

# 106 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106年2月24日府都設字第1060217471號函

## 106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106年2月16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：莊召集人德樑
- 四、記錄彙整：陳怡頻
- 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：

審議第一案：「台南市區鐵路地下化-南台南車站」都市設計審議案(東區)

決 議：

(一) 考量本案申請公園道範圍之基地特殊性，地下層範圍係做為鐵路地下化之穿堂層及月台層空間使用，故同意本案設計內容免受下列規定限制：

1. 同意免受都市計畫說明書之「都市設計準則」第三條第4項雨水管理規定第(2)款：「寬度30公尺以上之公園道，其車道兩側應設置道路雨水集水淨化設施，並以草溝、碎石溝等自然排水路方式進行設計，達成增加雨水入滲、延滯地表徑流速度與淨化水質之目標。」之規定限制。
2. 同意免受「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」第二點第(二)款：「基地之法定空地每滿100平方公尺應栽植1棵喬木」之規定限制。
3. 同意免受「臺南市都市設計審議原則」之「公共工程及公有建築都市設計審議原則篇」第六點：「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」之規定限制。
4. 同意免受「臺南市都市設計審議原則」之「公共工程及公有建築都市設計審議原則篇」第十六點下列各款之公園道設計規定限制：
  - (1) 第(一)款：「各公園道新建或全段改建時應整體規劃，綠覆面積應達該公園道總面積40%以上」。

(2)第(三)款：「公園道寬30公尺以上者：公園道兩側應各留設寬3公尺以上之人行道，另沿車道側應留設寬1.5公尺以上植栽帶，予以複層式植栽。」。

(3)第(四)款：「公園道內應設置雙向合計寬2.5公尺以上之自行車道，前述自行車道應獨立設置。」。

(二) 同意本案喬木之樹距，免受「臺南市都市設計審議原則」之「總則篇」第十二點：「樹距4公尺以上」之規定限制。

(三) 本案交通影響評估說明需經交通局審查同意，及雨水儲留設施需經水利局審查同意後，方能辦理都審核定作業。

(四) 本案修正後之設計內容，需經許家彰委員審查同意後，方能辦理都審核定作業。

(五) 本案修正後通過，請依上述決議辦理，並依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份及電子檔光碟片一份，授權業務單位查核後辦理核定。

審議第二案：「台南市仁德區白崙段72、72-1地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案(仁德區)

決議：1. 同意本案採用「容積移轉」移入基準容積之39.1%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. 同意本案開放法定空地之35%供公眾休憩使用空間於地界線設置花台，惟高度不得高於60公分，免受「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第6點之規定限制。

3. 本案因申請39.1%容積移轉所提出之公益性回饋計畫，請申請單位與仁德區公所及工務局確認回饋內容，並完成相關之行政程序，檢附與主管機關簽訂之相關協商紀錄(協議書)或認養契約等文件於核定報告書內，方能辦理都審核定作業。

4. 本案修正後通過，請依上述決議辦理，並依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份及電子檔光碟片一份，由業務單位查核後辦理核定。

審議第三案：「皇龍建設股份有限公司集合住宅新建工程」都市設計審議案(安南區)

- 決 議：1. 同意本案採用「容積移轉」移入基準容積之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. 本案因申請40%容積移轉所提出之公益性回饋計畫，請申請單位與安南區公所確認回饋項目並完成公益性回饋措施之行政程序，檢附相關行政協商紀錄(協議書)或認養契約等內容於核定報告書內，方能辦理都審核定作業。
3. 本案修正後通過，請依上述決議辦理，並依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份及電子檔光碟片一份，授權業務單位查核後辦理核定。

附 件：  
初核意見及委員意見

審議 第一案	「台南市區鐵路地下化-南台南車站」都市設計審議案		申請 單位	交通部臺灣鐵路管理局
			設計 單位	張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所
	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 平面配置計畫 立剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p><b>都市設計科：</b></p> <p><b>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</b></p> <p>(一)依【變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)】土地使用分區管制要點第三條編號二規定：「建築基地申請開發建築時，應自建築線至少退縮建築 8 公尺以上建築，其退縮部分(停車彎除外)臨建築線側應設置 1.5 公尺寬以上之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，並不得設置圍牆，退縮建築之空地得計入法定空地。」，本案車站用地臨 15 米道路側未設置 1.5 米寬以上之喬木植生帶，臨 40 米公園道轉角側空間未設置無遮簷人行透水步道，另退縮範圍地坪使用不透水之花崗岩鋪面等，上述內容均不符規定，請修正。(P3-5)</p> <p>(二)依【變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)】都市設計準則第二條第 4 項規定：「車站應適當運用太陽能發電技術」，惟本案回應說明：「因地上建築物僅設出入口，所以無適當場所設置太陽能板」，不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。(P1-3-1)</p> <p>(三)依【變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)】都市設計準則第三條第 4 項雨水管理規定第(2)款：「寬度 30 公尺以上之公園道，其車道兩側應設置道路雨水集水淨化設施，並以草溝、碎石溝等自然排水路方式進行設計，達成增加雨水入滲、延滯地表徑流速度與淨化水質之目標。」，本案申請僅部分公園道範圍，惟本次申請公園道範圍之地下層係供鐵路月台使用，故地面上之車道兩側是否有設置道路雨水集水淨化設施？並以草溝、碎石溝等自然排水路方式進行設計？如未能依規定辦理，則應說明原因提請委員會同意。(P3-5)</p> <p>(四)依「臺南市都市設計審議原則」之「總則篇」第十二點規定：「.. 喬木樹距 4 公尺以上」，本案喬木樹距過近未達 4 公尺，不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。(P3-2)</p> <p>(五)依「臺南市都市設計審議原則」之「公共工程及公有建築都市設計審議原則篇」第二點第(二)款規定：「基地之法定空地每滿 100 平方公尺應栽植 1 棵喬木」。本案公園道依規定應植喬木 53 株，現設計今 41 株喬木，不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。(P1-3-1、P3-2)</p> <p>(六)依「臺南市都市設計審議原則」之「公共工程及公有建築都市設計審議原則篇」第六點規定：「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」，本次申請公園道範圍之地下層全做為鐵路地下穿堂層及月台層空間使用，致透水面積檢討不符規定，應提請委員會同意。(P1-3-2、P3-2)</p> <p>(七)依「臺南市都市設計審議原則」之「公共工程及公有建築都市設計審議原則篇」第十六點公園道設計規定：</p>	

