

113 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113年12月3日府都設字第1132472062號函

113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113年11月21日(星期四)下午02時30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：「臺南市政府社會局北區東豐段1245-5地號等7筆土地長照中心新建工程」都市設計審議案(古蹟聯審)(北區)

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2案：「新營區北紙段81地號等17筆土地工務段宿舍整建及環境優化工程」都市設計審議案(新營區)

決 議：請釐清本案是否為路權範圍，倘屬路權範圍則依交通部高速公路局權責辦理，比照南科模式由高公局自行審查，無須提送本委員會審議。

審議第3案(依申請予以撤案)：「桂田酒店永康區鹽新段583地號旅館新建工程」都市設計審議案(永康區)

審議第4案：「北揚開發股份有限公司台南市安南區怡北段1365、1370~1372等4筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案(安南區)

決 議：1. 除以下幾點決議外，本案修正後通過：

(1) 同意本案臨計畫道路側退縮配置得依提會內容辦理

，免受都市計畫說明書之土地使用分區管制要點第 15 條第 2 款「應自計畫道路境界線起，設置 2 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。」之規定限制。

(2) 本案機車停車位數量請儘量增加，並建議儘可能每戶之 1.2 輛，並增設無障礙機車位。

(3) 同意本案可移入容積以基準容積之 25.428% 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。

(4) 本案因申請容積移轉所提出之公益性回饋計畫，請完成相關之行政程序，檢附與主管機關簽訂之行政協商紀錄(協議書)或認養契約等相關文件。

2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核辦理核定。

審議第 5 案：「北揚開發股份有限公司台南市安南區怡北段 1388~1391、1398、1399 等 6 筆地號集合住宅新建工程」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) 同意本案臨 8 米、10 米計畫道路側退縮配置得依提會內容辦理，免受都市計畫說明書之土地使用分區管制要點第 15 條第 2 款「應自計畫道路境界線起，設置 2 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。」之相關規定限制。

(2) 本案機車停車位數量請儘量增加，並建議儘可能每戶之 1.2 輛，並增設無障礙機車位。

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 6 案：「嘉鑲開發臺南市東區平實段 32 等 1 筆地號店鋪、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 4 公尺人行通道規劃於基地南側一樓室外，免受「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第 2 點，並請於核定報告書加強補充說明人行步道之串連規劃。

(2) 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7案：「遠雄建設事業股份有限公司臺南市中西區星鑽段2430地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案（中西區）

決 議：本案請依審查意見修正或回應後，再提送都市設計審議。

九、研議案件：

臨時提案研議第1案：修訂「臺南市都市設計審議原則」肆、容積提升基地都市設計審議原則篇第九點研議案

決 議：本案同意依提案內容辦理，並授權業務單位函頒實施。

審議 第一案	「臺南市政府社會局北區東豐段1245-5地號等7筆土地 長照中心新建工程」(古蹟聯審)都市設計審議案		申請 單位	臺南市政府社會局
			設計 單位	黎光樺聯合建築師事 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：無。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 平面圖請標示分區界線及室內外高程。</p> <p>(二) 車位補標示編號。</p> <p>(三) 請補充鋪面圖例(P3-8)。</p> <p>(四) 補充四向立面材質圖(P3-11)。</p> <p>(五) 二樓以上平面圖請標示退縮線。</p> <p>(六) 剖面圖請標示柱位線及比例(P4-9)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明基地人車動線與周邊銜接以及西側公園道開闢期程是否能銜接。</p> <p>(二) 請說明空調室外機規劃位置。</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>綜合企劃及審議科：無審查意見。</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： 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	公園管理科一股： 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. 基地汽車停車位以垂直路面方式佈設，車輛停放所需操作空間較大，恐易與公園道主線車流產生交織衝突風險，請加強相關警示設施。</p> <p>2. 汽車停車位是否距道路交叉口五公尺以上？請補充標示於圖面。</p> <p>3. 南側東豐路設有 2.5 米公有人行道，經本案退縮之好望角後卻缺乏行人通行空間，對於步行前往長照中心較不友善。</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	<p>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、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。</p> <p>2. 案地附近有本市直轄市定古蹟原日軍台南衛戍病院及原台南中學校講堂，需注意與周遭環境氛圍之調和，以利形塑整體風貌。</p>	
	水利局	排水計畫	無意見。	

