

107 年度臺南市都市設計審議委員會 第 24 次會議紀錄

中華民國108年1月7日府都設字第1080071034號函

107年度臺南市都市設計審議委員會第24次會議紀錄

一、時間：中華民國107年12月27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。

研議第一案：「需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件之都市設計審議原則」都市設計研議案

決 議：本案修正後通過，並授權業務單位參酌委員意見調整或修正文字後函頒，自108年4月1日起實施。

研議第二案：「依容積率放寬基地都市設計審議原則規定留設20%或35%供公眾休憩使用法定空地設置原則」都市設計研議案

決 議：本案修正後通過，並授權業務單位參酌委員意見調整或修正文字後函頒，自108年4月1日起實施。

審議第一案：「華友聯建設有限公司 負責人：陸炤廷 台南市南區大山段422地號集合住宅新建工程」都市設計審議案(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) 請調整對調開放20%供公眾休憩使用法定空地與車道出入口的位置。

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。

審議第二案：「華友聯建設有限公司 負責人：陸炤廷 台南市南區大山段338地號集合住宅新建工程」都市設計審議案（南區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 同意本案北側造型景觀牆設計，免受「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11點之圍牆規定限制，其他側圍牆請依規定辦理。

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：「仁發建築台南市永康區橋北段5地號等1筆店鋪、集合住宅新建工程(第一次變更設計)」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) 本案修正後之規劃設計內容，須經劉聰慧委員及張曦勻委員審查同意。

(2) 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：「山寶傳播有限公司安平區金華段32-6地號等4筆土地店鋪、銀行、辦公室新建工程」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) 本案基地西側臨地界至少退縮3公尺建築、1樓外牆面臨地界至少退縮4公尺建築。
- (4) 同意本案透水率檢討比照「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項調降為25%檢討，惟應依規定設置雨水貯留回收再利用系統，並提出雨水回收再利用計畫。

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：「府都建設股份有限公司金華段23-1地號集合住宅新建工程(第3次變更設計)」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。

審議第六案：「張凱泓安平區古堡段630-2地號店舖住宅新建工程」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。

審議第七案：「國立成功大學醫學院附設醫院住院大樓4F屋頂平台與醫療電梯增建工程」都市設計審議案（北區）

- 決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。
- (1) 同意本案免予檢討「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

」之喬木數量、綠覆率、透水面積等相關規定。

(2) 同意本案免予檢討「都市設計審議規範」第九條綠覆率規定。

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。

審議第八案：「駟瀧有限公司 作業廠房附屬空間(辦公室)新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案(安南區)

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。

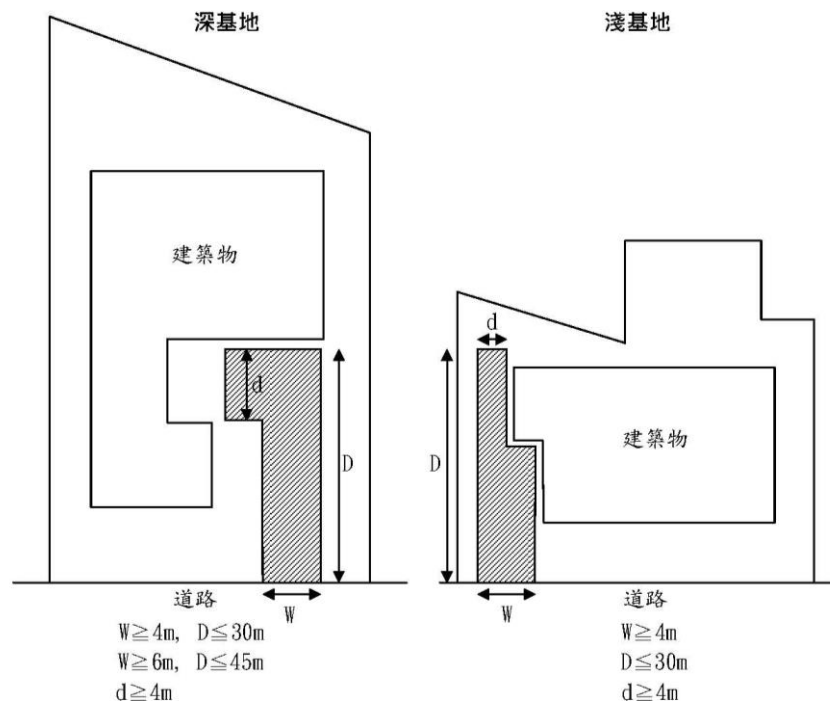
研議 第一案	「需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件之都市設計審議原則」都市設計研議案		提案 單位	臺南市政府都市發展局(都市設計科)
說明	<p>一、容積移轉接受基地係依使用分區、計畫道路寬度及基地面積等土地條件情形規定可移入容積量，惟容積移轉申請案件之各基地條件有所差異，考量移入容積量對基地周邊環境影響，為降低容積增加對鄰近居民生活環境衝擊，並使邇後案件審議有所依據，故針對<u>位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地</u>，經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件訂定都市設計審議原則。</p> <p>二、適用範圍：依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第五點規定，經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件</p>			
研議 條文 修正 對照	修正後條文	提會研議條文	說明	
	一、申請基地以周邊鄰接道路之完整街廓為原則。	一、申請基地以周邊鄰接道路之完整街廓為原則。	<p>1. 同提會研議條文。</p> <p>2. 考量經審議同意增加可移入容積案大幅增加移入容積量，因完整街廓基地周邊鄰接道路，對周遭環境及鄰地影響較小。</p>	
	二、申請基地若非完整街廓者，則建築物地上層應自鄰地地界(道路除外)退縮 6 公尺以上建築，建築物地下層應自鄰地地界(道路除外)退縮 2 公尺以上建築。	二、申請基地若非完整街廓者，則建築物地上層應自鄰地地界(道路除外)退縮 6 公尺以上建築，建築物地下層應自鄰地地界(道路除外)退縮 2 公尺以上建築。	<p>1. 同提會研議條文。</p> <p>2. 參考現行「臺南市公園道都市發展軸線容積率放寬基地都市設計審查原則」，考量友善環境，地上層與鄰地適當退縮，保有良好通風採光距離及避免鄰地壓迫感，並提供地面層作為休憩活動空間；地下層退縮，讓植物根系可達原土層，提供植栽良好生長空間，並與鄰地保持適當退縮，減少因地下層開挖影響鄰房安全。</p>	
	三、申請案主動提供公益性措施，並以認養空地綠美化等實質性標的物為 優先 。	三、申請案主動提供公益性措施，並盡量以認養空地綠美化等實質性標的物為原則。	<p>1. 修正部分文字。</p> <p>2. 增加認養內容盡量以空地綠美化等實質性標的物為優先原則。</p>	
<p>四、基地作為住宅使用時，停車空間設置應滿足至少 1 戶 1 汽車位及 1 機車位，若無法滿足上述車位，則汽車至少滿足本市自用小客車家戶持有率，機車 1 戶 1.2 機車位。</p> <p>(註)本市自用小客車家戶持有率：依臺南市統計年報之自用小客車數量及總戶數計算(106 年為 0.82)。</p>	四、基地作為住宅使用時，停車空間設置應滿足至少 1 戶 1 汽車位及 1 機車位為原則，並得採 1 部汽車位以 5 部機車位互換替代。	<p>1. 參考交通局意見規範基地作住宅使用應設置汽機車數量。因 1 戶 1 汽車位 1.2 機車位係屬達提送交通影響評估審查案件規定，惟考量部分申請容積移轉案件未達提送交通影響評估審查門檻，且以小坪數住宅居多，其機車位需求多於汽車位，故依都市設計審議通過案件以 1 戶 1 汽車位 1 機車位為原則，如未能符合，則汽車位數量至少滿足本市自用小客車</p>		

