

都市發展局修正「臺北市山坡地開發建築都市設計準則」草案與法務局法令事務第二科修正條文對照表

法務局法令事務第二科修正條文	都市發展局修正條文	現行條文	都市發展局修正說明	法務局法令事務第二科修正說明
<p>第一條 臺北市政 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 。</p>	<p>第一條 臺北市政 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 <u>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</u>，特訂定本準 則。</p>	<p>第一條 臺北市政 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、<u>確保 山坡地環境之 安全及維護山 坡地環境之品 質</u>，特訂定本準 則。 <u>山坡地之 開發建築，除法 規另有規定者 外，依本準則之 規定辦理。</u></p>	<p>一、修正本準則訂定 目的及授權規定 。 二、本準則前身為「 臺北市山坡地建 築開發都市設計 規範」，係起草於 八十七年，續經 本府八十九年八 月十八日府都三 字第八九〇六九 五七四〇〇號函 頒實施。因起草 當時為水土保持 法施行之初，相 關制度尚未完備 ，故將確保山坡 地安全及維護環</p>	<p>條文及說明欄酌作 文字修正。</p>

			<p>境品質納入該規範訂定目的。考量現行水土保持法就維護山坡地安全與山坡地環境品質部分，已定有完整規定及審查制度，為明確劃分權責，爰予刪除現行條文第一項「確保山坡地環境之安全及維護山坡地環境之品質」等文字。</p> <p>三、本準則訂定目的係為強化本市山坡地開發建築管理及山坡地景觀，並透過規範山坡地開發案之量體規劃、建築配置、開放空間留</p>	
--	--	--	---	--

			<p>設及景觀設計等事項，以期確保山坡地建築基地開發配置之合理性及與周邊環境之融合性。</p> <p>四、至有關山坡地開發建築須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案件，係有屬臺北市土地使用分區管制自治條例第九十五條第一項各款規定之案件，且該條第二項明定：「市政府得針對第一項第一款規定之各種建築物種類，分別訂定建築開發都市設計管</p>	
--	--	--	---	--

			<p>制準則。」故將本準則之立法體例修正為部分依職權部分依授權之方式訂定，以符法制。</p> <p>五、按法規之適用，須具體判斷各法規間或同法規之不同條文間是否存有特別法與普通法關係，爰依現行法制體例刪除現行條文第二項規定。</p>	
		<p>第二條 山坡地建築基地（以下簡稱基地）之開發，應配合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</p>	<p>本條移列至修正條文第三條規定。</p>	<p>未修正。</p>

		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。		
<p>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。</p> <p>前項所稱之山坡地，指符合下列情形之一者：</p> <p>一、經本市都市計畫劃定。</p> <p>二、經本府依水</p>	<p>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。</p> <p>前項所稱之山坡地，係指下列情形之一者：</p> <p>一、經本市都市計畫劃定。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>，以下條次調整。</p> <p>二、本準則適用範圍為依臺北市土地使用分區管制自治條例第九十五條第一項各款及臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則第二條規定須經本會審議之山坡地建築基地，爰新增第一項。</p> <p>三、本準則之山坡地，指經「修訂本市都市計畫『臺</p>	<p>依山坡地保育利用條例第三條規定：「本條例所稱山坡地，係指國有林事業區、試驗用林地及保安林地以外，經中央或直轄市主管機關參照自然形勢、行政區域或保育、利用之需要，就合於左列情形之一者劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地：一、標高在一百公尺以上者。二、標高未滿一百公尺，而其平均坡度在百分之五以</p>

<p>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。</p>	<p>二、經本府依水土保持法第三條第三款規定劃定。</p>		<p>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」劃定、經本府依水土保持法第三條第三款規定劃定者。</p>	<p>上者。」目前本府於八十四年十二月八日依水土保持法第三條第三款規定公告山坡地範圍，於七十九年二月二十六日依山坡地保育利用條例第三條規定公告山坡地範圍，雖經都發局表示兩者範圍一致，惟其公告劃定之法令依據不同，為避免未來公告範圍有所不一致，而生是否經本準則審議之疑義，爰修正第二項第二款文字。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>		<p>一、本條新增，由現行條文第二條移列並做文字修正。 二、因修正條文第二條將「山坡地建</p>	<p>說明欄酌作文字修正。</p>

