

108 年度臺南市都市設計審議委員會 第 7 次 會 議 紀 錄

中華民國108年5月29日府都設字第1080614532號函

108年度臺南市都市設計審議委員會第7次會議紀錄

一、時間：中華民國108年5月16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：陳怡頻

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：1. 「許雅慧安平區金城段27-37地號店舖住宅新建工程」都市設計審議案，因逾期未提送修正報告書，予以撤案。

2. 洽悉備查。

研議第一案：「仁德文賢二空新村地區都市設計審議原則」都市設計研議案(仁德區)

決 議：本案修正後通過，並授權業務單位參酌委員意見調整或修正後函頒實施。

研議第二案：「永康六甲頂精忠二村地區都市設計審議原則」都市設計研議案(永康區)

決 議：本案修正後通過，並授權業務單位參酌委員意見調整或修正後函頒實施。

研議第三案：「台南市南區臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區都市設計審議原則」都市設計研議案(南區)

決 議：本案請參酌委員意見調整修正後再提會研議。

審議第一案：「和宜建設股份有限公司 東區平實段24地號店舖集合住宅新建工程」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40%容積移轉提出之公益性回饋計畫，請申請人與主管機關完成公益性回饋措施之行政程序，檢附相關行政協商紀錄(協議書)或認養契約等內容於核定報告書內，方能辦理都審核定作業。
 - (3) 同意本案基地東西向留設之10公尺帶狀式開放空間得分散配置，免受「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第一點第1款規定限制。
 - (4) 本案基地西側需留設至少10公尺開口與鄰地帶狀式開放空間做銜接。
- 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。

審議第二案：「煌聖建設台南市新市區新北段6地號店鋪及集合住宅新建工程」都市設計審議案(新市區)

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，方能辦理都審核定作業。
 - (3) 本案請調整入口廣場規劃設計，並修正車道出入口緩衝距離達6公尺以上。
- 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。

審議第三案：「臺南市南區公61(健康市場)公園闢建工程」都市設計審議案(南區)

決 議：1.除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案北側、南側退縮配置，得免受土地使用

分區管制要點第十一條退縮建築規定限制。

(2) 同意本案基地範圍內水岸側得做為車道使用，未依規定設置至少 2.5 m 以上之人行步道，免受都市設計審議規範第十一條運河兩側地區鄰水岸開放空間之規定限制。

(3) 同意本案新建廁所得未設計可覆土植栽的花台空間，免受都市設計審議規範第十二條：「四、建築物鄰接道路、永久性空地之該面窗戶或陽台，應設計可覆土植栽的花台空間並予以綠化，且應考慮排水措施。」之規定限制。

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。

		<p>的，不得設置具雷射及閃爍式之照明器具。</p> <p>2. 住宅區屋頂層所附設之夜間照明，其照明方式以由上而下、無眩光之投射式燈具為原則。</p>	
	<p>打造在地智慧綠能示範社區</p>	<p>五、建築物設置綠能設施或屋頂綠化</p> <p>1. 本計畫區建築物新建時，應設置太陽光電設施或屋頂綠化設施，其設置面積合計應達建築面積之 30% 以上。</p> <p>2. 太陽光電設施依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。</p> <p>3. 綠能或屋頂綠化設施得設置於露台或同基地既有他幢建築物之屋頂。</p>	
	<p>促進「生態綠」與「科技綠」的綠質量管制</p>	<p>六、綠建築</p> <p>本計畫區之建築物應為銅級以上綠建築。</p> <p>七、基地綠化</p> <p>建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應至少 60%。</p>	
<p>列席意見</p>	<p>都市規劃科：</p> <p>1. 建請納入經本市都市計畫委員會 106 年 11 月 27 日第 66 次及 107 年 9 月 25 日第 74 次會議審議通過之「擬定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部設計案」都市設計準則條文。</p>		
<p>委員意見</p>	<p>委員一：</p> <p>1. 退縮地的植栽帶與人行道規劃是否指定位置以確保動線連續。</p> <p>2. 節點廣場是否需規範設計內容。</p> <p>3. 現行道路工程並未規範植栽種類，建議可納入設計規範。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 節點廣場是否有指定面積。</p> <p>2. 文化軸線目前只有退縮及人行道寬度規定，未規範如步道鋪面等設計內容，建議補充說明文化軸線設計意涵。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 道路現況如無設置人行道，則退縮地規劃應為先設置植栽帶，再設置人行道較佳。</p> <p>2. 人行道規劃是否包含自行車道。</p> <p>3. 地區周邊是否有公車路線，應將公車停靠彎納入道路設計規範，避免綠帶被取代。</p> <p>4. 大規模的都市更新地區應將避難空間納入考量，包含緊急用電、物資集散地等。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 都市更新地區應尊重現有既成都市紋理，現規定退縮地設置無遮簷人行步道，是否有考量如其他街廓已設置騎樓之延續性。退縮建築的目的為保障棟距，而騎樓對人行環境及商業活動均較友善。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 文化軸線旁的房舍及樹屋應避免被開發案遮擋，建議增訂軸線兩側一定範圍內之建築高度限制規定。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 請補充道路規劃屬性定位及退縮規範設計意涵，並增加圖面說明。</p>		

