

「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」第二條條文修正草案法規影響評估報告

壹、法規必要性分析

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(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。

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高度在三公尺以內者，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。

貳、法規替代方案審視

本辦法係規範依本自治條例第七十二條第四項及第七十六條第五項規定應設置斜屋頂建築物之斜屋頂規劃設計方式，尚非民間可自行處理或可輔導民間處理之事務，故並無替代方案。

參、法規影響對象評估

本辦法修正草案主要影響對象為農業區、保護區內應設置斜屋

頂建築物所在土地及建築物之所有權人及使用人，影響效果如下：

- 一、依本自治條例第七十二條第四項及第七十六條第五項規定，農業區內第一種、第二種、第四種建築物與保護區內第一種、第三種、第四種建築物應設置斜屋頂，並應依本辦法規定規劃設計，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及增加建築物整體規劃設計彈性之通案需求，以，爰放寬本辦法之斜屋頂高度、斜屋頂面積比率及刪除斜屋頂面向規定等，俾利擬於農業區、保護區新建、增建、改建或修建上開應設置斜屋頂建築物所在土地及建築物之所有權人及使用人。另本次修正屋頂突出物應配合建築物作整體規劃設計，及水塔、空調、視訊、機械及能源等設施物得設置適當之遮蔽物等規範，有利土地及建築物所有權人及使用人遵循。
- 二、本次僅依實務需求酌予放寬農業區、保護區應設置斜屋頂之建築物設置屋頂突出物在高度三公尺以內部分得免計入高度檢討，其總高度仍較同分區內其他種別建築物低，尚可維持農業區、保護區內建築物高度及量體之和諧性，且搭配本次修正建築物整體規劃設計規定，對景觀風貌之影響性低。

肆、法規成本效益分析

本辦法本次修正重點係為增加建築物整體規劃設計彈性所為之修正，不影響民眾遵守法規所需費用、負擔及執行機關執行法規所需費用、負擔或財源籌措，既未增加既有民眾守法及機關執法成本，且可透過斜屋頂建築物規劃設計規範之調整，提升建築物使用及規劃設計之彈性，以及兼顧維護農業區、保護區景觀風貌之立法意旨，故本次修法之成本效益符合比例原則。

伍、公開諮詢程序

本辦法修正草案業依行政程序法第一百五十四條第一項及臺北市法規標準自治條例第二十九條第二項準用第八條規定，刊登臺北市政府公報一一二年第十三期踐行法規預告程序在案，預告期間三十日自一一二年一月十九日起至一一二年二月十七日止，預告期間及預告期滿後計有臺北市建築師公會、台北市紗帽山溫泉發展協會提出意見，都發局爰分別於一一二年三月十日及一一二年四月二十日邀集本府法務局、本市建築管理工程處、本府產業發展局、本府交通局、上開公會及協會等單位召開研商會議。相關回應詳如下表。

條文內容	修法意見	都發局回應
<p>一、第二條第一項第一款斜屋頂高度</p>	<p>臺北市建築師公會、台北市紗帽山溫泉發展協會：由預告修正本辦法草案之放寬設置高度三公尺以內屋頂突出物不計入斜屋頂高度，再放寬為設置高度六公尺以內之屋頂突出物不計入斜屋頂高度。</p>	<p>(一)考量放寬保護區、農業區內應設置斜屋頂建築物設置三公尺高屋頂突出物已尚符通案需求，爰維持本府預告修正草案，酌予放寬設置三公尺以內之屋頂突出物不計入斜屋頂高度。</p> <p>(二)至紗帽山溫泉發展協會陳情，北投行義段溫泉產業特定專用區因溫泉產業特殊性，有設置六公尺高屋頂突出物需求部分，因屬地區需求宜另案研議都市計畫變更之可行性。</p>
<p>二、第二條第一項第三款斜屋頂面積比率</p>	<p>臺北市建築師公會：</p> <p>(一)由現行本辦法規定建築物主體應按頂層之樓地板面積至少百分之八十設置斜屋頂，放寬為應按最上層樓地板面積至少百分之五十設置斜屋頂。</p> <p>(二)由現行屋頂突出物應按其投影面積</p>	<p>為增加規劃設計彈性，放寬如下：</p> <p>(一)建築物主體放寬為應按頂層之樓地板面積至少百分之七十設置斜屋頂。</p> <p>(二)屋頂突出物放寬為應按屋頂突出物投影面積至少百分之五十設置斜屋頂，並不予規範坡度比例。</p>

條文內容	修法意見	都發局回應
	至少百分之六十設置斜屋頂，且坡度比例應與建築物斜屋頂相同，放寬為不予限制屋頂突出物斜屋頂面積比率及坡度比例。	
三、第二條第一項第四款斜屋頂面向	臺北市建築師公會： 刪除斜屋頂面向規定。	考量山坡地道路蜿蜒實務上常難以依斜屋頂面向原則規定辦理，斜屋頂面向規定予以刪除。
四、第二條第一項第六款建築物整體規劃設計	臺北市建築師公會： 應配合建築物作整體規劃設計之項目新增能源與綠化設施，並增訂水塔、空調、視訊、機械、能源與綠化等設施應設置適當遮蔽設施。	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，修正為「屋頂突出物應配合建築物作整體規劃設計。水塔、空調、視訊、機械及能源等設施物，得設置適當之遮蔽物」。