

# 110 年度臺南市都市設計審議委員會 第 14 次會議紀錄

中華民國110年9月8日府都設字第1101061776號函

## 110 年度臺南市都市設計審議委員會第 14 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 110 年 8 月 26 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、紀錄彙整：李宜縈
- 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 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：「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」都市設計研議案(永康區)

決 議：本案修正後通過，並授權業務單位參酌委員意見調整或修正後函頒實施。

審議第 1 案：「國立成功大學東寧校區產學創新大樓新建工程」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) 本案需取得交通影響評估差異分析審查核定。
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：「欣巴巴事業股份有限公司台南市北區小北段 1050、2012 等 2 筆地號店舖及集合住宅新建工程」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) 同意本案基地2012地號土地可移入容積以基準容積之30%為上限，實際可移入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3案：「清景麟開發安南區學東段1014地號店鋪集合住宅新建工程（第1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) 同意本案基地北側、西側及南側臨接計畫道路退縮5公尺範圍規劃先留設1.5公尺植栽帶，免受都市計畫之土地使用分區管制要點第15條建築退縮之規定限制。
  - (2) 本次變更設計因降低透水率提出之補償措施，請納入都市設計審議報告書中。
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：「昕暉建設臺南市永康區南工段162等8筆地號店鋪及集合住宅新建工程」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5案：「地堡建設安南區國安段1733、1734-1地號集合住宅新建工程」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) 地面一層之店鋪規劃不合理且有造成停車外部化之疑慮，請取消本案店鋪設置。

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	「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」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、計畫緣起：</p> <p>永康創意設計園區計畫原為陸軍砲兵飛彈學校湯山營區，依據行政院「挑戰2008：國家重點發展計畫」之「文化創意產業發展計畫」及「國際創新研發基地計畫」，並核定為重大投資案，爰辦理都市計畫變更，並於103年2月10日發布實施。</p> <p>本計畫區地點原做為軍營使用，現地留存許多大型喬木，其樹胸徑達1.2公尺以上或樹冠覆蓋面積達300m<sup>2</sup>以上，具有特殊區域代表性，為鼓勵現有具保存價值樹木原地保留，故於都市計畫土地使用分區管制訂定容積獎勵規定，並於都市設計審議配合增訂容積獎勵計算公式。</p> <p>二、計畫範圍：永康創意設計園區。</p> <p>三、法令依據：</p> <p>(一)依「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整創意設計園區計畫開發)(土地使用分區管制要點)(配合市立圖書館總館開發)」案之土地使用分區管制要點第十四點訂定之。</p> <p>(二)依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」第十一點規定，本府得研擬都市設計審議原則，提請本會審議通過後，作為審議案件及申請單位規劃設計之重要參考。</p> <p>四、都市計畫土地使用分區管制要點規定：</p> <p>第十四點 <b>建築基地內現有具保存價值之樹木，應以原地保留。</b>如無法原地保留時，應擬具移植計畫及復育計畫書圖提送都市設計審議委員會審議，並得邀請專家學者及農業局協助審查。</p> <p>依前項所列之樹木採原地保留者，得視樹木保護及建築影響情形，經都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加容積，但<b>增加容積之上限不得超過法定容積率之10%</b>。</p> <p><b>取得獎勵容積之樹木，應準用「臺南市珍貴樹木保護自治條例」第七條至第十八條規定辦理，並於核發建築執照時，於建築執照加註列管事項。</b></p> <p>五、都市計畫指定現有具保存價值樹木共67株，清冊詳附件。</p> <p>(一)規格均達樹胸高直徑<math>\geq 1.2m</math>(含各分枝胸高直徑合併計算)或樹冠覆蓋面積<math>\geq 300m^2</math>。</p> <p>(二)樹種為榕樹48棵、摩鹿加合歡4棵、苦楝2棵、印度橡膠、黑板樹、金龜樹各1棵、果樹10棵(蓮霧6棵、芒果2棵、龍眼1棵、楊桃1棵)。</p> <p>六、辦理過程說明：</p> <p>(一)本案業經本市都市設計審議委員會於108年第21次會議修正通過「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」草案共計5點(尚未函頒實施)，並於第4點規定，符合獎勵容積之樹木，應申請核定珍貴樹木，並取得列管保護核定公告，始得取得容積獎勵值。</p> <p>(二)又臺南市建築師公會於109年1月16日來函，陳述容積獎勵值過低提議修正，及109年4月10日本市樹木保護委員會第1屆第5次會議，建議具保存價值之容積獎勵樹木與珍貴樹木行政作業採分別處理，爰研議調整修正「永康砲校樹木原地保留容積獎勵</p>		

	<p>都市設計審議原則」。</p> <p>(三)後經業務單位簽請本會召集人指派張秀慈、李彥頤、吳信宏、林雅茵及副召集人等委員組成專案小組，並邀請府內相關單位及臺南市建築師公會，於109年第1次專案小組研議修正條文草案共計11點，並決議：「本案請參酌委員意見調整或修正文字後，提至都市設計審議委員會研議。」</p> <p>(四)本案於109年7月9日提本市都市設計審議委員會109年第10次會議審議，決議：「本審議原則暫予保留，俟後續開發建案提送申請都市設計審議時，併同研商管理維護及養護經費標準等後續保育執行方式，再調整或修正後函頒實施。」</p> <p>(五)本案再於110年4月19日「都審原則及後續養管制度研商會議」提出信託專戶專款專用及保證金把關機制，並於協議書中明確定義養管單位、權利責任、養管費用及保證金數額等內容，決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 養管費用若金額較為大筆，得分2期方式存入信託專戶，惟為加速開發案開發時程，第一期費用應於都審報告書核定前存入至少50%金額，第二期則於第一張使照核准前存入所餘金額且不得逾都審報告書核定翌日起算三年。</li> <li>2. 為完善制度，乙方應促成管委會與甲方簽訂協議書，且乙方應檢附管委會既受協議書始得向甲方申請退還保證金，為讓乙方有足夠時間促成此事，保證金退還時間由管委會成立翌日起算6個月內增加為一年，若有特殊情形未能於期限內申請者，乙方得敘明理由向甲方申請展延，展期最長為一年，並以一次為限；乙方若未能促成管委會與甲方簽訂協議書，則乙方應繼續擔負養護管理取得獎勵容積樹木之責。</li> <li>3. 大基地若採分期分區開發者，以最後一期管委會成立翌日起算申請退還保證金之期程。</li> <li>4. 請工務局於即將核發使照前，以公文會辦都發局方式確認現場喬木是否為當初取得獎勵容積之樹木。</li> <li>5. 其餘農業局、工務局意見請業務科參酌修正條文內容。</li> </ol>
修正重點內容	<p>修正後草案共計八點(條文如後附)，本次研議修正重點說明如下：</p> <p>一、樹木獎勵都審原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)新增樹木養管費用存入信託專戶專款專用把關機制。</li> <li>(二)新增保證金把關機制：保證養管樹木、設置樹木告示牌、將相關權利責任告知移轉給後續買受人及管委會、並促成管委會與甲方另簽訂協議書。</li> <li>(三)新增完成信託、繳納保證金並與市府簽訂協議書後方能辦理都審報告書核定。</li> <li>(四)草案11點修正為8點：將稽查制度、禁止行為、補植等必要行為…等無涉實質都審之內容移至協議書。</li> </ol> <p>二、切結書改為協議書：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)明確定義養管單位、權利責任及養管注意事項：包含補植樹木之規格及補植期限。</li> <li>(二)明確定義養管費用數額、信託制度、信託管理費負擔等內容。</li> <li>(三)明確定義保證金數額、保證事項、繳納退還之時間及方式。</li> </ol>
列席意見	<p>臺南市建築師公會：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管委會若成立時即繼受養管樹木之權利責任，代表其可以動用信託專戶資金，這對未來乙方要促成管委會與市府另簽定協議書這件事將增加難度，為完善良好永續立意，建議管委會須另與市府簽訂協議書之後，才繼受養管樹木之權利責任，信託契約亦須規定管委會簽訂協議書之後才具動用信託專戶資金之資格。</li> </ol>

