

臺中市政府都市發展局

101 年第 10 次建造執照復核會議議程

一、時間：101 年 8 月 30 日（星期四）下午 14 時 00 分

二、地點：都市發展局第一會議室（臺中市西區市府路 41 巷 19 號四樓-舊都市發展局大樓）

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）、陳俊男建築師事務所提案

建築物名稱	華太建設 ~可以居 N08~	建 築 基 地	使用分區	第一種新市政中心專用區
建築物用途	集合住宅		地 址	台中市西屯區
建造執照號碼			地 號	台中市西屯區惠民段 88 等 1 筆地號
申請復核事項	有關基地面積未達 1500 平方公尺是否不受建築設計施工編第 60 條第 1 項第 5 款限制乙案申請復核。	說 明	<p>一、本案基地面積:1184.73 平方公尺，興建地下肆地上拾肆層集合住宅。建照執照號碼: 99 府都建字第 60921 號。申請時採用增設停車空間獎勵及容積移轉實施辦法獎勵容積。</p> <p>二、今辦理變更設計取消增設停車空間獎勵；原送出基地已於取得建照前已登記為台中市政府所有。辦理變更設計時可否保有原容積移轉獎勵之容積；且不受車道服務車位數達五十輛以上者通路寬度應為雙車道寬度之限制。</p>	
結論	申請容積移轉之建築基地，若無申請其他容積獎勵者，其法定容積與移轉容積之合計容積值或實質設計總容積值小於以基地 1500 平方公尺計算之法定容積值，則同意不受建築技術規則建築設計施工編			

	第 60 條第 1 項第 5 款雙車道寬度之限制規定。
--	-----------------------------

(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			地 址	
建造執照號碼			地 號	大里區仁化段 438 地號等 9 筆土地
申請 復 核 事 項	<p>本案建築物完成日期為 65 年 1 月 14 日，原建築物係座落為同 1 筆地號，因劃設計畫道路時地籍分割為 3 筆地號，合先敘明。本案是否可視原建築物座落之該筆地號即為其建築基地範圍(即該筆地號為建築物本身所占之地面及法定空地)，提請複核。</p>	說 明	<p>一、按「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」為建築法第 11 條所明定，合先敘明。</p> <p>二、本案建築物完成日期為 65 年 1 月 14 日，原為 1 筆地號土地(有本市大里地政事務所提供之土地登記簿謄本、地上建物登記簿謄本、建物測量成果圖可稽)，惟經劃設計畫道路後分割為 3 筆地號。</p> <p>三、今路得開發股份有限公司擬依畸零地調處方式購買該地段 455、456、457、458 地號等 4 筆土地。</p>	
結 論	<p>依據 65 年霧峰地政事務所建物測量成果圖顯示，大里區仁化段 438 地號與 447、455 地號；439 地號與 446、456 地號；440 地號與 445、457 地號；441 地號與 444、458 地號在未分割前為一宗土地且建築完成，故本畸零地合併使用案得將 455、456、457、458 地號等 4 筆土地視為已建築完成檢討辦理。</p>			

(三)、李澤昌建築師事務所提案

建築物名稱	台中市勞工保險局增設無障礙電梯、無障礙廁所	建 築 基 地	使用分區	商業區
建築物用途	辦公室(G-2)		地 址	台中市西區平民段一小段一號
建造執照號碼	100 府授都建建字第 881 號		地 號	台中市西區民權路 131 號

<p>申請復核事項</p>	<p>有關本案須檢討法定停車格及綠化面積，以及鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定。提請復核。</p>	<p>說明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案已領有建造執照，現正申請使用執照中。 2. 依內政部 98.12.22 營署建管字第 0982925009 號函釋略以：(詳附件一)「…案由二…決議：按建築物興建完成後增設之昇降設備，為建築法第 7 條所稱之雜項工作物之一；如單獨申請建築僅為雜項執照之審查許可，且無涉建蔽率、容積率之檢討時，依上開案由一決議（一）所釋，非屬建築技術規則建築設計施工編第 17 章綠建築基準之適用範圍。」 3. 依台中市公共建築物無障礙設施設備文宣之附錄一、已領得建築執照之公共建築物無障礙設備與設施提具替代改善計畫作業程序及認定原則。七、公共建築物一本原則規定改善增設之坡道或升降機者，得依下列規定辦理：（一）不計入建築面積各層樓地板面積。但單獨增設之昇降機間即乘場面積合計不得超過二十平方公尺。（二）不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。（三）不受建築物高度限制。但坡道設有頂蓋其高度不得超過原有建築物高度加三公尺，昇降機間高度不得超過原有建築物加六公尺。 4. 檢討本案之法定停車格及綠化面積，以及鄰棟間隔、前院、後院及開口距離
---------------	--	-----------	--

