

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

108.9.10 平信

臺中市政府都市發展局 函

403

台中市西區公益路161號9樓之7

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

受文者：臺中市建築經營協會

發文日期：中華民國108年9月6日

發文字號：中市都建字第1080156928號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：為辦理「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」施行後之檢討修正事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據「臺中市宜居建築設計及鼓勵回饋辦法(草案)」第五次討論會議紀錄辦理。
- 二、上開會議紀錄決議略為：「三、每半年得視需要滾動檢討之。」，查該法規自108年3月26日發佈，迄今已將屆滿半年，為了解現行規定於實務設計操作上有無窒礙難行之處，及為因應都市熱島效應有配合增訂之必要。為求謹慎，惠請貴公會提供本辦法施行後實務所遇困難及修法建議，並歡迎各界踴躍提供建言，以期修正草案研議更臻完備。
- 三、檢送本案法規及相關附件乙份供參。

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、臺中市建築經營協會、臺中市大臺中建築師公會

副本：本局都市設計工程科、城市計畫科、綜合企劃科、都市更新工程科、使用管理科、營造施工科、建造管理科

局長黃文彬 出國

副局長紀英村 代行

本案依分層負責規定授權主管局長決行

臺中市政府主管法規共用系統

列印時間：108.04.19 15:03

訂定「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」。

主管機關：臺中市政府都市發展局

發布機關：臺中市政府

發布日期：108.03.28

發布字號：府授法規字第1080066784號 令

異動性質：訂定

施行狀態：自公（發）布日或溯及施行（實施）

主 旨：訂定「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」。

法規名稱：臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法

法規內文：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呎。
- 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呎以上。
- 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、連通一處之升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呎。
- 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）、贈與或移轉或出租時，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。