			家戶持有率，機車得以 1 戶 1.2 機車位設置。
委員 審核 意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <p>一、倘基地做住宅使用時，基地周邊500公尺範圍內道路之平日尖峰小時交通流量至少超過D級服務水準之最小剩餘容量。</p> <p>二、倘基地做住宅使用時，基地停車空間設置應滿足至少1戶1汽車位1.2機車位；若無法滿足上述車位，汽車至少滿足本市自用小客車家戶持有率，機車1戶1.2機車位。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 因基地條件限制致退縮未達6公尺，是否可提會討論。</p> <p>2. 建議緩衝期三個月實施適用。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 基地如鄰接永久性空地是否仍需退縮。</p> <p>2. 公益性措施之認養期限是否需要規定。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 基地周邊道路服務水準如達E級以上，不宜再移入容積量。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 請說明道路服務水準是否有更簡易的評估方式。</p> <p>2. 請說明本市自用小客車家戶持有率是否配合每年度調整數值。</p>		

研議 第二案	「依容積率放寬基地都市設計審議原則規定留設20%或35%供公眾休憩使用法定空地設置原則」都市設計研議案	提案 單位	臺南市政府都市發展局(都市設計科)
-----------	---	----------	-------------------

說明	<p>一、法令依據：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 第六點</p> <p>二、適用範圍：依都市計畫說明書規定條件提高後實際總容積率及依容積移轉規定移入容積後實際增加之容積率合計，提高後實際容積率(F1)大於原訂容積率(F2)之60%以上案件。</p>
----	--

研議 條文 修正 對照	修正後條文	提會研議條文	說明
	<p>一、應與建築線連接並集中留設於面向道路側，其臨接建築線之寬度(W)應至少 4 公尺，自建築線起算之深度(D)不得超過 30 公尺；若臨接建築線之寬度(W)達 6 公尺以上，則自建築線起算之深度(D)不得超過 45 公尺。開放之法定空地各向度留設寬度(d)應至少 4 公尺。</p>	<p>一、應與建築線連接並集中留設於面向道路側，其臨接建築線之寬度(W)應至少 4 公尺，自建築線起算之深度(D)不得超過 30 公尺，開放之法定空地各向度留設寬度(d)應至少 4 公尺。</p>	<p>1. 依委員建議放寬留設開放法定空地臨接建築線之寬度及深度，保留大基地留設開放法定空地規劃設計及空間使用上的彈性。</p> <p>2. 為保有開放法定空地之步行距離可及性、空間開放性及視覺可視性，訂定臨接建築線寬度、深度及各向度最小寬度，以達開放法定空地之實質供公眾休憩使用效益。</p>
	<p>二、應考量空間之開放性及視覺可視性，不得設置阻礙通行或視線之設施物及圍牆。</p>	<p>二、應考量空間之開放性及視覺可視性，不得設置阻礙通行或視線穿透之設施物及圍牆。</p>	<p>1. 同提會研議條文。</p> <p>2. 為避免相關設施物或圍牆阻隔開放法定空地之通行順暢及視覺可視性。</p>
	<p>三、應設置寬度至少 1.5 公尺人行步道供公眾通行，及適當設置街道家具或公共藝術及植栽綠美化。</p>	<p>三、應設置寬度至少 2 公尺人行步道供公眾通行，及適當設置街道家具或公共藝術及植栽綠美化。</p>	<p>1. 依委員建議修正人行步道寬度。</p> <p>2. 為提高開放法定空地之實質供公眾休憩使用效益，增設街道家具或公共藝術及植栽綠美化等內容。</p>



