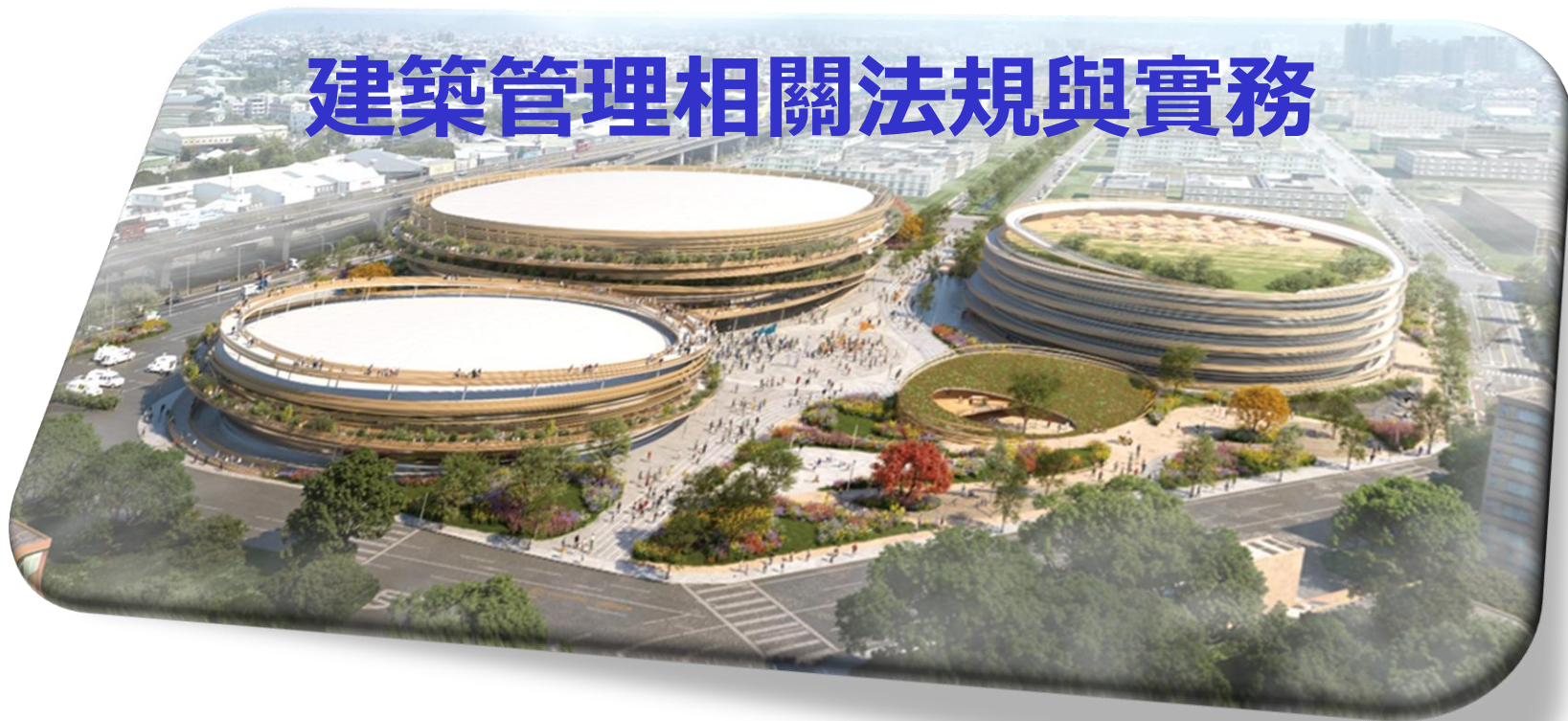




臺中市政府

建築管理相關法規與實務



講師：都市發展局副總工程司 賴宗達

2026.07.28

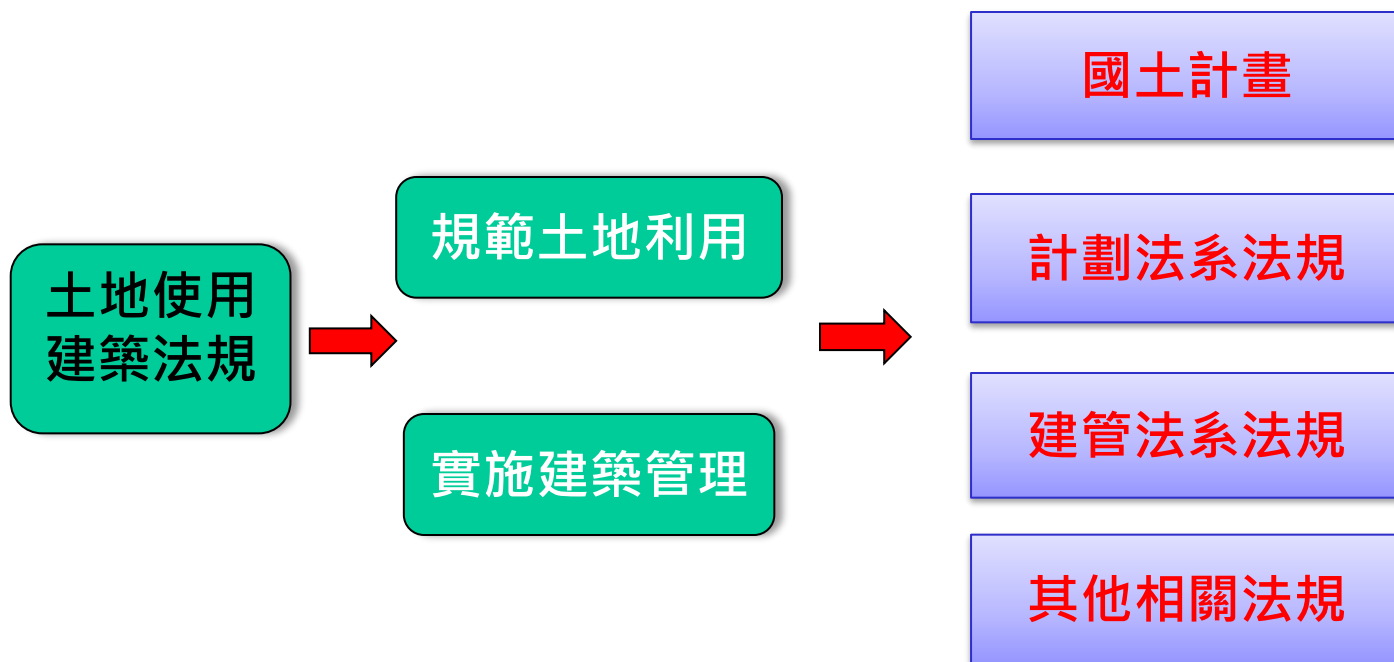
- 壹、前言
 - 、法規架構概述
- 貳、建築管理之法規體系
- 參、建築管理之基本概念
- 肆、建築管理之作業程序
- 伍、結語



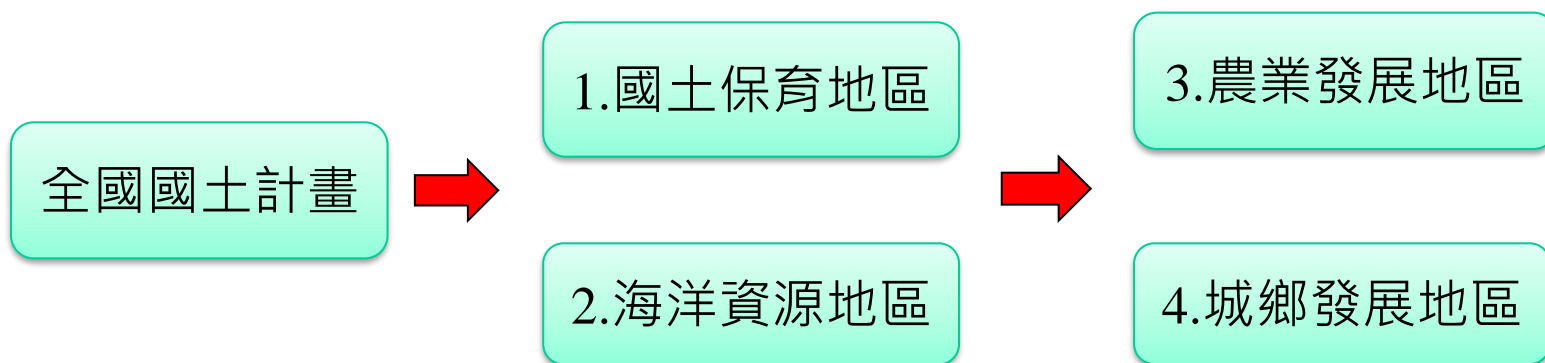
壹、前言

- 建築要素：
- **土地使用**：主要規範『**這塊土地能不能用**』。其層面由區域計畫法系與其他相關法規的「**得許可開發**」，到都市計畫法系的「**始得申請建造執照**」。
- **建築管理**：若該土地得以建築使用，接下來就分兩個層面『**建築管理**』以及『**使用管理**』即興建管制與使用管制等「**建築管理**」。
- **就市場而言**，簡單說就是『**如何蓋房子及如何使用**』。

- 建築法規是規範**土地**加工為**建築**的關鍵，身為政府管理者(主管機關)，對於有關土地開發及建築管理方面的法規之了解及應用，自然就是必備的專業素養。
- 所以透過立法程序，以公權力來規範土地的合理開發與建築的適度使用。



- **全國國土計畫**：全國國土規劃的最上位法(已於2018年5月上路)。
- 全國國土計畫(草案)：內政部2017年8月底提出草案初稿。9月初於北、中、南、東辦理說明會。
- 案經2018年2月送行政院核定，5月1日以前公告實施。
- 「全國國土開發計畫」通過公告**兩年後**，也就是2020年5月1日，縣市就須據以提出「**縣(市)國土計畫**」。



壹、國土計畫概述

法令進程

《區域計畫法》

《國土計畫法》全面執行

《區域計畫法》停止適用

《過去》

《現在》

《114.04.30後》

臺灣北部區域計畫

臺灣中部區域計畫

臺灣南部區域計畫

臺灣東部區域計畫

整合

全國區域計畫
(都會區域+特定區域)

參考
擬定

全國國土計畫
(都會區域+特定區域)

(無此計畫)

直轄市、縣(市)
區域計畫

參考
擬定

直轄市、縣(市)
國土計畫

都市計畫

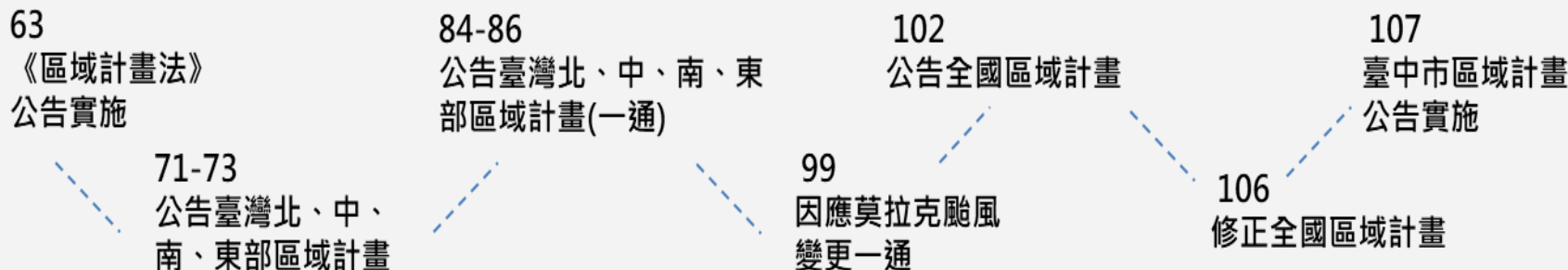
都市計畫

都市計畫

壹、國土計畫概述

區域計畫

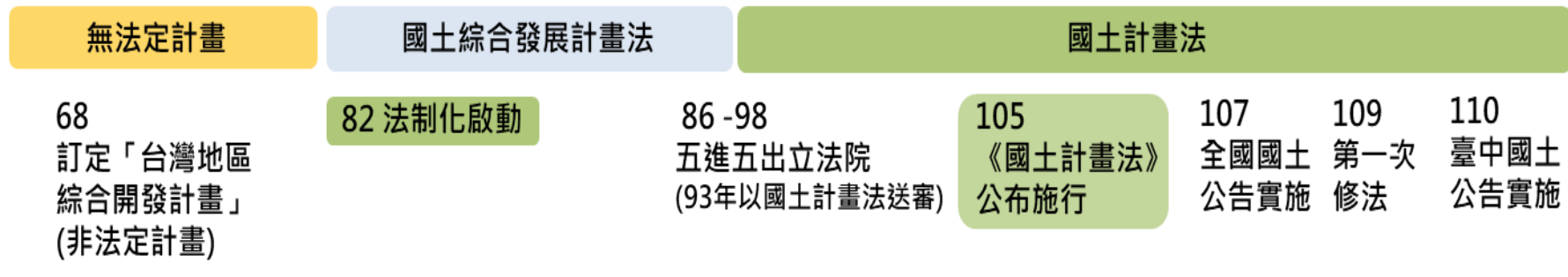
逐步配合國土計畫制度轉軌



重大事件



國土計畫



- 為了以更積極主動的規劃，取代過去的被動管理，同時為尊重民眾與權利，增加公民參與的管道。



現況
編定

- 被動的現況管理
- 缺乏計畫指導效力



農地
流失

- 法令實施時程較晚
- 缺乏監督取締量能



蛙躍
發展

- 造成土地零星開發



缺乏
引導

- 未能引導都市發展

不適宜發展

易發生災害
重要生態環境
具珍貴資源



適宜發展

計畫
引導

- 引導適宜發展區位
- 管理發展順序
- 避免零星發展

提升公民
權利

- 增加公民參與管道
- 尊重原民傳統文化

壹、國土計畫概述

- 目前非都市土地係按現況劃設為11種使用分區及19種使用地。
- 未來將劃設4種國土功能分區/分類，以計畫引導土地使用。
- 藉由每5年通盤檢討、或重大災害/公共建設專案變更等機制，彈性調整各功能分區。

國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第1類 (敏感程度高)	第1-1類 (保護區)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市計畫地區)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (具排他性使用)	第2類 (良好農地)	第2-1類 (工業區、鄉村區等)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (儲備用地)	第3類 (坡地農地)	第2-2類 (開發許可地區)
第4類 (都計保護、保育相關區或用地)	第2類 (具相容性)	第4類 (鄉村區、原民聚落)	第2-3類 (重大建設計畫、新訂擴大 都市計畫、產業園區開發等)
	第3類 (尚未規劃或使用)	第5類 (都計農業區)	第3類 (原住民鄉村區)

取代

森林區	河川區	國家公園區	山坡地保育區	風景區	特定農業區	一般農業區	工業區	鄉村區	特定專用區	海域區
-----	-----	-------	--------	-----	-------	-------	-----	-----	-------	-----



國土保育地區

- 保育及保安為原則，並得禁止或限制使用。
- 土地使用計畫應重視自然環境保育，在強調永續經營及因應氣候變遷調適作為下強化資源利用與管理機制。



海洋資源地區

- 以資源永續利用為原則，整合多元需求，建立使用秩序。
- 各項使用應避免影響海域之生態與平衡，因地制宜訂定相關規定前，尊重現行之合法使用。



農業發展地區

- 確保糧食安全，保護重要農業生產環境，避免零星發展。
- 維護農地總量，並配合相關政策，提升農民收益、農業產值及農地利用效益。



城鄉發展地區

- 以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧生活環境及有效率生產環境確保完整配套公共設施。
- 優先使用既有都計區，透過辦理都更、整體發展或政策引導等方式，將居住、商業及產業活動引導至都計區。

壹、國土計畫概述

國土計畫法

將於4年後

取代區域計畫法！

國土計畫法全面執行
區域計畫法停止適用

105.05.01
國土計畫法
施行

107.04.30
全國國土計畫
公告實施

109.04.21
國土計畫法
修正案施行

110.04.30
直轄市、縣(市)國土計畫
公告實施

114.04.30
直轄市、縣(市)國土功能分區圖
公告實施

第一階段

第二階段
NOW

第三階段

105

107

109

110

114

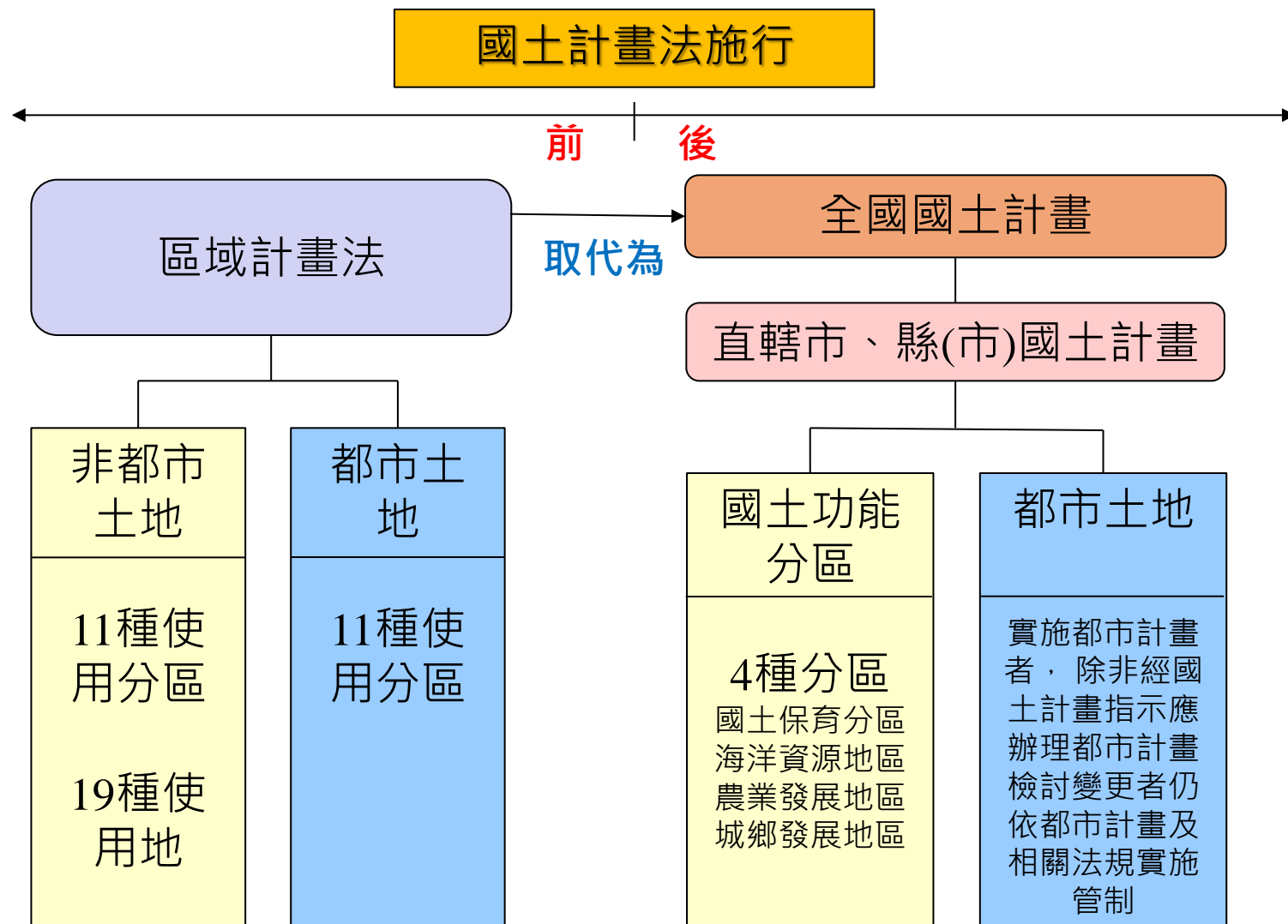
3年(原為2年)

4年(原為2年)

直轄市、縣(市)國土計畫及功能分區圖，分別延長辦理期限為1年及2年。

立法院
2024年12月31日三讀通過修正案，將國土功能分區圖公告延後6年，2031年全面實施。

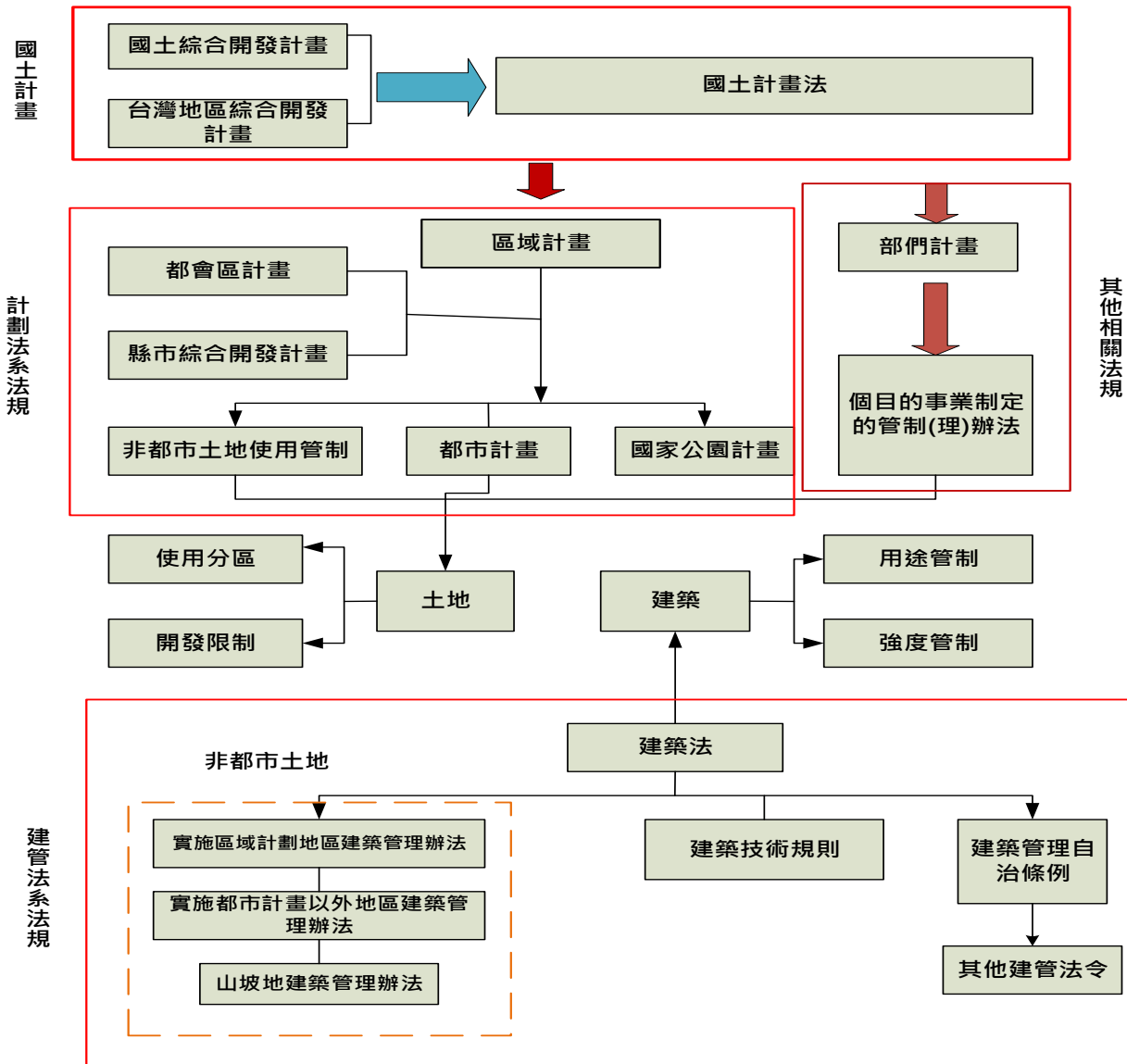
壹、國土計畫概述



- 法令規範部分：
- 就建築法令體系而言，分**主管土地使用的區域計畫法、都市計畫法**，**級主管營建的建築法、建築技術規則**等。
- 就法令關係而言，分為母法、子法及姊妹法。
- 就主管機關方面分中央(內政部)及地方(直轄市、縣市政府)。
- 就執行面而言，除了各主管機關的承辦外，又有會簽單位及各項審查之規定。
- 最引起爭議的是法規未規定即未言明的**灰色地帶**。
- 所以所舉凡建築師、建設公司、仲介、代銷、營造廠、室內設計、景觀設計、代書及政府主管機關等從業人員等。

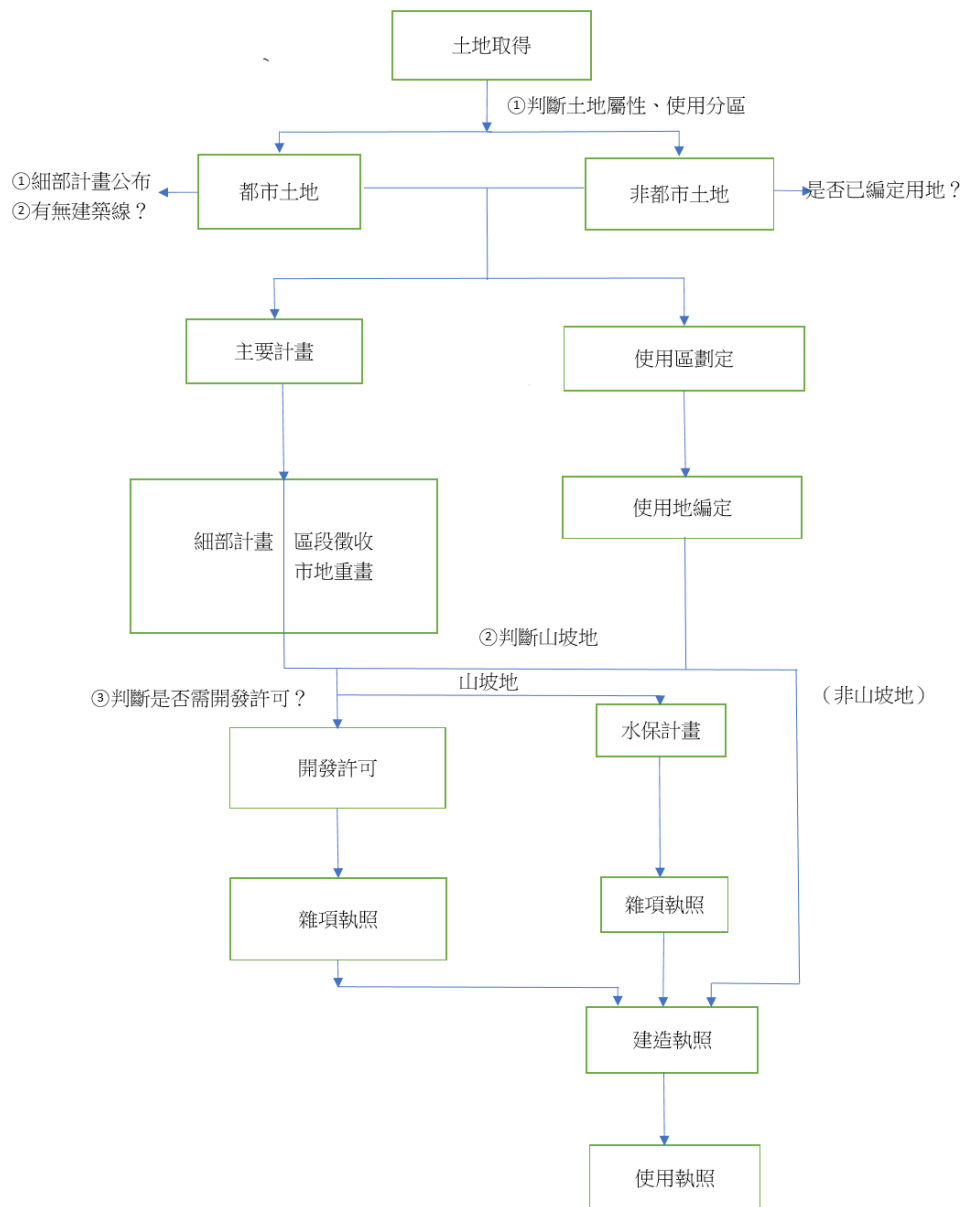
貳、建築管理之法規體系

建築法規系統摘要表



建築開發流程

- 判斷土地屬性、使用分析
- 判斷基地是否屬山坡地?
- 若為山坡地，判斷是否須經開發許可?



