

113 年度臺南市都市設計審議委員會 第 6 次會議紀錄

中華民國113年5月16日府都設字第1130695289號函

113年度臺南市都市設計審議委員會第6次會議紀錄

一、時間：中華民國113年5月9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：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、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：

臨提研議第1案：展延核定期限-「理銘開發仁德區二空段B1區店鋪、集合住宅新建工程」、「理銘開發仁德區二空段、和愛段B2區店鋪、集合住宅新建工程」、「理銘開發仁德區二空段B3區店鋪、集合住宅新建工程」、「理銘開發仁德區二空段B4集合住宅新建工程」、「理銘開發仁德區二空段B5區店鋪、集合住宅新建工程」、「理銘開發仁德區二空段B6區托嬰中心、集合住宅新建工程」案(仁德區)

決 議：同意「理銘開發仁德區二空段B1區店鋪、集合住宅新建工程」、「理銘開發仁德區二空段、和愛段B2區店鋪、集合住宅新建工程」、「理銘開發仁德區二空段B3區店鋪、集合住宅新建工程」、「理銘開發仁德區二空段B4集合住宅新建工程」、「理銘開發仁德區二空段B5區店鋪、集合住宅新建工程」、「理銘開發仁德區二空段B6區托嬰中心、集合住宅新建工程」延長核定期限3個月至113年8月6日止。

研議第2案：『「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)」土地使用分區管制要點第二十二條特定地區建築物高度限制-「九份子市地重劃區住四之一」-建築物高度管制放寬』

研議案（安南區）。

決 議：同意本次提案內容，安南區「九份子市地重劃區住四之一」及「科工區(東區部分)住宅區」建築物高度管制放寬依本次通案性決議，作為未來申請單位規劃設計參考及後續審議之依據。

九、審議案件：

審議第1案：「臺南市仁德區崁腳北段「裕忠安居」社會住宅新建統包工程」都市設計審議案（仁德區）。

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：「瑞築建設股份有限公司臺南市永康區平道段216等地號店鋪集合住宅大樓新建工程」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) 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) 本案因容移提升所應提供之公益性回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。
- (3) 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。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行政協商紀錄(協議書)或認養契約等相關文件。
- (3) 同意本案得免受都市計畫說明書之都市設計準則第(四)款建築物管制第1目：「本計畫區住宅區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂」之相關規定限制。
- (4) 地下層部分緊鄰車道轉彎處之汽車停車位有安全疑慮，請調整刪除。

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：「安平港北觀光開發區域基礎設施改善工程(透水率提會同意)」都市設計審議案(安平區)。

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依提會內容辦理，免受「臺南市都市設計審議原則」之「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第6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4案：「太穩建設有限公司安南區國安段1632地號集合住宅新建工程」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40%為上限，實際可移轉面積不得超過容積移轉許可函之許可面積。

- (2) 同意本案免受「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)書」第四節土地使用分區管制要點拾貳、其他第二十二條特定地區之建築物高度限制如下：「一、九份子市地重劃區，『住四-1』住宅區建築高度不得高於21公尺，但經都市設計審議委員會審議通過者，不在此限」之相關規定限制，惟需符合113年度第6次會議研議第二案之通案性決議規定。

- (3) 本案因申請容積移轉及建築高度管制放寬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)或認養契約等文件。

