

# 106 年度臺南市都市設計審議幹事會 第 9 次會議紀錄

中華民國 106 年 7 月 6 日府都設字第 1060715689 號函

## 106年度臺南市都市設計審議幹事會第9次會議紀錄

一、時間：中華民國106年7月5日(星期三)下午14時30分

二、地點：本府永華市政中心9樓都市發展局會議室

三、主持人：梅執行秘書國慶

四、記錄彙整：陳怡頻

五、出席幹事：(詳會議簽到單)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到單)

七、審議案件：

**審議第一案：**「春水建設有限公司臺南市南區鹽埕段1-0348、1-0914、169-0044等3筆地號二層住宅店鋪新建工程」都市設計審議案(南區)

**決 議：**本案修正後通過，請依幹事意見修正或回應後，提送修正後報告書五份及電子檔光碟片一份，授權業務單位查核後辦理核定。

**審議第二案：**「鍵瞬貿易股份有限公司店鋪住宅新建工程」都市設計審議案(南區)

**決 議：**本案修正後通過，請依幹事意見修正或回應後，提送修正後報告書五份及電子檔光碟片一份，授權業務單位查核後辦理核定。

**審議第三案：**「立興鞋業有限公司廠房新建工程」都市設計審議案(安南區)

**決 議：**本案基地隔綠地與1-5-40M道路臨接，依都市計畫說明書「都市設計準則」第二條規定，提至本市都市設計審議委員會審議。

**審議第四案：**「新合發金屬股份有限公司安南區安吉段818-11地號新吉  
廠房、辦公室新建工程」都市設計審議案(安南區)

**決 議：**本案修正後通過，請依幹事意見修正或回應後，提送修正  
後報告書五份及電子檔光碟片一份，授權業務單位查核後  
辦理核定。

|           |  |          |           |
|-----------|--|----------|-----------|
| 審議<br>第一案 | 「春水建設有限公司臺南市南區鹽埕段1-0348、1-0914、169-0044等3筆地號二層住宅店舖新建工程」<br>都市設計審議案   | 申請<br>單位 | 春水建設有限公司  |
|           |  | 設計<br>單位 | 張景堯建築師事務所 |
| 幹事<br>意見  | <p><b>都市發展局(都市設計科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市設計審議規範第七條，請說明是否設置冷氣、水塔、廢氣排放口，並於平、剖面圖說標示。</li> <li>2. 都市設計審議規範第十二條第四款：「建築物鄰接道路、永久性空地之該面窗戶或陽台，應設計可覆土植栽的花台空間並予以綠化，且應考慮排水措施。」，本案請說明。</li> <li>3. 都市設計審議規範第十二條第十二款：「水交社地區、灣裡地區及運河兩側地區面臨運河之建築基地鼓勵增設大陽台及露台。」，本案請說明。</li> <li>4. 請確定本案基地範圍是否含東側退縮帶，併同檢討綠覆透水等是否符合規定，該退縮帶是否可設置綠化？若可設置綠化請考量設置灌木或小喬。</li> <li>5. 請說明二樓住宅配置格局設計考量。</li> <li>6. 私人建築都市設計審議原則篇第五點：「街廓轉角建築應加強景觀、造型與植栽設計，以形塑街角景觀。」，請說明。</li> <li>7. 請補充建築地面高程剖面圖說(圖說比例至少 1/100)，及街廓轉角設計圖說 (比例至少 1/100 彩色圖，標示植栽綠化、休憩座椅、夜間照明等；檢附局部景觀模擬圖)。</li> <li>8. 壹樓西側立面牆邊建議再補植灌木。</li> <li>9. 基地北側停車位前設置斜坡是否適合，建議可改綠化，騎樓兩端斜坡不對稱設計請再考量。</li> <li>10. 入口廣場被 RC 座椅分隔為二是否妥適請再考量。</li> <li>11. 所有條文大標題請標示。</li> <li>12. P. 7：請標示半徑範圍。</li> <li>13. P. 15、P. 20：請補充彩色圖說。</li> <li>14. P. 22：綠覆面積計算請扣除上有頂蓋部分，另植被面積計算 2 及灌木面積部分計算錯誤。</li> <li>15. P. 45：附圖、附表請放大清楚。</li> </ol> <p><b>都市發展局(地景規劃工程科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議騎樓地東側喬木之植栽槽範圍擴大，增設綠帶。</li> </ol> <p><b>都市發展局(綜合企劃及審議科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. P1，「商 1-1(附)」之附帶條件如下：(1) 應回饋公共設施用地比例為 10%。(2) 變更後使用分區維持與週邊中密度住宅區相同之容積率與建蔽率。(3) 其餘部分依「台南市都市計畫回饋規定及變更商業區申請規範」相關規定辦理，據此，附帶條件尚未完成前，應依住宅區相關規定管制，另建議於報告書中放置土地使用分區證明書，以利後續查核。</li> <li>2. P7~P9，現況照片請以近期現地拍攝照片為主。</li> </ol> |          |           |

