

臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組 109 年度第 3 次會議紀錄(109.06.10)

(臺南市建築師公會於 109 年 5 月 5 日召開第 10 次法規會議決議)

提案一：本所受託設計「臺南市永康區兵北段 1086 地號店舖及集合住宅新建工程」，起造人：宇成建築開發有限公司 負責人：林裕盛。本案 108 年 5 月 1 日掛件申請「建造執照預審-第三次變更設計」計畫書並於 108 年 12 月 12 日核准案件。另於 109 年 03 月 06 日完成辦理建造執照-第二次變更設計之請領作業。本案於預審核定內容中(附件 P1)，一層配置為四間店舖(專有部分)，爾後欲於建照變更設計中(附件 P3)變更一層配置為三間店舖(專有部分)、一間梯廳(共有部分)，因涉及專有、共有部分變更，建管科提出需重新提送「建造執照預審」作業核定後，方可進行建照執照之變更。詳如說明，提請討論。(提案人：社團法人臺南市建築師公會)

說明：本案變更部分依據「臺南市開放空間預審合格案件變更設計免送建照執照預審小組會議原則檢討表」下稱本表(附件 P2)，並無涉及表列規定項目變更，僅由原本店舖(專有部分)使用變更為梯廳(共有部分)使用，且為降低建築物之使用強度，應可免再重新提送「建造執照預審」作業，懇請複核委員同意。

社團法人臺南市建築師公會意見：本案採個案決議：

- 一、本案之變更樣態符合「臺南市建造執照預審合格案件變更設計免送建造執照預審小組審議原則」免提變更設計立法意旨。
- 二、另「臺南市建造執照預審合格案件變更設計免送建造執照預審小組審議原則」第 5 點：「公寓大廈專有部分室內隔間變更且符合相關法令。」條文內容是否修正，以避免誤解？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：本案採個案決議：

- 一、本案變更後容積無增減，且無設置「公共服務空間」，尚符「臺南市建造執照預審合格案件變更設計免送建造執照預審小組審議原則」免提變更設計立法意旨，爰免再

<主文 p1>

提開放空間之預審委員會審議。

- 二、附帶決議：另建議修正「臺南市建造執照預審合格案件變更設計免送建造執照預審小組審議原則」第5點：「公寓大廈專有部分室內隔間變更且符合相關法令。」條文內容，修訂為「公寓大廈專有或共用部分室內隔間變更並符合相關法令，且其容積增減未超過原核准總容積百分之三。」，建請工務局循法制程序辦理修訂。

提案二：國立白河高級商工職業學校於臺南市白河區新興段619等六筆地號建築基地(校區東側)，擬新建壹層「電力檢修實習場所」，是否得依建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)第167條第3項規定，免設置無障礙廁所？詳如說明，提請討論。(提案人：社團法人臺南市建築師公會)

說明：

- 一、依本編第167條第3項規定：「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，得不適用本章一部分或全部之規定。」
- 二、本建物僅為提供該校電機科學生因應檢定攀爬練習之用，明顯已不適用於身心障礙者，故本場域並無身心障礙之使用學生，請准予免設置無障礙廁所。
- 三、本案相關設計圖說詳本提案附件P4-P7。

社團法人臺南市建築師公會意見：本案採個案決議：

- 一、本案壹層實習工廠空間，整幢僅提供該校電機科學生因應檢定攀爬練習使用，屬用途特殊，依本編第167條第3項規定，同意免設置無障礙盥洗設備，但其無障礙通路仍應依規定設置。
- 二、請提案人提供申請建築基地中鄰近無障礙廁所位置及其通路等相關圖面，併陳提送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：本案採個案決議：

- 一、本案之用途特殊，設置無障礙盥洗設備確有困難，依本編第167條第3項規定，得免設置無障礙盥洗設備。但

<主文 p2>

其無障礙通路仍應設置。

二、無障礙通路應依「建築物無障礙設施設計規範」相關規定設置之。

提案三：華豐營造有限公司於中西區樣仔林段 332 地號，擬申請店鋪、集合住宅新建陸層壹戶之建造執照，本案建物同屬同一權利主體未涉及其他用戶，其建築物於地面層設置無障礙法定停車空間是否得以繳納代金方式取代？詳如說明，提請討論。(提案人：社團法人臺南市建築師公會)

說明：

- 一、依建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)第 10 章第 167-6 條規定，建築物依法設有停車空間者，至少應設 1 處無障礙停車位，本案基地前後分別面臨 15 及 6 公尺寬之計畫道路，建築物寬度為 10.8 公尺，於次要道路(6 公尺寬)設置機械停車空間及無障礙停車空間後寬度不足機車道 2 公尺，致機車道動線只能由正面主要道路(15 公尺寬)進出，造成壹層店鋪空間破碎且使用上不合理，故本市都市設計審議委員會於 109.4.16 召開第 5 次會議建議無障礙停車位若能改以繳納代金方式處理，則請調整機車出入動線由西側 6 公尺計畫道路側進出。
- 二、本案擬依「臺南市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定，其地面層設置無障礙停車空間是否得以繳納代金方式取代而免設？
- 三、本案設計圖說詳本提案附件(P8-P10)。

社團法人臺南市建築師公會意見：本案採個案決議：

- 一、本案得依「臺南市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」第 2 條第 4 款規定，同意其地面層設置 1 輛法定停車空間(兼無障礙停車空間)得以繳納代金方式辦理。
- 二、請提案人補充修正後之平面圖，併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：本案採個案決議：

- 一、本案之基地地形，設置無障礙停車空間確有困難，依本編第 167 條第 3 項規定，得免設置無障礙停車空間。

<主文 p3>

- 二、免設置無障礙停車空間後，減少之1輛法定停車位，得依據「臺南市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定，辦理代金繳納。

提案四：本案撤案

提案五：有關臺南市東區文化中心停E5立體停車場新建工程之留設無遮簷人行道範圍疑義，詳如說明，提請討論。(提案人：社團法人臺南市建築師公會)

說明：

- 一、依「臺南市騎樓地設置標準」第3條規定，本次申請建築基地應設置騎樓或無遮簷人行道(本案屬第4款：中西區等行政區非屬計畫道路之公共設施用地)。
- 二、依本標準第4條規定：「騎樓寬度規定：本案屬中西區等行政區，路寬未滿十四點五公尺，留設三點五公尺；路寬十四點五公尺以上未滿二十公尺，留設三點七五公尺；且本案為「非屬計畫道路及市場用地之公共設施用地」，應設置無遮簷人行道，並適當植栽綠化，人行道淨寬度不得小於二點五公尺。」
- 三、本次申請建築基地已於崇明十街(8公尺)、崇明路(18公尺)，分別留設3.5公尺、3.75公尺之無遮簷人行道，惟該人行道範圍內鄰道路側已有植栽綠帶，因此人行道淨寬度2.5公尺部分只能自綠帶向內退後起算，故其人行道(淨寬2.5公尺)部分其上有頂蓋(非法定無遮簷人行道)(如附件P11-P16)。

