

113 年度臺南市都市設計審議委員會 第 9 次會議紀錄

中華民國113年7月5日府都設字第1130924510號函

113年度臺南市都市設計審議委員會第9次會議紀錄

一、時間：中華民國113年6月27日(星期四)下午14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：李宜縈

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、研議案件：

研議第1案：展延核定期限-「安平二期國宅都更會臺南市安平區上鯤鯓段398地號集合住宅新建工程」、「安平二期國宅都更會臺南市安平區上鯤鯓段404等3筆地號集合住宅新建工程」(安平區)。

決 議：1. 同意「安平二期國宅都更會臺南市安平區上鯤鯓段398地號集合住宅新建工程」、「安平二期國宅都更會臺南市安平區上鯤鯓段404等3筆地號集合住宅新建工程」延長核定期限3個月至113年9月18日止。

研議第2案：「臺南市都市設計審議原則」肆、容積提升基地都市設計審議原則篇第九點研議案。

決 議：本案請業務單位邀集相關公會討論獲共識後，續提會研議。

九、審議案件：

審議第1案：「皇龍建設股份有限公司永康區永興段440-1地號 店鋪、集合住宅 新建工程」都市設計審議案(永康區)。

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：「法鼓山安南區國安段1556-1、1556-2、1557、1557-1宗教建築新建工程」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) 考量宗教活動之區隔，避免對外影響周邊環境，同意本案基地西南側設置A1圍牆(清水牆高度3.2公尺透空率0%)、基地北側設置B1圍牆(清水牆高度2.3公尺透空率0%)及A2圍牆(清水牆高度3.2公尺透空率0%)，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」第十一點規定限制。

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3案：「金駿營造股份有限公司台南國安段1561地號店舖集合住宅新建工程」都市設計審議案（安南區）。

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。

審議 第一案	「皇龍建設股份有限公司永康區永興段440-1地號 店 鋪、集合住宅 新建工程」都市設計審議案		申請 單位	皇龍建設股份有限公司
			設計 單位	張博森建築師事務所
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：</p> <p>(一) P3-6-1：綠化面積請分區詳實計算。</p> <p>(二) P3-8、9 等：計算式請分區詳標計算。</p> <p>(三) P3-12：比例錯誤並須檢附模擬圖。</p> <p>(四) P3-13-2：圍牆另外說明。</p> <p>(五) 圍牆請詳標位置圖例及詳圖。</p> <p>(六) 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。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案第一、二期(基地北側 440 地號、西側 440-2 地號)分別前經 108 年第 19、20 次都市設計委員會審議修正後通過，第 20 次委員會決議：</p> <p>1. 除下列意見外，本案修正後通過。</p> <p>(1)各期開放空間請採整體規劃留設於中庭，並檢附各期開放空間留設位置圖說於核定報告書。</p> <p>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。</p> <p>3. 附帶建議：第三期開發案(臨接本案之東側基地)應與本案東側地界線距離 6 公尺以上建築，並提供對外連接至中庭綠地之人行通道。</p> <p>請說明中庭開放空間設計內容。</p> <p>(二) P3-3-1 剖面 A、各立面及視覺模擬：本案設置抬高式花台且一樓地坪抬高至+70，形成空間阻隔圍塑感，抬高式花台不利植栽生長及視覺空間開放性，請說明設計考量。</p> <p>(三) 請說明本案顧客汽機車停車及裝卸車位如何考量。</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>都市規劃科：</p> <p>1. 「二、區域現況」(p. 2-1)，本案適用都市計畫管制規定為113年4月9日發布實施(113年4月3日府都規字第1130449523A號公告)「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第三階段)案」，請修正；另都市計畫圖圖例誤植，請按實際圖面內容製作。</p> <p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1-1)條次十九有關設置斜屋頂獎勵檢討，條文文字“建築物再最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積……”查有錯別字(另如條文第1、2款之“高：底”)及缺漏字，請修正併請檢視土管條文內容之正確性。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1-2)條次二十有關建築線退縮規定檢討，請補充參照頁次，請修正。</p>	