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>審議 第一案</p>	<p>「臺南市仁德區崁腳北段「裕忠安居」社會住宅新建統包工程」都市設計審議案</p>		<p>申請 單位</p>	<p>國家住宅及都市更新中心</p>
		<p>審查 單位</p>	<p>權責檢核 項目</p>	<p>審查意見</p>
<p>初核 意見</p>	<p>都市發展局 都市設計科 地景規劃 工程科</p>	<p>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>	<p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分： (一)「變更仁德都市計畫(土地使用分區管制要點)細部計畫(配合內政部社會住宅興辦計畫)案」拾、變更土地使用分區管制要點第十二點建築退縮規定(二)社會福利設施用地 1.「基地東側自計畫道路境界線至少退縮 15 公尺建築…」本案案名招牌位於上開退縮範圍內，請設計單位修正。 二、書圖文件應再補正部分： (一)地下室開挖範圍線、地坪材質、高程及色彩，請補充說明。P17 (二)圖面顯示資訊不清楚，請修正。P18 (三)剖面位置對應平面圖位置有誤，請修正。P19 (四)剖面植栽灌木覆土深度不足，另南側綠帶寬度僅 105 公分，不利喬木生長。P19 (五)開挖範圍內的灌木和草地覆土深度不足。P21 (六)立面顏色請修改「各種顏色小口磚」，明確敘明顏色。P40 (七)公共藝術品位置、尺寸及示意圖請明確標示，勿與模擬圖不同。P44 (八)檢附建築線指示圖。P73 (九)立剖面圖請標示地界線、退縮線、突出物層高度及建築物高度。 (十)誤植「法定空地 51%」請修改為法定空地面積 50%。P66 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一)本案住宅數 610 戶、店鋪及社會福利設施之空調系統的配置位置，請補充說明並適當美化遮蔽。 (二)本案社區集會空間與店鋪配置位置，請補充說明規劃構想。 (三)本案社會福利設施外部動線是否考量雨遮設施，請補充說明。 地景規劃工程科：尚無意見。</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>都市規劃科： 1. 基地位置圖」(p. 7)，建請配合文字說明內容於圖面標示基地周邊道路名稱。 2. 報告書涉及「道路寬度標示」部分內容(例：裕忠路，p. 8、p. 10、p. 12 等頁面標示各異)，請重新檢核修正；另涉及圖面「建築退縮標示」部分，建請依不同退縮尺度作區隔標示，建請修正。 3. 面積計算表 (p. 48) 電子檔部分表格欄位內容顯示「#####」，請適度調整表格格式以利正確呈現必要資訊，請修正。 4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 65~p. 66) 條文如非本案檢討範疇，建請於檢核結果各欄位以符號“-”(非勾選檢核結果之合格欄位)或以文字敘明“免檢討”表示，建請修正。 5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 65) 條次十一有關社會福利設施使用管制檢討，備註欄位之建蔽率、容積率檢討結果分別為 33.75%、350.58%，與參照頁次 (p. 48，面積計算表) 及申請書 (p. 3) 所載實設建蔽率 33.76%、實設容積率 350.27% 未符，請</p>	

		<p>釐清修正。</p> <p>6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 66) 條次十四有關停車空間劃設標準檢討，建請將檢討結果(數據)標註於備註欄位，請補充修正；另如本案業經主管機關審查之交通影響評估相關資料，建請併補充說明本案依交通影響評估規定核准文件及檢討設置內容，以供查核。</p> <p>7. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 66) 條次十七有關基地內綠化面積檢討，建請將檢討結果(數據)標註於備註欄位，請補充修正。</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. 本案建築師相關設計尚符，於申請建築許可時依據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：</p> <p>1. P25，新植喬木索引表之規格，米高徑單位未標示，請確認。</p> <p>2. P27，光臘樹、樟樹、杜英、苦楝屬大喬木，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。</p> <p>3. P36街道傢具之座椅須增加扶手以利年長者使用。</p> <p>4. 建議植栽帶寬度至少保留2公尺以上。</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	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. 本案建築物用途係為店鋪、社會住宅、托嬰中心及社區心理衛生中心等，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22日審議，決議：修正後通過。</p> <p>2. 基地提供各類的社會福利服務，除接送臨停需求外，是否尚有自用復康巴士等進出停放使用，宜再審慎檢討，建議可依各使用者角度檢視停車位設置與人車動線是否妥適。</p> <p>3. P. 8裕忠路路寬誤植為15米，以及P. 12總停車位數計算誤植為445輛，請修正。</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	案地鄰近本市疑似遺址清風莊及炭腳，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	<p>一、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>二、請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>三、依書面資料審查，本案位於仁德區炭腳北段1261-2、1267、1267-1、1268、1269、1269-1、1375、1375-1地號等8筆土地(社會福利設施用地)，預計興建地上14層/地下3層之H2集合住宅、G3店鋪、H2社區</p>

