

# 106 年度臺南市都市設計審議委員會 第 18 次會議紀錄

中華民國106年12月22日府都設字第1061347924號函  
中華民國107年1月5日府都設字第1070055675號函(第一案)

## 106 年度臺南市都市設計審議委員會第 18 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 12 月 14 日(星期四)下午 2 時 0 分

二、地點：本府(永華市政中心)10 樓都市計畫委員會會議室

三、主持人：莊召集人德樑

四、記錄彙整：江瑞怡

五、出席委員：

六、列席單位及人員：

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：洽悉備查。

審議第一案：「原台南水道水源地區新建廁所工程」都市設計審議案(山上區,本案與古蹟相關單位及古蹟審議委員會聯席審查)

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及電子檔光碟片一份,授權業務單位查核後辦理核定。

審議第二案：「台南市第 110 期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃(第一次變更設計)」都市設計審議案(東區)

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及電子檔光碟片一份,授權業務單位查核後辦理核定。

審議第三案：「台南紡織置地廣場大樓新建工程」都市設計審議案(東區)

決 議：

1. 同意本案採用「開發時程獎勵」給予基準法定容積 280% 之 30% 為上限。
2. 同意本案基地臨中華東路側退縮範圍得設置汽機車道

，免受都市計畫「都市設計審議規範」第七條第一款退縮空間設置之規定限制。

3. 考量基地條件及實際使用性，同意本案垃圾分類儲存空間得設置於地下二層，免受都市計畫「都市設計審議規範」第七條之規定限制。
4. 臨中華東路側輕食咖啡館一層應挑空設計讓行人可穿越；臨中華東路與凱旋路轉角之建物一層應內縮設計，增加行人步行停等空間，讓轉角處戶外空間加大，彌補因車道增加，損失之人行空間。
5. 本案需經交通影響評估審查核準後，方能辦理核定。
6. 本案修正後通過，請依上述決議辦理，並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及電子檔光碟片一份，授權業務單位查核後辦理核定。

審議第四案：「臺南市民德國中老舊校舍拆除重建工程」都市設計審議案（北區）

決 議：

1. 同意本案臨民德路退縮建築範圍之配置內容，免受土地使用分區管制要點第十一條：「退縮應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。」之規定限制。
2. 同意本案臨民德路側得保留部份既有圍牆及新設圍牆，免受「臺南市都市設計審議原則」之「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第12點：「本市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」之規定限制。
3. 本案修正後通過，請依上述決議辦理，並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及電子檔光碟片一份，授權業務單位查核後辦理核定。

審議第五案：「臺南市安平區金城段40-13、40-14地號住宅新建工程」都市設計審議案（安平區）

決 議：

1. 有關本案建築物立面色彩採用灰白色及黑灰色等色系，考量與既有鄰房建築物色系尚屬協調，同意免受都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第7條之規定限制。
2. 本案修正後通過，請依上述決議辦理，並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及電子檔光碟片一份，授權業務單位查核後辦理核定。

審議第六案：「台南市仁德區白崙段72、72-1地號店舖、集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案(仁德區)

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及電子檔光碟片一份，授權業務單位查核後辦理核定。

審議 第一案	「原台南水道水源地區新建廁所工程」都市設計審議案 (本案與古蹟相關單位及古蹟審議委員會聯席審查)		申請 單位	臺南市政府文化局
			設計 單位	卓建光建築師事務所
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 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	<b>都市設計科：</b> <b>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</b> 無。 <b>二、書圖文件應再補正部分：</b> (一)植栽計畫請補充綠化(投影)面積及應栽植喬木數量檢討。(p. 12) (二)綠覆及透水檢討請於圖面標示各區塊面積，或檢附前案核定頁。 (p. 12~13) (三)都市計畫土地使用分區管制要點查核表請檢附完整條文內容。另 「變更山上都市計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點 細部計畫案」尚未發布實施，請修正。(附表四) (四)全區計畫圖請加強圖面解析度並放大圖面比例。(p. 8、10、11) <b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b> (一)請說明本案執照申請範圍，併修正地號、使用分區、建蔽率、容 積率及各申請書表。 (二)請補充本案建物部分及周邊之照明計畫。(p. 14) <b>地景規劃工程科：</b> 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 臺南市騎樓地 設置自治條例 其他主管法令	<b>都市規劃科：</b> 1. 依申請書所載基地位屬機關用地，惟依計畫書所附基地位置圖 (P4、 P5)，部分座落於機關用地、部分座落於公園用地，請再釐清基地實際 座落位置。若位屬公園用地，其管制應依 104 年 8 月 18 日發布實施「變 更山上都市計畫(部分機關用地、學校用地、停車場用地為公園用 地)(配合植物園計畫)案」規定辦理都市設計審議；若位屬機關用地， 其管制則依 90 年 6 月 12 日發布實施「變更山上都市計畫(第三次通盤 檢)」規定，得免辦理都市設計審議。 2. 另附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表，請依上述發布實施 都市計畫變更案相關管制內容查核修正。	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	<b>建管二股：</b> 未提供意見。	
	工務局 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	<b>公園管理科二股：</b> 未提供意見。	
	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	無意見。	
交通局	停車與交通動 線計畫	無意見。		

