

台中市政府都市發展局 100 年第 4 次建造執照復核會議議程

一、時間：100 年 5 月 19 日（星期四）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)、台中市建築師公會

建築物名稱		建 築 基 地	使用分區	北屯區
建築物用途			地 址	
建造執照號碼			地 號	軍和段 60、65-1、65-3、 65-2、65、70、71~75、75-1~2 地號
申 請 復 核 事 項	一、有關無遮簷人行道平台 架空施作，申請復核。	說 明	一、基地面兩條計畫道路或經指定建 築線現有巷道，經指定留設四米無遮 簷人行道，因基地高程超過 2 米以上， 基地出入口由另一側計畫道路進出， 依規定留設四米無遮人行道位置，但 不需要施作平台架空且不拆除人行步 道欄杆。	
結 論	本案請依臺中市都市計畫（軍功水景）地區細部計畫土地使用管制 規則規定，依規留設四米無遮簷人行道。			

(二)、洪舜仁建築師事務所

建築物名稱	尚未申請建照	建 築 基 地	使用分區	台中港特定區
建築物用途			地 址	台中市龍井區
建造執照號碼			地 號	龍目井段水師寮小段 120-134 地號
申 請 復 核 事 項	有關原有建築物未辦理建築 物保存登記，並早已拆除， 但未辦理拆除執照，解除套 繪，本案土地幾經轉賣，今 擬以土地所有權人提具切結 並據以補辦拆除執照，解除 套繪事宜，提請審議。	說 明	一、本案位於台中港特定區內，計畫 興建地上肆層店鋪住宅建築物。 二、經查本案基地套繪資料，業領有 70 建都字第 1949、1950 號建造執 照，70 建都字第 67012 號使用執照 在案(如附件一)。 三、但上開建築物 並未辦理建築物產 權登記(如附件二)土地登記簿並 未有建號，經查閱舊檔案，當初	

		<p>建築物申請為鋼架造一樓之農業用倉庫，面積為 178,848 m²(如附件三)。</p> <p>四、本案土地幾經轉賣，現今地主於 92 年 3 月 12 日購得土地上，其土地上無上開建築物，顯見建築物早已由先前地主拆除完竣，且可考。</p> <p>五、為辦理該建築物解除套繪所需，現今土地所有權人擬具切結(如附件四)並據以補辦拆除執照申請事宜。</p>
結論	<p>本案請依 98 年度臺中市政府建築法規小組第 4 次會議結論「本案請申請人提出買賣契約書、房屋稅移轉證明及土地登記證明等三項文件，證明申請人對旨揭建築物具備事實處分能力，以視為建築物權力證明文件，憑續依臺中市建築管理自治條例第三十九條規定辦理拆除執照。」辦理。</p>	

六、臨時動議：

(一)、黃太平建築師事務所：

建築物名稱	法定空地分割	使用分區	住宅區
建築物用途	店舖、住宅	地 址	外埔區大同村 20 鄰甲后路 340、342、342-1 號
建造執照號碼	建設局使用執照 66 建都營使字 230 號	建 築 基 地 地 號	外埔區大同段 114-1、 114-2、114-3、115、116、 117 地號共 6 筆
申請復核事項	<p>本案辦理建築基地法定空地分割，分割後之建築基地內原同意供鄰地(裡地)通行使用之私設通路，且並未計入鄰地基地範圍，在不違反法定空地重複使用，不變更原私設通路之形狀、位置情形下，該私設通路得否計入該分割後之建築基地(即臺中市外埔區大同段 114-1、114-2、114-3、115、116、117 地號)之法定空地。(圖另詳 1/10、10/10 張號)</p>	說 明	<p>一、(66-230) 本案建築基地座落台中縣外埔磁磘段 214(1209 m²)、214-5(166 m²) 地號領有臺中縣政府建設局部分使用執照 66 建都營使字 230 號(以下簡稱 66-230)共 3 張(詳附件一)在案。(圖另詳 1/10、2/10 張號)</p> <p>二、(土地分割合併) 民國 66 年，同段 214 地號分割為 214(1172 m²)、214-31(36 m²)、214-32(1 m²) 三筆地號。其中同段 214-32 地號(1 m²)與同段 211-3 地號合併(詳附件二)。(圖另詳 3/10 張號)</p> <p>三、(66-1735) 民國 66 年，西北向鄰地申請建築領有臺中縣政府建設局使用執照 66 建都營使字 1735 號(以下簡稱</p>

