

107 年度臺南市都市設計審議委員會 第 23 次會議紀錄

中華民國107年12月28日府都設字第1071466335號函

107年度臺南市都市設計審議委員會第23次會議紀錄

一、時間：中華民國107年12月20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：(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：洽悉備查。

研議第一案：「需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件之都市設計審議原則」都市設計研議案

決 議：本案請參考委員審查意見調整或修正條文後，再提都市設計審議委員會研議確認內容。

研議第二案：「依容積率放寬基地都市設計審議原則規定留設20%或35%供公眾休憩使用法定空地設置原則」都市設計研議案

決 議：本案請參考委員審查意見調整或修正條文後，再提都市設計審議委員會研議確認內容。

審議第一案：「和逸建設、北基國際臺南市安平區漁光段871地號等6筆土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案(安平區)

決 議：1. 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) 同意本案垃圾處理空間得設置於地下一層，免受「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都市設計審議規範「貳、一般都市設計審議地區審議準則」第5點之規定限制。
 - (4) 同意本案入口處案名牆設計，免受「臺南市都市設計審議原則」之「私人建築都市設計審議原則篇」第10點之規定限制。
 - (5) 本案須俟交通影響評估審查核定後，方能辦理都審核定作業。
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：「昕暉建設東區自由段111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%容積移轉所提出之認養鄰地綠地計畫，請申請人與主管機關確認回饋內容並完成行政程序，檢附行政協商紀錄(協議書)或認養契約等相關文件於核定報告書內，方能辦理都審核定作業。
 - (3) 有關開放20%法定空地部分請與鄰地綠地整體規劃並取消高差設計。
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：「臺南市安南區國安段1731、1732地號 集合住宅新建工程(第一次變更設計)」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%容積移轉所提出之公益性回饋計畫，請申請人與主管機關確認回饋內容並完成行政程序，檢附行政協商紀錄(協議書)或認養契約等相關文件於核定報告書內，方能辦理都審核定作業。
 - (3) 本案須俟交通影響評估審查核定後，方能辦理都審核定作業。
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。

審議第四案：「林德國開發股份有限公司新營區延平段349-1、354-3、355~360、390、435等10筆地號店舖、住宅新建工程」都市設計審議案（新營區）

- 決 議：1. 本案修正後通過。
2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。

審議第五案：「(穩衛企業)安南區科工段259與260地號廠房新建工程」都市設計審議案（安南區）

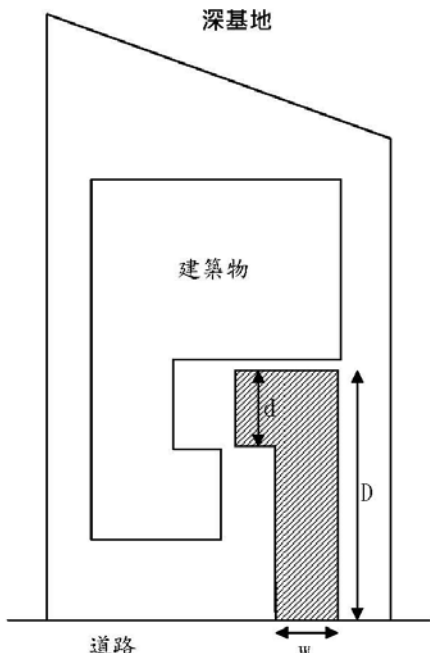
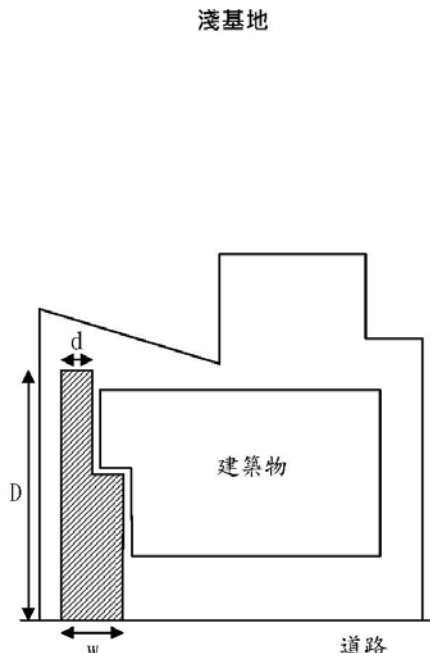
- 決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。
- (1) 同意本案廠辦棟(A棟)鄰工業一路之立面設計，免受都市計畫說明書「一般都市設計管制準則」第二、(一)款：「1. 建築物沿道路或公園、綠地(帶)側連續立面長度不得大於60公尺。2. 超過時應有轉折變化」之規定限制。
 - (2) 同意本案福木之栽植樹距，免受「臺南市都市設計審議原則」之總則篇第十二點：「喬木樹距應達4公尺以上」之規定限制。
2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。