		<p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1-2) 條次二十二有關停車空間劃設標準檢討, 請補充參照頁次, 請修正; 另依『四、建築計畫』停車空間檢討內容, 依建築技術規則第59條, 建築物用途為店舖者檢討規定係「樓地板面積超過300平方公尺部分每150平方公尺設置1輛”, 請確依規定檢討, 請修正。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1-2) 條次二十四有關基地內綠化面積檢討, 參照頁次標註請增列頁次p. 3-6-2(位置標註位於該頁次), 請補充修正。</p>
工務局 建築管理科	<p>建築計畫 建築法令 其他主管法令</p>	<p>建築管理科二股：</p> <p>1. 本案建築物高度超過50公尺, 地下層開挖之總深度(含基礎)在12公尺以上, 請依法辦理結構外審事宜。</p> <p>2. 依建築技術規則停車位長邊鄰接牆壁者不得寬減寬度, 為本案部分寬減車位長邊鄰接牆壁, 請釐清。</p> <p>3. 倘本案店舖總面積超過500平方公尺, 仍依內政部99.12.06.內授營建管字第0990810404號函示:「…樓地板面積在500平方公尺以上之店舖、一般零售場所、日常用品零售場所均屬B2類組。…」, 請於申請建照時依規定辦理。</p> <p>4. 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, 本案檢討仍請確實依據建築技術規則辦理。</p>
工務局 公園管理科	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>公園管理科一股：</p> <p>1. P3-2, 平配圖是否有標示街道家具, 請確認標示; 街道家具之座椅須增加扶手以利年長者使用。</p> <p>2. P3-3-1, 植栽帶寬度至少保留2公尺以上, 調整後請重新檢討綠覆面積。</p> <p>3. P3-5, 大喬木之樹木, 每株樹距應6公尺以上, 請檢視修正, 避免阻礙生長, 調整後請重新檢討綠覆面積。</p> <p>4. P3-7-3, 屋頂剖面示意圖有灌木群, 平面圖未見配置灌木群, 請確認。</p> <p>5. 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>6. 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>7. 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>8. 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>9. 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	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	無意見。
交通局	<p>停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令</p>	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4月15日審議, 決議: 修正後通過。
文化局	<p>文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令</p>	<p>1. 案地鄰近本市疑似遺址網寮遺址(網寮II)。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 如於現地有基地下挖工程事宜, 仍有涉及遺址之可能, 建議自聘考古學者協助施工監看, 俾利遺址保存。</p> <p>4. 於案地進行相關開發行為時, 請留意《文化資產保存法》第33條、第57條第2項規定。</p>

	水利局	排水計畫	未提供意見。
列席意見	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>1. 本案申請用地經查非屬「土壤、地下水污染控制、整治場址及污染管制區」。</p> <p>2. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>3. 依書面資料審查，本案位於永康區永興段440-1地號等1筆土地(住宅區)，預計興建地上21層/地下3層之店鋪、集合住宅(住宅數：156戶、店鋪數：7戶)、建築物高度68.9公尺，基地面積4865.74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>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。</p>
委員意見	<p>無。</p> <p>委員一(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>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 車道出口與人行道之間應設置至少兩米長之緩衝車道(技術規則#59-1)。 無障礙坡道在沿街店鋪左右兩側皆應設置，坡度如能放緩至1/15更好。 集合住宅一樓之多處出入口相互之間應有無障礙通路相連接、通達。也因此，左側及後側的戶外庭園景觀通道鋪面也需平順；目前左側庭園步道與大樓左側店鋪側面的通道有相連但高差似乎尚未處理。 左上方之景觀廣場區是否能提供更詳細的設計圖？主要是要看有無可停留的座椅區(含輪椅停留陪伴的座位空間)、以及是否有遮蔭。供休憩的空間品質如何，在 P.12 看不大出來。 建物左側之景觀步道建議適當設置休憩座位可供停留休憩使用。 集合住宅大廳主入口建議以1/15無障礙緩坡設計，勿設階差，否則無障礙坡道應盡量設置接近於主要入口處。(真心希望這漂亮的案子也能把無障礙處理得面面俱到。) <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 部份地面層設施未於平面配置圖說明用途名稱，請補充。 地面層庭園區具有3處高起之通風口，宜於活動透視線上予以加強遮蔽設施之綠化，且東北側休憩坐位設置於緊鄰通風口南側。 基地東、西側草坪區宜適當加強景觀性複層叢植植栽，以增加景觀變化及豐富性。 基地東北側綠地與圖3-3-1剖面圖B(景觀水池)不符，請釐清修正。 基地西側條帶狀綠地中之人行步道位置，建議依與建築物間之活動設計評估步道之設置較佳位置。 請補充灌木、地被植栽配置位置圖及設計配置說明。 東南側鄰路口之綠帶請稍離路口挪移，以增加路口處行人停等的空間。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 基地鄰近高速公路旁斷層帶，市府應有一致性規範，限制此區建築物高度。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 建議西側人行步道應加寬。 		

