

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
日期：108.8.21
108年度收文字號第0452號

臺南市政府工務局 書函

71084

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：蔡亨旺

電話：06-6322231#5137

傳真：(06)6330995

電子信箱：yves690609@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國108年8月19日

發文字號：南市工管二字第1080907127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108年7月31日「簡化縮短開放空間審查作業及時程」
研商會議會議紀錄1份，請查照。

說明：臺南市政府工務局受理「臺南市政府工務局受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辦理作業流程」，自108年8月1日起適用。

正本：臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、社團法人台南市建築師公會

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)

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

擬：

網站公告
電郵周知會員

「簡化縮短開放空間審查作業及時程」研商會議紀錄

壹、時 間：108 年 7 月 31 日（星期三）上午 9 時 30 分。

貳、地 點：本府永華市政中心(建管科會議室)。

參、主 席：工務局簡莉莎科長 記錄：蔡亨旺

肆、出席名單：詳簽到簿

伍、討論內容：(略，詳會議資料)

陸、會議決議：

- 1、申請開放空間(預審)案件簡政便民行政作業 45 日完成並強化修正書委員電子化審查，請依據「臺南市政府工務局受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办理流程」，詳附件一。
- 2、有關申請開放空間預審，案件之其他執行細節，請詳細參考簡報檔，如附件二。
- 3、授權業務單位訂定「臺南市政府工務局受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辦理作業要點」草案，詳如附件三。

