

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：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：張蘋
電話：06-2982942#1836
傳真：06-2982952
電子信箱：rachel6516@mail.tainan.gov.tw

71084

臺南市永康區中華路7巷20弄38號5樓之5

受文者：徐 委員敏斯

發文日期：中華民國109年10月6日

發文字號：南市工管一字第1091181432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：檢送本局109年9月15日召開「和宜建設股份有限公司東區仁和段1290、1293、1293-1等3筆地號集合住宅新建工程」、「富立建設股份有限公司安平區漁光段893等3筆地號店舖、集合住宅新建工程」、「欣巴巴事業股份有限公司北區北元段748地號店舖、集合住宅新建工程(第1次變更設計)」、「舜勳建設有限公司安南區安西段2022等10筆地號店舖、集合住宅新建工程」實施都市計畫地區建築基地綜合設計審查會議紀錄1份，請查照。

正本：蘇 委員金安、簡 委員莉莎、林 委員尚卿、林 委員玉茹、李 委員澤育、杜 委員怡萱、張 委員秀慈、沈 委員宗緯、林 委員本、徐 委員敏斯、陳 委員慶輝、和宜建設股份有限公司、林峰生建築師事務所、富立建設股份有限公司、王東奎建築師事務所、欣巴巴事業股份有限公司、陳鵬宇建築師事務所、鄭承佳建築師事務所、舜勳建設有限公司、張博森建築師事務所

副本：臺南市政府工務局建築管理科二股、臺南市政府工務局建築管理科一股

臺南市政府工務局

臺南市政府工務局

109 年 9 月「實施都市計畫地區建築基地綜合設計審查會議」第 1 次會議

會議紀錄

- 一、 會議時間:109 年 9 月 15 日(星期二)下午 2 時 00 分
- 二、 會議地點:本府永華市政中心工務局建築管理科會議室
- 三、 主持人:建築管理科 簡科長莉莎 代理 紀錄:張 蘋
- 四、 出席人員:詳會議簽到單
- 五、 會議紀錄:(如後附)
- 六、 散會:下午 5 時 40 分

案次：第一案

案由：和宜建設股份有限公司東區仁和段 1290、1293、1293-1 等 3 筆地

號集合住宅新建工程

申請人：和宜建設股份有限公司

設計人：林峰生建築師事務所

林本委員

1. 沿街式步道式開放空間應依建築技術規則設計施工編第 283 條規定檢討全長留設。
2. 面積計算表應將設計施工編第 162 條規定不計入容積之空間詳細列表核算出設計總容積樓地板面積。
3. P10-17 頁之北日照不足 1 小時範圍投影至北側鄰地。
4. 車道上面有 6+6M 安全玻璃之採光罩屋面，是否計入建築面積？並請納入設計立面圖造型考量。
5. 壹層及各層平面應將計入建築面積或樓地板面積之範圍予以不同顏色區隔。
6. 地下停車位應依技則設計施工編第 62 條及 60 條第 2 款規定檢討。
7. P10-11 頁之開放空間計算式不要以電腦直接載入面積數額。
8. P10-12 頁之 $\triangle FA1$ 及 $\triangle FA2$ 應合計檢討不超過基準容積之 20%，不必再分割檢討 $\triangle FA1$ 及 $\triangle FA2$ 之容積率上限值。
9. 本案屋頂突出物屬立體構造，請依技則設計施工編第 1 條第 10 款第 5 目規定檢討建築面積之 30%。

徐敏斯委員

1. 申請書基地保水量請更正(單位為 m^3)。
2. A5, A6 戶距地界未達 6M，請留意檢討 1：4 採光距離。
3. 沿街式步道式開放空間，應全長留設，以資適法。

張秀慈委員

1. 開放空間的設計：基地北側的無頂蓋廣場式開放空間目前以硬鋪面及觀景的植栽為主，加上排風口的留設，在設計上相對不鼓勵開放空間的使用，建議整合公共服務空間的半戶外空間來整體思考，以增加該空間的使用率。
2. 無障礙動線請整合戶外開放空間，進行全基地的檢討。
3. 針對開放空間的屬性，以及街道傢俱景觀設施，請補充文字說明之。
4. 地下一層的垃圾清運空間位於車道旁，距離梯廳較遠，位於車道轉彎處易容易有視覺死角的問題，請重新檢討。

李澤育委員

1. 臨道路側植栽帶人行出入口建議整併或調整位置，以增加開放性。
2. 沿街種植樟樹屬大喬木，樹距建議加大。

林玉茹委員(書面審查)

1. 為利審閱，請於景觀植栽配置圖基地周邊標示臨計畫街道或地界線。
2. 車道進出口周邊不得設置遮蔽視線植栽或設施物，以維持視覺的通視性。
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，並標明其填覆沃土 150cm、60cm、30cm 之施作方式。

