



臺南市大台南不動產開發商業同業公會
臺灣郵政臺南誌字0038號
文寄登記證登記為雜誌文寄

2022.09

建築橋

季刊

NO.61

橋是用來溝通聯絡的；建築橋的誕生更是為這份使命而來。



橋聲

營造城市新風貌 台南景觀再蛻變

理事長

詹雅曉

近年因為全球暖化造成氣候變化，南部不僅時常出現高溫，希望能藉由改變目前本市建築型態，除加入在地化、文化性、辨別性達成建築物與人文之契合，並以垂直綠化、自然通風來減緩都市熱島效應。

高雄市從2011年開始推動高雄厝計畫，就是希望藉由改變建築型態，以立體綠化、自然通風來減緩都市熱島效應，所以積極推動訂定「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」；之後臺中市也在2019年跟進訂定「台中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法」。

雅曉認為台南也該有屬於自己城市的特色建築「台南宅」，本市都市景觀應尋求蛻變，營造城市新風貌，在多方奔走下，承蒙黃偉哲市長相挺，同意訂定「臺南特色建築設計及鼓勵辦法」，目前草案雛型在成功大學及社團法人臺南市建築師公會，極力用心

下已形成，草案條文暫計18條，市政府約每二個禮拜即邀集本市二個不動產開發公會、成功大學及建築師公會召開會議討論條文細節，俟市府整個草案建構完成再與內政部溝通後，完成法定程序，相信在明年應該有機會公告實施，期許未來的台南都會區將擁有屬於台南這座城市的特色建築設計與獎勵規範。

「臺南特色建築設計及鼓勵辦法草案」是以綠建築作為出發點，藉著降低日照輻射的設計手法，減少使用冷氣與機械降溫，同時加入在地文化與辨識特色，在降低都市熱島效應之外，也能增加城市生態跳島與生物多樣性。具體設施包括1涼適遮棚2熱舒適步道3空調友善設施4垂直通風設施5涼適皮層6屋頂節能設施7樂齡設施8垂直綠化設施9複層式露台10歷史老屋等十大設計準則；整合以上各點，希望能造就台南特色建築「台南



宅」；在細部條文裡，垂直綠化設施的規範草案中，對於設置在六樓以上的建築物，每處設施得以置放直徑二點五公尺的淨空間，從建築物外牆中心線起算，深度不超過三公尺，如果與一般陽台設計者合併計算不得超過四公尺。此外，垂直綠化設施的淨高度應該達到二層樓，而且應該大於五公尺，不過受到結構安全所需設置之過樑者時不在此限。按照草案規範，未來「台南宅」的陽台可以擁有更大設計尺度，配合建築垂直綠化，不僅能減少熱帶陽光進入室內，對於節能減碳有正面效益外，更能讓整個市容風貌更加豐富。

都市景觀可謂是一個城市門面，具有豐富新穎風貌，將會吸引遊客駐足欣賞，無形中可帶動本市經濟繁榮；雅曉認為建物外觀不應該侷限在冰冷的法令規定上，墨守成規、一成不變，期許藉由「臺南特色建築設計及鼓勵辦法」草案的制定，能夠改變本市建築景觀及減緩都市熱島效應，以營造城市新風貌，使台南景觀再蛻變，生活水品再提昇，讓本市邁向2.0版的宜居、移居的最佳城市。

目次 Contents

2007.09 復刊 2022.09 出刊

— 橋聲

02 營造城市新風貌 台南景觀再蛻變／詹雅曉

— 專題報導

05 從商八地上權案談安平追響起／張捷

10 城市論壇系列－

智慧建築社區 創造智慧新生活／方憶芝

— 建築園冶獎系列

14 創意設計綠建築 池畔健走療身心

仁德之心／張捷

16 大目降埤園區展新貌

自然人文共好的林之谷－新化林場／張捷

— 人物專訪

18 雅步六個年頭的春夏

詹雅曉的卸任與感謝／方憶芝

— 南瀛采風

20 張瑛宜與新市國中創鼓隊

我們用鼓聲喚醒的青春之路／方憶芝

— 建築專欄

24 如何解決營建業缺工問題？

採用系統化、自動化技術才是長久之計

／戴雲發

— 法律專欄

28 主張袋地通行權

如何開設路面、寬度之道路？／洪梅芬

— 會務資訊

30 新聞放大鏡／編輯室

34 新推個案基本資料表／編輯室

40 新推個案基本資料總表／編輯室

42 大台南市37區申報開工戶數彙整／編輯室

46 會員公司申報開工統計表／編輯室

50 會務短波／編輯室

56 會員名錄／編輯室



【封面故事】

台南房市除了南科帶進的熱潮，近年來，市區外圍繞市政觀光發展的安平區週邊，也成為最受手可熱的推案區域之一，由商八地上權起跑，五期重劃區潛藏的未來，令人拭目以待！

版面	廠商
封面裡	瑞復公益廣告
封底裡	邵偉工業－鋁格柵
封底	台灣鍛造－台灣鋼木門
P.01 前特頁	優墅科技門窗股份有限公司
P.27	和成欣業股份有限公司
P.29	三葉造漆工業股份有限公司
P.41	英宏德企業有限公司
P.49	德瑞克－隆昌窯業
P.64 後特頁	達冠科技股份有限公司



歡迎加入公會LINE@生活圈資訊平台
→ID搜尋 @iuf6131e
本會與您分享即時重要訊息

發行人 | 詹雅曉

社長 | 吳玉山

榮譽社長 | 何福壽 洪德勝

社務顧問 | 林裕盛 邱俊彬 黃耀璋 陳煌億 楊國堂 曹顧羣

| 胡子連 陳德泉 洪明利 邱俊耀 陳清乾 許志鋒

| 楊明勳 陳志倫 林德國 胡炳昆 黃信誠 陳志宏

| 鍾增榮 張博勝 施沛志 王世勳 胡富文 陳明寶

| 楊慶安 林慶輝 林聰敏 姜達祥 翁立維

主編 | 張捷

美編 | 方憶芝

資料 | 楊勢煌 林郁珊

廣告 | 林孟蓉

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

地址：臺南市永康區中華路349號16F之2

電話：(06) 3131937-8

傳真：(06) 3131939

網址：http://www.tnh.org.tw

電子信箱：tnh.tda@msa.hinet.net



從商八地上權案談安平追響起

撰文／張捷 攝影／張捷・台南市政府提供

近來碳佐麻里與誠品生活合作的商八地上權案，及台南安平漁港跨港大橋，佔據了媒體的版面；前者是受矚目的第一階段完工，後者則是即將於年底動工，雖然分屬兩個不同的行政區，但其實就近在咫尺；加上安平區陸續通過的大型開發案，讓人引頸期待著不同凡響的另類「安平追想曲」！

安平工業區

位於南區鹽埕段的商八，與安平工業區僅一街之隔，鄰近安平港聯繫著整個安平區；因此，兩者的發展更是互相牽動。

安平工業區佔地約168公頃，原是魚塢及鹽田，於1971年開始開發成為工業區；後來，台南科學工業區1996年正式動工，許多廠商陸續移出，安平工業區逐漸沒落；未來將會再有什麼樣的演化，也是充滿不可知的預期。

安平區內北端地老聚落，是漢人最早開發地之一，荷蘭時期時這裡建有大員市鎮，是臺灣最古老的市鎮，而「臺灣」之名也起源於「大員」（Tayouan），此區可說是臺灣近代歷史的起源地。後來五期重劃區的開發，則將安平帶向另一個時代；目前是台南市政府及台南市議會所在地。



商八地上權案

位於中華西路一段與新興路街口東南側屬商業區用地的商八，是由台南市政府與國產署為了為活化閒置公有土地所共同合作開發的。基地面積2.3公頃，採設定地上權方式引進民間機構投資營運，由號稱「燒肉南霸天」的碳佐麻里得標，將結合與誠品生活合作開發，打造規模達6,000坪的獨棟大店，預計在2024年開幕，這也將成為誠品生活在南台灣的最大店點。

未來園區將匯集碳佐麻里眾多自有餐飲品牌，並由誠品生活提供閱讀、設計、主題展覽等多元藝文體驗，營造台南最大複合美食園區，有助帶進商業人潮，以全方位滿足台南市民眾的生活與休閒需求，並可吸引鄰近縣市民眾前來消費，促進經濟活動，打造台南商業新亮點。

這塊七千多坪商業區土地，目前命名為

「碳佐麻里安平港園區」，延請長期合作的國際得獎常勝軍羅耕甫規劃設計，採30%以內的低建蔽設計，僅興建1600多坪基地，其餘約5000坪基地規劃為庭園水景，也留設部分基地做為二期開發的預備空間，企圖打造成为台南最具特色的美食餐飲景點。

這個園區於2020年3月起，分為二期進行開發，第一期多品牌複合餐飲設施已於動工，預計在2022年開始營運；第二期誠品生活即將進駐的6,000坪店面，則將會在台南建城400週年(2024年)開幕。屆時除了燒肉店，旗下「碳佐TANGO麻辣鴛鴦鍋」、「有你真好湘菜沙龍」、「T+ Cafe&tea」都將進駐。





