

113年度臺南市都市設計審議委員會 第 18 次 會 議 紀 錄

中華民國113年12月11日府都設字第1132530971號函

113年度臺南市都市設計審議委員會第18次會議紀錄

一、時間：中華民國113年12月5日(星期四)下午02時30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：「逸點亦旅股份有限公司臺南市中西區孔廟段326~331等
6筆地號 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. 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：「欣雄建設實業股份有限公司 永康區大灣段6326、6327
、6328、6329、6330、6331、6332等7筆地號 店舖、集合
住宅新建工程(第一次變更設計)」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3案：「佳展建設臺南市安南區州南段1679地號店舖及集合住宅
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) 同意本案可移入容積以基準容積之30%為上限，實際可移入面積不得超過容積移轉許可函之許可面積。
 - (2) 本案因申請容積移轉所提出之公益性回饋計畫，請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)或認養契約等相關文件。
 - (3) 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 第一案	「逸點亦旅股份有限公司臺南市中西區孔廟段 326~331 等 6 筆地號 店鋪住宅新建工程」都市設計審議案(古蹟聯審)			申請單位	逸點亦旅股份有限公司
				設計單位	王東奎建築師事務所
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>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：無。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 補充鋪面材質示意照片。</p> <p>(二) 補充高程標示。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</p> <p>(一) 本案透水率為 23.07%，惟基地東側機車車道出入口及機車停車格鋪面規劃為車道石英磚，計入透水面積計算，該材質是否非透水性鋪面。</p> <p>(二) 目前基地東側規劃綠籬及約 1 米高之網格圍籬，補充說明其設計理念及目的。</p> <p>地景規劃工程科：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：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：無意見。</p>		
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>建築管理科一股：未提供意見。</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：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>無意見。</p>		
	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>無意見。</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	<p>無意見。</p>		
	水利局	排水計畫	<p>無意見。</p>		
	環保局	環境保護設施 計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>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」。</p> <p>二、依書面資料審查，本案位於中西區孔廟段 326、327、328、329、330、331 地號等 6 筆土地(商四(1))，預計興建地上 4 層/地下 0 層之店</p>		

		<p>鋪、住宅(住宅數：1戶)、建築物高度 15.7 公尺，基地面積 306.71 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。</p> <p>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。</p>
列席意見	無。	
委員意見	<p>委員一(古蹟委員)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 報告書 P. 3-08 與 P. 4-01，本案東向立面直接面對“擇賢堂”，而一、二層右側空間示廁所，故窗戶開口部的形式宜再弱化，或是以隱藏設計及美化的手法，讓遊客無法認知是廁所窗戶所造成的衝擊。 根據簡報檔 P. 12，面對擇賢堂之立面材質是“水泥粉刷”，並未註明面飾材料與色澤是否與古蹟的外觀風貌彼此協調？須再補充說明。 報告書 P. 4-01，水塔位在四樓東側的平台，與簡報檔位置不相同？另外，P. 4-02，法定汽車停車位是三輛(一輛以繳納代金處理)，亦與簡報檔第 7 頁之數量不一致(給委員網路資料)。 報告書之各層平面圖以及屋頂層的空間格局，與簡報檔不一致。 簡報檔第 11 頁，本案基地前後面對的“林百貨”與“擇賢堂”是「市定古蹟」非「歷史建築」(給委員網路資料)。 簡報檔第 6 頁至第 9 頁，停車位標示數量與無障礙停車位，與報告書內容不一致(給委員網路資料)。 二樓東側之室內樓梯，須完整繪出(經建建築師解釋非樓梯符號是是內外高低差的階梯)。 全區縱向剖面的範圍，須包括擇賢堂。 室內與擇賢堂巷道有近高程 1 米高低差，剖面圖 GL 線的落差須呈現出來。 <p>委員二(書面意見-古蹟委員)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 檢視本計畫書提案，依文資法第 38 條，就開發基地周邊古蹟林百貨及擇賢堂之而言，在建築量體配置、高度、色彩等應無影響之虞。 <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。 開發面積未達 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"> 本案東側機車停車區與光臘樹及周邊綠化，在視覺上偏向一側，建議植栽規劃上以整體性之規劃設計。 機車停車場往建築物設有一道後門，檢討其開門是否影響機車停車出入。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案臨忠義路二段之汽車停車位右側設有騎樓柱，易造成視覺阻礙及安全疑慮，建議加強進出警示設施。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 補充平面及剖面之地面高層標示。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案基地東側與擇賢堂有高低差，剖面圖之高程應標示清楚。 補充說明本案配電室與汙水處理如何配置。 	

