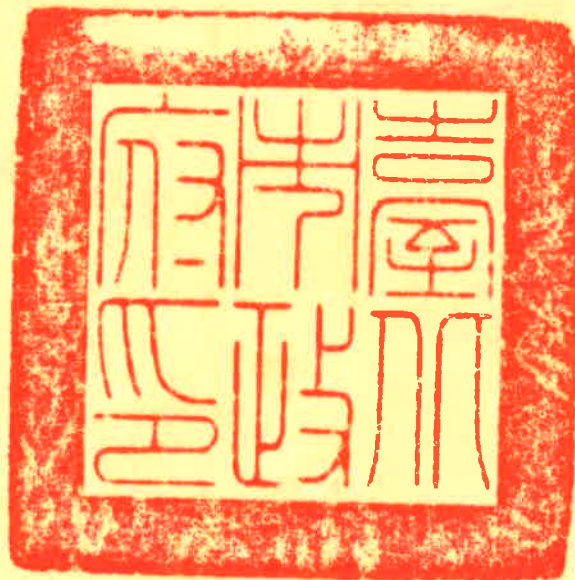


# 臺北市都市計畫書

修訂「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12月3日府都築字第11000043621號公告

，並自110年12月6日起生效

## 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「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第一點案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款
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 110 年 2 月 1 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 40 天（刊登於 110 年 1 月 30 日聯合報、110 年 1 月 31 日自由時報、110 年 2 月 1 日中國時報）
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	<p>直轄市、縣(市)級</p> <p>臺北市都市計畫委員會審議情形：</p> <p>一、 本案提經本市都市計畫委員會 110 年 4 月 15 日第 778 次會議審議，決議如下：本案委員所提意見，請市府檢討修正後再提會審議。</p> <p>二、 本案提經本市都市計畫委員會 110 年 10 月 14 日第 784 次會議審議，決議如下：</p> <p>（一）本案依公展計畫書及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>（二）公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p>

案 名：修訂「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3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，本次增訂本點第(八)款及第(九)款，在基地與鄰地符合一定條件下，不受開發規模限制。另考量本府工務局核發之「臺北市拆除合法建築物剩餘部分就地整建完工證明書」依內政部91及96年函釋視同建築法第73條規定之使用執照效力，故於本點第(六)款增列修訂。

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3款規定辦理本都市計畫修訂。

## 貳、修訂目標：

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、歷年都市計畫發布情形：

計畫案名稱	發布實施日期及文號	修正重點說明
修訂台北市山坡地開發建築要點條文案	88年6月7日台北市政府府都二字第8802293600號公告修正	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 山坡地應整體開發，其面積須在二〇、〇〇〇平方公尺以上，及五款例外規定。</li> <li>2. 平均坡度超過百分之三十者，除水土保持必要設施外，不得作為建築使用等規定。</li> <li>3. 山坡地開發相關設計準則。</li> <li>4. 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。</li> </ol>
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	101年10月31日府都築字第10103249800號公告實施	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 臨接未開闢都市計畫道路之規定。</li> <li>3. 計算平均坡度圖資及方式。</li> </ol>
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、第二點、第三點及第八點』案	105年11月11日府都築字第10501032300號公告，並自106年7月1日起生效	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增訂第一點第(六)、(七)款不受面積二〇、〇〇〇平方公尺以上之例外規定。</li> <li>2. 明訂平均坡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等規定。</li> <li>3. 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。</li> </ol>

### 肆、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地範圍，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</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地範圍，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、依<u>臺北市拆除合法建築物</u></p>	<p>第一點第(一)款至第(五)款及第(七)款無修正。</p> <p>修訂條文第一點第(六)款：</p> <p>一、依臺北市拆除合法建築物贖餘部分就地整建自治條例，由臺北市政府工務局核發之臺北市拆除合法建築物剩餘部分就地整建完工證明書，係合法建築物為配合公共工程興建，於拆除後就地整建，為保障其開發權益，修正本點第(六)款增列適用。</p> <p>二、另為避免誤解條文原意，酌修標點符號。</p> <p>增訂條文第一點第(八)(九)款：</p> <p>一、為避免私權意願、地形限制等因素，無法</p>

