

109 年度臺南市都市設計審議委員會 第 11 次會議紀錄

中華民國109年7月29日府都設字第1090904024號函

109 年度臺南市都市設計審議委員會第 11 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 7 月 23 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、紀錄彙整：

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：「臺南市仁德區虎山實驗小學重建工程」都市設計審議案(仁德區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 同意本案學校出入口得設置圍牆，免受「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第十二點規定限制。

(2) 同意本案斜屋頂面積檢討，免受「臺南都會公園特定區都市設計審議原則」第十六點(一)造型屋頂設置規定之限制。

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：「亞果遊艇安平港遊艇碼頭區 A 區土地及水域租賃暨投資興建商港設施案-休閒度假旅館新建工程(第二期)」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) 同意本案建築物以白色為主色彩規劃，免受都市計畫「都市設計審議規範」之「參、重點都市設計審議地區審議準則」第 3 條第 7 款之規定限

制。

- (2) 同意本案喬木樹距免受「臺南市都市設計審議原則」之「總則篇」第12點規定限制。
 - (3) 本案需取得交通影響評估審查核定。
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。

審議第三案：「浩瀚開發 東區平實段45、45-1地號等2筆 店舖集合住宅新建工程」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) 同意本案採用「容積移轉」移入基準容積之39.6%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) 本案因申請基準容積39.6%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。
 - (3) 本案須需取得交通影響評估審查核定。
 - (4) 本案需取得都市更新事業計畫審查核定。
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。

審議第四案：「和發建設股份有限公司永康區市政段293、294、295、311、312等5筆地號店舖集合住宅新建工程」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) 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) 本案因申請基準容積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。

- (3) 本案垃圾分類儲存空間請調整設置於地下層。
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：「自冠建設安平區新南段33-2地號店舖集合住宅新建工程」都市設計審議案（安平區）（撤案）

審議第六案：「旺第建設有限公司溪頂段15戶住宅新建工程」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) 考量提升建築物有效之通風採光，本案請取消設置A13戶，並調整配置加大各戶後側之通風採光平面天井之寬度。
 - (2) 本案西側私設通路係開放供公眾通行，考量後續管理維護問題維持現況柏油鋪面，同意本案透水面積檢討，免受「私人建築都市設計審議原則篇」第四點之規定限制。
 - (3) 本案西側供公眾通行之私設通路，請切結納入買賣契約，並移交後續社區管委會負責管理維護。
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	「臺南市仁德區虎山實驗小學重建工程」都市設計審議案		申請 單位 設計 單位	虎山實驗小學 解構聯合建築師事務所
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「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第十二點規定： 「本市各項公共工程及公有建築基地其臨接計畫道路或現有巷道側，應採開放式設計，原則上不得設置圍牆，如確有設置需要者，應為透空式設計，其圍牆高度(h)應由內側算起不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分，並應經委員會審議通過後，始得設置。」，本案於校門口部分設置圍牆，不符規定，請檢討說明並提請委員會同意。P10、20</p> <p>(二)依「臺南都會公園特定區都市設計審議原則」第十六點屋頂型式及管制事項(一)造型屋頂設置規定：「為配合都會公園之現代化造型，並呼應博物館之古典樣式，同時兼顧本計畫區獨特意象，如設置斜屋頂者，其設置面積應達建築投影面積 1/2 以上。」，本案設置之斜屋頂面積未達建築投影面積 1/2 以上，請修正或提請委員會同意。P25、34</p> <p>(三)本案好望角空間未設置休憩座椅，請修正。P18</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)申請書主要計畫案名免填；報告書封面請依本局格式。P3</p> <p>(二)基地位置圖請標示本案申請基地範圍。P6</p> <p>(三)基地發展現況分析圖說請檢附基地周邊現況照片四張。P8</p> <p>(四)創校時間有誤。P9</p> <p>(五)配置圖請標示既有建築物及本次新建建物。P10</p> <p>(六)申請書及敷地計畫中建築面積與面積計算表不一致。P3、14、22</p> <p>(七)校區內喬木種類、既有、移植及米高徑請明確標示；草皮、透水鋪面及灌木各區塊面積請標示。P14、15</p> <p>(八)透水磚不得計入綠覆率檢討。P15</p> <p>(九)基地北側停車空間週邊是否有新種植喬木。P13</p> <p>(十)建築立面材質表請標示顏色。P19</p> <p>(十一)請補充完工後外觀與基地現況合成圖。P20</p> <p>(十二)土地使用分區管制要點第五點開挖率檢討有誤。P29</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 請標註原有喬木位置，並列表標註種類、尺寸及後續為保留或移植。(現僅有新植喬木列表)</p> <p>2. 喬木需移植者請於平面圖標註移植前後位置。</p> <p>3. P. 14-15 新舊喬木請於圖面補充圖例。</p> <p>4. 請確認新植喬木與其他喬木間株距是否足夠4米，以保護喬木生長空間。</p>	
都市發	區位現況	都市規劃科：		