安平漁港跨港大橋

安平區近年來因觀光產業發展，每到假日車流增加，但南向交通受安平港阻隔，交通壅塞問題難解。因此，台南市政府估計今年底動工新建安平港第一座跨港大橋，盼解決塞車問題，促進觀光產業進一步發展。安平漁港跨港大橋由城平路跨越漁港航道銜接至永華路，全長約1010公尺，橋面連同側道總寬32公尺，預計可在今年底動工，預計115年完工。

跨港大橋完工後，將形成環形交通網，可紓解安北路進入安平舊城區觀光車流，並提供四草大道車輛連通至台86線快速道路，分流市區台17線中華西路交通。此外，並可連結安平漁港兩岸帶狀安平老街、觀夕平台、德陽艦園區、億載金城等觀光景點，提供民衆更便捷的交通路網。

安平五期重劃區

在17世紀時的五期重劃區，原是一片汪洋的台江內海，之後泥沙淤積成潟湖，日治時代被開發成魚塭地；到了1979年，在「變更及擴大台南市主要計畫」成為優先發展地區，才進一步填平魚塭、改良土質，並在1986年變成新興重劃區，發展至今已走過37個年頭。

安平五期重劃區道路採棋盤式規劃，擁有全台南密度最高的公園綠地，林默娘公園、港濱歷史公園、府平公園等多座綠地公園；除了綠地之外，歷史文物、安平觀光市集也都在附近，是台南最熱門的觀光熱區。另外，台南市政府機構





與公共設施多聚集於此，所以也被稱為「市政商圈」。

近期的重大建設更是如火如荼展開，諸如廣為人知的安平遊艇港碼頭案、安平歷史風景觀光區、自由貿易港區建設計劃，都表示安平五期重劃區還有相當大的發展空間。

安平港歷史風貌園區

因應近年來安平地區觀光遊憩蓬勃發展，台南市政府於106年啟動都市計畫做通盤檢討，審議通過「安平港歷史風貌園區特定區計畫」。修訂土地使用管制事項，日後該土地可開發為遊艇船舶、觀光遊憩及旅客住宿等相關設施使用，更能切合安平港地區發展需求，也將讓安平水景橋週邊地區水岸活動，有了創造性的遊憩新風貌。



臺灣港務公司與三地集團南仁湖公司簽署「安平港水岸複合觀光遊憩區」投資契約，將分五期興建，投資金額103.4億元，預估113年動工、116年起逐年開幕營運。未來也將透過「安平海洋之丘綜合度假城」與相鄰的亞果遊艇城形成海洋休憩聚落，合作打造出兼具安平歷史特色及國際港口濱海景緻的綜合度假城，提升安平港的國際能見度，代表著安平港發展水岸觀光將走向一個嶄新的里程碑。

另外，一橋之隔的漁光島周邊45公頃的人工養灘地及填築新生地土地，都市變更計畫已經審核通過，未來與安平五期重劃區遊艇碼頭，以及漁光島南側商港範圍土地將整合規劃，若能兼顧觀光遊憩推動及灘岸景觀風貌兩全，訂定土地及景觀管制等規定，則更能突顯地方發展特色並塑造優質的水岸環境。





挑戰房市的未來

隨著近年推動安平遊艇港特區計畫，加上鄰近的商八地上權案的陸續登場，安平區的房市話題也逐漸增加。眾所皆知，建設通常是帶動房價的主因，而目前台南無論是公私建設及開發案量，最大的就是安平港一帶，如前述的綜合渡假城、飯店等開發案，還有跨海大橋、北外環道匝道、和緯路延伸段等建設進行中，而供、私部門合作的則有BOT形式的「安平港水岸複合觀光休憩區」，另外就是漁光島周邊45公頃的人工養灘地及填築新生地土地，其都市變更計畫也在日前審核通過，讓區域房價充滿了漲聲。

綜觀台南房市發展，主要因南科的設立吸引高科技人才進駐帶動剛性買盤，再加上擁有豐富人文與市政建設等多樣題材，房價不斷攀升。市區外圍以南科、永康為中心發展，台南市中心則圍繞市政觀光發展的安平區週邊，成為台南最炙手可熱的推案區域之一，也是自住與置產客鎖定的區域。

多樣化的建設為安平房市帶來支撐的力量，在國平重劃區一帶房價已經站穩3字頭，靠近機能便利的家樂福一帶甚至成交價已在每坪32~33萬元以上，若是具備海景優勢的物件，成交價也已經來到每坪36~37萬元，未來新進場的個案價格可能就將挑戰4字頭。

《後語》台南的捷運預計2028年通車，未來捷運綠線將繞五期一圈；根據台北捷運沿線增值模式，五期重劃區潛藏的未來，我們熱切也拭目以待！





2022城市論壇系列

智慧建築社區 創造智慧新生活

撰文 ■ 方憶芝 攝影 ■ 張捷、方憶芝

近年來，智慧科技已成為人們生活中不可取代的角色，凡舉日常溝通、消費行為、交通運輸都已在智慧科技的範疇裡，但除了享受科技智慧帶來的美好之外，所衍伸的另一項議題；卻也跟著衝擊現代日常，那就是環境的劇烈變遷。

尤其當現代人的日常超過七成的時間都待在室內，建築空間成為了生活本身，自然也不乏在無形中創造了更多的碳足跡。也因此如何讓一處建築成為會思考的居所，藉由智慧科技共同成為協助地球永續的幫手？再者若是能由一處建築擴展到一座城市，又如何能在未來交會出新的藍圖？

由本會與臺南市不動產開發商業同業公會，以及台南市建築經營協會共同舉辦的

《2022城市論壇》，於8月10日舉辦了第二場系列講座，這次的主題－「智慧建築社區 創造智慧新生活」，此次由智慧科技為出發，探討百年府城如何邁向智慧城市，身為建築相關業者又能如何成為協助地球永續的幫手？《2022城市論壇》系列講座的第二場主軸，邀請產官學不同領域的專家學者分享心目中的答案。

本場次由現任台南市地政局局長陳淑美擔任主持人，從現今台南市正在落實的智慧城市範例談起，以六大主軸－環境、交通、生活、市民參與、政府服務、經濟創新，分享台南城市的智慧化工程，其中以人們日常最有感的智慧交通與環境開始，從道路的停車、公園節電運用、工地的安全管理等，緊接著也談到相對隱形的智慧



服務，例如保護市民人身財產安全的智慧防汛平台、災害預警等。

陳淑美表示：「一個真正智慧的城市，就是透過數據運用、通訊及科技，來改善城市問題，並讓所有市民享有安居樂業的生活。」

接著由成功大學都市計畫學系教授陳彥仲進行引言，由全國都市發展國土計畫開始，尋找台南城市發展的可能，其中也特別提及都市建設應在全民可負擔且安全的前提下，去創造安心就業與健康的日常，才有環境永續的快樂可享。陳彥仲提及：「在高齡化社會下，智慧科技是一種兩面的選擇，在選擇智慧化的狀態下，可能會更加安全，但也勢必將自己的某些部分完全交託出去，那應該是要可以被選擇的。」

接著由長期研究與推廣新建築技術檢測

永續韌性智慧城市願景

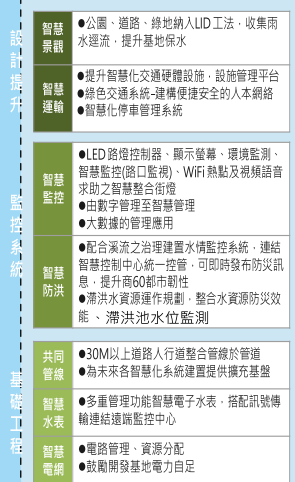
實施策略



落實公共設施



智慧城市



● 基地保水 ● 低衝擊開發(LID) ● 低資源耗費 ● 塑造優質景觀 ● 公共設施低維護永續考量

■ 永續智慧城市願景細項 (台南市政府地政局提供)

的財團法人台灣建築中心一專案經理陳文洲，分享如何創造智慧新生活的策略與案例進行分享，其中也特別說明針對既有建築物如何智慧化的思考。陳文洲說：「台灣建築中心擔任產官學合作的橋梁，因此需要多方思維才能真正導入智慧於建築。」除了硬體到位，也需要考量當前極端氣候、高齡化社會所造成的影響。

針對大台南地區，陳文洲說明大台南地區的智慧建築佔總數的7%，且多數為私有建築自發性申請認證，也成為台南的建築創造高品質與獨特性的標準。而針對不同主題的智慧建築，都需要多方考量，例如學校的節能、住宅的健康便利，種種都是希望如何能讓建築能與智慧地融入生活。

關於安居樂業的生活，政治大學地政系退休教授；同時也是房地產領域的研究專家張金鶚，以學者和消費者的角度切開另一條討論，一開場就提到自己Long Stay台南半年的故事，他認為台南就是個幸福快樂的城市！張金鶚以「智慧生活城市與住房自由」為主題，著重於對生活的討論，他認為智慧科技始終來自人性，買房的需求來自於如何審視自己的生活。





