

111 年度臺南市都市設計審議委員會 第 5 次會議紀錄

中華民國111年4月20日府都設字第1110479214號函

111 年度臺南市都市設計審議委員會第 5 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 4 月 7 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：「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：1. 同意「逸水立旅安南區鹽田段 528-2 地號旅館、美術館、文化機構新建工程」延長核定期限至「變更臺南市安南區「遊 2 (附)」遊樂區細部計畫(配合鹽田段 528-2 地號遊樂區開發計畫)」都市計畫發布實施後 3 個月內應辦理都審核定作業。

2. 餘洽悉備查。

八、審議案件：

審議第 1 案：「府都建設安平區金城段 67-2、67-43 地號 店鋪、辦公室、集合住宅新建工程」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 2 案：「國泰建設股份有限公司臺南市東區關帝段 252 地號店鋪、集合住宅新建工程」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。

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：「晶悅國際台南市歸仁區武東段115、117等兩筆地號店鋪、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：「瀚榮建設有限公司佛天段集合住宅新建工程」都市設計審議案（佳里區）

- 決 議：本案請修正調整人車動線、停車位置、法定空地留設規劃等內容後，再提送本會審議。

審議第5案：「臺南市安南區溪東里活動中心新建工程」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) 同意本案施工範圍之退縮範圍喬木規劃，免受「安南區（海佃路一段西側地區）細部計畫（不含九份子市地重劃範圍）」及「台南市安南區（海佃路一段東側地區）細部計畫」之都市設計審議準則第10條第2項第3款之規定限制。
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6案：「南帝精密股份有限公司安南區科工段231-1地號廠房新建工程」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7案：「三隆齒輪安南區科工段237、238、239地號等3筆土地廠房增建工程」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8案：「臺南市永康區平道段87、92、93、94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。
 - (4) 本案修正後之景觀規劃內容，需經劉聰慧委員審查同意。
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9案：「金城國中安平區金華段82地號新建幼兒園工程(第一次變更設計)」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。

研議第1案：「安平港歷史風貌園區特定區建築物高度都市設計審議原則」都市設計研議案(臨時提案)

決議：1. 除下列意見外，本案修正後通過，授權業務單位參酌委員意見調整或修正後函頒實施。

- (1) 增訂彈性條款，以利委員會審議，另未來得視地區發展情形再做檢討修訂。

<p>審議 第一案</p>	<p>「府都建設安平區金城段67-2、67-43地號 店鋪、辦公室、集合住宅新建工程」都市設計審議案</p>		<p>申請 單位</p>	<p>府都建設股份有限公司</p>	
			<p>設計 單位</p>	<p>許錦榮建築師事務所</p>	
<p>初核 意見</p>	<p>審查 單位</p>	<p>權責檢核 項目</p>	<p>審查意見</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>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「容積率放寬基地都市設計審議篇」第 4 條第 2 項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，本案東側臨建築線側未設置，不符規定，請修正。P3-4-1</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)本案東北側轉角處請加強設計。P3-3-2</p> <p>(二)消防車輛救災空間及動線檢討。P3-3-2</p> <p>(三)夜間照明參考範例請移除，另請補充三面臨路的夜間照明模擬。P3-6-3</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案機車併用汽車車道，車道坡度比率 1:6.5，建議調整為 1:8，請補充說明是否可符合。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. P3-4-1：</p> <p>(1)灌木、地被栽植剖面圖未繪製灌木及地被。</p> <p>(2)喬木栽植剖面示意圖未繪製根球及其他剖面重點。</p> <p>(3)灌木符號索引表未繪製圖例。車道出入口建議設置警示燈具。</p> <p>2. 建議於自然透水區域增加綠地面積。</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>綜合企劃及審議科：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：未提供意見。</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>公園管理科一股：本案無意見。</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 (128(汽)+128(機)/0.2=153.6>150)，請依規定送審。</p> <p>2. 依照建築物交通影響評估檢核表規定，汽機車混合坡道之坡度比為</p>		

		1:8, 請依規定調整或提送委員會確認。 3. 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)。
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	本案查詢不到 67-43 地號, 請起造人釐清。
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. 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, 本案位於安平區金城段 67-2、67-43 地號等 2 筆土地, 預計興建地上 20 層/地下 4 層之集合住宅(集合住宅數:63 戶)、建築物高度 74.1 公尺, 基地面積 2,423 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。 4. 日後本案審查書面資料倘有變更, 請開發單位於申請許可開發行為前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"> 一樓平面坡道處建議考量遮雨棚。 管理室建議調整位置及開門位置。 一樓平面建議留設逃生避難空間及門(出入口)。 腳踏車建議考量進出動線(出入門口)。 考量置放社區大樓之包裹空間。 地下一樓之機車入口請整合一處。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 開放空間之景觀配置, 圍塑起來不好使用及管理, 建議調整植栽配置讓景觀通透。 植栽建議多樣性(比如遮蔭性、花季開花等喬木), 提升景觀。 座椅配置搭配樹蔭位置。 公共藝術品請加標註尺寸、材質、作者等, 且設置位置不要被植栽灌木遮蔽。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 東南側缺角影響都市空間的問題, 相鄰基地的動線品質、視覺性及碰觸性應該被重視, 所以東南側騎樓地應該與基地人行道動線順接通行, 通風口的位置建議考慮調整位置, 讓開放空間的空間品質提升。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 綠地周邊均以灌木圈圍種植, 不僅使綠地使用功能降低, 景觀效果亦較差, 建議重調整植栽配置設計。 地下室開挖範圍原土層不足若須添高土層, 以符種植有效土層深度時, 其擋土工法勿將原土層切割, 仍應維持下方土層之連貫性。 灌木種類建議可增加多樣性, 提高景觀的豐富度。 <p>委員五：</p>	

