

110 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110年12月2日府都設字第1101452072號函

110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110年11月25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、報告案件：

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。

八、審議案件：

第1案：「溢堃股份有限公司中西區郡王祠段店鋪、住宅新建工程」都市設計審議案(古蹟聯審)(中西區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 本案地面一層之店鋪空間規劃不合理，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。

第2案：「臺南市永康區平道段335、336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. 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200%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。

(3) 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。

第3案：「欣巴巴事業股份有限公司台南市北區小北段2015、2016、2017等地號3筆店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案（北區）

決 議：1. 請確認一層空間用途配合調整一樓戶外景觀設計，並依審查意見修正或回應後再提委員會審議。

第4案：「海心國際台南新市區新北段集合住宅新建工程」都市設計審議案（新市區）

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。

(3) 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。

第5案：「北揚建設股份有限公司台南市新化區新太段1109, 1113 等2筆地號集合住宅新建工程」案（新化區）

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。

臨時提案：「利宇營造股份有限公司安南區十二佃段77地號店鋪及一般旅館新建工程」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 第一案	「溢堃股份有限公司中西區郡王祠段店舖、住宅新建工程」都市設計審議案(古蹟聯審)		申請 單位	溢堃股份有限公司
			設計 單位	林裕豐建築師事務所
初核 意見	審查 單位	初核 意見	審查 單位	
	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	都市設計科：	
			一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：無	
			二、書圖文件應再補正部分：	
			(一) 基地區位增加使用分區圖例，及涵蓋 800 公尺範圍補完整。P2-1	
			(二) 分析自然人文發展現況。P2-2	
			(三) 平面配置圖請補基地周邊公共設施，並標示建築線、地界線及退縮線。P3-2-1	
			(四) 動線計畫補充動線圖例。P3-2-1	
		(五) 請補照明計畫之燈具型式。P3-2-1		
		(六) 請補充現況(合成)模擬圖。P3-2-2		
		(七) 建築表面開窗材質、顏色避免光滑反射材質。P3-2-4		
		(八) 透水率計算有誤，請重新檢討，並補標示透水面積範圍及不透水面積範圍圖。P3-2-6		
		(九) 面積計算表請移除污水處理設施檢討、工程造价欄。P4-1-1		
		(十) 各層平面圖空間使用標示。P4-1-2		
		(十一) 剖面及平面請補標示與歷史建築的距離及分析。		
		三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：		
		(一) 本案曬衣空間、空調設備或室外機處理情形是否影響立面外觀，請補充說明。		
	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	綜合企劃及審議科：無意見。	
			都市計畫管理科：無審查意見。	
	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	公園管理科一股：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	地面一層店舖與停車空間比例顯不合理，一樓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	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。 2. 案地鄰近本市歷史建築「延平郡王祠(含鄭成功文物館)、臺南地方	

		<p>法院院長宿舍」。</p> <p>3. 於案地進行相關開發行為時，應注意勿損及資產本體部分，並請注意與鄰近建物風格之調和，以利形塑整體風貌。</p> <p>4. 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>5. 請留意《文化資產保存法》相關規定： 1. 《文化資產保存法》第 33 條：「營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理 2. 《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，本案位於中西區郡王祠段 602、603 地號等 2 筆地號土地，基地面積 246.71 平方公尺，預計興建地上 5 層之店鋪、住宅，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. 本案經審視，其建築物之外觀與高度並不致影響現有歷史建築之景觀風貌。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 工程無深挖基礎，應無損害歷史建築本體之虞，符合文資法第 34 條內容。</p> <p>2. 依文資法第 38 條，本案樓高與外觀應無影響歷史建築景觀風貌之虞。惟所附景觀檢討宜以延平郡王祠中庭向基地視覺為宜。</p> <p>3. 施工過程宜留意施工架及吊裝，勿損及頭門建物。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 西向立面避免裝設空調室外機影響景觀。</p> <p>2. 避免店鋪廣告招牌延伸設置。</p> <p>3. 建議可以再調整建築立面窗櫺韻律分割的比例。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 平面圖僅寫住宅，無室內隔間顯不合理。</p>		

