

109 年度臺南市都市設計審議委員會 第 24 次會議紀錄

中華民國110年1月7日府都設字第1100064637號函

109 年度臺南市都市設計審議委員會第 24 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 109 年 12 月 31 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 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。

預審第 1 案：「上捷實業、上發開發建設、承逸開發建設臺南市安南區科工段 86 地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計預審案(安南區)(撤案)

審議第 1 案：「昕暉建設股份有限公司 仁德區新工段 786 地號等 1 筆店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(仁德區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 本案臨 8 米巷道側請調整增加喬木，型塑雙層植栽增加景觀綠意。
 - (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：「許淑貞、林威震等2人安南區安西段2163、2163-1地號等2筆幼兒園暨托嬰中心新建工程」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) 同意本案基地退縮5公尺範圍先留設植栽帶，免受土地使用分區管制要點第十五條第一款退縮建築規定：「自計畫道路境界線至少退縮公尺建築，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。」之規定限制。
 - (2) 同意本案建築物得免設置斜屋頂，免受都市設計審議準則第七條第一項第一款：「建築物屋頂造型管制」之相關規定限制。
 - (3) 同意本案法定空地得免優先集中留設於較寬道路側邊上，免受都市設計審議準則第八條：「面積1000m²以上建築基地的法定空地至少需保留一半以上的面積集中留設於所臨接道路的側邊上，若臨接兩條以上的道路應以較寬道路為優先，…。」之規定限制。
 - (4) 本案核定前須加會本府教育局。
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：「三發地產台南市中西區星鑽段2420地號店舖、辦公室及集合住宅新建工程」都市設計審議案（中西區）（撤案）

審議 第一案	「昕暉建設股份有限公司 仁德區新工段786地號等1筆 店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	昕暉建設股份有限公司
			設計 單位	林峰生建築師事務所
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) 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。」，本案垃圾車暫停區出入車道與人行道材質未區隔，請修正。P3-2</p> <p>(二) 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，經委員會審議通過者不在此限，…」，本案保水性步道下方部分覆土未達1公尺，請修正。P3-12</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 地籍圖及土地登記謄本免檢附。P1-5~6</p> <p>(二) 退縮5公尺內保水步道下有構造物，請標示覆土深度。P3-4</p> <p>(三) 請補充垃圾車暫停區進出動線。P3-6</p> <p>(四) 喬木圖例請放大並須與圖說一致，喬木數量是否有誤再確認。P3-22</p> <p>(五) 灌木及草皮種類各區塊面積請標示。P3-24</p> <p>(六) 請檢附完工後外觀與基地周邊現況之合成圖。</p> <p>(七) 店鋪與集合住宅停車空間檢討是否有誤。P4-2</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案地面層車道旁設置進風、排風及排煙，排風排煙口是否直接面向人行道，請說明。P3-2</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>都市計畫管理科： 查案地已申請容積移轉，惟尚未核發試算函。</p> <p>都市規劃科：</p> <p>1. 申請書(p.1-01)及「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-01~5-02)基地所在都市計畫案名，現行都市計畫「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」之發布實施日期誤繕，應為107年12月28日，請修正。</p> <p>2. 「2-1 基地區位說明」-『2-1-1 基地位置圖』(p.2-01及p.3-01)，「北保路180巷」標示誤植為108巷、「德糖路」標示誤植為德堂路，請修正。</p> <p>3. 「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-01)條次二有關建蔽率及容積率檢討，建請將檢核結果(數據)標註於備註欄位。</p> <p>4. 「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-01)條次四有關退縮建築標準檢討，參照頁次p.3-02，基地東側面臨北保路219巷</p>	

		8 公尺計畫道路部分未標註退縮建築線，請補充。 5. 「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-01) 條次六有關法定空地內綠覆率檢討，參照頁次錯誤，應為 p.3-22~3-24，請修正。 6. 審議報告書內容各項圖面，建議依「指北方位朝上」方式繪製，以利辨識。
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	1. 車道出入口第 1 棵喬木請拿掉，以免行車阻礙視線。P3-08 2. 地下室上方喬木覆土深度應大於 150 公分，花台高度遠小於 150 公分請修正，並未說明如何排水至外面土壤。P3-08
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. 本案建築物用途係為店鋪、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，請依規定送審。 2. 建議無障礙機車位可整合調整至編號 3 號汽車位。P4-05
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，本案位於仁德區新工段 786 地號 1 筆土地(住宅區)，預計興建地下 3 層、地上 15 層、建築高度 48.35 米之集合住宅，基地面積為 3330.9 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。
列席意見	無。	
委員意見	委員一： 1. 請標示居民倒垃圾的路徑。 委員二： 1. 基地西側臨 10 米計畫道路側之植栽帶留設過多出入破口，請減少破口調整為連續性植栽帶。 委員三： 1. 基地東側庭院設置鋪面面積之比例過大，建議藉由這些無地下構造物之原土壤區域種植喬木，植物生長會比較好。	