- | | |
|--|---|
| | <p>3. 剖面圖筏基表示及立面材質標示不精準，圖說應確實修正。
4. 無障礙樓梯檢討應符合規定。</p> |
|--|---|

審議 第二案	「欣雄建設實業股份有限公司 永康區大灣段6326、6327、6328、6329、6330、6331、6332等7筆地號 店舖、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	欣雄建設實業股份有限公司
	審查 單位	權責檢核 項目	審查意見		
	都市發 展局 <small>都市設計科 地景規劃 工程科</small>	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><u>都市設計科：</u></p> <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：</p> <p>(一) 變更設計說明對照表之其他變更請補充完整本案其他變更內容。 P1-0</p> <p>(二) 變更設計說明對照表 P1-0、申請書 P1-1-1 及封面，案名不一致請修改。</p> <p>(三) 查核表頁次標示錯誤，請標示完整。P1-2</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 地下層圖面與原核定圖面不同，補充說明地下四層至地下一層涉及變更設計的項目。</p> <p><u>地景規劃工程科：</u>無意見。</p>		
初核 意見	都市發 展局 <small>綜合企劃及 審議科 都市計畫 管理科 都市規劃科</small>	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><u>都市規劃科：</u></p> <p>1. 經檢視本次變更設計內容，變更後「基地內綠化面積」尚符合都市計畫土地使用分區管制要點第22點規定；其餘本科無意見。</p>		
	工務局 <small>建築管理科</small>	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p><u>建築管理科二股：</u></p> <p>1. 未附剖面圖。</p> <p>2. 本案應依規定設置避雷設備，相關圖說未檢討。</p> <p>3. 本案是否需依臺南巿低碳自治條例規定辦理，建請釐清。</p>		
	工務局 <small>公園管理科</small>	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p><u>公園管理科一股：</u></p> <p>1. P3-2街道家具之座椅請增加扶手以利休憩使用。</p> <p>2. P3-6，種植黃花風鈴木區域之植栽帶寬度至少保留2公尺以上。</p> <p>3. P3-6，黃花風鈴木屬中喬木，每株樹距應6公尺以上，避免阻礙生長，調整後請重新檢討綠覆面積，請確認。</p> <p>4. 建議喬木與建物間距離應至少2m，且應有導根版避免影響結構物。</p> <p>5. 建議地下室開挖範圍內的喬木以小喬木、生長速度較慢的植栽或灌木等，以免日後樹竄根破壞建築本體。</p> <p>6. 建議地下室開挖範圍內所植喬木請加設導根版，減少日後竄根問題。</p> <p>7. 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。</p> <p>8. 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。</p>		
	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. 本次變更後汽車停車場上、下坡道寬度變窄，如僅得以單向輪流進出，請於各平面層規劃留設車輛等候雙向會車之空間，並於相關圖面標示清楚。
	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	無意見。
	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、請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 三、依書面資料審查，本案位於永康區大灣段6326、6327、6328、6329、6330、6331、6332地號等7筆土地(商(市))，預計興建地上15層/地下4層之店鋪、集合住宅(住宅數：84戶、店鋪數：3戶)、建築物高度49.95公尺，基地面積1511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。 四、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. 位於第三代淹水潛勢圖資「連續 24 小時降水 500 毫米」淹水潛勢區，建請注意建物高程管理。 2. 開發面積未達 2 公頃免依水利法辦理出流管制。	