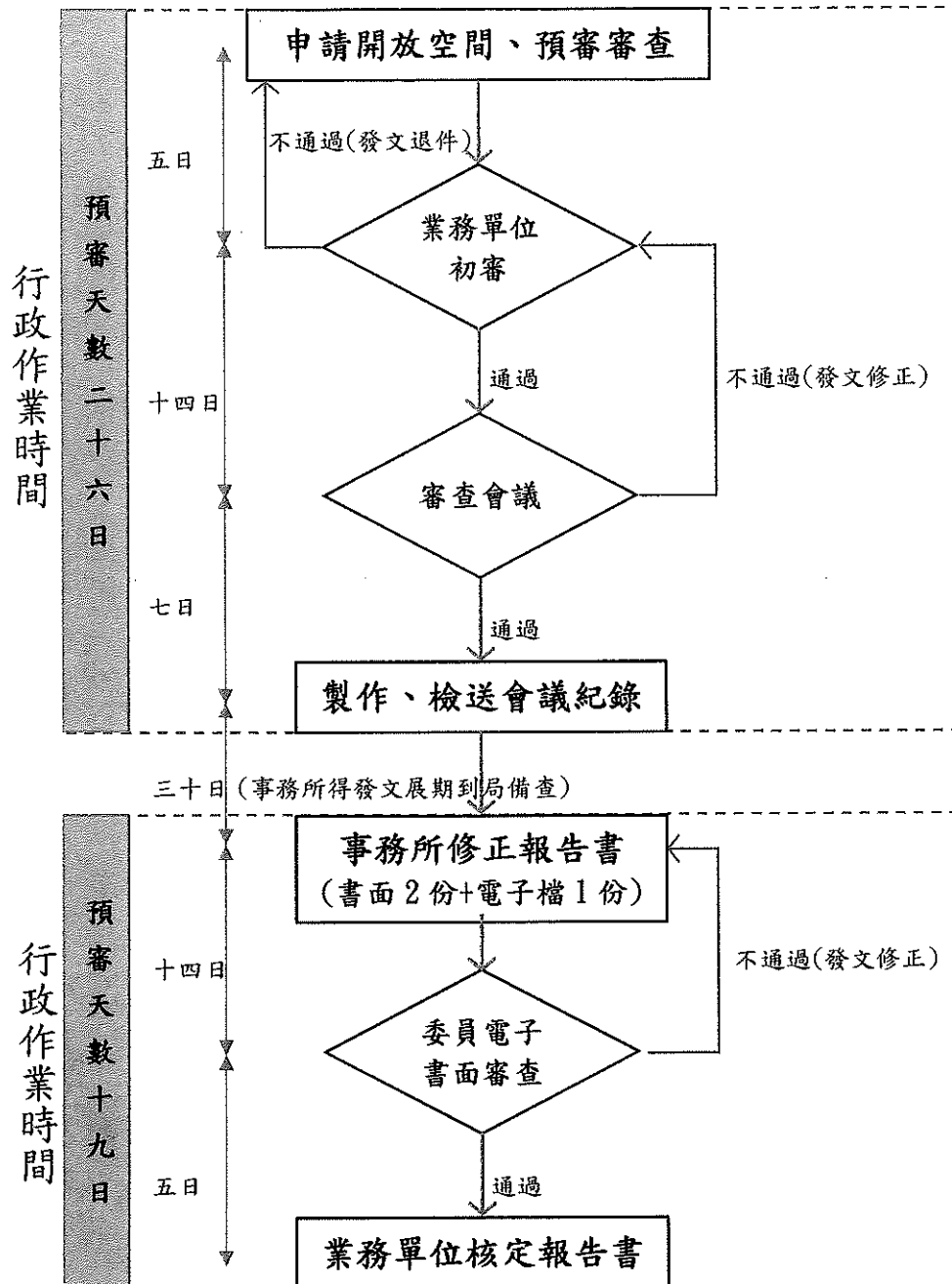
柒、臨時動議：

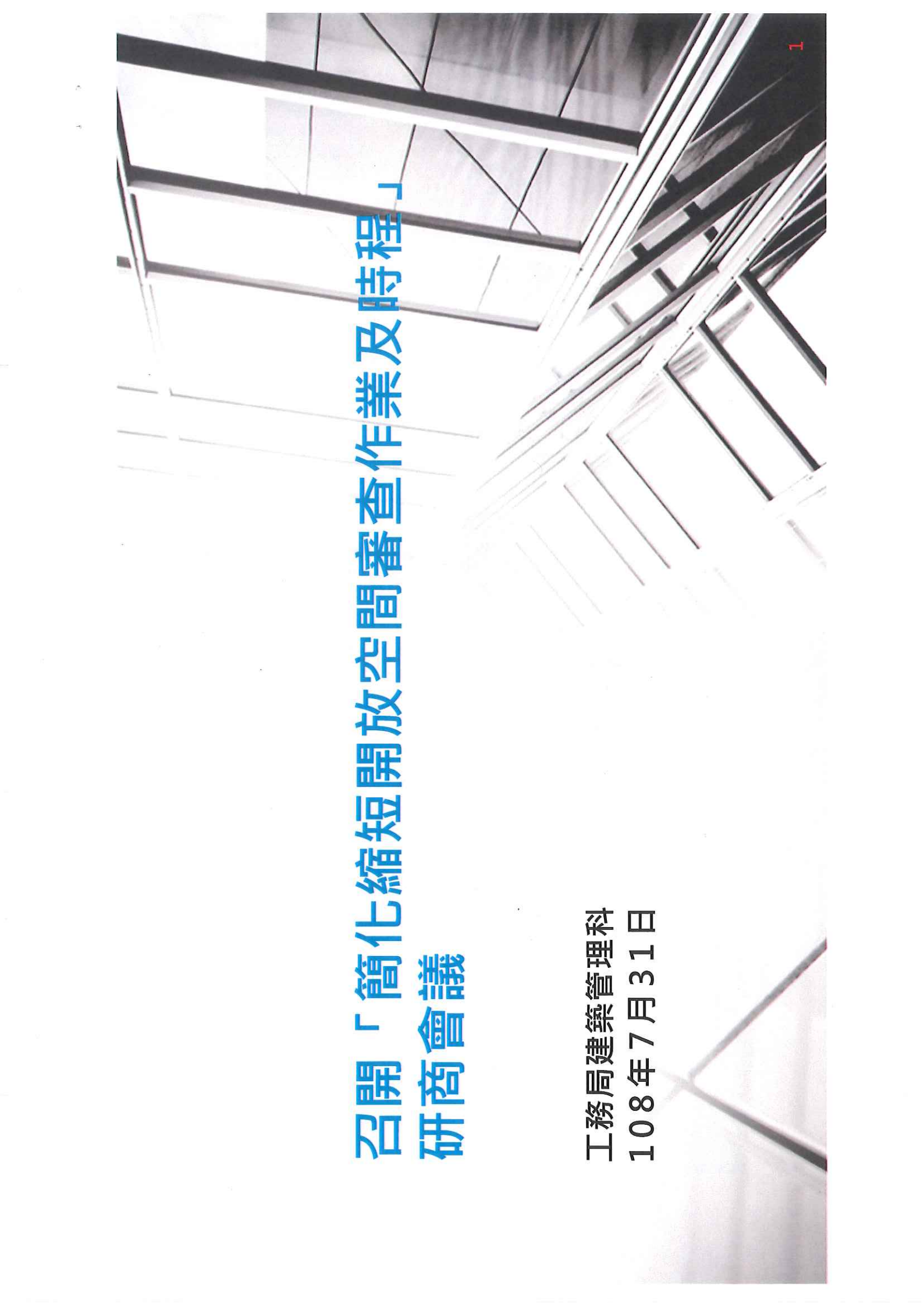
請業務單位修正「臺南市建造執照預審合格案件變更設計免送建造執照預審小組審議原則」，修改提高變更設計免重送委員會審查標準，建議得比照都審原則辦理。

