

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：本局建造管理科

發文日期：中華民國107年7月12日

發文字號：中市都建字第1070115312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107年7月5日（星期四）召開107年「臺中市政府建築法規小組委員會」第二次會議紀錄1份，請查照。

正本：王召集人俊傑、紀副召集人英村、葉委員水龍、羅委員榮源、王委員國聰、吳委員亦閔、林委員明勝、柯委員貴勝、林委員坤賢、紀委員吉川、賴執行秘書宗達[建造管理科]、李委員俊宏[使用管理科]、朱委員景裕[臺中市政府法制局]、吳餘輝建築師事務所、臺中市大臺中建築師公會、葉宗衡建築師事務所、許獻叡建築師事務所

副本：陳幹事姿云、李幹事泊鍼、李幹事俊宏、龍幹事明成、張幹事景舜、黃正工程司金安、曾股長佑文、本局建造管理科（均含附件）

# 局長 王 俊 傑

# 臺中市政府都市發展局

## 107 年度臺中市政府建築法規小組委員會第二次會議紀錄

- 壹、開會時間：107 年 7 月 5 日（星期四）下午 2 時
- 貳、開會地點：本局建造管理科旁審圖室
- 參、主持人：紀副召集人英村
- 肆、主持人致詞：
- 伍、業務單位報告：
- 陸、提案討論：



### 【提案一】提案單位：吳餘輝建築師事務所

#### 案由：

有關連接本市潭子區安和段 396-1、397 等 2 筆地號之 5 米寬通行及一宗土地認定申請協調，提請討論。

#### 說明：

- 一、依 107 年度台中市政府建築法規小組委員會第一次會議紀錄(中市都建字 1070065605 號函)提案二之決議事項，再提請委員會討論。
- 二、請台中市政府都市發展局建管科協助提供潭子區安和段 396 地號建使照許可及法空分割資料作為依據，以供參考。
- 三、檢附相關圖說敬請 貴局復核。

#### 前次委員會決議：

- 一、請建築師補充基地周邊之相關資料（如：396 地號土地地籍圖資及套繪情況等）。
- 二、另請業務單位協助調閱本案 396 地號土地建使照許可資料。
- 三、請建築師備齊資料並補充說明法規依據後提送委員會討論。

#### 決議：

本案 2 筆地號土地不相連接，不視為「一宗基地」。



**【提案二】提案單位：臺中市大臺中建築師公會**

**案由：**

於建築基地法定空地分割辦法發布施行前，即已建築及地籍分割完成之同一使用執照範圍內，其中建築物座落之地號已申請拆除且與相鄰地號土地合併重(新)建，其檢討方式提請法規小組討論。

**說明：**

- 一、本案座落台中市南屯區田心段 1038-27、1037-84、1039-86 地號(後續簡稱 A 基地)及 1038 地號等 29 筆土地(後續簡稱 B 基地)，原為 72 中工建使字第 437 號使用執照基地範圍，擬將 A 基地與鄰地 1031、1037、1038-1 等 3 筆地號地號等 6 筆土地(後續簡稱 C 基地)合併申請建造執照(如附件一)。
- 二、上開 A 基地與 B 基地土地均於建築基地法定空地分割辦法發布生效日(75 年 2 月 3 日)前已完成地籍分割完成，基地內各筆地號土地皆可經由類似通路(地號 1038, 1039-83 等 2 筆土地)進出，惟 1039-86, 1038-29 地號等 2 筆土地分別於 80 年 10 月 3 日及 81 年 4 月 17 日再另行辦理地籍分割(如附件二)。
- 三、A 基地上建物業已拆除完竣(103 中都拆字第 401 號)；且 A 基地與 C 基地亦以 103 年 10 月 8 日府授都計字第 1030194620 號「變更台中市都市計畫主要計畫(不包括大坑風景區)(第三次通盤檢討)(103 年第 2 季申請變更住宅區為商業區)案」申請辦理住宅區變更為商業區，並於 104 年 3 月 9 日繳納回饋金允許變更為商業區(如附件三)。
- 四、按本市建管作業參考手冊編號 CH06-02-03 執行方式二，本次申請範圍檢討不超過原有建築面積並符合現行容積率可以執行檢討(如附件四、五)，惟該方式並無與相鄰空地合併檢討之說明；另按內政部營建署 103 年 5 月 19 日內授營建管字第 1030805282 號決議內容(如附件六)略以，基地內各筆地號土地已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。惟本案經檢討其中 22 筆地號土地均無法滿足決議(一)條件，再按決議(二)：非屬前項情形者，由各直轄市、縣(市)主管建



