

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市不動產建築開發公會	
收	115.10.28(日期)
文	第 297 號

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段99號

407

臺中市西屯區市政北七路186號20樓之1

承辦人：幫工程司 陳湘容

電話：22289111+64156

電子信箱：d0380274@taichung.gov.tw

受文者：臺中市不動產發商業同業公會

發文日期：中華民國115年10月19日

發文字號：府授都建字第1150356554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：檢送本府修正「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」草案預告公告、修正草案總說明、修正草案條文對照表及修正草案條文(含電子檔)各1份，請查照。

說明：

- 一、依據臺中市法規標準自治條例第30條準用第9條第1項規定辦理。
- 二、副本抄送本府秘書處及法制局，請惠予協助刊登本府公報週知及上傳本府法規資料庫。

正本：臺中市不動產發商業同業公會、臺中市大台中不動產開發商業同業公會、社團法人臺中市建築師公會、臺中市政府所屬各機關(臺中市政府秘書處、臺中市政府都市發展局、臺中市政府法制局除外)

副本：臺中市政府秘書處、臺中市政府法制局、臺中市政府住宅發展工程處(公寓大廈管理科)、臺中市政府都市發展局(局長室、都計測量工程科、營造施工科、使用管理科、建造管理科)

市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權局長決行

正 本

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國115年10月19日

發文字號：府授都建字第11503565541號

附件：如主旨



主旨：預告修正「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」草案。

依據：臺中市法規標準自治條例第30條準用第9條第1項規定辦理。

公告事項：

一、修正機關：臺中市政府都市發展局。

二、修正依據：都市計畫法臺中市施行自治條例第50條第4項。

三、修正「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」草案如附件。

四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起7日內陳述意見或洽詢：

(一)承辦單位：臺中市政府都市發展局(建造管理科)。

(二)地址：臺中市西屯區文心路二段588號。

(三)電話：04-22289111分機64156。

(四)傳真：04-23278629。

(五)電子郵件：d0380274@taichung.gov.tw。

市長 盧秀燕

本案依分層負責規定授權局長決行

臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法修正草案總說明

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)本府於一百零八年三月二十六日以府授法規字第一〇八〇〇六六七八四號令訂定發布施行，並於一百十年八月五日以府授法規字第一一〇〇一九四七三八號令修正。惟檢視實際執行業務時遇執行困難處，爰擬具本辦法修正條文，修正重點如下：

- 一、修正垂直綠化設施臨接居室深度、周長淨距離之規定。(修正條文第四條)
- 二、修正過樑得綠化之規定。(修正條文第五條)
- 三、新增複層式露臺設置於地下一層之形式、正面透空率，及設置樓梯或坡道之規定。(修正條文第九條)
- 四、新增露臺上方設置垂直綠化設施及複層式露臺者，當層露臺免計容積樓地板之規定。(增新條文第十一條)
- 五、新增起造人於申請建造執照時，應檢附臺中市宜居建築設施資訊表規定。(附表三)(修正條文第十五條)
- 六、修正雙層遮陽牆體、植生牆體及造型遮陽牆板視為公寓大廈一部分之規定。(修正條文第十六條)
- 七、新增更換樹種之規定。(修正條文第二十條)
- 八、修正違規情形之法源依據。(修正條文第二十一條)
- 九、明確訂定回饋金繳交及退還對象。(修正條文第二十三條)
- 十、調整回饋金之最低及最高應收取金額。(附表二)
- 十一、修正法規圖例。

臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法修正草案條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法	臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法	名稱未修正。
修正條文	現行條文	說明
第一條 本辦法依都市計畫法臺中市施行自治條例第五十條第四項規定訂定之。	第一條 本辦法依都市計畫法臺中市施行自治條例第五十條第四項規定訂定之。	本條未修正。
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）。	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）。	本條未修正。
第三條 本辦法所稱宜居建築，係指於建築物附設下列各款設施者： 一、垂直綠化設施：供休憩、綠化、景觀之陽臺設施。 二、雙層遮陽牆體、植生牆體：設置於建築物外牆面，供遮陽、綠化，並有相關維護設施之雙層牆壁。 三、造型遮陽牆板：增加建築物整體造型或提供遮陽節能效果之牆板。 四、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。 五、其他經都發局認定之設施。	第三條 本辦法所稱宜居建築，係指於建築物附設下列各款設施者： 一、垂直綠化設施：供休憩、綠化、景觀之陽臺設施。 二、雙層遮陽牆體、植生牆體：設置於建築物外牆面，供遮陽、綠化，並有相關維護設施之雙層牆壁。 三、造型遮陽牆板：增加建築物整體造型或提供遮陽節能效果之牆板。 四、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。 五、其他經都發局認定之設施。	本條未修正。

第四條 垂直綠化設施應設置於規模六層樓以上之建築物，且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十。每一垂直綠化設施並應符合下列規定：

一、所在之建築單元（區分所有權專有部分），面積八十平方公尺以上，至少一處通達淨深度三公公尺以上之居室，互相連接之通路淨寬應大於七十五公分（如附圖一）。

二、空間直徑達二點五公尺以上，自建築物外牆中心線起計，深度不得逾三公公尺；併同一般陽臺設計者，深度不得逾四公尺。但經臺中市政府都市設計審議委員會（以下簡稱都審委員會）或臺中市政府建造執照預審審議委員會（以下簡稱預審委員會）審議通過者，深度不得逾五公尺。

三、淨高度達二層樓且五公尺以上。但直上層有結構所需之過樑及延伸樑者，不在此限（如附圖二）。

四、周長二分之一以上須距離任一建築物、地界線之淨距離三公公尺以上（如附圖三）。

五、周長四分之一以上

第四條 垂直綠化設施應設置於規模六層樓以上之建築物，且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。每一垂直綠化設施並應符合下列規定：

一、所在之建築單元（區分所有權專有部分），面積八十平方公尺以上，臨接之居室深度不得小於三公公尺。

二、空間直徑達二點五公尺以上，自建築物外牆中心線起計，深度不得逾三公公尺；併同一般陽臺設計者，深度不得逾四公尺。但經臺中市政府都市設計審議委員會（以下簡稱都審委員會）或臺中市政府建造執照預審審議委員會（以下簡稱預審委員會）審議通過者，深度不得逾五公尺。

三、淨高度達二層樓且五公尺以上。但直上層有結構所需之過樑及延伸樑者，不在此限（如附圖一）。

四、周長二分之一以上須臨接三公公尺以上淨空間（如附圖二）。

五、周長四分之一以上連續面向六公尺以上之道路、基地內通路、私設通路或永久性空地；未達

一、修正第一項，係考量都市計畫法臺中市施行自治條例第五十條規定：「…垂直綠化設施，其免計容積部分不得超過法定容積率百分之十。」，已明定垂直綠化設施總量，但為增加設計彈性，及綠化量增加有助於增進都市固碳當量及建築能效，放寬每層垂直綠化設施得設置之面積上限，但不得集中設置。

二、修正第一項第一款，因實務執行有垂直綠化設施連接陽臺之案例，故明確訂定倘連接寬度達四十公分以上，陽臺可視為垂直綠化設施之一部分，但因達七十五公分時始有可互相連通使用性質，故訂定臨接淨深度至少三公公尺之居室之區別。

三、修正第一項第四款及第五款，以確保垂直綠化設施淨空間未受自身或其他建築構造遮蔽，使語意更直覺。

四、修正附圖編號。

<u>距離任一建築構造物、地界線之連續四分之一以上須達淨距離六公尺以上；淨距離上方不得有計檯地板面積之構造物</u>（如附圖三）。 六、欄杆、女兒牆或其他類似構造物有二分之一以上之透空或透視，且不得高於一點五公尺。 七、留設綠化面積扣除結構所需之環樑後，須達二分之一以上，且綠化面積須達二分之一以上採降板設計並種植高度一點八公尺以上之樹木（如附圖四）。 最上層垂直綠化設施得不設置頂蓋。	六公尺者，得以法定空地補足（如附圖二）。 六、欄杆、女兒牆或其他類似構造物有二分之一以上之透空或透視，且不得高於一點五公尺。 七、留設綠化面積扣除結構所需之環樑後，須達二分之一以上，且綠化面積須達二分之一以上採降板設計並種植高度一點八公尺以上之樹木（如附圖三）。 最上層垂直綠化設施得不設置頂蓋。	
第五條 前條第一項第三款規定之過樑得綠化及設置安全維護設施；與垂直綠化設施未重疊部分，應有三分之一以上面積<u>且深度大於一公尺</u>之淨高度達五公尺以上（如附圖五）。 前條第一項第七款規定之垂直綠化設施併同一般陽臺設計者，扣除一般陽臺範圍計算面積，且應留設直徑一公尺以上之降板面積，並不得扣除結構所需之環樑（如附圖四）。	第五條 前條第一項第三款規定之過樑得綠化及設置安全維護設施，<u>深度不得超過外牆中心線一公尺</u>；與垂直綠化設施未重疊部分，應有三分之一以上面積之淨高度達五公尺以上（如附圖四）。 前條第一項第七款規定之垂直綠化設施併同一般陽臺設計者，扣除一般陽臺範圍計算面積，且應留設直徑一公尺以上之降板面積，並不得扣除結構所需之環樑（如附圖三）。	一、修正第一項，因設計實務上，垂直綠化設施上方時有過樑或裝飾物，為明確垂直綠化設施仍應有一定面積範圍應維持淨高度五公尺，故增加深度尺寸規定。 二、修正附圖編號。
第六條 臨接下列設施之垂直綠化設施，不受第	第六條 臨接下列設施之垂直綠化設施，不受第	修正附圖編號。

四條第一項第四款規定之限制（如附圖六）： 一、高度小於第四條第一項第六款規定之欄杆、女兒牆或其他類似構造物。 二、結構必要之水平外露樑。 三、僅一處高度大於二點一公尺之分戶牆。 四、深度小於一點五公尺之一般陽臺。 五、上、下層相鄰之垂直綠化設施。 前項第三款規定之分戶牆結合裝飾柱設計，其尺寸超過附圖六規定者，應提送都審委員會或預審委員會審查。	四條第一項第四款規定之限制（如附圖五）： 一、高度小於第四條第一項第六款規定之欄杆、女兒牆或其他類似構造物。 二、結構必要之水平外露樑。 三、僅一處高度大於二點一公尺之分戶牆。 四、深度小於一點五公尺之一般陽臺。 五、上、下層相鄰之垂直綠化設施。 前項第三款規定之分戶牆結合裝飾柱設計，其尺寸超過附圖五規定者，應提送都審委員會或預審委員會審查。	
第七條 於垂直綠化設施上方設置之一般陽臺及不計入建築面積之裝飾構造物、二分之一透空遮陽板、雨遮或花臺，應有三分之一以上面積之淨高度達五公尺，與該垂直綠化設施未重疊部分並應大於一公尺；垂直綠化設施與其上方設置之構造物視為一垂直綠化設施，仍應符合第四條及第五條規定。但該構造物以一般陽臺計算面積，不列入第四條第一項規定每層面積和之計算（如附圖七）。	第七條 於垂直綠化設施上方設置之一般陽臺及不計入建築面積之裝飾構造物、二分之一透空遮陽板、雨遮或花臺，應有三分之一以上面積之淨高度達五公尺，與該垂直綠化設施未重疊部分並應大於一公尺；垂直綠化設施與其上方設置之構造物視為一垂直綠化設施，仍應符合第四條及第五條規定。但該構造物以一般陽臺計算面積，不列入第四條第一項規定每層面積和之計算（如附圖六）。	修正附圖編號。
第八條 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	第八條 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	修正附圖編號。

不得逾二公尺（如附圖八）。 二、構造形式、材料及增設之維護設施採用輕量化設計。但必要性支撐樑不在此限（如附圖八）。 三、立面及維護設施之透空率達三分之一以上，或扣除外露結構樑達二分之一以上；雙層遮陽牆體與其他裝飾物合計不得超過該向立面長度五分之三（如附圖九）。 四、於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體，須距離地界線一公尺以上，設置陽臺正面部分，不得超出該面範圍之二分之一（如附圖十）。 經都審委員會或預審委員會審議通過者，不受前項第二款及第三款規定之限制。 符合第一項第四款規定者，植生牆體得不計入陽臺面積範圍。	不得逾二公尺（如附圖七）。 二、構造形式、材料及增設之維護設施採用輕量化設計。但必要性支撐樑不在此限（如附圖七）。 三、立面及維護設施之透空率達三分之一以上，或扣除外露結構樑達二分之一以上；雙層遮陽牆體與其他裝飾物合計不得超過該向立面長度五分之三（如附圖八）。 四、於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體，須距離地界線一公尺以上，設置陽臺正面部分，不得超出該面範圍之二分之一（如附圖九）。 經都審委員會或預審委員會審議通過者，不受前項第二款及第三款規定之限制。 符合第一項第四款規定者，植生牆體得不計入陽臺面積範圍。	
第九條 複層式露臺應設置於規模六層樓以上之建築物，並列為公寓大廈共用部分。每一複層式露臺並應符合下列規定： 一、擇一側作為正面，該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、	第九條 複層式露臺應設置於規模六層樓以上之建築物，並列為公寓大廈共用部分。每一複層式露臺並應符合下列規定： 一、擇一側作為正面，該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、	一、刪除原條文第二款，有關側面之規定，以簡化複層式露臺檢討方式，只須擇一側做為正面檢討。 二、因實務設計有複層式露臺設置於地下一層之情形，考量至地下一層有設置樓梯、坡道等需求，為明確定義其六公尺淨距離檢討方式，參酌建築技