結論	本案增設之昇降機間及乘場面積與雨遮依規檢討之樓地板面積合計值須小於 20 平方公尺，方得不計入建築面積及各層樓地板面積。
----	--

(四)、許獻叡建築師事務所提案

建築物名稱	台中市南屯區楓樹段 488、495 地號集合住宅新建工程	建築基地	使用分區	第二之二種住宅區
建築物用途	集合住宅		地 址	
建造執照號碼			地 號	台中市南屯區楓樹段 488、495 地號
申請復核事項	有關已掛號申請建照之案件，於尚未核准建築執照前合併鄰地之法令適用疑義。	說明	<p>一、原掛號申請基地為楓樹段 488、495 等 2 筆地號，今新增楓樹段 496 等一筆地號，以整界方式部份納入並調整基地範圍。</p> <p>二、今新增鄰地讓基地形狀方整以提升整體環境品質為主要目的，新增土地並不增加允建樓地板面積，得否依適用掛號申請時之法令，提請複核。</p>	
結論	本案申請建造執照變更設計以整界方式與相鄰土地整合利用調整基地範圍因而增加基地面積，得否適用原申請建造執照時之法令，另函請營建署釋示。			

(五)、陳彥伯建築師事務所提案

建築物名稱	廖志淋西屯區福星段旅館新建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	旅館		地 址	
建造執照號碼			地 號	西屯區福星段 295、296 等 2 筆地號
申請復核事項	本建物於九層及十層有結構性過梁，關於是否容許過梁並免計入容積樓地板面積	說明	<p>一、本案於露台上方出現結構性過梁。</p> <p>二、此構造物為結構之必須。</p>	

項	積之認定申請複核。		<p>三、本建物為供公眾使用之旅館類建物（B4），使用階段並無違規使用與違章建築之可能。</p> <p>四、懇請同意設置過梁，並免計入容積樓地板面積。</p> <p>五、檢附相關圖面提請複核。</p>
結論	<p>本案於露臺上方設有過梁結構，依設計圖面尚難認有違章意圖，請專業技師簽證說明該過梁結構之必要性，並檢具確供露臺使用之切結書，則同意該露臺過梁範圍免計入容積樓地板面積。</p>		

(六)、范達榕建築師事務所提案

建築物名稱	何富五住宅、無公害性小型工業設施新建工程	建築基地	使用分區	鄉村區乙種建築用地
建築物用途	住宅、無公害性小型工業設施		地 址	台中市烏日區
建造執照號碼	(101)府授都建字第 01358 號		地 號	烏日區五張犁段 112-26、112-27、112-28、112-29 地號 等四筆
申請復核事項	<p>有關建築技術規則建築設計施工編第 117 條第 7 款：「工廠類，其作業廠房之樓地板面積之和超過五十平方公尺或總樓地板面積超過七十平方公尺者」屬特定建築物。</p> <p>就上開條文本案用途為住宅及無公害性小型工業設施其總樓地板面積如何認定，提請復核。</p>	說明	<p>一、本案基地位於中部區域計畫鄉村區乙種建築用地。</p> <p>二、建築物用途為住宅及無公害性小型工業設施。</p> <p>三、本案申請工廠類建築物之面積未達建築技術規則建築設計施工編第 117 條第 7 款之規定，其總樓地板面積認定疑義乙案，復請查照。</p>	
結論	<p>本案住宅及無公害性小型工業設施如係他棟化設計，各自具有單獨之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開，則同意得以小型工業設施之面積範圍檢討建築技術規則特定建築物之相關規定。</p>			

