

109 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109年11月19日府都設字第1091405465號函

109 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 109 年 11 月 12 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

審議第 1 案：「府都建設股份有限公司負責人：陳楊貴姬溪東段 1780 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) 本案因申請基準容積 40% 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) 同意本案基地臨接計畫道路側退縮 5 公尺範圍先留設 1.5 公尺以上植栽帶再留設 2.5 公尺以上無遮簷人行步道，免受土地使用分區管制要點第十五條退縮建築規定限制。
 - (4) 本案請於地面層留設垃圾車出入動線及停放空間。
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：「昕暉建設股份有限公司安南區總安段1068、1076等2筆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) 本案因申請基準容積40%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) 同意本案基地臨接計畫道路側退縮5公尺範圍先留設1.5公尺以上植栽帶再留設2.5公尺以上無遮簷人行步道，免受土地使用分區管制要點第十五條退縮建築規定限制。
 - (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3案：「泓泰建設股份有限公司 集合住宅新建工程」都市設計審議案（仁德區）

決議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意臨道路側先留設2.5米人行步道再留設植栽帶，免受「容積率提升基地都市設計審議原則篇」第四點退縮建築規定限制。
 - (2) 本案請在一樓留設垃圾車出入動線及停放空間。
 - (3) 本案請於屋頂增加綠能設施。
 - (4) 本案請考量消防救災車出入動線規劃。
 - (5) 本案核定時需加會都市更新科。
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：「全聯南區水交社段20地號商場新建工程」都市設計審議案（南區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 同意本案南側得未設置覆土植栽花台，免受都市設計審議規範第十二條：「四、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。」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5案：「李燕玲等2人中西區環河段2477、2478地號等2筆土地住宅新建工程(再提會)」都市設計審議案（中西區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 本案建築物色彩規劃請以白色及磚紅色系為主。

(2) 本案之室內隔間請調整規劃。

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6案：「陳昶矜、陳威綜中西區環河段283-1、283-2地號等2筆土地住宅新建工程」都市設計審議案（中西區）

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7案：「杜進長、杜幸娥、杜政達等3人安平區金城段37-26地號店鋪住宅新建工程」都市設計審議案（安平區）

決 議：本案請依審查意見修正或回應後，再提送都市設計審議委員會審議。

審議第8案：「鉅曜建設、綉溪文旅安平區古堡段209、209-1~209-16、213-7地號等18筆土地店舖、住宅、一般旅館新建工程(第2次變更設計)」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A基地建築物高度以15.209公尺為上限規劃，免受都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第9條「最大建築高度」之都設圖14：「舊部落地區之最大建築高度為3層樓或簷高12公尺」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 第一案	「府都建設股份有限公司負責人：陳楊貴姬溪東段1780 地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	府都建設股份有限公司
			設計 單位	許錦榮建築師事務所
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 72%(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 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) 土地使用分區管制要點第十五條第一款退縮應：「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。」，本案基地退縮帶目前設計植生帶及無遮簷人行道配置不符規定，請修正或提請委員會同意。(P4-2-4)</p> <p>(三) 都市設計審議規範第十二條：「六層樓以上集合住宅且建築基地面積達 1000 m² (含) 以上者，應留設垃圾分類儲存空間。該空間必需設置於出入方便、通風良好之處，其面積不得少於 10 m²，且周邊環境應加以美化處理，並應避免造成環境的髒亂與汙染。」，本案垃圾分類儲存空間設置於地面層西北角，惟周邊環境未美化處理，且未規劃垃圾車出入動線及暫停空間，不符規定，請修正。(P4-2-4)</p> <p>(四) 私人建築都市設計審議原則篇第二(一)點：「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。」，本案地面層東南側轉角設置兩輛無障礙停車位，且車道地坪鋪面未與人行步道鋪面做區隔，請修正，另請說明設置位置是否妥適。(P4-2-4)</p> <p>(五) 本案透水原需達 40%以上，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，若已設置雨水貯留回收再利用系統，…並已提出雨水回收再利用計畫者，其透水率標準得調降為 25%，本案未說明雨水回收再利用計畫。另透水面積應扣除結構體、非透水鋪面(南側退縮帶水泥鋪面)及計至連續壁外緣，透水可能不足 25%，鋪面請詳標示顏色並確認透水率。(P3-7、P4-2-4)</p> <p>(六) 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，…」；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，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，…」，本案部分步道下</p>	