		<p>66-1735) 在案。經向台中市政府申請影印竣工圖，申請書註記「建照存根無文號，故無法調卷」、「變更後 83-29960」等字樣。依申領之「67 工建建字第 2531 號增建設計圖」面積計算表所示，基地範圍包含同段 214 地號整界後使用面積 4 m²、214-31 地號 36 m²及 214-32 地號 1 m²(詳附件三)。(圖另詳 4/10 張號)</p> <p>四、(69-3627) 民國 69 年，西北向相鄰土地申請建築領有臺中縣政府建設局使用執照 69 建都營使字 3627 號(以下簡稱 69-3627) 在案。經向台中市政府申請影印竣工圖，申請書註記「使卷無圖，印設計圖供參」、「無變更」等字樣。依申領之「設計圖」壹樓平面圖、配置圖及面積計算表所示，該基地正面(西南向)臨接 18m 道路，側面(東南向)臨接未標示建築線之 6m 既成巷道，且該 6m 既成巷道未計入基地面積(詳附件四)。(圖另詳 4/10 張號)</p> <p>五、(70-1525.1526) 民國 70 年，東南向鄰地申請建築並領有臺中縣政府建設局使用執照 70 建都營使字 1525、1526 號(以下簡稱 70-1525.1526)共 2 張在案。經向台中市政府申請影印竣工圖，申請書註記「無竣工圖故印建照變更設計圖---」等字樣。依申領之「建照變更設計圖」面積計算式及基地整界使用面積所示，基地範圍包含同段 214 地號整界後使用面積 49.2 m²、214-1 地號整界後使用面積 31.6 m²(詳附件五)。(圖另詳 5/10 張號)</p> <p>六、(66-230 基地調整) 民國 74 年，66-230 上記載 74 (2123) 號基地調整。調整內容為：騎樓用地=415.53 m²，其他=965.41 m²，法定空地=386.16 m²，空地比(建蔽率)=0.43，地號磁 段 214、214-1、214-5、214-18、214-31、</p>
--	--	--

		<p>214-32，經向台中市政府申請影印該案相關圖說文件，申請書註記「已銷毀」(詳附件一)。</p> <p>七、(66-230 基地調整推算結果) 經以建築物所有權人提供之臺中縣政府建設局使用執照 66 建都營使字 230 號登載之 74 (2123) 號基地調整資料、台中市政府申請之套繪圖及圖說、地政事務所申請之人工登記簿謄本、地籍圖謄本等現有資料登載並推算其結果：騎樓用地 415.53 m²，其他 961.87 m²(減少 3.54 m²)，法定空地=384.75 m²(減少 1.41 m²)，空地比(建蔽率)=0.43，增加同段 214-1 地號整界後使用面積 2.4 m²，減少同段 214-18 地號道路退縮地面積 73 m²由 214-5 地號分割轉載，並調整建築物位置 (詳附件六)。(圖另詳 1/10、6/10 張號)</p> <p>八、(99-2470 裡地以私設通路連接建築線) 民國 99 年，座落台中縣外埔鄉大同段 114、114-9 地號建築基地，於民國 99 年 11 月 4 日以 99 字第 0350999 號建築線指定(示)未臨接建築線，以鄰地同段 93-1、94、94-1、99、100、114-1 地號提供作為私設通路(依 69-3627 設計圖之壹樓平面圖側面所留設一未標示建築線寬度 6 公尺之既成巷道屬本私設通路之一部分)連接建築線，且未計入該建築基地範圍，並領有臺中縣政府建造執照(099)府工建建字第 02470 號(以下簡稱 99-2470)在案。其中同段 99、100、114-1 地號內部分土地為已興建建築物並領有 66-230 使用執照(詳附件七)。(圖另詳 7/10、8/10、9/10 張號)</p> <p>九、(解釋函令、案例) (解釋函令)(1)內政部函 74.11.21 台內營字第 357235 號按建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 款但書規定「建築基地為道路...</p>
--	--	---

