

正本

發文方式：紙本傳遞

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：趙崇炆

電話：(04)22289111-64101

電子信箱：m31236@taichung.gov.tw

420

臺中市豐原區社皮路70號

受文者：台中市大台中不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國108年6月25日

發文字號：中市都建字第1080102033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：檢送本局訂定之「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」之法條圖例與「管理維護執行計畫書範本」乙份供參，請查照。

正本：臺中市大臺中建築師公會、台中市大台中不動產開發商業同業公會、臺中市不動產開發商業同業公會、臺中市建築經營協會

副本：臺中市政府住宅發展工程處、本局山城服務中心、都市設計工程科、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

台中市大台中不動產開發商業同業公會收文單

民國108年7月2日 第288號

理事長 王聖亮	秘書 賴子傑	秘書 黃十東	經理人 廖俞升
---------	--------	--------	---------

第1頁

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。

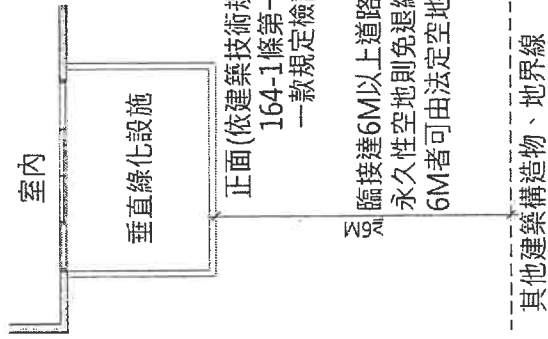


圖4-1

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。

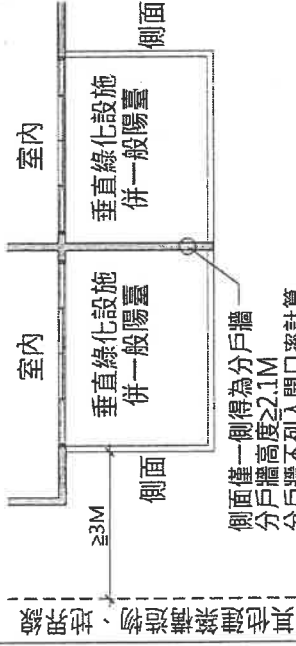