委員 審核 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 大街廓型基地留設開放法定空地深度可能超過30公尺，建議得放寬深度並增加臨接建築線寬度。2. 人行步道皆為硬鋪面，1.2公尺步道已足夠雙向通行。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 人行步道通用設計寬度為2公尺，或是否可依開放法定空間寬度調整步道寬度。
----------------	--

審議 第一案	「華友聯建設有限公司 負責人：陸焯廷 台南市南區大山段422地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	華友聯建設有限公司	
				設計 單位	許堅倚建築師事務所
		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) 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 180%之 40%)。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點，本案基地位於容積可接受地區，其可移入容積經都市設計審議委員會審議通過後，得由基準容積之 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) 本案開放 20%供公眾休憩使用法定空地設置於鄰地界範圍(長度約 34 米)，與鄰地是否高差過大請說明(+100)，並說明可及性、開放性及景觀規劃，另該範圍北側及南側設置圍牆(P3-1-2 右下模擬圖)，不符規定，請修正。(P3-2-1)</p> <p>(三) 都市設計審議規範第十二條：「四、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。」；符合建築物於各向立面的窗戶或陽台均以盆栽綠化規定者，得免依前述規範辦理，東西向未設置綠化，不符規定，請修正或提請委員會同意。(P4-2-5~P4-2-8、P4-3-2、4-3-4)</p> <p>(四) 私人建築都市設計審議原則篇第十一點：「本市除商業區以外之各種使用分區，其供公眾使用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。」，本案東、西側皆有圍牆，圍牆高度、牆面鏤空率、牆基高度不符規定應提請委員會同意。(封面、P3-1-2、P3-2-5A、C 剖面圍牆高度 4.3M、P3-2-9、P4-2-4、4-3-4)，並補充平立詳圖及檢討式。</p> <p>(五) 請說明蘭嶼羅漢松喬木栽植位置，若樹距未達 4 公尺以上則須修正，另喬木覆土深度需 150cm 須修正，如有困難應提請委員會同意。(P. 3-2-4)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 綠覆、透水計算有誤請確認。剖面陽台請標示綠化。請補充基地地界線處景觀剖面圖</p> <p>(二) 地下淨開挖規模請附計算式。</p> <p>(三) 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>(四) P3-1-2，詳標圍牆高度及範圍。</p> <p>(五) P3-2-5，透水鋪面請修正為透水畫法。</p> <p>(六) P3-2-7，標鋪面顏色。</p> <p>(七) P4-3-1~4-3-4，立面圖請另外以純建築物部分表示。</p> <p>(八) 透水計算透水面積下方不得有構造物，透水檢討請套建築平面正確檢討，請修正。(P3-2-7)</p>	
		初核 意見			

			<p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案基地使用分區為住四，採用容積移轉辦法，申請移入容積為 72%(基準容積 180%之 40%)，再依開放空間容積獎勵 36%等規定，其總容積率為 288%。請說明設計內容相關考量。</p> <p>(二) 請說明植生帶是否可加植灌木並加強西側植生帶連續性、店鋪位設置專用車位如何考量顧客停車。</p> <p>(三) P3-2-3，很多喬木位於地下層上方，請說明是否符合覆土深度並補剖面圖。(中庭及邊界)</p> <p>(四) P3-2-6，照樹燈請說明。</p> <p>(五) 都市設計審議規範第六條：「…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的道路側邊上，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，而且盡量集中設置於入口廣場或街角廣場上。」，請說明。(P4-2-4)</p> <p>(六) 都市設計審議規範第十二條：「十二、水交社地區、灣裡地區及運河兩側地區面臨運河之建築基地鼓勵增設太陽台及露台。」，請說明。</p> <p>(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。」，請說明如何區隔。(P3-2-7)</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>(九) 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>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： 依 p1-1 申請書所示本案建築物用途為集合住宅及店鋪，爰請依「停車空間標準基準表」第一類和第二類分別計算法定停車位數，並請列計算式俾利檢覈。1-1、3-2-2、5-1-4</p> <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>經濟發展局</p>	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	<p>未表意見。</p>	
<p>交通局</p>	<p>停車與交通動線計畫 交通影響評估</p>	<p>1. 停車場之出入口依照停車場設置規範應距離路口 5 公尺以上。 2. 本案設有 2 戶店鋪且店鋪位置鄰近路口，如車輛違規臨停將影響交通</p>	

	其他主管法令	通行順暢及安全，故建議應規劃店鋪顧客及員工之汽、車停車空間，避免停車問題外部化。 3. 請於停車場出入口加設出車警示燈(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，並請於各地下停車場轉彎適當處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)。
	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	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，本案位於南區大山段 422 地號 1 筆土地(住四)，預計興建地下 3 層、地上 15 層、建築物高度 49.9 米之店鋪、集合住宅，基地面積為 3,102.37 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. 車道出入口目前選擇位置是最不佳的位置請再考量。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車道出入口設置於直接面對行人穿越道處並不佳，容積提升案件不應造成當地居民困擾。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議開放 20%供公眾休憩使用法定空地，與車道出入口位置對調。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案為容積提升案件，對於公益性要求亦應較高標準，本案將東北角最好的開放空間留下來自己用，並用高度 4 米多的實體牆圍起來，對於環境的處理手法不良，區域的衝擊亦大，不太合理。 2. 建築設計是否考量建築的自明性。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 西面外牆採白色丁掛磚，反射較強，請考量對於生態環境的衝擊。 2. 基地位置靠近黃金海岸，植栽種類請考量適地性。 	

