

# 104年度臺南市都市設計審議委員會第3次專案小組會議紀錄

次數	第3次	審議時間	104.10.1 (星期四) 下午2時
會議議程	研議案：「新春建設股份有限公司臺南市中西區建興段207-1地號旅館新建工程」都市設計審議案		

類別	研議案	編號	第一案	申請單位	設計單位	陳俊廷建築師事務所 林澤森建築師事務所
案名	「新春建設股份有限公司臺南市中西區建興段207-1地號旅館新建工程」都市設計審議案					
說明	<p>一、法令依據：(一)變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討(補辦公開展覽)案 (二)變更臺南市中西區細部計畫(部分道路用地為商業區、部分商業區為道路用地及商業區(附))(配合建興段207-1地號開發經營)</p> <p>二、基地座落：建興段207-1地號</p> <p>三、辦理過程說明：</p> <p>1. 本案因位於中西區重點都市設計審議地區之「隔道路臨接古蹟保存區(古23:台南地方法院)之基地」，基地面積在1500m<sup>2</sup>以上且採「綜合設計鼓勵辦法」，須經都市設計委員會並與文化局相關單位召開聯席審查會議之審議程序。</p> <p>2. 本案都市計畫原訂容積率320%，現申請人擬採用開放空間容積獎勵規定，總容積率擬提升至382.59%。又本案鄰近國定古蹟及隔道路臨接古蹟保存區，擬採容積獎勵並規劃12層建築是否合宜，故加邀文化部相關單位列席提供意見。</p> <p>3. 本案於104年8月6日召開本市都市設計審議委員會第11次會議，會議結論為(詳附件一)：本案請依審查意見修正規劃設計內容，提出修正後之初步規劃設計概念後，請先送本市都市設計審議委員會專案小組研議，研議時一併邀請文化部文化資產局(古蹟歷史建築審議委員會)、本府工務局(本府建造執照預審小組)、交通局(本市建築物交通影響評估審議會)、農業局(本市珍貴樹木保護委員會)、文化資產管理處(本市古蹟歷史建築聚落文化景觀審議委員會)等相關單位或其委員列席與會。</p> <p>4. 本次為都市設計審議專案小組第一次研議。</p>					
研議項目及內容	<p>一、建築量體配置及高度</p> <p>1. 建築量體型態：(1)單一量體。(2)底層基座及中上層退縮量體。</p> <p>2. 主量體配置位置。</p> <p>3. 建築高度(基地飛航限高59.78~61.84公尺)。</p> <p>二、開放空間配置</p> <p>1. 基地內開放空間留設型態及位置： (1)臨接道路留設沿街步道式開放空間。 (2)廣場式開放空間(主要入口或基地內部)及沿街步道式開放空間。</p> <p>2. 基地內開放空間之設計內容及與周圍環境之對應方式。</p> <p>3. 與鄰近公共開放空間之連通方式。</p> <p>三、交通動線配置</p> <p>1. 車道進出口位置：(1)15米計畫道路。(2)6米計畫道路(北側或南側)。</p> <p>2. 車道進出口數量：(1)一處(雙車道進出)。(2)二處(單進單出)。</p>					

3. 基地內是否需設置環場道路或退縮緩衝車道，避免進出場車輛影響周邊居民生活品質。

四、建築立面設計

1. 立面語彙及元素。
2. 材質及顏色：(1)色相或色系。(2)明度。(3)彩度。
3. 其他設計手法，如立面綠化等。

五、文化資產保存

1. 環境景觀保全策略。
2. 建築物開挖與文化資產距離及施工安全措施。
3. 地下遺址監測計畫。

六、珍貴樹木保護

1. 保護範圍及設計內容。
2. 容許活動內容及強度：(1)迴車道或迎賓車道。(2)人行或其他活動內容。
3. 樹木下方允許種植地被種類。
4. 施工保護及日常養護修剪計畫。

