

臺中市政府都市發展局 105 年第 8 次建造執照復核會議紀錄

一、時間：105 年 12 月 21 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、地點：本局第四會議室

三、主席：陳煒壬副總工程司

記錄：田玉麟

四、出席單位與代表：

五、討論提案：

（一）王廷富建築師事務所

建築物名稱	南區樹子腳段 1285-26 等地號住宅 新建工程	建築 基地	使用分 區	第三種住宅區
建築物用途	住宅		地址	
建造執照號 碼			地號	南區樹子腳段 1285-26、1285-27、 1285-28 等地號
申請 復核 事項	本案位於樹德地區之透天型 態住宅之停車空間可否設置 於一樓室內空間，提請研議。	說明	<p>1. 依變更臺中市都市計畫(樹德地區)細部計畫土地使用分區管制要點第九條停車空間第二款規定：每一戶至少需設置 1 輛停車位，但連棟、獨棟或雙拼等透天型態之住宅不得設置於一樓室內空間，惟經由建造執照復核會議審查通過者不在此限。本案依規定每戶至少需設置一輛停車位，合計需設五部法定停車位，且因臨 10 米計畫道路已留設 4 米騎樓地及 3 米後院，實無法配置於非一樓室內空間。</p> <p>2. 檢附面積計算總表與壹層平面圖，懇請貴局復核。</p>	
結 論	本案用途為住宅，室內停車空間已計入容積樓地板面積，同意依建築師設計之圖說將停車空間置於室內。			

（二）大藏聯合建築師事務所

建築物名稱	台中市華德福大地 實驗教育機構 校舍新建工程	建築 基地	使用分 區	第二種住宅區
建築物用途	D3 小學教室		地址	臺中市
建造執照號 碼	D4 國中教室		地號	臺中市烏日區光日段 12 地號 等 2 筆

申請復核事項	<p>本案部分為非防火構造(竹構造)，部分為防火構造(RC構造)。</p> <p>1. 關於防火區劃是否依較嚴的非防火構造，500 平方公尺為一個區劃？</p> <p>2. 非防火構造與防火構造之間需不需要區劃？</p> <p>提請貴局復核</p>	說明	<p>1. 本案於 105 年 9 月 10 號取得建築執照。</p> <p>2. 共有三棟，規模皆小於 2000 平方公尺。依規定檢討防火規模、棟距、區劃(詳附件一)</p> <p>3. B、C 棟單一樓層面積皆小於 500 平方公尺，按樓板分為兩個非防火區劃同一層樓部分為非防火竹構造、部分為 RC 構造，將 RC 構造也視為非防火構造，以不燃材披覆。</p> <p>4. A 棟一樓為 RC 造，按技術規則 81 條，1000 平方公尺一個區劃。</p> <p>5. A 棟二樓樓地板面積為 852.75 平方公尺，部分為非防火竹構造、部分為 RC 構造，竹構兩區皆小於 500 平方公尺，中間以 RC 構造串接，能不能視為一個區劃(非火構造，以不燃材披覆)還是要分成還是要分成兩個區劃(非防火構造之建築物，其主要構造為木造等可燃材料)？</p> <p>附上相關建築技術規則條文(附件二)</p>
--------	--	----	---

結論	<p>本案 A、B、C 棟及 12 角形大涼亭構造依建築技術規則建築設計施工編第 69 條檢討皆為非防火構造，應依同編第 110-1 條檢討防火區劃距離規定，另建物構造為可燃材料部分(竹構造)，應依同編第 81 條規定按其總樓地板面積每 500 平方公尺，以具有 1 小時以上防火時效之牆壁予以區劃分隔。</p>
----	--

(三) 陳俊吉建築師事務所

建築物名稱	黃文宣店舖住宅 新建工程	建築基地	使用分區	第二種商業區
建築物用途	店舖、住宅	地址	台中市南區	
建造執照號碼		地號	樹子腳段 868 等 1 筆地號	
申請復核事項	<p>有關台中市都市計畫細部計畫書(樹德地區第一次通盤檢討)規定連棟、獨棟或雙併等透天型態之住宅，其應設之法定停車位，可否設置於一樓室內空間，提請復核。</p>	說明	<p>一、本案基地位於(台中市南區樹子腳段 868 等 1 筆地號)屬台中市都市計畫(樹德地區第一次通盤檢討)細部計劃內之土地，使用分區屬於第二種商業區，擬申請地上四層店舖住宅新建工程。</p> <p>二、本案因基地條件限制無法設置室外停車空間，為滿足停車需求，擬將停車空間設置於一樓室內空間。</p> <p>三、檢附本案一層平面圖，懇請 貴處惠核。</p>	