委員六：

1. 店面 S1 面積較大，考量未來進駐行業，應當考量設置無障礙廁所。
2. 標準層 A 排煙室，建議改成雙開門較理想。
3. 轉角店鋪應確實考量實際卸貨動線、停車位置及車頭方向。

委員七：

1. 建議可適度設置非固定活動式緩坡，解決高低差問題。
2. 轉角店鋪裝卸位旁座椅請調整設置位置，預留裝卸車位之作業空間，避免影響人行步道之動線安全。

審議 第二案	「法鼓山安南區國安段1556-1、1556-2、1557、1557-1 宗教建築新建工程」都市設計審議案		申請 單位	雲集寺
			設計 單位	蕭博文建築師事務所
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)依本區都市計畫土地使用分區管制要點第十五條表 6-9 規定，「臨 10M 以下計畫道路者退縮 3 公尺，臨計畫道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分留設 1.5 公尺寬無遮簷人行步道供公眾通行」本案基地北側部分未設置植栽帶，不符規定，請修正或說明理由提請委員會同意。</p> <p>(二)依「私人建築都市設計審議原則篇」第十一點規定「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。」，本案基地南側設置 A1 圍牆(清水牆高度 3.2 公尺透空率 0%)、基地北側設置 B1 圍牆(清水牆高度 2.3 公尺透空率 0%)及 A2 圍牆(清水牆高度 3.2 公尺透空率 0%)不符規定，請修正或說明理由，提請委員會同議。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)申請書地下淨開挖率請修正。P3</p> <p>(二)基地位置圖比例尺 1/5000，至少涵蓋 500M 半徑，請修正。P7</p> <p>(三)灌木植栽表圖例顏色，請修正清楚。P20</p> <p>(四)材質請補充標示圖例，編號 A 分別有兩種不同圖例請釐清。P23</p> <p>(五)透水面積計算請補充計算內容。P24</p> <p>(六)都市設計管制準則第二條備註說明內容有誤請更正。P70</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)依本區都市計畫土地使用分區管制要點第 24 條規定，本案須設置雨水貯集容量為基地面積×0.119，本案是否依規定設置，請補充說明。</p> <p>(二)依本區都市計畫都市設計準則第 7 條五、建築規劃(三)1. 規定「宜預留設置太陽光電發電系統之相關室內管線空間」，本案是否依規定預留室內管線空間，請設計單位補充說明。</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：</p> <p>1. P7，基地位置圖請使用都市計畫法定圖相符之示意圖。</p> <p>2. 經查基地南側宜居三路為AN14-33-12M計畫道路，相關圖示及文字請修正。</p> <p>都市計畫管理科：尚無意見。</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：</p> <p>1. 簷廊是否有頂蓋，未標示形式，有涉及建蔽及容積計算疑慮。</p> <p>2. 其餘建築師所提之設計及計算尚符。</p>		