1. 第(一)款:「各公園道新建或全段改建時應整體規劃,綠覆面積應達該公園道總面積 40%以上,並應選定主題植栽樹種,配置適當街道家具及照明燈具。」,本案公園道綠覆面積 2288.33 m<sup>2</sup>,占公園道總面積之 39.06%,未達 40%,不符規定,請說明原因提請委員會同意。(P1-3-2、P3-5)
2. 第(三)款:「公園道寬 30 公尺以上者:公園道兩側應各留設寬 3 公尺以上之人行道,另沿車道側應留設寬 1.5 公尺以上植栽帶,予以複層式植栽。」,本案臨車站側部份未依規定留設寬 3 公尺以上之人行道、沿車道側未留設寬 1.5 公尺以上植栽帶等,不符規定,請說明原因提請委員會同意。(P3-5)
3. 第(四)款:「公園道內應設置雙向合計寬 2.5 公尺以上之自行車道,前述自行車道應獨立設置,若有特殊情形者得經都市設計委員會同意後,與人行道共用。」,本案申請僅部分公園道範圍,惟本次申請公園道範圍內未獨立設置自行車道,不符規定,請說明原因提請委員會同意。(P3-5)

#### 二、書圖文件應再補正部分:

- (一) P1-2, 書圖查核表格式有誤,請修正為最新版本。
- (二) P2-2, 基地週邊發展現況分析圖說,請檢附現況照片。
- (三) P3-2-A, 綠地面積與透水鋪面面積請以簡圖表示範圍及詳列計算式。
- (四) P3-2-B, 基地範圍及臨生產路、15米計畫道路請套繪現有人行道、植栽帶、路燈及斑馬線。
- (五) 本案申請基地範圍及公園道用地(兼供鐵路使用)地號是否為大同段760地號,請確認。
- (六) P4-8-B, 各向立面模擬圖請補充索引圖。
- (七) P5-1-1, 請依現行細部計畫名稱,(第一階段)請刪除;另第七條備註請補充內文「及鐵路地下化工程相關附屬設施」,第九條條文內容不完整,第十條至十五條內文仍需納入,參照頁次請標註,以上請修正。
- (八) P1-3-1及P1-3-7, 前次報告案及研議案委員意見請詳細回覆。
- (九) 請檢附建築線指示(定)圖。
- (十) P1-1及P3-4-A總樓地板面積是否有誤,請確認。
- (十一) P3-5-A, 綠覆面積範圍及計算式請詳列;另本案跨兩分區綠覆率及喬木請分開計算。
- (十二) P5-3-1, 臺南市都市設計審議原則查核表「總則篇」檢核結果,是否合格及參照頁次請確實填寫。

#### 三、請於會中補充說明設計方案,以利審議部分:

- (一) 本次申請範圍之車站用地及公園道用地等土地是否已取得?請做說明。
- (二) 依【變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)】土地使用分區管制要點第五條規定:「車站用地開發(包含後續站區多目標使用開發、聯合開發等)及停車空間設置,於都市設計審議時應提出交通影響評估說明,報請交通主管機關審核。」,請說明本案停車空間設置情形,及交通影響評估說明目前送交通局審查之辦理情形。
- (三) 依【變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)】都市設計準則第二條1.「車站用地開發時,應結合整

體景觀設計設置一定面積規模之雨水儲留設施，並經本府水利主管機關審查通過」，請說明本案雨水儲留設施目前送水利局審查之辦理情形。

- (四)依【變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)】都市設計準則第三條：「公園道用地(兼供鐵路使用)地面上建築物及設施物應整體規劃，不得影響景觀及交通動線之順暢」，請補充之下列各款設計說明：

