

正本

檔 號：  
保存年限：

# 臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)  
承辦人：王怡勳  
電話：27258267  
電子信箱：saraking@udd.taipei.gov.tw

台北郵政48-72號信箱

受文者：台北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國104年3月16日  
發文字號：北市都規字第10400426400號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

請佈  
王怡勳 3/24  
沈洲民 3/23

主旨：有關「全市性保護區處理原則」業經本市都市計畫委員會審  
決通過，本府各局處權管案件如案涉保護區變更，請依上開  
原則辦理，請 查照。

說明：依本市都市計畫委員會104年3月11日北市畫會一字第  
10430181200號函辦理。

正本：臺北市政府各一級機關（不含臺北市政府都市發展局）、臺北市議會、臺北市建築  
師公會、台北市不動產開發商業同業公會、台北市都市計畫技師公會  
副本：臺北市都市更新處、臺北市建築管理工程處

局長 沈洲民

本案依分層負責規定授權業務主管決行

臺北市都市計畫委員會 函

11008  
臺北市信義區市府路1號

地址：臺北市信義區市府路1號八樓西南區  
承辦人：蔡立睿  
電話：27208889分機2300  
傳真：27593013  
電子信箱：xa-xb123@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國104年3月11日

發文字號：北市畫會一字第10430181200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：提會資料、103年12月18日第667次委員會議補充會議資料，歷次專案小組會議紀錄各1份

主旨：有關「『全市性保護區處理原則』提本市都市計畫委員會報告」一案，業經本會審決通過，請查照辦理。

說明：

- 一、本案係依本會103年5月29日第659次委員會議審議「變更臺北市文山區老泉段三小段358地號等5筆土地保護區為文化景觀保存區主要計畫案」暨「擬定台北市文山區『優人神鼓山上劇場』文化景觀保存區細部計畫案」，附帶建議：「有關全市性保護區處理原則，以及是否進行全市性保護區通盤檢討，請都市發展局予以研議後，提下次會議討論。」。
- 二、案經市府發展局於本會103年6月26日第660次委員會議，就有關「全市性保護區處理原則，以及是否進行全市性保護區通盤檢討」一案進行說明，決議：「(一)本案經委員討論之共識，請市府都市發展局儘速進行全市性保護區檢討，包含全面調查與處理原則研擬；至於所需之作業時程，請於下次委員會議提出說明。(二)除有涉及重要性或急迫性、攸關公共安全、防災等之變更案外，應俟全市性保護區檢討及處理原則確定後，再行審議，以確保各行政區處理保護區之一致性。(三)至於市府所提本市保護區處理原則之內容，經委員表示尚有疑義，故本會不予接受。」。



三、復經本會103年7月24日第661次委員會議宣讀確認第660次委員會議時，就前述說明二內容增列決議：「本案組成專案小組進行討論，針對全市性保護區套圖資料、問題導向案件處理、政策性處理原則等內容，由市府都市發展局提供資料，經專案小組討論獲具體結果，再提委員會議，所需時間請於四至五個月內完成。請黃委員書禮擔任專案小組召集人，成員經會後徵詢委員意願為辛委員晚教、張委員桂林、黃委員世孟、劉委員小蘭、黃委員志弘、李委員永展、羅委員孝賢、脫委員宗華、陳委員春銅、黃委員秀莊、陳委員盈蓉、王委員聲威；並依召集人建議加邀府外地質、地工、生態等專業背景學者一同加入專案小組提供意見。」。

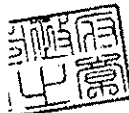


四、案經專案小組召開4次會議（103年8月20日、103年10月16日、103年12月4日、103年12月11日）及2次現勘（103年11月11日、103年11月25日），依第4次專案小組會議結論提送大會（歷次專案小組會議紀錄如附件）。

五、全案經市府都市發展局依前述專案小組會議審查意見，於103年12月15日以北市都規字第10338833600號函送提會資料到會。經提本會103年12月18日第667次委員會議決議：

（一）本案有關市府都市發展局依據本會組成專案小組擬具之「全市性保護區處理原則」，因該原則已於專案小組會議納入公民代表意見，並充分討論，本委員會尊重該小組所獲共識所提出之處理原則。該處理原則除作為市府受理保護區相關申請案件檢核依據，並供作本委員會審議保護區相關申請案件之審議參考。以下就本次委員會議委員建議增修之文字內容，予以綜整條文如下：

1、本保護區處理原則係提供予各行政區通盤檢討時參考處理。

- 
- 2、保護區如需變更為非保護區者，以不影響國土保安、水土保持、生態保育、天然及文化資源維護，並以鄰接非保護區邊界地區為原則。
  - 3、政府在保護區內為施作必要之公共設施，得檢討變更為公共設施用地，如有急迫性需要時，得依都市計畫法第27條辦理迅行變更。
  - 4、保護區內鄰接非保護區之既有合法建物或聚落，未來以整建維護不超過既有強度之方式進行管理。惟坡度平緩(平均原始坡度 $<30\%$ )，且無歷史山崩、無外圍邊坡崩塌及土石流影響之情形下，得檢討或依都市計畫法第27條變更為其他使用分區。如經檢討變更為其他使用分區，其變更後之建築強度不得高於毗鄰住宅區，且不得申請容積獎勵及容積移轉，並應提具完整之回饋計畫及開發計畫(含極端氣候調適、基地地質調查及地質安全評估報告、交通影響評估、景觀計畫、整地排水計畫等)，並須經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過為準。
  - 5、以上保護區變更為非保護區，該基地及毗鄰地區50公尺範圍內須確認無開發風險，且不得位於環境敏感地區及中高、高山崩潛感區，並須經本府相關單位檢核確認。
  - 6、另緊鄰保護區或位處保護區範圍已劃設為公共設施用地但久未開闢者，包含道路、機關用地等，如無開闢之必要者，得考量將其變更為保護區。

(二)有關專案小組所提附帶建議：「建議後續保護區以不影響國土保安、水土保持、生態保育、天然及文化資源維護為原則下，套疊不同等級之環境敏感地，並據以檢討本市土管自治條例保護區容許使用項目之適宜性」，請市府都市

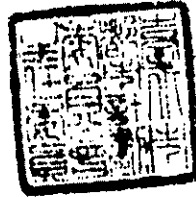
發展局納入檢討。

六、檢還提會資料、103年12月18日第667次委員會議補充會議資料，歷次專案小組會議紀錄各1份。

正本：臺北市政府

副本：臺北市政府都市發展局

兼主任委員 林欽榮



## 報告案一

案名：有關「全市性保護區處理原則」提本市都市計畫委員會報告一案，報請公鑒。

報告單位：臺北市府(都市發展局)

### 說明：

- 一、考量近年來民間申請變更保護區案件日益增多，為避免個案基地變更造成爭議，爰就本市保護區現況與樣態進行檢討，以訂定本市保護區通案處理原則，使通盤檢討與個案變更有所依循。
- 二、本案另依 103 年 7 月 24 日市都委會第 661 次委員會議紀錄，參、討論事項：有關「全市性保護區處理原則，以及是否進行全市性保護區通盤檢討」一案，增列決議：

「本案組成專案小組進行討論，針對全市性保護區套圖資料、問題導向案件處理、政策性處理原則等內容，由市府都市發展局提供資料，經專案小組討論獲具體結果，再提委員會議，所需時間請於四至五個月內完成。請黃委員書禮擔任專案小組召集人，成員經會後徵詢委員意願為辛委員晚教、張委員桂林、黃委員世孟、劉委員小蘭、黃委員志弘、李委員永展、羅委員孝賢、脫委員宗華、陳委員春銅、

黃委員秀莊、陳委員盈蓉、王委員聲威；並依召集人建議加邀府外地質、地工、生態等專業背景學者一同加入專案小組提供意見。」。

三、配合上開會議決議，本府都市發展局爰進行本市保護區現況樣態分類與圖資套疊、重點樣態(包含保護區建物密集區、未開闢之公共設施、保護區邊界樣態等)之現場勘查、課題研擬與處理建議，並經四次專案小組討論及兩次現勘後獲致共識，提具本市保護區通案處理原則及專案小組附帶建議如下：

- (一) 本保護區處理原則係提供予各行政區通盤檢討時參考處理。
- (二) 保護區如需變更為非保護區者，以不影響國土保安、水土保持、生態保育、天然及文化資源維護，並以鄰接非保護區邊界地區為原則。
- (三) 政府在保護區內為施作必要之公共設施，得檢討變更為公共設施用地，如有急迫性需要時，得依都市計畫法第 27 條辦理迅行變更。
- (四) 保護區內鄰接非保護區之既有合法建物或聚落，未來以整建維護不超過既有強度之方式進行管理。惟坡度平緩(平均坡度 $<30\%$ )，且無歷史山崩、無外圍邊坡崩塌及土石流影響之情形下，得檢討解編或依都市計畫法第 27 條變更為其他使用分區。如經檢討解編或變更為其他使

用分區，其變更後之建築強度不得高於毗鄰住宅區，且不得申請容積獎勵及容積移轉，並應提具完整之回饋計畫及開發計畫（含極端氣候調適、基地地質調查及地質安全評估報告、交通影響計畫、景觀計畫、整地排水計畫等），並須經本市都市設計及土地使用開發許可委員會審議通過為準。

