

臺中市政府都市發展局

101 年第 12 次建造執照復核會議紀錄

- 一、時間：101 年 10 月 4 日（星期四）上午 9 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）、孫百慶、孫星德提案

建築物名稱	孫百慶 孫星德	使用分區	零星工業區
建築物用途	倉庫	地 址	台中市太平區東平路 140 號
建造執照號碼	(85)縣建(整)字 第二 0 三三二號	地 號	太平區東和段 428 號
申請復核事項	為就地整建之倉庫是否適用建築技術規則施工篇第十四章廠房建築物之檢討，提請審議。	說明	<p>一、本案於 101/7/12 掛號收件號為 361010096851 號。</p> <p>二、本案座落太平區東和段 428 地號擬法定空地分割與相鄰 425、427 地號合併使用（詳附件資料）。</p> <p>三、本案分區使用為零星工業區，因配合都市計劃，就地整建由太平公所核發完工證明書，免建築師設計，今提復核審議是否由權利人提出即可。</p> <p>四、政府對便民措施不遺餘力，但對法規適用有疑慮時往往對民眾之權益....，而本案為就地整建之倉庫要以目前工廠建築物專章來檢討根本不適用，請以對本案有利的法條來解釋，如都市計畫臺灣省施行細則第三章第 21 條之規定。</p>

結論	本案申請法定空地分割後之領有 85 縣建(整)字第 20332 號使用執照建築基地，以法定最大建蔽率 70% 推估，其可興建之廠房單層樓地板面積應可符合建築技術規則建築設計施工編第 271 條不得小於 150 平方公尺之規定，同意本案法定空地分割之申請，惟該分割後之建築基地，俟後申請增建或新建廠房應符合建築技術規則工廠專章之規定。
----	--

(二)、李澤昌建築師事務所提案

建築物名稱	興塑利建設"學府世家"永和街八樓住宅新建工程	建築基地	使用分區	第二種住宅區
建築物用途	停車空間、住宅		地 址	台中市南區永和街
建造執照號碼			地 號	台中市南區頂橋子頭段 392 地號
申請復核事項	有關建築技術規則第 59 條之二第一項為鼓勵建築物增設停車空間，提供公眾停車使用，有關建築物之樓層數、高度、樓地板面積之核計標準或其他限制事項。提請復核。	說明	<p>一、本案基地座落台中市南區頂橋子頭段 392 地號(永和街)，屬於台中市舊都市計畫地區，使用分區為第二種住宅區。建蔽率 60%，容積率 220%；本基地為中心半徑 200 公尺範圍內，無公有路外公共停車場供汽車停車，本案符合規定。</p> <p>二、本案設計為地下二層地上八層，地下二層及地下一層為法定及自行增設之停車空間，供本大樓共 19 戶住宅停車使用，地上一層為獎勵停車之停車空間，開放供公眾停車使用，二層以上之樓層為住宅使用。</p> <p>三、基地西側臨接 6 公尺計畫道路，南側臨接 6 公尺計畫道路加 3.2~7.2 公尺寬之既成道路，所以南側臨接 13.2 公尺道路，獎勵係數按最寬道路之係數計算，獎勵係數為 1/2。</p>	

		<p>四、地上一層為獎勵停車之停車空間，編號 1~15 車位為平面式車位。(詳一樓平面圖)</p> <p>五、依台中市建築物增設停車空間獎勵要點，有關建築物之樓層數、高度、樓地板面積之核計標準或其他限制事項，得否准予辦理。</p>
結論	<p>一、本案設置於地面層獎勵增設之十五輛停車空間數量皆應在建築物室內停車空間，始得獎勵增加樓層高度。</p> <p>二、另本案地面層編號第 11、12、15 之獎勵停車位之寬度及長度不得縮減，設置於地下室之車道迴轉不得以轉盤替代。且本案臨接道路寬度情形不明，無法檢討確認獎勵係數，請檢附建築線指示成果書圖資料，並檢討修正設計內容後重新再提會討論。</p>	

(三)、張合樂建築師事務所提案

建築物名稱	童綜合醫療社團法人新建工程	建築基地	使用分區	第四種住宅區
建築物用途	幼稚園、單身員工宿舍		地 址	
建造執照號碼			地 號	梧棲區忠孝段 275-3、276-4 地號
申請復核事項	依「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」設置獎勵停車空間，提請復核。	說明	<p>一、本案位於台中港特定區計畫，使用分區為第四種住宅區。</p> <p>二、本案依「臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點」辦理。</p> <p>B1F設置增設獎勵停車19輛。</p> <p>B2F設置法定停車22輛。</p> <p>三、檢附臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點報告書(附件一)，面積</p>	

