

109 年度臺南市都市設計審議委員會 第 21 次會議紀錄

中華民國109年12月18日府都設字第1091539482號函

109 年度臺南市都市設計審議委員會第 21 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 109 年 12 月 10 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：顏副召集人永坤
- 四、紀錄彙整：王銘鴻
- 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。

預審第 1 案：「台南市新化區虎頭埤湖濱旅館 BOT 案」都市設計預審案(新化區)。

決 議：1. 同意本案基地臨水庫專用區 25 至 50 公尺範圍內之建築物高度，臨水岸側請以漸層退縮等方式彈性調整，免受「虎頭埤特定區都市設計審議規範」第十條建築設計管制規定限制。

2. 本案後續提送都市設計審議時，請檢附公園及退縮範圍等詳細圖說內容。

審議第 1 案：「臺南市安平漁港跨港大橋新建工程」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 2 案：「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(中西區)。

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 本案如需辦理交通影響評估作業，則需取得交通

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：「佳順建設歸仁區武東段90、92地號等2筆土地集合住宅新建工程」都市設計審議案（歸仁區）。

- 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：「佳鉉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（北區）。

- 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20%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5案：「新春建設安平區金華段47-11等6筆地號集合住宅新建工程」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) 同意本案可移入容積以基準容積之40%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6案：「和紘建設股份有限公司仁德區牛稠段1016地號店鋪集合住宅新建工程」都市設計審議案（仁德區）。

- 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：「魏比得北區北華段住宅新建工程」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）同意本案得免自計畫道路境界線退縮牆面線5m 建築，免受「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」第十一條退縮建築及相關規定限制。
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。

預審 第一案	「台南市新化區虎頭埤湖濱旅館BOT案」都市設計研議案		申請 單位	恣遊實業股份有限公 司
			設計 單位	江文淵建築師事務所
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)本案依「虎頭埤特定區都市設計審議規範」第十條建築設計管制規定：「1. 第二種旅館區、乙種旅館區、宗教專用區及虎頭埤風景區等，其建築物高度不得超過五層樓或簷高 20 公尺，..；3. 基地臨水庫專用區 50 公尺內建築高度不得超過 2 層樓或簷高 9.2 公尺」，本案建築物 50 公尺內建築部分規劃為 5 層樓、高度 19.5 公尺，高度超過前述規定，不符規定，請修正或提請委員會同意。P2-1~2-2-6</p> <p>(二)承上，本區內建築物應設置斜屋頂，本案目前規劃為平屋頂，不符規定，請修正或提請委員會同意。P2-2-6、P3-1-4</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)申請書都市計畫案名有誤。</p> <p>(二)請檢討土管第七點及二十點規定於報告書中。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 請補充本案工程及影響範圍內原有喬木種類、位置、尺寸及處置(現地保留、移除、移植)，請列表說明及以平面圖標註清楚，如有移植需求請補充移植計畫書及保活條款。</p> <p>2. 請補充說明是否設置水岸固坡工法。</p> <p>3. 請補充景觀配置(綠化面積計算、植栽位置、數量及種類，鋪面材質及透水面積等)說明。</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>本案申請地號含新化區礁坑子段 589-175 及 590 地號等 2 筆公園用地，得否申請設置旅館請洽公園主管機關釐清。</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. 本案請設計人釐清是否為免指定建築線範圍，或提供臨接道路證明文件，以利本局判斷本案是否臨接建築線。</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，請設計人於依報告書中檢討設計建蔽率、容積率是否符合規定。</p> <p>4. 請設計人依變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通</p>		

		盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案第7、16、20、22、23條規定釐清。另請設計人釐清是否符合虎頭埤特定區都市設計審議規範第3-9、11條規定，及應符合虎頭埤特定區都市設計審議規範第10條及圖13~16規定辦理。 5. 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。
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	使用既有園區內通路及出入口，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	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. 依據環境影響評估法施行細則第 12 條附表一規定，本案基地如位於國家風景區內，其環境影響評估審查及監督機關為行政院環境保護署，應否實施環境影響評估由行政院環境保護署認定。
列席 意見	無。	
委員 意見	委員一： 1. 本案當初經 BOT 案審查會議通過公開招標條件為何，廠商依據此條件設計決標，現在拿到案件後要回來修正此條件規範，需要釐清都設委員會跟 BOT 委員會權利劃分之法定責任。 委員二： 1. 國際觀光飯店標準只要 30 間即可，當初發包文件應該有考慮這點，要說明一下現在需求要增加一倍原因為何。 2. 虎頭埤非民生用水為灌溉用水，本案是否須進行環評。另外下次送審時基地環境分析資料須檢附。 委員三： 1. 報告書中基地境界線退縮 25-50M 範圍內圖面標示為三層樓，但 3D 模擬圖為五層樓+屋突到達了六層樓了，請釐清樓層數。 2. 基地南側臨虎頭埤步道可供一般遊客進入通行嗎。 3. 此計畫何時後成形，疫情之後國際旅遊狀況完全不一樣，這是一個政策決定，疫情後政策有無繼續評估下去，以在地人的角度去思考此地方土地效益，並不完全在商業而是在保全完整的自然環境。 委員四： 1. 報告書資料沒有剖面、立面及基地周邊高程等資料，因本基地為坡地且靠水岸是否有想其它方案替代。 2. 建議之後提送時，靠水岸方案低樓層可以維持三樓層範圍(含地下室)高樓層放後面，目前	

設計方案設置一道牆讓整個亮體感覺非常龐大。

委員五：

1. 規劃單位提出資料較欠缺，材料及夜間照明也未標示，本案針對視覺景觀衝擊放寬應該有很多替選方案討論。
2. 之後送審應有替選方案，須有剖面圖至少提出 3-5 種方案。
3. 另外提醒環保意識抬頭，水質汙水排放須考量。

委員六：

1. 本次為預審案造型上應該多種方案選擇，於下次送審時書圖文件應補齊。
2. 漸層式設計也是一種方案，外觀造型上可以多幾種方案提送委員會討論。

委員七：

1. 周邊認養公園及環境應納入報告書下次提送時說明。
2. 斜屋頂請依規定檢討設計。

審議 第一案	「臺南市安平漁港跨港大橋新建工程」都市設計審議案		申請 單位	工務局
			設計 單位	台灣世曦工程顧問有限公司
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「臺南市都市設計審議原則」之「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第 14 點(二)規定：「路寬 18 公尺以上未達 30 公尺：計畫道路兩側應各留設寬 2.5 公尺以上之人行道，其中沿車道側應留設淨寬 1 公尺以上植栽帶，並予複層式植栽，其綠覆面積占人行道比例需達 50%。」，及第 14 點(三)規定：「路寬 30 公尺以上：計畫道路兩側應各留設寬 3.5 公尺以上之人行道，其中沿車道側應留設淨寬 1.5 公尺以上植栽帶，並予複層式植栽，其綠覆面積占人行道比例需達 50%。」，本案人行道與植栽帶規劃不符規定，請修正或提請委員會同意 (P11~16)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)請補充戀愛廣場視角模擬圖。</p> <p>(二)請補充橋上觀景視角模擬圖。</p> <p>(三)補起點端與終點端兩側爬坡位置之剖面圖。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請釐清本案地號是否有誤。</p> <p>(二)戀愛廣場(港埠專用區範圍)：</p> <p>(1)請說明綠覆率及透水率是否符合規定。</p> <p>(2)請說明喬木樹距是否大於 4 公尺。</p> <p>(三)請說明使用之燈具與顏色規劃。</p> <p>(四)請說明自行車牽引動線。</p> <p>(五)請說明本案是否辦理交評。</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. 本案都市計畫尚未發布。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P. 6：本案安平漁港跨港大橋都市計畫變更作業，前經 109 年 11 月 24 日內政部都市計畫委員會審議修正通過，都市計畫尚未發布實施，請於報告書敘明都市計畫辦理情形。</p> <p>2. 本案所屬都市計畫「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)第二次通盤檢討案(第一階段)」業經 109 年 11 月 5 日發布實施，惟「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」尚未發布實施，本報告書涉及細部計畫內容應敘明依據臺南市都市計畫委員會 108 年 7 月 23 日第 81 次會議、109 年 11 月 6 日第 94 次會議審議通過內容為妥。</p> <p>3. P. 27~P. 34：土地使用分區管制要點及都市設計管制準則查核表，基地所在都市計畫請修正如下： 市都委會審議通過日期：108 年 7 月 23 日第 81 次會議、109 年 11 月 6 日第</p>