方覆土深度未達 1 公尺以上、喬木植栽帶下方覆土深度未達 2.5 公尺以上，且設置垂直擋板未考慮地下構造物頂版之洩水，以上請修正。(P4-2-3、P4-4-2)

(七) 容積率放寬基地都市設計審議原則篇：「本案應開放法定空地之 20% 以上供公眾休憩使用，其應與建築線連接，並應設置適當街道家具及植栽綠美化。」，該範圍全為草地未設置街道家具及寬度至少 1.5 公尺人行步道，且須扣除上方頂蓋部分，另本案留設範圍與沿街步道式開放空間臨接之寬度雖達 6 公尺，惟各向度留設寬度部分未達 4 公尺，請修正。(P3-2-2、P4-2-4)

(八) 本案依容積提升基地都市設計審議原則篇，臨建築線側退縮帶留設之人行步道應順暢，本案南側退縮範圍設置斜坡道，請修正。(P4-2-4)

二、書圖文件應再補正部分：

(一) 指建核章版。

(二) 地下層標示 4 米線。

(三) 缺街廓轉角（圖面需彩色，圖說比例至少 1/100；檢附局部景觀模擬圖）

(四) 缺建築及景觀模擬圖（完工後外觀與基地周邊現況之合成圖；檢附模擬位置索引圖）

(五) 配置請詳標鋪面材質色彩高程、座椅圖例。

(六) 1/100 建築地面高程剖面圖說請補剖另兩側。

(七) 灌木草皮綠覆透水分區標示再加總。

三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

(一) 本案屬都市意象塑造地區，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，例如立面屋頂綠美化、節能減碳等設計。

(二) 請說明店鋪停車設計。

(三) 都市設計審議規範第五條：「三、開放空間設計（一）街廓外緣與內部的開放空間應與步道及自行車道相連接，以提昇開放空間的通達性與使用性，同時應考量設置無障礙設施，以利行動不便者的使用。（二）開放空間的使用應與建築物相結合，以提升公共活動的品質。」，請說明。

(四) 都市設計審議規範第六條面臨重要街道建築物之外觀設計：「一、建築物外觀應設置適切的節能遮陽設施，以符合南台灣的氣候環境，降低能源消耗。二、建築物外牆上與屋頂上的設備附加物應進行適當的外觀設計，並與整體的建築造型整合，以型塑良好景觀介面。此外針對冷氣機的排水應於同一樓層預先設計以適當管道設施，以免隨處滴水影響路上行人。」，請說明。

(五) 都市設計審議規範第八條：「面積 1000 m² 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道路的側邊上，若臨接兩條以上的道路應以較寬道路為優先，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，而且應盡量集中設置於入口廣場或街角廣場上。」；另十一條：「二、除指定退縮之法定空間外，建築基地所留設之法定空地與開放空間以集中設置為原則，同時應考量週邊道路、廣場、公園及綠地的位置與空間關係，進行整合設計，使防災、救

		<p>護與避難空間得以通暢順接，以利市區的安全。」，請說明。</p> <p>(六) 私人建築都市設計審議原則篇第五點：「街廓轉角建築應加強景觀、造型與植栽設計，以形塑街角景觀。」，請說明。</p> <p>(七) 私人建築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。」，請說明是否設置相關設備，若有則繪製相關平剖面圖說。</p> <p>(八) 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。」，請說明。</p> <p>(九) 請說明並考量基地與鄰地配置及高程之關係。</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>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地所在都市計畫案名應為「變更臺南市安南區細部計畫（配合海佃路一段東側地區溪東（一）自辦市地重劃）案。」 2. 本案前於 109 年 7 月 22 日受理府都建設股份有限公司申請都市計畫容積移轉一案，目前刻正辦理容積移轉書面資料審查中，本次都市設計審議案中所附容積移轉資料，係所送申請文件內容實際仍應依容積移轉審查核准為準。 3. 第 1-7-3 頁 基地周長檢討，基地臨接計畫道路寬度擇一認定，並非合計，請修正。 4. 第 4-0 頁建築線指示圖非核准版本。 <p>綜合企劃及審議科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P1-4-9：依據土管第 15 條退縮建築規定，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。惟查本案壹層平面圖，係自道路境界線先植栽帶再無遮簷人行道，與土管規定不符。 2. P4-2-4：另查土管第 15 條第 1 項第 5 款規定，如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受本條各款之限制。
<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>未提供意見。</p>
<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"> 1. 車輛出入口設置於 T 字路口且緊鄰已開闢之公兒用地，如經委員會同意本次規劃出入口位置，則建議由開發單位於路口新設號誌，俾利控管未來不同方向車流，確保行車安全。 2. 請補充說明垃圾車臨時停放位置。 3. 開放空間告示牌現規劃於路側轉角，易誤導用路人，建議調整位置。 4. 無障礙汽車設置於一樓進出動線緊鄰路口是否恰當？ 5. 汽機車混合車道坡度建議調整至 1:8 或加強車道防滑，另部分機車位

