

台中市政府都市發展局 100 年第一次建造執照復核會議記錄

一、時間：100 年 2 月 18 日（星期五） 上午 9 時 30 分

二、地點：都市發展局第一會議室

三、主席：劉主秘應榮

記錄：陳信宇

四、出席單位與代表：如簽到簿

五、討論提案：

（一）賴志信建築師事務所提案：

建築物名稱	賴美娟	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	住宅		地址	臺中市西屯區惠中路 72-1 號
建造執照號碼			地號	臺中市西屯區惠來厝段 687 地號
申請復核事項	都市計畫發佈前已興建完成之舊有建物，申請補領使用執照，應否依現行都市計畫之土地使用分區管制要點之規定留設騎樓。		說明	<p>一、本案基地位西屯區惠來厝段 687 地號土地，因該基地原僅面臨惠中路，但目前都市計畫之土地使用管制要點又開闢智慧街計劃道路造成二面均需設置騎樓。</p> <p>二、因為房屋老舊極需改建或修建，惟無使用執照無法申請修、改建。</p>
結論	本案請依現行都市計畫土地分區使用管制要點留設騎樓，始得申領補發使用執照。			

（二）黃郁文建築師事務所提案：

建築物名稱	藍鵲建設股份有限公司 大雅四德段集合住宅新建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	住宅		地址	台中市大雅區
建造執照號碼			地號	台中市大雅四德段 181-44、181-45 等二筆地號

申請復核事項	有關「建築物增設停車空間獎勵要點」設置獎勵停車空間申請復核。	說明	<p>一、本案台中市大雅四德段 181-44、181-45 等二筆地號，使用分區為第二種住宅區，如附圖。</p> <p>二、依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」辦理。地下一層為停車空間設置法定停車及獎勵停車空間，獎勵汽車車位 12 輛，平面車位 4 輛機械車位 8 輛。</p> <p>三、依技術規則第 60 條設置於室內停車位，其中四分之一車位數寬度長度各減二十五公分，本案平面車位 4 輛，其中大車位 3 輛、小車位 1 輛。</p>
結論	本案若符合現行建築技術規則建築設計施工篇停車空間之規定，則同意依台中市建築物增設停車空間鼓勵要點增設停車空間。		

(三) 林偉琦建築師事務所提案：

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	第二種商業區
建築物用途	店舖、集合住宅		地址	臺中市北屯區
建造執照號碼			地號	臺中市北屯區軍福段 140 地號等一筆地號
申請復核事項	申請地下三層地上十五層，共四幢建築物，建築面積計算及建築物高度定，提請復核。	說明	<p>一、本案基地三面臨計劃道路，臨路之最低點與最高點高差達 2.4m，若以臨路最低點視為基地地面，則基地百分之 60% 以上階須計入建築面積。(詳附件 1)</p> <p>二、是否得以如配置圖四幢建築物分別計算建築物高度(詳附件 2、附件 3)</p> <p>三、提請復核。</p>	
結論	<p>一、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蔽率。</p> <p>二、本案四棟建築物高度比統一自建築基地最低一側高程檢討建築物高度及高度比。</p>			

臨時動議：

(一) 建造管理科提案

一

建築物名稱		建築基地	使用分區	第五種住宅區
建築物用途			地址	臺中市東區
建造執照號碼			地號	尚武段 974 號

申請復核事項	關於裡地及公有畸零地合併證明定義疑義。	說明	<p>一、本案基地位於臺中市東區尚武段 974 號，尚未面臨道路。</p> <p>二、基地之最小深度範圍內定義為畸零地，超出畸零地最小深度範圍外之土地為裡地(如附圖)。</p> <p>三、前開項目定義疑義，提請討論。</p>
結論	請業務單位準備相關案例另行討論。		

二

建築物名稱		建築基地	使用分區	
建築物用途			地址	
建造執照號碼			地號	
申請復核	未臨接建築線之基地前有他人已興建之建築物申請建築許可疑義。	說明	一宗土地未臨接建築線，前有一宗土地已興建完成，今欲申請建築許可，是否可檢具前一宗土地私設通路通行同意證明即可新建(如附圖)。	
結論	請業務單位準備私設通路或基地內通路之相關案例，另行討論。			

三、

建築物名稱		建築基地	使用分區	
建築物用途			地址	
建造執照號碼			地號	
申請復核事項	建築技術規則山坡地專章與臺中港特定區計畫土地使用管制要點競合疑義。	說明	<p>一、技則第 263 條規定:建築基地應自建築線或基地內通路退縮設置 1.5 米人行步道。</p> <p>二、台中港特定區土地使用管制要點規定應設置前院，前院深度不得小於 4 米，其中外側 2 米部分應予綠化且不得設置圍籬。</p> <p>三、前開條文競合部分，提請討論統一執行方式。</p>	
結論	本案類似基地請依臺中港特定區細部計畫土地使用管理要點外側臨道路 2 公尺部分應予綠化且不得設置圍籬，另綠化需順平並臨接道路。			

