

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 書函

71084

台南市永康區中華路7巷20弄38號5樓之5

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：黃弘志

電話：06-6322231#6395

傳真：06-6330995

受文者：徐委員敏斯

發文日期：中華民國105年9月29日

發文字號：南市工管二字第1050965711號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送105年9月8日召開「本市善化區善新段109地號、永康區兵北段1086地號、南區水交社段21、23地號、南區水交社段21-36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預審會議」會議紀錄1份，請查照。

正本：林委員裕豐、張委員仁郎、徐委員敏斯、陳委員慶輝、簡委員莉莎、林委員玉茹、郭委員金昇、統上開發建設股份有限公司、吳明聰建築師事務所、陳鵬宇建築師事務所、鄭承佳建築師事務所、宇成建築開發有限公司、佳鋹建設股份有限公司、林峰生建築師事務所

副本：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

臺南市政府工務局建造執照預審會議紀錄

- 一、會議時間：105年9月8日（星期四）上午9時
- 二、會議地點：本府二樓西側會議室
- 三、主持人：王副局長建雄 代理
- 四、出席人員：詳會議簽到單
- 五、會議記錄：謝岳龍、黃弘志
- 六、主席致詞：(略)
- 七、業務單位報告：(略)
- 八、會議紀錄：(如後附)

第一案：第2頁至第3頁

第二案：第4頁至第5頁

第三案：第6頁

第四案：第7頁

案次：第一案

案由：統上開發建設股份有限公司善化區善新段 109 地號店鋪、集合住宅新建工程依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」辦理建造執照預審

申請人：統上開發建設股份有限公司

設計人：吳明聰建築師事務所

審查意見：

王副局長建雄：

1. 植栽移植應向工務局申請。
2. 建築線外綠帶寬度請勿任意更動，新設植栽區避免與公有綠帶混雜。
3. 陽光大道人行道請依原有線型設計。
4. 西北側開放空間植栽區調整，並避免橫跨地下室範圍與未開挖範圍。
5. 地面鋪木紋磚對身障人士及老年人使用輪椅會造成不便，並對其脊椎有所影響，請以友善空間通用設計檢討鋪設材料。

張仁郎委員

1. 開放空間標示牌位置請清楚標示。
2. 街角廣場圓形綠籬應留設缺口，利人進入停留使用。
3. 開放空間地面排水方向會往街角廣場集中，需注意洩水坡度，避免流速過快。
4. 臨 20m 陽光大道的現有完成綠化設施及人行道寬度應予保留，喬木移植應向工務局申請。

徐敏斯委員

1. 確認使用用途為「住宅」或「集合住宅」。
2. 地下層各樓層，請依 104 年 10 月 06 日（104 年第 4 次）「台南市政府建造執照及雜項執照簽證抽查複核小組」會議紀錄提案 13 決議，補充免計入容積之檢討計算式，確認是否超出免計容積最大值。
3. 請加強開放空間街道家俱（如休憩座椅位置）之設置，並繪製詳圖。
4. 請再斟酌沿街步道式開放空間”橫向坡度”的設計。

林裕豐委員

1. 使用分區之適用性，請清楚檢討建築技術規則建築設計施工編第 282 條及細部計畫土地使用分區管制第 9 點 2.2 規定。
2. 都審是否通過？
3. 開放空間告示牌位置？

4. 地下室停車容積計算方法有誤，請修正。
5. 北向日照陰影檢討不完全，P5.4-4 應整棟檢討。
6. 1F 高度 480cm，店舖沒問題，但供住宅進出之梯間高度應小於等於 420cm，請檢討。
7. 陽台外緣請注意是否有超過開放空間範圍。
8. 不等寬的部分應為沿街開放空間。

陳慶輝委員

1. 平面規劃為 V 型配置，請說明水平地震力考量方式。
2. 一層與二層（標準層）之 RC 牆量請補充。
3. 外觀造型造成短樑效應，請結構設計時考量。

林玉茹委員

1. 景觀植栽配置圖喬木數量與喬木植栽表所示數量不符，請修正。
2. 喬木桃花心木，屬常綠喬木，幹直立粗壯，樹冠長圓錐形，陽性植物，需強光，其冠幅可大至 5~8m；本案栽植位置臨建物、地界線應 $\geq 3m$ ，樹距應 $\geq 7m$ （本案樹距部分不足）請修正生長空間不足之栽植位置或改植小喬木後重新檢討綠覆率。
3. 喬木桃花心木、樟樹之米高徑（ ϕ ）均 $\geq 8cm$ ，除為造景特殊用途外，為考量喬木存活率，請修正栽植 $\phi \leq 8cm$ 之苗木。
4. 車道進出口不得設置遮蔽視線植栽或設施物，以維持視覺的通視性。
5. 喬木樟樹，屬常綠喬木，幹直立，樹冠波狀圓形，陽性植物，需強光，其冠幅可大至 8~12m；樹距應 $\geq 8m$ （本案樹距部分不足）請修正生長空間不足之栽植位置或改植小喬木後重新檢討綠覆率。

