

# 110 年度臺南市都市設計審議委員會 第 9 次會議紀錄

(Co-Life線上會議)

中華民國110年6月23日府都設字第1100768892號函

## 110年度臺南市都市設計審議委員會第9次會議紀錄

- 一、時間：中華民國110年6月17日(星期四)下午2時0分
- 二、地點：Co-Life線上會議室
- 三、主持人：莊召集人德樑
- 四、紀錄彙整：王銘鴻
- 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：

報告第1案：「臺南市都市設計審議委員會已審議通過尚未辦理核定案件」報告案

決 定： 洽悉備查。

審議第1案：「臺南市東區監理站停E1立體停車場新建工程」都市設計審議案(東區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 本案需取得公共設施用地多目標使用許可。

(2) 本案需取得交通影響評估審查核定。

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2案：「晉基建設股份有限公司仁德區車頭段213~215, 217~226, 228等14筆地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(仁德區)

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3案：「寬石建設安平區金華段67-1、67-10地號集合住宅新建工程」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4案：「和紘建設股份有限公司善化區光文段668等4筆地號 店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案（善化區）

- 決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。
- (1) 同意本案基地北側臨接建築線退縮5公尺範圍，先留設寬2.5公尺以上之保水性人行步道，再留設淨寬1.5公尺以上之植栽帶，免受「容積提升基地都市設計審議原則篇」第四點規定限制。
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5案：「尚邑建設有限公司安南區國安段1652地號等7筆土地住宅、停車空間新建工程」都市設計審議案（安南區）

- 決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。
- (1) 本案西側臨接樂活路(12公尺計畫道路)退縮5公尺範圍，考量現有人行道寬度僅約1公尺，為塑造良好人行空間及雙植栽帶感受，同意於臨計畫道路境界線依序設置1公尺無遮簷人行步道、1.5公尺喬木植生帶及2.5公尺無遮簷人行步道，免受都市計畫「土地使用分區管制要點」第10條第1點第2項第2款之規定限制。
- (2) 同意本案立面外觀部分採深灰色及黑色規劃，免受都市計畫「檢討後都市設計規範」(二)都市設計規範第4點第1項之規定限制。
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6案：「桂田凱晟酒店股份有限公司 善化區善進段店鋪、集合住宅新建工程(第二次變更設計)」都市設計審議案(善化區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 本案需取得交通影響評估審查核定。

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	「臺南市東區監理站停E1立體停車產新建工程」都市設計審議案		申請 單位	臺南市政府交通局
			設計 單位	恩典建築師事務所
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 整體空間設計 平面配置計畫 立面材質計畫 剖面高程設計 植栽計畫 透水計畫 照明計畫 景觀模擬 都設審議原則 其他主管法令	<p><b>都市設計科：</b></p> <p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：無。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分： (一) 本案報告書所指停 E1 都市計畫編號應依據變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討))案，變更為停 29，故申請書基地所在都市計畫案名請補充尚開都市計畫 (1-1)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</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 其他主管法令	<p><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>1. 查本案基地管理者為交通部公路總局，惟申請人為交通局，建議補充相關合作開發之敘述或相關同意文件以資明確。</p> <p>2. 本案涉都市計畫公共設施用地多目標使用部分，請依相關規定申請辦理。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 建議 p. 2-1 基地區位再敘明以下文字，以資明確：基地位於 106.10.31 發布實施「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」屬「停 E1」停車場用地，後於 109.6.20 發布實施「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討))案」變更為「停 29」停車場用地。</p> <p>2. 請檢視本案寫到「停 E1」處，應皆改為「停 29」，例如 p. 3-1、p5-1~5-22、右上角的案名等。</p> <p>3. P4-2 座落地點：請刪除多餘字「興」。</p> <p>4. P4-2 基地退縮規定檢討表格，第一點本基地要留設騎樓地「或無遮簷人行道」。第二點應改為：依據臺南市騎樓地設置標準第 4 條，臨接計畫道路側應依該款規定設置無遮簷人行道，並適當植栽綠化，人行道淨寬度不得小於 2.5 公尺。</p> <p>5. P4-2、p5-5：停車位未檢討應附設裝卸車位。請說明本次申請資料之樓地板面積與 5 月向交通局申請多目標時略有不同，以本次為正確或如何。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未提供意見。	
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>1. 本案新植喬木(茄苳、黃花風鈴木)規格，為考量喬木存活率，請以 <math>\phi \leq 8</math> cm 之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。</p> <p>2. 茄苳為大喬木，樹距建議大於 10 米，茄苳不適合緊臨建物栽種，未</p>		

