

臺中市政府都市發展局
101 年第 15 次建造執照復核會議紀錄

- 一、時間：101 年 11 月 8 日（星期四） 午 9 時 0 分
- 二、地點：都市發展局親民空間（臺中市西區民權路 99 號，局本部一樓）
- 三、主席：劉主任秘書應榮 記錄：田玉麟
- 四、出席單位與代表：如簽到表
- 五、討論提案：

（一）、張文滋建築師事務所提案

建築物名稱	台中市北區 (中正)國民運動中心	建 築 基 地	使用分區	公園用地 (公 28)
建築物用途	體育館		地 址	北區學士路 100 號
建造執照號碼			地 號	台中市北區邱厝子 段 108、110-2、111… 等 70 筆
申請復核事項	有本新建案座落於北區中正公園內，針對申請建築執照之基地範圍界定、建蔽率及容積率檢討方式，及停車空間可否合併檢討、設置等疑義，提請復核。	說 明	一、本案擬於北區中正公園網球場及游泳池現址新建中正國民運動中心，基地位置屬使用分區公 28 範圍，依都市計畫圖（詳附件 1），公 28 涵蓋範圍包括中正公園與中山堂區域，惟其中有柳川（符合永久性空地定義）穿越（詳附件 2）。本案可否依建築技術規則「…建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地」（詳附件 3）之規定，以柳川以北之中正公園範圍	

		<p>(不含中山堂區域)為使用基地，並依此範圍檢討建蔽率及容積率？</p> <p>二、公 28 範圍內之土地計有邱厝子段 257-8 地號(所有權人：臺灣省臺中農田水利會)及錦村段 373-3 地號(所有權人：財團法人臺中市私立新民高級中學)2 筆土地，分別臨接學士路及崇德路，其所有權人非屬臺中市政府轄下機關，恐無法取得土地使用同意書，本案使用基地可否將該 2 筆土地排除，不納入基地範圍？(詳附件 5)</p> <p>三、本新建案應設置之法定停車空間，可否與同基地內(使照：93.2.20 中工建使字第 172 號)興建完成之中正地下停車場合併檢討，設置於中正地下停車場內？(詳附件 6)</p> <p>四、「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」針對公園用地做體育館使用規定，覆土深度應在二公尺以上。惟本案地下室上方屋頂版高程已達 GL+120cm，且供網球場使用(詳附件 7)，該部分屋頂樓板是否不適用覆土深度應在二公尺以上之規定？(綠覆地與開挖面積比例仍依規定檢討)</p>
<p>結論</p>	<p>一、本案中山堂前經整界後為領有使用執照單一宗基地，可不納入運動中心(公 28)之基地範圍；柳川排水溝為公園基地一部份，與其他全部公園用地視為一宗基地為</p>	

	<p>申請範圍。</p> <p>二、公園內非屬本市所有之土地可依整界方式辦理。</p> <p>三、請建設局詳查原中正地下停車場 BOT 案規定所停車數量檢討後，再提具體意見討論新建案應設置之法定停車空間，可否計入興建完成之中正地下停車場內。</p> <p>四、本案綠覆地與開挖面積比例請依規定檢討，並依規覆土深度為二公尺以上，地下室屋頂可另行設計。</p>
--	--

(二)營造施工科提案

建築物名稱	林昌毅住宅就地整建-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	
申請復核事項	申請使用執照增建竣工查驗，其舊有合法房屋上既有違建是否得已另案查報，提請復核。	說明	本案因辦理申請就地整建而增建辦理竣工查驗，惟舊有合法房上舊有違建築物其違建部分是否得依違章建築處理相關規定另行處理，以維護民眾權益，請核示。	
結論	本案請依原申請就地整建範圍新建部分審查後核發使用執照，其餘舊有建物屋頂違建部分依規查處。			

(三)、蕭政海建築師事務所提案

建築物名稱	昇揚開發西屯區福星段	建築	使用分區	第二種住宅區
-------	------------	----	------	--------

建築物用途	238 地號店鋪、集合住宅新建工程	基地	地 址	
建造執照號碼			地 號	西屯區福星段 238 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、本案位於台中市都市計畫（福星路附近地區）細部計畫，使用分區為第二種住宅區。</p> <p>二、本案依台中市建築物增設停車空間鼓勵要點辦理。</p> <p>B3 設置法定車位 17 輛</p> <p>B2 設置法定車位 5 輛</p> <p>B2 設置增設獎勵停車 11 輛</p> <p>B1 設置法定車位 3 輛</p> <p>B1 設置增設獎勵停車 12 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）、地下三層至地上一層平面圖（附件三），提請復核。</p>	
結論	本案增設之獎勵停車位請全部改為大車位，小車位請依建築技術規則建築設計施工編第 60 條檢討不得超過其四分之一車位數，機車位 21 號請重新調整位置，機車車道請改為 1.5 公尺以上，重新配置修正後同意設置增設獎勵停車位。			

