

105年度臺南市都市設計審議幹事會 第10次會議紀錄

中華民國 105 年 9 月 12 日府都設字第 1050954182 號函

105 年度臺南市都市設計審議幹事會第 10 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 9 月 8 日(星期四)下午 2 時 0 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：陳盈穎

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：「風拓建築開發有限公司 代表人：魏士育 8 戶住宅新建工程」都市設計審議案

決 議：本案因太陽能光電板之角度及方位恐致太陽能發電效率不佳，若依此申請太陽光電發電系統獎勵容積，幹事會無法做認定，故本案請提至都市設計審議委員會審議；或修改設計方案後，再送幹事會審議。

審議第二案：「冠得建設 台南市善化區善新段 53 地號 集合住宅新建工程」都市設計審議案

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，由業務單位查核後辦理核定。

審議第三案：「臺南市私立活水課後照顧中心新建工程」都市設計審議案

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，由業務單位查核後辦理核定。

審議第四案：「臺南市新市區新晶段68地號家登廠房新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案

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，由業務單位查核後辦理核定。

審議第五案：「億宣企業股份有限公司長照養護中心新建工程」都市設計審議案

決議：

1. 考量一樓門廳出入口之逃生及安全問題，及長照者出入使用之便利性，請加大門廳及門廳外部之空間，並取消門廳外圍之停車位設置。
2. 考量退縮範圍之景觀美化及人行空間之安全問題，請自建築線起算4.5米處至停車位前之地坪範圍內，設置灌木植生帶，且至少由西側全面延伸至南側進出車道左側。
3. 本案修正後通過，請依上述決議辦理，並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，由業務單位查核後辦理核定。

審議第六案：「翁吉治.邱作瑛店鋪住宅新建工程」都市設計審議案

決議：

1. 本案於2樓窗戶外設計之覆土式花台，應提出具體之植栽澆灌、排水、修剪維護因應處理方式。
2. 本案修正後通過，請依上述決議辦理，並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，由業務單位查核後辦理核定。

類別	審議案	編號	第1案	申請單位	風拓建築開發有限公司	設計單位	卓建光建築師事務所
案名	「風拓建築開發有限公司 代表人：魏士育 8戶住宅新建工程」都市設計審議案						
幹事意見	都市發展局(都市設計科)： <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案 A1~A5 戶於 2m 後院範圍內設置陽、露臺，與土管規定留設後院之原意有所抵觸，請修正。 2. 本案申請太陽光電發電系統獎勵容積，應檢討「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」。 3. 承上，本案應自建築線退縮 5 公尺以上建築(完全淨空)，退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用，現案均不符合，請修正。 4. 依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」，建築物屋頂設置太陽光電設施，其太陽能光電板設置之傾斜角宜在十五度以上二十度以下，方位角宜在正南向左右十度範圍內；現案太陽能光電板之角度及方位恐致太陽能發電效率不佳，若依此申請獎勵容積，幹事會無法做認定。 5. 依都市計畫說明書都市設計管制事項第十八點第二款第(三)目：「斜屋頂之屋面排水，不得直接流放到鄰地。」，請說明本案屋面排水之處理方式。 6. 植草磚及地被均不利人行，建議於各戶出入口鋪築人行出入之適當鋪面。 7. P. 12，3M 沿街式開放空間 25%綠化檢討有誤，請修正。 8. P. 13~15，A1~A5 戶之法定空地 50%綠化檢討有誤，請修正；並請補充說明喬木之樹冠下方高度是否有大於 2 公尺。 9. P. 37，檢討斜屋頂面積比例之頂層樓地板總面積計算有誤，請修正。 10. P. 18、P. 43，後院範圍內有地樑底板等構造物處，不得計入透水面積。 						
	都市發展局(綜合規劃科)： <ol style="list-style-type: none"> 1. 頁 1 容積提升類型及內容，請更正為「依計畫土地使用分區及都市設計管制要點第 9 點-申請裝置太陽光電發電系統」，以茲明確。 2. 頁 9、頁 38~41，後院退縮範圍有建築使用，請修正。 						
	工務局(公園管理科二股)： <ol style="list-style-type: none"> 1. 第 7 頁基地位置上是否有路燈？若有，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。 2. 人行步道需注意與外面道路(蓮潭北三街)要有高度差。 3. 第 9 頁中 B 區住戶(B1、B2、B3、B5)位於基地之東西方向，此區之喬木(光臘樹)光照是否充足？ 4. 第 9 頁中基地內通路與蓮潭北三街之坡度建議為 1:12 或更緩。 						
	工務局(建築管理科二股)： <ol style="list-style-type: none"> 1. A1~A5 北側面臨 10 公尺道路側造型柱，已位於 5 公尺退縮範圍內，請確 						

