

# 105 年度第 8 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 5 月 27 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。  
決議：

一、經本次會議上討論，本辦法相關內容修正如下：

本次討論內容	前次討論內容	備註
臺中特色建築設計及鼓勵回饋辦法	臺中特色建築設計及鼓勵回饋辦法	
條 文	條 文	
未變更	第一條 本辦法依臺中市建築管理自治條例第五十五條之一及都市計畫法臺中市施行自治條例第五十條規定訂定之。	
未變更	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)。	
<p>第三條 本辦法用語定義如下：</p> <p>一、臺中特色建築，<b>系因應人口老化之趨勢並為塑造本市成為花園城市</b>，而於建築物附設下列空間或設施之一者：</p> <p>(一)景觀陽臺。</p> <p>(二)雙層遮陽牆體及植生牆體。</p> <p>(三)通用化設計空間。</p> <p>(四)複層式露臺。</p> <p><b>(五)鄰里設施。</b></p>	<p>第三條 本辦法所稱之臺中特色建築，係指於建築物附設下列空間或設施之一，並繳交回饋金者：</p> <p>一、景觀陽臺。</p> <p>二、雙層遮陽牆體及植生牆體。</p> <p>三、通用化設計空間。</p> <p>四、複層式露臺。</p> <p><del>五、導風板。</del></p> <p>六、其它經都發局認定之空間及設施。</p>	<p>一、導風板部分予以刪除，係因導風部份未予研究，如為裝飾板，則另予臺中市建管作業參考手冊內訂定即可，無關臺中特色建築內容。</p> <p>二、新增鄰里設施，係由原交誼室空間合併附設之半戶外空間合併設計規範之。</p> <p>三、其餘名詞解釋。</p>

<p>(六)其它經都發局認定之空間及設施。</p> <p>二、景觀陽臺：上方有遮蓋物供休憩、綠化、觀景之平臺。</p> <p>三、雙層遮陽牆體及植生牆體：設置於建築物外圍可供遮陽及綠化，並有相關維設設施之雙層牆壁。</p> <p>四、通用化設計空間：適合每一個人使用的之浴廁、昇降設備等設施或設備之空間。</p> <p>五、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>六、鄰里設施：設置於公寓大廈共用空間內，供住戶集會、休閒、文教及交誼等室內及半戶外空間。</p> <p>前項建築物所設置之空間或設施，其設計、配置、施工、使用事項，應符合本辦法之規定。</p>	<p>前項建築物所設置之空間或設施，其設計、配置、施工、使用事項，應符合本辦法之規定。</p>	
<p>第四條 建築物設置景觀陽臺，應符合下列規定：</p> <p>一、正面外緣應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以上。(法定空地與其它永久性空地可合併計算深度)</p>	<p>第四條 <del>本辦法所稱之</del>景觀陽臺者，應符合下列規定：</p> <p>一、<del>景觀陽臺</del>正面<del>及突出側面</del>外緣應<del>分別</del>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<del>及三公</del><del>尺以上</del>。(法定空地與其它永</p>	<p>一、為使大樓可錯層設置景觀陽臺，放寬側面外緣距離其它構造物之規定。</p> <p>二、放寬可合併戶設置之規定。</p> <p>三、有關欄杆或女兒牆透空或透視之規定予以更明確。</p>

<p><b>二、側面突出部份外緣應距離同一樓層其它建築構造物、地界線、基地內通路三公尺以上，二戶合併設計時，可合併檢討距離。</b></p> <p>三、景觀陽臺外牆構造，其正立面不得設置翼牆，側牆深度不得超過二公尺，<b>突出外牆之欄杆或女兒牆應有二分之一以上之透空或透視，且不得高於一點五公尺。側牆為分戶牆者不在此限。</b></p> <p>四、每處景觀陽臺面積應達三分之一以上之綠化設施，且其中應有面積達二分之一以上採降板設計。</p> <p>五、每處深度逾三公尺部分不計入景觀陽臺；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。陽臺空間淨高度應達二層樓或五公尺以上，最上層<b>及因結構必需所設置之繫樑</b>不在此限。</p> <p>六、每層景觀陽臺面積之和，不得逾<b>當層樓地板</b>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>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，且側牆深度不得超過二公尺。</p> <p>三、每處景觀陽臺面積應達三分之一以上之綠化設施，且其中應有面積達二分之一以上採降板設計，<del>陽台外牆突出建築物外牆部分</del>，應有二分之一以上之透空或透視。</p> <p>四、每處深度逾三公尺部分不計入景觀陽臺；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。陽臺空間淨高度應達二層樓或五公尺以上，最上層不在此限。</p> <p>五、每層景觀陽臺面積之和，不得逾<b>建築</b>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>四、高度應考量結構所需之過樑。</p> <p>五、修正每層景觀陽臺面積由原建築面積 1/8 改為當層樓地板面積，較為合宜。</p>
---	--	--