基地內通路、私設通路或永久性空地者，得免退縮（如附圖十一）。

二、設置於地下一層者，其正面距離之一點二公尺以下高度之構造物部分，得計入複層式露臺正面淨深六公尺範圍內（如附圖十二）。

三、淨高度八公尺以上，高度與正面開口深度比達一倍以上。但結構所需之過樑，不列入淨高度計算（如附圖十三）。

四、距正面開口深度須大於二點五公尺，最大深度不超過十五公尺（如附圖十四）。

五、淨空間直徑須達四公尺以上，且該淨空間不得設置花臺及雙層植生牆體（如附圖十一及附圖十四）。

六、綠化率達百分之四十以上，並種植高度一點八公尺以上之樹木。但設置於地下一層者，其中百分之二十得以等面積植生牆體檢討。

七、連通一處之昇降機間及無障礙樓梯，其通路須順平處理。

八、正面開口設置欄杆、構造物等設

基地內通路、私設通路或永久性空地者，得免退縮（如附圖十）。

二、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。但符合第六條第一款、第二款、第四款或第五款規定者，不在此限。

三、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，不列入淨高度計算（如附圖十一）。

四、距外牆開口深度須大於二點五公尺，最大深度不超過十五公尺（如附圖十二）。

五、淨空間直徑須達四公尺以上，且該淨空間不得設置花臺及雙層植生牆體（如附圖十及附圖十二）。

六、綠化率達百分之四十以上，並種植高度一點八公尺以上之樹木。

七、連通一處之昇降機間及無障礙樓梯，其通路須順平處理。

八、外牆開口不得設置高於一點五公尺之欄杆、構造物等設施。但結構所需之構件，不在此限。

術規則設計施工編第一條，地下層突出基地地面未超過一點二公尺不入建築面積，故規範複層式露臺自地面層一點二公尺高度範圍內，得計入正面淨深六公尺範圍檢討，增訂第二款。

三、地下層之複層式露臺，因日照不易到達，故放寬綠化量檢討方式，增訂第六款但書。

四、修正第八款，為增進設計彈性及簡化檢討方式，複層式露臺正面開口得以透空率檢討。

五、新增第九款，因應複層式露臺設計型式更加多元化，訂定連接其間之樓梯或坡道型式之規定。並新增第二項，倘有其他除樓梯或坡道外之設施，經都審委員會或預審委員會審議通過後，得不受限。

六、第三款、第四款及第八款原規定用語為「外牆」，惟實際檢討係指「正面開口」，為明確語意予以修正。

七、修正附圖編號。

施，透空率應大於百分之五十（如附圖十五）。 九、<u>連接複層式露臺間之樓梯或坡道，視為複層式露臺之一部分，淨高度不受本項第三款限制，但應符合下列規定（如附圖十六）：</u> <u>（一）下方淨空。</u> <u>（二）淨空間直徑及透空率，依本項第五款及第六款規定。</u> <u>前項第九款其他形式之設施，經都審委員會或預審委員會審議通過者，不受前項規定之限制。</u>		
第十條 前條複層式露臺得併同設置一般陽臺、垂直綠化設施及植生牆體。但併同設置之一般陽臺及垂直綠化設施其下方淨高度應大於八公尺及開口深度內側起計四十五度之仰角高度；淨高度不足者，其下方視為共用部分之一般陽臺（如附圖十七）。 複層式露臺下方為地面者，應依其核定之使用類組使用，並依建築技術規則建築設計施工編規定計算建築面積及容積樓地板面積。但於地面層設置複層式露臺者，得免計容積樓地板面積（如附圖十八）。	第十條 前條複層式露臺得併同設置一般陽臺、垂直綠化設施及植生牆體。但併同設置之一般陽臺及垂直綠化設施其下方淨高度應大於八公尺及開口深度內側起計四十五度之仰角高度；淨高度不足者，其下方視為共用部分之一般陽臺（如附圖十三）。 複層式露臺下方為地面者，應依其核定之使用類組使用，並依建築技術規則建築設計施工編規定計算建築面積及容積樓地板面積。但於地面層設置複層式露臺者，得免計容積樓地板面積（如附圖十四）。	修正附圖編號。
第十一條 垂直綠化設施及複層式露臺投影至露臺，符合下列條件之一者，當層露臺免計容積		一、本條新增。 二、實務設計上，因垂直綠化設施及複層式露臺常分層跳位設計，

樓地板面積（如附圖十九）： 一、距露臺淨高度大於八公尺。 二、距露臺高度大於五公尺，符合本法第四條第一項第七款或第九條第一項第六款之綠化規定，得於露臺設置垂直綠化設施，免予降板。		致投影至其下露臺之投影面積過大而須以陽台計算之情形，考量因宜居設施不計入面積，增訂本條文以利設計彈性。
第十二條 建築物設置造型遮陽牆板，應符合下列規定（如附圖二十）： 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。但都市計畫另有規定者，從其規定。 三、不得與圍牆相連或有類似圍牆之設計，且與其他裝飾物或宜居建築設施合計不得超過該向立面長度五分之三。 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。 五、配合垂直綠化設施、複層式露臺或立面綠化設置，且立面面積小於前述設施之表面積。 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	第十一條 建築物設置造型遮陽牆板，應符合下列規定（如附圖十五）： 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。但都市計畫另有規定者，從其規定。 三、不得與圍牆相連或有類似圍牆之設計，且與其他裝飾物或宜居建築設施合計不得超過該向立面長度五分之三。 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。 五、配合垂直綠化設施、複層式露臺或立面綠化設置，且立面面積小於前述設施之表面積。 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	條次變更並修正附圖編號。

第一款、第三款及第五款規定之限制。	第一款、第三款及第五款規定之限制。	
第十三條 依本辦法設置之垂直綠化設施、雙層遮陽牆體、植生牆體、複層式露臺、造型遮陽牆板等設施，應納入建築物結構設計；設置綠化部分，應設置自動滴灌系統。 垂直綠化設施、雙層遮陽牆體、植生牆體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。	第十二條 依本辦法設置之垂直綠化設施、雙層遮陽牆體、植生牆體、複層式露臺、造型遮陽牆板等設施，應納入建築物結構設計；設置綠化部分，應設置自動滴灌系統。 垂直綠化設施、雙層遮陽牆體、植生牆體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。	條次變更。
第十四條 申請建築基地面積達一千五百平方公尺以上且適用本辦法之免計容積樓地板面積達一千平方公尺以上者，應於申請建造執照前，先經都審委員會或預審委員會審議通過，始得適用本辦法。 前項審查，應提出建築物防災、節能、通用及智慧化設計作法。	第十三條 申請建築基地面積達一千五百平方公尺以上且適用本辦法之免計容積樓地板面積達一千平方公尺以上者，應於申請建造執照前，先經都審委員會或預審委員會審議通過，始得適用本辦法。 前項審查，應提出建築物防災、節能、通用及智慧化設計作法。	條次變更。
第十五條 起造人於申請建造執照時，應同時檢附管理維護執行計畫及臺中市宜居建築設施資訊表(如附表三)，管理維護執行計畫應載明各宜居建築設施項目及其管理維護事項，始得適用本辦法。	第十四條 起造人於申請建造執照時，應同時檢附管理維護執行計畫，並載明各宜居建築設施項目及其管理維護事項，始得適用本辦法。	一、條次變更。 二、為掌握宜居建築設施設置情形及相關量化資訊，增訂起造人於申請建造執照時，應檢附「臺中市宜居建築設施資訊表」規定，俾利後續資料蒐集、統計分析及政策推動之參考。
第十六條 依本辦法設置之設施，其維護管理及使用方式，應納入公寓大廈規約。 本辦法之雙層遮陽牆體、植生牆體及造型	第十五條 依本辦法設置之設施，其維護管理及使用方式，應納入公寓大廈規約。 起造人於公寓大廈管理委員會成立或推選	一、條次變更。 二、現行條文未修正，分別列為第一項及第三項。 三、增訂第二項，定明以使雙層遮陽牆體、植

<u>遮陽牆板，視為公寓大廈周圍上下、外牆面，其維護管理及使用方式，起造人應依公寓大廈管理條例第八條規定辦理並由成立之管理組織提送主管機關報備有案。</u> 起造人於公寓大廈管理委員會成立或推選管理負責人前為管理人；於依公寓大廈管理條例第五十七條第一項規定辦理移交時，應將執行計畫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。	管理負責人前為管理人；於依公寓大廈管理條例第五十七條第一項規定辦理移交時，應將執行計畫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。	生牆體及造型遮陽牆板，得據以相關規定取消或變更，並倘有違規者，亦得以行政裁處方式處理。
第十<u>七</u>條 非屬公寓大廈之宜居建築，所有權人於出售(典)、贈與而移轉或出租時，應將執行計畫列入移交項目。	第十六條 非屬公寓大廈之宜居建築，所有權人於出售(典)、贈與而移轉或出租時，應將執行計畫列入移交項目。	條次變更。
第十<u>八</u>條 宜居建築所有權之繼受人，應於繼受後履行原所有權人依本辦法或執行計畫所定之一切權利義務。	第十七條 宜居建築所有權之繼受人，應於繼受後履行原所有權人依本辦法或執行計畫所定之一切權利義務。	條次變更。
第十<u>九</u>條 建築物所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人等應確實履行執行計畫內容，並將管理維護狀況於每年六月三十日前填列管理維護表(如附表一)回報都發局。主動按時回報者，得優先納入各項補助對象；未主動回報或無回報者，加強抽查。	第十八條 建築物所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人等應確實履行執行計畫內容，並將管理維護狀況於每年六月三十日前填列管理維護表(如附表一)回報都發局。主動按時回報者，得優先納入各項補助對象；未主動回報或無回報者，加強抽查。	條次變更。
第二十條 植栽如有自然老化死亡或其他不可抗力之因素，得更換符合原規格及數量之樹種。		一、<u>本條新增。</u> 二、考量實務上更換樹種之需求，開放得以相同規格及數量之樹種

並依前條於每年六月三十日前填列管理維護表回報都發局。		替代，以不影響都市景觀及固碳量增減為原則。
第二十一條 都發局對於已取得使用執照之宜居建築，應予以列管並不定期抽查；其違規情形依<u>都市計畫法</u>、<u>公寓大廈管理條例</u>、<u>建築法</u>及<u>違章建築處理辦法</u>等相關規定辦理。	第十九條 都發局對於已取得使用執照之宜居建築，應予以列管並不定期抽查；其違規情形依<u>公寓大廈管理條例</u>、<u>建築法</u>及<u>違章建築處理辦法</u>等相關規定辦理。	一、條次變更。 二、因本辦法係依據都市計畫法臺中市施行自治條例第五十條訂定，故亦屬違規情形之法源依據，爰增列之。
第二十二條 本辦法發布施行前已取得建造執照，其在基地面積或原核准總容積樓地板面積未增加時，於領取使用執照前，得依本辦法辦理變更設計。	第二十條 本辦法發布施行前已取得建造執照，其在基地面積或原核准總容積樓地板面積未增加時，於領取使用執照前，得依本辦法辦理變更設計。	條次變更。
第二十三條 依本辦法設置之各項設施，<u>起造人</u>應於領得使用執照前繳納回饋金，其中百分之六十作為保證金。回饋金得用於宜居建築之研究發展、特色景觀綠能發展補助、都市發展及行政管理費用。 前項回饋金之預算、決算、會計及財務處理程序，依預算法、會計法、決算法、審計法及相關法令規定辦理。計算方式及收支規定如附表二。 第一項之保證金作為確保後續使用者管理維護之用。已繳交回饋金之社區，於取得使用執照滿二年後，經開業建築師查核簽證符合原設計內容者，依次申請退還保證金予<u>社區管理委員會或管理負責人</u>，每次退還保證金之百分	第二十一條 依本辦法設置之各項設施，應於領得使用執照前繳納回饋金，其中百分之六十作為保證金。回饋金得用於宜居建築之研究發展、特色景觀綠能發展補助、都市發展及行政管理費用。 前項回饋金之預算、決算、會計及財務處理程序，依預算法、會計法、決算法、審計法及相關法令規定辦理。計算方式及收支規定如附表二。 第一項之保證金作為確保後續使用者管理維護之用。已繳交回饋金之社區，於取得使用執照滿二年後，經開業建築師查核簽證符合原設計內容者，依次申請退還保證金，每次退還保證金之百分之二十五，其後每滿二年得經	一、條次變更。 二、明確化回饋金由起造人繳納。 三、為明確回饋金之收還對象，以利後續機關辦理退還作業，明定回饋金之收取（起造人）及返還對象（公寓大廈管理委員會或管理負責人），爰修正第三條文字。

之二十五，其後每滿二年得經查核簽證後再申請退還，至保證金全數退還為止。	查核簽證後再申請退還，至保證金全數退還為止。	
第二十四條 本辦法自發布日施行。	第二十二條 本辦法自發布日施行。	條次變更。

附表一：管理維護表（未修正）

一、建築物基本資料

案件編號 (免填)		回報日期	年 月 日
建築物名稱	社區(大樓)		
使用執照號碼	()中都使字 第 號		
建築地址			
管理人	職稱：		
聯絡資訊	聯絡人： 電話：		

二、宜居建築設施維護紀錄

主要項目	鼓勵內容	維護結果
垂直綠化設施	共設置 __處、__m ²	☐ 符合 (如照片編號__) ☐ 不符合 ☐ 未設置
雙層遮陽牆 體、植生牆體	共設置 __處、__m ²	☐ 符合 (如照片編號__) ☐ 不符合 ☐ 未設置
複層式露臺	室內：共設置 __處、__m ²	☐ 符合 (如照片編號__) ☐ 不符合 ☐ 未設置
	半戶外：共設置__處、__m ²	☐ 符合 (如照片編號__) ☐ 不符合 ☐ 未設置
造型遮陽牆板	共設置 __處、__m ²	☐ 符合 (如照片編號__) ☐ 不符合 ☐ 未設置

其他經都發局 認定之設施	項目： 1. 2.	☐ 符合 (如照片編號__) ☐ 不符合 ☐ 未設置
備註	※維護成果照片應附索引圖，並標示拍照位置。 ※請檢附建築物各向立面現況，其餘宜居建築設施請擇二處檢附 現況照片，表格不足或未設置得自行增減。	

