

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106年1月3日

發文字號：南市工管二字第1051342675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12月6日召開「本市仁德區德崙段345地號、中西區康樂段568、571等2筆地號、新市區新北段18地號、安平區金華段29、29-1~29-5等6筆地號等4案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：顏委員茂倉、張委員秀慈、鄭委員永祥、林委員裕豐、曾委員永信、張委員仁郎、徐委員敏斯、陳委員慶輝、梅委員國慶、簡委員莉莎、林委員玉茹、郭委員金昇

副本：臺南市政府工務局局長室、金鴻運建設有限公司、董育綸建築師事務所、能緹精密工業股份有限公司、張景堯建築師事務所、泓泰建設股份有限公司、永大福建設股份有限公司、林裕豐建築師事務所、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12月6日（星期二）下午2時
- 二、會議地點：本府二樓西側會議室
- 三、主持人：簡科長莉莎 代理
- 四、出席人員：詳會議簽到單
- 五、會議記錄：郭晉溢、吳宗奇、黃弘志、許淑貞
- 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4頁

第二案：第5頁至第6頁

第三案：第7頁至第8頁

第四案：第9頁至第10頁

案次：第一案

案由：金鴻運建設有限公司臺南市仁德區德崙段 345 地號集合住宅
新建工程依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」申請建
造執照預審

申請人：金鴻運建設有限公司

設計人：董育綸建築師事務所

審查意見：

徐敏斯委員

1. 本案留設於德南路側之開放空間，尚未臨接道路。為何以「沿街式開放空間」檢討？
2. 地面層機車進出車道穿越開放空間時，其開放空間面積應予扣除穿越部分。
3. 留設於 8 公尺寬計畫道路(德崙路 77 巷)側之開放空間，於 C 軸線以後之範圍，不宜以「沿街式開放空間」檢討；且有過樑投影部分，應視為有頂蓋。
4. 地下層之容積檢討請更正為：
地下各層(共 2 層)樓地板面積－(汽車停車位數 X40＋建築面積)
 $(1232.95+1224.89)-(62\times 40+748.46)=-770.62$ (負值，容積為 0)
5. 局部淨深度不足 2 公尺至淨深度 2 公尺以上範圍不連續之梯廳，自淨深度小於 2 公尺部分起至專有部分間，應依內政部 99 年 9 月 21 日內授營建管字第 0990171853 號函(函令彙編 p456)規定計入該層樓地板面積。(P27)
6. CO2 固定量計算請確認 α 採 0.8 計算之。(P15)
7. 「現況道路」經指定(示)建築線後(請補建築線指定(示)圖)，寬度為 6 公尺寬時，應於 8 公尺寬計畫道路(德崙路 77 巷)出入口端退縮 5 公尺長截角。並評估汽車坡道出入口與該「現況道路」路口間之行車安全措施為何？
8. 低樓層各戶之有效採光檢討時，應注意與地界線間高距比大於 4 之問題。

張秀慈委員：

1. 地面層機車停車的出入動線，若在德南路側應在出入口處鋪面及機車道標示上人行安全措施，以提醒行人道行時之安全。
2. 地號 344-1 之空間用途？與垃圾分類儲藏空間使用上如何配合，應再補充說明。
3. 地面層應加強街道傢俱設置及植栽綠化，以增加開放空間使用之多元

