小組審查意見	同「市府回應說明」。		
委員會決議	同「專案小組審查意見」。		
編號	5	陳情人	台北市建築開發商業同業公會
陳情理由	<p>一、依據鈞府 101 年 3 月 14 日府都築字第 1013015500 號公告及本會會員反映意見辦理。</p> <p>二、建請保留現行條文第七條(修正草案移列第六條)第二項,就符合現行條文第三條規定情形者,維持現行作業方式,免申請開發許可。理由說明如下:</p> <p>(一)現行條文第三條考量部分山坡地範圍「總面積或剩餘未開發面積不足 2 萬平方公尺者」、「完整都市計畫街廓內適用本要點之山坡地整體開發使用者」、「臨接已開闢都市計畫道路進深 30 公尺範圍內面積在 2 千平方公尺以上且不影響整體開發者」等情形,明定得不受 2 萬平方公尺最小開發規模限制,並因開發規模有限,另於第七條明定免申請開發許可。</p> <p>(二)查上述零星山坡地開發建築案雖未經申請開發許可程序,但於加強山坡地審查制度下,其雜項執照申請由建築、都市計畫、地政、水土保持、環境保護、衛生下水道等主管機關共同就規定項目予以審查,現行審查項目完備,制度程序嚴謹,執行多年,並無問題。</p> <p>(三)另查修正草案第六條之修正說明係就現行條文第七條「條次變更、文字修正。明定申請開發許可之審議單位。」而未涉增加未達規模山坡地建築開發案之法定行政程序,故建請維持現行條文第七條第二項,就符合現行條文第三條規定情形者,維持現行作業方式,免申請開發許可。</p>		
建議辦法			
市府回應說明	目前本市適用山開要點地區開發案件,不論開發規模大小,皆須依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法」提請本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱「委員會」)審議,由委員會受理開發許可審議。為免申請者		

案名	修訂本市都市計畫「臺北市山坡地開發建築要點」為「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案		
	誤解規模不足 2 公頃者毋須提送委員會審議，故刪除現行要點第 7 條第 2 項「申請開發面積不足 2 公頃，且符合第 3 條規定者，免申請開發許可」之規定。		
專案小組 審查意見	同「市府回應說明」。		
委員會決議	同「專案小組審查意見」。		
編號	6	陳情人	張瑞釗
陳情理由	<p>一、依貴府 101 年 3 月 14 日府都築字第 1013015500 號公告公開展覽辦理。</p> <p>二、經詳閱旨揭公告地區範圍示意圖與 貴府於 83 年 10 月修訂公告之「保變住」22 處規定以市地重劃方式辦理開發地區重疊，造成法令適用問題，更影響數以萬計土地所有權人的權利及義務，茲分述如下：</p> <p>(一) 經查「保變住」編號住六-五、六-四地區（前已納入山開要點地區）已向貴府申請成立自辦市地重劃籌備會在案，該籌備會向貴府擬以「山開要點」辦理開發，貴府函復該會須依市地重劃辦法規定辦理開發，不能以「山開要點」規定辦理，唯今本地區貴府又將該地區劃入「山坡地開發建築管制規定」範圍內，同樣是台北市政府管轄，然市地重劃主管機關為貴府地政局，「山開建築」主管單位為都市發展局建管處，形成一個地區兩種法令規定，兩個主管機關，兩個開發方式，土地所有權人依「市地重劃」辦理也不是，依「山開建築管制規定」辦理也不是，如貴府各單位法規未能統一，而各自執行，那恐怕會成為「文林苑」之翻版，那苦的是老百姓，政府勞心勞力修訂法規的好意豈不成了導火線。</p> <p>(二) 詳閱公開徵求意見綜理表各欄：貴府評估結果均認為如予放寬市地重劃恐有山坡地大規模開挖整地，破壞坡地安全，如果貴府堅決認定所有 22 處「保變住」市地重劃區應依旨揭「山開建築規定」辦理開發，就應於本次修訂「山開建築管制規定」全面剔除「保變住」市地重劃區，改全部依旨揭規定辦理，方息紛爭。</p>		

案 名	修訂本市都市計畫「臺北市山坡地開發建築要點」為「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案
	三、綜上結論，法規訂定是為明確執行與遵循，而非修訂成為爭議之法條，為息爭議及法規適用，故建議旨揭管制規定廢除市地重劃方式辦理開發，全部遵循旨揭管制規定辦理開發，俾百姓統一遵照辦理，免破壞坡地安全。
建議辦法	
市府回應說明	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本市保變住共25處，其中1處已開發完成，2處位於平地，其餘22處皆須依本是保護區變更為住宅區開發要點及本計畫規定辦理。</li> <li>2. 依本府加強山坡地安全管理之既定政策，不宜放寬開發強度，避免衝擊山坡地環境安全。</li> </ol>
專案小組審查意見	同「市府回應說明」。
委員會決議	同「專案小組審查意見」。