			<p>心理衛生中心、H2身障社區日間作業設施、H2社區日間照顧服務、F3托嬰中心（住宅數：610戶、店鋪數：5戶、其他：6戶）、建築物高度49.35公尺，基地面積10191.64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>
列席意見			<p>臺南市捷運工程處(書面意見)：</p> <p>一、本案基地鄰近捷運第一期藍線範圍，北側為仁德維修機廠、東側裕忠路為機廠聯絡軌、南側基地規劃為捷運開發區及B10站出入口，目前第一期藍線綜合規劃已通過交通部審查且正進行基本設計作業，預計115年底前動工。</p> <p>二、報告書內容符合「土地使用分區管制要點」第12點之退縮規定，本處無意見。</p> <p>三、惟本案未來如有與捷運連通需求，本處後續將參考其他縣市程序訂定捷運設施與土地開發建築物連通管理規定，以供捷運鄰近土地、建築物與捷運場站便利通行。</p>
委員意見			<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. 日間照顧空間，除了火災動線考量，另身體行動不便的人一般緊急疏散動線應被考量進來，包含緊急停車車輛停放位置，應在設計說明中敘明。 2. 本案戶數及車輛多，裕忠路寬度20公尺，目前退縮15公尺，交通上如何思考流量控管。 3. 圖面解析度不夠，涉及陽台的設備設施在圖面很小無法閱讀，應該妥善考量空調系統，在立面上可能造成混亂。 4. 建議規劃提供店鋪臨停機車位。 5. 好望角細部及高程要呈現出來(P37頁)。 6. 基地西北側現況地形是否有高差，報告書應說明清楚，規劃上如何考量因應現況地形的處理？ <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 進出口位於裕忠路，易與由北往南的車流造成衝突點，在視覺上的設計應該淨空一些，入口盡量朝向開放的如喇叭口狀設計。 2. 表演廣場面向北側，季節北風會形成風口的口袋，請解釋設計有無特別的理由。如果要面對北風應如何處理風的衝擊。 3. 本案疑似位於斷層帶附近，防震結構安全是否考量。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 表演廣場未來是辦什麼類型活動？ 2. 補充說明社區花園與托嬰中心空間的連結。 3. 植栽的定位以原生在地植栽為主，另注意P. 21春不老高度與空間形成的感覺。 4. 屋頂花園的綠化，管理維護的可能性的細部規劃為何？ 5. 1樓平面南側景觀規劃稍弱一點，看是否有補強的機會。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 裕忠路分隔島現況是臨時性紐澤西護欄，目前為右進右出方式，到時候如果紐澤西開缺口則會改變方式，須作一些防範，這方面應考量。 2. 平面臨時接送區，提供短暫接送，請規劃團隊考量。

委員六：

1. 行駛裕忠路於路口容易產生視覺死角，然後從基地行駛出來的車輛也不容易看到，且本案量體大，以後可能會是容易發生交通事故的地方，或許可以在入口處增設紅綠燈加強管制。

委員六：

1. 考量下雨天接送位置。
2. 托老所日照空間建議加強西側及西北側外部戶外空間規劃，提供使用者更多活動空間。

委員八：

1. 冷氣空調設備在陽台如何配置並美化。
2. 通風管線管道如何配置，是否影響外觀立面？
3. 入口改動需順暢，補充警示設施。
4. 防救災動線補充圖面說明，並適度調整。
5. 托嬰跟日照空間考量雨遮步道串聯，戶外景觀步道與臨地關係配合。

審議 第二案	「瑞築建設股份有限公司臺南市永康區平道段216等地號店鋪集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案		申請 單位	瑞築建設股份有限公司	
				設計 單位	陳欽煒建築師事務所
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) 本案位於整體開發地區之住宅區，現擬申請容積移轉 60%(移入基準容積 200%之 30%)，由基準容積之 20%酌予增加至 30%，本案增加移入至基準容積 30%部份，需經都市設計審議委員會同意，及公益性回饋內容(P1-10 回饋金：非實質標的物)提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二) 依都市計畫都市設計準則第(四)款 1. 本計畫區住宅區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂以形成本區之特殊建築風格：「(1)屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板總面積至少 50%設置斜屋頂，其設置位置以面臨計畫道路或是鄰接綠地、公園用地為原則，前述斜屋頂面積不含斜式女兒牆之投影面積。」、「(2)建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物投影總面積至少 50%設置。」、「(3)面臨道路、鄰接綠地及公園用地之斜屋頂其屋簷應出挑至少 50 公分」；又依 111 年第 12 次委員會針對本計畫區住宅區除規劃為 5 層樓以下且簷高 15 公尺以下之建築基地外，針對建築物各向立面、屋頂量體造型及夜間照明設計提出對地區環境具地標景觀效益，經委員會審議同意得免受斜屋頂相關規定限制。本案為 14 層樓建築得免設置斜屋頂，惟請本案之屋頂造型量體、立面及夜間照明設計等對地區環境之設計構想及景觀效益、國道 1 號南下視角之模擬圖，提請委員會同意。P3-24</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P1-5 格式有誤。</p> <p>(二) P2-1、2 比例有誤。</p> <p>(三) P3-8 分區詳標綠化計算式。</p> <p>(四) P3-8、10 綠覆計算有誤。</p> <p>(五) P3-8 分區詳標退縮綠覆計算式。</p> <p>(六) P3-8 喬木及總綠覆計算有誤。</p> <p>(七) P3-11 鋪面有誤請詳標示。</p> <p>(八) P3-21 分區詳標透水計算式。</p> <p>(九) P5-1~3 附圖請放大且清晰。部分條文錯誤附圖闕漏。</p> <p>(十) P5-4，退縮綠覆與 P3-8 不一致請確認。2. 3. 4. 5. 點請回應。</p> <p>(十一) 綠覆、綠化、透水計算套繪建築面積範圍。</p> <p>(十二) 請詳標排氣排煙設備排放口，避免朝向道路。</p> <p>(十三) 部分參照頁次錯誤。</p> <p>(十四) 缺街廓轉角圖說(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> <p>(十五) 開挖率計算式。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明地下層人車動線安全、植栽及節能設計之修正調整內容。</p>		

