

# 110 年度臺南市都市設計審議委員會 第 11 次會議紀錄

(Co-Life線上會議)

中華民國110年7月21日府都設字第1100882110號函

# 110年度臺南市都市設計審議委員會第11次會議紀錄

一、時間：中華民國110年7月15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：鍾郁屏

五、出席委員：莊召集人德樑、副召集人顏永坤、謝委員文娟、鄭委員永祥、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、賴委員秧棋、黃委員宜清、張委員仁郎、劉委員聰慧、郭委員建志、陳修程(林啟發代)、陳彥潔(陳東廩代)

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：洽悉備查。

研議第1案：「臺南市東區平實段18地號營改土地基地面積免受1/4街廓面積規定限制」都市設計研議案(臨時提案)

決 議：同意本市東區平實段18地號(街廓R12)免受「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」第十二節土地使用分區管制要點之第四十三條：「最小建築基地面積不得低於四分之一街廓面積」之規定限制。

審議第1案：「和逸建設、泰嘉開發安南區國安段1553地號店鋪集合住宅新建工程」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) 同意本案可移入容積以基準容積之30%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) 本案因增加可移入容積所提出之公益性回饋計畫，請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。

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：「臺南市東區新都心段社會住宅新建統包工程」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) 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3案：「春福建設歸仁區武東段143地號1筆土地店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案（歸仁區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 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4案：「南山人壽台南市北區小北段279等9筆地號市場用地多目標大樓新建工程(第三次變更設計)」都市設計審議案（北區）

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：「巨京開發建設善化區南小新段集合住宅新建工程」都市設計審議案（善化區）

決 議：本案請依審查意見修正或回應後，再提送本會審議。

審議第6案：「臺南市東區文化中心停E5立體停車場新建工程(第一次變更設計)」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) 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。

研議 第一案	「臺南市東區平實段18地號營改土地基地面積免受1/4街廓面積規定限制」都市設計研議案	提案 單位	臺南市政府都市發展局 都市更新科
-----------	--	----------	---------------------

一、營改土地都市更新開發計畫

1. 計畫緣起：

本府為協助並配合國防部軍備局近年積極推動營改土地資產活化，依都市更新條例暨相關規定辦理都市更新開發計畫，並於102年11月18日經內政部營建署同意補助辦理本公有土地都市更新案。目前進度刻正辦理公開評選「臺南市東區平實段8、9、15、16、18地號營改土地都市更新事業」徵求都市更新事業實施者案公告上網，期望藉由國有地之整體規劃，提昇國有地的經濟效益，同時透過容積獎勵公益性設施之回饋取得公營住宅，滿足本市住宅政策目標，促進地區發展，增進公共利益。

2. 法令依據：都市更新條例第12、13條

3. 基地位置：臺南市東區平實段8、9、15、16、18地號(街廓R10、R11、R12)

本案由街廓編號R10、R11、及部分R12(平實段地號18)組成，前於106年9月完成重劃後登記為原土地所有權人國防部軍備局所有，並為辦理營改土地資產活化，於107年6月6日變更管理機關為國有財產署。

街廓R12係平實段17、18、19地號組成，本案招商範圍涵蓋平實段18地號，17、19地號非屬本案土地所有權人國有財產署所有。R12街廓土地總面積為9300.39平方公尺，平實段18地號土地面積2210.3平方公尺，佔R12街廓之23.77%。

說明

地號	所有權人	管理單位	面積(m <sup>2</sup> )	占總面積比
平實段 17 地號	臺南市政府	臺南市政府地政局	4720.16	50.75%
平實段 18 地號	中華民國	國有財產署	2210.30	23.77%
平實段 19 地號	中華民國	國防部政治作戰局	2369.93	25.48%
總 計			9300.39	100.00%