	交通影響評估報告書 其他主管法令	
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	基地位於國定古蹟原臺南水道定著土地範圍，依文資處及古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員出席意見辦理。
水利局		土地未位屬市管區域排水設施範圍內。
審查單位意見	<p>文化部(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據文化資產保存法第 38 條規定，古蹟定著土地之周邊公私營建工程或其他開發行為之申請，各目的事業主管機關於都市設計審議時，應會同主管機關就公共開放空間系統配置與其綠化、建築量體配置…等影響古蹟風貌保存之事項進行審查，惟國定古蹟主管機關為文化部非文化資產局，爰請貴府爾後函發開會通知時，應通知本部會同審查。</li> <li>2. 「原臺南水道水源地區新建廁所工程」案規劃位置已納列於「國定古蹟原臺南水道水源地區環境整合再造工程委託規劃、設計及監造案」基地調查成果及整體規劃構想報告，並經本部古蹟歷史建築審議會審議通過在案。</li> </ol>	
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。</li> <li>2. 依書面資料審查，本案位於山上區大新段 339 地號 1 筆土地(機關用地)，本次申請開發面積為 99.45 平方公尺；非屬行政院環境保護署 102 年 9 月 12 日環署綜字第 1020078054 號令修正發布「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本局正式認定應否實施環境影響評估。</li> </ol> <p>委員二(古蹟委員)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 明溝建議留意洩水問題。</li> <li>2. 入口玻璃雨庇留意維護問題。</li> </ol>	

審議 第二案	「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發 整體規劃(第一次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	台南紡織股份有限公 司
			設計 單位	三大聯合建築師事務 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 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><b>都市設計科：</b></p> <p><b>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</b></p> <p>(一)都市設計審議規範第七條第一款退縮空間設置規定：「建築基地臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分除配合地下停車場及建物主要出入口設置緩衝車道外，均應保留為無遮簷人行透水步道供公眾通行」，本案基地臨中華東路側商 65-1 第二期商場辦公室大樓及商場旅館大樓為退縮汽機車道，致未於臨計畫道路境界線設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，不符規定，需提請委員會同意。P5a</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一)變更設計說明對照表，原核定建築面積、總樓地板面積、建築物高度等需詳列與變更後檢討對照。</p> <p>(二)P4a，商 65-1 第一期(1001)請納入表格中，表格請補充「合計」欄位。</p> <p>(三)P6a，商場兼旅館標示位置有誤。</p> <p>(四)P12a，基地臨東寧路、東光路及凱旋路路樹破口已變更，另臨東光路側增設孩童接送區業已變更，請修正。</p> <p>(五)P12a，置地廣場大樓左側臨中華東路側是否為廣場？如為廣場請於圖面上標示。</p> <p>(六)P24a，右上中華東路規劃車道配置斷面示意圖，退縮 550 比例有誤。</p> <p>(七)報告書中請於各段變更說明文字前補充「變更說明」文字。</p> <p>(八)P28a 與 P4a，建物各項面積值不一致。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b></p> <p>(一)P20a，本案整體規劃汽機車動線變更幅度大及建物量體配置高度變更部分，請說明。</p> <p><b>四、提請委員會審議同意事項：</b></p> <p>(一)本案使用分區為商 65-2 第二種商業區，都市計畫原訂法定容積率 280%；擬依土管要點第十條，採用「開發時程獎勵：84%」、「整體開發獎勵：8.4%」提升總法定容積率至 372.4%(實設 372.4%)。</p> <p>a. 開發時程獎勵：即基準法定容積率 280%之 30%：84%；</p> <p>b. 整體開發獎勵：即基準法定容積率 280%之 3%：8.4%。</p> <p>申請前項各款獎勵應於都市設計審議報告中詳細說明，並由「台南市都市設計審議委員會」就其開發內容符合前項各款程度審定其獎勵值。</p> <p>本案設計內容提請委員討論是否妥適，並視情況審定其獎勵值及法定容積率上限。</p>	
	都市發 展局 綜合企劃及	區位現況 都市計畫土地 使用分區管制	<p><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>1. 依本案主要計畫與細部計畫規定，開發時程容積獎勵”最高給予基準</p>	