#### 4. 雨水管理規定

- (1)園道沿線中央分隔島綠帶應視腹地大小於適當地點設置雨水貯留設施，並儘量以草塘、草溝、碎石溝等自然排水形式進行設計。

#### 5. 突出物

- (1)突出物之造型應以公共藝術品手法，設計簡潔之量體為原則，以減少對道路視覺景觀之衝擊。且為維護行人安全並創造優美之都市夜間景觀，必要時應設置夜間照明系統，照度不得低於十勒克斯。
- (2)為減低突出物對都市景觀之衝擊，使用材料及色彩應與附近建築物或設施物相配合，並以使用中、低彩度，中、低明度色彩為原則。材料以選用抗污染及易於清潔維護之材料為原則。
- (3)突出物應作綠化處理，植栽應選擇易於維護生長之植物為原則，植栽覆土之花台應與突出物整體設計，儘量以簡潔、輕巧材料設置，並應設置適當之灌溉或自動灑水系統。

#### 四、前次會議(101年9月20日)委員審查意見未修正部分請說明：

- (一)建築量體標題字建議可考量不用藍色字，因有點像廁所。【未修正，本案車站字體仍設計藍色】
- (二)台南地方性氣候，大雨時雨水大部分從西南方來，建議出口可改成從西北方進出。【未修正，本案車站出口仍從西南方進出】
- (三)本案電梯設置位置不理想，阻隔了商業空間及車站入口之聯通，倘遇下雨則需另行撐傘下階梯再上來。【未修正，現行電梯設置位置仍阻隔了商業空間及車站入口之聯通】
- (四)停車場與站體建築物的關係，應再思考一下避免從建築物背面進入，是否可從東側(後方)直接進入大廳。【未修正，本案停車場與站體建築物配置，無法從站體建築物東側(後方)直接進入大廳】
- (五)入口處垂直格柵設計的作用，究是為了造型、遮陽還是遮西北雨，應考量清楚。且屋頂雨遮設計是否夠大?原則上雨遮投影面積，應大於下方踏步階梯，以避免雨水沾濕地坪及樓電梯前濕滑，造成危險、不乾爽及旅客淋雨現象。【未修正，入口處垂直格柵設計的作用，未說明；屋頂雨遮投影面積未大於下方踏步階梯】
- (六)目前設計廁所都放在穿堂層，建議一層樓部分可設置簡易廁所。有機會並在地面層適度設置附玻璃之採光天井，讓光線採光下到地下層，對於安全及採光、避免廁所味道都有助益。【未修正，一層樓部分未設置簡易廁所，地面層未設置採光天井】

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  
臺南市騎樓地設置自治條例

#### 都市計畫管理科：

- (一)有關本案都市計畫土地使用分區管制要點查核表，請依「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)」發布實施之內容重新檢覈修正，共 15 條管制內容。
- (二)請確認站名為南「臺」南車站或是南「台」南車站。



	其他主管法令	<p><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>(一) P1-1、P3-4-A，有關法定汽車位不符現行細部計畫之相關規定，請說明。</p> <p>(二) P3-2-B、P5-1-1，依本案土管第三條規定，應自建築線至少退縮建築 8 公尺以上建築，其退縮部分(停車彎除外)，臨建築線側應留置 1.5 公尺寬以上之喬木植生帶，其餘部分則需留設無遮簷人行透水步道供公眾通行，請確依規定辦理。</p> <p>(三) P5-1-1：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>附表四 基地所在都市計畫細部計畫名稱，請修改為正確名稱「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)」。</li> <li>相關條文內容請確依發布實施內容修正及檢核，如：土管第九條條文內容，非該案發布實施內容，請更正。</li> <li>土管第十條~第十五條請完整載明並核實檢討。</li> </ol> <p>(四) P5-2-1，相關條文內容請確依發布實施內容修正及檢核，如：都設準則第三條 5. 突出物(2)「…宜距離道路(路寬 10 公尺(含)以上)交叉口 3 公尺以上…」、第四條 2. 「…區塊 A 南北兩側範圍 4 公尺內及臨前鋒路道路境界線範圍 6 公尺內…」。</p> <p>(五) P5-2-4，有關備註提及車站專用區應為車站用地，請確認。</p> <p>(六) 依「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)」發布實施內容，土管要點第二條，車站用地使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>車站運輸：供車站站體及相關附屬事業設施、餐飲及旅遊服務、交通轉運及停車等附屬設施使用。</li> <li>車站用地及鐵路地下化空間得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。</li> <li>另為維持鄰近住宅區之居住環境品質，不得作為加油(氣)站、殯葬服務業(含殯儀館、壽具店、葬儀社)、舞廳(場)、飲酒店業、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之經營場所之使用。</li> </ol> <p>本案多處圖示標示或說明提及「商業空間」，為利都市計畫管制與避免爭議，宜修改為符合土管條文規定之內容(如附屬事業設施空間或餐飲及旅遊服務空間)，或依上述第 2 點規定申請多目標使用。</p> <p>P1-3-4 類似審查意見之處理情形請一併修正。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	無意見。
工務局 公園管理 一科 公園管理 二科	景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	無意見。
經濟發展局	區位現況 重大經濟產業 發展計畫 工廠危險物品 廠區平面配置 圖 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 報告書 其他主管法令	(一) 依 105 年 12 月 1 日發布實施之「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)(配合臺南市區鐵路地下化計畫)」土管第五點規定:車站用地開發及停車空間設置，於都市設計審議實應提出交通影響評估說明，報請交通主管機關審核。查本案交通影響評估業於 101 年 4 月 25

