

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

108.10.21 4130

臺中市政府 函

403

台中市西區公益路161號9樓之7

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段
99號

承辦人：劉惠琪

電話：0422289111#64101

電子信箱：ah7652@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10月16日

發文字號：府授都建字第1080249181號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：修正「臺中市建築基地申請建造執照預審簡化作業原則」，並自即日起生效，請查照轉知。

說明：

一、檢附「臺中市建築基地申請建造執照預審簡化作業原則」

修正總說明、修正對照表及全規定各1份。

二、請本府法制局協助建置本府法規資料查詢系統。

正本：臺中市政府民政局、臺中市政府財政局、臺中市政府教育局、臺中市政府經濟發展局、臺中市政府建設局、臺中市政府交通局、臺中市政府都市發展局、臺中市政府水利局、臺中市政府農業局、臺中市政府觀光旅遊局、臺中市政府社會局、臺中市政府勞工局、臺中市政府警察局、臺中市政府消防局、臺中市政府衛生局、臺中市政府環境保護局、臺中市政府文化局、臺中市政府地政局、臺中市政府新聞局、臺中市政府地方稅務局、臺中市政府主計處、臺中市政府人事處、臺中市政府政風處、臺中市政府研究發展考核委員會、臺中市政府原住民族事務委員會、臺中市政府客家事務委員會、臺中市政府運動局、臺中市政府法制局、臺中市政府秘書處

副本：臺中市大臺中建築師公會、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、臺中市政府都市發展局山城服務中心、臺中市政府都市發展局都市設計工程科、臺中市政府都市發展局城鄉計畫科、臺中市政府都市發展局營造施工科、臺中市政府都市發展局使用管理科、臺中市政府都市發展局建造管理科（均含附件）

市長 盧秀燕

臺中市建築基地申請建造執照預審簡化作業原則

修正總說明

「臺中市建築基地申請建造執照預審簡化作業原則」係臺中市政府以一百零四年十月三十日府授都建字第一〇四〇二二八〇九一號函訂定下達。茲為精進及放寬臺中市建造執照預審簡化作業暨同步都市設計審議簡化規定達簡政便民之效，爰修正其相關規定，修正重點如下：

- 一、放寬簡化作業條件及簡化規定內容文字。(修正規定第二點)
- 二、部分文字修正及刪除部必要之引號。(修正規定第四點、第五點)
- 三、變更設計簡化程序之規模與都市設計審議會簡化程序同步。(修正規定第六點)
- 四、因應業務需要增訂書表格式授權由臺中市政府都市發展局另定之。
(修正規定第八點)

臺中市建築基地申請建造執照預審簡化作業原則

修正對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺中市建築基地申請建造執照預審簡化作業原則	臺中市建築基地申請建造執照預審簡化作業原則	名稱未修正。
修正規定	現行規定	說明
一、為加速審查依建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定，申請之臺中市建築基地建造執照預審案件(以下簡稱預審案件)，得由臺中市政府建造執照預審委員會(以下簡稱委員會)授權委員會執行祕書及幹事召開會議(以下簡稱幹事會議)辦理簡化審查之查核作業，並訂定本作業原則。	一、為加速審查依建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定(以下簡稱本規定)，申請之臺中市建築基地建造執照預審案件(以下簡稱預審案件)，得由臺中市政府建造執照預審委員會(以下簡稱委員會)授權委員會執行祕書及幹事召開會議(以下簡稱幹事會議)辦理簡化審查之查核作業，並訂定本作業原則。	部分文字刪除。
二、申請選擇簡化作業之預審案件，應符合下列各款之要件： (一) 僅申請開放空間獎勵。但得同時依內政部八十五年六月十九日台內營字第八五七二八五七號函規定申請設置框架式屋脊裝飾物。 (二) 基地臨接道路均已開闢完成。	二、申請選擇簡化作業之預審案件，應符合下列各款之要件： (一) <u>依本規定</u> 僅申請開放空間獎勵，但得同時依內政部八十五年六月十九日台內營字第八五七二八五七號函規定申請設置框架式屋脊裝飾物。	一、依建築技術規則建築設計施工編第二百八十二條已規定，商業區或市場用地面積需達一千平方公尺以上，住宅區、文教區、風景區或機關用地面積在一千五百平方公尺以上，方能適用開放空間獎勵，故刪除現行重複規定。 二、為讓臺中市多種住宅區能申請適用本作業

