

[提案一附件]

提案建築法第三十六條附件 a-1

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 函

103 10 - 7

70848

臺南市永華路2段248號10樓之6(世華廣場)

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：林啟發

電話：(06)2991111#8790

傳真：(06)2982952

電子信箱：lcf078@mail.tainan.gov.tw

受文者：社團法人臺南市建築師公會

發文日期：中華民國103年10月1日

發文字號：南市工管一字第1030921451號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺南市政府工務局建造執照依建築法第三十六條規定復審案件處理原則

主旨：修正「臺南市政府工務局建造執照依建築法第三十六條規定復審案件處理原則」第二點、第三點第二項第二款及增訂第六點，並自即日生效，請查照。

說明：

- 一、檢送修正「臺南市政府工務局建造執照依建築法第三十六條規定復審案件處理原則」。
- 二、旨揭原則增訂第六點規定「發布實施之日起九十日內」係指自發布實施之日(103年1月17日)起至103年4月16日止。

正本：社團法人臺南市建築師公會、社團法人臺南縣建築師公會、台南市不動產開發商業同業公會、台南縣不動產開發商業同業公會

副本：臺南市政府工務局秘書室、臺南市政府工務局建築管理科二股、臺南市政府工務局建築管理科一股(均含附件)

局長 吳宗榮

批	第20令呈	擬	會法規主任委員 網路轉知會員
	理事長杜瑞良		103/10/08 103/10/20
示	103.10.9	辦	吳宗榮 簽
總幹事 蘇宜真			

第1頁 共1頁

臺南市政府工務局建造執照依建築法第三十六條規定復審 案件處理原則

- 一、為處理建造執照申請案件掛號後，因涉及其他法令規定應檢附之書類文件不齊全，且非可歸責於起造人事由，經通知未能於六個月內改正完竣後送請復審之案件，特訂定本原則。
- 二、本原則適用範圍為建造執照之申請，因涉及都市設計審議、開放空間預審、容積移轉審查、交通影響評估審議、環境影響評估審查、水土保持計畫審查及適用加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點者，須經各目的事業主管機關審議或審查之案件。
- 三、前點申請案件，起造人應於本局第一次通知改正之日起六個月內送請復審。前項復審因非可歸責於起造人之事由不合規定者，且起造人自建造執照掛號日起九十日內已向任一相關目的事業主管機關提出申請者，得依下列原則辦理：
 - (一)屬都市設計審議、開放空間預審、容積移轉審查、交通影響評估審議等類案件者，起造人得申請展期六個月期限改正，並以一次為限。
 - (二)屬環境影響評估審查、水土保持計畫審查及適用加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點者等類案件，起造人得申請展期九個月期限改正，並以一次為限。
 - (三)同時涉及前二款之案件，以其中一款規定改正期限較長者為上限。但不得重覆計算或累計。
起造人應於各該目的事業主管機關完成相關審查程序後三十日內向本局送請復審。
- 四、起造人未於前點規定期限內送請復審，本局得將該申請案件予以駁回。但有其他特殊情形，且非可歸責於起造人者，得檢具相關事證提請本府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組審議。
- 五、一百零二年六月一日以後掛號申請之案件，得適用本原則規定。
- 六、本原則實施前已掛號申請之建造執照案件，於本原則發布實施之日起九十日內向任一相關主管機關提出申請者，得適用第三點之規定。

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

40865
台中市南屯區文心路一段218號14樓之1

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓（永華市政中心）
承辦人：梅國慶
電話：06-3901015
傳真：06-2953342
電子信箱：mkc@mail.tainan.gov.tw

受文者：戴育澤建築師事務所

發文日期：中華民國104年4月14日
發文字號：府都設字第1040325220號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：核定之都市設計審議報告書

主旨：本市仁德區「盛富開發建設-仁德區南勢園段集合住宅新建工程」都市設計審議案，業經103年12月11日召開之「103年度臺南市都市設計審議委員會第21次會議」審議修正通過，隨文檢送核定之都市設計審議報告書4份，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所104年3月25日（104）戴建字第20150319001號函，並依本府103年12月18日府都設字第1031194160號函會議紀錄辦理。
- 二、申請人應自本核定函發文之日起一年內申請建造執照暨雜項執照，逾期應重新申請審議。
- 三、本案僅核定都市設計審議部分，其餘事項仍須遵照各相關法令規定辦理，並由各業務主管機關查核。

正本：戴育澤建築師事務所

副本：盛富開發建設有限公司、臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局〈都市規劃科〉、臺南市政府都市發展局

市長賴清德

本案依分層負責規定授權處(局)主管執行

提案開放空間預審通過附件 C

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：張惟韶
電話：06-6322231#6395
傳真：06-6330995
電子信箱：weishao331@mail.tainan.gov.tw

台中市南屯區文心路一段218號14-1

受文者：戴育澤建築師事務所

發文日期：中華民國104年5月8日
發文字號：南市工管二字第1040457088號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：預審報告書核定本5份

主旨：檢送「盛富開發建設有限公司 負責人：蔡宗勳 集合住宅
新建工程（仁德區南勢園段503、505地號等2筆）」建造執
照開放空間預審報告書核定本5份，請查照。

說明：依據本局104年3月6日南市工管二字第1040223709號函、104
年4月15日南市工管二字第1040358369號函續辦，併復貴事
務所104年5月6日（104）戴建字第15050601號函。

正本：戴育澤建築師事務所

副本：吳 委員兼召集人宗榮、吳 委員玉成、張 委員秀慈、鄭 委員永祥、林 委員裕豐
、林 委員添安、高 委員濂鴻、林 委員峰生、陳 委員慶輝、柯 委員明賢、曾
委員鵬光、林 委員志穎、臺南市政府工務局建築管理科二股

向 友 英 宗 榮

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府都市發展局 會勘通知單

臺南市東區東明里28鄰東寧路209號

地址：730臺南市新營區民治路36號(民治
市政中心)

承辦人：蔡宛容

電話：066331248

傳真：066325430

電子信箱：mimijon@mail.tainan.gov.tw

受文者：毛蕭阿玉 君

發文日期：中華民國104年3月23日

發文字號：南市都規字第1040292446號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝

會勘事由：為本市仁德區南勢園段512-1、牛稠段737-1地號等2筆
土地作為本市仁德區南勢園段503、505地號等2筆土地
申請容積移轉之送出基地現場會勘。

會勘時間：104年4月10日(星期五)上午10時30分

集合地點：臺南市仁德區公所

訂

聯絡單位：臺南市政府都市發展局都市規劃科 蔡宛容 06-6331248

正本：毛蕭阿玉 君、臺南市仁德區公所、臺南市政府工務局、臺南市歸仁地政事務所

副本：都市發展局都市規劃科

備註：依據申請人104年3月3日毛蕭字第1040225號函申請書辦理。

線

臺南市政府都市發展局

本案依分層負責規定授權主管科長決行

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

臺南市東區東明里28鄰東寧路209號

地址：70801臺南市新營區民治路36號

承辦人：蔡宛容

電話：066331248

傳真：066325430

電子信箱：mimi.jon@mail.tainan.gov.tw

受文者：毛蕭阿玉 君

發文日期：中華民國104年4月15日

發文字號：南市都規字第1040362779號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會勘紀錄表一份

主旨：有關本市仁德區南勢園段512-1、牛稠段737-1地號等2筆土地作為本市仁德區南勢園段503、505地號土地申請容積移轉之送出基地會勘成果，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本局104年3月23日南市都規字第1040292446號會勘通知單辦理。
- 二、經會勘結果顯示本市仁德區牛稠段737-1地號土地疑似有佔用情況，請毛蕭阿玉 君依據「都市計畫容積移轉實施辦法」第17條第一項第二款規定清理送出基地上地上改良物，並於改善過後將相關資料檢送本局作複勘審查作業。
- 三、另同筆地號土地涉及排水溝部分請本府工務局養護工程科協助認定是否符合送出基地標準。

正本：毛蕭阿玉 君、臺南市仁德區公所、臺南市政府工務局、臺南市歸仁地政事務所

副本：本局都市規劃科

局長 吳欣修

本案依分層負責規定授權主管科長決行

提案復核會議紀錄附件 f

副本

發文方式：郵寄

檔號
保存年限

收文日期	104.2.13
文號	104
歸檔	法規核

臺南市政府工務局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
 承辦人：陳啟進
 電話：06-6334548
 傳真：06-6330995
 電子信箱：gary0319@mail.tainan.gov.tw

台南市新營區綠川北街127號

受文者：社團法人臺南縣建築師公會

發文日期：中華民國104年2月
 發文字號：南市工管二字第1040145776號
 類別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：103年度第11、12次復核會議會議紀錄

主旨：檢送本府工務局104年1月26日召開「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」103年度第11、12次復核會議會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依本府工務局104年1月14日南市工管二字第1031104718號及104年1月20日南市工管二字第1040066164號開會通知單續辦理。
- 二、各委員對本次會議結論若有異議者，請於文到後7日內向本府工務局提出，如未表示意見者，則視同同意本會議紀錄內容。

正本：曾鵬光委員、林三進委員、顏奕伯委員、曾永信委員、楊燕和委員、林本委員、高謙鴻委員、徐敏斯委員、顏士哲委員、許治中委員、陳永昌委員、郭金昇委員、簡莉莎委員、陳亮雄委員、呂同沛委員
 副本：社團法人臺南縣建築師公會(含附件)、社團法人臺南市建築師公會(含附件)、許淑貞幹事(含附件)、陳啟進幹事(含附件)

局長 吳宗榮

理事長	財務理事	會務理事	主任委員	秘書
				秘書 104.2.13 徐敏斯

擬：PO本會網站,周知會員

2. 敬會法規委員徐敏斯建築師
 本案依分層負責規定授權主管科長決行

4~6)。

二、本案建照已核准在案(建照號碼:(102)南工造字第 1680、1681 號,發照日期:102 年 5 月 6 日),施工進度現今為申報完工,請領使用執照階段。

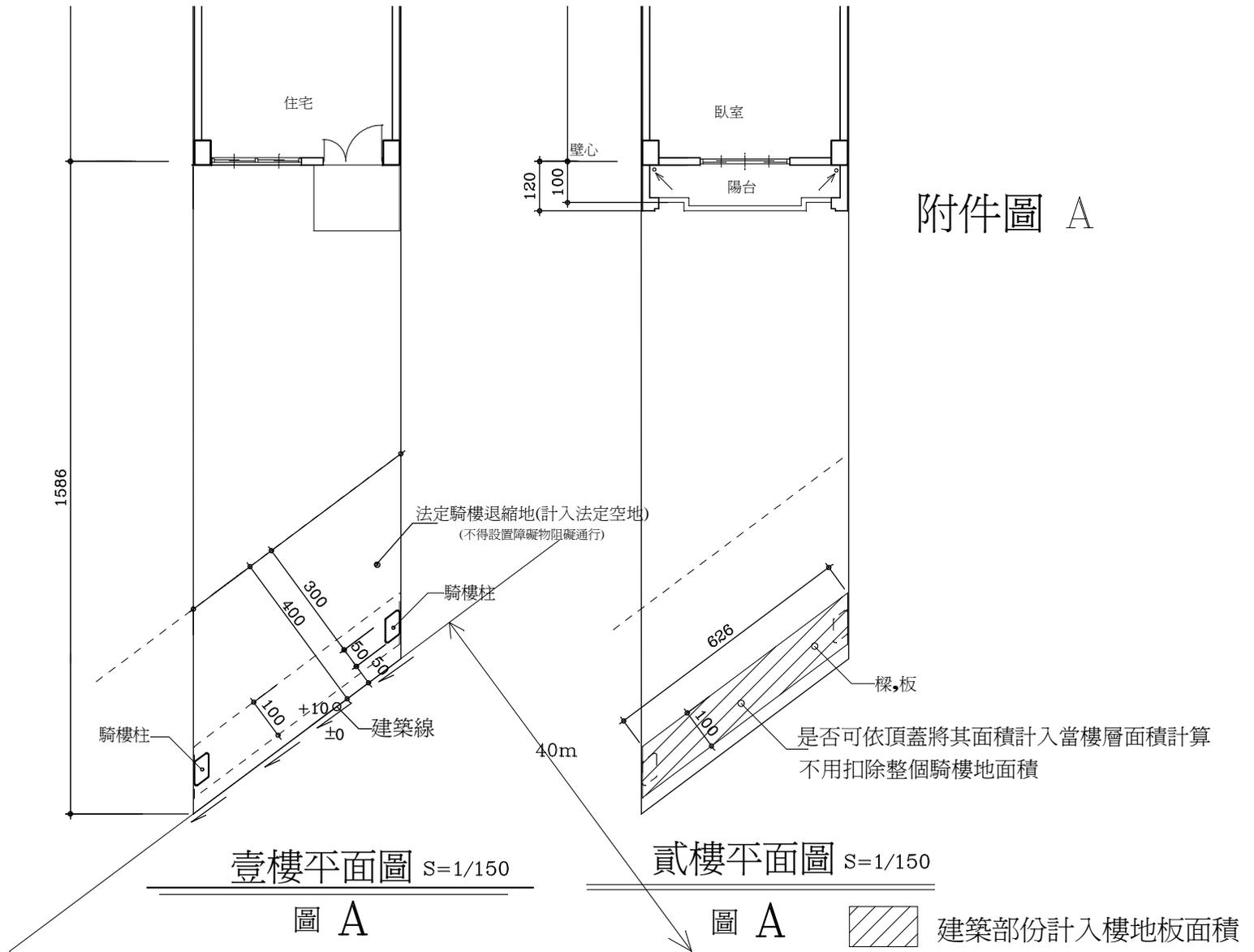
決議: 本案採個案決議:本案建築物留設天井之側牆,於分戶共同壁(基地境界線)之過樑上下,得經雙方同意設置共同垂直壁體(具 1 小時防火時效以上)。本案得以修改竣工平面圖辦理竣工查驗。

臨時提案十: 百慶建設股份有限公司於本市北區仁愛段 453 等 25 筆地號土地擬新建高層公寓型態建築物,並於 102 年 12 月 26 日掛號申請建照,工務局於 103 年 2 月 13 日函覆缺失通知改正,依建築法第 36 條規定,應於 103 年 8 月 12 日改正完竣送請復審。因本案辦理相關其他非建管作業程序曠日費時(詳如說明),現依「臺南市政府工務局建造執照依建築法第三十六條規定復審案件處理原則」規定,懇請准予同意再展延建照執照之復審改正期限。提請討論。(提案人:王東奎建築師事務所)

說明:

- 一、本案已於建造執照復審(103 年 2 月 13 日)起 1 年內(104 年 2 月 12 日)通過容積放寬、都市設計審議、開放空間審議、結構外審等行政程序,並於屆期前容積移轉已掛件申請土地捐贈事宜,現因土地捐贈程序尚需 3 個月,無法於 104 年 2 月 12 日(復審屆期日)前取得容積移轉捐贈同意函,因本案其它程序(含建照對圖)皆已完成作業,懇請委員給予展延 3 個月期限至 104 年 5 月 12 前,以供完成土地捐贈程序後送請復審。
- 二、本案相關申請行政程序文件詳如附件。

決議: 本案採個案決議:本案因辦理容積放寬、都市審議期、開放空間預審、結構外審等相關行政程序延遲,確屬非可歸責於起造人之事由,爰依「臺南市政府工務局建造執照依建築法第三十六條規定復審案件處理原則」第 4 點規定,其建造執照審查改正期限准予再展延至 104 年 2 月 12 日(原核准展延日)起算 6 個月。

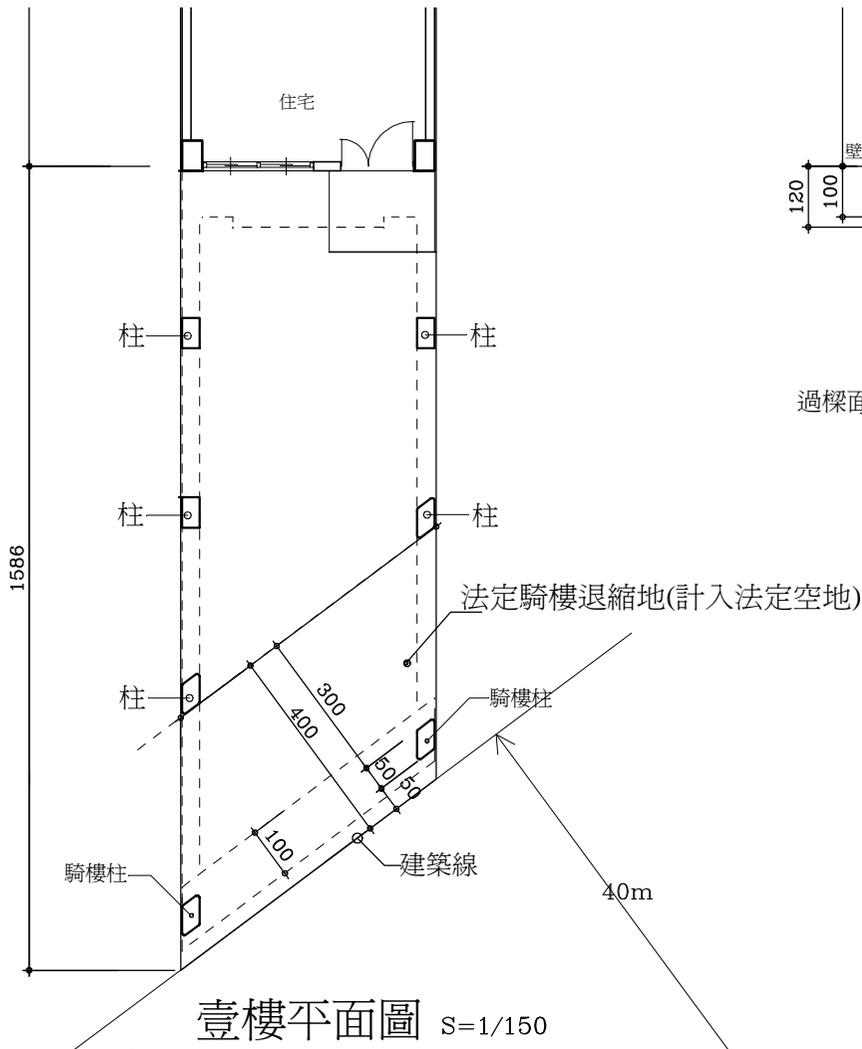


附件圖 A

<69>

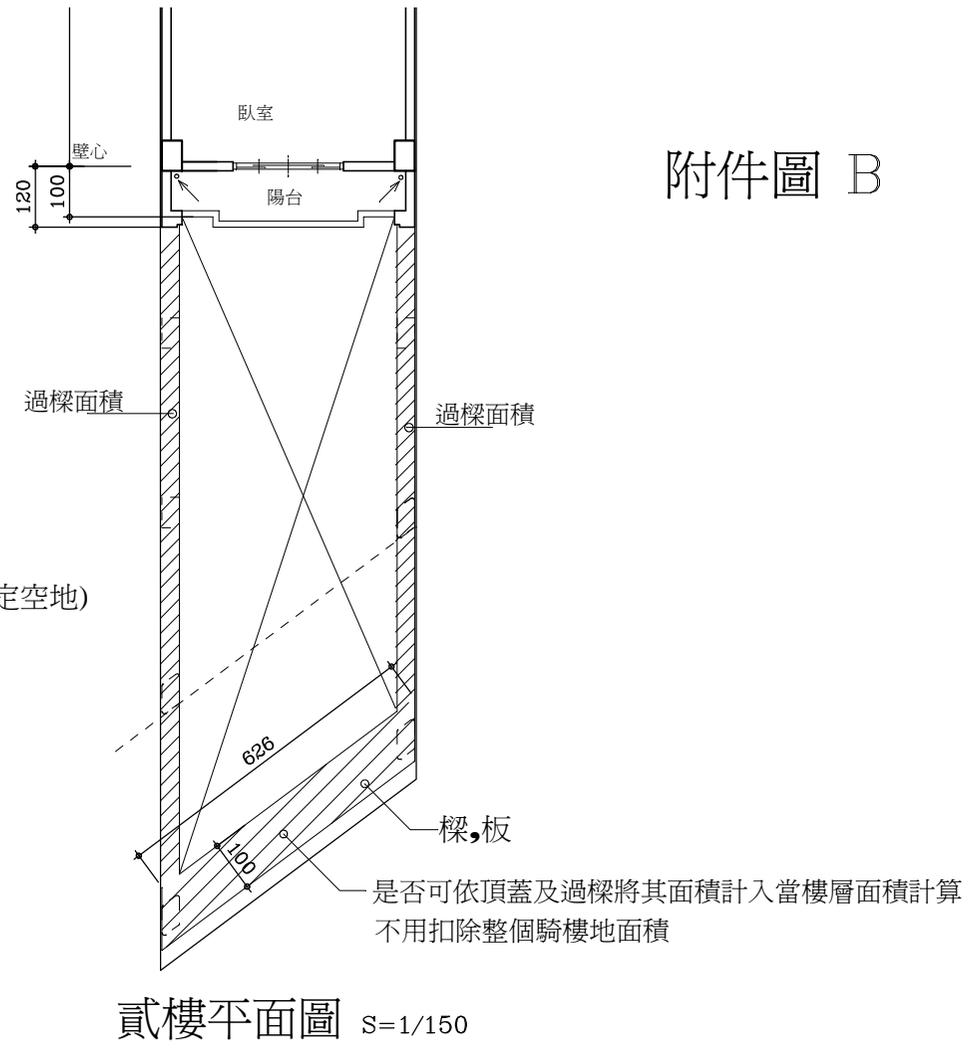
- 說明:
1. 本案圖 A 如法定騎樓退縮地上方設置騎樓柱,樑板 是否可設置申請 ?
 2. 法定騎樓未建築部份 (得計入法定空地),其範圍如何檢討 ?

附件圖 B



壹樓平面圖 S=1/150

圖 B



貳樓平面圖 S=1/150

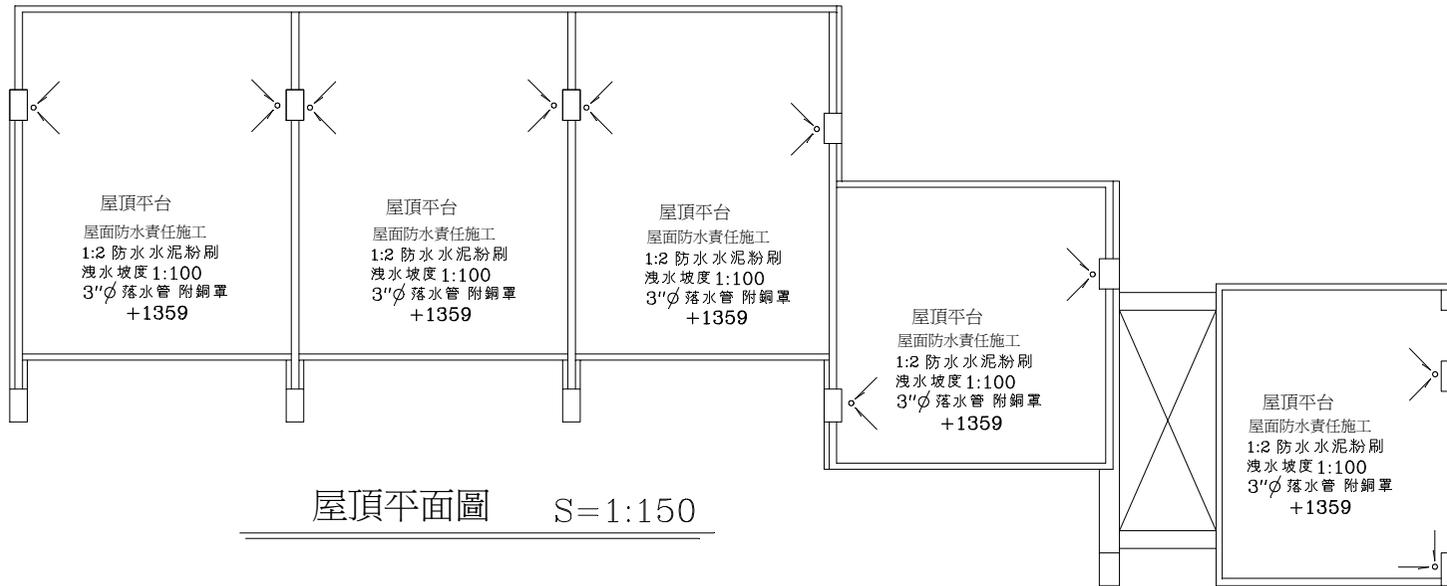
圖 B

 建築部份計入樓地板面積

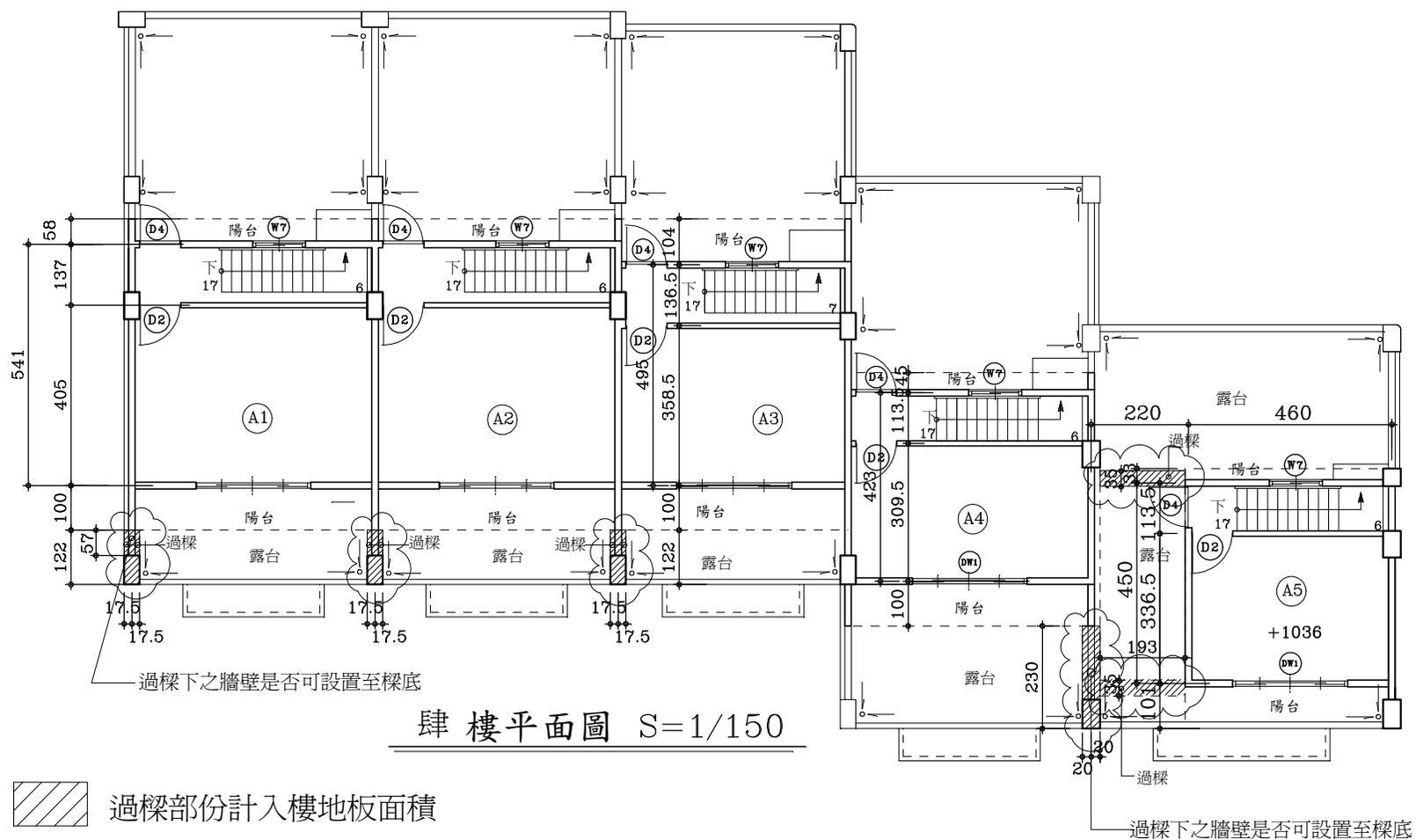
<p10>

- 說明:
1. 本案圖 B 如法定騎樓退縮地上方設置騎樓柱,樑板及過樑是否可設置申請 ?
 2. 法定騎樓未建築部份 (得計入法定空地),其範圍如何檢討 ?
 3. 本案法定騎樓地內是否可設置柱及過樑 ?

附件:圖C



附件:圖C



說明: A1~A3 本案因結構安全考量設置過樑,過樑面積計入當層樓地板面積
過樑下之牆壁是否可設置至樑底。

A5 本案因結構安全考量設置過樑,過樑面積計入當層樓地板面積

於前點規定期限內送請復審，本局得將該申請案件予以駁回。但有其他特殊情形，且非可歸責於起造人者，得檢具相關事證提請本府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組審議。」

三、本案屬都市設計審議案件，按上開規定第3點可展期至103年12月23日，惟因本案都市設計審議依意見修正3次，相關評議會議及都市設計審議會議曠日廢時，起造人主張非可歸責於起造人，檢具檢具相關事證提請本府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組審議(詳附建)。

決議：本案採個案決議：本案因辦理都市審議期程延遲，確屬非可歸責於起造人之事由，爰依「臺南市政府工務局建造執照依建築法第三十六條規定復審案件處理原則」第4點規定，其建造執照審查改正期限准予展延至都市設計審議核定日起算6個月。

臨時提案四：有關騎樓地其騎樓設置之問題疑義，提請討論。(提案人：何永興建築師事務所)

說明：

- 一、基地臨接12公尺計畫道路(未滿15公尺)應留設3.5公尺之騎樓地，本案依臺南市騎樓地設置標準之規定設置騎樓，此騎樓臨接建築線(結構柱退縮50公分)並與主建物分離，但均計入建築面積(詳附件一)。
- 二、另參酌「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」102年12月13日第八次復核會議會議紀錄提案五之決議內容。(詳附件二)。

決議：本案採通案決議：建築物於都市計畫地區設置法定騎樓者，得依「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」102年2月8日第1次復核會議提案二及102年12月13日第8次復核會議提案五之決議規定辦理。如屬併案申請圍牆之入口大門遮板之雜項執照者，其頂蓋版深度不得超過1公尺，且與構造物之水平距離應大於50公分以上。

臨時提案五：有關基地三面臨接道路，因建築規劃設計考量，請申請廢除整體性防火間隔。提請討論。(提案人：王森主建築師事務所)

台電配電場所 (1.5+1.76)/2³=4.89
 S1-S3 · A1-A10 · B1-B10 · D1 · D2
 23戶共同持分

地界線

地界線

地界線

公共排水溝
 建築線
 12米 蔦松二街

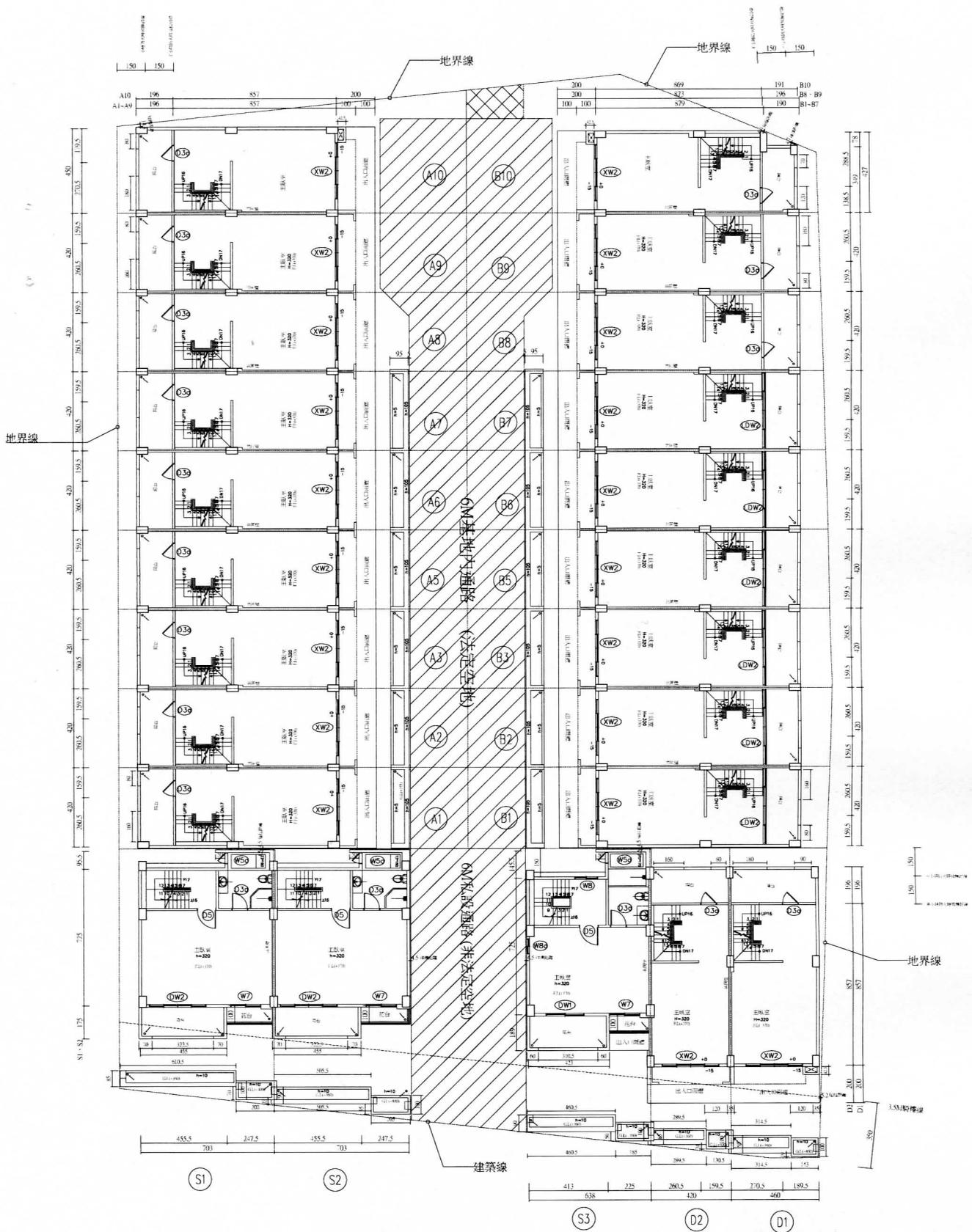
基地內通路

一層平面圖 S=1:100

圖面名稱 DRAWING TITLE
 一層平面圖
 比例尺 SCALE
 圖號 DRAWING NO. A2-1
 張數 SHEET NO. 6
 號數 48

工程師 ENGINEERS
 白魯建設有限公司
 白魯建設有限公司
 住宅新建工程第23戶
 業主 CLIENT
 白魯建設有限公司

何永興建築師事務所
 何永興建築師事務所
 何永興建築師事務所



第一層平面圖 S=1:100

<p>工程名稱 PROJECT 白魯威建設有限公司 住宅大樓工程第23層</p>	<p>業主 CLIENT 白魯威建設有限公司</p>
<p>工程顧問 ENGINEERS 結構 STRUCTURAL 空調 AIR-CON 水電 PLUMBING 機電 MECHANICAL 室內 SYSTEM</p>	<p>業務範圍 SCOPE 設計 DESIGNING 繪圖 DRAWING 日期 DATE</p>
<p>校對 CHECKED BY 核准 APPROVED BY</p>	<p>簽章 SEAL</p>

