

「臺中市建築管理自治條例」部份條文修正草案公聽會 會議紀錄

壹、時間：105年12月16日（星期五）上午09時30分整

貳、地點：臺中市政府州廳辦公室四樓大型會議室

參、主持人：都市發展局王局長俊傑(陳副總工程司煒壬代)

肆、出席人員：詳會議簽到表 記錄：趙崇炆

伍、主席致詞：略

陸、發言暨回應：

一、修正草案第五條第六款第八點：建築基地與周邊道路高程有明顯落差者，應提出順平計畫部份有疑義如下：

● 黃仁宏建築師：

1. 何為明顯落差。
2. 又是否需做報告書或僅於圖面上檢討。
3. 建築基地無臨接人行道，是否需與臨地順平。
4. 計畫道路高程與現況高程要以那一個為主。
5. 建議有關順平計畫部分予以刪除。

● 黃郁文建築師：

未開闢計畫道路之順平計畫是要以設計高程還是現況高程為依據？

➤ 建造管理科陳正工程司姿云回應：

1. 本點係為自治條例第11條內規定於建築線應檢附之書件之一，因屬建造執照檢附項目，故移至本條。
2. 建築基地仍需與道路順平，如遇未開闢道路而申請人預先開闢道路，則檢附現況高程情形及相關圖說，經本府建設局同意即可。
3. 檢附順平計畫之用意係為解決建築基地與未開闢道路之連結高程問題。

主席裁示：

修正後內容：「建築基地與周邊道路有明顯落差者，應以該道路之開闢計畫提出順平計畫，但無開闢計畫者則免附。」。

二、修正草案第十條：

● 黃宗喜建築師：

1. 都市計劃內農業區建地目，非都市土地之特定農業區、一般農業區之甲種建築用地係因早期農民方便耕種，在該私有土地上興建建築物，故該舊有建築物皆有其固定之出入通路。
2. 建築師是否有權就其出入通路之範圍及權利予以簽證負責？
3. 大面積之都市計劃內農業區建地目，非都市土地之特定農業區、一般農業區之甲種建築用地因使用強度較高，應予限制，限縮面積為 495 m²同意都發局參考建築技術規則建築設計施工編第 59 條住宅之停車空間檢討，500 m²以下為免設停車位及一般非都市土地農舍之樓地板面積上限為 495 m²之規定。
4. 法規之修正，係因解決大部份民眾(農民)之困難，而不是製造新問題，且法規之用字應予明確簡單，避免誤會，故法條內之私設通路易讓人解讀需檢附土地同意書。
5. 故建議僅修正原條文內之 660 m²為 495 m²。

● 臺中縣建築師公會代表陳泰和建築師：

1. 涉及基地通路的種類依法令有很多種，例如基地內通路、私設通路、類似通路，本條之基地通路過於籠統，另設計建築師本就依建築法負起相關簽證責任，及通路通行權責與建築師無關，實無需另外於建管自治條例重申，還負起與起造人連帶之責任。
2. 農田水利會至 106 年起已陸續禁止搭排，本條是否需併案考量？
3. 按地政司網站，土地登記規則修正中，以後無農業區建地目之項目，後續之執行是否有疑義。
4. 建議刪除第 3 項後段：「基地通路連接建築線位置由建築師

簽證負責。起造人及設計建築師應依本法第二十六條第二項規定負其責任。」。

●黃仁宏建築師：

1. 限縮面積由 660 m²改為 495 m²，該理由是否充份，早期 660 m²之參考依據為何?495 m²如因停車因素尚可考量，但需再加強。
2. 本案現有通路皆存在於農田內，建築師簽證是否有效力，另出入通路應加請測量技師簽證負責。
3. 本案同意黃宗喜建築師之意見，僅修正原條文面積由 660 m²改為 495 m²，惟理由更需充份。

●大台中不動產開發商業同業公會代表陳春回理事：

都市計畫內規定農舍之最大樓地板面積為 660 m²，故農業區建地目是否可比照農舍維持原案之 660 m²，且都市計畫內之停車檢討係依據土管，故改 495 m²恐較無依據。

