

109 年度臺南市都市設計審議委員會 第 16 次會議紀錄

中華民國109年10月26日府都設字第1091281527號函

109年度臺南市都市設計審議委員會第16次會議紀錄

- 一、時間：中華民國109年10月15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：顏副召集人永坤
- 四、紀錄彙整：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。

報告第2案：「臺南市社會住宅停車空間設置原則」報告案

決 定：洽悉備查。

審議第1案：「洺遠開發北區北安段店舖、集合住宅新建工程」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) 本案請留設垃圾車進出暫停空間。

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2案：「晉基建設股份有限公司仁德區車頭段217~226、228地號等11筆土地店鋪、集合住宅新建工程」(仁德區)(撤案)

審議第3案：「晶悅國際飯店股份有限公司歸仁區武東段店鋪、集合住宅新建工程(第一次變更設計)」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) 本案兩棟建築物地面一層中央之通廊，請調整規劃應提供作救災出入動線使用。
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4案：「全聯實業股份有限公司新營區東興段185地號商場新建工程」都市設計審議案(新營區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 本案請將正對T字路之車道出入口調整至基地最南端臨地界側設置。
- (2) 本案基地西側退縮綠地範圍請加強複層綠化。
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5案：「臺南市安南區海南里活動中心新建工程」都市設計審議案(安南區)

決 議：本案規劃設計內容，請區公所與相關單位協調溝通獲共識後再提送都市設計審議。

審議第6案：「顏千喬永康區市政段186地號店鋪新建工程」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) 本案退縮地範圍請留設1米至1.5米以上寬度之人行步道，以利通行。
- (2) 本案車道出入口鋪面材質請與人行步道鋪面做區隔。
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7案：「黃國欽安平區石門段447、454地號等2筆土地店鋪、住宅新建工程(再提會)」(安平區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 同意本案斜屋頂造型免受都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第6條規定之限制。

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8案：「和發建設股份有限公司永康區市政段293、294、295、311、312等5筆地號店鋪集合住宅新建工程(再提會)」(永康區)

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。

報告 第二案	「臺南市社會住宅建築物附設停車空間標準」報告 案	提案 單位	臺南市政府都市發展局 (都市更新科)
報告 內容	臺南市社會住宅建築物附設停車空間標準： 「汽車停車空間留設依照都市計畫土地使用分區管制規定或建築技術規則規定留設，機車停車空間以1戶1.2席設置。」		

審議 第一案	「洺遠開發北區北安段店舖、集合住宅新建工程」都市 設計審議案		申請 單位	洺遠開發股份有限公司
			設計 單位	林裕豐建築師事務所
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) 本案面臨永久性空地之住宅區，現擬申請容積移轉 72%(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(h)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。」，本案基地東北側臨 15 米西門路四段 533 巷大樓入口側設置弧形圍牆，未檢討前述規定不符規定，請修正。P3-2-1</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：「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。..」，本案基地東北側臨 15 米西門路四段 533 巷大樓入口側設置弧形圍牆突出於 5 公尺退縮範圍內，不符規定，請修正。P3-2-1</p> <p>(四) 依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 6 點(四)爰：「開放供公眾休憩使用之空地應設置寬度至少 1.5 公尺人行步道、街道家具或公共藝術及植栽綠美化。」，本案開放 20%供公眾休憩使用之空地設置寬度 1.5 公尺人行步道淨寬不足，不符規定，請修正。P3-2-1。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 建築立面材質計畫請補充視角索引圖。P3-2-4~7</p> <p>(二) 建築物各向立面圖請標示建築線、地界線、退縮線等。P4-3-1~4</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案申請容積移轉，移入基準容積 210%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>	
	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. P. 4-1 有關機車停車位之計算部分，因店舖與住宅之計算基準不同，故請修正機車停車位之計算。</p> <p>2. 補充說明：有關容積移轉部分，申請人業已提送申請資料，刻正辦理中(目前試算總量無誤)。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p>	