社團法人臺南市建築師公會意見：本案採個案決議：

- 一、本案屬中西區之公共設施用地，依「臺南市騎樓地設置標準」第4條規定，應設置無遮簷人行道，並適當植栽綠化，人行道淨寬度不得小於二點五公尺。」，但基地現況鄰道路(建築線)側已有植栽綠化，且其寬度甚大，使本次設置無遮簷人行道範圍內，已無法再留設淨寬度不得小於2.5公尺之人行道，屬非可歸責於申請人之事由。情非得已，爰同意本案設置無遮簷人行道之人行道淨寬度2.5公尺之部分得自行退縮而設置於非法定無遮簷人行道寬度範圍之外。

<主文 p4>

二、提送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：本案採個案決議：

一、本案已完成都市設計審議在案，於基地內已設置淨寬 2.5 公尺之人行道以作為連通騎樓使用，尚符規定。本案應於圖面標示範圍及位置，領得使用執照後人行道範圍不得增建及阻礙通行，並應於設計圖說註記「供公眾通行使用不得阻礙」。

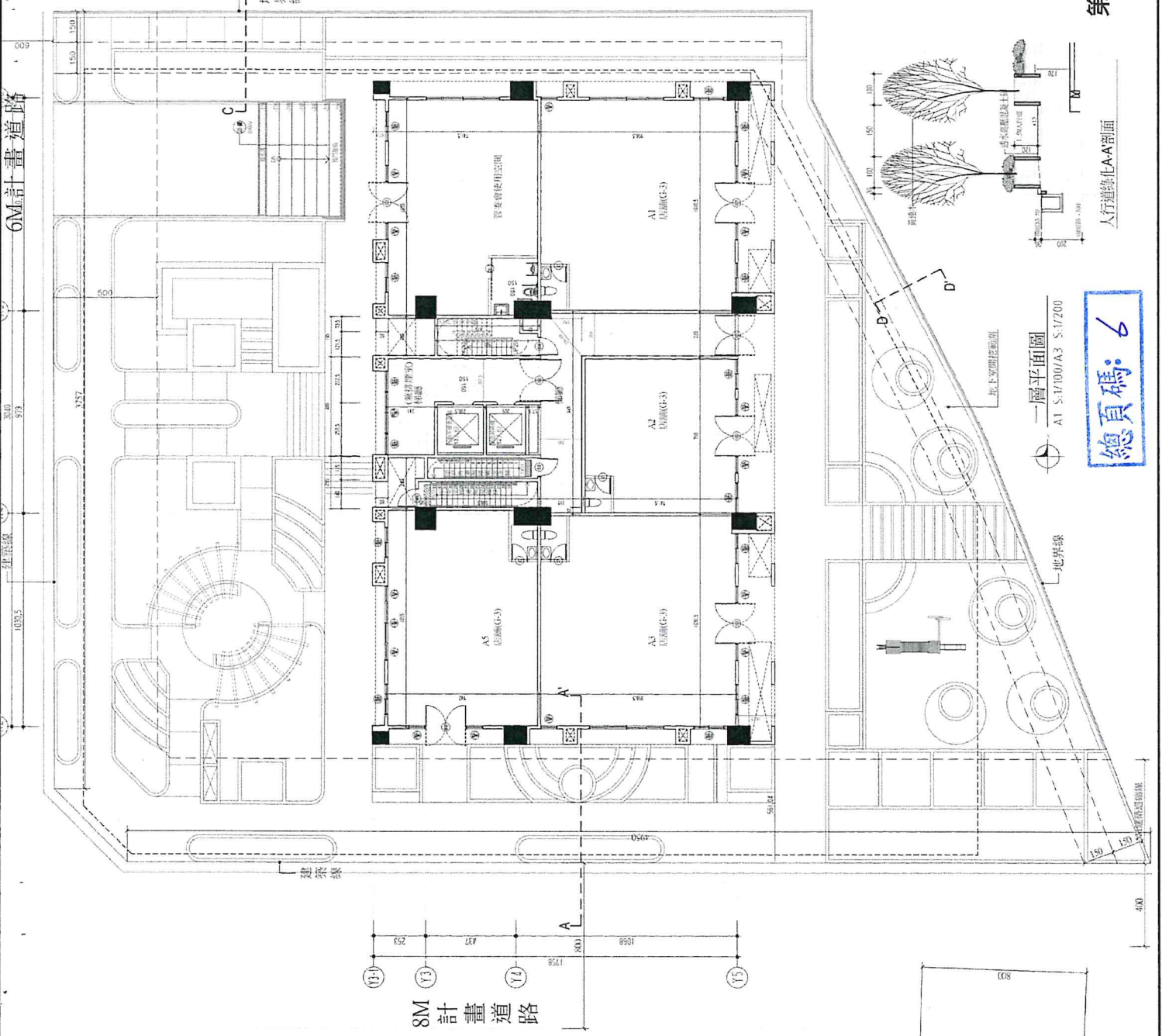
提案六：本案撤案

提案七：本案撤案

提案八：本案撤案

一層面積計算表 單位(m ²)	
戶編號	室內面積
A1	店舖 9.565*10.305=98.57
	門廊 0
A2	店舖 7.597*7.415=56.28
	門廊 0
A3	店舖 10.305*9.565=98.57
	門廊 0
A5	店舖 10.557*4.2=44.35
	門廊 0
總面積	385.77
扣除面積	2.41
淨面積	383.36
公共空間	
甲申外牆綠化樓梯	5.485*2.55=14.18
乙片外女去梯	4.15*1.95=8.09
緊急避難梯	2.05*2.575=5.28
管架間	0.575*2.575=1.48
管架使用空間	10.557*7.415=78.23
機械設備空間	14.62*9.14=133.64
樓梯	0.32*2.15=0.69
增設樓梯	2.225*(0.575+2.05+2.385+2.41)+2.41*2.575=2.15*9.47+2.27*4.15=59.39
一般昇降機	2.385*2.575=6.14
小計	0.89+59.39+6.14=66.42
單層樓地板面積	
	331.7+109.38+66.22=507.3
樓高 > 10%	59.39 > 507.3*0.1=50.73
計入容積樓地板	59.39-50.73=8.66
計入容積樓地板	59.39 < 507.3*0.15=76.1
容積樓地板面積	331.7+8.66+6.14+0.69=347.19
容積率	507.3
建築面積	507.3+2.52=509.82

※本案每層樓高均為3.0米，除樓梯間外其餘樓層均為3.0米。
 ※本案每層樓高均為3.0米，除樓梯間外其餘樓層均為3.0米。
 ※本案每層樓高均為3.0米，除樓梯間外其餘樓層均為3.0米。



