

105 年度臺南市都市設計審議委員會 第 10 次會議紀錄

中華民國105年8月12日府都設字第1050834399號函

105年度臺南市都市設計審議委員會第10次會議紀錄

- 一、開會時間：中華民國105年8月4日(星期四)下午2時0分
- 二、開會地點：本府(永華市政中心)10樓都市計畫委員會會議室
- 三、主持人：莊副召集人德樑
- 四、記錄：(詳會議簽到單)
- 五、出席委員：(詳會議簽到單)
- 六、列席單位及人員：(詳會議簽到單)
- 七、審議案件及決議：

審議第一案：「林科川店鋪住宅新建工程」都市設計審議案

- 決 議：**
1. 為提升本區商業氛圍及人行友善性，請增設騎樓柱且地坪高程應與鄰地順平規劃。
 2. 考量與鄰房之協調感，本案建築物立面應延續鄰房樓層高度、材料及門窗型式，並取消灰色垂直帶設計。
 3. 本案基地與祀典武廟隔道路鄰接，4樓請退縮設計並調整量體，以讓3樓天際線與鄰房齊平。
 4. 本案修正後通過，請依上述決議辦理，並依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份、電子檔光碟片一份，由業務單位查核後核發核定函。

審議第二案：「東區平實營區地下停車場闢建工程(原臺南市平實營區中央公園新建工程第二次變更設計)」都市設計審議案

- 決 議：**
1. 同意本案無遮簷人行道之設計，免受土地使用分區管制要點第11條表11編號三：「公共設施用地應自計畫道路境界線退縮5公尺建築，並自計畫道路境界線至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行，…」之規定限制。
 2. 同意本案垃圾儲存空間之設置位置，免受都市設準則第三條第(六)款：「建築開發基地面積達2000平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，…。該空間必須設置於地面一層，…」之規定限制。
 3. 本案修正後之設計內容，需經本府主辦機關(工務局)確認後，方能辦理都審核定作業。
 4. 本案修正後通過，請依上述決議辦理，並依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份及電子檔光碟片一份，由業務單位查核後核發核定函。

審議第三案：「臺南市北區第五分局實踐派出所暨交通分隊新建工程」都市設計審議案

- 決議：**
1. 同意本案臨北門路二段20公尺道路側之出入車道，免受「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第三點第五項：「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外，不提供汽機車停放或汽車道穿越使用。…」之規定限制。
 2. 本案修正後通過，請依上述決議辦理，並依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份及電子檔光碟片一份，由業務單位查核後核發核定函。

審議第四案：「上碩事業有限公司旅館新建工程」都市設計審議案

- 決議：**
1. 同意本案斜屋頂之設計，免受都市計畫說明書之「都市設計管制事項」第六條第二項第一款及第二款之規定限制。
 2. 本案修正後通過，請依上述決議辦理，並依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份及電子檔光碟片一份，由業務單位查核後核發核定函。

審議第五案：「統上開發建設股份有限公司 善化區善新段109地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案

- 決議：**
1. 同意本案除正面式招牌外，得於退縮地之植栽帶內設立二處樹立廣告，免受都市計畫書都市設計管制事項第十九點：「本計畫區同一棟建築物之廣告招牌，以整體設置為原則。若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。」之規定限制。
 2. 本案修正後通過，請依上述決議辦理，並依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份及電子檔光碟片一份，由業務單位查核後核發核定函。

審議第七案：「楊榮哲等三人店舖住宅增建工程」都市設計審議案

- 決議：**
1. 植栽帶應沿建築線規劃，並設置擋根版避免破壞道路排水溝；擋根版之設置應以圖面說明。
 2. 本案修正後通過，請依上述決議辦理，並依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份及電子檔光碟片一份，由業務單位查核後核發核定函。

