

# 109 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 109 年 5 月 12 日府都設字第 1090583541 號函

## 109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109年5月7日(星期四)下午14時00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：王銘鴻

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：「瀛麗企業安平區金華段140-10地號店鋪、住宅新建工程」都市設計審議案(安平區)

**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：「柏承建設有限公司安南區國安段22戶集合住宅新建工程」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。

審議第三案：「森川開發建設臺南市善化區善新段21戶集合住宅新建工程」都市設計審議案(善化區)

**決 議：**本案不符土地使用分區管制要點第九點最小基地面積及面寬之規定，經規劃單位說明將重新規劃設計，故予以撤案。

審議第四案：「謝文欽幼兒園新建工程」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。

審議第五案：「新兆中建設股份有限公司臺南市善化區善新段187等4筆地號 4戶住宅新建工程」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 第一案	「瀛麗企業安平區金華段140-10地號店鋪、住宅新建工程」都市設計審議案	申請 單位	瀛麗企業股份有限公司
		設計 單位	黃童建築師事務所
審查 意見	<p><b>都市發展局(都市設計科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請釐清住宅空間使用名稱。</li> <li>2. 請將車行動線調整至基地南側鄰接建平七街側集中出入，並妥適調整景觀規劃。</li> <li>3. 基地鄰接永華路側之植栽請集中規劃，並將植草磚調整為透水磚。</li> <li>4. 店鋪及住宅動線未區分，請再調整。</li> <li>5. 面臨道路之陽台請規劃覆土植栽。</li> <li>6. 報告書部分： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)P12 地被計算數值不一致，請修正。</li> <li>(2)剖面圖請補繪室外機位置。</li> </ol> </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. 平面圖及模擬圖之景觀規劃不一致，請修正。</li> <li>2. 無障礙通路不宜規劃植草磚，請修正。</li> <li>3. 面積過小的草皮不易生長，建議以複層植栽集中規劃為宜。</li> </ol> <p><b>都市發展局(綜合企劃及審議科)：</b>尚無意見。</p> <p><b>都市發展局(都市計畫管理科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. p. 2 案地為「住五」住宅區，請修正。</li> <li>2. p. 19、p. 27-28 有關店鋪、住宅停車空間應依土地使用分區管制要點第 6 條第一類、第二類分別檢討計算，請修正。</li> <li>3. p. 27 容積率與 p. 2、p. 19 檢討不一致，請修正。另第 4、5 條備註請修正為本案不適用。</li> </ol> <p><b>交通局：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 1 樓室內停車空間請勿違規使用。</li> <li>2. 停車空間規劃應考量員工及訪客需求，避免停車外部化。</li> </ol> <p><b>文化局：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。</li> </ol> <p><b>環保局：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。</li> <li>2. 依書面資料審查，本案位於安平區金華段 140-10 地號等 1 筆地號土地(住</li> </ol>		

五)，預計興建地上 5 層/地下 0 層之店舖住宅(住宅數 1 戶)，建築物高度 19.25 米，基地面積 661 平方公尺，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規範之開發行為，初步認定免實施環境影響評估。

3. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。

**水利局：**

1. 基地未涉及出流管制以及區域排水設施範圍。

審議 第二案	「柏承建設有限公司安南區國安段22戶集合住宅新建工程」都市設計審議案	申請 單位	柏承建設有限公司
		設計 單位	張仁郎建築師事務所
審查 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、空調請於平剖面標示遮蔽方式。</li> <li>2. p. 4-7：光電板配置與計算式不一致。</li> <li>3. 各戶前面植草磚實際上位於室內，不易生長，建議改透水磚。</li> <li>4. 建築立面採用不小比例的黑色等偏深的顏色，不符本區淺色系基調規定，請修正。</li> <li>5. 基地內通路可以透水磚為主再夾雜一些植草磚，基地內通路車道出口與退縮帶交會處地坪材質建議改透水磚。</li> <li>6. A1~A5 戶後側四棵喬木建議調整位置，A2 戶喬木下移，A3 戶喬木上移，A1、A5 戶喬木移至 B7、B8 戶間，及 C7、C8 戶間，景觀較佳。</li> <li>7. 後院喬木可考量三角配置種法。</li> <li>8. 一樓後側廁所進出開門並非直接經由室內請考量。</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. 台電配電場請適度遮蔽。</li> <li>2. 基地內通路設置植草磚不利人行。</li> <li>3. A1~A5 戶後側空間狹窄，四棵喬木不易照射到陽光請考量。</li> <li>4. 基地請再多植灌木，小塊綠地不易維護請考量，後院複層綠化可再豐富。</li> </ol> <p><b>都市發展局(綜合企劃及審議科)：</b>無意見。</p> <p><b>都市發展局(都市計畫管理科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. p. 4-2 有關店鋪、住宅停車空間應依土地使用分區管制要點第 5 條第一類、第二類分別檢討計算，請修正。</li> <li>2. p. 5-1 容積率與 p. 1-2、p. 4-2 檢討不一致，請修正；第 9 條備註請補充機車停車位之檢討方式。</li> <li>3. p. 5-4 第 12 條備註說明請確認。</li> </ol> <p><b>交通局：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 沿街面 A1~A5 戶店鋪空間與室內停車空間比例差異大，室內停車空間請勿違規使用。</li> </ol> <p><b>文化局：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。</li> </ol> <p><b>環保局：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。</li> <li>2. 依書面資料審查，本案位於安南區國安段 1635-2、1635-24~1635-45 地號等</li> </ol>		

23 筆地號土地(住四-1)，預計興建地上 3、5 層/地下 0 層之店鋪、集合住宅、停車空間(住宅數：18 戶及店鋪數：4 戶)，建築物高度 10.2、16.7 米，基地面積 1868.02 平方公尺，開發基地如非位於「重要濕地」、「野生動物保護區或野生動物重要棲地環境」及「國家公園」；依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款規定，初步認定免實施環境影響評估。

3. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。

**水利局：**

1. 基地未涉及出流管制以及區域排水設施範圍。

審議 第四案	「謝文欽幼兒園新建工程」都市設計審議案	申請 單位	謝○欽
		設計 單位	銘佳建築師事務所
審查 意見	<p><b>都市發展局(都市設計科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地被建議採用假儉草比較好維護管理。</li> <li>2. 建物正前方設置之汽車位建議地坪可改為透水磚，讓園方於停車位未使用時有彈性做為室外教學場地。</li> <li>3. 二層露臺投影至一層如有計入建築面積，一層該區塊透水及綠覆不得計入檢討。</li> <li>4. 建物右側及後側可以種點灌木多層次綠化。</li> <li>5. 無障礙汽車位旁園區出入口鋪面，可考量與左側圓弧形植草整合，讓入口比較大一點。</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. 退縮 5 公尺範圍內留設之人行步道部分設置植草磚，建議更換為透水磚以利於人行走。</li> <li>2. 灌木目前僅種植於臨道路側植生帶，建議於建物外空地可多種植一些灌木，多層次綠化也可應用於教學上。</li> <li>3. 基地右邊臨道路側 1.5 公尺植生帶可以加長一點。</li> <li>4. 報告書中種植草皮部分請標示草種為何。</li> <li>5. 基地左側建物採全落地玻璃，該空間為辦公室及廚房請考量遮陽。</li> </ol> <p><b>都市發展局(都市規劃科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 28) 條次 1 有關“法律依據”，條文內容『…同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。』誤繕為“第三十一條訂定之。”，請修正。</li> <li>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 28) 條次 10 有關“透水面積比例”檢核，參照頁次應為 p. 15，請補充註記；另條次 11 “建築線退縮規定與停車空間劃設標準”檢核，參照頁次 p. 13 查無“建築線退縮”相關內容，建請補充/修正為適當頁次。</li> <li>3. 計畫書內容圖面 (p. 4 基地位置圖、p. 5 基地周邊發展現況圖、p. 6 基地發展現況圖)，建請補充方位 (指北) 標示。</li> </ol> <p><b>交通局：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為減少車輛進出對道路交通安全及順暢之影響，建議停車空間應集中設置出入口。</li> <li>2. 為員工使用需求，建議增設機車停車空間。</li> <li>3. 學童上下學及車輛進出時，建議設置交管人員協助車輛進出。</li> </ol> <p><b>工務局(建築管理科)：</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</li> </ol>		

