

113 年度臺南市都市設計審議委員會 第 13 次會議紀錄

中華民國113年9月23日府都設字第1132101077號函

113 年度臺南市都市設計審議委員會第 13 次會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 9 月 12 日(星期四)下午 14 時 00 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：徐召集人中強

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：

報告第 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。

八、審議案件：

審議第 1 案：「聲寶臺南市安平區旅館新建工程」都市設計審議案(古蹟聯審)(安平區)。

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 本案基土地使用分區為第二種特定文化專用區(特文二)，本次申請作為旅館使用，請依規定申請建築執照，不得違反該使用分區之允許使用項目。
- (2) 同意本案依本次所提退縮範圍之規劃，免受「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案(第二階段)」第十一條退縮建築規定之三、退縮地設計準則(一)：「臨道路臨道路退縮設計：臨道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 2.5 公尺淨寬之無遮簷人行步道。」規定之限制。
- (3) 同意本案因透水率不足提出增設雨水儲留再利用設施，且雨水回收儲水槽容量(m^3) $>$ 基地面積(m^2) $\times 0.119(m)$ 之補償措施，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 4 點規定之限制。

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2案：「北基國際安平區漁光段877、878等2筆土地店舖、集合住宅新建工程」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3案：「璽慶王建設善化區善昌段371地號等1筆集合住宅新建工程」都市設計審議案（善化區）。

- 決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。
(1) 本案同意規劃西側留設開放供公眾休憩使用之空地與建築線連接之寬度，免受「臺南市都市設計審議原則」容積提昇基地都市設計審議原則篇第七點（二）規定與建築線臨接之寬度應至少4公尺之限制。
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4案：「新營區民治段361-1地號民權里活動中心新建工程」都市設計審議案（新營區）。

- 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。

九、研議案件：

臨時提案研議第1案：「都市計畫規定建築物高度限制放寬申請案件之通案性決議」-研議案

- 決 議：同意依本次提案內容，修正有關都市計畫規定建築物高度限制放寬之通案性決議，作為未來申請單位規劃設計參考及後續審議依據。

審議 第一案	「聲寶臺南市安平區旅館新建工程」都市設計審議案 (古蹟聯審)		申請 單位	聲寶股份有限公司	
				設計 單位	九典聯合建築師事務所
初核 意見		審查 單位	審查意見		
		都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科	權責檢核 項目 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「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案(第二階段)」第十一條退縮建築規定之三、退縮地設計準則(一)：「臨道路臨道路退縮設計：臨道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分留設至少 2.5 公尺淨寬之無遮簷人行步道。」，本案基地西北側臨州平路退縮範圍先留設 2.5 公尺無遮簷人行步道，其餘部分留設喬木植生帶，不符規定，但因同條之第四點規定，如有特殊情形，經都市設計審議委員會審議通過者，不受規定限制，爰以上退縮範圍配置提請委員會討論(P.26)。</p> <p>(二) 依「私人建築都市設計審議原則篇」第四點規定，本案透水率應達 30%，又「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)>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(透水面積/基地面積)標準得調降為 25%...」，本案為地上 10 層建築設計，現檢討透水率檢討為 25%，請說明理由提請委員會同意(P.40)。</p> <p>(三) 依「臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二土地使用分區之整體街廓規劃與分期開發說明書」肆、整體規劃構想(二)帶狀開放空間規定：「現行都市計畫都市設計已規範鄰接洲平路之土地應留設 5 公尺開放空間，鄰接安平歷史水景公園及夕遊出張所之土地應留設 10 公尺開放空間。另為確保整體規劃後水岸視覺景觀與古蹟保存區之通透性，本計畫新增規範留設兩條南北向 8 公尺通道。帶狀開放空間應予以綠化並配置適宜之街道傢俱，臨歷史水公園側之帶狀開放空間部分則應採親水護岸設計，營造親水意象。」，本案鄰接洲平退縮 5 公尺範圍、基地兩側留設 8 公尺通道(本案地界兩側各退 4 公尺)帶狀開放空間未設街道傢俱，不符規定，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 全案圖說補標比例尺、指北針、空間名稱等資訊。</p> <p>(二) 確實標示全案附表四~六檢核結果之參照頁碼。</p> <p>(三) 補充模擬視角索引圖(P.16、17)。</p> <p>(四) 補充圖說檢討都設準則第 10 條機車停車位尺寸及車道寬度，並標示停車編號(P.29)。</p> <p>(五) 消防救災圖說與圖例標示不符(P.31)。</p> <p>(六) 停車與交通動線計畫，應包含人行、汽機車行、服務等進出動線，請確實分別標示(P.28、33)。</p> <p>(七) 補充無障礙動線進入旅館大廳動線(P.34)。</p> <p>(八) 圖說植栽總數為 10 棵，表列 11 棵，確認數量及標示種類(P.36)。</p> <p>(九) 本案綠覆檢討有誤，應包含基地範圍全部喬木、灌木及地被檢討</p>	