			緊鄰坡道出入口，且坡道為彎道汽車進出易產生視線死角，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	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、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. 依書面資料審查，本案位於安南區溪東段 1780 地號等 1 筆土地(住四-1)，預計興建地上 12 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅(店鋪數 1 戶及住宅 44 戶)，建築物高度 45.4 米，基地面積 2236.09 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 25 條第 1 項第 1 款規定，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	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 逃生梯於避難層應確實考量各梯間獨立雙方向逃生動線勿重疊。 2. 倒垃圾動線是否考量遮雨設施。環保車動線請再考量清楚。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一樓車道出入請再多加停等緩衝空間之深度。 2. 車道出入口寬度可以考量再加大，垃圾車停在旁邊。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 座椅腳踏處應該以硬鋪面為佳。 2. 車道與人行鋪面交接處請考量人行道之無障礙動線順暢。並套繪斑馬線位置。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 景觀設計請再考量，目前椅子位置、人行動線、街角設計、公共藝術之間關係有點突兀。 		

審議 第二案	「昕暉建設股份有限公司安南區總安段1068、1076等2筆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	審查意見			
		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>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 72%(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 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。(P5-24)</p> <p>(二) 土地使用分區管制要點第十五條第一款退縮應：「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。」，本案基地退縮帶目前設計植生帶及無遮簷人行道配置不符規定，請修正或提請委員會同意，另本案基地臨道路側植栽帶請減少破口(人行步道踏石)數量，以加強植栽帶連續性。(P3-2)</p> <p>(三) 私人建築都市設計審議原則篇第二(一)點：「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。」，本案東南角垃圾車位前鋪面未區隔，請修正或提請委員會同意，另請說明設置位置是否妥適。(P3-2)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 檢討建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>(二) 缺雨水回收再利用計畫。</p> <p>(三) 建築地面高程剖面圖說 (圖說比例至少 1/100)</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>(四) P2-2、P2-3 非空拍圖。</p> <p>(五) 缺建築及景觀模擬圖 (完工後外觀與基地周邊現況之合成圖；檢附模擬位置索引圖)</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 180%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) 本案基地使用分區為住宅區(法定建蔽率 60%，法定容積率 180%)，本案採用容積移轉辦法，申請移入容積為 72%(基準容積之 40%)，再依開放空間容積獎勵(36%)等規定，其總容積率擬提升至 287.92%)。本案設計是否妥適，提請委員討論。</p> <p>(三) 容積率放寬基地都市設計審議原則篇：「本案應開放法定空地之 20%以上供公眾休憩使用，其應與建築線連接，並應設置適當街道家具及植栽綠美化。」，本案設置內容及開放性提請委員討論。</p>		
		都市發	區位現況 都市計畫土地	都市計畫管理科：		

