

109年度臺南市都市設計審議委員會 第2次會議紀錄

中華民國109年2月27日府都設字第1090264664號函

109年度臺南市都市設計審議委員會第2次會議紀錄

一、時間：中華民國109年2月20日(星期四)下午2時0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、紀錄彙整：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：

報告第一案：「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：1. 同意「理銘開發永康區橋北段店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案-延長核定期限3個月(至109年5月29日止)。

2. 同意「台南市東區裕東段922、923地號 集合住宅新建工程」都市設計審議案-延長核定期限3個月(至109年4月31日止)。

3. 餘洽悉備查。

審議第一案：「亞果遊艇安平港遊艇碼頭區A區土地及水域租賃暨投資興建商港設施案-休閒渡假旅館新建工程(第一期)」都市設計審議案(安平區)

決 議：本案請依審查意見修正或回應後，再提都市設計審議委員會審議。

審議第二案：「良勳建設安南區總安段1104地號集合住宅新建工程」都市設計審議案(安南區)

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：「藏美建設安南區國安段1564等地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(安南區)

- 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：「李嘉祥安平區金城段40-35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) 同意本案斜屋頂得依提會內容規劃，免受都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第6條第2項第1款之規定限制。
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。

審議第五案：「台南市捐血中心新作業場所興建工程(再提會)」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) 同意本案斜屋頂山牆中心非為最高點及斜屋頂材料得使用鋁鍍鋅鋼板，免受土地使用分區管制要點第十六條第三、六款之規定限制。
- (2) 本案斜屋頂設計請再補充細部圖說及其他已完工參考案例照片於報告書中。
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	「亞果遊艇安平港遊艇碼頭區A區土地及水域租賃暨投資興建商港設施案-休閒渡假旅館新建工程（第一期）」 都市設計審議案		申請 單位	亞果遊艇開發股份有 限公司
			設計 單位	許清俊建築師事務所
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>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一) 依都市計畫之「土地使用分區管制要點」第 7 條規定，「港埠用地應自水岸退縮 10 公尺予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行」，目前本案基地南側臨接水岸之 10 公尺退縮範圍內設置私設通路、汽機車位，不符規定，請規劃連續之無遮簷人行道、確實以植栽綠化、移除退縮範圍內之汽機車位(P14)。</p> <p>(二) 依都市計畫「都市設計審議規範」之「參、重點都市設計審議地區審議準則」第 3 點第 7 項規定，「建築基地面向水岸之建築物外牆，應與河岸綠色與天空藍色景緻協調配合，以中、高明度及中低彩度之紅、黃色系為主色彩，其他相調和之顏色或灰、白色為搭配色彩」，目前建築物以白色、咖啡色及灰色規劃，請修正或提請委員會同意(P31)。</p> <p>(三) 依「臺南市都市設計審議原則」之「總則篇」第 12 點規定，樹距應達 4 公尺以上，本案規劃部分喬木樹距未達 4 公尺，請修正或提請委員會同意(P14)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 申請書之基地面積、都市計畫名稱有誤，請修正。</p> <p>(二) 平面圖請確實標示本期基地範圍、汽機車編號及人行道、私設通路高程並套繪周邊鄰地環境(P14)。</p> <p>(三) 平面圖與剖面圖之高程不一致，請修正(P14、32、33)。</p> <p>(四) 請依都市計畫之都市設計審議規範「貳、一般都市設計審議地區審議準則」第 5 點規定，補充檢討垃圾分類儲存空間及清運動線圖。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明本期旅館之接待空間及 Check-in 動線，並補充圖說。</p> <p>(二) 請說明本案基地南側退縮範圍內之人行步道與旅館單元高差達 130cm，無障礙動線如何規劃，以及無障礙車位位置設置之合理性(P14)。</p> <p>(三) 本案各旅館單元之前、後側高差達 1.25 公尺，請於立面圖中確實呈現並說明人行動線合理性，圖說應明確標示高程(P31)。</p> <p>(四) 請說明本案基地是否包含北側私設通路，並一併調整透水面積計算(P15)。</p> <p>(五) 請說明透水面積尺寸圖中，基地南側標示 1.2 公尺寬之扣除範圍為何(P15)。</p> <p>(六) 依都市計畫「都市設計審議規範」之「貳、一般都市設計審議地區審議準則」第 1 點規定，請說明建築物之必要附屬設備，如冷氣機、水塔、排煙設備等是否依規定檢討，並標示於立面圖及剖面圖(P32、33)。</p>	

