

## 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：吳惠如  
聯絡電話：02-87712345#2691  
電子郵件：rusie@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：桃園縣政府

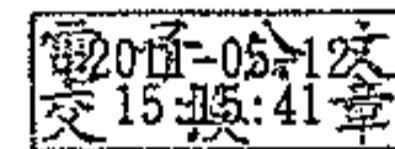
發文日期：中華民國100年5月12日  
發文字號：營署建管字第1002907491號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨（請至：<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：檢送100年4月7日研商修正建築技術規則建築設計施工編  
第15章實施都市計畫地區建築基地綜合設計部分條文草案  
會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本署100年3月7日營署建管字第1000011083號開會通  
知單續辦。

正本：費委員宗澄、練委員福星、林委員之瑛、黃委員武達、金委員以容、林委員明娥、  
賀委員士庶、鄭建築師凱文、行政院公平交易委員會、行政院消費者保護委員  
會、中華民國消費者文教基金會、臺北市政府、高雄市政府、新北市政府、臺中  
市政府、臺南市政府、臺灣省15縣市政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中  
華民國全國建築師公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、內政部法  
規委員會

副本：內政部營建署中部辦公室、本署都市計畫組、本署建築管理組謝組長偉松、本署  
建築管理組黃副組長仁鋼、本署（建築管理組、樂科長中丕）



100/05/12 15:24 工務局



\*1000183985\* 無附件



\*1002907491\*

## 內政部營建署會議紀錄

- 壹、會議名稱：研商修正建築技術規則建築設計施工編第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計部分條文草案會議
- 貳、會議時間：100 年 4 月 7 日（星期四）上午 9 時 30 分
- 參、會議地點：本署第 601 會議室（台北市八德路 2 段 342 號）
- 肆、主持人：蘇副署長憲民  
記錄：吳惠如
- 伍、出席人員：詳簽到單。
- 陸、結論：各條文修正整理後（如附表）提送本部建築技術審議委員會審議。
- 柒、散會。

建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基

地綜合設計修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	修正說明
<p>第二百八十二條 建築基地為住宅區、文教區、風景區、機關用地、商業區或市場用地並符合下列規定者，得適用本章之規定：</p> <p>一、基地臨接寬度在八公尺以上之道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上者。</p> <p>二、基地位於商業區或市場用地面積一千平方公尺以上，或位於住宅區、文教區、風景區或機關用地面積一千五百平方公尺以上者。</p> <p>前項基地跨越二種以上使用分區或用地，各分區或用地面積與前項各該分區或用地規定最小面積之比率合計值大於或等於一者，得適用本章之規定。</p>	<p>第二百八十二條 建築基地為住宅區、文教區、風景區、機關用地、商業區或市場用地並符合左列規定者，得適用本章之規定：</p> <p>一、基地臨接寬度在八公尺以上之道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上者。</p> <p>二、基地位於商業區或市場用地面積一千平方公尺以上，或位於住宅區、文教區、風景區或機關用地面積一千五百平方公尺以上者。</p> <p>前項基地跨越二種以上使用分區或用地，各分區或用地面積與前項各該分區或用地規定最小面積之比率合計值大於或等於一者，得適用本章之規定。</p>	<p>監察院主要針對開放空間之使用查核及容積獎勵依據提出調查，有關本章之適用條件行之多年，暫不予修正，僅酌作文字修正。</p>
<p>第二百八十三條 本章所稱開放空間，係指建築基地內依規定留設達一定規模且連通道路開放供公眾通行或休憩之下列空間：</p> <p>一、沿街步道式開放空間：指建築基地臨接道路全長所留設寬度四公尺以上之步行專用道空間，且其供步行之淨寬度在一點五公尺以上者。但沿道路已設有</p>	<p>第二百八十三條 本章所稱開放空間，係指建築基地內依規定留設達一定規模且連通道路供通行或休憩之左列空間：</p> <p>一、沿街步道式開放空間：指建築基地臨接道路全長所留設寬度四公尺以上之步行專用道空間，且其供步行之淨寬度在一點五公尺以上者。但沿道路已</p>	<p>一、為維護開放空間之公益性，爰修正明確規定開放空間應開放供公眾使用。</p> <p>二、第二款第三目後段住宅區廣場式開放空間以通道連接建築線之規定，可及性不足，爰予以刪除。</p> <p>三、為開放空間之多樣性、設計變化及因應臺灣多雨之氣候，第二項頂蓋型開放空間之規定仍予保留，至其透空</p>