業務單位初審意見：

1. 未檢附委託書
2. 未檢附都市計畫使用分區證明
3. 依都市計畫土地使用分區管制要點第 9 條之 2 規定「生活服務區（產業服務專用）」，適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計「住宅區」規定。
4. P5-4.2 建築技術規則建築設計施工編第 282 條基地面積檢討應以「住宅區」檢討。
5. P5-4.2 沿街步道式開放空間，[不等寬]有效係數法源依據？建請回歸建築技術規則建築設計施工編第 284 條開放空間檢討。

決議：依委員意見修正並經確認後通過。

案次：第二案

案由：宇成建築台南市永康區兵北段1086地號集合住宅新建工程(第一次變更設計)依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」辦理建造執照預審

申請人：宇成建築開發有限公司

設計人：陳鵬宇建築師事務所、鄭承佳建築師事務所

審查意見：

王副局長建雄：

1. 請檢討調整街角及車道入口處植栽位置，避免影響行車安全。

張仁郎委員

1. 開放空間型式 (P3-2-2) 請標示清楚。
2. 汽車出入口與計畫道路銜接處請保留圓弧截角設計。
3. 基地西側設置一組兒童遊戲設施是否必要？若仍需要應考慮設施安全性。
4. 店舖內無障礙廁所規劃。
5. 開放空間告示牌位置標示清楚。
6. P4-1-5 壹樓高程是否有誤，請標示清楚。

徐敏斯委員

1. 建議事項：地面無障礙廁所設置。

林裕豐委員

1. 本案是否容積移轉？P3-2-2 表檢討書明不一致。
2. 是否 $F1-F2 \geq 60\%$ ，須否提供 20% 法空公益？
3. 本次變更之使用容積是否 \leq 原核准容積。
4. 開放空間 P3-2-2 圖例不清，請修正。
5. 告示牌位置標示。
6. 環保室空間是否適當，機車道寬度 $< 200\text{cm}$ ，未設置行動不便車位，P4-1-4 B1F 用途未標示。
7. P4-1-5 本案高程相差很大，連梯廳高程都是負的，請說明坡道之高度，因計入開放空間但又分割開放空間，請適當設計。
8. 1F 安全梯門應向避難方向開啟，店舖未設置廁所，且公共空間梯廳等亦未設行動不便廁所，請檢討。
9. 規劃建議：兒童遊戲設施放在街角是否理想，若放在鄰接公園處是否更

佳。

林玉茹委員

1. 本案依「私人建築都市設計審議原則篇」五、街廓轉角建築應加強景觀、造形與植栽設計，以形塑街角景觀。請依規定辦理。
2. 部分喬木（光臘樹）栽植於地下室開發範圍，請檢附其植物生長最小土層厚度（含灌木、地被植物）施工詳圖並標明其填覆沃土 150cm 之施作方式。
3. 車道進出口不得設置遮蔽視線植栽或設施物，以維持視覺的通視性。
4. 喬木黃連木、光臘樹、樟樹均屬大喬木，為考量其生長空間，樹距應 $\geq 8\text{m}$ （本案部分樹距不足），且不適合臨地界種植，請修正栽植位置或改植小喬木後重新檢討綠覆率之不足。
5. 請檢附植栽圖例表，並於圖例標明植栽之規格、種類及數量。

業務單位初審意見：

1. P1-3 建築技術規則建築設計施工編第 282 條臨街道路寬度檢討，（詳 P. 4-1-5）無相關尺寸標示。
2. P1-3 建築技術規則建築設計施工編第 285 條、第 286 條檢討 ΔFA1 數值與 P3-2-2 ΔFA1 數值不符。
3. P3-2-2 鼓勵係數 I 值檢討有誤。
4. P1-3 建築技術規則建築設計施工編第 286 條高度規定部分，（詳 P. 4-1-5）參照有誤，且圖面查無高度檢討及冬至日照檢討圖面。
5. P1-3 建築技術規則建築設計施工編第 286 條各樓層高度規定部分，（詳 P. 4-1-1）參照無樓層高度標示。
6. P1-3 建築技術規則建築設計施工編第 288 條步行專用道寬度規定部分，檢討步行淨寬度為 2.5m、依圖面丈量約 1.5m，建請釐清並標示尺寸。
7. P1-3 建築技術規則建築設計施工編第 289 條檢討，內容標示「東側廣場式開放空間內設置 1.2M 以下圍牆且透空率大於 2/3」，於圖面未顯示其位置。