實退縮建築。

2. 屋頂設置太陽能發電設施，應於建築物領得使用執照後依據「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」辦理。
3. 本案奉核准後，如欲辦理建造執照，請依據建築法及臺南市建築管理自治條例等相關規定辦理。

文化局：

本案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。

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。

類別	審議案	編號	第2案	申請單位	冠得建設 開發有限公司	設計單位	陳鵬宇建築師事務所 鄭承佳建築師事務所
案名	「冠得建設 台南市善化區善新段53地號 集合住宅新建工程」都市設計審議案						
幹事 意見	<p>都市發展局(都市設計科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市計畫說明書都市設計管制事項第十七點第一款第(一)目：「距離建築物外牆中心線 50 公分範圍內不得設置停車位」，本案停車格編號 14、15 與規定不符，請修正。 2. 依都市計畫說明書都市設計管制事項第十八點第三款第(二)目，本案基地僅准建造高度 1.5 公尺(含)以下之圍牆，現案北側及南側與建築物連接之牆面是否屬圍牆，請先與建築管理科確認，若是，仍須符合高度 1.5 公尺之限制。 3. 既有人行道之樹穴距離本基地建築線寬度僅 50 公分，不利行人通行，建議本案 3M 沿街式開放空間之植栽帶與人行步道位置互調，將本案人行步道結合既有人行道營造舒適人行空間，對調後之植栽帶並可適度遮蔽台電配電場，提升都市景觀。 4. 本案基地北側之綠地分佈零碎、形狀奇怪，且部分停車格位停放於綠地上，不利於草皮生長，請將戶外停車格位之地坪改為植草磚，室內停車格位之地坪改為室內磚或透水磚。 5. 植草磚不利人行，建議鋪築利於人行出入之適當鋪面。 6. 本案樹距請調整為至少大於 4 公尺。 7. P. 3-2-1，請標示透水磚鋪面之色系。 8. P. 3-2-5，3M 沿街式開放空間 25%綠化檢討有誤；法定空地 50%綠化檢討有誤；金露花面積應加計臨路側之面積、植草磚面積僅能計算法定空地上作為植草磚之面積、綠覆率檢討應加計喬木之綠覆面積，請修正；並請補充說明喬木之樹冠下方高度是否有大於 2 公尺。 9. P. 3-2-5，請補充檢討戶外停車空間之綠化面積應達 25%。 10. P. 3-2-7、P. 3-2-10，模擬圖與平立面圖不一致，請釐清。 11. 請補充與基地周邊現況之合成模擬圖。 <p>都市發展局(地景規劃工程科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 停車格位下方植草皮，顯不合理，請修正。 2. 本案戶數 25 戶，卻僅有 15 位汽車停車位，建議以一戶一車位為原則，避免停車問題外部化。 <p>交通局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案僅 6 成住戶有停車位，明顯不敷使用，車位不足部分，請以機車位補足，使得汽車位加機車位達到 25 位。 						

工務局(公園管理科二股):

1. 在 3-2-1 頁圖中，若有路燈需遷移需提報工務局知悉依照切結書執行方式辦理，施作完工後保固 3 年。
2. 在 3-2-4 頁的植栽計畫中，新植喬木(光臘樹)的植穴大小? 根球大小?
3. 在 3-2-4 頁的植栽計畫中，新植喬木(光臘樹)的樹距不足(建議 6 公尺以上)，將會影響植栽生長。
4. 在 3-2-4 頁中單車道與陽光三路之坡度建議為 1:12 或更緩。

工務局(建築管理科二股):

1. 一樓停車空間距離地界 3 公尺以下，請檢討外牆防火時效，不得設置大型開口。
2. 建築物二樓以上面臨南向、北向之陽臺，距離地界是否大於一公尺。
3. 升降設備遮煙及防火區劃，請獨立區劃，不應以各戶設置防火門(具遮煙)作區劃，以避免影響逃生避難動線。
4. 本案奉核准後，如欲辦理建造執照，請依據建築法及臺南市建築管理自治條例等相關規定辦理。