		<p>(P. 39)</p> <p>(十) 中庭喬木未檢討樹距。</p> <p>(十一) 「臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二土地使用分區之整體街廓規劃與分期開發說明書」移至附表四。</p> <p>(十二) 展示中心各層平面圖獨立頁面。</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：尚無意見。</p>
<p>都市發展局</p> <p>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：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：未提供意見。</p>
<p>工務局</p> <p>建築管理科</p>	<p>建築計畫 建築法令 其他主管法令</p>	<p>建築管理科一股：未提供意見。</p>
<p>工務局</p> <p>公園管理科</p>	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>公園管理科一股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 除特殊造景外，建議新植喬木苗木以米徑 6-10cm 為主，以提升存活率。 臨州平路一側人行道如新設出入口，請向本局養護工程科申請。 州平路一側既有行道樹如有影響施工出入之虞，請向本局公園科辦理自費遷移。
<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>無意見。</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>	<ol style="list-style-type: none"> 本案建築物用途係為旅館及住客藥局，依建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項規定屬第 3 類建築物，已於 113 年 8 月 19 日審議，決議：修正後通過。 委員重要意見為： <ol style="list-style-type: none"> (1) 基地出入口寬度僅 6 米，考量中型巴士進出需求，請檢視中型巴士行駛軌跡及迴轉半徑，如有轉向空間不足則請適度增加寬度。 (2) 因本案使用特性為高齡者長租，可預測接駁車及計程車使用率較高，建議於大廳周邊預留中巴及計程車臨停空間。 (3) 考量尖峰時段接駁車進出頻繁，易與汽車出入口動線產生衝突，請補充說明管制及疏導方式。
<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>	<ol style="list-style-type: none"> 案地鄰近本市直轄市定古蹟原臺灣總督府專賣局臺南支局安平分室，並位於安平暨鯤喜灣歷史街區緩衝區。 於案地進行相關開發行為時，應注意勿損及文化資產本體及所屬相關設施，並請注意與鄰近建物風格之調和，以利形塑整體風貌。 未來案地如開始有地表下挖情事(含假設工程)，惠請於開始下挖日 20 日以前通知臺南市文化資產管理處，以利現場勘查。 如於現地有基地下挖工程事宜，仍有涉及遺址之可能，建議自聘考古學者協助施工監看，俾利遺址保存。 於案地進行相關開發行為時，請留意《文化資產保存法》第 33 條、第 57 條第 2 項規定。
<p>水利局</p>	<p>排水計畫</p>	<p>未提供意見。</p>

	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 2004 地號等 1 筆土地(特文二)，基地面積 11,140.19 平方公尺，應請開發單位釐清補充下列各項，俾憑認定應否實施環境影響評估： <ol style="list-style-type: none"> (1) 請檢附是否「位於重要濕地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離 500 公尺以下」近 1 年之主管機關查詢回覆函。 (2) 若開發基地邊界與濕地邊界之直線距離 500 公尺以下，請檢附是否「屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者」之證明文件。
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. 未位於第三代淹水潛勢圖資「連續24小時降水500毫米」淹水潛勢區。 2. 開發面積未達2公頃免依水利法辦理出流管制。 <p>委員二(書面意見-古蹟委員)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、聲寶案主要車行出入動線為北側州平路，尚不致影響南側安平路進出夕遊出張所古蹟出入路徑。未阻礙古蹟參覽動線及遮擋古蹟之主體風貌。 二、聲寶案屬大型開發案，地下二層之開挖除應於施工中有建築法令規定之相關檢測觀察系統外，為免古蹟地層沉陷異動，請開發單位於地下室開挖施工期間針對古蹟動設置必要之偵測儀器，避免古蹟受損(如地下層沉陷之提前檢測)。 <p>委員三(古蹟委員)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、報告書內容部分 <ol style="list-style-type: none"> 1. 正文缺少2-4節「整體街廓規劃說明」；且目錄部分架構名稱與內文用語不一致須修正。 2. 第11、12頁，本案基地鄰近的是國定古蹟一處，市定古蹟四處，並非「歷史建築」，故2-2-1小節名稱須更正，且編碼錯誤(是2-6節)。 3. 第20頁，仍有二處，誤植為「歷史建築」須更正。 二、依〈台南市文化資產管理處〉，113年8月16日專案小組會議之部分意見如下： <ol style="list-style-type: none"> 1. 須補充“極太陽圖”，檢討日落時刻，本案大樓遮蔽「夕遊出張所」觀賞夕陽影響程度(以夏至至冬至時間為例)。惟第20頁是大樓夏至與冬至日的光影圖，與檢討目的不符合，須再補充說明(可以夕遊出張所西北角觀賞角度為例，說明無法欣賞落時段(月份為主))。 2. 一樓公共區域可以部份透空，尚可由「夕遊出張所」穿過視線欣賞局部的落日。 3. 開發單位除了認養公園外，亦可將市定古蹟的日常環境的維護管理納入認養的範圍。 4. 施工期間須擬定古蹟本體的監測系統，與緊急應變措施，在報告書須有專節的說明。 5. 結構系統設計與古蹟安全考量，基地宜以第三類軟弱地盤作為依據較為保守。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 補充說明本案土地使用分區特文二的文化設施相關規劃是否符合規定。 2. 整體環境應包含水景公園、旅館及展示中心等，惟展示中心與夕遊出張所特質與氛圍不一致，考量是否能微調其材質與形式之可能性，達到整體環境之調和。 3. 本家中庭開放空間目前無規劃連結室內與戶外的緣側外廊之相關設計，建議考量南部氣候及視覺穿透等特性，建議加強穿廊及半戶外空間規劃。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 報告書第20頁，除模擬夏至日與冬至日陰影，應進一步客觀分析大約幾時後照不到夕陽，這將影響本案設計之關鍵；並研析本案展示中心配置的位置是否合理，盡可能不干擾市定 		

