

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

臺南市永康區中華路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：張蘋

電話：06-2982942#1836

傳真：06-2982952

電子信箱：rachel6516@mail.tainan.gov.tw

受文者：徐 委員敏斯

發文日期：中華民國109年12月1日

發文字號：南市工管一字第1091428858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11月13日召開「昕暉建設股份有限公司永康區市政段336、337、337-1、337-2、337-3、337-4、338地號店舖、集合住宅新建工程、國泰建設股份有限公司安平區金華段132地號店舖、集合住宅新建工程、佳順建設股份有限公司歸仁區武東段90、92地號集合住宅新建工程、百慶建設股份有限公司安平區金城段1-10地號集合住宅新建工程(第1次變更設計)」，依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、國泰建設股份有限公司、李文勝建築師事務所、佳順建設股份有限公司、曾聰憲建築師事務所、百慶建設股份有限公司、朱益民建築師事務所

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 11 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 11 月 13 日(星期五)上午 9 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 1 時 30 分

案次：第一案

案由：昕暉建設股份有限公司永康區市政段 336、337、337-1、337-2、
337-3、337-4、338 等地號店舖、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. 剖面圖 A-28 中開挖深度為 11.9M，但 S1-01 至 S1-11 及 P47 頁圖中有繪製剖面示意圖中基礎底層有 10CM PC 層，則開挖深度會達到 20 公尺，則本案應作結構外審。
2. 本案地下層停車空間應依建築技術規則設計施工編第 62 條第 4 款規定設置電動車輛之充電設備及行動不便者使用空間。
3. A-45 頁中 $\alpha=1.2$ ，依規應檢討本土誘鳥誘蝶之原生植物計畫書，建議修正。
4. 本案建議電梯能通達屋頂層(其屋突高度不得超過 9 公尺)，供行動不便者使用屋頂景觀平台。
5. 地下車庫出入口之頂蓋形成 2 層 A5 或 A6 戶之露台，建議可由 A5 或 A6 能出入作為景觀露台，並植栽綠化。
6. 面積計算表建議以整張 A3 呈現出，計算式數據才可以看清楚!

徐敏斯委員

1. 申請書：基地保水量數值應為 m^3 。建議法定停車位應以因都計容移容積提昇之都審規定計算($81 \times 0.82 = 67$)，非僅依都計土管規定計算之 47 ($67 > 47$)，取較

大值)。

2. A-1：請補充檢討無障礙停車位計算，並建議依下列方式檢討：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 $N_1(3)$ 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 $N-N_1(67-3=64)$ 輛(N 法定停車位數量 $N(67)$)，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。
3. 立面有便利超商圖示，該戶應設置無障礙廁所，並指定無障礙停車空間。
4. 建議共用部分之無障礙廁所便器，再設置得獨立進出使用之小便器使用空間。
5. A-33：建議喬木樹冠面積扣除超出地界為鄰房障礙之部分後，評估其 CO2 固定量。
6. 臨地界處是否設置圍牆，無設置時請加強安全維護裝置之設置，以維護安全與隱私。
7. A-34：SM 粉土層時，土壤最終入滲率應以 $f=10^{-6}$ 計之，請重新計算保水量。
8. S2、S3 兩戶店鋪後側陽臺，註記為陽臺(法定空地)時，建議依內政部令 100.08.24. 台內營字第 1000806661 號，於公寓大廈規約予以約定專用。

9. 請補充說明土壤液化安全評估情形。
10. 建議告示牌中也註明東南側為起造人自行增加提供之公益開放空地，得公眾使用。

張秀慈委員

1. 本案整體開放空間的配置留在基地週邊，面積最大的開放空間(因容移而提供出來做公眾使用的法定空地)的可及性因車道的阻隔而降低，實為可惜。
2. 目前沿街式步道開放空間、法空及週邊留設的開放空間的街道傢俱及景觀設計較為制式保守，建議以使用者需求考量出發，於座位附近增加遮蔭，步道寬度於入口處放寬，增加變化及可及性，於供公共使用法空增加目的地性強的景觀遊憩設施，藉以吸引住戶及週邊社區使用。
3. 沿街式步道目前以硬鋪面設計為主，建議靠建築側可增設植栽槽或其他綠化的方式，增加該開放空間設計的多樣性。

