

113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113年2月29日府都設字第1130327614號函

113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113年2月22日(星期四)下午14時00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：鍾郁屏

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、報告案件：

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。

八、審議案件：

審議第1案：「施柏榮店舖住宅新建工程」都市設計審議案(古蹟聯審)(中西區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 同意本案因透水率不足提出增設雨水儲留設施之補償措施辦理，免受「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2案：「全聯實業股份有限公司台南市歸仁區武東段502-1地號商場新建工程」都市設計審議案(歸仁區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 同意本案因斜屋頂設置太陽能光電板致屋頂，免受「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」第六點第(二)款第1目(4)材質規定之限制。

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 第一案	「施柏榮店舖住宅新建工程」都市設計審議案」都市 設計審議案(古蹟聯審)		申請 單位	施柏榮 君
			設計 單位	杜瑞良建築師事務所
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：</p> <p>(一)依「私人建築都市設計審議原則篇」第四點(一):「透水面積：， 1. 基地透水面積不得小於法定空地面積扣除基地面積 10%後之面積，計算式如下： 基地透水面積 ≥ 法定空地面積 - (基地面積 × 10%)…」，本案透水率 2.91%，未達規定之 10%，請修正或提出其他透水(或保水)補償措施並提請委員會同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)基地周邊發展現況分析圖說、基地發展現況分析圖說，比例尺有誤； 基地發展現況分析圖說地形圖比例尺解析請提高(P. 1-2)。 (二)本案臨 6 米計畫道路側植草磚不得計入綠覆與透水檢討，請修正重新檢討(P. 8、9)。 (三)各項立面圖補充方向索引圖(P. 19-21)。 (四)補充本案空調及水塔等設備設置位置，並適當遮蔽或加以美化。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)補充分析本案都市設計準則第 10 條規定，臨接中正路(忠義路至西門路段)兩側之建築基地之建築設計、管制高度及相關廣告招牌及照明等(P42)。</p> <p>地景規劃工程科：尚無意見。</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>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. 依都市設計準則第10條之三、高度管制規定： (二) 臨接中正路兩側之建築物最大高度應參考沿線建物高度，不得超過林百貨之建築物最大高度為原則，維護該路段高度之延續性及一致性。 請於報告書補充敘明基地周邊中正路兩側建物高度情形。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 查基地北側臨接6米(CA-5-6M)計畫道路側，惟現有水溝邊大於計畫道路，建築線應依現況寬度指認(詳建築線指示圖)。相關圖說及面積檢討(P. 14有關道路退縮面積計算部分)，應予以更正。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>建築管理科一股：</p> <p>1. P12. 背景觀模擬圖似有設置鐵捲門，背面設置之植草磚應不得計入綠覆率檢討。 2. 本案於申請建築許可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	<p>公園管理科一股： 本案無意見。</p>	
	經濟發 展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	<p>1. 此案本局相關事項無相關建議事項，其他事項請依照相關法規規定辦理。</p>	
交通局	停車與交通動	<p>1. 基地內停車空間不得違規使用。</p>		

	線計畫 交通影響評估 其他主管法令	
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	1. 案地鄰近本市疑似遺址郵政局，未來案地如開始有地表下挖情事(含假設工程)，惠請於開始下挖日20日以前通知臺南市文化資產管理處，以利現場勘查。
水利局	排水計畫	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	一、本案申請用地經查未公告為「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，本案位於中西區樣仔林段243、244地號等2筆土地(商四(1)商業區)，預計興建地上5層/地下0層之店鋪、住宅(住宅數：1戶、店鋪數：1戶)、建築物高度18.85公尺，基地面積196.3平方公尺，無「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之適用，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	<p>委員一(古蹟委員)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 樓層立面高度儘可能與西側建築物有一致性。 有關廣告招牌若設置後和街道建築風貌的協調性。 <p>委員二(古蹟委員-書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 報告書42頁，本案位於中正路上，請依都市設計準則第十條，補充立面與既有紋理之延續性，立面顏色及材質亦請考量協調性。 報告書50頁，臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢結果指出，本案鄰近疑似遺址郵政局，開挖時請依相關規定辦理。 <p>委員三(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 未位於第三代淹水潛勢圖資「連續24小時降水500毫米」淹水潛勢區。 工程實際變動範圍面積未達2公頃免依水利法辦理出流管制。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案立面大量使用丁掛磚，應考量未來易脫落問題，建議改其他材質。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 補充標示本案各層機電設備位置圖說，並考量適當之遮蔽美化。 確認本案水塔設備設置位置與高度，以及維修通道等規劃。 本案立面開口設計，建議配合中正路兩側立面延續之韻律規劃，以突顯此區域特性。 本案立面模擬圖說之丁掛磚呈現過於粗糙，圖說應呈現合理之磁磚尺寸及相關細節。 建築物高度是否有將電梯機房納入考量。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案建議調查中正路兩側「末廣町街屋」樣態，分析本案兩側鄰接建築之水平線與各層分段、開口型式、面磚質感及顏色，作為本案參考依據。 	