圖面名稱 DRAWING TITLE
 二層平面圖

比例尺 SCALE
 圖號 DRAWING NO. A2-2
 張數 SHEET NO. 7 / 48

附件一)。

二、有關自設或增設之室內停車空間車輛數，是否應依建築技術規則第 60 條第二款之內容檢討五分之一車位數；本案於 102 年 10 月 23 日提設計變更送審，建管單位尚有疑義，敬提至「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」會議審議檢討。

台南市建築師公會意見：

增設停車空間大小車位數，法令並無相關規定檢討，因此本會視為可不依建築技術規則檢討之。

決 議：依台南市建築師公會意見辦理。

提案四：有關挑空高度限制，是否適法，提請研議！（提案人：台南市建築師公會）

說明：本案壹層店舖，貳層住宅之樓層高度核算（詳附圖一~三），是否適法，（或另須符合技術規則第 164 條之 1 相關規定），提請研議！

台南市建築師公會意見：

本案壹層店舖，貳層住宅並無疑義。貳層住宅高度為 3.2 m，壹層店舖高度以容積除以面積核算，均符合樓層高度規定，與技術規則 164 條之 1 相關規定無涉。

決 議：依台南市建築師公會意見辦理。

提案五：已退縮騎樓地建築，設置騎樓柱面積計算疑義。（提案人：臺南縣建築師公會）

說 明：

- 一、騎樓柱與騎樓柱間有蓋版用以設置連通管其蓋板僅設置與柱子深度同寬，其他騎樓正上方未設置頂版。（詳附件）
- 二、建蔽率檢討時是否可以用壹樓住宅面積加上騎樓柱蓋版投影面積之和做為建築面積，基地面積扣除建築面積後其他面積可視為空地面積，因係未設置騎樓故以全部基地面積檢討建蔽率。
- 三、依上述情況騎樓地沒有樓板部份應該可視為空地面積，是否正確。

臺南縣建築師公會意見：

參酌臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組 102 年度第 1 次會議記錄提案二決議附圖 2b、3b (詳附件 a)，本案得以該樑柱構架投影於騎樓地之部分，計入騎樓面積及樓地板面積檢討(如附件 b 圖示)。

決 議：依臺南縣建築師公會意見辦理。

提案六：有關建築物壹層室內與法定騎樓交接處之無障礙避難層出入口之設置疑義詳說明，提請討論。(提案人：臺南縣建築師公會)

說 明：

- 一、依建築物無障礙設施設計規範 205.2.2 規定，於建築物出入口前應設置平台，其坡度不得大於 1/50 (詳附件 a)。
- 二、另有臺中市 102 年 4 月 25 日召開第 7 次復核小組提案 5 決議：「有關獨棟或連棟式之透天建築物避難層出入口前方留設之騎樓視同符合建築物無障礙設施設計規範規定，免再留設 150 公分平台。」(詳附件 b)。

台南縣建築師公會意見：

得參照台中市政府都發局上揭會議決議內容辦理。

決 議：獨棟或連棟式透天建築物如須適用無障礙法令之規定，且依法應設置法定騎樓時，如其避難層出入口前之無障礙平台設置於法定騎樓範圍，建議修正臺南市騎樓地設置標準第 6 條有關瀉水坡度規定為 1/40 至 1/50 範圍(詳附件 c 圖示)，俾利符合無障礙設施設計規範 205.2.2 之規定。

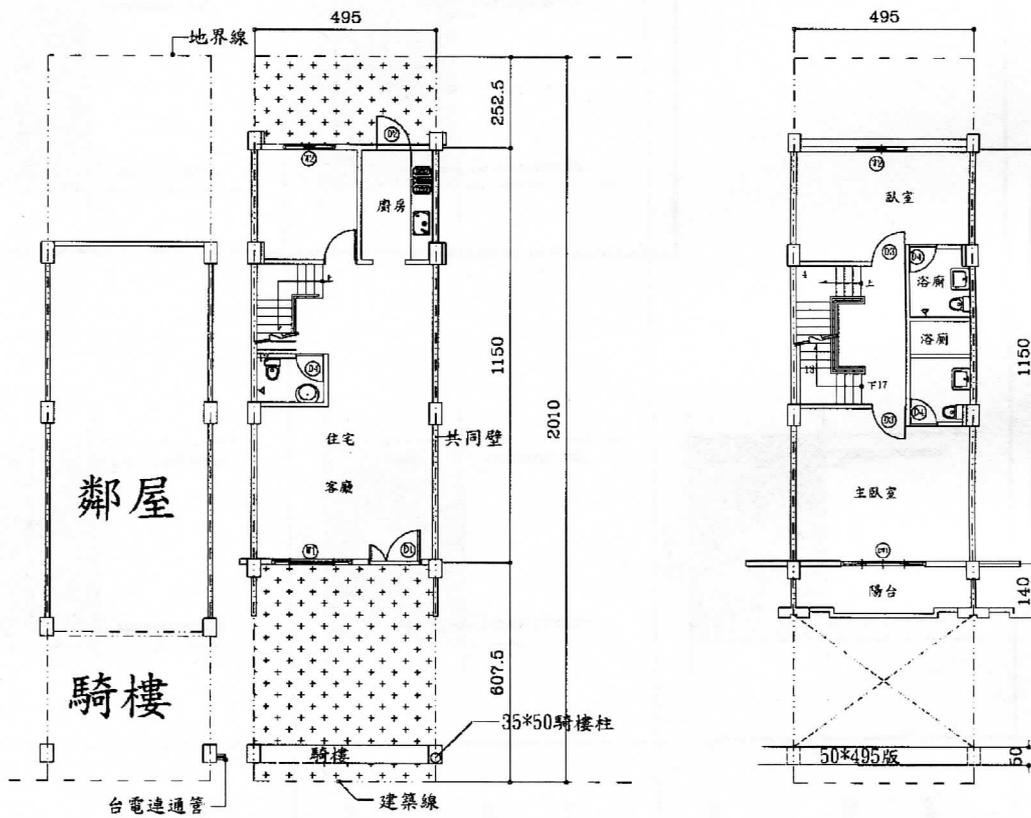
提案七：有關高層建築物未設有燃氣設備時，依建築技術規則建築設計施工編第 243 條相關管制措施提請討論。(提案人：建築管理科)

說明：

- 一、依建築技術規則建築設計施工編第 243 條規定，「高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報

基地面積 99.50m²
 新營區新北段 騎樓地=4.95*0.5=2.48m²
 其他面積=99.5-2.48=97.02m²
 壹樓面積 住宅面積：4.95*11.5=56.93m²
 騎樓面積：4.95*0.5=2.48m²
 計 56.93+2.48=59.41m²
 貳樓面積 4.95*11.5=56.93m²
 建築面積 59.41m²
 建蔽率 56.93/97.02=58.68/100<60/100

法定空地範圍

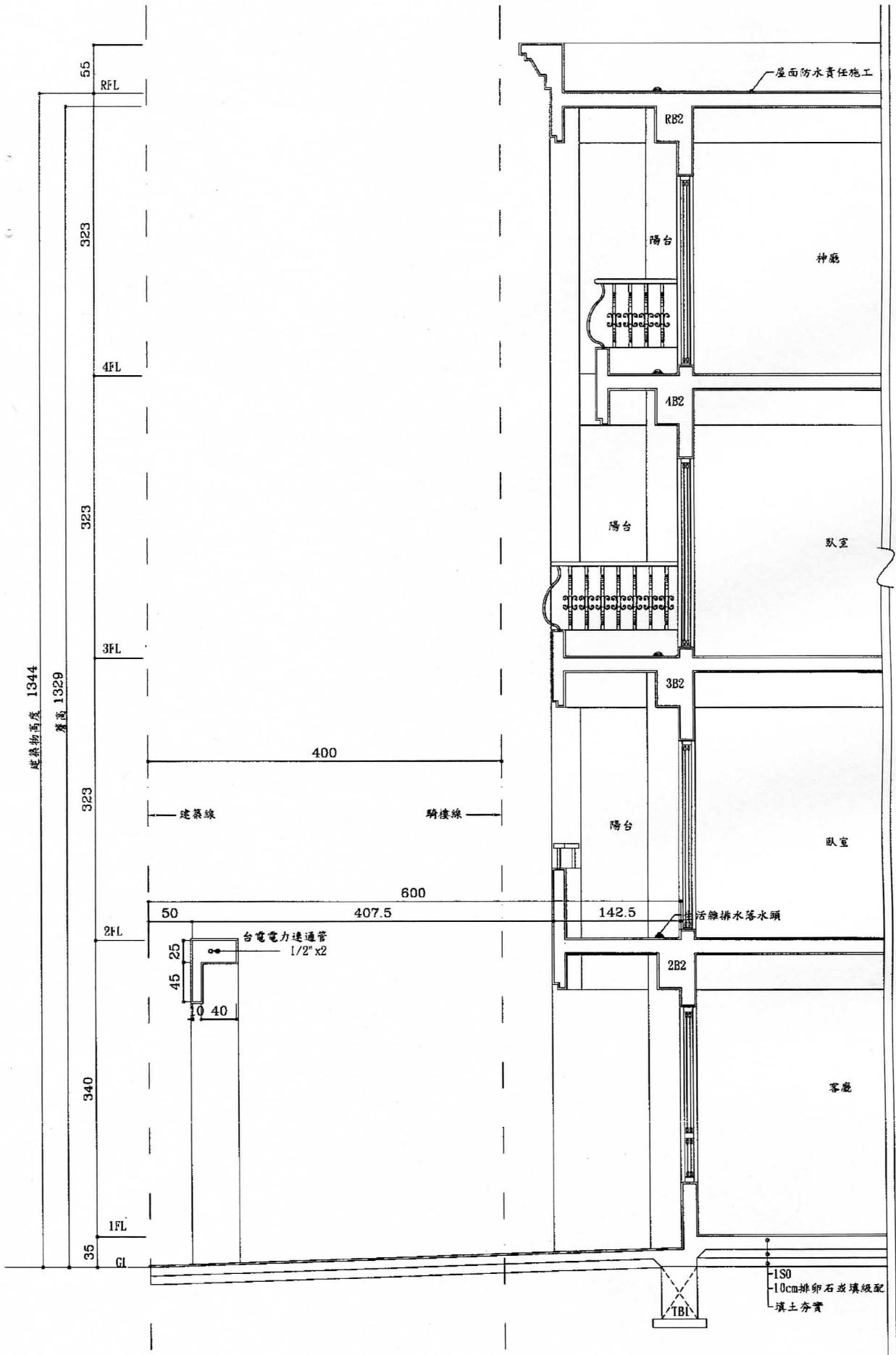


壹樓平面圖

貳樓平面圖

40M計劃道路

提案五 附件b



- 二、另就本市以基地內通路或私設通路連通建築線併案申請建築之連棟透天住宅之申請個案，為避免爾後建築物申請拆除重建(如部份都市更新之型態)滋生上揭法令執行爭議，建議於取得該基地內通路之通行權無爭議(如法院公證方式)情況下，以分照方式提出申請建照為宜。

決議：

- 一、有關已領有使用執照透天合照申請之建築物，如其原合照範圍之整體建蔽率及容積率及各棟(幢)建築物亦已分別檢討建蔽率及容積率；俟後部分拆除重建(新)建者，如未超過各該棟(幢)分宗基地範圍之原建築執照核准值者，得就該範圍單獨申請建築，起造人免取得整體基地土地及建築物之權利證明文件。
- 二、另就擬拆除重建之各棟(幢)建築物，如建築物於其實際座落土地建物產權所有範圍內之建蔽率及容積率皆能符合建築法相關規定及都市計畫土地使用分區管制規定；且其面前基地內通路於拆除重建建築物實際座落土地範圍之面前寬度符合本編規定前提下，得免納入同照其餘各棟(幢)違章建築部分合併檢討建蔽率及容積率。

提案二：有關建築物之法定騎樓地未建築部分(得計入法定空地)者，其範圍應如何檢討，續提請討論。(提案人：臺南縣建築師公會)

說明：

- 一、本案前經101年9月28日臺南市「建築執照建築法令複核小組」第十二次會議討論在案，其會議紀錄詳本提案附件-a。本會函請全國建築師公會轉請內政部營建署之解釋函覆(詳本提案附件-b)：因涉個案認定，仍請本會逕洽當地直轄市、縣(市)主管建築機關釐清，爰再提本次會議作通案整體研議，以作為後續類似設計案件之審查原則。
- 二、又建築物之法定騎樓退縮地上方設置造型框架、雨遮、露台或陽台等構造物，其設計樣態殊多，恐無法詳列，其投影下方之面積計算常生爭議，爰列舉幾種個案圖例(詳本提案附件-c)，先由本會法規委員會先行討論整合意見後，再提本次會議討論。

臺南縣建築師公會意見：

就附件個案圖例之建築面積計算方式分述如下：

- 一、個案一建築面積計算建議如附件圖 1a 計算方式。
- 二、個案二建築面積計算建議如附件圖 2b 計算方式。
- 三、個案三建築面積計算建議如附件圖 3b 計算方式。
- 四、個案四建築面積計算建議如附件圖 4a 計算方式。
- 五、個案五建築面積計算建議如附件圖 5a 計算方式。
- 六、個案六建築面積計算建議如附件圖 6a 計算方式。

決議：

- 一、有關內政部營建署 92 年 01 月 10 營署建管字第 0910090322 號函釋令，因未收錄於「建築技術規則解釋函令彙編」內，依據前揭彙編收錄原則，於 93 年 12 月 31 日前之解釋函令如未收錄於解釋函令彙編，一律不再援引適用；故前揭函令則不再援引適用。
- 二、有關建築物之法定騎樓地未建築部分之面積計算方式，決議如下：
 - (1)個案一建築面積計算建議如附件圖 1a 計算方式。
 - (2)個案二建築面積計算建議如附件圖 2b 計算方式。
 - (3)個案三建築面積計算建議如附件圖 3b 計算方式。
 - (4)個案四建築面積計算建議如附件圖 4a 計算方式。
 - (5)個案五建築面積計算建議如附件圖 5a 計算方式。
 - (6)個案六建築面積計算建議如附件圖 6a 計算方式。

提案三：有關陳淑君函詢位於歸仁區 2 筆基地中間隔水利溝渠架設板橋是否視為一宗基地乙案，依內政部營建署 102 年 1 月 10 日營署建管字第 1020001629 號函示說明二：「…上開所稱永久性空地，同條第 40 款已有明文。至本案得否合併為一宗基地，因涉個案認定，請貴府依上開規定本於權責認定核處。」，爰提請再討論。(臺南市政府工務局建管科二股)

說明：依內政部營建署 102 年 1 月 10 日營署建管字第 1020001629 號函庚續辦理。

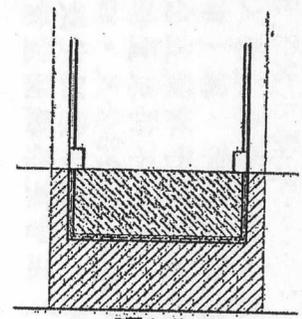
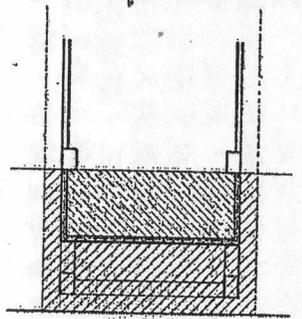
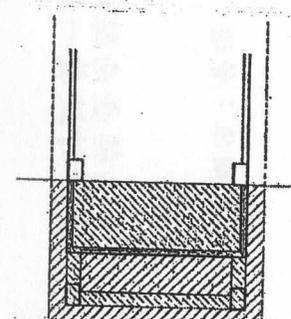
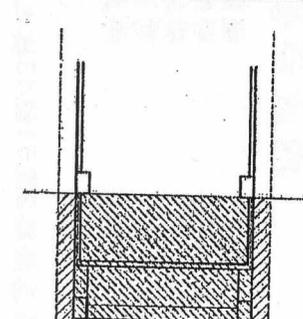
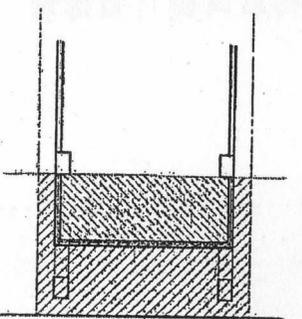
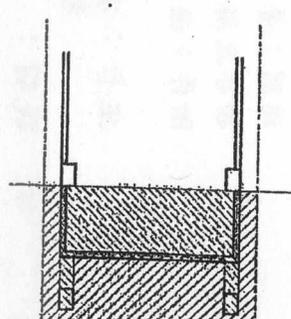
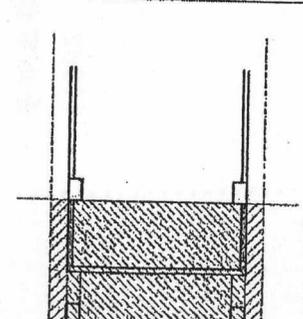
臺南縣建築師公會意見：

- 一、有關二筆土地中間夾有水利溝渠，如該水利溝渠寬度未達永久空地規定應有之寬度，且該水利溝渠用地屬起造人所有，

「騎樓地未建築部分」之認定

-  : 騎樓地未建築部分(得計入法定空地)
-  : 騎樓地應計入建築面積部分

個案討論

<p>一、</p>		 <p>[圖 1a]</p>		
<p>二、</p>		 <p>[圖 2a]</p>	 <p>[圖 2b]</p>	 <p>[圖 2c]</p>
<p>三、</p>		 <p>[圖 3a]</p>	 <p>[圖 3b]</p>	 <p>[圖 3c]</p>

62

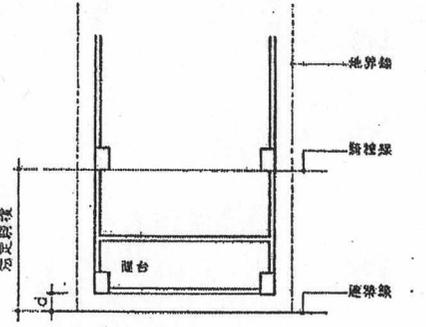
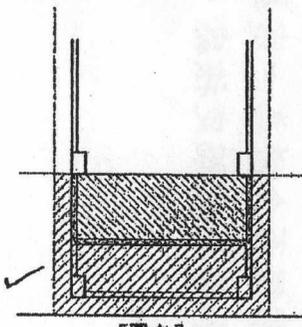
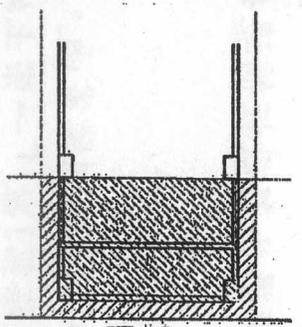
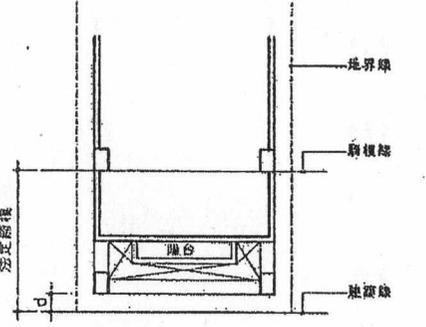
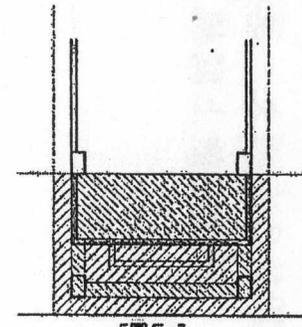
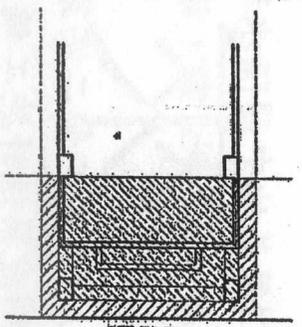
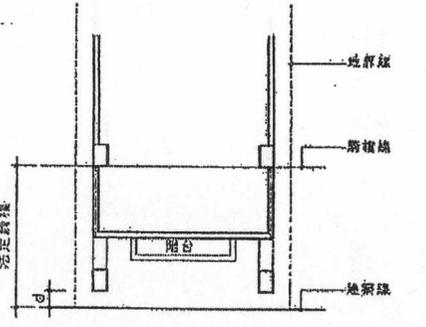
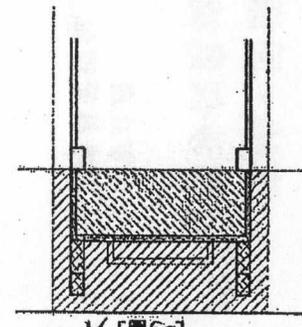
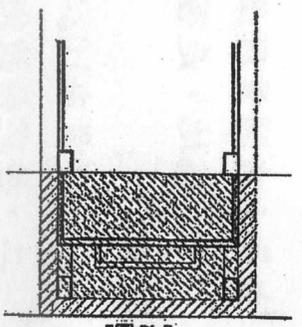
個案討論

「騎樓地未建築部分」之認定

 : 騎樓地未建築部分(得計入法定空地)

 : 騎樓地應計入建築面積部分

合先敘明：陽台符合技則第一條第三款規定(陽臺<2M, <1/8FA)

<p>四、</p>		 <p>[圖4a]</p>	 <p>[圖4b]</p>
<p>五、</p>		 <p>[圖5a]</p>	 <p>[圖5b]</p>
<p>六、</p>		 <p>[圖6a]</p>	 <p>[圖6b]</p>

85

南市工管二字第 103-0003117 號

線上公文文號: 1030230363

受文者: 現坤地

建築師事務所

主旨: 曾耀賢

君申請在本市 下營區 麻豆寮 段 小段

1231 地號等 3 筆土地興建房屋請發給建造執照 (變更設計) 乙

案, 經查尚有說明二等未盡妥善, 請於文到六個月內改正完竣送請復審, 請查照。(文件暫存)

說明:

中華民國 壹零 叁年 叁月 拾壹日

一、復 103 年 3 月 6 日申請書。

二、改正事項:

申請人回覆意見:

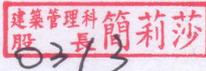
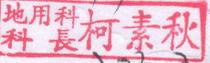
1. 連絡人之委託書未勾+日期未填	OK
2. Why免建築師 ← 國院補建築師	已檢附
3. 應以建照申請書填寫 ← 地址(刪)	OK
4. 土地同元出生年月日. 勾未填	OK
5. 地籍圖缺 2 筆地號	已補了
6. " 土地謄本證明每地政一相符 又提供 203.18 建字建物謄本	已檢附
7. 特種用地 → 會地政、農業局	已會
8. 請提供 95-3344 號使用執照工圖	已檢附
9. 是否有套繪	無圖
10. " 位於相鄰禁限建	已檢附公文
11. 地籍圖缺建物 - A1 補了 1/10	OK
12. 剖面線在 where 了者 補 2/10	OK
13. 基礎深 → 結構圖 了者 補 8/10	
14. 缺結構平面圖	OK, 檢附
15. 122-1 地號謄本	
16. 提供竣工圖 ← 87~91	

張/2

書件借出日期 A01	書件送回日期 A01	承辦人員	領回改正日期 A02	改正完成日期 A02	承辦人員簽收
用印	用印	<u>曾耀賢</u>	用印	用印	

36B 6899139

臺南市政府 簽稿會核單

<p>案情摘要</p>	<p>有關曾耀賢申請位於下營區麻豆寮段1231地號等3筆建造執照案，旨揭地號之使用地類別為「特定目的事業用地」，其是否有相關興辦事業計畫？本案是否有符合興辦事業計畫？或有相關注意事項？請農業局、地政局確認。</p>		
<p>主辦單位</p>	<p>臺南市政府工務局</p>	<p>總收文號</p>	
<p>受會單位</p>	<p>會核意見及簽章</p>		<p>收時 會間 會時 畢間</p>
	<p>03/18/98  </p>		
<p>農業局</p>	<p>申請人檢附之配置圖與原核定興辦事業計畫配置圖不符，建請轉知申請人依「非都市土地申請變更作為糧商興建或擴建碾米設備及相關設施使用事業計畫審查作業要點」規定，向中央目的事業主管機關申請變更。   </p>		<p>✓</p>
<p>地政局</p>	<p>查下營區麻豆寮段 1231、1232、1233 地號等 3 筆土地，於 88 年 2 月 24 日變更編定為特定農業區特定目的事業用地，應依核定之興辦事業計畫使用，本案請依其目的事業主管機關（本府農業局）意見辦理。 </p>		
	<p>  </p>		

裝訂線



正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府農業局 函

臺南市下營區賀建里16鄰下橋頭1-5號

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：盧又銘

電話：(06)6325732

傳真：(06)6328722

電子信箱：yuming@mail.tainan.gov.tw

受文者：曾江燁君

發文日期：中華民國104年5月29日

發文字號：南市農務字第1040526818號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：臺端申請變更本市下營區麻豆寮段1231、1232及1233號土地興建或擴建碾米設備及相關設施使用事業計畫案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復臺端103年9月23日申請書。
- 二、本局同意本案所請變更事業計畫，請於事業計畫核准後三年內，完成興建並開始營運使用。
- 三、請確實依核定事業計畫辦理，未依核定計畫辦理且經通知改正而屆期仍未改正者，原核定機關得廢止其事業計畫，並依區域計畫法第21條及非都市土地使用管制規則第37條規定辦理，且通知相關機關依規定處理。
- 四、本案基地須向嘉南農田水利會申請同區段1221-1號土地之版橋同意書，始能臨接建築線。
- 五、本案涉及相關水利設施，請依水利法第46條規定辦理。
- 六、本案現階段非屬水污染防治法列管事業定義，日後若變更屬環保署公告指定之事業分類定義，請依規定提出相關文件申請。
- 七、副本抄送臺南市政府地政局，並檢附旨案變更前、後之配置圖影本2份，請惠予轉知地政事務所於謄本加註登記事項。



正本：曾江燦君

副本：行政院農業委員會農糧署、行政院農業委員會農糧署南區分署、臺南市政府地政局、臺南市政府工務局、臺南市政府水利局、臺南市政府環境保護局、本局農務科

局長許漢卿

主旨：查曉申請變更本市下營區蘇王寮段1231、1232及1233號土地興建或擴建碾米設施及相關設施使用事業計畫書，業經核辦，請查照。

說明：

- 一、依臺地105年9月23日申請書。
- 二、本局同意本案申請變更事業計畫書，請於事業計畫核准後三個月內，完成興建並開始營運使用。
- 三、請確實依核定事業計畫辦理，未依核定計畫辦理且繼續如既正而屆期仍未改正者，原核定機關得撤銷該項事業計畫書，並依區域計畫法第21條及非都市土地使用管制規則第37條規定辦理，且通知相關機關依規定處理。
- 四、本案基地須向臺南農田水利會申請同區段1231-1號土地之區域開挖同意書，始能繼續建築。
- 五、本案涉及相關水利設施，請依水利法第16條規定辦理。
- 六、本案增設碾米設施非屬水污染防治法列管事業定義，日後若變更屬環保署公告指定之事業分類定義，請依規定提出相關文件申請。
- 七、副本抄送臺南市政府地政局、建設局及農糧署前，後文附置圖影本2份，請逕予轉知地政事務所於謄本加註登記事項。



[提案四附件]

「台南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」
104年第三次會議提案 提案單位：社團法人台南市建築師公會

提案一：建築物雨遮及考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置裝飾板或裝飾物，其設置檢討施行疑義，詳如說明。(提案人：台南市建築師公會)

說明：

- 一、 依100年4月15日台內營字第1000802259號函(附件一)規定，「…五、考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，仍依各直轄市縣(市)政府規定辦理。」
- 二、 本案建築物外牆設置之整體造型連續式裝飾板(附件二,問題一)，窗戶或開口上方為結構外露樑且並同設置裝飾板，是否符合該函所述考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，並於該處標註雨遮？
- 三、 本案建築物外牆設置之整體造型連續式裝飾板(附件二,問題二)，因考量整體立面造型的延續性，窗戶或開口上方為結構外露樑且並同設置裝飾板，是否符合該函所述考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物(該部位為無開口或台度110公分以上為違章之虞)。
- 四、 以上，敬提至「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」會議審議檢討。

台南市建築師公會意見：

- 一、 問題一：建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，凸出於建築物結構柱、樑外緣、外牆或陽台之外緣，不得超出60公分並以通案決議；此案窗戶或開口上方為結構外露樑且並同設置裝飾板，為整體立面設計考量立面造型，且該外牆台度110公分以上，無違章之虞。至於雨遮及其外緣設置造型裝飾板或裝飾物，前未決

議可否，請討論。

- 二、問題二：建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物（該部位為無開口或台度 110 公分以上無違章之虞），凸出於建築物結構柱、樑外緣、外牆或陽台之外緣，不得超出 60 公分並以通案決議。

決議：

提案二：本案宇成建築開發有限公司申請台南市善化區善新段 141 地號新建工程設置有關建物雨遮上方與樑外緣之水平造型裝飾板、結構性過樑範圍之垂直造型柱、建築外牆外側之垂直造型裝飾板。懇請復核委員同意。（提案人：台南市建築師公會）

說明：本案依建築技術規則設置：建物雨遮上方與樑外緣之水平造型裝飾板、結構性過樑範圍之垂直造型柱、建築外牆外側之垂直造型裝飾板。（詳附件一、二、三、四）。並無礙通風、採光等之功能，純粹建築裝飾造型語彙之設計，是否適用 103 年度第八次復核會議紀錄內提案四之建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物不得超過位於結構柱、樑外緣、外牆之最外緣六十分公分設計之基準？

台南市建築師公會意見：建物雨遮上方與樑外緣之水平造型裝飾板、結構性過樑範圍之垂直造型柱、建築外牆外側之垂直造型裝飾板。（如圖說）。並無礙通風、採光等之功能，係屬建築裝飾造型語彙之設計。故應可依 104 年度第四次「台南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」會議紀錄臨時提案一決議「建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，凸出於建築物結構柱樑外緣，外牆或陽台之外緣，不得超出 60 公分，並以通案決議」於雨遮及其外緣設置造型裝飾板或裝飾物，前未決議可否，請討論。

決議：

提案三（1）：台南市中西區頂美段 1505 地號復審案件申請展延事

宜，懇請覆核委員同意展延，敬請查照。(提案人：台南市建築師公會)

說明：

- 一、依工務局「建照執造依建築法第三十六條規定復審案件處理原則」
 - (一)起造人未於前點規定期限內送請復審，本局得將案件予以駁回。但有其他特殊情況，且非可歸責於起造人者，得檢具相關事證提請本府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組審議。
 - (二)一百零二年六月一日以後掛號申請之案件，得適用本原則規定。
- 二、本案已於建造執照復審(103年06月27日)起一年內(104年06月27日)通過容積放寬、開放空間審議、並於到期日前容積移轉已辦理土地捐贈事宜，現因後續尚有都市設計審議及結構外審之審議修正核備作業...等，無法於104年6月27日前送請復審到期日前完成複審作業，取得建造執照，懇請委員給予展延六個月期限，至104年12月27日前，以供完成復審作業。

三、懇請委員覆核本案是否符合規定。文件詳如附件

台南市建築師公會意見：

- 一、同意於予展延。
- 二、至於展延期限，視個案提台南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組會議研議。

決議：

提案三(2)：台南市北區小北段1071地號復審案件申請展延事宜。茲有目前審理中，位於台南市北區小北段1071地號建造執照申請案，擬依台南市政府工務局「建照執造依建築法第三十六條規定復審案件處理原則」，懇請覆核委員同意展延。(提案人：台南市建築師公會)

說明：

一、依工務局「建照執造依建築法第三十六條規定復審案件處理原則」

(一) 起造人未於前點規定期限內送請復審，本局得將案件予以駁回。但有其他特殊情況，且非可歸責於起造人者，得檢具相關事證提請本府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組審議。

(二) 一百零二年六月一日以後掛號申請之案件，得適用本原則規定。

二、本案已於建造執照復審(103.06.18)起一年內(104.06.17)通過容積放寬、都市設計審議、開放空間審議、結構外審，並於到期日前容積移轉已掛件申請辦理土地捐贈事宜，前經臺南市政府工務局於104年3月30日及104年4月28日(續)召開「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」104年度第一次復核會議決議，本案建造執照審查改正期限准予再展延至104年9月30日。

三、現因後續尚有都市設計審議修正核備作業及開放空間審議核定作業，建管主辦要求完成排水聯審作業及微波通信放射電波範圍限制建築地區建築高度查詢作業程序後，方能進行後續對圖作業…等，恐無法於104年9月30日送請復審到期日前取得建造執照，因本案其他程序皆已完備，懇請委員給予展延六個月期限至105年3月31日，以供完成後續送請復審。

四、懇請委員覆核本案是否符合規定。

台南市建築師公會意見：

一、同意於予展延。

二、至於展延期限，視個案提台南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組會議研議。

決議：

提案四(1)：「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」台南市東區東光

段 1008 等地號，第一次展延即將到期，檢附相關事證提請申請第二次展延。(提案人：台南市建築師公會)

說明：本案首次掛件為 103 年 6 月 24 日，經申請延審後得展延至 104 年 7 月 13 日。103 年 11 月 6 日都市設計審議委員會專案小組審議會會議結論，須完成交通影響評估審查後，再提送第二次專案小組會議。交通局於 104 年 4 月 2 日南市交綜字第 1040324875 號函復「自南紡夢時代購物中心開幕日 104 年 2 月 11 日起，執行五個月交通維持計畫，須於交通維持計畫結束後，重新調查交通特性，…修正後再送交通局複審」。故本案被要求於 104 年 7 月 11 日後重啟交通影響評估審查後，才能提送第二次專案小組會議。故申請第二次展延。