圖4-2

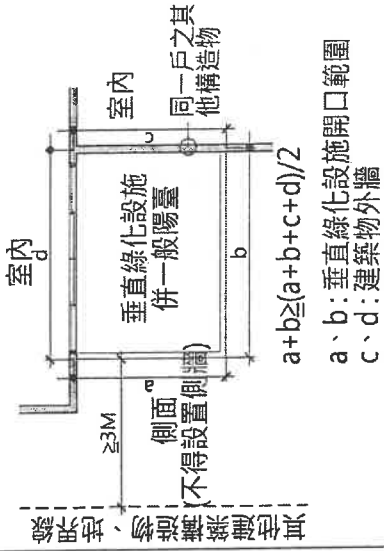


圖4-2-1

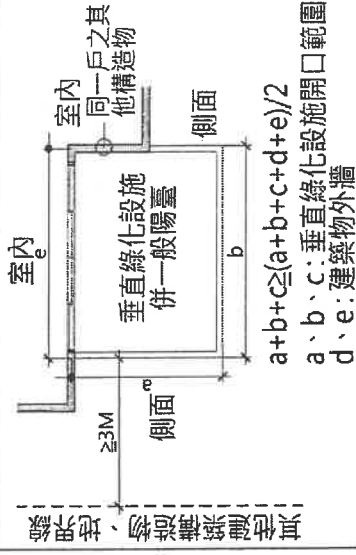


圖4-2-2

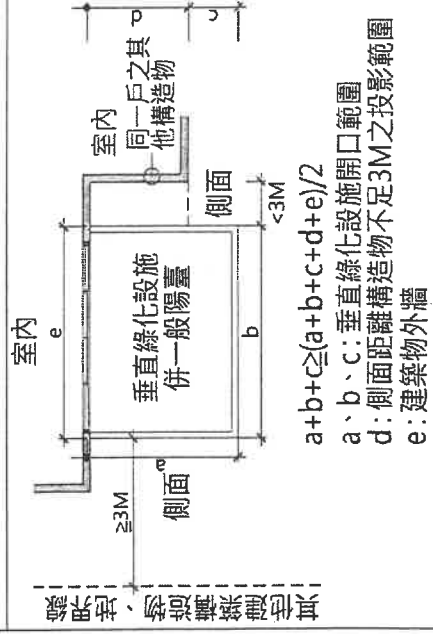
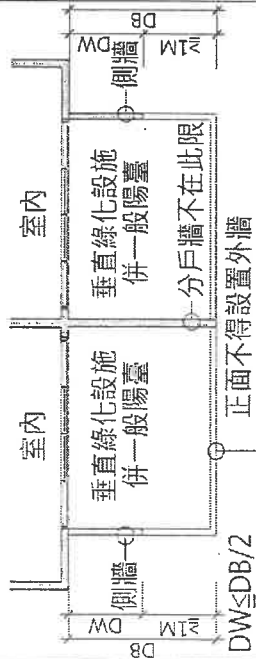


圖4-2-3

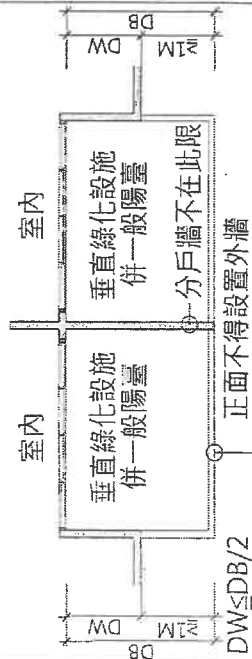
三、突出外牆之欄杆或女兒牆有二分之一以上之透空或透視，且不得高於一點五公尺。

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。



欄杆或女兒牆應：
1/2以上透空或透視
 $H \leq 1.5M$

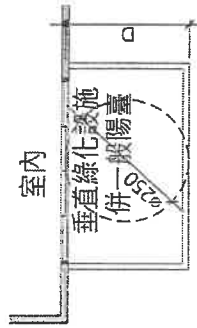
圖4-3-1



欄杆或女兒牆應：
1/2以上透空或透視
 $H \leq 1.5M$

圖4-3-2

五、設置於六層樓以上之建築物，且每處空間直徑須建二點五公尺以上，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。

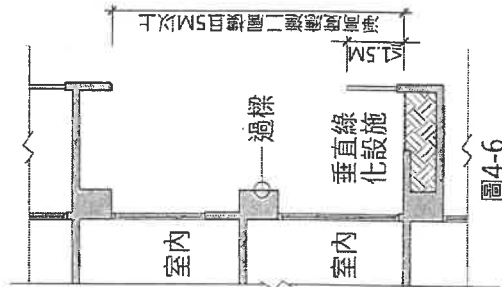


圖4-6

內凹、轉角形式

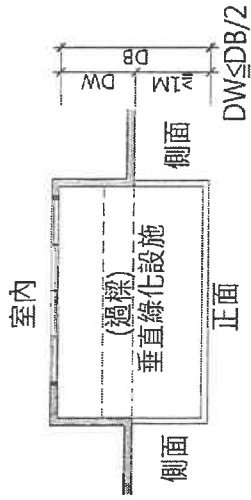


圖4-6-1

側面側牆依第四款規定

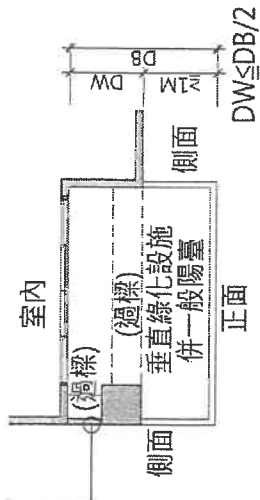


圖4-6-2

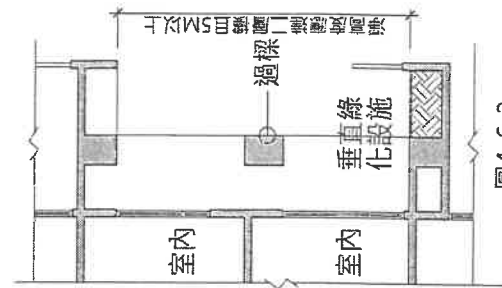
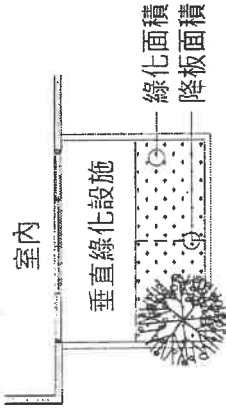