築機關視實際需要，本於權責訂定相關處理方式，據以辦理，是以提請法規小組討論。

- 五、本案配合政府加速危險老舊房屋的政策，提供區域整合規劃以提升都市環境再生，如受制於原有小基地地形規劃而無法配合鄰近土地整體規劃，無助於老舊社區的更新。
- 六、以現行都市危險及老舊建築物加速重建條例都可以增加基地(不超過原基地面積及1000平方公尺)，還能享有容積獎勵之立法意旨；類此約40年屋齡的案件將陸續浮現，若囿於逐筆檢討無法滿足獨立建築，不但累積民怨更無法實現都市老舊建物再生與活化。
- 七、建請法規小組同意本案各筆地號土地分割免檢討可各自單獨建築使築基地或以本市建管作業參考手冊編號CH06-02-03執行方式二執行提請討論。



**幹事會意見：**

本案請併同提案一，由臺中市大臺中建築師公會整理相關案例，請委員會做通案審議。

(備註：該次幹事會議提案一為臺中市大臺中建築師公會提案，已撤案，由本案為案例提請委員會審議)

**決議：**

本案與內政部103年5月19日內授營建管字第1030805282號函決議一之樣態不同。請業務單位依建築師公會提案辦理方式，報請營建署確認是否可行。

**【提案三】提案單位：臺中市大臺中建築師公會**

**案由：**

於建築基地法定空地分割辦法發布施行前，即已建築及地籍分割完成之同執照範圍內，其中建築物座落之地號申請拆除重(新)建，其建蔽率檢討方式，提請討論。

**說明：**

- 一、本案座落台中市潭子區工區段663、680地號，使用執照為68建都營使字第3612號，後又擴大建築基地領有71建都營使字第3871號使用執照，故其建築基地變更為663、664、665、666、667、680，本案之土地皆於75年建築基地法定空地分割辦法發布施行前即已建築及地籍分割完成。

- 二、今擬申請拆除所有土地上之所有舊有非合法建築物辦理增建(如附件)。
- 三、本案扣除申請基地後，賸餘之建築基地之建蔽率有超過法定建蔽率，但分別檢討申請基地之建蔽率、容積率及原使照之新加舊有建築物之建蔽率，皆符合規定，無法定空地重複使用之情事。
- 四、惟本執行之原意係為避免建築基地法定空地重複使用之情事，故建築基地既已分割完竣，產權已區分單獨所有，增建時已分別檢討「申請基地之建蔽率、容積率及原使照之新加舊有建築物之建蔽率」，那裡還有重複使用法定空地情事。原建築基地之其他建築物，爾後拆除重建時，亦需分別檢討「申請基地之建蔽率、容積率及原使照之新加舊有建築物之建蔽率」，雖現今其他建築物的建蔽率，超過所持有土地，惟檢討單獨申請基地之建蔽率，自當縮小建築面積，符合法定建蔽率規定，原建築基地之整體建蔽率亦不會超過法定建蔽率。
- 五、故本市建管作業手冊編號 CH06-02-03 案(附件二)，所附圖例(一)執行方式一 1. 賸餘舊基地範圍檢討符合(舊法定建蔽率)乙式，有不合宜之處，損及民眾權益，建議刪除，提請討論。

**幹事會意見：**

待 107 年 6 月 5 日營建署召開「建築基地法定空地分割辦法執行情形及疑義討論會」後，再行修正提案內容提請委員會討論。

**決議：**

請業務單位依建築師公會提案辦理方式，報請營建署確認是否可行。

**【提案四】提案單位：葉宗衡建築師事務所**

**案由：**

有關『雅潭休閒農場』內 1 棟 1 戶之住宿設施，其基地內通路留設方式，提請審議。

**說明：**

- 一、本案位於臺中市大雅區西員寶北段 509 地號(如附件 1)『擬定高速公路豐原交流道附近特定區計畫細部計畫』農業區(如附件 2)，臨接雅潭路三段(30 公尺計畫道路)(如附件 3)，前經臺中市政府府農業局 107 年 5 月 15 日核准設置『雅潭休閒農場』(如附件 4)，農場內住宿設施為 1 幢 1 棟 1 戶地上 2 層建築物。
- 二、有關【幹事會意見一】，本案休閒農場現況已栽種喬木(如附件 5)，



因喬木之間間隔不大，基於此基地地形條件，於其間規劃通路兼車道使用(寬度大於3.5公尺以上但未達5公尺)(如附件4)，以連通住宿設施與雅潭路，前經市府農業局107年5月15日核准住宿設施通路在案。爰依據107年5月16日中市都建字第1070077869號函送「107年度第9次建築執照審查作業及法令討論會議紀錄」臨時動議案由一決議(如附件6)，提請貴府同意依農業主管機關核准計畫設置基地內通路。

