

107年度臺南市都市設計審議委員會 第8次會議紀錄

中華民國107年6月5日府都設字第1070632069號函

107年度臺南市都市設計審議委員會第8次會議紀錄

一、時間：中華民國107年5月31日(星期四)下午2時0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：林益賢

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：

報告第一案：「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：洽悉備查。

審議第一案：「北揚建設台南市善化區善西段155等20筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案(善化區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 本案承諾併同善西段155-16、155-17地號土地規劃臨復興街96巷10弄退縮地留設人行步道。

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。

審議第二案：「美食家台南市安南區科工段232地號廠房新建工程」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) 同意本案配電場所得依土地使用分區管制要點第十五條第五款規定，以圍牆結構物遮蔽隔離設計，免受土地使用分區管制要點第十五條第四款：「退縮建築之空地…不得突出陽台…等結構物，惟應植栽綠化。」，及免受一般都市設計準則第一款第(五)目：「4. 退縮地內必須設置於地面上之電力、電信箱等，應以植栽綠化遮蔽隔離於公共視野外，並配合留設進出通道與箱體通風所需空間」之規定限制，惟應取消兩側院設置之圍牆。

- (2) 同意本案分區代表植栽數量檢討，得免受一般都市設計準則第一款第(四)目：「4. 建築基地鄰計畫道路側之法定空地應至少栽植30%比例之分區代表植栽」之規定限制，惟東北及西南側綠帶之阿勃勒喬木應盡量以雙排三角形排列方式種植。
 - (3) 同意本案臨綠地(帶)側之建築物立面開口設計，得免受一般都市設計準則第二款第(二)目：「1. 建築物面臨主要道路、公園、綠地(帶)側，建築物立面應加強細部處理，以符合視覺景觀多樣化，其開口面積至少為該立面面積之15%。」之規定限制。
 - (4) 同意本案臨接計畫道路側圍牆牆基高度及鏤空率，得免受私人都市設計審議原則篇第十一點：「建築物臨接計畫道路圍牆，如有設置需要者，應為透空式設計，其圍牆高度不得高於180公分，牆面鏤空率須達50%以上，牆基高度不得高於45公分…」之規定限制。
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。

審議第三案：「佳晟建設台南市安南區溪東段1674地號住宅新建工程」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
 - A. 會議中提出的公益回饋金
 - B. 認養北側公園(管理維護及植樹)
 - C. 基地東側退縮人行通學步道加寬、植栽槽及鋪面材質整合、街道家具強化
 - D. 屋頂綠化、各陽台綠化、
 - E. 省水龍頭、雨水回收再利用

請申請單位與主管機關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) 同意本案得依土地使用分區管制要點第十五條第五款規定，基地退縮臨接計畫道路側先留設1.5米植栽帶，再留設2.5公尺以上之保水性人行道，免受土地使用分區管制要點第十五條：「退縮自道路境界線至少退縮5公尺建築…，另應自道路境界線至少留設淨寬1.5公尺之無遮簷人行道供公眾通行，…不得突出陽臺、屋簷、雨遮…等結構物，惟應植栽綠化」之規定限制。

(4) 同意本案法定空地得未集中留設於較寬道路側，免受都市設計審議規範第八條：「…法定空地至少需保留一半以上的面積集中留設於所臨接道路的側邊上，若臨接兩條以上的道路應以較寬道路為優先，…」之規定限制。

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。

審議第四案：「樹藤建設臺南市安平區金華段137、137-1、137-2、137-3、137-4地號等5筆土地店舖、集合住宅(第2次變更設計)」都市設計審議案(安平區)

決 議：本案請依初核意見及委員意見修正後，再提送都市設計審議委員會審議。

審議第五案：「張皓傑臺南市安平區金城段40-33、40-34地號餐廳、飲食店、辦公室新建工程」再提會都市設計審議案(安平區)

