

台中市政府都市發展局 100 年第 8 次建造執照復核會議紀錄

一、時間：100 年 8 月 9 日（星期二）上午 9 時 30 分

二、地點：本局廣告管理科第四會議室

三、主席：劉主任秘書應榮

記錄：陳信宇

四、出席單位與代表：如簽到表

五、討論提案：

（一）、陳俊吉建築師事務所

建築物名稱	住宅增建工程		使用分區	原工業區 現為第三種住宅區
建築物用途	原工廠及附屬設施(1~4樓) 增建住宅(第5樓)	建築基地	地 址	台中市南區
建造執照號碼			地 號	下橋子頭段 343-47 地號
申請復核事項	<p>一、 本案原工業區領有使用執照用途1~4樓為廠房及廠房附屬設施，今因都市計劃改變為第三種住宅區，可否申請增建第五樓用途為住宅，提請復核。</p> <p>二、 基地內原供公眾使用建築物辦理垂直增建一層樓是否乃須另外檢附地質鑽探報告書，提請復核。</p>	說明	<p>一、 本案基地位於台中市南區下橋子頭段 343-47 地號，原使用分區為工業區並領有使用執照 75 中工建使字第 16 號，現為第三種住宅區擬辦理第五樓住宅增建。</p> <p>二、 附面積計算表、位配置圖、原有及增建各層平面圖。(附件一)</p> <p>三、 有關基地內原有供公眾使用建築物辦理垂直增建第五樓(住宅)，原申請核准廠房已檢附鑽探報告書，是否乃須另外檢附。</p> <p>四、 且原供眾使用用途變更為非公眾使用，建築用途及活載重強度均降低。</p>	
結論	<p>一、 本案請以他棟化方式增建五樓住宅。</p> <p>二、 本案地質鑽探報告書應由專任技師簽證負責，亦可重新辦理地質鑽探報告書據以增建。</p>			

（二）、林偉琦建築師事務所

建築物名稱	佳福建設股份有限公司 店舖、集合住宅 新建工程	建 築 基 地	使用分區	第二、第三種住宅區
建築物用途	店舖、集合住宅		地 址	台中市北屯區
建造執照號碼			地 號	台中市北屯區軍和段 165,166 地號等 2 筆地 號
申請 復 核 事 項	本案申請地下三層地上十 五層，基地高程差 2.1m， 其建築面積計算認定，提請 複核。	說 明	本案基地三面臨計劃道路，臨路 之最低點與最高點高差達 2.1M， 是否得以基地臨 20m 軍福十九路 (+0cm/最低點)及 6m 計劃道路 (+210cm/最高點)之平均值 (+105cm)視為 GL，計算建築面 積。(詳附件一)，提請複核。	
結 論	本案地面層建築面積請以申請基地臨接地面最高點及最低點之高程 平均值計算建築物高度。			

(三) 王榮和建築師事務所

建築物名稱	變更使用執照	建 築 基 地	使用分區	第三種住宅區
建築物用途	診所、住宅		地 址	臺中市北屯區松勇里 北屯路 525 號
建造執照號碼			地 號	臺中市北屯區松茂段 0053-0022 地號
申請 復 核 事 項	本案一樓申請店舖、自行增 設停車空間變更使用為診 所，原自行增設停車空間計 入容積檢討。	說 明	一、 本案原領使用執照實設總容積 為 6129.79m ² 小於 6580.2 m ² ， 所以符合規定。現因本案變更原 一樓自行增設停車空間面積計 入容積檢討，所以實設總容積 6129.79+15.63=6145.42 m ² 小於 6580.2 m ² ，所以符合規定。且 如將原領使用執照全部自行增 設停車空間面積計入容積檢 討，則實設總容積為	

		<p>6129.79+(S2 戶)15.63+(S3 戶)15.99+(S5 戶)15.23=6176.6m²小於 6580.2 m²，所以符合規定。且無慮損害他戶權益。</p> <p>二、本案一樓申請店舖、自行增設停車空間變更使用為診所，原自行增設停車空間非「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」所定之法定停車空間，所以免繳納停車空間代金。</p>
結論	<p>一、本案請建築師重新檢討扣除該自設停車位後之總容積計算，如不影響法定停車位數量即同意辦理，如法定停車位不足，請以繳納停車代金辦理。</p> <p>二、另請查明該社區住戶規約有無就停車異動限制規定，並應依其規定配合辦理。</p>	