審議第六案：「林周亮月臺南市安平區金城段27-66地號住宅新建工程」都市設計審議案（安平區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 考量本案斜屋頂設計原意與概念，同意面向道路側之山牆面規劃，免受都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第6條第2項第1款之規定限制。
 - (2) 考量本案建築物顏色採用磚紅色、灰色及白色，與周遭環境尚屬協調，惟請提升紅磚色之明度，則同意免受都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第7條之規定限制。
2. 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。

研議 第一案	「需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件之都市設計審議原則」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、容積移轉接受基地係依使用分區、計畫道路寬度及基地面積等土地條件情形規定可移入容積量，惟容積移轉申請案件之各基地條件有所差異，考量移入容積量對基地周邊環境影響，為降低容積增加對鄰近居民生活環境衝擊，並使邇後案件審議有所依據，故針對<u>位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地，經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件</u>訂定都市設計審議原則。</p> <p>二、適用範圍：依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第五點規定，經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件</p>		
條文 內容	<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者，則建築物地上層應自鄰地地界(道路除外)退縮 6 公尺以上建築，建築物地下層應自鄰地地界(道路除外)退縮 2 公尺以上建築。</p> <p>三、申請案主動提供公益性措施。</p>		
委員 審核 意見	詳 研議第二案 委員審核意見。		

研議 第二案	「依容積率放寬基地都市設計審議原則規定留設20%或35%供公眾休憩使用法定空地設置原則」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、法令依據：臺南市都市設計審議原則 容積率放寬基地都市設計審議原則篇 第六點</p> <p>二、適用範圍：依都市計畫說明書規定條件提高後實際總容積率及依容積移轉規定移入容積後實際增加之容積率合計，提高後實際容積率(F1)大於原訂容積率(F2)之60%以上案件。</p>		
條文 內容	<p>一、應與建築線連接並集中留設於面向道路側，其臨接建築線之寬度(W)應至少4公尺，自建築線起算之深度(D)不得超過30公尺，開放之法定空地各向度留設寬度(d)應至少4公尺。</p> <p>二、應考量空間之開放性及視覺穿透性，不得設置阻礙通行或視線穿透之設施物及圍牆。</p> <p>三、應設置寬度至少2.5公尺人行步道供公眾通行，及適當設置街道家具及植栽綠美化。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>深基地</p>  <p>建築物</p> <p>道路</p> <p>$W \geq 4m$ $D \leq 30m$ $d \geq 4m$</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>淺基地</p>  <p>建築物</p> <p>道路</p> <p>$W \geq 4m$ $D \leq 30m$ $d \geq 4m$</p> </div> </div>		
委員 審核 意見	<p>委員一(書面意見)： 建議修正條文為</p> <p>二、應考量空間之開放性及視覺穿透性，不得設置阻礙通行或視線穿透之設施物及圍牆。<u>且由鄰道路側看去，其可視範圍應大於供公眾休憩使用法定空地總面積之90%以上。</u></p> <p>三、應設置寬度至少2.5公尺人行步道供公眾通行，及適當設置街道家具及植栽綠美化；<u>若自建建築線起算留設之深度超過20公尺，於視覺端點處應適當設置街道家具。</u></p> <p>委員二： 1. 請說明法規權責區分為都市計畫委員會或都市設計委員會。 2. 容積移轉40%開發案目前多位於整體開發地區，其公共設施較為完備，因為採大樓設計，故增加都市設計規範開放空間留設。</p> <p>委員三： 1. 請補充非完整街廓建築物地上層退縮6公尺建築，其尺寸依據或原因為何，建議參考騎樓地退縮4公尺，或以基地面寬比例(如1/10)並大於4公尺較為合適。</p>		

2. 人行步道寬度2.5公尺可考慮酌減，120公分步道已足夠雙人並行，且步道加寬勢必綠地會減少，建議修改為80~120公分。
3. 容積增量是為了鼓勵開放地面層使用。都市計畫應指定都市設計地區，以控制都市形貌，每個地區個別定義，並在都市計畫內限定容積上限量。

委員四：

1. 審議原則經委員會研議通過後，實施適用時間是否會有緩衝期。

委員五：

1. 人行步道寬度可討論調整，第三點後段文字建議修正為…及適當設置街道家具、公共藝術、休閒設施、景觀造景及植栽綠美化。
2. 建築物連續距離太長會有防災問題，社區開發規範可考量設置區域巷道或集中綠地。

委員六：

1. 新訂審議原則對開放空間的公益性提升。
2. 大街廓規劃常是地面層連棟，上面樓層分棟設計，建議規定地面層中間應設置通廊供人行連結街廓。
3. 建案為留設出更多開放空間，通常採低建蔽率及高樓層設計，且建築量體集中於基地中間，造成住宅採光通風及室內環境品質不良的情況。
4. 建案為了申請容積移入增量至40%，造成建築物平面及停車都有問題，且也未計算都市計畫可容受量，如公共設施及道路交通沒有增加是不合理的。