	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"> 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，本案位於北區東豐段 1242-5、1242-6、1243、1243-1、1243-10、1243-11、1243-12 地號等 7 筆土地(商特-2(1)、住七)，預計興建地上 4 層/地下 0 層之活動中心、長照中心，基地面積 681 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 24 條第 1 項第 2 款規定，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。 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>古蹟委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地所在位置與原台南中學講堂以都計道路及鐵道相隔，與衛戍病院則以前鋒路及東豐路相隔，兩處古蹟與本案屬不同街廓，並無違反文資法第 34 條之疑慮。 2. 本案基地與兩處古蹟位處不同街廓，建築物之量體造型對兩處古蹟不致造成街廓景觀及環境氛圍之強烈影響，本案採簡約造型設計，對於兩處古蹟在都市景觀視覺之衝擊相當有限，應屬適宜之方案。 3. 文資法第 38 條之審查內容關於開放空間景觀植栽等項，因計畫道路之分隔及兩處古蹟均位處校園範圍，本案應可免予檢討。 <p>古蹟委員二(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案雖鄰近街廓有二處古蹟，惟相距已非視線所及，無文資法 34 條遮蔽古蹟外貌或阻礙其觀覽通道之虞。 <p>委員三：</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>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明基地北側小門用途為何。 2. 請考量地面一層無障礙廁所在使用之合理性動線，並妥適調整。 3. 座椅規劃請考量輪椅停放空間，並妥適增加扶手。 4. 請說明化糞池位置 5. 請釐清屋頂綠化範圍與太陽能光電板安裝維修動線是否衝突。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案規劃為長照空間，但人車進出動線並未區分，建議調整。 2. 請說明高齡者與鄰近公園之動線規劃為何。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案停車動線規劃太緊迫，無緩衝空間。 2. 本案景觀規劃較弱。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請考量本案汽車停車位是否可以代金方式處理，或將一樓規劃為停車空間。 2. 目前室內活動空間較大、室外空間不足，建議設置露台或陽台並規劃親子廁所。 		

委員八：

1. 請說明本案停車規劃是否有考量未來西側公園道開闢後之人車動線。
2. 無障礙汽車位緊鄰西側公園道，使用者前往大廳動線需要通過公園道，極不合理。
3. 本案為長照中心，未規劃汽車臨停位置，請說明如何因應。
4. 本案機電設備都規劃在屋頂層，請考量後續維護管理問題。
5. 平面請標示汗水處理設施及化糞池位置。
6. 目前西側公園道尚未開闢，請說明本案高程依據為何，以及與北側加油站之高程關係。
7. 請補充本案緊急疏散動線，並釐清基地北側通道之小門是否影響逃生動線。

委員九：

1. 未來西側公園道施工期，社區巴士如何接送長者?應提出人車臨時出入口應變計畫。
2. 建議規劃高齡者之戶外休憩空間，如於各層規劃露台及陽台。
3. 未來西側公園道開闢後與本案如何預留人行之銜接動線。
4. 請說明車行動線與基地南側人行道的安全管制方式。
5. 請釐清本案是否作為里活動中心使用或僅作為長照中心使用，並一併修正報告書內容。

審議 第二案	「新營區北紙段81地號等17筆土地工務段宿舍整建及環境優化工程」都市設計審議案		申請 單位	交通部高速公路局南 區養護工程分局
			設計 單位	黎光樺聯合建築師事 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：無。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 補充新增大門及圍牆立面圖說。</p> <p>(二) 植栽計畫請以 1/300 呈現，並套繪建築面積範圍。</p> <p>(三) 太陽能光電板請補充加總計算式(P4-6)。</p> <p>(四) 車棚 A、C 平面圖請標示建築面積範圍(P4-7、4-8)。</p> <p>(五) 宿舍立面圖請區分整建、新建範圍並補充太陽能光電板(P4-9~12)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案屬於公共設施用地，依據都市計畫土地用分區管制要點第 14 點規定，「自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。…」，本案退縮 3 公尺範圍不得新增圍牆等構造物，惟既有圍牆不符規定，請說明處置方式為何?(P3-1)。</p> <p>(二) 請釐清車棚位置是否在 5 公尺退縮範圍內(P3-1)。</p> <p>(三) 請說明本案路權範圍為何，並釐清是否應提送工務局申請建築執照。</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. 本案未檢附都市計畫土地使用分區管制要點查核表，建請補充。</p> <p>都市規劃科：</p> <p>1. 申請書 (p. 1-2) 之實設建蔽率(%)25.56%及實設容積率(%)36.000%檢討結果，與面積計算表 (p. 4-2) 數據未符 (分別為 25.59%及 36.03%)，請釐清修正；另計畫書內各項檢討數據，請修正為小數點後 2 位數，請修正。</p> <p>2. 本案基地所在都市計畫為 109 年 4 月 24 日發布實施之「變更新營都市計畫 (第三次通盤檢討) (含計畫圖重製) (第一階段) 案」，適用之土地使用分區管制為 109 年 5 月 7 日發布實施之「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」。</p> <p>3. 區位現況 (p. 2-1) 基地位置周邊 500 公尺範圍都市計畫圖，對應之圖例請依 109 年 4 月 24 日發布實施之「變更新營都市計畫 (第三次通盤檢討) (含計畫圖重製) (第一階段) 案」都市計畫圖修正，如：“道(溝)”誤繕為“溝”，另圖例名稱“加油站用地”誤繕為“加油站專用區”、“文</p>	