		來可能會影響建物結構，請重新檢討配置或擇小喬木樹種。 3. 請補充中庭綠化區域剖面圖並檢討植栽覆土深度。
經濟發展局	工業區開發 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 其他主管法令	本案建築物交通影響評估已於 110 年 5 月 11 日開會審議，決議：修正後通過。
文化局	文化資產、古蹟 保存、公共藝術 等相關事項 其他主管法令	案地非依《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。
水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍或出流管制相關規定。
環保局	環境保護設施 計畫 環境影響評估 其他主管法令	一、 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」。 二、 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 三、 依書面資料審查，本案位於東區竹篙段 1681-3 地號等 1 筆土地(停車場用地)，預計興建地上 7 層/地下 1 層之商場、圖書館、辦公室、停車場，建築物高度 27.3 公尺，基地面積 6,617 平方公尺，其中商場、辦公室、停車場部分非屬「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，另圖書館部分，依「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。 四、 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。
列席 意見	無。	
委員 意見	委員一： 1. 本案 2 樓及 3 樓無障礙停車位至無障礙廁所距離過遠，請調整更友善的設計方案。 2. 請考量北側監理站入口與公有人行步道的銜接及相關指引方式，是由本案整體規劃或是工務局處理？  委員二： 1. 本案東側茄苳樹屬樹冠較大的喬木，惟其距離建築物僅 2.5 公尺，易造成建築物的干擾，建議改為直根型喬木。 2. 本案為公共工程是否需要設置公共藝術，設置的位置為何？  委員三： 1. 汽機車分流設計很好，機車道的坡度及寬度設計為何？ 2. 請加強車道出入口管制措施，避免機車駛出基地時與林森路車流產生衝突。 3. 請說明施工時的工程車輛出入動線。	

委員四：

1. 本案好望角的規劃設計為何?建議公共藝術設置於崇德路及林森路轉角位置。
2. 監理站出入口與本案汽機車出入口易造成駕駛混淆，建議於沿街 1.5 公尺植栽帶轉角種植喬木或改變鋪面材質、顏色等方式做界定。
3. 請說明門廳入口處設置穆斯林祈禱室的原因，擔憂未來易造成門廳群聚造成阻塞，如無特殊考量，建議思考其他更適當位置。

委員五：

1. 目前規劃本案南側人行出入必須穿越廁所跟機房，請思考將本案兩側街角更為開放式設計，以利服務鄰近居民。

委員六：

1. 建議取消林森路一段靠近車道出入口之喬木，會影響車道進出口視。
2. 南側人行道寬度過窄，不利行人及機房維修使用。
3. 本案南側入口門廊開口方式有誤，且南側梯廳入口高差大，請考量整體無障礙友善空間。
4. 無障礙廁所設計請考量更人性化設計，男廁請調整廁所內部規劃。

