

106 年度臺南市都市設計審議委員會 第 13 次會議紀錄

中華民國106年9月22日府都設字第1061000982號函

106 年度臺南市都市設計審議委員會第 13 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 106 年 9 月 14 日(星期四)下午 14 時 00 分
- 二、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：莊召集人德樑
- 四、記錄彙整：林益賢
- 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：

審議第一案：「陳慶實業股份有限公司 陳禾實業股份有限公司 樺成建設有限公司 住宅新建工程」都市設計審議案(善化區)

- 決議：1. 本案應於各期社區南北向間規劃留設相互連通之通道。
2. 本案臨 32-20M 道路側請修正為連續綠帶，避免成為車輛出入口。
 3. 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，授權業務單位查核後辦理核定。

審議第二案：「佳展建設股份有限公司安南區國安段 1612 地號集合住宅新建工程」都市設計審議案(安南區)

- 決議：1. 同意本案採用「容積移轉」移入基準容積之 40% 為上限，實際可移轉面積不得超過容積移轉許可函之許可面積。
2. 本案因申請 40% 容積移轉所提出之公益性回饋計畫，請申請單位與主管機關確認回饋內容，並完成相關之行政程序，檢附與主管機關簽訂之相關行政協商紀錄(協議書)或認養契約等文件於核定報告書內，方能辦理都審核定作業。
 3. 本案交通影響評估需經交通局審查同意後，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

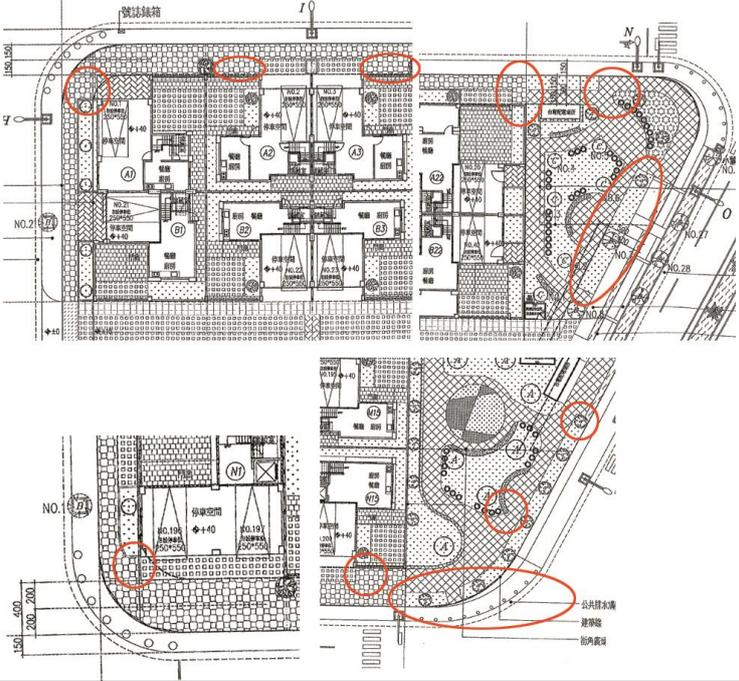
及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份及電子檔光碟片一份，授權業務單位查核後辦理核定。

審議第三案：「陶喜建設負責人：張晉誠店鋪、集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案（安南區）

- 決 議：1. 本案機車停車位數量須達到壹戶(含店鋪戶數)至少設置壹席以上。
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，授權業務單位查核後辦理核定。