三、宜居建築設施維護現況照片

主要項目	現況照片
建築物外觀 (各向立面)	照片： 向立面
垂直綠化設施	照片： 樓、戶別編號
雙層遮陽牆 體、植生牆體	照片： 樓、戶別編號
複層式露臺	照片：(室內) 樓、戶別編號
	照片：(半戶外) 樓、戶別編號
造型遮陽牆板	照片： 樓、設置位置：
其他經都發局 認定之設施	照片： 樓、設置位置：

填表人(簽章)：

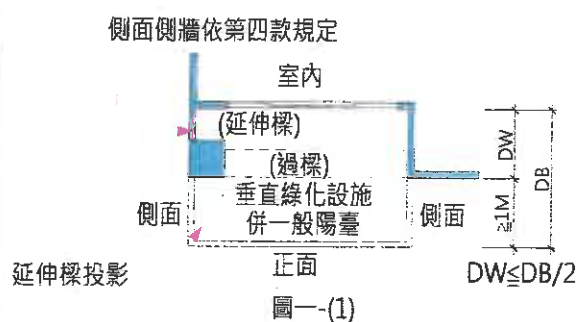
第二十二條附表二修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明																				
附表二：回饋金計算及係數表 回饋金=[建築物依本辦法規定所設計之免計部分容積樓地板面積總和（平方公尺）×建造執照核准當日之公告現值（元/平方公尺）/基地法定容積率]×回饋係數。 回饋係數規定如下表： <table><tr><th>建築基地之基準容積率</th><th>係數</th></tr><tr><td>容積率小於百分之二百二十</td><td>零點二</td></tr><tr><td>容積率為百分之二百二十至百分之二百八十</td><td>零點三五</td></tr><tr><td>容積率大於百分之二百八十</td><td>零點四五</td></tr><tr><td>「雙層遮陽牆體及植生牆體」、「造型遮陽牆板」、「複層式露臺」</td><td>零</td></tr></table> 備註： 一、回饋金之計算依據： 1. 考量垂直綠化設施可列入專有部分使用範圍而增加使用面積，且該設施維護管理亦須一定費用，故收取回饋金。 2. 本係數之計算係以臺中市都市計劃範圍內土地容積率最多之百分之二百二十為基準計算，其應繳交之回饋係數之合理基準為零點三五，另考量各容積率之回饋金平均成本及其它容積率對應之回饋係數做調整。 二、最低應收取之回饋金為新臺幣(以下同)零點六萬元/平方公尺，最高收取之回饋金為一點九萬元/平方公尺。 三、其公告現值之計算基準係以建造執照核准當日之公告現值。	建築基地之基準容積率	係數	容積率小於百分之二百二十	零點二	容積率為百分之二百二十至百分之二百八十	零點三五	容積率大於百分之二百八十	零點四五	「雙層遮陽牆體及植生牆體」、「造型遮陽牆板」、「複層式露臺」	零	附表二：回饋金計算及係數表 回饋金=[建築物依本辦法規定所設計之免計部分容積樓地板面積總和（平方公尺）×建造執照核准當日之公告現值（元/平方公尺）/基地法定容積率]×回饋係數。 回饋係數規定如下表： <table><tr><th>建築基地之基準容積率</th><th>係數</th></tr><tr><td>容積率小於百分之二百二十</td><td>零點二</td></tr><tr><td>容積率為百分之二百二十至百分之二百八十</td><td>零點三五</td></tr><tr><td>容積率大於百分之二百八十</td><td>零點四五</td></tr><tr><td>「雙層遮陽牆體及植生牆體」、「造型遮陽牆板」、「複層式露臺」</td><td>零</td></tr></table> 備註： 一、回饋金之計算依據： 1. 考量垂直綠化設施可列入專有部分使用範圍而增加使用面積，且該設施維護管理亦須一定費用，故收取回饋金。 2. 本係數之計算係以臺中市都市計劃範圍內土地容積率最多之百分之二百二十為基準計算，其應繳交之回饋係數之合理基準為零點三五，另考量各容積率之回饋金平均成本及其它容積率對應之回饋係數做調整。 二、最低應收取之回饋金為新臺幣(以下同)零點五萬元/平方公尺，最高收取之回饋金為一點五萬元/平方公尺。 三、其公告現值之計算基準係以建造執照核准當日之公告現值。	建築基地之基準容積率	係數	容積率小於百分之二百二十	零點二	容積率為百分之二百二十至百分之二百八十	零點三五	容積率大於百分之二百八十	零點四五	「雙層遮陽牆體及植生牆體」、「造型遮陽牆板」、「複層式露臺」	零	一、因複層式露臺與垂直綠化設施，均屬社區可直接使用者，故增訂其亦應收取回饋金，回饋金之計算與垂直綠化設施相同。 二、依行政院年營建工程物價指數年指數，自一百零八年至一百十四年計調漲二十六百分比，故調整最低應收取之回饋金及最高應收取之回饋金金額，並取其四捨五入。
建築基地之基準容積率	係數																					
容積率小於百分之二百二十	零點二																					
容積率為百分之二百二十至百分之二百八十	零點三五																					
容積率大於百分之二百八十	零點四五																					
「雙層遮陽牆體及植生牆體」、「造型遮陽牆板」、「複層式露臺」	零																					
建築基地之基準容積率	係數																					
容積率小於百分之二百二十	零點二																					
容積率為百分之二百二十至百分之二百八十	零點三五																					
容積率大於百分之二百八十	零點四五																					
「雙層遮陽牆體及植生牆體」、「造型遮陽牆板」、「複層式露臺」	零																					

附表三：臺中市宜居建築設施資訊表
(本次新增)

項次	項目	說明	結果填載
一	宜居設施綠化	宜居戶數(戶) 註:宜居戶數為設置垂直綠化設施戶數	____戶
		雙層遮陽牆體/植生牆體/造型遮陽牆版設置面積(m ²)	____m ²
		垂直綠化設施面積(m ²)	____m ²
		複層式露臺面積(m ²)	____m ²
		宜居設施總面積(m ²)	____m ²
		宜居喬木數量(株)	____株
		宜居設施固碳當量 TC02(kg)	____kg
		每戶增加交流空間面積(m ² /戶) 註: • 複層式露臺係供住戶集會、休閒、綠化及交誼等使用之有頂蓋戶外平臺,為呈現其提供住戶共享空間之程度,以複層式露臺總面積除以住宅總戶數,計算平均每戶可使用之交流空間面積。 • 每戶增加交流空間面積(m ² /戶)=複層式露臺總面積(m ²)÷住宅總戶數(戶)。	總戶數:____戶 每戶增加交流空間面積:____(m ² /戶)
二	建築基地綠化	基地總喬木數量(株)	____株
		建築基地總固碳當量 TC02(kg)	____kg
		綠覆率 註: • 綠覆率:指總綠覆面積與法定空地面積之百分比。 • 總綠覆面積(平方公尺):指新建建築物建築基地之法定空地、建築物本體及屋頂平臺各綠覆面積之總和。	法定空地面積:____m ² 總綠覆面積:____m ² 綠覆率:____

附圖一(修正前)



附圖二(修正前)

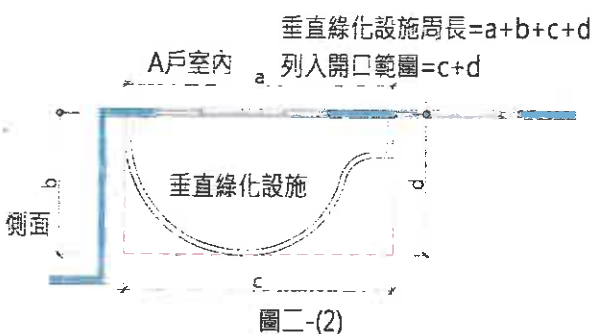
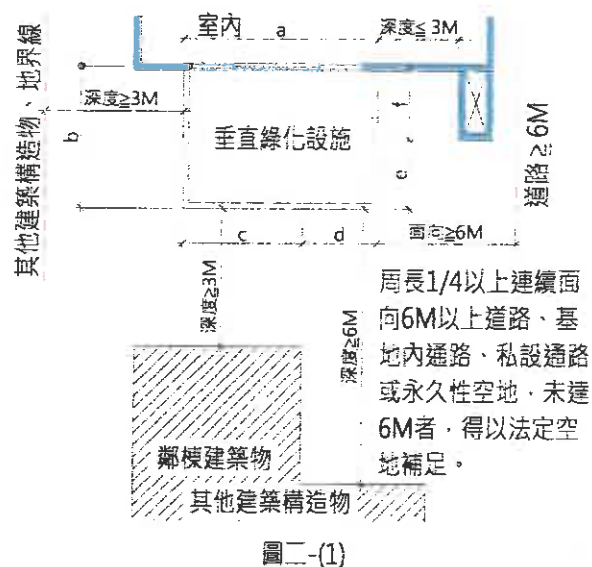
垂直綠化設施周長= $a+b+c+d+e+f$

建築物外牆= a

周長1/4檢討= $(d+e) / (a+b+c+d+e+f) \geq 1/4$

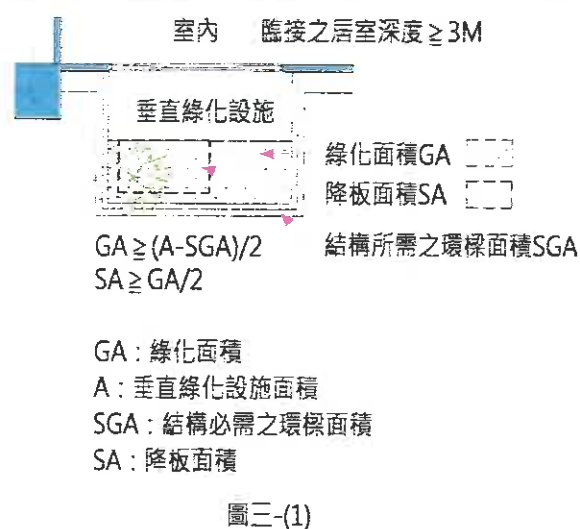
周長1/2檢討= $(b+c+d+e) / (a+b+c+d+e+f) \geq 1/2$

b、c、d、e: 垂直綠化設施開口範圍

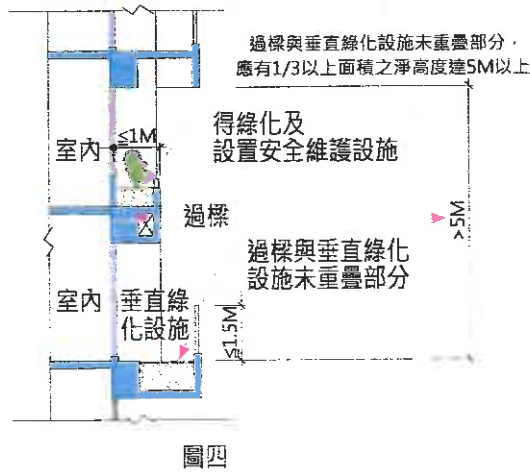


附圖三(修正前)

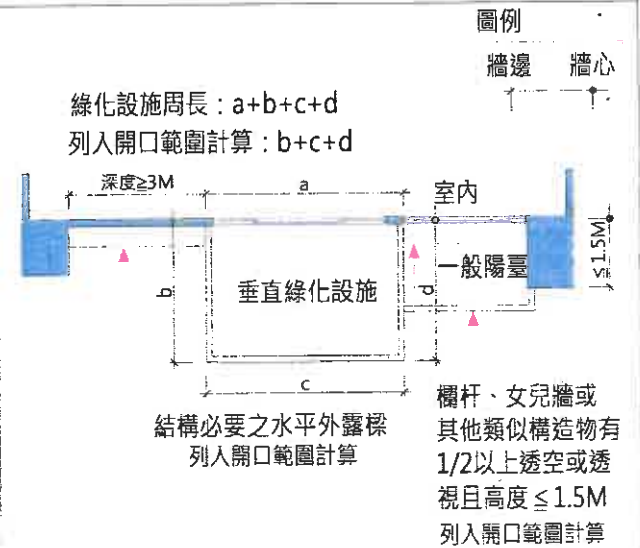
長度單位:公分



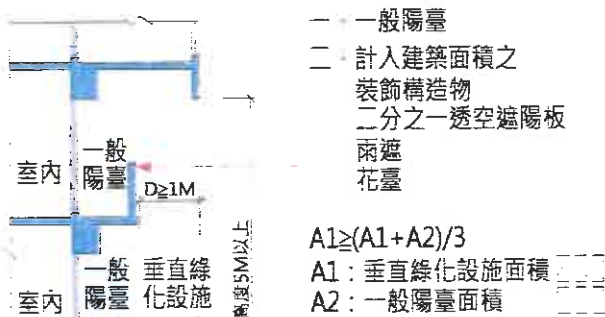
附圖四(修正前)



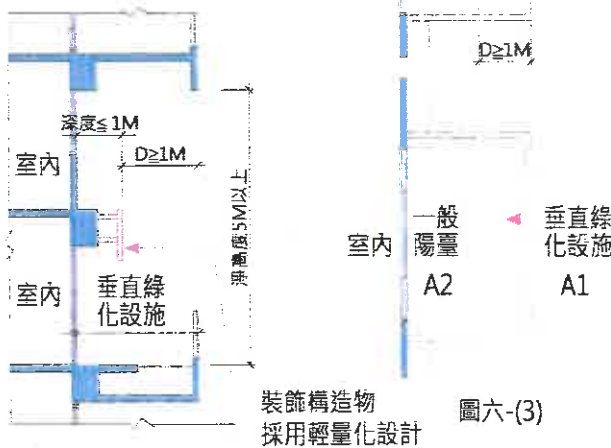
附圖五(修正前)



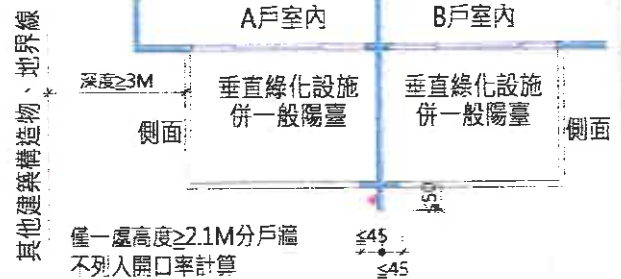
附圖六(修正前)



