

# 108 年度臺南市都市設計審議幹事會 第 3 次會議紀錄

中華民國 108 年 3 月 26 日府都設字第 1080378529 號函

## 108年度臺南市都市設計審議幹事會第3次會議紀錄

一、時間：中華民國108年3月21日(星期四)上午9時0分

二、地點：本府永華市政中心10樓都委會會議室

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：「全宏利資產管理股份有限公司永康區橋北段超級市場新建工程」都市設計審議案(永康區)

**決議：**1. 本案修正後通過。  
2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。

審議第二案：「林佳蓉善化區善新段240地號住宅新建工程」都市設計審議案(善化區)

**決議：**1. 本案修正後通過。  
2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。

審議第三案：「晟億興安南區安吉段工廠新建工程」都市設計審議案(安南區)

**決議：**1. 本案修正後通過。  
2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。

審議 第一案	「全宏利資產管理股份有限公司永康區橋北段超級市場新建工程」都市設計審議案	申請 單位	全宏利資產管理股份有限公司
		設計 單位	陳怡廷建築師事務所
幹事 意見	<p><b>都市發展局(都市設計科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 水塔及冷氣設備設置位置請標註於圖面上並適當遮蔽避免直接外露。</li> <li>2. 本案基地面臨 20 米計畫道路，現行規劃 A 戶及 B 戶汽車進出車道非屬集中式進出，不符臺南市都市設計審議原則之「私人建築都市設計審議原則篇」第二點(五)：「建築基地臨接都市計畫指定之 18 公尺以上道路側，除得留設具高差之集中式進出車道...」之規定，請修正或提請都市設計審議委員會同意。P3-4</li> <li>3. 基地南北側皆已發展之建成區，退縮 5 米部分需考量人行通行順暢。</li> <li>4. 為避免設置於退縮 5 公尺之植草皮嗣後變為機車停車區，建議種植喬木及灌木於此處。P3-4</li> <li>5. B 戶之人行動線及汽車道建議可適當整合，避免造成空間過於分散。P3-10</li> <li>6. 使用分區圖例模糊請更換。P2-1</li> <li>7. 申請書「基地面積」及「建築面積」請分 AB 戶填列。P1-1</li> <li>8. 法定綠覆面積請再確認是否為法空 1/2。P3-12~13</li> <li>9. AB 戶透水面積計算式中扣除汙水、雨水貯留及基礎分別位於圖面上何處，請標示。P3-12~13</li> <li>10. 請檢討土管第十點於報告書中。</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. 喬木圖例請一致。P3-3</li> <li>2. 設計目標及構想敘述文字有缺漏。P3-2</li> <li>3. 透水磚及喬灌木標註編號 ABC 請一致。P3-11~13</li> <li>4. A 戶門口前設置汽車位是否阻礙大門之人行進出，請再考量。P3-3</li> <li>5. 燈具多著重設置於建築物側面及後側，建議可多著重設置於正面。P3-16~17</li> </ol> <p><b>都市發展局(都市規劃科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請書 (p.1-1) 基地所在都市計畫案名及二、區位現況 (p.2-3) 主要計畫或細部計畫案名，現行都市計畫應為 101 年 1 月 10 日發布實施之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合大橋國中新設辦理區段徵收地區)(第二次部分通盤檢討)案」，請修正。</li> <li>2. 依「都市計畫法臺南市施行細則」第 14 條第 1 項第 13 款規定，住宅區不得從事樓地板面積超過 500m<sup>2</sup> 之大型商場(店)，未超過限制規定則限於使用建築物之第一層及地下一層；惟倘符合同細則第 15 條下列條件，並經本府審查核准者，則不受第 14 條第 1 項第 13 款使用面積及第 2 項使用樓層之限制。 (1)主要出入口面臨 15m 以上之道路。</li> </ol>		

