

副本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

收文日期	112年11月24日
第	號
年	月
2195	號

臺南市政府工務局

書函

地址：73001臺南市安平區永華路2段6號
 承辦人：張小姐
 電話：06-2982942#8792
 傳真：06-2982952
 電子信箱：rachel6516@mail.tainan.gov.tw

台南市安平區永華路二段248號10樓之6

受文者：社團法人臺南市建築師公會

發文日期：中華民國112年11月23日

發文字號：南市工管一字第1121535068號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄 (<https://reurl.cc/1Gpe5Y>)

主旨：檢送本局112年11月9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」112年第7次復核會議紀錄，請查照。

說明：各委員對本次會議結論若有異議者，請於文到7日內向本局提出，如未表示意見者，則視同同意本會議紀錄內容。

正本：蔡亨旺委員、林委員本、黃委員建鈞、林委員裕豐、高委員謙鴻、蔡委員佳峯、周委員帶喜、陳委員清乾、陳委員煌億、梁委員彰甫、何委員沛卿、顏委員資盈、潘委員擘萱、林委員依萱、林委員孟寰、王幹事政杰、許幹事大維、張惟韶、吳宗奇、郭宜禮

副本：社團法人臺南市建築師公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大臺南不動產開發商業同業公會、臺南市政府工務局使用管理科、臺南市政府工務局建築管理科一股、臺南市政府工務局建築管理科二股

臺南市政府工務局

本案依分層負責規定授權主管科長決行

批 示	法規主委 2023.11.28 林本	擬 辦	總幹事陳悅惠 1121129
			擬：1. 敬會法規林主委本 2. PO 網站周知本會會員

民治辦公室
2023.11.27
蕭秀貞

副本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

收文日期	112年11月24日
文號	第 號
日期	年 月 日
卷號	2195 號

臺南市政府工務局 書函

地址：73001臺南市安平區永華路2段6號
 承辦人：張小姐
 電話：06-2982942#8792
 傳真：06-2982952
 電子信箱：rachel6516@mail.tainan.gov.tw

台南市安平區永華路二段248號10樓之6

受文者：社團法人臺南市建築師公會

發文日期：中華民國112年11月23日

發文字號：南市工管一字第1121535068號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄 (<https://reurl.cc/1Gpe5Y>)

主旨：檢送本局112年11月9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」112年第7次復核會議紀錄，請查照。


說明：各委員對本次會議結論若有異議者，請於文到7日內向本局提出，如未表示意見者，則視同同意本會議紀錄內容。

正本：蔡亨旺委員、林委員本、黃委員建鈞、林委員裕豐、高委員謙鴻、蔡委員佳峯、周委員帶喜、陳委員清乾、陳委員煌億、梁委員彰甫、何委員沛卿、顏委員資盈、潘委員擘萱、林委員依萱、林委員孟寰、王幹事政杰、許幹事大維、張惟韶、吳宗奇、郭宜禮

副本：社團法人臺南市建築師公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大臺南不動產開發商業同業公會、臺南市政府工務局使用管理科、臺南市政府工務局建築管理科一股、臺南市政府工務局建築管理科二股

臺南市政府工務局

本案依分層負責規定授權主管科長決行

批		擬	擬：1. 敬會法規林主委本 2. PO 網站周知本會會員
示		辦	

民治辦公室
 2023.11.27
 蕭秀貞

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 書函

地址：73001臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：張小姐
電話：06-2982942#8792
傳真：06-2982952
電子信箱：rachel6516@mail.tainan.gov.tw

台南市安平區永華路二段248號10樓之6

受文者：社團法人臺南市建築師公會

發文日期：中華民國112年11月23日

發文字號：南市工管一字第1121535068號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄 (<https://reurl.cc/1Gpe5Y>)

主旨：檢送本局112年11月9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」112年第7次復核會議紀錄，請查照。

說明：各委員對本次會議結論若有異議者，請於文到7日內向本局提出，如未表示意見者，則視同同意本會議紀錄內容。

正本：蔡亨旺委員、林委員本、黃委員建鈞、林委員裕豐、高委員謙鴻、蔡委員佳峯、周委員帶喜、陳委員清乾、陳委員煌億、梁委員彰甫、何委員沛卿、顏委員資盈、潘委員擘萱、林委員依萱、林委員孟震、王幹事政杰、許幹事大維、張惟韶、吳宗奇、郭宜禮

副本：社團法人臺南市建築師公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大臺南不動產開發商業同業公會、臺南市政府工務局使用管理科、臺南市政府工務局建築管理科一股、臺南市政府工務局建築管理科二股

臺南市政府工務局

本案依分層負責規定授權主管科長決行

112 年度第 7 次

法令復核會議

會議紀錄

<https://reurl.cc/1Gpe5Y>



「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」
112 年度第 7 次復核會議

會議紀錄

開會時間：112 年 11 月 9 日(下午 2 時 00 分)

開會地點：工務局建管科會議室

提案次	案 名
提案一	國泰建設股份有限公司擬於臺南市東區平實段 25 地號店鋪、集合住宅新建工程之建造執照，因需辦理土地都市更新事業計畫審查等相關作業，致無法於接獲貴局審查第 1 次展延通知至 112 年 12 月 14 日前改正完竣送請復審，詳如說明，敬請貴局准予展延復審期限。(提案人：臺南市建築師公會)
提案二	百慶建設股份有限公司擬於中西區星鑽段 2413 等 3 筆地號申請店鋪、集合住宅新建之建造執照，因需辦理土地都市更新事業計畫審查等相關作業，致無法於接獲貴局審查第 1 次展延通知至 113 年 1 月 20 日前改正完竣送請復審，詳如說明，敬請貴局准予展延復審期限。(提案人：臺南市建築師公會)
提案三	百慶建設股份有限公司擬於中西區星鑽段 2428 等 1 筆地號申請店鋪、集合住宅新建之建造執照，因需辦理土地都市更新事業計畫審查等相關作業，致無法於接獲貴局審查第 1 次展延通知至 113 年 1 月 20 日前改正完竣送請復審，詳如說明，敬請貴局准予展延復審期限。(提案人：臺南市建築師公會)
提案四	本案撤案。
提案五	寶城建設有限公司申請本市永康區大灣段 6906 地號一筆土地興建住宅之建造執照一案(下稱本案)。本案位於原臺南縣轄區內永康鄉「永康區大灣市地重劃區整體規劃防火間隔成果圖」，事涉防火間隔，本案依南市工管二字第 1030155571 號函第四條第一款第 6 點規定：因建築規劃設計考量，需變更整體性防火間隔之緣由，申請變更或廢除整體性防火間

	隔?詳如說明，提請討論? (提案人：臺南市建築師公會)
提案六	有關「臺南文化中心東區竹篙厝段 2264 地號等 1 筆土地」屬公園用地[公 17 (兼供文化中心使用)]設置無遮簷人行道疑義，詳如說明，提請討論。(提案人：臺南市建築師公會)
提案七	茂騰建築開發台南市永康區平道段 346 地號集合住宅新建工程，擬申請展延建造執照復審修正期限詳如說明，提請討論。(提案人：臺南市建築師公會)
提案八	欣巴巴事業股份有限公司於臺南市北區小北段 2000 地號等 5 筆地號申請店鋪、集合住宅新建工程之建造執照，擬申請展延建造執照復審修正期限詳如說明，提請討論。(提案人：臺南市建築師公會)
提案九	本案撤案。

臨時提案

臨提一	臺南市中西區觀音段 268 地號新建住宅，因結構柱導致法定騎樓之淨寬不足 2.5 公尺，其建築法定騎樓淨寬可否採用自行退縮補足 2.5 公尺之寬度檢討。(提案人：李育聰建築師事務所)
-----	---

散會：下午 4 時 30 分

臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組 112 年第 7 次(112.11.9)會議紀錄

(臺南市建築師公會於 112 年 10 月 17 日召開第十次法規委員會會議決議)

提案一：國泰建設股份有限公司擬於臺南市東區平實段 25 地號店鋪、集合住宅新建工程之建造執照，因需辦理土地都市更新事業計畫審查等相關作業，致無法於接獲貴局審查第 1 次展延通知至 112 年 12 月 14 日前改正完竣送請復審，詳如說明，敬請貴局准予展延復審期限。(提案人：臺南市建築師公會)

說明：

- 一、國泰建設股份有限公司(負責人：張清櫬)委託本所設計位於臺南市東區平實段 25 地號建築基地，擬申請店鋪、集合住宅新建工程之建造執照，已於 109 年 12 月 15 日向臺南市府工務局建築管理科辦理掛號，經貴局於 110 年 1 月 4 日第 1 次通知改正，並於先前經於貴局 110 年 11 月 30 日南市工管一字第 1101449636 號函同意展延改正復審期限至 112 年 12 月 14 日在案。
- 二、因本案於建造執照申請期間仍需辦理土地都市更新事業計畫審查，恐無法於 112 年 12 月 14 日前改正完竣送請復審。
- 三、目前本案辦理其他相關作業期程如下：

發文日期	文號	內容
109.12.15	南市工管一字第 1090017700-00 號	建照執照掛號
110.05.04	府都更字第 1100522554 號	(110.04.21 第一次都更大會) 第一次都更大會會議記錄
110.06.02	府交綜字第 1100694541 號	交評核准公文
110.11.30	南市工管一字第 1101449636 號 (准展延至 112 年 12 月 14)	第一次 展延改正復審期
111.04.12	南市都更字第 1110481750 號	(110.04.06 第一次估價審查) 第一次估價審查會議記錄
111.05.05	南市都更字第 1110589771 號	(110.05.02 第二次估價審查) 第二次估價審查會議記錄
111.07.12	府都更字第 1100825553 號	(111.06.20 第二次都更大會) 第二次都更大會會議記錄

112.06.16	府都設字第 1120806866 號	都審核准公文
112.06.27	112 工震字第 409 號	結構審查核准公文
112.06.27	府都管字第 1120819544 號	容積移轉核准公文
112.07.25	南市工管一字第 1120909117 號	開審核准公文

四、由於後續仍在辦理土地都市更新事業計畫審查，其審查會議進度都無法預期與掌握，實屬其他殊情形，且非可歸責於起造人之事由，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 條，請貴局准建造執照審查之改正復審期限再展延 12 個月（至 113 年 12 月 14 日）。

臺南市建築師公會意見：本案採個案決議：

本案建照申請過程中，仍有都市更新審議辦理過程冗長，依本原則第 4 點第 2 項規定，屬其他特殊情形，且非可歸責於起造人，爰建請臺南市政府工務局准予展延改正復審之期限 12 個月（至 113 年 12 月 14 日）。

決 議：依臺南市建築師公會意見辦理。

提案二：百慶建設股份有限公司擬於中西區星鑽段 2413 等 3 筆地號申請店鋪、集合住宅新建之建造執照，因需辦理土地都市更新事業計畫審查等相關作業，致無法於接獲貴局審查第 1 次展延通知至 113 年 1 月 20 日前改正完竣送請復審，詳如說明，敬請貴局准予展延復審期限。
（提案人：臺南市建築師公會）

說 明：

- 一、百慶建設股份有限公司(負責人：施鴻圖)委託本所設計位於臺南市中區星鑽段 2413 等 3 筆地號建築基地，擬申請店鋪、集合住宅新建工程之建造執照，已於 109 年 12 月 28 日向臺南市府工務局建築管理科辦理掛號，經貴局於 110 年 1 月 20 日第 1 次通知改正，並於先前經於貴局 110 年 11 月 30 日南市工管一字第 1101449636 號函同意展延改正復審期限至 113 年 1 月 20 日在案。
- 二、因本案於建造執照申請期間仍需辦理土地都市更新事業計畫審查，恐無法於 113 年 1 月 20 日前改正完竣送請復審。

三、目前本案辦理其他相關作業期程如下：

發文日期	文號	內容
109.12.28	南市工管一字第 1090018493-00 號	建照執照掛號
110.11.01	南市都更字第 1101308080 號	(110.10.26 審議前初審工作會議) 都更審議前初審工作會議 會議記錄
110.11.30	南市工管一字第 1101449636 號 (准展延至 113 年 01 月 20)	第一次 展延改正復審期
111.03.28	南市都管字第 1110392654 號	容積移轉試算函
111.04.12	南市都更字第 1110481750 號	(110.04.06 第一次估價審查) 第一次估價審查會議記錄
111.07.12	府都更字第 1100825553 號	(111.06.20 第一次都更大會) 第一次都更大會會議記錄
111.07.19	南市工新三字第 1110929566 號	容積移轉感謝函
111.11.24	南市交綜字第 1111523534 號	交通影響評估核准公文
112.08.01		都審報告書掛件
112.08.03	南市都設字第 1120995806 號	都審掛件補正公文
112.09.01	南市交綜字第 1121140146C 號	(112.08.07 交通影響評估審議會) 交通影響評估第一次變更 會議紀錄
112.09.18	台北市土木技師公會 案件號 112020175	結構審查案件申請書
112.09.27	府都更字第 1121131785 號	112.10.13 112 年度第一次都更大會
112.10.04	府都設字第 1121296987 號	112.10.19 都市設計審議會議

四、由於後續仍在辦理土地都市更新事業計畫審查，其審查會議進度都無法預期與掌握，實屬特殊情形，且非可歸責於起造人之事由，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 條及 110 年 8 月 5 日 110 年第 4 次復核會議(111.6.22)提案三決議，請貴局准建造執照審查之改正復審期限再展延 12 個月(至 114 年 1 月 20 日)。

臺南市建築師公會意見：本案採個案決議：

本案建照申請過程中，仍有都市更新事業計畫審議過程冗長，依本原則第 4 點第 2 項規定，屬其他特殊情形，

且非可歸責於起造人，爰建請臺南市政府工務局准予展延改正復審之期限 12 個月（至 114 年 1 月 20 日）。

決 議：依臺南市建築師公會意見辦理。

提案三：百慶建設股份有限公司擬於中西區星鑽段 2428 等 1 筆地號申請店鋪、集合住宅新建之建造執照，因需辦理土地都市更新事業計畫審查等相關作業，致無法於接獲貴局審查第 1 次展延通知至 113 年 1 月 20 日前改正完竣送請復審，詳如說明，敬請貴局准予展延復審期限。
（提案人：臺南市建築師公會）

說 明：

- 一、百慶建設股份有限公司(負責人：施鴻圖)委託本所設計位於臺南市中區星鑽段 2428 等 1 筆地號建築基地，擬申請店鋪、集合住宅新建之建造執照，已於 109 年 12 月 28 日向臺南市府工務局建築管理科辦理掛號，經貴局於 110 年 1 月 20 日第 1 次通知改正，並於先前經於貴局 110 年 11 月 30 日南市工管一字第 1101449636 號函同意展延改正復審期限至 113 年 1 月 20 日在案。
- 二、因本案於建造執照申請期間仍需辦理土地都市更新事業計畫審查，恐無法於 113 年 1 月 20 日前改正完竣送請復審。
- 三、目前本案辦理其他相關作業期程如下：

發文日期	文號	內容
109.12.28	南市工管一字第 1090018491-00 號	建照執照掛號
110.11.01	南市都更字第 1101308080 號	(110.10.26 審議前初審工作會議) 都更審議前初審工作會議 會議記錄
110.11.30	南市工管一字第 1101449636 號 (准展延至 113 年 01 月 20)	第一次 展延改正復審期
111.04.12	南市都更字第 1110481750 號	(110.04.06 第一次估價審查) 第一次估價審查會議記錄
111.07.12	府都更字第 1100825553 號	(111.06.20 第一次都更大會) 第一次都更大會會議記錄
111.06.13		容積移轉掛件

		第一次都更大會會議記錄
111.06.13		容積移轉掛件
111.07.04		提送修正都更計畫書
112.07.19		提送交通影響評估報告書
112.08.01		都審報告書掛件
112.08.03	南市都設字第 1120995806 號	都審掛件補正公文
112.09.01	南市交綜字第 1121140146C 號	(112.08.07 交通影響評估審議會) 交通影響評估會議紀錄
112.09.18	台北市土木技師公會 案件號 112020175	結構審查案件申請書
112.09.27	府都更字第 1121131785 號	112.10.13 112 年度第一次都更大會
112.10.04	府都設字第 1121296987 號	112.10.19 都市設計審議會

四、由於後續仍在辦理土地都市更新事業計畫審查，其審查會議進度都無法預期與掌握，實屬其他特殊情形，且非可歸責於起造人之事由，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 條及 110 年 8 月 5 日 110 年第 4 次復核會議(111.6.22)提案三決議，請貴局准建造執照審查之改正復審期限再展延 12 個月(至 114 年 1 月 20 日)。

臺南市建築師公會意見：本案採個案決議：

本案建照申請過程中，仍有都市更新審議辦理過程冗長，依本原則第 4 點第 2 項規定，屬其他特殊情形，且非可歸責於起造人，爰建請臺南市政府工務局准予展延改正復審之期限 12 個月(至 114 年 1 月 20 日)。

決議：依臺南市建築師公會意見辦理。

提案四：本案撤案。

提案五：寶城建設有限公司申請本市永康區大灣段 6906 地號一筆土地興建住宅之建造執造一案(下稱本案)。本案位於原臺南縣轄區內永康鄉「永康區大灣市地重劃區整體規劃防火間隔成果圖」，事涉防火間隔，本案依南市工管二字第 1030155571 號函第四條第一款第 6 點規定：因

建築規劃設計考量，需變更整體性防火間隔之緣由，申請變更或廢除整體性防火間隔？詳如說明，提請討論？
(提案人：臺南市建築師公會)

說明：

- 一、依南市工管二字第 1030155571 號函訂定「永康區大灣市地重劃區整體規劃防火間隔之處理原則」辦理（下稱本處理原則）。
- 三、如說明二，若符合本處理原則第 4 條第 1 款第 6 點規定：因建築規劃設計考量，需變更整體性防火間隔，本案基地所有權人或使用者（寶城建設有限公司，負責人蔡吉良）得申請變更或廢除整體性防火間隔。
- 四、查本案於地籍分割線各邊依技術規則 110 條規定，採取應具有一小時以上防火時效、其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備。詳附件 1。
- 五、本案如說明四，已完成防火間隔規劃，是否廢除本次申請基地之防火間隔？

臺南市建築師公會意見：本案採個案決議：

本案得依「永康區大灣市地重劃區整體規劃防火間隔之處理原則」第 4 點第（一）項第 4 款規定，因本基地二面臨路，擬請工務局准予廢止本次申請建築基地之防火間隔。

決議：仍請依規定辦理應設置之整體防火間隔。

提案六：有關「臺南文化中心東區竹篙厝段 2264 地號等 1 筆土地」屬公園用地[公 17（兼供文化中心使用）]設置無遮簷人行道疑義，詳如說明，提請討論。（提案人：臺南市建築師公會）

說明：

- 一、本案適用 109 年 06 月 20 日發布實施變更「臺南市東區細部計畫（第二次通盤檢討）案（配合變更臺南市主要計畫〈第五次通盤檢討〉）案」，並依其第 8 章第 12 節

「土地使用分區管制要點」柒. (退縮建築及相關規定)第 16 條：「…本案屬表列前述以外之基地，依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。」(詳附件一)

二、續上，依 101 年 07 月 17 日「臺南市騎樓地設置標準」規定檢討：(詳附件二)

- 1、本案符合第 3 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，…應設置騎樓或無遮簷人行道]第 4 款規定：「中西區等行政區非屬計畫道路之公共設施用地。」之情形；
- 2、有須依第 4 條[騎樓地之寬度，應符合…]第 1 款：「中西區等行政區路寬未滿 14.5 公尺，留設 3.5 公尺；路寬 14.5 公尺以上未滿 20 公尺，留設 3.75 公尺；路寬 20 公尺以上，留設 4.25 公尺。」之規定辦理；
- 3、有須依第 4 條第 2 項：「第 1 項第 1 款中西區等行政區非屬計畫道路…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 2.5 公尺。」之規定辦理。

綜上規定檢討：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 2.5 公尺；本案基地臨接 4 條計畫道路，其無遮簷人行道寬度應分別為：

- 1、本案基地東側臨接(崇明路)路寬 18 公尺，留設 3.75 公尺；
- 2、本案基地南側臨接(中華東路三段)路寬 30 公尺，留設 4.25 公尺；
- 3、本案基地西側臨接(中華東路三段 336 巷)路寬 10 公尺，留設 3.5 公尺；
- 4、本案基地北側臨接(崇明十街)路寬 8 公尺，留設 3.5 公尺；合先敘明。

三、惟臺南文化中心 073 年 07 月 09 日核發之原使用執照(詳附件三)，本案現況鄰接 4 條計畫道路(建築線)

側，臚列無法符合上開（無遮簷人行道寬度）規定之情形如下：

- 1、大部分均已既存綠化植栽槽，且於其上之喬木之寬度甚大（依現況測量圖最大米高徑可達1公尺），屬既存事實（詳附件四）；
- 2、本案基地北側臨接（崇明十街、路寬8公尺），增加留設E5立體停車場之停等車道空間，屬基地之開口部分，屬基地停車進出開口需求（詳附件五）。

四、續上，本案基地因有（112年）第一期工程「臺南文化中心圖書創客空間及辦公室新建工程」及（113年）第二期工程「臺南文化中心既有建築物增建工程」，故本次申請法令復核釐清：

- 1、本案基地臨接4條計畫道路之應設置無遮簷人行道之情，現已既存綠化植栽槽，建請同意保持原狀並均以再退縮補足淨寬度2.5公尺以上之人行道方式辦理（詳附件六）；
- 2、本案基地北側臨接（崇明十街、路寬8公尺）增加留設E5立體停車場之停等車道空間，呈請同意以基地再退縮3.5公尺補足符合應設置無遮簷人行道之規定，並留設淨寬度2.5公尺以上之人行道方式辦理。（詳附件七）

臺南市建築師公會意見：本次採個案決議：

本次僅於原演藝廳西側申請新建建築物，西側臨接中華路三段336巷範圍，均依本市騎樓設置標準留設，並依規定設置植栽槽及2.5公尺寬人行步道。其他非本次申請之原建築物臨接中華東路三段（30公尺）、崇明路（18公尺）、崇明十街（8公尺）之退縮、綠化及植栽、人行道等，均非本次申請建照範圍，爰建議免檢討。

決議：依臺南市建築師公會意見辦理。

提案七：茂騰建築開發台南市永康區平道段 346 地號集合住宅新建工程，擬申請展延建造執照復審修正期限詳如說明，提請討論。(提案人：臺南市建築師公會)

說明：

- 一、本案於 111 年 12 月 22 日辦理建造執照掛號，於 111 年 12 月 22 日函知暫存 (文號：南市工管二字第 111-17868-2 號)。本案涉及開放空間、都市設計審議、結構外審以及容積移轉，均於建造執照掛號日 90 日內，已向任一相關目的事業主管機關提請，且大多相關審查皆已進行中，尚待審查與核定中。
- 二、本案已於 111 年 11 月 28 日申請容積移轉，因涉及較多筆移轉土地，會勘時程較長，另因都市設計審議會會議日期一再延後、且開放空間預審送件需檢附都市設計審議審查會議未通過之會議記錄公文與容積移轉公文，雖積極辦理，但恐審議時程無法確定致影響建照復審時程，故請展延建照復審期限至 113 年 12 月 22 日，懇請准予展延。
- 三、本案依臺南市政府工務局建照執照依建築法第 36 條規定復審案件處理原則第 4 條：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。

臺南市建築師公會意見：本案採個案決議：

本案建照申請過程中，仍有開放空間、都市設計審議、結構外審以及容積移轉等應辦理過程冗長，依本原則第 4 點第 2 項規定，屬其他特殊情形，且非可歸責於起造人，爰建請臺南市政府工務局准予展延改正復審之期限 18 個月 (至 113 年 12 月 22 日)。

決議：依臺南市建築師公會意見辦理。

提案八：欣巴巴事業股份有限公司於臺南市北區小北段 2000 地號等 5 筆地號申請店鋪、集合住宅新建工程之建造執

照，擬申請展延建造執照復審修正期限詳如說明，提請討論。(提案人：臺南市建築師公會)

說明：

- 一、本案於111年9月27日辦理建造執照掛號，於111年10月17日通知改正(文號：南市工管一字第111-1409300號)，故依建築法第39條規定，應於6個月(112年4月17日)改正完竣送建管科復審。本案涉及開放空間、都市設計審議、結構外審、容積移轉以及交通影響評估，均於建造執照掛號日90日內，已向任一相關目的事業主管機關提請，且大多相關審查皆已完成，尚待核定中。
- 二、本案已於111年3月13日申請都市設計審議核定展期，因多筆土地侵佔問題需會辦各單位安排聯合會勘且程序冗長，雖積極辦理，但恐審議時程無法確定致影響建照復審時程，故提請展延建照復審期限12個月至113年10月17日懇請准予展延。
- 三、本案依應照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三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案件者，起造人得申請展期六個月期限改正並以一次限。
- 四、本案已於112年9月27日第六次復核小組會議(提案六)決議通過，准予展延第一次通知改正復審期限共12個月至113年10月17日，本次補全程序。

臺南市建築師公會意見：本案採個案決議：

本案係補辦相關程序，因辦理開放空間、結構外審、容積移轉、都市設計審議、交通影響評估等作業延誤，確屬非可歸責於起造人之事由，爰依本原則第4點規定第2項規定，建請工務局建管科准予展延第一次通知改正復審期限共12個月至113年10月17日。

決議：依臺南市建築師公會意見辦理。

提案九：本案撤案。

臨提一：臺南市中西區觀音段 268 地號新建住宅，因結構柱導致法定騎樓之淨寬不足 2.5 公尺，其建築法定騎樓淨寬可否採用自行退縮補足 2.5 公尺之寬度檢討。(提案人：李育聰建築師事務所)

