

# 109 年度臺南市都市設計審議委員會 第 19 次會議紀錄

中華民國109年12月1日府都設字第1091439082號函

## 109 年度臺南市都市設計審議委員會第 19 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 109 年 11 月 19 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：鍾郁屏
- 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 1 案：「臺南市區鐵路地下化計畫」臺南車站地面層設計新建工程」都市設計審議案(需與文化局及相關單位聯席審查)(東區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案站區規劃免受「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)之規定限制。
  - (2) 同意本案基地臨前鋒路側設置三處車輛出入口，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 3 點第 5 款規定之限制。
  - (3) 本案需經林雅茵委員、曾憲嫻委員及吳信宏委員審查同意。
  - (4) 本案需取得古蹟歷史建築紀念建築審議會審查核定。
  - (5) 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2案：「三地開發地產股份有限公司安南區國安段店舖、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。

研議第一案：『修正「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3點之名詞定義』研議案

決 議：本案研議後通過，並授權業務單位調整或修正文字後頒實施。

審議第3案：「佳晟建設 安南區安慶段 143.143-1.144. 150-1 地號店舖及集合住宅新建工程」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) 同意本案基地臨接計畫道路側退縮5公尺範圍先留設1.5公尺以上植栽帶再留設2.5公尺以上無遮簷人行步道，免受土地使用分區管制要點第十五條退縮建築規定限制。
  - (2) 本案請開放東南角空間供公眾休憩使用，道路側不得設置圍牆，綠籬請再增加開口寬度。
  - (3) 本案需取得交通影響評估審查核定。
  - (4) 本案辦理核定作業時需加會都市更新科。
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	「臺南市區鐵路地下化計畫」臺南車站地面層設計新建工程」都市設計審議案（需與文化局及相關單位聯席審查）		申請 單位	交通部臺灣鐵路管理局
			設計 單位	史訓瑋建築師事務所 張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所
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) 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及B設置新站體，不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。P2-4</p>  <p>(二) 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」，本案圖說未標示清楚喬木數量及位置樹距是否大於4公尺，如不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。P2-14</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篇第2點規定：「基地之法定空地每滿100平方公尺應至少栽植1棵喬木」，本案基地範圍喬木數量檢討符合規定但圖面未標示清楚喬木數量及位置，請說明，如不符規定，應提請委員會同意。P2-14</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3處進出車道，請修正，或說明原因並應提請委員會審議同意。P2-4
- (五) 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。P2-18
- (六) 依「臺南市騎樓地設置標準」第四條第一項第一款規定：「中西區等行政區路寬未滿十四點五公尺，留設三點五公尺；路寬十四點五公尺以上未滿二十公尺，留設三點七五公尺；路寬二十公尺以上，留設四點二五公尺。」，本案基地屬東區臨18米前鋒路(未來將拓寬為22米)需留設4.25米寬騎樓地，依前述規定本案於留設之騎樓地設置汽車臨停區，不符規定，請修正。P2-4
- (七) 依公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第八點：「(一) 基地三面以上臨接道路者，應於街角位置或入口大門處至少設置二處好望角。」，本案好望角設置為一處，未符規定請修正或提請委員會同意。P2-17

## 二、書圖文件應再補正部分：

- (一) 依都市計畫說明書之「都市設計準則」第五條一、法定空地之留設規定：「基地面積達 1,000m<sup>2</sup> 以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設臨接道路側」，本案請補充檢討。
- (二) 請依都市設計審議書圖查核表中「二、區為現況」規定比例及內容檢附於報告書中。
- (三) 配置圖說請標示建築線、鋪面材質圖例、高程。P2-4
- (四) 請檢附「停車與交通動線計畫」，汽車、機車、人行及自行車動線。
- (五) 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。P2-14
- (六) 透水率計算有誤；地下室開挖及突出物面積算式請詳列。P2-18
- (七) 照明計畫請補充相關空間夜間效果圖。P2-19
- (八) 請補充建築物各向立面材質計畫並補充立面材質、顏色。P2-20
- (九) 請檢附「建築地面高程剖面圖說」。
- (十) 請補充視角索引圖。P2-21~25
- (十一) 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。P4-14、P4-17
- (十二) 相關圖面應以道路已完成拓寬開闢之圖面繪製。