文化局：

本案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。

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。

類別	審議案	編號	第3案	申請單位	黃○俊 君	設計單位	莊惠名建築師事務所
案名	「臺南市私立活水課後照顧中心新建工程」都市設計審議案						
幹事 意見	都市發展局(都市設計科)：						
	1. 依「南科液晶電視及產業支援工業區都市設計規範」第三點第(二)款第2目：「每棟建築物之單一臨街立面得設置一處牆面標示物」，請把二處牆面標示物合併為一處檢討其高度及面積。						
	2. 請於圖面標示裝卸車位之迴轉路徑。						
	3. 無障礙車位鋪設植草磚不利人行，建議鋪築適當鋪面。						
	4. 本案前後側院高程均高於計畫道路或鄰地 60cm，建議採斜坡緩降方式以降低壓迫感。						
5. 請補充說明本案落葉堆肥區之位置。							
6. 頁 A3-2、A4-1，西向立面圖及剖面圖 2 之退縮 8m 線標示有誤，請修正。							
7. 請補充與基地周邊現況之合成模擬圖。							
都市發展局(地景規劃工程科)：							
1. 本案停車區建議往前移，避免汽車出入動線干擾兒童活動，以維安全。							
2. 建議調整七里香圖例之顏色，避免誤會。							
3. 基地東北角之植草磚，請調整為連續性之植栽帶。							
4. 牆面標示物之字體，建議再活潑化，強化幼稚園之意象。							
交通局：							
1. 本案為幼稚園，動線應考量人車分離，以維安全。							
2. 本案之裝卸車位，請考量其迴轉半徑是否足夠。							
工務局(公園管理科二股)：							
1. 第 3-4 頁喬木植栽的植穴大小？根球大小？ 支架與綁帶需於日後植株根系發展健全時移除。							
2. 第 3-4 頁喬木植栽示意圖中，「捆紮土球之繩索若為自然物時，無需拔除而可直接植入」，此部份之繩索需易分解方可埋入。							
3. 第 3-4 頁植栽配置圖中，桃花心木易形成板根，距離人行道過近可能會造成竄根問題，建議與人行道保留一段距離。							
工務局(建築管理科二股)：							
1. 申請書等相關資料，請確認建築物用途，是否為幼兒園 F3。							
2. 請說明本案直通樓梯數量是否符合規定。							
3. 請說明本案重複步行距離是否符合規定。							
4. 請說明遮雨棚材料是否為不燃材料。							
5. P5-1 第七條條文內容勾選錯誤。							
6. 本案奉核准後，如欲辦理建造執照，請依據建築法及臺南市建築管理自							

治條例等相關規定辦理。

文化局：

本案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。

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。

類別	審議案	編號	第4案	申請 單位	家登精密工業 股份有限公司	設計 單位	詹閔凱建築師事務所
案名	「臺南市新市區新晶段68地號家登廠房新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案						
幹事 意見	<p>都市發展局(都市設計科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議樹距再加大，以利喬木生長。 2. P. 0-1 變更設計說明對照表，綠覆率變更內容檢討有誤，請修正。 3. P. 25，請標示二期工程預定出入口之鋪面材質及色系。 4. P. 67、P. 72，立面變更面積檢討有誤，請修正。 <p>都市發展局(地景規劃工程科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 肖楠適北中部中海拔地區氣候，臺南氣候炎熱，請再考量是否適合。 2. 本案喬木栽植過密，易有病蟲害問題，建議酌予調整。 3. 本案栽植大量果樹，建議考量果實之汙染及氣味問題；另芒果屬大型果樹，種植過密恐影響樹型，建議避免三角栽植，盡量採區域種植。 4. 本案於同一綠帶內同時種植兩種灌木，建議考量其修剪之便利性。 5. 彩色瀝青破損後，後續修補易有色差，建議再考量。 <p>交通局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案新增設車道出入口，建議動線安排為單行管制。 2. 新設出入口建議再擴大其喇叭口，以利進出。 <p>工務局(公園管理科二股)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 4-2 景觀植栽配置圖部份(第 38 頁)，喬木樹距不足(建議 6 公尺以上)，將會影響植栽生長。 2. 4-2 景觀植栽配置圖部份(第 38 頁)，植栽表中欲種植之喬木數量盛多，喬木植栽的植穴大小為何？ <p>工務局(建築管理科二股)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 變更設計內容尚無意見。 2. 本案奉核准後，如欲辦理建造執照，請依據建築法及臺南市建築管理自治條例等相關規定辦理。 <p>文化局：</p> <p>本案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>水利局：</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>						