圖表附件：府授法規字第1080066784號令.pdf

臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法(發布).docx

臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法(發布).odt

臺中市鼓勵宜居建築 設施設置及回饋辦法

第四至七條圖例

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。

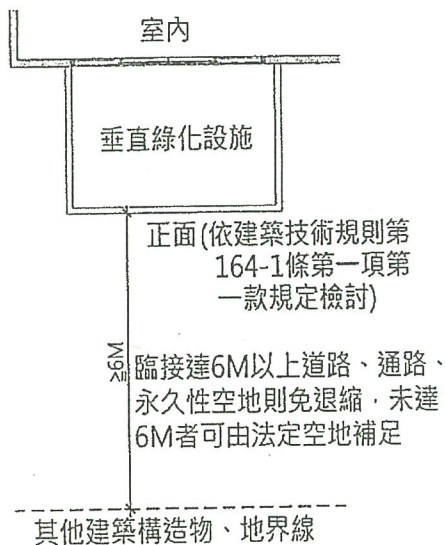


圖4-1

- 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。

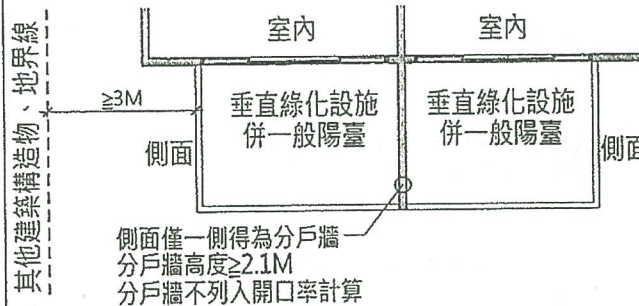


圖4-2

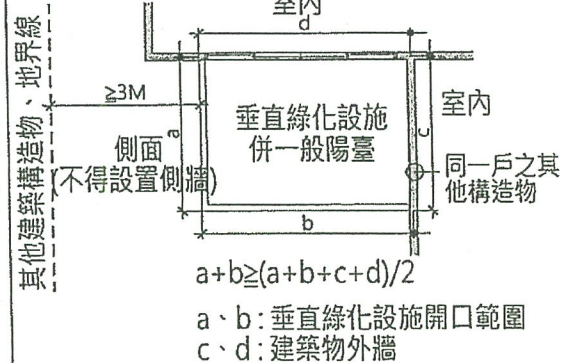


圖4-2-1

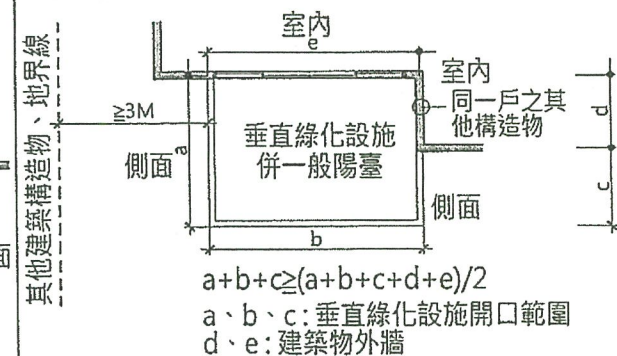


圖4-2-2

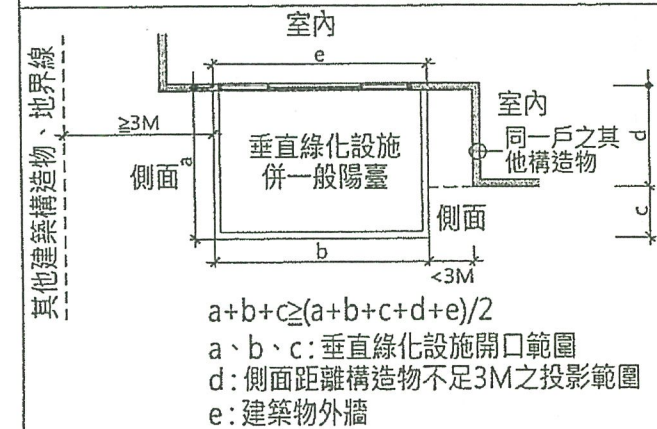


圖4-2-3

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。

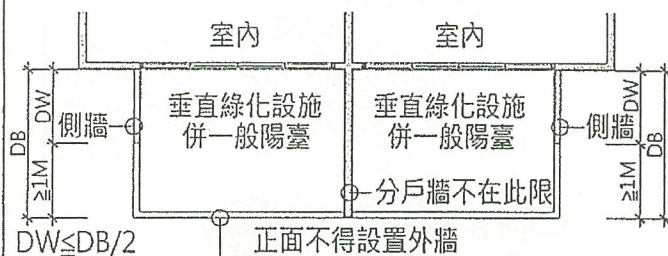


圖4-3-1

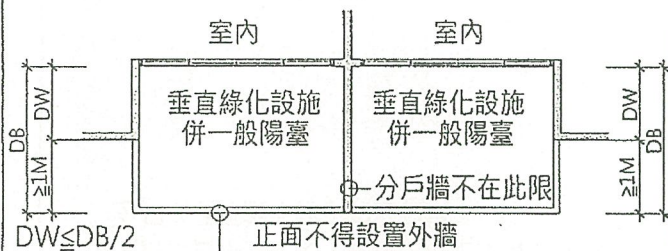
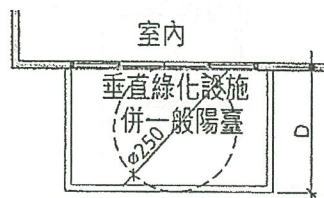


圖4-3-2

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。



僅垂直綠化設施， $D \leq 3M$
併一般陽臺， $D \leq 4M$
需設置於六層樓以上之建築物

圖4-5

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。

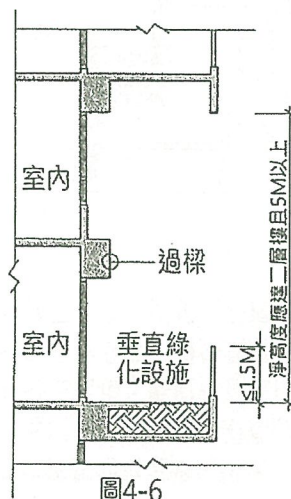
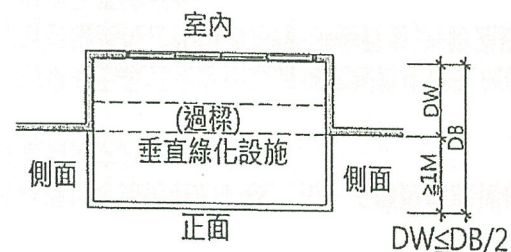


圖4-6

內凹、轉角形式



側面側牆依第四款規定

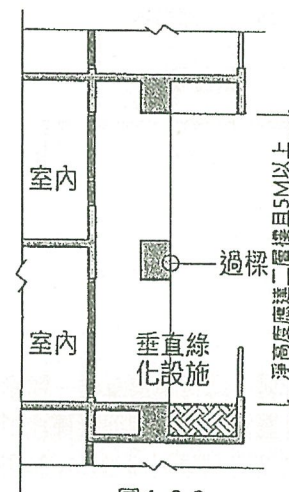
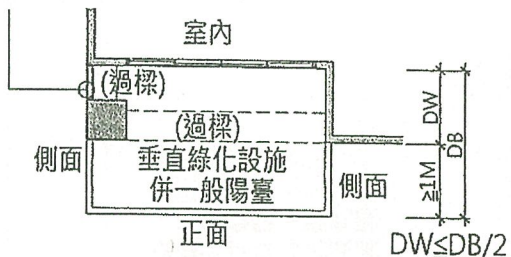
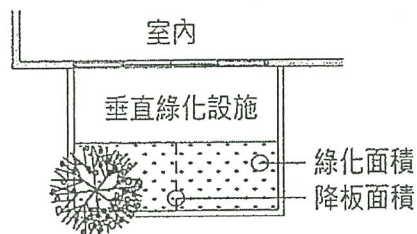