圖4-6-3

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。

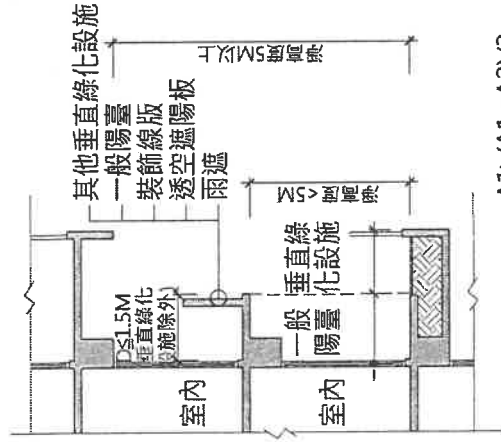
建築單元專有面積 > 100m²
 臨接之居室面積 ≥ 10m²，深度 ≥ 3M



$GA \geq A/2$
 $SA \geq GA/2$
 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

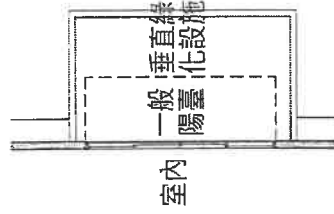


圖4-9

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。

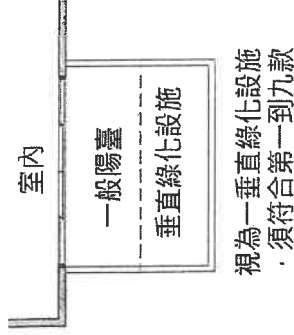


圖4-10

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築執照預審委員會（以下簡稱預審委員會）審議通過者，不在此限。

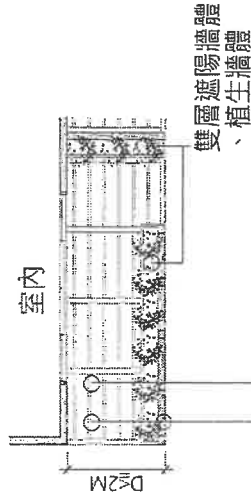


圖 5-1-1
維護設施，透空率 $\geq 1/3$
採用輕量化設計
但經都審、預審通過者不在此限

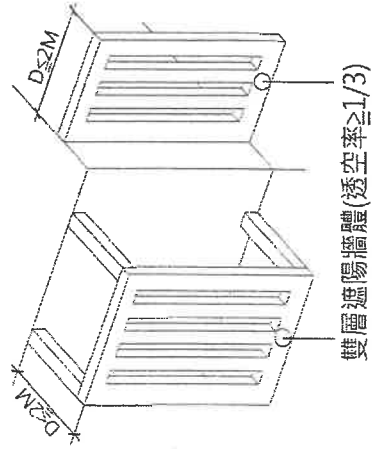


圖 5-1-2
雙層遮陽牆體(透空率 $\geq 1/3$)

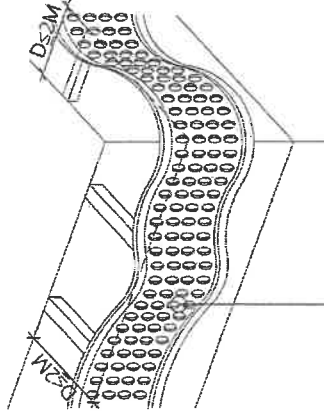


圖 5-1-3
雙層遮陽牆體(透空率 $\geq 1/3$)