圖六(1)

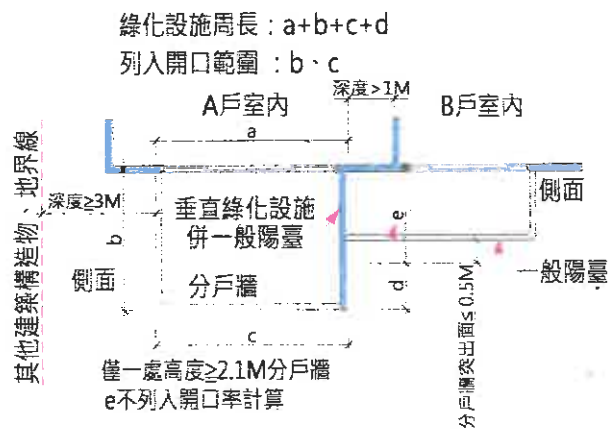


圖六(2)



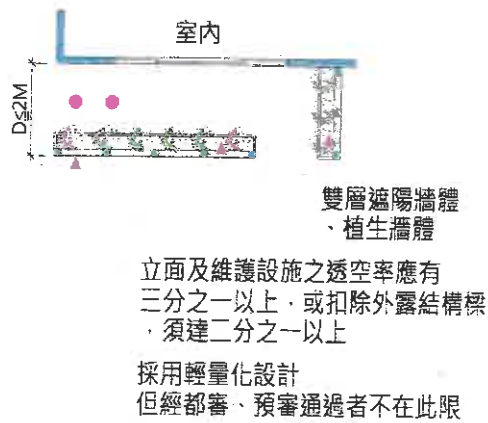
圖五(2)

※分戶牆結合裝飾柱設計，其尺寸超過圖例規定者，應提送都審委員會或預審委員會審查。



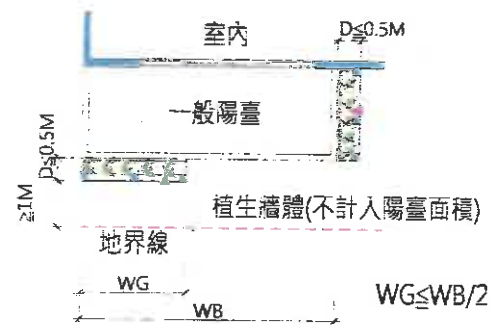
圖五(3)

附圖七(修正前)

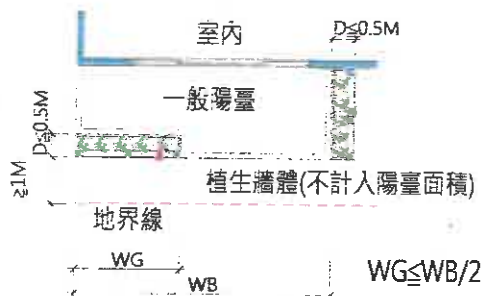


圖七

附圖九(修正前)



圖九-(1)

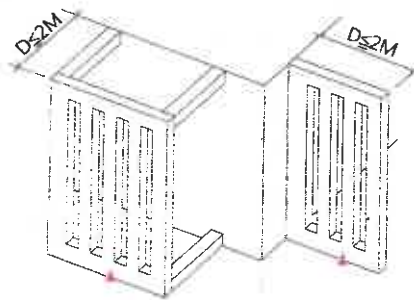


圖九-(2)



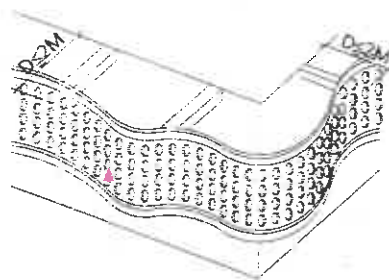
圖九-(3)

附圖八(修正前)



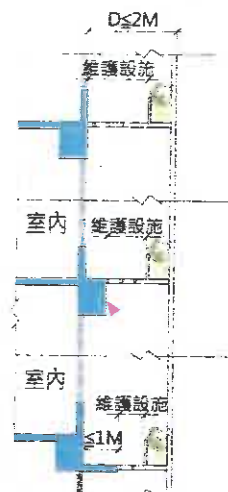
雙層遮陽牆體(透空率 $\geq 1/3$)
扣除外露結構樑(透空率 $\geq 1/2$)

圖八-(1)



雙層遮陽牆體(透空率 $\geq 1/3$)
扣除外露結構樑(透空率 $\geq 1/2$)

圖八-(2)

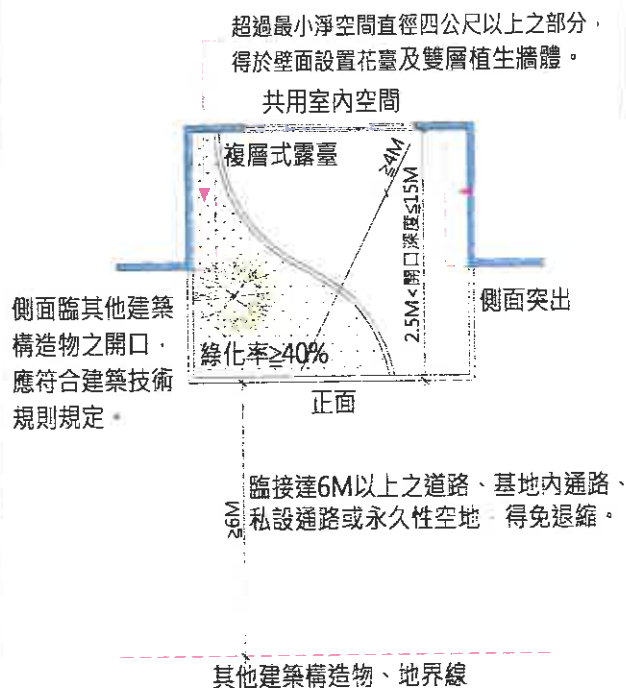


立面及維護設施之透空率
扣除外露結構樑，須達
二分之一以上

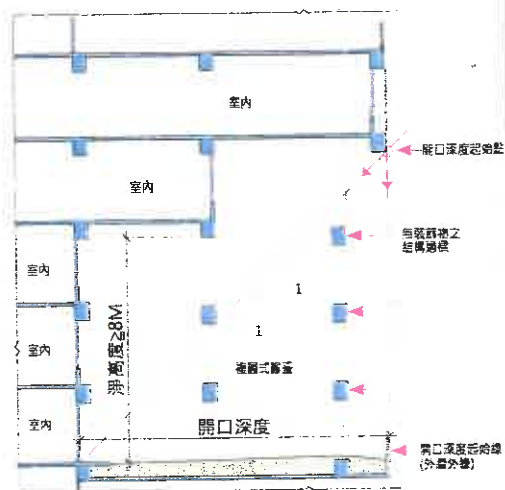
兩端不受透空率限制

圖八-(3)

附圖十(修正前)



附圖十一(修正前)

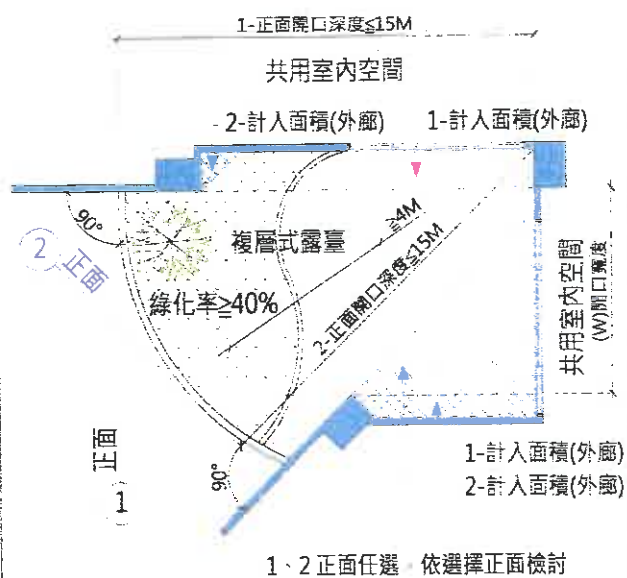


圖十一

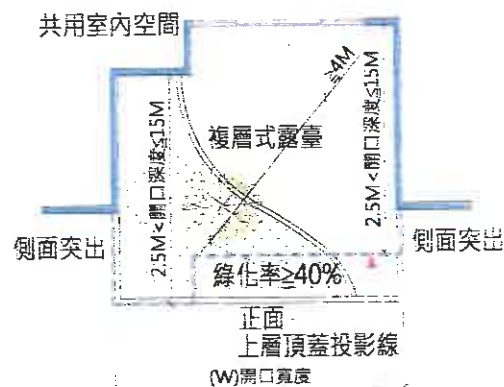
附圖十二(修正前)

設置於規模六層樓以上之建築物，並列為公寓大廈共用部分，連通一處之昇降機間及無障礙樓梯間，其通路須順平處理。

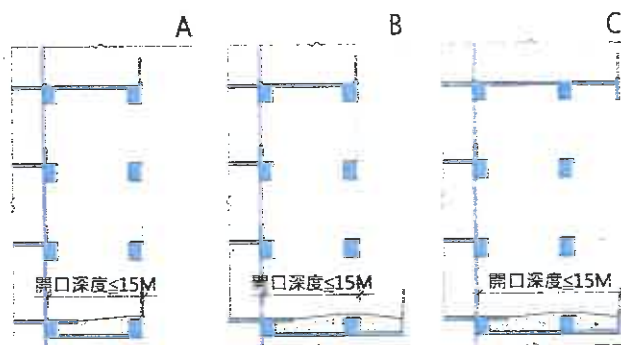
圖十-(1)



圖十-(2)

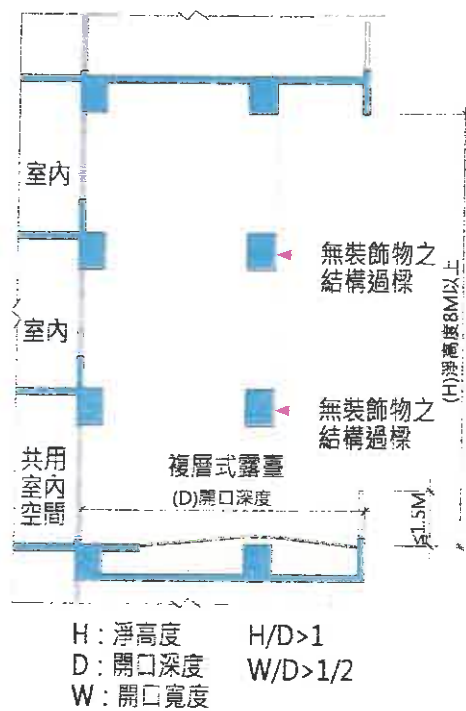


圖十二-(1)



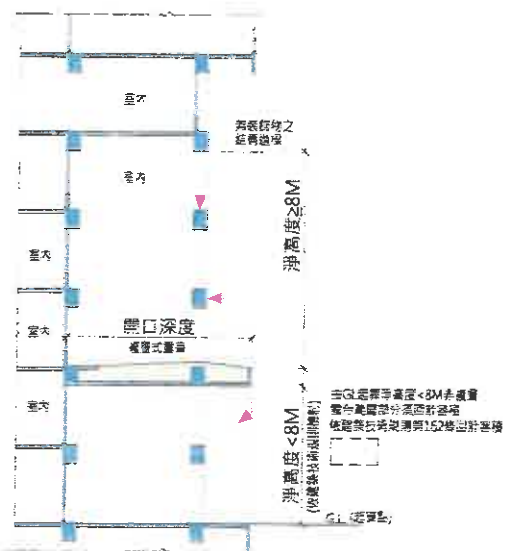
圖十二-(2)

附圖十二 (修正前)



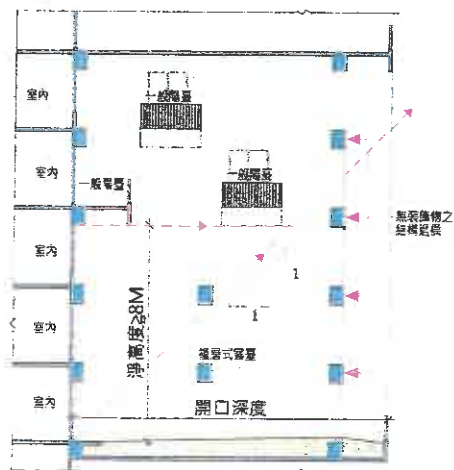
圖十二-(3)

附圖十四 (修正前)

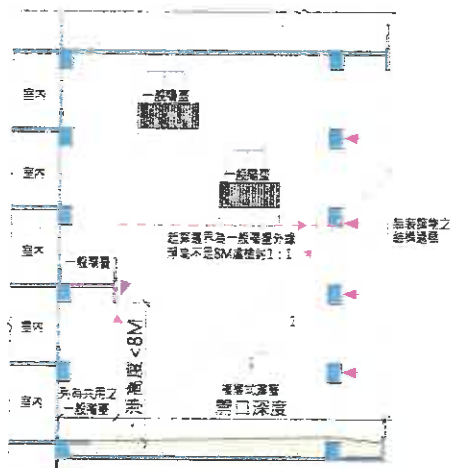


圖十四

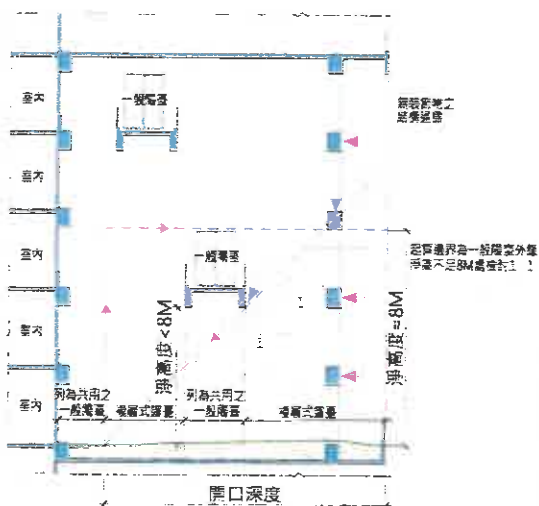
附圖十三 (修正前)



