

110年度臺南市都市設計審議委員會 第19次會議紀錄

中華民國110年11月5日府都設字第1101344485號函

110年度臺南市都市設計審議委員會第19次會議紀錄

一、時間：中華民國110年10月28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 代

四、紀錄彙整：杜宗銘

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。

審議第1案：「臺南市安平區公所安平區古堡段1111地號王城里活動中心重建工程」都市設計審議案(安平區)

決 議：1. 本案請依下列意見及審查意見修正或回應後，再提送本會審議。

- (1) 本案請述明及標示與古蹟周邊的關係，並提出景觀視覺模擬分析。
- (2) 建築物高度請與民政局再檢討工程經費為幾層樓。
- (3) 立面造型請與附近古蹟融合呼應。
- (4) 斜屋頂部分請與民政局再確認清楚。
- (5) 植栽跟燈光設計依委員意見檢討修正。

審議第2案：「藏信建設安南區理想段1740地號1筆土地店鋪、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) 同意本案可移入容積以基準容積180%之20%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，請與區公所及里辦公處協議以認養周邊公園為優先，並請申請單位與主管機關確認回饋內容及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) 同意本案臨接計畫道路側退縮5公尺範圍得先留設1.5公尺以上植栽帶，再留設2.5公尺以上之保水性人行道，免受土地使用分區管制要點第15條：「退縮自道路境界線至少退縮5公尺建築…，另應自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…」之規定限制。

(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：「和通建設小北段店鋪集合住宅新建工程」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) 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4案：「東琳建設股份有限公司東區仁和段1206-4地號集合住宅新建工程」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5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、植栽綠化等內容後，再提送本會審議。

臨時提案：「臺南市善化區小新國民小學中央廚房增建工程」都市設計審議案（善化區）

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。

審議 第一案	「臺南市安平區公所安平區古堡段1111地號王城里活動中心重建工程」都市設計審議案		申請 單位	臺南市安平區公所
			設計 單位	陳俊達建築師事務所
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) 本案位於安平舊部落地區，依都市設計準則第六條規定應設置斜屋頂，本案係採平屋頂設計，不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。P16</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 封面模擬圖停車方向不符平面圖，請修正。P. 18</p> <p>(二) 基地位置圖 800 米半徑範圍請補充完整。P. 04</p> <p>(三) 基地周邊發展圖 400 米半徑範圍請補充完整。P. 05</p> <p>(四) 本案水塔位置請遮蔽美化。</p> <p>(五) 平面配置圖未標示基地周邊人行道、斑馬線、現有設施物及高程標示。P. 09</p> <p>(六) 剖面標示高程銜接情形。P. 10</p> <p>(七) 標示透水面積範圍。P14</p> <p>(八) 立剖面請標示建築線、退縮線、地界線、建築物高度、突出物高度等，補剖面索引圖。P. 23. 24. 25</p> <p>(九) 交通動線計畫請補正垃圾清運動線。</p> <p>(十) 植栽計畫請補充喬木間距、樹穴面積檢討及草皮覆土深度。P13</p> <p>(十一) 面積計算表請移除汙水槽檢討及衛生設備檢討，並補裝卸車位數量檢討。</p> <p>(十二) 土地使用分區管制要點條次六檢討之備註(本案暫無增設斜屋頂)請修正。P. 27</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案請補充說明未來增建斜屋頂方案。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 缺乏現況說明，請補充本案是否影響到現有喬木。</p> <p>2. 建議增加本案植栽種類，以增加視覺美觀及生物多樣性。</p> <p>3. 請儘量增加栽植喬木處之綠地範圍。(例如西北側植穴可擴大)</p> <p>4. 請確認投射燈設置位置及投射方向是否植栽生理。</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. 本案基地位置說明涉及都市計畫分區名稱請核實登載，如西側為..(略)特定住宅專用區非為住宅用地。P. 7</p> <p>2. 請於基地現況圖說標示案地出入動線安平路 850 巷及國勝路 35 巷之位置。P. 7</p> <p>3. 依都市計畫土地使用管制條文第十條規定，汽機車停車設置標準係為「樓地板面積每滿○平方公尺設置 1 輛」，爰有關本案法定停車數量請重新檢討。P. 1、P. 7、P. 26</p>	