		<p>94次會議 案名：變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案</p> <p>4. P. 27~P. 34：土地使用分區管制要點及都市設計管制準則查核表錯誤，請確實依臺南市都市計畫委員會108年7月23日第81次會議、109年11月6日第94次會議審議修正通過之條文內容辦理檢核。</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	本局意見已於細部設計時提出。
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	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>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. 本開發案本局已於 107 年 9 月 7 日「臺南市安平漁港跨港大橋新建工程」規劃報告審查會議及 108 年 3 月 20 日「臺南市安平漁港跨港大橋新建工程」規劃報告第二次審查會議提出應否實施環境影響評估意見供本府工務局(開發單位)參考，請開發單位參酌辦理。</p>
列席意見	地政局書面意見： 查本案審計報告書頁 7 用地範圍權屬涉及本局經管土地安平區海興段 33-1 (部分用地)、34-1 (部分用地) 及 37 地號 (部分用地) 等 3 筆土地，非報告書內容記載之海口段 33-1 及 37 (部分用地)。	
委員意見	<p>委員一： 1. 請說明是否考量無障礙動線或規劃電扶梯。</p> <p>委員二： 1. 請說明不同使用者之使用方式。 2. 目前規劃人行步道較窄，建議增加寬度。 3. 本案規劃之觀景平台建議可與橋樑整體造型作結合。 4. 請說明本案是否規劃遮陽設施以利人行走，以及欄杆設計是否納入安平意象。</p> <p>委員三： 1. 本案規劃設計以車行為主，建議增加人行使用之比例並且延長人行道及自行車道。 2. 觀景平台之規劃思維較為傳統，建議在設計上可將人行與車行動線脫開。</p> <p>委員四： 1. 請說明本案速限之規劃設計。</p>	

委員五：

1. 本案橋梁造型上，建議在人行動線及自行車動線規劃可以供停留打卡之節點。
2. 本案欄杆設計高度為 160 公分剛好落在視角上，不利觀景與攝影，建議妥適調整。
3. 請考量燈具之未來管理維護，並說明燈具之五金材料是否防蝕。
4. 有關觀景平台之選點，應補充合理之論述並說明欄杆樣式不同之原因。
5. 本案橋樑下方戀愛廣場並未規劃座椅，請說明人應如何停留駐足。

委員六：

1. 本案應考量以人行為主之設計，建議可以參考倫敦泰晤士河橋梁之案例。
2. 本橋樑屬於偏心橋，建議人行道寬度可由西端至東端變窄，兼作觀景平台使用。
3. 人行動線規劃上建議可與車道脫開，分層使用。

委員七：

1. 請說明自行車牽引路線。
2. 本案應考量以人行為主之設計，有關人行動線、橋梁造型設計與地面層景觀請調整規劃。

審議 第二案	「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		申請 單位	國立臺南大學
			設計 單位	黃冠中建築師事務所
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)請補充綠覆面積及透水面積之尺寸圖與計算式。</p> <p>(二)請補充建築線核准圖 (P12)。</p> <p>(三)圖例應與圖說一致，請調整 (P19)。</p> <p>(四)圖說請標示樹距 (P19)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請說明屋頂水箱遮蔽美化方式 (P33、34)。</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></p> <p>1. p. 12 建築線指示圖尚未核章完成，請附核准後圖面。</p> <p>2. p. 2、p. 18、p. 22、p. 42 法定機車位及汽車位無須進位，請修正數字。</p> <p>3. p. 2、p. 41 實設建蔽率、實設容積率不符，請確認。</p> <p><u>綜合企劃及審議科：</u></p> <p>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. 本市自 100 年 7 月 1 日起全區列為應實施「建築物交通影響評估準則」區域，自實施日起位於本市之建築物，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合「建築物交通影響評估準則」第二條第一項各款規定者，應實施交通影響評估，先前業以 100 年 4 月 28 日府交綜字第 1000226459B 號公告週知。</p> <p>2. 查本案為學校附屬宿舍新建工程，全校總樓地板面積 78668.43m²，新增法定停車格位數為 32.6 席，建議可依本局 102 年 1 月 24 日南市交綜字第 1020068644 號函辦理(變更設計案交通影響評估審查作業流程之核備標準)。</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>有關「臺南市中西區國立臺南大學淑慎樓新建工程」案地位於依《文化資產保存法》指定之直轄市定古蹟「原臺南師範學校本館、臺南法華寺」定著土地範圍。</p> <p>1. 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。</p>	