審議 第三案	「佳展建設臺南市安南區州南段1679地號店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位 佳展建設股份有限公司	佳展建設股份有限公司
			設計 單位 王俊隆建築師事務所	王俊隆建築師事務所
	審查 單位	權責檢核 項目	審查意見	
初核 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	<u>都市設計科：</u> 一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分： (一)依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第六點規定，本案基地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 20%增加至 30%。本案移入基準容積 30%，其增加之 10%部份，需經都市設計審議委員會同意；又本案公益性回饋內容為捐贈區公所回饋金及公園認養，提請委員會討論。 (二)依容積提升基地都市設計審議原則篇第九點規定應自基地境界線退縮 4 公尺以上建築，又退縮範圍應開放公共眾使用，本案北側及東側退縮 4 公尺範圍內設計抬高式平(花)台，且範圍內之街道家具非開放供公眾使用，不符規定，請設計單位依規定修正。 (三)依容積提升基地都市設計審議原則篇第五點規定應自建築線退縮 5 公尺以上建築，不得設置阻礙通行設施物、停車位，本案南側設置案名牆及北側設置腳踏車位不符規定，請設計單位依規定修正。 二、書圖文件應再補正部分： (一)申請書獎勵容積率(建築基地綜合設計)，容積比例(%)誤植 34%，請釐清修正。P2 (二)綠化合計面積式數字不清，請修正。P3-7 (三)附表六備註說明本案設計內容，另填寫參照頁次 P5-3-3。 (四)容移數值誤植，請釐清後修正。P3-2 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。 (一)本案地下停車場出入口車道鋪面規劃為透水性，不符合實際使用需求，並重新檢討透水率。 地景規劃工程科： 無意見。	
			<u>綜合企劃及審議科：</u> 無審查意見。	
			<u>都市計畫管理科：</u> 未提供意見。	
			<u>建築管理科一股：</u> 未提供意見。	
			<u>公園管理科一股：</u> 無意見。	
			無意見。	
			1. 本案建築物用途係為店舖、集合住宅，依建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項規定屬第 1 類建築物，已於 113 年 5 月 20 日審議，決議：修正	
			2. 本案建築物用途係為店舖、集合住宅，依建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項規定屬第 1 類建築物，已於 113 年 5 月 20 日審議，決議：修正	
			3. 本案建築物用途係為店舖、集合住宅，依建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項規定屬第 1 類建築物，已於 113 年 5 月 20 日審議，決議：修正	
			4. 本案建築物用途係為店舖、集合住宅，依建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項規定屬第 1 類建築物，已於 113 年 5 月 20 日審議，決議：修正	

	交通影響評估 其他主管法令	後通過。 2. 交評會議委員重要意見為：店鋪平均每位顧客停車延時為15分鐘，依一般民眾購物習慣，未來地下停車場店鋪停車位實際使用率應不高，建議於平面層適當位置規劃臨時停車區，以符實需。
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、請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 三、依書面資料審查，本案位於安南區州南段1679地號等1筆土地(住宅區)，預計興建地上13層/地下3層之店鋪、集合住宅(住宅數：118戶、店鋪數：6戶)、建築物高度43.8公尺，基地面積2656.19平方公里，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」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。 四、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. 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。 委員二： 1. 一樓公共設施店面招牌及空調系統如整合？請補充說明，另考量安裝空間是否足夠。 2. 店鋪是否附設食品烹飪調理場所等，建議應考量採油水分離設計。 3. 基地北側植栽考量未來興建建築物造成陰影遮蔽，建議植栽考量耐陰性。 4. 無障礙停車位建議平均分配兩幢建築物位置。 5. 空調機設置位置，應注意其安裝及管線是否影響立面外觀。 6. 一樓車道屋頂綠化處，請考量安全及爬梯位置。 委員三： 1. 自行車臨停位置，應配合主要入口或動線設置。 2. 店鋪之臨停需求如何考量。 委員四： 1. 北側灌木叢太窄，建議調整適當以利生長。 2. 外部開放空間及社區內部景觀動線，建議可以適當連結。 委員五： 1. 請補充屋頂綠化的剖面圖。 2. 本案之地下室結構面積很大，檸樹屬大型喬木，其根系所需土層量較大，建議配置於原土層位置。	

3. 基地北側鄰鄰地側綠化植栽將會因鄰地興建後影響日照時數及量，建議再檢核(喬木開花樹種需 4-6 小時日照以上)，方能展現綠化景觀效益。灌木及地被植物則建議評估對日照適性較強之植物。
4. 本案複層綠化設計豐富，惟台北草生育性強勢易影響其他灌木、地被植物生長，建議評估其他草種。另花葉絡石屬地被型植物，宜配植於透視線前端，以利景觀效果及維護容易性。

委員六：

1. 剖面圖請清楚表示高程。
2. 考量後續維護，植栽種類請重新檢討。
3. 連續壁開挖靠近地界線，考量未來施工性，建議保留適當間距。