(七)、黃錫洲建築師事務所提案

建築物名稱	大甲區孟春段陳玉棋住宅新建工程	建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途	H2 住宅		地 址	大甲區慈德路
建造執照號碼			地 號	大甲區孟春段 1019 地號等 1 筆
申請復核事項	本基地位於「變更大甲（日南地區）都市計畫」市地重劃地區邊緣，是否免留設整體防火間隔，提請審議。	說明	<p>一、基地位於「變更大甲（日南地區）都市計畫第 2 次通盤檢討案 901227 府建城字第 369810 號公告」地區，詳附件 1。</p> <p>二、鄰地 1018-18 及 1018-21 地號執照 93-2326 及 94-52076 已於本計畫公告實施後申請建築完成，詳附件 2。</p> <p>三、鄰地 1026 地號面寬約 4.3M，若留設整體防火間隔 1.5M 餘 2.8M，將成為畸零地，詳附件 2。</p> <p>四、本基地為市地重劃範圍之最南側，邊界以南非屬重劃地區依規定免留設，若本基地側留設 3M 整體防火間隔，將嚴重影響本基地土地使用權利，詳附件 3。</p> <p>五、本地區依規定退縮建築 5M，若再留設 1.5M 或 3M 整體防火間隔，已嚴重限縮本基地建築配置之規劃使用及可建面積之申請，詳附件 4。</p>	
結論	本案位於市地重劃地區之建築基地，尚未公告整體性防火間隔位置，請於基地後側預為留設 1.5 公尺之整體性防火間隔。			

(八)、張順明建築師事務所提案

建築物名稱	錦村段住宅新建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	住宅		地 址	台中市北區自強街 57 巷 19 號

建造執照號碼		地 號	台中市北區錦村 123-59 地號
申請復核事項	<p>提請審議。</p> <p>一、本案與 7 米計劃道路中有一水利地(北區錦村段 101-96 地號, 所有權人為台灣省台中農田水利會); 為現有行水之灌溉溝渠(詳附圖); 若依建築線退縮 4 米設置騎樓或無遮簷人行道, 本申請基地將無法合理改建; 為維護尊重各土地所有權人之權益; 尚祈貴局同意依原始建物辦理改建。</p> <p>二、本案畸零地檢討依"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: 一、鄰接地為道路、水溝、軍事設施或公共設施用地者。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。三、因地形上之障礙無法合併使用者。前項第二款所稱已完成建築不包括車棚、花棚、圍牆及其他類似構造之簡易工作物。為維護尊重各土地所有權人之權益; 經由建造執照復核會議審查</p>	說明	<p>一、本案面臨六米現有道路(臨接寬度 2.67 米), 申請指定建築線。</p> <p>另本案與 7 米計劃道路中有一水利地(北區錦村段 101-96 地號, 所有權人為台灣省台中農田水利會); 為現有行水之灌溉溝渠(詳附圖); 若依建築線退縮 4 米設置騎樓或無遮簷人行道, 本申請基地將無法合理改建; 為維護尊重各土地所有權人之權益; 尚祈貴局同意依原始建物辦理改建, 實感德便。</p> <p>北區錦村段 101-96 地號, 所有權人為台灣省台中農田水利會; 地目為水; 因現有行水之灌溉溝渠; 故無法辦理畸零地合併申購。</p> <p>三、本案四周鄰接地為</p> <p>北區錦村段 123 地號(已建築完成地上建物建號: 錦村段 1350);</p> <p>北區錦村段 123-60, 123-109 地號(為同一宗土地於民國 67 年 8 月 26 日登記逕為分割, 因分割增加地號: 123-109, 已建築完成地上建物建號: 錦村段 1354);</p> <p>北區錦村段 124, 124-83 地號(為同一宗土地於民國 67 年 8 月 28 日登記逕為分割, 因分割增加地號 124-82, 124-83, 已建築完成地上建物建號: 錦村段 15764)</p> <p>北區錦村段 124-127 地號(所有權人為中華民國), 因地形上之障礙無法合併使用, 本案基地周圍情形確實無法補足或整理, 為維護尊重各土地所有權人之權益; 尚祈貴局同意通過此會議, 實感德便。</p>

	提請審議。		
結論	本案北區錦村段 123-59 地號建築基地屬畸零地，依其基地寬深度條件及鄰接土地情形，如檢具基地東側之 123-60 與 123-109 地號土地及基地南側之 124-127 地號土地已建築完成之證明，並依規留設騎樓或無遮簷人行道，則同意該建築基地得申請建築。		