圖 5-1-4



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。

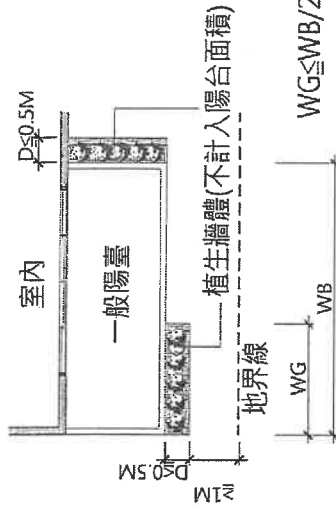


圖 5-4-1

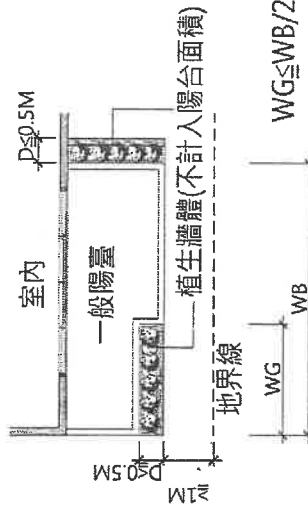


圖 5-4-2

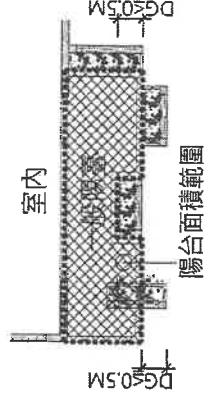


圖 5-4-3

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尺以上。
- 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

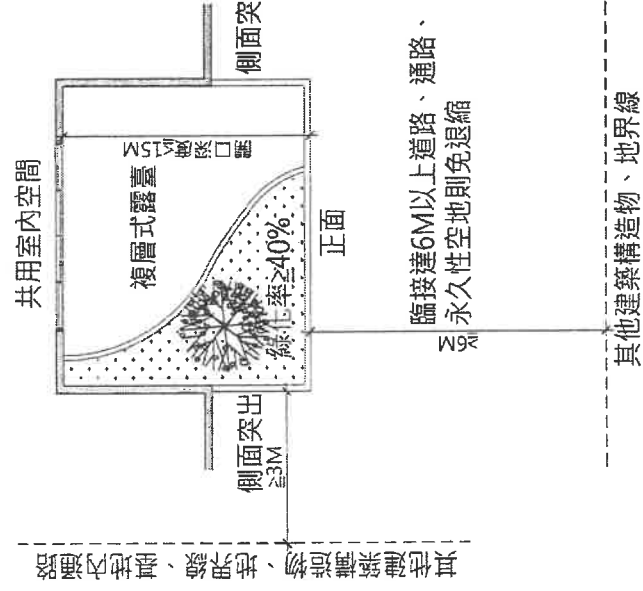


圖6-1-1

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

■ 開口深度

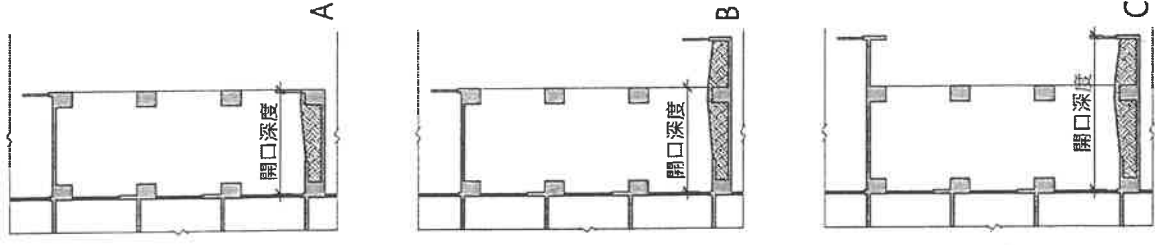
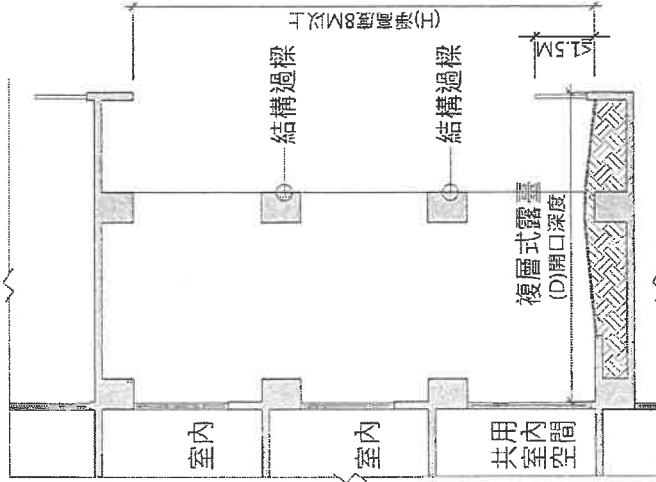