附件：初核意見及委員意見

類別	審議案	編號	第一案	申請單位	林○川 君	設計單位	郭鴻鑾建築師事務所
案名	「林科川店鋪住宅新建工程」都市設計審議案						
初核意見	審查單位	權責檢核項目	審查意見				
	都市發展局 都市設計科 地景規劃工程科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 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>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>(一)有關地面層綠覆率之灌木及草皮面積不可重複計算，爰請修正數值(P8)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)請補充陽台植栽種類(P15)。</p> <p>(二)請改善平面圖說解析度(P15)。</p> <p>(三)平面圖說請補充鄰地騎樓高程。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案基地與祀典武廟隔道路臨接，請設計單位說明本案建築物立面造型、材料、顏色與古蹟及鄰房之關係與規劃原意，建議簡化設計並說明設置灰色垂直帶狀色塊之必要性，提請委員會討論(P11、12)。</p> <p>(二)請說明騎樓高程是否與鄰房騎樓順平，以維護人行友善性(P6)。</p>				
	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	<p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P. 23：本案屬1. 府城歷史風貌指標地區、「6. 景觀道路」、7. 古蹟(定著範圍)、古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地之重點都市設計審議地區，且依規定需與文化觀光處及相關單位召開聯席審查會議，請覈實修正備註欄。</p> <p>2. P. 26：本案非屬運河兩側地區範圍，請覈實修正備註欄。</p> <p>3. P. 28：本案位於18M之永福路「景」觀道路，錯別字請覈實修正備註欄。依第十三條景觀道路規定，應留設適當人行空間，請補充說明設置情形。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. p. 1、p. 14、p. 20按99年7月28日變更台南市中西區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)中土地使用分區管制要點第15條規定，應將建築物用途不同類別分算檢討停車空間設置標準，請重新檢核相關數據。</p>				
	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	未提供意見。					

	綠能產品運用 其他主管法令	
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	無其他意見。
文化局	涉及文化資 產、古蹟保存、 公共藝術相關 事項 其他主管法令	本案係屬與「古4」(祀典武廟)隔道路臨接之基地，依文資處古蹟歷史 建築聚落及文化景觀審議委員出席意見辦理。
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。
列席 單位 意見	文化部文化資產局(書面意見)： 1. 本案新建店鋪住宅位於國定古蹟祀典武廟相隔永福路之對街，建議新建物之外牆形式、 材質、顏色、比例等宜與周邊建物相協調，以成為古蹟周邊與赤嵌文化園區歷史環境的 背景。	
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 赤嵌文化園區旅遊人口很多，尤其祀典武廟永福路段人潮更多，請注意騎樓地與鄰地之 齊平及人行順暢(P12模擬圖之騎樓地坪似乎有很大坡度?) 本案建物中庭留設之尺寸似乎預留作為電梯空間，因此未來有可能外露。 本案係連棟建築之安插(fill)工程，與兩側鄰棟建物樓層及門窗開口與樓層分割方式均 互有關係，務必將鄰棟建物之樓高及門窗開口方式正確測繪後才能準確設計正立面(含 顏色、材質及分割方式)，目前景觀模擬圖(P11~12)均未能說明每層樓高3.99及3.59公 尺之依據(P11及P12之高度失真)。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案較為單純，建議規劃設計可從逐步更新的觀念展現配合古蹟場域營造友善環境之企 圖心，例如外觀造型之精緻化，材質之使用更能典雅。 外觀正面建議可以增加類似砌壘之紋理，側面4樓以上牆面避免粗糙面，應予以美化。 地面之鋪面、騎樓採用止滑磁磚，建議可採更質樸之材料，例如石材或陶磚。 沿街面寬僅3.5公尺、高度達16公尺，壓迫感較大，為配合武廟場域，是否可以考慮4 樓作退縮處理並將容積移至5樓。 陽台之綠化是否可以較佳之方式規劃，P26以盆栽處理，應可採用較實際之處理方式。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案基地與祀典武廟隔道路鄰接，4樓是否可退縮並調整量體讓3樓天際線與鄰房齊平。 請考量與鄰房之協調感，本案建築物立面是否可延續鄰房材料及門窗型式，並取消灰色 垂直帶；另西向立面改以水平遮陽板較為有效。 目前騎樓採懸臂規劃，請考量本區商業氛圍及人行友善性，增加騎樓柱且地坪高程應與 鄰地順平規劃。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 立面設計應考量都市景觀整體協調性，將鄰房之元素納入本案規劃。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 建議冷氣主機改設於頂樓，即可整體規劃建築物立面，並可採Low-E玻璃以達到隔熱效 果。 <p>委員六：(書面意見)</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，本案位於中西區永福段233、234地號等2筆土地，基地面積116.24平方公尺，預計興建一地上5層、建築物高度18.55米之店鋪住宅；依據行政院環境保護署102年9月12日環署綜字第1020078054號令修正發布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條第1項第1款規定，初步認定免實施環境影響評估；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。