委員七：

1. 大街廓開發如位於新市區，相鄰基地各退縮6公尺，寬達12公尺是否給予空間屬性及其內涵。如位於舊市區，臨接道路可能是6公尺，鄰地退縮地也是6公尺，希望都市紋理仍可以連續。
2. 留設開放空間造成建築物拉高，在都市設計上是否有建築型態上的控制。
3. 訂定審議原則對基地的個別控制，在短期內是不錯的做法，中長期應檢討景觀綱要計畫，以做為都市設計的檢討。

委員八：

1. 容積移轉案未將交通及停車納入考量，交評對中小坪數開發案增加機車停車位設置數量，審議原則規定地下層退縮，將會減少地下層面積，則勢必減少車位容納量。

委員九：

1. 開放空間規定臨路寬度且不得設置阻礙物，請考量如何避免汽機車進入，甚至變成停車場。

委員十：

1. 現行規定為都市設計審議委員會審議通過者，”得酌予”增加可移入容積，委員會得視開發案規劃設計內容給予容積量，如生活品質、都市景觀等。
2. 臨地界線退縮可能會成為6*30的停車場，建議改為街廓比例退縮或長街廓留設6公尺開口。
3. 地下層增訂退縮勢必減少停車位設置數量，請補充說明原因，如增加原土層植栽綠化等。

審議 第一案	「和逸建設、北基國際臺南市安平區漁光段871地號等6筆土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位 設計 單位	和逸建設股份有限公司、北基國際股份有限公司 張文明建築師事務所 林怡君建築師事務所
初核 意見	審查 單位 都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科	權責檢核 項目 基本資料 整體空間設計 平面配置計畫 立面材質計畫 剖面高程設計 植栽計畫 透水計畫 照明計畫 景觀模擬 都設審議原則 其他主管法令	<p style="text-align: center;">審查意見</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商業區，現擬申請容積移轉 168%(移入基準容積 420%之 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「擬定台南市安平區(商 61 商業區)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 7 條規定：「應自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮空間並應自計畫道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道公眾通行。」，本案鄰計畫道路側留設 1.5 公尺之喬木植生帶，不符規定，請修正(P3-2-1)。</p> <p>(三)依「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都市設計審議規範「貳、一般都市設計審議地區審議準則」第 5 點規定，垃圾處理空間應設置於地面一層，本案設置於地下一層，請修正或提請委員會同意(P4-3-4)。</p> <p>(四)依「私人建築都市設計審議原則篇」第 10 點規定：「本市商業區其供公眾使用建築物臨接計畫道路或現有巷道側原則上不得設置圍牆，如有特殊情形之設置需要者，應為透空式設計，其圍牆高度(h)應由內側算起不得高於 150 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。」，本案於入口處設置圍牆(案名牆)，圍牆高度達 120 公分且未鏤空設計，不符規定，請修正或提請委員會同意(P3-2-1、P3-2-2)。</p> <p>(五)本案依「臺南市都市設計審議原則」之「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 6 點規定留設法定空地之 35%供公眾休憩使用空間，設置於鄰地界兩側及後側狹長口型區域，長達約達 130 公尺，步行距離過長且後側空地視覺無法穿透、空間開放性及可及性均不足，建議調整。</p> <p>(六)承上，開放之法定空地應扣除基地北側管道間面積，基地東側、西側及北側退縮 4 公尺範圍之人行通道寬度不足 2 公尺，地坪採透水磚間隔鋪設未連續，不利行動不便者通行，請調整人行寬度、順平設計、地磚鋪設方式、增加街道家具，並建議移除東南側喬木，以增加空間可及性(P3-2-1、P4-3-5)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)請補充基地西側地界線處景觀剖面圖(P3-5)。</p> <p>(二)橫向及縱向剖面圖請補充植栽及其覆土深度與退縮尺寸(P4-5-1)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案依「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都</p>	