審議 第二案	「華友聯建設有限公司 負責人：陸炤廷 台南市南區大山段338地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	華友聯建設有限公司
			設計 單位	許堅倚建築師事務所
	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) 都市設計審議規範第十二條：「四、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。」；符合建築物於各向立面的窗戶或陽台均以盆栽綠化規定者，得免依前述規範辦理，東西兩向未設置綠化不符規定應修正或提請委員會同意。(P4-2-5~P4-2-7、P4-3-2、4-3-4)</p> <p>(二) 私人建築都市設計審議原則篇第十一點：「本市除商業區以外之各種使用分區，其供公眾使用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。」，本案東、南、北側皆有圍牆，圍牆高度、牆面鏤空率、牆基高度不符規定應提請委員會同意。(P4-2-3 圍牆高度超過、4-3-1 圍牆高度超過~4-3-4)，並補充平立詳圖及檢討式。</p> <p>(三) 請說明蘭嶼羅漢松喬木栽植位置，若樹距未達 4 公尺以上則須修正，另喬木覆土深度需 150cm 須修正，如有困難應提請委員會同意。(P. 3-2-4)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 綠覆、透水計算有誤請確認。剖面陽台請標示綠化。</p> <p>(二) 地下淨開挖規模請附計算式。</p> <p>(三) 街廓轉角或好望角設計(圖面需彩色，圖說比例至少 1/100)(說明設計內容及標示植栽綠化、休憩座椅、夜間照明等；檢附局部景觀模擬圖)。</p> <p>(四) 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>(五) P2-2-1，標比例。</p> <p>(六) P3-1，詳標圍牆高度及範圍。</p> <p>(七) P3-2-7，透水鋪面請修正為透水畫法。</p> <p>(八) P3-2-9，標鋪面顏色。</p> <p>(九) P4-3-1~4-3-4，立面圖請另外以純建築物部分表示。</p> <p>(十) 透水計算透水面積下方不得有構造物，透水檢討請套建築平面正確檢討，請修正。(P3-2-9)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明街廓轉角景觀設計、植生帶是否可加植灌木。</p> <p>(二) P3-2-3，很多喬木位於地下層上方，請說明是否符合覆土深度並補剖面圖。</p> <p>(三) P3-2-8，照樹燈請說明。</p> <p>(四) 都市設計審議規範第六條：「…建築基地的法定空地至少需保留</p>	

		<p>一半以上的面積集中留設於所臨接的道路側邊上，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，而且盡量集中設置於入口廣場或街角廣場上。」，請說明。(P4-2-3)</p> <p>(五) 都市設計審議規範第十二條：「十二、水交社地區、灣裡地區及運河兩側地區面臨運河之建築基地鼓勵增設太陽台及露台。」，請說明。</p> <p>(六) 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。」，請說明如何區隔。(P3-2-9)</p> <p>(七) 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…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」。請說明。(P3-1)</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>(九) 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>
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>綜合企劃及審議科：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：無意見。</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>	未表意見。
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>1. 請於停車場出入口加設出車警示燈(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，並請於各地下停車場轉彎適當處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)。</p> <p>2. 無障礙機車停車位建議臨近梯廳處配置，俾利無障礙人士通行。</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>	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，本案位於南區大山段 338 地號 1 筆土地(住四)，預計興建地下 2 層、地上 15 層、建築物高度 49.9 米之集合住宅，基地面積為 4,561.05 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。

委員二：

1. 建築物的自明性可考量外牆顏色採四季主題。

委員
意見

委員三：

1. 北側景觀造型牆離建築線有點距離，個人覺得可以接受免受圍牆規定限制。

委員四：

1. 圍牆阻隔分視覺及功能的區隔請再考量，亦可考量用綠籬設計的手法。

委員五：

1. 基地靠近海岸應選擇抗風性植栽。建築立面及地坪材質請考量耐熱性。
2. 植栽選用樟樹及光臘較不耐熱及耐風請再考量。
3. 本區綠屋頂土壤易產生黏性，可考量礫石與土壤混植。