法規查核程序



- 如何進行法規查詢作業
- 一、**確定土地身分** ▶ 都市土地 ▶ 非都市土地
- 二、**確定土地**使用分區
- 三、**確定這塊土地屬於哪一區**
如OO細部計畫或主要計畫，非都市土地是屬那一行政轄區管轄
- 四、**確定其適用得法規**
『一般法規』或『專屬法規』



建築管理之目的

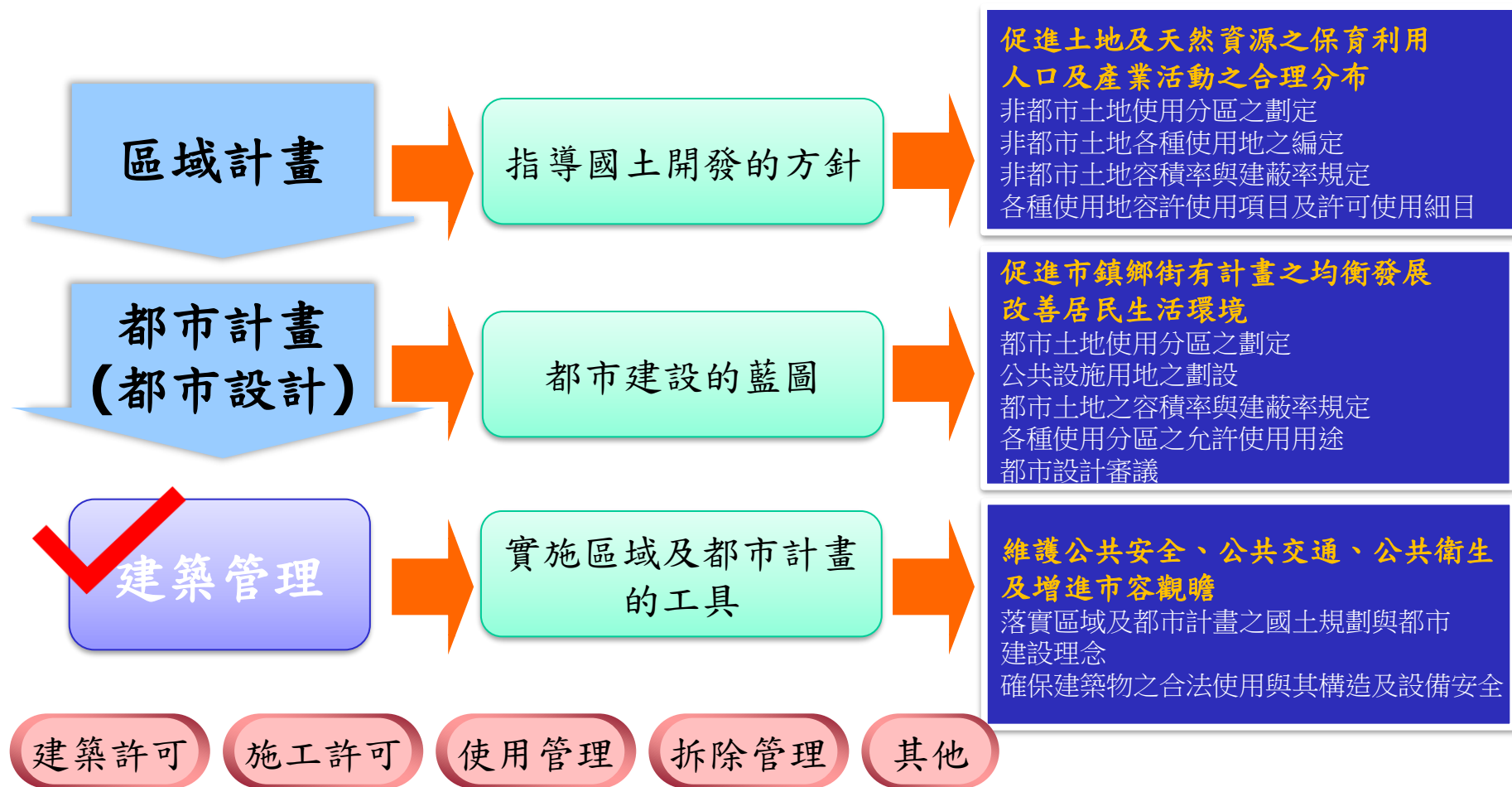


公共安全、公共交通
公共衛生、市容觀瞻

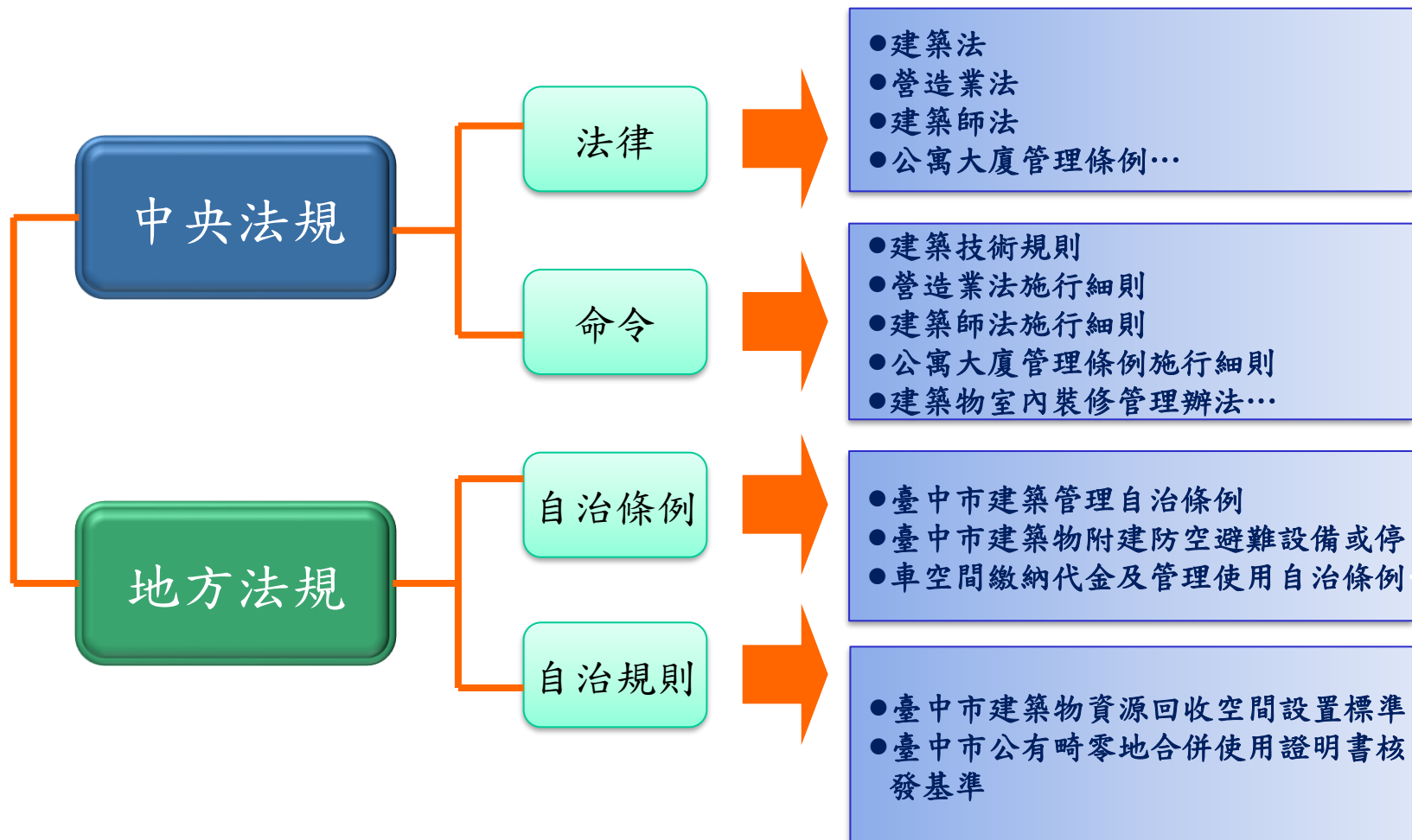
公共利益



建築管理之法規體系說明

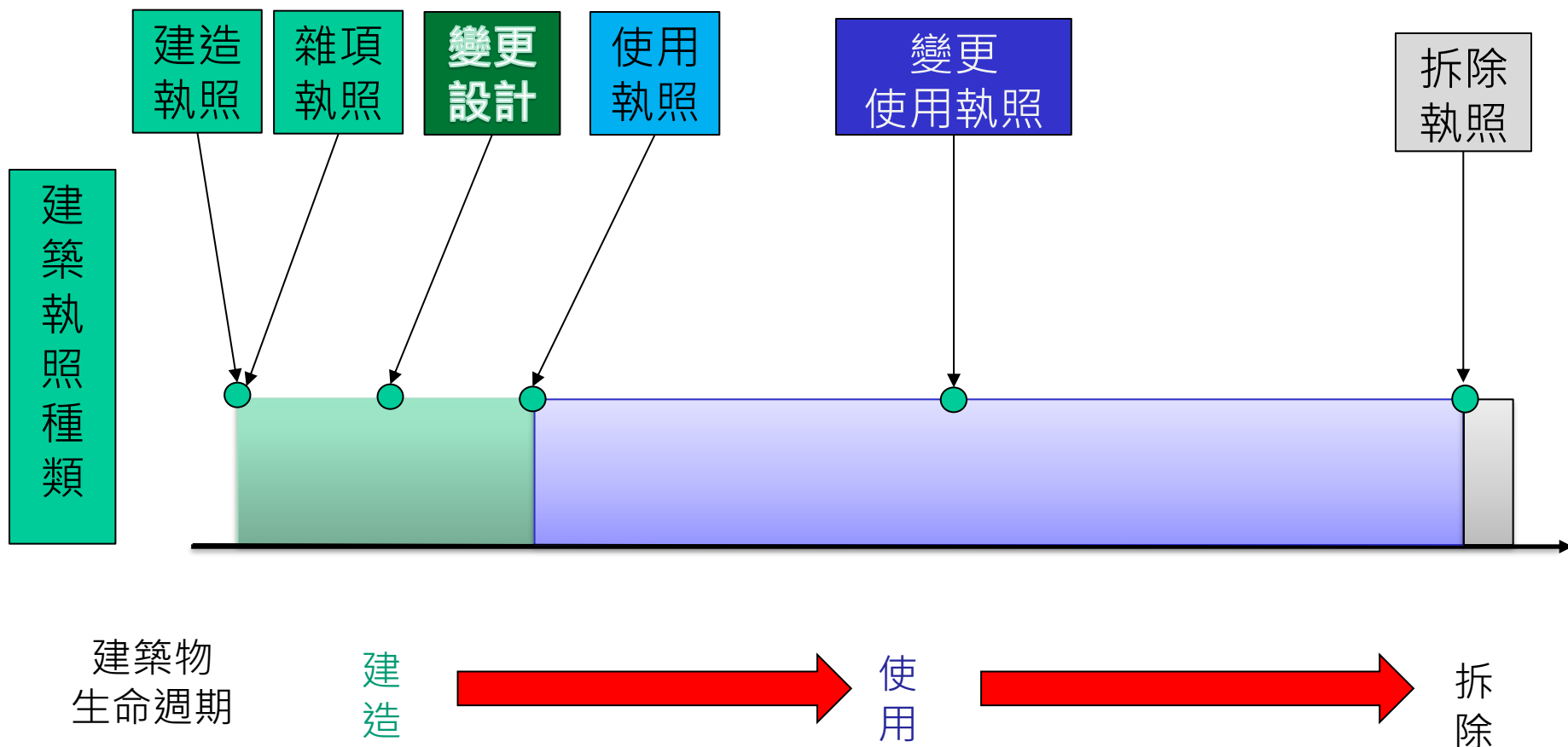


建築管理法規體系



建築執照種類: (建築法第28條)

1. 建造執照 2. 雜項執照 3. 使用執照 4. 拆除執照



• 建築管理之基本概念

建築許可

施工管理

使用管理

□ 建築執照的審查制度

建築物及雜項工作物興建前，應依法申請建造執照或雜項執照，透過事前之許可，以落實有關區域計畫、都市計畫及建築物安全規定。

□ 行政與技術分立制度

建築法第34條第1項立法意旨：基於行政與技術分立的原則，**建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責，提高行政服務效率及建築設計品質。**

• 建築管理之基本概念

建築許可

施工管理

使用管理

□ 建築物工程進度之管理

- 申報開工。
- 申報勘驗。
- 申領使用執照。

□ 建築物施工安全之管理

- 施工中發生妨礙或危害都市計畫、區域計畫、公共安全、公共交通、公共衛生，或主要構造之位置、高度、面積與核定工程圖樣及說明書不符，或違反建築法其他規定或基於建築法所發布之命令等情事之處置(監造人應通知承造人及起造人修改；其未依規定修改者，應立即報請主管建築機關處理)。
- 勞工安全之管理。

• 建築管理之基本概念

建築許可

施工管理

使用管理

□ 分類管理

針對建築物不同用途，予以分類，分別規定定期檢查的頻率，對於違規使用、定期檢查申報不合規定(含原用途不符現行法令規定)者，依建築法第91條規定處罰或令其限期改善。

□ 受益者付費

營業使用的場所，經營業(使用)者或所有權人應自行委託專業人員實施建築物構造及設備的定期檢查，並將檢查結果向主管建築機關申報，此乃受益者付費維護消費環境安全之基本概念。

• 建築管理之基本概念

建築許可

施工管理

使用管理

□ 建築物所有權人、使用人之義務

建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，為「所有權附有義務行使應同時有益於公共福利」之原則，即隨時有保持建築物在合法狀態的責任。

□ 公共危害之立即處置

對於建築物使用中所發生的危險狀態，主管建築機關之執行人員應具有立即處置的權利，以達積極保障人民生命財產之效果。

肆、建築管理之作業程序

肆、建築管理之作業程序

作業程序

行為人

建築許可

申請建造執照
(雜項執照)

起造人
設計人(建築師/專業工程技師)

施工管理

申報開工(開工期限)

申報勘驗
(變更設計/報備)
申領使用執照

起造人
承造人(營造業)
監造人
設計人(變更設計)

使用管理

公安申報
(原有合法建物改善)

變更使用/室內裝修

建築物所有權人
建築物使用人
專業檢查機構、人員
建築師
專業工程技師/技術人員

拆除管理

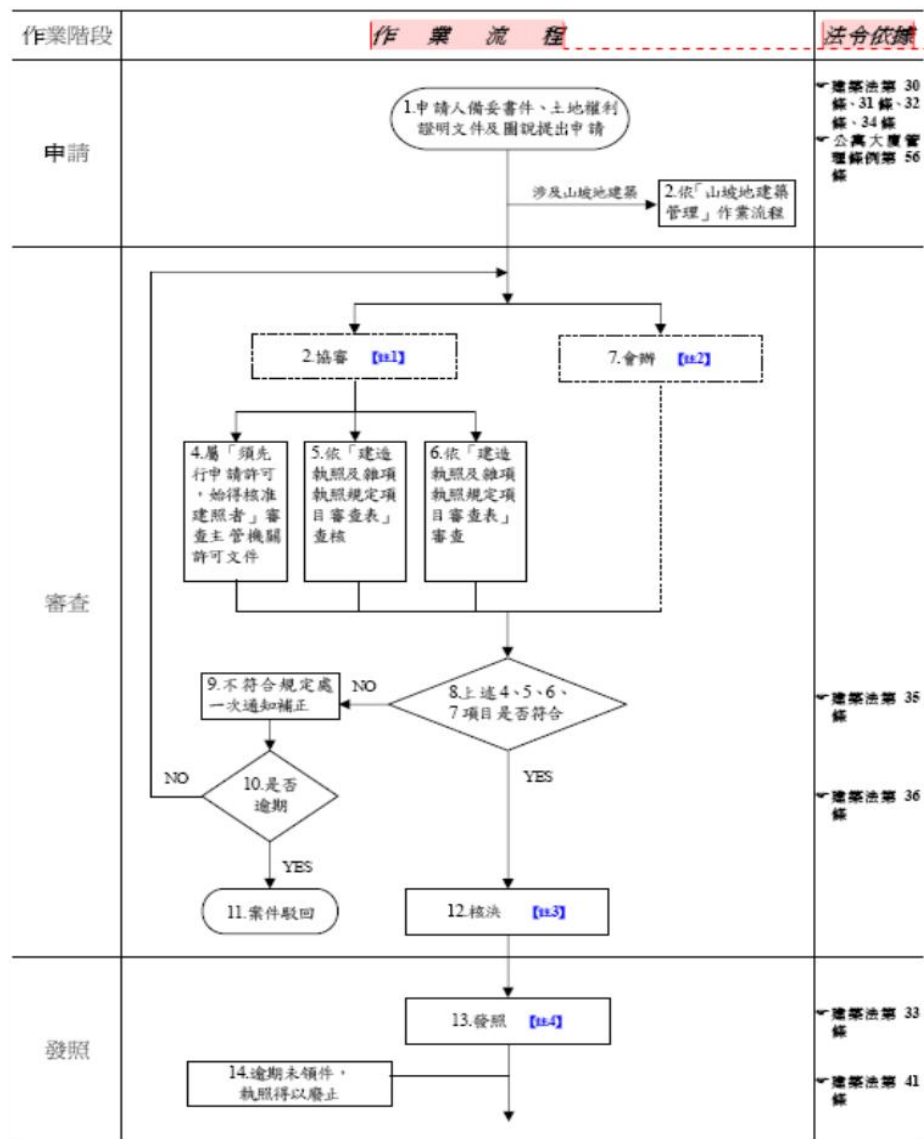
拆除執照

建築師
專業工程技師

肆、建築管理之作業程序

建築許可

1. 受理機關：
直轄市、縣(市)
政府。



建築許可

施工管理

使用管理

2. 審查程序：

- **受理**：依建築法第33條之規定，主管建築機關收到起造人申請建造執照或雜項執照書件之日起，應於10日內審查完竣，合格者即發給執照。但供公眾使用或構造複雜者，得視需要予以延長，最長不得超過30日。
- **通知改正**：主管建築機關，對於申請建造執照或雜項執照案件，認為不合本法規定或基於建築法所有發布之命令或妨礙當地都市計畫或區域計畫有關規定者，應將其不合條款之處，詳為列舉，依第33條所規定之期限，一次通知起造人，令其改正。

建築許可

施工管理

使用管理

- **復審**：起造人應於接獲第一次通知改正之日起6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。
- **簽證抽查**：依建築法第34條規定，主管建築機關審查或鑑定建築工程圖樣及說明書，應就「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」規定項目審查，其餘由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責。執照核發後，主管機關得依上開作業要點之規定，就建築師或專業工業技師之簽證項目進行抽查，對於不合規定者應要求其改善(改善之方法有變更報備或變更設計等兩類)以落實行政技術分立，提升行政效能。

建築許可

施工管理

使用管理

1. 申報開工、工程期限

- 開工期限：

領得建造執照或雜項執照之日起，應於6個月內開工，因故得敘明原因，申請展期一次，期限為3個月。

- 工期：

主管建築機關依照建築期限基準之規定，核定建築期限。承造人因故未能於建築期限內完工時，得申請展期1年，並以1次為限。逾展期期限仍未完工者，建築執照失其效力。

建築許可

施工管理

使用管理

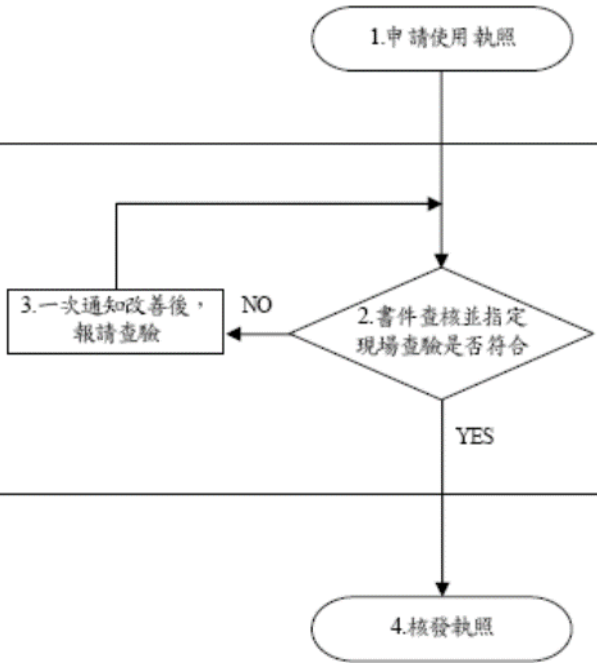
2. 申報勘驗

- 建築工程中必須勘驗部分，應由直轄市、縣(市)主管建築機關於核定建築計畫時，指定由承造人會同監造人按時申報後，方得繼續施工，主管建築機關得隨時勘驗之。
- 建築工程必須勘驗部分、勘驗項目、勘驗方式、勘驗紀錄保存年限、申報規定及起造人、承造人、監造人應配合事項，由直轄市、縣市政府於建築管理規則定之。

施工管理

3. 申領使用執照

建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣(市)主管建築機關派員查驗完竣。**其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照。**

作業階段	作業流程	法令依據
申請	1.申請使用執照	建築法第 26 條、70 條、71 條、72 條、77-3 條、77-4 條
審查	 <pre> graph TD A([1.申請使用執照]) --> B{2.書件查核並指定現場查驗是否符合} B -- NO --> C[3.一次通知改善後，報請查驗] C --> B B -- YES --> D([4.核發執照]) </pre>	
發照	4.核發執照	

建築許可

施工管理

使用管理

1. 使用管理之主要內容

- 建築物變更使用：建築法第73條規定。
- 建築物公共安全檢查及申報：建築法第77條規定。
- 原有合法建物防火避難設施及消防設備之改善：建築法第77條之1規定。
- 室內裝修：建築法第77條之2規定。
- 機械遊樂設施：建築法第77條之3規定。
- 昇降設備、機械停車設備：建築法第77條之4規定。
- 廣告物：建築法第97條之3規定。
- 公共建築物行動不便者使用設施設置或改善：身心障礙者權益保障法第57條規定。
- 違章建築：建築法第97條之2規定。

建築許可

施工管理

使用管理

2. 建築物變更使用之規定

- 依據建築法第73條第4項授權訂定「建築物使用類組及變更使用辦法」，規定建築物變更使用類組或其他與原使用執照核定不合之變更事宜。
- 建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間、及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。
- 但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。前揭免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣(市)主管建築機關定之。

建築許可

施工管理

使用管理

- 建築物之使用類組(9類24組)