<p>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。</p>	<p>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。</p>		<p>築基地」簡稱為「基地」，爰酌作修正。</p>	
<p>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。</p> <p>建築物地面層整地高程設定應考量下列條件合理配置：</p> <p>一、建築物主要出入口與道路之高程差應為三公</p>	<p>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。</p> <p>建築物地面層整地高程設定應考量下列條件合理配置：</p> <p>一、建築物主要出入口與道路之高程差應為三公</p>	<p>第三條 基地之開發，應以環境保育為優先，其建築物及設施之配置，以減少整地開挖為原則。</p> <p>基地內之開放空間或法定空地，應與相鄰開放空間或空地連接；基地內之公共步道，應銜接視野優良之公共開放空間。</p>	<p>一、條次調整。</p> <p>二、修正條文第一項，為避免基地大挖大填，破壞山坡地原有地形及地貌，並為確保建築物安全，爰明定建築物及設施之配置應綜合考量基地現況地形、地貌、地質安全及排水狀況妥予配置，並應減少整地開挖，以維護山坡地開發建築之合理性</p>	<p>條文及說明欄酌作文字修正。</p>

<p>尺以下。</p> <p>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。</p> <p>建築物外牆與擋土牆間之填土淨寬應達一點五公尺。</p>	<p><u>尺以下。</u></p> <p>二、<u>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，其建築物量體以分棟配置及分棟檢討為原則。</u></p> <p><u>建築物外牆與擋土牆間之填土淨寬應達一·五公尺。</u></p>		<p>及山坡地景觀。</p> <p>三、有關環境保育之概念，修正條文第三條已明定為基地之開發應考量事項，又鑑於環境基本法第三條但書已明定應以環境保護為優先之概念，目前亦有環境影響評估法及開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準(以下稱環評標準)等中央法規，就環境保育、環境影響評估制度加以規範，例如環評標準第三條及第二十條，已明定位於山坡地之工</p>	
---	---	--	--	--

			<p>廠、旅館或觀光旅館，申請開發或累積開發面積一公頃以上者，應實施環境影響評估，爰山坡地開發行為已得藉由上開法規制度把關，爰刪除現行條文第一項「以環境保育為優先」等文字。</p> <p>四、刪除現行條文第二項：考量山坡地地形之差異並避免開發案為與相鄰空地連接致大挖大填，以避免大幅改變原有地形及地貌，爰刪除前段規定。另後段有關人行步道之留設於修</p>	
--	--	--	---	--

			<p>正條文第六條已有更具體之規範，爰予刪除。</p> <p>五、新增修正條文第二項：為確保山坡地開發案與基地現況地形地貌之關係及周邊環境之融合性，爰新增本項明定建築物地面層整地高程設定時應考量之條件。</p> <p>(一)第一款：為避免高程落差過大致與周邊環境不協調與壓迫感，爰明定建築物主要出入口與道路之高程差應為三公以下。</p> <p>(二)第二款：為避免</p>	
--	--	--	--	--

			<p>不當之地面高程設定及量體規劃導致周邊環境之量體及視覺衝擊，爰明定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，其建築物量體以分棟配置及分棟檢討為原則，以確保各建築物主要出入口與道路之高程差均為三公尺以下。</p> <p>六、新增第三項：為避免擋土牆與建築物外牆距離過近影響建築物安全，爰依實務運作現況，明定擋</p>	
--	--	--	--	--

			土牆與外牆之填土淨寬應達一點五公尺。	
		<p>第四條 基地建築物及設施之配置，應避免位於地面水、伏流水、地下水等水量過多及有礙基地排水功能之地區；建築物以避免位於填方區為原則，位於填方區者，應注意基礎承載及地質改良。</p>	<p>一、本條整併至修正條文第四條第一項規定並做修正，以下條次調整。</p> <p>二、按針對基地基礎承載、地質改良、地面水、伏流水及地下水分析等事項之調查，需投入巨額資金及時間成本，考量都市設計審議階段尚屬開發前期作業，爰配合本會審議實務改以原則性規範。至有關基地基礎承載、地質改良及排水規劃等事</p>	說明欄酌作文字修正。

