

# 109 年度臺南市都市設計審議委員會 第 20 次會議紀錄

中華民國109年12月2日府都設字第1091462889號函

## 109年度臺南市都市設計審議委員會第20次會議紀錄

- 一、時間：中華民國109年11月26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：洽悉備查

審議第1案：「誠美地產安平區新南段388地號等3筆土地店舖、一般事務所、集合住宅新建工程」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) 同意本案基地北側及南側退縮5公尺範圍之1.5公尺植栽帶與2.5公尺人行步道，得配合公有人行道整體規劃留設，免受「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篇」第4條規定限制，惟仍應規劃街道家具並將基地南側土坡規劃於退縮5公尺範圍之外。
- (2) 同意本案建築物以灰白色、深暖灰色及淺黃色色彩規劃，免受都市計畫之都市設計審議規範「參、重點都市設計審意地區審議準則」第3點第7款限制。
- (3) 同意本案垃圾分類儲存空間得設置於地下一層，免受「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」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5點規定限制。
- (4) 同意本案基地北側設置高度2.5公尺之端景牆，

免受「臺南市都市設計審議原則」之「貳、私人建築都市設計審議原則篇」第11點規定限制，惟應規劃於退縮5公尺範圍之外。

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：「和逸建設、北基國際臺南市安平區漁光段871地號店舖、集合住宅新建工程(第1次變更設計)」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) 本案需取得交通影響評估差異分析審查核定。
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3案：「臺南市裕文國小幼兒園新建園舍工程」都市設計審議案(東區)。

決議：本案請依審查意見修正或回應後，再提送都市設計審議委員會審議。

審議第4案：「臺南市安南區安和段609、610地號工廠新建工程」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) 同意本案建築物鄰接兩側側院1.5公尺範圍得設置建築物，免受土地使用分區管制要點第十五條第一款建築退縮及相關規定：「背面、側面連接鄰地者，其背面、側面牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自基地境界線退縮1.5公尺」之限制。惟退縮帶範圍不得設置圍牆。
  - (2) 同意本案建築物鄰接兩側側院1.5公尺範圍得設置機車位，免受土地使用分區管制要點第十五條第一款建築退縮及相關規定：「背面、側面連接鄰地者，其背面、側面牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自基地境界線退縮1.5公尺」之限制。
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：「樺融建設開發股份有限公司 集合住宅新建工程」都市設計審議案（永康區）。

- 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6案：「山豐土地開發有限公司集合住宅新建工程」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) 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) 本案因申請基準容積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。
  - (3) 同意本案透水率標準得調降為25%，免受私人建築都市設計審議原則篇之透水標準規定限制。
  - (4) 本案需提出風環境模擬並經李彥頤委員審查同意。
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	「誠美地產安平區新南段388地號等3筆土地店舖、一般事務所、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	誠美地產開發股份有限公司
			設計 單位	金以容/林弘壹/朱弘楠建築師事務所
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「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篇」第4條，本案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，其餘部分留設寬2.5公尺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，本案鄰接北側5m退縮範圍內植栽帶不連續、未規劃街道家具，基地南側5公尺退縮範圍內未規劃1.5公尺以上之植栽帶，且設置高度1.85公尺之土坡，請修正或提請委員會同意(P10)。</p> <p>(二) 依「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」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，垃圾處理空間應設置於地面一層，本案設置於地下一層，請修正或提請委員會同意(P13)。</p> <p>(三) 依「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案說明書」都市設計審議規範「參、重點都市設計審意地區審議準則」第3點第7款，「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斜條配合，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」，本案建築物色系為灰白色、深灰色及淺黃色，請修正或提請委員會同意(P27~30)。</p> <p>(四) 依據「臺南市都市設計審議原則」之「貳、私人建築都市設計審議原則篇」第11點規定，「本市除商業區以外之各種使用分區，其供公眾使用建築物臨接計畫道路或現有巷道側原則上不鼓勵設置圍牆，如有設置需要者，應為透空式設計，其圍牆高度(h)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；如未依上述規定設置圍牆者，則應經委員會審議通過後，始得為之。」，本案端景牆目前規劃高度2.5公尺，請修正或提請委員會同意(P19)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 高程剖面圖說請補標示高程 (P12)。</p> <p>(二) 平面圖請補充標示高程、5公尺退縮線、植栽帶及人行道寬度。</p> <p>(三) 平面圖請補繪安平路側之公有人行道及植栽。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明本案地面一層店舖之服務動線規劃 (P10)。</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	<p><u>都市計畫管理科</u>：無意見。</p> <p><u>綜合企劃及審議科</u>： 本案停車空間檢討依都市計畫土地使用管制條文第6條規定，汽機車停車</p>		

