

臺中市政府都市發展局
101 年第 11 次建造執照復核會議紀錄

- 一、時間：101 年 9 月 27 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)、游國添建築師事務所提案

建築物名稱	輝燁建設股份有限公司住宅新建工程	建築基地	使用分區	農業區建地目
建築物用途	住宅		地 址	台中市豐原區
建造執照號碼	101-1349 101-1442		地 號	台中市豐原區東浦段 183、183-1、183-2、183-3 地號
申請復核事項	<p>案一、就本案法定騎樓是否可設置污水處理設施，提出復核。</p> <p>案二、就本案四樓陽台外有獨立柱，是否應將柱中心線以內計入建築面積及樓地板面積，提出復核。</p>	說明	<p>一、本案將污水處理設施設置於建物前面之法定空地，其維修孔並非位於法定騎樓上只部分位於法定騎樓，但並不影響法定騎樓相關規定。就本案法定騎樓是否可部分設置污水處理設施，提出申請。懇請 貴局惠予審查同意。(參見附件 1)</p> <p>二、本案四樓陽台外有獨立柱，依歷次複核會議是不需將柱中心線以內計入建築面積及樓地板面積。(參見附件 2)。但本案因為結構安全之需要外牆有梁上柱，是否柱中心線以內可免計入建築面積及樓地板面積，提出申請。懇請 貴局惠予審查同意。(參見附件 3)</p>	

結論	<p>一、污水處理設施地下部分得設置於騎樓地，惟其人孔蓋、維修孔或通氣管等不得突出設置於騎樓地範圍，圖說應詳載標明，騎樓地應順平。</p> <p>二、本案建築物四樓陽臺設置於建築線退縮 4 米騎樓地後，其陽臺外側有結構柱，如陽臺與室內有明確界線及高程差、設有落水頭，並詳細繪製於平面圖及剖面圖，則同意依陽臺面積檢討原則辦理，免自陽臺外柱中心線計算建築面積與樓地板面積。</p>
----	--

(二)、王森主建築師事務所提案

建築物名稱	南屯區保安段 684 等地號集合住宅新建工程	建築基地	使用分區	第三之二種住宅區 第一種商業區
建築物用途	集合住宅. 店舖.		地 址	
建造執照號碼			地 號	南屯區保安段 684 地號等 3 筆地號
申請復核事項	本案基地(如附圖)三面臨路高程差達 4.3M，基地地面(GL)認定申請複核。	說明	<p>一、 本案位基地三面臨路高程差 4.3M(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。</p> <p>二、 是否得以面臨道路之平均高程認定為基地地面(GL)，檢討建築面積。</p> <p>三、 檢附相關圖面敬請貴局複核。</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。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。			

(三)、蔡晉榮建築師事務所提案

建築物名稱	總太地產北屯區太原段集合住宅新建工程	建築基地	使用分區	第三種住宅區
-------	--------------------	------	------	--------

建築物用途	集合住宅	地	地 址	
建造執照號碼		地	地 號	臺中市北屯區太原段 134、135 地號等二筆
申請復核事項	計畫道路對側有永久性空地，高度比可否計至永久性空地對側。	說 明	<p>一、本案基地位於臺中市北屯區太原段 134、135 等二筆地號，使用分區為住 3，北側臨接 12 公尺計畫道路(太安街)及面臨河川(廊子溪)，東側臨接 10 公尺計畫道路(太安二街)，如附件一、附件二、附件三及附件四。</p> <p>二、依臺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」，如附件五。</p> <p>三、本案基地面臨 12 公尺計畫道路(太安街)對側有河川(廊子溪)，高度比(1:1.5)可否為(道路+河川)合併計算(W1+W2)；提請複核。</p>	
結論	<p>本案同意得將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。</p>			

(四)、張合樂建築師事務所提案

建築物名稱	沈建良住宅新建工程	建築基	使用分區	鄉村區乙種建築用地
建築物用途	店舖、住宅	地	地 址	

建造執照號碼	100 府授都建建 字第 775 號	地 地 號	龍井區新興段 785、786 地號
申請復核事項	本案是否適用「台中市山坡地建築基地免予退縮人行步道認定原則」第五條規定「得選擇一面免退縮一點五公尺人行步道」疑義，提請審議。	說 明	一、依據該原則第五條規定「五、山坡地建築基地鄰接二條以上道路時，為免影響民眾建築權益，得選擇一面免退縮一點五公尺人行步道，其餘應依照規定留設人行步道。(附圖二、三)」所附圖例僅以角地基地為例作為輔助說明(詳附件一)。 二、本案基地雖非角地，唯基地前、後皆鄰接道路(詳附件二)，符合「建築基地鄰接二條以上道路」要件，是否得依上開規定「得選擇一面免退縮一點五公尺人行步道」，提請復核。
結論	本案依據「臺中市山坡地建築基地免予退縮人行步道認定原則」第五點，山坡地建築基地鄰接二條以上道路時，為免影響民眾權益，得選擇一面免退縮 1.5 公尺人行步道，其餘應依規定留設人行步道。若鄰地已有退縮 1.5 公尺人行步道者，應參照配合鄰地留設位置留設。		

