

# 101年度臺南市都市設計審議委員會第2次會議暨安平舊聚落促進小組 第1次會議 簽到單

- 一、時間：中華民國 101 年 2 月 16 日(星期四)下午 2 時 0 分  
 二、地點：本府永華行政中心 10 樓都市計畫委員會會議室  
 三、主持人：吳欣怡

四、出席單位及人員：

紀錄：謝君智 楊國慶 李澤音 陳盛毅 郭百竹

臺南市都市設計審議委員	出席簽名	出席單位	出席簽名
莊副召集人 德樑	莊德樑	皇尚企業股份有限公司	莊德樑
蕭委員 瓊瑞		境謙建築師事務所	沈弘軒
洪委員 傳祥		臺南市北區區公所	楊瑞祥
劉委員 聰慧	劉聰慧	臺南市中西區公所	劉聰慧
周委員 士雄	周士雄	安平區公所	黃建昌
鄭委員 永祥	鄭永祥	臺南市北區安民里辦公處	
陳委員 柏年	陳柏年		
高委員 燦榮			
賴委員 光邦	賴光邦	臺南市北區五福里辦公處	
卓委員 建光	卓建光		
薛委員 怡珍			
施委員 鴻圖	施鴻圖	臺南市中西區天后里辦公處	
蘇委員 金安	蘇金安		蘇金安
李委員 賢衛			
林委員 炎成	林炎成		
方委員 進呈	方進呈		
周委員 雅菁	周雅菁	臺南市中西區普濟里辦公處	
柯委員 明賢	柯明賢		
鄭委員 道聰	鄭道聰		

101年度臺南市都市設計審議委員會第2次會議暨安平舊聚落促進小組  
第1次會議 簽到單

臺南市都市設計審議委員	出席簽名	列席單位	出席簽名
林委員 錫田	林錫田		
林委員 國明	林國明	皇鼎建設開發股份有限公司	魏羅子
黃委員 俊策		陳明德建築師事務所	陳明德
周委員 明財		富立建設股份有限公司	張嘉瑜
陳委員 文龍		林添安建築師事務所	林添安
謝委員 聰洲		大員開發事業股份有限公司	李澤凡
陳委員 清山		大壯聯合建築師事務所	陳建軒
魏執行秘書 榮宗	魏榮宗	臺南市安平區公所	
劉執行秘書 守禮	劉守禮	臺南市安平區安平國民小學	顏惠文
		陳修新建築師事務所	陳修新
		迎輝科技股份有限公司	
		許清俊建築師事務所	許清俊
		柏谷建設股份有限公司	
		吳金福建築師事務所	丁柏升
		和宜建設股份有限公司	
		林峰生建築師事務所	林峰生
		邵欣建設股份有限公司	
		朱益民建築師事務所	朱益民

# 101年度臺南市都市設計審議委員會第2次會議暨安平舊聚落 促進小組第1次會議紀錄

次數	第2次	審議時間	101.2.16 (星期四) 下午2時
會議 議程	<p>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一覽表」報告案</p> <p>審議第一案：「台南市安平區石門段店鋪新建工程」都市設計審議案（本案為安平舊聚落審議案）</p> <p>審議第二案：「皇鼎建設「富信大飯店」新建工程」都市設計審議案</p> <p>審議第三案：「富立建設 北區大豐段 店鋪 診所 住宅 停車空間 新建工程」都市設計審議案</p> <p>審議第四案：「台南大員皇冠假日酒店新建工程(第五次變更設計)」都市設計審議案</p> <p>審議第五案：「台南市安平國民小學通學步道建置及道路景觀改善工程」都市設計審議案</p> <p>審議第六案：「迎輝科技股份有限公司 科工區新建廠房」都市設計審議案</p> <p>審議第七案：「柏谷建設和館段集合住宅新建工程(第四次變更設計)」都市設計審議案</p> <p>審議第八案：「和宜建設股份有限公司 負責人:廖健榮 集合住宅新建工程」都市設計審議案</p> <p>審議第九案：「邵欣建設善新段222~225等4筆地號住宅新建工程」都市設計審議案</p> <p>臨提研議案第一案：訂定「臺南市公園道都市發展軸線容積率放寬基地都市設計審查原則」研議案</p> <p>臨提研議案第二案：訂定「臺南市中西區鼓勵大面積容積獎勵基地都市設計審查原則」研議案</p>		

類別	報告案	編號	第1案	報告單位	本府都市發展局都市設計科
案名	台南市都市設計審議委員會已審議通過未完成核定案件一覽表，報請鑒核。				
決議	洽悉備查。				

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一覽表

去年度(100年度)本市已召開17次委員會議，審議通過73案，已完成核定案件計有63案，尚未核定計有10案。未核定案如下：

編號	案名	主辦單位	設計單位	審議類型	函催送審日期文號	送審掛號日期	審議會期	會議記錄函發日期	預訂結案日期	目前案件情形	承辦人
100-64	台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區(商65-1)第一期規劃設計	臺南紡織股份有限公司	三大聯合建築師事務所	委員會審議案		100.12.13	100.12.21 委 100-16	100.12.30	101.03.30	本案尚未提送修正報告書	王銘鴻
100-65	臺南市仁德區水資源回收中心第一期新建工程	內政部營建署	黃孟偉建築師事務所	委員會審議案		100.12.01	100.12.21 委 100-16	100.12.30	101.03.30	本案尚未提送修正報告書	郭百修
100-66	臺南市仁德區水資源回收中心第一期新建工程-新建進場道路及橋樑工程	內政部營建署	黃孟偉建築師事務所	委員會審議案		100.12.01	100.12.21 委 100-16	100.12.30	101.03.30	本案尚未提送修正報告書	郭百修
100-67	李豐丞住宅新建工程	李豐丞 君	蔡國正建築師事務所	委員會審議案		100.12.05	100.12.21 委 100-16	100.12.30	101.03.30	刻正辦理核定作業審查中	陳盈穎
100-68	安平港環港觀光景觀設施改善計畫委託設計監造案	臺南市政府觀光旅遊局	和合地景規劃設計顧問有限公司	委員會審議案		100.12.07	100.12.21 委 100-16	100.12.30	101.03.30	本案尚未提送修正報告書	陳盈穎
100-69	安平港北防波堤公共廁所新建工程	交通部高雄港務局	史曜齊建築師事務所	委員會審議案		100.12.06	100.12.21 委 100-16	100.12.30	101.03.30	刻正辦理核定作業審查中	陳盈穎
100-70	臺南市基層網球訓練站網球場地工程	臺南市體育處	黃童建築師事務所	委員會審議案		100.12.14	100.12.21 委 100-16	100.12.30	101.03.30	刻正辦理核定作業審查中	王銘鴻
100-71	玓揚建設有限公司 集合住宅新建工程	玓揚建設有限公司	李炳興建築師事務所	委員會審議案		100.11.29	100.12.29 委 100-17	101.01.06	101.04.06	本案尚未提送修正報告書	郭百修
100-72	台灣省嘉南農田水利會 旅館新建工程	臺灣省嘉南農田水利會	謝羸毅建築師事務所	委員會審議案		100.11.30	100.12.29 委 100-17	101.01.06	101.04.06	本案尚未提送修正報告書	郭百修
100-73	櫻谷建設股份有限公司 負責人：林軍谷 等 48 戶住宅新建工程	櫻谷建設股份有限公司	王東奎建築師事務所	委員會審議案		100.12.22	100.12.29 委 100-17	101.01.06	101.04.06	本案尚未提送修正報告書	邱彥智

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一覽表

今年度(101年度)本市已召開1次委員會議，審議通過1案，已完成核定案件計有0案，尚未核定計有1案。未核定案如下：

編號	案名	主辦單位	設計單位	審議類型	函催送審日期文號	送審掛號日期	審議會期	會議記錄函發日期	預訂結案日期	目前案件情形	承辦人
101-01	善新段 122 地號住宅新建工程	昌弘建設有限公司	李宗鴻建築師事務所	委員會審議案			101.1.19	101.2.3	101.5.3	本案尚未提送修正報告書	郭百修

類別	審議案	編號	第1案	申請單位	皇尚企業股份有限公司	設計單位	境謙建築師事務所
案名	「台南市安平區石門段店舖新建工程」都市設計審議案						
說明	<p>一、法令依據：變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）（「公5」公園用地為「公5-1」、「公5-2」、「公5-3」公園用地、土地使用分區管制要點第五條、第六條及都市設計管制事項第五條、第九條、第十條）案計畫說明書。</p> <p>二、基地座落：石門段 1418、1419、1421、1422及1423 等五筆地號。</p> <p>三、辦理過程說明：</p> <p>1. 本案業經本市100年度12月29日第17次都市設計審議委員會審查並未通過，會議決議就本案內容請再加強設計理念及基地周圍環境等相關基本資料之說明，公、私領域及其界面並請補充處理，加強與周邊舊聚落之對應、呼應以及融入等設計並依委員意見及初核意見修正或回應後，再提都市設計審議委員會審議。</p> <p>2. 本次為都市設計第二次審議。</p>						
初核意見	審查單位	權責檢核項目	審查意見				
	都市發展局 綜合規劃科 都市設計科 都市開發科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>P. 11，剖面圖右側之透水鋪面高於地面 50 公分，且其下方為硬底之基礎版，實際無透水之功能，若扣除此面積，則本案透水鋪面未達 69.24 m<sup>2</sup>(30%)之標準，需提都市設計審議委員會同意，否則應做修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 請補附審議意見修正辦理情形對照表。</p> <p>(二) 請補附指定建築線等書圖資料。</p> <p>(三) 附表一申請書請用新表格，並請修正基地面積、基地所在細部計畫案名稱，填寫綠覆率、案件受理過程等資料。</p> <p>(四) 請補附比例尺 1/6000 之都市計畫圖為底圖標示基地所在位置，並至少涵蓋 800m 半徑範圍。</p> <p>(五) 請以比例尺至少 1/1000 之都市計畫地形圖為底圖說明基地發展現況分析。</p> <p>(六) P. 05，請標示所有透水鋪面之高程及色彩。</p> <p>(七) P. 05，請標示植栽規格、植穴尺寸、覆土深度，且植栽綠化內容種類應包含灌木草花及地被植物，請檢討修正並計算綠覆率。</p> <p>三、都審委員會會議決議修正辦理情形：</p> <p>(一) 本案請再加強設計理念及基地周圍環境等相關基本資料之說明，另公、私領域及其界面並請補充處理。<b>【僅稍微說明】</b></p> <p>(二) 本案請加強與周邊舊聚落之對應、呼應以及融入等設計。<b>【設計方案已完全不同，請委員討論】</b></p> <p>(三) 本案請依初核意見及委員意見修正或回應後，再次提至都市設計審議委員會審議。</p> <p>四、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>依「私人建築都市設計審議原則篇」第一條：「建築物屋頂平台與建築立面鼓勵植栽綠化」，請說明本案是否於建築物屋頂平台或建築立面植栽綠化。</p>				