捌、散會（上午 12 時 00 分）

B/S19

預審流程表





召開「簡化縮短開放空間審查作業及時程」 研商會議

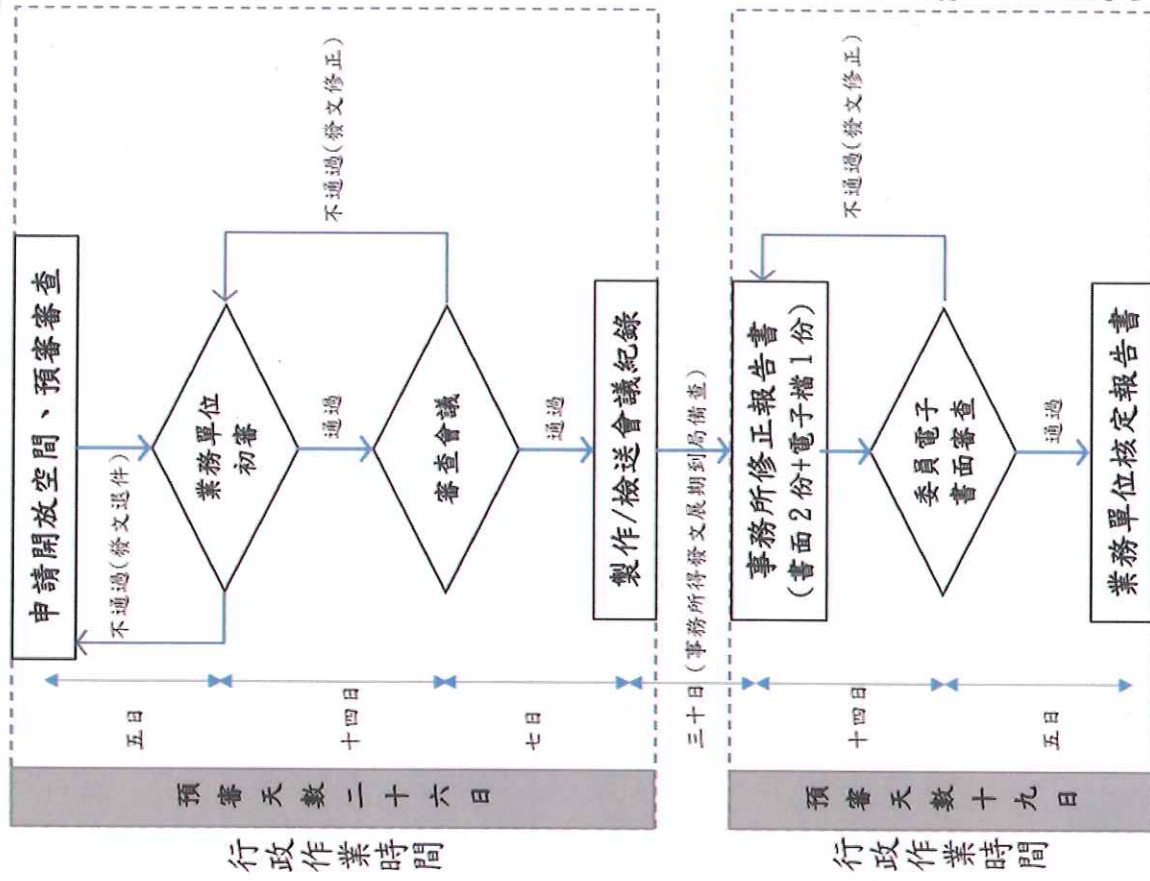
工務局建築管理科
108年7月31日

簡報大綱

- ✓ 開(預)審流程討論
- ✓ 開(預)審應附文件
- ✓ 開(預)審申請人應配合事項
- ✓ 「臺南市政府工務局受理實施都市計畫地區建築基地綜合設計流程」草案。

開(預)審流程討論

- ✓ 公告審查流程，規定行政作業時間45天內完成。
- ✓ 初審時，文件缺漏者發文核退，重新申請。
- ✓ 掛號後由工務局建管科列管進度。
- ✓ 建築師補件30天內完成，無法於30天補件者，得延長至150天完成，並應來文告知本局備查。
- ✓ 超過150天無法送回修正報告書者，本局得退回申請案件，並重新申請審查。
- ✓ 申請人應於每月5號及20號前掛號，每月25號、次日10號(左右)固定召開會議，每月固定召開會議，至少2次。
- ✓ 必要時超過5件或必要時得加開會議(於1周內加開會議)。
- ✓ 會議後，修正後報告書來文申請委員書面審查，應檢附報告書1式2份，並加上報告書全本PDF檔案光碟1份。



開(預)審應附文件、申請人應配合事項

- ✓ 應附文件說明，如未符合者，本局發文退回修正。
- ✓ 分成「申請時」、「會議前」、「會議時」、「會議後」、「製作核定報告書」。

申請時應配合事項

項次	應配合事項說明
1	報告書。(A3以上彩色影印，1式12份)
2	報告書應包含下列內容：
(1)	封面：註明「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」)報告書、地號、起造人、設計人及日期
(2)	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。(附表一)
(3)	目錄：含頁碼，附圖亦須編頁碼。
(4)	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)(附表二)
(5)	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)(附表三)
(6)	<p>基地坐落環境資料圖說或附件：</p> <p>I. 建築線指定(示)圖(彩色)，得縮小，圖面清楚為原則。</p> <p>II. 都市計畫圖(彩色)，圖面應包含基地地界四周200公尺範圍，圖面清楚為原則，比例不限。</p> <p>III. 基地及周圍環境現況拍攝照片。(請勿使用網路相片截圖)。</p>

