

110 年度臺南市都市設計審議委員會 第 10 次會議紀錄

(Co-Life線上會議)

中華民國110年7月8日府都設字第1100821530號函

110年度臺南市都市設計審議委員會第10次會議紀錄

一、時間：中華民國110年7月1日(星期四)下午2時0分

二、地點：Co-Life線上會議室

三、主持人：莊召集人德樑

四、紀錄彙整：李宜縈

五、出席委員：莊召集人德樑、副召集人顏永坤、鄭委員永祥、周委員士雄、張委員秀慈、張委員維真、曹委員顧羸、李委員彥頤、熊委員萬銀、王委員建雄、許委員家彰、謝委員文娟、賴委員秧棋、黃委員宜清、張委員仁郎、劉委員聰慧

六、列席單位及人員：(詳會議簽到單)

七、審議案件：

報告第1案：「臺南市都市設計審議委員會已審議通過尚未辦理核定案件」報告案

- 決 定：1. 同意「佳鉞建設股份有限公司北區光賢段175等1筆地號集合住宅新建工程 都市設計審議案」延長核定期限1個月至110年7月18日止。
2. 同意「臺南市中西區國立臺南大學淑慎樓新建工程 都市設計審議案」延長核定期限1個月至110年7月18日止。
3. 「和通建設股份有限公司台南市新化區新太段986, 987等2筆地號店鋪、集合住宅新建工程 都市設計審議案」逾期未申請核定，予以撤案
4. 餘洽悉備查。

審議第1案：「藏信建設股份有限公司台南市北區北元段921、921-1地號等2筆地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(北區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案921-1地號增加可移入容積以基準容積之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。
- (3) 本案修正後之規劃設計內容，需經許家彰委員審查同意。
- (4) 本案需取得交通影響評估審查核定。

2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。

審議第2案：「佳晟建設台南市永康區文化段166、167等2筆地號店鋪、住宅新建工程」都市設計審議案（永康區）

- 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3案：「仲和建築經理股份有限公司善化區善西段7地號等三筆店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案（善化區）

- 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4案：「滴禧工業安南區十二佃段18地號廠房新建工程(第1次變更設計)」都市設計審議案（安南區）

- 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5案：「寶來建設善化區成功段145等兩筆地號店鋪暨集合住宅新建工程」都市設計審議案（善化區）

- 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 第一案	「藏信建設股份有限公司台南市北區北元段921、921-1地號等2筆地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請單位	藏信建設股份有限公司
			設計單位	陳鵬宇建築師事務所 呂秩姍建築師事務所
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，基地北元段 921-1 地號現擬申請容積移轉 40%(移入基準容積 180%之 40%)。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，本案基地位於容積可接受地區，另依同要點第六點規定，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 10%部份，提請委員會同意。</p> <p>(二) 承上，本案因申請容積移轉所提出之公益性回饋計畫，提請委員討論是否妥適。</p> <p>(三) 依「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，…」，本案於基地西側(A 及 B 剖面)及南側(E 剖面)退縮 5 公尺範圍內之保水性步道下方設置反樑，其部分覆土深度未達 1 米及未說明頂版之洩水方式，不符規定，請修正(P3-13-1、3-13-2)。</p> <p>(四) 依「私人建築都市設計審議原則篇」第九點：「地標型建築物夜間照明設計應考量節約能源與整體照明設施的亮度、高度、密度及色調的和諧效果，設置外觀整體照明控制裝置，並配合建築使用機能及地區生態需求設計，避免造成環境眩光，影響居住舒適性；前述照明計畫應檢附模擬分析圖加以說明。」，本案未設置整體照明控制裝置及相關時段模擬，請修正(P3-14-2)。</p> <p>(五) 本案屬容積提升基地，惟於基地東南側街廓轉角退縮範圍之樹穴採圍圍抬高方式設計，未與人行步道順平銜接，不利喬木生長及雨水入滲，請修正(P3-15)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 地下一層平面圖圖名誤植(P3-5-2)。</p> <p>(二) 面積計算表請補充本案容積獎勵及容積移轉示意圖說明(P4-1)。</p> <p>(三) 建築物高度數據不一致(P1-1、P4-11~4-14)。</p> <p>(四) 屋頂層綠覆未檢討喬木灌木(P3-7-3)。</p> <p>(五) 景觀設計之喬木圖說與圖例請依比例調整(P3-8)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案因容積提升增加建築面積，建議加強綠覆植栽。</p> <p>(二) 請說明東南側基地街廓轉角與道路斑馬線之無障礙通路高程銜接設計(P3-15)。</p>	
	都市發展局 綜合企劃及 審議科	區位現況 都市計畫土地 使用分區管制 要點	<p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P1-1：基地所在都市計畫案名請更正為【1…變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案】。</p>	