圖十三-(1)

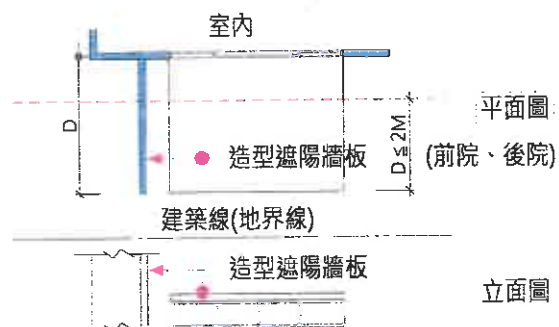


圖十三-(2)



圖十三-(3)

附圖十五 (修正前)

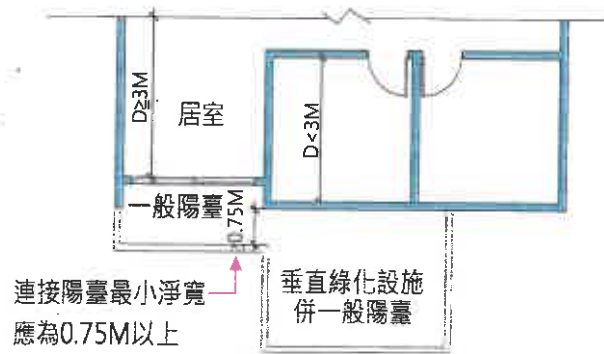


$D \leq 3M$ ，設置於前、後側院範圍， $D \leq 2M$ ，但都市計畫另有規定者，從其規定。

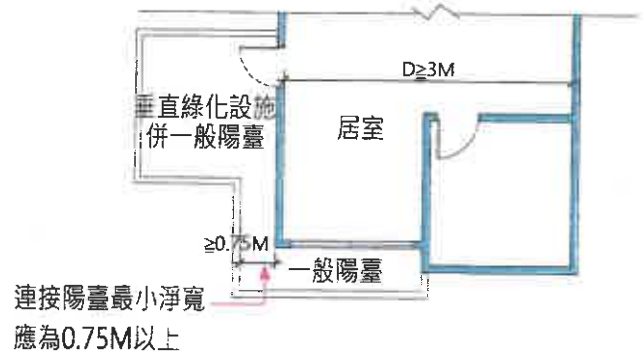
須配合垂直綠化設施、複層式露臺或立面綠化設置，且立面面積應小於垂直綠化設施之表面積。

圖十五

附圖一(修正後)

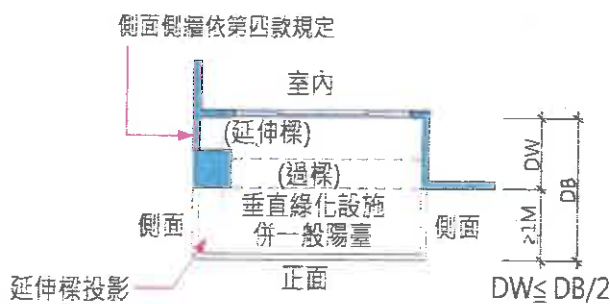


圖一-(1)

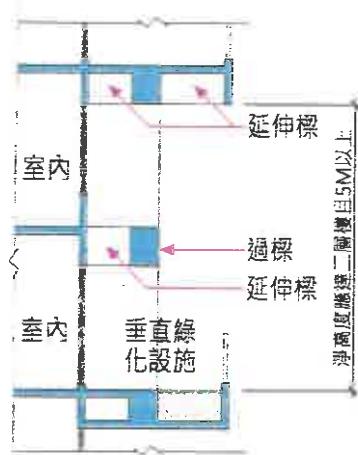


圖一-(2)

附圖二(修正後)



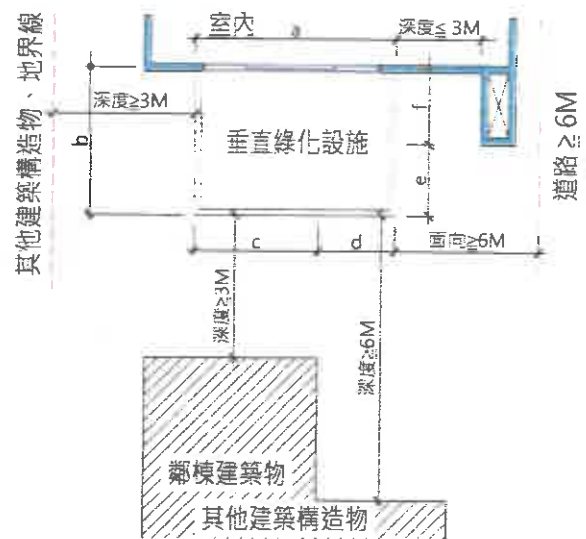
圖二-(1)



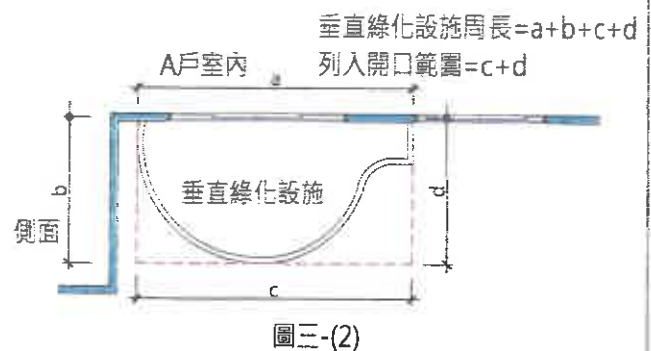
圖二-(2)

附圖三(修正後)

垂直綠化設施局長=a+b+c+d+e+f
 建築物外牆=a
 周長1/4檢討=(d+e)/(a+b+c+d+e+f) ≥ 1/4
 周長1/2檢討=(b+c+d+e)/(a+b+c+d+e+f) ≥ 1/2
 b、c、d、e: 垂直綠化設施開口範圍

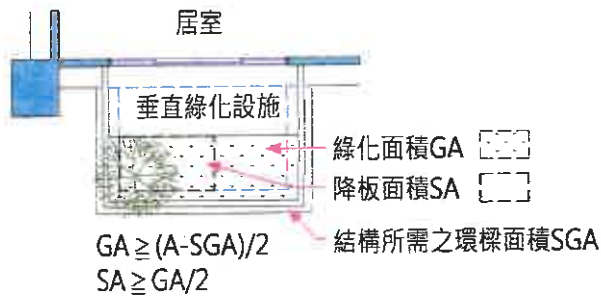


圖三-(1)

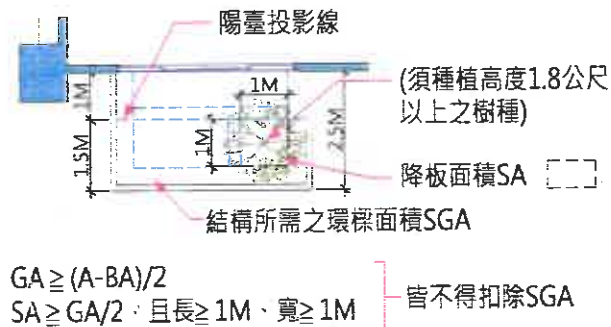


圖三-(2)

附圖四(修正後)



圖四-(1)



圖四-(2)

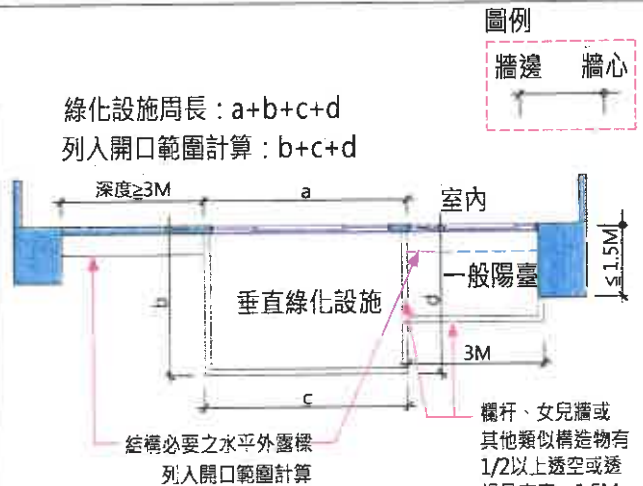
GA：綠化面積
A：垂直綠化設施面積
BA：一般陽臺面積
SGA：結構必需之環樑面積
SA：降板面積

附圖五(修正後)

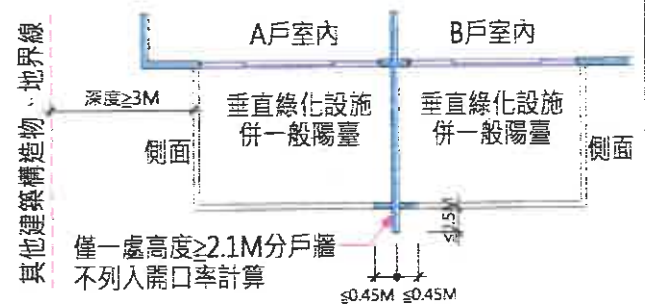


圖五

附圖六(修正後)

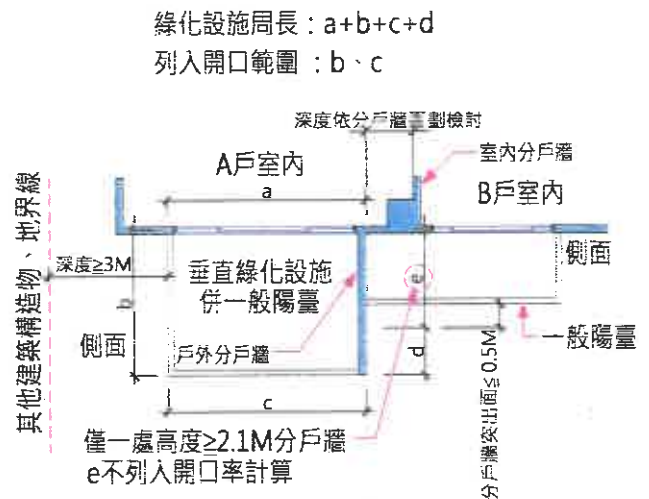


圖六-(1)



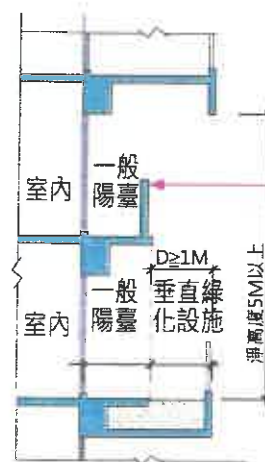
※分戶牆結合裝飾柱設計，其尺寸超過圖例規定者，應提送都審委員會或預審委員會審查。

圖六-(2)



圖六-(3)

附圖七(修正後)



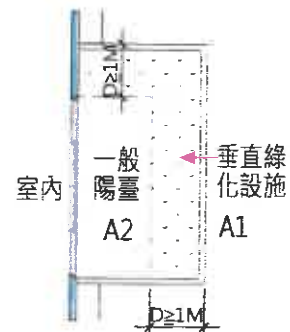
圖七-(1)

- 一、一般陽臺
- 二、不計入建築面積之
裝飾構造物
二分之一透空遮陽板
雨遮
花臺

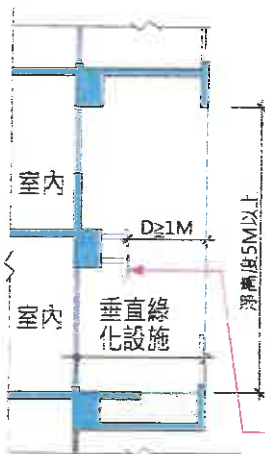
$$A1 \geq (A1 + A2) / 3$$

A1: 垂直綠化設施面積

A2: 一般陽臺面積



圖七-(3)



圖七-(2)

裝飾構造物
採用輕量化設計

附圖八(修正後)



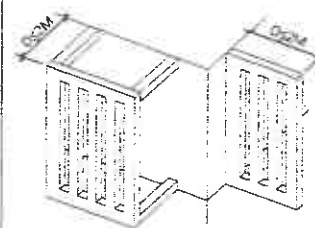
雙層遮陽牆體
、植生牆體

維護設施之透空率應有三分之一以上
或扣除外露結構樑，須達二分之一以上

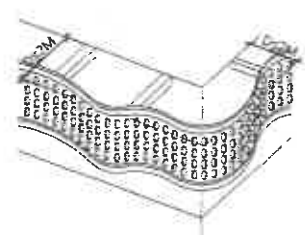
採用輕量化設計
但經都審、預審通過者不在此限

圖八

附圖九(修正後)