(九)、賴枝田建築師事務所提案

建築物名稱	元鈞建設 北屯區景東段 54 地號 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	北屯區軍福 11 路&景賢 二路-交叉口
建造執照號碼	101 府授都建建 字第 00995 號		地 號	北屯區景東段 54 地號 等一筆
申請 復核 事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基地西側臨接景賢二路.對側為:景福公園(已開闢完成)及早溪支流。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，將景福公園及早溪支流寬度計入建築物高度比檢討。 2. 1.5 高度比檢討，納入道路對側公園及河川，其擬對相關法規依據 請釐清。(建照抽查改善 	說 明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地座落北屯區景東段 54 地號等一筆地號，係屬台中市都市計畫(軍功、水景地區)10 期細部計畫，使用分區為第二種住宅區。東側鄰 12 米三甲東街，西側臨 12 米景賢二路且對側為景福公園(已開闢完成)及早溪支流，南側鄰 15 米軍福 11 路。 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：建築物各部份高度與自各該部分…。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。 3. 檢附位置圖、現場照片及配置平面圖乙份(如附件一,二)，敬請 	

	事項)		復核
結論	本案如公園已開闢完成，則同意得將公園及河川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。 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。		

(十)、黃堃展建築師事務所提案

建築物名稱	北屯平田段住宅新建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	H2住宅		地 址	臺中市崇德二路一段及僑孝街交叉路口
建造執照號碼			地 號	台中市北屯區194-1等二筆地號
申請復核事項	案由： 本案建築基地為兩側面臨8m計畫道路之角地，依細部計畫退縮規定應退縮2m無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地；現建築配置後無其它空地，就法定空地綠化檢討事宜擬提請研議。	說明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地東側面臨8m僑孝街，南側面臨8m崇德二路一段（詳附件一、附件三）。 2. 基地位於變更台中市都市計畫（舊有市區、後車站地區、後庄里地區、北屯東山重劃區附近地區、西屯中正重劃區附近地區及西南屯地區）細部計畫，並依96.3.12變更台中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討檢討相關土地使用分區管制規定（詳附件一、二）。 3. 依變更台中市部分細部計畫（土地使用分區管制要點）專案通盤檢討第八條第一項規定，本案基地為原「台中市擴大都市計畫北屯地區細部計畫」（詳附件四）所規劃之8m出入道路建築，免設騎樓，但應自道路境界線退縮二公尺以上之開放空間，其中至少留設二公尺之無遮簷人行 	

			<p>道，退縮部份得計入法定空地。</p> <p>4. 基地為第二種住宅區（詳附件五），土地面積為 100 m²（詳附件六），依細部計畫規定法定遮蔽率為 60%。</p> <p>5. 基地依退縮規定留設無遮簷人行道面積已達 39.25 m²，剩餘土地僅剩 60.75 m²（詳附件七）；因無遮簷人行道鋪面應為防滑鋪面，法定空地綠化檢討，應如何認定，擬提請研議。</p>
結論	<p>本案建築基地依據都市計畫土地使用管制要點之規定退縮 2 公尺無遮簷人行道後無法設置足夠之綠化面積，得於該人行道外側 70 公分範圍綠化，綠化面積並得依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值檢討計算。</p>		

(十一)、建照管理科提案

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	西屯區西屯段 2287-1、2288-16、2289-1 地號與同段 2288 地號等 4 筆土地
申請復核事項	<p>本案基地係為第二種住宅區，東側及西南側臨接 8 公尺計畫道路，北側臨接 6 公尺現有巷道。倘單獨以 2288 地號檢討畸零地，應以北側現有巷道為面前道路檢討，或應是為側面應留設騎樓或無遮簷人行道檢討，提請復核。</p>	說明	<p>一、本案係郝秀蘭君申請本市西屯區西屯段 2287-1、2288-16、2289-1 地號(私有地)與同段 2288 地號(公有地)畸零地合併案，合先敘明。</p> <p>二、該地段 2288 地號北側臨接 6 公尺現有巷道，東側臨接 8 公尺計畫道路，依規定應留設 5 公尺截角長度。</p> <p>三、是該 2288 地號檢討畸零地，應以</p>	