審議 第二案	「許淑貞、林威震等2人安南區安西段2163、2163-1地號等2筆幼兒園暨托嬰中心新建工程」都市設計審議案		申請 單位	許淑貞、林威震等2人
			設計 單位	蔡宜璋建築師事務所
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第一款退縮建築規定：「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。」，本案基地退縮 5 公尺範圍先留設植栽帶，不符規定，請修正或提請委員會同意。(P3-1)</p> <p>(二) 依私人建築都市設計審議原則篇第二(二)點規定：「為落實人車分離，降低人車交織風險，以創造悠閒、安全、連續的步行環境，申請基地臨建築線側依規定退縮範圍內，不得設置迴車道。」，本案於基地西南側退縮 5 米之人行步道範圍設置機車迴車道，不符規定須修正。(P3-1)</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。」，本案不符規定須修正。(P3-4)</p> <p>(四) 本案面臨嘉南大圳河岸道路，依都市設計審議準則第七條：「一、建築物屋頂造型管制：建築物應設置斜屋頂，其規範依照「變更台南市都市計畫(土地使用管制要點暨都市設計審議規定—斜屋頂獎勵部份)專案通盤檢討案」的相關條文辦理。」，如下： 1. 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、 2. 斜屋頂斜面坡度比(高：底)不得大於1：1 且不得小於3：10，其中背向最寬道路境界線斜面面積不得超過斜面總面積50%、 3. 面向最寬道路境界線之最頂樓層立面，應以斜屋頂或山牆面設置，其山牆中心需為最高點、其至最外側之斜度(高：底)不得小於3：10、 4. 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，如為山牆得不設置、 5. 斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至中水系統或地面排水系統，不得直接飛濺地面、 6. 斜屋頂材料不得使用鍍鋁鋅鋼板或鍍鋅鋼板、鐵皮材料。 本案未依規定設置斜屋頂，不符須修正。(P3-12)</p> <p>(五) 都市設計審議準則第八條：「面積 1000 m²以上建築基地的法定空地至少需保留一半以上的面積集中留設於所臨接道路的側邊上，若臨接兩條以上的道路應以較寬道路為優先，同時該部分法定空地所臨接道路面長度應達基地臨接道路面長度的三分之一以上，而且應盡量集中設置於入口廣場或街角廣場上。」；第十一條：「二、除指定退縮之法定空間外，建築基地所留設之法定空地與開放空間以集中設置為原則，同時應擇週邊道路、廣場、公園及綠地的位置與空間關係，進行整合設計，使防災、救護與避難空間得以通暢順接，以利市區的安全。」，本案法定空</p>	

非優先集中留設於較寬道路側邊上，需提請委員會同意，另請說明如何集中設置進行整合設計，使防災、救護與避難空間得以通暢順接，提請委員會討論。(P3-1)

(六) 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。」，本案未區隔需修正。(P3-1)

(七) 私人建築都市設計審議原則篇第十一點：「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。」，本案未符合且未檢討需修正。(P3-12、P4-6)

二、書圖文件應再補正部分：

(一) 圖面直接標示比例。

(二) 平面配置計畫圖說至少 1/500

(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

(4) 標示植栽綠化、街道傢俱、好望角、藝術品、落葉堆肥區、圍牆等位置

(三) 基地周邊發展現況分析圖說(都市計畫地形圖比例尺至少 1/3000 為底圖，分析包含 400m 半徑涵蓋範圍之自然、人文等發展現況，無地形圖者得以空拍影像圖代替)

(四) 基地發展現況分析圖說(都市計畫地形圖比例尺至少 1/1000 為底圖，無地形圖者得以空拍影像圖代替；檢附基地與週邊現況照片至少 4 張以上)

