

臺中市政府都市發展局
101 年第 2 次建造執照復核會議紀錄

一、時間：101 年 3 月 1 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、地點：州廳四樓小型會議室

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)、林勇志建築師事務所提案

建築物名稱	葉淑娟福田二街住宅新建工程	建	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	住宅	築	地 址	
建造執照號碼		基 地	地 號	南區樹子腳段 1029-15 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，提請覆核。	說 明	<p>一、 本案基地坐落於台中市南區樹子腳段 1029-15 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	本案室內停車空間如已計入容積樓地板面積，則同意一樓設置室內停車空間。			

(二)、永續建築師事務所提案

建築物名稱	筑屋建設 南區樹仔腳段肆層住宅新建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	住宅、停車空間		地 址	南區樹仔腳段
建造執照號碼			地 號	南區樹仔腳段 1315-3 地號 1 筆
申請復核事項	有關台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫書規定連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅停車，可否設置於地上一層室內空間，提請復核。	說明	<p>一、基地座落於民國 98 年 1 月 17 日發布實施之台中市都計(樹德地區第一次通盤檢討)範圍內，依據修訂後土管內容第九條停車空間第二款規定如下：「每一戶至少需設置停車位，但連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅不得設置於一樓室內空間，惟經由建造執照複核會議審查通過者不再此限。」，本設計案為透天連棟型態之建物，申請用途為住宅使用，附設之停車空間設置於地上一層。</p> <p>二、檢附基地地籍圖、壹層平面圖及貳層平面圖，提請復核。</p>	
結論	本案室內停車空間如已計入容積樓地板面積，則同意一樓設置室內停車空間。			

(三)、蔡銘座建築師事務所提案

建築物名稱	黃瑞益等三人變更使用案	建築基地	使用分區	第三種住宅區
建築物用途	美容瘦身中心		地 址	臺中市北區大雅路 430 號
建造執照號碼	(76)中工建建字第 1682 號		地 號	北區賴厝廊段 328-85 地號等一筆
申請復核事項	1、有關提供低密度人口使用之運動休閒場所使用(D1)的美容瘦身中心是否得設置區隔(包廂)提請復核。	說明	<p>一、為實際經營需要美容瘦身中心因私密性皆需設置包廂作為顧客推脂瘦身及美容皮膚等營業行態使用祈請貴局考量實際經營之型態及需求。</p>	

		<p>二、依台中市政府有關都市計畫法台灣省施行細則第15條第1項第22款之行政規則規定健身休閒場所包括美容瘦身中心得設置於住宅區第一層及第二層。</p> <p>三、依內政部100.9.26內授營建管字第1000808342號提請認定有關提供低密度人口使用之運動休閒場所使用(D1)的美容瘦身中心得設置區隔(包廂)。</p>
結論	<p>本案美容瘦身中心如確係提供作為運動休閒場所使用，得設置區隔，並同意歸屬於D-1類組。另請使用管理業務單位加強稽查該類建築物之使用情形與公共安全。</p>	

(四)、新潮流男女美容養生館提案

建築物名稱	新潮流男女美容養生館	建 築 基 地	使用分區	第三種住宅區
建築物用途	G3店舖、H2住房		地 址	台中市豐原區圓環南路136、138號
建造執照號碼	(74)建管字第835號 (63)建都營字第522號		地 號	豐原段848-22號 豐原段848-21號
申請復核事項	<p>有關本市豐原區圓環南路136、138號((74)建管字第835號、(63)建都營使字第522號使用執照)建築物使用用途變更乙案，其使用類組(美容瘦身中心、美容護膚)認定部份提請審議。</p>		說明	<p>一、依建築物使用類組及變更使用辦法及政部100.9.26內授營建管字第1000808342號函類組定義及使用項目舉例，本場所申請使用類組為美容瘦身中心。</p> <p>二、依據建築物使用類組及變更使用辦法第2條第1項附表一，已明確定義： B-1類組屬”供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所”。 D-1類組屬”供低密度使用人口運動</p>

		<p>休閒之場所”。</p> <p>本場所實際營業內容為美體塑身、美顏保養、調理養生等項目，非一般供娛樂消費之“理容”按摩場所，其包廂也未設置衛浴設備供盥洗，不符合B-1類組美容護膚場所之使用。且本場所消費類型為供會員使用養生休閒館，與D-1類組之供低密度使用人口運動休閒之場所定義相同，故以D-1類組美容瘦身中心申請變更建築物使用用途。</p>
結論	<p>本案美容瘦身中心如確係提供作為運動休閒場所使用，得設置區隔，並同意歸屬於D-1類組。另請使用管理業務單位加強稽查該類建築物之使用情形與公共安全。</p>	