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。

<p>審議 第一案</p>	<p>「北揚建設台南市善化區善西段155等20筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案</p>		<p>申請單位 北揚建設股份有限公司</p> <p>設計單位 曾永信建築師事務所</p>
<p>初核 意見</p>	<p>審查單位 都市發展局 都市設計科 地景規劃 工程科</p>	<p>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>	<p>審查意見</p> <p>都市設計科：</p> <p>一、法令檢討不符規定，提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一)依都市計畫說明書土地使用分區管制要點第 18 點：「建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。」，本案透水鋪面非屬綠化，檢核後綠化面積不足，請修正。(p. 3-04)</p> <p>(二)依「臺南市都市設計審議原則」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」。</p> <p>1. 本案於退縮範圍(基地西側地界線)設置圍牆，請修正。</p> <p>2. 基地東北側退縮地未設置植栽帶，請修正。(p. 3-02)</p> <p>(三)依「臺南市都市設計審議原則」私人建築都市設計審議原則篇第 4 點第 3 款：「透水步道、保水性步道下方不得有構造物。但其下方覆土深度達 1 公尺以上，且以相關圖說及檢討說明設計手法可確保基地透水及保水功能，並考慮地下構造物頂版之洩水，經委員會審議通過者不在此限，而該地下有構造物部分不得計入透水面積。」本案退縮範圍之保水性人行道部分下方 1 公尺有過樑，請修正。(p. 3-09-1)</p> <p>(四)依「臺南市都市設計審議原則」私人建築都市設計審議原則篇第 2 點第 1 款：「出入車道與人行道交會處之鋪面材質，應與人行道有所區隔。」本案鋪面材質未區隔設計，請修正。(p. 3-02)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)透水鋪面請說明鋪面種類。(p. 3-02)</p> <p>(二)最小綠覆率請修正為 60%，喬木間距請標示實際栽植距離尺寸，植栽計畫圖說比例至少 1/300。(p. 3-04)</p> <p>(三)灌木及草溝圖示不易區分，並補充草溝圖說或尺寸。(p. 3-05)</p> <p>(四)透水鋪面面積檢討請扣除截水溝、陰井等構造物或非透水部分。綠地、花園土壤之覆土深度不足。(p. 3-08)</p> <p>(五)綠建築檢討免檢附。(p. 3-03、3-05、3-08)</p> <p>(六)投樹燈請取消或改為景觀燈。(p. 3-11)</p> <p>(七)地下層平面圖請標示車位編號。(p. 4-03~4-04)</p> <p>(八)A1 戶、A2 戶非屬本案範圍請刪除相關圖面。(p. 4-7~4-9、4-17-1、4-17-2)</p> <p>(九)剖面圖請繪製退縮地植栽帶及人行道等設計內容，並標示寬度及降板等尺寸。(p. 4-19~4-20)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案臨復興街 96 巷 10 弄側退縮地因分照致此段人行道未連續，請說明原因，並請考量退縮地通行連續性。(p. 3-02)</p> <p>(二)基地內通路側及基地北側鋪面上喬木採樹穴方式栽植，又樹穴尺</p>

