

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：張惟韶
電話：06-6322231#6395
傳真：06-6330995
電子信箱：weishao331@mail.tainan.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國103年12月23日

發文字號：南市工管二字第1031206817號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：103年12月11日建造執照開放空間預審會議紀錄1份

主旨：檢送103年12月11日召開「本市仁德區南勢園段503、505地號、善化區慶安段296地號等5筆、安平區新南段33-2地號等依實施都市計畫地區建築基地綜合設計辦理建造執照開放空間預審會議」會議紀錄1份，請查照。

正本：吳委員兼召集人宗榮、吳委員玉成、張委員秀慈、鄭委員永祥、林委員裕豐、林委員添安、高委員謙鴻、林委員峰生、陳委員慶輝、柯委員明賢、曾委員鵬光、吳委員文進、林委員志穎、戴育澤建築師事務所、盛富開發建設有限公司、林裕豐建築師事務所、太子建設開發股份有限公司、弘憲聯合建築師事務所、自冠建設股份有限公司

副本：臺南市政府工務局建築管理科(一股吳幫工程司宗奇)、臺南市政府工務局建築管理科(二股)

局長 吳宗榮

七、會議紀錄

第1案：仁德區南勢園段503、505地號土地集合住宅新建工程（盛富開發建設有限公司）。設計人：戴育澤建築師事務所

委員1：鄭永祥委員

1. 請確實檢討一樓開放空間之無障礙使用者動線之連續性及可及性。
2. 是否已獲航高限制或軍事禁限建之回函，請註明文號。
3. 人行道與車道出入口處之鋪面應有所區隔。
4. 申請書請標示開放空間標示牌之位置。
5. B1機車應避免出入口過多，造成車流的干擾。
6. B1行動不便之車位應儘量調整至電梯附近。

委員2：林添安委員

1. P39筆誤請修改(申請建物95.5M?、人行步道?)。
2. 開放空間圖面、計算請放大檢討。
3. 平面陰影、北向日照、路心10M中心線檢討。
4. $\triangle FA1 + \triangle FA2 < 30\%$ 。
5. 請以色塊表達開放空間位置，不要用HATCH。
6. P46平面用途要標明。
7. P41基地後側平面左上方空間是否為公共服務空間範圍?
8. 車道之斜坡由何處開始，請標示清楚。
9. 本案申請都審之理由，請說明?

委員3：林裕豐委員

1. P01 $FA1 + FA2 \leq 30\%$ 請說明。
2. 本案是否都審，如是P-03開挖率75%，但檢討無容移?
3. P-03依車位計算 $137 + 77/5 \geq 150$ 車位是否需交評。
4. P-03左邊寫地下2層右邊寫B1~B3...請修正。
5. P-03左上角第五類、第六類依台中市...請修正。並請說明表右之獎勵內容比例。
6. P-08申請基地地號不一，封面、P7、P12、P13、P16...請修正。
7. P-10申請基地說明。
8. 機車及戶數比為何?請說明
9. 開放空間供休憩設施應設置。
10. 公共服務空間之名稱、範圍、動線是否扣除，並請標示並繪製傢俱。
11. P6-2-6二層平面圖請繪製供訪客住宿之屋頂請補充。
12. 管委會空間設置請注意高度限制。
13. 圍牆左上角修正。

委員 4：林峰生委員

1. 1F 汽車緩衝距離 4.8M，建議留設 6M 以上以利汽車等候距離。
2. 開放空地休憩座椅請增設。
3. 本案如申請都設審查，則住宅區透水鋪面面積 \geq 法定空地面積 - (基地面積 \times 10%)，設置雨水回收池則透水率可降至 25%，本案地下室開挖率為 82.38% 已不符都設準則，是否需修正請說明。
4. P3-5 喬木植穴深度 139CM 不是 150CM，寬度亦不足 150CM 請修正。
5. 1F 後側 2 個單位公共服務空間，似為住宿單元，不符公共服務空間供社區交誼等性質，請修正。
6. B1 機車停車車道似未達 200CM，請說明。
7. 地下室只設置一座安全梯，另一座以汽車坡道代替，建議於車道旁增設 1.2M 防火門，以供災難時人員進出所需。

