

**臺中市政府都市發展局**  
**101 年第 3 次建造執照復核會議紀錄**

一、時間：101 年 3 月 22 日（星期四）下午 2 時 30 分

二、地點：本局第一會議室

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)、唐真真建築師事務所提案

建築物名稱	何阿素陳建宏店鋪辦公室住宅新建工程	建	使用分區	第三種住宅區
建築物用途	店鋪、辦公室及住宅	築	地 址	台中市東區復興東路及泉源街
建造執照號碼		基	地 號	台中市東區旱溪段 280-1 地號計一筆
申請復核事項	有關「汽車升降機」設置方式提請複核。	地	說明	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案為地下一層地上四層一棟一戶建築物。</li> <li>2. 本案於地下室設置法定停車位五輛，設置自用「汽車升降機」替代車道。</li> <li>3. 本案汽車升降機之升降機道為 3.5m(寬) * 6.4m(長)，符合「建築技術規則第 60 條第一項第四款：設置汽車升降機，應留設寬 3.5 公尺以上，長 5.7 公尺以上之升降機道」之規定。</li> <li>4. 升降機機廂尺寸為寬 2.7 公尺長 6 公尺，符合「建築物附設停車空間機械停車設備規範第三章機械停車位設計基準：3.3 汽車升降機機廂寬度不得小於 2.5 公尺，長度不得小於 5.5 公尺」之規定。</li> <li>5. 有關本案「汽車升降機」設置方式請惠予核准</li> </ol>

結論	本案如非屬供公眾使用建築物、非增設停車空間獎勵案件且戶數僅為一戶，則同意本案汽車升降機之設置方式。
----	---

## (二)、建造管理科提案

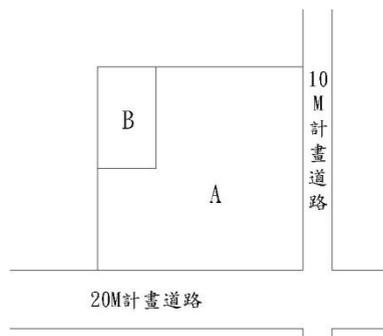
建築物名稱		建築基地	使用分區	
建築物用途		建築基地	地 址	
建造執照號碼		建築基地	地 號	
申請復核事項	有關建築基地跨越乙種工業區及住宅區，得否合併建築將乙種工業區容積全部配置於住宅區興建集合住宅？提請復核。	說明	建築技術規則建築設計施工編第 165 條規定「建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但應保留空地面積應依照各分區使用規定分別計算。」是以建築基地跨越乙種工業區及住宅區，得否合併建築將乙種工業區容積全部配置於住宅區興建集合住宅？	
結論	一宗建築基地跨越二個以上使用分區時，法定空地及容積配置不予限制，得依建築技術規則建築設計施工編第 29 條及 165 條規定檢討辦理。故本案同意將乙種工業區容積全部配置於住宅區並依住宅區用途限制規定使用。			

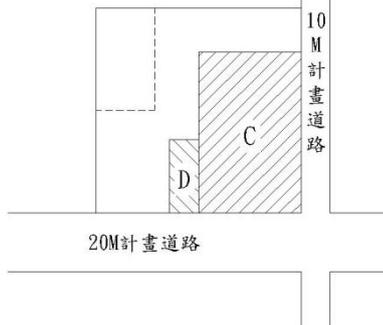
## (三)、陳孟男建築師事務所提案

建築物名稱	國定古蹟霧峰林宅下厝二房厝增設水塔	建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途		建築基地	地 址	霧峰區民生路
建造執照號碼		建築基地	地 號	霧峰區地利段 967 地號
申請復核事項	一、本案為臺中市文化資產管理中心欲在此申請一水塔。基地之使用分區為住宅區，申請基地是否符合『臺中市畸零地使用規則』規定。 二、以上事項，提請復核。	說明	一、本案使用分區為住宅區，正面路寬為 10M 民生路。 二、本案基地依照土地登記簿謄本所示 59 年 05 月 18 日已完成分割，分割完竣時間在 75 年 02 月 22 日前（臺中市畸零地使用規則第八	