率及修正限於住宅用途以外者等內容，於會後再徵詢委員意見。

- 供步行之淨寬度在一點五公尺以上之人行道者，供步行之淨寬度得不予限制。
- 二、廣場式開放空間：指前款以外符合左列規定之開放空間：
- (一)任一邊之最小淨寬度在六公尺以上者。
  - (二)留設之最小面積，於住宅區、文教區、風景區或機關用地為二百平方公尺以上，或於商業區或市場用地為一百平方公尺以上者。
  - (三)任一邊臨接道路或沿街步道式開放空間，其臨接長度六公尺以上者。
  - (四)開放空間與基地地面或臨接道路路面之高低差不得大於七公尺，且至少有二處以淨寬二公尺以上或一處淨寬四公尺以上之室外樓梯或坡道連接至道路或其他開放空間。
  - (五)前目開放空間與基地地面或道路路面之高低差一點五公尺以上者，其應有全周長六分之一以上臨接道路或沿街步道式開放空間。

- 設有供步行之淨寬度在一點五公尺以上之人行道者，供步行之淨寬度得不予限制。
- 二、廣場式開放空間：指前款以外符合左列規定之開放空間：
- (一)任一邊之最小淨寬度在六公尺以上者。
  - (二)留設之最小面積，於住宅區、文教區、風景區或機關用地為二百平方公尺以上，或於商業區或市場用地為一百平方公尺以上者。
  - (三)任一邊臨接道路或沿街步道式開放空間，其臨接長度六公尺以上者；住宅區並得以淨寬六公尺以上、淨高三公尺以上及深度小於十五公尺之通道連接建築線。
  - (四)開放空間與基地地面或臨接道路路面之高低差不得大於七公尺，且至少有二處以淨寬二公尺以上或一處淨寬四公尺以上之室外樓梯或坡道連接至道路或其他開放空間。
  - (五)前目開放空間與基地地面或道路

<p>(六) 二個以上廣場式開放空間相互間之最大高低差不超過一點五公尺，並以寬度四公尺以上之沿街步道式開放空間連接者，其所有相連之空間得視為一體之廣場式開放空間。</p> <p>前項開放空間除建築物使用類組為 H-2 組以外，得設頂蓋，其淨高不得低於六公尺，深度應在高度四倍範圍內，且其透空淨開口部分應占該空間立面周圍面積二分之一以上。</p> <p>基地內供車輛出入之車道部分，不計入開放空間。</p>	<p>路面之高低差一點五公尺以上者，其應有全周長六分之一以上臨接道路或沿街步道式開放空間。</p> <p>(六) 二個以上廣場式開放空間相互間之最大高低差不超過一點五公尺，並以寬度四公尺以上之沿街步道式開放空間連接者，其所有相連之空間得視為一體之廣場式開放空間。</p> <p>前項開放空間得設頂蓋，其淨高不得低於六公尺，深度應在高度四倍範圍內，且其透空淨開口部分應占該空間立面周圍面積二分之一以上。</p> <p>前二項基地內供車輛出入之車道部分，不計入開放空間。</p>	
<p>第二百八十四條 本章所稱開放空間有效面積，係指開放空間之實際面積與有效係數之乘積。有效係數規定如左：</p> <p>一、沿街步道式開放空間，其有效係數為一點五。</p> <p>二、廣場式開放空間：</p> <p>(一) 臨接道路或沿街步道式開放空間長度大於該開放空間全周長八分之一者，其有效係數為一。</p> <p>(二) 臨接道路或沿街步道式開放空間長</p>	<p>第二百八十四條 本章所稱開放空間有效面積，係指開放空間之實際面積與有效係數之乘積。有效係數規定如左：</p> <p>一、沿街步道式開放空間，其有效係數為一·五。</p> <p>二、廣場式開放空間：</p> <p>(一) 臨接道路或沿街步道式開放空間長度大於該開放空間全周長八分之一者，其有效係數為一·〇。</p> <p>(二) 臨接道路或沿街步道式開放空間</p>	<p>一、有效係數仍維持原條文。</p> <p>二、第二項頂蓋型開放空間同前條說明仍予保留，修正限於住宅用途以外者等內容，於會後再徵詢委員意見。</p>