		<p>小用地”繕打為“國小學校用地”、“水溝用地”則應為“道路用地兼供溝渠使用”，請釐清修正。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-1) 條次十四有關建築線退縮規定檢討，本案機關用地應依“2. 前項以外地區，……”檢討，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線退縮 3 公尺建築，惟依參照頁次 p.3-3 之全區配置圖，建築線退縮範圍內查有部分構造物，建請應詳予標示說明，如屬都市設計準則 (p.5-3) 條次五之特殊情形，則應經臺南市都市設計審議委員會審議通過後，以委員會審議決議為準，請補充修正。</p> <p>5. 「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，備註欄位第 2 點說明，請修正為“非屬本案檢討範疇”，另參照頁次請依第 3、4 點說明建議新增 p.4-2；又本案係屬於部分增建、部分新建，請於備註欄位補充停車空間檢核結果（數據或文字說明），請補充修正。</p> <p>6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-2) 條次十六有關建築基地內綠化面積檢討，條文文字“綠地監供……”誤繕，請修正；另依參照頁次 p.3-6，綠化面積係地被+灌木+植草磚，惟植草磚依 p.3-8 為“綠覆面積”，請釐清修正。</p> <p>7. 案地為機關用地係屬公共設施用地，應依其指定目的使用；另依都市計畫法第 41 條規定，都市計畫發布實施後，其土地上原有建築物不合土地使用分區規定者，除准修繕外，不得增建或改建。</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. 本案宿舍設有廚房，是否需設置設油脂截留器，請依規定檢討。</p> <p>2. 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>3. 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。</p> <p>4. 經查本局建築管理資訊系統新營區北紙段 81 等 16 筆地號及重測前茄苳腳段 0420-0013 等 16 筆，尚無建築執照等相關紀錄。</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. P3-6 新植喬木未標示間距，請確認。</p> <p>2. P3-6 新植喬木圖例不完整，請確認。</p> <p>3. P3-6，楓香、九芎、苦楝、光臘樹屬大喬木，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	<p>1. 基地既有宿舍整修為備勤室、單身宿舍與交誼廳，並新建一棟眷屬宿舍，其所衍生的汽、機車停車需求，請於基地內滿足。</p> <p>2. 因基地北側出入口西移，原公車候車亭位置調整事項請先洽本市公共運輸處辦理。</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	無意見。
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"> 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，本案位於新營區北紙段 81 地號等 17 筆土地(機關用地(機十四))，基地面積 12,495.15 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。 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： <ol style="list-style-type: none"> 1. 部分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，建請注意建物高程管理。 2. 開發面積未達 2 公頃免依水利法辦理出流管制。 	

審議 第四案	「北揚開發股份有限公司台南市安南區怡北段1365、1370~1372等4筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	北揚建設股份有限公司
			設計 單位	曾永信建築師事務所
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) 本案依土地使用分區管制要點第十五條第二款：「前款各表規定…應自計畫道路境界線退縮 2 公尺建築者，其退縮部分…應自計畫道路境界線起，設置 2 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。」、第三款：「退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受第一款及第二款規定限制。」本案臨計畫道路側退縮配置不符規定，需提請委員同意。</p> <p>(二) 依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第六點規定，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 20%增加至 30%。本案移入基準容積 25.428%，其增加之 5.428%部份，需經都市設計審議委員會同意；又本案公益性回饋內容為捐贈安南區公所回饋金及認養公園(公兒 38B 公園)(P6-04)，提請委員會討論。P6-4</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七點規定應開放法定空地之 20%以上供公眾使用，其應與建築線連接，並應設置適當街道家具及植栽綠美化，本案西側留設供公眾使用空間未設置街道家具，不符規定，請設計單位修正。</p> <p>(四) 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四點規定退縮 5 公尺之範圍，不得設置結構物花台，本案東側喬木樹穴高程+50、+67 公分，不符規定，請設計單位修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 容積率計算誤植與面積計算表容積率合計(348.79%)不符，請修正。P01-01-01</p> <p>(二) 全區配置圖面應呈現既有設施物、行穿線等位置。P3-2</p> <p>(三) 車道出入口處勿設置喬木及灌木阻擋行車視線。</p> <p>(四) 垃圾停放車位請標線圖示。P3-02-02</p> <p>(五) 東北側植栽帶上設施物請標示圖例名稱，如非街道家具則請設計單位移除。P3-02-02</p> <p>(六) C-C' 及 D-D' 景觀剖面人行道橫向坡度建議小於 5%。P3-05-02</p> <p>(七) 立、剖面圖標示地界線、退縮線。P4-12-01~P4-13-03</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案透水率為 25.2%，惟車道出入口鋪面規劃為<u>透水車道磚</u>，恐不符未來實際使用需求，請補充說明如何調整。P3-08</p>	

