

市政會議討論案

提案機關：都 發 局
法 務 局

案由：為修正「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」第二條條文案，謹提請審議。

說明：

- 一、查臺北市政府(以下簡稱本府)為形塑臺北市(以下簡稱本市)農業區、保護區整體景觀風貌，前於九十四年十二月七日修正公布之臺北市土地使用分區管制規則(按：一百年七月二十二日修正名稱為臺北市土地使用分區管制自治條例，以下簡稱本自治條例)第七十二條第四項及第七十六條第五項，分別規定農業區第一種、第二種、第四種建築物及保護區第一種、第三種、第四種建築物應設置斜屋頂，其相關規範由本府定之，本府爰於九十五年六月二十七日訂定發布「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」(以下簡稱本辦法)，其後歷經三次修正，迄今已逾十年未修正。
- 二、本次修正係有鑑於本辦法第二條第一項第一款規定：「……斜屋頂高度：自基地地面計量至斜屋頂最高點之垂直高度為十點五公尺。」係指本自治條例第七十二條第四項及第七十六條第五項所定應設置斜屋頂之建築物，其斜屋頂最高點(以建築物之頂層或屋頂突出物設置之最高斜屋頂為準)計量至基地地面之垂直高度不得超過十點五公尺。然經民間建築業者反映上開高度限制導致建築物難以配置其附屬服務性設施，限縮建築物空間規劃彈性甚鉅，不符實際使用需求。是考量實務上本市農業區、保護區應設置斜屋頂之建築物確有增加使用空間之通案需求，並為兼顧本自治條例就本市農業區、保護區之

建築物高度規劃及符合設置斜屋頂以形塑整體景觀風貌之立法意旨，爰參考「建築技術規則建築設計施工編」第一條第九款但書關於屋頂突出物在一定高度以內不計入建築物高度之規定，酌予放寬應設置斜屋頂之建築物其屋頂突出物在三公尺以內之高度部分，不計入斜屋頂高度。另為增加建築物整體規劃設計彈性，爰修正本辦法第二條第一項所定斜屋頂面積比率及刪除斜屋頂面向規定，並調整建築物整體規劃設計規定，以符實際，爰修正本辦法第二條。

三、本辦法第二條條文修正重點說明如下：

(一)修正條文第二條第一項：

1. 考量實務上本市農業區、保護區應設置斜屋頂之建築物確有增加使用空間之通案需求，並為兼顧本自治條例就本市農業區、保護區之建築物高度規劃及符合設置斜屋頂以形塑整體景觀風貌之立法意旨，爰於修正條文第二條第一項第一款所定斜屋頂高度增訂但書，放寬應設置斜屋頂之建築物其屋頂突出物在三公尺以內之高度部分，不計入斜屋頂高度，並酌作文字修正。
2. 為增加建築物整體規劃設計彈性，爰修正現行條文第二條第一項第三款斜屋頂面積比率規定，將建築物頂層之斜屋頂面積比率由現行按頂層之樓地板面積至少百分之八十設置，放寬為百分之七十；另屋頂突出物之斜屋頂面積比率由現行按屋頂突出物各部分投影總面積至少百分之六十設置，放寬為百分之五十，並刪除屋頂突出物斜屋頂之坡度比例規定。
3. 另考量山坡地道路蜿蜒，實務上建築物各部分難以

按面向主要聯絡道路或按同一面向設置斜屋頂，爰刪除現行條文第二條第一項第四款斜屋頂面向規定。

4. 現行條文第二條第一項第六款款次遞改為第五款，並明定屋頂突出物應配合建築物作整體規劃設計，並列舉水塔、空調、視訊、機械及能源等設施物，得設置適當之遮蔽物，以符合美觀之需求。