(五)、蕭榮發建築師事務所提案

建築物名稱	曾培金住宅	建 築 基 地	使用分區	住宅區
建築物用途	住宅		地 址	臺中市霧峰區民生路 189 巷 8 號旁
建造執照號碼			地 號	臺中市霧峰區峰北段 898、 898-1、898-3 等三筆(詳地 籍圖謄本影本)
申請復核事項	一、有關建築物最遠一處之出入口擬以 3M 基地內通路連通 4M 私設通路〈僅供通行使用〉再與 3.62M 現有巷道之建築線相連接，其通路長度與寬度如何計算，提請審議。 二、有關已分割土地產權	說 明	一、申請基地位於 3.62M 現有巷道〈民生路 189 巷〉單向出口底端，必須藉由僅供通行使用之 4M 私設通路相連接。另於基地左側臨有 1.29~1.69M 現有通路〈保留使用〉。(詳附件一、建築線指示圖) 二、基於取得較佳通風採光環境、建	

	<p>屬於申請人之現有通路〈保留使用〉，其通路寬度能否併入建築技術規則第 110 條第一項第二款所規定之防火間隔在 1.5~3M 寬度內，准於同一居室外牆留設開口面積小於 3M² 以下之適用疑慮，提請審議。</p>	<p>築物量體縮小與及較大通路通行使用，在建築物配置上採 L 型分幢、分棟、分戶、設計，因此後棟建築物之出入口距離 4M 私設通路較深遠，故擬設計 3M 基地內通路相連通。(詳附件二、一層平面配置圖)</p> <p>三、欲申請建築之後棟建築物外牆臨現有通路部分，其通路寬度可否併入防火間隔寬度內檢討，讓申請人保有外牆開口之權利。(詳附件二、一層平面配置圖)</p>
<p>結論</p>	<p>一、本案基地內通路連接私設通路再連接至建築線，其通路長度應自建築線起算計量至建築物最遠一處之出入口或共同入口，基地內通路寬度應依建築技術規則建築設計施工編第 163 條規定檢討辦理。</p> <p>二、保留使用之現有通路不得計入建築基地範圍，惟該現有通路倘屬申請人所有，則可將該通路寬度併入建築技術規則第 110 條第一項第二款所規定之防火間隔在 1.5~3M 寬度內，准於同一居室外牆留設開口面積小於 3M² 以下。</p>	

(六)、陳泰和建築師事務所提案

<p>建築物名稱</p>	<p>全國加油站股份有限公司中清交流道加油站 LED 廣告物新建工程</p>	<p>使用分區</p>	<p>農業區</p>
<p>建築物用途</p>	<p>屋頂樹立廣告</p>	<p>地 址</p>	<p>台中市西屯區港尾里環中路一段 1850 號</p>
<p>建造執照號碼</p>	<p>97 府都建雜使字第 00004 號</p>	<p>地 號</p>	<p>西屯區廣昌段 171-2 地號</p>
<p>申請</p>	<p>本案全國加油站之建築物及加油雨棚係已領有使用</p>	<p>說</p>	<p>一、本案原設置之屋頂樹立廣告，領</p>

<p>復核事項</p>	<p>執照之建築物，且加油雨棚屋頂上方之屋頂樹立廣告物亦領有 97 府都建雜使字第 00004 號雜項使用執照，先予敘明。</p> <p>本次係於同位置之屋頂處另申請一座屋頂樹立廣告(LED 廣告物)，因本案所涉之屋頂樹立廣告物係於不同時期所申請，將舊廣告物與新廣告物合併檢討適用新法令確有困難，關於「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」可否扣除新廣告物所遮住之原有廣告物表面積，再予以合併檢討，提請複核。</p>	<p>明</p> <p>有 97 府都建雜使字第 00004 號雜項使用執照，原檢討之「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」係以封閉檢討(法條內容：圍閉投影面積與建築物屋頂突出物水平投影面積之和，不得超過建築面積之四分之一，且不得占用建築物之屋頂避難平台)(如附件一)，符合規定。</p> <p>二、本次申請之屋頂樹立廣告，係依新修正之「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」以表面積檢討(法條內容：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)(如附件二)，如將原先已申請之樹立廣告亦改以表面積檢討，合併本次申請計算，將會超出新修正法令之規定。</p> <p>三、因本次申請之屋頂樹立廣告位置係位於原設置廣告物之前方，高度相同，另為求原結構之整體安全性，不將原合法之屋頂樹立廣告物部分拆除，故會遮蔽住原設置之樹立廣告物表面積，關於本案得否扣除新申請廣告物所遮住之原有廣告物表面積，再將新舊廣告物予以合併檢討新法令乙節，提請複核。</p>
-------------	--	---