說明：

- 一、依臺南市騎樓地設置標準，本案須留設 3.5 公尺寬之法定騎樓，且騎樓淨寬不得小於 2.5 公尺。
- 二、本案是否得自騎樓退縮線起退縮 30 公分，以補足騎樓淨寬？本案設計圖說詳本提案附件 P52-P58。
- 三、依照 108 年第 5 次復核會議之內容詳附件。
- 四、本案已取得建照，建照號為 (108) 南工造字第 03007 號。

臺南市建築師公會意見：本案採個案決議：

本案騎樓設置符合 108 年法規復核小組第五次會議臨時提案一決議規定；就結構柱導致法定騎樓之淨寬不足 2.5 公尺部份，其建築法定騎樓淨寬得採用自行退縮補足 2.5 公尺之寬度。其自行退縮部分不得計入騎樓地面積，且標示「計入容積及樓地板面積供公眾通行且不得堵塞」。新建騎樓柱與鄰地法定騎樓地界線之最小距離，仍應維持在法定淨寬以上，惟涉及前開騎樓淨寬無法達到法定寬度之個案應提復核會議通過後，方能准照。

決議：依臺南市建築師公會意見辦理，但騎樓柱正面自道路境界線退縮之距離應為 25 公分。

臺南市政府工務局 函

中華民國 110 年 1 月 4 日 函知暫存

南市工管一字第 1090017700 號

受文者：王東李 君/建築師事務所

起造人：國泰建設股份有限公司 君/公司

主旨：台端/貴事務所申請在本市東區平實段 小段 25 地號等 1 筆土地興建房屋請發給建造執照(變更設計)一案，經查尚有說明二及說明三事項未盡妥善，請於第一次通知改正公文到後六個月內改正完竣送請復審，請查照。(文件暫存)

說明：

一、復台端/貴事務所 109 年 12 月 16 日申請書。

二、應先行備妥書件，尚缺如下：

申請人回覆

- 01. 開放空間未核准 02. 都審未核准 03. 容移未核准
- 04. 景觀審查未核准 05. 興辦事業未核准 06. 水保未核准
- 07. 地質敏感未核准 08. 加強坡審未核准 09. 環評未核准
- 10. 交評未核准 11. 建築線不全 12. 其他

三、其他審查項目，尚缺如下：

- 01. 申請書不全 02. 現地照片不全 03. 建物用途不符
- 04. 概要表不全 05. 共同壁協議不全 06. 委託書不全
- 07. 地號表不全 08. 缺建築師簽證表 09. 缺技師簽證表
- 10. 缺土地權利文件 11. 缺土地同意書 12. 缺範圍切結
- 13. 缺使用分區證明 14. 未檢討畸零地 15. 未釐清禁限建
- 16. 未釐清重複套繪 17. 建築法第 32 條規定書圖欠詳(A 圖袋)
- 18. 施工說明書 19. 其他 ()



執照進度查詢

四、本案倘需會簽各單位，待相關單位會簽回復，再行通知辦理。

五、執照進度查詢 臺南市建管便民化查詢系統 <https://bit.ly/2VPHpwz>

第 次行政審查 (1 / 6 / 上(下)午 :)

(第 3 次以上行政審查，請股長了解後再約時間)

以下為內部陳核文件，不得影印或拍攝攜出

承辦人員	股長決行

附件<P1>

1081211185523-00249

[提案一附件]

建造執照 **供公眾** 規定

重大開發案件

公眾使用 一般使用

109.12.16

南市工管一字第
字號

109001770000

綜合核及審意見

許淑貞



- 【1.起造人】國泰建設股份有限公司 負責人:張清樾 等35筆 詳起造人名冊
- 【2.建築地址】
- 【地號】臺南市東區平實段25地號
- 【地址】

查核項目

查核結果

	查核項目	查核結果		
		有	無	備註
書表	1. 建造執照或雜項執照申請書			
	2. 規定項目審查表 份			
	3. 現地彩色照片			
	4. 起造人委託建築師之委託書(免由建築師設計者,免附)			
土證 地明 權文 利件	5. 土地使用權同意書(限土地非自有者)			
	6. 使用共同壁協定書(未使用共同壁者,免附)			
	7. 土地登記(簿)謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符) 份			
	8. 地籍圖謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符) 份			
	9. 地上物拆除同意書 份			
	10. 建物所有權狀或其他產權證明文件影本(載明與正本相符) 份			
圖說	11. 地基調查報告(建築基地全部或一部位於地質敏感區內且基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目地事業主管機關審查通過者,並應包括經審查通過之基地地質調查及地質安全評估結果報告及證明文件)			
	12. 建築法第三十二條規定之建築物工程圖樣及說明書			
	13. 經預審者,其審定結果通知文件。			
	14. 建築線指示(定)圖或免指示(定)建築線證明文件			
	15. 需經都市設計或都市更新審議案件,其審議通過之書圖及證明文件			
	16. 特殊結構或設備之建築物其由經委託或指定之專家、機關、團體審查通過之工程圖樣及說明書。			
其他	17. 直轄市、縣(市)政府規定之查核項目			

總頁碼: 15

附件<P2>

1081211185523-00249

建造執照申請書

第 1 頁 共 2 頁
All 1

公眾使用 一般使用

依據建築法第26條規定，主管建築師事務所，應於本法規定核發執照前，為對申請執照之可。本申請建築物起造人、或設計人、如有損及他人財產、或致危險、傷及他人時，依法負其責任。下開工程遵章檢同建築計劃工程圖樣、施工圖明書及其他有關證件申請核准給此致
臺南市政府工務局

起造人 國泰建設股份有限公司 負責人:張清樾 等35筆印

【1. 起造人】

【姓名】國泰建設股份有限公司 負責人:張清樾 等35筆代議起造人名冊

【電話】(02)23779968

【傳真或e-mail】

【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】03374306

【通訊處】臺北市大安區敦化南路二段218號2樓

【2. 設計人】

【姓名】王東奎

【開業證書字號】建開證字第T1794號

【事務所名稱】王東奎建築師事務所

【傳真或mail】06-2752136

【事務所地址】臺南市東區樹林街一段6號2樓 簽章

【電話】06-2003998

【3. 建築地址】

【所屬行政區】臺南市東區

【郵遞區號】701

【地號】臺南市東區平實段25地號

【地址】

【4. 基地概要】

【建築線指定】免

【法定建蔽率】60%

【法定容積率】384%

【基地面積合計】4688.87m²

【騎樓地面積】0m²

【其他面積】0m²

【保留地面積】0m²

【退縮地面積】0m²

【法定空地面積】1875.55m²

【土地使用分區或編定用地】「住五(附)」第五種住宅區

【5. 建築概要】

【建築物用途】防空避難室、停車空間、店舖、集合住宅
【設計建築物高度】65.3m 【層高】65.1m

【建築面積】1647.33m²

【總樓地板面積】35328.53m²

【設計建蔽率】37.26%

【設計容積率】379.79%

【建造類別】新建

【工程造價概算】347,069,000元

【構造種類】鋼筋混凝土構造

【法定防空避難室面積】1647.33m²

【層棟戶數】1幢 2棟 地上18層 地下4層 108戶

【總設計停車輛數】141輛 【法定輛數】141輛 【鼓勵輛數】0輛 【自行增設輛數】0輛

【6. 雜項工作物概要】

花架1座(L=21.9M)工程造價66,000元;游泳池1座(130.56m²)工程造價783,000元;雜項工程造價合計849,000元

【7. 適用法令概要】

建築物防火及防火避難設施適用107年3月27日發布建築技術規則版本

建築物防火避難 年 月 日內授營建管字第

號建築物防火避難

性能設計計畫認可通知書辦理

建築物耐震設計適用 年 月 日建築物耐震設計規範及解說版本

【8. 備註】

• 建物工程造價=35328.53*9800=346,220,000元

• 本案工程進度:未申報開工。

• 規定竣工期限:自核准開工日起113個月內竣工。



建造執照申請書

公眾使用 一般使用

- 本案建物絕對高度限制, 依據交通部民航局函:108.12.20系統字第1081705089號核准在案。
- 本案需設置專用污水處理設施, 依據水利局函:109.00.00南市水污養字第1090000000號核准在案。
- 本案依法設置雨水回收設施, 其容量為00.00立方公尺。
- 本案依法設置雨水滯洪設施, 其容量為00.00立方公尺。
- 本案申請雜項游泳池, 依據自來水第六區管理處函:109.00.00台水六業字第1090000000號核准在案。
- 本案交通影響評估報告書, 依據:109.00.00府交綜字第1090000000號函核准在案。
- 依據109年05月00日府都管字第1090500000號函, 本案係依『都市計畫容積移轉實施辦法』及『臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點』規定辦理容積移轉案件, 接受基地為
- 本案為「變更台南市東區平實營區及精忠三村地區都市更新計畫(配合修正都市更新建築容積獎勵案)」(108.11.6府都更字第1081247596A號)：
- 本基地申請都市更新容積獎勵項目為綠建築(黃金級8%)、耐震設計(耐震標章10%)、更新時程獎勵(10%)，獎勵面積上限2757.06平方公尺，獎勵承諾事項依事業計畫所載為準。並於申領使用執照時，應予加註。
- 本案都市設計審議報告書, 依據:109.00.00府都設字第1090000000號核准在案。
- 本案「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」建築執照預審報告書, 依據:109.00.00南市工管二字第1090000000號函核准在案。
- 本案結構程式設計採用ETABS V9.7.3, 結軟登字第016-3號。

【第一次掛號日期】

【第一次通知改正】

【核准日期】

【發照字號】

【日期】

【領照日期】

【竣工期限】

【領收人】

【簽收人】

註：1. 粗框部分申請人免填。2. 基地面積應填使用面積。

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：陳心怡
電話：06-3901106
傳真：06-2982834
電子信箱：fiachen@mail.tainan.gov.tw

受文者：國泰建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年5月4日
發文字號：府都更字第1100522554號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：隨文 (0522554A00_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送110年4月21日召開110年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第二次會議紀錄一份，請查照。

正本：趙卿惠召集人、方進呈副召集人、王揚智委員、莊德樑委員、蘇金安委員、陳淑美委員、陳凱凌委員、尤天厚委員、陳煌億委員、黃淑娟委員、張嘉玲委員、賴美蓉委員、賴光邦委員、徐中強委員、謝政穎委員、李佩芬委員、謝慧鶯委員、沈聖瀚委員、何建宏委員、郭厚村委員、蕭麗敏委員、浩瀚開發建設股份有限公司、賴俊呈建築師事務所、國泰建設股份有限公司、理銘開發股份有限公司
副本：臺南市政府工務局、臺南市政府交通局、臺南市政府都市發展局都市設計科、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科、臺南市政府都市發展局都市更新科

電子交換章
2021/05/04
15:08

總頁碼: 18

110 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會

第二次會議紀錄

壹、會議時間：110 年 4 月 21 日（星期三）下午 14 時

貳、會議地點：本府 10 樓都委會會議室

參、主持人：趙召集人卿惠(王委員揚智代理) 紀錄：陳心怡、林俊宏

肆、出席單位及委員：詳簽到簿

伍、審議案件：

第一案：擬定臺南市東區平實段 45 地號等 2 筆土地都市更新
事業計畫案

第二案：擬定臺南市東區平實段 25 地號等 1 筆土地都市更新
事業計畫案

第三案：擬定台南市仁德區二空段 1064 地號等 3 筆土地都
市更新事業計畫案

第二案：擬定臺南市東區平實段 25 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案

說明：

(一) 背景說明：

1. 計畫範圍與面積：東區後甲里，平實八街以南、後甲二路以東、平實路以北、後甲三街以西所圍之部分街廓，位於「擬定臺南市東區平實營區及精忠三村地區都市更新計畫」(102 年 10 月 23 日發佈實施)範圍內，面積共計 4688.87 平方公尺。
2. 本單元鄰接已開闢 15 公尺以上計畫道路，基地面積超過 1,500 平方公尺，符合臺南市更新單元劃定基準。
3. 計畫目標：本基地位於臺南市東區住宅商業活動興盛之地區，為臺南市政府劃定之應實施更新範圍，現況為空地使用。為配合都市發展政策、活化閒置空間、促進土地有效利用，帶動周邊活化發展，申請本更新案。
4. 處理方式及其區段劃分：本更新單元採其他方式(自行興建)實施；全區劃定為重建區段。
5. 同意比：土地所有權人同意比：100%，土地面積同意比：100%，無建築物。符合都市更新條例第 22 條及第 37 條法定門檻。

(二) 辦理過程：

1. 109 年 2 月 17 日 自辦事業計畫公聽會(實施者自辦)
2. 109 年 2 月 21 日 實施者提送更新事業計畫申請報核
3. 109 年 5 月 11 日至 5 月 25 日 更新事業計畫公開展覽
4. 109 年 5 月 21 日 公開展覽期間公聽會
5. 109 年 7 月 08 日 各單位初審會議
6. 110 年 03 月 19 日 更新審議大會

註：依都市更新條例 33 條第 1 項第 4 款規定，本案屬其他方式(自行興建)且經單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得免舉行聽證。

(三) 法令依據：都市更新條例第 22、32、37 條

(四) 申請獎勵項目及額度：

1. 綠建築獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條)：取得黃金級候選綠建築證書，申請基準容積 8%
2. 耐震設計獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條)：取得耐震設計標章，申請基準容積 10%

3. 時程獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條):劃定應實施更新之地區,修正施行日起五年內,申請基準容積 10%。

都市更新容積獎勵總計申請獎勵值為基準容積 28%

其他容積獎勵:依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定,申請獎勵值為基準容積 22%。

容積移轉:依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定,申請申請容積移轉為基準容積 40%。

依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定,容積獎勵之累計上限,於都市更新法規實施都市更新事業之地區為建築基地一點五倍之法定容積,本案申請未超過規定上限。

決議:請依下列委員意見補充說明及修正計畫內容後,再提會審查:

- (一)請補充說明本案採都更方式開發辦理之公益性及必要性。各項申請的都更獎勵項目,應分別說明其公共利益。
- (二)請補充本都更事業計畫內容對都市發展及地區環境所能帶來之正面效益及作法。
- (三)請補充如何透過本都更案作出對都市有正面貢獻之公益性,部分內容與都市設計審議、開放空間獎勵作法雷同,應清楚區分說明。
- (四)本案開發量體大,造成地區交通及公設容受負擔增加,請補充本都更案件所造成外部成本內部化之處理及改善方式。
- (五)請說明本案申請耐震標章可達之耐震效果,並補充本案結構計算相關資料。

[提案一附件]

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：詹雅竹
電話：06-3901187
傳真：06-2953219
電子信箱：yachu89@mail.tainan.gov.tw

臺南市中西區中山路147號3樓

受文者：國泰建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年6月2日

發文字號：府交綜字第1100694541號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四

主旨：貴公司所送「國泰建設東區平實段25地號店鋪、集合住宅新建工程」交通影響評估報告書，同意審查通過，請查照。

說明：

- 一、復貴公司110年5月27日國泰建設字第1100144號函。
- 二、請依報告書所提內容確實執行相關交通改善措施，以維施工期間及建築物啟用後之交通安全與降低對周邊交通影響。
- 三、本案僅核定交通影響評估審議部分，其餘事項仍須遵照相關法令規定辦理，並由各業務主管機關查核。
- 四、檢還已蓋用審查通過章之報告書1式7份。

正本：國泰建設股份有限公司

副本：安得工程顧問有限公司、臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局、臺南市政府交通局（均含附件）

臺南市政府

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

總頁碼：22

正本

發文方式：郵寄

檔 號：[提案一附件]

保存年限：

臺南市政府工務局 書函

臺南市東區樹林街一段6號2樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：郭宜禮
電話：06-2991111#8794
傳真：06-2982952
電子信箱：kuoyili@mail.tainan.gov.tw

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國110年11月30日

發文字號：南市工管一字第1101449636號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴事務所於本市申請之建造(雜項)執照申請辦理復審展期案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所110年10月29日(110)奎字第1101029001、1101029002、1101029003、1101029005、1101029006、1101029007及1101029009號函。
- 二、倘貴事務所說明事項符合「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」及本局110年8月30日南市工管一字第1101040287號函(110年第4次復核會議紀錄)，審查期限得以展期，本案備查。

正本：王東奎建築師事務所

副本：臺南市政府工務局建築管理科

臺南市政府工務局

總頁碼：23

第1頁 共2頁

附件<P10>

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

701台南市東區裕豐街2號15樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：洪春誠
電話：06-2991111#8383
傳真：06-2982834
電子信箱：nunama@mail.tainan.gov.tw

受文者：郭厚村不動產估價師事務所

發文日期：中華民國111年4月12日

發文字號：南市都更字第1110481750號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局111年4月6日召開「擬訂臺南市仁德區二空段741-2地號等18筆土地都市更新事業計畫案」、「擬定臺南市東區平實段25地號等1筆土地都市更新事業計畫案」及「擬定臺南市中西區星鑽段2428地號等4筆土地都市更新事業計畫案」等3案估價報告審查會議紀錄，請查照。

正本：顏光斌委員、李世銘委員、莊銀琛委員、蕭麗敏委員、理銘開發股份有限公司、長興不動產估價師聯合事務所、石昭永建築師事務所、國泰建設股份有限公司、郭厚村不動產估價師事務所、百慶建設股份有限公司、客觀不動產估價師事務所、臺南市政府地政局

副本：臺南市政府都市發展局都市更新科

局長莊德樑

總頁碼：24

「擬訂臺南市仁德區二空段 741-2 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」、「擬定臺南市東區平實段 25 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬定臺南市中西區星鑽段 2428 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」等 3 案

估價報告審查會議

第二案-會議紀錄

一、 會議日期：111 年 4 月 6 日（星期一）下午 1 時 30 分。

二、 會議地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室。

三、 主持人：莊局長德樑

紀錄：林俊宏

四、 出席單位：詳簽到簿。

五、 審查案件：

- (一) 第一案-「擬訂臺南市仁德區二空段 741-2 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」
- (二) 第二案-「擬定臺南市東區平實段 25 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」
- (三) 第三案-「擬定臺南市中西區星鑽段 2428 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」

六、 業務單位報告：(略)。

七、 第二案決議：

- (一) 請依下列說明修正或補充後再審：
 - 1. P23 請依二號公報依序撰寫土地及建物之個別條件分析。
 - 2. P26 本報告選用收益法，依技術規則規定，應屬收益法之直接資本化法，請補充修正。
 - 3. P29 本報告比較標的 3 耘非凡屬豪宅類型建案，請斟酌本

案產品定位是否與豪宅市場價格相當，請檢核確認。

4. P29 比較標的 3 車位單價 130 萬似稍低，請檢核確認。
5. P29 比較標的 1 價格係含裝潢，請補充敘明，比較標的 3 請修正完整路名。
6. 本報告臨 40 米路與臨街道對居住品質影響，請檢核確認並斟酌調整臨道路之調整率。
7. P29、36 勘估標的內容應為建物，並應敘明建物面積等資訊，請檢核修正。
8. P30 個別因素包含商圈與公園應反應出平實區位價值。
9. P31 本報告個別因素調整邏輯應前後應一致。
10. P32 本報告價格日期調整係以消費者物價指數進行調整，該指數是否能反映現況房價，請檢核斟酌，另可參考內政部住宅價格指數，提供參考。後續修正請配合更新至最新 111 年 2 月指數資料。
11. P35 第 5 點應撰寫要使用之方法及理由，而非直接引述技術規則條文。
12. 若與勘估標的相近之比較標的近三年資料取得困難，應依技術規則第 35 條於報告書中敘明，請補充說明。
13. P38 比較標的 5、6 周邊環境調整率小計，請檢核確認。
14. P40、P44 收益法依技術規則主要是推估有效總收入，請敘述推估過程，另閒置率 5% 是否稍低，請檢核確認。
15. P40 房屋稅評定單價請依台南市標準單價填列並敘明；房屋稅課稅計算方式請檢核確認路段率及折舊計算，並參照房屋稅課稅計算規定補充說明。
16. P41 營建成本計算請依四號公報所列價格及營建物價指數調整，請檢核及補充說明。

17. P43 收益資本化率的推估採風險溢酬法尚符技術規則，但在都更案件上通常採用市場萃取法較能貼近市場租金水準，請斟酌。
 18. 土地價格採 107 年實際標售取得價格依消費者物價指數調整是否合適，請補充說明，另可參考採都市地區地價指數調整，請斟酌調整。
 19. P45 表內文字「土地」鑑估單價，請確認是否文字誤植。
 20. P46 樓層別效用比，請檢核部分條件是否有重複調整。
 21. 比準戶推估的部分，面積是否有調整，請檢核確認。
 22. P47 車道調整率應僅涉及緊鄰車道樓層，請檢核確認。
 23. 本報告前後調整邏輯應前後一致。
 24. 區域因素包含公園與觀光遊憩設施，基地面臨萬坪平實公園及南紡購物中心，皆為本區域推案主打廣告效果，本報告中比較法及收益法區域因素均無相關調整，比較標的臨鄰里公園與勘估標的面對平實公園不同，對價格調整的影響亦不同，請斟酌做適當反應調整，發展潛力因素在比較法與收益法上也應上修。
 25. 本案鄰地推案近半年成交行情均在每坪 40 萬以上，以本案估價結果較保守，與目前市場認知仍有差距，請估價單位斟酌調整。
 26. 蕭委員書面意見(詳附件)
- (二) 本次勘估標的之 2 樓以上平均建坪單價 349,134 元相較於實價登錄參考資料仍屬偏低，請廠商配合上述各項意見補充或修正後，於發文日起二周內送局，俾利案進。

八、散會：下午 5 時

■ 通案意見

1.請確認價格日期是否與事業計畫報告書中，財務計畫之價格日期一致

■ 第二案(郭厚村估價報告)

1.估價條件：

(1)實施者提送事業計畫報告書之建築規畫應非屬草案，建議文字予以修正。

(2)依檢附之建築規劃圖書，似無公益設施，請釐清本案是有公益設施；倘無請刪除相關文字，倘有，請檢視不考量公益設施面積及配置對房價影響之合理性。

(3)最後一段「對於可供銷售面積部分，係由委託人提供，本所不負法律責任」，應屬其他聲明事情，非屬估價條件，建議刪除。

(4)P36 備註 2：西側及北側計畫道路尚未開闢。通案上，在估價條件會參照事業計畫是否協助興闢道路而決定估價條件，即若興闢道路，估價條件會以完成道路興闢為評估基礎，建議納入道路之估價條件，並檢視是否影響相關調整率。

(5)建議依一般通案之都市更新估價報告之估價條件撰寫。

2.P26，因檢附之圖說較小，請估價師再行檢視比準單元之採光為 2 面或 3 面，若為 3 面請再順修後續相關比較條件及調整率。

3.P29、P36，勘估標的建物面積、勘「察」日期(誤植為查)、價格日期等欄位，建議填上資料。

4.P31(P38 同)。

(1)樓層別效用比之調整邏輯，通案多以勘估標的之樓層別效用比處理，如 P46，7 樓調整率為 2%、4 樓調整率為 5%、11 樓調整率為 0%，再請估價師檢視修正。

(2)比較標的屋齡皆逾 5 年，通案上在建材及建築設計應略差於勘估標的，建議再行檢視修正。

- (3)建物實質條件建議再納入「景觀」項目，以適當反應比準戶面公園之優勢；另建議納入公設比項目進行比較分析。
- (4)接近火車站程度，勘估標的及比較標的皆逾 2000M，步行較不易到達，是否需進行調整可再行斟酌。
- (5)P38，接近公園程度，勘估標的 0.1KM，比較標的 4 距離 0.8KM，調整率為 0%，再請檢視。
- 5.P41，請補充營造施工費之計算過程。
- 6.P42，增值性調整率為正值，代表未來係為跌價之預期，再請估價師檢視說明或修正；另本區買賣及承租市場尚有足夠案例，建議可考慮採用市場萃取法或淨收益率與有效總收入乘數法。
- 7.P43，土地價格以消費者物價總指數表進行調整之適宜性，請估價師檢視說明或修正。
- 8.P47，請釐清 3F 以上之 B3 戶別，皆須因車道影響下修 1%。

「擬訂臺南市東區平實段25地號 1 筆 土地都市更新事業計畫」 估價審查專案小組

都市發展局
2022.4.6

更新單元

更新範圍

- 本府102.10.23發佈實施「擬定臺南市東區平實營區及精忠三村地區都市更新計畫案」更新地區範圍內
- 使用分區：第五種商業區(建蔽60%、容積360%)

更新單元

- 面積：5,688.87平方公尺
- 臨平實公園(公E3)。
- 周邊臨15~20米道路(公道)

興建規模

- 地下4層~地上19層



辦理過程

- 109年2月17日 自辦事業計畫公聽會(實施者自辦)
- 109年2月21日 實施者提送更新事業計畫申請報核
- 109年5月11日至5月25日 更新事業計畫公開展覽
- 109年5月21日 公開展覽期間公聽會(市府舉辦)
- 110年4月21日 提案本市更新審議會審議(決議修正後提案再審)