			北側現有巷道為面前道路檢討(面臨 6 公尺現有巷道，最小寬深度為 3 公尺及 12 公尺)，或應視為側面應留設騎樓或無遮簷人行道檢討(最小寬深度為 6.6 公尺及 12 公尺)。
結論	本案西屯區西屯段 2287-1、2288-16、2289-1 地號等 3 筆私有土地合併利用後非屬畸零地，無與相鄰 2288 地號（亦非屬畸零地）公有土地合併之必要，不同意本案公私有畸零地合併使用證明之核發。		

六、臨時動議：

(一)、李明哲建築師事務所提案

建築物名稱	誠石建設北屯區崇德段地上二十一層地下三層店鋪集合住宅新建工層	建築基地	使用分區	店鋪、集合住宅
建築物用途	店鋪、集合住宅		地 址	
建造執照號碼			地 號	台中市北屯區崇德段 77、78 地號等 2 筆
申請復核事項	有關特別安全梯於屋突層直接通達戶外，是否需設置陽台或排煙室，提請復核。	說明	本案特別安全梯至屋突壹層開口已直接通達戶外，且安全門均向屋頂平台方向開啟，是否仍需依技術規則第 1 條 44 款規定經由陽台或排煙室再至屋頂平台。(詳附圖一)	
結論	如屋頂層無居室空間，且特別安全梯直接通達屋頂平台，則符合內政部 94.07.05 台內營建字第 09400837586 號函示特別安全梯在避難層之原則，同意免再設置陽臺或排煙室。			

(二)、陳逸邦建築師事務所提案

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>有關五月份復核會議提案結論中「停車空間基地面積在一千五百平方公尺以下者，不受建築技術規則第60條第一項第五款限制，但有申請任何有關容積獎勵者，不論基地面積大小，依據服務車輛數檢討辦理。」</p> <p>(如附件)，內文中所提及之容積獎勵包含的範圍為何？是否包含容積移轉？申請再議。</p>	說明	<p>一、經查建築技術規則內關於容積獎勵措施計有開放空間、獎勵停車、綠建築...等，其效益為透過<u>基地本身條件</u>設計製造出公共利益。</p> <p>二、就容積移轉而言，經查都市計畫法83條之一，為公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，所實施的手段採取類似「<u>以地易地</u>」的行為，以期達成公共利益。</p> <p>三、不論就法源或實施手段角度檢視，容積移轉應不屬容積獎勵方式，鑑請各委員參酌。</p>	
結論	<p>有關本年度五月份復核會議提案結論中「停車空間基地面積在一千五百平方公尺以下者，不受建築技術規則第60條第一項第五款限制，但有申請任何有關容積獎勵者，不論基地面積大小，依據服務車輛數檢討辦理。」其所稱容積獎勵包含容積移轉。</p> <p>但申請容積移轉之建築基地，若無申請其他容積獎勵者，其法定容積與移轉容積之合計容積值或實質設計總容積值小於以基地1500平方公尺計算之法定容積值，則同意不受建築技術規則建築設計施工編第60條第1項第5款雙車道寬度之限制規定。</p>			

(三)、承喬國際建築師事務所提案

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>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登記且現場該雜項建築物已由前屋主自行拆除。</p> <p>二、該筆土地原地主所有權人為余俾論等四人，於99年5月31日轉售變更登記為<u>上好印刷股份有限公司</u>為土地所有權人。</p> <p>三、經查該雜項工作物起造人為<u>金龍計程車客運服務股份有限公司</u>負責人：王靈台先生系向買賣前地主余俾論等四人租用土地所建造；租賃契約如附件。</p> <p>四、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、拆除營造廠無法查明，原起造人亦無法連繫。</p> <p>五、本案辦理建照併案拆除執照申請之程序及困難，爰再擬請復核。</p>
結論	<p>本案如能提出前地主得拆除該雜項工作物之租賃契約證明，並檢附經公證前地主拆除該雜項工作物之事實與責任之拆除切結書，則請業務單位簽會法制局確認是否可由前地主申請補辦拆除執照。如未能提出前地主得拆除該雜項工作物之租賃契約證明，惟檢具有經公證前地主拆除該雜項工作物之事實與責任之拆除切結書，則仍請業務單位簽會法制局確認是否可由前地主申請補辦拆除執照。</p>		