審議科 都市計畫 管理科 都市規劃科	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>法定容積三成之獎勵”，惟本案未來商業活動人口與住宅引入之居住人口對地方產生環境與交通衝擊極大，且「都市計畫法臺南市施行細則」第37條有關容積獎勵上限兩成已於103年7月1日施行，爰所申請開發時程之三成容積獎勵是否妥適，提請委員會討論。</p> <p>2. 變更設計說明對照表：本次變更設計內容檢討，涉及變更內容百分比部分，應詳予列出計算式，並明確敘明變更百分比。</p> <p>3. P4a：一、開發時程所述細部計畫發布實施日應為99年8月19日。</p> <p>4. P14a：第一段內容應配合本次變更設計刪除「第三期」字眼。</p> <p>5. P28a：  (1)所述未申請整體開發獎勵部分，與P4a所載內容不符。  (2)規劃為商場+旅館使用之容積樓地板數據與P4a所載不同；規劃為商場+辦公使用之最大建築面積、地上層樓地板面積、地下層樓地板面積、屋突層樓地板面積、總樓地板面積數據與P4a所載不同，皆請確認。</p> <p>6. P29a：右下圖標示規劃為商場+旅館使用之建築物總高度49.8M，與變更設計說明對照表所載49.5M不同，請確認。</p> <p>7. P33a：右下圖文字內容應配合本次變更設計刪除「三期」字眼。</p> <p>8. 有關全案所涉交通動線相關規劃，建議依交評審議結果為準。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b> 無意見。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	<b>建管一股：</b> 未提供意見。
工務局 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	<b>公園管理科一股：</b> 未提供意見。
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	無意見。
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	<p>(一) 本案建築物用途係為集合住宅，其規劃停車位數已達建築物交通影響評估準則第2條第1項第2款規定之標準。</p> <p>(二) 本案業經106年10月20日召開本市交建築物交通影響評估106年第1次審議會決議修正後通過，重點審查意見(略)如下：  1. 請確認人行步道務必串接，且建議於人行步道旁加以綠化。  2. 有關凱旋停車場(1011地號)施工期間替代臨時停車場，請於取得建造執照前完成租用。  3. 基地離場車輛除凱旋路出口外，其餘出口車輛均引導至東光路離場，中華東路及東寧路不另開設離場車輛缺口。</p>
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。
水利局		土地未位屬市管區域排水設施範圍內。



列席 單位 意見	無。
委員 意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。</li> <li>2. 經查 101 年 4 月 20 日、101 年 4 月 27 日「台南紡織後甲廠開發計畫應否實施環境影響評估研商會議」作成結論略以：「…(二)台南紡織股份有限公司填具之『台南紡織後甲廠開發計畫應否實施環境影響評估檢核表』內容，經查與該公司 101 年 4 月所提『台南紡織第一期商場開發案』都市設計審議報告書之附件『台南市 110 期東光自辦市地重劃區商業區建築整體開發規劃報告書』相符。(三)依據該公司提供之書面資料，該公司後甲廠開發計畫無上開檢核表以外之開發行為，現階段免實施環境影響評估。嗣後台南紡織股份有限公司如變更後甲廠開發計畫開發行為內容，應依據環境影響評估相關規定審視應否實施環境影響評估，並據為辦理之。」</li> <li>3. 承上，因本案涉及變更，請開發單位依上開會議結論，重新製表檢核與說明區內開發行為，並依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。</li> </ol> <p>委員二(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 停車數量：本基地整體開發產生之商業、旅館、辦公室和高密度住宅等活動使用，產生之所有停車數量需求，均應在基地內各種土地使用之停車場停車位數量（汽車、機車和裝卸貨車位等）之設置，滿足所有停車需求，降低對周遭街廓道路之既有交通與停車使用之衝擊。</li> <li>2. 人行道、綠帶和休憩座椅：       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 人行道和綠帶寬度：建議整個街區四周的人行道加上綠帶寬度，建築物離道路距離放寬到 10-15 公尺，降低本區因為商業、旅館、辦公室和高密度住宅等高強度土地開發產生之大型建築量體，對於街區周圍整體景觀之視覺衝擊。</li> <li>(2) 休憩座椅：建議本區公園、開放空間和人行道，設置足夠的休憩座椅，以利各種使用者之停等、休憩使用。</li> </ol> </li> <li>3. 日照陰影模擬：本案基地西側臨東光路規劃設置大量體、25 層樓 108.5 公尺超高度的多棟住宅建築大樓，建議進行日照陰影模擬，如遮擋到臨東光路街廓居民之日照權益（現況至少 6 小時長日照），建議降低該些住宅大樓高度，或者調整大樓位置。</li> <li>4. 緊急救難與消防考量：本案基地西側臨東光路規劃設置大量體、25 層樓 108.5 公尺超高度的多棟住宅建築大樓，其中四棟臨生態運河走廊之住宅建築，在緊急救難方面，建議多考量設置救難通道、消防和安全逃生需求之重要通道空間。</li> <li>5. 全區景觀植栽配置圖：       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 水之廣場：報告書 2-7-5 全區景觀植栽配置圖說明，頁數：40a 圖面，無法找到對應說明空間，對應圖面較符合的空間名稱為：水與光廣場。該空間主景樹選擇鳳凰木，屬於開展型樹種，如欲展現台南市市樹特殊景觀樹陣，建議每一株鳳凰木的植栽槽深度至少 2 公尺，長寬至少 3*3 公尺，植株相隔距離至少 8 公尺。</li> <li>(2) 植栽設計圖建議：植栽種植以符合市府規定幼株以上規格種植，是正確的作法。但是，植物會長大，需要生長空間才會長得好且符合植栽設計目的。建議本案在進入細部設計階段，有關全區平面配置圖和植栽平面配置圖之圖面表現，在喬木部分，設計圖應依照計畫栽種的植物種類，樹冠大小用成熟植株(簡稱：成株)冠幅，繪製樹冠大小，才能辨識喬木植株之配置距離和植栽槽寬度，是否足夠該些樹種能保有健康茁壯的空間。</li> <li>(3) 植栽選種與多樣性複層植栽設計建議：本案部分空間選擇的樹種，例如：冬青、落羽松、筆筒樹等等，屬於較適合在冷涼環境條件之植栽，建議更換。本區設置有公園、生態運河走廊、落葉堆肥場...等等多樣開放綠地空間，建議本基地在細部設計時，在植物選種</li> </ol> </li> </ol>