古蹟的方位。

2. 報告書第 22 頁，照片示意圖建議更換本國人物照片較合適。

委員六：

1. 補充說明中庭的通風考量。
2. 本案中庭的兩處進出口皆採推門，考量本案使用者多為高齡者，中庭應符合無障礙設施規範等檢討，且中庭坡度設計建議採趨緩而非梯田式設計。
3. 本案中庭目前未見街道傢俱與大面積活動場域，建議配合提供高齡者駐留休憩設施及活動空間等規劃。
4. 本案中庭西北及東南側，因離進出口有段距離，應考量該處的植栽維護管理之服務路徑。
5. 本案衛浴空間應考量本國使用者慣用之設計，如淋浴空間、馬桶與洗手台配位等，且符合無障礙設施規範等檢討。

委員七：

1. 本案中庭設計構想為創造森林溪流，惟目前中庭水池規劃非呈現溪流式，而較屬水池包圍步道的封閉空間，未實際考量使用者行為與可及性，且開門設計與喬木產生衝突，建議整體考量修正。
2. 本案汽車入口廣場空間主要為停車使用，較無積極作用尚為可惜，建議創造本案入口意象。

委員八：

1. 本案基地臨州平路為主要臨路出入口，展示中心無地下開挖，垂直動線又分為旅館與展示中心兩區，二層至三層平面圖未確實表示旅館與展示中心之動線如何串聯，應加強考量展示中心垂直服務動線之需求並調整設計。
2. 展示中心的材質與旅館建物無相關呼應，且展示中心材質應用需特別小心，除消光處理外，建議進一步模擬其視覺反射夕遊出張所之影響。
3. 本案與北側水鳥公園應視為整體串連之開放空間，建議加強本案周邊環境關聯分析。
4. 本案基地北側於冬季相較市區明顯寒冷，建築本體尚無特別針對此作設計，應加強考量相關設計。
5. 補充說明地下機車停車後至服務區動線。
6. 本案廚房餐飲設備分布於地下一層及地面一層部分，污水處理要加強注意。
7. 本案地質分布不均勻及複雜，地質鑽探應確實。
8. 本案使用類別與項目要先釐清，營業與居住的消防區劃不同。
9. 建議參考鄰近大型建案的一層開放空間規劃，實際去感受此處夕陽景觀特色與建築規劃之關係。

委員九：

1. 本案應從夕照環境加以分析，即黃昏時分夕陽照到夕遊出張所的景色影響。
2. 報告書應適度加入歷史聚落的相關分析為佳。
3. 加強考量本案中庭通風設計。

委員十：

1. 報告書第 58 頁，補充模擬夜間光環境設計，並加強相關安全扶手、路緣設計及警示設施等。
2. 加強考量汽機車出入口兩旁的植栽及行走步道時的視距影響，提出改善措施。
3. 補充說明本案服務何種型態的高齡者，其身體狀況將影響本案規劃之定位。
4. 本案交通動線補充中型巴士、復康巴士、救護車及消防車的動線與空間檢討。
5. 機械停車位對於高齡者不易使用，不建議規劃予高齡者使用。

委員十一：

1. 補充本案背景說明特文二及歷史風貌區等闡述。
2. 本案一層平面配置建議加強與周邊環境視覺與動線關係。
3. 補充說明本案與市定古蹟的相關監測計畫。
4. 景觀規劃應加強考量高齡者的活動安全設施。