四、建築計畫

2. 各層平面配置圖說

【提案一附件1】

大冠聯合建築師事務所
 陳鵬宇建築師事務所
 鄭承佳建築師事務所

臺南市永福區
 兵北段1086地號
 集合住宅新建工程

工程名稱
 工程地點
 建築師

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

日期
 比例尺
 圖號

附件1

總頁碼: 6

第三次變更設計

P4-附件1

A2-03

案名	宇成建築 台南市永康區兵北段集合住宅新建工程	地段 地號	台南市永康區兵北段 1086 地號		檢核結果
			第三次建築執照預審變更設計 內容檢討情形	本次變更設計內容檢討情形	
1.	地面層以上總樓地板面積增加或減少部分，未超過原核准總樓地板面積百分之三，且不涉及開放空間及公共服務空間變更。	地面層以上總樓地板面積=5738.09 m ²	地面層以上總樓地板面積=5739.63 m ² ，且不涉及開放空間及公共服務空間變更。	5739.63-5738.09=1.54 1.54/5739.63=0.03% < 3%	V
2.	建築物高度或樓層數增加或減少部分，未超過原核准高度百分之三。	建築物高度=49.98M 樓層數為地下 2 層、地上 15 層、屋突 3 層	建築物高度=49.98M 樓層數為地下 2 層、地上 15 層、屋突 3 層	未變更。	V
3.	汽車、機車停車空間數量增加或減少，未超過原核准幅度百分之五或各十部以內，且符合相關法令規定。	汽車停車數量=69 輛 機車停車數量=42 輛	汽車停車數量=69 輛 機車停車數量=42 輛	未變更。	V
4.	建築物各向立面材質或開窗面積變更，未超過原核准各向立面面積百分之十。	東向立面=1864.28 m ² 西向立面=1864.28 m ² 南向立面=1004.06 m ² 北向立面=1004.06 m ² (詳 P4-3-1-P4-3-2)	東向立面=1864.28 m ² 西向立面=1864.28 m ² 南向立面=1004.06 m ² 北向立面=1004.06 m ² (詳 P4-3-1-P4-3-2)	未變更。	V
5.	公寓大廈專有部分室內隔間變更且符合相關法令。	1F:4 戶店舖(專有部分)	1F:減少為 3 戶店舖(專有部分)、增加一處梯廳(共用部分)，本次室內隔間、空間屬性變更符合相關法令。	未變更。	V
6.	屋脊裝飾物造型未變更，各部尺寸變更，未超過原核准幅度百分之三。	屋脊裝飾物面積=115.02 m ²	屋脊裝飾物面積=115.02 m ²	未變更。	V
7.	未涉及開放空間範圍，綠化設施面積變更。	綠化設施面積=64.66 m ²	綠化設施面積=64.66 m ²	未變更。	V
