

副本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

## 臺中市政府都市發展局 函

地址：403臺中市西區民權路99號  
承辦人：洪國峰  
電話：0422289111 #64122  
電子信箱：obarcher1991@taichung.gov.tw

受文者：建造管理科

發文日期：中華民國109年3月2日

發文字號：中市都建字第1090030410號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送109年2月14日召開第3次建築執照審查作業及法令討論會會議紀錄一份，請查照。

正本：臺中市不動產開發商業同業公會、臺中市大台中不動產開發商業同業公會、臺中市大臺中建築師公會、黃局長文彬、曾主任秘書文誠、賴副總工程司宗達

副本：本局城鄉計畫科、本局都市更新工程科、山城服務中心、建造管理科（均含附件）

局長黃文彬

## 109 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：109 年 2 月 14 日（星期五）下午 2 時 00 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：曾主任秘書文誠

### 肆、報告事項：

案由一：109 年 1 月 13 日至 109 年 2 月 4 日止重大法令或營建署函釋。

說明：內政部營建署 109 年 1 月 13 日營署綜字第 1080097935 號函釋有關既有農舍申請拆除重建是否屬農業用地興建農舍辦法第 9 條第 2 項第 6 款規定所稱「分期興建」1 案。（詳如附件）

決議：洽悉

案由二：109 年 1 月 13 日至 109 年 2 月 4 日止重大法令或營建署函釋。

說明：有關「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」第四條之執行方式。（詳如附件）

決議：洽悉

### 伍、討論事項：

案由一：有關都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第五條規定疑義，前經內政部營建署營署更字第 1071213568 號函示，提請討論。

說明：

一、依第 2 次建築執照審查作業及法令討論會議紀錄-陸、臨時動議案由一決議：「(都市更新工程科)就建築師公會意見並參照臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點第十五點：「接受基地應自基地境界線(不含經指定為建築線之基地線)至少退縮淨寬三公尺後建築。前項三公尺退縮地除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物…」規定研議，提下次本討論會報告。

二、另依 109 年 2 月 5 日，都市更新工程科研議內容截錄：

(附件 3)說明五：為明確退縮建築淨空設計之認定，依都市危險及

老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條規定申請容積獎勵者，其淨空設計依下列原則辦理：(一)自鄰地境界線退縮建築淨寬 2 公尺之退縮地，除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物：1. 地下或地面層停車場出入車道。 2. 依建築基地圍牆設置原則及細部計畫規定所設置之圍牆。 3. 高度 1.2 公尺以下不計入建築面積之構造設施。 4. 其他設施符合建築法規定，並經都市設計審議委員會審議通過者，提請討論。

**決議：**請臺中市大臺中建築師公會提供有關都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第五條與鄰地淨空部分，建議可設置之構造物型式與樣態，檢送本局都市更新工程科綜整後向內政部釋示。

**案由二：**有關「臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第八點備註二、基地面臨現有巷道免留設後院之執行疑義。

**說明：**建築基地前面基地線臨計畫道路，後面基地線臨現有巷道，是否適用基地面臨現有巷道免留設後院規定。

**決議：**本案請城鄉科研議，建築基地正面臨計畫道路，後側面臨現有巷道，留設前後院退縮之放寬或減免原則，於下次會議討論。

**案由三：**有關基地座落(南屯區楓樹里地區)住宅區，基地面臨計畫道路與現有巷後院退縮問題。

**說明：**

- 一、本案基地前面臨 10M 計畫路後臨 3M 左右現有巷道依土管規定需留設前 4 後 3 前後院，因現有巷建築線指示需自地界退 2M 若再退 3M 後院基地深度將無法建築使用。(詳參如附圖資)
- 二、可否依騎樓與建築退縮規定面臨現有巷道之建築基地，地面層應由建築線退縮 0.5 公尺建築，而不需再退後院 3 公尺。在舊市區有不少此類基地，提請協助解困。
- 三、經會辦城鄉科意見(如後)：「…有關建築基地同時臨接計畫道路及現有巷道之土管退縮規定疑義部分，將納入本市土地使用分區管制要點檢討規劃案研議，現階段仍應依上開土管規定辦理建築退縮」，提請討論。

**決議：**與案由二決議事項相同。

**案由四：**本案位於臺中市龍井區遠東段，基地面臨計畫道路與現有巷道，是

否僅臨接計畫道路部分留設 4 公尺前院，免留設後院。

說明：

- 一、本案基地位於「中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫」內「第二種住宅區」，依 103 年 8 月 20 日公告發布之中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫(不含科學工業園區部分)土管規定應留設 4 公尺前院及 3 公尺後院。(詳附件 1 土管要點摘要)
- 二、依據臺中市政府都市發展局 108 年 4 月 24 日中市都計字第 1080065332 號函(附件 2)所示，基地臨接之「道路」係指「計畫道路」，應留設 4 公尺前院，故臨接現有巷道部分應免留設前院(僅地面層自建築線退縮 50 公分為牆面線)。
- 三、又本案土管前、後院留設規定表有附註：「基地面臨現有巷道免留設後院」本案是否免留設後院(詳附件 3 地籍圖及簡圖)，提請討論。

決議：請城鄉科研議有關基地依規留設前後院，致深度不足，而建築確有困難者，其放寬或免留設通則，並提送臺中市都市計畫委員會審議後，以通案方式執行。

陸、臨時動議：

柒、散會：下午 3 時 40 分

① ② ③ ④  
⑤ ⑥ ⑦ ⑧  
⑨ ⑩ ⑪ ⑫  
⑬ ⑭ ⑮ ⑯  
⑰ ⑱ ⑲ ⑳  
㉑ ㉒ ㉓ ㉔  
㉕ ㉖ ㉗ ㉘  
㉙ ㉚ ㉛ ㉜  
㉝ ㉞ ㉟ ㊱  
㊲ ㊳ ㊴ ㊵  
㊶ ㊷ ㊸ ㊹  
㊺ ㊻ ㊼ ㊽  
㊾ ㊿

檔 號：  
保存年限：

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：文廷琳  
聯絡電話：02-87712967  
電子郵件：tinglin@cpami.gov.tw  
傳真：02-27772358

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國109年1月13日  
發文字號：營署綜字第1080097935號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明一 (1091010254\_1080097935\_109D2001338-01.pdf)

主旨：有關既有農舍申請拆除重建是否屬農業用地興建農舍辦法第9條第2項第6款規定所稱「分期興建」1案，請依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、依據行政院農業委員會108年12月11日農企字第1080250162號函（如附件）辦理。
- 二、查農業用地興建農舍辦法（以下稱本辦法）第9條第2項第6款規定略以：「同一筆農業用地僅能申請興建一棟農舍，採分期興建方式辦理者，申請人除原申請人外，均須符合第二條第一項資格，且農舍建築面積應超過四十五平方公尺。……」該規定係為杜絕非為農業經營所需之小面積興建農舍造成農業用地破壞，故明定以分期興建方式興建農舍者，如非原申請人，其農民資格應按本辦法第2條第1項規定予以重新審認。又其所稱採「分期興建」方式辦理者，係指於同一筆農業用地其原已申請興建農舍之建築面積尚未達本辦法第9條（即農舍用地面積不得超過該農業用

建造管理科 收文:109/01/14



4

地面積之10%) 或其農業用地所在區位之土地使用管制及建築規定之可建築面積及容積或總樓地板面積之上限，申請人得視需要分次申請興建，本署並曾以104年4月7日營署綜字第1040019255號函釋在案，先予敘明。

