

台中市建築基地採綜合設計地景改造效益及建立審議規範之研究

目錄

壹、研究緣起與目的	1
貳、研究方法與過程	2
參、建築基地採綜合設計地景改造效益	3
一、獎勵開放空間設置辦法之制訂原因及過程	3
二、建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計專章相關規定	4
三、台中市建造執照採開放空間設計預審案件量分析	10
四、台中市建造執照採開放空間設計預審案件效益評估	11
肆、台中市建造執照預審機制滿意度調查及建議分析	14
一、現行審議機制滿意度調查	14
二、審議內容意見調查	22
三、綜合分析	24
四、課題與對策	25
五、小結	30
伍、台中市建造執照預審審議規範	31
一、法令依據	31
二、台中市建造執照預審審議委員會設置	31
三、建造執照預審審議送審類別	32
四、審查費標準	32
五、申請及審查程序	32
六、審議相關書表文件	33
陸、台中市建造執照預審案件審議準則	36
一、土地使用管制	36
二、開放空間	36
三、建築與色彩	38
四、停車空間	38
五、綠化及景觀植栽	39
六、街道傢俱或公共藝術	39
七、重要法規檢討	39
柒、研究發現與建議	41
捌、附錄	42

台中市建築基地採綜合設計地景改造效益及建立審議規範之研究

壹、研究緣起與目的

對整體都市環境而言，開放空間是其中一個非常重要的構成元素，亦是居住環境品質之重要指標，扮演著許多實質和非實質功能，更是未來都市化發展所追求之趨勢。未實施容積管制以前建築物興建之量體，係採道路寬度與建蔽率加以控制，故業者大多考量興建樓地板面積之最大化，而形成通風、採光不足居住品質低落現象。在八八年起政府全面實施容積管制後，希能活潑建築物造型與土地合理使用，並鼓勵採用綜合設計形塑公共開放空間，期能達成提升居住環境品質，創造都市景觀，彌補公共設施機能之不足。理論上，綜合設計是希望提供建築開發者誘因且賦予規劃設計上的彈性，誘導建築開發案件擺脫過去僅以最大樓地板面積為考量的設計形態，以提升都市地景整體環境品質。

目前各縣市政府對都市環境均非常重視，如台南市之「好望角」計畫，其對形塑都市空間有畫龍點睛之功效。台中市近年來建築開發案採開放空間設計案件已逐漸增多，開放空間已對本市都市之地景有重要性之影響，但現行建築基地採綜合設計之建築案，在審議之過程及後續使用管理與維護上似乎與原規劃目的產生落差，部分事項並沒有得到預期的目標。因此引發筆者對本市建築基地開放空間實施之成效關心，期以探討公共開放空間於使用功能、設施及管理維護審議機制等不同層面的課題，亦認為本市應對業者所採開放空間應作一有系統之規劃，並擬定審議規範，以塑造本市良好的都市開放空間意象並創造公共利益。

貳、研究方法與過程

為建構本市環境景觀新價值，推動區域地景改造，本研究之主旨在探討台中市內開發業者依據建築技術規則第十五章『實施都市計畫地區建築基地綜合設計』所留設之開放空間，分析其型態並發掘在審議過程及機制上之相關問題。研究方法與過程如下說明：

- 一、蒐集及分析開放空間綜合設計相關法令之規定。
- 二、調查台中市建築基地採綜合設計案例之執行現況及問題探討。
- 三、分析現行審議機制、作業方法、開放空間型態與實質環境設施及審議現況問題之探討，並進而提出解決對策。
- 四、為瞭解本市辦理建造執照預審會議之效率及滿意度，將採問卷方式調查對象設定為最近一年曾辦理預審案件之設計建築師和起造人（建設公司），藉由外界對開放空間預審會議辦理情形之看法，進行全面之檢視，進而提出改善策略。

期能透過本研究之探討分析，希能對於本市現行採綜合設計之建築案例，提供設計者、業務單位及審查者之參考規範，並提出開放空間管理維護等方面之建議，以節省開放空間審議時程並兼顧追求環境品質，提昇本市開放空間之實質效益並建立具有共識的優質都市環境。

參、建築基地採綜合設計地景改造效益

一、獎勵開放空間設置辦法之制訂原因及過程

建築管理應以配合都市計劃之理想為目標，才能積極的改善實質生活環境，但由於都市人口膨脹之壓力，人口大量向都市湧入之結果導致生活環境品質之日益惡化。故政府如何鼓勵業者做更為有效、合理且適切之開發建築使用，自應訂定一套辦法以為誘導，故內政部於民國七十一年間於建築技術規則修定案中增列建築設計施工篇第三十之一，做為訂定「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之法源依據。

「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」自民國七十三年二月十日內政部台內營字第 209567 號令發布施行以來，對於改善都市生活環境不乏助益，惟為確保開放空間設置之實用性，內政部復於民國七十四年（74.10.7 內政部台內營字第 342155 號令修正發布第二條、第五條、第六條及第十條條文）及八十年（80.1.16 內政部台內營字第 886677 號令修正發布全文十三條）分別修正相關部分條文之內容，另鑑於本辦法僅適用於「未實施容積管制地區」，就短程目標而言，雖已有實質成果，然就長期擬將台灣省地區全部納入實施容積率管制地區而言，亦應有相對應之鼓勵，內政部爰修正建築技術規則建築設計施工編第三十條之一，於 85.6.26 以台內營字第 8572850 號令廢止「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」，並同時配合訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」。

「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」訂定主要為配合國內都市計劃將全面實施容積管制之政策，故將全國實施容積管制地區及未實施容積管制地區一併納入獎勵範圍，另擷取容積管制之精神，以活潑建築物之造型，改善都市景觀，同時鼓勵小基地合併做整體性規劃，以促使土地合理有效利用，進可彌補現有公共設施之不足。內政部又於中華民國九十二年三月二十日內政部台內營字○九二○○八五一五四號令刪除建築技術規則建築設計施工編第 30 條之 1

- ，增訂建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計
- ，並自九十二年三月二十日施行。

二、建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計專章相關規定

(一)適用範圍及基地條件（#282）

第 282 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：

- 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。
- 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。

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。

(二)開放空間型式（#283）

第 283 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：

- 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一·五公尺以上者。但沿道路已設有供步行之淨寬度在一·五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路面之高低差一·五公尺以上者，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。
- (六)二個以上廣場式開放空間相互間之最大高低差不超過一·五公尺，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。

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。

前二項基地內供車輛出入之車道部分，不計入開放空間。

(三)有效面積計算（#284）

第 284 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：

一、沿街步道式開放空間，其有效係數為一·五。

二、廣場式開放空間：

(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。

(二)臨接道路或沿街步道式開放空間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。

前項開放空間設有頂蓋時，有效係數應乘以〇·八。

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：

- 一、高低差一·五公尺以下者，有效值為一·〇。
- 二、高低差超過一·五公尺至三·五公尺以下者，有效值為〇·八。
- 三、高低差超過三·五公尺至七公尺以下者，有效值為〇·六。

(四)樓地板面積獎勵 (#285)

第 285 條 建築物地面上各層樓地板面積合計之最大值 ΣFA ，依左式計算：

$$\Sigma FA = FA + \Delta FA + \Delta FA_0$$

FA：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。

ΔFA ：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零。

ΔFA_0 ：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。

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。

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。

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 ΣFA 時，應計入該層之樓地板面積。

(五)樓地板面積 ΔFA 、建蔽率、高度管制

第 286 條 前條建築物之設計依左列規定：

- 一、實施容積管制地區允許額外增加之樓地板面積 ΔFA ，依左式計算：

$$\Delta FA = S \times I$$

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○·五以上、一·五以下。

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。
- (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。
- (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。

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。

四、建蔽率依左列規定：

- (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。
- (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。

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。

(六)開放空間設置內容及管理機制

第 288 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；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。

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，得設置高度一·二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。

第 289 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。

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 290 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 ΣFA 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。

(七)與「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」或「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之關係

第 291 條 本規則中華民國九十二年三月二十日修正施行前，都市計畫書圖中規定依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法或實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法辦理者，於本規則修正施行後，依本章之規定辦理。