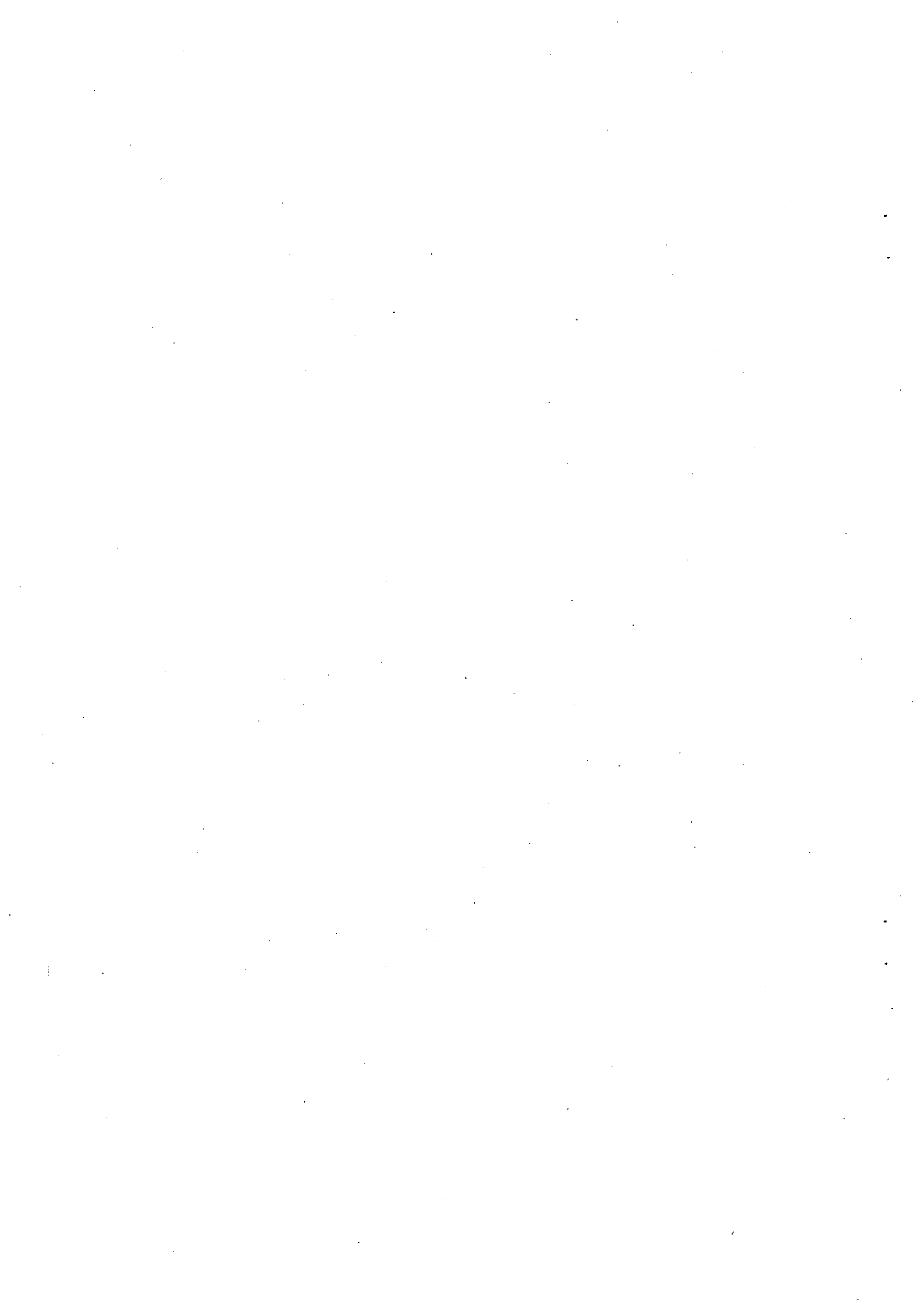
(五) 以上保護區變更為非保護區，該基地及毗鄰地區 50 公尺範圍內須確認無開發風險，且不得位於環境敏感地區及中高、高山崩潛感區，並須經本府相關單位檢核確認。

(六) 另緊鄰保護區或位處保護區範圍已劃設為公共設施用地但久未開闢者，包含道路、機關用地等，如無開闢之必要者，得考量將其變更為保護區。

另專案小組附帶建議：建議後續保護區以不影響國土保安、水土保持、生態保育為原則下，套疊不同等級之環境敏感地區，並據以檢討本市土管自治條例保護區容許使用項目之適切性。

謹提請 公鑒





# 全市性保護區處理原則 (市都委會第667次大會報告案)

臺北市都市發展局

103年12月18日

# 簡報大綱

---

## 壹、辦理緣由

## 貳、本案辦理歷程

## 參、臺北市保護區分布及劃設緣由

## 肆、保護區使用樣態與課題

## 伍、全市保護區處理原則

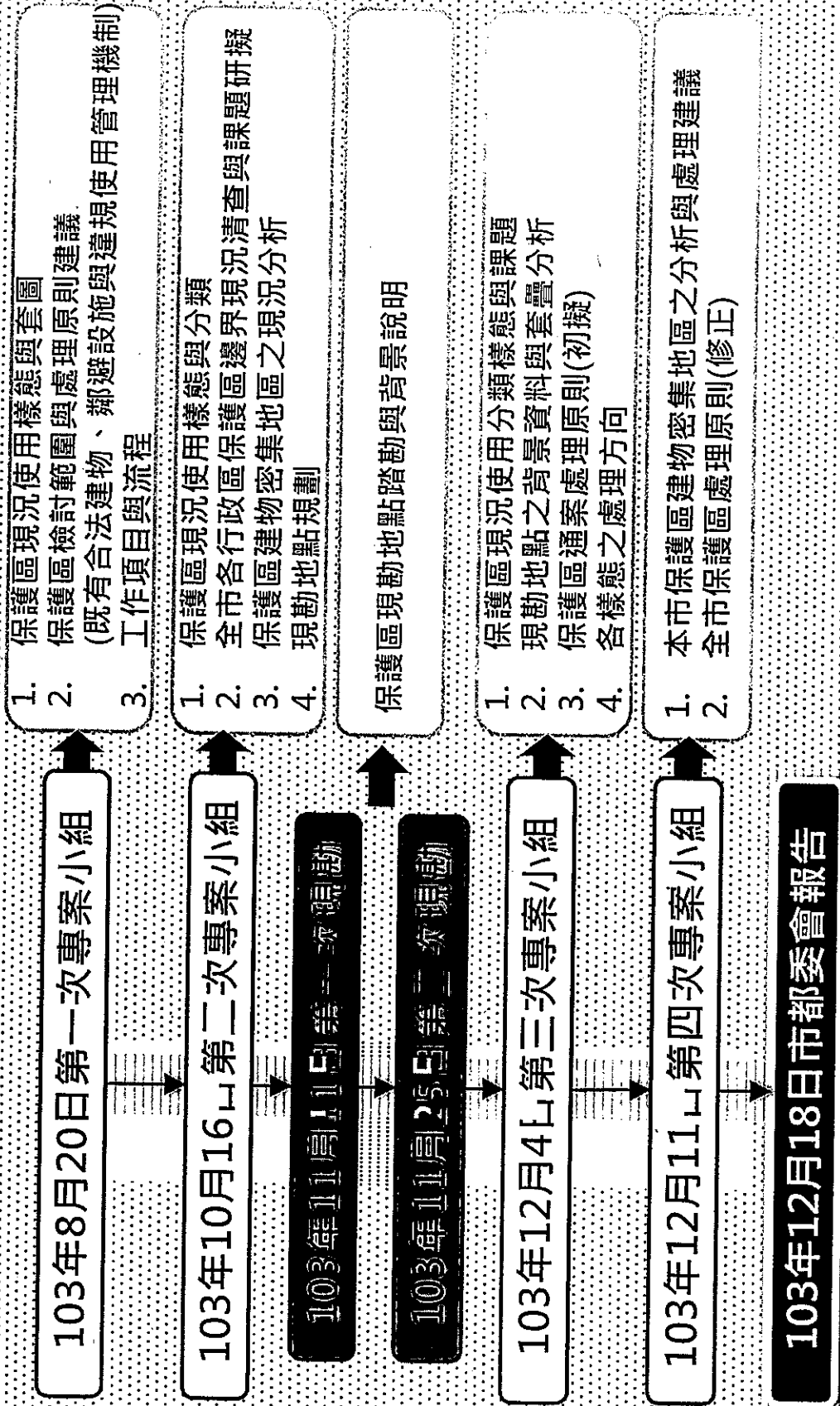
## 壹、辦理緣由

□ 考量近年來民間申請變更保護區案件日益增多，為避免個案基地變更造成爭議，爰就本市保護區現況與樣態進行檢討，以訂定本市保護區通案處理原則，使通盤檢討與個案變更有所依循。