圖6-1-2

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

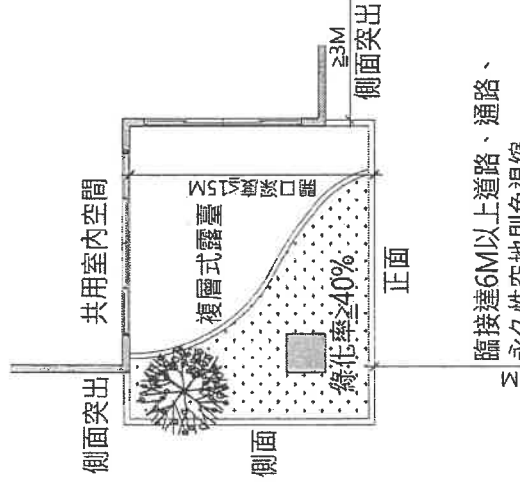
■ 內凹形式(剖面)



$H/D > 1$
 H:淨高度
 D:開口深度

圖6-5

■ 轉角形式

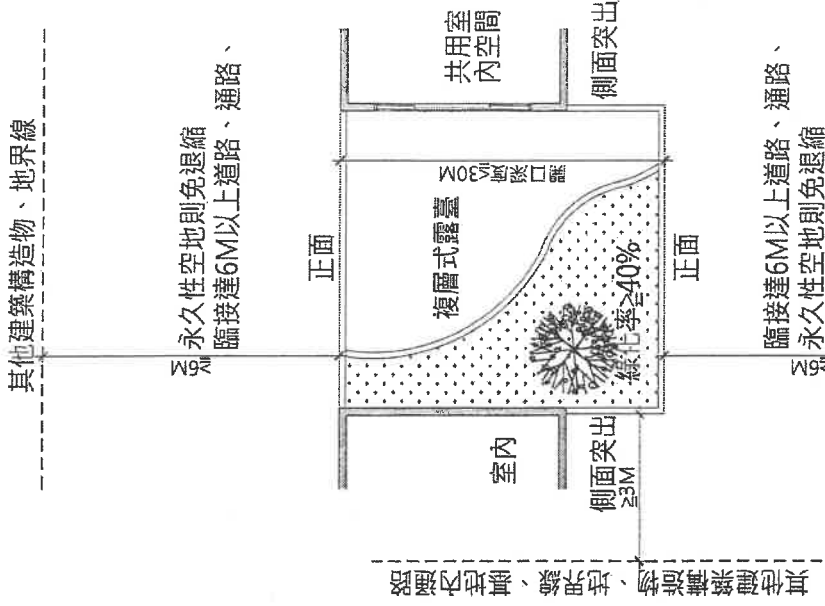


開口率 ≥ 5%
 開口率 ≥ 5%
 開口率 ≥ 5%
 開口率 ≥ 5%

臨接達6M以上道路、通路、
 永久性空地則免退縮

圖6-5-1

■ 透空形式



開口率 ≥ 5%
 開口率 ≥ 5%
 開口率 ≥ 5%
 開口率 ≥ 5%

開口率 ≥ 5%
 開口率 ≥ 5%
 開口率 ≥ 5%
 開口率 ≥ 5%

臨接達6M以上道路、通路、
 永久性空地則免退縮

圖6-5-2

透空形式(剖面)