<p>都市發展局 綜合規劃科 都市計畫科 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 臺南市騎樓地 設置自治條例 其他主管法令</p>	<p>無意見</p>
<p>工務局 建築管理科</p>	<p>建築計畫 建築法規 其他主管法令</p>	<p>未表意見。</p>
<p>工務局 公共工程處 公園管理一 科 公園管理二 科</p>	<p>景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>未表意見。</p>
<p>經濟發展局</p>	<p>區位現況 重大經濟產業 發展計畫 工廠危險物品 廠區平面配置 圖 綠能產品運用 其他主管法令</p>	<p>1. 本案所提都容書圖資料未座落於工業區，未涉本工業區相關業務，故無意見。 2. 另建議朝綠建築、節能及低耗能方向設計規劃。</p>
<p>交通局</p>	<p>停車與交通動 線計畫 交通影響評估 報告書 其他主管法令</p>	<p>無意見</p>
<p>文化局</p>	<p>涉及文化資產、古 蹟保存、公共藝術 相關事項 其他主管法令</p>	<p>模擬圖外觀色系偏暗，請補充說明立面磚木材質類別、色彩明暗度，及造型上如何呼應安平聚落風貌。</p>

委員  
審核  
意見

陳委員柏年：

1. 本次規劃方案較前次低調，開口與設計亦均有與週遭環境呼應。
2. 建議考量雨淋板之耐候性、抗蟲蛀等問題，尤其屋面材之性能。
3. 建議立面基座部採較剛性之材料取代雨淋板，避免碰撞污損。
4. 建議適度施做屋頂天溝以防雨淋板水漬污損，尤其屋頂開口部份。

卓委員建光：

1. 本案部分立面大面開窗，屋頂又有開口，建議考量熱負荷等問題。
2. 本案屋頂開口採光，是否會產生眩光等不舒適感。

劉委員聰慧：

本案基地東側之台灣欒樹，樹冠較大，但其生長寬度僅 1.5m，且一年中有 10 個月不會開花結果，較不美觀，建議改採其他高挑型樹種。

陳代委員文和：

建議引進 IC 科技，將歷史與科技結合。

鄭委員道聰：

1. 建議本案色澤與材質均應與周邊搭配呼應。
2. 建議店鋪招牌應同時設計，避免後加之招牌與原設計格格不入。

林委員錫田：

1. 建議本案之玻璃磚牆可呈現於南側或東側立面。

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. 建議本案入口之步道顏色應與中興街之顏色協調。</li> <li>3. 本案之戶外景觀燈建議採埋燈以外之方式設置，避免不易維護。</li> <li>4. 楓香會排放異戊二烯，建議改採阿勃勒或黃連木等其他樹種。</li> <li>5. 室內水池應有避免產生登革熱之措施或設施。</li> </ol>
決議	<p>本案修正後通過，請依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份、電子檔光碟片乙份及修正辦理情形對照表一份，由承辦單位審查後核發核定函。</p>

類別	審議案	編號	第2案	申請單位	皇鼎建設開發股份有限公司	設計單位	陳明德建築師事務所
案名	「皇鼎建設富信大飯店新建工程」都市設計審議案						
說明	<p>一、法令依據：台南市都市計畫容積移轉許可審查要點暨變更台南市北區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案說明書</p> <p>二、基地座落：立人段283等地號。</p> <p>三、辦理過程說明：</p> <p>1. 本案因採用「台南市都市計畫容積移轉許可審查要點」容積獎勵及容積移轉，係屬容積移轉提升容積之大型開發案件（基地面積1860<sup>m</sup><sub>2</sub>，總樓地板面積11467.46.29<sup>m</sup><sub>2</sub>，預計開發地上12層，地下2層，法定容積率285.58%，擬移入容積65.96%，提升至351.54%），依「台南市都市計畫容積移轉許可審查要點」第七條：「依本辦法申請容積移轉之土地應經本市都市設計審議委員會審議通過」。</p> <p>2. 本案業於100年11月28日召開專案小組研議，會議決議：本案依委員及初核相關意見修正完成後，提送委員會審議。」</p> <p>3. 本次為都市設計審議委員會第一次審議。</p>						
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 都市開發科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>1. P3-3，依私人建築都市設計審議原則篇二、基地人車動線規劃（一）汽車出入口應留設停等空間，本案留設之最小緩衝空間約為3米，提請委員會審議是否同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>1. P1-1，申請書，請詳填本次案件受理過程資料。</p> <p>2. P1-3，修正辦理情形對照表第三、3款，請說明容積獎勵回饋方式。</p> <p>3. P3-6，臨成功路側未標示騎樓及植栽槽之境寬度，請修正。臨國華街側建築線標示有誤，請修正並一併修正相關圖面。</p> <p>4. P3-21，供公眾休憩空間設計圖，請標示街道家具位置。</p> <p>5. P4-3至P4-13，圖說未依規定1/200比例，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>1. 臨成功路側之植栽槽面寬長為796.1公分，所占面寬比例很小（面寬3,361.1公分），請說明可否再加寬？以增加植栽綠化面積。</p> <p>2. 依「私人建築都市設計審議原則篇」第一條規定，本案是否於建築物屋頂平台與建築立面植栽綠化，請做說明。</p> <p>四、委員會審議意見修正辦理情形：</p> <p>1. 本案依委員及初核相關意見修正完成後，提送委員會審議。 【除前項：請於會中補充說明部分外，其餘均已修正完成，詳附表三】</p> <p>五、請委員會決議事項：</p> <p>1. 本案係屬容積移轉提升容積之大型開發案件（基地面積1860<sup>m</sup><sub>2</sub>，總樓地板面積11467.46.29<sup>m</sup><sub>2</sub>，預計開發地上12層，地下2層，法定容積率285.58%，擬移入容積65.96%，提升至351.54%）。上開容積率提升是否妥適？提請委員會審議。</p>				

<p>都市發展局 綜合規劃科 都市計畫科 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 臺南市騎樓地 設置自治條例 其他主管法令</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案騎樓地不得劃設停車位</li> <li>2. P1-1：實設容積率「合計」應為351.51%，如欲寫351.54%則改為「容積上限」</li> <li>3. P1-1：附註之容積率書寫方式應更詳細，以清楚表示容積上限</li> <li>4. P1-2：編號二之頁數有誤</li> <li>5. P2-1：文字有誤，詳報告書</li> <li>6. P2-2：圖比例尺有誤，依規定應為2000分之1</li> <li>7. P3-1：基地地號有誤</li> <li>8. P5-2：條次十四多了「玖、其他」之贅字</li> </ol>
<p>工務局 建築管理科</p>	<p>建築計畫 建築法規 其他主管法令</p>	<p>未表意見。</p>
<p>工務局 公共工程處 公園管理一科 公園管理二科</p>	<p>景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>未表意見。</p>
<p>經濟發展局</p>	<p>區位現況 重大經濟產業 發展計畫 工廠危險物品 廠區平面配置 圖 綠能產品運用 其他主管法令</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案所提都容書圖資料未座落於工業區，未涉本工業區相關業務，故無意見。</li> <li>2. 另建議朝綠建築、節能及低耗能方向設計規劃。</li> </ol>
<p>交通局</p>	<p>停車與交通動 線計畫 交通影響評估 報告書 其他主管法令</p>	<p>無意見</p>
<p>文化局</p>	<p>涉及文化資產、古 蹟保存、公共藝術 相關事項 其他主管法令</p>	<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聚落及文化景觀。</p>
<p>委員 審核 意見</p>	<p>鄭委員永祥：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量6米國華街較窄，為避免造成國華街車輛通行安全問題，建議加大車道進出口前之緩衝空間。</li> <li>2. 成功路側之臨停空間深度不足，不利大型遊覽車臨停，建議再加大臨停空間深度。</li> </ol> <p>劉委員聰慧：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 報告書中提出之植栽計畫(如選用原生種、誘鳥誘蝶物種等)，於配置計畫中看不出來，請做檢討。</li> <li>2. 有關上次提出之立面美化及招牌美化等，本次仍未提出較好之改善意見，請做檢討。</li> </ol> <p>陳委員柏年：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 要獲各種容積獎勵，開發商應提出對都市空間較為友善之付出。</li> <li>2. 本案外觀上看起來像住宅不像飯店，建議配合前面退縮留設較大臨停空間，後棟拉高，塑造飯店形象氣勢。</li> <li>3. 建議1樓大廳與咖啡廳位置左右對調，讓咖啡廳在視覺上與後側開放空間結合，並將前面棟空間退縮留設裙樓，後棟拉高，</li> </ol> <p>周委員士雄：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案使用容積獎勵，惟臨成功路側設置2輛臨停空間，會造成交通影響，建議應考量臨成</li> </ol>	

	<p>功路側留設足夠之退縮空間。</p> <p>2. P3-19、P3-20，文字出現台北縣植栽綠化…、台北市建築物…等筆誤，請做更正。</p> <p>3. P4-2，停車位數量檢討與土地使用分區管制要點規定似有不符，請再檢討。</p> <p>莊副召集人德樑：</p> <p>1. 臨成功路側有臨停空間需要，建議騎樓地後退縮留設1輛遊覽車寬度之臨停空間，或於大廳左側退縮留設深度足夠之臨停空間。</p> <p>2. 臨成功路側騎樓地部分再加大植栽槽綠美化面積。</p> <p>3. 飯店大門入口上方雨遮有實際使用需要，建議先依法令規定留設出來，避免日後違建。</p> <p>4. 植栽計畫中不適合之樹種，請做更換。</p>
決議	<p>本案修正後通過，請依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份、電子檔光碟片乙份及修正辦理情形對照表一份，由承辦單位審查後核發核定函。</p>