都市計畫 管理科 都市規劃科	依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫 其他主管法令	<p>2. P5-1-1：本案非屬土管第三之 1 條所指…配合鐵路地下化辦理用地取得後，賸餘住宅區土地…，請更正。</p> <p>3. P5-1-4：住宅：…法定機車為 19 輛。請更正。</p> <p>4. P5-1-8、P5-1-9：部分圖資重複，請更正。</p> <p>5. 其他：請補附交通影響評估審核通過之證明文件。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 有關本案容積移轉部分，現刻正辦理容積移轉作業(其中住四部分申請移轉 40%，住申 1 部分申請移轉 30%)，惟本案送出基地仍有爭議，經申請人多次修正後將於 110 年 7 月 2 日辦理第 3 次送出基地會勘確認案地是否可作為送出基地使用。</p> <p>2. 另「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點並無規定增設汽機車停車格及退縮規定，請修正。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未提供意見。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未提供意見。
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	未提供意見。
交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	本案建築物交通影響評估已於 110 年 6 月 21 日開會審議，決議：修正後通過。
文化局	文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令	案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落 建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍或出流管制相關規定。
環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>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」。</p> <p>2. 依書面資料審查，本案位於北區北元段 921、921-1 等 2 筆地號土地，預計興建地上 20 層/地下 4 層之店鋪、集合住宅(住宅數：266 戶)、建築物高度 68.15 公尺，基地面積 4,112.48 平方公尺，開發基地如非位於「重要濕地」、「野生動物保護區或野生動物重要棲地環境」及「國家公園」，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>
列席 意見	無。	
委員 意見	<p>委員一：</p> <p>1. 開挖範圍內栽植之大型喬木，建議改為中小型喬木。</p> <p>2. 屋頂及地面層的灌木植距太近，請考量灌木株距密度及未來維管。</p> <p>3. 街廓轉角喬木如取消，建議設置公共藝術。</p> <p>委員二：</p>	

1. 應補充西南側中庭景觀、頂樓植槽區剖面圖，方能知道綠化區域的設計、覆土深度等。
2. 北美落雨松屬直立型大喬木，建議配植位置最好在原土層區，以免造成淺根穩固性不足現象。

委員三：

1. 建議綠色交通的相關配置可以納入規劃。
2. 落雨松在此地種植是否恰當？

委員四：

1. 文成路臨道路側之街道家具目前規劃只有一處，建議增加。
2. 請補充標示本案室內外無障礙通路。
3. 入口西側植穴請補充斷面處理方式。
4. 請補充廣場排水設計方式，並考量廣場鋪面材質之止滑性。

委員四：

1. 建議中庭 6 棵光臘樹往內移一個花台距離，凸顯旁邊之茄苳樹，以提供更開闊的開放空間。
2. 建議西北側開挖範圍外種植大型喬木。

委員五：

1. 請考量街廓轉角無障礙通路與斑馬線的截角方式。
2. 無障礙停車位建議調整設置於 B1 層。
3. 街道家具座椅請配合設置扶手。
4. 同側樹種建議採混種栽植，避免樹木病害傳染。

委員六：

1. 建議北側 35%開放空間增加多元設施，如涼亭與兒童遊憩設施；東側開放空間則可考量店鋪使用的造型座椅、植栽槽等，賦予開放空間不同定位屬性來設計。

委員七：

1. 一樓汽機車出入口請加強警示設施。

委員八：

1. 建議取消栽植西南側 1 棵緬梔及東北側 1 棵茄苳，增加開放空間入口的開闊性，並加強內部喬木補償。
2. 中庭入口處有大棵茄苳，屬開展型大喬木，請思考抗風方式及樹穴深度。