		<p>條規定)。</p> <p>三、該基地深度依據測量公司測繪圖說以電腦 CAD 量測其深度分佈不一(詳后圖面所示)。</p> <p>四、該基地是否符合『臺中市畸零地使用規則』規定准予建築?</p>
結論	<p>本案霧峰區地利段 967 地號土地如在 75 年 2 月 22 日前業經地政機關辦理分割完竣，得依「臺中市畸零地使用自治條例」第 10 條之規定檢討辦理。</p>	

(四)、陳棟樑建築師事務所提案

建築物名稱	日新戲院 1F 售票亭增建工程	建 築 基 地	使用分區	第一種商業區、 第二種商業區
建築物用途	A-1 電影院		地 址	臺中市中華路 1 段 58 號
建造執照號碼			地 號	臺中市中華路 二小段 8-20 地號等 5 筆
申請復核事項	<p>座落本市中華路實施容積管制前已申請領得使用執照之基地，擬與實施容積管制後，未申請建造執照之相鄰基地合併使用辦理增建執照，其法令適用原則得否為原基地不得超過原核准總樓地板面積及建築面積，增建之新基地單獨檢討建蔽率、容積率，原使用執照得以增建方式辦理建造執照，新增法定空地的配置則不予限制。</p>	說 明	<p>一、基地配置示意圖</p>  <p>A 基地：實施容積管制前建築基地 B 基地：實施容積管制後新增基地</p> <p>二、建築物配置示意圖</p>	

		 <p>C：實施容積管制前原核准總樓地板面積（建築面積） D：增建新基地總樓地板面積（建築面積）</p>
結論	<p>原使用執照以增建方式辦理，增建之新基地單獨檢討建蔽率、容積率，新舊建築物分別各依當時法令檢討建蔽率、容積率，法定空地的配置不予限制。</p>	

(五)、蔣敬三建築師事務所提案

建築物名稱	台中市沙鹿區住宅大樓新建工程	建	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	住宅	築	地 址	台中市沙鹿區
建造執照號碼		基 地	地 號	南勢坑段埔子小段 15-7 等 34 筆地號
申請 復 核 事 項	<p>有關該申請基地之建築線(中市都測字第1000122187號函)指示西側臨既成道路(鎮南路)為區道中69線公路系統。依建築線指示退縮牆面線之土地得計入法定空地。</p>		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，預計興建地下一層、地上四層透天住宅。 二、依建築技術規則第一條第三十六款規定「道路：指依都市計畫法或其他法律公布之道路(包括人行道及沿道路邊緣帶)或經指定建築線之現有巷道。…」。 三、本案之既成道路(鎮南路)位於都市計畫範圍內，但並未納入都市計畫道路，應依(八二府工都字第200786號函)辦理。</p>

		四、檢附建築線指示圖乙份，提請復核。
結論	<p>請本局都計測量科與建設局查明確認區道中 69 線公路是否已依法公告，如該公路已公告，則以該公告公路寬度之境界線指示建築線，位於公路範圍之土地不得計入法定空地。</p> <p>如該公路尚在規畫中並未公告，則以現有道路現況寬度超出六公尺範圍為建築線，不足六公尺部分應自中心線退縮三公尺指示建築線，另依公路系統規劃寬度指定牆面線，因退縮牆面線而退讓之土地得以空地計算，但不得興建地下構造物。</p>	

(六)、陳新成建築師事務所提案

建築物名稱	西屯區福德段集合住宅 新建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	集合住宅		地 址	西屯區福科二路
建造執照號碼			地 號	西屯區福德段 85 地號等七筆
申請復核事項	<p>基地臨接計畫道路對側為公園兼兒童遊樂場用地〔公兼兒 6〕。該公共設施用地因市地重劃，已屬貴府所有，並經編列預算，且於 100.04.12 發包施工。故建築物高度比之檢討，是否得依「台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則表」第三條第(十七)目之規定，將該公園兼兒童遊樂場用地寬度計入。建築物高度陰影檢討，則依建築技術規則設計施工編第一六四條辦理。敬請復核。</p>		說明	<p>1. 本案基地座落西屯區福德段 85 等七筆地號，係屬變更台中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫，使用分區為第二種住宅區。東側臨接十五米、西側臨接八米計畫道路，北側臨接八米計畫道路且對側為公園兼兒童遊樂場用地〔公兼兒 6〕。</p> <p>2. 依「台中市都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點訂定原則表」第三條第(十七)目之規定略以：建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分…。建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川…或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</p> <p>3. 〔公兼兒 6〕公共設施用地，因屬十二期市地重劃內，已由台中市政府取得所有。並編列預算興建環保主題公園，且於 100.04.12 發包施工。依內政部 78.06.19 台內營字第 709044 號函</p>