		3. 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. P3-2-4 茄苳生長旺盛，長成後易有根系問題，建議臨路側減少種植株數以提供喬木足夠之棲地空間，或更換為中小型喬木。
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	1. 基地停車場出入口兩處，建議評估整併之可行性，統一出入口於基地內再予分流，減少與樂活三街車流交織衝突風險。 2. A、B棟共設置辦公室4間、教室3間、禪房18間，基地內規劃設置之停車空間，應要能滿足衍生之停車需求，避免停車外部化。
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、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	未提供意見。
環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	1. 本案申請用地經查非屬「土壤、地下水污染控制、整治場址及污染管制區」。 2. 依書面資料審查，本案位於安南區國安段1556-1、1556-2、1557、1557-1地號等4筆土地(住宅區)，預計興建地上5層/地下1層之宗教建築、建築物高度29.9公尺，基地面積10249.5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4款規定，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。 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。
列席 意見	<p>民政局宗教禮俗科(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案(審議第2案)案地為都市計畫住宅區，為容許宗教建築物使用。 2. 承上，爰本案建物之申請建請逕洽並依各目的事業主管機關之相關規定報理申請。 3. 另依「辦理寺廟登記須知」第4點規定：申請寺廟設立登記，其寺廟建築物應符合下列要件： <ol style="list-style-type: none"> (1) 屬建築法第五條所稱供公眾使用之建築物。 (2) 整幢供宗教使用，並取得使用執照主要用途為寺廟者。 (3) 有供奉神佛像供人膜拜，從事宗教活動事實。 4. 本案後續如欲申辦寺廟登記，其建築物需符上開相關規定。 5. 本案提上開書面資料意見供參，餘惠請都市發展局等市府相關局處依業管權責辦理。 	
委員 意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 部分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。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 集雲寺側邊連接簷廊的兩支無障礙坡道如能改成順平之通路就更好了，尤其方向往宗教B棟的那一支，如此一來甚至不需要改變鋪面形式。 2. 超過三層樓需設置至少兩間無障礙廁所，本案在一樓及三樓各設置一間。但由於無障礙昇降機與無障礙廁所並未設置在同一平面區位，因此將會造成其他樓層使用無障礙廁所的不 	

方便。

3. 地下一樓設有餐廳、旁有地下停車場，因此建議能設置一座無障礙廁所方便使用。
4. 建議調整地下一樓機車停車位配置，避免如最外側那排機車停車位利用汽車道作為進出個別機車位之情形。
5. 二樓主要為教室空間，並在建物四個隅角皆配置了廁所空間，其中一處為男廁、三處為女廁，建議能在其中一處女廁位置（例如靠近無障礙升降機的位置）設置一座無障礙廁所，同時可供旁人協助長者上廁所用（男性長者同樣也需要，因此應該要獨立設置不可設置在女廁內）。
6. 為因應我國人口老化趨勢，建議男女廁內至少能設置一間較寬之馬桶間，提供助行器使用的長者、或者是家屬陪伴偕同者能方便進入使用。
7. 男廁需設置無障礙小便斗。
8. 右下方入口處之戶外平台階梯請至少加裝一處無障礙扶手供使用。
9. 宗教A棟一樓主入口外頭簷廊之戶外平台階梯，提醒確認是否應檢討無障礙設計規範第307條之規定。
10. P16人行動線穿越生態二街並無使用行穿線，請作確認。

委員三：

1. 植栽計畫之灌木及地被樹種除了圖例外，請編號並於配置平面圖上說明，以利圖說解讀。
2. 基地西南側鄰路口之綠帶宜退減，以維持路口處行人停等空間。
3. 基地東南側與鄰地界面處之喬木種植位置應內移些，以免樹冠影響鄰地使用。
4. 報告書第14頁剖面圖說C-C'；圖西側內排喬木土層深度應與原土層連續，勿以結構板隔開土層深度。
5. B棟建築物部份緊鄰鄰地建設，請釐清是否須設置隔離綠帶。

委員四：

1. 北側車道路沖情形，造成車輛出來的照明問題等，建議調整修改車道出入口位置。
2. 基地B棟緊靠鄰近西側土地(國安段1558-2地號)，建議適當調整距離，不要緊鄰臨地。

委員五：

1. B棟屋頂平台沒有畫完整，考量安全性請再補詳細。
2. 建議B棟禪房應該部分考量無障礙廁所，以提供未來實際需求。
3. 無障礙車位距離建築物梯廳位置太遠，建議調整位置。
4. 一樓樟種植樹的剖面及地面層高低差需要呈現，包含地下室的剖面請補充完整
5. 本案南側警衛室外東側圍牆，未具有圍牆突破限制之理由，請修正取消。