三、基於上開立法意旨及法規釋示，且按建築法第9條規定，原有建築物全部拆除而重行建築者，係屬新建築行為，應依建築法第25條、第30條、第31條及第32條重新申請建築執照。既有農舍申請拆除重建，非屬本辦法第9條第2項第6款規定所規範之情形。

四、綜上，有關本辦法第9條第2項第6款所稱「分期興建」應係指建築法第9條規定之「增建：將原建築物增加其面積或高度者。」之建造行為。至本署曾以105年3月25日營署綜字第1050014507號函揭示：「本辦法第9條第2項第6款規定所稱『分期興建』，係指建築法第9條規定之『新建』」1節及相關引據之函釋，自即日停止適用。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、墾丁國家公園管理處、玉山國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、金門國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、國家自然公園管理處

副本：行政院農業委員會、本署建築管理組、國家公園組、綜合計畫組(2科)



檔 號：  
保存年限：

## 行政院農業委員會 函

地址：100臺北市南海路37號

承辦人：鄭竹雅

電話：(02)2312-5823

傳真：

電子信箱：

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國108年12月11日

發文字號：農企字第1080250162號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

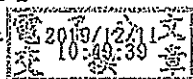
主旨：有關桃園市政府函詢該市觀音區新坡段1455地號（特定農業區農牧用地）土地，原有農舍拆除重建，是否符合農業用地興建農舍辦法第9條第2項第6款規定，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴署108年11月15日營署綜字第1080078711號函。
- 二、有關貴署來函已說明建築物全部拆除而重行建築者，係屬新建築行為，其與農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第9條規定之分期興建無涉，意即屬新建者，其農舍興建資格亦應依本辦法重新審查，爰貴署105年3月25日營署綜字第1050014507號函釋，針對該條所稱之分期興建包括建築法第9條之新建行為，確易產生誤解，為避免直轄市、縣(市)政府於實務執行上產生疑義，請貴署就上開函釋做適法之處理。

正本：內政部營建署

副本：本會企劃處



6



案由一：有關都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條規定淨空設計認定方式案。

說明：

- 一、依 109 年度第 2 次建築執照審查作業及法令討論會議紀錄辦理。
- 二、依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第 5 條規定，符合建築基地退縮建築之容積獎勵條件，包括（一）自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 2 或 4 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道；（二）與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計。以上（一）（二）條件均須符合始得核予容積獎勵。
- 三、有關退縮部分以淨空設計之定義，內政部前以 106 年 10 月 13 日內授營更字第 1060814077 號函及 107 年 3 月 14 日營署更字第 1070016029 號函予以釋示，略以：「關於退縮建築採淨空設計，依本辦法立法意旨，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。至其他本辦法未規定事項，悉依建築法等相關法令規定辦理。」
- 四、內政部營建署於 107 年 5 月 28 日召開「研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條規定疑義會議」討論與鄰地境界線距離淨寬部分之設置原則，於 107 年 6 月 8 日營署更字第 1071213568 號函發會議紀錄，並於 107 年 7 月 10 日營署更字第 1071234952 號函示依前揭會議結論辦理，與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計依下列原則辦理：考量與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板及雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。
- 五、為明確退縮建築淨空設計之認定，依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條規定申請容積獎勵者，其淨空設計依下列原則辦理：
  - （一）自鄰地境界線退縮建築淨寬 2 公尺之退縮地，除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物：
    1. 地下或地面層停車場出入車道。
    2. 依建築基地圍牆設置原則及細部計畫規定所設置之圍牆。
    3. 高度 1.2 公尺以下不計入建築面積之構造設施。
    4. 其他設施符合建築法規定，並經都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。
- 六、上開原則係參照 108 年 12 月 18 日公會提案送市都委會決議，臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點第 15 條規定修正草案版本，因其尚在進行法制程序，後續並待修正草案核定時彙整後統一調整修正原則內容。

## 109 年度第 2 次建築執照審查作業及法令討論會議紀錄

壹、開會時間：109 年 1 月 17 日（星期五）下午 2 時 00 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：曾主任秘書文誠

紀錄：王兵

肆、報告事項：

案由一：

108 年 12 月 26 日至 109 年 1 月 13 日止重大法令或營建署函釋。

說明：

內政部營建署 109 年 1 月 7 日內授營建管字第 1080824053 號釋  
有關依建築技術規則設計施工編第 95 條及第 96 條規定檢討安全  
梯涉及免計容積疑義。(詳如附件)

決議：洽悉。

伍、討論事項：

案由一：

有關位屬「臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫」退縮後院及側  
院疑義，提請討論。(臺中市大臺中建築師公會)

說明：

- 一、有關「臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫」之第二種住宅區，  
依據前開細部計畫土管要點第 6 點規定，應留設 3 公尺後院，且  
依同要點第 8 點規定，臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路應設置  
騎樓或 4 公尺無遮簷人行道，另前面基地線距後面基地線深度經  
扣除法定退縮空間(騎樓或無遮簷人行道)及後院深度不足 6 公尺  
者免留設後院，並需留設單側 1.5 公尺側院，先予敘明。
- 二、本案基地深度扣除騎樓及後院深度後，有部分不足 6 公尺且不足  
部分占後側地界寬度約 70%，為有效土地使用及後院留設之完整  
合理性，本案得否免留設後院並單側留設 1.5 公尺側院之辦理方  
式，提請討論。

決議：請業務單位(城鄉計畫科)就建築師公會意見研議後，依行政程序  
簽辦。

## 陸、臨時動議：

### 案由一：

有關都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第五條規定疑義，前經內政部營建署營署更字第 1071219568 號函示，提請討論。(臺中市大臺中建築師公會)

### 說明：

該會議結論一略以：「建築基地申請退縮建築時之淨空設計，應與街道銜接之處須順平無高差，並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等”妨礙行人通行之構造物”」至如二層以上無妨礙行人通行之構造物，如裝飾柱、板、牆得否突出則無明確規範。該會議結論二略以：「考量與鄰地境界線距離淨寬部分(如側、後院)，尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風、採光等機能，”其淨空設計除不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理”」，該淨空設計距境界線距離是否依技術規則及縣市退縮認定方式規定辦理。

### 決議：

請業務單位(都市更新工程科)就建築師公會意見並參照臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點第十五點：「接受基地應自基地境界線(不含經指定為建築線之基地線)至少退縮淨寬三公尺後建築。前項三公尺退縮地除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物…」規定研議，提下次本討論會報告。

### 案由二：

有關申請建造執照時，屆期未送請復審或復審仍不合規定者，應辦理方式為何?提請討論。(臺中市大臺中建築師公會)

### 說明：

依建築法第 36 條規定：「起造人應於接獲第一次通知改正之日起六個月內，依照通知改正事項改正完竣送請復審；屆期未送請復審或復審仍不合規定者，主管建築機關得將該申請案件予以駁回。」有關起造人屆期未送請復審者，申請展期及辦理方式為何?

