

# 112年度臺南市都市設計審議委員會 第3次會議紀錄

中華民國112年3月15日府都設字第1120352079號函

## 112 年度臺南市都市設計審議委員會第 3 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 3 月 9 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：徐召集人中強

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、審議議程：

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：「春園建設新營區金華段 861 地號集合住宅新建工程」都市設計審議案(新營區)。

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 2 案：「新市區新北段 10 地號店舖及集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案(新市區)。

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：「安南區海佃段 91 地號等 4 筆土地店舖、辦公室新建工程(第 1 次變更設計)」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 第一案	「春園建設新營區金華段861地號集合住宅新建工程」 都市設計審議案		申請 單位	春園建設股份有限公司		
				設計 單位	張坤隆建築師事務所	
初核 意見		審查 單位	審查意見			
		都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科	權責檢核 項目 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) 本案屬於申請容積移轉案件，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 條規定，「…建築基地應自建築線退縮 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」，目前基地西、北側退縮 5 公尺範圍未設置街道家具，基地東南側鄰接金華路側之 1.5m 植栽帶除必要破口外請延續規劃，以避免未來作為車道或違停使用(P3-4)。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 平面圖高程與剖面圖不一致，請修正(P3-5、3-7、3-8)。</p> <p>(二) 西北側無障礙坡道不宜設在道路截角處。</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) 本案東南側鄰接金華路側車道出入口寬度達 8 公尺，請說明原因並縮減寬度以避免違停且勿計入開放空間獎勵範圍(P3-3)。</p> <p>(二) 請說明公共藝術品位置是否影響消防救災動線，並補充消防救災圖說(P3-36)。</p> <p>(三) 請說明 20%供公眾使用空間開放性、實際上如何區分界線以及是否規劃街道家具，並補充街道家具圖說(P3-13)。</p> <p>(四) 本案申請 20%開放空間獎勵，因基地西側及北側計畫道路尚未開闢，請調整圍籬範圍以確保開放空間之可及性，且是否考量後續之管理維護可及性(P3-11、3-13)。</p> <p>(五) 請說明基地西側、北側未開闢計畫道路現況高程(-149)與剖面圖完成面高程(+55)落差 2 公尺以上之原因(P3-7 剖面 F、P3-8 剖面 J、P3-13)。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b>建議微幅縮小人行道寬度或調整 AB 棟位置以增加綠帶寬度。</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>111 年度試算函簽辦中，新計算移入容積為 1988.79 平方公尺，小於法定上限 30%。</p> <p><b>都市規劃科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案基地適用之土地使用分區管制要點為本府 109 年 5 月 7 日發布實施之「變更新營都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)(第二次通盤檢討)(第一階段)細部計畫案」。</li> <li>2. 申請書(p.1-1)及面積計算表(p.4-2)建築面積數據未符，另面積計算表(p.4-2)內 FA1、<math>\Sigma \Delta FA</math> 等項數據前後未符，請釐清修正。</li> <li>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-1~p.5-2)條次二、十四、十五及十六有關住宅區建蔽率與容積率、退縮建築規定、停車空間劃設標準及法定空地綠化面積等項檢討，建請將檢</li> </ol>		

		核結果（數據或文字說明）標註於備註欄位，請補充修正。 4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-2) 條次十四有關退縮建築規定檢討，本案屬條次(二)“前項以外地區，……”檢核範疇；另如適用其他法令異於本案土地使用管制要點條文規定，建請於備註欄位敘明（說明文字，如：本案依……規定退縮**公尺建築），請補充修正。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<b>建築管理科：</b> 1. 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。 2. 其餘尚無意見。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	1. p3-14：因本案基地內植栽搭配選擇多樣，且部分灌木草花採不規則樣式種植，需考量後續維管的持續性或依實際需求評估。
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	1. 機車停車位過於分散，且進出動線位於上下樓層坡道出入口處，易與汽車發生碰撞危險，建議加強各項安全警示，或評估再下挖一層之可行性，俾利整併機車停車位以提高安全。 2. 機車停車位編號 134 至 137 因鄰近坡道出入口，建議增設阻隔設施，避免機車直接穿越車道導致交織衝突。 3. 機車停車位編號 62 至 113 因出入口鄰近上下坡道處，建議評估格位調整 90 度進行配置之可行性。
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	未表示意見。
環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	1. 本案申請用地地號經查非屬(公告)土壤、地下水污染管制區、控制、整治場址。 2. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 依書面資料審查，本案位於新營區金華段 861 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 15 層/地下 3 層之集合住宅（住宅數：165 戶）、建築物高度 49.6 公尺，基地面積 3027.21 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。 4. 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：(書面意見) 1. 位於淹水潛勢區-請注意建物高程管理，面積未達 2 公頃免辦出流管制。  委員二： 1. 目前基地西、北側留設開放空間與未開闢計畫道路現況有高差，請說明地勢往北是否較低。 2. 請說明基地西、北側開放空間目前只規劃條狀座椅，應與廣場及綠地相連通以提高可及性。 3. 本案於基地西南側緊鄰地界線規劃黃連木，為避免枝幹影響鄰地，建議調整樹種或種植位	