性。

4. 開放空間指示牌的位置。

5. 無障礙坡道轉彎處建議以圓弧處理，並整合植栽綠化進行整體設計，以利行動不便者通行。

陳慶輝委員：

1. 一樓車道入口處及機車停車空間，相對牆量配置少，扭轉效應明顯，建議以擴大柱斷面或其他方式改善結構系統。

2. 地下室西北側臨地界 25cm，左下角落柱臨現有巷道僅 10cm，安全措施如何施作？

鄭永祥委員

1. 因為機車之停車位是在一樓，可否說明其行車出入動線，另機車之車道寬請標示寬度。

2. 請說明一樓之垃圾清運動線。

3. 一樓無障礙使用者之動線及坡度差。

4. 行車出入口處與六米巷道有可能之車流交織情形，可能必須要說明。

張仁郎委員

1. 室外無障礙通路與透水鋪面（材質為何？）的介面如何處理？且進入室內門為外開，不利輪椅使用？是否需考慮留設迴轉空間。

2. 北側為臨接計畫道路之處納入沿街步道開放空間請檢討。

3. 車處入口弧形截角延續，請與計畫道路順接。

林裕豐委員

1. 沿街須全長設置沿街步道，但德南路有部分未臨路，不可設置沿街步道開放空間。

2. 機車之動線須扣除，不可為開放空間。

3. 車道彎之開放空間有些勉強。

4. 標示牌位置？

5. 環保空間之位置？

6. 景觀配置建議加強。

曾永信委員

1. 12 公尺德南路沿街式開放空間未臨接建築線，應不可計入開放空間。

2. 車道左側柱上方的沿街式開放空間寬度不足 4m，不可計入開放空間。

3. 機車道路不宜計入開放空間獎勵。

4. 德崙路 77 巷，路心進來 10 公尺範圍內，H 戶的廁所突出該限制線。

林玉茹委員（書面意見）

1. 喬木苦楝，屬落葉喬木，幹直立，樹冠傘形，冬季落葉，開花粉紫色，

陽性植物，需強光，其冠幅可大至 5~10m；其栽植位置臨建物（含地下室）、地界線應 $\geq 3\text{m}$ ，樹距應 $\geq 6\text{m}$ ，本案臨 8m 計畫道路（德崙路 77 巷）栽植位置臨地下室間距明顯不足，請修正栽植位置或改植小喬木後重新檢討綠覆率。

2. 部分矮灌（金露花）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 60cm 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. 喬木栽植地點應依樹木大小在地面留設適當樹穴，該樹穴應以喬木為中心點，各向度留設寬度至少 1m，其面積需 $\geq 1.5 \text{ m}^2$ ，且該樹穴需填入客土或沃土。
5. 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。

決議：部分內容修正後，再提委員會審查。

案次：第二案

案由：能緹精密工業股份有限公司臺南市中西區康樂段 568、571 等
2 筆地號店鋪及集合式住宅新建工程依「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：能緹精密工業股份有限公司

設計人：張景堯建築師事務所

審查意見：

林裕豐委員

1. 請就 15 章逐條檢討。
2. 公益性開放空間是否扣除車道上方構造物之投影。
3. $\triangle FA \leq 20\%$ 檢討為 30%。
4. 頂蓋型開放空間，請檢討 2/3 開口。
5. 依建築技術規則建築設計施工編 284 條之 1 規定，公共服務空間係指設於住宅區及商業區，住宅區使用部分，請註明計入容積，高度得比照公共服務空間不受限制。
6. 本報告書很多內容，但對於開放空間相關只有少許，3-1-1 及 3-1-2 應再詳細。

徐敏斯委員

1. 地下層(共 4 層)之容積檢討請再確認：

地下各層樓地板面積-(汽車停車位數 X40+法定機車位數 X4+建築面積)
(1313.16X4)-(100X40+110X4+717.55)=95.09(正值，容積為 95.09)。
機電設備空間應與地面層以上併計檢討 15%。(P4-3-1)

PS：檢討 15%時，容積移轉面積得計入 15%計算。

陳慶輝委員

1. 基地右側地下室部分跨度達 16M，開挖至地下四層，水浮力問題請提供方案或措施。(附檢討數據)
2. 地上層以上中間左右為挑空，請說明乙梯結構支撐方式。
3. 本案為隔震建築，請確認隔震維修空間、變形預留空間與隔震墊差異沉陷問題，請提出初步考量隔震墊規格及預估側向變形量，高樓柱內外差異沉陷值。

鄭永祥委員

1. 車道出入口處與金華新路口過近，如何避免車道車輛進出號誌路口車輛停等之車流衝突。

2. 行人無障礙動線之說明。
3. 機車停車位之尺寸大小未明確標示，車道寬僅標示 150cm，似不符臺南市要求。

張秀慈委員：

1. 金華路側的沿街式步道建議考量行動不便者使用的感知重新設計，設計時可同時考量照明、街道傢俱及植栽等進行整體規劃。
2. 尊王路 176 巷側開放空間建議整合兒童戶外遊戲區，公共服務空間進行整體規劃。

張仁郎委員

1. 汽車坡道需從騎樓線退縮 2m，且左右各 60 度範圍不能有妨礙視線，請標示之。
2. 汽車出入口過於靠近金華路，如何管控行人安全請予說明，且鄰接道路處請設截角。
3. 基地道路截角地坪設置高低差，請與公有人行道高程整合設計，便利人行使用。
4. 道路截角處(汽車出入口上方)設有立體框架造型是否需納入建築面積檢討?
5. 開放空間告示標誌，請標示清楚。

曾永信委員

1. 圖 3-1-2 壹層開放空間平面圖有關

$$\triangle FA = \triangle FA1 + \triangle FA2 = \dots = 589.97 < 1800.9 = 0.3 \times \dots$$