(二) 為期明確，於修正條文第二條增訂第二項，明定第一項所定屋頂突出物之定義。

(三) 因現行條文第二條第三項規定為同條第一項第四款斜屋頂面向規定之補充規定，爰配合本次刪除現行條文第二條第一項第四款，併同刪除現行條文第三項規定。

四、本案業經本府法務局一一二年六月八日第七九五次法規委員會審議通過。

五、檢陳本辦法第二條修正草案條文對照表及現行條文各一份。

擬辦：擬提請審議通過後，辦理後續發布事宜；俟發布後，依地方制度法第二十七條第三項規定函請行政院備查及臺北市議會查照。

決議：

「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」第二條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二條 本自治條例第七十二條第一項<u>規定之第一種、第二種、第四種與第七十六條第一項規定之第一種、第三種、第四種建築物及有頂蓋農業設施(以下合稱建築物)</u>，應依下列規定設置斜屋頂：</p> <p>一、<u>斜屋頂高度：自基地地面計量至斜屋頂最高點之垂直高度，不得超過本自治條例第七十二條第一項及第七十六條第一項規定高度上限。但屋頂突出物在三公尺以內之高度部分，不計入斜屋頂高度。</u></p>	<p>第二條 本自治條例第七十二條第一項第一種、第二種<u>與第四種及第七十六條第一項第一種、第三種與第四種之建築物及有頂蓋農業設施</u>，應依下列規範設置斜屋頂：</p> <p>一 斜屋頂高度：自基地地面計量至斜屋頂最高點之垂直高度<u>為十點五公尺</u>。</p> <p>二 屋頂斜率：斜面坡度應介於一比一至一比四之間（高比寬）。</p> <p>三 斜屋頂面積比率： (一)斜屋頂應按頂層之樓地板面積至少百分之<u>八十</u>設置（不含斜版</p>	<p>一、修正條文第一項： (一)查本辦法係依臺北市土地使用分區管制自治條例(以下簡稱本自治條例)第七十二條第四項及第七十六條第五項規定授權訂定，而依本自治條例第七十二條第一項、第四項及第七十六條第一項、第五項規定，應設置斜屋頂之建築物種類，包含農業區第二種建築物及保護區第四種建築物之有頂蓋農業設施。為本條相同規範事項之用語一致及條文簡明，爰於修正條文第一項序文增訂建築物及有頂蓋農業設施之合稱規定為建築物。 (二)另為條文規範明確，並參考</p>

二、斜屋頂斜率：斜面坡度應介於一比一至一比四之間（高比寬）。

三、斜屋頂面積比率：

(一)頂層之斜屋頂，應按頂層之樓地板面積至少百分之七十設置（不含斜版式女兒牆之投影面積）。

(二)屋頂突出物之斜屋頂，應按該幢建築物屋頂突出物各部分投影總面積至少百分之五十設置。

四、斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施引導至地面排水系統。

五、屋頂突出物應配合建築物作整體規劃設計。水塔、空調、視

式女兒牆之投影面積）。

(二)建築物屋頂突出物，應按該幢建築物屋頂突出物各部分投影總面積至少百分之六十設置，坡度比例應與建築物各部分斜屋頂之斜率比例相同。

四 斜屋頂面向：

(一)應以面向主要聯絡道路為原則。

(二)建築物及有頂蓋農業設施各部分應按其同一面向計畫道路或公共開放空間設置同一坡度之斜屋頂為原則。

五 斜屋頂之屋面排水，應以適當之設施引導

法規有二個連接詞之法制體例，爰就第一項序文酌作文字修正。

(三)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，爰於修正條文第一項各款款次後加具頓號。

(四)第一款：

1. 查現行條文第一項第一款規定：「……斜屋頂高度：自基地地面計量至斜屋頂最高點之垂直高度為十點五公尺。」係指本自治條例第七十二條第四項及第七十六條第五項所定應設置斜屋頂之建築物，其斜屋頂最高點（以建築物之頂層或屋頂突出物設置之最高斜屋頂為準）計量至基地地面之垂直高度不得超

訊、機械及能源等設施物，得設置適當之遮蔽物。

前項所定屋頂突出物，指建築技術規則建築設計施工編第一條第十款規定之屋頂突出物。

本自治條例第七十二條第一項規定之第二種及第七十六條第一項規定之第四種建築物，經目的事業主管機關認定有特殊情況，並報經臺北市政府核准者，得不適用第一項第二款規定。

至地面排水系統。

六 附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應配合建築物作整體規劃設計。

本自治條例第七十二條第一項第二種及第七十六條第一項第四種之建築物及有頂蓋農業設施，如因特殊情況，經目的事業主管機關認定並報臺北市政府（以下簡稱本府）核准者，得不適用前項第二款規定。

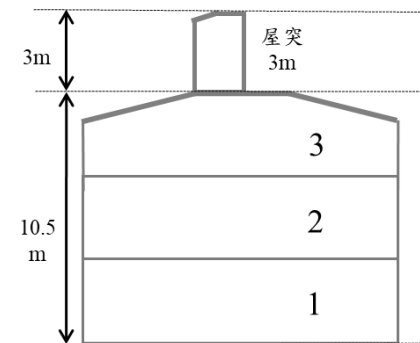
第一項第四款所定原則，如因地形特殊或其他特殊情況，難以據以辦理者，得報經本府核准後，不適用之。

過十點五公尺。然現行條文第一項第一款所定斜屋頂高度應不得超過本自治條例第七十二條第一項及第七十六條第一項所定各該應設置斜屋頂建築物之高度上限，其中農業區第一種、第二種、第四種建築物及保護區第一種、第三種建築物之高度為十點五公尺以下，另保護區第四種建築物即有頂蓋農業設施之高度不得超過七公尺。是為期明確，爰將第一款所定「十點五公尺」高度上限規定，修正為「不得超過本自治條例第七十二條第一項及第七十六條第一項規定高度上限」。

