

# 111 年度臺南市都市設計審議委員會 第 1 次會議紀錄

中華民國111年1月27日府都設字第1110168303號函

## 111 年度臺南市都市設計審議委員會第 1 次會議資料

一、時間：中華民國 111 年 1 月 20 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：

報告第 1 案：「本市都市設計審議委員會年初簡介」報告案

決 定：洽悉。

報告第 2 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」

一、申請延長核定期限-「春上建設台南市永康區鹽新段 95、95-1~5 等 6 筆地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案

決 定：1. 同意「春上建設台南市永康區鹽新段 95、95-1~5 等 6 筆地號店鋪、集合住宅新建工程」延長核定期限 3 個月至 111 年 5 月 5 日止。  
2. 餘洽悉備查。

八、審議案件：

審議第 1 案：「臺南市南區日新國民小學幼兒園新建工程」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) 同意本案申請都審範圍調整為 B 方案，臨道路側退縮 5 公尺之部分，不納入審議範圍。  
(2) 有關建築物因應西北曬之方式，請依據委員意見作適當遮蔽與調整。  
(3) 本案大門入口之家長接送區請將汽機車動線切割清楚，並提出雨天因應方案。  
(4) 有關植栽規劃，請因應調整後基地範圍作妥適調整。

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：「和通建設股份有限公司台南市新化區新太段986、987等2筆地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案（新化區）

決議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 本案東北角鄰地界處請留設4米以上寬度的帶狀開放空間供公眾使用。
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：「昕暉建設股份有限公司 東區德高段168地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案（東區）

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：「宏普建設股份有限公司 負責人：段津華 台南市永康區平道段89地號 店鋪、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。
- (4) 同意本案車道出入口設計及總寬度得依提會內容辦理，免受都市設計準則第(三)款：「1. 住宅區、商業區建築基地之汽、機車出入口應考量使用性質及臨接道路之長度，以避免出入口總寬度大於7公尺。」之規定限制。
- (5) 請設置4米寬度以上的救難逃生通道通往中庭，供

救護救難車輛進出。

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：「臺南市安平區海興段住宅新建工程」都市設計審議案（安平區）

- 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	「臺南市南區日新國民小學幼兒園新建工程」都市設計 審議案		申請 單位	臺南市南區日新國民 小學
			設計 單位	陳修新建築師事務所
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	<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) 本基地為公共設施用地，依都市計畫土地使用分區管制要點第 11 條規定，「自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5 公尺建築，其中自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3 公尺寬之無遮簷人行步道」，基地北側臨接利南街側退縮 5 公尺範圍內有圍牆及設施物、未留設 1.5 公尺寬之植生帶及 3 公尺寬之無遮簷人行步道，請修正或說明原因，提請委員會同意 (P9、13、16)。  <b>二、書圖文件應再補正部分：</b> (一) 交通動線圖請區分既有及本次新增汽機車位(P14)。 (二) 立面圖補充索引圖(P34、35)。 (三) 請補充兩向剖面圖。  <b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</b>  <b>地景規劃工程科：</b> 1. 現有老樹保留(垂榕)應增加其綠地空間，並注意施工期間勿傷及樹體。	
	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. P14、30：停車空間之樓地板面積未符，請更正。 2. P41：依據報告書所載，本案考量工程費用、現況及基地高程差等因素，未能依土地使用分區管制要點第十一條規定退縮 5 米，並留設植生帶及無遮簷人行步道，倘經提請都市設計委員會討論通過，得不受此限。  <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	<b>公園管理科一股：</b> 1. 現地遷移植栽樟樹、毛柿等因屬大喬木，建議加大株距至 6 公尺以上。 2. 現地保留區之茄苳區本跟植株間距不足，建議取消新植緬梔。 3. 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。	
	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. 請規劃家長接送區，避免接送車輛影響利南街車流。	
	文化局	文化資產、古蹟 保存、公共藝術	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	