置。

4. 基地東南側鄰計畫道路側之1.5公尺植栽帶請延續規劃，並減少破口寬度。

委員三：

1. 目前規劃之消防車空間與鋪面、灌木及座椅位置衝突，請修正。

委員四：

1. 地下一層機車位配置與車道動線衝突(編號151~165)易產生危險，建議修正。

委員五：

1. 本案基地西側為公園用地，但基地開放空間、人行動線目前無法與其串連，公共性不足，應以系統性的考量來做規劃。

2. 基地西側公園用地應與40公尺金華路可以連通，惟基地內並未留設通路可連接，建議調整外部景觀規劃。

3. 目前規劃之消防車動線與植栽、座椅配置衝突，請修正。

4. 請確認地下一層之機車車道寬度是否符合規定；部分機車格位與車道衝突，請妥適調整。

委員六：

1. 基地鄰接40公尺金華路側請勿作迎賓車道。

2. 基地北側留設之開放空間無法連通至東側基地，實際上開放空間僅供社區居民使用，公益性不足。

委員七：

1. 目前基地西、北側留設開放空間與未開闢計畫道路現況有高差，請依據現況留設至少一處確實連通基地開放空間及未開闢計畫道路。

2. 基地東南側鄰40公尺金華路側之1.5公尺植栽帶請延續規劃，並減少破口寬度。

3. 基地西南側緊鄰地界線規劃黃連木，可調整樹種或改以灌木方式規劃。

4. 有關戶外座椅及公共藝術位置請配合消防車動線一併調整。

5. 地下一層機車位配置(編號151~165)與車道動線衝突，請確實修正。

6. 本案因申請容積提升設置之20%開放法定空地供公眾使用空間，應以設計手法與開放空間獎勵範圍區分。

審議 第二案	「新市區新北段10地號店舖及集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	海悅建設股份有限公司
			設計 單位	朱益民建築師事務所
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：無。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分： (一) 補充說明室內隔間變更理由。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一) 補充說明開放空間設計變更之規劃內容。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 檢討並合併動線，以避免將空間切割零碎。</li> <li>2. 長條形草坪及面積過小之綠地不易維持，建議縮減鋪面面積，於自然透水區域增加率地，以增加生態性。</li> </ol>	
	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>原已於 111.7.21 核發許可函在案，本次案內移入容積尚符。</p> <p><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「變更新市都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」業於 111 年 6 月 17 日發布實施，爰 5-1 頁查核表之內容，請依前開通檢案內容更新檢討。</li> <li>2. 餘涉及容移部份請依都管科意見辦理。</li> </ol>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<b>建築管理科：</b> 無意見。	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. p3-5-1：有關植栽選植小葉桃花心木，因屬淺根性、易竄根樹種，且有落果問題易影響後續維管，建議可更換其他樹種。</li> <li>2. p3-5-1：因本案基地內植栽搭配選擇多樣，且部分灌木草花採不規則樣式種植，需考量後續維管的持續性或依實際需求評估。</li> </ol>	
	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報告書前於 111 年 4 月 18 日核定，本次變更未調整車輛出入口位置及停車位數量，未達提交評變更設計審議門檻，本局無意見。	
	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	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	未表示意見。	
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"> <li>1. 本案申請用地地號經查非屬(公告)土壤、地下水污染管制區、控制、整治場址。</li> <li>2. 請配合本市低碳政策，建議將屋頂綠化設施納入規劃。</li> <li>3. 依書面資料審查，本案位於新市區新北段 10 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 23 層/地下 3 層之集合住宅(住宅數：262 戶)。</li> </ol>		