		地景規劃工程科：無意見。
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. 依「變更臺南市安南區細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」土地使用分區管制要點第 15 條及表 6-9 整體開發地區退縮建築及相關規定，建議檢核其退縮距離之依據。 都市計畫管理科：未提供意見。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	建築管理科二股：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	公園管理科一股： 1. 建議車道出入口轉角二側 5 公尺內淨空，避免影響視線。
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. 垃圾儲存空間設於停車場車道口，考量車輛上坡且行經彎道，行車視線較不佳，建議評估調整位置。 2. 基地住宅 112 戶，實設機車停車位 113 席，以目前台南市機車家戶持有率為 1.88 輛/戶，所設機車停車位恐無法滿足衍生需求，建議再增設。 3. 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	無意見。
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，本案位於安南區怡北段 1365、1370、1371、1372 地號等 4 筆土地(住宅區)，預計興建地上 15 層/地下 3 層之集合住宅（住宅數：112 戶）、建築物高度 49.9 公尺，基地面積 2419.21 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。 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	無意見。	
委員意見	委員一： 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. 車道採透水瀝青實務上時間久了易損壞，實務上做不透水(不計入透水)較合理，故車道部份符實務需求不要計入透水。 2. 車道建議調整車道入口窄一點，車道出入口太寬，致人行道要穿越更長的車道，且行車會較易隨意轉彎，相對增加行人危險，宜縮減車道入口寬，對人行更友善。	

3. 垃圾暫停車輛及垃圾暫放空間位置建議做適當的調整。
4. 機車動線將人行道當成機車道行駛的問題，建議考量調整。
5. 喬木遮擋行車視線。
6. 車道坡道口應設置 2 公尺以上的車道緩衝空間，對行人比較安全一點。

委員三：

1. 地下無障礙停車位，需經過車道再到電梯間，建議可以再調整一下。
2. 人行動線系統如何結合南側案件的動線系統，並整合廁所位置及綠地空間，請再補充說明。
3. 空調機的位置、及高樓層的安裝問題，是否影響立面？應該不只在平面上做說明，請補充說明。

委員四：

1. 車道轉彎處從樓下衝上來具有危險性，請改善調整。
2. 機車道整合在一起，即可少一處北側機車出入。
3. 鼎順五街 8 米計畫道路，與另案東南側共設有兩處出入口，較有安全的疑慮，建議調整位置。

委員五：

1. 增加景觀性外圍喬木，減緩建築物的壓迫感。
2. 東南側景觀較空曠，建議內外景觀性適當加強視覺上延伸，讓動線機能更豐富一點。

委員六：

1. 車道出入口前鋪面範圍請勿納入透水面積計算。
2. 機車位設置數量儘量每戶 1.2 輛以上。
3. 請依交通局建議設置無障礙機車停車位，並依規定檢討設置無障礙汽車停車位。

審議 第五案	「北揚開發股份有限公司台南市安南區怡北段 1388~1391、1398、1399等6筆地號集合住宅新建工程」 都市設計審議案		申請 單位	北揚建設股份有限公司
			設計 單位	曾永信建築師事務所
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) 本案依土地使用分區管制要點第 15 條第 2 款：「前款各表規定…應自計畫道路境界線退縮 2 公尺建築者，其退縮部分…應自計畫道路境界線起，設置 2 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。」、第 3 款：「退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受第一款及第二款規定限制。」，本案臨 8 米、10 米計畫道路側退縮配置不符規定，需提請委員同意。P3-2</p> <p>(二) 依私人建築都市設計審議原則篇第四(三)款：「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，…不在此限，」，本案部分覆土深度未達 1 公尺以上(B 剖)，請修正。P3-5-2、3-5-3</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P1-2 部分內容未檢討。</p> <p>(二) P3-4 套建築面積線、部分材質未標示。</p> <p>(三) P3-6-1 喬木樹種請清楚並標示間距、桂花請確認規格綠覆。</p> <p>(四) P3-8、4-2 分區詳標。</p> <p>(五) P5-2-3：第 3 條適用檢討。</p> <p>(六) P3-12-1 圖 A，植栽帶緣石請勿高於步道完成面之高程，避免積水。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 都市計畫說明書都市設計準則第 3 條第 1 款：「建築立面面對公園、學校的基地附加物(包括屋凸、車庫、冷氣口、服務陽臺等)應適當控制，避免影響觀瞻；位於角地的建築宜適當反應角地特質。」，本案未說明。P5-2-3</p> <p>(二) 本案透水率為 26.46%，惟車道出入口鋪面規劃為透水磚，恐不符未來實際使用需求，請補充說明如何調整。P3-4、4-5、4-6</p> <p>(三) 請說明大廳及東北棟一樓處管位會空調機設置位置，是否考量適當遮蔽。</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>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. 依「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」土地使用分區管制要點第 15 條及表 6-9 整體開發地區退縮建築及相關規定，建議檢核其退縮距離之依據。</p> <p>都市計畫管理科：未提供意見。</p>	
工務局	建築計畫 建築法令	建築管理科二股：未提供意見。		