		<p>日、5 月 28 日召開 2 次專案審查會議，目前主辦單位尚未提送修正報告，建請儘速提送俾利後續作業。</p> <p>(二) 本案停車空間有限，應以民眾實際需求去規劃，不應以數值合理化為最優先考量，如設置 192 格自行車停車格是否真符合運具分配需求，有無替代方案或更適合地點。</p>
	文化局	<p>涉及文化資產、古蹟保存、公共藝術相關事項 其他主管法令</p> <p>基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及文化景觀，請查照。</p>
	水利局	經查本次審議案件土地皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席單位意見		無意見。
委員意見		<p>委員一：</p> <p>1. 經審視書面資料所附審議意見修正辦理情形對照表，本次無新增意見。 101年環保局審查意見：【經查「臺南市區鐵路地下化工程」業經行政院環境保護署於85年公告環境影響評估有條件通過審查結論在案，依據環境影響評估法第17條規定：「開發單位應依環境影響說明書、評估書所載之內容及審查結論，切實執行。」，請確實依環境影響評估書件內容執行。】</p> <p>委員二：</p> <p>1. 有關下一期開發情況，請說明。 2. 本案不符都審原則需提請委員會同意項目，建議提補償條件或附帶決議於第二期開發。 3. 本案設置腳踏車數量多，建議考量台南T-Bike設置位置後作妥適調整。 4. 停車場與車站進出動線應順暢。 5. 考量停車場西側遮陰，建議增加西側植栽。 6. 站體垂直格柵再思考其它設計之可能性。 7. 車站字體型式與顏色請再與台鐵局討論是否可作調整？</p> <p>委員三：</p> <p>1. 車站用地規劃礙於基地規模限制，鄰地車專區基地範圍較大，是否有整體規劃可能性。</p> <p>委員四：</p> <p>1. P2-1底圖是否有誤。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 本期負責基地開挖及大地工程，雨水回收設施建議考量設置有基本回收系統架構。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 本案不符都審原則之雨水儲留設施及太陽能發電項目，如於第二期施作建議整體設計於屋頂層。</p> <p>委員七：</p> <p>1. 本案因基地條件特殊須滿足喬木數量需求，建議不要選大喬木樹種。 2. 停車場與車站進出動線應順暢。 3. 公園道植栽樹距太密，可考量小喬木樹種。</p> <p>委員八：</p> <p>1. 未來二期增建在那、幾層，請做說明。</p>

委員九：

1. 太陽能發電不一定是屋頂設置太陽能板，街道傢俱或其它設施設備亦可裝設太陽能發電設備。

委員十：

1. 公園道突出物藝術化設計為突出物個別設計或整體設計，請做說明。
2. 建議台鐵於週邊自有土地多增設停車位。

審議 第二案	「台南市仁德區白崙段72、72-1地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	興富發建設股份有限 公司
			設計 單位	梁正芳建築師事務所
初核 意見	審查 單位	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 平面配置計畫 立剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p><b>都市設計科：</b></p> <p><b>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</b></p> <p>(一)依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 6 點規定，本案應開放法定空地之 35%以上供公眾休憩使用。本案開放法定空地(地界線側)設有圍牆，請說明原因，或經委員會同意始得設置。另請補充設置街道家具以供休憩使用。(p. 5-7、p. 6-7)</p> <p>(二)依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 4 點：「建築基地應自建築線退縮 5 公尺以上建築…退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用」規定，本案臨 10 米路側請修改為植栽帶，或經委員會同意免受此限。並請補充設置街道家具以供休憩使用。(p. 3-2)</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一)全區配置圖請標示人工地盤覆土之完成面高程。(p. 3-2)</p> <p>(二)植栽配置圖之喬木請依樹種編號。單棵喬木請標示植穴大小。(p. 3-4)</p> <p>(三)剖面圖：(p. 3-6)</p> <p>1. A-1、C-4 請標示退縮線、植栽帶、人行道等寬度及建築物位置。</p> <p>2. B-1、B-2 請標示退縮線、外部空間高程。</p> <p>3. C-1、C-3 請標示退縮線。</p> <p>(四)樹底投射燈請取消。(p. 3-10)</p> <p>(五)法定汽車數量檢討免設部分僅可擇一類適用，請修正法定汽車停車位數。(p. 4-1)</p> <p>(六)請補充臨接計畫道路長度大於基地周長 1/6 之檢討式。(p. 5-1)</p> <p>(七)退縮建築適用都市計畫案有誤，應檢討「擬定仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫」之其他管制事項第 3 點及臺南市都市設計審議原則之「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 4 點規定。(p. 5-6)</p> <p>(八)都市計畫：(附表一、附表四)</p> <p>1. 「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第一階段)」請修正為「…(第二階段)」。</p> <p>2. 各都市計畫案請修正發佈日期。</p> <p>3. 「擬定仁德都市計畫(十一號道路以西、一號道路以南商業區)細部計畫」案：請補檢討第 2、4~7 條及其他管制事項。</p> <p>4. 「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第二階段)」：</p> <p>(1)請補充第 3 條檢討。</p> <p>(2)請填寫第 3、13 條參照頁次。</p> <p>(3)第 14 條免檢討，備註欄填寫「依另擬細部計畫案檢討」。</p> <p>5. 「變更仁德都市計畫(修訂商業區土地使用分區管制要點)」案：</p>	