		(七) 請說明本案環評辦理情形。
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	都市計畫管理科： 1. 港埠用地作旅館使用，依商港法相關規定辦理。 綜合企劃及審議科： 1. 申請書之基地面積誤植，請更正。P1 2. 本案停車空間設置依土地使用分區要點第 6 條，係「每滿○m ² 設置 1 輛」，爰請修正法定停車位數量。P23 3. 有關都市計畫之「土地使用分區管制要點」第 7 條規定，「港埠用地應自水岸退縮 10 公尺予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行」，自水岸退縮 10 公尺範圍應開放供公眾使用以符合原意。
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	未提供意見。
交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	1. 本案雖為度假村經營形式，但未見有管制大廳等設施，配合管制策略應有相關配套措施，包含車輛臨停空間等，請補充說明。 2. 本次雖申請第一期開發，但如何連通至主要出入口？未來各期開發強度為何？私設通路寬度是否足以容納五期陸續開發車流使用？建議應預先考量規劃。 3. 機車停車區因緊鄰第二期開發區，未來介面如何銜接。 4. 是否設有垃圾集中室，配合垃圾集中場域應規劃垃圾車臨停空間。
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	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。
水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍，無意見。
環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	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. 本案基地位於「安平港整體規劃環境影響評估報告」之開發範圍內，「安平港整體規劃環境影響評估報告」業於 81 年 11 月 7 日經行政院環境保護署有條件通過環境影響評估審查並公告審查結論在案，未來若有變更原申請開發內容，須依環境影響評估法相關規定向環評主管機關（行政院環境保護署）辦理變更事宜，審查通過後始得變更原開發行為。
列席意見	觀光旅遊局：	1. 本案申請旅館業設立登記請依旅館業管理規則第 4 條規定，除依法辦妥公司或商業登記外，並應向本局申請登記，領取登記證後，始得營業。並於申請旅館業設立登記時，檢附下列文件： (1)申請書。 (2)公司登記證明文件影本。(非公司組織者免附) (3)商業登記證明文件影本。 (4)建築物核准使用證明文件影本。 (5)土地、建物登記(簿)謄本。 (6)土地、建物同意使用證明文件影本。(土地、建物所有人申請登記者免附)。

	<p>(7)責任保險契約影本。</p> <p>(8)旅館外觀、門廳、旅客接待處、各類型客房、浴室及其他服務設施之照片或簡介摺頁。</p> <p>(9)其他經中央或地方主管機關指定之有關文件。</p> <p>(10)地方主管機關得視需要，要求申請人就檢附文件提交正本以供查驗。</p> <p>2. 本案如涉及環評及水保或土地使用分區及總量管制等相關規定，請逕依相關程序辦理；並俟變更完成後始得申請旅館業設立登記。</p> <p>3. 另按旅館業管理規則第 8 條規定：「旅館業得視其業務需要，依相關法令規定，配置餐廳、視聽室、會議室、健身房、游泳池、球場、育樂室、交誼廳或其他有關之服務設施。」爰此，有關旅館業附屬設施之認定，本局得就該設施是否係業者因業務需要而進行配置，並得就該設施與業者經營範疇及特色之關聯性，依個案事實予以考量。而前開規定並未明訂附屬設施相關限制，惟應符合土地使用及建築管理等相關管理規範。</p>
委員意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明本案以 Villa 規劃，未來是否以統一經營方式。 2. 本案建築物應確實作旅館使用，避免作為豪宅使用。 3. 本案基地屬國有地，本期建築物配置遮擋第二期之觀景視線，建議 A1 戶至 A13 戶之間規劃一處挑空之公共空間，以讓二期建築物視線可以穿透，以提升公共領域之串連並提升公益性。 4. 目前各棟建築物之棟距過窄，建議調整規劃。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關水岸退縮 10 公尺範圍，請釐清是否應該放供公眾使用並一併調整高程設計。 2. 建議喬木之樹距應依據樹種特性調整。 3. 有關基地東南側臨接水岸人行道之節點，建議整體規劃人行鋪面並一併調整高差。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充第一期至第五期整體交通動線圖說，包含各期內部人車動線及連通方式。 2. 請補充各期之聯外道路與健康路、漁光橋之交通動線關係，並說明是否有衝突。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明本期基地是否供一般民眾進入，以及是否有車輛管制。 2. 本期與第二期規劃交通動線應整體規劃，並補充圖說。 3. 請說明停車空間、人行道及車道是否有門禁或管制計畫，並補充圖說。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關 A1 戶至 A13 戶之 Villa 區應規劃一兩處小通道連接至水岸人行步道，以利人行動線之串連。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 鄰接水岸側之牆面建議以爬藤類植栽作修飾。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關基地西南側臨接水岸人行道之節點處，建議降低圍牆高度以提升環境友善性。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請釐清本案喬木種類為大葉欖仁或小葉欖仁。