調整都市更新容積獎勵申請項目

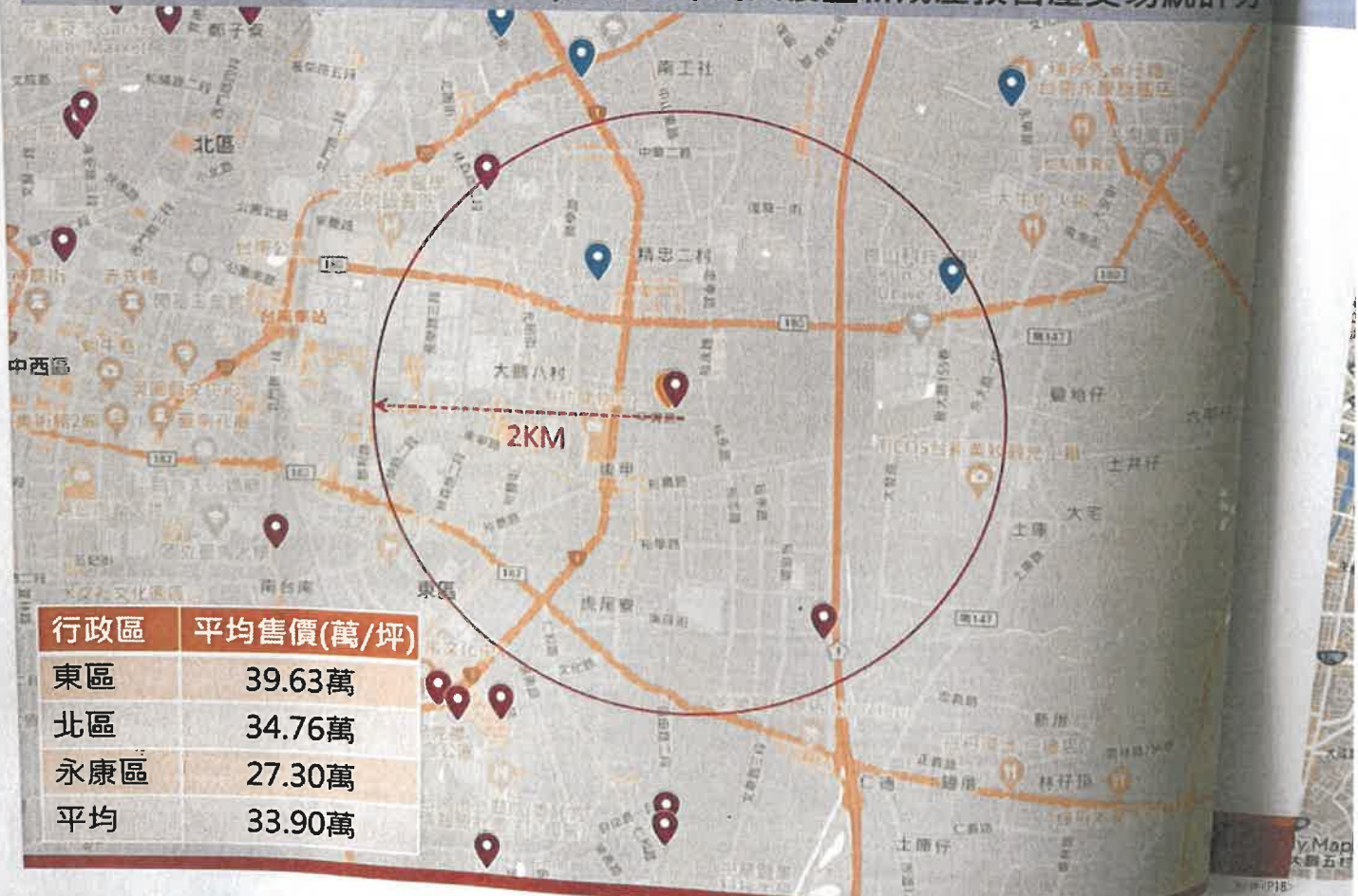
依臺南市都市更新建築容積獎勵辦法第3條

申請捐贈本市都市發展更新基金獎勵項目：捐贈都更基金，申請基準容積10%。

計算如下：

$$\text{容積獎勵} = (\text{捐贈本市都市發展更新基金金額} \times \text{一點二倍}) / (\text{二樓以上更新後平均單價} - \text{興建成本平均單價} - \text{管銷費用平均單價})。$$

實價登錄近半年內(110.9-111.3)屋齡半年內大樓型新成屋預售屋交易統計分



實價登錄近半年內(110.9-111.3)屋齡1年內大樓型新成屋交易統計分布



實價登錄近半年內(110.9-111.3)大樓型預售屋交易統計分布





簡報結束

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

701台南市東區裕豐街2號15樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：洪春誠
電話：06-2991111#8383
傳真：06-2982834
電子信箱：nunama@mail.tainan.gov.tw

受文者：郭厚村不動產估價師事務所

發文日期：中華民國111年5月5日

發文字號：南市都更字第1110589771號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局111年5月2日召開「擬訂臺南市仁德區二空段741-2地號等18筆土地都市更新事業計畫案」、「擬定臺南市東區平實段25地號等1筆土地都市更新事業計畫案」及「擬定臺南市中區星鑽段2428地號等4筆土地都市更新事業計畫案」等3案第二次估價報告審查會議紀錄，請查照。

正本：顏光斌委員、李世銘委員、莊銀琛委員、蕭麗敏委員、理銘開發股份有限公司、長興不動產估價師聯合事務所、石昭永建築師事務所、國泰建設股份有限公司、郭厚村不動產估價師事務所、百慶建設股份有限公司、客觀不動產估價師事務所、臺南市政府地政局

副本：臺南市政府都市發展局都市更新科

局長莊德樑

「擬訂臺南市仁德區二空段 741-2 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」、「擬定臺南市東區平實段 25 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬定臺南市中西區星鑽段 2428 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」等 3 案

第二次估價報告審查會議

第二案-會議紀錄

- 一、 會議日期：111 年 5 月 2 日（星期一）上午 9 時 30 分。
- 二、 會議地點：本府永華市政中心 10 樓都委會會議室。
- 三、 主持人：莊局長德標 紀錄：林俊宏
- 四、 出席單位：詳簽到簿。
- 五、 審查案件：
 - （一） 第一案-「擬訂臺南市仁德區二空段 741-2 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」
 - （二） 第二案-「擬定臺南市東區平實段 25 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」
 - （三） 第三案-「擬定臺南市中西區星鑽段 2428 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」
- 六、 業務單位報告：（略）。
- 七、 第二案決議：
 - （一） 請依下列說明修正或補充：
 1. 建議於報告書封面、內容說明修正版次。
 2. 基本資料建議呈現更新前後土地建物相關資訊。
 3. 最有效使用分析建議再完整補充敘述。
 4. 各項因素及調整建議再嚴謹分析，並請再檢視確認前後

第二案-1

總頁碼：35

各因素調整邏輯之一致性。

5. 價格推定理由建議應敘述選用方法之理由、推估過程、資料可信賴度與估值之可信賴度作完整論述。
6. 請再次統一檢視並修正有關錯別字、誤繕、誤植等內容。

(二) 請參考鄰近推案近半年成交行情修正本案勘估標的 2 樓以上平均建坪單價，倘經修正後不低於每坪 41.5 萬，則由業務單位逕行審閱通過，不再召開審查會議。

八、散會：上午 12 時 00 分

[提案一附件]

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

708201
臺南市安平區永華路2段6號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：黃欽發
電話：06-2991111-8386
電子信箱：hcf0822@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年7月12日

發文字號：府都更字第1110825553號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：紀錄1份

主旨：檢送111年6月20日111年度都市更新及爭議處理審議會第1次會議紀錄1份，請查照。

說明：依據111年6月15日府都更字第1110724966號開會通知續辦。

正本：趙卿惠召集人、邱忠川副召集人、莊德樑委員、蘇金安委員、陳淑美委員、王銘德委員、葉澤山委員、尤天厚委員、黃宜清委員、丁致成委員、蔡怡純委員、蕭麗敏委員、謝慧鶯委員、賴美蓉委員、徐中強委員、謝政穎委員、曾憲嫻委員、何建宏委員、郭厚村委員、陳煌億委員、陳清乾委員、統一來來大樓管理委員會、徐郁富建築師事務所、王東奎建築師事務所、長榮大學、國泰建設、百慶建設、新見國際設計規劃顧問有限公司、衍古開發顧問有限公司

副本：臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

第二案：「擬訂臺南市東區平實段 25 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」

說明：

(一) 背景說明：

1. 計畫範圍與面積：東區後甲里，平實八街以南、後甲二路以東、平實路以北、後甲三街以西所圍之部分街廓，位於「擬定臺南市東區平實營區及精忠三村地區都市更新計畫」(102 年 10 月 23 日發佈實施)範圍內，面積共計 4688.87 平方公尺。
2. 本單元鄰接已開闢 15 公尺以上計畫道路，基地面積超過 1,500 平方公尺，符合臺南市更新單元劃定基準。
3. 計畫目標：本基地位於臺南市東區住宅商業活動興盛之地區，為臺南市政府劃定之應實施更新範圍，現況為空地使用。為配合都市發展政策、活化閒置空間、促進土地有效利用，帶動周邊活化發展，申請本更新案。
4. 處理方式及其區段劃分：本更新單元採其他方式(自行興建)實施；全區劃定為重建區段。
5. 同意比：土地所有權人同意比：100%，土地面積同意比：100%，無建築物。符合都市更新條例第 22 條及第 37 條法定門檻。

(二) 辦理過程：

1. 109 年 2 月 17 日 自辦事業計畫公聽會(實施者自辦)。
2. 109 年 2 月 21 日 實施者提送更新事業計畫申請報核。
3. 109 年 5 月 11 日至 5 月 25 日 更新事業計畫公開展覽。
4. 109 年 5 月 21 日 公開展覽期間公聽會。
5. 109 年 7 月 08 日 各單位初審會議。
6. 110 年 3 月 19 日 110 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第二次會議提會審議。
7. 111 年 4 月 06 日 估價審查第一次會議
8. 111 年 5 月 02 日 估價審查第二次會議
9. 111 年 5 月 19 日 再提案本市更新審議會審議

(三) 法令依據：都市更新條例第 22、32、37 條

(四) 修正後申請獎勵項目及額度：

1. 綠建築獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條):取得銀級候選綠建築證書，申請基準容積 6%
2. 耐震設計獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條) 取得耐震

設計標章，申請基準容積 10%

3. 捐贈本市都更發展基金獎勵(台南市都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條)：申請基準容積 10%

依臺南市都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條計算如下：

容積獎勵=(捐贈本市都市發展更新基金金額×一點二倍)／(二樓以上更新後平均單價-興建成本平均單價-管銷費用平均單價)。

本案二樓以上更新後平均單價為 415,152 元/坪(111 年 6 月 14 日南市都更字第 1110641052 號函)，成本及管銷費用依「臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」核算。

都市更新容積獎勵總計申請獎勵值為基準容積 26%

其他容積獎勵：依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定，申請獎勵值為基準容積 24%

依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定，容積獎勵之累計上限，於都市更新法規實施都市更新事業之地區為建築基地一點五倍之法定容積，本案申請未超過規定上限。

決議：本案都更事業計畫書依下列意見修正後通過：

1. 有關本案公共利益，請實施者整理後補充彙整以專章說明，並請將過去承諾過公共利益強化的部分(開放空間、認養公園、無障礙的部分)一併納入補充修正。
2. 本案自劃更新單元，符合更新單元劃定基準，准予劃設。
3. 有關捐贈本市都市更新基金獎勵的部分，請修正捐贈金額為新台幣 58,590,413 元，及修正報告書相關計算內容，並請依本市都市更新提列標準說明欄規定，「..於事業計畫核定前完成捐贈。」；
4. 請統一檢視並修正計畫書內錯別字、誤繕、誤植等內容。
5. 實施者本次已依 110 年度第一次都更會決議之審議原則，變更容積獎勵申請項目，改以綠建築、耐震設計、捐贈本市都更發展基金等獎勵項目，符合前開審議原則，同意所提獎勵項目。
6. 請實施者依本次會議意見修正後准予審定，俟相關計畫(開放空間獎勵、交通影響評估、都市設計審議、容積移轉等)送審核定及完成捐贈都更基金新台幣 58,590,413 元後，都市更新事業計畫公告核定發布。

發文方式：郵寄

檔 號：[提案一附件]

保存年限：

臺南市政府 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：鍾郁屏

電話：06-2991111#1069

傳真：06-2953342

電子信箱：iris7701@mail.tainan.gov.tw

70003

臺南市中西區中山路147號3樓

受文者：國泰建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年6月16日

發文字號：府都設字第1120806866號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：本市東區「國泰建設股份有限公司臺南市東區平實段25地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案，業經111年12月15日召開「111年度臺南市都市設計審議委員會第24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3份，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所112年3月22日（112）奎字第1120322206號函，並依本府111年12月21日府都設字第1111646365號函會議紀錄、109年7月21日府都設字第1090862385號函會議紀錄及109年6月10日府都設字第1090672220號函會議紀錄辦理。
- 二、同意本案可移入容積以基準容積之40%為上限，實際可移轉面積不得超過容積移轉許可函之許可面積。
- 三、本案開放空間獎勵之告示牌內容，請同時標示申請開放空間獎勵之位置及開放法定空地之35%以上供公眾休憩使用之位置。並請工務局協助於使用執照驗收時一併查驗，一年後派員抽查開放供公眾使用之開放空間是否仍為開放供公眾使用。
- 四、申請人應自收受本核定函之日起一年內申請建築執照，逾期應重新申請審議。
- 五、本案僅核定都市設計審議部分，有關容積移轉、獎勵、回饋及其他法令規定相關事宜，仍須遵照各相關法令規定辦理，並由各業務主管機關查核。
- 六、本案公益性措施之回饋計畫請依簽訂行政協商紀錄或協議書之內容及期限辦理。

正本：王東奎建築師事務所

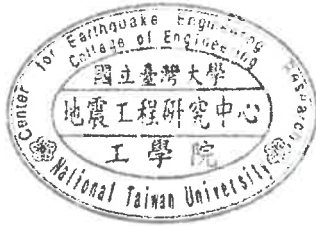
副本：國泰建設股份有限公司、臺南市政府工務局（建築管理科）、臺南市政府工務局（使用管理科）、臺南市東區區公所、臺南市政府都市發展局（都市計畫管理科）、臺南市政府都市發展局（都市更新科）、臺南市政府都市發展局（都市設計科）

市長黃偉哲

本案依分層負責規定授權處、會、局主管決行

總頁碼：41

國立臺灣大學工學院地震工程研究中心 函



地址：10617 台北市羅斯福路 4 段 1 號
聯絡人：魏莉莉
聯絡電話：23634043、33662775 分機 16
電子郵件：ntuceer@ntu.edu.tw
傳真：23625044

受文者：超偉工程顧問有限公司

發文日期：中華民國 112 年 6 月 27 日

發文文號：112 工震字第 409 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：審查意見書(正本 1 份、副本 3 份)、結構圖、計算書及鑽探報告各乙份。

主旨：設計人委託有關「台南市東區平實段 25 地號一筆土地新建工程」建造執照申請案之結構設計審查業已完成，特此檢送審查意見書。敬請 查照。

說明：

- 一、設計人超偉工程顧問有限公司之申請書辦理。
- 二、隨函檢送用印之審查意見書、結構圖、計算書及鑽探報告。
- 三、本案於審查會議前經本中心 110 工震字第 450 號、112 工震字第 254 號及 112 工震字第 343 號公告在案，以示公開。

正本：台南市政府工務局

副本：貴局建管科、王東奎建築師事務所、超偉工程顧問有限公司

主任 歐昱辰

總頁碼: 42

附件<P29>

副本

發文方式：紙本遞送

[提案一附件]

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：黃瓊瑩

電話：06-2991111#8472

電子信箱：ciel@mail.tainan.gov.tw

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國112年6月27日

發文字號：府都管字第1120819544號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司(臺端)申請於本市東區平實段25地號土地辦理容積移轉一案，經查尚符規定，本府同意准予將本案送出基地之容積移入接受基地內，並請依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司112年6月20日第1120620701號函、本府109年3月30日府都管字第1090340598號函、本府工務局109年9月10日南市工新三字第1091110784號函暨本府112年6月16日府都設字第1120806866號函辦理。
- 二、本案申請容積移轉接受基地為本市東區平實段25地號土地（面積4688.87平方公尺）係符合109年7月9日修正前「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第4點第1項第2款第2目，都市計畫使用分區為「住五」第五種住宅區，基準建蔽率60%，基準容積率210%；另查接受基地依都市計畫說明書規定應以市地重劃方式開發並已完成市地重劃，依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第5條第1、2項規定「前點第1項第2款第2目所稱接受基地之可移入容積，以基準容積之30%為原則。位於整體開發地區...內接受基地之可移入容積，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加，但最高不得超過基準容積之40%」。
- 三、本案送出基地為本市東區東光段229地號(權利範圍1/1)、東

光229-8地號(權利範圍1/1)、東安段172地號(權利範圍944/950)、路東段436地號(權利範圍1/1)、立德段76-16地號(權利範圍409/10000)、新東段468-5地號(權利範圍1/1)、中西區武聖段496-1地號(權利範圍1/1)、武聖段497地號(權利範圍1/1)、武聖段820-9地號(權利範圍1/1)、郡王祠段1017地號(權利範圍1/1)、五條港段1761-1地號(權利範圍1695/10000)、南區鹽埕段220-924地號(權利範圍1/1)、北區公園段798-2地號(權利範圍1/1)、公園段795地號地號(權利範圍1/1)、華興段1675-12地號(權利範圍1/1)、華興段1675-14地號(權利範圍1/1)、大豐段2278地號(權利範圍1/1)、大豐段2355地號(權利範圍1/1)、大豐段2360地號(權利範圍1/1)、大豐段2365地號(權利範圍1/1)、開元段152-2地號(權利範圍1/1)、開元段155-21地號(權利範圍1/1)、開元段65-1地號(權利範圍1/1)、大興段1392-1地號(權利範圍1/1)、小北段1105地號(權利範圍140007/1000000)、安南區安中段469地號(權利範圍1/1)等26筆土地(面積2495.39平方公尺),係為都市計畫道路用地(除東光段229-8地號外)、「公兒E49」公園兼兒童遊樂場用地(東光段229-8地號),未位於都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發地區。

四、旨案申請容積移轉其送出基地所有權人業將該送出基地土地所有權移轉登記予本府(本府工務局109年9月10日南市工新三字第1091110784號函),並提送本市都市設計審議委員會審議修正通過及核定在案(本府112年6月16日府都設字第1120806866號函);本案可移入容積為3938.65平方公尺(基準容積之40%),本府同意將本案送出基地之容積移入至接受基地(東區平實段25地號土地)。

五、本案惠請本府工務局於建造執照及使用執照內加註:「本案係依『都市計畫容積移轉實施辦法』及『臺南市都市計畫容積移轉審查許可要點』規定辦理容積移轉案件,接受基地為

東區平實段25地號土地（移入容積為3938.65平方公尺），送出基地為本市東區東光段229地號（權利範圍1/1）、東光229-8地號（權利範圍1/1）、東安段172地號（權利範圍944/950）、路東段436地號（權利範圍1/1）、立德段76-16地號（權利範圍409/10000）、新東段468-5地號（權利範圍1/1）、中西區武聖段496-1地號（權利範圍1/1）、武聖段497地號（權利範圍1/1）、武聖段820-9地號（權利範圍1/1）、郡王祠段1017地號（權利範圍1/1）、五條港段1761-1地號（權利範圍1695/10000）、南區鹽埕段220-924地號（權利範圍1/1）、北區公園段798-2地號（權利範圍1/1）、公園段795地號地號（權利範圍1/1）、華興段1675-12地號（權利範圍1/1）、華興段1675-14地號（權利範圍1/1）、大豐段2278地號（權利範圍1/1）、大豐段2355地號（權利範圍1/1）、大豐段2360地號（權利範圍1/1）、大豐段2365地號（權利範圍1/1）、開元段152-2地號（權利範圍1/1）、開元段155-21地號（權利範圍1/1）、開元段65-1地號（權利範圍1/1）、大興段1392-1地號（權利範圍1/1）、小北段1105地號（權利範圍140007/1000000）、安南區安中段469地號（權利範圍1/1）等26筆土地（面積2495.39平方公尺）。



正本：國泰建設股份有限公司 負責人：張清樾

副本：王東奎建築師事務所、臺南市政府工務局、本府都市發展局都市設計科、本府都市發展局都市計畫管理科

市長黃偉哲

本案依分層負責規定授權處、會、局主管決行

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

承辦人：張小姐

電話：06-2982942#8792

傳真：06-2982952

電子信箱：rachel6516@mail.tainan.gov.tw

自領

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國112年7月25日

發文字號：南市工管一字第1120909117號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：建造執照預審審定報告書1式4份

主旨：檢送國泰建設股份有限公司申請坐落本市東區平實段25地號店鋪、集合住宅新建工程「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」建造執照預審審定報告書1式4份，請查照。

說明：

- 一、依據貴事務所112年06月30日(112)奎字第1120630001號函暨本局112年5月1日南市工管一字第1120561683號書函賡續辦理。
- 二、本案申請建造執照時，請檢附審定書及圖說。

正本：王東奎建築師事務所

副本：國泰建設股份有限公司、臺南市政府工務局建築管理科

代理局長 陳世仁

總頁碼: 46

臺南市政府工務局 函

[提案二附件]

南市工管一字第 1090018493-00 號

受文者：王東奎 君/建築師事務所

起造人：百庆建設股份有限公司 君/公司

主旨：台端/貴事務所申請在本市中西區星鑽段2413地號等3筆土地興建房屋請發給建造執照(變更設計)一案，經查尚有說明二及說明三事項未盡妥善，請於第一次通知改正公文到後六個月內改正完竣送請復審，請查照。(文件暫存)

說明：

一、復台端/貴事務所109年12月28日申請書。

二、應先行備妥書件，尚缺如下：

申請人回覆

- 01. 開放空間未核准 02. 都審未核准 03. 容移未核准
- 04. 景觀審查未核准 05. 興辦事業未核准 06. 水保未核准
- 07. 地質敏感未核准 08. 加強坡審未核准 09. 環評未核准
- 10. 交評未核准 11. 建築線不全 12. 其他

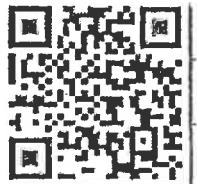
三、其他審查項目，尚缺如下：

- 01. 申請書不全 02. 現地照片不全 03. 建物用途不符
- 04. 概要表不全 05. 共同壁協議不全 06. 委託書不全
- 07. 地號表不全 08. 缺建築師簽證表 09. 缺技師簽證表
- 10. 缺土地權利文件 11. 缺土地同意書 12. 缺範圍切結
- 13. 缺使用分區證明 14. 未檢討畸零地 15. 未釐清禁限建
- 16. 未釐清重複套繪 17. 建築法第32條規定書圖欠詳(A圖袋)
- 18. 施工說明書 19. 其他 ()

四、本案倘需會簽各單位，待相關單位會簽回復，再行通知辦理。

五、執照進度查詢 臺南市建管便民化查詢系統 <https://bit.ly/2VPHpwz>

第1次行政審查 (1/22 上(下)午 :)
(第3次以上行政審查，請股長了解後再約時間)



執照進度查詢

以下為內部陳核文件，不得影印或拍攝攜出

承辦人員	股長決行 股長張伊詒 1/20 代為決行
------	-------------------------------

總頁碼: 47

附件<P34>

1091214145314-00012

建造執照及雜項執照規定項目審查表

供公眾

[提案二附件]
重大開發案件

■公眾使用 □一般使用

建築師事務所
建築師或建築師及
收文
及
送

109.12.28

南市工管一字第 109001849300

綜合查核及審查意見

許淑貞



- 【1.起造人】百慶建設股份有限公司 負責人:施鴻圖 等27筆 詳起造人名冊
- 【2.建築地址】
- 【地號】臺南市中西區星鑽段2413地號 等3筆 詳地號表
- 【地址】

查核項目	查核結果		
	有	無	備註
書表	1. 建造執照或雜項執照申請書		
	2. 規定項目審查表 份		
	3. 現地彩色照片		
	4. 起造人委託建築師之委託書(免由建築師設計者,免附)		
土地明權文件	5. 土地使用權同意書(限土地非自有者)		
	6. 使用共同壁協定書(未使用共同壁者,免附)		
	7. 土地登記(簿)謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符) 份		
	8. 地籍圖謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符) 份		
	9. 地上物拆除同意書 份		
	10. 建物所有權狀或其他產權證明文件影本(載明與正本相符) 份		
圖說	11. 地基調查報告(建築基地全部或一部位於地質敏感區內且基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目地事業主管機關審查通過者,並應包括經審查通過之基地地質調查及地質安全評估結果報告及證明文件)		
	12. 建築法第三十二條規定之建築物工程圖樣及說明書		
	13. 經預審者,其審定結果通知文件。		
	14. 建築線指示(定)圖或免指示(定)建築線證明文件		
	15. 需經都市設計或都市更新審議案件,其審議通過之書圖及證明文件		
	16. 特殊結構或設備之建築物其由經委託或指定之專家、機關、團體審查通過之工程圖樣及說明書。		
其他	17. 直轄市、縣(市)政府規定之查核項目		

總頁碼:48

附件<P35>

建造執照申請書

公眾使用 一般使用

依據建築法第26條規定，主管建築機關依法規定核發之執照，僅為對申請建築之許可，本申請建築物起造人、或設計人，如有侵害他人財產，或致危險或傷害他人時，依法負其責任。工程遵章檢閱建築計劃工程圖樣、施工說明書及其他有關證件申請核准給此致