第 292 條 本規則中華民國九十二年三月二十日修正施行前，依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法或實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法規定已申請建造執照，或領有建造執照且在建造執照有效期間內者，申請變更設計時，得適用該辦法之規定。

表 3-1：各使用分區設置開放空間之條件

限制	分區 條件	商業區 市場用地	住宅區、文教區 風景區、機關用地	備註
面積 m ²		≥1000m ²	≥1500m ²	跨越 2 種以上分區或用地，各比率合計值 ≥1。
臨接道路		臨接寬度 ≥8m，連續臨接長度 (1) ≥25m 或 (2) ≥6 分之 1 周界總長度		
開放空間有效總面積		≥60%×法定空地		
鼓勵係數 I		I ≤ 2.5	0.5 ≤ I ≤ 1.5	I = 容積率 × 5 分之 2
獎勵樓地板面積 FA = S × I		未實施容積管制地區：0 容積管制地區：S × I ≤ 0.3 容積率		
高度		1. 依 164 條檢討 2. 檢討日照 3. 未實施容積管制地區不受本編第二章第三節之規定 4. 臨接道路部分自道路中心線起退縮 6 公尺建築，且自道路中心線起算 10 公尺範圍內，高度不得超過 15 公尺。 5. 住宅、集合住宅等類似用途各樓層高度依本編 164-1 規定。		
建蔽率		1. 實施容積管制地區，依本編 25 條規定，但不適用 26~28 條。 2. 未實施容積管制地區，依本編 25、27 條規定，但不適用 26 及 28 條。		
其他		1. 本編 118 條第 1 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。 2. 退縮不得記法定空地面積，並不得於退縮地內建築圍牆、排水溝及其他雜項工作物。		

三、台中市建造執照採開放空間設計預審案件量分析

經統計自 94 年下半年至 97 年上半年止，本市建照預審委員會共計召開 59 次會議，審議 201 案件，而以 96 年度之案件最多，詳如表 3-2 本市建照預審委員會召會次數及審議件數統計表。

表 3-2 本市建照預審委員會召會次數及審議件數統計表

年 度	召開會議次數	審議件數 (含變更設計)	備註
94 年 07-12 月	7	24	
95 年 01-06 月	7	21	
95 年 07-12 月	10	37	
96 年 01-06 月	10	40	
96 年 07-12 月	14	45	
97 年 01-06 月	11	34	
合 計	59	201	

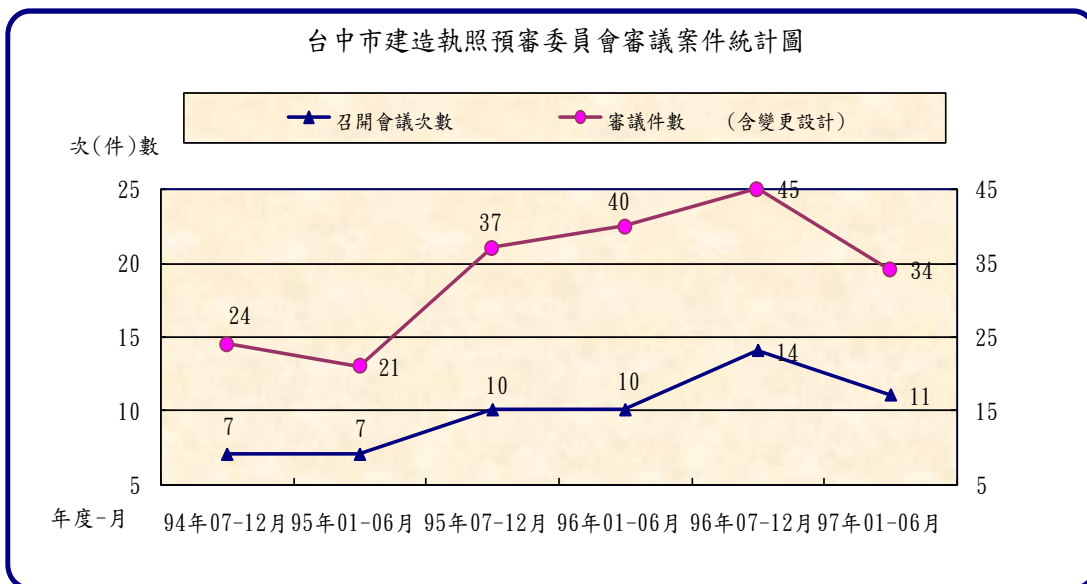


圖 3-1 本市建照預審委員會召會次數及審議件數統計圖

四、台中市建造執照採開放空間設計預審案件效益評估

開放空間（open space）概指供公共使用之外部空間，依建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計第二百八十三條規定「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」，其效益可歸納如下：

（一）可鼓勵基地一定規模以上整體合併使用

由於採建築基地綜合設計之基地臨應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，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始得有相關獎勵。故有其基地條件及適用範圍，而建築基地合併申請整體規劃，除可達到土地合理使用之目的，亦可提供較完整之外部空間，改善都市環境品質。

（二）可改善居住環境，提升生活品質

藉由鼓勵辦法，鼓勵建築基地之共同化及大型化，以促使土地之有效合理利用，開放空間可提供居住與道路間一緩衝空間，以阻隔因交通帶來的噪音及塵埃等，可維護居住環境一定之品質與水準。

（三）可補足公共設施之機能，提供適宜之戶外活動場所

對於若干缺少鄰里公園或設施之地區，開放性空間將可替代成為一遊憩之場所，並可減輕因都市化所造成的擁擠感和壓迫感，提供開放性之空間以改善都市環境。而開放空間亦可提供戶外活動場所，尤其對於老年人和小孩而言，由於受到年齡的限制，其活動範圍不大，活動種類亦簡單，因此，開放空間之設置更能合乎他們活動的需求而成為主要的活動場所。對於若干缺乏鄰里公園或公共設

施之地區，開放性空間將可替代成為一遊憩之場所，並可減輕因都市密集化所造成的擁擠感和壓迫感。

(四)有增進防災之效能

開放空間之留設可做為居室與外界之緩衝空間，在發生火災、地震等災害時，可藉由開放空間以阻止火災之蔓延及提供居民逃生避難之用，在心理層面上亦可減低居民因高密度建築之壓迫所引起的不安和煩噪。而人口集中都市密集化的結果，常因鄰棟間隔過於狹小，而導致災害發生時災害地迅速蔓延及逃生搶救的困難，綜合設計鼓勵辦法的實施，除可提供較大的外部空間，進而加強都市之防災功能之外，同時亦能改善居住空間環境品質。

(五)有社交活動之功能

人類不能脫離社會而獨存，人類需要友誼、認同等社會需求，因此，社交成為人類必須之活動項目，由於開放空間可提供適宜之活動場所。藉由活動也提供了鄰里交往的機會，而達到社交之功能。此外，在繁忙的都市中，休憩可使人們在工作之餘調整生活緊張之壓力，而開放空可提供人們舒展筋骨、享受陽光及綠意之視覺休閒，因此，開放空間所提供的社交活動不僅是視覺上之聯繫，也提供實質交往之場所。

(六)透過綠建築設計可維護生態體系

由於採建築基地綜合設計之基地依法必需檢討「建築基地綠化」、「建築基地保水」、「建築物節約能源」、「綠建材」等，可對紓解生態環境惡化、溫室效應及地球暖化之現象，以消耗最少資源，製造最少廢棄物，來達到環境共生、共榮及地球永續發展的目標。

(七)可創造良好的都市景觀—形塑都市好望角、建構社區友善街角空間

開放空間可創造空間轉換之趣味，對都市而言，在擁擠的都市中，可塑造出一都市景觀之基本特色，並建立都市之良好品質。對居民而言，開放空間提供另一種視覺景觀之享受，包括自然的水流、綠化的空間以及藝術化的設施，以滿足在都市中的人們對這方面的需求。加強建築法定空地與公共開放空間及綠地間的聯繫性；藉由建築與構造物之材質、色彩與造型的一致性，以塑造開放空間和諧的美感。