審議 第二案	「良勳建設安南區總安段1104地號集合住宅新建工程」 都市設計審議案		申請 單位	良勳建設有限公司
			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>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一) 土地使用分區管制要點第十五條退縮建築規定：「自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。」，本案基地臨接計畫道路側退縮 5M 範圍先留設植栽帶，不符規定，請修正或提請委員會同意。(P3-2)</p> <p>(二) 本案東北側圍牆未符「圍牆高度不得高於 180 公分，牆面鏤空率須達 50% 以上，牆基高度不得高於 45 公分」之規定，請修正或提請委員會同意。(P3-2、3-10-2)</p> <p>(三) 本案未依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」規定，於西側退縮範圍設置適當街道家具供民眾休憩使用，請修正。(P3-2)</p> <p>(四) 本案應開放法定空地之 20% 以上供公眾休憩使用，唯該範圍臨建築線部分未設置破口，請調整範圍。(P3-2、5-4-1)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 參照頁碼請正確、檢核結果請詳覆。</p> <p>(二) 法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木檢討式。</p> <p>(三) 綠覆、透水計算請確認並詳標分區面積。</p> <p>(四) 綠覆、透水面積計算若上下方有雨遮及結構物需扣除。</p> <p>(五) 透水面積需扣除結構體請確認。</p> <p>(四) 各層平面、立剖面請標示建築線、地界線、退縮線位置。</p> <p>(五) 圍牆範圍請於平面標示清楚。</p> <p>(六) 平面配置計畫圖說請(1)標示基地週邊道路、人行道、斑馬線、現有設施物(行道樹、路燈、停車格、電箱等)(2)標示建築線、地界線、退縮線位置、地下室開挖範圍、地面層平面空間、開放法定空地位置等(3)標示地坪鋪面材質、色彩及高程。</p> <p>(七) P1-2，容積率有誤。</p> <p>(八) P5-1-1，案名有誤。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 平面配置計畫圖說請標示地坪鋪面材質、色彩及高程。請說明。</p> <p>(二) 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，請說明。</p> <p>(三) 私人建築都市設計審議原則篇第五點：「街廓轉角建築應加強景觀、造型與植栽設計，以形塑街角景觀。」，請說明。</p> <p>(四) 私人建築都市設計審議原則篇第八點：「建築立面造型應與地區環境景觀和諧，屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化；採玻璃帷幕造型建築物，其造型應考量符合亞熱帶氣候特性，並須注意眩光對週邊環境影響，及節約能源等事項。」，請說明是否設置相關設備，若有則繪製相關平剖面圖說。</p>	
	都市發 展局 綜合企劃及	區位現況 都市計畫土地 使用分區管制	<p>都市計畫管理科：</p> <p>1.頁次 4-2 容積移轉獎勵面積應為 539.94 平方公尺，相關容積與面積</p>	