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. 景觀植栽配置圖請以正確比例標示(S: 1/100~S: 1/300)標示，以利審閱。
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. 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。

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φ ≤ 8 cm 之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。
8. 喬木 (光臘樹、樟樹、楓香) 均屬大喬木，其冠幅可成長至 8~12m，樹距應 ≥ 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。
9. 喬木樹種請以不同種類混合栽植，以防共同傳染病蟲害。
10. 請加強露臺、屋頂及垂直綠化。

簡莉莎委員

1. 告示牌位置請調整明顯處。
2. 地下室排氣口位置請說明。
3. 屋頂加設太陽能設施。
4. 開放空間告示牌內容圖示說明。

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：國泰建設股份有限公司安平區金華段 132 地號店舖、集合住宅新建工程

申請人：國泰建設股份有限公司

設計人：李文勝建築師事務所

林本委員

1. 平面圖中建議補繪大部尺寸，並於各層平面圖中以顏色不同區隔樓地板(或建築面積)與室外陽台、露台、法定空地等之空間性質。
2. 開放空間標示牌應補繪設計圖及配置位置說明。
3. 建議地下停車空間應依建築技術規則設計施工編第 62 條第 4 款設置電動汽車之充電設備及行動不便者使用之空間。
4. 申請書中有載明「店舖」+「辦公室」共 10 戶，但本案只設計店舖，無申請辦公室用途，建議修正。
5. P3-6 頁中載明：「因台灣省施行細則#43 條…」，建議修正為「都市計畫法台南市施行細則」#37 條。
6. 本案夾層為店舖之儲藏室，請依技術規則設計施工編第 1 條第 18 款規定檢討夾層面積是否超過該層樓地板面積 1/3 或 100 平方公尺。
7. P3-41 頁圍牆應併入圍牆雜項執照，其側面有入口門，建議應整體納入圖說檢討透空率。
8. P4-8 頁中高層建築專章檢討緊急進口(技則 233 條)建議修正為 2 層以上 16 層以下各樓層之各樓層應設置緊急進口。

9. C棟過樑應計入建築面積或容積樓地板面積，請檢討。

10. 梯廳穿越管委會空間請依本市 103.9.30 第 9 次復核會議紀錄規定檢討是否計入容積？

徐敏斯委員

1. 申請書：實設汽車停車位數量是否誤植 348，應為 342 輛？(詳 3-45、5-2)。

法定停車位數量取都審規定(228 輛)、都計土管規定(257 輛)之較大值。

2. 3-16：二樓露臺邊緣花台之高度，如何考慮避免攀爬防墜，請說明。

3. 3-19：北側中庭產生終日陰影，植栽是否耐陰，請說明。

4. 4-2：坡度檢討是否誤植為 15%，應為 1/15。另有高差大於 20cm 者，請依規

範設置兩側扶手，或建議以設置中間緩衝平台方式調整各坡段高差低於

20cm(規範 206.1、規範 206.5)。

5. 地面層共用部分之無障礙廁所數量，建議再增設乙處，或設置得獨立進出使用之小便器使用空間。

6. 5-6：S6 戶店鋪夾層用途漏植”儲藏室”。

7. 6-3：本案地質多屬砂質，其土壤液化潛能分析內容為何(地質鑽探資料中缺)，請補充分析資料，及結構設計呼應分析資料之設計情形。並由專業技師(結構技師或大地技師)就土壤液化潛能分析部分簽證之。

8. 5-4：二樓泳池用升降機道防火遮煙區劃如何實施，請說明。

陳慶輝委員

1. 本案開挖深度及總樓高皆符合結構外審需求，請送結構外審。

2. 依據土壤鑽探報告柱狀圖，GL-3.0M~GL12.0M 範圍屬於 N 值=1.5~2.0 的粉土黏土，請考量連續壁施作時，可能塌孔的保護措施。
3. 一樓(含夾層)挑高 7.0M，夾層幾乎無樓版，請加強弱層設計。