		<p>建築物高度 80.62 公尺，基地面積 6314.84 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。</p> <p>4. 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>委員 意見</p>	<p>委員一：(書面意見)</p> <p>1. 非位於淹水潛勢區，面積未達 2 公頃免辦出流管制。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 北側緊臨鄰地，避免植栽串根問題，建議調整喬木種類。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 補充喬木覆土剖面圖說，確認喬木覆土深度是否足夠。 2. 景觀高程統一標示，目前過於混亂及標準不一致。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 本案屬高樓層建案，補充消防救災動線。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 目前景觀規劃呈現僵硬狀態，建議步道微調部分曲線，並增加街道家具。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 本案種植 2 棵苦楝屬大喬，建議更換樹種。 2. 東北及西北兩側綠化植栽與鋪面銜接部分呈現尖銳設計，施工困難與視覺舒適度不佳，建議適度調等規劃。</p>	

審議 第三案	「安南區海佃段91地號等4筆土地店舖、辦公室新建工程(第1次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	葉博生君
			設計 單位	吳坤良建築師事務所
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：無。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：無。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案新設置之牌樓屬於樹立廣告且跨越 2 宗建築基地，應依「臺南市廣告物管理自治條例」檢討，請說明是否符合相關規定，並洽主管機關工務局確認。</p> <p>(二) 請說明牌樓規劃型式及使用之合理性。</p> <p>(三) 請說明增加 A 基地面積及減少 B 基地面積原因以及空間使用合理性，並勿違規使用。</p> <p>(四) 無障礙通路與機車停車場間動線交織，建議調整以利人行安全並避免違停。</p> <p>(五) B 基地入口前方建議請新增植栽以避免違停。</p> <p>(六) 透水鋪面之規劃建議整體考量。</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：</b></p> <p>1. 無修正意見。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 查案地為屬住宅區，依都市計畫法臺南市施行細則第 14 條第 1 項第 13 款、第 14 條第 2 項規定，住宅區不得設置樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場(店)，並限於使用建築物之第一層及地下一層。惟依相關規定，案地於一樓分別設置 A、B 兩戶樓地板面積 500 平方公尺以下之商場(店)，現非屬市細則第 14 條第 1 項第 13 款規定之限制事項。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p><b>建築管理科：</b></p> <p>1. p. 17: 依據臺南市廣告物管理自治條例第 2 條，本案設置牌樓屬「樹立廣告」，另依同條例第 6 條，高度超過 6 公尺者應併同申請雜項執照，本案雜項工作物(投影)面積，請釐清。另同條例第 18 條針對「樹立廣告」尚有高度及投影面積限制，請補充。</p> <p>2. P. 27: 土地使用管制第 20 條建築基地最小面寬與開發規模檢討係依第幾項規定檢討，請補充。</p>	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	1. p. 11 黃連木屬大型喬木，建議植株間距再加大或更換中小型喬木。	
	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>1. 停車空間規劃應滿足員工及顧客之停車需求，避免停車外部化。</p> <p>2. 考量基地內停車及車道區域面積並未作變更，建議停車空間配置維持原核定內容布設。</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	未表示意見。
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"> <li>1. 本案申請用地地號經查非屬(公告)土壤、地下水污染管制區、控制、整治場址。</li> <li>2. 依書面資料審查,本案位於安南區海佃段91、91-1(部分)、92、92-2(部分)地號等4筆土地(第一種住宅區),預計興建地上1層之店鋪、辦公室,基地面積共2644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。</li> <li>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。</li> </ol>
列席意見	無。	
委員意見	<p>委員一：(書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 非位於淹水潛勢區，面積未達2公頃免辦出流管制。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目前基地鄰接30公尺計畫道路側之植栽帶寬度僅1公尺，建議增加寬度。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案廣告招牌建議調整色彩，減少橘色系面積、增加白色系面積。</li> <li>2. 請說明顧客如何區分A、B戶之停車格位。</li> <li>3. 本案基地位於T字路口，請說明機車進出動線。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請說明A、B基地之雨水貯集滯洪設施及汗水處理設施是否確實分照規劃。</li> </ol> <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地鄰接30公尺計畫道路側之植栽帶寬度及座椅，請依委員意見妥適調整。</li> </ol>	