

107 年度臺南市都市設計審議委員會 第 15 次會議紀錄

中華民國107年10月1日府都設字第1071084853號函

107年度臺南市都市設計審議委員會第15次會議紀錄

一、時間：中華民國107年9月20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：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：

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。

報告第二案：「臺南市都市設計審議容積移轉案件」報告案

決 定：提下次會議報告。

審議第一案：「連鴻建設 北區仁愛段2, 2-2地號 集合住宅新建工程」都市設計審議案(本案與文化局相關單位聯席審查，北區)

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，請申請單位與主管機關確認回饋內容，並完成相關之行政程序，檢附與主管機關簽訂之相關行政協商紀錄(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。
- (3) 本案相關設施需距離遺址3公尺以上並適當綠化。
- (4) 本案須俟交通影響評估審查核定後，方能辦理都審核定作業。

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：「晶悅國際飯店股份有限公司歸仁區武東段集合住宅新建工程」都市設計審議案（歸仁區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案建築物高度得免受「高速鐵路台南車站特定區都市設計規範」第七點第(一)款規定限制，惟鄰幢(棟)間距至少需達六公尺。
 - (2) 同意本案裝卸車位得以長6公尺、寬2.5公尺留設於地下層，免受「高速鐵路台南車站特定區都市設計規範」第九點第(四)款裝卸車位設置尺寸規定限制。
 - (3) 本案需符合下列承諾事項，方能辦理都審核定作業：
 - A. 調整配置並於地面層設置通廊。
 - B. 設置屋頂綠化。
 - C. 設置法定汽車停車數量5%以上之低碳車輛及增設自行車停車位。
 - D. 設置最小容量為2222.2m³之雨水再利用、滯洪或雨水貯留設施。
 - E. 各棟屋頂層設置至少2kWp太陽能光電設施。
 - (4) 本案修正後之規劃設計內容，須經許家彰委員審查同意，並俟交通影響評估審查核定後，方能辦理都審核定作業。
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：「大君建設安南區安西段店鋪集合住宅新建工程」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) 同意本案退縮得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) 同意本案應開放20%以上供公眾休憩使用之法定空地範圍得未設置獨立的人行步道供進出，且得靠鄰近開放空間獎勵範圍的人行步道供共同進出。
- (5) 本案須俟交通影響評估審查核定後，方能辦理都審核定作業。

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：「大騰開發安南區溪東段店鋪集合住宅新建工程」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) 同意本案退縮得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) 同意本案得未依規定設置斜屋頂，免受都市設計審議規範第七條：「一、建築物屋頂造型管制：建築物應設置斜屋頂，其規範與獎勵依照「變更台南市都市計畫(土地使用管制要點暨都市設計審議規定-斜屋頂獎勵部份) 專案通盤檢討案」的相關條文辦理。二、面臨河岸道路的建築立面宜設計適當的觀景設施，以將良好的河岸景緻有效率地引入建築物內部，同時增進河岸景觀介面的品質。」之規定限制。
 - (5) 同意本案法定空地得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，…」，及十一條：「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。」之規定限制。
 - (6) 同意本案應開放法定空地之20%以上供公眾休憩使用空間得依提會內容辦理，惟於相鄰接之東北角建築物一樓，須部分開放成半戶外空間，以加大開放20%以上供公眾休憩使用之法定空地範圍的入口開放性，且該半戶外空間淨高度須達六米以上，但可接受結構所需要的必要性邊界跨樑。
 - (7) 本案機車停放區靠近學校側產生噪音及排氣，請加強植栽及隔音等相關處理。
 - (8) 本案須俟交通影響評估審查核定後，方能辦理都審核定作業。
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。

審議第五案：「安南區理想段1746等1筆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) 本案須俟交通影響評估審查核定後，方能辦理都審核定作業。
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。

審議第六案：「興富發建設台南市安平區漁光段891地號店舖、集合住宅新建工程」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%容積移轉提出之公益性回饋計畫，請申請人與主管機關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) 同意本案垃圾分類儲存空間得設置於地下一層，免受「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都市設計審議規範之「貳、一般都市設計審議地區審議準則」第5點規定限制。
 - (4) 有關本案依「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，其人行步道系統請與漁光段891-1、891-2地號建案串連，以形成環狀步道系統。
 - (5) 本案須俟交通影響評估審查核定後，方能辦理都審核定作業。
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。

審議第七案：「興富發建設台南市安平區漁光段891-1地號店舖、集合住宅新建工程」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%容積移轉提出之公益性回饋計畫，請申請人與主管機關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) 同意本案垃圾分類儲存空間得設置於地下一層，免受「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都市設計審議規範之「貳、一般都市設計審議地區審議準則」第5點規定限制。
- (4) 有關本案依「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，其人行步道系統請與漁光段891、891-2地號建案串連，以形成環狀步道系統。
- (5) 本案須俟交通影響評估審查核定後，方能辦理都審核定作業。

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 第一案	「連鴻建設 北區仁愛段2, 2-2地號 集合住宅新建工程」 都市設計審議案		申請 單位	連鴻建設股份有限公司	
				設計 單位	王東奎建築師事務所
		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>都市設計科：</p> <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)圖面上請標註「原三分子日軍射擊場靶溝遺構」。</p> <p>(二)請補充各種使用分區圖例。(P2-1)</p> <p>(三)申請書建築物高度為 83.6m 與各向立面建築物高度 82.9m 不一致。(P1-1、P4-9 至 P4-11)</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 165%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)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)本案申請容積移轉，移入基準容積 165%之 40%，請說明容積移轉辦理情形及接受基地位置，並檢附接受基地與非接受基地容積分配檢討於報告書中。</p> <p>(四)本案基地旁鄰三分子日軍射擊場遺址，案址基地鄰該遺址是否有適度退縮?請說明。</p> <p>(五)基地東南側未鄰接建築線部分，2.5 公尺人行步道可否調整，讓人行步道順暢，請說明。(P3-2)</p> <p>(六)基地內人行步道及植栽帶旁白色收邊高度及材質為何?人行步道、機車停車空間等高層請標註，機車停車空間設置於地面層為戶外或室內，請說明。(P3-2)</p> <p>(七)基地東側入口右側及東北角白色區塊為公共藝術?(P3-2)</p> <p>(八)本案開放空間步道目前圖例為草皮?另兩座景觀池是否有設置步道可穿越，請說明。(P3-9)</p> <p>四、提請委員會審議同意事項：</p> <p>(一)本案面臨永久性空地之住宅區，現擬申請容積移轉 37.93%(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> <p>(二)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>		
		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	<p>都市計畫管理科：</p> <p>1、經查已無仁愛段 2-2 地號，請修正相關內容。</p> <p>2、本案業於 107 年 7 月 31 日以府都管字第 1070852241 號函駁回本案申請容積移轉 40%之申請案(因不符法令規定條件)，且至今尚無新申請案送府審查，無法確認申請容積移轉之基地地號，請修正報告書有關</p>	