審議 第二案	「臺南市永康區平道段335、336地號店鋪及集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	遠雄建設事業股份有限公司
			設計 單位	李祖原聯合建築師事務所
	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) 本案位於整體開發地區之住宅區，現擬申請容積移轉 80%(移入基準容積 200%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 30%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) 東側及南側 4 米退縮範圍未設置座椅請修正。(P3-43)</p> <p>(三) 土地使用分區管制要點第 22 條：基地內綠化面積不得低於法定空地 50%，本案綠化面積僅 1054.2 m²不足請修正。(P3-37、P5-5)</p> <p>(四) 依營建署 97.9.16 營署建管字第 0970052810 號函釋「招牌廣告及樹立廣告不得於開放空間設置」，本案照明計畫已設置有相關景觀高燈、矮柱燈及草叢燈，請說明 180 公分高燈箱座椅的考量，如屬前開之廣告燈箱則不符規定請刪除。(P3-43、P3-45)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 立面綠化面積須計算。</p> <p>(二) P1-3、4-3 地下開挖規模有誤(外緣)。</p> <p>(三) P3-8 停車計算有誤。</p> <p>(四) P3-10 退縮請繪製正確。</p> <p>(五) P3-46A 剖線帶寬度有誤。</p> <p>(六) P3-20：c 棟平面與 P4-12 不一致檢討請確認，c 棟樓地板及面積表有誤？</p> <p>(七) P3-21、4-20 屋頂形式不符透視。</p> <p>(八) P3-50 回收計算式分區標示。</p> <p>(九) P5-5 法停有誤。</p> <p>(十) P5-9 等：案名。</p> <p>(十一) P5-11：表格格式錯誤。</p> <p>(十二) 配置詳標建築地界線。</p> <p>(十三) 圍牆範圍標示清楚。</p> <p>(十四) 平立剖詳標退縮線。</p> <p>(十五) 斜屋頂斜率標示清楚。斜式女兒牆不計斜屋頂檢討面積。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明斜屋頂風貌及斜率。</p> <p>(二) 沿幹 7 計畫道路(40 米永安路)應種植開展型常綠喬木請說明。</p> <p>(三) 請說明垃圾車處理暫停空間及動線。</p> <p>(四) 請說明基地內部防救災動線。</p>	

		<p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 透水區域請盡量加大綠地面積，並請勿切割過於細碎。 2. 苦楝、朴樹、黃連木為大型喬木，請增加植穴範圍。喬木栽植淨寬度請儘量加大，以利後續生長。(P3-31) 3. 小葉欖仁根系範圍較大，設計之植穴寬度顯過於狹窄，建議增大空間或更換樹種。
<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. 「4-1 面積計算表」(P4-3) 有關法定建蔽率、基準容積率、最大容積率芝欄位標註單位 (m²) 錯誤，應為%，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」(P5-3) (主要計畫) 條次二有關住宅區之建蔽率、容積率檢討，建請將檢核結果(實設建蔽率、容積率數據) 標註於備註欄位，請補充修正。 3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(P5-5) (主要計畫) 條次十九有關建築退縮規定檢討，本案非屬該條次(一)之檢核對象，應依“(二)前項以外地區……”規定檢核，且如適用其他法令異於本案土地使用管制要點條文規定，建請於備註欄位敘明，請釐清修正。 4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(P5-5) (主要計畫) 條次二十一有關停車空間劃設標準檢討，本案依該條次(一)檢核，總樓地板面積超過250m²，每增加150m²即應增設1部停車位，備註欄位所列計算式與規定未符，請釐清修正。 5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(P5-5) (主要計畫) 條次二十二有關法定空地綠化面積檢討，參照頁次P3-37“綠覆面積及綠覆率檢討”檢討結果內容均為“綠覆率”檢討，有關“綠化面積”檢討部分，建請補充說明，並請將檢討結果(數據)標註於備註欄位。 6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(P5-6) (細部計畫) 土地使用分區管制要點條次二有關住宅區之建蔽率、容積率檢討，建請將檢核結果(實設建蔽率、容積率數據)標註於備註欄位，請補充修正。 7. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(P5-6) (細部計畫) 土地使用分區管制要點條次四有關本計畫指定基地退縮建築規定檢討，備註欄位檢核結果“……實際綠覆面積/退縮範圍面積……”文字誤繕，請修正。 8. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(P5-6) (細部計畫) 土地使用分區管制要點條次五有關停車空間劃設標準檢討，請併同第4點意見釐清修正。 <p>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已於9/22發試算函。
<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"> 1. 本案設置之招牌廣告應依臺南市廣告物管理自治條例規定辦理。
<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</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