## 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (一) 基地內突出地面之通風口、樓梯出入口等凸出物量體高寬多大，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。P2-4
- (二) 本案是否有設置太陽光電設施，請說明。
- (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>(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>(五) 大學路與前鋒路交叉口之人行穿越線至本案基地是否有高低差，需考量無障礙進出通行。P2-4</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><b>都市計畫管理科：</b> 未提供意見。</p> <p><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>(一) 基地所在都市計畫案名，現為「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」。查6014地號部分屬道路用地、6027-2為道路用地，與使用分區所列鐵路用地不符(附表一)。</p> <p>(二) 基地區位說明，現行計畫應為「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」。左圖非現行都市計畫圖。右圖6027-2地號標示位置有誤(1-1)。</p> <p>(三) 本案為鐵路用地，土管、都設之內容有關車站用地、公園道用地(兼供鐵路使用)或配合地下化用地取得之住宅區商業區等，皆非屬本案適用範圍，應全部重新檢核、修正(附表四、附表五)。</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>	<p>(一) 本案應提送建築物交通影響評估審議會審查。</p> <p>(二) 公園南路延伸開闢及前鋒路拓寬至 22 米均屬前溝通平台確認之既定政策，道路斷面配置可於交評會議討論，惟相關圖面應以道路已完成拓寬開闢之圖面繪製，請檢核修正。</p> <p>(三) 請說明各出入口位置，對應之人行服務動線(臨停接送區、自行車停車區、汽機車停車區)。</p> <p>(四) 本案規劃自行車停車區未來如何控管自行車停放。</p> <p>(五) 計程車排班區建議比照現行高鐵車站規劃方式改為內凹區塊之排班設計。</p> <p>(六) 考量前鋒路已設有多個臨停接送區，為避免增加前鋒路交通負荷，建議調整北側臨時停車場出入口至公園南路延伸段。</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>有關「臺南市區鐵路地下化計畫之臺南車站地面層設計新建工程」案地位於依《文化資產保存法》指定之國定古蹟「台南火車站」定著土地範圍。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。</li> <li>案地臨接本市依《文化資產保存法》指定之直轄市定古蹟「原臺灣總督府專賣局臺南出張所」定著土地範圍，於案地進行相關開發行為時，應注意勿損及資產本體部分，並請注意與鄰近建物風格之調和，以利形塑整體風貌。</li> <li>於案地進行開發行為時，請依《文化資產保存法》第二章(第 14 條至第 42 條)及其相關子法規定辦理，並請留意同法第十章罰則(第 103 條至第 109 條)之相關規定。</li> <li>若將案地策定重大公共營建工程，請依後附「臺南市文化資產保存</li> </ol>