臺南市政府工務局
起造人 百慶建設股份有限公司 負責人:施鴻圖 等27筆印

【1.起造人】

【姓名】百慶建設股份有限公司 負責人:施鴻圖 等27筆代議起造人名冊

【電話】

【傳真或e-mail】

【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或扣繳單位統一編號】89684054

【通訊處】臺南市安平區永華路二段816號2樓

【2.設計人】

【姓名】王東奎

【開業證書字號】建開證字第T1794號

【事務所名稱】王東奎建築師事務所

【傳真或Email】106-2752136

【事務所地址】臺南市東區樹林街一段6號2樓 簽章

【電話】06-2003998

【3.建築地址】

【所屬行政區】臺南中西區

【郵遞區號】700

【地號】臺南中西區星鑽段2413地號 等3筆

詳地號表

【地址】

【4.基地概要】

【建築線指定】免

【法定建蔽率】50%

【法定容積率】480%

【基地面積合計】3857.03m²

【騎樓地面積】0m²

【其他面積】3857.03m²

【保留地面積】0m²

【退縮地面積】0m²

【法定空地面積】1928.51m²

【土地使用分區或編定用地】

【5.建築概要】

【建築物用途】店舖,集合住宅

【設計建築物高度】94.56m

【簷高】94.41m

【建築面積】1920.02m²

【總樓地板面積】51147.25m²

【設計建蔽率】49.78%

【設計容積率】479.42%

【建造類別】新建

【工程造價概算】501,243,000元

【構造種類】鋼筋混凝土構造

【法定防空避難室面積】2814.41m²

【層棟戶數】1幢 1棟 地上27層 地下6層 221戶

【總設計停車輛數】324輛

【法定輛數】221輛

【鼓勵輛數】0輛

【自行增設輛數】103輛

【6.雜項工作物概要】

【7.適用法令概要】

建築物防火及防火避難設施適用108年11月4日發布建築技術規則版本

建築物防火避難 年 月 日內授營建管字第

性能設計計畫認可通知書辦理

號建築物防火避難

建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本

【8.備註】

- 本案結構程式設計採用ETABS V9.7.3, 結軟登字第016-3號。
- 本案都市設計審議報告書, 依據:108.09.03府都設字第1081014742號核准在案。
- 本案「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」建築執照預審報告書, 依據:108.10.08南市工管二字第1081085827號函核准在案。
- 規定竣工期限:自核准開工日起107個月內竣工。

發文方式：紙本遞送

檔 號：[提案二附件]

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：林俊宏
電話：06-3901103
傳真：06-2982834
電子信箱：g0210000@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局 (3份)

發文日期：中華民國110年11月1日

發文字號：南市都更字第1101308080號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本局110年10月26日召開「擬定臺南市中西區星鑽段2428地號等4筆土地都市更新事業計畫案」審議前初審工作會議紀錄乙份，請查照。

正本：臺南市政府財政稅務局、臺南市政府消防局、臺南市政府交通局、臺南市政府地政局、臺南市政府社會局、臺南市政府文化局、臺南市政府工務局、臺南市政府法制處、臺南市政府都市發展局(綜合企劃及審議科)、臺南市政府都市發展局(都市設計科)、臺南市政府都市發展局(都市計畫管理科)、百慶建設股份有限公司

副本：臺南市政府都市發展局(都市更新科)

局長 莊德樑

總頁碼：50

「擬訂臺南市中西區星鑽段 2428 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」

審議前初審工作會議 紀錄

- 一、會議時間：110 年 10 月 26 日（星期二）上午 10 時 0 分
- 二、會議地點：本府永華市政中心 10F 都委會會議室
- 三、會議主持：謝主任秘書 文娟
- 四、出席單位：(如簽到簿)
- 五、會議討論意見

(一)地政局

- 1.本基地位於運河星鑽區段徵收範圍內，經標售後得標人即為百慶建設股份有限公司，經核對土地標售單價與計畫所載內容一致。
- 2.權屬單純為百慶建設所有。
- 3.其他更新業務事項審查，本局無待審查事項，原則沒意見。

(二)工務局

- 1.本案目前尚未提送申請開放空間審議。
- 2.有關建築高度檢討，請實施者檢附民航局或國防部核准相關公文。
- 3.本案設計 33 層樓，請依建築技術規則高層建築專章檢討。
- 4.請依消防車輛救災活動空間指導原則辦理。
- 5.本案無提供檢討冬至日照檢討圖說。
- 6.本案報告書內容尚符公寓大廈管理條例相關規定。
- 7.本案尚查無相關涉及屬高氣離子建物及容積放寬認定。
- 8.本案報告書無涉及道路開闢事宜。

(三)交通局

- 1.本案已提送交通影響評估審查，審查結果修正後通過，後續請依程序提送修正後報告書，目前尚未核定。

(四)財政稅務局

- 1.本案計畫書 P18-7，請實施者釐清重建區段二的銷售單價，並修正計畫書相關內容。
- 2.本案計畫書 P18-8 現金流量分析表，表格內容未包含期初期末現金餘額，請補充修正。

(五)社會局

1. 本案現為空地，無低收入戶或弱勢等相關問題。

(六)法制處

- 1.本案計畫書關於容積獎勵的部分，請說明釐清跨街廓更新單元之基地，容積獎勵分別拆分於重建區段一、二之作法及相關依據。
- 2.另請實施者說明容積移轉申請取得試算函文及目前報告載計內容之落差，請再確認一下。

(七)都市發展局(綜合企劃及審議科)

- 1.申請基地屬於細部計畫指定地區劃定為中國城暨運河星鑽指定地區的範圍，符合都市計畫規定。

(八)都市發展局(都市設計科)

- 1.本案增加移入基準容積 40%部份，需經都市設計審議委員會同意，及公益性回饋內容提都市設計委員會審議。
- 2.建築基地開挖率應不大於 70%，本案(區段一 74.97%、區段二 74.87%)應提都市設計委員會審議。
- 3.退縮空間不得設置停車位。

- 4.原公共設施(行穿線位置、人行道樹、路燈及變電箱等)未依實際現況繪製。
- 5.區段一(2428 地號)應設置節點廣場 200 平方公尺以上，並設置街道家具及藝術設施。
- 6.P12-2「全案均退縮 6M 以上建築...」查區段二南側應無完整退縮 6 公尺，請修正計畫書內容。
- 7.未提出基地內喬木移植復育計畫。
- 8.區段一北側人行路口緩衝空間未設計。
- 9.觀特二請加強屋頂照明。
- 10.附屬設施(冷氣機等)位置與立面應適當遮蔽美化。
- 11.標示區段一空間告示牌開放供公眾使用 35%空地位置。

(九)都市發展局(都市計畫管理科)

- 1.容積移轉試算函有效期間為自發文日起一年，提醒實施者請盡速取得容積移轉許可函。

(十)都市發展局(都市更新科)

- 1.請實施者參考本年都市更新審議會第 1 次會議紀錄，加強本案都市更新公益性之提升，以指標性項目爭取容積獎勵帶動地區發展。

(十一)文化局(請假)

書面意見：本案基地經查未涉及《文化資產保存法》第 34 條、第 38 條規定，審查意見如下：

1. 本案未涉及古蹟保存區或附近地區申請更新
2. 本案未涉及歷史建築保存
3. 本案未涉及容積移轉
4. 本案未有其他更新業務事項審查。

(十二)消防局（請假）

書面意見：都市更新計畫初審計有 1 案，以建築物重建方式辦理都市更新，全區無整建及維護區段。按「消防法」及「各類場所消防安全設備設置標準」相關規定，本局就建築物主體辦理新建、增建、改建或變更改用途時，配合工務局辦理消防安全設備圖說審查及竣工查驗。

六、會議結論：

- (一)請實施者依各單位所提意見補充或修正都市更新事業計畫草案。
- (二)本案事業計畫修正後請各單位協助檢視各單位意見回覆及修正情形，俟各單位確認後正式提送本市都市更新及爭議處理審議會審議。

七、散會。

正本

發文方式：郵寄

檔 號：[提案二附件]

保存年限：

臺南市政府工務局 書函

臺南市東區樹林街一段6號2樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：郭宜禮
電話：06-2991111#8794
傳真：06-2982952
電子信箱：kuoyili@mail.tainan.gov.tw

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國110年11月30日

發文字號：南市工管一字第1101449636號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴事務所於本市申請之建造(雜項)執照申請辦理復審展期案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所110年10月29日(110)奎字第1101029001、1101029002、1101029003、1101029005、1101029006、1101029007及1101029009號函。
- 二、倘貴事務所說明事項符合「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」及本局110年8月30日南市工管一字第1101040287號函(110年第4次復核會議紀錄)，審查期限得以展期，本案備查。

正本：王東奎建築師事務所

副本：臺南市政府工務局建築管理科

臺南市政府工務局

總頁碼：55

第1頁 共2頁

附件<P42>

[提案二附件]

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

701台南市東區裕豐街2號15樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：洪春誠
電話：06-2991111#8383
傳真：06-2982834
電子信箱：nunama@mail.tainan.gov.tw

受文者：郭厚村不動產估價師事務所

發文日期：中華民國111年4月12日

發文字號：南市都更字第1110481750號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局111年4月6日召開「擬訂臺南市仁德區二空段741-2地號等18筆土地都市更新事業計畫案」、「擬定臺南市東區平實段25地號等1筆土地都市更新事業計畫案」及「擬定臺南市中西區星鑽段2428地號等4筆土地都市更新事業計畫案」等3案估價報告審查會議紀錄，請查照。

正本：顏光斌委員、李世銘委員、莊銀琛委員、蕭麗敏委員、理銘開發股份有限公司、長興不動產估價師聯合事務所、石昭永建築師事務所、國泰建設股份有限公司、郭厚村不動產估價師事務所、百慶建設股份有限公司、客觀不動產估價師事務所、臺南市政府地政局

副本：臺南市政府都市發展局都市更新科

局長莊德樑

總頁碼：56

第1頁 共1頁

附件<P43>

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：[提案二附件]

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：魏思全
電話：06-2991111#8381
傳真：06-2982963
電子信箱：andy671117@mail.tainan.gov.tw

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國111年3月28日

發文字號：南市都管字第1110392654號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司於本市中西區星鑽段2413、2415、2416地號（接受基地）申請容積移轉一案，請依下列說明事項辦理後再另行核發許可函，請查照。

說明：

- 一、依貴公司110年12月23日第1101223701號申請書、「都市計畫容積移轉實施辦法」及「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理。
- 二、本案申請容積移轉接受基地為本市中西區星鑽段2413、2415、2416地號土地（面積3857.03平方公尺），其係屬107年6月20日發布實施之「變更臺南市中區細部計畫（第二次通盤檢討）案」之「觀特二」第二種觀光休閒特定專用區。屬111年1月22日修正前「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第5點第1項第1款之土地，依第6點第1項第3款規定「...可移入容積，不得超過基準容積之百分之三十」。次查案地亦符合上開要點第6點第2項規定，「...位於整體開發地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地之可移入容積，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加，並以增加該接受基地基準容積之百分之十為限。」
- 三、本案送出基地為東區仁和段449-1地號（權利範圍1/1）、仁

和段449-5地號（權利範圍1/1）、南區鹽埕段127-1（權利範圍1/2）、大林段645（權利範圍537/6400）等4筆土地皆為「道路用地」。上揭地號皆未位於都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發地區，尚符「都市計畫容積移轉實施辦法」及「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」規定。經核算結果本案可移入容積為2462.99平方公尺（基準容積之百分之13.3）。

四、本案說明三所列送出基地經邀集相關單位會勘後，決議同意接受捐贈。

五、本函僅作為接受基地可移入容積數量之試算，俟貴公司完成下列事項後，始得申請核發接受基地之「容積移轉許可函」及「建造執照」。

（一）將送出基地所有權贈與登記予本府。

（二）應經本市都市設計審議委員會審議通過並核定。

六、經本府審查核可核發之容積移轉試算函，貴公司應於本函發文一年內辦畢都市計畫容積移轉實施辦法第17條規定之各款事項及都市設計審議，並檢附相關資料向本府申請核發容積移轉許可函，屆期未辦畢者，本府得廢止本容積移轉試算函。

正本：百慶建設股份有限公司

副本：王東奎建築師事務所、臺南市政府工務局新建工程科一股、臺南市政府工務局建築管理科一股、臺南市政府都市發展局都市設計科、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科

局長莊德樑

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

總頁碼: 58

發文方式：郵寄

檔 號：[提案二附件]

保存年限：

臺南市政府 函

701

臺南市東區樹林街一段6號2樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：黃欽發

電話：06-2991111-8386

電子信箱：hcf0822@mail.tainan.gov.tw

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國111年7月12日

發文字號：府都更字第1110825553號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：紀錄1份

主旨：檢送111年6月20日111年度都市更新及爭議處理審議會第1次會議紀錄1份，請查照。

說明：依據111年6月15日府都更字第1110724966號開會通知續辦。

正本：趙卿惠召集人、邱忠川副召集人、莊德樑委員、蘇金安委員、陳淑美委員、王銘德委員、葉澤山委員、尤天厚委員、黃宜清委員、丁致成委員、蔡怡純委員、蕭麗敏委員、謝慧鶯委員、賴美蓉委員、徐中強委員、謝政穎委員、曾憲嫻委員、何建宏委員、郭厚村委員、陳煌億委員、陳清乾委員、統一來來大樓管理委員會、徐郁富建築師事務所、王東奎建築師事務所、長榮大學、國泰建設、百慶建設、新見國際設計規劃顧問有限公司、衍古開發顧問有限公司

副本：臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

第三案：擬定臺南市中西區星鑽段 2428 地號等 4 筆土地都市更新
事業計畫案

說明：

(一) 背景說明：

1. 計畫範圍與面積：中西區大涼里，金華新路以南、府前一街以東、大涼路以西、及大涼路以東之部分街廓，位於「擬定臺南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫案」(95 年 5 月發佈實施)範圍內，面積共計 10023.5 平方公尺之跨街廓更新單元(區段一：6166.47M²；區段二：3857.03M²)。
2. 本單元鄰接已開闢 15 公尺以上計畫道路，基地面積達 10023.5 平方公尺，符合臺南市更新單元劃定基準及「擬定臺南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫案」之自劃更新單元規定。
3. 計畫目標：本基地位於臺南市中西區運河星鑽地區，為臺南市政府劃定之都市更新範圍，現況為空地使用。計畫目標：1.引入複合觀光機能、再現產業榮景 2.延伸運河星鑽地區空間系統，建構水綠廊道 3.結合水岸景觀，重振府城觀光文化底蘊 4. 延續舊街區軸線意象，復甦舊城商機。
4. 處理方式及其區段劃分：本更新單元採其他方式(自行興建)實施；全區劃定為重建區段。
5. 同意比：土地所有權人同意比：100%，土地面積同意比：100%，無建築物。符合都市更新條例第 22 條及第 37 條法定門檻。

(二) 辦理過程：

1. 110 年 4 月 06 日 自辦事業計畫公聽會(實施者自辦)。
2. 110 年 6 月 25 日 實施者提送更新事業計畫申請報核。
3. 110 年 8 月 24 日至 9 月 07 日 更新事業計畫公開展覽。
4. 110 年 9 月 06 日 公開展覽期間公聽會。
5. 110 年 10 月 26 日 各機關初審前工作會議。
6. 111 年 4 月 06 日 估價審查第一次會議
7. 111 年 5 月 02 日 估價審查第二次會議
8. 111 年 5 月 11 日 修正提案本市更新審議會審議

(三) 法令依據：都市更新條例第 22、32、37 條

(四) 申請獎勵項目及額度：

1. 提供公益性設施獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條) 於區段一設置美術館(875.65m²)為公益設施捐贈予臺南市政府，申

請基準容積 1.82%

2. 綠建築獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條):取得黃金級候選綠建築證書,申請基準容積 8%
3. 智慧建築獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 11 條):取得銀級候選智慧建築證書,申請基準容積 6%
4. 無障礙環境設計獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 12 條)取得取得第一級性能評估,申請基準容積 4%
5. 耐震設計獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條)取得耐震設計標章,申請基準容積 10%
6. 規模獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 15 條):一個以上完整計畫街廓及土地面積達一萬平方公尺以上:申請基準容積 10%
7. 捐贈本市都更發展基金獎勵(台南市都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條):申請基準容積 7.18%

依臺南市都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條計算如下:

容積獎勵=(捐贈本市都市發展更新基金金額×一點二倍)÷(二樓以上更新後平均單價-興建成本平均單價-管銷費用平均單價)。

本案二樓以上更新後平均單價為 325,057 元/坪(111 年 5 月 24 日南市都更字第 1110641052 號函),成本及管銷費用依「臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」核算。

都市更新容積獎勵總計申請獎勵值為基準容積 47%

依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定,容積獎勵之累計上限,於都市更新法規實施都市更新事業之地區為建築基地一點五倍之法定容積,本案申請未超過規定上限。

決議:請依下列委員意見補充說明及修正計畫內容,再提會審查:

1. 本次實施者提出爭取之綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等都更獎勵項目,具正面指標意義,予以肯定支持。
2. 有關公益性設施獎勵及捐贈本市都更發展基金獎勵,本次會議肯定實施者所提的發展與方向,請實施者參酌委員意見修正;另有關規模獎勵,建議實施者依本市 110 年度第一次都更會決議之審議原則審慎評估調整,俾對本區都市發展、區域環境及公共利益能帶來更正面效益。

3. 本次會議尚無共識項目，請實施者修正後以專章說明，對於捐贈公益性設施，應先與管理機關討論其規劃設計需求、內容、樓層、區位、樓高或其他空間使用上需求、並應提供對應之大公、小公、停車空間，及未來接管事宜，取得管理機關同意函文，俾後續交由管理機關經營維管；並敘明其對區域發展、整體環境提升之引導性、示範性，俾公共利益之呈現。
4. 事業計畫因捐贈都更基金獎勵項目所列物價調整後興建單價，請實施者修正物調與估價報告中之估價基準日相同月份。
5. 本案其他部分包含所提出的停車、無障礙、景觀、開放空間、跨街廓設計、結構、交通及量體大小、與都市計畫呼應等，請實施者依本次會議調整或補充說明後再提會。

正本

發文方式：郵寄

檔 號：[提案二附件]

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

承辦人：張宏誠

電話：06-2991111#8199

傳真：06-2982941

電子信箱：kyworkman@mail.tainan.gov.tw

安平區永華路二段816號二樓

受文者：百慶建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年7月19日

發文字號：南市工新三字第1110929566號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司於本市中西區星鑽段2413、2415、2416地號（接受基地）依都市計畫容積移轉實施辦法申請容積移轉回饋捐贈東區仁和段449-1地號等4筆道路用地於本局一案，特此謝忱，請查照。

說明：

一、依本局111年6月24日南市工新三字第1110818444號函暨貴公司111年7月8日申請書辦理。

二、本局本次受贈貴公司所有之道路用地如下列所示：

（一）東區仁和段449-1地號土地，面積1861.8平方公尺，權利範圍1/1。

（二）東區仁和段449-5地號土地，面積267平方公尺，權利範圍1/1。

（三）南區鹽埕段127-1地號土地，面積850平方公尺，權利範圍1/2。

（四）南區大林段645地號土地，面積679.68平方公尺，權利範圍537/6400。

三、本局已收到之證件資料如下：上開土地移轉後之土地登記謄本正本、土地所有權贈與移轉契約書正本、土地增值稅免稅證明書正本等。

正本：百慶建設股份有限公司

副本：受委託人：王聖心、臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局

局長蘇金安

本案依分層負責規定授權主管股長決行

總頁碼: 64

檔 號：[提案二附件]

保存年限：

臺南市政府交通局 函

台南市東區莊敬路158巷7號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：詹雅竹
電話：06-3901187
傳真：06-2953219
電子信箱：yachu89@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111年11月24日

發文字號：南市交綜字第1111523534號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五

裝 主旨：貴公司所送「百慶建設中西區星鑽段2413、2415、2416地號
店鋪、集合住宅新建工程」交通影響評估報告書，同意審查
通過，請查照。

說明：

- 訂
- 一、復貴公司111年11月22日(111)百慶交字第1111122號函。
 - 二、請依報告書所提內容確實執行相關交通改善措施，以維施工期間及建築物啟用後之交通安全與降低對周邊交通影響。
 - 三、本案僅核定交通影響評估審議部分，其餘事項仍須遵照相關法令規定辦理，並由各業務主管機關查核。
 - 四、未能依評估報告中既定年期完工或實施者，請修正評估報告提送本府交通局審查。
 - 五、檢還已蓋用審查通過章之報告書1式4份。
- 線

正本：百慶建設股份有限公司

副本：安得工程顧問有限公司、臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局、臺南市政府
府交通局(均含附件)

局長王銘德

正本

檔 號：
保存年限：

王東奎建築師事務所 函

地址：台南市東區樹林街一段6號2
樓
聯絡人：邱郁芬
電話：06-2003998#310

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年08月01日
發文字號：(112)奎字第11208010009號
附件：報告書 2本

主旨：檢送「百慶建設股份有限公司 中西區星鑽段

2413, 2415, 2416, 2428 地號店舖、集合住宅新建工程案」

都市設計審議報告書，請惠予辦理 審議。



正本：臺南市政府
副本：

總頁碼: 66

臺南市政府 112/08/01



1120995806

附件<P53>

發文方式：郵寄

檔 號[提案二附件]

保存年限：

臺南市政府都市發展局 書函

台南市東區樹林街一段6號2樓

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：鍾郁屏
電話：06-2991111#1069
傳真：06-2953342
電子信箱：iris7701@mail.tainan.gov.tw

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國112年8月3日

發文字號：南市都設字第1120995806號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴事務所檢送「百慶建設股份有限公司 臺南市中西區星鑽段2413、2415、2416、2428地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議一案，經查本案書圖未符規定，請於112年8月16日前補正，俾利排入審議議程，屆期仍未補正者，應重新申請審議，請查照。

說明：復貴事務所112年8月1日（112）奎字第11208010009號函。

正本：王東奎建築師事務所

副本：百慶建設股份有限公司、本局都設科

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

總頁碼：67

正本

發文方式：郵寄

檔 號：[提案二附件]

保存年限：

臺南市政府交通局 書函

70141

台南市東區樹林街一段6號2樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：許雁茹
電話：06-3901487
電子信箱：nancy0325@mail.tainan.gov.tw

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國112年9月1日

發文字號：南市交綜字第1121140146C號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(關鍵字：文號，識別碼：5363)

主旨：檢送112年8月7日召開本市建築物交通影響評估112年第8次審議會「百慶建設中西區星鑽段2428地號店鋪、集合住宅新建工程」及「百慶建設中西區星鑽段2413、2415、2416地號店鋪、集合住宅新建工程(第一次變更設計)」案會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、請申請單位依與會委員意見與決議事項修正報告書，併附審查意見辦理情形對照表，並提送修正報告書11份，俾憑辦理後續審查事宜。
- 二、為節能減碳，會議紀錄請於文到10天內逕至本府公文附件下載專區 (<https://login.tainan.gov.tw/oda.aspx>) 下載，如無法下載，請向本府交通局綜合規劃科洽詢。

正本：王召集人銘德、熊副召集人萬銀、楊委員慧華、施委員鴻圖、胡委員學彥、戴委員佐敏、翁委員偉力、李委員澤育、簡委員莉莎、百慶建設股份有限公司、王東奎建築師事務所、安得工程顧問有限公司、臺南市中西區公所

副本：莊執行秘書惠忠、臺南市公共運輸處、臺南市捷運工程處、臺南市政府交通局智慧交安科、臺南市政府交通局交通管制科、臺南市政府交通局停車工程科、臺南市政府交通局停車營運科、臺南市政府交通局綜合規劃科

臺南市政府交通局

台北市土木技師公會結構審查案件申請書

審查案件名稱：台南市中西區星鑽段 2413、2415、2416 地號店舖**新建**工程



審查地段地號：台南市中西區星鑽段 2413、2415、2416 地號

審查標的高度：94.52 公尺，地上 27 層、地下 5 層

起造人：百慶建設股份有限公司

建築師：王東奎建築師事務所 王東奎建築師

結構設計單位：崇安工程顧問股份有限公司

此致

1. 擬依序輪派郭文吉、陳書宏技師參與審查
2. 擬請陳暉欽技師為本案召集人

台北市土木技師公會



陳收英

112.9.19

申請單位：王東奎建築師事務所

代表人：王東奎 (印)



連絡人：連奕婷

地址：台北市中山區長安東路二段 142 號 2 樓之 2

電話：(02)2731-8806#16 傳真：(02)2731-5089

中華民國 112 年 09 月 18 日

- 一、引進部分優先輪派：112-81 引進人陳建民技師
(依 92.9.24(九屆)第 14 次臨時理事會通過之結構審查作業辦法第三條...
引進案件之會員得於次一審查案優先輪派為審查委員乙次...)
- 二、本案推薦 2 名審查人：陳暉欽 黃騰輝 技師
- 三、擬請排員審理(附輪派表、本案推薦書)(大地)



台北市土木技師公會
112.9.18
收文號: 112/0036P3
案件號: 112030175
附件 <P56>

總頁碼: 69

發文方式：郵寄

檔 號：[提案二附件]

保存年限：

臺南市政府 開會通知單

701

台南市東區樹林街一段6號2樓

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國112年9月27日

發文字號：府都更字第1121131785號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料及議程各1份

開會事由：112年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第1次會議

開會時間：中華民國112年10月13日(星期五)下午2時00分

開會地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室

主持人：趙卿惠召集人

聯絡人及電話：郭芳瑜助理工程員 (06)2991111#8926

出席者：臺南市政府都市發展局 徐中強副召集人、臺南市政府工務局 陳世仁委員、臺南市政府地政局 陳淑美委員、臺南市政府財政稅務局 盧貞秀委員、臺南市政府交通局 王銘德委員、臺南市政府文化局 謝仕淵委員、臺南市政府法制處 楊璿圓委員、趙子元委員、謝政穎委員、謝博明委員、曾憲嫻委員、陳俊仁委員、曾怡靜委員、蔡怡純委員、葉如萍委員、丁致成委員、莊銀琛委員、劉生泉委員、郭建志委員、胡炳昆委員、黃宜清委員

列席者：聯上實業股份有限公司(第1案)、百慶建設股份有限公司(第2案)、新見國際設計規劃顧問有限公司(第2案)、王東奎建築師事務所(第2案)、大國世家大樓管理委員會(第3案)

副本：臺南市政府都市發展局副局長室、臺南市政府都市發展局都市更新科(均含附件)