		<p>市設計審議規範「參、重點都市設計審議地區審議準則」第 3 點第 10 款規定，屬應配置地標性建築地區，請說明本案之地標意象概念(P3-9)。</p> <p>(二)本案依「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」都市設計審議規範「參、重點都市設計審議地區審議準則」第 3 點第 6 款規定：「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」，並應呈現於立面圖說 (P4-4-1~P4-4-4)。</p> <p>(三)本案照明計畫依「擬定台南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案」都市設計審議規範第 4 條第 6 款規定，本案屬「建築地面層照明地區」，請說明照明計畫內容是否符合規定(P3-10)。</p> <p>(四)本案依「擬定台南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案」都市設計審議規範第 4 條第 4 款規定，「配合北側臺南地方法院大型公共建築與東側公園用地的景觀特色，計畫區建物外牆顏色應與綠地、公園開放空間及臺南地方法院等景緻相調和。」及第 5 款規定「商業區建築物高層部分避免採用光害材質。」，請說明本案立面及照明規劃是否符合規定(P3-10)。</p> <p>(五)本案依「擬定台南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案」都市設計審議規範第 8 條第 6 款規定，「公共藝術品之設置，應配合港濱區位的整體環境特質，強化在地風格。」，請說明是否符合規定(P3-2-2)。</p> <p>(六)本案申請 40%容積移轉，依「臺南市都市設計審議原則」之「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 8 點規定應提出公益性措施，請說明本案公益性措施內容以及是否已取得接管單位同意(P6-2)。</p> <p>(七)請說明基地西側開放空間之人行動線合理性，並調整植栽及車道出入口鋪面規劃(P3-3-1)。</p> <p>(八)請說明開放空間審查及交通影響評估審查辦理情形。</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： 本案除依「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」相關規定辦理，尚須依「擬定臺南市安平區(「商 61」商業區)細部計畫案」檢討。</p> <p>都市計畫管理科： 1. 本案尚未申請辦理容積移轉。 2. 退縮地應留設 3M 淨寬人行空間，看 p3-7 似乎僅留設 2.5M。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未表意見。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未表意見。
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>(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 1 款規定之標準，請依規定送審。</p> <p>(二) 依照臺南市交通影響評估報告內容檢核表規定，作住宅使用應滿足 1 戶 1 汽車位 1.2 機車位，汽機車混合車道坡道比應為 1：8。</p> <p>(三) 本案申請獎勵容積，建請委員會應將周邊道路服務水準及建築物</p>

		<p>停車空間規劃內容納入考量，避免開發後影響周遭交通及住戶權益。</p> <p>交評審查本案基地周邊相關建案之戶數及停車數：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基地位置</th> <th>戶數</th> <th>停車數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>866、867 地號</td> <td>住宅 579 店鋪 10</td> <td>汽車 506+9 店 機車 582+28 店</td> </tr> <tr> <td>869-1 地號</td> <td>住宅 126 店鋪 1</td> <td>汽車 159+2 店 機車 239+5 店</td> </tr> <tr> <td>889.892 地號</td> <td>住宅 184 店鋪 2</td> <td>汽車 407+5 店 機車 485+9 店</td> </tr> <tr> <td>869 地號</td> <td>住宅 304 店鋪 4</td> <td>汽車 247+3 店 機車 302+9 店</td> </tr> <tr> <td>891-2 地號</td> <td>住宅 384 店鋪 4</td> <td>汽車 307+4 店 機車 401+32 店</td> </tr> <tr> <td>891 地號</td> <td>住宅 414 店鋪 4</td> <td>汽車 341+3 店 機車 432+26 店</td> </tr> <tr> <td>891-1 地號</td> <td>住宅 392 店鋪 5</td> <td>汽車 322+3 店 機車 477+23 店</td> </tr> <tr> <td>871~876 地號</td> <td>住宅 262 店鋪 2</td> <td>汽車 232 機車 266</td> </tr> </tbody> </table> <p>住宅 2645 戶、店鋪 32 戶，其中預估進駐之汽車共 2550 輛及機車 3316 輛。</p>	基地位置	戶數	停車數	866、867 地號	住宅 579 店鋪 10	汽車 506+9 店 機車 582+28 店	869-1 地號	住宅 126 店鋪 1	汽車 159+2 店 機車 239+5 店	889.892 地號	住宅 184 店鋪 2	汽車 407+5 店 機車 485+9 店	869 地號	住宅 304 店鋪 4	汽車 247+3 店 機車 302+9 店	891-2 地號	住宅 384 店鋪 4	汽車 307+4 店 機車 401+32 店	891 地號	住宅 414 店鋪 4	汽車 341+3 店 機車 432+26 店	891-1 地號	住宅 392 店鋪 5	汽車 322+3 店 機車 477+23 店	871~876 地號	住宅 262 店鋪 2	汽車 232 機車 266
基地位置	戶數	停車數																											
866、867 地號	住宅 579 店鋪 10	汽車 506+9 店 機車 582+28 店																											
869-1 地號	住宅 126 店鋪 1	汽車 159+2 店 機車 239+5 店																											
889.892 地號	住宅 184 店鋪 2	汽車 407+5 店 機車 485+9 店																											
869 地號	住宅 304 店鋪 4	汽車 247+3 店 機車 302+9 店																											
891-2 地號	住宅 384 店鋪 4	汽車 307+4 店 機車 401+32 店																											
891 地號	住宅 414 店鋪 4	汽車 341+3 店 機車 432+26 店																											
891-1 地號	住宅 392 店鋪 5	汽車 322+3 店 機車 477+23 店																											
871~876 地號	住宅 262 店鋪 2	汽車 232 機車 266																											
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	案件土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。																											
列席意見	無。																												
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <p>一、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」。</p> <p>二、依書面資料審查，本案位於安平區漁光段 871 至 876 地號等 6 筆土地(商特-1)，預計興建地下 4 層、地上 26 層、建築物高度 89.3 米之店鋪、集合住宅，基地面積為 3,340.02 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 26 條規定，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。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 案名牆是否應依圍牆檢討鏤空率，仍應釐清。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 請釐清本案案名牆性質，是否屬於公共藝術品。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 請說明本案案名牆是否有環境裝飾之意義。</p> <p>2. 落羽松屬水生植物，建議可與水景一併規劃。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 請說明本案水景設施是否具備水循環系統。</p>																												