類別	審議案	編號	第二案	申請單位	臺南市政府工務局	設計單位	吳昌成建築師事務所
案名	東區平實營區地下停車場闢建工程(原臺南市平實營區中央公園新建工程第二次變更設計) 都市設計審議案						
初核 意見	審查單位	權責檢核項目	審查意見				
	都市發展局 都市設計科 地景規劃 工程科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 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>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>(一)依土地使用分區管制要點第 11 條表 11 編號三：「公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，並自計畫道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行，…」，標 無遮簷人行道之寬度(西側僅留設 1.6 米寬)及配置(南側先留設 2 米寬之植栽帶)與規定不符，請說明原因，並提請委員會同意。(詳附件 4-1)</p> <p>(二)依都市計畫之都市設準則第三條第(六)款：「建築開發基地面積達 2000 平方公尺以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於 10 平方公尺並應留設適當之服務動線。該空間必須設置於地面一層，…」本案垃圾儲存空間設於地下一層，與規定不符，請說明原因，並提請委員會同意。(詳 P4-4)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)附件 4-1 頁，平面配置圖部分標示內容有誤，請修正。</p> <p>(二)查核表部分參照頁次有誤，請修正。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)公園內設置大片之景牆，影響公園之視覺穿透性，請補充說明設置理由。(P3-35、3-64)</p>				
	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	<p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P.1-1：一、基地區位說明之內容，容積「率」誤繕為容積「面積」，請修正。</p> <p>2. P.3-50：有關 7. 重大建設計畫之內容，因鐵路地下化案與本案較無關係，仍建議刪除。</p> <p>都市計畫管理科：無意見。</p>				
	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	(一)本案於 105 年 6 月 30 日提送本府交通影響評估審議委員會進行審查，會議決議修正後通過，後續俟開發單位檢送修正報告後將進					

	報告書 其他主管法令	行審定作業。 (二)查本案停車位數與規劃動線與前揭交通影響評估報告內容相符。 (三)檢附本案交通影響評估審查會議紀錄與交通局初核意見供參。
	文化局 涉及文化資產、古蹟保存、公共藝術相關事項 其他主管法令	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，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。
列席 單位 意見	無。	
委員 意見	委員一： 1. P3-27：部份覆土區覆土高程由60公分拉至200公分，請說明工法。 委員二： 1. 為增加地下停車場民眾之使用意願，建議於停車場周邊以草坡或階梯方式連接停車空間，以增加地下層之通風與採光，並適度以採光罩增加地下層之採光。 2. 地面層公園之規劃，東側過於瑣碎，建議以大片草地為主，喬木種植處必要時應直落地下層之地面。 委員三： 1. 地面層建築體以鋁管搭配噴砂玻璃，其屋頂是否有其他遮陽措施？另噴砂玻璃是否有考量未來清潔及破損維護之問題。 2. 本案地面作為公園使用，是否有考慮落葉堆肥區之規劃。 3. 地下停車空間以自然採光，應比照隧道式照明規劃，避免造成眩光。 4. 本案如為增加自然採光以浮島方式規劃地面層公園設施，應注意無障礙之設計。 委員四： 1. 本案柱距規劃影響出入車道及停車位，後續於細部設計及施工上，應注意避免施工不良影響車道及停車位寬度。 2. 本案電梯僅一處，人行動線可及性上如何考量？ 3. 本案停車場結構上以無樑版設計，燈座等設備之位置應考量消防設備管線等規劃，避免造成後需維修困難。 委員五： 1. 公園內步道之規劃，請依現況再作適當調整。 委員六：(書面意見) 經審視書面資料所附審議意見修正辦理情形對照表，本次無新增意見。	