備註：

- 一、依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、本次會議審議之報告書、會議資料等請委員攜帶與會。委員如不克出席，請於會前通知承辦人並提供書面審查意見。為利本次會議順利召開，應有全體委員過半數出席，如各機關

總頁碼：70

- 單位代表兼任之委員因故不克出席，務請指派代表出席。
- 三、本次會議提案內容及承辦人詳如所附議程，請各提案申請人及陳情人等參考議程表所列時間，於會議時間前10分鐘到場，俾利會議之進行。
- 四、請實施者會同規劃、建築設計、交通、鑑價等專業顧問機構與會，並針對各提案資料內之建築設計、各單位審查意見等相關事項於會中補充說明，簡報時間5-8分鐘，簡報資料應於開會前3日提供業務單位；如有臨時補充書面資料，請準備25份於報到時提交審議會工作人員現場發放。
- 五、列席本審議會之陳情人，如欲陳述意見，應於會場向會議工作人員登記發言，發言時間限3分鐘。如有書面資料，應提供25份交會議工作人員發放。
- 六、會議進行時，出列席會議之人員應遵守會場秩序，以免影響議事進行。發言內容應就事實及法律上作陳述，不得謾罵、人身攻擊或涉及與專案會議無關之情事。陳情人結束後應即退席，不得逗留會場。

臺南市政府

總頁碼: 71

112 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會 第一次會議議程

112 年 9 月 27 日府都更字第 1121131785 號開會通知單

壹、開會時間：112 年 10 月 13 日（星期五）下午 2 時 0 分

貳、開會地點：永華市政中心 10 樓都委會會議室

議程	時間
一、主席致詞	2:00~2:01
二、審議案	
(一)變更臺南市永康區中興段32地號等11筆土地都市更新事業計畫案	2:01~2:40
(二)擬定臺南中西區星鑽段2428地號等4筆土地都市更新事業計畫案	2:40~3:20
(三)擬定臺南市北區東光段724地號等1筆土地(大國世家)都市更新事業計畫案	3:20~4:00
三、臨時動議	4:00
四、散會	

註：會議議程時間為預訂，實際時間視會議進行情形為準。

列席者（正本）

發文方式：郵寄

[提案二附件]

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 開會通知單

70141台南市東區樹林街一段6號2樓

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國112年10月4日

發文字號：府都設字第1121296987號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：都市設計審議報告書(隨文)

開會事由：召開「112年度臺南市都市設計審議委員會第14次會議

」

開會時間：中華民國112年10月19日(星期四)下午2時30分

開會地點：本府(永華市政中心)10樓都市計畫委員會會議室

主持人：徐召集人中強

聯絡人及電話：杜宗銘幫工程司 06-2991111分機8416

出席者：顏副召集人永坤、謝委員文娟、葉委員如萍、張委員秀慈、林委員沂品、顏委員茂倉、汪委員碧芬、竇委員國昌、曾委員憲嫻、林委員雅茵、曾委員碩文、林委員佐鼎、徐委員岩奇、郭委員建志、陳委員彥仲、徐委員國清、王委員建雄、林委員瑋晟、林委員韋旭、熊委員萬銀

列席者：國家住宅及都市更新中心、恩典聯合建築師事務所、臺南市政府社會局、臺南市政府都市發展局(都市住宅科)(以上為審議第1案)、臺南市安南區公所(審議第1、2案)、吉億建設股份有限公司、莊惠名建築師事務所(以上為審議第2案)、百慶建設股份有限公司、王東奎建築師事務所、臺南市政府都市發展局(都市更新科)、臺南市中西區公所(以上為審議第3、4案)、新春建設股份有限公司、夏雯霖建築師事務所、臺南市東區區公所(以上為審議第5案)、臺南市政府地政局、台聯工程顧問股份有限公司、臺南市政府水利局、臺南市政府交通局、臺南市政府農業局、臺南市政府都市發展局(都市規劃科)、臺南市政府工務局(公園管理科)、臺南市政府工務局(新建工程科)、臺南市政府工務局(養護工程科)、臺南市永康區公所(以上為審議第6案)、龍騰建設股份有限公司、弘憲聯合建築師事務所、臺南市安平區公所(以上為審議第7案)

副本：李執行秘書澤育、臺南市政府都市發展局(都市設計科)

備註：

一、審議議程：

(一)報告第1案：「臺南市都市設計審議委員會已審議通過尚

總頁碼：73

- 未辦理核定案件」報告案（預估5分鐘，14：30-14：35）。
- (二) 審議第1案：「臺南市安南區和館段16地號「和順安居」社會住宅新建統包工程」都市設計審議案（安南區，預估30分鐘，14：35-15：05）。
 - (三) 審議第2案：「吉億建設安南區海北段374、379地號集合住宅新建工程」都市設計審議案（安南區，預估30分鐘，15：05-15：35）。
 - (四) 審議第3案：「百慶建設股份有限公司 臺南市中西區星鑽段2428地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案（中西區，預估30分鐘，15：35-16：05）。
 - (五) 審議第4案：「百慶建設股份有限公司 臺南市中西區星鑽段2413、2415、2416地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案（中西區，預估30分鐘，16：05-16：35）。
 - (六) 審議第5案：「新春建設東區裕東段995、995-19地號等2筆土地集合住宅新建工程」都市設計審議案（東區，預估30分鐘，16：35-17：05）。
 - (七) 審議第6案：「臺南市永康大同市地重劃工程(預審)」都市設計審議案（永康區，預估30分鐘，17：05-17：35）。
 - (八) 審議第7案：「龍騰建設台南市安平區新南段33-2、33-56~33-65地號等11筆店鋪、集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案（安平區，預估30分鐘，17：35-18：00）。
- 二、審議報告書請府內各權責單位事先轉請單位幹事先行查核，並於會議召開前3日將單位初核意見先行以電子郵件傳至本府都市發展局都市設計科（電子郵件：kairi0315@mail.tainan.gov.tw），以便彙整各單位之初核意見。
 - 三、請申請單位準備簡報及說明（簡報以5分鐘為限），並依前述議程預估時間到場。
 - 四、委員如未能出席參與審議會會議，請於會議前提供書面審查意見。另本府各機關兼任之委員，如未能親自出席時，得指派代表出席。
 - 五、為使會議順暢進行，請各出席簡報單位備妥簡報資料（隨身碟等），並於會議當日（10月19日）中午前送達都市設計科或以電子郵件傳至各案承辦人。
 - 六、另為響應市府環保政策，請自備（茶）水杯。
 - 七、申請單位如欲領回審議後用餘之都市設計審議報告書，請於審議後3日至都市設計科領回，逾期則不予保留。

臺南市政府

總頁碼: 14

臺南市政府工務局 函 [提案三附件]

南市工管一字第 1090018491-00 號

受文者：王東奎 君/建築師事務所

起造人：百庆建設股份有限公司 君/公司

主旨：台端/貴事務所申請在本市中西區星鑽段 小段2428 地號等 1 筆土地興建房屋請發給建造執照(變更設計)一案，經查尚有說明二及說明三事項未盡妥善，請於第一次通知改正公文到後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 年 月 日 函知暫

一、復台端/貴事務所 109 年 12 月 28 日申請書。

二、應先行備妥書件，尚缺如下：

申請人回覆

- 01. 開放空間未核准 02. 都審未核准 03. 容移未核准
- 04. 景觀審查未核准 05. 興辦事業未核准 06. 水保未核准
- 07. 地質敏感未核准 08. 加強坡審未核准 09. 環評未核准
- 10. 交評未核准 11. 建築線不全 12. 其他

三、其他審查項目，尚缺如下：

- 01. 申請書不全 02. 現地照片不全 03. 建物用途不符
- 04. 概要表不全 05. 共同壁協議不全 06. 委託書不全
- 07. 地號表不全 08. 缺建築師簽證表 09. 缺技師簽證表
- 10. 缺土地權利文件 11. 缺土地同意書 12. 缺範圍切結
- 13. 缺使用分區證明 14. 未檢討畸零地 15. 未釐清禁限建
- 16. 未釐清重複套繪 17. 建築法第 32 條規定書圖欠詳(A 圖袋)
- 18. 施工說明書 19. 其他 ()

四、本案倘需會簽各單位，待相關單位會簽回復，再行通知辦理。

五、執照進度查詢 臺南市建管便民化查詢系統 <https://bit.ly/2VPHpwz>

第 次行政審查 (1/27 上(下)午 :)
(第 3 次以上行政審查，請股長了解後再約時間)



執照進度查詢

以下為內部陳核文件，不得影印或拍攝攜出

承辦人員	股長決行 股長決行 0120
	代為決行

總頁碼: 75

附件<P62>

1091215085849-00012

建造執照 供公眾 規定項目

[提案三附件]
重大開發案件

■公眾使用 □一般使用

1. 起造人：百慶建設股份有限公司 負責人：施鴻圖 等41筆 詳起造人名冊
2. 建築地址：臺南市中西區星鑽段2428地號

109.12.28

南市工管一字第 109001849100

綜合查核及審查意見

許淑貞



【1. 起造人】 百慶建設股份有限公司 負責人：施鴻圖 等41筆 詳起造人名冊

【2. 建築地址】

【地號】 臺南市中西區星鑽段2428地號

【地址】

查核項目	查核結果		
	有	無	備註
書表	1. 建造執照或雜項執照申請書		
	2. 規定項目審查表 份		
	3. 現地彩色照片		
	4. 起造人委託建築師之委託書(免由建築師設計者, 免附)		
土地證明文件	5. 土地使用權同意書(限土地非自有者)		
	6. 使用共同壁協定書(未使用共同壁者, 免附)		
	7. 土地登記(簿)謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符) 份		
	8. 地籍圖謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符) 份		
	9. 地上物拆除同意書 份		
	10. 建物所有權狀或其他產權證明文件影本(載明與正本相符) 份		
圖說	11. 地基調查報告(建築基地全部或一部位於地質敏感區內且基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目地事業主管機關審查通過者, 並應包括經審查通過之基地地質調查及地質安全評估結果報告及證明文件)		
	12. 建築法第三十二條規定之建築物工程圖樣及說明書		
	13. 經預審者, 其審定結果通知文件。		
	14. 建築線指示(定)圖或免指示(定)建築線證明文件		
	15. 需經都市設計或都市更新審議案件, 其審議通過之書圖及證明文件		
	16. 特殊結構或設備之建築物其由經委託或指定之專家、機關、團體審查通過之工程圖樣及說明書。		
其他	17. 直轄市、縣(市)政府規定之查核項目		

總頁碼: 76

附件<P63>

建造執照申請書

41頁共頁
A111

公眾使用 一般使用

依據建築法第26條規定，主管建築機關依法規定核發之執照，僅為對申請建築之許可，本申請建築物起造人、或設計人，如有侵害他人財產、或致危險或傷害他人時，依法負其責任。
開工程圖樣、建築計劃工程圖樣、施工說明書及其他有關證件申請核准給照。
致 臺南市政府工務局

起造人 百慶建設股份有限公司 負責人:施鴻圖 等41筆印



1. 起造人

【姓名】百慶建設股份有限公司 負責人:施鴻圖 等41筆印(註)起造人名冊

【電話】

【國民身分證統一編號或營利事業統一編號或稅務單位統一編號】89684054

【通訊處】臺南市安平區永華路二段816號2樓

2. 設計人

【姓名】王東奎

【開業證書號碼】建開證字第T1794號

【事務所名稱】王東奎建築師事務所

【傳真或E-mail】06-2752136

【事務所地址】臺南市東區樹林街一段6號2樓 簽章

【電話】06-2003998

3. 建築地址

【所屬行政區】臺南市中西區

【郵遞區號】700

【地號】臺南市中西區星鑽段2428地號

【地址】

4. 基地概要

【建築線指定】免

【法定建蔽率】50%

【法定容積率】480%

【基地面積合計】6166.47m²

【騎樓地面積】0m²

【其他面積】6166.47m²

【保留地面積】0m²

【退縮地面積】0m²

【法定空地面積】3083.24m²

【土地使用分區或編定用地】

5. 建築概要

【建築物用途】店舖、辦公室、集合住宅

【設計建築物高度】117.92m

【簷高】117.77m

【建築面積】3082.61m²

【總樓地板面積】95773.38m²

【設計建蔽率】49.99%

【設計容積率】479.42%

【建造類別】新建

【工程造價概算】1,149,281,000元

【構造種類】鋼筋混凝土構造

【法定防空避難室面積】4460.04m²

【層棟戶數】1幢 3棟 地上33層 地下6層 380戶

【總設計停車輛數】558輛 【法定輛數】419輛 【鼓勵輛數】0輛

【自行增設輛數】139輛

6. 雜項工作物概要

7. 適用法令概要

■建築物防火及防火避難設施適用108年11月4日發布建築技術規則版本

□建築物防火避難 年 月 日內授營建管字第

號建築物防火避難

性能設計計畫認可通知書辦理

■建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本

8. 備註

• 本案結構程式設計採用ETABS V9.7.3, 結軟登字第016-3號。

• 本案都市設計審議報告書, 依據:108.09.03府都設字第1081014742號核准在案。

• 本案「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」建築執照預審報告書, 依據:108.10.08南市工管二字第1081085827號函核准在案。

• 規定竣工期限:自核准開工日起107個月內竣工。

總頁碼: 27

附件<P64>

發文方式：紙本遞送

檔 號：[提案三附件]

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：林俊宏
電話：06-3901103
傳真：06-2982834
電子信箱：g0210000@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局 (2份)

發文日期：中華民國110年11月1日

發文字號：南市都更字第1101308080號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本局110年10月26日召開「擬定臺南市中西區星鑽段2428地號等4筆土地都市更新事業計畫案」審議前初審工作會議紀錄乙份，請查照。

正本：臺南市政府財政稅務局、臺南市政府消防局、臺南市政府交通局、臺南市政府地政局、臺南市政府社會局、臺南市政府文化局、臺南市政府工務局、臺南市政府法制處、臺南市政府都市發展局(綜合企劃及審議科)、臺南市政府都市發展局(都市設計科)、臺南市政府都市發展局(都市計畫管理科)、百慶建設股份有限公司

副本：臺南市政府都市發展局(都市更新科)

局長莊德樑

總頁碼：18

「擬訂臺南市中西區星鑽段 2428 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」

審議前初審工作會議 紀錄

- 一、會議時間：110 年 10 月 26 日（星期二）上午 10 時 0 分
- 二、會議地點：本府永華市政中心 10F 都委會會議室
- 三、會議主持：謝主任秘書 文娟
- 四、出席單位：(如簽到簿)
- 五、會議討論意見

(一)地政局

- 1.本基地位於運河星鑽區段徵收範圍內，經標售後得標人即為百慶建設股份有限公司，經核對土地標售單價與計畫所載內容一致。
- 2.權屬單純為百慶建設所有。
- 3.其他更新業務事項審查，本局無待審查事項，原則沒意見。

(二)工務局

- 1.本案目前尚未提送申請開放空間審議。
- 2.有關建築高度檢討，請實施者檢附民航局或國防部核准相關公文。
- 3.本案設計 33 層樓，請依建築技術規則高層建築專章檢討。
- 4.請依消防車輛救災活動空間指導原則辦理。
- 5.本案無提供檢討冬至日照檢討圖說。
- 6.本案報告書內容尚符公寓大廈管理條例相關規定。
- 7.本案尚查無相關涉及屬高氣離子建物及容積放寬認定。
- 8.本案報告書無涉及道路開闢事宜。

(三)交通局

- 1.本案已提送交通影響評估審查，審查結果修正後通過，後續請依程序提送修正後報告書，目前尚未核定。

(四)財政稅務局

- 1.本案計畫書 P18-7，請實施者釐清重建區段二的銷售單價，並修正計畫書相關內容。
- 2.本案計畫書 P18-8 現金流量分析表，表格內容未包含期初期末現金餘額，請補充修正。

(五)社會局

1. 本案現為空地，無低收入戶或弱勢等相關問題。

(六)法制處

- 1.本案計畫書關於容積獎勵的部分，請說明釐清跨街廓更新單元之基地，容積獎勵分別拆分於重建區段一、二之作法及相關依據。
- 2.另請實施者說明容積移轉申請取得試算函文及目前報告載計內容之落差，請再確認一下。

(七)都市發展局(綜合企劃及審議科)

- 1.申請基地屬於細部計畫指定地區劃定為中國城暨運河星鑽指定地區的範圍，符合都市計畫規定。

(八)都市發展局(都市設計科)

- 1.本案增加移入基準容積 40%部份，需經都市設計審議委員會同意，及公益性回饋內容提都市設計委員會審議。
- 2.建築基地開挖率應不大於 70%，本案(區段一 74.97%、區段二 74.87%)應提都市設計委員會審議。
- 3.退縮空間不得設置停車位。

- 4.原公共設施(行穿線位置、人行道樹、路燈及變電箱等)未依實際現況繪製。
- 5.區段一(2428 地號)應設置節點廣場 200 平方公尺以上，並設置街道家具及藝術設施。
- 6.P12-2「全案均退縮 6M 以上建築...」查區段二南側應無完整退縮 6 公尺，請修正計畫書內容。
- 7.未提出基地內喬木移植復育計畫。
- 8.區段一北側人行路口緩衝空間未設計。
- 9.觀特二請加強屋頂照明。
- 10.附屬設施(冷氣機等)位置與立面應適當遮蔽美化。
- 11.標示區段一空間告示牌開放供公眾使用 35%空地位置。

(九)都市發展局(都市計畫管理科)

- 1.容積移轉試算函有效期間為自發文日起一年，提醒實施者請盡速取得容積移轉許可函。

(十)都市發展局(都市更新科)

- 1.請實施者參考本年都市更新審議會第 1 次會議紀錄，加強本案都市更新公益性之提升，以指標性項目爭取容積獎勵帶動地區發展。

(十一)文化局(請假)

書面意見：本案基地經查未涉及《文化資產保存法》第 34 條、第 38 條規定，審查意見如下：

1. 本案未涉及古蹟保存區或附近地區申請更新
2. 本案未涉及歷史建築保存
3. 本案未涉及容積移轉
4. 本案未有其他更新業務事項審查。

(十二)消防局(請假)

書面意見：都市更新計畫初審計有 1 案，以建築物重建方式辦理都市更新，全區無整建及維護區段。按「消防法」及「各類場所消防安全設備設置標準」相關規定，本局就建築物主體辦理新建、增建、改建或變更改用途時，配合工務局辦理消防安全設備圖說審查及竣工查驗。

六、會議結論：

- (一)請實施者依各單位所提意見補充或修正都市更新事業計畫草案。
- (二)本案事業計畫修正後請各單位協助檢視各單位意見回覆及修正情形，俟各單位確認後正式提送本市都市更新及爭議處理審議會審議。

七、散會。

正本

發文方式：郵寄

檔 號：[提案三附件]

保存年限：

臺南市政府工務局 書函

臺南市東區樹林街一段6號2樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：郭宜禮

電話：06-2991111#8794

傳真：06-2982952

電子信箱：kuoyili@mail.tainan.gov.tw

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國110年11月30日

發文字號：南市工管一字第1101449636號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴事務所於本市申請之建造(雜項)執照申請辦理復審展期案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所110年10月29日(110)奎字第1101029001、1101029002、1101029003、1101029005、1101029006、1101029007及1101029009號函。
- 二、倘貴事務所說明事項符合「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」及本局110年8月30日南市工管一字第1101040287號函(110年第4次復核會議紀錄)，審查期限得以展期，本案備查。

正本：王東奎建築師事務所

副本：臺南市政府工務局建築管理科

臺南市政府工務局

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

701台南市東區裕豐街2號15樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：洪春誠
電話：06-2991111#8383
傳真：06-2982834
電子信箱：nunama@mail.tainan.gov.tw

受文者：郭厚村不動產估價師事務所

發文日期：中華民國111年4月12日

發文字號：南市都更字第1110481750號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局111年4月6日召開「擬訂臺南市仁德區二空段741-2地號等18筆土地都市更新事業計畫案」、「擬定臺南市東區平實段25地號等1筆土地都市更新事業計畫案」及「擬定臺南市中區星鑽段2428地號等4筆土地都市更新事業計畫案」等3案估價報告審查會議紀錄，請查照。

正本：顏光斌委員、李世銘委員、莊銀琛委員、蕭麗敏委員、理銘開發股份有限公司、長興不動產估價師聯合事務所、石昭永建築師事務所、國泰建設股份有限公司、郭厚村不動產估價師事務所、百慶建設股份有限公司、客觀不動產估價師事務所、臺南市政府地政局

副本：臺南市政府都市發展局都市更新科

局長莊德樑

發文方式：郵寄

檔 號：[提案三附件]

保存年限：

臺南市政府 函

701

臺南市東區樹林街一段6號2樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：黃欽發

電話：06-2991111-8386

電子信箱：hcf0822@mail.tainan.gov.tw

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國111年7月12日

發文字號：府都更字第1110825553號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：紀錄1份

主旨：檢送111年6月20日111年度都市更新及爭議處理審議會第1次會議紀錄1份，請查照。

說明：依據111年6月15日府都更字第1110724966號開會通知續辦。

正本：趙卿惠召集人、邱忠川副召集人、莊德樑委員、蘇金安委員、陳淑美委員、王銘德委員、葉澤山委員、尤天厚委員、黃宜清委員、丁致成委員、蔡怡純委員、蕭麗敏委員、謝慧鶯委員、賴美蓉委員、徐中強委員、謝政穎委員、曾憲嫻委員、何建宏委員、郭厚村委員、陳煌億委員、陳清乾委員、統一來來大樓管理委員會、徐郁富建築師事務所、王東奎建築師事務所、長榮大學、國泰建設、百慶建設、新見國際設計規劃顧問有限公司、衍古開發顧問有限公司

副本：臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

第三案：擬定臺南市中西區星鑽段 2428 地號等 4 筆土地都市更新
事業計畫案

說明：

(一) 背景說明：

1. 計畫範圍與面積：中西區大涼里，金華新路以南、府前一街以東、大涼路以西、及大涼路以東之部分街廓，位於「擬定臺南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫案」(95 年 5 月發佈實施)範圍內，面積共計 10023.5 平方公尺之跨街廓更新單元(區段一：6166.47M²；區段二：3857.03M²)。
2. 本單元鄰接已開闢 15 公尺以上計畫道路，基地面積達 10023.5 平方公尺，符合臺南市更新單元劃定基準及「擬定臺南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫案」之自劃更新單元規定。
3. 計畫目標：本基地位於臺南市中西區運河星鑽地區，為臺南市政府劃定之都市更新範圍，現況為空地使用。計畫目標：1.引入複合觀光機能、再現產業榮景 2.延伸運河星鑽地區空間系統，建構水綠廊道 3.結合水岸景觀，重振府城觀光文化底蘊 4. 延續舊街區軸線意象，復甦舊城商機。
4. 處理方式及其區段劃分：本更新單元採其他方式(自行興建)實施；全區劃定為重建區段。
5. 同意比：土地所有權人同意比：100%，土地面積同意比：100%，無建築物。符合都市更新條例第 22 條及第 37 條法定門檻。

(二) 辦理過程：

1. 110 年 4 月 06 日 自辦事業計畫公聽會(實施者自辦)。
2. 110 年 6 月 25 日 實施者提送更新事業計畫申請報核。
3. 110 年 8 月 24 日至 9 月 07 日 更新事業計畫公開展覽。
4. 110 年 9 月 06 日 公開展覽期間公聽會。
5. 110 年 10 月 26 日 各機關初審前工作會議。
6. 111 年 4 月 06 日 估價審查第一次會議
7. 111 年 5 月 02 日 估價審查第二次會議
8. 111 年 5 月 11 日 修正提案本市更新審議會審議

(三) 法令依據：都市更新條例第 22、32、37 條

(四) 申請獎勵項目及額度：

1. 提供公益性設施獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條) 於區段一設置美術館(875.65m²)為公益設施捐贈予臺南市政府，申

請基準容積 1.82%

2. 綠建築獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條):取得黃金級候選綠建築證書,申請基準容積 8%
3. 智慧建築獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 11 條):取得銀級候選智慧建築證書,申請基準容積 6%
4. 無障礙環境設計獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 12 條)取得取得第一級性能評估,申請基準容積 4%
5. 耐震設計獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條)取得耐震設計標章,申請基準容積 10%
6. 規模獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 15 條):一個以上完整計畫街廓及土地面積達一萬平方公尺以上:申請基準容積 10%
7. 捐贈本市都更發展基金獎勵(台南市都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條):申請基準容積 7.18%

依臺南市都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條計算如下:

容積獎勵=(捐贈本市都市發展更新基金金額×一點二倍)÷(二樓以上更新後平均單價-興建成本平均單價-管銷費用平均單價)。

本案二樓以上更新後平均單價為 325,057 元/坪(111 年 5 月 24 日南市都更字第 1110641052 號函),成本及管銷費用依「臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」核算。

都市更新容積獎勵總計申請獎勵值為基準容積 47%

依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定,容積獎勵之累計上限,於都市更新法規實施都市更新事業之地區為建築基地一點五倍之法定容積,本案申請未超過規定上限。

決議:請依下列委員意見補充說明及修正計畫內容,再提會審查:

1. 本次實施者提出爭取之綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等都更獎勵項目,具正面指標意義,予以肯定支持。
2. 有關公益性設施獎勵及捐贈本市都更發展基金獎勵,本次會議肯定實施者所提的發展與方向,請實施者參酌委員意見修正;另有關規模獎勵,建議實施者依本市 110 年度第一次都更會決議之審議原則審慎評估調整,俾對本區都市發展、區域環境及公共利益能帶來更正面效益。