			項，應依循水土保持法相關規定，並於後續提送水土保持計畫時再由權責機關審議。	
		第五條 基地開發之申請，其面積在一公頃以上者，應設置雨量觀測計，蒐集地區降雨資料，以提供微氣候資料分析、運用及管控之用。	<p>一、 <u>本條刪除</u>，以下條次調整。</p> <p>二、 因都市設計審議係針對基地之公共開放空間配置、人行空間及建築量體規劃等事項審議，於本會審議實務上並未要求基地開發應設置雨量觀測計及提供微氣候資料，爰配合實務運作情形，予以刪除。</p>	說明欄酌作文字修正。
		第六條 基地之整地，應順應地形	一、 <u>本條刪除</u> ，以下條次調整。	說明欄酌作文字修正。

		<p>地勢，其整地面以高低階層處理者，每一階層間應以擋土措施或護坡措施處理，並設置管理維護必要之路徑，且應有適當之截排水設施。</p> <p>前項之護坡措施處理，上下階垂直高度超過五公尺者，每五公尺應設置寬度二公尺以上之平台及平台截排水溝。</p>	<p>二、有關基地整地之原則，修正條文第四條已明定。</p> <p>三、考量都市設計審議係針對基地之公共開放空間配置、人行空間及建築量體規劃等事項進行審議，有關擋土措施、護坡措施及截排水設施之規劃，屬開發案細部規劃及技術性事項，應依循水土保持法相關規定，並於後續提送水土保持計畫時再由權責機關審議，爰予刪除。</p>	
		<p>第七條 基地整地之挖、填土石方，以區內平衡為</p>	<p>一、<u>本條刪除</u>，以下條次調整。</p> <p>二、現行條文係為避</p>	<p>說明欄酌作文字修正。</p>

		<p>原則，且挖、填土石方量之差額應占總土石方量正、負百分之十以內。</p> <p>前項總土石方量與申請基地面積之比例，每公頃不得超過一萬立方公尺；挖、填深度除必要通路外，不得超過五公尺。</p>	<p>免基地大挖大填，破壞山坡地原有地形及地貌，爰明定基地整地之挖、填土石方，以區內平衡為原則，並明確限制其差額。惟實務上基地之開發有開挖建築基礎及地下室之需求者，恐難以符合本條規定。又修正條文第四條第一項已明定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，已包含本條之規範精神，</p>	
--	--	--	--	--

<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="197 502 555 790"> <thead> <tr> <th>使用分區及用地種別</th> <th>地下層開挖面積占基地面積之比率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一、二種住宅區</td> <td>五十以下</td> <td>地下層開挖面積以外牆牆心核計。</td> </tr> <tr> <td>保護區、農業區、風景區及各項公共設施用地</td> <td>法定建蔽率加百分之十以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>其他各使用分區</td> <td>六十以下</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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		<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="593 502 952 790"> <thead> <tr> <th>使用分區及用地種別</th> <th>地下層開挖面積占基地面積之比率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一、二種住宅區</td> <td>五十以下</td> <td>地下層開挖面積以外牆牆心核計。</td> </tr> <tr> <td>保護區、農業區、風景區及各項公共設施用地</td> <td>法定建蔽率加百分之十以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>其他各使用分區</td> <td>六十以下</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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		<p>第八條 基地地下層開挖面積占基地面積之比率，依下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="990 502 1348 790"> <thead> <tr> <th>使用分區及用地種別</th> <th>地下層開挖面積占基地面積之比率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一、二種住宅區</td> <td>五十以下</td> <td>地下層開挖面積以外牆牆心核計。</td> </tr> <tr> <td>保護區、農業區、風景區及各項公共設施用地</td> <td>法定建蔽率加百分之十以下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>其他各使用分區</td> <td>六十以下</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>因基地地形、地質條件特殊或其他特殊情形，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）審議通過，並經本</p>	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		<p>爰予刪除。</p> <p>一、條次調整並酌修文字。</p> <p>二、刪除現行條文第八條第二項，因修正條文第十一條業明定申請案經本會審議通過者，得不受修正條文第五條規定之限制，爰無重複規定必要。</p>	<p>說明欄酌作文字修正。</p>
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																																							
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																																							
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																																							