委員六：

1. 本案「留設法定空地之 35%供公眾休憩使用空間」及基地東側、西側及北側退縮範圍，應再提升開放性，且鋪面應順平設計。

審議 第二案	「昕暉建設東區自由段111地號店舖集合住宅新建工程」 都市設計審議案		申請 單位	昕暉建設股份有限公司
			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>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 210%之 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)本案開放 20%供公眾休憩使用法定空地設置於鄰地界 2 米狹長範圍(長度達 75 米)，與鄰地高差約 170 公分，設置有階梯及坡道，因步行距離過長且可及性與開放性不足，建議與鄰地綠地整體規劃設計，另鄰地界處設置圍牆，不符規定，請修正。P3-02、P3-03、P4-05</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)立面/陽台綠化面積請計算填寫。P1-01</p> <p>(二)請標註退縮範圍喬木植生帶及無遮簷人行道寬度。P3-02</p> <p>(三)退縮範圍內 2.5m 透水步道降板需達 1 公尺以上，圖說上請標註降板深度。P3-03</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 20%增加至 40%)，請說明本案提供之公益性回饋措施。</p> <p>(二)本案容積大量增加，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。</p> <p>(三)考量影響植栽生長環境，不建議使用投射燈。P3-15</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>P4-01 停車空間檢討-法定汽車位，應將店舖與集合住宅分別檢討後加總。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>p.3-2 及 p5-2 起，土地使用分區管制要點查核表第十六條規定：退縮 5m 建築者，其臨計畫道路境界線應設置淨寬 1.5M 之喬木植生帶，其餘部分應留設淨寬 2.5M 之無遮簷人行步道。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未表意見。	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未表意見。	
	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	(一) 本案基地開發 112 戶，實設汽車停車位 98 席，無法滿足基地做		

	交通影響評估 其他主管法令	住宅使用 1 戶 1 汽車，建議請酌予增加汽車位數，以避免停車問題外部化。 (二) 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)。 (三) 部分機車停車位設置於上下坡道車道轉彎內側，容易因駕駛視覺死角發生危險，建議應提供足夠警示設施並於適當位置設置反光鏡，提醒駕駛機車進出。P4-04 (四) 本案汽機車共用坡道，考量機車在上下坡行駛安全性未如汽車，請設置止滑設施，並建議車道坡度可調緩至 1/8。
	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	案件土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席 意見	無。	
委員 意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <p>一、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」。</p> <p>二、依書面資料審查，本案位於東區自由段 111 地號 1 筆土地(住宅區)，預計興建地下 3 層、地上 15 層、建築物高度 49.3 米之店鋪、集合住宅，基地面積為 2,283.26 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 26 條規定，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。</p> <p>委員二：</p> <p>一、臨馬路配置大葉山欖，特性樹冠密、橫枝低、落果對於來往機車有危險，建議改為開花喬木。</p> <p>二、投射燈照樹燈改低照度景觀燈。</p>	

審議 第三案	「臺南市安南區國安段1731、1732地號 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	北基國際開發實業股份有限公司、新祥投資股份有限公司
			設計 單位	張文明建築師事務所 林怡君建築師事務所
初核 意見	審查 單位	權責檢核 項目	審查意見	
	都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科	基本資料 整體空間設計 平面配置計畫 立面材質計畫 剖面高程設計 植栽計畫 透水計畫 照明計畫 景觀模擬 都設審議原則 其他主管法令	<p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一)本案位於整體開發地區之住宅區，現擬申請容積移轉 100%(移入基準容積 250%之 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 20%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、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)原核定基地之北側及西側 3 米及 2 米退縮線請標註。P3-2-1 (二)P3-5-1 C-1 剖圍牆與 P3-2-3 不一致。 (三)不透水硬鋪面範圍有誤。P3-6</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 250%之 40%(經委員會同意得由基準容積 20%增加至 40%)，請說明本案提供之公益性回饋措施。 (二)本案容積大量增加，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。</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： 無意見。</p> <p>都市計畫管理科： 目前核准之容積移轉僅增加 20%，尚未申請移轉至 40%，本變更設計增加 40%尚未具效力。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未表意見。	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未表意見。	
	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>(一) 本次變更調整本案建築物用途為店鋪、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 1 款規定之標準，請依規定送審。</p> <p>(二) 依照臺南市交通影響評估報告內容檢核表規定，作住宅使用應滿足 1 戶 1 汽車位 1.2 機車位，汽機車混合車道坡道比應為 1：8。</p> <p>(三) 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>	
	文化局	文化資產、古蹟 保存、公共藝術	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。	