類別	審議案	編號	第三案	申請單位	臺南市政府警察局	設計單位	寶國昌建築師事務所
案名	「臺南市北區第五分局實踐派出所暨交通分隊新建工程」都市設計審議案						
初核意見	審查單位	權責檢核項目	審查意見				
	都市發展局 都市設計科 地景規劃工程科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 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>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>(一)依「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第三條第五項：「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外，不提供汽機車停放或汽車道穿越使用。…」，本案因臨北門路二段 20 公尺道路側需供警車緊急進出使用，故平面車位無設置集中式出入車道，不符規定，請說明原因，並提請委員會同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)P. 1-1：基地使用分區、建築物用途有誤，請修正；並請標示戶數。</p> <p>(二)請標示地坪鋪面材質、色彩。</p> <p>(三)請標示補充好望角 1/100 之彩色圖說。</p> <p>(四)P. 3-6：請補充植草磚圖例及說明。</p> <p>(五)P. 3-12：請補充包括好望角及植栽景觀之模擬圖。</p> <p>(六)P. 5-8~9:請維持字型格式一致。</p> <p>(七)P. 5-14~15：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案應適用第八條第二項規定，設置一處好望角，請適當說明。 2. 第九條鋪面設計：請回應說明並修正參照頁次。 3. 第十條立面造型：請回應說明是否有空調設備及整體美化。 4. 第十一條夜間照明：請確認修正參照頁次。 5. 第十二條：本案無設置圍牆 6. 十三、十四-(四)、十五-(四)(五)、十八-(二)(四)~(七) 請於備註欄各項簡要回應說明。 (八)P. 5-16：非容積率放寬基地免檢討 <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)依土地使用分區管制要點第十一條第十一項公共設施用地：「…自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，…」，本案臨計畫道路側之植栽帶僅設置植草磚供警車出入使用，景觀上是否妥適？提請討論。</p>				
	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	<p>綜合企劃及審議科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P. 2-1:區位現況說明請提供800公尺範圍內都市計畫套繪地形圖資，以利了解基地周邊都市發展情形。 <p>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請詳列及檢核應附設汽車及機車等車位數量及數據。 2. 請更正圖面之"既有巷道"文字為"現有巷道"。 				
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	<p>(一)建議酌予設置一席無障礙機車停車格位。</p> <p>(二)考量機車在上下坡行駛安全性未如汽車，建議停車場坡道設計應更趨平緩(採 1:8 坡度比)。</p> <p>(三)地下停車場坡道出入口應自人行道內側境界線起算留設深度 2 公尺以上之空間作為緩衝車道，並加裝出車警示燈(器)以維行車安全。</p> <p>(四)出入車道與人行道交會處之鋪面材質應與人行道有所區隔，並做順平處理以維人行動線之連續性。</p> <p>(五)地面機車停車區以植草磚鋪設恐不利機車行駛與停放，建議調整其鋪面材質，並加強此處夜間照明。</p> <p>(六)停車空間規劃應滿足日後配置警用車數量之停車需求，避免停車外部化。</p>
	文化局	涉及文化資 產、古蹟保存、 公共藝術相關 事項 其他主管法令	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，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。
列席 單位 意見	無。		
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 南側沿鄰地設置花台及喬木恐不易維護，建議再作考量。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議調整北側喬木位置以避免阻礙轉角視線。 2. 南側喬木建議調整至利於照顧及日照之北側。 3. 建議於梯廳位置規劃設置防火門。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 停車場坡道出入口若未達 1:8 坡度比，建議設置止滑磚。 2. 建議考量員工需求增設停車空間。 3. 機車停車格尺寸是否能容納交通大隊機車停放使用。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量安全性建議斜坡道避免設置於轉角處。 2. 水黃皮樹種型式較不適合派出所建築，建議改種其他喬木。 		