		<p>寸較小(1.5m × 1m)，本案採用喬木規格均相同，建議部分改栽植小型喬木。(p. 3-04)</p> <p>(三)請說明開挖面喬木採降板或植穴設計，並補充剖面圖。(p. 3-04)</p> <p>(四)請說明本案是否設置陽台或屋頂綠化，並補充植栽種類及面積。(p. 4-14)</p> <p>(五)本案南向立面臨復興街 96 巷 10 弄，惟設計為 A3~A9 戶背立面，請考量沿街面景觀，並建議加強立面設計。(p. 4-17-2)</p> <p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 單株樹穴建議增大，以維護喬木生長品質。 2. 喬木栽植建議離建物距離 2 米以上。 3. 基地北側及西側較大面積之綠地建議增加複層植栽。
<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>綜合規劃及審議科：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案前於 107 年 2 月 1 日受理莊黃麗香、陳林菊招君等 2 人委託北揚建設股份有限公司申請都市計畫容積移轉一案，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。 2. 本案送審容積移轉之接受基地為善化區善西段 155、155-1~155-15、155-18~155-21 地號等 20 筆土地。 3. 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一目規定，位於接收基地為住宅區土地，基地臨接寬度應達 10 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 500 平方公尺以上；經查善化區善西段 155、155-1~155-15、155-18~155-21 地號等 20 筆土地為都市計畫住宅區，基地臨街 11 公尺計畫道路，面積為 5818.31 平方公尺，爰符合容積移轉送基地條件。 4. 本案接受基地之可移入容積以基準容積之百分之二十為原則。查本案位於都市計畫住宅區，經切結以基準建蔽率 50%，基準容積率 200%，爰接受基地可移入容積上限為 2327.32 m² (=5818.31×200%×0.2)，經試算結果本案可移入容積為 2204.10 m²。
<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>建築管理科二股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 155-16、155-17 地號土地非基地，所附平面圖請將該範圍設計圖面取消。 2. 報告書 P4-16 屋面平面圖，屋頂透空屋架與透視圖不同，請說明屋頂透空屋架透空率是否符合規定。 3. 報告書 P4-20，地下室開挖總深度似已超過 12 公尺，請依規定結構外審。 4. 奉核准後，如欲申請建築執照，請依據建築法及臺南市建築管理自治條例規定辦理。
<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>	未提供意見
<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>	無意見
<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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地開發 184 戶，實設汽車停車位 144 輛、機車停車位 170 輛，無法滿足基地做住宅使用 1 戶 1 機車位，建請審慎評估並加強說明供需分析，必要時請酌予增加汽、機車位數，以避免停車問題外部化。

			<p>2. 請加設出車警示燈(器)、夜間照明設施，並視實際需要設置反光鏡，以確保車輛出入安全。</p> <p>3. 本案汽機車共用坡道，考量機車在上下坡行駛安全性未如汽車，請設置止滑設施。</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	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。
	水利局	排水計畫	都市審議案件土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席意見	無。		
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <p>1. 本案申請用地經查尚未公告為「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>2. 依書面資料審查，本案位於善化區善西段155地號等20筆土地(住宅區)，預計興建地下2層、地上15層、建築物高度49.5米之集合住宅，基地面積為5,818.31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26條規定，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> <p>委員二：</p> <p>1. 停車位數量是否可達一戶一車位。</p> <p>2. 透天臨道路側立面請加強設計。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 透天請規劃機車停車位。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 地下室開挖範圍栽植鐵刀木屬大喬木，樟樹離建築物太近，本案栽植九芎，建議可以紫薇搭配變化。</p> <p>2. 模擬圖庭園設置白圓球燈，並有紅白方塊的裝置藝術，請於圖面標示藝術品位置，並可將座椅造型納入思考環境藝術。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 沿街步道式開放空間被車道隔斷，無法提供民眾行走的可能性，平台和水景也不易使用，廣場式開放空間的開放性不足，本案申請容積獎勵，應便於民眾使用以增加公益性。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 車道位置是否可往後調整，增加步道開闊性，使開放空間更為完整。</p> <p>2. 透天部分背立面可以陽台及溝縫處理，增加立面變化。</p> <p>委員七：</p> <p>1. 本案沿街步道式開放空間對外性高，也認同完整綠地的規劃設計。</p> <p>委員八：</p> <p>1. 本案與鄰地間申請廣場式開放空間，請說明未來使用的可能性。</p> <p>2. 本案非以完整基地申請之原因為何？</p>		

