

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府工務局 書函

台南市永康區中華路7巷20弄38號5樓之5

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：陳亮雄
電話：06-2991111#8794

受文者：徐敏斯委員

發文日期：中華民國106年5月8日

發文字號：南市工管一字第1060471103號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：建造執照預審會議紀錄1份

主旨：檢送106年4月14日召開「本市南區水交社段29、29-1、29-2、29-3等4筆地號土地店鋪、集合住宅新建工程（第一次變更設計）、本市仁德區白崙段72、72-1等2筆地號土地店鋪、集合住宅新建工程共2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：蘇金安 委員、顏茂倉委員、張秀慈委員、鄭永祥委員、林裕豐委員、張仁郎委員、徐敏斯委員、曾永信委員、陳慶輝委員、梅國慶 委員、林玉茹委員、簡莉莎委員、郭金昇委員、曾永信建築師事務所、梁正芳建築師事務所

副本：本局建築管理科

臺南市政府工務局

臺南市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

開會時間：106年4月14日(星期五)上午9時00分整

第1案：本市南區水交社段29、29-1、29-2及29-3地號等4筆土地店鋪集合住宅新建工程案第一次變更設計審查。(僑昱建築股份有限公司、曾永信建築師事務所)

委員1：徐敏斯委員

1. 圖例名稱改為開放空地，並確認圖例顏色。(如 p2-02)
2. 本次變更應屬開放空間審查第2次變更設計。

委員2：陳慶輝委員無意見。

委員3：林裕豐委員

1. 附變更前後之對照表。
2. P1-04之變更後之容積樓地板增加，可否有依現有的法規檢討，因開放空間 $\leq 20\%$ ，但本案應以 20% 檢討 ΔFAI 。
3. 開放空間各法規檢討應依現行法規檢討。
4. P2-08之立體框架透空檢討有誤。
5. 本次是否有第2次變更，請補正。

委員4：張仁郎委員無意見

委員5：張秀慈委員無意見

1. 開放空間設計在變更設計後，除了樹種因考量存活率從藍花楹改為光臘樹外，並無其他重要的變動。
2. 地下室機車停車格數量減少，考量地面層商業空間使用者的便利性及未來沿街步道景觀及動線完整性，可利用基地東側的空間留設機車停車位，並在考量視覺得通透性上設計景觀。
3. 東北側開放空間考量東側街道傢俱減少，考量開放空間的預設活動機能，可增加街道傢俱(座位)，以增加空間的使用性。

委員6：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。

決議：依委員意見修正並經確認後通過。

第 2 案：本市仁德區白崙段 72 及 72-1 地號等 2 筆土地店鋪集合住宅新建工程案。
(興富發建設股份有限公司、梁正芳建築師事務所)

委員 1：徐敏斯委員

1. 現設有之高層建築專用出入口緩衝空間(亦兼為開放空間使用)，作為車輛出入時，宜確保 3.5M 以上之淨寬。(p5-7)
2. 補充檢討基地綠化，並注意樹冠投影之建築障礙。(p3-13)
3. 補充檢討基地綠化，並檢討地質鑽探地表 2M 深度內之土壤分類資料，確認滲透率。(p3-13)
4. 基地周邊發展現況分析說明中，北側誤植為「住宅區」，應為「商業區」。
5. A、B 棟地面層陽台得註記「計入建築面積、樓地板面積及容積樓地板面積」並分別計入檢討。
6. C、D、E 棟地面層樓層高度是否適法(建築技術規則建築設計施工編第 164 條之 1 第 2 項)。
7. C、D、E 棟夾層(管委會使用空間)是否設有無障礙通路通達。
8. A 棟夾層兩座梯未區劃分隔?

委員 2：陳慶輝委員

1. Y6~Y9、Y14~Y18、X5~X8 大中庭區水浮力問題的對策，請提供。
2. 一樓 RC 水平方向牆量與上部樓層 RC 牆量差異很大，有軟、弱層疑慮，請提供軟弱層結構檢討。
3. Y22~Y23 標註、X14~X15 地下室(外側)緊鄰高樓範圍，有差異沉陷造成之應力問題，一樓版請考量此效應。

4. 委員 3：林裕豐委員

1. 鄰開放空間有設置圍牆，依建築技術規則建築設計施工編 289 條須預審小組同意，高度 1.2 公尺，透空率達 2/3，但 P6-7 之圍牆不符規定。
2. 環保室地下 2F，動線長可及性較差。。
3. 街道傢俱(環狀步道)。
4. 相關技規：(1)地下室開挖面積比例 $\leq 75\%$ (都審)。
(2)高度法規。
(3)重覆步行距離。
5. 停車動線機車及汽車不佳。

委員 4：曾永信委員

1. 6*12 緩衝空間設置位置不適當，請依規定檢討。
2. 店鋪帶來外來車輛，應考慮留設臨停車位設置。
3. 應考慮泳池與其環狀步道整合. 現規劃過於硬性。
4. 店鋪 S6 棟與最後一棟間的戶外空間應可整併為一整體性庭園，做一可親近的景觀。

委員 5：張仁郎委員

1. 本案停車共 949 輛，汽車出入口寬度 6 米，稍有不足，建請加寬至 7 公尺。機車共 1160 輛，機車出入口建請加寬，並於 B1F 機車道增加分流車道。
2. 一樓店鋪及管委會使用空間未規劃衛生設備空間。
3. 圖面請標出無障礙設施並檢討之。
4. 戶外空間規劃似乎均是人行通廊性質，應該留有使人有駐留性，尤其是小孩嬉戲空間。
5. 坐標 X8、Y9 柱於壹樓的四周空間狹隘，建請調整加寬。

委員 6：張秀慈委員無意見

1. 地下一樓機車停車空間需增加緩衝空間，建議增加第 2 個機車入口，減緩上下班時間可能產生的壅塞。
2. 開放空間的效率過於單一，缺乏停留性或不同功能的使用，建議減少通道性的空間。
 - (1) 東側的開放空間整併為一個供社區使用的公園，增加兒童遊憩設施和街道傢俱（配合建案預訂的市場使用者需求）的設置。
 - (2) 中央綠園道南側建議修改植栽鋪面，以形塑一個入口廣場為目標來設計，以增加開放空間的豐富性。
 - (3) 游泳池空間應與周圍的通道做整體設計，以保留開放空間的完整性。
 - (4) 公共藝術應與廣場做整體設計，並考量其安全性，設計一個能與使用者互動的公共藝術。
3. B2 建議在北側中間梯廳的附近，增設第二個垃圾暫存空間，以方便北側三棟住戶的使用者。

委員 7：林玉茹委員

1. 喬木（除黃花風鈴木外）之米高徑（ ϕ ）均為 15 或 20cm，除少數為造景特殊用途外，為考量喬木存活率，請修正栽植 $\phi \leq 8$ cm 之苗木。
2. 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。
3. 請於景觀植栽配置圖詳細標示地下室開挖範圍，以利審閱。
4. 部分喬木（樟樹）及灌木、地被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、60cm 之施作方式。
5. 灌木植栽圖例表，請以不同圖例分別標明不同種類之植栽、規格及數量，以利審閱。
6. 喬木光臘樹、台灣檫木、樟樹、兩豆樹等均屬大喬木，為考量其生長空間，樹距應 ≥ 7 m（本案樹距明顯不足），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。
7. 車道進出口周邊不得設置遮蔽視線植栽（光臘樹）或設施物，以維持視覺的通視性。

決議：依委員意見修正並經確認後通過。