A 公共集會類
A-1,A-2組

B 商業類
B-1至B-4組

C 工業、倉儲類
C-1,C-2組

D 休閒、文教類
D-1至D-5組

E 宗教、殯葬類

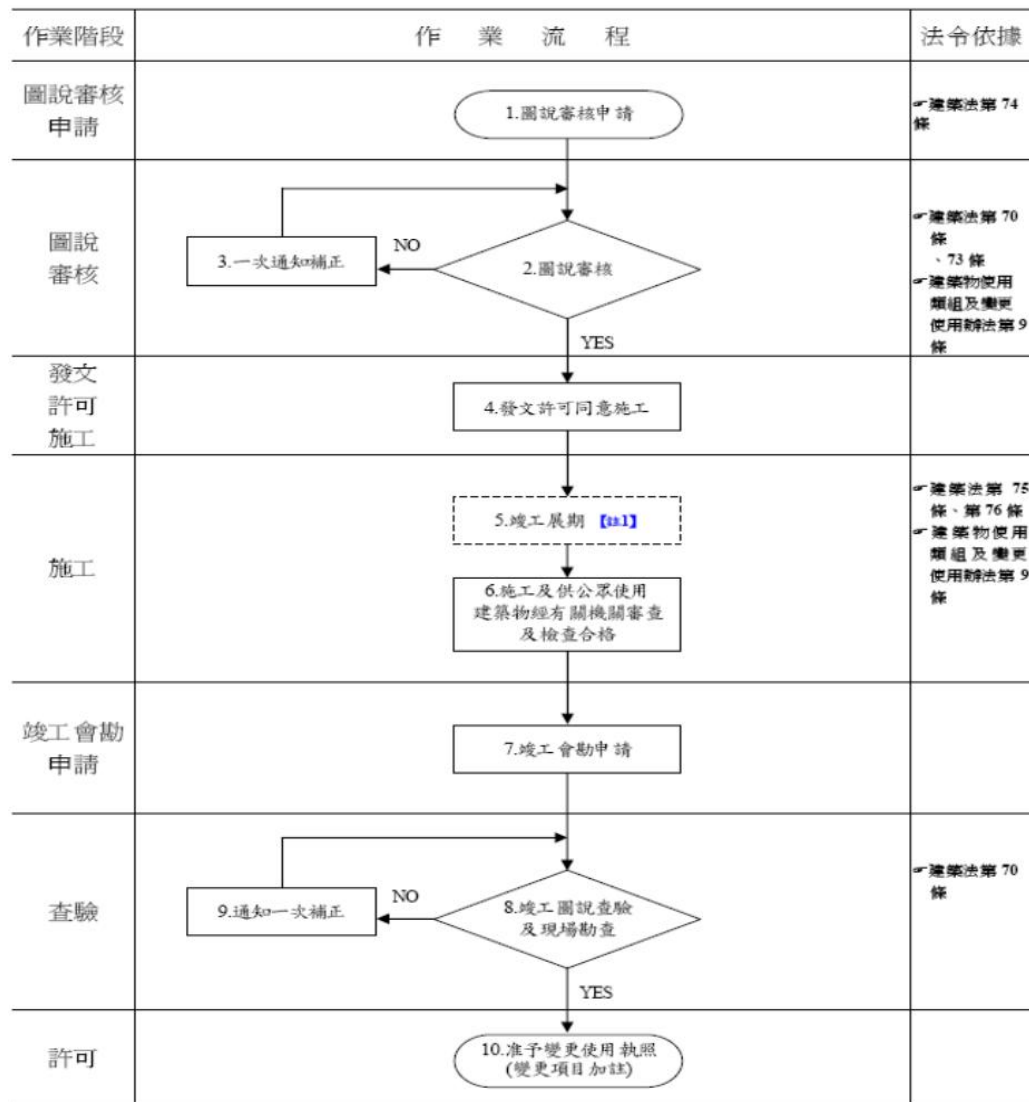
F 衛生、福利
、更生類
F-1至F-4組

G 辦公、服務類
G-1至G-3組

H 住宿類
H-1,H-2組

I 危險物品類

肆、建築管理之作業程序



使用管理

- 建築物變更使用程序



建築許可

施工管理

使用管理

• 3. 公共安全檢查申報

- 依據建築法第77條規定，制訂「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」，將建築物分類施以防火避難設施、設備安全等公共安全項目之檢查。
- 建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。
- 供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查結果應向當地主管建築機關申報。
- 非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。

建築許可

施工管理

使用管理

• 4. 建築物室內裝修管理

- 依據建築法第77條之2，制訂「建築物室內裝修管理辦法」，對於供公眾使用之建築物，其**內部構造體之天花板、牆面、高度超過1.2公尺固定於地板之隔屏、或兼作櫥櫃使用之隔屏之裝修施工或分間牆之變更**，規範其設計及施工事宜。
- 供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可。
- 非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時，亦同。
- 建築物室內裝修應由申請內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。

應申請許可及設置之規定

- 建築法第77-2條(罰則建築法第95-1條)：

(室內裝修應申請許可及設置之規定) 建築物室內裝修應遵守下列規定：

- 一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。
- 二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。
- 三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。
- 四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。

應先申請圖審許可始得施工

- **建築物室內裝修管理辦法第22條：**

(明定應先申請圖審許可始得施工) 供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。

- **建築法第95-1條：**

(罰則-違法室內裝修)

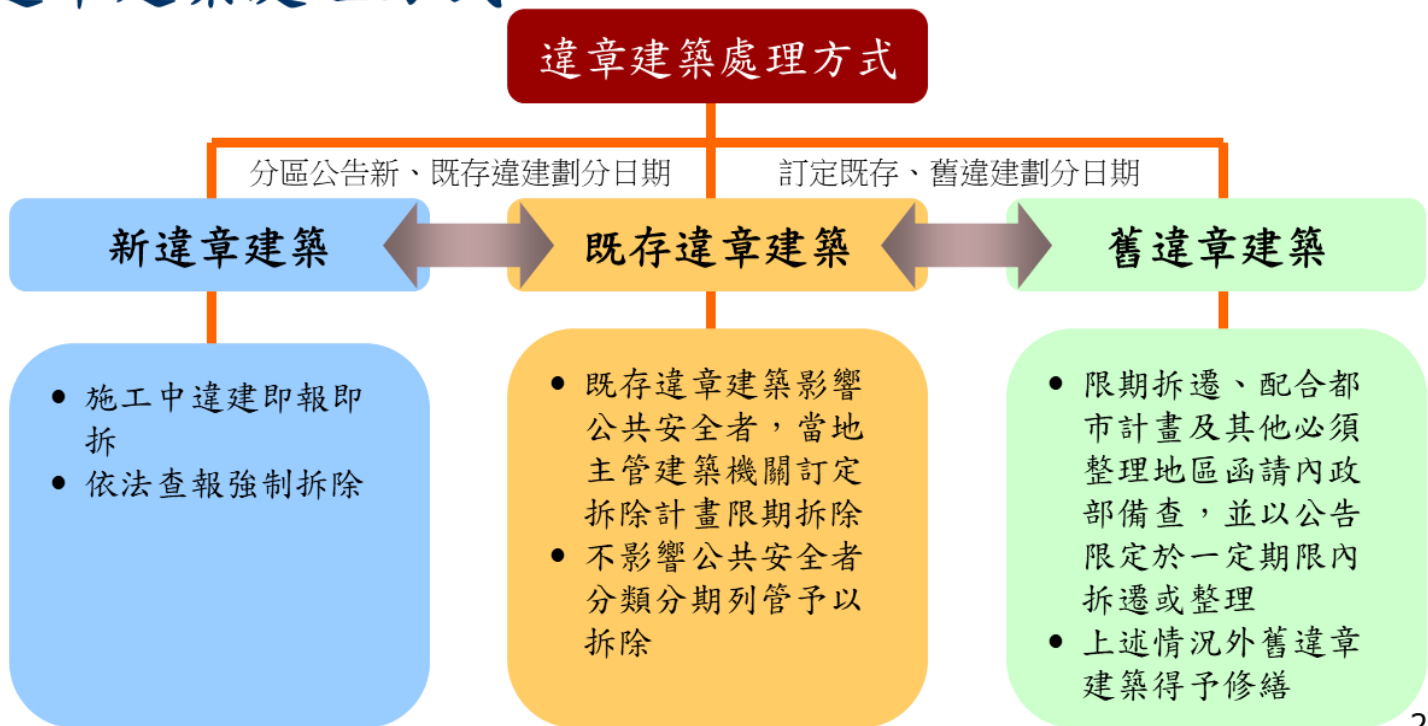
違反第77條之2第一項或第二項規定者，處建築物所有權人、使用人或室內裝修從業者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強制拆除其室內裝修違規部分。

建築許可

施工管理

使用管理

5. 違章建築處理方式



◎ 違章建築分類：

✓ A類違建(101.08.01以後施工中違建)：

- A1類(當年度查報之施工中案件)。
- A2類(非當年度查報之施工中案件)。

✓ B類違建(101.07.30至100.04.20之施工中違建)： 101年8月1日「臺中市施工中新違章建築即報即拆作業規定」實施以前，至100年4月20日既存違建劃分日期以後之施工中案件。

✓ C類違建(100.04.20以後興建完成之新違建)：

- C1類(當年度查報之新違建)。
- C2類(其他非當年度查報之新違建)。

✓ D類違建(100年4月20日以前既存違建)。

◎ 紅單(施工中違建)。

◎ 黃單(100年04月20日以後興建完成之新違建)。

◎ 白單(100年04月20日以前興建完成之既存違建)。

◎ 違章建築拆除優先順序：

✓ 第一軌：應最優先拆除之違章建築：

- 當年度（例：107年）施工中之新違章建築（A1類），包含施工中「違規工廠」，其拆除採「現場重點打拆、限期自拆、逾期強制拆除」策略。
- 非當年度之施工中新違章建築（A2類），得俟專案簽報優先拆除。

✓ 第二軌：屬政策性、監察院、法院交辦專案拆除者。

- 都發局104年度公告之「既存頂樓垂直增建達2層（含）以上有危害公共安全」違章建築案件共367處，限違建人於104年3月31日前自行拆除，逾期未改善者，公告封閉使用，封閉後仍使用者，排程強制拆除。
- 本府各目的事業主管機關依法裁罰後仍不改善，經目的事業主管機關簽報核定強制拆除者，都發局配合拆除。
- 年度騎樓安學專案內騎樓違章建築，選定路段經簽報後執行拆除。
- 配合本府警察局每年度之清道專案，針對騎樓、無遮簷人行道涉及違章建築部分，都發局配合該局專案排定拆除。
- 防汛期間拆除無固定基礎之竹架廣告物。
- 颱風期間之安颱專案，於風災時機動處理危險廣告招牌。
- 整棟違建供休閒娛樂場所使用者。

✓ 第三軌：其他A至D類違章建築依拆除名冊依序排拆，經媒體報導或民眾檢舉，經勘查後認定有重大公共安全之虞違章建築，專案簽報拆除。

伍、結語：

- 建築管理涉及建築物興建與都市計算法規及建築法規關係甚為密切，如果沒有專精的去了解及熟讀法規，將影響的是整個開發案之規畫及時程的耗損，最直接的說法也就是金錢的損失，也會造成公部門審查建築相關法規的困難。
- 要如何精準的判析相關建築法令及實務操作？就是要賴平時的整理與熟讀，同步親自操作，逐漸累積經驗，並應適度的去更新法令資訊，如此才能讓自己業務執行上能更佳精準無誤。

- 壹、山坡地建築
- 貳、公私有畸零地



壹、山坡地建築

- 山坡地建築管理辦法
- 加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點
- 臺中市山坡地建築基地免予退縮人行步道認定原則
- 建築技術規則相關規定

山坡地建築相關法規

山坡地建築管理辦法第2,3,4,9條

第二條

本辦法以建築法第三條第一項各款所列地區之山坡地為適用範圍。前項所稱山坡地，指依山坡地保育利用條例第三條規定劃定，報請行政院核定公告之公、私有土地。

第三條

從事山坡地建築，應向直轄市、縣（市）主管建築機關依下列**順序申請**辦理：

- 一、申請**雜項執照**。
- 二、申請**建造執照**。

前項建築**農舍**及其他經直轄市、縣（市）政府認定**雜項工程必需與建築物一併施工者**，其雜項執照得併同於建造執照中申請之。

山坡地建築相關法規

山坡地建築管理辦法第2,3,4,9條

第四條

起造人申請**雜項執照**，應檢附下列文件：

- 一、申請書。
- 二、土地權利證明文件。
- 三、工程圖樣及說明書。
- 四、**水土保持計畫**核定證明文件或免擬具水土保持計畫之證明文件。
- 五、依**環境影響評估**法相關規定應實施環境影響評估者，檢附審查通過之文件。

第九條

山坡地應於雜項工程完工查驗合格後，**領得雜項工程使用執照**，始得申請**建造執照**。

申請建造執照，應檢附建築法第三十條規定之文件圖說及雜項工程使用執照。但依第三條第二項規定**雜項執照併同於建造執照中申請者**，免檢附雜項工程使用執照。

建造期間之施工管理，依建築法有關規定辦理。

山坡地建築相關法規

加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點 第2,3,4,5條、附表一

第二條

本要點適用範圍如下：

- (一)非都市土地已編定或變更編定為可建築用地或經核准得開發建築，其**建築基地面積在三千平方公尺以上之山坡地，涉及整地者。**
- (二)**都市計畫地區**未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在三千平方公尺以上之山坡地，涉及整地者。
- (三)**其他**山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者。

第三條

雜項執照申請案應由直轄市、縣（市）政府召集專家學者、建築、都市計畫、地政、水土保持、環境保護、衛生下水道等主管機關、自來水事業機構及電力事業機構共同組成審查小組，**就規定項目予以審查**；審查內容涉及專門技術或知識者，得委託具有山坡地開發建築學識及經驗之專家或機關、團體為之，其委託審查費用由起造人負擔。

山坡地建築相關法規

加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點 第2,3,4,5條、附表一

第四條

審查小組由直轄市、縣（市）政府指派召集人及業務相關人員，並聘請具都市計畫、建築及山坡地專門技術之專家學者五人以上共同組成。審查小組或委託外審之作業程序由直轄市、縣（市）政府另定之

第五條

審查小組或委託外審之審查項目應包括**建築配置計畫**、公共設施、地質條件、**土方開挖**、**邊坡穩定**、**擋土設施**及監測系統等項目。

山坡地建築相關法規

加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點 第2,3,4,5條、附表一

類別	審查項目	審查結果
一、	建築審查	<ol style="list-style-type: none">1.工程圖樣及說明書是否齊全2.計畫開發建築地區坵塊圖上平均坡度是否符合規定3.水土保持計畫核定證明文件或免擬具水土保持計畫之證明文件是否齊全4.依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估者，檢附審查通過之文件是否齊全
二、	審查小組會審	<ol style="list-style-type: none">1.建築配置計畫是否會審通過2.公共設施是否會審通過3.地質條件是否會審通過4.土方開挖是否會審通過5.邊坡穩定分析是否會審通過6.擋土設施是否會審通過7.監測系統是否會審通過8.地基調查鑽孔數是否符合規定或視實際情形增加孔數或深度9.計畫開發建築地區經地質調查分析結果是否符合規定10.基礎工程分析結果，其預定基礎面下，有效應力深度內，岩石品質指標是否符合規定
三、	綜合意見	

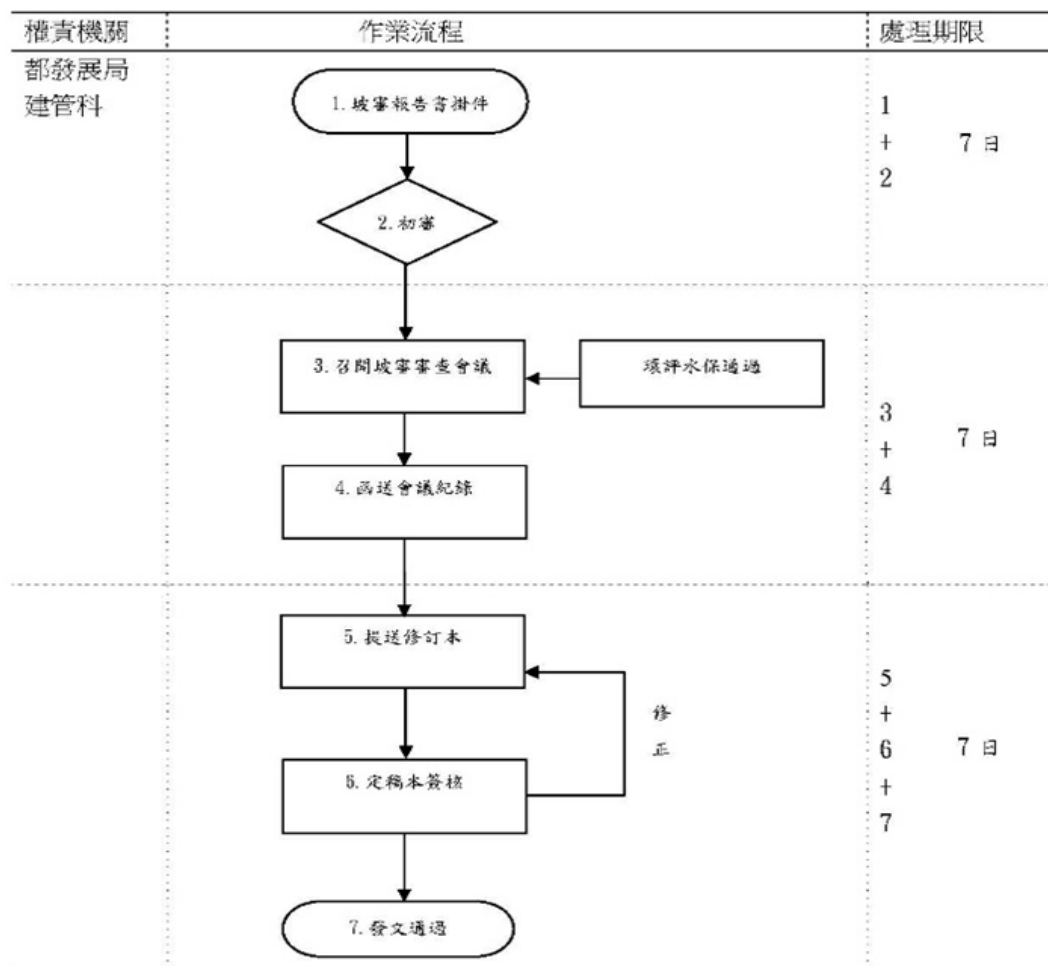
山坡地建築的行政流程

1 加強坡審流程

2 加強坡審報告書格式

3 雜照併建照申請的程序及簡化程序

臺中市政府都市發展局加強山坡地雜項執照審查作業流程



辦理總期限：21 日(含假日，不含補正時間)

加強山坡地雜項執照審查報告書

壹、山坡地雜項執照審查相關表格

一、山坡地雜項執照**審查表**

二、申請山坡地雜項執照工程圖樣及說明書查核表

貳、工程圖樣及書圖文件

一、申請書件

(一)**雜項執照申請書**、申請人身分證明文件

(二)地號表

(三)雜項工作物概要表

(四)土地權利證明文件、變更編定核准函

(五)委託書

(六)建築物結構與設備專業技師簽證報告

(七)**水土保持計畫**核定證明文件

(八)**環境影響評估**審查通過文件

(九)**雜併建申請說明書**(如無，可免附)

加強山坡地雜項執照審查報告書

貳、工程圖樣及書圖文件

二、工程圖樣及說明書

(一)工程基地調查分析書圖

- 1.基地位置圖
- 2.基地現況圖
- 3.基地實測地形圖

(二)工程地質書圖

- 1.地質說明書
- 2.區域地質圖
- 3.基地岩性地質圖
- 4.基地工程地質圖與剖面圖
- 5.環境敏感地質圖
- 6.整地前後地質剖面圖

(三)給水幹線工程、汙水幹線工程計畫書圖

- 1.給水工程計畫報告書圖
- 2.汙水工程計畫書圖

加強山坡地雜項執照審查報告書

貳、工程圖樣及書圖文件

二、工程圖樣及說明書

(四)整地計畫書圖

- 1.工址探查報告
- 2.建築配置計畫
- 3.大地工程計算報告書
 - (1)基礎工程分析
 - (2)邊坡穩定分析
 - (3)土石方計算
 - (4)開挖整地前後縱橫斷面圖
 - (5)植生工程設計圖說

(五)用地編定說明書

- 1.用地編定區界及地籍套繪圖
- 2.用地編定說明書

(六)道路工程及交通管制設施說明書圖

- 1.路線平面圖
- 2.路線縱剖面圖
- 3.橫斷面圖
- 4.主要構造物詳細設計圖
- 5.主要交通管制設施設置示意圖

(七)監測系統工程書圖

- 1.地下水位監測工程設計圖說
- 2.坡面穩定監測工程設計圖說

山坡地基地不得開發建築認定基準



建築技術規則相關規定

山坡地有下列各款情形之一者，不得開發建築



01 坡度陡峭者

02 地質結構不良、地層破碎或順向坡有滑動之虞者

03 活動斷層

04 有危害安全之礦場或坑道

05 廢土堆

06 河岸或向源侵蝕

07 洪患

08 斷崖

01 坡度陡峭者

平均坡度定義

所開發地區之原始地形應依坵塊圖上之平均坡度之分布狀態，區劃成若干均質區。在坵塊圖上其**平均坡度超過百分之三十者**。但區內最高點及最低點間之坡度小於百分之十五，且區內不含顯著之獨立山頭或跨越主嶺線者，不在此限。

坵塊圖上其**平均坡度超過百分之五十五者**，不得計入法定空地面積；坵塊圖上其平均坡度超過**百分之三十且未逾百分之五十五者**，得作為法定空地或開放空間使用，**不得配置建築物**。



坡度陡峭

關於建築技術規則建築設計施工編第262條 第3項疑義乙案，請查照。

內政部函93.04.16.內授營建管字第0930083558號

按山坡地在坵塊圖上其平均坡度超過百分之三十且未逾百分之五十五者，得作為法定空地或開放空間使用，不得配置建築物，為建築技術規則建築設計施工編第二百六十二條第三項所明定。至於同編第一條第三款規定，免計入建築面積之陽臺、屋簷、建築物出入口雨遮、遮陽板、雨遮及花臺，若僅突出於首揭平均坡度超過百分之三十且未逾百分之五十五之坵塊上方，並未定著於該坵塊之土地上或地面下者，該坵塊不視為配置建築物。

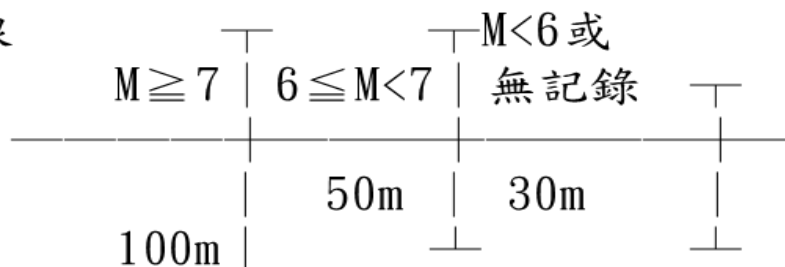
03 活動斷層

依歷史上最大地震規模(M)劃定在下表範圍內者：

歷史地震規模	不得開發建築範圍
$M \geq 7$	斷層帶二外側邊各一百公尺
$7 > M \geq 6$	斷層帶二外側邊各五十公尺
$M < 6$ 或無記錄者	斷層帶二外側邊各三十公尺內

活動斷層線

或其邊線





活動斷層

有關貴事務所函為建築技術規則設計施工編第13章第262條第1項第3款活動斷層依歷史上最大地震規模認定之標準能否以縣市別區分乙案，復請 查照。

內政部營建署書函103.04.11.營署建管字第1030019319號

按建築技術規則設計施工編第13章第262條第1項第3款活動斷層規定，係依**歷史最大地震規模 (M)** 劃定不得開發建築範圍（如斷層帶二外側邊各100公尺、50公尺或30公尺內），是橫跨兩個以上縣市地區之活動斷層，其劃定不得開發建築範圍，**不因縣市別而有不同標準**。



活動斷層

建築技術規則建築設計施工編山坡地建築專章疑義案，請依說明辦理，並查照轉行。

內政部函87.03.25.台內營字第8771504號

說明：

案經邀集本部建築技術審議委員會部分委員、省(市)、縣(市)主管建築機關及建築相關公會團體共同研商，獲致結論如后：

案由七：

第262條相關疑義：

一、第3款有關「活動斷層：依**歷史上最大地震規模(M)**」前揭M是否指採用芮氏規模案。

決議：

第260條第3款「活動斷層」之地震規模，以**芮氏規模**為標準。



河岸

建築技術規則建築設計施工編山坡地建築專章疑義案，請依說明辦理，並查照轉行。

內政部函87.03.25.台內營字第8771504號

說明：

案經邀集本部建築技術審議委員會部分委員、省(市)、縣(市)主管建築機關及建築相關公會團體共同研商，獲致結論如后：

案由七：

第262條相關疑義：

三、第6款有關「**河岸**」之定義及範圍？另建築基地所瀕臨之河岸，如於申請雜項執照時一併設計護坡或河堤，是否仍受本條款應退縮規定之限制案。

決議：

- 一、第262條第六款，有關河川之認定，參照非都市土地開發審議規範之規定，係指河川(溪流)之主流、支流及支流上一級之支流；至「支流上一級之支流」之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一經建版地形圖上標示河(溪)名，且級序應為2(包含2)以上者。
- 二、前揭第六款，係指自然河岸，**已有護坡或河堤者，不在此限。**