# 臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及 作業要點

中華民國 100 年 1 月 26 日府授都建字第 0991003545 號函訂定  
中華民國 100 年 8 月 31 日府授都計字第 1000170303 號函修正  
中華民國 102 年 2 月 21 日府授都計字第 1020017368 號函發布修正  
(自民國 102 年 5 月 1 日起生效)

中華民國 102 年 7 月 25 日府授都計字第 1020136480 號函修正  
中華民國 102 年 10 月 28 日函府授都計字第 1020205734 號修正  
中華民國 103 年 3 月 11 日府授都計字第 10300387982 號令修正  
中華民國 103 年 9 月 15 日府授都計字第 10301447841 號令修正  
中華民國 103 年 11 月 27 日府授都計字第 10302386891 號函修正  
中華民國 105 年 2 月 26 日府授都計字第 10500314921 號令修正

中華民國 107 年 6 月 12 日府授都計字第 10701233871 號公告修正第六點及第十八點

- 一、臺中市政府(以下簡稱本府)為審查都市計畫容積移轉申請案件，特依據都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)第四條規定，訂定本要點。
- 二、本辦法第六條第一項第一款所稱有保存價值之建築所定著之私有土地，係指下列各款之一：
  - (一)都市計畫表明應予保存者，係指劃定為保存區、古蹟保存區之土地。
  - (二)經目的事業主管機關指定之古蹟、登錄為歷史建築、文化景觀或聚落所定著之私有土地。
- 三、本辦法第六條第一項第二款之送出基地，係指下列各款之一：
  - (一)本府中華民國九十六年六月二十八日公告都市更新計畫之九處舊市區更新地區並經臺中市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)認定該土地如提供做為開放空間使用可改善都市環境或景觀。
  - (二)經本府公告應保存，以保全受保護樹木及其必要生育地環境之土地。
- 四、依古蹟土地容積移轉辦法得申請容積移轉之土地，從其規定。土地已依前項規定申請容積移轉者，不得同時適用本辦法。

五、送出基地之容積移轉與接受基地建造執照或都市設計審議應併同提出申請，並依本辦法規定檢附相關文件，向本府都市發展局（以下簡稱本局）提出。

六、下列各款土地不得為接受基地：

(一)位於農業區、河川區、風景區、保護區或其他非都市發展用地。

(二)臺中市（以下簡稱本市）都市計畫公共設施用地。但捷運系統用地不在此限。

(三)中華民國九十九年十二月二十五日改制前原臺中市轄區內之第一種住宅區。

(四)臨接已開闢寬度未滿八公尺之道路者。

(五)臨接已開闢寬度八公尺以上道路之面寬未滿八公尺者。

(六)臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。

(七)依水土保持法第三條第一項第三款公告之山坡地。

(八)未依臺中市建築物補辦建築執照辦法規定辦理補照而擅自建造之建築物。

(九)本市都市計畫規定禁止容積移轉地區之土地。

(十)因公共設施服務水準低落、居住或活動人口密度擁擠，經本市都市計畫委員會或都設會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。

(十一)其他相關法令規定列為禁限建區域之土地

前項第四款土地之認定應檢附目的事業主管機關函文。

七、臺中市建築物補辦建築執照辦法之擅自建造之建築物，現況使用容積超出基準容積，得申請辦理容積移轉併同補辦建築執照，其申請容積移轉上限不得超過接受基地基準容積之百分之三十。前項接受基地應提出結構安全鑑定報告書或建築物補強計畫，且建築物補強計畫應於領得使用執照前完成施作。

擅自建造之建築物未列入申請辦理容積移轉併同補辦建築執照之已施作部分，應於核發使用執照前自行拆除。

八、臺中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東

山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫地區(以下簡稱舊市區細部計畫),依本辦法申請移入容積數量,加計都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之獎勵容積總量,超過其基準容積百分之四十者應提送都設會審查。其他地區依本辦法申請移入容積數量,加計都市更新條例、都市計畫或其他法規規定給予之獎勵容積總量,超過其基準容積百分之六十者,應提送都設會審查。

前二項申請案件總增加容積上限依各細部計畫書中所載相關規定;未載明者,其總增加容積上限依下表規定辦理,實際核准許可移入容積總量應以都設會審定內容為準。

總增加容積上限

舊市區細部計畫地區  $V=(40\%+V1)\times$ 基準容積

其他地區  $V=(70\%+V2)\times$ 基準容積

V:提出外部性服務設施及景觀提升計畫,經本市都市設計委員會審查核可准予移入後之總增加容積上限容積量,V1最高為20%,V2最高為10%。

前項外部性服務設施及景觀提升計畫項目不得重複核計其他容積獎勵規定。

九、外部性服務設施及景觀提升計畫書應就下列事項表明之:

- (一)實施範圍。
- (二)計畫內容及項目。
- (三)鄰地與地區(至少三百公尺半徑範圍)衝擊分析及評估。
- (四)送出基地取得後對都市發展之貢獻度。
- (五)效益分析及評估。
- (六)經營管理計畫。
- (七)其他。

十、接受基地之移入容積超過三千平方公尺,或整體開發地區各單元細部計畫區之土地申請容積移轉量達基準容積之百分之二十者,應經都設會審查通過,始得辦理容積移轉,並得以簡化審議程序辦理。

十一、中華民國九十四年六月三十日前已擅自建造完成之建築物申請補照者，其基地應符合都市計畫土地使用管制規定之最小建築面積，但不受本要點第六點第四款、第五款、第七款及第十五點之限制。

十二、豐樂里附近地區、新市政中心專用區、市政中心南側及水滴機場原址整體開發區等細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於一百平方公尺。

其他細部計畫地區，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部分)樓地板面積應大於八十平方公尺。但細部計畫書另有規定者，從其規定。

除住宅單元外，其他各種建築單元如經都設會審查同意者，不受第一項至第二項之限制。

除新市政中心專用區及水滴機場原址整體開發區等二處細部計畫地區外，接受基地臨接已開闢寬度達二十五公尺之計畫道路，且臨接該計畫道路之面寬達十公尺，不受第一項至第二項之限制。

十三、除法規規定之裝卸停車空間外，接受基地汽車停車空間不得設置於建築物之地面層。

十四、本辦法第六條第一項第三款規定之送出基地以下列各款為限：

(一)公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、人行廣場用地、廣場用地、停車場用地、排水道用地、溝渠用地、河道用地及其他類似用地。

(二)前款公共設施用地兼供其他使用之用地。

(三)道路用地。

(四)細部計畫書已有規定或配合本府都市發展政策經公告指定者。

前項第三款送出基地合計可移出容積不得超過接受基地基準容積百分之二十，惟其劃設年限至申請容積移轉日止已逾二十五年以上者，不在此限。

第一項之公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、人行廣場用地、廣場用地及停車場用地如經送出基地所有權人完整贈與本府，送出基地所有權人得向本府建議該項公共設施之名稱。

十五、接受基地應自基地境界線（不含經指定為建築線之基地線）至少退縮淨寬三公尺後建築。

前項三公尺退縮地除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物：

- (一)地下停車場出入車道。
- (二)設置於建築物第二、三樓層、與鄰地連接並供開放公眾通行之人工地盤或架空走廊，並經都設會審議通過者。
- (三)依建築基地圍牆設置原則及細部計畫規定設置圍牆者，惟應自圍牆投影線後再退縮三公尺建築。
- (四)高度一點二公尺以下之花臺、景觀水池、步道、階梯及欄杆，距離地界二公尺以上之地下室進排風口。
- (五)深度五十公分以內之雨遮。

第一項三公尺退縮地如與建築退縮地重疊，應以建築退縮地之規定為主。

十六、申請容積移轉案件應填具申請書並檢附下列文件乙式二份，向本局提出申請：

- (一)送出基地所有權人及權利關係人同意書。
- (二)接受基地所有權人委託書。
- (三)本府都市計畫容積移轉審查許可計算表。
- (四)送出基地所有權人及接受基地所有權人身份證明文件影本。
- (五)送出基地及接受基地之地籍圖謄本、土地登記謄本、現場照片、都市計畫位置圖、鑑界成果圖。
- (六)送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。
- (七)接受基地之建築線指示(定)圖(或免指示建築線圖位置標示)及都市計畫位置圖。
- (八)外部性服務設施及景觀提升計畫書(依本要點第八點規定