8.	開放空間配置不變，綠化面積增加或減少，未超過原核准幅度百分之五。	開放空間有效面積=1384.45 m ² 綠化設施面積=1119.72 m ²	開放空間有效面積=1384.45 m ² 綠化設施面積=1119.72 m ²	未變更。	V

一層面積計算表 單位: (m)

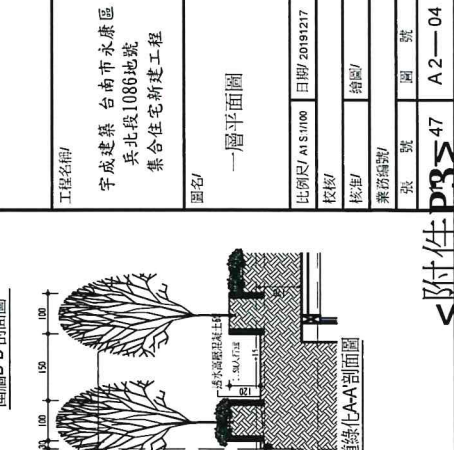
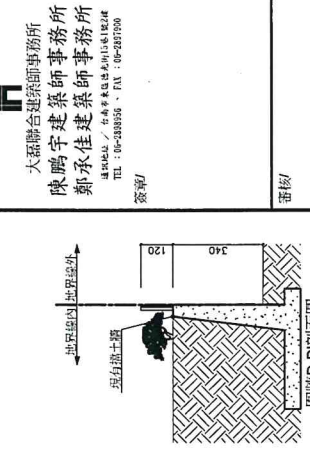
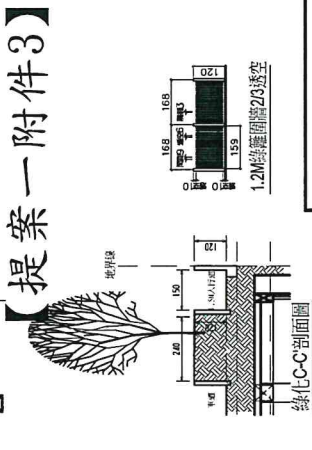
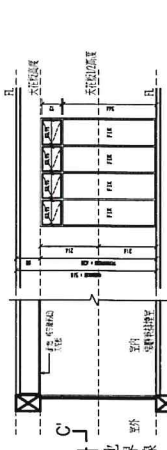
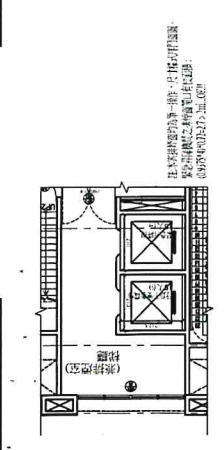
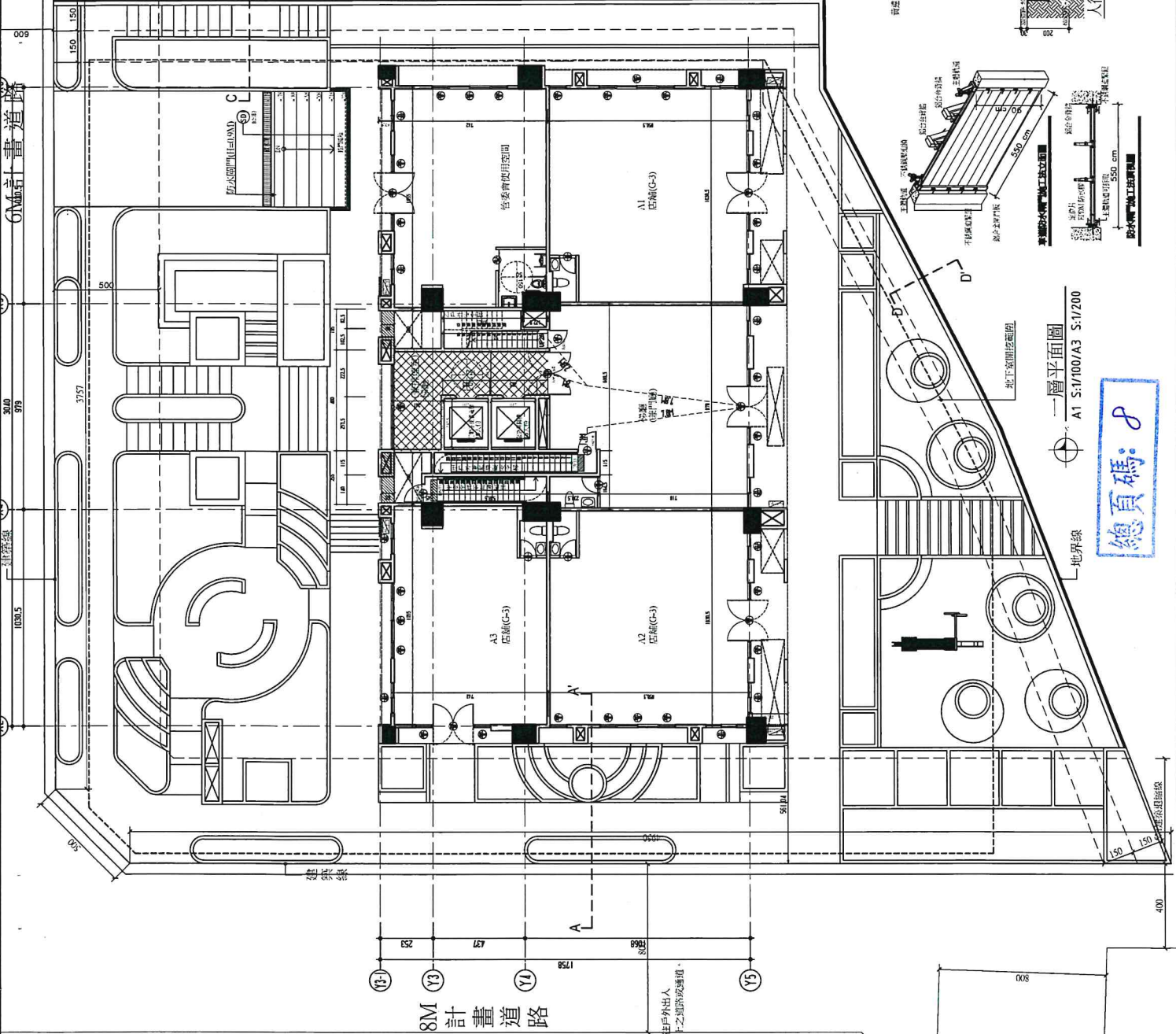
分戶編號	店舖	9.565*10.305=98.57	室內面積
A1	中庭	0	
A2	店舖	10.305*9.565=98.57	
A3	店舖	10.55*7.42=78.28	
店舖小計		98.57+98.57+78.28=275.42	
樓梯面積	(2.41+1.08)*2.52		
公共空間			
平均樓層樓高	5.465*2.55+0.45*1.4+2.385*1.15=17.36		
乙戶外安全梯	4.15*1.95+0.85*1.215=9.14		
緊急昇降機	2.25*2.575=5.79		
管井間	0.51*2.575=0.86*0.735=1.95		
管委會使用空間	10.55*7.42=78.28		
機電設備空間小計	17.36+9.14+5.79+1.95+78.28=112.52		
樓梯間面積	7.18*9.79*(1.645+6.95)*2.385=90.9		
樓梯間面積	2.225*(0.51+2.25)*2.41+2.41*2.575=22.72		
一般昇降機	2.25*2.575=5.79		
小計	90.9+22.72+5.79=119.41		
單層樓地板面積			
	275.42+119.41=394.83		
樓層 > 10%	90.9+22.72+113.62 < 507.35*0.1=50.74		
計入容積樓地板	113.62+50.74=62.88		
露台+梯梯 > 15%	50.74 < 507.35*0.15=76.1		
計入容積樓地板			
容積樓地板面積	275.42+5.79+62.88=344.09		
總樓地板面積	507.35		
建築面積	507.35+2.52=509.87		

