

臺中市政府都市發展局
101 年第 8 次建造執照復核會議紀錄

- 一、時間：101 年 7 月 26 日（星期四）上午 9 時 30 分
- 二、地點：都市發展局(州廳，原市政府)四樓小型會議室
(民權路 99 號)
- 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)、陳吉彰建築師事務所提案

建築物名稱	北屯區太順段拾肆層店鋪、集合住宅新建工程	建築基地	使用分區	第三種住宅區
建築物用途	店鋪、集合住宅		地 址	台中市潭子區大富路一段 2 巷 64 弄 7 號
建造執照號碼			地 號	台中市北屯區太順段 184 等 1 筆地號
申請復核事項	本案基地(如附圖)二面臨路高程差達 3M，基地地面(GL)認定申請復核。	說明	一、本案基地二面臨路高程差達 3M(詳附圖)，若依建築物接觸地面最低點為基地地面(GL)則基地 80%以上皆需計入建築面積檢討。 二、是否得以面臨道路之平均高程認定為基地地面(GL)。 三、檢附相關圖面敬請貴局復核。	
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之最低高程檢討。			

(二)、廣告管理科提案

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

建築物用途		建築基地	地 址	臺中市西屯區文心路二段 596 號
建造執照號碼			地 號	
申請復核事項	關於招牌廣告及樹立廣告之表面積計算方式疑義乙案，提請復核。	說明	<p>一、查「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」第 7 條第 1 項第 3 款規定略以：「廣告物面板表面積，不得大於臨接建築線女兒牆長度及臨接境界線女兒牆長度八分之一之和與九公尺之乘積。固定於女兒牆或屋頂版面時，表面積應自屋頂版面起計算；採透空框架者，表面積應計至框架外緣。」。</p> <p>二、因本案屋頂樹立廣告係採不規則型式(如附件一)，該廣告物表面積可否採最外緣原球體表面積計算方式？提請復核。</p>	
結論	本案廣告物表面積以圓球體展開面積乘以高度計算之，並請檢討該廣告物水平投影面積與屋頂突出物合計應小於 1/4 建築面積。			

(三)、文彬建築師事務所提案

建築物名稱	臺中市西屯區下石碑段 71 地號商場新建工程	建築基地	使用分區	第 2-1 種商業區
建築物用途	商場，辦公室		地 址	臺中市西屯區文華路
建造執照號碼			地 號	臺中市西屯區上石碑段 71 地號
申請復核事項	有關屋脊裝飾物認定提請審議。	說明	<p>一、本工程商場僅一層樓(詳一層平面圖)，店面高度為 4M，其 6M 處設有造型金屬隔柵(詳二層平面圖)及 8M 處設有玻璃採光(詳屋頂平面圖)。</p> <p>二、6M 處造型金屬隔柵及 8M 處玻璃採光乃為本商場之附屬裝飾物，是否不受「建築技術規則第 1</p>	

			條．十．(五)突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和。但本目與第一目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限」限制。
結論	本案應以最上層覆蓋最大投影面積為屋頂計算建築面積。		

(四)、陳麗芳提案

建築物名稱		建築基地	使用分區	乙種工業區
建築物用途	廠房		地 址	神岡區中山路 416-1 號
建造執照號碼			地 號	神岡區望寮段 239、240 地號
申請復核事項	提請審議。		說明	<p>一、本案申請建築基地座落於台中市神岡區望寮段 239、240 地號，在核准時經查套繪領有 69 建都使字第 1388 號使用執照在案(建物座落：神岡區望寮段 237、238、239、240 地號等四筆。</p> <p>二、唯本人於 100 年 5 月 22 日購買時，上開四筆地號均是空地，詳如照片所示。再則經向豐原區地政事務所查證，上開土地已於 98 年 6 月 10 日已向該地政機關辦理滅失登記在案，</p> <p>三、是故拆除及滅失行為人是原領有 69 建都使字第 1388 號使用執照之原地主無誤(如謄本所載)特此說明。還請查明續辦。</p>
結論	本案未經許可擅自拆除建築物違反建築法第 25 條規定，並涉及違反廢棄物清理法相關罰則規定，應於確認使用執照坐落之土地登記謄本及建物登記資料後，由業務單位行文通知建物滅失登記之所有權人補辦拆除執照。			