## 附件：「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」

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，其中部分經整體開發後，所剩餘未開發之土地面積不足二〇、〇〇〇平方公尺者，但應配合已開發部分整體規劃。
- (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，且不影響整體開發者。

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。

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。

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。



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試驗外，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。

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。

八、山坡地開發之相關設計應符合下列規定：

(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。

(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。

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。

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。

(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。
- 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。
- 4.水道管渠之設計不得低於三年一次暴雨頻率。

## 臺北市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	修訂本市都市計畫「臺北市山坡地開發建築要點」為「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	臺北市政府	
本案公開展覽之起訖日期	自民國 101 年 3 月 14 日起於本府及北投、士林、內湖、南港、信義、文山等區公所公告欄公開展覽 30 天（刊登於 101 年 3 月 15 日聯合報、101 年 3 月 16 日自由時報）	
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體所提意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	直轄市、縣(市)級	<p>臺北市都市計畫委員會審議情形</p> <p>一、本計畫經提 101 年 5 月 24 日第 635 次委員會議決議：</p> <p>本案修訂涉及坡地開發安全及相關技術性議題，決議先行組成專案小組，就條文內容之適切性進行檢視與研議後再續行提會討論；專案小組召集人請黃委員志弘擔任，小組成員請幕僚單位於會後徵詢各委員參與意願。（會後經徵詢計有陳委員宏宇、辛委員晚教、張委員桂林、陳委員武正、陳委員小紅、邊委員泰明、蘇委員瑛敏、李委員素馨、許委員俊美、李委員咸亨、吳委員盛忠願意參加本專案小組）。</p> <p>二、專案小組共召開 2 次專案小組審查會議，審查意見如下：</p> <p>（一）101 年 7 月 4 日第一次專案小組審查意見：</p> <p>1、請市府從立法位階及程序性問題，就本案案名再做思考並檢討其程序流程之適宜性。</p> <p>2、都委會前研析意見「本案修訂前後之申請作業流程及所涉權責機關之比較和</p>

說明」一節，請市府續行補充提列相關作業流程圖，以利委員瞭解整體程序之意涵。

3、公展修正條文第三條：「…惟坡度陡峭部分，得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意採人行步道方式闢建，闢建寬度應以都市計畫道路寬度之一半以上為原則，且最小寬度不得小於 3.5 公尺，…」一節，規劃單位應就其立法技術上究係為個案審查所需，抑或僅是都市計畫位階中之原則性管制規範，併條文用語、立法技術、法規競合等先予釐清、界定清楚後再做條文之修正。

4、有關住二、住六-六部分因應本案修訂所產生之衝擊等相關事項，請規劃單位再予檢討審視後一併補充提列。

5、請規劃單位提供本市近 10 年之坡地開發及地貌變化資料、坡地災害及重劃完成、未完成區域等資料供委員審議參考。

6、全案請市府依前述各項意見研提回應說明資料到會後，續行召開專案小組審查會議。

(二) 101 年 8 月 16 日第二次專案小組審查意見：

1、本次「臺北市山坡地開發建築要點」修訂案，除以下幾點意見應再行修正外，其餘原則同意市府都市發展局於本次會議所提報之「修正對照表」所載內容：

(1) 本案修訂後案名尊重發展局所提說明，惟在適用對象與範圍部分仍應於說明欄內予以清楚的釐清。

(2) 修正條文第三條中「申請者應協助開闢完成」文字修正為「申請者應自行開闢完成為原則」，並請將「供公眾通行」及「授權都市設計審議進行整體考量」兩項要件一併納入正式條