※本建築師之諮詢費係按建築師公會規定之標準收費。
 ※本建築師之諮詢費係按建築師公會規定之標準收費。
 ※本建築師之諮詢費係按建築師公會規定之標準收費。
 ※本建築師之諮詢費係按建築師公會規定之標準收費。

■下列(1)項(緊急昇降機)係按建築師公會規定之標準收費。
 一、緊急昇降機(樓梯)係按建築師公會規定之標準收費。
 二、機電設備(機電)係按建築師公會規定之標準收費。
 三、機電設備(機電)係按建築師公會規定之標準收費。

附件3

- 第一次變更設計說明理由
- 1.4-13F平面變更、樓地板面積增加54.69m²。
 - 2.立面造型變更。
 - 3.其餘不變。
- 第二次變更設計說明理由
- 1.全部變更。

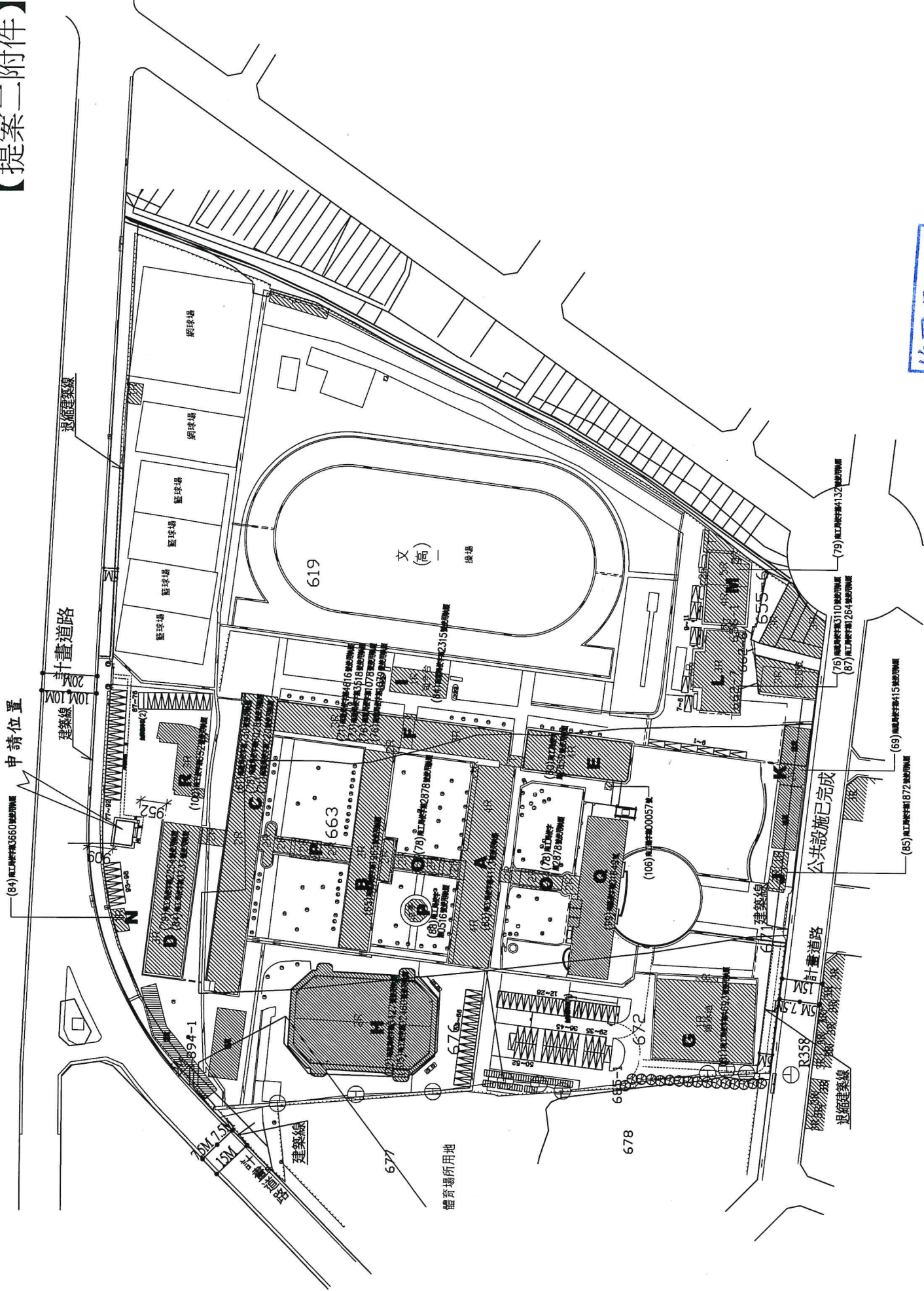


提案一附件3

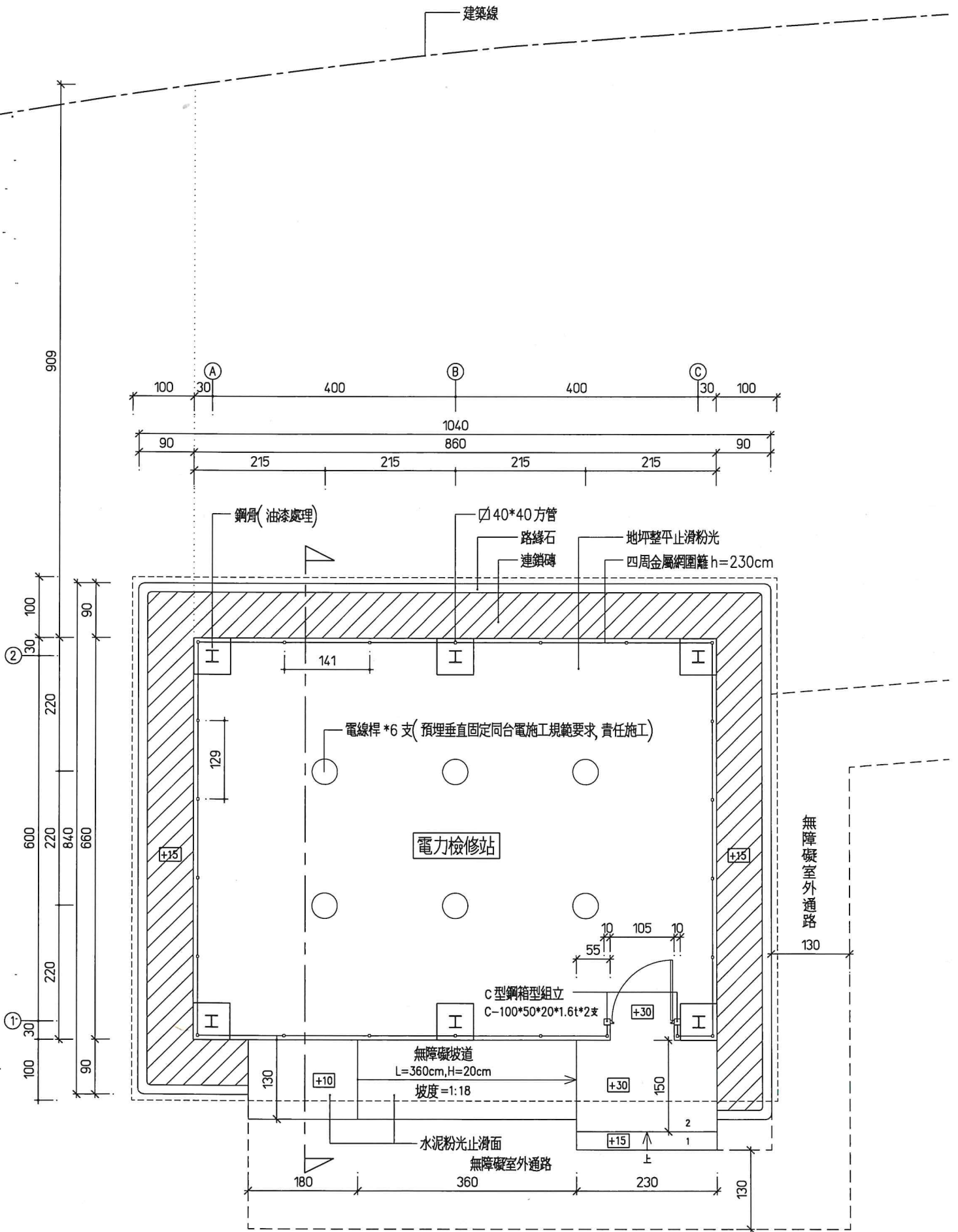
大磊聯合建築師事務所
 陳鵬宇建築師事務所
 鄭承佳建築師事務所
 地址: 台北市永康區永福路1086號
 TEL: 02-88888888, FAX: 02-88888888

工程名稱: 宇成建築 台南市永康區 兵北段1086地號 集合住宅新建工程
 圖名: 一層平面圖
 比例尺: A1 S:1/100 日期: 2019/12/17
 校核: 繪圖: 業務編號: 圖號: A2-04
 張數: 47