應檢附者)。

- (九)送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖(應經執業測量技師簽證，並應檢附輸出圖面及電腦檔案)。本局得就爭議或抽查案件，通知申請人與測量單位配合辦理現場勘查。
- (十)送出基地之土地改良物如符合相關規定得予現況保留，應檢附送出基地目的事業主管機關之同意文件。
- (十一)其他證明文件。

送出基地少於十筆者，得申請由本府會同地政事務所辦理現場勘查，認定是否符合本辦法第十七條規定，免檢附送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖。

本局得依實際作業需求，修改或調整前二項各書表、文件、輸出圖面、電腦檔案之格式內容。

十七、送出基地現況成果圖與地籍套繪圖應符合下列規定：

- (一)送出基地現況成果圖應以能清楚顯示展繪或依原地籍圖比例尺展繪為原則，明確標示各類基地上土地改良物、固定式占用物。
- (二)送出基地現況成果圖應以申請基地位置向外測繪至都市計畫完整街廓或基地外緣向外延伸至少三十公尺為基本測繪範圍。
- (三)送出基地現況成果圖應標示都市計畫位置圖、現行都市計畫土地使用分區、都市計畫道路寬度、公共設施類別與範圍、重要地標及設施、地形地物、圖例(含比例尺)、道路中心樁位、圖根點、地政事務所鑑界成果座標，或其他承辦人員請求配合加註事項或說明。
- (四)送出基地地籍套繪圖應明確標示送出基地內各類土地改良物、固定式占用物之位置及投影面積估算。
- (五)送出基地測量現況成果圖與地籍套繪圖應標示測量單位、測繪日期，並由執業測量技師依規定簽證；相關測量成果不宜附加測量成果僅供參考或實際應以鑑界成果為準等備註。

十八、接受基地可移入容積量與其臨接道路寬度之規定如下：

(一)整體開發地區：臨接已開闢八公尺以上未滿十二公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；臨接已開闢寬度十二公尺以上未滿十五公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十；臨接已開闢寬度十五公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之四十。

(二)整體開發以外地區：臨接已開闢八公尺以上未滿十二公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；臨接已開闢寬度十二公尺以上未滿十五公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十五；臨接已開闢寬度十五公尺以上未滿二十公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十；臨接已開闢寬度二十公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之三十。

十九、經本府審查合格所核發之容積移轉確認函，其有效期限為自發文日起三個月內。申請人應於該有限期限內辦畢本辦法第十七條規定之各款事項，並檢附相關資料向本局申請核發容積移轉許可函。逾期之容積移轉確認函本府得予撤銷。

容積移轉申請案件如需經都設會審查以確認容積移轉數量者，其容積移轉確認函之有效期限延長為六個月，必要時得申請延長一次，延長時間不得超過六個月。

二十、(刪除)

## 附件

### 臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點第十五點修正草案總說明

臺中市政府(以下簡稱本府)為審查都市計畫容積移轉申請案件，前依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」第四條規定，於一〇一〇年一月二十六日訂定「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」，作為辦理容積移轉執行準據，其後歷經九次修正，最近一次修正發布日期為一〇一〇年六月十二日。

有關臺中市實施都市計畫容積移轉審查及作業要點第十五點規定，原規範接受基地應自基地境界線(不含經指定為建築線之基地線)退縮淨寬3公尺後建築之規定，為期簡化管制措施、統一建築管理原則，並同時滿足退縮規定，爰提案審議。

臺中市實施都市計畫容積轉移審查許可條件及作業要點第十五點修正草案對照表

現行規定	修正規定(公會建議內容)	說明(公會建議內容)	修正規定(業務機關建議內容)	說明(業務機關建議內容)
<p>十五、接受基地應自基地境界線(不含經指定為建築線之基地線)至少退縮淨寬三公尺後建築。</p> <p>前項三公尺退縮地除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物：</p> <p>(一) 地下停車場出入車道。</p> <p>(二) 設置於建築物第二、三樓層、與鄰地連接並供開放公眾通行之人工地盤或架空走廊，並經都設會審議通過者。</p> <p>(三) 依建築基地圍牆設置原則及細部計畫規定設置圍牆者，惟應自圍牆投影線後再退縮三公尺建築。</p> <p>(四) 高度一點二公尺以下之花臺、景觀水池、步道、階梯及欄杆，距離地界二公尺以上之地下室進排風口。</p> <p>(五) 深度五十公分以內之雨遮。</p> <p>第一項三公尺退縮地如與建築退縮地重疊，應以建築退縮地之規定為主。</p>	<p>十五、接受基地應自基地境界線(不含經指定為建築線之基地線)至少退縮淨寬三公尺後建築。</p> <p>前項三公尺退縮地除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物：</p> <p>(一) 停車場出入車道。</p> <p>(二) 設置於建築物第二、三樓層、與鄰地連接並供開放公眾通行之人工地盤或架空走廊，並經都設會審議通過者。</p> <p>(三) 依建築基地圍牆設置原則及細部計畫規定設置圍牆者，惟應自圍牆投影線後再退縮三公尺建築。</p> <p>(四) 高度一點二公尺以下不計入建築面積之構造設施。</p> <p>(五) 深度五十公分以內之雨遮或裝飾構造。</p> <p>第一項三公尺退縮地如與建築退縮地重疊，應以建築退縮地之規定為主。</p> <p>其他經都市計畫或都市設計或預審會議審議通過者不在此限。</p>	<p>一、原條文第二項第一款僅正面列舉通往"地下停車場出入車道"，惟通往地面層或地下停車場出入車道屬前述車道通行性質，易造成誤解，故作文字修正。為簡化管制措施、統一建築管理原則並同時滿足退縮規定意旨，原條文第二項第四款配合建築管理執行原則酌作文字調整，俾符法制及實際。</p> <p>三、原條文第二項第五款允許設置五十公分內之雨遮，但建築二層以上之裝飾柱、牆、版類同建築雨遮型式，因此補充其他特殊形式構造設施得經相關都市計畫或都市設計或預審會議審議通過者不在此限，以免掛漏萬一。</p>	<p>十五、接受基地應自基地境界線(不含經指定為建築線之基地線)至少退縮淨寬三公尺後建築。前項三公尺退縮地除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物：</p> <p>(一) 地下或地面層停車場出入車道。</p> <p>(二) 設置於建築物第二、三樓層、與鄰地連接並供開放公眾通行之人工地盤或架空走廊，並經都設會審議通過者。</p> <p>(三) 依建築基地圍牆設置原則及細部計畫規定設置圍牆者，惟應自圍牆投影線後再退縮三公尺建築。</p> <p>(四) 高度一點二公尺以下不計入建築面積之構造設施，及距離地界二公尺以上之地下室進排風口。</p> <p>(五) 深度五十公分以內之雨遮。</p> <p>(六) 其他設施經都設會或臺中市政府建造執照預審會議審議通過者，不在此限。</p> <p>第一項三公尺退縮地如與建築退縮地重疊，應以建築退縮地之規定為主。</p>	<p>一、第二項第一款增列通往地面層出入車道許可設施。</p> <p>二、第二項第四款配合建築管理執行原則，簡化文字。</p> <p>三、增訂第二項第六款其他項目設施授權得經審議許可機制。</p>

4-5

# 臺中市大臺中建築師公會 函

本會地址：400 台中市中區民權路 102 號 9 樓  
420 台中市豐原區育才街 30 號 7 樓  
電 話：(04) 2222-1991 (04) 2526-4783  
傳 真：(04) 2224-5203 (04) 2526-3334