			計算表(附件二)，各層平面圖(附件三)，提請復核。
結論	本案增設獎勵停車位請以大車位設置，則同意本獎勵停車申請案。		

(四)、泰興建築師事務所提案

建築物名稱		建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途	D-5(補習班)		地 址	
建造執照號碼			地 號	台中市后里區文化段68、68-1地號
申請復核事項	關於本基地於避難層出入口，可否適用建築技術規則設計施工篇第90條圖例90-(3)及同篇第92條用途三之寬度辦理。	說明	<p>一、本案基地內避難層出入口寬度依建築技術規則設計施工篇第90條圖例90-(3)需寬度$\geq 120\text{cm}$，又依同篇第92條走廊寬度規定，用途別三者同一樓層居室樓地板面積未滿200 m^2者寬度$\geq 120\text{cm}$。</p> <p>二、本案基地內避難層該層申請之用途別補習班辦公室為第92條用途別三且樓地板面積$\leq 200\text{ m}^2$，非為D-5組供教室使用，故出入口寬度$\geq 120\text{cm}$，設計亦$\geq 120\text{cm}$。</p> <p>三、本壹樓留設淨寬。詳附圖：壹層平面。</p>	
結論	本案建物一樓並未供教室使用，得依建築技術規則建築設計施工編第92條第1項第1款其他建築物用途之走廊寬度規定檢討辦理。			

(五)、建造管理科提案

建築物名稱	張桶養	建築基地	使用分區	特定農業區農牧用地
建築物用途	農舍		地 址	

建造執照號碼		地 地 號	后里區七塊厝段 351-2 地號
申請復核事項	<p>農業發展條例修正施行後始合併農業發展條例修正施行前即已取得之相毗鄰多筆農業用地，並重新再分割為多筆農業用地，其中一筆土地業已申請興建農舍取得建築執照，惟業將其農舍坐落之土地贈與他人，農舍建物之第一次登記亦登記為同一他人，則其他分割後之個別土地是否得可再申請興建農舍，如得申請興建農舍，是否適用農業發展條例第 18 條第 3 項規定，而免受農業用地面積不得小於 0.25 公頃及土地取得應滿 2 年之限制，提請復核討論。</p>	說 明	<p>一、張桶養申請所有坐落本市后里區七塊厝段 351-2 地號土地興建農舍，面積為 1809 平方公尺，查該地號土地係於農業發展條例修正施行後分割自 351 地號，而該 351 地號係於農業發展條例修正施行後合併同段 18-6、18-7 及 324-7 地號土地，其中 18-6 及 324-7 地號於農業發展條例修正施行前即由張桶養取得，18-6 地號並於農業發展條例修正施行後分割出 18-7 地號，合併後之 351 地號再分割出 351-1、351-2 及 351-3 地號，其中 351-1 地號土地業由張桶養興建農舍領有 99 年府工建使字第 1273 號使用執照，惟該農舍之坐落土地 351-1 地號業經贈與張煥明，農舍之建物第一次登記亦登記為張煥明，另 351 地號土地贈與張煥林。相關謄本書件影本如附件 1。</p> <p>二、依據行政院農業委員會 97 年 8 月 4 日農授水保字第 0971843810 號函，土地經辦理合併分割，如權屬或面積變動，依土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力」，其土地取得時點計算，應以土地登記機關最後完成合併分割登記之時點為基準。另行政院農業委員會 97 年 11 月 26 日農授水保字第 0971844308 號函，有關土地合併分割交換調整，其屬權屬不變動之分割或合併案件，其取得</p>

		<p>農地計算基準，不受上開號函之限制。(附件 2)</p> <p>三、本案經函請行政院農業委員會釋疑，行政院會屬土保持局 101.9.12 水保農字第 1010733136 號函釋：「依行政院農業委員會 101 年 6 月 29 日農水保字第 1011865000 號令，核釋有關「農業發展條例」第 18 條所稱取得農業用地，應以土地登記簿所有權部認定之，其土地取得時點除民法第 759 條規定因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，係以原因發生日期認定外，其餘則以登記日期為基準。來函所稱張桶養君申請案涉及土地取得時點認定事宜，請貴局依前開原則審認。」(附件 3)</p> <p>四、本案疑義如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 所申請農舍土地后里區七塊厝段 351-2 地號土地經合併分割，其取得時點之認定為何？依謄本土地所有權部登記之合併日期為準？或得追溯至合併前各土地在農業發展條例修正施行前即取得之日期。 2. 同為 351 地號分割後之 351-1 地號土地業由張桶養興建農舍領有 99 年府工建使字第 1273 號使用執照，惟該農舍之坐落土地 351-1 地號業經贈與張煥明，農舍之建物第一次登記亦登記為張煥明，則 351-2 地號得否再由張
--	--	---