圖 8-23 平實營區與精忠三村地區退縮建築暨街廓編號示意圖

	<p>4. 基地配地情形：</p> <p>本案平實段18地號面積2,210.3平方公尺，<u>係依地政局配地結果，經計算結果未達該街廓(街廓R12)總面積9300.39平方公尺之四分之一(2,325.1平方公尺)，與該街廓四分之一面積相差約114.8平方公尺。因該街廓其餘土地非國有財產署所有，且本案平實段18地號已規劃與R10、R11街廓一併整體開發，經檢討符合該地區整體開發之精神，並考量該土地超過500坪依現行國產法令亦無法出售與鄰地合併開發。</u></p>
土地管制規定	<p>依106年10月31日核定公告實施「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」第八章第十二節 土地使用分區管制要點：</p> <p>第四十三條 平實營區與精忠三村地區各街廓(街廓編號詳圖8-23)最小建築基地面積依下列規定辦理，如有特殊情形，經本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>一、「商五(E5)(附)」商業區(街廓編號C1)、「住五(附)」住宅區(街廓編號R1-2)、「車(專)3(附)」車站專用區(街廓編號S1)應全街廓一次整體開發；「商五(E5)(附)」及「更商(E5-2)(附)」商業區(街廓編號C2~6)、「<u>住五(附)</u>」住宅區(街廓編號R3~R13)，<u>其最小建築基地面積不得低於四分之一街廓面積</u>，若同一街廓內剩餘基地無法達成四分之一街廓面積者不在此限，惟剩餘基地應一次辦理開發。</p>
提會研議內容	<p>擬依前開基地配地之特殊情形，提請本會同意東區平實段18地號營改土地，免受土地使用分區管制要點第四十三條：「<b>最小建築基地面積不得低於1/4街廓面積</b>」之規定限制。</p>
列席意見	<p>無。</p>
委員意見	<p>無。</p>

審議 第一案	「和逸建設、泰嘉開發安南區國安段1553地號店鋪集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	和逸建設股份有限公司、泰嘉開發建設股份有限公司
			設計 單位	張文明建築師事務所
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	<b>都市設計科：</b> <b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b> (一) 本案位於九份子市地重劃區之住宅區，現擬申請容積移轉 30%。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 30%。本案增加移入基準容積 30%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。(P6-3) (二) 依「臺南市都市設計審議原則」之「肆、容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 9 點第 2 款規定，「…基地面積達 1000 平方公尺以上者，則建築物地上層應自地界線退縮 4 公尺以上建築」，本案基地東北側退縮 4 公尺範圍內設置機車車道、基地南側退縮 4 公尺範圍內設置高度 2 公尺之圍牆與構造物，不符規定，請修正。(P.3-4-3) <b>二、書圖文件應再補正部分：</b> (一) 戶外梯形坡道請改以順平方式處理，並應考量人行動線與行穿線之順暢(P3-3-1)。 (二) 植栽計畫請標示樹距(P3-4-1)。 (三) 平面圖請補標示鄰地界退縮 4 公尺線。 (四) 剖面圖請補充灌木草皮下方之覆土深度(P3-4-3)。 (五) 請補充水池處剖面圖，並釐清高程是否有誤(P3-4-3)。 (六) 剖面圖及立面圖請補繪室外機水塔等設施位置。 <b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b> (一) 依都市計畫「檢討後都市設計規範」(二)都市設計規範第 5 點第 1 項：「本計畫區之建築物，…，其建築正立面應以面對公園為原則。」，請說明本案建築物是否以正立面面對公園(P3-7-3)。 (二) 依都市計畫「檢討後都市設計規範」(二)都市設計規範第 4 點第 1 項：「本計畫區之建築物，為塑造生態親水社區之特殊風格，其外觀色彩設計應以簡潔素雅之淺色系為基調，以符合環保色彩之材質作為達成區內生態與水路交織的景觀視覺協調效果。」，本案立面外觀部分採深灰色及暖灰色，請調淡灰色範圍 (P3-7-1~P3-7-3)。 (三) 請說明基地東南側水池旁空間功能以及鋪面型式(P3-2-2)。 (四) 請確認太陽能光電板計算是否有誤(P3-10)。	