上，更需要多樣性複層植栽設計。目前的植栽設計與選種上，仍不足夠達到上述各個空間，在植栽設計與生態功能、使用目的等需求。

(4)細部設計階段：建議找景觀專業領域共同參與本區開放空間、公園、植栽設計等整體外部環境的規劃設計，共同營造台南市生態、友善和永續利用的生活空間。

委員三：

1. 商 65-2 住宅社區修正後之建築物群與公 83、東寧路間之綠帶空間較原核准案減縮，應再評估對公共空間之友善性設計。
2. 商 65-1 第二期建築物(商場兼旅館)內縮廣場，請評估開放空間對凱旋路及中華東路較友善之設計方式，讓建築物牆面線鄰道路側退縮一些，減輕高樓建物對都市街道景觀的壓迫性。

委員四：

1. 本次整體規劃中各棟建築皆有申請獎勵，整體規劃應為建築物配置、開放空間配置及交通系統整體考量等，整體規劃非整體開發，有關整體開發獎勵請於單獨開發提送都審時再申請審查。
2. 環評進度如何？
3. 交評審查範圍為全區整體開發或單區獨立開發之範圍？
4. 臨中華東路側退縮 10 公尺部分車道與人行道寬度及動線請標示清楚。
5. 人行動線系統穿越各車道出入口，人車交叉部分如何處理，有無管制？
6. 臨中華東路側退縮車道請補充剖面圖。
7. 全區人行動線應順平通暢。
8. 變更設計各量體使用項目及配置等差異處，請說明清楚。
9. 有關各棟建築配置於最終開發完成後再一併變更，本次僅就整體規劃變更審查。

委員五：

1. 商場旅館臨中華東路側退縮人行步道僅 2.5 公尺，未來人行會變多建議應再退縮。

審議 第三案	「台南紡織置地廣場大樓新建工程」都市設計審議案		申請 單位	台南紡織股份有限公司
			設計 單位	三大聯合建築師事務所
	審查 單位	權責檢核 項目	審查意見	
初核 意見	都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科	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><b>都市設計科：</b></p> <p><b>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</b></p> <p>(一)都市設計審議規範第七條第一款退縮空間設置規定：「建築基地臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分除配合地下停車場及建物主要出入口設置緩衝車道外，均應保留為無遮簷人行透水步道供公眾通行」，本案基地臨中華東路側退縮為汽機車道，未於臨計畫道路境界線設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，不符規定，需提請委員會同意。P3-5</p> <p>(二)本案適用「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 5 點規定，提高後容積率(400%&gt;F1≥300%) 1. 應自基地境界線退縮 2 公尺以上建築，退縮範圍應供公眾休憩使用，設置人行步道、街道家具或植栽綠化；本案基地南側退縮未達 2 公尺、西側設置出入車道、西側及北側未設置街道家具，不符規定，需提請委員會同意。P3-5</p> <p>(三)都市設計審議規範第七條：「商業區建築基地，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於 10 平方公尺，並應留設適當之服務動線。該空間必須設置於地面一層，並應予以美化及防治污染」，本案垃圾儲存空間設置於地下二層，不符規定需提請委員會同意。P5-3</p> <p>(四)都市設計審議規範第六條第三款：「土地面積 1000m<sup>2</sup> 以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側」，本案未檢討，如不符規定需提請委員會同意。</p> <p>(五)私人建築都市設計審議原則篇第四點(三)：「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，且以相關圖說及檢討說明設計手法可確保基地透水及保水功能，並考慮地下構造物頂版之洩水，經委員會審議通過者不在此限，而該地下有構造物部分不得計入透水面積。」本案基地臨中華東路側地下一層部分結構突出於退縮 10 公尺範圍，請說明是否符合前述規定且需提請委員會同意。P5-4 至 P5-5</p> <p>(六)私人建築都市設計審議原則篇第四點(一)：「基地透水面積不得小於法定空地面積扣除基地面積 10% 後之面積，計算式如下：基地透水面積 ≥ 法定空地面積 - (基地面積 × 10%)」。本案透水面積計算為基地東側退縮車道部分採透水瀝青，請提出相關透水性證明，基地北側採用花崗石是否透水請說明工法，並提請委員會同意？(P4-10)</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一)P1-1，申請書請標註頁碼；本案未設有店鋪，3 戶請修正標示於「其他(戶)」欄位；獎勵容積率有誤。</p> <p>(二)P2-9，建築線指示圖附件未檢附。</p> <p>(三)P3-14 至 P3-16、P4-13，本案陽台、露台及立面金屬飾條綠化，覆土深度是否足夠並補充剖面圖說明並標示植栽樹種；另平面圖請標示植栽綠化位置。</p>	