□ 本案依103年7月24日市都委會第661次委員會議紀錄，參、討論事項：有關「全市性保護區處理原則，以及是否進行全市性保護區通盤檢討」一案，增列決議：

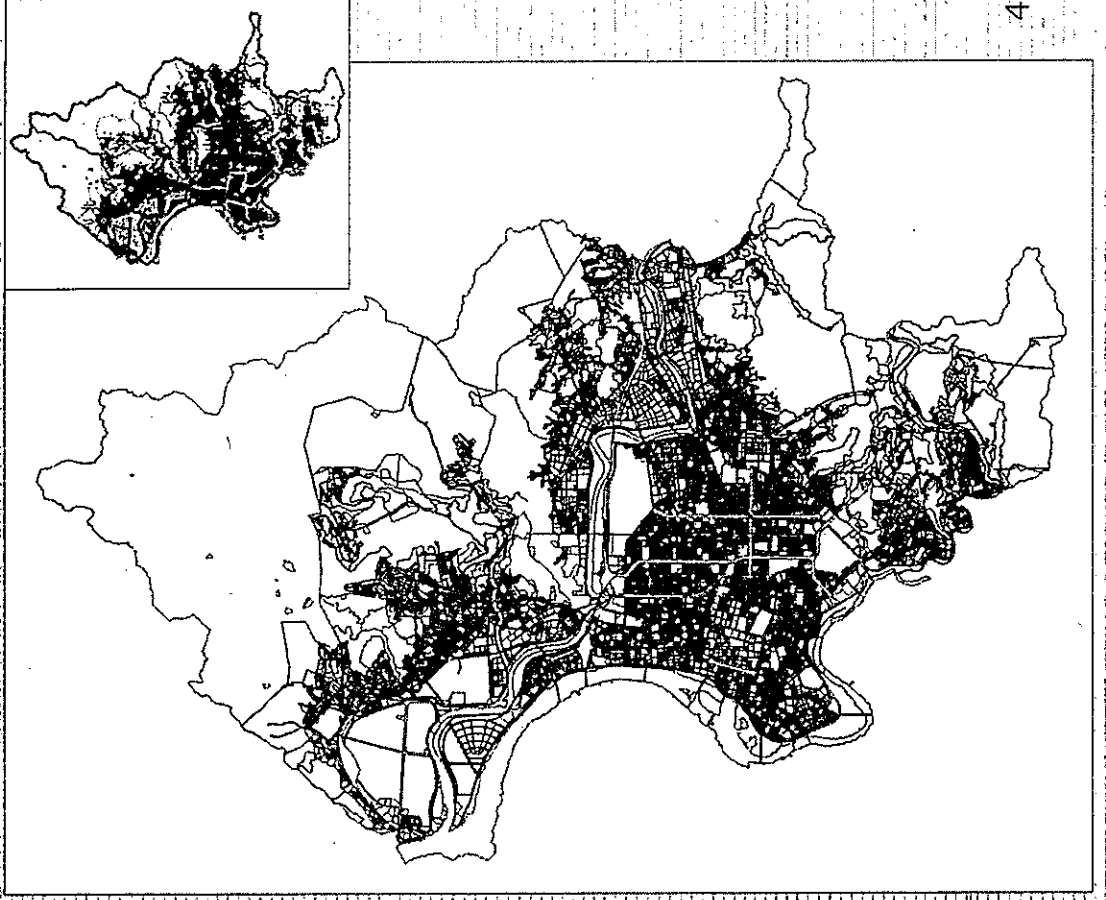
「本案組成專案小組進行討論，針對全市性保護區套圖資料、問題導向案件處理、政策性處理原則等內容，由市府都市發展局提供資料，經專案小組討論獲具體結果，再提委員會議，所需時間請於四至五個月內完成。請黃委員書禮擔任專案小組召集人，成員經會後徵詢委員意願為辛委員晚教、張委員桂林、黃委員世孟、劉委員小蘭、黃委員志弘、李委員永展、羅委員孝賢、脫委員宗華、陳委員春銅、黃委員秀莊、陳委員盈蓉、王委員聲威；並依召集人建議加邀府外地質、地工、生態等專業背景學者一同加入專案小組提供意見。」外，餘無修正事項，予以確定。

## 貳、本案辦理歷程



# 參、臺北市保護區分布及劃設緣由

- 本市都市計畫總面積為157.2平方公里  
(不含陽明山國家公園)；保護區69.03  
平方公里，佔本市都市計畫面積44%。
- 主要分布於北投區、士林區、內湖區、  
南港區、文山區、信義區、松山區、  
大安區、中正區。
- 劃設緣由：大多於民國58、59年間所  
劃設。
- 歷次檢討：
  - 68年辦理保護區通盤檢討。  
(檢討變更25處保護區為住宅區，  
面積約462.42公頃。)
  - 94年就全市「保變住」辦理通檢，  
隔年市都委會決議維持住宅區。
  - 103年全市保護區處理原則檢討  
與訂定。



# 肆、保護區使用樣態與課題

## 口保護區使用樣態

使用類別		使用項目		保護區現況案例	
(一)主管允許使用	農業園藝	第49組 農業及園藝業		零散分布	
	農業建築	第50組 農業及農業建築		沿產業道路或既有道路周邊	
(二)主管附條件允許使用	公用事業設施	第1組 藝文教育設施 第6組 社區遊憩設施 第8組 社會福利設施 第10組 社區安全設施 第12組 公用事業設施 第13組 公務機關		國安局、消防隊	
	停車使用	第37組 旅遊及運輸服務業之營業性停車場及計程車營運業之計程車租賃業車輛調度停放場 第38組 倉儲業之遊覽汽車營運車輛調度停放場		東山路公車調度站、和平東路公車調度站	
	期遊或有公安之虞設施	第36組 殯葬服務業 第45組 特殊肉院 第46組 施工機料及廢料堆置或處理業之廢紙、廢布、廢橡膠品、廢塑膠品、廢貨物處理及垃圾以外之其他廢料 第47組 容易妨礙衛生之設施甲組(屠宰場、廢棄物、污水處理) 第48組 容易妨礙衛生之設施乙組(靈骨塔、火葬場、焚化場) 第55組 公害嚴重之工業之危險物品及高壓氣體儲藏、分裝業		台和實業	
	製茶業	第51組 公害最輕微之工業之製茶業		產業局 南港製茶廠	
	攝影棚	第43組 攝影棚			
	寺廟	第44組 宗祠及宗教建築		慈悟寺等	

# 肆、保護區使用樣態與課題

## □保護區使用樣態

使用類別		使用項目		保護區現況案例
分類	(一)其他主管允許使用	主管5條之1	國防所需之各種設施、警備、保安或保防設施、三、至外露天遊憩設施及其附屬之臨時性建築物、四、造林或水土保持設施、五、為保護區內地形、地物所為之工程設施。	零散分布
	(四)主管規定限於原有合法建築物	住宅、零售業、餐飲業、日常服務業	第一組：獨立或雙拼住宅 第17組：日常用品零售業 第19組：股票營業甲組 (中西藥品、種子、園藝及其用品) 第21組：飲食業(150平方公尺以下) 第26組：日常服務業	沿產業道路或既有道路周邊
分類	(五)非屬主管允許項目及其他	非屬主管允許項目	休閒娛樂(釣蝦場、咖啡餐飲店、民宿)	至善路釣蝦場、貓空行義路
		其他	墳墓 汽車修理業(汽車維修、洗車等) ◆建物密集地區	東山路產業道路 東山路旁 芝玉路、北投中和里、秀山里、東山路、和平東路二段等
			◆保護區邊緣之坡度平坦、低度利用土地	芝玉路、東山路等

保護區待處理樣態



# 肆、保護區使用樣態與課題

課題	保護區邊界現況發展不吻合之情形	相關案例
課題1	保護區臨接之公共設施用地坡度陡峭，難以開闢使用，或無開闢需求。	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 北投區-秀山國小</li> <li>□ 士林區-中央社區(公園用地、變電所等)</li> <li>□ 士林區-大型山坡地公園</li> </ul>
課題2	保護區邊界範圍內之密集建築	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 北投區-中和里、秀山里(陽管處核發建照)</li> <li>■ 信義區-臥龍街(國防部大我新村、老舊聚落)</li> <li>■ 士林區-芝玉路(無建使照之密集建築)</li> <li>■ 士林區-東山路(國防部忠孝二營地)</li> </ul>
課題3	保護區邊界為平地，違規使用申請及陳情變更案件多	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 信義區-歐龍街</li> <li>□ 士林區-芝玉路</li> <li>□ 士林區-東山路</li> </ul>
課題4	保護區申請變更為公共設施用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 士林區-國安局</li> <li>■ 士林區-消防局劍潭分隊</li> </ul>

# 肆、保護區使用樣態與課題

## 口 課題1：保護區臨接之公共設施用地坡度陡，難以開闢使用或無開闢需求

案例	北投區秀山國小	中央社區 (公園用地、變電所等)	外雙溪大型山坡地 公園
土地權屬	公有地	公有地(公設用地)	大多為私有地
面積	2.7公頃	變更面積13.92公頃 (含公設及可建築土地)	24公頃
坡度分析	山坡地範圍、山限區 平均坡度約16%	山坡地範圍、山限區 平均坡度>30%	山坡地範圍、山限區 平均坡度>30%
山崩潛感	中高、高<5%	中高、高>80%	中高、高>20%
地質環境敏感	無 (周邊淺層崩塌)	淺層崩塌、弧形崩塌、斷 層	土石流、淺層崩塌、弧形崩 塌、向源侵蝕、指溝侵蝕、 地下礦坑等
緊鄰道路	錫安巷10公尺	中社路10.5公尺	劍南路12公尺

# 肆、保護區使用樣態與課題

## □ 課題2：保護區邊界範圍內有密集建築

案例	北投區-中和里 秀山里	士林區-芝玉路	信義區-和平東路三段(山坡地老舊聚落)	信義區-和平東路三段(大我新村)	士林區-東山路 (忠孝二營地)
土地權屬	私有地	大多為私有地	大多為私有地	國有地(國防部)	國有地(國防部)
合法性	陽管處建使照	無建使照	無建使照	60年代營舍	60年代營舍
面積	3處 皆>1公頃	>1公頃	0.25~1.5公頃	2處 皆>0.5公頃	1處 >0.5公頃
坡度分析	山坡地(政三) 平均坡度 13.5%~16%	山坡地 平均坡度<30%	山坡地 平均坡度>30%	非山坡地	非山坡地
山崩潛感	中低	部分為中高	大多為中高、高	無	無
地質環境 敏感	山腳斷層推測 路徑(政一)	周邊落石崩塌	順向坡、弧形崩塌	無	無
緊鄰使用 分區	佳二(35% 120%)	佳三(45% 225%)	佳二(35%、120%) 佳三(45%、225%)	佳三(45% 225%)	佳三(45% 225%)
緊鄰道路	<8公尺 (非計畫道路)	芝玉路約5公尺 (非計畫道路)	<5公尺	和平東路三段 12公尺	東山路25公尺