		本案獎勵容積率(36%)、移入容積率(72%)部分請於適當章節補充相關主管機關之同意證明文件。P.1-1
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. 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。 2. 考量機車車輛性能不如汽車，建議汽機車混合車道坡度為 1:8。
文化局	文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令	基地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、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或出流管制相關規定。
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，本案位於北區北安段 1741 地號等 1 筆土地(住宅區(住四))，預計興建地上 14 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅(店鋪數：1 戶及住宅數：113 戶)，建築物高度 46.21 米，基地面積 2586.58 平方公尺，開發基地如非位於「重要濕地」；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	無。	
委員意見	委員一： 1. 本案留設開放法定空地供公眾使用空間比較像通道，無法讓民眾停留休憩。 委員二： 1. 基地南側綠地部分，如果東西向有個通道可以連通就更好了 2. 基地東北向面向柴頭港溪，惟標準層卻沒設置陽台僅有外露樑柱較可惜，且外觀顏色較重，建議可以淡化一點。 3. 西北邊會有台南市特有的西北曬需考量。 委員三： 1. 大樓主入口旁圍牆請退縮至申請開放空間獎勵位置以外。 2. 基地西南側是否有人行穿越道，未來如設置人行穿越道需考量無障礙坡道設置位置。 3. 開放法空 20% 部分人行由東向西從步道穿越出來，碰到樹被迫往汽車進出車道方向走需考量。 3. 部分車道計入開放空間獎勵，是否可以挪移到基地東南側綠地部分比較合理。 委員四：	

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1.每戶空間入門即看到廚房，就銷售觀點來看不好賣。2.本案規劃住宅 113 戶店鋪 1 戶，設置機車位 114 輛較不夠，建議多挖半層增加機車位。3.建議垃圾暫存空間及垃圾車位設置於地下一層。 |
|--|

審議 第三案	「晶悅國際飯店股份有限公司歸仁區武東段店鋪、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	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
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)請說明本次變更後之地面層通廊寬度與可及性，建議維持原核准人行寬度與停等空間，並提請委員會討論 (P3-02)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：無。</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 107 年 9 月 20 日本市都市設計審議委員會第 15 次會議之各項決議內容，如雨水貯留設施內容、各棟屋頂層至少設置 2kWp 太陽能光電設施…等是否變更。</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>申請書 (p. 1-1) 基地所在都市計畫案名、「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 1-4-1~1-4-3)及『基地位置與都市計畫』(p. 2-01)之細部計畫，本案適用都市計畫案之土地使用分區管制要點為 109 年 3 月 31 日發布實施之「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」，請配合修正，請依計畫書內容要點各項檢討，並將檢核結果(數據)標註於備註欄位。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未提供意見。	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未提供意見。	
	經濟發 展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	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	本案前已於 108 年 2 月 23 日府交綜字第 1080252235 號書函核定，本次修正內容未達須重新提送審議之門檻。	
	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或出流管制相關規定。	
	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，本案位於歸仁區武東段 106、106-1 地號等 2 筆土地(住宅區)，預計興建地上 13 層/地下 2 層之店鋪、集合住宅(店鋪數：27 戶及住宅數：690 戶)，建築物高度 42.13 米，基地面積 18673.61 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 款規定，初步認定免實施環境影響評估。</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。
列席 意見	無。	
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明本案地被減少之原因。 2. 請說明地面一層水池高程是否高於步道。 3. 請說明剖面圖說兩棟建築物間之通廊為何有高差，以及步道下方採用覆土方式處理之原因 (P3-11-1)。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 位於兩棟建築物地面一層中央之通廊應可以提供作救災動線使用，請妥適修正。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明兩棟建築物地面一層中央之通廊上，地被中間之分隔線為何。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明本案兩棟建築物中間通廊高程之合理性，並應修正為可供人通行。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案兩棟建築物地面一層中央之通廊應可提供作救災動線使用，請調整規劃。 	