3. 建議南側增加設置水平格柵隔熱。

委員五：

1. 正面格柵建議改以美化或藝術化設計，使派出所建築擁有較親和民眾的觀感。
2. 地面層或屋頂層綠化設計請補充剖面圖及施工大樣圖。
3. P3-6：水黃皮植株米徑規格太小，喬木米高徑規格宜大於5公分，7-8公分最適宜喬木新植規格。
4. P3-7：灌木的規格是否符合市場苗木供應狀況，請再檢視。

委員六：(書面意見)

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，本案位於北區延平段1169-181地號1筆土地，基地面積1091.5平方公尺，預計興建一地下1層、地上3層、建築物高度15.1米之辦公廳舍；依據行政院環境保護署102年9月12日環署綜字第1020078054號令修正發布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條第1項第2款規定，初步認定免實施環境影響評估；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本局正式認定應否實施環境影響評估。

類別	審議案	編號	第四案	申請單位	上硯事業有限公司	設計單位	楊宗儒建築師事務所
案名	「上硯事業有限公司旅館新建工程」都市設計審議案						
初核意見	審查單位	權責檢核項目	審查意見				
	都市發展局 都市設計科 地景規劃 工程科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 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>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>(一)依都市設計管制事項第六條第二項第一款:「建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂面或山牆面應以面向該道路或公共開放空間設置」，本案位於應設置斜屋頂分區，惟本案臨 8 米計畫道路(漁光路 89 巷)側設置之斜屋頂形式與規定不符，非屬斜屋頂面或山牆面，請說明理由，並提請委員會同意。(P19、P26)</p> <p>(二)承上，依都市設計管制事項第六條第二項第二款:「建築物設置斜屋頂之…，單一斜面底部縱深不大於 6 公尺」，本案東北向立面之單一斜面底部縱深大於 6 公尺，與規定不符，請說明理由，並提請委員會同意。(P25、P26)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)P12，中東海棗為棕櫚科喬木，綠覆面積應以 1/3 計算，請修正。</p> <p>(二)P12，西北側兩棵喬木(中東海棗)，請標示樹穴範圍(面積應大於 1.5 m²)。</p> <p>(三)P19，建築及景觀模擬圖應為與現況照片之合成，請修正。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請補充說明本案空調設備主機之放置位置。</p> <p>(二)本案汽機車停車動線，直接由道路側進出，建議設置集中式出入車道，以減少車輛進出造成之衝突性，請補充說明。(P11)</p>				
	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	<p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P. 6：請依書圖查核表規定補充分析基地周邊地區發展現況。</p> <p>2. P. 30~P. 41：本案應確實檢核土地使用分區管制要點及都市設計管制準則查核表相關條文，如屬通則性條文內容如第一條、第二條，其檢核結果建議敘明「依規定檢討」；如非屬本案適用條文，則建議如實敘明「非屬本案範圍」；另本案適用檢討條文，則應確實載列檢核頁次，並概略說明本案檢討內容是否符合條文規定，如「特住一建蔽率60%、容積率150%，本案建蔽率31.66%、容積率78.88%，符合規定」，以利委員會了解法規檢討結果。另部份內容錯誤或疏漏，請依下列意見修正。</p> <p>(1)土地使用分區管制條文請確實依各條文載列土管圖、表。</p> <p>(2)土地使用分區管制要點查核表之所屬都市計畫發布日期錯誤。</p> <p>(3)都市設計管制準則各條文示意圖所標示基地位置錯誤。</p> <p>(4)都市設計管制準則第三條都市設計審議範圍與授權規定之檢核結果，建議修正如下：「本案基地面積為1239.66m²，係屬都市設計幹事會審查，惟因本案斜屋頂未符合都市設計管制準則第六條之規定，爰提送委員會討論。」</p> <p>(5)都市設計管制準則第六條斜屋頂設計原則之檢核結果，建議補</p>				