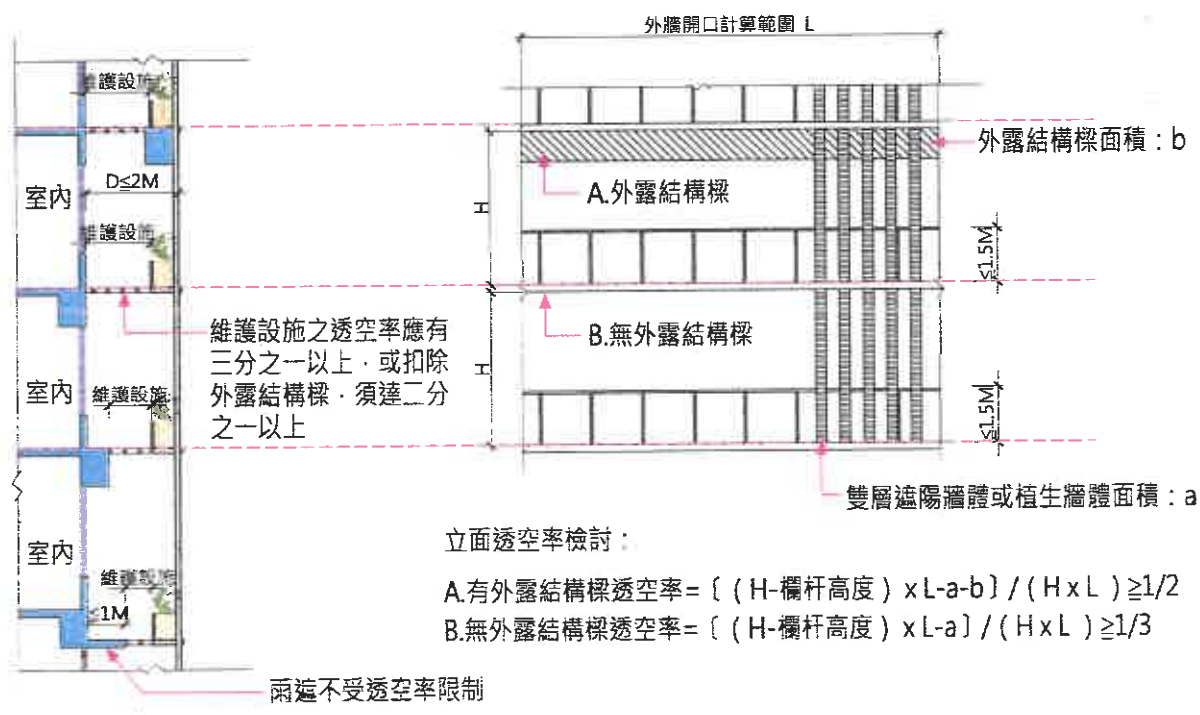


圖九-(1)

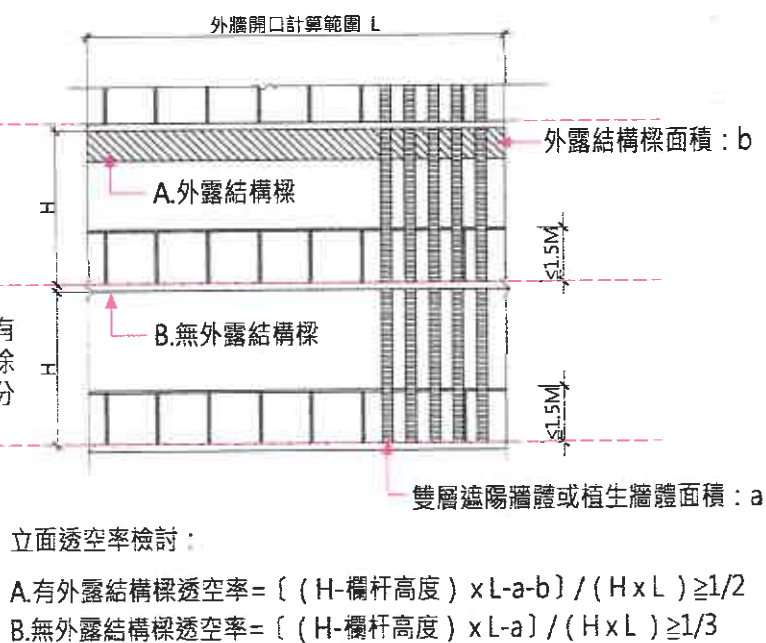


圖九-(2)

雙層遮陽牆體(透空率 $\geq 1/3$)
扣除外露結構樑(透空率 $\geq 1/2$)

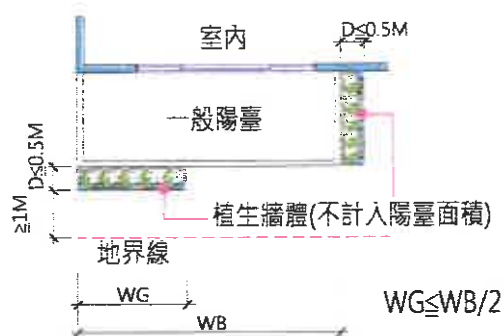


圖九-(3)

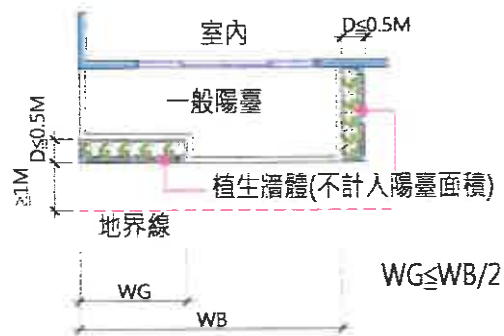


圖九-(4)

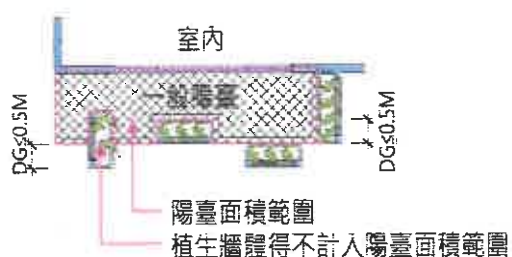
附圖十(修正後)



圖十-(1)

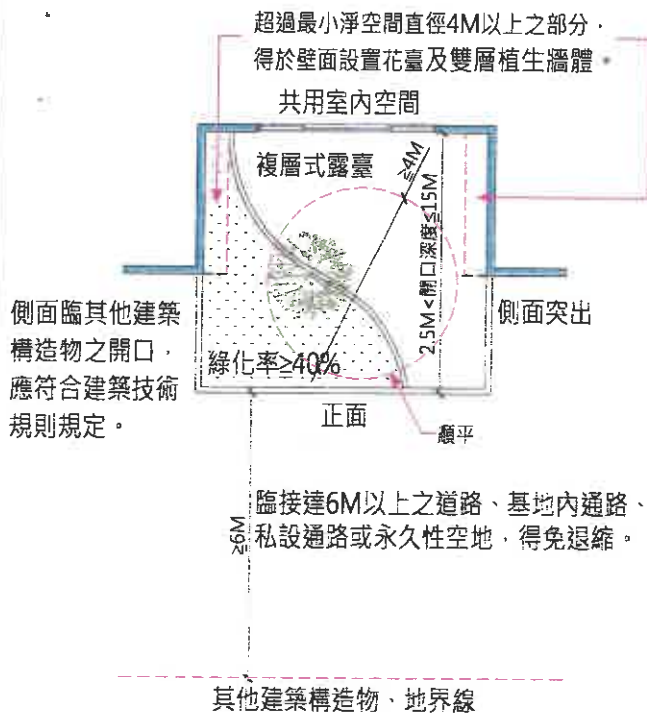


圖十-(2)



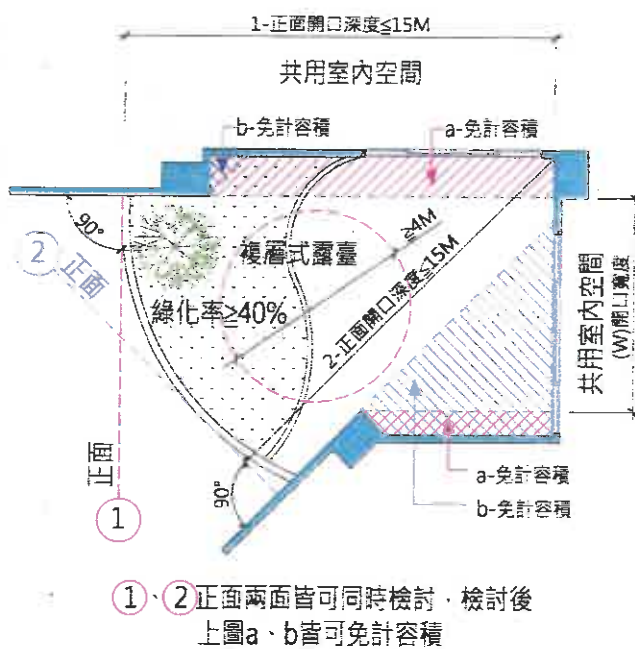
圖十-(3)

附圖十一 (修正後)



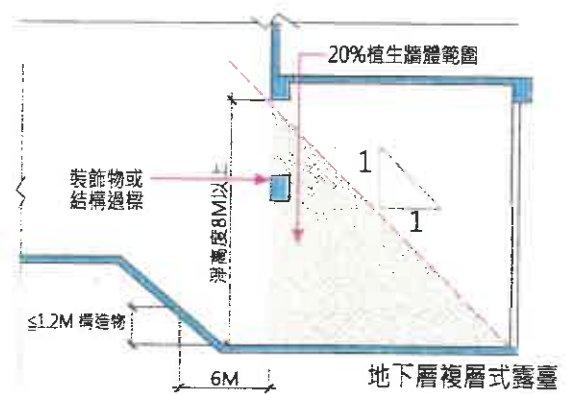
設置於規模六層樓以上之建築物，並列為公寓大廈共用部分。連通一處之升降機間及無障礙樓梯間，其通路須順平處理。

圖十一-(1)



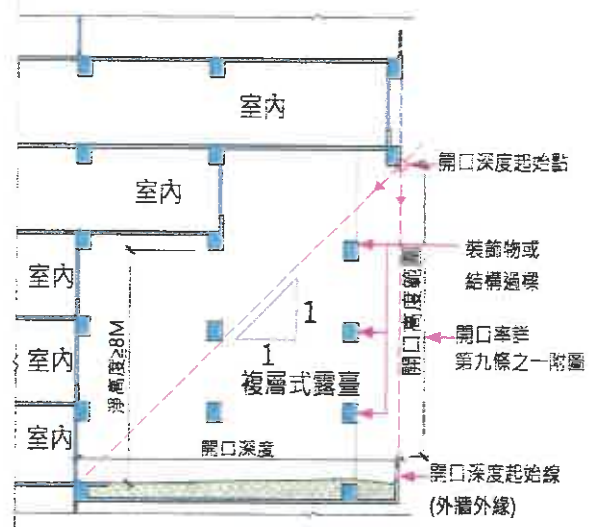
圖十一-(2)

附圖十二 (修正後)



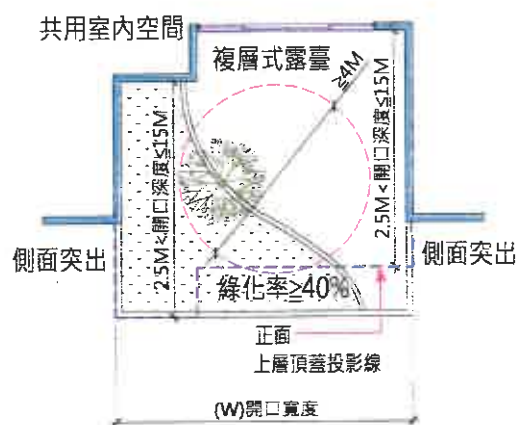
圖十二

附圖十三 (修正後)

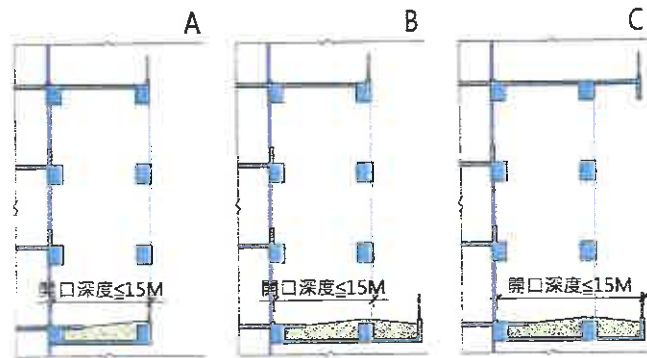


圖十三

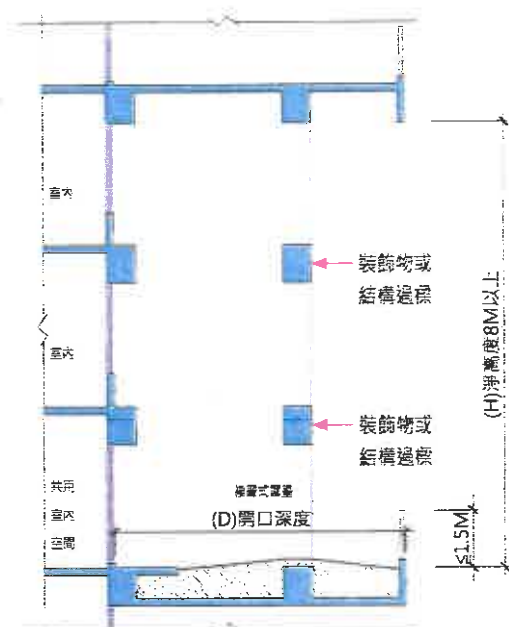
附圖十四 (修正後)



圖十四-(1)



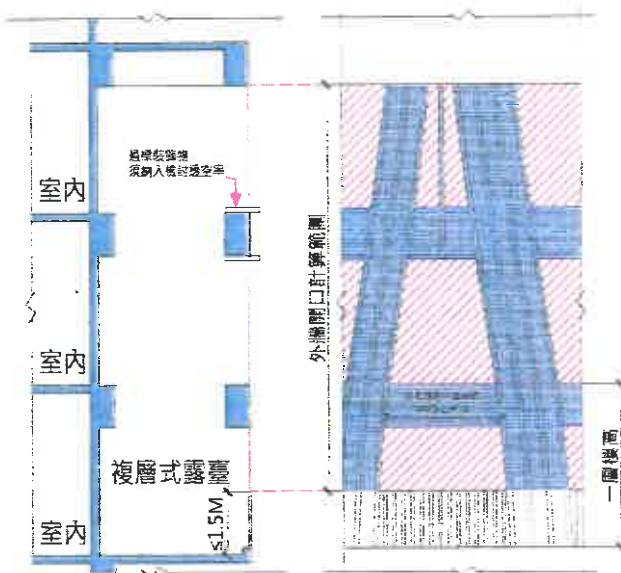
圖十四-(2)