		法第 58 條第 2 項執行原則」辦理。	
	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	(一) 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」。 (二) 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。
列席 意見	<p>文化部文化資產局：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本設計新建工程涉及文化資產法第 24 條及 34 條規定部分，本部業於 109 年 10 月 12 日辦理現勘會議及 10 月 23 日經本部「古蹟歷史建築紀念建築審議會」審查修正後通過。另請恢復古蹟本體第一月台高程，第二月台除下沉廣場開口處外，其餘皆予保留再利用，以保留車站整體意象。</li> <li>2. 台鐵局代表表示新站應具壯闊之門戶意象設計及量體規模需增加，未來若規劃方案大幅變動，應再次送文化部「古蹟歷史建築紀念建築審議會」審議。</li> </ol> <p>交通部台灣鐵路管理局：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 此次方案本局尚未同意，臺南計畫為 300 億計畫針對以未來臺南門戶意象應該有一定規模，參考其它地下化車站(高雄車站、台中車站、南港車站及松山車站)規模應有一定的量體面積大小，實際可以用約 20,000 平方公尺面積才可符合新的都市計畫發展，一直有跟鐵道局說明大概是 9,000 平方公尺可使用樓地板面積才符合後續發展，涉及量體使用限制現在規模還無法符合台鐵定位的方式。</li> <li>2. 有關本案既有第一月台地下道，目前為文資要求需要保留下來且非屬指定國定古蹟範圍內，相距下沉式廣場距離不到 10 米，後續考量使用效益低及維護更新問題且可能造成使用上治安死角，考量使用效益低傾向不保留。</li> <li>3. 有關第二月台保留 72 米跨距頂棚，第二月台頂棚形式與第一月台不一樣，目前只做玻璃帷幕，就使用上及維護再思考比較開放的處理也是傾向不保留。</li> <li>4. 後續騰空土地開發目前還在辦理都計變更，請委員同意保留一些彈性目前為暫時性綠化後續將會有再開發的方式，屆時開發時會再提送都市設計審議。</li> </ol>		
	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案內容與 109 年 10 月 23 日文化部古蹟與歷史建築紀念建築審議會第 4 次會議相同，且原則同意通過故請回應委員意見，再提請確認。</li> <li>2. 後續若新站量體增加樓層與本案不一致時，需重新送審議。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第二月台部分空間地坪鋪面意象可保留原有風貌。</li> <li>2. 目前本案經過數次審議也經過文資審查通過，後續將有交評審議環環相扣，有關台鐵局提出量體面積部分，這部分請鐵道局及台鐵局到推動小組平台討論。</li> <li>3. 本案後續辦理核定作業時需取得交通部台灣鐵路管理局用印。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本站區開發計畫涉及到整體開發，像日本東京車站開發可以做容積調配，如果本案目前相關單位都達到一個共識，可以將沒有消化掉的容積調配到整體開發區使用，解套台鐵與鐵</li> </ol>		

道局難以處理的問題。

2. 原有台南車站前站連通至新站主要以下挖廣場連接，目前軸線還是偏一邊請再確認。
3. 北門路側(前站)與前峰路側(後站)開放空間處理，將來會有人行及交通等議題須處理。
4. 成大這一帶會淹水下挖式廣場是否有考量此問題。
5. 無障礙動線規劃可以再補充於報告書中。
6. 第一月台保留之地下通道與第二月台可以思考空間意象留存。

委員四：

1. 地下停車場輛數只有 58 輛，之後站區整體開發商業空間活耀時地下站體會再重新部分打掉重新施作調整嗎，目前車位數一定不夠需要再考量。
2. 地下連通道等地下站體穿越性連通空間較容易迷路需考量指標系統。

委員五：

1. 公園南路延伸段道路寬度、軸線及街面景觀很重要會變成主要動線之一，可以了解一下路權範圍及周邊預留空間去塑造景觀視覺，而且街角廣場也可以留在這裡，有一些遮蔭及街道座椅，如果是這樣子這邊停車也會調整修正，目前人行動線預期使用習慣路徑會有斜向路徑步道走向，可以再思考調整。
2. T-bike 目前設置位置需考量與樓梯間的寬度是否足夠。
3. 轉運站車子進出口位置應考慮進去。
4. 建議車站旁應有無障礙人士可以停車的地方，預留無障礙停車空間不要離站體太遠。
5. 無障礙電梯設置位置不明顯，數量是否足夠需思考。
6. 搭公車從火車站前站下車後如何到達車站，另外帶大型行李從車站出來如何到前站搭公車，目前規劃從火車站下車後到前站更遠，有沒有機會下車之後從地下就可以通到公車站，如果有規劃圖說可以套匯進來。
7. 目前灌木太少不要只有一種，並請補充景觀想法說明。
8. 前鋒路植栽穴與道路間空間尷尬，建議調整緊臨前鋒路或適當退縮留設供人之步行道。

