

109 年度臺南市都市設計審議幹事會 第 6 次會議紀錄

中華民國 109 年 9 月 11 日府都設字第 1091112233 號函

109年度臺南市都市設計審議幹事會第6次會議紀錄

一、時間：中華民國109年9月8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：李宜縈

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：「曾允、曾一航台南市安平區金華段1-15地號住宅新建工程」都市設計審議案(安平區)

決議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 本案為面臨運河指定設置斜屋頂之建築基地，請取消四樓鄰道路側設置之框架。

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：「台南市南區大山段236地號辦公室新建工程」都市設計審議案(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：「上捷實業股份有限公司南區大山段住宅新建工程」都市設計審議案(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。

審議第四案：「普飛特有限公司台南市永康區橋北段107地號店鋪新建工程」都市設計審議案（永康區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(2) 本案空調設備請於圖面上(平立剖)標示，不得外掛於建築立面影響市容街道景觀。

(3) 本案排水管請隱藏設計，不要外露。

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	「曾允、曾一航台南市安平區金華段1-15地號住宅新建工程」都市設計審議案	申請 單位	曾○、曾○航
		設計 單位	鄭旭峯建築師事務所
審查 意見	<p>都市發展局(都市設計科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案為面臨運河指定斜屋頂之建築基地，請取消四樓鄰道路側設置之框架。 2. 本案鄰接道路側未設置覆土植栽，請依「臺南市都市設計審議原則」之「貳、私人建築都市設計審議原則篇」第 1 點規定，於各向立面的窗戶或陽台以盆栽綠化。 3. 報告書部分： <ol style="list-style-type: none"> (1)申請書：樓層數有誤，請修正。 (2)地面一層平面圖請補充鄰房高程，並敘明是否順平設計。 <p>都市發展局(地景規劃工程科)：無意見。</p> <p>都市發展局(綜合企劃及審議科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P1：本案建築物樓層數請依實際案件內容修正。 2. P6：基地周邊現況照片與圖說標示未符，請更正。 <p>都市發展局(都市計畫管理科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P7、P22：請將「臺南市騎樓地設置自治條例」一併修正為「臺南市騎樓地設置標準」。 <p>交通局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 室內停車空間不得違規使用。 <p>文化局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>環保局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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，本案位於安平區金華段 1-15 地號等 1 筆土地(商業區(商三(11)(附))，預計興建地上 5 層/地下 0 層之住宅(住宅數:1 戶)，建築物高度 15.25 米，基地面積為 96 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。 		

審議 第二案	「台南市南區大山段236地號辦公室新建工程」都市設計審議案	申請 單位	集宇企業股份有限公司
		設計 單位	瀚品聯合建築師事務所
審 查 意 見	<p>都市發展局(都市設計科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. p. 01，樓地板面積、容積率、喬木數量有誤。 2. p. 05-2，電梯旁邊開門是否有誤。 3. p. 8-3，退縮是否達 5 米。 4. p. 8-2~8-4，都市設計審議規範第十二條：「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。」，不符請修正。 5. 建築物外觀夜間照明設計原則：(一) 實施外觀夜間照明之建築物，應依對應尺度分段設置照明效果，以愈高愈明顯為設置原則。(二) 指定實施外觀夜間照明之建築物，距地面二至三層範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺感受與戶外活動，塑造舒適之人行照明環境。請在二、三樓加強照明，並利用陽台及出入口雨遮設置燈具，並補充時段管制說明。 6. 地下層與地面層汽機車停車動線，於地面交會處應儘量減少汽車進出口造成的衝突性，並留設停等空間。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。不符請修正。 7. 基地西面請整合成 1 個車道出入口，人行動線由南側進出。東南角退縮帶植草磚改補綠帶、西側部分退縮帶植草磚改透水磚，並加植灌木，3.5 米人行步道請補植 50 公分綠帶。 8. 空調、水塔等設備遮蔽方式請詳繪於平剖面。 9. 目錄、法定車位有誤請確認。請標示地坪鋪面材質、色彩及高程。 10. 本案為 2 戶建築，停車位之車道寬度是否符合規定。 11. 喬木、綠覆、植草磚、透水計算有誤。 12. 電梯及陽台關係、樓梯動線建議請再考量。 <p>都市發展局(地景規劃工程科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車行動線入口過多，並有一位於轉角處，請考量安全性予以整併。 2. 非必要之植草磚建議以草皮鋪設。 3. 兩豆樹為大型喬木，栽植綠帶空間較窄，建議更換中型遮蔭喬木。 4. 轉角處之灌木建議移至直線段栽植，避免影響行車安全，轉角處建議栽植低矮地被植物。 <p>都市發展局(綜合企劃及審議科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P01： <ol style="list-style-type: none"> (1) 法定容積率欄誤植為 25%，請修正。 (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)」，亦請配合修正報告書。 2. P01、P08：依據 P08「汽車數量檢討欄」之「四層住宅空間檢討」應設法定機車計算式有誤，請予以重新檢討計算。 3. P04：都市計畫圖請標示分區用地名稱。 4. P04-1：基地周邊現況照片與圖說標示未符。 		