	等相關事項 其他主管法令	<p>念建築、聚落 建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。</p> <p>2. 請留意《文化資產保存法》相關規定：</p> <p>(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。」</p> <p>(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> <p>3. 若您將於案地策定重大公共營建工程，請依後附「臺南市文化資產保存法第 58 條第 2 項執行原則」辦理。</p>
	水利局 排水計畫	無意見。
	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，本案位於南區日新段 204、209、250、1015、1016、1017、1018、1019、1106 地號等 9 筆土地，預計興建地上 2 層之幼兒園、建築物高度 8.25 公尺，基地面積 30,483.18 平方公尺，本案申請使用面積 1,864 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，初步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. 請說明本案建築物如何處理西北曬，建議增加遮陽設施並補繪於剖面圖。</p> <p>2. 請說明本案人行動線是否為無障礙通路。</p> <p>3. 請說明走廊為何規劃為半戶外空間，以及是否需要使用空調。</p> <p>4. 門廊及家長接送區有 5 公分高差，請說明是否順平規劃。</p> <p>5. 請評估室內活動室之外部洗手台數量是否足夠，以及是否造成排隊影響通行。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 請說明大門處之人行與車行動線是否有高差。</p> <p>2. 建議家長接送可以將機車臨停在外面，步行進入接送。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案申請書及交通動線計畫之新增汽機車位數量不一致，請修正。</p> <p>2. 請說明本案人行動線是否有規劃雨遮。</p> <p>3. 本案校門為幼兒園與國小共用，請說明未來施工是否影響學童上下學動線。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 建議修正本案建築物配置，以符合自計畫道路境界線退縮 5 公尺及留設 3 公尺無遮簷人行步道之規定。</p> <p>2. 請釐清本案建築物鄰地界側是否符合防火間隔規定。</p> <p>3. 建議大門入口處之停車空間仍應再整合規劃。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 同意本案申請都審範圍調整為 B 方案，臨道路側退縮 5 公尺之部分，不納入審議範圍。</p>	

2. 有關建築物因應西北曬之方式，請依據委員意見作適當遮蔽與調整。
3. 本案大門入口之家長接送區請將汽機車動線切割清楚，並提出雨天因應方案。
4. 有關植栽規劃，請因應調整後基地範圍作妥適調整。

審議 第二案	「和通建設股份有限公司台南市新化區新太段986, 987 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	和通建設股份有限公 司
			設計 單位	曾永信建築師事務所
初核 意見	審查 單位	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	<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) 本案應開放法定空地之 20%以上供公眾休憩使用，惟法空面積有誤(應為 471.22 m<sup>2</sup>)，則設置面積不足(應為 94.24 m<sup>2</sup>)請修正。P3-3</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) P1-3-2 修正依據有誤、未附決議。</p> <p>(二) P3-8-1、2 標示有誤。</p> <p>(三) 缺西北街角詳圖。</p> <p>(四) 附表六格式有誤，請修正。</p> <p>(五) 街道家具請詳繪於配置圖面。</p> <p>(六) 垃圾車暫停車位不得設置於退縮帶，請修正。P3-5</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) 本案臨該道路側留設之透水步道下方有構造物，請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。</p> <p>(二) 請說明周遭未開闢道路所有權及是否配合本案開闢範圍。</p> <p>(三) 為避免未來機車進出動線影響開放法定空地之之休憩使用，地面層機車停車位與開放法定空地應有適當阻隔，請補充說明。</p> <p>(四) 本案法定空地綠化面積較少，建議增加綠化範圍，請補充說明。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. P. 3-06 機車停車空間與綠地間建議增加灌木阻隔。(北側現為花崗石踏石，不利綠化及人行使用)</p> <p>2. 與道路間開口太多，建議整合為綠地。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 申請增加 30%基準容積(商業區+住宅區面臨 20M 以上道路)，惟試算函未核准。</p> <p><b>都市規劃科：</b></p> <p>1. 「附表一 申請書」(P1-01)之法定建蔽率、容積率欄位，依土地使用分區管制要點第 2、3 點，『住宅區』之建蔽率、容積率分別不得大於 60%、180%，如建蔽率未大於 50%，則容積率不得大於 200%，「商業區」之建蔽率、容積率分別不得大於 80%、300%，請釐清修正。</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、三有關住宅區、商業區之建蔽率、容積率檢討漏未檢核，建請將檢討結果(數據)標註於備註欄位，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」(P5-01) 條次九有關建築退縮規定檢討，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。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(P5-01) 條次十、十一有關停車空間劃設標準及法定空地綠化面積檢討，建請將檢討結</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		