結論	本案室內停車空間已計入容積樓地板面積，同意依建築師設計之圖說將停車空間置於室內。
----	--

六、臨時動議

(一)建造管理科提案

建築物名稱	台中烏日跨境電子商務園區	建築基地	使用分區	產業專用區(二)
建築物用途	倉儲		地址	台中市烏日區
建造執照號碼	104 中都建字第 2896 號		地號	烏日區新高鐵段 101、108 等兩筆地號
申請復核事項	檢討並修正本局 10510 月 24 日中市都建字第 1050171313 號函提案(一)結論內容，提請討論。	說明	<p>1. 依本局 105 年 12 月 12 日發文辦理。</p> <p>2. 經查本市烏日區新高鐵段 101、108 地號土地(產業專用區)，由國泰人壽股份有限公司起造領有 104 中都建字第 2896 號建造執照在案，案經本局 105 年 2 月 23 日中市都建字第 361050026801 號函通知抽查應改善事項如下：1、108 地號私設通路屬性請釐清(詳附件 1)。另本案涉及同地段 102~107 地號土地(區段徵收前為農業區建地目)分別領有 79 建都營字第 1902 號、79 建都營字第 2239 號使用執照，上開執照之法定空地已重複計算，惟 108 地號部分土地為同地段 102~105 地號建築物之通行道路，且計入 104 中都建字第 2896 號建造執照檢討法定空地，相關重疊範圍如後(詳附件 2)，本案建築師依上開抽查缺失已提請本局召開復核會議，其會議紀錄如後(詳附件 3)。</p> <p>3. 按本府地政局 105 年 11 月 23 日中市地政一字第 1050042766 號函說明三：「...，土地分配當時規劃留供鄰房原位置保留戶進出通行之必要道路使用，因區段徵收其性質上屬原始取得，原土地所有權人對於原有土地之權利義務於接到核定發給抵價地通知時終止，...」(詳附件 4)。另按土地徵收條例第 47 條：「區段徵收範圍內不妨</p>	

礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，...」（詳附件 5）、臺中市區段徵收範圍內合法建築物基地申請原位置保留分配審合作業規定第六點：「按原位置保留之面積審核基準，應以該建物合法部分面積除以該使用分區建蔽率計算保留面積，並達該區土地使用分區管制規定之最小建築基地規模；...」（詳附件 6）。

4. 依本府地政局 105 年 9 月 14 日會簽意見：『查本案新高鐵段 102~105 地號之地上建築物計 4 戶，係位於高鐵台中車站特定區區段徵收案內領回抵價地之原位置保留戶，其面前同段 108 地號土地係本區段徵收範圍內「產業專用區」土地，並留供上開原位置保留戶進出通行之必要道路使用，尚無特別定義「道路」屬性、協議通行或其他相關限制（詳附件 7）。
5. 本局都市設計審議決議：「開發單位已與 102~107 地號現有住戶達成口頭協議並取得共識，將維持現有通行（私設巷道）及瀝青路面，...。」（詳附件 8）。
6. 按內政部營建署 91.05.21 營署建管字第 0912907848 號函結論：『建築技術規則建築設計施工編第 163 條明定：基地內通路係指基地內各幢建築物間及建築物至建築線間之通路，得計入法定空地面積。本案兩宗毗鄰基地如各自留設三公尺並互為同意對方通行，合計達六公尺寬作為各棟建築物至建築線之通路，易造成通行權之糾紛，宜先合併為一宗基地後再依上開法令規定辦理。』（詳附件 9）。

	<p>7. 綜上，本案 108 地號「道路」是否計入本局 104 中都建字第 2896 號建造執照之建築基地檢討法定空地乙節，其 108 地號土地檢討作為 104 中都建字第 2896 號建造執照基地內通路，得計入法定空地面積，惟避免日後通行權之糾紛，依上開內政部營建署函釋，函請該土地所有權人出具承諾現有住戶土地通行同意書。</p> <p>8. 本案涉及區段徵收前、後建築基地之法定空地應如何檢討乙節，擬參照上開第 47 條文及地政局 105 年 11 月 23 日中市地區一字第 1050042766 號函說明三業已檢討保留建物法定空地比例，本局 104 中都建字第 2896 號建造執照無需再檢討扣除區段徵收前合法建築物之法定空地，惟上述與本局 105 年 10 月 24 日中市都建字第 1050171313 號函提案(一)結論內容抵觸部分(詳附件 3)，請同意會議決議更正事宜。</p>
<p>結論</p>	<p>本案依本局 105 年 12 月 12 日簽呈，修正 105 年第 6 次建造執照復核會議紀錄第一案結論為：依土地徵收條例第 47 條規定及臺中市政府地政局 105 年 11 月 23 日中市地區一字第 1050042766 號函說明三：「...，土地分配當時規劃留供鄰房原位置保留戶進出通行之必要道路使用，因區段徵收其性質上屬原始取得，原土地所有權人對於原有土地之權利義務於接到核定發給抵價地通知時終止，...」，原建築物業已檢討保留建物法定空地比例，本局 104 中都建字第 2896 號建造執照無需再檢討扣除區段徵收前合法建築物之法定空地。</p>