

副本

發文方式：紙本遞送

檔號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

地址：407臺中市西屯區文心路二段588號
承辦人：工程員 王兵
電話：04-22289111~64101
電子信箱：pinmiso93@taichung.gov.tw

受文者：建造管理科

發文日期：中華民國109年12月17日

發文字號：中市都建字第1090248227號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：109年度臺中市政府建築法規小組委員會第9次會議紀錄

主旨：檢送本局於109年12月9日召開109年「臺中市政府建築法規小組委員會」第9次會議紀錄1份，請查照。

正本：黃召集人文彬、紀副召集人英村、賴委員祐成、吳委員信儀、朱委員景裕(臺中市政府法制局)、江委員日順、王委員國聰、吳委員亦閔、林委員明勝、林委員基源、林委員坤賢、邱委員名仕、陳委員世榮、黃委員仁宏、陳執行秘書姿云、謝文泰建築師事務所、陳慶利建築師事務所、陳明楠建築師事務所、臺中市建築師公會、許勝昌建築師事務所

副本：本局使用管理科(含附件)、建造管理科

局長黃文彬 休假
副局長紀英村 代行

109 年度臺中市政府建築法規小組委員會第 9 次會議紀錄

壹、開會時間：109 年 12 月 9 日（星期三）下午 2 時

貳、開會地點：文心第二市政大樓行政一館文 2-3 會議室

參、主持人：黃召集人文彬（紀副召集人英村 代）

肆、主持人致詞：（略）

伍、業務單位報告：

紀錄：王兵

陸、提案討論：

【提案一】提案單位：謝文泰建築師事務所

案由：

有關本市太平區洪厝段 581、582、583 等三筆地號申請建造執照案件，適用「臺中市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」第二點第三項，惟原基地於重測後面積增大（原該宗基地且確未經地號之合併），故檢討前開法規時有關第三點第二項「原使用執照範圍」之認定有所疑義，提請討論。

說明：

- 一、依臺中市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則，本案領有民國 65 年核發之使用執照，合於第二點第三項「於中華民國七十五年二月三日以前已領得使用執照且完成地籍分割及整界。」，適用此辦法。
- 二、本案並無合併鄰地申請建築，故應需符合「臺中市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」第三點之第一項及第二項，惟於第三點第二項檢討時，因原使用執照範圍內各地號經地號重測後面積增減，原使用執照範圍之基地應援新面積或舊面積檢討未有明定。
- 三、本案原使用執照範圍為太平三汴段 180-11 等九筆地號，基地面積（使用面積）為 1968.9m²，設計建蔽率 47.3%，法定建蔽率 50%。領有使照至今地籍經兩次變革，一為於民國 65 年經分割為太平三汴段 180-11 等 27 筆，此時期使照範圍內各地號加總面積未改變，二為於民國 88 年重測後為洪厝段 572 等 24 筆，此時期使照範圍內各地號加總面積增大，且確未與鄰地合併，純屬重測後面積之增減（註：各時期地號沿革對照表詳附件）。

四、依內政部 67 年 7 月 29 日台(67)內地字第 795593 號函：「地籍圖重測後之土地，原則上應視為重測前原有土地」，及行政院 69 年 4 月 2 日台(69)內字第 3646 號函：「原地籍面積少於重測面積者可准予增加建蔽率。」之精神(函文內容詳附件)，擬提請本市建築法規小組同意本案以重測後基地面積做為「臺中市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」第三點第二項「在原使用執照範圍內，賸餘建築基地與申請新建建築基地合併計算符合原有法定建蔽率。」之計算基準。

五、循四、謹提依本法規申請拆除後新建之面積檢討原則二種供會討論。
(詳附件)

決議：

本案請申請單位釐清訴求後，再重新提送本委員會審議。

【提案二】提案單位：陳慶利建築師事務所

案由：

為建築基地被現有水溝（即 1506 地號水利用地）分隔，申請延續鈞局 102.6.27 第 10 次復核會議紀錄意旨，同意上述地號為一宗基地，合併檢討原許可所有建築物之建蔽率、容積率、法定空地等法規。

。

說明：

- 一、台灣地狹人稠地籍分布常因用路或水系經過，形成建築技術規則第 1 條第 40 款所稱「依法不得建築或因實際天然地形不能建築之土地」，土地多屬政府機關所擁有或管理，若為現有溝渠或有公眾通行地役權者，依法不得讓售及提供建築使用同意書。
- 二、現有水溝（1506 地號）原屬未登錄地，80.11.7 經大里鄉公所同意通行使用在案（詳 P.8），目前水溝現況為加蓋作通行使用（詳 P.10），刻正向國有財產署申請通行使用同意書。（92.2.27 登記為國有地，95.8.30 編定為水利用地）。
- 三、本基地（1508~1512, 1513-2, 1537 等地號）鄰接土地均屬特定農業區農牧用地、水利用地及國土保安用地。（詳 P.11）
- 四、1537 地號原於 88.10.15 依毗連非都市土地擴展計畫變更為丁種建築用地並取得（96）府工建使 1430 號使用執照，惟因未於期限內完成毗連