(二) 林勇志建築師事務所提案 1：

建築物名稱	津茂建設工學二街住宅新建工程	建築	使用分區	第二種住宅區
-------	----------------	----	------	--------

建築物用途	店舖、集合住宅	基地	地址	臺中市南區
建造執照號碼			地號	南區下橋子頭段 230-33 等 3 筆地號
申請復核事項	台中市都市計畫細部計畫書(樹德地區第一次通盤檢討)規定連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅，其應設之法定停車位，可否設置於一樓室內空間，提請覆核。	說明	<p>一、 本案基地坐落於台中市南區下橋子頭段 230-33 等 3 筆地號，屬台中市都市計畫(樹德地區第一次通盤檢討)細部計畫內之土地，使用分區屬於第二種住宅區，擬申請地上四層店舖住宅新建工程。</p> <p>二、 本案因基地條件限制，無法設置戶外停車空間，為滿足停車需求，擬將停車空間設置於一層室內空間。</p> <p>三、 檢附本案壹、貳層平面圖，懇請 貴處惠核。</p>	
結論	本案若室內停車空間計入容積樓地板面積，則同意設置室內停車空間，並切結盡告知消費者之義務。			

(三)、林勇志建築師事務所提案 2：

建築物名稱	津茂建設福田一街住宅新建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	店舖、集合住宅		地址	臺中市南區
建造執照號碼			地號	南區樹子腳段 1031-1 等地號
申請復核事項	有關台中市都市計畫細部計畫書(樹德地區第一次通盤檢討)規定連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅，其應設之法定停車位，可否設置於一樓室內空間，提請復核。	說明	<p>一、 本案基地坐落於台中市南區樹子腳段 1031-1 等地號，屬台中市都市計畫(樹德地區第一次通盤檢討)細部計畫內之土地，使用分區屬於第二種住宅區，擬申請地上四層住宅新建工程。</p> <p>二、 本案因基地條件限制，無法設置戶外停車空間，為滿足停車需求，擬將停車空間設置於一層室內空間。</p> <p>三、 檢附本案壹層平面圖，懇請 貴處惠核。</p>	
結論	本案若室內停車空間計入容積樓地板面積，則同意設置室內停車空間，並切結盡告知消費者之義務。			

(四)、林勇志建築師事務所提案 3：

建築物名稱	津茂建設福田二街住宅新建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	店舖、集合住宅		地址	臺中市 南區
建造執照號碼			地號	南區樹子腳段 1064-2 等地號
申請復核事項	有關台中市都市計畫細部計畫書(樹德地區第一次通盤檢討)規定連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅，其應設之法定停車位，可否設置於一樓室內空間，提請復核。	說明	<p>一、 本案基地坐落於台中市南區樹子腳段 1064-2 等 8 筆地號，屬台中市都市計畫(樹德地區第一次通盤檢討)細部計畫內之土地，使用分區屬於第二種住宅區，擬申請地上四層住宅新建工程。</p> <p>二、 本案因基地條件限制，無法設置戶外停車空間，為滿足停車需求，擬將停車空間設置於一層室內空間。</p> <p>三、 檢附本案壹層平面圖，懇請 貴處惠核。</p>	
結論	本案若室內停車空間計入容積樓地板面積，則同意設置室內停車空間，並切結盡告知消費者之義務。			

(五)、洪錫宏建築師事務所

建築物名稱	沈燕慧三層住宅	建築基地	使用分區	
建築物用途			地址	
建造執照號碼			地號	台中市北屯區軍和段 60 地號
申請復核事項	<p>1. 本案有關建築基地臨接建築線，須施做 2 米人行道路，因地形特殊，可否免於施做之相關問題，請求復核會議，以確定之。</p> <p>2. 基地正面臨接 12 米道路正道街，後面臨接 30 米道路松竹路，前後基地高程差約 8 米。</p>	說明	<p>一、 本基地臨街松竹路面寬約 21 米，申請建物面寬約 10.8 米，餘 10.2 米做為空地，松竹路兩旁已施做人行步道，並架設鐵製護欄(因高差太大)。</p> <p>二、 本案今申請使用執照，以 12 米為面前道路，30 米道路為後院，因前後高程差約 8 米，依法應施做 2 米人行道路，然礙於現況高差太大，且側邊駁坎皆已完成，有如斷崖之形式，基於公共安全之考量，可否免於施做，請核准之。</p>	

