

# 110 年度臺南市都市設計審議委員會 第 17 次會議紀錄

中華民國110年10月8日府都設字第1101219194號函

# 110 年度臺南市都市設計審議委員會第 17 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 110 年 9 月 30 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：李宜縈
- 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、報告案件：

第 1 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。

## 八、審議案件：

第 1 案：「逸水立旅安南區鹽田段 528-2 地號旅館、美術館、文化機構新建工程」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) 本案請補充汙水處理及防救災計畫等相關圖說。
- (2) 本案需取得交通影響評估審查核定。
- (3) 本案植栽計畫需經劉委員聰慧審查同意；基地內建築物、設施物與四草隧道之天際線關係，需經黃委員宜清審查同意。
- (4) 考量本案紅樹林生物多樣性及生態棲息，同意基地東側沿紅樹林側之喬木樹距規劃免受「臺南市都市設計審議原則」總則篇第 12 點之規定限制，以達遮蔽效果。
- (5) 本案需俟「變更臺南市安南區「遊 2 (附)」遊樂區細部計畫(配合鹽田段 528-2 地號遊樂區開發計畫)」發布實施後，方能辦理都審核定。

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。

第 2 案：「富立建設股份有限公司仁德區清王段 848 地號等 12 筆集合住宅新建工程」都市設計審議案(仁德區)

決議：本案請先確認車道出入口用地問題，並依審查意見修正或回應後再提送本會審議。

第3案：「台南市安平區海興段12、12-1等2筆地號店鋪集合住宅新建工程」都市設計審議案（安平區）（撤案）

第4案：「三發地產股份有限公司台南市中西區星鑽段2420等1筆地號店鋪、辦公室及集合住宅新建工程」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) 同意本案可移入容積以基準容積之 40%為上限，實際可移入面積不得超過容積移轉許可函之許可面積。
  - (2) 本案申請容積移轉提出的公益回饋計畫，請完成相關行政程序，檢附相關協商紀錄、契約書或報告書。
  - (3) 同意本案地下開挖率以 74.8%為上限規劃。
  - (4) 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。

第5案：「聯上實業永康區中興段208、475~479、483、484、500地號店鋪、集合住宅新建工程(基地A)-車輛出入口再提會」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) 本案請取消東北側範圍的圍牆設置。
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。

第6案：「惠丞建設東區富農段1714等地號集合住宅」都市設計審議案（東區）

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 第一案	「逸水立旅安南區鹽田段528-2地號旅館、美術館、文化 機構新建工程」都市設計審議案		申請 單位	逸水立旅股份有限公司
			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><b>都市設計科：</b></p> <p><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：無。</b></p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) P2-1：都市計畫名稱有誤，請修正。</p> <p>(二) P2-3：現況照片請標示基地範圍。</p> <p>(三) 平面圖請補充各棟建築物主要出入動線、標示人行步道寬度、車位編號、空間名稱請放大(P3-2、3-5-1)。</p> <p>(四) 請補充各棟建築物各向立面圖、材質說明以及建築物高度。</p> <p>(五) 請補充整宗基地鋪面計畫與圖例。</p> <p>(六) 植栽表請補充灌木及地被種類(P3-8-2)。</p> <p>(七) 基地地界線有誤，請修正(P3-2)。</p> <p>(八) P3-10：透水率與申請書不一致，請修正。</p> <p>(九) 景觀剖面圖請標示本案基地範圍與地界線(P3-11-1~3-11-4)。</p> <p>(十) 請刪除剖面圖 I、H(P3-11-4)。</p> <p>(十一) 照明計畫標示燈具數量(P3-12-1)。</p> <p>(十二) 各棟平面圖請補標示尺寸。</p> <p>(十三) 立面圖請補充索引圖(P4-3-4)。</p> <p>(十四) P4-4 之剖面圖請確實標示美術館位置。</p> <p>(十五) 附表 4、5、6：請確實檢討本基地之內容。</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) 依據「變更臺南市安南區「遊 2 (附)」遊樂區細部計畫(配合鹽田段 528-2 地號遊樂區開發計畫)書」都市設計準則第 3 點「交通運輸系統配置及管制事項」，請說明本案交通計畫是否符合下列規定(P3-5-1)：</p> <p>(1)於出口設置出車警示燈、車道進出安全設置規劃與出入口管制與動線引導等。</p> <p>(2)本基地各建築物附屬停車空間應整體規劃，並須做好洩水坡度。</p> <p>(二) 依據「變更臺南市安南區「遊 2 (附)」遊樂區細部計畫(配合鹽田段 528-2 地號遊樂區開發計畫)書」都市設計準則第 4 點第 1 項規定，「建築物立面不得使用石瓦棉、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，及避免使用高反光玻璃作為主要外觀材質。」，請說明本案是否符合規定並說明紅磚規劃於何處(P1-01、3-01)。</p> <p>(三) 依據「變更臺南市安南區「遊 2 (附)」遊樂區細部計畫(配合鹽田段 528-2 地號遊樂區開發計畫)書」都市設計準則第 4 點第 2 項第 2 款規定，「建築高度規劃應反映建築物之主、次量體之安排，及層次變化之天際線風貌。」，請說明本案主次量體安排以及天際線規劃(P4-3-1)。</p>	