(五)、張育誌建築師事務所提案

建築物名稱	捷雅工程有限公司廠房補照工程	建築基地	使用分區	特定農業區
建築物用途			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 492-4、492-5 地號
申請復核事項	建築基地跨越特定農業區甲種建築用地與丁種建築用地，得否合併申請建造執照，申請復核。	說明	<p>一、本案位於台中市神岡區下溪洲段後壁厝小段 492-4、492-5 地號，492-4 地號使用分區為特定農業區甲種建築用地，492-5 地號使用分區為特定農業區丁種建築用地。</p> <p>二、本案依「非都市土地管制規則」規定，甲種建築用地使用項目為作業廠房附屬辦公室，丁種建築用地使用項目為作業廠房。</p> <p>三、檢附「非都市土地管制規則」各種使用地容許使用項目及許可使用細目表(附件一)，面積計算表(附件二)，壹層平面圖(附件三)，提請復核。</p>	
結論	本案建築基地跨越非都市土地之特定農業區甲種建築用地與丁種建築用地，得否合併申請建造執照，由業務單位另函請內政部營建署釋疑。			

六、臨時動議：

(一)、周壽海建築師事務所提案

建築物名稱	立晟建設住宅新建工程	使用分區	住宅區
建築物用途	住宅	地址	
建築執造號碼		地號	台中市潭子區甘潭段 460、460-1、460-2、 460-3、460-4、460-5 地號等 6 筆
申請復核事項	有關本案基地位於潭子區甘蔗崙市地重劃區，面臨 8M 計畫道路，經查閱地籍套繪圖及鄰地現況皆退縮 2M 建築，本案亦自建築線退縮 2M 為牆面線，作為無遮簷人行道使用，提請復核。	說明	<p>一、本重劃區內建築物原依【臺中縣都市計畫區騎樓設置標準】第三條之規定『中華民國八十一年五月二十二日以後完成區段徵收或市地重劃之住宅區建築基地，面臨八公尺計畫道路者，應自建築線退縮二公尺為牆面線，作為無遮簷人行道使用。如屬角地得.....略。』設置，為考量通行一致性，可否比照辦理。</p> <p>二、本區內建築物依前述規定大多興建完成，若本案依【台中市建築管理自治條例】第 17 條第一項規定『臨接寬度 7M 以上計畫道路.....應設置騎樓或無遮簷人行道.....略。』設置騎樓柱時則會阻礙現況 2M 人行道之通行，且有礙道路兩側景觀之一致性。</p>
結論	考量騎樓或無遮簷人行道之通行順暢性與景觀之一致性，屬原臺中縣都市計畫區騎樓設置標準規定退縮牆面線者，如該街廓已有開發建築，同意依原縣轄規定退縮牆面線辦理；如該街廓尚未有開發建築，則應依現行臺中市建築管理自治條例之規定辦理。		

(二)、游國添建築師事務所提案

建築物名稱	吳金基 住房新建工程	建築基地	使用分區	農業區建地目
建築物用途	住宅		地 址	台中市霧峰區
建造執照號碼			地 號	台中市霧峰區天時段 629 地號

申請復核事項	就本案都市計畫農業區建地目土地得申請建築案，應以在都市計畫發布實施前已建築供居住使用之合法建築物認定提出復核。	說明	<p>一、本案基地位於『霧峰都市計畫』農業區建地目 55.6.21 府建四字第 44906 號發布。</p> <p>二、依據臺灣臺中地方法院民事裁定函（如附件 1）內容記載該筆土地上已有建物，住址為霧峰鄉甲寅村中正路 1221 巷 28 號，整編前門牌證明（如附件 2）為霧峰鄉甲寅村草湖路 13 號。依據（如附件 3）霧峰戶政事務所證明內容該建物在民國參伍年就已設籍、所以證明建物屬『霧峰都市計畫』發布前就座落在該筆土地上，懇請貴局惠予審查同意核發建照。</p>
結論	本案農業區土地擬依都市計畫法臺灣省施行細則第 30 條規定建築使用，應檢附稅籍證明、航測圖等資料以證明在都市計畫發布前為已建築供居住使用之合法建築物。		