審查單位	權責檢核項目	審查意見
<p>都市發展局 都市設計科 地景規劃 工程科</p>	<p>基本資料 平面配置計畫 立面剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令</p>	<p>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>(一)依全市性都市設計審議原則之「私人建築都市設計審議原則篇」第2點第2款：「為落實人車分離，降低人車交織風險，以創造悠閒、安全、連續的步行環境，本市都市設計審議申請案地面層退縮地範圍內，不得設置迴車道。」本案臨永福路一段依「臺南市騎樓地設置標準」設置無遮簷人行道，又於騎樓地設置迎賓車道，且車道位置穿越珍貴老樹場域範圍，恐影響珍貴老樹生長，請修正，否則請說明原因並提都市設計審議委員會審議同意。(3-2)</p> <p>(二)依都市計畫說明書之「都市設計審議規範」第5條第4款之垃圾分類儲存空間規定，該空間必須設置於地面一層，並以淨寬3公尺通路對外連通為原則。本案設置於地下一層，應提請都市設計審議委員會審議同意。(3-12)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)基地臨15米計畫道路側免退縮4米，臨6米計畫道路三側免退縮騎樓地，請修正。(3-3~3-7、4-8、4-16~4-21)</p> <p>(二)地面高程剖面圖C索引線有誤。C、F剖請標示灌木或地被覆土深度。人行步道局部剖面及植栽法圖面重覆請刪除。(3-5~3-7)</p> <p>(三)建築線指示(定)圖請檢附核定圖。(4-1)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案預計停車位數量達584輛(換算交評停車位數為361輛，實際停車數量汽車300輛、機車278輛、裝卸車位6輛)，請說明本案交通影響評估分析結果。(4-28~4-34)</p> <p>(二)本案擬於永福路一段之臨基地路段以基地人行鋪面延伸至路面，請說明設計、後續使用及維護等內容，並需經本府工務局同意後方可施作。(3-20)</p> <p>(三)本案迎賓車道穿越基地東側現有珍貴樹木(榕樹：樹圍4.1m)保護範圍，請說明此部分地坪設計內容。(4-27)</p> <p>(四)請說明本案街廓轉角設計內容。(3-25)</p> <p>(五)請說明本案地面層及立面之夜間照明設計內容。(3-21~3-23)</p> <p>(六)依「104年度臺南市現有巷道評議小組第3次會議紀錄」，建議於</p>

初核意見

		臨接計畫道路 CC-22-6M、CC-23-6M 側後續皆需自建築線至少退縮 4 米建築。請說明臨 6 米計畫道路三側之退縮建築外部空間設計內容。(詳附件二、三)
都市發展局 綜合規劃科 都市計畫管理科 都市規劃科	區位現況 都市計畫土地使用分區管制要點 依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫 臺南市騎樓地設置自治條例 其他主管法令	<b>綜合規劃科：</b> 1. P4-2、5-2，土地使用分區管制要點規定應附設裝卸車位 <b>最多設置 2 輛</b> ，請據以修正文字及圖說。  <b>都市計畫管理科：</b> 1. p. 1-2、4-2，土地使用分區為「商四(1)(附)」，請一致。 2. p. 3-2、3-3、4-8，圖例，臨「接」計畫道路退縮四米。 3. p. 3-2，古蹟磚紋為何意？ 4. p. 4-1，建築線指示(定)圖應非本圖所示內容，請更正。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	未提供意見。
工務局 公園管理一科 公園管理二科	景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未提供意見。
經濟發展局	區位現況 重大經濟產業發展計畫 工廠危險物品廠區平面配置圖 綠能產品運用 其他主管法令	未提供意見。
交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估報告書 其他主管法令	1、請補充說明大巴士出入飯店大廳動線及停等空間。 2、請說明車道出口左轉永福路一段是否有足夠儲車空間，必要時請派員現場指揮車流運行。 3、請補充飯店四周路口標誌、標線及號誌實際劃設(置)情形。 4、車道出入口應設置必要緩衝空間，並應設置減速裝置。 5、車道應與人行道設置不同材質。 6、請檢視停車場出入口綠美化植栽等設施，避免影響轉向視距、於轉角處留設截角俾利車輛轉向，並加設出車警示燈(器)、夜間照明設施及視實際需要設置反光鏡，以確保通視性與出入安全。 7、各地下層車道出入口請設置警示燈，並於各地下停車場坡道轉彎處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)。另若汽機車共用坡道者，考量機車在上下坡行駛安全性未如汽車，請設置止滑設施，以確保通視性與汽機車出入安全，請於各平面圖標示。 8、因永福路尖峰時段人車較多，建請於交通尖峰時段派員現場指揮，以加強行車安全。 9、請補充說明地下一~三層平面配置圖之車行動線。 10、建請依住房數與員工數估算汽機車停車需求，並將該需求內部化。 11、請設置 2%之婦幼與綠能格位。 12、身障停車格位請標示。 13、建議汽機車採分流設計。 14、建議同一層之場內車行動線可予繞行，而非獨立車道需倒車迴轉。 15、地下二層編號 105、106 車位位置緊臨斜坡道端，有行車安全疑慮，建請調整。 16、P. 4-31：公 11 正進行改建為台南市立美術館，未來停車格位數

