

# 臺北市畸零地使用規則修正草案影響評估報告書

## 壹、法規必要性分析

「臺北市畸零地使用規則」(以下簡稱為本規則)為促進土地合理利用，維持市容觀瞻，確保建築基地合理規劃設計及依建築法第四十六條規定制定。另本規則經臺北市議會七十七年一月二十八日第五屆第十六次臨時大會第四次會議三讀審議通過，依地方制度法第二十五條規定，屬實質自治條例，爰修正名稱為自治條例，以符法制。

本次修法除配合社經民情實務需求，以期土地可公平正義開發，及精進簡化畸零地調處程序等主軸，予以修正外。針對老舊傾頹、受天然災害損壞合法建築物及受地形限制等情形，排除於畸零地之範圍，放寬此類基地或原有合法建築物之建築限制，以加速本市生活環境品質之提昇。

經過多年實務運作，法定保留地常因價額或其他因素未能合併使用，造成土地零碎無法使用，不利都市發展，爰予刪除法定保留地之機制；修正畸零地調處方式，回歸建築法第四十四條規定，本身非畸零地者，無須辦理調處。但鄰接法定保留地或可建築基地及都市更新單元毗鄰唯一合併畸零地時，明定通知其合併使用及價購之制度，以保障該畸零地所有權人之權益；簡化畸零地作業程序，減低調處次數，以期優化畸零地調處品質，並另訂畸零地公辦調處及徵收標售執行規定，以提昇作業品質。

## 貳、法規替代方案審視

依據臺北市政府各機關執行行政法規影響評估應注意事項第五點第二項規定，法規應配合法律或自治條例制(訂)定或修正者，免為法規替代方案審視。本規則係依建築法第四十六條規定制定，免法規替代方案。

## 參、法規影響對象評估

本規則明定本市建築基地最小面積之寬度及深度，並規定建築基地面積畸零狹小不合規定者，與鄰接土地協議調整地形或合併使用應辦理調處程序，使本市欲申請建築基地規模有所依循，另本規則影響層面評估如下：

- (一) 危險及老舊建築物：為使早期本市合法之建築物，因傾頹朽壞影響公共安全或環境品質不佳之老舊建築物，放寬此類建築物不再受限畸零地規定，以期可加速重建、提昇生活環境品質。
- (二) 畸零地調處對象：如屬非畸零地之建築基地或都市更新單元，依建築法第四十四條意旨，免再與毗鄰唯一合併畸零地調處，能促使可利用土地加速開發，不再受限於該唯一合併地。另

為保障該唯一合併地開發利用，亦規定非屬畸零地之建築基地負起通知其合併使用之義務，使都市土地能全面性的合理利用。

(三) 政策執行政序：簡化畸零地繁複調處程序，並依歷年畸零地調處經驗，改善調處執行層面不明確部分，以提昇畸零地調處品質，促進建築開發效益，並節省行政資源，以達簡政便民之目標。

#### **肆、法規成本效益分析**

本身非畸零地之建築基地或都市更新單元，不再受限於毗鄰唯一合併畸零地後，能縮短建設時程，降低開發成本，以期提昇本市產業發展，並規定其負起通知唯一合併畸零地相關權力人，使其有機會參與建築，提昇整合本市零散土地之開發。

另簡化畸零地調處程序，除降低人民申請建築成本，並能減少本府人力負荷與經費支出。

#### **伍、公開諮詢程序**

本規則修正草案業依行政程序法第一百五十四條規定，於一〇六年六月三十日刊登臺北市政府公報第一二一期預告期滿，相關意見如附件。