圖4-6-3

- 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。

建築單元專有面積 $>100\text{m}^2$
臨接之居室面積 $\geq 10\text{m}^2$ ，深度 $\geq 3\text{M}$



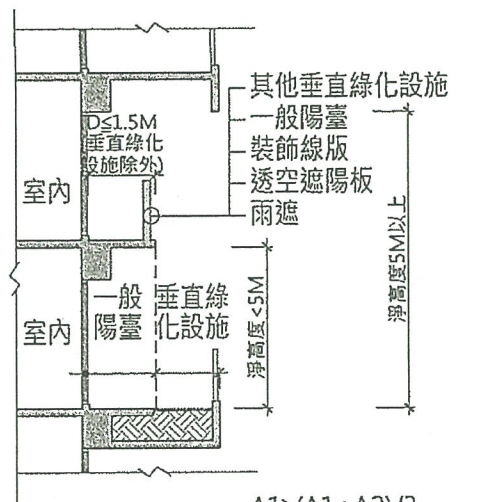
$$GA \geq A/2$$

$$SA \geq GA/2$$

A: 垂直綠化設施面積
GA: 綠化面積
SA: 降板面積

圖4-7

- 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。



$$A1 \geq (A1 + A2)/3$$

A1: 垂直綠化設施面積
A2: 一般陽臺面積

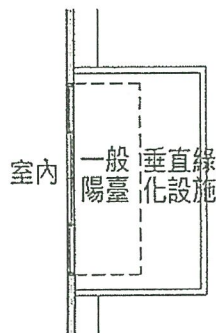


圖4-9

- 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。

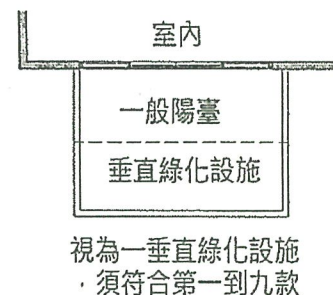


圖4-10

- 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。

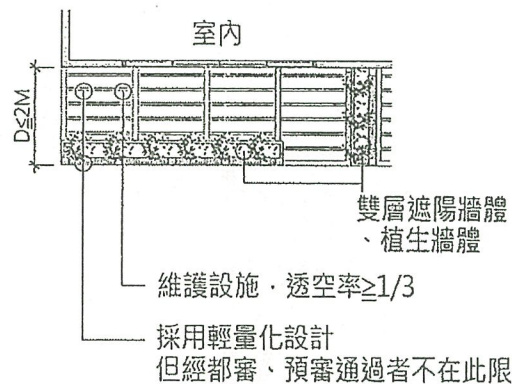


圖5-1-1

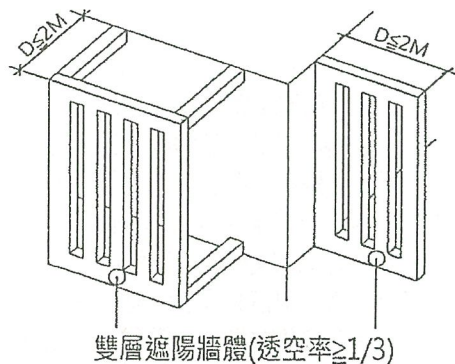
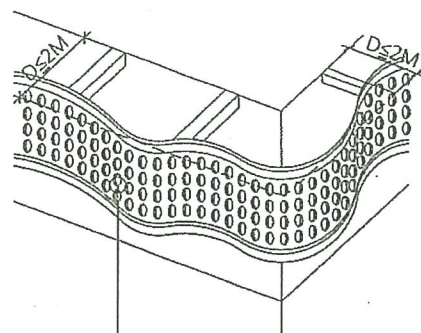


圖5-1-2



雙層遮陽牆體(透空率 $\geq 1/3$)