			<p>(四) 本案 Villa 區設置斜屋頂，依據「變更臺南市安南區「遊 2(附)」遊樂區細部計畫(配合鹽田段 528-2 地號遊樂區開發計畫)書」第 4 點第 2 項第 3 款規定如下，請說明是否符合規定：</p> <p>(1)設置斜屋頂者，其斜屋頂形式之通則依下列規定：材質原則以文化瓦、平板瓦、S 形瓦、圓弧瓦或竹編、木紋水泥板為之等與整體規劃和諧；使用金屬材質屋瓦時，應具有仿造前述材質之外型特徵，側面應設計收邊材，屋外底面應設置天花板或表面處理。</p> <p>(2)屋瓦色系應以地區環境景觀及整體規劃維持協調關係。</p> <p>(3)斜屋頂之屋面排水應以適當之設施導引至地面排水系統。</p> <p>(五) 依據「變更臺南市安南區「遊 2(附)」遊樂區細部計畫(配合鹽田段 528-2 地號遊樂區開發計畫)書」第 4 點第 2 項第 4 款「建築物屋頂附加設施物設置規定」，請說明各棟屋頂層之各種機電、水塔、空調等設施物是否做適當遮蔽或美化處理。</p> <p>(六) 依據「變更臺南市安南區「遊 2(附)」遊樂區細部計畫(配合鹽田段 528-2 地號遊樂區開發計畫)書」第 4 點第 2 項第 5 款「建築物附屬設施」規定，請說明地面層及建築物排氣口位置，以及是否美化處理(P3-01)。</p> <p>(七) 請說明橋的數量、型式、材質、顏色，並於平面圖編號、補充圖說(P3-01)。</p> <p>(八) 請說明地面一層 A 棟東南側車位為何(P3-01)。</p> <p>(九) 請說明地面一層 B 棟旁的方塊為何(P3-01)。</p> <p>(十) 請說明本案圍牆設置位置(P4-2-1)。</p> <p>(十一) 請說明垃圾車位設置於地下二層之原因(P3-5-2)。</p> <p>(十二) 請說明濱水植栽種類以及覆土深度，並補充於植栽表(P3-8-2)。</p> <p>(十三) 請說明公共設施用地辦理進度。</p> <p>(十四) 請說明交評進度。</p> <p>(十五) 請釐清本案是否有作文化機構使用。</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>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>1. P1-01：本案送審內容並無包含文化機構，請修正案名。</p> <p>2. P5-01-4：依據市都委會第 97 次會審定「變更臺南市安南區「遊 2(附)」遊樂區細部計畫(配合鹽田段 528-2 地號遊樂區開發計畫)案」之土管要點：</p> <p>(1)第二條：「本計畫區內之土地及建築物使用，應依本要點之規定及臺南市政府核定之開發計畫內容辦理，無規定者，依「臺南市都市計畫『遊 2(附)』遊樂區開發許可審議規範」及其他有關法令之規定。」，附表四將「核定」誤植為「核發」，請修正。</p> <p>(2)第八條：「本計畫區應全區整體規劃，計畫區內各項建築開發行為應依「臺南市都市設計審議原則」辦理及本計畫都市設計準則辦理，並經都市設計審議委員會審議通過，始得核發建築執照。」，多「辦理」贅字，請刪除。</p> <p>(3)公共設施用地編號加「」，請依審定文字修正。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b>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>未提供意見。</p>