設計原則

退縮設置1.5M人行步道

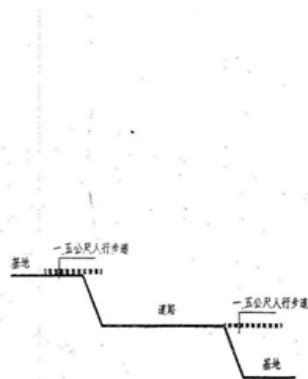
建築技術規則建築設計施工編 第二百六十三條

建築基地應自**建築線**或**基地內通路**邊退縮設置**人行步道**，其退縮距離不得小於**一點五公尺**，退縮部分得計入法定空地。但道路或基地內通路邊已設置人行步道者，可合併計算退縮距離。

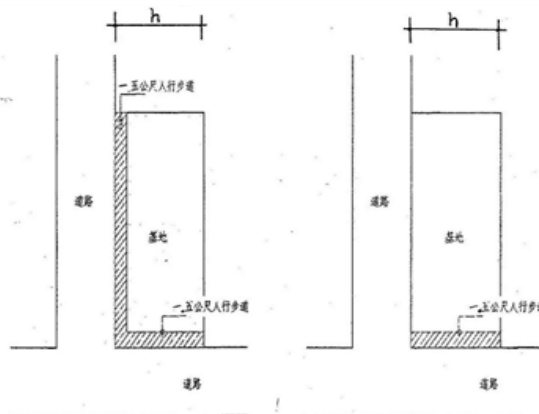
建築基地具特殊情形，經直轄市、縣（市）主管建築機關認定未能依前項規定退縮者，得減少其退縮距離或免予退縮；其認定原則由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。

臺中市山坡地建築基地免予退縮人行步道認定原則

- 本原則依建築技術規則建築設計施工編第二百六十三條第二項規定訂定之。
- **都市計畫已規定退縮者**，依其規定，免再退縮設置一點五公尺人行步道。
- 山坡地建築基地與指定**建築線之道路成上、下邊坡時**，得免退縮一點五公尺人行步道。(附圖一)
- 山坡地建築基地深度**扣除一點五公尺後未符合臺中市畸零地**使用自治法規所規定之建築基地最小深度時，得免退縮一點五公尺人行步道。(附圖二、三)
- 山坡地建築基地經臺中市政府加強山坡地雜項執照審查及施工查驗審查**小組審查認定免退縮人行步道者**，得免退縮一點五公尺人行步道。
- 山坡地建築基地**鄰接二條以上道路時**，為免影響民眾建築權益，得選擇一面免退縮一點五公尺人行步道，其餘應依規定留設人行步道。(附圖二、三)



附圖(一) 上下邊坡若留設人行步道



附圖(二) 依現行法令退縮

附圖(三) 依本原則退縮

當 h (深度)減 1.5 公尺 < 最小深度

建築物與擋土牆的距離

建築技術規則建築設計施工編 第二百六十五條

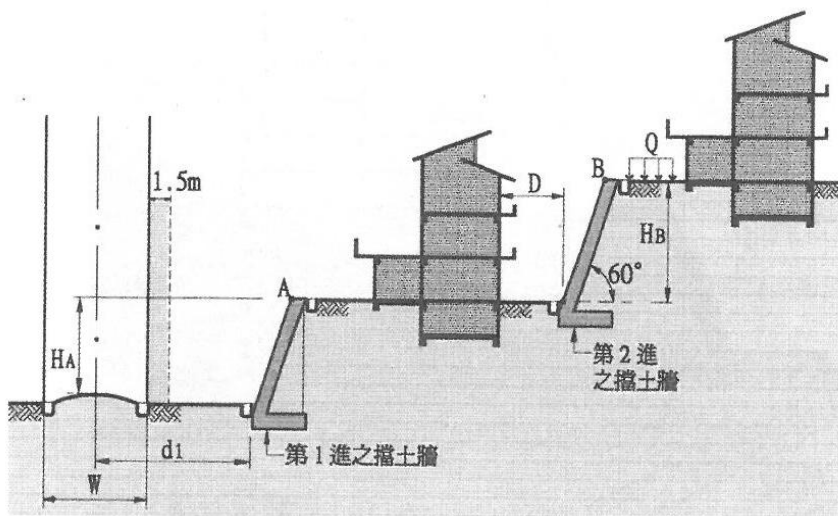
基地地面上建築物外牆距離高度一點五公尺以上之擋土設施者其建築物外牆與擋土牆設施間應有二公尺以上之距離。但建築物外牆各點至高度三點六公尺以上擋土設施間之水平距離，應依左列公式計算：

$$D \geq 2 + \frac{H - 3.6}{4}$$

H：擋土設施各點至坡腳之高度。

D：建築物外牆各點及擋土設施間之水平距離。

建築物與擋土牆的距離



■ 設 $W = 6\text{m}$, $H_A = 6\text{m}$, $\theta = 60^\circ$, $Q = 2\text{t/m}$, $r_t = 2\text{t/m}^3$, $H_B = 9\text{m}$

(1) 第1進擋土牆僅須對面前道路檢討，因相對於建築物而言，第1進擋土牆屬下邊坡擋土牆，故免對建築物檢討退縮限制(內政部營建署 88.5.10 營署建字第 12472 號函)。

- $H_A = 6\text{m}$ $\therefore d_1 \geq 6\text{m}$
- d_1 範圍內無建築物，故免依本條第 1 款檢討。

(2) 第2進擋土牆

$H_B = 9\text{m}$, $\theta = 0^\circ$, $Q = 2\text{t/m}$, $r_t = 2\text{t/m}^3$

$$\textcircled{1} D \geq \frac{H}{2} \left(1 + \tan\theta + \frac{2Q}{r_t \times H B^2} \right) = \frac{9}{2} \left(1 + \tan 60^\circ + \frac{2 \times 2}{2 \times 9^2} \right) = 12.41\text{m}$$

② $H_A \leq 6\text{m}$, 且 $H_A \leq d_1$ (本章第263條)

$$\textcircled{3} D \geq 2 + \frac{9 - 3.6}{4} = 3.35\text{m} \text{ (本章第265條)}$$

④ 以上取最大值, $D = 12.41\text{m}$



建築物與 擋土牆的 距離

建築技術規則建築設計施工編山坡地建築專章疑義案，請依說明辦理，並查照轉行。

內政部函87.03.25.台內營字第8771504號

說明：

案經邀集本部建築技術審議委員會部分委員、省(市)、縣(市)主管建築機關及建築相關公會團體共同研商，獲致結論如后：

案由五：

第264條所稱「**擋土牆**」如何認定案。

決議：

建築技術規則建築設計施工編山坡地建築專章第264條所稱「**擋土牆**」，係指為**攔阻土石之崩塌所構築高度在1.5公尺以上之構造物**。



建築物與 擋土牆的 距離

山坡地開發建築之雜項執照有關擋土牆之設置與審查事宜案，請依說明二辦理並查照轉行。

內政部函87.08.11.台內營字第8772502號

說明：

一、案經邀集行政院農委會、省(市)、縣(市)政府、各相關專業團體及本部建築技術審議委員會部分委員共同研商，獲致結論如下：

- (一) 查「**不得使用坡側之建築物外牆同時做為擋土設施**。但經專業技師特別分析設計者，不在此限。」為水土保持技術規範第347條第2項所明定。至使用坡側之建築物外牆同時做為擋土設施，若依上開但書規定經**專業技師特別分析設計**，且經該管**主管機關審查核可者**，當無涉建築技術規則建築設計施工編第264條及第265條之規定。
- (二) 山坡地開發建築之雜項執照有關擋土牆之**審查程序**，本部87.02.25.台(87)內營字第8771325號函已有明釋。至其審核權責應由各該管主管機關分別依其主管法規負責辦理。



建築物與 擋土牆的 距離

建築技術規則建築設計施工編第264條及第265條之規定，是否適用於建築物與其下邊坡擋土牆之退縮距離乙案，復請查照。

內政部營建署函88.05.10.營署建字第12472號

說明：

按山坡地地面上之建築物至擋土牆間之退縮距離，為建築技術規則建築設計施工編第264條及第265條所明定。至上開規定係為規範山坡地地面上建築物至其上邊坡擋土牆間之退縮距離，惟其至下邊坡擋土牆間之退縮距離並不在此限。

建築物高度

建築技術規則建築設計施工編 第二百六十八條

建築物高度除依都市計畫法或區域計畫法有關規定許可者，從其規定外，不得高於法定最大容積率除以法定最大建蔽率之商乘三點六再乘以二，其公式如左：

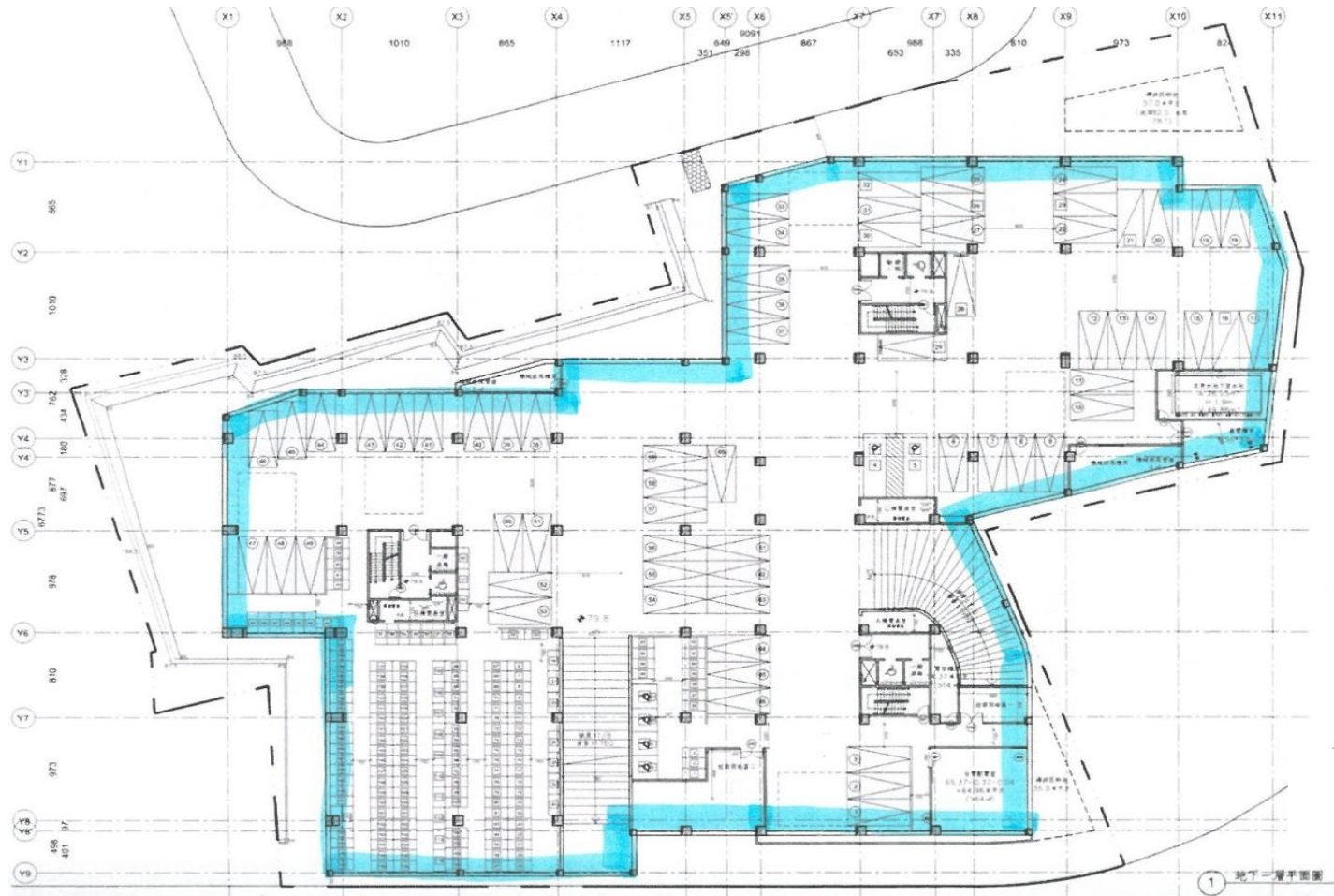
$$H \leq \frac{\text{法定最大容積率}}{\text{法定最大建蔽率}} \times 3.6 \times 2$$

建築物高度因**構造或用途**等特殊需要，經目的事業主管機關審定有增加其建築物高度必要者，得不受前項限制。

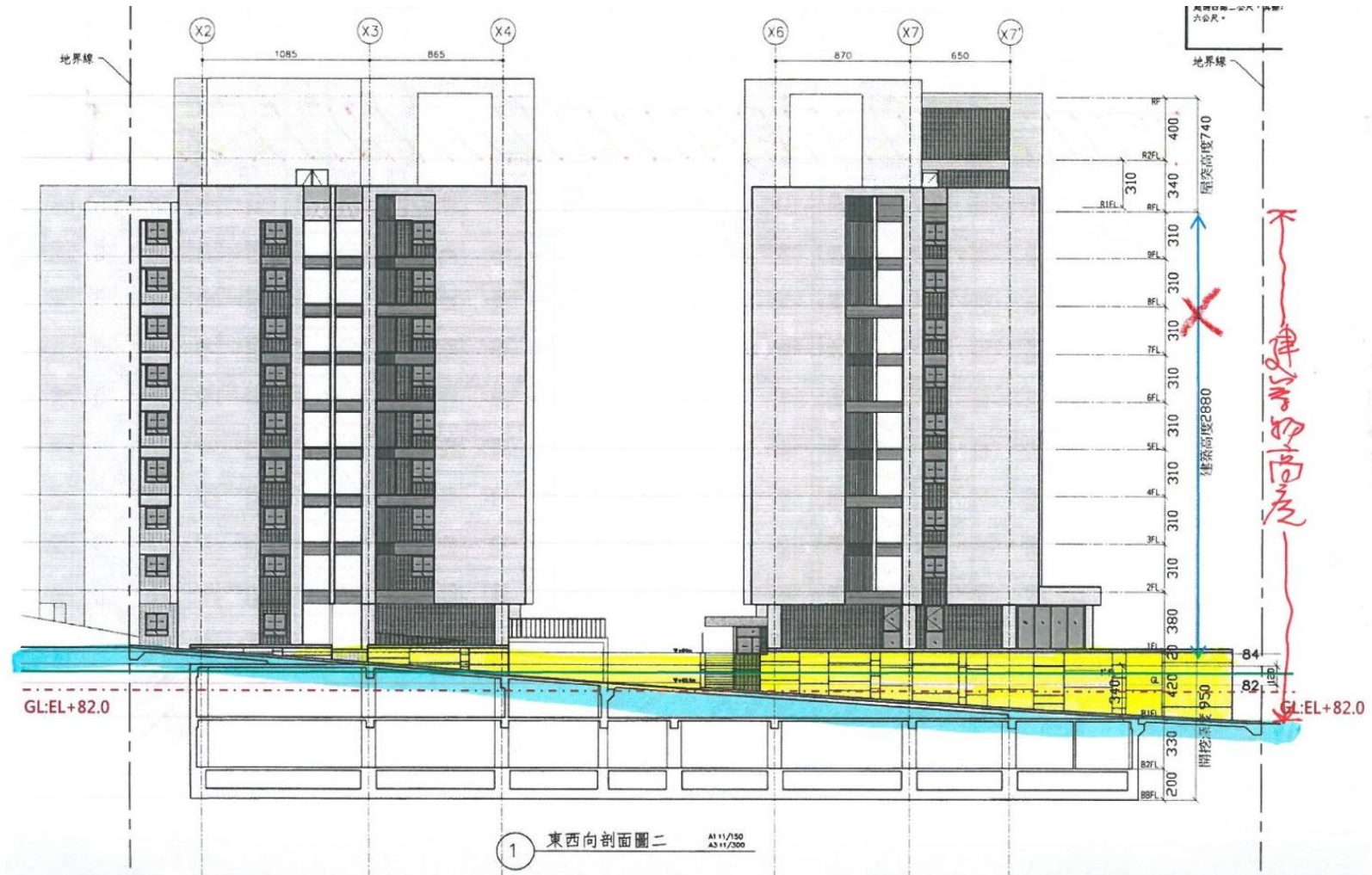
建築物高度



建築物高度



建築物高度



內容大綱



畸零地認定評析



公私有畸零地合併



畸零地調處原則



變更起造人注意事項

畸零地相關法規

建築法

第44、45、46條

臺中市畸零地使用自治條例

臺中市公私有畸零地合併使用證明書
核發基準

臺中市畸零地調處及徵收作業要點

臺中市政府畸零地調處委員會設置要點

建築法第 44 條(基地最小面積)

直轄市、縣(市)政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地**面積畸零狹小不合規定者**，非與鄰接土地協議**調整地形或合併使用**，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。

建築法第 46 條

直轄市、縣(市)主管建築機關應依照前二條規定，並視當地實際情形，訂定**畸零地使用規則**，報經**內政部核定**後發布實施。

臺中市畸零地使用自治條例

建築法第 45 條 (鄰接土地調處)

- 前條基地所有權人與鄰接土地所有權人於不能達成協議時，得申請**調處**，直轄市、縣(市)(局)政府應於收到申請之日起**一個月內**予以調處。
- 調處不成時，基地所有權人或鄰接土地所有權人得就規定**最小面積之寬度及深度**範圍內之土地按徵收補償金額預繳承買價款申請該管地方 政府徵收 後辦理出售。
- 徵收之補償，**土地以市價為準，建築物以重建價格為準**，所有權人如 有爭議，由標準地價評議委員會評定之。

臺中市畸零地調處及徵收作業要點

臺中市政府畸零地調處委員會設置要點

畸零地調處 相關法規

畸零地認定評析

01 何謂畸零地

02 面積狹小基地

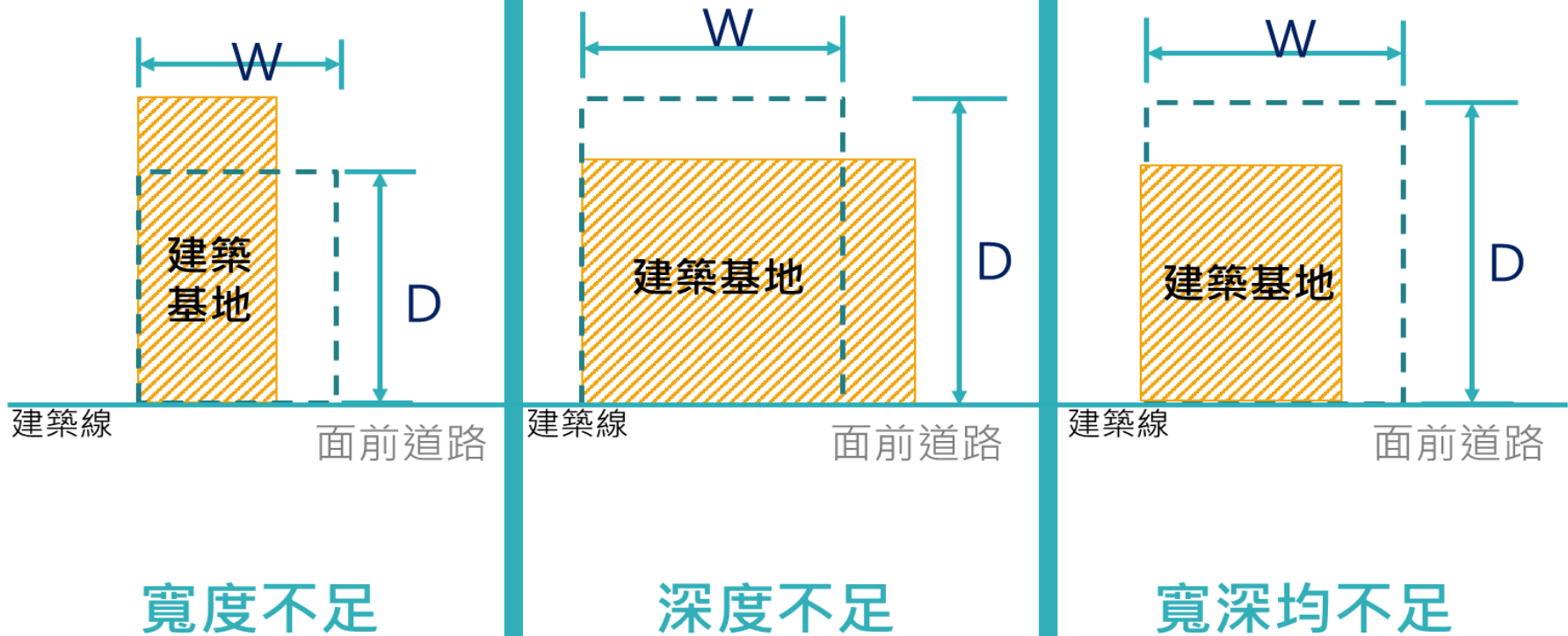
03 正面路寬、最小寬度及最小深度

04 建築基地臨接特殊狀況道路

05 基地寬度補深度檢討原則

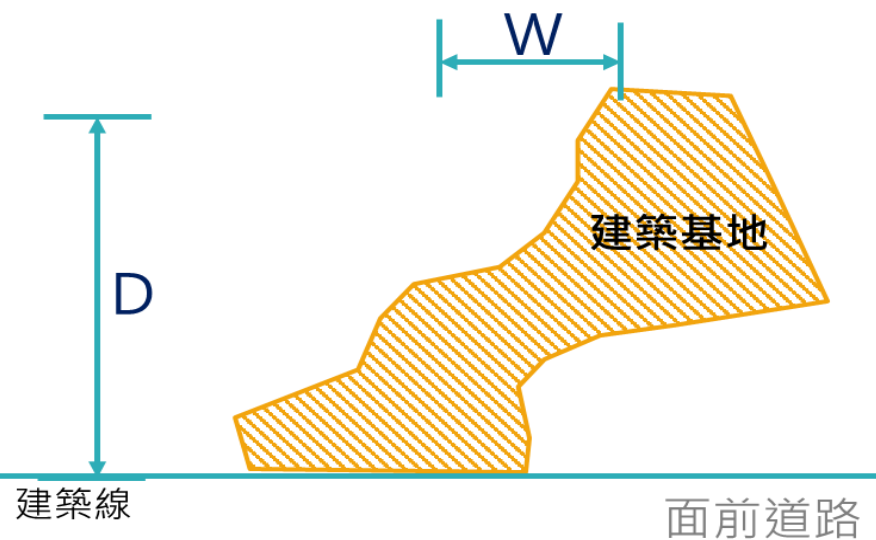
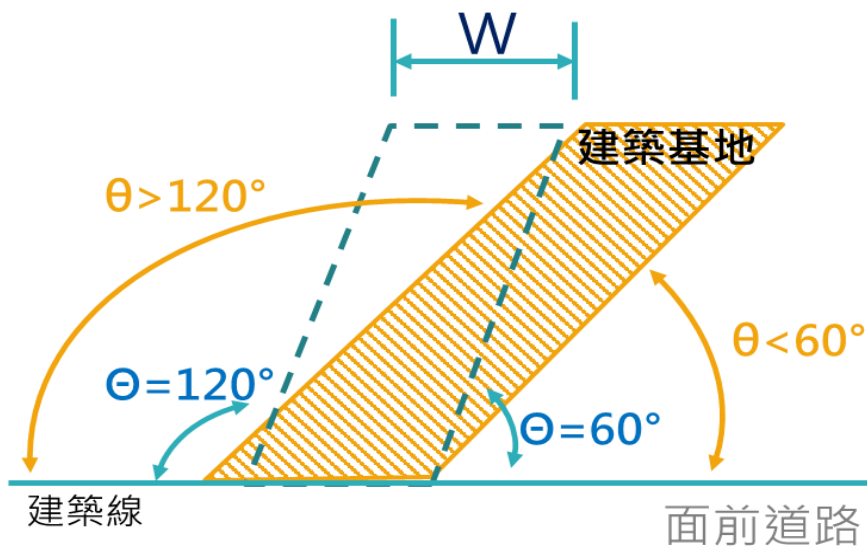
06 基地周圍確實無法補足

