

107 年度臺南市都市設計審議委員會 第 18 次會議紀錄

中華民國107年10月25日府都設字第1071190495號函

107年度臺南市都市設計審議委員會第18次會議紀錄

- 一、時間：中華民國107年10月18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：江瑞怡
- 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：「台南市鐵路地下化計畫-台南車站(地下站體)」都市設計審議案(本案與文化局相關單位聯席審查,東區)

決 議：1.除下列意見外,本案修正後通過。

- (1) 同意本案地下層設計內容包括月台層及穿堂層等先行辦理核定,轉換層先以臨時性設施方式處理,未來轉換層及地上站體部分納入二期另案辦理都市設計審議。
- (2) 同意本案免受「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案計畫書」第十三節都市設計準則第十七條二、審議準則(三)小東路至民族路間之鐵路用地規劃：「1.為預留日後站區通行空間,區塊A部分不得設置任何突出物。2.為維持站區動線系統之連續性,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(區塊B),不得設置通風口。」之規定限制。
- (3) 同意本案免受「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」第三點第(五)款：「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

。」之規定限制。

- (4) 考量本案係作鐵路地下化穿堂層及月台層空間使用，同意本案透水面積檢討，免受「臺南市都市設計審議原則」之公共工程及公有建築篇第六點：「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。
- (5) 同意本案免受「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」第十三點：「各類公共設施用地（不含道路用地），除該地區都市計畫另有規定外，臨道路側應至少退縮5公尺無遮簷人行道，退縮部分應自建築線側留設淨寬1.5公尺以上之喬木及複層植栽帶，其餘部分應留設寬2.5公尺以上之透水步道；且退縮部分之綠覆面積占退縮部分面積比例需達50%。」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。

審議第二案：「台南市區鐵路地下化-南台南車站(第一次變更設計)」都市設計審議案（東區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案免受「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）」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。
- (3) 同意本案免受「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。
- (4) 同意本案免受「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。

- (5) 同意本案免受「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：
- A. 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」。
 - B. 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。」。
 - C. 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。」。

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：「邨安開發建設新市區新北段5地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案（新市區）

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) 同意本案開放供公眾休憩使用之20%法定空地，得採分散配置並以廣場式開放空間連結，得不受「臺南市都市設計審議原則」之容積率放寬基地篇第6點：「開放法定空地其應與建築線連接」之規定限制。
- (4) 本案應取消地面層部分室內空間(至少一戶店鋪)

，做為供公眾休憩使用半戶外空間，並修正加強對外開放性。

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：「佳順建設臺南市永康區鹽行段1571地號店舖與集合住宅新建工程」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) 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：「儷堂建設永康區橋北段114地號住宅新建工程」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) 同意本案建築物高度以17.4公尺為限，惟應於五層平面採退縮設計，增加露台、陽台、屋頂綠化及綠覆率達70%以上，得不受都市計畫說明書之都市設計審議規範第二章第二點：「住宅區建築物高度不得超過15公尺」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。

審議第六案：「皇龍建設安南區國安段1615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) 本案開放35%供公眾休憩使用之法定空地，請調整與鄰地開放空間作整體規劃，並連通一起使用。
 - (4) 本案應調整一樓住戶配置，並開放永續路與宜居三路之轉角做為半戶外開放空間使用。
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：「臺南市停車管理處中西區環河段2550地號體3地下停車場新建工程」都市設計審議案（中西區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案得於中華西路增設一處車輛進出口，免受都市計畫說明書之「都市設計審議規範」第5條第2款之規定限制。
 - (2) 考量本案係作地下停車場使用，同意本案透水面積檢討，免受「臺南市都市設計審議原則」之「公共工程及公有建築物類都市設計審議原則篇」第6點之規定限制。
 - (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。

<p>審議 第一案</p>	<p>「臺南市鐵路地下化計畫-台南車站(地下站體)」都市設計審議案 (本案與文化局相關單位聯席審查)</p>		<p>申請 單位</p>	<p>交通部臺灣鐵路管理局</p>
		<p>設計 單位</p>	<p>史訓瑋建築師事務所</p>	
<p>初核 意見</p>	<p>審查 單位</p> <p>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</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>審查意見</p> <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「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案計畫書」第十三節都市設計準則第十七條二、審議準則(三)小東路至民族路間之鐵路用地規劃，應依下列規定辦理：「1. 為預留日後站區通行空間，區塊 A 部分不得設置任何突出物。2. 為維持站區動線系統之連續性，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(區塊 B)，不得設置通風口，惟經都市設計審議委員會同意者不在此限。」，本案於區塊 A 設置新站體及於區塊 B 設有通風口、樓梯出入口，不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。(P3-14)</p>  <p>(二)依臺南市都市設計審議原則之公共工程及公有建築篇第 3 點第 5 款規定：「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」，本案臨 18 公尺道路(前鋒路)設置 2 處進出車道，請修正，或說明原因並應提請委員會審議同意。(P2-9)</p> <p>(三)依臺南市都市設計審議原則之公共工程及公有建築篇第 6 點規</p>	