附 件：
初核意見及委員意見

審議 第一案	「陳慶實業股份有限公司 陳禾實業股份有限公司 樺成建設有限公司 住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	陳慶實業股份有限公司 陳禾實業股份有限公司 樺成建設有限公司
			設計 單位	陳尚志建築師事務所
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)依都市計畫說明書之都市設計管制事項第 17 點第 2 款交通規劃及停車出入口第(一)目規定：「建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 32-20M 道路上，除基地條件限制需設置於上開道路時應統一規劃設置…。」，本案於 32-20M 道路側設置基地內通路出入口，請修正或說明基地條件限制致未能符合規定之原因，並提請委員會審議同意。(P. 05-1)</p> <p>(二)依都市計畫說明書之都市設計管制事項第 18 點第 3 款建築物高度、量體、材料、屋頂形式、色彩及附屬設施規定：「生活服務區(商業)以外之建築基地僅准建造高度 1.5 公尺(含)以下之圍牆(不含入口大門及其構造物)，且面臨計畫道路之圍牆，其透空率不得低於 50%。」</p> <p>1. 本案面臨計畫道路設置車庫牆及框架，其高度約 4.4 公尺，非屬出入口部分高度未符規定請修正，並請檢討透空率，或說明原因並提請委員會審議同意。(P. 06-1~P06-2、P. 07-1~P07-4)</p> <p>2. 本案基地內通路兩側皆設置車庫牆及框架，其高度約 4.4 公尺，非屬出入口部分高度未符規定請修正，或說明原因並提請委員會審議同意。(P. 06-2、06-6、06-10、06-14、06-18)</p> <p>(三)依都市計畫說明書之都市設計管制事項第 18 點第 6 款建築物高度、量體、材料、屋頂形式、色彩及附屬設施規定：「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。」本案車庫牆色彩為深灰色，請說明是否可調整明度，或提請委員會審議同意。(P. 07-1~P7-4)</p> <p>(四)依都市計畫說明書之都市設計管制事項第 22 點垃圾貯存空間管制，垃圾貯存空間鄰接建築退縮線或地界線時應距離 2 公尺以上。本案未符規定請修正，或說明原因並提請委員會審議同意。(P. 04)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)配置圖之側院圖例文字有誤。(P. 04)</p> <p>(二)第三區之綠化面積檢討漏計「月橘」面積。(P. 05-2-5)</p> <p>(三)街廓轉角部分應計入指定留設沿街式開放空間並檢討綠化面積。(P. 05-3-1、05-3-5)</p> <p>(四)喬木樹冠直徑對照綠覆面積規格不足。(P. 05-2)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無</p> <p>(一)本案規劃雙併住宅，惟部分居室空間於建築物後(院)側未能通風採光，請說明能否調整設計。(P. 06-1~06-20)</p> <p>(二)本案台電配電場設置於指定留設沿街式或街角廣場式開放空間，請說明能否調整位置，或說明景觀美化方式。(P. 04)</p>	

		<p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 雙排建築中央綠地空間(例如 D 排與 E 排中央綠地)所栽植之緬梔日照是否足夠，請補充說明。 2. 北側步道植草磚分布過於零碎，建議與南側步道一致為連續性，並一併增加烏心石植穴面積。 3. 單獨之植穴建議皆增加面積。 4. 本案綠地大部分為植草磚，且綠地切割零碎，生態性不佳，建議提出生態改善方案。 5. 廣場部分細部收頭建議與外部空間一併考量，增加配置合理性。 
<p>都市發展局 綜合企劃及審議科 都市計畫管理科 都市規劃科</p>	<p>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>	<p>綜合企劃及審議科：無意見。</p>
<p>工務局 建築管理科</p>	<p>建築計畫 建築法規 其他主管法令</p>	<p>建管二股：未提供意見。</p>
<p>工務局 公園管理一科 公園管理二科</p>	<p>景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>公園管理科二股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關植栽之相關規定內容，請依循「臺南市樹木移植施工要領」之規範。 2. 請確認 P03 基地發展現況分析圖中，路燈、路樹與基地的位置關係為何？如果現有路燈已在基地內，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；若路燈非在基地上，基地開挖與施作時請特別注意是否影響到路燈線路。 若有樹木需移植，需向公所提報移植計畫，並依據工務局所訂定之植栽移植計畫切結書後方可執行。 3. 基地施作時，請注意避免破壞現有人行道相關部份(含現有行道樹)，若施工中有發生破壞則需恢復原狀，若植栽受損請參照「臺南市公共設施植栽管理自治條例」辦理。