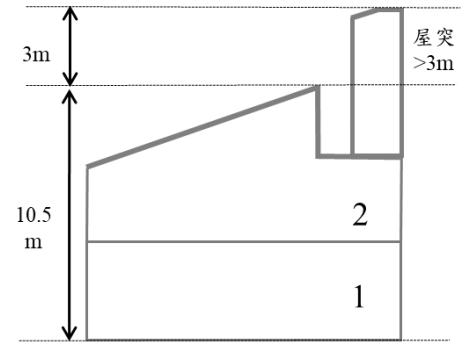
2. 另經民間建築業者反映現行條文第一項第一款所定斜屋

		<p>頂高度限制，導致建築物難以配置其附屬服務性設施，限縮建築物空間規劃彈性甚鉅，不符實際使用需求。是考量實務上本市農業區、保護區應設置斜屋頂之建築物確有增加使用空間之通案需求，並為兼顧本自治條例就本市農業區、保護區之建築物高度規劃及符合設置斜屋頂以形塑整體景觀風貌之立法意旨，爰參考「建築技術規則建築設計施工編」(以下簡稱施工編)第一條第九款但書關於屋頂突出物在一定高度以內不計入建築物高度之規定，於修正條文第一項第一款增訂但書，酌予放寬應設置斜屋頂之建築物其屋頂突出物在三公尺以內之高</p>
--	--	--

度部分，不計入斜屋頂高度，以增加規劃設計彈性；惟設置之屋頂突出物高度超過三公尺者，超過三公尺之高度部分仍應計入斜屋頂高度檢討。又但書所定屋頂突出物之高度係指屋頂突出物及其斜屋頂之高度總合(舉例如下圖)，併予敘明。



案例A：屋突高度3m



案例B：屋突高度>3m

(五)為本條用語一致，爰將第二款所定「屋頂斜率」修正為「斜屋頂斜率」。

(六)第三款：

1. 為增加建築物整體規劃設計彈性，爰參考施工編第一條第十款第五目但書關於屋頂突出物水平投影面積以合計不超過建築面積百分之三十為限之規定，修正第一項第

		<p>三款斜屋頂面積比率規定，將建築物頂層之斜屋頂面積比率由現行按頂層之樓地板面積至少百分之八十設置，放寬為百分之七十；另屋頂突出物之斜屋頂面積比率併同酌減百分之十，由現行按屋頂突出物各部分投影總面積至少百分之六十設置，放寬為百分之五十。又現行第一項第三款第二目屋頂突出物斜屋頂坡度比例應與建築物各部分斜屋頂之斜率比例相同之規定，係為達建築物整體美觀效果，然同項第二款已規範斜屋頂斜率規定，且考量實務上斜屋頂設計彈性需求，爰刪除屋頂突出物斜屋頂之坡度比例規定，以符實際。</p>
--	--	---

		<p>2. 另配合修正條文第一項序文增訂建築物之合稱規定，並為第一項第三款第一目及第二目體例一致，爰就第三款規定酌作文字修正。</p> <p>(七)另考量山坡地道路蜿蜒，實務上建築物各部分難以按面向主要聯絡道路或按同一面向設置斜屋頂，爰刪除現行條文第一項第四款斜屋頂面向規定。其後款次遞改。</p> <p>(八)現行條文第一項第六款款次遞改為第五款，並明定屋頂突出物應配合建築物作整體規劃設計。另配合實務上部分設施物宜設置適當遮蔽物以利美觀之需求，且是否設置遮蔽物應予視個案情形決定是否設置之彈性，爰修正第五款列舉水塔、空調、視</p>
--	--	--

		<p>訊、機械及能源等設施物，得設置適當之遮蔽物。</p> <p>二、另為使修正條文第一項所定「屋頂突出物」之實務執行認定明確，爰於修正條文增訂第二項，明定修正條文第一項所定「屋頂突出物」之定義，係指施工編第一條第十款規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：……十、屋頂突出物：突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物：……。」之屋頂突出物。其後項次遞改。</p> <p>三、修正條文第三項由現行條文第二項項次遞改，另配合修正條文增訂第二項調整項次，將所定「前項」修正為「第一項」；復因本次刪除現</p>
--	--	--

		<p>行條文第三項規定，本辦法除修正條文第三項外，未再定有「本府」用語，爰刪除現行條文第二項所定本府之簡稱規定，並酌作文字修正。</p> <p>四、又因現行條文第三項規定為同條第一項第四款斜屋頂面向規定之補充規定，爰配合本次刪除現行條文第一項第四款，併同刪除現行條文第三項規定。</p>
--	--	---