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 西北側人行道建議延伸。2. 套繪人行穿越線，確保人行道與人行穿越線可以順利串連。3. 人行道及車道請再確認高程差是否順平。 |
|--|

審議 第二案	「國泰建設股份有限公司臺南市東區關帝段252地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	國泰建設股份有限公 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>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)因本案為容積級距提升變更案件，土地使用管制第十六條退縮建築規定之備註應說明提升容積後實際退縮範圍(1-04-6)。</p> <p>(二)停車格編號重複，請修正(3-06-1~4)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)考量避免影響植物生長環境，本案部分喬木旁不建議設置投射燈，請取消或更換其他景觀燈(3-16-1)。</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>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P1-1：基地所在都市計畫案名，第 2 點建議更正為「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(東區關帝段 252 地號土地)(「住五」住宅區(附)為「住(申 1)」住宅區)案」。</p> <p>2. P1-04-1：第三條之檢核結果，請於備註欄說明本案屬「住(申 1)」住宅區，建蔽率 40%、容積率 300%。第四條之檢核結果，備註欄應更正為依「都市計畫法臺南市施行細則」辦理。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. P1-04-5 檢討停車位，請敘明如何計算，本案有店舖及住宅(不只有第二類住宅)。</p> <p>2. P1-04-6 第 16 條應改為「非屬本案範圍」，因本案已有自己的都市計畫書，即 p1-04-12 應摘錄並檢討「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(東區關帝段 252 地號土地)(「住五」住宅區(附)為「住(申 1)」住宅區)案」之 p14、p15 退縮規定。</p> <p>3. P1-04-10 第 42 條，備註應敘明本案依規定申請容積移轉 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. 依 111 年 2 月 10 日府工園一字第 1110167717A 號公告發布之臺南市行道樹樹種選擇原則，本案設置連續綠帶寬度 1.5 公尺，可種植中型喬木，株距約六至八公尺，圖說新植喬木種植間距過近，請調整種植位置。</p> <p>2. 建議地下室開挖範圍內的種植小喬木、生長速度較慢的植栽或灌木</p>		

		等，以免日後樹竄根破壞建築本體。 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. 本案基地汽機車出入口開設於中華東路二段，為維護其他用路人安全，未來如經審議許可，請業者承諾基地開始使用後於停車場出入口派駐人員指揮基地進出所有車輛。 2. 部分汽車位緊鄰坡道出入口，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	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，本案位於東區關帝段 252 地號等 1 筆土地，預計興建地上 19 層/地下 4 層之集合住宅（集合住宅數：72 戶）、建築物高度 77.45 公尺，基地面積 2,203.18 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. 日後本案審查書面資料倘有變更，請開發單位於申請許可開發行為前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. 請重新檢視空調吊掛位置，目前規劃不合理，請修正。 2. 目前廚房空間採封閉式規劃，建議思考開放式規劃。 3. 建議樓梯調整適度規劃採光，提供良好使用環境。 委員二： 1. 本案景觀及植栽多樣性元素豐富，惟灌木層次宜再評估生育株高及生長速度，以塑造良好的層次感。例如越橘葉蔓榕為蔓性地被植物，株形低矮不宜配植於較高灌木中間或複層植栽的後方。 2. 紅花欖木屬生長快速灌木，配植位置勿過貼近人行動線，易影響視線亦增加修剪頻率，致使植栽形態不佳。 3. 地下室車道上方綠帶再評估是否宜配植灌木綠籬，以增加上緣安全性，且美化車道擋牆。	

審議 第三案	「晶悅國際台南市歸仁區武東段115、117等兩筆地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	晶悅國際飯店股份有 限公司
			設計 單位	石昭永建築師事務所 陳鵬宇建築師事務所 鄭承佳建築師事務所
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)申請書太陽能光電設施及建築物色彩欄位請更正。P1-1</p> <p>(二)基地周邊現況發展分析圖比例尺至少 1/3000。P2-2</p> <p>(三)都市計畫圖圖例標示各使用分區。P2-1</p> <p>(四)平面配置圖標示基地周邊斑馬線及現有設施物。P3-1</p> <p>(五)剖面請標示覆土情形，並標示植栽綠化地坪高程設計。P3-7</p> <p>(六)請檢附免指定建築線資料。</p> <p>(七)本案請整合植栽帶，避免人行道破口過多。P3-4</p> <p>(八)標示廣告招牌設置範圍。P5-6</p> <p>(九)平立面圖標示空調設備設置位置。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案補充說明裝卸垃圾車輛動線、救災動線及消防車輛救災活動空間檢討，消防車輛救災活動空間位於中央分隔島中，不符劃設規定。P3-3</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 請補充現況喬木種類、數量、尺寸等資訊，並說明後續為現地保留、移植或移除。</p> <p>2. P3-5 灌木栽植法有誤(栽植過深)，請修正。</p> <p>3. 建議增加綠帶寬度(例如光臘樹植栽帶寬度僅 1.5M，恐影響後續生長情況)。</p> <p>4. 請勿於綠地上再設植栽槽限制喬木生長，並請儘量以連續植栽帶取代單獨植栽槽。</p> <p>5. 部分喬木栽植區域於鋪面及水池內，顯不合理，請修正。</p> <p>6. P3-4 有五株喬木未標註種類，請修正。</p> <p>7. 請儘量減少照樹燈設置，避免影響喬木生理。</p> <p>8. 車輛出入口建議設置警示燈。</p> <p>9. 步道燈建議檢討設置間距盡量平均(部分過於靠近)。</p> <p>都市規劃科：</p> <p>1. 「附表一 申請書」(p.1-1)之法定建蔽率欄位檢討結果為 26.25%，惟計算基準 2,673.88m²與『面積計算表』(p.4-1)“建築面積 2,746.73m²”未符，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」(p.5-2)條次十六有關綠化面積檢討，備註欄位之檢核結果及參照頁次 p.3-5 之計算式與檢核算式均有誤 732.76+1896.59+32.7=2662.45m² (應為 2662.05m²)，2662.04>2605.45m²建(法定空地 1/2 為 2605.45 m²)，</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		

