

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市不動產 開發商業同業公會
112. 10. 31
收文章 493 號

轉發

臺南市政府工務局 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：林孟寰

電話：06-2991111#1352

電子信箱：mhlin0320@mail.tainan.gov.tw

708

臺南市安平區建平 17 街 157 號 9 樓之 2

受文者：臺南市不動產開發商同業公會

發文日期：中華民國112年10月26日

發文字號：南市工管一字第1121401704號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：簽到簿、會議紀錄1份

臺南市不動產 開發商業同業公會
112. 10. 31
發文章 320 號

主旨：檢送本局112年9月26日研議「臺南市政府工務局建造執照預審實施都市計畫地區建築基地綜合設計審議作業要點」草案會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本局112年9月18日南市工管一字第1121217292號函辦理。

正本：王召集人兼委員建雄、林 委員尚卿、紀 委員延儒、林 委員志穎、陳委員盈穎、陳委員震宇、鄭委員永祥、曾委員憲嫻、張 委員仁郎、張委員嘉玲、王 委員儷燕、社團法人臺南市建築師公會、臺南市不動產開發商同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、本局秘書室（法制專員）

副本：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）

代理局長陳世仁

本案依分層負責規定授權主管科長決行

**研議「臺南市政府工務局建造執照預審實施都市計畫地區
建築基地綜合設計審議作業要點」草案
會議紀錄**

壹、時間：112 年 9 月 26 日（星期二）下午 02：00

貳、地點：永華市政中心 5 樓北側會議室

參、主席：林科長尚卿

肆、出席人員：詳後附簽到表

紀錄：林孟寰

伍、討論事項：

一、依據 111 年 3 月 30 日南市工管一字第 1110434010 號函附會議紀錄、111 年 10 月 18 日南市工管一字第 1110434010 號函附會議紀錄、112 年 6 月 21 日南市工管一字第 1120822073 號函附會議紀錄賡續辦理。

二、本次草案業經彙整 112 年 6 月 21 日會議紀錄、與會公會書面意見後修正部分文字，爰邀集各委員、專業公會共同研議修正後草案。本次會中研議修正條文為第三點（第一款至第三款）、第四點（第一款、第五款）。

三、有關本局建造執照預審申請作業表單，依據 112 年 6 月 21 日會議紀錄、與會公會書面意見，自主檢查表酌作文字修正。

陸、決議：

一、研議草案及申請作業表單如後附件。

二、未出席委員及各與會單位如有修正建議，敬請於會後提供書面意見供參。

三、作業要點草案部分：有關第 3 點第 1 款之疑義條文，請建築師公會於收到會議紀錄後，依附件圖例研擬合適之條文文字檢送本局。其餘條文修正如後。本科依據彙整結果，倘有召開會議必要，再擇期邀集各委員與專業公會研商；或按本府行政規則訂定作業流程簽辦後續作業。

四、申請作業表單部分，將依本次會議修正內容，簽辦作業完成

後公告修正申請作業表單。

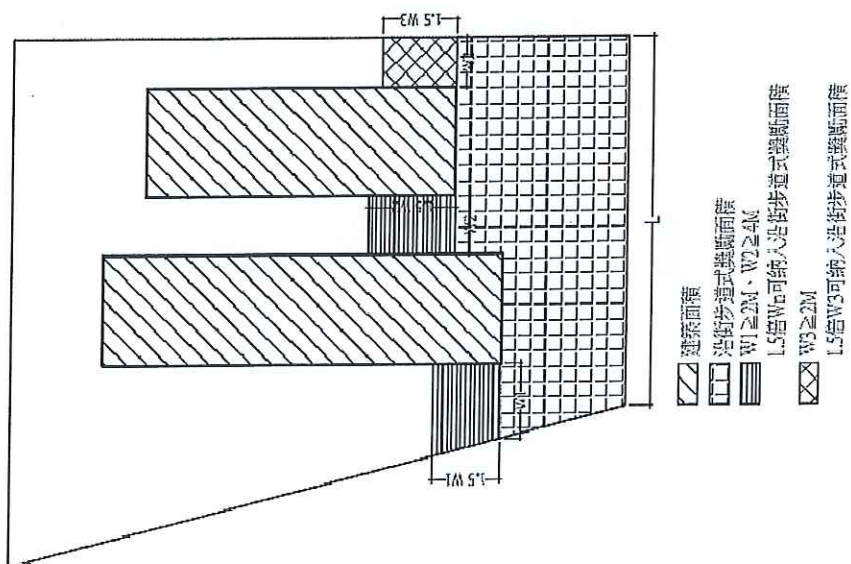
柒、臨時動議：無。

捌、散會。(下午 04：20)