- 三、有關【幹事會意見二】，本案係107年5月18日修正發布「休閒農業輔導管理辦法」規定前核准案件，囿於重新申請變更經營計畫書時，本案無法再依據前開辦法第21、23條(如附件7)規定申設住宿設施，申請農業容許許可變更確實有困難之處。
- 四、有關【幹事會意見三】，本基地係直接連接計畫道路(建築線)，尚非內政部93年10月4日台內營字第0930010414號函(如附件8)以農路連接建築線之類型；另本休閒農場住宿設施僅1棟1戶，經檢討符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」(如附件9)規定，且確無妨礙逃生避難及通行之虞。
- 五、綜上，惠請貴府同意本案之基地內通路設置方式，依農業局核可之經營計畫書住宿設施通路設置。

#### 幹事會意見：

- 一、本案係依107年度第9次建築執照審查作業及法令討論會臨時動議案決議五之樣態提請法規小組審議，請補充本案基地地形條件特殊者之相關資料。
- 二、請補充本案申請農業容許許可變更困難之處。
- 三、請再補充有無相關解釋函令可供參考。
- 四、同意提請委員會討論。

#### 決議：

本案仍依規檢討留設基地內通路。

#### 柒、臨時動議

【臨時提案一】提案單位：許獻叡建築師事務所

案由：



「建築基地法定空地分割辦法」(75.2.3)發布生效日前，已領得使用執照之建築基地，俟因地政機關未依整界範圍辦理土地分割合併，至鄰地有部分土地為法定空地套繪在案，其鄰地申請建造執照時，得否以調整其被套繪之法定空地位置，而不需經原執照所有權人同意，提請討論。

說明：

- 一、本案基地位於台中市西屯區上石碑段 2148 地號（以下稱甲基地）及 2149-5 地號（以下稱乙基地）等二筆地號，使用分區為第二種住宅區，甲基地所有權人於購買土地時，查詢開放之建管套繪平台及地政單位地籍資料，均無以基地之建造執照之套繪及登記附註資訊，詳附件一。
- 二、今甲基地申請建築執照的過程中，發現乙基地部分法定空地坐落於甲基地上，經查乙基地於「建築基地法定空地分割辦法」(75.2.3)發布生效日前，已完成地籍分割（67.8.12 分割），詳附件二。並於 67.12.19 完成地政保存登記，保存登記之地籍範圍小於原申請建造執照時之基地範圍，致使部分法定空地坐落於甲基地上，詳附件三。
- 三、次查內政部於 103 年 5 月 13 日召開之「續商法定空地分割辦法發布生效前已完成地籍分割之基地辦理部分建物拆照後合併其他鄰地申請建照之處理方式案會議」決議略為：「一、建築基地法定空地分割辦理發布生效日前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號土地已行為時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。二：非屬前項情形者，由各直轄市、縣（市）主管建築機關視實際需要，本於權責訂定相關處理方式，據以辦理。」，併予敘明。
- 四、本案情形類似上開內政部召開會議之情形，乙基地為法定空地分割辦理前已領得使用執照，且已完成地籍分割，惟其辦理土地分割時未依整界範圍分割，至部分法定空地與鄰地（甲基地）合併，且分割後乙基地法定空地不足，故可否依上開會議決議二之內容，由甲基地所有權人調整基地範圍作建築整界保留，併入乙基地做法定空地檢討，落

實每個建築基地均有足夠之法定空地，提請討論，詳附件四。

**幹事會意見：**

- 一、請補充本案建築線、現況照片、土地所有權及原 2149 地號手抄謄本(法定空地註記)等相關資料。
- 二、請業務單位協助調閱本案 2149-5 地號之建物原使照竣工圖。
- 三、請補充本案無法辦理法定空地分割併同基地調整之原因。
- 四、資料備妥後，提請委員會討論。

**決議：**

本案依建築基地法定空地分割辦法及內政部 86.04.18 台內營字第 8603254 號函釋應辦理法定空地分割併同基地調整。

捌、散會：





# 107 年臺中市政府建築法規小組委員會第 2 次會議

## 簽到簿

一、開會時間：107 年 7 月 5 日（星期四）下午 2 時

二、開會地點：共同審圖室

三、主持人：紀英村

記錄：劉惠琪

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	吳餘輝建築師事務所	吳餘輝
副召集人	紀英村	紀英村	臺中市大臺中建築師公會	紀英村
幹事執行 秘書	賴宗達	賴宗達	府都市 建之章	
委員	李俊宏	李俊宏	葉宗衡建築師事務所	葉宗衡
委員	朱景裕	朱景裕	許獻叡建築師事務所	許獻叡
委員	葉水龍	葉水龍		
委員	羅榮源	羅榮源		
委員	王國聰	王國聰	建造管理科	
委員	吳亦閔	吳亦閔		吳亦閔
委員	林明勝			曾佑文
委員	柯貴勝	柯貴勝		張景奇
委員	林坤賢	林坤賢		
委員	紀吉川	請假		