文。

(3) 條文內具相關性之用語如「開發區域」與「開發基地」等，請規劃單位再予全面檢視，以達文意能趨於一致。

(4) 有關本案修訂通過後之權管機關及原條文廢止之時程等，是否採條文末增訂「附則」方式辦理，請市府再做研議。

2、本案公民或團體所提意見經專案小組審查如後附綜理表（附件）。

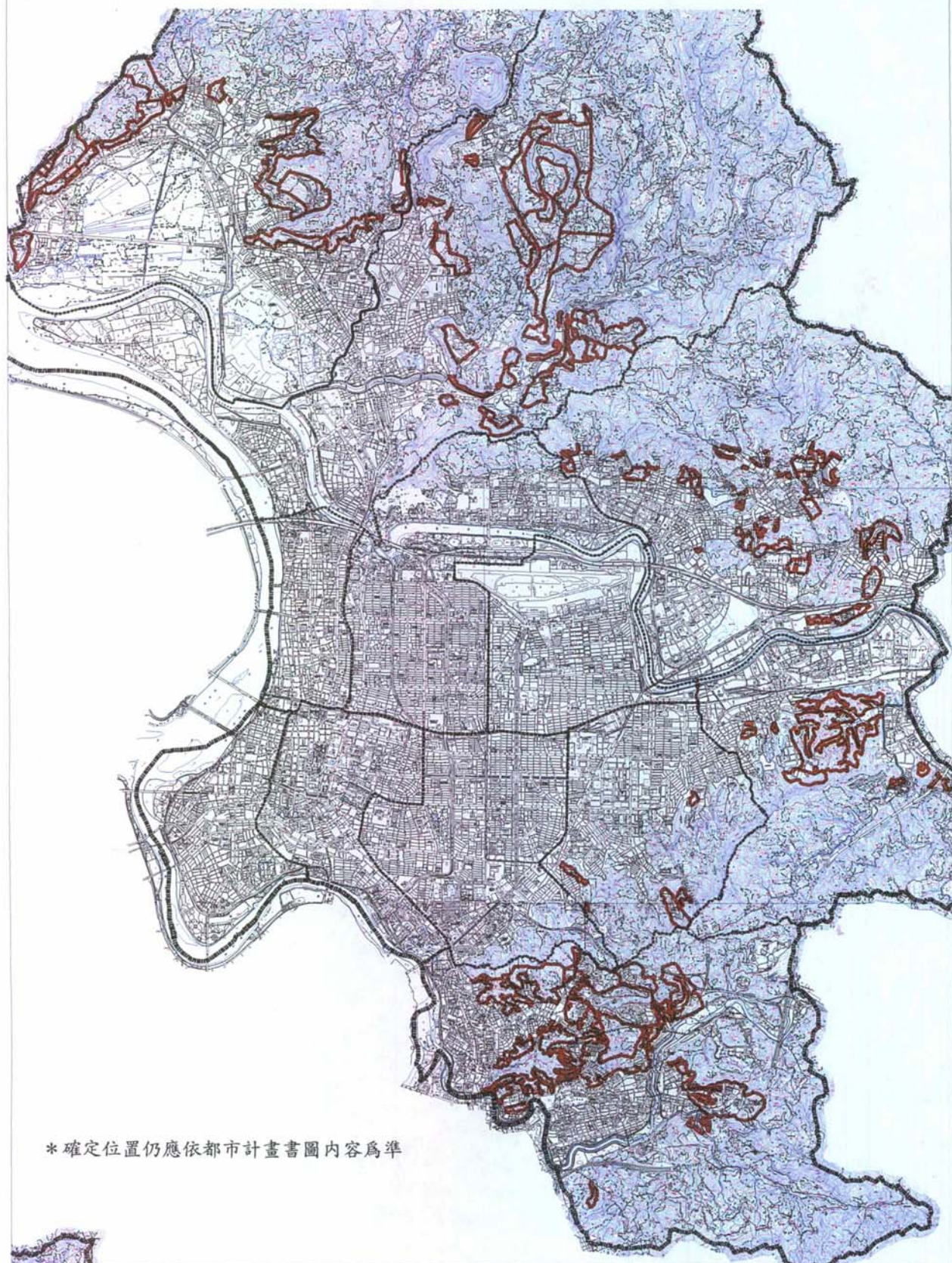
3、全案請市府依前述意見修正後，檢送本次專案小組審查意見回應說明、原公展計畫書及修正對照表到會，俾續提委員會（大會）審議。

三、101年8月21日市府都市發展局函送第二次專案小組審查意見回應說明及條文修正對照表等資料到會，續提委員會（大會）審議。案經101年8月30日第637次委員會會議審議，決議如下：

(一) 發展局本次會議所研提「修正對照表」之條文內容已依專案小組審查意見修正，本案同意修正通過。

(二) 「公民或團體所提意見綜理表」審決同專案小組審查意見（如後附）。

# 適用臺北市山坡地開發建築管制規定地區範圍示意圖



臺 北 市 政 府  
都 市 發 展 局

業 務 主 管

股長鄧博文

承 辦 者

工程員秦其陸