	其他主管法令	設置標準係為「樓地板面積每滿○平方公尺設置一輛」，爰有關本案停車數量請重新檢討。P-32
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. 地下一層汽機車動線混雜，且機車位鄰近坡道出入口，為避免汽車上下坡道產生視線死角造成碰撞，建議增設相關警示設施或反射鏡。 2. 考量機車性能不如汽車，建議汽機車混合車道坡度為 1:8 或加強坡道防滑性能。
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	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 388、268-10、268-18 地號等 3 筆土地(住四)，預計興建地上 14 層、地下 3 層，建築高度 49.2 米之店鋪、一般事務所、集合住宅，基地面積為 2087.72 平方公尺；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，開發基地如非位於重要濕地，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。
列席 意見	無。	
委員 意見	委員一： 1. 建議標準層主臥室與次臥室對調規劃，以增加主臥室品質。  委員二： 1. 建議基地北側入口規劃再增加開放性，目前南側入口規劃視線無法穿透，請調整喬木位置。  委員三： 1. 基地南側規劃之土丘請調整於退縮 5 公尺範圍以外。  委員四： 1. 基地東南側之光臘樹規劃距離鄰房過近，請妥適調整。 2. 基地南側土丘請調降高度，但仍應符合喬木覆土深度應達 1.5 公尺之規定。  委員五： 1. 開挖範圍內之喬木建議調整位置。 2. 喬木分布圖中 (P15) 編號有缺漏，請修正。	

審議 第二案	「和逸建設、北基國際臺南市安平區漁光段871地號店舖、集合住宅新建工程(第1次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	和逸建設股份有限公司/北基國際股份有限公司
			設計 單位	張文明建築師事務所 林怡君建築師事務所
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	一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：無。 二、書圖文件應再補正部分：無。 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一)請說明本案變更項目與內容，如增加汽車為之樓層與原因。 (二)請說明本案西向立面變更比例超過30%之原因與變更內容。	
	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	<u>都市計畫管理科</u> ：無意見。 <u>綜合企劃及審議科</u> ：無意見。	
	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	本案建築物用途係為店舖、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，前已於108.05.25核定，本次變更依照變更設計作業標準應辦理差異分析審查，前已掛件審查，申請人尚在補正資料中。	
	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	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871地號1筆土地(商特-1)，預計興建地上26層、地下4層，建築高度88.8米之店舖、集合住宅，基地面積為3340.02平方公尺；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，開發基地如非位於重要濕地，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。		