類別	審議案	編號	第5案	申請 單位	億宣企業 股份有限公司	設計 單位	蔡佳峯建築師事務所
案名	「億宣企業股份有限公司長照養護中心新建工程」都市設計審議案						
幹事 意見	<p>都市發展局(都市設計科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> P. 00：未標示頁次。 P. 02：三、8：備註欄應為適用。 P. 04：各單位審議意見請填寫正確。 P. 09、10：請詳標示地坪高程、半戶外地坪材質、鋪面透水性。米高徑並請填寫正確值。 P. 13：透水面積應扣除結構體、不透水鋪面(如計算式 A、P. 23 圍牆剖面)，本案未達規定值應修正。檢討有誤並請套建築平面圖。 P. 13：土管第十一條四：「建築…自道 路境界線至少留設.5m 寬之植生帶…」，本案植生帶範圍如為全部設置灌木及喬木，則 P. 10、11 請修正為灌木滿鋪，綠覆面積並應扣除座椅處，P. 8、9 綠化圖面並應一致(含座椅)。 承上，因無障礙引導動線設計，南側植生帶連續性不足；另基地東側外牆至境界線間，地坪綠化帶寬度過窄，恐日照不足生長不佳，請考量如何進出且採耐蔭性植栽，以上請再綜合考量。 P. 13：都設準則第六條：「面積 1000 m²以上建築基地的法定空地至少需保留一半以上的面積集中留設於所臨接的道路側邊上，…」，檢討有誤並請套建築平面圖。 P. 15：請檢附視角索引圖。 P. 17 - 19：請標示建築、地界、退縮檢討線及尺寸、室外機圖例。 P. 19、22：都設準則第七條建築物附屬設施：請說明水塔、冷氣、排氣口、廣告物如何整合設計?請於平剖面圖說標示。 P. 22 - 24：請標示比例尺。 P. 24：都設準則第十二條四：「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。」，本案未設置完全，請修正。 P. 38：都設準則第十二條十二，請標示參照頁碼。 為了逃生及安全考量，請將部分停車位採地下機械升降設備，或筏基機械設備上下停車方向調整，將一樓出入口門廳空間及出入口加大。 基地臨接道路兩側至外牆前範圍，請自建築線起算 4.5 米處至停車位前地坪範圍，設置灌木帶，且至少由西側全面延伸至南側進出車道左側。 建議東南角台電配電室適度縮小，讓甲梯出口可經由東側綠帶，往南側避難。 <p>都市發展局(都市計畫管理科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> P. 01：前次審議歷程日期資料、會議決議請詳填正確。 P. 16：總樓地板及容積樓地板面積計算是否有誤請確認，4 樓容積樓地板 						

面積是否誤植。

交通局:建議應適度加設機車停車位以敷需求。

工務局(建築管理科一股):

1. 一樓出入口寬度過窄，且逃生方向應向外側開。
2. 無障礙停車位動線請再精簡，且建議停完車後，人行動線不要再跨越車道。無障礙引導動線鋪面僅要求材質區分，並不一定要硬底做法。
3. 請說明雨水滯洪設施設置位置。

文化局：

本案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。

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。

類別	審議案	編號	第6案	申請 單位	翁○治 君 邱○瑛 君	設計 單位	蘇益民建築師事務所
案名	「翁吉治. 邱作瑛店舖住宅新建工程」都市設計審議案						
幹事 意見	<p>都市發展局(都市設計科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請依「都市設計審議規範」參、重點都市設計審議地區審議準則第 3 點規定檢討斜屋頂投影面積，並詳列計算式(P11)。 2. 請依「都市設計審議規範」參、重點都市設計審議地區審議準則第 3 點規定檢討建築物立面色彩，並說明立面色彩為淺黃色或橘色，以及與鄰房色彩之協調性。 3. 請依「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 4 點規定檢討透水面積，爰請扣除下方構造物之範圍。 4. 請依「臺南市都市設計審議原則」之「總則篇」第 12 點規定檢討植栽覆土深度 (P8)。 5. 依「都市設計審議規範」參、重點都市設計審議地區審議準則第 3 點第 6 款規定：「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。」，本案於 2 樓窗戶外設計之覆土式花台，惟窗戶為固定窗，無法開啟使用，另 A1 戶設計有挑空空間，人無法靠近窗戶，請說明本案植栽之澆灌、排水方式如何處理？及植栽後續如何修剪維護？請提出具體因應處理方式，並補充相關圖說做說明 (P10、11)。 6. 報告書部分： <ol style="list-style-type: none"> (1)平面圖請套繪鄰房騎樓高程。 (2)請區分各戶之車行動線。 (3)請補充立面植栽之管理維護計畫。 (4)東西向立面圖圖名標示有誤，請修正(P12、13)。 (5)鋪面計畫色彩有誤，請修正。 (6)請補充透水鋪面尺寸圖。 <p>都市發展局(綜合企劃及審議科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P17，土地使用分區管制管制要點查核表第七條退縮建築規定，本案應屬鄰 3-20-22M 安平路之住宅區，爰檢核結果應為「依『臺南市騎樓地設置標準』檢討設置」。 2. P19，都市設計管制準則查核表第二條審查範圍，檢核結果建議敘明本案係屬重點都市設計審議地區。 <p>都市發展局(都市計畫管理科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 案地新南段 495、496 地號後端有一私設道路，請於平面配置計畫圖上修正標明。 2. p. 6 基地位置並無臨接民權路四段，請修正。 3. p. 17 第七條，案地臨 3-20-22M 安平路，備註所稱「不適用」請修正。 						

並於建物各向立面圖等圖資內標明騎樓地(設置無遮簷人行道)之規定。

4. p. 7 A2 戶停車位機車檢討數值有誤，請修正。
5. p. 16 A1 建蔽率 57.72%與 p. 1、p. 7 不符，請再行確認。

文化局：

本案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。

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。