	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<b>公園管理科一役：</b> 1. 建議大喬木每株間距 6M 避免阻礙生長。 2. 本案喬木除少數為造景特殊用途外，為考量喬木存活率，請以 $\phi \leq 8$ cm 之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。 3. 建議增加植栽解說牌。 4. 新植喬木建議不要離建築本體太近，避免阻礙生長及樹木竄根造成建築物本體受損。
	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. 本案建築物用途係為旅館、美術館、文化機構，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，前已於 110/5/11 開會審議，決議：修正後通過；目前尚未收到修正報告書，本案應先完成開發計畫核定。 2. 委員重要意見如下： (1) 本案規劃 2 處次要出入口供緊急車輛進出使用，寬度分別為 3.5m 及 8m，其中南側 8m 次要出入口銜接之基地內通路寬度亦未滿 8m，為兼顧行人通行權益，次要出入口 2 寬度調整為 3.5 米，以減少人行道破口寬度。 (2) 建議開發單位針對旅館經營策略可思考適當的與周邊景點或公共設施銜接，在不影響住宿及餐飲品質下，行人動線串連應可利用週邊景點引入遊客至本遊憩區消費。 (3) 考量國內重型機車使用比例增加，可彈性增設重型機車停車位，減少重型機車使用一般停車格排擠小汽車之停車供給。 (4) 停車空間設置數量是否足夠，建議規劃替代方案，並應設置停車剩餘車位資訊預告，避免車輛於道路上繞行。
	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	案地非依《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	未提供意見。
	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. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 經查本案基地位於經行政院環境保護署環境影響評估審查完成之開發計畫內，其目的事業主管機關為本府觀光旅遊局，環評主管機關為行政院環保署，先予敘明。 4. 本案應請目的事業主管機關確認是否符合已審核通過之環評書件內容，倘申請開發內容與原核定環評內容有所差異，開發單位需辦理環評變更作業。按環境影響評估法施行細則第 36、37、38 條規定，應視變更內容檢附相應文件至目的事業主管機關確認後轉送環評主管機關辦理變更事宜。
列席意見	無。		
委員意見	委員一： 1. 台灣原生種植栽不一定適合在此基地生長；另植栽規劃影響景觀氛圍，目前喬木大部分規劃為苦楝，請說明代表性為何。		

## 委員二：

1. 旅館規劃為供公眾使用，故非屬特定對象，請將無障礙動線納入考量；在人行步道材質規劃上應以人行舒適性為原則。
2. 除了以高爾夫球車接送旅客動線外，請補充室內外無障礙通路動線圖說。
3. 請說明垃圾車位是否可以規劃於地下一層。
4. 目前地下室各層都有規劃汽機車位，請說明是否區分員工及旅客使用，並應減少汽機車動線交織。
5. 建議 A 棟梯廳規劃，應可以看到戶外景色。
6. 請說明本案戶外景觀水位控制以及暴雨期如何處理；目前地勢西側高、東側低，請說明設施如何維護。
7. 本建築物紅磚色是否偏黃，請說明彩度及明度。

## 委員三：

1. 請說明基地內建築物、設施物與四草隧道之天際線關係，並補充相關剖面圖說。

## 委員四：

1. 請說明 Villa 區資源運補動線。
2. 請說明車行動線路寬，以及緊急處理動線與方式。

## 委員五：

1. 目前規劃方案像都市旅館，請說明基地與紅樹林之關係。
2. A 棟只有一座樓梯可以直接通往戶外，請妥適調整並說明合理性。
3. 請說明 Villa 區汗水系統如何處理，以及是否考量對生態之破壞。
4. 全區剖面圖之高程為何是平面？請修正
5. 請說明本案防救災計畫。

## 委員六：

1. 基地位處濱海口區，長期土壤仍有鹽化現象，且海風吹襲，植栽種類之設計宜注意耐鹽特性，以提高綠化成功率、降低長期維護管理成本。
2. 設計樹種中並無棕櫚科植物，設計概念模擬宜貼近設計內容。
3. 基地內、外均有水域，雖有填土層，地下水位仍較一般內陸為高，植物種類仍以深根特性者為宜。
4. 屬公設範圍內之 5M 紅樹林緩衝帶內，建議評估取消人行步道，維持自然土層環境，以利紅樹林相生態形成。

## 委員七：

1. 本案請補充汗水處理及防救災計畫等相關圖說。
2. 請補充基地內建築物、設施物與四草隧道之天際線圖說。
3. 考量本案紅樹林生物多樣性及生態棲息，同意基地東側沿紅樹林側之喬木樹距規劃免受「臺南市都市設計審議原則」總則篇第 12 點之規定限制，以達遮蔽效果。