H: 淨高度 $H/D > 1$
D: 開口深度 $W/D > 1/2$
W: 開口寬度

圖十四-(3)

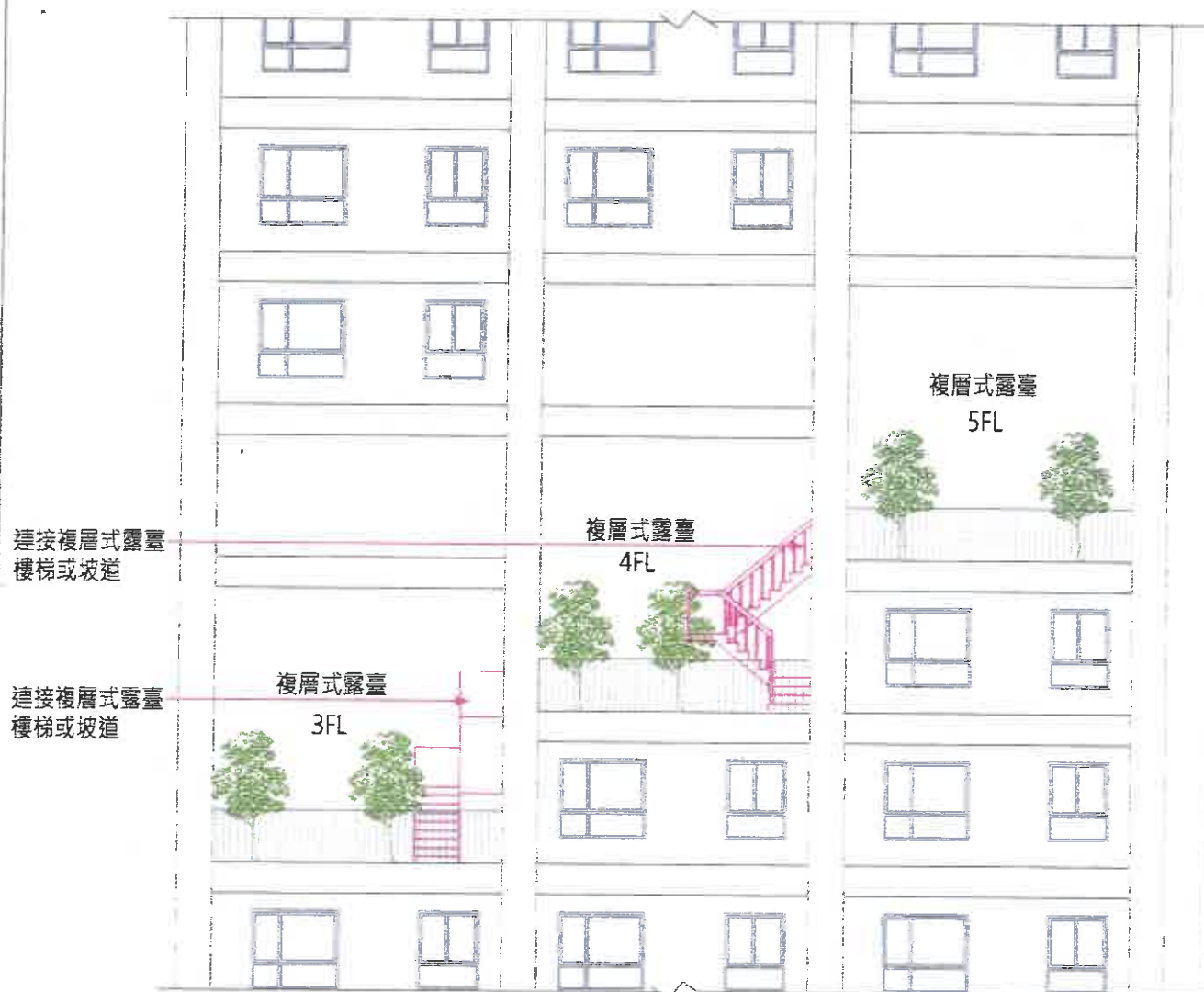
附圖十五 (修正後)



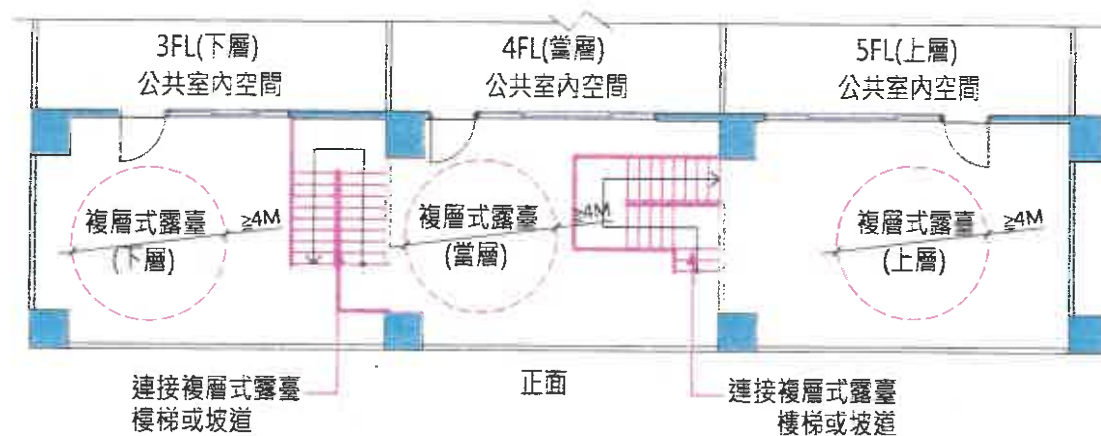
各向外牆開口透空率 $\geq 50\%$
(得扣除高度 $\leq 1.5M$ 之欄杆)

圖十五

附圖十六 (新增)



立面圖

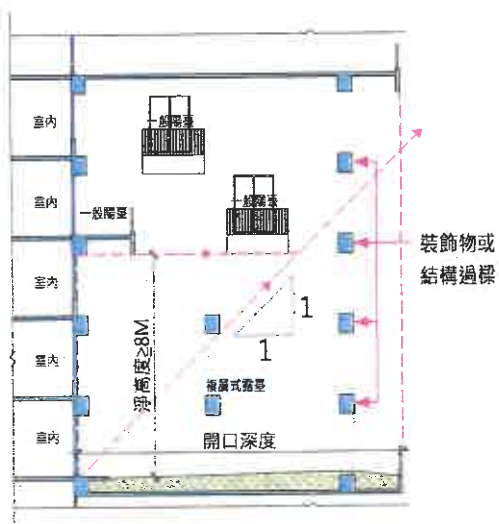


正面

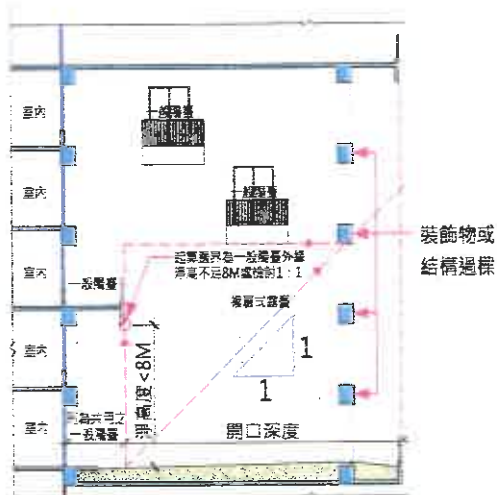
平面圖

圖十六

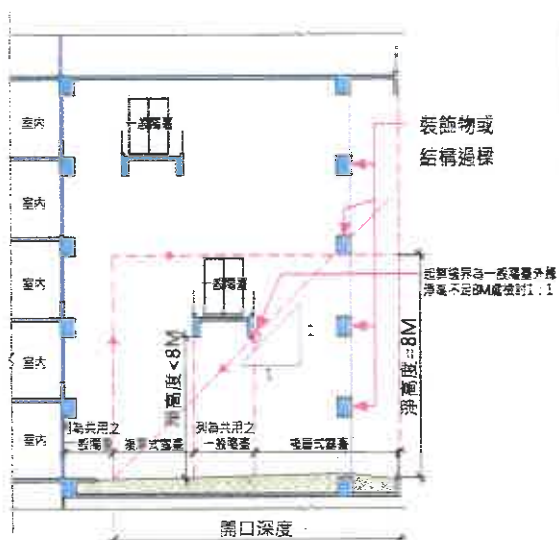
附圖十七 (新增)



圖十七-(1)

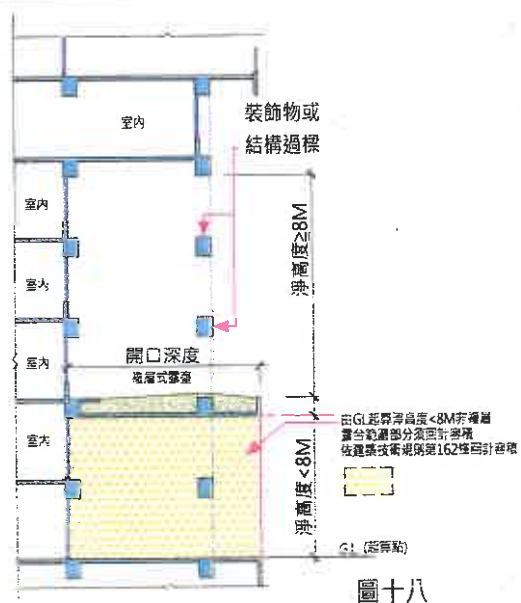


圖十七-(2)



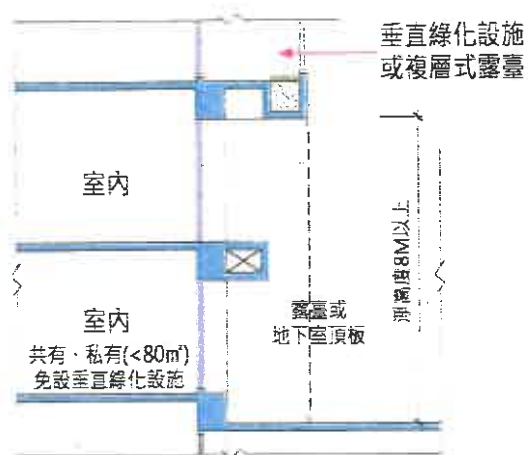
圖十七-(3)

附圖十八 (新增)

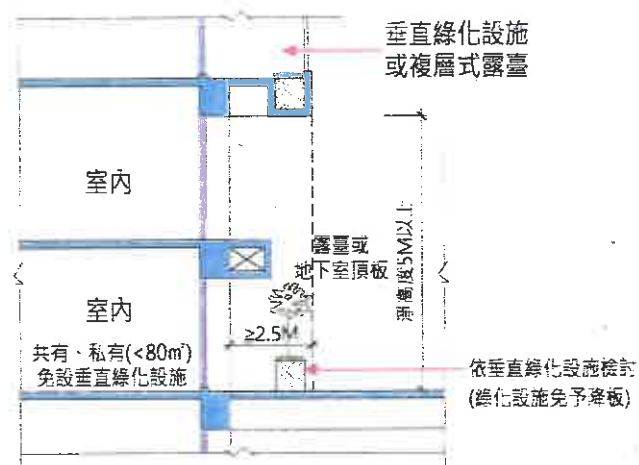


圖十八

附圖十九 (新增)

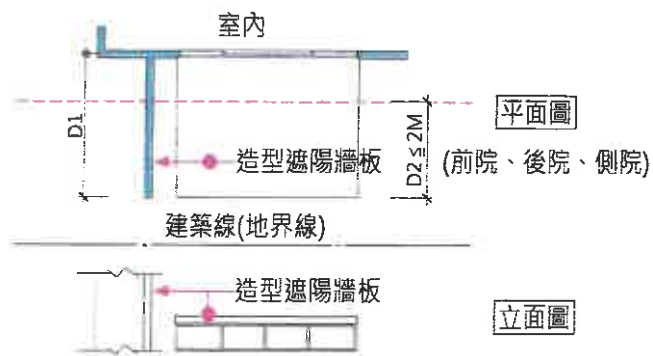


圖十九-(1)



圖十九-(2)

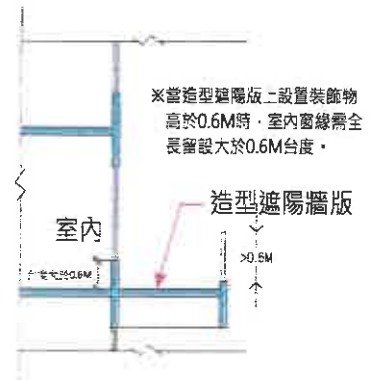
附圖二十 (新增)



$D1 \leq 3M$ ；設置於前、後院、側院範圍， $D2 \leq 2M$ ，但都市計畫另有規定者，從其規定。

配合垂直綠化設施、複層式露臺或立面綠化設置，且立面面積應小於垂直綠化設施之表面積。

圖二十-(1)



圖二十-(2)

臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法修正草案

第一條 本辦法依都市計畫法臺中市施行自治條例第五十條第四項規定訂定之。

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)。

第三條 本辦法所稱宜居建築，係指於建築物附設下列各款設施者：

- 一、垂直綠化設施：供休憩、綠化、景觀之陽臺設施。
- 二、雙層遮陽牆體、植生牆體：設置於建築物外牆面，供遮陽、綠化，並有相關維護設施之雙層牆壁。
- 三、造型遮陽牆板：增加建築物整體造型或提供遮陽節能效果之牆板。
- 四、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。
- 五、其他經都發局認定之設施。

第四條 垂直綠化設施應設置於規模六層樓以上之建築物，且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十。每一垂直綠化設施並應符合下列規定：