<p>未變更</p>	<p>第五條 本辦法所稱之雙層遮陽牆體及植生牆體者，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、其構造形式與材料應以輕量化為主。</p> <p>三、牆體與建築物外牆面得設置維護設施。</p> <p>四、雙層遮陽牆體透空率應達三分之一以上。</p>	
<p>第六條 建築物設置通用化設計空間，係指符合下列規定之浴廁、昇降設備所使用之空間。</p> <p>一、通用化設計之浴廁：</p> <p>(一)應採乾濕分離設計。</p> <p>(二)浴廁門框之淨距離不得小於八十公分，出入口不得設置門檻，且需設置截水溝並維持動線順平。</p> <p>(三)應設置緊急呼救設備、<b>馬桶及淋浴空間應設置無障礙扶手</b>，其洗手台下方空間應為淨空。</p> <p>二、通用化設計之昇降設備應符合無障礙設施設計規範之規定。</p>	<p>第六條 本辦法所稱之複層式露台，係指符合下列規定之有頂蓋平臺。</p> <p>一、應列為共用部分。</p> <p>二、淨高度在八公尺以上，高度與深度比率達一比一以上。</p> <p>三、綠化率達百分之五十以上。</p> <p>四、距開口部深度不超過十五公尺。</p> <p><del>五、應與通用化設計空間中之交誼室合併規劃。</del></p>	<p>一、原複層式露台規定改至第八條。</p> <p>二、通用化設計空間內刪除交誼室相關內容，交誼室內容改至第 9 條鄰里設施。</p>

<p>第七條 通用化設計空間之計算方式如下：</p> <p>一、通用化設計浴廁：</p> <p>(一)每處樓地板面積(不含管道間)應達四點八平方公尺以上，且浴廁每邊寬度應達一百七十五公分以上，每處二平方公尺部分計入通用化設計空間。</p> <p>(二)每戶逾四平方公尺部分，不計入通用化設計空間。</p> <p>二、住宅區及商業區五層樓以下非供公眾使用之建築物，一宗基地內每棟建築物建築面積為七十平方公尺以上一百平方公尺以下者，設置通用化昇降設備之樓層，其八平方公尺之樓地板面積得計入通用化設計空間。</p>	<p><del>第七條 本辦法所稱之導風板，應符合下列規定：</del></p> <p><del>一、應設置於過樑處。</del></p> <p><del>二、申請建造執照時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。</del></p> <p><del>三、不得設置於排煙室外側、戶外安全梯開口處二公尺範圍內及緊急進口處。但該排煙室採用機械排煙者，不在此限。</del></p> <p><del>四、樑間導風板之立面應有三分之一以上為透空，且透空面積不得小於二平方公尺，不得設置於都市計畫規定之退縮範圍內。</del></p>	<p>一、原導風板內容刪除。</p> <p>二、如為裝飾板，則另予臺中市建管作業參考手冊內訂定即可。</p> <p>三、通用化設計空間之計算方式，刪除交誼室相關內容，交誼室內容改至第9條鄰里設施。</p>
<p>第八條 建築物設置複層式露臺，應符合下列規定。</p> <p>一、應列為共用部分。</p> <p>二、正面外緣應距離其它建築物、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以上。(法定空地與其它永久性空地可合併計算深度)</p> <p>三、側面突出部份外緣應距離</p>	<p>第八條 本辦法所稱通用化設計空間，係指符合下列規定之浴廁、交誼室及昇降設備所使用之空間。</p> <p>一、通用化設計之浴廁：</p> <p>(一)應採乾濕分離設計。</p> <p>(二)浴廁門框之淨距離不得小於八十公分，出入口不得設置門檻，且需設置截水溝並維持動線順</p>	<p>一、通用化設計空間已移至6條。</p> <p>二、複層式露臺新增正面及側面突出外牆距離其它構造物之規定。</p> <p>三、為增進住戶之間停留複層式露臺之時間，另使該空間使用率增加及符合通用化設計之原則，應設置一處廁所及與無障礙樓梯</p>