台南市建築師公會意見：同意展延，「建照抽查復核小組」。

決議：

提案四 (2)：「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」台南市東區東光段 1011 等地號，第一次展延即將到期，檢附相關事證提請申請第二次展延。(提案人：台南市建築師公會)

說明：本案首次掛件為 103 年 6 月 24 日，經申請延審後得展延至 104 年 7 月 13 日。103 年 11 月 6 日都市設計審議委員會專案小組審議會會議結論，須完成交通影響評估審查後，再提送第二次專案小組會議。交通局於 104 年 4 月 2 日南市交綜字第 1040324875 號函復「自南紡夢時代購物中心開幕日 104 年 2 月 11 日起，執行五個月交通維持計畫，須於交通維持計畫結束後，重新調查交通特性，…修正後再送交通局複審」。故本案被要求於 104 年 7 月 11 日後重啟交通影響評估審查後，才能提送第二次專案小組會議。故申請第二次展延。

台南市建築師公會意見：同意展延，「建照抽查復核小組」。

決議：

提案四 (3)：「台南紡織商 65-2 住宅大樓新建工程」台南市東區東光段 1002 等地號，第一次展延即將到期，檢附相關事證提請申請第二次展延。(提案人：台南市建築師公會)

說明：本案首次掛件為 103 年 6 月 24 日，經申請延審後得展延至 104 年 7 月 13 日。103 年 11 月 6 日都市設計審議委員會專案小組審議會議結論，須完成交通影響評估審查後，再提送第二次專案小組會議。交通局於 104 年 4 月 2 日南市交綜字第 1040324875 號函復「自南紡夢時代購物中心開幕日 104 年 2 月 11 日起，執行五個月交通維持計畫，須於交通維持計畫結束後，重新調查交通特性，…修正後再送交通局複審」。故本案被要求於 104 年 7 月 11 日後重啟交通影響評估審查後，才能提送第二次專案小組會議。故申請第二次展延。

台南市建築師公會意見：同意展延，「建照抽查復核小組」。

決議：

提案五：建築工程因經費關係，土地得否如本案圖示僅部分使用？
(提案人：台南市建築師公會)

說明：

一、本案白河區內角里活動中心新建工程座落於白河區馬稠後段 433-51 地號土地上，該土地係屬特定專用區特定目的事業用地，面積 1164 平方公尺，現因經費關係土地僅部分使用 805.89 平方公尺(如圖所示)

二、本案已取得 (103) 南工造字第 06481 號建築執照。

台南市建築師公會意見：本案僅為基地之部分使用，並非法定空地分割，自無須符合法定空地分割之相關規定，基地基於經費之限制，土地僅部分使用，非法所不許。

決議：

提案六：因應台灣多雨高溫氣候，為提昇屋頂防水隔熱性能；既有建築物應用防水隔熱節能設施(如鋼浪板節能設施)設置於屋頂層上方，以降低屋頂平均傳透率 U_{ar} 值，提昇建築外殼日常節能。該設施絕對高度 $\leq 1.5M$ 以內，是否可視為防水隔熱節能設施，以變更使用執照程序進行申請即可。(提案人：台南市建築師公會)

台南市建築師公會意見：該防水隔熱節能設施主要用意做為提昇建

築物屋面換氣節能用途。針對設施絕對高度在 1.5M 以內所形成之空間，除防水、隔熱、節能外已無利用之可能性，符合建築技術規則第一條第九款(建築物高度)第四目(第十款第三目至第五目之屋頂突出物)及第十款(屋頂突出物)第四目(突出屋面之管道間、採光換氣或再生能源使用等節能設施)等條文。已無本法所稱建造行為，該防水隔熱節能設施依本法第七十三條相關規定，以變更使用之程序辦理即可。

決議：

提案七：顯示器面板科技廠房凌暉科技增建工程一案，擬免設置行動不便者相關設施，惠請提案討論。(提案人：台南市建築師公會)

說明：

- 一、本案工程地點位於台南市永康區王行段 181 地號(永康科工區)，建照申請原有廠房增建工程，增建二層使其為三層建築物。
- 二、二層作業廠房為無塵室作業，作業人員需更換無塵衣及作業鞋和手套，並通過 air shower 淋浴身體。(圖一、圖二)
- 三、本次增建二層作業線屬於站立式作業模式，不適合聘用行動不便者從事本廠作業。(圖三、圖四)
- 四、本案建照申請增建工程，因廠內作業環境關係，擬依建築技術規則第 167 條規定“建築物因建築基地地形、垂直增建、構造或使用用途特殊，設置無障礙設施確有困難，經當地主管建築機關核准者，得不適用本章一部或全部之規定。”免設置行動不便者相關設施。

台南市建築師公會意見：本案擬依建築技術規則第 167 條規定中因使用用途特殊之建物，設置無障礙設施確有困難，故決議僅電梯及垂直增建樓梯免無障礙之設置，其它無礙設施，如無障礙廁所等依規定設置。

決議：

提案八：本所擬於台南市永康區鹽東段 722 號地號上申請食品工廠

一案，其建照申請免設置行動不便者設施，惠請提案討論。
(提案人：台南市建築師公會)

說明：

- 一、食品工廠製程符合 GMP 廠房衛生環境條件，作業人員進入工廠線時需套工作服裝、更換作業膠鞋及雙腳泡消毒水池(如圖一圖二)，通行路徑有障礙。
- 二、作業廠房內部會設置活動排水溝以利作業人員每日整理及清潔。
- 三、因食品工廠作業環境需要並不適用無障礙設施設置，本案准以依建築技術規則第 167 條規定“建築物因建築基地地形、垂直增建、構造或使用用途特殊，設置無障礙設施確有困難，經當地主管建築機關核准者，得不適用本章一部或全部之規定。”免設置行動不便者相關設施。

台南市建築師公會意見：本案擬依建築技術規則第 167 條規定中因使用用途特殊之建物，設置無障礙設施確有困難，故決議僅電梯免無障礙之設置，其它無礙設施，如無障礙廁所、無障礙樓梯等依規定設置。

決議：

提案九：有關申請建築執照基地須併用與他人共有水利用地留設基地內通路連接建築線者，得否依民法 820 條有關共有物管理之規定辦理。(提案人：台南市建築師公會)

說明：

- 一、本案水利用地座落於新市區大營段 3119 地號已申請「廢水」核准證明文件(詳附件一)，並依 103 年第 9 次「台南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」會議記錄-縣公會提案 6：未完成土地編定使用時，於取得該水利用地之土地使用權同意書後，得將其納入建築基地而連接建築線，據予申請建築許可，惟檢討建蔽率及容積率時，不得將該水利地計入基地面積檢討。(詳附件案二)
- 二、本案以上述水利用地與基地內留設之通路達 6M 供通行使

用，且 1723、1723-2~1723-12 地號等 12 筆地號已公證基地內通路同意使用。(詳附件三)

- 三、本案起造人已取得土地所有權人，權利範圍 96 分之 90 土地使用權同意書，得否依民法 820 條共有物管理辦法，檢具土地權利資料據以申請建築執照。(詳附件四)

台南市建築師公會意見：請另詢法制室釋示之。

決議：

提案十：公有土地及私有土地均為畸零地，合併後仍為畸零地是否適用「臺南市公有畸零地或裡地合併使用證明書核發作業要點」(提案人：台南市建築師公會)

說明：

- 一、本案私有土地(詳附件)欲合併之公有土地經檢討均屬畸零地，且合併後亦仍屬畸零地，然因該合併後土地三面臨接計畫道路，而唯一臨接之鄰地亦已建築完成；故依此條件是否符合「臺南市公有畸零地或裡地合併使用證明書核發作業要點」第 2 點第 1 項第 1 款規定(私有土地及相鄰之公有土地均為畸零地，非合併不能建築使用)，得申請核發公有畸零地合併使用證明書。
- 二、另本案私有土地(詳附件)依目前條件能否依「臺南市畸零地使用規則」第七條第一項第 2 款規定(鄰接土地業已建築完成不能合併使用)，得申請建築執造

台南市建築師公會意見：本案基地(私有土地：廣慈段 346、347、348、349、350 等五筆地號)為畸零地，因相鄰公有土地(廣慈段 345 地號為畸零地)未建築完成，無法適用「臺南市畸零地使用規則」第七條第一項第 2 款規定；故本案基地(私有土地)與相鄰公有土地合併後雖屬畸零地，但其鄰接土地(廣慈段 351 地號，建號：廣慈段 179-000)業已建築完成，無可再合併之對象，符合「臺南市公有畸零地或裡地合併使用證明書核發作業要點」第 2 點第 1 項第 1 款規定：私有土地及相鄰之公有土地均為畸零地，非合併不能建築使用，得申請核發公有畸零地合併使用證明書；合併完成後依「臺南市畸零地使用規則」第七條第

一項第 2 款規定(鄰接土地業已建築完成不能合併使用)，得申請建築。

決議：

提案十一：工廠類建築物設置貨梯，依建築技術規則建築設計施工編第 79 條之 2 檢討防火遮煙性能，應如何設置始可適法？(提案人：台南市建築師公會)

說明：

- 一、依建築技術規則建築設計施工編第 79 條之 2 所述，防火構造建築物內之挑空部分、……、昇降機道、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，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。昇降機道裝設之防火設備應具有遮煙性能。
前項昇降機道前設有昇降機間且併同區劃者，昇降機間出入口裝設具有遮煙性能之防火設備時，昇降機道出入口得免受應裝設具遮煙性能防火設備之限制；……。
- 二、依目前通過新材料、新技術及新工法驗證之遮煙捲門系統，其僅具遮煙性，但不具任何防火時效及阻熱性能。而通過驗證之 60A 防火遮煙門之最大尺寸門寬 122CM、門高 244CM。
- 三、依建築技術規則建築設計施工編第 79 條之 2 檢討，如貨梯門為一小時防火時效之防火門，而於昇降機道出入口 2 公尺範圍天花板下方設置高度 50 公分以上之防煙垂壁以取代其遮煙性能是否可行？
- 四、若不可行，於昇降機前設置一小時防火時效之昇降機間，其昇降機(貨梯)間出入口設置 60A 且具遮煙性能之防火門，因門寬及門高之限制載貨之推高機無法進入貨梯(門寬 185 公分)。若出入口之防火門改用具 60A 之防火鐵捲門，是否可取代其遮煙性能？

台南市建築師公會意見：工廠類建築物設置貨梯，應依 94.07.05 台

內營字第 09400837581 號解釋函說明四略以：「…建築物內之挑空部分、電扶梯間、樓梯、昇降梯間、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，如僅貫穿第 79 條之 1 第 1 項所列用途部分，得免依第 79 條之 2 第 1 項區劃分隔，但……有貫穿第 79 條之 1 第 1 項所列以外用途部分，仍應依第 79 條之 2 規定區劃分隔。」辦理。上開貨梯若位於使用類組為 C 類之生產線部分，應免依第 79 條之 2 第 1 項區劃分隔，則無防火遮煙性能檢討之必要。

決議：

臨時提案一：本所擬於申請工廠一案，其建照申請守衛室是否需設置無障礙廁所，惠請提案討論。(提案人：陳重宜建築師事務所)

說明：本案於一宗基地內，興建 2 棟建築物，分別為 A 棟作業廠房，B 棟守衛室，A 棟作業廠房已設置無障礙廁所，B 棟守衛室屬守衛人員專用空間是否可免設置無障礙廁所，惠請討論。

決議：

臨時提案二：本市安南區海東段 1424 地號以原私設通路(舊案)連接建築線申請建照，但有關私設通路寬度之認定疑義，提請討論。(提案人：吳建國建築師事務所)

說明：

- 一、 本基地屬於 67.12. 已領有南工造字(外)第 9186 號建造執照，及 70.12.17 南工使字第 71213 號使用執照之部分(私設通路原同意寬度為 5 公尺)，詳附件一。
- 二、 本案私設通路屬於 79.5.1 重測之安南區海東段 1423 地號(原案保留地)之部分，並於 88.12.23 分割出之 1423-6 地號，且寬度增加為 6 公尺。(重測後面積增加，詳附件二)
- 三、 104 年度本案以 1424 地號申請建造執照，並引用「臺南市建築管理自治條例」第九條第二項，免檢附土地權利證明

文件。但依技術規則第二條第四款建築物總樓地板面積合計在 1000 平方公尺以上者，通路寬度為六公尺。

（建築基地以私設通路連接建築線者，應檢附該私設通路之土地權利證明文件。但已領得使用執照或合法建築物證明者申請建築所留設之私設通路，其原面臨該通路建造之建築物申請增建、改建、修建或重建者，不在此限。）見附件三。

決議：

附件一

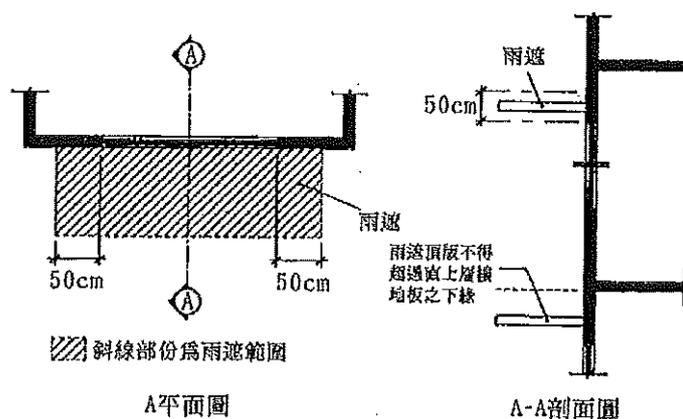
建築技術規則

100.4.15 台內營字第 10008022591 號 (100.5.1.生效)

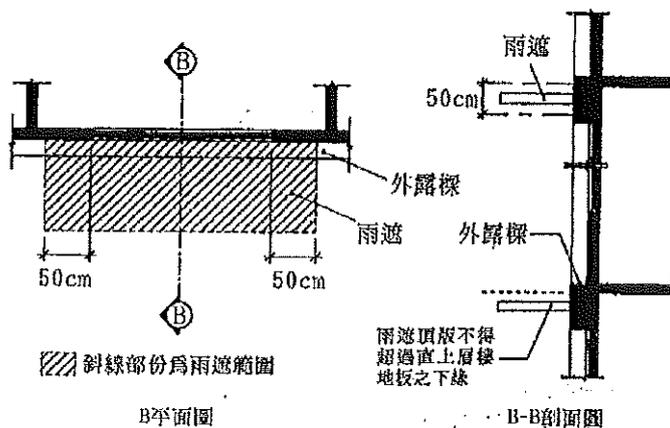
建築技術規則建築設計施工編第一條第三款及第一百六十二條第一項第一款規定之免計入建築面積及總樓地板面積之雨遮構造形式，依下列規定辦理，並自中華民國一百零五年五月一日生效：

- 一、自窗戶或開口兩側外緣向外起算各五十公分範圍內。
- 二、雨遮應位於外牆窗戶或開口上緣五十公分範圍內，且不可超過直上層樓地板之下緣。
- 三、前二項窗戶或開口上方為結構外露樑且併同設置雨遮板者，該樑及雨遮板均得標註為雨遮。但僅設置外露樑者，不得標註為雨遮。
- 四、設置雨遮之外牆窗戶應符合建築技術規則建築設計施工編第四十五條第五款規定。
- 五、考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，仍依各直轄市、縣（市）政府規定辦理。
- 六、雨遮參考圖例如附圖一、二。

附圖一



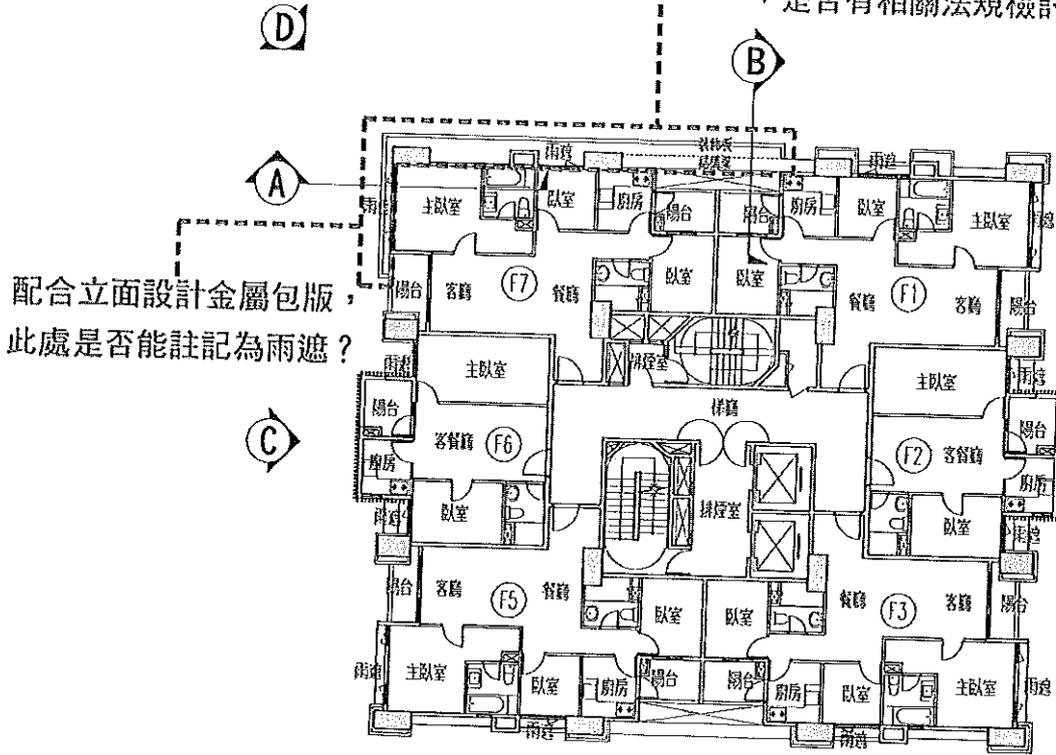
附圖二



100.4.15 台內營字第 10008022591 號函發布 (100.5.1.生效)