(三) 商業區或市場用地面積未達二千平方公尺，或位於住宅區、文教區、風景區或機關用地面積未達二千五百平方公尺。 (四) 建築物高度未達五十公尺及樓層在十五層以下，且地下層總深度未達十五公尺及地下層未超過三層。 (五) 增加樓地板面積合計值$\Delta FA1$ 小於都市計畫法定容積百分之十五。	(二) 基地臨接道路均已開闢完成。 (三) 商業區或市場用地面積<u>一千平方公尺以上</u>未達二千平方公尺，或位於住宅區、文教區、風景區或機關用地面積<u>二千五百平方公尺以上</u>未達二千五百平方公尺。 (四) 建築物高度未達五十公尺及樓層在十五層以下，且地下層總深度未達十五公尺及地下層未超過三層。 (五) <u>依本規定</u>增加樓地板面積合計值$\Delta FA1$ 小於都市計畫法定容積百分之十。	原則之規定，修正第五款之增加樓地板面積合計值$\Delta FA1$ 小於都市計畫法定容積百分之十五之要件。 三、部分文字刪除。
三、幹事會議查核事項如下： (一)開放空間之植栽綠化： 1. 植栽綠化覆土深度草皮達三十公分以上、灌木達六十公分以上、喬木達一百二十公分以上。 2. 植栽槽未設計樹穴並與地表原土連接，且未設計突	三、幹事會議查核事項如下： (一)開放空間之植栽綠化： 1. 植栽綠化覆土深度草皮達三十公分以上、灌木達六十公分以上、喬木達一百二十公分以上。 2. 植栽槽未設計樹穴並與地表原土連接，且未設計突	本點未修正。

出人行步道之緣石。 (二)開放空間之公益性： 1. 人行步道淨寬達二點五公尺以上，且每二十公尺配置一處街道座椅。 2. 地面層設計停車空間與開放空間以綠籬或圍牆(外牆)適當區隔，但自行車不在此限。 3. 廣場式開放空間之人行步道應通達其深度二分之一以上。 4. 廣場式開放空間內配置至少長寬三公呎以上之駐留空間，且以無障礙通路通達。 5. 廣場式開放空間內駐留空間配置至少二處休憩座椅。 (三)公共安全： 1. 開放空間地坪鋪面以防滑材質設計。 2. 開放空間地坪開放空間人行步道已設計夜間照明。 3. 開放空間街道座椅已設計夜間辨識燈光。 4. 人行步道於車道出入口已設計車	出人行步道之緣石。 (二)開放空間之公益性： 1. 人行步道淨寬達二點五公尺以上，且每二十公尺配置一處街道座椅。 2. 地面層設計停車空間與開放空間以綠籬或圍牆(外牆)適當區隔，但自行車不在此限。 3. 廣場式開放空間之人行步道應通達其深度二分之一以上。 4. 廣場式開放空間內配置至少長寬三公呎以上之駐留空間，且以無障礙通路通達。 5. 廣場式開放空間內駐留空間配置至少二處休憩座椅。 (三)公共安全： 1. 開放空間地坪鋪面以防滑材質設計。 2. 開放空間地坪開放空間人行步道已設計夜間照明。	
--	--	--