擴展計畫，於 101.6.22 廢止原核定計畫，101.10.31 廢止使用執照。

- 五、1513-2、1537 地號於 108.5.8 府授經工地 1080099405 號函核定「申請利用特定農業區之毗連非都市土地擴展計畫及用地處理計畫」(詳 P.12~14)。並於 108.11.28 變更編定為丁種建築用地。
- 六、依據「興辦工業人使用毗連非都市土地擴展計畫申請審查辦法」第四條第二款「毗連非都市土地與原廠土地間或毗連非都市土地相互間隔有道路、水路時，其寬度合併計算不得超過 10 公尺」。本案符合該辦法規定於 108.5.8 府授經工第 1080099405 號函核定在案，今因法令間之競合，致後續建築執照申請因法規疑議受阻，實違政府幫助產業推動經濟發展之初衷。
- 七、基於政策之延續性及政府獎勵回台投資增加就業機會美意、產業擴展廠房之迫切需要，懇請同意上述地號為一宗基地，合併檢討原許可所有建築物之建蔽率、容積率、法定空地等法規。俾利艱困產業經濟之再發展。

決議：

本案因前於未登錄土地供通行之條件已核發建築許可有案，今登錄為水利用地(1506 地號土地)，倘取得該土地通行使用權同意書，則本案同意視為一宗基地辦理。

【提案三】提案單位：陳明楠建築師事務所

案由：

本基地位於台中市大里區中興段 300, 300-1, 301 等 3 筆地號(如附圖)，單面臨計畫道路，本次於原有建築物申請入口雨遮，深度 2M 以內未涉及建築面積及建造行為，是否依變更使用辦理？

說明：

本案基地單面臨路，於原有建築物申請入口雨遮，申請深度 2M 以內未涉及建築面積及建築法第 9 條建造行為，是否依建築法第 73 條第二項建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照辦理。

決議：

本案請業務單位(建造管理科)請示營建署後，再視情形提送委員會。

【提案四】提案單位：臺中市建築師公會

案由：

為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，得於依法設置之基地內通路出入口處設置大門，提請討論。

說明：

- 一、按建築技術規則建築設計施工編第 163 條第 3 項「基地內通路為連通建築線者，得穿越同一基地建築物之地面層，…淨寬並應依前項寬度之規定，淨高至少 3 公尺，其穿越法定騎樓者，淨高不得少於法定騎樓之高度。」。內政部 82.09.23. 台內營字第 828641 號函說明二、…「基地內通路」除平時供人員通行外，為確保公共安全，尚須具備緊急情況時，供消防或救險、工程車通行之功能，是於其法定寬度內自不得設置通往地下室之車道或足以妨礙車輛通行之台階。內政部營建署 80.12.30. 營署建字第 8003440 號函說明二、查建築技術規則建築設計施工編第 1 章第 1 條第 1 項第 38 款規定，…依法設置之私設通路於出入口處設置大門，雖非建築法令所不許，但應維持該通路之通行目的…。合先敘明。
- 二、是為建置社會安全網，預防流浪漢、隨機殺人、流浪動物並兼顧防疫，以加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，建請得於依法設置之基地內通路出入口處，設置使用行為無礙「維護公共安全、公共衛生、公共安寧並兼顧消防救災、救險、逃生避難與出入通行」目的及功能，並符合規定寬度、高度且與消防連動之大門。

決議：

本案請建築師公會再釐清訴求後，再重新提送本委員會審議。

柒、臨時動議：

【提案一】提案單位：許勝昌建築師事務所

案由：

臺中市建築管理自治條例第 10 條免臨接道路之認定疑義。

說明：

- 一、本案建築基地坐落於六寶段 1215 地號，使用分區為特定農業區甲種建築用地，已領有使用執照號碼：(75)都建使字第 3370 號在案，基地西南側臨接計畫道路寬 30 公尺。
- 二、惟今建築基地已分割為六寶段 1215、1215-1 地號，1215-1 地號辦理住宅增建，建築基地依上開條例第 10 條規定免臨接道路。
- 三、依建築基地法定空地分割辦法第 3 條第 1 項第 3 款規定：每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。建築基地符合上開條例第 10 條規定，辦理法定空地分割，未臨路之建築基地之通路可否自行切結，免臨接建築線？
- 四、相關規定說明：
 1. 查臺中市建築管理自治條例第 10 條第 3 項規定：實施區域計畫特定農業區、一般農業區之甲種建築用地及都市計畫農業區建地目之土地，其建築總樓地板面積六百六十平方公尺以下且非供公眾使用之建築基地得免臨接道路。
 2. 另依建築法第 42 條規定：建築基地與建築線應相連接。但符合臺中市建築管理自治條例第 10 條規定之甲種建築用地，得免臨接建築線，核發建造執照。
- 五、法規檢討說明：
 1. 臺中市建築管理自治條例第 10 條，於 102 年 10 月 14 日修正，查修正說明約略：甲種建築用地，於實施建築管理前多已存在住宅或社區住宅；另於實施建築管理時編定為甲種建築用地之可建築土地，原基地亦多未臨接道路，故為顧及民眾申請建築實際需求（詳附件）。
 2. 本案依臺中市建築管理自治條例第 10 條規定檢討，符合規定：查大雅區六寶段 1215 地號（重測前：埔仔墘段 336-9 地號），經查該地號異動索引及人工登記謄本，為 79 年 4 月 25 日逕為分割（詳附件）。本案申請建造執照，土地坐落於大雅區六寶段 1215-1 地號為特定農業區甲種建築用地，總樓地板面積為 176.39 平方公尺，且 1215 地號（分

割前)樓地板面積為 149.52 m²，使用執照號碼:(75)都建使字第 3370 號。相加為 325.91 m²小於 660 平方公尺(符合 102 年 10 月 14 日之後應合併計算總樓地板面積)。

3. 六寶段 1215-1 地號建築基地之進出通路應由土地所有權人、起造人自行切結(詳附件)且現場已有通路使用。

決議：

本案請業務單位(建造管理科)請示營建署後，再視情形提送委員會。

捌、散會：下午 5 時 30 分