審議 第二案	「美食家台南市安南區科工段232地號廠房新建工程」都市設計審議案		申請 單位	美食家食材通路股份有限公司
			設計 單位	曾永信建築師事務所
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	<p>一、法令檢討不符規定，提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一)土管第十五條四：「退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車出入通道，不得突出陽台…等結構物，惟應植栽綠化。」；另一般都市設計準則第一款第(五)目：「4. 退縮地內必須設置於地面上之電力、電信箱等，應以植栽綠化遮蔽隔離於公共視野外，並配合留設進出通道與箱體通風所需空間」，本案兩側院設置圍牆及配電場前設實牆圍牆非以植栽綠化遮蔽須修正。(P. 3-2、P. 4-9)</p> <p>(二)一般都市設計準則第一款第(三)目：「1. 貨物裝卸位及堆積場應避免直接曝露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋。」本案設置低矮灌木無法遮蔽須修正或提請委員會同意。(P. 3-8、P. 4-9)</p> <p>(三)一般都市設計準則第一款第(四)目：「4. 建築基地鄰計畫道路側之法定空地應至少栽植 30% 比例之分區代表植栽」，本案法定 22 株阿勃勒種植於非鄰計畫道路側，須修正或提請委員會同意。(P. 3-7)</p> <p>(四)一般都市設計準則第一款第(五)目：「3. 建築基地鄰接道路所留設退縮帶，鄰人行道部分應留設 1 至 2 公尺之覆草或地被植栽帶，植栽帶後分層種植灌木、綠籬及中小喬木，以延續退縮帶之綠地景觀。」，本案鄰接道路所留設退縮帶未依規定配置，須修正或提請委員會同意。(P. 3-2)</p> <p>(五)一般都市設計準則第二款第(二)目：「1. 建築物面臨主要道路、公園、綠地(帶)側，建築物立面應加強細部處理，以符合視覺景觀多樣化，其開口面積至少為該立面面積之 15%。」，臨綠地(帶)側未設開口須修正或提請委員會同意。(P. 3-4、P. 4-8)</p> <p>(六)一般都市設計準則第二款第(六)目：「3. 每一進出口只能設置一個進出口標示物，標示物看板面積不得大於 8 平方公尺，指標垂直高度(包含基座)不得大於 2.5 公尺，若有特殊設計，經都市設計審議委員會核准同意者不在此限」，本案設置 3 個進出口標示物，須修正或提請委員會同意。(P. 4-9)</p> <p>(七)私人都市設計審議原則篇第十一點：「…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。」，本案圍牆牆基高度高於 45 公分，鏤空率未達 50% 以上，須修正或提請委員會同意。(P. 4-9)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 配置請詳標鋪面材質、色彩、高程。</p> <p>(二) 屋頂附加物遮蔽設施請詳標檢討式。</p> <p>(三) 透水面積應扣除結構體，請分區標示面積再加總。</p> <p>(四) 檢核結果請詳填。</p>	

		<p>(五) 灌木、草皮、透水等檢討請分區標示面積再加總。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 依土地使用分區管制要點第八條二(一):「27.其他經中央工業主管機關核准之科技工業、倉儲、運輸服務業、其他與工業發展有關之試驗研究機構與相關配合服務設施。」，本案申請做倉儲區及辦公空間使用，請說明本案核准使用情形，並檢附核章版之投資計畫書。(P5-2)</p> <p>(二) 本案停車依土地使用分區管制要點第十四條檢討：法定小客車停車位數 8 席。請說明，並與業管單位確認。(P4-1)</p> <p>(三) 本案小客車及貨車到後端共用車道。請說明是否可整併為一個車道出入口(P. 3-2)</p> <p>(四) 私人都市設計審議原則篇第八點：「建築立面造型應與地區環境景觀和諧，屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化；採玻璃帷幕造型建築物，其造型應考量符合亞熱帶氣候特性，並須注意眩光對週邊環境影響，及節約能源等事項」，請說明是否設置水塔、空調設備，若有則繪製相關平剖面圖說。</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>綜合規劃及審議科：無意見。</p> <p>都市計畫管理科： P1-03-4、P4-1 計算法定裝卸車位，計算式應修正為先將倉儲空間加總，即 $2927.57(1 \text{ 樓}) + 2545.03(3 \text{ 樓}) = 5472.6(\text{倉儲空間})$ $(5472.6 - 500) / 3000 = 1.66$，即 $1(500\text{m}^2 \text{ 以下應設 } 1 \text{ 位}) + 2(\text{超過 } 3000 \text{ m}^2 \text{ 或其零數再增加 } 1 \text{ 位}) = 3(\text{本案應設置 } 3 \text{ 輛裝卸車位})$。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未提供意見
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未提供意見
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 停車空間數量應滿足員工及訪客需求，避免停車問題外部化。 2. 請檢視停車場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。
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	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。
水利局	排水計畫	都市審議案件土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席意見	無。	
委員意見	委員一(書面意見)： <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請用地經查尚未公告為「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」。 2. 依書面資料審查，本案基地位於經行政院環境保護署環境影響評估審查完成之科學工業園區(台南科技工業區)內，先予敘明。 3. 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49條第1項規定：「於經環境影響評估審查(核)完成之開發行為(計畫)內，其內之各開發行為符合下列各款規定者，免 	