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><b>綜合企劃及審議科：無意見。</b></p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 本案現正申請容積移轉，尚未完成現地會勘及核發試算函。</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	<p>1. 本案新植喬木規格，為考量喬木存活率，請以 <math>\phi \leq 8</math> cm 之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。</p> <p>2. 請加強建物垂直綠化。</p> <p>3. 杜鵑比較適合北部的氣候，臺南可能較不適合，建議更換其他植栽。</p>
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	<p>(一)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。</p> <p>(二)各地下層車道出入口請設置警示燈，並於各地下停車場坡道轉彎處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)。另若汽機車共用坡道者，考量機車在上下坡行駛安全性未如汽車，請設置止滑設施。</p> <p>(三)請補充說明與對面建築出入口位置之相對關係，另為維護基地停車場進出安全，未來如經審議許可，請業者承諾基地開始使用後於停車場出入口派駐人員指揮基地進出所有車輛，務必按照標誌、標線及號誌行駛。</p> <p>(四)一樓機車停車空間不得違規使用。</p>
文化局	文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令	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>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、請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>三、依書面資料審查，本案位於安南區國安段 1553 地號等 1 筆土地，預計興建地上 19 層/地下 4 層之店鋪、集合住宅(住宅數：102 戶)、建築物高度 62.4 公尺，基地面積 2,000 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>四、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	委員一：	



## 意見

1. 請說明地面一層車道出入口如何檢測到地面一層機車行徑，以及此處汽機車動線是否會造成交織。
2. 請說明通往地下二層之車道坡度比，建議於地下一層通往地面一層車道出入口以 1:8 坡度以利機車行駛；另請說明地下室車道規劃是否造成汽機車動線交織，以及警示設施設置位置。
3. 請說明地下四層機械車位是否規劃緩衝空間。

## 委員二：

1. 有關地面一層車道出入口規劃，建議再調整地面一層機車出口設置位置，以避免車流衝突。

## 委員三：

1. 建議地面一層車道出入口之汽機車警示系統調整為連動方式，以控制車輛進出。
2. 地面一層車道出入口之車道與人行鋪面請順平規劃。
3. 地面層戶外空間規劃之斜坡道請順平規劃。
4. 請釐清地下四層 41、42 無障礙車位之淨高是否足夠。
5. 請說明本案店鋪汽車位是否確實與住宅分開檢討。
6. 目前規劃喬木規格過大，非一般植樹標準，請調整。
7. 請說明地面一層是否規劃無障礙廁所
8. 地面一層座椅請加高度 20~25cm 之扶手。
9. 請說明本案公共空間之廁所是否規劃無障礙小便斗。

## 委員四：

1. 屋頂太陽能板規劃應有效率，建議將屋頂層西側太陽能板位置與造型牆互換、北側太陽能板位置調整至屋突框架層。

## 委員五：

1. 請考量地面一層入口之抗風性。
2. 基地西側三角型草皮建議改以整體規劃。

## 委員五：

1. 本案設有 2 處水池，於東北側水池旁配植 2 株喬木(黃花風鈴木)，為避免落葉、落花影響日後水池清潔維護，建議喬木種植點不宜太近水池畔。
2. 本計畫喬木設計米高徑規格均於 10CM 以上，建議仍需再市場調查種苗供應情形，另喬木規格愈大，其移植成功率及樹冠保留的完整度通常會下降(如樟樹、檫木)，若新植喬木僅有較大米高徑樹幹，卻無優美完整樹冠，其樹木仍屬品質低落之綠化材料，完成之景觀性也大大降低，故建議評估樹種生育特性、市場供應情形後再擬訂各喬木適當規格較為適宜。