			<p>請併入「變更仁德都市計畫(含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分)(第二次通盤檢討)案(第二階段)」之第三條檢討，並標示修訂條文內容。</p> <p>(九)公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇查核表免附。(附表六)</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b></p> <p>(一)本案申請容積移轉，移入基準容積 350%之 39.1%(經委員會同意得由基準容積 30%增加至 40%)，請說明本案基地與容積送出基地之兩者土地位置關係及本案提供之<b>公益性回饋措施</b>。</p> <p>(二)本案容積大量增加，請說明對周遭環境的影響，包含採光、通風等，並說明是否有實際回饋改善環境之作為，例如綠美化、節能減碳等設計。</p> <p>(三)本案人工地盤高程+50~+90，鄰地高程為-30~-60，請說明是否有考量會造成鄰地之空間壓迫及視覺阻擋，及是否可降低與鄰地之高程差。(p. 3-2、3-6-2)</p> <p>(四)本案預計停車位數換算達 1185 輛(汽車 952 輛、機車 1165 輛)，請說明本案對鄰近交通之影響分析及因應對策，並依規定須提送交通影響評估審查。</p> <p><b>四、提請委員會審議同意事項：</b></p> <p>(一)本案位於商業區，都市計畫原訂容積率 350%，現擬申請容積移轉 136.86%(移入基準容積 39.1%)，設計容積率合計達 530.85%。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點，本案基地位於整體開發地區，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%。本案增加移入基準容積 39.1%部份，需經都市設計審議委員會同意，提請委員討論是否妥適。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>(一)平面圖請皆標註指北。</p> <p>(二)基地邊緣喬木栽植帶之寬度皆過窄，影響根系發展，恐造成日後傾倒問題。</p> <p>(三)兩豆樹為大喬木，栽植地點未具有足夠腹地，且過於靠近動線。(p. 3-4)</p> <p>(四)喬木建議將單株栽植者與鄰近綠地或花圃結合，增加植穴範圍。</p> <p>(五)市民廣場邊緣動線有單株喬木(小葉欖仁)栽植於道路中央，亦有多株喬木配置過於靠近緣石，植栽位置宜更審慎配置。</p> <p>(六)P3-4 格狀樹穴後方空間通過使用率較低，建議格狀樹穴與後方空間以及周邊帶狀綠地連續成一較大綠地。</p> <p>(七)部分喬木株距過密，請再調整。</p> <p>(八)部分花台突出於人行動線，請調整其曲度，以免影響通行。</p> <p>(九)車道出入口之單株喬木樹穴過小，請加大。</p> <p>(十)陽台側邊配置喬木，恐影響視野。</p> <p>(十一)P. 3-4-1 灌木配置羅漢松漏標註於圖面；其餘灌木僅以混合方式標註，配置數量、方式以及與喬木配置間隔皆未有足夠資訊。</p> <p>(十二)P. 3-6-1、3-6-2 喬木栽植剖面之栽植深度皆過深。</p> <p>(十三)請再考量部分不透水區栽植喬木是否妥當。</p>
	都市發	區位現況 都市計畫土地	<b>都市計畫管理科：</b>

展局  
綜合企劃及  
審議科  
都市計畫  
管理科  
都市規劃科

使用分區管制  
要點  
依都市計畫規  
定申請之獎勵  
回饋計畫  
臺南市騎樓地  
設置自治條例  
其他主管法令

- (一) 本案前於 106 年 1 月 6 日受理鄭 O 隆君申請都市計畫容積移轉一案，目前刻正辦理容積移轉書面資料審查中，本次都市設計審議案中所附容積移轉資料，係所送申請文件內容實際仍應依容積移轉審查核准為準。
- (二) 本案送審容積移轉之接受基地為仁德區白崙段 72 地號土地，其相鄰 72-1 地號土地不計入本次容積移轉接受基地範圍。
- (三) 按臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點第四點第一項第二款第二日規定，位於接收基地為商業區土地，基地臨接寬度應達 20 公尺以上計畫道路，臨接長度應大於基地周長之六分之一，且面積達 1000 平方公尺以上；經查仁德區白崙段 72 地號為都市計畫商業區，基地臨街 20 公尺計畫道路，面積為 12,362.65 平方公尺，爰符合容積移轉送基地條件。
- (四) 復按臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點第五點第二項規定，接受基地位於整體開發地區，本案接受基地之可移入容積以基準容積之百分之四十為原則。查本案位於都市計畫商業區，該計畫區現行土管規定之建蔽率 60%，容積率 350%，爰接受基地可移入容積上限為  $17,307.71 \text{ m}^2 (=12,362.65 \times 350\% \times 0.4)$ ，經試算結果本案可移入容積為  $17,307.71 \text{ m}^2$ 。

