

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21日

發文字號：南市工管一字第1091259655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10月8日召開「昕暉建設股份有限公司永康區市政段51、63、64、66等4筆地號店舖、集合住宅新建工程」、「理銘開發股份有限公司仁德區二空段1064地號店舖、集合住宅新建工程(一區)」、「理銘開發股份有限公司仁德區二空段1055地號集合住宅新建工程(二區)」、「理銘開發股份有限公司仁德區二空段1067地號店舖、集合住宅新建工程(三區)」、「洺遠開發股份有限公司北區北安段1741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、昕暉建設股份有限公司、林峰生建築師事務所、理銘開發股份有限公司、林裕豐建築師事務所、洺遠開發股份有限公司

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 10 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 10 月 8 日(星期四)下午 2 時 30 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 50 分

案次：第一案

案由：昕暉建設股份有限公司永康區市政段 51、63、64、66 等 4 筆地號

店舖、集合住宅新建工程

申請人：昕暉建設股份有限公司

設計人：林峰生建築師事務所

林本委員

1. 店舖(1F)與沿街式開放空間(室外無障礙通路)之高低差為 5 公分，依規定其避難層出入口應作坡道(坡度 1/12 以下)。
2. SB3 戶、SA1 戶及 SB1 戶於 1 層之後面陽台法定空地之欄杆設置型式為何?是否和開放空間有區隔?(綠化植栽或透空欄杆設計)。
3. 2F 之 B2 及 A1 戶之室外平台與 B5 戶之室外露台空間有何不同?是否可考慮其使用性!
4. 內庭 B3 戶之南側景觀是否有設置圍牆?
5. 戶外安全梯應依建築技術規則設計施工編第 97 條第 1 項第 2 款第 2 目規定檢討!

徐敏斯委員

1. A-13-A-15: 依內政部 109.4.13 內授營建管字第 1090806235 號函: 建築物使用用途如含有「H-2 組住宅或集合住宅」與其他使用用途時，無障礙車位數量之檢討，請「分別」依該條第 1 項及第 2 項比例進行計算。請依下列方式檢討之: 店舖設置停車位 N1(4)輛，對照 167 條之 6 之表一，應設無障礙停

車位 $n1(1)$ 輛；供集合住宅停車位數量為 $N-N1(107-4=103)$ 輛 (N 法定停車位數量 $N(107)$)，對照 167 條之 6 表二，應設無障礙停車位 $n2(2)$ 輛；合計應設無障礙停車位為 $n1+n2(1+2=3)$ 輛。本案實設無障礙停車空間 2 輛。

2. A-33：喬木種植於地界旁之喬木植栽，請再評估其樹冠障礙之影響。
3. 申請書基地保水量應為 $20.14m^3$ ，非為 0.3877 。法定停車位應為 107，非為 61。

陳慶輝委員

1. 無其他意見。

李澤育委員

1. 車道兩側人行步道，請確認是否符合無障礙通行。
2. 附圖-03、04、05 圖面與其他平面略有不一致。

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. 喬木（光臘樹、樟樹）屬大喬木，其冠幅可成長至 8~12m，樹距應 \geq 7m，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. 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。
7. 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. 屋頂綠化請加強。
2. 屋頂面之太陽光電建議增加設置(包括 1F 店舖上方平台)。
3. 開放空間告示牌請於南側入口處增設。

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：第二案

案由：理銘開發股份有限公司仁德區二空段 1064 地號店舖、集合住宅新建工程(一區)

申請人：理銘開發股份有限公司

設計人：林裕豐建築師事務所

林本委員

1. F、G、H 等 3 戶外面標註為「法定空地約定專用」是否有合乎法令規定。
2. 梯廳(或室內通路)經過管委會空間部分應依規定檢討!。
3. 地舖地坪(+45cm)和室外無障礙通路之高低差應於平面圖中標示出來。
4. 汽車坡道出入口請標註寬度!車道與道路是否有斜角處理!
5. 內部無窗戶空間請註明其用途。
6. 請補充室內、外無障礙通路(含高程)之設計圖說。
7. P3-4 頁中之汽車坡道有斜角處理，斜角範圍不得計入開放空間面積。
8. 法定空地上有圍牆(或圍籬)阻隔私密性之設施者，請納入併案申請雜照之圖說。

徐敏斯委員

1. P3-1~P3-3：本案設置無障礙停車位共 6 輛，較應設 3 輛增設 3 輛，提供更多行動不便者便利的使用需求。
2. P1-6：都更容積獎勵之 30%部分，計入機電設備等空間免計容積 15%檢討時之基地容積內，請檢附本案都更獎申請文件補充說明核定值。
3. P3-4：F、G、H 等 3 戶店鋪於法定空地上設有「約定專用」，考量將來住戶自行加蓋後仍應辦理變更使用之額外作業手續，建議以陽臺方式設置，預為外觀整體設計，並計入建築面積。(內政部 106.7.4 內授營建管字第 1060809063 號函)