建築管理科	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	公園管理科 一股：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	1. 地下汽車停車場出入口是否距道路交叉口五公尺以上？請補充標示於圖面。 2. 頂順一街出入口位於分向限制線範圍，車輛不得跨越行駛或迴轉，相關警示、遵行設施請再加強。 3. 基地住宅 130 戶，實設機車停車位 130 席，以目前台南市機車家戶持有率為 1.88 輛/戶，所設機車停車位恐無法滿足衍生需求，建議再增設。 4. 請依規定檢討設置無障礙汽車停車位，另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	無意見。
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，建議將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 依書面資料審查，本案位於安南區怡北段 1388、1389、1390、1391、1398、1399 地號等 6 筆土地(住宅區)，預計興建地上 14 層/地下 3 層之集合住宅(住宅數：130 戶)、建築物高度 47.6 公尺，基地面積 2984.34 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。 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： 1. 部分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，建議注意建物高程管理。 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. 透水混凝土的透水滲透率實際上一定遠低於透水磚的滲透率，車道出入口鋪面規劃為透水磚或透水瀝青等，實際上恐不符未來實際使用需求也無透水效益，該範圍請勿計入透水面積。 2. 車道坡道口應設置 2 公尺以上的車道緩衝空間，對行人比較安全一點。 委員三： 1. 本案兩棟請考量垃圾處理室設置位置及運棄動線的關係。 2. 請考量設置無障礙車位。 3. 大廳廁所設置處請考量是否妨礙景觀視角。 4. 空調機請確實考量安裝動線及適當遮蔽。	

委員四：

1. 東側車道出入口建議再往南側調整。

委員五：

1. 曲線步道景觀系統雖然有趣，惟請考量植栽聚集性會被限縮。
2. 開放空間可休憩的可能校較薄弱。

委員六：

1. 車道出入口前鋪面範圍請勿納入透水面積計算。
2. 機車位設置數量儘量每戶 1.2 輛以上。
3. 請依交通局建議設置無障礙機車停車位，並依規定檢討設置無障礙汽車停車位。

審議 第六案	「嘉鑲開發臺南市東區平實段32等1筆地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	嘉鑲開發建築股份有 限公司
			設計 單位	曾永信建築師事務所
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) 依據「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第 2 點規定，「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)公園側之 EB-2-15M 道路(後甲一路)」，本案規劃不符規定，請修正或說明規劃構想並提委員會討論 (P3-04)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 平面圖說請確實標示高程、柱位線。</p> <p>(二) 植栽計畫、立面圖及剖面圖請以 1/300 呈現。</p> <p>(三) 實設容積率計算錯誤，請修正。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明地面層機車動線管制方式，以及與南側鋪面高程差為何。</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>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P2-01：一、基地區位說明及開發內容，開發總樓地板面積請更正。</p> <p>2. P4-01：基地-都市計畫，東區細部計畫之括弧內缺漏字，請補上為第二次通盤檢討。</p> <p>3. P5-01-9：本案適用土管第 43 條規定，相關檢核結果應更正。</p> <p>4. P5-01-10：土管第 45、46 條，漏填檢核結果，請補充。</p> <p>5. P5-02-1：都設第 3 條，本案屬重點都市設計審議地區，相關檢核結果應更正，並需檢核一般地區審議準則。</p> <p>都市計畫管理科：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	建築管理科二股： 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	<p>公園管理科一股：</p> <p>1. 後甲一路路側既有行道樹，如有影響施工進出需遷移者，請向工務局公園管理科申請辦理自費遷移。</p> <p>2. 後甲一路路側既有植栽帶請以連續綠帶設計，如需設計樹穴，其面積不得小於 2 平方公尺。</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	1. 本案建築物用途係為店鋪、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 10 月 21 日審議，決議：		