		<p>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」，本次申請基地範圍之地下層大多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。(P2-14)</p> <p>(四)依臺南市都市設計審議原則之公共工程及公有建築篇第 13 點規定：「各類公共設施用地(不含道路用地)，除該地區都市計畫另有規定外，臨道路側應至少退縮 5 公尺無遮簷人行道，退縮部分應自建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之喬木及複層植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之透水步道；且退縮部分之綠覆面積占退縮部分面積比例需達 50%。」，本案基地東側鄰前鋒路側退縮 5 公尺範圍內部份設置汽機車臨停區及臨停等待區，不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。(P2-5)</p> <p>(五)依臺南市都市設計審議原則之總則篇第 12 點規定：「.. 喬木樹距 4 公尺以上」，本案基地範圍新植喬木樹距是否大於 4 公尺，如不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。(P3-14)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)請檢附 106 年 6 月 29 日召開委員會第 8 次會議預審審議(依修正辦理情形對照表回應)；請檢附 107 年 6 月 5 日、6 月 13 日、8 月 16 日召開「臺南市區鐵路地下化計畫」臺南車站建築設計研商會議紀錄(檢附會議紀錄)。(P0-3~11)</p> <p>(二)鋪面材質圖例、高程請標註。(P2-5)</p> <p>(三)透水率計算有誤；地下室開挖及突出物面積算式請詳列。(P2-6)</p> <p>(四)請補充喬木米高徑及樹冠直徑資料；請補充喬木灌木綠覆率計算式；綠覆率計算有誤，綠覆率計算應為綠覆面積與法空面積之百分比。(P2-10)</p> <p>(五)請補充建築物各向立面材質計畫。(P2-16~17)</p> <p>(六)請補充視角索引圖。(P2-18~23)</p> <p>(七)私人建築都市設計審議原則篇及容積率放寬基地都市設計審議原則篇查核表免檢附。(P4-13、P4-16)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)基地內突出地面之通風口、車站出入口等凸出物量體高寬多大，目前突出物約 10 座是否有整合或弱化厚實量體之可能性，避免造成視覺上之衝擊，請說明。(P2-5)</p> <p>(二)開挖範圍上種植喬木覆土深度是否符合規定，請說明。(P2-10)</p> <p>(三)水塔及空調等設備設置於何處？是否有考量立面整體景觀予以美化，請說明。</p> <p>(四)室外通路、戶外活動空間是否考量通用設計原則，請說明。</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>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P0-1，</p> <p>(1)「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」已於 106 年 10 月 31 日發布實施，故基地所在都市計畫案名請更正為「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」。</p> <p>(2)查育樂段 6027-2 地號非鐵路用地，所列地號是否有誤請確認。</p> <p>2. P2-1，開發內容第 1 點所述有誤，站區已無機關用地(已變更為創意文化專用區)。</p> <p>3. P3-1，面積計算表內容，查育樂段 6027-2 地號為道路用地，無建蔽率/容積率，相關內容請確認。</p>