張金鶚結合了個人的生活體悟以及針對房地產領域長時間的研究經驗，盼能更直接與產業界產生共感。他認為不同階段的人生；需有不同的居住需求，而不同的對象也必須有不同的考量。

以多元的以房養老觀念，談論住房選擇的五大元素，強調落實智慧生活從自己創造的思維。而針對智慧城市他也特別說到：「如果只有建築本體有智慧，但使用的人卻沒有智慧生活的態度，那麼再多再好的智慧科技，也無法真正落實在生活裡。」

當人們試圖與現今變動的土地和平共存，我們也總發現，建築的排碳量由人為因素成為了最大變因

。加上近年來，人類大部分的活動都處在室內，因此許多能源的掌握也成了課題，例如溫度濕度、空氣品質、氣流循環等。而科技進步的時代，要如何引入「智慧化」的能源管理或節能系統，才能大幅提高能源的使用效率，也成為了不得不面對的議題。

環境確實影響著人類的活動，當環境的舒適度達到良好，人類的生活品質與工作效能也能增加，甚至是更進一步的身心健康，但這同時要如何達成環境舒適且能節能減碳，都已經當今城市面臨的挑戰。藉由論壇講者分享，從不同角度切入，試圖從中融合與平衡，找尋更適合府城下一個四百年的大方向。



創意設計綠建築 池畔健走療身心

仁德之心 Rende's heart

從空中鳥瞰國道一仁德交流道東南側，會有一股驚喜；除了一片廣大的水意，還有著綠植栽曲繞的迷宮，穿插著幾朵大大的五花瓣遮蔭棚，真是饒富趣味。這就是以濕地生態、自然教育為主軸，透過濕地復育及植栽綠化，創造都市綠肺空間，獲得2022年建築園冶獎公共建築景觀肯定的「仁德之心」。

這個仁德滯洪池原本是古地圖為鯽魚潭區域的一部分，歷史以來即為地勢低窪水體匯集之水域；三爺宮溪環繞其旁，讓仁德地區成為易淹水區域，因此

公部門闢建滯洪池希望降低水患。未來三爺溪獲得整治後，保安工業區及仁德工業區方能早日脫離淹水的噩夢。

台南市水利局表示，這個案子屬於「前瞻水環境計畫─二仁溪水環境計畫」之一部分，主要以萬代橋水淨場、滯洪池北池及塗庫仔排水左右岸進行景觀亮點營造，透過濕地及植物，創造仁德區都市綠肺空間，打造為生態廊道，將仁德滯洪池營造為「仁德景觀之心」。計畫以濕地生態、自然教育為主軸，透過濕地復育及植栽綠化，創造仁



德都市綠肺空間；滯洪池閒置綠地空間，創造具豐富地形變化的生態庇護丘，小山丘可提供小型哺乳類、爬蟲類等生物防災躲藏空間；同時也提供使用者更靈活的空間利用。

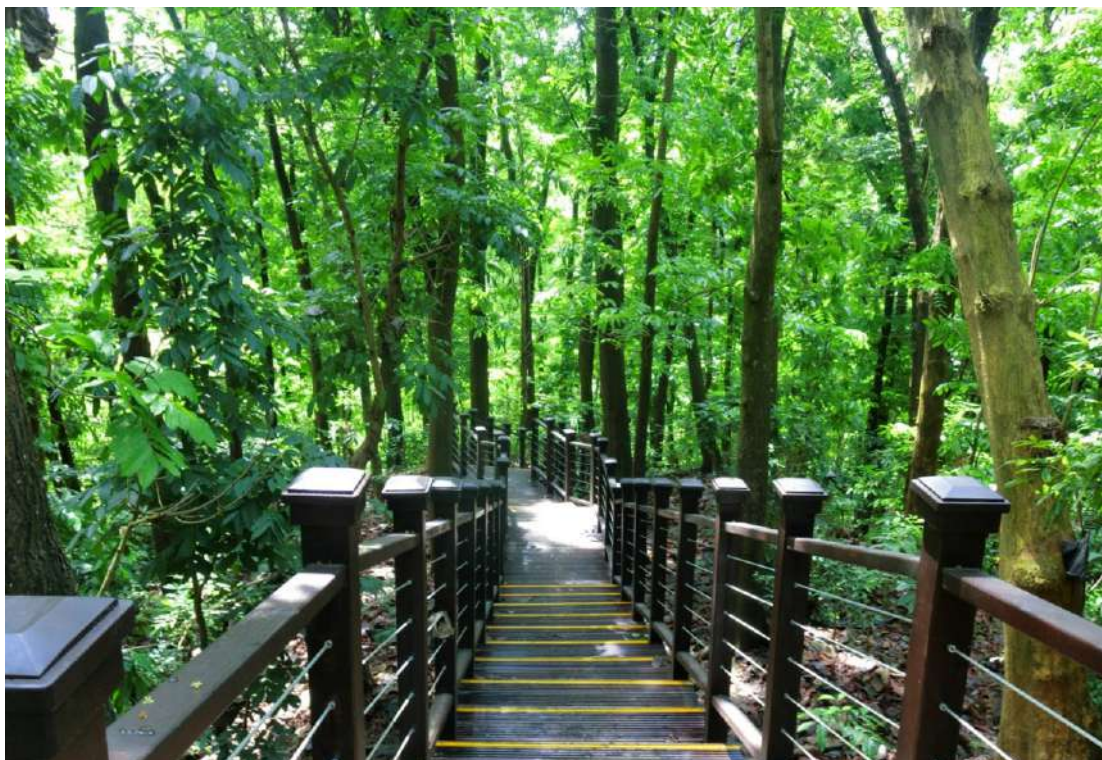
北池周邊營造人行與機動車輛分道的環湖步道，並於兩側種植花旗木，營造花海廊道，讓遊客可以親近水岸欣賞水岸美麗景緻；同時將利用萬代橋水淨場上方閒置綠地空間，結合景觀綠籬及生態解說設施，將滯洪池及水淨場等專業知識轉換為科普常識，讓遊客在歡笑中學習水環境並珍惜水資源。

水岸的花旗木廊道，每在三月下旬到四月氣回暖之際綻放；來到「仁德之心」



滯洪池畔，可沿著南北池步道健走一圈，全程約三公里，伴著花旗木盛開美景及池畔風景，真的滿療癒間解壓。最後往北岸的綠色迷宮走一圈作為結尾，真的是都市叢林中不錯的紓心之旅。即使不是花季的日子，安排家人朋友一起來散步，紓解疫情生活下的心理壓力，也是不錯的選擇。





大目降埤園區展新貌 自然人文共好的林之谷

新化林場 Xinhua Forest Farm

擁有百年歷史的「新化林場」，總面積廣達378公頃，實際經營面積大約90公頃；昆蟲、鳥類、哺乳類等動物資源豐富，植物種類更高達400種以上。近年大目降埤周邊園區卻逐漸面臨設施老化、埤塘淤積、步道損壞等困境，不僅帶來安全隱憂，環境教育場域的可親性與服務性更逐漸下降。此番正值「新化林場」創立100週年，在水土保持局的協助下，逐步活化埤塘、再造地景，並修繕原有的木棧步道，讓民衆重新感受山林清新空氣與自然萬物帶來的療癒及感動。

「新化林場」在日治時期由臺灣總督府農林專門學校設立，原為實驗性質，目前也提供民衆登山健行遊憩。在2006年至2016年間，曾經委外經營而改名「新化國家植物園」；2017年結束委外經營，復名「新化林場」，並由中興大學取回自主營運。

「新化林場」是臺灣唯一的低海拔亞熱帶林場，更擁有全臺最大的桃花心木林，林下新落成的步道是吸收芬多精的絕佳路線，大目降埤與虎源溪畔則可見森林綠草映照湖光山色。這是水土保

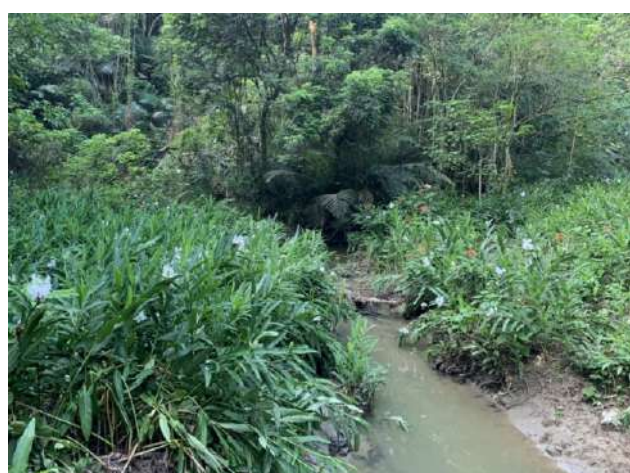


持局與新化林場跨域合作下，融合水土保持與農村再生理念，將林場舊有老化窳陋的空間設施，改造為兼顧生態環境並適合親近山林的環境教育場域，完工後吸引舊雨新知紛紛造訪，更因此榮獲2022年建築園冶獎大力肯定。