		請釐清修正。 3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-3) 條次二十五有關建築物附屬停車空間之設置檢討，備註欄位之檢核結果「……依交通評估檢討法定汽車位總設置數量為 234 輛。」，與「附表一 申請書」(p. 1-1) 之法定汽車停車位 (輛) 欄位及參照頁次 p. 4-1 停車空間 (依交通影響評估報告檢討) 汽車位檢討結果 375 輛未符，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. 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 110 年 9 月 13 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。
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，本案位於歸仁區武東段 115、117 地號等 2 筆土地，預計興建地上 14 層/地下 2 層之集合住宅 (集合住宅數：364 戶)、建築物高度 48 公尺，基地面積 10,421.8 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 款及第 26 條規定，初步認定免實施環境影響評估。 3. 日後本案審查書面資料倘有變更，請開發單位於申請許可開發行為前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. 選用光臘跟檺木可以抗風，依據 CFD 演算結果配置調整微氣候可行，但北側與西北側受風影響較大，應注意樹穴尺寸(西側恐有不足)。 2. 建築開放空間以及街角廣場之日照量與日照輻射結果可行，其結果顯示目前配置原則有兼顧遮蔭與日照(較為平均)。 3. 目前設計成果演算符合需求，惟在北側西北棟轉角處之裙樓，建議可透過轉角過樑或裝飾	

板之手法在低樓層設置防轉角風的裝飾樑，讓冬季氣流衝擊降低更舒適。

委員二：

1. 消防救災動線檢討繪製出來，依救災空間指導原則整平，併同調整中庭景觀。
2. 建議留設建築物內部直接通往戶外之逃生通路。

委員三：

1. 緬梔抗風力弱，若無相當遮掩不適宜配植於屋頂綠化區域。

<p>審議 第四案</p>	<p>「瀚榮建設有限公司佛天段集合住宅新建工程」都市設計審議案</p>		<p>申請 單位</p>	<p>瀚榮建設有限公司</p>	
				<p>設計 單位</p>	<p>陳豐榮建築師事務所</p>
<p>審查 單位</p>		<p>權責檢核 項目</p>	<p>審查意見</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>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) 私人建築都市設計審議原則篇第二(一)款：「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。」，本案汽機車出入口鋪面材質未區隔，請修正(P18)。</p> <p>(二) 容積提升基地都市設計審議原則篇：「本審議原則適用範圍之建築基地應自建築線退縮 5 公尺以上建築。」，本案退縮範圍設置結構物(P14 剖面 2、P 47)及高起之花台請修正(P11、P 53 縱剖)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P1 移入容積請確認。</p> <p>(二) P5 決議有誤。</p> <p>(三) 請補剖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) 標示庭院植栽綠化之地坪高程設計情形</p> <p>(四) 灌木、草皮、綠覆綠化、透水面積圖示不清楚請分區標示，檢討數值有誤請更正一致。</p> <p>(五) 面積表請確認內容。</p> <p>(六) 空調水塔遮蔽圖說。</p> <p>(七) 鋪面材質請確認一致並標顏色。</p> <p>(八) 植栽請標規格。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 私人建築都市設計審議原則篇第二(三)款：「基地整體動線之規劃以人車分離為原則，應降低住戶動線、臨時停車、住戶停車動線之衝突性，並應規劃對於不同使用動線適當管理措施。」，本案人車動線交織，請說明(P12、15)。</p> <p>(二) 本案陽台欄杆較疏，請說明空調水塔如何遮蔽(P29、40)。</p> <p>(三) 請說明消防車輛救災動線及活動空間計畫。</p> <p>(四) 陽台綠化外側有格柵是否妥適請說明(P33)。</p> <p>(五) 機車道出入口寬度設計是否妥適請說明(P12)。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 視覺模擬多處鋪面材質錯誤，請修正。</p> <p>2. 仍未說明停車空間之整合問題，並請說明零散停車是否影響視覺美觀。</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> <p>1. 「附表一 申請書」(p. 1) 之法定建蔽率欄位檢討結果為 59.74%，惟計算基準「建築面積 1,179.29m²」與『面積計算表』(p. 35) 1,240.76m² 未符，請釐清修正；另面積計算表內容解析度過低、文字及數字模糊，請修正。</p> <p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 57) 條次十六</p>		