	線計畫 交通影響評估 其他主管法令	通影響評估準則第 2 條第 1 項第 1 款規定之標準，請依規定提送建築物交通影響評估報告書至本局審查。 2. 汽、機車停車場出入口寬度於地面層車道縮減，請加強各項警示。 3. 車輛出入口請加大截角設計。
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，本案位於永康區平道段 335、336 地號等 2 筆地號土地，預計興建地上 15 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅（集合住宅數：236 戶）、建築物高度 49.8 公尺，基地面積 5,123.61 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。 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. 速生型大喬木小葉欖仁配植於中庭活動區域，其落葉及落果恐造成活動安全困擾，其樹種宜設計配置於寬闊綠地方適宜。 2. 西側綠帶以 2 種灌木為複層設計，惟應注意考量矮仙丹開花所需之日照時數，評估配植位置。 3. 綠化喬木設計若選用速生型特性者，建議將植穴或綠地加大。 委員二： 1. 本案有申請開放空間獎勵，其中部分面積設置於中庭處，惟入口處因為設置植栽槽，導致出入口寬度過小，不利公眾進出，建議調整。 委員三： 1. 提醒一樓中庭考量無障礙動線及是否需設置無障礙廁所。 2. 提醒地下一樓部分車位前方未依技規留設 6x5 米空間。 委員四： 1. 建議本案設置公共藝術。 委員五： 1. 本案 4 米退縮範圍步道過於曲折，請再修正平順。	

審議 第三案	「欣巴巴事業股份有限公司台南市北區小北段2015、2016、2017等地號3筆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>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>(一)本案部分喬木(7株澳洲茶樹)與全部灌木均不列入綠覆檢討，請修正。(3-6-4、3-6-5)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)請補充容積率級距申請變更審議規範之公告及變更內容示意圖。</p> <p>(二)請補充東側臨建築線退縮5公尺範圍線(3-4-1)。</p> <p>(三)交通動線有誤，請修正。</p> <p>(四)地下一層法定機車車位數據有誤，請修正(3-5-2)。</p> <p>(五)屋頂綠化未檢討(3-6-3)。</p> <p>(六)請確實檢討綠覆率(3-6-4、3-6-5)。</p> <p>(七)未檢附相關雨水貯留回收再利用系統圖說與說明(3-7)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請說明本案基地地下一層資源回收區是否有規劃垃圾車臨停車位及標示其出入動線。(4-6)</p> <p>(二)依「私人建築都市設計審議原則篇」第九點規定，請補充說明整體照明控制裝置說明及相關時段模擬(3-8-1、3-8-2)。</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>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P1-01、P2-1：基地所在都市計畫案名請更正為【…2. 變更臺南市都市計畫(中西區等5處地區)細部計畫(配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範)土地使用分區管制要點專案通盤檢討案(北區小北段2015、2016、2017地號土地) (「住四」住宅區為「住(申1)」住宅區)案】。</p> <p>2. P1-01、P4-2：P1-01機車位實設148輛；P4-2機車停車位共178輛，請確認。</p> <p>3. P5-1-1~P5-1-7：案名欄誤繕為小北段1050、2012等2筆地號，請更正。</p> <p>4. 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. P4-2：汽車數量檢討部分是否漏算店舖部分，請重新檢討計算。</p> <p>2. 有關本案容積移轉部分，現刻正辦理容積移轉作業(申請移轉基準容積之30%)中。</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>公園管理科一股：</p> <p>1. 本案喬木除少數為造景特殊用途外，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。</p>		