(三)、吳六合建築師事務所提案

建築物名稱	登仰健設拾玖樓店舖、辦公室、集合住宅新建工程	建築基地	使用分區	第三種住宅區
建築物用途	店舖、辦公室、集合住宅	地	址	台中市北屯區
建造執照號碼		地	號	昌平段 359 地號
申請復核事項	有關屋突樓梯設置之疑義，請釋示	說明	<p>一、依據建築技術規則第 99 條：建築物在五層以上之樓層供建築物使用類組 A1-1、B1-1 及 B-2 組使用者，應依左列規定設置具有戶外安全梯或特別安全梯通達屋頂之避難平台。</p> <p>二、依據建築技術規則第 99 條：建築物在五層以上之樓層供建築物使用類組 A1-1、B1-1 及 B-2 組使用者，應依左列規定設置</p>	

			具有戶外安全梯或特別安全梯 通達屋頂之避難平台。
結論	本案為高層建築物，為安全考量，所設置之特別安全梯皆應通達屋 突層。		

(四)、莊永芳建築師事務所提案

建築物名稱	惠昇建設集合住 宅新建工程	建 築 基 地	使用分區	住 3
建築物用途	集合住宅		地 址	
建造執照號碼			地 號	台中市北屯區太和段 27、28 等 2 筆地號
申請 復 核 事 項	建築技術規則中第十五 條、第一六四條建築物高度 及台中市都市計畫細部計 畫土地使用分區管制要點 之建築物高度比有關”面 前道路”適用疑義，提請復 核。	說 明	<p>一、本案基地位於台中市北屯區太和 段 27、28 等 2 筆地號，使用分區 住 3，南側臨接 15 公尺計畫道路 (軍福七路)及面臨已開闢之「兒 185」用地，西側臨接 15 公尺計畫 道路(和順路)，如附件一及附件 二。</p> <p>二、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 三條第十七項(十七)「建築物高 度比:建築物各部分高度(……略) 建築物基地臨接或面前道路對側 有公園.綠地.廣場.河川.體育 場.兒童遊戲場.綠帶.計畫水溝. 平面式停車場.行水區.湖泊.水堰 或其他類似空地者,其建築物高度 比之計算,得將該寬度計入,如附 件三。</p> <p>三、本案”面前道路”之解釋,可否 比照建築技術規則第十五條之規 定,以 15m 計畫道路+「兒 185」 合併計算,視為面前道路寬度,據 以檢討相關法規,如第一六四條建 築物高度及陰影及台中市都市計</p>	

			畫細部計畫土地使用分區管制要點之建築物高度比等，提請復核。
結論	<p>本案如公園已開闢完成，則同意得將公園之寬度計入面前道路寬度檢討都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點規定之 1.5 倍建築物高度比。</p> <p>有關建築技術規則第 164 條建築物高度規定，仍應依該條文之「面前道路寬度」規定檢討。</p>		

(五)、承喬國際建築師事務所提案

建築物名稱		使用分區	乙種工業區
建築物用途	廠房	地 址	台中市西屯區長安路 79 號
建造執照號碼	92 中工雜使字第 0009 號	地 號	西屯區下石碑段 1972-15, 1973-3 等二筆
申請復核事項	<p>本案由上好印刷股份有限公司委託承喬國際建築師事務所辦理新建廠房申請建照併拆除執照，因原基地尚有雜項執照，因辦理拆除執照滯礙難行；爰申請復核。</p>		
說明	<p>一、本案申請建照併拆除執照，經套繪圖結果；該地號尚有雜項建築物(92 中工建雜字第 0003 號)、(92 中工雜使字第 0009 號)，經查該雜項建物並未辦理保存證記且現場該雜項建築物已由前屋主自行拆除。</p> <p>二、該筆土地於 99 年 5 月 31 日變更登記為上好印刷股份有限公司為土地所有權人。經現勘及委託測量公司測繪結果，現場並無雜項建築物。</p> <p>三、有關該雜項建物，因前屋主所有權人未辦理拆照及滅失程序即自行拆除及買賣過戶，且該雜項建物拆除時間、拆除營造廠已無法連繫及查明。</p> <p>四、以上說明原因，已影響本案辦理建照併案拆除執照申請之程序及</p>		