## 委員一：

1. 超大型喬木要成功移植並不容易，故要求依原有樹木規格補植並不合理。
2. 建築開發後，樹木的生長空間環境改變可能已不利於大樹存活，若再補植一棵同規格樹木仍會再次死亡，故建議考量容許以移植多棵喬木但仍須符合同等容積獎勵土地範圍面積之方向做為補植原則。
3. 現地樹種是否適合未來景觀環境值得思量，建議未來補植之樹種應以適合當地生長環境的優質樹種或更具景觀價值之樹種，以慢慢汰換現地不適合生長於都市開發區之樹種。

## 委員二：

1. 本案促使現地樹木原地保留立意良好，開發商為保留樹木致設計方案須配合調整，給予相當容積獎勵亦屬合理。
2. 基地開發後，日照、風切等生長環境改變均有可能造成樹木死亡，補植老樹也有實務上的困難，故建議若要補植應選擇適合的樹木，但若未來環境並不適合樹木生長，則建議提出公共造景、公益性藝術品或符合使用性能之設計內容提至都市設計審議委員會審議同意。

## 委員三：

1. 審議原則及協議書內容似乎尚缺養護期間發生特殊情況及養護終止點之設定，鑑於樹木仍有其壽命限制情形，建議明確說明此類似情形發生時之處置程序。
2. 目前協議書對補植樹種未見說明，考量若已取得容積獎勵之具保存價值樹木已損失並經甲方同意移除，原現地之大樹(具時間軌跡)既已消逝，其新補植之樹種可不限於原樹種(黑板樹、印度橡膠、果樹等)，宜以對都市環境有益樹種，經審查單位同意即可，建議將原則說明清楚。
3. 此協議書簽訂後甲方之管理單位為何?建議於審議原則中述明。

委員  
意見

## 委員四：

1. 基地開發過程中的工程行為，若不夠謹慎就會造成樹木的凋萎甚至死亡，建議這部分應預先提出計畫送審，以求預防勝於治療。
2. 小樹二、三年後的成長後勢其實比大樹更好，建議再考量是否須要求依原有樹木規格補植。

## 委員五：

1. 本案立意良好，臺南市在這件事情上做了先驅，個人非常支持。
2. 榕樹、果樹是否適合都市生活區有待商議，未來補植之樹木應考量整體景觀生態並呼應未來的社區綠環境，故建議補植計畫以維持樹冠範圍外擴 2 公尺的面積為根本原則，不限制補植樹種及棵數以保留彈性，亦讓未來養管單位提補植計畫有明確依循方向。

## 委員六：

1. 本案都市計畫訂定後才交由都市設計審議委員會研議執行方式，研議方案受限都市計畫規定，建議未來類似案件應於都市計畫程序時一併考量執行細節。

## 委員七：

1. 補植替代方案應報甲方提送臺南市都市設計審議委員會審議同意後進行補植。
2. 樹木保護計畫應包含規劃設計期、施工階段期及後續維護管理期三階段之保護計畫。

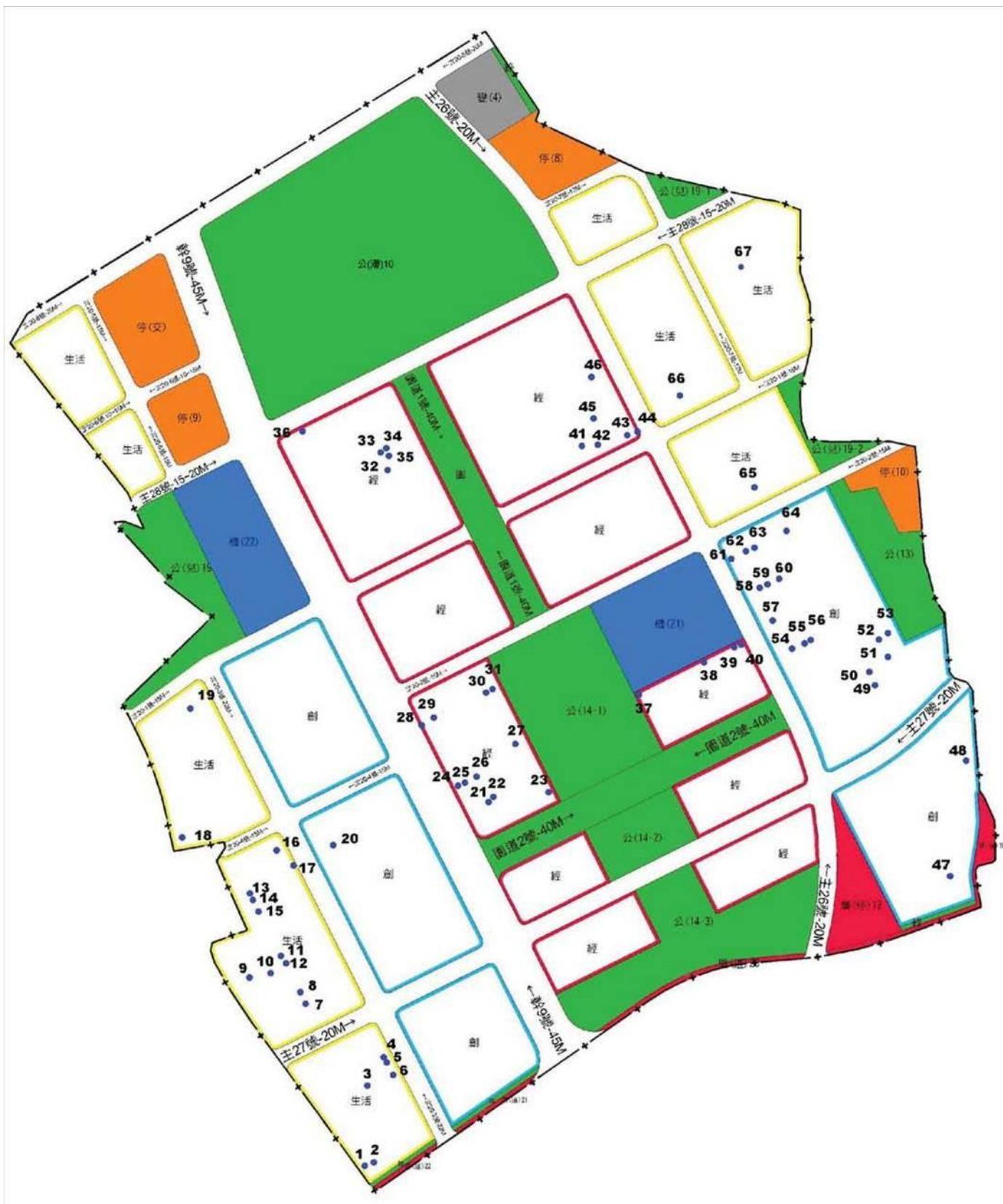
## 永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則

