

臺中市政府都市發展局

102 年第 3 次建造執照復核會議議程

一、時間：102 年 2 月 7 日（星期四）上午 9 時 30 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-都市發展局大樓)

三、主席：張科長洲滄代

記錄：田玉麟

四、出席單位與代表：如簽到表

五、討論提案：

(一)、蔡銘座建築師事務所提案

建築物名稱		富邦人壽保險股份有限公司 負責人:蔡明興(1/2)等	使用分區	第一種商業區 第二種商業區
建築物用途		商場	地址	臺中市東區復興路四段 186 號
建築執造號碼		(97)府都建建字第 663 號	地號	東區立德段五小 1 地號等 2 筆
申請復核事項	有關設置廣告物設置應歸屬何種型式設置建築物樑上(非騎樓)及建築物樑下法規檢討疑義提請複核。		說明	一、本案於透空框架梁上(附件一原核准竣工立面圖)設置廣告物縱長 100cm(附件二)並未覆蓋窗戶、消防避難出口及其他出口且尺寸，得否依台中市 98 年度第二次建築法規小組會議記錄(附件三)決議兩遮上設置廣告物型態為樹立式廣告物，經建築師設計簽證負責准予設置；設置於透空框架梁下可否視為騎樓懸吊式廣告物。 二、依樹立式廣告物及騎樓懸吊式廣告物之規定廣告物 設置之尺寸未達雜照規模准予直接辦理廣告物許可。
結論	一、建築物透空框架梁上設置樹立式廣告物，得比照 98 年 6 月 29 日府都建字第 0980153028 號函「臺中市 98 年第 2 次建築法規			

	小組會議」提案二決議：「依其屬性得比照樹立式廣告物申請辦理。惟突出兩遮上方高度不得超過 1.5 公尺」辦理。 二、建築物騎樓透空框架梁下設置懸吊式廣告物，因廣告物管理辦法未有明確規範，如騎樓維持淨高規定，且應由建築師簽證負責，得比照騎樓懸吊式廣告物申請廣告物許可，免辦理申請雜項執照。
--	--

(二)、謝華洋建築師事務所提案

建築物名稱		張永昌住宅新建工程	建築基地	使用分區	住二
建築物用途		住宅		地 址	東區一心街 377 巷
建造執照號碼				地 號	早新段 553 地號
申請復核事項	經土地重劃且分割後之建築基地免受重劃前之舊地籍套繪圖限制，得以現有之基地地界線完成套繪程序。		說明	一、本案基地位於早溪地區之細部計畫地區，鄰地於重劃前領有 69 年 878 號建照在案並完成建築(一照十戶)，然重劃後該基地分割為十筆地號，本案基地亦由土地重劃而產生之獨立地號且與鄰地已有明確分割之地界線，鄰地在重劃前之舊套繪圖，與重劃後之地界線截然不同，應不適用作為本案基地之套繪參考。 二、附件四，詳列現今鄰地十戶之土地面積和為 678.56 平方公尺，鄰地原請照之建築面積為 382.5 平方公尺，建蔽率為 5.64/10，小於原案申請之法定建蔽率 7/10，符合規定。 三、其他相關資料詳附件。	
結論	參照內政部 66 年 4 月 6 日台內地字第 755600 號函：「重劃前原有建築物之法定空地因分合交換而重新分配其他所有權人者，為顧及實際困難，該已分配與他人之土地得依土地重劃辦法第 20 條規定視為其原有土地，並准依法申請建築。」之釋，本案經建築師核算，原建築基地重劃後分回之土地，建蔽率小於原案法定建蔽率，本案早新段 553 地號為重劃分配於其他所有權人，得視為其原有土地，無涉法定空地重複使用，得以現有基地地界線範圍內辦理建築物套繪。				

(三)、李瓊生建築師事務所提案

建築物名稱		李崔宜榛店鋪、住宅補發使照，變使及增建工程	建築基地	使用分區	第三之二種住宅區
建築物用途		店鋪、住宅		地 址	台中市西屯區
建造執照號碼				地 號	西屯段 1439 地號
申請復核事項	本市西屯區文華路 185 號房屋，座落西屯段 1439 地號，為 2 層 1 戶加強磚造商業用住宅於民國 60 年 5 月 1 日建築完成，有建物登記簿謄本西屯區西屯段 453 建號為據申請補發使照並增建三樓，原亭仔腳為 1.8 米，依台中市都市計畫(西屯地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書規定檢討，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道，因本案依臺中市建築管理自治條例第 37 條，為民國六十年十二月二十二日建築法修正前公布前已建築完成之建築物，補核發使用執照。申請騎樓構造依照原來保存登記使用。 提請審議。		說明		
結論	本案為 60 年 12 月 22 日建築法修正前已建築完成之建築物，同意依臺中市建築管理自治條例第 17 條規定，合法建築物從其原用途、構造使用，申請補核發使用執照免依「臺中市騎樓及無遮簷人行道設置標準」辦理，但需加強騎樓止滑及防撞措施。				