都市發展局(都市計畫管理科)：

1. P01：法定容積率有誤，請修正為 250%。
2. P08-1 至 P08-4 等：無遮簷人行道退縮寬度不一，請修正。

交通局：

1. 室內停車空間不得違規使用。
2. 建議汽機車出入口予以整合，減少道路破口影響車流。
3. 汽車出口鋪面建議與行人通道鋪面材質區隔。
4. 停車空間規劃應滿足員工及顧客使用，避免停車外部化。

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，本案位於南區大山段 236 地號等 1 筆土地(商業區(商 125))，預計興建地上 4 層/地下 0 層之辦公室(住宅數：1 戶及其他(辦公室)數：1 戶)，建築物高度 19.3 米，基地面積為 554.98 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。

審議 第三案	「上捷實業股份有限公司南區大山段住宅新建工程」 都市設計審議案	申請 單位	上捷實業股份有限公司
		設計 單位	葉士玄建築師事務所
審查 意見	<p>都市發展局(都市設計科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地申請開發時，應自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。不符請修正。 2. 都市設計審議規範第十二條：「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。」，不符請修正。 3. 道路側植栽帶各戶破口請再縮小。 4. 空調、水塔等設備遮蔽方式請詳繪於平剖面。 5. 綠覆、透水計算請分區塊列式清楚。 6. 基地內側圍牆高度請標示。。 <p>都市發展局(地景規劃工程科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 矮仙丹栽植之位置陽光不足，恐無法開花，建議栽植耐陰灌木。 2. 停車格 5 與一般使用習慣不同(半室內半室外)，請補充說明。 <p>都市發展局(綜合企劃及審議科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P08：退縮建築規定:無遮簷人行步道應為 3m。 1. P38：本基地最小建築基地應為 100m²。 <p>都市發展局(都市計畫管理科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P1：申請基地共 13 筆地號請明確表列。 2. P4：圖例錯誤甚多，請修正。上次已提過一模一樣的意見，請修正。 3. P10：「檢」討，請修正。 3. P8、P35：退縮建築規定第四項明列退縮規定，似與目前 P8 設計不符，請確認相關配置條件。 <p>交通局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 室內停車空間不得違規使用。 2. B5 及 B9 戶建議增設停車位。 3. 出入口 2 側植栽建議調整位置，以確保行車視距。 <p>文化局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>環保局：</p>		

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，本案位於南區大山段 133 地號等 13 筆土地(住四)，預計興建地上 4 層/地下 0 層之集合住宅(住宅數：12 戶)，建築物高度 13.65 米，基地面積 1065.1 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。

審議 第四案	「普飛特有限公司台南市永康區橋北段107地號店鋪 新建工程」都市設計審議案	申請 單位	普飛特有限公司
		設計 單位	許士群建築師事務所
審查 意見	<p>都市發展局(都市設計科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地臨東橋六街車道進出側鋪設植草磚，考量人行通行建議更改為透水磚。 2. 透水磚目前使用為紅色，建議調整為淡色系跟周邊鋪面較為調和。 3. 報告書比例錯誤及基地現況如有斑馬線請標示。 <p>都市發展局(地景規劃工程科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P7 圖例請與平面圖一致。(例如灌木圖例與平面圖不相同) 2. P9 植栽計畫於平面圖未繪製植栽。 <p>都市發展局(都市規劃科)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請書 (p.1) 基地所在都市計畫案名，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」，所載『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) (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) 案』係管制依據，建請修正。 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 500m² 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。 3. 本案於永康區橋北段 107 單一地號，面臨 10m 計畫道路，區分 A 戶及 B 戶 (樓地板面積分為 51.07m² 及 73.44m²) 等 2 建築單元申請設置店鋪，尚符細則第 14 條第 1 項第 13 款規定，惟 A 戶及 B 戶之土地使用分區管制要點各項 (建蔽率、容積率、法定空地透水面積比例及植栽綠化、退縮建築及停車空間各項) 應否分別檢討，建請再予釐清。 <p>工務局(公園管理科二股)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 圖面 7 北側 2 顆光臘樹(大喬木)靠近建築物，日後將影響生長，請修正為小喬木如羅漢松。 <p>工務局(建築管理科二股)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 (P.13) 檢附面積計算表內數值，本案設計建蔽率、容積率是否符合規定，請提供使用分區證明書。 3. 本案是否符合變更高速公路永康交流道附近特定區計畫 (配合大橋國中新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 點之退縮規定及停車位設置規定，及是否符合都市設計審議規範第四章規定，請設計人釐清。 		

4. 停車空間設置標準，本案樓地板面積認定方式，請設計人待申請建築執照時，向土地使用分區管制要點之主管機關釐清。
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。

交通局：

1. 室內停車空間不得違規使用。
2. 建議增設機車停車位。

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 107 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 1 層/地下 0 層之店鋪(店鋪數:2 戶)，建築物高度 4.5 米，基地面積為 287.3 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。