委員七(書面意見)：

1. 俟區內有具體開發行為及規模時，再依個案認定應否實施環境影響評估。

研議 第二案	「永康六甲頂精忠二村地區都市設計審議原則」都市 設計研議案		提案 單位	臺南市政府都市發展局 都市設計科
條文 內容	永康六甲頂精忠二村地區都市設計審議原則(草案)，共計五點如下：			
	管制項目	條文		
	良好通風採光距離規定	一、鄰棟與鄰幢間距 基地內 6 層樓以上建築物之各棟(幢)間之淨寬度應達 6 公尺以上，以保有良好通風採光距離。		
	廣告物設置管制	二、廣告物設置規定 1. 住宅區僅得設置正面式廣告招牌，其各層設置之廣告招牌高度不得大於 90 公分，橫寬不得大於柱間距，各幅招牌廣告之面積不得大於各營業店面正面總面積之 1/4。 2. 商業區之廣告招牌應整體規劃，以設置集中式廣告招牌為原則。		
	夜間照明管制	三、夜間照明 1. 住宅區地面層照明以夜間活動使用及粧點使用為目的，不得設置具雷射及閃爍式之照明器具。 2. 住宅區屋頂層所附設之夜間照明，其照明方式以由上而下、無眩光之投射式燈具為原則。 3. 商業區建築物應配合建物造型，實施夜間燈光照明計畫，並至少檢附三時段之分時控制模擬，夜間照明設計以無眩光之投射式燈具為原則。		
	打造在地智慧綠能示範社區	四、建築物設置綠能設施或屋頂綠化 1. 本計畫區建築物新建時，應設置太陽光電設施或屋頂綠化設施，其設置面積合計應達建築面積之 30%以上。 2. 太陽光電設施依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。 3. 綠能或屋頂綠化設施得設置於露台或同基地既有他幢建築物之屋頂。		
	促進「生態綠」與「科技綠」的綠質量管制	五、綠建築 本計畫區之建築物應為銅級以上綠建築。		
列席 意見	都市規劃科： 1. 建請納入經本市都市計畫委員會 106 年 11 月 3 日第 65 次及 107 年 9 月 25 日第 74 次會議審議通過之「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(配合精忠二村都市更新)案」都市設計準則條文。			
委員 意見	委員一： 1. 本地區是否可採用容積移轉。			
	委員二： 1. 停車場採集中設置造成步行距離太遠，無法解決大樓地面層店鋪的客戶停車問題，是否可考慮採分散配置，較符合人性及氣候等實際使用狀況。 2. 限制車輛從 20M 道路進出或是避免車輛干擾社區巷道可再討論。 3. 台南是否可思考古都特有的交通方式，現行規定各棟建築物須分別滿足停車數量的需求，也許可考慮以車位分時共享的概念規劃。			

委員三：

1. 認同停車場分散配置的規劃概念，停車場用地可改為每一街廓的小型停車場。

委員四：

1. 公有停車場不收費常會變成住家專用停車場。

委員五：

1. 新社區規劃應鼓勵人行和腳踏車，前提是人行步道和樹遮蔭要足夠。開發案會要求汽機車停車內部化，但也沒有要求自行車停車空間。
2. 新建案規定屋頂應設置太陽能板，是否有必要使用到全部屋頂面積，或可採部分綠化設計。

委員六：

1. 公車停靠彎應於道路設計預留規劃空間。

委員七：

1. 電箱等設施物也應該納入道路規劃設計。
2. 本地區發展構想是以綠帶串聯軸線，建議規範綠帶的共同設計規範，並結合通學步道，以道路設計規範生態廊道，而非僅是道路工程。

委員八(書面意見)：

1. 俟區內有具體開發行為及規模時，再依個案認定應否實施環境影響評估。

研議 第三案	「台南市南區臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區都市設計審議原則」都市設計研議案	提案 單位	臺南市政府都市發展局都市設計科
說明	<p>一、計畫緣起：本府「變更台南市南區都市計畫(細部計畫)(臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討」案，及其主要計畫業經本市都市計畫委員會第63、73次會議及內政部都市計畫委員會第923次審竣，俟本府地政局完成重劃計畫書報經主管機關審議通過，即可辦理核定發布實施事宜。</p> <p>旨案依本市都市計畫委員會第63次會議有關都市設計審議原則之決議：「考量市府已有都市設計審議權責單位，為保留都市設計審議彈性，建議除將重要條文調整至土地使用分區管制要點外，其餘都市設計準則授權由市府另定之。」</p> <p>二、計畫範圍：臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區。</p> <p>三、法令依據：依據「變更台南市南區都市計畫(細部計畫)(臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討」案：土地使用分區管制要點第十六條之規定訂定。</p> 		

