

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

105年8月30日
已影印

臺中市政府都市發展局 函

地址：403臺中市西區民權路99號

承辦人：毛林琄

電話：0422289111#64101

電子信箱：mao880329@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局建造管理科〈各承辦〉

發文日期：中華民國105年8月29日

發文字號：中市都建字第1050145652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：檢送本府都市發展局於105年8月17日（星期三）召開105年「臺中市政府建築法規小組委員會」第三次會議紀錄1份，請查照。

正本：王召集人俊傑、陳委員世榮、葉委員水龍、羅委員榮源、吳委員亦閔、林委員明勝、柯委員貴勝、林委員坤賢、魏委員嘉銘、紀副召集人英村、賴執行祕書宗達[建造管理科、賴委員祐成[使用管理科]、鄭委員慶賢[城鄉計畫科]、朱委員啟華[法制局行政救濟科]、王文芳建築師事務所、賴志信建築師事務所、楊博閔建築師事務所、陳昇章建築師事務所

副本：臺中市政府都市發展局建造管理科〈各承辦〉

局長 王 俊 傑

市展中

臺中市政府都市發展局

105 年度臺中市政府建築法規小組委員會第三次會議紀錄

- 一、開會時間：105 年 8 月 17 日（星期三）下午 14 時 0 分
- 二、開會地點：第三會議室〈住宅科樓上〉民權路 99 號
- 三、主持人：副召集人紀英村
- 四、主持人致詞：略
- 五、幹事會業務報告：
- 六、提案討論：

紀錄：毛林琚

【提案一】 提案單位：王文芳建築師事務所

案由：建築基地如屬角地應截角退讓時，其因截角退讓留設之騎樓地部分（非直接面臨道路境界線所需留設之法定騎樓部分），得否計入「臺中市畸零地使用自治條例」第 10 條第 2 項後段所稱之基地最小寬度內，提請討論。

說明：

1. 本案前經貴府 103 年度建築法規小組第 16 次會議臨時動議之（案二）作成論在案；一、類此案件得以未截角前基地寬度、深度檢討建築基地深度與寬度。二、本案仍應依規留設騎樓（詳附件一）。惟承辦人員認為該結論尚有疑義，提請討論。
2. 按臺中市畸零地使用自治條例第 5 條第 2 項：「.. 建築基地如屬角地應截角時，其寬度及深度係指截角前之寬度及深度。」，建築技術規則設計施工編第 26 條附表之說明（二）對於基地臨接道路之長度亦有以未截角時之長度計算之敘述（詳附件三），合先說明。
3. 另臺中市建築自治條例第 17 條：「臨接寬度 7 公尺以上計劃道路、…之建築基地應設置騎樓或無遮簷人行道」。因此在角地未截角前沿道路境界線（不包括截角線）所設置之 4 公尺



寬度樓方為法定騎樓地(詳附件四)。另同條例第 23 條末項規定，沿道路交叉口建築者，應依規定截角退讓，因此截角部分所退讓留設之騎樓地屬公益需要所配合留設者，其因截角退讓而設置之連通用騎樓地係供人行通行使用，不應以法定樓地認定之。

4. 臺中市畸零地使用自治條例第 10 條第 2 項：「前項建築基地樓或無遮簷人行道部分應計入最小深度。但不列入最小寬度」。其後段所稱不列入最小寬度之樓部分，應以道路在未截角前應設置之法定騎樓認定方屬合理。本案因基於公益需要，其截角退讓所設置之騎樓部分屬自行退讓設置，非屬截角前之法定騎樓，應計入本市自治條例第 10 條第 2 項後段所稱之基地最小寬度內。
5. 本案為面臨兩條道路交角約 45 度之角地，基地較為特殊，其道路交叉口之退讓截角長度約 15 公尺，較之一般法規規定之 5、6 或 10 公尺更長，致使基地因受截角退讓之影響，基地除前後臨接道路之法定騎樓外，其餘多為因角地退讓之騎樓地占用，惟整體基地仍可做合理之配置使用(詳附件五)。擬請貴府能以通案方式同意，建築基地如屬角地因截角所退讓之騎樓地，得依臺中市畸零地使用自治條例第 5 條第 2 項之規定計入同條例第 10 條第 2 項後段所稱之基地最小寬度。
6. 另檢呈附圖之圖例 A 及圖例 B 為例作說明，A、B 為寬、深相同之兩宗建築基地，圖例 B 包含因截角退讓之規定准予建築使用；或係因圖例 B 因有退讓之騎樓之騎樓地不准建築，而圖例 A 則可准予建築使用。
7. 另基地面臨臺中市畸零地使用自治條例第 4 條第 1 項第 2 關側面應留設騎樓或無遮簷人行道之角地時(圖例 C)，依規均涵蓋截角退讓之騎樓地計算寬、深度，准予建築使用。