		<p>4. P4-1~P4-5，查臺南車站施工範圍係屬「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」之鐵路用地、非屬車站用地，請覈實更正附表四。</p> <p>5. P4-8，本案應依圖 8-45 留設開放空間，如無法達成應提經大會同意。</p> <p>都市計畫管理科： P4-1~p4-2 既已依 106 年 10 月 31 日發布實施「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」內容檢討，p4-3~p4-5 應可刪除。</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	(一) 本案建築物交通影響評估前於 10/9 辦理交評專案小組討論。 (二) 重要審查意見如下(略)： 1. 計程車排班區與現況排班區數量明顯落差，建議增加計程車排班格位，另考量後續管理，請重新規劃排班方式。 2. 現有汽機車臨停區採停車彎方式設計，且轉換率計算應配合火車到站接送車輛數量計算，為避免發生高鐵台南站接送區併排阻礙交通的情況，建議調整臨停區規劃。 3. 公園北路延伸段功能及定位，請規劃單位釐清。
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	基地涉及國定古蹟-臺南火車站，並鄰接直轄市定古蹟-原臺灣總督府專賣局臺南出張所定著土地範圍；本案屬公有建築案，公共藝術設置部份請依文化藝術獎助條例第 9 條第 1 項及公共藝術設置辦法規定辦理。
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。
審查意見	文化部： 1. 本案新建台南車站及其規劃案鄰古蹟本體，且古蹟周遭與景觀設施之全區配置、動線設定等相關事項，涉及文資法第 34 條規定，須提送文化部古蹟歷史建築紀念建築審議，文化部已訂於 107 年 10 月 24 日召開專案小組現勘會議，後續預計 11 月將提送審議會會議審議。 2. 本案新建台南車站規劃位置案臨古蹟本體第一月台，於台南車站新舊站關係報告書中影響評估無相關保護措施，請加強古蹟保護措施及設置相關監測設備，避免於工程施作時損及古蹟。 3. 本案公共開放空間系統配置與綠化、色彩等，建議與國定古蹟台南火車站之古蹟風貌互相融合，以維護古蹟整體景觀。 4. 第一月台棚架更換涉及古蹟本體，請依文資法規定提送相關設計書圖送文化部審查。	
列席意見	無。	
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. 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，未來若涉及變更原申請開發內容，應依環境影響評估法相關規定向環評主管機關(行政院環境保護署)辦理變更事宜，審查通過後始得變更原開發行為。	

委員二(古蹟委員):

1. p2-4, 有關旅館與平台聯接有空橋嗎?因為定案之圖面並沒有, 請修正之。而旅館大廳亦不在下方。
2. 原第二月台的日治時期「月台」鋼棚架未來可否再利用於開放空間作為「休憩棚架」或機車停車場的「車棚」?請考量。
3. 圖面缺少屋頂平面圖, 其材料及排水方式請敘明。其大小是否依二樓平面圖所示的「虛線」? 似乎不太正確, 尤其此虛線不會與古蹟月台的東側界線, 因為此虛線應跨過此界線, 否則未來雨水會順著其空隙落入大廳中或月台內。根據 p2-7 東西向剖面圖來看, 似乎有跨過。
4. 由於此新的大屋頂南北向乃曲面, 似乎需補充南北向剖面, 以顯示屋頂與原月台棚架之關係。顯然後站正立面可稍微看出 p3-5。
5. 後站與前站之間的聯接請密切一些。

委員三(古蹟委員):

設計構想可行, 然下列 2 點尚可思考改進:

1. 新站與舊站之關係似乎仍然不夠緊密, 感覺日後新站功能大減?應可考慮二者之連接更積極。月台可為中介空間, 但形式似可整合於新設計之中, 以區位而言地下化後之鐵道車站主要門面仍為前站, 因此前後站應是一體, 前站不應被後站取代。
2. 新車站之量體與舊站之比例及視覺關係, 仍有改善空間(上兩次會議有一次決議乃自後站應可清楚看到前站)。

委員四:

1. 本案法定停車位 160 輛實設 154 輛, 本站區還是有交通停車需求, 請說明。
2. 未來站區轉乘公車、國道客運及 tbike 大概是怎樣的佈設跟考量, 請說明。

委員五:

1. 照明計畫喬木下有配置景觀投射燈, 建議改為低照度景觀燈。
2. 本案種植 383 顆樹, 樹種為大葉山欖、台灣欒樹跟光臘樹會不會太過於單調, 另大葉山欖及台灣欒樹數量不建議多及避免種植於街道側上, 建議按照季節變化配置樹種塑造更好的地景。

委員六:

1. 本案並非單棟建築單棟站體考量, 戶外空間與未來開發計畫有關, 周遭開發量體配置於何處請說明。
2. 火車站非單純交通容納, 站體空間使用內容及經營型態為何?應可考量容納市民生活。

委員七:

1. 目前新站立面屋頂位置較尷尬, 建議整個再拉高 10 米讓整個後站立面可以露出來, 目前新站中間設計太多建議可以再簡潔一點, 設計上舊站亦可以包在新站裡。

委員八:

1. 建議台鐵局與鐵道局就本站體開發涉及權屬及發展目標等事項應整合。
2. 涉及古蹟舊站與月台間目前規劃有點保守, 舊車站及月台與新站間設計上應更緊密整合為一體, 目前設計較各自獨立。
3. 月台台度有高差應解決高差問題及考量無障礙使用。

委員九:

1. 應有整體規劃為先, 才可以檢核整體開放空間、景觀及動線機能等, 之後新站周遭開發將影響目前規劃開放空間及動線規劃。

2. 目前交通走向永續與生態朝低碳運輸方向考量，因此本案交通動線連結非常重要，應考量。
3. 轉換層搭設之臨時設施應考量舊車站進出動線設置。

委員十：

1. 轉換層用臨時性設施解決下到穿堂層動線問題，亦可保留二期上面設施物調整的彈性。

委員十一：

1. 請補充一張周遭開發量體配置於何處，永久性或暫時性請說明。
2. 目前配置方案突出物高度應降低，並搭配整體環境規劃請於圖面表達清楚。

審議 第二案	「台南市區鐵路地下化-南台南車站(第一次變更設計)」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	林信忠建築師事務所 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 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。(P3-4、P3-6)</p> <p>(二)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」，本案新增公園道基地範圍新植喬木大葉山欖及光臘樹樹距過近未達 4 公尺，不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。(P3-14)</p> <p>(三)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 93 株，現設計 37 株喬木，不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。(P3-14)</p> <p>(四)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。(P3-4)</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」第十六點公園道設計規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 2590.46 m²，占公園道總面積之 27.61%，未達 40%，不符規定，請說明原因提請委員會同意。(P3-14) 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。(P3-4、P3-6) 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 		

			<p>圖，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。(P3-4、P3-6)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)封面請依本局最新制式樣版。</p> <p>(二)報告書中未變更頁面請檢附原核准圖面(需蓋核定章)。</p> <p>(三)變更設計說明對照表「參照頁次」請填寫；條次(五)(六)第一次變更設計內容檢討有誤；條次(七)本案建物立面是否有變更，如有請檢討如無填寫無變更。(P1-1)</p> <p>(四)申請書「案名」請加註(第一次變更設計)；申請書「地號」、「基地面積」、「喬木數量」、「綠覆面積」等變更部分請以紅色框線標註變更部分。(P1-3)</p> <p>(五)原申請基地範圍標示有誤。(P2-6)</p> <p>(六)原基地範圍線及新增基地範圍線請標示清楚；請加註變更說明。(P3-4)</p> <p>(七)8 米退縮、車站用地請標示清楚。(P3-8)</p> <p>(八)請檢附原核准頁面；請標註變更說明(基地範圍已擴大)。(P3-12)</p> <p>(九)「灌木」名稱有誤；公園道灌木面積有誤；公園道喬木數量計算有誤。(P3-14)</p> <p>(十)請檢附原核准頁面；請標註變更說明(基地範圍已擴大)。(P3-15)</p> <p>(十一)請檢附好望角原核准頁面。(P3-16)</p> <p>(十二)本頁次停車位僅加註文字或調整車位，變更說明請說明清楚。(P4-12)</p> <p>(十三)圖面線條缺漏，請補正。(P4-38)</p> <p>(十四)4-40 至 4-48 變更部分請補充說明文字。</p> <p>(十五)4-50、4-60 及 4-62 請補充剖面索引圖。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案基地範圍內公園道設置車道寬度為多寬?請說明。</p> <p>(二)本案施工範圍是否包含基地西側公園道範圍內之人行道及機車位。(P4-38)</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>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P1-3，「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」已於 106 年 10 月 31 日發布實施，故基地所在都市計畫案名請增列「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」。</p> <p>2. P5-1~P5-2，附表四請增列「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」相關土管檢核內容。</p> <p>3. P5-3，本頁內容有誤，且與 P5-4 重複，請更正。附表五請增列「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」相關都設檢核內容。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>P5-1~5-16 請修正，應依照 106 年 10 月 31 日發布實施「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」內容檢討。</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>
<p>經濟發</p>	<p>工業區開發 綠能產品運用</p>		<p>無意見。</p>

	展局	其他主管法令	
	交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	無意見。
	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	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. 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，未來若涉及變更原申請開發內容，應依環境影響評估法相關規定向環評主管機關(行政院環境保護署)辦理變更事宜，審查通過後始得變更原開發行為。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 台灣欒樹作為景觀點綴效果不錯，但作為主題樹景觀效果較不好，建議本案數量不要太多。 2. 大葉山欖有 10 顆種在公園道上成長過程中浮枝怕影響到交通，長成後落果將影響摩托車及腳踏車行駛，須考量。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 報告書中說明中央分隔島突出物量體未來採用公共藝術方式，突出物材質或造型上是否有搭配原有車站造型材質或設置原則。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 中央分隔島突出物綠美化等細節請檢附於報告書中。 		