列席 意見	無。
委員 意見	無。

審議 第三案	「臺南市裕文國小幼兒園新建園舍工程」都市設計審議案		申請 單位	臺南市裕文國民小學
			設計 單位	劉木賢建築師事務所
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>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></p> <p>(一) 依臺南市都市設計審議原則「參、公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第十二點規定：「本市各項公共工程及公有建築基地其臨接計畫道路或現有巷道側，應採開放式設計，原則上不得設置圍牆，如確有設置需要者，應為透空式設計，其圍牆高度(h)應由內側算起不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分，並應經委員會審議通過後，始得設置。」，本案臨接計畫道路側部分圍牆非透空式設計，因顧及校園安全及管理，現規劃設計圍牆高度高於 120 公分、鏤空率小於 70%，不符規定，需修正或提請委員會同意(P3-24、P4-6)。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 基地使用分區請依都市計畫書分區名稱(申請書、P2-1)。</p> <p>(二) 建築物各樓層使用概況請載明地下一層使用(申請書)。</p> <p>(三) 第三章敷地計畫機車停車設置於地面層文字誤植 (P3-10)。</p> <p>(四) 第三章敷地計畫植栽計畫配置圖及檢討，綠覆率檢討係依「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第九點規定，綠覆率應至少 60%，請修正(P3-15)。</p> <p>(五) 第四章建築計畫屋頂太陽能光電板設施計算建築基地有誤(申請書、P4-5、附表五)。</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) 請說明本案基地北側是否規劃照明設施(P3-22)。</p> <p>(二) 請說明本案基地公共藝術設置位置並標示於配置圖(P3-23)。</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>都市計畫管理科：無意見。</b></p> <p><b>綜合企劃及審議科：尚無意見。</b></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. 請說明是否有規劃幼兒上下學家長接送區。</p> <p>2. 廚房出入口設置於公有停車場內，因該停車場由本市東區公所管理維護，請申請單位洽公所確認是否合宜。</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	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，本案位於東區平實段 39 地號 1 筆土地(文中小 3)，基地全部面積為 45021.19 平方公尺、本次申請使用面積為 4324.38 平方公尺；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 23 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。
列席 意見	後甲里王里長： 1. 建議申請單位、校長與區長溝通家長接送區與廚房出入動線，避免影響停車場運作。	
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請補充行動不便者無障礙空間指引標示及動線。</li> <li>2. 為幼兒健康著想，廚房配置非屬最佳規劃，該位置建議規劃半戶外空間，可以透過此空間看到孩子們在戶外活動情形，廚房則調整至基地東側多功能活動室旁，規劃 2m 動線穿越過去滿足送餐需求即可，並同時思考本案零碎空間之整合，創造提供更多開放空間。</li> <li>3. 本案走廊採磨石子地磚，雨天易造成打滑，建議 2、3 樓屋簷外推一點，增加遮雨效果，另戶外梯雨天亦不便使用，請考量設置必要性。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議樓層拉高，規劃更多戶外空間。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議停車空間結合西側臨時停車場一起使用，幼兒園西側圍籬則採內縮設計，可釋放更多校內綠化空間。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案西側臨時停車場仍屬學校用地，未來隨時可能會回歸學校使用。</li> <li>2. 多功能活動室應為本校意象，而非目前規劃的入口停車場，但因現階段已到細部設計，難以大幅調整，建議汽機車整合同一區塊，結合後場廚房空間，開闢另一個服務動線，並利用多功能活動室及穿堂空間微調，創造校園主要動線。</li> <li>3. 請注意低碳自治條例規定，太陽能熱水設備、再生能源發電系統或屋頂綠化設施等設置面積應達新建建築面積二分之一以上檢討。</li> <li>4. 幼兒園洗手臺及水龍頭設置及數量等相關規定，請依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」規定辦理。</li> </ol> <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案校園入口意象及空間規劃很重要，涉及文中小學校用地空間使用受限的部分，再請校長與教育局討論溝通，並結合委員意見研究調整規劃設計。</li> </ol>	

審議 第四案	「臺南市安南區安和段 609、610 地號工廠新建工程」 都市設計審議案		申請 單位	方仕豪 君
			設計 單位	境謙建築師事務所
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>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></p> <p>(一) 土地使用分區管制要點第十五條第一款退縮建築規定，係整合自原「變更台南市安南區和順工業區細部計畫(專案通盤檢討)案」，依 107 年 7 月 31 日南市都管字第 1070782758 號函示：「背面、側面連接鄰地者，其背面、側面牆面線(包括雨遮、屋簷、陽台等突出物)至少須自基地境界線退縮 1.5 公尺」，本案兩側側院 1.5 公尺退縮帶範圍未退縮建築，且於側院退縮範圍設置停車位，須修正或說明理由提請委員會同意。(P7)</p> <p>(二) 呈上，臨計畫道路部份應依騎樓地設置標準留設騎樓地，於騎樓地設置無遮簷人行道供公眾通行並應植喬木綠化，人行道淨寬不得小於 2.5 公尺，惟本案未於騎樓地退縮範圍植喬木綠化，不符規定，請修正或說明理由提請委員會同意。(P7)</p> <p>(三) 私人建築都市設計審議原則篇第二點(一)：「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。」，本案未區隔請修正。(P7)</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 都市計畫條文請完整正確並檢討。</p> <p>(二) 參照頁次詳填。</p> <p>(三) 平面配置計畫圖說請詳標示基地週邊道路、人行道、斑馬線、現有設施物、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、地坪鋪面材質、色彩及高程、街道傢俱、好望角、藝術品、圍牆等位置。</p> <p>(四) 建築物各向立、剖面圖(標示建築線、地界線、退縮線、各樓層高度、突出物高度、建築物高度等)。</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) 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。」，請說明是否設置水塔、空調設備相關設備，若有則繪製相關平剖面圖說。</p> <p>(二) 請說明無法合併基地周遭空地範圍申請建築之原因。</p> <p>(三) 請說明本案基地面寬及進深，是否符合臺南市畸零地使用規則。另請說明側後院防火檢討是否符合相關規定。</p>	
	都市發 展局 綜合企劃及 審議科 都市計畫 管理科	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	<p><b>都市計畫管理科：無意見。</b></p> <p><b>綜合企劃及審議科：無審查意見。</b></p>	