(五)、宋盛榮建築師事務所提案

建築物名稱	馮黃初枝畸零地合併使用證明申請案	建	使用分區	第二種住宅區
建築物用途		築	地 址	
建造執照號碼		基 地	地 號	西屯區上石碑段 543-7 地號，相鄰基地上石碑段 543、543-1 地號等 2 筆
申請復核事項	<p>本申請案基地為西屯區上石碑段 543-7 地號土地(詳附件 1 土地登記謄本)，相鄰土地石碑段 543、543-1 地號等二筆為畸零地(詳附件 2 地籍圖謄本)，擬辦理畸零地合併使用證明，今依臺中市公私有畸零地合併書核發基準辦理，是否准於核發？</p>	說明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案依臺中市公私有畸零地合併書核發基準第二條辦理(詳附件 3 臺中市公私有畸零地合併書核發基準)。 2. 本案相鄰土地上石碑段 543、543-1 地號，面臨八公尺道路(詳附 4 建築線指示)兩筆基地合併深度約為 4~4.1 公尺，不符臺中市畸零地使用自治條例第十條深度規定，兩筆基地均為畸零地，須與鄰地合併方得作為建築使用(詳附 5 臺中市畸零地使用自治條例)。 3. 本案依臺中市公私有畸零地合併 	

			書核發基準及臺中市畸零地使用自治條例辦理均符合規定，請准予核發本申請案。
結論	本案西屯區上石碑段 543-7 地號私有土地非屬畸零地且已建築完成，相鄰之石碑段 543、543-1 地號公有土地係深度不足，非與石碑段 543-7 地號土地合併後得以補足最小深度，故本畸零地合併使用證明申請案不予同意。		

(六)、陳明楠建築師事務所提案

建築物名稱	七億建設住宅(育賢段)新建工程	建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途	住宅		地 址	台中市太平區育賢段 191.193 等兩筆地號
建造執照號碼			地 號	育賢段 191.193 地號
申請復核事項	一. 停車位長邊鄰接牆壁者，牆面退縮 25cm 露出柱位，可否採用小車？ 二. 停車位寬度 250cm, 長度不足 600cm, 可否採用小車？	說明	詳見附圖。	
結論	本案停車位鄰接內縮牆壁之柱位仍應依建築技術規則建築設計施工編第 60 條第一項第二款之規定，其停車位寬度與長度不得寬減。			

(七)、永豐建築師事務所提案

建築物名稱	三民路商業大樓新建工程	建築基地	使用分區	商業區, 住宅區
建築物用途	店鋪、集合住宅		地 址	
建造執照號碼			地 號	台中市北區錦村段 303-1、303-5 地號等 2 筆
申請復核	有關領有建造執照之案件，欲合併鄰地辦理變更設計時，適用法令疑義？	說明	一、本案為未實施容積管制時期所申請，仍在有效期限之建造執照(建照號碼:80 年中工建建字第 0973	

核事項	提請復核。	<p>號)。</p> <p>二、本案欲將原申請時整界之保留地 a, b(詳附圖 1), 畸零地 296-45, 296-46, 296-47 地號(詳附圖 2), 及鄰地 296-15, 296-16, 296-42 地號(詳附圖 3)合併計入本案基地面積辦理變更設計。</p> <p>三、若辦理變更設計時, 欲合併計入建築基地(保留地+畸零地+鄰地), 以不增加容積前提下, 是否視為程序未終結之案件; 適用 87.07.02 台內營字第 8772186 號函第一項第二款「不增加原核准總容積樓地板面積」之原則, 依原建造執照申請時之法令檢討辦理變更設計。</p>
結論	<p>本案畸零地併入建築基地面積後如不增加原核准之總容積樓地板面積, 該申請變更設計得適用原建造執照申請時之法令規定, 惟建築物之防火、防火避難設施及耐震設計仍應依變更設計申請時之法令規定。</p>	

(八)、王滿貴建築師事務所提案

建築物名稱	肉品加工場	建	使用分區	特定目的事業用地
建築物用途	C2 一般廠庫 G2 辦公場所 G3 零售	築	地 址	台中市大安區大安港路 541 號
建造執照號碼		基	地 號	165-9 等 4 筆
申請復核事項	<p>同一宗基地上申請增建, 因既有污水處理設施起造人另案委託建築師辦理補照, 兩案同時分別辦理申請作業。</p>	地	<p>說明</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案肉品加工場申請增建工程建造執照, 基地內既有污水處理設施一座應補照。 2. 該污水處理設施起造人已另案委託建築師申請補辦雜項執照中。(該案已於 101 年 2 月 10 日另案掛號申請)。 3. 起造人已切結增建工程興建完成申請使用執照前完成污水設 	