			困難，爰申請複核。
結論	本案請建築師檢附該雜項工作物權利移轉資料後再另提會討論。		

(六)、建造管理科提案

建築物名稱	凱悅園邸社區	建築基地	使用分區	
建築物用途	住宅		地 址	
建造執照號碼			地 號	太平區東平段
申請復核事項	有關凱悅園邸社區管理委員會函請內政部函釋該社區之連外道路(私設通路)得否併入鄰地新建基地之法定空地乙案說明	說明	<p>一、依據內政部營建署 101 年 7 月 10 日營署建管字第 10100373061 號函辦理。</p> <p>二、查該社區領有本府 94 府工建建字第 1825 號使用執照在案，並以原太平區東平段 211、227 地號土地(現已合併為東平段 211 地號)為 6 公尺私設通路接至東側 12 米計畫道路供通行使用，非為計入該基地之法定空地計算內，而鄰地佳冠建設實業股份有限公司於本市太平區東平段 211、228、228-3、228-5~228-10 等 11 筆地號土地領有本府 99 府工建建字第 1523 號建造執照在案，申請基地正面臨路 12 公尺計畫道路，側面為計入該宗基地法定空地之私設通路，合先述明。</p> <p>三、按內政部營建署 89 年 1 月 6 日(89)營署建字第 55801 號函之「研商實施容積管制前已建築完成之建築基地，其當時留設未計入法定空地計算之私設通路，得否於實施</p>	

容積管制後之申請案納入法定空地計算乙案會議紀錄」內容為：「實施容積管制前領有建築執照之基地留設私設通路者，於實施容積管制後部分建築物拆除重新申請建築，為避免法定空地分配不合理之情況，凡私設通路產權已分屬各分割後之基地所有，該私設通路部皆得分別計入申請基地之法定空地，具不限在建築線起算之 35 公尺範圍內。本部 88 年 11 月 11 日 88 營署建字第 36994 號函已有明示。至於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 公尺範圍內。」，併予述明。

四、有關本案之爭點係為原縣轄區域之「鄰地之私設通路可否計入法定空地，及已計入鄰地之法定空地情形下，可否仍做私設通路使用。」於 100 年 6 月 29 日前之認定方式與現行不同，其差異詳述如下：

(一)原臺中縣及合併後原臺中縣於 100 年 6 月 29 日前之辦理方式如下：

1. 倘已計入鄰地之法定空地計算內，則不可計入本案之法定空地計算，但可做為本案之私設通路使用。
2. 倘未計入鄰地之法定空地計算內，則可計入本案之法定空地

		<p>計算，仍可做為鄰地之私設通路使用。</p> <p>(二)100年6月29日後本局之辦理方式如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 倘已計入鄰地之法定空地計算內，則不可計入本案之法定空地計算，亦不可做為本案之私設通路使用。 2. 倘未計入鄰地之法定空地計算內，則不可計入本案之法定空地計算，仍可做為本案之私設通路使用。 <p>五、基於信賴保護原則，原核准在案之建築執照現階段不宜貿然辦理變更設計，且本案建築技術規則檢討部分係由建築師簽證負責，惟為統一未來執行方式，擬建議提送本局建築執照復核會議討論確認上開說明四之辦理方式。</p>
<p>結論</p>	<p>有關鄰地之私設通路可否計入法定空地或已計入鄰地之法定空地可否作為私設通路使用，原臺中縣與改制後原臺中縣、市之認定方式不同，以依個案申請時點之認定規定辦理，在內政部營建署100年6月29日營屬建管字第1002911139號函釋後，即統依該函釋規定辦理。本案依本府101年4月23日府授都建字第1010062018號函及上開內政部函釋辦理。</p>	

(七)、游晉程建築師事務所提案

<p>建築物名稱</p>	<p>台中市南屯區保安段614-1、614-2、614-3等三筆地號幼兒園新建工程</p>	<p>建築基地</p>	<p>使用分區</p>	<p>第二種住宅區</p>
<p>建築物用途</p>	<p>幼兒園</p>		<p>地 址</p>	<p>台中市南屯區忠勇路51號</p>

建造執照號碼	申請中	地 號	台中市南屯區保安段 614-1.614-2.614-3 等 三筆地號
申請復核事項	本案面臨 6m 道路+約 4m 排水道用地兼道路使用(已加蓋完成)+20m 忠勇路, 且臨建築線退縮 4m 騎樓或無遮簷人行道, 申請用途為三樓高之幼兒園, 提請複核。	說明	本案所面臨 6m 道路+約 4m 排水道用地兼道路使用(已加蓋完成)+20m 忠勇路, 現場目視為 30M 計畫道路(如都市計畫圖及現況照片), 且臨建築線退縮 4m 騎樓或無遮簷人行道, 申請用途為三樓高之幼兒園, 依都市計畫及現況, 應請予核准。
結論	本案請申請建築線指示圖確認臨接道路寬度, 並依據建築技術規則建築設計施工編第五章特定建築物及其限制之規定檢討辦理。		