圖5-1-3



外露結構樑、雨遮等不受透空率限制

圖5-1-4

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。

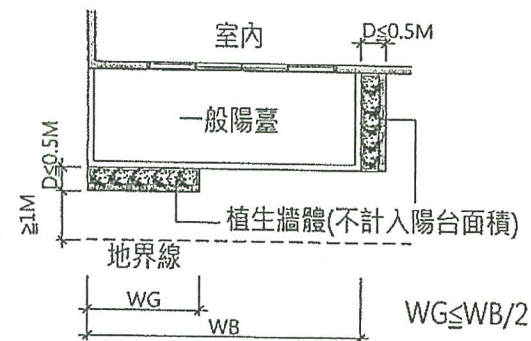


圖5-4-1

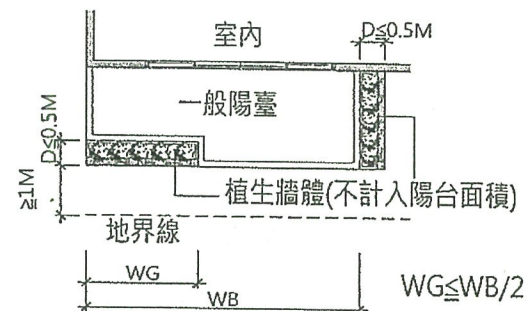


圖5-4-2

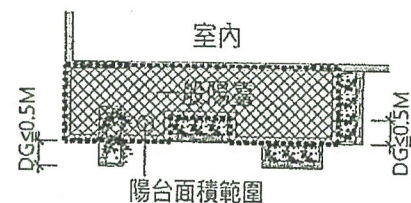
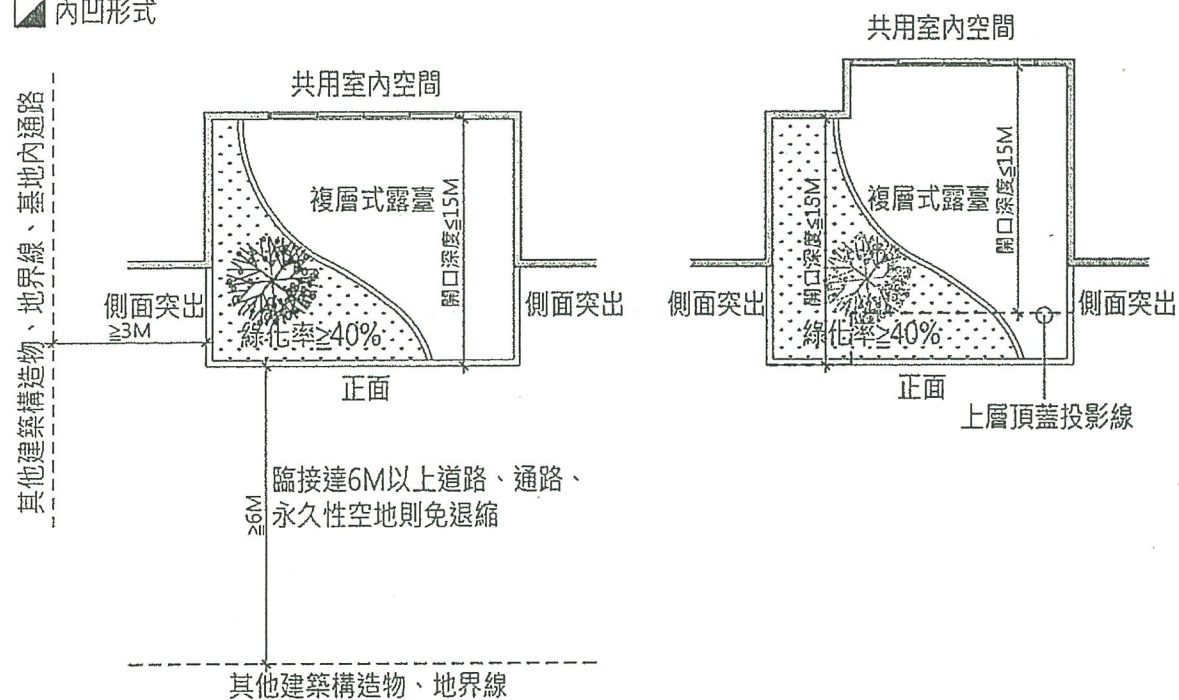


圖5-4-3

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呎以上。
- 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。

內凹形式



設置於六層樓以上之建築物

列為共用部分

連通一處昇降機間及無障礙樓梯間，其通路須順平處理

圖6-1

開口深度

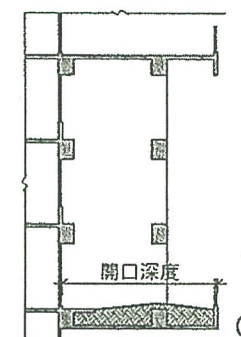
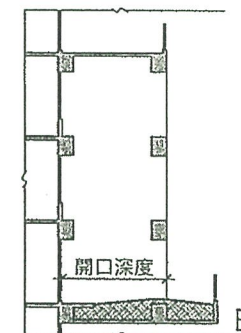
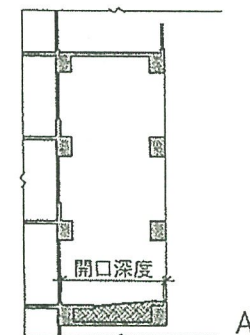


圖6-1-2

圖6-1-1

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。

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。

內凹形式(剖面)