# 肆、保護區使用樣態與課題

課題3：保護區邊界為平坦地，違規使用、申請及陳情變更案件多

案例	士林區-芝玉路	信義區-和平東路三段	士林區-東山路
土地權屬	大多為私有地	大多為私有地	大多為私有地
面積	>1公頃	>1公頃	>1公頃
坡度	非屬山坡地範圍	非屬山坡地範圍	非屬山坡地範圍
山崩潛感	-	-	-
地質環境敏感	無	無	無
緊鄰使用分區	住三(45% · 225%)	住二(35% · 120%) 住三(45% · 225%)	住三(45% · 225%)
緊鄰道路	芝玉路約5公尺 (非計畫道路)	和平東路三段 12公尺	東山路25公尺

# 肆、保護區使用樣態與課題

## 課題4：保護區申請變更為公共設施用地

案例	士林區-消防局劍潭分隊	士林區-國安局
土地權屬	公有地	公有地
現況使用分區	保護區	保護區
申請變更分區	機關用地	機關用地
面積	1423平方公尺	4.47公頃
坡度	非屬山坡地範圍	山坡地範圍
山崩潛感		山崩潛感低、中低、中高
地質環境敏感	無	落石崩塌
緊鄰使用分區	保護區及道路用地	保護區、保變住(編號住8)
緊鄰道路	中山北路(30公尺計畫道路)	仰德大道(12公尺計畫道路)

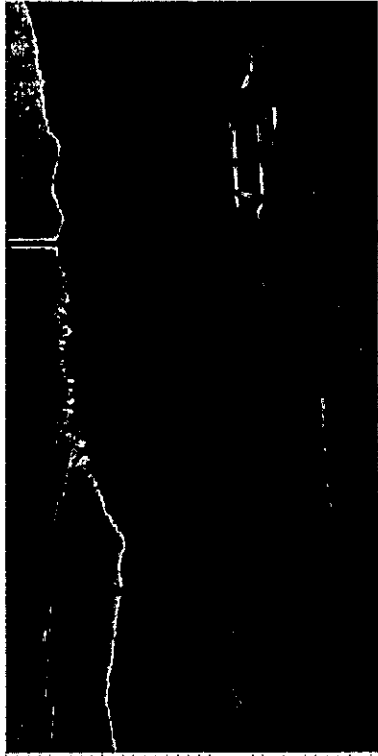
## 肆、保護區使用樣態與課題

課題1：保護區臨接之公共設施用地坡度陡峭，難以開關使用或無開關需求。

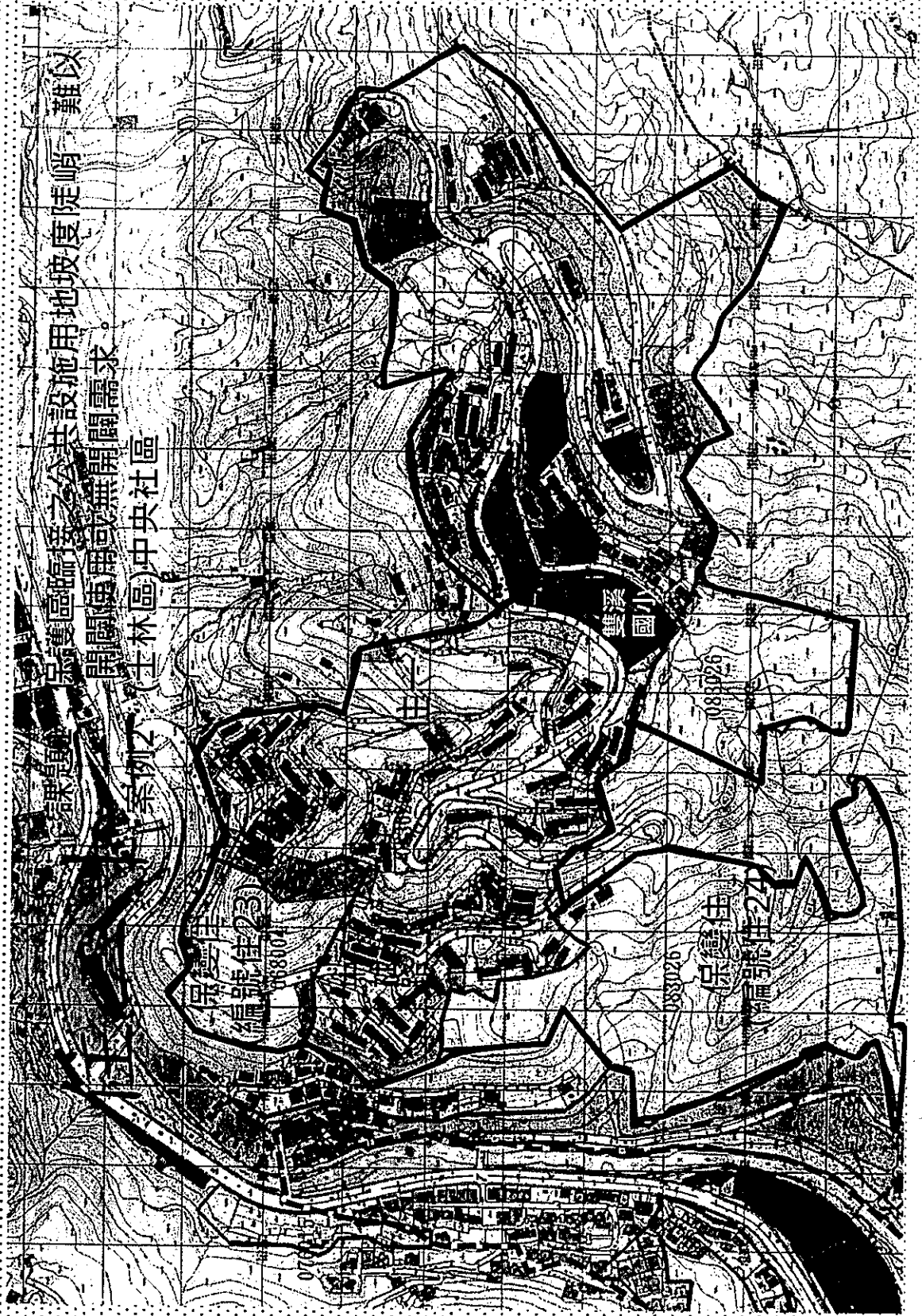
案例1：(北投區)秀山國小

### □ 基本資料

- 面積：約2.7公頃
- 權屬：市有(財政局及教育局)
- 坡度：位於山限區，平均坡度16.5%
- 聯外交通：錫安巷10公尺，連接12公尺中和街
- 鄰近分區：保護區、保變住11、住2



# 肆、保護區使用樣態與課題



## 肆、保護區使用樣態與課題

### □ 中央社區基本資料

- 64年配售公教人員之山坡地住宅。
- 使用分區為「住二」(建蔽率30%，容積率60%)。
- 面積共約80公頃，建築物130棟，其中有106棟為4層樓之公寓式建築，其餘則為2層樓之別墅式建築(翠山莊)。
- 位屬行政院山坡地範圍、山限區，平均坡度>30%。
- 範圍內有崩塌地、地下礫坑、軟弱地盤、坎腳斷層(非屬活動斷層，但屬破碎帶)通過等敏感地質。
- 聯外交通僅有一條主要道路(中社路)，路寬10.5公尺，其餘細計道路6公尺。公共運輸主要依賴公車系統，沿中社路上共設4站。
- 曾有受風災案例、淺層崩塌及落石。
- 本社區市地重劃範圍辦理重劃所需費用均由中央住福會負擔，私有土地毋須負擔重劃費用，故土地調整或都市計畫變更尚無涉財務與公設負擔問題。





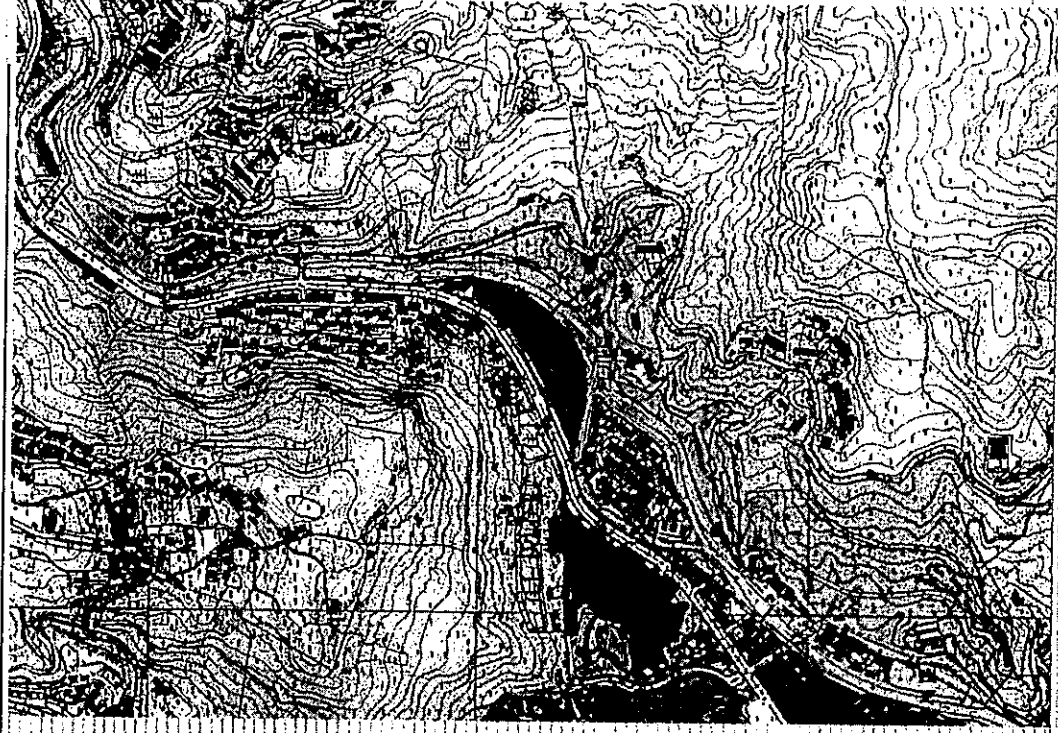
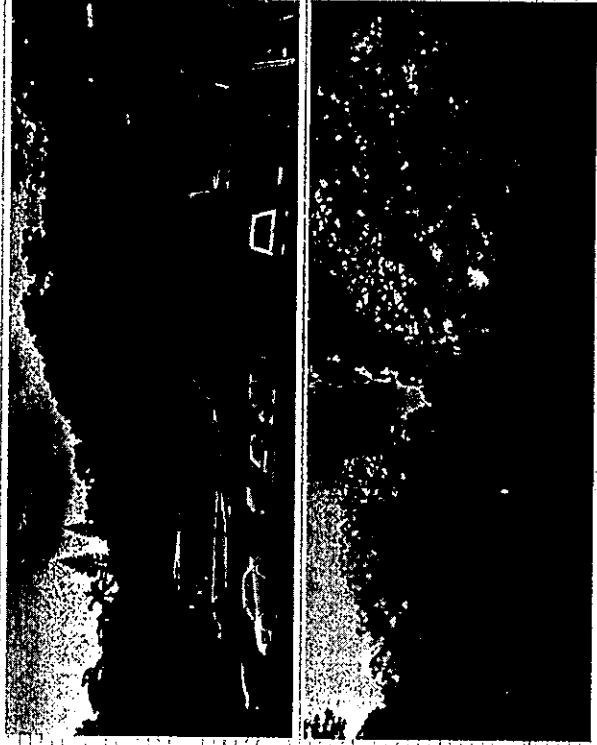
# 肆、保護區使用樣態與課題