			<p>請洽文化局檢討修正。另位於評估範圍邊緣之海安路地下停車場與Times，其供給效率有限，尤以海安路地下停車場之狹長特性，不應列為本基地周邊之路外供給量。</p> <p>17、請補充說明104年5月19日實地調查停車需求之道路名稱。</p> <p>18、本案因已達交通影響評估送審門檻，請開發單位依規定提送交通影響評估報告至本局審查。</p>
	文化局	<p>涉及文化資產、古蹟保存、公共藝術相關事項 其他主管法令</p>	<p>1、建築設計上，建築形式(古典建築與現代建築形式如何產生對話?)、立面分割比例(3-30頁，未分析古蹟開窗比例，如何說明其與本案立面開窗比例相呼應?)以及色彩選用(金屬木紋烤漆與磚牆屬不同色系，色相、彩度、明度仍有差異)結果，似乎未能顯示與古蹟本體達到呼應效果，請再斟酌設計細節之處理。</p> <p>2、餘依文資局及文資處出席意見辦理。</p>
	水利局		<p>一、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>二、請依「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」公告之相關規定及建築技術規則設置雨水貯留設施相關規定設置雨水貯留設施。</p>
	環保局		將於正式會議提供意見。
列席單位意見	<p>文化部文化資產局(書面意見)：</p> <p>1. 本旅館新建工程案因鄰近國定古蹟臺灣臺南地方法院，按文化資產保存法第30條規定「營建工程及其他開發行為，不得破壞古蹟之完整，遮蓋古蹟之外貌或阻塞其觀覽之通道」，爰本案仍需俟設計單位依據臺南市都市設計審議委員會專案小組彙整意見修改設計內容後，再請提送文化部古蹟歷史建築審議委員會討論，以供後續貴府召開都市設計審議會參辦。</p>		
委員審核意見	<p>委員一(建造執照預審小組委員)：</p> <p>1. 建議在樹穴周圍設置檔板根，以防竄根問題。</p> <p>2. 老樹的沃土深度請說明。</p> <p>3. 喬木種類請混和種植，以免共同傳染病蟲害。</p> <p>4. 喬木間距請留設8米以上。</p> <p>5. 小葉欖仁易竄根建議更換樹種。</p> <p>委員二(古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員)：</p> <p>1. 目前的設計手法採單一大量體設計，對周邊兩個古蹟區壓迫感太大，宜將量體打破，並將高層部分採透空處理，在地面層鄰古蹟的東、南兩個面則建議擴大廣場並增設半戶外過渡空間。</p> <p>2. 目前的立面設計與國定古蹟台南地方法院紅磚牆、平拱窗、馬薩頂，市定古蹟及歷史建築原台南刑務所官舍黑瓦、木牆、日式拉門…等建築語彙之尺度、分割、色系…皆缺乏關聯，設計團隊所提的呼應說法亦過於牽強。</p> <p>委員三(交通影響評估審議會委員)：</p> <p>1. 本案停車數量多，且非僅供旅館使用，另白天進出量亦多，如進出車輛於道路上排隊等候進出停車場，6米路已佔用一半，加上臨時或違規停車，勢必造成交通問題，可於退縮空間設置環場等待空間，若如此設計則停車場進出口設置於何處尚無意見。又車道集中於一處，則只須一組號誌管制進出，亦可減少對周邊交通衝擊。</p> <p>2. 地面層的平面臨停或上下客車道與地下停車場的進出車道，兩者動線建議分開設置處理。</p> <p>委員四(交通影響評估審議會委員)：</p> <p>1. 本案尚未考量遊覽車動線，團客進出是否會影響小客車進出動線？及未預留計程車排班位</p>		

置，臨停候客必然影響6米道路交通順暢。另是否設置宴會廳，以及本地區(如大億麗緻)辦其他活動時的交通量應合併做考量。

2. 以目前規劃迎賓車道方式，小客車下客後勢必直接迴轉，是否有其他較佳動線規劃，減少對永福路的交通影響。
3. 廚房裝卸貨停放空間規劃在地下一層，須穿越車道且無法直接通達一層廚房，使用上不便，未來容易在一層外部空間臨時停車或違規使用。

委員五(都市設計審議委員)：

1. 本案未來仍需提送交通影響評估審議會審查，會以專案小組會議達成共識做為審議依據。
2. 6米道路如擬改為單行道，請於交通影響評估報告檢附相關分析資料，且為避免對周圍住戶造成太大影響，應詳細將規劃內容與住戶說明，表達居民意見或先行溝通達成共識。