審議 第四案	「全聯實業股份有限公司新營區東興段185地號商場新建工程」都市設計審議案		申請 單位	全聯實業股份有限公司
			設計 單位	漢牧建築師事務所
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)本案停車位範圍(2.5x5.5 公尺)因設置喬木植栽穴，停車位淨寬是否符合相關規定請確認修正。(P.9)</p> <p>(二)本案西側設置格柵圍牆，不符私人建築都市設計審議原則篇之圍牆高度、牆面鏤空率、牆基高度規定，需修正。(P.9、P.10、P.26)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)停車空間綠化檢討請詳標示。</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. 請於西側草皮區增加複層植栽，增加生物多樣性，並避免後續草皮堆置物品。</p> <p>2. 建議可將車道與草坪適度以灌木及地被植物區隔。</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>1. 申請書 (p.1) 及面積計算表 (p.22)「法定建蔽率 (%)」及『法定容積率 (%)』欄位，依土地使用分區管制要點第 2 點規定，本計畫區住宅區因應建蔽率訂有差別容積，本案實設建蔽率$\leq 50\%$，容積率應$\leq 220\%$，建請修正；另涉及法定空地相關計算之檢討項目，併請釐清修正。</p> <p>2. 「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.28~30) 非屬本案檢討範疇條文，建請以符號“-”或文字“免檢討”表示，以免混淆，建請修正；另各項檢討結果(數據)，建請標註於備註欄位。</p> <p>3. 依「都市計畫法臺南市施行細則」第 14 條第 1 項第 13 款規定，住宅區不得從事樓地板面積超過 500m² 之大型商場(店)，未超過限制規定則限於使用建築物之第一層及地下一層；惟倘符合同細則第 15 條下列條件，並經本府審查核准者，則不受第 14 條第 1 項第 13 款使用面積及第 2 項使用樓層之限制。</p> <p>(1) 主要出入口面臨 15m 以上之道路。</p> <p>(2) 申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。</p> <p>(3) 依相關規定加倍附設停車空間。</p> <p>(4) 大型商場(店)或樓地板面積超過 600m² 之飲食店，其建築物與鄰地間保留 4m 以上之空地。但不包括地下室。</p> <p>4. 「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.30) 條次十六有關綠化面積檢討，本案實設建蔽率$\leq 50\%$，植栽計畫 (p.12) 之綠化面積 529.62m² 未達法定空地之 50% (2,453.48m²*50%=1226.74m²)，請修正。</p>	
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令	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		

	其他主管法令	<p>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部分，係屬建築技術規則，其為建築師簽證範圍，依報告書中檢附面積計算表(P.22)，經查本案建蔽率、容積率符合規定。</p> <p>3. 本案是否符合變更新營都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）（第二次通盤檢討）（第一階段）細部計畫案第 14 條規定退縮地應植栽綠化，請設計人檢討。</p> <p>4. 本案建築物與鄰地之間設置水塔及垃圾暫存區等是否符合都市計畫法台南市施行細則第 15 條規定，建築物與鄰地保留 4 公尺空地，請設計人釐清。</p> <p>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。</p>
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. 汽機車停車場出入口距離路口較近，因位於 T 字路口轉彎處，駕駛易有視線死角，且進離場車輛易違規逆向或於雙黃線迴轉，建議調整出入口位置，如經委員會同意本次規劃出入口位置，仍請規劃單位加強出入口警示設施，必要時應於營運時間派遣交管人員協助車輛進出。</p> <p>2. 請補充說明卸貨車輛迴轉操作空間，建議卸貨車輛進出應有交管人員協助，確保用路人安全。</p> <p>3. 停車空間配置應滿足員工及訪客需求，避免停車外部化。</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或出流管制相關規定。
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，本案位於新營區東興段 185 地號等 1 筆地號土地(住宅區)，預計興建地上 1 層/地下 0 層之商場，建築物高度 8.8 米，基地面積 2453.48 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。</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. 請說明基地周遭是否有行穿線。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 本案建蔽率依規定為 50%，故法定空地為 50%，則綠化面積不足。</p> <p>委員三：</p>	