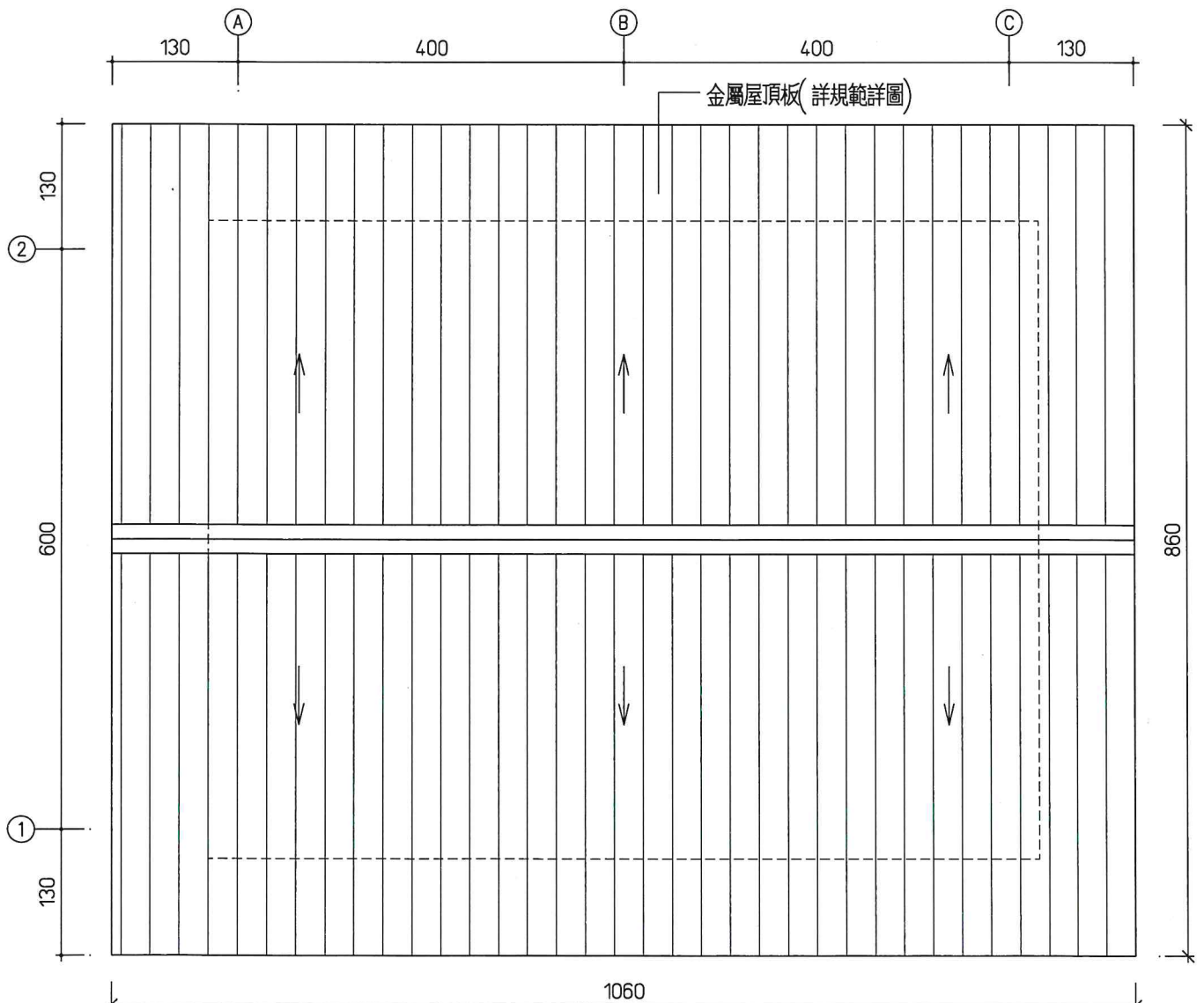
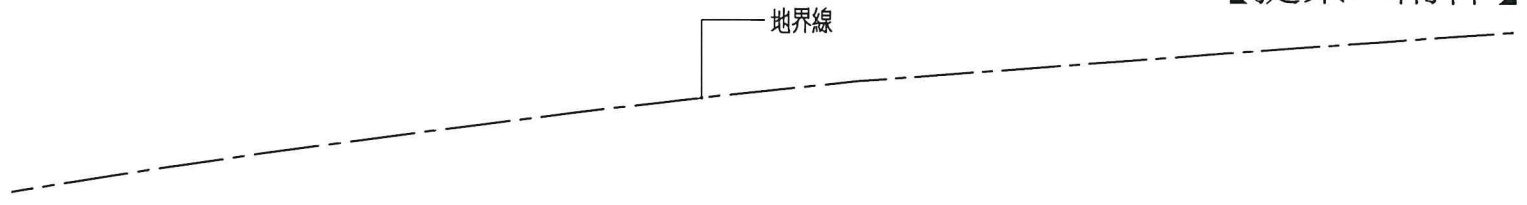
總頁碼: 8