受文者：臺中市政府都市發展局城鄉計畫科

發文日期：中華民國 108 年 12 月 18 日  
發文字號：中市大臺中建師字第 724 號  
類別：速件  
密等及解密條件：  
附件：

主旨：檢送「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」  
第十五點修正建議內容，敬請酌予參採俾符法制及實際，請查  
照。

說明：依據本會 108 年 8 月 28 日中市大臺中建師字第 445 號函續辦  
及 108 年 12 月 17 日親訪 貴局城鄉計畫科建言辦理。

正本：臺中市政府都市發展局城鄉計畫科  
副本：

理事長 鄭明禎

城鄉計畫科 收文:108/12/18  
361080226204 無附件

臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點修正建議

建議修正條文	親行條文	說明
<p>十五、接受基地應自基地境界線（不含經指定為建築線之基地線）至少退縮淨寬三公尺後建築。</p> <p>前項三公尺退縮地除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物：</p> <p>(一)地下停車場出入車道。</p> <p>(二)設置於建築物第二、三樓層、與鄰地連接並供開放公眾通行之人工地盤或架空走廊，並經都設會審議通過者。</p> <p>(三)依建築基地圍牆設置原則及細部計畫規定設置圍牆者，惟應自圍牆投影線後再退縮三公尺建築。</p> <p>(四)高度一點二公尺以下<u>不計入建築面積之構造設施</u>。</p> <p>(五)深度五十公分以內之雨遮或裝飾構造。第一項三公尺退縮地如與建築退縮地重疊，應以建築退縮地之規定為主。 <u>其他經都市計畫或都市設計或預審會議審議通過者不再此限。</u></p>	<p>十五、接受基地應自基地境界線（不含經指定為建築線之基地線）至少退縮淨寬三公尺後建築。</p> <p>前項三公尺退縮地除下列設施外，應予淨空，不得設置任何構造物：</p> <p>(一)地下停車場出入車道。</p> <p>(二)設置於建築物第二、三樓層、與鄰地連接並供開放公眾通行之人工地盤或架空走廊，並經都設會審議通過者。</p> <p>(三)依建築基地圍牆設置原則及細部計畫規定設置圍牆者，惟應自圍牆投影線後再退縮三公尺建築。</p> <p>(四)高度一點二公尺以下之花臺、景觀水池、步道、階梯及欄杆，距離地界二公尺以上之地下室進排風口。</p> <p>(五)深度五十公分以內之雨遮。</p> <p>第一項三公尺退縮地如與建築退縮地重疊，應以建築退縮地之規定為主。</p>	<p>一、原條文(一)僅正面列舉通往"地下停車場出入車道"，惟通往地面層或地上層停車場出入車道同屬前述車道通行性質，易造成誤解，故作文字修正。</p> <p>二、為簡化管制措施，統一建築管理原則並同時滿足退縮規定意旨，原條文(四)得配合建築管理執行原則酌作文字調整，俾符法制及實際。</p> <p>三、原條文(五)允許設置五十公分內之雨遮，但建築二層以上之裝飾柱、牆、版類同建築雨遮型式，因此補充列舉。</p> <p>四、補充其他特殊形式構造設施得經相關都市計畫或都市設計或預審會議審議通過者不在此限，以免掛漏。</p>

70

# 臺中市大臺中建築師公會 函

受文者：臺中市政府都市發展局

本會地址：400 台中市中區民權路 102 號 9 樓  
420 台中市豐原區育才街 30 號 7 樓  
電話：(04) 2222-1991 (04) 2526-4783  
傳真：(04) 2224-5203 (04) 2526-3334

發文日期：中華民國 109 年 1 月 14 日  
發文字號：中市大臺中建師字第 020 號  
速別：速件  
密等及解密條件：  
附件：

主旨：檢送本會法規協調會提案單一份，呈請 貴局納入法規協調會  
之提案，請 查照。

說明：依據本會之法規協調會提案單辦理。

正本：臺中市政府都市發展局  
副本：

理事長 

### 法規協調會提案單

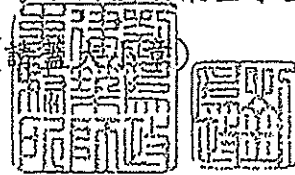
案由：	有關「臺中市都市計畫(西屯地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第八點備註二、基地面臨現有巷道免留設後院之執行疑義。
說明：	一、建築基地前面基地線臨計畫道路，後面基地線臨現有巷道，是否適用基地面臨現有巷道免留設後院規定。
決議：	

\*溫馨提醒:由於主管機關無法受理個案議題，因此建請會員相關提案僅以『通案』方式表達以供本市建管作業參考手冊後續彙整事宜。

提案人：劉為政建築師事務所 劉為政建築師 (請蓋章)

連絡電話：04-22351815 0937751133

E-MAIL：kog.a52981@msa.hinet.net



中 華 民 國 109 年 1 月 15 日



## 19. 臺中市都市計畫（西屯地區）細部計畫檢討後土地使用分區管制要點

依 104 年 7 月 22 日府授都計字第 1040156066 號函公告發布實施之「臺中市轄區內各都市計畫（含細部計畫）土地使用分區管制要點（配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定）專案通盤檢討案」彙整

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及都市計畫法臺中市施行自治條例第 49 條訂定之。
- 二、計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 三、本要點用語定義如下：
  - (一)基地線：建築基地之界線。
  - (二)前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
  - ★(三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
  - (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
  - (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
  - (六)前院：沿前面基地線之庭院。  
其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
  - (七)後院：沿後面基地線之庭院。
  - (八)前院深度：建築物前牆中心線或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
  - (九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
  - (十)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。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。  
建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。  
建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
- 四、住宅區、商業區及工業區之使用限制如下：
  - (一)第二種住宅區除不得為工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
  - (二)第三之二種、第五種及第五之一種住宅區依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
  - (三)第一種、第二種、第三種及第四種商業區依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
  - (四)第二之一種及第三之一種商業區除不得為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之娛樂營業場所、電子遊戲場、加油站、殯葬服務業之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區相關規定管制。
  - (五)主要計畫第一、二次通盤檢討變更之商業區(計畫圖標示「附 II」者)，未依「臺中市都

八、計畫區內各類住宅區、商業區、乙種工業區之建蔽率、容積率、高度比、院落深度及最小基地面積等規定詳如下表：

項目	細分區	建蔽率(%)	容積率(%)	上限容積率(%)	高度比	後院深度(M)	前院深度(M)	最小基地面積(M <sup>2</sup> )
住宅區	住二	60	220	330	1.5	3	-	-
	住三之二	55	280	420	1.5	3	-	-
	住五	55	340	510	1.5	3	-	-
	住五之一	50	400	600	1.5	3	4	-
商業區	商一	70	280	420	-	2	-	-
	商二	70	350	525	-	2	-	-
	商二之一	70	350	525	-	2	-	-
	商三	70	420	630	-	2	-	-
	商三之一	70	420	630	-	2	-	-
	商四	60	500	750	-	2	-	-
乙種工業區		65	200	300	1.5	-	4	250

備註：一、乙種工業區前院深度不得以平均計算。

★二、基地面臨現有巷道免留設後院。(側)→未就,僅提議

三、上限容積率不包含依都市更新規定獎勵之樓地板面積。

九、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限：

(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

#### 十、騎樓與建築退縮規定

為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，除劃設廣場、兒童遊樂場及公園外，計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之退縮建築規定如下(詳圖7-6)：

(一)住宅區、電信專用區、電力用地臨排水道用地之一側，自境界線退縮建築或留設後院深度部分應至少設置2公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用。

(二)住宅區、商業區及市場用地凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或4公尺無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。

(三)乙種工業區凡面臨河南路、甘肅路及文心路之建築基地，應設置5公尺無遮簷人行道，供綠化及人行步道等使用；其他乙種工業區基地應自建築線退縮4公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