審議 第三案	「 邨安開發建設新市區新北段5地號店鋪、集合住宅新建工程 」都市設計審議案		申請 單位	邨安開發建設有限公司
			設計 單位	朱益民建築師事務所
	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)本案位於住宅區，都市計畫原訂容積率 200%，現擬申請容積移轉 79.99%(移入基準容積 40%)，設計容積率合計達 311.43%。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點，本案基地位於區段徵收區，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 40%部份，需經都市設計審議委員會同意，及公益性回饋內容提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二)依臺南市都市設計審議原則之容積率放寬基地篇第 6 點規定，本案容積放寬幅度(F1-F2=79.99%)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。目前規劃開放法定空地與機車道之鋪面均採植草磚，不利人行使用，請調整開放法定空地位置或修正鋪面形式，並設置街道家具，以供公眾休憩使用。(p. 3-5)</p> <p>(三)依臺南市都市設計審議原則之私人建築篇第 2 點第 5 款規定：「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」，本案臨 24 公尺道路(富安路)設置2 處進出車道，請修正，或說明原因並應提請委員會審議同意。(p. 3-6)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)建築物用途請補填店鋪，相關內容請併修正。(p. 1-1、3-1)</p> <p>(二)植栽及透水計畫：(p. 3-3、3-4)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 中庭區綠化均位於開挖範圍內，請確認覆土深度並補充剖面圖。 2. 喬木請補充樹冠直徑。 3. 屋頂綠化不計入法定空地綠化面積。 4. 透水混凝土不計入透水面積。 <p>(三)地下層機車位請採集中設置。(A2-1、A2-2)</p> <p>(四)模擬圖請與基地周邊現況照片合成。(p. 3-12)</p> <p>(五)容積移轉請檢附試算函等相關資料。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案擬申請容積移轉 79.99%(移入基準容積 40%)，請說明公益性回饋措施及辦理情形。(p. 1-8)</p> <p>(二)本案採用容積獎勵並移入容積合計 112.23%(基準容積 56.12%)，本案容積增加規劃為住宅使用，但鄰近公共設施未必有考慮到住宅鄰里設施的需求(如兒童遊戲場、公園等)，請說明此部分是否有納入設計考量。</p> <p>(三)本案停車位數計算 174 輛>150 輛(第一類)，應提送交通影響評估報告審議，請說明辦理情形。(A1-2)</p>	

		地景規劃工程科： 基地透水面積狹小，故建議透水區域盡量鋪設草皮，減少人工設施。
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	綜合企劃及審議科： 無意見。 都市計畫管理科： 1. 本案前於 107 年 3 月 16 日受理張石超君(建造執照起造人：邨安開發建設有限公司)申請都市計畫容積移轉一案，該案於同年 8 月 1 日新增送出基地，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新市區新北段 5 地號土地。 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二目規定，位於接收基地為住宅區土地，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；經查新市區新北段 5 地號土地為都市計畫住宅區，基地臨街 24 公尺計畫道路，面積為 3154.19 平方公尺，爰符合容積移轉送基地條件。 4. 另查本案接受基地應以區段徵收方式開發並已辦理完成，可移入容積不得超過基準容積之 40%。查本案位於都市計畫住宅區，該計畫區現行土管規定之建蔽率 50%，容積率 200%，爰接受基地可移入容積上限為 2523.35 m ² (=3154.19×200%×0.4)，經試算結果本案可移入容積為 2523.35 m ² 。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	1. 請確認開放空間可及性，本案於開放空間規畫花台，缺少可及性，建議規劃土坡或減少阻隔。 2. 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。
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。 (二) 本案基地開發 156 戶，實設汽車停車位 129 席，無法滿足基地做住宅使用 1 戶 1 汽車，雖有增加機車停車位，仍建議審慎評估並加強說明供需分析，建議酌予增加汽車位數，以避免停車問題外部化。 (三) 機車停車空間設置於地面層，請勿違規使用。 (四) 機車出入口與汽車出入口距離較近，建議移除出入口旁鄰街左右 2 側植栽，並加強車輛出入警示及反光鏡，避免產生車輛碰撞意外。
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	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，本案位於新市區新北段 5 地號 1 筆土地(住宅區)，預計興建地下 2 層、地上 11 層、建築物高度 37.25 米之集合住宅，基地面積為 3,154.19 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. 開放空間應該是使用功能上的開放，目前規劃的綠地封閉且沒有功能，請修正設計以提供民眾使用。 2. 波斯菊屬草花，僅有 3 個月花期，建議改植開花灌木，便於日後管委會維護。 3. 設置座椅不代表開放空間具功能性，外部空間還有穿越、停留、活動等功能。 4. 開放空間並非不可設置植栽，而是應可提供活動使用。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開放空間應能實際開放給大家使用，基地後側未連通，並不具開放性。建議調整開放空間位置至臨路側較為合理。 2. 本案說明因增加停車致必須增加容積，惟停車位亦可銷售，並非可因此增加容積量原因。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車道出入口建議依都市設計審議原則規劃，避免人車動線交錯。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 短距離內設置兩處車輛出入口對人行不友善，請調整為一處出入口。 2. 開放空間請調整配置，減少阻擋(隔性)並增加休憩設施。 3. 地面層臨路側(店鋪)請修正設計為可開放使用的空間，並加大對外寬度，讓民眾可以使用。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車位數量請考量滿足一戶一車位。 2. 車道應在基地內整併成一個對外的車輛出入口。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開放空間系統不佳，空間主入口旁是管委會空間，對外開放性也不足。 <p>委員八：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 廣場式開放空間範圍延伸至後側，致開放性不佳，建議調整配置，或將機車位移至前側。 <p>委員九：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 標準層各戶均具通風採光，且臨路側開放空間在模擬圖上的開放性尚可。 <p>委員十：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 廣場式開放空間長寬比造成空間開放性不佳，裡面的中庭比較像是社區的空間，空間開放不應該只是把通路留出來，此一規劃設計的空間對民眾比較難感受到開放性。