決 議：

- 1、查都市計畫圖所示旨案西區後墘子段 149-55 地號西側臨十米計畫道路、東南臨三十米計畫道路，再按「臺中市建築管理自治條例」第十七條規定臨接寬度七公尺以上計畫道路、人行步道、廣場之建築基地應設置騎樓或無遮簷人行道，併予述明。
- 2、本案 149-55 地號臨接計畫道路仍請依「臺中市畸零地使用自治條例」第十條規定檢討騎樓不列入最小寬度。

【提案二】 提案單位：賴志信建築師事務所

案 由：本案因建照抽查，認定原領 93 年建照之基地內私設通路，105 年建照申請時不得計入建築基地面積，提請討論。

說 明：

1. 有關申請基地本市沙鹿區竹木段竹林小段 500-41 及 500-40 地號土地，雖於 1940-1969 號建築執照時，已列為私設通路範圍，但依當初原執照核准之圖說，該私設通路之面積並未計入建築之法定空地，僅為供通行之使用，故無重複計算法定空地使用之情況。
2. 本次建造執照基地沙鹿區竹林段竹林小段 500-40、500-41 及 500-4 地號土地，上開土地之原私設通路使用部分至建築起算未超過 35 公尺，依建築技術規則建築設計施工編第二條之一規定，雖建築基地先後申請建築，得分別計入所屬建築基地

之法定空地，但不得重複使用。

3. 檢附內政部 87 年 12 月 15 日內營字第 8773499 號函影本，請參酌。

決 議：

- 1、查私設道路係依建築技術規則建築設計施工編第 2 條所留設，或其他依法令規定留設者，既屬建築執照核發要件之一，且部分得依上開規則同編第 2 條之 1 計入法定空地，自不得有擅自改道或變更形狀等情事，再按「建築物使用類組及變更使用辦法」第八條規定第七十三條第二項所定有本法第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照之規定。是本案私設通路及其所留設之迴車道建議循申請變更建築物使用類組及變更使用辦法辦理。
- 2、按內政部營建署 100 年 6 月 29 日營署建字第 1002911139 號函說明二釋略以：「…至本署 89 年 1 月 6 日營署建字第 55801 號函則係針對實施容積管制前已建築完成之建築基地，其當時留設未計入法定空地計算之私設道路，於實施容積管制後之申請案納入法定空地計算之情形始有其適用。」〈見附件 1〉併予述明。本案仍請按上開函釋辦理。



【提案三】 提案單位：楊博閔建築師事務所

案由：有關本市霧峰段坑口小段 73-1464 號等地號(64 建都營使字第 00359)，因本案於民國 64 年請取部分使用執照，而在實施基地套繪時，台中縣政府卻將其全區進行套繪造成後續無法進行建築行為，提請討論。