委員六：

1. 本案林森路一段與崇德路交接處，有兩種不同立面的建築語彙，是否能規劃融合一體的風格形式?
2. 南側人行步道易形成夜間治安死角，建議立告示牌及加強夜間照明。

審議 第二案	「晉基建設股份有限公司 仁德區車頭段 213~215, 217~226, 228 等 14 筆地號 店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	晉基建設股份有限公司
			設計 單位	張博森建築師事務所
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 整體空間設計 平面配置計畫 立面材質計畫 剖面高程設計 植栽計畫 透水計畫 照明計畫 景觀模擬 都設審議原則 其他主管法令	<p><b>都市設計科：</b></p> <p><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></p> <p>(一) 私人建築都市設計審議原則篇第二(一)點：「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。」，本案機車道、垃圾車道出入口未區隔請修正。另垃圾車位及動線是否妥適提請委員會討論。(P3-2)</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 綠覆計算有誤。 (二) 開挖規模檢討式。 (三) 地坪鋪面材質請詳標，水面部分非透水請確認。 (四) 水塔空調遮蔽詳標。 (五) 座椅圖例。 (六) P2-3：四張照片。 (七) P3-4-3：視角錯誤。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b></p> <p>(一) 容積提升基地都市設計審議原則篇四：「退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行步道」，請說明無障礙坡道出入口前人行步道寬度是否達 2.5 公尺以上。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. 建議鄰路側綠帶連接，形成較佳綠地環境。 2. 本案周邊建築較為低矮且所鄰道路僅為雙線道，本案量體為地上 17 層建物，建議說明本案建築外觀與周邊整體環境之融合方式。 3. 喬木種類建議栽植本土樹種，並建議在適當位置增加喬木，增加綠化及景觀品質。 4. P. 3-4-1 與 P. 4-3-4 植栽配置不同，請修正。 5. 兒童遊戲場請依照 CNS12642 及 12643 配置，周邊建議搭配適當遮蔭及休憩設施。</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 其他主管法令	<p><b>都市規劃科：</b></p> <p>1. 申請書 (p. 1-2) 及「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1) 基地所在都市計畫內容，現行都市計畫應為 107 年 12 月 19 日發布實施之『變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合莫拉克颱風災後重建)都市計畫圖重製專案通盤檢討案』，其土地使用分區管制則為 109 年 3 月 13 日發布實施之「變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」。</p>	



		<p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-1) 條次二有關住宅區之建蔽率、容積率檢討，計畫區內之住宅區（分別為住宅區、住宅區(註 1)、住宅區(註 2)）訂有差別容積率，建請於備註欄位加註『本案為“住宅區”』，請補充修正。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-1) 條次十五有關“本計畫區之國防設施及臺南機場周邊地區之建築管制”，建請洽相關主管機關查明，並納入報告書中說明以利查考，請補充修正。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b>原申請容積移轉未核發試算函，因表示基地擬跨大，須重新送件申請。都設案為擴大後的基地。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未提供意見。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未提供意見。
經濟發展局	工業區開發 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 其他主管法令	<p>(一) 地面層機車停車位請勿違規使用。</p> <p>(二) 本案出入口汽機車動線交織，且面臨文賢路一段，為確保用路人安全，請務必加強各項警示設施，晨昏交通尖峰應有交管人員協助車輛進出。</p> <p>(三) 機車位與車道緊鄰，請加強各項警示設施，並於轉角處設置反射鏡。</p>
文化局	文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令	<p>1. 案地非依《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> <p>2. 案地鄰近本市直轄市定古蹟「保安車站」。</p> <p>3. 未來案地如有工程開工情事，惠請於開工日 10 日以前通知臺南市文化資產管理處以利現場勘查。</p> <p>4. 請留意《文化資產保存法》相關規定： 1. 《文化資產保存法》第 33 條：「營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理 2. 《文化資產保存法》第 57 條第 2 項前段規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣(市)主管機關。」</p> <p>5. 若您將於案地策定重大公共營建工程，請依「臺南市文化資產保存法第 58 條第 2 項執行原則」辦理。</p>
水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍或出流管制相關規定。
環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>一、 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>二、 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>三、 依書面資料審查，本案位於仁德區車頭段 213~215、217~226、228 等 14 筆地號土地，預計興建地上 17 層/地下 3 層之店舖、集合住宅(住宅數：88 戶)、建築物高度 59 公尺，基地面積 2,603.5 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 款及第 26 條規定，初步認定免實施環境影響評估。</p>