		<p>(二) 請說明本案垃圾車暫停空間規劃(2.3*5.5M)之合理性及機車編號 79~82 位置之合理性。</p> <p>地景規劃工程科：尚無意見。</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>都市規劃科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請書 (p. 1-02) 及附表四 (p. 5-01~p. 5-03及p. 5-04)「基地所在都市計畫案名」，本案適用都市計畫管制規定為107年2月11日發布實施(107年2月9日府都規字第 1070182154A 號公告)「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫案」，及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。 2. 第貳章、區位現況 (p. 2-01) 基地位置之都市計畫，應為107年2月11日發布實施(107年2月9日府都規字第 1070182154A 號公告)「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展)細部計畫案」，請修正。 3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」，請分別依主要計畫土管 (p. 5-01~p. 5-03) 及細部計畫土管 (p. 5-04) 之發布實施日期、案名標示並請應重新依發布實施後條文檢核，請修正；另報告書內容涉及引用現行都市計畫案名及條文依據部分(例：p. 3-08、p. 4-02……等)，請重新檢核併同修正。 4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-01~p. 5-02)(主要計畫)表格格式編排錯置情形(條次十)，請修正。 5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-01~p. 5-03)(主要計畫)條次二、十九、二十四有關住宅區之建蔽率與容積率、建築線退縮檢討規定及適用其他法令規定……等項檢討，屬依細部計畫土管檢討範疇，請於檢核結果各欄位以符號“-”表示，於備註欄位敘明“本案依細部計畫土地使用分區管制要點規定檢討”即可，原則免再加註其他檢討內容及文字說明，以免混淆，請修正。 6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-03)(主要計畫)有關停車空間劃設標準及基地內綠化面積檢討(113年4月9日發布實施之現行計畫條次已修正為二十二及二十三)，備註欄位檢討結果均與參照頁次數據未符，請釐清修正。 7. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-04)(細部計畫)條次二有關住宅區建蔽率、容積率及容許使用項目檢討，備註欄位檢討結果“實設建蔽率34.50%”與參照頁次p. 4-02及申請書(p. 1-02)數據34.88%未符，請釐清修正。 8. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-04)(細部計畫)條次五有關停車空間劃設標準檢討，請修正備註欄位敘述為“本案依主要計畫土地使用分區管制要點第22條規定檢討”，請修正。 9. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-04)(細部計畫)條次四有關退縮建築規定之“退縮建築範圍綠覆面積”檢討，備註欄位檢討結果“綠覆面積386.99m²”與參照頁次p. 3-08數據242.65m²未符，請釐清修正。
<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>建築管理科二股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. p4-02面積計算表中，實設容積率:300%與申請書中登載實設容積