委員六：

1. A棟C-C' 剖面感受覺得疏離感，建議景觀上再加強規劃。P14
2. B棟東北側臨地界近感覺緊迫，建議環境的界定再調整。
3. 西側簷廊在視覺上延續且緊鄰綠籬圍牆，視覺景觀上建議再調整。

委員七：

1. 本案部分圍牆突破限制，部分圍牆沒突破限制，兩者的差異與突破限制的理由應該說明清楚。

委員八：

1. 西北角街角設計偏銳角，建議可以採漸退的方式。
2. 人行道的高層差了15公分，請順平處理。
3. 喬木植穴各向需一公尺，請重新檢討是否足夠。

4. 建議調整為一處車輛出入口配置，並整合裝卸貨空間、服務性通路。

委員九：

1. 活動期間恐停車位不足，補充增加臨時停車位之規劃方案。
2. 補充圍牆設計理由，應具有正當合理的理由。
3. 西北側轉角處，建議設計更友善的轉角空間。
4. B棟緊鄰臨地問題，請再做適度的調整。

審議 第三案	「金駿營造股份有限公司台南國安段1561地號店舖集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	金駿營造股份有限公司	
				設計 單位	梁正芳建築師事務所
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)原案於 112 年 12 月 27 日完成都市設計審議核定，並於以 113 年 1 月 3 日府都管字第 1121740348 號函取得容積移轉同意，原案核定之公益性回饋內容，請補充說明執行情形。</p> <p>(二)依本區都市計畫土地使用分區管制要點第二十四條第一項第三款「地下室最大開挖率不得大於 70%，惟對基地植栽綠化、保水功能提出更加方案，經都市設計委員會審議通過者，得提高地下室開挖率，最高以 10%為限。」，本案地下室開挖率達 73.03%，提出綠覆率 107.22%(>法定 60%綠覆率)及雨水貯集設施容量 1931.14 m³(>法定 859.14 m³)之方案，請設計單位補充說明，提請委員會審議同意。</p> <p>(三)依本區都市計畫土地使用分區管制要點第 15 條第二款及表 6-9 規定「應自計畫道路境界線起，設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶…」及依「容積提升基地都市設計審議原則篇」第五點規定應自建建築線退縮 5 公尺以上建築，應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上植栽帶其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行步道，本案基地東側、西側及南側退縮側留設配置不符規定，請修正或說明設計理由，提請委員會審議同意；另北側臨道路側植栽帶未連續，請補充說明理由。</p> <p>(四)依本區都市計畫土地使用分區管制要點第十八條第二項(一)4. 規定建築物與地界線間淨寬 6 公尺以上，獎勵法定容積率 5%，本案北側距離地界線 6 公尺內設置游泳池不符規定，請設計單位修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)封面申請地號誤植，請修正。</p> <p>(二)申請書備註欄位填寫「應提都市設計委員會確認事項」。</p> <p>(三)鄰地設施現況圖面請修改。P3-2</p> <p>(四)車道出入口處喬灌木影響通視性，請修改位置。</p> <p>(五)街道家具位置考量人行與草地關係，請適當調整。</p> <p>(六)基地位置圖及基地周邊發展分析圖比例錯誤。P2-1、P2-2</p> <p>(七)植栽計畫屋頂層之喬木覆土深度不足，請重新檢討。P3-5、P4-17</p> <p>(八)剖面圖 2 人行步道應具透水並且覆土深度達 1 公尺以上，剖面圖 3 請修改水池，剖面圖 4 確認人行步道是否透水，剖面圖 5 植栽帶下方有結構物請修正。P3-8-1</p> <p>(九)重新檢討法定綠覆率及綠化面積。P3-10</p> <p>(十)附表四條文備註請補充回應，另請補充停車位計算、太陽光電設施計算。P5-1F、P5-1L</p> <p>(十一) 附表五及附表六補充備註說明。</p> <p>(十二) 附表六私人建築篇備註有誤請修改。</p> <p>(十三) 建築物外觀色彩設計應以簡潔素雅之淡色系為基調，本案色彩為灰黑、深黑不符規定，請修正。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p>	

