

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 書函

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

台南市永康區中華路7巷20弄38號5樓之5

受文者：徐 委員敏斯

發文日期： 104 8. 10

發文字號：南市工管二字第1040775912號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：104年7月28日建造執照開放空間預審會議紀錄1份

主旨：檢送104年7月28日召開「本市善化區善新段279地號等71筆土地、東區自由段50地號等一筆、中西區府前段1269地號等11筆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、顏 委員茂倉、張 委員秀慈、鄭 委員永祥、林 委員裕豐、林 委員添安、張 委員仁郎、徐 委員敏斯、陳 委員慶輝、梅 委員國慶、曾 委員鵬光、林 委員志穎、郭 委員金昇、第一案：(起造人)國信開發建設股份有限公司、(設計人)陳尚志建築師事務所、第二案：(起造人)白京開發建設股份有限公司、(設計人)王東奎建築師事務所、第三案：(起造人)王冠百貨企業股份有限公司、(設計人)林裕豐建築師事務所、(設計人)葉士玄建築師事務所

副本：本局建築管理科一股陳工程員亮雄、本局建築管理科一股黃幫工程司炳彰、臺南市政府工務局建築管理科二股

臺南市政府工務局

第1案：善化區善新段279地號等71筆土地店鋪、辦公室、事務所、出租宿舍新建工程（國信開發建設股份有限公司）。設計人：陳尚志建築師事務所

委員1：鄭永祥委員

1. 地下一層機車位間之通道只有一米五似乎過窄？並請清楚標示機車入之動線。
2. 地下一層垃圾車之暫停空間為何？
3. 一樓店鋪之顧客臨停空間為何？
4. 一樓開放空間之無障礙動線為何？
5. 一樓開放空間之開放空間告示牌設在何處？

委員2：林添安委員

1. 迴車道是否合理？用在他人土地？。P01-3
2. 3M？還是4M沿街式開放空間？。P01-3
3. 提供3M給第一區做6M基地內通路，是否合法？P01-3
4. 頂蓋式廣場式空間請檢討2/3透空與高度。P04-2
5. 公共服務空間獎勵部分也請上色。P04-2
6. 請在此頁檢討20%獎勵。P04-2
7. 請檢討陰影範圍限。P04-3

委員3：林裕豐委員

1. 本案適用之開審條文是20%還是30%？。
2. 交評、都審是否通過？
3. 店鋪很多是否考慮交通臨停，請說明。
4. P6-14 垃圾車與裝卸車位共用？請調整。
5. 機電空間及陽台的10%、15%檢討，因有大樓及透天兩區如何計算？
6. 一照申請，店鋪面積是否超過500平方公尺之規定，都發局的意見如何？。

委員4：徐敏斯委員

1. 開放空間透水率檢討：
按都審原則(貳-四)，透水面積下方不得有構造物，請補充說明雨水貯集滯洪設施(0.045m³/m²×14580.14m²÷656m³設置容量，得與雨水回收再利用系統合併設置)之設置位置，是否影響透水率檢討基準(40%-10%=30%)；若統一設置於大樓幢時，包括公共服務空間，是否已考慮透天戶之用電用水分攤合理性。[p05-3]。
2. 開放空間保水量檢討：
補充基地保水量檢討。
3. 開放空間CO₂固定量檢討：
本案生態綠化(本土植物、誘鳥誘蝶植物)優待係數 $\alpha=1.2$ ，即80%之綠地面積以上有生態綠化，請依現行規範規定補充提出「整體植栽生態計畫說明書」以供認定；並補充說明喬木植栽區人工地盤防水、排水及防根破壞之細部大樣圖說。[P05-1]

[p05-4]

4. 開放空間獎勵樓地板面積：

請依大樓與透天分屬有無共同使用梯廳性質，分別檢討其容積計算。請補充列式計算說明「梯廳>10%部分」及「梯廳+陽台>15%部分」。並放大字體以利檢視。[p03]

5. 開放空間公益性、市容觀瞻等：

開放空間告示牌之位置建議設置至少兩處，分別位於與第一區基地內通路銜接處，及沿西拉雅大道沿街開放空間處。請補充大樓棟地下室排氣墩子位置及美化措施。

[p05-1]