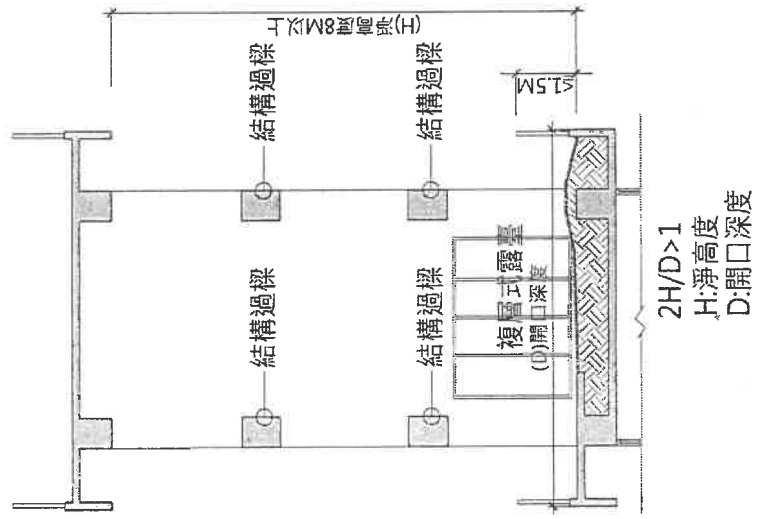


圖6-5-3

複層式露臺上方室內空間剖面關係

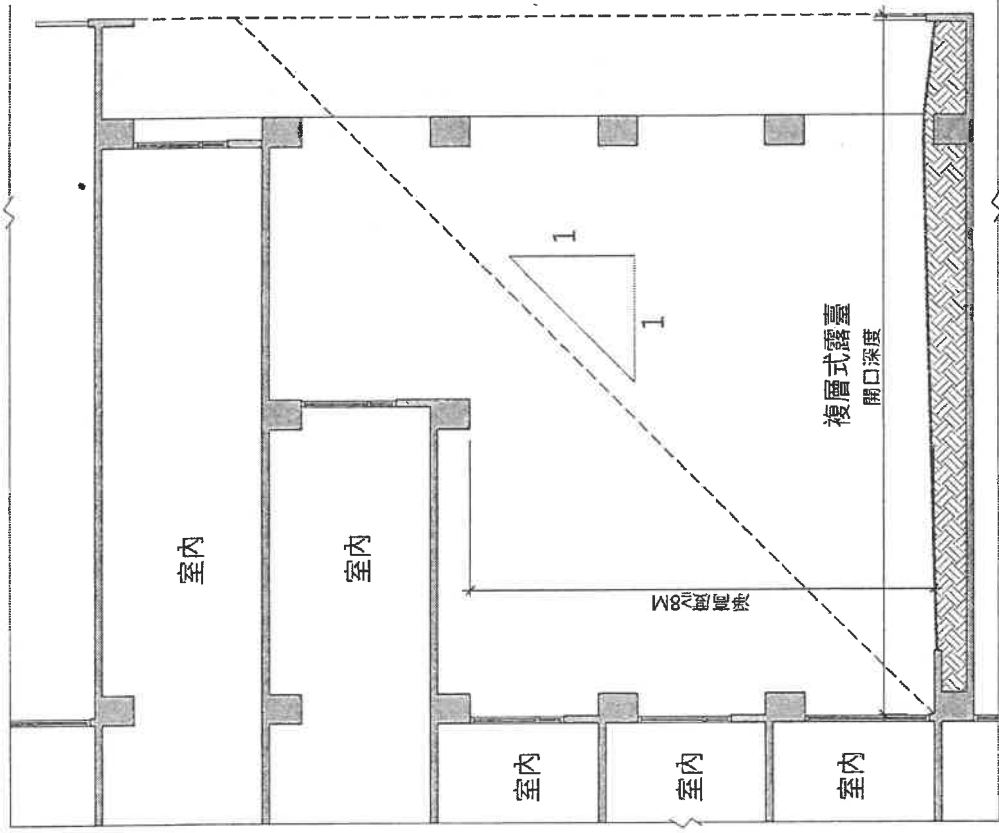


圖6-5-4

▣ 複層式露臺上方陽台空間剖面關係-1