3.P47，第十一條備註欄，本案應屬「十一、前述以外地區之基地:依臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。

**都市發展局(都市計畫管理科)：**

1. P.47 第 11 條備註欄 請修正為依臺南市騎樓地設置標準辦理。

**工務局(建築管理科一股)：**無意見。

**工務局(公園管理科一股)：**無意見。

**經濟發展局：**無意見。

**文化局：**

基地非依文化資產保存法指定或登錄在案之古蹟歷史建築聚落及文化景觀，請查照。

**水利局：**

經查本次審議案件土地皆未位屬市管區域排水設施範圍內。

**交通局：**無意見。

|           |  |          |            |
|-----------|--|----------|------------|
| 審議<br>第二案 | 「鍵瞬貿易股份有限公司店舖住宅新建工程」都市設計審議案  | 申請<br>單位 | 鍵瞬貿易股份有限公司 |
|           |  | 設計<br>單位 | 陳重宜建築師事務所  |
| 幹事<br>意見  | <p><b>都市發展局(都市設計科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地使用分區管制要點第十條停車空間規定，本案設置機車位數量及車道寬是否符合規定請確認。(P. 3-4)</li> <li>2. 都市設計審議規範第七條，請說明是否設置冷氣、水塔、廢氣排放口，並於平面剖面標示示意。</li> <li>3. 都市設計審議規範第十二條第四款：「建築物鄰接道路、永久性空地之該面窗戶或陽台，應設計可覆土植栽的花台空間並予以綠化，且應考慮排水措施。」，本案未設置，不符規定應修正。</li> <li>4. 都市設計審議規範第十二條第十二款：「水交社地區、灣裡地區及運河兩側地區面臨運河之建築基地鼓勵增設太陽台及露台。」，請說明。</li> <li>5. 私人建築都市設計審議原則篇第一點第(四)款：「建築物屋頂平台與建築立面鼓勵植栽綠化。」，請說明。</li> <li>6. 私人建築都市設計審議原則篇第二點第(一)款：「…出入車道與人行道交會處之鋪面材質，應和人行道有所區隔。」，本案請確認。(P. 3-5)</li> <li>7. 私人建築都市設計審議原則篇第五點：「街廓轉角建築應加強景觀、造型與植栽設計，以形塑街角景觀。」，請說明。</li> <li>8. 本案植栽帶接斑馬線處請留破口。</li> <li>9. 缺建築物剖面圖請補充。</li> <li>10. 請補充建築地面高程剖面圖說(圖說比例至少 1/100)，及街廓轉角設計圖說(比例至少 1/100 彩色圖，標示植栽綠化、休憩座椅、夜間照明等；檢附局部景觀模擬圖)</li> <li>11. 請說明二樓住宅格局配置及設置客貨梯之構想？(P. 4-4)</li> <li>12. 喬木綠覆面積等計算有誤，透水計算請扣除下有結構體部分。</li> <li>13. 本案引用都市計畫、條文內容及發布日期有誤。</li> <li>14. 地籍圖、地形圖套位偏移請修正。</li> <li>15. P. 1-2：建築物高度及法定機車位數量有誤。</li> <li>16. P. 3-2：平面配置計畫圖說請標示基地週邊道路、人行道、斑馬線、現有設施物(行道樹、路燈、停車格、電箱等)。</li> <li>17. P. 3-6：請檢討透水率。</li> <li>18. P. 4-1：非建築線指示圖。</li> <li>19. P. 4-8：左向立面退縮請確認。</li> <li>20. P. 5-11 等：案名有誤。</li> </ol> <p><b>都市發展局(地景規劃工程科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議轉角喬木位置調整，增加開放感。</li> <li>2. 燈具及植栽位置請併同考量。</li> </ol> |          |            |