結論	本案新設廣告物與領有雜項使用執照之廣告物重疊設置，如新舊廣告物間有構造連結，則廣告物表面積以同一合併整體之廣告物檢討計算。且新舊連結一體之廣告物表面積不得大於原核准執照之廣告物表面積。
----	--

(七)、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 號	台中市南屯區寶文段 645-6 地號
申請復核事項	<p>一、本案經 101 年 3 月 22 日建築執照複核會議決議，本案如能提出於核准建築期限內施工完成，則同意本案後續補辦使用執照併案辦理變更設計。而本案確實於核准建築期限內業已施工完成。(詳附件勘驗紀錄表)</p> <p>二、惟水土保持第三次變更設計之審查，方要求本案需進行擋土牆補強施作後始可核定。惟補強施作部分仍屬水保設施之施工範圍，亦為水保審查通過須配合辦理事項，其與本案確已於建築期限內完成建築施工之時程應無涉。本案是</p>	說明	<p>一、依 101 年 3 月 22 日建築執照複核會議決議，本案如能提出已於核准建築期限內施工完成，則同意本案後續補辦使用執照並併案辦理變更設計。</p> <p>二、本案於 97 年 11 月 4 日取得建造執照，於 98 年 7 月 23 日申報開工，於 99 年申請展延一年，竣工期限為 100 年 10 月 23 日，而本案確已於 100 年 9 月 22 日完成屋頂頂版勘驗，於核准建築期限內業已施工完成。(詳附件勘驗紀錄表)</p> <p>三、另本案於 100 年 4 月已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，依地形合理性進行擋土牆共構，申請變更水保設計，</p>	

	<p>否可依前次建築執照複核會議之決議，可續行辦理使用執照事宜，提請討論。</p>	<p>而水保審查遲未核定，致使變更設計亦無法併案審核通過。</p> <p>四、截至101年5月8日水保計畫第三次變更設計第1次會議，方要求本案另需進行擋土牆補強施作後始可核定。惟補強施作部分仍屬水保設施之施工範圍，亦為水保審查通過須配合辦理事項，其與本案確已於建築期限內完成建築施工之時程應無涉。</p> <p>五、本案是否可依前次建築執照複核會議決議，續行辦理變更設計併同使用執照之申請，懇請貴處惠予審查同意。</p>
<p>結論</p>	<p>本案檢具書圖資料不足，無法判研。請檢附技師簽證送審之水土保持計畫書及其相關審查結果資料、變更前後詳細工程圖樣等書圖文件資料後再提會討論。</p>	

六、臨時動議：

(一)、蔡晉榮建築師事務所提案

<p>建築物名稱</p>	<p>總太地產股份有限公司集合住宅新建工程</p>		<p>使用分區</p>	<p>第三種住宅區</p>
<p>建築物用途</p>	<p>住宅、辦公室</p>		<p>地址</p>	<p>台中市北屯區太原路三段</p>
<p>建築執造號碼</p>			<p>地號</p>	<p>台中市北屯區太原段100地號</p>
<p>申請復核事</p>	<p>本案因建築基地面前道路高程差約8.4M，有關基地地面、建築物樓層標示及建築物高度，是否可依說明所示，提請復核。</p>		<p>說明</p>	<p>一、本案規劃為1幢8棟之集合住宅，地面2層以上為獨棟設計，地下室則8棟相連。基地面前道路高程差約8.4M(如附件圖示)。 二、有關基地地面是否可依各棟面</p>