現行條文	修正條文	說明
<p>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><u>賸餘部分就地整建自治條例規定領有臺北市府工務局核發之完工證明或於民國 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。</u></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>基地與同一街廓內鄰接之土地(以下簡稱鄰地)併計後符合本點第一款、第二款或第五款規定，經協調鄰地不願意與基地合併開發，且基地面積大於鄰地面積，並具下列情形之一：</u></p> <p>(1)<u>鄰地屬臺北市畸零地使用自治條例所稱畸零地，且基地為鄰地之唯一合併地。</u></p> <p>(2)<u>同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計畫道路，且鄰地之每筆地號土地未有平均坡度超過百分之三十之情形。</u></p> <p>(3)<u>同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計</u></p>	<p>合併達整體開發規模，影響開發權益，透過增訂第(八)款，在基地先行開發，並已整合達一定規模(符合現行規定第一點第一款、第二款或第五款)，基地與鄰地協調後，鄰地不願意與基地合併開發，且基地面積大於鄰地面積之情形下，新增有第(八)款各目基地與鄰地開發條件，處理開發面積限制問題，以符合整體開發之立法精神，第(八)款各目修訂理由如下：</p> <p>(1)鄰地為畸零地且基地為鄰地之唯一合併地之情形，如鄰地不願與基地合併開發時，因本府已訂有臺北市畸零地使用</p>

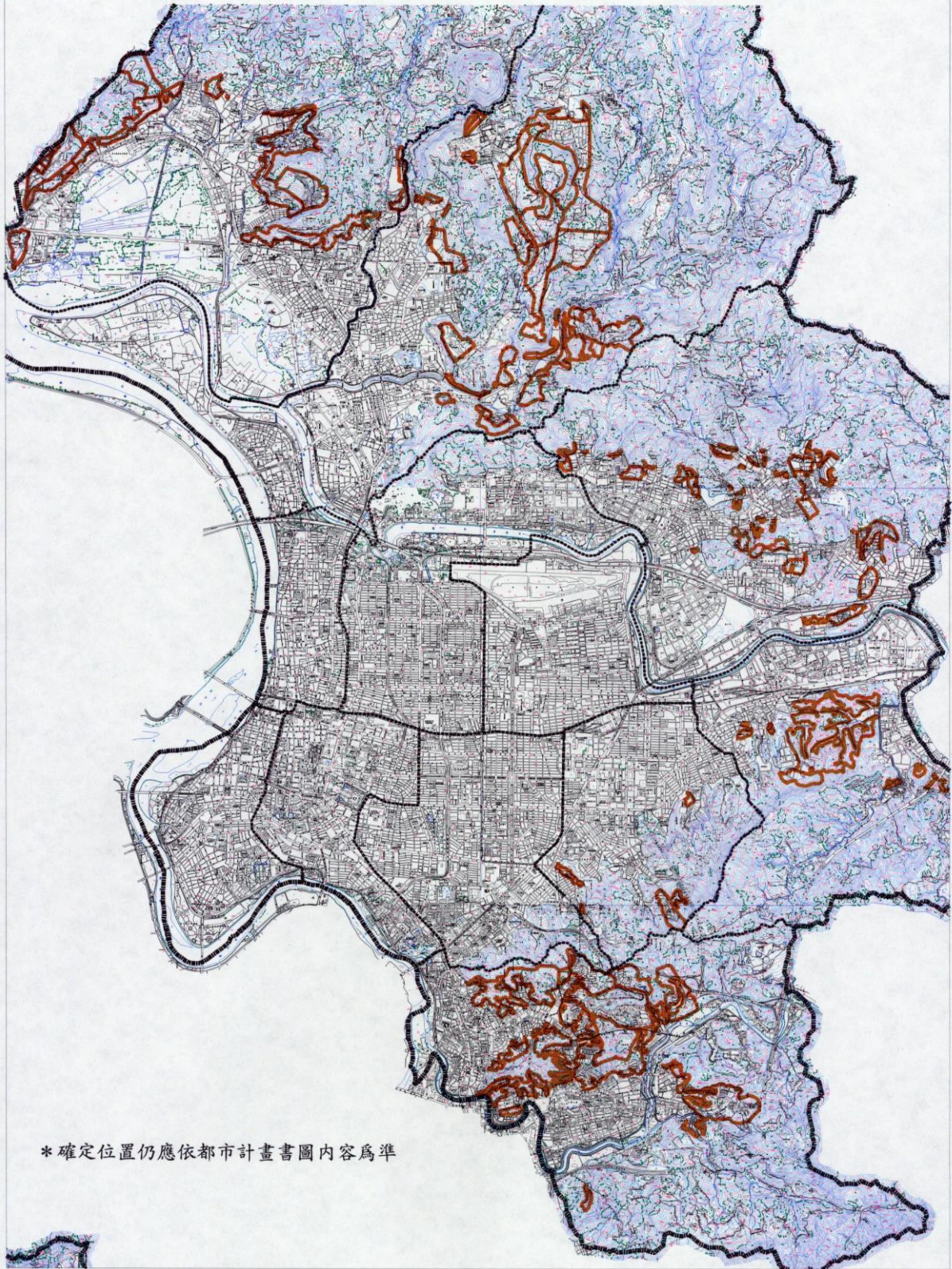
現行條文	修正條文	說明
	<p><u>畫道路且平均坡度小於百分之三十之土地面積均大於各自土地總面積百分之五十，依都市計畫法第二十四條規定辦理自行變更細部計畫，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。</u></p> <p><u>(九)鄰地皆為公有土地，管理機關無法辦理讓售。</u></p>	<p>自治條例等相關規定，為簡政便民、擷節行政資源，故同意基地依臺北市畸零地使用自治條例規定辦理通知鄰地讓售後，得不受現行規定第一點整體開發面積限制。</p> <p>(2)基地與鄰地臨接計畫道路(包括未開闢計畫道路)並已達最小建築基地規模，且鄰地範圍內每筆地號平均坡度均小於百分之三十，如鄰地不願與基地合併時，因鄰地未來建築物配置不受地形限制，在可保障鄰地未來開發之權益不受影響之情形下，同意基地不受現行規定第一點整體開發面積限制。</p> <p>(3)基地與鄰地各自均有平均坡度大於百分之三十之情形，因兩者各自開發</p>