			桶養申請農舍? 附：農業發展條例、農業用地興建農舍辦法相關規定
結論	<p>一、本案農業發展條例修正施行後合併分割之農地係張桶養於農業發展條例修正施行前即已取得，申請農舍之 351-2 地號土地取得時點得認定為農業發展條例修正施行前取得，免受農業用地面積不得小於 0.25 公頃及土地取得應滿 2 年之限制。</p> <p>二、本案申請農舍之 351-2 地號土地如能取得無自用農舍證明，則同意本農舍建造執照申請案。</p>		

(六)、趙英傑建築師事務所提案

建築物名稱	大陸建設西屯區惠國段集合住宅新建工程	建築基地	使用分區	第六種新市政中心專用區
建築物用途	集合住宅		地 址	
建造執照號碼			地 號	西屯區惠國段 105, 108 地號
申請復核事項	本案基地面臨 90 米市政綠園道，(15 米市政北五路+60 米公 3+15 米市政北三路)有關建築物高度比提請復核。	說明	<p>本案建築物高度比應依下列哪種方式檢討，提請研議：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 15 米市政北五路檢討建築物高度比 2. 15 米市政北五路+60 米公 3 合計 75 米檢討建築物高度比 3. 15 米市政北五路+60 米公 3+15 米市政北三路合計 90 米檢討建築物高度比 	
結論	<p>本案如「公 3」市政綠園道已開闢完成，則同意得將「公 3」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建築物高度比。所計算檢討之最大面前道路寬度係計至 15 米市政北五路及 60 米公 3 範圍止。</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>			

六、臨時動議：

(一)、吳六合建築師事務所提案

建築物名稱	和築建設貳拾參層店舖集合住宅新建工程	建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途	店舖、集合住宅		地 址	台中市北屯區
建造執照號碼	83 中工建建字第 2055 號		地 號	北屯區東峰段 4 地號
申請復核事項	依「台中市建築物增設停車空間鼓勵要點」設置獎勵停車空間申請復核。	說明	<p>一、本案基地位於北屯區東峰段 4 地號，使用分區住宅區。</p> <p>二、本案依台中市建築物增設停車空間鼓勵要點辦理。B1F 設置增設獎勵停車 15 輛 B2F 設置增設獎勵停車 13 輛 B3F 設置增設獎勵停車 13 輛。</p> <p>三、檢附台中市建築物增設停車空間鼓勵要點報告書(附件一)及面積計算表(附件二)、地下壹層至地下參層平面圖(附件三)，提請復核。</p>	
結論	(申請人自行撤案)			

(二)、楊龍士建築師事務所提案

建築物名稱	惠宇建設股份有限公司集合住宅新建工程	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	台中市南屯區惠禮段 116 地號
申請	建築技術規則中第十五條	說明	一、本案基地位於台中市南屯區惠禮	

<p>復核事項</p>	<p>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。</p>	<p>明</p>	<p>段 116 地號，使用分區住 3，北側臨接 30 公尺計畫道路(大墩七街)及面臨已開闢之「體 4」用地，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 30m 計畫道路+「體 4」合併計算,視為面前道路寬度,據以檢討相關法規,如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等,提請復核。</p> <p>四、依臺中市政府九十八年度第三次建築法規小組會議紀錄,決議「體四」視為永久性空地,如附件四。</p>
<p>結論</p>	<p>「體 4」用地依本府 98 年度第三次建築法規小組會議紀錄已決議可視為已開闢,本案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。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>		

(三)、賴恩常建築師事務所提案

建築物名稱	新緯建築開發北屯區太和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 址	北屯區太和東街
建造執照號碼	101 府授都建建字第 397 號		地 號	北屯區太和段 86 地號
申請復核事項	有關本案二樓露台結構性跨梁是否得免計容積檢討提請復核。	說明	<p>本案建築物南北兩側為四拼“工”字形平面配置，至一樓處因空間機能需要將“工”字形平面內凹處補齊做為室內空間使用，因而於二樓產生露台，露台 3 側為建築物所圍閉，另一側為結構跨梁。然而該跨梁僅出現在雙數樓層，亦即露台之直上樓層(3 樓)並無跨梁，因此本案 2 樓露台雖有跨梁圍閉，實因結構安全需要，並無違章增建之意圖與動機。懇請貴單位會與審查同意免計容積。</p>	
結論	<p>本案過梁結構如確實僅設置於建築物之雙數樓層，同依 101 年第 10 次建造執照復核會議結論，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>			