(四)、賴碧華建築師事務所提案

建築物名稱	豐興鋼鐵補趙工程	建築基地	使用分區	甲種工業區
建築物用途	店鋪、集合住宅		地 址	台中市后里區
建造執照號碼			地 號	敦北段 1 地號等 68 筆

申請復核事項	有關設備工程。是否可以申請雜項執照，提請審議。	說明	檢附圖、照片，提請復核。
結論	依本案所附照片，第1、2項及第4項之外支架及管路可視為雜項工作物申請雜項執照，其餘建築物應申請建造執照。		

(五)、戴台津建築師事務所提案

建築物名稱	增建建築	建築基地	使用分區	乙種工業區
建築物用途	工廠 C-2		地 址	臺中市大雅區雅潭路 293 號
建造執照號碼			地 號	大雅區馬岡段 1221-1、1222-1、 1222-2、1223、1224 等五筆地號
申請復核事項	基地面臨 30 公尺雅潭路及雅潭路前之現有巷道(如附圖)，其工廠建築退縮，騎樓地退縮及道路截角之規定，是否可依圖示之退縮、截角方式辦理。	說明	本案為增建執照申請案件，建築地上四層三棟三戶工廠。建築退縮與騎樓地退縮及道路截角之規定，請複核以憑申請建築許可，甚感德便。	
結論	本案應自 30 公尺雅潭路(含現有巷道)與 8 公尺現有巷道邊線，檢討退縮截角 5M 為建築線，另自 30 公尺雅潭路退縮 4 公尺範圍內留設騎樓或無遮簷人行道，惟屬現有巷道範圍免留設。			

(六)陳朝日建築師事務所

建築物名稱	王甫清等 2 人店舖住宅新建工程	建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途	店舖、住宅		地 址	大甲區育德路 179 巷
建造執照號碼			地 號	大甲區文武段 385、388 地號

<p>申請復核事項</p>	<p>本案基地臨接寬度 4.53~4.55 公尺之現有巷道(大甲區育德路 179 巷),已指定建築線。(詳附件一)</p> <p>申請建照之圖面需標示“現有巷道中心線”;該巷道中心線係依照 A 方案「寬度 4.53~4.55 公尺之現有巷道中心線為標準」或 B 方案「經貴府 71 年第 2181~2182 號建照興建完成建築物(育德路 179 巷 3 號及 5 號)之壹樓外牆面為標準,單邊退縮 6 公尺為建築線→上述 6 公尺現有巷道寬度之 1/2 為現有巷道中心線」(詳附件二及附件三);申請覆核。</p> <p>「經本事務所派員勘測,上述 A 方案與 B 方案之現有巷道中心線實屬同一條線。(詳附件二及附件三)」</p>	<p>說明</p> <p>一. 本案基地臨接現有巷道,巷道兩旁建物為整體興建之壹樓磚造斜屋頂之老舊建築(詳現場相片及附件一之空照圖)。該現有巷道寬度依測量公司實測圖標示為 4.53~4.55 公尺。(詳附件四)</p> <p>二. 建築線指定申請書內容:「都市計畫注意事項第十條→基地南側臨接現有巷道寬度 4.53~4.55 公尺,以本府 71 年第 2181~2182 建造執照案建築線單邊退縮 6 公尺為建築線;併案檢附核准建照所附之位置圖及平面圖(詳附件一)。</p> <p>三. 上開核准建築物已興建完成(育德路 179 巷 3 號及 5 號);經本事務所派員勘測,該二戶建築物係依照核准圖施工,壹樓外牆面為當時核准建照所指定現有巷道之建築線,其壹樓外牆面至地界線(巷道中心線)寬度為 3 公尺。</p> <p>四. (A 方案)現有巷道寬度 4.53~4.55 公尺之中心線為該巷道中心線;(B 方案)說明二及說明三所述,依照 71 年核准建照而興建完成的育德路 179 巷 3 號及 5 號建築物之壹樓外牆面為標準,單邊退縮 6 公尺為建築線,上述 6 公尺現有巷</p>
---------------	--	--