審議科 都市計畫 管理科 都市規劃科	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>檢討請一併修正。</p> <p>2.頁次 5-1-10 案地係適用土地使用管制要點第十五條第一項第十三款之住宅區退縮建築規定，請依該規定檢討。</p> <p>3.頁次 5-4-1 臨接長度之計算，截角部份計算係以投影長度計算，請修正。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1.二、2-1 頁基地使用強度項下所載容積率提升所依據公文與 5-4-3 頁所附公文未符，請再確認。P2-1、5-4-3</p> <p>2.依細部計畫土管規定，該地區之住宅區建築退縮：「自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。」本案 5M 退縮空間之設計與上開規定未符。P3-3-2、P5-1-10</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	未提供意見。
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>1. 一樓室內停車空間請勿違規使用。</p> <p>2. 一樓後側機車停車區鋪面建議將植草磚改為透水磚。</p> <p>3. 一樓 15 號車位因緊鄰地界，請說明進出方式。</p> <p>4. 無障礙機車位距離梯廳較遠，建議調整位置。</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	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。
水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍，無意見。
環保局	環境保護設施 計畫 環境影響評估 其他主管法令	<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，本案位於安南區總安段 1104 等 1 筆地號土地(住四)，預計興建地上 9 層/地下 1 層之集合住宅(55 戶)，建築物高度 30 米，基地面積 1499.86 平方公尺，開發基地如非位於「野生動物保護區或野生動物重要棲息環境」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 款規定，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>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。</p>
列席 意見	無。	
委員 意見	委員一：	1. 建築西北角轉角造型尖銳是否妥適請考量。

審議 第三案	「藏美建設安南區國安段1564等地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位 設計 單位	藏美建設股份有限公司 陳鵬宇、鄭承佳建築師事務所
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>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一) 土地使用分區管制要點第十條：「(二)應自計畫道路境界線分別退縮建築：其臨計畫道路境界線皆須設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份留設無遮簷人行道供公眾通行。」，本案臨計畫道路側之喬木植生帶連續性不足，請修正。(P3-2、3-9)</p> <p>(二) 都市設計規範 4(1)點：「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。」，本案例外觀採用很大面積深色及黑色系材質，請修正。(P3-18-1~3-18-2)</p> <p>(三) 本案透水計算很大比例下方有結構物需扣除，則透水不足請修正。(P3-11、3-12)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 綠覆、透水面積計算若上方有雨遮及結構物需扣除。綠覆、透水、光電設施計算請確認並詳標分區面積。</p> <p>(二) 透水面積需扣除結構體請確認。</p> <p>(三) 各層平面、立剖面請標示建築線、地界線、退縮線位置。</p> <p>(四) 綠覆、透水面積計算若上下方有雨遮及結構物需扣除。</p> <p>(五) 空調設備請適度遮蔽。</p> <p>(六) 部分條文及檢核有誤。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案位低碳示範區，請說明綠建築、綠能發電系統、雨水貯流回收系統、建築量體配置座向、通風路徑、鄰棟間隔、外遮陽、照明設計、太陽光電發電系統之相關室內管線空間、栽植耐鹽耐旱原生誘鳥誘蝶樹種、街廓轉角、水塔、空調設備美化之設計內容。</p> <p>(二) 土地使用分區管制要點第十一條：「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…」，依該辦法之第五條：「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。」，請做說明。</p> <p>(三) 土地使用分區管制要點第十五條：「一、…本區所有建築物新建時，應設置防洪或雨水貯留設施。」，請說明考量。</p> <p>(四) 都市設計規範 1(3)點：「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。」，請說明。</p> <p>(五) 都市設計規範 3(4)點：「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。」，本案請說明。(P3-11)</p> <p>(六) 都市設計規範 5(3)點：「考量遮蔭降溫，宜採適當之外遮陽及自然通風設計。」，請說明。</p> <p>(七) 私人建築都市設計審議原則篇第一(四)點：「建築物屋頂平台與</p>	