	其他主管法令	容積移轉部分之內容。 3、P.4-01 停車格數量計算小數點以下請進位，另 P.3-04-P.3-07，各樓層法定汽、機車停車位加總數字低於規定數，請修正。 <u>綜合企劃及審議科：</u> 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	未表意見。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未表意見。
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	(一)本案建築物用途係為集合住宅，其規劃停車位數已達建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項第 2 款規定之標準，請依規定送審。 (二)獎勵容積審查機制及程序，應將周邊道路服務水準及建築物停車空間規劃內容納入考量，避免開發後影響周遭交通及住戶權益。 (三)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。 (四)部分機車停車空間設置於室內，請勿違規使用。 (五)道路轉角及路口植栽配置應不影響車輛行駛安全視距。 (六)林森路三段 140 巷車輛出入口距離東豐路 415 巷口較近，建議出入口可調整距離路口較遠的位置。
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	基地該土地鄰接直轄市定考古遺址「三分子日軍射擊場遺址」指定/定著土地範圍仁愛段 76-15 地號，另查本市歷史建築「原三分子日軍射擊場靶溝遺構」指定/定著土地範圍涉及仁愛段 2-2(部分)地號。
水利局	排水計畫	本案土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席 意見	文化資產管理處： 排水部分請注意不得破壞靶溝遺址。	
委員 意見	委員一(書面意見)： 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，本案位於北區仁愛段 2、2-2 地號等 2 筆土地(住宅區)，預計興建地下 3 層、地上 24 層、建築物高度 83.6 米之集合住宅，基地面積為 13,313 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；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。 委員二(古蹟審議委員)： 1. 本案基地有塊屬於「歷史建築」之定著土地範圍，依法需予以保存及再利用之。其範圍面積應不只 3.5mX19m，需加上步道範圍為之。 2. 本案之定著土地範圍(5.9mX20.2m)依法進行之「再利用」相關執行經費皆由連鴻建設負擔，並需於此集合住宅新建工程一併完工，當然包括「排水」措施。 3. 依文資法此案之再利用工程於規劃設計階段需將其圖說送審，並於施工階段進行「施工記錄」，最後將此施工記錄送審通過後，可結案之。 4. 所附之景觀計畫應依最後一次文資審議大會(9月14日)之決議版本修正之。	

委員三(古蹟審議委員)：

1. 靶溝遺址西北側籃球場方位建議調整為東北、西南朝向，有利於避免日照眩光。

委員四：

1. 靶溝範圍請確認及是否可與遺址互動，步道是否會有高低差。
2. 南側車道位置及進出方式請於交評審議再調整。
3. 建物夜間照明模擬請補充。
4. 基地內景觀水池為靜態水流還是活水流動？
5. 球場離遺址部分請退縮 3 米以上。

委員五：

1. 籃球場與靶溝間是否有緩衝空間。

委員六：

1. 本案有 500 個汽車停車位，出入口交通流量數據大概為何，請說明。
2. 機車為何放置於一樓。

委員七：

1. 車道出入口植栽影響安全視距部分請調整

委員八：

1. 基地內設置水景環境對環境蠻好的，開挖範圍外水池有無機會變為水生生態區域。
2. 配置米高徑桂花 8 公分 17 棵，請確認可以拿到植栽。

委員九：

1. 遺址設計與周邊關係尚無法回應遺址意義，非單僅設計個籃球場並應考量適度退縮。
2. 開南路目前未開闢實際使用寬度不足 12 米，車道位置及進出方式請依交評審議意見調整。

審議 第二案	「晶悅國際飯店股份有限公司歸仁區武東段集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	晶悅國際飯店股份有 限公司
			設計 單位	王東奎建築師事務所
	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>都市設計科：</p> <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「高速鐵路台南車站特定區都市設計規範」第七點第(一)款建築物高度規定，街廓編號 D10-1、D10-2 之建築物高度不得超過 20 公尺。本案建築物高度為 23~45 公尺(7、9、15 層樓)未符規定，請說明並應提請委員會審議同意。(p. 4-13)</p> <p>又依同法第十一點建築物造型規定，建築物高度在二十公尺以下者，應設置斜屋頂。如本案建築物高度未經委員會同意免受前開規定(第七點第一款)限制，且本案未設置斜屋頂，應提請委員會審議同意。</p> <p>(二)依「高速鐵路台南車站特定區都市設計規範」第七點第二項建築物量體管制規定，高度管制區內(建築物超過 20 公尺地區)同一宗建築基地之不同幢建築物其鄰棟間距至少需為六公尺。本案建築物高度為 45 公尺，且東西區兩幢間鄰棟間距範圍內設置陽台、廁所(應以淨距離檢討)，致鄰棟間距僅 4.5 公尺，不符規定，請修正或應提請委員會審議同意。(p. 4-6~4-11 各層平面圖)</p> <p>(三)依「高速鐵路台南車站特定區都市設計規範」第九點第(四)款裝卸車位設置規定尺寸為 6 公尺×12 公尺，本案裝卸車位尺寸為 6 公尺×2.5 公尺，應提請委員會審議同意。(p. 3-5~3-6 地下層平面圖)【107. 4. 27 修訂都市設計規範已修正為 6 公尺×2.5 公尺】</p> <p>(四)依「高速鐵路台南車站特定區都市設計規範」第十二點第(三)款垃圾分類儲存空間規定，儲存空間需以淨寬三公尺以上通路連接道路(服務動線)為原則，本案設置於一樓室內且需經梯廳，請說明使用及清運服務動線，並請修正通路寬度。(p. 4-5 一層平面圖)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)立面廣告物請標示高度及下緣淨高。(p. 3-8)</p> <p>(二)汽車停車位數量免設部分應擇一類別適用扣除面積。(p. 4-1)</p> <p>(三)開挖範圍內綠化(喬木)請補充剖面圖，設計圖與檢討圖應一致。(p. 3-10、4-2)</p> <p>(四)指定退縮地範圍每 25 m²應種植一棵喬木，請檢討退縮地栽植喬木數量並補充計算式。(p. 4-2)</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 15 點第 3 款：「公共開放空間之留設應充分與現有公園連接。」本案基地東北側為公園，請說明本案開放空間與公園連接對應之規劃設計情形。(p. 3-2)</p> <p>又依「私人建築都市設計審議原則篇」第 5 點：「街廓轉角建築應加強景觀、造型與植栽設計，以形塑街角景觀。」請加強基地東北側轉角設計內容，如增加植栽綠化及街道家具。(p. 3-8)</p> <p>(二)本案應實施交通影響評估，請說明本案辦理情形。</p> <p>(三)本案裝卸車位分設於地下一、二層，且機車停車位部分設置於汽</p>	