		<p>分隔者，不視為同一宗土地。」至所稱「道路」依同條第 36 款規定係指...經指定建築線之現有巷道而言。關於建築基地內未經指定建築線之現有巷路，得否計入法定空地申請建築乙案，應請依上開規定認定之。(2)內政部函 87.12.15 台內營字第 8773499 號結論 (一)按「私設通路長度自建築線起算未超過 35 公尺部分，得計入法定空地面積」為建築技術規則建築設計施工編第 2 條之 1 所明訂，是私設通路產權如分屬不同建築基地同時或先後申請建築，其自建築線起算未超過 35 公尺部分得分別計入所屬建築基地之法定空地，但不得重複使用。(3)內政部營建署函 89.1.6 營署建字第 55801 號《會議紀錄》結論：...。申請基地內部分土地提供鄰地作為私設通路通行使用，且並未計入鄰地基地範圍，在不變更原私設通路之形狀、位置情形下，得計入申請基地之法定空地，且不限在建築線起算之 35 公尺範圍申請單位：黃太平建築師事務所連絡地址：台中市豐原區西勢路 22 巷 3 弄 3 號連絡電話：04-2529-1969 申請日期：中華民國 100 年 4 月 21 日內。</p> <p>(案例)民國 88 年，委託本事務所設計，申請基地座落台中市北屯區長安段 527 地號，領有臺中市政府工務局 88 年中工建建字第 1282 號建造執照之建築基地(裡地)，以鄰地內部分土地提供申請基地(裡地)作為私設通路連接建築線案，且該私設通路並未計入申請基地範圍，經請釋內政部營建署後，在不違反法定空地重複使用，該私設通路得計入所屬基地之法定空地(詳附件八)。</p>
結論	本案已由業務單位向內政部營建署請釋在案，待內政部營建署函復後再依規辦理。	

(二)、蔡志哲建築師事務所

建築物名稱	三村里活動中心	建 築 基 地	使用分區	公園用地
建築物用途	社區活動中心		地 址	豐原市三和段 85 號
建造執照號碼			地 號	豐原區三和段 85 地號
申 請 復 核 事 項	<p>擬申請建築基地：台中市豐原區三和段 85 地號，等 1 筆(原：台中縣豐原市三和段 85 地號，等 1 筆)，領有建築執照號碼：(098)府工建建字第 00310 號，興建社區活動中心，業已興建完竣。</p> <p>擬就先核發本活動中心之使用執照。其基地內原有 a. 公共廁所，b. 藝術品陳列室，c. 藝術品，由豐原區公所逐年編列預算補領其使用執照，以避免損害當地居民使用活動中心之權利。</p>	說 明	<p>一、建築基地為公園用地。</p> <p>二、建照核准未包含基地內申請建物外之 a. 原公有廁所，b. 藝術品陳列室，c. 藝術品</p> <p>三、本所申請總樓地板面積 669.70 m²，設計建蔽率 10.07%，設計容積率 19.95%。</p> <p>四、若加上既有建物樓地板面積增加 112.47 m²，建蔽率達 13.58% ≤ 15%...OK，容積率達 23.47% ≤ 30%.....OK，符合現行法規。</p> <p>五、基地內其他建物為當地居民自行興建，公所也同意逐年編列預算補領使用執照(附件五)，是否可先行核發本建物之使用執照，再由公所逐年補領既有建物之使用執照。</p>	
結 論	<p>本案請申請變更設計時將另三幢無建築許可之舊有建築，一併計入檢討建蔽率，並請豐原區公所檢附「三幢無保存之舊有建築將依規補申請建造執照及使用執照」切結書，同意核發活動中心之使用執照。</p>			

(三)、虞承宗建築師事務所

建築物名稱	林佩新住宅新建工程	建 築 基 地	使用分區	北屯區
建築物用途	店舖、住宅		地 址	
建造執照號碼			地 號	太平區長憶段 811-3 地號
申 請 復 核 事 項	<p>申請基地臨太平區長憶段 855、855-4、817-9 地號原為私設通路並領有 69 建都外字第 127 號建造執照且興建完成，唯原建商倒閉無申領使用執照，但確有居住通行之事實(編有門牌：太平段 25</p>	說 明	<p>1. 按 86 年同段 809、809-1 地號申請建築時，指示現有巷道並無完成撥用。</p> <p>2. 若依原指示私設通路，本案申請基地確有居住，通行之事實，尚需國有財產局同意書？</p>	

	巷 39 弄 12 號)，又該私設通路於 79.12.23 抵繳稅款，所有權人變更為中華民國（管理人：國有財產局），並於 86 年間指示為現有巷道，原台中縣政府 99.12.15 函詢國有財產局意見時函復應辦理撥用，如係現有巷應逕為指示，無需先完成撥用。	
結論	本案為已領有建造執照且已建築完成使用中之建築物，雖未取得使用執照，但面前私設道路已由財政部國有財產局出具「國有土地使用現況為永成北路 218 巷，無法同意本案土地僅供特定人使用」函，故本案個案同意比照內政部 77.07.13 台內營字第 615773 號釋「得無須再檢具私設通路通行同意書。」辦理。	