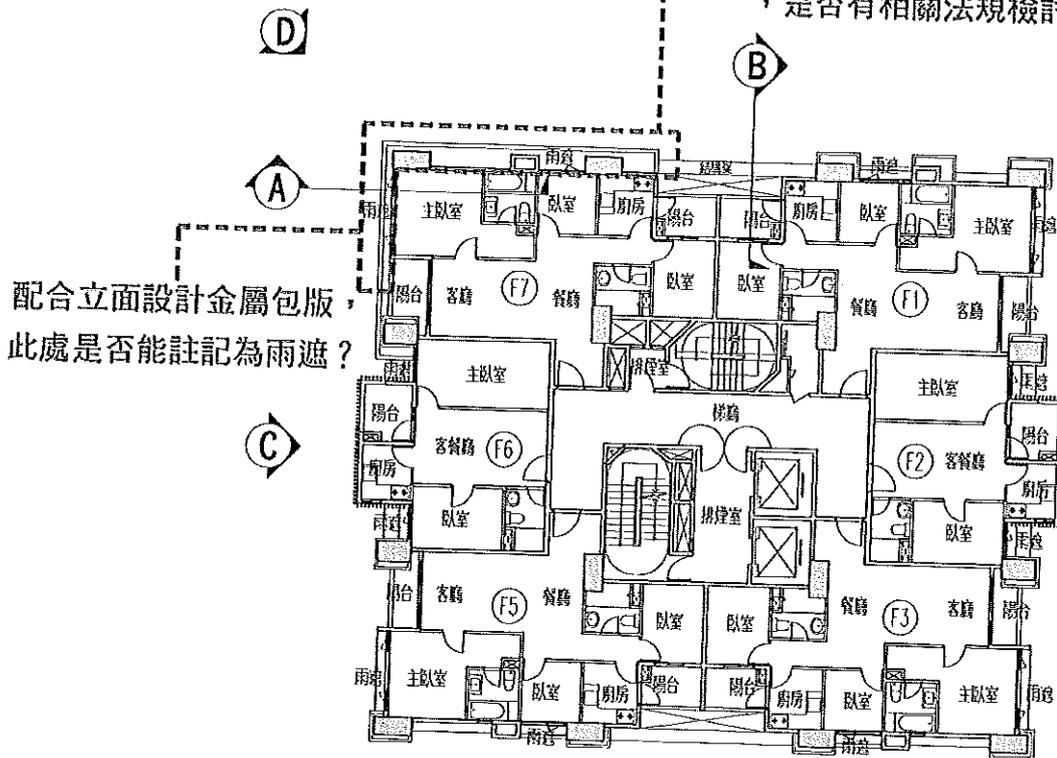
附件二

配合立面建築造型連續式裝飾板，
是否有相關法規檢討？



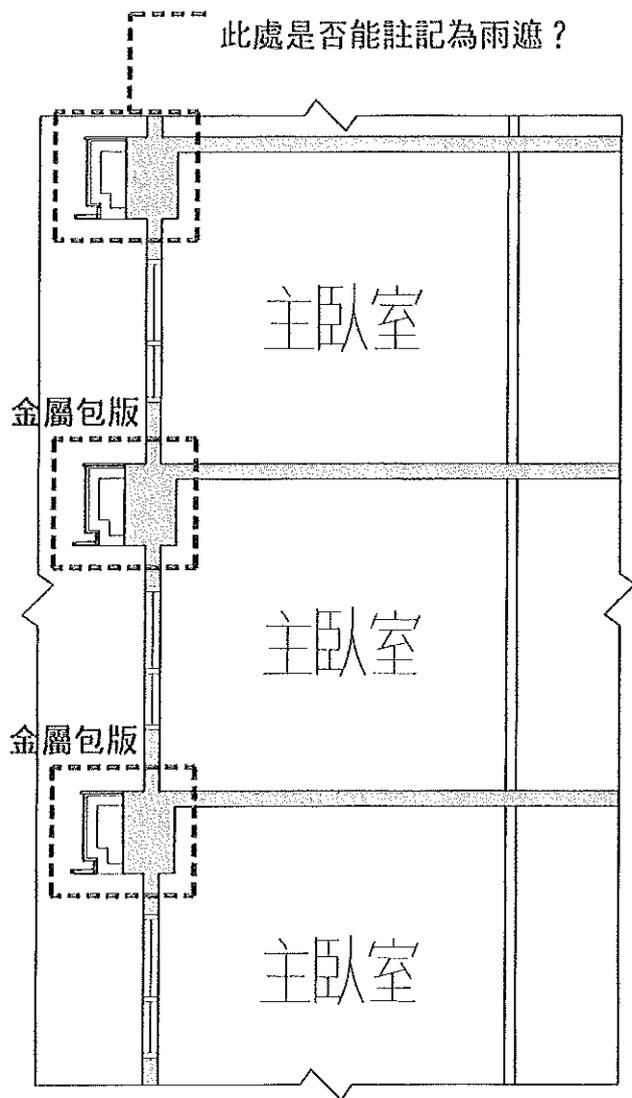
偶數標準層平面圖

配合立面建築造型連續式裝飾板，
是否有相關法規檢討？



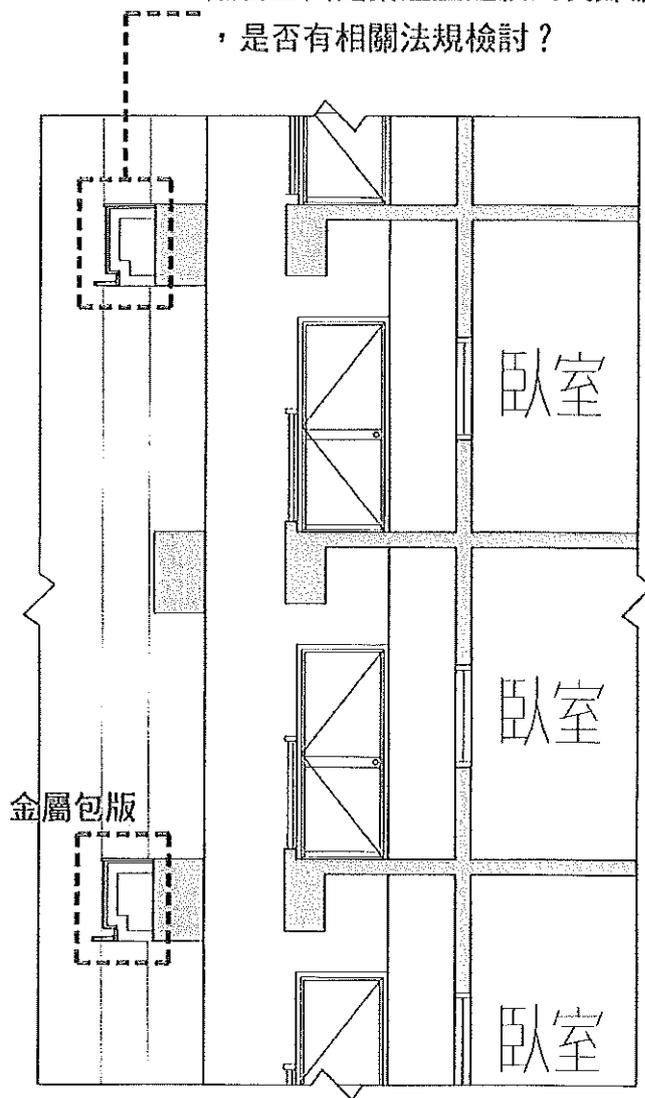
奇數標準層平面圖

配合立面設計金屬包版，
此處是否能註記為雨遮？



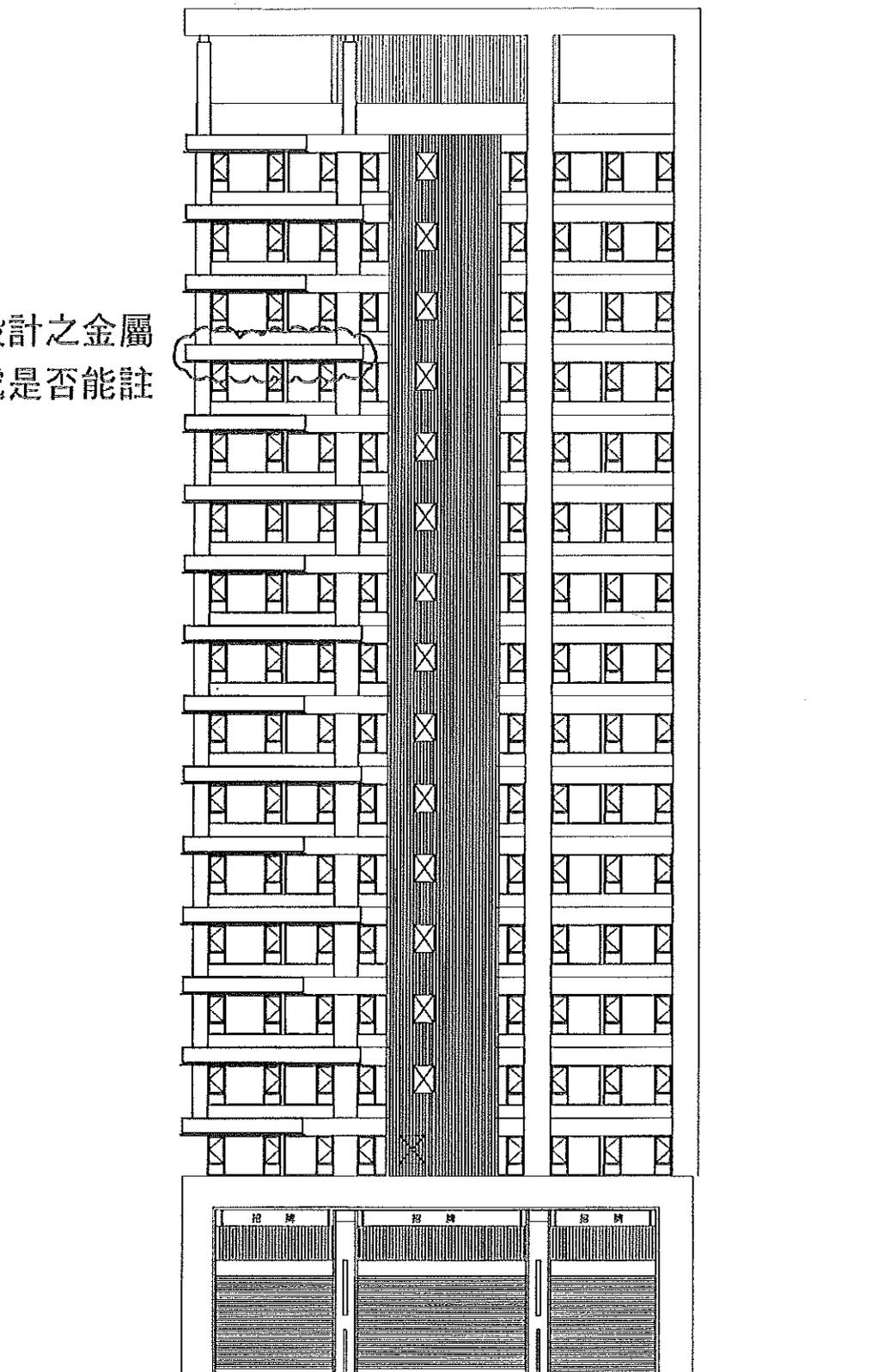
A向剖面圖

配合立面建築造型連續式裝飾板，
是否有相關法規檢討？



B向剖面圖

配合立面設計之金屬包版，此處是否能註記為雨遮？

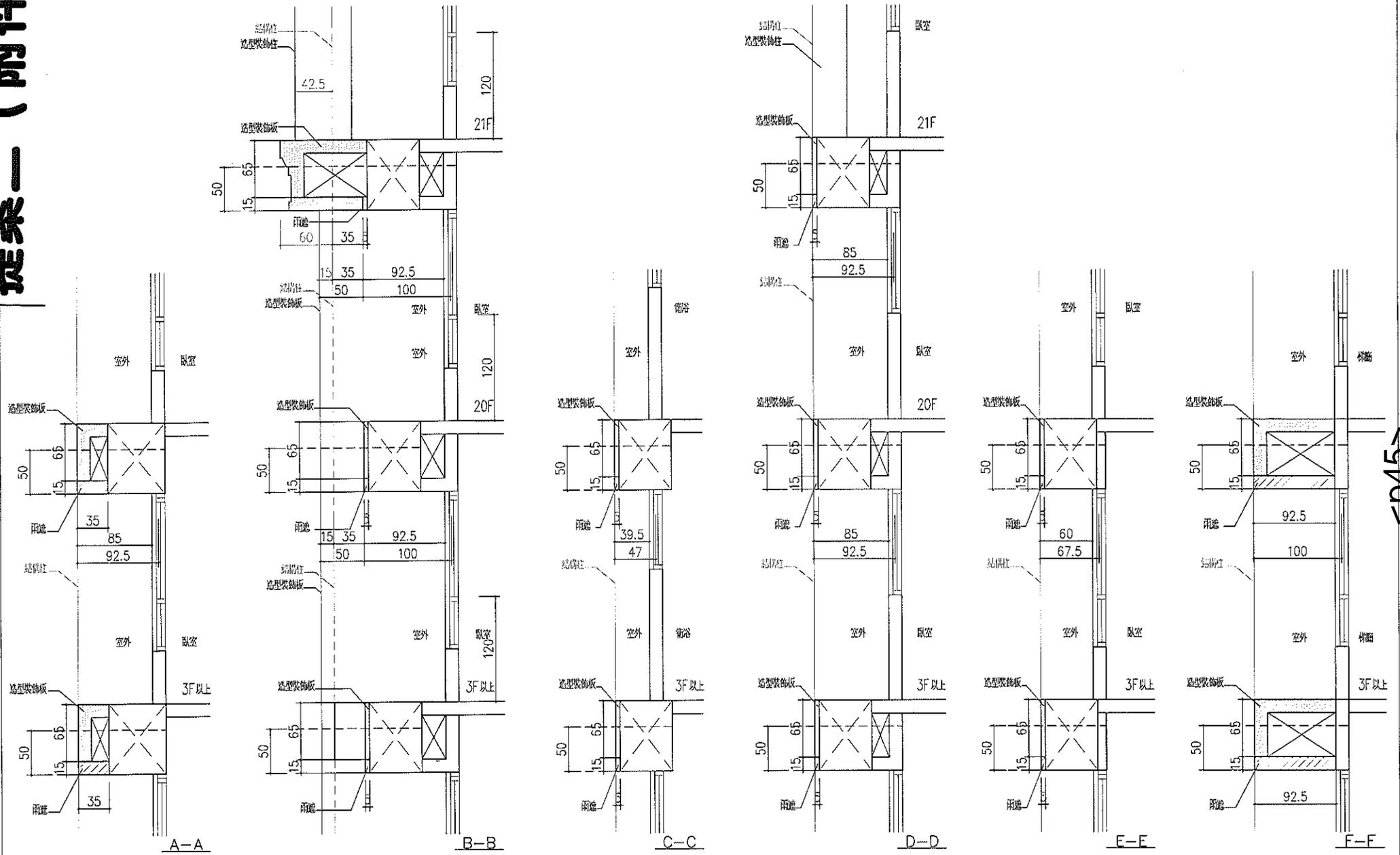


C向立面圖

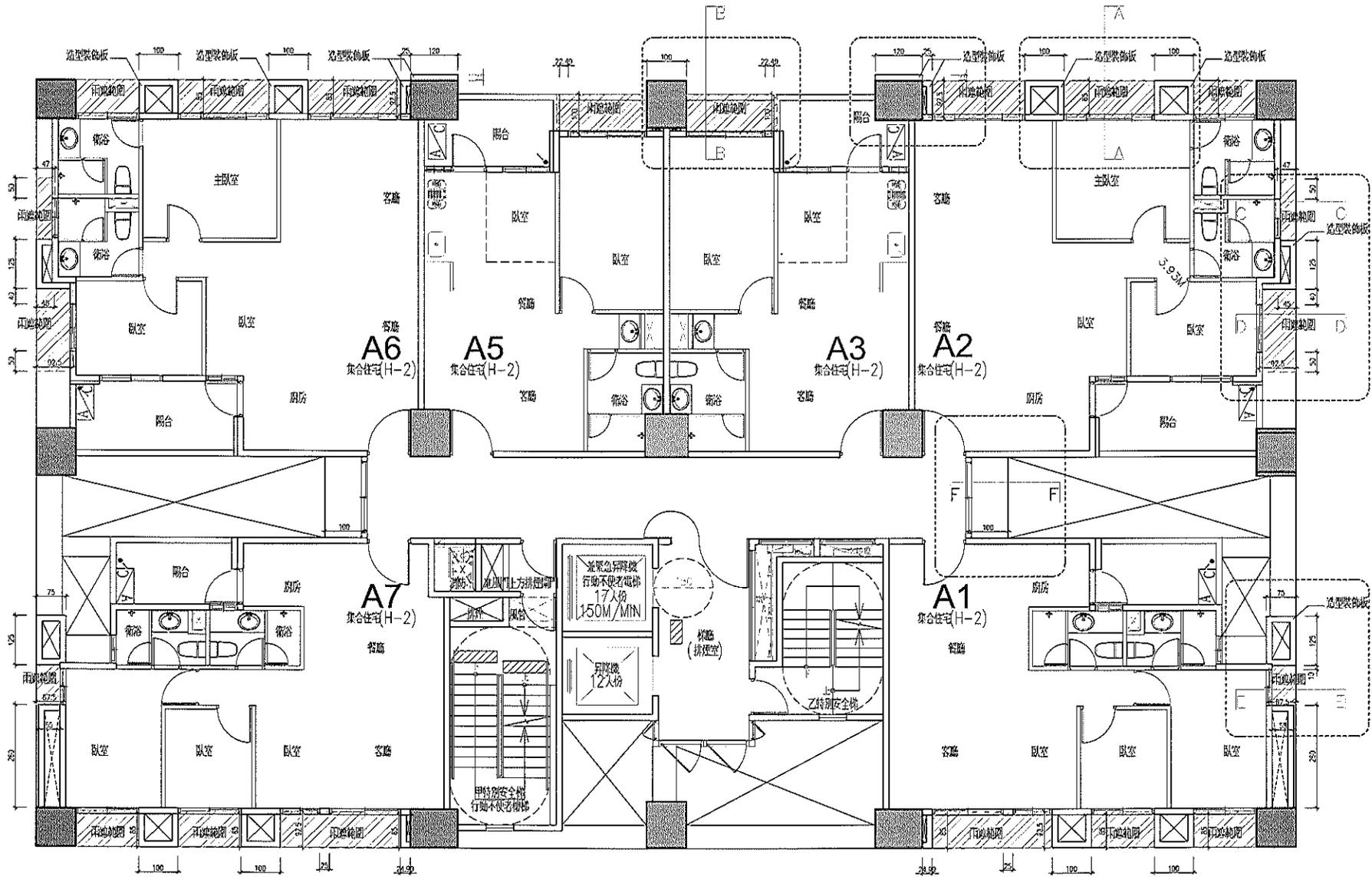


D向透視圖

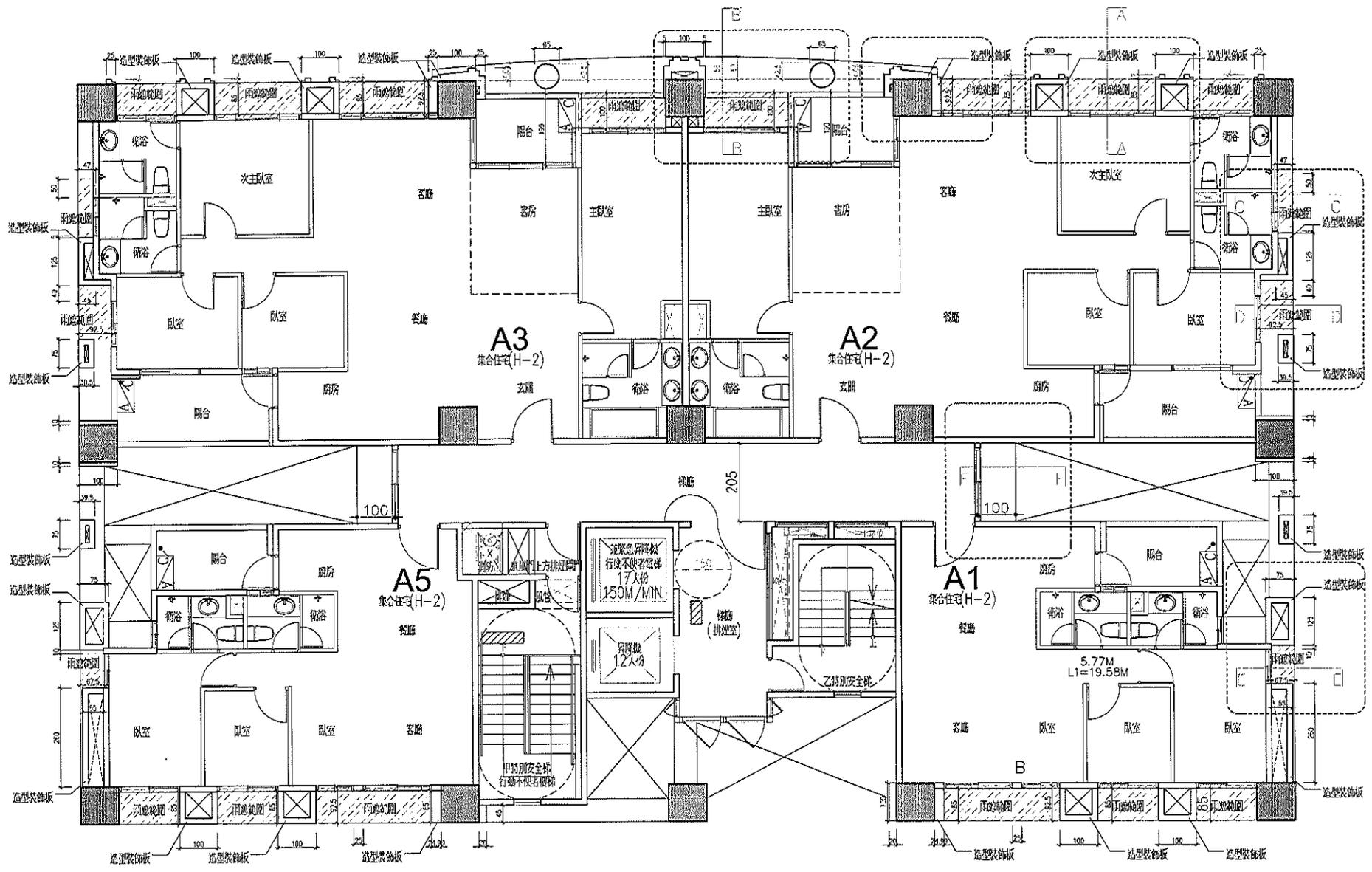
提案二 (附件)



◁p45▷



<p46>



↑p47

高樓層結構性過樑上設計裝飾造型牆

造型裝飾板

雨遮造型裝飾板

造型裝飾柱

造型裝飾物



本案建築外觀採古典造型元素並利用樑柱所產生之框架營造量體厚實質感。於建築外觀雨遮上方及部分外牆及高樓層結構性過樑上設計裝飾造型牆，塑造建築物古典意象(如圖示)，並無礙通風、採光等功能。建物裝飾造型語彙之設計，是否適用建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，不得超過位於結構柱、樑外緣，外牆之最外緣者六十公分設計之基準？

(一)第4、6點：基地三面臨接道路且因建築規劃設計考量，申請變更整體性防火間隔(詳附件二)；因本基地原有防火間隔直通人行道，又人行道不得車輛通行，且本案規劃時過基地左右兩側臨接道路路沖，因此提請委員同意辦理變更防火間隔。

台南市建築師公會意見：

- 一、經核本案符合 103.06.05 南市工管二字第 1030155571 號第四條第一款第 4 點，基地三面臨接道路，基地所有權人得辦理申請變更整體性防火間隔，本案提送台南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查複核小組評審。

決議：同意依本局 103 年 6 月 5 日南市工管二字第 1030155571 號函說明四 (一)第 4、6 點辦理變更整體性防火間隔。

提案 3：有關騎樓地未建築部份(得計入法定空地)者，如類似已認定案例，其範圍應如何檢討，提請討論。(提案人：社團法人台南市建築師公會)

說明：

- 一、騎樓建築面積認定前經 102 年 12 月 13 日台南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查複核小組 102 年度第八次會議提案五決議(附件 a)。
- 二、本案設計類似認定圖例二，引用圖例二解釋；圍閉之中央透空部份可計入法定空地，本案將設計有頂蓋部份全部計入騎樓面積，無頂蓋部份視為法定空地(附件 b)。

台南市建築師公會意見：

- 一、提法令研討會討論。
- 二、本提案之設計與 102 年 12 月提案五決議之精神尚無不符，比照該決議辦理。

決議：依台南市建築師公會意見辦理。

提案 4：有關建築物兩遮及考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，其設置檢討施行疑義，詳如說明，請 貴會提至「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查複核小組」會議審議檢討。(提案人：社團法人台南市建築師公會)

照簽證項目抽查複核小組」會議審議檢討。(提案人：社團法人台南市建築師公會)

說明：

- 一、依 100 年 4 月 15 日台內營字第 1000802259 號函(附件一)規定，「…五、考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，仍依各直轄市縣(市)政府規定辦理。」
- 二、本案建築物外牆設置之整體造型連續式裝飾板(附件二)，是否符合該函所述考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物？
- 三、以上，敬提至「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查複核小組」會議審議檢討。

台南市建築師公會意見：

- 一、本案外觀白色折板純粹為建築物外牆設置之裝飾板以折板設計概念呈現之建築語彙，應符合 100 年 4 月 15 日台內營字第 1000802259 號函(附件一)規定，「…五、考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，仍依各直轄市縣(市)政府規定辦理。」。

決議：

- 一、考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，可依 100 年 4 月 15 日台內營字第 1000802259 號函第五款之規定辦理，不受該函第一款至第四款有關雨遮構造形式等規定之限制。
- 二、本案圖例原則個案同意通過，另請台南市建築師公會研擬上開裝飾版或裝飾物之認定原則，於該原則訂定完成前，有關類似案件得提送本小組會議個案認定。

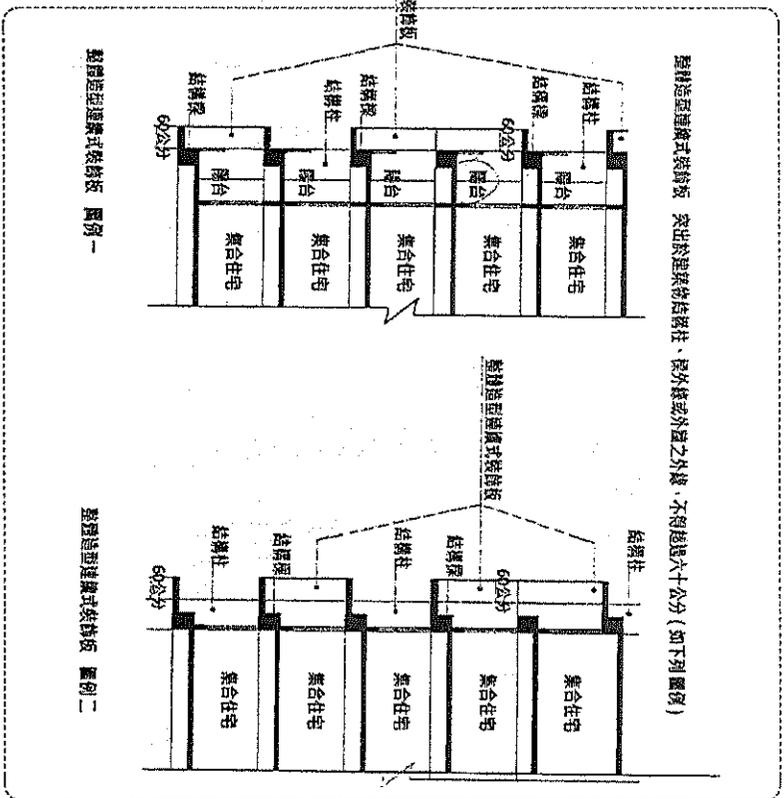
提案 5：有關車道與無障礙通路相互關係疑義，提請研議。(提案人：社團法人台南市建築師公會)

說明：如附圖所示。

- 一、車道與無障礙通路是否可以併用？

649

提案四(附件一)



臨時提案一：二樓露台上方突出 60CM 造型版(附件 01-現況測量照片)，亦即在三樓陽台女兒牆地板外緣突出 60CM 乾掛造型版(附件 03-建照平面圖)，可否依 103 年【台南市政府建照執照及雜項執照簽證項目抽查複核小組第一次會議】提案六之決議(附件 02)，准予依造型版不得超出 60 公分下方免以陽台檢討，提請討論。(提案人：陳清乾 建築師事務所)

說明：有關日光行館建設開發有限公司興建之【永康區六合段 52-1 等 21 筆地號三幢 21 棟 21 戶住宅、集合住宅等五件新建工程】，B、C 幢二樓露台上方法石材突出 60CM 造型版部分，可否依 103 年【台南市政府建照執照及雜項執照簽證項目抽查複核小組第一次會議】提案六之決議：建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，凸出於建築物結構柱、梁外緣或外牆之外緣，不得超出 60 公分，准予依造型版不得超出 60 公分下方免以陽台檢討。

台南市建築師公會意見：可依 103 年【台南市政府建照執照及雜項執照簽證項目抽查複核小組第一次會議】提案六之決議：建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，凸出於建築物結構柱、梁外緣或外牆之外緣，不得超出 60 公分，准予依造型版不得超出 60 公分下方免以陽台檢討，並建議以通過討論。

決議：建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，凸出於建築物結構柱、梁外緣、外牆或陽台之外緣，不得超出 60 公分，並以通案決議。

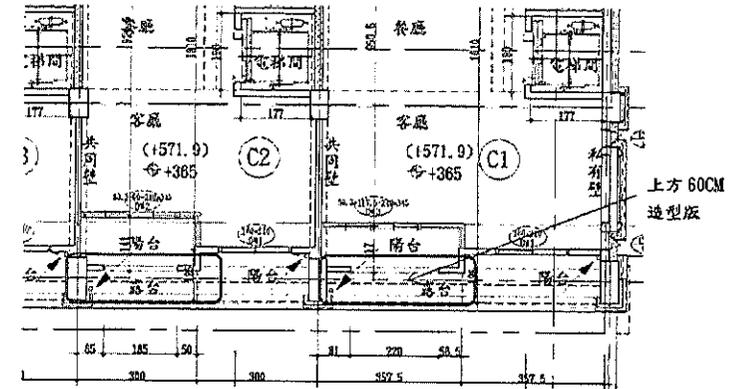
臨時提案二：原台南縣以中庭式獨照申請之各建築基地內通路(即各退 3 米滿六米部位)兼當法定空地，其離地淨高 3 米以上各樓層，可否設計花台或造型版等不需檢討建蔽率與容積之設計。(提案人：陳清乾 建築師事務所)

說明：有一台南市安定區新吉段 76、68 等二筆地號，欲以中庭式獨照申請，各建築基地內面前通路兼當法定空地(即各退 3 米滿六米部位)，其離地淨高 3 米以上各樓層，可否設計花台或造型版等符合建築技術規則之不需檢討建蔽率與容積之設計。

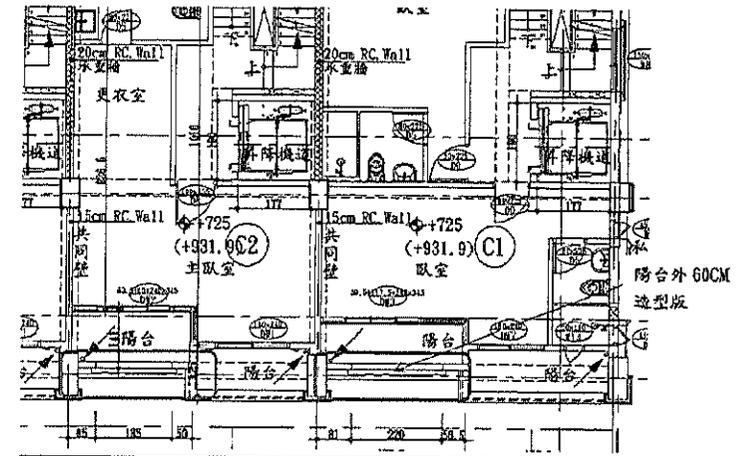
台南市建築師公會意見：同意設計花台或造型版等符合建築技術規則之不需檢討建蔽率與容積之設計，但不得超出 60CM，建議以

提案人：陳清乾建築師事務所

附件 03 建照平面圖



二樓平面圖



三樓平面圖

150

提案三（1）（附件）

保存年限：

臺南市政府工務局 函

708
臺南市安平區平豐路44巷22號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：黃炳彰
電話：06-3901349
傳真：06-2982952

受文者：林覺偉建築師事務所
發文日期：中華民國103年12月18日
發文字號：南市工管一字第1031198086號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴事務所申請舜勳建設有限公司坐落本市中西區頂美段1505地號土地申請建造執照（掛號日期字號：103年6月27日南市工管一字第103000924000號），依「臺南市政府工務局建造執照依建築法第36條規定復審案件處理原則」申請展延改正期限案，經查符合規定，同意展延至104年6月27日，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所103年12月16日偉字第10312161號函（掛號日期：103年12月16日）。
- 二、經查旨揭土地申請建築案，本局於103年7月11日南市工管一字第1030667000號函通知文到6個月內改正完竣送請復審在案。
- 三、申請建築基地審議地區需提送臺南市都市設計審議委員會審查，符合臺南市政府工務局建造執照依建築法第36條規定復審案件處理原則」第3項第1款規定，得申請展期6個月期限改正，並以一次為限。
- 四、起造人應於各該目的事業主管機關完成相關審查程序後30日內向本局送請復審。

正本：林覺偉建築師事務所
副本：臺南市政府工務局

局長 吳宗榮

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 函

708
臺南市安平區平豐路44巷22號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：黃炳彰
電話：06-3901349
傳真：06-2982952

受文者：林覺偉建築師事務所
發文日期：中華民國104年2月9日
發文字號：南市工管一字第1040130966號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：審定書1式4份

主旨：檢送「台南市中西區頂美段1505地號舜勳建設有限公司店舖、
辦公室、集合住宅新建工程」依實施都市計畫地區建築基地
綜合設計建造執照預審審定書1式4份，請查照。

說明：

- 一、依據貴事務所104年2月4日（104）偉字第10402042號函及本
局103年8月8日南市工管一字第1030745175號函、103年11月
26日南市工管一字第1031122946號函、104年1月12日南市工
管一字第1040034587號函（諒達）賡續辦理。
- 二、本案申請建造執照時，請檢附審定書及圖說。

正本：林覺偉建築師事務所
副本：臺南市政府工務局（建築管理科）

局長 吳宗榮

提案四 (1) (附件)

建造執照展期申請書

起造人:台南紡織股份有限公司 負責人:鄭高輝

地 號:台南市東區東光段 1008、1009、1010 地號等 3 筆

本案相關作業內容如下:

日期	發文單位	內容/文號/備註
103.7.14	臺南市政府	內文:建造執照部份文件未盡妥善,於文到六個月內改正完竣送請復審。 文號:南市工管一字第 1030672189 號 備註:附件一
103.07.03	臺南市政府	內文:所提案「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」都市設計審議案,先召集專案小組審議,再提送都委會。 文號:府都設字第 1030607847 號 備註:附件二
103.10.30	臺南市政府	內文:召開「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」都市設計審議專案小組會議,開會通知。 文號:府都設字第 1031026542 號 備註:附件三
103.11.10	臺南市政府	內文:召開「台南市地 110 期東光自辦市地重劃區建築開發整體規劃」案交通規劃相關問題研商會議,開會通知。 文號:府都設字第 1031066994 號 備註:附件四
103.11.18	臺南市政府	內文:「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」都市設計審議專案小組會議記錄。 文號:府都設字第 1031082112 號 備註:附件五
103.12.01	臺南市政府	內文:「台南市地 110 期東光自辦市地重劃區建築開發整體規劃交通規劃相關問題協商會議」會議記錄。 文號:府都設字第 1031113063 號 備註:附件六

三大聯合建築師事務所

地址:台北市中正區仁愛路二段二號 11 樓

電話:(02)2394-3555 傳真(02)2341-5770

103.12.19	臺南市政府	內文:依「台南市地110期東光自辦市地重劃區建築開發整體規劃交通規劃相關問題協商會議」,應由工務局辦理都市設計審議變更設計。 文號:府都設字第1031182112號 備註:附件七
104.1.6	臺南市政府	內文:有關103年12月10號「南紡夢時代購物中心西側公園道綠帶鋪設人行道會勘」記錄。 文號:南市工園一字第1031217713號 備註:附件八
104.1.23	臺南市政府	內文:檢送「南紡夢時代購物中心西側公園道綠帶鋪設人行道完工確認現勘」記錄。 文號:南市交字第1040079271號 備註:附件九
104.3.18	臺南市政府	內文:檢送「南紡夢時代購物中心西側公園道綠帶鋪設人行磚變更設計說明書」變更設計,俟會辦管理機關工務局及交通主管機關交通局確認後,另行函覆。 文號:府都設字第1040267436號 備註:附件十
104.4.02	臺南市政府	內文:有關「台南市地110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」審查意見。 文號:南市交綜字第1040324875號 備註:附件十一
104.4.10	台南紡織股份有限公司	內文:檢送「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」環境影響說明書上網公開內容之書面資料。 文號:(104)南紡行字第102號 備註:附件十二
104.4.23	臺南市政府	內文:檢送「南紡夢時代購物中心西側公園道綠帶鋪設人行磚變更設計說明書」變更設計,俟會辦管理機關工務局及交通主管機關交通局確認後,另行函覆。 文號:府都設字第1040392715號 備註:附件十三

104.4.21	三大聯合建築師事務所	內文：有關「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」、「台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」、「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」等4案，具體可再提送第二次都市設計審議委員會專案小組審議事宜。 文號：104大字第011號 備註：附件十四
104.4.28	臺南市政府	內文：有關事務所函詢台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計、「台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」、「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」等4案，提送第二次都市設計審議委員會專案小組審議事宜。 文號：府都設字第1040397975號 備註：附件十五

依台南市政府工務局建造執照依建築法第三十六條規定復審案件處理原則之規定(詳附件一)，102年6月1日以後掛件申請之案件，得適用第一項第一款：「屬都市設計審議、開放空間預審、容積移轉審查、交通影響評估審議等類似案件者，起造人得申請展期六個月期限改正，並以一次為限」。故本案首次掛件為103年6月24日，經申請延審後得展延至104年7月13日，但本案尚於都審進行中，且未能於工務局復審處理原則之規定時間內審定，懇請 貴局依復審處理原則(第四點)：「起造人未於前點規定期限內送請復審，本局得將該申請案件予以駁回。但有其他特殊情形，且非可歸責於起造人者，得檢具相關事證提請本府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組審議」。提請本案再次申請展延，敬請查核辦理，實感德便。

此致

台南市政府工務局

三大聯合建築師事務所 張恒誠

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號(永華市政中心)

承辦人：謝岳龍

電話：06-3901367

傳真：06-2982942

電子信箱：hyl1977@mail.tainan.gov.tw

10060

台北市中正區仁愛路2段2號11樓

受文者：三大聯合建築師事務所

發文日期：中華民國103年7月14日

發文字號：南市工管一字第1030672189號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：通知改善單影本

主旨：貴公司（三大聯合建築師事務所）申請於本市東區東光段1008號等3筆地號興建房屋請發給建造執照一案，經查尚有部份文件未盡妥善，請至本府工務局建築管理科領回，並於接獲本函之日起六個月內依通知改正事項改正完竣送請復審，請查照。

說明：

- 一、復貴公司（三大聯合建築師事務所）103年6月25日申請資料（南市工管一字第103000906800號）。
- 二、案件查詢網址：<http://210.69.40.24/mainser.jsp>。

正本：三大聯合建築師事務所、臺南紡織股份有限公司

副本：臺南市政府工務局



本案依分層負責規定授權主管股長執行

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 書函

100
台北市仁愛路二段二號十一樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：王銘鴻
電話：06-2991111#8448
電子信箱：ahonwang@mail.tainan.gov.tw

受文者：三大聯合建築師事務所

發文日期：中華民國103年11月18日
發文字號：府都設字第1031082112號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：檢送103年11月6日召開「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」、「台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」及「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」等4案都市設計審議專案小組會議紀錄乙份，請 查照。

說明：為節能減碳，會議紀錄請逕至本府都市發展局網站 (<http://bud.tainan.gov.tw/>) 「資訊系統/都市設計審議委員會議紀錄/都市設計審議專案小組會議紀錄/第08次會議紀錄(11月6日)」項下下載，若無法下載，請向本府都市發展局都市設計科洽詢。

正本：莊召集人德樞、王為委員、林本委員、林委員佐鼎、劉委員聰慧、台南紡織股份有限公司、三大聯合建築師事務所、臺南市東區區公所、東區東光里辦公處(請東區區公所代轉)、東區莊敬里辦公處(請東區區公所代轉)、東區後甲里辦公處(請東區區公所代轉)、東區裕農里辦公處(請東區區公所代轉)、東區富強里辦公處(請東區區公所代轉)、東區東聖里辦公處(請東區區公所代轉)、臺南市東區東光國民小學

副本：魏執行秘書榮宗、臺南市政府都市發展局都市設計科

臺南市政府



本案依分層負責規定授權處(局)主管執行

第1頁 共1頁

三大聯合建築師事務所
地址：台北市中正區仁愛路二段二號 11 樓
電話：(02)2394-3555 傳真：(02)2341-5770

5

類別	研議案	編號	第1案	申請單位	台南紡織股份有限公司	設計單位	三大聯合建築師事務所
案名	「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」都市設計研議案						
說明	<p>一、法令依據：擬定台南市東區（「工二」工業區為「商65」商業區、「公83」公園用地、公園道用地）細部計畫案說明書。</p> <p>二、基地座落：東光段1001等地號。</p> <p>三、辦理過程說明：</p> <p>1. 本案依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」第12點規定：「對於規模龐大、案情複雜或對都市景觀有重大影響之都市設計審議案件，得先由本會指派委員組成專案小組研議，並提出審議參考意見後，再提本會審議。」辦理。</p> <p>2. 本整體規劃範圍內之原「臺南紡織商場第一期開發案」已於100年10月7日都市設計審議專案小組研議、100年11月23日都市設計審議第一次審議、100年12月21日都市設計審議第二次審議、102年12月30日都市設計審議第三次審議後：修正後通過。</p> <p>3. 依都市設計審議規範第三條二：「計畫範圍內除重劃開發工程應整體規劃及「商65-1」、「商65-2」建築開發應整體規劃，並提送都市設計審議委員會審議外，…」，本案因原「臺南紡織商場第一期開發案」、「研議第二案：台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「研議第三案：台南紡織第二期商場兼旅館開發案」、「研議第四案：台南紡織第二期住宅大樓興建工程」等案之設計內容及基地範圍變更，本次為整體規劃變更專案小組第一次審議。</p>						
初核意見	審查單位	權責檢核項目	審查意見				
	都市發展局 都市設計科 地景規劃 工程科	基本資料 平面配置計畫 立面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>1. 整體規劃部分：</p> <p>(一) 土地使用分區管制要點第四條：「…「商 65-2」第二種商業區不得作為加油（氣）站、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店、舞廳（場）、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之經營場所之使用外，且三樓（含）以上部分僅得依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定管制其使用，以維持鄰近住宅區之居住環境品質。</p> <p>本計畫區內「商 65-1」、「商65-2」商業區內合計供住宅使用之樓地板面積不得超過本計畫區總樓地板面積之40%。」</p> <p>請說明本案如何檢討，是否符合規定。（本案計算式以容積樓地板非樓地板面積檢討，且應以合計實設總樓地板面積之40%檢討，請依業管單位規定辦理。）</p> <p>(二) 本案涉及公園道及廣場用地之內容變更，請說明如何變更，是否符合相關規定。</p> <p>另交通局103年10月9日交通疏導專案審查會會議議題一：為利本局(停車管理科)解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，建議移植夢時代購物中心西側公園道綠帶灌木及行道樹(約130米)鋪設行人磚，以供學童等候接送及通行。</p> <p>主席裁示：</p> <p>1. 配合夢時代開幕期間交通疏導措施，請南紡移植夢時代購物中心西側公園道綠帶灌木並鋪設連鎖磚鋪面，供東光國小學童上放學停等區。</p> <p>2. 請南紡提出都市設計審議變更，開幕期間過後若都市設計審議變更未通過，由南紡依原工程設計圖說復原。</p> <p>請說明如何辦理。</p> <p>(三) 全市性都設原則二 (四)：「臨接都市計畫指定之18公尺以上道路之建</p>				

			<p>築基地，其退縮建築部分或設置之騎樓應考量與鄰地人行動線及人行穿越道銜接的連續性，維持平接順暢人行空間，除得留設具高差之集中式進出車道外，不得供汽機車停放或汽車道穿越使用，惟基地進深不足或面臨計畫道路戶數過少無法設置集中式進出車道，經委員會審議同意者，得依審議結果辦理。」本計畫區全街廓分成很多進出口無法設置集中式進出車道請說明，是否已通過交通影響評估，並提請委員會討論同意。</p> <p>(四)都設規範第十四條：「計畫區開發採人車分離原則，商業區建築基地與中央帶狀開放空間應建立彼此串連之步道系統，提供區內人行活動空間。」本案請說明如何建立彼此串連之步道系統，如無法達成則應提請委員會同意。</p> <p>(五)配置請將基地及周遭環境（如對面東光國小、公園道、道路、人行道）的配置植栽關係及動線做交代，本案若涉及原公園道動線及出入口的調整，則應依規定提送委員會變更。</p> <p>(六)本案於原公共工程案中，於東光路及東寧路、凱旋路的兩街廓轉角綠帶是打開的，本案封閉與該內容不符，請於會中說明並應提送變更設計審查。</p> <p>(七)「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」案新增北側一車道出入口，並穿越「廣B3」至道路，請委員討論是否妥適，另涉及公共工程設計內容變更，並應提委員會變更設計。</p> <p>(八)本案以整體街廓來看，被過多車道出入口穿越，西側及北側臨公園道，有關整體街廓臨街面的人行動線串聯性是否有做考量請作說明，另街廓東南角基地東側及南側臨建築線部分，人行是否順暢串連請說明，並提請委員會同意。</p> <p>2.各案部分：</p> <p>(一)主要配置應清楚交代鋪面材質、色彩、高程、透水性、景觀剖，且石材不能計透水，透水面積不符規定應提請委員會同意。</p> <p>(二)本案部分喬灌木位地下結構體及水池上方，則其生長條件及覆土深度是否考量，請加剖細部並交代地下結構頂板高程，綠覆若不符規定，應提請委員會同意。</p> <p>(三)全市性都設原則二（一）：「地下層與地面層汽機車停車動線，於地面交會處應儘量減少汽車進出口造成的衝突性，並留設停等空間。出入車道與人行道交會處之鋪面材質，應和人行道有所區隔。」停等空間請說明，另鋪面未區隔請修正，或提請委員會同意。</p> <p>(四)依臺南市都市設計審議原則八、植物生長之最小土層厚度規定，本案部分喬灌木皆位於地下室頂板上方，請說明覆土深度及喬木間距是否符合規定並詳剖各景觀細部，若不符規定請修正。</p> <p>(五)依送審資料所示，涉及將原「第一期商場」、「第一期商場南向車道」、「第一期商場北向車道」基地範圍（原基地面積第一期商場26186.3 m²+南向車道1736.82m²+北向車道1454.4m²=29377.52m²）及新增基地範圍、基地地號及設計內容併同調整為本次提案。原第一期商場主案前於102年都市設計審議第一次變更設計經委員會審議同意提升總法定容積率至364%（實設容積率363.99%）；第一期商場南向車道及北向車道實設容積率皆為0%。</p> <p>本次提案因基地範圍擴大（由總基地面積29377.52m²擴大為43140.01m²）並整體提升總法定容積率至364%（實設363.99%）。則本案涉及原南北向車道及新增範圍的容積提升。</p>
--	--	--	--

		<p>範圍調整、容積提升及本案是否當視同原案之變更設計案檢討，應提請委員會討論同意。</p> <p>(六)爰上，本案涉及原南北向車道範圍內的配置設計及動線調整，亦應提請委員會同意。</p> <p>(七)全市性都設原則 八：建築立面造型應與地區環境景觀和諧，屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化；採玻璃帷幕造型建築物，其造型應考量符合亞熱帶氣候特性，並須注意眩光對週邊環境影響，及節約能源等事項。本案部分採玻璃帷幕，上開事項應於都市設計審議報告書內以科學分析方法與文字適切分析說明。</p> <p>(八)容積率放寬基地都市設計審議原則篇四退縮規定(二)：「前項退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬1.5m以上之植栽帶，」本案因戶外邊界部分退縮致植栽帶未臨建築線，且大部分未依規定辦理，應提請委員會同意。</p> <p>(九)都設規範第十六條：「2-1-30m(中華東路)為本基地之主要聯外道路，以過境性車流為主。商業區應避免直接面向主要聯外道路進行零售行為，且不得增加中華東路現有道路分隔島開口數。」本案壹層設置店舖，應提請委員會同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>1. 整體規劃部分：</p> <p>(一)變更設計部分請針對各細部部份圈選雲狀線，並詳實說明變更內容為何，勿整張圖面圈選。</p> <p>(二)配置圖及相關圖面請依規定比例辦理。</p> <p>2. 各案共同應再補正部分：</p> <p>(一)所有圖面請標示比例尺並附指北，並依規定比例尺整數比例呈現，各標示文字及空間名稱請清楚，平立剖面並請標示建築線、地界線、退縮線，地上一層請套開挖範圍示意，地下層請標示與地界的距離。</p> <p>(二)各查核表附註欄請詳實回應說明，參照頁次請檢覈正確。</p> <p>(三)所有條文有誤及錯字(如都設六條)請更正，另條文詳圖(如土管第九條)、表格仍應檢附(如土管第十二條、附表五)，附表亦請編頁碼。</p> <p>(四)配置圖請詳表與基地外道路及對面之關係，且勿重複檢討相關法規請整合，喬灌木圖例請清楚可區分、放大並分區標示面積。</p> <p>(五)立面圖請詳標材質色彩；剖面圖請剖兩向以上並加剖各細部景觀詳圖。</p> <p>(六)綠覆率檢討總表請將喬灌木草皮小計。休憩座椅圖例請清楚。</p> <p>(七)全市性都設原則七：「鋪面設計色調、紋路及材質應力求與周邊環境維持協調關係，並以文字適切分析說明，以利後續管理維護。」請文字說明。</p> <p>(八)附表七：容積率放寬基地須設置開放法定空地告示牌請附詳圖。</p> <p>(九)植栽及景觀圖請套繪於壹層線稿平面。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>1. 整體規劃部分：</p> <p>(一)請說明整體規劃變更設計部分，各分區基地範圍及地號、各區設計內容如何調整。</p> <p>(二)本案需俟環境影響評估報告及交通影響評估報告核准後，方能辦理都市設計審議報告書核定作業，請說明目前辦理進度為何。並應符合土地使用管制項目請依業管單位規定辦理。</p>
--	--	---