項次	應配合事項說明
(7)	<p>設計圖說：</p> <p>I. 面積計算表、一層平面配置圖(彩色)、各層平面圖、立面圖或外觀(彩色)、全剖面圖(含地下室開挖深度)、雜項工作物圖面，並平面圖應標示高程。</p> <p>II. 開放空間、公共服務空間，及其詳細大樣圖說(含植栽綠化)，並著色區分各空間。(彩頁)</p> <p>III. 基地綠化(CO2固定量)、基地保水檢討計算圖說，及其詳細大樣圖說。</p> <p>IV. 結構圖面(各層結構平面圖、基礎平面、基樁)，得於會議時補正(充)。(非結構外審案件，應為設計定案版本)</p> <p>V. 無障礙檢討圖面(配置及全區通達)。</p> <p>VI. 變更設計之變更範圍圍雲狀線表示。(無則免)</p> <p>VII. 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)。</p>
(8)	建築技術規則設計施工編第15章逐條檢討。
(9)	基地調查報告書地質資料(鑽探報告書地質資料)。(變更設計未變更地面以下深度及開挖面積者免)
(10)	<p>其它文件或檢討(無則免)：</p> <p>I. 都市設計審議檢討。</p> <p>II. 結構外審核准公文。(最遲於核定報告書時應檢附核准公函)</p> <p>III. 環境影響評估核准公文。</p> <p>IV. 其它必要主管公文。</p>

會議前應配合事項	
項次	應配合事項說明
1	簡報檔案。(會議前3天電傳承辦人員)
2	除事務所外，起造人請務必派員到場，另結構設計之技師，應併同出席討論。

會議時應配合事項	
項次	應配合事項說明
1	簡報紙本。(A4彩色影印，1式10份)

檢送修正報告書應配合事項	
項次	應配合事項說明
1	修正後報告書，封面請加註「修正本」，並加上日期，報告書內容包含項目應與申請時候相同。(A3以上彩色影印，一式2份)，另有涉及變更設計者，應封面加註變更設計次數。
2	委員會議修正意見及辦理情形對照表。(附表四)
3	修正本報告書全本光碟片1片。(PDF彩色檔案)

檢送核定報告書應配合事項	
項次	應配合事項說明
1	核定報告書，封面請加註「核定本」，並加上日期。(A3以上彩色影印，一式6份，發還4份)，有變更設計者應加註變更設計次數。另有涉及變更設計者，封面應加註變更設計次數。
2	核定本報告書全本光碟片1片。(PDF彩色檔案)

附表二：開放空間預審(第○次數變更設計)變更前後對照表

項次	變更項目	變更內容	原因	參照頁碼
1	申請書、面積計算表	基地面積增加地號	1. 增加○○地號 2. 增加基地面積○○平方公尺	○頁
2	綠化面積檢討圖	開放空間綠化變更	1. 增加綠化面積○○平方公尺(計算式...) 2. 變更變更樹種、增減喬木...	○頁

案例

項次	變更項目	變更內容	原因	參照頁碼
一	都審申請書	戶數合併	原申請82戶，變更後合併為60戶。	P.1-1
二	基地位置及開發內容	地號變更	原503、505兩筆地號合併為503一筆	P.2-1
三	一層景觀平面圖變更	景觀配置圖面變更	修正後院無障礙坡道位置、通道動線改變、公共藝術品更換。	P.3-5-1 P.3-5-6 P.3-9-1
四	一層植栽平面配置圖	花草灌木數量位置變更	因一層景觀變更，花草灌木數量變更，。原綠覆面積1830.02m ² ，變更後面積1794m ² > 法定綠覆面積3416.59m ² *0.4*0.5=683.32m ²	P.3-6-3 P.3-6-4
五	綠覆面積、綠覆率檢討	綠覆面積、綠覆率變更	因一層景觀變更，綠覆面積由1830.02m ² 變更為1794m ² > 法定綠覆面積683.32m ² 。原綠覆率133.91%，變更後綠覆率131.27%。	P.3-6-3 P.3-6-4
六	景觀植栽計畫	屋頂綠化增加	屋頂露臺平面修正。	P.3-6-5
七	建築物立面材質計畫	屋突設計及建築物高度變更	原航高解禁後，建築物高度由原49.25M增加至49.90M。	P.3-10-1~4