現行條文	修正條文	說明
		<p>仍會受地形影響，故設定如符合一定開發條件時，基地依都市計畫法第二十四條規定辦理自行變更細部計畫併送都市設計審議，不受現行規定第一點整體開發面積限制，後續在都市設計審議確保基地開發合理性及都市計畫細部計畫變更完成後得先行開發。</p> <p>二、為尊重公有地管理政策法令，倘基地經向公產管理機關辦理申購，惟因管理機關因政策法令因素無法辦理讓售，以致無法合併達整體開發規模，併同考量基地開發權益，故增訂第(九)款得不受現行規定第一點整體開發面積限制。惟申請建築開發時仍應依臺北市土地使用分</p>



現行條文	修正條文	說明
		區管制自治條例及建築法相關規定辦理。

# 適用臺北市山坡地開發建築管制規定地區範圍示意圖



## 伍、臺北市都市計畫委員會審議情形

一、本案提經本市都市計畫委員會 110 年 4 月 15 日第 778 次會議審議，決議如下：本案委員所提意見，請市府檢討修正後再提會審議。

二、本案提經本市都市計畫委員會 110 年 10 月 14 日第 784 次會議審議，決議如下：

(一) 本案依公展計畫書及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。

(二) 公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。

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「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第一點案		
編號	1	陳情人	本編號陳情人前由代理人於 110 年 2 月 25 日提出陳情，經納入綜理表編號 1，惟代理人復於 110 年 10 月 13 日來函撤銷陳情。
編號	2	陳情人	黃○威
位置	<p>內湖區康寧段一小段 351-2、351-3、351-4 地號</p> 		

訴求意見 與建議	<p>一、本案基地位於大湖山莊開發區域，此開發範圍依循「提案單位:行政院人事行政局中央公教人員住宅輔建及福利互助委員會」之民國67年3月9日「擬定內湖區十四分坡內小段475、672等地號附近細部計畫暨配合修訂主要計畫案」由田地改為住宅用地迄今。陳情人於民國68年即取得該土地但尚未進行開發。</p> <p>二、整體開發的法令規定限制基地開發 上述整體開發案(民國67年)和本案之土地取得的時間(民國68年)皆早於都市計畫的「山開要點」制定公告的時間(民國88年6月7日)，依據建築法規【不溯及既往】之原則，不應該受限於山開管制要點之規定!並且左右鄰地皆已開發完成皆未受到山開要點(劃定範圍)之法令及各項限制而影響開發許可之取得。 另，本次修訂都市計畫「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第一點」增列第(八)項之條文，並未考量到現況剩餘開發之基地其面積多數皆小於鄰地之狀況，並未解決公、私有鄰地無法整併及整體開發之限制。</p> <p>三、山限區範圍未依地籍之邊界線劃定，限制基地開發行為及時程 經查詢本案基地部份區域位處之細部計畫範圍內山限區之範圍，當初訂定劃設時並未符合土地地籍之界線，以致本案基地之開發受到諸多不合理之限制，並影響本案開發時程、開發成本。</p> <p>四、如前述，本案基地位處之大湖山莊社區並幾乎皆已開發完成，且本社區一直是臺北市都市景觀及生活環境都非常好的模範社區，實在不因本案尚未開發之缺漏地塊而影響社區整體都市環境及周邊鄰里生活環境之不好影響【現況問題:有不肖民眾亂丟置廢棄物於本案未開發之空地等破壞環境及景觀之問題】，懇請臺北市政府主管機關能重新檢討山限區範圍劃定之合理性，讓本案基地得以完整開發，維護土地所有權人之應有開發權利，並為臺北市及大湖社區帶來更好的優質都市景觀及環境。</p>
市府 回應說明	一、為保障私有土地權益及尊重公產管理機關對處分公有地之法令與政策，本次修正基地臨接未開發土地皆為公有土