3. 本次會議尚無共識項目，請實施者修正後以專章說明，對於捐贈公益性設施，應先與管理機關討論其規劃設計需求、內容、樓層、區位、樓高或其他空間使用上需求、並應提供對應之大公、小公、停車空間，及未來接管事宜，取得管理機關同意函文，俾後續交由管理機關經營維管；並敘明其對區域發展、整體環境提升之引導性、示範性，俾公共利益之呈現。
4. 事業計畫因捐贈都更基金獎勵項目所列物價調整後興建單價，請實施者修正物調與估價報告中之估價基準日相同月份。
5. 本案其他部分包含所提出的停車、無障礙、景觀、開放空間、跨街廓設計、結構、交通及量體大小、與都市計畫呼應等，請實施者依本次會議調整或補充說明後再提會。

受文者：台南市政府(都市發展局)

發文日期：中華民國 112 年 06 月 13 日

發文字號：第 1120613701 號

附件：申請書, 謄本, 表 1~表 5, 南市都管字第 1120521312 號、府都管字第 1120521684 號

主旨：

本基地座落於：台南市中西區星鑽段 2428 地號, 其申請人 (百慶建設股份有限公司 負責人: 施鴻圖) '申請辦理「容積移轉」許可, 隨文檢送附件, 復請查照。



懇請 鈞局 准予申請辦理

百慶建設股份有限公司 負責人：施鴻圖

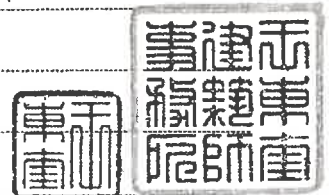
連絡人：王東奎建築師事務所

陳信全

TEL: 06-2003998*314

Fax: 06-2752136

地址：台南市東區樹林街一段六號二樓



百慶建設股份有限公司 函

受文者：新見國際設計規劃顧問有限公司

發文日期：中華民國 112 年 07 月 04 日

發文字號：百慶星鑽 11207-1 號函

附件：都市更新事業計畫書

主旨：檢送「擬訂臺南市中西區星鑽段 2428 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」依貴府召開 111 年度本案第 1 次都市更新及爭議處理審議會會議記錄修正後之計畫書、圖，如說明，惠請查照。

說明：

- 一、依貴府 112.01.06 府都更字第 1120073293 號函，辦理修正及提送作業。
- 二、檢送本案評估調整修正後都市更新事業計畫書，如附件，惠請查收並續辦審議，俾利都市更新事業之推動。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：百慶建設股份有限公司、新見國際設計規劃顧問有限公司

實施者 百慶建設股份有限公司



裝

訂

線

百慶建設股份有限公司 函

地址：台南市安平區永華路二段 816
號

電話：06-2980789

聯絡人：林聖吉

70801

臺南市安平區永華路 2 段 6 號

受文者：臺南市政府交通局

發文日期：中華民國 112 年 7 月 19 日

發文字號：(112)百慶交字第1120719號

速 別：普通件

附 件：交通影響評估報告書乙式 21 份

主 旨：提送「百慶建設中西區星鑽段 2428 地號店鋪、集合住宅新建工程」之交通影響評估報告書乙式 21 份，請查照。

說 明：依「建築物交通影響評估準則」第二條第一項規定、檢送交通影響評估報告。

正本：臺南市政府交通局

副本：



[提案三附件]

正本

檔 號：
保存年限：

王東奎建築師事務所 函

地址：台南市東區樹林街一段6號2樓
聯絡人：邱郁芬
電話：06-2003998#310

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國 112 年 08 月 01 日

發文字號：(112)奎字第 11208010009 號

附件：報告書 2 本

主旨：檢送「百慶建設股份有限公司 中西區星鑽段

2413, 2415, 2416, 2428 地號店舖、集合住宅新建工程案」

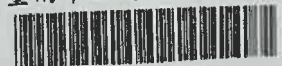
都市設計審議報告書，請惠予辦理 審議。



正本：臺南市政府

副本：

臺南市政府 112/08/01



1120995806

附件<P79>

92

發文方式：郵寄

檔 號[提案三附件]

保存年限：

臺南市政府都市發展局 書函

台南市東區樹林街一段6號2樓

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：鍾郁屏
電話：06-2991111#1069
傳真：06-2953342
電子信箱：iris7701@mail.tainan.gov.tw

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國112年8月3日

發文字號：南市都設字第1120995806號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴事務所檢送「百慶建設股份有限公司 臺南市中西區星鑽段2413、2415、2416、2428地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議一案，經查本案書圖未符規定，請於112年8月16日前補正，俾利排入審議議程，屆期仍未補正者，應重新申請審議，請查照。

說明：復貴事務所112年8月1日（112）奎字第11208010009號函。

正本：王東奎建築師事務所

副本：百慶建設股份有限公司、本局都設科

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：郵寄

檔 號：[提案三附件]

保存年限：

臺南市政府交通局 書函

70141

台南市東區樹林街一段6號2樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：許雁茹
電話：06-3901487
電子信箱：nancy0325@mail.tainan.gov.tw

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國112年9月1日

發文字號：南市交綜字第1121140146C號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(關鍵字：文號，識別碼：5363)

主旨：檢送112年8月7日召開本市建築物交通影響評估112年第8次審議會「百慶建設中西區星鑽段2428地號店鋪、集合住宅新建工程」及「百慶建設中西區星鑽段2413、2415、2416地號店鋪、集合住宅新建工程(第一次變更設計)」案會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、請申請單位依與會委員意見與決議事項修正報告書，併附審查意見辦理情形對照表，並提送修正報告書11份，俾憑辦理後續審查事宜。
- 二、為節能減碳，會議紀錄請於文到10天內逕至本府公文附件下載專區 (<https://login.tainan.gov.tw/oda.aspx>) 下載，如無法下載，請向本府交通局綜合規劃科洽詢。

正本：王召集人銘德、熊副召集人萬銀、楊委員慧華、施委員鴻圖、胡委員學彥、戴委員佐敏、翁委員偉力、李委員澤育、簡委員莉莎、百慶建設股份有限公司、王東奎建築師事務所、安得工程顧問有限公司、臺南市中西區公所

副本：莊執行秘書惠忠、臺南市公共運輸處、臺南市捷運工程處、臺南市政府交通局智慧交安科、臺南市政府交通局交通管制科、臺南市政府交通局停車工程科、臺南市政府交通局停車營運科、臺南市政府交通局綜合規劃科

臺南市政府交通局

台北市土木技師公會結構審查案件申請書

審查案件名稱：台南市中西區星鑽段 2413、2415、2416 地號店舖**新建**工程

112.9.20
理事長

審查地段地號：台南市中西區星鑽段 2413、2415、2416 地號

審查標的高度：94.52 公尺，地上 27 層、地下 5 層

起造人：百慶建設股份有限公司

建築師：王東奎建築師事務所 王東奎建築師

結構設計單位：崇安工程顧問股份有限公司

此致

1. 擬依序輪派郭文吉、陳書宏技師參與審查
2. 擬請陳暉欽技師為本案召集人

台北市土木技師公會



陳收英

112.9.19

申請單位：王東奎建築師事務所

代表人：王東奎 (印)



連絡人：連奕婷

地址：台北市中山區長安東路二段 142 號 2 樓之 2

電話：(02)2731-8806#16 傳真：(02)2731-5089

中華民國 112 年 09 月 18 日

- 一、引進部分優先輪派：112-87 引進人陳建民技師
(依 02.9.24(九屆)第 14 次臨時理事會通過之結構審查作業辦法第三條...
引進案件之會員得於次一審查案優先輪派為審查委員乙次...)
- 二、本案推薦 2 名審查人：陳暉欽 黃騰輝 技師
- 三、擬請排員審理(附輪派表、本案推薦書)(大地)

王淑英
112.9.18
技師

台北市土木技師公會

112.9.18

收文號：112/0036P3

案件號：112050175

附件 <P82>

總頁碼：95

發文方式：郵寄

檔 號：[提案三附件]

保存年限：

臺南市政府 開會通知單

701

台南市東區樹林街一段6號2樓

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國112年9月27日

發文字號：府都更字第1121131785號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料及議程各1份

開會事由：112年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第1次會議

開會時間：中華民國112年10月13日(星期五)下午2時00分

開會地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室

主持人：趙卿惠召集人

聯絡人及電話：郭芳瑜助理工程員 (06)2991111#8926

出席者：臺南市政府都市發展局 徐中強副召集人、臺南市政府工務局 陳世仁委員、臺南市政府地政局 陳淑美委員、臺南市政府財政稅務局 盧貞秀委員、臺南市政府交通局 王銘德委員、臺南市政府文化局 謝仕淵委員、臺南市政府法制處 楊璿圓委員、趙子元委員、謝政穎委員、謝博明委員、曾憲嫻委員、陳俊仁委員、曾怡靜委員、蔡怡純委員、葉如萍委員、丁致成委員、莊銀琛委員、劉生泉委員、郭建志委員、胡炳昆委員、黃宜清委員

列席者：聯上實業股份有限公司(第1案)、百慶建設股份有限公司(第2案)、新見國際設計規劃顧問有限公司(第2案)、王東奎建築師事務所(第2案)、大國世家大樓管理委員會(第3案)

副本：臺南市政府都市發展局副局長室、臺南市政府都市發展局都市更新科(均含附件)

備註：

- 一、依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、本次會議審議之報告書、會議資料等請委員攜帶與會。委員如不克出席，請於會前通知承辦人並提供書面審查意見。為利本次會議順利召開，應有全體委員過半數出席，如各機關

總頁碼：96

- 單位代表兼任之委員因故不克出席，務請指派代表出席。
- 三、本次會議提案內容及承辦人詳如所附議程，請各提案申請人及陳情人等參考議程表所列時間，於會議時間前10分鐘到場，俾利會議之進行。
- 四、請實施者會同規劃、建築設計、交通、鑑價等專業顧問機構與會，並針對各提案資料內之建築設計、各單位審查意見等相關事項於會中補充說明，簡報時間5-8分鐘，簡報資料應於開會前3日提供業務單位；如有臨時補充書面資料，請準備25份於報到時提交審議會工作人員現場發放。
- 五、列席本審議會之陳情人，如欲陳述意見，應於會場向會議工作人員登記發言，發言時間限3分鐘。如有書面資料，應提供25份交會議工作人員發放。
- 六、會議進行時，出列席會議之人員應遵守會場秩序，以免影響議事進行。發言內容應就事實及法律上作陳述，不得謾罵、人身攻擊或涉及與專案會議無關之情事。陳情人結束後應即退席，不得逗留會場。

臺南市政府

112 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會

第一次會議議程

112 年 9 月 27 日府都更字第 1121131785 號開會通知單

壹、開會時間：112 年 10 月 13 日（星期五）下午 2 時 0 分

貳、開會地點：永華市政中心 10 樓都委會會議室

議程	時間
一、主席致詞	2:00~2:01
二、審議案	
(一)變更臺南市永康區中興段32地號等11筆土地都市更新事業計畫案	2:01~2:40
(二)擬定臺南市中西區星鑽段2428地號等4筆土地都市更新事業計畫案	2:40~3:20
(三)擬定臺南市北區東光段724地號等1筆土地(大國世家)都市更新事業計畫案	3:20~4:00
三、臨時動議	4:00
四、散會	

註：會議議程時間為預訂，實際時間視會議進行情形為準。

列席者（正本）

發文方式：郵寄

檔 號： [提案三附件]

保存年限：

臺南市政府 開會通知單

70141台南市東區樹林街一段6號2樓

受文者：王東奎建築師事務所

發文日期：中華民國112年10月4日

發文字號：府都設字第1121296987號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：都市設計審議報告書(隨文)

開會事由：召開「112年度臺南市都市設計審議委員會第14次會議

」

開會時間：中華民國112年10月19日(星期四)下午2時30分

開會地點：本府(永華市政中心)10樓都市計畫委員會會議室

主持人：徐召集人中強

聯絡人及電話：杜宗銘幫工程司 06-2991111分機8416

出席者：顏副召集人永坤、謝委員文娟、葉委員如萍、張委員秀慈、林委員沂品、顏委員茂倉、汪委員碧芬、竇委員國昌、曾委員憲嫻、林委員雅茵、曾委員碩文、林委員佐鼎、徐委員岩奇、郭委員建志、陳委員彥仲、徐委員國清、王委員建雄、林委員瑋晟、林委員韋旭、熊委員萬銀

列席者：國家住宅及都市更新中心、恩典聯合建築師事務所、臺南市政府社會局、臺南市政府都市發展局(都市住宅科)(以上為審議第1案)、臺南市安南區公所(審議第1、2案)、吉億建設股份有限公司、莊惠名建築師事務所(以上為審議第2案)、百慶建設股份有限公司、王東奎建築師事務所、臺南市政府都市發展局(都市更新科)、臺南市中西區公所(以上為審議第3、4案)、新春建設股份有限公司、夏雯霖建築師事務所、臺南市東區區公所(以上為審議第5案)、臺南市政府地政局、台聯工程顧問股份有限公司、臺南市政府水利局、臺南市政府交通局、臺南市政府農業局、臺南市政府都市發展局(都市規劃科)、臺南市政府工務局(公園管理科)、臺南市政府工務局(新建工程科)、臺南市政府工務局(養護工程科)、臺南市永康區公所(以上為審議第6案)、龍騰建設股份有限公司、弘憲聯合建築師事務所、臺南市安平區公所(以上為審議第7案)

副本：李執行秘書澤育、臺南市政府都市發展局(都市設計科)

備註：

一、審議議程：

(一)報告第1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（預估5分鐘，14：30-14：35）。
- (二)審議第1案：「臺南市安南區和館段16地號「和順安居」社會住宅新建統包工程」都市設計審議案（安南區，預估30分鐘，14：35-15：05）。
 - (三)審議第2案：「吉億建設安南區海北段374、379地號集合住宅新建工程」都市設計審議案（安南區，預估30分鐘，15：05-15：35）。
 - (四)審議第3案：「百慶建設股份有限公司 臺南市中西區星鑽段2428地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案（中西區，預估30分鐘，15：35-16：05）。
 - (五)審議第4案：「百慶建設股份有限公司 臺南市中西區星鑽段2413、2415、2416地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案（中西區，預估30分鐘，16：05-16：35）。
 - (六)審議第5案：「新春建設東區裕東段995、995-19地號等2筆土地集合住宅新建工程」都市設計審議案（東區，預估30分鐘，16：35-17：05）。
 - (七)審議第6案：「臺南市永康大同市地重劃工程(預審)」都市設計審議案（永康區，預估30分鐘，17：05-17：35）。
 - (八)審議第7案：「龍騰建設台南市安平區新南段33-2、33-56~33-65地號等11筆店鋪、集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案（安平區，預估30分鐘，17：35-18：00）。
- 二、審議報告書請府內各權責單位事先轉請單位幹事先行查核，並於會議召開前3日將單位初核意見先行以電子郵件傳至本府都市發展局都市設計科（電子郵件：kairi0315@mail.tainan.gov.tw），以便彙整各單位之初核意見。
 - 三、請申請單位準備簡報及說明（簡報以5分鐘為限），並依前述議程預估時間到場。
 - 四、委員如未能出席參與審議會議，請於會議前提供書面審查意見。另本府各機關兼任之委員，如未能親自出席時，得指派代表出席。
 - 五、為使會議順暢進行，請各出席簡報單位備妥簡報資料（隨身碟等），並於會議當日（10月19日）中午前送達都市設計科或以電子郵件傳至各案承辦人。
 - 六、另為響應市府環保政策，請自備（茶）水杯。
 - 七、申請單位如欲領回審議後用餘之都市設計審議報告書，請於審議後3日至都市設計科領回，逾期則不予保留。

臺南市政府

總頁碼：/00



現況圖

提案附件 1

總頁碼: 10

附件<P88>

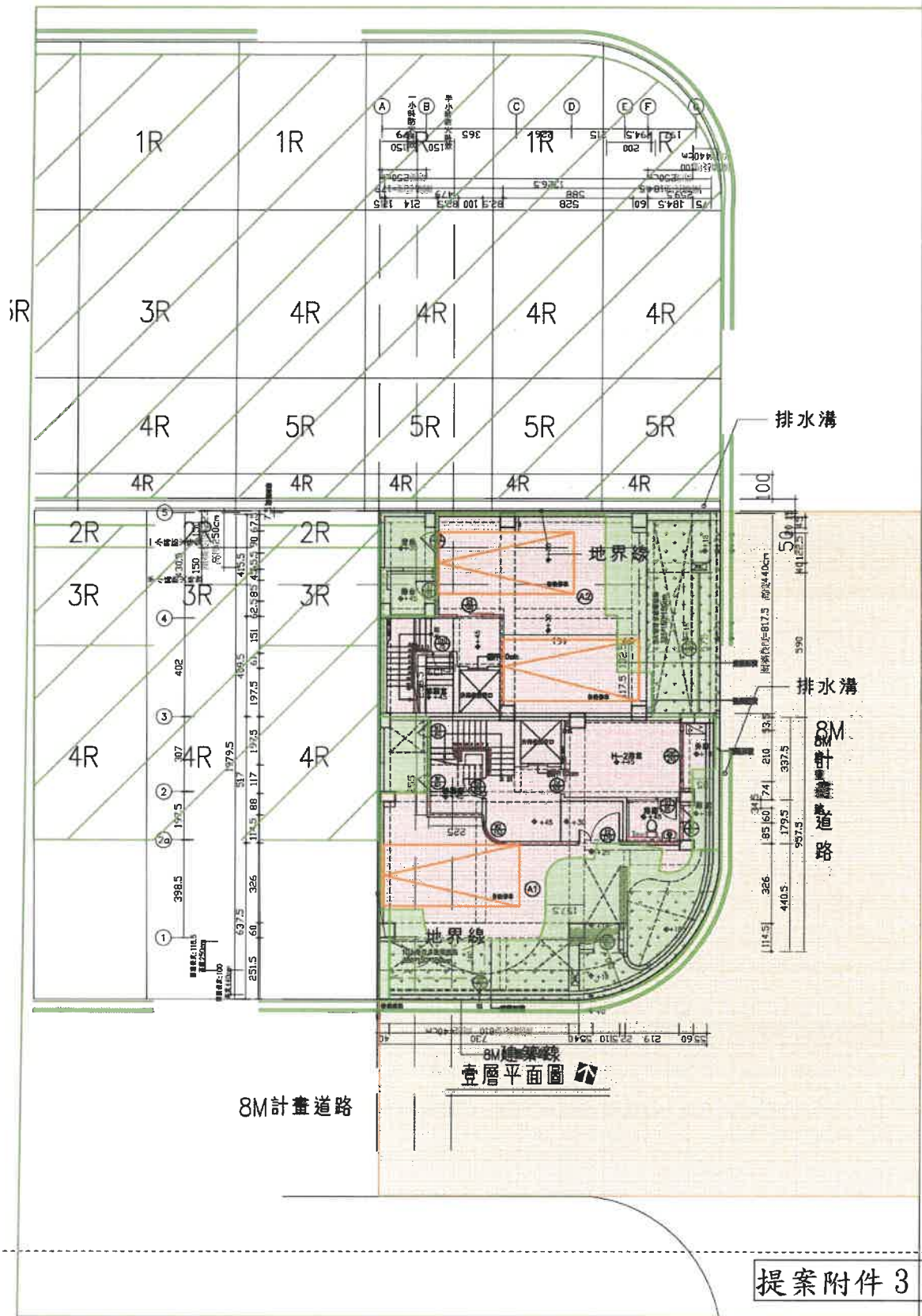
中華民國 111 年 10 月 19 日



本案是否廢除此區
段防火間隔

提案附件 2

現況照片



平面圖

提案附件 3

總頁碼: 103

附件 <P90>

區位	分區及用地別	退縮建築規定
國中範圍內		
其他	虎住一、虎住一(附)、虎住二、虎住二(附)、虎住三、虎住三(附)	1.「3-6-20M」(裕農路)兩側依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。 2.其餘應自計畫道路境界線至少退縮2m建築。
	「EA-16-4M」南側及西側之住五、商E7(附)	應自計畫道路境界線至少退縮2m建築。
	商五(43)(附)	1.面臨「公道4-40M」(林森路)側應自計畫道路境界線至少退縮10m建築。 2.面臨「4-35-15M」(崇善路)及「EI-2-15M」側應自計畫道路境界線至少退縮6m建築。 3.面臨「EI-3-12M」側應自計畫道路境界線至少退縮4m建築。
	機E9	面臨「4-35-15M」(崇善路)側應自計畫道路境界線至少退縮10m建築。
	機35	面臨計畫道路側應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。
	電信專用區	應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。
	加油站專用區	油(專)1：臨接商業區側，應設置至少10m隔離緩衝綠帶。
	瓦斯事業特定專用區	詳本要點第十一條。
	創意文化專用區	1.臨接「3-10-20M、EO-16-4M」(北門路)側，應自計畫道路境界線至少退縮4.25m建築，其臨計畫道路境界線應設置至少淨寬1.5m之喬木植生帶，其餘部分留設至少淨寬2.5m之無遮簷人行步道。 2.原合法建築物辦理增建、改建、修建者，受基地條件限制或特殊規劃設計理念，經本市都市設計審議委員會審議通過者；或僅辦理變更使用執照者，得不受第1點退縮規定及「臺南市騎樓地設置標準」規定限制。
	都市計畫說明書載明應實施區段徵收或市地重劃地區有下列條件之一者： 1.尚未配地地區。 2.1000平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度地區。	1.住宅區及商業區應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。 2.住宅區及商業區以外之其他使用分區及公共設施用地應自計畫道路境界線至少退縮5m建築。
前述以外之基地	依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。	

二、基地退縮空間設置，除前項表格內另有規定外，應依以下規定設置：

(一)退縮 4m、5m 或 6m 建築者，其臨計畫道路境界線應設置淨寬 1.5m 之喬木植生帶，其餘部分應留設淨寬 2.5m 之無遮簷人行步道。

(二)退縮 8m 建築者

1.位於南臺南站副都心地區之公共設施用地，其臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 3m 之喬木植生帶，其餘部分應留設至少淨寬 5m 之無遮簷人行步道。

2.第 1 點外之地區，臨計畫道路境界線應設置至少淨寬 1.5m

主管機關：臺南市政府工務局

發布機關：臺南市政府

發布日期：101.07.17

發布字號：府法規字第1010572988A號 令

異動性質：訂定

施行狀態：自公（發）布日或溯及施行（實施）

主 旨：訂定「臺南市騎樓地設置標準」

法規名稱：臺南市騎樓地設置標準

內 容：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，自建築線退縮三公寸留設無遮簷人行道。

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寸。

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。

[提案六附件]

請在卅日內向稅捐稽征處申報房屋現值及使用情形，以免逾期受罰

台南市政府工務局使用執照

南工字 079495 號

起造人姓名	台南市政府	
	市長：蘇南成	住址
使用分區	住	
	層棟戶數	樓
建築地點	中華路二段蘇南成	
	地號	可分層段式式路
基地面積	其他	騎樓
	法定空地面積	建築種類
建築要項	地下室	第一層
	第二層	第三層
各層面積	第一層	第二層
	第三層	第四層
各層用途	音響廳	音響廳
	音響廳	音響廳
防室避難	地上	音響廳
	地下室	音響廳
設備	停車場	音響廳
	室內	音響廳
屋頂突出物	音響廳	音響廳
	音響廳	音響廳
建築種類	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土
	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土

中華民國



張 藤 林

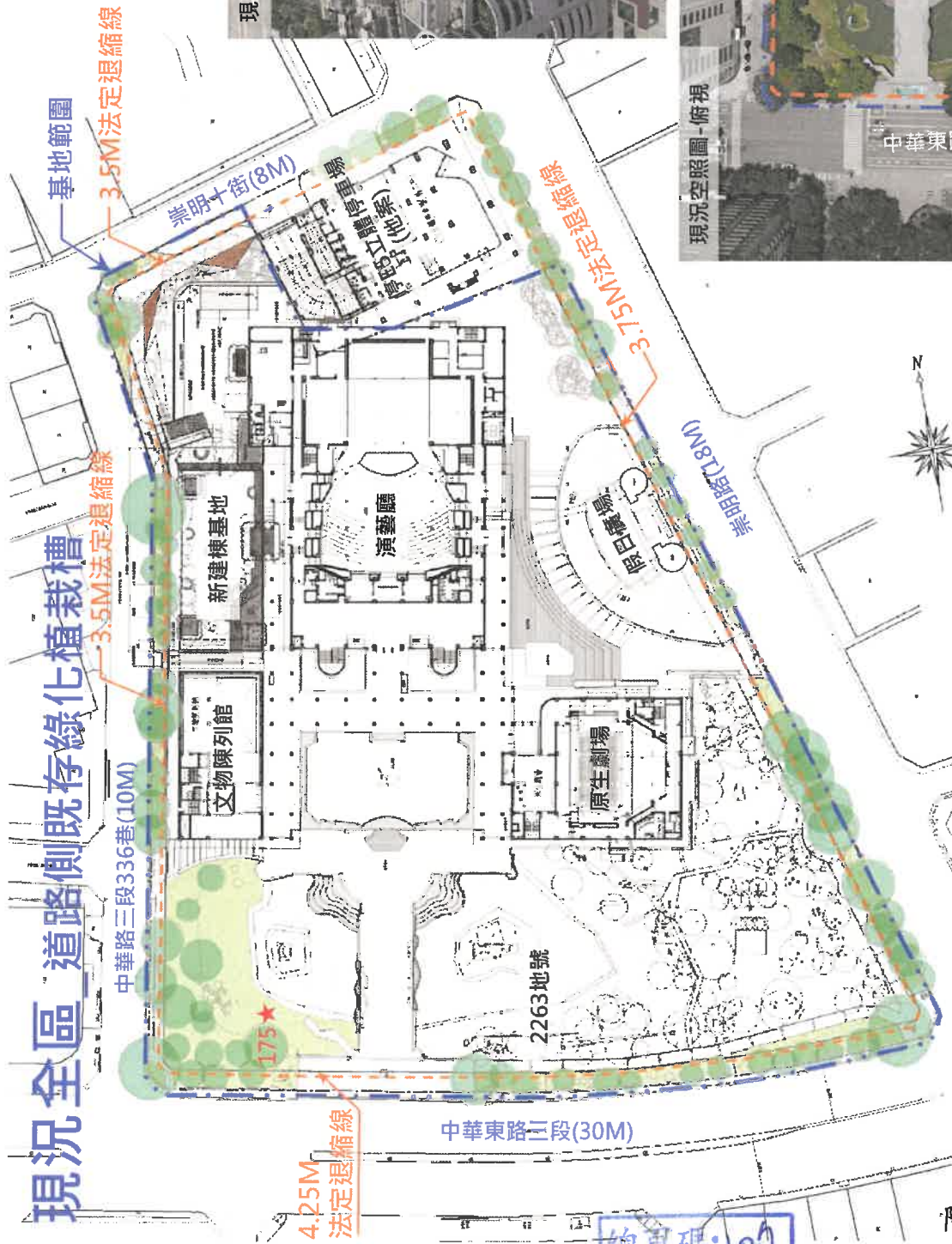
73. 7. 9

右列建築物經查依核准圖說建築完竣茲檢附竣工圖乙份准予給照使用

建造執照字號 六十九年六月二十日南工造字 三三七四〇 號 工程造價 四十四萬四〇〇〇

承造人姓名 王南成
監造人姓名 王南成
設計人姓名 王南成
事務所名稱 台南市騎樓設置
營造廠名稱 營造有限公司

建築要項 地下室 騎樓 第一層 第二層 第三層 第四層 第五層 第六層
各層面積 三三六.一六 M² 六六七.七三 M² 五五七.五七 M² 五九三.五三 M² 六四九.四四 M² 三六三.六一 M²
各層用途 音響廳 音響廳 音響廳 音響廳 音響廳 音響廳
防室避難 地上 音響廳 地下室 音響廳
設備 停車場 音響廳 室內 音響廳
屋頂突出物 音響廳 音響廳



