

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110年7月14日

發文字號：南市工管一字第1100821276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110年6月25日召開「昕暉建設股份有限公司仁德區新工段786地號店舖、集合住宅新建工程」、「皇龍開發股份有限公司關廟區忠孝段27、27-1、30、31、42等5筆地號集合住宅新建工程」、「聯上實業股份有限公司永康區中興段474地號店舖、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審查會議紀錄1份，請查照。

正本：蘇 委員金安、林 委員尚卿、紀 委員延儒、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、林峰生建築師事務所、昕暉建設股份有限公司、莊惠名建築師事務所、皇龍開發股份有限公司、張文明建築師事務所、聯上實業股份有限公司

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

110年6月「實施都市計畫地區建築基地綜合設計審查會議」第2次會議

會議紀錄

- 一、 會議時間:110年6月25日(星期五)下午2時00分
- 二、 會議地點:線上會議
- 三、 主持人:建築管理科 林科長尚卿代理 紀錄:羅翊禎
- 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00分

案次：第一案

案由：昕暉建設股份有限公司仁德區新工段786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

委員一：

1. 本案之公共服務空間(△FA2)共有 5 間(P. 4-08 頁)，建議補充說明公共服務空間面積(共 196.84 m²)之計算式(P. 3-04 頁)。
2. 建議依建築技術規則建築設計施工編第 286 條第 2 款之高度檢討(道路中心起算 10 公尺範圍內之高度不得超過高度不得超過 15 公尺)。
3. 本案東側(水保路 219 巷)之開放空間標示牌設置於道路範圍(P. 4-08 頁)，建議修正。
4. 建議檢討本案地面層排煙室、安全梯往外開門是否占用室內無障礙通路(P. 3-08)，導致室內無障礙通路淨寬不足？(建築物無障礙設施設計規範圖 204.2.2 規定)。
5. 建議無障礙昇降設備能通達屋頂突出物，以供行動不便者使用屋頂綠化植栽綠化設施(P. 4-13)。
6. 本案東、西兩方位之道路與沿街式開放空間地面有高低差 10 公分，建議設置路緣坡道(北保路 219 巷及 180 巷)。
7. 本案無障礙樓梯之扶手水平延伸 30 公分應依建築物無障礙設施設計規範圖 305.2.1 繪製(P. 3-10)，建議修正。
8. 建議補充造型牆(P. 4-25)及公共藝術品(P. 4-08)之設計圖說。

9. 建議說明透空遮牆(P. 4-23 頁)之立面垂直支撐材質及結構強度，以維護公共安全。

委員二：

1. P1-03(面積計算表):本案設有店舖6戶,其法定無障礙停車位之應設置數量,請依技則第167條之6的兩個表分別計算後合計之。若其應設數量超過目前實設無障礙停車數量時,請修改調整之。
2. P3-08(開放空間行動不便者使用):
 - (1) 建議提供公共服務空間使用之無障礙廁所,再增設得獨立進出使用之無障礙小便器空間。
 - (2) 東側開放空間上之無障礙通路路徑,其室外無障礙通路(P3-02)之坡度與緩衝平台,請再加強補充標示圖說各段坡度與必要緩衝平台之設置,並符合規範規定,確保行動不便者通行使用時之安全性:
 - A. 坡度最大1/15。
 - B. 高低差超過20cm時應設置平台,或設置兩側扶手。
3. 有關結構設計(附表七),依據技則構造編第48條之1,再依據鑽探結論7(P5-16),補充說明土壤液化之虞時之因應策略。

委員三：

1. 東側純中庭區水浮力問題請考量。
2. 一樓臨道路側是否需設置降版保水步道,如需設置,請結構設計考量。

委員四：

1. 無意見。

委員五：

1. 報告書未見新植植栽規格，請補充。喬木之米高徑，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。
2. 請加強垂直綠化。
3. 請確認地下室開挖範圍新植植栽覆土深度是否足夠。
4. 建議於戶外開放空間，應設置適當街道家具供民眾休憩使用。

