

# 112 年度臺南市都市設計審議委員會 專案小組第 2 次會議紀錄

中華民國112年9月15日府都設字第1121188291號函

## 112 年度臺南市都市設計審議委員會專案小組第 2 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 112 年 9 月 6 日(星期三)上午 9 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：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、審議案件：

研議第 1 案：「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」研議案(永康區)

- 決 議：1. 本案「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」第八點涉及協議書內容部分，非屬都市設計審議內容，後續如果需要修正審議原則，再提到委員會來做報告。
2. 有關「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」其附件「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵協議書」，後續由市府業務單位依行政流程辦理。

研議第 2 案：「和宜建設-永康區康橋段 40、40-1 地號集合住宅新建工程」研議案(永康區)

- 決 議：本案請依小組委員及初核意見修正或回應後，再提至都市設計審議委員會審議。

研議 第一案	「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」都市設計研議案	提案 單位	臺南市政府都市發展局 都市設計科
說明	<p>一、計畫緣起：</p> <p>永康創意設計園區計畫原為陸軍砲兵飛彈學校湯山營區，依據行政院「挑戰2008：國家重點發展計畫」之「文化創意產業發展計畫」及「國際創新研發基地計畫」，並核定為重大投資案，爰辦理都市計畫變更，並於103年2月10日發布實施。</p> <p>本計畫區地點原做為軍營使用，現地留存許多大型喬木，其樹胸徑達1.2公尺以上或樹冠覆蓋面積達300m<sup>2</sup>以上，具有特殊區域代表性，為鼓勵現有具保存價值樹木原地保留，故於都市計畫土地使用分區管制訂定容積獎勵規定，並於都市設計審議配合增訂容積獎勵計算公式。</p> <p>二、計畫範圍：永康創意設計園區。</p> <p>三、法令依據：</p> <p>(一)依「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整創意設計園區計畫開發)(土地使用分區管制要點)(配合市立圖書館總館開發)」案之土地使用分區管制要點第十四點訂定之。</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>四、都市計畫土地使用分區管制要點規定：</p> <p>第十四點 <b>建築基地內現有具保存價值之樹木，應以原地保留。</b>如無法原地保留時，應擬具移植計畫及復育計畫書圖提送都市設計審議委員會審議，並得邀請專家學者及農業局協助審查。</p> <p>依前項所列之樹木採原地保留者，得視樹木保護及建築影響情形，經都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加容積，但<b>增加容積之上限不得超過法定容積率之10%</b>。</p> <p><b>取得獎勵容積之樹木，應準用「臺南市珍貴樹木保護自治條例」第七條至第十八條規定辦理，並於核發建築執照時，於建築執照加註列管事項。</b></p> <p>五、都市計畫指定現有具保存價值樹木共67株，清冊詳附件。</p> <p>(一)規格均達樹胸高直徑<math>\geq 1.2\text{m}</math>(含各分枝胸高直徑合併計算)或樹冠覆蓋面積<math>\geq 300\text{m}^2</math>。</p> <p>(二)樹種為榕樹48棵、摩鹿加合歡4棵、苦楝2棵、印度橡膠、黑板樹、金龜樹各1棵、果樹10棵(蓮霧6棵、芒果2棵、龍眼1棵、楊桃1棵)。</p> <p>六、辦理過程說明：</p> <p>(一)本案業經本市都市設計審議委員會於108年第21次會議修正通過「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」草案共計5點(尚未函頒實施)，並於第4點規定，符合獎勵容積之樹木，應申請核定珍貴樹木，並取得列管保護核定公告，始得取得容積獎勵值。</p> <p>(二)又臺南市建築師公會於109年1月16日來函，陳述容積獎勵值過低提議修正，及109年4月10日本市樹木保護委員會第1屆第5次會議，建議具保存價值之容積獎勵樹木與珍貴樹木行政作業採分別處理，爰研議調整修正「永康砲校樹木原地保留容積獎勵</p>		

