

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
114年度收文字號第0176號
日期：114.5.2.

臺南市政府工務局 函

710044

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：王政杰

電話：2991111#8608

傳真：06-2982952

電子信箱：tigers3967@hotmail.com

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114年4月24日

發文字號：南市工管一字第1140553627號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：訂定「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要點」，並自即日生效，請查照。

說明：檢送「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要點」1份。

正本：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

副本：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、社團法人臺南市建築師公會、臺南市政府法制處(請刊登市府主管法規查詢系統)、臺南市政府研究發展考核委員會(請刊登公報)、臺南市政府工務局王副局長室、臺南市政府工務局建築管理科

局長陳世仁

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，特訂定本要點。其要點說明如下：

- 一、 本要點訂定之目的。(第一點)
- 二、 定義本要點適用對象。(第二點)
- 三、 明訂申請案件應檢具之文件及時程。(第三點)
- 四、 案件核定後內容變更時之辦理方式。(第四點)

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對照表

規定	說明
一、為增進本市建造執照預審審議行政效率，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」之建造執照預審案件。	定義本要點適用對象。
三、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一年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一年內，依審定結果申請建造執照，逾期未申請者，得展期一次一年為限。 前三項案件之自主檢查表、申請書表詳如附件。	明訂申請案件應檢具之文件及時程。
四、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」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，本局另訂定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

- 一、為增進本市建造執照預審審議行政效率，特訂定本要點。
- 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」之建造執照預審案件。
- 三、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一年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一年內，依審定結果申請建造執照，逾期未申請者，得展期一次一年為限。
前三項案件之自主檢查表、申請書表詳如附件。
- 四、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」辦理。

**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**

起造人：_____

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、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)	基地坐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)	臺南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)				
(二十一)	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)				
	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，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. 都市計畫容積移轉：都發局試算函				
	2. 環境影響評估：核准公文				
	3. 變更設計時，原開放空間預審核准公文(函)				
	4. 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「修正本第N版」，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「核定本第 N 版」。 (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)		
	都市計畫容積移轉試算函。		
	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。
- 已申請預審案件其檢附之書圖文件符合建築法第30條、第31條、第32條規定者，視同已掛號申請建築執照案件(依內政部82.09.29號台內營字第8289102號函)

設計人(簽章)：_____ 日期：_____

附表一、報告書核定本章節內容排列方式

(一) 基本資料：

1. 封面
2. 目錄
3. 開放空間預審申請書(附表二)
4. 委託書(附表三)
5. 面積計算表總表
6. 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。(附表四)
7. 變更設計案件變更前後對照表。(附表五)
8. 修正本之委員會議修正意見及辦理情形對照表。(附表六)
9. 土地使用管制要點查核表
10. 都市設計審議查核表
11. 變更設計時，原開放空間預審核准公文(函)
12. 其他

(二) 區位現況：

1. 都市計畫圖
2. 建築線指定(示)圖
3. 基地及周圍環境現況拍攝照片
4. 地籍圖謄本及土地登記謄本(含土地使用同意書)
5. 其他

(三) 法規檢討：

1. 建築技術規則建築設計施工編第15章專章逐條檢討
2. 高層建築物專章檢討
3. 無障礙檢討
4. 申請屋脊裝飾物之說明或申請透空遮牆(立體構架)之檢討。
5. 建築物北向日照檢討。
6. 基地綠化、基地保水檢討圖說(含景觀剖面圖)
7. 臺南市低碳城市自治條例規定檢討
8. 屋頂綠化檢討
9. 其他須經預審小組審查同意之檢討
10. 其他

(四) 設計圖說：

1. 全區配置圖
2. 開放空間、公共服務空間之相關圖說
3. 一層平面圖
4. 各層平面圖
5. 外觀及立面圖
6. 全剖面圖
7. 雜項工作物圖面
8. 其他

(五) 結構設計：

1. 各層結構平面圖
2. 結構設計內容
3. 基地調查報告書地質資料
4. 其他

(六) 其它核定公文(函)(無則免)