課題1：保護區臨接之公共設施用地坡度陡峭，難以開闢使用，或無開闢需求。

案例3：外雙溪大型山坡地公園

□ 基本資料：

- 大型山坡地公園面積約為24公頃
- 大部分為59年公告之公園用地
- 大多為私有地
- 平均坡度>30%，亦位於山限區範圍。



# 肆、保護區使用樣態與課題

課題2：保護區邊界範圍內有密集建築

案例1：北投區-中和里、秀山里

## 口 基本資料

- 建物：建照日期多為62年以前，屋齡超過40年，加建情形普遍。
- 交通：巷弄與聯外道路狹窄(<8公尺)
- 毗鄰分區：住三(35%、120%)
- 坡度：政一、四非位於山坡地範圍，政三位於山坡地範圍
- 地質：山腳斷層推測路徑經過政一地區
- 防災：巷弄狹小救災不易
- 其他：停車位空間不足



# 肆、保護區使用樣態與課題

課題2：保護區邊界範圍內有密集建築

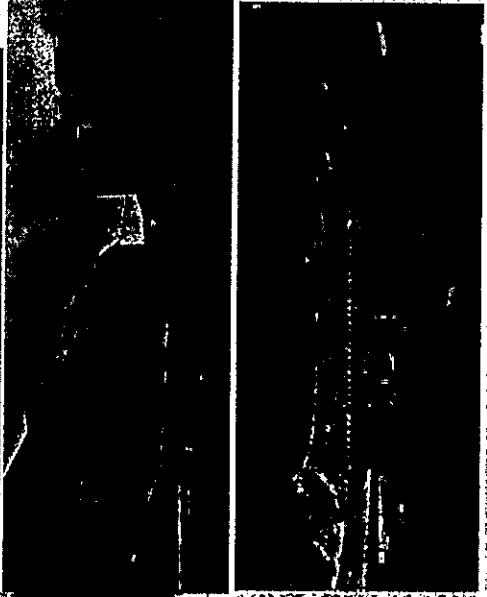
課題3：保護區邊界為平坦地，違規使用、申請及陳情變更案件多

案例2：芝玉路保護區



## 基本資料

- 建物：大多無建照，屋齡老舊
- 交通：芝玉路約5公尺
- 毗鄰分區：住三(45%、225%)
- 坡度：非位於山坡地範圍，平均坡度 $<30\%$



# 肆、保護區使用樣態與課題

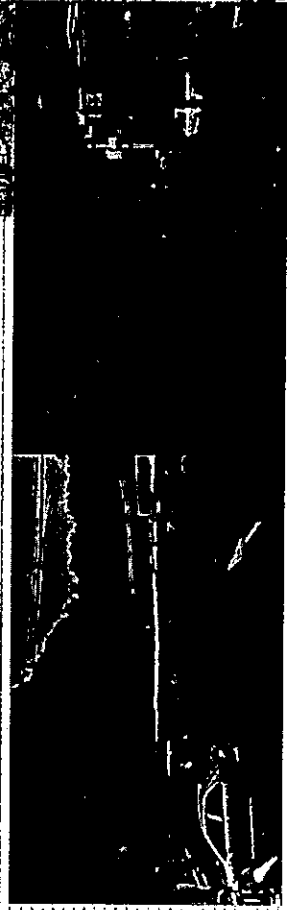
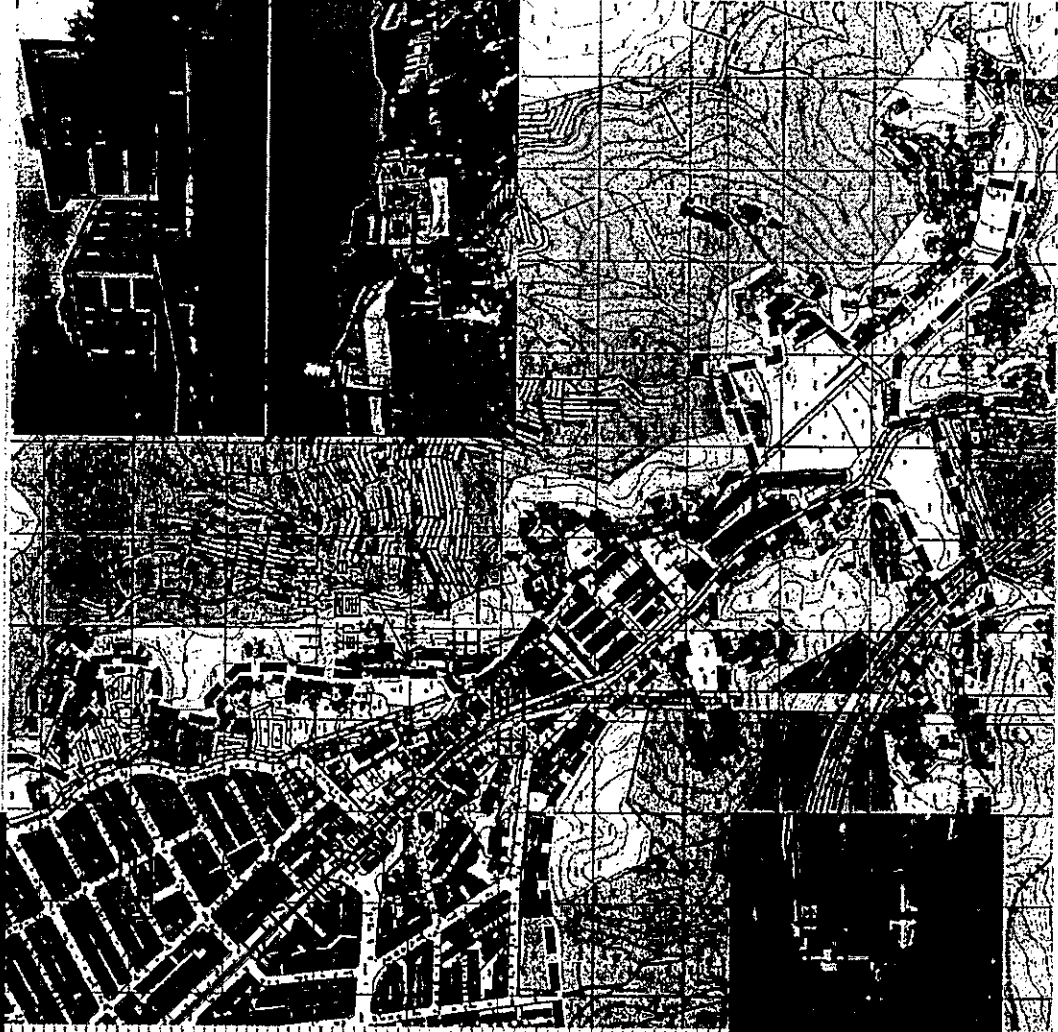
課題2：保護區邊界範圍內有密集建築

課題3：保護區邊界為平坦地，違規使用、申請及陳情變更案件多

案例3：和平東路三段保護區

□ 基本資料：

- 山坡地聚落屬大地處列管之24處老舊聚落內，大多為私有地
- 平地集合住宅為國防部大我新村，大多為國有地及少部分私有地。
- 範圍內多無地質災害，鄰近地區則以潛在順向坡及淺層崩塌為主。
- 平坦地部分居民陳情變更為住宅區。