結論	本案請依軍功水景細部計畫土地使用分區管制要點規定，基地全長設置前院及人行道，不得免於施作。
----	---

(六)劉峻彰建築師事務所 1

建築物名稱	君鼎建設股份有限公司住宅新建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	住宅		地 址	台中市沙鹿區
建造執照號碼	(98)府工建建字第 1208 號		地 號	北勢坑段北勢坑小段 379 地號
申請復核事項	建築基地依「都市計畫土地使用分區管制要點」規定設計與「建築技術規則」法條內容衝突時，其依循原則如何處理？提請復核。	說明	<p>一、本案基地座落「台中港特定區計畫」計畫區內，土地使用分區為住二用地，臨接 10m 計畫寬度道路，依「土地使用分區管制要點」第六點規定，應於計畫路深度 4m 範圍內留設前院，且外側 2m 部分應予綠化且不得設置圍籬；且因基地位處山坡地範圍內，依「建築技術規則設施篇第 263 條」，即山坡地設計原則規定，建築基地應自建築線留設 1.5m 以上人行步道。</p> <p>二、本基地已申領得建造執照，原設計參酌相關規定後於建築線深度 2m 範圍內鋪設植草磚，今因申辦使照時被要求改鋪 P.C 硬鋪面人行道，特請復核。</p> <p>三、附件：土管要點、一樓平面圖。</p>	
結論	本案基地請依臺中港特定區細部計畫土地使用管理要點規定，基地外側臨道路 2 公尺部分應予綠化且不得設置圍籬，另綠化需順平並臨接道路			

(七)劉峻彰建築師事務所 2

建築物名稱	金旺盛國際建設有限公司集合住宅新建工程	建築基地	使用分區	商業區
-------	---------------------	------	------	-----

建築物用途	集合住宅	地址	台中市大里區
建造執照號碼		地號	大里區崇光段 1181 地號
申請復核事項	商業區土地申請地上十三層、地下二層 R.C 造集合住宅新建建照，依原台中縣建築物增設停車空間鼓勵要點設計，於地下一、二層各設置增設停車位，提請復核。	說明	<p>一、本案於民國 98 年 5 月 6 日依「台中縣都市計畫容積移轉審查許可條件作業要點」申辦建照申請，經前台中縣政府以 0980139026 號收文，並以 0980285378 號函准容積移轉，後歷經都市設計審查及開放空間預審等程序，因故撤銷都審及預審。</p> <p>二、本案依前台中縣府頒布之「台中縣建築物增設停車空間鼓勵要點」設計，提請復核。</p> <p>三、附件：地上一樓、地下一、二樓平面圖、停獎報告書。</p>
結論	請將地下一樓及二樓 A21、C18、C17、(E9、E10)、(G41、G42)、(G43、G44) 等停車空間取消後，同意設置獎勵停車空間。		

(八)黃仁宏建築師事務所

建築物名稱	裕國天賞住宅 新建工程 (D、E 區)	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	住宅	地	地 址	台中市沙鹿區
建造執照號碼		地	地 號	南勢坑段埔子小段 982-4、982-8、982-15、982-16、982-24~982-41、985-10、985-237、983 等 25 筆地號

申請復核事項	有關起造人購得領有建造執照之建築基地，並未發現該土地上有任何建築物，且執照迄今已逾竣工期限，擬以新承接土地所有權人提具切結，申請解除套繪事宜，提請審議。	說明	<p>一、 本案位於台中市都市計劃（台中港特定區）細部計畫區內，計畫興建地上三層住宅建築。</p> <p>二、 經查本案(D區)基地座落本市沙鹿區南勢坑段埔子小段 982-4、982-24~982-41 等 19 筆地號土地領有 69 建都營字第 2866 號建造執照；另(E區)基地座落本市沙鹿區同段落 982-8、982-15、982-16、983、985-10、985-237 等 6 筆地號土地領有 73 建都營字第 664 號建造執照(如附件一)。</p> <p>三、 另查上開 69 建都營字第 2866 號建造執照「規定竣工期限」登載為「70 年 4 月 20 日」(如附件二)，至 73 建都營字第 664 號建造執照「規定竣工期限」登載為「73 年 10 月 10 日」(如附件三)。</p> <p>四、 本案土地幾經轉賣，最終由裕國冷凍冷藏股份有限公司於 99 年間購得，經現場勘查該筆土地並無建築物，土地登記簿謄本亦無建物登記資料(如附件四)，且前揭建造執照業已逾竣工期限失其效力。</p> <p>五、 為辦理該建築物解除套繪之需，現今土地所有權人擬提具切結(如附件五)，並據以申請解除套繪事宜。</p>
結論	本案應由設計建築師檢附現場為空地並確認簽證後之照片，並由起造人提具切結，同意依規定辦理解除套繪列管。		