	<p>地，經向公產管理機關辦理申購，惟管理機關因政策法令因素無法辦理讓售，得不受本規定第一點面積之限制。其未限制基地面積應大於鄰地公有地面積，亦無須於辦理申購不成後再辦理協議。</p> <p>二、有關本案山限區範圍未依地籍之邊界線劃定一節，依108年7月17日公告「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」有關山限區之類型及處理原則，本案屬類型「三、典型公寓型」，定義：「山限區範圍內已開發建築完成部分，多以3至6層樓之小規模公寓型建築為主者」。處理原則：「仍應依現行法令規定辦理」。</p>		
委員會決議	<p>一、本案依公展計畫書及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、公民或團體陳情意見依市府回應說明辦理。</p>		
編號	3	陳情人	台北市不動產開發商業同業公會
訴求意見與建議	<p>一、本案增訂第八款規定(略以)：「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「調處」後得不受兩萬平方公尺整體開發規模之限制，兼顧「山限區」人民財產權益及促進土地合理利用，可解決山限區私權整合困難致全區無法開發之問題。惟同點第一款規定，其與第二款規定，除就鄰地是否曾經整體開發外，其餘條件似大致相同，亦可能有經協調整合不成准其整體規劃分期開發之需求，為臻規範之完備性，建請併將「第一款」規定納入。另，「調處」對象可能包含毗鄰土地及非毗鄰土地，可能涉及多筆土地跳躍式同意或共同持有之土地僅部份同意……等樣態，後續辦理機制，建請宜先釐明並明確規範，俾利憑辦；「調處」程序部份，建議得考量再予簡化辦理，以簡政便民。</p> <p>二、另有關提送整體規劃分期開發計畫經都審同意後始得辦理開發，究上開「公調」或「都審」程序辦理之優先順序部份，建議再予釐明。</p>		
市府回應說明	<p>一、為臻條文完備性，將依陳情意見納入同點第一款規定，修正第(八)款內容</p> <p>二、為避免介入私權且造成山開規定地區開發化整為零，修正內容取消調處或協議機制，改以訂定明確條件使易遵循。</p>		

	<p>三、本次增訂第(八)款第2目，鄰地均為平均坡度小於30%之土地，不受開發規模限制，及第(八)款第3目，鄰地仍有平均坡度超過30%之土地，倘符合基地與鄰地平均坡度小於30%之面積超過各自土地總面積一半，並依都市設計及都市計畫程序送審，可不受開發規模限制。另有關現行條文第六點已規定本計畫範圍皆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>		
委員會決議	同編號 2		
編號	4	陳情人	臺北市建築師公會
訴求意見與建議	<p>建議第八款修正為「申請基地與鄰地合併計算面積符合本點第二款或第五款規定，且申請基地可供建築面積大於鄰地可供建築面積者，經本府調處不成立後，得逕提整體開發、分期(宗)建築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。」</p>		
市府回應說明	<p>一、為避免介入私權且造成山開規定地區開發化整為零，修正內容取消調處或協議機制，改以訂定明確條件使易遵循。</p> <p>二、基於促進山限區整體開發之精神及保障土地所有權人之權益，仍以基地及鄰地符合山坡地整體開發面積為前提。另本次增訂第(八)款第2目，鄰地均為平均坡度小於30%之土地，不受開發規模限制，及第(八)款第3目，鄰地仍有平均坡度超過30%之土地，倘符合基地與鄰地平均坡度小於30%之面積超過各自土地總面積一半，並依都市設計及都市計畫程序送審，可不受開發規模限制。</p>		
委員會決議	同編號 2		
編號	5	陳情人	劉○珍
位置	<p>北投區行義段二小段 317、317-1、317-2 地號</p> 		