現況空照圖-南向俯視



現況空照圖-俯視



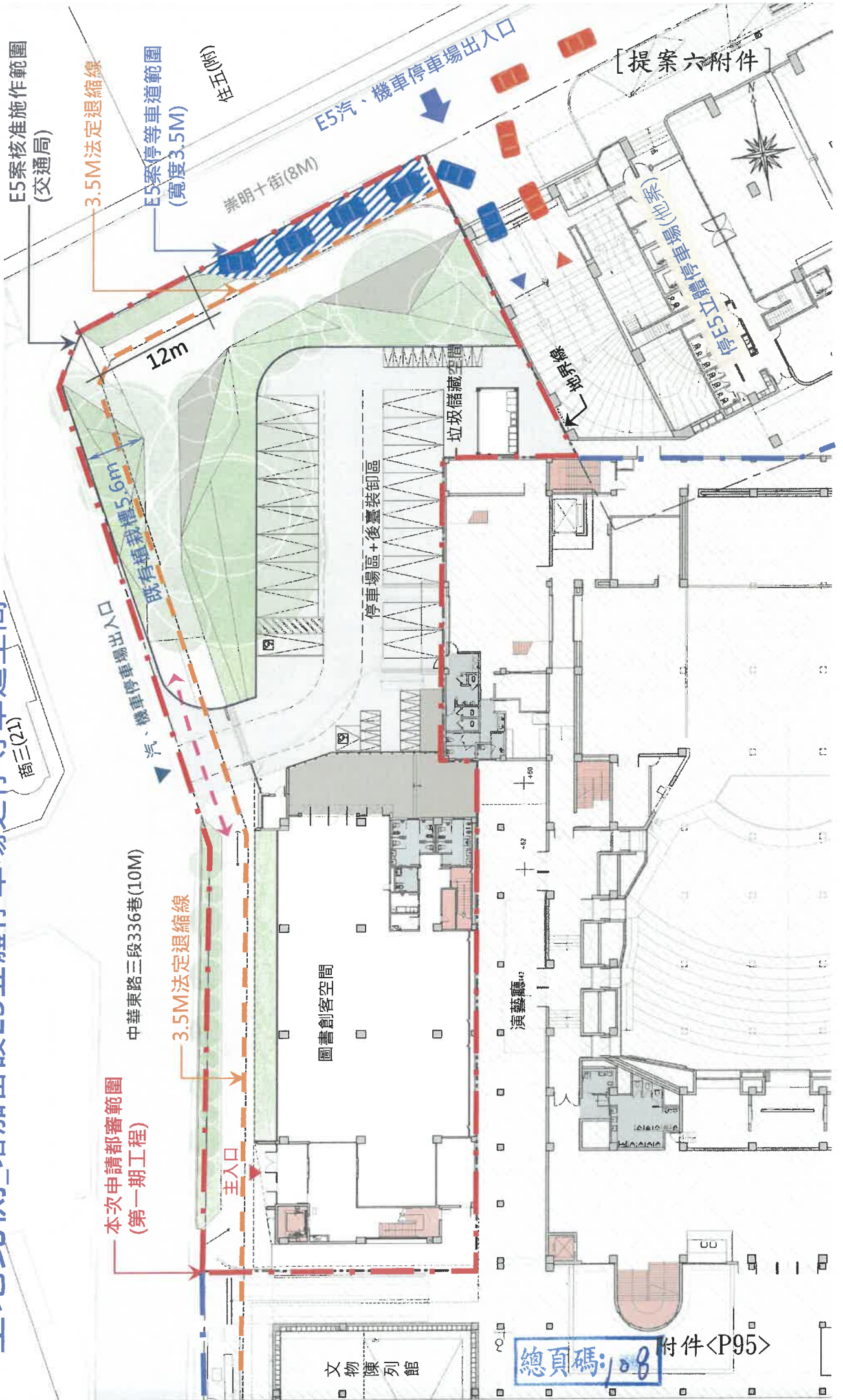
現況全區 道路側既存綠化植栽槽

111.09月測繪

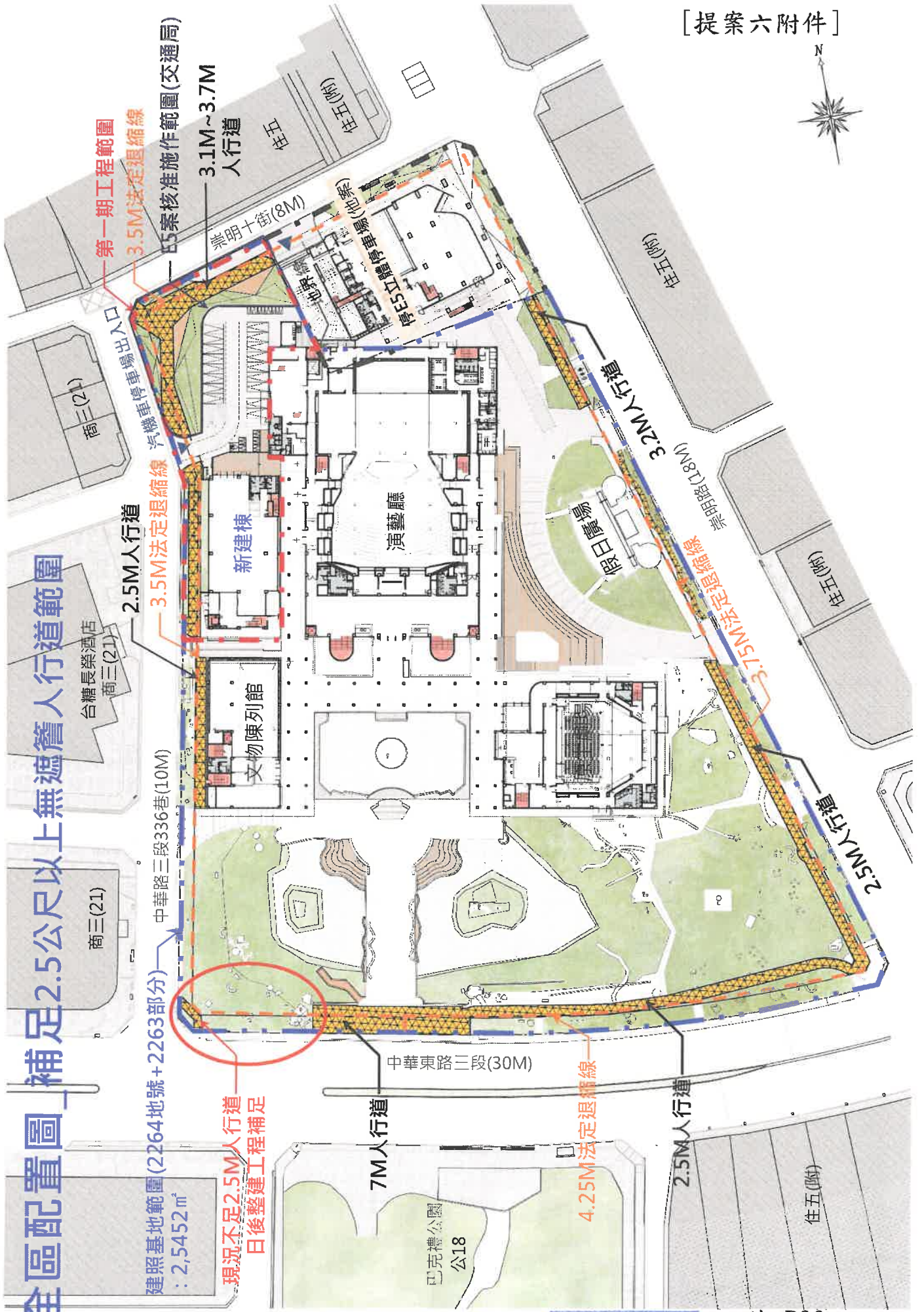
植栽調查表

樹編號	樹身樣(m)	樹冠樣(m)	附屬樣(cm)
171	2541606.404	170155.894	30
172	2541608.622	170151.882	55
173	2541609.357	170162.395	48
174	2541610.468	170167.818	80
★ 175	2541612.504	170175.888	100
176	2541614.242	170157.850	65

基地北側_增加留設E5立體停車場之停車等車道空間



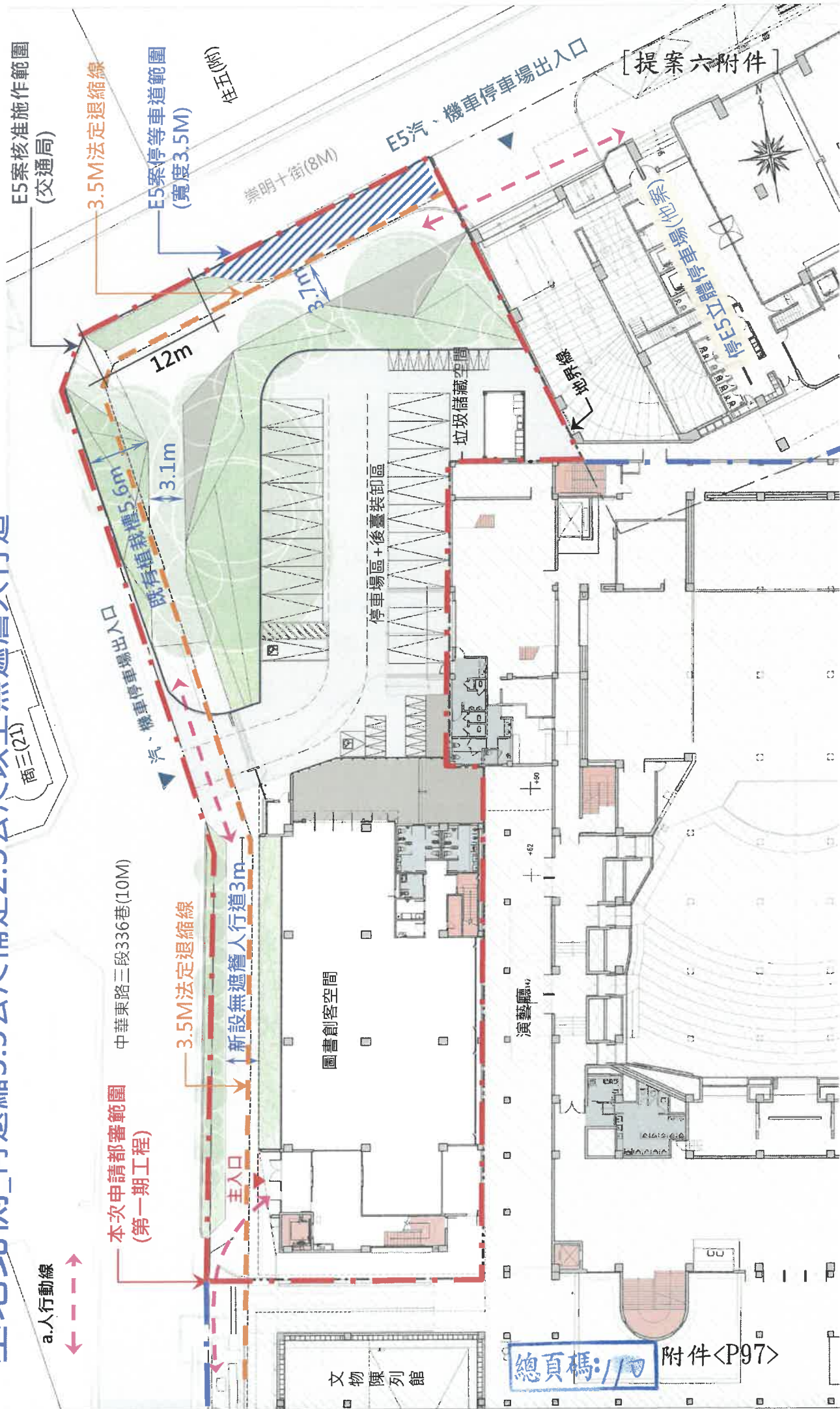
全區配置圖_補足2.5公尺以上無遮簷人行道範圍



建照基地範圍(2264地號+2263部分)
: 2,5452 m²

現況不足2.5M人行道
日後整建工程補足

基地北側_再退縮3.5公尺補足2.5公尺以上無遮簷人行道



【提案六附件】

臺南市政府工務局 函

南市工管二字第 111-17838-2 號

受文者： 陽鵬宇、鄭承偉 君/建築師事務所

起造人： 茂騰建築開發有限公司 君/公司

主旨：台端/貴事務所申請在本市永康區平道段一段346地號1筆土地興建房屋請發給建造執照(變更設計)一案，經查尚有說明二及說明三事項未盡妥善，請於第一次通知改正公文到後六個月內改正完竣送請復審，請查照。(文件暫存)

說明：

一、復台端/貴事務所 111 年 12 月 22 日申請書。

中華民國 111 年 12 月 22 日 函知暫存

二、應先行備妥書件，尚缺如下：

申請人回覆

- 01. 開放空間未核准 02. 都審未核准 03. 容移未核准
- 04. 景觀審查未核准 05. 興辦事業未核准 06. 水保未核准
- 07. 地質敏感未核准 08. 加強坡審未核准 09. 環評未核准
- 10. 交評未核准 11. 建築線不全 12. 其他 籍址外景

三、其他審查項目，尚缺如下：

- 01. 申請書不全 02. 現地照片不全 03. 建物用途不符
- 04. 概要表不全 05. 共同壁協議不全 06. 委託書不全
- 07. 地號表不全 08. 缺建築師簽證表 09. 缺技師簽證表
- 10. 缺土地權利文件 11. 缺土地同意書 12. 缺範圍切結
- 13. 缺使用分區證明 14. 未檢討畸零地 15. 未釐清禁限建
- 16. 未釐清重複套繪 17. 建築法第 32 條規定書圖欠詳(A 圖袋)
- 18. 施工說明書 19. 其他 (圖冊未上傳)

四、本案倘需會簽各單位，待相關單位會簽回復，再行通知辦理。

五、執照進度查詢 臺南市建管便民化查詢系統 <https://bit.ly/2VPHpwz>
第 1 次行政審查 (12/22 上(下)午 10:00)
(第 3 次以上行政審查，請股長了解後再約時間)



執照進度查詢

以下為內部陳核文件，不得影印或拍攝攜出

承辦人員	股長決行



陳建東建築師事務所 函

地址：高雄市新興區中東街172號1樓
電話：(07)9581689・0938337665
聯絡人：周佳芬

70801 臺南市安平區永華路二段6號

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國111年11月28日

發文字號：(111)森平道346字第1111128001號

速 別：普通件

附 件：容積移轉申請表乙式兩份

主 旨：本所受託申請「台南市永康區平道段346地號等1筆土地」接受基地容積移轉，提送接受基地容積移轉申請表乙式兩份，敬請 貴單位查核並予核發同意函。

正本：臺南市政府都市發展局(都市計畫管理科)

副本：



臺南市政府 111/11/2



附件<P99>12615

總頁碼：112

臺南市政府都市發展局 函

804
高雄市鼓山區龍子里48鄰富農路166號4樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：葉奕成
電話：2991111#8382
電子信箱：YKE1001@mail.tainan.gov.tw

受文者：張明得君

發文日期：中華民國112年8月7日
發文字號：南市都管字第1120972389號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：臺端於本市永康區平道段346地號土地(接受基地)申請容積移轉一案，請依說明事項辦理後再另行核發許可函，請查照。

說明：

- 一、依據陳鵬宇建築師事務所111年11月28日(111)磊平道346字第1111128001號函送臺端申請書、112年6月27日(111)磊平道346字第11206270001號補正函暨「都市計畫容積移轉實施辦法」、「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」辦理。
- 二、本案申請容積移轉接受基地為永康區平道段346地號土地(面積共1962.68平方公尺)，依檢附資料基地係面臨路寬20米之計畫道路用地(次32-20M)，都市計畫使用分區為商業區，基準建蔽率60%，基準容積率240%，係為「臺南市都市計畫容積移轉審查許可要點」第5點第1項第3款之土地，依據第6點第1項第3款之規定可移入容積不得超過基準容積之30%。
- 三、另查接受基地依都市計畫說明書規定應以區段徵收方式整體開發並已開發完成，依「臺南市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」第6點第2項規定「位於整體開發地區...，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加，並以增加該接受基地基準容積之百分之十為限。」本案申請移轉之

訂

線

容積為基準容積之百分之四十，需以本府都市設計審議委員會核定容積為準，先予敘明。

- 四、本案送出基地為永康區北灣段215地號（權利範圍1/3）、國聖段839地號（權利範圍1/1）、保生段1023地號（權利範圍1/1）、龍埔段1783地號（權利範圍1/2）、龍埔段1799地號（權利範圍1/2）、頂溪段745地號（權利範圍1/1）、頂溪段746地號（權利範圍1/1）、頂溪段653地號（權利範圍1/1）、永強段355地號（權利範圍2/3）、永信段1007地號（權利範圍176/30000）、烏竹段286地號（權利範圍1/1）、廣興段650地號（權利範圍1/1）、北灣段666地號（權利範圍21/40）、永保段325地號（權利範圍276/2000）、龍安段1566地號（權利範圍1/1）、永大段1067-1地號（權利範圍1/1）、埔園段1348地號（權利範圍297/324）、鹽北段716-1地號（權利範圍1/1）、鹽北段716-2地號（權利範圍1/1）等19筆土地，土地使用分區為道路用地，未位於都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發地區，尚符「都市計畫容積移轉實施辦法」及「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」規定。經核算結果本案可移入容積為1885.57平方公尺，僅移入1884.17平方公尺（基準容積之40%），經核算尚餘容積1.4平方公尺，業經切結不再使用。
- 五、本案送出基地經邀集相關單位會勘，決議同意接受捐贈。
- 六、本函僅作為接受基地可移入容積數量之試算，俟臺端完成下列事項後，始得申請核發「容積移轉許可函」及「建造執照」。
- （一）將送出基地所有權贈與登記予臺南市政府及交通部公路總局（頂溪段3筆土地，台1線省道）。
- （二）應經本市都市設計審議委員會審議通過並核定。
- 七、經本局審查核可核發之容積移轉試算函，臺端應於本函發文

一年內辦理都市計畫容積移轉實施辦法第17條規定之各款專項及都市設計審議，並檢附相關資料向本局申請核發容積移轉許可函，屆期未辦畢者，本局得廢止本容積移轉試算函。

正本：張明得君

副本：代理人：陳麗宇建築師事務所、臺南市政府工務局、交通部公路總局第五區養護工程處、本局都市設計科、本局都市計畫管理科

局長徐中強

正本

發文方式：郵寄

檔號：[提案七附錄]#附件d

保存年限：

臺南市政府都市發展局 書函

臺南市德光街15巷1號2樓

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

受文者：陳鵬宇、鄭承佳建築師事務所

發文日期：中華民國112年2月9日

發文字號：南市都設字第1120205346號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：尚須修正事項

裝

主旨：有關貴事務所檢送「茂騰建築開發台南市永康區平道段346集合住宅新建工程」都市設計審議報告書報請審議一案，經查部分內容未依相關規定檢討尚須修正，請修正後重新提送，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所112年1月31日(111)大磊平道字第1120131001號函。
- 二、經查部分內容未依相關規定檢討(如都市計畫條文車道出入口寬度、綠覆檢討)尚須修正，隨函並檢附原提送報告書(含尚須修正重點事項節錄)等事項，請確認修正後重新提送。

訂

正本：陳鵬宇、鄭承佳建築師事務所

副本：臺南市政府都市發展局

臺南市政府都市發展局

線

本案依分層負責規定授權主管科長決行

總頁碼：117

第1頁 共1頁

附件<P103>

正本

發文方式：郵寄

檔號：[提案七附件#附件e]

保存年限：

臺南市政府都市發展局 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

臺南市德光街15巷1號2樓

受文者：陳鵬宇建築師事務所、鄭承佳建築師事務所

發文日期：中華民國112年7月11日

發文字號：南市都設字第1120905817號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝

主旨：有關貴事務所檢送「茂騰建築開發台南市永康區平道段346集合住宅新建工程」都市設計審議報告書報請審議一案，本府排訂於「112年度臺南市都市設計審議委員會會議」（開會通知單另行文通知），請查照。

說明：復貴事務所112年7月7日(112)大磊平道字第1120131004號函。

正本：陳鵬宇建築師事務所、鄭承佳建築師事務所

副本：臺南市政府都市發展局

訂

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

線

總頁碼：104

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

臺南市政府 開會通知單

701

台南市東區德光街15巷1號2樓

受文者：鄭承佳建築師事務所、呂秩姍建築師事務所

發文日期：中華民國112年9月6日

發文字號：府都設字第1121159046號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：都市設計審議報告書(隨文)

開會事由：召開「112年度臺南市都市設計審議委員會第12次會議

」

開會時間：中華民國112年9月14日(星期四)下午2時0分

開會地點：本府(永華市政中心)10樓都市計畫委員會會議室

主持人：徐召集人中強

聯絡人及電話：李宜縈幫工程司 06-2991111分機1412

出席者：顏副召集人永坤、謝委員文娟、葉委員如萍、張委員秀慈、林委員沂品、顏委員茂倉、汪委員碧芬、竇委員國昌、曾委員憲嫻、林委員雅茵、曾委員碩文、林委員佐鼎、徐委員岩奇、郭委員建志、陳委員彥仲、徐委員國清、王委員建雄、林委員瑋晟、林委員韋旭、熊委員萬銀

列席者：臺邦首府建設股份有限公司、許銘哲建築師事務所(以上為審議第1案)、茂騰建築開發有限公司、陳鵬宇建築師事務所、鄭承佳建築師事務所(以上為審議第2案)、新春建設股份有限公司、鄭承佳建築師事務所、呂秩姍建築師事務所、台灣糖業股份有限公司、臺南市仁德區公所(以上為審議第3案)、僑昱建築股份有限公司、施進宗建築師事務所、臺南市善化區公所(以上為審議第4案)、上藝建設股份有限公司、王東奎建築師事務所(以上為審議第5案)、臺南市安南區公所(以上為審議第1、5案)、佳晟建設股份有限公司、周致淳建築師事務所(以上為審議第6案)、臺南市永康區公所(以上為審議第2、6案)、鴻鉅開發有限公司、葉士玄建築師事務所、臺南市安平區公所(以上為審議第7案)

副本：李執行秘書澤育、臺南市政府都市發展局(都市設計科)

備註：

一、審議議程：

(一)報告第1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(預估5分鐘, 14:00-14:05)。

(二)審議第1案：「臺邦首府建設股份有限公司安南區國安段

- 1561地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案（安南區，預估30分鐘，14：05-14：35）。
- (三)審議第2案：「茂騰建築開發台南市永康區平道段346地號集合住宅新建工程」都市設計審議案（永康區，預估30分鐘，14：35-15：05）。
- (四)審議第3案：「新春建設台南市仁德區公園段139-161等1筆土地透天住宅新建工程」都市設計審議案（仁德區，預估30分鐘，15：05-15：35）。
- (五)審議第4案：「僑昱建築善化區圳西段218、222地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案（善化區，預估30分鐘，15：35-16：05）。
- (六)審議第5案：「上藝建設股份有限公司安南區佃西段1267地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案（安南區，預估30分鐘，16：05-16：35）。
- (七)審議第6案：「佳晟建設臺南市永康區文化段885等地號共4筆集合住宅新建工程」都市設計審議案（永康區，預估30分鐘，16：35-17：05）。
- (八)審議第7案：「鴻鉅開發有限公司安平區古堡段住宅新建工程」都市設計審議案（安平區，預估20分鐘，17：05-17：25）。
- 二、審議報告書請府內各權責單位事先轉請單位幹事先行查核，並於會議召開前3日將單位初核意見先行以電子郵件傳至本府都市發展局都市設計科（電子郵件：AF8641@mail.tainan.gov.tw），以便彙整各單位之初核意見。
- 三、請申請單位準備簡報及說明（簡報以5分鐘為限），並依前述議程預估時間到場。
- 四、委員如未能出席參與審議會會議，請於會議前提供書面審查意見。另本府各機關兼任之委員，如未能親自出席時，得指派代表出席。
- 五、為使會議順暢進行，請各出席簡報單位備妥簡報資料（隨身碟等），並於會議當日（9月14日）中午前送達都市設計科或以電子郵件傳至各案承辦人。
- 六、另為響應市府環保政策，請自備（茶）水杯。
- 七、申請單位如欲領回審議後用餘之都市設計審議報告書，請於審議後3日至都市設計科領回，逾期則不予保留。