委員六：

1. 建築的自明性可從古城古都的意象做思考。
2. 建築設計考量建築的自明性，除了門牌之外，設計者請思索如何去辨識「家」的意象。

審議 第三案	「仁發建築台南市永康區橋北段5地號等1筆店舖、集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	仁發建築開發股份有限公司
			設計 單位	陳鵬宇建築師事務所 呂秩嫻建築師事務所 鄭承佳建築師事務所
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」第二章第一點規定：「住宅區之建蔽率與容積率依土地使用分區管制要點之規定，惟若建蔽率不大於50%時，其整體開發面積大於1,500平方公尺，容積率可達200%之獎勵部分；應經由『都市設計審議委員會』委員會審議通過」，本案建蔽率29.77%，整體開發面積5329.98平方公尺，符合經委員會審議通過獎勵之法定容積率可達200%規定。</p> <p>(二)依都市計畫說明書之「都市設計審議規範」第二章第三點規定：「住宅區內依規定得設置圍牆者，其高度不得超過1.5公尺，透空率不得低於30%」，本次變更設計新設圍牆，透空率概估未達30%，請修正，並補充檢討式。(P3-1)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)面積計算表缺少一層店舖面積。(P4-1)</p> <p>(二)基地透水檢討請計算至連續壁外緣，並補充雨水貯留回收再利用計畫及儲水槽容量計算式。(P3-8)</p> <p>(三)都市設計審議規範查核表(附表五)第一章第二點第1款條文內容有誤，幹事會審查開發規模面積為500至1500平方公尺。(P5-2-1)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本次變更設計增加各層戶數，惟部分單位(編號2、3、5、8)客廳無法通風採光，請說明是否可調整以改善居住環境。(P4-2-8)</p> <p>(二)本案原核定停車位數計算273輛>150輛(第一類)，本次變更設計停車位數比例>10%，應重新提送交通影響評估報告審查，請說明辦理情形。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>人行動線將綠地切割略為零碎，建議檢討整併方案，並同時考量無障礙動線需求。</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：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>查本次都市設計審議案中所附容積移轉資料，本府業於101年11月7日府都規字第1010937132號函同意將本案送出基地之可移入容積(3237.52平方公尺)移入至接受基地。</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. 經查「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合大橋國中新設辦理區段徵收地區)(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規範)(第二次部分通盤檢討)」。</p> <p>2. 本案土地使用分區管制要點第13條規定停車位設置，以總樓地板面積計算，請申請人釐清是否為「容積總樓地板面積」或「總樓地板面積」。</p>		

		<p>3. 本案設置圍牆未依都市設計審議規範檢討透空率 30%。</p> <p>4. 依建築法第 34 條規定：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。…」，合先敘明。</p> <p>5. 本案依旨揭報告書，本案基地臨接建築線。</p> <p>6. 本案涉及建蔽率及容積率部分，係屬建築技術規則，其為建築師簽證範圍，經旨揭說明書面積計算表之建蔽率及容積率符合規定。</p> <p>7. 本案 1F 平面圖中標示 G-3，但面積計算表尚無相關標示，請設計人釐清，並依內政部 99.12.06. 內授營建管字第 0990810404 號函示辦理。</p> <p>8. 倘涉及地質敏感區部分，請貴局逕依權責辦理。</p> <p>9. 另有關建築許可事宜，須請於申請建築執照時，依建築法及相關規定辦理。</p> <p>10. 又有關本案涉及實施都市計畫地區建築基地綜合設計，請設計人自行釐清是否與本案報告書內容相符。</p> <p>11. 又有關交通影響評估部分，請釐清本案是否需交通影響評估。</p>
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>1. 有關植栽之相關規定內容，請依循「臺南市樹木移植施工要領」之規範。</p> <p>2. 請確認 P2-3 中「第一次變更設計-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>3. 基地施作時，請注意避免破壞現有人行道相關部份（含現有行道樹與路燈及相關管線），若施工中有發生破壞則需恢復原狀，若植栽受損請參照「臺南市公共設施植栽管理自治條例」辦理。</p> <p>4. P3-6「第一次變更設計-停車與交通動線計畫圖說」中，所有人行動線與聯外道路銜接之坡度，建請均緩於 1:12。</p> <p>5. P3-8「第一次變更設計-景觀植栽配置計畫圖說」中 (1) 考量植栽生長，喬木間距建議可大於 6m。 (2) 基地周圍近人行道處均種植樟樹，因樟樹有易竄根之虞，請確認連續植栽帶之寬度與空間足夠樟樹生長，避免人行道鋪面與道路排水溝產生破壞。 (3) 請確認好望角附近與基地北側之單一喬木樹穴面積大小，至少需大於法定面積要求且生長不破壞周遭鋪面。</p> <p>6. P3-12「第一次變更設計-景觀剖面示意圖」中，喬木植栽法圖中，「除去 1/3 麻繩包裹」與「土球以麻繩網綁」等部分，請修改為「種植時應將土球網綁及包裹之物完全拆除」。</p>
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	未表意見。
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>1. 本案依照「變更設計案交通影響評估審查作業流程之核備標準」本案需重新辦理審查。</p> <p>2. 依照臺南市交通影響評估報告內容檢核表規定，作住宅使用應滿足 1 戶 1 汽車位 1.2 機車位，汽機車混合車道坡道比應為 1:8。</p> <p>3. 請於停車場出入口加設出車警示燈(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，並請於各地下停車場轉彎適當處設置</p>

		反光鏡(宜設置於曲率最大處)。
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	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，本案位於永康區橋北段 5 地號 1 筆土地(住宅區)，預計興建地下 3 層、地上 18 層、建築物高度 59.95 米之店鋪、集合住宅，基地面積為 5,329.98 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. 交通影響評估案件汽機車混合車道坡道比應為 1：8。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現行建築技術規則無機車坡道比規定，造成建築師規劃設計無法可依循。 2. 建築物前方 6x12 之高層建築物出入口緩衝空間無須以正式車道進出，以致切割了開放空間及綠地設計。 3. 喬木分散栽植於開挖面內，採每個樹穴降板不佳，且易有排水問題。 4. 本案開放空間範圍完整，但缺少設計內容。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 迎賓步道之曲率是否有規劃設計考量。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 永康大橋很多地區栽植艷紫荊，本案臨路側植栽為樟樹，建議部分搭配開花樹種。 2. 目前規劃開放空間沒有使用功能，請增加開放空間休憩功能，植栽配置並以複層綠化搭配。 3. 圓球福建茶需由專業人員修剪，否則外形不易維護管理。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開放空間範圍應扣除車道及店鋪前方平台。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 迎賓步道建議取消，調整開放空間設計內容。 2. 部分單元的室內通風採光不佳，如僅以空調或照明輔助，對居住環境品質也不好。 <p>委員八：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案請再調整開放空間及室內通風採光等設計內容。 	