		<p>4. 本案基地所在都市計畫發布日期為 110 年 5 月 6 日。P. 27</p> <p>5. 土地使用分區管制要點查核表及都市設計管制準則查核表之檢核結果，請逐條核實檢核並登載頁次。P. 27~P. 31</p> <p>6. 土地使用分區管制要點查核表第七條，檢核結果請敘明本案有無申請容積移轉。P. 27</p> <p>7. 土地使用分區管制要點第八條，檢核結果應為非屬本案檢討範圍。P. 27</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： 1. 報告書未見現況既有植栽之處理方式。
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	<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> <p>2. 案地鄰近本市直轄市定古蹟「安平小砲臺、原德商東洋行」。</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臺南市開發行為涉及有形文化資產查行為之進行，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>6. 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	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，本案位於安平區古堡段 1111 地號等 1 筆地號土地，基地面積 893.85 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. 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	無	

意見	
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地南側尚存一段小砲台舊堤遺構，其與安平路 850 巷對面之舊堤係一延續而整體之結構，因開闢馬路而被斷開。在東南端尚存完整之堤岸終端(現連接廟宇與東興洋行巷弄邊)。請於配置圖中仔細標示舊堤遺構之位置(是否含於基地之內?)亦即套繪清楚。 2. 基地處於國定古蹟安平古堡園區之「敏感」區位，在處理相關配置計畫時除應考量南側遺構之外，請舊建築高度及建築平面重新思考。在高程上曾在齡堡南側因民房新建而開挖出土了原始地坪鋪面及古井，其原民宅地面高程在現況馬路以下 150 公分左右。因此，若思考此活動中心採半地下室作法且集會場上方採挑空方式，則可降低房舍高度，另擬採太陽能節能設計，那為何不採斜屋面，另西側為景觀開闊地，為何均配置廁所及電梯間呢？ <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地緊臨市定古蹟「原德商東興洋行」與國定古蹟「熱蘭遮城」城垣繼城內建築遺構(位在東興洋行南側後方)。依「土地使用分區管制要點」第 9 條第 2 款「申請開發建築規定」，應述明與殘蹟的相關位置，新舊建物之間的關係，惟報告書第 27 頁未述及。 2. 除了上述古蹟外，本案周遭尚有市定古蹟「安平小砲台」、「乾隆海堤」、「歷史水景公園」與「台塩日式宿舍」等重要景點，惟報告書對此環境景觀的優勢，亦未論述；特別是乾隆海堤部分構造位於基地內，因此平面圖宜有套繪，並檢討新建案是否衝突與共存的問題。 3. 目前報告書尚無法清楚說明二樓與屋頂層的使用機能與必要性，例如電梯為何須至屋頂層。 4. 面對歷史水景公園的最佳景觀方向，反而設置樓梯間阻擋視線。 5. 室內空間品質尚待審酌，例如里長辦公室、貴賓室面積狹小且使用性不佳。 6. 開口部的位置，比例與形式，宜有邏輯性(通風、採光、隔熱等物理環境的解決)；又如二樓多功能教室為單面開窗。 7. 主入口 1/2B 紅磚，甚難呼應東興洋行磚造拱圈的構造。 8. 基地約有五條接近路線，宜有 3D 模擬或剖切圖，說明步趨本建案時，其路幅、視覺景觀與天際線的關係。 9. 建議屋頂層在不影響里民使用機能的前題下，考慮部分空間開放為遊客遠眺美景的場所，而非獨立且封閉的活動中心。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案位於環境敏感區域及景觀非常棒，但周遭環境及古蹟沒有套(繪)圖，也沒有呼應在環境和設計上。 2. 斜屋頂形式、立面比例分割及材質的利用，並沒有設計等相關的做法呼應。 3. 周邊景觀水景的利用，並沒有呼應在平面配置設計上。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 矮灌木將空間圍起來，降低公共使用性，建議矮灌木及草地讓民眾可以進出停留的功能。 2. 喬木的選擇單一，另樟樹過於靠近牆壁導致樹冠無法發展，建議改成小型喬木，並考量灌木草地是否容易維護，利用多層次不同高度的灌木及地被來整合。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案位於臺南市重要文化觀光區域，不論基地整體規劃、環境融合、建築造形或實際空間需求都宜審慎設計。 2. 依本次所提案內容，基地東南側綠帶宜連續設置，植栽設計宜複層、多樣性些。 3. 照明宜以基地使用特性考量，投樹投射燈易損壞亦似無實質效益，為減輕後續維管成本，可評估太陽能發電型照明，惟基地入口至建築物入口之動線，宜設置穩定型照明，以利夜