		<u>府核准者，不受前項規定比率之限制。</u>		
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一·五公尺以上之人行步道，該部分得計入法定空地。	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 <u>道路邊界線</u> 退縮留設一·五公尺以上之人行步道，該部分得計入法定空地。	第九條 為建立山坡地之 <u>生態廊道及公共人行步道系統</u> ，基地應自建築線或 <u>基地內通路</u> 邊退縮設置進深一·五公尺以上之人行步道， <u>退縮部分</u> 得計入法定空地； <u>道路或基地內通路邊已設置人行步道者</u> ，可合併計算退縮進深。但 <u>基地臨道路退縮留設部分之進深</u> ，仍不得小於九十公分。	一、條次調整。 二、修正條文第一項： （一）按現行法令尚無生態廊道定義或具體規範，都市設計審議實務上亦未執行生態廊道系統審查，乃因應實務運作情況刪除相關內容。 （二）本條規定係為建立山坡地之人行步道系統，以區隔人車動線並維護人行安全，故計畫道路、基地內通路	說明欄酌作文字修正。

		<p><u>前項人行 步道之材質及 設計高程，應順 應地形與地勢 ，並設置適當之 排水及止滑設 施。</u></p> <p><u>基地留設 之人行步道，因 地形及地質條 件特殊，經本會 審議通過，並經 本府核准者，不 受前項規定之 限制。</u></p>	<p>、現有巷及產業 道路等皆有留 設人行空間之 必要，爰將現行 條文第一項內 「基地內通路」 修正為「道路邊 界線」。</p> <p>(三) 另因實務上針 對基地條件得 退縮留設一·五 公尺以上之人 行步道者，皆要 求依規定留設 ；無法依規定留 設者，多係因基 地與道路間有 高程差或設有 水土保持設施 等因素導致，要 求其仍應退縮 留設九十公分 人行步道，恐未</p>	
--	--	---	--	--

			<p>能確實執行，或留設後無法實際供公眾通行使用，爰基於實務運作情形刪除現行條文第一項後段規定。又爾後針對基地情形特殊無法依本條規定辦理者，得依修正條文第十一條規定辦理。</p> <p>三、刪除現行條文第二項，因臺北市建築管理自治條例第七條已明定無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，且應向道路境界線作成四十分之一洩水坡度；臺北市都市設計</p>	
--	--	--	---	--

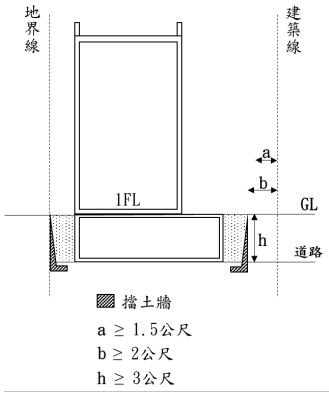
			<p>及土地使用開發許可審議參考範例亦明示開放空間之人行鋪面材質均應符合本府工務局防滑化標準，無須重複規定，爰予刪除。</p> <p>四、刪除現行條文第三項，因修正條文第十一條業明定申請案經本會審議通過者，得不受修正條文第六條規定之限制，爰予刪除。</p>	
<p>第七條 基地與毗鄰之建築基地間，應沿境界線留設災害緩衝空間，其寬度規定如下：</p> <p>一、基地面積在</p>	<p><u>第七條</u> 基地與毗鄰之建築基地間，應沿境界線留設災害緩衝空間，<u>其寬度如下：</u></p> <p>一、基地面積在</p>	<p><u>第十條</u> 基地與毗鄰之建築基地間，應沿境界線留設災害緩衝空間，基地面積在二公頃以上者，<u>其寬度為五</u></p>	<p>一、條次調整。</p> <p>二、修正第一項，並分列為二款。因面積未達二公頃或為保護區之基地，於實務執行上有因基地面積</p>	<p>條文及說明欄酌作文字修正。。</p>