實施環境影響評估：(1) 產業類別符合原核定。(2) 經開發行為(計畫)之開發單位確認未超出原核定污染總量。但任一污染物排放量達該項污染物核定總量百分之二十以上或粒狀污染物、氮氧化物、硫氧化物及揮發性有機物任一排放量達每年一百公噸以上者，應經目的事業主管機關同意。」

4. 本案如經該工業區管理機關(構)確認其產業類別及污染排放量均符合上開規定，初步認定免實施環境影響評估。惟日後仍請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。

委員二：

1. 個人覺得站在整體景觀的角度，本區規定分區代表植栽阿勃勒不一定堅持要種植於鄰計畫道路側，可部分植於台17線側，亦建議再多搭配其他開黃花之喬灌地被如黃槐、蔓花生等，東北及西南側綠帶喬木考量種植雙排三角形排法，景觀設計不要太嚴肅，喬木樹距亦要考量樹冠大小不要過近。
2. 東北側綠帶左邊植草磚地坪不利於機車停車建議修正。

委員三：

1. 西南側及東北側綠帶阿勃勒請考量雙排加植。

審議 第三案	「佳晟建設台南市安南區溪東段1674地號住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	佳晟建設股份有限公司	
				設計 單位	林大俊建築師事務所
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	<p>一、法令檢討不符規定，提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一) 土地使用分區管制要點第十五條，本案基地之退縮臨接計畫道路部分，應留設 1.5M 無遮簷人行道供公眾通行，不得突出陽臺、屋簷、雨遮…等結構物，惟應植栽綠化；第五款：「如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受本條各款之限制。」，本案基地退縮臨接計畫道路側留設 1.5 米植栽帶，不符規定應修正，或提請委員會同意。(P3-2)</p> <p>(二) 都市設計審議規範第八條：「面積 1000 m² 以上建築基地的法定空地至少需保留一半以上的面積集中留設於所臨接道路的側邊上，若臨接兩條以上的道路應以較寬道路為優先，…」，本案法定空地未集中留設於較寬道路側，不符規定應修正，或提請委員會同意。(P3-24、P3-25)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P5-1，案名請一致。</p> <p>(二) P5-1 等，部分土管及都設條文錯誤，內容須完整。</p> <p>(三) 圍牆檢討有誤請修正。</p> <p>(四) 透水面積應扣除結構體及計至連續壁外緣，請修正。</p> <p>(五) 本案各表格案名請統一，所有參照頁碼標示並應正確。</p> <p>(六) 配置請詳標鋪面材質色彩高程、圍牆圖例。</p> <p>(七) 綠覆面積檢討有誤。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案申請容積移轉，移入基準容積 180%之 40%(經委員會同意得由基準容積 20%增加至 40%)，請說明本案提供之公益性回饋措施。</p> <p>(二) 容積率放寬基地都市設計審議原則篇：「本案應開放法定空地之 20% 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。」，本案設置內容及開放性提請委員討論。(P5-30)</p> <p>(三) 都市設計審議規範第十一條：「二、除指定退縮之法定空間外，建築基地所留設之法定空地與開放空間以集中設置為原則，同時應考量週邊道路、廣場、公園及綠地的位置與空間關係，進行整合設計，使防災、救護與避難空間得以通暢順接，以利市區的安全。」，請說明本案設計內容。(P3-2)</p> <p>(四) 都市設計審議規範第十二條：「六層樓以上集合住宅且建築基地面積達 1000 m² (含) 以上者，應留設垃圾分類儲存空間。該空間必需設置於出入方便、通風良好之處…且周邊環境應加以美化處理，並應避免造成環境的髒亂與汙染。」，請說明。</p> <p>(五) 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，例如立面屋頂綠美化、街廓轉角景觀、節能減碳等設計。並請說明基地與鄰地配置及高程之關係(含綠帶、公園)，並考量與鄰地高程差關係。(P3-2)</p>		

