

臺北市山坡地開發建築都市設計準則

中華民國109年8月5日臺北市府(109)府法綜字第1093036206號令修正發布

第一條

臺北市府（以下簡稱本府）為加強臺北市（以下簡稱本市）山坡地開發建築管理及山坡地景觀，並依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十五條第二項規定，訂定本準則。

第二條

依法令規定須經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱本會）審議之山坡地建築基地（以下簡稱基地），應依本準則辦理。

前項所稱之山坡地，指符合下列情形之一者：

- 一、經本市都市計畫劃定。
- 二、經本府依水土保持法第三條第三款或山坡地保育利用條例第三條規定劃定。

第三條

基地之開發，應考量本市山坡地生態保育、環境品質及防災計畫之整體發展政策，避免過度或不良之建築開發行為，以防止對基地安全、環境景觀及自然生態產生負面之影響。

第四條

基地之開發應充分考量原有地形、地貌、地質安全及排水狀況，合理配置建築物及設施，並減少整地開挖。

建築物地面層整地高程設定應考量下列條件合理配置：

- 一、建築物主要出入口與道路之高程差應為三公尺以下。
- 二、基地臨接兩條以上道路，且各道路間之高程差達六公尺以上者，其建築物量體應分棟配置及分棟檢討。

建築物外牆與擋土牆間之填土淨寬應達一點五公尺。

第五條

基地地下層開挖面積占基地面積之比率，依下表規定辦理：

使用分區及用地種別	地下層開挖面積占基地面積之比率（%）	備註
第一、二種住宅區	五十以下	地下層開挖面積以外牆心核計。
保護區、農業區、風景區及各項公共設施用地	法定建蔽率加百分之十以下	
其他各使用分區	六十以下	

第六條

為建立山坡地之公共人行步道系統，基地應自建築線或道路邊界線退縮留設一點五公尺以上之人行步道，該部分得計入法定空地。

第七條

基地與毗鄰之建築基地間，應沿境界線留設災害緩衝空間，其寬度規定如下：

- 一、基地面積在二公頃以上者：五公尺以上。
 - 二、基地面積未達二公頃或位於保護區者：三公尺以上。但因基地條件限制者，得依第十一條規定審議通過後調整為一點五公尺以上。
- 災害緩衝空間除必要之水土保持設施外，不得作為建築使用。

第八條

擋土設施及護坡設施之立面應以植生綠化處理。但有妨害設施結構安全或特定用途之虞者，不在此限。

第九條

基地建築物之量體規劃，依下列規定辦理：

- 一、建築物之量體、高度及立面設計，應考量與周邊環境之融合性與合理性。
- 二、建築物連續牆面線應不超過三十公尺。
- 三、建築物及基地內相關設施之材料、色彩及夜間照明，應避免造成反光及炫光。
- 四、基地內之水塔、變電箱、機房、蓄水池、污水處理設施等地面上固定公用設施及設備，應依其類別分類集中設置於建築物內或公用設備區，並遮蔽美化處理。

第十條

除擋土牆或水土保持設施外，基地臨接道路或永久性空地之界面，得以下列方式處理：

- 一、設置高度二公尺以下且透空率達百分之七十以上之圍牆。
- 二、以綠籬、喬木等複層植栽處理。

第十一條

山坡地之開發建築，因基地情形特殊，經本會審議通過者，得不受第四條至第六條、第八條至第十條規定之限制。

第十二條

本準則自發布日施行。