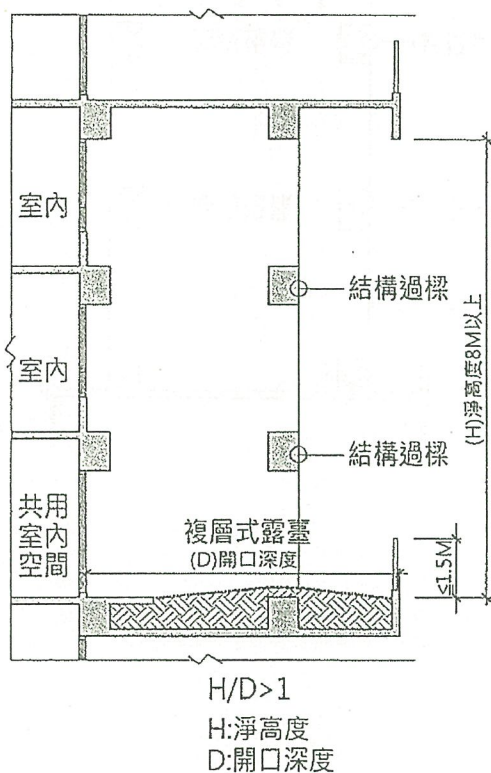


圖6-5

轉角形式

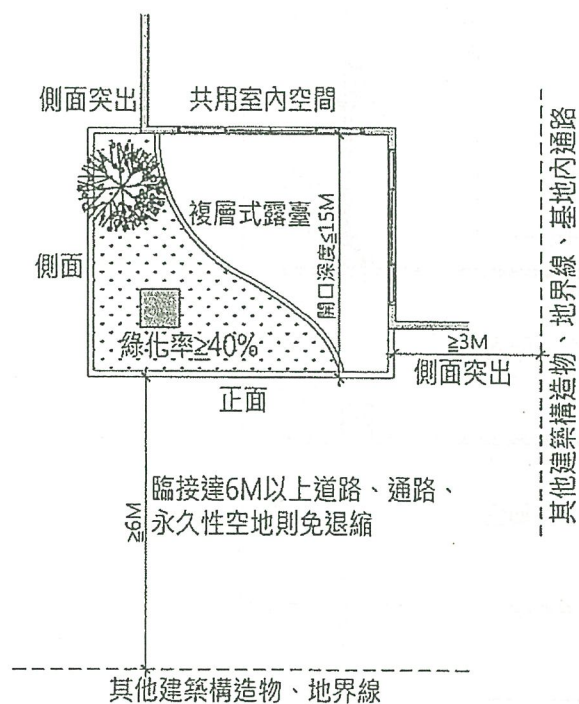


圖6-5-1

透空形式

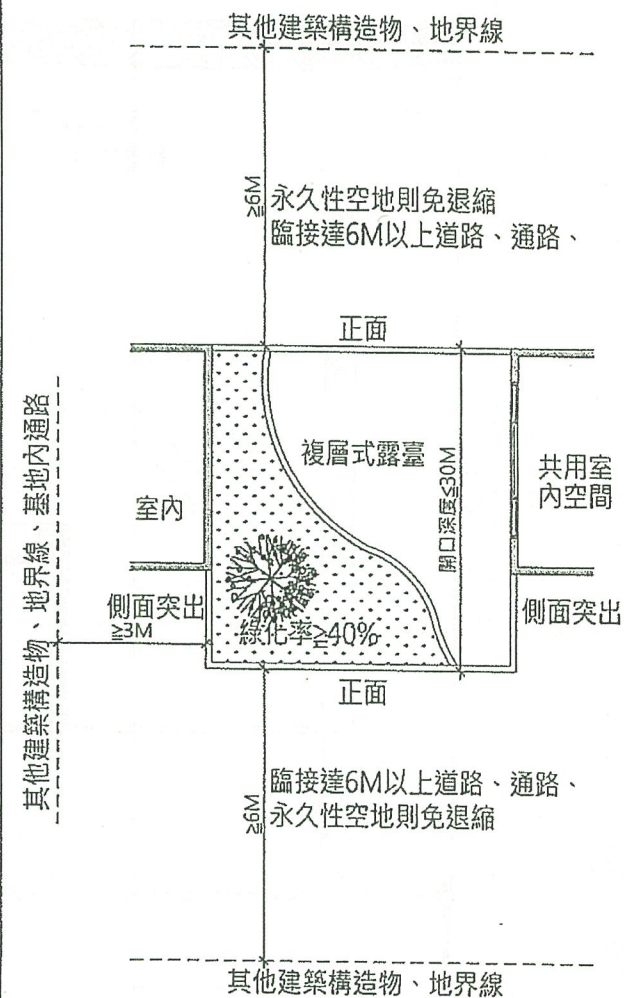


圖6-5-2

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。

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。

內凹形式(剖面)