	<p>都市設計審議原則」。</p> <p>(三)後經業務單位簽請本會召集人指派張秀慈、李彥頤、吳信宏、林雅茵及副召集人等委員組成專案小組，並邀請府內相關單位及臺南市建築師公會，於109年第1次專案小組研議修正條文草案共計11點，並決議：「本案請參酌委員意見調整或修正文字後，提至都市設計審議委員會研議。」</p> <p>(四)本案於109年7月9日提本市都市設計審議委員會109年第10次會議審議，決議：「本審議原則暫予保留，俟後續開發建案提送申請都市設計審議時，併同研商管理維護及養護經費標準等後續保育執行方式，再調整或修正後函頒實施。」</p> <p>(五)本案再於110年4月19日「都審原則及後續養管制度研商會議」提出信託專戶專款專用及保證金把關機制，並於協議書中明確定義養管單位、權利責任、養管費用及保證金數額等內容，決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 養管費用若金額較為大筆，得分2期方式存入信託專戶，惟為加速開發案開發時程，第一期費用應於都審報告書核定前存入至少50%金額，第二期則於第一張使照核准前存入所餘金額且不得逾都審報告書核定翌日起算三年。</li> <li>2. 為完善制度，乙方應促成管委會與甲方簽訂協議書，且乙方應檢附管委會既受協議書始得向甲方申請退還保證金，為讓乙方有足夠時間促成此事，保證金退還時間由管委會成立翌日起算6個月內增加為一年，若有特殊情形未能於期限內申請者，乙方得敘明理由向甲方申請展延，展期最長為一年，並以一次為限；乙方若未能促成管委會與甲方簽訂協議書，則乙方應繼續擔負養護管理取得獎勵容積樹木之責。</li> <li>3. 大基地若採分期分區開發者，以最後一期管委會成立翌日起算申請退還保證金之期程。</li> <li>4. 請工務局於即將核發使照前，以公文會辦都發局方式確認現場喬木是否為當初取得獎勵容積之樹木。</li> <li>5. 其餘農業局、工務局意見請業務科參酌修正條文內容。</li> </ol> <p>(六)本案於110年8月26日第14次會議審議，決議：「本案修正後通過，並授權業務單位參酌委員意見調整或修正後函頒實施。」</p> <p>(七)有關「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」及其附件「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵協議書」及「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵作業流程圖」於110年12月17日府都設字第1101451010A號公告，自111年1月1日起實施生效。</p>
修正重點內容	有關「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」其附件「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵協議書」，該協議書內容係以申請者為主體，未來移轉給管委會後，本府與管委會協議內容不涉及保證金，後續由本府業務單位依行政流程辦理。
列席意見	無
委員意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案在都市設計審議規範有訂定保證金的制度，然而這應該是屬於市政府及申請人的行政處理程序，訂在審議規範中有點奇怪。都市設計審議委員會的工作內容，應該是針對設計內容審議，行政程序相關處理，不應該麻煩委員來做審議，建議請承辦單位針對審議原則第八點：有關保證金部分，依照行政程序，由市府研議修正調整內容，再提到委員會來做報告備案，建議不在本小組討論。</li> <li>2. 本案授權承辦單位依照市政府行政程序來做處理，如果要修審議規範的話，再提到委員會來做報告。</li> </ol>

委員二：

1. 都市設計委員會是根據都市計畫法，賦予我們委員審議權責；我們主要是針對都市設計內容去做實質審查，至於都市設計審議委員會的權責是否擴大，還是要回到都市計畫委員會來授權，倒是都市設計委員會可以先行檢視是否窒礙難行，再提都市計畫委員會做最後確認。