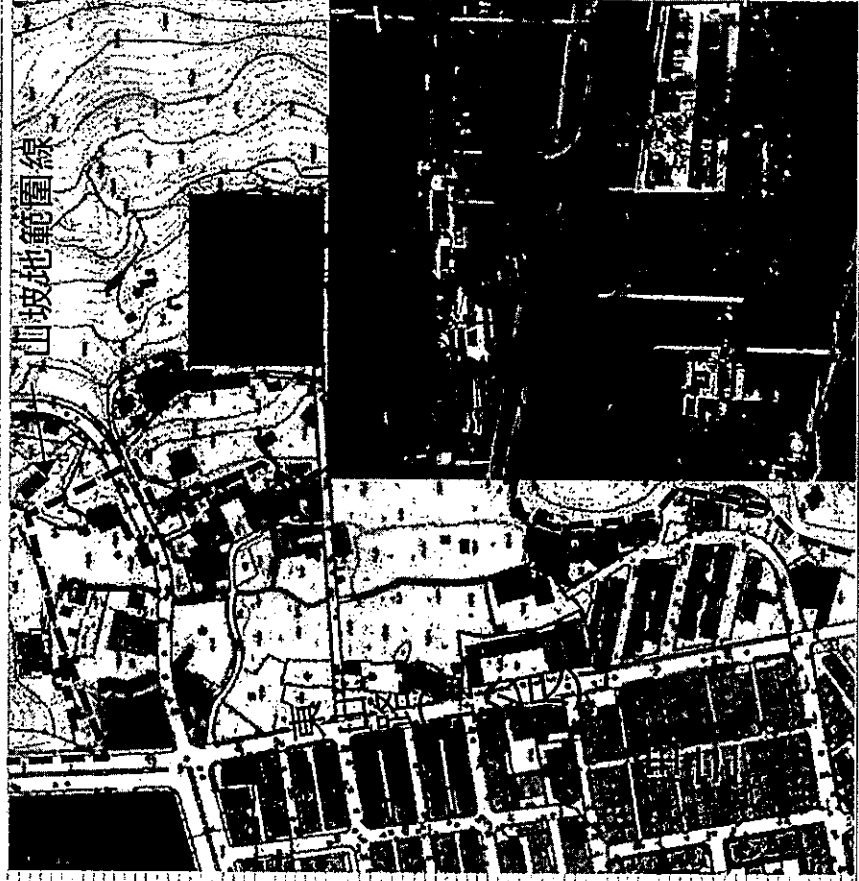


# 肆、保護區使用樣態與課題

課題2：保護區邊界範圍內有密集建築

課題3：保護區邊界為平坦地，違規使用、申請及陳情變更案件多

案例4：東山路保護區



北側平坦地

- 現況：公車運輸停車場、汽修業、菜園、雜草等低度使用
- 非屬行政院山坡地範圍
- 民眾陳情變更為住宅區，納入士林通檢
- 交通：東山路(12公尺)
- 毗鄰分區：住三

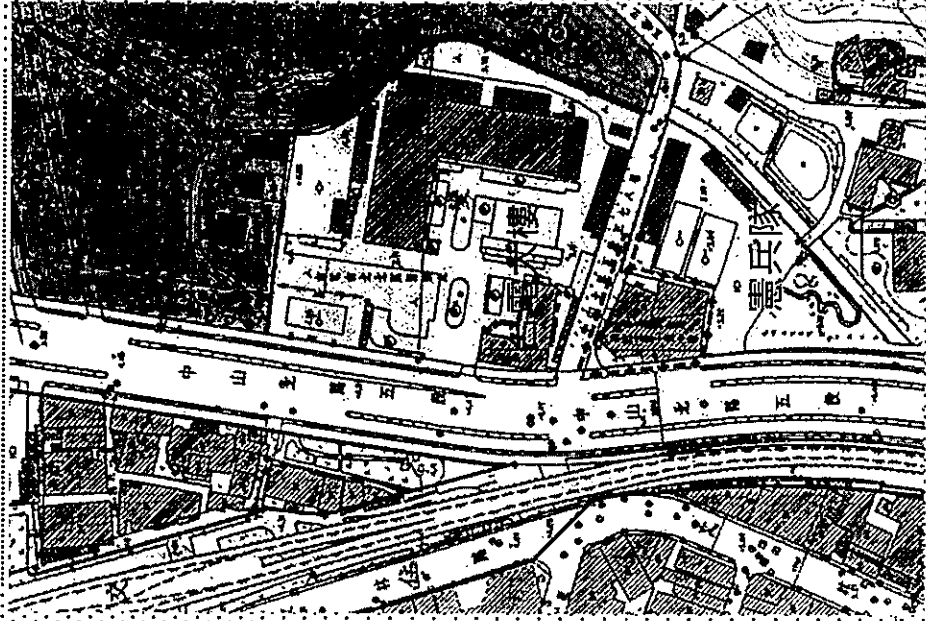
南側建物密集處

- 土地權屬：國有(國防部軍備局，58年登記至今)；使用單位為國安局
- 建物：國安局眷村(忠孝二營地)；無建築照，4層樓集合住宅
- 非屬行政院山坡地範圍
- 交通：東山路(12公尺)
- 毗鄰分區：住三

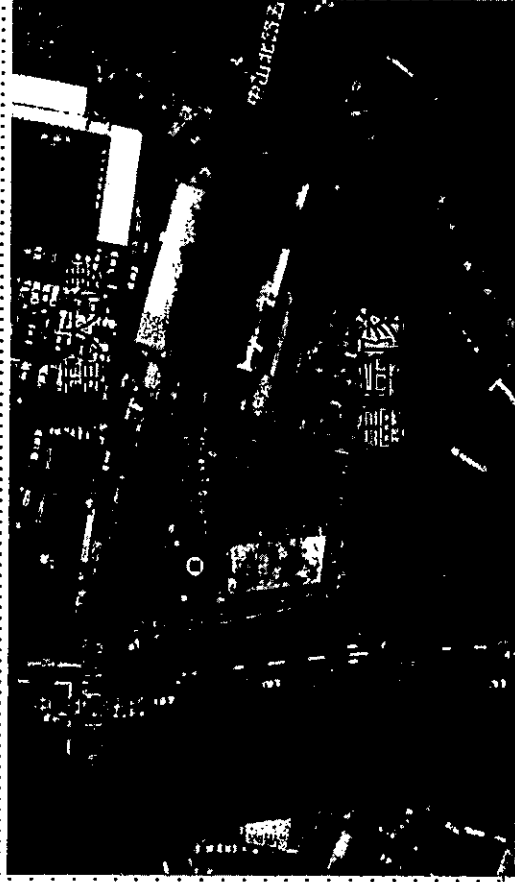
# 肆、保護區使用樣態與課題

## 口 課題4：保護區申請變更為公共設施用地

### 口 案例1：消防局劍潭分隊



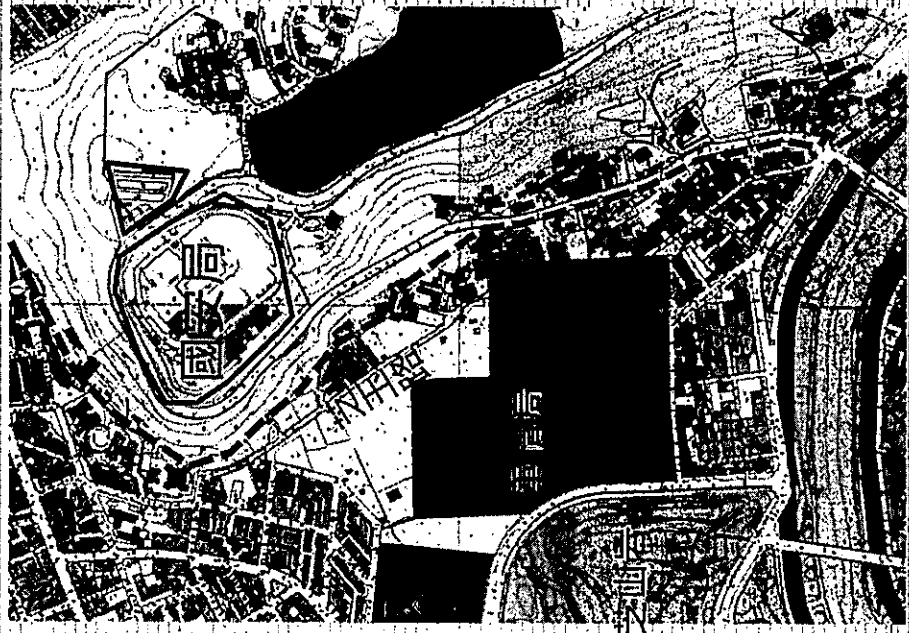
- 59年劃設之保護區
- 65年使用迄今
- 面積約1,423平方公尺，一層建築
- 土地所有權為臺北市，管理機關為臺北市消防局。
- 因應舍老舊，不敷使用，劍潭分隊擬於原地重建
- 為利改建及使管合一，前已申請個案變更由「保護區」變更為「機關用地」，市都委會審議通過。



# 肆、保護區使用樣態與課題

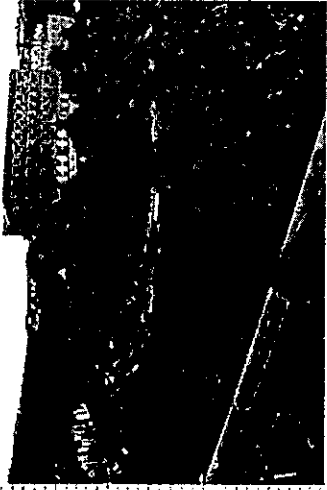
□ 課題4：保護區申請變更為公共設施用地

□ 案例2：國安局



□ 基本資料

- 59年劃設之保護區及68年劃設之保變佳(編號佳8)
- 國安局面積約4.74公頃
- 臨12米計畫道路
- 特種建物，毋須辦建照
- 為符合管合一，申請變更為機關用地(納入士林通檢)
- 平均坡度20.8%