委員六：

1. 鐵路地下化計畫鐵道局工作把鐵路地下化，上面長的商業空間開發這是台鐵局關心的，市政府與鐵道局溝通時地下空間不夠致停車空間不足，可利用轉運站開發一起處理，如停車位還不夠部分，有個計劃與成大合作光復操場地下挖個停車場，但也要成大內部有共識，本府也有個計劃前鋒路側與成大、大遠百將會是新城市門戶意象，有請都發局整個考量規劃一起處理門戶意象，因此設計時有請鐵道局地下化預留連通道可以之後連通這些空間。
2. 地下化後地下站體拉長會有南北出口，因轉運站離南站遠故地下站體南北通道加寬，從火車站到臺南公園及轉運站可以利用北出口出來，目前轉運站還沒開發因此過渡期停車規劃在北側位置。
3. 目前後站亂象為計程車及機車集中臨停，未來會比照台南高鐵站那樣會有不同接送出口，計程車、機車接送區及汽車臨停區將會打散，另外避免出站的人會有遮雨問題，因此有請鐵道局規劃風雨走廊。
4. 車站臨北門路前面有五條道路交叉口附近找不到較大土地，目前接送利用現有古蹟車站兩披，明年會有個規劃案圓環這邊如何做交通串聯，也許會設置電梯拉到二層樓串聯一圈與平面車流做個分離，避免交織。
5. 整個站區發展溝通平台就有共識，未來都市計畫回饋部分會留出公園南路延伸段，可以解決小東路交通壅塞問題，未來基地開發一些出入口可以利用此延伸段，避免全部在北門路出入造成交通交織問題，前鋒路未來車流量會增加，之後會將 18 米道路拓寬至 22 米，因此前鋒路退縮部分要以 22 米斷面設計。

委員七：

1. 請補充無障礙動線圖。
2. 本案為車站使用勢必會有大量人潮，需考量遇到緊急狀況疏散時，要很快速疏散人群建議有緩坡設計考量。

委員八：

1. 自行車位與計程車位目前量不足，如何整合需思考
2. 覆議文資委員所提，通常火車站常作為運輸動線交通門面，臺南車站有機會可以做為具有藝文歷史的車站，因此第二月台部分保留不只是以車站機能為主，也可以是個來看展覽看活動的一個空間，創造車站不同面向讓車站不只是很功能性的交通設施。
3. 之前有討論到古蹟車站旅館是否有機會與空橋連接。

審議 第二案	「三地開發地產股份有限公司安南區國安段店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	三地開發地產股份有限公司
			設計 單位	張文明建築師事務所
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 100%(移入基準容積 250%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) 土地使用分區管制要點第七條：「太陽光電設施應至少設置建築面積 50%。」，本案未符規定需修正。(P. 3-10)</p> <p>(三) 都市設計規範 4(1)點：「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。」，本案立面外觀很大比例面積採黑、及灰黑、咖啡色，不符規定，需修正。(P. 3-7-1~P. 3-8-1)</p> <p>(四) 本案原法定透水率應達 40%以上，依私人建築都市設計審議原則篇：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，若其已設置雨水貯留回收再利用系統，且其雨水回收儲水槽容量(m3)&gt;基地面積(m2)×0.119(m)，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%；另本區土管即已規定須設置雨水貯留量= 基地面積(m2)×0.119(m)，全區透水率標準欲調降為 25%，本案未加倍設置儲水量，需修正。(P3-9)</p> <p>(五) 容積率放寬基地都市設計審議原則篇第九點：「(二) 申請基地若非完整街廓，且基地面積達 1000 平方公尺以上者，則建築物地上層應自地界線退縮 4 公尺以上建築。退縮範圍應開放供公眾休憩使用，設置人行步道、街道家具及植栽綠化，」，本案東北及西北角進出口植栽帶未設置破口供人行進出、未考慮行穿線，且部分高程抬高至+90，請修正。(P. 3-2-1、P. 3-4-3)</p> <p>(六) 請說明景觀牆設置位置，臨接道路側圍牆應為透空式設計，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，請確認檢討。(P. 3-4-3)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 綠覆(灌、草)、光電設施、透水計算請確認並詳標分區面積。</p> <p>(二) 地下開挖規模檢討圖。</p> <p>(三) 各層平面等：標註完整 6 米鄰棟間距檢討。</p> <p>(四) 立面、剖面：標註完整 6 米鄰棟間距檢討。</p> <p>(五) P. 2-2、P. 2-3：非空拍圖。</p> <p>(六) P. 3-2-2：請補充標示鋪面地坪材質、色彩及高程。</p> <p>(七) P. 4-1 等：標註清楚。</p> <p>(八) P. 3-2-1：標註建築線、地界線、退縮線檢討。</p>	