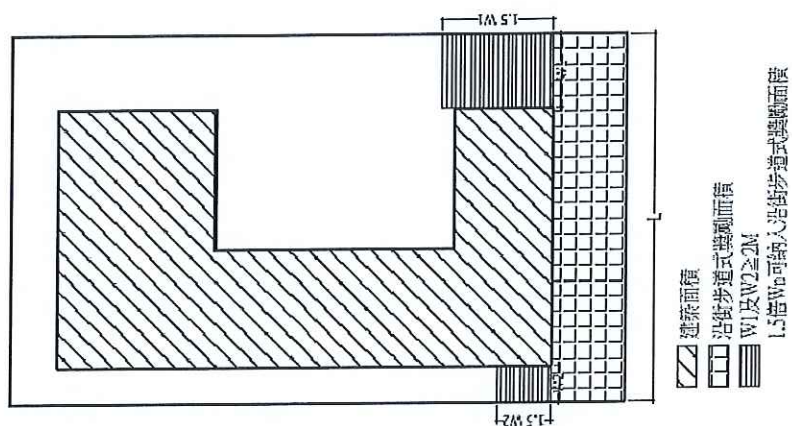
【附件】

請公會於本次會後依圖例，
研議合適之條文文字。

圖例1



圖例2



臺南市政府工務局建造執照預審實施都市計畫地區建築 基地綜合設計審議作業要點草案總說明

為建立本市建造執照預審實施都市計畫地區建築基地綜合設計審議之公平性，提供規劃設計參考以增進行政效率，特訂定本原則。其要點說明如下：

- 一、 本原則訂定之目的。(草案第一點)
- 二、 定義本原則適用對象。(草案第二點)
- 三、 開放空間設置原則。(草案第三點)
- 四、 公共服務空間設置原則。(草案第四點)
- 五、 審議對象之垃圾儲藏空間設置原則(草案第五點)
- 六、 明訂申請案件應檢具之文件及流程。(草案第六點)
- 七、 案件核定後內容變更時之辦理方式。(草案第七點)

臺南市政府工務局建造執照預審實施都市計畫地區建築 基地綜合設計審議作業要點草案對照表

規定	說明
一、為建立本市建造執照預審審議之公平性，提供規劃設計參考並訂定流程以增進行政效率，特訂定本要點。	本要點訂定之目的。
二、本要點適用依建築技術規則建築設計施工編（下稱本編）第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」章節設計之建造執照預審案件。	定義本要點適用對象。
三、「開放空間」審議原則如下： （一）沿街步道式開放空間，有效獎勵深度不得超過建築線至建築物最短垂直距離之一點八倍。超過最短垂直距離部分，得依廣場式開放空間規範設置。 有效獎勵範圍內之建築物與境界線距離應達二公尺以上，建築物棟距應達四公尺以上。（詳圖例 1~3） （一）汽機車坡道出入口，應自建築線退縮至少六公尺，但因基地因素經預審小組審議通過者，不在此限；其出入口延伸車道至建築線間應與車道同寬，且車道臨道路之截角，應扣除獎勵面積。但道路側有公有人行道者，未設截角者免扣除。 （二）沿街步道式開放空間供步行使用部分應與汽車車道順平，步道與車道之鋪面設計應有明確區隔。 （三）建築基地之無障礙出入口不得設置於道路交叉口。 （四）設置於開放空間之地下室通風口突出物應予美化，且不得計入獎勵面積。	一、為增強沿街步道式開放空間之自明性及可示性，故於第一款明訂有效獎勵深度；為確保有效獎勵範圍內開放空間使用性，進而規範建築物與境界線距離，以及建築物棟距。 二、為使沿街步道式開放空間之使用維持連續性，不可被汽機車坡道阻斷，且仍須區隔車道與人行動線，故訂定第二、三款。 三、為防止建築基地無障礙入口與道路交叉口轉角處之大型車輛內輪差區域重疊造成危險，訂定第四款。 四、開放空間範圍內供公眾需要之必要性、安全性設施，應於建築設計時整合規劃其公益性、美學與實用性，故訂定第五款、第六款。