新化舊名「大目降」，在西拉雅族語為「山林之地」。為維持美麗森林樣貌，周邊場域營造時採取低擾動的設計與施工，保留原有繁茂的林木，透過架高步道、保留動物通道等方式，減少對生物棲息地的影響，也讓遊客有機會更近距離觀察臺灣原生動植物之美。鄰近的觀景平臺與大片綠地相互搭配，則成為活動展演及在地農特產展售的絕佳場域，盼為在地農村及農

民創造更多地產地消、食農教育的機會。

透過修繕營造，「新化林場」已重新恢復為自然與人文共好的「林之谷」，經活化的大目降埤，更兼具防災滯洪及森林生態水分涵養等功用。而其四通八達的步道，則是最吸引遊客的設施；隨著山坡地形起伏，可依個人腳程選擇難易程度不同的步道，共同點都是穿梭在桃花心木森林中，有著滿山遍野的芬多精，還有不絕於耳的鳥叫蟲鳴聲。這裡一年四季風情各異，4月桃花心木落葉隨風飛揚，最充滿詩意；5至10月是賞蝶的最佳時節，林場內到處都有蝴蝶食草及蜜源植物，蝶舞景象美不勝收；適合全家老少一起出外踏青旅遊的好處所。





雅步六個年頭的春夏 詹雅曉的卸任與感謝

撰文 / 攝影 ■ 方憶芝

「記得我是在房地合一1.0版本開始的前半年接任的，如今2.0版本也在110年開始施行，很多事情都來的很快，一轉眼六年也這樣過去了！」在新太盟建設的辦公室裡，詹雅曉回想初次接任本會理事長時的光景，如此說道。

六年來，也許習慣了這份為會員公司謀福利的任務，話語中也總是站在這樣的角度，尤其談到近期的政府法令更是語中帶著激動，詹雅曉說：「現實裡，我們的環境對房地產業並不友善，包含預售納管、移轉登記等，許多法令會嚇走投資客，老實說我自己的看法，投機客我們不需要，但投資客在我看來沒有

不對。」在當下也反思本會對於會員公司一概的考驗警惕－『建築是百年基業』，絕非一時的投機，短期圖利的想法勢必會被淘汰，而建築業者更需要具備永續經營的理念，也才能經得起景氣興盛或低迷的各項衝擊考驗。

回顧這六年，詹雅曉依然感謝前任理監事團隊的努力，「這個時機點很特別，尤其也遇上了本會創立30周年，想一想真的很不容易，是靠著會員的支持還有歷任的理監事團隊們的犧牲奉獻，才能從筆路藍縷到今日的蓬勃成長，是因為有過去才能有今日的局面，我對他們只有最高的感謝與敬意，有日前的穩



■ 擔任第九、十屆理事長職務的詹雅曉，圓滿完成任務，卸任一鞠躬。

健才能讓我安全交棒，也期待未來的理監事團隊能帶領公會走向另一個嶄新的新局。」

轉而談及未來，詹雅曉說：「對於未來我不過份樂觀，但也不至於悲觀，可以確定的是未來消費群會轉向自用與長期持有，而且價格會微揚，下降度的可能非常微弱，但其實我也覺得這是個轉機，可以讓大台南的業者把眼光重新放回自己身上，去尋找屬於自己的特色和風格，像是近期我們極力推行的『台南宅』。」

「台南宅」是詹雅曉任內偕同理監事團隊、台南建築相關友會，與市府工務局協調多方努力的成果推動的一項法案，詹雅曉說：「未來卸任理事長一職後，我希望能繼續協助推動台南宅，目前法令正在跑，台南宅的精神也多方確認，後續將建立台南市建築自治條例，等待中央審核後，我期望台南都會區能展現更屬於自己的特色，我想這也是本會能繼續延伸的精神。」

最後問起了關於自己的人生規劃，詹雅曉則是笑笑說：「未來當然要先回歸自己的公司，希望透過這六年的經驗，回歸到自己，更加專注尋找、打造自己公司的建築風格，對於公會的未來，也抱持著相同的期待。」短短相談，詹雅曉保持著六年來一向的自在大方與敢言，帶著滿滿祝福與感謝，慎重地與理事長的任務道別。





撰文■方憶芝 攝影■方憶芝、張瑛宜提供

張瑛宜與新市國中創鼓隊 我們用鼓聲喚醒的青春之路

莽撞又珍貴的我們

新市國中的大禮堂，在暑假的太陽悶烤下，曬出了一層青春的焦糖，也聚焦了閃亮的聲響。身穿新市國中創鼓隊的制服，他們每個人身前都是半個身形體積的大堂鼓，當中間站位的隊員一聲令下，以自信又朝氣的姿態，整齊地敲響了節奏，隨著劃一的鼓碼安排，他們各自的眼神犀利充滿亮點，彼此成為彼此信任的同伴，與眼前的鑼鼓展現了人鼓合一的境界，聲聲巨響也敲動了淚腺，震響著心跳，我一直都認為在所有感動情緒的分類裡，鼓聲更是無法被語言煉成，需要身歷其境才能體會的一種。

由教育學者們形容的青春期，那是個自我認同與角色建立的時期，孩子們在日常的各種關係中去尋找歸屬感與安全感。同時也是個蛻變的時期，感受到自己的身

體逐漸完備，也因此開啓了大膽冒險的機制，就像有意識一躍展翅的幼雛，也因此在許多成人眼中，這段時期是如此地危險與莽撞，但在新市國中張瑛宜老師的眼中，這是段有著飽滿勇氣、珍貴又獨一無二的時刻。

點點火光向宇宙許願

綁著馬尾，氣質優雅，踩著高跟鞋的張瑛宜，在遠處看著創鼓隊的演出，眼神中有著嚴謹和柔韌，身兼新市國中學務處活動組組長，同時也是表演藝術老師的張瑛宜，九年前帶著自身的舞蹈專業；來到了新市國中任職，以每節四十五分鐘的課程，接觸新市的孩子們，短短時間的交集，在她心中碰撞了點點火光。

她發現地方的孩子們認識藝術的方法不多，接觸藝術的資源也有限，因此張瑛

宜下定決心，希望為新市的孩子能做點什麼。張瑛宜說：「說要做點什麼，其實一開始也沒有方向，於是我就想，因為自己是舞蹈專業，不如就往舞蹈隊的方向去執行吧！而也馬上遇到了困難，我知道要引起孩子們的興趣是真的不容易的，後來在偶然的機會下接觸到了新市在地的廟宇文化，也在那時候看見了契機，決定成立以武術結合鼓術的創意鼓術隊（創鼓隊）。」



■新市國中校長薛英斌與張瑛宜老師

有了方向，挑戰也接踵而至，她所面臨的第一個挑戰，便是經費與資源的籌組整備，張瑛宜望向我們身後幾顆紅色的大堂鼓說：「我們社團裡的鼓是從一顆、兩顆、五顆、八顆這樣慢慢長出來的，記得當時十幾個孩子要輪流打一顆鼓，每一顆戰鼓和鼓車，無論在實質或是心靈上，對我們而言都價值不斐，而我也真心驗證到一件事情，就是『當你真心想做一件事情，全宇宙都會來幫助你』。」以真心向宇宙下的訂單，回想起與第一顆戰鼓的相遇，時間要回到八年前，踩著細跟高跟鞋走進地方廟宇的那天。

以舞蹈開始的教育實驗

張瑛宜回想起那天，她也有些不好意思

的笑著說：「八年前的那一天，我第一次走進新市的地方廟宇，該說那時候的自己很天真嗎？應該說是帶著一股想為孩子們做事的勇氣吧！我覺得真正的教育就是身教，如果我都無法挑戰自己，那我要怎麼教孩子們勇敢？所以我就這樣走進去廟裡說要找主委，跟他談贊助創鼓隊的經費，我猜那時候主委應該也是嚇一跳，後來他就馬上打電話給我們那時的陳瑞榮校長，然後也就這樣的談成了！」

張瑛宜這項以舞蹈為初衷的實驗從此開始，她假設有那一種正向力量，能讓青春的少男少女們心中沉潛的冒險與歸屬感；移轉並聚集到此之上，那麼有何不可？爾後，她所得出的結果是一「舞台」。

■張瑛宜老師帶著新市國中的戰鼓隊挑戰各種舞台。



張瑛宜說：「我希望讓家長和社區能從不同的角度認識我們學校的孩子，讓他們看見校園的轉變，而最重要的就是給孩子舞台，我相信舞台有著無限的魅力與延伸，也能給予孩子不同的視野。」

曾經有人說過，養育一個孩子需要整個社區的凝聚，張瑛宜相信那股從自身長出的力量：「我相信孩子們能順勢影響社區和地方，最終的期望是能從『我的創鼓隊』成為『新市區的創鼓隊』！」一步一步地，參加創鼓隊的孩子改變了，家長們也從遠遠觀望到開始主動協助載送與演出事宜，社區也開始邀請創鼓隊四處表演，就在一切緩緩上軌道時，另一項變因敲了敲門。

薪傳凝聚好「鼓」氣

現行規定地方學校的校長必須輪調，又耳聞將調任的薛英斌校長過去是以升學聞名時，張瑛宜說：「那一陣子我真的以為創鼓隊就要解散了，還哭著跟孩子們道別！沒想到校長不但支持也協助找了很多資源，讓創

