

105 年度第 3 次建築執照審查作業及法令討論會議紀錄

壹、開會時間：105 年 3 月 11 日（星期五）下午 1 時 40 分

貳、開會地點：臺中市政府都市發展局審圖室 2 樓

參、主持人：陳副總工程司煒壬

肆、討論事項：

提案一：有關本局臺中原素建築行動方案之辦理情形，提請討論。

說明：

一、 相關期程表內容如後附件一。

二、 請臺中市建築師公會提出本次進度說明。

1. 請確認擬邀請演講人名單。

2. 請公會提供資料及協助製作專案工作報告。

3. 本案專案名稱之討論：

(1) 臺中特色建築。

(2) 臺中元素或臺中原素。

(3) 臺中厝或大墩厝。(比照高雄厝取名)

(4) 臺中風或臺中豐。(參考研究內容之臺中物理環境特色之風道、園道、川道等特色之諧音)

(5) 臺中 housing、臺中 framework。

(6) 其它公會建議名稱。

決議：有關本案之專案名稱，原則以下列名稱專案送局長簽定：

(1) 臺中特色建築。

(2) 臺中原素。

(3) 臺中厝。

提案二：有關本市特色建築之元素及不計入容積率之設計方式(如景觀陽臺、通用化設計空間等…)及除可免計之建築物高度、建築面積及容積樓地板面積外，尚有那部分可放寬，提請討論。

說明：

一、有關都市計畫法臺中市施行自治條例擬修定原 50 條內容為：

「建築基地於空地以人工地盤、架空走廊或地下通道連接供公眾使用之

道路或場所並提供公眾通行，經本府核准者，得計入法定空地。但該部分不得超過基地面積百分之二十，且與實設建蔽率合計不得超過基地面積百分之八十。

建築物設置下列設施，經本府核准者，得不計入容積樓地板面積、建築面積及建築高度，且該部分得不計入容積率。但該部分不得超過法定容積率百分之十：

一. 依臺中市建築物設置太陽光電發電設備辦法及臺中特色建築風格設計規定設置之太陽光電設施、景觀陽臺、通用化設計空間、綠能設施、導風板、中繼層避難平台等相關設施設備。

二. 建築物一樓或設置人工地盤、架空走廊、地下通道之樓層，開放提供民眾使用之廁所、休憩設施等公用設施。」。

二、另有關本市建築管理自治條例擬修定內容，為變更原第 63 條條文內容為：「為規範臺中特有之建築風格、臺中特色建築物，主管機關得訂定相關設計及鼓勵回饋辦法；其設計及鼓勵回饋辦法由主管機關另定之。」。

三、本案請本市建築師公會就上開內容提出建議，並提出臺中特有地方性之建築設計原素及其設計上所遭遇之困難。

決議：

一、有關都市計畫法臺中市施行自治條例第 50 條擬修定內容如下：

「建築基地於空地以人工地盤、架空走廊或地下通道連接供公眾使用之道路或場所並提供公眾通行，經本府核准者，得計入法定空地。但該部分不得超過基地面積百分之二十，且與實設建蔽率合計不得超過基地面積百分之八十。

建築物設置下列設施，經本府核准者，得不計入容積樓地板面積、建築面積及建築高度，且該部分得不計入容積率。但該部分不得超過法定容積率百分之十：

(一) 依臺中市建築物設置太陽光電發電設備辦法及臺中○○設計規定設置之太陽光電設施、景觀陽臺、通用化設計空間、綠能設施、遮陽設施、導風板、中繼層避難平台公共空間等相關設施設備。

(二) 建築物一樓或設置人工地盤、架空走廊、地下通道之樓層，開放提供民眾使用之廁所、休憩設施等公用設施。」。

二、臺中市建築管理自治條例擬修正內容：「~~為規範臺中特有之建築風格、臺中○○特色建築物~~，主管機關得訂定相關設計及鼓勵回饋辦法；~~其設計及鼓勵回饋辦法由主管機關另定之。~~」