張秀慈委員

1. 本案基地面積大，基地完整，於開放空間配置及設計上有較充裕的空間可以發揮；在區位上位於公園、公共設施及商業區的交界處，可考量其鄰接基地的屬性，在基地內不同空間的定位上，考量其差異性，進行景觀設計上之調整。
2. 南側近公園的開放空間，建議可以都市廣場(Urban Plaza)的定位出發，在設計上整合主入口及週邊的商業空間，增加開放空間未來活動的多樣性。
3. 開放空間告示牌目前留設的位置較不明顯，建議調整，以確保其可及性，並結合本案的設計風格進行開放空間告示牌與景觀的整體設計。

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. 喬木(棟樹、樟樹、檫樹、青楓、金龜樹)均屬大喬木，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。
7. 本案喬木之米高徑(ϕ)均 $\geq 15cm$ ，除少數為造景特殊用途外，為考量喬木存活率，請以 $\phi \leq 8cm$ 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. 請屋頂增加設置太陽能設施。
2. 地下室排氣口位置說明。
3. 地面層請標示高層，並應注意無障礙通道的順平。
4. 沿街步道街角處設置斜坡道時，應注意內輪差。
5. 開放空間告示牌，請專圖說明，且要說明放置的位置。

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：佳順建設股份有限公司歸仁區武東段 90、92 等地號集合住宅新建工程

申請人：佳順建設股份有限公司

設計人：曾聰憲建築師事務所

林本委員

1. 無障礙廁所(設於公共區域)內不得設置無障礙小便斗，故建議男、女分開設置!基地鄰接道路側應設置無障礙路緣坡道。
2. 本案東側有設置中庭端景牆及休憩亭(P3-22 頁)，圍牆應納入雜項執照範圍，休憩亭上面有鋼條，是否為構造物?是否納入申請建造執照範圍，請補充說明。
3. 請補繪全區剖面圖，說明地面層與室外空間高程差之關係。
4. 連接各棟之有頂蓋室外通廊，請標示其寬度(含高度)並說明其構造系統，避免阻斷開放空間與內庭景觀植栽之連續性。
5. 本案基地是否位於台南市政府規定之地質敏感區?請查明。如是地質敏感地區，其地下層開挖之總深度(含基礎)在 7 公尺以上，應依本市有關特殊結構審查原則辦理結構外審。
6. 建議本案開放空間標示牌增作夜間照明設施。

7. 建議本案應依技則設計施工編第 290 條規定，就開放空間之植栽綠化及公益性，與對公共安全、公共交通、公共衛生及市容觀瞻之影響評估詳予說明。
8. P4-08 頁面積表將技則設計施工編第 162 條第 1 項第 1 款及第 2 款予以列表計算免計容積部分。
9. 屋頂突出物是否屋脊裝飾物或透空遮牆(立體構造)，如是透空遮牆者應和樓梯間、機械間等空間合計檢討不得超過建築面積之 30%。

徐敏斯委員

1. P3-07，鋪面材質表，請補充”綠建材”使用範圍。
2. P3-20-1，大廳入口無障礙通路，扣除 1.5M 出入口平台後，7M 坡長 50cm 高差之坡道太陡，請依規範調整設計。
3. P3-22，東側圍牆高度僅 1.5M，建議加強安全維護裝置之設置。
4. P-06-01，供公眾開放空間緊鄰地面層住宅單元專有部分，建議加強安全維護裝置之設置。
5. 申請書：汽車停車位數量欄位請分別填寫汽車位與裝卸位(法定：309+6；實設 328+6)。
6. P4-12:C(棟)區二樓兩側露臺及局部投影空間使用用途為何，是否計入容積？
專有或共用或約定專用？
7. P5-02：本案無需進行地質改良。請再補充土壤液化潛能分析資料，並檢附土壤液化潛勢分析資料，及結構設計呼應分析資料之設計情形。並由專業技師(結構技師或大地技師)就土壤液化潛能分析部分簽證之。