決議：依委員意見修正並經確認後通過。

案次：第三案

案由：佳鋹建設股份有限公司南區水交社段 21、23 地號店鋪、集合住宅新建工程（第一次變更設計）依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」辦理建造執照預審

申請人：佳鋹建設股份有限公司

設計人：林峰生建築師事務所

審查意見：

張仁郎委員

1. 變更報告書，請將原核准圖附入，以利比對。
2. A-18 圖街角廣場範圍請標示清楚。
3. 開放空間告示牌請標示清楚。

徐敏斯委員

1. 加強街道家具詳細圖。

林裕豐委員

1. 圖面修改不多，但圖面比例太小，請盡量將圖說彩色及適度放大，俾利對圖比照。
2. 原核准圖與變更之對照。

林玉茹委員

1. 本案面臨之道路如有行道樹者，現有行道樹如有移植（含微移）需求，請先行向本局提出申請，俟核准後再行施作。
2. 請檢附植栽圖例表，並於圖例標明植栽之圖例、規格、種類及數量。
3. 本案依「私人建築都市設計審議原則篇」五、街廓轉角建築應加強景觀、造形與植栽設計，以形塑街角景觀。請依規定辦理。
4. 車道進出口不得設置遮蔽視線植栽或設施物，以維持視覺的通視性。
5. 植栽如栽植於地下室開發範圍，請檢附其植物生長最小土層厚度（含灌木、地被植物）施工詳圖並標明其填覆沃土 150cm 之施作方式。
6. 為考量其生長空間，喬木應依樹種檢討樹距需求，且不適合臨地界種植，請修正栽植位置或改植小喬木後重新檢討綠覆率之不足。

決議：依委員意見修正並經確認後通過。

案次：第四案

案由：佳鋹建設股份有限公司南區水交社段 21-36 地號店鋪集合住宅新建工程（第一次變更設計）依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」申請建造執照預審

申請人：佳鋹建設股份有限公司

設計人：林峰生建築師事務所

審查意見：

張仁郎委員

1. 變更報告書，請將原核准圖附入，以利比對。
2. 開放空間告示牌請標示清楚。
3. 沿街步道式及廣場式開放空間未銜接部分，將其納入開放空間範圍，並不計入有效面積。

徐敏斯委員

1. 加強街道家具詳細圖。

林裕豐委員

1. 圖面修改不多，但圖面比例太小，請盡量將圖說彩色及適度放大，俾利對圖比照。
2. 原核准圖與變更之對照。

林玉茹委員

1. 本案面臨之道路如有行道樹者，現有行道樹如有移植（含微移）需求，請先行向本局提出申請，俟核准後再行施作。
2. 請檢附植栽圖例表，並於圖例標明植栽之圖例、規格、種類及數量。
3. 本案依「私人建築都市設計審議原則篇」五、街廓轉角建築應加強景觀、造形與植栽設計，以形塑街角景觀。請依規定辦理。
4. 車道進出口不得設置遮蔽視線植栽或設施物，以維持視覺的通視性。
5. 植栽如栽植於地下室開發範圍，請檢附其植物生長最小土層厚度（含灌木、地被植物）施工詳圖並標明其填覆沃土 150cm 之施作方式。
6. 為考量其生長空間，喬木應依樹種檢討樹距需求，且不適合臨地界種植，請修正栽植位置或改植小喬木後重新檢討綠覆率之不足。

決議：依委員意見修正並經確認後通過。

臺南市政府工務局建造執照預審會議簽到表

案名：

- 一、統上開發建設股份有限公司善新段 109 地號店鋪、集合住宅新建工程
- 二、宇成建築台南市永康區兵北段 1086 地號集合住宅新建工程（第一次變更設計）
- 三、佳鉞建設股份有限公司南區水交社段 21、23 地號店鋪集合住宅新建工程（第一次變更設計）
- 四、佳鉞建設股份有限公司南區水交社段 21-36 地號店鋪集合住宅新建工程（第一次變更設計）

一、開會日期：105 年 9 月 8 日（星期四）上午 9 時

二、開會地點：永華市政中心 2 樓西側會議室

三、主持人： **王建雄代** 記錄： **董志**

四、出席委員：

顏茂倉		徐敏斯	
張秀慈		陳慶輝	
鄭永祥		梅國慶	
林裕豐		簡莉莎	
曾永信		林玉茹	
張仁郎		郭金昇	

五、申請單位：

統上開發建設股份有限公司 吳明聰建築師事務所	
宇成建築開發有限公司 陳鵬宇建築師事務所 鄭承佳建築師事務所	
佳鉞建設股份有限公司 林峰生建築師事務所	

六、臺南市政府工務局建築管理科：

謝岳龍 **董志**