		<p>車停車位旁零星空間，請考量使用習慣、管理及行車安全，建議調整採集中設置。(p.3-5~3-6 地下層平面)</p> <p>(四)本案位於沙崙綠能科學城計畫範圍(綠能街廓)，請說明本案是否可考量以下規劃設計內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物高度在 20 公尺以上部分，屋頂應加以綠化或設置綠能設施，設置面積應達屋頂面積之二分之一以上，並建議設置可食地景。 2. 設置法定汽車停車位數量 5%以上低碳車輛及自行車停車位。(22 輛) 3. 設置雨水再利用、滯洪或雨水貯留設施。(最小容量為 $18673.61 \times 0.119 = 2222.2\text{m}^3$) 4. 設置至少建築面積 50%綠能設施或太陽能光電設施。(3275.46 m^2) 5. 符合綠建築評估系統-社區類標準。 6. 以「通風廊道」(六公尺以上之風道)塑造街廓內良好通風權利，提升區域的空氣流通性、緩解熱島效應和改善人行舒適環境。 <p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 單株喬木植穴建議加大，並儘量比點單株栽植，建議串聯成綠帶，以利於喬木生長。 2. 木質設施周邊建議增加遮蔭設施或喬木(覆土深度需足夠)，以避免木材受直曬劣化。
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>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： 未表意見。</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>	未表意見。
工務局 公園管理科	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	未表意見。
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>	<p>(一)本案建築物用途係為店鋪、集合住宅，其規劃停車位數已達建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項第 1 款規定之標準，請依規定送審。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)為避免汽機車動線交織，易生危險，建議地下一樓機車停車空間集中設置。</p> <p>(四)建議請於地下停車場各樓層坡道出入口處加設出車警示燈(器)、另停車場出入口應加強夜間照明設施，並視實際需要設置反光鏡，以確保車輛出入安全。</p>
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>	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	<p>排水計畫</p>	本案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，本案位於歸仁區武東段 106、108、109 地號等 3 筆土地(住宅區)，預計興建地下 2 層、地上 15 層、建築物高度 48.15 米之店鋪、集合住宅，基地面積為 18,673.61 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；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.從都市天際線角度來切入有兩個觀點： <ol style="list-style-type: none"> A.從高鐵站往東北看，其建築高度與週邊建物想像。 B.從原土管及都設角度，學校周邊的視覺切線。 兩者如何能夠兼顧協調，建請建築師回應。 2.西及西南側應以街角廣場搭配通風及視覺的可行性。 3.建築物儘量避免成為屏風樓的狀況。 4.38M退縮其防救動線應注意。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案修正後方案之鄰棟間隔及綠地均較友善，通風日照也較好。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.北棟樓較低無法阻擋冬季北風，夏天風也無法進到中庭。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.中庭設計太封閉，形成類似圍牆設計，也沒有住戶疏散出口，請考量緊急避難及救護動線。 2.內庭配置對住戶也不夠友善，請考量休閒及景觀美感等功能性。 3.植栽種類太少，請增加多樣性及複層設計。 4.休閒座椅配置沒有形成互動關係，請創造群聚活動的可能性。 5.草地均種植台北草，部分區域建議改植地被，並選用季節性喬灌木較佳。 6.請增設公共藝術。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.南棟緊鄰地界線，樓層較高卻對鄰地退縮空間較少，請再考量調整樓層配置。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.各棟建築物樓層數不宜差異過大。 2.西棟建築物地面層請採通透設計。 <p>委員八：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案請考量友善人行設計，基地鄰近高鐵站，但從高鐵站到基地無法連接到北側開放空間。 2.北側外部空間採線性設計，開放空間被切割，對店鋪的使用和管理也不利。

審議 第三案	「大君建設安南區安西段店鋪集合住宅新建工程」都市 設計審議案		申請 單位	大君建設有限公司
			設計 單位	王東奎建築師事務所
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) 土地使用分區管制要點第十五條第一款退縮應：「自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫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。」；第四款：「依本條規定退縮建築之空地…不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化」，本案基地 5M 退縮帶臨接計畫道路側目前設計 1.5M 植生帶及 2.5M 無遮簷人行道，配置不符規定，且 5M 退縮範圍尚餘 1M 未做綠化設計，不符規定，請修正或提請委員會同意。另植栽帶連續性提請委員會討論(北側店鋪前及車道西北側是否複層植栽帶)。(P3-2)</p> <p>(二) 私人建築都市設計審議原則篇第六點：「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，並應考量對周邊環境之衝擊，自計畫道路中心線退縮 10 公尺以上，並自建築線退縮 4 公尺以上建築；若基地臨接 12 公尺以下計畫道路者，至少應自其中一條 12 公尺以下計畫道路中心線退縮 10 公尺以上建築。」，本案南側臨接 8 米道路，未依規定退縮，須修正或提請委員會同意。(P3-3)</p> <p>(三) 容積率放寬基地都市設計審議原則篇四：「本審議原則適用範圍之建築基地應自建築線退縮 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。」，本案退縮帶未設置街道家具不符規定應修正。(P3-2)</p> <p>(四) 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。」，該範圍未設置街道家具應修正，出入口開放性較狹窄提請委員討論。(P3-2、P3-4)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P1-4-1、P1-4-6、P1-5-2 等，部分土管及都設條文錯誤，內容須完整正確。</p> <p>(二) P3-2，配置請詳標鋪面材質色彩高程、座椅圖例。</p> <p>(三) P3-8，喬木標示請清楚，部份綠覆錯誤。</p> <p>(四) 附表一建築物用途有店鋪。</p> <p>(五) 1/100 建築地面高程剖面圖說請補剖另兩側。</p> <p>(六) 建築立面材質計畫需為四向立面(圖面需彩色，圖說比例至少 1/300)(標示建築物各向外牆立面材質、顏色等)</p> <p>(七) 都市計畫圖需以圖例標示各種使用分區。</p> <p>(八) 各表格參照頁碼標示應正確。</p> <p>(九) 平面請詳標空間名稱。</p> <p>(十) 目錄及部份未編頁碼。</p> <p>(十一) 灌木草皮綠覆透水分區標示再加總。</p>	