審議 第二案	「富立建設股份有限公司仁德區清王段848地號等12筆 集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	富立建設股份有限公司
			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><b>都市設計科：</b></p> <p><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></p> <p>(一) 本案位於住宅區，現擬申請容積移轉 80%(移入基準容積 200%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(本案公益性回饋內容非實質標的物)。</p> <p>(二) 本案應自建築線退縮 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步道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。東側退縮帶配置不符規定且未設置適當街道家具、未與相鄰基地之騎樓地(人行道)順暢銜接、臨圓環側及東南側車道旁之植栽帶位置易形成車道出入口，請修正 (P3-2、3-14)。</p> <p>(三) 本案應開放法定空地之 20%以上供公眾休憩使用，應與開放空間整體規劃設計，並考量整體空間之開放性及視覺可視性，不得設置圍牆或阻礙通行及視線穿透之設施物。該範圍內設置圍牆不符規定請修正 (P3-2、3-3)。</p> <p>(四) 本案申請基地非完整街廓，建築物地上層應自地界線退縮 4 公尺以上建築。自地界線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，不得設置結構物(含陽台、花台、雨遮、柱樑等)、停車位、車道、圍牆或阻礙通行設施物等。該範圍內設置大範圍且高大的圍牆、植生牆及地景圍牆、入口門架，且東北角未開放供人進出，不符規定請修正 (P3-11-2、P3-15-1、P3-15-2)。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 地下開挖率計算式。</p> <p>(二) 立面綠化計算及模擬圖。</p> <p>(三) 配置圖詳標圍牆位置、40 米道路範圍標錯。</p> <p>(四) 配置圖之地下開挖範圍請正確一致。</p> <p>(五) 灌草皮區塊標示清楚。</p> <p>(六) 都市計畫條文需正確。</p> <p>(七) 透水計算未扣除東側非透水鋪面部分請確認，並請說明北側鋪面。</p> <p>(八) P1、5-3，缺交評說明。</p> <p>(九) P3-8，樹距標示清楚。</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) 請說明本案垃圾儲放空間及垃圾車停放設置位置及動線。</p>	



			<p>(二) P3-1、P3-4，基地東側緊鄰 40 米高架跨溪橋之機車迴轉斜坡道，與基地高差甚大，請說明整地填土方法、與橋面及南側駕訓班高差如何順接，以及機車迴轉斜坡道外緣防墜欄杆被本案拆除是否取得業管同意及合理性。(配置及剖面未繪製機車迴轉斜坡道)</p> <p>(三) 請說明南側 8 米路未來是否會協助開闢。</p> <p>(四) P3-5-1，請說明基地北側是否供人車進出。</p> <p>(五) P3-7-2，請說明空調遮蔽方式。</p> <p>(六) P5-2，請說明本案是否也作飯店、旅館使用，捐贈永康公所是否有誤。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 喬木建議盡量栽植於透水區域內。</li> <li>2. 錦葉欖仁建議勿栽植於過於靠近鋪面區域。</li> <li>3. P. 3-07-1 圖例不易對照，建議平面圖增加英文字之標示。</li> <li>4. P. 3-08 圖例標示較不清楚，建議加粗平面圖上之英文字之標示。</li> <li>5. 建議增加灌木及地被種類，以增加視覺豐富度及生態性。</li> <li>6. 請補充說明東北側草坪以熊貓仙丹劃分成數區之設計意義為何？且熊貓仙丹於平面圖繪製大小不一，請說明。</li> </ol>
<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>都市規劃科：</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請書 (p. 1-01) 之實設建蔽率欄位檢核結果註明“21.70%&lt;40%”，本案基地依土地使用分區管制要點第 2 點規定，住宅區建蔽率不得大於 60%，是否誤植？建請釐清修正。</li> <li>2. 有關「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 1-04) 部分：       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 條次二有關住宅區之建蔽率、容積率檢討，計畫區內之住宅區訂有差別容積率，建請依條件檢核，並將檢核結果（住宅區類別、相應之建蔽率、容積率數據及是否符合規定…等項）標註於備註欄位，請修正。</li> <li>(2) 條次十二有關建築退縮規定檢討，未註明參照頁次，且如適用其他法令異於本案土地使用管制要點條文規定，建請於備註欄位敘明，請釐清修正。</li> <li>(3) 條次十三有關停車空間劃設標準檢討，參照頁次為“3-05-2~44-01”，是否誤植？建請釐清修正；次依面積計算總表 (p. 4-01) 有關停車位之檢討僅有劃設數量，建請依法令規定列出計算式，以供查核。另如需依『交通影響評估需求』設置，建請檢附經主管機關審查核准之相關資料，以供查核，請補充修正。</li> <li>(4) 條次十五有關禁、限建及飛航管制範圍之檢討，建請於適當頁次補充相關規定之對應說明，建請補充。</li> </ol> </li> <li>3. 都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）草案」報部編號變更第 3-2 案及變更第 5 案（詳附表 1、附圖 1 及附圖 2），擬將該道路縮減為 6 公尺寬，同時配合「公 2」用地解編劃設適當之道路系統，並以跨區市地重劃方式辦理整體開發；另囊底路尾部分併同解編為住宅區（附四），考量變更面積狹小，難以開發建築，以調降容積率辦理回饋。有關該都市計畫案於 110 年 7 月 5 日報請內政部提送該部都市計畫委員會審議中，爰相關變更內容是否影響本案都市設計實質規劃，建請提會討論。</li> <li>4. 本案基地東側臨近臺 1 線高架道路（二層行橋），建請補充基地與該道路出入動線之情形。</li> </ol>