- 一、依「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整創意設計園區計畫開發)(土地使用分區管制要點)(配合市立圖書館總館開發)」案之土地使用分區管制要點第十四點訂定之。
- 二、建築基地內現有具保存價值之樹木(詳 土地使用分區管制要點 圖 2-4)採原地保留並申請容積獎勵者，其基地之開發應依本審議原則辦理。都市設計審議委員會審議時並得邀請農業局及樹木保護專家學者協助審查，提供後續養護管理之必要協助。
- 三、具保存價值樹木原地保留容積獎勵方式：
  - (一)容積獎勵土地範圍：原地保留樹木冠寬外擴 2 公尺內之投影土地範圍。
  - (二)容積獎勵樓地板面積：以容積獎勵土地範圍面積乘以建築基地法定容積率計算(詳附件)。但增加容積之上限不得超過法定容積率之 10%。
$$\text{容積獎勵樓地板面積} = \text{容積獎勵土地範圍面積} \times \text{法定容積率}$$
$$\leq \text{基地面積} \times \text{法定容積率} \times 10\%$$
- 四、取得獎勵容積之樹木應採原地原樹型保留，不得申請移植。
- 五、取得獎勵容積樹木之基地開發原則：
  - (一)基地內之建築物配置應與取得獎勵容積樹木保留適當距離，以達到確保良好生長環境之目的。
  - (二)基地規劃設計應提出建築物與取得獎勵容積樹木之整體模擬分析，包含兩者間之距離，及建築物高度或量體大小對日照遮蔽影響等設計內容。
  - (三)容積獎勵土地範圍之地表應採透水設計，且樹幹外緣起算 1 公尺內範圍應為自然土地，不得有任何設施物。
- 六、取得獎勵容積之樹木應擬具保育計畫提送都市設計審議，內容應包含下列內容：
  - (一)容積獎勵土地範圍之利用行為計畫及設計內容圖說。
  - (二)工程保護措施。
  - (三)養護管理計畫：包含澆水灌溉作業、疏芽疏枝修剪、植穴基盤管理、生長評估追肥、植栽健康管理、病蟲害防治作業等，並實施定期自主檢查、管理、紀錄以供備查。
  - (四)養護管理費用支用計畫：包含費用項目、金額及分配期程等。
- 七、取得獎勵容積之樹木應於基地內設置取得獎勵容積樹木之告示牌，其內容應標示取得獎勵容積樹木之位置、容積獎勵土地範圍、植物解說及管理人，並納入都市設計審議圖說，於建築執照勘驗完成後始得核發使用執照。
- 八、申請人須與臺南市政府簽訂協議書，並完成下列事項後，方能辦理都市設計審議報告書之核定：
  - (一)依協議書內容負擔取得獎勵容積樹木之養護管理費，該費用並須存入信託契約所約定之信託專戶專款專用；該費用得分二期存入者，則至少須存入第一期金額。
  - (二)依協議書內容繳納保證金。



土地使用分區管制要點 圖 2-4

永康創意設計園區都市計畫指定  
現有具保存價值樹木位置示意圖



永康創意設計園區都市計畫指定  
現有具保存價值樹木原地保留容積獎勵值

編號	使用分區	樹種	胸徑+分支 (cm)	胸徑 (cm)	冠寬 (m)	a'(m²)=3.14*(冠寬/2+2m)²		獎勵面積b'(m²) =a'*法定容積率
						單株	街廓合計	
1	生活R9	榕樹	320	320	7	94.99	1,264.64	227.96
2	生活R9	榕樹	290.5	290.5	6	78.50		188.40
3	生活R9	榕樹	253.9	118.7	18	379.94		911.86
4	生活R9	榕樹	143.6	143.6	13	226.87		544.48
5	生活R9	榕樹	152	152	12	200.96		482.30
6	生活R9	榕樹	136.2	136.2	15	283.39		680.12
7	生活R8	榕樹	135.6	135.6	9	132.67	2,108.51	318.40
8	生活R8	榕樹	286.5	155.2	15	283.39		680.12
9	生活R8	榕樹	395	395	8	113.04		271.30
10	生活R8	榕樹	324.6	324.6	11	176.63		423.90
11	生活R8	榕樹	169.6	169.6	13	226.87		544.48
12	生活R8	榕樹	325.1	167.3	14	254.34		610.42
13	生活R8	榕樹	195.5	102.7	5	63.59		152.60
14	生活R8	榕樹	130.5	130.5	8	113.04		271.30
15	生活R8	榕樹	158.8	158.8	11	176.63		423.90
16	生活R8	榕樹	272.9	123	16	314.00		753.60
17	生活R8	榕樹	125	125	14	254.34	610.42	
18	生活R7	黑板樹	236.2	32.6	6	78.50	157.00	188.40
19	生活R7	楊桃	144.8	36.5	6	78.50		188.40
20	創C4	芒果	121.8	30.4	7	94.99	94.99	189.97
21	經B6	榕樹	133	133	18	379.94	3,746.81	1,253.80
22	經B6	榕樹	138	138	18	379.94		1,253.80
23	經B6	印度橡膠	90.5	90.5	26	706.50		2,331.45
24	經B6	榕樹	172	172	24	615.44		2,030.95
25	經B6	榕樹	146.8	93	15	283.39		935.17
26	經B6	榕樹	208.5	57.5	15	283.39		935.17
27	經B6	榕樹	142.6	62.9	9	132.67		437.79
28	經B6	榕樹	157.8	59.7	13	226.87		748.65
29	經B6	榕樹	154	154	15	283.39		935.17
30	經B6	榕樹	216.9	53.5	14	254.34		839.32
31	經B6	榕樹	162.2	58	12	200.96		663.17
32	經B3	蓮霧	194.8	31.3	6	78.50	332.84	259.05
33	經B3	蓮霧	151.7	40	5	63.59		209.83
34	經B3	蓮霧	127.2	33	5	63.59		209.83
35	經B3	蓮霧	188.4	39.6	5	63.59		209.83
36	經B3	蓮霧	161.1	30.6	5	63.59		209.83