委員十二：

1. 本案基地位置極為重要，賦有歷史意義的空間場域，建議將安平歷史風貌園區的脈絡敘述放入報告書內。

審議 第二案	「北基國際安平區漁光段877、878等2筆土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	北基國際股份有限公司
			設計 單位	呂秩姍、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>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)補充開放空間獎勵圖說。 (二)地面高程剖面目前規劃 1/15 坡度設計過陡，建議考量人行體感舒適度為主，且植穴內土壤皆宜略低於人行步道高度較合理(P. 3-3)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一)B1 無障礙車位置梯廳動線如何規劃？ (二)退縮範圍之街道家具勿突出設置於步道上，並考量輪椅停放空間。</p> <p><u>地景規劃工程科</u>：尚無意見。</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><u>綜合企劃及審議科</u>：無意見。</p> <p><u>都市計畫管理科</u>：未提供意見。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<u>建築管理科</u> ：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	<u>公園管理科</u> ：本案無意見。	
	經濟發 展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	無意見。	
	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店舖、集合住宅，依建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項規定屬第 1 類建築物，已於 113 年 7 月 8 日審議，決議：修正後通過。</p> <p>2. 委員重要意見為： (1)考量地面層機車及自行車停車區步行至梯廳需跨越車道，建議應規劃合宜的人行通道。 (2)請加強地下一層汽、機車停車區間的阻隔設施。 (3)地下一層機車位編號 165 旁有視線受阻問題，請加強安全警示設施設置。</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	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、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。	
	水利局	排水計畫	未提供意見。	
	環保局	環境保護設施 計畫	1. 本案申請用地經查未公告為土壤、地下水污染控制場址、整治場址及	

	環境影響評估 其他主管法令	<p>土壤地下水污染管制區。</p> <p>2. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>3. 依書面資料審查，本案位於安平區漁光段 877、878 地號等 2 筆土地（商特-1(61)(附)），預計興建地上 24 層/地下 5 層之店鋪、集合住宅（住宅數：322 戶、店鋪數：3 戶）、建築物高度 80.9 公尺，基地面積 3691.53 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。</p> <p>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>
列席 意見	無。	
委員 意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <p>1. 未位於第三代淹水潛勢圖資「連續24小時降水500毫米」淹水潛勢區。</p> <p>2. 開發面積未達2公頃免依水利法辦理出流管制。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 本案透水面積檢討景觀鋪面示意圖有誤，請修正。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案地面層東側規劃排狀機車位，視覺感受不舒適，建議調整集中至車棚，便於提供更多開放空間；或排狀車位以綠化適度作間隔，創造些許綠意。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 考量緊急逃生需求，調整一層樓梯開門方向。</p> <p>2. 地下一層緊急發電機與地面層排煙口位置確認，排煙出口以不影響步行空間與景觀為主。</p> <p>3. 垃圾蒐集區設置位置離電梯位置甚遠，不便使用，建議調整。</p> <p>4. 補充空調機垂直剖面位置圖說。</p> <p>5. 提醒地面層店鋪管路、設備等管道檢討確認。</p>	