4. 本案面臨道路之現有行道樹，如有移植（含微移）需求，請依臺南市公共設施植栽管理自治條例第9條「花草樹木妨礙道路兩旁住戶進出或施工而須遷移者，應檢具移植計畫，向管理機關申請遷移，並負擔相關遷移費用。」之規定辦理。
5. 本案無檢送植栽圖例表，無法辨識植栽種類及栽植位置、樹距是否適宜，請檢附植栽圖例表，並於植栽圖例表加註植栽數量、規格（ ϕ 、H、W），以利審閱。
6. 喬木之米高徑（ ϕ ），除少數為造景特殊用途外，為考量喬木存活率，請以 $\phi \leq 8$ cm之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。
7. 喬木（樟樹）屬大喬木，其冠幅可成長至8~12m，樹距應 ≥ 7 m，為考量其生長環境及空間，請修正樹距或適合樹種（小喬木）後重新檢討綠覆面積。
8. 喬木樹種請以不同種類混合栽植，以防共同傳染病蟲害。
9. 請加強露臺、屋頂及垂直綠化。

簡莉莎委員

1. 請明確標示各層之梯廳範圍，管委會等公共服務空間，並應於面積計算表說明。
2. 請增加屋頂及垂直綠化。
3. 請標示全區高程。
4. 圖說標示應著色明確。
5. 請標示大小及自設、法定車位。

6. 法定空地應盡量串連，方便住戶室用，減少不必要的區隔。
7. 人行步道應沿街順平，不可有高差。

業務單位意見

請針對委員意見詳加說明回復；相關結構設計仍由本案建築師及專業技師簽證負責。

決議：

依委員意見修正後再行申請辦理審查。

案次：第二案

案由：富立建設股份有限公司安平區漁光段 893、893-2、893-3 等 3 筆
地號店舖、集合住宅新建工程

申請人：富立建設股份有限公司

設計人：王東奎建築師事務所

林本委員

1. A1-14 圖中 3.6 比 1 高度檢討線之面前道路寬度標示應將道路寬度詳細標示，以免誤導投影線已超越至道路對側境界線。
2. 請依編排順序將附表四(結構設計內容)依規定排入目錄及內容。
3. 面積計算表請依技則 162 條規定將不計容積之空間列式檢討(以總表方式呈現)。

4. 壹層如有隔成無窗戶居室者，請將空間名稱明列出。
5. 屋頂立體構架(或透空遮牆)請依技則第1條第10款第5目規定檢討!

徐敏斯委員

1. A1-13-1、A0-9-1，表層下2M範圍為回填層，土壤最終入滲率 f 值應取 10^{-5} m/sec。
2. A2-5、A2-6 建議於店鋪單元內設置無障礙廁所(含獨立進出小便器)。
3. 建議無障礙停車位數量之計算，以實設總數量計之(約再增加2輛)，以提供更足夠之使用需求。

張秀慈委員

1. 本基地位於都市重要廊道的轉角，在都市景觀及都市公共空間的形塑上，都具有重要的指標性意義，但目前開放空間的配置及設計上相對破碎，在圖面上並無呈現對於開放空間活動的想法，請重新檢討設計。
2. 針對無障礙動線，請以全基地的尺度，全面檢討室內及室外的無障礙動線，以確保其可及性及公益性。
3. 地下一樓機車停車出入口通道狹窄，有公共安全疑慮，請加寬通道並增加出入口的數量。

李澤育委員

1. 西北側步道出入口建議加大增加開放性。
2. 南側石板步道之配置可再考量功能性。
3. 地下一層機車停車區進出口僅一處，寬度建議再加大，並建議增加出入口。

林玉茹委員(書面審查)

1. 為利審閱，景觀植栽配置圖請以正確比例標示(S:1/100~S:1/300)標示。
2. 車道進出口周邊不得設置遮蔽視線植栽或設施物，以維持視覺的通視性。
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，並標明其填覆沃土150cm、60cm、30cm之施作方式。
4. 本案面臨道路之現有行道樹，如有移植(含微移)需求，請依臺南市公共設施植栽管理自治條例第9條「花草樹木妨礙道路兩旁住戶進出或施工而須遷移者，應檢具移植計畫，向管理機關申請遷移，並負擔相關遷移費用。」之規定辦理。
5. 景觀植栽配置圖部分植栽圖例與植栽圖例表圖示不符，請修正。
6. 喬木樹種請以不同種類混合栽植，以防共同傳染病蟲害。
7. 請加強露臺、屋頂及垂直綠化。