類別	審議案	編號	第3案	申請單位	富立建設股份有限公司	設計單位	林添安建築師事務所
案名	富立建設北區大豐段 店舖 診所 住宅 停車空間新建工程						
說明	<p>一、法令依據：變更台南市北區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案-</p> <p>二、基地座落：北區大豐段1313-94等1筆地號</p> <p>三、辦理過程說明：本次為第一次辦理。</p>						
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 都市開發科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>1. 依「私人建築都市設計審議原則篇」第二條第(四)款規定，本案基地係臨 18 公尺以上計畫道路(30 米之和緯路、18 米之大興街)，依規定應留設集中式進出車道，本案基地留設 4 處進出車道，不符規定，請修正，若有困難，則需提都市設計審議委員會同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>1. 附表一申請書，請詳填基地所在細部計畫案名稱、經緯度、臨街面植栽種類、案件受理過程等資料。B 戶總樓地板面積填寫有誤，請修正。</p> <p>2. 附表二書件查核表，平面配置計畫圖說頁次標示有誤，請修正。</p> <p>3. P1，圖面文字模糊不清楚，請修正。</p> <p>4. P2，請以都市計畫圖地形圖為底圖。圖面左上方說明文字之街廓編號為商 8(20D)標示有誤，請修正(應為商 5)。</p> <p>5. P3，請以比例尺至少 1/1000 之都市計畫地形圖為底圖。</p> <p>6. P4，請標示部分地坪(門廊、留白處)鋪面材質、地坪高程及圖說比例。請標示與相鄰基地騎樓高程之銜接情形。</p> <p>7. P5，請標示立面圖說比例。</p> <p>8. P7、P8，建議繪出與臨地之整體景觀模擬。</p> <p>9. P11，請檢討都市設計準則(規範)查核表之第七條第五、六款內容。請於各項檢核結果補充文字說明，並標示參照頁次。</p> <p>10. P12，查核表下方之都市發展處複核結果之文字填寫有誤，請修正(應為都市發展局)。</p> <p>11. P13，查核表漏列私人建築都市設計審議原則篇第六條檢核內容。喬木綠覆面積之計算標準漏列米高徑 3&lt;X&lt;5 之樹冠直徑數字。</p> <p>12. P15，一樓平面圖之騎樓地部分未繪出植栽區及人行步道，請補繪。</p> <p>13. P19，未繪剖面圖，請補繪。</p> <p>14. 未繪植物生長之最小土層厚度，請補繪。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>1. 依「私人建築都市設計審議原則篇」第一條規定，本案是否於建築物屋頂平台與建築立面植栽綠化，請做說明。</p>				

<p>都市發展局 綜合規劃科 都市計畫科 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 臺南市騎樓地 設置自治條例 其他主管法令</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. P-0-1：法定停車位有誤</li> <li>2. P1：圖所框 800 公尺範圍，實際僅為 750 公尺</li> <li>3. P2：商 8 係誤繕，應修正為商 5。大興街 33 巷應修正為 233 巷。</li> <li>4. P2：圖所框 500 公尺範圍，實際僅為 350 公尺。</li> <li>5. P3：比例尺有誤（非 1000 之 1）。</li> <li>6. P10 申請基地法定汽、機車停車位有誤。</li> <li>7. P14 申請機地 A 實設建蔽率有誤。</li> <li>8. P14：停車空間檢討有誤，均少算 1 輛。</li> </ol>
<p>工務局 建築管理科</p>	<p>建築計畫 建築法規 其他主管法令</p>	<p>未表意見。</p>
<p>工務局 公共工程處 公園管理一 科 公園管理二 科</p>	<p>景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>未表意見。</p>
<p>經濟發展局</p>	<p>區位現況 重大經濟產業 發展計畫 工廠危險物品 廠區平面配置 圖 綠能產品運用 其他主管法令</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案所提都容書圖資料未座落於工業區，未涉本工業區相關業務，故無意見。</li> <li>2. 另建議朝綠建築、節能及低耗能方向設計規劃。</li> </ol>
<p>交通局</p>	<p>停車與交通動 線計畫 交通影響評估 報告書 其他主管法令</p>	<p>無意見</p>
<p>文化局</p>	<p>涉及文化資產、古 蹟保存、公共藝術 相關事項 其他主管法令</p>	<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聚落及文化景觀。</p>
<p>委員 審核 意見</p>	<p>施委員鴻圖： 1. 本案基地位於舊社區，周邊之前已有類似案例，因基地狹小且分3戶，先天條件較不利，建商是可以分割成3戶單獨請建照，這樣就不受集中式車道出入之規範限制。</p> <p>鄭委員永祥： 1. 本案停車出入位於道路轉角，會產生視覺死角，請考量交通安全問題。</p> <p>陳委員柏年： 1. 本案法規如不合時宜應做修訂，基地過小是否有解決方式？例如採繳納代金或其他方式處理，讓雙方共贏。</p> <p>吳召集人欣修： 1. 有關不合時宜法規修改部分，將另作研商討論。 2. 建議車道出入口標示做好，以減少車禍發生情形。</p>	
<p>決議</p>	<p>本案修正後通過，請依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份、電子檔光碟片乙份及修正辦理情形對照表一份，由承辦單位審查後核發核定函。</p>	

類別	審議案	編號	第4案	申請單位	大員開發事業股份有限公司	設計單位	大壯聯合建築師事務所
案名	「台南大員皇冠假日酒店新建工程(第五次變更設計)」都市設計審議案						
說明	<p>一、法令依據：擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案計畫說明書。</p> <p>二、基地座落：海興段 2-1 及 2-2 兩筆地號。</p> <p>三、辦理過程說明：</p> <p>(一) 96.5.24-送委員會審議(修正後通過)：  本案(原「安平別館新建工程都市設計審議案」)前於96.5.24提送臺南市第7屆都市設計審議委員會第6次會議審議，會中決議授權專案小組針對建物高度、屋頂形式等進行協商，全案業經召開3次專案小組會議討論，決議請申設單位依委員審議意見(各次會議)及初審意見修正或回應後，並經專案小組委員簽認後修正通過。</p> <p>(二) 96.9.13-送委員會覆議(修正後再提大會進行覆議)：  惟設計單位又針對綠建築標章與建物最大高度等內容認定有所異議，是以於96.9.13臺南市第7屆都市設計審議委員會第10次會議提出覆議，會中針對建物最大高度決議確認為40米；另與會委員認為設計單位提送之覆議資料對於申請綠建築標章有所窒礙難行乙節說明不足，是以決議責請設計單位補充書面資料送委員確核後，並依其委員確核意見修正或回應，再提大會進行覆議作業。</p> <p>(三) 97.5.21-送委員會第1次變更設計審議(同意變更)：  後業務單位彙整各委員意見，勾選通過之委員人數計6人，修正通過之委員人數計6人，未通過之委員人數計1人，另未回復意見計6人，覆議意見表並於96.10.23南市都設字第09616562780號函(諒達)轉知申請單位及設計單位；設計單位業依委員意見辦理修正作業，考量開發時程之急迫性，爰提於臺南市第7屆都市設計審議委員會第12次會議申請審議，覆議結果為原則同意綠建築部分依設計單位之覆議意見修正為「至少需符合『綠化量』及『基地保水』等兩項指標(需經建築師簽證)，並儘量朝向其餘七項綠建築指標之精神設計、施工、營運」，其餘修正後通過。全案並於96年12月10日完成核定，後因停車、梯廳及高度些微調整於97年5月23日完成第一次變更設計核定。</p> <p>(四) 97.12.4-送委員會第2次變更設計審議(審議後自行撤案，並未核定)：  97.12.04設計單位因故大幅修正設計內容，將客房總數由193房提升至250房，建蔽率由38.46%提升至49.84%，容積率由177.19%提升至199.96%，綠覆率由122.036%增加至122.36%，請建築物造型、庭園設計等皆有大幅變動，由於變更幅度過大，再提請臺南市第8屆都市設計審議委員會第12次會議修正後通過，於98.4.16撤案並未核定。</p> <p>(五) 98.6.11-送委員會第2次(再次)變更設計審議(修正後通過)：  98.6.11設計單位因故大幅修正設計內容，將客房總數由193房提升至221房，建蔽率由38.46%提升至39.98%，容積率由177.19%提升至194.06%，綠覆率由122.036%增加至126.24%，及建築物造型、庭園設計等皆有大幅變動，由於變更幅度過大，第2次提請臺南市第9屆都市設計審議委員會第5次會議修正後通過。</p> <p>(六) 99.8.26-第3次書面變更(同意變更)：  99.8.26設計單位變更部分立面材質及新增部分屋頂突出物面積，第3次提送辦理變更設計，因變更幅度不大，經書面查核後於99.9.1同意變更。</p> <p>(七) 100.8.4-送委員會第4次變更設計審議(修正後通過)：  100.8.4設計單位因故大幅修正設計內容，將客房總數由221房提升至230房，建蔽率由41.04%降至38.2%，容積率由197.23%降至187.22%，綠覆率由126.31%增加至128.206%，建築物造型、庭園設計等皆有大幅變動，由於變更幅度過大，提請100年</p>						

	<p>度臺南市都市設計審議委員會第10次會議修正後通過。</p> <p>(八) 101.2.16-送委員會第5次(本次)變更設計審議：          本次為第5次提送辦理變更設計，主要為立面及正面車道之變更，因變更之設計內容超過變更設計之規定，需重新提會審議，本次為都市設計第五次變更設計第一次審議。</p>		
初核意見	<p>審查單位</p> <p>都市發展局          都市設計科          都市開發科</p>	<p>權責檢核項目</p> <p>基本資料          平面配置計畫          立剖面設計          景觀模擬圖或模型照片          都市設計審議原則          其他主管法令</p>	<p>審查意見</p> <p>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：無。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：          (一) 請補附最新格式之「變更設計說明對照表」。          (二) 喬木之綠覆面積有誤，請修正並重新檢討綠覆率。          (三) 部份圖面中東海棗數量不一致，請修正使圖面一致。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：          請於會中說明本次變更之內容。</p> <p>四、其他：          本地區原定最大建築高度為20m，依「臺南市第7屆都市設計審議委員會第10次會議」及「100年度臺南市都市設計審議委員會第10次會議」，已決議本案建築高度以40米為其高度限制，本次變更設計未變更建築高度，仍維持39.95m。</p>
	<p>都市發展局          綜合規劃科          都市計畫科          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          臺南市騎樓地設置自治條例          其他主管法令</p>	<p>土管及都設審查表排版及順序請重新依序排列整齊</p>
	<p>工務局          建築管理科</p>	<p>建築計畫          建築法規          其他主管法令</p>	<p>未表意見。</p>
	<p>工務局          公共工程處          公園管理一科          公園管理二科</p>	<p>景觀植栽計畫          照明計畫          其他主管法令</p>	<p>未表意見。</p>
	<p>經濟發展局</p>	<p>區位現況          重大經濟產業發展計畫          工廠危險物品工廠區平面配置圖          綠能產品運用          其他主管法令</p>	<p>1. 本案所提都容書圖資料未座落於工業區，未涉本工業區相關業務，故無意見。          2. 另建議朝綠建築、節能及低耗能方向設計規劃。</p>
	<p>交通局</p>	<p>停車與交通動線計畫          交通影響評估報告書          其他主管法令</p>	<p>本案交通影響評估報告已於100年11月14日通過審查，惟本(第五)次變更設計後之停車位數及總樓地板面積均較前(第四)次為高，且臨州平二街側開放空間及車道範圍位置有所變更，為免申請建築執照時衍生爭議，仍請配合修正交通影響評估報告送本(交通)局審查。</p>
	<p>文化局</p>	<p>涉及文化資產、古蹟保存、公共藝術相關事項          其他主管法令</p>	<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聚落及文化景觀。</p>