<p>展局 綜合企劃及審議科 都市計畫管理科 都市規劃科</p>	<p>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>1. 本案仁德區公園段67地號僅為學校範圍之其中1筆，且審議內容涉及新、舊建物併同檢討，有關「本案地號與學校範圍」及『新、舊建物』間相對關係圖說，建請補充說明。 2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 30) 條次十一有關停車空間檢討，參照頁次p. 13僅為圖面呈現，實際檢討內容計算式則位於p. 22，建請修正補充參照頁次。 3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 31) 條次十五有關綠化面積檢討，參照頁次『p. 14、15 (敷地計畫-植栽及透水計畫)』內容均為“綠覆率”及“透水率”檢討，有關“綠化面積”檢討部分，建請補充說明。</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>公園管理科二股： 1. 圖面 P14 及 15. 表示西側移植 4 株、東側移植 19 株，圖面並未標示移植位置及樹種等相關資料，且圖面所示大部份喬木植栽間距已太小，故不同意增加移植數量，請依既有喬木調整間距作移植。</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>未提供意見。</p>
<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>	<p>1. 停車場出入口建議集中設置，並以基地內通路連通。 2. 建議增設機車停車位。 3. 停車空間數量應滿足員工及訪客需求，避免停車外部化。</p>
<p>文化局</p>	<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>	<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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。 (一) 案地鄰近本市考古遺址「十三甲東、牛稠子、虎山遺址」。 (二) 如於現地有基地下挖工程事宜，有涉及疑似遺址之可能，建議自聘考古學者協助施工監看，俾利遺址保存。檢附遺址有關資料、考古專家學者聯絡名單供參。 (三) 《文化資產保存法施行細則》第 27 條第 1 項及第 2 項：「主管機關就本法第 57 條第 2 項就發見之疑似考古遺址進行調查，應邀請考古學者專家、學術或專業機構進行會勘或專案研究評估。經審議會參酌前項調查報告完成審議後，主管機關得採取或決定下列措施：1. 停止工程進行。2. 變更施工方式或工程配置。3. 進行搶救發掘。4. 施工監看。5. 其他必要措施。」 (四) 《文化資產保存法》第 103 條：「毀損考古遺址之全部、一部或其遺物、遺跡，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二千萬元以下罰金。」 (五) 未來案地如有工程開工情事，惠請於開工日 10 日以前通知臺南市文化資產管理處以利現場勘查。 (六) 《文化資產保存法》第 57 條第 2 項前段規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣(市)主管機關。」 (七) 此案屬策定重大公共營建工程，請依後附「臺南市文化資產保存法第 58 條第 2 項執行原則」辦理。</p>
<p>水利局</p>	<p>排水計畫</p>	<p>未涉及區域排水設施範圍以及出流管制規定。</p>
<p>環保局</p>	<p>環境保護設施計畫</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>