8. P3-03 東側之人行及自行車動線，是否為供公眾，若為自行提供供公眾通行者，建議於告示牌中一併標示。

陳慶輝委員

1. P5-03-28 第十八項的工址有誤，請修正。
2. C 棟 1FL RC 牆量少，請加強一樓層剪力強度。

張秀慈委員

1. 本案基地面積大且相對方整，但整體建築量體沿街道配置導致開放空間的留設較為單一(沿街式步道)，無法借其基地的優勢來創造多元屬性的開放空間，同時住宅住戶也容易有西曬的議題，實為可惜。
2. 沿街式步道空間的開放空間景觀及街道傢俱需考量一樓住戶的私密性及安全性，座位盡量不要留設在住戶單元之外，以減少活動上的衝突。
3. 東側內庭的景觀計畫建議增加綠覆率，增加喬木及複層植栽，除考量不同功能的使用外，整體景觀設計可再加強。

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（檫樹、棟樹、黃連木、藍花楹、楓香、青楓、烏心石）均屬大喬木，其冠幅可成長至 8~12m，樹距應 ≥ 7 m，且不適宜臨建物、地界線栽植，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. 本案喬木之米高徑（ ϕ ）均 ≥ 8 cm，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. 開放空間告示牌請標明在一F平面圖及綠化植栽平面圖。
2. 請於西側沿街面處再加一處告示牌。
3. 街角設置無障礙坡道，請避開轉角處，並加以設計。

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:百慶建設股份有限公司安平區金城段 1-10 地號集合住宅新建工程
(第 1 次變更設計)

申請人:百慶建設股份有限公司

設計人:朱益民建築師事務所

林本委員

1. 建議附表一,預審申請書中補載初次審查之申請日期及核定日期等資料。
2. 請補各層平面圖(含屋突);其屋突斜屋頂之室內最低點應依 108.8.12 復核會議第 5 次提案二決議,其淨高不得大於 1.2 公尺。
3. 請依技則設計編第 286 條,檢討自道路中心線起算 10 公尺範圍內,其高度不得超過 15 公尺。
4. 本建築物設計單跨系統,請本案結構計師確實檢討其結構耐震性能。
5. 建築物室外、內無障礙通路以另一張圖呈現說明。

徐敏斯委員

1. P3-3, A 棟 2F 安全梯之安全門應朝避難層方向開啟。
2. P3-4~:各樓層梯廳空間十分狹窄,無障礙通路 1.2M 淨寬應檢討。建議梯廳與升降機間之出入口門扇取消或調整方向。
3. P3-2:請補充室外無障礙通路動線及其坡面詳圖。B 棟地面層階梯調整為坡道。
4. P3-2:建議公共服務空間之廁所採無障礙型式為宜。
5. P3-2:基地北側圍牆位於開放空間內,圍牆高度應低於 1.2M(第 289 條)。基

地東側臨地界線處，是否有圍牆，有時應一併申請。

6. P6-1：本案地基調查報告本基地屬中度液化程度。請再補充土壤液化潛能分析資料，並檢附土壤液化潛勢分析資料，及結構設計呼應分析資料之設計情形。並由專業技師(結構技師或大地技師)就土壤液化潛能分析部分簽證之。

陳慶輝委員

1. 無其他意見。

張秀慈委員

1. 基地北側的開放空間於變更之後核對更為完整，但目前活動屬性較為不清楚，建議可以思考其定位屬性後，調整考慮街道傢俱的增設，以增加該空間的使用。

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。
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. 喬木(黃連木、樟樹)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。
5. 請於植栽圖例表之圖例請以彩色標示(同綠化平面圖)，並加註植栽規格(ϕ 、H、W)，以利審閱。

6. 植栽圖例表之分類部分有誤，請修正。
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 $\phi \leq 8$ cm 之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。
8. 請加強露臺、屋頂及垂直綠化。

簡莉莎委員

1. 請加強立面綠化。
2. 請將無障礙用專圖繪製並標明高程範圍。

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。