附表三：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

案名	檢討項目內容	變更設計前內容檢討情形 (請標示參照頁碼)	變更設計後內容檢討情形 (請標示參照頁碼)	檢討算式	查核結果	
					符合	不符合
	1. 地面層以上總樓地板面積增加或減少部分，未超過原核准總樓地板面積百分之三，且不涉及開放空間及公共服務空間變更。					
	2. 建築物高度或樓層數增加或減少部分，未超過原核准高度百分之三。					
	3. 汽車、機車停車空間數量增加或減少，未超過原核准幅度百分之五或各十部以內，且符合相關法令規定。					
	4. 建築物各向立面材質或開窗面積變更，未超過原核准各向立面面積百分之十。					
	5. 公寓大廈專有部分室內隔間變更且符合相關法令。					
	6. 屋脊裝飾物造型未變更，各部尺寸變更，未超過原核准幅度百分之三。					
	7. 未涉及開放空間範圍，綠化設施面積變更。					
	8. 開放空間配置不變，綠化面積增加或減少，未超過原核准幅度百分之五。					

建築師自行檢核結果：☐符合規定
☐不符合規定，需提送預審小組審查
 建築師簽章：_____

簽章

附表四：委員會議修正意見及辦理情形對照表

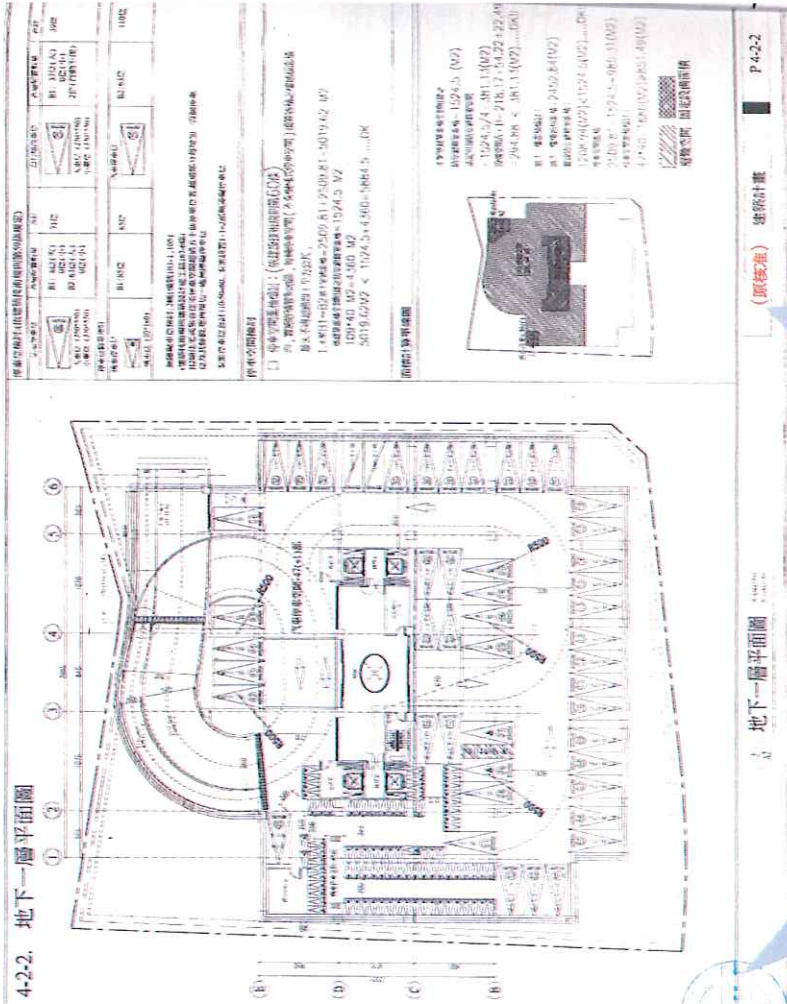
項次	委員意見	修改說明	參照頁碼
1			○頁
2			○頁

案例

開放空間預審意見修正辦理情形對照表

編號	初審意見	修改意見
104年08月28日第一次開放空間預審會議，委員意見		
委員1. 鄭永祥委員		
1	未見設置機車位，於永康區似不合宜	已設置，詳見壹層平面圖(P26)
2	店舖之臨時停車位	本案為方便管理店舖停車位，集中規劃於B1F(97~102)共計6車位為6戶店舖專用車位，亦可供店舖客戶臨時停車使用，詳見地下壹層平面圖(P25)
3	開放空間告示牌	已設置，詳見壹層平面圖(P26)
4	請說明無障礙使用者之動線	已規劃，詳見無障礙空間平面圖(P12)