		<p>(三)請說明並檢附本案建照、開放空間獎勵之公文掛號日期及辦理情形。</p> <p>(四)請說明整體街廓之人行步道系統、汽機車動線、開放空間系統及串連、景觀設計、建築量體如何設計調整。</p> <p>(五)請說明本案調整後對於公共設施用地所涉及的變更，土地產權是否移交，並以詳實規定比例辦理。</p> <p>(六)本案欲申請期程、整體開發獎勵放寬容積率，致容積大幅提升，請說明依相關規定所採用之容積獎勵上限之計算及獎勵放寬的合理理由。</p> <p>(七)本案為商業區部份作住宅、飯店、商場使用，容積大量增加且預計移入大量住戶、汽、機車停車位，請說明對周遭環境、採光、通風的影響(尤其是交通)，是否有實際回饋改善交通、環境之作為配套，例如學校、兒童、綠美化、節能減碳、交通因應、停車、疏導等措施。</p> <p>(八)依「私人建築都市設計審議原則篇」一、基地退縮綠化(四)建築物屋頂平台與建築立面鼓勵植栽綠化，請說明本案是否設置。</p> <p>(九)本案屬地標型建物，請檢討夜間照明：應考量節約能源與整體照明設施的亮度、高度、密度及色調的和諧效果，設置外觀整體照明控制裝置，並配合建築使用機能及地區生態需求設計，避免造成環境眩光，影響居住舒適性；前述照明計畫應檢附模擬分析圖加以說明。</p> <p>(十)因應騎樓暢通計畫，店鋪顧客機汽車停車問題及其廣告招牌設置是否預先考量請說明。</p> <p>(十一)請說明本案與對面學校及鄰里的關係及交通如何處理。</p> <p>(十二)都設規範第一條管制目標：「本規劃旨在塑造計畫區內之建築物融入在地環境涵構、帶動地方繁榮發展，並能反映出台南府城之古都風貌與現代化之都市意象。」請說明如何處理，並將外觀與周遭環境各面向作合成及說明(平、立、透視)。</p> <p>(十三)都設規範第五條：「建築物中央空調及其他相關設備之廢氣排出口、通風口應儘量避免直接朝向人行空間，並應以美化或綠化。建築物附屬之空調設備、雨庇、廣告物等其他影響建築物立面之設施物應與基地景觀整體規劃提送審查。…」請說明是否符合以上規定，並於平剖細表，否則應提請委員會同意。</p> <p>(十四)都設規範第八條：「建築物為塑造東區重要門戶及結合西側-東光國小既有的開放空間景觀的雙重特色，其外牆顏色應與基地內廣場、公園及國小開放空間等景緻相調和，建築物外表顏色應注意表現主從層次，不宜以單一顏色，色彩計畫應對象徵色，基調色、配合色、企業色及素材色等之輔佐搭配妥為考慮運用。」請說明色彩計畫處理。</p> <p>(十五)都設規範第九條：「建物鼓勵實施外加式照明，以塑造重要節點建築物之夜景特色。」請說明照明計畫，並模擬四向立面。</p> <p>(十六)都設規範第十一條：「基地內鼓勵水體之設置，…；同時為維護公共開放空間之基地保水功能，…」請說明本案設計並依水利局規定辦理。</p> <p>(十七)都設規範第十二條：「基地內植栽之選用，優先保留基地內既有植栽，並以原生樹種為原則。…」請說明。</p> <p>(十八)全市性都設準則總則篇：「本市新闢基地面積1公頃以上之公共設施及3公頃以上整體開發之申請案，經評估有設置滯洪池必要者，應留設適當之景觀防災生態池，且景觀防災生態池應針對不同之基地，在兼顧防災、生態保育、景觀空間美質、提供休閒機會等目標下，提出符合生態學理的設計方式，對於自然水體及特殊地形、地貌應儘量予以保留。」請說明並依水利局相關規定辦理。</p> <p>2.各案部分：另詳各案。</p>
--	--	---

		<p>四、需請委員審議事項：</p> <p>1. 整體規劃部分：</p> <p>(一)本整體規劃變更設計部分，調整後內容是否妥適提請委員討論。</p> <p>(二)本計畫區商業區內合計供住宅使用之樓地板面積不得超過本計畫區總樓地板面積之40%部分，提請委員討論。</p> <p>2. 各案共同應再補正部分：另詳各案。</p> <p>(一)本案依土管要點第十條，採用開發時程獎勵及整體開發獎勵，其中整體開發獎勵：8.4%（整體開發：建築基地採全街廓（「商65-1」或「商65-2」商業區）整體開發者）。「商65-2」案是否屬全街廓整體開發（僅單面臨路），提請委員會討論。</p> <p>(二)本案使用分區為商65-2第二種商業區，都市計畫原訂法定容積率280%；擬依土管要點第十條，採用「開發時程獎勵：84%」、「整體開發獎勵：8.4%」提升總法定容積率至372.4%（實設372.4%）。</p> <p>a. 開發時程獎勵：即基準法定容積率280%之30%：84%；</p> <p>b. 整體開發獎勵：即基準法定容積率280%之3%：8.4%。</p> <p><u>申請前項各款獎勵應於都市設計審議報告中詳細說明，並由「台南市都市設計審議委員會」就其開發內容符合前項各款程度審定其獎勵值。本案設計內容提請委員討論是否妥適，並視情況審定其獎勵值及法定容積率上限。</u></p>
<p>都市發展局 綜合規劃科 都市計畫管理科 都市規劃科</p>	<p>區位現況 都市計畫土地使用分區管制要點 依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫 臺南市騎樓地設置自治條例 其他主管法令</p>	<p>綜合規劃科：</p> <p>●台南市第110期東光自辦市地重劃商業區建築開發整體規劃變更設計</p> <p>1. P3a：第二行文字有誤，「..地號1008、10010...」，底線部分請刪除。</p> <p>2. P4a：所述本案細部計畫發布實施日期應為99年8月19日。</p> <p>依土管要點第四條規定，商65-1、65-2合計供住宅使用之樓地板面積不得超過本計畫區總樓地板面積40%，爰住宅可建面積檢討請以本計畫區實設總樓地板面積40%檢討之。</p> <p>商65-1第二期商場兼旅館一欄，容積樓地板面積大於總樓地板面積，依P28所述容積樓地板包含一期商場，而總樓地板僅計第二期商場兼旅館，又其基地範圍包括東光段1008、1009、1010地號，則相關數據之檢討應將三筆土地上相關開發內容皆納入一併檢討之。</p> <p>3. P27a：左下角文字說明請配合本案變更內容更正。</p> <p>4. P30a：商65-1第二期商場兼旅館之高度109.5m，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」應辦理環境影響評估。</p> <p>●台南紡織商65-2住宅大樓新建工程</p> <p>1. 依本案主要計畫內容，計畫人口為1609人及戶數約516戶，本案設計戶數501戶，又商65-1二期住宅設計戶數324戶，總計共825戶，又夢時代營運與本案未來所引入居住人口將對地方產生之環境與交通衝擊。依土管要點規定，其開發時程獎勵最高給予三成，則本案申請獎勵三成是否妥適，提請委員會討論。</p> <p>2. 本案申請整體開發獎勵3%部分，依主要計畫書內容「透過整體開發有利於營造整體都市風貌，及鼓勵業者提供有助於提升地區環境品質與公益性之相關建設與設施」，是否符合，提請委員會討論。</p> <p>3. P1-1：地號載記有誤，請更正。備註欄第2點日期請修正為99年8月19日。</p>

			<p>4. P3-2：長向剖面示意圖中，其左右兩側皆臨公園用地，故左側所標示 20 米東寧路易有誤解，建議修改。</p> <p>5. P5-1：獎勵面積右側欄請載明「依『...細部計畫案』<u>土地使用分區管制要點第十條</u>...」。</p> <p>6. 附表四第四條備註欄建議標示本案使用項目；第七條備註欄建議標示本案建物用途與檢討類別。</p> <p>●台南紡織第二期商場兼旅館開發案</p> <p>1. P1-1：備註欄第 2 點日期請修正為 99 年 8 月 19 日；另建築物高度 108.9m 與本商業區建築開發整體規劃變更設計內容所載 109.5m 不同，請整齊及修正。</p> <p>2. P3-5：右側圖中，本案地下停車場出入動線、與第一期地上汽車停車場動線，於東寧路側有東進、西出等多重動線，其安全性與是否有設置相關阻隔設施，建議說明。</p> <p>3. P4-8：依都設條文第六條，基地臨計畫道路境界線應設置至少 1.5m 寬喬木植生帶，本案退縮帶規劃內容需提請委員會同意。</p> <p>4. 附表四第四條備註欄建議標示本案使用項目；第七條備註欄建議標示本案建物用途與檢討類別。</p> <p>5. 附表五第六條檢核結果，其備註欄應說明退縮帶之規劃與規定不符，需提請委員會同意。</p> <p>●台南紡織第二期住宅大樓興建工程</p> <p>1. 依本案主要計畫內容，計畫人口為 1609 人及戶數約 516 戶，本案設計戶數 324 戶，又商 65-2 住宅大樓設計戶數 501 戶，總計共 825 戶，又夢時代營運與本案未來所引入居住人口將對地方產生之環境與交通衝擊。依土管要點規定，其開發時程獎勵最高給予三成，則本案申請獎勵三成是否妥適，提請委員會討論。</p> <p>2. 依本案都設準則第 16 條規定，應避免直接面向主要聯外道路進行零售行為。本案於中華東路側規劃店鋪是否妥適，提請委員會討論。</p> <p>3. P1-1：備註欄第 2 點日期請修正為 99 年 8 月 19 日。</p> <p>4. P2-6：基地位置標示為商 65-2，請更正為本案基地範圍。</p> <p>5. P3-3：右上圖標示應為「變更前...」。</p> <p>6. 附表四第四條備註欄建議標示本案使用項目；第七條備註欄建議標示本案建物用途與檢討類別。</p> <p>7. 本案退縮帶如設計未符都設準則第 6 條規定應提請委員會同意。</p> <p><u>都市計畫管理科：</u> 未表示意見。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令		未表示意見。
工務局 公園管理科	景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令		未表示意見。
經濟發展局	區位現況 重大經濟產業 發展計畫 工廠危險物品 廠區平面配置 圖 綠能產品運用		未表示意見。

	其他主管法令 停車與交通動線計畫 交通影響評估報告書 其他主管法令	<p>本局針對停車及交通動線等項目審核意見如下：</p> <p>一、台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計：</p> <p>(一) 本案2-3「交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項」乙節，請於相關動線規劃圖標示基地周遭汽車行進動線之道路幾何配置(如原核定報告書)。</p> <p>(二) P20a, 小汽車進出動線規劃圖，一期地上汽車停車場至凱旋路北側進出動線及一期地下汽車停車場至凱旋路東側進出動線，請檢核修正。</p> <p>(三) P24a、P25a, 原核定報告書第三期開發計畫，本次已變更設計為第二期開發，請檢核修正。</p> <p>二、台南紡織商 65-2 住宅大樓新建工程：</p> <p>(一) 本案交通影響評估報告本局尚未查收，請依規定提送交通影響評估報告。</p> <p>(二) P3-4 請將汽機車車位予以編號，俾利核算數量。</p> <p>(三) 停車場出入口及各地下層車道出入口請設置警示燈，坡道轉彎處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)，並於各地下停車場轉彎適當處設置反光鏡。若汽機車共用之出入坡道(請標示寬度及坡度)，請設置止滑設施，以確保通視性與汽機車出入安全，以上請於各平面圖標示。</p> <p>(四) 停車數量建議參考主計處家戶調查，至少一居住單元一汽車位及二機車位。</p> <p>三、台南紡織第二期商場兼旅館開發案：</p> <p>(一) 本案交通影響評估報告本局尚未查收，請依規定提送交通影響評估報告。</p> <p>(二) 請將機車車位予以編號，俾利核算數量。</p> <p>(三) 停車場出入口及各地下層車道出入口請設置警示燈，坡道轉彎處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)，並於各地下停車場轉彎適當處設置反光鏡。若汽機車共用之出入坡道(請標示寬度及坡度)，請設置止滑設施，以確保通視性與汽機車出入安全，以上請於各平面圖標示。</p> <p>四、台南紡織第二期住宅大樓興建工程：</p> <p>(一) 本案交通影響評估報告本局尚未查收，請依規定提送交通影響評估報告。</p> <p>(二) P3-6 請於停車與交通動線圖標示汽車行進動線之道路名稱、寬度。</p> <p>(三) P5-2-4 請將汽機車車位予以編號，俾利核算數量。</p> <p>(四) 若汽機車共用之出入坡道(請標示寬度及坡度)，請設置止滑設施，以確保通視性與汽機車出入安全，以上請於各平面圖標示。</p> <p>(五) 停車數量建議參考主計處家戶調查，至少每一居住單元一汽車位及二機車位。</p>
文化局	涉及文化資產、古蹟保存、公共藝術相關事項 其他主管法令	基地非依文化資產保存法指定或登錄在案之古蹟歷史建築聚落及文化景觀，請查照。
水利局		<p>一、 均非位屬市管區域排水設施範圍內。</p> <p>二、 請依「臺南市低碳城市自治條例第十八條規定應設置防洪或雨水貯</p>

			留設施之建築行為規模」及「建築物雨水貯留利用設計技術規範」公告之相關規定設置雨水貯留設施。
	環保局		未表示意見。
列席 單位 意見			<p>東光國小：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 交通局103年10月9日交通疏導專案審查會議議題一：為利解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，建議移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹，所鋪設的行人磚，若僅是暫時性的作法，未來還是會帶來不便。 2. 另外，目前交通局的相關規劃及交通措施而言，本校校門口並無路（斑馬線、號誌管制相關）可進去公83，而公園道整個被散場車流佔據並被綠帶隔離，該公園對於學校、家長、民眾、學童並無親近使用的機會，原東光路邊還有路邊停車格，現都被塗銷亦造成不便，感覺上公園道反而變成南紡專用的部分，有關開發衍生相關交通問題請適切考量。 <p>東光里里長：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本里最擔心的是開發所衍生相關的交通問題，應該妥善處理因應。 <p>交通局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目前提出移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹，所鋪設的行人磚等臨時停靠相關處理，是依據103年10月9日交通疏導專案審查會議決議辦理。
委員 審核 意見			<p>林本委員：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 缺申請書、查核表、土管要點查核表、土管之都市設計管制準則（規範）查核表、都市設計審議原則查核表及變更設計項目前後對照表。 2. 建議本區整體規劃區（含商65-1、商65-2、廣E3、公83及公園道）之高程關係簡單標示出來，以查核相對高程關係。 3. 本商業區係供商業使用，依土管要點第四點規定，本計畫區內商65-1及商65-2商業區合計供住宅使用之樓地板面積不得超過本計畫區總樓地板面積之40%，至於總樓地板面積是否為「容積樓地板面積」？應予以澄清說明清楚，以避免將來引來錯誤，滋生核發執照之疑慮！建議應將面積計算式明列檢討！ 4. 第二期1011地號係規劃住宅大樓，位於商65-1第一期興建商業大樓之北側，恐有日照不足之虞，建議針對第一期商業大樓檢討其陰影是否造成第二期1011地號住宅大樓有東至日不足1小時之處？ 5. 建議商業大樓之車流不要再導入第二期商65-2住宅大樓西側從東光路或凱旋路疏散，以免喪失當初公園道設置之規劃目的。 <p>林委員佐鼎：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目前整體交通的呈現，是一個四不像的規劃，本人對於交通影響評估，是抱持著悲觀的想法與看法，本案對於交通應該再召開整合性的會議。 2. 有關家長接送區的問題，建議還是要設置於學校側去解決，並規劃適切的接送動線。不然從本區跨越東光路，設置一立體自動天橋到學校，亦是考慮的選項之一。 3. 本案交通問題複雜，應先通過交通影響評估後，再提至都市設計委員會來審查。 4. 商65-1南側：地下層的貨車計程車，及地上層的小客車，各有車道出入口往東寧路方向出場，在動線上會產生衝突點，是否有一致的可能性請考量。 5. 目前提供的交通影響評估報告，是以修正後的設計內容重新檢討的嗎？報告書有些服務水準為E、F等，整體上有些評估的量似乎有點低，請依實況修正。 <p>莊副召集人德樑：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 整體規劃部分，應該要朝開發者自己的土地去解決開發所帶來的外部問題，而非利用相關公共設施用地，去解決問題。

	<p>2. 關於東光國小孩童接送問題的解決，曾經有過請南紡為學校作一座天橋跨越東光路的想法，或許可再考量之。</p> <p>3. 為利解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，交通局建議移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹部分，建議盡速召開府內內部行政協商會議，以取得各局處共識，俾利憑辦。</p> <p>4. 整體規劃部分，有關建築量體、交通動線（人行、汽車、機車、腳踏車、貨車、小客車、接駁車、計程車）等等相關設計，應作壹全盤性的考量，且對於基地內外的分析亦應詳盡的交代，並於報告書中詳表。</p> <p>5. 整體基地地下層的部分，應該考量各基地之間地下層的動線連通可能性（人行、車行）。</p> <p>6. 基地東北側第二期住宅大樓部分，因都市計畫說明書有店舖相關規定，是否改採出入口朝內部，或改成賣場式設計去修正。</p> <p>7. 整體規劃部分，有關基地各細部高程的標示、基地內各單位穿越路徑如何進行，及高低差細部剖面要有詳盡的圖示及說明，是否平順？例如商65-2住宅單位的人要如何到達商場？不要說還要開車過來，這樣反而造成更多交通問題。</p> <p>8. 綠化部份，平面及屋頂綠化、立體立面綠化，要有整體的想法與考量（如生態跳島）。</p> <p>9. 照明部份，如平面及立面照明，亦應整體考量並補充資料說明之。</p> <p>10. 本次先審整體規劃部分，通過後再審個案。</p> <p>劉委員聰慧：</p> <p>1. 有關東光國小家長接送學童的問題，建議南紡可考慮於學校基地內臨路側，幫學校開闢永久性的家長接送相關設施及區域。</p> <p>2. 不建議交通局交通疏導專案審查會議，所設置的120m家長接送範圍帶，家長是否願意及同意應先確認。如果還是維持該範圍內要把灌木移植改鋪設行人磚，則樹幹周圍的樹穴範圍，請改設置有透水空隙的金屬格柵。</p> <p>3. 基地內的住戶及小孩子人行動線及相關設施請作考量。</p> <p>4. 目前整體而言，配置的環境美感，公共藝術，表達形式都一模一樣，缺乏獨特性，應該以明確的單元表示，量體方式、組合方式、色彩等應予以詳表。</p> <p>5. 住宅單位於水中所種植的緬梔會產生落葉等問題，建議改水生或濱生植物。</p> <p>6. 投樹燈請改成景觀燈。</p> <p>7. 有些休憩座椅的型式會導致下雨時積水請修正。</p> <p>8. 有關台南的風格部分，請在建築、景觀、水景、公共藝術相關方面多加考量在地元素並用心處理。</p>
決議	<p>1. 為利解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，交通局建議移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹部分，將另召開府內內部行政協商會議。</p> <p>2. 請依小組委員意見、各單位初核意見及全市性都市設計審議原則，全部修正及回應，並提出完整詳細書圖報告書及具體交通改善內容後，再次提至都市設計審議委員會專案小組審議。</p>

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府交通局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
10樓

承辦人：陳怡靜

電話：(06)299-1111分機1331

傳真：(06)295-3219

電子信箱：yc719@mail.tainan.gov.tw

受文者：安得工程顧問有限公司

發文日期：中華民國104年4月2日

發文字號：南市交綜字第1040324875號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本局審查意見乙份

主旨：有關「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發
整體規劃變更設計」交通影響評估報告書(更正修正版)審查
意見詳如附件，請修正後再送本局複審，請查照。

說明：

- 一、復貴公司104年3月19日(104)安業字第0312號函。
- 二、旨揭審查意見辦理情形亦請附於修正報告書。

正本：安得工程顧問有限公司

副本：本局綜合規劃科

局長 張政源

臺南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計
交通影響評估報告

臺南市政府交通局審查意見辦理情形表

項次	審 查 意 見	辦 理 情 形
1	1. 經查南紡夢時代購物商場於103年12月30日試營運、104年2月11日正式開幕，本局業於103年12月25日以南市交綜字第1031210706號函通過自開幕日起執行5個月交通維持計畫，先予敘明。 2. 有關本案交通特性資料為104年1月份所調查，請於交通維持計畫結束後重新調查現況交通特性，並重新推估開發後之交通衝擊。	

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號(永華市政中心)

承辦人：王銘鴻

電話：06-2991111#8448

電子信箱：ahonwang@mail.tainan.gov.tw

台北市仁愛路二段二號十一樓

受文者：三大聯合建築師事務所

發文日期：中華民國104年4月28日

發文字號：府都設字第1040397975號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：



主旨：有關貴事務所函詢「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」、「台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」、「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」等4案，提送第二次都市設計審議委員會專案小組審議事宜，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所104年4月21日104大字第011號函（本府實際收文日為4月22日）。
- 二、旨案前經103年11月6日都市設計審議委員會專案小組審議，會議決議2：「請依小組委員意見、各單位初核意見及全市性都市設計審議原則，全部修正及回應，並提出完整詳細書圖報告書及具體交通改善內容後，再次提至都市設計審議委員會專案小組審議。」
- 三、該會議委員審核意見：「1. …本案對於交通應該再召開整合性的會議。…3. 本案交通問題複雜，應先通過交通影響評估後，再提至都市設計委員會來審查。」、「1. …3. 為利解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，交通局建議移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹部分，建議盡速召開府內內部行政協商會議，以取得各局處共識，…10. 本次先審整體規劃部分，通過後再審個案。」
- 四、該會議另衍生，本局103年11月14日召開之「台南市第110期東光自辦市地重劃區建築開發整體規劃案交通規劃相關問題研商會議」決議：應由貴事務所檢送「南紡夢時代購物中心

西側公園道綠帶鋪設人行磚變更設計說明書」，提出都審變更說明，並會辦本府工務局及交通局後報本府備查一案，迄今亦尚未完成程序。

五、且現因重劃工程已完成，後續請工務局申請辦理公共設施之都審委員會變更設計，並由原規劃單位（三大聯合建築師事務所）協助製作必要之都審報告書，亦尚未完成程序。

六、綜上，本案交通問題複雜，應先通過交通影響評估及完成上述說明事項後，再提至都市設計委員會專案小組來審查，審查部份並應先審整體規劃部分，通過後再審個案。

正本：三大聯合建築師事務所

副本：臺南市政府交通局(停車管理科)、臺南市政府工務局(公園管理科)、臺南市政府工務局(養護科)、臺南市政府都市發展局

臺南市政府

本案依分層負責規定授權處(局)主管執行

提案四 (2) (附件)

建造執照展期申請書

起造人:台南紡織股份有限公司 負責人:鄭高輝

地 號:台南市東區東光段 1011 地號

本案相關作業內容如下:

日期	發文單位	內容/文號/備註
103.07.14	臺南市政府	內文: 建造執照部份文件未盡妥善, 於文到六個月內改正完竣送請復審。 文號: 南市工管一字第 1030672505 號 備註: 附件一
103.07.03	臺南市政府	內文: 所提案「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」都市設計審議案, 先召集專案小組審議, 再提送都委會。 文號: 府都設字第 1030607847 號 備註: 附件二
103.10.30	臺南市政府	內文: 召開「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」都市設計審議專案小組會議, 開會通知。 文號: 府都設字第 1031026542 號 備註: 附件三
103.11.10	臺南市政府	內文: 召開「台南市地 110 期東光自辦市地重劃區建築開發整體規劃」案交通規劃相關問題研商會議, 開會通知。 文號: 府都設字第 1031066994 號 備註: 附件四
103.11.18	臺南市政府	內文: 「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」都市設計審議專案小組會議記錄。 文號: 府都設字第 1031082112 號 備註: 附件五
103.12.01	臺南市政府	內文: 「台南市地 110 期東光自辦市地重劃區建築開發整體規劃交通規劃相關問題協商會議」會議記錄。 文號: 府都設字第 1031113063 號 備註: 附件六

103. 12. 19	臺南市政府	內文:依「台南市地110期東光自辦市地重劃區建築開發整體規劃交通規劃相關問題協商會議」,應由工務局辦理都市設計審議變更設計。 文號:府都設字第1031182112號 備註:附件七
104. 1. 6	臺南市政府	內文:有關103年12月10號「南紡夢時代購物中心西側公園道綠帶鋪設人行道會勘」記錄。 文號:南市工園一字第1031217713號 備註:附件八
104. 1. 23	臺南市政府	內文:檢送「南紡夢時代購物中心西側公園道綠帶鋪設人行道完工確認現勘」記錄。 文號:南市交字第1040079271號 備註:附件九
104. 3. 18	臺南市政府	內文:檢送「南紡夢時代購物中心西側公園道綠帶鋪設人行磚變更設計說明書」變更設計,俟會辦管理機關工務局及交通主管機關交通局確認後,另行函覆。 文號:府都設字第1040267436號 備註:附件十
104. 4. 02	臺南市政府	內文:有關「台南市地110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」審查意見。 文號:南市交綜字第1040324875號 備註:附件十一
104. 4. 23	臺南市政府	內文:檢送「南紡夢時代購物中心西側公園道綠帶鋪設人行磚變更設計說明書」變更設計,俟會辦管理機關工務局及交通主管機關交通局確認後,另行函覆。 文號:府都設字第1040392715號 備註:附件十二
104. 4. 21	三大聯合建築師事務所	內文:有關「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」、「台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」、「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」等4案,具體可再提送第二次都市設計審議委員會專案小組審議事宜。 文號:104大字第011號

三大聯合建築師事務所
地址:台北市中正區仁愛路二段二號11樓
電話:(02)2394-3555 傳真(02)2341-5770

		備註:附件十三
104.4.28	臺南市政府	內文:有關事務所函詢台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計、「台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」、「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」等4案,提送第二次都市設計審議委員會專案小組審議事宜。 文號:府都設字第1040397975號 備註:附件十四

依台南市政府工務局建造執照依建築法第三十六條規定復審案件處理原則之規定(詳附件一),102年6月1日以後掛件申請之案件,得適用第一項第一款:「屬都市設計審議、開放空間預審、容積移轉審查、交通影響評估審議等類似案件者,起造人得申請展期六個月期限改正,並以一次為限」。故本案首次掛件為103年6月24日,經申請延審後得展延至104年7月13日,但本案尚於都審進行中,且未能於工務局復審處理原則之規定時間內審定,懇請 貴局依復審處理原則(第四點):「起造人未於前點規定期限內送請復審,本局得將該申請案件予以駁回。但有其他特殊情形,且非可歸責於起造人者,得檢具相關事證提請本府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組審議」。提請本案再次申請展延,敬請查核辦理,實感德便。

此致

台南市政府工務局

三大聯合建築師事務所 張恆誠

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號(永華市政中心)

承辦人：謝岳龍

電話：06-3901367

傳真：06-2982942

電子信箱：hyll977@mail.tainan.gov.tw

10060

台北市中正區仁愛路2段2號11樓

受文者：三大聯合建築師事務所

發文日期：中華民國103年7月14日

發文字號：南市工管一字第1030672505號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：通知改善單影本

主旨：貴公司（三大聯合建築師事務所）申請於本市東區東光段1011地號興建房屋請發給建造執照一案，經查尚有部份文件未盡妥善，請至本府工務局建築管理科領回，並於接獲本函之日起六個月內依通知改正事項改正完竣送請復審，請查照。

說明：

- 一、復貴公司（三大聯合建築師事務所）103年6月25日申請資料（南市工管一字第103000906700號）。
- 二、案件查詢網址：<http://210.69.40.24/mainser.jsp>。

正本：三大聯合建築師事務所、臺南紡織股份有限公司

副本：臺南市政府工務局

局長 吳宗榮



本案依分層負責規定授權主管股長決行

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：王銘鴻
電話：06-2991111#8448
電子信箱：ahonwang@mail.tainan.gov.tw

100
台北市仁愛路二段二號十一樓

受文者：三大聯合建築師事務所

發文日期：中華民國103年11月18日
發文字號：府都設字第1031082112號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：檢送103年11月6日召開「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」、「台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」及「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」等4案都市設計審議專案小組會議紀錄乙份，請 查照。

說明：為節能減碳，會議紀錄請逕至本府都市發展局網站 (<http://bud.tainan.gov.tw/>) 「資訊系統/都市設計審議委員會議紀錄/都市設計審議專案小組會議紀錄/第08次會議紀錄(11月6日)」項下下載，若無法下載，請向本府都市發展局都市設計科洽詢。

正本：莊召集人德樑、王為委員、林本委員、林委員佐鼎、劉委員聰慧、台南紡織股份有限公司、三大聯合建築師事務所、臺南市東區區公所、東區東光里辦公處(請東區區公所代轉)、東區莊敬里辦公處(請東區區公所代轉)、東區後甲里辦公處(請東區區公所代轉)、東區裕農里辦公處(請東區區公所代轉)、東區富強里辦公處(請東區區公所代轉)、東區東聖里辦公處(請東區區公所代轉)、臺南市東區東光國民小學

副本：魏執行秘書榮宗、臺南市政府都市發展局都市設計科

臺南市政府



本案依分層負責規定授權處(局)主管執行

第1頁 共1頁

三大聯合建築師事務所
地址：台北市中正區仁愛路二段二號 11 樓
電話：(02)2394-3555 傳真：(02)2341-5770

5

類別	研議案	編號	第1案	申請單位	台南紡織股份有限公司	設計單位	三大聯合建築師事務所
案名	「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」都市設計研議案						
說明	<p>一、法令依據：擬定台南市東區（「工二」工業區為「商65」商業區、「公83」公園用地、公園道用地）細部計畫案說明書。</p> <p>二、基地座落：東光段1001等地號。</p> <p>三、辦理過程說明：</p> <p>1. 本案依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」第12點規定：「對於規模龐大、案情複雜或對都市景觀有重大影響之都市設計審議案件，得先由本會指派委員組成專案小組研議，並提出審議參考意見後，再提本會審議。」辦理。</p> <p>2. 本整體規劃範圍內之原「臺南紡織商場第一期開發案」已於100年10月7日都市設計審議專案小組研議、100年11月23日都市設計審議第一次審議、100年12月21日都市設計審議第二次審議、102年12月30日都市設計審議第三次審議後：修正後通過。</p> <p>3. 依都市設計審議規範第三條二：「計畫範圍內除重劃開發工程應整體規劃及「商65-1」、「商65-2」建築開發應整體規劃，並提送都市設計審議委員會審議外，…」，本案因原「臺南紡織商場第一期開發案」、「研議第二案：台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「研議第三案：台南紡織第二期商場兼旅館開發案」、「研議第四案：台南紡織第二期住宅大樓興建工程」等案之設計內容及基地範圍變更，本次為整體規劃變更專案小組第一次審議。</p>						
初核意見	審查單位	權責檢核項目	審查意見				
	都市發展局 都市設計科 地景規劃 工程科	基本資料 平面配置計畫 立面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>1. 整體規劃部分：</p> <p>(一) 土地使用分區管制要點第四條：「…「商 65-2」第二種商業區不得作為加油（氣）站、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店、舞廳（場）、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之經營場所之使用外，且三樓（含）以上部分僅得依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定管制其使用，以維持鄰近住宅區之居住環境品質。</p> <p>本計畫區內「商 65-1」、「商65-2」商業區內合計供住宅使用之樓地板面積不得超過本計畫區總樓地板面積之40%。」</p> <p>請說明本案如何檢討，是否符合規定。（本案計算式以容積樓地板非樓地板面積檢討，且應以合計實設總樓地板面積之40%檢討，請依業管單位規定辦理。）</p> <p>(二) 本案涉及公園道及廣場用地之內容變更，請說明如何變更，是否符合相關規定。</p> <p>另交通局103年10月9日交通疏導專案審查會會議議題一：為利本局(停車管理科)解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，建議移植夢時代購物中心西側公園道線帶灌木及行道樹(約130米)鋪設行人磚，以供學童等候接送及通行。</p> <p>主席批示：</p> <p>1. 配合夢時代開幕期間交通疏導措施，請南紡移植夢時代購物中心西側公園道線灌木並鋪設連鎖磚鋪面，供東光國小學童上放學停等區。</p> <p>2. 請南紡提出都市設計審議變更，開幕期間過後若都市設計審議變更未通過，由南紡依原工程設計圖說復原。</p> <p>請說明如何辦理。</p> <p>(三) 全市性都設原則二 (四)：「臨接都市計畫指定之18公尺以上道路之建</p>				