		<p>(六) 本案透水原需達 40%以上，12 層以上建築物如因開挖地下室致透水面積不符合上開規定時，若已設置雨水貯留回收再利用系統，…並已提出雨水回收再利用計畫者，其透水率標準得調降為 25%，請說明雨水回收再利用計畫。</p> <p>(七) 私人建築都市設計審議原則篇第四點 (三):「透水步道、保水性步道下方不得有構造物。但其下方覆土深度達 1 公尺以上，且以相關圖說及檢討說明設計手法可確保基地透水及保水功能，並考慮地下構造物頂版之洩水，經委員會審議通過者不在此限，…」，請說明。(P3-4)</p> <p>(八) 私人建築都市設計審議原則篇第八點:「建築立面造型應與地區環境景觀和諧，屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化；採玻璃帷幕造型建築物，其造型應考量符合亞熱帶氣候特性，並須注意眩光對週邊環境影響，及節約能源等事項。」，請說明是否設置相關設備，若有則繪製相關平剖面圖說。</p> <p>四、提請委員會審議同意事項：</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 72%(移入基準容積 40%)，再依開放空間容積獎勵(35.15%)等規定，其總容積率擬提升至 287.15%。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點，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>
<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>綜合規劃及審議科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案依都市設計審議原則篇肆、容積放寬規定設計退縮(5 公尺以上建築、留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設 2.5 公尺以上之保水性人行道)，建議提請委員會確定。 2. 本案屬溪東自辦重劃案 98 年完工，依都市計畫規定：基地退縮規定應依照土管條文第 15 條第十三項辦理(略以)「住宅區：自道路境界線至少退縮 5 公尺建築…，另應自道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行」、又同條第五款亦有但書規定「如有建築基地狹小等特殊情形者，得經都市設計委員會審議確定後，不受本條各款之限制」。 3. 按都審-容積放寬都審原則第四點規定(略以)「…應自建築線退縮 5 公尺以上建築，但都市計畫說明書另有規定者從其規定。前項退縮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 2.5 公尺以上之保水性人行道…」。 4. 是以，本案是否有建築基地狹小(1299.37m²)等特殊情形，建議提請委員會確定。(P5-15、5-28) <p>都市計畫管理科：無意見。</p>
<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>未提供意見</p>
<p>工務局 公園管理科</p>	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>未提供意見</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>