			<ol style="list-style-type: none"> 建議地下室開挖範圍內的喬木以小喬木、生長速度較慢的植栽或灌木等，以免日後樹竄根破壞建築本體。 臺灣檫樹、黃連木、光臘樹日後為大喬木，種植間距請修正 6 公尺以上；九芎等日後為中喬木，種植間距請修正 5 公尺以上；澳洲茶樹等日後為小喬木，種植間距請修正 4 公尺以上。 請加強陽台之垂直綠化。
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，請依規定提送建築物交通影響評估報告書至本局審查($126+148/5=155.6>150$)。 依本市建築物交通影響評估檢核表，作住宅使用停車空間應滿足 1 戶 1 汽車位 1.2 機車位，目前規劃的汽、機車停車位數量請依規定檢討。 承上，檢核表規定汽、機車混合車道坡度應大於 1:8，如因基地條件特殊，請敘明理由提送交評委員會確認。 地面層至地下一層車道坡度較陡且有連續轉向，車道寬度僅 5.5 公尺，建議加大車道寬度。 地下室機車停車位緊鄰車道部分，請加強警示設施。 基地車輛出入口面臨 8 米計畫道路尚未開闢，請確認開闢時程或產權，務必確保完工後車輛可進出通行。
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"> 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，本案位於北區小北段 2015、2016、2017 地號等 3 筆土地，預計興建地上 15 層/地下 4 層之店鋪、集合住宅（集合住宅數：140 戶）、建築物高度 49.95 公尺，基地面積 2,050.89 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： <ol style="list-style-type: none"> 地下室車道坡度建議以 1:8 為佳，報告書誤植請修正。 無障礙停車位請調整至接近梯廳位置。 委員二： <ol style="list-style-type: none"> 北側店鋪已改為住宅，其沿街步道區開放空間綠化植槽設計過零碎，宜評估再整合，以有利後續植物生長及維護管理。 位於地下室開挖區域之配植喬木植槽為加深覆土深度設置之擋土牆，其隔板結構仍應使下部土壤層為一連續性土層，以利植物根系生長及排水。 依景觀配置平面圖所示，弧形座椅部份疑似位移入綠地區域，恐不利使用。 		

4. 依基地所位區域氣候，喬木只須於支架綁縛處予以襯墊保護，樹幹部份不宜以麻繩纏繞，以免易生蟲蟻為害。

委員三：

1. 報告書 3-8-2 模擬圖有誤，請配合平面圖修正。
2. 報告書 3-1 模擬圖之建築物色彩與申請書所載(米色)有差異，請確認。

委員四：

1. 1 樓 8 戶店鋪改為住宅規劃，必須考量單元住宅的私密性、安全性，並與開放空間如何作結合。
2. 1 樓住宅單元是否有規劃工作陽台?目前報告書皆未呈現單元住宅之設計，請補充。

委員五：

1. 目前規劃庭園景觀較混亂，建議型塑入口意象。
2. 建議對調開挖範圍內與外的喬木種植種類。
3. 草花類之狼尾草、芳香萬壽菊等，屬野性較高的地被，日後維管不易，建議更換。

委員六：

1. 地面層車道出入口西側未規劃行人穿越緩衝之植栽帶，請修正。

審議 第四案	「海心國際台南新市區新北段集合住宅新建工程」都市 設計審議案		申請 單位	海心國際股份有限公司
			設計 單位	朱益民建築師事務所
	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	都市設計科：	
			<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 80%(移入基準容積 200%之 40%)。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點第 1 項第 1 款，本案基地位於整體開發地區，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 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) 依「臺南市都市設計審議原則」壹、總則篇第十二點植物生長之最小土層厚度規定：「…喬木種植地點應依樹木大小在地面留設適當樹穴，該樹穴應以喬木為中心點，各向度留設寬度至少 1 公尺，其面積不得小於 1.5 平方公尺，樹距 4 公尺以上，且該樹穴得在不妨礙樹木生長情形下設置適當鋪蓋…」，本案基地部分喬木樹距未達各向度留設寬度至少 1 公尺，面積不得小於 1.5 平方公尺，樹距 4 公尺以上，不符規定，請修正(3-5-1)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)剖面圖請放大比例尺(3-3)。</p> <p>(二)東側臨車道旁退縮 4 公尺範圍疑似包含花台，請確認圖說退縮是否達 4 公尺(3-2)。</p> <p>(三)本案為 15 層以上建築，請依「私人建築都市設計審議原則篇」第六點規定，補充南側臨 12 公尺以下計畫道路中心線退縮 10 公尺退縮範圍線 (3-2)。</p> <p>(四)未標示樹距 (3-5-1)。</p> <p>(五)未檢附相關雨水貯留回收再利用系統圖說與說明(3-6)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)依「私人建築都市設計審議原則篇」第九點規定，請補充說明整體照明控制裝置說明及相關時段模擬(3-4)。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請確認大喬木圖例「光臘樹」下方又標示「楓香」是否為誤繕。 2. 路側綠帶所繪之圖樣為「小實女真」(灌木)，請修正。 3. 請增加路側綠帶淨寬度，以利後續喬木生長需求。 4. 請增加光臘樹植穴綠地淨寬度。 5. 喬木數量有誤，請修正。 6. P. 3-5-1 白水木未繪製植栽穴及圖樣，請修正。 	

