

**臺中市政府都市發展局**  
**100 年第 12 次建造執照復核會議紀錄**

一、時間：100 年 11 月 18 日（星期五）下午 2 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：黃怡璋

四、出席單位與代表：如簽到表

五、討論提案：

(一)、台灣自來水股份有限公司中區工程處提案

建築物名稱	大肚淨水場增設配水池工程	建築基地	使用分區	機關用地
建築物用途	自來水事業		地 址	台中市大肚區自由路 359 號
建造執照號碼			地 號	大肚區仁德段 31、32 號
申請復核事項	本處辦理大肚淨水場增設配水池工程之圍牆得否依內政部 95.9.18 內授中辦地字第 0950726221 號函釋免申請雜項執照	說明	<p>法規解讀：</p> <p>本案興建之清水池、污泥曬乾床非屬供個人或公眾使用之構造物，非屬建築法第 4 條及第 7 條所稱建築物或雜項工作物，故無須申請建照或雜照。</p> <p>而本案興建之圍牆，乃為維護供水水源安全以維持其機能而設，且屬淨水場設施不可或缺之處理單元。雖建築法第 7 條有列入圍牆，但本處認為此圍牆應指建築所需圍牆或與興建建築物為目的有關者。</p> <p>建築法第 1 條揭示該法目的為維護「公共」安全、「公共」交通、「公共」衛生及增進市容觀瞻，自來水工程及設備相關構造物，因涉及用水安全，一般均不開放外界參觀或公眾使用，故無公共安全、公共交通或公共衛生等「公共」問題，非建築法第 1 條所欲維護之「公共」目的，故應不適用</p>	

建築法。

內政部函釋：(附件一~四)

- 一、內政部 100.8.1 台內營字第 1000148136 號函釋略以…沉澱池、過濾池、抽水機、配水塔、配水池及加壓站等構造物，僅於必要時有維修人員進行維修工作等，非屬建築法第 4 條所定義供個人或公眾使用之建築物…，是旨揭自來水工程及設備相關構造物，如確為非供個人或公眾使用，而非屬建築法第 4 條及第 7 條所稱建築物或雜項工作物，尚無須申請建築執照。
- 二、內政部 95.9.18 內授中辦地字第 0950726221 號函，原則同意圍牆部分併同其主體構造物審認。
- 三、內政部 95.5.12 台內營字第 0950802523 號函，原水調節池非屬供人使用，亦非一般建築物之附屬設施，應不屬建築法第 7 條所稱之雜項工作物。
- 四、內政部營建署 98.06.29 營署建管字第 0980035104 號函釋意旨「…；如駁坎與興建建築物為目的無關者，非屬建築法前揭規定之雜項工作物。」

其他縣市函：(附件五)

- 一、苗栗縣政府 98.4.16 府商建字第 0980059671 號函略以…相關設施圍牆部分，同意免辦雜項執照。

建請復核事項：

本案興建之水池及附屬興建之圍牆，建依營建署相關函釋，併同其主體構造物審認，得免申請雜項執照。

結論	建築法第 7 條明定圍牆係雜項工作物，雜項工作物依同法第 28 條應請領雜項執照，本案圍牆依據內政部營建署 66 年 5 月 18 日台內營字第 735142 號函示，如以鐵絲網或竹籬建造且高度在 1 公尺半以下者，准免予請領執照。
----	--

(二)、永績建築師事務所提案

建築物名稱	育賢段 52 等地號 肆層住宅新建工程	建 築 基 地	使用分區	住宅區
建築物用途	店舖、住宅、停車空間		地 址	台中市太平區育賢段
建造執照號碼			地 號	育賢段 52、52-1~52-45 等 46 筆地號
申請復核事項	有關建築基地高程 GL 認定疑義，提請討論。	說明	<p>一、本案面前道路之高低差 1.25 公尺，建築基地內共有 5 幢建築物以合照方式申請建造執照。</p> <p>二、丙幢、丁幢及戊幢採地下室停車規畫並經基地內通路出入，是否得以基地內通路與計畫道路交接處之水平面作為基地地面。</p> <p>附件：基地地籍圖、地下壹層平面圖及壹層平面圖，懇請 貴處惠核。</p>	
結論	本案請以基地面臨道路最高高程及最低高程之平均值作為基地高程檢討建築面積。惟騎樓高程應配合臨接道路之路面並與鄰接騎樓地順平，建築物高度及高度比仍以各幢建物接觸地面最低高程檢討。			