		<p>(十四) 依都市設計準則第七條規定住八住宅區應強調量體特色及建築照明計畫屋頂層照明方式以由下而上，請補充說明。</p> <p>(十五) 請補充說明店鋪空調設置位置，並適當遮蔽美化。</p> <p>(十六) 依本區都市計畫都市設計準則第 7 條五、建築規劃(三)1. 規定「宜預留設置太陽光電發電系統之相關室內管線空間」，本案是否依規定預留室內管線空間，請設計單位補充說明。</p> <p>地景規劃工程科：無意見。</p>
<p>都市發展局</p> <p>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>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. 修正都市計畫案名為112年11月「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)案」，該階段案土管要點未變更部分仍依111年10月「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」。</p> <p>2. P5-11，依土管要點第15條退縮建築規定，本案基地西側、北側應退縮建築3M，東側、南側應退縮5M。備註欄說明有誤。</p> <p>都市計畫管理科：無意見。</p>
<p>工務局</p> <p>建築管理科</p>	<p>建築計畫 建築法令 其他主管法令</p>	<p>建築管理科一股：</p> <p>1. 建築師設計及計算尚符。</p> <p>2. 本案於申請建築許可時依建築法及相關規定辦理。</p>
<p>工務局</p> <p>公園管理科</p>	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>公園管理科一股：</p> <p>1. P3-3 臨九份子大道一側，既有行道樹如有影響工地出入須遷移者，請向工務局公園科申請辦理自費遷移。</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>無意見。</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. 本案建築物用途係為店鋪、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，訂於113年6月24日開會審議。</p> <p>2. 本案運具使用尚有部分自行車比例，請於基地內規劃足量的自行車停車空間。</p> <p>3. 為免汽、機車進出轉向時受建築物阻擋視線而生交織衝突風險，地面層汽、機車道出入口交會處請評估設置阻隔設施、放寬交會處截角，或加強交通安全警示設施。</p> <p>4. 地下一層汽、機車停車區間並未設置阻隔設施，恐生機車隨意穿越等問題，相關車輛進出管制方式請加強。</p> <p>5. 地下二至四層汽車停車位編號672、830、513、671、512、364停車動線易受坡道影響，請檢視車輛進出是否順暢。</p>
<p>文化局</p>	<p>文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令</p>	<p>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。</p>
<p>水利局</p>	<p>排水計畫</p>	<p>未提供意見。</p>
<p>環保局</p>	<p>環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令</p>	<p>1. 本案申請用地經查非屬「土壤、地下水污染控制、整治場址及污染管制區」。</p> <p>2. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>3. 依書面資料審查，本案位於安南區國安段1651地號等1筆土地(「住八」住宅區)，預計興建地上23層/地下5層之店鋪、集合住宅(住宅數：792戶、店鋪數：15戶)、建築物高度78.2公尺，基地面積7219.7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</p>

		<p>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。</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>
列席意見	無意見。	
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 停車位車道長且停車位多，於尖峰時段上下車道擁擠的情形及使用安全的問題應考量。 2. 公有人行道及私設人行道的區分應該有所界定。 3. 室內外無障礙高程標示。 4. 留意建築物日照陰影影響(建築技術規則第39-1條)。P2-3 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案減少容積率設計，就能降低開挖率，加強開挖率增加之說明。 2. 車道上下坡處請勿設置停車位。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公有人行道不能當成基地範圍任意變更。 2. 西側基地設計為停車及車道，未利用本案角地及生態景觀廊道優勢。 3. 停車量眾多但坡道僅1/6，建議調整為1/8。 4. 基地狹長配置細長，為考量結構承重牆等，應注意未來店舖使用避免破壞結構。 5. 廚房配置無通風採光，建議調整通風採光配置。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 北側景觀應做整區的調整。 2. 景觀勿採左右對稱的設計。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地西北角路口綠帶宜退縮些，以維持較足夠行人停等空間。 2. 本案東西兩側鄰道路側之帶狀綠帶仍應延續至適當離路口處，以維持行人穿越之約束及安全性。 3. 屋頂層綠化建議避免使用大型喬木(瓊崖海棠)，而以小型喬木為原則。 4. 基地南側之公共人行步道之留設建議仍應遵循原都市設計準則之規劃，以達成原都市規劃期望之街道公共空間樣貌及開放功能。 5. 本案建築物外部空間景觀之設計雖綠地面積足夠，惟景觀設計稍嫌規矩，變化性及觀賞性較不足。 <p>委員八：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配置比較硬性，建議再柔和一點。 2. 公共空間作適當的變化，包含街道家具，九份子景觀大道加強表現。 <p>委員九：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外部空間植栽設計應再加強，請創造良好景觀。 	