		有關綠化面積檢討，備註欄位之檢核結果有關“綠化率”文字，為免與專有名詞混淆，建請修正為“法定空地綠化比例”，參照頁次 p.19 相關文字併請修正。 都市計畫管理科： 1. 已於 110 年 11 月 16 日發試算函，增加 789.24 平方公尺之容積。
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. 公用停車位劃設占用車道，車位編號 63 車位(無法直接停入)及車位編號 78 車位等進出合理性，請檢討。 2. 立面圖請標示絕對高度(含避雷針)，請檢討。 3. 倘涉及地質敏感區部分，請貴局逕依權責辦理。另有關於建築許可事宜，須請於申請建築執照時，依建築法及相關規定辦理。 4. 其餘尚無意見。
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. 地面層室內機車停車空間請勿違規使用，機車出入口亦應裝設反射鏡及警示燈提醒行人及車輛注意。目前機車出入口寬度僅 1.2 公尺不利機車進出，建議適當調寬，另開口型式採用開關門與一般車輛進出管制不同，建議修正。 2. 一樓平面汽車位編號 79、73 號位置不佳，較難停放且因在坡道出入口 2 側車輛上坡駕駛視線不佳，易生碰撞，建議調整位置或加強警示。 3. 機車位編號 58-61、76-78 圖面標示錯誤，請修正。另請確認機車位編號 69~71 進出車道寬度是否足夠。
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. 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，本案位於佳里區佛天段 509、517 地號等 2 筆土地，預計興建地上 8 層/地下 2 層之集合住宅（集合住宅數：71 戶）、建築物高度 27.40 公尺，基地面積 2,076.95 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. 日後本案審查書面資料倘有變更，請開發單位於申請許可開發行為前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. 社區景觀開放性空間功能性低，環境品質勘慮，宜再評估。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 本案要爭取容積提升，卻提供不好的都市空間，尤其配置策略，個人難以認同本案。 2. 基地左右兩側鄰地都是透天住宅，本案標準層設計並未考量住宅開窗之私密性。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案外部空間零散幾乎不能用，個人反對給予容積。 2. 植栽標示應清楚，配置須依空間功能而不是亂配。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 住宅單元應該確保該有的空間品質，原則上基地出入口人車分離、汽機車道整併、門面上臨道路或入口處應該要設計較大的開放空間、綠化庭園、垃圾處理等應該妥善考量，並加強設計品質。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 地下層是否可以多挖，調整動線乾淨一點，目前地下層坪效也不佳，請再考量。</p>		

審議 第五案	「臺南市安南區溪東里活動中心新建工程」都市設計審 議案		申請 單位	臺南市政府民政局	
				設計 單位	顏夷伯建築師事務所
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>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)本案為公設用地，依「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」土地使用分區管制要點第 15 條退縮建築規定：「應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，…，並應自道路境界線至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行」、「依本條規定退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車出入通道，…，惟應植栽綠化。」，目前施工範圍之退縮範圍大部分作為車道使用，除了必要通道外請確實綠化、區分人車鋪面並於基地北側增加植栽規劃以避免機車違規駛入(P3-2、3-4)。</p> <p>(二)本案依據「安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫(不含九份子市地重劃範圍)」及「台南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫」之都市設計審議準則第 10 條第 2 項第 3 款規定，「臨接道路的公園、綠地及兒童遊樂場基地須於道路側留設至少 5M 寬的退縮地，並應結合退縮地與道路附設人行步道的空間進行整合設計，同時應儘量種植雙排喬木以營造樹列綠廊，且設置寬度 3m(含)以上的步道。」，目前施工範圍之退縮範圍並未規劃雙排喬木，請修正或提請委員會同意(P3-2)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)請標示車道出入口寬度(P3-4)。</p> <p>(二)植栽表圖例請放大(P3-5)。</p> <p>(三)植栽表請區分既有與新植植栽(P3-5)。</p> <p>(四)照明計畫請區分既有與新設燈具(P3-7)。</p> <p>(五)模擬圖與平面圖不符，請修正(P3-10)。</p> <p>(六)補充整宗基地兩向剖面圖。</p> <p>(七)剖面圖及立面圖請補充植栽並繪製室外機、水塔等設施位置(P4-6、4-7)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案基地西側臨接重要道路富東路，請說明本案建築物是否符合「安南區(海佃路一段西側地區)細部計畫(不含九份子市地重劃範圍)」及「台南市安南區(海佃路一段東側地區)細部計畫」之都市設計審議準則第 6 條「面臨重要街道建築物之外觀設計」之規定事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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。 	

		<p>(二)目前基地東側於原圓形鋪面位置規劃草皮並不合理，請說明原因並調整規劃(P3-5)。</p> <p>(三)本案以西向立面對面重要道路富東路，請說明設計理念(P3-9、3-10)。</p> <p>(四)請說明無障礙通路是否在車道上(P3-4)。</p> <p>(五)請說明本案是否已申請公設用地多目標。</p> <p>(六)請說明建築物主要入口之無障礙坡道位置及高程。</p> <p>(七)請說明本案太陽能光電設施設置位置。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 現況、平面與視覺模擬圖多處不相符，請修正。</p> <p>2. 請以鋪面顏色(或種類)及綠帶區隔車行動線與人行動線。</p> <p>3. 請增加綠地面積及綠帶寬度。</p> <p>4. 透水磚白色是指水泥本色抑或確為白色，請補充說明。</p> <p>5. 機車停車空間請再確認位置是否合宜。</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 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>綜合企劃及審議科：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. P4-2，案地位屬 102 年 10 月 21 日發布實施「變更臺南市安南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」範圍內，其建築及土地使用管制規定應依上開計畫為準，非都市計畫法台灣省施行細則。有關建蔽率及容積率一節，請依都市計畫法臺南市施行細則第 38、39 條規定辦理。</p>
工務局 建築管理科	<p>建築計畫 建築法令 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 照明計畫 其他主管法令</p>	公園管理科一股： 本案無意見。
經濟發展局	<p>工業區開發 綠能產品運用 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 交通影響評估 其他主管法令</p>	本案無意見。
文化局	<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>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	<p>排水計畫</p>	無意見。
環保局	<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，本案位於安南區溪東段 1189-1、1189-52、1190-1、</p>