**都市發展局(綜合企劃及審議科)：**

1. P1-2，基地所在都市計畫案名應為「變更台南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)」。
2. 法定機車停車位及實設機車停車位應為 17 輛。
3. P5-5，第十條之備註欄，本案建築物附設停車空間標準，係依第一、二類檢討，請修正。

**都市發展局(都市計畫管理科)：**

1. P5-1 土管檢核表 都市計畫案名錯誤。

**工務局(建築管理科一股)：**無意見。

**工務局(公園管理科一股)：**無意見。

**經濟發展局：**無意見。

**文化局：**

基地非依文化資產保存法指定或登錄在案之古蹟歷史建築聚落及文化景觀，請查照。

**水利局：**

經查本次審議案件土地皆未位屬市管區域排水設施範圍內。

**交通局：**無意見。

|           |  |          |           |
|-----------|--|----------|-----------|
| 審議<br>第三案 | 「立興鞋業有限公司廠房新建工程」都市設計審議案  | 申請<br>單位 | 立興鞋業有限公司  |
|           |  | 設計<br>單位 | 陳重宜建築師事務所 |
| 幹事<br>意見  | <p><b>都市發展局(都市設計科)：</b></p> <p>1. 本案基地隔綠地與 1-5-40M 道路臨接，依都市計畫說明書「都市設計準則」第二條規定，提至本市都市設計審議委員會審議。</p> <p><b>都市發展局(綜合企劃及審議科)：</b></p> <p>1. P1-2，基地所在都市計畫案名最後二字誤繕，請刪除。</p> <p>2. P2-2、2-3，基地範圍請剔除南側的 115-59 地號(綠 6)。</p> <p>3. P3-4，編號 18 之汽車停車格位阻礙左側出入口進出動線，請考量是否妥適。</p> <p>4. P3-8，南側臨綠帶依土管規定退縮 4 公尺建築且退縮地不得設置圍牆，請修正。</p> <p>5. P5-1~5-6，「變更臺南市新吉工業區(工 16)細部計畫(土地使用分區管制要點及都市設計準則)案」已於民國 106 年 6 月 20 日發布實施，基地所在都市計畫案名請更新，並依該案檢核相關土管、都設規定，包括土管第七條條文內容請更新、第十六條條文內容部分誤繕。</p> <p><b>都市發展局(都市計畫管理科)：</b></p> <p>1. P3-2 鄰計畫道路側，圖面退縮 5M，文字敘述退縮 10M 不符。且退縮地臨道路側 2.5M 植栽帶，剩餘應留設 2.5M 無遮簷人行道，圖面標示 5M 均為植栽帶，請修正。</p> <p><b>工務局(建築管理科一股)：</b>無意見。</p> <p><b>工務局(公園管理科一股)：</b>無意見。</p> <p><b>經濟發展局：</b></p> <p>依據「變更臺南市新吉工業區(工 16)細部計畫(土地使用分區管制要點及都市設計準則)案」都市設計準則第 2 條規定，本案隔綠地與 1-5-40 公尺道路臨接應提送都市設計審議委員會。</p> <p><b>文化局：</b></p> <p>1. 本案屬隔綠地(綠 6)與 1-5-40M 道路臨接之第一種工業區，送審權責單位應為本市都市設計審議委員會。</p> <p>2. 經查基地非依文化資產保存法指定或登錄在案之古蹟歷史建築聚落及文化景觀。</p> <p><b>水利局：</b></p> <p>經查本次審議案件土地皆未位屬市管區域排水設施範圍內。</p> |          |           |