		<p>築基地，其退縮建築部分或設置之騎樓應考量與鄰地人行動線及人行穿越道銜接的連續性，維持平接順暢人行空間，除得留設具高差之集中式進出車道外，不得供汽機車停放或汽車道穿越使用，惟基地進深不足或面臨計畫道路戶數過少無法設置集中式進出車道，經委員會審議同意者，得依審議結果辦理。」本計畫區全街廓分成很多進出口無法設置集中式進出車道請說明，是否已通過交通影響評估，並提請委員會討論同意。</p> <p>(四)都設規範第十四條：「計畫區開發採人車分離原則，商業區建築基地與中央帶狀開放空間應建立彼此串連之步道系統，提供區內人行活動空間。」本案請說明如何建立彼此串連之步道系統，如無法達成則應提請委員會同意。</p> <p>(五)配置請將基地及周遭環境（如對面東光國小、公園道、道路、人行道）的配置植栽關係及動線做交代，本案若涉及原公園道動線及出入口的調整，則應依規定提送委員會變更。</p> <p>(六)本案於原公共工程案中，於東光路及東寧路、凱旋路的兩街廓轉角線帶是打開的，本案封閉與該內容不符，請於會中說明並應提送變更設計審查。</p> <p>(七)「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」案新增北側一車道出入口，並穿越「廣E3」至道路，請委員討論是否妥適，另涉及公共工程設計內容變更，並應提委員會變更設計。</p> <p>(八)本案以整體街廓來看，被過多車道出入口穿越，西側及北側臨公園道，有關整體街廓臨街面的人行動線串聯性是否有做考量請作說明，另街廓東南角基地東側及南側臨建築線部分，人行是否順暢串連請說明，並提請委員會同意。</p> <p>2. 各案部分：</p> <p>(一)主要配置應清楚交代鋪面材質、色彩、高程、透水性、景觀剖，且石材不能計透水，透水面積不符規定應提請委員會同意。</p> <p>(二)本案部分喬灌木位地下結構體及水池上方，則其生長條件及覆土深度是否考量，請加剖細部並交代地下結構頂板高程，綠覆若不符規定，應提請委員會同意。</p> <p>(三)全市性都設原則二（一）：「地下層與地面層汽機車停車動線，於地面交會處應儘量減少汽車進出口造成的衝突性，並留設停等空間。出入車道與人行道交會處之鋪面材質，應和人行道有所區隔。」停等空間請說明，另鋪面未區隔請修正，或提請委員會同意。</p> <p>(四)依臺南市都市設計審議原則八、植物生長之最小土層厚度規定，本案部分喬灌木皆位於地下室頂板上方，請說明覆土深度及喬木間距是否符合規定並詳剖各景觀細部，若不符規定請修正。</p> <p>(五)依送審資料所示，涉及將原「第一期商場」、「第一期商場南向車道」、「第一期商場北向車道」基地範圍（原基地面積第一期商場26186.3 m²+南向車道1736.82m²+北向車道1454.4m²=29377.52m²）及新增基地範圍、基地地號及設計內容併同調整為本次提案。原第一期商場主案前於102年都市設計審議第一次變更設計經委員會審議同意提升總法定容積率至364%（實設容積率363.99%）；第一期商場南向車道及北向車道實設容積率皆為0%。</p> <p>本次提案因基地範圍擴大（由總基地面積29377.52m²擴大為43140.01m²）並整體提升總法定容積率至364%（實設363.99%）。則本案涉及原南北向車道及新增範圍的容積提升。</p>
--	--	---

		<p>範圍調整、容積提升及本案是否當視同原案之變更設計案檢討，應提請委員會討論同意。</p> <p>(六)爰上，本案涉及原南北向車道範圍內的配置設計及動線調整，亦應提請委員會同意。</p> <p>(七)全市性都設原則 八：建築立面造型應與地區環境景觀和諧，屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化；採玻璃帷幕造型建築物，其造型應考量符合亞熱帶氣候特性，並須注意眩光對週邊環境影響，及節約能源等事項。本案部分採玻璃帷幕，上開事項應於都市設計審議報告書內以科學分析方法與文字適切分析說明。</p> <p>(八)容積率放寬基地都市設計審議原則篇四退縮規定(二)：「前項退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬1.5m以上之植栽帶，」本案因戶外邊界部分退縮致植栽帶未臨建築線，且大部分未依規定辦理，應提請委員會同意。</p> <p>(九)都設規範第十六條：「2-1-30m(中華東路)為本基地之主要聯外道路，以過境性車流為主。商業區應避免直接面向主要聯外道路進行零售行為，且不得增加中華東路現有道路分隔島開口數。」本案壹層設置店舖，應提請委員會同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>1. 整體規劃部分：</p> <p>(一)變更設計部分請針對各細部部份圈選雲狀線，並詳實說明變更內容為何，勿整張圖面圈選。</p> <p>(二)配置圖及相關圖面請依規定比例辦理。</p> <p>2. 各案共同應再補正部分：</p> <p>(一)所有圖面請標示比例尺並附指北，並依規定比例尺整數比例呈現，各標示文字及空間名稱請清楚，平立剖面並請標示建築線、地界線、退縮線，地上一層請套開挖範圍示意，地下層請標示與地界的距離。</p> <p>(二)各查核表附註欄請詳實回應說明，參照頁次請檢覈正確。</p> <p>(三)所有條文有誤及錯字(如都設六條)請更正，另條文詳圖(如土管第九條)、表格仍應檢附(如土管第十二條、附表五)，附表亦請編頁碼。</p> <p>(四)配置圖請詳表與基地外道路及對面之關係，且勿重複檢討相關法規請整合，喬灌木圖例請清楚可區分、放大並分區標示面積。</p> <p>(五)立面圖請詳標材質色彩；剖面圖請剖兩向以上並加剖各細部景觀詳圖。</p> <p>(六)綠覆率檢討總表請將喬灌木草皮小計。休憩座椅圖例請清楚。</p> <p>(七)全市性都設原則七：「鋪面設計色調、紋路及材質應力求與周邊環境維持協調關係，並以文字適切分析說明，以利後續管理維護。」請文字說明。</p> <p>(八)附表七：容積率放寬基地須設置開放法定空地告示牌請附詳圖。</p> <p>(九)植栽及景觀圖請套繪於壹層線稿平面。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>1. 整體規劃部分：</p> <p>(一)請說明整體規劃變更設計部分，各分區基地範圍及地號、各區設計內容如何調整。</p> <p>(二)本案需俟環境影響評估報告及交通影響評估報告核准後，方能辦理都市設計審議報告書核定作業，請說明目前辦理進度為何。並應符合土地使用管制項目請依業管單位規定辦理。</p>
--	--	---

		<p>(三)請說明並檢附本案建照、開放空間獎勵之公文掛號日期及辦理情形。</p> <p>(四)請說明整體街廓之人行步道系統、汽機車動線、開放空間系統及串連、景觀設計、建築量體如何設計調整。</p> <p>(五)請說明本案調整後對於公共設施用地所涉及的變更，土地產權是否移交，並以詳實規定比例辦理。</p> <p>(六)本案欲申請期程、整體開發獎勵放寬容積率，致容積大幅提升，請說明依相關規定所採用之容積獎勵上限之計算及獎勵放寬的合理理由。</p> <p>(七)本案為商業區部份作住宅、飯店、商場使用，容積大量增加且預計移入大量住戶、汽、機車停車位，請說明對周遭環境、採光、通風的影響（尤其是交通），是否有實際回饋改善交通、環境之作為配套，例如學校、兒童、綠美化、節能減碳、交通因應、停車、疏導等措施。</p> <p>(八)依「私人建築都市設計審議原則篇」一、基地退縮綠化(四)建築物屋頂平台與建築立面鼓勵植栽綠化，請說明本案是否設置。</p> <p>(九)本案屬地標型建物，請檢討夜間照明；應考量節約能源與整體照明設施的亮度、高度、密度及色調的和諧效果，設置外觀整體照明控制裝置，並配合建築使用機能及地區生態需求設計，避免造成環境眩光，影響居住舒適性；前述照明計畫應檢附模擬分析圖加以說明。</p> <p>(十)因應騎樓暢通計畫，店鋪顧客換汽車停車問題及其廣告招牌設置是否預先考量請說明。</p> <p>(十一)請說明本案與對面學校及鄰里的關係及交通如何處理。</p> <p>(十二)都設規範第一條管制目標：「本規劃旨在塑造計畫區內之建築物融入在地環境涵構、帶動地方繁榮發展，並能反映出台南府城之古都風貌與現代化之都市意象。」請說明如何處理，並將外觀與周遭環境各面向作合成及說明（平、立、透視）。</p> <p>(十三)都設規範第五條：「建築物中央空調及其他相關設備之廢氣排出口、通風口應儘量避免直接朝向人行空間，並應以美化或綠化。建築物附屬之空調設備、雨庇、廣告物等其他影響建築物立面之設施物應與基地景觀整體規劃提送審查。…」請說明是否符合以上規定，並於分割細表，否則應提請委員會同意。</p> <p>(十四)都設規範第八條：「建築物為塑造東區重要門戶及結合西側-東光國小既有的開放空間景觀的雙重特色，其外牆顏色應與基地內廣場、公園及國小開放空間等景緻相調和，建築物外表顏色應注意表現主從層次，不宜以單一顏色，色彩計畫應對象徵色，基調色、配合色、企業色及素材色等之輔佐搭配妥為考慮運用。」請說明色彩計畫處理。</p> <p>(十五)都設規範第九條：「建物鼓勵實施外加式照明，以塑造重要節點建築物之夜景特色。」請說明照明計畫，並模擬四向立面。</p> <p>(十六)都設規範第十一條：「基地內鼓勵水體之設置，…；同時為維護公共開放空間之基地保水功能，…」請說明本案設計並依水利局規定辦理。</p> <p>(十七)都設規範第十二條：「基地內植栽之選用，優先保留基地內既有植栽，並以原生樹種為原則。…」請說明。</p> <p>(十八)全市性都設準則總則篇：「本市新聞基地面積1公頃以上之公共設施及3公頃以上整體開發之申請案，經評估有設置滯洪池必要者，應留設適當之景觀防災生態池，且景觀防災生態池應針對不同之基地，在兼顧防災、生態保育、景觀空間美質、提供休閒機會等目標下，提出符合生態學理的設計方式，對於自然水體及特殊地形、地貌應儘量予以保留。」請說明並依水利局相關規定辦理。</p> <p>2.各案部分：另詳各案。</p>
--	--	---

		<p>四、需請委員審議事項：</p> <p>1. 整體規劃部分：</p> <p>(一) 本整體規劃變更設計部分，調整後內容是否妥適提請委員討論。</p> <p>(二) 本計畫區商業區內合計供住宅使用之樓地板面積不得超過本計畫區總樓地板面積之40%部分，提請委員討論。</p> <p>2. 各案共同應再補正部分：另詳各案。</p> <p>(一) 本案依土管要點第十條，採用開發時程獎勵及整體開發獎勵，其中整體開發獎勵：8.4%（整體開發：建築基地採全街廓（「商65-1」或「商65-2」商業區）整體開發者）。「商65-2」案是否屬全街廓整體開發（僅單面臨路），提請委員會討論。</p> <p>(二) 本案使用分區為商65-2第二種商業區，都市計畫原訂法定容積率280%；擬依土管要點第十條，採用「開發時程獎勵：84%」、「整體開發獎勵：8.4%」提升總法定容積率至372.4%（實設372.4%）。</p> <p>a. 開發時程獎勵：即基準法定容積率280%之30%：84%；</p> <p>b. 整體開發獎勵：即基準法定容積率280%之3%：8.4%。</p> <p><u>申請前項各款獎勵應於都市設計審議報告中詳細說明，並由「台南市都市設計審議委員會」就其開發內容符合前項各款程度審定其獎勵值。本案設計內容提請委員討論是否妥適，並視情況審定其獎勵值及法定容積率上限。</u></p>
<p>都市發展局 綜合規劃科 都市計畫管理科 都市規劃科</p>	<p>區位現況 都市計畫土地使用分區管制要點 依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫 臺南市騎樓地設置自治條例 其他主管法令</p>	<p>綜合規劃科：</p> <p>● 台南市第110期東光自辨市地重劃商業區建築開發整體規劃變更設計</p> <p>1. P3a：第二行文字有誤，「..地號1008、10010...」，底線部分請刪除。</p> <p>2. P4a：所述本案細部計畫發布實施日期應為99年8月19日。</p> <p>依土管要點第四條規定，商65-1、65-2合計供住宅使用之樓地板面積不得超過本計畫區總樓地板面積40%，爰住宅可建面積檢討請以本計畫區實設總樓地板面積40%檢討之。</p> <p>商65-1第二期商場兼旅館一欄，容積樓地板面積大於總樓地板面積，依P28所述容積樓地板包含一期商場，而總樓地板僅計第二期商場兼旅館，又其基地範圍包括東光段1008、1009、1010地號，則相關數據之檢討應將三筆土地上相關開發內容皆納入一併檢討之。</p> <p>3. P27a：左下角文字說明請配合本案變更內容更正。</p> <p>4. P30a：商65-1第二期商場兼旅館之高度109.5m，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」應辦理環境影響評估。</p> <p>● 台南紡織商65-2住宅大樓新建工程</p> <p>1. 依本案主要計畫內容，計畫人口為1609人及戶數約516戶，本案設計戶數501戶，又商65-1二期住宅設計戶數324戶，總計共825戶，又夢時代營運與本案未來所引入居住人口將對地方產生之環境與交通衝擊。依土管要點規定，其開發時程獎勵最高給予三成，則本案申請獎勵三成是否妥適，提請委員會討論。</p> <p>2. 本案申請整體開發獎勵3%部分，依主要計畫書內容「透過整體開發有利於營造整體都市風貌，及鼓勵業者提供有助於提升地區環境品質與公益性之相關建設與設施」，是否符合，提請委員會討論。</p> <p>3. P1-1：地號載記有誤，請更正。備註欄第2點日期請修正為99年8月19日。</p>

		<p>4. P3-2：長向剖面示意圖中，其左右兩側皆臨公園用地，故左側所標示 20 米東寧路易有誤解，建議修改。</p> <p>5. P5-1：獎勵面積右側欄請載明「依『...細部計畫案』<u>土地使用分區管制要點第十條</u>...」。</p> <p>6. 附表四第四條備註欄建議標示本案使用項目；第七條備註欄建議標示本案建物用途與檢討類別。</p> <p>●台南紡織第二期商場兼旅館開發案</p> <p>1. P1-1：備註欄第 2 點日期請修正為 99 年 8 月 19 日；另建築物高度 108.9m 與本商業區建築開發整體規劃變更設計內容所載 109.5m 不同，請釐清及修正。</p> <p>2. P3-5：右側圖中，本案地下停車場出入動線、與第一期地上汽車停車場動線，於東寧路側有東進、西出等多重動線，其安全性與是否有設置相關阻隔設施，建議說明。</p> <p>3. P4-8：依都設條文第六條，基地臨計畫道路境界線應設置至少 1.5m 寬喬木植生帶，本案退縮帶規劃內容需提請委員會同意。</p> <p>4. 附表四第四條備註欄建議標示本案使用項目；第七條備註欄建議標示本案建物用途與檢討類別。</p> <p>5. 附表五第六條檢核結果，其備註欄應說明退縮帶之規劃與規定不符，需提請委員會同意。</p> <p>●台南紡織第二期住宅大樓興建工程</p> <p>1. 依本案主要計畫內容，計畫人口為 1609 人及戶數約 516 戶，本案設計戶數 324 戶，又商 65-2 住宅大樓設計戶數 501 戶，總計共 825 戶，又夢時代營運與本案未來所引入居住人口將對地方產生之環境與交通衝擊。依土管要點規定，其開發時程獎勵最高給予三成，則本案申請獎勵三成是否妥適，提請委員會討論。</p> <p>2. 依本案都設準則第 16 條規定，應避免直接面向主要聯外道路進行零售行為。本案於中華東路側規劃店舖是否妥適，提請委員會討論。</p> <p>3. P1-1：備註欄第 2 點日期請修正為 99 年 8 月 19 日。</p> <p>4. P2-6：基地位置標示為商 65-2，請更正為本案基地範圍。</p> <p>5. P3-3：右上圖標示應為「變更前...」。</p> <p>6. 附表四第四條備註欄建議標示本案使用項目；第七條備註欄建議標示本案建物用途與檢討類別。</p> <p>7. 本案退縮帶如設計未符都設準則第 6 條規定應提請委員會同意。</p> <p>都市計畫管理科： 未表示意見。</p>
	<p>工務局 建築管理科</p> <p>建築計畫 建築法規 其他主管法令</p>	<p>未表示意見。</p>
	<p>工務局 公園管理科</p> <p>景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>未表示意見。</p>
	<p>經濟發展局</p> <p>區位現況 重大經濟產業 發展計畫 工廠危險物品 廠區平面配置 圖 綠能產品運用</p>	<p>未表示意見。</p>

	其他主管法令 停車與交通動線計畫 交通影響評估報告書 其他主管法令	<p>本局針對停車及交通動線等項目審核意見如下：</p> <p>一、台南市第 110 期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計：</p> <p>(一) 本案 2-3「交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項」乙節，請於相關動線規劃圖標示基地周遭汽車行進動線之道路幾何配置(如原核定報告書)。</p> <p>(二) P20a. 小汽車進出動線規劃圖，一期地上汽車停車場至凱旋路北側進出動線及一期地下汽車停車場至凱旋路東側進出動線，請檢核修正。</p> <p>(三) P24a.、P25a. 原核定報告書第三期開發計畫，本次已變更設計為第二期開發，請檢核修正。</p> <p>二、台南紡織商 65-2 住宅大樓新建工程：</p> <p>(一) 本案交通影響評估報告本局尚未查收，請依規定提送交通影響評估報告。</p> <p>(二) P3-4 請將汽機車車位予以編號，俾利核算數量。</p> <p>(三) 停車場出入口及各地下層車道出入口請設置警示燈，坡道轉彎處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)，並於各地下停車場轉彎適當處設置反光鏡。若汽機車共用之出入坡道(請標示寬度及坡度)，請設置止滑設施，以確保通視性與汽機車出入安全，以上請於各平面圖標示。</p> <p>(四) 停車數量建議參考主計處家戶調查，至少一居住單元一汽車位及二機車位。</p> <p>三、台南紡織第二期商場兼旅館開發案：</p> <p>(一) 本案交通影響評估報告本局尚未查收，請依規定提送交通影響評估報告。</p> <p>(二) 請將機車車位予以編號，俾利核算數量。</p> <p>(三) 停車場出入口及各地下層車道出入口請設置警示燈，坡道轉彎處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)，並於各地下停車場轉彎適當處設置反光鏡。若汽機車共用之出入坡道(請標示寬度及坡度)，請設置止滑設施，以確保通視性與汽機車出入安全，以上請於各平面圖標示。</p> <p>四、台南紡織第二期住宅大樓興建工程：</p> <p>(一) 本案交通影響評估報告本局尚未查收，請依規定提送交通影響評估報告。</p> <p>(二) P3-6 請於停車與交通動線圖標示汽車行進動線之道路名稱、寬度。</p> <p>(三) P5-2-4 請將汽機車車位予以編號，俾利核算數量。</p> <p>(四) 若汽機車共用之出入坡道(請標示寬度及坡度)，請設置止滑設施，以確保通視性與汽機車出入安全，以上請於各平面圖標示。</p> <p>(五) 停車數量建議參考主計處家戶調查，至少每一居住單元一汽車位及二機車位。</p>
文化局	涉及文化資產、古蹟保存、公共藝術相關事項 其他主管法令	基地非依文化資產保存法指定或登錄在案之古蹟歷史建築聚落及文化景觀，請查照。
水利局		一、 均非位屬市管區域排水設施範圍內。 二、 請依「臺南市低碳城市自治條例第十八條規定應設置防洪或雨水貯

			留設施之建築行為規模」及「建築物雨水貯留利用設計技術規範」公告之相關規定設置雨水貯留設施。
	環保局		未表示意見。
列席單位意見			<p>東光國小：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 交通局103年10月9日交通疏導專案審查會議議題一：為利解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，建議移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹，所鋪設的行人磚，若僅是暫時性的作法，未來還是會帶來不便。 2. 另外，目前交通局的相關規劃及交通措施而言，本校校門口並無路（斑馬線、號誌管制相關）可進去公83，而公園道整個被散場車流佔據並被綠帶隔離，該公園對於學校、家長、民眾、學童並無親近使用的機會，原東光路邊還有路邊停車格，現都被塗銷亦造成不便，感覺上公園道反而變成南紡專用的部分，有關開發衍生相關交通問題請適切考量。 <p>東光里里長：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本里最擔心的是開發所衍生相關的交通問題，應該妥善處理因應。 <p>交通局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目前提出移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹，所鋪設的行人磚等臨時停靠相關處理，是依據103年10月9日交通疏導專案審查會議決議辦理。
委員審核意見			<p>林本委員：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 缺申請書、查核表、土管要點查核表、土管之都市設計管制準則（規範）查核表、都市設計審議原則查核表及變更設計項目前後對照表。 2. 建議本區整體規劃區（含商65-1、商65-2、廣E3、公83及公園道）之高程關係簡單標示出來，以查核相對高程關係。 3. 本商業區係供商業使用，依土管要點第四點規定，本計畫區內商65-1及商65-2商業區合計供住宅使用之樓地板面積不得超過本計畫區總樓地板面積之40%，至於總樓地板面積是否為「容積樓地板面積」？應予以澄清說明清楚，以避免將來引來錯誤，滋生核發執照之疑慮！建議應將面積計算式明列檢討！ 4. 第二期1011地號係規劃住宅大樓，位於商65-1第一期興建商業大樓之北側，恐有日照不足之虞，建議針對第一期商業大樓檢討其陰影是否造成第二期1011地號住宅大樓有東至日不足1小時之慮？ 5. 建議商業大樓之車流不要再導入第二期商65-2住宅大樓西側從東光路或凱旋路疏散，以免喪失當初公園道設置之規劃目的。 <p>林委員佐鼎：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目前整體交通的呈現，是一個四不像的規劃，本人對於交通影響評估，是抱持著悲觀的想法與看法，本案對於交通應該再召開整合性的會議。 2. 有關家長接送區的問題，建議還是要設置於學校側去解決，並規劃適切的接送動線。不然從本區跨越東光路，設置一立體自動天橋到學校，亦是考慮的選項之一。 3. 本案交通問題複雜，應先通過交通影響評估後，再提至都市設計委員會來審查。 4. 商65-1南側：地下層的貨車計程車，及地上層的小客車，各有車道出入口往東寧路方向出場，在動線上會產生衝突點，是否有一致的可能性請考量。 5. 目前提供的交通影響評估報告，是以修正後的設計內容重新檢討的嗎？報告書有些服務水準為E、F等，整體上有些評估的量似乎有點低，請依實況修正。 <p>莊副召集人德傑：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 整體規劃部分，應該要朝開發者自己的土地去解決開發所帶來的外部問題，而非利用相關公共設施用地，去解決問題。

	<ol style="list-style-type: none"> 2. 關於東光國小孩童接送問題的解決，曾經有過請南紡為學校作一座天橋跨越東光路的想法，或許可再考量之。 3. 為利解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，交通局建議移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹部分，建議盡速召開府內內部行政協商會議，以取得各局處共識，俾利憑辦。 4. 整體規劃部分，有關建築量體、交通動線（人行、汽車、機車、腳踏車、貨車、小客車、接駁車、計程車）等等相關設計，應作壺全盤性的考量，且對於基地內外的分析亦應詳盡的交代，並於報告書中詳表。 5. 整體基地地下層的部分，應該考量各基地之間地下層的動線連通可能性（人行、車行）。 6. 基地東北側第二期住宅大樓部分，因都市計畫說明書有店舖相關規定，是否改採出入口朝內部，或改成賣場式設計去修正。 7. 整體規劃部分，有關基地各細部高程的標示、基地內各單位穿越路徑如何進行，及高低差細部剖面要有詳盡的圖示及說明，是否平順？例如商65-2住宅單位的人要如何到達商場？不要說還要開車過來，這樣反而造成更多交通問題。 8. 綠化部份，平面及屋頂綠化、立體立面綠化，要有整體的想法與考量（如生態跳島）。 9. 照明部份，如平面及立面照明，亦應整體考量並補充資料說明之。 10. 本次先審整體規劃部分，通過後再審個案。 <p>劉委員聰慧：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關東光國小家長接送學童的問題，建議南紡可考慮於學校基地內臨路側，幫學校開闢永久性的家長接送相關設施及區域。 2. 不建議交通局交通疏導專案審查會議，所設置的120m家長接送範圍帶，家長是否願意及同意應先確認。如果還是維持該範圍內要把灌木移植改鋪設行人磚，則樹幹周圍的樹穴範圍，請改設置有透水空隙的金屬格柵。 3. 基地內的住戶及小孩子人行動線及相關設施請作考量。 4. 目前整體而言，配置的環境美感，公共藝術，表達形式都一模一樣，缺乏獨特性，應該以明確的單元表示，量體方式、組合方式、色彩等應予以詳表。 5. 住宅單位於水中所種植的緬梔會產生落葉等問題，建議改水生或濱生植物。 6. 投樹燈請改成景觀燈。 7. 有些休憩座椅的型式會導致下雨時積水請修正。 8. 有關台南的風格部分，請在建築、景觀、水景、公共藝術相關方面多加考量在地元素並用心處理。
決議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為利解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，交通局建議移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹部分，將另召開府內內部行政協商會議。 2. 請依小組委員意見、各單位初核意見及全市性都市設計審議原則，全部修正及回應，並提出完整詳細書圖報告書及具體交通改善內容後，再次提至都市設計審議委員會專案小組審議。

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府交通局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
10樓

承辦人：陳怡靜
電話：(06)299-1111分機1331

傳真：(06)295-3219

電子信箱：yc719@mail.tainan.gov.tw

受文者：安得工程顧問有限公司

發文日期：中華民國104年4月2日

發文字號：南市交綜字第1040324875號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本局審查意見乙份

主旨：有關「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發
整體規劃變更設計」交通影響評估報告書(更正修正版)審查
意見詳如附件，請修正後再送本局複審，請查照。

說明：

- 一、復貴公司104年3月19日(104)安業字第0312號函。
- 二、旨揭審查意見辦理情形亦請附於修正報告書。

正本：安得工程顧問有限公司

副本：本局綜合規劃科

局長 張政源

臺南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計
交通影響評估報告

臺南市政府交通局審查意見辦理情形表

項次	審 查 意 見	辦 理 情 形
1	1. 經查南紡夢時代購物商場於103年12月30日試營運、104年2月11日正式開幕，本局業於103年12月25日以南市交綜字第1031210706號函通過自開幕日起執行5個月交通維持計畫，先予敘明。 2. 有關本案交通特性資料為104年1月份所調查，請於交通維持計畫結束後重新調查現況交通特性，並重新推估開發後之交通衝擊。	

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號(永華市政中心)

承辦人：王銘鴻

電話：06-2991111#8448

電子信箱：ahonwang@mail.tainan.gov.tw

台北市仁愛路二段二號十一樓

受文者：三大聯合建築師事務所

發文日期：中華民國104年4月28日

發文字號：府都設字第1040397975號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：



主旨：有關貴事務所函詢「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」、「台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」、「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」等4案，提送第二次都市設計審議委員會專案小組審議事宜，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所104年4月21日104大字第011號函（本府實際收文日為4月22日）。
- 二、旨案前經103年11月6日都市設計審議委員會專案小組審議，會議決議2：「請依小組委員意見、各單位初核意見及全市性都市設計審議原則，全部修正及回應，並提出完整詳細書圖報告書及具體交通改善內容後，再次提至都市設計審議委員會專案小組審議。」
- 三、該會議委員審核意見：「1. …本案對於交通應該再召開整合性的會議。…3. 本案交通問題複雜，應先通過交通影響評估後，再提至都市設計委員會來審查。」、「1. …3. 為利解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，交通局建議移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹部分，建議盡速召開府內內部行政協商會議，以取得各局處共識，…10. 本次先審整體規劃部分，通過後再審個案。」
- 四、該會議另衍生，本局103年11月14日召開之「台南市第110期東光自辦市地重劃區建築開發整體規劃案交通規劃相關問題研商會議」決議：應由貴事務所檢送「南紡夢時代購物中心

西側公園道綠帶鋪設人行磚變更設計說明書」，提出都審變更說明，並會辦本府工務局及交通局後報本府備查一案，迄今亦尚未完成程序。

- 五、且現因重劃工程已完成，後續請工務局申請辦理公共設施之都審委員會變更設計，並由原規劃單位（三大聯合建築師事務所）協助製作必要之都審報告書，亦尚未完成程序。
- 六、綜上，本案交通問題複雜，應先通過交通影響評估及完成上述說明事項後，再提至都市設計委員會專案小組來審查，審查部份並應先審整體規劃部分，通過後再審個案。

正本：三大聯合建築師事務所

副本：臺南市政府交通局(停車管理科)、臺南市政府工務局(公園管理科)、臺南市政府工務局(養護科)、臺南市政府都市發展局

臺南市政府

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

提案四 (3) (附件)

建造執照展期申請書

起造人:台南紡織股份有限公司 負責人:鄭高輝

地 號:台南市東區東光段 1002、1003 地號等 2 筆

本案相關作業內容如下:

日期	發文單位	內容/文號/備註
103.07.16	臺南市政府	內文: 建造執照部份文件未盡妥善, 於文到六個月內改正完竣送請復審。 文號: 南市工管一字第 1030672343 號 備註: 附件一
103.07.03	臺南市政府	內文: 所提案「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」都市設計審議案, 先召集專案小組審議, 再提送都委會。 文號: 府都設字第 1030607847 號 備註: 附件二
103.10.30	臺南市政府	內文: 召開「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」都市設計審議專案小組會議, 開會通知。 文號: 府都設字第 1031026542 號 備註: 附件三
103.11.10	臺南市政府	內文: 召開「台南市地 110 期東光自辦市地重劃區建築開發整體規劃」案交通規劃相關問題研商會議, 開會通知。 文號: 府都設字第 1031066994 號 備註: 附件四
103.11.18	臺南市政府	內文: 「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」都市設計審議專案小組會議記錄。 文號: 府都設字第 1031082112 號 備註: 附件五
103.12.01	臺南市政府	內文: 「台南市地 110 期東光自辦市地重劃區建築開發整體規劃交通規劃相關問題協商會議」會議記錄。 文號: 府都設字第 1031113063 號 備註: 附件六

103.12.19	臺南市政府	內文:依「台南市地110期東光自辦市地重劃區建築開發整體規劃交通規劃相關問題協商會議」,應由工務局辦理都市設計審議變更設計。 文號:府都設字第1031182112號 備註:附件七
104.1.6	臺南市政府	內文:有關103年12月10號「南紡夢時代購物中心西側公園道綠帶鋪設人行道會勘」記錄。 文號:南市工園一字第1031217713號 備註:附件八
104.1.23	臺南市政府	內文:檢送「南紡夢時代購物中心西側公園道綠帶鋪設人行道完工確認現勘」記錄。 文號:南市交字第1040079271號 備註:附件九
104.3.18	臺南市政府	內文:檢送「南紡夢時代購物中心西側公園道綠帶鋪設人行磚變更設計說明書」變更設計,俟會辦管理機關工務局及交通主管機關交通局確認後,另行函覆。 文號:府都設字第1040267436號 備註:附件十
104.4.02	臺南市政府	內文:有關「台南市地110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」審查意見。 文號:南市交綜字第1040324875號 備註:附件十一
104.4.23	臺南市政府	內文:檢送「南紡夢時代購物中心西側公園道綠帶鋪設人行磚變更設計說明書」變更設計,俟會辦管理機關工務局及交通主管機關交通局確認後,另行函覆。 文號:府都設字第1040392715號 備註:附件十二
104.4.21	三大聯合建築師事務所	內文:有關「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」、「台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」、「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」等4案,具體可再提送第二次都市設計審議委員會專案小組審議事宜。 文號:104大字第011號

		備註:附件十三
104.4.28	臺南市政府	內文:有關事務所函詢台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計、「台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」、「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」等4案, 提送第二次都市設計審議委員會專案小組審議事宜。 文號: 府都設字第1040397975號 備註:附件十四

依台南市政府工務局建造執照依建築法第三十六條規定復審案件處理原則之規定(詳附件一), 102年6月1日以後掛件申請之案件, 得適用第一項第一款:「屬都市設計審議、開放空間預審、容積移轉審查、交通影響評估審議等類似案件者, 起造人得申請展期六個月期限改正, 並以一次為限」。故本案首次掛件為103年6月24日, 經申請延審後得展延至104年7月13日, 但本案尚於都審進行中, 且未能於工務局復審處理原則之規定時間內審定, 懇請 貴局依復審處理原則(第四點):「起造人未於前點規定期限內送請復審, 本局得將該申請案件予以駁回。但有其他特殊情形, 且非可歸責於起造人者, 得檢具相關事證提請本府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組審議」。提請本案再次申請展延, 敬請查核辦理, 實感德便。

此致

台南市政府工務局

三大聯合建築師事務所 張恒誠

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號(永華市政中心)

承辦人：謝岳龍

電話：06-3901367

傳真：06-2982942

電子信箱：hy11977@mail.tainan.gov.tw

10060

台北市中正區仁愛路2段2號11樓

受文者：三大聯合建築師事務所

發文日期：中華民國103年7月16日

發文字號：南市工管一字第1030672343號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：通知改善單影本

主旨：貴公司（三大聯合建築師事務所）申請於本市東區東光段1002號等2筆地號興建房屋請發給建造執照一案，經查尚有部份文件未盡妥善，請至本府工務局建築管理科領回，並於接獲本函之日起六個月內依通知改正事項改正完竣送請復審，請查照。

說明：

- 一、復貴公司（三大聯合建築師事務所）103年6月25日申請資料（南市工管一字第103000906900號）。
- 二、案件查詢網址：<http://210.69.40.24/mainser.jsp>。

正本：三大聯合建築師事務所、臺南紡織股份有限公司

副本：臺南市政府工務局

局長 吳宗榮



本案依分層負責規定授權主管股長決行

第1頁 共1頁

三大聯合建築師事務所

地址：台北市中正區仁愛路二段二號 11 樓

電話：(02)2394-3555 傳真(02)2341-5770

4

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：王銘鴻
電話：06-2991111#8448
電子信箱：ahonwang@mail.tainan.gov.tw

100
台北市仁愛路二段二號十一樓

受文者：三大聯合建築師事務所

發文日期：中華民國103年11月18日
發文字號：府都設字第1031082112號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：檢送103年11月6日召開「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」、「台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」及「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」等4案都市設計審議專案小組會議紀錄乙份，請 查照。

說明：為節能減碳，會議紀錄請逕至本府都市發展局網站 (<http://bud.tainan.gov.tw/>) 「資訊系統/都市設計審議委員會議紀錄/都市設計審議專案小組會議紀錄/第08次會議紀錄(11月6日)」項下下載，若無法下載，請向本府都市發展局都市設計科洽詢。

正本：莊召集人德權、王為委員、林本委員、林委員佐鼎、劉委員聰慧、台南紡織股份有限公司、三大聯合建築師事務所、臺南市東區區公所、東區東光里辦公處(請東區區公所代轉)、東區莊敬里辦公處(請東區區公所代轉)、東區後甲里辦公處(請東區區公所代轉)、東區裕農里辦公處(請東區區公所代轉)、東區富強里辦公處(請東區區公所代轉)、東區東聖里辦公處(請東區區公所代轉)、臺南市東區東光國民小學