審議 第四案	「佳順建設臺南市永康區鹽行段1571地號店舖與集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	佳順建設股份有限公司
			設計 單位	曾聰憲建築師事務所
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：無。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)開挖範圍內之人工地盤綠化，請確認覆土深度並補充剖面圖。(p. 3-09)</p> <p>(二)地下層平面請標示降板部分淨高。(p. 4-04)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案採用容積獎勵並移入容積合計 99.1%(基準容積 50%)，請設置屋頂綠化，提供實際改善環境作為，降低因容積增加對周遭環境造成之影響及衝擊。</p> <p>(二)本案容積增加規劃為住宅使用，但鄰近公共設施未必有考慮到住宅鄰里設施的需求(如兒童遊戲場、公園等)，請說明此部分是否有納入設計考量。</p> <p>(三)本案停車位數計算 219 輛>150 輛(第一類)，應提送交通影響評估報告審議，請說明辦理情形。</p> <p>(四)本案地面層設置店舖 8 戶，請考量裝卸臨時停車空間。(p. 3-03)</p> <p>(五)地下層汽車坡道採圓形，車道轉彎區內設置停車位，行車及停車均較危險，建議取消，或請說明安全警示設施。(p. 4-04~4-06)</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 建議車道出入口及側邊增設引導燈光。</p> <p>2. 景觀壁燈部分過於密集，建議檢討減量。</p> <p>3. 開挖範圍外盡量增加綠地，並減少人工設施。</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>本案前於 107 年 9 月 7 日受理林志賢君(建造執照起造人：佳順建設股份有限公司)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，送審容積移轉之接受基地為永康區鹽行段 1571 地號土地。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。</p> <p>都市規劃科：</p> <p>無意見。</p>	
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>1. 立面綠化位置，均在建物外牆上，似與規劃於陽台不同，請說明。</p> <p>2. 地下停車位數量已達建築技術規則第 59 條之 1 規定數量，應依據同規則第 135 條規定設計，本案建築物之汽車出入口不得臨接下列道路及場所：一、自道路交叉點或截角線，轉彎處起點，穿越斑馬線、…起五公尺以內。請修正。</p> <p>3. 請確認報告書 P5.03，開放空間獎勵面積不得超過都市計畫容積率之 0.3 倍，是否符合都市計畫法台南市施行細則第 37 條之規定。</p> <p>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</p>		

		條例規定辦理。
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，已於 8/27 辦理審查，決議：修正後再提會審議。</p> <p>(二) 重要審查意見如下(略)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請洽本府都發局就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，並於確認量體大小後再行審查。 2. 永安路服務水準 D-E 級不建議於 8 米計畫道路銜接永安路處開設缺口或增設路口。 3. 基地條件不佳且 8 米計畫道路尚未開闢，並應將未來 40 米永安路開闢規劃內容納入考量。 4. 目前規劃之出入口動線影響永安路車流較大，建議利用專業交通分析系統針對延滯情況深入研究。 5. 店鋪緊鄰永安路，且鄰近永安路中正北路口，如有車輛臨停可能導致永安路服務水準下降 E-F 級。 <p>(三) 本次都市設計送審內容尚未依照交評委員意見修正。</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	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	永康區公所： 1. 臨 8 米道路種植台灣欒樹，因有紅椿象蟲害，建議改植其他樹種。 2. 喬木栽植位置請留意避免太靠近道路側，避免竄根破壞道路，或改植其他樹種。	
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，本案位於永康區鹽行段 1571 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 49.5 米之店鋪及集合住宅，基地面積為 3,985 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. 台灣欒樹較適合用於點綴，不適合做為景觀樹。 2. 開放空間不是只有空間開放，而是開放空間的使用功能。社區中庭草地缺乏功能性，建議調整步道改為集中於單側配置。 	