(五) 開放空間範圍內為供公眾安全需要使用之目的，得結合綠化設置消防送水口等公益性設施，惟不得妨礙公眾通行及休憩。 前項範圍內設置消防車輛救災活動空間者，應於建築設計時整體考量規劃。	
四、「公共服務空間」審議原則如下： (一) 位於住宅區之公寓大廈留設於地面層之共用部分，供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。 (二) 公共服務空間得配合第一款用途予以適當之隔間，隔間材質或其裝修材料應具有不燃材料(耐燃一級)等級以上，但門窗不在此限。隔間後連接走廊部分(不含梯廳)不列入公共服務空間面積之計算。 (三) 連接公共服務空間之室內通路及出入口，除符合建築技術規則規定外，應符合「建築物無障礙設施設計規範」之規定。 (四) 公寓大廈之梯廳(或人行通道)通往室外出入口，得直接穿越公共服務空間(含管委會空間)，並依下列規定檢討： 1、以虛線標示梯廳位置，梯廳深度小於二公尺者，應計入容積樓地板面積；梯廳深度大於二公尺者，應依本編第一六二條第一項規定檢討梯廳面積、梯廳與陽台面積之和超過該層樓地板面積百分之十或十五部分，應計入容積樓地板面積。	一、第一款定義公共服務空間之性質與用途。 二、第二款定義公共服務空間依前款用途隔間後之相關規範。 三、考量公共服務空間不應對任一使用者有排他性，故第三款規範其出入口及室內通路須符合「建築物無障礙設施設計規範」之規定。 四、第四款訂定公共服務空間與公寓大廈梯廳之動線關係，梯廳動線有使用公共服務空間者，使用部分應計入容積樓地板面積。 五、考量第一款之性質與用途，規範設置廁所有益公眾使用，故訂定第五款。

2、以虛線標示人行通道位置，該人行通道寬度不得小於一點二公尺，並應計入容積樓地板面積。 (五) 公共服務空間(含管委會空間)應設置至少一處廁所。	
五、申請開放空間容積獎勵之預審案，應設置垃圾儲藏空間與垃圾車臨時停車位。其設置於地面層者，垃圾車暫停區及其車道免扣除開放空間獎勵面積。	審議對象之垃圾儲藏空間設置原則。
六、申請人及設計人應檢具至少八份報告書，函送本局申請審議。 申請案件經預審小組審議通過後，申請人及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向本局申請核定，逾期未申請者，應重新申請審議。 前項案件應自核定日起六個月內，依審定結果申請建造執照，逾期未申請者，應重新申請審議。	明訂申請案件應檢具之文件及流程。
七、經預審小組審定合格案件如有變更，依「臺南市政府工務局建造執照預審合格案件內容變更免送預審小組審議原則」檢討辦理。	為簡化建築物經本市建造執照預審小組審定合格案件內容變更時之審查程序，以增進行政效率，本局另訂有一定規模以下之變更免議之原則，核定案件涉變更情形得適用之。

臺南市政府工務局建造執照預審實施都市計畫地區建築基地綜合設計審議作業要點草案

一、為建立本市建造執照預審審議之公平性，提供規劃設計參考並訂定流程以增進行政效率，特訂定本原則。

二、本原則適用依建築技術規則建築設計施工編（下稱本編）第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」章節設計之建造執照預審案件。

三、「開放空間」審議原則如下：

（一）沿街步道式開放空間，有效獎勵深度不得超過建築線至建築物最短垂直距離之一點八倍。超過最短垂直距離部分，得依廣場式開放空間規範設置。

有效獎勵範圍內之建築物與境界線距離應達二公尺以上，建築物棟距應達四公尺以上。（詳圖例 1~3）

（二）汽機車坡道出入口，應自建築線退縮至少六公尺，但因基地因素經預審小組審議通過者，不在此限；其出入口延伸車道至建築線間應與車道同寬，且車道臨道路之截角，應扣除獎勵面積。但道路側有公有人行道者，未設截角者免扣除。