<p>度小於該開放空間全周長八分之一者，其有效係數為零點六。</p> <p>前項開放空間設有頂蓋時，有效係數應乘以零點八。</p> <p>前二項開放空間與基地地面或臨接道路路面有高低差時，有效係數應依左列規定乘以有效值：</p> <p>一、高低差一點五公尺以下者，有效值為一。</p> <p>二、高低差超過一點五公尺至三點五公尺以下者，有效值為零點八。</p> <p>三、高低差超過三點五公尺至七公尺以下者，有效值為零點六。</p>	<p>長度小於該開放空間全周長八分之一者，其有效係數為〇·六。</p> <p>前項開放空間設有頂蓋時，有效係數應乘以〇·八。</p> <p>前二項開放空間與基地地面或臨接道路路面有高低差時，有效係數應依左列規定乘以有效值：</p> <p>一、高低差一·五公尺以下者，有效值為一·〇。</p> <p>二、高低差超過一·五公尺至三·五公尺以下者，有效值為〇·八。</p> <p>三、高低差超過三·五公尺至七公尺以下者，有效值為〇·六。</p>	
<p>第二百八十五條 <u>留設開放空間之建築物</u>，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查符合本編章規定者，得增加之樓地板面積合計之最大值<math>\Sigma\Delta FA</math>，應依都市計畫法令或都市計畫書圖之規定，其未規定者，提送當地直轄市、縣（市）都市計畫委員會認定後實施，並依下式計算：</p> $\Sigma\Delta FA = \Delta FA1 + \Delta FA2$ <p><math>\Delta FA1</math>：依本編第二百八十六條第一款規定計算增加之樓地板面積。</p> <p><math>\Delta FA2</math>：依本章留設公共服務空間而增加之樓地板面積。</p>	<p>第二百八十五條 建築物地面上各層樓地板面積合計之最大值<math>\Sigma FA</math>，依左式計算：</p> $\Sigma FA = FA + \Delta FA + \Delta FA0$ <p><math>FA</math>：基準樓地板面積，實施容積管制地區為該基地面積與容積率之乘積；未實施容積管制地區為該基地依本編規定核計之地面上各層樓地板面積之和。</p> <p><math>\Delta FA</math>：實施容積管制地區依本編第二百八十六條第一款核計允許額外增加之樓地板面積，且不得超過都市計畫容積率之〇·三倍。未實施容積管制地區為</p>	<p>一、據監察院九十九內正二十糾正案指出：「容積」規定係屬都市計畫層面之規定，對於建築法第九十七條無提及有關「容積」或「容積獎勵」之內涵，爰刪除設置開放空間予以容積獎勵之規定，回歸都市計畫體系管控容積，其得增加之<math>\Delta FA1 + \Delta FA2</math>樓地板面積獎勵上限，應依都市計畫法令或都市計畫書圖之規定，其未規定者，提送當地直轄市、縣（市）都市計畫委員會認定後實施。</p> <p>二、基準樓地板面積之計算，本編第一百六十一條已有明定，無須重複</p>

	<p>零。</p> <p><math>\Delta FA_0</math>: 實施容積管制地區依本章留設之公共服務空間樓地板面積。</p> <p>前項基準樓地板面積之核計，均不包括屋頂突出物及地面層騎樓之面積。</p> <p>第一項未實施容積管制地區建築物樓層數之計算，每層以三公尺計，餘數達二公尺者，以一層計。</p> <p>建築物每層陽臺面積之和超過該層樓地板面積八分之一以上部分，於計算<math>\Sigma FA</math>時，應計入該層之樓地板面積。</p>	<p>規定；另臺灣省業已全面實施容積管制，本章亦不適用於未實施容積管制地區，實施容積管制地區及 FA 等文字爰予刪除。</p> <p>三、<math>\Delta FA</math> 修正為<math>\Delta FA_1</math>，並配合將獎勵上限及「未實施容積管制地區為零」之規定刪除。</p> <p>四、第二項基準樓地板面積之核計，及第四項陽臺面積之計算，同編第一百六十二條已有明定，無須重複規定，爰予刪除。</p> <p>五、未實施容積管制地區不適用本章之規定，第三項未實施容積管制地區建築物樓層數之計算，予以刪除。</p>
<p>第二百八十六條 前條建築物之設計依下列規定：</p> <p>一、增加之樓地板面積<math>\Delta FA_1</math>，依下式計算：  <math>\Delta FA_1 = S \times I</math>  S：開放空間有效面積之總和。  I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。但商業區或市場用地不得超過二點五，住宅區、文教區、風景區或機關用地為零點五以上、一點五以下。</p> <p>二、高度依下列規定：  (一) 應依本編第一百六十四條規定計算及檢討日照。  (二) 臨接道路部分，應自道路中心線</p>	<p>第二百八十六條 前條建築物之設計依左列規定：</p> <p>一、實施容積管制地區允許額外增加之樓地板面積<math>\Delta FA</math>，依左式計算：  <math>\Delta FA = S \times I</math>  S：開放空間有效面積之總和。  I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。但商業區或市場用地不得超過二·五，住宅區、文教區、風景區或機關用地為〇·五以上、一·五以下。</p> <p>二、高度依左列規定：  (一) 應依本編第一百六十四條規定計算及檢討日照。</p>	<p>一、配合前條之修正，增加之樓地板面積文字修正為<math>\Delta FA_1</math>。</p> <p>二、未實施容積管制地區不適用本章之規定，第二款第二目未實施容積管制地區建築物高度之規定，予以刪除；第三目移列為第二目。</p> <p>三、第四款酌作文字修正，並刪除第二目未實施容積管制地區建蔽率之規定。</p>