		釋(如附件一),得視為永久性空地。故本案建築物高度比之檢討,請貴府准予將該公園兼兒童遊樂場用地寬度計入。建築物高度陰影檢討,則依建築技術規則設計施工編第一六四條辦理。 4. 檢附位置圖及平面圖乙份(如附件二),敬請復核。
結論	本案請依據內政部 78 年 6 月 19 日台內營字第 709044 號函釋辦理。	

(七)、劉衍成建築師事務所提案

建築物名稱		建築基地	使用分區	乙種工業區
建築物用途	工廠	地 址		
建造執照號碼		地 號	台中市西屯區 廣福段 42,49-4 地號	
申請復核事項	依「變更台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫(第一次通盤檢討)」回饋金繳納申請復核。	說明	<p>一、本案位於台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫,使用分區為乙種工業區。</p> <p>二、本案依「變更台中市都市計畫(中清路交流道附近乙種工業區)細部計畫(第一次通盤檢討)」辦理。本計畫區回饋依「財務計畫執行要點」辦理,應繳納回饋金者,應於領取建造執照或變更使用執照第一階段核准圖說前繳納。</p> <p>三、本案於 100 年 12 月 2 日取得建築執照,並於建築執照書圖文件中附上回饋金計算書(附件一),按上述要點規定,是否應於領取建造執照並按當時公告現值計算繳納。</p> <p>四、檢附變更台中市都市計畫(中清交流道附近乙種工業區)回饋金計算書(附件一),提請復核。</p>	

結論	本案回饋金之繳納請依據都市計畫說明書之相關規定辦理。
----	----------------------------

(八)、陳逸邦建築師事務所提案

建築物名稱	南區樹子腳段住宅新建工程	建 築 基 地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	住宅		地 址	
建造執照號碼			地 號	南區樹子腳段 313-1 等 35 筆地號
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 313-1 等 35 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，除 B1~B26 戶停車空間設置於地下一層外，其他 A1~A5 戶因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樓室內空間，且停車空間計入容積面積。</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計入容積樓地板面積，則同意一樓設置室內停車空間。			

六、臨時動議：

(一)、朱健章建築師事務所提案

建築物名稱		建	使用分區	特定農業區農牧用地
建築物用途	自用農舍		地 址	台中市大雅區員林村 18 鄰大林路 161 號

建造執照號碼		築 地 地	地 號	大雅區自強段 1842, 1843 地號
申請 復 核 事 項	本案係為特定農業區農牧用地, 領有 78 雅鄉建營使照字第 41 號使用執照, 為一棟一層一戶建築物, 用途為自用農舍, 擬辦理耕地釋出提請覆核?	說 明	<p>一、本案原領有 78 雅鄉建營使照字第 41 號使用執照(詳附件一), 其座落基地為自強段 1842, 1843 號等二筆。</p> <p>二、原領有 78 雅鄉建營使照字第 41 號使用執照, 基地面積為 3980 平方公尺(1842 地號:1997 m<sup>2</sup>, 1843 地號:1983 m<sup>2</sup>)建蔽率 8.04%。</p> <p>三、擬將 1842 號土地辦理耕地釋出解除套繪。原使照部分另提供同段 1537 地號當空地比檢討建蔽率等相關建築法規, 故合併檢討後其基地面積 1843 地號:1983 m<sup>2</sup> 1537 地號:3253 m<sup>2</sup> 合計:5236 m<sup>2</sup>, 建蔽率:6.11%, 符合規定。</p> <p>四、其 1842 地號土地所有權人為張欽煌, 於 86 年 2 月 18 日取得, 1843 地號土地所有權人為張泊煙, 於 86 年 2 月 18 日取得, 1537 地號土地所有權人為張泊煙。於 87 年 10 月 29 日取得。故以上土地取得均於民國 89 年以前。</p> <p>五、懇請准予將自強段 1842 地號辦理耕地釋出。</p>	
結 論	本案擬另提供作為農舍耕地比之土地並未與農舍坐落之土地相鄰, 本耕地釋出案不予同意。			