研議 第二案	「和宜建設-永康區康橋段40、40-1地號集合住宅新建工程」都市設計研議案	申請 單位	和宜建設股份有限公司
		設計 單位	林峰生建築師事務所
初核 意見	<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生活服務專用區，現擬申請容積移轉 96%(移入基準容積 240%之 40%)。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點，本案基地位於容積可接受地區，其可移入容積經都市設計審議委員會審議通過後，得由基準容積之 30%酌予增加至 40%。本案增加移入至基準容積 40 部份，需經都市設計審議委員會同意，及公益性回饋內容(P5-43~45)提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二) 土地使用分區管制要點第 14 點：「建築基地內現有具保存價值之樹木應以原地保留。如無法原地保留時，應擬具移植計畫及復育計畫書圖送都市設計審議委員會審議，並得邀請專家學者及農業局協助審查。依前項所列之樹木採原地保留者，得視樹木保護及建築影響情形，經都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加容積，但增加容積之上限不得超過法定容積率之 10%。取得獎勵容積之樹木應準用臺南市珍貴樹木保護自治條例…」，本案現有老樹 11 棵：原地保留 9 棵，移植 2 棵，本案申請樹木原地保留獎勵 19.01%(基準容積 240%之 7.92%)需經都市設計審議委員會同意，提請委員討論是否妥適，並說明移植喬木之移植計畫及復育計畫。(P. 5-10、5-31~5-39)</p> <p>(三) 私人建築都市設計審議原則篇第二(五)點：「建築基地臨接都市計畫指定之 18 公尺以上道路側，除得留設具高差之集中式進出車道外，不得供汽機車停放或汽車道穿越使用。但基地進深不足或面臨計畫道路戶數過少無法設置集中式進出車道，經委員會審議同意者，得依審議結果辦理。」，本案於南側東橋二街設置兩處進出車道需提請委員會同意。(P. 3-9、6-4)</p> <p>(四) 「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」第二點：「建築基地內現有具保存價值之樹木(詳土地使用分區管制要點 圖 2-4)採原地保留並申請容積獎勵者，其基地之開發應依本審議原則辦理。都市設計審議委員會審議時並得邀請農業局及樹木保護專家學者協助審查，提供後續養護管理之必要協助。」，依樹木原地保留容積獎勵協議書附件一規定，請說明保留喬木之樹木保育計畫。(P. 5-16)</p> <p>(五) 「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」第五點：「取得獎勵容積樹木之基地開發原則：(一)基地內之建築物配置應與取得獎勵容積樹木保留適當距離，以達到確保良好生長環境之目的。(二)基地規劃設計應提出建築物與取得獎勵容積樹木之整體模擬分析，包含兩者間之距離，及建築物高度或量體大小對日照遮蔽影響等設計內容。(三)容積獎勵土地範圍之地表應採透水設計，且樹幹外緣起算 1 公尺內範圍應為自然土地，不得有任何設施物。」，本案請具體說明整體設計內容模擬分析(包含兩者間之距離，及建築物高度或量體大小對日照遮蔽影響等設計內容)如何調整修正。(P. 5-16)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P3-2：詳標退縮。</p> <p>(二) P3-14：喬木間距標示清楚並符合規定。</p> <p>(三) P3-30：座椅圖例清楚。</p> <p>(四) P3-34、33、35、37：套建築面積線。</p> <p>(五) P3-35：檢討範圍錯誤。</p> <p>(六) P3-36：鋪面詳標透水及顏色。</p> <p>(七) P3-37：套開挖線。</p>		

- (八) P3-39~42：索引及再利用計畫。
- (九) P3-51~53：索引及 1/100。
- (十) P4-1：法定停車依據計畫有誤。
- (十一) P5-3：私宅停車依據計畫有誤。
- (十二) P5-6：日期有誤。
- (十三) P5-11：標示車道出入位置及周遭斑馬線檢討。
- (十四) P5-13：案名、第五點檢討。
- (十五) P5-16：為附表五。
- (十六) P5-42：應開放法定空地之 35% 以上供公眾休憩使用，其應與建築線連接，並應設置適當街道家具及植栽綠美化。計算清楚並確認依規定辦理。
- (十七) P5-47：附協議書。
- (十八) 喬木間距尺寸清楚。
- (十九) 條文完整正確，檢討內容分項詳覆。
- (二十) 檢核頁碼請正確。
- (二十一) 各層平面套繪空調機位置。
- (二十二) 機車位請標示尺寸及通道寬度。
- (二十三) 綠籬高度標示及詳圖。
- (二十四) 私人建築都市設計審議原則篇第四、(三) 款：「透水步道、保水性步道下方覆土深度請確認。
- (二十五) 容積獎勵土地範圍之地表應採透水設計，且樹幹外緣起算 1 公尺內範圍應為自然土地，請標示。
- (二十六) 地下層平面請補充保留樹木冠寬外擴 2 公尺內之投影範圍無結構檢討。
- (二十七) 整個第二章章節闕漏。
- (二十八) 缺地下三-五層平面。
- (二十九) 附表三缺頁碼及決議內容。
- (三十) 平面圖棟別編號請詳標。