(三)、陳吉彰建築師事務所提案

建築物名稱	地下二樓地上十樓集合住宅新建工程	建	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	店舖、集合住宅		地 址	

建造執照號碼		築 基 地 地 號	台中市北屯區東信段 75 地號等 1 筆
申請 復 核 事 項	本案擬定「台中市建築物增設停車空間鼓勵要點」增設停車空間獎勵樓地板面積及建築物高度，依規定提請復核會議審查敬祈惠予核准。	說 明	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。
結 論	本案一層店鋪開門勿影響騎樓通行，增設停車獎勵准予通過。		

(四)、蕭振隆建築師事務所提案

建築物名稱	太平區欣欣段參層住宅新建工程	建	使用分區	住宅區
建築物用途	住宅	築	地 址	
建造執照號碼		基 地 地 號	地 號	台中市太平區欣欣段 855, 855-1, 855-2 地號
申請 復 核 事 項	提請審議本案是否適用台中市建築管理自治條例第十九條規定及台中縣建築管理自治條例第七條規定免檢附私設通路土地權利證明文件(土地同意書)。	說 明	<p>一. 本案位於原地號台中市太平區欣欣段 855, 858 等二筆地號於 100 年 7 月 6 日申辦拆照。(詳附件)。</p> <p>二. 拆照完竣後將太平區欣欣段 855, 858 等二筆地號原範圍不增加面積合併分割為 855, 855-1, 855-2 等三筆地號分照申請建照。(詳附件)</p> <p>三. 建築線指示依 65-外 83, 及 82-2647 建照案辦理指定面前道路為 6M 私設道路, 連接 10 公尺計</p>	

			畫道路建築線。
結論	本案請依臺中縣建築管理自治條例第七條第二項規定檢討辦理：「建築基地以私設通路連接建築線者，應檢附該私設通路之土地權利證明文件。但已依法申請建築所留設之私設通路，其原面臨該通路建造之建築物申請增建、改建、修建或重建者，不在此限。」		

(五)、陳鴻逸建築師事務所提案

建築物名稱	瑞辰建設股份有限公司住宅新建工程	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	住宅		地 址	
建造執照號碼			地 號	梧棲區南簡段 875-6、875-7 等 2 筆地號
申請復核事項	建築基地畸零地爭議部份。	說明	<p>一、臺中市畸零地使用自治條例 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。但該基地周圍情形確實無法補足或整理，並合於下列情形之一，可供建築使用不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、鄰接地為道路、水溝、軍事設施或公共設施用地者。</li> <li>2、鄰接土地已申請建築、已完成建築或已編定門牌之違章建築無法合併建築使用者。</li> <li>3、因地形上之障礙無法合併使用者。</li> </ol> <p>二、本案建築基地：</p> <p>C1: 梧棲區南簡段 875-6 地號面寬 14.5 公尺，深度 6.5~8.65 公尺</p> <p>C2: 梧棲區南簡段 875-7 地號面寬 14.89 公尺，深度 8.65~10.87</p>	

			<p>公尺面鄰 10m 計劃道路，後鄰現有水溝，符合臺中市畸零地使用自治條例第九條第 1 項之規定。</p> <p>三、本案建築基地面積： C1:113 平方公尺，可供建築使用詳設計平面圖。 C2:148 平方公尺，可供建築使用詳設計平面圖。</p> <p>四、本案之設計平面圖、相片及相關法規詳附件。</p>
結論	<p>本案檢附資料不詳，建築基地周邊土地情形不明，請依據臺中市畸零地使用自治條例第九條及第十條規定辦理。</p>		