發文方式：郵寄

檔 號：[提案七揭要]#附件g

保存年限：

臺南市政府 函

701

台南市東區德光街15巷1號2樓

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：李宜縈

電話：06-2991111#1412

傳真：06-2953342

電子信箱：AF8641@mail.tainan.gov.tw

受文者：陳鵬宇建築師事務所、鄭承佳建築師事務所

發文日期：中華民國112年9月21日

發文字號：府都設字第1121229137號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

裝 主 旨：檢送112年9月14日召開「112年度臺南市都市設計審議委員會第12次會議」紀錄，請查照。

說明：

- 一、依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」第17點規定，申請人或設計人應自收受會議紀錄起六個月內檢具修正完竣之報告書圖向本府申請核定，逾期未申請者，應重新申請審議。
- 二、依前揭要點第18點規定，經本府核定之案件，申請人應自收受核定函之日起一年內申請建築執照，逾期應重新申請審議。
- 三、為節能減碳，會議紀錄請逕至本府都市發展局網站 (<http://udweb.tainan.gov.tw/>) 「都市發展熱門點閱/各計畫審議會會議紀錄/都設委員會會議」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。

訂

線

正本：徐召集人中強、顏副召集人永坤、謝委員文娟、葉委員如萍、張委員秀慈、林委員沂品、顏委員茂倉、汪委員碧芬、竇委員國昌、曾委員憲嫻、林委員雅茵、曾委員碩文、林委員佐鼎、徐委員岩奇、郭委員建志、陳委員彥仲、徐委員國清、王委員建雄、林委員瑋晟、林委員韋旭、熊委員萬銀、臺邦首府建設股份有限公司、許銘哲建築師事務所、茂騰建築開發有限公司、陳鵬宇建築師事務所、鄭承佳建築師事務所(以上為審議第2案)、新春建設股份有限公司、鄭承佳建築師事務所、呂秩嫻建築師事務所、台灣糖業股份有限公司、臺南市仁德區公所、僑昱建築股份有限公司、施進宗建築師事務所、臺南市善化區公所、上藝建設股份有限公司、王東奎建築師事務所、臺南市安南區公所、佳晟建設股份有限公司、周致淳建築師事務所、臺南市永康區公所、鴻鉅開發有限公司、葉士玄建築師事務所、臺南市安平區公所

副本：李執行秘書澤育、臺南市政府都市發展局(都市設計科)

市長黃偉哲

總頁碼：120

共1頁 本處依分層負責規定授權處長代行

附件<P107>

正本

發文方式：郵寄

檔 號：[提案七 揭密#附件h]

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：陳璋
電話：06-6322231#6391
傳真：06-6330995
電子信箱：duncanone990@mail.tainan.gov.tw

台南市東區德光街15巷1號2樓

受文者：陳鵬宇建築師事務所 建築師：陳鵬宇

發文日期：中華民國112年8月7日

發文字號：南市工管二字第1120986647號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝 訂 線
主旨：有關貴事務所檢送「茂騰建築開發有限公司臺南市永康區平道段346地號集合住宅新建工程」實施都市計畫地區建築基地綜合設計預審報告書申請開放空間預審1案，退請補正再行送件，請查照。

說明：

一、依貴事務所112年7月26日(112)大磊東字第1120726001號函辦理。

二、須補正事項如下：

(一)未檢附都市設計審議審查會議未通過之會議紀錄公文、容積移轉公文。

(二)檢送之報告書數量不足。

(三)自主檢查表高層建築專章檢討請釐清頁數。

(四)未檢討透空遮牆。

三、請補正後再行送件。

正本：陳鵬宇建築師事務所 建築師：陳鵬宇、鄭承佳建築師事務所 建築師：鄭承佳
副本：臺南市政府工務局建築管理科二股

代理局長陳世仁

正本

發文方式：郵寄

[提案七附件#附件i
檔號：]

保存年限：

臺南市政府工務局 函

台南市東區德光街15巷1號2樓

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：陳璋
電話：06-6322231#6391
傳真：06-6330995
電子信箱：duncanone990@mail.tainan.gov.tw

受文者：陳鵬宇建築師事務所 建築師：陳鵬宇

發文日期：中華民國112年9月12日

發文字號：南市工管二字第1121150333號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

裝

主旨：有關貴事務所檢送「茂騰建築開發有限公司臺南市永康區平道段346地號集合住宅新建工程」實施都市計畫地區建築基地綜合設計預審報告書，退請補正釐清再行送件，請查照。

說明：

一、依貴事務所112年9月1日(112)大磊東字第1120726002號函辦理。

二、須釐清事項如下：

(一)申請書申請人誤繕。

(二)自主檢查表項次九頁碼錯誤。

(三)建築線指示圖已逾期，請提出說明。

(四)基地照片請勿使用網路相片截圖。

(五)尚未檢附都市設計審議會議未通過之會議記錄公文。

三、隨文檢還申請報告書，請補正釐清說明後再行送件。

訂

線

正本：陳鵬宇建築師事務所 建築師：陳鵬宇、鄭承佳建築師事務所 建築師：鄭承佳
副本：茂騰建築開發有限公司 代表人：胡明慧、臺南市政府工務局建築管理科二股

代理局長陳世仁

陳鵬宇建築師事務所 函
鄭承佳建築師事務所

[提案七附件#附件]

機關地址：70161 台南市德光街 15 巷 1 號 2F
聯絡方式：(06)2898956 #86 吳家瑩
傳真電話：(06)2897900
e-mail：jaujshih@ms24.hinet.net

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國112年09月28日

發文字號：(112)大磊東字第 1120726003 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：實施都市計畫地區建築基地綜合設計建造執照開放空間預審申請書乙式二份、自主檢查表乙份

主旨：檢送「茂騰建築 臺南市永康區平道段 346 等 1 筆地號 集合住宅新建工程」
實施都市計畫地區建築基地綜合設計建造執照開放空間預審報告書乙式二份及自主檢查表乙份，敬請 貴單位安排開放空間審議。

說明：

1. 本所受託設計「茂騰建築 永康區平道段346等1筆地號 集合住宅新建工程」，起造人：茂騰建築開發有限公司 負責人：胡明慧。因本案基地需經臺南市工務局實施都市計畫地區建築基地綜合設計委員會核可後始得申請建照，故檢附實施都市計畫地區建築基地綜合設計建造執照開放空間預審報告書乙式二份及自主檢查表乙份。
2. 依貴單位112年9月12日 南市工管二字第1121150333號回函，第二款需釐清事項第三目：建築線指示圖已逾期，請提出說明。本案指定建築線有效期限為實際測量日期111年11月16日後8個月（亦即112年7月16日），惟本案於111年12月22日辦理建造執照掛號，於111年12月22日函知暫存（文號：南市工管二字第111-17868-2號），掛件日期尚符建築線有效期限內，於此說明。

正本：臺南市政府工務局建築管理科
副本：

臺南市政府 112/09/28



1121276577

陳鵬宇建築師事務所
鄭承佳建築師事務所

建築師 陳鵬宇 鄭承佳



總頁碼：1/3

附件<P110>

正本

發文方式：郵寄

檔號：[提案七揭密#附件k]
保存年限：

臺南市政府工務局 函

臺南市東區德光街15巷1號2樓

地址：70801臺南市安平區永華路二段6號
承辦人：吳宗奇
電話：06-2991111 #6389
傳真：06 2951752
電子信箱：chungchiwu@mail.tainan.gov.tw

受文者：陳鵬宇建築師事務所

發文日期：中華民國112年10月2日

發文字號：南市工管二字第1121282531號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝

主旨：貴事務所申請茂騰建築開發有限公司(本市永康區平道段346地號土地)集合住宅新建建造執照審查案之復審展期一案，已逾「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3點第2項規定自建造執照掛號日起九十日之申請期限，爰歎難辦理，復請查照。

說明：

訂

- 一、復貴事務所112年9月28日展期申請書。
- 二、旨揭建造執照申請案業經本局於112年1月6日南市工管二字第1120104955號函依建築法第36條規定通知應於六個月內改正完竣送請復審在案。(諒達)
- 三、另依旨揭處理原則第4點規定：「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。」併予敘明。

線

正本：陳鵬宇建築師事務所、鄭承佳建築師事務所

副本：茂騰建築開發有限公司、臺南市政府工務局建築管理科(二股)

代理局長 陳世仁

本案依分層負責規定授權股長決行

副本

發文方式：紙本遞送

檔號：[提案七附件]#附件k

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二段6號
承辦人：吳宗奇
電話：06-2991111 #6389
傳真：06-2951752
電子信箱：chungchiwu@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府工務局建築管理科二股

發文日期：中華民國112年1月6日

發文字號：南市工管二字第1120104955號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：知改正事項影本

主旨：貴公司及貴建築師事務所申請本市興建房屋請發給建造執照或變更設計或拆除執照或雜項執照一案，經查尚有部分文件未盡妥善，請至本府工務局建築管理科領回，並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、依建築法第36條規定辦理併復貴公司及貴建築師事務所111年12月22日建造執照申請資料(南市工管二字第111017868號)。
- 二、建築法第36條規定：「起造人應於接獲第一次通知改正之日起六個月內，依照通知改正事項改正完竣送請復審；屆期未送請復審或復審仍不合規定者，主管建築機關得將該申請案件予以駁回。」。
- 三、為便利民眾自行追蹤案件送審情形，有關本案之最新處理進度，請上本局建置之「建管便民服務資訊網<http://210.69.40.24/main.jsp>」查詢。

正本：茂騰建築開發有限公司 負責人：胡明慧、陳鵬宇建築師事務所、鄭承佳建築師事務所

副本：臺南市政府工務局建築管理科二股

局長蘇金安

總頁碼: 1/1

本案依分層負責規定授權承辦人決行

正本

發文方式：郵寄

檔號：[提案八附件]

保存年限：

臺南市政府工務局 函

701
臺南市東區德光街15巷1號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：潘晔萱
電話：2991111#8230
電子信箱：yhpan126@mail.tainan.gov.tw

受文者：陳鵬宇建築師事務所

發文日期：中華民國112年10月13日

發文字號：南市工管一字第1121340066號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本市北區小北段2000等5筆地號申請建造執照，貴事務所申請復審展期一案，本局准予備查，請查照。

說明：

- 一、依據貴事務所112年9月28日申請書辦理（原建照申請收文字號：111年9月27日南市工管一字第1110001409300號）。
- 二、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3點略以：「...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。...」
- 三、依所附文件，尚符前開規定，爰本局同意旨案展期之申請，請於112年10月17日前申請復審。

正本：陳鵬宇建築師事務所、呂秩嫻建築師事務所
副本：臺南市政府工務局建築管理科

代理局長 陳世仁

總頁碼：126

正本

發文方式：郵寄

檔 號：[提案八附件]

保存年限：

臺南市政府工務局 函

701

臺南市東區德光街15巷1號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：潘擘萱

電話：2991111#8230

電子信箱：yhpan126@mail.tainan.gov.tw

受文者：呂秩姍建築師事務所

發文日期：中華民國112年10月13日

發文字號：南市工管一字第1121340066號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本市北區小北段2000等5筆地號申請建造執照，貴事務所申請復審展期一案，本局准予備查，請查照。

說明：

- 一、依據貴事務所112年9月28日申請書辦理（原建照申請收文字號：111年9月27日南市工管一字第1110001409300號）。
- 二、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3點略以：「...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。...」
- 三、依所附文件，尚符前開規定，爰本局同意旨案展期之申請，請於112年10月17日前申請復審。

正本：陳鵬宇建築師事務所、呂秩姍建築師事務所

副本：臺南市政府工務局建築管理科

代理局長 陳世仁

總頁碼：17

臺南市政府工務局 函

中華民國 111 年 10 月 27 日 南工管一字第 111 1409300 號


受文者：陳賜宇、呂秋珊 君/建築師事務所

起造人：欣巴巴事業股份有限公司 君/公司



主旨：台端/貴事務所申請在本市 27 區 17 段 小段 7000 地號 5 筆土地興建房屋請發給建造執照(變更設計)一案，經查尚有說明二及說明三事項未盡妥善，請於第一次通知改正公文到後六個月內改正完竣送請復審，請查照。(文件暫存)

說明：

一、復台端/貴事務所 111 年 9 月 27 日申請書。

二、應先行備妥書件，尚缺如下：	申請人回覆
<input checked="" type="checkbox"/> 01. 開放空間未核准 <input checked="" type="checkbox"/> 02. 都審未核准 <input checked="" type="checkbox"/> 03. 容移未核准	
<input type="checkbox"/> 04. 景觀審查未核准 <input type="checkbox"/> 05. 興辦事業未核准 <input type="checkbox"/> 06. 水保未核准	
<input type="checkbox"/> 07. 地質敏感未核准 <input type="checkbox"/> 08. 加強坡審未核准 <input type="checkbox"/> 09. 環評未核准	
<input checked="" type="checkbox"/> 10. 交評未核准 <input type="checkbox"/> 11. 建築線不全 <input type="checkbox"/> 12. 其他	
三、其他審查項目，尚缺如下：	
<input checked="" type="checkbox"/> 01. 申請書不全 <input checked="" type="checkbox"/> 02. 現地照片不全 <input type="checkbox"/> 03. 建物用途不符	
<input type="checkbox"/> 04. 概要表不全 <input type="checkbox"/> 05. 共同壁協議不全 <input type="checkbox"/> 06. 委託書不全	
<input type="checkbox"/> 07. 地號表不全 <input type="checkbox"/> 08. 缺建築師簽證表 <input checked="" type="checkbox"/> 09. 缺技師簽證表	
<input type="checkbox"/> 10. 缺土地權利文件 <input type="checkbox"/> 11. 缺土地同意書 <input type="checkbox"/> 12. 缺範圍切結	
<input type="checkbox"/> 13. 缺使用分區證明 <input type="checkbox"/> 14. 未檢討畸零地 <input checked="" type="checkbox"/> 15. 未釐清禁限建	
<input checked="" type="checkbox"/> 16. 未釐清重複套繪 <input checked="" type="checkbox"/> 17. 建築法第 32 條規定書圖欠詳(A 圖袋)	
<input type="checkbox"/> 18. 施工說明書 <input type="checkbox"/> 19. 其他 ()	
四、本案倘需會簽各單位，待相關單位會簽回復，再行通知辦理。	
五、執照進度查詢 臺南市建管便民化查詢系統 https://bit.ly/2VPHpwz 第 次行政審查 (/ / 年 : 00) 檢 (第 3 次以上行政審查，請股長了解後再約時間)	

以下為內部陳核文件，不得影印或拍攝攝出

承辦人員	股長決行
	
	

檔 號：
保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：葉奕成
電話：2991111#8382
電子信箱：YKE1001@mail.tainan.gov.tw

受文者：本局都市計畫管理科

發文日期：中華民國112年8月2日
發文字號：南市都管字第1120996227號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為本局辦理本市北區小北段2000地號等5筆土地容積移轉作業，茲訂於112年8月15日(星期二)於現場辦理送出基地會勘作業，惠請派員參加。

說明：

一、依據陳鵬宇建築師事務所112年1月16日(111)磊小北2000字第1120116號函暨本府工務局111年4月12日「本市都市計畫容積移轉送出基地收受即認定標準」辦理。

二、本案各送出基地勘查時間如下：

(一)安南區海東段1248、1249-1地號：請於上午9時整於安南區大安街117巷11號前集合。

(二)安南區溪頂段1295-3、1539-3、1539-4、1539-8地號：請於上午9時15分於安南區惠安街102號集合(因現場有鋪設AC，為釐清管維責任，請工務局養護工程科併同參加)。

(三)安南區和工段324-1地號：請於上午9時40分於安南區開安五街34號集合。

(四)安南區育安段854地號：請於上午9時55分於安南區總安

街一段146巷13弄20號集合。

(五)安南區中洲段634地號：請於上午10時10分於安南區安和路四段533巷105弄26號集合。

(六)安南區原西段926、927地號：請於上午10時35分於安南區本原街一段436號集合。

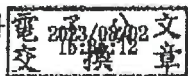
(七)安南區神榕段850-7地號：請於上午11時整於安南區公學路四段54巷22號集合。

(八)安南區佃西段766-1地號：請於上午11時15分於安南區海佃路四段420巷24號集合。

(九)安南區佃西段771地號：請於上午11時30分於安南區海佃路四段與海佃路四段452巷交岔口集合(因現場有鋪設AC，為釐清管維責任，請安南區公所道路養護單位併同參予)。

正本：欣巴巴事業股份有限公司(代理人：陳鵬宇建築師事務所)、臺南市政府工務局(新建工程科)、臺南市政府工務局(養護工程科)、臺南市安南區公所、臺南市安南地政事務所

副本：本局都市計畫管理科



總頁碼: 30

檔 號：
保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：葉奕成
電話：2991111#8382
電子信箱：YKE1001@mail.tainan.gov.tw

受文者：本局都市計畫管理科

發文日期：中華民國112年8月2日
發文字號：南市都管字第1121002364號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為本局辦理本市北區小北段2000地號等5筆土地容積移轉作業，茲訂於112年8月15日(星期二)於現場辦理送出基地會勘作業，惠請派員參加。

說明：

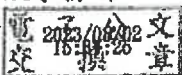
- 一、依據陳鵬宇建築師事務所112年1月16日(111)磊小北2000字第1120116號函暨本府工務局111年4月12日「本市都市計畫容積移轉送出基地收受即認定標準」辦理。。
- 二、本案各送出基地勘查時間如下：
 - (一)中西區南廠段2728地號：請於下午2時整於中西區南華街66號前集合。
 - (二)南區鹽埕段285-1地號：請於下午2時20分於南區新興路375號前集合。
 - (三)南區省躬段707-3地號：請於下午2時50分於南區灣裡路62巷12號前集合。
 - (四)東區德高段1322-46地號：請於下午3時20分於東區崇德三十一街39號前集合。
 - (五)東區裕南段1119地號：請於下午3時40分於東區富農街二

段132巷6號前集合。

(六)東區裕南段1038地號：請於下午4時整於東區裕農路660
號前集合。

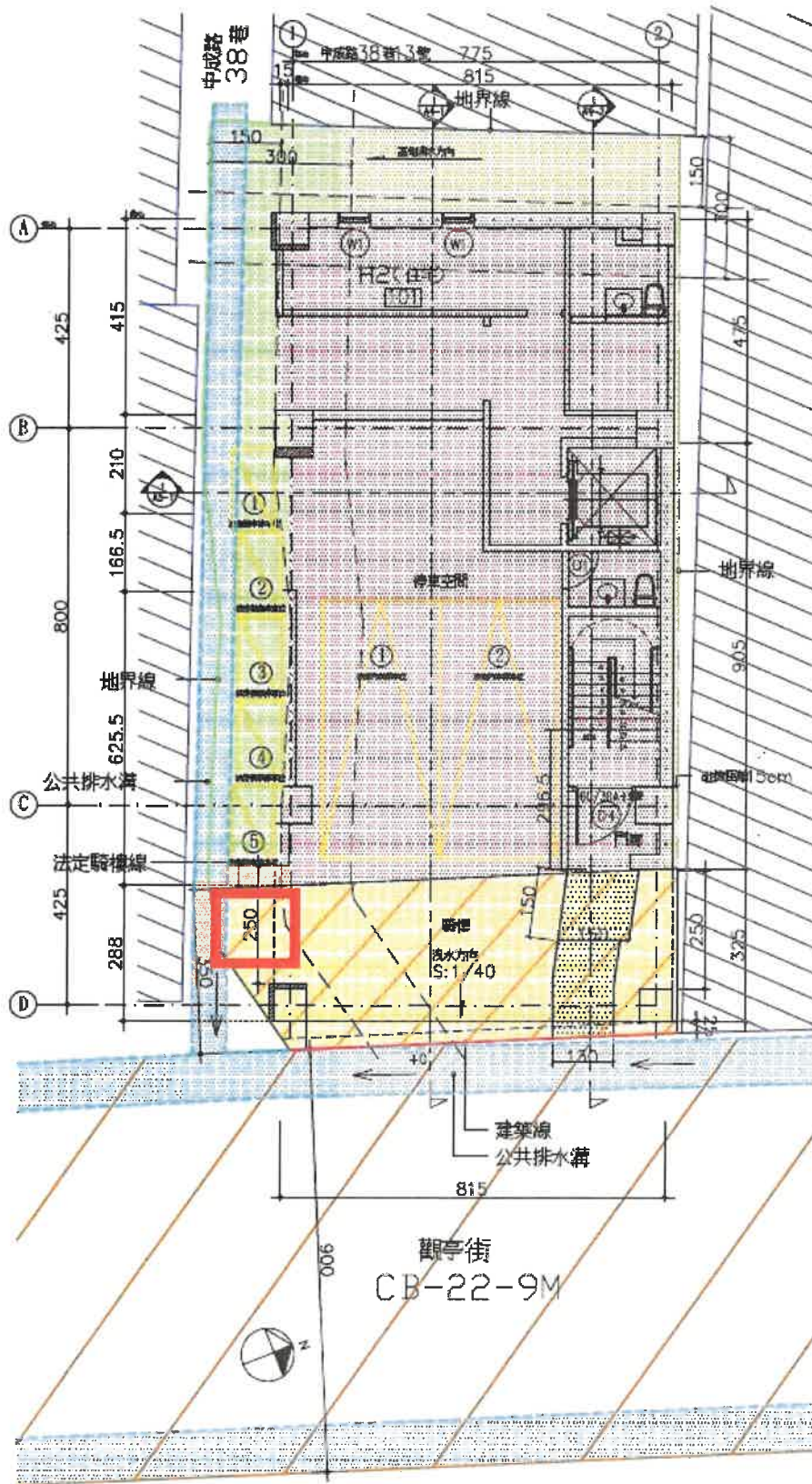
正本：欣巴巴事業股份有限公司(代理人：陳鵬宇建築師事務所)、臺南市政府工務局、
臺南市中西區公所、臺南市南區區公所、臺南市東區區公所、臺南市臺南地政事
務所、臺南市東南地政事務所

副本：本局都市計畫管理科



二、提案附件：

提案 1：



108No05-t01

臨提一：本案於新市區信義段 694 等 3 筆地號擬申請透天連棟式住宅之建造執照，依規定設置法定騎樓時，因基地地形及構造結構影響造成騎樓淨寬不足，可否自行退縮以符合騎樓淨寬不得小於 2.5 公尺之規定，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，本案須留設 3.5 公尺寬之法定騎樓，且騎樓淨寬不得小於 2.5 公尺。
- 二、因基地地形及建築物結構之影響，柱子內緣與法定騎樓退縮線之淨寬為 2.2 公尺(不足 0.3 公尺)。
- 三、本案是否得自騎樓退縮線起退縮 30 公分，以補足騎樓淨寬？本案設計圖說詳本提案附件 P52-P58。
- 四、臺北市府都市發展局 106.9.6 北市都授建字第 10634955700 號函轉「臺北市府建築執照抽查審核附帶決議彙編第 052 號」決議內容詳本提案附件。
- 五、本提案係 108.7.15 召開 108 年度第 4 次復核會議提案 8 撤案，於本次會議續為討論。

臺南市建築師公會意見：本案採通案決議：

基於建築物結構安全，因結構柱導致法定騎樓之淨寬不足 2.5 公尺時，得自行退縮補足 2.5 公尺寬度，其自行退縮部分不得計入騎樓面積。

決議：本案採通案決議：

基於建築物結構安全，因結構柱導致法定騎樓之淨寬不足 2.5 公尺時，得自行退縮補足 2.5 公尺寬度，其自行退縮部分不得計入騎樓地面積，且應標示「計入容積及樓地板面積供公眾通行且不得堵塞」。新建基地騎樓柱與鄰地法定騎樓地界線之最小距離，仍應維持在法定淨寬以上(詳 P.53 附圖)，惟涉及前開騎樓淨寬無法達到法定寬度之個案均應提復核會議決議通過後，方能准照。

附帶決議：請臺南市建築師公會研擬「臺南市騎樓地設置標準」修正建議草案，供本局參考循法制程序辦理修正。

總頁碼:134



總頁碼: 1/1

臺南市政府工務局會議簽到表

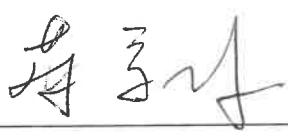
一、開會事由：112 年度「臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組」第 7 次會議

二、時間：112 年 11 月 9 日（星期四）下午 2 時 00 分

三、地點：永華市政中心工務局建築管理科會議室

四、主席：蔡亨旺 科長  紀錄：張 蘋

五、出席委員及單位：

委員	簽名
蔡委員亨旺	
梁委員彰甫	
何委員沛卿	何沛卿
顏委員資盈	顏資盈
潘委員擘萱	潘擘萱
林委員依萱	林依萱
林委員孟寰	
林委員本	林本
黃委員建鈞	黃建鈞
林委員裕豐	林裕豐
高委員謙鴻	

蔡委員佳峯	蔡佳峯
周委員帶喜	周帶喜
陳委員清乾	陳清乾
陳委員煌億	
王幹事政杰	
許幹事大維	
列席者	簽名
臺南市政府工務局 建築管理科	張正弘 郭隆德
其他 (提案人)	提案人： 一、 二、 三、 連亮 六、 七、 張蘋