- (四)P4-3，本案東南側部分喬灌木位於地下結構體上方，則其生長條件及覆土深度是否考量，請加剖細部並交代地下結構頂板高程。
- (五)P3-16 至 19 與 P5-18 至 21 不一致，請修正。
- (六)P4-6，都市設計審議規範第六條第二款：「建築基地留設之法定空地應予以綠化，綠化投影面積應達法定空地之百分之五十以上為原則。」，本案檢討應為綠化面積非綠覆面積，請修正。
- (七)本案適用「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 6 點規定，本案未檢討；若無申請開放空間獎勵，仍應製作開放空間告示牌標示開放法定空地之 35%或 20%以上供公眾休憩使用之位置。本案於圖說上標示開放空間告示牌，請修正。
- (八)P4-9，鋪面顏色相近不易辨識，請修正。
- (九)P4-10，原土層與透水鋪面色塊與圖說有誤，請修正。
- (十)P5-24，底圖未更新。
- (十一)請補充基地臨中華東路側剖面圖。
- (十二)附表六請更新為最新格式；各查核表附註欄請詳實回應說明，參照頁次請檢覈正確。

### 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (一)本案開發時程獎勵規定如下：「於本細部計畫發佈實施日起六年內申請商業區建築執照，最高給予基準法定容積(280%)三成之獎勵」而細部計畫係於 99 年 8 月 19 日零時起生效，故需於 105 年 8 月 18 日前申請建照，才可獲得該獎勵。  
**請說明本案申請建照時間？**
- (二)本案申請開發時程基準法定容積(280%)三成之獎勵，請說明對周遭環境的影響，包含採光、通風等，並說明是否有實際回饋改善環境之作為，例如綠美化、節能減碳等設計。
- (三)都市設計審議規範第五條第一項規定：「建築物中央空調及其他相關設備之廢氣排出口、通風口應盡量避免直接朝向人行空間，並應以美化或綠化」，請說明本案相關設備之廢氣排出口、通風口是否直接朝向人行空間，及有無美化或綠化。

### 四、提請委員會審議同意事項：

- (一)本案申請開發時程基準法定容積(280%)三成之獎勵。  
**申請前項各款獎勵應於都市設計審議報告中詳細說明，並由「台南市都市設計審議委員會」就其開發內容符合前項各款程度審定其獎勵值。**  
**本案設計內容提請委員討論是否妥適，並視情況審定其獎勵值及法定容積率上限。**

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  
臺南市騎樓地設置自治條例  
其他主管法令

### 綜合企劃及審議科：

- 依本案主要計畫與細部計畫規定，開發時程容積獎勵”最高給予基準法定容積三成之獎勵”，惟本案未來商業活動人口與住宅引入之居住人口對地方產生環境與交通衝擊極大，且「都市計畫法臺南市施行細則」第37條有關容積獎勵上限兩成已於103年7月1日施行，爰所申請開發時程之三成容積獎勵是否妥適，提請委員會討論。
- P2-8：地形圖資非現況，請更新或刪除。
- P5-1：建議法定停車數量檢討補充無障礙停車位檢討計算式以利與 P3-9核對。
- 有關全案所涉交通動線相關規劃，建議依交評審議結果為準。

		<b>都市計畫管理科：</b> 1. 請依106.10.31發布實施「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」土地使用分區管制規定檢討本案。 2. P. 2-9未附上建築線圖。 3. P. 3-9請說明停車數量如何計算。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	<b>建管一股：</b> 未提供意見。
工務局 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	<b>公園管理科一股：</b> 未提供意見。
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	無意見。
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	同「台南市第110期東光自辦市地重劃區商業區建築開發整體規劃(第一次變更設計)」都市設計審議案。
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。
水利局		土地未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席 單位 意見	後甲里里長： 1. 基地規劃時法令規定該退縮多少應符合規定。  東光國小： 1. 垂直綠化只朝內側?面向道路側是否亦有垂直綠化。	
委員 意見	委員一(書面意見)： 1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。 2. 經查 101 年 4 月 20 日、101 年 4 月 27 日「台南紡織後甲廠開發計畫應否實施環境影響評估研商會議」作成結論略以：「…(二)台南紡織股份有限公司填具之『台南紡織後甲廠開發計畫應否實施環境影響評估檢核表』內容，經查與該公司 101 年 4 月所提『台南紡織第一期商場開發案』都市設計審議報告書之附件『台南市 110 期東光自辦市地重劃區商業區建築整體開發規劃報告書』相符。(三)依據該公司提供之書面資料，該公司後甲廠開發計畫無上開檢核表以外之開發行為，現階段免實施環境影響評估。嗣後台南紡織股份有限公司如變更後甲廠開發計畫開發行為內容，應依據環境影響評估相關規定審視應否實施環境影響評估，並據為辦理之。」 3. 承上，因本案屬「台南市 110 期東光自辦市地重劃區商業區建築整體開發規劃案」區內之開發行為，請開發單位依上開會議結論，重新製表檢核說明前述規劃案區內開發行為，同時提供本案具體開發內容，再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。	

## 委員二(書面意見)：

## 1. 廣告物：

- (1) 本案建築立面設置許多廣告看板，及大面積廣告燈箱，建議降低廣告看板之設置，甚至不設置廣告看板，以展現建築設計立面之美。
- (2) 如需設置廣告看板，不建議用燈箱方式、量體不超過建物立面的(1/3)廣告設施，且使用燈源強烈不建議用 LED 燈、或具有閃爍動畫的廣告燈箱，該類設施在夜間會產生太大的光害，影響道路交通安全，對於周邊居家等使用者造成夜間光害。