(六)、蔡忠誠建築師事務所提案

建築物名稱	亨都建設住宅新建工程	建築	使用分區	第一之一種住宅區
建築物用途	住宅、停車空間	基地	地 址	
建造執照號碼		地 地	地 號	台中市北屯區和平段 448、448-1~448-32、448-37~448-49 等 46 筆地號
申請復核事項	<p>本案申請地下一層地上四層，基地高差達 4.16M，其建築面積計算認定，提請復核。</p>	說明	<p>本案基地二面臨計劃道路，臨路之最低點與最高點高差達 4.16M，是否以基地臨 15M 計劃道路之最低點與基地臨 30M 計劃道路之最高點之平均值視為 GL。(詳附件一)，提請復核。</p>	
結論	<p>本案請以基地面臨道路最高高程及最低高程之平均值作為基地高程檢討建築面積。惟騎樓高程應配合臨接道路之路面並與鄰接騎樓地順平，建築物高度及高度比仍以各幢建物接觸地面最低高程檢討。</p>			

(七)、謝明恕建築師事務所提案

建築物名稱	德光建設股份有限公司沙鹿區北勢坑段北勢坑小段30地號等46筆	建 築 地	使用分區	台中港特定區 住二
建築物用途	店鋪 住宅		地 址	
建造執照號碼			地 號	沙鹿區北勢坑段北勢坑小段30地號等46筆
申請復核事項	關於台中港特定區住二，於基地內通路一樓後側設置店鋪，需留設淨寬1.2M以上區隔通路連接至前方疑義案，提請複核	說明	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案送審圖說於店鋪前方已留設大於1.2M通路且店鋪與前方停車空間以一小時防火時效門區隔（詳附圖1）</li> <li>2. 且本案已於後側留設出口及通路且通路寬度大於1.5M，逃生無虞。（詳附圖2及2-1）</li> <li>3. 查原合併前台中縣府執行上並無需留設淨寬1.2M以上之區隔通道之規定，且本案已於後方留設大於1.2M以上之第二通道。</li> <li>4. 懇請 貴局本案可依附圖1或附圖1-1通過審查。</li> <li>5. 檢附相關附件如後</li> </ol>	
結論	本案一樓之店鋪與停車空間設置應以停車位寬二點五公尺，長六公尺之範圍作1小時以上防火時效之牆壁、防火門窗與店鋪作區劃分隔。			

(八)、陳泰和建築師事務所提案

建築物名稱	大雅陳火爐、陳次郎自用農舍辦理耕地釋出解除套繪	建 築	使用分區	特定農業區甲種建築用地 特定農業區農牧用地
建築物用途	自用農舍		地 址	大雅區光復路9-5、9-6號