鼓隊越來越壯大了！」坐在一旁的校長薛英斌笑著聽這段往事，創鼓隊也因為有了校長的支持，從社區拓展到了全台南市再到全國，獲得全國民俗體育競賽的多個創鼓獎項，薛英斌也笑著說：「校長不是很支持，是非常支持！那時我有聽張主任說過這段，其實我很在乎的是學生的自信，他們不一定要很會讀書，但我們要提供多元的舞台，讓學生都能參與其中也找到自己。」支持創鼓隊的重要原因，也是因為創鼓隊自草創以來就相當重視的「薪傳」精神。

張瑛宜所定下的入社條件很簡單：「創鼓隊有三氣，正氣、義氣和骨氣，其實孩子們只要手受傷不喊痛、能吃苦，能接受老師的嚴格要求，都可以來參加！而這群孩子們也總是讓我感動，他們知道我要求很高，當練習到手受傷時也總是默默去保健室包紮之後再繼續練習，其實我也都看在眼里，常常被他們感動。」

當站上了舞台，就會看到更遠的地方，而在眾人的眼光之下也自然有更多的壓力，張瑛宜說初期曾經聽聞有人覺得成績不好的孩子才會去創鼓隊，這樣的耳語也讓她傷心，但她也因此更加堅定，許多時候反而是孩子們反過來支持她，她說：「我們創鼓隊真的像個大家庭，而我也為這一群不畏艱難認真努力的孩子們為榮。」



■新市國中戰鼓隊的入社條件要能吃苦不喊痛，張瑛宜很以這群孩子們為榮。



疫情之下的溫柔成長

每每講到孩子們，張瑛宜的眼神裡總是藏不住的引以為傲，然而生命的挑戰從不因此而中斷。新冠疫情時代來臨，防疫規定使新市國中的創鼓隊中斷了練習，而這樣的中斷就是近兩年的時間。直到近期疫情趨緩，一份對外演出的邀請讓張瑛宜苦惱。

張瑛宜：「這是近兩年來第一場對外演出的邀請，但因為我自己的固執與堅持，我希望他們一上場就是最好的狀態，所以我猶豫著沒有答應，這時反而是孩子們鼓勵了我…」創鼓隊的隊員們對張瑛宜說：「老師！你要答應呀！為什麼不答應？你不相信我們嗎？還是你怕丟臉？」張瑛宜說：「我不是怕丟臉，我是怕你們沒有準備好就上台，那個經驗反而會傷害你們。」但孩子們的期待與使命感反而給了她力量，也迎來了睽違兩年後第一次的演出。

幾位已經升高中的創鼓隊成員，趁著暑假時間回來協助擔綱演出，多年沒有打鼓的他們靠著驚人的肌肉記憶，穩穩地站在舞台上，和創鼓隊在學的成員們齊肩併坐，展現著無比默契。

剛剛在台上那群眼神犀利的孩子，一放下鼓棒就馬上展現了靦腆害羞的神情，和我們分享時提到：「練習的時候是最辛苦的，但只要上台演出就會很開心，會很有成就感！也很開心能回來打鼓。」團員們受訪時，張瑛宜在遠遠的另一頭，眼神沒有

盯著他們，給足了自由和信任，但就如戰鼓聲音傳播的速度之快，張瑛宜打開耳朵聽著孩子們說話，在訪後補充著孩子們於無數個夜晚的努力練習。就如薛英斌校長這樣一席話：「自從來新市之後，我看見了許多令我敬佩的教育夥伴，張主任就是其中一位。」

猶記著在《刺蝟男孩》這部台劇中曾經有這樣的一席話：「什麼叫做歹路不能行？是真的有一條路，你踏上去，這輩子就永遠不會回頭了！但是，老天爺在每一個父母無力呵護、教養的孩子面前，都放了這樣的一條路。」還好這一年，老天爺在新市國中安排了張瑛宜與支持著創鼓隊的人們，讓新市的孩子們眼前，多了一條有鼓聲和愛陪伴的青春路。



■新市國中戰鼓隊與澳洲進行國際交流。

如何解決營建業缺工問題？ 採用系統化、自動化技術才是長久之計

文 / 圖◆戴雲發（結構技師）

Alfa Safe 建築系統創辦人

社團法人建築安全履歷協會創會 理事長

戴雲發結構技師事務所主持結構技師

中華民國消費者文教基金會房屋委員會召集人

國家卓越建設獎最佳施工品質類評審委員



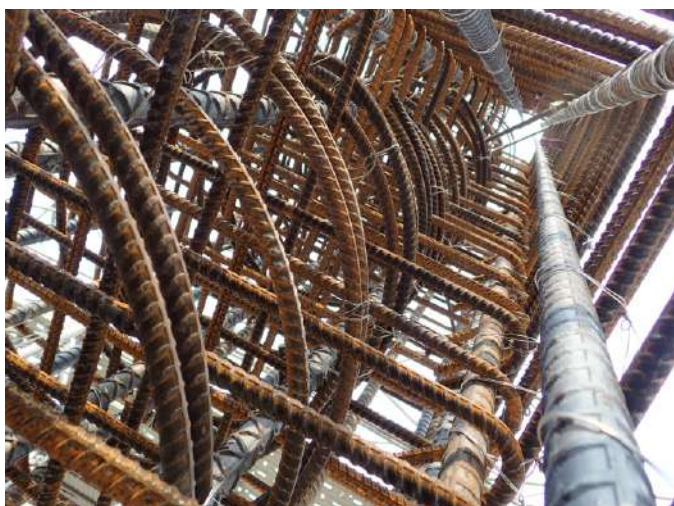
隨著今年初台灣疫情升溫，原營建產業原物料上漲及嚴重的缺工問題尚未緩解，又因台商資金回流擴建廠房、房市供需增加，民間推案、公共工程需求量提升，各大科技大廠趕工建新廠等因素衝擊，使得營建產業缺工問題更是雪上加霜，紛紛造成工期延宕。

從現今的工地中可以發現大多數的營造業技術人員年齡已偏高，鮮少看見年輕人的背影，即使是本科系畢業生亦不願從事工地現場工作，釋出優渥薪資年輕人仍然不願意投入營造技術工作，工人出現斷層，勞動力不足的問題依舊存在，工地未增新人的情況下，年老工人瀕臨退休邊緣，整體營建業的生產力恐會逐年衰退。不僅缺工問題，還有施工上「人為因素」的不確定性存在，常使得施工品質不容易

控管，讓建築安全蒙上疑慮。

然而，面對目前國內情況，營建產業要兼顧人力、成本、品質等確實不容易，在這情況下蓋出的房子安全品質更不容忽視。以傳統方式來營建施工，不僅曠日費時，成本無法預期與控管，長遠來講，缺工問題加上缺乏自動化生產，可能衍生更多其他問題，政府及消費者必須共同來重視並積極邁向系統化、自動化方向，解決目前營建業困境並提升建築安全品質。從新加坡經驗來看，營建產業起初也相當倚賴外籍移工需求，而後放眼未來趨勢，營建業逐步走向自動化、工業化的路，大幅減少營造人力的過度需求。

綜上所述，營建業缺工問題已是既定的事實，為了降低建築眾多不穩定因子，



■「鋼筋系統化工法」以完備的前置規劃作業，以及加工廠配件化加工成型，替代工地現場施工困難的綁紮作業，工作效率看得見。

未來的營建產業勢必朝向採用系統化工法方向發展，隨著時代的進步，建築的工法也隨著時間與時俱進，應用「創新建築4.0技術」－系統化鋼筋工法、鋼筋預組工法、鋼筋混凝土預鑄工法、系統模板工法，預先將鋼筋加工成系統化、配件化之組件、預組、預鑄及機械吊運能量，降低施工勞力並提高施作效率，許多技術性作業在電腦前面就可以事先設計規劃好，讓更多年輕人願意來從事營建業，並努力推廣至世界各地，這將更有競爭力及遠景，以有效解決目前缺工問題，亦可能提升台灣公共工程品質，讓安全品質更有保障。

「創新建築4.0工法」在工地安全上也有所改善，譬如傳統營造工地管理大多只注重工程進度及品質，反而有時會忽略工人施工過程的安全問題，導致工地安全意外頻傳，又傳統工法施工現場材料堆置將產生倒塌風險，鋼筋、模板現場於高處組立，混凝土澆置時強度不足的坍塌風

險，施作過程可能存有墜落之意外疑慮；「創新建築4.0工法」於工廠內施作，材料統一控管堆置，鋼筋裁切、彎紮有固定操作人員及管理，且現場不需使用傳統木模，採用系統模板無撐材，降低倒塌風險。

構件於預鑄廠內單元施作，又不需現場拆模，可大幅改善並降低高處作業風險，利用自動化機械設備及重型吊裝設備，完成每個預鑄構件的生產及吊裝，改善施工現場的勞工安全問題。除此之外，建議工地施工前應先評估施工安全風險，對於工作環境及施工過程之危害做完善的評估處理及控制，施工時的工地施工安全及墜落災害預防上，亦需特別注意勞工安全及預防施工時墜落發生等細節，當遇到災害時，相關的應變通報措施更是相當重要，提早通報則可能降低更大災害及傷亡的發生。