		果（數據）標註於備註欄位，請補充修正。 5. 「法定空地綠化面積檢討」之參照頁次 P3-10，建築基本資料之“基地面積”誤繕，另『透水設計檢討』頁次 P3-11，法定空地面積請註記計算式參照頁次，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	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. 一樓室內機車停車空間請勿違規使用。 2. 本案進出動線距忠孝路/竹林路 T 字路口較近，建議於基地路側加設「僅准右轉」及「停車再開」的標誌牌面。 3. 地下一層部分汽、機車停放於坡道上，恐有進出動線安全疑慮，建議部分機車位可調整至地面層，取消編號 1 的汽車位並縮短坡道長度。 4. 地下 3 層編號 80 車位位於車輛轉向動線上，可能造成碰撞，建議調整位置，或加強該處之安全警示。
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	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. 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。」 3. 若您將於案地策定重大公共營建工程，請依後附「臺南市文化資產保存法第 58 條第 2 項執行原則」辦理。
水利局	排水計畫	無意見。
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 986、987 地號等 2 筆土地，預計興建地上 13 層/地下 3 層之集合住宅（集合住宅數：84 戶）、建築物高度 56.15 公尺，基地面積 1,713.23 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 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. 東北角人車動線複雜，存在潛在衝突，請補強警示設施。 2. 地下層機械停車位前方的緩衝等待空間是否有考量。	

委員二：

1. 南側及西側的植栽帶連續性不足，破口太多，與動線系統也不一致。

委員三：

1. 東北角是否考量北側及東側的人行動線延續性。

委員四：

1. 植栽槽破口太多請再補植綠化，北側兩棵喬木間亦可再加植一株喬木。
2. 東北角 8 席機車位建議移設他處，讓空間品質較佳。
3. 東北角最少應該留設 4 米以上寬度的開放空間供公眾使用，停車位在大原則下調整。
4. 周遭計畫道路由誰開闢，請在報告書中說明清楚，並應在領得使照前完成。

委員五：

1. 公共藝術配置於轉角人行道上，建議移位，避免碰撞及毀損等。

委員六：

1. 東北角開放空間切割很零碎，並且人行道應該整合，讓開放空間連貫。另外該範圍開放性亦應該再提高，而不是只有通道經過，綠帶 50 公分寬亦嫌不足。

委員七：

1. 本案未取得東北角畸零地的所有權，開放空間的檢討雖然適法性沒問題，但在視覺上及使用上，應該考量增加開放性及北側東側的連通性，並建議東北角地面層所有機車位移設他處。

審議 第三案	「昕暉建設股份有限公司 東區德高段168地號店鋪、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	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	<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) 依「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，…」，本案於基地退縮5公尺範圍內之保水性步道，其下方部分覆土深度未達1米，不符規定，請修正(P3-02、3-03、3-11)。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 補充喬木規格(米高徑)，以便檢視綠覆檢討(P3-18)。</p> <p>(二) 綠覆與透水檢討圖說不清晰(3-18、3-20)。</p> <p>(三) 開放空間獎勵告示牌位置未標示(P5-34)。</p> <p>(四) 請說明本案西北側地下停車場車道下方設計是否具有透水性，倘非透水工法則無法計入透水檢討 (P3-20)。</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) 本案西北側地下停車場車道下方設計是否具有透水性，倘非透水工法則無法計入透水檢討，請補充說明 (P3-20、P4-14)。</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>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>1. P1-01：附表一，獎勵容積率及移入容積率，應標示為42%。</p> <p>2. P5-12：土管第34、35、36條檢核結果備註欄有誤，應為非屬公園道用地。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. P4-1：檢討停車位，建議將"機車位至少滿足戶數1.2倍，故機車位應145*12=174"此段文字移至檢討機車位的部分。</p> <p>2. P5-13 土管第42條： 建議補充說明：本案德高段168地號(面積3190.41平方公尺)，基地係面臨路寬14米之計畫道路，都市計畫使用分區為第五種住宅區，基準建蔽率60%，基準容積率210%，係符合容積移轉審查要點第5點第1項第2款第2目，依第6點可移入基準容積之20%，本案申請移轉之容積為基準容積之20%，需以本市都市設計審議委員會核定容積為準。</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. 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</p>		