			<p>1192、1193-2 地號等 5 筆地號土地，基地面積 3,372.98 平方公尺，預計興建地上 2 層之活動中心，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. 日後本案審查書面資料倘有變更，請開發單位於申請許可開發行為前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"> 1. 請於基地南、北側增加植栽規劃。 2. 模擬圖未更新，請修正。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明基地東側圓形鋪面下方為何並建議改為平坦草地，以利使用。 2. 請說明基地排水與周邊公園排水系統關係。 3. 請說明落葉堆肥區下方構造為何，以及目前規劃位置之原因。 		

審議 第六案	「南帝精密股份有限公司安南區科工段231-1地號廠房 新建工程」都市設計審議案		申請 單位	南帝精密股份有限公 司
			設計 單位	高溼芳建築師事務所
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) 依據都市計畫「科工區(東區部分)都市設計審議規範」之重點都市設計規範原則「第一節 機關用地(管理中心)及工業區(供相關產業使用)規範原則」第 1 點「建築物量體座落管制」第 5 項第 4 款規定，「退縮地內必須設置於地面上之電力、電信箱等，應以植栽綠化遮蔽隔離於公共視野外，並配合留設進出通道與箱體通風所需空間」，目前台電配電場所未遮蔽，請修正(P3-4)。</p> <p>(二) 依據都市計畫「科工區(東區部分)都市設計審議規範」之重點都市設計規範原則「第一節 機關用地(管理中心)及工業區(供相關產業使用)規範原則」第 2 點「建築物設計」第 5 項第 1 款規定，「建築物周邊及屋頂平台必須設置的設施物如儲液(氣)槽、水槽、風扇、機房、冷卻水塔、垃圾存放處等應避免直接曝露於道路及永久性開放空間之公共視野內或配置於屋頂平面中央，且須設置適當之設施或植栽作有效的遮擋」，請說明本案垃圾存放處及設備位置(P3-2、P4-2-4)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 補充建築物照明計畫。</p> <p>(二) 補檢討 B 棟警衛室立面 15%開口檢討。</p> <p>(三) 剖面圖及立面圖請補繪製水塔、室外機等設施位置。</p> <p>(四) 補充圍牆、欄杆材質及顏色(P3-8-2)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明基地周邊植栽未延續規劃之原因，並請確實增植喬灌木(P3-2)。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 草坪區建議與其他部分綠帶一樣栽植喬、灌木，建議可增加喬木種類。</p> <p>2. 轉角處儘量保持視覺通透。</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：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：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	公園管理科一股： 本案無意見。	
經濟發 展局	工業區開發 綠能產品運用	未提供意見。		

	其他主管法令	
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. 本案位台南科技工業區內，交通道路系統由該工業區服務中心管轄，本局無意見。
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、第 2 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。」依書面資料審查，本案位於安南區科工段 231-1 地號等 1 筆地號土地，基地面積 7,742.67 平方公尺，經查本案基地設立於經行政院環境保護署完成環境影響評估審查之園區(台南科技工業區)，開發單位為經濟部工業局，目的事業主管機關為經濟部，本案倘經開發單位或目的事業主管機關確認符合前開規定，則免實施環境影響評估。 3. 日後本案審查書面資料倘有變更，請開發單位於申請許可開發行為前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. 植栽表喬木之阿勃勒及羅望子屬於大型喬木，請修正規格並建議米高徑應不小於 8 公分為原則規劃。 2. 喬木規劃建議可搭配其他樹種。 委員二： 1. 請調整喬木之綠覆率計算。 委員三： 1. 西及西南側綠帶建議仍適宜配植喬、灌木，以區隔基地界線。	

審議 第七案	「三隆齒輪安南區科工段237、238、239地號等3筆土地 廠房增建工程」都市設計審議案		申請 單位	三隆齒輪股份有限公 司	
				設計 單位	羅燦博建築師事務所
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) 依據都市計畫「科工區(東區部分)都市設計審議規範」之重點都市設計規範原則「第一節 機關用地(管理中心)及工業區(供相關產業使用)規範原則」第 2 點「建築物設計」第 5 項第 1 款規定，「建築物周邊及屋頂平台必須設置的設施物如儲液(氣)槽、水槽、風扇、機房、冷卻水塔、垃圾存放處等應避免直接曝露於道路及永久性開放空間之公共視野內或配置於屋頂平面中央，且須設置適當之設施或植栽作有效的遮擋」，請說明本案設備位置以及既有建築物空調室外機外掛之改善方式(P6、21、22)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 申請書資料不齊，請修正。</p> <p>(二) 基地周邊照片請放大(P6)。</p> <p>(三) 剖面圖及立面圖請補繪製水塔、室外機等設施位置(P21、22)。</p> <p>(四) 剖面圖及立面圖請區分新增與既有範圍(P21、22)。</p> <p>(五) 立面材質圖有色差，請修正(P21)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 鋪面型式與平面圖無法對應，請修正並請說明車道鋪面為何(P11)。</p> <p>(二) 請說明本案新增空間名稱。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. P11 植草磚與透水磚圖例相同，請修正。</p> <p>2. 植草磚停車場區域建議於人行動線處鋪設透水磚，以利人行。</p> <p>3. 建議更換小葉欖仁樹種，因栽植該樹種之寬度較為不足，易有根系破壞鋪面問題產生。</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. P23：</p> <p>(1)「工 15(相)」工業區法定建蔽率 50%，法定容積率 300%；「工 15(科)」工業區法定建蔽率 60%，法定容積率 240%。</p> <p>(2) 本案基地為「工 15(相)」工業區，即使編定工業區產業用地類別已由「產業用地(二)」變更規劃為「產業用地(一)」，但都市計畫土地使用分區仍為工 15(相)工業區，應符合其管制規定。</p> <p>(3) 經查本案實設建蔽率及容積率尚符合「工 15(相)」工業區規定，爰請修正相關說明文字。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. P2：案地屬「工 15(相)」工業區，法定建蔽率為 50%、法定容積率</p>			