條文內容	台南市南區臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區都市設計審議原則(草案)，共計十點如下：(另詳)
列席意見	無。
委員意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本都市計畫區原先有一些學校用地、公園等公設用地，86號道路兩側也有一些公園綠地，都市計畫變更後多了一些觀光發展區、商業區等高強度的開發可能性，如此的變更並不妥適，且到了都市設計階段已屬後端，很難作所改變。例如印尼國家因為10年內有可能沉陷海底，而做了遷都的決定，本區並不適合高強度開發應再考量。 2.目前道路等公共設施的規劃單位，設計初設都已完成，惟其設計都是工程的思維，欠缺綠化的細膩度，就連連結二仁溪的排水滯洪是否考量都有疑慮。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.都市設計的探討要延續都市計畫的策略及想法，本原則的討論應請擬定都市計畫的規劃單位列席報告及說明。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.觀光發展區目前對於此區尚不可行也不會持久，若要設置也只是變蚊子館。尤其都市計畫變更後，又多了很多的商業區，很奇怪，這裡的居民一輩子泡水，又有重金屬汙染，以上種種的問題，倒不如先處理好當地的滯洪及土方平衡。本區建議就先放著不開發，應該先處理土方平衡，解決當地淹水問題才是當務之急。 2.現在很少國家還在做濱海公路，因為阻斷了水生及陸上物種的聯繫，阻斷了與大海的關係。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 台17線切割阻斷了黃金海岸與社區的聯繫，應該思索是否有其他方案及作法，作一些縫合的動作。 <p>委員五(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.俟區內有具體開發行為及規模時，再依個案認定應否實施環境影響評估。

台南市南區臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金 土地及周邊地區都市設計審議原則(草案)

一、辦理依據

依據「變更台南市南區都市計畫(細部計畫)(臺 86 臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區)專案通盤檢討」案：土地使用分區管制要點第十六條之規定訂定。

二、適用範圍

(一) 都市設計審議範圍內申請開發建築或各項公共工程，均須依本原則規定辦理都市設計後，使得請領建造執照或進行工程開發。

(二) 本原則未規定事項，另依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」與「臺南市都市設計審議原則」及相關法令規定辦理。

三、審議範圍

型態	提送都市設計委員會審議	建築主管機關或公共工程
公共工程	預算金額新臺幣 2,000 萬元以上者(其中若屬道路用地者不含地下設施物之改善金額)	左列以外之地區
私人建築	1. 觀光發展特定專用區。 2. 建築基地 1,500 m ² 以上者。 3. 建築法令規定之高層建築物。	左列以外之地區

四、觀光發展特定專用區應於重要街角留設至少 200 m² 之街角廣場，綠覆率不得小於 50%，其鋪面、高程、植栽應與周邊戶外空間整合連結，以提高使用效益，詳圖 1 所示。

五、公園設計鼓勵水體的設置，例如低地貯留池、景觀生態池等，以加強都市防災系統與基地保水機能之建立。且應減少不必要的人為設施，提供休憩外應朝自然化，強化東西向商業活動相互串聯意象。