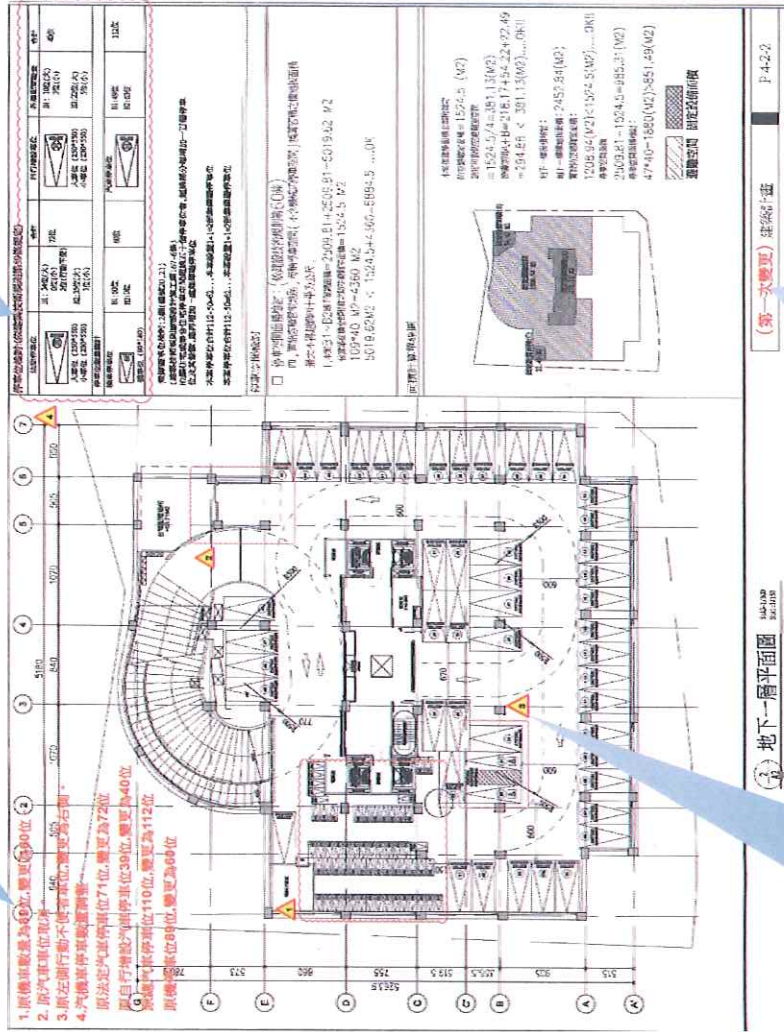
案例-變更設計前後圖面對照(彩色影印圖)



原核准圖面
(有圓戳)。

註明「原核准」。

敘明本頁變更內容。



變更位置註記。

註明「第○次變更」。

變更項目雲朵標示。

簡報結束。敬請指教

臺南市政府工務局受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辦理作業要點(草案)

108 年○月○日南市工管二字第

號函

一、本流程為臺南市政府工務局(以下簡稱本局)受理「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(簡稱開放空間預審)，規定應附文件及办理流程，特定本流程。

二、應附文件說明，如未符合者，本局得發文退回修正：

(一)申請時應配合事項：

1、報告書。(A3 以上彩色影印，1 式 12 份)

2、報告書應包含下列內容：

(1)封面：註明「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」)報告書、地號、起造人、設計人及日期。

(2)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。(附表一)

(3)目錄：含頁碼，附圖亦須編頁碼。

(4)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)(附表二)

(5)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)(附表三)

(6)基地坐落環境資料圖說或附件：

- I. 建築線指定(示)圖(彩色)，得縮小，圖面清楚為原則。
- II. 都市計畫圖(彩色)，圖面應包含基地地界四周 200 公尺範圍，圖面清楚為原則，比例不限。
- III. 基地及周圍環境現況拍攝照片。(請勿使用網路相片截圖)

(7)設計圖說：

- I. 面積計算表、一層平面配置圖(彩色)、各層平面圖、立面圖或外觀(彩色)、全剖面圖(含地下室開挖深度)、雜項工作物圖面，並平面圖應標示高程。
- II. 開放空間、公共服務空間，及其詳細大樣圖說(含植栽綠化)，並著色區分各空間(彩頁)。
- III. 基地綠化(CO2 固定量)、基地保水檢討計算圖說，及其詳細大樣圖說。
- IV. 結構圖面(各層結構平面圖、基礎平面、基樁)，得於會議時補正(充)。(非結構外審案件，應為設計定案版本)。
- V. 無障礙檢討圖面(配置及全區通達)。
- VI. 變更設計之變更範圍雲狀線表示。(無則免)

VII. 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)

(8)建築技術規則設計施工編第 15 章逐條檢討。

(9)基地調查報告書地質資料(鑽探報告書地質資料)。(變更設計未變更地面以下深度及開挖面積者免)

(10)其它文件或檢討(無則免)：

I. 都市設計審議檢討。

II. 結構外審核准公文。(最遲於核定報告書時應檢附核准公函)。

III. 環境影響評估核准公文。

IV. 其它必要主管公文。

(二)會議前應配合事項：

1、簡報檔案。(會議前 3 天電傳承辦人員)

2、除事務所外，起造人請務必派員到場，另結構設計之技師，應併同出席討論。

(三)會議時應配合事項：簡報紙本。(A4 彩色影印，1 式 10 份)

(四)檢送修正報告書應配合事項：

1、修正後報告書，封面請加註「修正本」，並加上日期，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。

2、委員會議修正意見及辦理情形對照表。(附表四)

3、修正本報告書全本光碟片 1 片。(PDF 彩色檔案)