審議 第四案	「山寶傳播有限公司安平區金華段32-6地號等4筆土地 店舖、銀行、辦公室新建工程」都市設計審議案		申請 單位	山寶傳播有限公司
			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)本案位於整體開發地區之住宅區，現擬申請容積移轉 84%(移入基準容積 210%之 40%)。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點，本案基地位於容積可接受地區，其可移入容積經都市設計審議委員會審議通過後，得由基準容積之 30%酌予增加至 40%。本案增加移入基準容積 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「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 4 點第 1 項規定「本原則適用範圍之建築基地應自建建築線退縮 5 公尺以上建築。…」、第 2 項規定「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…」，本案鄰永華路側未植喬木且未設置街道家具供民眾休憩使用，請修正或提請委員會同意 (P3-2)。</p> <p>(三)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 20% 以上供公眾休憩使用空間，留設於基地西側範圍之寬度僅 2 公尺、長度約 51 公尺，且步道磚間隔鋪設未連續，不利行動不便者使用，其使用性、可及性均不佳，請修正並提請委員會討論(P3-4)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)剖面圖說請補充灌木及草皮覆土深度(P3-10-1)。</p> <p>(二)剖面圖說喬木位置有誤，請修正(P3-10-2)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)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以及是否已取得接管單位同意 (P5-2)。</p> <p>(二)請說明本案鋪面圖例、材質及顏色，以及是否與周遭環境協調，並應套繪永華路側公有人行道鋪面。</p> <p>(三)請說明本案是否設置廣告物，並依「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 2 點規定檢討，並補充相關圖說及檢討式 (P3-2)。</p> <p>(四)請說明開放空間審查辦理情形。</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」，請呈現於立面圖說並補充植栽種類 (P4-6~4-15)。</p> <p>(五)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</p>	

		計審議規範「貳、一般都市設計審議地區審議準則」第 1 點規定檢討附屬設施，如冷氣機、水塔及排煙設備等，並呈現於剖立面圖說。
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： 請於適當章節補充本案依「台南市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」之檢討情形。 都市計畫管理科： 本案容積移轉尚未核發試算函。
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	未表意見。
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. 停車空間規劃應考量商業空間可能的使用人數，停車數量建議酌予增加以滿足員工及訪客需求，避免停車外部化；地下一層應可再增設機車停車位。 2. 請於停車場出入口加設出車警示燈(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，並請於各地下停車場轉彎適當處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)。
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	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 32-6 地號等 4 筆土地(住四)，預計興建地下 3 層、地上 11 層、建築物高度 49.9 米之店鋪、集合住宅，基地面積為 1,984 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。 委員二： 1. 本案「留設法定空地之 20% 以上供公眾休憩使用空間」規劃空間不理想，請再調整。 委員三： 1. 容積移轉案件之「留設法定空地之 20% 以上供公眾休憩使用空間」規劃留設之通路，應考量未來鄰地興建後之棟距，並應考量整體都市景觀。 委員四： 1. 請妥適調整「留設法定空地之 20% 以上供公眾休憩使用空間」，並考量減少容積移轉量或容積獎勵量。	

審議 第五案	「府都建設股份有限公司金華段23-1地號集合住宅新建工程(第3次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	府都建設股份有限公司
			設計 單位	許錦榮建築師事務所
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	一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：無。 二、書圖文件應再補正部分： (一)申請書之設計容積率與面積表不符，請修正。 (二)開放空間標示牌內容有誤，請修正(P3-2-5)。 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一)請說明本案立面規劃變更內容(P3-9-1、3-9-2)。	
	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：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	未表意見。	
	交通局	停車與交通動 線計畫 交通影響評估 其他主管法令	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	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 23-1 地號 1 筆土地(住五)，預計興建地下 4 層、地上 20 層、建築物高度 73.6 米之集合住宅，基地面積為 1,880 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。 委員二： 1. 請說明本案本次建築物立面變更取消雙層牆之原因。			