六、基地留設開放空間應儘量集中配置，且不得設置有礙公共使用之障礙物。

七、商業區及觀光發展特定專用區應實施建築物外觀夜間照明，距地面二至三

層範圍，其照明應配合街道燈光，並考量行人之視覺感受與戶外活動，塑造舒適之人行照明環境。照明之角度應避免產生眩光。

八、植栽配置應符合計畫區整體設計質感，植栽選擇應考量地方特性及環境適應性，並儘量採用原生樹種。

九、建築物的排氣或排煙設備之排放口，不得朝向人行空間設置，以免影響行人。

十、申請開發建築案件，經臺南市都市設計委員會審議通過者，得不適用本原則之全部或一部分之規定。

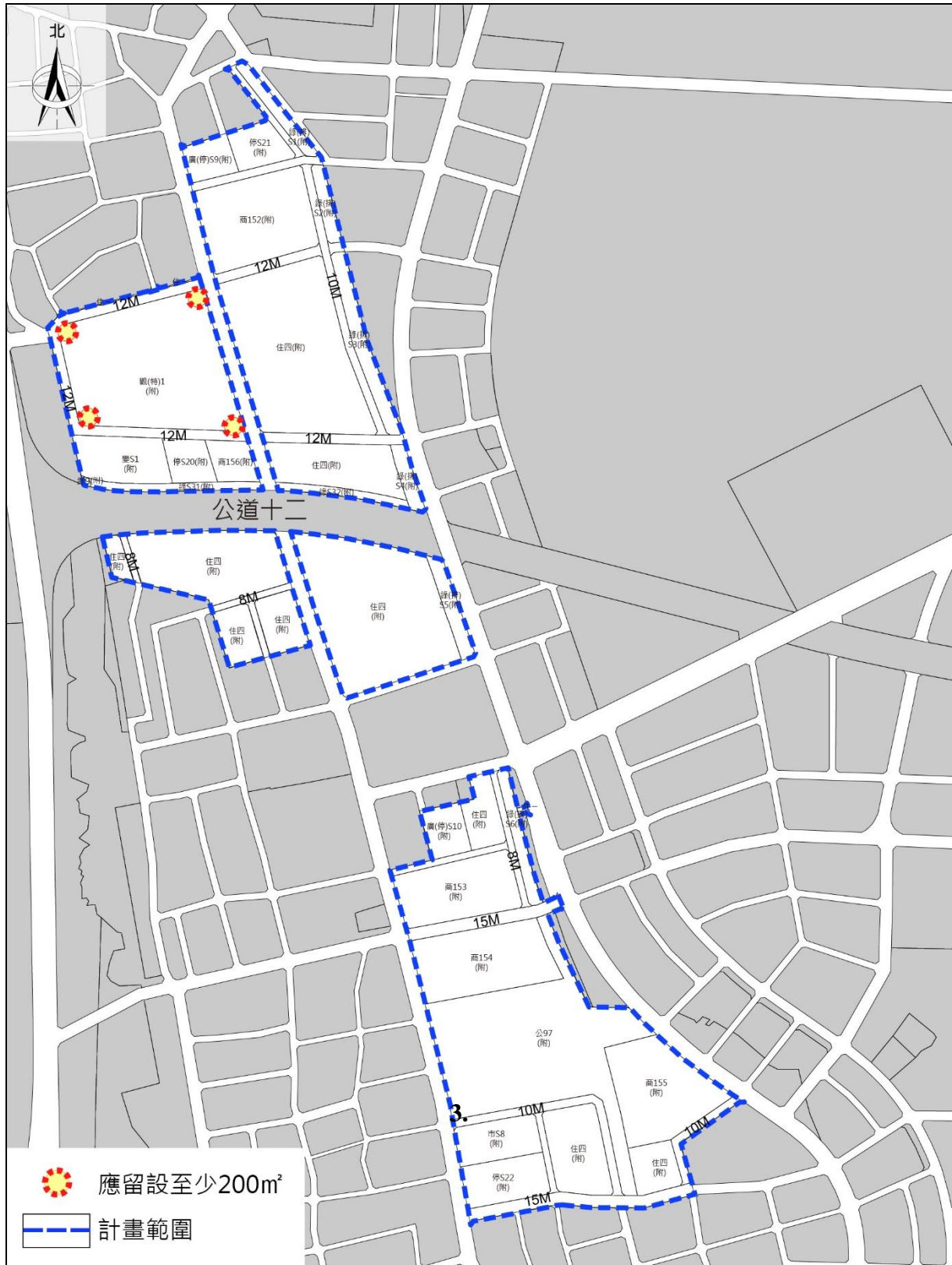


圖 1 街角廣場示意圖

審議 第一案	「和宜建設股份有限公司 東區平實段24地號店鋪集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	和宜建設股份有限公司
			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)本案位於整體開發地區之住宅區，現擬申請容積移轉 84%(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 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)依「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第一點 1.：「指定留設帶狀式開放空間位置詳圖 1，其留設寬度應達 10 公尺以上，其留設位置得依規劃配置作調整，或由相鄰基地之地界線各退縮 5 公尺以上留設。」，本案基地東西向分別留設寬約 4.15 公尺及 8.85 公尺帶狀開放空間，惟非合併留設係分開設置，提請委員會同意。P3-2</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)陽台綠化面積請填寫。P1-1</p> <p>(二)修正辦理情形對照表「修正辦理情形」請填寫參照頁碼。P1-3~5</p> <p>(三)基地東側現有人行道寬度請標示。P3-2</p> <p>(四)請檢討「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第五點有關廣告物設置規定於報告書內。</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 30%增加至 40%)，請說明本案提供之公益性回饋措施。</p> <p>(二)前次委員會審議委員意見：「現在騎腳踏車的人越來越多，本案腳踏車並沒有規劃空間適當放置，建議設置。」未回應，請說明。</p> <p>(三)依「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第八點：「本計畫區之建築物應為銅級以上綠建築。」，本案是否符合請說明。</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. p2-03 一層店鋪應修正為"8'戶，.....，共計"176 戶"。</p> <p>綜合企劃及審議科：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	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	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鋪及集合住宅，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 13 款規定之標準，本案已於 108 年 3 月 12 日審查，決議：修正後通過。</p> <p>2. 審查會議委員重要意見如下：</p> <p>(1) 人行通道應考量與周邊公園道及學校用地等串連，應提供更友善的開放空間及車輛進入通道。</p> <p>(2) 為鼓勵綠色運具，建議請增加規劃自行車停車空間於一樓平面。</p> <p>(3) 本案有三棟建築物，為提供更友善空間建議無障礙停車位應就三棟建物梯廳處分別就近規劃設置。</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	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聚落及文化景觀。
	水利局	排水計畫	無意見。
列席意見	無。		