	交通局 停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地開發153戶，實設汽車停車位116輛，無法滿足基地做住宅使用1戶1汽車位，另配置8戶店鋪惟機車停車位僅153輛，建請審慎評估並加強說明供需分析，必要時請酌予增加機車位數並規劃店鋪停車空間，以避免停車問題外部化。 2. 車柵欄至道路邊緣線距離宜大於6M俾利停等。 3. 建議出入口開設於次要之10米溪東一街。 4. 若汽機車共用坡道者，考量機車在上下坡行駛安全性未如汽車，請設置止滑設施，並建議車道坡度可調緩至1/8。
	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	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。
	水利局 排水計畫	都市審議案件土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席意見	無。	
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請用地經查尚未公告為「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」。 2. 依書面資料審查，本案位於安南區溪東段1674地號1筆土地(住宅區)，預計興建地下2層、地上13層、建築物高度42.3米之店鋪、集合住宅，基地面積為3,796.57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26條規定，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>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明北側公園退縮帶人行道配置內容。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請容積移轉，移入容積由原本規定基準容積20%增加至40%，獲利遠大於目前所提出的公益回饋金，應提出額外的設計回饋。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案容積移轉由基準容積20%增加至40%後，約略增加了3層樓(即36戶)，應提出更多的回饋措施。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 個人尚認同本案車道留設於南側，大部分外庭開放空間留設於東側，惟在鋪面材質上應再加以調整整合。 2. 本案在公益性的細節上可再加強，基地東側退縮人行作為通學步道部分應再加寬，植栽槽的整合及街道家具亦可再強化。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 個人亦認同本案開放空間的留設位置，惟在退縮帶的植栽帶及人行道配置，土管規定的作法應該是較佳的做法。 2. 本案採容積移轉約略增加了3層樓，在公益上是否可具體再同意認養北側的公園。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案目前提出的退縮帶配置做法尚可接受。 	

審議 第四案	「樹藤建設臺南市安平區金華段137、137-1、137-2、137-3、137-4地號等5筆土地店舖、集合住宅(第2次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	樹藤建設有限公司
			設計 單位	張文明建築師事務所
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	都市設計科： 一、法令檢討不符規定，提請委員會審議同意或修正部分： (一)本案為申請容積提升案件，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 6 點留設法定空地之 35% 以上供公眾休憩使用空間，本次變更規劃於基地內側，且南側入口為高層緩衝空間並設有階梯，其入口寬度、公益性、可及性及實際使用性皆較原核准方案不足，請修正或提請委員會討論(P3-2-5、5-3-1)。 二、書圖文件應再補正部分： (一)請於申請書備註補充變更申請人、設計單位及案名等事項。 (二)請釐清面積表「法定空地之 35%以上供公眾休憩使用空間」數值(P5-1-1、P5-3-1)。 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一)本案本次變更容積率增加，請釐清其適用法令以及涉及圖說之變更。 (二)請說明本案公益性回饋計畫辦理情形(P6-2-1)。 (三)請說明本案交評辦理情形。 (四)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」第 6 條規定，「15 層以上建築或都市計畫說明書指定重點建築，需以塑造地標的視覺效果進行規劃與設計，…」，請說明本案建築物規劃是否具備地標意象。 (五)請說明建築物立面色系變更原因(P3-5-5~P3-5-8)。 (六)基地北側鄰接永華路側原規劃雙排喬木，本次變更為單排喬木，建議考量環境友善性，調整規劃為雙排喬木(P3-7-1)。 (七)請說明基地西側喬木規劃不連續之原因(P3-7-1)。	
	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	綜合規劃及審議科：無意見。 都市計畫管理科：無意見。	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未提供意見	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未提供意見	
	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	1. 本案建築物用途係為店舖、集合住宅，其規劃停車位數已達建築物交		