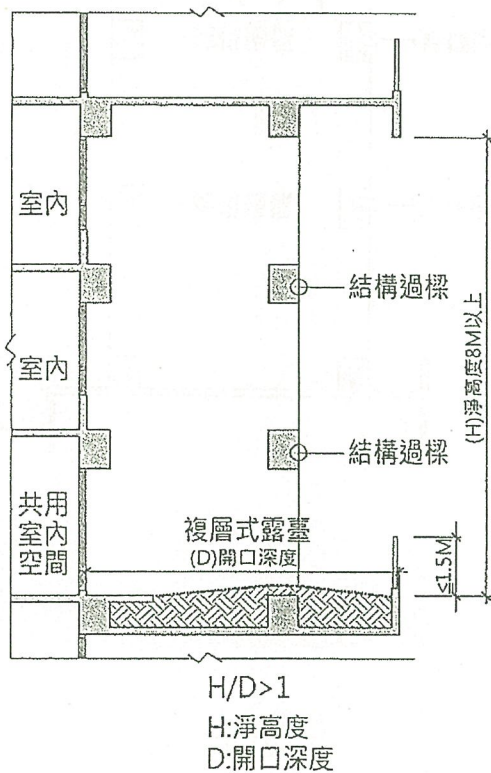


圖6-5

轉角形式

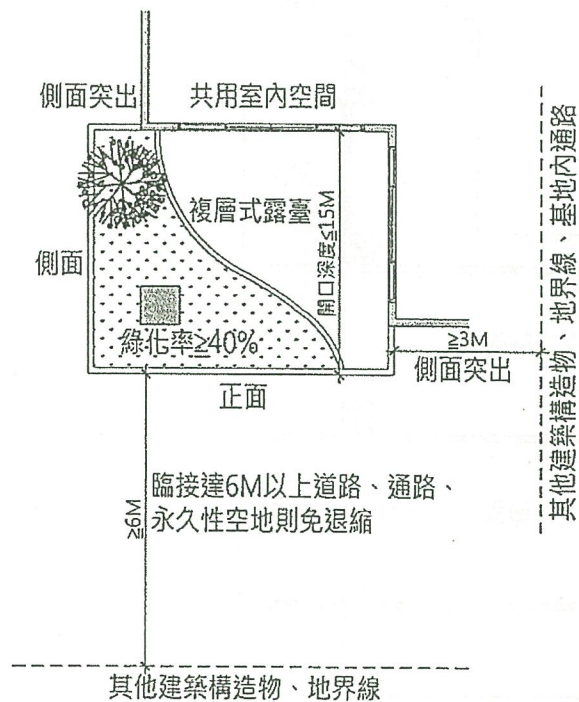


圖6-5-1

透空形式

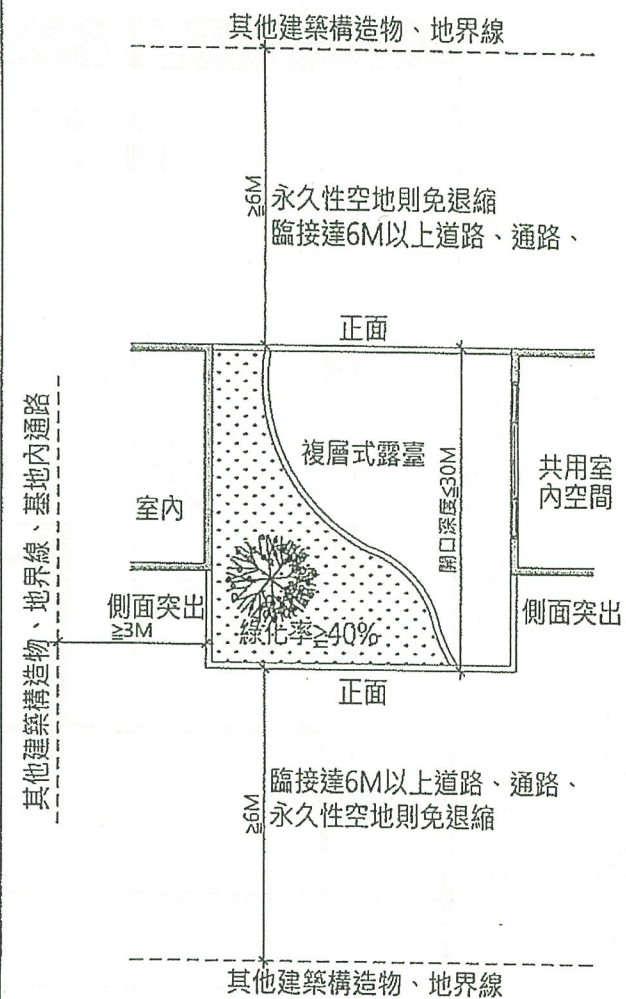


圖6-5-2

■ 複層式露臺上方陽台空間剖面關係-1

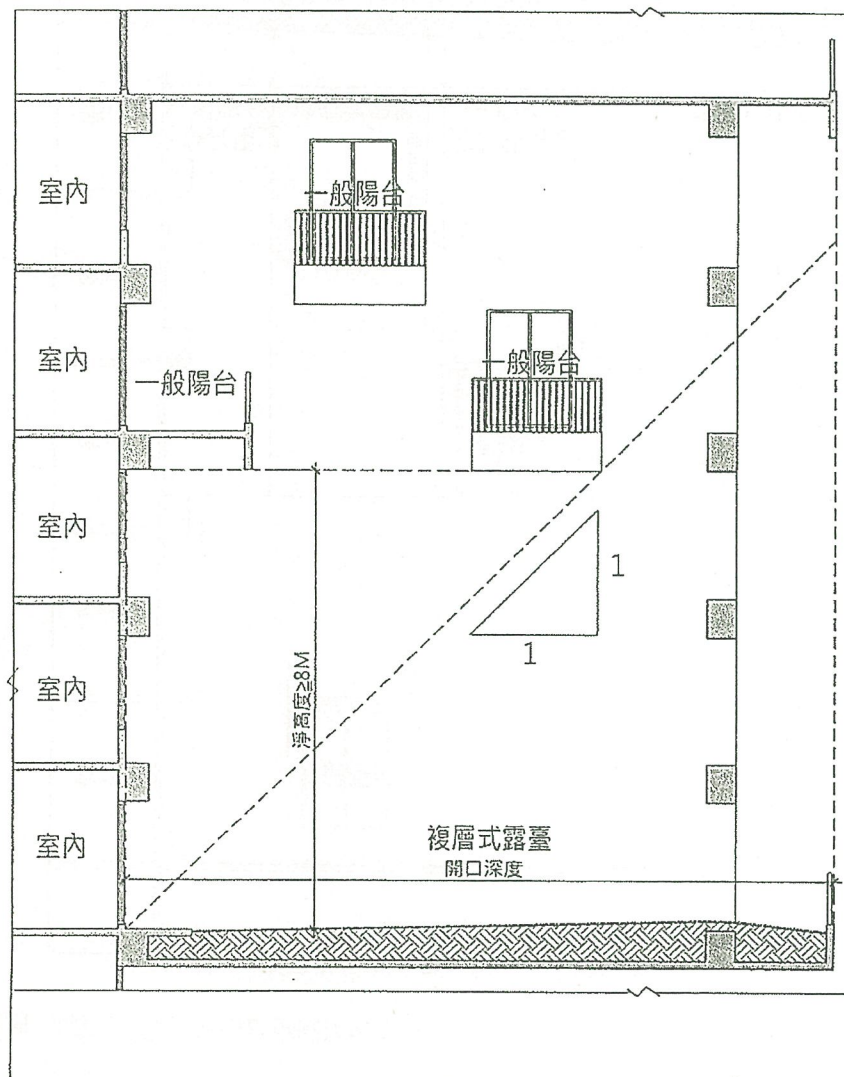


