

台中市政府都市發展局 100 年第 6 次建造執照復核會議紀錄

一、時間：100 年 6 月 16 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）、唐真真建築師事務所

建築物名稱		建 築 基 地	使用分區	第三種住宅區
建築物用途			地 址	台中市東區復興東路及泉源街
建造執照號碼			地 號	台中市東區旱溪段 280-1 地號計一筆
申請復核事項	依台中市政府都市測量科提出之方案如附圖一，臨道路截角範圍留設 4m 前院，後院留設方式擇附圖一或附圖二方式留設。	說 明	基地面臨復興東路及泉源街，依變更台中市都市計畫（旱溪地區）細部計畫（第三次通盤檢討）說明書土地使用管制要點第十三條規定，基地面臨復興東路指定留設騎樓，臨泉源街留設 4 公尺前院。因基地為角地，臨復興東路與泉源街道路截角部分基地之騎樓及前院之留設方式是否可依附圖三方式辦理提請復核。	
結論	本案請依都市計畫土地使用管理要點規定：臨復興東路指定留設騎樓及臨泉源街留設 4 公尺前院規定辦理，至於道路截角處請依附圖三設計優先考量，並請業務單位另案會簽城鄉計畫科意見後再行定案。			

（二）、唐真真建築師事務所

建築物名稱	國立中興大學應用科技大樓新建工程	建 築 基 地	使用分區	文大用地
建築物用途	大學教室、實驗室、辦公室		地 址	台中市國光路
建造執照號碼	99 府都建建字第 1022 號		地 號	台中市南區頂橋子頭段 133-3 等 73 筆地號

申請復核事項	有關中興大學「應用科技大樓新建工程」依建築技術規則建築設計施工篇第 133 條檢討建築物高度，該條文未詳述外牆中心線因逐層退縮形成折線之情況，復依建築技術規則建築設計施工篇第 1 條第三項及同條第九項條文內容，擬請比照建築技術規則建築設計施工篇第 164 條容積管制建築物高度之檢討方式，以自非屬教學空間之頂樓外牆中心線以 1.5:1 斜率，依垂直方向投影於兩棟建築物間，皆未超過對側建築物之外牆中心線視為高度檢討符合，申請復核。	說明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築技術規則設計施工篇第 133 條（配置、方位與設備）校舍配置，方位與設備應依左列規定： <u>五、建築物高度，不得大於二幢建築物外牆中心線水平距離一·五倍</u>，但相對之外牆均無開口，或有開口但不供教學使用者，不在此限。 2. 建築物高度之定義見建築技術規則建築設計施工篇第 1 條第九項：<u>自基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度。</u> 3. 設計施工篇第 133 條未詳述外牆中心線因逐層退縮形成折線之情況如何檢討，若單以全棟最外側或最低處之外牆中心線認定，該處並非建築技術規則建築設計施工篇第 1 條第九項所指<u>建築物最高部分</u>之外牆中心線。 4. 復依建築技術規則建築設計施工篇第 1 條第三項：建築面積：<u>建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。</u> 上述條文意指須將各層外牆中心線投影至地面取其最大交集面積，即承認<u>建築物外牆中心線</u>各層可屬不同位置，非單指最外側最低處之外牆。
結論	本案請按兩幢建築物不同高度之外牆相對水平距離決定建築物高度，以符合建築技術規則建築設計施工編第 133 條規定。		

(三)戴台津建築師事務所

建築物名稱	林秀玉新建工程	建築基地	使用分區	
建築物用途		地 址	梧棲區永安里中央路一段	
建造執照號碼		地 號		
申請	建築物現況位置與竣工圖所載位置不同時之辦		說明	本建物位於本市梧棲區永安里中央路一段，領有本府核發之 85 工建使字第

復核事項	理方式，提請復核。	1318 號使用執照，該建築物現況位置與使用執照竣工圖不同，故來函申請更正。(本案建築基地內另有違建刻正依規辦理補照程序中) 本案建築物之現況位置與使用執照竣工圖面不符，更正時因涉及外牆施工行為，其辦理方式是否循變更使用執照之程序辦理變外牆之情形，或依一般使用執照程序辦理?又本案原監造人及承造人部分，是否涉及簽證不實情形?
結論	本案請以更正使用執照，調整建築物位置方式併案辦理增建建造執照。	