<p>展局 綜合企劃及審議科 都市計畫管理科 都市規劃科</p>	<p>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>1. 本案前於 109 年 4 月 29 日受理謝秉勳君申請都市計畫容積移轉一案，目前刻正辦理容積移轉書面資料審查中，本次都市設計審議案中所附容積移轉資料，係所送申請文件內容實際仍應依容積移轉審查核准為準。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P3-02~07：依據土管第 15 條退縮建築規定，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。惟查平面圖及剖面圖，係自道路境界線先植栽帶再無遮簷人行道，與土管規定不符。</p> <p>2. P5-9：另查土管第 15 條第 1 項第 5 款規定，如有建築基地狹小等特殊情形者，得經由本市都市設計審議委員會審議確定後，不受本條各款之限制。</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>未提供意見。</p>
<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>	<p>1. 本案建築物用途係為店鋪、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，已有掛件審查尚未排定開會時間。</p> <p>2. 建議機車停車位集中設置。</p>
<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>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、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>	<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，本案位於安南區總安段 1068、1076 地號等 2 筆土地（住宅區），預計興建地上 14 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅（店鋪 6 戶及住宅 126 戶），建築物高度 45.2 米，基地面積 3163.05 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 25 條第 1 項第 1 款規定，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>
<p>列席意見</p>	<p>無。</p>	
<p>委員意見</p>	<p>委員一：</p> <p>1. 逃生梯於避難層應確實考量各梯間獨立雙方向逃生動線勿重疊。</p> <p>2. 兩棟建築物間動線是否考量遮雨設施。</p> <p>3. 地下一層 3.5 米汽車單車道兩側設置機車停車格，是否妥適請考量。</p>	

委員二：

1. 環形車道斜坡寬度 5.5 米是否足夠。
2. 地下一層編號 32 無障礙車位之下車區建議鏡射調整。
3. 一樓車道出入口請再多加停等緩衝空間之深度。
4. 公共藝術旁設置探射燈是否妥適？

委員三：

1. 車道與人行鋪面交接處請考量人行道之無障礙動線順暢。

委員四：

1. 基地內開放空間動線請確實順平。

委員五：

1. 馬纓丹為外來種，建議改紅葉石蘭等觀葉性植栽。

審議 第三案	「 洺泰建設股份有限公司 集合住宅新建工程 」都市設計 審議案		申請 單位	洺泰建設股份有限公 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>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) 請檢附核准之建築線指定圖。P4-1</p> <p>(二) 請檢附申請危老建物核准公文於報告書中。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 機車停車區與人行道間是否有路緣區隔。</p> <p>(二) 本案垃圾儲存區設置於地面一層，是否設置垃圾車暫停區，請說明。</p> <p>地景規劃工程科：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>都市計畫管理科：</p> <p>1. 本案前於 109 年 9 月 21 日受理洺泰建設股份公司申請都市計畫容積移轉一案，目前刻正辦理容積移轉書面資料審查中，本次都市設計審議案中所附增加法訂容積 10%，符合所送申請量，惟實際仍應依容積移轉審查核准為準。</p> <p>都市規劃科：</p> <p>1. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」條次十五 (p. 1-4) 有關禁、限建及飛航管制範圍之檢討，參照頁次 p. 4-14 為『建築物立面圖 (立面材質計畫)』，未有相關規定之對應說明，建請補充。</p> <p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」條次十六 (p. 1-4) 有關法定空地綠化面積檢討，參照頁次『p. 3-5 (基地綠化檢討圖)』內容均為“綠覆率”檢討，有關“綠化面積”檢討部分，建請補充說明，並將檢核結果 (數據) 標註於備註欄位。</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>公園管理科二股：</p> <p>1. 頁數 3-3，請將喬木-榔榆米徑修正為 $6 < \varphi < 10$ 公分增加存活率。</p> <p>2. 圖號 3-4，人行道上請將喬木-臺灣赤楠加設導根版，減少日後竄根問題破壞水溝及人行道鋪面不平整。</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. 現況照片 3 錯誤請修正，另請將現況照片更新而非使用 google 街景照片。</p> <p>2. 車輛出入口因設於未開闢之 8 米道路，請向道路主管機關確認道路開闢時程。</p> <p>3. 承上，機車進出動線上，雖為 8 米計畫道路但未開闢，且現況已有建築物。</p>	