委員六(交通影響評估審議會委員)：

1. 本案廢巷附帶條件為基地臨接6米道路須退縮4米建築，此空間應可將車道內場化處理，亦可將6米路改為單向道，惟如此勢必對周邊住戶影響甚大。或可於基地內退縮2米，可通行路寬變成8米，做為臨時停車或等候空間。
2. 本案停車量未能負荷房間數，請再詳予評估。

委員七(古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員)：

1. 有關報告書文件部分：

- (1) 1-7頁，委員二第3點意見，依「都市設計管制準則」第十四條，本案屬古蹟隔道路臨接之基地，故須對條文五項規定逐項說明檢核之結果，惟”修正辦理情形”回覆是本案均已逐項說明檢核(5-11頁)；但備註欄仍註明本案非鄰接古蹟保存區。
- (2) 2-3頁，原台南地方法院修復後並未複建高塔(相片)。
- (3) 3-20頁，”鋪面系統的連結”，本案相片所示之花崗石塊體之施作工法與表面紋理，並非無障礙友善之材質(如輪椅行進之振動，高跟鞋之鞋跟易卡洞)。
- (4) 3-25頁，永福路街廓轉角圓形鋪面，帶入”古地圖回憶的紋理”，立意甚佳，惟其呈現主題、範圍及參訪者可讀性宜再檢討。(可將基地附近原有之兵馬營、福安坑溪及其他遺址…納入議題表現府城故事)。
- (5) 3-29頁，設計原則之論述與材質應用手法之說明牽強，而地方法院外觀材質主要是洗石子與清水紅磚；日式木造建築雨淋板是水平排列，非引用在垂直向，反而強調建築物的高聳。

2. 有關設計未來修正方向之建議：

- (1) 本案之基地能夠緊臨國定古蹟與三處市定古蹟及一處歷史建築和西側福安坑溪遺跡，是天賜獨有環境優勢，能夠突顯唯一僅有的特色；它是文化資產與旅館結合、並存與共生的價值和指標；而非包袱、限制和牽絆。這是業主與建築師必須優先肯定，進而張顯其品牌的獨特與差異性潛力。
- (2) 本案於第11次都審會(104年8月6日)多位委員已提出多項修正建議，惟設計團隊於本次(10月1日)之提案只侷限在條文解釋，整體建築物的配置幾乎與原提案相同(只修正車道入口軸向)，有違諸位委員用心，甚為可惜。
- (3) 目前空地平均分散在東西南北四側，已失開放空間之效用，且建築物採封閉性設計，極不友善環境，建議考慮古蹟與福安溪…等都市原有紋理融入考慮，將空地集中使用，達到對古蹟最基本的尊重，(亦是未來煙波飯店的賣點)。
- (4) 車道不論是單一出入口或雙出入口設計，儘可能位在基地內處理。

委員八(珍貴樹木保護委員)：

1. 期待都市計劃有更完整空間的整體規劃，而不是只有基地內範圍做考量，例如北邊之福安坑溪、西邊三合土磚舊河道等空間的未來計劃，以有完善的空間考量。

2. 有完整之大方向，才可以解決交通流量問題，基地內就較易安排設計大小車輛之動線，因此，有些舊有人行道空間是否可變成車道之單向出入車道，如府前路入、經飯店、由永福路邊舊人行道變成車出的車道、到和意路右轉、至西門路出、單方向進出。
3. 車道解決，就可以好好安排人行空間，最好結合公部門空間的開放，完整規劃人在這空間中很舒服的行走與活動。
4. 飯店的整體視覺意象的整合，如頂樓的視覺意象及古蹟空間的背景與周邊景觀的配合，四週都是古蹟、老樹及重要文化動線。
5. 老樹空間先保護，待飯店近完工時再做改善。
6. 這是台南指標性案子，抱以很高期待，民間應比公部門更積極。
7. 再多一些人的想像，如果我是觀光客坐車來、開車來，或是市民來這裡、經過這裡，或是住在四周的居民，對這會是怎樣的感覺。

委員九(珍貴樹木保護委員)：

1. 老樹光照及高溫的問題，建築物週邊的微氣候，量體高53.5m，立面與樹冠相接鄰，立面玻璃向東，採用適度的反光，補充量體遮蔭。另外鋪面材質宜用粗糙、熱反射低的材質，避免樹木過熱。
2. 風與氣流對老樹影響，應先對瞬間最強風速、風漏斗效應等，將來加強對老樹支撐或防風的保護。