		四、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。
列席意見	無。	
委員意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請確實考量無障礙通路設計，垃圾車直接開上人行步道是否有高差的問題，且垃圾車位會擋住大樓人行出入，是否妥適請考量。</li> <li>2. 緩衝空間法規已刪除請確認。</li> <li>3. 一樓店舖進出請考量無障礙通路。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議平面配置計畫圖面, 至有少 1 張比例尺大些之圖面。</li> <li>2. 墨西哥落羽松、及銀樺均屬直根系大型喬木，建議配置位置選於非地下室開挖之原土層深度位置，較有利於長期綠化維護管理。</li> <li>3. 圖面第 3-4-4、3-4-5 頁之陽台、屋頂綠化花台排水設計宜再詳為日後居民維護管理考量表面逕流水及植槽底部排水。</li> <li>4. 基地南側大片綠地為社區唯一休憩及綠化區域，目前設計以草坪為主要項目，其對環境氣候調節能力較低、維護成本亦較高，建議提高喬、灌木、地被植物綠化量。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 南側的大草皮，建議可增植灌木複層綠化手法設計。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 垃圾儲藏室建議開口留大一點。通往垃圾處理及資源回收室之路徑上方，建議設置雨遮避免淋雨。</li> <li>2. 屋頂花台設置於樓板中央位置，其下方就是客廳，請考量結構載重。</li> <li>3. 屋頂光電板設置於屋突的東南角，應注意受到陰影影響光電效益，另外若是預埋基樁或是自重式作法，請考量防水破壞問題，建議光電板可以直接立於柱框架上方，一來遮蔭，二來防水較佳。</li> </ol> <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 無障礙廁所請避免一開門就看到馬桶。</li> </ol> <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 落羽松為濱生大喬木，旁邊若有水環境，如水溢流等效果更佳。</li> </ol> <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 機車、垃圾車出入車道與人行步道交會處之鋪面材質，請和人行道有所區隔。</li> </ol>	

審議 第三案	「寬石建設安平區金華段67-1、67-10地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	寬石建設股份有限公司	
			設計 單位	拓本建築師事務所	
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 整體空間設計 平面配置計畫 立面材質計畫 剖面高程設計 植栽計畫 透水計畫 照明計畫 景觀模擬 都設審議原則 其他主管法令	<b>都市設計科：</b> <b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b> (一) 依「臺南市都市設計審議原則」之「容積提升基地都市設計審議原則篇」第 4 點規定，「…建築基地應自建建築線退縮 5 公尺以上建築。…」、「前項退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1.5m 以上之植栽帶，其餘部分留設寬 2.5m 以上之保水性人行步道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用」，本案鄰建築線退縮未達 5 公尺且未規劃 1.5m 以上之植栽帶及 2.5m 以上人行步道，不符規定，請修正。(P6) (二) 本案臨建築線退縮 5 公尺範圍內設置台電配電場所，不符規定，請修正。(補充資料：地上一層平面圖) (三) 私人建築都市設計審議原則篇第二(一)點：「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。」，本案汽車、機車出入車道與人行步道交會處之鋪面材質未區隔，與主入口人行出入動線未分離，不符規定，請修正。(補充資料：地上一層平面圖) <b>二、書圖文件應再補正部分：</b> (一) 模擬圖請補充鄰房現況(P16)。 (二) 剖面圖及立面圖請補繪室外機及水塔位置、標示各退縮線及植栽、建築物高度。 (三) 請補充兩向剖面圖。 <b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</b>		
	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 其他主管法令	<b>綜合企劃及審議科：</b> 1. P. 01、P. 06、P. 18：本案總樓地板面積數字未符，請確認。 2. P. 03：本案基地位置圖之河道用地圖例名稱有誤，請更正。 3. P. 01、P. 18、P. 34：本案實設汽機車車位數未符，請確認更正。 <b>都市計畫管理科：無意見。</b>		
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未提供意見。		
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	本案新植喬木(楓香)規格，為考量喬木存活率，請以 $\phi \leq 8$ cm 之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。		
	經濟發 展局	工業區開發 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	(一) 一樓機車停車區鋪面及車道不建議使用植草磚。			