<p>建造執照號碼</p>	<p>72 雅鄉建營使照字第 54 號自用農舍使用執照</p>	<p>基地</p>	<p>原：大雅區六張犁段 64-2、80、81 地號 後：大雅區六張犁段 80、81 地號(做為耕地比)、餘同段 64-2、64-34、64-35、64-36、64-37、64-38 等 6 筆地號(分割前，原為同段 64-2 地號)為釋出耕地</p>
<p>申請復核事項</p>	<p>本案係申請人 陳火爐、陳次郎民國 72 年間申請之 72 雅鄉建營使照字第 54 號自用農舍使用執照，建築物使用用途為自用農舍 3 層 2 棟 2 戶，向市府申請辦理耕地釋出。 關於本案耕地釋出之申請案，涉有(1) 耕地釋出之用途及比例計算是否能延用過去申請農舍之規定及(2) 現申請耕地釋出，是否可免附當年未使用持分比例之地號土地內其他共有人同意書，提請複核。</p>	<p>說明</p>	<p>一、關於本案涉及耕地釋出之農舍用途及比例計算依據部分： (一)經查 98.8.20 非都市土地使用管制規則之附表一各種使用地容許使用項目表，農舍並不在甲種建築用地之容許使用項目內。(附件 1) (二)惟本案農舍係於民國 72 年間申請，經查早期之非都市土地使用管制規則之附表一，農舍屬該段期間之甲種建築用地容許使用項目之一。(附件 2) (三)關於自用農舍之面積及耕地比例係按實施區域計畫地區建築管理辦法第五條規定申請自用農舍。(附件 3)</p> <p>二、關於土地使用同意書部分： (一)陳火爐、陳次郎 所有座落於大雅區光復路 9-5、9-6 號房屋領有 72 雅鄉建營使照字第 54 號自用農舍使用執照。 (二)經查上開使用執照，原申請建築基地地號土地為大雅區六張犁段 64-2、80、81 地號，申請人當時計算耕地比時，僅使用持分比例計算耕地比面積，做為耕地比之基地面積為 5399 m<sup>2</sup>、建蔽率為 3.2%。(附件 4) (三)現今申請釋出同段 64-2 地號土地，惟餘同段 80、81 地號土地申請人之持分比例仍未改變，釋出後使用做為之耕地比</p>



			<p>面積為 2845 m<sup>2</sup>(使用現在持分比例計算，且與原使照之持分比例計算相同)，釋出後建蔽率為 6.3%，符合規定。(附件 5)</p> <p>三、綜上，為辦理本案耕地釋出，解除套繪，請討論：</p> <p>(一)本案自用農舍耕地釋出之用途及比例計算法令依據仍比照其他農舍耕地釋出或法定空地分割案處理原則，不因現為甲種建築用地不能辦理，而以當年甲種建築用地得申請自用農舍建照之規定續處。</p> <p>(二)土地使用權同意書部分，因原申請人之土地持分在釋出前後之農舍計算耕地比例皆不變下，僅需再檢附原同段 64-2 地號土地範圍之同意書即可(因該部分在原使照有計算耕地比使用)。</p>
結論	為維護土地所有權人權利，本案申請耕地釋出仍應檢附全部土地所有權人之同意書。		

## 六、臨時動議：

### (一)、群創建築師事務所提案

建築物名稱		建 築 基 地 說	使用分區	住宅區
建築物用途	住宅		地 址	
建造執照號碼			地 號	
申	透天住宅一樓設置之停車			

<p>請 復 核 事 項</p>	<p>空間是否需防火區劃執行問題。</p>	<p>明</p> <p>一、<u>建築技術規則建築設計施工編第三章建築物之防火第四節防火區劃第 79 條第一項規定：</u> 『<u>防火構造建築物總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上者，應按每一、五〇〇平方公尺，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。</u>』</p> <p>二、<u>建築技術規則建築設計施工編第三章建築物之防火第四節防火區劃第 79-1 條規定：</u> 『<u>防火構造建築物供下列用途使用，無法區劃分隔部分，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板自成一個區劃者，不受前條第一項之限制：</u> 一、建築物使用類組為 A-1 組或 D-2 組之觀眾席部分。 二、建築物使用類組為 C 類之生產線部分、D-3 組或 D-4 組之教室、體育館、零售市場、<u>停車空間</u>及其他類似用途建築物。 前項之防火設備應具有一小時以上之阻熱性。』</p> <p>三、<u>建築技術規則建築設計施工編第二章一般設計通則第十四節停車空間第 59-1 條規定：</u> 『<u>停車空間之設置，依下列規定：</u> 一、<u>停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。</u> 二、<u>停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車坡道出入口並應留設深度二公尺以上之緩衝車道。其坡道出入口鄰接騎樓（人行道）者，應留設之緩衝車道自該騎樓（人行道）內側境界線起退讓。</u> 三、<u>停車空間部分或全部設置於建築物各層時，於各該層應集中設置，並以分間牆區劃用途，其設置於屋頂平台者，應依本編第九十九條之規定。</u></p>
----------------------------------	-----------------------	---