委員 審核 意見	陳委員柏年： 本案屋頂立面建以金屬格柵包覆水塔。
決議	本案修正後通過，請依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份、電子檔光碟片乙份及修正辦理情形對照表一份，由承辦單位審查後核發核定函。

類別	審議案	編號	第5案	申請單位	台南市安平區公所	設計單位	陳修新建築師事務所
案名	「台南市安平國民小學通學步道建置及道路景觀改善工程」都市設計審議案						
說明	<p>一、法令依據：變更臺南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案說明書。</p> <p>二、基地座落：金華段 17、18、27及171 等四筆地號。</p> <p>三、辦理過程說明：本次為都市設計第一次審議。</p>						
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 都市開發科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>（一）本案安平國小東側依規定應留設 3.5m 寬之騎樓地，現規劃單位將位於建築線上之圍牆改為穿透式設計，惟校園內外因有高差 65cm 致須保留高度約 75cm 之原有圍牆，並另規畫三面高度約 150cm 之造型牆，均不符騎樓地之規定，需提都市設計審議委員會同意，否則應做修正。</p> <p>&lt;註&gt;：依臺南市都市計畫委員會第 279 次委員會會議紀錄：「爾後公共設施用地送請本市都市設計審議委員會審議案件，如於審議過程中，認定其因地形限制或特殊設計構想，致留設騎樓地有實際困難者，本會授權本市都市設計審議委員會得核准其免依『台南市騎樓地設置自治條例』之規定留設騎樓地，並免再提本會審議。」</p> <p>（二）本案公園、學校等公共設施用地，請依「公共工程及公有建築類都市設計審議篇」之規定檢討「透水面積」。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>（一）永華 6 街 22 巷西側之人行道建議設置無障礙坡道。</p> <p>（二）P. 02，附表一申請書請填寫案件受理過程，且基地使用分區應包含公園、學校等其他公共設施用地。</p> <p>（三）P. 17，請檢附全區植栽配置圖；另綠覆率計算應包含灌木綠覆面積，請檢討修正。</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「三兩豆廣場」是否有對校園外部開放。</p> <p>（二）安平國小南側圍牆中段之休憩空間，其地面高程降至與路面等高，請說明其必要性。</p>				
	都市發展局 綜合規劃科 都市計畫科 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 臺南市騎樓地 設置自治條例 其他主管法令	無意見				
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	未表意見。				
工務局 公共工程處 公園管理一科 公園管理二科	景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未表意見。					

	<p>經濟發展局</p>	<p>區位現況 重大經濟產業 發展計畫 工廠危險物品 工廠區平面配置 圖 綠能產品運用 其他主管法令</p>	<p>1. 本案所提都容書圖資料未座落於工業區，未涉本工業區相關業務，故無意見。 2. 另建議朝綠建築、節能及低耗能方向設計規劃。</p>
	<p>交通局</p>	<p>停車與交通動 線計畫 交通影響評估 報告書 其他主管法令</p>	<p>無意見</p>
	<p>文化局</p>	<p>涉及文化資產、古 蹟保存、公共藝術 相關事項 其他主管法令</p>	<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聚落及文化景觀。</p>
<p>委員 審核 意見</p>	<p>吳召集人欣修： 本案草花種類太多，且部分草花種類不易維護；另九芎是否適合作為行道樹樹種，請再檢討考量。</p> <p>劉委員聰慧： 1. 建議安平國小東側降低後之圍牆可兼具座椅功能。 2. 考量心理觀感，建議校方 logo 應置於立面，避免置於地面。</p> <p>卓委員建光： 本案圍牆降低後，通透感較佳，留設騎樓與否對景觀影響不大。</p> <p>柯委員明賢： 1. 請考量行道樹後續維護管理等問題。 2. 建議本案規劃內容先行與附近住戶妥善溝通協調。 3. 本案新增之人行步道高於路面 20 公分，請考量部份營業空間有車輛進出之需求。 4. 請再琢磨本案範圍與公園的界面處理。 5. 安平國小東側新設之 3 處休憩空間，均位於 T 字路口路衝，是否有需要設置反射鏡等設施以維安全，請再考量。 6. 本案規劃範圍為永華 6 街，建議怡平路之景觀改造可列入後續計畫。 7. 請再檢討人行步道於交叉路口之動線連貫性。</p>		
<p>決議</p>	<p>1. 本案安平國小東側因校園內外有 65cm 之高差，致留設騎樓地有實際困難，故同意本案免依『台南市騎樓地設置自治條例』之規定留設騎樓地。 2. 本案修正後通過，請依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份、電子檔光碟片乙份及修正辦理情形對照表一份，由承辦單位審查後核發核定函。</p>		

類別	審議案	編號	第6案	申請單位	迎輝科技股份有限公司	設計單位	許清俊建築師事務所
案名	迎輝科技股份有限公司 科工區新建廠房						
說明	<p>一、法令依據：變更台南科技工業區（東區部分）細部計畫（第一次通盤檢討）暨變更台南科技工業區（東區部分）細部計畫都市設計規範</p> <p>二、基地座落：科工段226地號</p> <p>三、辦理過程說明：本次為第一次辦理</p>						
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 都市開發科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討： 本案檢送報告書並未檢討全市性都市設計審議原則，請依台南市都市設計審議原則，檢核本案基地綠化(建築物屋頂平台與建築立面鼓勵植栽綠化)，並說明目前做法，盡量依規定辦理。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分： 1. 本案請修正申請書(附表一)格式。 2. 本案請依規定填寫附表二至附表六。 3. 請依附表一補充規定比例尺之都市計畫圖說及地形圖圖說。 4. 請補充基地鄰近環境狀況及交通狀況說明。 5. P. 13 檢送立面算是檢討圖之比例請更正至 1/200，以利檢討。 6. 請補充本案基地人行及交通動線。 7. 請補充檢討喬木配置數量是否符合本地區規定。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： 1. 請說明本案臨安明路(台 17 線)立面設計內容。 2. 請說明本案建築物主要表面材質是否考慮永久性符合濱海地區氣候狀況的表面處理。 3. 請說明本案是否使用石綿瓦、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。 4. 請說明本案台電配電場外圍遮蔽設計。</p>				
	都市發展局 綜合規劃科 都市計畫科 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 臺南市騎樓地 設置自治條例 其他主管法令	無意見				
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	未表意見。				
工務局 公共工程處 公園管理一 科 公園管理二 科	景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未表意見。					

	經濟發展局	區位現況 重大經濟產業 發展計畫 工廠危險物品 廠區平面配置 圖 綠能產品運用 其他主管法令	1. 本案所提都審書圖資料座落於臺南科技工業區內，請於廠房、機械設備設置完竣後，依工廠管理輔導法等相關規定辦理工廠登記；倘涉工廠危險物品申報規定，請依規定申報。 2. 另建議朝綠建築、節能及低耗能方向設計規劃。
	交通局	停車與交通動 線計畫 交通影響評估 報告書 其他主管法令	無意見
	文化局	涉及文化資產、古 蹟保存、公共藝術 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。
委員 審核 意見	吳召集人欣修： 1. 濱海地區種植台北草不易存活，應更改草皮種類。 2. 面臨台17線立面設計是否有其他變化？ 劉委員聰慧： 1. 小葉欖仁非小型喬木，應修正。 2. 七里香及馬櫻丹計算應以平方公尺為單位。 3. 地被採用台北草在本地區恐怕養護不易，應改用蔓花生或地毯草較為適宜。 柯委員明賢： 建議參考臨地廠房草皮種類而決定本案地披植物種類。		
決議	本案修正後通過，請依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份、電子檔光碟片乙份及修正辦理情形對照表一份，由承辦單位審查後核發核定函。		

類別	審議案	編號	第7案	申請單位	柏谷建設股份有限公司	設計單位	吳金福建築師事務所
案名	柏谷建設和館段集合住宅新建工程(第四次變更設計)						
說明	<p>一、法令依據：擬定台南市安南區（和順寮農場地區）細部計畫案、「擬定台南市安南區（和順寮農場地區）細部計畫案」都市設計準則暨臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點</p> <p>二、基地座落：和館段27、27-2、27-228等地號。</p> <p>三、辦理過程說明：</p> <p>1.本案業經原臺南市第10屆第5次大會審議通過。</p> <p>2.99年10月21日及100年7月4日分辦理第一次及第二次變更，均已書面審查通過。</p> <p>3.100年10月15日經原臺南市100年第11次大會審議通過。</p> <p>4.本次因本案工程第三期戶數減少導致立面變更幅度超過書面變更範圍故提送本次大會審議，為第三次辦理。</p>						
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 都市開發科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討： 本案立面變更幅度因戶數變動(第三次變更為197戶，本次增加一戶198戶)，導致立面設計面更幅度超過原核定之百分之三十，故提請委員會審議。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分： 1. 本案 P.00A 第(二)條及 P.00B 第2項說明應更正為198戶。 2. 本案 P.00B 第7項說明應更正為綠覆率30.18%，減少1。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： 1. 請說明本次變更綠覆率及透水鋪面減少原因？ 2. 請說明本案開放空間及動線是否有所調整？</p>				
	都市發展局 綜合規劃科 都市計畫科 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 臺南市騎樓地 設置自治條例 其他主管法令	請檢附土地使用分區管制要點檢討表				
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	未表意見。				
	工務局 公共工程處 公園管理一 科 公園管理二 科	景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未表意見。				
經濟發展局	區位現況 重大經濟產業 發展計畫 工廠危險物品 廠區平面配置 圖 綠能產品運用 其他主管法令	<p>1. 本案所提都容書圖資料未座落於工業區，未涉本工業區相關業務，故無意見。</p> <p>2. 另建議朝綠建築、節能及低耗能方向設計規劃。</p>					

	交通局 停車與交通動 線計畫 交通影響評估 報告書 其他主管法令	無意見
	文化局 涉及文化資產、古 蹟保存、公共藝術 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。
委員 審核 意見	劉委員聰慧： 1. 本案報告書內欖仁樹與小葉欖仁樹種標示錯誤，應修正。 2. 環館北路及三路樹種標示是否有誤?建議考慮以複層方式種植植栽。	
決議	本案修正後通過，請依初核意見及委員意見修正或回應後，提送修正後資料五份、電子檔光碟片乙份及修正辦理情形對照表一份，由承辦單位審查後核發核定函。	