	交通影響評估 其他主管法令	(二) 汽機車出入口動線交織，建議增設警示燈及反射鏡，必要時應加設減速設施。 (三) 請說明垃圾集中室及垃圾車臨停空間。 (四) 一樓停車空間請勿違規使用。
文化局	文化資產、古蹟 保存、公共藝術 等相關事項 其他主管法令	案地非依《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。
水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍或出流管制相關規定。
環保局	環境保護設施 計畫 環境影響評估 其他主管法令	一、 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」。 二、 依書面資料審查，本案位於安平區金華段 67-1、67-10 地號等 2 筆土地（高密度住宅區），預計興建地上 12 層/地下 2 層之集合住宅(住宅數：30 戶)，建築物高度 43.7 公尺，基地面積 890 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 款及第 26 條規定，初步認定免實施環境影響評估。 三、 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。
列席 意見	無。	
委員 意見	委員一： 1. 請調整車道旁之植栽位置，避免影響行車視線。  委員二： 1. 請說明本案無障礙樓梯位置，並說明東側往上層之樓梯是否未設置平台。 2. 基地東側之地面一層樓梯逃生門之軌跡與機車動線衝突，請修正。  委員三： 1. 請說明本案喬木是否仍採用楓香。	

審議 第四案	「和絃建設股份有限公司善化區光文段668等4筆地號 店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位 和絃建設股份有限公 司 設計 單位 閻康聯合建築師事務 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 整體空間設計 平面配置計畫 立面材質計畫 剖面高程設計 植栽計畫 透水計畫 照明計畫 景觀模擬 都設審議原則 其他主管法令	<p><b>都市設計科：</b></p> <p><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></p> <p>(一) 依「容積提升基地都市設計審議原則篇」第四點：「建築基地應自建築線退縮5公尺以上建築…退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬1.5公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬2.5公尺以上之保水性人行道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。前述人行道應與相鄰基地之騎樓地(人行道)順暢銜接」規定，本案基地北側臨4公尺人行步道(5.5公尺現有巷道)，退縮範圍先留設無遮簷人行步道再留設植栽帶，不符規定，請修正或提請委員會同意(P3-2)。</p> <p>(二) 依「私人建築都市設計審議原則篇」第四點(三)：「透水步道、保水性步道下方不得有構造物。但其下方覆土深度達1公尺以上，且以相關圖說及檢討說明設計手法可確保基地透水及保水功能，並考慮地下構造物頂版之洩水，…」；另同第四點(四)：「依規定應自建築線退縮5公尺以上之建築基地，其臨該道路側依規定留設之1.5公尺寬之植栽帶下方不得有構造物。但其下方覆土深度達2.5公尺以上，且以相關圖說及檢討說明設計手法可確保基地透水及保水功能，並考慮地下構造物頂版之洩水，經委員會審議通過者不在此限」，本案東側部分透水步道下方覆土深度未達1公尺以上，植栽帶下方覆土深度未達2.5公尺以上，不符規定，請修正(P3-7、P4-5)。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 灌木檢討方式建議植栽表株數改為面積方式呈現(P3-12~3-13)。</p> <p>(二) 建築線指定圖請更換具審查人員簽章版本(P4-1)。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</b></p> <p><b>地景規劃工程科：無意見。</b></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 其他主管法令	<p><b>綜合企劃及審議科：土管部份無意見。</b></p> <p><b>都市計畫管理科：未申請容積移轉。</b></p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>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。</p> <p>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</p>	

		範圍，依報告書中 P4-2 檢附面積計算表內數值，設計容積率超過法定容積率。 3. 本案是否位於「於變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」(109 年 6 月 10 日)發布實施以後完成土地分配作業之區段征收或市地重劃整體開發地區」，請設計人釐清。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未提供意見。
經濟發展局	工業區開發 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 其他主管法令	(一) 本案基地開發 218 戶，實設汽車停車位 160 輛，無法滿足基地做住宅使用 1 戶 1 汽車位，建請審慎評估並加強說明供需分析，建議汽車位應至少滿足 0.82 席/戶(台南家戶持有汽車比)，或依 1:5 方式增加基車位，以避免停車問題外部化。 (二) 請說明垃圾車清運臨停空間。 (三) 請於各地下停車場轉彎適當處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)。 (四) 請確認一樓 A1、A6、B1、C1 建築物使用用途是否為集合住宅，請勿違規供店鋪使用，如用途改為店鋪使用，本案則應依規定送建築物交通影響評估審議。
文化局	文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令	案地非依《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。
水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍或出流管制相關規定。
環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	一、 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」。 二、 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 三、 依書面資料審查，本案位於善化區光文段 668、669、670、671 等 4 筆地號土地，預計興建地上 15 層/地下 3 層之集合住宅(住宅數：218 戶)、建築物高度 47.85 公尺，基地面積 2,979.67 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 款及第 26 條規定，初步認定免實施環境影響評估。 四、 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。
列席意見	無。	
委員意見	委員一： 1. 請釐清北側 4 公尺人行步道是否開闢完成。 2. 西側座椅的設置，請考量與植栽、步道等整體休憩品質。 3. 車道與人行步道交接處應採順平設計，提供行人友善步行空間。 4. 請思考北側 4 樓鄰房住宅關聯性。  委員二： 1. 地下車道下坡處與上方綠化區擋土牆產生直角牆面線，宜注意依安全性考量修正。 2. 檺樹及樟樹均為大型喬木，建議宜設計配植於非地下室開挖範圍，原土層深度較有利於長	