訴求意見與建議	<p>意見：</p> <p>一、陳情地為山限區鄰地之唯一「合併地」，該合併地為山坡地坡度超過百分之三十，無容積不得建築使用之土地。</p> <p>二、畸零地自治條例，所規範畸零地是可建築之土地，不適用本陳情基地，不應與本合併地相提並論，合先敘明。</p> <p>建議：應排除價購不可建築之合併鄰地。勉予接受由政府召開調處會議。</p>		
市府回應說明	<p>本次增訂(八)款第 3 目內容，基於促進山限區整體開發之精神及保障土地所有權人之權益，仍以基地及鄰地符合山坡地整體開發面積為前提，在基地與鄰地各自均有平均坡度大於百分之三十之情形下，因兩者各自開發仍會受地形影響，故設定如符合一定開發條件時，得透過都市計畫及都市設計審議程序，適度放寬排除適用山開規模限制。</p>		
委員會決議	同編號 2		
編號	6	陳情人	黃○文
位置	<p>北投區桃源段二小段 28-2、28-3、28-4、28-5 地號</p> 		
訴求意見與建議	<p>本人黃○文所有土地北投區桃源段二小段 28-2、28-3、28-4、28-5 等四筆地號。地上有一幢二棟建號桃源段二小段 21010、21011 等二筆。並於民國 95 年 12 月 21 日領有北市工新字第 095649905002 號之臺北市拆除合法建築物賸餘部分就地整建完工證明書(詳附件)。</p> <p>本完工證明書依台內營字 0910023192 號函所示領有[完工證明]，視同建築法第七十三規定之使用執照之效力(詳附件)，本人擬於原基地依此補領使用執照。請貴局明示補領使用執照手續所需文件及圖說。</p> <p>或建議修正臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定第一點第六款為「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、完工證明或於民國 60 年 12 月 22 日建築法修正公</p>		

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。」本人不勝感激之至。

副本

配合科工

種 類：函

臺北市府工務局 函

11008  
臺北市信義區市府路1號南區6樓

地址：臺北市市府路1號5樓南區  
承辦人：張禮賢  
電話：27238076  
傳真：27585583

受文者：臺北市府工務局新建工程處

發文日期：中華民國95年12月21日  
發文字號：北市工新字第09562632100函發(94)北市工養石仙變更字第001-1號修復經各項規定施工圖面，現場勘查結果與圖面尚符，准予發給完工證明。

主旨：檢發本局前養護工程處87年度「北投石仙路西側道路新築工程」段內，台端依本市北投區石仙路25巷2號(北投區桃源段2小段28-2、28-3、28-4、28-5地號)房屋整建修復完工證明、完工相片、竣工圖各1份，請 查收。

說明：  
一、依 台端95年12月15日竣工申報書辦理。  
二、本案係承辦前養護工程處業務交辦項目，經派員依本市95年3月30日北市工養字第09562632100函發(94)北市工養石仙變更字第001-1號修復經各項規定施工圖面，現場勘查結果與圖面尚符，准予發給完工證明。

正本：張禮賢 張禮賢  
副本：臺北建築管理處(含附件2份)、臺北市府工務局新建工程處(含附件)、臺北市政府工務局水利工程處

局長 莊武雄

新建工程處處長 李四川 代行

與正本相符



BK 10 02

中華民國 91 年 04 月 29 日

台內營字第 0910023192 號

主旨：檢送研商依臺灣省拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦法領得完工證明建築物申辦變更使用執照案會議紀錄乙份，請 查閱。

正本：中華民國建築師公會全國聯合會、臺北市政府工務局、高雄市政府工務局、臺灣省廿一縣市政府、金門縣政府、連江縣政府、本部法規委員會、本部營建署(建築管理組)

副本：臺中市政府工務局(兼負責府九十一年一月廿二府工建字第〇九一〇一四六四號函)、本部營建署(資訊室，請刊登網站、建築管理組，二份)

附件：會議紀錄

六、結論：

(一) 請向來依建築法第一百零一條規定，訂定建築管理自治條例及依同法第九十九條規定於建築管理自治條例中，訂定與辦公設施在拆除合法建築物基地內改建或增建建築之管理辦法之直轄市、(市)政府，儘速依法訂定，並考量公共安全之情況下，將辦理上開建築物申請整建、核發使用證明及申辦變更使用等相關程序及規定納入，俾臻完備。