		2. 於案地進行開發行為時，請依《文化資產保存法》第二章（第 14 條至第 42 條）及其相關子法規定辦理，並請留意同法第十章罰則（第 103 條至第 109 條）之相關規定。
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，本案位於中西區郡王祠段 1524、1526 至 1530 地號等 6 筆土地(大專學校用地)，全區基地面積 86863.08 平方公尺，本次申請 4432.81 平方公尺；依據行政院環境保護署「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 款規定，及行政院環境保護署 105 年 1 月 7 日環署綜字第 1040107207A 號令，初步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。
列席意見	無。	
委員意見	<p>委員一：</p> <p>1. 本案舊有建築物為磚紅色，本棟建築為白色系，請說明原因。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 本案造型尚可接受。 2. 一樓垃圾儲存空間規劃在大門旁，動線不佳，請修正。 3. 請說明為何一樓已有垃圾分類空間，甲梯旁又規劃資源回收區之原因。 4. 三樓之垃圾分類空間與曬衣空間之動線衝突，請修正。 5. 建議宿舍套房應將衛浴設備動線整體規劃。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 宿舍套房規劃上，建議洗手台換方向以避免使用上造成地面濕滑。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 喬木表應區分新植或既有。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 請說明與地界線之間是否有草皮規劃。 2. 請說明基地東北側兩層樓建築物為何，是否會影響採光。</p>	

審議 第三案	「佳順建設歸仁區武東段90、92地號等2筆土地集合住宅 新建工程」都市設計審議案		申請 單位	佳順建設股份有限公司
			設計 單位	曾聰憲建築師事務所
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>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「臺南市都市設計審議原則」之「總則篇」第 12 點規定，樹距應達 4 公尺以上，目前規劃不符規定，請修正或提請委員會同意 (P3-5)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)平面圖請標示各退縮線、人行步道寬度及尺寸，並套繪公有人行道鋪面與植栽。</p> <p>(二)喬木植栽表請補充各喬木規格與綠覆數值 (P3-5)。</p> <p>(三)喬木植栽覆土深度應大於 150 公分，請修正 (P3-5)。</p> <p>(四)請釐清灌木及草皮未重複計算，並補充綠覆面積計算圖 (P3-5)。</p> <p>(五)剖面圖請套繪公有人行道植栽 (P3-12-1~3-12-3)。</p> <p>(六)請補充開挖範圍內之景觀剖面圖。</p> <p>(七)模擬圖補公有人行道植栽。</p> <p>(八)請補充文字說明街角廣場規劃 (P3-22)。</p> <p>(九)請補充地下一層垃圾車清運動線 (P4-04)。</p> <p>(十)面積表請補充檢討低碳及自行車數量 (P4-2)。</p> <p>(十一)剖面圖及立面圖請補繪植栽，並標示植栽帶、人行道寬度及公有人行道寬度 (P4-11~4-16)。</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「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」第 4 點(二)指定留設開放空間設置第 6 款規定，「指定退縮地範圍內得設置燈具、座椅、花台、雕塑、招牌等街道傢俱，其投影面積不得超過百分之十。」，請說明設施物為何並於圖說標示 (P3-5、P3-9)。</p> <p>(二)依「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」第 4 點(二)指定留設開放空間設置第 8 款規定，「建築基地指定退縮地以及商業區連續性前廊之鋪面，應配合所鄰接道路人行道設計之鋪面形式、色彩、材質、紋理及高程，以利整體鋪面之延續齊平及供行動不便者通行使用。」，請說明本案鋪面色系是否與公有人行道鋪面協調與順平，並建議基地北側人行道與公有人行道整體規劃以利行動不便者使用。(P3-7、5-04)</p> <p>(三)請說明街道家具材質、顏色 (P3-20-2)。</p> <p>(四)請說明圍牆、中庭休憩亭與端景牆之材質、顏色及高度 (P3-21)。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>無意見。</p>	
	都市發 展局	區位現況 都市計畫土地	都市規劃科：	