	環境影響評估 其他主管法令	<p>2. 依書面資料審查，本案位於仁德區公園段 67 地號等 1 筆土地(文中小)，預計興建地上 2 層/地下 1 層之學校(虎山國小)，基地面積 10945.26 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 23 條第 1 項第 1 款規定，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>3. 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>
列席 意見	無。	
委員 意見	<p>委員一： 1 提醒本案是否符合臺南市低碳自治條例第 21 條規定。</p> <p>委員二： 1. 本案基地申請範圍請於都市計畫圖說標示清楚。 2. 籃球場是否為現況既有，東西向較不利使用，如有經費建議調整。 3. 既有及移植植栽請標示清楚，戶外學習空間朝環境教育場域設計，如何設計可再思考。</p> <p>委員三： 1. 北側停車場設置位置目前尚未知校園全區構想為何?必須考量校園整體規劃避免因目前設置停車場車道而影響未來校園規劃之完整性。 2. 家長接送停等空間須考量。</p> <p>委員四： 1. 校門口面前道路屆時會開闢拓寬，目前規劃學校入口機能上混亂且壅擠，需考量訪客跟行動不便如何進校門，且亦需思考學校有無警衛人力指引，目前校門口停車空間顯然不足，停車後如何到入口玄關，草皮應該有步道指引 2. 行動不便停車後如何到教室步行路徑需規劃，入口車位設置兩個顯然不夠，機車位也需考量，主入口庭院空間面積不夠大機能瑣碎應該整理一下，原有入口旁既有樹木是否需全部保留可以再思考，服務性車輛、工程車輛及送包裹郵差動線都需要納入思考。</p> <p>委員五： 1. 目前校門口道路未來開闢後，需考量家長接送車輛臨停區。</p> <p>委員六： 1. 校門口整合一下讓接送區比較大空間使用效率可以好很多，目前規劃兩個校門侷限了空間使用性。 2. 北側後門旁的好望角與本案校區介面間鋪面不應為大鋪面，建議稍加整理綠意留下與好望角整合動線連通。</p> <p>委員七： 1. 由空照圖可看出現況好望角與校地原本相連植栽有無因本案規劃而斷開。 2. 透水磚需考量日後修繕問題，永續校園計畫中鋪面需符合透水率規範即可，其餘部份採用 AC 或 PC 鋪面，洩水坡度側可以快速排水。 3. 人車分流安全接送皆須考量。 4. 圖書室可與玄關結合，讓學童等待家長接送時可以待在圖書室閱讀。面對操場部分教室與北側現況教室間可能為通風死角需考量。</p>	

審議 第二案	「亞果遊艇安平港遊艇碼頭區A區土地及水域租賃暨投資興建商港設施案-休閒度假旅館新建工程（第二期）」 都市設計審議案		申請 單位	亞果遊艇開發股份有 限公司
			設計 單位	許清俊建築師事務所
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、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分： (一)依都市計畫「都市設計審議規範」之「參、重點都市設計審議地區審議準則」第 3 點第 7 項規定，「建築基地面向水岸之建築物外牆，應與河岸綠色與天空藍色景緻協調配合，以中、高明度及中低彩度之紅、黃色系為主色彩，其他相調和之顏色或灰、白色為搭配色彩」，目前建築物以白色、咖啡色、灰色、藍色及黃色規劃，請修正或提請委員會同意。(P8、9、18、50~55) (二)依「臺南市都市設計審議原則」之「總則篇」第 12 點規定，樹距應達 4 公尺以上，本案規劃部分喬木樹距未達 4 公尺，請修正或提請委員會同意。(P21) 二、書圖文件應再補正部分： (一)建蔽率及容積率請以第 1 至 5 期全區計算 (P1)。 (二)汽機車數量請區分各期 (P24)。 (三)綠覆面積請扣除水生植物 (P21)。 (四)透水面積請扣除景觀池面積 (P23)。 (五)補充綠化面積尺寸圖、透水面積尺寸圖 (P21、23) (六)索引圖補標示各棟編號 (P25~28、P56~61)。 (七)剖面圖補標示各棟編號及建築物高度 (P25~28、P56~61)。 (八)補 E 棟與水岸關係之剖面圖。 (九)補建築物夜間照明模擬圖。 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一)依都市計畫之「土地使用分區管制要點」第 7 條規定，「港埠用地應自水岸退縮 10 公尺予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行」，本案基地臨接水岸之 10 公尺退縮範圍內之植栽與人行步道高差達 135 公分，請說明人行動線規劃及其可及性。(P19、24) (二)請說明本案是否需辦理交通影響評估。	
	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： 1. 尚無意見。 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	未提供意見。
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. 查申請書本案建築物用途係為旅館，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 3 款規定之標準，請依規定送審。 2. 機車停車區建議臨路側停放，停車區過深易導致機車併排。 3. 無障礙汽機車建議調整置入口大廳周邊。
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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
水利局	排水計畫	開發基地面積大於 2 公頃(33405.47m ²)，請依規定提出出流管制計畫。
環保局	環境保護設施 計畫 環境影響評估 其他主管法令	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. 本案基地位於「安平港整體規劃環境影響評估報告」之開發範圍內，「安平港整體規劃環境影響評估報告」業於 81 年 11 月 7 日經行政院環境保護署有條件通過環境影響評估審查並公告審查結論在案；另本案第四次環境差異分析報告，經環保署 109 年 1 月 15 日第 368 次環評審查委員會決議通過，合先敘明。 3. 本案之環評主管機關為行政院環境保護署，倘開發行為與已核定之環評書件內容有所差異，請於執行前依環境影響評估法施行細則第 36 至 38 條規定向環評主管機關(行政院環境保護署)辦理變更事宜，審查完成後始得執行。
列席意見	無。	
委員意見	<p>委員一：</p> <p>1. 本案鄰水岸退縮10公尺範圍內之人行動線應為連續性，目前規劃高差達135公分，公益性不足，請說明是否可調整。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 請考量安平夕照之視角，說明是否可將C棟規劃為供公眾使用之空間，以增加公益性。</p> <p>2. 有關本案鄰水岸之人行動線，建議在B棟及H棟間增加規劃人行動線以利串連。</p> <p>3. 本案餐廳外部空間應考量人潮等待需求，妥適調整設計。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 請說明H棟三樓泳池寬度是否足夠。</p> <p>2. CDE棟結構系統造價較貴，建議調整。</p> <p>3. H棟一樓餐廳外部喬木太少，建議調整。</p> <p>4. 本案喬木規劃美感不足，請再妥適調整。</p> <p>委員四：</p> <p>1. H棟東側外部空間目前作為汽車停車場，建議增加人行通道，以利本案整體人行動線之串連。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 本案鄰水岸退縮 10 公尺範圍內之人行動線規劃高差達 135 公分，上方綠帶步道一般民眾難以親近使用，建議調整。</p>	