審議 第五案	「儷堂建設永康區橋北段114地號住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	儷堂建設有限公司
			設計 單位	施進宗建築師事務所
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)依都市計畫說明書之「都市設計審議規範」第二章第二點規定：「住宅區建築物高度，不得超過 15 公尺。住宅區建築物高度若需超過 15 公尺，則須經由『都市設計審議委員會』委員會審議通過。」本案建築物高度為 18.35 公尺，請修正，或說明原因並應提請委員會審議同意。(p. 4-3-1)</p> <p>(參考)本計畫區住宅區高度超過 15 公尺經委員會審議通過案決議(106 年第 4 次)同意本案建築物高度得依提會之 17.4 公尺高度為限，惟應於五層平面採退縮設計，增加露台、陽台、屋頂綠化及綠覆率達 70%以上，得不受都市計畫說明書之都市設計審議規範第二章第二點之「住宅區建築物高度不得超過 15 公尺」規定限制。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)退縮地之灌木及地被未計入綠化檢討。(p. 3-2-4)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)依臺南市都市設計審議原則之私人建築篇第 8 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。」請說明本案空調設備設置位置及是否有遮蔽美化設計。(p. 4-3-1)</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 深灰色人行步道磚建議一側平行於道路邊緣，另一側平行於建築物，避免大量切磚。另，透水防滑磚於建築物前轉換顏色之配置恐引導誤會為停車空間。</p> <p>2. 法定停車空間突出於建物外，與一般使用習慣不同。</p> <p>3. 草地建議增加喬木及下層複層植栽。</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>都市規劃科：</p> <p>無意見。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>1. 報告書內容尚無意見。</p> <p>2. 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 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	室內停車空間請勿違規使用，建議可增設機車停車位。		

	交通影響評估 其他主管法令	
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	無。	
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，本案位於永康區橋北段 114 地號 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 5 層、建築物高度 18.35 米之住宅 2 戶，基地面積為 507.87 平方公尺；非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規範之開發型為，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。	

審議 第六案	「皇龍建設安南區國安段1615地號集合住宅新建工程」 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
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)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，及公益性回饋內容提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二)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十二條第四款鄰棟及鄰幢間距(一)規定：「基地內各棟(幢)建築物間之淨寬及建築物與地界線間之淨寬均達 6 公尺以上者，獎勵法定容積率 5%。」，本案有申請本項獎勵，惟基地北側退縮 6 公尺範圍內設置圍牆，不符規定，請修正。(P04)</p> <p>(三)依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 4 點規定：「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」，本案基地西側無設置街道家具供民眾休憩使用，不符規定，請修正。(P04)</p> <p>(四)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」，本案基地東南側退縮 2 公尺範圍內設置水景牆，不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。(P04)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)請標註後院退縮 3 公尺。</p> <p>(二)請補充燈具型式。(P05-4)</p> <p>(三)法定汽車位檢計算式有誤。(P06-0)</p> <p>(四)查核表第八點「公益性措施」參照頁次請填寫，本案非不適用。(P11-3)</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 250%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)依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 6 點規定：「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</p>	

		設置適當街道家具及植栽綠美化」，本案基地東側留設之出入口是否過小及基地西南側石材步道是否易於供人行通行，請說明。 (P04)
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	<u>綜合企劃及審議科：</u> 無意見。 <u>都市計畫管理科：</u> P05-2 基地臨宜居三路側退縮地尺寸未標明。
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	地下一層機車出入口處緊臨坡道，汽機車動線交織，建議應加設相關警示，避免車輛碰撞。
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	無。	
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，本案位於安南區國安段 1615 地號 1 筆土地(住宅區)，預計興建地下 3 層、地上 14 層、建築物高度 46.6 米之集合住宅，基地面積為 2,693.52 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 款規定，本案如非位於國家重要濕地，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： 1. 本案申請容積移轉建物配置量體集中一大棟，且開放空間不利於使用品質不是很好，暗房多及通風採光品質不好。 委員三： 1. 一樓為何配置住宅？ 2. 本案因申請容積移轉一樓開放空間開放性應更好一點，轉角空間設置為開放空間效益應更好。 委員四： 1. 開放空間可以跟鄰地開放空間整體規劃並可以互通。	