		<p>率:200%不符,請說明。</p> <p>2. p5-0檢討之實設建蔽率似有誤繕,請確認。</p> <p>3. 其餘無新增意見。</p>
工務局 公園管理科	<p>植栽計畫</p> <p>照明計畫</p> <p>其他主管法令</p>	<p>公園管理科一股：</p> <p>1. P3-14街道傢具之座椅須增加扶手以利年長者使用。</p> <p>2. 建議植栽帶寬度至少保留2公尺以上。</p> <p>3. 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>4. 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>5. 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>6. 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>
經濟發展局	<p>工業區開發</p> <p>綠能產品運用</p> <p>其他主管法令</p>	無意見。
交通局	<p>停車與交通動線計畫</p> <p>交通影響評估</p> <p>其他主管法令</p>	<p>1. P. 2-03現況分析有關永安路拓寬工程內容有誤，請修正。</p> <p>2. P. 2-04基地西側臨永運一路，誤植為客運一路。</p> <p>3. 基地住宅78戶、店鋪4戶，實設汽車停車位88席、機車停車位82席，為避免停車外部化，建議於基地內規劃足夠停車空間。</p> <p>4. 基地無障礙汽車停車位總計有3席全配置於地下一樓，惟卻將該3席無障礙汽車停車位歸為店鋪使用，不甚合理，請再檢討調整。</p>
文化局	<p>文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項</p> <p>其他主管法令</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。
水利局	排水計畫	無意見。
環保局	<p>環境保護設施計畫</p> <p>環境影響評估</p> <p>其他主管法令</p>	<p>一、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>二、請配合本市低碳政策，建議將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>三、依書面資料審查，本案位於永康區平道段216、217地號等2筆土地(住宅區)，預計興建地上14層/地下4層之店鋪、集合住宅(住宅數：78戶、店鋪數：4戶)、建築物高度47.1公尺，基地面積1730.75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>
列席意見	無	
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <p>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。</p> <p>2. 位於「臺南市永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收工程」排水計畫範圍內，免再辦理出流管制。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 本案容積提升增額很多，目前僅依公所訂定之回饋措施作業要點，提出公益性回饋金顯不足對等；其所造成的環境容受效應，卻是周遭市民要吸收，故除了公益性回饋金外，應該再與公所討論，朝增加認養附近公園、綠地的方向去回饋，並作成附帶通案性決議。</p>	

委員三：

1. 本案基地小卻要增加這麼多容積，連帶也要增加要設置更多停車位，導致目前設計欠缺考量：如地下三層，配置汽車位於車道迴轉坡道的內部並不理想。本案應該考量公共利益，並朝降低容積方向調整，因此個人並不贊成本案的移入容積。

委員四：

1. 地下一層垃圾車暫停車位前方空間不合法規請確認，汽車位87與機車位2的空間重疊也不符規定。
2. 台南冬天西、北面也會有太陽直曬問題，提醒大面玻璃的設計需考量建築物理；併同考量雨天時的地表洩水問題，本案請再思考是否增設雨遮、出入口處無障礙動線及地表收水處理高差的折衝考量。
3. A2戶主臥目前冷氣配置位置，在實務上未考量空調管線的合理性。

委員五：

1. 冷氣設置位置需考量安裝動線、安全性及未來維護，像 A7 戶安裝動線需經由廚房的小窗戶並不合理。

委員六：

1. 目前一樓管委會只有設置北面單一出入口，考量東南側戶外景觀使用，可以加設出入口增加景觀連結性及社區凝聚性。

委員七：

1. 地下一層三席無障礙汽車位繪製有誤，即便改成一般汽車位也要考量使用性。

審議 第三案	「安平港北觀光開發區域基礎設施改善工程(透水率 提會同意)」都市設計審議案		申請 單位	交通部航港局
			設計 單位	台灣世曦工程顧問股份 有限公司
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 \geq 法定空地面積 - (基地面 積 \times 10%) …」，本案透水率42.9%，因基地條件限制，透水率未 達規定之85%，提請委員會同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 補充標示停車場行車動線(單向或雙向)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</p>	
列席 意見	無。			
委員 意見	委員一(書面意見)：			
	<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"> 汽車停車格與車道尺寸，請依據建築技術規則規定設計，應考量倒車入庫之停車角度，建議汽車車格深度達6M；大客車車道前增加更多緩衝空間。 基地西南側4M車道寬度應至少6M。 考量機車停車便利與順暢，機車停車格中間車道寬度建議增加寬道2M。 考量未來行人匯集區域可能往廁所或基地西南側未來開發之遊憩區域，建議調整基地西側及西南側人行道寬度，提供友善安全人行空間。 無障礙廁所及親子廁所功能上應分開。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 建議加強分析基地透水AC車道鋪面之適宜度。 補充說明基地電力來源為何。 目前馬桶皆規劃為懸掛式或落地式，倘為落地式要思考如何施作。 本案模擬圖、立面圖及剖面圖略有不一致，重檢視修正；另依據目前規劃立面圖，屋頂建議略以斜面自然洩水即可，可免去未來屋頂清潔維護問題。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 補充分析透水AC鋪面與一般AC鋪面耐熱之差異性，倘綜合評估後，建議本案應著重環境生態較友善之設計較合理。 			