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	綜合企劃及審議科： 1. 土管部份無意見，容移部分請依都管科意見辦理。 都市計畫管理科： 1. 尚未申請容積移轉，基地面積大於 3000 平方公尺，法規容許增加至 40%。
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. P4-2：建蔽率計算，其建築面積與申請書填列之值不同，請釐清。
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. 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，請依規定提送建築物交通影響評估報告書至本局審查。
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，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 依書面資料審查，本案位於新市區新北段 10 地號等 1 筆土地，預計興建地上 23 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅（集合住宅數：264 戶）、建築物高度 80.62 公尺，基地面積 6,314.84 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。 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. 位於地下室開挖區域之配植喬木植槽為加深覆土深度設置之擋土牆，其隔板結構仍應使下部土壤層為一連續性土層，以利植物根系生長及排水。 2. 中央圓形景觀地坪設有弧形座椅，使用空間與環境配置宜再評估調整，以提供舒適之休憩空間。另植槽高度建議平於周邊鋪面，高度可以綠籬手法設計。 3. 長條形水景端點過於鄰近外側人行步道，恐有行進安全疑慮，建議內縮。 4. 波斯菊及矮牽牛屬短期性草花，維護成本較高，宜檢視是否符合計畫需求。 委員二： 1. 本案種植 26 棵楓香，秋冬易成蕭條景觀，建議採不同樹種交錯種植，或改植適合臺南開會樹種。 2. 建議開挖範圍內改植優型中小型喬木。 3. 建議草花改為易維管的開花小灌木。 4. 基地北側景觀步道建議增設座椅，提供休憩使用。	