<p>二公頃以上者：五公尺以上。</p> <p>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一·五公尺以上。</p> <p>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。</p>	<p>二公頃以上者：五公尺以上。</p> <p>二、<u>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一·五公尺以上。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>公尺以上；<u>基地面積未達二公頃或為保護區者，其寬度為三公尺以上。</u></p> <p><u>前項緩衝空間內，應設置適當之落石防制柵，並以維持原有地形為原則。</u></p>	<p>限制或其他特殊情形，致無法依規定留設三公尺以上災害緩衝空間，故綜合考量基地防災需求，並參酌實務執行可行性及都市設計審議近年審案例，增訂修正條文第二款但書，明定因基地條件限制者，得依修正條文第十一條規定審議通過後，調整災害緩衝空間寬度為一·五公尺以上。</p> <p>三、刪除現行條文第二項：查落石防制柵為以網子或隔柵設置於邊坡之設施，用於攔</p>	
--	--	--	---	--

			<p>截落石，以避免危及建築物安全。惟山坡地安全仍應以區域性系統規劃，且須因地制宜規劃相關防制措施，爰予刪除。又有關落石防治、邊坡及土石流防護規劃部分，屬細部規劃及技術性事項，應依循水土保持法相關規定，並於後續提送水土保持計畫時再由權責機關審議，為因應實務需求及權責劃分，爰予刪除。</p> <p>四、新增第二項，災害緩衝空間之留設係基於山坡地</p>	
--	--	--	--	--

			<p>基地之防災需求，該空間應保持原有地形、地貌，不得建築使用。惟考量部分基地有設置水土保持設施之需要，故明定必要之水土保持設施除外。</p>	
		<p>第十一條 臨道路之擋土設施或護坡設施，其第一進擋土設施或護坡設施之高度自地面起算達三公尺者，應自道路退縮進深二公尺以上之緩衝空間。</p>	<p>一、<u>本條刪除</u>，以下條次調整。 二、本條係為避免沿街空間因設置擋土設施或護坡設施造成視覺衝擊及人行壓迫感，故明定第一進擋土設施或護坡設施之高度自地面起算達三公尺者，應自道路退縮進深二公尺以上之緩衝空間。惟</p>	<p>未修正。</p>

			<p>考量修正條文第六條已明定基地應自建築線或道路邊界線退縮留設一·五公尺以上之人行步道，於空間規劃上有重合之情形，經考量沿街人行空間之延續性並兼顧沿街空間之友善性，統一依修正條文第六條規定留設之一·五公尺以上之人行步道，爰予刪除本條規定。參考圖例如下：</p>	
--	--	--	---	--

			 <p> 擋土牆 $a \geq 1.5$公尺 $b \geq 2$公尺 $h \geq 3$公尺 </p>	
		<p>第十二條 擋土設施及護坡設施處理，應由相關專業技師作成穩定性分析報告，並簽證負責。</p> <p>擋土設施之立面造型、色彩，應與自然環境及建築物相互協調，並配合建築立面</p>	<p>一、刪除第一項：擋土設施及護坡設施之穩定及安全，屬水土保持主管機關權責，且針對專業技師簽證機制，於水土保持法第六條、第六條之一及水土保持計畫審核監督辦法第十三條已有相關規定，爰予刪除。</p> <p>二、有關第二項擋土設施設計之規定，移</p>	<p>說明欄酌作文字修正。</p>