		<p>充：「本案…，因為未符合規定，爰提請委員會討論」</p> <p>(6)都市設計管制準則第八條退縮建築空間之檢核結果，建議修正如下：「本案依台南市騎樓地設置標準檢討，免設置騎樓地。」</p> <p>都市計畫管理科：無意見。</p>
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	(一) 建議酌予設置一席無障礙機車停車格位。 (二) P.11 無機車停車動線相關說明，請於圖面補充標示。另出入口宜集中留設汽機車進出車道，以減少與路側人行動線之交織。 (三) 編號 3 至 7 號汽車停車格位請確認後方應留設至少 6 公尺深之空間，以利迴車進出停靠。
文化局	涉及文化資 產、古蹟保存、 公共藝術相關 事項 其他主管法令	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，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。
列席 單位 意見	無。	
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 斜屋頂之天溝截水，細部上如何處理？ 2. 本案客房浴廁均位於景觀側，宜再考量。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P12：鋪面植穴補充尺寸說明，依喬木樹穴剖面圖示，其寬僅1公尺，過於狹小。 2. 3D模擬圖未依完整設計模擬，請修正。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案之規劃方式應注意客房之隔音。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 斜屋頂之排水如何處理，請於圖面上標示。 <p>委員五：(書面意見)</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，本案位於安平區漁光段632地號1筆土地，基地面積1,239.66平方公尺，預計興建一地上12層、建築物高度12.04米之旅館；依據行政院環境保護署102年9月12日環署綜字第1020078054號令修正發布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第31條第1項第14款規定：「位於國家重要濕地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離500公尺以下者，應實施環境影響評估。」依據內政部104年3月26日內授營濕字第10408036571號函所送「非重要濕地所在鄉鎮市區地段清冊」，本案基地所在地段雖未位於國家重要濕地，仍應向國家重要濕地主管機關查明開發基地邊界與濕地邊界之直線距離是否為500公尺以下，並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本局正式認定應否實施環境影響評估。

類別	審議案	編號	第五案	申請單位	統上開發建設股份有限公司	設計單位	吳明聰建築師事務所
案名	「統上開發建設股份有限公司 善化區善新段109地號 店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案						
初核意見	審查單位	權責檢核項目	審查意見				
	都市發展局 都市設計科 地景規劃工程科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 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>都市設計科：</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)依都市計畫書都市設計管制事項第十九點規定：「本計畫區同一棟建築物之廣告招牌，以整體設置為原則。若無法集中設置時，方得以個別方式設置，其設置位置不得於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。」現案於一樓立面整體設置正面式招牌，並於退縮地綠帶內設置二處樹立廣告招牌，是否妥適，提請委員討論決議。(P. 3-2.10)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)P. 1-2，請修正基地所在都市計畫案名稱及案件受理過程等資料。</p> <p>(二)P. 3-2.4、P. 3-2.4_2，喬木規格請補充樹冠直徑。</p> <p>(三)P. 3-2.4_3，基地面積有誤；指定留設沿街式開放空間綠化面積不得小於 25%之檢討有誤，請修正。</p> <p>(四)P. 3-2.5，基地面積有誤；草皮、灌木面積計算有誤，請修正，並重新檢討綠覆面積、綠覆率、透水面積及透水性。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請說明南側臨路側(10m 蓮潭南街)之植栽帶能否再增加喬木綠化，以增加人行步道之遮蔭效果。(P. 3-2.1)</p> <p>(二)本案以喬木植栽照明為夜間亮點，請說明投射燈是否有礙植栽生長休息，建議再考量。(P. 3-2.6_1)</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>(一)過度切割之綠地易造成動線混亂、綠地破碎(生態性變差)及視覺感雜亂，建議儘量結合及擴大綠地範圍，減少硬鋪面面積，並以高低錯落之植栽設計創造視覺美感。(P. 3-2.4)</p> <p>(二)越橘葉蔓榕為蔓性經常為壁面綠化或護坡植物使用，請考量平鋪作為地被是否達到設計需求。(P. 3-2.4)</p> <p>(三)灌木或栽植範圍過寬，後續維護管理不易，例如範圍過大之灌木叢中央難以修剪或雜草無法摘除等問題，建議留設修剪及維護通道(留設草地或鋪設跳石)。(P. 3-2.4)</p> <p>(四)樹下投射燈損壞率高，且易影響植栽生理，建議刪除。(P. 3-2.6_1)</p> <p>(五)街角廣場 B 建議留設人行出入口，避免草地踏禿及土壤硬化。本區未有適當遮蔭，未來恐成為使用者快速通過空間，無法達到設計效果。(P. 3-2.4)</p> <p>(六)植草磚處是否作為停車格使用？如果非作為停車格使用請考量使用便利性，於建築出入口處鋪設透水磚或其他利於人行使用之地坪，除必要鋪面範圍，請盡量增加綠化空間。(P. 3-2.4)</p> <p>(七)垃圾清運動線車輛出入口將跨越人行道，請補充說明解決方式。</p>				