委員 5：陳慶輝委員

1. 一樓樓高 6.0M，而二樓以上之標準層樓高 3.25M 而言相對高很多，柱子勁度差異過大恐有一樓軟弱層疑慮。
2. RC 牆配置，一樓除梯間外無其他 RC 牆，相對上方標準層而言，牆量比也可能小於 80%，也有弱層問題，請提出對策，並預先估算一、二樓牆量比及樓層勁度比確認無結構軟弱層疑慮。

委員 6：柯明賢委員

1. 申請地號請確認並修正。
2. 4 米道部分，是否供車行是否提供會車時之協助。
3. 植栽槽的寬度及人行道寬度請依規定辦理。
4. 開挖線範圍附近大樹覆土深度請注意。
5. 配置後側兩棟建物為何請說明
6. 基地內步道動線(水體間)目前是以踏步型式的鋪面，是否可以考慮更友善或無障礙的方式。

委員 7：高濂鴻委員

1. P1-1、P1-2 等申請地地號不相符。
2. P2-2、P2-3 基地範圍著色與地籍圖說不相符。
3. P3-2 建物概述，本案應三面臨路。
4. 植栽剖面圖說未見檢討覆土深度 120CM 不足 150CM。
5. 請依據 15 章逐條檢討並檢附圖說說明。
6. 相關沿街步道開放空間未檢附範圍圖及面積計算式。
7. 公共服務空間未見於平面圖說標註，有關避難通道應予扣除面積，並請附上相關面積計算式。

8. 一樓平面圖說空間名稱未見標示用途。
9. 人行通道 1.5M 淨尺寸請於圖說標示。
10. 建築技術規則建築設計施工編第 284 條 沿街步道空間有效係數採用似有誤，應為 1.5
11. 未檢討陰影面積。
12. 街道傢俱未見配置位置及檢附詳圖，於 4M 人行步道側增設傢俱。
13. $\triangle FA1 + \triangle FA2$ 應合計 $< 30\%$ ，而非 40% 。
14. 本案應申請設置圍牆於圖說中未見標示。
15. 請檢附剖面圖說，尤其開放空間水池與步道間之高程處理方式。
16. 無障礙坡度建議修改位置，且起點及端點之高程請標註。
17. 部分開放空間應屬頂蓋型開放空間，請修正。

決議：1. 針對開放空間請再補充圖說，以利委員憑判是否符合建築技術規則建築設計施工篇第 283 條之規定。

2. 另針對建築技術規則建築設計施工篇第 284 條之 1 所稱之公共服務空間，應請再補充圖說，並詳述其空間用途名稱，繪製傢俱配置與避難通道等相關關係。

3. 若已依前兩項決議補充，再按各委員意見修正後通過。

第 2 案：善化區慶安段 296 地號等 5 筆土地店鋪、集合住宅新建工程（太子建設開發股份有限公司）。設計人：林裕豐建築師事務所

委員 1：鄭永祥委員

1. 請適度考量停車場車道轉彎處，反光鏡之相對高度、位置及大小並確定兩個方向的車流均能看到。
2. 請說明垃圾清運動線。
3. 店鋪之臨停需求如何考慮。
4. 無障礙動線請說明。
5. 請檢討無障礙車位及機車位之動線衝突問題。