委員七：

1. 補充說明本案與兩側騎樓高程是否採順平設計。
2. 本案北側 2 層 3D 模擬圖說之立面設計與平面圖說表示不一致。

審議 第二案	「全聯實業股份有限公司台南市歸仁區武東段502-1 地號商場新建工程」都市設計審議案		申請 單位	全聯實業股份有限公司	
				設計 單位	稻禾建築師事務所
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>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一) 依「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫」第十五條規定綠化面積應達法定空地面積 1/2 以上，本案計算有誤不符規定，請修正。</p> <p>(二) 依「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」第六條屋頂設置規定：「建築物高度在 20 公尺以下，應設置斜屋頂，斜屋頂形式之通則依下列規定…」本案設置斜屋頂，惟斜屋頂設置綠能設施(太陽能光電板)，致斜屋頂材質外型特徵未符規定，請修正或說明理由提請委員會同意。</p> <p>(三) 依「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」第六條第(二)項第 1 款第(4)目斜屋頂規定：「…側面應設計 20 公分以上之收邊材，屋外底面應設置天花板」，本案斜屋頂未符上開規定，請修正。</p> <p>(四) 依「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」第七條建築物附屬設施規定：「住宅區內建築物設置廣告物，高度以不超過自基地地面量起 7.5 公尺，端下離地面淨高不得低於 3 公尺。」本案廣告物尺寸未符上開規定，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 基地現況分析圖說補充比例尺(至少 1/1000)。P9</p> <p>(二) 基地配置圖說標示建築線、地界線、退縮線、鋪面材質及高程。P11</p> <p>(三) 交通動線計畫標示垃圾車輛動線。P14</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 依「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」第十五點綠能街廓規定，補充說明風環境、日照、熱環境、鋪面及綠化模擬在建築規劃設計方面之檢討回應；另是否設置相關環境及能源監測系統檢討說明。P45</p> <p>(二) 西南側街廓轉角應加強景觀及植栽規劃，以形塑街角景觀。</p> <p>(三) 東南側之台電配電場所及儲能設備設置位置位於行穿線端點，是否可調整位置或有適當美化措施，請補充說明。</p> <p>地景規劃工程科：暫無意見。</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>都市規劃科：</p> <p>1. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.37) 條次四有關建蔽率、容積率檢討，建請將檢核結果(數據)標註於備註欄位，請補充修正。</p> <p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.39) 條次十五有關綠化面積及透水鋪面面積檢討，綠化面積組成係包含「喬木綠覆面積」(p.16)與「灌木及地被綠覆面積」(p.17)合計，建請於參照頁次補充p.17，請補充修正；另參照頁次p.16有關『土地使用管制規則第15條檢討』內容，第2段「基地之法定空地每滿100平方</p>	

		公尺應至少栽植1棵喬木 $1411.6*50\%=705.8m^2$ ”文字是否贅述，及第3段“本案退縮地上皆為透水面積 \geq 退縮地面積 $=297.5/2=148.75 m^2$ OK”語意不清且與條文內容關連為何，建請釐清修正。 3. 「4-1 面積計算表」(p. 31) 有關停車位檢討引用本市細則部分，法令名稱應為“都市計畫法臺南市施行細則”，請修正。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	建築管理科一股： 1. P31 面積計算尚符。 2. 本案於申請建築許可時依建築法及相關規定辦理。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	公園管理科一股： 1. 建議人工地盤、臨道路水溝旁，所植喬木請加設導根版，減少日後竄根問題。 2. 車道進出口周邊不得設置遮蔽視線植栽或設施物，以維持視覺的通視性。 3. 如有路燈遷移需求，請依臺南市道路路燈設置及管理要點，向本府工務局提出申請。 4. 車道通過既有人行步道部份，請向本府工務局養護工程科申請。 5. 本案面臨道路之既有行道樹，如有移植需求，請依臺南市公共設施植栽管理自治條例第9條「花草樹木妨礙道路兩旁住戶進出或施工而須遷移者，應檢具移植計畫，向管理機關申請遷移，並負擔相關遷移費用。」之規定辦理。
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	1. 此案本局相關事項無相關建議事項，其他事項請依照相關法規規定辦理。
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. 停車場出入口所臨中正南路二段採中央實體分隔，車輛進出僅得以右進右出，出入口請加強警示安全設施。 2. 無障礙機車停車位設於基地北側，請檢視往商場大門之通行動線順暢無礙。
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	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、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。
水利局	排水計畫	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	一、本案申請用地經查未公告為「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，本案位於歸仁區武東段 502-1 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 1 層/地下 0 層之商場、建築物高度 6.65 公尺，基地面積 2823.2 平方公尺，無「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之適用，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	專家學者一：	1. 本案建築造型與高度簡單且不高，針對動態風環境模擬應注意指北針的方向，目前結果與指北方向不甚符合，請補充修正，另因為高度不高，請近地表的計算網格設定應較為細緻。 2. 植栽之設定似乎為固體，此部分與綠植栽之影響氣流環境之效益不同，請補充說明。 3. 另針對平面呈現之Contour圖，相同高度下，有喬木的外部風速似乎高於無喬木，此部分

	<p>是否有誤，請補充說明。</p>
<p>委員 意見</p>	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 未位於第三代淹水潛勢圖資「連續 24 小時降水 500 毫米」淹水潛勢區。 2. 開發面積未達 2 公頃免依水利法辦理出流管制。 <p>委員二</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 汽車出入口近中正南路十字路口，考量全聯管制閘門口排隊時會造成機慢車道及行人道阻塞，建議入口改設置在 15 米次要道路上或改兩側道路一進一出方式動線規劃。 2. 建議建築物風除室外擴大雨遮設計。 3. 剖面 A(P.12)洩水坡度不符(1:40 比例)，不利於行走或運送貨物。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 西南側景觀植栽綠化與交通停車空間界定過於封閉，建議可再加強轉角處之景觀設計。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地北側機車停車場與鄰地間，建議將綠籬延續。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議停車場進出入口設置於次要道路，以達安全順暢。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 貨運動線疑似從建築物後方(東側)，造成現況動線不順暢，建議適當調整服務動線及室內空間配置至基地北側。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考慮增設街道傢俱。 2. 應考量供裝卸貨使用之臨時停車位及規劃合理之服務動線。 3. 建議考慮汽機車動線改採一進一出方式(不同路側進出)。