#### 都市規劃科：

(一) 有關附表四 5-9-A 細計土管查核表之意見如下：

1. 條次一、八未涉實質查核事項，建議「備註」乙欄修正為「免予查核」。
2. 條次二、六、七，請標註參照頁次，並於「備註」說明建蔽率、容積率、裝卸場設置、法空二分之一綠化之核算結果，以資明確。
3. 條次三、五，建議「備註」乙欄修正為「按 100 年 6 月 22 日發布實施『變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案（第二階段）業將「商一」重新編號為「商二-1」，故本案為「商二-2」不適用左列規定檢討。
4. 條次四，建議「備註」乙欄修正為「查『實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法』業於 92 年 3 月 20 日廢止，本案非依該辦法申請公共開放空間獎勵。」

(二) 因「變更仁德都市計畫（含原高速公路永康交流道附近特定區計畫仁德鄉轄區部分）（第二次通盤檢討）案（第二階段）」之主計土管於 100 年 6 月 22 日發布實施後，其後復於 104 年期間完成商業區土管修訂，以及保護區、農業區土管專案通檢（詳如附），爰附表四 5-9-B 主計土管查核表請於適當位置增列該二案增修訂條文內容。考量前揭修正意見未影響 5-9-B 主計土管查核表之查核結果，爰仍提供相關意見如下：

1. 條次一、十八未涉實質查核事項，建議「備註」乙欄修正為「免予查核」。
2. 條次三，十七請標註參照頁次，並於「備註」說明建蔽率、容積率、法空二分之一綠化之核算結果，以資明確。
3. 條次十三，依都市計畫臺南市施行細則第 37 條第 1 項第 2 款規定，依都市更新法規實施都市更新市業地區以外之地區者，建築基地增加容積額度不得超過一點二倍之法定容積。有關本案依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定申請公共開放空間獎

		<p>勵乙節，應不得逾上開細則規定之增加容積額度上限。</p> <p>4. 條次十四、十五，經查案地非位於區段徵收或實施市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，爰有關建築退縮及停車空間留設自無適用主計土管規定，至本案建築業留設 5 米退縮，請予以附註說明所適用之相關規定，以資明確。</p> <p>(三) 有關附表四 5-9-C 查核表，建請刪除。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	<p>(一) 建築物樓層高度 P3-18 與 P3-22 不同，請說明。</p> <p>(二) 依據臺南市建築物工程造價標準表修正建築物工程造價。</p> <p>(三) 本案奉核准後，如欲申請建造執照，請依建築法及臺南市建築管理自治條例相關規定，檢附相關申請書表及圖面申請。</p>
工務局 公園管理 一科 公園管理 二科	景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>(一) P2-3-1 基地發展現況分析圖中，路燈、路樹與基地的位置關係為何？如果現有路燈已在基地內，路燈遷移則需提報本局知悉，依照切結書執行方式辦理，施作完工後保固 3 年；若路燈非在基地上，基地開挖與施作時請特別注意是否影響到路燈線路。若有樹木需移植，需向公所提報移植計畫，並依據工務局所訂定之植栽移植計畫切結書後方可執行。</p> <p>(二) P3-4 景觀植栽配置計畫圖說：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 喬木種類中的小葉欖仁、樟樹與兩豆樹容易竄根，需請特別注意與周遭鋪面設施之距離。</li> <li>2. 喬木種類中的緬梔，枝葉脆弱且易傾倒，需立支架。</li> <li>3. 基地東側鄰文善街處兩株單獨的植栽(未與其他植株連續，和其他植株間隔一座花園)、基地西南側與西北側鄰文心路處(基地角落)均有一株單獨的植栽，其設計目的為？是否有影響行車視野之虞？</li> <li>4. 因未告知苗木根球相關資料，僅文字說明覆土深度達 150~180 公分，故請述明根球直徑之大小，根據「臺南市樹木移植施工要領」植穴長、寬均需達根球直徑 2 倍至 3 倍。</li> <li>5. 現設計之植栽米徑皆為 15cm 以上，實為大樹，建請樹距應超過 6m~10m 以上，避免影響生長。</li> </ol> <p>(三) P3-4-1 景觀植栽配置計畫圖說(灌木)，圖說中未見羅漢松位置？基地是否有種植羅漢松？植栽將影響綠覆率之計算。</p> <p>(四) 有關植栽之相關規定內容，請參照「臺南市樹木移植施工要領」。</p> <p>(五) P3-6-1 建築地面高程剖面圖說(二)，B-2 剖面 與 P3-6-2 建築地面高程剖面圖說(三)，C-2 剖面，植栽覆土深度不可高過植栽根領處，避免影響生長。</p> <p>(六) P3-6-2 建築地面高程剖面圖說(三)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. C-3 剖面中，鄰地界線之植栽是否為基地北側之光臘樹？圖中未標示尺寸，請說明其植穴大小為何？請注意植栽定植處與周遭設施之間距。</li> <li>2. C-4 剖面中，請注意植栽與溝渠之距離，以免溝渠受損。</li> </ol> <p>(七) P3-10 景觀照明計畫，基地照明設施施作時，請注意避免破壞人行道部份，若施工中有發生破壞則需恢復原狀。且基地照明設施施作地點應注意在基地範圍內，勿於人行道上。</p> <p>(八) P3-21 無障礙空間引導設施系統圖，基地接文善街與文心路鋪面坡度需緩於 1:12。</p>
經濟發展局	區位現況 重大經濟產業	無意見。