審議 第二案	「臺南市東區新都心段社會住宅新建統包工程」都市設計審議案		申請 單位	國家住宅及都市更新 中心
			設計 單位	石昭永建築師事務所
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	<b>都市設計科：</b> <b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：無。</b> <b>二、書圖文件應再補正部分：</b> (一) 請補充公共工程預算金額、各類建築物使用之高度(1-1)。 (二) 底圖請補充基地周邊道路名稱(2-2)。 (三) 請補充指北針與剖面索引圖(3-1、3-2)。 (四) 圖說與圖例不符，請修正(3-2、4-5)。 (五) 圖說請補充標示 1.5M 植栽帶與 2.5M 人行步道(3-8)。 (六) 請補充本案 20%以上供公眾休憩使用之空地圖說尺寸(3-9-1)。 (七) B-B' 剖面圖說有誤(3-2-1)。 (八) 機車動線標示有誤(3-14)。 (九) 請詳列停車檢討方式與規定(3-15、5-3)。 (十) 請補充太陽能光電設施計算面積(3-22)。 (十一) 請補充儲水筏基圖。 (十二) 請補充建築物及周邊現況合成圖。 <b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b> (一) 請補充說明好望角設計規劃(3-8)。 (二) 考量避免影響植物生長環境，喬木植栽不建議以投樹燈投射，請取消喬木旁投樹燈設置，建議更換為景觀燈(3-27)。	
	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	<b>綜合企劃及審議科：</b> 1. 本案住宅戶數 614 戶，且部分為二房型、三房型，而實設汽車停車位 271、機車停車位 798，恐不敷未來實際需求；另周邊道路為 8 米、10 米寬，臨 8 米崇吉二街尚規劃有臨停接送區，未來住戶入住後，恐衍伸停車或交通問題，應提出對策。 <b>都市計畫管理科：</b> 1. P5-3 停車空間檢討請敘明做為店鋪、住宅、幼稚園分別係以多少面積計算汽車位、附設裝卸車位、多少戶數計算機車位。	
	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	本案新植喬木規格，為考量喬木存活率，請以 $\phi \leq 8$ cm 之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。	
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	(一) 本案建築物用途係為店鋪、集合住宅、幼兒園，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。		

		(二)有關社會住宅停車數量規劃，請於本案提交評審時檢附都市設計相關會議紀錄文件。
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>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，本案位於東區新都心段 70、71 地號等 2 筆土地，預計興建地上 14 層/地下 2 層之店鋪、幼兒園、集合住宅(住宅數：614 戶)、建築物高度 49.3 公尺，基地面積 9,536.45 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 23 條第 1 項第 1 款、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>三、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"> <li>1. 幼兒園目前規劃戶外空間足夠但室內過小，建議調整室內空間，並補充說明家長接送動線以及雨天戶外空間如何使用。</li> <li>2. 建議無障礙房型家具配置需考量行走路徑。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 社區大樹交誼區周邊空間狹窄，建議配合 2 樓遮簷調整 AB 棟的柱距，提供更舒適開闊的駐留空間。</li> <li>2. 建議社區集會空間增設公共廁所。</li> <li>3. 小餐車需要更多駐留點，目前規劃位置有些許不足，建議多考量街道家具。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 中庭茄冬大植槽造成該處動線寬度過度緊縮，影響舒適度，宜予以調整。</li> <li>2. 9 種灌木均設計相同規格，恐不符合樹種生育形態及種苗市場供應規格，且等高之植栽種植缺少複層設計特性，宜再查清。</li> <li>3. 2 樓以上露台綠化，植槽內排水除了底層排水需求，覆土面層於降雨量大時亦有排除植槽內逕流水需求，故排水管不宜採密封性上蓋。另提醒各露台應設置給水設施，以利維護綠化植栽。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 南側種植 30 棵苦楝，在秋冬季景觀較蕭條，建議間植適合臺南季節性開花樹種，豐富市容景觀。</li> </ol> <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地磚目前設計為防滑石英磚，是否能改用一般高壓混擬土地磚。</li> <li>2. 建議接近車道出入口兩端不要種植喬木；距街廓轉角 5 公尺後再植樹。</li> <li>3. 排水計畫未與公共排水連接，請重新繪製排水系統圖說。</li> </ol>	

4. 請補充說明幼兒園廚房隔間設計，如廚房工作人員的獨立浴廁等空間。
5. 建議補充單層排氣設計圖說。
6. 喬木種植太密集，且同一樹種亦造成病蟲害問題，請考量混種及景觀層次感。