### 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (一) P5-47：114 次都委會決議三：本案預計申請老樹保留獎勵容積部分，請加強地面層開放空間與老樹公園之開放性納入後續都市設計審議時妥予考量。本案分區設置綠籬及管制點請說明設計考量。P3-4、4-7
- (二) P3-6：Z3-A 剖，透水步道坡度略陡請說明。
- (三) P3-32：Z3-D 棟 D6 戶，房型有 3 間臥室、1 間客餐廳，目前僅設置 2 個空調室外機位置顯不合理，並請說明一樓公共空間及社福機構空調機設置位置及如何遮蔽。
- (四) P5-18：獎勵容積告示牌及形式部分，建議配合景觀整體設計。
- (五) 附表一：喬木數量由 178 減少為 156 株，綠覆率卻未減少請說明原因。
- (六) 審議案件應該連同基地周邊與鄰地及相鄰街廓之建築配置、出入口、人行步道等內容一併於圖面標示，請再補充說明，並說明基地與街廓整體關係考量。
- (七) 缺 P3-7~13：動線計畫及景觀剖面請說明如何調整。
- (八) 缺 P3-37~53：透水及照明、公共藝術計畫、街角請說明如何調整。
- (九) 喬木與建物間距尤其編號 7、8，距離建物過近；移植的編號 9、10，亦容易有竄根及與其他喬木過近應該保持合理生長空間距離；及日照陰影模擬、日軌陰影方向請說明如何調整。
- (十) 現有老樹移植 2 棵(編號 9、10) 移植位置，請說明本次調整考量。
- (十一) 農業局意見：永康區康橋段 40 地號經查有本市列管珍貴樹木 271 號榕樹(P5-18 編號 16 榕樹)，報告書規劃該樹現地保留，並於棲地範圍(樹冠投影範圍)內種植植栽及