2. 南側臨接九份子大道，應整合綠化、人行步道及街道家具設計。
3. 西側臨水岸紅樹林生態景觀應加強西側景觀設計。
4. 地下室的停車位，應做適當的調整。

研議 第二案	「臺南市都市設計審議原則」肆、容積提升基地都市設計審議原則篇第九點研議案	提案 單位	臺南市政府都市發展局
說明	<p>壹、法令依據：</p> <p>一、依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第六點第二項及第四項規定辦理。</p> <p>二、依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」第十一點規定，本府得研擬都市設計審議原則，提請本會審議通過後，作為審議案件及申請單位規劃設計之重要參考。</p> <p>貳、說明：</p> <p>一、依113年1月修正發布實施「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」(附件1)：</p> <p>「六、符合前點接受基地之可移入容積，不得超過下列規定：</p> <p>(一) 前點第一項第二款第一目：基準容積之百分之十。</p> <p>(二) 前點第一項第二款第二目及第四款第一目：基準容積之百分之二十。</p> <p>(三) 前點第一項第一款、第二款第三目、第三款、第四款第二目及第五款：基準容積之百分之三十。</p> <p>前項位於整體開發地區、面臨平均深度十公尺以上且面積零點二五公頃以上之永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地之可移入容積，<u>經臺南市都市設計審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過者，得酌予增加</u>，並以增加該接受基地基準容積之百分之十為限。但前項第二款接受基地面積達三千平方公尺以上者，以增加該接受基地基準容積之百分之二十為限。</p> <p>第二項面臨平均深度十公尺以上且面積零點二五公頃以上之永久性空地之接受基地，其係部分鄰接或隔有計畫道路或廣場用地（兼供道路使用）面對者，以鄰接或面對之部分為限適用前項規定。（如附圖二之一及二之二所示）</p> <p>第一項位於實施都市更新地區範圍內接受基地之可移入容積，除都市計畫及都市更新計畫另有規定者外，其餘<u>經都設會審議通過者，得酌予增加</u>。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」。</p> <p>二、另依「臺南市都市設計審議原則」肆、容積提升基地都市設計審議原則篇：</p> <p>「九、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，經本市都市設計審議委員會同意增加可移入容積之案件審查原則：</p> <p>(一) 申請基地以周邊鄰接道路之完整街廓為原則。</p> <p>(二) 申請基地若非完整街廓，且基地面積未達 1000 平方公尺者，則建築物地上層應自基地境界線退縮 2 公尺以上建築；基地面積達 1000 平方公尺以上者，則建築物地上層應自基地境界線退縮 4 公尺以上建築。</p> <p>(三) 申請案主動提供公益性措施，其事項應為公共設施綠美化、環境清潔維護、都市景觀改善、都市公共服務設施等相關用途，並以實質性標的物為優先。</p> <p>(四) 基地作為住宅使用時，停車空間設置應滿足至少 1 戶 1 汽車位及 1 機車位；若無法滿足上述車位，則汽車至少滿足本市自用小客車家戶持有率，機車 1 戶 1.2 機車位。」</p> <p>三、又本委員會113年5月9日第6次會議通案性決議：「因容移提升所應提供之公益性回</p>		

	<p>饋除依區公所訂定之回饋措施作業要點提出公益性回饋金外，請再增加認養鄰近公園、綠地或其他公共設施等回饋措施，並做成附帶通案性決議」。</p> <p>四、有關容積移轉申請案件依現行規定，申請移入容積得以送出基地或折繳代金方式辦理，原已將相關成本及合理利潤率納入考量；考量簡化審議程序，且供未來申請單位有依據可循，申請案如因增加移入容積需經本委員會同意者，該增加移入容積，建議新增規定如下：<u>「經委員會同意增加可移入容積之案件，該移入容積增加之部分，應依『臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點』以折繳代金方式辦理。」</u></p> <p>五、另原「臺南市都市設計審議原則」肆、容積提升基地都市設計審議原則篇第九點第(三)款「申請案主動提供公益性措施，其事項應為公共設施綠美化、環境清潔維護、都市景觀改善、都市公共服務設施等相關用途，並以實質性標的物為優先」一節，如依各區公所規定提供之公益性措施以總樓地板面積每平方公尺30元或提供其他實質公益性回饋之回饋價值相當者，<u>得免再提請委員會同意。</u></p>
列席單位意見	無。
委員意見	無。