		<p>4. 一樓室內外之機車停車位請勿違規使用，另請說明機車停車區與人行通道如何區隔。</p> <p>5. 承上，請說明機車於一樓平面如何繞行，是否會利用人行道通行？</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	<p>1. 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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。</p> <p>2. 案地鄰近本市考古遺址「十三甲東、十三甲遺址」。</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。檢附遺址有關資料、考古專家學者聯絡名單供參。</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。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：1. 停止工程進行。2. 變更施工方式或工程配置。3. 進行搶救發掘。4. 施工監看。5. 其他必要措施。」</p> <p>5. 《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。」</p> <p>6. 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> <p>7. 《文化資產保存法》第 57 條第 2 項前段規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣(市)主管機關。」</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>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，本案位於仁德區二仁段 707 地號 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 13 層/地下 3 層之集合住宅(住宅 153 戶)，建築物高度 43.06 米，基地面積 3286.8 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，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. 標準層兩房格局廚房跟餐廳佔最大採光面，目前規畫配置較不理想。</p> <p>2. 一層梯廳建議應有兩方向避難逃生出口。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 基地臨 8 米道路因有占用如以目前規劃出入口不好進出，建議依未來現況確實進出口留設。</p> <p>2. 機車與人行通道間只有鋪面不同未實際區隔，未來機車會溢出人行道造成違規佔用，建議應該適當阻隔區劃。</p>	

委員三：

1. 機車停車區與人行道間建議可做 60 公分綠籬區隔。
2. 無障礙通路通行路徑及機車進出至道路間高差應檢討順平。
3. 一層 A6、A7 戶北側圍牆建議取消改為綠籬植栽區隔公私領域，視覺也可延伸避免造成一狹長夾俵地尷尬空間。

委員四：

1. 居室空間有無考量飛機噪音，本案應為此區地標性建物面向機場側陽台是否有綠化弱化噪音影響及讓此建物在視覺上較有特色。

委員五：

1. 行動不便動線塞在車道旁需考量通行通暢性。

委員六：

1. 本案申請危老及開放空間獎勵，引入大量住戶居住建議可增設太陽光電板。
2. 目前基地面前道路未開闢且有占用問題寬度不足寬，需考量消防救災進出動線問題。
3. 機車動線標示於圖面上並納入住戶公約避免之後機車停於人行道上，另機車位車道與停車區地坪材質或顏色上建議有區隔。

審議 第四案	「全聯南區水交社段20地號商場新建工程」都市設計審 議案		申請 單位	全聯實業股份有限公司
			設計 單位	景曦建築師事務所
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)土地使用分區管制要點第十一條：「應自計畫道路境界線至少退縮 5m 無遮簷人行道，其中自計畫道路境界線起留設 1.5m 寬之喬木及複層植生帶，自建築牆面線留設至少 2.5m 寬之透水步道。」，本案南側退縮帶範圍內，二層設置雨遮不符規定請修正。(P27)</p> <p>(二)都市設計審議規範第十二條：「四、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。」，本案西側、南側未設置，請修正或提請委員會同意。(P26、P27)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)基地位置圖標示各種使用分區圖例。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</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><u>都市計畫管理科</u>：無意見。</p> <p><u>綜合企劃及審議科</u>：無意見。</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	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. 請說明停車區域與人行道中間區隔方式。 2. 請說明出入口與車道對向大樓出入口距離，並加強進出車輛警示。 3. 請說明裝卸貨車車位及進出動線。 4. 停車空間應滿足員工及訪客需求，避免停車外部化。 	
	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、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. 依書面資料審查，本案位於南區水交社段 20 地號 1 筆土地(商業區)，預計興建地上 2 層之商場，建築物高度 8.8 米，基地面積 1834.54 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。 	

			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： 1. 東側機車位與退縮帶間請考量設置綠帶可能性。 委員二： 1. 本案造型太傳統，建議可以再現代化一點不需太古典，考量鮮明企業形象。		

審議 第五案	「李燕玲等2人中西區環河段2477、2478地號等2筆土地住宅新建工程(再提會)」都市設計審議案		申請 單位	李燕玲等2人
			設計 單位	陳怡廷建築師事務所
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) 本案依都市計畫之都市設計準則「參、重點地區審議準則」第 11 條第 5 項第 4 款規定，「本計畫區之建築物外牆之色彩應使用明度較高色系之外觀顏色。建築材料色系應以能反應水、天等環境特性為原則。」，目前面對運河立面為白色系，提請委員討論是否妥適 (P3-12~3-14)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 申請書容積率有誤，請修正。</p> <p>(二) 斜屋頂面積計算有誤，請修正 (P4-6)。</p> <p>(三) 模擬圖請補充鄰房。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明本案與前次會議修正情形。</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><u>都市計畫管理科</u>：無意見。</p> <p><u>綜合企劃及審議科</u>：無意見。</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	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	室內停車空間不得違規使用。	
	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	<p>1. 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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。</p> <p>2. 另本案 3 至 5 樓臥室疑似皆為無窗居室，不符合建築技術規則之日照採光通風之相關規定，且 3 至 5 樓臥室之廁所外牆開窗距離境界線皆未達 1 公尺，與建築技術規則之外牆開窗相關規定不符，請確認。</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>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，本案位於中西區環河段 2477、2478 地號等 2 筆土地 (住五)，基地面積 218 平方公尺(A 戶 118 平方公尺、B 戶 100 平方公</p>	