	<p>設置街道家具(P3-14、P3-30)，請依據「臺南市珍貴樹木保護自治條例」第 12 條規定，研擬 271 號榕樹樹木保護計畫(含細部圖說)送農業局提報本市樹木保護委員會審查。請說明</p>
<p>列席 單位</p>	<p><b>都市規劃科(書面意見)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「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)條次二十二有關法定空地綠化面積檢討，其備註欄標示之參考頁次 (p. 3-33~ p. 3-34) 缺頁，請修正。</li> <li>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-8)(細部計畫)條次八有關建築物附設停車空間檢討，其備註欄標示汽車、機車之「應設格位數」及「實設格位數」部分與面積檢討總表 (p. 4-01) 計算結果不符，請修正。</li> </ol> <p><b>農業局(書面意見)：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 永康區康橋段40地號經查有本市列管珍貴樹木271號榕樹(P5-18編號16榕樹)，報告書規劃該樹現地保留，棲地範圍(樹冠投影範圍)內修正為維持現狀保持土壤露出(P3-36)，本局無意見。</li> </ol> <p><b>社會局：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 針對永康區康橋段40、40-1地號集合住宅案，會議中委員建議於社宅A棟「社宅附屬設施2 (H2-小型社區式身心障礙者日間服務場所)」的內牆面增設出入口，以讓身心障礙者有更合宜便利性的出入通道銜接中庭空間等。</li> <li>2. 承前項，本局考量於該「社宅附屬設施2」空間提交設置之「肢體障礙者生活重建服務」，未來擬與都市發展局提出申請1-2戶社宅無障礙房型，結合住宿服務，以提升推動生活重建服務成效，故為利於身障者出入梯廳與服務空間、運用中庭空間等，若設計、安全等面向許可，本案建請依本會議中委員建議「於社宅附屬設施2的內牆面增設出入口」。</li> </ol> <p><b>都市住宅科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. P3-4的假日開放中庭，管維權屬請確實考量合理性，避免變成三不管地帶。</li> </ol>
<p>委員 意見</p>	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. P3-4 開放管制點及圍籬分界線，與本案四區分照分區界線並不一致；與產權分割不一致容易產生彼此糾紛請考量。</li> <li>2. P3-4a 雲梯車轉彎空間是否考量。</li> <li>3. 管制點 4 旁被圍籬圍塑的巷弄式狹長空間不夠大器開放，建議可調整。</li> <li>4. 現地高程是否為+100?是否有回填土在現有老樹原土層上方請說明。</li> <li>5. 編號 7、8 老樹附近的中庭地坪高程+60、+100 不等，與建築是否確實考量動線銜接之合理性。</li> <li>6. 樹基高程下方結構降板與幹基高程關係是否確實考量?不樂見土丘方式的景觀設計。故降板結構體高程需詳標；植栽丘並須留意未來維護澆水的細節。而部分植穴周遭設計木樁圍朔的設計有點奇怪請再考量。</li> <li>7. 香楓應為誤植，請更正為楓香。</li> <li>8. 水池設計應當讓人易親近，像編號 11、12 東側水池可以考量東移，直接鄰接步道鋪面。這樣也能避免榕樹竄根破壞防水，並能確實考量水池清潔動線的便利。</li> <li>9. 連接社宅 A、B 棟間的通廊，是否有可能改成半戶外式，直接開門連接中庭。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各區各棟之間，建議可設置緊急快速連通通過的安全逃生通道。</li> <li>2. 植穴周遭圍塑木樁設計，是否可能產生非預期的行為，請再考量。</li> </ol>



委員三：

1. 本案原始及設計高程應該標示清楚，而本案量體很大，相對高程±0 及地表逕流的流向亦應標示清楚。目前看起來水的流向，好像往社宅棟流，則社宅 A 棟的室內高程，應該再調高才合理請考量。
2. 社宅 A、B 棟分別有 295、148 戶，污物垃圾的丟棄動線是否確實考量？尤其 B 棟。而本案容納這麼多戶的社區，從樓上下來的逃生避難動線亦應好好考量。
3. 各層樓高應該確實考量大、小樑深、天花及空間淨高的關係、空調及所有管線之間的詳細剖面關係及合理性。而且這些設備與陽台空間的實際容納面積、及剖面關係是否確實考量，建築師應該要確實整合。
4. 台灣水質為硬水，在水池的維管上，容易產生青苔，則小孩踩踏容易滑倒。而建築量體太大，中庭很多時間沒日照的問題，是否有考量因應。

委員四：

1. 社宅棟污物垃圾的丟棄動線，請與本局住宅科及社會局確實討論確認，是否有替代或修正方案。
2. 社宅棟東側的假日開放中庭，請與本局住宅科確實討論確認，是否有替代或修正方案。

委員五：

1. 社區中庭規模比鄰里公園還大，考量社區居民俯視中庭景觀的視角，在植栽選擇及水池親近性部分應該多加考量，綜合考量視覺穿透遮蔭性及休憩座椅之關係，提高景觀效益。
2. 全區兒童遊戲場規劃 3 處，是否考量不同區域特性規劃不同遊具設施。
3. 棕櫚樹可以襯托高樓建物，提供參考。
4. 東北角 2 座白色解說牌，設置角度應考量民眾觀看之角度。
5. 老樹周遭圍塑木樁設計是否影響親近性問題可再考量。