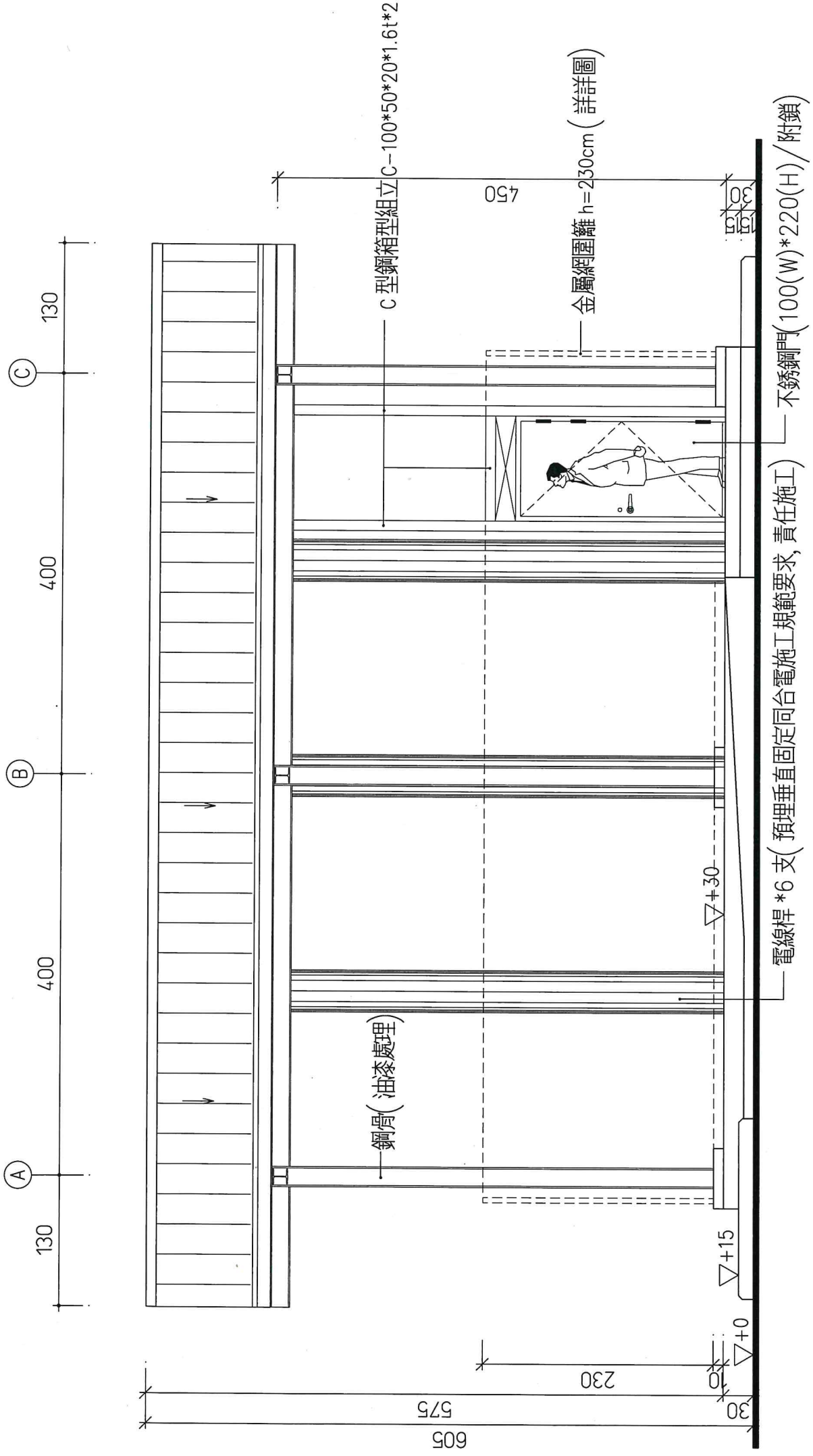
配置圖 S=1:1500



一層平面圖 S=1:60



【提案二附件】



正向立面圖 S=1:60

109年度臺南市都市設計審議委員會第5次會議紀錄

- 一、時間：中華民國109年4月16日(星期四)下午2時0分
- 二、地點：本府(永華市政中心)10樓都市計畫委員會會議室
- 三、主持人：莊召集人德樑
- 四、紀錄彙整：江瑞怡
- 五、出席委員：(詳會議簽到單)
- 六、列席單位及人員：(詳會議簽到單)
- 七、審議案件：

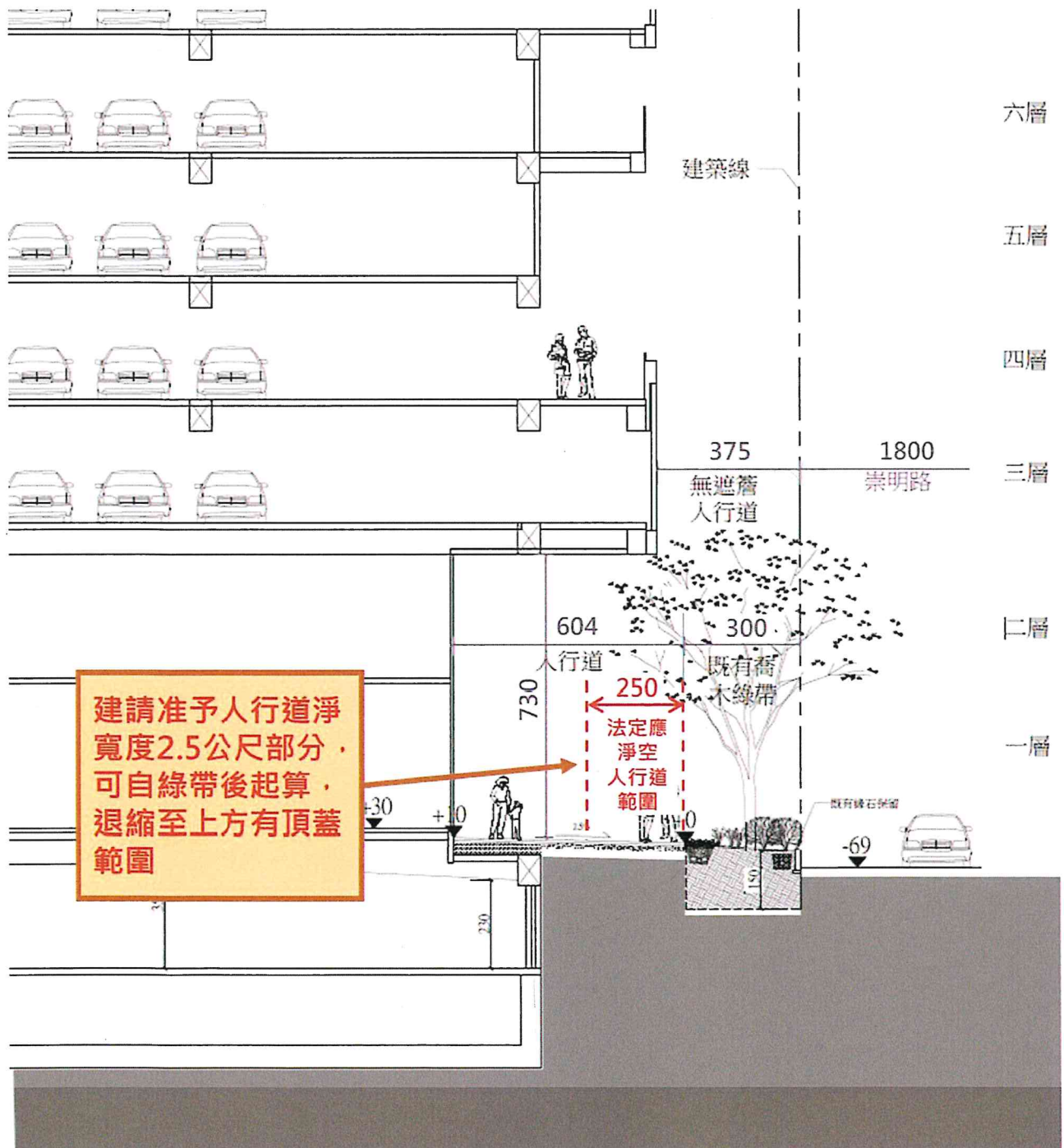
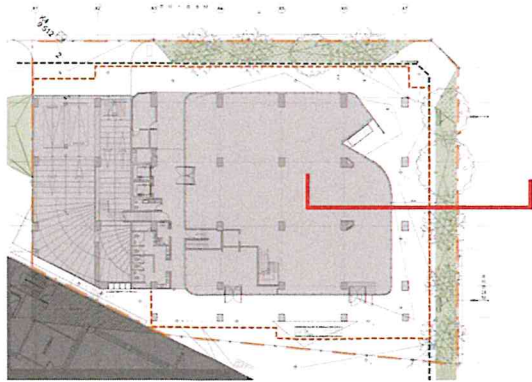
報告第一案：「臺南市都市設計審議委員會已審議通過尚未辦理核定案件」報告案