審議 第三案	「璽慶王建設善化區善昌段371地號等1筆集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	璽慶王建設有限公司
			設計 單位	葉士玄建築師事務所
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「臺南市都市設計審議原則」容積提昇基地都市設計審議原則篇第七點(二)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，其與建築線臨接之寬度應至少 4 公尺，或與沿街步道式開放空間臨接之寬度應至少 6 公尺，且開放空地之各向度留設寬度應至少 4 公尺。」及第七點(三)規定：「開放供公眾休憩使用之空地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」。本案應留設 20%以上供公眾休憩使用空間部分各向度不足 4 公尺且部分阻礙視覺可視性，且未設置街道家具，不符合上述規範，故提會討論。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 申請案名、附表一建築物用途等請補上「店鋪」文字以符合實際規劃；附表一住宅戶數請查明後修正。</p> <p>(二) 缺臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢結果文件資料，請補附。</p> <p>(三) 附表一內容欄位有誤，請查明後修正。</p> <p>(四) 附表二頁次有缺漏，請查明後修正。</p> <p>(五) 部分圖說道路寬度、指北針、比例尺、公眾休憩使用空間告示牌位置、重要標示線等有缺漏或有誤，請查明後修正。</p> <p>(六) 部分圖說文字呈現或解析度不清楚，請調整修正。</p> <p>(七) 請清除部分圖說中無涉都市設計審議之內容。</p> <p>(八) 補上平面圖建築物四周高程。</p> <p>(九) 請確認喬木數量後併同修正所涉數據。</p> <p>(十) 機車停車位四周喬木部分屬大喬木，樹穴及樹距不足，請調整修正。</p> <p>(十一) 部分附表內容欄位有誤，請查明後修正。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 一層垃圾車臨停車位、無障礙汽車位、地下一層編號 2 車位；地下二層編號 16-18 車位；地下三層編號 32-34 車位之規劃停車進出動線是否合理，請補充說明。</p> <p>(二) 北側無障礙機車停車位至梯廳動線如何規劃，請補充說明。</p> <p>地景規劃工程科：尚無意見。</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>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. 土管部分無意見，危老獎勵部分請依更新科意見辦理。</p> <p>都市計畫管理科：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	建築管理科一股： 1. 本案是否需依臺南市低碳自治條例規定辦理，建請釐清。 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，本案檢討仍請確實依據建築技術規則辦理。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	公園管理科一股： 1. P18，杜英、樟樹屬大喬木，每株樹距應 6 公尺以上，避免阻礙生長，調整後請重新檢討綠覆面積，請確認。 2. 植栽帶寬度至少保留 2 公尺以上，調整後請重新檢討綠覆面積，請確認。 3. 請增加街道傢具之座椅及增加扶手以利休憩使用。 4. 建議喬木與建物間距離應至少 2m，且應有導根版避免影響結構物。 5. 建議人工地盤、臨道路水溝旁，所植喬木請加設導根版，減少日後竄根問題。 6. 車道進出口周邊不得設置遮蔽視線植栽或設施物，以維持視覺的通視性。 7. 建議地下室開挖範圍內的喬木以小喬木、生長速度較慢的植栽或灌木等，以免日後樹竄根破壞建築本體。 8. 建議地下室開挖範圍內所植喬木請加設導根版，減少日後竄根問題。
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	無意見。
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. 基地住宅 50 戶、店鋪 1 戶，實設汽車停車位 48 席、機車停車位 62 席，為避免停車外部化，建議於基地內規劃足夠停車空間。 2. 地下停車場進出坡道寬 3.5 米，僅得以單向輪流進出，平面層車輛等候會車之空間，建議於基地內規劃留設。
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、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。
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，本案位於善化區善昌段 371 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 12 層/地下 3 層之集合住宅(住宅數：50 戶)、建築物高度 41.8 公尺，基地面積 1253.32 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。
列席意見	無。	
委員意見	委員一(書面意見)： 1. 未位於第三代淹水潛勢圖資「連續 24 小時降水 500 毫米」淹水潛勢區。 2. 開發面積未達 2 公頃免依水利法辦理出流管制。	

委員二：

1. 建議垃圾車停車位與無障礙坡道位置相互調整，並將整體空間坡度拉緩，如此所設置無障礙坡道或許有機會無需設置扶手欄杆，讓整體空間的開放性更佳。

委員三：

1. 依規定提供20%休憩性空間之休憩性與公共性略顯不足，建議建築量體往後移，如此前方所留設的空間效果及品質會比較好。
2. 建物門庭前劃設垃圾車位車位似乎對整體環境意象不佳，建議調整。

委員四：

1. 機車車道有必要設計與人行共用？如果機車車道鋪面使用步道磚則很容易破損，請再考量。
2. 機車車道與人行空間併用，是否能有區隔動線之相關設計，請再考量。

委員五：

1. 基地周邊是否有圍籬區隔？

委員六：

1. 建議汽車車道入口道至地下層之車道調整至4M，以提高安全性。
2. 空調設備規劃需要再好好考量，包含其未來安裝維護人員之安全性等，例如部分主機若是放在露樑上，則要考量管線如何佈設等。

委員七：

1. 20%供公眾使用休憩性空間往後至端景兩側的空間綠化及休憩性不足，建議調整加強。
2. 地面無障礙機車停車區至建築物之間的休憩角色定位不明，綠化配置角色不明，請再加強。
3. 機車車道動線過長，且機車出入及汽車出入動線有交織的情況，請考量。