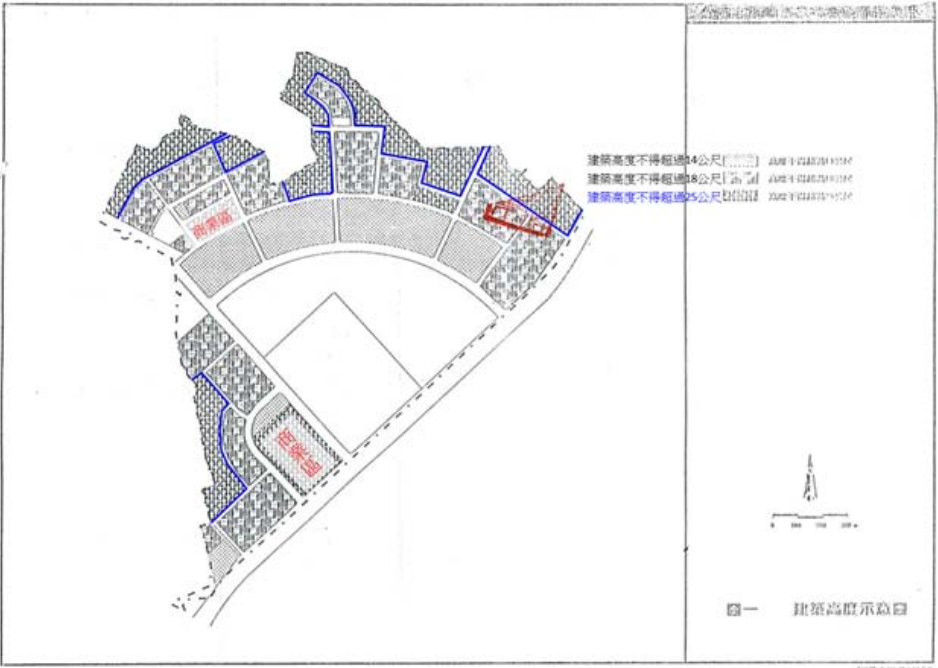
		<p>建築立面鼓勵植栽綠化。」，請說明。</p> <p>(八) 私人建築都市設計審議原則篇第八點：「建築立面造型應與地區環境景觀和諧，屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化；採玻璃帷幕造型建築物，其造型應考量符合亞熱帶氣候特性，並須注意眩光對週邊環境影響，及節約能源等事項。」，請說明是否設置相關設備，若有則繪製相關平剖面圖說。</p> <p>(九) P3-5，本案採正面式招牌廣告請說明，並依「臺南市廣告物管理自治條例」辦理。</p> <p>(十) 請說明店鋪停車考量。</p>
都市發展局 綜合企劃及審議科 都市計畫管理科 都市規劃科	<p>區位現況 都市計畫土地使用分區管制要點 依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫 其他主管法令</p>	<p>都市計畫管理科：無意見。</p> <p>綜合企劃及審議科：無審查意見。</p>
工務局 建築管理科	<p>建築計畫 建築法令 其他主管法令</p>	未提供意見。
工務局 公園管理科	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	未提供意見。
經濟發展局	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	未提供意見。
交通局	<p>停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令</p>	<p>1. 考量郡安路為九分子重劃區周邊穿越性道路，未來車流量大且車速快，因 A1~A15 戶已有車輛由郡安路進出，建議主要出入口不另開設郡安路僅留 10 米永續 12 街 2 處出入口。</p> <p>2. A1-A15 及 B1-B15 戶一樓店鋪空間明顯過小，與停車空間不成比例，室內停車空間不得違規作為店鋪使用。</p> <p>3. 請說明是否設有垃圾車臨停空間，垃圾清運請勿違規占用道路。</p>
文化局	<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>	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。
水利局	<p>排水計畫</p>	未涉及區域排水設施範圍，無意見。
環保局	<p>環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令</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，本案位於安南區國安段 1564-1 等 9 筆地號土地(住四之一)，預計興建地上 3~4 層地下 0 層之店鋪、集合住宅，建築物高度 10.3~13.5 米，基地面積 9705.34 平方公尺，開發基地如非位於「野生動物保護區或野生動物重要棲息環境」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 款規定，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>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。</p>
列席意見	無。	
委員意見	無。	