圖6-5-5

■ 複層式露臺上方陽台空間剖面關係-2

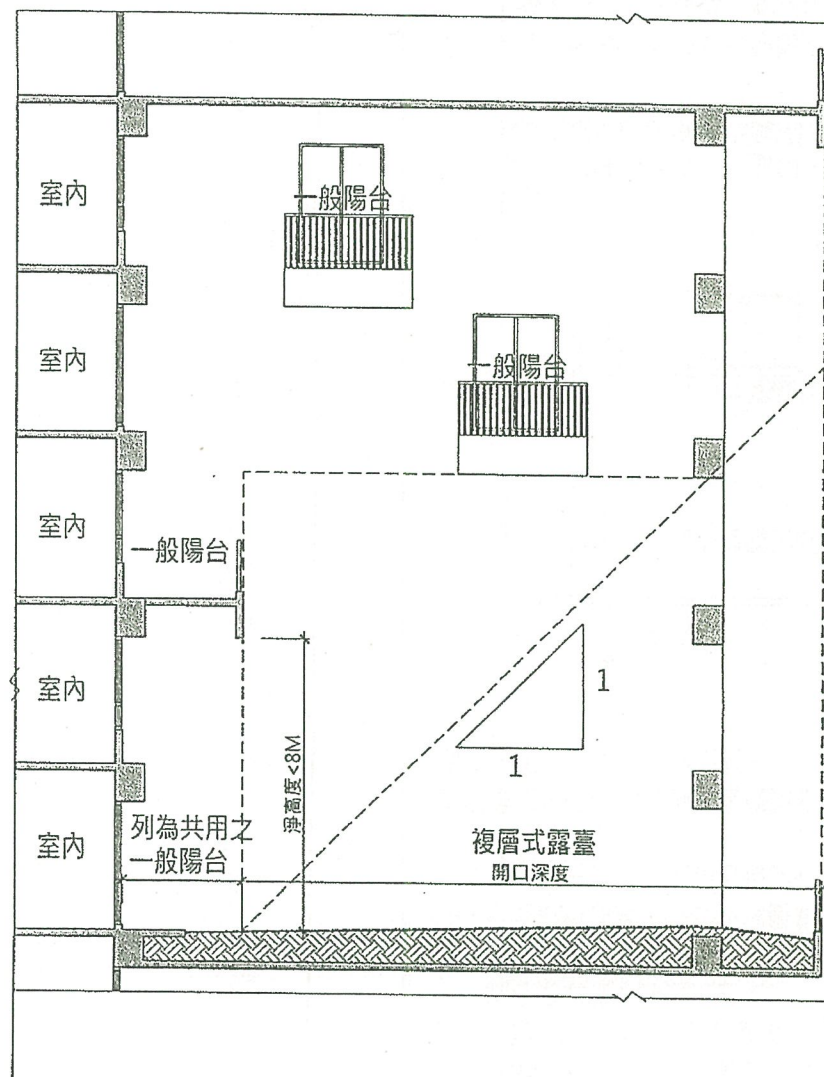


圖6-5-6

■ 複層式露臺上方陽台空間剖面關係-3

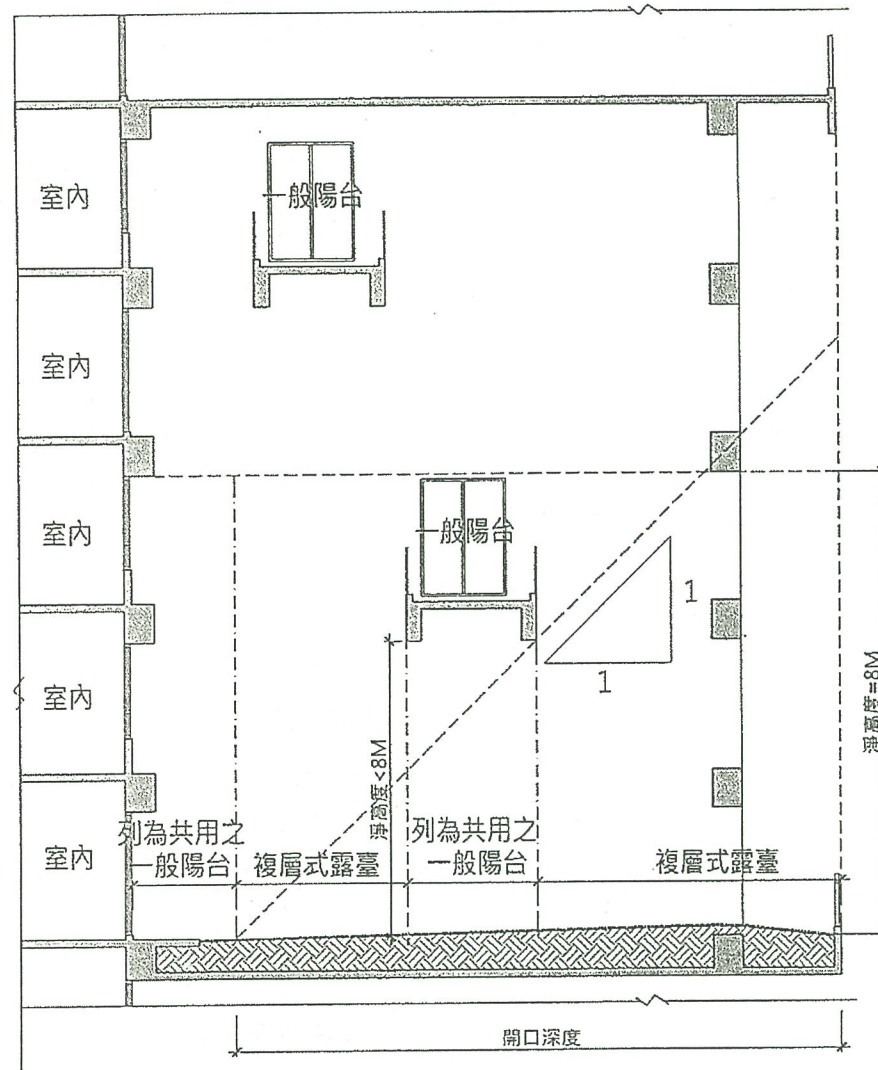
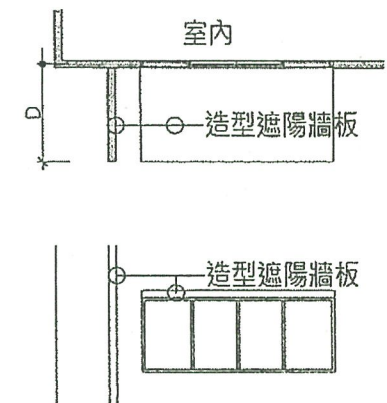