委員六：

1. 道路退縮範圍之植栽帶，與臨地交接處應留設人行動線，以利人行步道之通暢。
2. 兒童遊具設施周邊建議規劃大型常綠喬木，並增加休憩座椅。

決議：

1. 本案修正後通過。
2. 請依審查意見修正或回應並檢送委員確認後辦理核定。

案次：第二案

案由：皇龍開發股份有限公司關廟區忠孝段 27、27-1、30、31、42 等 5 筆地號集合住宅新建工程

申請人：皇龍開發股份有限公司

設計人：莊惠名建築師事務所

委員一：

1. 本案地面層入口門廊視為公共服務空間(Δ FA2)，是否符合建築技術規則建築設計施工編第 284 條之 1 規定(P. 4-07)?其設置於 3 層之入口雨遮是否全部計入建築面積(或樓地板面積)?因入口雨遮深度在 3 層之水平深度(P. 4-09)未標示。
2. 本案設置公共服務空間(Δ FA2)應計入容積獎勵上限(基準容積之 20%)，故 P. 1-01 頁之獎勵容積率及獎勵增加樓地板面積合計數值應配合修正。
3. 本案沿街式開放空間(P. 4-03)東北側沿地界線旁設置水景牆(鄰景觀水池)，係位於開放空間範圍內，其設計內容(含材質及高度)為何?是否有設置之必要性?請設計單位能將水景牆納入本次設計圖說，並說明檢討其對開放空間之必要性。
4. 建議本案貳層之室外露台空間範圍增加綠化植栽綠化，以提升整體都市景觀。(P. 4-08 頁)
5. 本案屋突設置立體構架(P. 4-16 及 P. 4-17 頁)，建議應依規定檢討透空率，但屋頂突出物平面圖卻標註透空遮牆(P. 4-14 頁)，建議一併修正檢討。
6. 本案之地面層出入口平台高低差 20 公分以上，建議檢討設置無障礙斜坡道(P. 4-07 頁)，並於開放空間平面標示其高程，以檢討開放空間之有效係數(建築技術規則建築設計施工編第 284 條第 3 項規定)。

委員二：

1. 申請書：獎勵容積率 49.76%，是否應為 40%(基準容積之 20%)，請更正。

2. P1-03(面積計算表)：

(1) 本案昇降機道非為「緊急昇降機道」，地面層以上各層昇降機道面積不得計入技則第 162 條第 2 款基地容積 15%檢討免計，請檢附各樓層面積計算簡圖確認之。

(2) 另有關地下層及地面層停車空間免計容積之檢討，建議仍以 104 年第 4 次臺南市政府建造執照及雜項執照簽證項目抽查復核小組修正會議紀錄提案 13 決議(臺南市政府工務局書函 104.11.25 南市工管二字第 1041179479 號)為依據檢討之；不必依 94.5.18 台內營字第 0940083309 號函檢討方式(建議刪除該文字敘述)，因為函釋中列舉之空間尚未涵蓋所有地下層所設置之空間(例如緊急昇降機道)。

3. P3-01-1(開放空間配置與設計)：

(1) 扣除車道後之沿街步道式開放空間之範圍色塊，建議於東南端應再延伸至車道出入路徑之邊緣位置，以符合計則第 283 條中有關沿街步道式開放空間設定範圍之規定。

(2) 建議自+15 至-65 之無障礙戶外階梯扶手，其 30cm 水平延伸不要有轉折(即延伸後再轉折)。

(3) 水藍色塊之公共服務空間，請扣除細長型之部分，以示使用空間之完整。

(4) 西北端之開放空間，其室外無障礙通路(P3-02)之坡度與緩衝平台，請再補充標示，並符合規範規定，確保行動不便者通行時之安全性：

A. 坡度最大 1/15。

B. 高低差差過 20cm 時應設置平台，或設置兩側扶手。

4. P4-16：屋突檢討，以立體構架檢討時，其透空率請調整為 2/3。

委員三：

1. 一樓停車空間 RC 牆量相對二樓標準層而言比例偏小，請補充 1FL/2FL 在 X、Y 雙向 RC 牆量比及 1FL/2FL 弱層檢討。
2. 一樓臨道路側是否需設置降版保水步道，如需設置，請結構設計考量。
3. 一樓上下交會處柱子 CW4 請確認是否補設基礎。
4. 開挖擋土貫入深度於 P5-1-9, P5-2-1, P5-3-4 數值不同，請確認。
5. P5-3-3, P5-3-4 興建樓層數與開挖深度等資料與本案申請不符，請確認。

委員四：

1. 入口處平台做為公共服務空間，請檢討其適用性及合理性。
2. 容積率再請重新檢討。

委員五：

1. 請加強垂直綠化。
2. 建議於戶外開放空間，應設置適當街道家具供民眾休憩使用。

委員六：

1. 考量步行舒適性及無障礙通行，人行步道鋪面不宜鋪設植草磚。
2. 臨道路側植栽帶灌木種植位置覆土僅 30 公分，建議往外移至靠道路側。
3. 大樹座椅所種植之喬木為雞蛋花，建議可改為常綠大型喬木。
4. 臨道路側之街道家具，建議配合喬木位置調整配置。