間活動使用。

審議 第二案	「藏信建設安南區理想段1740地號1筆土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	藏信建設股份有限公司
			設計 單位	陳鵬宇建築師事務所 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>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 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，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 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) 本案為住宅區，依都市計畫「土地使用分區管制要點」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。」，目前鄰接計畫道路退縮 5 公尺範圍先留設 1.5 公尺植栽帶，不符規定，請修正或說明鄰地開發案規劃，提請委員會同意(P3-2)。</p> <p>(三) 依「臺南市都市設計審議原則」之私人建築都市設計審議原則篇第 2 點第 1 款規定，「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。」，目前機車道處並未區隔人車鋪面，請修正並說明機車位無法集中規劃於地下室之原因 (P3-2、3-5-1)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 平面圖請補道路名稱、各退縮線及室外機位置。</p> <p>(二) 請補標示喬木樹距(P3-8)。</p> <p>(三) 請補充街道家具材料、顏色與尺寸(P3-12)。</p> <p>(四) 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(P4-15、4-16)。</p> <p>(五) 剖面圖 D 之剖線有誤(P3-13)。</p> <p>(六) 綠化計算圖說補標示建築面積範圍(P3-9)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明地面一層機車道與人行步道如何區隔(P3-2)。</p> <p>(二) 請說明本案公益性回饋計畫為何。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 喬木栽植儘量設置於無開挖人工地盤之處。</p> <p>2. 部分植穴過小，請儘量連接植穴，形成連接綠地，綠帶寬度亦儘量加大，有助於植物生長及環境品質。</p> <p>3. 高燈設置位置儘量避開樹冠層。</p>	
	都市發	區位現況	綜合企劃及審議科：	