永康創意設計園區都市計畫指定  
現有具保存價值樹木原地保留容積獎勵值

編號	使用分區	樹種	胸徑+分支 (cm)	胸徑 (cm)	冠寬 (m)	a'(m²)=3.14*(冠寬/2+2m)²		獎勵面積b'(m²) =a'*法定容積率
						單株	街廓合計	
37	經B5	榕樹	196.6	196.6	14	254.34	909.82	839.32
38	經B5	榕樹	144.5	83.3	9	132.67		437.79
39	經B5	榕樹	174.3	68	17	346.19		1,142.41
40	經B5	榕樹	155.2	47	11	176.63		582.86
41	經B1	摩鹿加合歡	82.8	82.8	27	754.39	3,388.85	2,489.47
42	經B1	摩鹿加合歡	134.2	72.4	25	660.19		2,178.61
43	經B1	摩鹿加合歡	160.5	160.5	35	1,193.99		3,940.15
44	經B1	榕樹	145.6	78.3	23	572.27		1,888.47
45	經B1	芒果	124.2	79.7	7	94.99		313.45
46	經B1	蓮霧	142.7	49.6	8	113.04		373.03
47	創C2	苦楝	235.6	84.7	17	346.19	522.81	692.37
48	創C2	摩鹿加合歡	120	120	11	176.63		353.25
49	創C1	榕樹	170.5	170.5	14	254.34	2,695.69	508.68
50	創C1	榕樹	124	124	16	314.00		628.00
51	創C1	榕樹	123.6	123.6	14	254.34		508.68
52	創C1	榕樹	209.2	83.9	8	113.04		226.08
53	創C1	榕樹	148.3	47.7	6	78.50		157.00
54	創C1	榕樹	212.5	58.7	11	176.63		353.25
55	創C1	榕樹	120.6	38.6	11	176.63		353.25
56	創C1	榕樹	157.9	57	12	200.96		401.92
57	創C1	榕樹	220	89	14	254.34		508.68
58	創C1	榕樹	131.5	54	9	132.67		265.33
59	創C1	榕樹	126	80.4	8	113.04		226.08
60	創C1	榕樹	170	57.2	9	132.67		265.33
61	創C1	榕樹	169.4	52.2	9	132.67		265.33
62	創C1	榕樹	122.3	70	8	113.04		226.08
63	創C1	榕樹	126.5	47.5	7	94.99		189.97
64	創C1	榕樹	308.6	76.4	10	153.86		307.72
65	生活R4	苦楝	129.8	87.8	12	200.96	200.96	482.30
66	生活R3	金龜樹	156.4	116.3	14	254.34	254.34	610.42
67	生活R2	龍眼	127.6	19	6	78.50	78.50	188.40

正本

## 「(案名)」協議書

立協議書人 甲方：臺南市政府  
乙方：\_\_\_\_\_

# 協 議 書

立協議書人 臺南市政府（以下簡稱甲方）  
\_\_\_\_\_（以下簡稱乙方）

雙方同意簽訂「(案名)」(以下簡稱本案)協議書，協議條款如下：

## 第一條 協議書簽訂之依據與目的

- (一) 本協議書係依據民國 108 年 1 月 10 日公告實施之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整創意設計園區計畫開發)(土地使用分區管制要點)(配合市立圖書館總館開發)」說明書的變更後土地使用分區管制要點第十四點規定及臺南市都市設計審議委員會○年○月○日第○次會議審議第○案審議通過之決議辦理。
- (二) 本協議書簽訂目的係乙方便具結保證下列事項：
  1. 於本案公寓大廈管理委員會與甲方另簽訂協議書前，依本協議書第三條及第五條規定事項，擔負養護管理取得獎勵容積樹木之責。
  2. 於取得使用執照前，設置取得獎勵容積樹木告示牌，其內容應標示取得獎勵容積樹木之位置、容積獎勵土地範圍、植物解說及管理人。
  3. 將取得獎勵容積樹木之養護管理相關權利義務（本協議書及附件等內容）納入買賣契約及公寓大廈規約，並於公寓大廈管理委員會成立時，納入住戶管理公約，且應促成公寓大廈管理委員會與甲方另簽訂協議書，確保該建築物之所有權人及公寓大廈管理委員會等，確實知道其應概括承受養護管理取得獎勵容積樹木之權利義務。

## 第二條 本案取得獎勵容積樹木之編號及獎勵容積

- (一) 本案基地位於本市永康區東橋段○地號等○筆土地，本案取得獎勵容積樹木之編號為○、○、○號等樹木共○棵。
- (二) 乙方取得之容積獎勵樓地板面積合計為○平方公尺，相當於法定容積之○%。

## 第三條 取得獎勵容積樹木之養護管理單位及其權利義務

- (一) 取得獎勵容積樹木之養護管理單位（以下簡稱養護管理單位）於本案公寓大廈管理委員會與甲方另簽訂協議書前為乙方，公寓大廈管理委員會與甲方另簽訂協議書後為該管理委員會。
- (二) 養護管理單位應依取得獎勵容積樹木保育計畫（詳附件一）及本協議書第五條規定事項，擔負養護管理取得獎勵容積樹木之責。
- (三) 養護管理單位所需養護管理費用，由本協議書第四條之信託專戶資金

支應，請領方式依信託專戶之信託契約規定辦理，信託專戶餘額不足時始由養護管理單位負擔。

#### 第四條 取得獎勵容積樹木之養護管理費用及信託專戶

- (一) 乙方依本協議書規定負擔取得獎勵容積樹木之養護管理費用（以下簡稱養護管理費用）總計新臺幣○元整。
- (二) 養護管理費用數額：以本案核准之容積獎勵樓地板面積乘以壹萬參仟元計算（計算式：本案容積獎勵樓地板面積○平方公尺×13,000 元/平方公尺=養護管理費用新臺幣○元），總數額不足 300 萬元者以 300 萬元計算。
- (三) 乙方應於都市設計審議報告書核定前將養護管理費用存入信託契約所約定之信託專戶專款專用，惟其金額超過新臺幣伍仟萬元者，得申請分二期存入；其中第一期應於都市設計審議報告書核定前存入至少 50% 金額，第二期應於取得第一張使用執照前且不得逾都市設計審議報告書核定翌日起算三年內存入所餘金額；另信託契約並附於本協議書作為附件二。
- (四) 信託存續期間之信託管理費由乙方負擔，並應於信託專戶成立時一併提撥。

#### 第五條 取得獎勵容積樹木之養護管理及注意事項

- (一) 取得獎勵容積之樹木不得申請移植。
- (二) 取得獎勵容積之樹木應妥善照顧及管理維護，以確保樹木良好生長環境。
- (三) 甲方得派員攜帶證明文件，進入取得獎勵容積樹木所在地進行檢查或稽查，土地所有權人、使用人或管理人不得妨礙或拒絕。
- (四) 取得獎勵容積樹木不得任意砍伐或侵害，並禁止為下列行為：
  1. 以截枝、截幹、挖掘或以其他方式影響樹木繼續生長或嚴重損及樹木特徵外貌。
  2. 以氣體、化學物質、藥品、機械或其他方法損害樹木。
  3. 損害樹木根部或凝固、污染土壤影響樹木之生長。
  4. 其他破壞生長環境，致樹木遭受傷害之行為。違反規定者，甲方得要求立即停止該行為，並得要求乙方作必要之改善維護措施。
- (五) 取得獎勵容積樹木有下列事由者，經書面通知獲甲方同意後得採取必要行為：