委員六：

1. 崇吉一街及崇吉二街模擬圖請詳細模擬出來，立面外觀之冷氣空調等相關設備，請加強遮蔽或美化處理。

委員七：

1. 退縮範圍不能設置停車空間，請取消目前規劃臨停車位。

審議 第三案	「春福建設歸仁區武東段143地號1筆土地店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	春福建設股份有限公司
			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><b>都市設計科：</b></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) 車道出入口與人行步道鋪面材質未區隔，及車道入口轉角通視性受植栽遮蔽。P3-3</p> <p>(二) 都市設計規範第五點，補計算式檢討指定退縮地範圍內設置燈具、座椅、雕塑、招牌等街道家具不得超過百分之十。P3-2</p> <p>(三) 標示低碳停車數量位置。P4-4</p> <p>(四) 清運車位及清運出入動線與開放空間衝突，請釐清是否得計入沿街步道式開放空間獎勵樓板面積。P5-12</p> <p>(五) 本案屬綠能街廓，基地面積大於 2000 平方公尺，請補正檢討鋪面及綠化模擬等環境模擬檢討。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b>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 其他主管法令	<p><b>都市規劃科：</b></p> <p>1. 「面積算表」(p. 4-1)，建蔽率欄位誤植法定建蔽率(上限)為 60%，應為 50%，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. 5-1~5-6)，如條次四、二十五，請將檢討結果(數據)標註於備註欄位，請補充修正。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-4)條次二十五有關建築物附屬停車空間之設置檢討，建請於參照圖面(p. 4-2~4-4)之加註停車位編號以利查核，請補充修正。</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	本案建築物用途係為店舖、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。	
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	<p>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。</p> <p>2. 案地鄰近本市疑似遺址「劔豬厝遺址」。</p>		

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。」</p> <p>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。</p>	
	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>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、請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>三、依書面資料審查，本案位於歸仁區武東段 143 地號等 1 筆土地，預計興建地上 14 層/1 曾夾層/地下 3 層之店舖、集合住宅(住宅數：234 戶)、建築物高度 48.25 公尺，基地面積 5,834.92 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>四、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. CFD 數值模擬設定詳實，且符合沙崙地區的氣候資料，模擬結果可信。</p> <p>2. 但 CFD 模擬有建議於轉角處增設避免紊流與大樓轉角風衝擊，並已經佐以模擬對策成果，如 P6-4，但似乎未見反映在立面上處理，請設計單位依據風模擬結果進行修正說明。若有依據模擬結果進行調整修正，則本案可通過風環境測試。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 一樓平面店舖數量眾多，請依法規檢討設置廁所及無障礙廁所。</p> <p>2. 車道出口起點靠近人行道，依建築技術規則第 59-1 條檢討留設深度二公尺以上之緩衝車道，增加安全性。</p> <p>3. 屋頂的部分太陽能光電板一建議設置在裝飾牆面的上方，提高高度以提高發電效率，解決發電效率不佳之問題。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案 14 個店舖之商業活動，有臨停車位的需求，地下室的配置是否有考量，請補充說明</p> <p>2. 地下層機車停車位與車流動線有些衝突，請調整成集中設置；車格、車道寬度及停車位請標示尺寸，以利辨別何種車位之需求。</p> <p>委員四：</p>		

1. 南側近店鋪側行道樹採單一植槽配植，不利長期植栽生長、維護，宜予以適度整合為長形植槽，亦可增加外側人行步道之舒適性。
2. 北側綠地多數僅於草坪中點綴喬木，景觀性較低，此區為居民主要地面層活動空間，建議再評估調整動線的順暢性(過多直角彎折)、庭園景觀綠美化的多樣性。

委員五：

1. 南側植栽之樹種及配置方式，應提供具休閒遮蔭之人行空間，黃花風鈴木之植栽型態落葉稀疏，不適合遮蔭，另一排喬木樟樹樹冠比較大較具遮蔭性，兩排喬木建議做調整，以利提供遮蔭及視覺景觀上之搭配。
2. 楓香因適地性不佳，建議減少配置數量。
3. 座椅配置請提高其功能性，以利交談互動、觀賞店鋪等功能。

委員六：

1. 大廳出來到戶外再進入各電梯廳之人行動線，請考量雨遮設置問題，以避免淋雨。
2. 車道出入口兩側的植栽建議取消，以避免影響行車視線。
3. 緣石與地磚建議齊平設計，以利地表逕流水能流進樹穴。
4. 面積計算表之建蔽率誤植，請修正。