		<p>等，以免日後樹竄根破壞建築本體。</p> <p>2. 建議地下室開挖範圍內所植喬木請加設導根版，減少日後竄根問題破壞。</p> <p>3. 檫木、樟樹屬大喬木，種植株距請修正 6 公尺以上；黃花風鈴木、九芎屬中喬木，種植株距請修正 5 公尺以上；楊梅、穗花棋盤腳屬小喬木，種植株距請修正 4 公尺以上，請修正種植株距並重新檢討綠覆率。</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. 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，已掛件尚未開會審議。</p> <p>2. 地下一層機車位緊鄰汽車道，且位於汽車上下樓轉彎動線，導致機車停車進出安全疑慮，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	<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. 請留意《文化資產保存法》相關規定：</p> <p>(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。</p> <p>(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> <p>3. 若您將於案地策定重大公共營建工程，請依後附「臺南市文化資產保存法第 58 條第 2 項執行原則」辦理。</p>
水利局	排水計畫	無意見。
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，本案位於東區德高段 168 地號等 1 筆土地，預計興建地上 15 層/地下 3 層之集合住宅（集合住宅數：143 戶）、建築物高度 47.65 公尺，基地面積 3,190.41 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	無。	

<p>審議 第四案</p>	<p>「宏普建設股份有限公司 負責人：段津華 台南市永康區平道段89地號 店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案</p>		<p>申請 單位</p>	<p>宏普建設股份有限公司</p>
			<p>設計 單位</p>	<p>吳非士建築師事務所</p>
<p>審查 單位</p>		<p>初核 意見</p>	<p>審查 單位</p>	
<p>初核 意見</p>	<p>都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科</p> <p>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>	<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 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(回饋金：非實質標的物)提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二) 都市設計準則第(三)款：「汽機車出入口避免總寬度大於 7 公尺」，本案總寬度設置 13 公尺以上不符規定請修正，或提請委員會同意。P4-6</p> <p>(三) 都市設計準則第(四)款：「1(1)屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板總面積至少 50%設置斜屋頂，其設置位置以面臨計畫道路或是鄰接綠地、公園用地為原則，前述斜屋頂面積不含斜式女兒牆之投影面積。」、「(2)建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物投影總面積至少 50%設置。」、「(3)面臨道路、鄰接綠地及公園用地之斜屋頂其屋簷應出挑至少 50 公分」，斜屋頂出簷形式為塊狀量體風貌不符且部份斜率太低，另屋突層上方為平屋頂未設置斜屋頂且頂層斜屋頂上方有結構框架、計算斜屋頂面積下方應為計入樓地板面積空間，則各幢屋頂層、屋突斜屋頂投影總面積比例未達 50%不符規定請修正。(P3-18、4-13、4-15、4-20、4-23)</p> <p>(四) 都市設計準則第(五)款：「建築基地僅准建造高度 1.5 公尺以下之圍牆」，本案建造高度不符規定請修正。P3-15</p> <p>(五) 透水步道、保水性步道下方不得有構造物。本案下方覆土深度未達 1 公尺以上，且未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，設置反樑未考慮地下構造物頂版之洩水，請修正。P3-16</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 請補充立面屋頂綠化面積之計算。</p> <p>(二) 地下開挖規模有誤，請以開挖外緣計算。</p> <p>(三) P3-4 套建築面積線。</p> <p>(四) 回收計算式分區標示。</p> <p>(五) 案名一致。</p> <p>(六) 配置詳標建築地界線。</p> <p>(七) 圍牆範圍標示清楚。</p> <p>(八) 平立剖詳標退縮線。</p> <p>(九) 空調水塔遮蔽平剖圖說。</p>		

- (十) 斜屋頂斜率標示清楚。斜式女兒牆不計斜屋頂檢討面積。  
 (十一) 綠帶人行尺寸、座椅、灌木圖例請清楚標示  
 (十二) 雨水回收儲水槽容量計算不清楚  
 (十三) 平立剖面應有兩方案圖  
 (十四) 部分表格內容有誤  
 (十五) 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。該範圍未設置適當街道家具請修正。P3-4  
 (十六) 平立面圖（標示建築線、地界線、退縮線、各樓層高度、突出物高度、建築物高度等）  
 (十七) 參照頁次、條文(含附圖)請完整正確並分項說明。備註內容詳述。  
 (十八) 本區須中低照度照明設施未說明。  
 (十九) 喬木間距請確認標註 4 米以上。