同一樓層其它建築構造物、地界線、基地內通路三公  
公尺以上。

四、淨高度在八公尺以上，高度與深度比率達一比一以上。**(結構所需之過樑不在此限)**

五、綠化率達百分之五十以上。

六、距開口部深度不超過十五公尺。

七、**應設置一處通用化設計空間浴廁，且至少連通一處之無障礙樓梯及昇降機間，且其通路需順平處理。**

八、**正面不可設置高於一點五公尺之女兒牆或欄杆。**

平。

(三)應設置緊急呼救設備、無障礙扶手，其洗手台下方空間應為淨空。

二、通用化設計之交誼室：

(一)應設置於六層樓以上之公寓大廈。

(二)應列為共用部分。

(三)應設置通用化設計之浴廁。

(四)設置於頂樓：

1. 應於屋頂平台(頂樓)上設置三分之一以上之綠化設施。

2. 水平投影面積之和不得逾屋頂(頂樓)綠化面積四分之一。

(五)設置於其他樓層：

1. 不得設置於地面層或地面層夾層。

2. 每處樓地板面積應達一百平方公尺以上。

3. 應配合複層式露臺設置，並設置達交誼室面積三分之一以上之綠化空間。

(六)應與至少連通一處之無障礙樓梯及昇降機間，且其通路需順平處理，另與規定留設之綠化空間或複層式露台相鄰處之牆面至少留設二分之一以上之開

及昇降機間連接順平。

四、複層式露臺需有一定景觀及開口透光，故正面不可設置高於 1.5m 之之女兒牆或欄杆。

	<p>口。</p> <p>三、通用化設計之昇降設備應符合無障礙設施設計規範之規定。</p>	
<p><b>第九條 建築物設置鄰里設施，應符合下列規定。</b></p> <p><b>一、應設置於六層樓以上且有使用戶數達十戶以上之住宅類或辦公類公寓大廈。</b></p> <p><b>二、不得設置於地面層或地面層夾層。</b></p> <p><b>三、應列為共用部分。</b></p> <p><b>四、應設置通用化設計之浴廁，並至少連通一處之無障礙樓梯及昇降機間，且其通路需順平處理。</b></p> <p><b>五、應附設戶外或半戶外綠化空間，該綠化空間至少有一面開口寬度大於六公尺以上，正面不可設置高於一點五公尺之女兒牆或欄杆，)淨高度在五公尺以上(結構所需之過樑不在此限)，可與複層式露台合併設計。</b></p> <p><b>七、應留設綠化面積及鄰里設施面積規定如下：</b></p> <p><b>(一)設置於頂樓：</b></p> <p><b>1. 應於屋頂平台(頂樓)上設置三分之一以上之綠化設施。</b></p>	<p>第九條 通用化設計空間之計算方式如下：</p> <p>二、通用化設計浴廁：</p> <p>(一)每處樓地板面積(不含管道間)應達四點八平方公尺以上，且浴廁每邊寬度應達一百七十五公分以上，每處二平方公尺部分計入通用化設計空間。</p> <p>(二)每戶逾四平方公尺部分，不計入通用化設計空間。</p> <p>二、通用化設計交誼室逾二百平方公尺部分不計入通用化設計空間。</p> <p>三、住宅區及商業區五層樓以下非供公眾使用之建築物，一宗基地內每棟建築物建築面積為七十平方公尺以上一百平方公尺以下者，設置通用化昇降設備之樓層，其八平方公尺之樓地板面積得計入通用化設計空間。</p>	<p>一、通用化設計空間計算已移至第7條。</p> <p>二、原交誼室內容已修正為鄰里設施，惟新增該交誼室附屬半戶外或戶外綠化空間之規定。</p> <p>三、為增進住戶之間停留時間，另使該空間使用率增加及符合通用化設計之原則，應設置一處廁所及與無障礙樓梯及昇降機間連接順平。</p> <p>四、為提昇鄰里設施之使品質，於該設施附設之戶外或半外戶綠化空間予以規範。</p>