- 一、所在之建築單元(區分所有權專有部分)，面積八十平方公尺以上，至少一處通達淨深度三公尺以上之居室，互相連接之通路淨寬應大於七十五公分(如附圖一)。
- 二、空間直徑達二點五公尺以上，自建築物外牆中心線起計，深度不得逾三公尺；併同一般陽臺設計者，深度不得逾四公尺。但經臺中市政府都市設計審議委員會(以下簡稱都審委員會)或臺中市政府建造執照預審審議委員會(以下簡稱預審委員會)審議通過者，深度不得逾五公尺。
- 三、淨高度達二層樓且五公尺以上。但直上層有結構所需之過樑及延伸樑者，不在此限(如附圖二)。

四、周長二分之一以上須距離任一建築構造物、地界線之淨距離三公尺以上（如附圖三）。

五、周長四分之一以上距離任一建築構造物、地界線之連續四分之一以上須達淨距離六公尺以上；淨距離上方不得有計樓地板面積之構造物（如附圖三）。

六、欄杆、女兒牆或其他構造物有二分之一以上之透空或透視，且不得高於一點五公尺。

七、留設綠化面積扣除結構所需之環樑後，須達二分之一以上，且綠化面積須達二分之一以上採降板設計並種植高度一點八公尺以上之樹木（如附圖四）。

最上層垂直綠化設施得不設置頂蓋。

第五條 前條第一項第三款規定之過樑得綠化及設置安全維護設施；與垂直綠化設施未重疊部分，應有三分之一以上面積且深度大於一公尺之淨高度達五公尺以上（如附圖五）。

前條第一項第七款規定之垂直綠化設施併同一般陽臺設計者，扣除一般陽臺範圍計算面積，且應留設直徑一公尺以上之降板面積，並不得扣除結構所需之環樑（如附圖四）。

第六條 臨接下列設施之垂直綠化設施，不受第四條第一項第四款規定之限制（如附圖六）：

一、高度小於第四條第一項第六款規定之欄杆、女兒牆或其他類似構造物。

二、結構必要之水平外露樑。

三、僅一處高度大於二點一公尺之分戶牆。

四、深度小於一點五公尺之一般陽臺。

五、上、下層相鄰之垂直綠化設施。

前項第三款規定之分戶牆結合裝飾柱設計，其尺寸超過附圖六規定者，應提送都審委員會或預審委員會審查。

第七條 於垂直綠化設施上方設置之一般陽臺及不計入建築面積之裝飾構造物、二分之一透空遮陽板、雨遮或花臺，應有三分之一以上面積之淨高度達五公尺，與該垂直綠化設施未重疊部分並應大

於一公尺；垂直綠化設施與其上方設置之構造物視為一垂直綠化設施，仍應符合第四條及第五條規定。但該構造物以一般陽臺計算面積，不列入第四條第一項規定每層面積和之計算（如附圖七）。

第八條 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（如附圖八）。
- 二、構造形式、材料及增設之維護設施採用輕量化設計。但必要性支撐樑不在此限。（如附圖八）。
- 三、立面及維護設施之透空率達三分之一以上，或扣除外露結構樑達二分之一以上；雙層遮陽牆體與其他裝飾物合計不得超過該向立面長度五分之三（如附圖九）。
- 四、於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體，須距離地界線一公尺以上，設置陽臺正面部分，不得超出該面範圍之二分之一（如附圖十）。

經都審委員會或預審委員會審議通過者，不受前項第二款及第三款規定之限制。

符合第一項第四款規定者，植生牆體得不計入陽臺面積範圍。

第九條 複層式露臺應設置於規模六層樓以上之建築物，並列為公寓大廈共用部分。每一複層式露臺並應符合下列規定：

- 一、擇一側作為正面，該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（如附圖十一）。
- 二、設置於地下一層者，其正面距離之一點二公尺以下高度之構造物部分，得計入複層式露臺正面淨深六公尺範圍內（如附圖十二）。
- 三、淨高度八公尺以上，高度與正面開口深度比達一倍以上。但結構所需之過樑，不列入淨高度計算（如附圖十三）。
- 四、距正面開口深度須大於二點五公尺，最大深度不超過十

五公尺(如附圖十四)。

五、淨空間直徑須達四公尺以上，且該淨空間不得設置花臺及雙層植生牆體(如附圖十一及附圖十四)。

六、綠化率達百分之四十以上，並種植高度一點八公尺以上之樹木。但設置於地下一層者，其中百分之二十得以等面積植生牆體檢討。

七、連通一處之升降機間及無障礙樓梯，其通路須順平處理。

八、正面開口設置欄杆、構造物等設施，透空率應大於百分之五十(如附圖十五)。

九、連接複層式露臺間之樓梯或坡道，視為複層式露臺之一部分，淨高度不受本項第三款限制，但應符合下列規定(如附圖十六)：

(一)下方淨空。

(二)淨空間直徑及透空率，依本項第五款及第六款規定。

前項第九款其他形式之設施，經都審委員會或預審委員會審議通過者，不受前項規定之限制。

第十條 前條複層式露臺得併同設置一般陽臺、垂直綠化設施及植生牆體。但併同設置之一般陽臺及垂直綠化設施其下方淨高度應大於八公尺及開口深度內側起計四十五度之仰角高度；淨高度不足者，其下方視為共用部分之一般陽臺(如附圖十七)。

複層式露臺下方為地面者，應依其核定之使用類組使用，並依建築技術規則建築設計施工編規定計算建築面積及容積樓地板面積。但於地面層設置複層式露臺者，得免計容積樓地板面積(如附圖十八)。

第十一條 垂直綠化設施及複層式露臺投影至露臺，符合下列條件之一者，當層露臺免計容積樓地板面積(如附圖十九)：

一、距露臺淨高度大於八公尺。

二、距露臺高度大於五公尺，符合本法第四條第一項第七款或第九條第一項第六款之綠化規定，得於露臺設置垂直綠化設施，免予降板。

第十二條 建築物設置造型遮陽牆板，應符合下列規定(如附圖二十)：

- 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。但都市計畫另有規定者，從其規定。
- 三、不得與圍牆相連或有類似圍牆之設計，且與其他裝飾物或宜居建築設施合計不得超過該向立面長度五分之三。
- 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。
- 五、配合垂直綠化設施、複層式露臺或立面綠化設置，且立面面積小於前述設施之表面積。

造型遮陽牆板經都審委員會或預審委員會審議通過者，不受前項第一款、第三款及第五款規定之限制。

第十三條 依本辦法設置之垂直綠化設施、雙層遮陽牆體、植生牆體、複層式露臺、造型遮陽牆板等設施，應納入建築物結構設計；設置綠化部分，應設置自動滴灌系統。

垂直綠化設施、雙層遮陽牆體、植生牆體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。

第十四條 申請建築基地面積達一千五百平方公尺以上且適用本辦法之免計容積樓地板面積達一千平方公尺以上者，應於申請建造執照前，先經都審委員會或預審委員會審議通過，始得適用本辦法。

前項審查，應提出建築物防災、節能、通用及智慧化設計作法。

第十五條 起造人於申請建造執照時，應同時檢附管理維護執行計畫及臺中市宜居建築設施資訊表(如附表三)，管理維護執行計畫應載明各宜居建築設施項目及其管理維護事項，始得適用本辦法。

第十六條 依本辦法設置之設施，其維護管理及使用方式，應納入公寓大廈規約。

本辦法之雙層遮陽牆體、植生牆體及造型遮陽牆板，視為公寓大廈周圍上下、外牆面，其維護管理及使用方式，起造人應依公寓大廈管理條例第八條規定辦理並由成立之管理組織提送主管機關報備有案。

起造人於公寓大廈管理委員會成立或推選管理負責人前為管理人；於依公寓大廈管理條例第五十七條第一項規定辦理移交時，應將執行計畫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。

第十七條 非屬公寓大廈之宜居建築，所有權人於出售(典)、贈與而移轉或出租時，應將執行計畫列入移交項目。

第十八條 宜居建築所有權之繼受人，應於繼受後履行原所有權人依本辦法或執行計畫所定之一切權利義務。

第十九條 建築物所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人等應確實履行執行計畫內容，並將管理維護狀況於每年六月三十日前填列管理維護表(如附表一)回報都發局。主動按時回報者，得優先納入各項補助對象；未主動回報或無回報者，加強抽查。

第二十條 植栽如有自然老化死亡或其他不可抗力之因素，得更換符合原規格及數量之樹種，並依前條於每年六月三十日前填列管理維護表回報都發局。

第二十一條 都發局對於已取得使用執照之宜居建築，應予以列管並不定期抽查；其違規情形依都市計畫法、公寓大廈管理條例、建築法及違章建築處理辦法等相關規定辦理。

第二十二條 本辦法發布施行前已取得建造執照，其在基地面積或原核准總容積樓地板面積未增加時，於領取使用執照前，得依本辦法辦理變更設計。

第二十三條 依本辦法設置之各項設施，起造人應於領得使用執照前繳納回饋金，其中百分之六十作為保證金。回饋金得用於宜居建築之研究發展、特色景觀綠能發展補助、都市發展及行政管理費用。

前項回饋金之預算、決算、會計及財務處理程序，依預

算法、會計法、決算法、審計法及相關法令規定辦理。計算方式及收支規定如附表二。

第一項之保證金作為確保後續使用者管理維護之用。已繳交回饋金之社區，於取得使用執照滿二年後，經開業建築師查核簽證符合原設計內容者，依次申請退還保證金予社區管理委員會或管理負責人，每次退還保證金之百分之二十五，其後每滿二年得經查核簽證後再申請退還，至保證金全數退還為止。

第二十四條 本辦法自發布日施行。

附表一：管理維護表

一、建築物基本資料

案件編號 (免填)		回報日期	年 月 日
建築物名稱	社區(大樓)		
使用執照號碼	()中都使字 第 號		
建築地址			
管理人	職稱：		
聯絡資訊	聯絡人： 電話：		

二、宜居建築設施維護紀錄

主要項目	鼓勵內容	維護結果
垂直綠化設施	共設置 處、 m ²	☐ 符合 (如照片編號) ☐ 不符合 ☐ 未設置
雙層遮陽牆 體、植生牆體	共設置 處、 m ²	☐ 符合 (如照片編號) ☐ 不符合 ☐ 未設置
複層式露臺	室內：共設置 處、 m ²	☐ 符合 (如照片編號) ☐ 不符合 ☐ 未設置
	半戶外：共設置 處、 m ²	☐ 符合 (如照片編號) ☐ 不符合 ☐ 未設置
造型遮陽牆板	共設置 處、 m	☐ 符合 (如照片編號) ☐ 不符合 ☐ 未設置

其他經都發局 認定之設施	項目： 1. 2.	☐ 符合 (如照片編號) ☐ 不符合 ☐ 未設置
備註	※維護成果照片應附索引圖，並標示拍照位置。 ※請檢附建築物各向立面現況，其餘宜居建築設施請擇二處檢附 現況照片，表格不足或未設置得自行增減。	

三、宜居建築設施維護現況照片

主要項目	現況照片
建築物外觀 (各向立面)	照片： 向立面
垂直綠化設施	照片： 樓、戶別編號
雙層遮陽牆 體、植生牆體	照片： 樓、戶別編號
複層式露臺	照片：(室內) 樓、戶別編號
	照片：(半戶外) 樓、戶別編號
造型遮陽牆板	照片： 樓、設置位置：
其他經都發局 認定之設施	照片： 樓、設置位置：

填表人(簽章)：

附表二：回饋金計算式及係數表

回饋金=[建築物依本辦法規定所設計之免計部分容積樓地板面積總和（平方公尺）×
建造執照核准當日之公告現值（元/平方公尺）/基地法定容積率]×回饋係數

回饋係數規定如下表：

建築基地之基準容積率	係數
容積率小於百分之二百二十	零點二
容積率為百分之二百二十至百分之二百八十	零點三五
容積率大於百分之二百八十	零點四五
「雙層遮陽牆體及植生牆體」、「造型遮陽牆板」、「複層式露台」	零

備註：

一、回饋金之計算依據：

1. 考量垂直綠化設施可列入專有部分使用範圍而增加使用面積，且該設施維護管理亦須一定費用，故收取回饋金。
2. 本係數之計算係以臺中市都市計劃範圍內土地容積率最多之百分之二百二十為基準計算，其應繳交之回饋係數之合理基準為零點三五，另考量各容積率之回饋金平均成本及其它容積率對應之回饋係數做調整。

二、最低應收取之回饋金為新臺幣(以下同)零點六萬元/平方公尺，最高收取之回饋金為一點九萬元/平方公尺。

三、其公告現值之計算基準係以建造執照核准當日之公告現值。

附表三：臺中市宜居建築設施資訊表

項次	項目	說明	結果填載
一	宜居設施綠化	宜居戶數(戶) 註:宜居戶數為設置垂直綠化設施戶數	____戶
		雙層遮陽牆體/植生牆體/造型遮陽牆版設置面積(m ²)	____m ²
		垂直綠化設施面積(m ²)	____m ²
		複層式露臺面積(m ²)	____m ²
		宜居設施總面積(m ²)	____m ²
		宜居喬木數量(株)	____株
		宜居設施固碳當量TCO2(kg)	____kg
		每戶增加交流空間面積(m ² /戶) 註: • 複層式露臺係供住戶集會、休閒、綠化及交誼等使用之有頂蓋戶外平臺,為呈現其提供住戶共享空間之程度,以複層式露臺總面積除以住宅總戶數,計算平均每戶可使用之交流空間面積。 • 每戶增加交流空間面積(m ² /戶)=複層式露臺總面積(m ²)÷住宅總戶數(戶)。	總戶數:____戶 每戶增加交流空間面積:____(m ² /戶)
二	建築基地綠化	基地總喬木數量(株)	____株
		建築基地總固碳當量TCO2(kg)	____kg
		綠覆率 註: • 綠覆率:指總綠覆面積與法定空地面積之百分比。 • 總綠覆面積(平方公尺):指新建建築物建築基地之法定空地、建築物本體及屋頂平臺各綠覆面積之總和。	法定空地面積:____m ² 總綠覆面積:____m ² 綠覆率:____