■ 加工廠先行將鋼筋預組成為整體構件，再載運至工地，應用吊車或塔吊之吊運機具，於工地現場直接吊裝組立完成。

綜觀目前營建產業施工方式，大多數仍是由工人在工地現場作業，需要大量的人力支援，除了氣候、設備因素影響外，再加上人為因素的不確定性，則會出現施工品質不容易控管的情況，導致施工進度延宕，造成無形營建成本增加。

「創新建築4.0」系統化工法，減少工地現場施工人力、降低施工勞力及施工技术性，以解決建築技術工人力不足之問

題。目前桃園市政府已將「Alfa Safe耐震系統工法」導入桃園平鎮社會住宅，不僅降低人為因素風險，更能提升施工品質的控管，且系統化施工更快速、品質更穩定、耐震韌性再提升。對於世界各地營建工程人員數量結構的改變，工程技術人力逐漸短缺，加上工安環保的要求下，追求更精密、品質更優良、施工環境更安全環保的「創新建築4.0工法」勢在必行。



主張袋地通行權， 如何開設路面、寬度之道路？

文◎洪梅芬 律師（本會法律顧問/洪恩法律事務所）

依民法第787條第1項、第788條第1項前段規定，土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路；有通行權人於必要時，得開設道路。但主張袋地通行權人可請求開設如何路面、寬度之道路？

就此，最高法院認有無必要開設道路，開設如何路面、寬度之道路，道路應否附設排水溝或其他設施，應參酌相關土地及四周環境現況、目前社會繁榮情形、一般交通運輸工具、通行需要地通常使用所必要程度、通行地所受損害程度、建築相關法規等事項酌定之。（最高法院95年度台上字第1718號判決意旨參照）又鄰地通行權之功能在解決與公路無適宜聯絡袋地之基本通行問題，非在當然使袋地所有人得以最大利益使用土地，法院適用上開規定，應秉持周圍地損害最少原則，斟酌袋地之位置、地勢、面積、用途、社會環境變化等因素，比較衡量袋地及周圍地所有人雙方之利益及損害，綜合判斷可供通行之處所及方法，始符袋地通行權之本旨（最高法院109年台上字第2488號民事判決意旨參照）。

是以，袋地通行權人可請求開設如何、寬度之道路，應綜合審酌上開情事依具體個案認定。而實務上，如僅係為供一般人、車通行需求，法院多認因目前國內交通道路，甚或鄉間產業道路大皆已鋪設水泥路面，以利行人及車輛行走，以及衡諸目前社會對於建物之使用常態，利用汽車出入，已係一般通常之需求，則所留設之道路，應以能供利用汽車出入，始可達土地充分利用之目的，而為通常之使用，是考量車輛一般自用小客車之車寬及消防、救護及垃圾車進出需要，開設3米寬之道路寬度即已符合現代化道路使用之所需。



捷運第一期藍線辦理環評

台南市捷運第一期藍線是進度最快的捷運計畫，目前已完成環境影響評估成果，為向地方說明沿線自然環境與社經狀況調查成果、施工及營運階段對環境的可能影響及減輕對策，並傾聽蒐集沿線居民意見。交通局指出，將研擬相關對策將衝擊與影響降至最低外，更應重視民衆的聲音和意見，也要求於公開會議中向民衆報告前次公告及綜合規劃公聽會所反映噪音、交通、景觀、文資、植栽等議題，以維護在施工及營運期間民衆的生活品質，保障在地居民的權益。

北外環銜接樹谷園區 聯絡道工程動土

「台南都會區北外環銜接樹谷園區聯絡道工程」獲內政部營建署核定納入生活圈道路交通系統計畫補助，已於今(2022)年5月開工，9月6日舉行工程祈福動土典禮，預計2025年1月完工，可分攤台1線、國道8號及新港社大道車流，有助於解決現有車流壅塞問題，改善園區周邊交通，使往來南科道路網絡更趨完整。北外環銜接樹谷園區聯絡道工程總經費約16.5億元(工程經費10億2,250萬元、用地費6.3億元)，工程由營建署執行，台南市政府完成用地取得，預計2025年1月完工。完工通車後，將可提供更便捷交通路網，帶動地區整體經濟及觀光發展。



國圖南館暨國家聯合典藏中心新營動土

南台灣唯一國家級圖書館「國圖南部分館暨國家聯合典藏中心」，9月5日舉行工程動土典禮，預計將於2025年12月完工啟用，為文化之都台南再添一重要建設。國家圖書館南部分館座落的新營地區，是台南長久以來重要的文教城市之一，而為了配合國圖南部分館啟用，南市府也將規劃大眾運輸路線，串聯大學、南科、嘉義高鐵站、故宮南院及岸內糖廠等地，讓國圖南部分館能夠服務更多服務更多中南部的研究者與民衆。建設經費預算總金額超過新台幣50億元、施工費高達34億4,832萬元，預計在2025年底完工啟用。

查房市違法銷售公平會緊盯市況

為了避免業者用不實廣告影響購屋民衆判斷，公平會表示，將加大力道緊盯市況，特別是預售屋。公平會表示，一直以來都很重視房地產，每年處分案廣告不實，建案都佔了很大部分。所以公平會將花更多時間注意是否當中有違法行為，除了每天有專人以網路監測有無不實廣告樣態，也透過「秘密客」作為調查手段，實地訪視銷售情形。公平會強調，預售屋買賣應提供齊備的文件資料，當消費者跟要求時，賣方不能附帶條件，必須提供。

積情再起 台南8月移轉量創新高

台南八月總移轉棟數為2,017棟，同樣年月雙增，同時也是台南歷年8月首度突破2千棟；累計今年1~8月，總移轉棟數為1萬6354棟，為史上次高紀錄。八月買賣移轉棟數前三大行政區，安南區以390棟居全市之冠，也是前三名中唯一年月雙增的行政區，其次為永康區241棟、安平區186棟。另外新市區及善化區8月移轉棟數均破百棟，其中新市區以134棟，月增482.6%，年增318.8%。

安定保西橋道路拓寬都計變更案

隨著南科周圍持續開發，為提前因應南科園區未來擴建所衍生的龐大交通量，並改善目前往返南科所產生之通過性車流，對安定市區及蘇厝聚落之影響，台南市府都發局配合工務局辦理安定都市計畫4米人行步道變更及拓寬規劃，該變更方案已於7月20日辦理都市計畫公開展覽作業。市府指出，南科園區周邊聯外道路系統之改善建設工作，一直是市府重要施政方針，本次拓寬安定都市計畫西側部分4米人行步道及變更住宅區為10米計畫道路，並配置雙向車道，可大幅改善通過性交通車流經過安定區主要聚落地區，避免對安定區主要聚落之居民產生交通壅塞、安全及噪音等影響。



遲延交屋 違約方無權主張解除契約

對於預售屋有賣方要求加價才肯交屋一事；內政部表示，預售屋建案逾期完工或遲延交屋，建商應依實際遲延狀況按日給付遲延利息給買方，如超過完工期限3個月仍未取得使用執照，買方並有權解除契約，建商除有法律或契約規定的解除條件外則無權解約。內政部表示，當一方違約時，只有對照一方有主張解除契約的權利；雙方無權主張解除契約，建商不可以原物料上漲、缺工等為由要求提高價格後才肯交屋，或是片面違約或毀約。如有未依規定給付遲延利息、要求提高價格才肯交屋，或藉此蓄意迫使買方解除契約，地方政府可依消保法第33、36、58條規定進行調查並命其改善，如仍不改善，最高可裁罰150萬元並按次處罰。

改善台86線銜接國道3 關廟交流道案過關

台南市政府成功爭取中央核定台86線向東延伸至台3線道路後，2022年8月19日北上爭取延伸道路「台86線跨越台19甲線系統銜接國道3號」以改善關廟交流道可行性規劃，再獲中央審查通過。台86線是最接近台南市區的一條快速公路，惟往東至台3線的182線東西向道路行經山區彎曲難行，經台南市政府努力爭取行政院已正式核定延伸計劃，並以約10.1公里之新闢路段，銜接182線共線約5.8公里，總經費約111億元，預計2029年完工。工務局表示，台86線系統銜接國道3號計畫路線，西起台86線17K+650，東迄砲校20米聯外道路東側，全長約2,250公尺，總建設經費71.82億元，預計於計畫核定後7年可以完工。



新化三通 一階內政部審議通過

新化都市計畫第三次通盤檢討案，經南市及內政部都市計畫委員會審議，針對審議結果，其中涉及第一階段案件經內政部都市計畫委員會審議通過。由於新化連結南科園區僅約15分鐘車程，加上區域建設不斷且生活機能升等，成為南科新貴卡位鎖定重點新目標。台南市政府都發局長莊德樑指出，現今使用之都市計畫圖係民國75年公告，歷經30年實質發展環境變遷，地形地物已多所變動，為解決計畫底圖老舊，部分地形與計畫線模糊不清，計畫圖精度不敷現今都市計畫通盤檢討所需，爰配合於本次通盤檢討一併辦理都市計畫圖重製作業。