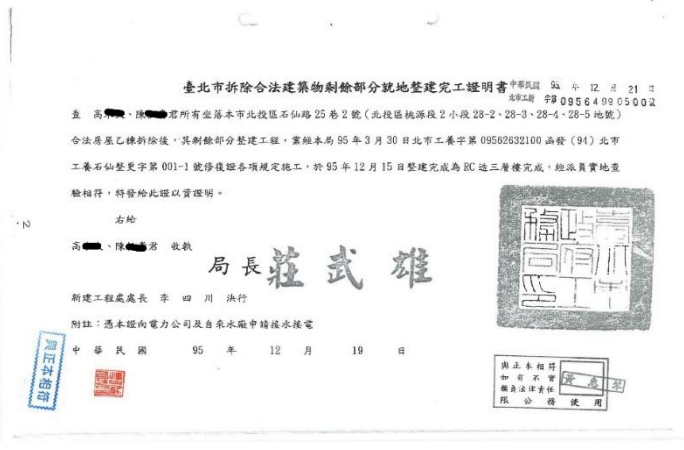
(二) 另現為直轄市、縣(市)政府之工務單位或發由鄉、鎮公所核發完工證明者，應定期彙報所屬之直轄市、(縣)市主管建築機關彙案列管，用為後續辦理變更使用之依據，俾便納入使用管理。

(三) 本案依「臺灣省拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦法」辦理建築物整建所領得之「完工證明」，視同建築法第七十三條規定之使用執照之效力，如有變更使用，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之相關規定外，並應依建築法第七十三條執行要點之規定申請辦理。

七、散會。

與正本相符



			
<p>市府 回應說明</p>	<p>依臺北市拆除合法建築物剩餘部分就地整建自治條例，由臺北市 政府工務局核發之就地整建完工證明，係合法建築物為配合公共 工程興建，於拆除後就地整建，為保障其開發權益，修正本點第 (六)款增列適用。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 2</p>		
<p>編號</p>	<p>7</p>	<p>陳情人</p>	<p>財政部國有財產署北區分署</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>(110 年 10 月 13 日台財產北改字第 11000283340 號函) 本分署原則尊重審議結果。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號 2</p>		

附件一、臺北市都市計畫委員會 110 年 4 月 15 日第 778 次會議紀錄(節錄)

**臺北市都市計畫委員會第 778 次會議紀錄**

時間：中華民國 110 年 4 月 15 日（星期四）下午 2 時 30 分

地點：市政大樓 2 樓北區 N202 會議室

主席：彭兼主任委員振聲

彙整：郭泰祺

出席委員：(詳簽到表)

列席單位人員：(詳簽到表)

案件一覽表：

**審議事項**

- 一、擬定臺北市士林區陽明段四小段 175 地號等醫療專用區細部計畫案
- 二、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
- 三、臺北市中山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案內編號「細直 8、細圓 2、細圓 3、細中 2、細中 3、細南 1、細民 1」等 7 案暨修訂相關管制規定案

**研議事項**

修訂臺北市中正區華山地區行政專用區(三)範圍土地使用管制規定細部計畫案暨劃定臨沂段都市更新地區範圍案

**壹、審議事項**

**審議事項一**

案名：擬定臺北市士林區陽明段四小段 175 地號等醫療專用區細部計畫案

案情概要說明：

- 一、申請單位：新光醫療財團法人新光吳火獅紀念醫院
- 二、法令依據：都市計畫法第 22 條、第 24 條

	資料來源：本計畫整理分析。		
	二、有關接駁車目前使用狀況及未來因應調整一節，經申請人說明目前新光醫院每日約有 80 班次接駁專車行駛於捷運劍潭站與新光醫院之間，尖峰時段 8 至 18 時每小時約 7 班次。為因應未來新增的病人交通需求並提高民眾之搭乘意願，將於醫院門診尖峰時段 10 至 16 時，由原先之每小時 7 班次增加為每小時 10 班次，以增進使用捷運民眾之便利性，進而提高大眾運輸工具之使用率。		
委員會決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	蕭文宗、福佳社區發展協會
訴求意見與建議	一、請新光醫院重視許多里民提出之回饋意見，並具體回應。 二、請就本工程有關停車及交維計畫提出更明確數字及說明，讓民眾更明白、清楚，以利後續所有進行，及讓大家有所因應。		
市府回應說明	一、意見回應如前述編號1說明 二、有關停車及交維意見如前述編號1及編號2說明。		
委員會決議	同編號1。		