四、停車空間設置於法定空地時，應規劃車道，使

車輛能順暢進出。

附設停車空間超過三〇輛者，應依本編第一百三十六條至第一百三十九條之規定設置之。』

四、建築技術規則建築設計施工編第三章建築物之防火第四節防火區劃第 86 條規定：

『分戶牆及分間牆構造依左列規定：

一、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。

二、建築物使用類組為 A 類、D 類、B-1 組、

B-2 組、B-4 組、F-1 組、H-1 組、總樓地板面積為三〇〇平方公尺以上之 B-3 組及各級政府機關建築物，其各防火區劃內之分間牆應以不燃材料建造。但其分間牆上之門窗，不在此限。

三、建築物使用類組為 B-3 組之廚房，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樓層之樓地板形成區劃，其天花板及牆面之裝修材料以耐燃一級材料為限，並依建築設備編第五章第三節規定。

四、其他經中央主管建築機關指定使用用途之建築物或居室，應以具有一小時防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該樓層之樓地板形成區劃，裝修材料並以耐燃一級材料為限。』

五、建議結論：

透天住宅單元於一樓設置停車空間，在單棟樓地板面積小於 1500 平方公尺時，依建築技術規則相關規定並無必須將停車空間另外進行防火區劃之要求。故如附件圖例一之住宅於一樓設置停車空間時，應無設置一小時防火時效之牆壁及防火門窗予以防火區劃之必要；又同一樓層有不同用途時（如圖例二之壹層平面圖同時設有停

			<u>車空間與住宅時)</u> ，則分隔不同用途之分間牆材料免設限制，且其分間牆上之門窗材料亦同。
結論	透天住宅如於一樓整層作為停車空間用途，且該棟住宅樓地板面積小於 1500 平方公尺時，同意無須設置 1 小時以上防火時效之牆壁、防火門窗與其他樓層間作防火區劃。至於一樓同時設有停車空間與其他用途空間時，是否須將停車空間以 1 小時以上防火時效之牆壁、防火門窗與其他用途空間作防火區劃分隔疑義，另行請釋內政部營建署。		

(二)、薛昭信建築師事務所提案

建築物名稱	富邦台中五權西路集合住宅新建工程	建	使用分區	第一種商業區、第二種住宅區
建築物用途	集合住宅	基	地 址	
建造執照號碼		地	地 號	西區土庫段 55-5、55-27、56-3、57-45、57-47、57-400、57-428 地號等七筆土地
申請復核事項	<p>一、本案造型設計結構露梁因配合建築整體外觀造型，部分深度大於一公尺，本案採自外牆心計超過一公尺之外露梁挖空方式檢討，得否得不計入建築面積及樓地板面積，提請復核。</p> <p>二、本案陽台「玻璃裝飾格柵」透空率檢討，依「91.7.18 台中市工務</p>	說	<p>本案例露梁因配合建築整體外觀造型，部份樓層外露梁外飾包板自外牆心計算深度大於一公尺，本案參照「興富發建設」西區麻園頭段 7-194 等 5 筆地號集合住宅新建工程（「興富發建設」科博雙星），深度大於一公尺之外露梁採挖空方式檢討，此外露梁部分之外牆開口以窗台區隔，居室無法直接進出；得否依建築技術規則第一條第三款檢討，免計入建築面積及樓地板面積。</p> <p>本案依「91.7.18 台中市工務局第 16 次</p>	