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 P. 8 檢附面積計算表內數值，本案尚無檢附土地謄本及使用分區證明書，本案設計建蔽率、容積率是否符合法定建蔽率、容積率，請設計人釐清。
3. 本案是否設置雨水貯留設施，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. 本案用途為幼兒園 (F-3)，是否符合相關目的事業主管機關及都市計畫相關規定，請設計人釐清。
5. 本案 P. 12 退縮建築之空地綠化、P. 21 停車數量檢討是否符合變更高速公路永康交流道附近特定區計畫 (配合大橋國中 new 設辦理區段徵收地區) (土地使用分區管制要點暨都市設計審議規範) (第二次部分通盤檢討) 第 13、點相關規定，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)：

1. 喬木樹量：本案 7 棵 > 法規數量 (法定空地面積 / 100) OK
2. 綠覆面積：本案 563. 2m<sup>2</sup> > 法規數量 (法定空地面積 \* 40%) OK

#### 文化局：

1. 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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。

#### 環保局：

1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。
2. 依書面資料審查，本案位於永康區橋北段 113 地號等 1 筆土地 (住宅區)，基地面積為 1408 平方公尺，預計興建地上 3 層、建築高度 11.24 米之幼兒園 1 戶；依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 23 條第 1 項第 1 款規定，初步認定免實施環境影響評估。
3. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。

#### 水利局：

1. 基地未涉及出流管制以及區域排水設施範圍。

審議 第五案	「新兆中建設股份有限公司臺南市善化區善新段187等4筆地號 4戶住宅新建工程」都市設計審議案	申請 單位	新兆中建設股份有限公司
		設計 單位	朱義新建築師事務所
審查 意見	<p><b>都市發展局(都市設計科)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地臨道路側各戶前設置之喬灌木、植草磚及 1.5 公尺人行步道，考量使用性及整體性請再統整規劃。</li> <li>2. 喬木數量計算有誤。</li> <li>3. 本區都市設計管制事項第十八點：「塑造本計畫區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調、配合，以中、高明度及中、低彩度為原則」，本案建物外牆色彩為紅色，及車庫出入口構造物顏色較深，請調整。</li> <li>4. 圍牆高度與面積計算表不一致，請確認修正。</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. 各戶入口前種植一棵喬木及進入各戶室內空間之人行動線間植草皮是否合適，請考量。</li> <li>2. 灌木圖例有誤。</li> <li>3. 後院目前沒有種植喬灌木較單調，建議種植。</li> </ol> <p><b>都市發展局(綜合企劃及審議科)：</b>無意見。</p> <p><b>交通局：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 室內停車空間請勿違規使用，台南市家戶持有機車比例約 1.9 建議增設 1-2 席機車位。</li> </ol> <p><b>工務局(建築管理科)：</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 P4-2 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。</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 點規定，建築基地最小面寬是否符合 5.5M。</li> <li>4. 另本案是否符合上揭計畫案土地使用分區管制要點第 9 點之一、第 11、12、17、18、20 點規定，請設計人檢討綠建築、前院退縮範圍是否可設置圍牆、坡道斜率 12:1、停車空間距離建築物外牆中心線 50CM、斜屋頂比例、建築物簷高(內政部 76.12.28 台內營字第 558988 號函)、圍牆透空率、喬木數量。</li> <li>5. 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。</li> </ol> <p><b>文化局：</b></p>		

1. 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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。

**環保局：**

1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。
2. 依書面資料審查，本案位於善化區善新段 187、187-3、187-4、187-5 地號等 4 筆土地(生活服務區 第二種住宅)，預計興建地上 3 層/地下 0 層之集合住宅(住宅數 4 戶)，建築物高度 11.85 米，基地面積為 623.79 平方公尺；依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款規定，初步認定免實施環境影響評估。
3. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。

**水利局：**

1. 基地未涉及出流管制以及區域排水設施範圍。