(四)陳俊男建築師事務所

建築物名稱	登陽至善 NO2	建 築 基 地	使用分區	住二
建築物用途	集合住宅		地 址	台中市南屯區
建造執照號碼			地 號	台中市南屯區豐富段 410 地號
申請復核事項	有關台中市都市計畫(豐樂里地區)細部計畫:土地使用分區管制要點十二項、(四)住一、住二、住二之一均應設計為斜屋頂，斜屋頂投影面積應佔屋頂總面積三分之一以上，提請復核。	說 明	一、本案設計地下三層、地上十八層集合住宅案。 二、依土地使用分區管制要點十二項、(四)住一、住二、住二之一均應設計為斜屋頂，斜屋頂投影面積應佔屋頂總面積三分之一以上。本案以綠化斜屋頂設計；屋面綠化部份可否納入斜屋頂面積?(詳附圖) 以上疑慮提請復核	
結論	<p>本案同意比照 99 年度 104 次復核會議第(二)案結論辦理：</p> <p>1、本案既經都市設計審議委員會審議通過，斜屋頂投影面積含綠化部分佔屋頂總面積三分之一以上，則同意設置。</p> <p>2、另斜屋頂之設計方式，建議城鄉科送請都市計畫委員會解釋「有關本地區住宅區建築物屋頂造型，授權若經都市設計審議委員會審議通過者，可不受斜屋頂之限制。」。</p>			

(五)廖世傑建築師事務所

建築物名稱	廖世傑	建 築 基 地	使用分區	商業區
建築物用途	住宅		地 址	台中市西區中興里美村路一段149巷4、6號
建造執照號碼			地 號	台中市西區麻園頭段73-204、73-205地號共兩筆
申請復核事項	一、原有使照基地範圍較土地登記謄本面積少，受限於建蔽率導致本人無法進行增建，加上年代久遠，相關土地所有權人難以尋覓，且再無利基情形下實無法取得同意書，故申請同意辦理以地藉圖謄本範圍為法規檢討範圍申請增建執照。	說 明	<p>一、依建築法第25條規定，建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。本人近日進行增建，因原有使照面積較本人土地小（麻園頭段73-204、205號），只能增建70%，但本人土地已進行分割，如無法以完整土地進行法規檢討，將造成申請人莫大之損失。【詳附件資料】。</p> <p>二、本案於民國62年興建，迄今已逾40年，使照上土地所有權人恐無法尋覓，如採用建築物法定空地分割辦法，將本基地分出原使照，按上述原因無法取得土地同意書，進而無法取得合法執照，因此申請同意辦理以地藉圖謄本範圍為法規檢討範圍申請增建執照。【詳附件資料】</p>	
結 論	本案請建築師檢具相關詳細資料後再行提會討論。			

(六)大容建築師事務所

建築物名稱	元城建設集合住宅 新建工程	建 築	使用分區	住2、住3
-------	------------------	--------	------	-------

建築物用途	集合住宅新建工程	基地	地 址	
建造執照號碼			地 號	西屯區福星段 313、321 地號
申請復核事項	本案基地位於 20 M 與 8M 計畫道路角地有關變更整體防火間隔疑義，提請復核。	說明	<p>一、本案基地位於台中市西屯區福星段 313、321 等 2 筆地號，使用分區住 2、住 3，西側臨黎明路、福德祠，南面臨 8M 計畫道路。</p> <p>二、本案原整體防火間隔(如附圖一)擬依台中市地重劃區整體防火間隔留設及變更原則予以變更(如附圖二)，提請復核。</p>	
結論	本案同意依「台中市地重劃區整體防火間隔留設及變更原則」變更如附圖三之圖示。			