期綠化維護管理。

3. 基地東南側公共藝術作品位置與鄰近鋪面中單一喬木植穴建議空間再整合設計。
4. 鄰基地邊界之帶狀綠帶於東南角、西北角及西南角均減縮過多，若無其他障礙條件，直予以延伸設置綠帶。
5. 圖面第 3-7 頁之人行步道剖立面圖中，有關地下室開挖範圍上方回填土之綠化植槽，階段擋土矮牆勿用連續片狀擋牆將各階段土層獨立隔開，應僅可達阻擋表土層沖刷功能，下層土應為連續性土層，以利植物根系生長、維管容易。另第 3-8 頁之(5/A)人行步道剖立面圖中，應再檢討平面植槽中產生隔槽之必要性。

委員三：

1. 請補充室內外無障礙通路及設施之標示。
2. 太陽能光電設施設置位置，請考量遮陰性或採架高方式規劃。

委員四：

1. 請說明車道與人行步道順平銜接方式，並於圖說表示清楚。

委員五：

1. 請檢附經核準之建築線指示圖。

審議 第五案	「尚邑建設有限公司安南區國安段1652地號等7筆土地住宅、停車空間新建工程」都市設計審議案		申請 單位	尚邑建設有限公司
			設計 單位	陳英邦建築師事務所
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 整體空間設計 平面配置計畫 立面材質計畫 剖面高程設計 植栽計畫 透水計畫 照明計畫 景觀模擬 都設審議原則 其他主管法令		<p><b>都市設計科：</b></p> <p><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></p> <p>(一) 本案基地屬住四-1，西側臨接 12 公尺計畫道路（樂活路）、南側臨接 10 公尺計畫道路。依都市計畫之土地使用分區管制要點第 10 條第 1 點第 2 項規定，西側應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築、南側應自計畫道路境界線退縮 3 公尺建築。又依土地使用分區管制要點第 10 條第 1 點第 2 項第 2 款規定，「退縮 3 公尺建築者，其臨計畫道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設 1.5 公尺寬無遮簷人行步道供公眾通行」、「退縮 5 公尺建築者，其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 2.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行」，目前規劃尚符規定。</p> <p>(二) 承上，惟於 106 年第 8 次委員會及第 12 次委員會議，對於臨樂活路(12 公尺計畫道路)退縮 5 公尺範圍之植生帶及無遮簷人行步道設置方式，考量現有人行道寬度僅約 1 公尺，為塑造良好人行空間及雙植栽帶感受，業已同意調整為臨計畫道路境界線依序設置 1 公尺無遮簷人行步道、1.5 公尺喬木植生帶及 2.5 公尺無遮簷人行步道方式，本案提請委員會同意比照前例辦理 (P3-2-1)。</p> <p>(三) 依都市計畫「檢討後都市設計規範」(二)都市設計規範第 4 點第 1 項：「本計畫區之建築物，為塑造生態親水社區之特殊風格，其外觀色彩設計應以簡潔素雅之淺色系為基調，以符合環保色彩之材質作為達成區內生態與水路交織的景觀視覺協調效果。」，本案立面外觀部分採深灰色及黑色，不符規定，請修正或需提請委員會同意。(P3-2-9(1)~P3-2-10)</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 平面圖請套繪公有人行道。</p> <p>(二) 申請書請列出各戶太陽能光電設施容量與面積。</p> <p>(三) 剖面圖及立面圖請補繪室外機水塔等設施位置。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b></p> <p>(一) 依都市計畫「檢討後都市設計規範」(二)都市設計規範第 5 點第 1 項：「本計畫區之建築物，…，其建築正立面應以面對公園為原則。」，本案 A1 基地建築物未以正立面面對公園，請說明。(P3-2-9(1)、P3-2-10)</p> <p>(二) 依都市計畫之土地使用分區管制要點第 11 條：「本計畫區所有建築物新建時，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理…」依前開辦法第五條：「建築物屋頂設置太陽光電設施，其太陽能光電板設置之傾斜角宜在十五度以上二十度以下，方位角宜在正南向左右十度範圍內。」，請說</p>	
初核 意見				