(四)航空事業專用區臨接水湳機場原址整體開發區之一側，應退縮10公尺作為帶狀式開放空間。

(五)其他土地使用分區，凡面臨7公尺(含7公尺)以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮4公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達7公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線(溝濱後)退縮0.5公尺建築。

(六)捷運系統用地面臨計畫道路側應設置5公尺無遮簷人行道。

(七)新開闢文中、文小用地申請建築執照時，面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得

# 臺中市大臺中建築師公會 函

受文者：臺中市政府都市發展局

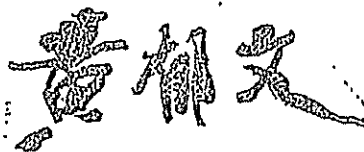
本會地址：400 台中市中區民權路102號9樓  
420 台中市豐原區育才街30號7樓  
電話：(04) 2222-1991 (04) 2526-4783  
傳真：(04) 2224-5203 (04) 2526-3334

發文日期：中華民國 109 年 1 月 20 日  
發文字號：中市大臺中建師字第 026 號  
速別：速件  
密等及解密條件：  
附件：

主旨：檢送本會法規協調會提案單一份，呈請 貴局納入法規協調會  
之提案，請 查照。

說明：依據本會之法規協調會提案單辦理。

正本：臺中市政府都市發展局  
副本：

理事長 

建造管理科 收文:109/01/20



361090013446 無附件

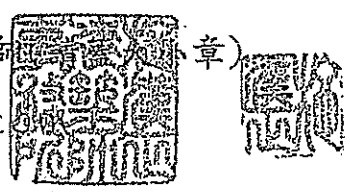
43 75

### 法規協調會提案單

案由：	基地面臨計畫道路與現有巷後院退縮問題
說明：	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案基地座落(南屯區楓樹里地區)住宅區，前面臨10M計畫路後臨3M左右現有巷道依土管規定需留設前4後3前後院，因現有巷建築線指示需自地界退2M若再退3M後院基地深度將無法建築使用。(詳參如附圖資)</li> <li>2. 可否依騎樓與建築退縮規定面臨現有巷道之建築基地，地面層應由建築線退縮0.5公尺建築，而不需再退後院3公尺。在舊市區有不少此類基地，提請協助解困。</li> </ol>
決議：	

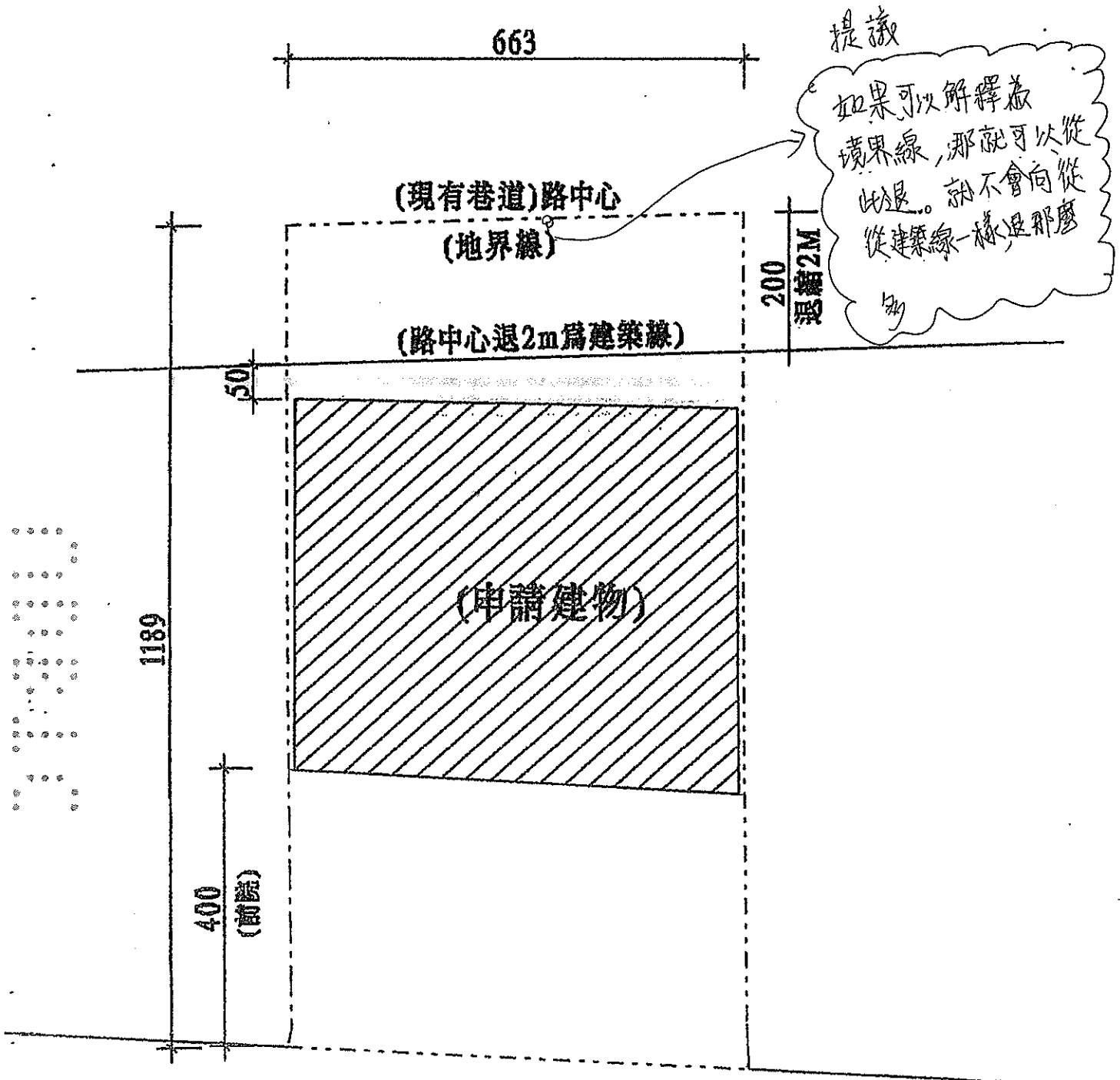
\*溫馨提醒:由於主管機關無法受理個案議題，因此建請會員相關提案僅以『通案』方式表達以供本市建管作業參考手冊後續彙整事宜

提案人：施漢正 建築師 (請蓋章)  
 連絡電話：04-22426353  
 E-MAIL：hansonshyz007@gmail.com



中華民國 109 年 / 月 日

(案例)



壹樓平面圖

10M計畫道路

會子社園

土地家產登記處

生活資訊

第54號

第62號

第60號

第58號

第56號

第54號

第52號

黎明路一段73巷

住二之二

第63號

第61號

第59號

中和里

第45號

第42號

第40號

黎明路一段和家巷

黎明路一段73巷

住二之二

及

11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

To: Lisa From: 林正偉. 共 7 頁

P1

2224.5203

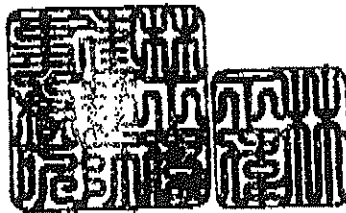
法規協調會提案單

案由：	本案位於臺中市龍井區遠東段，基地面臨計畫道路與現有巷道，是否僅臨接計畫道路部分留設 4 公尺前院，免留設後院。
說明：	<p>一、本案基地位於「中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫」內「第二種住宅區」，依 103 年 8 月 20 日公告發布之中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫(不含科學工業園區部分)土管規定應留設 4 公尺前院及 3 公尺後院。(詳附件 1 土管要點摘要)</p> <p>二、依據臺中市政府都市發展局 108 年 4 月 24 日中市都計字第 1080065332 號函(附件 2)所示，基地臨接之「道路」係指「計畫道路」，應留設 4 公尺前院，故臨接現有巷道部分應免留設前院(僅地面層自建築線退縮 50 公分為牆面線)。</p> <p>三、又本案土管前、後院留設規定表有附註：「基地面臨現有巷道免留設後院」，本案是否免留設後院(詳附件 3 地籍圖及簡圖)，懇請 貴局核示。</p>
決議：	