1. 因應未來基地西側 8 米道路會開闢，西側建築立面建議多一些友善開口。

委員四：

1. 無障礙廁所請考量友善環境，請調至商場內並盡量靠近建築入口處。

審議 第五案	「臺南市安南區海南里活動中心新建工程」都市設計審議案		申請 單位	臺南市安南區公所
			設計 單位	衍寬建築師事務所
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條退縮建築第一、(二)款：「退縮 10 公尺建築者，其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬喬木植生帶，其餘部份應留設至少 3 公尺寬之無遮簷人行步道。」，(四) 喬木植生帶與無遮簷人行步道之寬度與配置，若…提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得依其決議事項辦理。」，本案臨計畫道路境界線保留寬約 3.1m 現有人行步道，請說明或提請委員會同意。(P3-2)</p> <p>(二) 土地使用分區管制要點第十五條基地保水規定：本區須設置基地面積乘以係數 0.119 計算貯留體積之雨水貯留設施。本案檢討設置部分雨水積磚，請說明提委員會討論。(P4-4)</p> <p>(三) 土地使用分區管制要點第十九條：「公有建築物與公園、公兒用地，應至少設置電動車充電點與電池交換站各 1 處。」，本案未設置電動車充電點請修正。(P4-3)</p> <p>(四) 都市設計規範第 6 點及公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第二(八)點：「(1)公兒用地綠覆率需達 80%以上」，本案僅 64.38%，需修正或提請委員會同意。(P3-6)</p> <p>(五) 都市設計規範第 6 點：(3)本區之公有建築及…應進行屋頂及立面綠化，屋頂綠覆面積應大於最頂層樓地板面積之 50%，本案屋頂綠覆面積檢討未符，需修正或提請委員會同意。(P4-6、P4-7)</p> <p>(六) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第六點基地透水設計：「基地透水面積 不得小於法定空地面積扣除基地面積 0%後之面積。」，本案僅 63.73%，未達標準值 75%，需修正或提請委員會同意。(P3-8)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P3-2：配置請詳標高程。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 都市設計規範第 4 點：「建築物色彩基準(1)本計畫區之建築物，為塑造生態親水社區之特殊風格，其外觀色彩設計應以簡潔素雅之淺色系為基調，以符合環保色彩之材質作為達成區內生態與水路交織的景觀視覺協調效果。」，請說明。</p> <p>(二) 公園、綠地及學校應整體規劃，設置中英文雙語植物解說牌及落葉堆肥場所。請說明。</p> <p>(三) 請說明植栽計畫、好望角、公共藝術設計設計及通用設計內容。</p> <p>(四) 本案是否涉多目標使用請說明並依相關規定辦理。</p> <p>(五) 請說明建築物附屬設施、水塔、冷氣、廢氣排放口等如何遮蔽，並繪製於平剖面。</p> <p>(六) 本案位低碳示範區，請說明綠建築、綠能發電系統、雨水貯流回收系統、建築量體配置座向、通風路徑、鄰棟間隔、外遮陽、照明設計、太陽光電發電系統之相關室內管線空間、栽植耐鹽耐旱</p>	

		<p>原生誘鳥誘蝶樹種、街廓轉角、水塔、空調設備美化之設計內容。</p> <p>(七) 土地使用分區管制要點第十一條：「本計畫區所有建築物新建時，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理…。依該辦法之第五條：「建築物屋頂設置太陽光電設施，其太陽能光電板設置之傾斜角宜在十五度以上二十度以下，方位角宜在正南向左右十度範圍內。」，請做說明。</p> <p>(八) 都市設計規範 5(3)點：「考量遮蔭降溫，宜採適當之外遮陽及自然通風設計。」，請說明。</p> <p>(九) 都市設計規範第 6 點：「(2)公園用地宜採多孔隙動物棲地之濃縮自然手法進行綠化。」，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>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 退縮地配置有特殊設計提請委員會審議。 2. P4-2, 1F 容積樓地板 606.72，為何計停車樓地板面積 498.01 少很多，扣除項目為何？建請說明。 3. P4-7 應設太陽光電應為 7 千瓦，惟實設 45.36 千瓦仍符合規定，無意見。 4. 依公共設施用地多目標使用辦法，尚有准許條件檢討，其中整體公園用地面積內綠化面積比率是否有 50%以上？建請查核。 <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>公(兒)AN14-4 並未臨接九份子重劃區內道路，故應依據「(二)除臨公道 AN14-2 兩側以外地區」之公共設施用地去作檢討。另「(四)喬木植生帶與無遮簷人行步道之寬度與配置，若因獨特之設計理念或基地條件限制等，提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得依其決議事項辦理。」。P5-2</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>	未提供意見。
<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>	未提供意見。
<p>經濟發展局</p>	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	未提供意見。
<p>交通局</p>	<p>停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令</p>	無意見。
<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>	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。
<p>水利局</p>	<p>排水計畫</p>	未涉及區域排水設施範圍或出流管制相關規定。
<p>環保局</p>	<p>環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令</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，本案位於安南區國安段 1622 地號等 1 筆土地(公園兼兒童遊樂場用地)，基地面積 5696.1 平方公尺(本次基地使用面積 1490 平方公尺)，預計興建地上 1 層/地下 0 層、建築高度 9.75 米之活動中心；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。