輛出入警示號誌燈。

(四)公共交通：

1. 開放空間內地坪與人行步道地坪齊平，且無任何突出人行道高程之設施或構造物，但街道座椅不在此限。
2. 人行步道於穿越車道以大緩坡順平設計。
3. 垂直道路方向之人行動線除主要出入口及車道外，臨接道路每二十公尺至少留設一處寬度二點五公尺以上供行人出入之無障礙通路，並以順平緩坡設計，不設計喇叭口。
4. 人行步道已配合道路斑馬線位置設計動線。
5. 都市計畫未規定留設機車停車位者，已自行設計足夠需求之機車停車位。

(五)公共衛生：

1. 地下室排(風)氣口不朝向開放空間設計，但設置開口位置於高度六

3. 開放空間街道座椅已設計夜間辨識燈光。

4. 人行步道於車道出入口已設計車輛出入警示號誌燈。

(四)公共交通：

1. 開放空間內地坪與人行步道地坪齊平，且無任何突出人行道高程之設施或構造物，但街道座椅不在此限。
2. 人行步道於穿越車道以大緩坡順平設計。
3. 垂直道路方向之人行動線除主要出入口及車道外，臨接道路每二十公尺至少留設一處寬度二點五公尺以上供行人出入之無障礙通路，並以順平緩坡設計，不設計喇叭口。
4. 人行步道已配合道路斑馬線位置設計動線。
5. 都市計畫未規定留設機車停車位者，已自行設計足夠需求之機車停車位。

(五)公共衛生：

公尺以上不在此限。 2. 垃圾或資源回收物暫存處已設計經由具頂蓋之室內(外)空間通達。 3. 於開放空間以外已設計垃圾車臨時停放空間。 (六)市容觀瞻： 1. 臨開放空間配置垃圾或資源回收物暫存處已設置於室內或以圍牆(綠籬)適當遮蔽。 2. 面向開放空間於地面層配置外露之管線、冷氣主機或其他設備已設計格柵、灌木、圍牆(綠籬)等設施遮蔽。 (七)與基地臨接之永久性空地或依本規定申請建築之相鄰基地配合整體留設開放空間： 1. 開放空間之人行步道已配合相鄰永久性空地或開放空間串聯設計。 2. 開放空間已配合鄰地之永久性空地或開放空間設計植栽種類。 3. 開放空間與鄰地之永久性空地或開放空間未以灌	1. 地下室排(風)氣口不朝向開放空間設計，但設置開口位置於高度六公尺以上不在此限。 2. 垃圾或資源回收物暫存處已設計經由具頂蓋之室內(外)空間通達。 3. 於開放空間以外已設計垃圾車臨時停放空間。 (六)市容觀瞻： 1. 臨開放空間配置垃圾或資源回收物暫存處已設置於室內或以圍牆(綠籬)適當遮蔽。 2. 面向開放空間於地面層配置外露之管線、冷氣主機或其他設備已設計格柵、灌木、圍牆(綠籬)等設施遮蔽。 (七)與基地臨接之永久性空地或依本規定申請建築之相鄰基地配合整體留設開放空間： 1. 開放空間之人行步道已配合相鄰永久性空地或開放空間串聯設計。 2. 開放空間已配合鄰地之永久性空	
---	---	--