		施補領雜項使用執照。 4. 本案同意增建工程及污水處理設施於一宗基地內分別辦理建築執照申請。
結論	同意本案同時分別申請建造執照，惟後申請建造執照者應將已申請及施工中之建造執照內容一併列入檢討相關法令規定。	

(九)、臺中縣建築師公會提案

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	案由：內政部營建署 99.11.19 營署建管字第 0992913722 號函會議結論：「……獎勵投資條例及促進產業升級條例所興建之工廠，除其訂有相關設廠標準依其規定辦理者外，其基本設施及設備應依建築技術規則建築設計施工編第 14 章工廠類建築物之規定辦理」(如附件一)。其結論顯與該章第 269 條原規定意旨相左，貴府並據以執行，惠請釐清訂正，以利產業之促進。	說明	<p>一、建築技術規則建築設計施工編第 14 章 工廠類建築 第 269 條</p> <p>下列地區之工廠類建築物，除依獎勵投資條例及促進產業升級條例所興建之工廠，或各該工業訂有設廠標準或其他法令另有規定者外，其基本設施及設備應依本章規定辦理：</p> <p>一、依都市計畫劃定為工業區內之工廠。</p> <p>二、非都市土地丁種建築用地內之工廠。</p> <p>二、「…除依獎勵投資條例及促進產業升級條例所興建之工廠，或各該工業訂有設廠標準或其他法令另有規定者外…」，上述排除適用條件係各自獨立，上號函結論將條件並聯，顯與第 269 條規定相左。</p> <p>三、避免於工業區興建「工業住宅」係訂定本章原因之一。為免殃及依獎勵投資條例及促進產業升級條</p>

		<p>例所興建之工廠，故本章予以排除適用，原為良法美意。</p> <p>四、適用第十四章「工廠類建築物」對中小企業之中小型工廠影響甚巨，尤其第 278 條之適用。因 30% 之法定空地尚需配置法定停車空間、台電配電場、事業廢汙水處理設施、與鄰地之間隔、綠化等。尤有甚者，有些工業區規定應於鄰街面退縮 6.5 公尺為綠地，有礙獎投及促產之虞。</p> <p>建議：函請內政部營建署釋示。</p>
結論	<p>內政部營建署 99.11.19 營署建管字第 0992913722 號函與建築技術規則建築設計施工編第 269 條針對依獎勵投資條例及促進產業升級條例所興建之工廠，其法令之適用有競合之處，請業務單位函請內政部營建署釋示。</p>	

(十)、臺中縣建築師公會提案

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	<p>案由：有關台中市特殊結構建築物委託審查辦法第三條第二項之執行疑義。</p>	說明	<p>一、原條文第三條：下列建築物應將其結構設計委託審查：</p> <p>一、高度超過十五層樓或五十公尺以上者。</p> <p>二、鋼筋混凝土構造除屋頂外，跨距在十五公尺以上；鋼骨構造、預力混凝土構造跨距在二十公尺以上者。</p> <p>三、.</p> <p>二、經查南投縣、桃園縣之特殊結構外審規定，均將屋頂排除外審，且縣市合併前之台中縣政府工務處</p>	

		<p>98年8月份法規聯席會(同現今台中市之建照復核會)會議結論已將結構外審標準之鋼骨構造屋頂層排除在外。(如附件一至三)</p> <p>三、另依目前「台中市特殊結構建築物委託審查辦法之委託審查標準」似有鋼筋混凝土構造之屋頂不適用,但鋼骨等構造建築物反而適用之疑義,惟目前鋼骨構造之結構施工技術已相當成熟。</p> <p>建議:</p> <p>一、原條文意涵,屋頂除外應指包括鋼筋混凝土構造、鋼骨構造、預力混凝土構造在內。請通過復核會議決議,據以執行,爭取時效。</p> <p>二、未免產生疑義,日後條文修法時修正文字以資明確:</p> <p>第三條:下列建築物應將其結構設計委託審查:</p> <p>一、高度超過十五層樓或五十公尺以上者。</p> <p>二、屋頂以外,鋼筋混凝土構造跨距在十五公尺以上,鋼骨構造、預力混凝土構造跨距在二十公尺以上者。</p> <p>三、.。</p>
結論	<p>本市特殊結構建築物委託審查辦法第三條第二項規定未臻明確,請業務單位儘速辦理修法事宜。</p>	

