

# 臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法總說明

為營造低碳永續城市，考量臺中特有地方人文建築、物理環境特性（如大臺中之風道、園道、川道、臺中盆地等宜居特色），以及自然環境之限制（如地震、颱風等自然災害），並落實「以人為本」之原則，改善臺中市都市大樓鄰里關係不佳等問題，爰依據都市計畫法臺中市施行自治條例第五十條第四項規定，訂定「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」，共計十九條，其要點如下：

- 一、訂定依據。（第一條）
- 二、本辦法之主管機關。（第二條）
- 三、宜居建築之定義。（第三條）
- 四、垂直綠化設施之設置規定。（第四條）
- 五、雙層遮陽牆體、植生牆體之設置規定。（第五條）
- 六、複層式露臺之設置規定。（第六條）
- 七、造型遮陽牆板之計算方式。（第七條）
- 八、依本辦法設置之設施，應納入結構設計。（第八條）
- 九、一定規模以上之建築物須送都市設計審議或建造執照預審。（第九條）
- 十、管理維護執行計畫書及應載明內容。（第十條）
- 十一、依本辦法設置之空間或設施維護管理及使用方式，應列入公寓大廈規約內，不得變更該部分內容。（第十一條）
- 十二、建築物所有權人應將執行計畫書列入契約。（第十二條）
- 十三、宜居建築所有權之繼受人仍須履行本辦法或原執行計畫書內容之權利義務事項。（第十三條）
- 十四、宜居建築所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人等應確實履行執行計畫書及主管機關之管理計畫。（第十四條）
- 十五、依本辦法設置之設施應予列管。（第十五條）
- 十六、變更設計案件適用本辦法之規定。（第十六條）
- 十七、回饋金之計算方式及其使用方式。（第十七條）
- 十八、時程獎勵之規定。（第十八條）
- 十九、本辦法施行日期。（第十九條）

## 臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法

名稱	說明
臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法	本自治規則名稱。
條文	說明
第一條 本辦法依都市計畫法臺中市施行自治條例第五十條第四項規定訂定之。	本辦法之訂定依據。
第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府都市發展局(以下簡稱都發局)。	本辦法之主管機關。
<p>第三條 本辦法所稱宜居建築，係指於建築物附設下列各款設施者：</p> <p>一、垂直綠化設施：供休憩、綠化、景觀之陽臺設施。</p> <p>二、雙層遮陽牆體、植生牆體：設置於建築物外牆面，供遮陽、綠化，並有相關維護設施之雙層牆壁。</p> <p>三、造型遮陽牆板：增加建築物整體造型或提供遮陽節能效果之牆板。</p> <p>四、複層式露臺：供住戶集會、休閒、綠化及交誼等，具有一定高度比之有頂蓋戶外平臺。</p> <p>五、其他經都發局認定之設施。</p>	<p>臺中宜居建築主要可分為垂直綠化及垂直鄰里設施二大部分：</p> <p>一、垂直綠化部分：考量都市建築物林立，生物棲息與自然環境不易整合，爰採都市叢林立體綠化跳島之概念，明定得設置垂直綠化設施、雙層遮陽牆體及植生牆體等設施；另為放寬建築物造型自由及增加遮陽節能效果，明定得設置造型遮陽牆板。</p> <p>二、垂直鄰里設施部分：因都市高樓群立，大樓住戶欠缺可相互交誼空間，故以融合立體綠化跳島之方式，明定得設置垂直鄰里空間之複層式露臺。</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</p>	<p>一、第一項第一款及第二款規範垂直綠化設施須有一定之視野景觀，正面須有六公尺之淨空間、側面須有三公尺淨空間之規定，正面為較寬之一面，側面寬度不得大於正面。另考量一般大樓住宅雙併單元配置建築型態，該垂直綠化設施可合併設計。</p> <p>二、為避免變相違規使用，爰於第一項第三款及第四款明定其欄杆側牆型式與側牆深度。</p> <p>三、第一項第五款為加大垂直綠化之都市景觀效果及避免低樓層有違規使用之虞，故限制在六層樓以上建築物方得設置，另規範其合併陽臺設計可突出外牆之深度，及其空間尺寸限制。</p> <p>四、第一項第六款及第七款為增進及確保該設施內之綠化之生長品質，故規範其淨高度應為跳層設計，另垂直綠化設施綠化建議採薄層綠化方式施作，植栽之栽種面積基準及覆土深度等仍應符合建築基地綠化設計技術規</p>