三、上開 2 法規內之○○位置俟本案專案名稱確定後，再予以填寫。

提案三：有關臺中市臺中特色建築設計及鼓勵回饋辦法(草案)之法條內容，提請討論。

說明：

一、請臺中市建築師公會就本草案第 13 條規定之回饋金計算公式說明內容及計算依據。

二、請本市建築師公會就中繼層避難平台及景觀陽台等特殊用詞提出圖說說明，並敘明設計內容及相關設計規範。

三、逐條討論。

決議：

一、有關本案第 4 條景觀陽臺之定義修正如下：

20160307 公會版本	本次修改內容	備註
<p>第四條 建築物設置景觀陽臺者，應符合下列各款規定：</p> <p>一、設置於建築物正北向左右各十五度角範圍外。</p> <p>二、設置之建築物為五層樓以下者，應面臨道路、基地內通路、私設通路或現有巷道。</p> <p>三、景觀陽臺外牆構造應具備一定之視野，以玻璃或透空金屬欄杆為之或兩者結合施作之。</p> <p>四、景觀陽臺應採用懸臂系統或斜撐系統施作。</p> <p>五、景觀陽臺應以植栽及覆土方式設置綠化設施，且面積應達三分之一以上；其植栽栽種覆土深度至少一點二公尺。</p> <p>六、景觀陽臺寬度與深度不得逾三公尺；其設置所在之居室面積不得小於十坪方公</p>	<p>第四條 建築物設置景觀陽臺者，應符合下列各款規定：</p> <p>一、陽臺正面及側面外緣應分別距離其它建築構造物、地界線、道路、基地內通路、私設通路或永久性空地之淨距離達六公尺及三公尺公上。(基地內空地與其它永久性空地可合併計算深度)</p> <p>二、景觀陽臺外牆構造，其正立面不得設置翼牆，且側牆不得超過一公尺。</p> <p>三、每處景觀陽臺面積應設置達三分之一以上之綠化設施，且其中應有面積達六分之一以上之綠化設施採用覆土面不高於樓板面上 十公分之降板設計，其覆土深度等設計應符合建築基地綠化設計技術規範規定。</p> <p>四、每處深度逾三公尺部分不計入</p>	<p>一、刪除北向無日照之範圍限制。</p> <p>二、規範景觀陽台面需有六公尺之淨空間、側面需有三公尺淨空間之規定。</p> <p>三、為結構安全及使用上隱私，規範可設置一公尺側牆，並刪除一定要用懸臂系統或斜撐系統施作之規定。</p> <p>四、規範景觀陽台上綠化面積及其構造設置。</p> <p>五、規範景觀陽台高度需錯層設置。</p>

<p>尺，且深度不得小於三公 尺。陽臺空間高度達二層樓或六公尺以上得視為露臺，不計入陽臺面積。</p> <p>七、每層景觀陽臺面積之和，不得逾建築面積八分之一；其面積未達十五平方公尺者，得建築十五平方公尺。</p>	<p>景觀陽臺；其設置所在之居室面積不得小於十平方公尺，且深度不得小於三公 尺。陽臺空間高度應達二層樓或六公尺以上。</p> <p>五、每層景觀陽臺面積之和，不得逾建築面積八分之一；其面積未達十五平方公尺者，得建築十五平方公尺。</p>	
---	--	--

二、 討論其餘法條。

提案四：關於建築技術規則建築設計施工編第 110 條補充圖例圖 110-(6)適用疑義。

說明：如圖所示，建築物臨地界開窗如以虛擬地界線(虛線)以符合第 110 條圖例圖 110-(6)，即應有該圖例之適用，另本案建築師公會亦提出相關圖說，如後附件。

決議：此案下次再予討論。

提案五：有關位於原市轄都市計畫內且面臨現有巷道之建築基地，依都市計畫土地分區使用管制精神及實際需求，似無個別細部計畫 1:1.5 建築高度比檢討規定之適用之執行疑義，呈請釋示。

說明：

- 一、 查市區現有巷道之形成，幾乎係舊有社區建築互為退讓所形朔而成，該個別建築基地規模並不大且整合不易；另依現行規定現有巷道退讓寬度為四公尺或六公尺。據此，所揭建築基地尚難左右都市計畫景觀天際線，建築高度另依建築技術規則 1:3.6 高度比等管制應已足夠，合先敘明。
- 二、 另查原市轄都市計畫細部計畫用語定義規定略以：「建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。」，因此，面臨現有巷道之建築基地於審照時偶被要求比照面臨都市計畫道路之建築基地檢討 1:1.5 建築高度比，惟致生實際建築設計容積遠低於法定容積之情事，影響民眾基本生活空間需求權益甚鉅，併予敘明。
- 三、 綜上所述，建請原市轄面臨現有巷道之建築高度比檢討應確實回歸建築技術規則規定辦理，俾符都市計畫土地使用分區管制精神及實際。