審議 第四案	「南山人壽台南市北區小北段279等9筆地號市場用地多目標大樓新建工程(第三次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	南山人壽保險股份有限公司
			設計 單位	曾憲莒建築師事務所
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><b>都市設計科：</b></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)文字與圖片請勿重疊(全案)。</p> <p>(二)綠覆面積加總有誤、綠覆率計算有誤，請修正(3-18C)。</p> <p>(三)廣告物招牌形式模擬對照有誤，請修正(3-38C)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請補充說明本次於屋突新增冷卻水塔安全性及必要性。</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><b>綜合企劃及審議科：無意見。</b></p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 申請書(1-02C)中停車位檢討數量與面積計算表(4-03C)及土地使用管制要點查核表(5-03C)中所檢討之數量不同，請重新確認。</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	無意見。	
	經濟發 展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	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	<p>(一)本案建築物交通影響評估已於109年9月16日核定，本次無變更出入口及停車空間數量，本局無意見。</p> <p>(二)報告書圖面1樓往地下室機車車道位置標示錯誤，請修正(3-03C)。</p>	
	文化局	文化資產、古蹟 保存、公共藝術 等相關事項 其他主管法令	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>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、請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>三、依書面資料審查，本案位於北區小北段 297、288、289、298、299、299-1、300、302、303 地號等 9 筆土地(市場用地)，預計興建地上 12 層/地下 2 層之多目標使用大樓，地下 1 至 2 層作為停車空間、防空避難室使用，地上 1 至 2 層作為市場使用，地上 3 層作為商場</p>		



			<p>百貨、電子遊戲場、室內兒童遊戲場使用，地上 4 層作為餐飲場所使用，地上 5 層作為餐飲場所、電影院使用，地上 6 層作為健身房、電影院放映層使用，地上 7 至 12 層作為一般事務所使用，建築物高度 59.95 米，基地面積 16,869.23 平方公尺，開發基地如非位於「重要濕地」，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 26 條及第 31 條規定，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>四、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. 綠覆率請維持第二次變更設計核定數值。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 建議臨鄰里社區側之廣告刊版照度，其眩光值應小於 25cd 米平方以內。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 請說明臨西門路側大面積廣場之雨水逕流洩水方式，並請補充標示高程。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 育德路與立賢路一段轉角斑馬線之設置位置，建議與交通局協調向後移。 2. 建議地坪鋪面材質改用一般高壓混擬土地磚，止滑效果較佳，以利人行。 3. 臨道路側退縮範圍設置寬度達 3 公尺以上之階梯，仍建議增設扶手。</p>		

審議 第五案	「巨京開發建設善化區南小新段集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	巨京開發建設股份有 限公司
			設計 單位	樸木聯合建築師事務 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 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><b>都市設計科：</b></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）請補充雨水回收儲水槽容量&gt;基地面積(m<sup>2</sup>)×0.119(m)檢討及平面說明。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>（一）請說明本案垃圾儲放空間及垃圾車停放設置位置。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. P. 3-5-1 植栽表圖例與平面圖對應困難，建議增加代號標註。</p> <p>2. 廣場建議增加適當遮蔭。</p> <p>3. 北方及西側草坪區建議增加複層植栽設計。</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><b>綜合企劃及審議科：</b>無意見。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 案地善化南小新段 273 地號：已於 110.5.6 核發試算函，申請移入容積 528.92 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>1. 依建築法第 34 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。…」，合先敘明。</p> <p>2. 本案涉及建蔽率及容積率部分，係屬建築技術規則，其為建築師簽證範圍，依報告書中 P. 4-2-1 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>3. 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>4. 本案開挖深度是否符合臺南市建造執照申請有關特殊結構審查原則，請設計人釐清。</p> <p>5. 本案面前道路尚未開闢，請依臺南市未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路辦法辦理。</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	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	未提供意見。		