圖6-5-5

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。



$D \leq 3M$

於前、後側院範圍， $D \leq 2M$ ，但都市計畫土地使用管制另有規定者從其規定

- a. 不得與圍牆相連或類似圍牆之設計
- b. 設置於屋頂則依建築技術規則檢討
- d. 不得單獨設置本設施，須配合其他宜居建築設施設置
- d. 經都審或預審通過者，不受限制

圖7-1

宜居建築設施管理維護計畫參考範本

108年5月3日會議紀錄修正版

大綱

壹、計畫依據

貳、計畫內容

一、宜居建築設施概要

(一) 管理人

(二) 宜居建築設施位置及內容

二、管理維護應盡義務

(一) 實施對象

(二) 管理計畫內容應包含事項

三、設施基本維護及使用方式

(一) 維護事項

(二) 設施及植栽變更應注意事項：

(三) 屬公共使用之垂直綠化設施與複層式露臺營運管理、使用

(四) 防災事項

(五) 紀錄建檔事項

壹、計畫依據

依據臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法。(以下簡稱本辦法)

貳、計畫內容

一. 宜居建築設施概要

(一)管理人：(起造人)

(二)宜居建築設施位置及內容

垂直綠化設施：

複層式露台：

雙層遮陽牆體、植生牆體：

造型遮陽牆板：

內容包含：

1. 設施配置索引圖(建造執照圖說)：針對環境設施位置、庭園、植栽、綠化及公用設施。
2. 設施細部索引圖(建造執照圖說)：針對各設施之詳細平面圖、立面圖、剖面圖說及相關設備圖說，必要時得利用模擬圖或設施使用現況照片加以說明。

二. 管理維護應盡義務

(一)實施對象：

宜居建築設施範圍內之景觀(設施本身、綠化、植栽等…)。

(二)管理計畫內容應包含事項：

1. 住戶應盡義務：

- (1)不得擅自破壞、竊取、摘折、重大換栽新樹、移植、拔除。
- (2)植栽如有自然老化死亡或其他不可抗力之因素，更換樹種與原核准不符時，應回報管理委員會或管理負責人，並依本辦法第 14 條規定辦理。
- (3)設施不得違規使用，違反者依建築法及公寓大廈管理條例等相關規定報主管機關辦理。
- (4)定期回報管理委員會自動澆灌系統及相關設施異常與現況。
- (5)買賣契約應載明相關繼受之義務。

2. 管理委員會(或管理人、非屬公寓大廈之宜居建築所有權人)應盡義務：

- (1)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後，應將執

行計畫書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。

(2)管理人應依公寓大廈管理條例第36條規定執行督導管理維護之工作。

(3)為管理維護執行計畫者，應善盡管理維護計畫書等相關文件之保管。

(4)配合建築主管機關針對宜居建築抽查之領勘。

(5)設施不得違規使用，並依建築法及公寓大廈管理條例辦理。

(6)申請回饋金之退還。

三. 設施基本維護及使用方式：

(一)維護事項：

(1)設施結構安全維護及防水。

(2)垂直綠化設施及複層式露台之欄杆扶手維護。

(3)植栽：花台、灌木、地被及喬木之定時噴灌及定期維護。

(4)自動滴灌系統：定期維護且維持正常使用狀態。

(5)雙層遮陽牆體、植生牆體及維護設施通道：維持穩固安全、暢通。

(6)景觀照明：日常檢修維護及更新，景觀照明開啟○時至○時。

(7)景觀排水設施：保持排水設施之暢通。

(二)設施及植栽變更應注意事項：

(1)宜居設施不得擅自拆除及變更或違規使用。

(2)植栽喬木、灌木及花草等數量或面積，應依原核定內容使用。

(3)自動滴灌系統得依植栽配置調整變更。

(4)維修通道或維護設施通道得依植栽維護需要調整位置。

(5)變更設施時，應依本辦法第14條規定列入回報事項，倘變更內容涉及建築物使用類組及變更使用辦法或都市設計審議核定內容時，應依規辦理。

(三)屬公共使用之垂直綠化設施與複層式露臺營運管理、使用：

1. 開放範圍：以配置圖及平面圖，標示並註明其開放範圍。

2. 開放時間：

3. 開放限制：

(四)防災事項：(例如風災、地震、火災及水災之防護措施)

(五)紀錄建檔事項：