- (十二) P4-13 等，地下室頂板請標高程。
 (十三) P4-13 等，剖面請繪製景觀部份並加剖橫向。
 (十四) 土地使用分區管制要點第二十條建築基地最小面寬與開發規模，本案應檢討請確認。(P1-4-11)

三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (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**。
 (二) 本案基地使用分區為住宅區(法定建蔽率 50%，法定容積率 180%)，本案採用容積移轉辦法，申請移入容積為 72%(基準容積之 40%)，再依開放空間容積獎勵(36%)等規定，其總容積率擬提升至 287.04%)。**本案設計是否妥適，提請委員討論。**
 (三) 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、節能減碳等設計。
 (四) 請說明店鋪停車考量。
 (五) 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。另透水面積應扣除結構體、非透水鋪面及計至連續壁外緣，鋪面請詳表並確認。(P3-2、P3-11)
 (六) 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，同時該部分法定空地所臨接道路面長度應達基地臨接道路面長度的三分之一以上，而且應盡量集中設置於入口廣場或街角廣場上。」；另十一條：「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。」，本案臨接三條道路，請說明法定空地留設檢討、防災、救護與避難空間。(P3-2、P3-3)
 (七) 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，其面積不得少於 10 m²，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。
 (八) 私人建築都市設計審議原則篇第二(一)點：「地下層與地面層汽機車停車動線，於地面交會處應儘量減少汽車進出口造成的衝突性，並留設停等空間。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。」請說明。
 (九) 私人建築都市設計審議原則篇第二(三)點：「基地整體動線之規劃以人車分離為原則，應降低住戶動線、臨時停車、住戶停車動線之衝突性，並應規劃對於不同使用動線適當管理措施。上開動線規劃應於都市設計審議報告書詳予述明。」，請說明汽機車動線是否可集中設置。
 (十) 私人建築都市設計審議原則篇第四點(三)：「透水步道、保水性

		<p>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。</p> <p>(十一) 私人建築都市設計審議原則篇第五點：「街廓轉角建築應加強景觀、造型與植栽設計，以形塑街角景觀。」，請說明。(P3-15：本案應有兩個街角)</p> <p>(十二) 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>(十三) 私人建築都市設計審議原則篇第九點：「地標型建築物夜間照明設計應考量節約能源與整體照明設施的亮度、高度、密度及色調的和諧效果，設置外觀整體照明控制裝置，並配合建築使用機能及地區生態需求設計，避免造成環境眩光，影響居住舒適性；前述照明計畫應檢附模擬分析圖加以說明。」，請說明。</p> <p>(十四) 請說明並考量基地與鄰地配置及高程之關係。</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，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 其他主管法令	<p>都市計畫管理科：</p> <p>1、土管退縮規定(頁次 1-4-9)：「自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫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」，查本案臨計畫道路境界線為植栽帶，與土管不符。但仍應依都市設計審議結果辦理。</p> <p>2、本案已申請容積移轉，尚未發給容積移轉試算函。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1、P1-4-9、P3-02：依照土管第十五條第十三款第二目規定：「前述退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。」本案 5M 退縮僅設計 1.5M 植生帶及 2.5M 無遮簷人行道，尚餘 1M 未做綠化設計，與土管不符。但仍應依都市設計審議結果辦理。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未表意見。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未表意見。
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	<p>(一) 本案建築物用途係為集合住宅，其規劃停車位數已達建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項第 1 款規定之標準，請依規定送審。</p> <p>(二) 獎勵容積審查機制及程序，應將周邊道路服務水準及建築物停車空</p>

			<p>間規劃內容納入考量，避免開發後影響周遭交通及住戶權益。</p> <p>(三)本案基地開發 221 戶，實設汽車停車位 191 輛，無法滿足基地做住宅使用 1 戶 1 汽車位，應酌予增加汽車停車空間，以避免停車外部化。</p> <p>(四)機車停車空間設置於地上 2 層，請勿違規使用。</p> <p>(五)建議請於地下停車場各樓層坡道出入口處加設出車警示燈(器)、另停車場出入口應加強夜間照明設施，並視實際需要設置反光鏡，以確保車輛出入安全。</p>
	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	本案土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席 意見			
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，本案位於安南區安西段 2129、2130 地號等 2 筆土地(住宅區)，預計興建地下 2 層、地上 15 層、建築物高度 48.6 米之住宅，基地面積為 4,470.4 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；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. 本案應開放 20%以上供公眾休憩使用之法定空地範圍，出入口狹窄且曖昧，目前是靠鄰近開放空間獎勵範圍的人行步道才能進來，20%範圍並無自己的人行步道供進出不太合理，應再做調整加強開放性及景觀配置及綠美化。 2. 社區管委會及公共空間應採用圓柱設計，對小孩子較安全。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 社區管委會及公共空間圓柱設計採用亦可思考用導角方式處理。 		