		為 300%，請修正。 2. P4：基地位置圖基地地籍標示不清，請確認。
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： 1. 平面圖植栽標示與現況不符，建議依現況修正。
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. 本案位台南科技工業區內，交通道路系統由該工業區服務中心管轄，本局無意見。
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、第 2 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。」依書面資料審查，本案位於安南區科工段 237、238、239 地號等 3 筆地號土地，基地面積 13,778.73 平方公尺，經查本案基地設立於經行政院環境保護署完成環境影響評估審查之園區(台南科技工業區)，開發單位為經濟部工業局，目的事業主管機關為經濟部，本案倘經開發單位或目的事業主管機關確認符合前開規定，則免實施環境影響評估。 3. 日後本案審查書面資料倘有變更，請開發單位於申請許可開發行為前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. 請說明本次增建與原核定綠覆面積、透水面積及汽機車位數量之差異。	

2. 目前植栽生長狀況不佳，建議改善或調整樹種。

委員二：

1. 請釐清綠覆面積計算是否正確。

審議 第八案	「臺南市永康區平道段87、92、93、94地號店舖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
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%。本案增加移入至基準容積 40%部份，需經都市設計審議委員會同意，及公益性回饋內容(容移回饋金：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(二)款基地綠化：「本計畫區內…喬木樹徑不得小於 8 公分。」，部分樹徑小於 8 公分請修正。(P3-39)</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」，本案部分計入斜屋頂檢討面積者不符規定(大部分斜屋頂形式為框架式構件不是屋頂且斜式女兒牆不得計斜屋頂檢討面積，計算斜屋頂面積下方應為計入樓地板面積空間)，則各幢屋頂層斜屋頂投影總面積比例未達 50%不符規定，且部分屋頂出簷出挑至少 50 公分形式不符規定，以上需提請委員會同意。(P3-21~3-27)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P1-3 申請日期有誤。</p> <p>(二) P2-5 缺 1/1000 空拍圖。</p> <p>(三) P3-6 補圍牆圖例。</p> <p>(四) P3-22D 剖方向有誤。</p> <p>(五) P3-24 補視角索引。未檢附 C、D 棟。</p> <p>(六) P3-25 計算式請清楚。</p> <p>(七) P3-26B、C 套圖與平面不一致。</p> <p>(八) P3-27B、C 剖有誤。</p> <p>(九) P3-35 補充街廓轉角模擬圖。</p> <p>(十) P3-37 部分面積有誤。</p> <p>(十一) P3-47 綠覆相關檢討有誤。</p> <p>(十二) P3-48 綠覆相關檢討有誤。</p> <p>(十三) P3-54 轉角街道家具請修正。</p> <p>(十四) P3-59 南側補充地下層退縮帶範圍降板剖面。</p> <p>(十五) P3-60 北側退縮帶補剖面。</p> <p>(十六) P3-63 分區標示清楚。</p> <p>(十七) P4-2 面積表調整。</p>		

			<p>(十八) P4-6 標示車道寬。 (十九) P4-15 標示樓高、建築物高度。退縮檢討是否有誤。 (二十) P4-16 標示樓高、建築物高度。 (二十一) P4-19 剖面未正確。 (二十二) P4-20 剖面未正確。 (二十三) P5-5 綠化有誤。 (二十四) P5-6 綠覆相關檢討有誤。 (二十五) P5-10 等綠覆透水有誤。 (二十六) P6-3 需彩色。 (二十七) 喬木綠覆及綠覆相關檢討有誤。 (二十八) 空調、水塔如何遮蔽繪製於各層平面。 (二十九) 屋頂斜率請一致性標示呈現。 (三十) 補屋頂全景俯瞰 3d 圖。 (三十一) 參照頁次請正確 (三十二) 配置詳標建築地界線。 (三十三) 平立剖詳標退縮線。 (三十四) 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) 請用平剖面說明空調、水塔如何遮蔽並繪製於各層平面。 (二) 請說明街角花台座椅設計及雕塑品之設計理念。 (三) 請說明消防車輛救災動線及消防救災活動空間規劃。 (四) 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，本案未說明。 (五) P1-5 未說明藝術品設置計畫。 (六) P3-6 請說明廢氣排出口是否適當遮蔽及美化處理。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 轉角處建議勿植喬木，保持視覺通透。</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> <p>1. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-3) (主要計畫) 條次第二條 (建蔽率、容積率) 及 (p. 5-6) (細部計畫) 條次第三條 (建蔽率、容積率)，建請將檢核結果 (數據) 標註於備註欄位，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. 5-5) (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>3. 另目錄 (p. 0-3) 之章節編號及對應頁次多有誤植，建請釐清修正。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 已於 110 年 11 月 26 日發試算函，增加 6687.76 平方公尺之容積。</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>建築管理科二股：</p> <p>1. 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</p>