01何謂畸零地 面積狹小

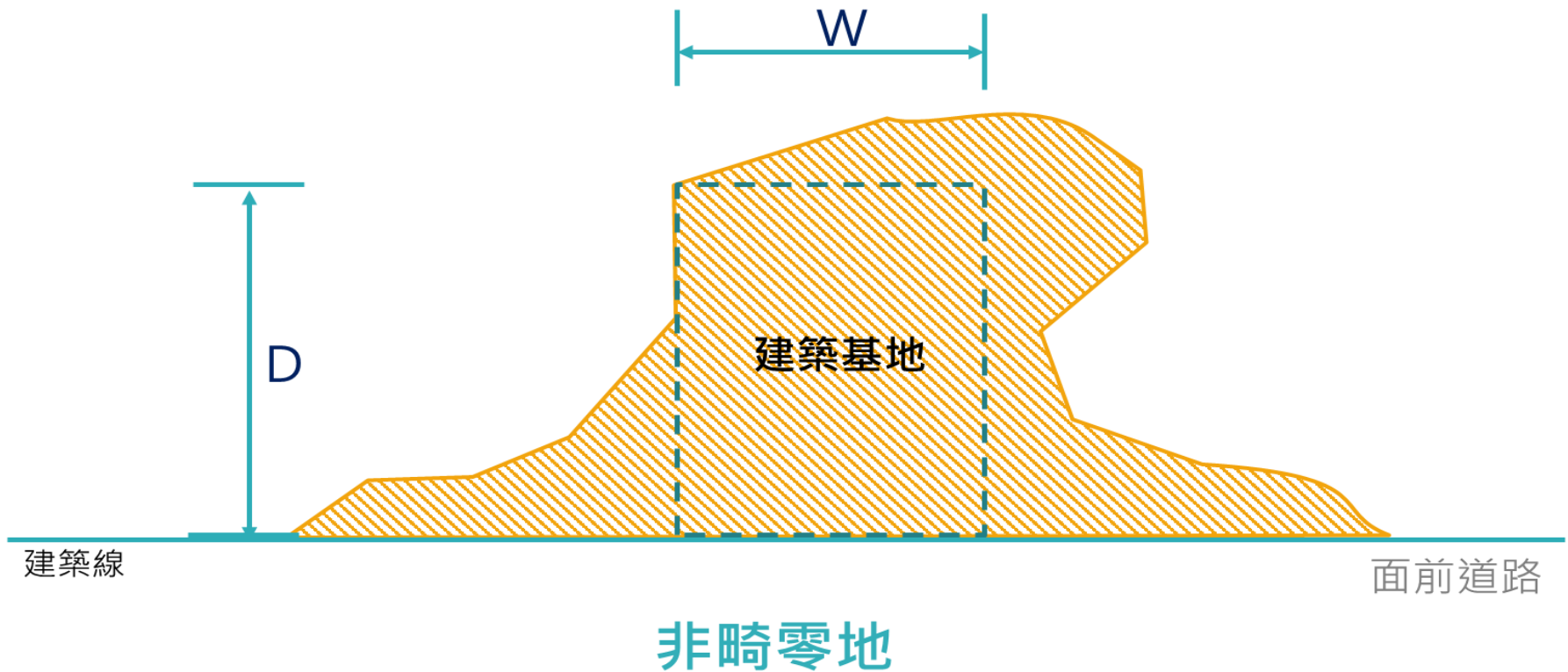


貳、公私有畸零地

01何謂畸零地 地界曲折



01 何謂畸零地 地界曲折



02面積狹小基地

面積狹小基地，係指建築基地深度與寬度任一項未達下列規定者：

一、一般建築用地：

使用分區或使用地別		甲、乙種建築用地及住宅區	商業區	丙種建築用地及風景區	丁種建築用地及工業區	其他使用分區
基地情形（公尺）						
正面路寬七公尺以下	最小寬度	三.〇〇	三.五〇	六.〇〇	七.〇〇	三.五〇
	最小深度	一二.〇〇	一一.〇〇	二〇.〇〇	一六.〇〇	一二.〇〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺	最小寬度	三.五〇	四.〇〇	六.〇〇	七.〇〇	四.〇〇
	最小深度	一四.〇〇	一五.〇〇	二〇.〇〇	一六.〇〇	一六.〇〇
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺	最小寬度	四.〇〇	四.五〇	六.〇〇	七.〇〇	四.五〇
	最小深度	一六.〇〇	一五.〇〇	二〇.〇〇	一六.〇〇	一七.〇〇
正面路寬超過二十五公尺	最小寬度	四.〇〇	四.五〇	六.〇〇	七.〇〇	四.五〇
	最小深度	一六.〇〇	一八.〇〇	二〇.〇〇	一六.〇〇	一八.〇〇

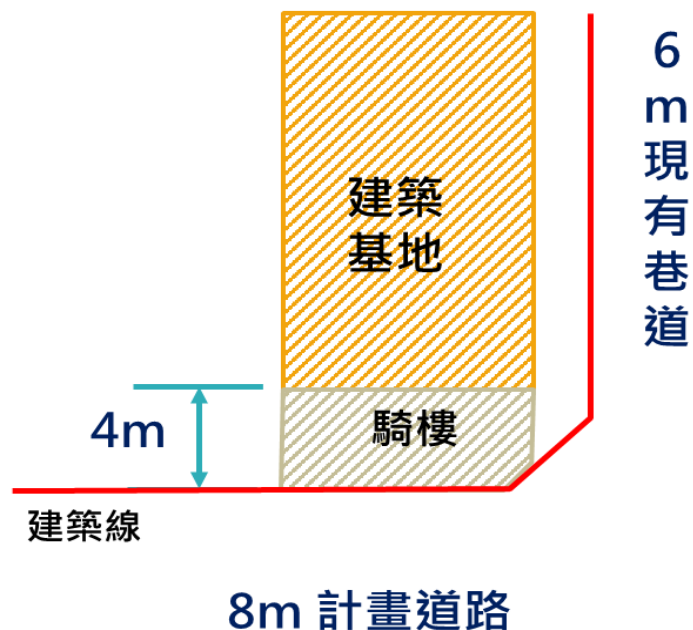
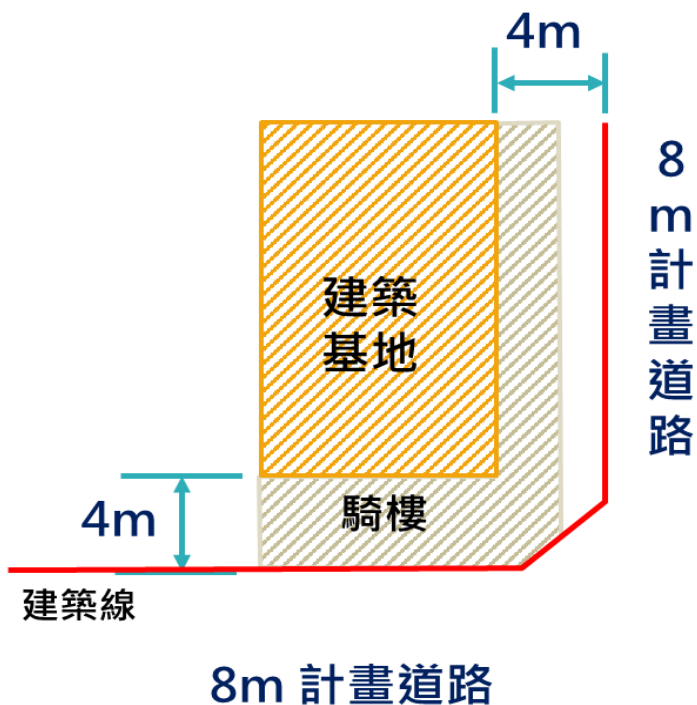
02面積狹小基地

二、側面應留設騎樓或無遮簷人行道之基地：

使用分區或使用地別		住宅區	商業區	工業區	其他使用分區
基地情形 (公尺)					
正面路寬七公尺以下	最小寬度	六.六〇	六.六〇	八.〇〇	六.六〇
	最小深度	一二.〇〇	一一.〇〇	一六.〇〇	一二.〇〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺	最小寬度	七.一〇	七.一〇	八.〇〇	七.一〇
	最小深度	一四.〇〇	一五.〇〇	一六.〇〇	一六.〇〇
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺	最小寬度	七.六〇	七.六〇	八.〇〇	七.六〇
	最小深度	一六.〇〇	一五.〇〇	一六.〇〇	一七.〇〇
正面路寬超過二十五公尺	最小寬度	七.六〇	七.六〇	八.〇〇	七.六〇
	最小深度	一六.〇〇	一八.〇〇	一六.〇〇	一八.〇〇

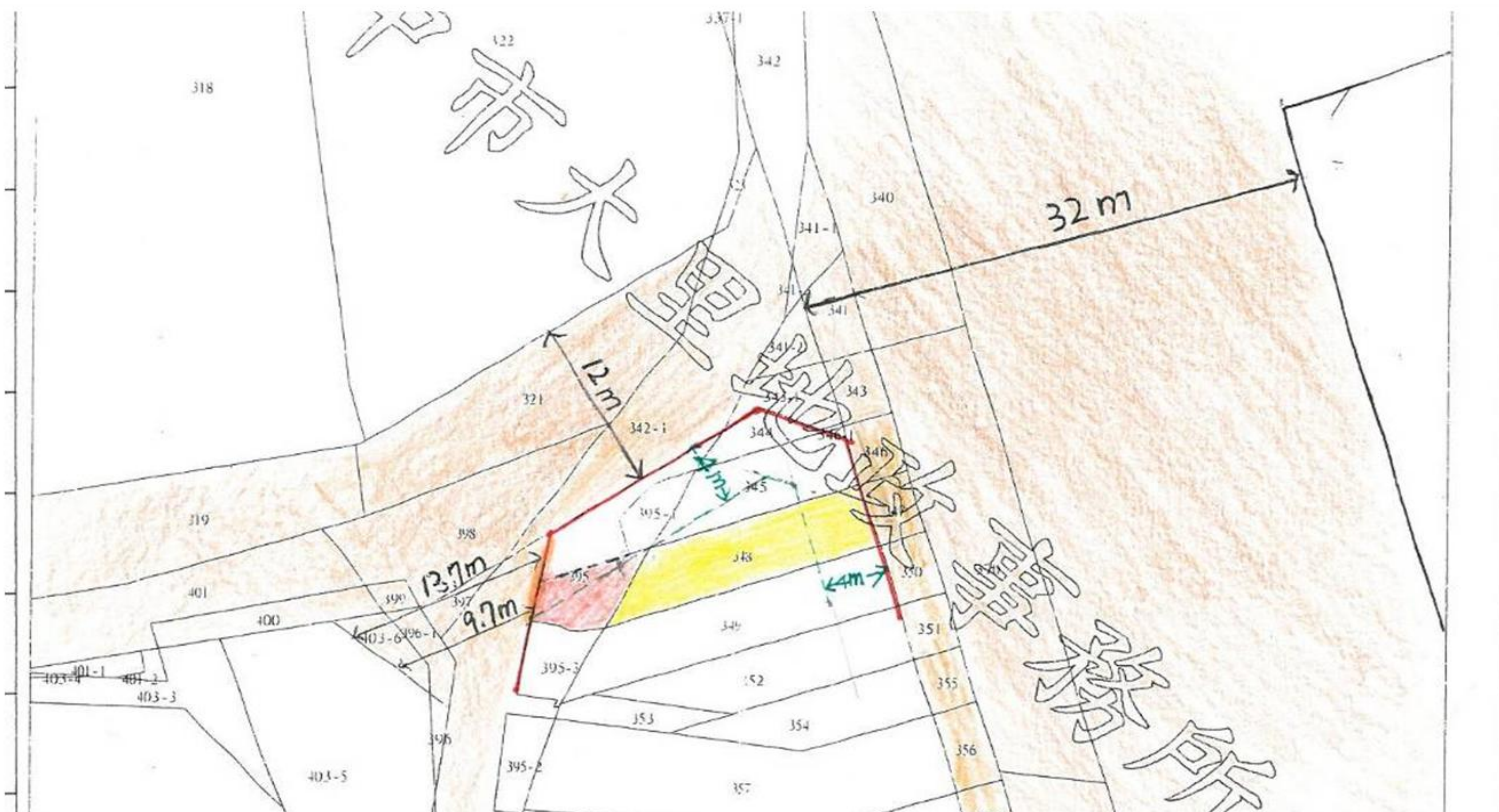
02面積狹小基地

- ✓ 側面應留設騎樓或無遮簷人行道之基地：



02面積狹小基地

✓ 側面應留設騎樓或無遮簷人行道之基地：



02面積狹小基地

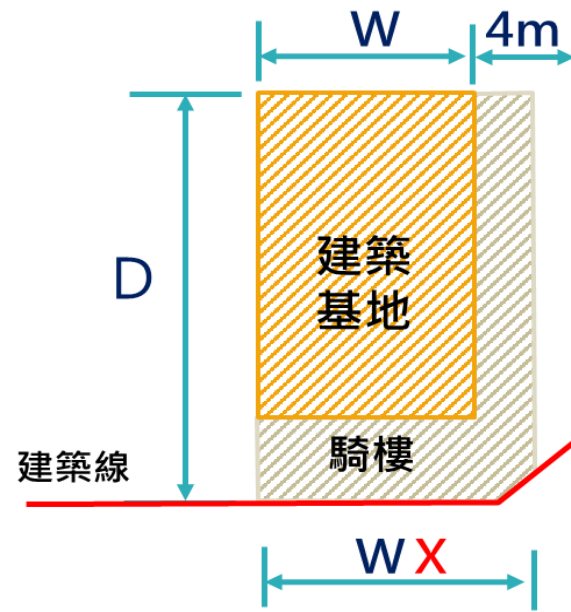
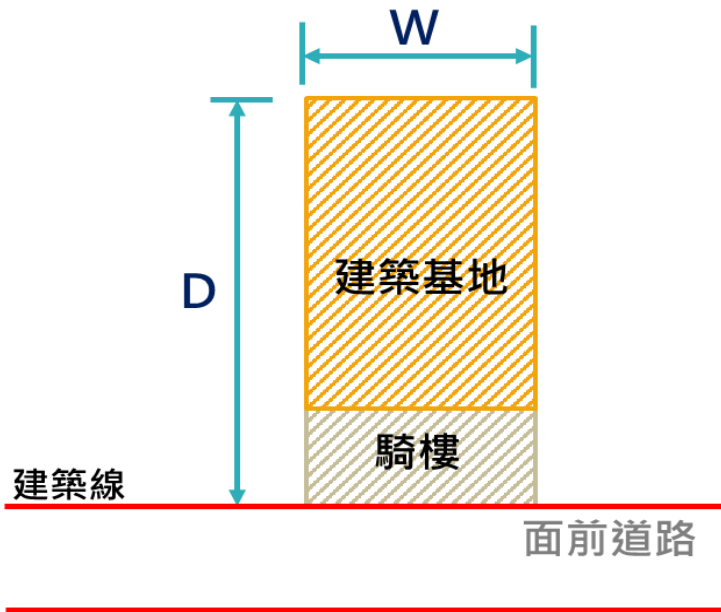
臺中市畸零地使用自治條例 第 10 條

實施區域計畫地區非都市土地，在編定使用前或實施都市計畫地區在75年2月22日前業經地政機關辦理分割完竣，或因都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割完竣，面積狹小基地符合於下列規定之最小

基地情形	使用分區或使用地別	甲、乙種建築用地、住宅區、商業區
正面路寬七公尺以下	最小寬度 (公尺)	三·〇〇
	最小深度 (公尺)	五·〇〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺	最小寬度 (公尺)	三·五〇
	最小深度 (公尺)	六·〇〇
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺	最小寬度 (公尺)	三·五〇
	最小深度 (公尺)	六·〇〇
正面路寬超過二十五公尺	最小寬度 (公尺)	四·〇〇
	最小深度 (公尺)	七·〇〇

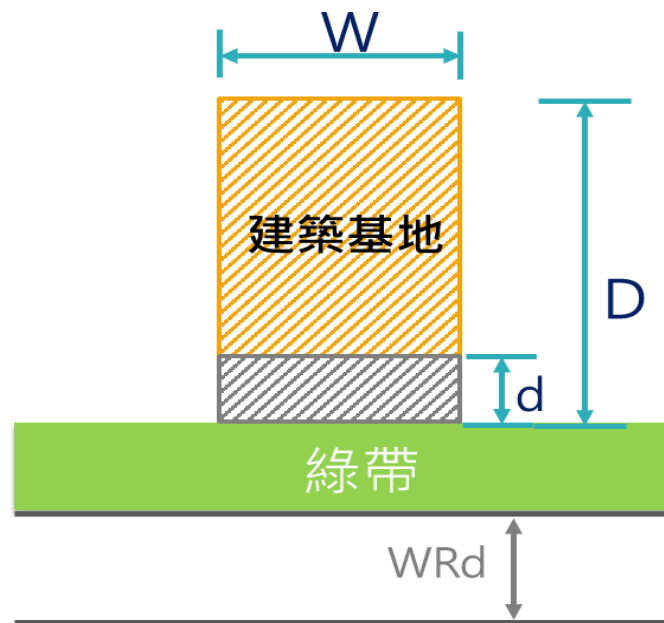
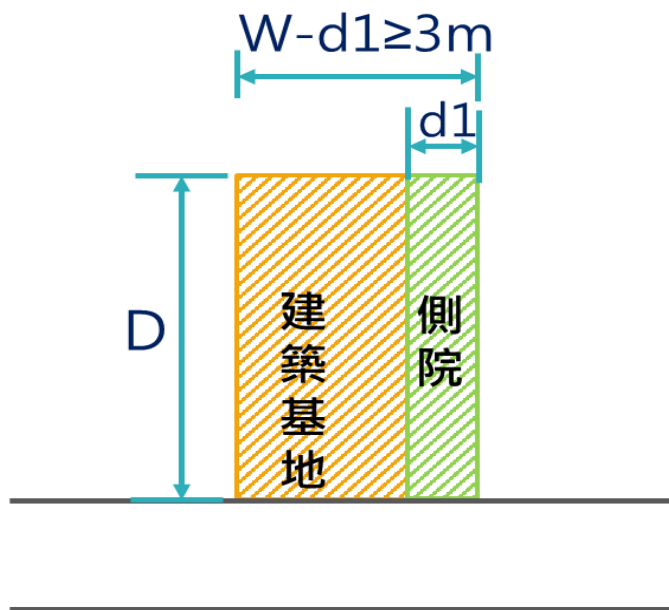
02面積狹小基地

- ✓ 前項建築基地騎樓或無遮簷人行道部分應計入最小深度。但不列入最小寬度。



02面積狹小基地

- ✓ 應留設側院地區，其基地寬度減側院寬度之差，不得小於三公尺。
- ✓ 接綠帶應退縮建築之基地，基地深度減退縮地深度之差，不得小於五公尺。



02面積狹小基地

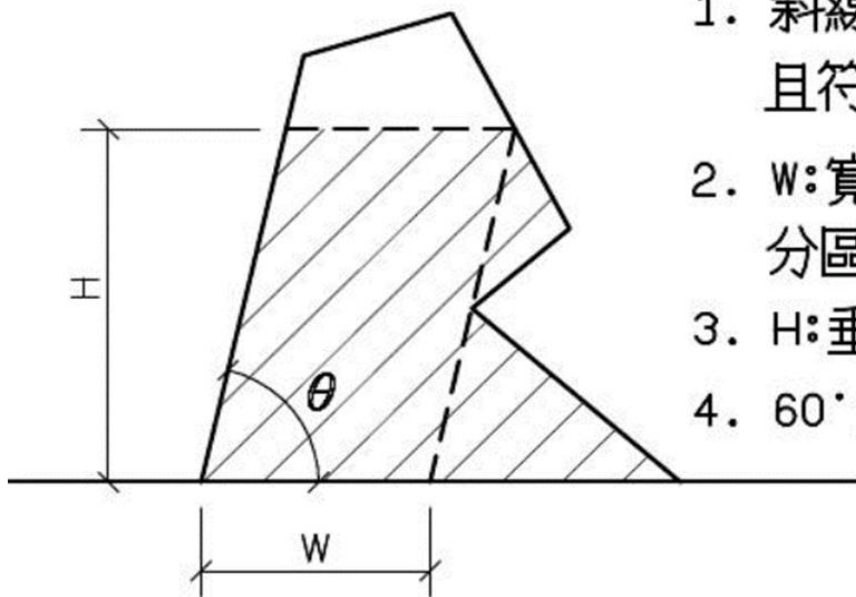
臺中市畸零地使用自治條例 第 11條

實施區域計畫地區非都市土地編定為丁種建築用地及實施都市計畫地區劃定為工業區之土地，在75年11月日前，業經地政機關辦理分割完竣之建築基地，符合下列規定之最小寬度、深度者，准予建築，不受第4條規定之限制：

使用分區或使用地別 基地情形 (公尺)	丁種建築用地及工業區	
正面路寬七公尺以下	最小寬度	三·五〇
	最小深度	一二·〇〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺	最小寬度	四·〇〇
	最小深度	一六·〇〇
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺	最小寬度	四·五〇
	最小深度	一七·〇〇
正面路寬超過二十五公尺	最小寬度	四·五〇
	最小深度	一八·〇〇

02面積狹小基地

都市計畫就建築基地有最小寬深度及面積限制規定者。

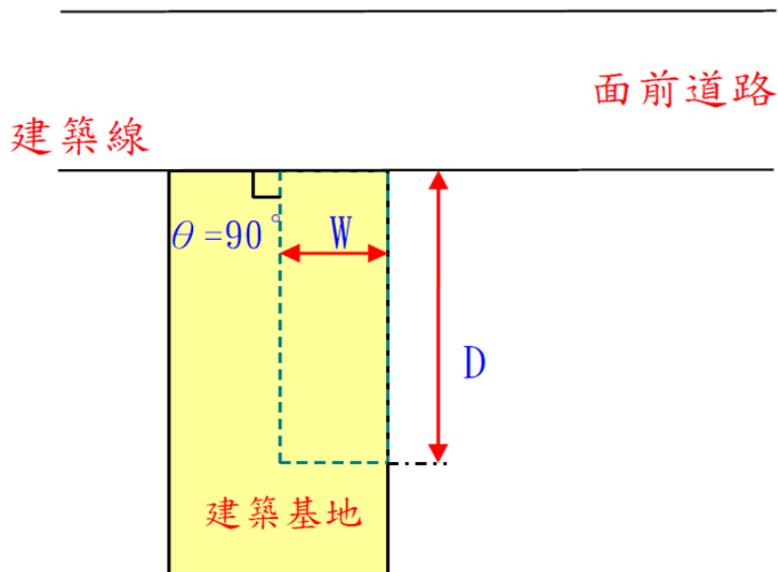


1. 斜線範圍面積大於 140m^2
且符合畸零地最小寬深度規定。
2. W:寬度依各細部計畫土地使用
分區管制要點所訂最小寬度。
3. H:垂直深度
4. $60^\circ \leq \theta \leq 120^\circ$