## 審議事項二

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

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

三、計畫緣起

臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制地區實施開發建築管制實施迄今已逾 40 年，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」第一點之開發規模規定，進而產生類似畸零地爭議。

為維護本市山坡地安全並兼顧住宅區開發權益，市府爰辦理本次修訂山開規定，增訂調處機制及調處不成之處理方式。

四、計畫範圍：臺北市山坡地開發建築管制規定地區。

五、修訂計畫內容：詳計畫書。

六、公開展覽

(一)本案自 110 年 2 月 1 日起至 110 年 3 月 12 日公開展覽 40 天，並以 110 年 1 月 29 日府都築字第 11030082234 號函送到會。

(二)市府於 110 年 2 月 24 日至 110 年 3 月 4 日共召開 6 場公展說明會。

七、公民或團體意見：4 件。

八、本案研議歷程：本案前經提 109 年 12 月 10 日臺北市都市計畫委員會第 774 次會議研議意見：本案同意市府所提研議內容。

決議：本案委員所提意見，請市府檢討修正後再提會審議。

#### 委員與單位發言摘要

##### 張治祥委員

1. 本案公展內容計畫是由公部門執行調處，本次似改由私人雙方自行協議，但又規定由市府去主導協議，還要訂定合理價額，且須考慮公開透明及快速等，究竟是鄰地雙方自行協議即可？或者是政府也會召開正式協議？目前的

第 9 頁/共 15 頁

規定會有矛盾、不清楚的情形，建議市府再作釐清。

2. 市府如果要介入並訂定合理價額公式，第九款所提相鄰公有土地申購不成的部分可能會衍生問題，所謂申購不成功的情形有兩種，一是指法令規定不能賣；二是可以賣但買方不想買嫌貴。如果後者也屬於申購不成，建議市府應再予考量，因為目前公有財產的出售都是依市價，本案協議機制裡所提的合理價額可能會和公有財產計價方式相衝突。

#### **陳家蕃委員**

依市府現行規定，鄰地未開發土地為市有土地，若市有土地面積超過 500 平方公尺以上者，以不出售為原則，因為山限區部分案例會有這樣的情況，所以本次增訂第九款之規定。至於申購不成除了現行規定不能出售之情形，可能還有剛剛張委員提到的情況，是因為價格無共識而沒有申購，這部分市府可能尚需研議。

#### **黃台生委員**

市府本次所提協議不成就能不受規模限制自行開發，雖然出發點是保障土地所有權人的權益，但個人認為目前的方案太輕易的幫地主開了後門，因為很容易就協議不成，原第一、二、五款之面積規模限制，現在協議不成就可以排除，地主當然是傾向選擇依照協議不成去處理。個人雖然同意要保障地主權益，但是還是要兼顧山限區開發之安全性，建議市府不宜採協議不成，就可以免受規模限制逕行開發，而是應該經過專案報告、委員會同意或是主管機關同意才允許開發，才能有把關的作用。現在作法沒有把關的作用，建議本案修正為經過申請才得排除規模限制，才能更周全地維護坡地安全。

### 法務局(書面意見)

1. 依據修正說明，公展後擬修正條文第 8 款內容並未明定鄰地未來開發規定，是否鄰地未來即依照山開要點第 1 點第 2 款規定申請開發建築?(無面積限制)、第 9 款之鄰地亦無須合併開發。若未加條件同意開發建築，其與山開要點係管制山坡地開發建築，以避免造成於山坡地零星開發引發安全疑慮之立法目的似有相悖。
2. 當一塊基地劃為山坡地，除有山開要點管制外，若符合建築法第 44 條規定所稱之畸零地，自有臺北市畸零地使用自治條例規定之適用，無須重複規定。若修正條文意思為，鄰地符合前開自治條例規定所稱之畸零地，且申請地為鄰地之唯一合併地時，無須再重行進行山開規模之協議，而逕依該自治條例規定辦理，則建議應修正為「鄰地屬臺北市畸零地使用自治條例所稱畸零地，且申請地為鄰地之唯一合併地者，免經本都市計畫所定開發規模之協議」。
3. 公展版本係“本府調處規定”，因此將調處另定，以為執行，但簡報中條文為“協議”且為基地與鄰地間之“協議規定”，前者為行政行為由本府訂定尚無疑義，惟後者純屬私權關係，不適合公部門介入，若並無本府介入協議之規定，而僅要求檢附相關文件證明“協議不成”時，建議文字修正為「應檢附……文件」。
4. 本草案相關配套措施未明確前，因涉及本府就山坡地開發建築之重大政策變更，建議應先確認配套作業後，再行修正都市計畫。