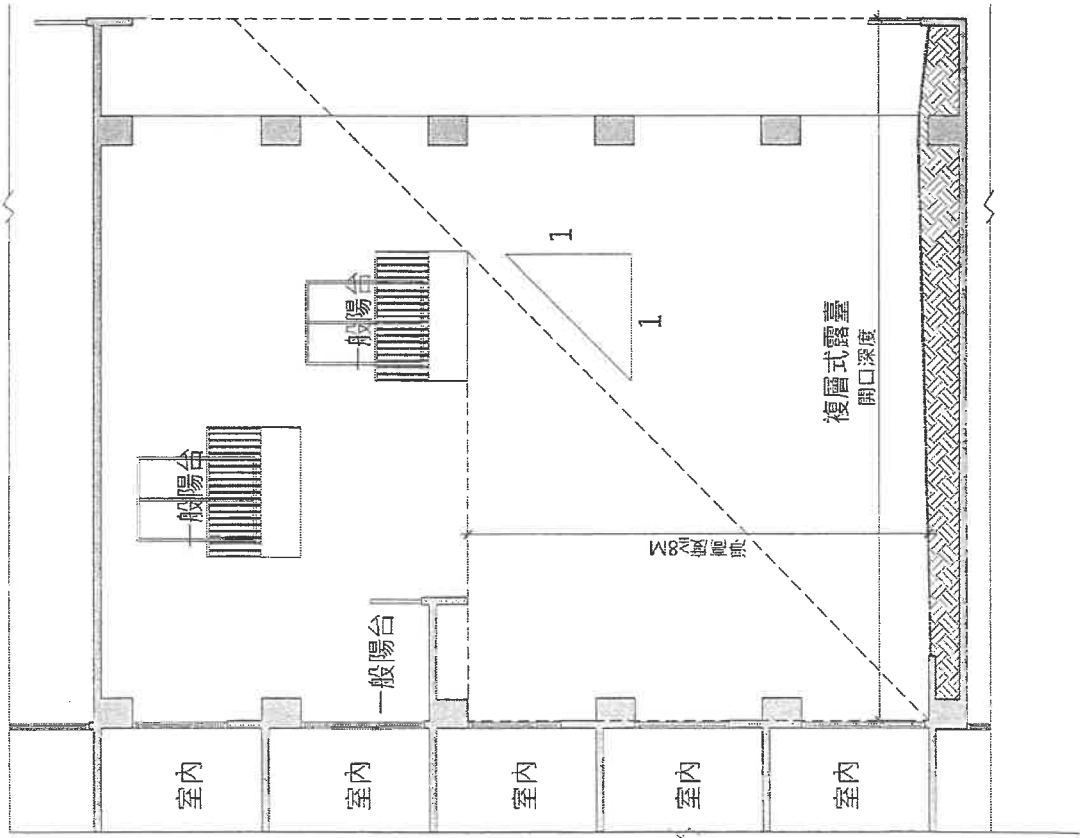


圖 6-5-5

▣ 複層式露臺上方陽台空間剖面關係-2

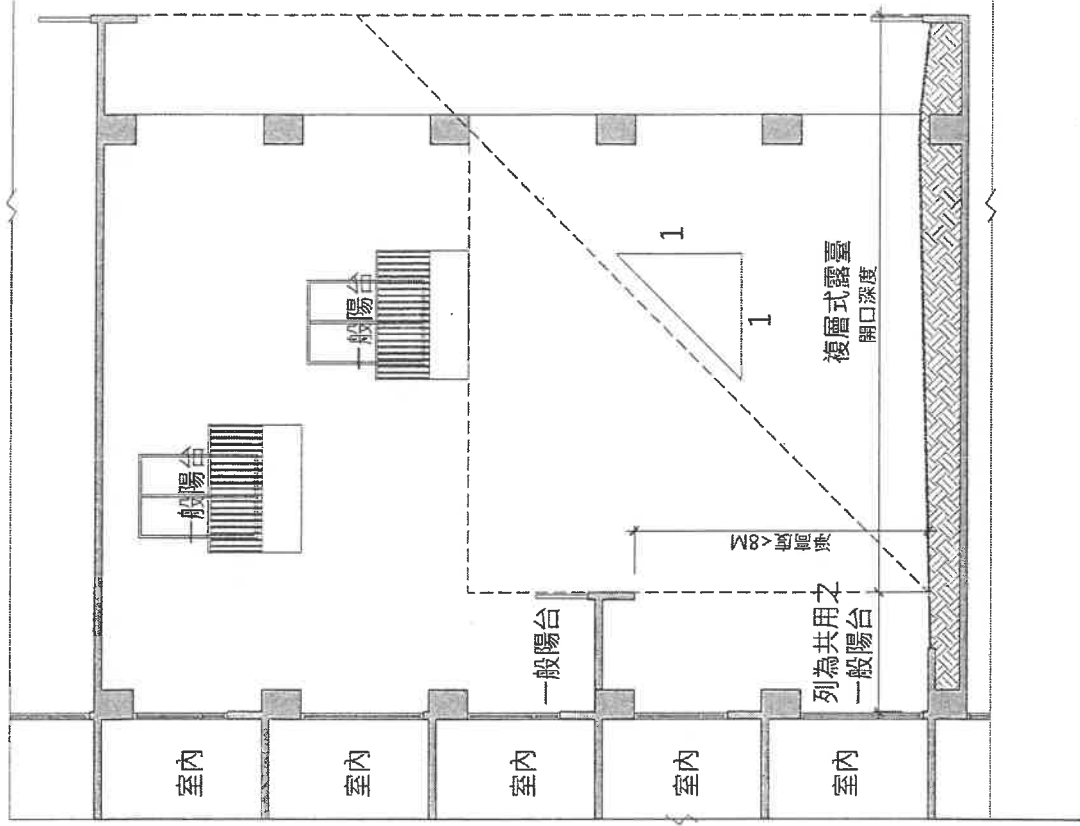


圖 6-5-6

圖6-5-5 複層式露臺上方陽台空間剖面關係-3