審議 第四案	「大騰開發安南區溪東段店鋪集合住宅新建工程」都市 設計審議案		申請 單位	大騰開發股份有限公司
			設計 單位	王東奎建築師事務所
	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、法令檢討需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第一款退縮應：「自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫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。」；第四款：「依本條規定退縮建築之空地…不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化」，本案基地 5M 退縮帶臨接計畫道路側目前設計 1.5M 植生帶及 2.5M 無遮簷人行道，配置不符規定，且 5M 退縮範圍尚餘 1M 未做綠化設計，不符規定，請修正或提請委員會同意。另植栽帶連續性提請委員會討論。(P3-2)</p> <p>(二) 都市設計審議規範第六條面臨重要街道建築物之外觀設計：「一、建築物外觀應設置適切的節能遮陽設施，以符合南台灣的氣候環境，降低能源消耗。二、建築物外牆上與屋頂上的設備附加物應進行適當的外觀設計，並與整體的建築造型整合，以型塑良好景觀介面。此外針對冷氣機的排水應於同一樓層預先設計以適當管道設施，以免隨處滴水影響路上行人。」，本案應檢討修正。(P1-5-2)</p> <p>(三) 都市設計審議規範第七條：「一、建築物屋頂造型管制：建築物應設置斜屋頂，其規範與獎勵依照「變更台南市都市計畫（土地使用管制要點暨都市設計審議規定-斜屋頂獎勵部份）專案通盤檢討案」的相關條文辦理。二、面臨河岸道路的建築立面宜設計適當的觀景設施，以將良好的河岸景緻有效率地引入建築物內部，同時增進河岸景觀介面的品質。」，本案未依規定設置斜屋頂應修正，或提請委員會同意，另觀景設施請說明。</p> <p>(四) 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，同時該部分法定空地所臨接道路面長度應達基地臨接道路面長度的三分之一以上，而且應盡量集中設置於入口廣場或街角廣場上。」；另十一條：「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。」，本案臨接兩條道路，法定空地留設檢討非集中留設於較寬道路(15m)側應修正，或提請委員會同意，並說明防災、救護與避難空間。(P3-3-1)</p> <p>(五) 喬木種植樹穴應以喬木為中心點，各向度留設寬度至少 1 公尺，其面積不得小於 1.5 平方公尺，樹距 4 公尺以上，部分喬木樹距未達 4 公尺應修正(P3-6-4 東側雞蛋花)。另黃椰子請說明是否喬木(P3-6-5)。</p> <p>(六) 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</p>	

道家具及植栽綠美化。」，該範圍未設置街道家具應修正(P3-9)，出入口開放性較狹窄且設置石板步道不利人行使用，提請委員討論。(P3-3-2)

二、書圖文件應再補正部分：

- (一) P1-4-1、P1-4-6 等，部分土管及都設條文錯誤，內容須完整正確。
- (二) P3-2，配置請詳標鋪面材質色彩高程、座椅圖例。
- (三) P3-6-4，喬木標示請清楚，部份綠覆錯誤。
- (四) P4-01，停車空間面積請與業管確認是否有誤。
- (五) 附表一建築物用途有店鋪。
- (六) 1/100 建築地面高程剖面圖說請補剖另兩側。
- (七) 建築立面材質計畫需為四向立面(圖面需彩色，圖說比例至少 1/300)(標示建築物各向外牆立面材質、顏色等)
- (八) 都市計畫圖需以圖例標示各種使用分區。
- (九) 各表格參照頁碼標示應正確。
- (十) 平面請詳標空間名稱。
- (十一) 目錄及部份未編頁碼。
- (十二) 灌木草皮綠覆透水分區標示再加總。
- (十三) P4-14 等，地下室頂板請標高程。
- (十四) P4-14 等，剖面請繪製景觀部份並加剖橫向。
- (十五) 土地使用分區管制要點第二十條建築基地最小面寬與開發規模，本案應檢討請確認。(P1-4-11)

三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (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**。
- (二) 本案基地使用分區為住宅區(法定建蔽率 50%，法定容積率 180%)，本案採用容積移轉辦法，申請移入容積為 72%(基準容積之 40%)，再依開放空間容積獎勵(36%)等規定，其總容積率擬提升至 287.08%)。本案設計是否妥適，提請委員討論。
- (三) 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、節能減碳等設計。
- (四) 請說明店鋪停車設計。
- (五) 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。另透水面積應扣除結構體、非透水鋪面(車道西側)及計至連續壁外緣，鋪面請詳表並確認。(P3-2、P3-7)
- (六) 都市設計審議規範第五條：「三、開放空間設計 (一) 街廓外緣與內部的開放空間應與步道及自行車道相連接，以提昇開放空間的通達性與使用性，同時應考量設置無障礙設施，以利行動不便者的使用。(二) 開放空間的使用應與建築物相結合，以提升公共活動的品質。」，請說明。
- (七) 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，其面積不得少於 10 m²，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

			<p>染。」，請說明。</p> <p>(八) 私人建築都市設計審議原則篇第二(一)點：「地下層與地面層汽機車停車動線，於地面交會處應儘量減少汽車進出口造成的衝突性，並留設停等空間。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。」請說明。</p> <p>(九) 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。</p> <p>(十) 私人建築都市設計審議原則篇第五點：「街廓轉角建築應加強景觀、造型與植栽設計，以形塑街角景觀。」，請說明。</p> <p>(十一) 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>(十二) 私人建築都市設計審議原則篇第九點：「地標型建築物夜間照明設計應考量節約能源與整體照明設施的亮度、高度、密度及色調的和諧效果，設置外觀整體照明控制裝置，並配合建築使用機能及地區生態需求設計，避免造成環境眩光，影響居住舒適性；前述照明計畫應檢附模擬分析圖加以說明。」，請說明。</p> <p>(十三) 請說明並考量基地與鄰地配置及高程之關係。</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，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>都市計畫管理科：</p> <p>1、土管退縮規定(頁次 1-4-9)：「自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫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」，查本案臨計畫道路境界線為植栽帶，與土管不符。但仍應依都市設計審議結果辦理。</p> <p>2、停車空間檢討(頁碼 4-01)：法定停車數量應再檢討。</p> <p>3、本案已申請容積移轉，尚未發給容積移轉試算函。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1、P3-3-1：依照土管第十五條第十三款第二目規定：「前述退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得突出陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。」本案 5M 退縮僅設計 1.5M 植生帶及 2.5M 無遮簷人行道，尚餘 1M 未做綠化設計，與土管不符。但仍應依都市設計審議結果辦理。</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>未表意見。</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>未表意見。</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>(一)本案建築物用途係為集合住宅，其規劃停車位數已達建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項第 1 款規定之標準，請依規定送審。</p> <p>(二)本案出入口開設於郡安路五段，考量 15 米郡安路車流量大，為該區域之主要道路，車輛進出易導致交通事故，建議汽機車出入口應調整設置於 13 米安富街。</p> <p>(三)本案基地開發 245 戶，實設汽車停車位 200 輛，無法滿足基地做住宅使用 1 戶 1 汽車位，應酌予增加汽車停車空間，以避免停車外部化。</p> <p>(四)機車停車空間設置於地上 2 層，請勿違規使用。</p> <p>(五)建議請於地下停車場各樓層坡道出入口處加設出車警示燈(器)、另停車場出入口應加強夜間照明設施，並視實際需要設置反光鏡，以確保車輛出入安全。</p>
	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	本案土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席 意見			
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 1600、1601 地號等 2 筆土地(住宅區)，預計興建地下 2 層、地上 15 層、建築物高度 48.8 米之住宅，基地面積為 5,388.18 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；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. 本案臨接兩條道路，法定空地留設檢討雖非集中留設於較寬道路(15m)側，而是分散留設臨接兩條道路側，但因基地特殊，個人認為這樣子的留設方式較適宜。 2. 基地東北角建築物是否可一樓部分開放成半戶外空間，加大開放 20% 以上供公眾休憩使用之法定空地範圍的入口開放性。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案汽車道往地下室，機車道往地面層一二樓，但卻共用同出入口，在一樓處會有動線交織的問題，應加強警示措施。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案應開放 20% 以上供公眾休憩使用之法定空地範圍，出入口相當狹窄且曖昧，感覺無法開放供公眾休憩使用，較無開放供公眾休憩使用公益性的感覺，還不如考量留設於南側店鋪前面的空間較具效益。 2. 開放空間告示牌請明確說明繪製，指出本案於會議中所承諾的公益性開放空間具體內容。 3. 雖然承諾基地東北角建築物可一樓部分開放成半戶外空間，但畢竟該空間周圍還是會有柱體，公私領域界定模糊，可以考量在該空間設置簡單的兒童遊具。 		