<p>設一公尺部分不得設置側牆。但側牆為分戶牆者，不在此限。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，且至少有三分之一面積之淨高度達五公尺以上。</p> <p>十、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，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>範規定。</p> <p>五、為避免此建築方式過量，並確保該設施之使用品質，於第一項第八款限制須一定規模以上之住宅，方得設置。</p> <p>六、第一項第九款及第十款垂直綠化設施得與一般陽臺及其他垂直綠化設施合併設計，惟須符合重疊及淨高限制，並應符合上開各款規定。</p> <p>八、第十一款為避免垂直綠化設施集中於部分樓層設計，故以該層樓地板面積比例限制設置規模，惟與陽臺合併設計時，因陽臺已計入建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條之免計容積規定，故不列入百分之八之限制。</p> <p>九、第二項為使垂直綠化設施之設計更有彈性，經都審委員會審查通過者，深度得放寬至五公尺。</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、雙層遮陽牆體透空率達三分之一以上。</p> <p>三、構造形式、材料及增設之維護設施，採用輕量化設計。但經都審委員會</p>	<p>一、第一款、第二款及第三款為規範雙層遮陽牆體、植生牆體可突出外牆及其透空率、結構、材料等規範。</p> <p>二、第三款為考量雙層遮陽牆及植生牆之管理維護，故得於牆體與建築物外牆間設置維護設施通道、貓道，惟為避免二次違規使用，應以輕量化設計為主。</p>

<p>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>三、第四款為鼓勵一般陽臺垂直綠化，規範一般陽臺外緣設置植生牆規定。</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>	<p>一、為增進公寓大樓之鄰里關係，於建築物中間層設置供住戶集會、休閒、文教及交誼等服務性之有頂蓋露臺。</p> <p>二、第一款及第二款為避免複層式露臺之違規使用，故規範應設置於六層樓以上之建築物，且應列為公寓大廈共用部分。</p> <p>三、第三款及第四款為提昇複層式露臺之景觀品質，爰規定須面臨永久性空地或達六公尺以上之法定空地，並限制其他建築物外緣臨接突出建築物之規定。</p> <p>四、第五款及第六款規範複層式露臺須有一定高度以上以利集會時之通風與採光，且其高深比須達一定規模，方能發揮集會交誼之功效。</p> <p>五、第七款為提昇住戶集會、休閒、交誼之品質，規定綠化應達一定比例以上。</p> <p>六、第八款為考量共用空間之無障礙通路，故須增設無障礙通路。</p> <p>七、第九款為避免違規封閉使用，故規範其開口欄杆之規定。</p>
<p>第七條 建築物設置造型遮陽牆板，應符合下列規定：</p> <p>一、不得突出外牆牆心線逾三公公尺。</p> <p>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。</p> <p>三、不得與圍牆相連或有類似圍牆之設計。</p> <p>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。</p>	<p>一、為增加建築物造型自由、塑造地方特色及改善建築物節能效果，故鼓勵建築物設置造型遮陽牆板。</p> <p>二、第一項第二款為避免影響都市計畫前後側院之設置，故統一限制設置為二公尺。</p> <p>三、第一項第三款為避免以造型遮陽牆板設置之名行圍牆設置之實，破壞整體都市設計景觀，故限制之。</p> <p>四、建築技術規則建築設計施工編已就屋頂突出物之設置定有相關規範，故依其規定辦理。</p>