	都市規劃科	回饋計畫 其他主管法令	
	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	停車空間規劃應滿足廠內需求，避免停車外部化，建議增設汽車停車位或卸貨車位。
	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	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. 本案未說明工廠所用原物料、生產製造流程、機械設備及產出之產品等資訊，現階段無法判定應否實施環境影響評估；日後請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	無。		

審議 第五案	「樺融建設開發股份有限公司 集合住宅新建工程」都市 設計審議案		申請 單位	樺融建設開發股份有 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 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「容積率放寬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，另依「私人建築都市設計審議原則篇」第 2 點第 4 款：「建築基地退縮建築部分或設置之騎樓應考量與鄰地人行動線及人行穿越道銜接的連續性，維持平接順暢人行空間」，本案基地北側鄰仁愛街 53 巷退縮 5 公尺範圍設置階梯與周邊人行道無順暢銜接通行，不符規定，請修正或提請委員會同意。P04</p> <p>(二) 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...」規定，本案基地西南臨道路側植栽帶請減少破口寬度以加強連續性。P04</p> <p>(三) 本案應開放法定空地之 20%以上供公眾休憩使用，並需考量整體空間之開放性及視覺可視性，不得設置圍牆或阻礙通行及視線穿透之設施物。本案設置範圍部分可視性不足，請修正。P6-0-1</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)請標示地下室開挖範圍。P4</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</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>都市計畫管理科：</b> 本案前已受理案地申請都市計畫容積移轉一案，目前刻正辦理容積移轉書面資料審查中。</p> <p><b>都市規劃科：</b></p> <p>1. 「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.09-1)，本案適用之都市計畫案土地使用分區管制要點為 95 年 2 月 6 日發布實施之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）案」建請修正。</p> <p>2. 本案位屬高速公路永康交流道附近特定區之商業區，基地西側及南側臨接 8 米寬計畫道路，北側及東側則臨接 12 米寬之廣場用地（兼供道路使用），均得作為基地停車空間之車輛通行使用。</p> <p>3. 都市計畫於本基地範圍並未劃設道路截角，然考量「廣場（兼供道路使用）」具供車輛通行功能，為使路口通視及交通安全，基地沿道路交叉口建築者，仍應依本市建築管理自治條例第 33 條規定退讓。</p>	

	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2.本案建築線指示圖中標示道路未開闢完成，故面前道路是否開闢，是否適用臺南市未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路辦法，請設計人釐清。</li> <li>3.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，依報告書中檢附面積計算表內數值，經查本案建蔽率、容積率符合規定。</li> <li>4.本案雨水貯留設施，倘需依臺南市低碳城市自治條例者，請依「公告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」規定設置。</li> <li>5. 本案三側臨接道路，是否須依臺南市建築管理自治條例第 33 條規定沿道路交叉口退讓，請設計人釐清。</li> <li>6.本案停車位數量是否符合依臺南市交通影響評估送審門檻規定，請設計人釐清。</li> <li>7.本案建築物地下室超過 4 層，應依臺南市建造執照申請有關特殊結構審查原則辦理。</li> <li>8.倘涉及地質敏感區部分，請貴局逕依權責辦理。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。</li> </ol>
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	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。另鄰地現況雖為空地，成樹後枝葉將影響鄰地所有權人權益，請改植灌木或小喬木。P5-2
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"> <li>1.一樓平面室內機車停車空間請勿違規使用。</li> <li>2.無障礙汽車位建議調整至梯廳出入口周邊。</li> <li>3.本案基地開發 168 戶，實設機車停車位 146 輛，無法滿足基地做住宅使用 1 戶 1 機車位，建請審慎評估並加強說明供需分析，必要時請酌予增加機車位數，以避免停車問題外部化。</li> <li>4.車輛出入口因設於未開闢之 8 米道路，請向道路主管機關確認道路開闢時程。</li> </ol>
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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」。</li> <li>2. 依書面資料審查，本案位於永康區三村段 555 地號 1 筆土地(商業區)，預計興建地上 15 層、地下 4 層，建築高度 49.8 米之集合住宅，基地面積為 3340.02 平方公尺；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；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。</li> </ol>
列席	無。	