委員八：

1. 機車車道過長且近鄰房，進出產生的噪音容易對鄰居有干擾，請考量。
2. 後方機車停車空間如有防救災問題，要如何解決。

委員九：

1. 承諾調整部分及修正補充部分請再規劃處理。
2. 基地四周可以增加植栽帶，調整後請補剖面圖。

審議 第四案	「新營區民治段361-1地號民權里活動中心新建工程」 都市設計審議案		申請 單位	臺南市新營區公所
			設計 單位	莊欽淇建築師事務所
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：無。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 依據都市計畫「檢討後都市設計準則」第 3 條規定，「戶外停車空間 50%以上面積之鋪面材料應採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，...」，請補充檢討。</p> <p>(二) 請補充街道家具圖說，包含尺寸、材質及顏色(P3-10)。</p> <p>(三) 模擬圖請補充座椅(P3-13)。</p> <p>(四) 立面材質圖請補充索引圖及座椅(P3-11、3-12)。</p> <p>(五) 請補充本案基地面積扣除騎樓地之建築技術規則條文內容(P4-1)。</p> <p>(六) 平面圖請區分灌木草地之圖例(P4-2、4-3)。</p> <p>(七) 立面圖及剖面圖請補充植栽(P4-6、4-8、4-10)。</p> <p>(八) 立面圖請補繪預留太陽能光電板位置。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明本案好望角位置，建議於基地整體規劃(P3-10)。</p> <p>(二) 請說明本案空調室外機及管道位置並補繪於平面圖。</p> <p>地景規劃工程科：尚無意見。</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>都市規劃科：</p> <p>1. 申請書(p. 1-2)「基地面積」欄位內容為602.81m²，與面積計算表(p. 4-1)及計畫書其他章節內容為649.22m²未符，請釐清修正；另面積計算表(p. 4-1)內法定空地面積、建蔽率及容積率……等欄位，為何計算基準得以扣除騎樓面積，請應敘明理由或補充相關法令規定，以利檢核，請補充修正。</p> <p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-2)條次十四有關退縮建築規定檢討，建請修正備註欄位說明為「本案基地面積649.22m²，非屬1.市地重劃整體開發地區，應依2.前項以外地區規定檢討，惟住宅區申請建築面積未達1,500平方公尺，故免退縮建築；另本案非屬3.興國中學(文教區)東側及南側之附帶條件住宅區檢討範疇、非屬4.之道路交叉口建築，免依規定退讓截角。」，請補充修正。而留設騎樓地與本條文建築退縮規定之意涵相異，如需敘明，建請修正說明內容為「本案臨接計畫道路寬度15公尺以上，依規定留設4公尺寬度之騎樓地。」，請修正。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-2)條次十五有關停車空間劃設標準檢討，建請修正備註欄位說明為「本案基地非屬1.市地重劃整體開發地區，應依3.前項以外地區規定檢討，依建築技術規則第59條規定……，本案實設停車位**輛。」，請修正；另參照頁次p. 4-1(面積計算表)及相關頁次p. 3-5(停車與交通動線計畫)</p>	

		<p>內容，亦請補充說明依各法令規定（含相同法令不同法條）分別應設置之停車位數量，及實設停車位數量，請補充修正；另計畫書內容汽車停車位2輛之圖示均為無障礙停車位，建請釐清修正或應補充說明。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-2) 條次十六有關綠化面積檢討，參照頁次p. 3-6植栽計畫之綠化面積141.04m²，建請補充計算式，請補充修正。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 本案建築基地面臨公告圖中標示「已開闢計畫道路」者，得免向本局申請建築線指定。</p> <p>2. 本案尚無申辦容積移轉。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>建築管理科二股：</p> <p>1. 本案是否需依臺南市低碳自治條例規定辦理，建請釐清。</p> <p>2. 本案設置廚房，應裝設油脂截留器，是否影響透保水、綠化位置，請釐清。</p> <p>3. 本案面積計算騎樓地、騎樓、法定空地、建蔽率、容積率等面積計算有誤，其為建築師簽證範圍，本案檢討仍請確實依據建築技術規則辦理。</p>
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>公園管理科一股：</p> <p>1. P1-1 之標示與後面頁次不符，請確認。</p> <p>2. P3-6 未標示喬木間距，請確認。</p> <p>3. P3-6，樟樹屬大喬木，每株樹距應 6 公尺以上，避免阻礙生長，調整後請重新檢討綠覆面積，請確認。</p> <p>4. 植栽帶寬度至少保留 2 公尺以上，調整後請重新檢討綠覆面積，請確認。</p> <p>5. 請增加街道傢具之座椅及增加扶手以利休憩使用。</p> <p>6. 建議喬木與建物間距離應至少 2m，且應有導根版避免影響結構物。</p> <p>7. 建議人工地盤、臨道路水溝旁，所植喬木請加設導根版，減少日後竄根問題。</p> <p>8. 車道進出口周邊不得設置遮蔽視線植栽或設施物，以維持視覺的通視性。</p>
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	無意見。
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. 建議設置無障礙機車停車位。
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、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。
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	<p>1. 本案申請用地經查未公告為土壤、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，本案位於新營區民治段 361-1 地號地號等 1 筆土地（住宅區），預計興建地上 2 層/地下 0 層之活動中心，基地面積 602.81 平方公尺，無「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之適用。</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</p>