<p>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。</p>	<p>五、第二項為大型遮陽牆板經都審委員會或預審委員會審議通過，不受突出外牆長度及設置於屋頂突出物之限制。</p>
<p>第八條 依本辦法設置之垂直綠化設施、雙層遮陽牆體、植生牆體、複層式露臺、造型遮陽牆板等設施，應納入建築物結構設計；設置綠化部分，應設置自動滴灌系統。</p> <p>垂直綠化設施、雙層遮陽牆體、植生牆體應檢附結構或土木技師出具含風力安全之結構安全簽證文件。</p>	<p>一、設置垂直綠化設施、雙層遮陽牆體、植生牆體、複層式露臺、造型遮陽牆板等空間設施應加強建築物結構設計之考量。</p> <p>二、為利管理維護，如有設置綠化部分，規定須設置自動滴灌系統。</p>
<p>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。</p> <p>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>	<p>一定規模以上之建築物須進行委員會審議。</p>
<p>第十條 起造人於申請建造執照時，應同時檢附管理維護執行計畫，並載明各宜居建築設施項目及其管理維護事項，始得適用本辦法。</p>	<p>宜居建築於申請建造執照時，應提具管理維護執行計畫及應載明內容。</p>
<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正式成立或推選管理負責人前為管理人；於公寓大廈公共設施點交時，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>一、依本辦法設置之設施維護管理及使用方式應列入公寓大廈規約內並不得變更該部分內容。</p> <p>二、起造人於公寓大廈管理委員會正式成立或推派管理負責人前後應辦理事項。</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>	<p>非屬公寓大廈之宜居建築所有權人，應將執行計畫列入相關契約事項，以利後續維護推動。</p>
<p>第十三條 宜居建築所有權之繼受人，應於繼受後履行原所有權人依本辦法或執行計畫所定之一切權利義務。</p>	<p>繼受取得宜居建築之所有權人，應依原執行計畫管理維護依本辦法設置之設施。</p>
<p>第十四條 建築物所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人等應確實履行執行計畫內容，並將管理維護狀況於每年六月三十日前填列管理維護表(如附表一)回報都發局。主動按時回報者，得優先納入各項補助對象；未主動回報或無回報者，加強抽查。</p>	<p>宜居建築之所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人等，應確實履行執行計畫並每年定期回報狀況；未主動回報或無回報者，都發局將加強抽查。</p>

<p>第十五條 都發局對於已取得使用執照之宜居建築，應予以列管並不定期抽查；其違規情形依公寓大廈管理條例、建築法及違章建築處理辦法等相關規定辦理。</p>	<p>主管機關對依本辦法設置空間或設施應予列管，並明列違規情形處理流程。</p>
<p>第十六條 本辦法發布施行前已取得建造執照，其在基地面積或原核准總容積樓地板面積未增加時，於領取使用執照前，得依本辦法辦理變更設計。</p>	<p>為鼓勵取得建造執照時未依本辦法設置之大樓增設本辦法之相關設施，申請案件涉及相關建築技術規則規定之檢討內容，符合內政部八十七年七月二日臺內營字第八七七二一八六號函規定者，其變更設計之檢討適用本辦法時，得適用原建造執照申請時之法令。</p>
<p>第十七條 依本辦法設置之各項設施，應於領得使用執照前繳納回饋金，其中百分之六十作為保證金。回饋金得用於宜居建築之研究發展、特色景觀綠能發展補助、都市發展及行政管理費用。</p> <p>前項回饋金之預算、決算、會計及財務處理程序，依預算法、會計法、決算法、審計法及相關法令規定辦理。計算方式及收支規定如附表二。</p> <p>第一項之保證金作為確保後續使用者管理維護之用。已繳交回饋金之社區，於取得使用執照滿二年後，經開業建築師查核簽證符合原設計內容者，依次申請退還保證金，每次退還保證金之百分之二十五，其後每滿二年得經查核簽證後再申請退還，至保證金全數退還為止。</p>	<p>一、為使宜居建築相關設施永續經營，故以收取回饋金方式補助後續使用者管理維護費用。</p> <p>二、回饋金計算方式係以增加該使用基地之容積移轉費用乘以一定比例方式計算。</p> <p>三、回饋金如遇建築基地跨二種以上之使用分區時，應以其加權平均之公告現值及平均法定容積率計算。</p>
<p>第十八條 於本辦法施行後二年內取得建造執照者，適用下列規定：</p> <p>一、第四條第一項第八款之建築單元，面積得放寬為八十平方公尺。</p> <p>二、回饋金及最低應收取之回饋金得減半收取。</p>	<p>本辦法為一創新法案，為鼓勵及加速本法案之推動，於施行後二年內取得建造執照者，得酌予放寬。</p>
<p>第十九條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>本辦法施行日期。</p>