●張耀中議員張助理：

議員建議仍維持原條文內容，並不限縮 660 m²面積，如改 495 m²面積上少了 165 m²，有無影響申請人權益，另請加強敘明改 495 m²之依據。

●王國聰建築師：

建議刪除第 3 項之私設通路，因基地要依建築技術規則檢討道路寬度及迴車道等，與現況出入通路之條件不符，恐有擾民之虞。

➤ 建造管理科陳正工程司姿云回應：

1. 因建築法第 42 條有明定建築基地應與建築線相鄰接，原條文內免臨接道路與上開法規內容不符，本次修正係為解決上開問題並符合內政部營建署之解釋。
2. 本案建築基地與建築線間之私設通路無需標示範圍及檢附所有權證明文件，故上開私設通路範圍及檢討由建築師簽證負責，而土地私權部份由起造人負責。

主席裁示：

1. 因與會人員大都同意限縮面積 495 m²，故暫不修正。
2. 同意第 3 項「私設通路」之改為「通路」，另後段：「基地通路連接建築線位置由建築師簽證負責。起造人及設計建築師應依本法第二十六條第二項規定負其責任。」，予以刪除，故第 3 項修正為：「前二項基地之進出通路之範圍及其通行權利應由土地所有權人、起造人自行負責，如有糾紛應逕循司法途徑解決。」。

三、修正草案第十一條：

● 黃仁宏建築師：

1. 第 4 款…必要時得檢附標示道路高程規劃資料，道路高程規劃資料應由政府規劃，而非由申請人提供。
2. 第 5 款：建築線剖面圖及相關圖例標示（依相關細部計畫土地使用管制要點規定者為限），上開為限是否表示除土管內容外皆不能表示，如道路截角部分就不予標示，建議應予標示以利建造審查，故為限改為原則。

● 黃宗喜建築師：

應予檢化申請建築線之相關書件。

➤ 都計測量工程科王正工程司忠貴回應：

1. 都市計畫圖上無標示計畫高程資料，僅標示現況高程，另內政部營建署已有逐年辦理都市計畫區域高程規劃成果，故申請人於申請建築線時，檢附都市計畫之規劃高程即可，若該計畫圖上無高程，則免。
2. 剖面圖非為建築線應表示之內容，係因舊臺中市都市計畫土管規定需於建築線表示剖面圖說，原縣轄則無此規定，故以細部計畫土地使用管制要點規定者為限。
3. 倘所有建築線都要標示剖面圖說，因涉土管檢討，恐影響建築線核發速度。

➤ 建造管理科陳正工程司姿云回應：

1. 建築線上標示剖面圖有助於建造執照之審查速度。

主席裁示：

1. 本條第 4 款維持原案。
2. 本條第 5 款部分修正：「必要時得檢附建築線剖面圖及相關圖例標示。」，另於法規修正說明欄加註，如相關細部計畫土地使用管制要點有規定者，則需標示剖面圖說。

四、修正草案第十七條：

● 臺中縣建築師公會代表陳泰和建築師：

1. 都發局建造執照復核會議已就騎樓或無遮簷人行道之設置標準審議通過諸多案例，不宜廢除，法規小組之成員主要為法制面，不似復核會議之成員係以專業建築背景為主。且尚有土管之規定仍保留有一樓設置停車需經復核會議審議之規定，此亦無抽查作業要點之設置目的。
2. 建議：刪除草案建築法規小組，仍保留由都發局建造執照復核會議審議。

主席裁示：

1. 復核會議係依據「建執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點」解決抽查而召開之會議，於法令位皆上去解釋騎樓之留設，恐有疑義。
2. 故本條維持原修正草案內容。

五、修正草案第十九條：

● 黃仁宏建築師：

1. 第二項…現有通路或未達二公尺之現有巷道，建築時依現況保留，不得指定建築線，現階段之現有通路不得建築、開窗等是否影響土地所有權人權益。
2. 臺中市內有許多小於 2 公尺以下之現有巷道，無法指定建築線，未來無法建築，是否造成未來無法新建建築物而無法改善市容。
3. 本條文已刪除現有巷道認定條件，是否影響未來建築線之

指定。(如具有公眾通行之道路因過去無指定建築線，故現在無法指定。)