## 2. 休憩座椅：建議本區開放空間和人行道，設置足夠的休憩座椅，以利各種使用者之停等、休憩使用。

## 3. 植栽設計：

- (1) 本區在灌木植栽中，選用的細葉杜鵑，只適合中部北極中部中海拔 2,000~3,500 公尺的高山植物，在台南市區無法生長，建議更換。
  - (2) 建議本案全區平面配置圖和植栽平面配置圖之圖面表現，在喬木部分，設計圖應依照計畫栽種的植物種類，樹冠大小用成熟植株(簡稱：成株)冠幅，繪製樹冠大小，才能辨識喬木植株之配置距離和植栽槽寬度，是否足夠該些樹種能保有健康茁壯的空間。喬木植栽槽覆土深度，建議至少 2 公尺以上。
3. 人行道：停車場車道在進出入口處，如跨越人行道部分，應以人行道高程齊平，維持人行道通用無障礙設計之基本需求。

## 委員三：

1. 本建築物(商場兼旅館)西南側內縮廣場，請評估開放空間對凱旋路及中華東路較友善之設計方式，讓建築物牆面線鄰道路側退縮一些，減輕高樓建物對都市街道景觀的壓迫性，使開放空間更便利於市民之使用。
2. 請補充屋頂綠化的結構部面圖。

## 委員四：

1. 商場旅館臨中華東路側退縮人行步道僅 2.5 公尺，未來人行會變多建議應再退縮並補充剖面圖說。

## 委員五：

1. 屋頂綠化建議多樣性而非僅鋪草皮。
2. 垂直綠化植栽於平面圖未標示。

## 委員六：

1. 廣場開放空間較為封閉建議開放出來，中華東路與凱旋路側及轉角處較壓縮，建物一層應內縮增加步行停等空間讓轉角處戶外空間加大。
2. 人行動線系統應再思考設計。

## 委員七：

1. 廣場空間應開放出來，建議輕食咖啡館空間可否拿掉。

## 委員八：

1. 本案地上層樓地板面積大未來活動會更為活絡，從都市角度來看衝擊變大退縮人行空間係為了降低衝擊，一層人行步道動線是否流暢應該再考量。

審議 第四案	「臺南市民德國中老舊校舍拆除重建工程」都市設計審議案		申請 單位	臺南市立民德國民中學
			設計 單位	徐岩奇建築師事務所
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 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><b>都市設計科：</b></p> <p><b>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</b></p> <p>(一) 土地使用分區管制要點第十一條，本案退縮應：「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。」，本案臨民德路退縮部分為既有現況，未依規定自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，且於退縮範圍 4m 處亦有既有圍牆，不符規定，請說明並提請委員會同意。(P3-11)</p> <p>(二) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第十二點：「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。」本案臨民德路側為既有圍牆另臨民德路側部分既有圍牆拆除改為鏤空式圍籬，需提請委員會審議同意後始得設置。(P3-11)</p> <p>(三) 都市設計審議規範第六條建築物外部空間：「面積 1000 m<sup>2</sup> 以上建築基地的法定空地至少需保留一半以上的面積集中留設於所臨接的道路側邊上，同時該部分法定空地所臨接道路面長度應達基地臨接道路面長度的三分之一以上，而且盡量集中設置於入口廣場或街角廣場上。」，未檢討，若不符規定則需提請委員會同意。</p> <p>(四) 依「臺南市都市設計審議原則」之「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第八點規定，本案應至少設置二處好望角，且需設置休閒座椅及夜間照明等，本案僅校門入口處一處既有好望角未符規定，請修正，若有困難應提請委員會同意。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) P2-1，退縮規定請補充完整土管規定內文。</p> <p>(二) P2-3，地形圖比例尺至少 1/1000，請標註比例。</p> <p>(三) P3-24，請補充建物各向立面圖並標示材質顏色，圖面比例至少 1/300。</p> <p>(四) P3-25 及 P3-26，請補充視角索引圖。</p> <p>(五) P4-3 及 P4-7，比例有誤。</p> <p>(六) P5-3，條次九「備註」建蔽率、容積率與 P1-2 及 P4-2 不一致；條次十「備註」汽機車位數與 P1-2、P3-9 及 P4-2 不一致。</p> <p>(七) P5-12，條次九「備註」沿用校內現有設施，請於圖面標示現有設施位置。</p> <p>(八) 請補充完工後外觀與基地周邊現況之合成圖。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b></p> <p>(一) 都市設計審議規範第七條：「二、建築物之附屬設備(如冷氣、水塔、廢氣排放口……等)應於建築物設計時配合建築造型進行整合</p>	