綜合企劃及審議科 都市計畫管理科 都市規劃科	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	<ol style="list-style-type: none"> 申請書 (p. 1-01) 基地所在都市計畫案名、「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-01-01~5-01-03) 及『基地位置與都市計畫』(p. 2-01) 之細部計畫，本案適用都市計畫案之土地使用分區管制要點為109年3月31日發布實施之「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」，請配合修正。 面積計算表 (p. 4-02)「基本資料」之允建容積樓地板面積為 21,095.44m²，而『面積計算表』設計容積率、實設容積率計算係以 21,095.24m²為基準，請釐清修正。 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-01-02) 條次十四有關建築基地設置公共開放空間之獎勵檢討，備註欄為檢討結果計算式 $(2636.93+277.56)/17579.54*100%=20%$ 有誤，請釐清修正。
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	<ol style="list-style-type: none"> 頁數3-05，綠帶寬度至少1.5公尺，若為植栽穴至少2*2公尺。(未標示) 頁數3-05，喬木覆土深度請修正為150公分以上。 頁數3-05，桂花及羅漢松未標示米徑大小。 頁數3-05，南向3排喬木請修正為2排。 頁數3-05，檉樹、桃花心木、紫薇、棟樹、水黃皮、楓香等日後為大喬木間距請修正6公尺以上。 頁數3-05，小喬木間距至少4公尺以上。 頁數3-05，喬木與建築物距離至少2公尺(請標示)，避免阻礙生長。 頁數3-05，北向靠近車道之黃連木請取消，以免阻礙行車視線。 頁數3-05，東園路口2處請各減少1株喬木，以免阻礙行車視線。 所植喬木請加設導根版，減少日後竄根問題破壞水溝及人行道鋪面不平整。
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"> 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，已於 109.09.15 辦理審查，決議：修正後通過，惟尚未收到修正報告。 委員重要意見如下： <ol style="list-style-type: none"> 汽車坡道寬度僅 5.6 米，至地下一層又有一轉彎，寬度略顯不足，車輛會車容易產生碰撞，未來管理單位務必提醒住戶轉彎處應注意上下來車，反射鏡的位置及角度亦應確保駕駛視距提供足夠反應時間。 地下停車場建議增設綠能車位或預留管線。
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"> 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，本案位於歸仁區武東段 90、92 地號 2 筆土地(住宅區)，預計興建地下 2 層、地上 13 層、建築高度 42.85 米之集合住宅，

			基地面積為 8789.77 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；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. 各棟地面一層應有兩個方向之逃生動線。 2. 地面一層南北向通道應可以供防災動線進出，請調整植栽規劃。 3. 請說明 C 棟地面一層入口動線之合理性。		

審議 第四案	「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		申請 單位	佳鉞建設股份有限公司
			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>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 36%(移入基準容積 180%之 20%)。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點規定，本案基地位於容積可接受地區，另依同要點第 6 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 10%酌予增加至 20%。本案增加移入基準容積 20%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)本案申請增加移入基準容積 20%部份，依「臺南市都市設計審議原則」之「容積提升基地都市設計審議原則篇」第 9 點(二)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」，並依 108 年度本市都市設計審議委員會第 19 次會議紀錄決議：「自地界線退縮範圍應開放供公眾休憩使用，設置人行步道、街道家具及植栽綠化，不得設置結構物(含陽台、花台、雨遮、柱樑等)、停車位、車道、圍牆或阻礙通行設施物等。」，本案西南側車道規劃及東北側距離地界線未達 4 公尺，以及西南側退縮範圍內設有圍牆，不符規定，請修正(涉及退縮之相關平面圖、P5-02-04)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)請標示平面停車圖各樓層及地下一層垃圾集中空間位置(P3-04-02)。</p> <p>(二)動線計畫機車位數量圖表有誤(P3-04-02)。</p> <p>(三)綠覆面積檢討有誤(喬木與灌木)，並請標示喬木樹距寬度(P3-05、P3-11)。</p> <p>(四)透水面積檢討有誤(透水鋪面(開挖外))(P3-12)。</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. 本案尚未提出容積移轉申請，惠請提出以利本局辦理審查。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P. 1-1：本案獎勵容積率(36%)、移入容積率(36%)部分請於適當章節補充相關主管機關之同意證明文件。</p> <p>2. P. 5-01-05：第十二條備註，請更正為「…免檢討」。</p> <p>3. P. 5-02-01：請補充108年11月發布實施「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」都市設計準則檢核表。</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	植栽計畫	未提供意見。		