		設計，加強表面材質細部處理。	列至修正條文第八條規定，並作文字修正。	
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。	第八條 擋土設施及護坡設施之立面應 <u>以植生綠化處理</u> 。但有妨害設施結構安全或 <u>特定用途</u> 之虞者，不在此限。	第十三條 擋土設施及護坡設施， <u>應依下列規定綠化</u> ： 一 <u>設置於公共空間及公眾視野可及之範圍者，應以自然工法或景觀式設計為原則</u> 。 二 <u>與自然地形相延續之人工坡面，以配合相鄰自然地形整體設計為原則</u> 。 三 <u>設施之立面，應利用植</u>	一、 條次調整。 二、 修正條文第八條，由現行條文第十二條第二項及第十三條規定合併。 三、 為使擋土設施及護坡設施設計更具彈性，爰刪除條列式之綠化措施規定。惟為維護山坡地景觀，故明定擋土設施及護坡設施在不影響安全及使用之前提下，其立面應利用植生予以綠化。	說明欄酌作文字修正。

		<p><u>物之攀爬及懸垂等特性，進行垂直性綠化處理。但有妨害設施結構安全或特殊用途之虞者，不在此限。</u></p> <p><u>四 自然邊坡及護坡設施之綠化植生，應配合坡地自然景觀，利用植物特性，進行具視覺層次性之坡面綠化及色彩處理。</u></p>		
		<p>第十四條 基地之綠化，應依下列規定：</p>	<p>一、<u>本條刪除</u>，以下條次調整。</p> <p>二、因本準則訂定時，</p>	<p>未修正。</p>

		<p>一 依緩衝綠帶、護坡功能性植栽、景觀植栽及人工地盤綠化等特性，配合基地周圍既有綠覆林相，予以設計，並應回植原基地植物三分之一之樹種。</p> <p>二 調查現有植栽，並以圖面標示其分佈位置。基地內樹高十公尺以上或米高徑二十公分以上之單株喬木，或植物群聚</p>	<p>尚無基地綠化相關規定。嗣後本府於一〇五年六月二日訂定發布臺北市新建建築物綠化實施規則，並明定基地綠化相關規定，爰刪除本條。</p>	
--	--	---	--	--

		<p>面積達三百 平方公尺以 上且具良好 林相之喬木 樹林，或特 殊稀有灌叢 、地被，以 原地保存為 原則。但確 有移植之必 要者，得提 出基地內移 植復育計畫 。</p> <p>三 於基地與毗 鄰之建築基 地間沿境界 線留設之緩 衝綠帶，其 綠覆率應達 百分之八十 以上，其中 喬木綠覆率</p>		
--	--	---	--	--

		<p>以達百分之七十以上為原則。</p> <p>四 基地地表不得裸露，且基地綠覆面積內應栽植之喬木比率，應占總綠覆面積百分之五十以上。</p> <p>基地之戶外停車場，應順應地形及地貌分層設置，停車場週邊應設置寬度一公尺以上之植栽綠帶；停車場內之綠化，以栽植喬木配</p>		
--	--	--	--	--

		合灌木及地被植物為原則。		
		第十五條 基地面積超過二公頃者，其聯外道路出入口以設置二處以上為原則，其中主要車道出入口應為八公尺以上，次要車道出入口應為四·五公尺以上；主要出入口之設置，應考量基地週邊環境之交通衝擊。	<ul style="list-style-type: none"> 一、<u>本條刪除</u>，以下條次調整。 二、考量基地面積超過二公頃之開發案，其基地環境條件及建築配置差異大，基於實務運作情形，此類開發案之車道出入口數量及寬度宜改由本會個案審議認定，爰予刪除。 	說明欄酌作文字修正。
		第十六條 基地內之所有公共及私設管線，應以地下化為原則，並避免破壞山坡地自然景觀。	<ul style="list-style-type: none"> 一、<u>本條刪除</u>，以下條次調整。 二、都市設計審議係針對基地之公共開放空間配置、人行空間及建築量體規劃等事項審議，基地 	說明欄酌作文字修正。