- (2)申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。
  - (3)依相關規定加倍附設停車空間。
  - (4)大型商場(店)或樓地板面積超過 600m<sup>2</sup>之飲食店，其建築物與鄰地間保留 4m 以上之空地。但不包括地下室。
3. 本案於永康區橋北段 143 單一地號，面臨 20m 計畫道路，區分 A 戶及 B 戶(樓地板面積分為 433.35m<sup>2</sup>及 391.2m<sup>2</sup>，合計 824.55m<sup>2</sup>)等 2 建築單元申請設置超級市場，尚符細則第 14 條第 1 項第 13 款規定，惟 A 戶及 B 戶之樓地板面積日後不得合併使用。
  4. 依土地使用分區管制要點第 10 點規定「建築基地內之法定空地，及公園……等公共設施用地，其透水面積比例不得低於 50%，並應植栽綠化……。」，有關透水面積檢討(p.3-12 及 p.3-13)請依上開條文計算檢討。
  5. 復依土地使用分區管制要點第 11 點建築線退縮規定，住宅區應自道路境界線至少退縮 5m 建築；退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。本案是否於退縮建築範圍內設置圍牆，建請再予釐清。
  6. 另「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」僅 p.5-1，p.5-2~p.5-6 缺頁，請修正；要點各項檢核結果並請註明參照頁次。

#### 工務局(建築管理科二股)：

1. 依建築法第 34 條規定：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。…」，合先敘明。
2. 本案涉及建蔽率及容積率部分，係屬建築技術規則，其為建築師簽證範圍，依報告書中檢附面積計算表內數值，經查本案設計建蔽率、容積率符合規定。
3. 本案雨水貯留設施，倘需依臺南市低碳城市自治條例者，請依「公告臺南市低碳城市自治條例第十八條規定應設置防洪或雨水貯留設施之建築行為規模」規定設置。
4. 本案用途是否為超級市場(B-2)或店舖(G-3)，請設計人釐清。
5. 本案是否符合都市計畫法臺南市施行細則第 14~15 條相關規定，請設計人釐清。
6. 倘涉及地質敏感區部分，請貴局逕依權責辦理。另有關建築許可事宜，須請於申請建築執照時，依建築法及相關規定辦理。

#### 工務局(公園管理科二股)：

1. 有關植栽之相關規定內容，請依循「臺南市樹木移植施工要領」之規範。
2. 請確認「2-2~2-3 基地發展現況分析圖說」中，路燈、路樹與基地的位置關係為何？  
如果現有路燈已在基地內，路燈遷移則需提報本局知悉，依照切結書執行方式辦理，施作完工後保固 3 年；若路燈非在基地上，基地開挖與施作時請特別注意是否影響到路燈線路(含開關箱)。若有破壞，需恢復原

狀。

若有樹木需移植，需向公所提報移植計畫，並依據工務局所訂定之植栽移植計畫切結書後方可執行。

3. 基地施作時，請注意避免破壞現有人行道相關部份（含現有行道樹與路燈及相關管線〔含開關箱〕），若施工中有發生破壞，需恢復原狀；若植栽受損，請參照「臺南市公共設施植栽管理自治條例」辦理。
4. 相關人行道部分請參照「臺南市人行道設置斜坡道申請辦法」辦理。
5. 「3-11~3-13 植栽計畫」中：
  - (1) 考量植栽生長，喬木間距建議可大於 6m。
  - (2) 喬木若是能為連續植栽帶，建議為連續植栽帶，且植栽帶寬度 1.5m 以上；若是只能為樹穴，則面積至少需大於法定面積要求且植栽生長不破壞周遭鋪面。
  - (3) 大葉欖仁易竄根，請確認大葉欖仁生長空間足夠，且為避免破壞周遭鋪面及排水側溝，請與鋪面及排水溝留設安全距離。
  - (4) 有關綠覆面積之計算，建議相關尺寸應標示清楚。