而街角也是兩條道路交會的路口，為都市景觀中重要的一環，尤其民間商業上民俗藝術活動，以及私人約會，往往都在此舉行，因此如果在開放空間臨街角部分進行空間留設，形塑優美、具視覺穿透性之街角空間(corner of the street)，提供作為民眾活動、休憩及人潮疏散的場所。如果再能有效串連本市多處環繞市區之綠帶及開放空間，更可形成「都市之肺」。

肆、台中市建造執照預審機制滿意度調查及建議分析

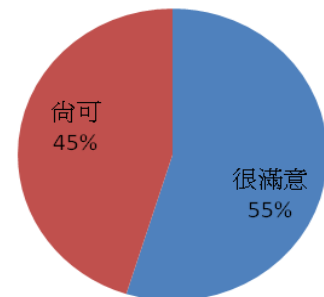
為瞭解本市辦理建造執照預審會議之效率及滿意度，經設計問卷（如附錄三）後於 96 年 8 月發出 50 份問卷，藉由外界對開放空間預審會議辦理情形之看法，進行全面之檢視，進而提出改善策略。

調查對象設定為最近一年曾辦理預審案件之建築師和建設公司，截至 96 年 9 月底，回收 31 份問卷，回收比率約六成，茲就回收問卷整理統計資料分析如下：

一、現行審議機制滿意度調查

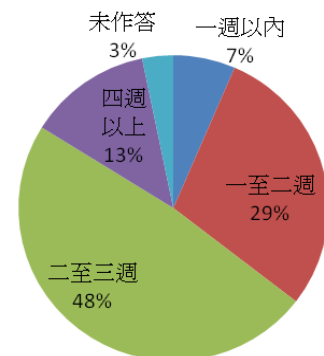
(一)目前案件掛號後至承辦人完成初審約需一週，這樣的時程您覺得：

項目	很滿意	尚可	不滿意
件數	17	14	0
百分比	54.84%	45.16%	0.00%



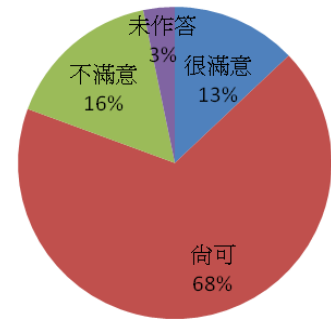
(二)依您的經驗，案件掛號後大約多久排入委員會審查？

項目	一週以內	一至二週	二至三週	四週以上	未作答
件數	2	9	15	4	1
百分比	6.45%	29.03%	48.39%	12.9%	3.23%



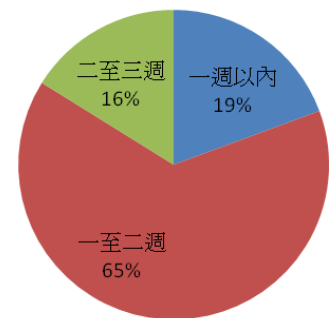
(三)承上題，這樣的時程您覺得：

項目	很滿意	尚可	不滿意	未作答
件數	4	21	5	1
百分比	12.90%	67.74%	16.13%	3.23%



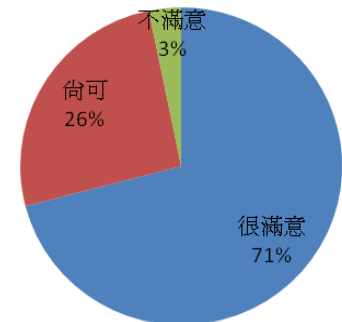
(四)您認為多久的時程算合理？(承上題)

項目	一週以內	一至二週	二至三週	四週以上
件數	6	20	5	0
百分比	19.35%	64.52%	16.13%	0.00%



(五)本處目前將開會時間定期於每月第一、三個星期三召開，並視實際情形加開，這樣的作法您覺得：

項目	很滿意	尚可	不滿意
件數	22	8	1
百分比	70.97%	25.81%	3.23%



(六)目前每次審查會排定約 3 件，您認為一次開會排幾件較為合適？

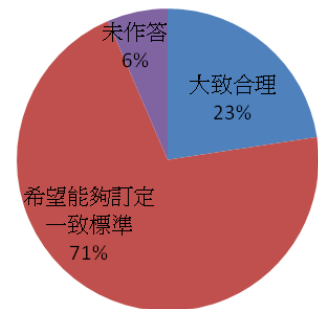
項目	2 件	3 件	4 件	其他(5 件、6 件)	未作答
件數	0	10	13	4	4
百分比	0.00%	32.26%	41.94%	12.90%	12.90%

(七)您認為每個案件簡報時間應為多久較合理？

項目	5-10 分鐘	10-15 分鐘	20-30 分鐘	其他(15-20 分)	未作答
件數	3	18	8	1	1
百分比	9.68%	58.06%	25.81%	3.23%	3.23%

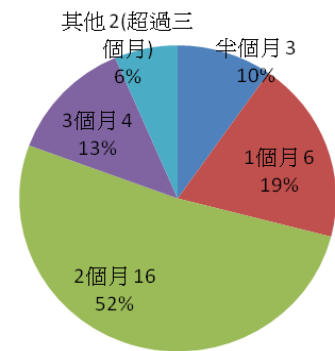
(八)您認為案件審查時，委員要求事項是否合理？

項目	大致合理	希望能夠訂定一致標準	執行有些困難	未作答
件數	7	22	0	2
百分比	22.58%	70.97%	0.00%	6.45%



(九)依您過去經驗，經申請預審並取得審定書約需多久時間？(不含事務所修改或非本處事項)

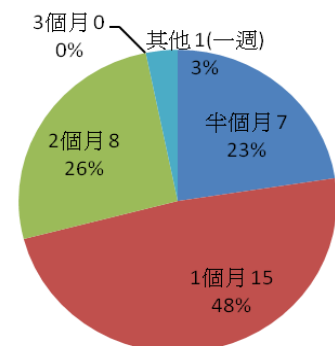
項目	半個月	1 個月	2 個月	3 個月	其他(超過三個月)
件數	3	6	16	4	2
百分比	9.68%	19.35%	51.61%	12.90%	6.45%



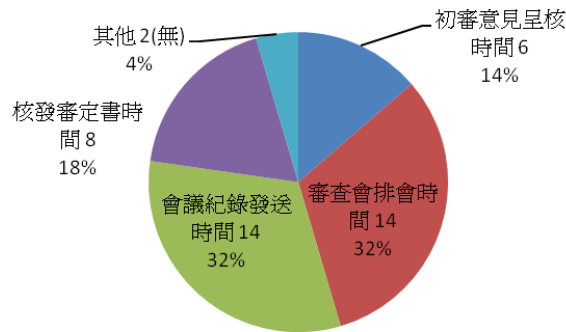
(十)承上題，您認為多久時間較合理？

(不含事務所修改或非本處事項)

項目	半個月	1 個月	2 個月	3 個月	其他(一週)
件數	7	15	8	0	1
百分比	22.58%	48.39%	25.81%	0.00%	3.23%



(十一)您認為預審程序效率上最需要改進的部分為何?



項目	初審意見呈核時間	審查會排會時間	會議紀錄發送時間	核發審定書時間	其他(無意見)
件數	6	14	14	8	2
百分比	19.35%	45.16%	45.16%	25.81%	6.45%

(十二)您是否同意較小規模的變更設計案件得改以簡易審查?

項目	同意	沒意見	不同意
件數	31	0	0
百分比	100%	0%	0%

(十三)承上題，您認為應如何訂定簡易審查之範圍?