副本：魏執行秘書榮宗、臺南市政府都市發展局都市設計科

臺南市政府



本案依分層負責規定授權處(局)主管執行

第1頁 共1頁

三大聯合建築師事務所
地址：台北市中正區仁愛路二段二號 11 樓
電話：(02)2394-3555 傳真：(02)2341-5770

5

類別	研議案	編號	第1案	申請單位	台南紡織股份有限公司	設計單位	三大聯合建築師事務所
案名	「台南市第110期東光自辨市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」都市設計研議案						
說明	<p>一、法令依據：擬定台南市東區（「工二」工業區為「商65」商業區、「公83」公園用地、公園道用地）細部計畫案說明書。</p> <p>二、基地座落：東光段1001等地號。</p> <p>三、辦理過程說明：</p> <p>1. 本案依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」第12點規定：「對於規模龐大、案情複雜或對都市景觀有重大影響之都市設計審議案件，得先由本會指派委員組成專案小組研議，並提出審議參考意見後，再提本會審議。」辦理。</p> <p>2. 本整體規劃範圍內之原「臺南紡織商場第一期開發案」已於100年10月7日都市設計審議專案小組研議、100年11月23日都市設計審議第一次審議、100年12月21日都市設計審議第二次審議、102年12月30日都市設計審議第三次審議後：修正後通過。</p> <p>3. 依都市設計審議規範第三條二：「計畫範圍內除重劃開發工程應整體規劃及「商65-1」、「商65-2」建築開發應整體規劃，並提送都市設計審議委員會審議外，…」，本案因原「臺南紡織商場第一期開發案」、「研議第二案：台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「研議第三案：台南紡織第二期商場兼旅館開發案」、「研議第四案：台南紡織第二期住宅大樓興建工程」等案之設計內容及基地範圍變更，本次為整體規劃變更專案小組第一次審議。</p>						
	審查單位	權責檢核項目	審查意見				
初核意見	都市發展局 都市設計科 地景規劃 工程科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>1. 整體規劃部分：</p> <p>(一) 土地使用分區管制要點第四條：「…「商 65-2」第二種商業區不得作為加油（氣）站、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店、舞廳（場）、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之經營場所之使用外，且三樓（含）以上部分僅得依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定管制其使用，以維持鄰近住宅區之居住環境品質。</p> <p>本計畫區內「商 65-1」、「商65-2」商業區內合計供住宅使用之樓地板面積不得超過本計畫區總樓地板面積之40%。」</p> <p>請說明本案如何檢討，是否符合規定。（本案計算式以容積樓地板非樓地板面積檢討，且應以合計實設總樓地板面積之40%檢討，請依業管單位規定辦理。）</p> <p>(二) 本案涉及公園道及廣場用地之內容變更，請說明如何變更，是否符合相關規定。</p> <p>另交通局103年10月9日交通疏導專案審查會議議題一：為利本局(停車管理科)解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，建議移植夢時代購物中心西側公園道綠帶灌木及行道樹(約130米)鋪設行人磚，以供學童等候接送及通行。</p> <p>主席裁示：</p> <p>1. 配合夢時代開幕期間交通疏導措施，請南紡移植夢時代購物中心西側公園道綠帶灌木並鋪設連鎖磚鋪面，供東光國小學童上放學停等區。</p> <p>2. 請南紡提出都市設計審議變更，開幕期間過後若都市設計審議變更未通過，由南紡依原工程設計圖說復原。</p> <p>請說明如何辦理。</p> <p>(三) 全市性都設原則二 (四)：「臨接都市計畫指定之18公尺以上道路之建</p>				

			<p>築基地，其退縮建築部分或設置之騎樓應考量與鄰地人行動線及人行穿越道銜接的連續性，維持平接順暢人行空間，除得留設具高差之集中式進出車道外，不得供汽機車停放或汽車道穿越使用，惟基地進深不足或面臨計畫道路戶數過少無法設置集中式進出車道，經委員會審議同意者，得依審議結果辦理。」本計畫區全街廓分成很多進出口無法設置集中式進出車道請說明，是否已通過交通影響評估，並提請委員會討論同意。</p> <p>(四)都設規範第十四條：「計畫區開發採人車分離原則，商業區建築基地與中央帶狀開放空間應建立彼此串連之步道系統，提供區內人行活動空間。」本案請說明如何建立彼此串連之步道系統，如無法達成則應提請委員會同意。</p> <p>(五)配置請將基地及周遭環境（如對面東光國小、公園道、道路、人行道）的配置植栽關係及動線做交代，本案若涉及原公園道動線及出入口的調整，則應依規定提送委員會變更。</p> <p>(六)本案於原公共工程案中，於東光路及東寧路、凱旋路的兩街廓轉角線帶是打開的，本案封閉與該內容不符，請於會中說明並應提送變更設計審查。</p> <p>(七)「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」案新增北側一車道出入口，並穿越「廣E3」至道路，請委員討論是否妥適，另涉及公共工程設計內容變更，並應提委員會變更設計。</p> <p>(八)本案以整體街廓來看，被過多車道出入口穿越，西側及北側臨公園道，有關整體街廓臨街面的人行動線串聯性是否有做考量請作說明，另街廓東南角基地東側及南側臨建築線部分，人行是否順暢串連請說明，並提請委員會同意。</p> <p>2. 各案部分：</p> <p>(一)主要配置應清楚交代鋪面材質、色彩、高程、透水性、景觀剖，且石材不能計透水，透水面積不符規定應提請委員會同意。</p> <p>(二)本案部分喬灌木位地下結構體及水池上方，則其生長條件及覆土深度是否考量，請加剖細部並交代地下結構頂板高程，綠覆若不符規定，應提請委員會同意。</p> <p>(三)全市性都設原則二（一）：「地下層與地面層汽機車停車動線，於地面交會處應儘量減少汽車進出口造成的衝突性，並留設停等空間。出入車道與人行道交會處之鋪面材質，應和人行道有所區隔。」停等空間請說明，另鋪面未區隔請修正，或提請委員會同意。</p> <p>(四)依臺南市都市設計審議原則八、植物生長之最小土層厚度規定，本案部分喬灌木皆位於地下室頂板上方，請說明覆土深度及喬木間距是否符合規定並詳剖各景觀細部，若不符規定請修正。</p> <p>(五)依送審資料所示，涉及將原「第一期商場」、「第一期商場南向車道」、「第一期商場北向車道」基地範圍（原基地面積第一期商場26186.3 m²+南向車道1736.82 m²+北向車道1454.4 m²=29377.52 m²）及新增基地範圍、基地地號及設計內容併同調整為本次提案。原第一期商場主案前於102年都市設計審議第一次變更設計經委員會審議同意提升總法定容積率至364%（實設容積率363.99%）；第一期商場南向車道及北向車道實設容積率皆為0%。</p> <p>本次提案因基地範圍擴大（由總基地面積29377.52 m²擴大為43140.01 m²）並整體提升總法定容積率至364%（實設363.99%）。則本案涉及原南北向車道及新增範圍的容積提升。</p>
--	--	--	--

		<p>範圍調整、容積提升及本案是否當視同原案之變更設計案檢討，應提請委員會討論同意。</p> <p>(六)爰上，本案涉及原南北向車道範圍內的配置設計及動線調整，亦應提請委員會同意。</p> <p>(七)全市性都設原則八：建築立面造型應與地區環境景觀和諧，屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化；採玻璃帷幕造型建築物，其造型應考量符合亞熱帶氣候特性，並須注意眩光對週邊環境影響，及節約能源等事項。本案部分採玻璃帷幕，上開事項應於都市設計審議報告書內以科學分析方法與文字適切分析說明。</p> <p>(八)容積率放寬基地都市設計審議原則篇四退縮規定(二)：「前項退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬1.5m以上之植栽帶，」本案因戶外邊界部分退縮致植栽帶未臨建築線，且大部分未依規定辦理，應提請委員會同意。</p> <p>(九)都設規範第十六條：「2-1-30m(中華東路)為本基地之主要聯外道路，以過境性車流為主。商業區應避免直接面向主要聯外道路進行零售行為，且不得增加中華東路現有道路分隔島開口數。」本案壹層設置店鋪，應提請委員會同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>1. 整體規劃部分：</p> <p>(一)變更設計部分請針對各細部部份圈選雲狀線，並詳實說明變更內容為何，勿整張圖面圈選。</p> <p>(二)配置圖及相關圖面請依規定比例辦理。</p> <p>2. 各案共同應再補正部分：</p> <p>(一)所有圖面請標示比例尺並附指北，並依規定比例尺整數比例呈現，各標示文字及空間名稱請清楚，平立剖面並請標示建築線、地界線、退縮線，地上一層請套開挖範圍示意，地下層請標示與地界的距離。</p> <p>(二)各查核表附註欄請詳實回應說明，參照頁次請檢覈正確。</p> <p>(三)所有條文有誤及錯字(如都設六條)請更正，另條文詳圖(如土管第九條)、表格仍應檢附(如土管第十二條、附表五)，附表亦請編頁碼。</p> <p>(四)配置圖請詳表與基地外道路及對面之關係，且勿重複檢討相關法規請整合，喬灌木圖例請清楚可區分、放大並分區標示面積。</p> <p>(五)立面圖請詳標材質色彩；剖面圖請剖兩向以上並加剖各細部景觀詳圖。</p> <p>(六)綠覆率檢討總表請將喬灌木草皮小計。休憩座椅圖例請清楚。</p> <p>(七)全市性都設原則七：「鋪面設計色調、紋路及材質應力求與周邊環境維持協調關係，並以文字適切分析說明，以利後續管理維護。」請文字說明。</p> <p>(八)附表七：容積率放寬基地須設置開放法定空地告示牌請附詳圖。</p> <p>(九)植栽及景觀圖請套繪於壹層線稿平面。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>1. 整體規劃部分：</p> <p>(一)請說明整體規劃變更設計部分，各分區基地範圍及地號、各區設計內容如何調整。</p> <p>(二)本案需俟環境影響評估報告及交通影響評估報告核准後，方能辦理都市設計審議報告書核定作業，請說明目前辦理進度為何。並應符合土地使用管制項目請依業管單位規定辦理。</p>
--	--	--

		<p>(三)請說明並檢附本案建照、開放空間獎勵之公文掛號日期及辦理情形。</p> <p>(四)請說明整體街廓之人行步道系統、汽機車動線、開放空間系統及串連、景觀設計、建築量體如何設計調整。</p> <p>(五)請說明本案調整後對於公共設施用地所涉及的變更，土地產權是否移交，並以詳實規定比例辦理。</p> <p>(六)本案欲申請期程、整體開發獎勵放寬容積率，致容積大幅提升，請說明依相關規定所採用之容積獎勵上限之計算及獎勵放寬的合理理由。</p> <p>(七)本案為商業區部份作住宅、飯店、商場使用，容積大量增加且預計移入大量住戶、汽、機車停車位，請說明對周遭環境、採光、通風的影響（尤其是交通），是否有實際回饋改善交通、環境之作為配套，例如學校、兒童、綠美化、節能減碳、交通因應、停車、疏導等措施。</p> <p>(八)依「私人建築都市設計審議原則篇」一、基地退縮綠化（四）建築物屋頂平台與建築立面鼓勵植栽綠化，請說明本案是否設置。</p> <p>(九)本案屬地標型建物，請檢討夜間照明：應考量節約能源與整體照明設施的亮度、高度、密度及色調的和諧效果，設置外觀整體照明控制裝置，並配合建築使用機能及地區生態需求設計，避免造成環境眩光，影響居住舒適性；前述照明計畫應檢附模擬分析圖加以說明。</p> <p>(十)因應騎樓暢通計畫，店舖顧客機汽車停車問題及其廣告招牌設置是否預先考量請說明。</p> <p>(十一)請說明本案與對面學校及鄰里的關係及交通如何處理。</p> <p>(十二)都設規範第一條管制目標：「本規劃旨在塑造計畫區內之建築物融入在地環境涵構、帶動地方繁榮發展，並能反映出台南府城之古都風貌與現代化之都市意象。」請說明如何處理，並將外觀與周遭環境各面向作合成及說明（平、立、透視）。</p> <p>(十三)都設規範第五條：「建築物中央空調及其他相關設備之廢氣排出口、通風口應儘量避免直接朝向人行空間，並應以美化或綠化。建築物附屬之空調設備、雨庇、廣告物等其他影響建築物立面之設施物應與基地景觀整體規劃提送審查。…」請說明是否符合以上規定，並於平剖細表，否則應提請委員會同意。</p> <p>(十四)都設規範第八條：「建築物為塑造東區重要門戶及結合西側-東光國小既有的開放空間景觀的雙重特色，其外牆顏色應與基地內廣場、公園及國小開放空間等景緻相調和，建築物外表顏色應注意表現主從層次，不宜以單一顏色，色彩計畫應對象徵色，基調色、配合色、企業色及素材色等之輔佐搭配妥為考慮運用。」請說明色彩計畫處理。</p> <p>(十五)都設規範第九條：「建物鼓勵實施外加式照明，以塑造重要節點建築物之夜景特色。」請說明照明計畫，並模擬四向立面。</p> <p>(十六)都設規範第十一條：「基地內鼓勵水體之設置，…；同時為維護公共開放空間之基地保水功能，…」請說明本案設計並依水利局規定辦理。</p> <p>(十七)都設規範第十二條：「基地內植栽之選用，優先保留基地內既有植栽，並以原生樹種為原則。…」請說明。</p> <p>(十八)全市性都設準則總則篇：「本市新聞基地面積1公頃以上之公共設施及3公頃以上整體開發之申請案，經評估有設置滯洪池必要者，應留設適當之景觀防災生態池，且景觀防災生態池應針對不同之基地，在兼顧防災、生態保育、景觀空間美質、提供休閒機會等目標下，提出符合生態學理的設計方式，對於自然水體及特殊地形、地貌應儘量予以保留。」請說明並依水利局相關規定辦理。</p> <p>2. 各案部分：另詳各案。</p>
--	--	--

		<p>四、需請委員審議事項：</p> <p>1. 整體規劃部分：</p> <p>(一)本整體規劃變更設計部分，調整後內容是否妥適提請委員討論。</p> <p>(二)本計畫區商業區內合計供住宅使用之樓地板面積不得超過本計畫區總樓地板面積之40%部分，提請委員討論。</p> <p>2. 各案共同應再補正部分：另詳各案。</p> <p>(一)本案依土管要點第十條，採用開發時程獎勵及整體開發獎勵，其中整體開發獎勵：8.4%（整體開發：建築基地採全街廓（「商65-1」或「商65-2」商業區）整體開發者）。「商65-2」案是否屬全街廓整體開發（僅單面臨路），提請委員會討論。</p> <p>(二)本案使用分區為商 65-2 第二種商業區，都市計畫原訂法定容積率 280%；擬依土管要點第十條，採用「開發時程獎勵：84%」、「整體開發獎勵：8.4%」提升總法定容積率至 372.4%（實設 372.4%）。</p> <p>a. 開發時程獎勵：即基準法定容積率 280%之 30%：84%；</p> <p>b. 整體開發獎勵：即基準法定容積率 280%之 3%：8.4%。</p> <p><u>申請前項各款獎勵應於都市設計審議報告中詳細說明，並由「台南市都市設計審議委員會」就其開發內容符合前項各款程度審定其獎勵值。本案設計內容提請委員討論是否妥適，並視情況審定其獎勵值及法定容積率上限。</u></p>
<p>都市發展局 綜合規劃科 都市計畫管理科 都市規劃科</p>	<p>區位現況 都市計畫土地使用分區管制要點 依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫 臺南市騎樓地設置自治條例 其他主管法令</p>	<p>綜合規劃科：</p> <p>●台南市第 110 期東光自辨市地重劃商業區建築開發整體規劃變更設計</p> <p>1. P3a：第二行文字有誤，「..地號 1008、10010...」，底線部分請刪除。</p> <p>2. P4a：所述本案細部計畫發布實施日期應為 99 年 8 月 19 日。 依土管要點第四條規定，商 65-1、65-2 合計供住宅使用之樓地板面積不得超過本計畫區總樓地板面積 40%，爰住宅可建面積檢討請以本計畫區實設總樓地板面積 40%檢討之。 商 65-1 第二期商場兼旅館一欄，容積樓地板面積大於總樓地板面積，依 P28 所述容積樓地板包含一期商場，而總樓地板僅計第二期商場兼旅館，又其基地範圍包括東光段 1008、1009、1010 地號，則相關數據之檢討應將三筆土地上相關開發內容皆納入一併檢討之。</p> <p>3. P27a：左下角文字說明請配合本案變更內容更正。</p> <p>4. P30a：商 65-1 第二期商場兼旅館之高度 109.5m，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」應辦理環境影響評估。</p> <p>●台南紡織商 65-2 住宅大樓新建工程</p> <p>1. 依本案主要計畫內容，計畫人口為 1609 人及戶數約 516 戶，本案設計戶數 501 戶，又商 65-1 二期住宅設計戶數 324 戶，總計共 825 戶，又夢時代營運與本案未來所引入居住人口將對地方產生之環境與交通衝擊。依土管要點規定，其開發時程獎勵最高給予三成，則本案申請獎勵三成是否妥適，提請委員會討論。</p> <p>2. 本案申請整體開發獎勵 3%部分，依主要計畫書內容「透過整體開發有利於營造整體都市風貌，及鼓勵業者提供有助於提升地區環境品質與公益性之相關建設與設施」，是否符合，提請委員會討論。</p> <p>3. P1-1：地號載記有誤，請更正。備註欄第 2 點日期請修正為 99 年 8 月 19 日。</p>

		<p>4. P3-2：長向剖面示意圖中，其左右兩側皆臨公園用地，故左側所標示 20 米東寧路易有誤解，建議修改。</p> <p>5. P5-1：獎勵面積右側欄請載明「依『...細部計畫案』<u>土地使用分區管制要點第十條</u>...」。</p> <p>6. 附表四第四條備註欄建議標示本案使用項目；第七條備註欄建議標示本案建物用途與檢討類別。</p> <p>●台南紡織第二期商場兼旅館開發案</p> <p>1. P1-1：備註欄第 2 點日期請修正為 99 年 8 月 19 日；另建築物高度 108.9m 與本商業區建築開發整體規劃變更設計內容所載 109.5m 不同，請釐清及修正。</p> <p>2. P3-5：右側圖中，本案地下停車場出入動線、與第一期地上汽車停車場動線，於東寧路側有東進、西出等多重動線，其安全性與是否有設置相關阻隔設施，建議說明。</p> <p>3. P4-8：依都設條文第六條，基地臨計畫道路境界線應設置至少 1.5m 寬喬木植生帶，本案退縮帶規劃內容需提請委員會同意。</p> <p>4. 附表四第四條備註欄建議標示本案使用項目；第七條備註欄建議標示本案建物用途與檢討類別。</p> <p>5. 附表五第六條檢核結果，其備註欄應說明退縮帶之規劃與規定不符，需提請委員會同意。</p> <p>●台南紡織第二期住宅大樓興建工程</p> <p>1. 依本案主要計畫內容，計畫人口為 1609 人及戶數約 516 戶，本案設計戶數 324 戶，又商 65-2 住宅大樓設計戶數 501 戶，總計共 825 戶，又夢時代營運與本案未來所引入居住人口將對地方產生之環境與交通衝擊。依土管要點規定，其開發時程獎勵最高給予三成，則本案申請獎勵三成是否妥適，提請委員會討論。</p> <p>2. 依本案都設準則第 16 條規定，應避免直接面向主要聯外道路進行零售行為。本案於中華東路側規劃店舖是否妥適，提請委員會討論。</p> <p>3. P1-1：備註欄第 2 點日期請修正為 99 年 8 月 19 日。</p> <p>4. P2-6：基地位置標示為商 65-2，請更正為本案基地範圍。</p> <p>5. P3-3：右上圖標示應為「變更前...」。</p> <p>6. 附表四第四條備註欄建議標示本案使用項目；第七條備註欄建議標示本案建物用途與檢討類別。</p> <p>7. 本案退縮帶如設計未符都設準則第 6 條規定應提請委員會同意。</p> <p>都市計畫管理科： 未表示意見。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	未表示意見。
工務局 公園管理科	景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未表示意見。
經濟發展局	區位現況 重大經濟產業 發展計畫 工廠危險物品 廠區平面配置 圖 綠能產品運用	未表示意見。

	其他主管法令	
交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估報告書 其他主管法令	<p>本局針對停車及交通動線等項目審核意見如下：</p> <p>一、台南市第 110 期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計：</p> <p>(一) 本案 2-3「交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項」乙節，請於相關動線規劃圖標示基地周遭汽車行進動線之道路幾何配置(如原核定報告書)。</p> <p>(二) P20a. 小汽車進出動線規劃圖，一期地上汽車停車場至凱旋路北側進出動線及一期地下汽車停車場至凱旋路東側進出動線，請檢核修正。</p> <p>(三) P24a.、P25a. 原核定報告書第三期開發計畫，本次已變更設計為第二期開發，請檢核修正。</p> <p>二、台南紡織商 65-2 住宅大樓新建工程：</p> <p>(一) 本案交通影響評估報告本局尚未查收，請依規定提送交通影響評估報告。</p> <p>(二) P3-4 請將汽機車車位予以編號，俾利核算數量。</p> <p>(三) 停車場出入口及各地下層車道出入口請設置警示燈，坡道轉彎處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)，並於各地下停車場轉彎適當處設置反光鏡。若汽機車共用之出入坡道(請標示寬度及坡度)，請設置止滑設施，以確保通視性與汽機車出入安全，以上請於各平面圖標示。</p> <p>(四) 停車數量建議參考主計處家戶調查，至少一居住單元一汽車位及二機車位。</p> <p>三、台南紡織第二期商場兼旅館開發案：</p> <p>(一) 本案交通影響評估報告本局尚未查收，請依規定提送交通影響評估報告。</p> <p>(二) 請將機車車位予以編號，俾利核算數量。</p> <p>(三) 停車場出入口及各地下層車道出入口請設置警示燈，坡道轉彎處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)，並於各地下停車場轉彎適當處設置反光鏡。若汽機車共用之出入坡道(請標示寬度及坡度)，請設置止滑設施，以確保通視性與汽機車出入安全，以上請於各平面圖標示。</p> <p>四、台南紡織第二期住宅大樓興建工程：</p> <p>(一) 本案交通影響評估報告本局尚未查收，請依規定提送交通影響評估報告。</p> <p>(二) P3-6 請於停車與交通動線圖標示汽車行進動線之道路名稱、寬度。</p> <p>(三) P5-2-4 請將汽機車車位予以編號，俾利核算數量。</p> <p>(四) 若汽機車共用之出入坡道(請標示寬度及坡度)，請設置止滑設施，以確保通視性與汽機車出入安全，以上請於各平面圖標示。</p> <p>(五) 停車數量建議參考主計處家戶調查，至少每一居住單元一汽車位及二機車位。</p>
文化局	涉及文化資產、古蹟保存、公共藝術相關事項 其他主管法令	基地非依文化資產保存法指定或登錄在案之古蹟歷史建築聚落及文化景觀，請查照。
水利局		<p>一、 均非位屬市管區域排水設施範圍內。</p> <p>二、 請依「臺南市低碳城市自治條例第十八條規定應設置防洪或雨水貯</p>

			留設施之建築行為規模」及「建築物雨水貯留利用設計技術規範」公告之相關規定設置雨水貯留設施。
	環保局		未表示意見。
列席 單位 意見			<p>東光國小：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 交通局103年10月9日交通疏導專案審查會議議題一：為利解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，建議移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹，所鋪設的行人磚，若僅是暫時性的作法，未來還是會帶來不便。 2. 另外，目前交通局的相關規劃及交通措施而言，本校校門口並無路（斑馬線、號誌管制相關）可進去公83，而公園道整個被散場車流佔據並被綠帶隔開，該公園對於學校、家長、民眾、學童並無親近使用的機會，原東光路邊還有路邊停車格，現都被塗銷亦造成不便，感覺上公園道反而變成南紡專用的部分，有關開發衍生相關交通問題請適切考量。 <p>東光里里長：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本里最擔心的是開發所衍生相關的交通問題，應該妥善處理因應。 <p>交通局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目前提出移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹，所鋪設的行人磚等臨時停靠相關處理，是依據103年10月9日交通疏導專案審查會議決議辦理。
委員 審核 意見			<p>林本委員：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 缺申請書、查核表、土管要點查核表、土管之都市設計管制準則（規範）查核表、都市設計審議原則查核表及變更設計項目前後對照表。 2. 建議本區整體規劃區（含商65-1、商65-2、廣E3、公83及公園道）之高程關係簡單標示出來，以查核相對高程關係。 3. 本商業區係供商業使用，依土管要點第四點規定，本計畫區內商65-1及商65-2商業區合計供住宅使用之樓地板面積不得超過本計畫區總樓地板面積之40%，至於總樓地板面積是否為「容積樓地板面積」？應予以澄清說明清楚，以避免將來引來錯誤，滋生核發執照之疑慮！建議應將面積計算式明列檢討！ 4. 第二期1011地號係規劃住宅大樓，位於商65-1第一期興建商業大樓之北側，恐有日照不足之虞，建議針對第一期商業大樓檢討其陰影是否造成第二期1011地號住宅大樓有東至日不足1小時之處？ 5. 建議商業大樓之車流不要再導入第二期商65-2住宅大樓西側從東光路或凱旋路疏散，以免喪失當初公園道設置之規劃目的。 <p>林委員佐鼎：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目前整體交通的呈現，是一個四不像的規劃，本人對於交通影響評估，是抱持著悲觀的想法與看法，本案對於交通應該再召開整合性的會議。 2. 有關家長接送區的問題，建議還是要設置於學校側去解決，並規劃適切的接送動線。不然從本區跨越東光路，設置一立體自動天橋到學校，亦是考慮的選項之一。 3. 本案交通問題複雜，應先通過交通影響評估後，再提至都市設計委員會來審查。 4. 商65-1南側：地下層的貨車計程車，及地上層的小客車，各有車道出入口往東寧路方向出場，在動線上會產生衝突點，是否有一致的可能性請考量。 5. 目前提供的交通影響評估報告，是以修正後的設計內容重新檢討的嗎？報告書有些服務水準為E、F等，整體上有些評估的量似乎有點低，請依實況修正。 <p>莊副召集人德樑：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 整體規劃部分，應該要朝開發者自己的土地去解決開發所帶來的外部問題，而非利用相關公共設施用地，去解決問題。

	<p>2. 關於東光國小孩童接送問題的解決，曾經有過請南紡為學校作一座天橋跨越東光路的想法，或許可再考量之。</p> <p>3. 為利解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，交通局建議移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹部分，建議盡速召開府內內部行政協商會議，以取得各局處共識，俾利憑辦。</p> <p>4. 整體規劃部分，有關建築量體、交通動線（人行、汽車、機車、腳踏車、貨車、小客車、接駁車、計程車）等等相關設計，應作壺全盤性的考量，且對於基地內外的分析亦應詳盡的交代，並於報告書中詳表。</p> <p>5. 整體基地地下層的部分，應該考量各基地之間地下層的動線連通可能性（人行、車行）。</p> <p>6. 基地東北側第二期住宅大樓部分，因都市計畫說明書有店舖相關規定，是否改採出入口朝內部，或改成賣場式設計去修正。</p> <p>7. 整體規劃部分，有關基地各細部高程的標示、基地內各單位穿越路徑如何進行，及高低差細部剖面要有詳盡的圖示及說明，是否平順?例如商65-2住宅單位的人要如何到達商場?不要說還要開車過來，這樣反而造成更多交通問題。</p> <p>8. 綠化部份，平面及屋頂綠化、立體立面綠化，要有整體的想法與考量（如生態跳島）。</p> <p>9. 照明部份，如平面及立面照明，亦應整體考量並補充資料說明之。</p> <p>10. 本次先審整體規劃部分，通過後再審個案。</p> <p>劉委員聰慧：</p> <p>1. 有關東光國小家長接送學童的問題，建議南紡可考慮於學校基地內臨路側，幫學校開闢永久性的家長接送相關設施及區域。</p> <p>2. 不建議交通局交通疏導專案審查會議，所設置的120m家長接送範圍帶，家長是否願意及同意應先確認。如果還是維持該範圍內要把灌木移植改鋪設行人磚，則樹幹周圍的樹穴範圍，請改設置有透水空隙的金屬格柵。</p> <p>3. 基地內的住戶及小孩子人行動線及相關設施請作考量。</p> <p>4. 目前整體而言，配置的環境美感，公共藝術，表達形式都一模一樣，缺乏獨特性，應該以明確的單元表示，量體方式、組合方式、色彩等應予以詳表。</p> <p>5. 住宅單位於水中所種植的緬梔會產生落葉等問題，建議改水生或濱生植物。</p> <p>6. 投樹燈請改成景觀燈。</p> <p>7. 有些休憩座椅的型式會導致下雨時積水請修正。</p> <p>8. 有關台南的風格部分，請在建築、景觀、水景、公共藝術相關方面多加考量在地元素並用心處理。</p>
決議	<p>1. 為利解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，交通局建議移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹部分，將另召開府內內部行政協商會議。</p> <p>2. 請依小組委員意見、各單位初核意見及全市性都市設計審議原則，全部修正及回應，並提出完整詳細書圖報告書及具體交通改善內容後，再次提至都市設計審議委員會專案小組審議。</p>

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府交通局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
10樓

承辦人：陳怡靜

電話：(06)299-1111分機1331

傳真：(06)295-3219

電子信箱：yc719@mail.tainan.gov.tw

受文者：安得工程顧問有限公司

發文日期：中華民國104年4月2日

發文字號：南市交綜字第1040324875號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本局審查意見乙份

主旨：有關「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發
整體規劃變更設計」交通影響評估報告書(更正修正版)審查
意見詳如附件，請修正後再送本局複審，請查照。

說明：

- 一、復貴公司104年3月19日(104)安業字第0312號函。
- 二、旨揭審查意見辦理情形亦請附於修正報告書。

正本：安得工程顧問有限公司

副本：本局綜合規劃科

局長 張政源

臺南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計
交通影響評估報告

臺南市政府交通局審查意見辦理情形表

項次	審 查 意 見	辦 理 情 形
1	<p>1. 經查南紡夢時代購物商場於103年12月30日試營運、104年2月11日正式開幕，本局業於103年12月25日以南市交綜字第1031210706號函通過自開幕日起執行5個月交通維持計畫，先予敘明。</p> <p>2. 有關本案交通特性資料為104年1月份所調查，請於交通維持計畫結束後重新調查現況交通特性，並重新推估開發後之交通衝擊。</p>	

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段0號(永華市政中心)

承辦人：王銘鴻

電話：06-2991111#8448

電子信箱：ahonwang@mail.tainan.gov.tw

台北市仁愛路二段二號十一樓

受文者：三大聯合建築師事務所

發文日期：中華民國104年4月28日

發文字號：府都設字第1040397975號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：



主旨：有關貴事務所函詢「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃變更設計」、「台南紡織商65-2住宅大樓新建工程」、「台南紡織第二期商場兼旅館開發案」、「台南紡織第二期住宅大樓新建工程」等4案，提送第二次都市設計審議委員會專案小組審議事宜，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所104年4月21日104大字第011號函（本府實際收文日為4月22日）。
- 二、旨案前經103年11月6日都市設計審議委員會專案小組審議，會議決議2：「請依小組委員意見、各單位初核意見及全市性都市設計審議原則，全部修正及回應，並提出完整詳細書圖報告書及具體交通改善內容後，再次提至都市設計審議委員會專案小組審議。」
- 三、該會議委員審核意見：「1. …本案對於交通應該再召開整合性的會議。…3. 本案交通問題複雜，應先通過交通影響評估後，再提至都市設計委員會來審查。」、「1. …3. 為利解決東光國小上放學時段家長接送學童臨時停車之需求，交通局建議移植本整體規劃區西側公園道綠帶灌木及行道樹部分，建議盡速召開府內內部行政協商會議，以取得各局處共識，…10. 本次先審整體規劃部分，通過後再審個案。」
- 四、該會議另衍生，本局103年11月14日召開之「台南市第110期東光自辦市地重劃區建築開發整體規劃案交通規劃相關問題研商會議」決議：應由貴事務所檢送「南紡夢時代購物中心

西側公園道綠帶鋪設人行磚變更設計說明書」，提出都審變更說明，並會辦本府工務局及交通局後報本府備查一案，迄今亦尚未完成程序。

- 五、且現因重劃工程已完成，後續請工務局申請辦理公共設施之都審委員會變更設計，並由原規劃單位（三大聯合建築師事務所）協助製作必要之都審報告書，亦尚未完成程序。
- 六、綜上，本案交通問題複雜，應先通過交通影響評估及完成上述說明事項後，再提至都市設計委員會專案小組來審查，審查部份並應先審整體規劃部分，通過後再審個案。