**三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：**

- (一) 建議北側退縮帶兩個植栽帶整併成一個，東南角植栽槽是否開放性可以再加強請說明。  
 (二) 請說明動線系統進出是否有誤。P3-47  
 (三) 請說明透水構法做法(透水混凝土上方鋪設透水磚)。P3-14  
 (四) 請說明斜屋頂風貌及斜率是否妥適提請委員討論。  
 (五) 請說明店鋪停車、垃圾車處理暫停空間及動線。P3-47  
 (六) 請說明基地內部防救災動線。

**地景規劃工程科：**

1. 請加大單株植穴之範圍，並於周圍加設阻根板。
2. P. 3-17 剖面圖喬木栽植方式錯誤(土壤高至樹幹，會造成根部窒息)，請修正。
3. 喬木栽植位置請勿過於靠近鋪面，避免根細破壞鋪面平整。

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

**都市計畫管理科：**

1. 12/13 府都管字第 1101464030 號函發試算函，申請增加 40% 基準容積。

**都市規劃科：**

1. 本案基地所在都市計畫，其土地使用分區管制分別為 109 年 12 月 28 日發布實施之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（第一階段）案」及 107 年 2 月 11 日發布實施之「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展）細部計畫案」。
2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(P5-1~5-2) (主要計畫) 條次第二 (建蔽率、容積率)、十九 (建築線退縮規定) 條及 (P5-3) (細部計畫) 條次第三 (建蔽率、容積率)、四 (退縮建築規定)、五 (停車空間劃設標準) 條，建請將檢核結果 (數據) 標註於備註欄位，請修正。
3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(P5-2) (主要計畫) 條次十九有關建築線退縮規定檢討，建請於備註欄位註明“本案依「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展）細部計畫案」土地使

		<p>用分區管制要點規定檢討”，並請將檢核結果（數據）標註於備註欄位，請修正。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(P5-2) (主要計畫) 條次二十一有關停車空間劃設標準檢討，表格第 2 列條文“250 平方公尺以下（含 250 平方公尺）”誤植為“停車位設置標準”，請修正。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(P5-3) (細部計畫) 條次三有關土地使用分區之建蔽率、容積率檢討，住宅區不得依都市計畫法臺南市施行細則第 15 條規定設置大型商場及飲食店，依『面積計算表』(P5-2) 僅載明店鋪面積為 1,421.19m<sup>2</sup>，請於計畫書適當頁面敘明本案店鋪分戶面積，並敘明參照頁次及將檢核結果（數據）標註於備註欄位，請修正。</p> <p>6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(P5-3) (細部計畫) 條次五有關停車空間劃設標準檢討，建請於備註欄位註明“本案依「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）（第一階段）案」土地使用分區管制要點規定檢討”，並請將檢核結果（數據）標註於備註欄位，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	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 111 年 1 月 10 日辦理審議，決議：修正後通過。</p> <p>2. 一層出入口調整方案如下：  (1) 汽車由平道 16 街進場，由平道 18 街離場。  (2) 平道 16 街地面層車道漸變段改至西側，機車出入口為直線。  (3) 平道 16 街出入口地面層，以軟質桿區隔汽、機車道。  (4) 出入口寬度不應超過 7 米。</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. 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. 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> <p>3. 若您將於案地策定重大公共營建工程，請依後附「臺南市文化資產保存法第 58 條第 2 項執行原則」辦理。</p>
水利局	排水計畫	無意見。
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，本案位於永康區平道段 89 地號等 1 筆土地，預計興</p>