(五) P2-2，以圖例標示各種使用分區。

(六) P3-2，補東側剖面。

(七) P3-4，標示喬木間距 4 米以上。

(八) 鋪面材質及高程請詳標。

(九) 配置請詳標圍牆並檢討。

(十) 綠覆(灌、草)、透水請分區詳標計算式。

(十一) 條文內容、表格格式請完整正確。

(十二) 土地使用分區管制要點第二十條面寬檢討。

(十三) 法定空地至少需保留一半以上的面積集中留設於所臨接道路側檢討式。

(十四) 檢討建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

(十五) 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。

(十六) 缺街廓轉角或好望角設計(圖面需彩色，圖說比例至少 1/100)(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>(十七) 各層平面等：圖面完整，並標示建築線、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。</p> <p>(十八) 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>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明本案屋頂設置光電板範圍。</p> <p>(二) 都市設計審議準則第六條：「一、建築物外外觀應設置適切的節能遮陽設施，以符合南台灣的氣候環境，降低能源消耗。」，請說明。</p> <p>(三) 都市設計審議準則第六條：「二、建築物外牆上與屋頂上的設備附加物應進行適當的外觀設計，並與整體的建築造型整合，以型塑良好景觀介面。此外針對冷氣機的排水應於同一樓層預先設計以適當管道設施，以免隨處滴水影響路上行人。」，請說明。</p> <p>(四) 都市設計審議準則第七條：「二、面臨河岸道路的建築立面宜設計適當的觀景設施，以將良好的河岸景緻有效率地引入建築物內部，同時增進河岸景觀介面的品質。」，請說明。</p> <p>(五) 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>(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>
<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： 現行都市計畫名稱應為 108 年 11 月 28 日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫 A15 區（和順地區原農漁區變更為住宅區）尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. 依據土管第 15 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。惟查本案全區平面圖，係自道路境界線先植栽帶再無遮簷人行道，與土管規定不符。（查案地於 102 年重劃配地，故仍應符合上開規定。）P3-1、5-11</p> <p>2. 另查土管第 15 條第 1 項第 5 款規定，如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受本條各款之限制。P3-1、5-11</p>
<p>工務局 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 公園管理科</p>	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>未提供意見。</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>未提供意見。</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>1. 考量安通路四段車速較快且上下班時段車流量大，建議調整停車場出入口至安通一街。</p> <p>2. 機車位建議集中設置並留設 1 處出入口，避免影響道路車流及安全。</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，本案位於安南區安西段 2163、2163-1 地號等 2 筆土地(住四-1)，基地面積 3571.52 平方公尺；依據行政院環境保護署「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，本案基地如非位屬重要濕地，初步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	<p>教育局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 幼兒園之設立位置請依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」第 5 條檢討與 加氣站、公共危險物品及可燃性高壓氣體，以及殯葬設施應間隔之距離。 2. 以下意見恐影響基設，請建築師務必依法規檢討： <ol style="list-style-type: none"> (1) 依本案一樓平面圖班級教室設置推算招生人數，幼兒之室外活動空間不足法規所訂之面積。(p. 4-3) (2) 本案之招收人數如達 201 名幼兒，應獨立設置健康中心。 (3) 小幼班內之廁所未設置小便斗，小幼班 A 之廁所設置未與教室區隔開。 (4) 幼兒生活自理能力不足，考量教師照顧之近便性，建議廁所設置於教室內，由兩班共用。偌大、中、小班幼兒使用的廁所要採集中設置，建議設置於 4 間教室的中央，避免動線過長。 (5) 幼兒園大門旁的樓梯若供幼兒使用，須依「幼兒園及其分班基本設施設備標準」進行檢討。 <p>社會局：</p> <p>屆時辦理設立私立托嬰中心時，請依「兒童及少年福利機構設置標準」、「私立兒童及少年福利機構設立許可及管理辦法」規定辦理。</p>		
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案戶外遊戲區面積太小，戶外空間比例不佳。 2. 東側校舍空間不佳且有圍牆，採光通風不佳，產生很多無窗戶居室。建議部分教室可考慮移至二樓。 3. 請考量人行穿越道與基地退縮範圍之無障礙通路順接。 4. 退縮範圍之植栽帶請考量與鄰地順接。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請多加考量設置垂直無障礙電梯設施。 2. 建議基地應該多增加一樓的多功能活動空間。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車道設計請參考交通局建議修正。 2. 目前未考量設置室內多功能活動空間，下雨時會有問題，建議部分教室及室內多功能活動空間調整至二樓，加大一樓的戶外中庭，二樓可以供作辦展覽及活動使用，讓空間活起來。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 教育局針對本案是否會另有審查機制，危險物品等規定會在哪個階段審查。 		

委員五：

1. 基地北側鄰退縮範圍之人行步道介面，建議加強複層植栽設計。