(四)、廣告物管理科提案

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	
申請復核	有關於建築物雨遮之外牆設置正面式廣告物之疑義	說明	查「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」第 3 條第 4 項規定之招牌廣告：突出	

事項	乙案，提請 復核。	明	牆面不得超過 50 公分。」，本案建築物外牆立面設計有突出雨遮(32.5 公分)，【如附件】，得否自雨遮牆面設置正面式廣告物，提請復核。
結論	本案依內政部 101 年 12 月 14 日內授營建管字第 1010369180 號函釋，同意自廣告物固定之雨遮最外側牆面，作為正面式廣告物突出建築物牆面之起算依據。		

(五)、林偉琦建築師事務所提案

建築物名稱	和宜建設股份有限公司 店舖、辦公室、 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、辦公室、 集合住宅		地 址	台中市太平區
建造執照號碼			地 號	台中市太平區新興段 164, 165 地號等 2 筆地號
申請復核事項	本案原核准建造執照:(100)府授都建建字第 00426 號，申請變更設計(地下二層地上十二層)，依原設計「台中市建築物增設停車空間鼓勵要點」設置獎勵停車空間，提請複核。	說明	一、本案原核准建造執照:(100)府授都建建字第 00426 號。 二、本案依原設計「台中市建築物增設停車空間鼓勵要點」設置獎勵停車空間。原核准圖增設停車獎勵面積 1474.61 m² B1F 設置法定停車 0 輛、增設獎勵停車 74 輛、自設停車 0 輛。 B2F 設置法定停車 94 輛、增設獎勵停車 43 輛、自設停車 0 輛。 第一次變更設計增設停車獎勵面積 1474.61 m²(同變更前) B1F 設置法定停車 0 輛、增設獎勵停車 69 輛、自設停車 2 輛。 B2F 設置法定停車 92 輛、增設獎勵停車 48 輛、自設停車 0 輛。 三、檢附面積計算表及台中市建築物增設停車空間鼓勵要點檢討(詳附件)	

			四、提請複核。
結論	一、本案變更設計之容積請檢討不得大於原法定許可內容。 二、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，靠牆車位請改大車位。 三、本案重新修正停車配置後，同意設置增設獎勵停車位。		

六、臨時動議：

(一)、王森主建築師事務所提案

建築物名稱	何金成住宅	使用分區	住宅區、風景區
建築物用途	住宅、停車空間	地址	台中市北屯區忠寇巷
建築執造號碼		地號	北屯區大觀段 455-2、455-3、455-4
申請復核事項	本案基地單面臨路，道路高程差約 3m，基地高程(GL)申請覆核。	說明	一、 本案基地高程差甚大，若以建築物接觸地面之最低點為基地地面(GL)則基地絕大部分土地皆需計入建築面積。 二、 是否得以面臨道路之平均高程認定為基地地面(GL)。 三、 檢附相關圖面敬請覆核。
結論	本案應先檢討符合地下室定義，則同意以基地兩側之平均高程認定為基地地面(GL)，但建築物高度應以建築物接觸地面之最低一側檢討。		

(二) 王森主建築師事務所提案

建築物名稱	八展建設有限公司西屯區福和段 82 等 24 筆地號住宅新建工程	使用分區	第一之 B 種住宅區
建築物用途	住宅、停車空間	地址	
建造執照號碼		地號	西屯區福和段 82 等 24 筆地號
申請復核事項	本案基地西屯區福和段 82 等 24 筆地號申請人得以切結方式，先取得建造執照，若有違反單元一整體開發之套繪，自願辦理	說明	一、 本案基地西屯區福和段 82 等 24 筆地號位於擬定台中市都市計畫(整體開發地區單元一)細部計畫案，使用分區為第一之 B 種住宅區，於市政府都市發展局建照科申

	建造執照變更。		請建造執照，套繪時發現相鄰之福和段 77、78 地號(原地號順安段 493、493-1、493-2、493-3 地號)仍有舊有套繪未依重劃程序解除套繪，造成本案無法完成套繪並領取建造執照，影響甚巨。 二、請允許申請人以切結方式，取得建造執照，若有違反單元一整體開發之套繪，自願辦理建造執照變更。並請台中市安和自辦市地重劃區籌備會及台中市政府地政局清查整體開發地區單元一重劃區內之套繪問題，不再造成開發者或土地購買者之重大損失。 三、檢附相關圖面敬請貴局複核
結論	一、請建築師檢討相鄰統聯客運股份有限公司所有之福和段 77、78 地號土地上之建築物符合現在建蔽率及容積率之規定。 二、本案既已土地重劃完成，因土地經分合交換而重新分配其他所有權人，依內政部 66 年 4 月 6 日台內地字第 755600 號函及 69 年 5 月 23 日台內營字第 21847 號函之釋，重劃後之土地視為原有土地，同意依法申請建築。		