1. 樹木之生長及現狀有危及公共安全或人民生命財產之虞。
2. 樹木罹病、蟲害，並有傳染其他植物之虞且無適當改善方法。
3. 樹木遭天然災害致折斷、枯死或倒伏且無法扶正，或扶正後死亡。
4. 其他改善樹木生長環境或生長狀況之事由。

(六) 取得獎勵容積樹木之移除、補植及費用負擔規定：

1. 取得獎勵容積樹木因受外力傷害、罹病蟲害等致死亡時，應報經甲方同意後進行枯株移除，並提送補植計畫經臺南市都市設計審議委員會審議同意後，於移除枯株後一年內完成補植。
2. 補植之樹木應考量整體景觀生態並呼應未來社區綠環境，選擇以適合當地生長條件的景觀價值樹種、樹木規格及數量進行補植，且補植樹木冠寬(移植修剪前之冠寬)外擴 2 公尺投影面積之總和應以不小於原容積獎勵土地範圍面積為原則。
3. 補植之樹木若受限特殊情況未能在期限內或未能依上述原則補植，應於補植計畫內提出其他補植替代方案，經臺南市都市設計審議委員會審議同意後進行補植。
4. 取得獎勵容積樹木若受外力傷害、罹病蟲害等致死亡時，其移除及補植所需費用由本協議書第四條之信託專戶資金支應，請領方式依信託專戶之信託契約規定辦理，信託專戶餘額不足時始由養護管理單位負擔。

**第六條 保證金之數額、繳納時間及方式、退還時間及方式**

- (一) 乙方應依本協議書規定繳交保證金總計新臺幣○元整。
- (二) 保證金數額：以本案養護管理費用之 10% 計算 (計算式：本案養護管理費用新臺幣○元×10%=保證金新臺幣○元)。
- (三) 保證金繳納時間及方式：
  1. 繳納時間：乙方應於都市設計審議報告書核定前繳納予甲方，保證金繳納證明影本並附於本協議書作為附件三。
  2. 繳納方式：乙方得選擇下列任一種方式繳交，其已繳納者，並得經甲方同意更改繳納方式：
    - (1) 金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票。其應為即期，並以「臺南市政府都市發展局」為受款人；未填寫受款人者，以執票之「臺南市政府都市發展局」為受款人。
    - (2) 設定質權之金融機構定期存款單。依其性質，應記載「臺南市政府都市發展局」為質權人。

(3) 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行之書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單。依其性質，應分別記載「臺南市政府都市發展局」為受益人、被保證人或被保險人，其有效期限應至本案公寓大廈管理委員會成立翌日起加計一年 3 個月以上，公寓大廈管理委員會若為分期成立，則以最後一期管理委員會成立翌日起算。

(四) 保證金退還時間及方式：

1. 退還時間：乙方應於本案公寓大廈管理委員會成立翌日起算一年內，檢附下列書面文件向甲方申請無息退還保證金：
    - (1) 自簽訂本協議書起至公寓大廈管理委員會與甲方另簽訂協議書止之期間，乙方養護管理取得獎勵容積樹木之證明文件。
    - (2) 已設置取得獎勵容積樹木告示牌之證明文件。
    - (3) 本案買賣契約、公寓大廈規約、住戶管理公約等可證明該建築物之所有權人、公寓大廈管理委員會等確實已概括承受養護管理取得獎勵容積樹木權利義務之文件。
    - (4) 公寓大廈管理委員會與甲方另簽訂之協議書。
    - (5) 保證金繳納證明。
  2. 前目退還時間若有特殊情形未能於期限內申請者，乙方得敘明理由向甲方申請展延，展期最長為一年，並以一次為限；公寓大廈管理委員會若為分期成立，則以最後一期管理委員會成立翌日做為申請退還保證金之起算點，且須檢附每一期公寓大廈管理委員會與甲方另簽訂之協議書始得申請退還保證金。
  3. 退還方式：
    - (1) 以定期存款單繳納者，經甲方退還定期存款單後，由甲方向金融機構提出質權消滅通知。
    - (2) 以書面連帶保證繳納者，經甲方退還書面連帶保證後，由甲方書面通知金融機構解除保證責任。
    - (3) 以其他方式繳納者，由甲方以匯款方式退還至乙方帳戶。
- (五) 其他有關保證金之事項，準用行政院公共工程委員會訂定之「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」及其所定格式為之。

## 第七條 保證金處理

乙方如未能於本協議書第六條規定之保證金退還期限內申請退還保證金，乙方所繳納保證金全額不得請求退還，並應繼續擔負養護管理取得



獎勵容積樹木之責，不得提出異議。

## 第八條 協議書之附件及其效力

(一) 協議書附件如下：

1. 附件一：取得獎勵容積樹木保育計畫。
2. 附件二：信託專戶之信託契約。
3. 附件三：保證金繳納證明。

(二) 本協議書之附件為本協議之一部分，與本協議書具同等效力。

## 第九條 違反本協議書相關規定

(一) 乙方未依本協議書規定擔負養護管理取得獎勵容積樹木之責，或於產權移轉時對第三人虛偽不實或隱瞞之情形，乙方應自負法律責任。如因該第三人或買受人未履行本協議書致甲方損失部分，乙方應負全部責任。

(二) 乙方如有違反或未履行本協議書約定條款，甲方得依行政程序法第 148 條第 1 項規定以本協議書為執行名義，逕送強制執行。

## 第十條 不可歸責任何一方時之處理方式

因不可歸責於任何一方之事故，影響本協議書之進行者，應由雙方另行協議之。

## 第十一條 其他約定

(一) 本協議書為行政契約，其內容如有未盡事宜，適用行政程序法等相關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

(二) 本協議書如有未盡事宜，除依其他相關法令規定辦理外，得經雙方協議同意另訂立書面變更或補充之。

(三) 雙方依前款所為變更或補充文件，視為本協議書之一部分，與本協議書具同等效力。

(四) 如因本協議書之履行產生爭議、糾紛或訴訟時，其標的之金額或價額在新臺幣四十萬元以下者以臺灣臺南地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院，餘以高雄高等行政法院為管轄法院。

## 第十二條 協議書份數

(一) 協議書自雙方簽訂日起生效，並作成正本貳份、副本肆份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本貳份，以為憑證。