		<p>4. P05-1 停車與交通動線計畫圖中，人行動線建請考量無障礙使用：動線與陽光大道、陽光北一路銜接之坡度建請緩於 1:12。</p> <p>5. P05-2 植栽綠化圖中，</p> <p>(1)所有喬木植栽之樹距建請大於 6m。</p> <p>(2)P05-2 植栽綠化圖中，小葉赤楠應為灌木，請再確認。</p> <p>(3)P05-2 植栽綠化圖中喬木規格，似乎與「臺南市都市設計審議原則」中喬木綠覆面積 15(平方公尺)之植栽規格不符，請同步再確認綠覆率計算結果。</p> <table border="1" data-bbox="619 450 1430 748"> <thead> <tr> <th colspan="3">附表一：</th> </tr> <tr> <th>米高徑(公分)</th> <th>樹冠直徑(公尺)</th> <th>綠覆面(平方公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小於 3</td> <td>0.8</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>3-5</td> <td>1</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>5-6</td> <td>1.2</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>6-8</td> <td>1.5</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>8-10</td> <td>1.7</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>大於 10</td> <td>2</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table> <p>米高徑：距地面一米高之樹幹直徑。</p> <p>6. P05-2-1~P05-2-5 綠化檢討圖中，樹穴尺寸小於二平方公尺，依據「臺南市公共設施植栽管理自治條例」樹穴面積不得小於二平方公尺，基地中植栽若以樹穴方式種植，所有樹穴面積請大於二平方公尺。</p>	附表一：			米高徑(公分)	樹冠直徑(公尺)	綠覆面(平方公尺)	小於 3	0.8	3	3-5	1	5	5-6	1.2	10	6-8	1.5	15	8-10	1.7	18	大於 10	2	20
附表一：																										
米高徑(公分)	樹冠直徑(公尺)	綠覆面(平方公尺)																								
小於 3	0.8	3																								
3-5	1	5																								
5-6	1.2	10																								
6-8	1.5	15																								
8-10	1.7	18																								
大於 10	2	20																								
經濟發展局	<p>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</p>	無意見。																								
交通局	<p>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>	<p>1. 本案基地內建築物用途係為住宅，雖目前規劃停車位數及樓地板面積未達建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項第 2 款規定之標準，惟基地範圍內並無機車停車空間的劃設，停車空間配置應考量住戶機車停車的需求，如調整後停車位數達標，仍請依規定提交通影響評估報告送本府「臺南市交通影響評估審查委員會」審查。</p> <p>2. 行人及車輛動線太過簡略，請補充說明車輛進出各戶的方式及建築物各向立面模擬圖，另設置於室內的停車空間請勿違規使用。(P05-1)</p> <p>3. 本案基地周邊已劃定學校用地，該國小目前已進行規劃設計，考量未來學童上下學通行安全，基地臨 20 米陽光大道不應開設汽機車出入口，基地內汽機車出入口應統一劃設或於次要道路單側設置。</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>	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		本都市審議案件土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。																								
列席單位意見		無意見。																								
委員意見		<p>委員一(書面意見)：</p> <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」。</p> <p>2. 依書面資料審查，本案位於善化區善新段 250、252 地號等 2 筆土地(生活服務區)，預計興建地上 3 層、建築物高度 10.2 米之住宅共 205 戶，基地面積為 32,191.06 平方公尺；</p>																								

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 25 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。

委員二(書面意見)：

1. 基地用電之台電變電場配置於街角廣場恐影響街道景觀，建議應設置於基地內部。另電場外圍配植地被型細葉雪茄，其植型尺寸無法達遮蔽及美化電場的功能，請評估其他可遮蔽型樹種。
2. 艷紫荊雖觀花型樹種，但其枝型零亂，且抗風性弱、易傾倒，街角廣場是街道景觀的焦點區域，且較屬迎風面，建議評估其他樹種。
3. 住宅區內各戶門前均種植緬梔，致社區內景觀區別性弱，建議增加其樹種。

委員三：

1. 基地內通路應檢討迴車道，且為避免車輛從陽光大道進出，臨路側如規劃留設出入口而僅採鋪面及車擋設計，易造成後續社區管理衝突。
2. 目前規劃 12 米道路側多處車輛進出口，建議以社區型集中式出入口設計。
3. 考量私設通路綠化及視覺感受，建議於兩戶間栽植喬木。

委員四：

1. 本案各社區之建築形式相同，建議可微調建築形式，或以社區入口區別各社區自明性，並增加空間趣味性。各社區之開放系統亦應有各自分別規劃設計。

委員五：

1. 街角栽植艷紫荊較不耐風，也易傾倒。
2. 變電箱建議調整位置，不宜設於街角空間，又細葉雪茄花屬地被植物，無法有遮蔽效果，建議改植灌木。
3. 各戶前植栽建議調整兼具識別性。
4. 各社區間應預留人車動線連通可能性，較符合使用合理性及具有社區親和力。
5. 喬木部分設計圖面建議依照計畫栽種的植物種類，樹冠大小用成株冠幅，繪製樹冠大小，且整個冠幅位置需要在綠地範圍內，才能確定該些喬木配置的位置的適當性與正確性。
6. 請以社區整體考量調整空間規劃。