5. 是否規劃垃圾車清運之暫停區？
6. 屋頂綠化僅為盆栽且位置不佳，建議可有更積極性之規劃。

決議：

1. 依委員意見修正後再行申請辦理審查。

案次：第三案

案由：聯上實業股份有限公司永康區中興段 474 地號店舖、集合住宅新建工程

申請人：聯上實業股份有限公司

設計人：張文明建築師事務所

委員一：

1. 本案有(都更+銀級綠建築候選證書)獎勵面積共 1707.06 m²(P.2-2 頁)，且開放空間預審申請書(P.1-1 頁)獎勵容積為 100%，共基準容積之 1.5 倍，建議能概略說明獎勵項目及各項獎勵面積之計算式及目的事業主管機關之核定(或申請)文件，以證明其獎勵內容。
2. 本案地面層有設置店舖(G-3 組)，建議於店舖(或住宅之公共空間)設置無障礙廁所，且單獨設置無障礙小便器，並設置無障礙通路通達，以供行動不便者使用(P.2-3 頁)。
3. 建議地面層梯廳(建築技術規則設計施工編第 162 條第 1 項第 1 款檢討)應接至門廊之主要出入口(P.2-3 頁)，且第 2 層至第 6 層之梯廳(或走廊)加註其淨寬，以核實計算容積樓地板面積。

4. 建議停車空間預留電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用(P. 2-5-1、P. 2-5-2 頁)。
5. 本案沿道路之建築物立面設計是否可考量加強，以增進都市景觀。

委員二：

1. P2-4-2(基地綠化)：請檢附綠建築基準基地綠化二氧化碳固定量檢討計算符合基準值，並與申請書相關欄位載記一致。檢討時應注意：
 - (1) 鄰地界處(北側)與本新建建物障礙(南側)之喬木植栽，樹冠生長是否形成障礙？建議再調整樹穴位置。16M²樹冠面積逾地界線或建物障礙之部分應予扣除後保守計算CO₂固定量。或是取消喬木植栽，保守檢討CO₂固定量。
 - (2) P2-4-1剖面BB'，為了喬木覆土深度，地下一層頂板降板後是否會影響該處地下一層之停車或配電室最低淨高使用規定，請再檢核確認。
2. P2-4-3(基地保水)：請檢附綠建築基準基地保水量檢討計算符合基準值，並與申請書相關欄位載記一致。檢討時應注意：
 - (1) 土壤入滲率應以土壤表層2M以內之土壤認定，本案多為回填層或細沙(SP)，建議保守以 $f=10^{(-5)}m/3$ 代入計算。
 - (2) 採Q1所謂的「綠地」、「被覆地」或「草溝」為保水鋪面時，指其地下無人造構造物，其上無人工鋪面之自然土地面積。
3. P2-2(面積計算表)：有關容積管制檢討，檢討時請再補充說明下列各項：
 - (1) 本案獎勵容積之上限為50%(申請書)或20%(P2-2中14%之檢討適用依據

為何?)，請釐清並調整報告書內容為一致。是否適用第 37 條第 1 款以 50% 為增加容積累積上限，請檢附相關證明文件一併說明之(建議依都更爭議審定後之決議文件)。

(2)檢討容積累積上限時，補充說明併計之項目數值及其相關證明文件(如都更+銀級獎勵 FAD=1707.06m²)

(3)檢討 15% 基地容積時，本案基地容積併計前述 1707.06m² 來計算免計容積。請補充說明其檢討方式之依據。

(4)本案昇降機道非為「緊急昇降機道」，不得計入技則第 162 條第 2 款基地容積 15% 檢討免計，請檢附樓層面積計算簡圖確認之。

4. P2-5-4、P2-5-5：一樓設有店舖，面積大於 100m²，應設置無障礙廁所。本案使用類組用途有 G3 及 H2，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，故其無障礙停車位法定數量應為 1+1=2 輛，請更正面積計算表(P2-2)中之檢討式。

5. P2-11：有關結構設計，請依技則構造編第 48 條之 1，再補充說明有關有土壤液化之虞時之因應策略。

6. 本案地下一層機車停車出入車道之坡度採 1/6 汽車坡道標準，請再評估是否適宜機車行駛無危險。

委員三：

1. 結構說明請補充下資料：

基地近斷層距離、工址地盤分類、開挖擋土措施貫入深度、標準層地震力考量重量為？ t/m^2 、結構分析建物基本振動周期、結構分析基底地震總橫力為？ W 。

2. 鑽探報告請補充重點內容，包括：液化考量、開挖擋土深度分析、地盤分類、沉陷量分析、基礎承载力分析…等。

3. 一樓臨道路側是否需設置降版保水步道，如需設置，請結構設計考量。

委員四：

1. 無意見。

委員五：

1. 平戶杜鵑、流蘇比較適合北部的氣候，臺南可能較不適合，建議更換其他植栽。
2. P2-4-2 喬木植栽規格表請修正，除了少部份造景特殊用途外，為了考量喬木存活，請以米徑小於等於 8cm 之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。
3. 請加強垂直綠化。
4. 建議於戶外開放空間，應設置適當街道家具供民眾休憩使用。

委員六：

1. A23 戶與 A9 戶間之無障礙樓梯出口處之鋪面應順平，以利通行。

決議：

1. 本案修正後通過。
2. 請依審查意見修正或回應並檢送委員確認後辦理核定。