

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

# 臺中市政府都市發展局 函

42077  
台中市豐原區社皮路70號1樓

地址：403臺中市西區民權路99號  
承辦人：趙崇堯  
電話：(04)22289111-64101  
電子信箱：m31236@taichung.gov.tw

受文者：台中縣建築開發商業同業公會

發文日期：中華民國102年7月5日  
發文字號：中市都建字第1020104677號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：檢送本局於102年6月25日召開102年第3次都市發展局建築管理座談協調會議之會議紀錄乙案，請查照。

說明：依據本局101年6月5日中市都建字第1020082014號開會通知單續辦。

正本：葉建昌顧問、林宗敏顧問、沈芷蓀顧問、臺灣省建築師公會、台中市建築師公會、台中縣建築師公會、臺中市建築開發商業同業公會、台中縣建築開發商業同業公會、臺中市室內設計裝修商業同業公會、臺中縣室內設計裝修商業同業公會、中華民國室內裝修專業技術人員學會、臺灣省室內設計裝修商業同業公會聯合會  
副本：本局局長室、黃副局長室、李副局長室、主任秘書室、伍總工程司南彰、洪參議誌宏、山城服務中心、太平服務中心、大肚服務中心、城鄉計畫科、都計測量工程科、都市設計科、都市更新科、住宅管理科、使用管理科、都市修復工程科、廣告物管理科、秘書室、營造施工科、建造管理科(影發建造股各承辦)、建造管理科科長室

## 局長何肇喜

本案依分層負責規定授權主管局(室)長主任執行

台中縣建築開發商業同業公會收文用章	
民國102年7月8日 第465號	
<input type="checkbox"/> 查核 <input type="checkbox"/> 核對 <input type="checkbox"/> 核辦 <input type="checkbox"/> 核示 <input type="checkbox"/> 核發 <input type="checkbox"/> 核轉 <input type="checkbox"/> 核辦 <input type="checkbox"/> 核示 <input type="checkbox"/> 核發 <input type="checkbox"/> 核轉	<input type="checkbox"/> 查核 <input type="checkbox"/> 核對 <input type="checkbox"/> 核辦 <input type="checkbox"/> 核示 <input type="checkbox"/> 核發 <input type="checkbox"/> 核轉
<input type="checkbox"/> 查核 <input type="checkbox"/> 核對 <input type="checkbox"/> 核辦 <input type="checkbox"/> 核示 <input type="checkbox"/> 核發 <input type="checkbox"/> 核轉	<input type="checkbox"/> 查核 <input type="checkbox"/> 核對 <input type="checkbox"/> 核辦 <input type="checkbox"/> 核示 <input type="checkbox"/> 核發 <input type="checkbox"/> 核轉

第1頁 共1頁

示 公傳

# 102 年第 3 次都市發展建築管理座談會議紀錄

一、開會時間：102 年 6 月 25 日（星期二）上午 9 時 30 分整

二、開會地點：都市發展局第 4 會議室

三、主持人：黃副局長服賜

記錄：趙崇彰

四、會議討論事項：

## 【提案一】（提案單位：台中縣建築師公會）

**案由：**敬請增加陽明大樓山城服務中心審核建照承辦人力，以減低建照掛號排審等候日程，增進時效，提請討論。

**說明：**

- 1、山城服務中心辦理建照核發及各種建管業務，都發局以有限之人力，澤惠民眾，成效有目共睹，業界均甚為感謝，相關公務人員之努力亦深值嘉許。
- 2、有關該建照審查核發，因區位之便捷性利於業界辦理洽公，致掛件案量持續增加，有限的承辦人力實難負荷去化，故等候排審時間日漸累積增長，亟需調整改善。

**結論：**查本局現行人力資源侷迫，短期內人力之調整較為困難，故本案之擬辦方式如下：

- 1、建請建築師公會調整各個之建照掛號件數：倘時程較急迫之個案仍請公會協助掛號至排審期較短之服務窗口。
- 2、增加建照之審查人員：請本局人事室於 103 年優先編制審查建築執照之人力。
- 3、各服務區之公文量調整：請紀副總工程司協調配合各服務中心之建築執照數量與一般公文數量之調整，有效調整各區工作量以達人盡其才之目標。
- 4、試辦公會建造執照協審或以先行以封圖等方式，以落實行政及技術分立之原則。