<p>審議 第四案</p>	<p>「李嘉祥安平區金城段40-35地號住宅新建工程」都市設計審議案</p>		<p>申請 單位</p>	<p>李0祥</p>	
			<p>設計 單位</p>	<p>黃志煌建築師事務所</p>	
		<p>審查 單位</p>	<p>權責檢核 項目</p>	<p>審查意見</p>	
<p>初核 意見</p>	<p>都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科</p>	<p>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>	<p>都市設計科：</p> <p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一)本基地為指定斜屋頂設計地區，依都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第 6 條第 2 項第 1 款規定，「建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂或山牆面應以面向該道路或公共開放空間配置」，目前規劃斜屋頂不符規定，請修正或提請委員會同意(P13、14、16)。</p> <p>(二)都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第 7 條規定，「環安平港水岸景觀區：外觀色彩以明亮及高彩度之色系為基調，並可選用融合水岸的豐富色彩為組合。」，本案建築物顏色為灰、白色，另騎樓柱採黑色、立面格柵採深色，不符規定，請修正或提請委員會同意(P13、14、16)。</p> <p>(三)請依「臺南市都市設計審議原則」之「私人建築都市設計審議原則篇」第 4 點規定檢討透水面積，扣除下方構造物、基礎之面積及上方頂蓋範圍面積，目前透水面積不符規定，請修正或提請委員會同意(P12)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)平面圖說應標示部份使用基地範圍。</p> <p>(二)補充騎樓之材質、顏色及圖例(P12)。</p> <p>(三)綠覆面積計算有誤，請修正(P12)。</p> <p>(四)植栽表補充灌木欄(P12)。</p> <p>(五)灌木覆土深度應達 60 公分，請修正(P12)。</p> <p>(六)立面圖應補充各材料顏色及索引圖(P13、14、16、21、22)。</p> <p>(七)剖立面圖請確實標示建築物高度、各退縮線、道路名稱及私設通路位置(P13、14)。</p> <p>(八)圖說應標示各斜面之高度及深度並，補充各斜率計算(P15)。</p> <p>(九)補建築面積範圍線及屋頂突出物範圍線(P15)。</p> <p>(十)燈光計畫請補充燈具表含型式數量(P16)。</p> <p>(十一)模擬圖應補充鄰房及鄰地現況。</p> <p>(十二)剖面圖請補充屋頂排水路徑、覆土深度(P23、24)。</p> <p>(十三)A-A' 剖面圖有誤，請修正(P23)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請說明車行動線地面材質合理性，並一併調整鋪面規劃(P16)。</p> <p>(二)依都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第 10 條第 2 項規定，本案屬「建築地面層照明地區」，請說明照明計畫，並請補充燈具表含型式數量(P16)。</p>		
		<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 其他主管法令</p>	<p>都市計畫管理科：無意見。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. 本案土地使用分區管制要點及都市設計管制準則查核表請完整載錄條文圖說內容，以利檢核。P26~P34</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	未提供意見。
交通局	停車與交通動 線計畫 交通影響評估 其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> 1. 室內停車空間請勿違規使用。 2. 3 米私設通路是供本案基地使用？未來通行對象是否包含其他裏地使用 者？如包含其他裏地使用建議於適當位置增設反射鏡提高車輛及 行車進出安全。 3. 基地車道建議以硬鋪面或植草磚為主。
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	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。
水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍，無意見。
環保局	環境保護設施 計畫 環境影響評估 其他主管法令	<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，本案位於安平區金城段 40-35 地號等 1 筆土地(特商 二之一)，預計興建地上 3 層地下 0 層之住宅(1 戶)，建築物高度 10.3 米，基地面積為 115.44 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。
列席 意見	無。	
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案屋突層規劃梁上柱，請考量漏水之可能性並調整規劃。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案陽台設計過於封閉，建議部分採透明玻璃或透空欄杆規劃，以增加視覺穿透性。 2. 目前規劃之水塔位置應美化設計，確實遮蔽以避免影響都市景觀。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案規劃喬木樹種為雞蛋花，考量屬淺根植物，建議周邊加設擋根板以利生長。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 立面之柱子與立面格柵顏色請將顏色調淡。 	