↓
應該為 0.2，請修正。

林玉茹委員（書面意見）

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（樟樹）及白水木栽植於地下室開發範圍，請檢附其植物生長最小土層厚度施工詳圖並標明其填覆沃土 150cm、60 cm 之施作方式。
3. 喬木樟樹、青剛櫟之米高徑(φ)均為 10~12cm，除為造景特殊用途外，為考量喬木存活率，請修正栽植 φ ≤ 8 cm 之苗木。
4. 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。

決議：依委員意見修正並經確認後通過。

案次：第三案

案由：洺泰建設股份有限公司臺南市新市區新北段18地號集合住宅
新建工程依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」申請建
造執照預審

申請人：洺泰建設股份有限公司

設計人：林裕豐建築師事務所

審查意見：

張秀慈委員：

1. 考量基地北側地區多為淹水潛勢區，基地排水以及景觀規劃設計上可融入海綿城市的概念，增加基地蓄洪的功能。
2. 兒童遊戲場應增加遮蔭的植栽設施以及座椅，以提高其使用性。
3. 建議增加可停留的街道傢俱，使開放空間使用更多元。
4. 資源回收式位置不盡理想，無法在基地內處理垃圾清理運送的動線及服務空間。

張仁郎委員

1. 室外無障礙通路寬度及坡度請標示清楚。
2. 門廳是否納入公共服務空間？若是請標示為公共服務空間。
3. 公益性公共空間帶狀寬度至少應為多少？如何利用提供公益使用，請說明。
4. 店鋪B1、B2挑空位置請標示正確。

徐敏斯委員

1. 鄰地法定退縮地寬度為4公尺，其與本案沿街步道式開放空間的銜接順暢。(P2-11)
2. 二氧化碳固定量計算請確認 α 採0.8計算之。(P2-09)
3. 加強開放空地之安全維護設計。
4. 列式檢討地下層各層容基計算為負值（免計容積）。

曾永信委員

1. 公益性法定空地於建築線寬度1.7m，於都審上有否限制？

鄭永祥委員

1. 請說明無障礙使用者之動線。
2. 垃圾清運之動線。
3. 機車停車位尺寸未標示。

4. 店鋪之臨停車位是否有考量？
5. 開放空間告示牌位置請標示清楚。

林玉茹委員（書面意見）

1. 請檢附景觀植栽配置圖，並以正確比例（S：1/100～S：1/300）標示，以利審閱。
2. 請檢附植栽圖列表，並於圖例標明植栽之圖例、規格、種類及數量。
3. 部分植栽種植於地下室開發範圍，請檢附其植物生長最小土層厚度施工詳圖並標明其各填覆沃土深度之施作方式。
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. 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。

決議：依委員意見修正並經確認後通過。

案次：第四案

案由：永大福建設股份有限公司臺南市安平區金華段 29、29-1~29-5 等 6 筆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：永大福建設有限公司

設計人：林裕豐建築師事務所

審查意見：

徐敏斯委員

1. 西北側公共服務空間之使用用途為何？加強使用設施內容。
2. 作為公共服務空間之半戶外「水池」，鄰近供公眾使用之「沿街步道式」開放空間時，請補充圖說(或剖面圖)並說明其安全管理措施。
3. 加強汽車坡道出入口鄰近交叉路口時之安全措施。
4. 加強開放空間街道家具設置，提供公眾休憩使用。
5. CO2 固定量計算請確認 α 採 0.8 計算之。(P2-09)

張秀慈委員：

1. 考量台南市的氣候，建議多增設半戶外的開放空間。
2. 增設街道傢俱。
3. 門廳的公共服務空間的前立面材料為大面玻璃，建議考量台南氣候增設遮蔭的立面元素，以減少建築耗能。
4. 門廳旁的行動不便者斜坡建議往南延伸，以增加其緩衝空間。

鄭永祥委員：

1. 請標示無障礙使用者之動線。
2. 店鋪之臨停車位？
3. 機車停車位尺寸要標示。

張仁郎委員

1. 公共服務空間性質之空間名稱請加註於圖說上。
2. 圖 2-02，車道進出口部應不可計入開放空間，請檢核。
3. 汽車出入口靠近道路交叉口處，請增加安全管制計畫。出入口請設防水閘門。

曾永信委員

1. 汽車出入車道與道路截角是否 $>5M$ 。
2. 地下一樓，左下角機車出入口緊鄰汽車坡道起訖點，稍有危險，可考慮

往右移。

林玉茹委員

1. 請檢附景觀植栽配置圖，並以正確比例（S：1/100～S：1/300）標示，以利審閱。
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. 部分植栽種植於地下室開發範圍，請檢附其植物生長最小土層厚度施工詳圖並標明其各填覆沃土深度之施作方式。
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. 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。
6. 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。

決議：依委員意見修正並經確認後通過。