1. 都市計畫容積移轉試算函
2. 環境影響評估核准公文(函)
3. 變更設計時，原開放空間預審核准公文(函)。
4. 其他必要主管機關公文(函)

附表二、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				依 都 市 計 畫、更新或 其他規定申 請類型及內 容	都 市 計 畫 或 更 新 規 定 申 請	☐ 都市計畫容積移轉 ☐ 都市更新			
基 地 所 在 都 市 計 畫 案 名					建築物用途						其他相關規定申請		☐ 環境影響評估	
地 號					基地面積 (m ²)									
					建築面積 (m ²)									
					總樓地板面積 (m ²)									
工 程 位 址 (基地中心座標)		經 度	緯 度		法定建蔽率 (%)				留 設 開 放 空 間 面 積 及 申 請 增 加 樓 地 板 面 積	開放空間面積(m ²) 開放空間獎勵面積		沿街式開放空間面積(m ²): 廣場式開放空間面積(m ²):		
					實設建蔽率 (%)									
					基準容積率 (%)									
申 請 人	名 稱	用 印			允建容積率 (%) (A+B+C)			實 設 容 積 率 合 計 %			公共服務空間 增加之樓地板面積(m ²)		ΔFA1=	
					A 其他獎勵容積 (%)									
	地 址			B 獎勵容積率 (%) (開放空間及公共服務空間獎勵)						ΔFA2=				
				C 移入容積率 (%)										
	電 話					住宅數 (戶)				增加樓地板面積合計(m ²)		ΣΔFA=		
	E-mail					店舖、辦公室數 (戶)		店舖 (戶) 辦公室數 (戶)						
				聯絡人姓名	電話:		其 他 (戶)					容積移轉面積(m ²)		
	設 計 人			名 稱	簽 章		法定地下淨開挖規模 (%)				綠 覆 率 (%)			
實設地下淨開挖規模 (%)														
地 址		開挖深度 (m)					喬木總數量 (株)							
		建築物高度 (m)												
電 話		建築物樓層數 (層)		地上			地下	基地綠化設計值 TCO2(kg)						
		法定汽車停車位 (輛)					基地綠化基準值 TCO2C(kg)							
E-mail		實設汽車停車位 (輛)					基地保水設計值 (λ)							
		法定機車停車位 (輛)					基地保水基準值 (λc)							
聯絡人姓名		電話:		實設機車停車位 (輛)										

附表三、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 委託書

本執照申請所檢附之一切文件印信，確係由委託人提供辦理建築執照預審作業						
案名	名稱					
	地段地號					
委託人	姓名 (名稱)	負責人：	公司	受委託人	建築師：	建築師事務所
	(郵遞區號)地址			(郵遞區號)地址		
電話			電話			
傳真			傳真			
E-mail			E-mail			
營利事業統一編號			營利事業統一編號			
日期	中華民國 年 月 日					

附表四、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

預審報告書案名		地號		原核定日期及文號	○年○月○日 南市工管○字第○○○○○○○○號		
檢討項目內容	變更設計前 文字說明及算式	原卷 頁碼	變更設計後 文字說明及算式	新增 頁碼	增減情形檢討	簽證結果	
						符合	不符合
(一)建築面積或容積樓 地板面積增加減少 部分，超過原核准 面積百分之三。							
(二)建築物高度或樓層 數增加減少部分， 超過原核准高度百 分之五。							
(三)汽車或機車停車位 數量各別增加減少 超過十部。							
(四)建築物各向立面材 質或開窗面積變更 部分，超過原核准 各向立面面積百分 之十。							
(五)開放空間或景觀設 計，其面積變更部 分，超過原核准幅 度百分之十。							

說明：

一、依建築法第三十四條第一項規定，主管建築機關審查建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責。

二、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，本案內容變更，經檢討尚無第二點各款情形，免送建造執照預審小組審議。

此致

臺南市政府工務局

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：

附表五、開放空間預審(第○次變更設計)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. 變更樹種、增減喬木…	○頁

附表六、委員會議修正意見及辦理情形對照表

依據○○○○○○○○公文及文號日期			
項次	委員審查意見	修改辦理情形	參照頁碼
○○委員			
1			○頁
2			○頁