委員九：

1. 請補充植栽穴剖面，都要達到規定之覆土深度。

審議 第二案	「佳晟建設台南市永康區文化段166、167等2筆地號店鋪、住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	佳晟建設股份有限公司
			設計 單位	周致淳建築師事務所
		審查 單位	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	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>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) 容積提升基地都市設計審議原則篇第五點：「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。前項退縮範圍不得設置圍牆或阻礙通行設施物。」，本案退縮範圍設置圍牆、未設置街道家具，且人行步道採踏石方式設計，步道寬度太窄及不利無障礙使用，開放性及公益性不足，另西南側退縮範圍未植栽綠化，不符規定，請修正。(P3-2、3-16、3-21)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 綠覆計算有誤。</p> <p>(二) 開挖規模檢討式。</p> <p>(三) 綠化綠覆、鋪面材質請分區詳標。</p> <p>(四) 水塔空調遮蔽詳標。</p> <p>(五) 座椅圖例。所有圍牆依規定檢討並詳標計算式。</p> <p>(六) P3-1：請標示視角位置。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明實設機車數量，及其他戶 80 戶是甚麼。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. P3-7、3-8、3-9 以彩圖標示植栽，較不容易閱讀，建議修改。</p> <p>2. 中庭採光較不足區域建議採用耐陰植物(開花植物及變葉植物需光量較高)。</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>都市規劃科：</p> <p>1. 「一、基地區位說明」(p. 2-1) 本案基地所在都市計畫，現行都市計畫應為 109 年 10 月 28 日發布實施之『變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案』，其土地使用分區管制則為 109 年 12 月 28 日發布實施之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)(第一階段)案」，建請修正。</p> <p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-2) 條次十九有關退縮建築檢討，參照頁次為 p. 4-2 面積對照表(無圖面)，建請補充圖面之參照頁次，請補充修正。</p> <p>3. 住宅區法定容積率為 200%，本案係依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建基地，實設容積率按主管機關核准為老重建計畫內容為準。</p> <p>都市計畫管理科：</p>	

		1. 110. 5. 14 府都管字第 1100587035 號函發試算函，移入 656. 64 平方公尺。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	建築管理科二股： 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。 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，本案建蔽率、容積率符合規定。 3. 本案店舖總面積為何，請依內政部 99. 12. 06. 內授營建管字第 0990810404 號函示：「…建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 2 項附表一建築物使用類組使用項目表中，百貨公司（百貨商場）商場、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）等，與樓地板面積在 500 平方公尺以上之店舖、一般零售場所、日常用品零售場所均屬 B2 類組。…」辦理。 4. 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。 5. 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。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未提供意見。
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	未提供意見。
交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	1. 申請表請補充機車位數量。 2. 本案基地開發 83 戶，實設汽車停車位 69 輛，無法滿足基地做住宅使用 1 戶 1 汽車位，建請審慎評估並加強說明供需分析，以避免停車問題外部化。 3. 請說明出入口與對側計畫道路路口距離，另為確保用路人安全，請務必加強各項警示設施，晨昏交通尖峰應有交管人員協助車輛進出。 4. 本案規劃 87 席機車位，圖面機車位僅編號至 83，請釐清。 5. 機車下至地下一層坡道坡度 1：6，考量基地條件限制並顧及機車性能不佳，建議應加強坡道防滑。 6. 地下一層至地下二層車道並未設有緩衝平面層，坡道上汽機車交織衝突點多，危險性較高，建議調整坡道設計，如經委員會同意目前坡道規劃設計，請加強各項警示，避免未來住戶於基地內發生車輛碰撞產生民事糾紛。 7. 請補充說明垃圾車臨停空間，如須臨停於基地內車道上，因緊鄰斜坡道處，請加強警示。
文化局	文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令	案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落 建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍或出流管制相關規定。
環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估	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」。

