

正本

發文方式：紙本傳遞

檔號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：趙崇鈺
電話：(04)22289111-64101
電子信箱：m31236@taichung.gov.tw

420
臺中市豐原區社皮路70號

受文者：台中市大台中不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國109年2月15日
發文字號：中市都建字第1090024279號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本局109年2月4日召開之「臺中市鼓勵宜居建築設施
設置及回饋辦法」修正草案第二次討論會會議紀錄乙份，
請查照。

正本：臺中市不動產開發商業同業公會、台中市大台中不動產開發商業同業公會、臺
中市大臺中建築師公會、社團法人臺中市建築經營協會
副本：本局使用管理科、本局建造管理科

局長黃文彬 出國
副局長紀英村 代行

109 年 2 月 24 日 第 093 號

理事長 王至亮

董事長 賴孟祺

秘書長 黃士強

經理人 趙崇鈺

公告

「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」修正草案第二次討論會紀錄

壹、開會時間：109年2月4日（星期二）下午2時

貳、開會地點：都市發展局建造科會議室

參、主持人：紀副局長英村

紀錄：趙崇炆

肆、出席單位及人員：詳如簽到簿

伍、討論事項：

提案：為修定「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」條文內容乙案，提請討論。

說明：

- 一、就第一次討論會內容，已討論之第四條及第五條內容，續為討論。
- 二、就其餘之第六、七、九、十一、十二條內容，進行討論。
- 三、討論內容如後附，另請公會提供本法案相關法條圖例，併案討論。

結論：

- 一、本案修正後條文內容如後附件。
- 二、另請公會提供本案修正後相關法案圖例，於下次會議進行討論。

陸、散會：16:00

臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法辦法部 分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說 明
<p>第四條 建築物設置之垂直綠化設施（以下簡稱綠化設施），應符合下列規定：</p> <p>一、綠化設施周長外緣須距離其他建築構造物及地界線規定如下：</p> <p>（一）周長有四分之一以上須連續面向六公尺以上之道路、基地內通路、私設通路或永久性空地；未達六公尺部分，得以法定空地退縮補足。</p> <p>（二）周長有二分之一以上須臨接三公尺以上淨空間。但臨接下列設施，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 高度小於第二款規定欄杆或女兒牆之構造物。 2. 結構必要之水平外露梁。 3. 僅一處高度大於二點一公尺之分戶牆。 4. 深度小於一點五公尺之陽台。 5. 上、下層相鄰之綠化設施。 <p>二、綠化設施之欄杆或女兒牆有二分之一以上之透空或透視，且不得高於一點五公尺。</p> <p>三、設置於規模六層樓以上之建築物，且每處</p>	<p>第四條 建築物設置之垂直綠化設施，應符合下列規定：</p> <p>一、正面外緣須距離其他建築構造物及地界線達六公尺以上。但臨接六公尺以上之道路、基地內通路、私設通路或永久性空地者，得免退縮；未達六公尺部分，得以法定空地退縮補足。</p> <p>二、側面突出外牆部分之外緣，除該設施側面僅一處為分戶牆或同一戶之其他構造物者外，須距離同一樓層其他建築構造物及地界線達三公尺以上。二戶合併設計或垂直綠化設施與一般陽臺合併設計時，合併計算距離。</p> <p>三、突出外牆之欄杆或女兒牆有二分之一以上之透空或透視，且不得高於一點五公尺。</p> <p>四、正面不得設置外牆。側面所設置之側牆深度不得超過垂直綠化設施與陽台合計深度二分之一，且須至少留設一公尺部分不</p>	

空間直徑須達二點五公尺以上，自建築物外牆中心線起計，深度不得逾三公尺；併同一般陽臺設計者，深度不得逾四公尺。

四、淨高度達二層樓且五公尺以上。但直上層有因結構需要所設置之過樑及延伸梁者，不在此限。該過樑得以綠化並設置安全維護設施，其深度不得超過外牆中心線一公尺。

五、每一綠化設施留設綠化面積須達二分之一以上，其綠化面積扣除結構必需之環梁後，須達二分之一以上採降板設計。

六、其設置所在之建築單元(區分所有權專有部分)，面積大於一百平方公尺，臨接之居室深度不得小於三公尺。

七、綠化設施得不設置頂蓋；上方範圍內設置一般陽臺及應計入建築面積之下列構造物，淨高度不足五公尺部分以一般陽臺計算面積。其未重疊部分需大於一公尺，且至少有三分之一面積之淨高度達五公尺以上。

