

法規名稱：(廢)未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法

廢止日期：民國 85 年 06 月 26 日

第 1 條

本辦法依建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第三十條之一規定訂定之。

第 2 條

建築基地為完整之計畫街廓或符合左列各款規定者，得依本辦法設計：

- 一、基地有一面臨接寬度在六公尺以上之道路，其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、基地面積在商業區及市場用地為一〇〇〇平方公尺以上，在住宅區及機關用地為一五〇〇平方公尺以上，在其他使用分區為二〇〇〇平方公尺以上者。

前項基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於一。

第 3 條

本辦法所稱之開放空間，係指建築基地內連通道路，常時開放供公眾通行或休憩之下列空間：

- 一、沿街步道式開放空間：係指建築基地臨接道路全長所留設寬度二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。但沿道路已設有人行道（其供步行之淨寬在一·五公尺以上）時，其開放空間供步行之淨寬度得不予限制。
- 二、通路式開放空間：係指建築基地內連通各開放空間寬度在四公尺以上，其中供步行之淨寬度在二公尺以上之開放空間，但沿車道設置者，其寬度應在二公尺以上，其中供步行之淨寬度應在一·五公尺以上。
- 三、廣場式開放空間：係指前二款以外符合左列規定之開放空間。
 - (一) 任一邊之最小淨寬度應在四公尺以上。
 - (二) 留設之最小面積在住宅區及其他分區應在二〇〇平方公尺以上，在商業區及市場用地應在一〇〇平方公尺以上。
 - (三) 至少有一段臨接道路或其他開放空間，且臨接長度應在全周長之八分之一以上。
 - (四) 開放空間與基地地面或鄰接道路路面有高低差時，其高低差應在七



公尺以內，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) 前項開放空間與基地地面或道路路面之高低差在一·五公尺以上者，其全周長四分之一以上應臨接道路或其他開放空間。

(六) 二個以上廣場式開放空間相互間之最大高低差在一·五公尺以內，以寬度四公尺以上之通路式開放空間或沿街步道式開放空間連接時，其所有相連之空間得視為一體之廣場式開放空間。

前項開放空間得設騎樓或頂蓋，但其淨高度應在四公尺以上，深度應在高度四倍範圍內，且其透空淨開口部分佔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及僅供特定人使用之室內空間部分，不計入本辦法所稱之開放空間。

第 4 條

本辦法所稱開放空間有效面積，係指開放空間實際面積與左列有效係數之乘積。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、通路式開放空間，其有效係數為〇·八。

三、廣場式開放空間：

(一) 臨托計畫道路或沿街步道式開放空間者，距計畫道路境界線未達四公尺部分，有效係數為一·五。距計畫道路境界線在四公尺以上部分，有效係數為一·〇。

(二) 未臨接計畫道路或未臨接沿街步道式開放空間者，其有效係數為〇·八。

前項開放空間設有頂蓋或騎樓時，有效係數應依左列規定乘以有效值。

一、頂蓋或騎樓淨高度在五公尺以上者，有效值為〇·八。

二、頂蓋或騎樓淨高度未滿五公尺者，有效值為〇·六。

前二項開放空間與基地地面或鄰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、高低差未逾一·五公尺部分，有效值為一·〇。

二、高低差逾一·五公尺未超過三·五公尺部分，有效值為〇·八。

三、高低差逾三·五公尺未超過七公尺部分，有效值為〇·六。

同一垂直空間具有兩種以上之開放空間時，第一項有效係數以各部分有效係數之和累計之，但最高以一·五為限。

第 5 條

依本辦法設計之建築物，其地面上各層樓地板面積合計之最大值（ $\Sigma F A$ ），依下式計算，但不得超過基準樓地板面積之一·二倍。

$$\Sigma F A = F A + \Delta F A$$

（ $F A$ ）：基準樓地板面積。為該基地依本編規定核計之地面上各層樓地板面積之和。

（ $\Delta F A$ ）：依第六條第一款核計允許額外增加之樓地板面積。但以適用於住宅區、商業區、機關用地及市場用地為限。

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。第一項建築物樓層樓之計算，每層以三公尺計，餘數達二公尺者以一層計，但適用勞工安全衛生設施規則之建築物，應以樓地板至天花板淨高為三公尺計算之。

建築物每層陽台面積之和超過該層樓地板面積八分之一以上部分，應計入該層之樓地板面積。

第 6 條

前條建築物依左列規定：

一、允許額外增加樓地板面積（ $\Delta F A$ ），依左列計算：

$\Delta F A = S \cdot I S$ ：開放空間有效總面積。I：鼓勵係數，應依左列規定計算：

（一）商業區及市場用地時， $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$

（二）住宅區及機關用地時， $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$

A：基地面積

二、高度除應依本編第一百六十四條規定計算外得不受本編第二章第三節其他規定之限制。但臨接面前道路部分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；基地臨接兩條以上道路時，其面前道路之認定比照同編第十六條規定。

三、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。

四、本編第一百十八條第一款所規定之特定建築物，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、排水明溝及其他雜物工作物。

第 7 條

依本辦法設計之建築物應留設之開放空間有效總面積不得少於法定空地面積之百分之六十。其留設之基地空地面積在商業區及市場用地，除法定空地外，應再增加法定空地之百分之二十之空地，在住宅區，機關用地及其他使用分區，應再增加法定空地之百分之十五之空地。

第 8 條

建築物設計，其基地臨接道路部分，除已設置寬度一·五公尺以上之人行道或法定騎樓者外，應留寬度二公尺以上之步行專用道；其具頂蓋部分，頂蓋淨高度應在四公尺以上，步行專用道設有花台等設施者，其可供通行之淨寬度不得小於一·五公尺。

第 9 條

開放空間除應予綠化及設置遊憩設施外，不得搭蓋棚架、建築物或作其他使用，應予綠化之開放空間，如以不透水鋪面施做時，其所佔面積應在開放空間面積二分之一以下。

前項遊憩設施、綠化工程應納入建築設計圖說明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，應予以登記列管。主管建築機關每年應作定期或不定期檢查，如有違規使用者，依有關法令處罰。

第 10 條

本辦法發布前已領有建造執照者，在該執照有效期間內，申請變更設計時，得不適用本辦法修正後之規定。

第 11 條

依本辦法設計之建築物，除應依建造執照預審辦法申請預審外，應依左列規定辦理：

- 一、直轄市、縣（市）（局）主管建築機關所設置建造執照預審小組、應就所設置開放空間之公益性、通視性、及其對公共安全、公共交通、公共衛生與市容觀瞻之影響詳予評估。
- 二、建築物地上各層樓地板面積合計之最大值（ $\Sigma F A$ ）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。



第 12 條

違反本辦法規定或擅自變更使用者，依建築法有關規定處罰。

第 13 條

本辦法自發布日施行。