	其他主管法令	<p>2. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>3. 依書面資料審查，本案位於永康區文化段 166、167 等 2 筆地號土地，預計興建地上 14 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅(住宅數：83 戶)、建築物高度 45.1 公尺，基地面積 1,641.62 平方公尺，開發基地如非位於「重要濕地」、「野生動物保護區或野生動物重要棲地環境」及「國家公園」，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>4. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。</p>
列席意見	無。	
委員意見	<p>委員一：</p> <p>1. 地下三樓車位 21 旁車道寬僅 3.5 及 3.7 米，是否可再加大會車空間。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 圖說部份應有指北針標誌。</p> <p>2. 本案基地依況除東南側因巷道未開闢致日照較充足外，其他區域綠地均可能呈現半日照以下情形，植物設計宜多選用具耐陰性之種類。</p> <p>3. 基地東、西側條狀綠帶設計的人行動線，建議再檢討舒適性及明亮度。</p> <p>4. 地面層於地下室開挖區域之植栽槽擋土結構，建議只需達到足以阻擋表土層逕流現象即可，下層土壤應為一體，不宜塑造成槽中槽情形。另提醒植栽槽內及表土層均應注意設置排水孔。</p> <p>5. 基於基地日照條件狀況，建議九芎配植於東南側綠帶日照充足區域，較易有花期產生。另楓香耐寒性較佳，可配植於西北側。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 兩側大型喬木大葉山欖太靠近建築物，請考量。</p> <p>2. 開挖層上方種植的大型樟樹，建議可改為優型中小喬木。</p> <p>3. 九芎可考量用紫薇取代。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 地下車道可考量增設截水溝，避免機車打滑。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 板岩磚請考量平坦防滑效果。</p> <p>2. 退縮線比例標示請正確。</p> <p>3. 八米道路若不需要排水聯審，則道路邊應該沒有排水溝。</p> <p>4. 地下車道請考量建築技術規則之減速及警告裝置等相關規定。</p> <p>5. 本案退縮範圍請確認考量騎樓規定及座椅位置。</p> <p>6. p3-16，座椅扶手高度請考量通用設計規定。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 騎樓退縮兩側請考量與鄰地的動線順暢銜接。</p>	

審議 第三案	「仲和建築經理股份有限公司善化區善西段7地號等三 筆店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	仲和建築經理股份有 限公司
			設計 單位	黃翔龍建築師事務所
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	<p>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> <p>都市設計科：</p> <p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一) 依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第四點：「建築基地應自建築線退縮5公尺以上建築…退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬1.5公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬2.5公尺以上之保水性人行道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。前述人行道應與相鄰基地之騎樓地(人行道)順暢銜接」規定，本案基地北側臨15米計畫道路及南側臨8米計畫道路，皆僅退縮4米，未達退縮5公尺以上建築，且退縮範圍未設置街道家具，不符規定，請修正；且基地北側店舖前臨道路側採單一樹穴非植栽帶，請減少破口數量以植栽帶規劃設計，請修正(P3-1b)。</p> <p>(二) 依「私人建築都市設計審議原則篇」第四點(四)：「依規定應自建築線退縮5公尺以上之建築基地，其臨該道路側依規定留設之1.5公尺寬之植栽帶下方不得有構造物。但其下方覆土深度達2.5公尺以上…」，本案東北側 a' a 剖面植栽帶下方覆土深度未達2.5公尺以上，不符規定，請修正 (P3-2-2a)。</p> <p>(三) 依「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，…」，本案東北側 a' a 剖面人行步道下方覆土深度未達1公尺以上，不符規定，請修正 (P3-2-2a)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 獎勵容積率、移入容積率有誤，請修正 (P1-1)。</p> <p>(二) 建築物色彩、臨街側建築物立面材質等欄位，請配合建築物立面材質計畫圖說一致。</p> <p>(三) 基地位置圖、基地周邊發展現況分析圖說、基地發展現況分析圖說等請依查核表規定比例尺 (P2-1~2-3-2)。</p> <p>(四) 請補充指北針標示(P3-2-2a~ P3-2-2c)。</p> <p>(五) 請補充喬木樹距(P3-2-4f)。</p> <p>(六) 附表六請更新最新版本(109.12.11 修訂)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明本案基地是否有規劃垃圾車及裝卸車臨停車位及出入動線(P3-2-3b~ P3-2-3c)。</p> <p>(二) 考量避免影響植物生長環境，喬木植栽不建議以景觀投射燈投射，請取消基地喬木旁投射燈設置，建議更換為景觀燈 (P.3-2-6a)。</p> <p>地景規劃工程科：無意見。</p>		