另有關上開第 4 項之擬辦方式，擬請李主任秘書為主要召集人，成立建造執照協審及封圖之專案小組，配合本局建造管理科之建築物委託建築師公會審查研究計畫共同研擬相關改善對策。

## 【提案二】(提案單位：台中縣建築師公會)

**案由：**有關建照經承辦人會簽其他單位後，會簽完之建照常直接放置於審圖室檔案室，使得申請建照時無法瞭解會簽進度。

**說明：**

- 1、經本會會員反應，目前建照會簽其他單位後，由其他單位會簽回建管科，原建照檔案將會放置於建照審查室的檔案室。
- 2、因都發局現在審照不只一處，每一處的公人力配置皆不相同，常常有雖然會簽回來了，但是承辦人不知道會簽內容以及進度。
- 3、建議建照經承辦人會簽其他單位後，會簽完之建照先由原承辦人簽收，讓承辦人第一時間明瞭會簽進度及會簽意見，再由承辦人交由公會簽收建立資料便於申請建築師查詢後，再回審圖室檔案室。

**結論：**本局配合辦理。

## 【提案三】(提案單位：臺中縣、市建築開發商業同業公會)

**案由：**有關貴府 102.5.15 公告「新領得使用執照之建築物複查作業要點」，因尚未訂定其認定標準、執行標準，並將認定標準、執行標準向業者宣導，建議延後實施。

**說明：**

因上開作業要點僅訂定複查作業程序；並未詳列認定標準、執行標準，為免引發爭議，建議：

- 1、訂定認定標準、執行標準，並向業者宣導一年後再予以實施。
- 2、與社區見證移交結合，同時辦理，市府目前辦理公寓大廈管理條例第 57 條第 1 項規定之見證移交事項，併同需提報建築重大違規事項：人工地盤、騎樓或無遮簷人行道設施不符合規定、增加樓層數、擅自開挖地下室，若符合社區見證移交標準，同意其同時符合社區見證移交及新領得使用執照之建築物複查，並予以記錄結案。

**結論：**

- 1、為落實新領得使用執照之建築物及建築物開放空間之合法使用，擬請本市建築開發商業同業公會先行向會員協助宣導建築案不二次施工之精神及擅自增建之建築物，可補申請辦理容積移轉之方式合法化，減少本市違章建築物之產生。
- 2、另本案仍請本局相關單位(都市修復工程科、使用管理科)擬訂查核之標準作業程序及人員基礎訓練等俾利辦理後續查核事宜。

#### 【提案四】(提案單位：臺中縣建築開發商業同業公會)

**案由：**有關台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點第十二條；第二段對於中華民國九十九年十二月二十五日改制前台中縣轄區內各都市計畫地區(不包含豐原都市計畫地區)、軍功……，接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部份)樓地板面積限制應大於八十平方公尺，但不包含豐原都市計畫地區，嚴重影響豐原地區發展，建議取消(不包含豐原都市計畫地區)，回歸原台中縣各轄區區域均衡發展。

#### 說明：

- 1、5月1日新實施台中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點第十二條中說明，改制前台中縣轄區內各都市計畫地區(不包含豐原都市計畫地區)，… 每一建築單元(區分所有權之專有部份)樓地板面積限制應大於八十平方公尺，亦指將豐原都市計畫列為；其它細部計畫地區，也就是每一建築單元(區分所有權之專有部份)樓地板面積限制應大於100平方公尺，等於專有部份實際坪數要30.25坪。
- 2、依前項規規定每戶專有部份30.25坪+共有部份14.25坪=44.5坪(約售坪)意即建築開發案若要達可容積移轉標準之範疇時，豐原區每戶銷售坪數必需大於45坪之規定。

- 3、縣市合併後豐原地區面臨邊緣化危機，人口數 16 萬 6 千人遠低於大里(20 萬 4 千人、太平地區 17 萬 7 千人)，101 年市府核發建照統計豐原更是遠落後大里、太平、潭子、大雅。
- 4、每一項法令通過應考量各地區區域均衡發展，並做適合時宜調整，建議對於中華民國九十九年十二月二十五日改制前台中縣轄區內各都市計畫地區，取消(不包含豐原都市計畫地區)接受基地建築物之每一建築單元(區分所有權之專有部份)樓地板面積限制應大於八十平方公尺。