	其他主管法令	修正後通過。 2. 交評會議委員重要意見為： (1)地下一層東南側機車停車區因距離梯廳較遠，建議可評估調整台電配電室佈設，亦同步調整編號 434、435 汽車位位置，以留設行人通道。 (2)考量垃圾車有作業空間需求，建議調整遠離坡道起始點，以提升行車安全。 (3)地下層汽車進出坡道寬度僅 5.5M~5.6M，轉彎處恐不利雙向會車，建議評估增加寬度或加強警示。 (4)基地規劃 14 戶店鋪卻無設置裝卸車位，請補充說明未來如何因應裝卸需求。
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	無意見。
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，本案位於東區平實段 32 地號等 1 筆土地(商五(145)(附))，預計興建地上 15 層/地下 4 層之店鋪、集合住宅(住宅數：464 戶、店鋪數：14 戶)、建築物高度 49.95 公尺，基地面積 6368 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		<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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"> 地面層車道範圍請勿計入透水面積，並補充鋪面磚之圖片。 請說明機車停車位範圍之鋪面以及高程為何。 車道坡道口應設置 2 公尺以上的車道緩衝空間，對行人比較安全一點。 剖面圖 B、C 之人行道斜率大於 1/40，請修正。 請釐清地面一層之無障礙廁所馬桶規劃是否符合相關規定。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案位於商業區，但為何一樓規劃與一般住宅大樓差不多。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 以都市設計的角度，本案基地南側之平實五路往東延伸為東平路，應以人行步道串連的角度規劃，店鋪及開放空間屬於重要位置，請說明如何定位以及周邊可串連之步道系統。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案商店為單戶配置，建議改為室內商場以符合留設室內通路之規定。

審議 第七案	「遠雄建設事業股份有限公司 臺南市中西區星鑽段 2430地號 店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位 設計 單位	遠雄建設事業股份有 限公司 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>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) 依都市計畫土地使用分區管制要點第二十四條第二款：「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。」規定；並依「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」規定：「…。惟對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案，經都市設計委員會審議通過者，得提高地下室開挖率，最高以 10% 為限。」，本案目前開挖率為 74.52%，提出植栽綠化方案為之綠覆率達 78.7%(P. 3-08-2)及增設滲透陰井、滲透管提升基地保水及透水方案(P. 3-10-1~2)，雨水回收貯集量增加為 2186.778m³(原規定為 577.26 m³，P4-05)，提請委員會審議討論。</p> <p>(二) 依都市計畫土地使用分區管制要點第十八條之編號十一建退縮建築規定：「觀特區二：4. 面臨 CF-24-10M (自 4-187-15M 至公道 CF-23-30M) 計畫道路之建築基地，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺以上建築，且退縮地設計應符合第 5 點之規定。5. 退縮地部分應設置寬度 1.5 公尺以上之喬木植生帶及寬度 2.5 公尺以上無遮簷透水鋪面人行步道，並與鄰地步道順接供公眾使用且須配合公有人行步道整體規劃。」又第七節都市設計準則第十三條三、退縮地設計規定：「退縮地範圍內，不得設置圍牆、臺電配電場所、停車空間…」，目前臨 CF-24-10M 側(星鑽街)設有一處裝卸車臨停區，請修正或說明理由提請委員會同意(P. 3-02、3-07-1)。</p> <p>(三) 依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第六點規定，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 30%增加至 40%。本案移入基準容積 40%，其增加之 10%部份，需經都市設計審議委員會同意；又本案公益性回饋內容為捐贈本府交通局 YouBike 設備，提請委員會討論(P. 6-02)。</p> <p>(四) 依都市計畫土地使用分區管制要點第十八條規定應自計畫道路境界線退縮建築之規定，本案於基地北側及西側退縮範圍內設置直立式招牌設置等結構物，不符規定，請修正。(P3-12)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 附表一、二補編頁碼。</p> <p>(二) 附表一基地使用分區，補寫分區全名。</p> <p>(三) 為檢核植栽覆土深度是否符合，補剖臨金華新路之 T4 青楓位置(P. 3-06、3-08-1)。</p> <p>(四) 容積提升篇第三、六、七點之 F1 請依據實際容積填寫；第九點逐項檢討並標註參照頁碼(5-03-3)。</p>	