附圖 1「仁德（文賢地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」  
報部審議編號第 3-2 案變更內容示意圖



附圖 2「仁德（文賢地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）」  
報部審議編號第 5 案變更內容示意圖

**都市計畫管理科：**

1. 富立建設仁德區清王段 848 號等 12 筆：於 110.8.4 申請容積移轉，已

		面臨 40M 計畫道路及河川區永久性空地申請移入 40%基準容積，尚未發試算函。
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案建築物用途係為集合住宅，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 2 款規定之標準，本案暫定於 110 年 11 月 22 日召開會議審議。</li> <li>2. 汽、機車於一樓出入口處動線及面臨道路之標線設計請補充說明。</li> <li>3. 基地東側設有迎賓車道，因該道路為橋下單行道，禁止雙向會車，另基地南側是否為車道，如為車道應加強管制避免汽、機車輛逆向通行。</li> </ol>
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 案地非依《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。</li> <li>2. 案地鄰近本市歷史建築「二層行溪舊公路橋」。</li> <li>3. 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>4. 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。</li> <li>5. 請留意《文化資產保存法》相關規定： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 《文化資產保存法》第 33 條：「營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理</li> <li>(2) 《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。」</li> </ol> </li> </ol>
水利局	排水計畫	未提供意見。
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"> <li>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」。</li> <li>2. 依書面資料審查，本案位於仁德區清王段 97、98、99、100、144、145、146、147、148-2、148-3、846、848 地號等 12 筆土地，預計興建地上 23 層/地下 3 層之集合住宅(住宅數：274 戶)、建築物高度 76.35 公尺，基地面積 10,633.88 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。</li> <li>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。</li> </ol>
列席意見	無	
委員意見	委員一：	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請檢附申請人同意協助開闢南側道路切結書，以及南側道路、囊底路圓圈範圍所有權人的土地使用同意書。</li> <li>2. 東側開放空間可供周遭居民當作小公園使用，請再思考設計內容。</li> </ol>

3. 本案另案邀地政局、交通局、都市規劃科、土地所有權人及申請人等相關單位開會討論都市計畫變更及車道出入口等問題。

委員二：

1. 南側道路含圓環部分未來部分可能會變成住宅區他人土地，則與本案車輛出入口會有競合問題。

委員三：

1. 基地內人行動線部份不通暢，亦未與社區活動區域密切配合，宜全區研議調整。
2. 灌木、地被若非特殊造形，設計宜以面積配置，且樹種宜多元而富變化，塑造社區景觀的美學及舒適性。
3. 街道家具設置位置宜配合居民活動節點處，且注意具遮陽等舒適性之設計。

委員四：

1. 建議本案應從空間及植栽方面再去做思考。空間機能決定設計，本案設置很多戶外空間卻沒連貫性及空間魅力，如果要提供居民草原區使用，則要考量耐踐踏，不能採用台北草，也要避免成為邊緣花園。另外東南角空間也沒功能，可考量作森林或兒童遊戲場。東側入口景觀區設計也不精彩、地被植栽也不是只有草皮類。
2. 水岸邊亦要考量合適植栽，地面景觀水路是否可以連貫向東，亦可考慮澆灌。
3. 請考量多設置公共藝術及休閒設施。