● **呂永豐建築師：**

1. 很多道路具有公用地役關係，而無政府認養，故建築線無法指定，影響人民權益。
2. 很多寬度 2 公尺之小道路，申請放開空間需退 9 公尺，不甚合理。

● **葉水龍建築師：**

1. 原縣就小於 2 公尺之道路不予指定。
2. 另不宜隨便修正本條條文內容。

● **太平區公所代表陳技士：**

1. 第 19 條第 1 項第 3 款：

- (1) 有關市區道路或村里道路，目前本府道路主管機關（建設局）尚無作明確定義，亦無造冊列管委託各區公所管理維護。
- (2) 目前本所執行道路養護工作，係就道路有無供公眾通行之現況事實，並基於用路人安全，如有路面破損或坑洞，本所即會派員修復。
- (3) 綜上，本所執行道路養護工作，尚無道路管養清冊作為依據，又因道路養護工作，涉及用路人安全，有其急迫性，故個案僅能就道路使用現況做簡易之判斷處理，無法逐案洽各主管機關認定道路屬性（現有巷道、私設通路或既成道路），故第 19 條第 1 項第 3 款，以道路主管或管理機關納入維管之道路，作為現有巷道之認定依據，恐有失偏頗，實務上亦衍生爭議，建議貴局再卓察研議。

➤ **都計測量工程科王正工程司忠貴回應：**

1. 依本府(原縣府)79 年 6 月 19 日府工都字第 103331 號函及前台灣省建築管理規則第 4 條規定，都市計畫區內 2 公尺以上現有巷道，方可指定建築線。
2. 公共通行認定條件應回歸市區道路管理條例，由建設局認

定，本局不宜定訂現有道路認定原則，且本局之認定未必有效力。

主席裁示：

1. 請業務單位朝務實可行之方案再行研議。

六、修正草案第二十六條：

● **臺中市不動產開發商業同業公會陳理事：**

1. 此次修正第 26 條第 3 項內容，本公會表讚同。
2. 希望就常態性工期予以調整，為因應目前營建市場人才斷層、嚴重缺工，及勞基法修訂休假制度，基層施工人員休假意識抬頭，環保噪音因素等...嚴重影響公共工程及建案工程竣工期限內如期完工之可行性，建議增加工期，以六個月為基數，另地下層每層六個月，地面層每層三個月，雜項工作物改四個月，另各層樓地板面積每超過 1000 m²部分，每達 500 m²增加 1 個月。

● **臺中市建築師公會法規委員呂永豐建築師：**

1. 法規應單純明確，如改工期就很明確，考量樓地板面積則會有複雜化之感。
2. 臺中市 3-4 樓申請案件占本市建造申請案件 7-8 成，其中半數以上皆有申請展期，法規之訂定是否應予檢討？
3. 申請使照過程太長，影響最後竣工期限，建議基數改為 9 個月。

● **黃宗喜建築師：**

1. 蓋 1 層樓房子只有 5 個月可施工，確實不夠，建議基數由 3 個月改為 6 個月。
2. 工期放寬對市府無害，且較符合現況。

● **黃郁文建築師：**

1. 現況竣工展期已為常態。
2. 規模大小會影響缺工情形。
3. 不要用例外條款來解釋工期不合理情形。

➤ **陳副總工程司煒壬回應：**

1. 缺工不分規模大小，本局已有通案式之經濟因素考量放寬。
2. 本局已考量因戰爭、地震、水災、風災、火災、經濟環境變異或其他重大事變等予以放寬。

✚ 主席裁示：

2. 請業務單位研議合理之工程。
3. 可參考其它縣市政府之每層基期，可考量以 3 個月為主。

七、修正草案第三十七條：

● 臺中縣建築師公會代表陳泰和建築師：

1. 原縣早期七鄉鎮之舊有房屋認定，已有相關台灣省政府 66 年 3 月 22 日之公文憑判，共有 60.12.22、62.12.24、69.6.1 共三個日期及早期都市計畫公告時間點，倘再另以「本市非都市土地未經編定用地前」之用語，且舊縣轄仍有未登錄地未編定用地，恐會滋生新定義及混淆。
2. 條文內寫 7 鄉鎮是否有矮化之虞。
3. 建議：保留原用語，或引用台灣省政府之公文文號，或參卓南投縣政府之公佈中部區域計畫實行前之用語。

➤ 營造施工科黃股長興駿：

1. 地政局表示原縣轄全面公告土地編定日期為 69.6.1 日。
2. 本條內容本局後續收集相關意見後，會研議相關日期及內容。

➤ 陳副總工程司煒壬回應：

1. 公佈中部區域計畫與土地編定時間點仍有空窗，故仍依以土地編定時間點為主。

✚ 主席裁示：

1. 請業務單位研議後續文字之修正。

柒、主席結語：

很感謝議員及代表、先進給予許多很好的建議及指導，如尚有意見不及表達，可填寫發言單後交予本局，我們將納入研議。

捌、散會：上午 11 時 30 分。