意見	
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 標準層平面採光面都給廚房客廳則無採光，景觀陽台與服務陽台未區隔，平面格局較不理想。</li></ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 基地臨接路口有無人行穿越道，如有請套繪上去並考量無障礙通路。</li><li>2. 基地西側人行步道至車道出入口地坪有無高差。</li></ol>

審議 第六案	「山豐土地開發有限公司集合住宅新建工程」都市設計 審議案		申請 單位	山豐土地開發有限公司
			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 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) 本案位於整體開發地區之住宅區，現擬申請容積移轉 72%(移入基準容積 180%之 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，及公益性回饋內容提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二) 本案道路側退縮範圍內設置屋簷，不符須修正。(P7-1)</p> <p>(三) 本案依土地使用分區管制要點第十二條申請斜屋頂獎勵，惟面向最寬道路境界線之斜屋頂部份需設置出簷至少 80 公分。本案道路側出簷，部分不足 80 公分不符規定，請修正或提請委員會同意。(P5-5、P7-1、P7-2、P8-1)。另斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮，未說明材質。(P7-1、P7-2、P7-3、P7-4)</p> <p>(四) 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。」，本案屋瓦顏色屬深灰色，不符規定，請修正或提請委員會同意。(P. 7-2、P. 7-4)</p> <p>(五) 私人建築都市設計審議原則篇第二點(一)：「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。」，本案皆為灰色透水磚區隔不明顯，請修正。(P5-2)</p> <p>(六) 本案原法定透水率應達 40%以上，依私人建築都市設計審議原則篇第四點：「(二)12 層以上建築物如因開挖地下室致透水面積不符合上開規定時，若其已設置雨水貯留回收再利用系統，且其雨水回收儲水槽容量(m<sup>3</sup>)&gt;基地面積(m<sup>2</sup>)x0.119(m)，並已提出雨水回收再利用計畫者，其透水率標準得調降為 25%，透水率標準欲調降為 25%」，本案僅 7 層樓非 12 層以上建築物，不符規定，須修正或提請委員會同意。(P6-1-1)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P. 0-1，法定機車有誤。</p> <p>(二) P. 6-12-2，光電設施請確認。</p> <p>(三) 簷高請標示。</p> <p>(四) 認養公園區位圖。</p> <p>(五) 附表三缺第一次審議意見。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案基地使用分區為住四之一，採用容積移轉辦法，申請移入容積為 72%(基準容積 180%之 40%：經委員會同意得由基準容積 20%增加至 40%)，再依斜屋頂獎勵 36%等規定，請說明設計相關考量</p>	

		<p>及本案提供之公益性回饋措施。</p> <p>(二) 請說明通風陽台設計。</p> <p>(三) 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>(四) 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>(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。」，請說明。</p> <p>(六) 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>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 目前刻正辦理容積移轉書面資料審查中，本次都市設計審議案中所附容積移轉資料，係所送申請文件內容實際仍應依容積移轉審查核為準。</p> <p>2. 太陽能光電板模組尺寸數字不符，請檢核。p.06-12-2</p> <p><b>綜合企劃及審議科：</b>無審查意見。</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	請未來管委會加強住戶宣導，基地進出車輛應依照標誌標線行駛，勿違規跨越行車分向線。
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	經審視報告內所附 109 年度臺南市都市設計審議委員會第 14 次會議意見修正辦理情形對照表，本次無新增意見。
列席意見	無。	

委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 目前斜屋頂設計並未將屋頂結構版出挑 80 公分以上，未具出簷效果，請修正。</li><li>2. 本案風環境模擬應該參考高鐵特定區的風洞實驗數據檢討。</li></ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 屋頂斜屋頂因為設置光電板但又設計瓦片構造，並不妥適，而且掛瓦條通常採用木頭或不鏽鋼，久了易失效，建議整體澆置延伸屋頂版整體出簷且不用做天溝，另外表面貼小口磁磚即可。</li><li>2. 本案通風需要透過通風模擬程式，才能客觀證明分析的準確性。</li></ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 本案採斜屋頂獎勵，不得不做天溝導致雨水直接噴灑地面。</li><li>2. 建議屋頂文化瓦請再調整其他做法。</li></ol>
----------	--