(二) 前款副本如有誤繕，以正本為準。

立協議書人：

甲 方：臺南市政府

代表人：市長 黃偉哲

地 址：臺南市安平區永華路二段 6 號

乙 方：

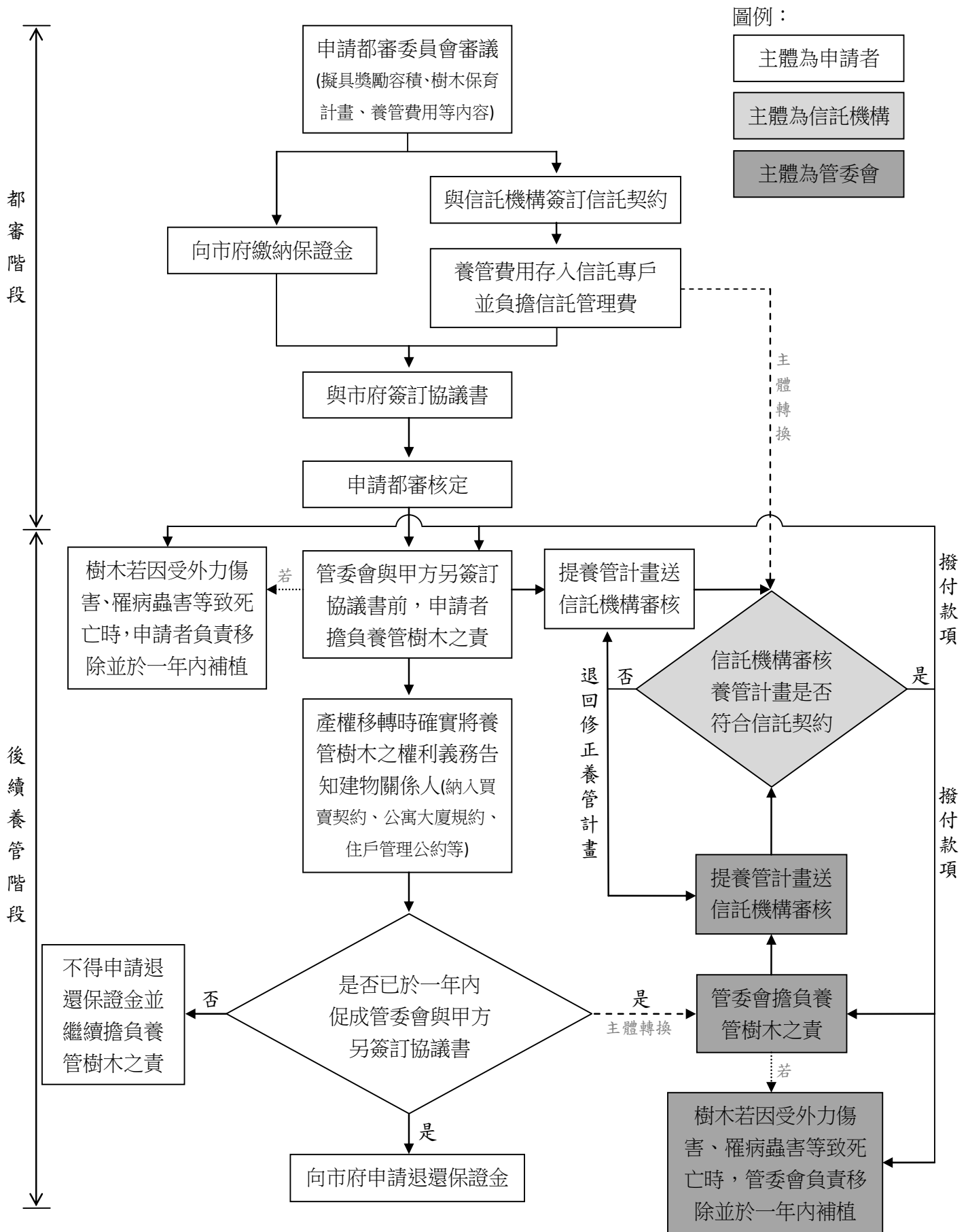
身分證字號/統一編號：

代表人/負責人：

住 址：

中華民國 年 月 日

### 永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都審及後續養管作業流程圖



審議 第一案	「國立成功大學東寧校區產學創新大樓新建工程」都市 設計審議案		申請 單位	國立成功大學
			設計 單位	境向聯合建築師事務 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	<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> 無。 <b>二、書圖文件應再補正部分：</b> (一)本案建蔽率、容積率、綠覆率、透水率檢討有誤，請修正。 (二)建議報告書頁面排序請依附表二順序為佳，故請調整頁面順序及修正附表二頁次(附表二、03-06~03-12)。 (三)C-C' 剖面東側人行道圖說繪製有誤，請修正(03-14)。 (四)停車與交通計畫請標註法定停車與自設停車(03-20)。 <b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b> 無。	
	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.P02-01：圖面上長榮女中、長榮路三段標示位置跑掉，請修正。 2.P02-02：圖面上長榮路三段標示位置跑掉，請修正。 <b>都市計畫管理科：</b> 1.案地屬「文大1」大專學校用地，申請設置產學創新大樓(及其使用)如屬該學校附屬設施，則尚無違反土地使用分區管制規定。	
	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	<b>公園管理科一股：</b> 1.P03-04 本案移除 19 株喬木，請補充現況植栽調查表，非建物開挖範圍喬木，建議儘量原地保留；非不得已儘量區內移植保留。	
	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.請依東寧校區檢討，因新設出入口已符合提送建築物交通影響評估審議門檻，請依規定送審。 2.施工車輛應避免由林森路進出。	
	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	未提供意見。	
	環保局	環境保護設施 計畫 環境影響評估 其他主管法令	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，本案位於東區東寧段 231、231-2、231-3、231-4、231-5、232-1、232-2、232-3、232-5、233、233-2、233-4、234、234-1、234-2、234-3、234-4、234-5、234-6、235、235-1、235-2、236、237、237-1、237-2、250、269 地號等 28 筆土地，預計興建地上 6 層之產	

			<p>學創新大樓、建築物高度 23.9 公尺，基地面積 27,621 平方公尺（本案 3,230.85 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 23 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. 建議人行步道之街道家具座椅尖銳邊角改採圓弧造型，提升行人使用安全。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 目前規劃的落柱公共藝術，似美國藝術家特有觀念藝術設計，提醒未來規劃要注意相關授權問題。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 一層平面無障礙馬桶至少有一側邊之淨空間不得小於 70 公分。 2. 浴室拉門出入口淨寬不得小於 80 公分。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 請說明並補充機電設備外接圖說，另臨長榮路三段 66 巷路側陽台空調有礙景觀，建議規劃適當格柵。 2. 請考量一樓餐飲空間油水汙水分離問題，未來納管如何銜接。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 請釐清未來停車位申請建造執照適用事宜。 2. 請補充免設置防空避難室相關資料。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 請補充汙水管線圖說。</p>		