(四)陳世展建築師事務所

建築物名稱	鑫大略建設拾貳層集合住宅、店舖新建工程	建築基地	使用分區	第三種住宅區
建築物用途	G-3 店舖、H-2 集合住宅		地 址	台中市西屯區
建造執照號碼	99 府都建建字第 00657 號		地 號	西屯區中仁段 290 地號
申請復核事項	<p>一、依「台中市建築物增設停車空間鼓勵要點」設置獎勵停車空間，提請復核。</p> <p>二、依台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫(土地使用分區管</p>	說明	<p>一、本案基地位於台中市都市計畫(舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區)細部計畫，使用分區為第三種住宅區。</p> <p>二、本案擬依「台中市建築物增設停車空間鼓勵要點」辦理，地下壹層及地下貳層設置法定停車空間及獎勵停車空間。</p> <p>三、檢附位置圖、面積計算、法規檢討、平面圖、建築線書圖，敬請</p>	

	制要點)之第三點(建築物高度比:建築基地面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川....其他類似空地者,其建築物高度比之計算,得將該等寬度計入,提請復核。	貴局惠核。
結論	本案請將獎勵停車放置於地下一樓,並依建築技術規則建築設計施工篇第 61 條規定檢討。	

(五) 朱健章建築師事務所

建築物名稱	住宅新建工程	建 築 基 地	使用分區	第三種住宅區
建築物用途	住宅		地 址	
建造執照號碼			地 號	南區下橋子段 258-70、258-181 地號
申請復核事項	本案位於樹德地區之透天型態住宅之停車空間可否設置於一樓室內空間。	說明	<p>一、 依(樹德地區)細部計劃土地使用分區管制第九條停車空間第二款規定:每一戶至少設置一輛停車位,但連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅不得設置於一樓室內空間,惟經由建照執照復核會議審查通過者不在此限。</p> <p>二、 本案依規定須設置 3 輛停車位,並已將一樓室內停車空間計入容積率檢討,實無法配置於非一樓室內空間。(詳附圖)懇請 貴局惠核。</p>	
結論	本案室內停車空間計入容積樓地板面積,則同意一樓設置室內停車空間,並請切結告知消費者之義務。			

(六) 杜德馨+李世聰建築師事務所

建築物名稱	必優德建設太順段店舖住宅新建工程	建 築 基 地	使用分區	第三種住宅區
建築物用途	店舖住宅		地 址	台中市北屯區
建造執照號碼			地 號	北屯路太順段 60 地號

申請復核事項	建築基地留設退縮騎樓地設計疑義。	說明	<p>一、 本案基地屬變更台中市都市計畫(台灣省實施區段徵收五年計畫範圍-廊子地區)細部計畫範圍,面臨 25M 太順路。</p> <p>二、 依細部計畫指定應留設 4M 騎樓或無遮簷人行步道,詳專案檢討後騎樓及無遮簷人行步道示意圖(附件一)。</p> <p>三、 本案基地申請人為增進土地之利用及建築規劃設計實用性,並配合鄰地已興建完工之建物同一街廓都市景觀風貌之完整性與美觀,本案擬亦自願退縮無遮簷人行步道建築,退縮空間標示為退縮騎樓地並計入法定空地。退縮留設部分,是否依台中市建築管理自治條例第 15 條、15 條之 1 及建築技術規則施工篇第 28 條之規定辦理,檢附地籍圖、土地登記簿、地籍套繪圖及本案配置圖(附件二)敬請貴局惠核。</p>
結論	本案請依土地使用分區管制要點之示意圖規定檢討應留設騎樓。		