4. P3-4、P2-11：地面層無障礙室內通路於 B 棟至 A 棟高程由+45 至+77 公分(高差 32 公分)，是否設置扶手？或建議增設平台使得每段坡高差低於 20 公分。戶外無障礙動線上之高程為何？請補充說明。
5. P3-4：建議於無障礙馬桶使用廁所盥洗室外，再增設獨立無障礙小便器使用空間。

陳慶輝委員

1. 中庭區是否筏基回填?請補充中庭區水浮力策略。
2. 請補充結構系統說明。
3. 請補繪地下室高度之剖面圖。
4. 大梁入柱請確認四向斷筋之施工可能性。

李澤育委員

1. 依都更事業計畫審議作業流程，本案尚未核定更新獎勵容積，且後續於公展公聽會後需與都更都設聯席專案小組。
2. 本案都更容積獎勵，仍需符合本市都設原則容積提升基地都市設計審議原則篇之相關規定。
3. 本案垃圾處理空間之垃圾車暫停區如何規劃。
4. 退縮空間植栽帶緣石建議與人行步道齊平，以利雨水滲入(P2-16)。

林玉茹委員(書面審查)

1. 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。
2. 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。

3. 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。
4. 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。
5. 喬木（藍花楹、黃連木）屬大喬木，其冠幅可成長至 8~12m，樹距應 $\geq 7m$ ，且不適宜臨地界栽植，於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. 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 $\phi \leq 8\text{ cm}$ 之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。
7. 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. 建議加強立面綠化。
2. 請加強屋頂綠化。
3. 建議增設太陽光電設施。
4. 無障礙通路請沿線標註高程。

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。

案由：理銘開發股份有限公司仁德區二空段 1055 地號集合住宅新建工程（二區）

申請人：理銘開發股份有限公司

設計人：林裕豐建築師事務所

林本委員

1. P3-10 至 P3-16 頁之建築物立面總高度不必計入屋頂突出物之高度。（易使人誤解）
2. 環保室上面之露台和屋頂綠化建議加強！
3. 壹層平面圖(P3-4 頁)建議以顏色區隔建築面積與法定空地之空間關係。
4. 貳層平面圖中之最西棟室外露台有設置矮牆(或女兒牆)，建議以顏色區隔室內、外面積，以釐清容積樓地板面積之計算方式。
5. 室內、外無障礙通路(含高程)補充設計圖面！
6. 管委會空間如有梯廳(或室內通路走廊)建議分別標示其範圍。

徐敏斯委員

1. P3-1~P3-3：本案設置無障礙停車位共 4 輛，較應設 2 輛增設 2 輛，提供更多

行動不便者便利的使用需求。

2. P2-4(開放空間)、P2-11(無障礙動線)、P3-4(1F 平面圖)等圖面，請標註高程以供檢核(+45 公分?)。戶外無障礙動線上之高程為何?請補充說明。
3. P1-6:都更容積獎勵之 30%部分，計入機電設備等空間免計容積 15%檢討時之基地容積內，請檢附本案都更獎申請文件補充說明核定值。
4. P3-4: E 等 5 戶住宅於法定空地上設有圍牆?考量將來住戶自行加蓋後仍應辦理變更使用之額外作業手續，建議以陽臺方式設置，預為外觀整體設計，並計入建築面積。(內政部 106.7.4 內授營建管字第 1060809063 號函)
5. P2-4:建議於無障礙馬桶使用廁所盥洗室外，再增設獨立無障礙小便器使用空間。
6. P2-5:喬木樹冠重疊時，應扣除計算 CO2 固定量。

陳慶輝委員

1. 中庭區是否筏基回填?請補充中庭區水浮力策略。
2. 請補充結構系統說明。
3. 請補繪地下室高度之剖面圖。
4. 大梁入柱請確認四向斷筋之施工可能性。

李澤育委員

1. 本案都更容積獎勵，仍需符合本市都設原則容積提升基地都市設計審議原則篇之相關規定。
2. 植栽穴緣石，建議與人行步道齊平，以利雨水滲入(P2-16)。

林玉茹委員(書面審查)

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 喬木(光臘樹(白雞油)、黃連木)屬大喬木，其冠幅可成長至 8~12m，樹距應 ≥ 7 m，且不適宜臨地界栽植，於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. 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. 加強屋頂、立面綠化。
2. 建議設置太陽光電設施。

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。

案由：理銘開發股份有限公司仁德區二空段 1067 地號店舖、集合住宅新建工程(三區)

申請人：理銘開發股份有限公司

設計人：林裕豐建築師事務所

林本委員

1. P2-4 頁汽車車道出入口有斜角處理範圍不得計入。
2. 各空間用途請標示清楚。
3. 1K、1L、1M、1N、1D、1E 及 1F 戶北側空地是否陽台(計入法定空地)?建議檢討修正。
4. 管委會空間如有梯廳(或室內通路)，應予以區隔釐清檢討修正。