			內管線規劃屬細部設計範疇，爰有關公私有管線之配置，回歸電力、自來水及瓦斯等相關管線主管機關所定規範辦理，故刪除本條。	
		<p>第十七條 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，應集中設置於建築物內或公用設備區。</p> <p>前項設施或設備設置於公用設備區者，不得占用緩衝綠帶或退縮地，並應配合建築</p>	<p>一、本條規定移列至修正條文第九條第四款規定，以下條次調整。</p> <p>二、現行條文第二項所稱緩衝綠帶係指依現行條文第十條及修正條文第七條規定留設之災害緩衝空間。有關設施或設備不得占用前開緩衝綠帶部分，因修正條文第七條第二項已明定災害緩衝空間，除必要之</p>	未修正。

		物予以設計，或為綠化或美化處理。	水土保持設施外，不得作為建築使用，故無需另定；不得占用退縮地部分，因依臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫及修正條文第六條等法令規定留設之人行空間，設施或設備本不得占用，故亦無另定之必要，爰予刪除。另有關遮蔽美化相關規定，移列至修正條文第九條第四款規定。	
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	第九條 基地建築物之量體 <u>規劃</u> ，依下列規定 <u>辦理</u> ： 一、 <u>建築物之量體</u> 、高度及立面設計，應考量	第十八條 基地建築物之量體及造型設計，應斟酌技術可行性、經濟可行性及山坡地保育、景觀	一、條次調整。 二、依行政院現行法制體例，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰	說明欄酌作文字修正。

<p>與周邊環境之融合性與合理性。</p> <p>二、建築物連續牆面線應不超過三十公尺。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p><u>與周邊環境之融合性與合理性。</u></p> <p><u>二、建築物連續牆面線應不超過三十公尺。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p><u>需求及安全，依下列規定：</u></p> <p><u>一 考量綠建築技術之應用。</u></p> <p><u>二 建築物之量體及高度，應考量既有山坡地之地形天際線及相鄰建築之視野景觀。</u></p> <p><u>三 建築物之立面，以依山脈背景變化調和處理，避免單調連續之牆面線為原則；其立面長度超過三十公尺時，並應有轉折變化之</u></p>	<p>修正各款之標點符號。</p> <p>三、因修正條文第三條已明定基地之開發應考量之事項，爰刪除現行條文本文「應斟酌技術可行性、經濟可行性及山坡地保育、景觀需求及安全」等文字，餘酌作文字修正。</p> <p>四、刪除現行規定第一款：有關新建建築物應適用之綠建築相關規範，業於臺北市綠建築自治條例及建築技術規則建築設計施工編第十七章綠建築基準專章明定，為</p>	
--	--	--	---	--

<p>處理。</p>	<p><u>處理。</u></p>	<p><u>設計處理。</u></p> <p>四 <u>建築物之屋頂型式，應順應地形地勢，避免以平屋頂為主要型式，其建材及色彩，應與建築物立面作整體設計；屋頂之突出物及設備設施，應以不外露或以遮蔽設施美化處理為原則。</u></p> <p>五 <u>建築物及設施之材料、色彩，應依地形地貌處理，避免造成反光及炫</u></p>	<p>避免重複規範，爰予刪除。</p> <p>五、刪除現行規定第四款：建築物之屋頂型式，於本市農業區、保護區已另有臺北市農業區保護區建築物及有頂蓋農業設施斜屋頂設置辦法規定，其餘使用分區仍以尊重設計人之構想為原則，故刪除原第四款規定，以下款次遞移。</p> <p>六、刪除現行規定第六款：按陽台係屬建築立面之一部分，有關立面設計應考量之原則，已明定於修</p>	
------------	-------------------	---	--	--

		<p>光。</p> <p>六、<u>建築物陽台之設計，應兼顧視野環境景觀美化與實用之機能特性，依其功能選擇適當之設置區位及深度，並配合立面造型規劃適當之遮蔽設施。</u></p>	<p>正條文第九條第一款，爰予刪除。</p> <p>七、修正條文第一款，由現行條文第二款及第三款前段移列，並酌作文字修正。為維護山坡地景觀、山形與視野，山坡地開發案之建築量體應考量與周邊環境之融合性，合理配置其量體、高度及立面，避免突兀之設計。</p> <p>八、修正條文第二款，為避免過大之建築量體致影響開發案周邊環境紋理及大面積連續牆面致影響人</p>	
--	--	---	--	--