<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>	<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：無意見。</p> <p>都市計畫管理科： 1. 已申請容積移轉，尚未核發試算函。</p>
<p>工務局 建築管理科</p>	<p>建築計畫 建築法令 其他主管法令</p>	<p>建築管理科二股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 本案建築線指示圖中同段 100 地號與其他地號尚無毗鄰，非屬建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 1 款之一宗基地，請設計人釐清。 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 P4-2-1 檢附面積計算表內數值，設計容積率超過法定容積率。 本案一般零售業總面積為何，請依內政部 99.12.06. 內授營建管字第 0990810404 號函示：「…建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 2 項附表一建築物使用類組使用項目表中，百貨公司（百貨商場）商場、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）等，與樓地板面積在 500 平方公尺以上之店舖、一般零售場所、日常用品零售場所均屬 B2 類組。…」辦理。 本案是否位於「於變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」(109 年 6 月 10 日)發布實施以後完成土地分配作業之區段征收或市地重劃整體開發地區」，請設計人釐清。 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>工務局 公園管理科</p>	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>未提供意見。</p>
<p>經濟發展局</p>	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	<p>未提供意見。</p>
<p>交通局</p>	<p>停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令</p>	<ol style="list-style-type: none"> 本案基地開發住宅 91 戶、店舖 5 戶，均未設置機車停車位，本市家戶持有機車比例 2 輛/戶，為避免停車問題外部化，違規占用基地開放空間停放，應審慎評估並妥善規劃機車停車空間，建議至少滿足 1 戶 1.2 機車位。 因基地車輛出入口開設於中山路，車流量較大，晨昏交通尖峰應有交管人員協助車輛進出。 請補充說明垃圾車臨停空間，如須臨停於基地內車道上，請加強警示。
<p>文化局</p>	<p>文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令</p>	<p>案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落 建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。</p>
<p>水利局</p>	<p>排水計畫</p>	<p>未涉及區域排水設施範圍或出流管制相關規定。</p>
<p>環保局</p>	<p>環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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」。 依書面資料審查，本案位於善化區善西段 7、99、100 等 3 筆地號土地，

			<p>預計興建地上 14 層/地下 3 層之店舖、集合住宅(住宅數：91 戶)、建築物高度 49.95 公尺，基地面積 2,358.52 平方公尺，開發基地如非位於「重要濕地」、「野生動物保護區或野生動物重要棲地環境」及「國家公園」，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>
列席意見	無。		
委員意見			<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議南側入口在設計上可以再開闊，讓行人更易於穿越進入。 2. 相思樹枝幹較脆，需考量後續維管問題，倘想選擇季節性開花樹種，可參考其他適合南臺灣的樹種；另思考青剛櫟是否適合栽種於臺南?也可以選擇具遮陰效果的樟樹、茄苳等。 3. 建議補充公共藝術作品相關圖說。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議增加硬鋪面，創造更多活動停留空間，打造社區型口袋公園。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案設計者對社區庭園景觀空間切割及設計極具巧思，惟提醒除了平面空間的配置設計外，宜加強調整綠化立體景觀透視之設計，以免造成通透性不足、樹木次序混亂，致影響景觀效益。 2. 本案東側、西側庭園為塑造結構層次而設置大、小階梯狀步道，鑑於便利於社區對老齡、幼齡居民友善性，宜檢討無障礙動線順暢度，且應為社區最舒適之活動主動線。 3. 依目前設計內容基地二大庭園空間(東側、西側)間無法有人行動線串連，實為可惜，建議再檢討。 4. 請補充 1 樓庭園及 2 樓陽台區之剖面圖。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 喬木尺寸設計之米高徑部份過大(12cm 以上)，鑑於相思樹、青剛櫟及流蘇等易影響移植成功率，建議設計尺寸降低。 2. 本案設計之灌木均為單株種植，易造成綠化景觀單薄感，建議除了特殊造型之需求外，灌木仍宜為群植。 3. 喬木樹種選用提醒；相思樹若無標注何品種，屬一般經濟木材用品種，易有小毛毛蟲，社區配置宜謹慎，數量勿過多，且宜遠離人行動線。緬梔分枝低矮、易斷，不宜配植於過鄰近人行動線側(例如西側庭園中)。流蘇喜濕涼環境，於本基地若妥為水分照顧或許仍可生長，但不易有開花現象。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關汽車停車位設置數量，考量臺南市家戶持有率為 0.82 輛/戶，如部分汽車停車位替換為設置機車停車位，則汽車位設置數量仍請滿足一戶 0.82 汽車位。 2. 請儘量設置機車停車位，以滿足本案使用需求。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地下一樓汽車上下坡道迴轉處，為交通衝擊匯集點，無障礙車位不要設置在此處。 2. 西側口袋型公園，鋪面請考量行動不便者及年長者使用之便利性。 3. 請思考本案兩塊綠地如何作連通，可藉由公共服務空間南側空間用無障礙通路作串通。