	<p>局第 16 次建造執照復核會議決議結論（臨時動議（四））」，陽台裝飾版透空率以全棟陽台總長度檢討 75%透空率，提請復核。</p> <p>三、本案外牆（含露梁）外側設置「玻璃裝飾格柵」，檢視本市相關管制規則未予規定，得否免予檢討或比照陽台裝飾版透空率規定檢討，提請復核。</p>	<p>建造執照復核會議決議結論（臨時動議（四））」，以全棟各層陽台總長度檢討陽台裝飾版 75%透空率。</p> <p>本市建築物外牆裝飾版相關管制未予規定，是否免予檢討或依陽台裝飾版規定，以全棟各層外牆總長度檢討外牆裝飾版 75%透空率。</p>
<p>結論</p>	<p>1. 有關復核事項第一點，同意深度大於 1 公尺之結構露梁採挖空方式檢討，惟挖空部分不得設置隔柵，且露梁投影範圍應計入建築面積。</p> <p>2. 有關復核事項第二、三點，同意依所提方式檢討計算。</p>	

(三)、廖明隆建築師事務所提案

<p>建築物名稱</p>	<p>廖顯照住宅新建工程</p>	<p>建 築</p>	<p>使用分區</p>	<p>農業區</p>
<p>建築物用途</p>	<p>住宅</p>	<p>基 地</p>	<p>地 址</p>	<p>台中市潭子鄉民族路一段 41 巷 78 號</p>
<p>建造執照號碼</p>		<p>地</p>	<p>地 號</p>	<p>台中市潭子區東寶段 1293 地號</p>
<p>申請復核事</p>	<p>有關台中市潭子段東寶段 1293 地號，依都市計畫法台灣省施行細則第 30 條規定已於都市計畫發佈前已有舊有房舍及相關課稅證</p>		<p>說 明</p>	<p>一. 本案基地座落台中市潭子區東寶段 1293 地號，原有住宅已於民國 53 年已設籍課稅，因地主已先行拆除舊有房屋但仍未辦理房屋滅失。</p>

項	明，因地主已先行拆除舊有房舍但仍未辦理房屋滅失，是否符合興建條件？ 提請復核。	<p>二 本案基地於民國六十六年依豐原交流道特定區計劃劃定為農業區，本地目於民國七十八年由田地目變更為建地目。</p> <p>三. 依都市計畫法台灣省施行細則第30條 農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，應依規定辦理，依此法條本案已於都市計畫發佈前已有舊有房舍及相關課稅證明，是否符合興建條件。</p> <p>四. 檢附地籍圖、稅籍證明、航空攝影照片以茲證明，敬請貴處惠核。</p>
結論	<p>本案請依都市計畫法台灣省施行細則第30條規定檢討辦理，如屬在都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物基地者，應提出下列證明文件之一：1. 建物謄本、建築執照或建物登記證明。2. 戶口遷入證明。3. 稅籍證明。4. 用電證明、繳納自來水證明等文件。</p>	

(四)、本局建造管理科提案

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	
建造執照號碼			地 號	臺中市北屯區仁美段 643 地號
申請 復 核 事 項	<p>本案係位於本市北屯區仁美段 643 等地號土地，係屬四張犁都市計畫範圍，惟該土地係位於四張犁新重劃區與舊市區範圍，故本案臨崇德 13 路部分得否比照舊市區規定留設騎樓，提請復核討論。</p>		說 明	<p>本案係位於本市北屯區仁美段 643 等地號土地，係屬四張犁都市計畫範圍，依據該土管第九條、騎樓與建築退縮規定非屬市地重劃地區，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，</p>

		<p>應由建築線(溝濱後)退縮 0.5 公尺建築。但第一種及第一之一種住宅區應自計畫道路退縮 4 公尺以上建築，其中至少留設 2 公尺為無遮簷人行道。</p> <p>而以市地重劃整體開發之地區，應自計畫道路退縮 4 公尺以上建築，其中至少留設 2 公尺為無遮簷人行道。</p> <p>故本案本案臨崇德 13 路部分得否比照舊市區規定留設騎樓，提請復核討論。</p>
<p>結論</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案請城鄉計畫科提由都市計畫委員會審議決定。</li> <li>2. 本復核會議建議該類基地對於細部計畫規定之檢討方式以基地之細部計畫分界所占面積比例較大者之細部計畫規定為準。請城鄉計畫科併送都市計畫委員會參考。</li> </ol>	