**結論：**因本法規甫修正實施，故俟本法規實行半年後始收集各單位建議並於一年後併同其它建議檢討提出修正方案之方式辦理。

#### **【提案五】(提案單位：臺中市建築師公會)**

**案由：**於住宅區一樓設置店舖使用，若該店舖設置夾層，其用途是否應與一樓用途相同？如一樓與夾層面積總和未達防火區劃面積時，是否需作防火隔間？提請討論。

**說明：**

1. 住宅區設置「店舖」為都市計畫法台灣施行細則所允許之使用。
2. 依建築技術規則夾層之定義如下：夾層：夾於樓地板與天花板監之樓層；同一樓層內夾層面積之和，超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺者，視為另一樓層。
3. 建築技術規則第 79 條：防火構造物總樓地板面積在 1500 平方公尺以上者，應按每 1500 平方公尺，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。第 79 條之 2：防火構造建築物內之挑空部分、.....應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔。挑空符合左列情形之一者，得不受前項之限制：一、避難層通達直上層或直下層之挑空、樓梯及其他類似部分，其室內牆面與天花板以耐燃一級材料裝修者。二、連跨樓層數在三層以下，.....

結論：本案擬提建築復核會議討論。

**【提案六】(提案單位：臺中市建築師公會)**

案由：有關非都市土地建築線指示(定)應予明確，提請討論。

說明：

- 1、非都市土地於申請建築線指示(定)前，業已完成土地鑑界(地政機關辦理)及現況測量(測量技師簽證)作業，先予敘明。
- 2、本市府都市發展局都計測量科僅於核發之建築線指示(定)圖說標示「本案臨接現有巷道路寬…詳如測量公司測量成果圖，應依實施區域計劃地區建築管理辦法相關規定退縮建築。」，全然未明確標示建築線位置，僅抄錄法令名稱模糊帶過，以致後續建築配置規劃無所適從，且申辦建造執照審查過程亦窒礙難行，併予敘明。
- 3、另，查縣市合併前舊臺中市政府核發之建築線指示(定)圖說，皆依規定明確標示建築線位置，以確保建築基地與道路出入口之連結，並據以界定公共領域與私有權屬的界限。
- 4、綜上，建請本市府都市發展局都計測量科確實依規定明確指示(定)建築線位置，俾供遵循，並據以維護公共權益。

結論：本案請都計測量科於核發建築線指示(定)圖說時明確標示建築線位置，如有執行上之困難時，請李主任秘書協調，並請局長裁示。

**【提案七】(提案單位：臺中市建築師公會)**

案由：都市計畫規定之建築基地空地綠化面積應修正為(綠化比例)\*(基地法定空地面積扣除不可綠化面積)，提請討論。

說明：

- 1、查本市現行都市計畫細部計畫規定「建築基地空地綠化面積 $\geq$

綠化比例\*基地法定空地面積」。

- 2、惟建築基地常因法定騎樓、現有道路等無法綠化之土地已計入法定空地面積，或因公共設施開闢逕為分割地籍…等條件限制，即便將所有法定空地可綠化部份全面綠化，亦無法滿足細部計畫規定之空地綠化面積，意即「建築基地空地可綠化面積 < 綠化比例\*基地法定空地面積」。
- 3、為立即、合理解決部份建築基地綠化不足課題，建請本市府都市發展局城鄉計畫科儘速依提案意旨修正並公告統一執行方式，意即「建築基地空地綠化面積 ≥ 綠化比例\*基地法定空地面積扣除不可綠化面積」，嗣後逐步修正個別細部計畫用語規定，俾符實際及法制。