<p>2. 水平投影面積之和不得逾屋頂(頂樓)綠化面積四分之一。</p> <p>(二)設置於其他樓層：</p> <p>1. 需設置達鄰里設施面積三分之一以上之綠化空間。</p> <p>2. 每處樓地板面積應達五十平方公尺以上，逾一百平方公尺部分不計入鄰里設施空間。</p> <p>六、與規定留設之綠化空間或複層式露台相鄰處之牆面至少留設二分之一以上之開口。</p>		
<p>第十條 依本法設置之景觀陽台、雙層遮陽牆體及植生牆體、<del>複層式露台、鄰里設施</del>等空間設施，應納入結構計算考量，<del>景觀陽台、雙層遮陽牆體及植生牆體</del>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>第十條 依本法設置之景觀陽台、雙層遮陽牆體及植生牆體、<del>導風板</del>等空間設施，應納入結構計算考量，<del>導風板</del>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>刪除導風板，新增、複層式露台、鄰里設施空間。</p>
<p>第十一條 建築物依本辦法規定設置之各項設施設備者，應於領得使用執照前繳納回饋金，並納入臺中市都市發展基金統籌運用。</p> <p>前項回饋金計算公式如下： 回饋金=[建築物依本辦法規定所設計之容積總和(平方公</p>	<p>第十一條 建築物依本辦法規定設置之各項設施設備者，應於領得使用執照前繳納回饋金，並納入臺中市都市發展基金統籌運用。</p> <p>前項回饋金計算公式如下： 回饋金=[建築物依本辦法規定所設計之容積總和(平方公</p>	<p>回饋係數部分，下次請公會先行綜整內部意見後，再請本市不動產開發商業同業公會與會討論。</p>

<p>尺)×基地公告現值(元/平方公尺)/基地法定容積率]回饋係數。</p> <p>回饋係數規定如附件</p> <p>建築物取得臺中市「臺中特色建築」認證標章者，第一項回饋金依前項回饋金百分之七十計收之。</p> <p><b>前項「臺中特色建築」標章認證及審核辦法，由本局另定之。</b></p>	<p>尺)×基地公告現值(元/平方公尺)/基地法定容積率]回饋係數。</p> <p>回饋係數規定如附件</p> <p>建築物取得臺中市「臺中特色建築」認證標章者，第一項回饋金依前項回饋金百分之七十計收之。</p>	
<p>第十二條 申請基地面積達一千五百平方公尺且<b>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，應先經都市設計審議或</b>建造執照預審通過，始得適用本辦法<b>申請建造執照</b>。</p> <p>前項審查，應提出建築物防災、節能、通用化及智慧化設計作法。</p>	<p>第十二條 申請基地面積達一千五百平方公尺以上者，應先經建造執照預審通過，始得適用本辦法。</p> <p>前項預審，應提出建築物防災、節能、通用化及智慧化設計作法。</p>	<p>一、為建立本案設計之公益性，並提供規劃設計時之參考意見，訂定一定規模以上之基地或建築物者須申請審查始得適用。</p> <p>二、該一定規模應考量申請基地面積與適用本辦法而免計樓地板面積為基準。</p>
<p>未變更</p>	<p>第十三條 本辦法自發布日施行。</p>	

提案二：有關都市計畫法臺中市施行自治條例第 50 條擬修內容，提請討論。

決議：

第五十條：

建築物設置下列設施，經本府核准者，依下列規定計算法定空地、容積樓地板面積、建築面積及建築物高度：

- 一、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。
- 二、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設計及鼓勵回饋辦法設置之太陽光電設施、景觀陽臺、雙層遮陽牆體及植生牆、通用化設計空間、複層式露臺、鄰里設施等相關設施設備得不計入容積樓地板面積、建築面積及建築物高度。
- 三、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，得不計入容積樓地板面積。