委員六：

1. 陽光大道側不宜設置車輛出入口。
2. 本案未規劃機車停車空間不合理，建議酌予設置。

委員七：

1. 社區間建議規劃通道，並留設訪客停車空間，且調整部分空間做為社區活動空間。

委員八：

1. 南向前院之立面為鐵捲門設計？

委員九：

1. 車庫牆如採框架延伸建議可變化調整設計，避免後續無限增建。

委員十：

1. 各社區間是否可保留相互連通之可能性。

審議 第二案	「佳展建設股份有限公司安南區國安段1612地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	佳展建設股份有限公司
			設計 單位	吳六合建築師事務所
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)本案申請 40%容積移轉，依「臺南市都市設計審議原則」之「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 4 點規定，應自建築線退縮退縮 5 公尺以上建築，於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部份應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行道，本案基地臨永續三街側三層至屋突一層之陽台及管委會造型線板空間突出於退縮 5 公尺範圍，不符規定，請修正或說明原因提請委員會審議同意。(P4-7-2 至 P4-7-3)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)P1-1，申請書「實設容積率」與 P5-1 不一致；法定汽車停車位 345 是否有誤。</p> <p>(二)P4-5，地下一層平面圖台電配電室旁是否為腳踏車位，請確認。</p> <p>(三)P5-3，土管要點查核表第十條三、四「參照頁次」請填寫。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案申請容積移轉，移入基準容積 250%之 40%(經委員會同意得由基準容積 20%增加至 40%)，請說明本案提供之公益性回饋措施。</p> <p>(二)本案容積大量增加，請說明對周遭環境的影響，包含採光、通風等，並說明是否有實際回饋改善環境之作為，例如綠美化、節能減碳等設計。</p> <p>四、提請委員會審議同意事項：</p> <p>(一)本案位於市地重劃整體開發地區之住宅區，現擬申請容積移轉 100%(移入基準容積 40%)。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點，本案基地位於容積可接受地區，其可移入容積經都市設計審議委員會審議通過後，得由基準容積之 20%酌予增加至 40%。本案增加移入基準容積 40%部份，需經都市設計審議委員會同意，提請委員討論是否妥適？</p>	
	都市發 展局 綜合企劃及 審議科 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>都市計畫管理科：無意見。</p> <p>綜合企劃及審議科：尚無意見。</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	無意見。
	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. 本案建築物用途係為集合住宅，其規劃停車位數已達建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項第 2 款規定之標準。 2. 本案業經 106 年 6 月 30 日召開本市交建築物交通影響評估 106 年第 5 次審議會決議修正後通過，交通影響評估計畫開發單位尚在修正中。
	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	無新增意見。
	水利局		本都市審議案件土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席 單位 意見	無意見。		
委員 意見	<p>委員一（書面意見）：</p> <p>1. 經審視書面資料所附 106 年度第 9 次委員會議所提意見，本次無新增意見。</p> <p>委員二（書面意見）：</p> <p>1. 屋頂近滿鋪太陽能發電設施，但設置高度似過低，屋頂其他設施易對太陽能板產生遮蔽情形，將降低發電效能，影響投入成本的效益，建議設置方式或數量再評估。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 屋頂太陽能板已滿鋪，是否有考慮屋頂避難平台功能。 2. 太陽能板平鋪在樓板上，是否考量到遮陰面部分太陽能板無法有效使用。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 交評已審議修正後通過惟尚未核定，修正辦理情形對照表之回復意見與目前送審版本不一，請依修正版本確實修正。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 建物陰影遮蔽影響周邊土地使用，需再考量。 2. 開放空間周邊圍籬加上密植灌木致基地外周邊住戶無法使用，使用者如何使用開放空間，外面民眾是否可進來使用此空間？ 3. 本案增加陽台綠化，滴灌系統綠化長期使用還是要靠住戶維持。 4. 本案每棟六戶，各棟只有兩部電梯使用上是否符合需求。</p>		

審議 第三案	「陶喜建設負責人：張晉誠店鋪、集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	陶喜建設有限公司
			設計 單位	王東奎建築師事務所
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：無</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 部分備註欄、參照頁碼內容錯誤。</p> <p>(二) 雲朵線請針對變更內容處圈。</p> <p>(三) P1-6-2、P3-7-3，透水率有誤。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案前經同意得採用「容積移轉」，移入基準容積 180%之 40%為上限，請說明容積移轉及公益性設施辦理情形。</p> <p>(二) 本案基地透水面積前經同意得調降至基地面積之 25%以上，本次變更地下開挖規模變大，透水率應會變少，請說明是否達 25%以上。(P1-1)</p> <p>(三) P4-11，本案地上層平面及立面都沒變更的情況下，前後陽台等剖面內容是否有誤請說明。</p>	
	都市發 展局 綜合企劃及 審議科 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><u>都市計畫管理科：</u></p> <p>1. 頁次 4-1 停車空間檢討，店鋪部分之汽機車停車位所使用的 1F 樓地板面積為何分別為 370.17 及 370.14，請說明。</p> <p><u>綜合企劃及審議科：</u>尚無意見。</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	無意見。	
	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	本次變更增加地下二樓作為停車空間使用，將原有 58 個汽車停車格位增加至 74 格，惟本案住宅戶數共有 90 戶，汽機車格位仍稍嫌不足，建議一樓平面可增加機車停放格位。	
	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。	

	水利局	本都市審議案件土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席 單位 意見		
委員 意見	<p>委員一（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，本案位於安南區安西段 1903、1904、1906、1907 地號等 4 筆土地(住宅區)，預計興建一地下 2 層、地上 10 層、建築物高度 38.1 米之店鋪集合住宅，基地面積為 2,056.48 平方公尺；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 25 條第 1 項第 1 款及 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。 	