決議：都市計畫土地使用管制規則高度比已述明略為：「建築物各部分高度與自各部分起量至臨接道路境界線之最小水平距離之比。…」，而道路亦包含現有巷道，故

仍請依上開規定辦理。

陸、臨時動議：

第一案：為配合 2018 年臺中世界花卉博覽會，行銷臺中都市，臺中市不動產開發商業同業公會建議下列事項：

- 一、已取得建照且尚未實際動工之空地(含已申報開工者)：配合 2018 世界花博，符合基地臨接寬度在八公尺以上之道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上之空地(同建築技術規則設計施工篇第 15 章. 實施都市計畫地區建築基地綜合設計第 282 條第一項規定)，為配合 2018 年臺中世界花卉博覽會，經報請都發局核可，得設置供公眾使用之花園，自完成日起至花博展覽結束後 1 個月，上開期間公園由開發商負責維護，都發局可進行考核，供公眾使用期間不計入法定工期。
- 二、未領有建照的空地：符合基地臨接寬度在八公尺以上之道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上之空地(同建築技術規則設計施工篇第 15 章. 實施都市計畫地區建築基地綜合設計第 282 條第一項規定)，為配合 2018 年臺中世界花卉博覽會，經報請都發局核可得設置供公眾使用之花園，自核可日起至停止使用日，上開期間公園由開發商負責維護，都發局可進行考核。若依上列方式辦理且設置期間滿一年得增加法定基準容積 3%，超過一年時，每滿 6 個月得增加法定基準容積 1.5%，並以 6% 為獎勵上限(參考台北市建築空地維護管理辦法第 7 條精神)。獎勵容積率經核定後，空地應於核定後三年內取得建造執照，逾期該獎勵容積失其效力。
- 三、經報請都發局核可得設置供公眾使用之花園得減免土地地價稅或田賦，前二項經報請都發局核可得設置供公眾使用之花園，於供公眾使用期間內，得參照土地稅減免規則第 7 條、第 8 條精神，免徵收土地地價稅或田賦。(土地稅減免規則-第 7 條下列公有土地地價稅或田賦全免：一、供公共使用之土地。第 8 條私有土地減免地價稅或田賦之標準如下：十、無償供給政府機關、公立學校及軍事機關、部隊、學校使用之土地，在使用期間以內，全免。)
- 四、建造執照申請階段，基地內種植超過法定喬木數目時，每增加喬木 1 棵，得配合基地景觀需要，自費換植公有行道樹一棵為自選喬木，並於使用執照時檢查。

決議：

- 一、有關已取得建照且尚未實際動工之空地(含已申報開工者)設置綠美化供公

眾使用部分，因涉違反建築法施工管理規定，故暫不予評估。

- 二、有關未領得建造執照之空地如綠美化擬獎勵容積部分，請本局城鄉計畫科評估於細部計畫土管或自治條例方式訂定空地綠美化容積獎勵事宜，並請於文到一周內簽報局長裁示。
- 三、空地綠美化供公眾使用得否減免土地地價稅或田賦部分，請洽環保局及財政局了解辦理之方式。
- 四、惟上開第 2、3 項之建議，如同時實施，是否有重複獎勵之疑義，請予以釐清。

第二案：有關申請建造執照，是否可免檢附綠建材標章證書，提請討論。

說明：

- 一、按建築技術規則建築設計施工篇第 299 條第 12 款，檢討綠建材項目，於「綠建築電子化評估系統各計算評估項目摘要表」須填寫「綠建材有效認可文件編號」及檢附「綠建材標章證書」。
- 二、因符合規定之廠商以不確定是否採購為由，拒提供綠建材標章證書。
- 三、按一般案件均為取得建造執照後再辦理發包，施工中亦有可能變更採購同類型合格之綠建材。其變更採購不需辦理變更設計亦不影響使用執照之取得。
- 四、依目前「綠建築電子化評估系統」，不填寫「綠建材有效認可文件編號」，並不影響其計算之結果。另「綠建材標章證書」於申請使用執照時即為必要之文件。
- 五、因此是否可於申請建造執照，免檢附綠建材標章證書。以解目前執行之困境。

決議：於下次會議時討論。

柒、散會