	交通影響評估 其他主管法令	<p>通影響評估準則第2條第1項第1款規定之標準；前業經107年5月4日召開本市交建築物交通影響評估107年第4次審議會決議修正後再提會審議。</p> <p>2. 承上，前次會議委員意見重點摘錄如下：</p> <p>(1) 出入口設計於上下班尖峰時間是否可提供足夠服務水準。</p> <p>(2) 出入口正對大潤發裝卸貨平台，建議出入口可思考調整至原核定之健康二街。</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	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。
	水利局 排水計畫	都市審議案件土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席 意見	<p>安平區公所(書面意見)：</p> <p>經查本案雖於102年11月20日由富立建設與國平里辦公處簽訂認養國平里崇仁及石頭公園，作為興建回饋方案，惟本案自簽訂認養契約後，興建開發工程案並未申報開工，富立建設從始至終均未負起相關維護作業，亦未依本所機制繳納相關公益回饋金額之履約金至本所，建請本案重新檢討興建回饋方案。</p>	
委員 意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請用地經查尚未公告為「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」。 2. 依書面資料審查，本案位於安平區金華段137地號等5筆土地(商業區)，預計興建地下4層、地上22層、建築物高度76.9米之店鋪、集合住宅，基地面積為8,262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26條規定，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>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案維持原有之容積獎勵值，卻大幅變更設計；本次規劃申請沿街式步道獎勵範圍係作為服務商店使用而非主要供人通行；而因容積提升所提供「留設法定空地之35%以上供公眾休憩使用空間」由街道轉角變更到基地內側，可及性不佳、植栽規劃方式皆無法達到開放之目的。 2. 本案基地規模甚大，本次規劃變更為沿街商業式店鋪且人行動線無法與其他街廓串連呼應，請考量周遭街廓及穿透性，重新調整規劃。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案周遭街廓外部空間皆與其他街廓串聯，而本案基地外部空間設計之開放性不佳。 2. 「留設法定空地之35%以上供公眾休憩使用空間」變更為封閉性空間，而原設計係直接鄰接永華路，其開放性並不一致，故無法同意本次變更。 3. 報告書圖說之植栽標示不清楚，請改善。 4. 本案地面層於開挖面積範圍內種植大喬木，請再重新調整規劃。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案戶數及停車數量大幅增加，請說明原因，且車道出入口面臨大潤發，對周邊交通衝擊甚大。 2. 本案建築物量體甚大，都市風廊如何留設，請補充說明，並請考量都市環境友善性及開放空間系統連續性，調整建築物量體規劃。 <p>委員五：</p>	

1. 本案開放空間系統封閉且與周邊街廓無法連結、鄰近大潤發之交通衝擊、建築物量體碩大，皆對都市景觀並不友善，建議調整規劃。

委員六：

1. 本案基地規模甚大，建築物及開放空間規劃應考量與鄰近街廓之關係，包含日照、採光等，並重新調整規劃。

委員七：

1. 建議本案開放空間配置於基地西側，以串連鄰近街廓之開放空間。

2. 可考量建築物之間適當退縮，適度引入微氣候之通風、採光等。

審議 第五案	「張皓傑臺南市安平區金城段40-33、40-34地號餐廳、 飲食店、辦公室新建工程」再提會都市設計審議案		申請 單位	張○傑 君
			設計 單位	林三進建築師事務所
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	都市設計科： 一、法令檢討不符規定，提請委員會審議同意或修正部分： (一)依「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案」檢討後都市設計管制事項第7條規定，「環安平港水岸景觀區：外觀色彩以明亮及高彩度之色系為基調，並可選用融合水岸的豐富色彩為組合。」，依107年4月19日第5次委員會會議決議第2點，「有關建築物立面規劃請再作調整，建議以色帶或面材顏色深淺變化方式處理，以避免過於單調。」，有關本案建築物立面規劃，建議調整統一色系以提升整體性並與周遭環境協調，提請委員討論(P6~10)。	
			二、書圖文件應再補正部分：無。	
			三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無	
	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	綜合規劃及審議科：無意見。 都市計畫管理科： 1. 建物高度大於16M，應經都市設計審議通過。 2. p5 設計圖說私設通路6M，係屬鄰地，是否有鄰地所有權人同意書。	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未提供意見	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未提供意見	
	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. 無障礙車位至梯廳間通道不建議鋪設植草磚。 2. 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，以確保出入安全。	
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	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。		
水利局	排水計畫	都市審議案件土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。		
列席 意見	無。			
委員 意見	委員一(書面意見)： 1. 本案業於107年度臺南市都市設計審議委員第5次會議提出書面意見在案，請參酌辦理。			