6. 建築物之私密性與安全管理需求等：

進出第一區之車行出入口(龍目井路口)，與本區(第二區)銜接之開放空間界限易混用，影響開放空間安全使用性，建議採鋪面材質之不同作適度區隔。

委員 5：顏茂倉委員

1. 垃圾貯存空間太小，不切實際。
2. 實際招牌的考慮。
3. 空調設備的放置？
4. 機車量大而 B1 之配置不合理。
5. 開放空間廣場之實際使用狀況考量為何請說明。
6. 整體規劃合法卻不合理。

委員 7：郭金昇委員

1. 兩案各提供 3 米之基地內通路似與建築技術規則#163 解釋令不符。
2. 臨街南面 50 公尺道路側的沿街式的連棟透天，停車空間有無計入容積？如何計算，依據合規定請說明。

委員 8：張仁郎委員

1. 北側之店鋪建議綠化面積在檢討，將店鋪前之人行步道放寬。
2. 右下角何以用其他基地當迴車道？請說明
3. 10 米帶狀開放空間綠化引道鋪面應預為留設以銜接其他基地之開放空間。

業務單位意見：

1. 店鋪是否可屬生活服務區（產業服務專用）之容許使用項目？
2. 請都發局確認沿街式開放空間是否與建築技術規則建築設計施工編第 15 章開放空間相同？
3. 請都發局確認生活服務區（產業服務專用）是否類似住宅區或商業區？
4. 請提供第一區的核准開放空間圖說以利核對範圍。
5. 廣場式開放空間周長檢討有誤

6. 日照檢討應檢討是否影響第一區
7. 招牌廣告物應申請許可。
8. 各戶店鋪空間應無障礙廁所
9. A1~30、B1~37戶之空間用途與生活服務區(產業服務專用)之容許使用項目不符。
10. 透空框架與透空遮牆應檢討。
11. 樓梯間應不可隔間。
12. 小車位檢討比例
13. 使用他基地之基地內通路應檢附公證書
14. 停車空間應留設符合建築技術規則建築設計施工編第60條之1規定通道寬度。
15. 應檢討建築技術規則建築設計施工編第5章規定。
16. NO.138車位為何比例過長
17. 停車數量應檢討免計容積樓地板面積。
18. 走廊空間寬度為何?
19. 梯廳免計或計入容積樓地板面積處應有圖例標示。
20. 立面標示建築物高度、屋頂突出物高度有誤

決議：依委員意見修正後通過。

第2案：東區自由段50等1筆土地集合住宅新建工程(白京開發建設股份有限公司)。
設計人：王東奎建築師事務所

委員1：徐敏斯委員

1. 開放空間保水量檢討：請補充基地保水量檢討。
2. 開放空間CO2固定量檢討：請補充基地CO2固定量檢討
3. 開放空間獎勵樓地板面積：
請確認非臨道路側之開放空間，得否認定為「沿街步道式開放空間」。[\[A1-8\]](#)
4. 建築物之私密性與安全管理需求等：
開放空間延伸至建築物背側入口位置，如何兼顧對建築物之私密性與安全管理需求，請說明。[\[A1-8\]](#)

委員2：林添安委員：

1. 請上色公共服務空間，傢俱、避難通道也請表達。[PA1-8](#)。

2. 30%檢討式位置請修正 PA1-8。
3. 請加強樹蔭涵蓋 PA1-8。
4. 一樓高度檢討請修正 PA1-10。
5. 請標上陰影範圍線（兩邊路）PA1-13。

委員 3：張仁郎祥委員

1. 1樓頂蓋型開放空間應已刪除圖說請修正。
2. 避雷針的形式請考量，高度應請注意。

委員 4：林裕豐委員：

1. 變更後容積樓地板是否增加。
2. 南側沿街開放空間範圍，非常不適當，後段應改為廣場式。
3. 沿街之開放空間街道傢俱。
4. 公共服務空間之範圍，著色及扣除道路請註明。
5. 變更後之彩圖平面配置圖，是否沒放？
6. 陰影檢討（構造體的最外緣）。
7. 告示牌位置？