提案人： 林正偉 建築師

連絡電話： 04-2472 0298

E-MAIL： lin1213i@yahoo.com.tw



中 華 民 國 1 0 9 年 2 月 1 0 日



## 第七章 土地使用及都市設計管制要點

本章共分兩部分。第一節為計畫區（不含科學工業園區部分），第二節為科學工業園區部分。此外，有關科學工業園區擴建計畫（原大肚山彈藥分庫）之土地使用分區及都市設計管制要點，悉依「擬定台中市都市計畫（配合中部科學工業園區台中園區擴建）細部計畫案」內容為主。

### 第一節 計畫區（不含科學工業園區部分）土地使用及都市設計管制要點規定

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條訂定之。
- 二、本要點不適用科學工業園區範圍內之建築及土地使用。
- 三、本要點管制範圍內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 四、本要點用語定義如下：
  - （一）基地線：建築基地之界線。
  - （二）前面基地線：基地臨接道路之基地線。
  - （三）後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準；基地臨接二條以上道路者由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。
  - （四）側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
  - （五）基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
  - （六）前院：沿前面基地線之庭院。
  - （七）後院：沿後面基地線之庭院。
  - （八）前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
  - （九）後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水

平距離，但最小淨深度不得小於後院深度 1/2。

(十) 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

五、住宅區之使用管制如下：

- (一) 第一之一種住宅區（住 1-1）除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (二) 第一之二種住宅區（住 1-2）除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (三) 第二之一種住宅區（住 2）除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (四) 第三種住宅區（住 3）除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (五) 本計畫區內各類住宅區建蔽率、容積率、高度比、院落深度等規定詳如下表：

項目	住 1-1	住 1-2	住 2	住 3
建蔽率 (%)	40	40	60	60
容積率 (%)	120	120	180	240
上限容積率 (%)	各使用分區於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。			
高度比	≤ 1.5	≤ 1.5	≤ 1.5	≤ 1.5
前院深度 (公尺)	4	6	4	4
後院深度 (公尺)	3	3	3	3

註：基地面臨現有巷道免留設後院。

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

附件二

P4

保存年限：

# 臺中市政府都市發展局 函

地址：403臺中市西區民權路99號

承辦人：蔡英智

電話：04-22289111-65210

電子信箱：m30214@taichung.gov.tw

臺中市龍井區臺灣大道五段135巷7號

受文者：何端能 君

發文日期：中華民國108年4月24日

發文字號：中市都計字第1080065332號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關台端建議本市龍井區遠東段214地號土地得自選較為平緩之現有巷道作為面前道路設置前院案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據台端未具日期陳情書及108年3月8日會勘辦理。
- 二、本案位於「中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫」內「第二種住宅區」，依103年8月20日公告發布中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）土地使用及都市設計管制要點第5點規定第二種住宅區應留設4公尺前院，該要點第4點規定：「本要點用語定義如下：（一）基地線：建築基地之界線，（二）前面基地線：基地臨接道路之基地線。（三）後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準；基地臨接二條以上道路者由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。（六）前院：沿前面基地線之庭院。」前揭前面基地線定義有關基地臨接之「道路」係指「計畫道路」，本案依規臨接計畫道路部分應留設4公尺前院。
- 三、本案台端建議現行土管可否選擇現有巷道為面前道路案，

72

事涉需辦理中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫（不含科學工業園區部分）土地使用及都市設計管制要點修正，將納入未來辦理中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫通盤檢討案內研議（預計今年辦理）。