	發展計畫 工廠危險物品 廠區平面配置 圖 綠能產品運用 其他主管法令	
	交通局 停車與交通動 線計畫 交通影響評估 報告書 其他主管法令	(一) 本基地樓地板面積 108,604 平方公尺、停車格位數(汽車 952 席位、機車 1165 席位)均達本市交通影響評估審議標準，開發單位業已提交評報告，將排期進行審議。 (二) 本基地計 1109 戶(店舖 5 戶、住宅 1104 戶)，請酌予增加汽機車停車席位，以避免未來開發後停車問題外部化。
	文化局 涉及文化資 產、古蹟保存、 公共藝術相關 事項 其他主管法令	基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及文化景觀，請查照。
	水利局	經查本次審議案件土地皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席 單位 意見	仁德區公所： 1. 認養公園的內容、時間和後續執行細節，請再與里長討論確認。 仁德里辦公處： 1. 之前因颱風造成文心路大量路樹傾倒，如重新施作人行道，是否可考慮更換行道樹樹種。	
委員 意見	委員一： 1. 本案申請用地經查尚未公告為「土讓、地下水汙染控制場址、整治場址，及土壤、地下水汙染管制區」。 2. 依書面資料審查，本案位於仁德區白崙段 72、72-1 地號等 2 筆土地(商業區)，預計興建一地下 4 層、地上 24 層、建築物高度 81.5 米之店舖集合住宅(地上 2 至 24 層作為集合住宅)，基地面積為 12,647.65 平方公尺；依據行政院環境保護署 102 年 9 月 12 日環署綜字第 1020078054 號令修正發布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條第 1 項第 1 款規定，初步認定免實施環境影響評估；惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目地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。 委員二： 1. 喬木設計規格樹齡較大，建議應確定市場供應具有樹型良好苗木材料，否則建議部分樹種降低規格；如光臘樹、小葉欖仁、樹樹、黃花風鈴木等。 2. 細葉杜鵑生長地屬中、高海拔，台南平地不易成活，若仍要設計此樹種，建議選用如金毛杜鵑( <i>Rhododendron oldhamii</i> Maxim.)、烏來杜鵑( <i>Rhododendron kanahirai</i> Wilson)、西施花(俗稱阿里山杜鵑)( <i>Rhododendron ellipticum</i> Maxim.)等低、中海拔生育樹種，並注意初種植至完全適應種植環境期間之保護設施。 3. 以本案基地之綠化面積規模種植 155 株喬木，雖係為取得綠建築標章，但其中光臘樹、台灣檫木、小葉欖仁、樟樹及雨豆樹均為大喬特性，且生長速度屬中、快者。建議注意配置及所用苗木尺寸，建築物邊之窄條帶綠地勿選種大喬木。 委員三： 1. 本案植栽落葉多且社區大，建議增設落葉堆肥區。 委員四： 1. 許多開放空間案後續並沒有實際開放公眾使用，請開發者於移交管委會時加註相關規定。 2. 公共藝術設置位置僅有社區住戶可觀賞到，是否可考慮移到公園或其他位置。	



3. 請補充說明公園認養時間。

4. 本案戶數多但僅有一處汽機車出入口，請評估交通尖峰時間是否造成文心路阻塞。

委員五：

1. 本案是否可考慮增設綠能設施，如太陽能、風力發電等。

委員六：

1. 本案容積移轉經都設會同意可增加至 40%，惟基地鄰近後甲里斷層，是否有考量建築物樓層增加之防震安全及其適合高度。雖然第二類斷層的發生機率也許不高，但仍應考量社區防災計畫及住戶疏散避難計畫。