1. 提醒無障礙通路與建築物出入口的高程設計。

委員七：

1. 請考量無障礙通行動線。
2. 頂樓是否有設置出入口雨披?高程是否有考量?
3. 請補充開放空間告示牌設置位置。

委員八：

1. 北側喬木樹穴建議適度放大。

委員九：

1. 汽車進出車道西側退縮範圍，申請開放空間並設置無障礙通路，須開放供公眾使用，無法供垃圾車進出使用，請調整。

審議 第四案	「滴禧工業安南區十二佃段18地號廠房新建工程(第1次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	滴禧工業股份有限公司
			設計 單位	陳俊達建築師事務所
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：無。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明本次變更基地西側一樓配置與停車位、植栽帶規劃變更之原因(P9)。</p> <p>(二) 請說明本次於基地東側新增圍牆位置與形式、顏色(P18)。</p> <p>(三) 請說明本次建築立面變更之差異。</p> <p>(四) 請說明透水面積減少之原因(P14)。</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：未提供意見。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未提供意見。	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未提供意見。	
	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	本案位於新吉工業區，該工業區內道路管轄單位為新吉工業區服務中心，本局無意見。	
	文化局	文化資產、古蹟 保存、公共藝術 等相關事項 其他主管法令	案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落 建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。	
	水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍或出流管制相關規定。	
環保局	環境保護設施 計畫 環境影響評估 其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請用地經查尚未公告為「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. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 經查本案基地安南區十二佃段 18 地號等 1 筆土地，位於新吉工業區，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。 4. 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 		

		<p>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。」</p> <p>5. 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。</p>
列席 意見	無。	
委員 意見	<p>委員一：</p> <p>1. 無障礙廁所請勿設置小便斗，並維持馬桶側邊淨距離、開門時之操作空間等。</p>	