研議 第二案	「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)」土地使用分區管制要點第二十二條特定地區建築物高度限制-「九份子市地重劃區住四之一」-建築物高度管制放寬研議案	提案 單位	臺南市政府都市發展局
-----------	---	----------	------------

壹、法令依據：

- 一、依「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)」土地使用分區管制要點第二十二條規定辦理。



說明

- 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。

貳、說明：

- 一、依112年11月發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)書」，其中第四章第四節土地使用分區管制要點第二十二條特定地區之建築物高度限制如下：一、九份子市地重劃區(一)「『住四-1』住宅區建築物高度不得高於21公尺，但經都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。都市設計審議委員會為審議『住四-1』住宅區申請建築物高度提升案件，得另訂相關審議規範或處理原則」。
- 二、另前項都市計畫土地使用分區管制要點第十八條「二、其他指定地區容積獎勵如下：(一)九份子市地重劃區：2. 提高綠覆率，並降低建蔽率：建築基地應以複層植

提會 研議 內容	<p>裁之方式使綠覆率達60%以上，且建蔽率低於40%者，獎勵法定容積率之5%。」</p>
	<p>一、為辦理「九份子市地重劃區住四之一」之因容積移入申請建築物高度放寬之都市設計審議案件，考量相關案件之回饋比例原則及回饋之可行性，建議本區高度放寬之通案性審議規定如下：</p> <p>(一)建蔽率應小於 40%，且綠覆率應達 60%以上，且基地面積 30%以上應開放供公眾休憩使用。</p> <p>(二)應自基地境界線退縮 5 公尺以上建築，並留設至少 2 公尺以上之人行步道。</p> <p>(三)基地內各棟(幢)建築物間之淨寬度達 8 公尺以上。</p> <p>(四)如申請移入容積之建築基地，應額外提供公益性回饋，並以樓地板面積或代金為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 樓地板面積：以設置室內型設施為限（例如公共化幼兒園、社區長照機構、社會住宅、其他社會福利或公益設施等），產權需無償捐贈予市府，並需取得該目的主管機關同意。 2. 代金： <ol style="list-style-type: none"> (1)回饋樓地板面積未達 166 平方公尺(50 坪)或經無適當需求機關者，應以代金方式回饋，並以所在區公所受理機關。 (2)前款代金計算如下： $P=(A \times 0.2\%) * S$ <p>P：回饋代金 A：建築基地之總樓地板面積(m²) S：當年度里社區活動中心預算編列之單位造價(113 年以每坪為新台幣 18 萬元計)</p> (3)代金得作為區公所轄區公園、綠地、好望角、道路等之相關設施、設備、或植栽、環境維護改善費用。 <p>二、另原臺南市都市設計審議委員會 111 年 7 月 28 日第 14 次會議研議第 2 案「安南區『科工區(東區部分)都市設計審議規範』建築物高度管制放寬」研議案通案性決議事項(詳附件)，因容積移轉申請高度放寬之公益性回饋部分，建議比照前項內容修正，修正後之通案性決議如下：</p> <p>(一)建蔽率應小於 50%，且基地面積 30%以上留設為沿街步道式或廣場式開放空間。</p> <p>(二)應自基地境界線退縮 5 公尺以上建築，並留設至少 2 公尺以上之人行步道。</p> <p>(三)基地內各棟(幢)建築物間之淨寬度達 8 公尺以上。</p> <p>(四)應提出高度未放寬時之建築量體模擬。</p> <p>(五)如申請移入容積之建築基地，應額外提供公益性回饋，並以樓地板面積或代金為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 樓地板面積：以設置室內型設施為限（例如公共化幼兒園、社區長照機構、社會住宅、其他社會福利或公益設施等），產權需無償捐贈予市府，並需取得該目的主管機關同意。 2. 代金： <ol style="list-style-type: none"> (1)回饋樓地板面積未達 166 平方公尺(50 坪)或經無適當需求機關者，應以代金方式回饋，並以所在區公所受理機關。 (2)前款代金計算如下： $P=(A \times 0.2\%) * S$ <p>P：回饋代金 A：建築基地之總樓地板面積(m²) S：當年度里社區活動中心預算編列之單位造價(113 年以每坪為新台幣 18 萬元計)</p> (3)代金得作為區公所轄區公園、綠地、好望角、道路等之相關設施、設備、或植栽、環境維護改善費用。