審議 第三案	「浩瀚開發 東區平實段45、45-1地號等2筆 店舖集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	浩瀚開發建設股份有限公司
			設計 單位	廖冠傑建築師事務所
	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)本案位於整體開發地區之商業區，現擬申請容積移轉 142.56%(移入基準容積 39.6%)。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 39.6%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)都市設計準則第十一條平實營區與精忠三村地區(五)基地交通規劃與停車場設置標準第 2 點規定：「本地區建築基地儘量不得設置 2 個以上之汽車出入口面臨計畫道路，但基地合於下列情形或特殊情況，且經本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。 (1)基地內建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 m²以上或停車數量總和達 100 部以上者。(2)建築基地面積超過 5,000 m²以上者。」，本案基地設置 2 個汽車出入口，實設汽車位 1159 部建築基地面積為 12090.98 m²符合前述 2 點情形，提請委員會討論是否妥適。P3-3</p> <p>(三)依「容積提升基地都市設計審議原則篇」第六點規定：「容積提升幅度(F1-F2)>120%，應開放基地內部分空地供公眾休憩使用，其設置面積應大於法定空地面積之 35%。」，本案依規定應留設 35%之空地(F1-F2=539.39%-360%=179.39%>120%)，惟本案僅留設法定空地面積之 20%，不符規定，請修正。P5-37</p> <p>(四)依「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第二點規定：「商業區留設室內通道商業區應於一樓室內留設寬度至少 4 公尺之人行通道，並以無障礙通路連接至公 E6(附)公園或面向公園側之 EB-2-15M 道路。」，本案基地於南北向留設人行通道連接北側臨公 E6(附)公園，人行通道寬度(含水池前方轉折部分通道)是否達 4 公尺，如不符規定請修正或提請委員會同意。P3-3</p> <p>(五)依「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第三點 4. 規定：「本區垃圾存放空間應設置於地下層，並配合垃圾存放空間於地下層設置垃圾車臨時停車位。」，本案垃圾存放空間設置於地面層且垃圾車臨時停車位設置於開放法空，不符規定，提請委員會同意。P3-4</p> <p>(六)依「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第十點規定：「為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本計畫區建築物新建時，應設置防洪或雨水貯留設施。其最小雨水貯留容量以建築基地面積乘以係數 0.119 計算貯留體積。」，本案未檢討，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)申請書中「獎勵容積率」及「移入容積率」應填寫實際增加之容積率；容積率合計有誤；太陽光電設施請標示多少千瓦。P1-1、</p>	