			道寬度之 1/2 為現有巷道中心線。經本事務所派員勘測，上述 A 方案與 B 方案之現有巷道中心線實屬同一條線。(詳附件二及附件三)」。
結論	本案應依現有巷道兩邊土地之中心地界線為現有巷道中心線，自該地界線各退縮 3 公尺為建築線，原建築線指定圖請洽都計測量科修正。		

(七) 洪清安建築師事務所提案

建築物名稱	行政院國軍退除役官兵輔導委員會台中榮民總醫院新門診大樓新建工程	建築基地	使用分區	醫療衛生機構用地 停車場
建築物用途	醫院 (F-1 醫療照護)		地 址	台中市西屯區台中港路三段 160 號
建造執照號碼			地 號	西屯區國安段 261、262、347、370、261-1、370-2 地號等 6 筆
申請復核事項	本案為台中榮民總醫院全院區六筆地號，其中被普濟坑(排水道用地)隔開(詳附件)，懇請貴局審查同意核定依現況視為一宗土地，提請復核。	說明	本案為台中榮民總醫院，全院區作為中部民眾醫療服務，院區建築群因醫療服務有其必要之連貫使用性，雖被普濟坑(排水道用地)隔開，但現況使用已有聯絡走廊聯通(77 中工建使字第 4209 號)已密不可分。懇請貴局審查同意核定依現況視為一宗土地，提請復核。	
結論	本案俟調原兩宗基地建造執照檔案核對後，再行提會討論。			

(八) 由鉅建設股份有限公司提案

建築物名稱	惠國段 147 地號集合住宅新建工程	建築基地	使用分區	第六新市政中心專用區
建築物用途	集合住宅		地 址	市政北三路惠來路

建造執照號碼			地 號	西屯區惠國段 147 地號
申請 復 核 事 項	<p>一、本案基地東北向面臨 90 米寬公兼夏綠地園道(15 米市政北三路+60 米公 3+15 米市政北五路)、西北向面臨 20 米惠來路及公 3，有關建築物高度比檢討提請復核。</p> <p>二、有關細部計畫土管要點六之一規定，本案總容積上限值之認定提請復核。</p>	說 明	<p>本案建築物高度比及細部計畫土管要點六之一可否依下列說明檢討，提請研議：</p> <p>一、依第 109 次建造執照復核會議第三案結論—『本案比照第 68 次復核會議第一案決議：「本案基地面臨公三用地，而公三用地經市地重劃後，並規劃大都會歌劇院編列預算經都市設計審議通過，為已開闢完成之永久性空地，依內政部 84.4.26 台(84)內營字第 8474670 號函及 88.3.18 台內營字第 8872513 號函解釋令同意個案檢討高度比之「面前道路」，為(道路+公 3)合併計算檢討高度比。」辦理。』。</p> <p>二、本案擬以 20 米寬惠來路合併公 3 計算為面前道路，檢討細部計畫所規定之高度比及建築技術規則 164 條建築物高度規定。</p> <p>三、本案擬以 90 米寬公兼夏綠地園道(15 米市政北三路+60 米公 3+15 米市政北五路)為面前道路，檢討細部計畫土管要點六之一規定。</p>	

結論	<p>一、本案細部計畫規定之高度比檢討可比照第 68 次復核會議第一案決議：「基地面臨公三用地，而公三用地經市地重劃後，並規劃大都會歌劇院編列預算經都市設計審議通過，為已開闢完成之永久性空地，依內政部 84.4.26 台(84)內營字第 8474670 號函及 88.3.18 台內營字第 8872513 號函解釋令同意個案檢討高度比之「面前道路」，為(道路+公3)合併計算檢討高度比。」辦理。</p> <p>二、建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定建築物 3.6:1 斜率陰影面積檢討高度 請依內政部營建署 101 年 10 月 31 日營署建管字第 1010062432 號函規定檢討。</p> <p>三、本案細部計畫土地使用分區管制要點第六之一條規定之面前道路檢討，涉及城鄉計畫科解釋權責，請向該科洽詢。</p>
----	---

(九)由鉅建設股份有限公司提案

建築物名稱	惠國段 81 等地號集合住宅新建工程	建 築 基 地	使用分區	第三種新市政中心專用區
建築物用途	集合住宅		地 址	西屯區市政路
建造執照號碼			地 號	惠國段 81、82 地號
申 請 復 核 事 項	本案基地面臨 100 米寬公兼兒與 60 米市政路，有關建築物高度比檢討提請復核。	說 明	<p>本案建築物高度比可否依下列說明檢討，提請研議：</p> <p>一、依 108 次建照執照復核會議第四案結論，『個案同意基地依面前道路含公兼兒(永久性空地)為面前道路』。</p> <p>二、本案擬以 100 米寬公兼兒為面前道路，檢討細部計劃所規定之高度比及建築技術規則 164 條建築物高度規定。</p>	