審議 第五案	「寶來建設善化區成功段145等兩筆地號店鋪暨集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	寶來建設股份有限公司	
				設計 單位	開務聯合建築師事務所
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	<p>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> <p>都市設計科：</p> <p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一)依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第四點：「建築基地應自建建築線退縮 5 公尺以上建築：臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行步道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。」，本案於基地北側退縮 5 公尺範圍內設置車道案名牆(景觀牆)、基地南側 2 樓設置露臺等結構物，不符規定，請修正。(P4-3、P4-17、P5-7、P5-21)</p> <p>(二)承上，本案基地南側退縮範圍未設置街道家具(P5-7)，不符規定，請修正；另基地北側店鋪前臨道路側植栽帶破口過大，請縮小破口延續植栽帶(P4-3)。</p> <p>(三)依「私人建築都市設計審議原則篇」第四點(三)款規定，本案於基地南側退縮 5 公尺範圍內之保水性步道下方(C-C' 剖面)設置反樑，其覆土深度未達 1 米及未說明頂版之洩水方式，不符規定，請修正(P4-15)。</p> <p>(四)依「私人建築都市設計審議原則篇」第二點：「基地人車動線規劃： (一) 地下層與地面層汽機車停車動線，於地面交會處應儘量減少汽車進出口造成的衝突性，並留設停等空間。出入車道與人行道交會處之鋪面材質，應和人行道有所區隔。」，本案垃圾車、機車等出入車道未與人行步道做區隔，不符規定，請修正(P4-4)。</p> <p>(五)依「私人建築都市設計審議原則篇」第十一點：「本市除商業區以外之各種使用分區，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鼓勵設置圍牆，如有設置需要者，應為透空式設計，其圍牆高度(h)不得高於 180 公分，牆面鏤空率須達 50%以上，牆基高度不得高於 45 公分…」，本案目前機車區隔柵圍牆高度 220 公分，及未檢討牆面鏤空率，不符規定，請修正(P4-18)。</p> <p>(六)依內政部營建署函 97.09.16. 營署建管字第 0970052810 號，有關依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」設計之建築物，公共服務空間及廣告物設置疑義乙案第三點規定：「本案依建築技術規則第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」設計之建築物，其留設於地面層之公共服務空間，…招牌廣告及樹立廣告係建築法第 7 條所稱雜項工作物，非屬應予綠化及設置遊憩設施，不得於開放空間設置。」，本案招牌廣告設置於開放空間範圍，不符規定，請修正(P4-3、P4-17)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)申請書所指為綠覆面積，非綠化面積，請修正 (P1-2)。</p> <p>(二)申請書「建築物色彩」及「臨街側建築物立面材質」欄位，請配合建築立面材質計畫所示顏色及材質文字一致(P1-2、P4-5)。</p> <p>(三)請確認申請地號地籍並更新最新底圖及建築線指定圖說(P2-3、2-4)。</p>			

		<p>(四)基地現況圖說與現況照片對應有誤(P2-3)。</p> <p>(五)請依都市設計審議公告之附表格式、土地使用分區管制要點條次檢討，另缺本市都設審議原則總則篇(P3-2~3-7)。</p> <p>(六)開放空間檢討圖說請簡化說明(P3-8)。</p> <p>(七)請刪除建築技術規則檢討範疇(P3-9~3-12)。</p> <p>(八)基地綠化與綠覆檢討圖例與圖說無法對應，請更換圖說(P3-13)。</p> <p>(九)平面配置圖說請標示北側 25 米計畫道路及指北針，北側斑馬線位置請確認、比例請修正(P4-3)。</p> <p>(十)P3-13 與 P6-2 請對應檢討透水率說明(P3-14)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 考量避免影響植物生長環境，喬木植栽不建議以投射燈投射，請取消喬木旁投射燈設置，建議更換為景觀燈(P4-14)。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. P4-14 建議增加燈具形式示意圖。</p> <p>2. 景觀燈設置位置請注意光源是否易受植栽影響(請設置於枝葉不易遮蔽位置)，並請考量投射燈是否影響喬木生理。</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：</p> <p>1. 本案於 110. 4. 13 府都管字第 1100425322 號已發試算函，移入 1471. 73 平方公尺。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>建築管理科二股：</p> <p>1. 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. 本案建築線指示圖中與申請地號不同，請設計人釐清。</p> <p>3. 本案涉及建蔽率及容積率部分，係屬建築技術規則，其為建築師簽證範圍，依報告書中 P5-2 檢附面積計算表內數值，設計建蔽率及容積率符合規定。</p> <p>4. 本案店舖總面積為何，請依內政部 99. 12. 06. 內授營建管字第 0990810404 號函示：「…建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 2 項附表一建築物使用類組使用項目表中，百貨公司(百貨商場)商場、市場(超級市場、零售市場、攤販集中場)等，與樓地板面積在 500 平方公尺以上之店舖、一般零售場所、日常用品零售場所均屬 B2 類組。…」辦理。</p> <p>5. 本案是否符合建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。</p> <p>6. 本案依臺南市低碳城市自治條例，應設置資源回收區，請設計人釐清。</p> <p>7. 本案是否位於「於變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」(109 年 6 月 10 日)發布實施以後完成土地分配作業之區段征收或市地重劃整體開發地區，請設計人釐清。</p> <p>8. 本案基地位於地質敏感區範圍，請設計人後續辦理地質敏感區審查相關事宜。另有建築許可事宜，須請於申請建築執照時，依建築法及相關規定辦理。</p>
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	未提供意見。