簡莉莎委員

1. 請加強垂直綠化及屋頂綠化。
2. 公共服務空間(26F)應順平，設計時應考量無障礙使用者能通達。

業務單位意見

請針對委員意見詳加說明回復；相關結構設計仍由本案建築師及專業技師簽證負責。

決議：

依委員意見修正並經確認後通過。

案次:第三案

案由:欣巴巴事業股份有限公司北區北元段 748 地號店舖、集合住宅新建工程

申請人:欣巴巴事業股份有限公司

設計人:陳鵬宇、鄭承佳建築師事務所

林本委員

1. 本案開放空間之配置有變更(P1-2-2 頁),但卻缺開放空間之面積計算列式,如 P1-4 頁中開放空間有效總面積(S)值為 1002.65 M^2 ,但其計算式為何?
2. P3-5 頁載明臨 12M 文成路退縮 23M,其標示退縮距離是否必要達 23 公尺之淨深?
3. P3-4 頁中載明車道出入口有增加頂蓋,其頂蓋後側空間是否可計入沿街式步道式開放空間,請檢討(P3-2 頁)。
4. 壹層機車停車空間範圍牆體太少,請檢討結構設計,考量其耐震性。

徐敏斯委員

1. P3-3-2,無障礙求助鈴位置,請再降低 10 公分至 25 公分。
2. 請補充基地綠化及保水檢討(含表層 2M 範圍土壤最終入滲率 f 值之依據說明)。
3. 請檢討各層梯間出入口處,無障礙通路 1.2M 是否足夠。
4. 請補充說明平均樓層單位面積之載重合計值。

張秀慈委員

1. 北側門廊前的開放空間在本次變更設計中進行調整，但目前變更後的設計因抬高後，整體的可及性和門廊的可視性都降低，請重新檢討。
2. 無障礙動線請以全基地範圍檢討之。
3. 兒童遊戲區請增設座椅，並於北側門廊增設開口，以增加兒童遊戲區的可及性及可視性。

李澤育委員

1. 本案容移所留設之 20%開放法定空地變更，請再確認變更後之適用法令。
2. 地面層機車出入口鋪面，變更後不符都市設計審議原則之規定。

林玉茹委員(書面審查)

1. 本案為變更設計，請於審議報告書標示工程進度，以利審閱。

簡莉莎委員

1. 報告書頁有疏漏，請補充。
2. 圖面印刷請力求清晰。

業務單位意見

請針對委員意見詳加說明回復；相關結構設計仍由本案建築師及專業技師簽證負責。

決議：

依委員意見修正並經確認後通過。

案次：第四案

案由：舜勳建設有限公司安南區安西段 2022 等 10 筆地號店舖、集合住宅新建工程

申請人：舜勳建設有限公司

設計人：張博森建築師事務所

林本委員

1. 西南側沿街式開放空間之深度應以建築物之水平距離(淨寬)之 1.5 倍深度為深度。
2. 東南側之車道(含機車道)出入道路斜角處理範圍不得計入開放空間。
3. 東南側開放空間請註明其寬度應大於 4 公尺。

徐敏斯委員

1. P26，保水 Q1 面積為 1762.25m²。依規範：Q1 所謂的「綠地」、「被覆地」或「草溝」，指其地下無人造構造物，其上無人工鋪面之自然土地面積。請再檢附範圍簡圖計算確認之。

張秀慈委員

1. 中庭開放空間設計建議增加複層植栽的規則，以增加視覺的豐富性。
2. 管委會空間使用規則上，請考量使用者屬性做區隔。

李澤育委員

1. 機車出入口通道建議與人行步道有適當區隔或設施提醒，避免造成人車衝突。

林玉茹委員(書面審查)

1. 為利審閱，景觀植栽配置圖請以正確比例標示(S:1/100~S:1/300)標示。
2. 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。
3. 車道進出口周邊不得設置遮蔽視線植栽或設施物，以維持視覺的通視性。
4. 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，並標明其填覆沃土150cm、60cm、30cm之施作方式。
5. 喬木(台灣紅楠)屬大喬木，其冠幅可成長至8~12m，樹距應 $\geq 7m$ 且不適宜臨地界線栽植，為考量其生長環境及空間，請修正樹距或適合樹種(小喬木)後重新檢討綠覆面積。
6. 本案面臨道路之現有行道樹，如有移植(含微移)需求，請依臺南市公共設施植栽管理自治條例第9條「花草樹木妨礙道路兩旁住戶進出或施工而須遷移者，應檢具移植計畫，向管理機關申請遷移，並負擔相關遷移費用。」之規定辦理。
7. 建議喬木樹種請以不同種類混合栽植，以防共同傳染病蟲害。
8. 請加強露臺、屋頂及垂直綠化。

簡莉莎委員

1. 無意見。

業務單位意見

請針對委員意見詳加說明回復；相關結構設計仍由本案建築師及專業技師簽證

負責。

決議：

依委員意見修正並經確認後通過。