<p>起退縮六公尺建築，且自道路中心線起算十公尺範圍內，其高度不得超過十五公尺。</p> <p>三、住宅、集合住宅等居住用途建築物各樓層高度設計，應符合本編第一百六十四條之一規定。</p> <p>四、建蔽率依本編第二十五條之規定計算。但不適用同編第二十六條至第二十八條之規定。</p> <p>五、本編第一百十八條第一款規定之特定建築物，得比照同條第二款之規定退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，並不得於退縮地內建造圍牆、排水明溝及其他雜項工作物。</p>	<p>(二)未實施容積管制地區，得不受本編第二章第三節其他規定之限制。</p> <p>(三)臨接道路部分，應自道路中心線起退縮六公尺建築，且自道路中心線起算十公尺範圍內，其高度不得超過十五公尺。</p> <p>三、住宅、集合住宅等居住用途建築物各樓層高度設計，應符合本編第一百六十四條之一規定。</p> <p>四、建蔽率依左列規定：</p> <p>(一)實施容積管制地區，依本編第二十五條之規定計算。但不適用同編第二十六條至第二十八條之規定。</p> <p>(二)未實施容積管制地區，依本編第二十五條及第二十七條之規定計算。但不適用同編第二十六條及第二十八條之規定。</p> <p>五、本編第一百十八條第一款規定之特定建築物，得比照同條第二款之規定退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，並不得於退縮地內建造圍牆、排水明溝及其他雜項工作物。</p>	<p>依本章規定留設開放</p>
<p>第二百八十七條 建築</p>	<p>第二百八十七條 建築</p>	<p>依本章規定留設開放</p>