審議 第二案	「欣巴巴事業股份有限公司台南市北區小北段1050、2012等2筆地號店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請單位	欣巴巴事業股份有限公司
			設計單位	王東奎建築師事務所
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><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></p> <p>(一) 本案申請基地為北區小北段 1050、2012 等 2 筆地號，現擬申請容積移轉 47.16%(移入基準容積 180%之 26.2%)，因 2012 地號係整體開發地區之住宅區，1050 地號則非屬整體開發地區之住宅區，故依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點第 1 項第 1 款，本案基地 2012 地號土地，其可移入容積經都市設計審議委員會審議通過後，得酌予增加，並以增加該接受基地基準容積之 20%為限，由基準容積之 20%酌予增加至 30%。本案增加移入基準容積 10%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「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第九點(二)：「…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。」，本案基地南側二層部分構造未退縮於 4 公尺範圍內，不符規定，請修正(4-5)。</p> <p>(三) 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，本案基地東北側退縮 5 公尺範圍內部份先留設無遮簷人行步道再留設植栽帶，不符規定；且東側臨育德二路植栽帶(灌木)未延續，請修正(3-4-1)。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一)建築物各樓層使用概況二樓設有停車空間，請修正(1-01)。</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) 請說明本案垃圾車臨停車位及出入動線(4-4)。</p> <p>(二) 本案地面層店舖東側植栽穴過於瑣碎，不利喬木生長，請補充說明規劃理念或整合設置。</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.請問案地是否申請容積移轉,目前尚未看到申請文件。</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	<b>公園管理科一股：</b>		

	其他主管法令	1. P3-6-2 本案新植喬木為考量喬木存活率，米徑規格請以 $\phi \leq 8$ cm 之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。 2. 建議地下室開挖範圍內建議取消喬木新植或選擇種植小型喬木，以免樹木竄根造成建築物本體受損。
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. 基地西側車輛出入口面臨道路尚未開闢，請確認開闢時程，務必確保車輛可進出通行。 2. 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)。 3. 育德二路汽、機車出入動線與行人動線交織混雜，請加強各項警示及安全設施，晨昏交通尖峰應有交管人員協助車輛進出。
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	未提供意見。
環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	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，建議將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 依書面資料審查，本案位於北區小北段 1050、2012 地號等 2 筆土地，預計興建地上 13 層/地下 2 層之店鋪、集合住宅(住宅數：88 戶)、建築物高度 42.6 公尺，基地面積 2,012.96 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。 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。
列席意見	無。	
委員意見	委員一： 1. 台南市區的溫、濕度條件對青楓而言仍屬較不適生育，即使存活其樹勢生長多不佳，綠化效益有限，建議另選其他適地、維護成本及效益較佳之樹種。 2. 補充地下開挖區域之一樓庭園植栽槽設剖面圖，並注意喬木種植區之覆土深度。 3. 迷迭香非灌木性質，請修正。  委員二： 1. 地面二層機車道突出部分，不涉及行人通行，但仍尊重委員會審議。 2. 東北側喬木如考量整體景觀規劃下，支持目前設計理念。  委員三： 1. 地下二層東側停車空間不易使用，建議重新思考規劃。 2. 建議地面二層機車道往人行步道起點調整，同時讓車行與人行交會處具有示警作用，亦達到機車道縮減目的。 3. 一層平面無障礙馬桶至少有一側邊之淨空間不得小於 70 公分。	

委員四：

1. 基地東北側景觀設計，倘無有效規劃具體街廓轉角，請依現行規定修正。

委員五：

1. 現行規定臨建築線側先設置 1.5 植栽帶與 2.5 人行步道，係考量行人安全與連續遮蔭。
2. 請補充本案店鋪之廣告招牌與機電設備。

委員五：

1. 請說明本案 2 樓設置機車停車位之設計理念，並考量行人通行安全性。

委員六：

1. 建議垃圾車應規劃垃圾車暫停區，避免暫用道路影響其他用路人權益或違反道路相關規則。

委員七：

1. 請補充標示垃圾車臨停位置圖說。



審議 第三案	「清景麟開發安南區學東段1014地號店鋪集合住宅新建工程（第1次變更設計）」都市設計審議案		申請 單位	清景麟開發有限公司
			設計 單位	王東奎建築師事務所
	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>	
			<p><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></p> <p>(一) 本案基地坐落於住宅區，依據都市計畫之土地使用分區管制要點第 15 條建築退縮規定：「自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。」，本案基地北側、西側及南側臨接計畫道路退縮 5 公尺範圍規劃先留設 1.5 公尺植栽帶，不符規定，請修正或提請委員會同意(P3-1)；植栽帶位置請配合行穿線規劃，以利人行。</p> <p>(二) 本案原核准透水面積為 588.3m<sup>2</sup>、透水率為 30.02%；本次變更申請依據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 4 點規定，「12 層以上建築物如因開挖地下室致透水面積不符合上開規定時，若其已設置雨水貯留回收再利用系統，且其雨水回收儲水槽容量(m<sup>3</sup>)&gt;基地面積 (m<sup>2</sup>)×0.119(m)，並已提出雨水回收再利用計畫者，其透水率(透水面積/基地面積)標準得調降為 25%」，目前規劃透水面積為 491.72m<sup>2</sup>、透水率為 25.09%，請修正或說明環境補償措施並提請委員會同意(P3-1)。</p> <p>(三) 依據「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 4 點規定，「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步道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。」，目前退縮 5 公尺範圍內未設置街道家具，請修正並補充街道家具圖說。(P3-1)</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 請補充容積移轉核准函。</p> <p>(二) 請補充檢討都市計畫之土地使用分區管制要點第 15 條規定，基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木之檢討圖說。</p> <p>(三) 景觀剖面圖之法定退縮線應為 5 公尺，請修正(P4-13)。</p> <p>(四) 請補充基地東、西側景觀剖面圖並標示覆土深度。</p> <p>(五) 平面圖請補充室內外高程、行穿線、退縮線、人行道寬度(P3-2)。</p> <p>(六) 交通動線計畫請補充機車出入動線(P3-2)。</p> <p>(七) 立面圖及剖面圖請補索引圖、補繪植栽。</p> <p>(八) 附表 5 土管第 15 條檢討有誤，請修正。</p> <p>(九) 補整宗基地縱向及橫向剖面圖，含地界線、建築線、植栽及各退縮線。</p> <p>(十) 本次變更圖說請以雲型線圈選，並補充”重新規劃設計”之文字。</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) 本案申請容積移轉之公益回饋計畫原為提供回饋金 29 萬元予安南區公所；本次變更增加樓地板面積，請說明後續辦理進度(P6-1)。</p> <p>(二) 本案重新規劃設計，請說明 20%開放供公眾使用空間及開放空間獎</p>	