(四)、游國添建築師事務所

建築物名稱	申伍鑄造股份有限公司二廠	建築基地	使用分區	特定農業區丁種建築用地
建築物用途	丁種建築用地		地 址	
建造執照號碼			地 號	台中市神岡區下溪洲段後壁厝小段 105-6, 105-9, 112 地號
申請復核事項	兩地號土地中夾有 2 米寬水利地，水利地已申請架橋完成，可否視兩地號土地為一宗基地提請復核。	說明	<p>一、本案已於原台中縣政府時依獎勵投資等相關條例依丁種建築用地毗鄰完成 112 等地號土地變更為丁種建築用地。</p> <p>二、依建築技術規則建築設計施工編第一章用語定義。</p> <p>1、一宗土地： 本法第十一條所稱一宗土地，指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地，但建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分割者不視為同一宗地。 又依同條第四十款之規定，所謂「永久性空地」，指下列依法不得建築或實際天然地形不能建築之土地(不包括道路)</p> <p>(1)都市計畫法或其他法律劃定</p>	

			<p>並已開闢之公園、廣場、體育場、兒童遊戲場、河川、綠地綠帶…。</p> <p>(2)海洋、湖泊、水堰、河川等。</p> <p>(3)前二目之河川、綠帶等夾於道路或二條道路中間者外，其寬度或寬度之和應達「4公尺」。</p> <p>三、本案業主已申請架橋並經台灣省台中農田水利會99年9月17日中水管字第0990402880號函核准水利建造架橋。</p> <p>四、本案目前已進行至興辦事業計畫階段，經原台中縣政府各單位審查，且以105-9地號所面臨的道路為臨接的建築線，基於政府施政的延續性應視為一宗基地。</p>
結論	<p>一、本案後方基地雖有架橋供通行使用，但農田水利會出具之函為除同意供通行使用外，不得供建築空地比及其他使用；且本案二宗基地經農田水利會之土地分割為二宗基地，並未相鄰，不得視為建築法第11條之一宗基地。</p> <p>二、本案請另自其他側取得八米私設通路同意書據以通行至後方基地，或自建築線自行於基地內留設八米私設通路通至後方基地辦理。</p>		

(五)、蕭萬調建築師事務所：

建築物名稱	光華高工教學大樓新建工程	建築基地	使用分區	特定目的事業用地
建築物用途	高中教室		地 址	太平區東平路
建造執照號碼			地 號	太平區頭汴坑段132-8等31筆地號、東和段126-128等47筆地號
申請復核事項	<p>山坡地學校建築適用建築技術規則第一條「基地地面」、「建築物高度」、「建築物層數」等疑議，申請復核。</p>	說明	<p>一、本案山坡地有關之水土保持及基地整地已完竣，92年已領得雜項使用執照。</p> <p>二、本期擬興建教學大樓，基地已整地成高差約10m之3個平台，建物依地形配置，立面成階梯狀。</p>	

		三、依技術規則第 1 條第 8 款「基地地面」：基地整地完竣後，建築物外牆與地面接觸最低一側之水平面；基地地面高低差超過三公尺，以每相差三公尺之水平面為該部分基地地面。因此本案是否可認定有三個基地地面(地面層)、建築物高度及建築物層數。
結論	本案可依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 8 款，分棟分 3 公尺水平面分別檢討三個基地地面、建築物高度及建築物層數。	

(六)、陳鴻逸建築師事務所

建築物名稱	華興度量衡器店鋪、廠房新建工程	建築基地	使用分區	台中港特定區都市計畫第四種住宅區
建築物用途	店鋪、廠房		地 址	
建造執照號碼			地 號	沙鹿區沙鹿段斗抵小段 260、271-4 等 2 筆地號
申請復核事項	建築物樓層高度爭議部份。	說明	<p>一、建築技術規則對店鋪及廠房之樓層高度，並無最高之限制。</p> <p>二、本案申請之高度 14.2 公尺並無違反法規規定。</p> <p>三、起造人為度量衡器之買賣組裝公司，故需一小型廠房從事組裝工作。</p> <p>四、因國外客戶常要求參觀公司之廠房及展售場所，故需較高且寬大之店鋪空間展售產品。</p> <p>五、本案建築基地面積 1542 平方公尺，建築面積僅 489.98 平方公尺，故需較高之外觀，以符比例。</p> <p>六、本案之設計平面圖、立面圖、剖面圖及相關法規詳附件。</p>	
結論	本案一樓店鋪高度為 14.2 公尺，未避免日後違規使用，請以 3 倍之容積總樓地板面積檢討符合容積率規定。			