結 論	<p>一、本案細部計畫規定之高度比檢討可比照第 108 次復核會議第四案決議「個案同意基地依面前道路含公兼兒（永久性空地）為面前道路。」辦理。</p> <p>二、建築技術規則建築設計施工編第 164 條規定建築物 3.6:1 斜率陰影面積檢討高度 請依內政部營建署 101 年 10 月 31 日營署建管字第 1010062432 號函規定檢討。</p>
--------	---

(十) 承志營造有限公司提案

建築物名稱	林福利新建工程	使用分區	住宅區
建築物用途	店舖住宅	地 址	台中市大里區上興街一段 1 巷 7 號等 6 戶
建造執照號碼	100 府授都建建字第 02272 號	地 號	金城段 1284.1285.1288-8.1288-9 等 4 筆地號
申請復核事項	<p>提請審議。</p> <p>有關建物騎樓高出路面約 60 公分。</p>	說明	<p>一、本案開工日為民國 100 年 10 月 18 日比內政部營建署的道路工程開工日為民國 100 年 11 月 21 日還早。(如附件相片(一)(二))</p> <p>二、本地為淹水區，因動工時該路面工程還未施工，經詢問道路包商高程後以當時路面最高點為基準(如附件相片(三)(四))，以致建物騎樓與路面造成落差(如附件相片(五))。</p>
結論	<p>本案由業務單位行文內政部營建署，確認該計畫道路何時開工，若本案開工時間比道路開工時間早，得依現況認定騎樓地面高度，若開工時間比道路開工時間晚，應依臺中市建築管理自治條例第 17 條規定辦理。</p>		

六、臨時動議：

(一)谷昭瑩建築師事務所

建築物名稱	南屯區楓樹段十 四層店舖、集合 住宅新建工程	建築基地	使用分區	第 2-2 種住宅區
建築物用途	集合住宅		地 址	台中市南屯區
建造執照號 碼			地 號	楓樹段 1849 等 9 筆地 號
申請 復核 事項	有關基地兩側面臨計畫道路對側皆有永久性空地(公 7-5)及(兒 3)，其高度比檢討可否依照技術規則第 164 條及「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」第三條其建築寬度計入，申請復核。 二、有關基地一側之公園用地(公 7-5)尚未開闢，可否視為永久性空地，申請復核。	說明	<p>本案基地位於台中市南屯區楓樹段 1849 等 9 比地號，使用分區為住 2-2，兩側皆臨 12 米計畫道路且均面對永久性空地(公 7-5)及(兒 3)。</p> <p>■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(十七)建築物高度比：建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、.....，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。</p> <p>■檢附基地位置與細部計畫相關位置圖，請復核。</p>	
結論	<p>一、本案公 7-5 用地尚未開闢不得視為永久性空地。</p> <p>二、本案如「兒 3」已開闢完成，則同意得將「兒 3」之寬度計入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。</p>			

(二)金光裕建築師事務所

建築物名稱	台中市精密機械 科技創新園區服 務中心	建築基地	使用分區	機關用地
建築物用途	辦公室		地 址	台中市南屯區精科路
建造執照號 碼			地 號	台中市南屯區寶文段 89-12 地號
申請	一、以室外走廊連接安全梯者，其出入口得免裝設防火	說明	<p>一、本案三棟建築量體出入口皆以防火門區劃，且其餘空間，如一樓大廳、各</p>	