#### 交通局：

1. 停車空間規劃應滿足員工及顧客停車需求，避免停車外部化，並建議增設機車停車區。
2. 本案規劃作零售商店或超級市場使用，建議增設貨車裝卸車位，貨車裝卸作業不應占用道路空間違規停車。
3. 請確認人行道現有行道樹及相關設施不會阻礙車輛進出動線。
4. 請於基地車輛出入口加強出車警示設備。
5. 無障礙汽車停車格建議臨近無障礙通道規劃。

#### 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。

#### 經濟發展局：

無意見。

審議 第二案	「林佳蓉善化區善新段240地號住宅新建工程」都市設計審議案	申請 單位	林○蓉 君
		設計 單位	張仁郎建築師事務所
幹事 意見	<p><b>都市發展局(都市設計科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 喬木樹距應大於 4 公尺；喬木米高徑請補充。P3-3-3</li> <li>2. 設置斜屋頂面積檢討有誤。P3-4-4</li> <li>3. 戶外停車空間之綠化面積應達 25%，請檢討。</li> <li>4. 圍牆高度由 GL 起算，請修正。P3-5-3</li> <li>5. 植草磚綠化面積計算有誤，綠覆率計算植草磚面積才是以三分之一計算。P3-3-4</li> <li>6. 人行動線由外進入建築物步行路徑需先經過草皮、植草磚、停車空間再進入室內，請調整並考量路徑及鋪面是否順暢便於行走。P3-3-2</li> <li>7. 法定空地 1/2 綠化面積檢討不一致。P3-2、P3-3-3</li> <li>8. 退縮 3 米部分請標註無遮簷人行空間寬度。P3-3-1</li> <li>9. 建築物各向立面圖請標註立面材質顏色。P3-5-1~ P3-5-3</li> <li>10. 請檢附並檢討臺南市都市設計審議原則列表查核檢討-總則篇及私人建築篇。P1-3</li> <li>11. 現況分析及基地位置圖請依規定比例。P1-3</li> </ol> <p><b>都市發展局(綜合規劃及審議科)：</b> 無意見。</p> <p><b>都市發展局(地景規劃工程科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 白「蠟」樹錯字請更正。P3-3-3</li> <li>2. 本案未種植灌木，建議植栽多樣性以複層植栽方式綠化。P3-3-3</li> <li>3. 基地東側配置狹長型草皮較不容易存活，請考量。</li> <li>4. 建物前側設置法定汽車停車位 2 輛尚有剩餘空間，建議是否有機會將建物量體往道路側調整，讓建物後院綠化草皮較大較完整。P3-3-1</li> </ol> <p><b>工務局(建築管理科二股)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依建築法第 34 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。…」，合先敘明。</li> <li>2. 本案涉及建蔽率及容積率部分，係屬建築技術規則，其為建築師簽證範圍，依報告書中檢附面積計算表內數值，是否符合法定建蔽率、容積率，請提供使用分區證明文件。P.3-2 面積計算表之地號似有誤。</li> <li>3. 本案是否符合變更台南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊 L 及 M)細部計畫(土地使用分區及都市設計管制要點第二次專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點第 9 點之 1、13、17、18、20、22 點規定，請設計人檢討綠建築、停車空間計算總樓地板面積、停車空間距離兩</li> </ol>		

側牆面是否要退縮、基地綠化面積、斜屋頂比例、圍牆高度及透空率、垃圾貯存空間之車道淨高。

4. 倘涉及地質敏感區部分，請貴局逕依權責辦理。另有關建築許可事宜，須請於申請建築執照時，依建築法及相關規定辦理。

#### 工務局(公園管理科二股)：

1. 有關植栽之相關規定內容，請依循「臺南市樹木移植施工要領」之規範。
2. 請確認「2-2~2-3 基地周邊發展現況分析」中，路燈、路樹與基地的位置關係為何？

如果現有路燈已在基地內，路燈遷移則需提報本局知悉，依照切結書執行方式辦理，施作完工後保固 3 年；若路燈非在基地上，基地開挖與施作時請特別注意是否影響到路燈線路（含開關箱）。若有破壞，需恢復原狀。