委員五：

1. 公益性措施空間，可考量將開放空間留在學校側，透過通透性手法與學校做呼應。

委員六：

1. 機車停放區靠近學校側會產生噪音及排氣，應加強植栽及隔音等相關處理。

審議 第五案	「安南區理想段1746等1筆地號集合住宅新建工程」都市 設計審議案		申請 單位	遠雄建設事業股份有 限公司
			設計 單位	李祖原聯合建築師事 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) 土地使用分區管制要點第十五條第三款：「本計畫整體開發地區內建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木」，未檢討應修正，或提請委員會同意。(P1-13)</p> <p>(二) 私人建築都市設計審議原則篇第四點(四)：「依規定應自建築線退縮 5 公尺以上之建築基地，其臨該道路側依規定留設之 1.5 公尺寬之植栽帶下方不得有構造物。但其下方覆土深度達 2.5 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。」，基地南側退縮帶下方覆土深度部份請確認說明。(P4-5)</p> <p>(三) 容積率放寬基地都市設計審議原則篇四：「本審議原則適用範圍之建築基地應自建築線退縮 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。」，本案未設置街道家具應修正。(P3-5)</p> <p>(四) 中庭喬灌木覆土深度不符規定應修正。(P4-16)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P1-3，請標經緯度、建築物用途有店鋪。</p> <p>(二) P1-6 等，部分土管都設條文錯誤請確認。</p> <p>(三) P1-10，停車計算請與業管確認是否有誤。</p> <p>(四) P2-3，都市計畫圖標比例尺，至少涵蓋 800m 半徑範圍；以圖例標示各種使用分區)</p> <p>(五) P3-28，喬灌木樹種標示清楚。</p> <p>(六) P3-42 等，地下室頂標請標高程，透水畫法應正確。</p> <p>(七) P4-16 等，剖面請繪製景觀部份。</p> <p>(八) 缺 1/1000 及 1/3000 空拍影像圖。</p> <p>(九) 缺街廓轉角或好望角設計(圖面需彩色，圖說比例至少 1/100)</p> <p>(十) 建築立面材質計畫需為四向立面(圖面需彩色，圖說比例至少 1/300)(標示建築物各向外牆立面材質、顏色等)</p> <p>(十一) 建築物各向立面圖(標示建築線、地界線、退縮線、各樓層高度、突出物高度、建築物高度等)。</p> <p>(十二) 地坪鋪面詳標材質、色彩及高程。</p> <p>(十三) 透水檢討有誤請修正。</p> <p>(十四) 綠覆透水分區標示再加總。</p> <p>(十五) 所有參照頁碼標示並應正確。</p> <p>(十六) 照明計畫(說明地面層外部空間照明、建築量體照明計畫，並標示照明燈具型式及設置位置)</p> <p>(十七) 配置請詳標鋪面材質色彩高程。</p> <p>(十八) 綠覆面積檢討有誤。</p> <p>(十九) 土地使用分區管制要點第二十條建築基地最小面寬與開發規</p>	

模，本案應檢討請確認。(P1-15)

- (二十) 喬木種植樹穴應以喬木為中心點，各向度留設寬度至少 1 公尺，其面積不得小於 1.5 平方公尺，樹距 4 公尺以上，請確認。(P3-31 樹穴 16)

三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (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**。
- (二) 本案基地使用分區為住宅區(法定建蔽率 60%，法定容積率 180%)，本案採用容積移轉辦法，申請移入容積為 72%(基準容積 40%)，再依開放空間容積獎勵(36%)等規定，其總容積率擬提升至 288%)。**本案設計是否妥適，提請委員討論。**
- (三) 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。
- (四) 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、節能減碳等設計。
- (五) 請說明店鋪停車及投樹燈設計。
- (六) 請說明是否有都市更新容積提升。(P1-3)
- (七) 私人建築都市設計審議原則篇第二(一)點：「地下層與地面層汽機車停車動線，於地面交會處應儘量減少汽車進出口造成的衝突性，並留設停等空間。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。」請說明。
- (八) 本案透水原需達 30%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。另透水面積應扣除結構體及計至連續壁外緣，請修正。
- (九) 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。
- (十) 私人建築都市設計審議原則篇第五點：「街廓轉角建築應加強景觀、造型與植栽設計，以形塑街角景觀。」，請說明。
- (十一) 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。
- (十二) 私人建築都市設計審議原則篇第九點：「地標型建築物夜間照明設計應考量節約能源與整體照明設施的亮度、高度、密度及色調的和諧效果，設置外觀整體照明控制裝置，並配合建築使用機能及地區生態需求設計，避免造成環境眩光，影響居住舒適性；前述照明計畫應檢附模擬分析圖加以說明。」，請說明。
- (十三) 請說明並考量基地與鄰地配置及高程之關係。
- (十四) 透水面積下方不得有構造物，其面積計算非用牆心計算，並應