			<p>3-25</p> <p>(二)開發內容說明容積調整至 449.6%有誤。P3-1</p> <p>(三)黃花風鈴木數量有誤，未種植之喬木、灌木、草本及藤蔓樹種圖例等資料請刪除。P3-7、3-8、3-10、3-11</p> <p>(四)建築立面材質計畫圖說比例至少 1/300。P3-39~41</p> <p>(五)建築及景觀模擬圖請標示視角索引圖。P3-42~44</p> <p>(六)建築物高度檢討及道路陰影檢討頁面免檢附。P4-2</p> <p>(七)外牆造型飾條及造型框架說明免檢附。P4-39~44</p> <p>(八)公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇查核表免檢附。P5-16~17</p> <p>(九)平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則第二點第五點請檢討。P5-19</p> <p>(十)臺南市低碳城市自治條例檢討免檢附。P5-20~23</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 360%之 39.6%(經委員會同意得由基準容積 30%增加至 40%)，請說明本案提供之公益性回饋措施。</p> <p>(二)本案有申請都市更新獎勵容積率 162%(基準容積 45%)，請說明目前辦理進度。</p> <p>(三)依「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第五點 2.規定：「商業區於鄰接中華東路、小東路側之廣告招牌應整體規劃，以設置集中式廣告招牌為原則。」，本案一層設置店舖 53 戶鄰接中華東路是否有設置廣告招牌，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> <ol style="list-style-type: none"> 1-1：基地所在都市計畫案名應為「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」。另容積提升類型及內容之說明欄亦有誤請更正。 3-1：肆、申請基地及周圍現況分析，查中華東路往南無法通臺南火車站，相關敘述應修正。 4-1：機車停車位實設之數量有誤，請更正。 5-2：土管第八條，備註欄有誤，應說明本案辦理狀況。 <p>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請容積移轉基地僅平實段45地號，平實段45-1地號非屬容積移轉接受基地，請於報告書敘明清楚，以免委員誤會平實段45-1地號亦為容積移轉接受基地，並於分配容積移轉之容積時，勿分配至平實段45-1地號。 2. 案地之土地使用分區為109年6月20日發布實施「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討))案」之「商五(145)(附)」商業區(非「商五」)，請於報告書內提到分區時皆修正為正確分區(許多頁，請自行檢視修正)。 3. p1-1 <ol style="list-style-type: none"> (1)請增加基地所在都市計畫案名：「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討))案」。 (2)容積移轉提升類型應修正為：「依據臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點辦理」。 4. p2-5、P3-1：請增加文字/修正錯字。
	<p>工務局</p>	<p>建築計畫</p>	<p>未提供意見。</p>

	建築管理科	建築法令 其他主管法令	
	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	未提供意見。
	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. 本案建築物用途係為集合住宅、店鋪，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 109 年 4 月 29 日開會審議，決議：修正後通過；尚未提送修正報告。</p> <p>2. 委員重要意見如下：</p> <p>(1) 本案因設有 53 戶店鋪數量較大，裝卸貨車位是否有在一樓平面設置之可能，可考慮以避車彎方式設計，地下室之裝卸車位實用性較差，另亦可避免貨運小貨車因習慣臨停佔用道路。</p> <p>(2) 車道 5.5m 供 2 車併行較為勉強，另因採雙車道進、出，易發生外車(裝卸貨車、店鋪顧客車輛等)逆向誤入車道情況，請於停車場內及出入口加強導引標示。</p> <p>(3) 本案因設有 1,112 席機車停車位，建議機車車道以雙車道設計。</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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
	水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍以及出流管制規定。
	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<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，本案位於東區平實段 45、45-1 地號等 2 筆土地(商五)，預計興建地上 28 層/地下 5 層之店鋪、集合住宅(店鋪數：53)，建築物高度 94.9 米，基地面積 12090.98 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 款及第 26 條規定，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>3. 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>
列席意見	無。		
委員意見	<p>委員一：</p> <p>1. 考量逃生避難安全性，安全梯到一層建議應有兩方向出入口。</p> <p>2. 中庭兩隻大樓梯萬一大樓發生緊急災難時，建議留設六米通道讓雲梯車可以到達。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 中庭日照不足，五棵樟樹建議找更耐陰樹種。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 刺桐易有絨小蜂之危害，建議更換樹種。</p>		