(五)檢送核定報告書應配合事項：

1、核定報告書，封面請加註「核定本」，並加上日期。(A3 以上彩色影印，1 式 6 份，發還 4 份)，有變更設計者應加註變更設計次數。另有涉及變更設計者，封面應加註變更設計次數。

2、核定本報告書全本光碟片 1 片。(PDF 彩色檔案)

三、辦理流程

(一)公告審查流程，規定行政作業時間 45 天內完成。(附表五)

(二)初審時，文件缺漏者發文核退，重新申請。

(三)建築師補件 30 天內完成，無法於 30 天補件者，得延長至 150 天完成，並應來文告知本局備查。超過 150 天無法送回修正報告書者，本局得退回申請案件，並重新申請審查。

(四)申請人應於每月 5 號及 20 號前掛號，每月 25 號、次日 10 號(左右)固定召開會議，每月固定召開會議，至少 2 次。

(五)必要時超過 5 件或必要時得加開會議(於 1 周內加開會議)。

(六)會議後，修正後報告書來文申請委員書面審查，應檢附報告書 1

式 2 份，並加上報告書全本 PDF 檔案光碟 1 份。

附表一：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申請書

案 名				土地 使 用 及 建 築 設 計 資 料	基地使用分區				容 積 提 升 類 型 及 內 容	依 都 市 計 畫、都市更 新規定申請		☐ 都市設計審議 ☐ 都市更新 ☐ 容積移轉		
地 所 在 都市計畫案名					建築物用途					依 其 他 相 關 規定申請		☐ 環境影響評估 ☐ 特殊結構審查(核定報告書時應 檢附核准公函) ☐ 交通影響評估		
地 號					基地面積 (m ²)									
工 程 位 址 (基地中心座標)		經 度 緯 度			建築面積 (m ²)									
					總樓地板面積 (m ²)									
申 請 人	名 稱	地 址	電 話	E-mail	用印	各樓層使用概況				留設開放空間獎勵面積				
						法定建蔽率 (%)								
						實設建蔽率 (%)								
						法定容積率 (%)								
						容積率 (%) (未含獎勵)								
	地 址	電 話	E-mail	用印	獎勵容積率 (%) (開放空間及公共服務空 間獎勵)				實設容積率 合計 (%)		增加樓地板面積合計 之最大值 (Σ△FA)			
					移入容積率 (%)									
					住宅數 (戶)									
					店舖+辦公室數 (戶)									
					其他 (戶)									
設 計 人	名 稱	(郵遞區號) 地 址	電 話	E-mail	簽章	地下淨開挖規模 (%)				容積移轉面積				
						建築物高度 (m)								
	建築物樓層數 (層)				喬木總數量 (株)									
	法定汽車停車位 (輛)				綠覆面積 (m ²)									
	實設汽車停車位 (輛)				綠覆率 (%)									
	法定機車停車位 (輛)				透水面積 (m ²)									
	實設機車停車位 (輛)				透水率 (%)									
	案 件 受 理	審 議 歷 程		申請日期	開會通知單 日 期	審議日期	會議記錄日 期	修正檢送日期	核定日期	審議次別	會 議 決 議			
委員會審議									☐ ：修正通過 ☐ ：再提下次會審議 ☐ ：其他_____					
第 1 次變更設計審議									☐ ：修正通過 ☐ ：再提下次會審議 ☐ ：書面審查					

附表二：開放空間預審(第○次數變更設計)變更前後對照表

項次	變更項目	變更內容	原因	參照頁碼
1	申請書、面積計算表	基地面積增加地號	1. 增加○○地號 2. 增加基地面積○○平方公尺	○頁
2	綠化面積檢討圖	開放空間綠化變更	1. 增加綠化面積○○平方公尺(計算式..) 2. 變更變更樹種、增減喬木…	○頁

附表三：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

案名		地段 地號			
檢討項目內容	變更設計前內容檢討情形 (請標示參照頁碼)	變更設計後內容檢討情形 (請標示參照頁碼)	檢討算式	查核結果	
				符合	不符合
1. 地面層以上總樓地板面積增加或減少部分，未超過原核准總樓地板面積百分之三，且不涉及開放空間及公共服務空間變更。					
2. 建築物高度或樓層數增加或減少部分，未超過原核准高度百分之三。					
3. 汽車、機車停車空間數量增加或減少，未超過原核准幅度百分之五或各十部以內，且符合相關法令規定。					
4. 建築物各向立面材質或開窗面積變更，未超過原核准各向立面面積百分之十。					
5. 公寓大廈專有部分室內隔間變更且符合相關法令。					
6. 屋脊裝飾物造型未變更，各部尺寸變更，未超過原核准幅度百分之三。					
7. 未涉及開放空間範圍，綠化設施面積變更。					
8. 開放空間配置不變，綠化面積增加或減少，未超過原核准幅度百分之五。					