<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>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>1. P1-1 附表一與 P4-1 面積計算表所載法定停車位輛數不相符。另依土管有關建築物附設停車空間規定樓地板面積每滿○○○平方公尺設置一輛，故面積值滿才進位，商數之小數位應無條件捨去。P1-1、P4-1</p> <p>2. 依 102.10.21 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」土管要點第 15 條第 1 項第 1 款第 13 目規定，住宅區「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。」，本案退縮空間配置查與上開土管規定不符。P3-4</p> <p>3. 依同條第 1 項第 5 款：「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。」，本案針對同條第 1 項第 1 款條文規定提委員會審議，需符合「建築基地狹小等特殊情形」。P5-1-9</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. p. 3-3 查案地土地使用管制要點規定，應自道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之遮簷人行道，非植栽帶。</p> <p>2. 本案前於 110 年 8 月 27 日受理藏信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。</p> <p>(1) 本案送審容積移轉之接受基地為理想段 1740 地號土地，位屬都市計畫住宅區，基地臨接 8 公尺計畫道路，面積為 3148.33 平方公尺，尚符「臺南市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」（下稱審查要點）第 5 點第 1 項第 2 款第 1 目規定之接受基地條件。</p> <p>(2) 另查接受基地依都市計畫說明書規定應以市地重劃方式開發並已重劃完成，依審查許可要點第 6 點規定「接受基地之可移入容積，不得超過基準容積之 10%。…前項位於整體開發地區…接受基地之可移入容積，經臺南市都市設計審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過者，得酌予增加，並以增加該接受基地基準容積之 10% 為限。」，本案申請移轉之容積為基準容積之 20%，需以本府都市設計審議委員會核定容積為準。</p> <p>(3) 查案地現行土管規定之基準建蔽率 60%，基準容積率 180%，爰接受基地可移入容積上限為 1133.39 m² (=3148.33×180%×0.2)。</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>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. 大喬木，其冠幅可成長至 8~12m，樹距應 ≥ 6m，且不適宜直接臨地界栽植建議增加導根板。</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>本案建築物用途係為店舖、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，本案已於 110.08.31 辦理審議，決議：修正後通過，尚未提送修正報告書至本局。</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	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。
	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"> 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，本案位於安南區理想段 1740 地號等 1 筆土地，預計興建地上 14 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅（集合住宅數：156 戶）、建築物高度 48.9 公尺，基地面積 3,148.33 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"> 1. 回饋計畫請儘量以認養方式，勿繳錢為宜。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開挖面內、外之喬木種類應區分，其中光臘樹需要之土層較深，請釐清目前規劃是否妥適。 2. 基地西南側景觀區，建議作為公共藝術品位置；茄苳可往北調整位置，以利遮蔭。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 東側開放空間內植槽切割過度零散，建議再整合。 2. 地下室停車場入口與人行步道動線重疊處之地坪材質及色彩應予以明確區分，以達視覺提醒之目的。 3. 屋頂綠化之主景樹採緬梔樹種，惟該樹種抗風性、耐寒性差，建議另擇主景樹。 4. 東側街角廣場特別配植「叢生光臘樹」，惟叢生型喬木分枝低、樹高度生長亦較低矮，不兩側人行通行，建議修正。 5. 北側 1.5 公尺寬綠帶配植大喬木型茄苳，惟茄苳幹基易膨大，此植槽寬度不適其長期生長，建議再評估配植位置。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 機車進出動線請於 S9 戶西側出入為宜。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 露樑上放室外機及熱水器，在人員施工安全性上是否足夠，請再評估。 		

審議 第三案	「和通建設小北段店鋪集合住宅新建工程」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	劉偉彥建築師事務所
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「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,…」,本案於基地東側、西側(D 剖)及南側(B 剖)退縮 5 公尺範圍內部份 2.5 公尺保水性步道下方部分覆土深度未達 1 米,不符規定,請修正(3-5、3-6)。</p> <p>(二) 依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第四點:「建築基地應自建築線退縮 5 公尺以上建築…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,其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行道,並應設置適當街道家具供民眾休憩使用..規定,本案基地退縮 5 公尺範圍內北側及東側未設置街道家具,不符規定,請修正(3-17)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 基地位置圖半徑涵蓋範圍未達 800m(2-2)。</p> <p>(二) 屋頂綠化數據有誤(1-2、3-14)。</p> <p>(三) 補充立面/陽台綠化面積(1-2、3-15)。</p> <p>(四) 雨水貯留回收再利用檢討,請依都市設計審議原則規定檢討(3-18、4-30)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案,以利審議部分：</p> <p>(一) 請補充說明基地東側及南側道路開闢情形,以及基地東側車道出入口與鄰房出入動線關係。</p> <p>(二) 建議地面層無障礙停車位規劃靠近建築物入口處(3-7)。</p> <p>(三) 本案基地植栽帶破口過多,請減少破口以加強植栽帶連續性。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 外圍綠帶請儘量連接,勿造成過多開口。</p> <p>2. 於無開挖人工地盤之處儘量增加綠帶寬度,以利喬木生長。</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. 部分條文內容引用公開展覽版本,請依 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」內容覈實修正。(附表四)</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 本案適用之都市計畫應為 108.11.07 公告發布實施「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案計劃書」,請修正都市計畫名稱。</p> <p>2. 有關本案容積移轉部分,刻正辦理容積移轉作業(申請移轉 20%),惟</p>	