委員五：

1. 一樓配置住宅居住品質較不好，建議一樓取消住宅配置改為管委會空間，原管委會空間改為半戶外空間。

審議 第七案	「臺南市停車管理處中西區環河段2550地號體3地下停車場新建工程」都市設計審議案		申請 單位	臺南市停車管理處
			設計 單位	九穗聯合建築師事務所
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>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)依都市計畫說明書之「都市設計審議規範」第5條第2款規定，「建築基地同時鄰接二條以上計畫道路時，不得在道路寬度較寬之計畫道路上設置車輛進出口（含停車場進出口）」，本案於道路較寬之中華西路增設一處車輛進出口，不符規定，請修正或提請委員會同意(P3-7)。</p> <p>(二)本案依都市計畫說明書之「土地使用分區管制要點」第18條規定，「建築基地申請開發建築時，應自建築線退縮10公尺以上建築，臨計畫道路境界線並應設置寬1.5公尺以上之喬木植生帶及寬4公尺以上之無遮簷人行透水步道供公眾通行，不得設置圍牆，...」，本案於臨中華西路側之喬木植生帶未規劃設置喬木，不符規定，請修正或提請委員會同意(P3-7、3-10)。</p> <p>(三)請依「臺南市都市設計審議原則」之「公共工程及公有建築物類都市設計審議原則篇」第6點規定檢討透水面積，扣除下方構造物、基礎之面積及上方頂蓋範圍面積，並確認透水率符合規定(P3-13)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)請確認本案係以整宗基地或部分基地檢討綠覆率及透水率。</p> <p>(二)申請都審範圍之景觀圖說請補繪既有植栽，並納入綠覆率檢討(P3-10)。</p> <p>(三)剖立面圖說請標示建築物高度。</p> <p>(四)請補充屋頂層平面圖。</p> <p>(五)請補充燈光計畫圖說。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)依都市計畫書之「都市設計準則」第7條規定，法定綠覆率應為50%，請說明既有植栽處理方式、增減數量，並確認綠覆率符合規定(P3-8)。</p> <p>(二)請說明基地東北側減少之既有地面汽車停車位規劃於何處，以及與體育處之管理如何區分(P3-3)。</p> <p>(三)請說明體3用地(含國民運動中心)之整體人車動線(P3-2)。</p> <p>(四)請說明本案樓電梯於地面層突出物之設計概念、材料及顏色，並補充圖說；地面層規劃請增加平坦綠地，減少路徑式動線及突出結構物，以利提供大型活動場地需求。</p> <p>(五)請說明本案地下一層廁所數量，以及是否足以滿足需求。</p> <p>(六)請說明本案公共設施用地多目標辦理情形。</p> <p>(七)請說明本案交通影響評估辦理情形。</p>	
	都市發 展局 綜合企劃及 審議科	區位現況 都市計畫土地 使用分區管制 要點 依都市計畫規	<p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. p. 1-2, 本計畫擬依都市計畫公共設施多目標使用辦法，申請體育場立體多目標做為地下停車場使用，依規定應先徵得該管體育主管機關同</p>	

	都市計畫管理科 都市規劃科	定申請之獎勵 回饋計畫 其他主管法令	<p>意。</p> <p>2. p. 5-5, 5-6, 應依體 3 體育場用地退縮建築規定辦理，非依其他公共設施用地規定。</p> <p>3. p. 6-2, 建築基地同時鄰接二條以上計畫道路時，不得在道路寬度較寬之計畫道路上設置車輛出入口（含停車場出入口）。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. p.1-2 本案「體育場用地」申請都市計畫公共設施用地多目標使用，請貴單位<u>依相關法令用詞</u>完整敘明使用內容，如「公共使用」而非公眾使用。</p> <p>2. p.1-3 四、建築計畫內無建築線指定圖相關圖資，請補上。</p> <p>3. p.2-1 圖例有誤，案地北側圖面上紫色部分應為「社教用地」而非文教區。</p> <p>4. p.2-2 基地周邊現況位於....，請修正為 107 年 6 月 20 日「變更臺南市中區細部計畫（第二次通盤檢討）案」都市計畫書。</p> <p>5. p.4-1 建築空間設計內容案地係屬「體育場用地」，按「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，請重新確認其允許使用之項次及類別。</p> <p>6. p.5-1 土地使用分區管制要點查核表引用錯誤，請用最新發布實施之都市計畫書內容重新檢討之。</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	本案建築物用途係為停車場，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 5 款規定之標準，預定於 10 月 23 日第 11 次交評會議審議。
	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；本案屬公有建築案，公共藝術設置部份請依文化藝術獎助條例第 9 條第 1 項及公共藝術設置辦法規定辦理。
	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	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，本案位於中西區環河段 2550 地號 1 筆土地(體育場用地)，基地面積為 29,970.53 平方公尺；非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規範之開發型為，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>		