		(P. 3-2.3)
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	綜合企劃及審議科： 1. 本案位屬「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」生活服務區(產業服務專用)，依該計畫土地使用管制規定，不得作為集合住宅使用，惟依申請書設計內容(P1-2等)，本案似作為一般住宅使用，請重新檢討修正。 2. P5-1.3第13點-二、裝卸車位數量之規定：因本案申設使用項目包含店舖，仍應檢討說明。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	請載明法定停車免計入容積樓地板面積之計算式。
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	1. 第2-3頁基地現況與第6-1頁植栽現況部份，該處現有樹木需移植需向善化區公所提報移植計畫，並依照工務局所訂定之移植計畫切結書方可執行。 2. 第3-2.1頁部分高程設計與第3-2.2頁D剖面圖，人行道路緣斜坡宜小於1/12。 3. 桃花心木易有竄根問題，第3-2.4頁基地圖的西北方向有幾棵單獨的桃花心木，建議可擴大樹穴，或是採取連貫性的植栽穴，或是採用導根板。 4. 為確保人行道使用者不受車輛威脅，人行步道與車道應有所區隔，要有高低差。
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	(一)無障礙停車格位建議設置於鄰近入口梯廳處。 (二)請於各地下層車道出入口加設警示燈(器)，另坡道轉彎處及停車場內轉彎適當處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)並加強照明設施以確保行車通視性與出入安全，以上請於各平面圖標示。
文化局	涉及文化資產、古蹟保存、公共藝術相關事項 其他主管法令	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，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。
列席單位意見	無。	
委員意見	委員一： 1. 本案欲將地下開挖最小化，導致標準層整體空間感較狹小，內庭側之景觀視野受侷限，本案之建蔽率還剩很多可利用，建議再評估考量。 2. 本案位於街廓轉角，立面設計感覺有非常大器之大廳出入口，但54戶之住宅卻是由車道旁之小門廳進出，感覺較為狹隘。 3. 本案立面造型細緻，一般多會採用鋁板金屬板等耐候性材料，現案採用GRC外覆石頭漆	

，時間久了易汙損，影響立面美觀，建議再評估考量。

委員二：

1. 臨陽光大道側鋪面上設計十多個小植栽槽區，將空間動線切割得零碎，綠化樹木的維護養成條件也受約束，建議評估稍整合成幾處較大綠化區。
2. 設於植穴區的街道圓圈形座椅基礎部份宜採透空，避免將植穴區圈圍於圓管形矮牆內，影響植栽的生長及排水。
3. 本案街角廣場規劃之圓形造景，於外圈先有1公尺寬之綠帶，內圈才有木紋磚鋪面，且街角廣場為人潮聚集、人行動線交會穿梭之空間，外圈之綠地建議考量人行穿越之動線並鋪設適當鋪面，避免外圈綠地之植栽被踩踏破壞。