		<p>勵位置(P5-17)。</p> <p>(三) 本次變更設置 2 處車道出入口，請說明原因：並請說明基地北側車道出入口之汽機車動線管制方式(P3-2)。</p> <p>(四) 請補充各鋪面顏色並說明是否區分人行道及車道鋪面，以及高程是否順平規劃(P3-1)。</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</p> <p>都市計畫土地使用分區管制要點</p> <p>依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫</p> <p>其他主管法令</p>	<p><b>綜合企劃及審議科：無意見。</b></p> <p><b>都市計畫管理科：無意見。</b></p>
工務局 建築管理科	<p>建築計畫</p> <p>建築法令</p> <p>其他主管法令</p>	未提供意見。
工務局 公園管理科	<p>植栽計畫</p> <p>照明計畫</p> <p>其他主管法令</p>	<p><b>公園管理科一股：</b></p> <p>1. 本案新植喬木為考量喬木存活率，米徑規格請以 <math>\phi \leq 8</math> cm 之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。</p>
經濟發展局	<p>工業區開發</p> <p>綠能產品運用</p> <p>其他主管法令</p>	未提供意見。
交通局	<p>停車與交通動線計畫</p> <p>交通影響評估</p> <p>其他主管法令</p>	<p>1. 一樓室內機車停車空間請勿違規使用。</p> <p>2. 無障礙車位建議移置出入口或梯廳周邊。</p> <p>3. 汽、機車出入動線與行人動線交織混雜，請加強各項警示及安全設施。</p>
文化局	<p>文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項</p> <p>其他主管法令</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。
水利局	<p>排水計畫</p>	未提供意見。
環保局	<p>環境保護設施計畫</p> <p>環境影響評估</p> <p>其他主管法令</p>	<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，本案位於安南區學東段 1014 地號等 1 筆土地，預計興建地上 13 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅(住宅數：96 戶)、建築物高度 46.15 公尺，基地面積 1,959.84 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. 請補充公共藝術品圖說。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 本次變更設計中，景觀設計變更內容尚不足，請補足。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 圖說請依委員意見補充於報告書。</p>	

審議 第四案	「昕暉建設臺南市永康區南工段162等8筆地號店舖及集合住宅新建工程」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	曾聰憲建築師事務所
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) 道路寬度確認。</p> <p>(二) 地下開挖率計算錯誤。</p> <p>(三) 平面空調水塔遮蔽詳圖。</p> <p>(四) P3-10-1 剖面有誤。</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及動線。</p> <p>(二) P3-5 本案將雞蛋花(小喬木，株高約 3~5 公尺)、白水木(高可達 10 公尺高)、羅漢松等視為灌木，則雞蛋花、白水木相距是否過近，請說明樹距及灌木面積計算是否合理，是否考量覆土深度。</p> <p>(三) 鄰接鄰地的開放空間臨道路側請增設出入口，並請調整植栽帶設置。</p> <p><b>地景規劃工程科：無意見。</b></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>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 本案於 110 年 5 月 26 日送件申請容積移轉在案，惟尚未核發試算函。</p> <p><b>都市規劃科：</b></p> <p>1. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-01-01) 基地所在都市計畫案名，本案『變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案』發布實施日期為 109 年 12 月 18 日，建請補充修正。</p> <p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-01-01) 條次十有關建築物設置斜屋頂之獎勵規定檢討，本案如未申請此項獎勵，建請於備註欄位加註“本案未申請”，建請修正。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-01-01) 條次十一有關退縮建築檢討，漏未註明參照頁次，建請補充修正。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-01-02) 條次十二有關停車空間劃設檢討，備註欄位之計算式與參照頁次 p. 4-02 未符 (1.92 與 (505.93-2.22) 間漏列“-”號、7505.35 誤植為 705.35)，請釐清修正。</p>	
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	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>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) 檢附面積計算表內數值，其設計建蔽率、容積率符合規定。</p> <p>3. 倘涉及地質敏感區部分，請貴局逕依權責辦理。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 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>1. 地下一層機車停車區進出口緊臨上下坡道出入口處，請加強警示並增設反射鏡。</p> <p>2. 承上，因垃圾車臨時停放之位置亦緊臨上下坡道出入口處，停放及作業期間應有專人協助引導。</p> <p>3. 無障礙機車位距離梯廳動線較遠且須行經車道，建議調整位置或加強警示。</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	未提供意見。
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，本案位於永康區南工段 162、163、164、164-1、164-2、165、166、423 地號等 8 筆土地，預計興建地上 15 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅(住宅數：99 戶)、建築物高度 49.1 公尺，基地面積 2,202.45 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. 基地北側汽機車出入口側喬木配植過於貼近出入口位置，易產生行車視線障礙，建議減量或移位。</p> <p>2. 屋頂層綠化樹種「雞蛋花」枝內質而脆弱，亦抗風性差，建議更換樹種，以減輕維護管理的困難。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 基地四周圍是否開放供公眾使用。</p>	

審議 第五案	「地堡建設安南區國安段1733、1734-1地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	地堡建設股份有限公司
			設計 單位	朱益民建築師事務所
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) 本案地號有誤，請修正。</p> <p>(二) 平面圖請套繪鄰房、公有人行道及植栽、道路名稱(P3-2)。</p> <p>(三) 請補充基地內各戶之人車動線圖說(P3-2)。</p> <p>(四) 立面圖及剖面圖請補充水塔及室外機位置(P4-7~4-9)。</p> <p>(五) 請補充整宗基地縱向及橫向剖面圖(含地界線、建築線、分戶線、植栽及各退縮線)。</p> <p>(六) 燈光計畫請補充檢討補燈具數量、夜間模擬圖(P3-2)。</p> <p>(七) 模擬圖請補充公有人行道植栽(P3-6)。</p> <p>(八) 請補充屋頂板平面圖說。</p> <p>(九) 請補充檢討太陽能板計算、條文及剖面圖說(P4-6)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明店鋪使用合理性(P3-2)。</p> <p>(二) 請說明沿街面植栽規劃是否與公有人行道植栽、鄰地景觀協調。</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></p> <p>1. 經查國安段 1734-1 地號已合併至 1733 地號，請配合修更正。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 本案全案查無國安段 1734-1 地號，已合併為 1733 地號，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	<p><b>公園管理科一股：</b></p> <p>1. 請確認臨 12 米計道路車道出入口第一棵喬木種植位置是否會影響行車視線。</p> <p>2. 加強垂直綠化。</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>1. 店鋪一樓室內汽、機車停車空間與店鋪面積比例差異過大，室內停車空間不得違規使用。</p> <p>2. 請補充說明汽機車出入口之警示設施。</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	未提供意見。	

	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"> <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. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</li> <li>3. 依書面資料審查，本案位於安南區國安段 1733、1734-1 地號等 2 筆土地，預計興建地上 5 層之店鋪、集合住宅(住宅數：40 戶)、建築物高度 16.95 公尺，基地面積 3,876.9 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。</li> <li>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。</li> </ol>
列席 意見	無。		
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請說明地面一層店鋪空間旁規劃車位，店鋪將來如何使用；建議於基地內另設停車空間供使用。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請設計單位釐清本案停車位是否可採繳納代金方式處理。</li> <li>2. 目前地面一層之店鋪使用不合理，請取消。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請設計單位釐清地面一層店鋪旁之停車空間是否會實際作停車使用。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 規劃之停車空間仍應維持原來之使用，以避免停車需求外溢。</li> </ol> <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案店鋪的停車及可供店鋪之空間設計極不合理，建議再研議。</li> </ol>		