類別	審議案	編號	第8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
案名	和宜建設股份有限公司 負責人:廖健榮 集合住宅新建工程						
說明	<p>一、法令依據：擬定臺南市細部計畫（水交社眷村文化園區）案及變更臺南市都市計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計審議規定-斜屋頂獎勵部分）專案通盤檢討案</p> <p>二、基地座落：水交社段2號</p> <p>三、辦理過程說明：</p> <p>1. 本案都市計畫原訂容積率150%，現申請人擬依容積移入(45%)、開放空間(28.59%)、公共服務空間(4.09%)、停車獎勵(27.24%)及斜屋頂獎勵(34.29%)等容積獎勵相關規定，提升後容積率288.89%。</p> <p>2. 本案於100年12月29日召開委員會第17次審議會會議，會議結論為：本案請依初核意見及委員意見修正或回應後，再次提至都市設計審議委員會審議。</p> <p>3. 本次為都市設計第二次審議。</p>						
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 都市開發科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>1. 依「臺南市都市設計審議原則」貳、私人建築都市設計審議原則篇規定，各類使用非區基地透水鋪面不得小於法定空地面積扣除基地面積10%後之面積(透水鋪面應達基地面積40%)，本案透水鋪面僅為25.46%，需提會同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>1. 申請書請下載最新表格，請補正。</p> <p>2. 申請書停車位數量與第4-01頁不符，請補正。</p> <p>3. 總樓地板面積與住宅使用面積與第4-01頁不符，請補正。</p> <p>4. 第3-07、3-08頁植栽配置圖，喬木、灌木等植栽配置，應於同一頁面表示，另中庭喬木之樹距過小，請補正。</p> <p>5. 第4-01頁，圖面未更新，請補正。</p> <p>6. 第5-09頁，表格上方之說明引用之都市計畫錯誤，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>1. 請補充說明與古蹟保存區的對應策略。</p> <p>四、其他：</p> <p>1. 本案都市計畫原訂容積率150%，現申請人擬依容積移入(45%)、開放空間獎勵(28.59%)、公共服務空間獎勵(4.09%)、停車獎勵(27.24%)及斜屋頂獎勵(34.29%)等容積獎勵相關規定，提升後容積率288.89%。上開移入容積率提升是否妥適？提請委員會審議。</p>				
	都市發展局 綜合規劃科 都市計畫科 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 臺南市騎樓地 設置自治條例 其他主管法令	申請書請增列 都市計畫案名 99.05.10 變更台南市都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規定-斜屋頂獎勵部分)專案通盤檢討案				
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	未表意見。					

<p>工務局 公共工程處 公園管理一科 公園管理二科</p>	<p>景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>未表意見。</p>
<p>經濟發展局</p>	<p>區位現況 重大經濟產業發展計畫 工廠危險物品置區平面配置圖 綠能產品運用 其他主管法令</p>	<p>1. 本案所提都容書圖資料未座落於工業區，未涉本工業區相關業務，故無意見。 2. 另建議朝綠建築、節能及低耗能方向設計規劃。</p>
<p>交通局</p>	<p>停車與交通動線計畫 交通影響評估報告書 其他主管法令</p>	<p>無意見</p>
<p>文化局</p>	<p>涉及文化資產、古蹟保存、公共藝術相關事項 其他主管法令</p>	<p>本次無新增意見</p>
<p>委員審核意見</p>	<p>賴委員光邦： 1. 本區（水交社地區）依據都市計畫規劃原意，應型塑低容積高品質之住宅區，本案為該地區第一個申請開發案件，且面臨古蹟保存區與學校，更應審慎規劃。</p> <p>陳委員柏年： 1. 本案地下停車出入口正對古蹟，且將形成交通瓶頸，建議將汽車出入口往東移，並以剖面圖及相關圖說說明與古蹟保存區之關係。 2. 本案基地面臨古蹟側建議以通透之半戶外空間與中庭結合（二層以下挑空），以呼應對古蹟的善意。 3. 本案雖非位於古蹟保存區，惟與古蹟保存區僅與道路相鄰，建議文化局本於古蹟保存區主管單位立場應對本案規劃表示意見。</p>	
<p>決議</p>	<p>1. 本案隔道路面臨古蹟保存區，請修改配置、立面及造型以減低對於古蹟保存區之衝擊。 2. 依初核意見及委員意見修正或回應後，再次提至都市設計審議委員會審議。</p>	

類別	審議案	編號	第 9 案	申請單位	臺南市政府	設計單位	朱益民建築師事務所
案名	邨欣建設善新段222-225等4筆地號住宅新建工程						
說明	<p>一、法令依據：台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊L及M）細部計畫-土地使用分區管制要點-第三編-第十六點規定</p> <p>二、基地座落：善化區善新段222、223、224、225地號</p> <p>三、辦理過程說明：本次為第一次辦理。</p>						
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 都市開發科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>1. 本基地位於第二種住宅，土管要點第九條規定其最小建築基地面積應達110M<sup>2</sup>，另該條備註所示，略以住一、住二無論如何分戶接應達其表列規定之最小基地面積，本案報告書附-19所示之分戶情形是否適當，提請委員會討論之。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>1. 本案現況公有路權範圍內之相關公共設施、設備（如路燈、人行道、植栽穴、植栽、停車位、電力電信等公用設備）請於平面配置圖詳予標示，並說明本案各項因應調整之措施。</p> <p>2. P3所示之B11、B12、B17及A11、A12、A17之地界線標示不清，請修正。</p> <p>3. 請補充本案圖面所示之台電配電箱綠美化措施。</p> <p>4. 本案P2-5及其相關圖面所示之基地內通路兩側出入口處植栽，恐有影響車輛進出視線之虞，請調整其植栽位置。</p> <p>5. 本案報告書圖A2-2戶數編號有誤，請再檢核。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>1. 本案涉及周邊公有路權範圍內相關人行道、公用設備、植栽或停車位佈設調整部分，後續並應取得交通或工務主管機關同意，本案方准備查。</p> <p>2. 本案已規劃有基地內通路，故A1-A17建請調整停車及其進出方向以6M基地內通路進出，以增進本基地外部空間之品質。</p> <p>3. 本案A1-A17戶北側鄰接基地內通路之喬木，考量日照及位置，後續喬木恐難以生長，請調整植栽位置。</p> <p>4. S1、K1後續仍有停車空間需求，請補充劃設。</p> <p>四、其他：</p>				
	都市發展局 都市計畫科 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 臺南市騎樓地 設置自治條例 其他主管法令	無意見				
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	無意見				
工務局 公共工程處 公園管理一 科 公園管理二 科	景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>1. 臨計劃道路側留設之人行步道使用植草磚，是否會造成無障礙通行困難？</p> <p>2. 基地內通路上植栽之種植位置，其空間恐影響其日後之生長，請調整其位置。（詳2-5上視圖及2-7透視圖）</p>					

	經濟發展局	區位現況 重大經濟產業 發展計畫 工廠危險物品 廠區平面配置 圖 綠能產品運用 其他主管法令	1. 本案所提供都審書圖資料未座落於工業區內，未涉及本工業區相關業務，故無意見。 2. 另建議朝綠建築、節能及低耗能方向規劃設計。
	交通局	停車與交通動 線計畫 交通影響評估 報告書 其他主管法令	無意見
	文化局	涉及文化資產、古 蹟保存、公共藝術 相關事項 其他主管法令	1. 本次案件(善新段 222-225 地號)，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
委員 審核 意見	吳委員欣修： 1. 基地內通路側所種植之喬木，建議考量日後之生長，替換為其他樹種。 2. S1、K1所面臨之道路交叉口，人行道設有車阻，然為考量其停車需求，請在不變動車阻原則下，適度增設停車位及規劃進出車道。 3. 有關本案各戶之最小建築基地面積，請於說明圖面補充共同執照申請等說明。		
決議	本案准予修正後通過，惟涉及路權範圍內停車位、植栽等調整，請申請單位取得主管機關同意後，將同意文件納入本案修正後報告書，並請申請單位依上述意見修正後再續辦理都市設計備查事宜。		

類別	臨提研議案	編號	第1案	提案單位	臺南市政府都市發展局都市設計科						
案名	訂定「臺南市公園道都市發展軸線容積率放寬基地都市設計審查原則」研議案										
說明	<p>1. 98年底發布實施公園道都市發展軸線都市計畫，有條件放寬都市重點發展地區之容積率，有鑒於高樓申請案件日益增多，為使邇後類似案件之審議有所參考依據，特訂定「臺南市公園道都市發展軸線容積率放寬基地都市設計審查原則」。</p> <p>2. 目前申請公園道都市發展軸線容積率放寬審議通過案件共計2件：  (1) 僑昱建設華興段895-2等15筆地號：位於林森路三段（40M），基地面積4859m<sup>2</sup>，提升後總容積率519.53%，為地上26層地下3層之集合住宅。  (2) 臺邦首府大酒店新南段80地號：已變更為透天住宅。</p> <p>3. 目前申請公園道都市發展軸線容積率放寬審議進行中案件共計1件：  (1) 府都建設新南段79、79-1地號：位於永華路二段（40M），基地面積4921m<sup>2</sup>，預計提升後總容積率597.38%，為地上25層地下4層之店鋪、集合住宅。</p> <p>4. 依101年度臺南市都市設計審議委員會第1次會議紀錄辦理，詳附件三。</p>										
都市計畫案名	「台南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部分專案通盤檢討案」計畫書(98年10月)										
法源依據	<p>1. 適用範圍及申請條件</p> <p>(1) 本規範以公園道兩側街廓為優先適用之策略發展地區，其中臨公園道之定義為：建築基地其中一境界線與公園道相鄰或基地其中一境界線隔著永久性空地或公共設施用地與公園道相鄰者。</p> <p>(2) 適用範圍內街廓得申請容積率放寬，惟尚須符合下列申請要件：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>階段</th> <th>申請條件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一階段</td> <td>位公園道兩側街廓，自道路境界線起算淨深30M 範圍，惟部分變更後剩餘街廓深度最長部分若不足16M 者，得一併納入。</td> </tr> <tr> <td>第二階段</td> <td>位於上述第一階段範圍定義街廓內之基地如符合下列條件，得申請進行第二階段容積放寬：  1. 其臨接較寬道路面寬在15M 以上。  2. 住宅區建築基地規模應至少大於1500 m<sup>2</sup>；商業區建築基地規模應至少大於1000 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 上述適用街廓詳見附圖，惟申請基地超過30公尺或規定深度範圍之個案，經本市都市設計審議委員會同意放寬者，不在此限。</p> <p>(4) 依第282次都市計畫委員會會議紀錄：  I. 基準容積認定：以第二階段回饋後容積率作為基準容積認定。  II. 第二階段申請基地擴大適用：如欲擴大深度範圍之個案基地，應附加規定如下：  臨接公園道或永久性空地(河川區或其他公共設施用地)長度應大於申請建築基地周長之六分之一。  其餘特殊基地經本市都市設計審議委員會同意者亦得適用。</p> <p>2. 放寬規定</p> <p>(1) 申請建築基地符合前條第一階段適用範圍者，且住宅區建蔽率不超過60%；商業區建蔽率不超過70%，得給予容積獎勵並調升至合理容積率，調升的容積率住宅區不得超過240%；商業區不得超過320%。</p> <p>(2) 申請建築基地符合第三條第二階段適用範圍者，得申請調升容積率，並需繳</p>					階段	申請條件	第一階段	位公園道兩側街廓，自道路境界線起算淨深30M 範圍，惟部分變更後剩餘街廓深度最長部分若不足16M 者，得一併納入。	第二階段	位於上述第一階段範圍定義街廓內之基地如符合下列條件，得申請進行第二階段容積放寬： 1. 其臨接較寬道路面寬在15M 以上。 2. 住宅區建築基地規模應至少大於1500 m <sup>2</sup> ；商業區建築基地規模應至少大於1000 m <sup>2</sup>
階段	申請條件										
第一階段	位公園道兩側街廓，自道路境界線起算淨深30M 範圍，惟部分變更後剩餘街廓深度最長部分若不足16M 者，得一併納入。										
第二階段	位於上述第一階段範圍定義街廓內之基地如符合下列條件，得申請進行第二階段容積放寬： 1. 其臨接較寬道路面寬在15M 以上。 2. 住宅區建築基地規模應至少大於1500 m <sup>2</sup> ；商業區建築基地規模應至少大於1000 m <sup>2</sup>										