**結論：**本案請城鄉計畫科以通案適用其他法令（建築技術規則）」，逕提七月九日本市都市計畫委員會確認上開法定空地綠化之執行方式。

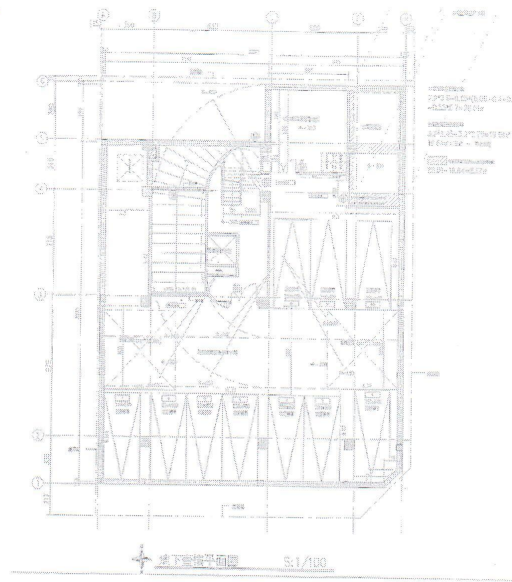
#### **【提案八】（提案單位：臺中市建築師公會）**

**案由：**室內停車空間車道底端之停車位前方已依規留設深 5.5 公尺、寬 5 公尺之停車操作空間者，免再檢討車道內側曲線半徑，提請討論。

**說明：**

- 1、有關建築工程必須勘驗部分之項目、時機與方式，雖業於臺中查建築技術規則第 61 條第一項第一款第三目規定：「停車位角度超過六十度者，其停車位前方應留設深度五點五公尺，寬五公尺以上空間。」，係針對停車操作空間之規定；另同條文第三款規定：「車道之內側曲線半徑應為五.〇公尺以上。」，係針對室內車道直行轉彎處通行操作空間之規定，非屬(倒車)停車操作空間之規範，合先敘明。

- 2、是以，車道底端之停車位(如附圖停車位1、10、7)已依規留設深5.5公尺、寬5公尺之停車操作空間者，該停車操作空間毋須適用車道內側曲線半徑檢討規定。



**結論：**本案擬提建築復核會議討論。

**【提案九】(提案單位：臺中市建築開發商業同業公會)**

**案由：**有關本市擬訂定自治條例就建築工程抽取地下水，繳納規費或提出其他利用方式，建請建立適當可行之地下水抽取再利用機制，避免該部分因成本過高，致使建築工程中抽取之地下水無誘因重新補注至地下或再利用。台中卵礫石地質並無地下水超抽地層下陷問題，且會將營建成本提高，增加大台中居民購屋成本，本會會員公司極表反對立場。

**說明：**大台中最有效的水資源維護方式，應該減少人造鋪面增加地表水透水性，最好是把柳川、綠川、麻園頭溪等溝底鋪面打除，增加地表水透入地下水，或將全市路邊停車鋪設透水磚或植草磚，實質補注地下水，如此更可將地下開挖率回歸技術規則規定。另可建立媒體平台引介公園道路清洗、澆灌用水車輛於定時定點運輸



抽出之地下水，愛惜地下水資源應妥善利用地下水，而非徵收鉅額費用，增加老百姓的痛苦。

**結論：**本案本局擬函轉該公會之意見與本府水利局俾憑修法辦理。

**【提案十】（提案單位：臺中市建築開發商業同業公會）**

**案由：**有關開放空間地面層公共服務空間△FA2 建議恢復免併同計入開放空間獎勵容積內檢討。

**說明：**地面層公共服務空間△FA0 原獨立免計入容積檢討，自建築技術規則修改由縣市政府都審決定後，於 101.10.04 市府函釋：地面層公共服務空間△FA2（原△FA0）亦一併計入開放空間獎勵容積內檢討，此舉實違反原先立法分別鼓勵之原意。

台中市都市化程度極高，公共設施相對不足，地面層公共服務空間△FA2 實有補充公共設施之效，也成為近年台中市社區建築為全省各地學習參訪之標的，建議地面層公共服務空間△FA2 回歸立法原意，恢復免計入容積檢討，。

**結論：**本案本局擬配合再次向中央建議，另擬請城鄉計畫科向本市都市計畫委員會以放寬開放空間獎勵上限之方式辦理。

**【提案十一】（提案單位：臺中市建築開發商業同業公會）**

**案由：**陳情 貴局函轉內政部營建署，參考 87.08.06 台內營字第 8772442 號函，重新釋示有關二宗以上基地合併之要件，以符合目前之情勢。

**說明：**

1、有關上述意見如附件一所示，函文內容之建築基地類型不論第一、第二、第三類均屬於實施容積管制前之法令，唯容積管制已有多年，且目前有關建照之合併均屬容積實施管制後之案件為大多數。