|  |                 |
|--|-----------------|
|  | <p>交通局：無意見。</p> |
|--|-----------------|

|           |  |          |                 |
|-----------|--|----------|-----------------|
| 審議<br>第四案 | 「新合發金屬股份有限公司安南區安吉段818-11地號<br>新吉廠房、辦公室新建工程」都市設計審議案   | 申請<br>單位 | 新合發金屬股份有限<br>公司 |
|           |  | 設計<br>單位 | 吳明聰建築師事務所       |
| 幹事<br>意見  | <p><b>都市發展局(都市設計科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>依土地使用分區管制要點第十六條退縮建築第四款規定：「建築基地非臨道路側，考量防災需求，應自建築基地分界線至少退縮 3 公尺建築，且得於基地邊界設置圍牆…五、退縮地以綠化為主，且其綠化部分不得設置停車位，應以設置複層植栽帶為之，並得設置配電設施、進出口標示物、景觀照明設施及經本市都市設計審議委員會核准設置之設施。臨道路側之退縮地除必要之出入口外，不得作為車道使用。」，本案北側退縮 3 公尺範圍有結構體且僅植草皮無喬木、東南側退縮 3 公尺範圍無灌木，請修正。</li> <li>都市設計準則第三條第二款：「人行步道及公園用地內所留置人行步道應以透水性材質鋪設」，請說明。</li> <li>都市設計準則第三條第四款、植栽選種原則，請說明是否考量「(一)適合南臺灣地區之氣候、土壤特性且易於維護。(二)人行道兩側行道樹應配合景觀分區選用具明顯特性(觀花、觀葉等)樹種，且應提供足夠遮蔭；枝下高不得阻礙人行通行。」。</li> <li>都市設計準則第三條第五款，本案設置滯洪池，請說明是否考量「(三)滯洪池或綠帶植栽應採生態綠化方式配置。」</li> <li>都市設計準則第四條第一款、建築物立面材料，請說明是否考量「(一)為塑造本計畫區特殊風貌，建築物外牆顏色應與地區背景協調、配合。(2)建築物材料的選擇…限制使用石綿瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，並鼓勵使用環保再生材或天然材質。」，本案設置塑膠浪板請修正。(P.3-2.6)</li> <li>都市設計準則第四條第二款，請說明是否考量「(三)基地小汽車進出寬度不得大於 6 公尺，貨車進出口寬度不得大於 12 公尺」。本案寬度是否為 10 公尺請確認。</li> <li>都市設計準則第五條，請說明是否考量「一、雨水處理：基地內建議設置雨水回收再利用系統，作為澆灌與洗廁用水，提高雨水循環利用。」，本案為滯洪草坡，如何回收再利用請說明。另請考量登革熱問題。</li> <li>私人建築都市設計審議原則篇第一點第(四)款：「建築物屋頂平台與建築立面鼓勵植栽綠化」，請說明。</li> <li>私人建築都市設計審議原則篇第八點：「建築立面造型應與地區環境景觀和諧，屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化；採玻璃帷幕造型建築物，其造型應考量符合亞熱帶氣候特性，並須注意眩光對週邊環境影響，及節約能源等事項。」，請說明是否設置相關設備，若有則繪製相關平剖面圖說。</li> <li>裝卸如何倒車請說明。裝卸位地坪鋪面材質建議再做考量。</li> <li>台電配電場請考量維修空間及操作空間。</li> </ol> |          |                 |