	公園管理科	照明計畫 其他主管法令	
	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	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	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，本案位於北區光賢段 175 地號 1 筆土地(住四)，預計興建地上 14 層、建築高度 45.15 米之集合住宅，基地面積為 2578.06 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，開發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。
列席 意見	無。		
委員 意見	委員一： 1. 現出入口位置與對側社區私設通路位置正對，建議加強出入警示且晨昏交通尖峰應有專人協助車輛進出，避免車輛動線交織產生危險。		

審議 第五案	「新春建設安平區金華段47-11等6筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	新春建設股份有限公司
			設計 單位	陳鵬宇建築師事務所 鄭承佳建築師事務所 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>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：無。</p> <p>(一) 本案面臨永久性空地之住宅區，現擬申請容積移轉 96%(移入基準容積 40%)。依據修正前「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(P1-6)。</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) 本案臨8米道路側設置高度2.5米之圍牆，景觀是否妥適，提請討論。</p> <p>(二) 請說明修正後車道及20%開放供公眾休憩使用空間之規劃。</p> <p>(三) 請說明20%開放供公眾休憩使用空間位置，視線阻擋範圍不可計入並補充面積計算(P5-4)。</p> <p>(四) 請說明基地東側是否仍設置圍牆以及是否與開放空間告示牌位置衝突(P3-5、3-7-2)。</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> 1. P.2-1：本案基地說明基地區位文字說明及都市計畫圖例未核實更正。 2. P.5-1-1：土地使用管制要點查核表及都市設計管制準則查核表，基地所在都市計畫案名錯誤，未核實更正。</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	考量機車性能不如汽車，建議汽機車混合車道坡度為 1:8 或加強坡道防滑性能。	
文化局	文化資產、古蹟 保存、公共藝術 等相關事項	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。		

	其他主管法令	
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，本案位於安平區金華段 47-11 地號等 6 筆土地(第六種住宅區)，預計興建地下 4 層、地上 19 層、建築高度 65.7 米之集合住宅，基地面積為 1857 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，開發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。
列席意見	無。	
委員意見	委員一： <ol style="list-style-type: none"> 1. 地面一層大廳西側出入口與南側規劃反差大，請說明原因。 2. 請說明地面一層電梯廳前穿廊之柱子，是否會影響人行進出動線。 	

審議 第六案	「和絃建設股份有限公司仁德區牛稠段1016地號店鋪集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	和絃建設股份有限公司
			設計 單位	閻康聯合建築師事務所
	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	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)本案基地北側道路側退縮範圍內設置圍牆、基地南側道路側退縮範圍內設置案名牆，不符規定須修正，另涉圍牆透空檢討者請依規定辦理(P3-2、P3-3、P4-17)。</p> <p>(二)南側臨道路側植栽帶請減少破口數量，以加強植栽帶連續性，西南角並複層綠化。(P3-2)</p> <p>(三)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，…」，本案部分步道下方覆土深度未達1公尺以上，請修正。(P3-4、P4-17)</p> <p>(四)本案依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。該範圍設置圍牆且未供公眾休憩使用不符應修正。(P4-6)</p> <p>(五)部分喬木間距未達4米以上請修正。(P3-7、P3-9)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)透水鋪面剖面有誤。</p> <p>(二)封面格式有誤。</p> <p>(三)透水有誤。</p> <p>(四)參照頁碼請正確。</p> <p>(五)灌木草皮綠化面積不一致。</p> <p>(六)補充座椅圖例。</p> <p>(七)透水面積應扣除石材等非透水鋪面，另開挖率應計至結構體外緣且不得計透水，透水率若不符規定則應修正。(P1-1、P3-13、P4-2)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案基地採用容積移轉辦法，申請移入容積為79.94%，再依開放空間獎勵等規定，請說明設計相關考量。</p> <p>(二)請說明是否考量店鋪停車。</p> <p>(三)請說明公共服務空間獎勵是甚麼。</p> <p>(四)請說明開放法定空地之20%以上供公眾休憩使用範圍，及開放空間獎勵留設關係。</p>	