		設計，並不得對臨街立面造成負面影響。」，請說明是否設置相關設備，若有則繪製相關平剖面圖說說明。
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 臺南市騎樓地設置自治條例 其他主管法令	<b>綜合企劃及審議科：</b> 1.P1-2：申請人簽章欄為空白，建議補簽章。 2.P5-1：附表四請補充第四條「住宅區使用性質依都市計畫相關法令規定辦理」。 3.P5-3：土管第 10 條之備註欄第 6 行誤繕法定機車位為汽車位，請更正。 <b>都市計畫管理科：</b> 1.P.5-3 等有關法定汽車、機車停車位計算請重新檢討。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	<b>建管一股：</b> 未提供意見。
工務局 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	<b>公園管理科一股：</b> 未提供意見。
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	無意見。
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	(一) 施工期間車輛進出動線及時間應避免學生上下學及休息時間重疊，相關路線應妥為規劃，以維護學生安全。 (二) 本次新增法定停車位位於兩棟教室中間，其路線是否與學生通行路線重疊，車輛出入管制方式為何，請說明。(P3-10) (三) 建議校園規劃配置應整體考量，其中停車位數量除滿足法定規定外，應滿足學校老師、員工及訪客需求，避免停車外部化。
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。
水利局		土地未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席單位意見	無。	
委員意見	委員一(書面意見)： 1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。 2. 依書面資料審查，本案位於北區裕民段 2 至 8、27、59 地號等 17 筆土地(學校用地)，全案基地面積 40,433.52 平方公尺、本次申請使用面積為 6,678 平方公尺；依據行政院環境保護署 102 年 9 月 12 日環署綜字第 1020078054 號令修正發布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 23 條第 1 項第 1 款規定，及行政院環境保護署 105 年 1 月 7 日環署綜字第 1040107207A 號令，初步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。	



## 委員二(書面意見)：

1. 藝術中庭和階梯劇場：現階段表演舞台空間過小，觀賞者座位離舞台空間過遠，無法產生互動與觀賞效果，請再檢視表演舞台空間大小、活動功能和設置目的，及觀賞者座位離舞台空間之距離的適宜性。
2. 步道設置問題：
  - (1) 美學步道區：教室後陽台到美學步道的主要人行道之間次要步道，不建議以踏石間隔方式設置，考量安全需求，建議以透水鋪面平整和完整鋪設。
  - (2) 藝術中庭區：舞台到主要人行步道的次要步道，不建議以踏石間隔方式設置，考量安全需求，建議以透水鋪面平整和完整鋪設。
3. 植栽設計：
  - (1) 樹種確認：阿勃勒是中喬木，非小喬木。
  - (2) 樹種討論：楓香是很美、開展型落葉大喬木，但這種植物喜好偏冷涼環境，中部以北地區才會長得美，展現楓葉轉紅的變化景觀。南部地區氣溫偏熱，較不適合，建議更換適合南部的樹種。
  - (3) 建議本案全區平面配置圖和植栽平面配置圖之圖面表現，在喬木部分，設計圖應依照計畫栽種的植物種類，樹冠大小用成熟植株(簡稱：成株)冠幅，繪製樹冠大小，才能辨識喬木植株之配置距離和植栽槽寬度，是否足夠該些樹種能保有健康茁壯的空間。
  - (4) 複層植栽建議，本期工程在植栽設計上，多偏重栽種喬木樹種，考量校園生態多樣性空間營造和環境教育之本質，建議多增加誘蝶之原生灌木和木本花木等複層植栽設計。

## 委員三：

1. 基地西南角夾角綠地之活動使用性較低，建議原圍牆改建為透空性圍籬時，同步向基地內退縮，形成鄰近街道口之綠地開放空間，增加民德路側之多元性景觀。
2. 學校師生活動強度較高，人行動線建議避免採間距式踏石板設計，盡可能為連續性鋪面，較為安全。
3. 新建主教室群南側鄰地界處，直將步道移近教室陽台、地界側留置較寬綠帶寬，大喬木(阿勃勒)單邊配植於地界綠帶，使樹冠與建築物牆面線具充足距離，有利於陽台側採光，以避免塑造成陰暗步道動線。
4. 本案未見複層灌木配置圖，請檢視是否漏缺。
5. 階梯草坡底之主體喬木植穴留設過小(2 m<sup>2</sup>)，應加大 2-3 倍以上，以利高大主題樹木之養成。
6. 草坪區之喬木配置設計，應注意使用者視覺框景之透視設計，於視覺透視庭園路徑中以排植喬木阻擋或散狀佔據草坪區之設計，對使用者空間舒適感較不利，應善用植栽材料塑景的設計手法，增加校園空間的景觀設計感。

## 委員四：

1. 該校設有美術實驗班學校有這優勢，公共藝術可徵詢藝術家提出計畫與學生創作結合，廣場或好望角都可以思考作為創作的地方。

## 委員五：

1. 新建校舍現況地形與周邊高程為何？

## 委員六：

1. 新植喬木樹距需 4 公尺以上。

審議 第五案	「臺南市安平區金城段40-13、40-14地號住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	葉○、葉○
			設計 單位	林三進建築師事務所
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 平面配置計畫 立面剖面設計 景觀模擬圖或 模型照片 都市設計審議 原則 其他主管法令	<b>都市設計科：</b> <b>一、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</b> (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)第一次通盤檢討案」檢討後都市設計管制事項第 7 條規定，「環安平港水岸景觀區：外觀色彩以明亮及高彩度之色系為基調，並可選用融合水岸的豐富色彩為組合。」，本案建築物顏色為灰白色及黑灰色等，屬於無彩度，請說明是否與鄰房協調並提請委員會討論(P9)。 <b>二、書圖文件應再補正部分：</b> (一)所有圖說「5 公尺退縮牆面線」請修正為「5 公尺退縮線」。 <b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b> (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)第一次通盤檢討案」檢討後都市設計管制事項第 8 條第 1 項第 4 款規定，「其他分區臨道路退縮設計：臨道路境界線應設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，臨建築牆面線應設置至少 2 公尺淨寬之透水步道」本案於臨接道路側設置 1 株喬木，建議增加喬木數量 (P7)。 (二)請說明基地臨道路側之路燈是否影響車行動線(P7)。 (三)依「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第一次通盤檢討案」檢討後都市設計管制事項第 11 條第 1 項規定，鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧關係，高度、色調與材質應與相鄰基地採一致性設計，請說明與鄰地鋪面如何銜接及其型式(P7)。	
	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 臺南市騎樓地 設置自治條例 其他主管法令	<b>綜合企劃及審議科：</b> 無意見。 <b>都市計畫管理科：</b> 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	<b>建管一股：</b> 未提供意見。	
	工務局 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	<b>公園管理科一股：</b> 未提供意見。	
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	無意見。		

