

副 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

地址：40301臺中市西區民權路99號

承辦人：劉惠琪

電話：0422289111#64101

電子信箱：ah7652@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府都市發展局建造管理科〈各承辦〉

發文日期：中華民國106年1月5日

發文字號：中市都建字第1060000197號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局於105年12月28日（星期三）召開105年「臺中市
政府建築法規小組委員會」第五次會議紀錄1份，請查
照。

正本：王召集人俊傑、紀副召集人英村、陳委員世榮、葉委員水龍、羅委員榮源、吳
委員亦閔、林委員明勝、柯委員貴勝、林委員坤賢、魏委員嘉銘、賴執行祕書
宗達[建造管理科、賴委員祐成[使用管理科]、鄭委員慶賢[城鄉計畫科]、朱委
員啟華[法制局行政救濟科]、黃仁宏建築師事務所、伍彥儒建築師事務所、肇
英建築師事務所、邵棟綱建築師事務所、魏秋平建築師事務所

副本：臺中市政府都市發展局建造管理科〈各承辦〉

局長 王 俊 傑



西來王樂

臺中市政府都市發展局

105 年度臺中市政府建築法規小組委員會第五次會議紀錄

一、開會時間：105 年 12 月 28 日（星期三）下午 14 時 0 分

二、開會地點：本局第三會議室〈住宅科樓上〉民權路 99 號

三、主持人：賴科長宗達代

記錄：劉惠琪

四、主持人致詞：略

五、業務報告：略

六、提案討論：



【提案一】

提案單位：黃仁宏建築師事務所

案由：

1. 有關本市烏日區頭前厝段 103-38、103-39 地號等 2 筆土地周邊現況地上有建築物，惟查無門牌，可否依據臺中市畸零地使用自治條例第 9 條第 1 項第 2 款認定『已建築完成』，並據以申請建築，提請討論。
2. 又該建築基地可否設置不計入基地面積使用之私設通路連接建築線，以改變面前道路認定之方式，進而重新檢討最小寬度及最小深度，提請討論。

說明：

1. 依據臺中市畸零地使用自治條例第 4 條規定工業區側面應留設騎樓或無遮簷人行道之建築基地最小寬度及最小深度分別為 8 公尺及 16 公尺；同條例第 11 條規定略以：「實施區域計畫地區非都市土地編定為丁種建築用地及實施都市計畫地區劃定為工業區之土地，在中華民國 75 年 11 月 2 日前，業經地政機關辦理分割完竣之建築基地，符合下列規定之最小寬度、深度者，准予建築，不受第 4 條規定之限制…」，惟本案基地係民國 79 年 8 月 31 日因計畫道路劃設，逕為分割完竣，合先敘明。
2. 另依同條例第 9 條規定略以：「…但該基地周圍情形確實無法補足或整理，並合於下列情形之一，可供建築使用不在此限：…二、鄰接土

地已申請建築、已完成建築或已編定門牌之違章建築無法合併建築使用者。…前項第二款所稱已完成建築不包括車棚、花棚、圍牆及其他類似構造之簡易工作物。」；查本案基地東側為一層鋼架造「藝品店」，南側及西側為 RC、鋼架造之木材工廠，上開建築雖未申請建築執照亦查無門牌，惟符合『已完成建築』規定字樣。

3. 依據臺中市政府都市發展局 102 年度第 1 次復核會議紀錄提案四決議略以：「本案已設置不計入法定空地之私設通路，同意以私設通路為面前道路檢討基地最小寬度及最小深度，符合臺中市畸零地使用自治條例規定即可單獨申請建築。」；本案基地設置平行於南（後）側基地線之私設通路，並據以檢討畸零地最小寬、深規定，經查尚符前揭會議結論意旨，併予敘明。

決 議：同意以私設通路作為面前道路，且不屬側面應留設騎樓或無遮簷人行道之建築基地，請依臺中市畸零地使用自治條例第 4 條第 1 項第 1 款規定，檢討畸零地寬度及深度。

【提案二】

提案單位：伍彥儒建築師事務所



案 由：

1. 本案係為民國 70 年（建蔽率時代）採「合照」方式興建地上二層連棟式 13 戶透天住宅，土地並完成地籍分割。其中一戶（即本案）原座落地號於民國 100 年申請地政機關合併後院鄰地空地（另一筆地號）。
2. 本案建物年久失修，今欲拆除重建，該合併後地號可否以單宗基地，依現行法規及土管要點獨立檢討，單獨申請建築，提請討論。