若有樹木需移植，需向公所提報移植計畫，並依據工務局所訂定之植栽移植計畫切結書後方可執行。

3. 基地施作時，請注意避免破壞現有人行道相關部份（含現有行道樹與路燈及相關管線），若施工中有發生破壞，需恢復原狀；若植栽受損，請參照「臺南市公共設施植栽管理自治條例」辦理。
4. 相關人行道部分請參照「臺南市人行道設置斜坡道申請辦法」辦理。
5. 「3-3-3 景觀植栽配置計畫圖說」中：
  - (1) 考量植栽生長，喬木間距建議可大於 6m。
  - (2) 喬木若是能為連續植栽帶，建議為連續植栽帶，且植栽帶寬度 1.5m 以上；若是只能為樹穴，則面積至少需大於法定面積要求且植栽生長不破壞周遭鋪面。

#### 交通局：

一樓停車空間不得違規使用。

#### 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。

#### 經濟發展局：

無意見。

審議 第三案	「晟億興安南區安吉段工廠新建工程」都市設計審議 案	申請 單位	晟億興塑膠電鍍廠有 限公司
		設計 單位	陳漢陽建築師事務所
幹事 意見	<p><b>都市發展局(都市設計科)：</b></p> <p>1. P14：</p> <p>(1)透水磚步道兩旁分別是草地與排水溝，是否假儉草未來為二期廠房增建範圍？若是二期廠房範圍，請考量整體停車空間、綠覆面積與綠覆率、透水面積與透水率。</p> <p>(2)盆栽-仙丹花，仙丹花需足夠的日照，上方有雨遮，建議換短日照或耐陰性植栽或把灌木位置移出。</p> <p><b>都市發展局(綜合規劃及審議科)：</b></p> <p>無意見。</p> <p><b>都市發展局(都市計畫管理科)：</b></p> <p>P13、P14：退縮地以綠化為主，但基地非臨計畫道路之三面退縮 3M 處均有設置排水溝，是否影響綠化，請說明。</p> <p><b>都市發展局(地景規劃工程科)：</b></p> <p>請說明透水磚設置位置之原因。</p> <p><b>交通局：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 停車空間規劃應滿足員工及訪客需求，並依照實際需求設置大型或小型裝卸車位。</li> <li>2. 請於基地車道出入口加強出車警示設備。</li> <li>3. 報告書第 12 頁動線圖錯誤，除進場動線外應補充離場動線。</li> </ol> <p><b>文化局：</b></p> <p>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。</p> <p><b>工務局(建築管理科一股)：</b></p> <p>無意見。</p> <p><b>工務局(公園管理科一股)：</b></p> <p>無意見。</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>		

**經濟發展局：**

1. 該公司申請產業類別為塑膠製品製造業，屬新吉工業區產業用地(一)容許引進產業類別，經本府 105 年 1 月 22 日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. 該公司變更後實設建蔽率 31.35%，符合新吉工業區產業用地(一)土地出售要點第九點(一)略以……「建蔽率不得低於申購土地總面積之百分之三十」規定。
3. 檢視是否有設置足夠自存 2 日自來水用水量之蓄水池。
4. 廠商建照申報開工前，應依「新吉工業區污水下水道使用管理辦法」第 4 條規定向本局申請核發同意納管證明。
5. 有關廠商雨(污)水、電力(信)管線及開口處銜接處應洽工業區受託開發商確認。P14，排水口是接既有排水口或直接排出，請確認。
6. 為考量無障礙空間通行，出入口通道兩側與人行步道界面之完成面應順接。
7. 為推廣使用臺南市焚化再生粒料，本府環境保護局無償提供焚化再生粒料及運輸(除短期大量使用)且重金屬溶出及戴奧辛總毒性濃度保證合格，申請單位若需土方填築、道路填築等，建議盡量使用本市焚化再生粒料，若需請向本局(經濟發展局)接洽。