1. 項目限制(16)
2. 比例限制(8)
3. 總量限制(1)
4. 總樓地板面積變更 5%以內或外觀變動在 5%以內者免審
5. 變更案件(輕微修正部分)
6. 較小規模案件以其他非審查會型式審查，開放空間變更比例、變更項目，其他建築法規相關事宜應不用再審。
7. 涉及小部分的立面設計
8. 應以預審欲控制之品質項目審查。

9. 由市府初訂後，與建築師公會、投資公會研討後送委員會通過執行。
10. 建議參酌本市都審小規模變更簡易審查原則
11. 樓高 15 層以下或總容積一萬平方公尺以下

(十四)有關於審查報告書應檢送的份數(含審查報告書及定稿本)及應附的內容，您覺得？

1. 內容方面：

項目	太少	尚可	太多	未作答
件數	0	14	16	1
百分比	0	45.16%	51.61%	3.23%

2. 紙張方面：

項目	太少	尚可	太多	未作答
件數	0	12	15	4
百分比	0	38.71%	48.39	12.90

3. 其他意見：

- (1)建議雙面 50 頁內
- (2)非開放空間內容應刪除
- (3)針對審查項目提出必要之圖說即可
- (4)份數剛好就好，不必多印
- (5)謄本地籍圖等資料應可不須檢附
- (6)定稿本份數太多
- (7)明定審議規範
- (8)改用檔案光碟
- (9)訂定頁數及應附項目即可

(十五)您同意下列幾種方式來達到紙張減量？(可複選)

項目	雙面影印	法規檢討字體行距適當縮小	圖面比例尺依基地規模適度縮小	各式謄本、證明書、收據或其他非圖面內容適度縮小	針對審議精簡內容(不審的勿放)
件數	19	2	4	19	24
百分比	27.94%	2.94%	5.88%	27.94%	35.29%

(十六)有關以電子審查方式來改變整體審議型態並達到紙張減量，您認為？

項目	不同意	同意	未作答
件數	16	13	2
百分比	51.61%	41.93%	6.45%

不同意：(理由)	同意：(建議執行方式)
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 目前硬體尚無法配合 ➤ 易產生電腦中毒情況 ➤ 無法達到公平性 ➤ 電腦審閱較不方便，眼睛易疲勞 ➤ 應為雙向溝通機制 ➤ 審查不方便 ➤ 電子審查型式為何?不明確。審議還是應以集體討論較佳。 ➤ 無法面對面溝通 ➤ 不易觀看，易被修改 ➤ 可能導致書及檔案都需要 ➤ 難以閱讀全案內容 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 訂定相同之檔案格式，例如以 PPT 或 JPG 等方式執行。 ➤ 審查時以書面為主，但核定時以檔案光碟為主。 ➤ 採用 JPG 檔案格式並檢具光碟片。 ➤ 1 訂定光碟片之格式、內容 2 重要審查內容另以書面檢附(例：開放空間配置圖、景觀配置圖、地下層停車空間平面圖、一層平面圖等) ➤ 以開會通知函併 DVD 分送各委員先行過目，開會當天以 PPT 簡報，唯審查時間應控制，避免超過現行時效。 ➤ 相關法令審查部分可與建照等資料合併，不須各項審查均要將土地證明文

不同意：(理由)	同意：(建議執行方式)
	<p>件繳款證明，鑽探等列入報告書內容，既浪費資源也讓設計人員疲於奔命。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 建置網站或燒錄光碟 PDF 檔。 ➤ 電子審查以電子郵件寄送或非相關人，勿以影本呈送達減少紙張。

(十七)受訪者其他建議 (開放性問答)：

1. 感謝建造科的雅量，能夠接受我們的意見，使執照預審制度更完美，其實目前的時程及審議方式，本所已相當滿意，若能再減少報告書之頁數及份數，則更感激。
2. 不影響開放空間位置、面積等情形時，應由建造科直接辦理變更設計，不必再送審開放空間委員會，簡易審查應儘速訂立變更設計不送大會審查之限制範圍。
3. 都市設計審查與預審是否可以合併。
4. 開放空間審查佔建照取得的一部份，其中含都審、建照審核，其中一環節更改即須辦理變更，是否可各自獨立，於建照審核彙整，減少一來一往的時間及各單位的工作量。
5. 為紙張減量節約能源，定稿本是否可減少份數，如同都設審議：製作 8 本，發回 3 本即可，府外委員部分不再寄發定稿本，既可節約能源又節省各委員檔案庫存空間。
6. 請明定設計審議規範並確實依據執行。
7. 預審核定時應由主管機關留存，不須寄送給府外委員。
8. 建議訂定程序、時程、應檢附項目等及各階段查核事項，以供檢核、追綜，並利行政效率之提昇。

9. 書類精簡，符合地球永續環保之趨勢；精簡及專業簽證，節省開會時間及委員精力；分層負責，避免疊床架屋之浪費。
10. 建議鑽探報告僅附鑽點位置，柱狀圖及結果即可，其餘可略；建築線或使用分區證明替代謄本等。
11. 請訂定預審項目，逐項說明，僅對技術規則第十五章部分予以審查。

二、審議內容意見調查

題目		答題統計				
■ 一. 基本資料		必須檢附	自由補充	不必檢附	未答數量	答題總數
1	索引表	28	2	0	0	30
2	預審申請書、委託書、規費收據	19	3	8	0	30
3	初審意見修正對照表	29	1	0	0	30
4	基地概況分析(基本資料表)	27	2	1	0	30
5	地籍圖謄本、土地登記簿謄本	14	6	9	1	30
6	土地使用分區證明	16	6	8	0	30
7	土地使用權同意書	15	4	11	0	30
8	基地四周現況圖	24	5	1	0	30
9	面積計算表	26	3	1	0	30
10	【個案】容積移轉確認函	26	3	1	0	30
11	【個案】住變商收據	24	4	2	0	30
12	其他	0	0	0	0	0
題目		答題統計				
■ 二. 法規檢討		必須檢附	自由補充	不必檢附	未答數量	答題總數
1	都市計畫土地使用管制要點	20	6	4	0	30
2	【個案】台中市建築物增設停車空間鼓勵要點	22	4	4	0	30
3	建築技術規則第 15 章(開放空間)	27	2	1	0	30
4	建築技術規則第 17 章(綠建築)	16	6	8	0	30
5	開放空間平面圖	29	1	0	0	30
6	開放空間面積獎勵檢討	29	1	0	0	30
7	開放空間透空淨開口檢討圖	24	6	0	0	30
8	開放空間標示牌	23	6	1	0	30
9	建築物高度限制&道路陰影檢討圖	22	6	2	0	30
10	日照陰影檢討圖&居室採光面積檢討	20	6	4	0	30
11	基地保水配置平面圖	22	4	4	0	30
12	基地透水面積計算圖	24	3	3	0	30
13	屋頂花園	15	11	4	0	30
14	其他	0	0	0	0	0
題目		答題統計				
■ 三. 設計說明		必須檢附	自由補充	不必檢附	未答數量	答題總數
1	設計目標	15	14	0	1	30
2	設計構想	19	10	0	1	30
3	量體計畫	16	11	2	1	30
4	立面計畫(建材/色彩計畫)	20	8	1	1	30

5	開放空間系統與動線分析	26	3	0	1	30
6	社區入口計畫	18	9	2	1	30
7	日/夜間透視圖	19	9	1	1	30
8	燈光照明計畫、燈具表	15	11	3	1	30
9	景觀植栽計畫配置平面圖	25	3	1	1	30
10	景觀燈具配置平面圖	16	11	2	1	30
11	景觀剖面示意圖	20	7	2	1	30
12	景觀、騎樓鋪面圖	18	11	0	1	30
13	自動灌溉系統平面配置圖、詳圖	8	17	5	0	30
14	開放空間標示牌詳圖	15	11	4	0	30
15	街道傢俱配置平面圖	22	8	0	0	30
16	雕塑景觀	15	13	2	0	30
17	交通影響	19	8	3	0	30
18	噪音影響	13	12	5	0	30
19	垃圾處理	23	5	2	0	30
20	防災計畫	14	13	3	0	30
21	其他	0	0	0	0	0
	題目	答題統計				
	■ 四. 規劃圖說	必須檢附	自由補充	不必檢附	未答數量	答題總數
1	各層面積計算圖	17	5	8	0	30
2	建築面積計算圖	21	4	5	0	30
3	各層平面圖	28	1	1	0	30
4	各向剖立面圖	19	9	2	0	30
5	全區橫向剖面圖	19	8	3	0	30
6	全區縱向剖面圖	19	8	3	0	30
7	其他	0	0	0	0	0
	題目	答題統計				
	■ 五. 附件	必須檢附	自由補充	不必檢附	未答數量	答題總數
1	開發影響說明	17	9	4	0	30
2	交通影響評估	18	9	3	0	30
3	地下水池位置平面圖	9	17	4	0	30
4	污水處理計畫	16	11	3	0	30
5	排水計畫說明	15	11	4	0	30
6	中雨水回收系統昇位圖	13	13	4	0	30
7	地下層排風平面圖	7	12	11	0	30
8	避雷針保護半徑計算、航障燈控制盤	8	10	12	0	30
9	避雷針詳圖	3	12	15	0	30
10	地質鑽探調查報告	13	8	9	0	30
11	結構設計說明	14	10	6	0	30

