

「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」逐點說明

規 定	說 明
<p>名稱： 新北市政府辦理山坡地建築審查要點</p>	<p>本要點名稱。</p>
<p>一、新北市政府（以下簡稱本府）為依建築技術規則設計施工編（以下簡稱施工編）第二百六十二條第三項規定訂定平均坡度超過百分之三十規劃設置項目及施工編第二百六十三條第二項規定訂定山坡地建築免退縮設置人行步道相關事項，並為加強審查山坡地建築管理事項，訂定本要點。</p>	<p>明定本要點訂定目的。</p>
<p>二、本要點適用範圍為經本府依水土保持法或山坡地保育利用條例劃定之山坡地。</p>	<p>明定本要點之適用範圍。</p>
<p>三、山坡地可開發建築範圍認定及檢討方式如下：</p> <p>（一）原始地形：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、以中華民國八十八年（含以前）之地形圖為認定者，並經本府農業局查復無違反水土保持相關法規之查報取締及違規之紀錄。 2、經本府農業局查復有紀錄在案者，應採用各區域實施建築管理當時之圖資為認定。 3、依法申請整地之雜項執照並取得雜項使用執照者，或依法辦理市地重劃完竣者，以核定之坡度（坵塊）分析及地形為原始地形認定。 <p>（二）現況實測地形圖等高線應為一公尺一條，圖幅比例不得小於一千二百分之一。</p> <p>（三）地形檢討應依施工編第十三章山坡地建</p>	<p>一、明定山坡地可開發建築範圍之認定及檢討方式。</p> <p>二、有關原始地形認定，依本府一百零四年三月九日新北府工建字第一〇四〇三六三八四七號公告及本府工務局一百零四年三月九日新北工建字第一〇四六三八三六號函辦理。</p> <p>三、有關坵塊邊長尺寸參考本府工務局「新北市山坡地建築基地坡度分析坵塊圖面積比合理性之研究」之專案研究報告內容明定，並取消需平行道路的檢討方式。</p> <p>四、現尚於審查階段之建築執照申請案，依中央法規標準法第十八條基於法令之信賴保護及從新從優原則，依本執行方式檢討辦理。</p>

<p>築簽證檢討坵塊分析，採十公尺坵塊邊長計算平均坡度，以同一方向、大小、角度分析檢討原始地形與現況地形之坵塊，並將原始地形與現況地形分析後之坵塊圖以坡級疊圖，排除不可開發建築之坵塊範圍，並套繪建築物、水土保持設施及道路（通路）。</p>	
<p>四、 山坡地建築基地應符合人車分道之規劃。山坡地建築基地符合以下條件之一者，得免退縮設置人行步道：</p> <p>（一）依都市計畫或其他法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，已於建築基地設置達一點五公尺之可供公眾通行寬度。</p> <p>（二）建築基地與指定建築線之道路上、下邊坡高差達一點五公尺以上，且擋土牆已施築完成。</p> <p>（三）原有合法建築物之增建、修建，無涉及整地。</p> <p>（四）建築基地內通路已符合人車分道功能。</p> <p>（五）經本府山坡地雜項執照審查小組（以下簡稱山坡地審查小組）審查核准。</p>	<p>一、明定山坡地建築基地應符合人車分道之規劃及得免退縮設置人行步道之規定。</p> <p>二、依據新北市山坡地建築基地免退縮設置人行步道認定原則訂定本點規定。</p>
<p>五、 山坡地建築基地之擋土設施應定期維護，且與地界間應留設符合下列規定之維護距離。但因基地條件特殊，經山坡地審查小組審查核准者，不在此限：</p> <p>（一）擋土設施上邊坡坡頂至地界線最小維護距離為三公尺。但擋土牆高度小於三公尺者，依其高度留設。</p> <p>（二）擋土設施下邊坡坡趾至地界線最小維護</p>	<p>一、明定山坡地建築基地擋土設施與地界維護距離之規定。</p> <p>二、依據新北市山坡地申請建築許可設置擋土設施處理維護距離審查基準訂定本點規定。</p>