		等相關事項 其他主管法令	
	水利局	排水計畫	案件土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席 意見	無。		
委員 意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <p>一、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」。</p> <p>二、依書面資料審查，本案位於安南區國安段 1731、1732 地號等 2 筆土地(住宅區)，預計興建地下 3 層、地上 22 層、建築物高度 72.30 米之店鋪、集合住宅，基地面積為 4,188.19 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 26 條規定，本案基地如非位於重要濕地，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>		

審議 第四案	「林德國開發股份有限公司新營區延平段349-1、354-3、355~360、390、435等10筆地號店舖、住宅新建工程」		申請 單位	林德國開發股份有限 公司
	都市設計審議案		設計 單位	張博森建築師事務所
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)都市設計審議規範請檢附查核表並補充檢討內容。(附表五)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)依臺南市都市設計審議原則之私人建築篇第 8 點：「建築立面造型應與地區環境景觀和諧，屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化。」請說明本案空調設備設置位置及是否有遮蔽美化設計。(p. 3-6-1、3-6-2)</p> <p>(二)本案規劃 4 戶店舖，請說明立面廣告物預設規劃之位置及型式等設計內容。(p. 3-6-1)</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 草皮區域建議可栽植複層植栽。</p> <p>2. 車道終點建議適度美化。</p>	
	都市發 展局 綜合企劃及 審議科 都市計畫 管理科 都市規劃科	區位現況 都市計畫土地 使用分區管制 要點 依都市計畫規 定申請之獎勵 回饋計畫 其他主管法令	<p>都市規劃科：</p> <p>P. 5-1-2 「都市計畫土地使用分區管制要點查核表」第 18 條之檢核內容請補充，本案之停車空間劃設標準係依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理之說明。</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. 法定建蔽率部分：應依土地分區管制要點之法定建蔽率檢討，因設計建蔽率為 41.72%，所以法定建蔽率應為 60%。</p> <p>2. 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>3. 本案係屬集合住宅，應依臺南市低碳自治條例第 25 條規定設置資源回收區。</p> <p>4. 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>5. 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，經旨揭報告書 P. 4-2，其設計人表示建蔽率及容積率符合規定。</p> <p>6. 另涉及陽台、出入口雨遮、停車數量計算、防火間隔、淨高、居室寬度、欄杆設置等部分，是否符合建築技術規則規定，為建築師簽證範圍，倘設計人認定設計無誤，本局亦無意見。</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. P3-3 「停車與交通動線計畫、無障礙室外通路檢討」圖說中，人行動線與聯外道路銜接之坡度，建請緩於 1:12。</p>		

		3. P3-4-2 「綠化面積檢討」中 (1)請確認喬木數量足夠？(應植栽 $462.96/100=4.63$ 棵，取 4 棵或是 5 棵?) (2)請標註出綠化植栽面積之各長寬尺寸(圖面上僅標註面積)。 (3)水黃皮於開花時景觀甚美，惟花瓣及果莢較易掉落需加強清理(臨路側部分)。
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	(一) 店鋪應規劃可滿足員工及顧客需求之停車空間，避免停車外部化，店鋪所臨長春街僅 8 米，如有店鋪車輛違規臨停，將影響道路通行順暢造成危險。 (二) 請檢視社區出入口綠美化植栽等設施，避免影響轉向視距、於轉角處留設截角俾利車輛轉向，並加設出車警示燈(器)、夜間照明設施及視實際需要設置反光鏡，以確保通視性與出入安全。 (三) 住宅停車空間規劃於室內，請勿違規使用。
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	案件土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席意見	無。	
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <p>一、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」。</p> <p>二、依書面資料審查，本案位於新營區延平段 349-1、354-3 地號等 10 筆土地(商業區)，預計興地上 4 層、建築物高度 13.5 米之店鋪、住宅共 12 戶，基地面積為 1,157.41 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 款規定，本案基地如非位於重要濕地，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> <p>委員二：</p> <p>1. 本案店鋪面寬僅 3.5 公尺，室內無法停車，且型態屬小商店，顧客應多為鄰近住戶，不會開車前來購買。目前規劃店鋪前有退縮地，8 輛停車設置在各戶住宅內，尚屬合理。</p>	