木、欄杆綠籬區隔。 (八)建築物之私密性與安全管理： 1. 主要出入口已留設管理空間，並不與公共服務空間共同使用。 2. 各直通樓梯、電梯均經由管理空間通往建築物出入口。 3. 私有領域與開放空間之公共領域間以灌木、圍牆(圍籬)、欄杆綠籬或其他設施區隔使用。 4. 建築物外牆於地面層設計開口者，臨開放空間之一側以灌木或綠籬等設計適當遮蔽。 (九)公共服務空間之位置、面積及服務設施與設備之必要性及公益性： 1. 公共服務空間面積二百平方公尺以上已於地面層設置無障礙廁所。 2. 公共服務空間用途為集會、休閒、文教、交誼等。 (十)框架式屋脊裝飾物： 1. 立面透空比例達三分之一以上。	地或開放空間設計植栽種類。 3. 開放空間與鄰地之永久性空地或開放空間未以灌木、欄杆綠籬區隔。 (八)建築物之私密性與安全管理： 1. 主要出入口已留設管理空間，並不與公共服務空間共同使用。 2. 各直通樓梯、電梯均經由管理空間通往建築物出入口。 3. 私有領域與開放空間之公共領域間以灌木、圍牆(圍籬)、欄杆綠籬或其他設施區隔使用。 4. 建築物外牆於地面層設計開口者，臨開放空間之一側以灌木或綠籬等設計適當遮蔽。 (九)公共服務空間之位置、面積及服務設施與設備之必要性及公益性： 1. 公共服務空間面積二百平方公尺以上已於地面層設置無障礙廁所。	
---	--	--

2. 平面投影面積未達建築面積百分之二十。 3. 無設置頂蓋。 4. 除女兒牆外，開口未設置玻璃。	2. 公共服務空間用途為集會、休閒、文教、交誼等。 (十) 框架式屋脊裝飾物： 1. 立面透空比例達三分之一以上。 2. 平面投影面積未達建築面積百分之二十。 3. 無設置頂蓋。 4. 除女兒牆外，開口未設置玻璃。	
四、申請選擇簡化作業之預審案件，經幹事會議查核符合第二點及第三點規定者，於提送委員會通過後，依審查結果製作審定書。但經幹事會議查核不符合簡化作業規定者，仍應依預審程序提送委員會審議，作業流程如附件。	四、申請選擇簡化作業之預審案件，經幹事會議查核符合<u>本原則</u>第二點及第三點規定者，於提送委員會通過後，依審查結果製作審定書。但<u>如</u>經幹事會議查核不符合簡化作業規定者，仍應依預審程序提送委員會審議，作業流程如附件。	文字修正。
五、簡化作業之預審案件經核定後，再申請辦理變更設計時，<u>須</u>依臺中市建造執照預審許可案件辦理變更設計免送預審委員會審議原則規定檢討者，仍應符合第二點及第三點簡化要件規定。	五、簡化作業之預審案件經核定後，再申請辦理變更設計時，<u>如</u>依「臺中市建造執照預審許可案件辦理變更設計免送預審委員會審議原則」規定檢討者，仍應符合第二點及第三點簡化要件規定。	文字修正及刪除不必要之引號。

六、預審案件經核定後，再申請辦理變更設計時，不符臺中市建造執照預審許可案件辦理變更設計免送預審委員會審議原則規定，而符合下列要件者，得依第四點規定程序辦理： (一) 地面層以上總樓地板面積增減部分未超過原核准總樓地板面積百分之十，且<u>建築基地面積增減部分未超過原核准之百分之十五</u>者。 (二) 建築物高度增減部分未超過原核准高度<u>百分之十</u>者。 (三) 汽機車停車位數量增減各二十部以內且符合相關法令規定者。 (四) <u>公共開放空間、景觀設計、建築配置及面積變更部分未超過原核准百分之二十者</u>。 (五) <u>以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討，建築立面色彩、造型或材質之變更面積未超過原核准之百分之二十者</u>。	六、預審案件經核定後，再申請辦理變更設計時，<u>如不符「臺中市建造執照預審許可案件辦理變更設計免送預審委員會審議原則」</u>規定，但符合下列要件者，得依第四點規定程序辦理： (一) 地面層以上總樓地板面積<u>減少，或地面層以上總樓地板面積增加</u>部分未超過原核准總樓地板面積<u>百分之六者</u>。 (二) 建築物高度<u>減少，或建築物高度增加</u>部分未超過原核准高度<u>百分之六者</u>。 (三) 汽機車停車位數量增減各二十部以內且符合相關法令規定者。 (四) 開放空間及建築配置、面積變更、<u>立面材質或開窗面變更未超過原核准面積百分之二十者</u>。 (五) 不牴觸該案原審查會議記錄內容。 (六) 不改變審查會議之審定原則。	一、配合調整都市設計審議簡化內容，統一變更規模與用字及刪除不必要之引號。 二、第一款修正放寬地面層以上總樓地板面積增減百分比及增加建築基地面積增減百分比之適用條件。 三、第二款修正放寬建築物高度增減百分比之適用條件。 四、第四款至第六款修正理由同如說明一。 五、第五款配合臺中市建造執照預審許可案件辦理變更設計免送建造執照預審審議委員會審議原則統一變更審查內容，並調整其後款次。 六、第六款整併不得牴觸會議記錄或審定原則。
---	---	---