		<p>納回饋代金，調升後住宅區容積率不得超過400%，建蔽率不得超過40%；商業區容積率不得超過420%，建蔽率不得超過60%。</p> <p>3. 申請程序</p> <p>經查核符合申請資格後，復檢具計畫內容向都市設計科提出都市設計審議，並依下列規定完成都市設計審議程序：</p> <p>(1) 屬第一階段放寬之申請案件，應經本市都市設計幹事會審查通過後，始准予開發建築。</p> <p>(2) 屬第二階段放寬之申請案件，應經都市設計審議程序審查通過後，始准予開發建築。</p> <p>4. 依「台南市都市發展軸線第一期優先地區容積率放寬許可規範」申請第二階段放寬之案件，其依相關規定適用之容積獎勵合計不得超過第二階段放寬容積率之50%。</p>
<p>市府研析意見</p>		<p>1. 面前道路多為寬度40m之公園道，基地條件及交通狀況較佳。</p> <p>2. 都市計畫說明書已明確規定其容積，都市設計審議委員會審議事項： (1) 申請基地深度超過30m或計畫範圍時，是否同意擴大適用。 (2) 申請案件之設計品質。</p> <p>3. 交通影響評估及施工安全、損鄰鑑定等問題，非屬都市設計審議權責，應回歸由主管機關依權責辦理。</p>
<p>審查原則</p>		<p>(一) 一般情形</p> <p>1. 臺南市都市設計審議原則。</p> <p>2. 申請第二階段容積放寬案件，若設置雨水回收系統或其他能減少都市逕流並增加水土涵養之基地保水設施，其透水率標準得降低為25%。</p> <p>3. 申請案主動提供公益性措施。</p> <p>4. 申請基地應與古蹟維持100公尺以上之距離。</p> <p>(二) 基地擴大適用情形</p> <p>1. 須符合公園道一般情形之審查原則。</p> <p>2. 申請基地以完整街廓為原則；申請基地若非完整街廓，則地上建築物應自鄰地地界(道路除外)退縮6M以上建築。</p>
<p>委員審核意見</p>		<p>賴委員光邦：</p> <p>1. 確認容積移轉是由都委會或都設會審議。</p> <p>(1) 依都市計畫容積移轉實施辦法，第四條規定。直轄市、縣(市)主管機關辦理容積轉移得考量都市發展密度...訂定審議許可條件，經該管都委會或都設會審議通過後實施之。</p> <p>(2) 「臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點」第七條，依本辦法申請容積移轉之土地，應經本市都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>2. 基準容積之認定。</p> <p>(1) 依都市計畫容積移轉實施辦法第五條，本辦法用詞「基準容積」：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘以土地面積所得之積數。</p> <p>(2) 台南市都市發展軸線第一期地區有關基地放寬容積規定。第二階段得申請調升容積率，並需繳納回饋代金(回饋比例20%)，經調升後住宅區容積率不得超過400%，建</p>

	<p>蔽率不得超過 40%；商業區容積率不得超過 420%，建蔽率不得超過 60%。其調升容積率屬浮動性質，非容積移轉辦法中之基準容積。</p> <p>(3) 台南市都市發展軸線第一期地區都市計畫土地使用分區管制要點第 22 條規定：容積獎勵後之總容積不得超過原法定容積之 1.5 倍。</p> <p>(4) 都市計畫土地使用分區管制要點第 20 條有關第二階段容積提升、容積獎勵措施，非法定容積。</p> <p>3. 台南市都市發展軸線第一期地區之放寬規定敘明，申請調升容積率，需繳納回饋代金；但回饋辦法又敘明得以回饋金或回饋土地方式辦理，請再釐清。</p> <p>施委員鴻圖：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議「透水率標準同意降低為 25%」改為「透水率標準<u>得</u>降低為 25%」。</li> <li>2. 建議基地擴大適用情形之申請基地若非完整街廓，「則地上建築物應自鄰地地界(道路除外)退縮 6M 以上建築」之條文改為原則性條文。</li> </ol> <p>陳委員柏年：</p> <p>建議基地擴大適用情形之申請基地若非完整街廓，維持「地上建築物應自鄰地地界(道路除外)退縮 6M 以上建築」之原擬條文。</p>
<p>決議</p>	<p>「透水率標準同意降低為 25%」改為「透水率標準<u>得</u>降低為 25%」，餘照原案通過。</p>

## 一、法令依據

本原則依「都市計畫法」第39條與「都市計畫法台灣省施行細則」第33條規定訂定之。

## 二、適用範圍及申請條件

(一)本規範以公園道兩側街廓為優先適用之策略發展地區，其中臨公園道之定義為：

建築基地其中一境界線與公園道相鄰或基地其中一境界線隔著永久性空地或公共設施用地與公園道相鄰者。

(二)適用範圍內街廓得申請容積率放寬，惟尚須符合下列申請要件：

階段	申請條件
第一階段	位公園道兩側街廓，自道路境界線起算淨深30M範圍，惟部分變更後剩餘街廓深度最長部分若不足16M者，得一併納入。
第二階段	位於上述第一階段範圍定義街廓內之基地如符合下列條件，得申請進行第二階段容積放寬： 1. 其臨接較寬道路面寬在15M以上。 2. 住宅區建築基地規模應至少大於1500 m <sup>2</sup> ；商業區建築基地規模應至少大於1000 m <sup>2</sup>

(三)上述適用街廓詳見附圖，惟申請基地超過30公尺或規定深度範圍之個案，經本市都市設計審議委員會同意放寬者，不在此限。

## 三、放寬規定

(一)申請建築基地符合前條第一階段適用範圍者，且住宅區建蔽率不超過60%；商業區建蔽率不超過70%，得給予容積獎勵並調升至合理容積率，調升的容積率住宅區不得超過240%；商業區不得超過320%。

(二)申請建築基地符合第三條第二階段適用範圍者，得申請調升容積率，並需繳納回饋代金，調升後住宅區容積率不得超過400%，建蔽率不得超過40%；商業區容積率不得超過420%，建蔽率不得超過60%。

## 四、回饋辦法

(一)建築基地開發回饋得以回饋金或回饋土地方式辦理，其計算方式分述如下：

## 1. 回饋金計算公式：

$$\begin{aligned} \text{回饋金} &= \text{容積增加金額} \times \text{回饋比例} 20\% \\ &= (\text{基地面積} \times \text{當期公告現值} \times 1.4) \times (\Delta F \div F_1) \times 20\% \\ \Delta F &= F_2(\text{第二階段調整後容積率}) - F_1(\text{第一階段調整後容積率}) \end{aligned}$$

## 2. 回饋土地面積計算公式為：

$$\begin{aligned} \text{回饋土地面積} \\ &= \text{基地面積} \times (\Delta F \div F_1) \times 20\% \times (\text{申請基地公告現值} \div \text{回饋公共設施保留地公告現值}) \\ \Delta F &= F_2(\text{第二階段調整後容積率}) - F_1(\text{第一階段調整後容積率}) \end{aligned}$$