（三）沿街步道式開放空間供步行使用部分應與汽車車道順平，步道與車道之鋪面設計應有明確區隔。

（四）建築基地之無障礙出入口不得設置於道路交叉口。

（五）設置於開放空間之地下室通風口突出物應予美化，且不得計入獎勵面積。

（六）開放空間範圍內為供公眾安全需要使用之目的，得結合綠化設置消防送水口等公益性設施，惟不得妨礙公眾通行及休憩。

前項範圍內設置消防車輛救災活動空間者，應於建築設計時整體考量規劃。

四、「公共服務空間」審議原則如下：

（一）位於住宅區之公寓大廈留設於地面層之共用部分，供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。

（二）公共服務空間得配合第一款用途予以適當之隔間，隔間材質或其裝修材料應具有不燃材料（耐燃一級）等級以上，但門窗不在此限。隔間後連接走廊部分（不含梯廳）不列入公共服務空間面積之計算。

（三）連接公共服務空間之室內通路及出入口，除符合建築技術規則規定外，應符合「建築物無障礙設施設計規範」之規定。

（四）公寓大廈之梯廳（或人行通道）通往室外出入口，得直接穿越公共服務

空間(含管委會空間)，並依下列規定檢討：

1. 以虛線標示梯廳位置，梯廳深度小於二公尺者，應計入容積樓地板面積；梯廳深度大於二公尺者，應依本編第一六二條第一項規定檢討梯廳面積、梯廳與陽台面積之和超過該層樓地板面積百分之十或十五部分，應計入容積樓地板面積。
2. 以虛線標示人行通道位置，該人行通道寬度不得小於一點二公尺，並應計入容積樓地板面積。

(五) 公共服務空間(含管委會空間)應設置至少一處廁所。

五、申請開放空間容積獎勵之預審案，應設置垃圾儲藏空間與垃圾車臨時停車位。其設置於地面層者，垃圾車暫停區及其車道免扣除開放空間獎勵面積。

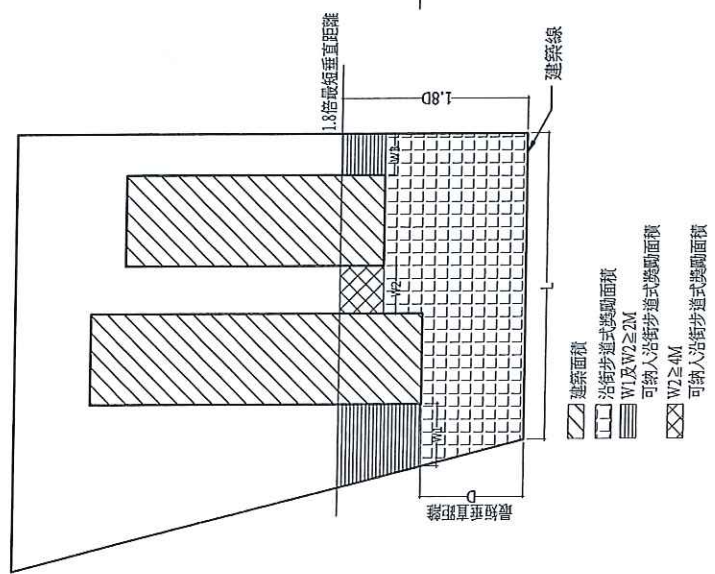
六、申請人及設計人應檢具至少八份報告書，函送本局申請審議。

申請案件經預審小組審議通過後，申請人及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向本局申請核定，逾期未申請者，應重新申請審議。

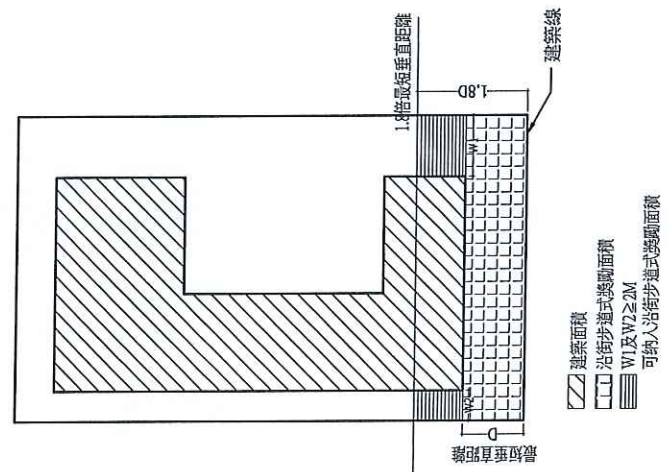
前項案件應自核定日起六個月內，依審定結果申請建造執照，逾期未申請者，應重新申請審議。