<u>(六)未涉及該案原審查會議之決議原則或應辦事項。</u>		
七、依本原則辦理簡化審查案件，提送幹事會議查核前，應請委員會結構、土木公會委員提供結構審查書面意見，經提供書面意見者核付審查費。	七、依本原則辦理簡化審查案件，提送幹事會議查核前，應請委員會結構、土木公會委員提供結構審查書面意見，經提供書面意見者核付審查費。	本點未修正。
八、本原則所需書表格式，由臺中市政府都市發展局另定之。		一、<u>本點新增</u>。 二、因應業務需要增訂書表格式授權由臺中市政府都市發展局另定之。

臺中市建築基地申請建造執照預審簡化作業原則 修正

一、為加速審查依建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定，申請之臺中市建築基地建造執照預審案件(以下簡稱預審案件)，得由臺中市政府建造執照預審委員會(以下簡稱委員會)授權委員會執行祕書及幹事召開會議(以下簡稱幹事會議)辦理簡化審查之查核作業，並訂定本作業原則。

二、申請選擇簡化作業之預審案件，應符合下列各款之要件：

(一) 僅申請開放空間獎勵。但得同時依內政部八十五年六月十九日台內營字第八五七二八五七號函規定申請設置框架式屋脊裝飾物。

(二) 基地臨接道路均已開闢完成。

(三) 商業區或市場用地面積未達二千平方公尺，或位於住宅區、文教區、風景區或機關用地面積未達二千五百平方公尺。

(四) 建築物高度未達五十公尺及樓層在十五層以下，且地下層總深度未達十五公尺及地下層未超過三層。

(五) 增加樓地板面積合計值 $\Delta FA1$ 小於都市計畫法定容積百分之十五。

三、幹事會議查核事項如下：

(一) 開放空間之植栽綠化：

1. 植栽綠化覆土深度草皮達三十公分以上、灌木達六十公分以上、喬木達一百二十公分以上。

2. 植栽槽未設計樹穴並與地表原土連接，且未設計突出人行步道之緣石。

(二) 開放空間之公益性：

1. 人行步道淨寬達二點五公尺以上，且每二十公尺配置一處街道座椅。

2. 地面層設計停車空間與開放空間以綠籬或圍牆(外牆)適當區隔，但自行車不在此限。

3. 廣場式開放空間之人行步道應通達其深度二分之一以上。

4. 廣場式開放空間內配置至少長寬三公尺以上之駐留空間，且以無障礙通路通達。

5. 廣場式開放空間內駐留空間配置至少二處休憩座椅。

(三) 公共安全：

1. 開放空間地坪鋪面以防滑材質設計。

2. 開放空間人行步道已設計夜間照明。

3. 開放空間街道座椅已設計夜間辨識燈光。

4. 人行步道於車道出入口已設計車輛出入警示號誌燈。

(四) 公共交通：

1. 開放空間內地坪與人行步道地坪齊平，且無任何突出人行道高程之設施或構造物，但街道座椅不在此限。

2. 人行步道於穿越車道以大緩坡順平設計。

3. 垂直道路方向之人行動線除主要出入口及車道外，臨接道路每二十公尺至少留設一處寬度二點五公尺以上供行人出入之無障礙通路，並以順平緩坡設計，不設計喇叭口。

4. 人行步道已配合道路斑馬線位置設計動線。

5. 都市計畫未規定留設機車停車位者，已自行設計足夠需求之機車停車位。

(五) 公共衛生：