(一)裝飾構造物。

(二)二分之一透空遮陽板。

(三)雨遮。

(四)花台。

(五)露台或屋頂平

得設置側牆。但側牆為分戶牆者，不在此限。

五、設置於六層樓以上之建築物，且每處空間直徑須達二點五公尺以上，自建築物外牆中心線起計，深度不得逾三公尺；併同一般陽臺設計者，深度不得逾四公尺。

六、淨高度達二層樓且五公尺以上。但直上層有因結構需要所設置之過樑者，不在此限。

七、每一設施留設綠化設施面積須達二分之一以上，其綠化設施面積須達二分之一以上採降板設計。

八、其設置所在之建築單元(區分所有權專有部分)，面積大於一百平方公尺，臨接之居室面積不得小於十平方公尺，且深度不得小於三公尺。

九、設施上方設置其他垂直綠化設施、一般陽臺、裝飾線板、透空遮陽板及雨遮者，淨高度不足五公尺部分以一般陽臺計算面積；除與垂直綠化設施重疊部分外，其餘重疊部分之深度，自外牆起計不得逾一點五公尺，且至少有三

<p>台。</p> <p>八、<u>綠化設施與第七款所列構造物</u>，視為一垂直綠化設施，並須符合第一款至第七款規定。</p> <p>九、每層綠化設施面積之和，不得逾該層樓地板面積百分之八。</p> <p>前項第三款綠化設施經臺中市政府都市設計審議委員會(以下簡稱都審委員會)或建照執照預審委員會(以下簡稱預審委員會)審議通過者，深度不得逾五公尺。</p>	<p>分之一面積之淨高度達五公尺以上。</p> <p>十、<u>垂直綠化設施與其他垂直綠化設施、一般陽臺、裝飾線板及雨遮重疊而計入一般陽臺及樓地板面積之範圍部分</u>，視為一垂直綠化設施，並須符合第一款至第九款規定。</p> <p>十一、每層垂直綠化設施面積之和，不得逾該層樓地板面積百分之八。</p> <p>前項第五款垂直綠化設施深度經臺中市政府都市設計審議委員會(以下簡稱都審委員會)審議通過者，深度不得逾五公尺。</p>	
<p>第五條 建築物設置雙層遮陽牆體、植生牆體，應符合下列規定：</p> <p>一、設置於建築物外牆面，且突出外牆面不得逾二公尺。</p> <p>二、<u>雙層遮陽牆體、植生牆體構造形式、材料及增設之維護設施</u>，除必要性支撐梁外，應採用輕量化設計。</p> <p>三、<u>立面及維護設施之透空率應有三分之一以上，或扣除外露結構樑，需達二分之一以上。</u></p>	<p>第五條 建築物設置雙層遮陽牆體、植生牆體，應符合下列規定：</p> <p>一、設置於建築物外牆面且突出外牆面不得逾二公尺。</p> <p>二、雙層遮陽牆體透空率達三分之一以上。</p> <p>三、<u>構造形式、材料及增設之維護設施</u>，採用輕量化設計。但經都審委員會或臺中市政府建造執照預審審議委員會(以下簡稱預審委員會)審議通過者，不在此限。</p>	

<p>四、一般陽臺、垂直綠化設施外緣設置五十公分以下深度且不含維護設施之植生牆，須距離地界線一公尺以上，<u>設置於陽臺正面部分</u>，範圍不得超出陽臺<u>正面</u>範圍之二分之一。</p> <p><u>前項第二款及第三款經都審委員會或預審審議委員會審議通過者，不在此限。</u></p> <p>符合第一項第四款規定者，植生牆體得不計入陽臺面積範圍。</p>	<p>四、一般陽臺外緣設置五十公分以下深度且不含維護設施之植生牆，須距離地界線一公尺以上，設置範圍不得超出陽臺範圍之二分之一。</p> <p>符合前項第四款規定者，植生牆不計入陽臺面積範圍。</p>	
<p>第六條 建築物設置複層式露臺，應符合下列規定：</p> <p>一、設置於規模六層樓以上之建築物。</p> <p>二、列為公寓大廈共用部分。</p> <p>三、正面外緣距離其他建築構造物、地界線之淨距離達六公尺以上。但臨接六公尺以上之道路、基地內通路、私設通路或永久性空地者，得免退縮。</p> <p>四、側面突出部分外緣距離同一樓層其他建築構造物、地界線及基地內通路達三公公尺以上。</p> <p>五、淨高度八公尺以上，高度與外牆開口深度比達一倍以上，<u>最</u></p>	<p>第六條 建築物設置複層式露臺，應符合下列規定：</p> <p>一、設置於規模六層樓以上之建築物。</p> <p>二、列為公寓大廈共用部分。</p> <p>三、正面外緣距離其他建築構造物、地界線之淨距離達六公尺以上。但臨接六公尺以上之道路、基地內通路、私設通路或永久性空地者，得免退縮。</p> <p>四、側面突出部分外緣距離同一樓層其他建築構造物、地界線及基地內通路達三公公尺以上。</p> <p>五、淨高度八公尺以上，高度與外牆開口深度比達一倍以上。但結</p>	