2、是故陳情 貴局函轉內政部營建署為符合二張建照均在實施

容積管制後合併之需求，請研議其合併建照之可行性。

- 3、有關二張以上實施容積管制後之建照合併僅能依照 87.07.02 台內營字第 8772186 號函辦理(附件一)，建議依各別建照申請掛號時之法令分別計算其"容積樓地板面積"，再合併之即可。而不必依最後一張建照掛號申請之法令為準。

其原因仍在一大宗基地已取得建照在案，今擬合併鄰地較小之基地(但非畸零地)時，需用最新之法令，無法鼓勵大型基地之合併開發，增加市容之美觀，反而因 87.07.02 台內營字第 8772186 號函阻礙合併小基地之可能性。

- 4、陳情建議，參考 營建署 87.08.06 台內營字第 8772442 號函(附件二)"釋示"容積管制地區二張以上建照合併，得依各建照取得之容積合併之，是為較合情合理之方式。

建議：為鼓勵實施容移管制後之合併開發、節能減碳，合併後之容積，建築面積不超過原各別建照核可之容積、建築面積之總和之原則下，同意建照合併。

**結論：**本局配合擬再次向內政部營建署函釋辦理。

#### **【提案十二】(提案單位：臺中市建築開發商業同業公會)**

**案由：**建議政府執行法令標準一致，並提高效率。

**說明：**因市府人員的調動，常常一個案子此承辦看完沒意見，換了承辦又不同意，常常使建商無所適從，且有時還會影響已完成的工程，建議政府必須提高效率、標準一致，這樣不是邁向低碳城市該發生的狀況。

**結論：**本案本局參卓該公會之意見，並以專簽方式辦理。

#### **【提案十三】(提案單位：臺中市建築開發商業同業公會)**

**案由：**建議除簡化審照程序，並能針對各層審查建立其 SOP，以求順暢，有效縮短時程。

**說明：**為求因新進承辦人員於業務尚未駕輕就熟之際能有所依循，以利加速簽核。

**結論：**本案本局參卓該公會之意見，並以專簽方式辦理。

#### **【提案十四】(提案單位：臺中市建築開發商業同業公會)**

**案由：**建議台中市都發局針對建築管理彙整圖例與年度都審會議結論彙編供建築相關業者作為設計依據。

**說明：**

1、請以圖例方式補充文字說明。

2、統整彙編供都審委員、幹事、建築業者有所依循。

**結論：**本案本局擬參卓該公會之意見，並以專簽方式辦理。

#### **【提案十五】(提案單位：臺中市建築開發商業同業公會)**

**案由：**請在都審或相關審查時，依建造執照掛號時法令審查。

**說明：**掛號案件若符合停車獎勵規定及掛號程序者，在信賴保護原則及中央法規標準法規定下，應請保障民眾申請停車獎勵規定之權益。

**結論：**本局於都市設計審查及開放空間之審查，皆依建造執照掛號時法令審查。

#### **【提案十六】(提案單位：臺中市建築開發商業同業公會)**

**案由：**請儘速公告臺中市建築基地開放空間設置及管理維護辦法(附件三)。

**說明：**上開草案業於 101.8.21 開會通過並於 101.9.25 寄達會議紀錄，懇請盡速惠予公告

結論：查本案涉多單位之整合，故尚需研議，本局彙整相關資料後儘速提出，另請各公會依提案四之第一項結論先行協助宣導。

## 五、 臨時動議：

### 【提案一】(提案單位：臺中市建築開發商業同業公會)

案由：有關容移案案，基地境界線退縮3米內設置進排氣口之提議。

說明：

- 1、有關容移案件，需於基地境界線退縮3米建築，於今年5月1日後修改得在3米內設置進排氣口等。
- 2、惟目前有多件案件於都開審期間未明確標示進排氣口位置，或因變更需要在境界線3米內設置進排氣口。就其立法之精神，此3米的退縮其原意仍在不要干擾鄰地。今此進排氣口只供通風用，並未干擾鄰地，所以在今年5月1日後修改為可以設置。
- 3、今因上述原因，而設置之案件，可否本著未影響立法之原意，准予在此3米內設置進排氣口。但仍需遵守建築技術規則第45條之規定。

結論：本案擬請城鄉計畫科以專簽之方式辦理。

## 六、 散會