(七)群創建築師事務所-自領

建築物名稱	黃世明	建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途	住宅		地 址	台中市太平區中山路一段 232 巷 26 弄 4 號
建造執照號碼	66 都建營使字第 148 號		地 號	台中市太平區洪厝段 647 地號
申請復核事項	有關申請人購得領有使用執照之建築物及基地，並未發現該土地上有另一使用執照及其建物，且該土地上也無該建物存在，擬以新承接人即現今土地所有權人提具切結，申請辦理拆除執照事宜，提請審議。	說明	<p>一、 本案位於台中市太平區洪厝段 647 地號，為地上壹層壹棟貳戶之建物，領有 66 建建營使字第 148 號部份使用執照，起造人分別為譚恕人及王紂。</p> <p>二、 本案土地及建物幾經轉賣最終由黃世明購得，發生於 99 年間。</p> <p>三、 經查王紂一戶於 88 年 5 月 28 日地方稅務局已登載拆除。為辦理王紂該戶拆除執照(解除套繪)，現今土地所有權人擬提具切結，據以申請拆照事宜。</p>	

結論	本案請檢附土地地籍異動索引及土地所有權人取得土地權利證明文件，證明原建物係在 85 年 5 月份即已由原所有權人拆除滅失，則請申請人檢具說明書後，個案同意免辦理拆除執照解除套繪。
----	---

(八)黃千倫建築師事務所

建築物名稱	台中市新社區蔡燕昌農業設施新建工程	建築基地	使用分區	一般農業區
建築物用途	農業設施		地 址	台中市新社區崑山街 64 號
建造執照號碼	(85)工建建字 3437 號		地 號	七分段七分小段 230-1、230-5、230-16 地號
申請復核事項	一、申請人 陳龍潭 君等二人，前經領得貴府核發之使用執照號碼：85-3437、86-1487，用途為「自用農舍」，因使用執照申請時「建築位置」誤繕，且有越界情形，故請示貴府可否依原核准面積，以竣工圖修正方式申請辦理更正「建築物位置」，修正原套繪。	說明	一、更正前後位置圖（附件一：更正前位置圖、附件二：更正後位置圖） 二、原核發使用執照（附件三：核發之使用執照） 三、土地登記簿（附件四-1~3） 四、現況測量圖（附件五）	
結論	本案准予按原有使用執照基地範圍更正建築物配置及套繪圖說。			

(九)陳吉彰建築師事務所

建築物名稱	七樓集合住宅新建工程	建築基地	使用分區	住二
建築物用途			地 址	
建造執照號碼			地 號	沙鹿區南勢坑段埔子小段 979-1、980-1 地號等 2 筆
申請復	一、本案擬定「台中市建築物增設停車空間鼓勵要點」增設停車空間獎	說明	一、本案擬定於地下一、二層增設停車空間以滿足停車需求，降低建築物使用期間之交通衝擊並獎勵容積樓地	

核事項	<p>勵樓地板面積及建築物高度，依規</p> <p>二、定提請復核會議審查敬祈惠予核准。</p> <p>三、建築基地位於沙鹿區南勢坑段，屬台中市山坡地範圍，其面臨道路兩側高差達5.80M，有關基地地面可否依門廳社區入口之高程認定。</p> <p>四、建築物坐落於坡地上，建築物是否依建築物外牆與地面接觸最低一側水平面起算計算建築物高度。</p>	<p>板面積及建築物高度。檢附壹樓及地下室各層平面圖，懇請 貴單位惠予審查同意。</p> <p>二、本案基地坐落於坡地上，全區配置五棟七層建築物，設置一處共同之社區門廳管制出入；基地面臨道路兩側高差達5.80M，有關基地地面可否依社區門廳入口之高程認定。</p> <p>三、本案建築物位於山坡地範圍，建築物高度是否依建築物外牆與地面接觸最低一側水平面起算計算建築物高度。</p>
結論	<p>一、請取消編號 22、114 車位，並請調整編號 115 車位位置，同意本案設計法定停車空間與獎勵增設停車空間集中於地下室之配置；法定停車空間請依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討。</p> <p>二、獎勵增設停車空間請起造人依內政部 84 年 10 月 3 日台內營字第 8480450 號函釋，於出售或約定使用前擬具使用管理計畫，告知相關權利義務人。</p> <p>三、請依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 16 款地下層定義檢討地下室突出基地地面高度，並依同條第 8 款基地地面高低相差超過 3 公尺，以每相差 3 公尺之水平面為該部分基地地面，並據以檢討建築面積及建築物高度。</p>	