		<p>(五)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>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>都市規劃科:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請書 (p. 1-1)「實設建蔽率 (%)」欄,檢核結果為41.41%,與面積計算表 (p. 4-2) 建蔽率檢討結果未符,請釐清修正。 2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1) 條文內容“……都市計畫法臺灣省施行細則第12條之規定……”誤繕,應為“都市計畫法臺南市施行細則第12條規定”,請修正。 3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-2) 條次十五有關國防設施及臺南機場管制區域檢討,請檢附具相關主管機關查復文件,請補充修正。 4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-2) 條次十二有關法定空地綠化面積檢討,備註欄為檢討結果內容為“綠覆率”檢討,有關“綠化面積”檢討部分,建議補充說明。
<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>	未提供意見。
<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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 頁數3-7,綠帶寬度至少1.5公尺,若為植栽穴至少2*2公尺。(未標示) 2. 頁數3-7,榆樹、墨西哥落羽松、落羽松、黃花風鈴木等日後為大喬木間距請修正6公尺以上。 3. 頁數3-05,洋紅風鈴木間距至少4公尺以上。 4. 頁數3-05,喬木與建築物距離至少2公尺(請標示),避免阻礙生長。 5. 頁數3-05,北向靠近車道之黃連木請取消,以免阻礙行車視線。 6. 頁數3-05,成功二街路口請減少1株喬木(黃花風鈴木),以免阻礙行車視線。 7. 所植喬木請加設導根版,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</p>	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	未提供意見。
<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. 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,請依規定送審。 2. 依照交評檢核表規定作住宅使用之停車位,1戶1席汽車位1.2席機車位,店鋪停車部分應滿足使用需求。 3. 建議增設無障礙機車位。
<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>有關「和絃建設股份有限公司仁德區牛稠段 1016 地號店鋪集合住宅新建工程」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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 案地鄰近本市疑似遺址「牛稠子遺址」。 2. 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

		<p>學者聯絡名單供參。</p> <p>3. 《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>4. 《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>5. 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>6. 《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，本案位於仁德區牛稠段 1016 地號 1 筆土地(商業區)，預計興建地下 3 層、地上 15 層、建築高度 48.35 米之集合住宅，基地面積為 4140.26 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 款及第 26 條規定，開發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>
列席意見	無。		
委員意見	無。		

審議 第七案	「魏彼得北區北華段住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	魏○得 君
			設計 單位	從缺建築師事務所
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)本案基地為商(專)(附)，依「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」第十一條退縮建築及相關規定：「(十一)B區商(專)(附)2.面臨…「NB-16-6M」計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。…4.現況為私有土地之範圍，如因退縮致使難以建築者，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。」，本案基地為私人建築，因退縮限致無法建築使用，提請委員會同意。</p> <p>(二)本案原法定透水率應達 30%以上，依私人建築都市設計審議原則篇第四點：「(一)透水面積：1.基地透水面積不得小於法定空地面積扣除基地面積 10%後之面積，計算式如下：基地透水面積 ≥ 法定空地面積 - (基地面積 × 10%)…」，本案透水率 29.49%，不符規定，請修正(P3-05)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)指示(定)建築線申請書過於模糊，請更換。</p> <p>(二)立面材質圖、建築及景觀模擬圖請與立面圖一致(P3-07、P3-08、P4-05)。</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. 建築線圖有誤，請更正。</p> <p>2. 依據「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」中土地使用管制規定略以：「…2.面臨「3-2-20M」、「NB-9-9M」、「NB-16-6M」計畫道路：應自計畫道路境界線退縮牆面線 5m 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道供公眾通行。…4.現況為私有土地之範圍，如因退縮致使難以建築者，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。」爰本案依據上開規定應退縮 5 米建築，惟是否可不依上開規定辦理，仍請委員會審議。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P.1-1：1.基地所在都市計畫請再增列 105 年 05 月發布實施「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(兵工配件廠地區、自強新村地區(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案))」。</p> <p>2. 請將涉及本案基地附帶條件內容「…『商(專)』之私有土地應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。」【如附件】納入適當章節敘明，以利委員會了解本案基地未回饋，依</p>	

		上開申請規範(略以)「…土地所有權人或權利關係人，未依規定提供回饋完成前，土地得依變更前原都市計畫規定使用…」得依「住五」住宅區規定使用。
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	停車空間配置應符合住戶需求，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	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，本案位於北區北華段 196 地號 1 筆土地(商(專)(附))，預計興建地上 2 層、建築高度 6.35 米之 H-2 住宅，基地面積為 72 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。
列席意見	無。	
委員意見	委員一：	1. 屋頂及外觀設計很重要，尤其針對特殊狹小私人住宅規劃，應考量整體美觀造型，水塔及冷氣室外機設置位置，請於平面及剖面圖說標示清楚。