審議 第四案	「三發地產股份有限公司台南市中西區星鑽段2420等1筆地號店舖、辦公室及集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	三發地產股份有限公司
			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><b>都市設計科：</b></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住宅區，現擬申請容積移轉 192%(移入基準容積 480%之 40%)。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點第 1 項第 1 款，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，得酌予增加，並以增加該接受基地基準容積之 10%為限，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) 本案依「變更臺南市都市計畫(中西區、安南區部分)土地使用分區管制(建築基地地下開挖率規定)專案通盤檢討案」對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案，需經都市設計審議委員會同意，地下開挖率提高已 10%為限之方向處理，本案依臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案土地使用分區管制要點第八條規定建築基地開挖率應不大於 70%，除連通道外應於基地境界線退縮至少 2 公尺以上開挖，本案規劃地下開挖率達 74.8%提請委員會同意，及基地植栽綠化、保水功能內容提請委員討論是否妥適。</p> <p>(三) 依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第四點規定：「建築基地應自建築線退縮 5 公尺以上建築。…並應設置適當街道家具供民眾休憩，…」。本案於南側退縮範圍未設置街道家具，不符規定，請修正。P3-6-1</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 申請書建築物色彩請增加立面之色彩。P1-1</p> <p>(二) 請標示屋突層顏色。P3-10-1 至 P3-10-4</p> <p>(三) 剖面圖字體加大，修改輔助虛線，另增加東西向剖面。P4-19</p> <p>(四) 建築物一層平面圖，請增加比例尺及指北針。P4-6</p> <p>(五) 報告書附件 P5-5 之後頁數非本案件。</p> <p>(六) 平面比例尺錯誤。P4-2、4-7、4-8</p> <p>(七) 請標示地下平面停車位號碼。</p> <p>(八) 圖面中之文字(過小)請標示清楚。</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	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><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>1.P4-8：本案觀特區二依土地使用管制規定，僅允許 3 樓以上做住宅使用，報告書 4-8 頁建築計畫二層平面圖，雖規劃本樓層為辦公室使用，惟每一辦公空間均設置獨立衛浴設備，是否符合一般辦公空間規劃？是否符合「職業安全衛生法」、「職業安全衛生設施規則」有關男女廁所分別設置為原則及浴室應男女分別設置等相關規定？請申請人說明後提請委員會討論。</p>	

		<b>都市計畫管理科：無意見。</b>
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	<b>公園管理科一版：</b> 1. 檳樹、光臘數、樟樹等日後為大喬木，種植間距請修正 6 公尺以上；藍花楹、青楓、紫薇、白水木、緬梔等日後為小喬木，種植間距至少 4 公尺以上。 2. 建議增加垂直綠化。
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. 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，本案已於 110.07.27 審議，決議：修正後通過。目前尚未提送修正報告書至本局。
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	案地非依《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	未提供意見。
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，本案位於中西區星鑽段 2420 地號等 1 筆土地，預計興建地上 24 層/地下 5 層之店鋪、辦公室、集合住宅（住宅數：176 戶）、建築物高度 79.75 公尺，基地面積 2,395.21 平方公尺，開發基地如非位於「重要濕地」、「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 款及第 26 條規定，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. 無障礙廁所不要放小便斗，應獨立設置。  委員二： 1. 一樓植栽配置的西側帶狀植栽樹底下，建議營造（地面鋪面）讓人停留的空間，而非帶狀的走道。  委員三： 1. 請補充公共藝術品的範例照片。	