# 肆、保護區使用樣態與課題

課題	保護區邊界現況發展不吻合情形	說明	處理建議
課題 1	保護區臨接之公共設施用地坡度陡峭難以開闢使用，無開闢需求。	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 因環境敏感問題不宜開闢且久未開闢，是否回復保護區。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 緊鄰保護區或位於保護區範圍內劃設為公共設施用地但久未開闢者，包含道路、機關用地等，如無開闢之必要者，得考量將其變更為保護區。</li> </ul>
課題 2	保護區邊界範圍內之密集建築	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 早年領有執照，現況樓地板面積、樓層、高度已超過現行保護區規範，無改建誘因。</li> <li>■ 土管及整建要點限於一戶一幢(獨立或雙拼住宅)，集合連棟住宅無法適用。</li> <li>■ 無法透過整體開發取得必要之道路及公設用地。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建物密集地區以整建為原則，惟為保障原有合法建物之權益、改建需求，並改善地區公共設施環境品質，如經檢核非為環境敏感地區及確認其建物合法性，得考量以不超過現行強度予以改建(需修正土管及整建要點)；或位於保護區邊緣，得以開發許可申請變更為其他使用分區。</li> </ul>
課題 3	保護區邊界為平坦地，違規使用申請及陳情變更案件多	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 保護區邊緣臨都市發展用地之平坦地，民眾陳情或申請變更保護區為其他使用分區</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 既有保護區範圍內之土地，尚未開發者，以不變更為原則。</li> <li>□ 政府為施作必要之公共設施，如經確認非屬環境敏感地區，得檢討變更為公共設施用地。</li> </ul>
課題 4	保護區申請變更為公共設施用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 考量保護區內災害搶救、防災、維生、國土保安、水土保持等必要需求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 政府為施作必要公共設施，經檢核非為環境敏感地區，得變更為公共設施用地。</li> </ul>



## 伍、全市保護區處理原則

經103年12月4日及12月11日第三、四次專案小組討論，獲致共識如下：

- 一、本保護區處理原則係提供予各行政區通盤檢討時參考處理。
- 二、保護區如需變更為非保護區者，以不影響國土保安、水土保持、生態保育、天然及文化資源維護，並以鄰接非保護區邊界地區為原則。
- 三、政府在保護區內為施作必要之公共設施，得檢討變更為公共設施用地，如有急迫性需要時，得依都市計畫法第27條辦理迅行變更。
- 四、保護區內鄰接非保護區之既有合法建物或聚落，未來以整建維護不超過既有強度之方式進行管理。惟坡度平緩(平均坡度 $<30\%$ )，且無歷史山崩、無外圍邊坡崩塌及土石流影響之情形下，得檢討解編或依都市計畫法第27條變更為其他使用分區。如經檢討解編或變更為其他使用分區，其變更後之建築強度不得高於毗鄰住宅區，且不得申請容積獎勵及容積移轉，並應提具完整之回饋計畫及開發計畫(含極端氣候調適、基地地質調查及地質安全評估報告、交通影響計畫、景觀計畫、整地排水計畫等)，並須經本市都市設計及土地使用開發許可委員會審議通過為準。
- 五、以上保護區變更為非保護區，該基地及毗鄰地區50公尺範圍內須確認無開發風險，且不得位於環境敏感地區及中高、高山崩潛感區，並須經本府相關單位檢核確認。
- 六、另緊鄰保護區或位處保護區範圍已劃設為公共設施用地但久未開闢者，包含道路、機關用地等，如無開闢之必要者，得考量將其變更為保護區。

附帶建議：請市府後續在考量保護區應以國土保安、水土保持、生態保育為前提的原則下，套疊分析保護區與不同環境敏感地的分級，並據以檢討現行臺北市土地使用分區管制自治條例保護區容許使用項目之適切性。

# 簡報結束

# 敬請指教



# 臺北市都市計畫委員會會議紀錄

會議名稱：召開「全市性保護區處理原則」專案小組會議

時間：中華民國 103 年 8 月 20 日上午 9 時 30 分

地點：市政大樓八樓西南區本會委員會議室

主持人：黃書禮委員兼召集人

紀錄：蔡立睿

出席人員：詳如簽到表

## 會議結論：

- 一、本專案小組成立係就全市性保護區處理原則進行討論與提供建議，並非針對申請保護區變更之個案作處理。本次會議先檢視保護區土地使用現況、及後續專案小組工作項目與流程。
- 二、以下綜整出席委員意見，請市府都發局於下次專案小組會議提供資料與說明：
  - (一) 請就保護區內既有各類型的現況使用，如既有合法建築、基地位於部分保護區部分住宅區、農林漁牧、廟宇、喪葬設施、養老院或育幼院等予以更細緻化的分類。
  - (二) 對於位處保護區與都市發展區之邊界土地使用現況予以清查，併同釐清相關圖資與現況發展無法吻合之情形。
  - (三) 前述保護區土地使用各類型之分類，以及保護區分級之內容與項目，包含其過去不同歷史背景（合法或違法建築）及其產生問題、使用強度，並加上山坡地潛感分析、環境資源調查等資料，予以整理分析其所產生不同組合之狀況，俾利後續專案小組就該等分類之處理原則提供意見。
  - (四) 考量目前都發局辦理士林區、內湖區行政區都市計畫通盤檢討案內之保護區處理，因涉及個案基地情況、條件

與面臨問題不一，請都發局從前述現況使用分類與不同組合情況，整理出較具代表性之熱點地區，作為專案小組後續辦理現場勘查之選擇依據。

三、請市府都發局就上述意見，儘速予以整理與回應後，提送本專案小組。另會議資料併請於會議召開前檢送委員先行審視，俾利討論。

散會 (1110)。

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：召開「全市性保護區處理原則」專案小組會議 時間：103年8月20日(二)上午9時30分 地點：市政大樓8樓西南區委員會議室 主席：黃世益 ..... 紀錄彙整：蔡慈容			
委員	簽名	委員	簽名
辛委員曉敏		歐陽曉暉教授	歐陽曉暉
張委員桂林	張桂林	潘國樞教授	潘國樞
李委員永展		林銘輝教授	
劉委員小蘭	劉小蘭	王鑫教授	王鑫
黃委員世益	黃世益	列席單位	職稱/姓名
黃委員志弘		都市發展局	劉惠雯
蘇委員孝賢	(請假)		謝佩山
殷委員宗華	殷宗華	工務局	丁淑芬
陳委員春鋼			
黃委員秀莊	黃秀莊	產業發展局	劉永修
陳委員盈慈	陳盈慈		
王委員聲威	王聲威	環境保護局	

列席單位	職稱/姓名	列席單位	職稱/姓名
財政局	蔡佩枝	建管處	
交通局	曹慈容	新工處	陳永邦 曹慈容
法務局		大地工程處	林冠宇 曹以乃
民意代表	林皓燭 高嘉瑜 吳思慈	本會	張立立 丁秋霞 蔡慈容

# 臺北市都市計畫委員會會議紀錄

會議名稱：召開「全市性保護區處理原則」專案小組會議

時間：中華民國 103 年 10 月 16 日上午 9 時 30 分

地點：市政大樓八樓西南區本會委員會議室

主持人：黃書禮委員兼召集人

紀錄：蔡立睿

出席人員：詳如簽到表

## 會議結論：

一、以下綜整出席委員就本案進入實質討論（含現況使用樣態、分類、課題及其處理對策等）前之原則性意見：

- (一) 既有保護區範圍內之土地，尚未開發者，以不變更為原則。
- (二) 既有保護區範圍內之土地，現況已做開發使用者，其既有建築（不管為建物密集或不密集之情形），未來如變更為非保護區之使用，不得位於具有山坡地環境敏感、山崩潛感等地區。
- (三) 保護區如需變更或調整為非保護區者，以鄰接非保護區邊界地區為原則。
- (四) 保護區內屬陽明山管理局時代已取得合法建築執照的地區，未來以改建而非重建為思考方向。
- (五) 位處保護區範圍已劃設為公共設施用地者，包含道路、機關用地等，如屬久未開闢完成或確無開闢之必要者，可考量將其變更為保護區。
- (六) 重新檢視現行臺北市土地使用分區管制自治條例對保護區之容許使用項目與組別，並應從環境敏感度的觀點，如有前述環境敏感或山崩潛感之情形，應予考量調整或因應處理。

(七) 前述原則內容係先就有哪些地方可能從保護區變更為非保護區之樣態作整理。對於未來如有保護區變更為非保護區之申請，必須先了解地質安全及簡單的風險評估，並再加入考量社會公平正義原則等更細緻的處理方式。

二、有關專案小組辦理現場勘查之地點，除本次會議都發局建議北投區中和里、秀山里及士林芝玉路等地區外，請再予規劃如保護區內建物開發密集地區、過去陽明山管理局核發建照地區、不合法使用地區、屬公共設施用地而未開闢之地區等樣態，以利後續討論。並請都委會會後調查專案小組成員可參與現勘之時間。

三、另本專案小組委員建議並經專案小組出席委員同意，為能廣納各界意見，加邀二位公民團體代表參與本專案小組討論，請都委會循行政程序辦理。

四、有關市府工務局大地工程處就簡報資料第 80 頁「非法建物部分…依水保法等相關法規裁罰拆除。」之文字內容非屬水土保持法處理範疇，請都發局予以檢視並修正。另該頁課題內所述潛力高者、潛力低者之用語，為避免混淆，請都發局從環境敏感面考量調整為山崩潛感高低之寫法。

五、請市府都發局就上述意見，予以綜整回應後，再行提送本專案小組續審。

散會 (1140)。

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：召開「全市性保護區處理原則」專案小組會議  
 時間：103年10月16日(四)上午9時30分  
 地點：市政大樓8樓西南區委員會議室  
 主席：黃健 \*\*\*\*\* 紀錄表號：103 \*\*\*\*\*

委員	簽名	委員	簽名
辛委員曉敏	<u>辛曉敏</u>	歐陽煥輝教授	<u>歐煥輝</u>
張委員桂林	<u>張桂林</u>	潘國樑教授	<u>潘國樑</u>
辛委員永展	<u>辛永展</u>	林銘郎教授	
劉委員小蘭	<u>劉小蘭</u>	王鑫教授	<u>王鑫</u>
黃委員世孟		列席單位	職稱/姓名
黃委員志弘		都市發展局	王秘書 羅世榮 柳秘書 黃嘉源 殷秘書 傅新華
羅委員孝賢		工務局	丁曉弘 張嘉弘
陳委員宗華	<u>陳宗華</u>	產業發展局	劉水竹
陳委員益華	<u>陳益華</u>	環境保護局	
王委員聲威			