		<p>宜，須請於申請建築執照時，依建築法及相關規定辦理。</p> <p>2. 本案店鋪總面積超過 500 平方公尺，依內政部 99.12.06. 內授營建管字第 0990810404 號函示：「…樓地板面積在 500 平方公尺以上之店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所均屬 B2 類組。…」，請於申請建照時依規定辦理。</p> <p>3. 其餘尚無意見。</p>
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	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，訂於 4/12 開會審議。
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，本案位於永康區平道段 87、92、93、94 地號等 4 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：315 戶）、建築物高度 49 公尺，基地面積 8,359.70 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. 日後本案審查書面資料倘有變更，請開發單位於申請許可開發行為前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. 台北草莖侵略性強，本案配植大量灌、地被複層設計植栽，為避免影響植栽生長情形及便於維護管理，建議更換其他草種。</p> <p>2. 鄰平道 18 街開放空間入口之設計過於封閉，既為開放空間宜以舒適、便利考量。</p> <p>3. 喬木周邊若搭配座椅設計，切勿以密閉式花台方式，以免影響排水、植栽生長，長期亦容易造成浮根及鋪面損壞情形。</p> <p>4. 基地北側近建築牆面部份於開放空間界限處設有隔柵，隔柵與牆面間之綠地恐難以維護，基於建築牆面已具區隔作用，建議取消隔柵設置。</p>	

委員二：

1. 本案斜屋頂形式設計不好看請考量。

委員三：

1. 本區都市計畫有規定要設置斜屋頂，惟大樓型建物設置斜屋頂有點奇怪，另斜屋頂亦有規定要出簷，大樓型建物設置出簷的效果也讓人疑惑，本案建物設置出簷的效果也不佳，惟建築師應該要有能力化解。

委員四：

1. 基地鄰地界線處依規定須至少退縮 4 公尺以上，目前人行道只有 1.5 公尺寬。可以調整為 2 米寬以上的人行道，加上 2 米寬以上的植栽帶，塑造迎賓感。

委員五：

1. 本案景觀設計令人失望，因為台南氣候異於台北，迎賓廣場應該開闊一點，設置這麼多大型喬木是否適合？另外落羽松屬中高緯度濱生，較適合種植水邊、水裡，目前植栽配置阻擋社區門面，不利通行及視覺穿透，加上膝根會上竄，破壞鋪面完整。另花旗木雖然漂亮，但橫枝低不利大型廣場通行。部分植栽配置亦過於靠近建築物。
2. 灌木配置也有點扯，像羅漢松當成灌木種，每米平方種 9 棵並不妥適，需重新考量陽光需求重新配置，另外草地種在灌木中間也不是很好。
3. 街角請參考台南好望角定義，苦楝秋冬落果多時間長不利行走，加上又設置高起的樹穴，阻礙街角廣場，請不須堅持樹穴設計，也不需種植那兩顆喬木。
4. 公共藝術好像無尊嚴的隨便擺放，應該要有獨立空間，可以親近拍照，形式樣貌也要具體呈現說明。

委員六：

1. 鄰地地界處如西北側，配置喬木過於靠近鄰地，須注意樹根亂竄損鄰。
2. 3 棵黃連木屬大樹，樹根範圍較大，建議改植小喬。

委員五：

1. 實設停車位請再確認。
2. 建議機車設置單獨出入口管制。

審議 第九案	「金城國中安平區金華段82地號新建幼兒園工程(第一次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	臺南市立金城國民中學
			設計 單位	水牛建築師事務所
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	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) 申請書太陽能光電設施欄位請更正單位。P.2 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。 (一) 請補充說明本案變更設計之原因。 地景規劃工程科： 1. P16 圖面不清楚。 2. 位於階梯口之景觀矮燈位置是否影響動線，請確認。	
	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：未提供意見。	
	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： 1. 本案植栽設計無重大變更，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	本案無意見。	
	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	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	<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 82 地號等 1 筆地號土地，預計興建地上 2 層/地下 1 層之幼兒園、建築物高度 7.4 公尺，基地面積 25,567 平方公尺（本次範圍 3,693.16 平方公尺），開發基地如非位於「重要濕地」，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，初步認定免實施環境影響評估。 3. 日後本案審查書面資料倘有變更，請開發單位於申請許可開發行為前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. 本案太陽能光電設施為預留，請建築師事務所預先規劃後續施作建議，以發揮設施效能並兼顧整體建築風貌。		

研議 第一案	「安平港歷史風貌園區特定區建築物高度都市設計 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
-----------	--	----------	---------------------

壹、緣起：

依97年7月8日發布實施「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)土地使用分區管制要點及公共設施專案通盤檢討案」,原都市設計管制事項規定最大建築物高度除不予規定之部分地區外,最大建築物高度以保安林20公尺的高度為上限原則,惟歷經歷次都市計畫通盤檢討已將建築物高度之限制取消,現行係以「安平舊部落以外地區建築物高度超過16公尺者,須提送都市設計委員會審議」之規定,為作為未來本區建築物高度審查之具體依據,特訂定本審議原則。

貳、法令依據：

- 一、依「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」第七節都市設計準則第三條都市設計審議範圍與審議層級辦理。
- 二、依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」第十三點規定,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。