正本：何端能 君  
副本：本局城鄉計畫科

局長黃文彬



地籍圖謄本

山謄跨字第002316號

土地坐落：臺中市龍井區遠東段214地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

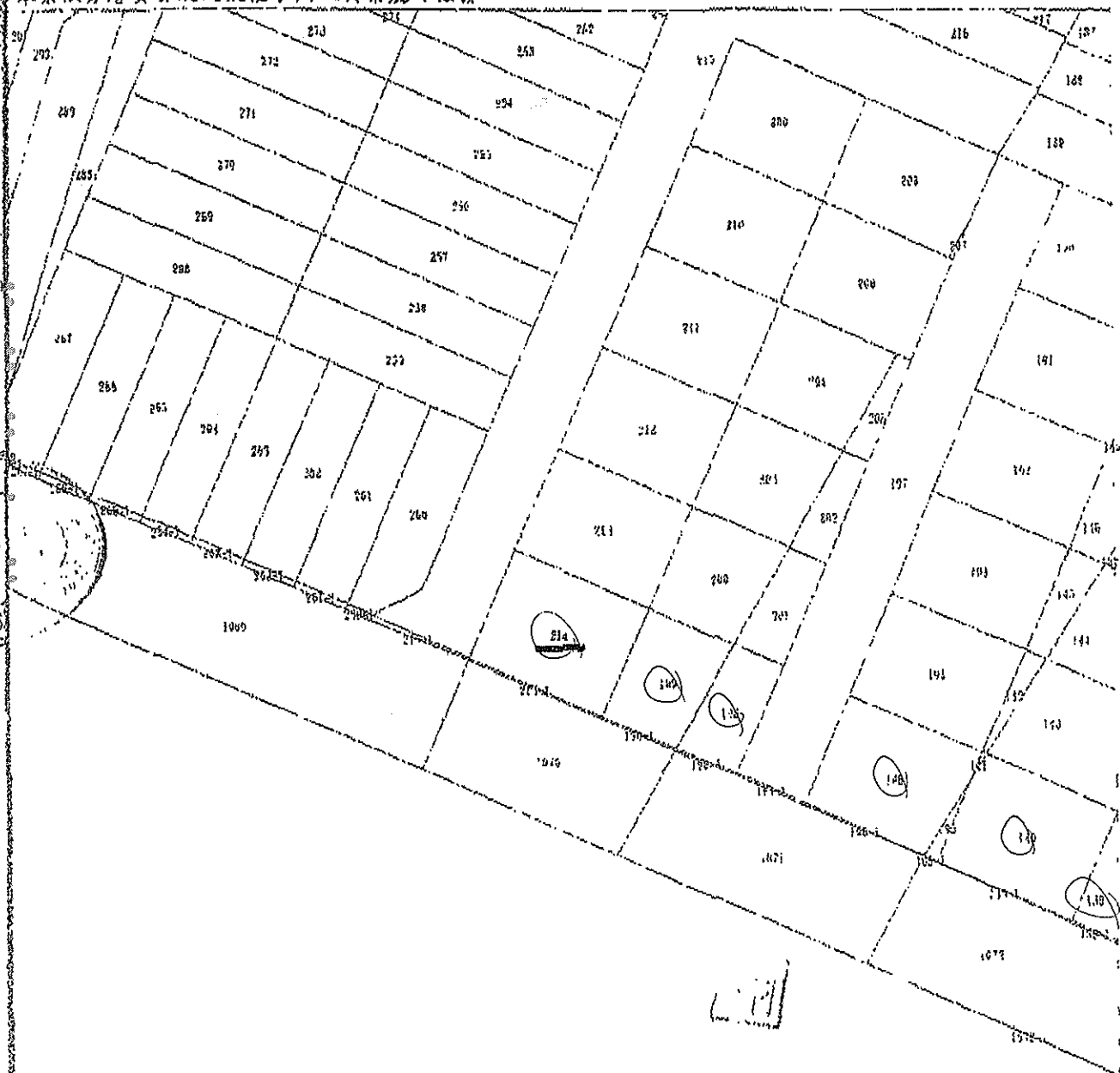
北 資料管轄機關： 台中市龍井地政事務所

本謄本核發機關： 台中市中山地政事務所

主任：湯深厚

中華民國 107年02月02日

本案依分層負責規定授權承辦人員蔡麗玲核發

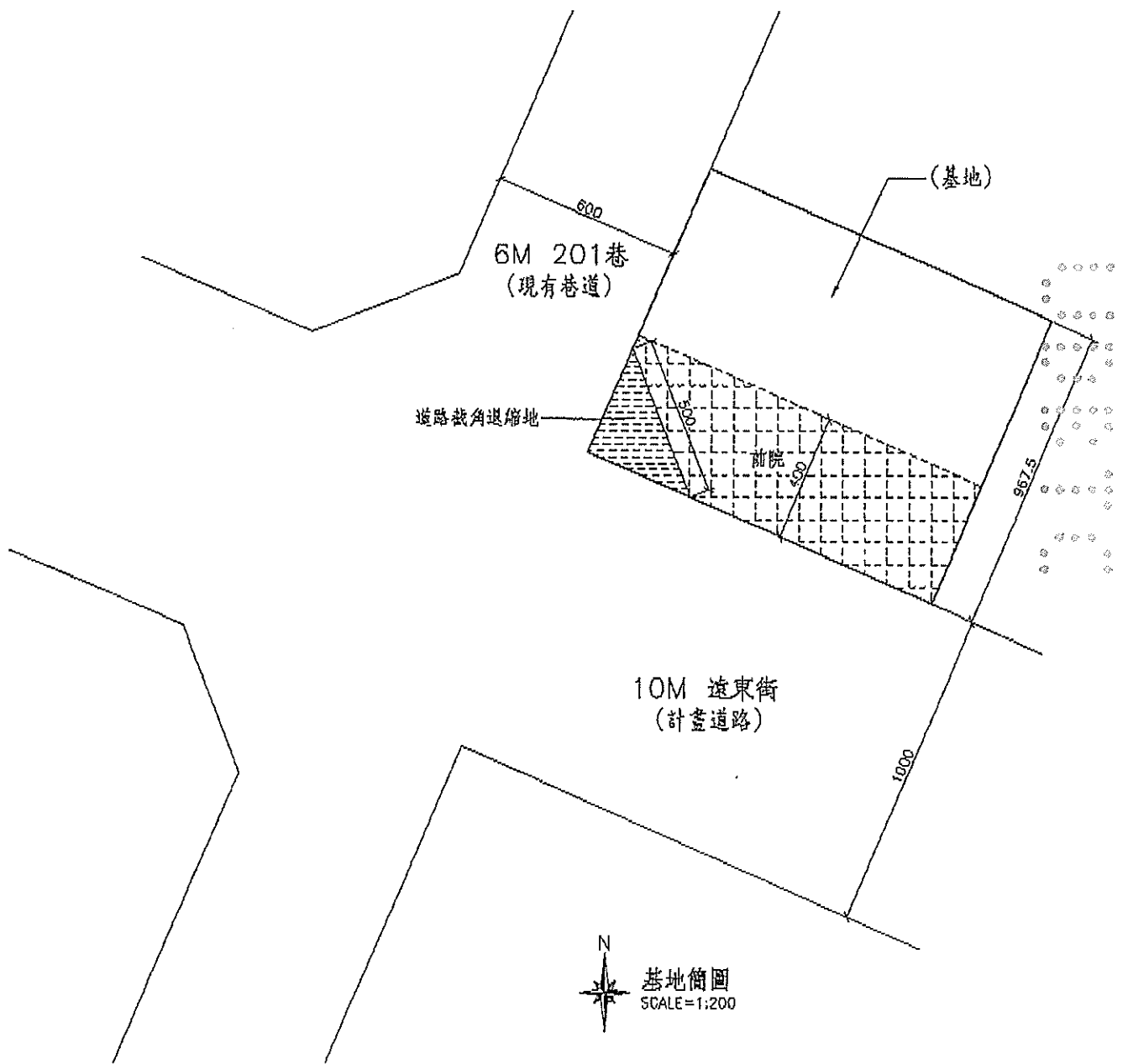


比例尺：1/500

原比例尺：1/2500

臺中市中山地政事務所謄本用紙

24





檔 號：  
保存年限：

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國107年7月10日  
發文字號：營署更字第1071234952號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴事務所函詢都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條建築基地退縮建築執行疑義案，請依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所107年3月28日祥字第10703-01號函。
- 二、旨揭疑義經本署107年5月28日邀集專家學者、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會及6直轄市政府等機關團體代表召開會議研商，獲致結論如下：

(一)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條之立法意旨，我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，建築基地申請退縮建築時之淨空設計，應與街道銜接之處須順平無高差，並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物，爰規定退縮建築設置人行道為獎勵項目，且依其退縮淨寬度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。

都市更新科 收文:107/07/10



1070162798

無附件



(二)與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，經今日會議討論共識，依下列原則辦理：考量與鄰地境界線距離淨寬部分(如側、後院)，尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板及雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。

正本：童志祥建築師事務所

副本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、本署都市更新

組 2018-07-10  
14:44:59

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺中市政府都市發展局 函

地址：40301臺中市西區民權路99號  
承辦人：趙崇彬  
電話：(04)22289111-64101  
電子信箱：m31236@taichung.gov.tw

受文者：建造管理科

發文日期：中華民國109年2月7日  
發文字號：中市都建字第1090015902號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」第四條之執行方式，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法內容辦理。
- 二、為利本辦法之推動與執行，有關旨揭法條第二款及第六款之執行方式，說明如下：

(一)第二款部分：垂直綠化設施經都、預審審查無抵觸原立法原意，且有增綠化及都市景觀者，得於側面設置陽台、露台、花台、裝飾版、遮陽版等無垂直側牆或高度未超過1.2公尺之構造物。

(二)第六款部分，為增加建築物之垂直綠化量，故經都、預審審查同意，得於垂直綠化設施之直上層結構過樑設置綠化植栽。

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、臺中市大臺中建築師公會、臺中市建築經營協會

副本：本局都市設計工程科、建造管理科

局長 黃文彬



# 109 年度第 2 次建築執照審查作業及法令討論會會議

## 簽到簿

一、開會時間：109 年 2 月 14 日（星期五）下午 2 時 00 分

二、開會地點：本局審圖室 2 樓

三、主持人：曾主任秘書文誠 *曾文誠*

紀錄：洪國峰

四、出席者：

列席者	簽名	列席者	簽名
臺中市大臺中 建築師公會	<i>林正偉</i> <i>張景</i> <i>張景</i> <i>張景</i> <i>許有文</i> <i>張景</i>	臺中市不動產開發 商業同業公會	<i>李佳慧</i>
		臺中市大台中 不動產開發商業 同業公會	<i>朱信輝</i> <i>廖明芳</i>
		城鄉計畫科	<i>江順</i> <i>馬惠玲</i>
		都市更新工程科	<i>巫宜澤</i>
		建造管理科	<i>陳子云</i> <i>洪國峰</i>