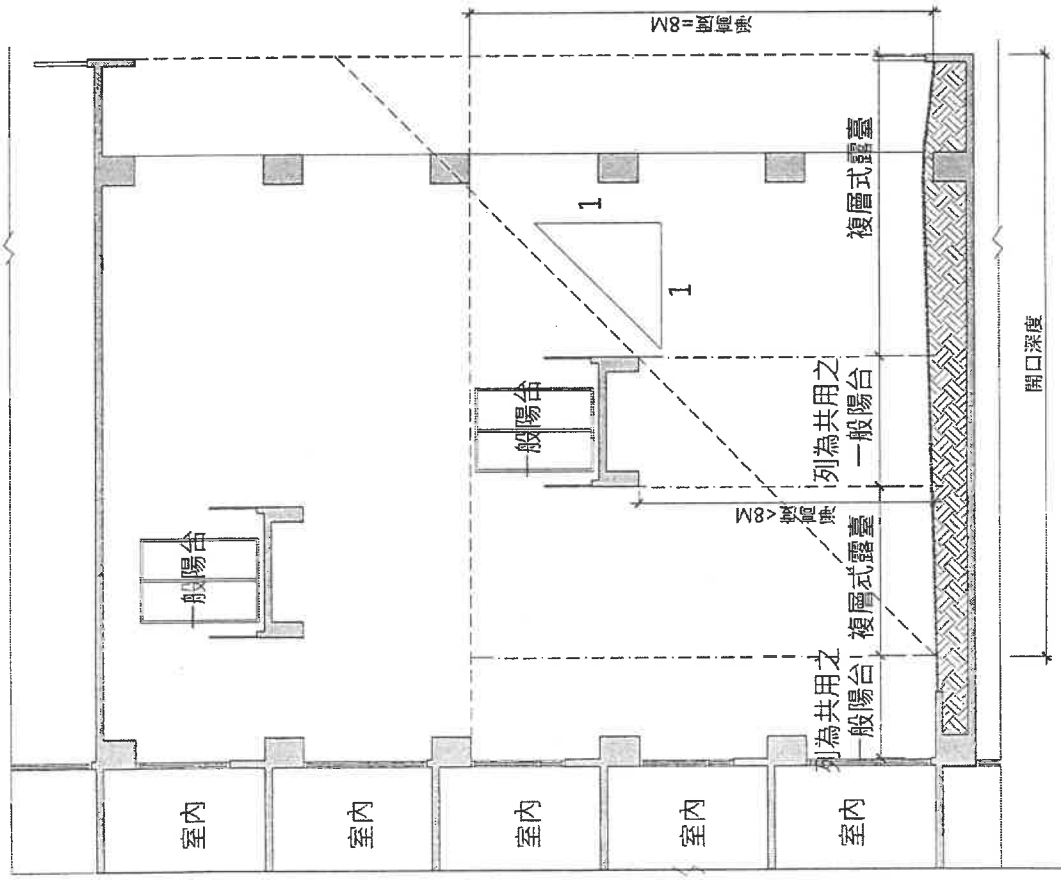
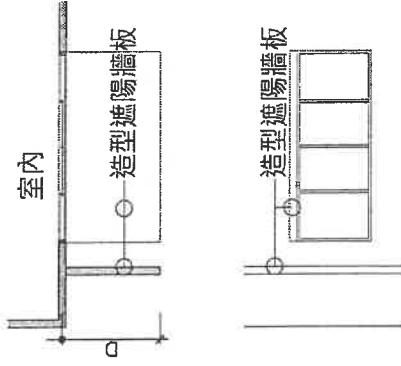


圖6-5-5

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：