審議 第五案	「(穩衛企業)安南區科工段259與260地號廠房新建工程」都市設計審議案		申請 單位	穩衛企業股份有限公司
			設計 單位	羅燦博建築師事務所
	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 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) 一般都市設計管制準則一、(三)、1 款規定：「貨物裝卸位及堆積場應避免直接曝露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋」，本案未符規定請修正，如有困難應提請委員會同意。(P. 10)</p> <p>(二) 一般都市設計管制準則一、(四)、3 款規定：「基地植栽量…，其中中型喬木(樹高 3 公尺、樹冠 1.2 公尺、米高徑 4 公分)，樹高 2 公尺未符規定請修正。(P. 11)</p> <p>(三) 一般都市設計管制準則二、(一) 款規定：「1. 建築物沿道路或公園、綠地(帶)側連續立面長度不得大於 60 公尺。2. 超過時應有轉折變化，其轉折深度須不小於 1.5 公尺，寬度須大於 8 公尺」，本案鄰 AN12-24-20M、及台 17 線道路側立面長度約 100 公尺，不符規定請修正，如有困難應提請委員會同意。(P. 11、P. 14)</p> <p>(四) 一般都市設計管制準則二、(二) 款規定：「1. 建築物面臨主要道路、公園、綠地(帶)側，建築物立面應加強細部處理，以符合視覺景觀多樣化，其開口面積至少為該立面面積之 15%。」，本案廠房北側未檢討，如有困難應提請委員會同意。(P. 22)</p> <p>(五) 請說明福木 95 株喬木栽植位置，若樹距未達 4 公尺以上則須修正，另小葉欖仁及福木喬木覆土深度僅 60cm 須修正，如有困難應提請委員會同意。(P. 11)</p> <p>(六) 出入口東側伸縮門及設備區若為圍牆，則圍牆檢討不符規定(圍牆範圍、牆基高度)，請修正或說明理由提請委員會同意(P. 15)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P. 2：案件受理過程、實設車位有誤。</p> <p>(二) P. 4、P. 6：基地位置錯。</p> <p>(三) P. 11：小葉欖仁綠覆有誤。</p> <p>(四) P. 23：缺北向立面。</p> <p>(五) P. 24：非剖面圖。</p> <p>(六) 參照頁碼請正確。</p> <p>(七) 缺夜照模擬圖及完工後外觀與基地周邊現況之合成圖。</p> <p>(八) 建築地面高程剖面圖說請：</p> <p>(1) 標示基地與相鄰基地退縮地或騎樓地之高程銜接情形</p> <p>(2) 標示基地與計畫道路之高程銜接情形</p> <p>(3) 標示庭院植栽綠化之地坪高程設計情形</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 前次審議本案說明為嬰兒車安全座椅研發產業，此次變更為電子電力工業，請說明是否符合目的事業主管機關使用項目。</p> <p>(二) 土管第十五條四：「退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車出入通道，不得突出陽台…等結構物，惟應植栽綠化。」，退縮帶是否設置灌木請說明。另基地內同一區段之植栽綠化應以循環</p>	

		<p>栽植或交替栽植之原則進行綠美化，避免單調，是否再加強鄰台 17 線道路側喬木數量、循環交替栽植及灌木複層綠化帶狀設計。</p> <p>(三) 電箱地面上之電力、電信箱等，應以植栽綠化遮蔽隔離於公共視野外，遮蔽高度併予說明。</p> <p>(四) 一般都市設計管制準則一、(五)、3 款規定：「建築基地鄰接道路所留設退縮帶，鄰人行道部分應留設 1 至 2 公尺之覆草或地被植栽帶，植栽帶後分層種植灌木、綠籬及中小喬木，以延續退縮帶之綠地景觀」，請說明。</p> <p>(五) 一般都市設計管制準則二、(四)、1 款規定：「建築物主要表面材質應考慮永久性符合濱海地區氣候狀況的表面處理」，請說明。</p> <p>(六) 建築物屋頂平台與建築立面鼓勵植栽綠化，請說明辦理情形。</p> <p>(七) 私人都市設計審議原則篇第八點：「建築立面造型應與地區環境景觀和諧，屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化；採玻璃帷幕造型建築物，其造型應考量符合亞熱帶氣候特性，並須注意眩光對週邊環境影響，及節約能源等事項」，請說明是否設置水塔、空調設備，若有則繪製相關平剖面圖說。</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： P4、6 請更正並標明基地位置。</p> <p>都市計畫管理科： P17，裝卸車位零數仍應設一輛，所以應設置 3 輛。請檢核。</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>	未表意見。
工務局 公園管理科	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	未表意見。
經濟發展局	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	無意見。
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>(一) 停車空間規劃應滿足員工及訪客需求，避免停車外部化。</p> <p>(二) 本案是否有大型裝卸車輛進出之需求，請檢核出入口是否可滿足大型車輛轉彎半徑，依實際需要畫設大型車輛裝卸車位，未來大車進出應有交管人員協助交通指揮，以維護交通順暢及安全。</p> <p>(三) 請檢視停車場出入口綠美化植栽等設施，避免影響轉向視距、於轉角處留設截角俾利車輛轉向，並加設出車警示燈(器)、夜間照明設施及視實際需要設置反光鏡，以確保通視性與出入安全。</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>	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	<p>排水計畫</p>	案件土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席意見	無。	
委員意見	委員一(書面意見)： 一、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」。 二、經查本案基地位於台南科技工業區，該工業區之環境影響評估業經行政院環境保護署審查完成，先予敘明。	