委員 5：顏茂倉委員：

1. 沿街步道開放空間範圍的檢討。
— 比照原有開放空間範圍。（新舊開放空間的比照）
— 不應超過上次通過沿街步道空間的範圍。

委員 6：鄭永祥委員

1. 請標明機車車位尺寸。
2. 請說明垃圾清運動線為何？

委員 7：郭金昇委員：

1. 開放空間上限適用為何？
2. P32-10 算式修正。

業務單位意見：

1. 請檢附保水檢討圖說
2. 請檢附二氧化碳固定亮檢討圖說
3. 複審案中已無設計頂蓋型開放空間，但圖面中仍有頂蓋型開放空間之文字，建議刪去開放空間檢討中， $\Delta FA1$ 不用檢討 $<30\%$ ，而應於總計 ΔFA 時檢討，建議修改

4. A1-13 建築物高度檢討，因面對兩條道路，應分別檢討，請補充北側道路之建築物高度檢討
5. A1-10 各樓層高度檢討：一層高度 $4.2M < 6M$ 之檢討式有誤，因無夾層設計，應以 $4.2M$ 檢討。
6. $\Delta FA2$ 中應扣除避難走道部分建議加強標示
7. A1-13 北向日照檢討圖，其起算點須包括陽台與雨遮
8. 複審案之沿街式開放空間較深，建議於店鋪 S3 側牆西側之沿街步道式改設廣場式開放空間
9. 請依會議承諾做開放空間界線修正並重新計算。

決議：依委員意見修正後通過。

第 3 案：中西區府前段 1269 地號等 11 筆土地店鋪、集合住宅新建工程（王冠百貨企業股份有限公司）。設計人：林裕豐建築師事務所、葉士玄建築師事務所

委員 1：鄭永祥委員

1. 地下室停車場出入口轉彎處建議設必要之警示及減速設施。
2. 一樓停車場出入口處之鋪面需與人行道鋪面有所區隔。
3. B2, B3, B4 無障礙車位距電梯過遠，可否規劃較近之位置？

委員 2：張仁郎祥委員

3. 本案法定空地供公眾使用及開放空間請整體考量。

委員 3：徐敏斯委員

1. 申請書依據欄，請依現行技則第 290 條條文載記：
甲、直轄市、縣（市）主管建築機關之建造執照預審小組，應就開放空間之植栽

綠化及公益性，與其對公共安全、公共交通、公共衛生及市容觀瞻之影響詳予評估。

乙、 建築基地臨接永久性空地或已依本章申請建築之基地，其開放空間應配合整體留設。

丙、 直轄市、縣（市）主管建築機關之建造執照預審小組，應就建築物之私密性與安全管理需求及公共服務空間之位置、面積及服務設施與設備之必要性及公益性詳予評估。

2. 開放空間 CO₂ 固定量檢討：本案生態綠化（本土植物、誘鳥誘蝶植物）優待係數 $\alpha = 1.0$ ，按現行規範（101年6月27日修正）， $\alpha = 0.8$ 。請依最新規範檢討。
3. 其他：地下層停車位編號 40、41、42 之尺寸應為 250×600 公分（102年7月1日施行，技則第 60 條第 1 款：停車角度 30 度以下時）。[p3-06~08]

委員 4：林添安委員

1. P2-01「免檢討」改為「符合規定」較適切。
2. P2-04 請分清楚檢討部份與條文請分清楚。
3. 請交待使用獎勵部份 FA1、 Δ FA2=？
4. 平面圖上為何尚有公共服務空間（不獎勵）請說明。
5. 本案係為大面積獎勵牆面退縮線標示有誤。

委員 5：顏茂倉委員

1. 應有清楚圖面標示變更前後位置（平面/立面/剖面）等表示。
2. 圖面儘可能南北向統一方式表示。
3. 本案位屬重要舊都市區，透視 3D 圖面應將周遭環境納入表示。
4. 圖面柱線標示請統一。
5. 排煙管道的設計在開放空間內的處理方式，請詳細說明。

委員 6：郭金昇委員

1. 立面請標示材質並配合修正。

決議：依委員意見修正後通過。

（以下空白）