委員三：

1. 本案梁柱之搭接情形，請再檢討結構合理性。

委員四：

1. 陽光大道沿路側均種植樟樹，建議本案陽光大道側之植栽亦選種樟樹，以有整體性。

委員五：(書面意見)

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109地號1筆土地，基地面積2709.97平方公尺，預計興建一地下2層、地上7層、建築物高度24.7米之店鋪集合住宅；依據行政院環境保護署102年9月12日環署綜字第1020078054號令修正發布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條第1項第1款規定，初步認定免實施環境影響評估；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本局正式認定應否實施環境影響評估。

類別	審議案	編號	第七案	申請單位	楊○哲、楊○銘、楊○慧	設計單位	黃建鈞建築師事務所
案名	「楊榮哲等三人店舖住宅增建工程」都市設計審議案						
初核意見	審查單位	權責檢核項目	審查意見				
	都市發展局 都市設計科 地景規劃工程科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 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>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>(一)依臺南市都市設計審議原則私人建築類都市設計審議原則篇：「二(一)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。」本案不符規定，請修正或提請委員會同意。(P.18)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)P19，臨永華路側騎樓地鋪面材質未於圖例上標示，請修正。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案一樓規劃店舖櫥窗，惟臨建築側設計複層式植栽帶，是否恰當？另喬木緊鄰建築物種植，將影響喬木生長(P19、P25)。</p> <p>(二)本案除既有廣告物外，一樓店舖是否設置廣告物？請補充說明。</p>				
	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	<p>綜合企劃及審議科：</p> <ol style="list-style-type: none"> P. 3：都市計畫底圖請完整呈現800m範圍，以利了解基地周邊都市發展情形。 P. 43、P. 47：請補充基地所在都市計畫之公告發布實施日期。 P. 44：土地使用分區管制要點查核表第七點退縮規定之檢核結果，請修正為：本案依「台南市騎樓地設置自治條例」規定辦理。 P. 45、P. 46：土地使用分區管制要點查核表第九點、第十一點之檢核結果，請修正為本案未申請。 P. 47：都市設計管制準則查核表壹總則缺漏第二項審查範圍及送審權責單位條文，請增補。 <p>都市計畫管理科：</p> <p>無意見</p>				
	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	<p>(一)建議酌予設置一席無障礙機車停車格位。</p> <p>(二)請檢視基地離場車輛停等處兩側綠化植栽等設施，出入視距以建築線退縮2米出入口中心線至道路中心線之垂直線左右各60度無</p>					

	其他主管法令	障礙物，不影響轉向視距為原則，以確保行車通視性。 (三)出入車道與人行道交會處之鋪面材質應與人行道有所區隔，並做順平處理以維人行動線之連續性。
	文化局 涉及文化資產、古蹟保存、公共藝術相關事項 其他主管法令	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，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。
列席單位意見	無。	
委員意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 台灣欒樹為大喬木，緊鄰建築種植將影響生長，建議將植栽帶移至建築線，臨道路排水溝側應設置擋根板，喬木或可選用較小型之喬木。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現況基地內未有綠化情形，本次增設植栽槽及綠化應注意基地施工，並妥為維護。 <p>委員三：(書面意見)</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，本案位於安平區新南段127、127-43地號等2筆土地，基地面積1284平方公尺，預計興建一地上2層、建築物高度7.9米之店鋪住宅；依據行政院環境保護署102年9月12日環署綜字第1020078054號令修正發布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條第1項第1款規定，初步認定免實施環境影響評估；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本局正式認定應否實施環境影響評估。 	