### 審議事項三

案名：臺北市中山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案內編

二、市府以 110 年 3 月 18 日府都規字第 1103021727 號函送資料到會。

**研議意見：**

- 一、本案建議行政專用區(二)應一併納入整體開發，其餘原則同意所提研議方向。
- 二、委員所提有關國家行政門戶及西區門戶計畫之串聯、住宅使用配置於高樓層，甚或再協調行政專用區(三)私有土地調整至臨沂段土地、現住戶基礎容積與更新後獎勵容積之計算、既有樹木的保護以及各單元間立體連通可行性等意見，請申請單位納入後續規劃參考。

**參、散會(下午 5 時 0 分)**

臺北市都市計畫委員會會議簽到表				職 稱	姓 名	簽 名
會議名稱：臺北市都市計畫委員會第 778 次會議 時 間：110 年 4 月 15 日(四)下午 2 時 30 分 地 點：市政大樓 2 樓北區 N202 會議室 主 席：鄭秉文(委員) 秘書：劉建良				主任委員	彭振聲	台北通簽到 14:28:31
				副主任委員	陳志銘	(請假)
委員	林志潔(李沐馨代)	委員	李沐馨	台北通簽到 14:27:22		
委員	陳家蕃	委員	黃正波	台北通簽到 14:32:17		
委員	張治祥	委員	黃名星	台北通簽到 14:27:58		
委員	林崇傑	委員	潘一如	台北通簽到 14:23:03		
委員	陳學台	委員	潘明如	台北通簽到 14:26:54		
委員	劉銘龍(蘇芳慧代)	委員	潘明如	員工卡簽到 14:26:28		

列席單位	姓名	列席單位	姓名
郵傳發展局	邱香梅	副政局	林昆華
	楊芳	交通局	葉英斌
衛生局	吳宗成	海務局	王運基
體育局	侯鳳	史物處	何神芳
建管處	蔡英誠	政風處	吳昇毅
管理署 城鄉分署	陳性	國家住都中心	黃書茵
台灣電力股份有限公司	賴雅婷 王昌	新光醫院	洪妤
民意代表			

執行秘書	劉秀玲	台北通簽到 13:50:52
簡任技正	丁秋霞	台北通簽到 14:05:53
組長	謝佩廷	台北通簽到 13:53:28
技正	胡方瓊	台北通簽到 13:45:56
技士	蔡立睿	台北通簽到 13:53:39
技士	郭泰祺	台北通簽到 14:16:44
技士	賴彥伶	員工卡簽到 14:17:24
技士	黃書宜	台北通簽到 14:18:10

會議代碼: 110927305



## 附件二：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。
  - (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。
  - (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、依臺北市拆除合法建築物賸餘部分就地整建自治條例規定領有臺北市政府工務局核發之完工證明或於民國 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。
  - (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。
  - (八) 基地與同一街廓內鄰接之土地(以下簡稱鄰地)併計後符合本點第一款、第二款或第五款規定，經協調鄰地不願意與基地合併開發，且基地面積大於鄰地面積，並具下列情形之一：
    - (1) 鄰地屬臺北市畸零地使用自治條例所稱畸零地，且基地為鄰地之唯一合併地。
    - (2) 同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計畫道路，且鄰地之每筆地號土地未有平均坡度超過百分之三十之情形。
    - (3) 同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計畫道路且平均坡度小於百分之三十之土地面積均大於各自土地總面積百分之五十，依都市計畫法第二十四條規定辦理自行變更細部計畫，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。
  - (九) 鄰地皆為公有土地，管理機關無法辦理讓售。
- 二、基地內原自然地形平均坡度超過百分之三十者，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，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。
- 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。

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。

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：

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。

(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。

(2) 建築配置：坵塊邊長為以整數計之五公尺至十公尺。

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。

(二) 建物配置分析：

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。

(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。

臺 北 市 政 府  
都 市 發 展 局

業 務 主 管

股 長 何 嘉 福

承 辦 人 員

營 工 程 司 吳 偉 銓