審議 第五案	「聯上實業永康區中興段208、475~479、483、484、500地號店鋪、集合住宅新建工程(基地A)-車輛出入口再提會」都市設計審議案		申請 單位	聯上實業股份有限公司
			設計 單位	張文明建築師事務所 林怡君建築師事務所
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><b>都市設計科：</b></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： (一) 西側退縮尺寸有誤(各層平面)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一) 依本區細部計畫書中都市設計準則第二點(二)廣場式開放空間：「1. 第二種住宅區(附)及第三種住宅區(附)應依附圖指定位置分別留設單處面積不小於50m<sup>2</sup>(住二)及200m<sup>2</sup>(住三)之廣場式開放空間。2. 廣場式開放空間內應予適當植栽綠化及設置街道傢俱。3. 廣場式開放空間面積之計算，不計入依本計畫應予退縮建築部分面積。」，東北角範圍是否設置圍牆請說明。P3-2-1、3-2-3 (二) 請說明東北角圍牆圍塑空間為何。 (三) 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。請說明此次增加設置圍牆考量為何。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. 建議增加透水區域綠帶寬度。</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><b>都市規劃科：</b></p> <p>1. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-1-1)基地所在都市計畫，引用 98 年 9 月 16 日發布實施之『擬定永康六甲頂都市計畫細部計畫案(配合都市計畫圖重製)案』，現行土地使用分區管制規定為 109 年 12 月 18 日發布實施之「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」，建請於適當頁面敘明引用緣由，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.5-1-2)條次八有關應辦理都市設計審議項目及範疇規定，本計畫範圍內之<u>各項開發建築與公共工程均須依本計畫之都市設計準則辦理都市設計審議</u>，並俟審議通過後始得核發建築執照或進行工程開發。『附表三 1-3-2 臺南市都市設計審議意見修正辦理情形對照表』(p.5-1-2)三、(一)3.(4)回應意見“……採以代金繳納方式辦理。”尚未依條文內容說明，請就計畫區內停車場用地、其他道路用地等公共工程設計規劃、都市設計審議及預定開發期程各項，納入計畫書適當章節說明，請補充修正。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p><b>建築管理科二股：</b></p> <p>1. 本案店鋪總面積超過 500 平方公尺，依內政部 99.12.06. 內授營建管字第 0990810404 號函示：「…樓地板面積在 500 平方公尺以上之店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所均屬 B2 類組。…」，請於申請建照</p>	

		時依規辦理。 2. 其餘尚無意見。
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. 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，本案已於 110.08.17 審議，決議：修正後通過。目前尚未提送修正報告書至本局。
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	1. 案地非依《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。 2. 案地鄰近本市疑似遺址「網寮遺址」。 3. 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。 4. 《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。 5. 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：一、停止工程進行。二、變更施工方式或工程配置。三、進行搶救發掘。四、施工監看。五、其他必要措施。」 6. 《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。」 7. 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。
水利局	排水計畫	未提供意見。
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，本案位於永康區中興段 208、475~479、483、484、500 地號等 9 筆土地，預計興建地上 22 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅（住宅數：720 戶）、建築物高度 71.90 公尺，基地面積 12,782.38 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。 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>本局都市更新科：</p> <p>有關「聯上實業永康區中興段 208、475~479、483、484、500 地號店鋪、集合住宅新建工程（基地 A）」都市設計審議案會辦意見如下：</p> <p>1. 旨案屬「擬定臺南市永康區中興段 32 地號第 11 筆土都市更新事業計畫案」更新單元之一，實施者並依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條規定辦理，提供指定之社會福利設施或其它公益設施（本案為社會住宅），建築物及其土地產權無償登記為公有者，不計入容積。</p> <p>2. 本都市更新案由住二、住三、商二等三街廓作為跨街廓之更新單元，由各街廓捐贈約 15.6% 基準容積之社會住宅，換算都更免計容積可達 7,389.43M<sup>2</sup>，旨案住三申請都更提供公益設施免計容積為 7,112.78M<sup>2</sup> 未逾上限規定，合先敘明。</p> <p>3. 考量 P4-2 以「474 地號社宅面積免計」代稱上述免計入容積未能充分表達法令規定精神，建議該欄位修正名稱為「都市更新提供公益設施免計容積」較為適當。</p>	