12	門窗圖	5	11	14	0	30
13	行動不便檢討說明	17	9	4	0	30
14	公寓大廈規約範本	4	8	18	0	30
15	防水閘門詳圖	4	10	16	0	30
16	機械停車	8	12	10	0	30
17	建築線指示圖	18	10	2	0	30
18	其他	0	0	0	0	0

三、綜合分析

- (一)目前案件掛號後至承辦人完成初審約需一週，這樣的時程有 54.84%之受訪者表示「很滿意」，但仍有 45.16%之受訪者表示「尚可」。
- (二)在審查會排會時間方面，約半數(48.39%)受訪者之申請案件在掛號後大約二至三週排入委員會審查，約三成(29.03%)受訪者申請案件在掛號後大約一至二週排入，對於這樣的時程有 12.9%之受訪者表示「很滿意」，有 67.74%之受訪者表示「尚可」，但仍有 16.13%之受訪者認為「不滿意」；有 67.52%之受訪者認為申請案件能在一至二週內排入審查算是合理。
- (三)開會時間及排會件數方面，對於本處目前將開會時間定期於每月第一、三個星期三召開，並視實際情形加開之做法，約有七成(70.97%)受訪者表示「很滿意」。有三成(32.26%)受訪者認為一次開會排 3 件案件為宜，約有四成(41.94%)受訪者認為應排 4 件較為合適。
- (四)有約半數以上(58.06%)受訪者認為每個案件簡報時間應為 10-15 分鐘較合理。
- (五)在問卷調查中雖有 22.58%受訪者認為案件審查時，委員要求事項「大致合理」，在仍有 70.97%受訪者「希望能夠訂定一致標準」。
- (六)在取得審定書時程方面，有約半數(51.61%)受訪者表示經申請至取得審定書約需 2 個月時間。約半數(48.39%)受訪者認為應在 1 個月內取得較為合理。

- (七)受訪者認為預審程序最需要改進的部分為「審查會排會時間」及「會議紀錄發送時間」，均各佔 45.16%。
- (八)全部的受訪者均表示「同意」較小規模的變更設計案件得改以簡易審查。
- (九)雖有 45.16%及 38.71%之受訪者表示目前報告書內容及應檢送份數「尚可」接受，但仍有 51.61%及 48.39%之受訪者認為報告書內容及應檢送份數太多，並提出相關建議重點摘錄如下：
1. 建議限制雙面 50 頁內。
 2. 明定審議規範，針對審查項目提出必要之圖說即可，不必要之書類應刪除。
 3. 部分內容應由建照階段審查。
 4. 定稿本份數應減少，僅送市府備查即可，府外委員部分不再寄發定稿本。
- (十)大部分受訪者都同意以各種方式達到紙張減量，並以「對審議精簡內容(不審的勿放)」之方式佔 35.29%比例最高。
- (十一)對於採用電子審查方式者有 51.61%之受訪者表示「不同意」，另「同意」者佔 41.93%。主要問題在於難以閱讀以及電腦軟硬體之配合恐有困難。

四、課題與對策

綜上，針對目前執行情形及受訪者提出之建議，研擬提昇建照預審會議效率課題與具體可行對策如下說明：

課題一：縮短「排會時間」

說明：

- (一)在審查會排會時間方面，約半數(48.39%)受訪者之申請案件在掛號後大約二至三週排入委員會審查，約三成(29.03%)受訪者申請案件在掛號後大約一至二週排入，對於這樣的時程有 12.9%之受訪者表示「很滿意」，有 67.74%之受訪者表示「尚可」，但仍有 16.13%

之受訪者認為「不滿意」；有 67.52%之受訪者認為申請案件能在一至二週內排入審查算是合理。故在排會時間上應可研議再予縮短時程。

- (二)案件掛號後，在排會審查之前，皆先由該案之承辦人先行審閱文件是否備齊，並簽註業務單位審查意見後，經處長核可始得排入議程，該程序至少需 3~5 天。
- (三)目前開會機制已固定為每月第 1、3 週召開，如遇案件較多則視情形加開，如仍有案件未能及時排入審查會，則仍須等待下次會議。
- (四)目前一次審查會排 3~4 件案件，經常討論至休息時間，應屬上限，為求審議品質，避免降低委員出席意願，業務單位認為不宜再增加案件，並且將每次排會上限設定為 4 件案件。

對策：

- (一)縮短初審程序：可修正初審意見核定層級，縮短內部呈核時間。建議將業務單位初審意見原由二層處長決行（呈判時間約三工作天）改為三層科長決行（呈判時間為一工作天），即可縮短約二個工作天，如後附流程圖(附圖 1)。另於簽辦開會通知時每案之初審意見仍應併陳至二層處長決行，故於召開會議前各級長官仍可掌握提會案件之內容，故縮短初審核定層級但不會影響案件之控管。
- (二)視案件量加開會議機制已獲得委員同意配合，應持續執行。
- (三)案件減量(免再提預審或簡易審查機制)，本處提出對於變更設計案件如符合特定條件者得由預審委員會授權本府都市發展處建造管理科審查認可後，免再提預審委員會審議之原則規定，（詳附錄二及表 1-7 臺中市建造執照預審許可案件辦理變更設計免送預審委員會審議原則檢討表），業經 96 年 8 月 15 日本市第 169 次預審會議通過，已依據規定執行中，應能減輕申請人及委員會之負擔。
- (四)明列預審應檢附書圖以及應表明項目，如訂定「台中市建造執照預審案件審議準則」及「台中市建築執照預審案書件及審議內容自主查核表」除可由申請先行自我檢視，亦加速承辦人員初審意見程序，該部分建議另研擬「建造執照預審審議規範」作業手冊。

課題二：縮短「核發會議紀錄時間」及「取得審定書時程」

說明：

- (一)依據目前執行情形，自申請至取得審定書需經由下列程序：1. 初審、2. 開會、3. 核發會議紀錄、4. 審定書核發。初審依課題一說明，至少需一週時間，排會約一至二週，核發會議紀錄至少需一週時間，核發審定書經承辦人審查呈核約需一週。
- (二)目前每次會議紀錄皆由固定一位承辦人整理，由於業務繁忙，約需一週時間始得製作完成，呈核後發函約二週時程。目前承辦人於呈核完成後，會優先使用電子郵件傳遞會議紀錄，以節省公文書寄送時程，但至少仍需一週時間。
- (三)目前如不包含事務所修改時程，最快約可於 35 個工作天內取得審定書。
- (四)約半數受訪者表示經申請至取得審定書約需 2 個月時間，期望可以縮短為 1 個月。其中認為最應改進之程序為排會時程者約有四成五，認為最應改進之程序為核發會議紀錄時間者亦有四成五的受訪者。

對策：

- (一)視案件量加開會議機制已獲得委員同意配合，應持續執行。
- (二)建議參考環保局環評審議制度之作法，即於會上分送審查意見單給各委員填寫，於會後收回後承辦人即可彙整呈核，除可精準符合委員所述意見外，並可縮短整理紀錄時效，惟決議事項仍應依主席會上宣布為準。
- (三)縮短會議紀錄發送時間：落實會後承辦人於 2 工作天內（原約需 5 工作天）簽辦出會議記錄呈判，並於 5 工作天內呈判完成及發文，即可縮短約 3 個工作天，如後附流程圖(附圖 1)。