項		<p>前道路高程認定為基地地面，或依技術規則設計施工篇第一條第八款：依基地地面，以每相差三公公尺之水平面為該部分基地地面（如附件圖示）。</p> <p>三、另地下室樓層 A~E 棟 B1F 及 B2F 與 F~G 棟 B2F 及 B3F 及 H 棟 B3F 及 B4F 為同一高度之相通聯樓層。試問該如何標示同一高度相通聯之樓層。</p> <p>四、再生能源設施是否可架設於屋突三層以上之屋面。</p>
結論	<p>一、本案應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。</p> <p>二、基地地面依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 8 款規定檢討辦理，以每相差三公公尺之水平面為該部分基地地面，若因而造成同一高程之各區樓層數不同，應以他棟化方式區隔始得定義為另一樓層。</p> <p>三、本案地下室之設置方式及屋突三層設置再生能源設施，應先提送都市設計審議，如有疑義時再提復核會議討論。</p>	

(二)、建造管理科提案提案

建築物名稱	大慶車站等 10 站	建築基地	使用分區	車站用地/鐵路用地
建築物用途	車站		地 址	
建造執照號碼			地 號	台中市南區番婆段 423-2 等 94 筆地號
申請復核事項	<p>一、有關『台中都會區鐵路高架捷運化計畫』申請建照之車站站體，原台中市已通過都審 6 車站及原台中縣未都審之 4</p>		說明	<p>一、原台中市通過都審之 5 車站；大慶、五權、精武、太原、松竹等 5 車站東側臨建築線無法退縮 4m 為無遮簷人行步道，是否符合土管相關規定。原台中縣</p>

	<p>車站，均未依都市計畫土地使用管制要點規定應退縮 4m 為無遮簷人行步道。</p> <p>二、有關原台中縣都市設計審議事項。是否依 101.08.29 溝通平台專案小組第一次會議記錄臨時動議之決議辦理。</p> <p>三、10 車站之基地綠化面積無法依基地範圍檢討，是否得依全線 21 公里檢討？</p> <p>四、10 車站之旅運販賣空間是否符合土管規定？</p> <p>五、有關台中車站大智路部分是否申請建築線？</p>	<p>未經都審之 4 車站其相關建築法規檢討，是否依前台中縣相關土管規定及建築管理自治條例檢討。〈詳附件一〉</p> <p>二、依市府都市設計科會簽意見：原台中縣 4 車站是否依 101.8.29 溝通平台專案小組第一次會議記錄臨時動議之決議辦理，本科將另簽由 市座核示後辦理。〈詳附件二〉</p> <p>三、依市府城鄉科會簽意見：建築基地內之法定空地面積二分之一以上，應栽植花、草、樹木.....」，故本案綠化應舊建築基地進行檢討。〈詳附件二〉</p> <p>四、依市府城鄉科會簽意見：車站是否得設置旅運販賣空間已事，應洽該目的事業主管機關〈交通局〉認定該項目是否為車站附屬設施，如是，則不在此限。〈詳附件三〉</p> <p>五、詳附件四</p>
<p>結論</p>	<p>一、本案原臺中縣轄範圍相關都市計畫土地使用管制並無規定須留設 4 公尺無遮簷人行道，惟仍應依臺中市建築管理自治條例規定，臨接寬度七公尺以上計畫道路之建築基地應設置騎樓或無遮簷人行道。原臺中市轄範圍依舊市區細部計畫土地使用管制要點第 8 條第 1 項第 5 款針對公共設施規定，凡面臨 7 公尺(含 7 公尺)計畫道路，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。本案各車站臨接計畫道路留設無遮簷人行道之情形涉及都市計畫土地使用管制規定者，應提送本市都市計畫委員會審議決定。涉及臺中市建築管理自治條例規定應留設騎樓或無遮簷人行道者，倘無法依其規定留設，應送都市設計審議委員會審議。</p> <p>二、本案原臺中縣 4 車站應否辦理都市設計審議依建造執照申請日期當時適用之法令規定檢討辦理，惟 101 年 8 月 29 日溝通平台專案小組第一次會議紀錄臨時動議決議應依原臺中縣政府 99 年 8 月 20 日函復無須辦理，請業務單位都市設計科依行政作業程序簽辦確認該等原臺中縣 4 車站應否辦理都市設計審議。</p> <p>三、本案各車站綠化面積檢討是否得以全線 21 公里檢討，因涉及都</p>	

	<p>市計畫土地使用管制要點規定，應提送本市都市計畫委員會審議決定。</p> <p>四、旅運販賣空間如經目的事業主管機關交通局認定屬車站附屬設施，則得於車站內設置。</p> <p>五、本案各車站建築基地臨接已公告但未開闢之都市計畫道路(含鐵兼道、車站專用區間道路使用)，應依規定申請指示建築線。</p>
--	---

備註:臨時動議除第 1 案及本局建造管理科所提大慶車站等 10 站案外，未及討論之提案，順延改列入下次復核會議討論。