(七)陳世榮建築師事務所

建築物名稱		建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	住宅		地 址	台中市南屯區惠文路
建造執照號碼			地 號	台中市南屯區惠義段 137. 138. 143. 144 地號
申請復核事項	建築物高度比之計算得否計至「廣兼停 95」,提請復核。	說明	<p>一、 本案基地位於「新市政中心專用區南側」,西側鄰接 20m 惠文路,南側鄰接 15m 大墩十街,對側為「廣兼停 95」(詳附件一)。</p> <p>二、 依本區細部計畫規定,「廣兼停 95」建蔽率及容積率均為 0%,且已開闢完成為平面停車場(詳附</p>	

			<p>件二)，另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，廣場僅得作為「地下使用」(詳附件三)。</p> <p>三、本案建築物高度比之計算，得否依據「台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則表」規定，計至 15m 大墩十街對側「廣兼停 95」(詳附件四)。</p>
結論	<p>本案為廣兼停用地，依內政部營建署 82 年 3 月 27 日台內營字第 8201507 號函解釋(如後附件)，廣兼停得否視為永久性空地，請依該函釋辦理。</p>		

(八) 李振裕建築師事務所

建築物名稱	元大證券金融股份有限公司	建築基地	使用分區	第二種商業區
建築物用途	(G1)證券經紀業		地 址	台中市北屯區崇德路二段 46 號
建造執照號碼	(80)府中工建使字第 357 號使照		地 號	台中市北屯區東光段 201-2 地號
申請復核事項	「都市計畫法台灣省施行細則」第 15 條規定:作為證券業,應面臨 12 公尺以上道路,申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層,並應有獨立之出入口。	說明	<p>本案位於崇德路及文心路交叉口附近,面前道路為 40 米崇德路,現第參層原用途為(G2)辦公室擬辦理變更為(G1)證券經紀業屬同一類變更,因該大樓整棟為辦公大樓,管委會為元大崇德大樓管理負責人為單一所有人,且該樓層以下已變更為商業區,屬於人員自由出入之場所,且人員出入皆經由門廳出入,不影響住宅之安寧,似不受「都市計畫法台灣省施行細則」第 15 條應有獨立之出入口限制,特此陳情。</p>	
結論	<p>本案涉及都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條規定,請建築師另函內政部請釋。</p>			

臨時動議(一)、建造管理科

建築物名稱	台灣塔及城市願景館新建工程	建築基地	使用分區	本基地屬公園用地，編號為公 139
建築物用途	服務諮詢、餐飲、賣店、觀景臺、環境品質監測站		地 址	水湳經貿園區中央生態公園
建造執照號碼	(辦理國際競圖中)		地 號	本基地屬公園用地，編號為公 139
申請復核事項	<p>有關水湳經貿園區中央公園用地一宗基地範圍之認定，提請復核事項如下：</p> <p>一、中央生態公園得否以公 139 用地範圍視為一宗基地計算建蔽率。</p> <p>建築技術規則建築設計施工編第 164 條高度限制之認定。</p>	說明	<p>一、台灣塔及城市願景館新建工程基地位置如(附件一)。</p> <p>二、按水湳機場原址整體開發區細部計畫書公共設施計畫規定(尚未發布實施)，中央生態公園建築構造物比例不得超過公園面積 8% 為原則(附件二—細部計畫示意圖、公共設施用地編號一覽表)。</p> <p>三、中央生態公園(公 39 用地)基地範圍內規劃有 15M-80、30M-41、25M 林蔭大道、20M-79 等四條「公兼道」穿越(附件三—道路系統示意圖、細部計畫圖)。</p> <p>四、本案建築物高度不予限制，且未位於航高管制區內，但建築物高度仍應符合建築技術規則建築設計施工編第 164 條 1: 3.6 高度比規定。</p> <p>五、本案得否以公 139 用地範圍合計 48.38 公頃視為一宗基地計算建蔽率，提請復核。</p> <p>本案面前道路得否以 30M-81 認定，提請復核。</p>	
結論	<p>本案中央公園用地依都市計畫規劃為一宗基地，且中央公園內之「公兼道」主要用途為公園使用。故台灣塔及城市願景館新建工程得以公 139 用地範圍視為一宗基地檢討建蔽率，並以 30m-89 認定為面前</p>			

	道路。
--	-----