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(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 未位於第三代淹水潛勢圖資「連續24小時降水500毫米」淹水潛勢區。 2. 開發面積未達2公頃免依水利法辦理出流管制。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案屋頂層具高差，請補繪太陽能光電板位置並說明未來維修動線。 2. 請釐清屋頂層是否放置會議室之空調設備，以及是否與其他設備衝突。 3. 請說明台電受電室、每層之受電盤位置及水塔位置，並補繪於圖說。 4. 請說明汙水處理設備位置，並補繪於圖說。 5. 請說明蹲式馬桶是否採降板規劃。 6. 目前2個無障礙車位規劃共用下車區，應考量上下車之空間是否足夠。 7. 請釐清本案是否為無機房電梯，倘屬有機房電梯，請釐清其OH距離是否足夠。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議地面層之無障礙車位可以往西側調整，東側可增加綠化面積。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 該如何進入維修管理位於較低處之屋頂平台上之太陽能光電板？從3D外觀圖來看，兩屋頂平台除了有高低差外、還有造型牆面阻隔，從較低之屋頂平台地坪起量，該女兒牆至少有兩米(90+110)高。 2. 屋頂平面圖與模擬圖不一致，請修正。 3. 無障礙樓梯在低處終點之扶手有水平延伸30公分的規定，請調整。 4. 有裝設無障礙扶手小便斗中心須與兩側導擺有至少50公分的淨寬。 5. 一樓大門入口上方會有糞管，建議調整或美化處理。 6. 目前二樓規劃之管道間位置，廁所管線會穿過梯廳，建議調整位置。 7. 一樓入口階梯寬度大於6公尺，需設置中央扶手，請修正。 8. 一樓戶外無障礙坡道之扶手建議勿落地。 9. 本案於屋頂規劃太陽能光電板考量立面美觀，建議勿採欄杆規劃。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一樓平面圖呈現之虛線非上方投影線，建議調整表現方式。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明本案規劃與周邊之關係為何，並說明鄰接派出所側是否為既有圍牆。

研議 第一案	「都市計畫規定建築物高度限制放寬申請案件之通 案性決議」-研議案	提案 單位	臺南市政府都市發展局
-----------	-------------------------------------	----------	------------

壹、法令依據：

- 一、依「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)」土地使用分區管制要點第二十二條第一款第一目規定辦理。
- 二、「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」都市設計準則第五條第一款第六目規定辦理。

貳、說明：

- 一、依112年11月發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)書」，其中第四章第四節土地使用分區管制要點第二十二條特定地區之建築物高度限制如下：一、九份子市地重劃區(一)「『住四-1』住宅區建築物高度不得高於21公尺，但經都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。都市設計審議委員會為審議『住四-1』住宅區申請建築物高度提升案件，得另訂相關審議規範或處理原則」。

說明



- 二、另前項都市計畫土地使用分區管制要點第十八條「二、其他指定地區容積獎勵如下：(一)九份子市地重劃區：2.提高綠覆率，並降低建蔽率:建築基地應以複層植栽之方式使綠覆率達60%以上，且建蔽率低於40%者，獎勵法定容積率之5%。」

- 三、又依111年10月發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)書」第七節都市設計準則第五條A12(科技工業區(東區部分))第一款、建築基地配置(六)住宅區建築物高度與量體「為塑造本地區特殊建築景觀及優美天際線的形成，本地區建築物高度設計，應符合下列之規定，但經都市設計審議委員會審議通過者，不在此限(高度及量體管制如圖6-52及圖6-53住宅區高度與量體管制規範圖)。」