- (九) 建築物各向立、剖面圖(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)。
- (十) P.5-3-3: 表格有誤。

三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (一) 本案基地使用分區為住六之一，採用容積移轉辦法，申請移入容積為 100%(基準容積 250%之 40%:經委員會同意得由基準容積 20%增加至 40%)，再依提高綠覆率降低建蔽率獎勵 12.5%、鄰棟及鄰幢間距容積獎勵 12.5%等規定，其總容積率為 375%。請說明設計相關考量及本案提供之公益性回饋措施。
- (二) 本案依土地使用分區管制要點第十二條，申請鄰棟及鄰幢間距容積獎勵(12.5%)，各棟(幢)建築物間、建築物與地界線之間淨寬須達 6 公尺以上，惟本案建築物中間部分設置過樑等結構體且未考量通風路徑，另鄰道路側退縮帶及地界處 6 公尺範圍部分高程抬高至+90，請說明提請委員會討論。(P.4-3-3~P.4-3-12)
- (三) 都市設計規範 6(4)點：「同一區段之植栽綠化應以循環栽植原則或交替栽植之原則進行綠美化。」，本案喬木種植配置提請委員會討論。(P.3-4-2)
- (四) 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。
- (五) 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。
- (六) 土地使用分區管制要點第十五條：「一、…本區所有建築物新建時，應設置防洪或雨水貯留設施。」，請說明考量。
- (七) 都市設計規範 1(3)點：「建築量體配置應考量座向、通風路徑及鄰棟間隔，並有適當外遮陽設計。」，請說明。
- (八) 都市設計規範 3(4)點：「住宅區照明以設置於地面層為原則，照明以夜間活動使用及粧點使用為目的，但不得設置具雷射及閃爍式之照明器具。」，本案請說明。
- (九) 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。
- (十) 私人建築都市設計審議原則篇第一(四)點：「建築物屋頂平台與建築立面鼓勵植栽綠化。」，未設置請說明。
- (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。
- (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。
- (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

		<p>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) 容積率放寬基地都市設計審議原則篇第五點：本案應依「綠建築分級評估制度」檢討其綠建築得分，並達合格級以上之得分標準，請說明。</p> <p>(十五) 請說明店鋪停車、轉角設計如何考量、交評審議內容。</p>
<p><b>都市發展局</b> 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><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>(一) 1. 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>(二) p. 2-3 綠地編號為「綠 AN14-3」，請修正。</p> <p><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>未提供意見。</p>
<p><b>工務局</b> 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><b>工務局</b> 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><b>經濟發展局</b></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><b>交通局</b></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>(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 109 年 9 月 15 日審查，決議：修正後通過，惟修正報告尚未送本局審核。</p> <p>(二) 委員重要結論：基地臨路之開放式廣場經開發單位表示未來僅供緊急救災車輛進出使用，沿街側除現有地下停車場出入口外，可規劃 1 處出入口供緊急救災車輛進出，其留設位置尊重都市設計審議委員會審議結果。</p>
<p><b>文化局</b></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><b>水利局</b></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><b>環保局</b></p>	<p>環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令</p>	<p>(一) 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>(二) 依書面資料審查，本案位於安南區國安段 1617 地號 1 筆土地(住六-1)，預計興建地上 15 層、地下 4 層，建築高度 49.99 米之店鋪、集合住宅，基地面積為 2762.77 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，開發基地如非位於重要濕地，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。</p>
<p><b>列席意見</b></p>	無。	
<p><b>委員</b></p>		