七、經預審小組審定合格案件如有變更，依「臺南市政府工務局建造執照預審合格案件內容變更免送預審小組審議原則」檢討辦理。

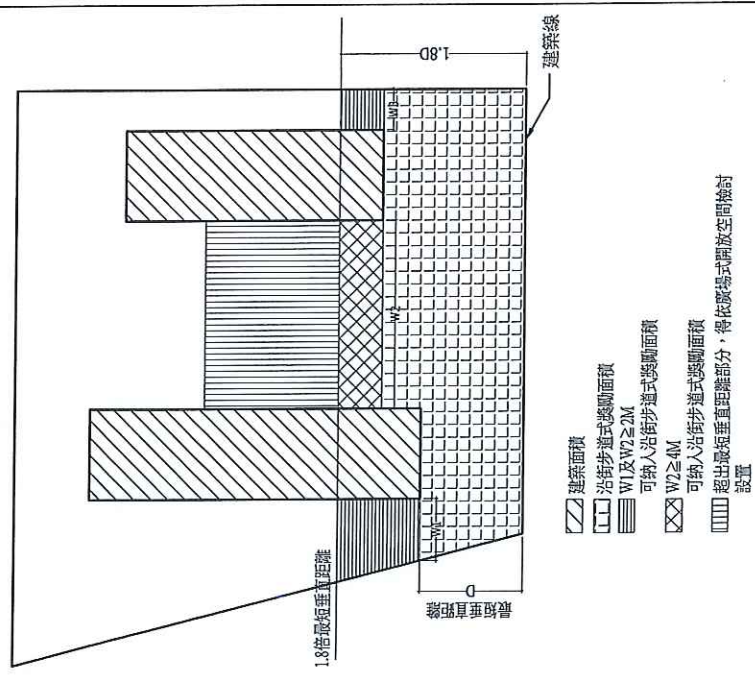
圖例1



圖例2



圖例3



臺南市政府工務局辦理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案件自主檢查表

設計人：_____ 建築師事務所 申請日期：____年____月____日

項次	報告書內容	建築師自主檢查			初審結果
		頁碼	有	免	

一、初次申請審查時應配合事項，報告書應包含下列內容：

(一)	報告書(A3以上彩色列印，1式8份)，簡報(報告書)光碟片1片。(PDF彩色檔案)				
(二)	封面註明臺南市「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、案名(有涉及變更設計者，請加上「第○次變更設計」)、申請地號、起造人、設計人、日期。				
(三)	目錄應含頁碼(附圖亦須編頁碼)，章節內容排列方式請依(附表一)辦理。				
(四)	臺南市「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(有涉及變更設計者，請加上「第○次變更設計」)申請書：清楚填寫表格內容、起造人用印、設計建築師簽章。(附表二)				
(五)	委託書(起造人應用印)。(附表三)				
(六)	面積計算表總表				
(七)	臺南市開放空間預審合格案件變更設計免送建造執照預審小組審議原則檢討表。(無則免)(附表四)				
(八)	開放空間預審(變更設計案件)變更前後對照表。(變更設計案件時檢附，無則免)(附表五)				
(九)	都市設計審議檢討。(無則免)				
(十)	基地座落環境資料圖說或附件				
	1. 都市計畫圖(彩色)，圖面應包含基地地界四周400公尺範圍，圖面清楚為原則，比例不限。				
	2. 建築線指定(示)圖(彩色)，得縮小，圖面清楚為原則。				
	3. 基地及周圍環境現況拍攝照片。(請勿使用網路相片截圖)				
	4. 地籍圖謄本及土地登記謄本。(含土地使用同意書)				
(十一)	建築技術規則建築設計施工編第15章逐條檢討。				
(十二)	高層建築物專章檢討。(非高層建築物則免)				
(十三)	無障礙檢討圖面(配置及全區通達)。				
(十四)	申請屋脊裝飾物之說明或申請透空遮牆(立體構架)之檢討。				
(十五)	建築物北向日照檢討。				
(十六)	基地綠化、基地保水檢討計算圖說，及其詳細圖說。(含景觀剖面圖)				
(十七)	本市低碳城市自治條例規定檢討說明。				