(二)建築基地開發已依其他獎勵規定回饋之樓地板，其面積不計入本原則之回饋樓地板面積。

(三)屬第一階段放寬之申請案件，應經本市都市設計幹事會審查通過後，始准予開發建築。

(四)屬第二階段放寬之申請案件，應經都市設計審議程序審查通過後，始准予開發建築。

(五)回饋金以取得建照執照前一次繳清為原則，惟其金額超過新台幣伍佰萬元者，得申請分二期繳納；

其中第一期應於取得建造執照前繳交至少50%金額，第二期應於取得使用執照前繳清所餘金額。

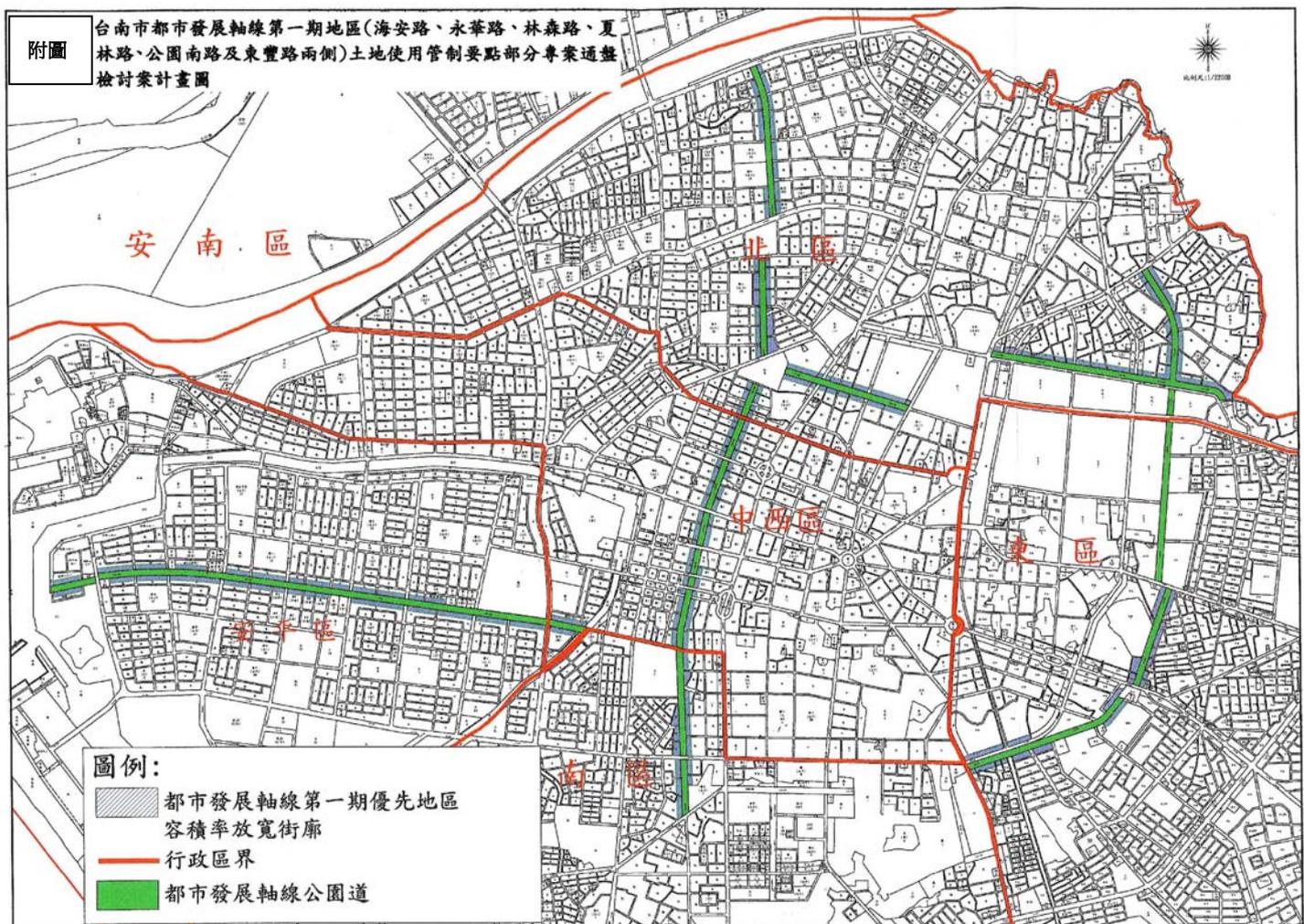
(六)回饋土地者以本市公共設施保留地為限，其應完成回饋之土地，其產權移轉予市府後，始得請領建造執照。

## 五、第二階段申請程序

(一)申請人應依規定檢具完整圖說載明下列事項，向都市計畫管理科提出申請。

1. 申請人姓名、地址、電話
2. 全部土地所有權人清冊(含姓名、地址、電話)、權利證明文件或土地使用同意書
3. 申請基地位置、地號清冊、地籍圖謄本、套繪細部計畫之地籍圖
4. 申請基地位置圖(含比例尺至少1/5000、須載明基地位置及附近道路寬度及名稱，且至少須包含以基地周界任一頂點為圓心，800 公尺為半徑所涵蓋之範圍)

(二)經查核符合申請資格後，復檢具計畫內容向都市設計科提出都市設計審議，並視第一階段/第二階段案件類型，依本規範第4條第4項、第5項規定完成都市設計審議程序。



類別	臨提研議案	編號	第2案	提案單位	臺南市政府都市發展局都市設計科
案名	訂定「臺南市中西區鼓勵大面積容積獎勵基地都市設計審查原則」研議案				
說明	<p>1. 98年底發布實施中西區鼓勵大面積都市計畫，有條件放寬都市重點發展地區之容積率，有鑒於高樓申請案件日益增多，為使邇後類似案件之審議有所參考依據，特訂定「臺南市中西區鼓勵大面積容積獎勵基地都市設計審查原則」。</p> <p>2. 目前申請中西區鼓勵大面積容積獎勵審議通過案件共計2件：</p> <p>(1) 茂盈建設成光段1531地號：位於民權四路（20M），基地面積1622.12m<sup>2</sup>，提升後總容積率599.97%，為地上21層地下4層之集合住宅。</p> <p>(2) 皇龍建設武聖段2325等4筆地號：位於中華西路二段（30M），基地面積2503m<sup>2</sup>，提升後總容積率488.44%，為地上15層地下3層之店鋪、辦公室、集合住宅。</p> <p>3. 目前申請中西區鼓勵大面積容積獎勵審議進行中案件共計2件：</p> <p>(1) 皇龍建設協進段879、880地號：位於臨安路一段（20M），基地面積1576m<sup>2</sup>，預計提升後總容積率483.98%，為地上15層地下3層之店鋪、集合住宅。</p> <p>(2) 上曜開發科技頂美段1508地號：位於和緯路五段（30M），基地面積3297.74m<sup>2</sup>，預計提升後總容積率599.97%，為地上23層地下4層之集合住宅。</p> <p>4. 依101年度臺南市都市設計審議委員會第1次會議紀錄辦理，詳附件三。</p>				
法源依據	都市計畫案名	「變更台南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」說明書（98年12月）			
	都市計畫內容摘要	<p>1. <u>申請條件</u></p> <p>(1) 面臨寬度18M 以上計畫道路之商業區，且申請開發面積大於1,000 m<sup>2</sup>以上。</p> <p>(2) 面臨寬度18M 以上計畫道路之住宅區，且申請開發面積大於1,500 m<sup>2</sup>以上。</p> <p>(3) 依第284次都市計畫委員會會議紀錄：</p> <p>I. 基準容積認定：以回饋後調整提升之容積率作為基準容積認定。</p> <p>II. 申請條件附加說明鄰接計畫道路面寬規定（「基地臨接道路面寬應達15公尺以上，又倘基地深度超過30公尺，尚須符合：臨接計畫道路或永久性空地（河川區或其他公共設施用地）長度應大於申請建築基地周長之六分之一」），提供都市設計審議參考依據。</p> <p>2. <u>審議方式</u>：都市設計審議</p> <p>3. <u>經審議通過後建蔽率及容積率調整</u></p> <p>(1) 住宅區：建蔽率不超過(含)40%，並依本項回饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至400%。</p> <p>(2) 商業區：建蔽率不超過(含)60%，並依本項回饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至420%。</p> <p>4. 申請本項容積調整提升之基地，依相關規定適用之容積獎勵合計不得超過提升容積率之50%。</p>			

<p>市府研析意見</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面前道路只要達到18m以上之條件即可申請鼓勵大面積容積獎勵，道路較窄。</li> <li>2. 住宅密度及人口密度較高，且中西區平均每人公共設施面積(公園、兒童遊樂場、廣場、綠地)約為1.74m<sup>2</sup>/人，公共設施服務品質較差。</li> <li>3. 地質多為沉積地，且有五條港等水文經過。</li> <li>4. 計畫範圍內多為中低層建築物，且古蹟、歷史建築等紀念性建築密集。</li> <li>5. 都市計畫說明書已明確規定其容積須經都市設計審議通過後才得調整。</li> <li>6. 交通影響評估及施工安全、損鄰鑑定等問題，非屬都市設計審議權責，應回歸由主管機關依權責辦理。</li> </ol>
<p>建議審查原則</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 臺南市都市設計審議原則。</li> <li>2. 申請案件基地面前道路寬度未達 22m 者，其住宅區調整後基準容積不得超過 345%，調整後總容積率不得超過 517.5%；商業區調整後基準容積不得超過 365%，調整後總容積率不得超過 547.5%。〈註〉</li> <li>3. 申請鼓勵大面積容積獎勵案件，若設置雨水回收系統或其他能減少都市逕流並增加水土涵養之基地保水設施，其透水率標準同意降低為 25%。</li> <li>4. 申請案應提供公益性設施。</li> <li>5. 建築造型應與周邊環境景觀協調。</li> <li>6. 申請基地應與古蹟維持 100 公尺以上之距離。</li> </ol>
<p>委員審核意見</p>	<p>賴委員光邦：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫區內大基地容積已大幅提升商業區由 200%獎勵提升至 420%；住宅區由 180%獎勵提升至 400%，是否再適用獎勵綜合設計與獎勵停車辦法。依土地管制要點第 20 條其審議方式：都市設計審議，有關獎勵綜合設計與獎勵停車都設會得進行審議。有關獎勵停車部份內政部已遭監察院糾正，並訂定落日條款，本區是否有其實際需求，可透過都市設計審議改善。另開放空間獎勵本市已訂有「容積率放寬基地都市設計審議」，留設開放空間為放寬基地容積率之必要條件。</li> <li>2. 「鼓勵大面積」基地開發規定之說明第二條第二項，經查核符合申請資格後，復檢具計畫內容向都市設計科提出都市設計審議。</li> <li>3. 中西區鼓勵大面積基地開發，原意係針對舊市區基地狹小，建築密集而設置鼓勵辦法，至於重劃區是否適用建議都委會檢討。</li> </ol>
<p>決議</p>	<p>本案案情複雜，請業務單位再行研議後，再次提會討論。</p>

〈註〉住宅區：

- 可調升之容積額度 = [ 400%(原定調整後容積率) - 180%(中西區住宅區最低容積率) ] × 75% = 165%
- 調整後基準容積 = 180% + 165% = 345%
- 調整後總容積率上限 = 345% × 1.5 = 517.5%

商業區：

- 可調升之容積額度 = [ 420%(原定調整後容積率) - 200%(中西區商業區最低容積率) ] × 75% = 165%
- 調整後基準容積 = 200% + 165% = 365%
- 調整後總容積率上限 = 365% × 1.5 = 547.5%

## 一、鼓勵大面積基地開發說明

## (一)申請條件

1. 面臨寬度18M 以上計畫道路之商業區，且申請開發面積大於1,000 m<sup>2</sup>以上。
2. 面臨寬度18M 以上計畫道路之住宅區，且申請開發面積大於1,500 m<sup>2</sup>以上。

## (二)審議方式：都市設計審議

## (三)經審議通過後建蔽率及容積率調整

1. 住宅區：建蔽率不超過(含)40%，並依本項回饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至400%。
2. 商業區：建蔽率不超過(含)60%，並依本項回饋辦法完成回饋事項，其容積率得調整提升至420%。
3. 惟未完成前揭回饋事項者，悉依原計畫規定辦理。

## (四)退縮建築規定

申請本項容積調整提升之基地，建築物高度在10M(含)以下者，應自道路境界線退縮5M 建築；建築物在10M 以上者，應自道路境界線退縮8M建築。

## (五)回饋辦法：詳附件「鼓勵大面積開發規定說明」

## (六)申請本項容積調整提升之基地，依相關規定適用之容積獎勵合計不得超過提升容積率之50%。

## 二、符合「台南市都市發展軸線第一期地區(海安路、永華路、林森路、夏林路、公園南路及東豐路兩側)土地使用分區管制要點部份專案通盤檢討案」，依其規定辦理。

三、經都市計畫指定為都市更新地區內之建築基地面積達100 m<sup>2</sup>以上者，得依「都市更新條例」規定適用其稅捐獎勵規定。

## ※附件「鼓勵大面積開發規定說明」

## 一、回饋辦法

## 1. 建築基地開發回饋得以回饋金或回饋土地方式辦理，其計算方式分述如下：

## (1)回饋金計算公式：

$$\begin{aligned} \text{回饋金} &= \text{容積增加金額} \times \text{回饋比例} 20\% \\ &= (\text{基地面積} \times \text{當期公告現值} \times 1.4 \text{倍}) \times (\Delta F \div F1) \times 20\% \end{aligned}$$