		本案送出基地經會勘後仍有爭議，刻正辦理中。
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。 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。 3. 大喬木，其冠幅可成長至 8~12m，樹距應 ≥ 6 m，且不適宜直接臨地界栽植建議增加導根板；小喬木種植間距至少 4 公尺以上。
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。 2. 本案應辦理建築物交通影響評估，依照其檢核表規定，機車車位應留設家戶數量之 1.2 倍，停車空間配置請重新檢討。
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，本案位於北區小北段 1075 地號等 1 筆土地，預計興建地上 24 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅（集合住宅數：110 戶）、建築物高度 88.2 公尺，基地面積 4,263.84 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. 目前東北側種植的雨豆樹係屬樹冠大的喬木，該位置為重要景觀節點，建議改為公共藝術為佳。 委員二： 1. 機車出入口旁植栽高度應調整，以不影響行車安全為主。 委員三： 1. 基地中庭因為地下室開挖區，故為人工地盤覆土區域須達 1.5 公尺深，目前方案之綠地寬度要容納喬木土丘及長形水渠似有不足，致土丘過陡峭，若無配合其他隱坡工法，將不易維管。 2. 部份草坪位置被匡限於複層綠化植被內側，降低了綠地的開闊性，亦不利維管。	

審議 第四案	「東琳建設股份有限公司東區仁和段1206-4地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	東琳建設股份有限公司
			設計 單位	陳尚志建築師事務所
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「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第四點：「建築基地應自建築線退縮5公尺以上建築…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，其餘部分應留設寬2.5公尺以上之保水性人行道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用..規定，本案基地退縮5公尺範圍內北側及南側未設置街道家具，不符規定，請修正(05-1)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 請標示建築物色彩與立面材質於模擬圖圖說(05-4)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請補充說明基地北側道路開闢情形及與鄰房出入動線關係。 (二)請補充說明垃圾車清運動線，倘以目前規劃垃圾車臨停位置，出入車道未與人行步道做區隔，請修正(05-1)。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 外圍綠帶請儘量連接，勿造成過多開口。 2. 建議於轉角處栽植數種低矮地被，避免遮蔽視野及並增加多樣性及景觀美化。</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：</p> <p>1. 有關本案容積移轉部分，刻正辦理容積移轉作業(申請移轉 20%)，惟本案送出基地經會勘後仍有爭議，刻正辦理中。</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	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	<p>1. 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。</p> <p>2. 地面層至地下一層動線需連續轉向，危險性較高，請加強車道防滑設施。</p> <p>3. 汽車出入口與道路非正交，請加大截角設施。</p> <p>4. 室內停車空間不得違規使用。</p>	
	文化局	文化資產、古蹟 保存、公共藝術	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。	

	等相關事項 其他主管法令	
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"> 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，本案位於東區仁和段 1206-4 地號等 1 筆土地，預計興建地上 15 層/地下 2 層之集合住宅（集合住宅數：75 戶）、建築物高度 49.90 公尺，基地面積 1,627 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	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地位處住宅區內，鄰道路側之綠帶除配合人行穿越路口而退縮外，其餘綠帶宜連續設置。 2. 綠化設計除特殊優型或奇異樹形灌木適宜單植外，原則灌木、地被植物應以群植設計，目前方案以獨立單株配植，其環境綠化效果差。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充標示機、汽車道動線。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議北側植栽帶往車道處延伸，加強汽、機車車道出入口明顯程度。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目前喬木規劃為大小喬間隔種植，為呈現道路植栽協調性，建議東側統一種植紫薇，西側則種植土樟。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 垃圾車清運車道應與人行步道鋪面有所區隔，請加強標示。 2. 建議增加汽車道旁之緩衝綠帶，以加強人行通行安全。 	