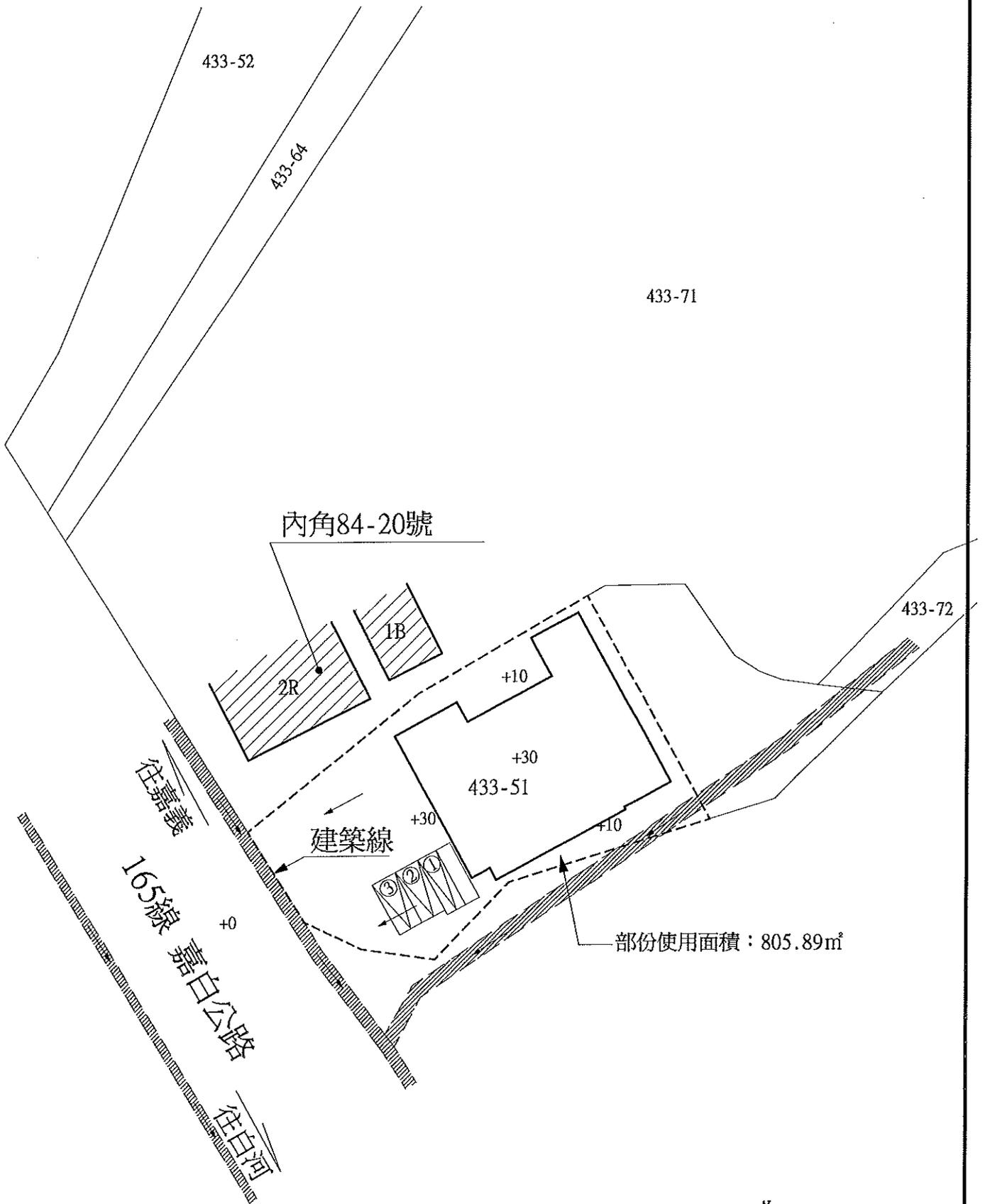
正本：三大聯合建築師事務所

副本：臺南市政府交通局(停車管理科)、臺南市政府工務局(公園管理科)、臺南市政府工務局(養護科)、臺南市政府都市發展局

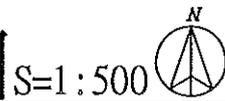
臺南市政府

本案依分層負責規定授權處(局)主管執行

提案五（附件）



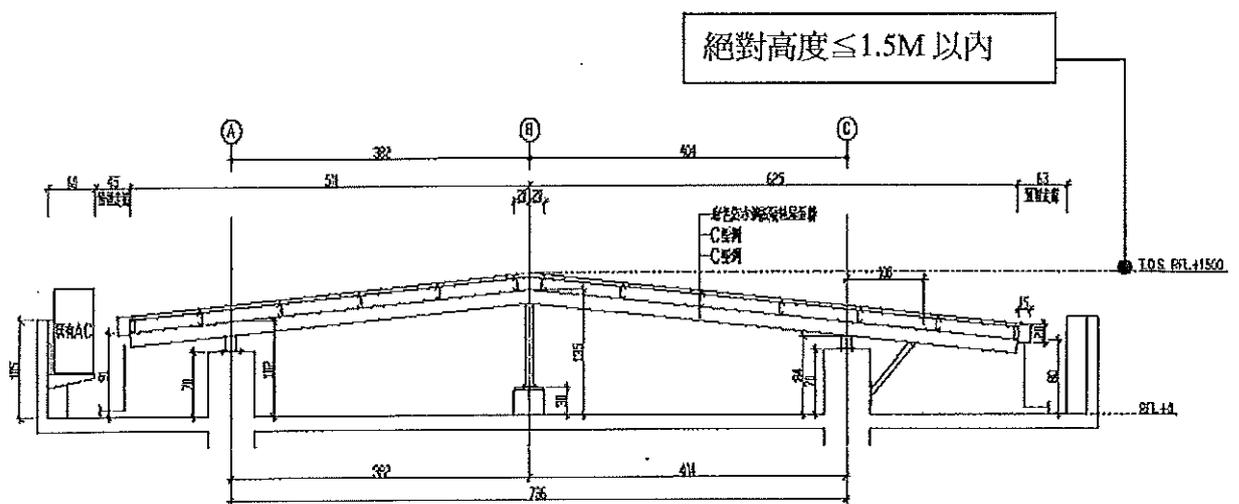
部份使用圖



提案六（附件）

案由一：

因應台灣多雨高溫之氣候，為提昇屋頂隔熱性能；應用複式樓板（如鋼浪板）設置於屋頂層上方，以降低屋頂平均傳透率 U_{ar} 值，提昇建築外殼日常節能。該構造物絕對高度 $\leq 1.5M$ 以內，是否可視為防水隔熱層。

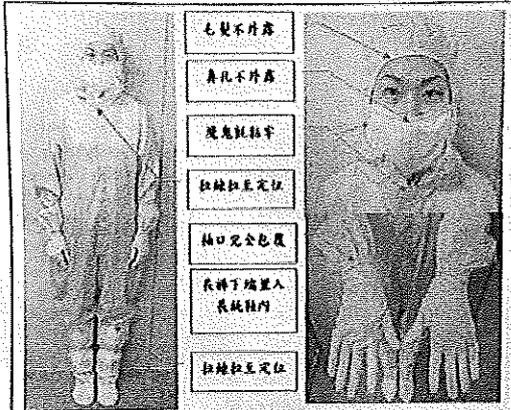


提案七（附件）

附件

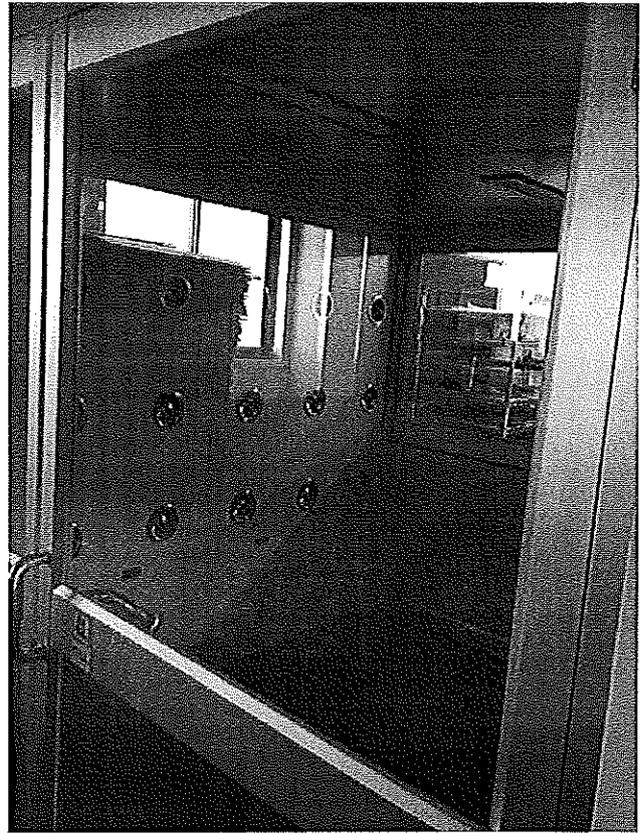
LWV 凌暉科技股份有限公司 文件名稱:更衣室管理規範	頁次/頁數:1/3
	文件編號:PO91
	版本:版次:1.0
	制定日期:2014.1.20

一、更衣室管理規範



注意事項:

1. 穿著時需站立，不可跪坐於地面穿著
2. 避免袖口沾染，也不可接觸地面及其他物品
3. 穿戴手套時需將手套口塞入袖口內
4. 結束穿戴時須將頭髮全部收納於頭套裡面不可露出
5. 鼻孔不可外露
6. 魔鬼黏貼帶、拉鍊拉至定位
7. 衣褲下端置入長統鞋內
8. 更衣室內不可穿著私人衣物
9. 無塵衣顏色須一致
10. 人員須將化妝品塗抹口紅
11. 人員身上嚴禁穿戴手錶、戒指、耳環、手鍊等裝飾品
12. 人員下床前需將空氣過濾系統於空氣過濾機檢核表內



圖一

圖二



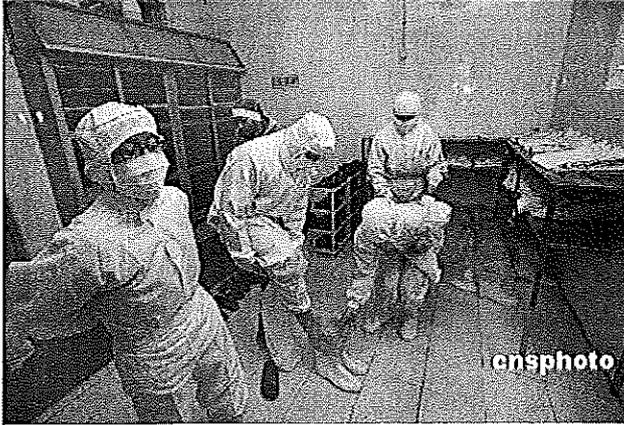
圖三



圖四

提案八（附件）

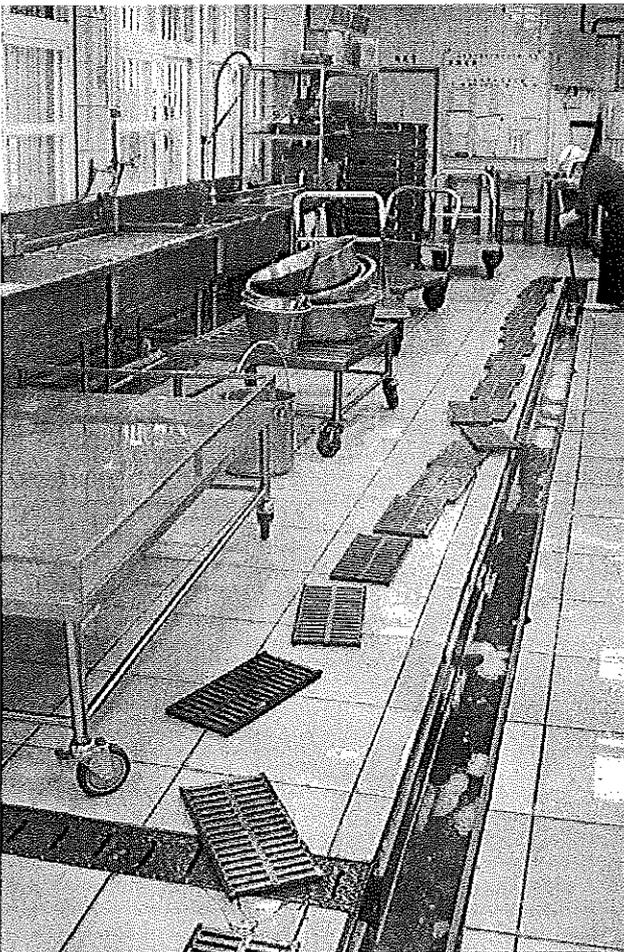
附件



圖一



圖二



圖三

正本

發文方式：郵寄

檔 號

保存年限：

臺南市政府 函

臺南市北區西門路四段303號

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：曾彥穎
電話：06-6331455
傳真：06-6359592
電子信箱：ying681@mail.tainan.gov.tw

受文者：林石獅 君

發文日期：中華民國103年11月4日

發文字號：府水行字第1031041590號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 臺端申請本市新市區大營段3119地號水利用地申請廢止水路使用乙案，經本府邀集相關單位辦理現場勘查，並於公告期間無接獲異議，原則同意廢止，詳如說明，請 查照。

說明：

一、依據 臺端申請書（本局收文日期103年9月17日）辦理。

二、本案同意廢止水路使用說明如后：

（一）廢止水路地號：臺南市新市區大營段3119地號土地。

（二）同意廢止原因：經邀集相關單位現勘，皆無表示留用之必要，且現況已無水路型態，亦無上下游端，廢止該水路不影響該區排水。

三、法令依據：水利法第46條規定。

四、函文內容已於本府103年10月1日府水行字第1030939476B號公告，並於公告期間未接獲異議。

正本：林石獅 君

副本：臺灣嘉南農田水利會、臺南市新市區公所、臺南市政府水利局（水利行政科）

市長 賴清德

本案依分層負責規定授權主管局長決行

＼1030930_103年第9次「台南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」會議紀錄——縣公會提案6

主旨：

本案申請建築基地為鄉村區乙種建築用地，基地與建築線間夾有水利用地，其土地所有權人為該建築基地所有。經水利局相關單位會勘後已無水利需求，現正辦理廢水公告中，得否准許依現況使用連接建築線申請建築許可，但該水利用地不計入本案建蔽率及容積率？提請討論。(提案人：社團法人臺南縣建築師公會)

說明：

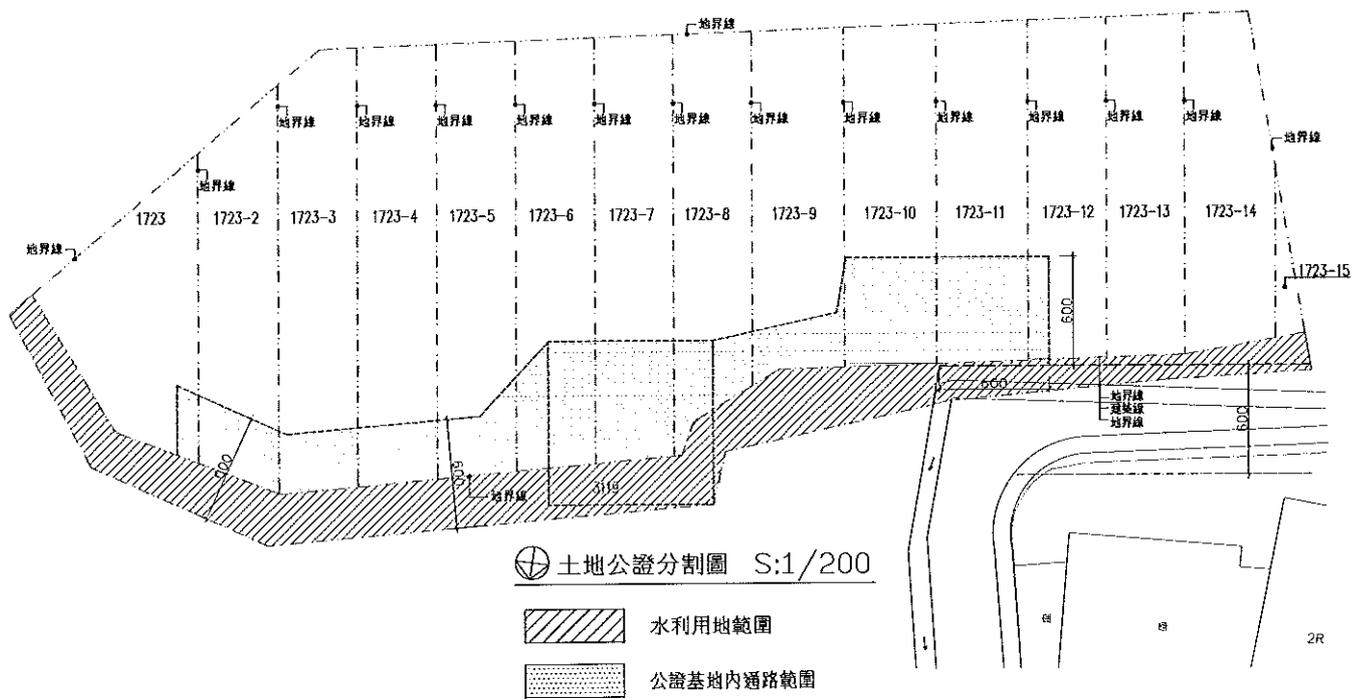
臺南縣建築師公會意見：

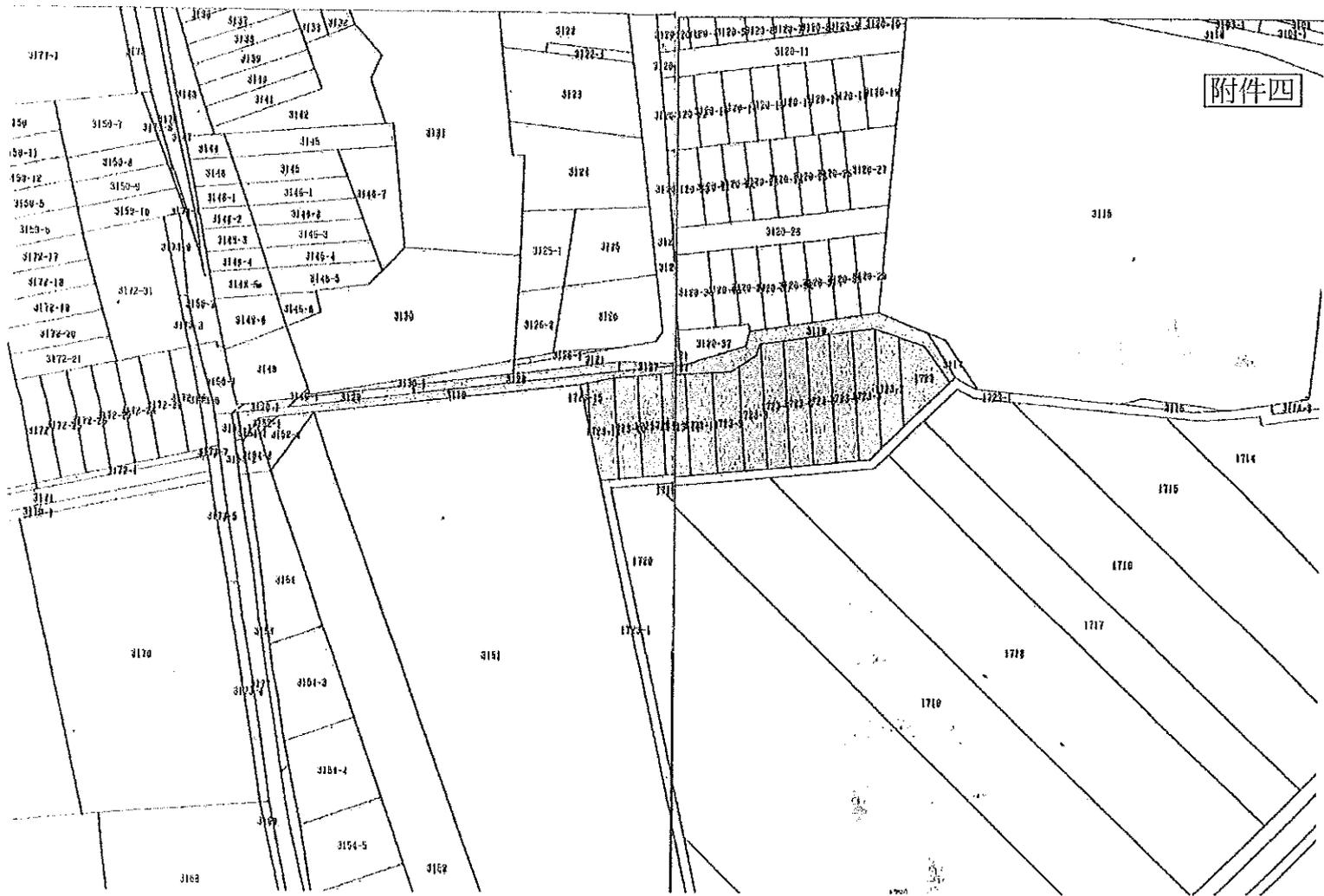
一、都市計畫以外各種建築用地與建築線間夾有使用地編定為「水利用地」者，如無法辦理「廢水」時，則應取得該水利用地使用機關(嘉南水利會)出具版橋使用通行同意書。倘已取得「廢水」證明文件，但未完成土地編定使用時，於取得該水利用地之土地使用權同意書後，得將其納入建築基地而連接建築線，據予申請建築許可，惟檢討建蔽率及容積率時，不得將該水利地計入基地面積檢討。

二、提臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組會議討論。

決議：

都市計畫以外各種建築用地與建築線間夾有使用地編定為「水利用地」者，如無法辦理「廢水」時，則應取得該水利用地使用機關(嘉南水利會)出具版橋使用通行同意書。倘已取得「廢水」證明文件，但未完成土地編定使用時，於取得該水利用地之土地使用權同意書後，得將其納入建築基地申請範圍而連接建築線，據予申請建築許可，惟檢討建蔽率及容積率時，不得將該水利地計入基地面積檢討。





土地登記第一類謄本(地號全部)
新市區大營段3119-0000地號

附件四

列印時間:民國104年05月13日14時08分

頁次:000001

新化地政事務所 主任:陳顯道

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

新化謄字第011349號

列印人員:楊貴月

資料管轄機關:臺南市新化地政事務所

謄本核發機關:臺南市新化地政事務所

土地標示部

登記日期:民國103年11月11日

登記原因:塗銷地目

地目:(空白) 等 則:—

面積:****315.00平方公尺

使用分區:一般農業區

使用地類別:水利用地

民國104年01月 公告土地現值:****2,900元/平方公尺

其他登記事項:重測前:同段277-1地號

土地所有權部

(0001)登記次序:0002

登記原因:總登記

登記日期:民國036年05月16日

原因發生日期:(空白)

所有權人:林**

統一編號:*RE0*****5

住址:臺南縣新市鄉大營305號

權狀字號:070化字第023335號

權利範圍:*****96分之6*****

當期申報地價:102年01月 *****288.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

066年10月 *****62.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:*****96分之6*****

其他登記事項:(空白)

(0002)登記次序:0017

登記原因:買賣

登記日期:民國104年01月08日

原因發生日期:民國103年12月16日

所有權人:黃柏強

統一編號:D121772005

住址:臺南市新市區豐華里3鄰豐華19號

出生日期:民國070年07月04日

權利範圍:*****96分之90*****

權狀字號:104新地土字第000402號

當期申報地價:102年01月 *****288.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

103年07月 ****2,300.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:*****96分之80*****

103年12月 ****2,300.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:*****96分之10*****

相關他項權利登記次序:0001-000

其他登記事項:(空白)

土地他項權利部

(0001)登記次序:0001-000

權利種類:最高限額抵押權

收件年期:民國104年

字號:新地普字第021170號

登記日期:民國104年02月17日

登記原因:設定

權利人:臺南市善化區農會

統一編號:71637707

住址:臺南市善化區光文里中山路242號

債權額比例:全部*****1分之1*****

擔保債權總金額:新台幣45,500,000元正

擔保債權種類及範圍:擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務,包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證(即債務人為他人保證之債務)、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約、特約商店契約所負之債務。

擔保債權確定日期:中華民國134年2月15日。

清償日期:依照各個債務契約所約定之清償日期。

利息(率):依照各個債務契約所約定之利率計算。

(續次頁)

臺南市新化地政事務所

新市區大營段3119-0000地號

列印時間:民國104年05月13日14時08分

頁次:000002

遲延利息(率):依照各個債務契約所約定之利率計算。

違約金:依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算。

其他擔保範圍約定:1.取得執行名義之費用。2.保全抵押物(權)之費用。3.因債務不履行而發生之損害賠償。4.因債務人向抵押權人辦理約定之債權種類所生之手續費。5.抵押權人墊付抵押物之保險費。

附件四

權利標的:所有權

標的登記次序:0017

設定權利範圍:*****96分之90*****

證明書字號:104新地他字第000604號

共同擔保地號:大營段1723-0000 1723-0002 1723-0003

1723-0004 1723-0005 1723-0006 1723-0007 1723-0008 1723-0009

1723-0010 1723-0011 1723-0012 1723-0013 1723-0014 1723-0015

3119-0000 3127-0000 3128-0000

其他登記事項:(空白)

(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地使用權同意書

公眾使用 一般使用 連照申請 共 14 照 第 14 照

中華民國104年06月18日印製

本同意書所有權人共 1筆 共1頁/本頁第1頁

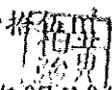
茲有金壁建設有限公司 負責人:黃仕哲
 擬在大營段1723、1723-2~1723-14地號共14筆地號興建建築物，業經黃柏強
 等人完全同意，願提供大營段3119地號供上述14筆地號通行使用，且日後不得阻礙通行，為申
 請建造執照特立此同意書為憑。
 (本同意書應從同意日起1年內提出申請執照，逾期無效。)
 附土地登記(簿)謄本 1 張，地籍圖謄本 1 張。

【1土地標示及使用範圍】

【地號】臺南市新市區 大營段參壹壹玖號

【面積】參佰壹拾伍m²

【同意使用面積】參佰壹拾伍m²

【所有權人】黃柏強 印 

【出生年月日】民國070年07月04日

【電話】0927676509

【身分證統一編號】D121772005

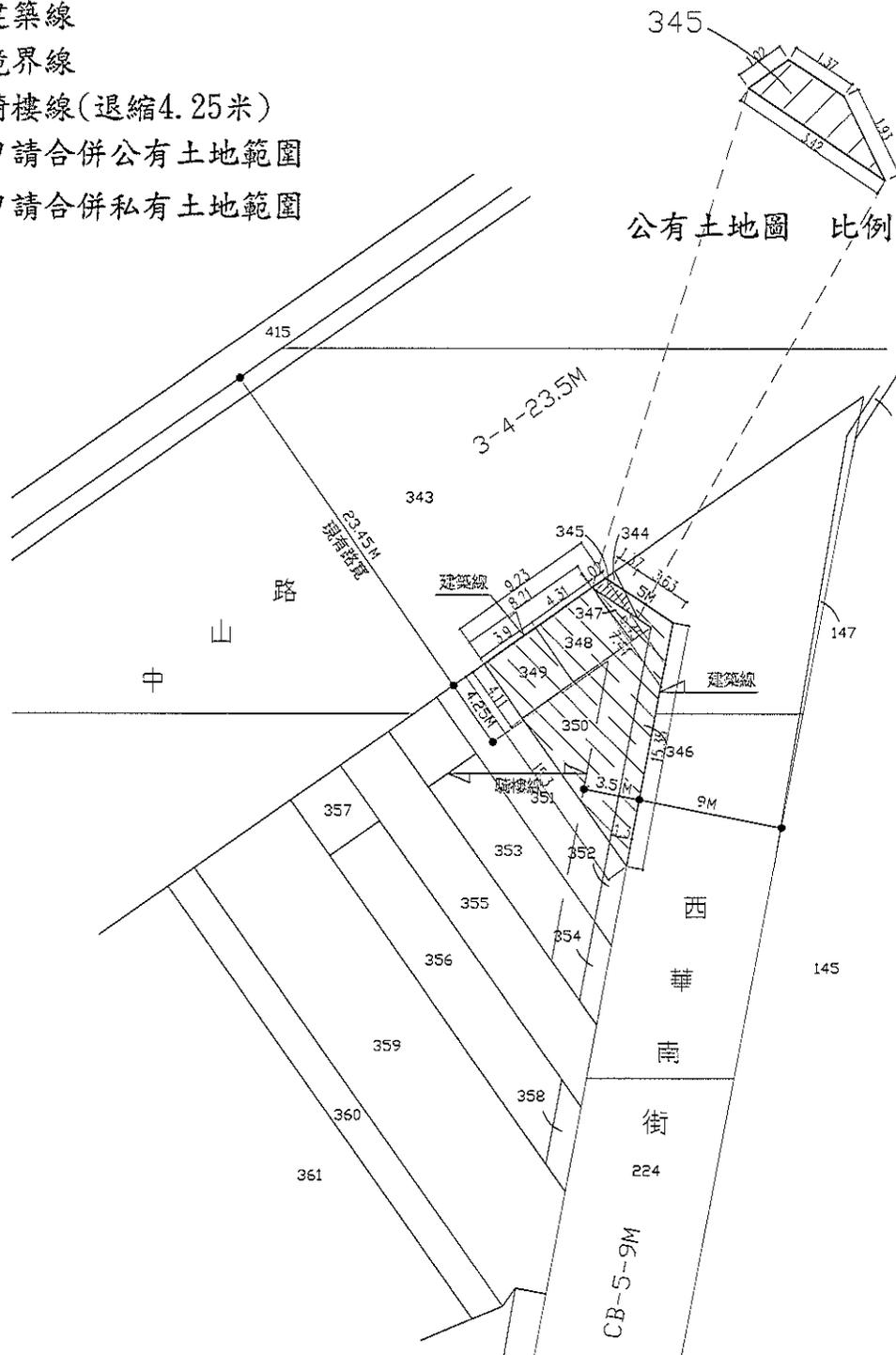
【住址】臺南縣新市鄉豐華村3鄰豐華19號

【備註】3119地號權利範圍為96分之90，不計入基地面積及建蔽率、容積率檢討。

- 註：1. 土地標示應用大寫。
 2. 所有權人為無行為能力或限制行為能力者，應加蓋法定代理人印章。
 3. 如土地為同意部分使用者應於地籍圖謄本著色表示。
 4. 如土地僅同意供通行使用，不計入基地面積者，應於備註欄敘明。

提案十 (附件)

- 建築線
- 境界線
- 騎樓線(退縮4.25米)
- ▨ 申請合併公有土地範圍
- ▨ 申請合併私有土地範圍



依「臺南市公有畸零地或裡地合併使用證明書核發作業要點」第2點第1項第1款 私有土地及相鄰之公有土地均為畸零地，非合併不能建築使用。

檢討：依「臺南市畸零地使用規則」第三條規定，基地面前道路正面路寬為23.5公尺，最小寬度為4.5公尺，最小深度為15公尺。

本案公有土地：廣慈段345地號

基地寬度為1.02公尺，基地深度為 $(1.37+3.73/2)=2.37$ 公尺，未達規定。

本案私有土地：廣慈段346、347、348、349、350等五筆地號

基地寬度為8.21公尺，依「臺南市畸零地使用規則」第六條規定最小深度應為7.6公尺 $(15-(8.2-4.5)*2=7.6)$ ，本案基地深度為 $(7.44+15.3/2)=11.37$ 公尺，基地深度 $11.37-騎樓深度7.75(4.25+3.5)=3.62 < 4$ 公尺，未達規定。

公、私有土地合併：廣慈段345、346、347、348、349、350等六筆地號

基地寬度為9.23公尺，依「臺南市畸零地使用規則」第六條規定最小深度應為5.6公尺 $(15-(9.2-4.5)*2=5.6)$ ，本案基地深度為 $(6.45+15.3/2)=10.875$ 公尺 > 5.6 公尺，符合。

基地深度 $10.875-騎樓深度7.75(4.25+3.5)=3.125 < 4$ 公尺，未符合。

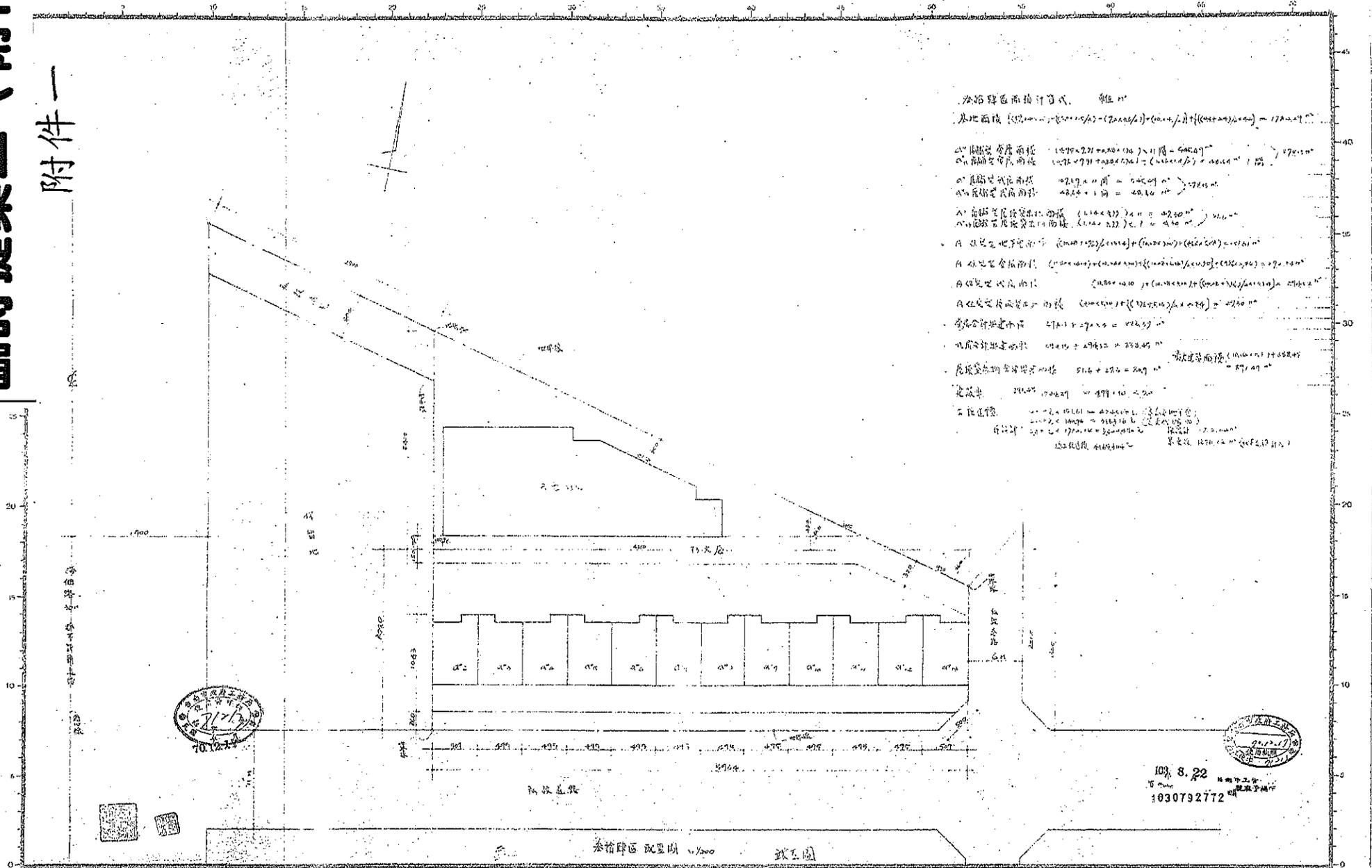
另依「臺南市畸零地使用規則」第七條規定，本案鄰接土地業已建築完成不能合併建築使用，故無需補足寬度及深度。

申請合併使用範圍圖 比例尺 1/300

vp119

臨時提案二 (附件)

附件一



103. 8. 22
1030792772

正義建築師事務所 TSAI & ASSOCIATES	Design By	Drawn By	Checked By	Appr. Approved By	Issue Date	Scale	Client/Commission	Project Name	Revision	Description	Sheet No.	Total Sheet No.
					09.02	1/200	正義建築師事務所	泰裕建區配盤圖		泰裕建區配盤圖 面積計算表	12-1	1

附件二

地籍圖謄本

安南電謄字第042449號
土地坐落 臺南市安南區有東段1424,1423-6,1304-25地號共3筆

本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)

北
↑

資料管轄機關： 台南市安南地政事務所
本謄本核發機關： 台南市安南地政事務所
中華民國 104年06月01日14時29分

主任：陳聖智