附表一：管理維護表

案件編號 (免填)		回報日期	年	月	日
建築地址					
管理人					
使用執照號碼	( )	建使字第	號		

主要項目	鼓勵內容	維護結果
一、垂直綠化設施	設置處、m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 符合(如照片編號 )
二、雙層遮陽牆體 、植生牆體	設置處、m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 符合(如照片編號 )
三、複層式露臺	1. 室內：設置處、m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 符合(如照片編號 )
	2. 半戶外：設置處、m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 符合(如照片編號 )
四、造型遮陽牆板	設置處、m	<input type="checkbox"/> 符合(如照片編號 )
五、其他經都發局 認定之設施		<input type="checkbox"/> 符合(如照片編號 )
備註	※ 維護成果照片應附索引圖，並標示拍照位置。	

## 附表二：回饋金計算式及係數表

回饋金=[建築物依本辦法規定所設計之免計部分容積樓地板面積總和(平方公尺)×  
基地繳交當期之公告現值(元/平方公尺)/基地法定容積率]×回饋係數

回饋係數規定如下表：

建築基地之基準容積率	係數
容積率小於百分之二百二十	零點二
容積率為百分之二百二十至百分之二百八十	零點三五
容積率大於百分之二百八十	零點四五
「雙層遮陽牆體及植生牆體」、「造型遮陽牆板」、「複層式露臺」	零

備註：

一、 回饋金之計算依據：

1. 考量垂直綠化設施可列入專有部分使用範圍而增加使用面積，且該設施維護管理亦須一定費用，故收取回饋金。
2. 本係數之計算係以臺中市都市計劃範圍內土地容積率最多之百分之二百二十為基準計算，其應繳交之回饋係數之合理基準為零點三五，另考量各容積率之回饋金平均成本及其它容積率對應之回饋係數做調整。

二、 最低應收取之回饋金為新臺幣(以下同)零點五萬元/平方公尺，最高收取之回饋金為一點五萬元/平方公尺。

三、 其公告現值之計算基準係以建造執照核准當日之公告現值。

# 臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法

第一條 本辦法依都市計畫法臺中市施行自治條例第五十條第四項規定訂定之。

第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府都市發展局(以下簡稱都發局)。

第三條 本辦法所稱宜居建築，係指於建築物附設下列各款設施者：

- 一、垂直綠化設施：供休憩、綠化、景觀之陽臺設施。
- 二、雙層遮陽牆體、植生牆體：設置於建築物外牆面，供遮陽、綠化，並有相關維護設施之雙層牆壁。
- 三、造型遮陽牆板：增加建築物整體造型或提供遮陽節能效果之牆板。
- 四、複層式露臺：供住戶集會、休閒、綠化及交誼等，具有一定高度比之有頂蓋戶外平臺。
- 五、其他經都發局認定之設施。

第四條 建築物設置之垂直綠化設施，應符合下列規定：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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，且至少有三分之一面積之淨高度達五公尺以上。
- 十、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，視為一垂直綠化設施，並須符合第一款至第九款規定。
- 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。

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。

- 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：
- 一、設置於建築物外牆面，且突出外牆面不得逾二公尺。
  - 二、雙層遮陽牆體透空率達三分之一以上。
  - 三、構造形式、材料及增設之維護設施，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。

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。

符合前項第四款規定者，植生牆不計入陽臺面積範圍。

#### 第六條

建築物設置複層式露臺，應符合下列規定：

一、設置於六層樓以上之建築物。

二、列為公寓大廈共用部分。

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。

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尺以上。

五、淨高度八公尺以上，高度與外牆開口深度比達一倍以上。但結構所需之過樑，不在此限。

六、距外牆開口深度不超過十五公尺。

七、綠化率達百分之四十以上。

八、連通一處之昇降機間及無障礙樓梯，其通路須順平處理。

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。

#### 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。

第八條 依本辦法設置之垂直綠化設施、雙層遮陽牆體、植生牆體、複層式露臺、造型遮陽牆板等設施，應納入建築物結構設計；設置綠化部分，應設置自動滴灌系統。

垂直綠化設施、雙層遮陽牆體、植生牆體應檢附結構或土木技師出具含風力安全之結構安全簽證文件。

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。

第十條 起造人於申請建造執照時，應同時檢附管理維護執行計畫，並載明各宜居建築設施項目及其管理維護事項，始得適用本辦法。

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。

起造人於公寓大廈管理委員會正式成立或推選管理負責人前為管理人；於公寓大廈公共設施點交時，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。