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <p>1. 查書面資料所附 108 年度第 2 次都市設計審議意見修正辦理情形對照表，本次無意見。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 空間留設上中間庭園部分硬邊較多，庭園景觀規劃較休憩放鬆的地方不要太多硬邊設計。</p> <p>2. 有一些喬木配置再開花的區域之內，建議可配置屬於中小型造型性的喬木。</p> <p>3. 草地都台北草地被不一定都要是草，人不會踩進去的地方可以是其它的耐陰地被。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 建議後甲三街管理室 B 棟往西挪，讓開放空間往外且讓 ABC 三棟梯廳與管理室可以銜接連通。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 建議鄰地之後提出都市審議時需將本案配置套繪進來，同意南北向軸帶串連本方案中庭可以再打開一點塑造完全人行空間是好事，公共性打開是可以接受。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 屋頂綠化部分在屋頂上要選用耐曬且根系不要太深樹種，屋頂綠化那種工法、覆土多厚請說明。</p> <p>2. 基地東側入口藝術品不會有人注意到有點可惜，建議放在平實路街角轉角有個端點。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 本案開放法空之公益性需考量建議 B 棟往西側挪，另中間庭園植栽需考量日曬時數。</p> <p>委員七：</p> <p>1. 本案有申請容獎開放法空留設在基地內側公益性較不足。</p> <p>委員八：</p> <p>1. 開放法空 20% 可以供公眾休憩空間，惟留設於基地東側車道旁看起來像通路。</p> <p>2. 基地周邊行穿線連接到公有人行道至基地內退縮人行道有無高差順平。</p> <p>委員九：</p> <p>1. 基地南北向各退縮 5 米整體寬度已至少 10 米通路，如中間 B 棟向西挪是否比較好需再思考。</p>		

2.基地西側中庭留設與鄰地銜接帶狀式通路東西向應有完整 10 米銜接。

委員十：

1.基地東西向要能連通，目前留設 2.5 米及 3.5 米兩條通道太小，建議做個調整留設 10 米讓鄰地可以銜接。

2.之後平實營區審議案件需將周邊已審定案件套繪進來。

委員十一：

1.自行車留設空間與自行車架需留設出來。

審議 第二案	「煌聖建設台南市新市區新北段6地號店鋪及集合住宅 新建工程」都市設計審議案		申請 單位	煌聖建設股份有限公司
			設計 單位	鄭承佳建築師事務所 陳鵬宇建築師事務所
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)本案位於住宅區，都市計畫原訂容積率 200%，現擬申請容積移轉 80%(移入基準容積 40%)，設計容積率合計達 320%。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點，本案基地位於區段徵收區，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。(P4-1、5-6)</p> <p>(二)依「臺南市都市設計審議原則」總則篇第 12 點：「喬木樹距應至少 4 公尺以上」，本案臨道路側喬木樹距不足，請修正。(P3-6)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)申請書之使用分區請修正為住宅區(附)，住宅、其他戶數請確認。(P1-2、3-1)</p> <p>(二)綠化檢討圖之文字不清楚。(P3-6)</p> <p>(三)水池、休憩座椅區(塑木)、後院步道(抵石子、石材)等非透水面，請修正透水面積檢討。雨水回收池請補充平面圖。(P3-7)</p> <p>(四)模擬圖請補充喬木等綠化，並與現況照片合成。(P3-11)</p> <p>(五)面積計算表用途請增加店鋪。(P4-1)</p> <p>(六)都市計畫土地使用分區管制要點查核表(附表四)條文內容請修正為現行都市計畫規定。(P5-1~5-2)</p> <p>(七)私人建築都市設計審議原則(附表六)第一點第(五)款不適用，第六點、第十一點請補充檢討內容。(P5-4)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案採用容積獎勵並移入容積合計 120%(基準容積 60%)，且增加容積規劃為集合住宅使用，但鄰近公共設施未必有考慮到增加住宅量設施需求(如兒童遊戲場、鄰里公園、社區活動空間等)，請說明此部分是否有納入設計考量。(P3-3)</p> <p>(二)本案供公眾休憩使用 20%開放法定空地規劃以 1.5 公尺寬步道連接開放空間，請說明步道兩側花台高度(部分位於開挖範圍內)，並補充剖面圖，以確認開放法定空地之開放性。(P3-6-1)</p> <p>(三)本案容積大量增加，請設置屋頂綠化，提供實際改善環境作為。另陽台綠化種類及面積，並於圖面標示。(P4-10)</p> <p>(四)公益性回饋內容地點請補充與本案相對位置圖。(P6-1)</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	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	<p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 本案前於 107 年 6 月 25 日受理張淵棋君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>	