		<p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 補充說明目前公益性回饋辦理進度與實質內容。</p> <p>(二) 本案透水率為 25.02%，惟車道出入口鋪面規劃為車道石英磚並計入透水面積計算，該材質非透水性鋪面，請補充說明如何調整。</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	<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> <p>1. 第 3-10-1 頁，依 110 年 6 月 1 日發布實施「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」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。惟對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案，經都市設計委員會審議通過者，得提高地下室開挖率，最高以 10% 為限。</p> <p>2. 第 3-10-2 頁，本案擬申請提高開挖率為 74.52%，請補充說明設計方案提請委員會審議。</p> <p>都市計畫管理科：無意見。</p>
工務局 建築管理科	<p>建築計畫 建築法令 其他主管法令</p>	<p>建築管理科二股：未提供意見。</p>
工務局 公園管理科	<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> <p>1. 路側既有行道樹，如有影響施工進出需遷移者，請向工務局公園管理科申請辦理自費遷移。</p>
經濟發展局	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	<p>無意見。</p>
交通局	<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. 本案建築物用途係為店鋪、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 10 月 21 日審議，決議：修正後通過。</p> <p>2. 交評會議委員重要意見為：</p> <p>(1) 本案有無自行車位規劃，請補充說明。</p> <p>(2) 地下層車輛上下坡道寬度僅 5.8M 且為彎道，未來恐僅為單車道使用，建議增加車道寬度，以利車輛雙向進出。</p> <p>(3) 請於地上二層機車停車區適當位置留設至梯廳之人行通道並加強動線指引。</p> <p>(4) 基地規劃汽機車進出場動線為右進右出，為免車輛違規穿越分向限制線，請加強相關標誌標線設施設置。</p> <p>(5) 因本案基地汽機車停車場出入口開設於府前一街，建議應先與周邊現有住宅住戶溝通清楚，避免未來產生糾紛。</p>
文化局	<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、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。</p>
水利局	<p>排水計畫</p>	<p>無意見。</p>
環保局	<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. 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，本案位於中西區星鑽段 2430 地號等 1 筆土地(觀特</p>

			<p>二)，預計興建地上 27 層/地下 6 層之店鋪、集合住宅（住宅數：425 戶、店鋪數：12 戶）、建築物高度 94.6 公尺，基地面積 4850.95 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」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>
<p>列席 意見</p>	<p>無。</p>		
<p>委員 意見</p>	<p>委員一：</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. 本案車道鋪設不透水材質之石英磚，應重新檢討透水鋪面，並補上透水鋪面示意照片。 2. 提醒停車空間之緩衝車道，須依建築技術規則設計施工編第 59-1 規定留設 2 公尺以上緩衝距離。 3. 無障礙廁所應確實檢討配置及補充標示無障礙電梯。 4. 本案 2 層沿牆側規劃數處機車停車格，停放時與車道過近易產生危險，建議調整位置。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 無障礙停車位建議應平均分布於鄰近各棟梯廳。 2. 本案 2 層機車停車數量龐大，補充模擬出入口如何承受尖峰時刻之交通衝擊。 3. 建議檢討地面層管道間留設位置，避免目前車位規劃配置受影響。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議思考本案公益性回饋項目，應以觀特區相關使用較合理。 2. 目前公益性回饋為捐贈本府交通局 YouBike 設備，補充論述捐贈內容數量之估算依據，建議與本案 400 餘戶之開發規模有一定比例。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 釐清本案住宅使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的 75%之計算是否符合法規檢討之認定，2 層機車停車是否屬住宅附屬使用，亦須合併計入住宅使用之樓地板面積。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案車道磚不屬透水鋪面，應重新檢討透水率以符規定，另開挖率及綠覆率應配合重新調整。 2. 本案目前住宅使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積 75%之檢討略有疑慮，建議與本區類似案件檢討做對比，釐清住宅使用之認定。 3. 公益性回饋內容請再與本府交通局確認或可增加認養周邊其他公共設施。 4. 本案基地汽機車停車場出入口設於府前一街，現階段應先與周邊住戶溝通協商。 		

