

誠美地產開發股份有限公司 函

地址：700台南市中西區永福路一段189號9樓C2

電話：06-215-9665

傳真：06-215-9667

受文者：誠美樸真社區管理委員會

發文日期：中華民國108年12月16日

發文字號：(108)誠美地字第002號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：復 貴會樸真字第1081212001號函，就法規、現況、改善建議如說明，敬請查照。

說明：

一、貴會樸真字第1081212001號函敬悉。

二、依建築技術規則，車道坡度比不得超過一比六，意旨坡道高度每1公尺要有6公尺的水平距離。測量社區現況地下一樓地板至一樓車道口高度為3.6公尺，車道兩側長短邊之水平長度分別為30與22公尺。換言之，本社區車道坡度現況已優於法規無虞。

三、欲提升社區質感與安全維護考量，車道口設置快速捲門乃高級住宅之必要條件，若僅使用一般防火鐵捲門，因開啟速度慢，為使方便出入最終將如一般大樓車道口維持常開，此與本社區初始設計及定位乃相違背。因此，藉此機會再次重申，防火捲門常開而快速捲門常關為本社區之基礎設定，並非為解決少數車輛高速上下車道而有磨擦情況而刻意維持常關。

四、據悉貴會108年11月24日與住戶現勘車道，第一趟住戶配合良好習慣停車再開，測試無虞。而第二趟該住戶要求近距離跟車，即進入車道上坡時發生摩擦，

亦附影片供參。影片慢速重播可發現，當前輪壓過車道口排水溝時，避震器行程尚未結束，即發生前保桿下蓋土除觸及車道磚，意即該車輛不適以急進方式進入車道，建議上坡前停車再開，緩進坡道即可。

五、另初步判斷該車輛前保桿下蓋土除會摩擦車道之原因為車體較重及底盤較低所造成，影片車輛為Volvo V60 D4旅行車款，原廠規格表車重1680公斤，相較於同級進口車M-BENZ C200 Estate 1505公斤、BMW 320 Touring 1520公斤、Audi A4 Avant 1460公斤，多出160~220公斤不等，表示空車則已較同級車多出至少三位成年人之體重。此時底盤設計較低又急進車道，確實會有摩擦車道磚之虞。

六、貴會來函說明四表示住戶提出三項建議措施供參。集合式住宅實難為個案處理，唯增置「停車再開」標誌以不影響多數住戶之使用較為可行。此外，社區公共設施之維護與調整必須取得區分所有權人表決並通過使得執行，盼貴會能使住戶明瞭。

七、貴會108年11月24日與住戶會勘後，根據貴會提供之影像，經初步判斷原因，敝司隨即於同月25日訂製暫時性蓋板鋪設於車道口排水溝，以減少避震器作動行程，若貴會也認為此法可行，敝司將於正式收到通知後，研擬可兼顧排水效率之永久方式。

八、綜上所述，集合式住宅之精神乃公共與共有之概念，期盼透過貴會的管理，使誠美樸真成為環境優美且和諧的居住環境。最後再次提醒，社區地下一樓車道旁緊鄰資源回收室及梯廳出入口，懇請貴會向住戶宣達減速慢行的重要性，住戶車輛底盤較低也請留意停車再開、緩進坡道為荷。

正本：誠美樸真社區管理委員會

副本：誠美地產開發股份有限公司



誠美地產開發股份有限公司