委員三：

1. 建議中軸水道之庭園景觀 4 張座椅旁增加遮蔭喬木。

委員四：

1. 請補充說明如何降低或減輕大樓穿堂風造成基地的影響。
2. 地下二層無障礙停車位請調整至接近梯廳位置。

委員五：

1. 考量景觀水道的東西向穿越性，是否增加板橋設計。
2. 本案設計水道為呈現中軸視覺感，倘同時考量實質的休憩遮蔭，增植中小喬木將有加分效果。

審議 第五案	「北揚建設股份有限公司台南市新化區新太段 1109, 1113 等 2 筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	北揚建設股份有限公司
			設計 單位	曾永信建築師事務所
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) 本案於西、北側退縮範圍未設置街道家具請修正(P3-11)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 鋪面材質標示正確清楚。</p> <p>(二) 缺街廓轉角平面 (圖面需彩色，圖說比例至少 1/100)</p> <p>(三) 請標示 2.5 米保水步道下淨土層需大於 1 米。</p> <p>(四) 案件受理過程請填寫。</p> <p>(五) 都市計畫確認。</p> <p>(六) 平立剖詳標退縮線。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明地下一層垃圾集中區之垃圾車處理暫停空間及動線。(P4-04)</p> <p>(二) 請說明基地內部防救災動線。</p> <p>(三) 建議一樓汽車位可以改設置於地下層，則車道寬度縮減後可以增加開放空間綠化面積。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 建議增加自然透水區域綠地及綠帶淨寬。</p> <p>2. 北側休憩區座椅背後為通道，使用者易有不安全感，建議車道兩側栽植高灌以區隔空間。</p> <p>3. 停車空間與草地間建議栽植灌木適度區隔。</p> <p>4. 西側大片灌木建議補充說明維護方式(維護者如何進入修剪)。</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>1. 本案土地使用分區管制要點建請依 96 年 8 月 10 日發布實施之「變更新化都市計畫(第二次通盤檢討)案」及 104 年 7 月 3 日發布實施之『變更新化都市計畫(原「公十」公園用地變更為住宅區)細部計畫(部分綠地、道路用地為住宅區，部分道路用地為綠地，部分住宅區為道路用地)案』條文分別檢討之，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」(P5-01)條次二、五有關住宅區之建蔽率、容積率及法定空地綠化面積檢討，建請將檢核結果標註於備註欄位，請補充修正。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 110/2/9 已發試算函。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>建築管理科二股：</p> <p>1. P4-1 實設停車數量與申請書填列數值不同，請釐清。</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	1. 基地地下室停車場出入口距路口較近，建議加強各項警示，為利右側來車安全，請加設反射鏡。 2. 地面層室內停車場請勿違規使用。
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	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。
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，本案位於新化區新太段 1109、1113 地號等 2 筆土地，預計興建地上 12 層/地下 2 層之集合住宅（集合住宅數：55 戶）、建築物高度 40.57 公尺，基地面積 1,761.71 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	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依設計配置圖所示，西北側入口小廣場四周均無截水溝設計，宜注意檢討建築物主要入口動線之排水及截流，以免影響人行安全及舒適性。 東北面二座圓形街道家具及景觀鋪面未與活動動線串連，請改善。 上述圓形街道座椅無缺口，恐致中央空間無法使用，請檢核。 灌木區以單一樹種大面積配置設計，變化少而不利維管，建議樹種多樣性複層設計，並留有維護人員行走通道(30~50 公分)。 草坪草種建議更換為假儉草、類地毯草、地毯草或百慕達等耐候性強、易修剪草種。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一樓門廳開門與機車動線產生衝突建議修正。 	

臨時提案	「利宇營造股份有限公司安南區十二佃段77地號店舖及一般旅館新建工程」都市設計審議案		申請單位	利宇營造股份有限公司
			設計單位	許清俊建築師事務所
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：</p> <p>(一) 平面圖請套繪行穿線、公有人行道之植栽帶並標示寬度。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明東南側僅種植草皮原因，並建議增加複層植栽(P3-2)。</p> <p>(二) 請說明地面一層中央花園規劃內容(P3-2)。</p> <p>(三) 說明透水磚鋪面是否全部作為汽車停車位(P3-2)。</p> <p>(四) 請說明街道家具材料、尺寸、顏色並補充圖說。</p> <p>(五) 請說明本案空調系統類型及管線配置。</p> <p>(六) 請說明本案是否設置垃圾儲存空間。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 綠帶請儘量連接，勿造成開口過多。</p> <p>2. 高燈位置與喬木保持一定距離，避免樹冠遮蔽光線。</p> <p>3. 照明圖，部分喬木漏標，請修正。</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：</p> <p>1. P1-1、P4-2-1~3：法定機車位、實設機車位文字敘述與圖不符，應是文字誤植，請再檢核。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. P1-2：建築線指定備註請修正為「本案屬公告免指定建築線地區」。</p> <p>2. P5-1-2：土地使用分區管制要點第五條次內容，第一種工業區建蔽率請修正為 70%、容積率為 210%。</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>公園管理科一版：</p> <p>1. 本案喬木除少數為造景特殊用途外，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。</p> <p>2. 建議地下室開挖範圍內的喬木以小喬木、生長速度較慢的植栽或灌木等，以免日後樹竄根破壞建築本體。</p> <p>3. 大型喬木(茄苳)，建議不要離建築本體太近，避免阻礙生長及樹木竄根造成建築物本體受損，建議調整喬木種植位置。</p>	
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	<p>1. 該公司申請產業類別為機電、電信及電路設備安裝業、冷凍、空調及管道工程業，經 109 年 1 月 21 日臺南市政府產業園區土地或建築物租售審查小組第 56 次會議審查核准在案，請依程序向經濟發展局申請進駐產業類別變更，避免違反環評規定。</p> <p>2. 基地臨接 20 公尺寬安新五路劃設 8 公尺寬進出口，臨接 20 公尺寬新吉三路劃設 5.7 公尺寬進出口，共計兩處，建議複層植栽設計連貫，</p>		