意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 東北、東南街角不像入口設計，請參考好望角精神，且花台不要抬高。</li><li>2. 車道與人行鋪面交接處請考量人行步道之無障礙動線順暢。</li><li>3. 行穿線與人行鋪面交接處請考量人行步道之無障礙動線順暢。</li></ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 基地退縮範圍應順平，不得有高起來的花台。</li></ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 迎賓車道好像會與西南角車道產生衝突，建議整合並增加植栽帶面積。</li></ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 逃生梯於避難層應確實考量各梯間獨立雙方向逃生動線勿重疊。</li></ol> <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 北側綠帶請再增植灌木。</li></ol>
----	---

研議 第一案	『修正「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3點之名詞定義』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、緣由：因應部分都審案除申請容積移轉外，另依都市危險及老舊建築物加速重建條例或都市更新等規定併同申請獎勵容積，至容積大幅提升，因前開規定均屬依都市計畫相關規定取得之容積獎勵，適用「容積提升基地都市設計審議原則篇」之規定，為使該審議原則之名詞定義更趨明確，故修正部分文字說明，以利執行上認定。</p> <p>二、原條文內容</p> <p>(一)為辦理都市計畫容積提升基地都市設計審議，減低高容積建築量體對公共設施容受力、都市環境及都市景觀等面向所帶來之衝擊，以形塑優質都市生活環境，爰訂定本篇審議原則。</p> <p>(二)本篇適用範圍為依法辦理容積移轉之容積接受地區或依都市計畫說明書規定條件提高容積率地區，且依規定須提送都市設計審議之建築基地。</p> <p>(三)名詞定義：  提高後實際容積率(F1)：(依都市計畫說明書規定條件提高後實際總容積率)+(依容積移轉規定移入容積後實際增加之容積率)  原訂容積率(F2)：都市計畫說明書原訂定，未依任何法令、規定提高之原始容積率。</p> <p>(四)第四點至第十點條文。(略)</p>		
修正 內容	<p>一、修正後內容：</p> <p>(一)同原條文。</p> <p>(二)同原條文。</p> <p>(三)名詞定義：  提高後實際容積率(F1)：(依都市計畫說明書規定條件提高後實際總容積率)+(依容積移轉規定移入容積後實際增加之容積率)<b>+(依都市危險及老舊建築物加速重建或都市更新等規定併同申請容積移轉後增加之獎勵容積率)</b>  原訂容積率(F2)：都市計畫說明書原訂定，未依任何法令、規定提高之原始容積率。</p> <p>(四)第四點至第十點：同原條文。</p>		
委員 意見	無意見。		

發文字號：內政部 台內營字第 0970806152 號函

發文日期：民國 97 年 08 月 06 日

要 旨：

都市計畫書載明總容積上限及不適用相關容積獎勵者，之後如有辦理都市更新之必要，因都市更新條例係都市計畫法之特別法，自得依都市更新條例所定程序辦理都市更新容積獎勵

全文內容：本案本部營建署業依上開會議結論函詢並彙整相關單位意見。旨揭疑義仍請依原結論（二）2：「考量都市更新條例係都市計畫法之特別法，如工業區依法完成都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區（單元）後，自得依都市更新條例所定程序辦理，其都市更新容積獎勵之項目及額度並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定。」辦理。

資料來源：內政部營建署

資料來源：法源法律網 [www.lawbank.com.tw](http://www.lawbank.com.tw)

發文字號：內政部 台內營字第 0990807669 號令

發文日期：民國 99 年 09 月 30 日

相關資料：[法條\(1\)](#)·[司法判解\(0\)](#)·[行政函釋\(0\)](#)·[法學論著\(1\)](#)·[附件\(0\)](#)