列席單位	職稱/姓名	列席單位	職稱/姓名
財政局	<u>郭以技</u>	建管處	
交通局	<u>吳育璋</u>	新工處	<u>郭玉仙</u>
法務局	<u>傅立群</u>	大地工程處	
民意代表		本會	<u>劉奇玲</u> <u>丁秋霞</u>





# 臺北市都市計畫委員會會議紀錄

會議名稱：召開「全市性保護區處理原則」專案小組現場勘查會議

時間：中華民國 103 年 11 月 11 日上午 9 時 00 分

地點：市政大樓西大門集合（9 點搭車前往士林區、北投區、信義區等地會勘）

主持人：黃書禮委員兼召集人

紀錄：蔡立睿

出席人員：詳如簽到表

## 會議結論：

- 一、本次現勘目的係讓委員及出席單位就本案第二次專案小組會議請都市發展局所整理現況使用樣態與分類之建議基地（如保護區內建物開發密集地區（中和里、秀山里）、過去陽明山管理局核發建照地區、不合法使用地區、屬公共設施用地而未開闢之地區等），進行現場環境勘查與案情瞭解。
- 二、本次現勘會議尚有三類樣態之基地因時間關係未予完成勘查，請都委會會後再予調查委員時間擇期辦理。
- 三、另為利與會委員及出席單位瞭解案情，請都市發展局於下次現勘資料內，提供前述樣態、類型之建議基地其個別之背景資料（含自然環境）、特殊性、欲檢討之理由等說明，並檢附清晰易判讀之圖資供專案小組成員參考。有關與會委員建議提供現勘地點之都市計畫土地使用分區圖檔，以利疊圖需求與判讀一節，請都市發展局協助辦理。
- 四、有關本專案小組為廣納各界意見加邀兩位公民團體代表參與討論及確認公民團體代表一節，考量第二次專案小組會議當天先請現場旁聽民眾代表潘翰聲先生、洪美惠女士進場說明加邀公民團體代表參與討論，並於本次現勘副本通知兩位公民團體代表；惟查兩位代表目前皆具「2014 年中華民國地方公職人員選舉」參選人之身分（市議員、里

長)，為市府行政中立及避免相關困擾，經與會委員討論後，請潘翰聲先生、洪美惠女士於103年11月29日選舉前，先予推派其他非政黨候選人代表參與本專案小組討論。至於103年11月29日選舉後，其是否加入專案小組討論，將再提由專案小組討論確認。又經都委會補充說明二位公民團體代表非屬「各級都市計畫委員會組織規程」程序增聘之專家，故以公民團體代表列席人員處理，亦無行政費用支付。

散會 (1440)。

臺北市都市計畫委員會會議簽到表

會議名稱：召開「全市性保護區處理原則」專案小組現場動土會議			
時間：103年11月11日(二)上午9時00分			
地點：市政大樓西大門集合(9點前準時在士林區北投區信義區等地會合)			
主席：劉世英 ***** 紀錄彙整：吳瑞			
委員	簽名	委員	簽名
李委員曉敏	(請假)	歐陽曉暉教授	歐陽曉暉
張委員桂林	張桂林	潘國輝教授	潘國輝
李委員永展	李永展	林錫卿教授	林錫卿
劉委員小蘭	(請假)	王 鑫教授	(請假)
黃委員世益	黃世益	列席單位	職稱/姓名
黃委員志弘	(請假)	都市發展局	邱濟同
羅委員孝賢	(請假)		傅錫年
陳委員宗華	(請假)	工務局	王怡勛
陳委員春鈞	陳春鈞		吳百福
吳委員秀廷	吳秀廷	產業發展局	陳信甄
陳委員盛華	陳盛華		
王委員榮威	王榮威	環境保護局	于以三

列席單位	職稱/姓名	列席單位	職稱/姓名
財政局	(請假)	建管處	洪美惠
交通局	(請假)	新工處	謝
法務局	(請假)	大地工程處	王
公民團體代表	潘翰聲 洪美惠	本會	劉奇於 丁秋霞

# 臺北市都市計畫委員會會議紀錄

會議名稱：召開「全市性保護區處理原則」第四次專案小組會議

時間：中華民國 103 年 12 月 11 日上午 9 時 00 分

地點：市政大樓八樓西南區本會委員會會議室

主持人：黃書禮委員兼召集人

紀錄：蔡立睿

出席人員：詳如簽到表

## 會議結論：

一、以下係第三、四次專案小組會議出席委員就「全市性保護區處理原則」之意見，請都市發展局予以綜整與修正文字內容後，提送大會報告。

(一) 第一點：(確認文字)

本保護區處理原則係提供予各行政區通盤檢討時參考處理。

(二) 第二點：(文字修正)

「生態保育及天然資源維護」修正為「生態保育與天然及文化資源」。

(三) 第三點：(文字增修)

1. 刪除「或公益設施」、「或其他分區」之文字。
2. 增列「如有急迫性需要時，得依都市計畫法第27條規定檢討變更為公共設施用地」。

(四) 第四點：(文字增修)

1. 「無上邊坡崩塌」之文字修正為「無外圍邊坡崩塌」。
2. 開發計畫內含「地質鑽探報告」之文字修正為「基地地質調查及地質安全評估報告」；並就極端氣候變遷之調適納入考量。
3. 另考量通盤檢討辦理期程長，如北投區通盤檢討甫於97年完成，短期內如為解決中和里、秀山里等建物密集地區或其他案例之課題，需再重新辦理行政區通盤

檢討程序，將耗費龐大行政人力與成本。經出席委員討論建議為協助該等案例，可視其實際現狀之需要，得依都市計畫法第27條規定辦理變更，並增訂文字於第四點處理原則內。

(五) 第五點：(文字增修)

1. 有關「相鄰地區」之界定，經出席委員討論先以該基地毗鄰50公尺為範圍，並提報大會討論確認。
2. 「地質敏感區」之寫法修正為「高及中高山崩潛感區」。

(六) 第六點：(確認文字)

另緊鄰保護區或位處保護區範圍已劃設為公共設施用地但久未開闢者，包含道路、機關用地等，如無開闢之必要者，得考量將其變更為保護區。

(七) 其他：

1. 有關坡度之註記，以「原始坡度」呈現；至於認定資料以市府84年版之地形圖為主或可提供84年以前相關資料佐證。
2. 本次會議都發局所提資料建議維持保護區規範之類型，考量其具山崩潛感、老舊聚落等危險疑慮，經委員討論後建議刪除「考量利用公有保護區土地，進行防災型都更進行改善或安置」之敘述，以避免誤解。
3. 本次會議都發局所提資料針對保護區內原有合法建物密集地區之分析係以面積5,000平方公尺為基準，是否需明載或有調整之可能？
4. 日後之開發行為須經「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，請予統一文字敘述。

二、附帶建議：請市府後續在考量保護區應以國土保安、水土保持及生態保育為前提的原則下，套疊分析保護區與不同環境敏感地的分級，並據以檢討現行臺北市土地使用分區管制自治條例保護區容許使用項目之適切性。

# 散會 (1140)。

**臺北市都市計畫委員會會議簽到表**

會議名稱：召開「全市性保護區處理原則」第四次專案小組會議  
 時間：103年12月04日(四)下午2時00分  
 地點：市政大樓8樓西側區區委員會會議室  
 主席：黃仲賢 \*\*\*\*\* 紀錄委員：陳曉 等

委員	簽名	委員	簽名
中委員陳啟	辛德毅	歐陽峰輝教授	(印)
張委員桂林	張桂林	潘國福教授	潘國福
李委員水成	李水成	林紀輝教授	(印)
劉委員小蘭	(印)	王 鑫教授	王 鑫
黃委員世益	(印)	列席單位	職稱/姓名
黃委員志弘	(印)	都市發展局	王必傑 王必傑 王必傑
張委員壽賢	(印)	工務局	丁明志
陳委員春華	陳春華		
陳委員春興	(印)	產業發展局	
陳委員建榮	陳建榮		
王委員榮成	李恩振	環境保護局	陳雅芳

列席單位	職稱/姓名	列席單位	職稱/姓名
財政局	李恩/李廣安	建管處	陳曉峰
交通局	李恩振	研工處	陳曉峰
法務局	陳曉峰	大地工程處	陳曉峰
公民團體 代表	洪建榮 陳建榮	本會	劉齊玲 張立立
民意代表			丁明志 李恩振

**臺北市都市計畫委員會會議簽到表**

會議名稱：召開「全市性保護區處理原則」第四次專案小組會議  
 時間：103年12月11日(四)上午9時00分  
 地點：市政大樓8樓西側區區委員會會議室  
 主席：黃仲賢 \*\*\*\*\* 紀錄委員：陳曉 等

委員	簽名	委員	簽名
中委員陳啟	辛德毅	歐陽峰輝教授	歐陽峰輝
張委員桂林	張桂林	潘國福教授	潘國福
李委員水成	李水成	林紀輝教授	(印)
劉委員小蘭	劉小蘭	王 鑫教授	(印)
黃委員世益	黃世益	列席單位	職稱/姓名
黃委員志弘	黃志弘	都市發展局	王必傑 王必傑 王必傑
張委員壽賢	(印)	工務局	王必傑
陳委員春華	(印)		
陳委員春興	(印)	產業發展局	王必傑
陳委員建榮	陳建榮		
王委員榮成	王榮成	環境保護局	王必傑

列席單位	職稱/姓名	列席單位	職稱/姓名
財政局	劉慶安	建管處	
交通局	游軍明	研工處	陳曉峰
法務局	陳曉峰	大地工程處	陳曉峰
公民團體 代表	洪建榮 陳建榮	公發處	陳曉峰 陳曉峰
民意代表		本會	張立立 丁明志