			尺)，預計興建地上 5 層、建築高度 19.35 米之住宅 2 戶；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。 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	<p>委員一：</p> <p>1. 請說明臥室通風採光是否符合規定。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 本案內部空間規劃建議刪除隔間，以利未來彈性使用。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 請說明立面兩側藍色裝飾板之功能以及顏色可以如何調整。</p>		

審議 第六案	「陳昶玟、陳威綜中西區環河段283-1、283-2地號等2筆土地住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	陳昶玟、陳威綜
			設計 單位	蘇益民建築師事務所
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>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：無。</p> <p>(一) 本案依都市計畫之都市設計準則「參、重點地區審議準則」第 11 條第 5 項第 4 款規定，「本計畫區之建築物外牆之色彩應使用明度較高色系之外觀顏色。建築材料色系應以能反應水、天等環境特性為原則。」，目前規劃部分立面採深灰色企口鋼板、屋頂採黑色琉璃鋼瓦，非屬明度較高色系之外觀顏色，請修正或提請委員會同意 (P16~20)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 草皮及灌木不可重複計算綠覆面積，請確認 (P13)。</p> <p>(二) 本案採各向陽台盆栽綠化，請補繪於立面圖及剖面圖。</p> <p>(三) 本案設施物如水箱、室外機等，請補繪於立面圖及剖面圖。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</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>都市計畫管理科：</p> <p>1. P2 及 P9 的 A1 戶實設容積率不一致，請再檢核相關數值。</p> <p>綜合企劃及審議科：無意見。</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	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	室內停車空間不得違規使用。	
	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、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>未提供意見。</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，本案位於中西區環河段 283-1、283-2 地號等 2 筆土地(住宅區)，預計興建地上 2 層之住宅 2 戶，建築物高度 11.55 米，</p>	

			<p>基地面積為 346.83 平方公尺(A1 戶 173.41 平方公尺、A2 戶 173.42 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。</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. 冷氣室外機請補繪於平立面圖說。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 請說明 A1 戶為何有兩間廁所。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案臨接 20 公尺計畫道路，一樓規劃高度僅有 3.6 公尺，請考量整體比例妥適增加高度。</p>		

審議 第七案	「杜進長、杜幸娥、杜政達等3人安平區金城段37-26地號店鋪住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	杜進長、杜幸娥、杜政達等3人
			設計 單位	莊政道建築師事務所
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 6 條規定為「指定斜屋頂設計地區」，又依第 6 條第 2 項：「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設置」，本案建築物立面臨道路側設置造型板，不符規定，請修正或提請委員會同意(P15、16)。</p> <p>(二) 依都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第 9 條都設圖 14 規定，「其他地區之最大建築高度超過 16 公尺，須提送都市設計審議委員會審議」，本案建築物高度達 19.795 公尺，請說明並提請委員會同意(P15、16、24)。</p> <p>(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 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。」，本案建築物一樓入口外牆採灰黑色磁磚，非屬明亮及高彩度之色系，請修正或提請委員會同意 (P15、16)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 請補充硬地坪之材質與顏色(P7)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 依都市計畫之「檢討後都市設計管制事項」第 11 條第 2 項規定，請說明建築物之必要附屬設備位置以及是否依規定檢討，並補繪於剖面圖及立面圖。</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>都市計畫管理科：無意見。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P26：土地使用分區管制要點查核表第五條檢核結果，所載建蔽率與容積率與審核摘要表未符，請更正。</p> <p>2. P29：土地使用分區管制要點查核表第十一條，本案係依據該條文第二項第(四)款辦理土地開發申請，爰檢核結果請核實說明。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	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	1. 店鋪與停車空間配置比例顯不合理，室內停車空間不得違規使用。		