<p>距離為二公尺。</p>	
<p>六、 山坡地建築物之配置、整地高程及擋土設施設置應符合下列條件：</p> <p>(一) 臨建築線或基地內通路邊之第一進擋土設施高度不得大於三公尺。</p> <p>(二) 基地臨接二條以上道路，且道路高差六公尺以上者，建築物應分棟配置。</p> <p>(三) 整地後高程不得高於四周現況及道路之最高點。</p> <p>(四) 基地地面認定於建築物內部應以空間區劃作為劃分原則，於建築物外部應設有實質地盤面，且地下層外牆面與基地境界線或擋土牆間，應以淨寬一點五公尺以上填土覆蓋，且下方不得再作為地下室開挖範圍。</p> <p>(五) 地下室外牆車道開口寬度應以法定車道寬度規定設置，且每一設計基地地面及每一側應以一處車道開口為原則。但以單向通行之車道者不在此限。</p> <p>因基地條件特殊，經山坡地審查小組審核核准者，得不適用前項第三款至第五款之規定。</p> <p>建築基地非屬法定山坡地，經整地後之擋土牆高度超過一點五公尺者，準用前點及前二項規定。</p>	<p>一、明定山坡地建築物配置、整地高程及擋土設施之規劃設置規定。</p> <p>二、依據新北市政府山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置審查原則。</p> <p>三、依據內政部一百零四年六月十八日內授營建管字第一〇四〇八〇九八九八號函釋地下層外牆需覆土。另因整地後每一基地地面為地面層，自應考量逃生避難通路，故覆土應有一點五公尺淨寬。</p> <p>四、為維護公共交通安全，避免同一側道路多處開口或開口過大影響其他用路人，故限制原設置審查原則每一設計基地地面皆可開一處的規定。</p>
<p>七、 基於確保山坡地建築基地之通行、公共設施管溝使用及水土保持處理與維護之需要，經本府審查核准，得有條件規劃設置下列項目：</p> <p>(一) 建築基地範圍之基地內通路、類似通路或經道路主管機關認定非屬道路附屬設</p>	<p>一、明定山坡地建築基地通行道路、公共設施管溝及水土保持設施之規劃設置規定。</p> <p>二、依據本府工務局一百零三年十二月十八日北工建字第一〇三二三五三三四四號函、一百零八年五月二十九日新北工建字第一〇八〇</p>

<p>施之跨越人行天橋，應有適當邊坡穩定處理，其經山坡地審查小組審查核准者，得設置於平均坡度百分之三十至百分之五十五範圍內之坵塊。</p> <p>(二) 建築基地範圍之公共設施管溝(包含下水道、雨水、家庭污水、事業廢水、自來水、電信、電力等)，應有適當邊坡穩定處理，其經山坡地審查小組審查核准者，得設置於平均坡度超過百分之五十五之坵塊。</p> <p>(三) 屬水土保持計畫所載之排水、截水溝或滯洪、沉砂及擋土設施，其水土保持計畫經本府農業局審查核准者，得設置於平均坡度百分之三十至百分之五十五範圍內之坵塊。</p>	<p>九八九六五三號函。</p>
<p>八、 山坡地雜項執照審查案件，應設置三年自動監測設備，及與本府山坡地社區智慧防災即時示警監控平臺介接通訊協定，並於使用執照核准前提交基地構造及設施長期管理維護計畫。但因開發規模條件特殊，經山坡地審查小組審查核准者，不在此限。</p>	<p>一、明定山坡地雜項執照審查案件，應設置自動監測設備及提交管理維護計畫之規定。</p> <p>二、依據本府工務局一百零二年十二月十七日北工寓字第一〇二三二二六六八六號函、一百零六年十一月二十七日新北工寓字第一〇六二三二一七七二號函、一百零九年九月十四日新北工寓字第一〇九一七四一九六七號函訂定本點規定。</p>
<p>九、 山坡地建築基地有下列情形之一者，應於建造執照核准前完成舉辦公開說明會：</p> <p>(一) 建築基地面積達三千平方公尺以上且涉及已公告之山崩地滑地質敏感區、活動斷層地質敏感區或土石流潛勢區。</p> <p>(二) 建築基地屬於非經開發許可編訂為可建築用地(丙種建築用地)或已開發建築密</p>	<p>一、明定山坡地建築基地應辦理公開說明會之規定。</p> <p>二、參考非都市土地開發審議作業規範第八之一點精神，訂定本府山坡地雜項執照審查申請案應辦理公開說明會之規定。</p>

<p>集地區，且申請戶數達二戶以上並符合供公眾使用建築物之新建工程。</p> <p>(三) 經目的事業主管機關認定有其必要。</p>	
<p>十、 經山坡地雜項執照審查通過案件，經建築師及專業技師簽證符合以下規定之一者，應辦理山坡地雜項執照變更設計審查：</p> <p>(一) 無地下室之建築物，配置變動達百分之十或一百八十平方公尺。</p> <p>(二) 地下室開挖範圍變動達百分之十或一百八十平方公尺。</p> <p>(三) 開挖深度變動達百分之十或建築基礎型式變更。</p> <p>(四) 擋土牆高度、長度、位置或其構造型式變更。</p> <p>前項第四款變更事項經本府農業局同意免辦理原核定水土保持計畫變更設計者，免辦理山坡地雜項執照變更設計審查。</p>	<p>一、明定山坡地雜項執照審查通過案件，應辦理變更設計審查之規定。</p> <p>二、依據新北市政府山坡地建築執照變更設計提送加強山坡地雜項執照審查委員會審查規定訂定本點規定。</p>