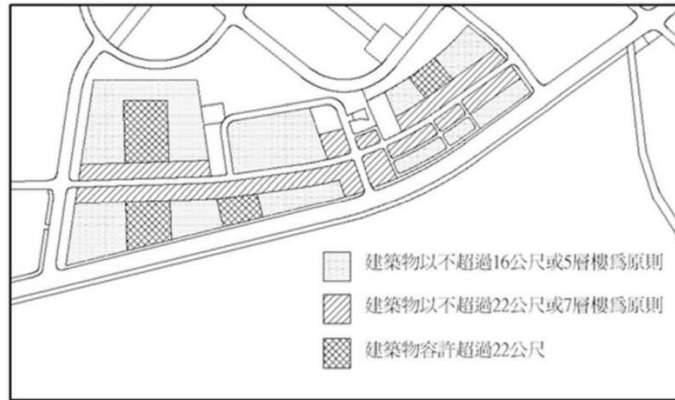


圖 6-52 住宅區高度與量體管制規範圖（一）

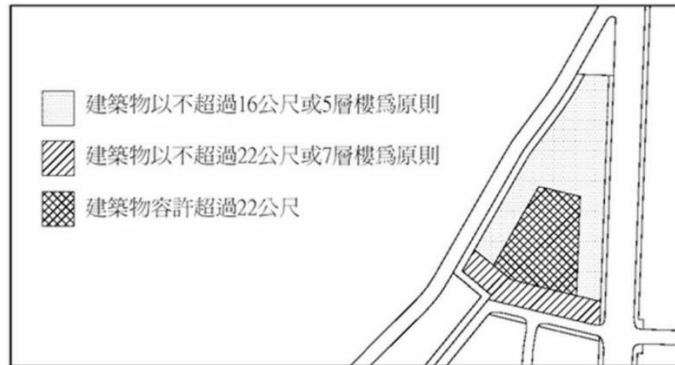


圖 6-53 住宅區高度與量體管制規範圖（二）

四、前揭都市計畫有關「九份子市地重劃區住四之一」及「科技工業區住宅區」之高度限制，於113年臺南市都市設計審議委員會第6次會議通案性決議如下：

因容積移入申請建築物高度放寬之都市設計審議案件，應符合下列規定：

- (一) 建蔽率應小於 40%，且綠覆率應達 60%以上，且基地面積 30%以上應開放供公眾休憩使用。
- (二) 應自基地境界線退縮 5 公尺以上建築，並留設至少 2 公尺以上之人行步道。
- (三) 基地內各棟(幢)建築物間之淨寬度達 8 公尺以上。
- (四) 如申請移入容積之建築基地，應額外提供公益性回饋，並以樓地板面積或代金為限：

1. 樓地板面積：以設置室內型設施為限（例如公共化幼兒園、社區長照機構、社會住宅、其他社會福利或公益設施等），產權需無償捐贈予市府，並需取得該目的主管機關同意。
2. 自願捐贈代金：
 - (1) 回饋樓地板面積未達 166 平方公尺(50 坪)或經無適當需求機關者，應以代金方式回饋，並以所在區公所受理機關。
 - (2) 前款代金計算如下：

$$P=(A \times 0.2\%) \times S$$

P：回饋代金 A：建築基地之總樓地板面積(m²)
S：當年度里社區活動中心預算編列之單位造價(113 年以每坪為新台幣 18 萬元計)
 - (3) 代金得作為區公所轄區公園、綠地、好望角、道路等之相關設施、設備、或植栽、環境維護改善費用。

<p>提會 研議 內容</p>	<p>考量都市設計審議之應以環境景觀改善為優先考量，建議公益性回饋之代金捐贈改納入「臺南市都市發展更新基金」，以提升整體運用效益並明確未來之執行，又配合審計機關要求基金收入應專款專用，爰前揭代金捐贈收入，於後續年度起編列相關預算，由本局執行或補助各區公所辦理地區環境改善、社區營造等相關計畫，以提升整體景觀效益，爰建議修改通案性決議如下：</p> <p>「建築基地因申請移入容積，依都市計畫規定建築物高度限制之建築基地需經都市設計審議委員會審議通過得放寬者，因移入容積所增加之居住人口及建築量體，將造成基地周邊公共設施容受力、交通負荷及日照通風等環境景觀影響，爰需符合下列規定(未申請移入容積則不在此限)：</p> <p>(一) 建蔽率應小於 40%、綠覆率應達 60%以上，且基地面積 30%以上應留設為沿街步道式、廣場式開放空間或開放法定空地供公眾休憩使用。</p> <p>(二) 應自基地境界線退縮 5 公尺以上建築，並留設至少 2 公尺以上之人行步道。</p> <p>(三) 基地內各棟(幢)建築物間之淨寬度達 8 公尺以上。</p> <p>(四) 應額外提供公益性回饋，並以自願捐贈樓地板面積或自願捐贈代金為限。</p> <p>捐贈樓地板面積或代金內容如下：</p> <p>1. 樓地板面積：以設置室內型設施為限(例如公共化幼兒園、社區長照機構、社會住宅、其他社會福利或公益設施等)，需取得該目的主管機關同意並簽訂協議書，產權無償捐贈予臺南市政府。</p> <p>2. 代金(應簽訂協議書並於都市設計審議報告書核定前完成捐贈)：</p> <p>(1) 回饋樓地板面積未達 166 平方公尺(50 坪)或無適當需求機關者，得自願捐贈代金至「臺南市都市發展更新基金」。</p> <p>(2) 前款代金計算如下：</p> $P=(A \times 0.2\%) \times S$ <p>P：回饋代金(元) A：建築基地之總樓地板面積(m²)</p> <p>S：平均單位面積市價(元/m²) (市價參照「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」代金查估評定方式辦理)」</p>
<p>委員 意見</p>	<p>委員一：</p> <p>1. 「建蔽率應小於 50%」誤植，請修正為「建蔽率應小於 40%」。</p> <p>2. 高度突破案建如果是安南區某個建案或社區，代金回到共同基金底下如何確保該區或鄰近地區使用？</p> <p>委員二：</p> <p>1. 「綠覆率應達 60%以上」，太容易達成了，如果是要設成門檻要求的話建議提高。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 補助各區公所辦理地區環境改善、社區營造、環境綠美化、後續改善維護成本，可以使用在該區域或鄰近社區，可以優先補助申請基地影響的行政區、所在或鄰近之社區。</p>