都市規劃科	回饋計畫 其他主管法令	<p>2. 本案送審容積移轉之接受基地為新市區新北段 6 地號土地。</p> <p>3. 按「臺南市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」(下稱審查要點)第四點第一項第二款第二目規定，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；經查永康區永興段 466、467、468、524、526、527、528 地號等 7 筆土地為都市計畫住宅區，基地臨接 24 公尺計畫道路，面積為 2374.08 平方公尺，爰符合容積移轉接受基地條件。</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，依審查要點第五點第二項規定「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百分之四十。」，本案申請移轉之容積為基準容積之百分之四十，需以本府都市設計審議委員會核定容積為準。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 50%，容積率 200%，爰接受基地可移入容積上限為 $1899.26 \text{ m}^2 (=2374.08 \times 200\% \times 0.4)$，經試算結果本案可移入容積為 1899.26 m^2。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. 「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案)」業於 106 年 8 月 30 日公告發布實施，爰頁 5-1~5-2 土地使用分區管制要點條文內容應更新，並逐一重新檢討。</p> <p>2. 本案涉及容積移轉部分，請依都市計畫管理科意見辦理。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>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。</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內數值，請提供使用分區證明，以利核對建蔽率、容積率。</p> <p>3. 本案是否位於「於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區」，請設計人釐清。</p> <p>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。</p> <p>5. 本案綠化及停車數量檢討是否符合變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)案)之規定，請設計人釐清。</p> <p>6. 本案是否需交通影響評估，請設計人釐清。</p>
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>1. 有關植栽之相關規定內容，請依循「臺南市樹木移植施工要領」之規範。</p> <p>2. 請確認「照明計畫」中，路燈、路樹與基地的位置關係為何？如果現有路燈已在基地內，路燈遷移則需提報本局知悉，依照切結書執行方式辦理，施作完工後保固 3 年；若路燈非在基地上，基地開挖與施作時請特別注意是否影響到路燈線路（含開關箱）。若有破壞，需恢復原狀。 若有樹木需移植，需向公所提報移植計畫，並依據工務局所訂定之植栽移植計畫切結書後方可執行。</p> <p>3. 基地施作時，請注意避免破壞現有人行道相關部份（含現有行道樹與路燈及相關管線〔含開關箱〕），若施工中有發生破壞，需恢復原狀；</p>

			<p>若植栽受損，請參照「臺南市公共設施植栽管理自治條例」辦理。</p> <p>4. 相關人行道部分請參照「臺南市人行道設置斜坡道申請辦法」辦理。</p> <p>5. 「3-6 植栽計畫」中</p> <p>(1) 考量植栽生長，喬木間距建議可大於 6m。</p> <p>(2) 喬木若是能為連續植栽帶，建議為連續植栽帶，且植栽帶寬度 1.5m 以上；若是只能為樹穴，則面積至少需大於法定面積要求且植栽生長不破壞周遭鋪面。</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. 本案實設機車停車位 116 輛，基地開發 116 戶(含 1 戶店鋪、115 戶住宅)，機車持有率 1，依台南市每戶機車持有率 1.9 估算，本案實設機車位遠低於台南市每戶機車持有率，且考量本案尚有設置店鋪，其機車停車需求較大，建請酌予增加機車位。</p> <p>2. 考量機車性能不如汽車，建議汽機車混合車道坡道比應為 1：8。</p> <p>3. 請於停車場出入口加設出車警示燈(器)、夜間照明設施及視實際需要設置反光鏡，以確保出入安全，並請於各地下停車場轉彎適當處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)。</p> <p>4. 請檢視出入口植栽是否會妨礙車輛進出之安全視距。</p> <p>5. 車柵欄至道路邊緣線距離宜大於 6M 俾利停等。</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聚落及文化景觀。	
水利局	排水計畫	無意見。	
列席 意見	<p>新市區公所：</p> <p>1. 本案擬認養的三德王公廟旁公園為公有地，目前由區公所維護管理。</p>		
委員 意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <p>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水汙染控制場址、整治場址，及土壤、地下水汙染管制區」。</p> <p>2. 依書面資料審查，本案位於新市區新北段 6 地號 1 筆土地(住宅區)，預計興建一地下 3 層、地上 15 層、建築物高度 49.9 米之店鋪、集合住宅，基地面積為 2347.08 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。</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> <p>委員二：</p> <p>1. 屋頂請設置綠化或太陽能版。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 羅漢松間距小於 4M 尚可，七里香請改為群聚栽植，店鋪前方兩側小塊綠地建議改為鋪面。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 本案開放空間雖退縮 28M，但缺少綠化設計，請設置休憩空間或兒童遊戲場。</p> <p>2. 單元 A7、A8 只有小陽台可採光，建議微調柱位增加住宅採光。</p>		