12. 警衛室旁人行鋪面請改設透水磚。
13. 水溝設置在戶外地坪高點是否有排水效果請說明，部分水溝經過室內部份是否妥適。
14. 廠房及停車位間綠帶請加植灌木。
15. 滯洪池周遭請加設灌木等安全措施。
16. 羅漢松作喬木是否妥適請說明。
17. 依私人建築都市設計審議原則篇第四點基地透水設計規定，透水面積計算應扣除基礎、結構、水溝、滯洪、汙水處理等，本案透水面積計算請扣基礎等結構體(P. 4-5)。
18. 透水計算西南角滯洪池是否計草皮請確認。
19. P. 1-2：容積率合計有誤。
20. P. 2-1：自來水用地顏色有誤。
21. P. 3-2.1：配置圖請標示路邊人行道之鋪面材質、色彩、高程。另請標明白色地坪材質為何。
22. P. 3-2.4\_1：喬木綠覆面積有誤請修正。
23. P. 3-2.4\_1：尺寸及文字標示請放大清楚。綠覆及透水面積計算請分區標示再加總。
24. P. 4-3.1：請標示退縮距離及指北針。
25. P. 4-3.2：請標示退縮距離。
26. P. 4-4：退縮 5 公尺範圍內標示有誤，另退縮帶不能有結構體請確認。
27. P. 4-4.1：退縮 5 公尺範圍內標示有誤。
28. P. 4-5：鄰地界退縮 3 公尺範圍內之喬木生長，請確認覆土深度是否足夠。
29. P. 5-1.1：第七條文字請放大清楚。
30. P. 5-1.2：附圖請放大清楚。
31. 本案是否設置圍牆?另請補充入口大門詳圖，其高度不得高於 180 公分。

**都市發展局(地景規劃工程科)：**

1. 鳳凰木請注意板跟問題。
2. 部份綠地被水溝切割請調整。
3. 警衛室旁小綠地形狀很奇怪請再考量。

**都市發展局(綜合企劃及審議科)：無意見。**

**都市發展局(都市計畫管理科)：**

1. P3-2.1，退縮地臨計畫道路側 2.5M 植栽帶，剩餘應留設 2.5M 無遮簷人行道，圖面標示 5M 均為植栽帶，請修正。

**工務局(建築管理科一股)：無意見。**

**工務局(公園管理科一股)：無意見。**

**經濟發展局：**

1. 該公司申請產業類別為 C25 金屬製品製造業及 C2549 其他金屬加工處理業，屬新吉工業區產業用地(一)容許引進產業類別，經本局 105.1.22 召開臺南市政府產業園區土地或建築物租售審查小組第 26 次審查會核准在案。
2. 請依新吉工業區產業用地土地出售要點第 8 點完成使用認定規定，補充檢討廠房面積(從事物品製造加工作業使用之建築物)不得低於申購土地總面積 20%。
3. 請確認本案是否有設置圍牆，如有設置圍牆，請依新吉工業區土地使用分區管制要點第 16 條規定略：「四、建築基地非臨道路側，考量防災需求，應自建築基地分界線至少退縮 3 公尺建築，且得於基地邊界設置圍牆；…」辦理。
4. 建議退縮地設置複層植栽帶；另配電設施應與植栽帶整體設計；各向立面圖涉及退縮地應修正為複層植栽帶。
5. 有關人行動線建議以守衛室旁進出口為主，不便者動線應配合無障礙停車位劃設位置修正，請於第 3-2.3 頁交通動線計畫圖說修正。
6. 照明計畫請補充節電計畫，例如自動感應燈具或採 LED 燈具。
7. 依據新吉工業區都市設計準則第 4 條規定：「建築物材料的選擇應能符合基地氣候狀況與景觀需求，限制使用石綿瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，並鼓勵使用環保再生材或天然材質。」，請確認建築立面材質。
8. 請補充檢討蓄水池需自存 2 日以上自來水用水量、土地面積每公頃需設置 500 m<sup>3</sup>雨水截流面積、土地面積每公頃需設置 50 立方公尺雨水儲留容積，以及供水系統內容，例如雨水回收作為綠地澆水。
9. 廠商建照申報開工前，應依「新吉工業區汙水下水道使用管理辦法」第 3 條規定向本局申請核發同意納管證明。
10. 有關廠商雨(污)水、電力(信)管線及開口處銜接處應洽工業區監造單位確認。
11. 為符合環評規定廢水零排放，汙水處理標準採全數回收使用，中水供水系統需納入規劃設計。

**文化局：**

基地非依文化資產保存法指定或登錄在案之古蹟歷史建築聚落及文化景觀，請查照。

**水利局：**

經查本次審議案件土地皆未位屬市管區域排水設施範圍內。

**交通局：無意見。**