(八)、張順明建築師事務所提案

建築物名稱	下橋子頭段連棟式住宅新建工程	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	住宅	地 址	台中市南區復興路二段 71 巷 31 弄
建造執照號碼		地 號	台中市南區下橋子頭段 193-23, 193-252~261 等 11 筆地號
申請復核事項	本案依變更台中市都市計畫(樹德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書之土地管制要點, 第九項: 停車空間檢討, 連棟式住宅每戶須設置至少一輛停車位, 並不得設置於室內, 惟經由建造執照複核會議審查通過者不在此限, 由此提請審議。	說明	一、本案設置 9 棟 9 戶。 二、本案需設置 9 輛停車位, 達一戶一車位之規定, 原於本基地條件須留設騎樓及基地內通路, 故無法停車於戶外, 基於日後使用安全及便利; 本案將停車空間規畫於一樓室內, 並計入容積, (詳附圖)。
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。		

(九)、劉為政建築師事務所提案

建築物名稱	萬達利建設股份有限公司店舖住宅新建工程	建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途	店舖、住宅		地 址	台中市大甲區彈正路
建造執照號碼			地 號	台中市大甲區永信段876, 876-3, 876-4, 876-5, 876-6, 876-7, 876-8 地號等 7 筆
申請復核事項	本案基地臨接之現有巷道大於 4 公尺計畫人行步道，剩餘之現有巷道經指定保留當道路使用，本案現有巷道得否供車輛通行，提請審議。	說明	一、附核准建築線指定影印本，如附件(一) 二、附套繪圖影印本，如附件(二)。 三、各單位會簽意見表如附件(三)。 四、本案設計地上四層店舖、住宅，應設法定停車 6 輛，附面積計算表，如附件(四)。	
結論	本案經建築線指示基地臨接 4 公尺計畫人行步道，剩餘之現有巷道保留當道路使用，依測量成果圖，其現有巷道寬度大於人行步道，並依據 70 年 5 月 21 日 70 年台上字第 1713 號裁判，都市計劃內供公眾通行之既成巷道，係有公用地役關係之存在，本案同意基地臨接之道路可供車輛通行。			

(十)、建造管理科提案

建築物名稱		建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途	集合住宅		地 址	
建造執照號碼			地 號	
申請復核事項	有關「建築物防火門之阻熱性認定」提請復核。	說明	依附件一建築物防火門阻熱性認定： 1. 因建築技術規則建築設計施工篇第 79 條「建築物應按每 1500 平方公尺具有...區隔分隔」防火設備應具有一小時以上之阻熱性(詳附件二)。本案用途為住宅，面積各戶約 100 平方公尺，區劃範圍及各戶防火門阻熱性之認定，提請討	

			<p>論。</p> <p>2. 因建築技術規則建築設計施工篇第 79 條之 2「建築物內挑空部分、電扶梯間、安全梯之樓梯間、昇降機間...區畫分隔」(詳附件二、三、四、五)本案樓梯間及昇降機間防火門之區劃及阻熱性之認定，提請討論。</p>
結論	建築物屬防火區劃分隔之防火門窗依建築技術規則規定應具有一小時以上之阻熱性。如設置之防火門窗設備未具有一小時以上之阻熱性，其防火區劃面積應合計檢討辦理。		

(十一)、營造施工科提案

建築物名稱	許進榮	建 築 基 地	使用分區	特定農業區農牧用地
建築物用途	農業資材室		地 址	
建造執照號碼	101 府授都建字第 00492		地 號	后里段 404 地號
申請復核事項	本案係后里區公所函詢后里段 404 地號土地農業資材室是否免依規設置基地內排水系統乙案，提請核示。	說 明	<p>一、依建築法第 32 條及臺中市建築管理自治條例第 5 條規定，於配置圖平面圖需載明排水系統及排水方向，並標明新舊溝渠及流水方向。</p> <p>二、另建築技術規則設計施工編第 5 條規定，基地內排水應設置適當排水設備或處理設備。</p> <p>三、本案 101 府授都建 00492 核准在案，惟案內尚未設置排水系統，是否僅由起造人簽證負責，亦或辦理變更設計，提請復核。</p>	
結論	本案農業資材室非居室空間，未設置廁所、汙水處理設備，同意得免設置基地內排水系統。			