			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	<p>地主代表會主席：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案前經地方舉辦說明會，已經里民及公所、相關單位討論表決，因為本案基地太小，且未考量人口成長、活動中心宴席需求、球場多功能使用、長照共餐等，會中很多里民反對此案，請重新考量提出新的方案。 2. 本案立面綠化並未考量周詳。 3. 退縮帶配置請依規定辦理。 <p>區長：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 活動中心受限於基地無法滿足所有人需求，目前只能設置一個建築物，應該考量效能最大化，在其他面向多方考量努力。 2. 代表會主席及部分居民不代表大多數里民意見，今天可就本案審議。 		
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本會委員之權責僅針對設計內容提出建議，有關規劃內容需求，請區公所與地方代表先行協調好後再提送審議。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案因列席人員針對規劃內容需求提出不同意見，本次會議無法進行實質審議，請區公所協調溝通獲共識後再提送都市設計審議。 		

審議 第六案	「顏千喬永康區市政段186地號店舖新建工程」都市設計 審議案		申請 單位	顏O喬
			設計 單位	鄭旭峯建築師事務所
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)依私人建築都市設計審議原則篇第二(一)點規定：「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。」，本案基地西側汽車出入鋪面材質未和人行步道有所區隔，需修正或提請委員會同意。(P7)</p> <p>(二)本案作店舖使用，基地位於道路轉角並連接人行斑馬線，惟退縮帶設置植草磚地坪，是否妥適請說明提請委員會討論。(P7)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：無</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案設置店舖，請考量並說明裝卸使用及顧客需求設置臨時停車空間。並說明車道進出動線考量。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 依據街景照片，本案色調請再考慮是否過深。</p> <p>2. 喬木建議加大樹穴，儘量以綠帶連接，維持景觀美質及植栽良好生育環境。</p> <p>3. 請將植草磚改為平板磚或透水磚鋪面，以利使用。</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>1. 「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.21~p.23)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』，內容僅檢附三通(一階)之要點，請補充細部計畫案要點內容並檢核之。</p> <p>2. 依「都市計畫法臺南市施行細則」第 14 條第 1 項第 13 款規定，住宅區從事樓地板面積未超過 500m² 之商場(店)，限於使用建築物之第一層及地下一層；惟倘符合細則第 15 條下列條件，並經本府審查核准者，則不受第 14 條第 1 項第 13 款使用面積及第 2 項使用樓層之限制。</p> <p>(1) 主要出入口面臨 15m 以上之道路。</p> <p>(2) 申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。</p> <p>(3) 依相關規定加倍附設停車空間。</p> <p>(4) 大型商場(店)或樓地板面積超過 600m² 之飲食店，其建築物與鄰地間保留 4m 以上之空地。但不包括地下室。</p> <p>3. 面積計算表(p.14)「法定停車空間檢討」檢核依據條文“條號”應為第五條，誤繕為第六條，請修正。</p>	
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	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		

		<p>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.14)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. 本案請設計人釐清是否為免指定建築線範圍，或提供臨接道路證明文件，以利本局判斷本案是否臨接建築線。</p> <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 點規定，本案是否符合退縮地應植栽綠化，請設計人說明。</p> <p>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。</p>
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. 室內停車空間請勿違規使用。</p> <p>2. 請說明機車停車進出動線。</p> <p>3. 車道應選用不同材質、顏色之鋪面。</p> <p>4. 停車空間應滿足員工及訪客需求，避免停車外部化。</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或出流管制相關規定。
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，本案位於永康區市政段 186 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 1 層/地下 0 層之店鋪、集合住宅(店鋪數:1 戶)，建築物高度 6.25 米，基地面積為 348.89 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。</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. 植草磚是停車場材質，綠化景觀品質差且不便人行行走，建議部分設置人行步道。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 本案退縮帶請考量行人動線設置人行步道，且可以多種幾棵樹。</p>	