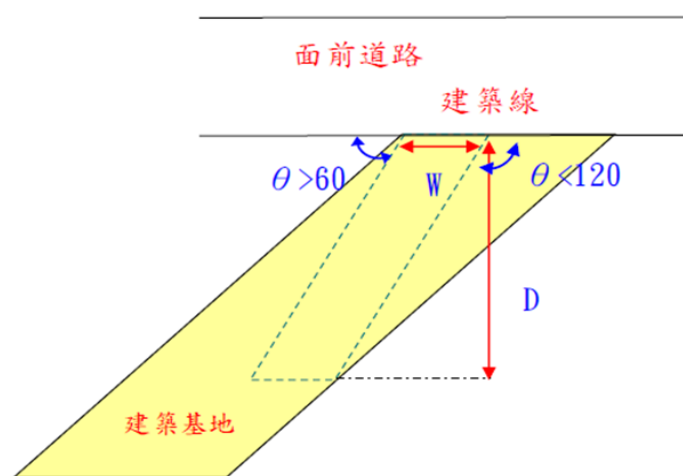
03正面路寬、最小寬度及最小深度

01 正常基地

正常基地



斜角基地

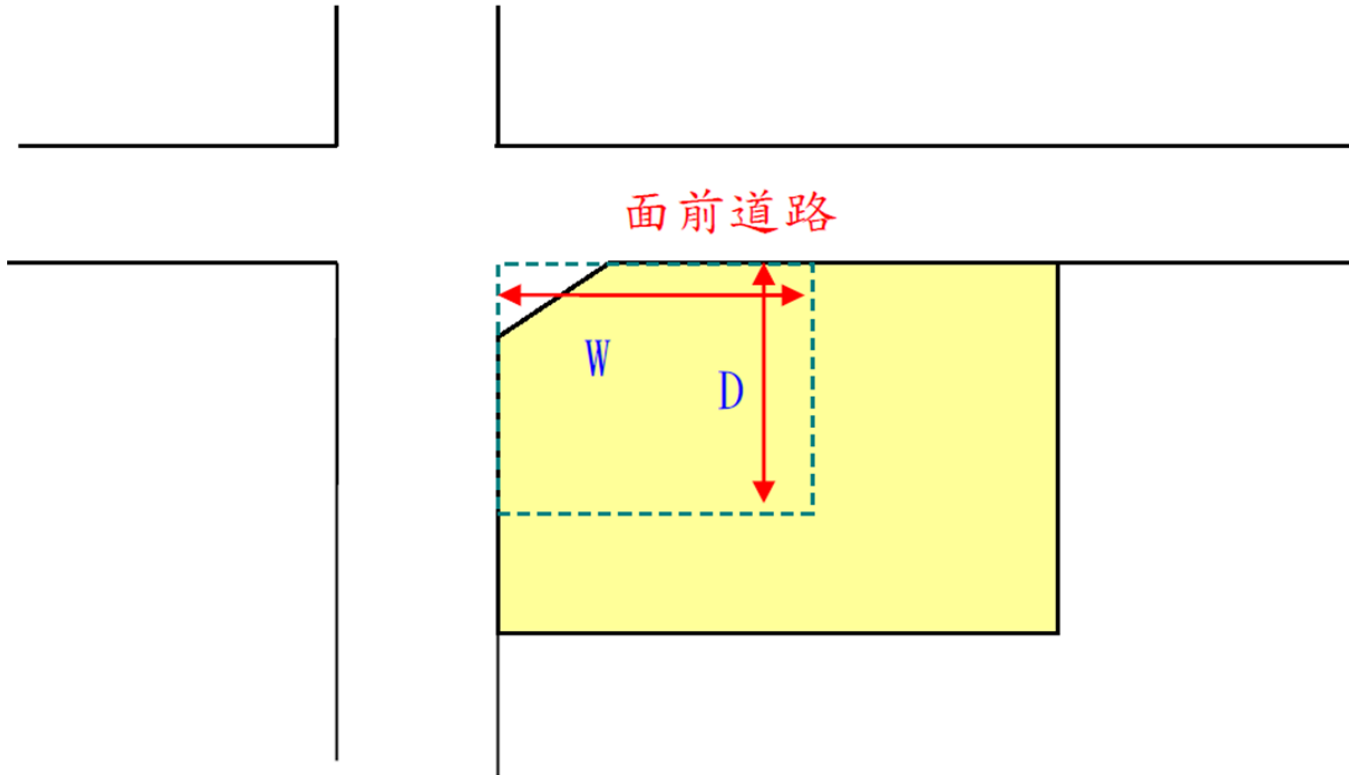


檢討最小寬深度之角度若小於60度或大於120度，則為地界曲折之畸零地

- 最小寬度(W)：指最小深度範圍內基地二側境界線間與道路境界線平行距離之最小值。
- 最小深度(D)：指臨接之道路境界線至該基地後側境界線垂直距離之最小值。

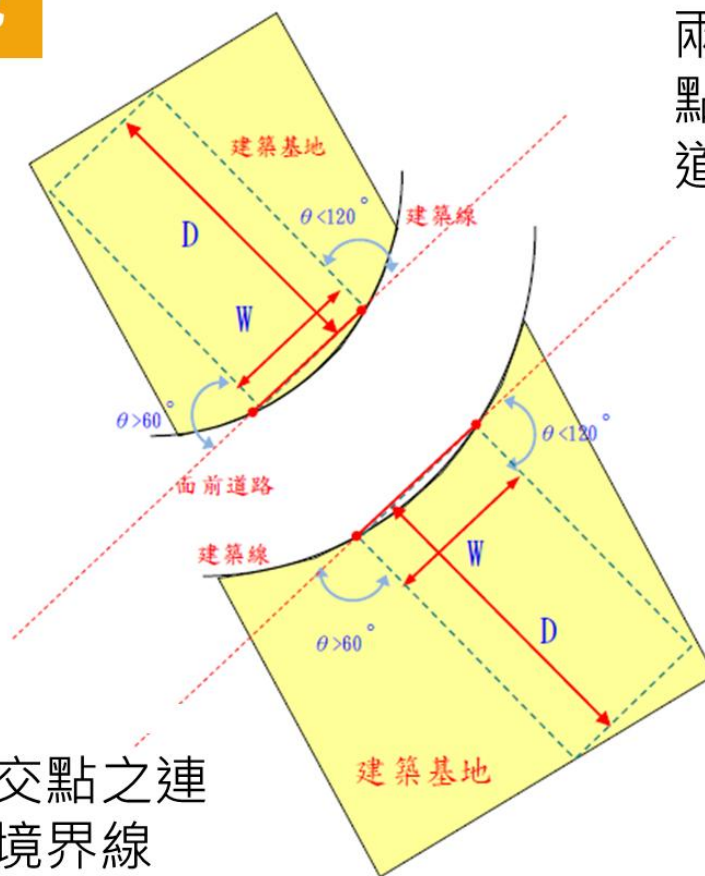
03 正面路寬、最小寬度及最小深度

02 道路截角基地



03正面路寬、最小寬度及最小深度

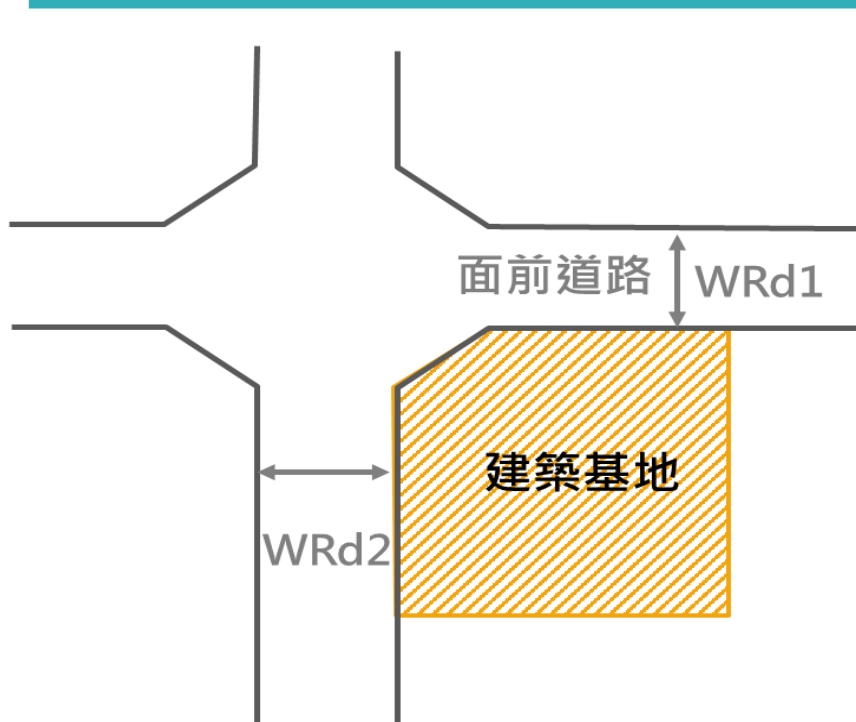
03 彎區道路基地



兩側境界線交點之連線視為道路境界線

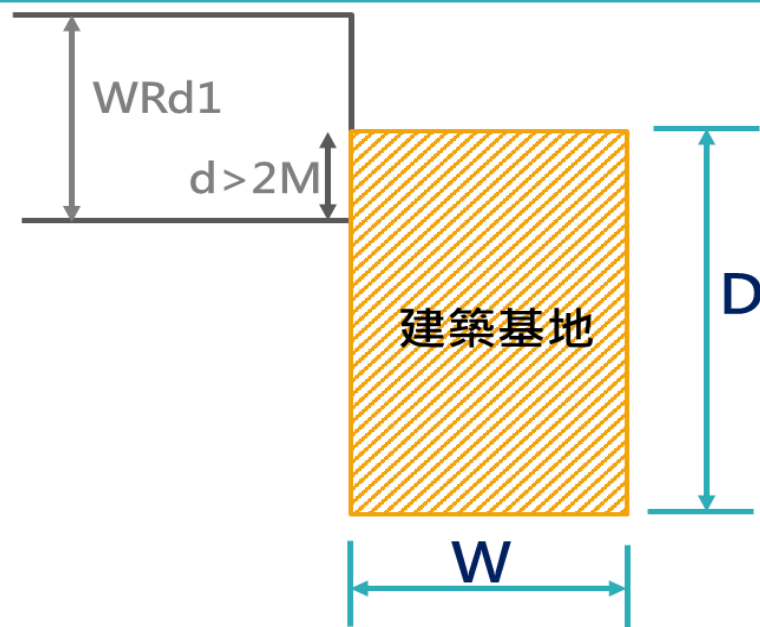
兩側境界線交點之連線視為道路境界線

04 建築基地臨接特殊狀況道路



臨2條以上道路之基地

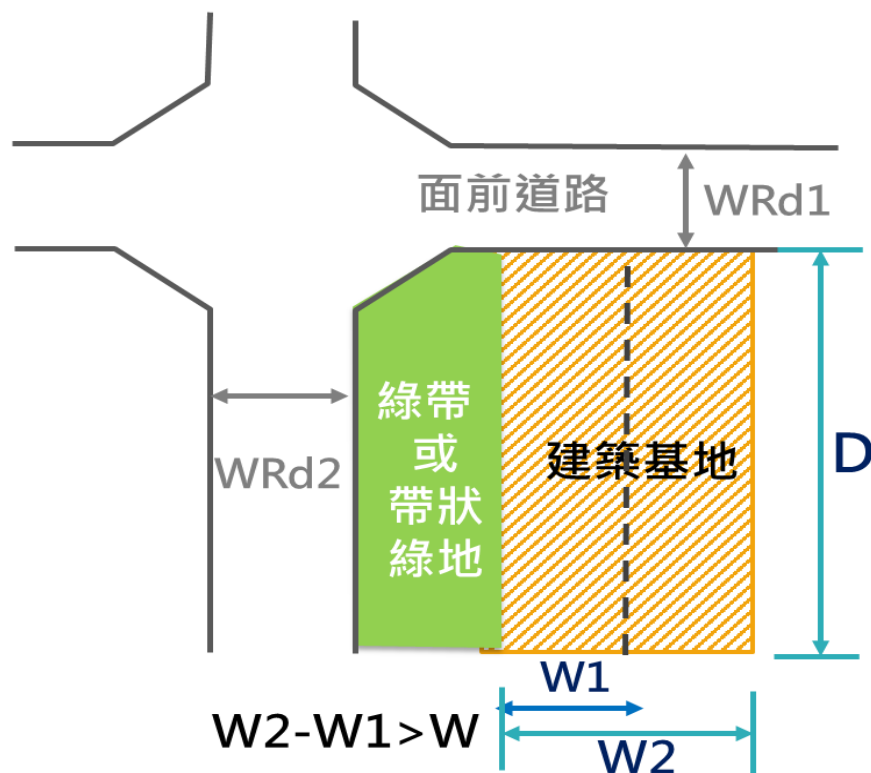
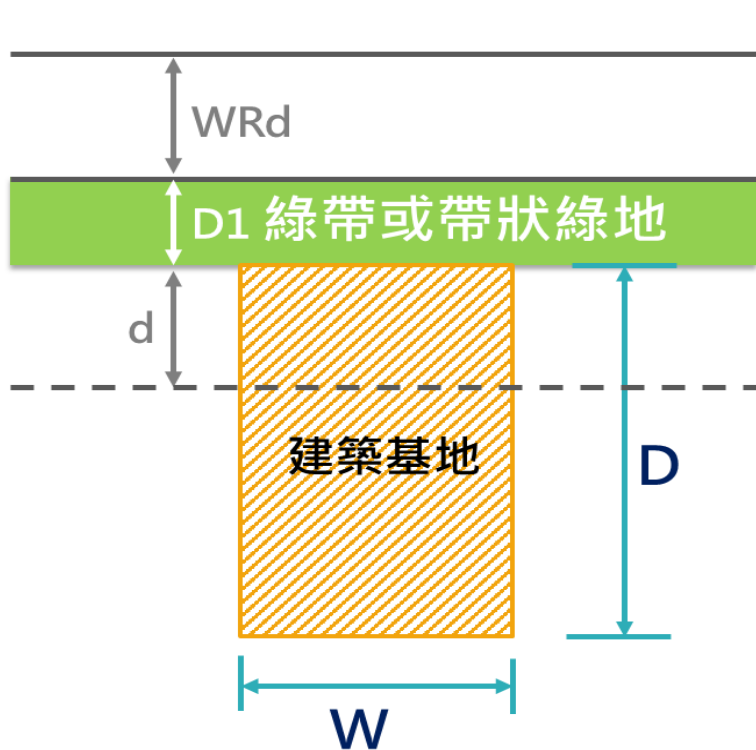
建築基地臨接二條以上道路，得選擇任一道路為面前道路。



臨道路末端之基地

位於道路末端，其寬度與深度及方位任選。

04 建築基地臨接特殊狀況道路



臨綠帶退縮建築之基地

臨接綠帶退縮建築之基地，其寬度應自退縮線起算，深度應自綠帶境界線起算。

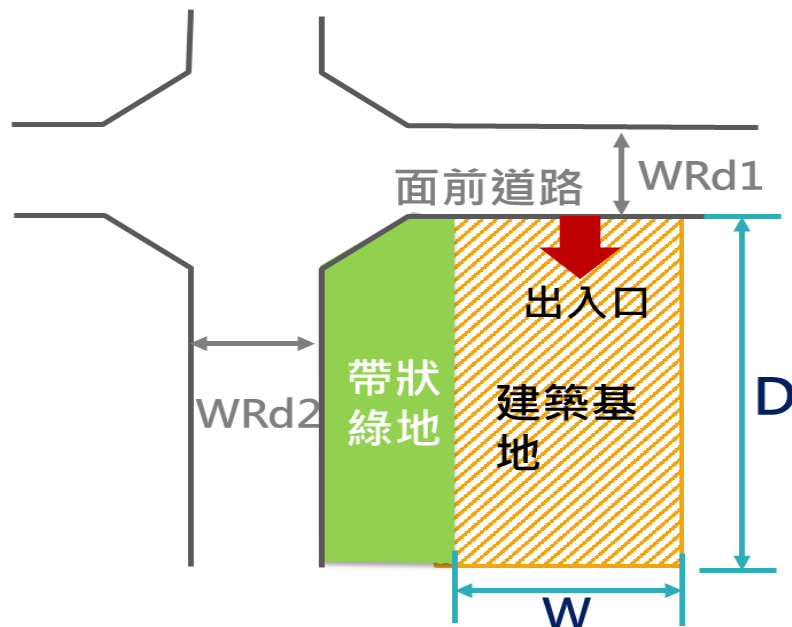


有關建築基地與計畫道路間夾有帶狀之都市計畫綠地，能否適用臺北市建築管理規則第八條或依建築技術規則建築設計施工編第三條之規定，申請建築疑義案，復請查照。

內政部函86.11.08.台內營字第8608413號

帶狀綠地退縮建築

按基地臨接道路邊寬度達三公尺以上之綠帶，應從該綠帶之邊界線退縮四公尺以上建築，建築技術規則建築設計施工編第三條之二定有明文，卷查本案建築基地與計畫道路邊夾有十公尺寬約一〇公尺之帶狀綠地，為配合都市計畫之規劃，以免建築物緊鄰綠地建築後，由於進出穿越通行而破壞綠化設施，是本案得依上開建築技術規則建築設計施工編第三條之二規定辦理。



04 建築基地臨接特殊狀況道路



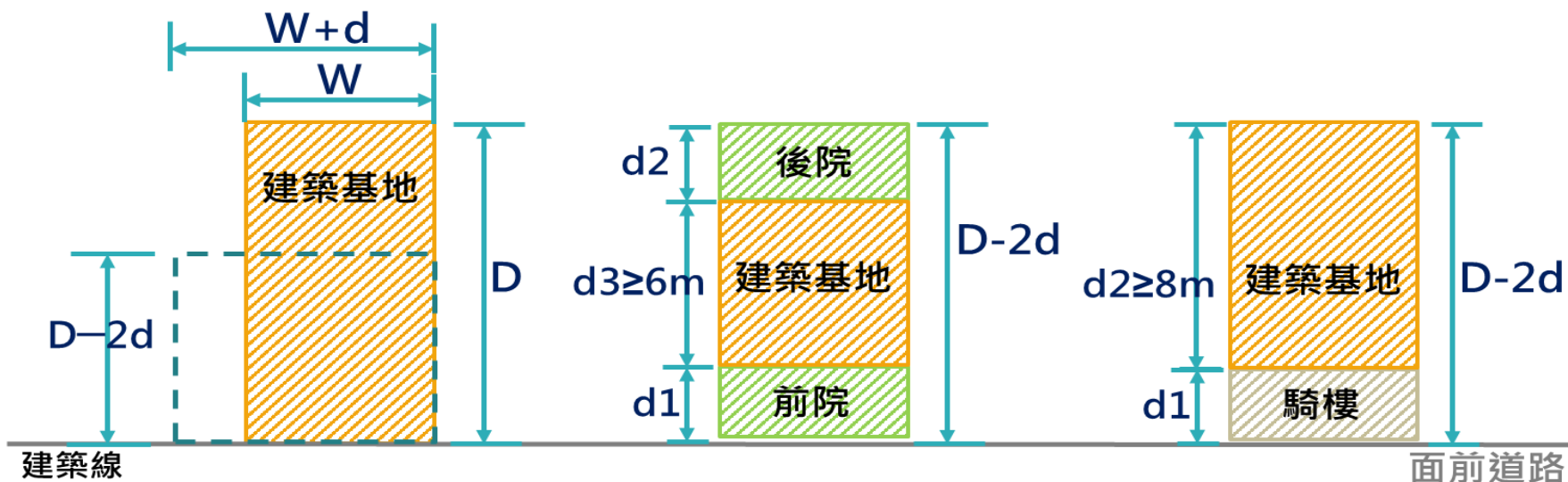
帶狀綠地退縮建築

05 基地寬度補深度檢討原則

第7條

依第四條規定之基地寬度，每增加10公分，其深度得減少20公分，減少後之深度不得小於8公尺。

- 應留設前、後院地區，其基地深度減前、後院深度之差不得小於6公尺。
- 應留設側院地區，其基地寬度減側院寬度之差不得小於4公尺。
- 應留設騎樓或無遮簷人行道地區及臨接綠帶應退縮建築之土地，其基地深度減騎樓、無遮簷人行道或退縮地深度之差不得小於8公尺。



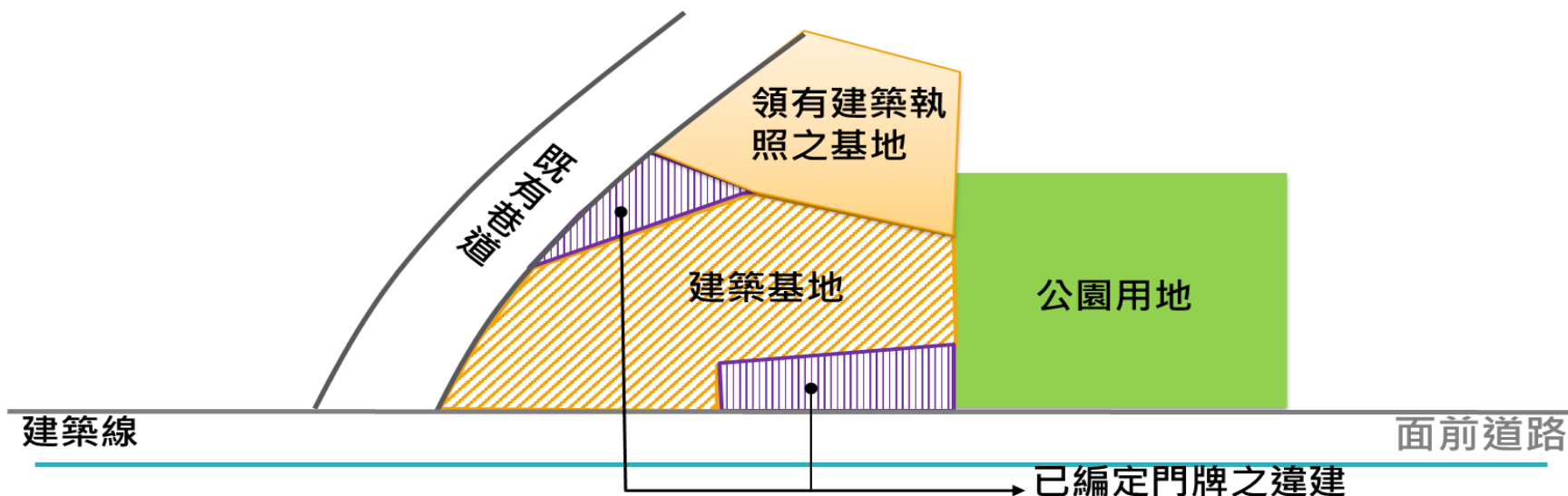
06基地周圍確實無法補足

第9條

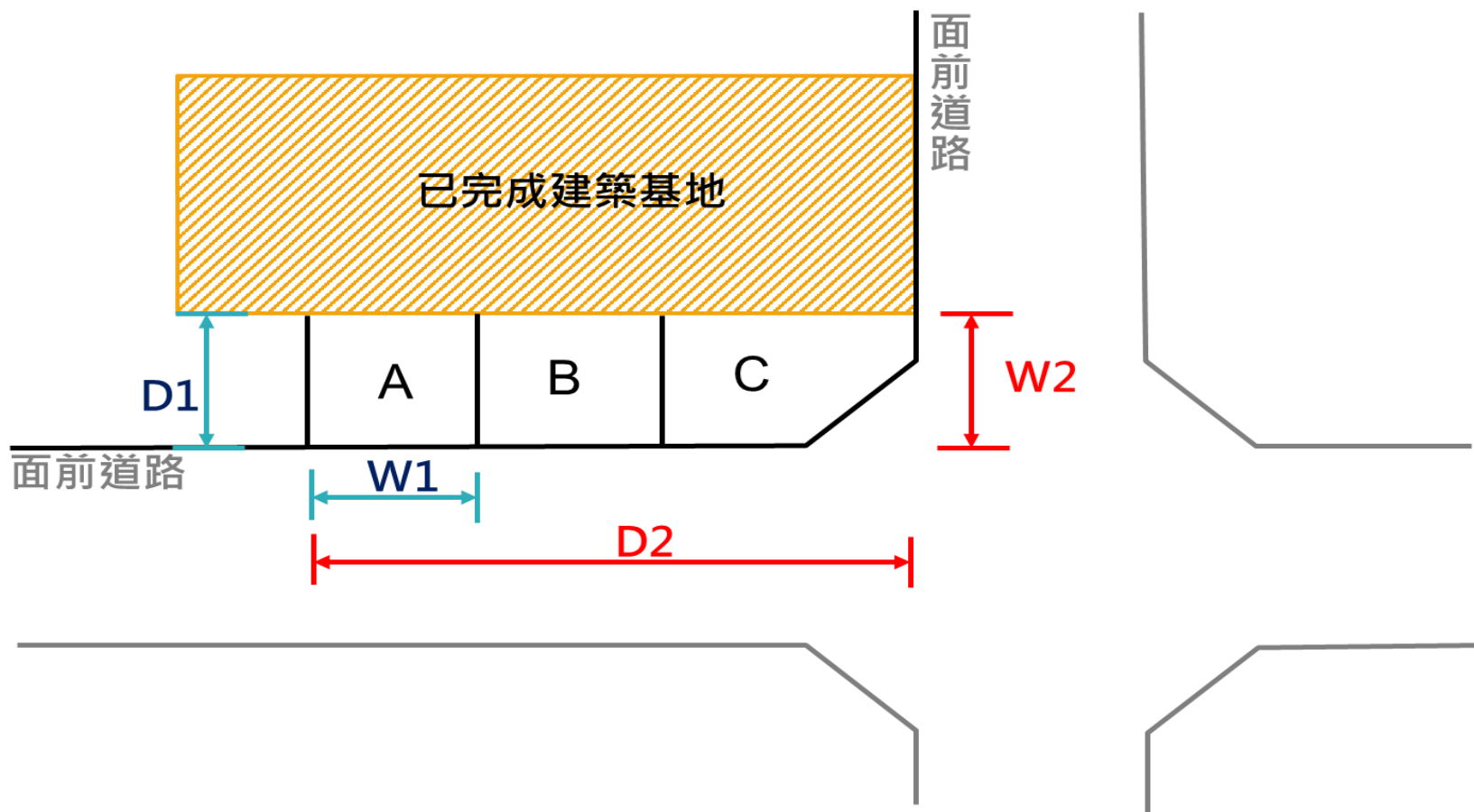
面積狹小之基地非經補足所缺寬度、深度，地界曲折之基地非經整理，均不得建築。但該基地周圍情形確實無法補足或整理，並合於下列情形之一，可供建築使用不在此限：

- 一、鄰接地為道路、水溝、軍事設施或公共設施用地者。
- 二、鄰接土地已申請建築、已完成建築或已編定門牌之違章建築無法合併建築使用者。
- 三、因地形上之障礙無法合併使用者。

前項第二款所稱已完成建築不包括車棚、花棚、圍牆及其他類似構造之簡易工作物。



06基地周圍確實無法補足



公私有畸零地合併使用證明書核發簡介

01

畸零地(Fractional lot ?)定義

02

何謂公有地

03

臺中市公私有畸零地合併使用證明書核發
基準及作業程序

04

畸零地核發作業流程及申請表單填寫範例

何謂畸零地(Fractional lot)?



