

副本

發文方式：紙本郵寄

檔號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

地址：407臺中市西屯區文心路二段588號
承辦人：工程員 林靜瑜
電話：04-22289111*64145
電子信箱：jing0816@taichung.gov.tw

受文者：本局建造管理科

發文日期：中華民國112年10月24日

發文字號：中市都建字第1120235468號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局112年第6次建造執照復核會議紀錄1份，請查照。

說明：依據112年10月6日臺中市政府都市發展局112年第6次建造執照復核會議決議辦理。

正本：曾主任秘書文誠、臺中市建築師公會、陳正玲建築師事務所、鍾元鎧建築師事務所、李祖原聯合建築師事務所

副本：本局建造管理科陳科長姿云、張正工程司景舜、趙股長崇炆、張股長家蕙、劉股長惠琪、本局建造管理科

局長 李正偉

臺中市政府都市發展局 112 年第 6 次建造執照復核會議程

一、時間：112 年 10 月 6 日（星期五） 上午 9 時

二、地點：都發 2 - 3 會議室

三、主席：曾主任秘書文誠

紀錄：林靜瑜

四、出席單位與代表：詳簽到簿

五、討論提案：

(一) 陳正玲建築師事務所

建築物名稱	元輔建設北屯區和平段住宅新建工程	建築基地	使用分區	第一種住宅區 第一之一種住宅區
建築物用途	H2 住宅		地址	
建造執照號碼	(111)中都建字第 1918 號		地號	北屯區和平段 332, 332-1~332-17 , 337-1~337-11 等 30 筆地號
申請復核事項	有關本案 3 米後院留設方式，提請審議。	說明	<p>一、本案基地位於：台中市都市計畫(整體開發地區單元十四)細部計畫檢討後土地使用分區管制要點。(詳附件一)</p> <p>二、用語定義(六)前面基地線:基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。故大多數基地之前面線(或延長線)為一條。</p> <p>三、用語定義(七)後面基地線:基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度為準。故當前面基地線為二條時，無法據以檢討出依據上述定義之後面基地線。</p> <p>四、故本案選擇設置較寬之境界線為後面基地線(如附件二)，並提供類似已興建完成之案例供參(如附件三)。</p>	
結論	本案面前臨接道路為一條道路，惟查土地使用分區管制要點之用語定義無兩側交角之規定，故本案依建造執照審查慣例，以基地臨接一側之前院線檢討留設後院。			

(二) 鍾元鎧建築師事務所

建築物名稱	大里區樹王段林佳宏、林宗裕住宅新建工程	建築基地	使用分區	乙種建築用地
建築物用途	住宅		地址	
建造執照號碼	109 中都建字第 1921 號		地號	大里區樹王段 842、842-1 地號
申請復核事項	本案位於大里區地上四層透天型態住宅。基地為乙種建築用地畸零地，鄰地為水利用地，不可使用地類別可否免除合併為建築基地面積，請提研議。	說明	<p>一、涉及本案土地大里區樹王段842、842-1、844、844-1地號4筆，土地所有權人為起造人林佳宏、林宗裕等二人分別擁有。</p> <p>(1)土地坐落(基地):大里區樹王段842、842-1地號為乙種建築用地/畸零地。</p> <p>(2)鄰地大里區樹王段844、844-1地號水利用地/畸零地。</p> <p>不同使用地類別且無法作為建築基地使用，可否得免除依臺中市畸零地使用自治條例(民國100年08月09日)第九條: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。</p> <p>二、檢附面積計算總表及壹樓平面圖，請貴局復核。</p>	
結論	<p>1. 本案土地係非都市土地之水利用地、乙種建築用地，使用地類別不同，倘合併申請建築執照為一宗基地，其建蔽率、容積率應分別計算，又本案申請住宅，而水利用地之容許項目無住宅之用途，故本案得適用依臺中市畸零地自治條例第9條規定之辦理。</p> <p>2. 另有關於本案建築基地分割情形之時間點，請建築師於申請建造執照時釐清。</p>			

(三) 李祖原聯合建築師事務所

建築物名稱	遠雄建設	建築基地	使用分區	第六種新市政專用區
建築物用途	G3 一般零售業、 H2 集合住宅		地址	
建造執照號碼	111 中都建字第 2406 號		地號	臺中市西屯區惠民 段 14 等 1 筆地號
申請復核事項	本案於112年8月28日 1120192639號簡便行文應改善項目：「5. 審核項目十一； 店鋪與外廊間分戶防火時效區劃檢討。」	說明	<p>一、按「連棟式或集合住宅之分戶牆，應以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該處之樓板或屋頂形成區劃分隔。」為建築技術規則第86條第1款所明定。</p> <p>二、然而依106年1月4日內授營建管字第1050818773號函：「…分隔住宅單位與住宅單位或住戶與住戶或不同用途區劃間之牆壁，其「不同用途」係指建築物內供住宅單位或住戶以外之部分(例如公寓大廈之共用部分)。</p> <p>三、上述應設置防火區劃認定範圍僅限於建築物內；而本案於一樓避難層設置G3一般零售業(專有單元)與半戶外開放空間(計入容積產登為共用部分)已由外牆區分室內外，且半戶外開放空間並無登記其他使用用途，與一般共用之迴廊、騎樓空間無異，故應無需檢討防火區劃。</p>	
結論	本案共用部分範圍係建築物頂蓋型開放空間，惟該頂蓋型開放空間供不特定人使用與騎樓設置無異，故本案頂蓋型開放空間範圍內之外牆，得依建築物外牆規定檢討防火時效。			

六、散會(上午: 10 時 20 分)