(三)、黃耀呈建築師事務所提案

建築物名稱	泰弘建設有限公司負責人：謝富慶	建築基地	使用分區	住宅區
建築物用途	店鋪、住宅		地 址	台中市潭子區
建造執照號碼	100 府授都建建字第 00845~00851 號		地 號	石牌段 414-1~414-17 地號等 17 筆
申請復核事項	有關未開闢 8 米計劃道路與已開闢 8 米計劃道路存在高程差，應如何連結順平，提請復核。	說明	一、 本案建築高程係依據中華民國 80 年 6 月之潭子鄉都市計劃區道路高程規劃報告(如附件一)規劃設計，且建物已施工完竣，並辦理申請使用執照中。	

			二、因本基地臨接陽光路 82 巷未開闢之 8 米計畫道路與已開闢完成之 8 米計畫道路約有 1.5m 高程差，為考慮新舊道路之連結性起見，是否可依臺中市建築管理自治條例第十七條規定(如附件二)，以斜坡順平方式施作未開闢路段(詳附件三)。
結論	請建築師提供詳細騎樓及臨接道路高程圖說說明騎樓與鄰地如何順平，再提會討論。		

(四)、陳明偉建築師事務所提案

建築物名稱		晶贊建設開發股份有限公司 負責人：施豐修	建築基地	使用分區	第二之三種住宅區、第一之一種住宅區				
建築物用途		集合住宅 新建工程		地 址	台中市西屯區				
建造執照號碼				地 號	台中市西屯區民安段 1080、1080-1 地號等 2 筆				
申請復核事項	本案擬依「台中市建築物增設停車空間獎勵要點」申請增設地下停車空間，獎勵增加之面積，提請復核。		說明	一、本案設計車位數量表					
				樓層	大小車位	法定車位	獎勵車位	自設車位	
				B1 F	225x575	0	0	0	
					250x600	0	15	0	
				B2 F	225x575	0	0	0	
					250x600	16	0	0	
				B3 F	225x575	0	0	0	
					250x600	4	0	14	
				小計		20	15	14	

			二、增設獎勵面積 (1) 獎勵面積： $FA=413.67 \times 220\% + 665.37 \times 140\% = 1841.59$ $\Delta Fa = 25 \times M \times N = 25 \times 15 \times 2 / 3 = 250 \text{ m}^2$ $250 \text{ m}^2 < 0.2 \times 1841.59 = 368.31 \text{ m}^2$ 三、檢附相關圖面如附件：
結論	一、本案對外營業之獎勵停車空間與自行使用之法定停車空間應於圖面標示明確。 二、對外營業之停車空間專用樓梯應檢討出入，且不得與住戶樓梯重複使用。 三、38 號車位應繪出前方 5.5 公尺乘以 5 公尺空間。 四、修正後本案同意設置獎勵停車空間。		

(五)、李瓊生建築師事務所提案

建築物名稱		許世霖等 2 人住宅新建工程	建築基地	使用分區	第三種商業區
建築物用途		店鋪、住宅		地 址	台中市南區
建造執照號碼				地 號	樹子腳段 729、730、731 地號
申請復核事項	本市南區樹子腳段 729、730、731 地號，申請 5 層 1 戶透天店鋪住宅，依(樹德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)規定檢討，應設置 3 輛停車空間，因無法設置於室外，故停車空間設置於一樓室內部份，停車空間計入容積檢討。 提請審議。		說明		
結論	本案停車空間既已計入容積率，同意室內設置停車空間，但戶外機械停車位應計入建蔽率檢討。				

(六)、李瓊生建築師事務所提案

建築物名稱		許勝傑等 2 人住宅新建工程	建築基地	使用分區	第三種商業區
建築物用途		住宅		地 址	台中市南區
建造執照號碼				地 號	樹子腳段 717-11、729、730、731 地號
申請復核事項	本市南區樹子腳段 717-11、729、730、731 地號，申請 4 層 1 戶透天住宅，依(樹德地區)細部計畫(第一次通盤檢討)規定檢討，應設置 2 輛停車空間，因無法設置於室外，故停車空間設置於一樓室內部份，停車空間計入容積檢討。 提請審議。		說明		
結論	本案停車空間既已計入容積率，同意室內設置停車空間。				