2022全台淨遷入人口 安南善化西港進前10

根據七都各民政局人口資料及內政部實價登錄統計資料，城市磁吸人口的效應已不復見。台北市磁吸人口的光環消散，近年人口更是嚴重外流。然而這個情形，已不只發生在台北，七都會區也陸續產生，人口從市中心轉移至周邊郊區，出現經濟學中的「甜甜圈效應」(Donut Effect)。尤其近年市中心房價越來越高，建商推案也有轉往郊區趨勢，在政府持續推動重大交通建設，串連起市區與郊區生活圈，居住於工作區域周邊對部分民衆已非必要需求。2022年上半年七都「淨遷入人口」前十名行政區，台南市佔三席，分別是第五名的安南區、第七名的善化，還有第九名的西港；共同點就是離台南科學園區很近。

都計容移捐地暨 折繳代金台南雙軌行

為加速取得公共設施保留地並提升都市容積移轉的實施效益，台南市政府都發局已於2022年1月22日修正「台南市都市計畫容積移轉審查許可要點」，本次增訂移入容積之折繳代金之計算方式、評定方式、費用負擔，並配合訂定相關配套措施。都發局表示，申請人可依基地環境及自身需求，選擇適合的容積移轉方式，可以捐贈公共設施保留地或折繳代金辦理，也可以兩者並行，藉由推動捐地、折繳代金雙軌制，加速取得道路、公園綠地等公共設施保留地進行開闢，提升都市環境品質。都發局說明，市府已將相關配套措施及文件置於都發局網站；民衆可至台南市政府都市發展局網站-便民服務-容積移轉申辦業務查詢下載。

北區自強新村公辦都更 預計2024年動工



位於北區的「自強新村都更案」招商成功，是透過都市更新容積獎勵方式取得台南公宅招商成功的第7案，預計2024年動工、2027年完工，取得至少160戶的台南公宅。自強新村都更案的基地位於開南街、開元路212巷，長榮路四段58巷及果賢新村所圍的住宅區及商業區，土地面積約為1.1公頃，預計規劃14-24層大樓，共計近733戶，預計取得至少160戶做為台南公宅，公宅部份預計於2027年完工，其中規劃採1~2房型並以銀級綠建築設計。都發局說明，台南公宅總戶數，包含規劃及興建中的，共有7,000戶，由南市府直接興建透過公辦都市更新及捐贈取得的戶數預計約1,758戶。台南市目前已動土的社宅，有政府直接興建的小東公宅，以及二空新村A區、精忠二村公辦都更案，預計將於2024年陸續完工。

新推個案資料表

NEW



個案名稱	安川居		
公司名稱	天觀建設有限公司		
基地位置	白河區埤仔頭2478-5等地號		
個案介紹	位於白河國中旁，生活機能完整，地坪近40坪，正四樓電梯大器宅邸，6房6衛雙車庫，僅推四戶，敬請鑑賞。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	4	地坪/建坪	244/258
車位數	4	聯絡電話	06-312-8092

NEW



個案名稱	雙禧園25期		
公司名稱	統陽建設開發有限公司		
基地位置	永康區永二段永和街238巷22弄對面		
個案介紹	靜巷層峰聚落，8米5大面寬，雙車電梯別墅，位於永康市政中心，公園綠地首席，市中心繁盛咫尺，轉進靜巷層峰聚落，盡是前所未見大氣風範，寧靜、單純、齊質，僅有眼光獨具得以入席「雙禧園25」優質層峰圈，絕美席次，錯過不再。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	3	地坪/建坪	40/100
車位數	2	聯絡電話	0989-869-622



個案名稱	向日葵9期		
公司名稱	郡豐建設開發有限公司		
基地位置	永康區龍昌街(臨龍潭國小)		
個案介紹	郡豐建設堅持別墅給予居住者最好的生活。1分鐘龍潭國小，5分鐘永康火車站，10分鐘永康交流道。傳統格局3代墅，0持分、南北向，郡豐品質從不打折！		
產品類型	透天住宅	現況	新成屋
總戶數	40	地坪/建坪	26-33/62-72
車位數	1-2	聯絡電話	06-202-7000



個案名稱	官田奇蹟二期		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	官田區八田路旁		
個案介紹	美妙的透天型態，3~4房彈性空間及寬闊雙車庫設計，基地鄰近國家西拉雅風景管理中心，座擁最美清淨環境。		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	18	地坪/建坪	39-80
車位數	1~3	聯絡電話	06-690-2020

新推個案資料表



個案名稱	林森薈		
公司名稱	正鈺建設有限公司		
基地位置	新營區開元路103巷		
個案介紹	永久棟距・新東國中 每層2戶戶數少增添適當距離的美感 戶戶角間採光良好陽光灑落屋內帶著朝氣蓬 勃的生氣 良好的通風 使得人們神清氣爽		
產品類型	大樓住宅/透天住宅	現況	興建中
總戶數	大樓8/透天9	地坪/建坪	大樓95-26/29-48 透天22-39/50-94
車位數	8	聯絡電話	06-659-5999



個案名稱	隋唐金華3		
公司名稱	新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	新營區隋唐街、復興路(全聯後面)		
個案介紹	秉持「天地之間，再造天地」的企業精神，新太盟深耕大台南，用30多年的建築專業，精選新營市中心絕版美地，透過對稱比例雕刻、貴族陽台深窗、經典歐洲元素，成就升級版雙車獨院，選名牌住宅，一墅完美。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	42	地坪/建坪	22-36/51-75
車位數	2	聯絡電話	06-656-5869



個案名稱	新東皇邸 NO.23期		
公司名稱	通達建設開發有限公司		
基地位置	新營區:近新泰國小		
個案介紹	新營-新東重劃區精華地段正18米東學路/1-併排雙車庫/新泰國小正前、後面/地25-45坪、建55-88坪/5-6大房/新巴洛Villa、庭園景觀/新東、新泰、興國頂尖學區近火車站/為一新營極佳文教之居住環境、生活機能佳、市中心路。新營-公園路自排/新民國小/正11米路/正綠川廊道/新巴洛Villa/地26-64坪、建60-95坪/1-2車庫/獨門獨院/精華地段、生活機能佳/新民國小、南新國中、新營高中頂尖學區/近復興、新進商區。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	21	地坪/建坪	30-48/60-100
車位數	1-3併排雙車庫位	聯絡電話	06-632-5990



個案名稱	新東皇邸 NO.22期		
公司名稱	大巍建設開發有限公司		
基地位置	新營區近新民國小		
個案介紹	新營-民治寶雅商園正後面精華地段/戶戶併排雙車庫/大面寬6.0米以上、地30-48坪、建62-100坪/高級六人電梯(部分)5-6大房/新巴洛Villa、高級別墅/生活機能佳、市中心路/獨門獨院/南新國中、新民國小、新營高中頂尖學區。新營-新東重劃區精華地段/1-併排雙車庫/新泰國小正後面/地29-44坪、建62-88坪/高級六人電梯/5-6大房/新巴洛Villa、庭園景觀/新東、新泰、興國頂尖學區近火車站。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	19	地坪/建坪	30-48/60-100
車位數	1-2併排雙車庫位	聯絡電話	06-632-5990

新推個案資料表



個案名稱	陶喜悠朵		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	麻豆區新生南路641號		
個案介紹	併排雙車，緊鄰麻豆市中心，3分鐘上高速，座落在新生南路悠雅靜巷		
產品類型	透天住宅	現況	預售
總戶數	36	地坪/建坪	23-33/49-57
車位數	雙車位	聯絡電話	06-572-5677



個案名稱	傳家帝標		
公司名稱	嘉進建設股份有限公司		
基地位置	麻豆區民權路.新生南路路口		
個案介紹	歐式百米名店大街，黃金店面5.1米大面寬，完整街廓規劃，鄰近南科工業區，三甲田不如金店面，商辦/開店/自住皆宜。		
產品類型	透天住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	20	地坪/建坪	27-50/57-104
車位數		聯絡電話	06-571-9688



個案名稱	幸福邸家		
公司名稱	麒麟建設		
基地位置	關廟區北安二街		
個案介紹	1.傳統透天四樓建築 2.雙車+後院稀有產品 3.交通便利鄰近86快速道路、二高、高鐵特區		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	14	地坪/建坪	23-54/53-65
車位數		聯絡電話	06-596-3389



個案名稱	長和墅		
公司名稱	陶喜建設有限公司		
基地位置	公學路二段		
個案介紹	併排雙車，鬧中取靜，生活機能佳		
產品類型	透天店住	現況	興建中
總戶數	33	地坪/建坪	23-35/46-55
車位數	2-3	聯絡電話	06-256-6697

新推個案資料表



個案名稱	愛上巴洛克		
公司名稱	新太盟建設・泰廣建設		
基地位置	柳營區中興南街、公園街		
個案介紹	「愛上巴洛克」讓您愛上公園、愛上家。柳營市心，新太盟建設再次用巴洛克古典美學，締造獨院名牌、公園名宅，有天有地有綠意的生活新美學，給最愛一個最好的家。		
產品類型	透天住宅	現況	興建中
總戶數	63	地坪/建坪	31-50/42-56
車位數	1-2位	聯絡電話	06-622-3011