## (二)、廣告物管理科提案

建築物名稱		建	使用分區	
-------	--	---	------	--

建築物用途		築 基 地	地 址	
建造執照號碼			地 號	
申請復核事項	有關將正面式招牌廣告設置於鏤空式之陽台女兒牆，其適法性疑義乙案，提請復核。	說明	<p>一、查「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」第3條第1項第3款規定：「設置於建築物各樓層者，不得覆蓋窗戶，消防避難出口或其他開口。」(如附件一)，條文末段有『其他開口』，致生適法性疑義。</p> <p>二、有關建築物開口多係因使用上之需要，如檢討通風、採光、緊急進口、避難逃生等而留設，本案陽台女兒牆係屬鏤空設計(如附件二)，似可認定非屬上開辦法第3條所稱之『其他開口』，可允許設置正面式招牌廣告，並由承造廠商按圖施工並負責其安全。</p>	
結論	鏤空或透空型式之女兒牆或陽台欄杆非屬「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」第3條第1項第3款所稱之其他開口。			

(三)、陳啟華建築師事務所提案

建築物名稱	漢寶建設住宅新建工程	築 基 地	使用分區	商業區、住宅區
建築物用途	住宅、停車空間		地 址	
建造執照號碼			地 號	台中市烏日區山頂段435、450等2筆地號
申請復核	本案申請地下一層地上五層，基地高差達4.52M，其建築面積計算認定，提請復核。	說明	本案基地面臨六米計劃道路，屬山坡地範圍，臨路之最低點與最高點高差達4.52M，擬以水保設施調整為GL+0CM、GL+300CM、GL+600CM三處	

事項		範圍之基準高程。(詳附件一)，提請復核。
結論	本案整地高程不明，其地下層之地板面在基地地面以上，不符法令規定，有關基地地面、建築物高度及地下層之檢討請依據建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 8、9 及 16 款之規定辦理。	

(四)、賴志信建築師事務所提案

建築物名稱	林典福店住房新建工程	建	使用分區	住宅區
建築物用途	店舖、住宅	築	地 址	台中市沙鹿區
建造執照號碼		基 地	地 號	台中市沙鹿區北勢坑段北勢坑小段 301-2 地號
申請復核事項	有關基地經逕為分割後再分割之土地是否得依台中市畸零地使用規則之規定申請建築。	說 明	一、本案基地位於住宅區面臨 30 公尺計劃道路(詳地籍圖)。 二、本案基地因公共設施開闢致土地面積狹小，但符合台中市畸零地使用規則第 10 條之規定。 三、因該土地原係持分，故分割後北勢坑段北勢坑小段 301-3 地號出售予北勢坑段北勢坑小段 295-3 地號，以上二筆土地均為一人所有。	
結論	本案沙鹿區北勢坑段北勢坑小段 301-2 地號如確認係屬因都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割，且 301-2 地號與 295-2 地號間之境界線確係逕為分割前所分割，則得依「臺中市畸零地使用自治條例」第 10 條之規定檢討辦理。			

(五)、吳明遠建築師事務所提案

建築物名稱	凱華護理之家二期增建(變更設計)	建	使用分區	特定農業區特定目的事業用地
-------	------------------	---	------	---------------

建築物用途	F1 護理之家	築 基 地	地 址	東勢區東蘭路 150-6 號
建造執照號碼	(99)府工建建使字第 2551 號		地 號	興隆段 311 地號
申請復核事項	<p>一. 本案欲申請護理之家, 本案設計將護理床配置於二層, 於本案三層僅配置辦公室, 員工休息室, 會議室, 病歷室等.. 工作人員使用之空間</p> <p>二. 現依內政部 79 年 5 月 29 日, 台內營第字第 804576 號函, 內政部 86 年 3 月 19 日 8602713 號函之解釋詳附件</p> <p>三. 本案三樓因僅供院內工作人員使用, 並未對外開放, 依上述 2 篇解釋函之精神, 應可免設行動不便者使用之設施應如何認定, 提請討論。</p>	說 明	<p>一. 隨本申請書附上解釋函匯編掃描檔及(92)中工建建字第 375 號建照影本, (玫園老人養護中心)以資佐證</p>	
結論	<p>本案行動不便者使用設施之設置請依據內政部營建署 97 年 11 月 25 日營署建管字第 0972920518 號函釋規定辦理。</p>			