臨時提案 研議 第一案	修訂「臺南市都市設計審議原則」肆、容積提升基地都市設計審議原則篇第九點-研議案	提案 單位	臺南市政府都市發展局
說明	<p>壹、法令依據：</p> <p>依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第六點第二項及第四項及「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」第十一點規定辦理。</p> <p>貳、說明：</p> <p>一、依113年1月18日修正發布實施「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」(附件1)：</p> <p>「六、符合前點接受基地之可移入容積，不得超過下列規定：</p> <p>(一)前點第一項第二款第一目：基準容積之百分之十。</p> <p>(二)前點第一項第二款第二目及第四款第一目：基準容積之百分之二十。</p> <p>(三)前點第一項第一款、第二款第三目、第三款、第四款第二目及第五款：基準容積之百分之三十。</p> <p>前項位於整體開發地區、面臨平均深度十公尺以上且面積零點二五公頃以上之永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地之可移入容積，<u>經臺南市都市設計審議委員會(以下簡稱都設會)審議通過者，得酌予增加</u>，並以增加該接受基地基準容積之百分之十為限。但前項第二款接受基地面積達三千平方公尺以上者，以增加該接受基地基準容積之百分之二十為限。</p> <p>第二項面臨平均深度十公尺以上且面積零點二五公頃以上之永久性空地之接受基地，其係部分鄰接或隔有計畫道路或廣場用地(兼供道路使用)面對者，以鄰接或面對之部分為限適用前項規定。(如附圖二之一及二之二所示)</p> <p>第一項位於實施都市更新地區範圍內接受基地之可移入容積，除都市計畫及都市更新計畫另有規定者外，其餘<u>經都設會審議通過者，得酌予增加</u>。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」</p> <p>二、次「臺南市都市設計審議原則」肆、容積提升基地都市設計審議原則篇第九點於113年8月8日臺南市都市設計審議委員會第10次會議決議新增第(五)款，並於113年10月18日府都設字第1132180299A號公告，自114年4月1日實施生效，修正後條文如下：</p> <p>「九、依『臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點』第六點規定，經本市都市設計審議委員會同意增加可移入容積之案件審查原則：</p> <p>(一)申請基地以周邊鄰接道路之完整街廓為原則。</p> <p>(二)申請基地若非完整街廓，且基地面積未達1000平方公尺者，則建築物地上層應自基地境界線退縮2公尺以上建築；基地面積達1000平方公尺以上者，則建築物地上層應自基地境界線退縮4公尺以上建築。</p> <p>(三)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。</p> <p>(四)基地作為住宅使用時，停車空間設置應滿足至少1戶1汽車位及1機車位；若無法滿足上述車位，則汽車至少滿足本市自用小客車家戶持有率，機車1戶1.2機車位。」</p> <p>(五)經委員會同意增加可移入基準容積百分之三十以上之接受基地，該</p>		

超出基準容積百分之三十之額度部分，至少二分之一以上應依『臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點』以折繳代金方式移入容積辦理；上開要點修正時，亦同。

- 一、因臺南市議會第4屆第4次定期會多位議員質詢時建議，現行容積移轉規定之公益性回饋，執行上多由公所辦理，易恐衍生其他執行問題及爭議，應整體檢討一致性之處理方式，以符合公益性及正當性。
- 二、考量本局刻正辦理「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」之修訂作業，新訂條文案「十三、容積移轉申請案件增加可移入容積後達接受基地基準容積百分之三十以上者，超過部分，其二分之一以上應以折繳代金方式辦理。」之規定，可作為後續提供公共設施開闢等環境改善之經費。
- 三、爰建議刪除「臺南市都市設計審議原則」肆、容積提升基地都市設計審議原則篇第九點第(三)款之規定，並於114年1月1日實施，另配合將原公告第九點第(五)款實施生效日重新公告為114年1月1日。
- 四、本次修正之條文對照如下：

提會
研議
內容

修正後條文	原條文	說明
<p>九、依『臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點』第六點規定，得酌予增加可移入容積之案件審查原則：</p> <p>(一)申請基地以周邊鄰接道路之完整街廓為原則。</p> <p>(二)申請基地若非完整街廓，且基地面積未達1000平方公尺者，則建築物地上層應自基地境界線退縮2公尺以上建築；基地面積達1000平方公尺以上者，則建築物地上層應自基地境界線退縮4公尺以上建築。</p> <p>(三)基地作為住宅使用時，停車空間設置應滿足至少1戶1汽車位及1機車位；若無法滿足上述車位，則汽車至少滿足本市自用小客車家戶持有率，機車1戶1.2機車位。」</p> <p>(四)增加可移入容積後達接受基地基準容積百分之三十以上者，超過部分，其二分之一以上應依『臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點』以折繳代金方式辦理；上開要點修正時，亦同。</p>	<p>九、依『臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點』第六點規定，經本市都市設計審議委員會同意增加可移入容積之案件審查原則：</p> <p>(一)申請基地以周邊鄰接道路之完整街廓為原則。</p> <p>(二)申請基地若非完整街廓，且基地面積未達1000平方公尺者，則建築物地上層應自基地境界線退縮2公尺以上建築；基地面積達1000平方公尺以上者，則建築物地上層應自基地境界線退縮4公尺以上建築。</p> <p>(三)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。</p> <p>(四)基地作為住宅使用時，停車空間設置應滿足至少1戶1汽車位及1機車位；若無法滿足上述車位，則汽車至少滿足本市自用小客車家戶持有率，機車1戶1.2機車位。」</p> <p>(五)經委員會同意增加可移入基準容積百分之三十以上</p>	<p>1. 依『臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點』規定，酌予修正文字。</p> <p>2. 配合第五款容積代金制度刪除第三款，避免執行爭議，以符合正當性。</p>

		<p>之接受基地，該超出基準容積百分之三十之額度部分，至少二分之一以上應依『臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點』以折繳代金方式移入容積辦理；上開要點修正時，亦同。</p>	
<p>委員 意見</p>	<p>委員一： 1. 開發基地增加容積造成交通問題影響該區甚重，建議公益性回饋可朝公共停車釋出方向調整。</p>		