審議 第七案	「黃國欽安平區石門段447、454地號等2筆土地店舖、住宅新建工程(再提會)」都市設計審議案		申請 單位	黃O欽
			設計 單位	莊惠名建築師事務所
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) 本案依「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案」檢討後都市設計管制事項第 6 條規定為「指定斜屋頂設計地區」，又依第 6 條第 2 項：「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設置」，本案基地兩面臨路並於斜屋頂外設置造型板，提請委員會討論是否妥適(P4-7~4-9)。</p> <p>(二) 依「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案」檢討後都市設計管制事項第 7 條規定，「歷史核心部落區區：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。」，本案本次建築物顏色調整為紅磚色及淺灰色系為主，請說明色系及建築物立面造型是否與周遭環境及鄰房協調，並提請委員會討論(P3-03、P4-07、P4-08)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 植栽表請區分喬木、灌木及草皮並補充規格、覆土深度。(P3-6、3-7)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明本案建築物立面、色彩及斜屋頂設計調整後方案。</p> <p>(二) 請說明本案停車位是否以繳納代金方式辦理。</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>都市計畫管理科</u>：無意見。</p> <p><u>綜合企劃及審議科</u>：</p> <p>1. 請確認本案建築物用途是否含店舖，並依實際建築物用途檢討停車空間設置。另本案機車停車位數量有誤，請更正。P. 1-01、P. 3-01、P. 4-02、P. 5-01-6</p> <p>2. 請依書圖查核表規定於圖說上標示建築線、地界線及退縮線等。P. 3-02</p> <p>3. 土地使用分區管制要點第六條，請註明本案是否申請斜屋頂獎勵。倘確依條文申請斜屋頂獎勵，應依 99 年 5 月 10 日發布實施之「變更臺南市都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規定—斜屋頂獎勵)部分專案通盤檢討案」檢討辦理。P. 5-01-04</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	1. 室內停車空間請勿違規使用。		

	交通影響評估 其他主管法令	2. 因汽車進出利用平生路，平生路假日車流量大，建議應有人員協助車輛進出。
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或出流管制相關規定。
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，本案位於安平區石門段 447、454 地號等 2 筆土地(住宅區(特住三))，預計興建地上 3 層/地下 0 層之店鋪、集合住宅(住宅數:2 戶)，建築物高度 11.7 米，基地面積為 261.49 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。 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	無。	
委員 意見	委員一： 1. 有關建築物色彩建議以色票方式表現，以避免有色差之問題。	

審議 第八案	「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(再提會)」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
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「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(本次再提會仍未修正)。(P3-02)</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。</p> <p>(二)仍未補充屋頂綠化及屋頂綠化之植栽種類及面積。</p> <p>(三)案件受理過程詳填。</p> <p>(四)P4-05等，五米退縮線請標示清楚，並標比例尺。</p> <p>(五)P4-08~4-11，圖名有誤。</p> <p>(六)P5-08，標示牌有誤。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請說明本次調整部分內容。</p> <p>地景規劃工程科：無意見。</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. 本案前於109年2月26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. 按修正前「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」(下稱原審查許可要點)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；經查永康區永康區市政段293、294、295、311、312地號等5筆土地為都市計畫住宅區，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，依原審查許可要點第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%。」，本案接受基地之可移入容積以不超過基準容積之百分之40為原則。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</p>	

		$m^2 (=2274.64 \times 200\% \times 0.4)$ ，經試算結果本案可移入容積為 1819.68 m^2 。 都市規劃科： 1. 計畫書內容僅有修正部分對照，未檢附「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」供查核，所送修正部分尚無意見。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	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。 2. 本案涉及建蔽率及容積率(P4-01)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。 3. 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，倘貴局尚無意見，本局亦無意見。 4. 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	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	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、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或出流管制相關規定。
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 2274.64 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	無。	
委員意見	無。	