			<p>建地上 23 層/地下 3 層之集合住宅（集合住宅數：638 戶）、建築物高度 85 公尺，基地面積 15,773.85 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 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 植栽計畫不夠周延，應該配合空間功能設計。</li> <li>2. 開挖範圍內宜種植小型優型喬木。</li> <li>3. 北側種植 19 株樟樹，惟其樹冠大且靠近建物，視覺穿透性不佳，靠建築物側喬木可以考慮直上型開花喬木。</li> <li>4. 植栽樹種應該考量台南氣候，像杜英、流蘇就不太適合。</li> <li>5. 公共藝術並沒限制只能做一個，且應該不要被植栽擋住。</li> <li>6. 49 盞投樹燈對樹不友善，請改景觀燈。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大都會建築應該考量都市防災科學，消防防災救難計畫應該考量基地中庭住戶的生命權利，目前設置一圈廊道串聯各棟建物，惟並不利逃生救難動線，除了各個室內逃生避難梯外，室外逃生反而是重點。除了自救設施外，是否考量中庭設置 500 人以上的陽光大草坪空地，及足夠寬度以上的救難通道，除了可以考量防災救護、雲梯救災車停放、消防演練，亦可當作社區活動的大空地。</li> <li>2. 建築立面為現代化語彙，但景觀庭園設計卻是幽僻小徑的古典設計，景觀公司設計理念請再考量。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請考量設置 4 米寬度以上的透水性救難通道通往中庭，中庭或許採用硬鋪面讓雲梯救災車可以停放迴轉。</li> <li>2. 植栽計畫請再考量。</li> </ol>		



<p>審議 第五案</p>	<p>「臺南市安平區海興段住宅新建工程」都市設計審議案</p>		<p>申請 單位</p>	<p>周政偉 君</p>
			<p>設計 單位</p>	<p>曾瑞宏建築師事務所</p>
		<p>審查 單位</p>	<p>初核 意見</p>	<p>審查 單位</p>
<p>初核 意見</p>	<p>都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科</p>	<p>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>	<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) 圖面比例及底圖未依規定，照片位置標示於圖面，請修正。P2-1、P2-2、P2-3</p> <p>(二) 平面配置圖補標明植栽綠化、圍牆及現有設施物及道路位置。P3-2-1</p> <p>(三) 植栽綠覆率、面積計算及喬木米高徑計算，請修正。P3-7</p> <p>(四) 高程剖面圖請補索引圖、標示室內空間、地下構造物及圍牆，另計畫道路寬度誤植。P3-8</p> <p>(五) 透水面積範圍圖請補充，另透水面積應扣除地下結構面積，請修正。P3-3、P4-3-2</p> <p>(六) 立面材質計畫請補比例尺。P3-10-1</p> <p>(七) 附表四及附表五未依格式檢討及文字誤繕，請修正。P5-2-1</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 住戶及汽車進出動線之鋪面為草地及被覆地，使用上不適合作為通行之鋪面，請補充說明。P3-9</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. P. 3-3 請補充被覆地之材質為何，並修正圖例圖樣(不一致)。</p> <p>2. P. 3-12 綠地未呈現至模擬圖中。</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><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>1. P1-1、P4-1-1：A2 戶總樓地板面積數值未符，請更正。</p> <p>2. P2-1~P2-3：請依書圖查核表規定之底圖、比例尺作為計畫圖說。</p> <p>3. P3-2-1：請依書圖查核表規定核實標示基地週邊道路、人行道、現有設施物、地坪鋪面材質等。</p> <p>4. P3-1、P5-1：本案依據土地使用分區管制要點第 11 條退縮建築規定係屬「依『臺南市騎樓地設置標準』辦理」情形，爰請於計畫書表明依「臺南市騎樓地設置標準」之檢討結果。</p> <p>5. P5-1~P5-2-4：請依查核表格式逐條列示並檢核條文內容，且部分條文疏漏，請更正。</p> <p>6. 本案所屬都市計畫區為「安平港歷史風貌園區特定區」，計畫書多處名稱誤繕，請更正。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 高度超過 16 公尺需經都審同意。</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>

工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<u>公園管理科</u> 一股：本案無意見。
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	室內停車空間請勿違規使用。
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>請留意《文化資產保存法》相關規定： <ol style="list-style-type: none"> <li>《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。</li> <li>《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。」</li> </ol> </li> <li>若您將於案地策定重大公共營建工程，請依後附「臺南市文化資產保存法第 58 條第 2 項執行原則」辦理。</li> </ol>
水利局	排水計畫	無意見。
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>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>依書面資料審查，本案位於安平區海興段 28-1、28-11 地號等 2 筆地號土地，基地面積 198 平方公尺，預計興建地上 5 層之住宅，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。</li> <li>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	委員一：	1. 正面立面之英文造型夜間不要突顯照明。