審議 第三案	「臺南市南區公61(健康市場)公園闢建工程」都市設計 審議案		申請 單位	臺南市政府工務局
			設計 單位	永越景觀規劃設計有限公司
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十一條退縮建築規定：「1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。…3. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。」，本案退縮配置不符需提請委員會同意(東側人行步道僅 2.5m 寬、北側退縮帶有瓦斯減壓站、南側退縮配置不符)。(P13：A 剖、P18、P22)</p> <p>(二) 南側部分喬木植栽穴未達 1.5 m²以上需提請委員會同意。(P20)</p> <p>(三) 部分新植喬木間距未達 4 米以上，需提請委員會同意。(P19)</p> <p>(四) 都市設計審議規範第八條：應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於總樓地板面積平方根之八分之一，且不得小於 10 m²，並應留設適當之服務動線。該空間應設置於適當位置，並應予以美化及防治污染。本案未設置 10 m²以上之垃圾分類儲存空間，請修正或提請委員會同意。(P33)</p> <p>(五) 都市設計審議規範第十一條運河兩側地區鄰水岸開放空間：「為維持水岸沿線活動之連續性及顧及民眾之親水性，鄰水岸側之開放空間應至少規劃 5m 之步道(含自行車道)，且應與鄰近計畫道路或開放空間相連接，以提高沿岸活動之連續性及可及性；前述之其中人行步道淨寬應至少 2.5m 以上。」，本案現況係鋪設瀝青做為車道使用，未依規定設置至少 2.5m 以上之人行步道，需說明理由提請委員會同意。(P12、P14)</p> <p>(六) 都市設計審議規範第十二條：「三、臨「公道 13」兩側之「商 92-2」、「商 96」、「商 98」商業區與住宅區、「古 24」古蹟保存區及「公 61」公園用地內之建築物屋頂應設置斜屋頂」，本案新建建物(廁所、涼亭)未設置斜屋頂，需說明理由提請委員會同意。(P30)</p> <p>(七) 都市設計審議規範第十二條：「四、建築物鄰接道路、永久性空地之該面窗戶或陽台，應設計可覆土植栽的花台空間並予以綠化，且應考慮排水措施。」，本案新建廁所未依規定辦理，需提請委員會同意。(P33、P34)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P2：請用新格式，案件受理過程未填。</p> <p>(二) 未檢附附表三上次審議意見修正辦理情形及回應。</p> <p>(三) 綠覆請詳標灌草區塊、透水請詳予分區塊標面積檢討再加總。</p> <p>(四) 都市計畫條文請完整(含彩色附圖表大標題)正確，相關圖文內容請清晰。</p> <p>(五) 條文檢核結果請詳述，參照頁碼請正確詳標。比例尺請直接標示數字比例尺。</p> <p>(六) 配置、鋪面請詳標材質、色彩、高程、透水性。</p> <p>(七) 平立剖面請標示建築線、地界線、退縮線及剖面位置索引圖。剖</p>	