<p>審議 第五案</p>	<p>「台南市捐血中心新作業場所興建工程(再提會)」都市 設計審議案</p>		<p>申請 單位</p>	<p>醫療財團法人台灣血 液基金會</p>
			<p>設計 單位</p>	<p>石昭永建築師事務所</p>
<p>審查 單位</p>		<p>權責檢核 項目</p>	<p>審查意見</p>	
<p>都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科</p>	<p>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>	<p>初核 意見</p> <p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一) 土地使用分區管制要點第十五條第一款：「臨 30 米路側須：退縮 6 公尺牆面線(應自相鄰道路境界線起向內留設寬度 0.5 公尺之地下管線空間、寬度至少 1.5 公尺之喬木行道樹及寬度至少 3.5 公尺之連續性人行通道)；臨 15 米路側須：退縮 4 公尺牆面線(應自相鄰道路境界線起向內留設寬度 0.5 公尺之地下管線空間、寬度至少 1 公尺之灌木植栽帶及寬度至少 2.5 公尺之連續性人行通道)，…。」，本案退縮配置前經審議同意得依提會內容辦理，唯退縮範圍設置停車位，且後院退縮帶部分未植栽綠化，不符規定請修正。(P3-2-3-5)</p> <p>(二) 承上，依都市設計審議規範四、(四)：「本地區地面層設置停車場之配置應符合下列原則：1. 停車場應有植栽計畫，每個停車位至少要附設 5%面積的綠地於相鄰地區，每累計超過 10 個停車位者所附設綠地應相對增加一倍面積。3. 設於主要出入口處之停車位需距離建築物 2 公尺以上。4. 所有的停車場需以至少 1.2 公尺高的綠化土堤或綠化材料予以隔離。5. 停車場及機車棚應與整體建物相配合，其鋪面材料不得全面鋪設柏油或水泥且周圍應予綠化。」，本案地面層設置停車位致不符須修正。(P3-2-1)</p> <p>(三) 土地使用分區管制要點第十五條第三款：「本計畫整體開發地區內建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。」，本案不符規定請修正(實設灌木 352.65+草皮 488.69=841.34 < 法定 1983.78/2=991.89)。另綠覆計算不得計入屋頂綠化(P3-2-4-5)</p> <p>(四) 本案依土地使用分區管制要點第十六條申請斜屋頂獎勵：「建築物在最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層樓地板面積 2/3 以上，且符合下列規定者，獎勵該樓層斜屋頂投影面積 100%之樓地板面積得不計入容積」，惟本案部分斜屋頂設置於最頂樓層屋突機房層上方不合理，則四樓不得獎勵，另斜屋頂材料使用鍍鋁鋅鋼板不符規定、其山牆中心非為最高點不符規定、屋突層不得列入計算，且本案實設容積尚未用完，請說明需採用獎勵原因，請修正並提請委員會討論。(P3-1-3、P3-1-4、P4-2-4-1)</p> <p>(五) 土地使用分區管制要點第二十三條：「(二)「住二-1」住宅區之建築基地，建築物高度以不超過五層樓，且其簷高不得超過 18 公尺為原則。」，本案簷高 18.8 公尺不符規定，請修正。(P4-2-3-3)</p> <p>(六) 出入車道與人行道交會處之鋪面材質，未和人行道有所區隔請修正。(P3-2-5-1)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 都市計畫請完整。</p> <p>(二) 參照頁碼請正確、檢核結果請詳覆。</p> <p>(三) 5-3-2-2 等表格錯誤。</p> <p>(四) 法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木檢討式。</p> <p>(五) 地下層套退縮線且需降板。</p>		