## (2)回饋土地面積計算公式為：

$$\begin{aligned} \text{回饋土地面積} &= \text{基地面積} \times (\Delta F \div F1) \times 20\% \times (\text{申請基地公告現值} \div \text{回饋公共設施保留地公告現值}) \\ \Delta F &= F2(\text{調整後容積率}) - F1(\text{原法定容積率}) \end{aligned}$$

2. 建築基地開發已依其他獎勵規定回饋之樓地板，其面積不計入本原則之回饋樓地板面積。
3. 申請案件，應經都市設計審議程序審查通過後，始准予開發建築。
4. 回饋金以取得建照執照前一次繳清為原則，惟其金額超過新台幣伍佰萬元者，得申請分二期繳納；其中第一期應於取得建造執照前繳交至少50%金額，第二期應於取得使用執照前繳清所餘金額。
5. 回饋土地者以本市公共設施保留地為限，其應完成回饋之土地，其產權移轉予市府後，始得請領建造執照。

## 二、回饋方式

1. 申請人應依規定檢具完整圖說載明下列事項，向都市計畫管理科提出申請。
  - (1)申請人姓名、地址、電話
  - (2)全部土地所有權人清冊(含姓名、地址、電話)、權利證明文件或土地使用同意書
  - (3)申請基地位置、地號清冊、地籍圖謄本、套繪細部計畫之地籍圖
  - (4)申請基地位置圖(含比例尺至少1/5000、須載明基地位置及附近道路寬度及名稱，且至少須包含以基地周界任一頂點為圓心，800 公尺為半徑所涵蓋之範圍)
2. 經查核符合申請資格後，復檢具計畫內容向都市設計科提出都市設計審議。

類別	審議案	編號	第2案	申請單位	上曜開發科技股份有限公司	設計單位	群旺建築師事務所
案名	「上曜開發科技股份有限公司 集合住宅新建工程」都市設計審議案						
說明	<p>一、法令依據：變更台南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案說明書。</p> <p>二、基地座落：中西區頂美段1508地號</p> <p>三、辦理過程說明：</p> <p>1. 本案因採用中西區「鼓勵大面積基地開發」容積率放寬、容積移轉及「綜合設計鼓勵」（開放空間）、「建築物增設停車空間鼓勵」（停車獎勵）等容積獎勵，且一般都市設計審議地區私人建築之高層建築，須經都市設計審議程序。</p> <p>2. 本案於100年10月7日召開專案小組第一次研議會議，會議結論為：                  (1) 請補充交通影響分析評估、地質鑽探調查數據及大樓風場(行人風場)分析等開發對週邊環境影響資料，並請表列說明以利委員審議參考。                  (2) 請增加開發案規劃設計之公益性，並考慮建築物高度及樓層高度是否適當。有關技術性的法規檢討及計算，請依業務單位初核意見修正。                  (3) 本案請依小組委員意見、居民意見、各單位初核意見及全市性都市設計審議原則修正或回應，並補充足夠分析資料後，再提至都市設計審議委員會審議。</p> <p>3. 本案於100年12月29日召開委員會第17次審議會議，會議結論為：                  (1) 本案開挖透水率請修正規劃設計方案以符合都市設計審議原則之規定。                  (2) 交通影響分析評估請補充道路路口留滯時間分析，並提出交通改善措施。另有關交通影響分析評估、地質鑽探調查數據及大樓風場分析，請補附專業技師簽證或學術團體之證明文件。                  (3) 請補充資料並說明地下1層夾層挑高空間必要性。                  (4) 本案請依初核意見、委員意見及各方面意見修正規劃設計方案，並補充說明資料及具體回應後，再次提至都市設計審議委員會審議。</p> <p>4. 本案都市計畫原訂容積率180%，又基地臨接18公尺以上計畫道路面寬達15公尺以上，容積率准予提高至240%，現申請人擬採用「鼓勵大面積基地開發」容積率放寬至399.87%，再依容積移轉(115.1%)、開放空間(64.69%)及停車獎勵(20.22%)等容積獎勵相關規定，提升後容積率599.88%。</p> <p>5. 本次為都市設計第二次審議。</p>						
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 都市開發科	基本資料 平面配置計畫 立剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<p>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>(一) 基地南側依規定設置之 4M 退縮地及供公眾休憩使用空地設置之景觀牆及花台(3-4)請留設開口或改為設置與道路騎平之植栽穴以利開放使用，此一類似圍牆之阻隔設施應提請委員會審議同意後使得設置。</p> <p>(二) 車道及附屬設施(車道圍牆)是否可設置於都市設計審議員則規定之 4M 退縮地提請委員會討論。</p> <p>(三) 本案為 23 層建築物因開挖地下室致透水鋪面未達全市性都市設計審議原則第 4 條規定之 50%提請委員會審議同意調降透水率至 25%。</p> <p>(四) 垃圾分類儲存空間依都市設計審議規範第 5 條規定必須設置於地面</p>				

		<p>1 層，本案設置於地下 2 層提請委員會同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 植栽表請標示覆土深度，位於開挖面植栽(C-C'剖面圖)之覆土深度未達 150 cm且樹穴寬度未達 1m。</p> <p>(二) 建築量體分析(3-2)請補充 10M 以下平面之退縮檢討，並輔以剖面圖表示入口造型牆之高度與退縮關係，退縮距離請以淨距離檢核。</p> <p>(三) 申請表請修正採用最新版。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 前次會議委員及居民意見請於會中說明補充說明回應及辦理情形。</p> <p>四、委員會審議意見修正辦理情形：(另詳報告書後附附件)</p> <p>(一) 開挖透水率【修正為 30%(規定透水率為 50%)】</p> <p>(二) 道路路口留滯時間分析【已補充】</p> <p>1. 基地開發衍生交通量:晨峰小時合計 58PCU, 昏峰小時合計 41PCU</p> <p>2. 路口延滯時間及服務水準(中華路-和緯路口):晨峰 52 秒(C~E 級), 昏峰 56.1 秒(D 級), 與開發前之服務水準相同。</p> <p>(三) 交通改善措施【已補充, 另於會中補充說明管理計畫】</p> <p>停車場坡道出入口設置警示設施。</p> <p>(四) 地下 1 層夾層挑高空間必要性之說明【修正降低挑空空間高度, 另於會中補充說明自然通風採光之設備】</p> <p>五、請委員會決議事項：</p> <p>本案都市計畫原訂容積率 180%，又基地臨接 18 公尺以上計畫道路面寬達 15 公尺以上，容積率准予提高至 240%，現申請人擬採用「鼓勵大面積基地開發」容積率放寬至 399.87%，再依容積移轉 115.1%、開放空間 64.69%及停車獎勵 20.22%等容積獎勵相關規定，提升後容積率 599.88%。上開容積率提升是否妥適？提請委員會審議。</p>
<p>都市發展局</p> <p>綜合規劃科 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 臺南市騎樓地設置自治條例 其他主管法令</p>	P.5-1 都市計畫案名未列。
<p>工務局</p> <p>建築管理科</p>	<p>建築計畫 建築法規 其他主管法令</p>	無意見。
<p>工務局</p> <p>公共工程處 公園管理一科 公園管理二科</p>	<p>景觀植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	無意見。
<p>經濟發展局</p>	<p>區位現況 重大經濟產業發展計畫</p>	1. 本案所提供都審書圖資料未座落於工業區內，未涉及本工業區相關業務，故無意見。

	工廠危險物品 廠區平面配置 圖 綠能產品運用 其他主管法令	2. 另建議朝綠建築、節能及低耗能方向規劃設計。
交通局	停車與交通動 線計畫 交通影響評估 報告書 其他主管法令	針對停車及交通動線等項目審核尚無意見。
文化局	涉及文化資產、古 蹟保存、公共藝術 相關事項 其他主管法令	無意見。
委員 審核 意見	<p>吳召集人欣修</p> <p>1. 目前的規劃設計方案並無對前次會議問題提出改善及因應方案。</p> <p>賴委員光邦</p> <p>1. 調整容積率之土地回饋應考量擬回饋之公共設施用地與所增加容積之兩者價值是否有對應。</p> <p>2. 基地附近尚有多處未開發大面積土地，應以鄰近地區未來開發後之整體容許量，整體考量此高容積開發是否合宜。</p> <p>3. 本案透水率如未能符合規定則應提出替代方案。</p> <p>鄭委員永祥</p> <p>1. 本案爭取容積增加停車數量，進出車輛對週邊的交通造成負擔，交通影響分析應就鄰近地區開發之整體交通量來評估。</p> <p>洪委員傳祥</p> <p>1. 容積提升已衝擊都市環境，規劃設計卻又未能符合規定故須提請委員會同意，且無適當足夠的公益性實質回饋。</p> <p>2. 開挖致透水率未能符合規定，說明是為不增加地下層數及開挖深度，但卻又採用停車獎勵，兩者相互矛盾。</p> <p>3. 本案建築物(高度89.5公尺+屋突9公尺)與週邊高差近6倍與整體環境差異甚大。</p> <p>4. 歷次會議意見之回應情形仍請於簡報中補充說明。</p> <p>陳委員柏年</p> <p>1. 基地開發如將該地區資源耗盡，似不符社會公平正義原則，應計算本基地對公共設施、交通等環境影響之極限衝擊量，將整個地區容受衝擊量均攤至該地區其他基地。</p> <p>2. 目前的公益性說明並無提出實質的回饋計畫。</p> <p>3. 本案如爭取容積獎勵應提出比現行法令規定及都市環境更好的規劃設計內容。</p>	

決議	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 本案申請近 600%之容積提升上限，開發內容請修正規劃設計方案以符合都市設計審議規範及原則之規定，並請補充開發內容增加之容積量，其對該地區影響之整體性評估分析資料。</li><li>2. <u>請業務單位研擬「容積提升案件之審查原則」並提委員會討論通過後，作為往後類似案件之審議參考。</u></li><li>3. 本案請依初核意見、委員意見、各方面意見及全市性都市設計審議原則修正規劃設計方案，並補充說明資料及具體回應後，並待「容積提升案件之審查原則」經大會審議通過後，再提至都市設計審議專案小組研議。</li></ol>
----	---