<p>物應留設之開放空間有效面積之總和，不得少於法定空地面積之百分之六十。</p>	<p>物應留設之開放空間有效面積之總和，不得少於法定空地面積之百分之六十。<u>但僅留設公共服務空間而前條第一款允許額外增加樓地板面積(△FA)為零者，不在此限。</u></p>	<p>空間者，始得設置公共服務空間，開放空間面積不得為零，以符合本章鼓勵目的，爰將但書刪除。</p>
<p>第二百八十八條 建築物之設計，其基地臨接道路部分，應設寬度四公尺以上之步行專用道或法定騎樓；步行專用道設有花臺或牆柱等設施者，其可供通行之淨寬度不得小於一點五公尺。但依規定應設置騎樓者，其淨寬從其規定。</p> <p><u>建築物地面層為住宅或集合住宅者，其非屬開放空間之建築基地部分，為安全管理需要，應於臨接開放空間處設置圍牆、透空欄杆扶手或灌木綠籬與開放空間區隔。</u></p>	<p>第二百八十八條 建築物之設計，其基地臨接道路部分，應設寬度四公尺以上之步行專用道或法定騎樓；<u>其具頂蓋部分，頂蓋淨高應在六公尺以上；步行專用道設有花臺或牆柱等設施者，其可供通行之淨寬度不得小於一·五公尺。但依規定應設置騎樓者，其淨寬從其規定。</u></p> <p><u>住宅區基地境界線及除沿街步道式開放空間距離建築線二公尺範圍內以外之開放空間，為安全管理需要，得設置高度一點二公尺以下之透空欄杆扶手或灌木綠籬，且其透空面積應達三分之二以上。</u></p>	<p>一、「開放空間具頂蓋部分，頂蓋淨高應在六公尺以上」之規定，與第二百八十三條第二項之規定重複，爰予刪除。</p> <p>二、修正第二項，建築物地面層為住宅或集合住宅者，其非屬開放空間之建築基地部分，應設置透空欄杆扶手或灌木綠籬與開放空間區隔，以維護開放空間之公益性及可及性，並兼顧住宅類建築物安全管理之需要。</p>
<p>第二百八十九條 開放空間除應予綠化外，不得設置圍牆、欄杆扶手、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨礙公眾通行或休憩之設施或為其他使用；綠化之規定應依本編第十七章綠建築基準，及直轄市、縣(市)主管建築機關依當地環境氣候、都市景觀等需要所定之植栽綠化執行相關規定辦理。</p> <p><u>前項綠化工程應納入建築設計圖說，於請</u></p>	<p>第二百八十九條 開放空間除應予綠化及設置遊憩設施外，不得搭蓋棚架、建築物或為其他使用；綠化之規定應依本編第十七章綠建築相關規定辦理。直轄市、縣(市)主管建築機關得依當地環境氣候、都市景觀等需要，另定植栽綠化執行相關規定。</p> <p><u>前項綠化及遊憩設施工程應納入建築設計圖說，於請領建造執照時一併核定之，並於工</u></p>	<p>增列開放空間不得設置圍牆、欄杆扶手、灌木綠籬及其他妨礙公眾通行或休憩之設施，以維護開放空間之公益性，並酌作文字修正。</p>

領建造執照時一併核定之，並於工程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。

第一項開放空間於核發使用執照後，主管建築機關應予登記列管，每年並應作定期或不定期檢查。

程完成經勘驗合格後，始得核發使用執照。

第一項開放空間於核發使用執照後，主管建築機關應予登記列管，每年並應作定期或不定期檢查。

第二百九十條 依本章設計之建築物，除依建造執照預審辦法申請預審外，並依下列規定辦理：

- 一、直轄市、縣(市)主管建築機關之建造執照預審小組，應就開放空間之植栽綠化及公益性，與其對公共安全、公共交通、公共衛生及市容觀瞻之影響詳予評估。
- 二、建築基地臨接永久性空地或已依本章申請建築之基地，其開放空間應配合整體留設。
- 三、建築物容積總樓地板面積與得增加之樓地板面積合計之最大值 $\Sigma\Delta FA$ 之和超過基地面積十倍以上者，於申請預審時，應另檢附對當地都市計畫及交通影響評估報告書。
- 四、直轄市、縣(市)主管建築機關之建造執照預審小組，應就建築物之私密性與安全管理需求及公共服務空間之位置、面積及服務設施與設備之必要性及公益性詳予評估。

第二百九十條 依本章設計之建築物，除依建造執照預審辦法申請預審外，並依左列規定辦理：

- 一、直轄市、縣(市)主管建築機關之建造執照預審小組，應就開放空間之植栽綠化及公益性，與其對公共安全、公共交通、公共衛生及市容觀瞻之影響詳予評估。
- 二、建築基地臨接永久性空地或已依本章申請建築之基地，其開放空間應配合整體留設。
- 三、建築物地上各層樓地板面積合計之最大值 $\Sigma FA$ 超過基地面積十倍以上者，於申請預審時，應另檢附對當地都市計畫及交通影響評估報告書。
- 四、直轄市、縣(市)主管建築機關之建造執照預審小組，應就公共服務空間之位置、面積及服務設施與設備之必要性及公益性詳予評估。

- 一、配合第一百六十二條容積總樓地板面積及第二百八十五條 $\Sigma\Delta FA$ 之定義，將現行條文 $\Sigma FA$ 修正為「建築物容積總樓地板面積與得增加之樓地板面積合計之最大值 $\Sigma\Delta FA$ 之和」。
- 二、直轄市、縣(市)主管建築機關之預審小組亦應就建築物之私密性與安全管理需求詳予評估，以確保開放空間之公益性，並兼顧建築物之安全私密需求，爰修正第四款，增列「建築物之私密性與安全管理需求及」等文字。