<p><u>小面寬為最小深度二分之一以上。但結構所需之過樑，不列為淨高度計算。</u></p> <p>六、距外牆開口深度不超過十五公尺。</p> <p>七、綠化率達百分之四十以上。</p> <p>八、連通一處之昇降機間及無障礙樓梯，其通路須順平處理。</p> <p>九、外牆開口不得設置高於一點五公尺之欄杆等設施。但結構所需之構件及其他宜居建築相關設施，不在此限。</p> <p>十、複層式露台得併同設置一般陽台、垂直綠化設施及植生牆體，一般陽台及垂直綠化設施其下方淨高度應大於開口深度內側起計四十五度仰角之高度及八公尺。但高度未符合本款上述規定者，其下方應視同為共用部分之一般陽台。</p> <p>十一、複層式露台下方為地面者，地面層應檢討為複層式露台或依其使用用途檢討容積樓地板面積；且建築面積應依建築技術規則建築設計施工編第一條第三款之規定檢討。</p>	<p>構所需之過樑，不在此限。</p> <p>六、距外牆開口深度不超過十五公尺。</p> <p>七、綠化率達百分之四十以上。</p> <p>八、連通一處之昇降機間及無障礙樓梯，其通路須順平處理。</p> <p>九、外牆開口不得設置高於一點五公尺之欄杆等設施。但結構所需之構件及其他宜居建築相關設施，不在此限。</p>	
--	--	--

第七條 建築物設置造型遮

陽牆板，應符合下列規定：

- 一、不得突出外牆牆心線逾三公尺。
- 二、設置於前、後側院之翼牆者，不得突出外牆牆心線或柱心線逾二公尺，但都市計畫另有規定者，從其規定。
- 三、不得與圍牆相連或有類似圍牆之設計。
- 四、設置於屋頂者，依建築技術規則建築設計施工編第一條第十款第五目之規定辦理。
- 五、須配合垂直綠化設施、複層式露台或垂直綠化設置，其立面面積應小於垂直綠化之表面積。

造型遮陽牆板經都審委員會或預審委員會審議通過者，得放寬至四公尺並不受前項第五款之規定限制。

第七

條 建築物設置造型遮陽牆

板，應符合下列規定：

- 一、不得突出外牆牆心線逾三公尺。
- 二、設置於前、後側院之翼牆者，不得突出外牆牆心線或柱心線逾二公尺。
- 三、不得與圍牆相連或有類似圍牆之設計。
- 四、設置於屋頂者，依建築技術規則建築設計施工編第一條第十款第五目之規定辦理。
造型遮陽牆板經都審委員會或預審委員會審議通過者，不受前項各款之限制。

第九條 申請建築基地面積

達一千五百平方公尺以上且適用本辦法之免計容積樓地板面積達五百平方公尺以上者，應於申請建造執照前，先經都審委員會或預審委員會審議通過，始得適用本辦法。

前項審查，應提出建築物防災、節能、通用及智慧化設計作法。

第九條 申請建築基地面積

達一千五百平方公尺以上且適用本辦法之免計容積樓地板面積達一千五百平方公尺以上者，應於申請建造執照前，先經都審委員會或預審委員會審議通過，始得適用本辦法。

前項審查，應提出建築物防災、節能、通用及智慧化設計作法。

<p>第十一條 依本辦法設置之設施，其維護管理及使用方式，應納入公寓大廈規約。</p> <p>起造人於公寓大廈管理委員會成立或推選管理負責人前為管理人；於<u>依公寓大廈管理條例第五十七條第一項辦理移交</u>時，應將執行計畫移交公寓大廈管理委員會或管理負責人接管，並列入移交項目。</p>	<p>十一條 依本辦法設置之設施，其維護管理及使用方式，應納入公寓大廈規約。</p> <p>起造人於公寓大廈管理委員會<u>正式</u>成立或推選管理負責人前為管理人；於<u>公寓大廈公共設施點交</u>時，應將執行計畫移交公寓大廈管理委員會或管理負責人接管，並列入移交項目。</p>	
<p>第十二條 非屬公寓大廈之宜居建築，所有權人於出售(典)、贈與而移轉或出租時，應將執行計畫<u>列入移交項目</u>。</p>	<p>第十二條 非屬公寓大廈之宜居建築，所有權人於出售(典)、贈與而移轉或出租時，應將執行計畫列入相關契約。</p>	

「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」修正草案第二次討論會

簽到簿

一、開會時間：109年2月4日（星期三）下午2時00分

二、開會地點：都市發展局建造科會議室

三、主持人：紀樹能

四、出席者：

單位	簽名	單位	簽名
臺中市不動產開發商業同業公會		臺中市大臺中建築師公會	白銘果
			黃國輝
	張義山		黃郁文
	林山		吳永光
			許等廷
	李佳蕙		戴育澤
臺中市大台中不動產開發商業同業公會	梁信雄		王啟志
		建造科	陳守云
社團法人臺中市建築經營協會	紀樹能		張崇輝
		使管科	詹斌翰