		<p>扣除車道結構體及石材等非透水鋪面部份應修正。(P3-24、P3-25)</p> <p>(十五)唐竹若為喬木則樹距應達 4 公尺以上，請說明。(P3-29)</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，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	<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>都市計畫管理科： 安通路五段為 15 米計畫道路(4-52-15M)，請配合更正相關圖面及文字。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P1-3：建築物用途為住宅及店鋪使用，請修正說明。</p> <p>2. P1-10、13：土管要點查核表請標明參照頁次及檢核內容(ex. 第十四條、第十五條)。</p> <p>3. P2-3、4：請標明比例尺。</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>	未表意見。
工務局 公園管理科	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	未表意見。
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集合住宅，其規劃停車位數已達建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項第 1 款規定之標準，前業經 107 年 9 月 17 日召開本市交建築物交通影響評估 107 年第 8 次審議會決議修正後通過。
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>	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	<p>排水計畫</p>	本案土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席意見		
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，本案位於安南區理想段 1746 地號 1 筆土地(住宅區)，預計興建地下 2 層、地上 14 層、建築物高度 46.4 米之集合住宅，基地面積為 3,866.41 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；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. 本產品企業 logo 請適度縮小不用那麼大，都設會之前審過的案例都沒有那麼大。</p> <p>2. 會後請申請單位再與區公所確認洽商公益性回饋措施內容。</p>

委員三：

1. 投樹燈對植栽較不友善建議取消。
2. 目前地被設計都採用台北草，請考量區域適合性，尤其是設置於複層植栽的下方都不是很適宜，可改用其他地被，不一定是草皮。

委員四：

1. 請說明目前提出的回饋計畫：提供樓地板面積每平方公尺新台幣 30 元的回饋金，其標準是怎麼來的，何時訂此規定的，最近這幾年臺南房價改變蠻多的，其標準是否有可能有一個公式，連動到目前房地產價格，做適當的調整。

委員五：

1. 公益回饋計畫建議還是跟區公所討論，以認養為最優先考量，如認養公園等、捐錢次之，請區公所針對這部分再考量一下。

委員六：

1. 本案交評這週一剛審議，意見：修正後通過，目前會上所提設計方案尚未完成核定，請參酌交評相關意見修正。

審議 第六案	「興富發建設台南市安平區漁光段891地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位 設計 單位	興富發建設股份有限公司 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 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>都市設計科：</p> <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「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都市設計審議規範「貳、一般都市設計審議地區審議準則」第 5 點規定，垃圾處理空間應設置於地面一層，本案設置於地下一層，請修正或提請委員會同意(P3-21、P4-5)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)模擬圖、立面圖說及照明計畫請補充漁光段 891-1、891-2 地號之建築物(P3-17)。</p> <p>(二)立面圖及剖面圖請以 1/300 比例呈現。</p> <p>(三)請補充開挖範圍之景觀剖面圖，並說明喬木覆土深度是否符合規定 (P3-2、3-8)。</p> <p>(四)橫向及縱向剖面圖請補充植栽及其覆土深度(P4-19、P4-20)。</p> <p>(五)請補充開挖率檢討及地下室應退縮尺寸(P4-5、P5-1)。</p> <p>(六)各層平面圖請補充退縮線以利審閱。</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 點規定留設法定空地之 35%供公眾休憩使用空間；基地東側、南側退縮 4 公尺範圍之人行通道寬度(1.8 公尺)不足 2 公尺，請妥適調整並請與鄰地開放空間串連規劃 (P3-2、P5-7)。</p> <p>(二)本案依「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都市設計審議規範「貳、一般都市設計審議地區審議準則」第 6 點第 2 款規定，建築基地地下室臨建築線須退縮 3 公尺以上，且基地開挖率應低於 80%，請說明是否符合規定並於圖說補充標示 (P4-2~ P4-5、P5-1)。</p> <p>(三)本案依「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都市設計審議規範「參、重點都市設計審議地區審議準則」第 3 點第 10 款規定，屬應配置地標性建築地區，請說明本案之地標意象概念(P3-17)。</p> <p>(四)本案依「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都市設計審議規範「參、重點都市設計審議地區審議準則」第 3 點第 6 款規定，「建築物鄰接道路、永久性空地之該面窗戶或陽台，應設計可覆土植栽的花台空間並予以綠化，且應考慮排水措施」，請說明是否符合規定，請補充相關圖說(P4-8~P4-12)。</p> <p>(五)本案照明計畫依「擬定台南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案」都市設計審議規範第 4 條第 6 款規定，本案屬「建築地面層照明地區」，請說明照明計畫內容是否符合規定(P3-18)。</p> <p>(六)本案依「擬定台南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案」都市設計審議規範第 4 條第 4 款規定，「配合北側臺南地方法院大型公</p>	

		<p>共建築與東側公園用地的景觀特色，計畫區建物外牆顏色應與綠地、公園開放空間及臺南地方法院等景緻相調和。」及第 5 款規定「商業區建築物高層部分避免採用光害材質。」，請說明本案立面及照明規劃是否符合規定(P3-18)。</p> <p>(七)本案依「擬定台南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案」都市設計審議規範第 8 條第 6 款規定，「公共藝術品之設置，應配合港濱區位的整體環境特質，強化在地風格。」，請說明是否符合規定(P3-11)。</p> <p>(八)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 8 點規定應提出公益性措施，請說明本案公益性措施內容(P6-1)。</p> <p>(九)本案申請單位提出透水率依「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 4 點第 2 項規定調降至 25%，並提出雨水回收再利用計畫等，請說明並提請委員討論(P3-9、3-14)。</p> <p>(十)請說明交通影響評估審查辦理情形。</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商業區，現擬申請容積移轉 168%(移入基準容積之 40%)。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點，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 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 其他主管法令	都市計畫管理科： 1、臨道路檢討 3M 淨寬人行空間 2、本案尚未核發容積移轉許可函
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未表意見。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未表意見。
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	(一)本案建築物用途係為集合住宅，其規劃停車位數已達建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項第 1 款規定之標準，前業經 107 年 8 月 27 日召開本市交建築物交通影響評估 107 年第 7 次審議會決議修正後再提會審查。 (二)審查重要意見如下(略)：本案未能滿足一戶一汽車位，考量台南市公共運輸未如其他直轄市，在空間條件允許情況下應增設汽車停車位。
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	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	本案土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席	國平里里長：有關本重劃區停車位不足之問題，請研議法令修正之可行性。	