經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	未提供意見。
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. 一樓室內機車停車空間不得違規使用。 2. 請補充說明機車出入口之警示設施，並確認八米計畫道路開闢時程與基地目標年相符。 3. 本案規劃 2 席路邊臨停車位，道路範圍之停車位應供不特定公眾使用，如為店鋪裝卸用車位或顧客臨停用車位，應規劃於基地內或地下停車場。 4. 地下室部分停車位緊鄰坡道設置，考量上下坡道車輛安全視距，請加強各項安全警示。
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落 建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。 2. 案地鄰近本市疑似遺址「北仔店遺址」。 3. 如於現地有基地下挖工程事宜，有涉及疑似遺址之可能，建議自聘考古學者協助施工監看，俾利遺址保存。 4. 《文化資產保存法施行細則》第 27 條第 1 項及第 2 項：「主管機關就本法第 57 條第 2 項就發見之疑似考古遺址進行調查，應邀請考古學者專家、學術或專業機構進行會勘或專案研究評估。 5. 經審議會參酌前項調查報告完成審議後，主管機關得採取或決定下列措施：一、停止工程進行。二、變更施工方式或工程配置。三、進行搶救發掘。四、施工監看。五、其他必要措施。」 6. 《文化資產保存法》第 103 條：「毀損考古遺址之全部、一部或其遺物、遺跡，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二千萬元以下罰金。」未來案地如有工程開工情事，惠請於開工日 10 日以前通知臺南市文化資產管理處以利現場勘查。
水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍或出流管制相關規定。
環保局	環境保護設施 計畫 環境影響評估 其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請用地經查尚未公告為「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，本案位於善化區成功段 142、145 等 2 筆地號土地，預計興建地上 15 層/地下 2 層之店鋪、集合住宅(住宅數：108 戶)、建築物高度 49.95 公尺，基地面積 2,452.89 平方公尺，開發基地如非位於「重要濕地」、「野生動物保護區或野生動物重要棲地環境」及「國家公園」，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。 3. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。
列席 意見	無。	
委員 意見	委員一： <ol style="list-style-type: none"> 1. 報告書內無障礙檢討法規請更新。 委員二： <ol style="list-style-type: none"> 1. 請考量南側人行步道鋪面設計型式，易造成視覺錯視問題。 2. 楊梅與杜英應考量南臺灣適地性，及雞冠刺桐在臺灣病蟲害問題。 	

委員三：

1. 圖說部分應標註指北標誌。
2. 喬、灌木配置設計宜注意層次關係，例如西北區域檉木(大喬)配置於鄰近人行步道、雞冠刺桐(小喬)部份配植於大喬後側，易造成行進動線景觀之穿透性降低，空間開敞度、舒適性亦隨之降低。
3. 北側空間其中弧線動線向西行進突然被弧狀植槽擠壓成窄小寬度，建議宜注意動線舒適性。
4. 基地南側鄰建築牆面綠化帶配植 3 株雞冠刺桐，因雞冠刺桐屬樹幅較開展生長型小喬，為避免受建築牆面過度壓迫，建議此處另選生長較緩慢、直立生長型小喬或灌木。
5. p4-15 景觀剖面 B-B' 中，降板之喬木植槽中另有建築結構矮牆將植槽一分為二，若於結構允許條件下，建議降低此處矮牆高度，使覆土上層為一連續整體綠地。

委員四：

1. 西側通道轉折太多，不利行動不便者及輪椅通行。
2. 建議機車隔柵下方灌木種植爬藤類，可營造立體綠化獨特意象。

委員五：

1. 北側退縮範圍空間規劃過於瑣碎，部分人行通道過窄，且皆種植灌木，開放性過於薄弱，建議改種地被，以強化空間之開放性。