課題三：提升會議審查效率

說明：

- (一)目前開會時多未限制申請人簡報時間，致部分申請人簡報時間過於冗長。
- (二)應送審之案件量龐大，花費許多行政資源。
- (三)對於採用電子審查方式者有 51.61%之受訪者表示「不同意」，另「同意」者佔 41.93%。主要問題在於難以閱讀以及電腦軟硬體之配合恐有困難。

對策：

- (一)要求申請人報告時間每案以 15 分鐘內完成為原則。
- (二)排會案件最多以 4 件為原則。
- (三)變更設計案免再提會審查機制：本處提出對於變更設計案件如符合特定條件者得由預審委員會授權本府都市發展處建造管理科審查認可後，免再提預審委員會審議之原則規定，（詳附錄二及表 1-7 臺中市建造執照預審許可案件辦理變更設計免送預審委員會審議原則檢討表），業經 96 年 8 月 15 日本市第 169 次預審會議通過，已依據規定執行中，應能減輕申請人及委員會之負擔。
- (四)簡化簡易案件審議機制：對於簡易小規模預審案，得由預審委員會授權由預審專案小組（由委員 2~4 人組成）審查，專責審查符合簡易案件，免再送大會審查，以節省申請人時間及減輕委員會負擔。例如屬於依內政部 85.6.19 台內營字第八五七二八五七號函規定之「框架式屋脊裝飾物」，在可增進市容觀瞻、無礙公共安全，且經地方主管之都市設計審議委員會或建造執照預審小組審議通過者，依建築技術規則建築設計施工編第一條第七款第三目規定不計入建築物高度之案件。簡易案件審查之條件建議提送委員會同意並於「建造執照預審審議規範」中明定。
- (五)請規劃單位於會議上張貼大圖（比例尺應大於 1/100，包含平面配置圖、周圍現況圖、「開放空間計算圖」與「停車空間」等，供委員審議時有明確焦點，各委員可直接於圖上做標記，並將該圖說列為會議紀錄附件。

課題四：精簡「報告書圖文件，避免浪費紙張」

說明：

- (一)目前申請人送審書件部分繁複，且以單面影印，不符環保節能，大部分受訪者都同意以各種方式達到紙張減量。
- (二)目前審定書均有分送各審議委員，惟受訪者大多認為定稿本份數應減少，府外委員部分不再寄發定稿本。

對策：

- (一)報告書內容減量：訂定審議規範，明定審議範圍以及應檢附圖說以50頁雙面影印為原則，以達到報告書內容減量。
- (二)報告書印製份數減量：報告書印製份數減少，參考都市設計審議現行做法，審定書僅做為申請人及本府存檔使用（約4份），不再發送給各委員。

課題五：明確規範「審議內容」

說明：

- (一)在問卷調查中雖有22.58%受訪者認為案件審查時，委員要求之事項「大致合理」，在仍有70.97%受訪者「希望能夠訂定一致標準」。
- (二)亦有受訪者建議鑽探報告僅附鑽點位置，柱狀圖及結果即可，其餘可免檢附，以及用建築線或使用分區證明替代謄本等。

對策：

- (一)訂定程序、時程、應檢附項目等及各階段查核事項，以供檢核、追綜，並利行政效率之提昇。
- (二)明訂定應檢附書件之格式及內容，可利申請人先行自行檢視，亦可確保提會資料之品質，減少相同錯誤之重覆發生，同時確定委員審議之範圍，惟該部分較為細節，建議以審議規範型式訂定之。期以審議規範明定應檢附項目及核討內容，以有效節省申請人、業務單位及審查委員三方時間。

- (三)將委員經常決議事項做成通案審議原則，訂定「台中市建造執照預審案件審議準則」及「台中市建築執照預審案書件及審議內容自主查核表」（如表 1-6）含基本資料、基地分析設計構想與說明、建築計畫、交通動線系統關係及適用相關法令檢討查核，供申請人先行自行檢視，並納入「建造執照預審審議規範」製成作業手冊供申請人等參考使用。
- (四)邀集各委員專案召開「提升建築執照預審效率流程模擬會議」討論後執行。

五、小結

- (一)經由問卷調查結果可瞭解本市辦理建造執照預審會議之效率及滿意度，藉由外界對開放空間預審會議辦理情形之看法，進行全面之檢視，經綜合分析進而提出改善策略，應可符合各界期待。
- (二)透過課題分析，研提縮短「排會時間」、「核發會議紀錄時間」、「取得審定書時程」、提升「會議審查效率」、精簡「報告書圖文件，避免浪費紙張」及明確規範「審議內容」具體對策，可有效節省申請人、業務單位及審查委員三方時間。

伍、台中市建造執照預審審議規範

為減少本市建造執照預審審議案件送審書件不齊、報告書內容表達不清之情事，並加強宣導建造執照預審正確理念，使整體審查程序更具效率，爰研擬「台中市建造執照預審審查作業手冊」，主要內容包括以下部分：

一、法令依據

(一)建築法第 34 條之 1 規定：「起造人於申請建造執照前，得先列舉建築有關事項，並檢附圖樣，繳納費用，申請直轄市、縣（市）主管建築機關預為審查。審查時應特重建築結構之安全。前項列舉事項經審定合格者，起造人自審定合格之日起六個月內，依審定結果申請建造執照，直轄市、縣（市）主管建築機關就其審定事項應予認可。第一項預審之項目與其申請、審查程序及收費基準等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」

(二)建造執照預審辦法

二、台中市建造執照預審審議委員會設置

(一)台中市政府（以下簡稱本府）為辦理建造執照預審工作，依建築法第 34 條之 1 第 2 項規定設置「建造執照預審審議委員會」（以下簡稱本會）。

(二)本會置主任委員一人，由本府都市發展處處長兼任；副主任委員本府都市發展處副處長兼任，委員 10 至 15 人，由本府聘（派）兼之：

1. 建築師公會代表。
2. 土木技師公會代表。
3. 結構技師公會代表。
4. 臺中建築開發商業投資公會代表。
5. 都市、建築、景觀、交通等專業領域之專家學者
6. 本府相關業務主管處（室）代表。

- (三)本會審議範圍係依建築法第 34 條之 1 第 2 項規定，由申請人提送本會審查者。
- (四)本會由業務單位都市發展處建造管理科有關單位人員派兼擔任協助執行辦理會務。
- (五)本會開會時間視業務需要，簽請主任委員核定，並由主任委員擔任主席，主任委員因故不能出席時，由副主任委員擔任主席。
- (六)本會決議事項經主任委員核定後，以本府名義行之。
- (七)本會委員及兼職人員均為無給職，但得比照專案委員會議方式支給出席費，或依規定支給兼車馬費或研究費。

三、建造執照預審審議送審類別

- (一)都市計畫法臺灣省施行細則第十六條(住宅區申請大型商場及飲食店)
- (二)建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計專章(開放空間)
- (三)建築技術規則建築設計施工編第 230 條高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受 $A_0 \leq (1+Q) A/2$ 限制。
- (四)依內政部 85.6.19 台內營字第八五七二八五七號函規定，本案「框架式屋脊裝飾物」，在可增進市容觀瞻、無礙公共安全，且經地方主管之都市設計審議委員會或建造執照預審小組審議通過者，依建築技術規則建築設計施工編第一條第七款第三目規定不計入建築物高度。
- (五)其他(依建築法第 34 條之 1 規定由起造人說明列舉)。

四、審查費標準

- (一)每件查審查費用為新台幣貳萬元整，變更設計不另收取審查費。
- (二)經決議修正後再送審及符合免再提審原則案件者，免再繳費。

五、申請及審查程序

- (一)依建造執照預審辦法第 2 條規定：建築物之起造人或受其委託之設計人於申請建造執照前得填具申請書（表 1-1）詳細列明預審事項及理由，繳納審查費，檢附工程圖樣及說明書暨其他有關證明文件向直轄市、縣(市)(局)主管建築機關申請預審。
- (二)本府都市發展處建造管理科為受理建造執照預審案件之主辦單位，經綜理完成後，即填具初審意見表（表 1-2）及提案單（表 1-3）提送本會審查。
- (四)本會審查時，設計人應列席說明，每案簡報時間以 15 分鐘為原則。
- (五)本會認為申請案件不符合相關規定時，應將其不合原因或修正建議一次列舉通知申請人，供其修改後，再提複審。
- (六)申請人應於六個月內依照通知改正事項改正完竣送請複審；逾期未送審者，都市發展處建造管理科得將該申請案件予以註銷。
- (七)建造執照預審案件，獲審議通過後，應提交審定書或簡報電腦檔案以供存檔備查。
- (八)台中市預審委員會審議作業流程圖如(附圖 1)