委員七：

1. 請說明社區中庭迴廊柱是否會影響消防車通行的安全性。

2. 本案住宅戶數多，外部空間請設置休憩座椅及兒童遊戲場等社區活動設施。

3. 本案樹木數量多，喬木成株後冠幅大，則生長空間會不足。

委員八：

1. 社區外圍動線與穿越動線交會處位於門廊且有落柱，可調整使動線較為順暢。

2. 車道側邊之空間品質不好，是否可考慮此處活動及視覺關係，並局部設計可停留的空間。

委員九：

1. 社區活動空間應該不只有在鋪面處，目前設計之花圃形式不容易進入活動，並請將社區防災避難需求納入空間設計考量。

審議 第三案	「皇龍建設股份有限公司集合住宅新建工程」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	陳尚志建築師事務所
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 平面配置計畫 立剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p><b>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</b></p> <p>(一)本案申請 40%容積移轉，依「臺南市都市設計審議原則」之「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 4 點規定，應自建築線退縮退縮 5 公尺以上建築，於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部份應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行道，本案基地臨永續三街側部份人行步道寬僅 1.5 公尺，且於退縮 5 公尺範圍設有坡道及階梯，不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。(P5-1、P13)</p> <p>(二)承上，依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 5 點規定，應自基地境界線退縮 2 公尺以上建築，退縮範圍應供公眾休憩使用，設置人行步道、街道傢俱或植栽綠化，本案基地西北側臨地界退縮範圍未設置人行步道及街道傢俱，東南側則設置有洗車設備及未設置街道家具等，不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。(P4)</p> <p>(三)依「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」二、基地人車動線規劃：(一)應儘量減少汽車進出口造成的衝突性…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。本案出入車道與出入車道旁人行步道鋪面未區隔，不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。(P4)</p> <p>(四)本案申請 40%容積移轉提出之公益性回饋計畫內容，提請委員會討論是否妥適？</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一)P4，開發內容：地上壹層~地上拾肆層，住宅請修正為集合住宅。</p> <p>(二)P11-1，八、九、十、十一及十二檢核結果，請勾選合格並標註頁次。</p> <p>(三)P11-2，一、(二)(四)，二、(三)(五)，三請標註頁次。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b></p> <p>(一)本案退縮範圍植喬木苦楝及瓊崖海棠，惟臨地退縮範圍係植樟樹及黃花風鈴木，請說明是否和諧或能做延續性之搭配設計？</p> <p>(二)都市設計規範 5. 建築規劃：「(3)建築節能設計 a. 宜預留設置太陽光電發電系統之相關室內管線空間。b. 考量遮蔭降溫，宜採適當之外遮陽及自然通風設計。」，圖說上未標註及說明留設置太陽光電發電系統之相關室內管線空間，並請於平面圖及剖面圖上繪製出太陽光電發電系統 (P6-9、P08)。</p> <p>(三)依「變更臺南市安南區細部計畫(海佃路一段西側地區)(九份子市地重劃範圍)(土地使用分區管制要點與都市設計規範專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點第十五條基地保水一、為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本區所有建築物新建時，應設置防洪或雨水貯留設施。本案雨水貯留設施設置於筏式基礎</p>	

		內，貯留於基礎內之雨水如何引出其使用計畫為何，請說明。
		<p>四、提請委員會審議同意事項：</p> <p>(一)本案位於市地重劃整體開發地區之住宅區，現擬申請容積移轉 100%(移入基準容積 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 20%酌予增加至 40%。本案增加移入基準容積 40%部份，需經都市設計審議委員會同意，提請委員討論是否妥適？</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 臺南市騎樓地設置自治條例 其他主管法令	<p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>(一) P. 1 平面圖圖面比例尺不符，如 P05-1，圖面測量與所標示尺寸不符。</p> <p>(二) P. 05-1 平面圖及 P06-4 一樓平面圖，10M 永續三街側境界線退縮六 M 範圍內是否有設施結構物？</p> <p>(三) P. 05-2-1 計算綠化與透水面積部分，12M 永續路側退縮 5M，北側 2.5M 人行步道靠近建築物處似有些微非屬透水鋪面，是否為建物結構？請標明。</p> <p>(四) 依據「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」光電板宜有傾斜角度，P06-9 所檢討之面積，係光電面板面積或是傾斜面之投影面積？惠請表明。另於土管規定係以光電面板面積計算之。</p> <p><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>(一) P. 09-1，土管第 5 條及第 7 條表格誤繕，請修正。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	本案之基地各項獎勵容積有無抵觸都市計畫法臺南市施行細則第 37 條：增加建築容積累計上限之規定，請說明。
工務局 公園管理一科 公園管理二科	景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	無意見。
經濟發展局	區位現況 重大經濟產業發展計畫 工廠危險物品廠區平面配置圖 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 交通影響評估報告書 其他主管法令	<p>(一) 請補充說明基地出入口交通安全設施。</p> <p>(二) 請檢視基地出入口綠美化植栽等設施，避免影響轉向視距、於轉角處留設截角俾利車輛轉向，並加設出車警示燈(器)、夜間照明設施及視實際需要設置反光鏡，以確保通視性與出入安全。</p> <p>(三) P.06-3 有關地下 1 層之機車格位未標示尺寸，請確認是否符合相關規定，並補充行車動線；另本地下層機車格位過於分散，建議可集中某區域設置便於管理並減少汽機車流交織之風險。</p>
文化局	涉及文化資產、古蹟保存、公共藝術相關事項 其他主管法令	基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及文化景觀，請查照。
水利局		經查本次審議案件土地皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席		無意見。

單位 意見	
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土讓、地下水汙染控制場址、整治場址，及土壤、地下水汙染管制區」。</li> <li>2. 依書面資料審查，本案位於安南區國安段1616地號等1筆土地(住宅區)，預計興建一地下3層、地上14層、建築物高度46.6米之集合住宅(地上1至14層作為集合住宅)，基地面積為2,827.94平方公尺；依據行政院環境保護署102年9月12日環署綜字第1020078054號令修正發布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條第1項第1款規定，初步認定免實施環境影響評估；惟日後仍應依環境影響評估法第7條第1項規定，由目地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。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 業主所提樟樹易生白蟻應為香樟，建議種植土樟等樟科植物非易滋生白蟻樹種。</li> </ol>