審議 第六案	「張凱泓安平區古堡段630-2地號店舖住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	張○泓 君
			設計 單位	盧崇瑋建築師事務所
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)本案申請斜屋頂獎勵，依都市計畫「土地使用分區管制要點」第6條第1項第4款規定，「建築物在最頂層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂層建築面積四分之三以上，…，獎勵該層樓地板斜屋頂投影面積20%之樓地板面積得不計入容積」，本案最頂層為平屋頂非屬斜屋頂，不符斜屋頂獎勵規定，請修正(P4-2、4-4)。</p> <p>(二)本基地為指定斜屋頂設計地區，依都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第6條第2項第1款規定，「建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂或山牆面應以面向該道路或公共開放空間配置」，目前面向道路最頂層規劃為平屋頂非屬斜屋頂，另屋突層斜屋頂於頂層退縮約270公分，於地面層之可視性不佳，請修正或提請委員會同意(P3-5、3-6、4-5、4-6)。</p> <p>(三)依都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第8條規定，「臨道路境界線應設置1.5公尺寬之喬木植生帶，臨建築牆面線應設置至少2公尺淨寬之透水步道」，本案臨道路境界線規劃寬220公分人行步道，不符規定，請修正或提請委員會同意(P3-1)。</p> <p>(四)依都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第7條規定，「歷史核心部落區：以磚紅及灰色系為建築色彩之基調，並經都設會統一認定色彩後據以執行。」，本案建築物顏色為白色，請說明色系及建築物立面造型是否與鄰房協調，並提請委員會討論(P3-5)。</p> <p>(五)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1項規定「透水面積下方不得有構造物。」，透水面積請扣除汗水處理設備，請修正或提請委員會同意(P3-4)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)請重新檢討斜屋頂獎勵數值(P4-2)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)依都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第10條第2項規定，本案屬「建築地面層照明地區」，請說明規劃內容(P3-4)。</p> <p>(二)依都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第11條第1項規定，鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧關係，高度、色調與材質應與相鄰基地採一致性設計，請說明與鄰地鋪面如何銜接及其型式(P3-4)。</p> <p>(三)依都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第11條第2項規定，請說明建築物之必要附屬設備，如室外機、水箱等是否依規定檢討，並補繪於立面圖及剖面圖(P4-7)。</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>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. 本案獎勵容積計算請於面積計算表補充標列。P. 1-2、P. 4-2</p> <p>2. 本案退縮地設計依都市設計管制事項第八條第(四)項：臨道路境界線應設置1.5M寬之喬木植生帶，臨建築牆面線應設置至少2.5M淨寬之透水步道，本案退縮地設計與條文不符，請檢討改正。P. 3-1、P. 5-6</p>	

	其他主管法令	3. 本案土地使用分區管制要點第六條，特住二臨現有巷道留設供公眾通行使用之轉角空間且未設置圍籬之空間，得依其留設面積，獎勵同額建築容積，請於檢核結果補充說明本條文之檢討情形。P. 5-2 都市計畫管理科： 建物高度逾 3 層樓或簷高 12M，應經都市設計委員會審議通過。
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	未表意見。
交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	間規劃應滿足住戶、店鋪員工及店鋪顧客需求，請依實際需求規劃停車空間，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	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，本案位於安平區古堡段 630-2 地號 1 筆土地(特住二)，預計興建地上 3 層、建築物高度 10 米之店鋪/住宅，基地面積為 89.37 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」規範之開發行為，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 第七案	「國立成功大學醫學院附設醫院住院大樓4F屋頂平台與醫療電梯增建工程」都市設計審議案		申請 單位	國立成功大學
			設計 單位	李正雄建築師事務所
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)依「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第六點(一)透水面積規定：「基地透水面積不得小於法定空地扣除基地面積 10% 後之面積」，本案為住院大樓 4F 屋頂平台與醫療電梯增建工程，本次增建建築面積僅為 62.25 m²，因住院大樓為 77 年領得使照當時無都市設計審議機制，故無原始資訊可參考(植栽種類、數量、透水與不透水鋪面等..)，考量本案增建建築面積僅為 62.25 m²，是否同意免予檢討透水面積，並提請委員會同意。P3-10</p> <p>(二)依「臺南市都市設計審議原則」之「總則篇」第八點綠覆面積及第九點綠覆率及都市設計審議規範第九條空地綠美化：「建築基地內之法定空地與開放空間應以集中設置為原則，且法定空地之綠覆率應達 50% 以上，以綠美化環境」規定，本案為住院大樓 4F 屋頂平台與醫療電梯增建工程，本次增建建築面積僅為 62.25 m²，因住院大樓為 77 年領得使照當時無都市設計審議機制，故無原始資訊可參考(植栽種類、數量、透水與不透水鋪面等..)，考量本案增建建築面積僅為 62.25 m²，是否同意免予檢討綠覆面積及綠覆率，並提請委員會同意。P3-9</p> <p>(三)依「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第二點(八)：「法定空地每 64 平方公尺應至少栽植喬木 1 棵」，本案為住院大樓 4F 屋頂平台與醫療電梯增建工程，本次增建建築面積僅為 62.25 m²，因住院大樓為 77 年領得使照當時無都市設計審議機制，故無原始資訊可參考(植栽種類、數量、透水與不透水鋪面等..)，考量本案增建建築面積僅為 62.25 m²，是否同意免予檢討栽植喬木數量，並提請委員會同意。P3-9</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)申請書法定汽機車位及實設汽機車為請區分為本次及全區數量。</p> <p>(二)書圖查核表案名請填寫；頁次請全部檢核是否有誤。P1-2</p> <p>(三)委託書及土地登記謄本免檢附。P1-5</p> <p>(四)基地位置圖比例 1/6000，請修正。P2-1</p> <p>(五)基地周邊發展現況分析圖說比例尺至少 1/3000；基地發展現況分析圖說比例尺至少 1/1000，並檢附基地與周邊現況照片至少 4 張，請修正。P2-2、P2-3</p> <p>(六)剖面圖及立面請補充索引圖。P3-3</p> <p>(七)本次增建新增之法定汽機車請標註設至於何處。P3-4</p> <p>(八)建築物立面材質計畫比例至少 1/300、立面材質及立面視角，請補充。P3-11~12</p> <p>(九)請補充模擬位置索引圖。P3-13~15</p> <p>(十)土地使用分區管制要點查核表內容有誤，請修正。P5-1~2</p> <p>(十一)都設準則查核表第四條「參照頁次」請填寫。P5-3</p> <p>(十二)都設準則查核表第四條「備註」內文應為重點都審地區，請修正。P5-4</p>	
初核 意見				