建築法第3條
地區內建築基地**面積狹小**或**地界曲折**的土地。



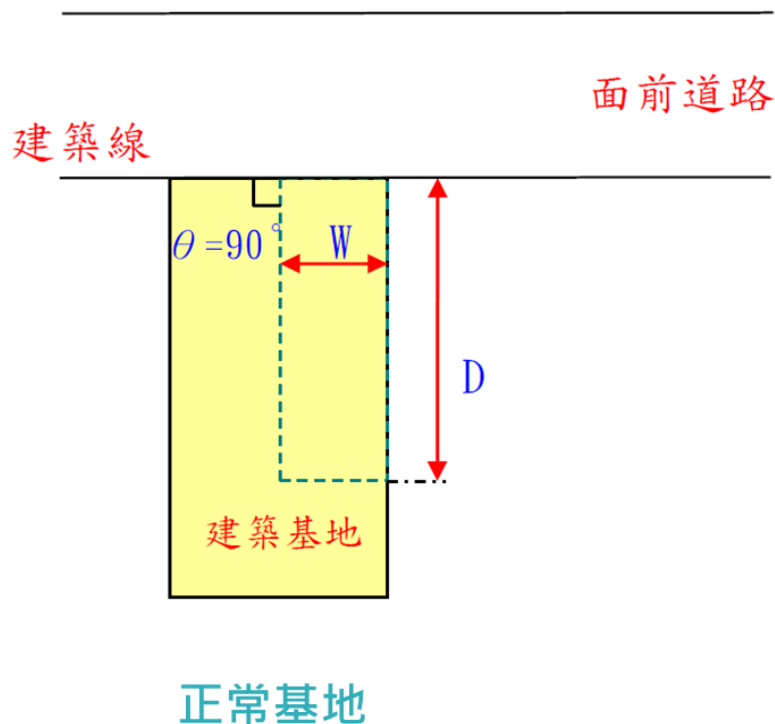
臺中市畸零地使用自治條例第二條
臺中市畸零地之使用管理，依本自治條例之規定。
前項所稱畸零地，指本法第三條規定地區內**面積狹小**或**地界曲折**之基地。



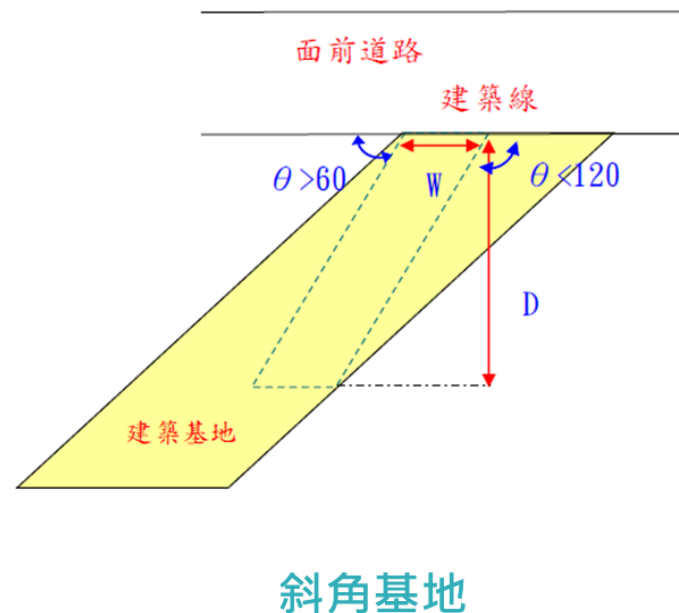
指基地之長度與寬度未達法規規定之最小面積，或是基地為三角型、或基地界線與建築線之**斜交角度**不足**60度**或超過**120度**。



畸零地之認定方式認定



檢討最小寬深度之角度若小於60度或大於120度，則為地界曲折之畸零地



最小寬度(W)：指最小深度範圍內基地二側境界線間與道路境界線平行距離之最小值。
最小深度(D)：指臨接之道路境界線至該基地後側境界線垂直距離之最小值。

何謂公有地？

土地法第4條

本法所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣(市)有土地或鄉(鎮、市)有之土地。



國營企業

- 臺灣電力公司
- 臺灣中油股份有限公司
- 臺灣自來水公司
- 臺灣國際造船股份有限公司
- 漢翔航空工業股份有限公司
- 台臺灣糖業公司



國營行庫國營行庫

- 臺灣銀行
- 土地銀行
- 合庫銀行



公法人

- 臺灣省農田水利會

- 農業部農田水利署 

內政部營建署101年8月7日營署建管字第1010048021號函釋：

所有權屬國營企業、行庫~~及農田水利會~~之土地，非屬上開公有土地範疇。

公私有畸零地合併使用證明核發基準

01

面積狹小或地界曲折之建築基地，為促進**市容觀瞻**，乃視土地**面臨道路寬度及所在使用分區或使用地**，規定基地之最小**寬、深度**，故基地畸零不合規定者，不得建築。

02

92年以前**台灣省畸零地使用規則**規定，目前已不適用。畸零地非與**相鄰之唯一土地**合併，無法建築使用時，該相鄰之**唯一土地**需留出合併所必須之土地，否則亦不得建築。

03

如**畸零地**與**鄰地**所有權人無法達成協議時，則依法進行調處，但若需申請承購公有地或公有畸零地時，則需檢附臺中市公私有畸零地合併使用證明書。

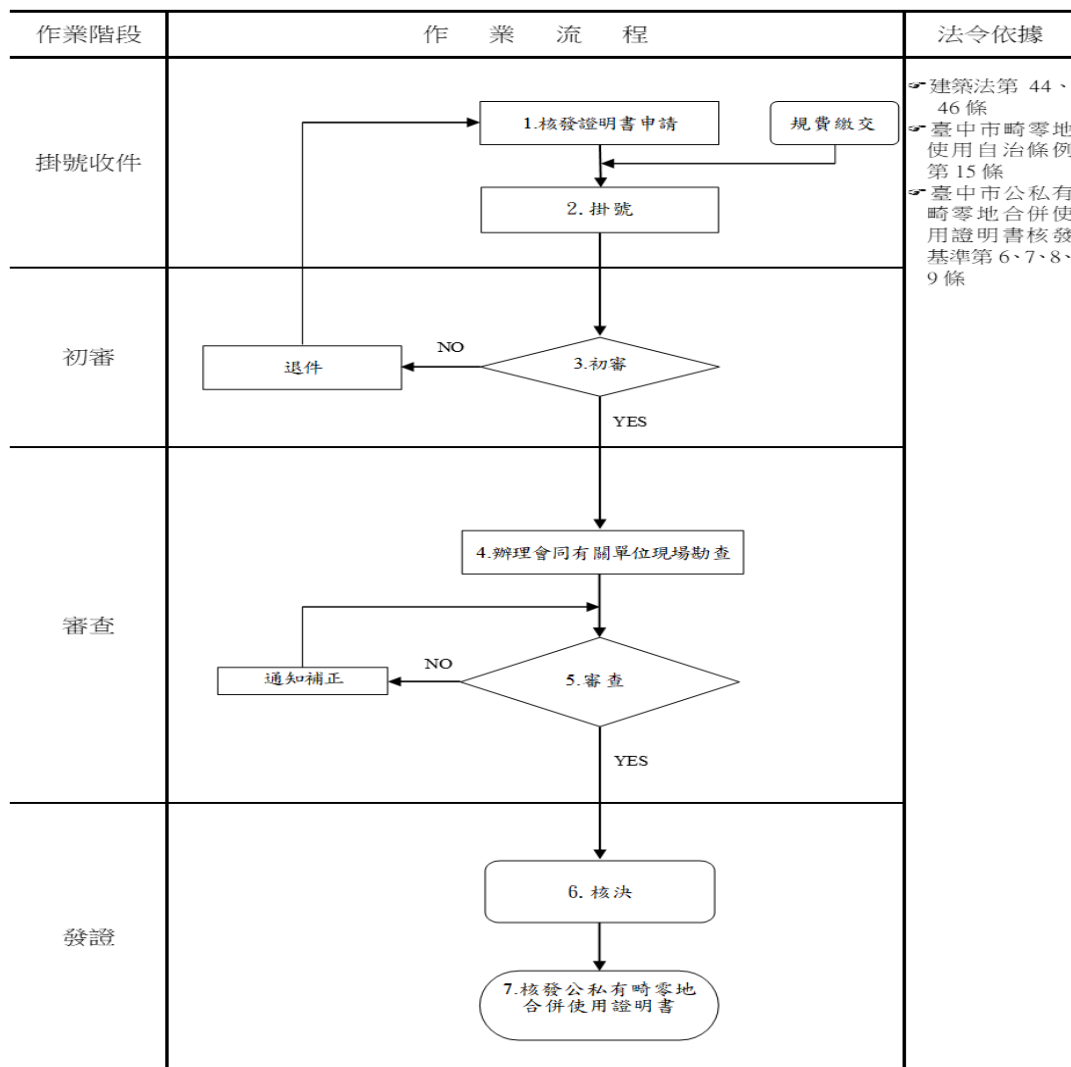
申請核發本證明書，應檢具下列書件

兩筆以上權屬不同之私有土地與相鄰公有畸零地合併後始得建築使用者，除前項文件外並應檢具各該私有土地所有權人同意合併使用協議文件。



- 1.申請書及合併使用範圍圖1份(比例尺與地籍圖謄本相同)
- 2.併使合用土地之土地登記簿謄本正本1份、地籍圖謄本正本1份
- 3.土地使用分區證明一份(已檢附建築線指定(示)圖者免附)
- 4.計畫圖影本一份(已檢附建築線指定(示)圖者免附)
- 5.建築線指定(示)圖一份。(除臨接現有道路、未開闢計畫道路或經相關單位認定應檢附者外，公告免指定建築線者免附)
- 6.現況照片(含公私有土地及建物現況)1份
- 7.臺中市公私有畸零地合併使用證明書五份(表二)
- 8.證明書規費收據1份
- 9.其他：依臺中市公私有畸零地合併使用證明書核發基準檢附資料之規定

公私有畸零地 合併使用證明書 核發作業流程圖



貳、公私有畸零地








公私有畸零地 合併使用證明書 核發作業流程圖

作業階段	作業流程	權責單位或人員	步驟說明
掛號收件	1. 申請人備妥申請書件、合併使用土地之土地登記簿謄本、地籍圖謄本、土地使用分區證明並繳交規費提出申請。	申請人	1. 依臺中市畸零地使用自治條例第 15 條規定申請。 2. 依臺中市公私有畸零地合併使用證明書核發基準第 8 條規定備妥申請書及合併使用範圍圖、合併使用土地之土地登記簿謄本正本一份、地籍圖謄本、土地使用分區證明、都市計畫圖影本、建築線指定(示)圖、現況照片及證明書規費收據。
	2. 掛號	申請人	申請人備妥核發基準第 8 條規定之文件書表並完成規費繳交後向臺中市政府都市發展局建造管理科申請審查。
初審	3. 初審	都發局建造科	由該轄區承辦人員進行書件資料初步審查，視文件書表是否齊全，如不齊全則通知要求補正。
會勘	4. 現場會勘	申請人 都發局建造科 相關會同單位	由該轄區承辦人員視案件需要發文辦理會同有關單位及申請人現場勘查。
審查	5. 審查	都發局建造科 申請人	1. 都發局建造科承辦人員依建築法第 44、46 條及臺中市畸零地使用自治條例第 15 條暨臺中市公私有畸零地合併使用證明書核發基準有關規定進行審查。 2. 如有不符審查項目時，則通知申請人請其補正或補附資料。
呈判	6. 核決	都發局建造科	審查符合規定者，依都市發展局分層負責明細表核判層及辦理決行。
發給證明書	7. 主管建築機關發給證明書	都發局建造科 申請人	決行後，由都市發展局核發臺中市公私有畸零地合併使用證明書。

畸零地核發作業流程及申請表單填寫範例

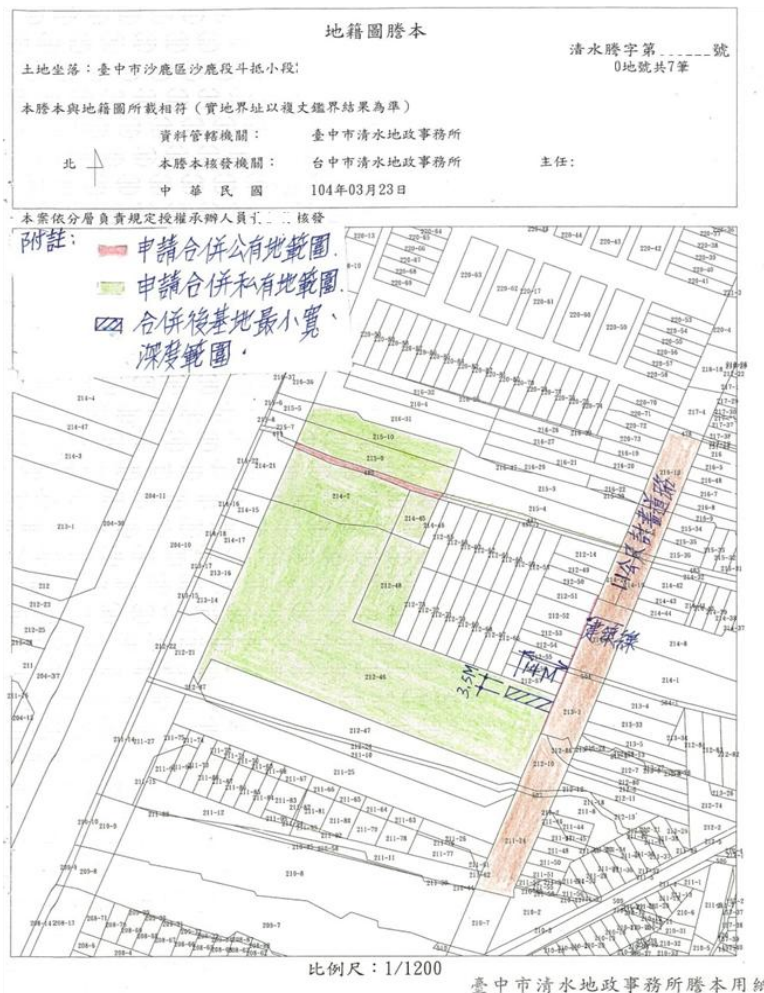
(三)附圖

1、著色

-  (1)私有地-綠色。
-  (2)公有地-紅色。
-  (3)道路(包括計畫道路及現有巷道)-褐色。
-  (4)建築線-紅細線。
-  (5)水溝-淺藍色。
-  (6)地上建物-45°角由右上往左下打黑細斜線。
-  (7)最小深度線-黑細線；並標示深度(如12公尺)。

2、要有比例尺(與地籍圖相同)、方向。

3、要用地籍套繪圖貼於申請書再影印，不可用手清繪，線條清晰，道路標示、地號要明確。



畸零地核發作業流程及申請表單填寫範例

畸零地申請表單填寫範例(表一)


臺中市		公私有畸零地合併使用證明申請書(範例)				合併使用範圍圖：	
公		有		私		有	
區	北	區	北	區	北	 <p>比例尺：1/1500 (比例尺與地籍圖相同)</p>	
段	水源	段	水源	段	水源		
小段		小段		小段			
地號	343-44	347-8	地號	343-9	343-41		
地目	水	水	地目	田	建		
標面積(平方公尺)	23(部分)	3(部分)	標面積(平方公尺)	50	6		
使用分區	第二種住宅類	第二種住宅類	使用分區	第二種住宅區	第二種住宅區		
所有權人			所有權人	張○○	李○○		
姓名	張○○等2人(詳名冊)		說明 <input type="checkbox"/> 上列合併後之公私有土地面臨道路寬度為_____公尺,依臺中市畸零地使用規則(自治條例)第_____條或_____細部計畫規定,建築基地最小寬度為_____公尺、最小深度為_____公尺。 (本欄勿填寫) <input type="checkbox"/> 本案建築基地地界曲折無法配置建築物。				
出生年月日	60年1月1日						
身分證統一編號	B123456789						
戶籍地址	404 台中市北區五權路○○號						
通訊地址	404 台中市北區五權路○○號						
附件	一、申請書一份。(申請人二人以上者請加附申請人名冊) 二、合併使用土地之土地登記簿謄本、地籍圖謄本各一份。 三、都市計畫圖影本。(已檢附建築線指定(示)圖者免附) 四、土地使用分區證明。(已檢附建築線指定(示)圖者免附) 五、建築線指定(示)圖一份。(除臨接現有道路、未開闢計畫道路或經相關單位認定應檢附者外,公告免指定建築線者免附) 六、公私有土地使用現況照片。(含公私有土地及建物現況,貼於A4紙張) 七、合併使用證明書五份。 八、證明書規費收據。(貼於申請書背面)						
上列公私有畸零地經核無法單獨建築,有合併使用或調整地形之必要,請准予發給證明。 此致 臺中市政府都市發展局 申請人：張○○、李○○ (請簽章)							
代理人姓名	身分證一編號	聯絡電話	簽章		圖例 <input checked="" type="checkbox"/> 有合併使用必要之私有土地(綠色) <input checked="" type="checkbox"/> 有合併使用必要之公有土地(紅色) <input checked="" type="checkbox"/> 道路(道路境界線)(咖啡色) <input type="checkbox"/> 溝渠(藍色)		
聯絡地址							
備註 一、本證明書之有效期間為八個月。 二、本證明書為供合併使用或調整地形之參考,公產機關如需保留公用或依處理公產有關規定處理,不得以本證明書為對抗。							

註：請依地籍圖謄本(比例尺比例應相同)描繪或自行黏貼(請加蓋申請人同式印章)後依圖例上色。

畸零地核發作業流程及申請表單填寫範例

畸零地申請表單填寫範例(表二)

註：本證明書填寫完成後請印製 5 份

臺中市 公私有畸零地合併使用證明書(範例)							
公		有		私		有	
區	北		區	北			
段	水源		段	水源			
小段			小段				
地號	343-44	347-8	地號	343-9	343-41		
地目	水	水	地目	田	建		
面積(平方公尺)	23(部分)	3(部分)	面積(平方公尺)	50	6		
使用分區	第二種住宅類	第二種住宅類	使用分區	第二種住宅區	第二種住宅區		
所有權人			所有權人	張○○	李○○		
姓名	張○○等 2 人(詳名冊)		說 明	<input type="checkbox"/> 上列合併後之公私有土地面臨道路寬度為_____公尺,依臺中市畸零地使用規則(自治條例)第_____條或_____細部計畫規定,建築基地最小寬度為_____公尺、最小深度為_____公尺。 (本欄勿填寫)			合併使用範圍圖:  <p>比例尺: 1/500 (比例尺與地籍圖相同)</p>
出生年月日	60 年 1 月 1 日			<input type="checkbox"/> 本案建築基地地界曲折無法配置建築物。			
身分證統一編號	B123456789						
戶籍地址	404 台中市北區五權路○○號						
上列公私有畸零地經核無法單獨建築,有合併使用或調整地形之必要,准予發給證明。						備註 三、本證明書之有效期間為八個月。 四、本證明書為供合併使用或調整地形之參考,公產機關如需保留公用或依處理公產有關規定處理,不得以本證明書為對抗。	
右給 張○○ 君 局長						校對 監印	

畸零地核發作業流程及申請表單填寫範例

土地登記簿謄本

1. 有效期間為**3個月**，超過無效。
2. 必須「**全部**」謄本之正本(電子謄本亦可)。
3. **標示部**
 - ✓ 地號、地目、面積數字是否與申請書一致？
 - ✓ 是否有註明設定地上權或法院查封？
 - ✓ 設定地上權者，應提出設定人之同意書。
 - ✓ 法院查封者，不予核准。
4. **所有權部**
 - ✓ 所有權人有幾人？持分比例為何？必須全部所有權人提出申請，對象亦為必須全部所有權人。
 - ✓ 所有權人身分證字號是否相符？是否為未成年人或無行能力者？如是應與法定監護人並列為申請人。

土地登記簿謄本(地號全部)

土地登記第二類
臺中市三塊厝段1105-004地號

列印時間 民國104年09月02日11時54分 頁次:000001
中山地政事務所 主任:楊保厚 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
中山路第008412號 土地標示部 謄本核發機關:台中市中山路地政事務所
資料管轄機關:台中市地政事務所 土地標示部 謄本核發機關:台中市中山路地政事務所

登記日期:民國094年08月23日 登記原因:註記
地目:(空白) 等則:5 面積:****95.00平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國104年01月公告土地現值:***62,000元/平方公尺
地上建物建號:共2棟
其他登記事項:分割自:1105地號
(權狀註記事項)三塊厝段4624至4684建號之建築基地地號:三塊厝段1105、1105-6至1105-31、1105-37至1105-44、1105-46至1105-72地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序:0010 登記原因:買賣
登記日期:民國099年01月05日
原因發生日期:民國098年12月08日

所有權人
統一編號
住址
權利範圍:全部*****1分之1***** 權狀字號:099中興字第000325號
當期申報地價:102年01月 *****5,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
098年12月 *****31,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****
相關他項權利登記次序:0007-000
其他登記事項:(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序:0007-000 權利種類:最高限額抵押權
收件日期:民國099年 字號:空白字第000060號
登記日期:民國099年01月05日 登記原因:設定

權利人:
統一編號:
住址:
債權比例:全部*****1分之1*****
擔保債權總金額:新台幣*7,200,000元正
擔保債權種類及範圍:擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務,包括借款、票據、保證、侵權行為損害賠償、不當得利返還請求權。
擔保債權確定日期:民國128年12月27日
清償日期:依照各個債務契約所約定之清償日期
利息(率):依照各個債務契約所約定之利率計算
遲延利息(率):依照各個債務契約所約定之利率計算
違約金:依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算
其他擔保範圍約定:1.取得執行名義之費用。2.保全抵押物之費用。3.因債務不履行而發生之損害賠償。4.因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5.抵押權人墊付抵押物之保險費。

權利標的:所有權
標的登記次序:0010
設定權利範圍:全部*****1分之1*****
證明書字號:099中興字第000095號
共同擔保地號:-----

(續次頁)

臺中市中山地政事務所謄本用紙
99-11,660,000張
TS 44R9Q2

畸零地核發作業流程及申請表單填寫範例

會勘注意事項

- ✓ 通知單應附**地籍圖謄本**影本乙份。
- ✓ 各會勘單位簽註之意見一定要與**權責一致**。
- ✓ 會勘表要有承辦人彙總意見。
- ✓ 會勘完畢，如需補正或鑑界等事宜，務必以正式公文函復申請人，不得以口頭或電話通知。
- ✓ 特別注意有**無供排水通行**使用。

申請公有畸零地合併使用會勘紀錄

(申請人：) 通知會勘文號 104 年

4 月 2 日中市都建字第 1040048635 號 **指界現場代理人：**

會勘日期	中華民國 104 年 4 月 15 日上午 10 時 30 分		
會勘土地標示	沙鹿區沙鹿段斗抵小段 212-46、212-48、214-7、214-45、215-9 及 215-10 地號私有土地毗鄰同段 480 地號公有土地		
會勘單位	會勘人員	會勘意見	權責劃分
臺灣臺中農田水利會		無影響農田灌溉，由水管利用， 同意。	有無妨礙農灌溉、 有無妨礙農排水
臺中市清水地政事務所		圖地相符 (實地界址以鑑界為準)	圖、地是否相符
臺中市沙鹿區公所		無妨礙交通 沙鹿區公所 104 年 5 月 22 日沙區建字第 1040011848 號 建議保留排水路 補充說明。	有無妨礙交通、 有無妨礙市區排水
都計測量工程科		詳如簽稿會核單會簽意見。	1. 都市計畫使用分區 2. 臨接道路寬度
臺中市政府水利局		104 年 4 月 14 日中市水管字第 1040021365 號函，因是日另有要公不克參加，經查明揭地號未涉及水管、河川及區域排水，惟現況尚有排水設施，請予以保留使用。	有無妨礙區域排水
建造管理科		1. 合併後無造成畸零地。 2. 合併後可建築使用。	1. 合併後有無造成畸零地 2. 是否可建築使用
綜合意見	擬准予合併使用申請，發給合併使用證明書。		

核發作業流程及申請表單填寫範例

臺中市公有畸零地合併使用證明書核發會勘記錄表

(通知會勘文號：本府都市發展局○○○年○月○日中市都建字第○○○○○○○號)

會勘日期 (申請人)	○○○年○月○日		
會勘土地標示	本市○○區○○簡段 1372、1367-3 地號土地毗鄰公有畸零地(同區段 1368 地號土地)		
會勘單位	會勘人員	會勘意見	權責劃分
國有財產署			管理機關
農田水利會			有無妨礙農田灌溉、排水
地政事務所			圖、地是否相符
水利局			
區公所			交通、區域及市區排水
都市測量科			1、都市計畫使用分區 2、臨接道路寬度
建造管理科			1、合併使用後有無造成畸零地 2、是否可建築使用
綜合意見			

畸零地核發作業流程及申請表單填寫範例



裝訂處理

01

證明書核發宜以電腦打字為主。

02

案件應逐頁往左上角集中對齊。

03

裝釘之順序由上往下：

- (1)函稿。
- (2)會簽意見、各單位函文。
- (3)會勘紀錄表。
- (4)會勘通知單。
- (5)申請書。
- (6)地籍圖謄本。
- (7)土地登記簿謄本。
- (8)規費收據(貼於申請書背面)。
- (9)建築地籍套繪圖。
- (10)都市計畫圖影本(已檢附建築線指定(示)圖者免附)。
- (11)土地使用分區證明(已檢附建築線指定(示)圖者免附)。
- (12)建築線指定(示)圖(除臨接現有道路、未開闢計畫道路或經相關單位認定應檢附者外，公告免指定建築線者免附)。
- (13)公私有土地使用現況照片(含公私有土地及建物現況，貼於A4紙張)。
- (14)合併使用證明書(1份)。

畸零地核發作業流程及申請表單填寫範例

01

需補正之特殊要件需補正之特殊要件

- ✓ 有地上物時，應檢附毗鄰建物之所有權證明文件(使用執照、建物所有權狀、建物謄本、完工證明、稅籍證明、房屋稅單、水電繳費單等(以上影本亦可)。
- ✓ 與建築線間隔水溝者，需提出水利單位架設版橋證明。
- ✓ 合併之公有地為現有巷道者，應提出廢道(改道)證明書。
- ✓ 合併之公有地為現有水溝者，應提出廢溝證明。

02

函稿

- ✓ 申請公有畸零地部分時，公文註明『(內)』。
- ✓ 加註本府水利局意見。

03

判定原則

- ✓ 「已申請建築」之認定係指已領得建造執照。
- ✓ 「已完成建築」之認定係指舊有合法建築物或已領得使用執照之建築物。

畸零地核發作業流程及申請表單填寫範例

台中市公私有畸零土地合併使用證明申請案件審查表

- 1 應附資料是否齊全。
- 2 申請合併私有土地所有權是否申請人所有。
- 3 申請位置之土地現況之道路或水溝是否已標示。
- 4 申請合併使用之公私有土地是否有效相臨接。
- 5 申請之公私有土地合併後是否為完整建築基地。
- 6 擬合併之公私有土地，地籍圖有無分別著色表示，圖例是否清楚。
- 7 申請書、證明書附圖(合併使用範圍圖)所標示之計畫路寬與都市計畫圖是否相符。
- 8 基地有水路或地形地貌複雜者，應檢附現況測量圖(套繪地籍圖)。