			<p>行壓迫感及視線穿透性，爰規定建築物連續牆面線以不得超過三十公尺為原則。</p> <p>九、修正條文第三款，由現行條文第五款移列，並酌作文字修正。為避免影響人行及車行安全，建築物及相關設施設計應避免使用易反光及炫光之材料、色彩或夜間照明設計。</p> <p>十、新增第四款，由現行規定第十七條第二項移列並作文字修正。</p>	
第十條 除擋土牆或水土保持設施外，基地臨接	第十條 <u>除擋土牆或水土保持設施外，基地臨接</u>	第十九條 基地鄰近道路或永久性空地之界面空	<p>一、條次調整。</p> <p>二、為維護山坡地開發案與周邊道路</p>	說明欄酌作文字修正。

<p>道路或永久性空地之界面，得以下列方式處理：</p> <p>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。</p> <p>二、以綠籬、喬木等複層植栽處理。</p>	<p>道路或永久性空地之界面，得以下列方式處理：</p> <p>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。</p> <p>二、以綠籬、喬木等複層植栽處理。</p>	<p><u>間，應以綠、美化方式處理為原則；確有設置圍牆之必要時，其透空率應達百分之六十以上。</u></p>	<p>及永久性空地(如：公園、綠地或廣場等)介面之友善性、串聯性及視線穿透性，參酌臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例，修正臨接道路或永久性空地之界面，得設置高度二公尺以下且透空率達百分之七十以上之圍牆，或以植栽處理。惟考量基地上有設置必要水保設施需求，故明定擋土牆或水土保持設施除外。</p>	<p>條文及說明欄酌作</p>
<p>第十一條 山坡地之</p>	<p>第十一條 山坡地之</p>	<p>第二十條 山坡地之</p>	<p>一、條次遞移，文字</p>	<p>條文及說明欄酌作</p>

<p>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。</p>	<p>開發建築，<u>因</u>基地情形特殊，經本會審議通過者，得不受<u>本準則第四條至第六條、第八條至第十條</u>規定之限制。</p>	<p>開發建築，<u>經申請人提出申請，確認</u>基地情形特殊，<u>斟酌技術可行性、經濟可行性及山坡地保育、景觀需求及安全</u>，經本會審議通過，<u>並經本府核准者</u>，於<u>必要範圍內</u>得不受本準則<u>原則性</u>規定之限制。</p> <p><u>前項原則性</u>規定，係指<u>第三條第一項、第四條、第七條第一項、第十條第二項、第十三條第一款、第二款，第十四條第一項第二款、第三</u></p>	<p>調整。</p> <p>二、修正第一項：現行條文係規定申請程序及核准程序，因基地情形特殊，致無法符合本準則原則性規定者，經本會針對該個案予以審議並作成決議，即可排除本準則原則性規定。爰配合本會實務運作情形予以修正，並明定修正條文第四條至第六條、第八條至第十條規定經本會審議通過後得不受該規定之限制。另因修正條文第三條已明定基地之開發應考</p>	<p>文字修正。</p>
---	--	--	--	--------------

		<p><u>款、第二項、第十五條、第十六條、第十八條第三款、第四款、第十九條。</u></p> <p><u>第一項之情形，於必要時得依行政程序法之規定舉行聽證。</u></p>	<p>量之事項，爰刪除現行條文「斟酌技術可行性、經濟可行性及山坡地保育、景觀需求及安全」等文字。</p> <p>三、現行條文第二項，配合本次修正得排除之原則性條文條次異動，酌作文字修正。</p> <p>四、本會為一公開透明、公平且專業之府級委員會，實務上本會所召開之會議皆開放人民參與，人民可於會上登記發言表達意見，後續亦將其所提意見納入會議紀錄，並公開於本府</p>	
--	--	--	--	--

			都市發展局網站，爰配合實務運作情形，刪除現行條文第三項規定。	
第十二條 本準則自發布日施行。	第十二條 本準則自發布日施行。	第二十一條 本準則自發布日施行。	條次調整。	未修正。