審議 第四案	「和發建設股份有限公司永康區市政段293、294、295、311、312等5筆地號店舖集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	和發建設股份有限公司
			設計 單位	林峰生建築師事務所
	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 80%(移入基準容積 40%)，設計容積率合計達 320%。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點，本案基地位於整體開發地區，其可移入容積經都市設計審議委員會審議通過後，得由基準容積之 30%酌予增加至 40%。本案增加移入基準容積 40% 部份，需經都市設計審議委員會同意。(P5-07)</p> <p>(二)依「臺南市都市設計審議原則」容積提升基地都市設計審議原則篇第 9 點規定：「申請案主動提供公益性措施，其事項應為公共設施綠美化、環境清潔維護、都市景觀改善、都市公共服務設施等相關用途，並以實質性標的物為優先」，本案採用回饋金提請委員討論是否妥適。(P5-09)</p> <p>(三)依「臺南市都市設計審議原則」容積提升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…」，本案基地臨道路側植栽帶請減少破口(人行步道踏石)數量，以加強植栽帶連續性。(P3-02)</p> <p>(四)東北側開放 20%空地未設置街道家具，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)喬木請標示最小樹距。(P3-07)</p> <p>(二)請補充屋頂綠化及屋頂綠化之植栽種類及面積。(P4-06~4-10)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案採用容積移轉辦法，申請移入容積為 80%(基準容積 200%之 40%：經委員會同意得由基準容積 30%增加至 40%)，再依開放空間獎勵規定，其總容積率為 319.89%。請說明設計相關考量及本案提供之公益性回饋措施。</p> <p>(二)依「臺南市都市設計審議原則」容積提升基地都市設計審議原則篇第六(二)點規定：「開放供公眾休憩使用之空地應與建築線或沿街步道式開放空間連接並集中留設於面向道路側…」，本案分成兩塊面積非集中留設，爰建議將連接該兩塊面積的空地一併開放供公眾休憩使用，惟該空地視線無法穿透不得列入面積計算。(P5-08)</p> <p>(三)本案汽機車坡道出入位置接近路口，請確認與穿越斑馬線距離及安全警示措施。(P3-05)</p> <p>(四)本案設置 5 戶店舖，請考量並說明裝卸使用及顧客需求設置臨時停車空間。(P3-05)</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1.人工地盤上儘量避免栽植大喬木，建議可更換為小喬木(數量可增加)</p>	

			<p>。</p> <p>2. 兒童遊戲場周邊建議東側增加小喬木栽植，並增加 休憩座椅，俾使功能更為完善。</p> <p>3. 基地東南側開放空間建議增加綠化，縮減地坪鋪面面積。</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>都市規劃科：</p> <p>1. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1~p. 5-2)，本案適用都市計畫案分別為95年2月6日發布實施之『變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）案』及97年2月23日發布實施『擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（市鎮中心附近地區）細部計畫案』，附表四案名請配合修正。</p> <p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-3) 條次二有關建蔽率、容積率檢討結果（數據），建請標註於備註欄位。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1、本案前於 109 年 2 月 21 日受理和豐投資股份有限公司申請都市計畫容積移轉一案，目前刻正辦理容積移轉書面資料審查中，本次都市設計審議案中附容積移轉資料，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>2、本案送審容積移轉之接受基地為永康區市政段 293、294、295、311、312 地號等 5 筆土地。</p> <p>3、按臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點第 4 點第 1 項第 2 款第 2 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；經查鹽水區鹽水段 1628-1 地號為都市計畫住宅區，基地臨接 25 公尺計畫道路，面積為 2274.64 平方公尺，爰符合容積移轉送基地條件。</p> <p>4、另查接受基地依都市計畫說明書規定應以市地重劃方式開發並已重劃完成，依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點第 2 項規定「位於整體開發地區...或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地之可移入容積，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加，但最高不得超過基準容積之 40%。」，本案申請移轉之容積為基準容積之 40%。</p> <p>5、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 60%，容積率 200%，爰接受基地可移入容積上限為 1819.71 m² (=2274.64×200%×0.4)，經試算結果本案可移入容積為 1819.68 m²。</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>建築管理科二股：</p> <p>1. 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>2. 本案涉及建蔽率及容積率(P.4-01)部分，係屬建築技術規則，其為建築師簽證範圍，本案建蔽率、容積率符合規定。</p> <p>3. 本案店舖總面積為何，是否符合依內政部 99.12.06.內授營建管字第 0990810404 號函示：「…建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 2 項附表一建築物使用類組使用項目表中，百貨公司（百貨商場）商場、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）等，與樓地板面積在 500 平方公尺以上之店舖、一般零售場所、日常用品零售場所均屬 B2 類組。…」，請設計人說明。</p>