面請詳標高程。

三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (一) P10：設備區是否以綠籬遮蔽。
- (二) P23：棕櫚喬木米高徑 50cm 以上請說明是否有誤。
- (三) 本案缺涼亭立剖面等，請說明設計內容。
- (四) 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。
- (五) 請說明好望角、公共藝術設計設計及通用設計內容。
- (六) 本案是否涉多目標使用請說明並依相關規定辦理。
- (七) 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。
- (八) 都市設計審議規範第十二條：「二、鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係，高度、色調與材質應與相鄰基地協調。」，請說明。
- (九) 都市設計審議規範第十二條：「五、運河兩側地區之建築物外牆之色彩應使用明度較高色系之外觀顏色。建築材料色系應以能反應水、天等環境特性為原則，避免使用過多強烈對比之色彩。」，本案建築物外觀(部分棕色、金屬板)，請說明是否依規定使用明度較高色系及反應水、天等環境特性。(P28)
- (十) 都市設計審議規範第十二條：「九、運河兩側地區面臨運河之建築物應維持立面量體之垂直與水平分割的秩序性，以求全區整體風格之形塑。十、運河兩側地區面臨運河之建築開窗應使用無反射、眩光效果之材質。」，請說明立面量體垂直與水平分割，如未能依規定辦理則需提請委員會同意。(P28)
- (十一) 都市設計審議規範第十三條：「一、運河兩側地區建築物夜間照明設計原則(一)夜間照明照度應以確保行人及水岸空間活動者之安全為優先考量，並依空間使用強度酌予區隔，以活動廣場節點、交通節點及主要人行步道為主。(二)活動廣場或交通節點應選取暖色性。(三)河岸地標及重要建築應規劃以適當投射燈方式，突顯其外觀造型輪廓、或建築立面之層次，以供民眾清楚辨識其地點。(四)河岸照明之角度應避免產生眩光，可採折射或反射方式。(五)夜間照明計畫以公共建築及公共空間優先推動，建立示範作用。」，請說明。
- (十二) 都市設計審議規範第十四條：「二、運河兩側地區之運河河岸公共空間之街道家具及景觀設施，不同期程進行之工程，其設計形式及材質應力求保有相同之基調，以創造整體景觀之和諧。」，請說明。
- (十三) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第一點：「本市各項公共工程及公有建築為落實生物多樣性保育與永續發展，減少公共工程對自然環境造成傷害，應採生態工程設計，並有一定比例設施使用可回收及再生能源與材料；可回收及再生能源與材料應針對不同用途性質施設，並兼顧永續、節能、省電、環保及美觀等目標。」，請說明。
- (十四) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第二(八)點：「公園用地植栽應選擇不同花期及誘蝶誘鳥植物」，請說明。
- (十五) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇十二：「各項公共工程及公有建築基地其臨接計畫道路或現有巷道側，應採開放式設

			計，原則上不得設置圍牆，如確有設置需要者，應為透空式設計，其圍牆高度(h)應由內側算起不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分，並應經委員會審議通過後，始得設置。」，本案臨接計畫道路側請說明是否新設圍牆，若未依規定辦理需提請委員會同意。
	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> <ol style="list-style-type: none"> 1.土管第十條應設汽車車位應為 1 輛，應設機車車位應為 2 輛，免設裝卸車位。 2.土管第十一條退縮規定請於圖面標示清楚。 <p>綜合企劃及審議科：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	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	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案開發公園面積約 2 公頃，建議規劃單位依本市新闢公園同時開闢附設停車場之原則及比例設置停車空間，以本案規模，建議設置至少 30 席小客車格位，機車格位則視實際需求另外規劃。 2. 請依相關規定設置一定比例之無障礙汽、機車停車席位及婦幼優先席位。
	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	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聚落及文化景觀。
	水利局	排水計畫	無意見。
列席意見	<p>文南里長：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 希望可以蓋地下停車場，多一些停車位。 2. 建議可多設置太陽能光電設施，電力自給自足，有機會還可開放參觀。 3. 瓦斯減壓站鄰近廟宇燒香區，請考量安全設施。 		
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水汙染控制場址、整治場址，及土壤、地下水汙染管制區」。 2. 依書面資料審查，本案位於南區新興段 273 地號等 5 筆土地(公園用地)，基地面積 22,300 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；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>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 中間通道採苦楝且下方有座椅並不合適，因為會落葉落果形成障礙，建議改常綠優型樹。 2. 灌木建議可再多層次配置。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 既有喬木白千層及大葉欖仁請標米高徑。既有植栽分布與透水計畫植栽圖並不吻合。 2. 苦楝為誘鳥的生態樹種惟米高徑要達 8cm 較困難，開始種時應該 6cm 較適宜。 3. 街角設計請考量行穿線無障礙相關設計。 		

4.停車場上方可考量設置太陽能光電設施。

委員四：

- 1.本案大部分植栽採落葉種，應考量南部炎熱氣候，主要活動區遮蔭性不夠。
- 2.車道系統的連續性及植栽澆灌系統請考量。

委員五：

- 1.遊戲設施目前採用的類型很難維護保養，應考量颱風天候相關，並種樹遮蔭。
- 2.小噴泉易成死角難維護請考量。

委員六：

- 1.pvc地板請考量維護問題。
- 2.步道系統由較寬寬度突然轉成很小寬度，是否再細緻處理，健康路側出入口鄰兒童遊戲場，請適度考量安全管理。
- 3.停車位再重新規劃，應該有機會停到80部汽車位。

委員七：

- 1.基地未來使用性高，附近也有不少公園，可以考量連結性，而社區廣場尺度是否太小。
- 2.魯賓遜及求生小島主題是否有意義請考量，可延續草坪劇場生態地景手法。

委員八：

- 1.河岸邊車道是否真有必要?建議可改成自行車道。
- 2.機車為何從河岸側單獨進出，可以與汽車出入口整合。