委員十(珍貴樹木保護委員)：

1. 珍貴樹木範圍應以影響最少之面積做工程設施(儘可能不施設)，並保持棲地排水透氣性。注意車道上方樹冠高度範圍，避免大型車輛撞擊。
2. 建議不設高熱之投射燈，以免傷害樹木。
3. 珍貴樹木棲地範圍內不宜新植其他植栽。
4. 施工期間要做好珍貴樹木保護措施，並進行樹木生長情況監測。
5. 珍貴樹木維護修剪計劃需報農業局審核許可才可施行。

委員十一(都市設計審議委員)：

1. 建築語彙與當地古蹟無任何關聯，請在形態與質感呼應歷史的痕跡及未來市立美術館的格調。建議以煙波飯店新竹青草湖館舍風格作形象的延續。
2. 請以立面或實體配置的方式設置具國際水準之公共藝術。
3. 請務實考量植栽之生態及適地性，作植栽地被配置。老樹區域的景觀營造與功能是否可被強調。

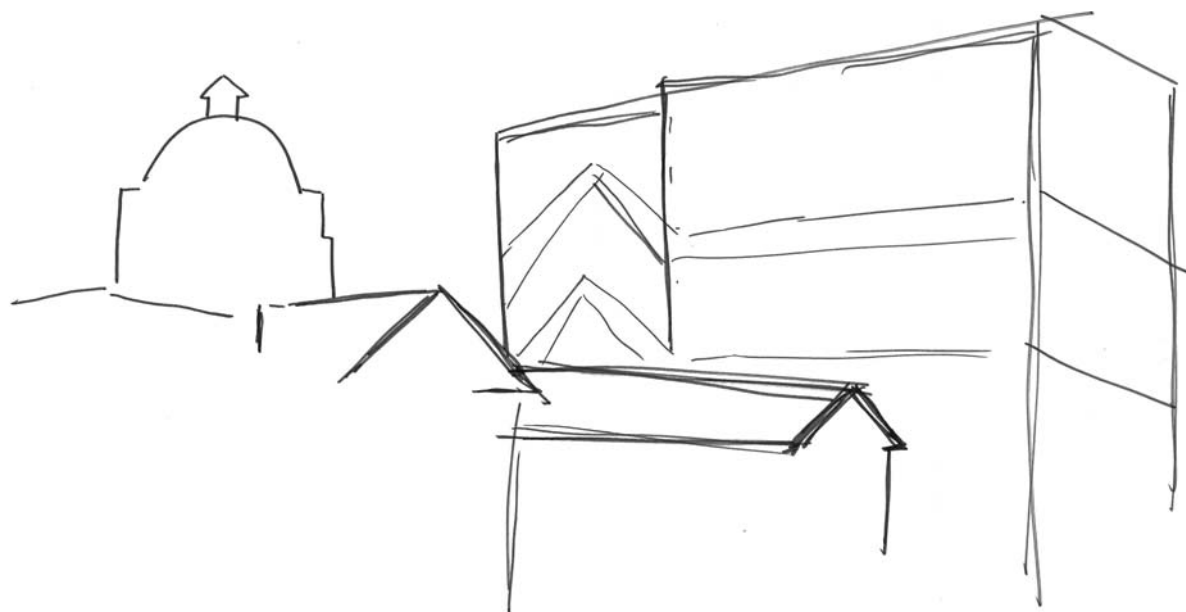
委員十二(都市設計審議委員)：

1. 本案應考量重點建議如下：
  - (1) 基地上都市空間的配置策略。
  - (2) 古蹟與飯店間的人潮流量規畫。
  - (3) 建築立面與量體對古蹟的都市美學影響。
  - (4) 建築低層部與地面層的人性尺度考量。

委員十三(都市設計審議委員)：

1. 在色彩計劃上，一則考量前方之古蹟、一則配合旅館「煙波」之名，建議採取較輕靈之色系。
2. 為減低量體壓力，建議採橫向(而非直向)線條設計，甚至局部退縮(如附圖)。
3. 在古蹟部分，除地方法院外，此地也是古河道經過之地，應一併納入週邊設計考量。

附圖



委員十四(都市設計審議委員)：

1. 因本基地有限高規定，量體變化有限，立面設計之色彩及材質不宜太沉重，如附近大樓之銀灰色或較能與環境背景融合之色系，以解決對古蹟的視覺衝擊。

決議

1. 本案請依委員意見及各單位初核意見修正或回應後，可先提出修正後初步規劃設計概念至都市設計審議委員會預審，或直接提出完整規劃設計內容至都市設計審議委員會審議。
2. 其餘涉及其他各權責相關單位審議部分，仍須遵照各權責相關單位審議規定辦理，並得採併行作業方式辦理審查。