			4. 依變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（市鎮中心附近地區）細部計畫案第五節土地使用分區管制計畫第 4~5 點規定，本案是否符合退縮地應植栽綠化、停車空間以總樓地板面積計算，請設計人說明。 5. 倘涉及地質敏感區部分，請貴局逕依權責辦理。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。
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	公園管理科二股： 1. 圖面 P3-07 行道樹所植喬木為光臘樹，該樹種生長快速，約 5 年後便可成大喬木，為免妨礙生長，請將樹與樹增加間距(6M)，另請修正羅漢松為喬木，增加間距及樹穴。 2. 道路轉角處、車道出入口處鄰接道路轉角處，種植行道樹位置建議與轉角處應大於 4M 以上距離，以免妨礙行車視線。
	經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	未提供意見。
	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. 請說明垃圾車臨停空間配置，垃圾車不得違規臨停占用道路。 2. 部分機車位距離車道坡道出入口處較近，建議加強各項警示。
	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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
	水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍以及出流管制規定。
	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	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，本案位於永康區市政段 293、294、295、311、312 地號等 5 筆土地(住宅區)，預計興建地上 14 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅(店鋪數：5 戶及住宅數：97 戶)，建築物高度 45.25 米，基地面積 908.89 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，初步認定免實施環境影響評估。 3. 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。
列席 意見			
委員 意見	委員一： 1. 東南角垃圾車位未考量雨天等使用狀況，建議設置於地下層。 委員二： 1. 不同逃生梯於避難層請考量兩方向避難。 委員三： 1. B2f 東南角梯廳開口易與車道產生衝突請考量。		

審議 第六案	「旺第建設有限公司溪頂段15戶住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	旺第建設有限公司
			設計 單位	陳清乾建築師事務所
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) 都市設計審議準則第八條：「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。」，本案基地南側臨 8 米計畫道路，北側臨 8 米現有巷道、東側臨 5 米現有巷道，法定空地留設面積(綠色區塊)主要在西側私設通路，且南側及東南側以狹小的三角形法定空地留設面積檢討臨接道路面長度，本案法定空地留設位置及形式內容提請委員討論是否妥適(P49)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P51：案名。</p> <p>(二) 透水面積需扣除結構體請確認。</p> <p>(三) 各層平面、立剖面請標示建築線、地界線、退縮線位置。</p> <p>(四) 都市計畫條文缺附圖。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案基地西側私設通路鋪面由柏油更改為透水磚，並供公眾車輛通行，請說明取得使照之後維管單位及作法。</p> <p>(二) P13：b 剖面，植栽帶與現有巷道高差 80 公分，請說明考量。</p> <p>(三) 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>(四) 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>	
	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><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>	
	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	未提供意見。		

	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. 室內停車空間請勿違規使用。
	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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
	水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍以及出流管制規定。
	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<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，本案位於安南區溪頂段 1700-3~1700-6、1700-12~1700-26 地號等 19 筆土地(住宅區 住一)，預計興建地上 4 層/地下 0 層之集合住宅(住宅數：15 戶)，建築物高度 15.35 米，基地面積 1582.09 平方公尺，開發基地如非位於「重要濕地」、「野生動物保護區或野生動物重要棲地環境」及「國家公園」；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，初步認定免實施環境影響評估。 3. 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。
列席意見			
委員意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 西側私設通路透水磚鋪面不易維管，施做須確實夯實，請再考量。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A13 戶，及 A5、A6 等戶後側通風採光不佳，應該取消設置 A13 戶，並加大各戶後側之通風採光平面天井開口淨距離。並請考量居室通風採光法規。 2. 西側私設通路若採透水磚鋪面，之後會有噪音問題。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A5、A6 等戶後側通風採光問題，可考量 A3、A5 戶各戶後側之通風採光平面天井合併整合。 2. 蓮花梯不好用請考量。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A1-A5 棟與道路境界線之間有個三角地帶不好使用、室內停車空間窄小恐無法下車，且 A1 戶開門面向道路有其危險性。 		