說明：

- 1、 本案位於霧峰區霧峰段坑口小段 73-1636 地號等，共 347 筆建築基地面積 560057.54 m²，因民國 64 年申請開發整地核准建築後，已領取 64 建都管使字第 00359 號部分使照，因當時尚未實施基地套繪作業。
- 2、 爾後在實施基地套繪後，將全區以開發區域套繪管制，現因尚有大部分基地未申請建照興建使用，造成後續無法申請建照必須先解除套繪，影響權益至鉅。
- 3、 因本案原以分為 20 區(詳全區圖說-附件 1)，目前已將 64 年至 105 年可彙集之使照資料彙集完成及分區計算建蔽率(詳各分區圖說-附件 2 及二十區域地號統合表附件-3)，分別區分為基地無建物及有建物兩種類型，基地無建物，應可直接申請解除套繪，而基地上有建物類型，建議同意各區總建蔽率無超過 40%可申請解除套繪，爾後該區進行建照申請時，設計單位須檢討原有各區之總建蔽率及設計基地建蔽率，並需至基地現地實地勘查，且須調閱基地周遭建物範圍及相關道路，確定基地上並無建築物及道路方可申請建造執照。



決議：

1. 建議以每區為單位提案作檢討。
2. 請建築師再釐清現況建築物相對應建築基地，並補充詳細調查說明再提案討論。

【臨時提案一】 提案單位：陳昇章建築師事務所

案由：有關中龍鋼鐵股份有限公司於本市龍井區福麗段 876 等 15 筆地號土地（港埠專用區），申請工廠（棚架）建造執照一案，依台中港特定區-港埠專用區之土地使用分區管制要點第 33 點表十說明（一）總樓地板面積之計算，不包括……保齡球館之球道等類似用途部分，則本案申請 C2 廠房，其堆料區、輸送設備基礎是否屬前述類似用途部分，可免計入總樓地板面積之計算？，提請討論。

說明：

- 1、本案建築物係按原有露天生煤堆置場規劃而成，為一棟地上一層鋼骨造棚架式建築物，總體長度 830 公尺，寬度 400 公尺，將原料儲存於室內環境，降低對環境影響。

該建築物完成後設備及輸送流程皆為自動化或半自動化操作（操作人員在原料工場控制大樓），僅需 4~15 人作業，原料自船艙以皮帶自動輸送至料棚，無其他大量車具需求。（附件一）

二、停車空間檢討比較

【檢討一】

按土地使用分區管制要點第 33 條及表十、說明（一）之規定檢討：

總樓地板面積=334,940.37 平方公尺

外廊=2,567.25+2,801.25=5,368.50 平方公尺

電氣室=1,471.69 平方公尺

屋突=47.89+34.72=82.61 平方公尺

機房=45.24+41.25=86.49 平方公尺

法定停車位=(總樓地板面積-外廊-電氣室-屋突-機房)/300
=(334,940.37-5,368.50-1,471.69-82.61-

86.49)/300=327,931.08/300=1,093.10 應設停車位 1,094 位

【檢討二】

按前項檢討，但將堆料區、輸送設備基礎視同保齡球管之球道



等類似用途，自總樓地板面積之計算中扣除：

堆料區=243,684.60 平方公尺

輸送設備基礎=62,040.75 平方公尺

法定停車位

$$=(\text{總樓地板面積}-\text{外廊}-\text{電氣室}-\text{屋突}-\text{機房}-\text{堆料區}-\text{輸送設備基礎})/300$$

$$=(334,940.37-5,368.50-1,471.69-82.61-86.49-243,684.60-62,040.75)/300=22,205.73/300=74.02$$

應設停車位 75 位

三、本案得否依檢討二之方式計算法定停車空間數量，因涉及都市計畫土地使用分區管制要點規定，及依建築技術規則建築設計施工編第 59 條精神，擬提請貴府建築法規小組會議討論。

決 議：

1. 按「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討書」台中港特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點表十說明(一)略以：「總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、……保齡球館之球道等類似用途部份」。本案經設計建築師陳述原露天生煤堆置區，擬因應環保相關法規擬將生煤堆置區設計於室內儲存，以符合環保法規，並改善空污環境。
2. 本案停車空間檢討同意按台中港特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點表十說明(一)以保齡球館之球道等類似用途部份檢討。

七、臨時動議：無

八、散會：