說 明：

1. 茲有土地：北屯區仁美段 1182 地號一筆，地上物：北屯區仁美段 560

建號（詳附件 1），位於都市計畫四張犁地區細部計畫範圍內（詳附件 2）。

2. 本案於民國 70 年 5 月（建蔽率時代）申請建造執照（70 中工建建字第 929 號）採「合照」方式興建地上二層連棟式 13 戶透天住宅，基地各戶檢討以六米私設道路（仁美段 1178-23、1182-39 地號）連通至長生巷計畫道路（詳附件 3）。本案於民國 73 年 3 月取得使用執照（73 中工建使字第 575 號）（詳附件 4），土地並已完成地籍分割。本案為民國 75 年「建築基地法定空地分割辦法」發布實施前之案件。
3. 本案地號於民國 100 年 6 月申請地政機關合併後院鄰地空地另一筆地號（詳附件 5）。
4. 本案建築物因年久失修，今欲拆除重建，因涉及「合照」及合併新地號二項因素，經查「台中市建管作業參考手冊」編號 CH06-02-03 規定（詳附件 6）及內政部「內授營建管字第 1030805282 號」函（詳附件 7），本案是否得以單宗基地（仁美段 1182 地號）依現行法規及土管要點獨立檢討，單獨申請建築？

決 議：同意以整界方式依原執照範圍內之土地，作為本次申請新建之建築基地，並依臺中市建管作業手冊編號 CH06-02-03 檢討方式辦理。

提案單位：肇英建築師事務所

案 由：本案基地坐落臺中市西屯區民安段 1834 地號，基地前後二面臨計畫道路高程前面 136.23m 及後面 133.72m，高程差 2.51m，基地地面（GL）認定原則，提請討論。

說 明：

1. 本案基地二面臨路高程差達 1.48M（詳附圖），基地地面（G.L）認定申請復核。
2. 是否以前後道路最低點及最高點共計 4 點之平均高程為基地地面（G.L）檢討建築面積？
3. 建築物高度仍依基地整地完竣後，建築物外牆與地面接觸最低一側之水平面檢討。

決 議：同意以北側道路最高點及最低點平均值作為基地地面(GL)，
並仍以建築物接觸地面之最低點檢討建築物高度。

【提案四】

提案單位：邵棟綱建築師事務所

案 由：本案基地坐落臺中市西屯區鑫港尾段 325 地號，基地三面臨路，臨路最低點與最高點相差 1.72M 不足 3M，基地地面(GL)認定原則，提請討論。

說 明：

1. 本案屬第五種商業區用地，建蔽率 60%，位於三十米中清路、三十米民航路及二十米中平路，為三面臨接道路之角地，因基地內最高點為 150.0983，最低點為 148.3801，高程差約 1.72M 不足 3M，若以臨路最低點視為基地地面，則 60%以上基地需計入建築面積。
2. 本案以基地整地後平均高程+70 作為基地地面(GL)高程檢討依據。
檢附相關圖面(附件)，提請討論。

決 議：同意以基地整地後平均高程+70 作為基地地面(GL)，並仍以建築物接觸地面之最低點檢討建築物高度。

【提案五】

提案單位：魏秋平建築師事務所

案 由：本案申請建造執照，基地範圍包括面臨之農路與農路對側之空地，基地面積應可包含現有農路與對側之空地，以利民需，提請討論。

說 明：

1. 茲有北屯區建功段 287-1 地號，申請建造執照，位於台中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫內。
2. 本案通路為現有農路通過基地，基地範圍包括面臨之農路與農路對側之空地，基地面積應可包含現有農路與對側之空地。
3. 本案業經 105 年 12 月 9 日會簽本局都計測量工程科表示，依臺中市



建築管理自治條例第十九條第三項規定：建築基地臨接本條第一項規定道路以外之現有通路或農路，建築時依現況保留，不得指定建築線。

決 議：本案農路非屬道路且未指定建築線，並經建築師檢討自 102 年 10 月 14 日臺中市建築管理自條例修正後分割基地合併檢討總樓地板面積未超過 660 平方公尺，同意本案基地內之農路與農路對側之空地納入法定空地檢討，建築時農路依現況保留。另有關基地東北側，有鄰房佔用部分，請整界扣除基地面積。

七、臨時動議：無

八、散會





105 年臺中市政府建築法規小組委員會第 5 次會議

簽到簿

一、開會時間：105 年 12 月 28 日（星期五）下午 14 時 0 分

二、開會地點：第三會議室<住宅科樓上>民權路 99 號

三、主持人：賴宗達代

記錄：劉惠琪

四、出席者：

職稱	姓名	簽名	列席者	簽名
召集人	王俊傑	公差	黃仁宏建築師事務所	黃仁宏
副召集人	紀英村			
幹事執行 秘書	賴宗達	賴宗達	伍彥儒建築師事務所	伍彥儒
委員	賴祐成			
委員	鄭慶賢	鄭慶賢	肇英建築師事務所	林慶英
委員	朱啟華	丁文通代		
委員	陳世榮	陳世榮	邵棟綱建築師事務所	邵棟綱
委員	葉水龍	葉水龍		
委員	羅榮源	羅榮源	魏秋平建築師事務所	魏秋平
委員	吳亦閔	吳亦閔		
委員	林明勝		建造管理科	
委員	柯貴勝	柯貴勝		陳安云
委員	林坤賢	請假		曾佑文
委員	魏嘉銘			張秉鈞
				田石湖