委員 2：林添安委員

1. P2-01 範圍線有筆誤。
2. P2-05 請標示 30M 範圍線與路心 10M 範圍線。
3. P3-04 車道 60 度夾角位置有誤。

委員 3：林峰生委員

1. P1-05 透視圖似於大樓入口處有金屬雨遮，而於平立面圖則無，請說明並修正。
2. 店鋪是否會申請店招，請說明。

委員 4：陳慶輝委員

1. 兩棟之電梯間外角落柱斷面相對小，依勁度原則建議加大斷面。

委員 5：高濂鴻委員

1. P2-01 鄰接 4 米計畫道路之臨接長度未見標註。
2. P2-02 供步行最小淨寬 1.5M 未見於圖說標示。
3. P2-03 本案是否無適用檢討「容積率放寬基地都市設計審議」？未見檢附面積計算表，無法核對。
4. P2-07 公共服務空間未見標註用途配置傢俱及檢討面積計算式。
5. 請檢附開放空間著色搭配套繪一樓平面配置圖說。
6. 植栽樹穴圖說未見檢附，覆土深度 P3-12 深度不足 1.5M。
7. 透空欄杆未見檢附圖說及檢討，是否有實體圍牆？
8. 開放空間告示牌請增設設置位置。
9. 報告書前面 3D 圖上有雨遮版，故應有頂蓋型開放空間。
10. 本案非防空避難室適用地區。

決議：依委員意見修正後通過。

第 3 案：安平區新南段 33-2 地號店鋪、集合住宅新建工程(第二次掛件第一次審查)(自冠建設股份有限公司)。設計人：楊宗儒建築師事務所

委員 1：鄭永祥委員

1. 請說明公共服務空間之功能。
2. 1F 店鋪臨停需求是否有考量？
3. 垃圾清運動線，請說明。
4. 無障礙車位位置距電梯似較遠？

委員 2：林添安委員

1. 報告書 P5-6，請補上公共服務空間。
2. 報告書 P5-7，筆誤。
3. 報告書 P5-9 → 管委會位置。
 - 設置無障礙廁所。
 - 公共服務空間要傢俱配置空間用途，避難通路要扣除。

委員 3：高濂鴻委員

1. 廣場空間邊長不足 6 公尺。
2. 街道傢俱請增設，儘量可能於喬木下。
3. 廣場式開放空間有高程差，是否考量無障礙？廣場式木平台、行動不便者無法使用。
4. 大小兩區之鋪面，請整合配置。
5. 基地東北角之植栽樹穴調整位置，以便通行。

委員 4：林裕豐委員

1. 廣場式開放空間(P5-2、P5-5)
 - (1) 每邊長 6 公尺檢討→可以頂蓋型檢討，但不獎勵。
 - (2) 有效係數檢討 1 或 0.6(P5-6)。
2. 都審是否通過核准容積 30%？→ 依基地條件應為 20%。
3. 報告書 P5-7，第 285 條之檢討？
4. 報告書 P5-10，公共服務空間之範圍及名稱，並扣除通路(動線)。
5. 報告書 P6-3，地下室 3 層之防火區劃，管委會空間設置？
6. 景觀水池之高程說明。

委員 5：林峰生委員

1. 廣場式開放空間任一邊須達 6 公尺以上，本案廣場式部分未達上述標準，請說明。
2. 安全梯須穿越公共服務空間，請扣除避難通道。且公共服務空間請配置傢俱及標準使用性質。

委員 6：陳慶輝委員：無意見

決議：依委員意見修正後通過。

(以下空白)

案 名：『盛富開發建設有限公司_仁德 南勢園段 503, 505 地號
 太子建設開發股份有限公司_善化 慶安段 296 等 5 筆
 自冠建設股份有限公司_安平 新南段 33-2 地號
 店鋪、集合住宅新建工程開放空間預審會議』

一、開會日期：103 年 12 月 11 日（星期四）下午 2 時 00 分

二、開會地點：永華市政中心 3 樓西側會議室

三、主持人：吳委員兼召集人宗榮

曾鵬光代

記

紀錄：吳宗奇、張惟韶

吳宗奇

四、出席委員：

吳 委員玉成

張 委員秀慈

鄭 委員永祥

鄭永祥

林 委員裕豐

林裕豐

林 委員添安

林添安

高 委員濂鴻

高濂鴻

林 委員峰生

林峰生

陳 委員慶輝

陳慶輝

柯 委員明賢

柯明賢

曾 委員鵬光

曾鵬光

吳 委員文進

林 委員志穎

五、申請單位：戴育濠建築師事務所、盛富開發建設有限公司

六、本案相關單位：林裕豐 李維敏 郭輝煌
 自冠建設(股)高功