		<p>避免導致實際使用上機車直接穿越。</p> <p>3. 照明計畫請補充節電計畫，例如自動感應燈具或採 LED 燈具。</p> <p>4. 請補充檢討蓄水池需自存 2 日以上自來水用水量、土地面積每公頃需設置 500 m³ 雨水截流面積、土地面積每公頃需設置 50 立方公尺雨水儲存容積，以及供水系統內容，例如雨水回收作為綠地澆水。</p> <p>5. 廠商建照申報開工前，應依「新吉工業區污水下水道使用管理辦法」第 3 條規定向本局申請核發同意納管證明。</p> <p>6. 有關廠商雨(污)水、電力(信)管線及開口處銜接處應洽工業區監造單位確認。</p>
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. 本案位於新吉工業區內，交通道路系統由該工業區服務中心管轄，本局無意見。</p> <p>2. 車輛進出務必遵守標誌標線行駛，請勿違規逆向或跨越雙黃線。</p> <p>3. 建議汽機車混合車道坡度為 1:8，或加強坡道防滑設施；地下一層機車位緊臨坡道出入口設置，建議加強警示。</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	<p>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>
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. 經查本案基地安南區十二佃段 77 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。</p> <p>3. 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>4. 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	<p>觀光旅遊局觀光事業科：</p> <p>1. 經查案內資料，該案地土地使用分區係屬「工(二)」第二種工業區類別，非屬臺南市都市計畫住宅區旅館設置要點之範疇。</p> <p>2. 再查旅館業管理規則第四條規定，申請旅館業設立登記除依法辦妥公司或商業登記外，並應向地方主管機關申請登記，領取登記證後，始得營業。並於申請旅館業設立登記時，檢附下列文件：</p> <p>(1) 申請書。</p> <p>(2) 公司登記證明文件影本。(非公司組織者免附)</p> <p>(3) 商業登記證明文件影本。</p> <p>(4) 建築物核准使用證明文件影本。</p> <p>(5) 土地、建物登記(簿)謄本。</p>	

	<p>(6)土地、建物同意使用證明文件影本。(土地、建物所有人申請登記者免附)</p> <p>(7)責任保險契約影本。</p> <p>(8)旅館外觀、門廳、旅客接待處、各類型客房、浴室及其他服務設施之照片或簡介摺頁。</p> <p>(9)其他經中央或地方主管機關指定之有關文件。</p> <p>(10)地方主管機關得視需要，要求申請人就檢附文件提交正本以供查驗。</p> <p>3. 本案如涉及環評及水保或土地使用分區及總量管制等相關規定，請逕依相關程序辦理；並俟變更完成後始得申請旅館業設立登記。</p>
委員意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地面一層無障礙停車位與機車進出動線交織，請說明是否可作調整。 2. 請說明是否有提供汽車格位供店鋪臨停需求使用。 3. 目前機車格位規劃於地面層與地下一層，造成汽機車動線交織；考量行車安全，建議地下一層機車動線勿規劃於車道斜坡附近。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地面一層車道出入口請確實留設 2 公尺緩衝空間。 2. 請說明旅館客房未設置坐式馬桶之原因，以及廁所規劃是否符合無障礙規範。 3. 旅館於地面一層規劃兩個出入口，請說明原因以及是否順平規劃。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明客房陽台是否規劃為無遮簷之形式。 2. 請說明客房西曬之處理方式。 3 目前規劃室外機位置僅部分作隔柵，建議全部施作。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 西北角廣場中央之喬木植栽區圍繞之圓形座椅及鄰近街角、沿街綠帶開口處之座椅，宜再評估設置位置。 2. 本案全區灌木設計只選用 3 樹種，建議增加多樣性，提升景觀性。 3. 請補充中庭花園之設計內容。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明街角廣場之 4 根柱子功能為何。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充建築物夜間照明圖。 2. 請說明是否設置旅館及店鋪招牌、地面層是否有預留位置，並應統一招牌之規格型式。