(十一)、黃鴻銘建築師事務所提案

建築物名稱	友嘉實業股份有限公司-辦公大樓暨廠房新建工程	建築基	使用分區	乙種工業區
-------	------------------------	-----	------	-------

建築物用途	工廠	地	地 址	台中市南屯區
建造執照號碼	領有建造執照在案(100府授都建字第00593號)。 已於100年12月2日辦理開工，目前辦理第一次變更設計審查中		地 號	台中市南屯區寶文段89-24地號
申請復核事項	有關山坡地建築之建築物高度，基地高程GL是否得以建築物接觸地面最低及最高點之平均值認定，藉以計算山坡地建築物高度(不得高於法定最大容積率除以法定最大建蔽率之商乘3.6再乘以2)。	說明	<p>一、本案基地位於「精密機械創新科技園區」，南、北及東側與鄰地相連，西側連接四十米精科路；預計新建一幢一棟(分A、B二棟)作業廠房。</p> <p>二、基地現況高差約7米(由基地西側最高+104計至東側最低點+97，所述高程皆為海拔高度)，如附圖一。</p> <p>三、整地完竣後，A棟建築物接觸地面為+104.8(最高)；B棟建築物接觸地面為+99.7(最低)，二者相加平均值為+102.25，如附圖二。</p> <p>四、是否得以+102.25作為GL計算山坡地建築物高度計算： A棟建築物最高處為+127.41 建築物高度 = 127.41 - 102.25 = 25.16 (m) < (210/60) x 3.6 x 2 = 25.2(m)。</p>	
結論	本案計算建築物高度之基地高程基準，請依據建築技術規則建築設計施工編第1條第八款基地地面之規定檢討辦理。			

(十二)、永續建築師事務所提案

建築物名稱	冠銘科技廠房 新建工程	建築	使用分區	工業區
-------	----------------	----	------	-----

建築物用途	廠房, 廠房附屬辦公室	基地	地 址	台中市龍井區龍津段
建造執照號碼			地 號	709-2 地號 1 筆
申請復核事項	有關台中港特定區(關連工業區第三期)細部計畫規定申請面積需扣除地政局預估之重劃負擔比率 22.5%，預留範圍疑義，提請復核。	說明	<p>一、本案基地座落於台中市龍井區龍津段 709-2 地號，屬台中港特定區(關連工業區第三期)細部計畫區。使用分區為工業區，擬申請地上三層廠房，廠房附屬辦公室新建工程。</p> <p>二、本案依規定申請面積需扣除地政局預估之重劃負擔比率 22.5%後始為真正申請面積；建築物之空地位置盡量留設在土地的兩側，以利重劃分配。因留設重劃負擔範圍未明確規定位置，擬將留設於基地側邊及後側。</p> <p>三、檢附基地地籍圖、壹層全區平面圖及重劃負擔比率留設地面積圖，懇請 貴處惠核。</p>	
結論	<p>1、本案依據「台中港特定區(關連工業區第三期)細部計畫區於都市計畫樁測定公告完成前申請建築處理原則」，建築物空地位置盡量留設在土地的兩側，以利重劃分配，日後重劃辦理土地分配若有增短配土地情形時，依法律規定繳納或發放差額地價。依據本案基地配置情形，同意重劃負擔比率留設於土地側邊及後側之位置，惟請確實依上開原則規定出具參與土地分配與繳領差額地價切結書。</p> <p>2、未來如有留設重劃負擔比率配置於土地後側之案件，皆應提經復核會議討論議決。</p>			

六、臨時動議：

(一)、建造管理科提案

建築物名稱		建	使用分區	
建築物用途			地 址	

建造執照號碼		築 地 地	地 號		
申請 復 核 事 項	有關建造執照申請人於同一基地範圍內同時或在同一申請執照階段內分別申請二(含)執照以上,是否准予同意?提請討論議決。	說明	在同一基地範圍內,有因分期分棟建築之需求或因委託不同建築師設計之需要,或因其他因素,致使已在審核程序中之建造執照申請案件或已領得建造執照但尚未取得使用執照之案件,其申請人又欲於同一基地範圍內另再申請建造執照,此等案件得否經由後申請建造執照之設計建築師簽證檢討確認申請中或施工中建造執照之建築面積、樓地板面積、建蔽率、容積率及其他與法令規定之相關項目後核發建造執照?俾使該等案件得以順利建設。		
結 論	原則上同意同一基地範圍內不同幢建築物得分別同時申請建造執照,惟較後申請建造執照者應將整個基地內申請中、施工中及已領得執照之內容併列入檢討相關法令規定。如屬同一幢(棟)建築物擬分區垂直增改建者,則不得同時分別申請建造執照。其餘須視實際個案情形提會討論決定。				