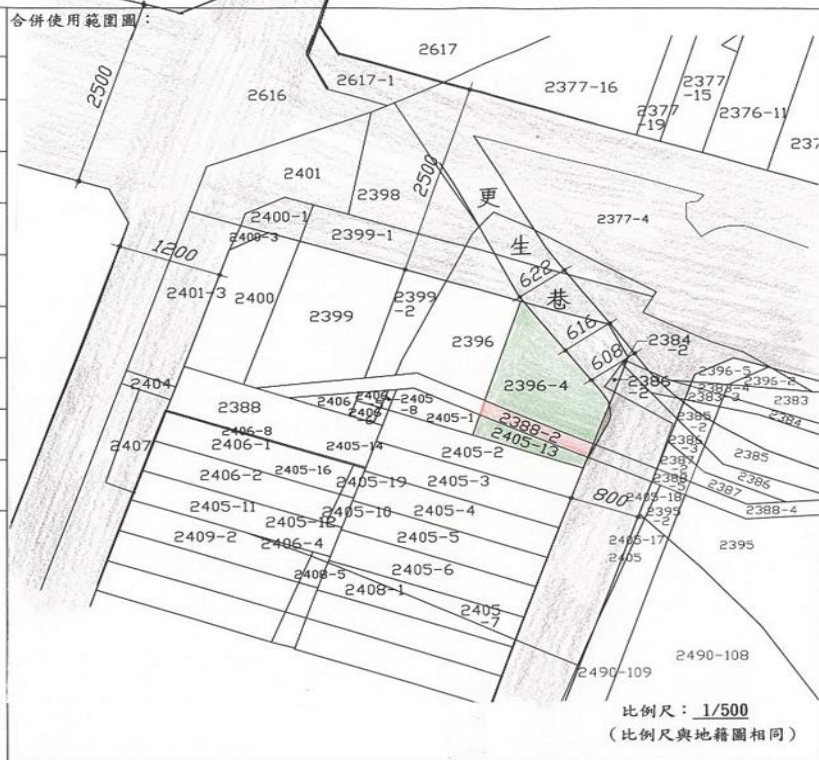
台中市公私有畸零土地合併使用證明申請案件審查表

申請人姓名	廖崇毅等 2 人	申請日期	104 年 8 月 27 日					
私有地	北屯區青雲段 347、379 地號等 2 筆土地	申請地區	<input checked="" type="checkbox"/> 細部計畫已發布實施地區 <input type="checkbox"/> 依據都市計畫法第十七條第二項但書規定可指定建築線地區					
公有地	北屯區長安段 349-3 地號土地							
項	審 查 內 容		符合規定	不合規定				
1	應附資料是否齊全。		<input checked="" type="checkbox"/> 齊全	<input type="checkbox"/> 不全				
2	申請合併私有土地所有權是否申請人所有。		<input checked="" type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否				
3	申請位置之土地現況之道路或水溝是否已標示。		<input checked="" type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否				
4	申請合併使用之公私有土地是否有效相臨接。		<input checked="" type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否				
5	申請之公私有土地合併後是否為完整建築基地。		引用條文第 4 條					
6	擬合併之公私有土地，地籍圖有無分別著色表示，圖例是否清楚。		<input checked="" type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否				
7	申請書、證明書附圖(合併使用範圍圖)所標示之計畫路寬與都市計畫圖是否相符。		<input checked="" type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否				
8	基地有水路或地形地貌複雜者，應檢附現況測量圖(套繪地籍圖)。		<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 免付	<input type="checkbox"/> 否				
申請基地位於 <input type="checkbox"/> 應(已)計畫施行重劃地區 <input type="checkbox"/> 禁建區 <input type="checkbox"/> 保護區 <input type="checkbox"/> 區段徵收地區 <input checked="" type="checkbox"/> 第一種住宅區								
加 會								
其他項目	(一)申請基地位於第一種住宅區，地目：公有 <u>雜</u> ，私有 <u>建</u> ，且東側臨接 12 公尺計畫道路。 (二)申請合併之公、私有土地現況：有建物							
擬辦	(一)該合併使用證明之申請，核與規定相符，同意辦理合併。 (二)擬如證明書核定事項欄所載發給證明，呈請核示。							
承辦人	股 長	正 工 程 司	科 長	副 總 工 程 司	總 工 程 司	主 任 秘 書	副 局 長	局 長

臺中市公有畸零地合併使用證明書核發基準

01 相鄰之私有土地與公有土地均屬畸零地，非合併無法建築使用。

臺中市公私有畸零地合併使用證明書				
公		有		
區	北屯	區	北屯	
段	同榮	段	同榮	
小段		小段		
地號	2388-2 (內)	地號	2396-4	2405-13
地目		地目	田	田
面積(平方公尺)	73 (部份)	面積(平方公尺)	194	29
使用分區	第二種住宅區	使用分區	第二種住宅區	
所有權人	中華民國	所有權人		
申請人	姓名	說明	<input checked="" type="checkbox"/> 上列合併後之公私有土地面臨道路寬度為 <u>8</u> 公尺，依臺中市畸零地使用規則(自治條例)第 <u>4</u> 條或 <u> </u> 細部計畫規定，建築基地最小寬度為 <u>7.1</u> 公尺、最小深度為 <u>14</u> 公尺。 <input type="checkbox"/> 本案建築基地地界曲折無法配置建築物。	
	出生年月日			
	身分證統一編號			
	戶籍地址			



上列公私有畸零地經核無法單獨建築，有合併使用或調整地形之必要，准予發給證明。

右給 朱朝森



局長 沐桂新

- 圖例
- 有合併使用必要之私有土地
 - 有合併使用必要之公有土地
 - 道路(道路境界線)
 - 溝渠
 -
 -
 -

- 備註
- 一、本證明書之有效期間為八個月。
 - 二、本證明書為供合併使用或調整地形之參考，公產機關如需保留公用或依處理公產有關規定處理，不得以本證明書為對抗。



宜居台中 新願景

宜
居
建
築

台中 首創

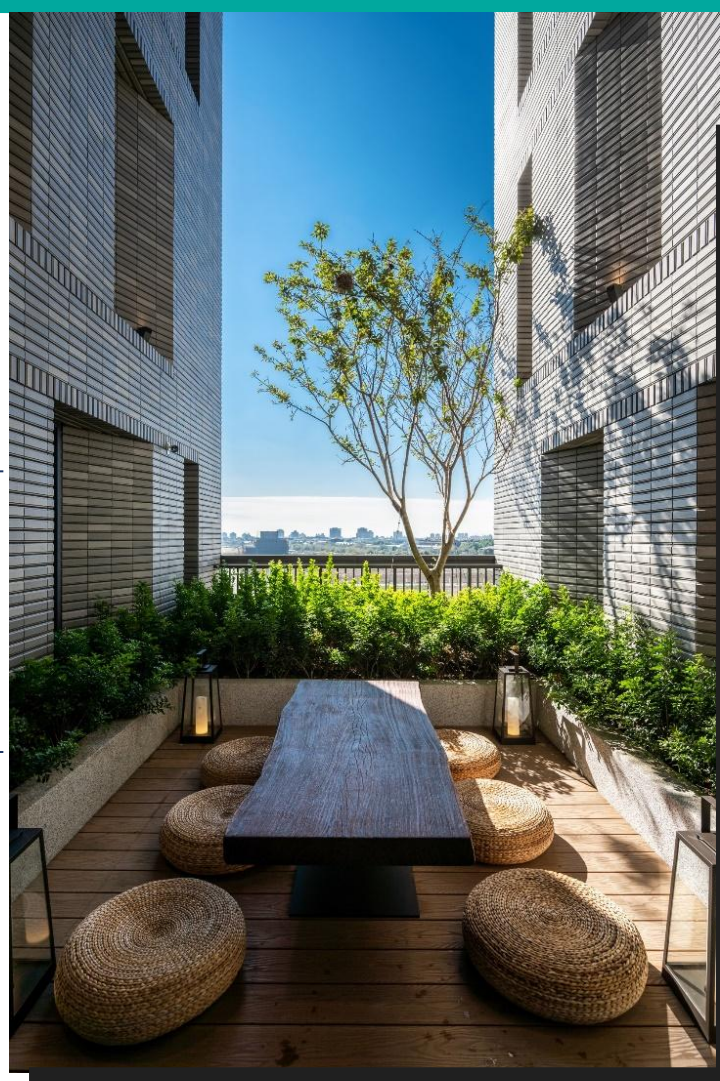
壹、什麼是宜居建築

- 1、為何要推宜居
- 2、宜居建築設施簡介

貳、執行情形與成果

- 1、執行方式
- 2、執行成果

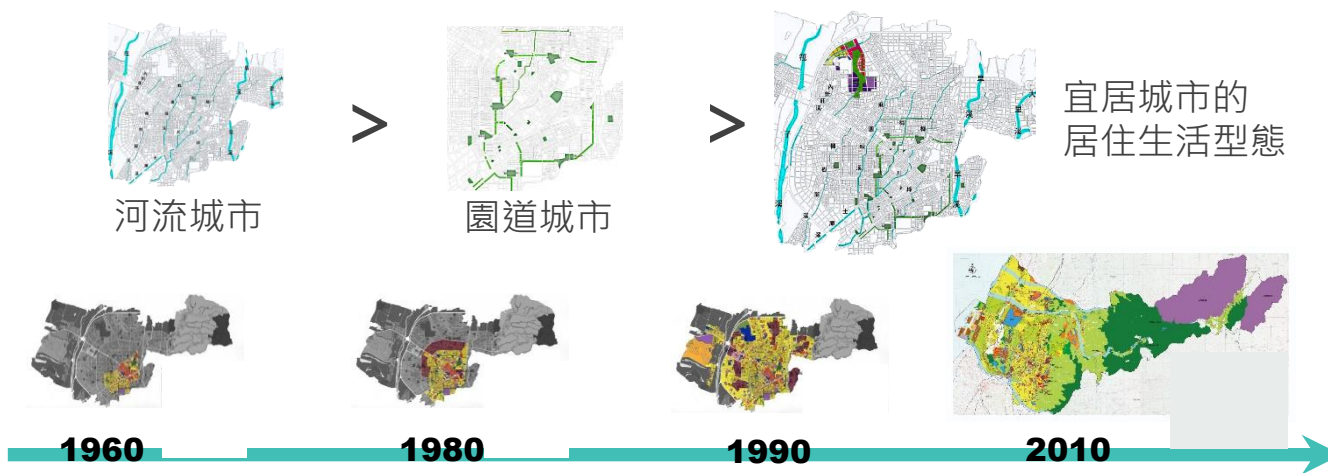
參、未來展望



壹

什麼是宜居建築？

臺中市之特殊都市環境與改善



本市住宅環境情形

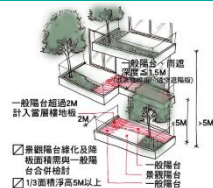
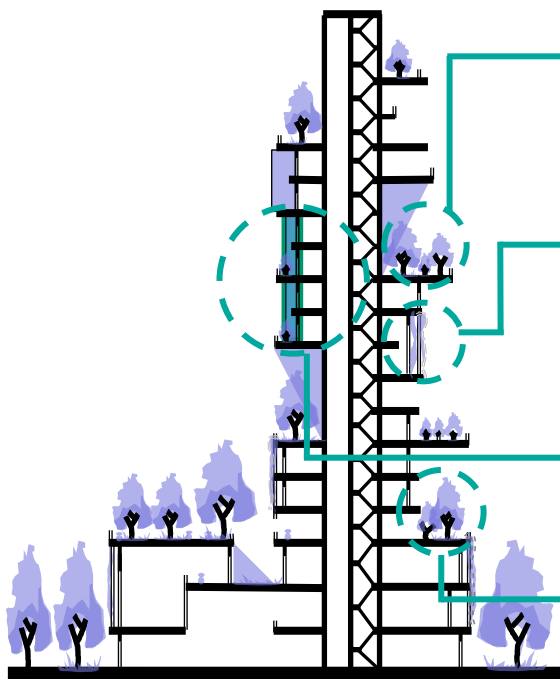


臺中市居住人口及都市，以各期重劃區為主要發展脈落，其中又以一至五期重劃區為人口集中主要地區，而舊市區一至五期重劃區之主要特色，主要皆以住宅需求為主，無大型公共設施及綠地。

壹

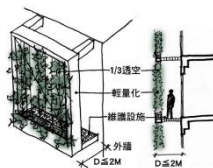
什麼是宜居建築？

宜居建築設施簡介——宜居設施F4



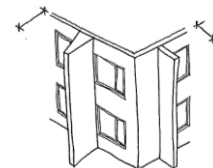
1.垂直綠化設施

供休憩、綠化、
景觀之陽臺設施。



2.雙層遮陽牆體、 植生牆體

設置於建物外牆面
，供遮陽、綠化之
雙層牆壁。



3.造型遮陽牆板

增加建築物整體造
型或提供遮陽節能
效果。

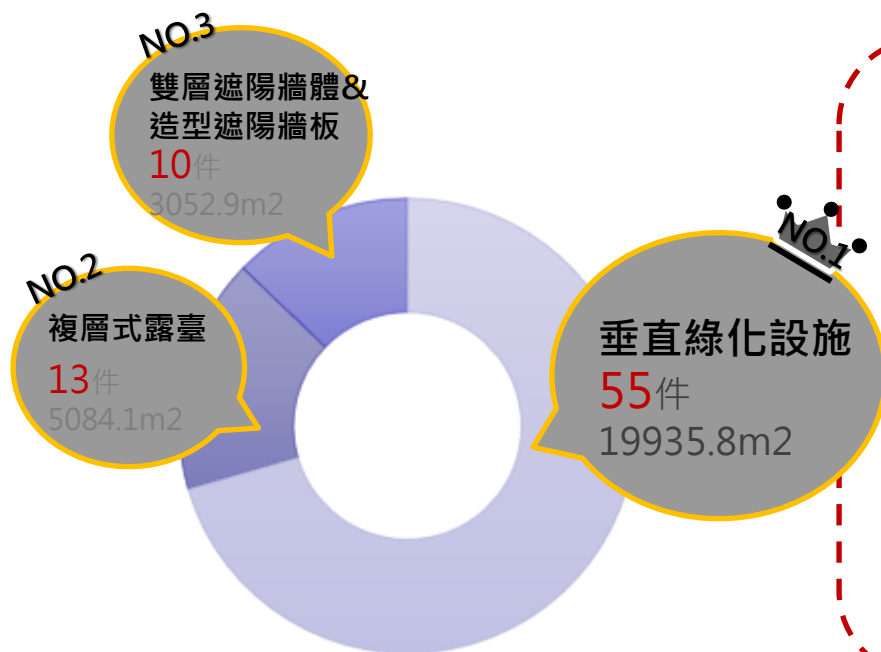


4.複層式露臺

供住戶集會、休閒
、綠化及交誼等之
有頂蓋戶外平臺。

壹 什麼是宜居建築?

宜居建築設施簡介——宜居設施F4



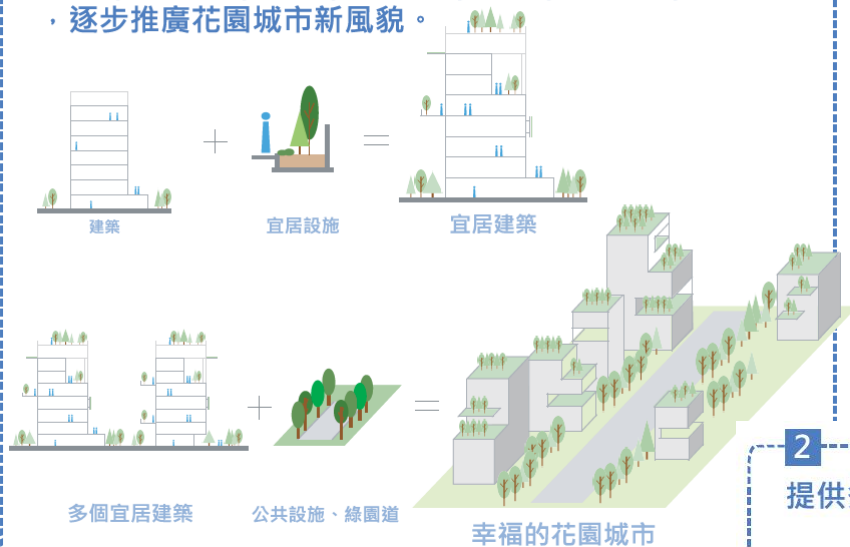
經統計，
垂直綠化設施設置最多、
廣受歡迎，
爾後也將陸續增進其他宜居
設施設置之鼓勵措施，
讓都市透過宜居設施F4，
達成綠意盎然的景觀。



▲各項宜居設施截至目前申請數量比較

1

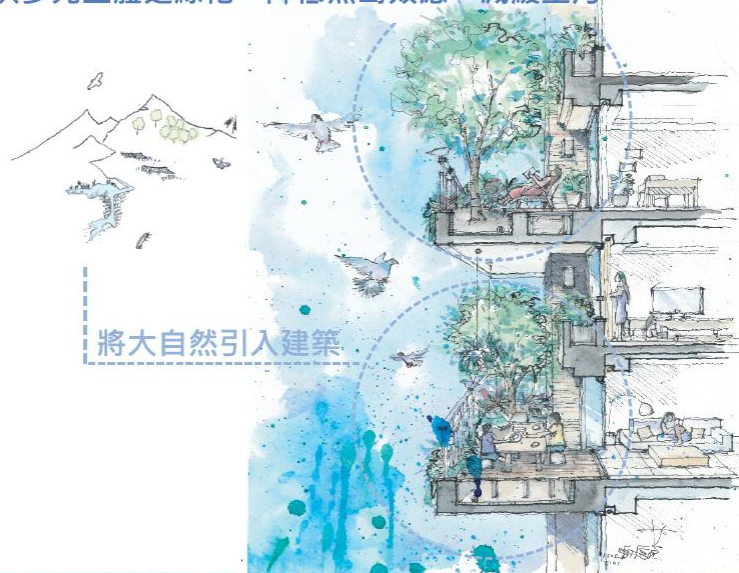
以點(宜居建築)、線(都市景觀)、面(生態保育)之方式
· 逐步推廣花園城市新風貌。



推廣花園城市新風貌

2

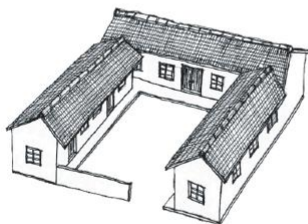
提供多元立體之綠化、降低熱島效應、減緩空污。



立體綠化降低都市熱島

3

垂直聚落：增進人與人之間關係、對自然的渴望，傳統埕與天空轉化成大陽台與窗景。



三合院



垂直堆疊新三合院

形塑垂直聚落空間

4

系統性的建置綠地網絡，讓臺中市成為「智慧科技兼具文化經濟力的國際城市」。



建築綠化

宜居設施
連接建築物綠化

外圍綠化

園道、綠環帶、河道
連接森林、農田

外圍綠化

幸福宜居城市

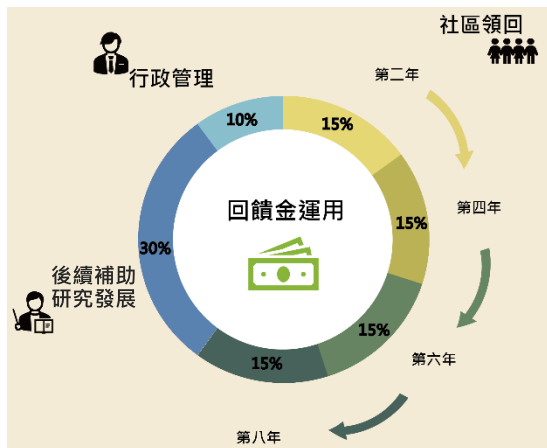
綠地網絡的國際城市

貳 執行情形與成果

宜居執行方式



以**免計容積樓地板面積及建築物高度**方式，獎勵宜居建築設施之設置並特別加強結構安全及後續維護管理。



回饋金及維護管理：

為維護宜居設施之品質，本辦法訂有回饋金之機制，60%為「保證金」，為綠植的管理維護，40%為「回饋金」，為宜居的研究發展，每兩年領回15%「保證金」。

臺中市宜居建築事典

- 103年5月9日 發布臺中市發展低碳城市自治條例，建立臺中市綠建築法源。
- 105年5月9日 發布臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法，制定本市綠建築標章申請規範。
- 105年7月29日 辦理2016臺中特色建築講座及展覽，探討臺中市特色建築。
- 107年11月2日 修正發布都市計畫法臺中市施行自治條例第五十條，建立臺中市宜居建築法源。
- 108年3月26日 發布「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」。
- 110年8月5日 「臺中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」第一次修法完成公告實施，邁向臺中市宜居2.0時代。



臺中市宜居建築之法規構想

以免計容積樓地板面積及建築物高度的方式，鼓勵起造人設置宜居建築設施。

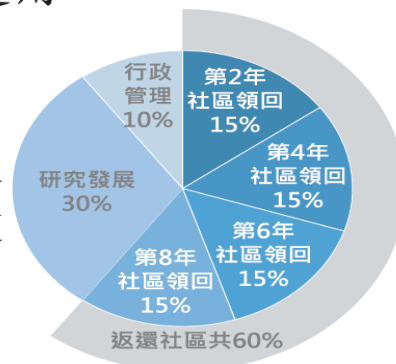


回饋金繳納與運用

回饋金繳納
設置垂直綠化設施者應繳納回饋金。

回饋金運用
40% 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。

60% 用於後續設施維護使用，由社區分年度領回。

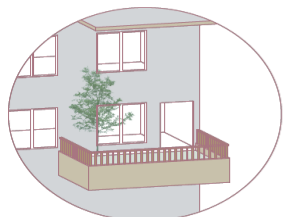


宜居建築的管理維護

- 1 應訂定管理維護計畫書、納入公寓大廈規約。
- 2 宜居建築所有權人之繼承人，應於繼承後履行原所有權人依宜居建築設施設置及回饋辦法或執行計畫所定之一切權利義務事項。

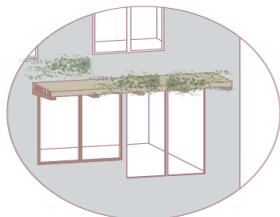
宜居設施的 4 個樣態

垂直綠化設施



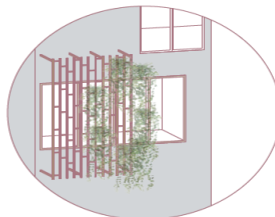
供休憩、綠化、景觀之陽臺設施。

造型遮陽牆板



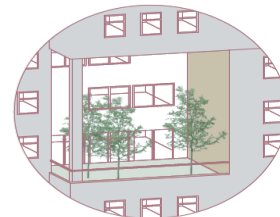
增加建築物整體造型或提供遮陽節能效果。

雙層遮陽牆體、植生牆體



設置於建物外牆面，供遮陽、綠化之雙層牆壁。

複層式露臺



供住戶集會、休閒、綠化及交誼等之有頂蓋戶外平臺。

宜居建築的成果

自108年3月26日發布實施，截至111年5月6日統計

共已核准**88**件

共增加**3,043**棵樹木

建築基地總計產生**13,845**公噸固碳量



創造**2**座文心森林公園
增加**152**處小型社區鄰里公園



貳

執行情形與成果

宜居執行成果



貳 執行情形與成果

宜居執行成果



垂直綠化設施--情境圖及生活想像

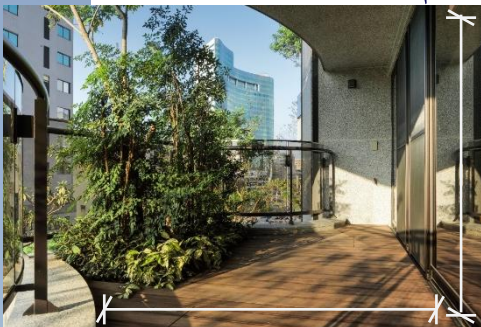


貳 執行情形與成果

宜居執行成果



GREEN / LIFE STYLE



ROOM TOUR





執行情形與成果
宜居執行成果

貳



複層式露臺

貳

執行情形與成果

宜居執行成果——對都市的貢獻



營造綠色生活都市景觀



貳

執行情形與成果

宜居執行成果——對都市的貢獻



營造綠色生活都市景觀



貳

執行情形與成果

宜居執行成果——臺中市建築的新地標



貳

執行情形與成果

宜居執行成果——一案一公園

一座文心森林公園約有1500棵喬木，已創造**1.4座文心森林公園**，
小型社區以平均20棵喬木計算固碳量，等於**70個小型社區鄰里公園**。

已創造**1.4座**
文心森林公園

70個小型社區
鄰里公園之固碳量



71件建造執照核准



固碳量10,309.8公噸



增加2,051棵喬木



宜居垂直綠化面積28,072.9 m²

<數據統計自本辦法發布至110年11月3日>



未來展望

提供適宜生活領域、多核心發展

「建築」

不僅僅是滿足居住使用之機能，
未來更扮演**都市文化意象塑造**、
環境保育、及**韌性城市**的建構者。

「未來」

宜居建築擬對**無障礙設施**加以研擬，
設計有助於長者、行動不便者友善之
通用化設計，
塑造「**未來宅**」發展模式與特色，
打造**臺中市城市建築4.0**。





課程完畢

■ 謝 謝 聆 聽 ■