	交通影響評估 其他主管法令	2. 汽機車停車空間配置應符合建築技術規則。
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、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	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，本案位於安平區金城段 37-26 地號 1 筆土地(特商二之一)，預計興建地上 5 層之店鋪住宅 1 戶，建築物高度 19.795 米，基地面積為 217 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。 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： 1. 請說明建築物高度計算方式。 委員二： 1. 請說明本案 5 樓是否可以調整為屋頂層，以降低建築物高度。 2. 本案斜屋頂規劃型式不符規定，請調整。	

審議 第八案	「鉅曜建設、綉溪文旅安平區古堡段209、209-1~209-16、213-7地號等18筆土地店舖、住宅、一般旅館新建工程(第2次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	鉅曜建設股份有限公司 綉溪文旅有限公司
			設計 單位	許銘哲建築師事務所
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) 依都市計畫「檢討後都市設計管制事項」第 9 條都設圖 14 規定，舊部落地區之最大建築高度為 3 層樓或簷高 12 公尺，本案 A 基地建築物高度前於 107 年 4 月 26 日第 6 次委員會決議「同意 A1 戶以 15.475 公尺為上限規劃，餘以 13.44 公尺為上限規劃」，本次變更為旅館其建築物高度調整為 15.209 公尺，未超過原核准之上限 15.475 公尺，提請委員會討論是否妥適並同意變更建築物高度(P29)。</p> <p>(二) 本案於一樓轉角設置裝卸停車位，其出入車道鋪面未與人行步道鋪面做區隔，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 本案為指定斜屋頂地區，請補充檢討相關條文。</p> <p>(二) 模擬圖植栽有誤請修正 (P41)。</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 A 基地建築物屋突層複製安平古堡瞭望臺語彙之原因為何，並建議修改設計以避免喧賓奪主 (P31、34、41)。</p> <p>(二) 請說明 A 基地西側騎樓地未規劃植栽原因，並建議鄰接建築線側依原核准規劃植栽以利人行安全(P25)。</p> <p>(三) 請說明裝卸車位設置於地面層之合理性，並請調整至地下一樓 (P25)。</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><u>都市計畫管理科</u>：無意見。</p> <p><u>綜合企劃及審議科</u>：無意見。</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	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. 考量機車性能不如汽車，建議汽機車混合車道坡度比建議調整至 1：8，或加強車道防滑功能。</p> <p>2. 地下停車場配置中，梯廳出入口鄰近坡道出入口，建議增設警示設施，避免發生碰撞危險。</p>		

			<p>3. 車輛出入口因設於未開闢之 8 米道路，請向道路主管機關確認道路開闢時程。</p> <p>4. 停車空間應滿足員工及訪客需求，避免停車外部化。</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	<p>1. 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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。</p> <p>2. 另案地鄰近本市直轄市定古蹟「原英商德記洋行」，於案地進行相關開發行為時，請注意與鄰近建物風格之調和，以利形塑整體風貌。目前本案之瞭望塔與鄰近之安平古堡瞭望臺造型極為相似，建議轉化其元素做造型設計，非以複製之方式呈現，以利塑造旅館定位之差異性。</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>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，本案位於安平區古堡段 209、209-1~209-16、213-7 地號等 18 筆土地(住宅區)，預計興建地上 4 層/地下 2 層、基地面積 1071.84 平方公尺之旅館，以及地上 4 層、建築高度 13.59 米、基地面積 2059.95 平方公尺之集合住宅 16 戶；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 20 條及、第 25 條第 1 項第 1 款規定，本案基地如未位於重要濕地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離非 500 公尺以下，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. 請說明本案建築物高度是否仍須依規定檢討。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 本次提出之修正後瞭望塔造型，建議在紅磚與線板間斷開並增加白色部分；另外屋頂瓦片建議用銅片以利固定。</p> <p>2. 請說明本案被單等房務處理動線。</p> <p>3. 請說明垃圾儲存分類空間及動線。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 目前報告書規劃之瞭望塔造型採複製安平古堡瞭望臺方式，建議修正。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 本案為變更設計案，高度應重新依規定檢討。</p> <p>2. 請說明車道進出位置是否有高差以及影響人行動線。</p> <p>3. 請說明街角是否有規劃無障礙出入口並請補繪於圖面。</p>		