徐敏斯委員

1. P3-1~P3-3：本案設置無障礙停車位共 19 輛，較應設 3 輛增設 16 輛，提供更多行動不便者便利的使用需求。
2. P1-6：都更容積獎勵之 30%部分，計入機電設備等空間免計容積 15%檢討時之

基地容積內，請檢附本案都更獎申請文件補充說明核定值。

3. P3-4：1K 等 7 戶住宅於法定空地上設有「約定專用」，考量將來住戶自行加蓋後仍應辦理變更使用之額外作業手續，建議以陽臺方式設置，預為外觀整體設計，並計入建築面積。(內政部 106.7.4 內授營建管字第 1060809063 號函)
4. P2-4：建議於無障礙馬桶使用廁所盥洗室外，再增設獨立無障礙小便器使用空間。
5. 申請書店鋪戶數應為 7 戶，非為 8 戶。
6. P3-4、P2-11：地面層無障礙室內通路於 I 棟至 H 棟高程由+45 至+77 公分(高差 32 公分)，是否設置扶手？或建議增設平台使得每段坡高差低於 20 公分。

陳慶輝委員

1. 中庭區是否筏基回填?請補充中庭區水浮力策略。
2. 請補充結構系統說明。
3. 請補繪地下室高度之剖面圖。
4. 大梁入柱請確認四向斷筋之施工可能性。

李澤育委員

1. 本案都更容積獎勵，仍需符合本市都設原則容積提升基地都市設計審議原則篇之相關規定。
2. 基地東側、西側退縮空間植栽帶建議增加。
3. 環保室僅設置一處，且偏西北角，對東南側住戶而言動線是否過長，可再考

慮。

4. 退縮空間植栽帶緣石，建議與人行步道齊平。

林玉茹委員(書面審查)

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 喬木(黃連木)屬大喬木，其冠幅可成長至 8~12m，樹距應 $\geq 7m$ ，且不適宜臨地界栽植，於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. 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. 加強屋頂綠化。
2. 加強立面綠化。
3. 建議增設太陽光電設施。
4. 地下室連續壁或外牆，請於剖面圖註明清楚。

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：洺遠開發股份有限公司北區北安段 1741 地號店舖、集合住宅新建工程

申請人：洺遠開發股份有限公司

設計人：林裕豐建築師事務所

林本委員

1. P2-5 頁中之汽車車道出入口，建議標示其淨寬，其車道出入寬度範圍不得計入沿街式開放空間之面積。
2. 法定空地之弧形圍牆之構造及高度為何？是否可以佔用退縮 5M 建築範圍內，並併入雜照申請。

3. 管委會空間與梯廳(或室內通路走廊)應予以區隔虛線標示以計算容積計算值!
4. P2-5 頁之著色建議重新界定建築面積之區隔!
5. 屋頂立體構造之高度、材質請標示清楚，並檢討其結構安全性。
6. 地下平面停車位建議法定停車位、自設停車位、大、小車位及技則 62 條規定檢討應於圖說內標註(含車道寬度及迴轉半徑)。
7. P3-4 頁(1F 平面配置圖)建議以不同顏色區隔室內、外空間範圍。
8. 屋頂層平面(P3-10 及 P3-9 頁)未依 P2-13 頁標示屋頂綠化!

徐敏斯委員

1. P3-1~P3-3：依內政部 109.4.13 內授營建管字第 1090806235 號函：建築物使用用途如含有「H-2 組住宅或集合住宅」與其他使用用途時，無障礙車位數量之檢討，請「分別」依該條第 1 項及第 2 項比例進行計算。請依下列方式檢討之：店鋪設置停車位 $N_1(1)$ 輛，對照 167 條之 6 之表一，應設無障礙停車位 $n_1(1)$ 輛；供集合住宅停車位數量為 $N - N_1(114 - 1 = 113)$ 輛(N 法定停車位數量 $N(114)$)，對照 167 條之 6 表二，應設無障礙停車位 $n_2(2)$ 輛；合計應設無障礙停車位為 $n_1 + n_2(1 + 2 = 3)$ 輛。本案實設無障礙停車空間 2 輛。
2. 申請書法定停車位應為 114，非為 64。

李澤育委員

1. 本案依容積提昇留設之開放法定空地留設位置與規定不符，另人行步道淨寬度應至少 1.5M 寬。

2. 本案垃圾處理空間之垃圾車暫停區如何規劃？
3. 建議增加灌木配置。
4. 退縮空間植栽帶緣石，建議與人行步道齊平。

林玉茹委員(書面審查)

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 喬木(光臘樹(白雞油)、楓香)屬大喬木，其冠幅可成長至 8-12m，樹距應 $\geq 7m$ ，且不適宜臨地界栽植，於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. 請於植栽圖例表加註植栽規格(ϕ 、H、W)，以利審閱。
7. 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 $\phi \leq 8\text{ cm}$ 之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。
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. 請加強屋頂及立面綠化(配合 3D 圖示)。
2. 建議增設太陽光電設施。
3. 地下剖面請分別標明連續壁、外牆等。

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。