	其他主管法令	
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	停車空間設置於一樓室內，請勿違規使用。
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。
水利局		土地未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席單位意見	無。	
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。</li> <li>2. 依書面資料審查，本案位於安平區金城段 40-13、40-14 地號等 2 筆土地(特商區二之一)，基地面積為 270 平方公尺;非屬行政院環境保護署 102 年 9 月 12 日環署綜字第 1020078054 號令修正發布「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本局正式認定應否實施環境影響評估。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請說明一樓停車空間是否有設置鐵捲門。</li> </ol>	

審議 第六案	「台南市仁德區白崙段72、72-1地號店舖、集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	興富發建設股份有限 公司
			設計 單位	梁正芳建築師事務所
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 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><b>都市設計科：</b></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：</p> <p>(一)獎勵及移入容積率數值有誤。(p. 1-2)</p> <p>(二)本次未變更頁面免檢附。(p. 2-1、2-2)</p> <p>(三)法定汽車數量檢討免設部分僅可擇一類適用，請修正法定汽車停車位數。(p. 4-1)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案戶數增加 46 戶，請說明是否有配合調整規劃設計內容，如停車位、社區服務設施等。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>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 臺南市騎樓地 設置自治條例 其他主管法令	<p><b>都市規劃科：</b></p> <p>無意見。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 本案送審容積移轉之接受基地為仁德區白崙段 72 地號土地，其相鄰 72-1 地號土地不計入本次容積移轉接受基地範圍。又本次變更設計無涉變更容積移轉核准內容。</p> <p>2. 按臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點第五點第二項規定，接受基地位於整體開發地區，本案接受基地之可移入容積以基準容積之百分之四十為原則。本案位於都市計畫商業區，該計畫區現行土管規定之建蔽率 60%，容積率 350%，經本府 106 年 4 月 10 日以府都管字第 1060340949 號函試算接受基地可移入容積上限為 17,307.71 m<sup>2</sup>，本案試算結果可移入容積為 17,307.71 m<sup>2</sup>。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法規 其他主管法令	<b>建管一股：</b> 未提供意見。	
	工務局 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	<b>公園管理科二股：</b> 未提供意見。	
	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	無意見。	
	交通局	停車與交通動 線計畫 交通影響評估	本次變更內容達送交通影響差異分析門檻，本局前於 106 年 12 月 11 日核准差異分析報告，依照原核定家戶分配停車位數量比例，本次增加 46	

	報告書 其他主管法令	戶，汽車停車位增加 44 席，機車停車位增加 53 席，其餘無意見。
	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。
	水利局	土地未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席 單位 意見	無。	
委員 意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。</li> <li>2. 依書面資料審查，本案位於仁德區白崙段 72、72-1 地號等 2 土地(商業區)，預計興建地下 4 層、地上 24 層、建築物高度 80.4 至 81.5 米之店鋪住宅，基地面積為 12,647.65 平方公尺；依據行政院環境保護署 102 年 9 月 12 日環署綜字第 1020078054 號令修正發布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條第 1 項第 1 款規定，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。</li> </ol> <p>委員二(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築高度衝擊周邊整體街區景觀視覺和日照權問題：       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 本案基地周邊均屬較低樓層建築，均依照當地區都市計畫在土地使用分區管制規則，規定的建蔽率和容積率所建設之建築。而本案每一棟建築物均為高度在 80 公尺以上超高之大型集合住宅建築，對於基地周邊區域的街道整體都市景觀之衝擊，相對非常大。</li> <li>(2) 考量周邊既有住戶居民每日至少 6 小時日照權之基本權益，建議本案建築在敦親睦鄰基礎上，進行四季日照陰影圖模擬與檢討，降低建物樓層高度。</li> </ol> </li> <li>2. 停車場出入口數量：本案屬高密度住宅社區，住戶數量近達 1,000 戶之多，只有一個停車場出入口，在疏通本案住戶的上、下班停車、高密度之停車旅次需求，建議再考量使用者需求和停車場緊急救護之安全。</li> <li>3. 植栽覆土深度：本基地栽種的喬木，如：光臘樹、台灣欒木、小葉欖仁、樟樹、九芎和雨豆樹等樹種，均屬於中、大型喬木。本案在植栽設計選種上，如需種植這些喬木樹種，營造優質生態社區環境，建議提供覆土深度至少 2.5 公尺以上，及植栽槽寬度至少和該些樹種成株(成熟植株)時樹冠大小一致寬度，植栽生長才會符合其本質樣貌。否則，這些喬木不會生長良好，甚至無法持久生存。</li> </ol>	