- 三、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 49 條第 1 項規定：「於經環境影響評估審查(核)完成之開發行為(計畫)內，其內之各開發行為符合下列各款規定者，免實施環境影響評估：(1) 產業類別符合原核定。(2) 經開發行為(計畫)之開發單位確認未超出原核定污染總量。但任一污染物排放量達該項污染物核定總量百分之二十以上或粒狀污染物、氮氧化物、硫氧化物及揮發性有機物任一排放量達每年一百公噸以上者，應經目的事業主管機關同意。」
- 四、本案請於申請開發行為許可時，檢具該工業區開發單位確認其產業類別及污染排放量是否均符合上開規定之證明文件，及工業區目的事業主管機關同意函，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：

1. 本案基地鄰台 17 線道路側立面長度約 100 公尺，個人認同應依轉折變化規定辦理。

委員三：

1. 本區有規定植栽色彩計畫以黃色為主，建議可將福木改成黃槐或黃金露花兩種灌木，讓廠區前側植栽色彩接近黃色。
2. 福木最高可長至 2、3 公尺高，與雪茄花種在一起高度懸差太多並不適合，倘一定要種，建議更改栽植位置至圍牆旁邊基地內側，可以有效遮擋廠區，並將目前退縮帶靠近圍牆的那排阿勃勒前移道路側，不要太靠近圍牆。
3. 地被植物不一定是草類，鼓勵採用蔓花生。

審議 第六案	「林周亮月臺南市安平區金城段27-66地號住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	林周○月
			設計 單位	吳建國建築師事務所
初核 意見	審查 單位	權責檢核 項目	審查意見	
	都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科	基本資料 整體空間設計 平面配置計畫 立面材質計畫 剖面高程設計 植栽計畫 透水計畫 照明計畫 景觀模擬 都設審議原則 其他主管法令	<p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一)本基地為指定斜屋頂設計地區，依都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第6條第2項第1款規定，「建築物凡面向道路或公共開放空間者，其斜屋頂或山牆面應以面向該道路或公共開放空間配置」，本案目前面向道路側規劃為山牆面，惟其型式特殊，頂層正面 2/3 設計為山牆面、1/3 為外凸之透空框架，且兩側材質及顏色反差很大，請修正或說明原因並提請委員會同意(P3-9、P3-10)。</p> <p>(二)依都市計畫「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。」，本案建築物顏色採用磚紅色、灰色及白色，請說明色系及建築物立面造型是否與鄰房協調，並提請委員會討論(P3-8-3-10)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)平面圖套繪鄰地。</p> <p>(二)基地調查照片請標示位置。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請說明本案是否回饋以釐清綠覆率及透水率之法定值。</p> <p>(二)請說明立面色彩是否與鄰房協調。</p> <p>(三)請說明人車動線合理性及基地前既有車位處理方式。</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. 本案係 95 年發布實施之「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)案」由住宅區變更為特定商業區，爰依土地使用分區管制要點第十一條第二項第(四)款規定，如不辦理回饋，則依特住區相關規定辦理，爰請補充本案有無回饋之相關說明。</p> <p>2. P.3-7、P.5-10 本案退縮規定依都市設計管制事項第八條第一項，應依「臺南市騎樓地設置標準」辦理退縮。</p> <p>3. P.5-5 土地使用分區管制要點第十一條之檢核結果，本案非屬第四項所定免退讓規定之範圍，請核實修正檢討。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>案地尚未完成回饋，應依「特住四-1」規定，建蔽率 60%，容積率 200%。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未表意見。	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未表意見。	
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	本案模擬圖車輛停放位置與平面圖停車空間不符，室內停車空間請勿違規使用，並依實際使用情況規劃停車空間，避免停車外部化。		

	其他主管法令	
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	案件土地經查皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席意見	無。	
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <p>一、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」。</p> <p>二、依書面資料審查，本案位於安平區金城段 27-66 地號 1 筆土地(特商二之一)，預計興地上 3 層、建築物高度 13.5 米之住宅 1 戶，基地面積為 163 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> <p>委員二：</p> <p>1. 本案屋頂洩水請勿影響鄰地。</p> <p>2. 本案斜屋頂之比例及尺寸請再評估並注意收頭。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 建築物色彩之彩度與明度較低，材料建議再單純化。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 請再調整斜屋頂之顏色及材質，並提升紅磚色彩之明度。</p>	