意見	
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，本案位於安平區漁光段 891 地號 1 筆土地(商業區)，預計興建地下 4 層、地上 24 層、建築物高度 80.3 米之店鋪、集合住宅，基地面積為 3,552.77 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；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. 有關本案與漁光段891-1、891-2地號建案之人行步道是否可串連起來。 2. 本案採用臺北草規劃，請考量未來管理維護不易問題，妥適調整植栽種類。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案與漁光段891-1、891-2地號建案之開放空間請整體串連規劃，以形成環狀步道系統。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案提出與漁光段891-1、891-2地號建案等3案公有人行道鋪面重新施作之回饋計畫，惟請考量其鋪面型式與基地內人行步道整體規劃之可行性。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案及漁光段891-1、891-2地號建案之開放空間語彙及鋪面元素等，請整體規劃。 2. 有關本案及漁光段891-1、891-2地號建案之開放空間，請將南側開放空間整體串連規劃，以提升人行友善性。

審議 第七案	「興富發建設台南市安平區漁光段891-1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
		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>都市設計科：</p> <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「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都市設計審議規範「貳、一般都市設計審議地區審議準則」第 5 點規定，垃圾處理空間應設置於地面一層，本案設置於地下一層，請修正或提請委員會同意(P3-21、P4-5)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)模擬圖、立面圖說及照明計畫請補充漁光段 891、891-2 地號之建築物(P3-17)。</p> <p>(二)請補充套繪基地西側公有人行道之既有喬木(P3-2)。</p> <p>(三)請補充開挖範圍之景觀剖面圖，並說明喬木覆土深度是否符合規定(P3-2、3-8)。</p> <p>(四)橫向及縱向剖面圖請補充植栽及其覆土深度(P4-19、P4-20)。</p> <p>(五)請補充開挖率檢討及地下室應退縮尺寸(P4-5、P5-1)。</p> <p>(六)各層平面圖請補充退縮線以利審閱。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)報告書容積移轉數值不符，請確認(P4-1、P6-2)。</p> <p>(二)本案依「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 點規定留設法定空地之 35%供公眾休憩使用空間，請說明留設高層緩衝空間是否妥適；基地東側、南側退縮 4 公尺範圍之人行通道寬度(1.6 公尺)不足 2 公尺，請妥適調整並與鄰地開放空間串連規劃(P3-2、P5-7)。</p> <p>(三)本案依「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都市設計審議規範「貳、一般都市設計審議地區審議準則」第 6 點第 2 款規定，建築基地地下室臨建築線須退縮 3 公尺以上，且基地開挖率應低於 80%，請說明是否符合規定並於圖說補充標示(P4-2~ P4-5、P5-1)。</p> <p>(四)本案依「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都市設計審議規範「參、重點都市設計審議地區審議準則」第 3 點第 10 款規定，屬應配置地標性建築地區，請說明本案之地標意象概念(P3-17)。</p> <p>(五)本案依「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都市設計審議規範「參、重點都市設計審議地區審議準則」第 3 點第 6 款規定，「建築物鄰接道路、永久性空地之該面窗戶或陽台，應設計可覆土植栽的花台空間並予以綠化，且應考慮排水措施」，請說明是否符合規定，請補充相關圖說(P4-8~P4-12)。</p> <p>(六)本案照明計畫依「擬定台南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案」都市設計審議規範第 4 條第 6 款規定，本案屬「建築地面層照明地區」，請說明照明計畫內容是否符合規定(P3-18)。</p> <p>(七)本案依「擬定台南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案」都市</p>		

		<p>設計審議規範第 4 條第 4 款規定，「配合北側臺南地方法院大型公共建築與東側公園用地的景觀特色，計畫區建物外牆顏色應與綠地、公園開放空間及臺南地方法院等景緻相調和。」及第 5 款規定「商業區建築物高層部分避免採用光害材質。」，請說明本案立面及照明規劃是否符合規定(P3-18)。</p> <p>(八)本案依「擬定台南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案」都市設計審議規範第 8 條第 6 款規定，「公共藝術品之設置，應配合港濱區位的整體環境特質，強化在地風格。」，請說明是否符合規定(P3-11)。</p> <p>(九)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 8 點規定應提出公益性措施，請說明本案公益性措施內容 (P6-1)。</p> <p>(十)本案申請單位提出透水率依「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 4 點第 2 項規定調降至 25%，並提出雨水回收再利用計畫等，請說明並提請委員討論(P3-9、3-14)。</p> <p>(十一)請說明交通影響評估審查辦理情形。</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商業區，現擬申請容積移轉 168%(移入基準容積之 40%)。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點，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 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 其他主管法令	都市計畫管理科： 1、P4-1 面積計算表容積移轉面積應為 5556.86M ² (應依據容積移轉送件資料) 2、臨道路檢討 3M 淨寬人行空間 3、本案尚未核發容積移轉許可函
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未表意見。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未表意見。
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	(一)本案建築物用途係為集合住宅，其規劃停車位數已達建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項第 1 款規定之標準，請依規定送審。 (二)本案與漁光段 891 地號出入口開設過近，請檢討出入口間的距離。 (三)本案基地開發 396 戶，實設汽車停車位 310 輛，無法滿足基地做住宅使用 1 戶 1 汽車位，應酌予增加汽車停車空間，以避免停車外部化。
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	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	本案土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席	國平里里長：	有關本重劃區停車位不足之問題，請研議法令修正之可行性。

意見	
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，本案位於安平區漁光段 891-1 地號 1 筆土地(商業區)，預計興建地下 4 層、地上 23 層、建築物高度 77.1 米之店鋪、集合住宅，基地面積為 3,307.66 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；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. 有關本案與漁光段891、891-2地號建案之人行步道是否可串連起來。 2. 本案採用臺北草規劃，請考量未來管理維護不易問題，妥適調整植栽種類。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案與漁光段891、891-2地號建案之開放空間請整體串連規劃，以形成環狀步道系統。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案提出與漁光段891、891-2地號建案等3案公有人行道鋪面重新施作之回饋計畫，惟請考量其鋪面型式與基地內人行步道整體規劃之可行性。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案及漁光段891、891-2地號建案之開放空間語彙及鋪面元素等，請整體規劃。 2. 有關本案及漁光段891、891-2地號建案之開放空間，請將南側開放空間整體串連規劃，以提升人行友善性。