		<p>(六) 綠覆、透水計算請確認並詳標分區面積。</p> <p>(七) 透水面積需扣除結構體請確認。</p> <p>(八) 各層平面、立剖面請標示建築線、地界線、退縮線位置。平面畫全區範圍，立面圖非為 3D 圖。</p> <p>(九) 圍牆範圍請於平面標示清楚。</p> <p>(十) 街廓轉角設計(說明設計內容及標示植栽綠化、休憩座椅、夜間照明等；檢附局部景觀模擬圖)。</p> <p>(十一) 建築立面材質計畫須為立面。</p> <p>(十二) 剖面兩向。</p> <p>(十三) 平面配置計畫圖說請(1)標示基地週邊道路、人行道、斑馬線、現有設施物(行道樹、路燈、停車格、電箱等)(2)標示建築線、地界線、退縮線位置、地下室開挖範圍、地面層平面空間、開放法定空地位置等(3)標示地坪鋪面材質、色彩及高程。</p> <p>(十四) 地下層請標四米線。</p> <p>(十五) 立面綠化計算。</p> <p>(十六) 設計綠覆率未達 60%請修正。(P5-3-2-1)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明轉角設計。</p> <p>(二) 都市設計審議規範七、(一)：「2. 非公有建築物部份，凡建築物全棟或地面層部份供公眾使用者，應提撥該建築物造價至少 1/100，作為設置公共藝術品之經費。3. 公共藝術品應設置於重要的位置，以妝點整體之空間環境。4. 各項公共藝術設置計畫，應具有藝術之主題性，並配合當地區位的整體環境特質，以強化當地環境的獨特風格。6. 住宅區內所設置之公共藝術計畫，不可破壞住宅區寧靜的居住環境品質。」，本案請說明。</p> <p>(三) 私人建築都市設計審議原則篇第八點：「建築立面造型應與地區環境景觀和諧，屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化；採玻璃帷幕造型建築物，其造型應考量符合亞熱帶氣候特性，並須注意眩光對週邊環境影響，及節約能源等事項。」，請說明是否設置相關設備，若有則繪製相關平剖面圖說。</p>
<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 其他主管法令</p>	<p>都市計畫管理科：無意見。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1.有關土管建築高度規定：「住二-1」住宅區之建築基地，建築物高度以不超過五層樓，且其簷高不得超過 18 公尺為原則。但建築基地非完整街廓者，其建築物高度可就實際需要增加至七層樓或 25 公尺。」經查原計畫規定，87.9.15 發布實施「擬定台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫案」都市設計準則，規定建築物高度之目的係為塑造本地區特殊建築景觀及優美天際線之形成，並附建築高度示意圖(參考附圖 1)，其意係指建築基地所在街廓非完整者。故本案基地非屬該條文所述「非完整街廓者」之範疇。P1-6-4</p> <p style="text-align: center;">附圖 1</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	未提供意見。	
交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	前次本局意見已有回應，暫無其他意見。	
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	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。	
水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍，無意見。	
環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<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，本案位於安南區和館段 94-2 地號等 1 筆土地(住二-1 用地)，預計興建地上 4 層地下 2 層之捐血中心(一層)及辦公空間(二~四層)，建築物高度 17.9 米，基地面積 3967.55 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。 	
列席意見	無。		
委員意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案斜屋頂使用鍍鋁鋅鋼板材料，且山牆中心非為最高點等不符斜屋頂獎勵規定，本次如果開了第一個同意突破的先例，則以後就會有更多的案子進來突破。 <p>委員二：</p>		

1. 斜屋頂形式只要設計得宜，不用擔心後續案子會來申請突破，委員會是有能力做把關。
2. 本案斜屋頂使用鍍鋁鋅鋼板材料尚可接受，RC 屋頂的話反而不環保，只是請再補充細部圖說及其他已完工案例照片。

委員三：

1. 本案斜屋頂使用光電板請確實繪出。

委員四：

1. 本案斜屋頂應該繪出封版、落水頭等細部圖面，避免斜屋頂山牆面作為主立面，出現很多不必要的線條。