前項免計容積樓地板面積之空間設施，除太陽光電設施、景觀陽臺等設施外，其免計容積部分合計不得超過法定容積率百分之十。

**提案三：有關 2016 臺中特色建築展覽及講座服務內容及辦理情形，提請討論。**

**說明：**

- 一、本案展場之配置圖說及可供展覽版面、展覽品等之數量討論。
- 二、請許榮江建築師協助找尋技術廠商配合展出之進度報告。
- 三、7 月 16 日記者會相關細節討論。
- 四、7 月 29 日講座內容確認及討論。
- 五、活動企劃書內容之討論。

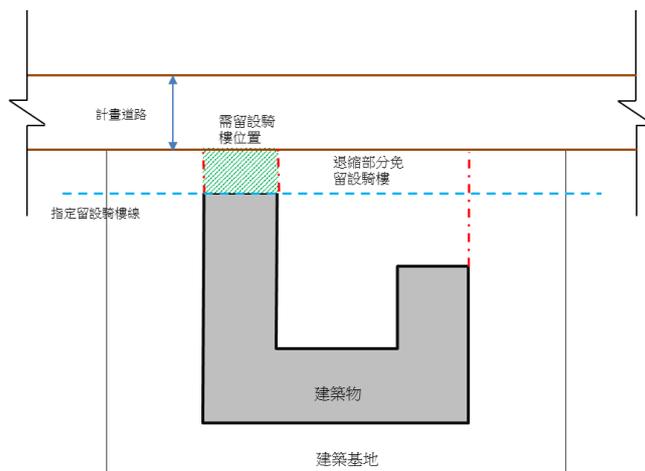
**決議：**因本次建築師公會之專案小組負責人因故未出席，故本案暫不討論，請業務單位持續追蹤後續進度，並於本案簽約完成後儘速召開工作小組會議。

**提案四：有關本市土地使用管制規定指定留設騎樓地區，建築物需留設騎樓之距離，提請討論。**

**說明：**

- 一、依據 104 年第 22 次建築執照審查作業及法令討論會議決議，本市土地使用管制規定指定留設騎樓地區，建築物需留設騎樓方式以建築物位置延伸對應需留設騎樓範圍(若無建築物連接則免留設騎樓)。

二、惟該建築物連接距離定義不明，故規定擬以距離 1 米範圍內，則需留設騎樓。



決議：有關都市計畫指定留設騎樓地區，建築物需留設騎樓之原則，以下列方式檢討：

- 一、建築基地依都市計畫規定指定留設騎樓者，其建築物退縮外牆面與指定留設騎樓範圍淨距離大於 1 公尺以上者，則免留設騎樓，惟外牆面得於 2 樓以上設置突出不計入建築面積之雨遮、陽台、花台等，但不得配置於指定留設騎樓範圍。
- 二、建築基地依都市計畫規定需指定留設騎樓時，應就指定留設騎樓範圍設置 4 公尺騎樓，惟經都市設計審議委員會審議同意留設方式者不在此限。
- 三、請業務單位繪製相關圖例，於下次會議上討論。

提案五：有關依建築技術規則建築設計施工編第 15 章申請開放空間獎勵案件，涉及頂蓋型開放空間容積樓地板面積檢討之執行方式案

說明：

- 一、依內政部營建署 105 年 2 月 22 日營署建管字第 1050007334 號函釋，設計頂蓋型開放空間除依第 15 章檢討獎勵容積樓地板面積外，倘非屬建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定免計入容積樓地板面積者，尚無免計容積樓地板面積之適用。
- 二、就目前本局已受理申請開放空間獎勵且經預審審議委員會審議通過之案件，基於信賴保護原則，且為免造成執行之困難，就頂蓋型開放空間涉及容積樓地板面積計算擬定本局審查之執行方式。
- 三、辦理方式如下：
  - (一)於內政部營建署 105 年 2 月 22 日函釋前，業經本府預審審議委員會審查通過之案件，如設計頂蓋型開放空間者，得依“審議通過內容”檢討

設置。

(二)於內政部營建署 105 年 2 月 22 日函釋時，尚未經本府預審審議委員會審查通過之案件，如設計頂蓋型開放空間者，應依內政部營建署 105 年 2 月 22 日營署建管字第 1050007334 號書函檢討容積樓地板面積。

註：若後來辦理變更設計時增列之頂蓋型開放空間，不視為經委員會審議通過內容案件。

**決議：依說明內容辦理，並列入臺中市建管作業參考手冊內。**

**伍、散會**