個案名稱	隣境-華廈		
公司名稱	聯友國際建設有限公司		
基地位置	仁德區太子一街		
個案介紹	隣境位於仁德太子一街，晨起返家遇進一巷綠意。禮聘大磊聯合建築師事務所，外觀白灰量體塊狀跳層躍動，平面規劃均質全三房，低公設比高使用坪效，易利柱工法加筏式基礎安全抗震安心倍增。年輕人首購、中年換屋族、熟齡老樂活，全部適合都可滿足。		
產品類型	華廈	現況	新成屋
總戶數	16	地坪/建坪	29-33
車位數		聯絡電話	06-271-7728

NEW



個案名稱	未來馥		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	永康區永華路522號旁		
個案介紹	凌空好宅，馥郁未來，永康新興都會型重鎮。地上23層，地下四層，一層四戶。均質綠帶環繞，共好宜居好舒心。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	84	地坪/建坪	571
車位數	133	聯絡電話	06-231-6168



個案名稱	龍舜東華		
公司名稱	龍舜建設股份有限公司		
基地位置	永康區中華路58巷		
個案介紹	中華路旁，未來核心區：輕軌捷運宅精品3房，均質稀有39席，0店面，精品輕豪宅		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	39	地坪/建坪	35.96-47.79
車位數		聯絡電話	06-233-7666

新推個案資料表



個案名稱	LIH05		
公司名稱	陶喜建設		
基地位置	安定區港口		
個案介紹	台南人的矚目，近國道8號，安南市中心只要5分鐘		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	138	地坪/建坪	26-30
車位數	119	聯絡電話	06-593-7979



個案名稱	心享家二期		
公司名稱	柳屋建設開發股份有限公司		
基地位置	東山區東興段526地號		
個案介紹	五樓電梯精緻華廈，坐擁東山最熱鬧區段旁，完美的空間設計，絕美123房格局，讓你自住出租兩相宜。		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	40	地坪/建坪	建21-31
車位數	37	聯絡電話	06-680-0006



個案名稱	金玉滿堂		
公司名稱	金玉建設有限公司		
基地位置	新化區竹林路		
個案介紹	買房子是一輩子的事，您在意的，我們比您更在意，本建築座落新化區，竹林路上，3房、2房兼備任君挑選，意者，公開前留聯絡資料，將優先邀請。		
產品類型	華廈	現況	興建中
總戶數	16	地坪/建坪	24-36
車位數	11	聯絡電話	06-590-5988



個案名稱	帝凡內		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	北區中華北路一段78巷vs武聖路		
個案介紹	※全新完工新古典藝術精品宅※採用101大樓等級鋼骨結構+雙制震※好市多富人區、商20商業區燙金地段※全車位可升級充電設備※北外環道路計劃提升地段價值※KTV視聽室、空中咖啡廳、VIP鐵板燒、健身房、多功能娛樂室、複合式宴會廳※採德國LEICHT廚具、V&B衛浴、YKK氣密窗、LOWE玻璃、RAK精品磁磚		
產品類型	大樓住宅	現況	新成屋
總戶數	82	地坪/建坪	建50-58
車位數		聯絡電話	06-250-7288



個案名稱	太子峰雲		
公司名稱	太子建設開發股份有限公司		
基地位置	新營區隋唐街/民治路		
個案介紹	「太子峰雲」擁第一，享唯一。 新營市中心民治路、隋唐街地王角窗， 5星會館飯店俱樂部最高禮遇，一層四戶、三 面採光，超越全城、非凡規格。		
產品類型	大樓住宅/店面	現況	新成屋
總戶數	196	地坪/建坪	建43-63
車位數	215	聯絡電話	06-656-8888



個案名稱	梅菲爾公園1號		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	安平區國平路vs平通路		
個案介紹	※鉅資打造台南唯一英倫穹頂建築※採新日鐵制震與東京新 都廳同級※面3600坪華平公園第一排※全車位可升級充電設 備※引進pm2.5空濾系統、活水系統※健身房、兒童遊戲室 、棋牌室、KTV、圖書會議室※採德國LEICHT廚具、V&B衛 浴、YKK氣密窗、LowE玻璃、Yale電子密碼鎖		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	73	地坪/建坪	建53-56
車位數		聯絡電話	06-293-8788



個案名稱	山豐海富E+		
公司名稱	山豐土地開發有限公司		
基地位置	安南區樂活二十二街與二十六街口		
個案介紹	樂活低碳社區，會呼吸的建築，單純的 戶別，這就是家的感覺。		
產品類型	大樓住宅	現況	預售
總戶數	74	地坪/建坪	27-47
車位數	88位	聯絡電話	06-358-8638



個案名稱	湖美帝璟		
公司名稱	上曜建設(台產建設)		
基地位置	中西區和緯路五段		
個案介紹	※本案榮獲2019國家建築卓越獎(設計規劃類)※全棟SRC鋼骨結構 +新日鐵雙制震系統※全尚石城堡萬順碧石打造巴洛克外觀※頂 級專屬總統套房X3 供社區住戶專用※全車位標準配備充電系統※ 凌空百米無邊際泳池、SPA三溫暖、空中健身房※鐵板燒宴會廳 (30人)、社區電影院、室內籃球場※採德國LEICHT廚具、V&B衛 浴、YKK氣密窗、LowE玻璃、RAK精品磁磚		
產品類型	大樓住宅	現況	興建中
總戶數	71	地坪/建坪	98/156/186/230
車位數		聯絡電話	06-250-7288

新推個案基本資料總表

產品區別：透天

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	地坪	建坪	戶數	現況	電話
白河	安川居	天觀建設	埤仔頭	透天住宅	32-37	64-79	4	興建中	(06)312-8092
永康	雙禧園 25 期	統陽建設	永二段永和街 238 巷 22 弄對面	透天住宅	40	100	3	興建中	0989-869622
永康	向日葵 9 期	郡豐建設	龍昌街 (臨龍潭國小)	透天住宅	26-33	62-72	40	新成屋	(06)202-7000
官田	官田奇蹟二期	柳屋建設	八田路旁	透天店住		39-80	18	興建中	(06)690-2020
新營	林森薈	正鈺建設	開元路 103 巷	透天住宅	22-39	50-94	9	興建中	(06)659-5999
新營	隋唐金華 3	新太盟建設・ 泰廣建設	隋唐街、復興路 (全聯後面)	透天住宅	22-36	51-75	42	興建中	(06)656-5869
新營	新東皇邸 NO.23 期	通達建設	東學路	透天住宅	30-48	60-100	21	興建中	(06)632-5990
新營	新東皇邸 NO.22 期	大巍建設	近新民國小	透天住宅	30-48	60-100	19	興建中	(06)632-5990
柳營	愛上巴洛克	新太盟建設・ 泰廣建設	中興南街 公園街	透天住宅	31-50	42-56	63	興建中	(06)622-3011
麻豆	陶喜悠朵	陶喜建設	新生南路 641 號	透天住宅	23-33	49-57	36	預售	(06)572-5677
麻豆	傳家帝標	嘉進建設	民權路 新生南路路口	透天店住	27-50	57-104	20	新成屋	(06)571-1868
關廟	幸福邸家	麒翔建設	北安二街	透天住宅	23-54	53-65	14	興建中	(06)596-3389
安南	長和墅	陶喜建設	安吉路與本原街 二段 106 巷口	透天店住	23-35	46-55	33	興建中	(06)256-6697

產品區別：大樓 / 公寓 / 華廈

區域	案場名稱	投資興建	地點	產品類型	建坪	戶數	現況	聯絡電話
仁德	隣境-華廈	聯友國際	太子一街	華廈	29-33	16	新成屋	(06)271-7728
永康	未來馥	龍舜建設	永華路 522 號旁	大樓住宅	571	84	預售	(06)231-6168
永康	龍舜東華	龍舜建設	中華路 58 巷	大樓住宅	35.96-47.79	39	興建中	(06)233-7666
安定	LIHO 5	陶喜建設	港口	大樓住宅	26-30	138	預售	(06)593-7979
東山	心享家二期	柳屋建設	東興段	大樓住宅	21-31	40	預售	(06)680-0006
新化	金玉滿堂	金玉建設	竹林路	華廈	24-36	16	興建中	(06)590-5988
新營	林森薈	正鈺建設	開元路 103 巷	公寓	29-48	8	興建中	(06)659-5999
新營	太子峰雲	太子建設	隋唐街/民治路	大樓店住	43-63	196	新成屋	(06)656-8888
中西區	湖美帝璟	上曜建設 (台產建設)	和緯路五段	大樓住宅	98/156/186/230	71	興建中	(06)250-7288
北區	帝凡內	上曜建設 (台產建設)	中華北路一段 78 巷 vs 武聖路	大樓住宅	50-58	82	新成屋	(06)250-7288
安平	梅菲爾公園 1 號	上曜建設 (台產建設)	國平路 vs 平通路	大樓住宅	53-56	73	興建中	(06)293-8788
安南	山豐海富 E+	山豐土地 開發	樂活二十二街與 二十六街口	大樓住宅	27-47	74	預售	(06)358-8638