		<p>明 (P4-2-2(4))。</p> <p>(三) 依都市計畫「檢討後都市設計規範」(二)都市設計規範第 1 點第 3 項：「建築量體配置應考量座向、通風路徑及鄰棟間隔，並有適當外遮陽設計。」及都市設計規範第 5 點第 3 項：「考量遮蔭降溫，宜採適當之外遮陽及自然通風設計。」，請說明相關規劃內容；另 A1 基地西側立面未規劃外遮陽，請修正(P3-2-10)。</p> <p>(四) 依都市計畫「檢討後都市設計規範」(二)都市設計規範第 3 點第 3 項：「c. 綠地空間應採層次性的投光手法以強調綠地空間的深度，並應避免使用投樹燈。」及都市設計規範第 3 點第 4 項：「住宅區照明以設置於地面層為原則，照明以夜間活動使用及粧點使用為目的，但不得設置具雷射及閃爍式之照明器具。」，請說明本案燈光設計及綠地之燈光規劃(P3-2-6)。</p> <p>(五) 依都市計畫「檢討後都市設計規範」(二)都市設計規範第 6 點第 4 項：「同一區段之植栽綠化應以循環栽植原則或交替栽植之原則進行綠美化。」，請說明本案喬木規劃 (P3-2-4(1))。</p>
<p>都市發展局</p> <p>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 其他主管法令</p>	<p><b>綜合企劃及審議科：</b>無意見。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b>無意見。</p>
<p>工務局</p> <p>建築管理科</p>	<p>建築計畫 建築法令 其他主管法令</p>	<p>未提供意見。</p>
<p>工務局</p> <p>公園管理科</p>	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>所植喬木請加設導根版，減少日後竄根問題破壞水溝及人行道鋪面不平整。</p>
<p>經濟發展局</p>	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	<p>無意見。</p>
<p>交通局</p>	<p>停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令</p>	<p>室內停車空間不得違規使用。</p>
<p>文化局</p>	<p>文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令</p>	<p>案地非依《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>
<p>水利局</p>	<p>排水計畫</p>	<p>未涉及區域排水設施範圍或出流管制相關規定。</p>
<p>環保局</p>	<p>環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令</p>	<p>一、 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>二、 依書面資料審查，本案位於安南區國安段 1652、1652-11~1652-16 地號等 7 筆地號土地，預計興建地上 4 層之住宅、停車空間，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。</p> <p>三、 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。</p>
<p>列席意見</p>	<p>無。</p>	
<p>委員</p>	<p>委員一：</p>	

意見	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 樂活路與樂活十街路中轉角處鄰道路之植槽，建議設置位宜退縮些，以增加維護作業時的安全性。</li><li>2. 同上位置條狀綠帶端點之藍花楸(第 1 株喬木)配置位置過於迫近轉角路口，建議調整退縮位置，以提高行車視線穿透性。</li></ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 請說明植栽計畫中為何有 1.5 棵喬木之情形。</li></ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. A1 基地地面一層街角廣場之植栽配置形狀太過銳利，請調整。</li></ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 請釐清行穿線位置，且植栽配置應與行穿線搭配以利人行。</li><li>2. 考量轉角屬於危險區，請勿配置座椅並改採矮灌木規劃為宜。</li><li>3. 平面圖說中，屋突平台名稱請改為屋面平台或屋頂平台。</li><li>4. P3-2-2 剖面圖中，入口之透水磚下方級配夯實厚度不足，建議規劃為 15CM 以上。</li></ol>
----	---