六、審議相關書表文件

為使申請者及業務單位可以明確知道建造預審報告書應具備之申請書表及內容，以避免缺漏，除可增進業務單位審查效率並可減少申請者補件情事發生。應備相關書表文件如下：

- (一)申請書（表 1-1）：
 1. 申請人之姓名、地址、電話及簽章。
 2. 設計人之姓名、地址、電話及傳真號碼、營(開)業證書字號及簽章。
 3. 設計標的地址、地號及土地使用分區用途。
 4. 申請預審事項及審查法規依據
 5. 土地使用及建築設計資料
 6. 獎勵類型及內容

7. 有無涉及都市設計審議、環境影響評估、防火避難性能設計或特殊結構外審等事項說明
 8. 預審受理過程說明
- (二) 台中市建造執照預審案件初審意見表 (表 1-2)：本表係供業務單位承辦人填寫用。
- (三) 台中市建造執照預審案件提案單 (表 1-3)：本表係供業務單位承辦人填寫用。
- (四) 委託書 (表 1-4)：應載明委託人、受之委託人姓名、住址與簽章。
- (五) 業務單位初審意見及委員會審議意見辦理情形對照表 (表 1-5)。
- (六) 報告書件及審議內容自主查核表 (表 1-6)：協助申請者 (設計單位) 自我檢查送審內容是否符合規定，並加速業務單位查核作業時間。
- (七) 報告書圖標準：
1. 設計標的位置圖：比例尺至少五千分之一、須載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少須包含以基地中心點為圓心，八百公尺為半徑所涵蓋之範圍。
 2. 基地現況圖及附近環境特徵指述：現況圖比例至少千分之一，且至少須包含以基地中心點為圓心，五百公尺為半徑所涵蓋之範圍，應載明基地方向臨接道路寬度、鄰房層數、空地、現有巷道、設施物、喬木植栽位置等，並以平面立面圖說配合照片清楚表達為原則。
 3. 簡述開發內容、設計目標、構想及必要的環境影響評估說明，環境影響評估應視個案提出有關交通、氣候、污染、景觀或其他之影響評估說明。
 4. 平面配置圖：比例尺至少三百分之一，表達建築物 and 周圍建築關係、建築物外部空間處理以及建築物和外部空間各類出入口、通道連繫及其與周圍道路之動線關係。

5. 敷地及環境影響分析圖：比例尺至少千分之一，以基地相鄰一個街廓及預定建築物最大高度兩倍距離中較大者為範圍，檢討基地開發內容對地區交通、物理環境影響。
6. 量體關係圖：以透視圖、3D 動畫或草模型表達基地建築物與臨近建築物量體之組合方式、外部空間比例與主從搭配及和諧關係。
7. 都市計畫及建築法令規範檢討：檢討說明基地面積、建築物用途、土地使用強度、建築物高度、裝卸及停車空間、院落深度、有效開放空間計算、各層樓地板面積(含地下各層)等。
8. 建築圖：比例尺至少二百分之一，以一樓平面、立面、剖面圖以及有植栽配置之樓層平面表達建築物空間動線之連繫，註明空間使用內容、建築物外牆形式、附掛建築外牆與屋頂之設施物、材質及色彩方案及建築物空間照明，並表達其與周圍建築景觀之配合關係。
9. 景觀及開放空間設計圖：比例尺至少三百分之一，含外部空間配置、植栽計畫、設施物設計、地坪高程處理、鋪面質地與設計、開放空間照明設計等。
10. 建築管理公約、消防與防災動線圖及開放空間管理維護執行計畫。
11. 其他都市計畫細部說明書規定事項。

(八) 臺中市建造執照預審許可案件辦理變更設計免送預審委員會審議原則檢討表(表 1-7)

審議案件如符合本府 97 年 3 月 26 日府都建字第 0970065238 號函臺中市建造執照預審許可案件辦理變更設計免送預審委員會審議原則規定：「凡本市經台中市建造執照預審委員會審查核准並發給建造執照之案件申請變更設計，若符合下列之情形者，得由預審委員會授權本府都市發展處建造管理科審查認可後，免再提預審委員會審議。」應檢具之。

陸、台中市建造執照預審案件審議準則

有關「台中市建造執照預審案件審議準則」係酌委員會以往審議之共識所彙整而成，目的係為協助申請者（設計單位）自我檢查送審內容是否符合規定，加速業務單位查核作業時間，並可供委員會審議時之參考。本準則係一原則性之共識，除屬法規已明文規定者外，準則內容經委員會個案審核同意者，得不在此限。

一、土地使用管制

(一) 土地使用強度管制：依本市各細部計畫區土地使用管理要點規定辦理，依其土地使用類別其審查要點包括：建蔽率(%)、容積率(%)、最高高度比、最小前院深度(m)、最小後院深度(m)、最小側院深度(m)、基地面積最小面寬(m)及最小基地面積(m^2)等。

(二) 獎勵措施

1. 臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點
2. 建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計專章（開放空間）
3. 建築技術規則建築設計施工編第 230 條高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受 $A_0 \leq (1+Q) A/2$ 限制。
4. 依內政部 85.6.19 台內營字第八五七二八五七號函規定，有關「框架式屋脊裝飾物」，在可增進市容觀瞻、無礙公共安全，且經地方主管之都市設計審議委員會或建造執照預審小組審議通過者，依建築技術規則建築設計施工編第一條第七款第三目規定不計入建築物高度。
5. 依其他相關規定申請之獎勵。

二、開放空間

(一) 地坪與鋪面

1. 地坪高程：建築基地留設帶狀式公共開放空間及無遮簷人行步道，應為連續鋪面，與鄰接面順平無障礙並清楚界定空間。
2. 鋪面材質：開放空間地坪質感應具有豐富性或特色性；考量其止滑性、安全性及環保性。
3. 鋪面透水性：應配合達成基地開發區內整體環境的地表排水需求，以透水性或利於排水為原則。

(二)供行動不便者使用設施

1. 扶手及坡度：應配合行動不便者使用之需求設置。
2. 止滑性：開放空間內的鋪面應具止滑性，避免活動時發生危險。
3. 建築基地留設之帶狀式公共開放空間、騎樓、無遮簷人行道地板面應與人行道齊平，並配合行動不便者使用設施於適當位置設置寬度八十公分以上，一百二十公分以下，供行動不便者使用坡道。無人行道者，應高出公共排水溝溝面十公分，並向道路境界線作成四十分之一洩水坡度。
4. 基地地形特殊，經本府核准者，得在高低差二十公分內酌減其洩水坡度。設有私溝時，應築暗溝，接入公共排水溝。每一基地得於建築線退縮五十公分範圍內，設置一處寬度八十公分以上，一百二十公分以下，供行動不便者使用坡道。
5. 其他事項依據建築技術規則及內政部定頒之建築物無障礙設施設計規範設置。

(三)資訊傳達設施：應依開放空間的活動性質於適當位置設置資訊看板及開放空間標示牌。

(四)其他原則性事項

1. 鼓勵留設街角廣場（好望角）。
2. 沿街步道式開放空間應等寬、全長留設。
3. 高層建築專章第 233 條留設 6*12m 之緩衝空間，除經委員會審核同意者，原則不列入開放空間之有效面積。
4. 對於易形成違建或僅可供社區內部使用之頂蓋型開放空間，不鼓勵留設。

5. 整體性防火間隔：不得設置雨遮、花台、汽車坡道、採光井、圍牆等設施或構造物，並應順平接通道路，圖面應標註高程。

三、建築與色彩

(一)建築物屋頂形式

1. 建築物頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應與建築物屋頂突出物或配合斜屋頂之設置作整體規劃設計，並應配合建築物造型予以美化處理。
2. 有關「框架式屋脊裝飾物」，經建造執照預審委員會審議通過後始得依建築技術規則建築設計施工編第一條第七款第三目規定不計入建築物高度（內政部 85.6.19 台內營字第八五七二八五七號函規定）。