1. 地下室排(風)氣口不朝向開放空間設計，但設置開口位置於高度六公尺以上不在此限。

2. 垃圾或資源回收物暫存處已設計經由具頂蓋之室內(外)空間通達。

3. 於開放空間以外已設計垃圾車臨時停放空間。

(六) 市容觀瞻：

1. 臨開放空間配置垃圾或資源回收物暫存處已設置於室內或以圍牆(綠籬)適當遮蔽。

2. 面向開放空間於地面層配置外露之管線、冷氣主機或其他設備已設計格柵、灌木、圍牆(綠籬)等設施遮蔽。

(七) 與基地臨接之永久性空地或依本規定申請建築之相鄰基地配合整體留設開放空間：

1. 開放空間之人行步道已配合相鄰永久性空地或開放空間串聯設計。
2. 開放空間已配合鄰地之永久性空地或開放空間設計植栽種類。
3. 開放空間與鄰地之永久性空地或開放空間未以灌木、欄杆綠籬區隔。

(八) 建築物之私密性與安全管理：

1. 主要出入口已留設管理空間，並不與公共服務空間共同使用。
2. 各直通樓梯、電梯均經由管理空間通往建築物出入口。
3. 私有領域與開放空間之公共領域間以灌木、圍牆(圍籬)、欄杆綠籬或其他設施區隔使用。
4. 建築物外牆於地面層設計開口者，臨開放空間之一側以灌木或綠籬等設計適當遮蔽。

(九) 公共服務空間之位置、面積及服務設施與設備之必要性及公益性：

1. 公共服務空間面積二百平方公尺以上已於地面層設置無障礙廁所。
2. 公共服務空間用途為集會、休閒、文教、交誼等。

(十) 框架式屋脊裝飾物：

1. 立面透空比例達三分之一以上。
2. 平面投影面積未達建築面積百分之二十。
3. 無設置頂蓋。
4. 除女兒牆外，開口未設置玻璃。

四、申請選擇簡化作業之預審案件，經幹事會議查核符合第二點及第三點規定者，於提送委員會通過後，依審查結果製作審定書。但經幹事會議查核不符合簡化作業規定者，仍應依預審程序提送委員會審議，作業流程如附件。

五、簡化作業之預審案件經核定後，再申請辦理變更設計時，須依臺中市建造執照預審許可案件辦理變更設計免送預審委員會審議原則規定檢討者，仍應符合第二點及第三點簡化要件規定。

六、預審案件經核定後，再申請辦理變更設計時，不符臺中市建造執照預審許可案件辦理變更設計免送預審委員會審議原則規定，而符合下列要件者，得依第四點規定程序辦理：

(一) 地面層以上總樓地板面積增減部分未超過原核准總樓地板面積百分之十，且建築基地增減部分未超過原核准之百分之十五者。

(二) 建築物高度增減部分未超過原核准高度百分之十者。

(三) 汽機車停車位數量增減各二十部以內且符合相關法令規定者。

(四) 公共開放空間、景觀設計、建築配置及面積變更部分未超過原核准百分之二十者。

(五) 以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討，建築立面色彩、造型或材質之變更面積未超過原核准之百分之二十者。

(六) 未涉及該案原審查會議之決議原則或應辦事項。

七、依本原則辦理簡化審查案件，提送幹事會議查核前，應請委員會結構、

土木公會委員提供結構審查書面意見，經提供書面意見者核付審查費。

八、本原則所需書表格式，由臺中市政府都市發展局另定之。

附件

建造執照預審簡化作業流程圖