列席單位意見	無。
委員意見	委員一： 1. 當初九份子高度限制用意為何？ 2. 代金繳納公式之S採當年度活動中心造價，是如何計算。 3. 是否應有最小基地面積之限制？

審議 第四案	「太穩建設有限公司安南區國安段1632地號集合住宅 新建工程」都市設計審議案		申請 單位	太穩建設有限公司
			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：</p> <p>(一)依都市計畫土地使用分區管制要點第二十二條特定地區之建築物高度限制如下：「一、九份子市地重劃區，『住四-1』住宅區建築高度不得高於 21 公尺，但經都市設計審議委員會審議通過者，不在此限」，本案建築物高度超過 21 公尺，爰提送都市設計審議</p> <p>(二)本案位於整體開發地區之住宅區，現擬申請容積移轉 72%(移入基準容積 180%之 40%)，由基準容積之 20%增加至 40%。本案增加移入基準容積 40%為上限部份，需經都市設計審議委員會同意，本案未說明公益性回饋內容，請補充說明並提請委員會討論。</p> <p>(三)依臺南市容積提升基地都市設計審議原則篇第四點規定「本篇所稱退縮建築之範圍應開放供公眾使用，並設置人行步道，街道家具及適當植栽綠化，不得設置結構物…」本案退縮範圍內有設置水池結構物，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)底圖(空照圖)模糊，請修正。P3-2-1</p> <p>(二)確認剖面覆土深度(灌木需覆土 60 公分以上)、人行道及植栽帶寬度請標示。P3-6</p> <p>(三)補充綠化面積算式、綠覆面積算式、透水磚面積算式及開挖範圍外綠化面積算式。</p> <p>(四)立剖面，請標示退縮線、地界線及建築線。</p> <p>(五)臨計畫道路(建築線)側人行道是否達 2.5 公尺，基地內人行道是否淨寬達 2 公尺，請補充標示尺寸。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案基地北、東、南側高程設計 70 公分，如何銜接北側既有住宅、東側既有住宅及鄰房基地內通路、南側府安公園，請設計單位補充說明。(P3-6)</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： 本科無審查意見。</p> <p>都市計畫管理科： 本案刻正申請容積移轉，申請容積移轉上限為 40%。</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. 本案建築師相關設計尚符，於申請建築許可時依據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：</p> <p>1. p. 3-2-1：臨移居路一側行道樹，如有影響施工進出須遷移者(含微移)請向工務局公園科辦理自費遷移。</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	4. 汽、機車停車供給除考量住戶需求外，訪客停車需求亦應滿足，建議於基地內規劃足夠停車空間，避免停車外部化。 5. 地下一樓機車停車區出入口位於主要進出車道旁，部分車輛停放後尚須穿越車道前往梯廳，請加強安全警示設施，確保人車通行安全。 6. 地下二層汽車停車位編號71位於墩柱與坡道口間，請加強安全警示設施之設置。 7. 建議增設無障礙機車停車位。
	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	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、本案申請用地經查非屬土壤、地下水污染控制、整治場址及污染管制區。 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，本案位於安南區國安段1632地號等1筆土地(住宅區(住四-1))，預計興建地上18層/地下3層之集合住宅(住宅數:132戶)、建築物高度60.4公尺，基地面積3778.88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。 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	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 局部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。 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"> 標示外部空間至大廳入口的無障礙通路。 府安公園側請以剖面檢討坡度是否過陡。 地下停車場車道入口請增加2米緩衝空間。 地下室車道轉彎處(外側車道)，建議儘量加寬(不要用同心圓)。 無障礙廁所不要放小便斗，建議移除。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案高層結構，請與結構技師討論結構抗地震力問題。 增加車道入口的通視性及警示系統。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 東北側植栽的景觀緩衝距離不夠，請適當調整。 水景規劃很可惜，效益不好，請適當調整與建築物的關係。 東南側植栽配置角度請適度修正。 		

4. 與南側府安公園步道銜接不順，請適度調整。

委員五：

1. 本案連接外部空間及高程銜接(+70)問題，請補充說明理由。