(二)、賴世昌提案

建築物名稱		建	使用分區	第 2 種住宅區
建築物用途		築	地 址	
建造執照號碼		基 地	地 號	南區半平厝段 1722-7 地號、1211-10 地號
申 請	公私有畸零地合併使用證明申請案件(詳 P3-P4)	說明	一、臺中市公私有畸零地合併使用證明書核發基準第 2 條第 1 項第 3	

復核事項	<p>本申請案為 1722-7 地號（私有畸零地；詳 P6）擬與 1211-10 地號（水利會土地；詳 P7）辦理公私有畸零地合併使用證明。合併後的寬度為 3 米，深度為 16.5 米，寬度未達本市畸零地使用自治條例第 4 條 3.5 米規定（詳 P13），惟其寬度不足係因周圍建築均已合法建築完成（詳 P16-P18），應屬符合同條例第 9 條「鄰接土地已完成建築無法合併建築使用者」規定（詳 P14），提請審議。</p>	<p>款規定「私有土地合於下列各款情形之一者，其土地所有權人得申請核發公、私有畸零地合併使用證明書，（三）私有土地屬畸零地，非與其相鄰之公有土地合併無法建築使用。」（詳 P15），本案符合上開規定情形。</p> <p>二、同基準第 3 條規定「私有土地如與申請之公有土地合併使用後，仍無法單獨建築使用者，不得發給本證明書。」（詳 P15）。本案非屬無法單獨建築使用，茲說明如下</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 鄰地 1211-9 地號原屬畸零地，其於 90 年間辦理公私有畸零地合併使用，與 1211-10 地號合併完成後並於 92 年建築完成領得使照。（詳 P16-18） 2. 鄰地 1722-3、1722 地號，其於 70 年已建築完成領得使照。（詳 P16-18） 3. 依臺中市畸零地使用自治條例第 9 條規定「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。二、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。」（詳 P14） 4. 本案寬度不足部分確屬該條例第 9 條規定「鄰接土地已完成建築」，無法補足寬度，應予同意合併使用。（現場照片詳 P19）
結論	<p>本案申請南區半平厝段 1722-7 地號私有畸零地合併 1211-10 地號部分水利會土地後，雖未達本市畸零地使用自治條例第四條最小寬度之規定，惟其鄰接之土地業已建築完成，已無法補足其所需寬度，符合本市畸零地使用自治條例第九條規定，本公私有畸零地合併使</p>	

	用證明申請案准予同意。
--	-------------

(三)、邱證榮建築師事務所提案

建築物名稱		建	使用分區	豐洲工業區丁種建築用地
建築物用途	廠房 廠房附屬辦公室 (另棟)	築	地 址	
建造執照號碼	100 府授都建建 字第 01792 號	基	地 號	台中市神岡區神工段 9 地號
申請 復 核 事 項	一、非防火構造物之外牆， 防火時效認定。	地	說 明	一、符合非防火構造物(依建築技術 規則第 69 條)之建築物(C 類建 築物) AB、BC、CD、DA 為外牆。 二、AB、BC、CD、DA 外牆是否可依 建築技術規則第 84-1 條為不燃 材料建造或必須依第 82 條仍需 半小時以上防火時效。 三、如外牆材料變更，是否可於竣工 時於竣工圖併案辦理修正竣工 圖。
結 論	本案非防火構造建築物如符合防火間隔規定且符合建築技術規則建 築設計施工編第 82 條防火區劃規定時，則建築物之外牆可依同規則 第 84 條之 1 之規定使用不燃材料建造。另變更設計內容如符合建築 法第 39 條規定不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更 建築物設備內容或位置者，得於竣工後一次報驗。			

(四)、王紹述建築師事務所提案

建築物名稱	台糖公司, 昌祐 建設南屯區保安 段集合住宅新建 工程	建	使用分區	第一種商業區
-------	--------------------------------------	---	------	--------

建築物用途	集合住宅	築地	地 址	
建造執照號碼		基地	地 號	台中市南屯區保安段 1142 等 1 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、本案基地位於南屯區保安段 1142 等 1 筆地號, 使用分區第一種商業區, 基地二側各臨接 8m 之計劃道路(保安二街, 文山三街 51 巷)。</p> <p>二、基地面臨道路最高點(+260)至最低點(+0)高差 2.6 公尺。是否得以平均值(+130)視為 GL 檢討建築面積及高度, 提請討論。</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。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。			