決 定：洽悉備查。

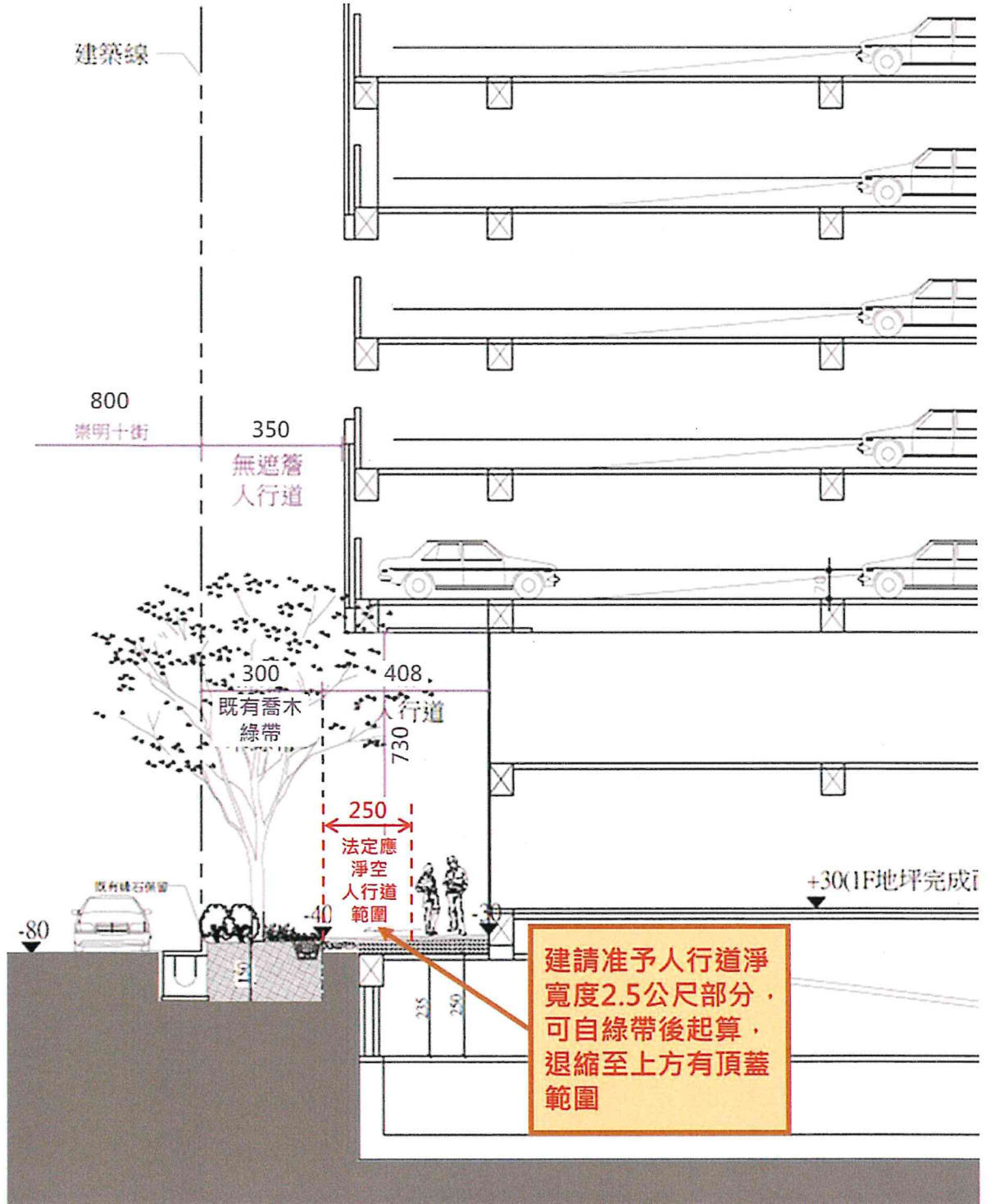
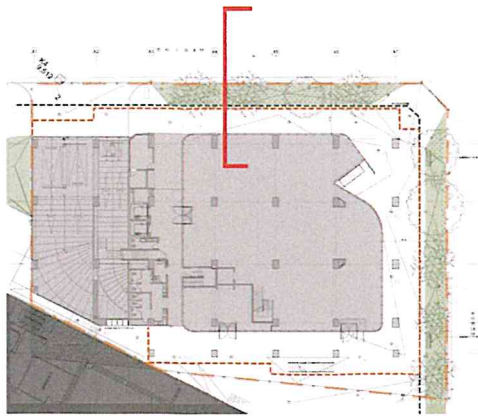
審議第一案：「華豐營造中西區槎仔林段332地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(古蹟聯審)(中西區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 請考量與市定古蹟臺南鄭氏家廟之協調性，妥適調整本案建築物立面外觀。
 - (2) 建議無障礙汽車位若能改以繳納代金方式處理，則請調整機車出入動線由西側6公尺計畫道路側進出。
 - (3) 本案照明計畫應考量與鄰房協調，重新規劃。
2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。



建請准予人行道淨寬度2.5公尺部分，可自綠帶後起算，退縮至上方有頂蓋範圍



外觀示意圖



訂定「臺南市騎樓地設置標準」

- 第一條 本標準依臺南市建築管理自治條例（以下簡稱本自治條例）第十八條規定訂定之。
- 第二條 本標準所稱騎樓地寬度，指自建築線至建築物地面層外牆面之最小垂直進深距離。
- 第三條 臺南市（以下簡稱本市）都市計畫範圍內土地供建築基地使用，有下列各款情形之一者，應設置騎樓或無遮簷人行道：
- 一、商業區面臨七公尺以上計畫道路。
 - 二、中西區、東區、南區、北區、安平區與安南區（以下簡稱中西區等行政區），住宅區面臨計畫道路寬度十五公尺以上者。
 - 三、非屬前款之行政區（以下簡稱永康區等行政區），住宅區面臨計畫道路寬度十二公尺以上者。
 - 四、中西區等行政區非屬計畫道路之公共設施用地。
 - 五、面臨中華民國三十八年公告發布實施之臺南市都市計畫案內八公尺以上計畫道路之各種使用分區。
 - 六、中西區等行政區，不屬第一款、第二款、第四款或第五款之使用分區，面臨十五公尺以上計畫道路。
 - 七、永康區等行政區之工業區，除區域計畫法或都市計畫法另有規定者外，應留設無遮簷人行道。
- 因地形特殊或都市景觀需要，經本市都市計畫委員會審議後，送臺南市政府（以下簡稱本府）指定之地區及路段或都市計畫案說明書特別註明者，得免適用本標準。
- 第四條 騎樓地之寬度，應符合下列各款之規定：
- 一、中西區等行政區路寬未滿十四點五公尺，留設三點五公尺；路寬十四點五公尺以上未滿二十公尺，留設三點七五公尺；路寬二十公尺以上，留設四點二五公尺。
 - 二、永康區等行政區路寬未滿十五公尺，留設三點五公尺；路寬十五公尺以上，留設四公尺。
- 前項第一款中西區等行政區非屬計畫道路及市場用地之公共設施用地，臨接計畫道路側應依該款規定設置無遮簷人行道，並適當植栽綠化，人行道淨寬度不得小於二點五公尺。
- 永康區等行政區之工業區，自建築線退縮三公尺留設無遮簷人行道。
- 第一項道路交叉處其截角長度，依本自治條例之規定辦理，其截角處騎樓地寬度，應依較寬道路之規定留設。
- 第五條 騎樓柱正面自道路境界線退縮之距離，在中西區等行政區者為二十五公分，在永康區等行政區者為五十公分；騎樓淨寬度及淨高度之標準，不得小於二點五公尺及三公尺。
- 第六條 依第三條第一項規定設置騎樓或無遮簷人行道者，地面應與人行道齊平，無人行道者應高出道路邊界處十公分至二十公分，除地面鋪設因地勢限制，經本府核准者外，應與鄰地接觸面齊平，不得設置台階或足以影響騎樓觀瞻之任何阻礙物，並應向道路方向作成四十分之一瀉水坡度。
- 第七條 騎樓地表面應以防滑材質適當鋪設。
- 第八條 本標準自發布日施行。