(九)寬泉聯合建築師事務所

建築物名稱	月眉育樂世界龍鳳廣場增建工程	建築基地	使用分區	遊憩
建築物用途	店舖	建築基地	地址	台中市后里區月眉路 115 號
建造執照號碼	88 工建建字第 3210 號	建築基地	地號	台中市后里區月眉段月眉小段 24-28... 號等 33 筆

申請復核事項	依建築技術規則第 93 條第一款規定，本案原有建築增建一層樓須設置樓梯通達二層，由於結構安全及施工難度因素，無法設置樓梯通達二層，因此申請復核。	說明	本案建築物既有高度 5M，增建一層高度 2.1M，扣除新增樓版厚度 20cm，實際淨高 1.9M，且頂版再扣除洩水坡度 20cm 後，此空間淨高剩餘 1.7M~1.9M 無法使用，因此無必要設置樓梯。且新增樓層之柱樑版結構應力均分佈於原 20cm 樓版，若敲除原樓版則有安全疑慮，且原有機電管線皆須拆除重做，在施工上確實有難度，因此惠請貴府准予本案免設置樓梯通達二層。
結論	請備妥詳細圖說後，再行提會檢討。		

(十) 蔡銘座建築師事務所

建築物名稱	大里區大元段 1479 等四筆地號新建工程	建築基地	使用分區	乙種工業區
建築物用途	一般零售業、餐飲業	地址		
建造執照號碼			地號	大里區大元段 1479, 1480, 1482, 1483 等四筆
申請復核事項	<p>1、基地臨接二條計畫道路，二條計畫道路之道路高程差過大及順應現地地形，有關擋土牆之施作方式提請復核。</p> <p>2、有關基地 GL 之認定提請復核。</p>	說明	<p>一、本案基地位於台中市大里區大元段 1479, 1480, 1482, 1483 地號等四筆土地，基地臨接國光路及元堤路二條計畫道路；道路寬度皆為四十米，因基地臨國光路高程與元堤路之高程差經測量後為 307 公分且國光路高於基地內最低點 334 公分。</p> <p>二、有關地面高程為順應地形減少挖填方設置二處高程以基地高程最低點-334 為第一高程；以-34 為第二高程進行整地，並以此作為檢討建築物高度及建蔽率之依據。</p> <p>三、本案基地依所頒之台中縣騎樓設置標準及台中市工業區總量管制之規定應自建築線退縮四米無遮簷人行步道，故人行步道需沿道路順平，本案擋土牆為配合 GL 之認定是否須配合順平之規定施作。</p> <p>四、依台中市工業區總量管制規定於地界線退縮二米隔離帶位置處之擋土牆為順應現況地形擋土牆得否為建築物地下層之外牆。</p>	

結論	<p>一、臨道路側請依規設置四米無遮簷人行道，並配合道路高程變化順平設計，該四公尺範圍內低於道路高程設置地下室免計入建築面積檢討建蔽率。</p> <p>二、未鄰接道路側得整地設置擋土牆，以整地完竣後，建築物外牆（臨四米無遮簷人行道側除外）與地面接觸最低點為基地地面。</p>
----	---

(十一) 陳新成建築師事務所

建築物名稱	西屯區福星段 集合住宅 新建 工程	建築 基地	使用分區	第二、三種住宅區
建築物用途	集合住宅		地址	西屯區環中路二段
建造執照號碼			地號	西屯區福星段 604.605 地號
申請復核事項	<p>建築基地包括市地重劃地區及非重劃地區時，申請整體性防火間隔變更案。如何辦理，申請復核。</p>		說明	<p>一、依據臺中市市地重劃地區整體性防火間隔留設及變更原則第五點規定辦理。</p> <p>二、本案基地座落西屯區福星段 604.605 及西屯段 1042-1.1042-2 等四筆地號。使用分區為第二、三種住宅區，擬申請地上十八層地下三層集合住宅新建工程。</p> <p>三、本案基地包括市地重劃地區〈福星段〉及非重劃地區時〈西屯段〉。今因建築整體規劃設計考量，需變更整體性防火間隔，變更後之整體性防火間隔兩側均接通道路。申請復核。</p> <p>四、檢附整體性防火間隔變更圖、壹樓及地下室平面圖各乙份，敬請 貴局惠予同意。</p>
結論	<p>本案請沿基地東側境界線留設整體性防火間隔辦理變更。</p>			