參、適用範圍

安平港歷史風貌園區特定區中建築物高度超過40公尺者

說明



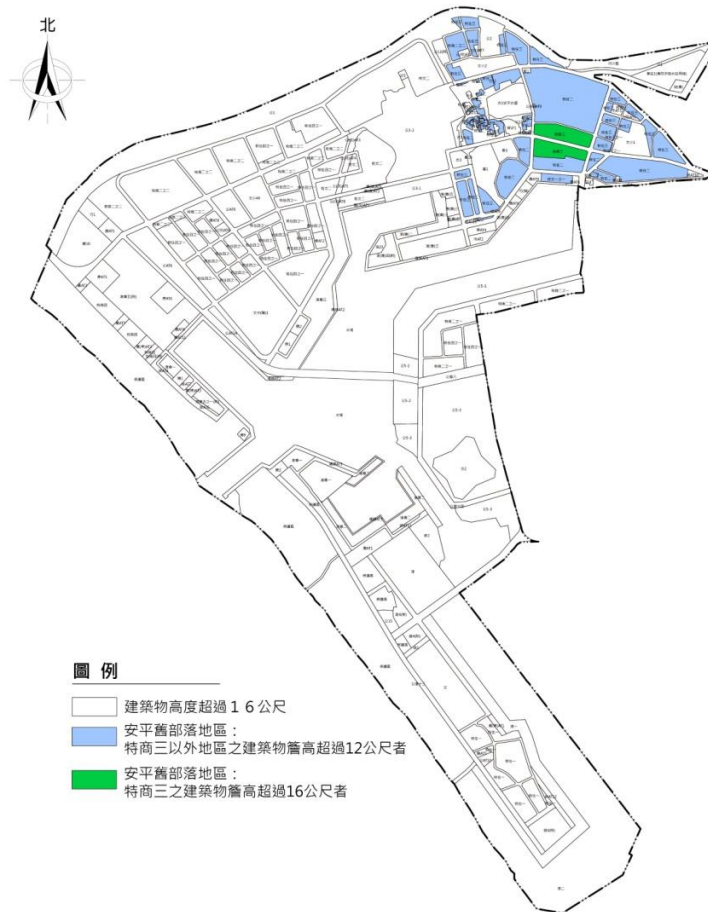
安平港歷史風貌園區特定區土地使用計畫示意圖

第三條 都市設計審議範圍與審議層級

一、審議範圍及審議層級：

送審單位 型態	提送都市設計 委員會審議	建築主管機關 或公共工程主 辦單位審查
公共工程及公有 公共建築	預算金額 2,000 萬元以上者（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）。	
私人建築	1. 整體開發區、特定商業專用區、第二種特住區、港埠專用區、加油站專用區、文教區、郵政用地、變電所用地及車站用地之基地面積達 1,000 平方公尺以上者（如都設圖-1）。 2. 除前述 1 以外其他分區基地面積達 3,000 平方公尺以上者（如都設圖-1）。 3. 安平舊部落地區（如都設圖-2）： (1) 第三種特商區之建築物簷高超過 16 公尺者。 (2) 第三種特商區以外地區之建築物簷高超過 12 公尺者。 4. 安平舊部落以外地區建築物高度超過 16 公尺者。（如都設圖-3）	左列以外之地區。
其他	1. 需與本府文化局及相關單位召開聯席審查會議者：古蹟保存區、保存區、社教用地（社 AT1）。 2. 港埠用地範圍申請開發建築者。	

都市設計準則規定



建築物高度超過 16 公尺者需送都市設計審議範圍圖

提會 研議 內容	<p>擬訂定「安平港歷史風貌園區特定區建築物高度都市設計審議原則」，條文內容如下：</p> <p>安平港歷史風貌園區特定區之建築基地，其建築物高度超過40公尺者，應符合下列規定：</p> <p>一、應自建築線退縮5公尺以上建築</p> <p>二、同一基地內不同棟(幢)建築物其鄰棟(幢)之淨寬度至少為6公尺。</p> <p>三、應開放基地內部分空地供公眾休憩使用，其設置面積依下列規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="264 495 1386 730"> <thead> <tr> <th>建築物高度</th> <th>40M以上 未達50M</th> <th>50M以上 未達60M</th> <th>60M以上 未達70M</th> <th>70M以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開放供公眾休憩 使用空地面積</td> <td>大於法定空地 面積之50%</td> <td>大於法定空地 面積之60%</td> <td>大於法定空地 面積之70%</td> <td>大於法定空地 面積之80%</td> </tr> </tbody> </table>	建築物高度	40M以上 未達50M	50M以上 未達60M	60M以上 未達70M	70M以上	開放供公眾休憩 使用空地面積	大於法定空地 面積之50%	大於法定空地 面積之60%	大於法定空地 面積之70%	大於法定空地 面積之80%
建築物高度	40M以上 未達50M	50M以上 未達60M	60M以上 未達70M	70M以上							
開放供公眾休憩 使用空地面積	大於法定空地 面積之50%	大於法定空地 面積之60%	大於法定空地 面積之70%	大於法定空地 面積之80%							
列席 單位 意見	無。										
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 「應自建築線退縮 5 公尺以上建築」，退縮建築致使留設騎樓可能性消失，反而不是原安平的建築特色。 建議建築物高度採階梯(漸層退縮)式之留設開放空間，可以多一點彈性設計空間，建議加入提送委員會審議之條款。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 建議開放性空間不用全部均勻退縮，假設法定空地退縮五米範圍後，還不符合法定空地比率時可以有其他退縮的方式，以利單面臨路的基地可以有機會符合本原則。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 高層建築物如放寬「應自建築線退縮 5 公尺以上建築」規定，就能達成留設騎樓串聯空間等設計嗎? <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 為展現高樓建築風貌，建議不同樓層高度做不同的階梯式逐層退縮，有相對應的法定空地比例，相對比較彈性一些。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案增加彈性條款，提供委員會審議。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 建築物高度70公尺以上，是否有訂定的法源或理由?建議控制建築高度上限。 										