			<p>(十三) 都設準則第十一條至第十六條缺漏請納入報告書中。</p> <p>(十四) 都設準則查核表格式忽修改；參照頁次及備註說明請填寫。P5-5</p> <p>(十五) 總則篇及公共工程篇「檢核結果」請填寫。P5-6~8</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</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</p> <p>都市計畫土地使用分區管制要點</p> <p>依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫</p> <p>其他主管法令</p>	<p>綜合企劃及審議科：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1.P.3-9 基地面積與申請基地面積不符，請說明。</p> <p>2.P.5-1、5-2 土地使用分區管制要點條文有誤(非北區都市計畫細計通檢的分區管制規定)，請修正。</p>	
工務局 建築管理科	<p>建築計畫</p> <p>建築法令</p> <p>其他主管法令</p>	未表意見。	
工務局 公園管理科	<p>植栽計畫</p> <p>照明計畫</p> <p>其他主管法令</p>	未表意見。	
經濟發展局	<p>工業區開發</p> <p>綠能產品運用</p> <p>其他主管法令</p>	未表意見。	
交通局	<p>停車與交通動線計畫</p> <p>交通影響評估</p> <p>其他主管法令</p>	成大醫院周邊病患、家屬訪客機車停車需求量大，建議增設機車停車空間。	
文化局	<p>文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項</p> <p>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>	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，本案位於北區東興段 845 地號 1 筆土地(學校用地)，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規範之開發行為，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> <p>委員二：</p> <p>一、西側增建部分是否對稱，目前增建部分只有單側而已，請補充說明。</p>		

審議 第八案	「駿灋有限公司 作業廠房附屬空間(辦公室)新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	駿灋有限公司
			設計 單位	夏雯霖建築師事務所
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十六條退縮建築規定：「退縮地以綠化為主，…應以設置複層植栽帶為之，並得設置配電設施(應與植栽帶整體設計)、進出口標示物、景觀照明設施及經本市都市設計審議委員會核准設置之設施。…」。本案北側退縮帶大部分未設置灌木帶請修正，水溝與喬木衝突請移位(P.3-2)。部分結構體位於退縮帶(北向立面)範圍請修正(P3-6)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)P3-06：標比例。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)P5-06: 未見圍牆設計內容請說明，並依私人建築都市設計審議原則篇第十一點圍牆規定檢討。若不符規定則應提請委員會同意。</p> <p>(二)都市設計準則第三條第一款:「新吉工業區利用主要道路與聯外道路塑造雙十字型綠軸，…兩條東西橫向道路 1-4-20M 及 1-5-40M 則利用退縮帶空間強調林蔭休憩空間之建構。」，本案鄰 1-5-40M 請說明。</p> <p>(三)都市設計準則第三條第四款、植栽選種原則，請說明是否考量「(一)適合南臺灣地區之氣候、土壤特性且易於維護。(二)人行道兩側行道樹應配合景觀分區選用具明顯特性(觀花、觀葉等)樹種，且應提供足夠遮蔭；枝下高不得阻礙人行通行。」。</p> <p>(四)都市設計準則第四條第一款、建築物立面材料，請說明是否考量「(1)為塑造本計畫區特殊風貌，建築物外牆顏色應與地區背景協調、配合。(2)建築物材料的選擇…限制使用石綿瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，並鼓勵使用環保再生材或天然材質。」。目前大比例(遠超過 30%)採深黑色閃光釉，請說明(P3-6)。</p> <p>(五)私人建築都市設計審議原則篇第一點第(四)款:「建築物屋頂平台與建築立面鼓勵植栽綠化」，請說明。</p> <p>(六)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>(七)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>(八)P5-04 第四條回應備註欄，請說明是否有設置 5.45m 北側進出口。</p>	
都市發 展局 綜合企劃及 審議科 都市計畫 管理科		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	<p><u>綜合企劃及審議科</u>：無意見。</p> <p><u>都市計畫管理科</u>：無意見。</p>	

	都市規劃科	回饋計畫 其他主管法令	
	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 該公司申請產業類別為機械設備製造業，屬新吉工業區產業用地(一)簽准容許引進產業類別，經本府 105 年 6 月 24 日召開臺南市政府產業園區土地或建築物租售審查小組第 29 次審查會核准在案。 2. 該公司實設建蔽率 53.33%，符合新吉工業區產業用地(一)土地出售要點第九點(一)略以……「建蔽率不得低於申購土地總面積之百分之三十」規定。 3. 請檢視是否有設置足夠自存 2 日自來水用水量之蓄水池。 4. 廠商建照申報開工前，應依「新吉工業區污水下水道使用管理辦法」第 4 條規定向本局申請核發同意納管證明。 5. 有關廠商兩(污)水、電力(信)管線及開口處銜接處應洽工業區受託開發商確認。 6. 為考量無障礙空間通行，出入口通道兩側與人行步道界面之完成面應順接。
	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. 停車空間規劃應滿足員工及訪客需求，避免停車外部化；另請依實際需要劃設大型車輛裝卸車位，未來大車進出應有交管人員協助交通指揮，以維護交通順暢及安全。 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	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. 經查本案業於 106 年度第 11 次會議審議第五案委員二提供審查意見在案，請參酌辦理。		