(二)建築圍籬

1. 依建築技術規則實施都市計畫地區建築基地綜合設計第 288 條第 2 項規定「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，得設置高度一·二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」。
2. 圍籬設置應配合附近之人行步道及開放空間，以不影響行人使用開放空間為原則，並配合建築物之材質、色彩、造型等整體設計。
3. 原則上不鼓勵設置圍籬，若有設置需要者，其圍籬高度以不高於 2.4 公尺以上為原則，並應有詳細設計圖說。

(三)其他原則性事項

1. 安全梯、特別安全梯應通達屋頂層，樓梯平台不得設置斜踏。
2. 為防範因氣候變更產生風災淹水，在設計上應有整體排水計畫（地下室入口建議設置防水閘門），以避免水患。

四、停車空間

- (一)建築物附設停車位數量依都市計畫、都市設計及建築技術規則等相關規定設置。
- (二)地下室停車數量超過 100 輛其使用之車道坡度應小於 1/8。
- (三)地下室停車數量超過 300 輛其車道應為二進單出。(一進二出規定)
- (四)套房式設計之停車空間檢討經委員會審議同意者從其規定。
- (五)機車停車位以每戶至少一部並以樓地板面積每 150M² 設置乙部機車停車位，惟大坪數設計之集合住宅，如每戶已達設置二部以上時，不在此限。
- (六)機車停車位以設置於地下一樓並集中留設為原則。
- (七)機車停車位尺寸 1*1.5M，道坡度應小於 1/8，每輛機車停車空間換算容積樓地板面積，最大不得超過 4M² (第 144 次會議)。

五、綠化及景觀植栽

- (一)植栽綠化內容應包含喬木、灌木、草花、地被植物及草坪等植栽方式綠化為原則。
- (二)植栽之落果或落葉(花)大小以不影響騎乘或人行安全為宜。
- (三)人行步道宜選擇深根性、枝幹強韌且根系垂直之樹種，以減少根系破壞鋪面或枝幹折損以致發生危險之現象。
- (四)應有全區縱、橫向剖面表明開挖覆土深度。
- (五)全區之排水計畫。

六、街道傢俱或公共藝術

- (一)街道傢俱之設置應不得妨礙行動不便者使用環境。
- (二)設施帶內各項設施之規劃應考慮使用之安全性及合理性。
- (三)其設計應配合所設置位置之環境氣氛，並考量其造型、色彩、材質等整體設計。

七、重要法規檢討

- (一)都市計畫法臺灣省施行細則第十六條(住宅區申請大型商場及飲食店)
- (二)都市計畫土地使用分區管制要點列表查核檢討
- (三)臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點
- (四)實施都市計畫地區建築基地綜合設計專章(開放空間)
- (五)高層建築物專章
- (六)臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點
- (七)行動不便者使用設施
- (八)臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法
- (九)其他：依相關規定申請之預審法規

柒、研究發現與建議

- 一、經由問卷調查結果可瞭解本市辦理建造執照預審會議之效率及滿意度，藉由外界對開放空間預審會議辦理情形之看法，進行全面之檢視，經綜合分析進而提出改善策略，應可符合各界期待。
- 二、透過課題分析，研提縮短「排會時間」、「核發會議紀錄時間」、「取得審定書時程」、提升「會議審查效率」、精簡「報告書圖文件，避免浪費紙張」及明確規範「審議內容」具體對策，可有效節省申請人、業務單位及審查委員三方時間。
- 三、優良開放空間預審案件，應建立獎勵措施並予宣導：對於開放空間預審之案件，於領得使用執照一年後，申請人得向本府申請現地勘查，經本市預審委員會現勘後確認維護情形良好者，得由本府頒獎表揚，以茲嘉勉，使業者及使用人（管理委員會等）樹立其標竿與模範，促使開放空間審議案件朝向永續、創意及優質的方向邁進。
- 四、建立開放空間資料庫，加強資訊公開提昇審議效能：未來建議製作建築執照預審作業手冊（含優良範例）及數位化資料供市民參考，使預審機制更透明化，除可確保審查品質外，亦可減少補件或補正之情形，使整體之審查流程更具效率。並建置歷史建築執照預審資料庫，提供業者查詢之平台。
- 五、建立分級審查制度：依案件之規模、法令適用依據等，進行分類分級審查，如一定規模以下免提送大會審查，得授權由小組或專案小組審查，並進行簡（整）併或聯席審議以縮短審查時程。
- 六、舉辦審議技術研討及講習訓練，以促進審議經驗交流。

捌、附錄

附錄一 建造執照預審辦法

中華民國七十四年六月二十六日內政部台內營字第三二一四七二號令修正

第一條 本辦法依建築法第三十四條之一第三項規定訂定之。

第二條 建築物之起造人或受其委託之設計人於申請建造執照前得填具申請書(如附表一)詳細列明預審事項及理由，繳納審查費，檢附工程圖樣及說明書暨其他有關證明文件向直轄市、縣(市)(局)主管建築機關申請預審。

第三條 直轄市、縣(市)(局)主管建築機關為辦理建造執照申請預審案件，得設建造執照預審小組辦理之。

第四條 建造執照預審小組每月月底開會一次，審理該月二十日前申請預審案件，必要時得加開預審會議為不定期審查。
直轄市、縣(市)(局)主管建築機關應於預審會議之日起十日內，將審定結果製作審定書(如附表二)通知申請人。

第五條 直轄市、縣(市)(局)主管建築機關對申請建造執照預審案件及審定結果，應予統計、分析，按月彙整層報中央主管建築機關。

第六條 本辦法自發布日施行。

附表一 建造執照預審申請書

附表二 建造執照預審審定書

附表一 建造執照預審申請書

建造執照預審申請書				
建築物名稱		申請日期文		年 月 日 字 號
建築物用途		送審附件		(共件張)
建 築 基 地	使用分區	申 請 人	姓名	(簽章)
	地址		地址	
	地號		電話	
申請預審事項		說 明		初審意見(此欄由作業單位填寫)

附表二 建造執照預審審定書

建造執照預審審定書				
建築物名稱		建 築 基 地	使用分區	
建築物用途			地 址	
審定日期文號			地 號	
年 月 日 字 號				
申請預審事項		審 定 結 果		備 註

附錄二 臺中市建造執照預審許可案件辦理變更設計免送預審委員會審議原則

中華民國 97 年 3 月 26 日府都建字第 0970065238 號函

一、凡本市經台中市建造執照預審委員會審查核准並發給建造執照之案件申請變更設計，若符合下列之情形者，得由預審委員會授權本府都市發展處建造管理科審查認可後，免再提預審委員會審議。

(一)地面層以上總樓地板面積減少，或地面層以上總樓地板面積增加部分未超過原核准總樓地板面積百分之三者。

(二)建築物高度減少，或建築物高度增加部分未超過原核准高度百分之三者。

(三)汽機車停車位數量增減各 10 部以內且符合相關法令規定者。

(四)開放空間及建築配置、面積變更、立面材質或開窗面變更未超過原核准面積百分之十者。

(五)不抵觸該案原審查會議記錄內容。

(六)不改變審查會議之審定原則。

二、變更項目影響重大致生疑慮者，仍應提會審查。

三、申請免再提預審委員會審議案件，除檢討符合上述各項規定外，應檢附變更內容說明、變更面積計算表、變更前後圖說、並檢討開放空間植栽樹種數量、街道傢俱內容等增減對照說明，變更範圍於圖面應以雲狀圖圈註，文字應加註底線標示。

四、本原則得由預審委員會配合實際執行情形修訂之。

附錄三 台中市政府都市發展處 建築執照預審項目問卷問卷

參考書目：

- 一、台中市都市設計審議規範手冊 台中市政府
- 二、2008 全國都計建管會議 內政部營建署
- 三、建築技術規則 內政部營建署
- 四、綠建築設計技術規範與計算實例專輯 營建雜誌社