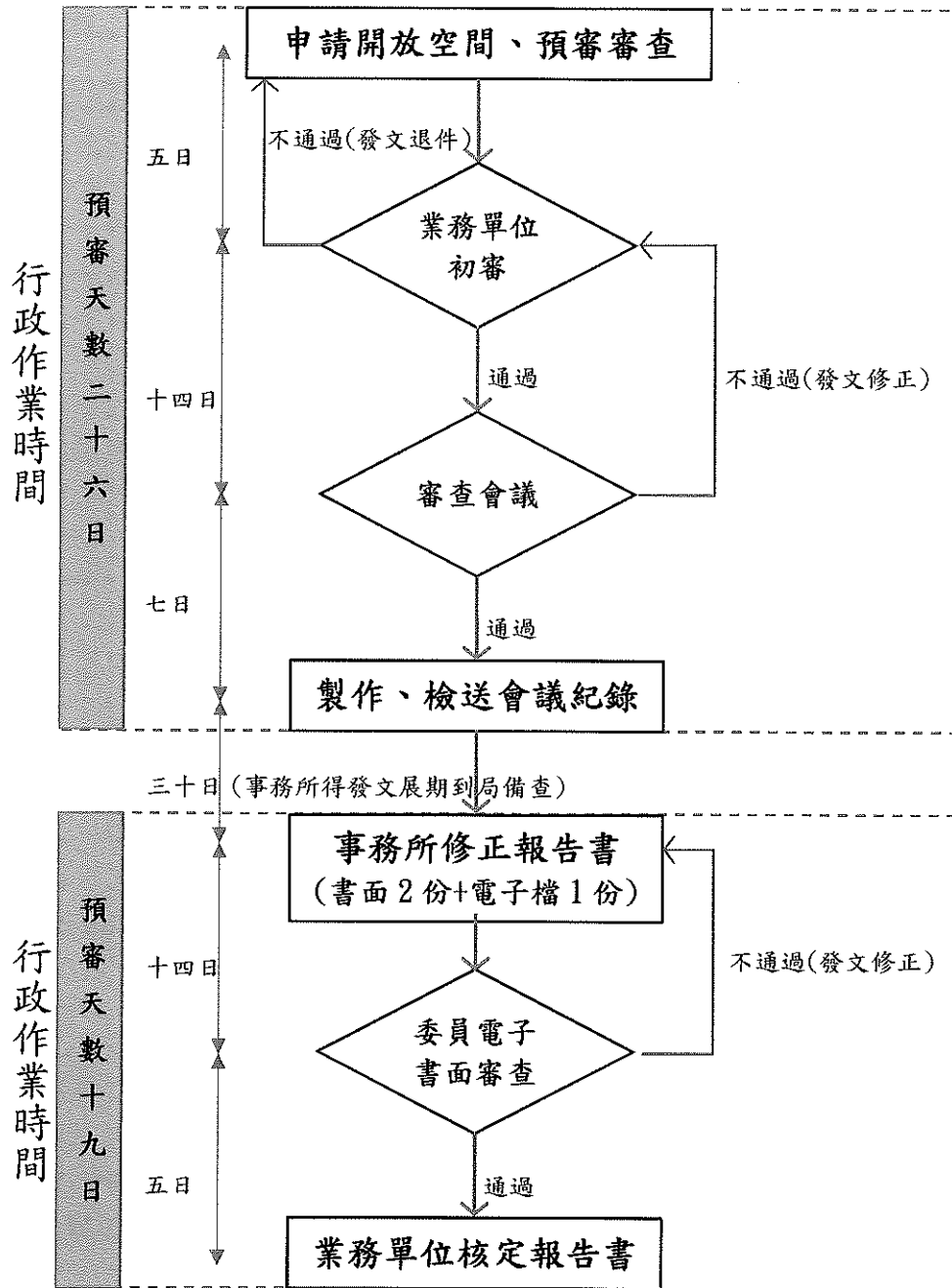
建築師自行檢核結果：☐符合規定☐不符規定，需提送預審小組審查

建築師簽章：_____

附表四：委員會議修正意見及辦理情形對照表

項次	委員意見	修改說明	參照頁碼
1			○頁
2			○頁

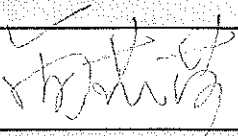
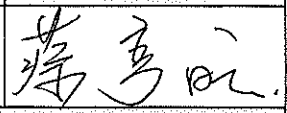
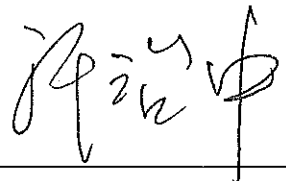
預審流程表



召開「簡化縮短開放空間審查作業及時程」研商會議 簽到表

一、時間:108年7月31日(星期三)上午9時30分

二、地點:臺南市政府永華市政中心(建築管理科會議室)

主持人	簽到	記錄人員	簽到
簡 科長莉莎		蔡亨旺	
與會單位	簽到		
臺南市不動產開發商業同業公會			
臺南市大台南不動產開發商業同業公會	請假.		
台南市建築師公會			
建築管理科	