(六)、謝其安建築師事務所提案

建築物名稱	台中市精密機械科技園區億川廠房	建 築 基 地	使用分區	乙種工業區用地
建築物用途	作業廠房、辦公室、機電設備空間、停車空間、員工餐廳、員工宿舍		地 址	

建造執照號碼	97 府都建建字第 00519 號	地 址	台中市南屯區寶文段 645-6 地號
申請復核事項	本案於 100 年 4 月掛號申請第一次變更設計在案，因水保審查遲未核定，致使變更設計無法併案審核通過，但工程已於 100 年 10 月 23 日竣工期限內，建築執照勘驗紀錄已達原圖說竣工階段，是否可依原變更案件續審，辦理竣工前變更。	說明	<p>一、本案於 97 年 11 月 4 日取得建造執照，於 98 年 7 月 23 申報開工，於 99 年申請展延一年，竣工期限為 100 年 10 月 23 日。</p> <p>二、建築師於 100 年 4 月掛號申請第一次變更設計在案，因業主與比鄰建案達成共識，擋土牆共構，故變更水保設計，而水保審查遲未核定，致使變更設計無法併案審核通過。</p> <p>三、本案於 100 年 10 月 23 日竣工期限內，已依照變更設計圖說施工完成，是否可依原變更案件續審，變更設計併使用執照申請，懇請貴處惠予審查同意。</p>
結論	本案如確能證明係在原核准建築期限內施工完成，則同意補辦使用執照，並併案辦理變更設計。如非在原核准建築期限內施工完成，則原核准建造執照失其效力，須補申辦建照與使照。		

(七)、陳泰和建築師事務所提案

建築物名稱	東勢區羅鈞懋住宅建築工程	建 築	使用分區	商業區
建築物用途	住宅	地 址	東勢區	
建造執照號碼		基 地	東勢區延平段 56-1 地號	
申請復核事項	本案申請人所有之東勢區延平段 56-1 地號土地，因建築基地深度不足。得否以基地背側臨接水溝，及原始母地號(同段 56 地號)土地上業已建築完成，且非申請人所有，可否不受台中市畸	說明	<p>一、經查本案申請人所有之東勢區延平段 56-1 地號土地，分割前原為延平段 56 地號土地，民國 93 年間分割後增加 56-1 地號土地，由申請人於民國 97 年間購得，申請人土地之寬度為 13.15 公尺，深度扣除道路退縮地最小</p>	

	<p>零地使用自治條例第四條規定最小寬度、深度限制，單獨申請建築，提請複核。</p>	<p>為 4.94 公尺。(附件 1)</p> <p>二、原地號延平段 56 地號土地，重測前為東勢段東勢小段 461-1 地號土地，係於 47 年完成分割，且其上有民國 61 年建築完成之建物登記保存(延平段 7 建號)，本地號土地及建物都與申請人無關。</p> <p>三、另本案東勢區延平段 56-1 地號土地基地背側臨接水溝，水溝之另一側土地為已建築完成之鄰房。(附件 2)</p> <p>四、關於本案建築基地畸零地之檢討可否依台中市畸零地使用自治條例第九條：「…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：一、鄰接地為道路、水溝…二、鄰接土地已申請建築、已完成建築…無法合併建築使用者。」以原母地號土地已有完成建築之建物保存，另背側為水溝等兩項情形限制，單獨申請建築，提請複核。(附件 3)</p>
<p>結論</p>	<p>本案東勢區延平段 56-1 地號土地如確係在 75 年 2 月 22 日前經地政機關辦理分割完竣，同意依臺中市畸零地使用自治條例第 10 條規定檢討辦理。</p>	