	其他主管法令	
交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	(一)一樓室內機車停車空間不得違規使用。 (二)請補充說明汽機車出入口之警示設施。 (三)本案因基地面前 8 米計畫道路未開闢，故規劃以私設通路銜接現有巷道，請加強各路口之交通安全設施。 (四)因私設通路非位於基地範圍內，故其產權及維管單位建議先釐清。
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	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「座駕遺址」。 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	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、請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 三、依書面資料審查，本案位於善化區南小新段 273 地號等 1 筆土地，預計興建地上 15 層/地下 2 層之集合住宅(住宅數：108 戶)、建築物高度 49.95 公尺，基地面積 2,644.62 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。 四、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： 1. 垃圾車位設置於機車道上，影響機車進出，是否妥適請說明。  委員二： 1. 基地面前道路是否會幫忙開闢?請考量私設通路與基地東南角的對接關係。  委員三： 1. 本案社區庭園景觀設計過於單調，應評估社區活動空間之需求進行適當設計。另植栽設計部分，建議增加植栽多樣性，亦增加對環境調節效益較佳的喬木(如樹冠幅度較大及複層灌木及地被植物的設計，提升社區環境舒適度及景觀性。	

2. 北側及西側綠地宜考量設置串連南側廣場之人行休閒動線，以利居住民眾活動。
3. P3-5-1 植栽表中應補植栽數量。
4. 南側廣場散落之圓形植槽綠化效益不佳，建議整合設計較大綠地，克服覆土問題，酌予栽植中、小型喬木，以創造舒適的開放空間。
5. 植槽邊緣石若無特殊情形，宜採平於鋪面形式，以利雨水進入或排出。

委員四：

1. 基地面前道路尚未開闢而利用私設通路進出，是否取得產權，若被處分封起來則進出有問題。

委員五：

1. 基地位傳統聚落區具指標性，應該提高層次、空間功能界定清楚。32 棵落羽松屬濱生大喬，橫枝低垂較適水邊，目前配置不佳，則北側喬木難以存活。且半年景觀效果不佳，長大易有膝根破壞地坪，另南側區域性景觀需考量小型景觀喬灌木，否則座椅也沒人坐。

委員六：

1. 無障礙車位尺寸有誤。地下層無障礙車位建議靠近梯廳。建議考量設置電動車車位？
2. 防空避難室兼停車空間僅能設置於一個樓層。
3. 一層樓車道左側喬木太靠近會影響行車視距，及汽機車道出口動線交織衝突問題如何解決。

委員七：

1. 本案設計內容尚有很多可以改善的空間，比如開放空間、綠化品質、書圖資訊等，請修正後再提送審議。

審議 第六案	「臺南市東區文化中心停E5立體停車場新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	臺南市政府交通局
			設計 單位	許黃勝兆建築師事務所
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	<b>都市設計科：</b> <b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：無。</b>  <b>二、書圖文件應再補正部分：</b> (一) 變更設計說明對照表機車檢討有誤、補充本次送審次別及表單修正日期(0-1)。 (二) 設計構想機車數有誤(3-2)。 (三) 本次變更設計平面配置圖說室內隔間不清楚，請更正(全案)。  <b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</b>	
	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	<b>綜合企劃及審議科：無意見。</b> <b>都市計畫管理科：無意見。</b>	
	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	桔梗蘭全草具有毒性，建議更換成其他植栽。	
	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 29 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	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	<b>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」。</b> <b>二、依書面資料審查，本案位於東區竹篙厝段 2263 地號等 1 筆土地(停車場用地)，預計興建地上 8 層/地下 1 層之停車場及公共使用(文化中心-參觀、展覽)，建築物高度 27.8 公尺，基地面積 2,314 平方公尺，其中停車場部分非屬「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，另公共使用(文化中心-參觀、展覽)部分，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標</b>		

			準」第 23 條第 1 項第 1 款規定，初步認定免實施環境影響評估。 三、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： 1. 請考量夜間安全性。  委員二： 1. 建議補充無障礙通路標示。 2. 考量後續維管問題，建議不要設置矮燈，改為高燈。 3. 請調整 8 樓平面圖說汽車編號 25 與 26 車位規劃。		