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。

第十三條 宜居建築所有權之繼受人，應於繼受後履行原所有權人依本辦法或執行計畫所定之一切權利義務。

第十四條 建築物所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人等應確實履行執行計畫內容，並將管理維護狀況於每年六月三十日前填列管理維護表(如附表一)回報都發局。主動按時回報者，得優先納入各項補助對象；未主動回報或無回報者，加強抽查。

第十五條 都發局對於已取得使用執照之宜居建築，應予以列管並不定期抽查；其違規情形依公寓大廈管理條例、建築法及違章建築處理辦法等相關規定辦理。

第十六條 本辦法發布施行前已取得建造執照，其在基地面積或原核准總容積樓地板面積未增加時，於領取使用執照前，得依本辦法辦理變更設計。

第十七條 依本辦法設置之各項設施，應於領得使用執照前繳納回饋金，其中百分之六十作為保證金。回饋金得用於宜居建築之研究發展、特色景觀綠能發展補助、都市發展及行政管理費用。

前項回饋金之預算、決算、會計及財務處理程序，依預算法、會計法、決算法、審計法及相關法令規定辦理。計算方式及收支規定如附表二。

第一項之保證金作為確保後續使用者管理維護之用。已繳交回饋金之社區，於取得使用執照滿二年後，經開業建築師查核簽證符合原設計內容者，依次申請退還保證金，每次退還保證金之百分之二十五，其後每滿二年得經查核簽證後再申請退還，至保證金全數退還為止。

第十八條 於本辦法施行後二年內取得建造執照者，適用下列規定：

一、第四條第一項第八款之建築單元，面積得放寬為八十平方公尺。

二、回饋金及最低應收取之回饋金得減半收取。

第十九條 本辦法自發布日施行。

附表一：管理維護表

案件編號 (免填)		回報日期	年	月	日
建築地址					
管理人					
使用執照號碼	( )	建使字第	號		

主要項目	鼓勵內容	維護結果
一、垂直綠化設施	設置處、m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 符合(如照片編號 )
二、雙層遮陽牆體 、植生牆體	設置處、m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 符合(如照片編號 )
三、複層式露臺	1. 室內：設置處、m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 符合(如照片編號 )
	2. 半戶外：設置處、m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 符合(如照片編號 )
四、造型遮陽牆板	設置處、m	<input type="checkbox"/> 符合(如照片編號 )
五、其他經都發局 認定之設施		<input type="checkbox"/> 符合(如照片編號 )
備註	※ 維護成果照片應附索引圖，並標示拍照位置。	

## 附表二：回饋金計算式及係數表

回饋金=[建築物依本辦法規定所設計之免計部分容積樓地板面積總和(平方公尺)×  
基地繳交當期之公告現值(元/平方公尺)/基地法定容積率]×回饋係數

回饋係數規定如下表：

建築基地之基準容積率	係數
容積率小於百分之二百二十	零點二
容積率為百分之二百二十至百分之二百八十	零點三五
容積率大於百分之二百八十	零點四五
「雙層遮陽牆體及植生牆體」、「造型遮陽牆板」、「複層式露臺」	零

備註：

一、回饋金之計算依據：

1. 考量垂直綠化設施可列入專有部分使用範圍而增加使用面積，且該設施維護管理亦須一定費用，故收取回饋金。
2. 本係數之計算係以臺中市都市計劃範圍內土地容積率最多之百分之二百二十為基準計算，其應繳交之回饋係數之合理基準為零點三五，另考量各容積率之回饋金平均成本及其它容積率對應之回饋係數做調整。

二、最低應收取之回饋金為新臺幣(以下同)零點五萬元/平方公尺，最高收取之回饋金為一點五萬元/平方公尺。

三、其公告現值之計算基準係以建造執照核准當日之公告現值。