審議 第六案	「桂田凱晟酒店股份有限公司 善化區善進段店鋪、集合住宅新建工程(第二次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	桂田凱晟酒店股份有限公司
			設計 單位	王東奎建築師事務所
	審查 單位	權責檢核 項目	審查意見	
初核 意見	都市發展局 都市設計科 地景規劃 工程科	基本資料 整體空間設計 平面配置計畫 立面材質計畫 剖面高程設計 植栽計畫 透水計畫 照明計畫 景觀模擬 都設審議原則 其他主管法令	<p><b>都市設計科：</b></p> <p><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></p> <p>(一)依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第四點規定：「建築基地應自建築線退縮 5 公尺以上建築…退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行道，…」，本案基地南側店鋪前臨道路側設置單一樹穴，未依規定留設植栽帶，請減少破口以加強植栽帶連續性。(P3-2)</p> <p>(二)本次變更後開放 20%以上供公眾休憩使用之空地面積比原設計減少(279.8 m<sup>2</sup> &lt; 287.41 m<sup>2</sup>)，請修正。(P3-3-1)</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 立面設計圖說植栽補繪。(3-4-1~3-4-4)。</p> <p>(二) 景觀配置植栽計畫圖說與圖例不符、數量有誤，另請確認喬木規格米高徑與綠覆面積檢討(3-8-1、3-8-2)。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b></p> <p>(一) 因本案本次變更調整增加店鋪數量之需求，請說明裝卸車位臨時停靠區域。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. P. 3-8-1 灌木圖例於平面圖無法辨識，請修正。</p> <p>2. 苦練→苦楝</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 其他主管法令	<p><b>都市規劃科：</b></p> <p>土管部份無意見，涉及容移檢討部份請依都管科意見辦理。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>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。</p> <p>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. 4-0 檢附面積計算表內數值，尚符法定建蔽率、容積率。</p> <p>3. 本案地下層超過 3 層應特殊結構外審，請設計人釐清。</p> <p>4. 本案是否需變更交通影響評估，請設計人與交通局協助釐清。</p> <p>5. 本案建築物高度超過 100M 是否應辦理環境影響評估，請設計人與環保局協助釐清。</p> <p>6. 本案是否符合旅館相關規定，請設計人與觀光旅遊局協助釐清。</p> <p>7. 本案店鋪總面積為何，請依內政部 99.12.06. 內授營建管字第</p>	

		<p>0990810404 號函示：「…建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 2 項附表一建築物使用類組使用項目表中，百貨公司（百貨商場）商場、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）等，與樓地板面積在 500 平方公尺以上之店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所均屬 B2 類組。…」辦理。</p> <p>8. 本案是否應依變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案辦理，請設計人及貴局協助釐清。</p> <p>9. 本案是否應依變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案土地使用分區管制要點之第 18 點退縮建築，請設計人釐清。</p> <p>10. 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。</p>
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未提供意見。
經濟發展局	工業區開發 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 其他主管法令	<p>(一) 本案用途係為店鋪、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 1 款規定之標準，另前已核定建築物交通影響評估(104 年 3 月及 4 月)，本次變更，已達辦理重新提交評審議門檻。</p> <p>(二) 一樓車輛出入口同時設有 2 處機車出入口及 1 處汽車出入口，汽機車進出動線交織複雜，應妥予規劃警示設施或調整配置。</p>
文化局	文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令	案地非依《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。
水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍或出流管制相關規定。
環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>一、 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>二、 依書面資料審查，本案位於善化區善進段 5 地號等 1 筆土地（商業區），預計興建地上 30 層/地下 4 層之店鋪、集合住宅(住宅數：448 戶)，建築物高度 117.16 公尺，基地面積 6,993.02 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 款及第 26 條規定，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>三、 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。</p>
列席意見	無。	
委員意見	無。	