委員 意見	無
----------	---

審議 第六案	「惠丞建設東區富農段1714等地號集合住宅」都市設計 審議案		申請 單位	惠丞建設有限公司
			設計 單位	謝侑達建築師事務所
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><b>都市設計科：</b></p> <p><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></p> <p>(一)依「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…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。前述人行道應與相鄰基地之騎樓地(人行道)順暢銜接」規定，本案基地西北側退縮 5 公尺範圍內設置部分汽車道，不符規定，請修正(3-1)。</p> <p>(二)承上規定，本案自建築線退縮 5 公尺範圍未設置適當街道家具，不符規定，請修正(3-1)。</p> <p>(三)依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第五點：「本審議原則適用範圍之建築基地，應視其提高後容積率，…1.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、街道家具或植栽綠化。…」，本案西南側及東側退縮 2 公尺範圍未設置街道家具及植栽綠化，不符規定，請修正(3-1)。</p> <p>(四)依「臺南市都市設計審議原則」壹、總則篇第十二點植物生長之最小土層厚度規定：「…喬木種植地點應依樹木大小在地面留設適當樹穴，該樹穴應以喬木為中心點，各向度留設寬度至少 1 公尺，其面積不得小於 1.5 平方公尺，樹距 4 公尺以上，且該樹穴得在不妨礙樹木生長情形下設置適當鋪蓋…」，本案基地西南側喬木樹距皆未達 4 公尺以上，不符規定，請修正(3-1)。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一)請確認本案圖說比例尺，請修正(3-1、3-7)。</p> <p>(二)東成街為 10M 道路，圖說誤載，請修正(3-1)。</p> <p>(三)請補充開放空間告示牌設置位置、建築線標示、開挖範圍線及基地周邊環境現況(3-1)。</p> <p>(四)本案非屬都市設計審議地區，故無需檢討都市計畫都市設計準則，請刪除(5-2-1~5-2-6)。</p> <p>(五)請補充高程剖面涉開挖範圍覆土情形(3-2、3-3)。</p> <p>(六)本案基地非屬南台南站副都心地區，退縮規定係依容積提升基地都市設計審議原則篇規定，故請修正都計土管第十六條檢討備註文字(5-1-4)。</p> <p>(七)各層圖說不清晰，請放大比例(4-3~4-8)。</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)請說明一層平面鋪規劃設計(3-1)。</p> <p>(二)請說明本案基地是否有規劃垃圾車及裝卸車臨停車位及出入動線(3-4)。</p> <p>(三)請說明基地與鄰地順平計畫</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>綜合企劃及審議科：</b> 1. P5-1-4：土管第十六條，本案非南台南站副都心地區，請更正。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b> 1. P5-1-3：停車空間未檢討店舖 496.11 平方公尺(P4-2)，請刪除「p3-15、3-16」（無此頁碼）。 2. P5-1-4：第 16 條規定，本案基地非屬南台南站副都心地區，請改為依臺南市騎樓地設置標準規定辦理。 3. 本案尚未申請容積移轉。</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><b>公園管理科一股：</b> 1. 苦楝、香楠等日後為中喬木，種植間距請修正 5 公尺以上。 2. 新植喬木，建議不要離建築本體太近，避免阻礙生長及樹木竄根造成建築物本體受損，建議調整喬木種植位置。 3. 建議增加垂直綠化。</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. 出入口因與道路非正交，請加大截角設施，並加強警示。 2. 考量機車性能不如汽車，且為減少汽機車於坡道會車或場內動線交織可能產生之碰撞，建議機車停車位集中於地下一層設置，汽機車混合坡道之坡度比建議調整為 1：8 或加強防滑設施。 3. 緊鄰坡道之機車位，請加強警示設施。</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>案地非依《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>
<p>水利局</p>	<p>排水計畫</p>	<p>未提供意見。</p>
<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>	<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」。 2. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 依書面資料審查，本案位於東區富農段 1714、1716、1718、1721~1731、1734、1736、1738 地號等 17 筆土地，預計興建地上 14 層/地下 3 層之店舖、集合住宅（住宅數：38 戶）、建築物高度 48.22 公尺，基地面積 1,629.12 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。 4. 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>列席意見</p>	<p>本局都市更新科： 有關 110 年度臺南市都市設計審議委員會第 17 次會議第 6 案：惠丞建設東區富農段 1714 等地號集合住宅」都市設計審議案會辦意見如下： 1. 旨案申請容積獎勵適用範圍為 1203.22m<sup>2</sup>(容積獎勵為基準容積 x40%)，餘 425.9m<sup>2</sup>不得計算容積獎勵，經查報告書所列全案基地平均增加容積獎勵率為 62.04%，尚符危老核定內容。 2. 旨案申請危老重建退縮獎勵部分，須自計畫道路或現有巷道退縮 4m，自鄰地境界線退縮 2m 以上建築並採淨空設計，經檢視圖面尚符相關規定。</p>	

	3.3-14 頁所附文件非核定函，請申請人補充檢附核定函文如附件。
委員 意見	委員一： 1. 建議增加基地西北側臨汽車道 2 公尺人行步道前之緩衝綠帶，加強人行通行安全。  委員二： 1. 請配合垃圾處理設備規劃垃圾車臨停區。  委員三： 1. 請降低鋪面色彩差異。