要 旨：都市計畫取得容積獎勵，依法由目的事業主管機關審核給予獎勵容積。直轄市、縣（市）政府不得以都市計畫主要計畫所載之容積獎勵上限，限縮目的事業主管機關基於法律授權審核給予獎勵容積之權力

全文內容：都市計畫取得容積獎勵係依相關法律（如都市更新條例、大眾捷運法等）所定之程序，由各該目的事業主管機關審核給予獎勵容積，有關都市計畫主要計畫中有基準容積及各項獎勵容積加總後之總容積上限規定者，仍不得以該主要計畫規定內容，逕予限縮各該目的事業主管機關基於相關法律授權審核給予獎勵容積之權力，各直轄市、縣（市）政府仍應依照都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法相關規定進行實質審核，自即日生效。

資料來源：行政院公報 第 16 卷 187 期 25129 頁  
高雄市政府公報 99 年冬字第 5 期

相關法條：

- [都市更新條例 第 44 條 \(99.05.12 版\)](#)

法學論著：

- [我國法制中容積獎勵制度運用之檢討－以都市更新容積獎勵為中心 \(傅玲靜 2013.03\)](#)

審議 第三案	「佳晟建設 安南區安慶段 143. 143-1. 144. 150-1 地 號店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	佳晟建設股份有限公司
			設計 單位	吳金福建築師事務所
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(非僅退縮 4 公尺)，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。」，本案基地退縮帶目前設計植生帶及無遮簷人行道配置不符規定，請修正或提請委員會同意，</p> <p>(二) 另本案基地退縮範圍內北側有結構體、西側有車道、東南角有圍牆，請修正，臨道路側植栽帶請減少破口數量，以加強植栽帶連續性。(P3-2-2、P3-5-1、P3-9)</p> <p>(三) 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，…」；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，…」，本案部分步道下方覆土深度未達 1 公尺以上，請修正。(P3-2-2、P3-3-1)</p> <p>(四) 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，本案東南角圍牆不符規定，請修正或提請委員會同意。(P3-2-2、P3-5-1、P3-9、P5-4-1)</p> <p>(五) 容積率放寬基地都市設計審議原則篇第四點：「建築基地應自建築線退縮 5 公尺以上建築：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步道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。」，計畫道路側未設置適當街道家具請修正。(P. 3-2-2)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 檢討建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>(二) 缺附表五檢討。</p> <p>(三) 缺雨水回收再利用計畫。</p> <p>(四) 水塔、空調設備遮蔽繪製平剖面。</p> <p>(五) 土地使用分區管制要點第十四條：法定汽機車檢討有誤。</p> <p>(六) 平面配置計畫圖說請詳標示基地週邊道路、人行道、斑馬線、現有設施物、建築線、地界線、退縮線位置、地下室開挖範圍、地面層平面空間、開放法定空地位置、地坪鋪面材質、色彩及高程、街道傢俱、好望角、藝術品、圍牆等位置。</p>	