復核事項	<p>門認定事宜。</p> <p>二、本案基地地面(GL)認定及建築物高度認定事宜。</p> <p>上列二項，提請審議。</p>	明	<p>層走廊及直通樓梯，除維護安全及舒適度之矮側牆(不到頂)及扶手，皆為透空，如同涼亭或風雨操場、風雨走廊，是否比照建築技術規則第97條第一項第二款第三目以室外走廊連接安全梯者(戶外安全梯)，其出入口得免裝設防火門(如附件一圖示)</p> <p>本案基地為山坡地，目前設計以EL=+90為基地地面，避難層(地上一層)EL=+91為建築物主要出入口，可快速通達戶外。</p> <p>二、地下一層僅作停車及機房使用，地板面EL=+87、天花板高度H=380cm (EL=+90.8)在基地地面以上高度$h_1=80\text{cm} < 2/3 * H=253\text{cm}$，符合建築技術規則規定，另本案地下一層已全數計入容積。</p> <p>建請委員復核本案建築高度應從設計之基地地面EL=+90起算，或應從地下室外牆鄰接之地面EL=+87起算。(註：地下室外牆僅設置車道出入口、採光通風窗及百葉)(如附件二圖示)</p>
結論	<p>一、本案以戶外走廊通至戶外安全梯，戶外走廊請檢討四分之三透空率後，同意戶外安全梯免設防火門。</p> <p>二、本案建築物分別臨接不同基地高程，應依建築物外牆與地面接觸最低一側之水平面為基地地面檢討建築物高度。</p>		

(三) 台灣世曦工程顧問股份有限公司

建築物名稱	豐原、豐南站	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	台中市豐原區翁明段71等70筆地號
申請復核事項	<p>原台中縣豐原、豐南車站無法符合台中縣或無設置標準，因</p>		說	<p>本設計為車站而非一般住宅，周邊有既有軌及道路且基地屬狹長形，除此施工時須考量既有軌營</p>

	法定退縮地內設有道路或臨時停靠車彎，是否合適，提請審議。	運，腹地有限，且須配合車站周邊道路延續及路側轉乘需求，故於法定退縮地內設有部分臨時停靠車彎及道路，但站區已配合人行系統留設足夠人行通道。
結論	本案基地內配合臨時停靠車彎及道路退縮之人行道應與基地外之騎樓或人行道相連接通，且維持 2.5 公尺寬供行人通行空間，則同意依所附設計圖辦理。	

(四) 胡琮福建築師事務所

建築物名稱	中村加油站有限公司	建築基地	使用分區	第五種商業區
建築物用途	加油站		地 址	台中市南屯區五權西路二段 1001 號
建造執照號碼	臨時(95)府都建使字第 0010-1 號		地 號	永新段 51 地號等 1 筆
申請復核事項	<p>發佈細部計畫實施前，南屯區三塊厝段 1361，1361-1 等 2 筆地號之建築基地，領有 95 年府都建使字第 0010-01 號臨時使用執照在案，該重劃區細部計畫發佈實施後(都市計畫名稱：整體開發地區單元三)擬於重劃後增加之基地上辦理增建及用途變更之申請，有關法規適用之檢討事宜，懇請貴局覆核會議惠予審議之</p>	說明	<p>1. 敬覆 貴局 101 年 10 月 12 日，中市都建字 1010138372 號函</p> <p>2. 本案於重劃區細部計畫公佈實施後，原建築基地為南屯區三塊厝段 1361、1361-1 等 2 筆地號，重劃後，土地標示變更為永新段 51 號(詳見附件)，座落該原土地之現有加油站建築物，領有 95 年府都建使字第 0010-01 號臨時使用執照，依現行「整體開發地區單元三」細部計畫之規定檢討，僅牆面線退縮不足。該區重劃後，本公司計畫將新增之空地與大部分原基地合併(永新段 51 號)並辦理增建及用途變更(基地位置詳見附圖)，該土地上原有建築物用途仍符合該區土地使用分區管制之規定，懇請 貴局是否參照都市計畫法 41 條之立法精神(都市計畫發布實施後，其土地上原有建築物不合土地使用分區</p>	

		<p><u>規定者，除准修繕外，不得增建或改建</u>），同意原現有建築物合併辦理增建併部分拆除及用途變更，增設汽車檢驗所之用途，並體恤本案原為服務性公用事業之加油站，日後又新增設立汽車檢驗所，可提高該區便民之服務，促進都市之發展，懇請惠予核准所請。</p> <p>3. 經重測後，前、後土地範圍部分異動詳附件（圖一）</p> <p>4. 擬增建及原建築物部分變更使用平面配置圖詳附件（圖二）</p> <p>5. 檢附本公司 101 年 9 月 27 日請示疑義函及貴府發文字號中市都建字第 1010138372 號覆函說明</p> <p>6. 檢附臨時使用執照影印本及使用分區、地籍相關資料如附件</p>
<p>結論</p>	<p>本案請會法制局，確認原建築物不變更改建條件下，增加後方之基地範圍是否可申請增建，不受原簽訂之行政契約約定，免依現行土地使用分區管制要點之規定，可不拆除占於 5 公尺無遮簷人行道部分之建築物。</p>	