(十八)	屋頂綠化檢討。				
(十九)	依建築技術規則建築設計施工編第 164 條之 1 第 5 項規定涉及挑空及樓層高度應經預審小組審查同意者之檢討。(無則免)				
(二十)	設計圖說				
	1. 開放空間、公共服務空間，及其詳細圖說(含植栽綠化)，並清楚著色塊區分各開放空間(有、無頂蓋)(彩色)。				
	2. 開放空間標示牌位置及圖說(彩色)。				
	3. 全區平面配置圖(彩色)、各層平面圖(含面積檢討)、外觀(彩色)、全剖面圖(含地下室開挖深度及高度)、雜項工作物圖面、一層平面應標示高程及建築面積(彩色)。				
	4. 停車空間檢討、法定、自設，大小車位、電動車停車位及無障礙停車位，應以圖示著色塊標示(彩色)。				
	5. 立面圖應標示 3.6 比 1 陰影檢討。				
	6. 變更設計之變更範圍雲狀線表示。(無則免)				
	7. 變更設計對照圖，原變更前置左側，變更後置右側，或採前後張對照。原變更前核准之圖說，應檢附含有原核准報告書用印之影本圖面。(無則免)				
(二十一)	結構圖面應含基礎及各層結構平面圖(含主要柱、梁、剪力牆、地下室外牆斷面及採用之混凝土材料強度和鋼筋材料強度、結構設計內容(附表七)，基樁或連續壁等其他工地施工圖說，得於會議時補正(充)。(非結構外審案件，應為設計定案版本)				
(二十二)	基地調查報告書地質資料(鑽探報告書地質資料)(含土壤柱狀圖及鑽探報告之結論)。(變更設計未變更地面以下深度及開挖面積者免)				
(二十三)	其它現階段公文(函)或檢討(無則免)				
	1. 特殊結構審查：會議紀錄或更新進度公文(函)				
	2. 交通影響評估：掛號文件或進度說明				
	3. 都市設計審議：會議紀錄或更新進度公文(函)				
	4. 都市計畫容積移轉：都發局核定試算公文(函)				
	5. 環境影響評估：申請掛號文件或進度說明				
	6. 變更設計時，原開放空間預審核准公文(函)。				
	7. 其它必要主管機關公文(函)。				

二、檢送修正報告書時應配合事項：		建築師自主檢查	初審結果
(一)	修正後報告書，封面請加註「修正本」，並加上修正日期，報告書內容包含項目應與申請時候相同。(A3 以上彩色影印，1 式 2 份)，另有涉及變更設計者，應封面加註變更設計次數。		
(二)	委員會議修正意見及辦理情形對照表。(附表六)		
(三)	修正本報告書全本光碟片 1 片。(PDF 彩色檔案)		

三、檢送核定報告書應配合事項：		建築師自主檢查	初審結果
(一)	核定報告書，封面請印厚磅紙張及加註「核定本」。(A3 以上彩色影印，1 式 6 份，發還 4 份)，有變更設計者封面應加註變更設計次數。		
(二)	核定本報告書全本光碟片 1 片。(PDF 彩色檔案)		
(三)	其它核准公文(函)(無則免)		
	特殊結構審查核准公文(如尚未核准，得由建築師與結構技師說明自行簽證，並檢附最新會議紀錄與進度說明)。		
	交通影響評估核准公文(函)。		
	都市設計審議核准公文(函)。		
	都市計畫容積移轉核准公文(函)。		
	環境影響評估核准公文(函)。		
	變更設計時，原開放空間預審核准公文(函)。		
	其它必要主管機關公文(函)。		

- 有關「其它核准公文」項目之核定內容，建築師應確實自主檢查，如與預審核定本檢附內容不符，建築師須自行負責。

設計人(簽章)：_____ 日期：_____

☐ 經審尚符，得提送預審會議或逕予陳核。

☐ 尚有未齊，退請補改正後再行辦理。

建管科

初審人員：_____ 初審日期：_____

研議「臺南市政府工務局建造執照預審實施都市計畫
地區建築基地綜合設計審議作業要點（草案）」

會議紀錄下載連結

112.10.26