			<p>(七) P2-2、P2-3：基地形狀一致。</p> <p>(八) P4-3-5 等平面：完整繪製並套退縮。</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）（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>(十) 綠覆(灌、草)、光電設施、透水計算請確認並詳標分區面積。</p> <p>(十一) 地下開挖規模檢討圖。</p> <p>(十二) 各層平面等：圖面完整，並標示建築線、地界線、退縮線位置、地下室開挖範圍、地面層平面空間、開放法定空地位置等。</p> <p>(十三) 請補充標示鋪面地坪材質、色彩及高程。</p> <p>(十四) 建築物各向立、剖面圖（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><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b></p> <p>(一) 本案基地使用分區為住宅區(法定建蔽率 60%，法定容積率 200%)，本案採用容積移轉辦法，申請移入容積為 40%(基準容積之 20%)，再依危老建築獎勵 74%(基準容積之 37%)等規定，其總容積率擬提升至 314%)。本案設計是否妥適，提請委員討論。</p> <p>(二) 私人建築都市設計審議原則篇第一(四)點：「建築物屋頂平台與建築立面鼓勵植栽綠化。」，未設置請說明。</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> <p>(五) 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>(六) 容積率放寬基地都市設計審議原則篇第五點：本案應依「綠建築分級評估制度」檢討其綠建築得分，並達合格級以上之得分標準，請說明。</p> <p>(七) 請說明店鋪停車、轉角設計如何考量。</p>
	<p><b>都市發展局</b> 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><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>(一) P4-2 面積計算表 停車空間檢討之店鋪及住宅樓地板面積與上表數據不符，請再予釐清。</p> <p><b>都市規劃科：</b></p> <p>(一) 本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」可申請容積獎勵之基地範圍及容積上限，請本局都市更新科協助確認。都市更新範圍確認後，屬於都市更新範圍與非屬更新範圍之土地，其移入容積上限規定亦有不同(申請書、p. 1-5-2)。</p> <p>(二) 法定機車位不可能為 0，申請書頁應為誤植。法定停車位分汽車與機車檢討標準不同，店鋪與集合住宅之檢討標準不同。請確實依土管要點規定分別檢核(申請書、土管查核第 5 頁)。</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	<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 (<math>127+127*0.2=152.4&gt;150</math>)，請依規定送審。</p> <p>(二) 本案出入口現規劃於長溪路一段 168 巷僅 8 米寬，聯外通道狹小屬原舊聚落之原有巷道，建議出入口調整至 12 米之新闢道路或加強周邊巷道交通安全設施。</p> <p>(三) 相關圖面套繪之基地範圍與地籍圖範圍不符，且周邊既有巷弄(含北側既有 2~3 米巷弄、基地範圍內既有巷弄)均未說明未來如何與基地銜接。</p> <p>(四) 機車位建議集中設置於地下 1 層，汽機車混合車道坡度比建議調整至 1:8。</p> <p>(五) 建議增設無障礙機車位，另無障礙汽車位建議調整至梯廳出入口周邊。</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>(一) 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>(二) 依書面資料審查，本案位於安南區安慶段 143 地號等 4 筆土地(住四-2)，預計興建地上 12 層、地下 3 層，建築高度 39.4 米之店鋪、集合住宅，基地面積為 2889.56 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，開發基地如非位於重要濕地，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。</p>
列席意見	<p>都市更新科書面意見：</p> <p>1. 本案申請危老重建容積獎勵計 37%，包含時程獎勵 10%、結構危險獎勵 8%、退縮獎勵 10%、耐震設計 4%、協助開闢並捐贈公共設施 5%等項，且依危老條例第 6 條規定，申請危老重建容積獎勵者，不得再適用其它法令規定之容積獎勵；如開放空間獎勵、斜屋頂獎勵等，先予敘明。</p> <p>2. 承上，其中退縮獎勵依營建署 106.10.13 內授營更字第 1060814077 號函釋規定：</p> <p>(1) 鄰計畫道路部分：須退縮 4m 以上建築，採淨空設計並供公共通行，退縮範圍內不得設地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。</p> <p>(2) 鄰地境界線部分：須退縮 2m 以上，採淨空設計，退縮範圍內仍不得設有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造物，但可設地下停車場坡道(鄰人行道應留深度 2m 以上之緩衝車道)。</p> <p>(3) 經檢視本案一層平面尚符相關規定，惟仍請規劃公司補充標示 4m 與 2m 之危老退縮獎勵</p>	

	<p>檢討線。</p> <p>3. 承第 1 點，本案已申請危老重建協助開闢並捐贈公共設施容積獎勵，捐贈與開闢地號為「安慶段 144-1 地號」，該地號不得再作為本案申請容積移轉之移出基地。</p>
委員意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地範圍圖面請一致。</li> <li>2. 平面圖請統一朝北。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案容積提升過大，東南角請取消圍牆，南側戶外空間應該開放出來供大家使用。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 逃生梯於避難層應確實考量各梯間獨立雙方向逃生動線勿重疊。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 馬纓丹建議換成紅葉小灌木。</li> </ol>