審議 第五案	「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		申請 單位	瀚榮建設有限公司
			設計 單位	陳豐榮建築師事務所
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) 部分喬木植於植草磚縫隙，未達植穴面積規定請修正(P9、33)</p> <p>(二) 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。」，本案未區隔，請修正(P9)。</p> <p>(三) 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。」，本案人車動線交織衝突未分離，請修正(P11、13)。</p> <p>(四) 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。」，本案僅退縮 4 米建築，不符規定，請修正(P33-37)。</p> <p>(五) 本案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，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行步道，臨建築線側之植栽帶連續性不足，請修正(P9)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P1 實設容積有誤。</p> <p>(二) P9 喬木位置請一致正確。</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) 灌木、草皮、綠覆綠化、透水面積圖示不清楚請分區標示。</p> <p>(五) 空調水塔遮蔽圖說。</p> <p>(六) 座椅圖例、圍牆範圍標示清楚。</p> <p>(七) 開挖規模計算式。</p> <p>(八) 鋪面材質及高程標示未清楚。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 一樓中庭人車動線交織請說明是否妥適。</p> <p>(二) 請說明本案垃圾儲放空間及垃圾車停放設置位置。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 請儘量減少植草磚之鋪設，增加綠地及植栽種類。</p> <p>2. P. 15 草皮圖例與植草磚圖例難以區隔，請修正。</p> <p>3. 喬木栽植於植草磚上顯不合理，部分喬木栽植過於靠近鋪面，植穴寬度不足 1 米，請修正，並請儘量增加喬木生長空間。</p> <p>3. 停車空間規劃零散，請整合。</p> <p>4. P. 18 照明計畫無燈具說明及圖例，請修正。高燈設置位置請避開喬木</p>	

		樹冠層易遮蔽處。
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. 申請容積移轉增加 20%之基準容積，惟尚未核發試算函。 都市規劃科： 1. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.51-52) 基地所在都市計畫案名，本案『變更佳里都市計畫（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』係以 109 年 3 月 9 日府都規字第 1090291068B 號公告自 109 年 3 月 13 日發布實施，另計“劃”案錯字，建請補充修正。 2. 申請書 (p.1-01) 之實設容積率欄位檢核結果註明 227.83%，有關容積率合計部分請配合容積移轉申請情形釐清修正。 3. 有關「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.51-52) 條次二、有關住宅區之建蔽率、容積率檢討及停車空間劃設標準部分，建請將檢核結果（數據）標註於備註欄位，請修正。
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. 本案涉及建蔽率及容積率部分，係屬建築技術規則，依建築法第 34 條規定，其為建築師簽證範圍，依報告書中申請書及 (P.31) 面積實設容積率數值大於法定容積率，請釐清。 2. 本案 1 樓東側停車空間與地界距離不足 3 米範圍，應有外牆等防火區劃，請釐清。 3. 本案如依土管退縮建築，則無「臺南市騎樓地設置標準」之適用。 4. 停車位角度超過六十度者，其停車位前方應留設深六公尺，寬五公尺以上之空間。 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	1. 本案停車位規劃動線混亂，車流交織情況較多，務必加強各項警示，避免未來住戶於基地內發生碰撞產生糾紛。 2. 臨 15 米文化路設有 6 席汽車位及 1 處停車場出入口，對文化路車流影響較大，建議出入口應集中設置。 3. 室內停車空間不得違規使用。 4. 基地範圍圖前後不一，請確認基地範圍。
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，本案位於安平區古堡段 1111 地號等 1 筆地號土地，基地面積 893.85 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。 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. 本案汽車位超過 50 部以上，提醒注意車道寬度部分須達 5.5 米以上，還有車道出入口通視性等問題。
2. 提醒兩側樓梯平台下方淨高須注意。
3. 請說明是否妥適設置垃圾車位。
4. B、D 棟請注意北向日照檢討。

委員二：

1. 喬木只有種植樟樹、灌木只有種植七里香，請考量複層栽植，喬木位置太靠近鄰地易產生爭執，可考量直跟型樹種。

委員三：

1. 本案客群是否定位低價位？大門門廳設計應該可以再提升品質。
2. 停車位及植栽內容尚有很大改善空間請思考。

委員四：

1. 無障礙法規是否需考量 1.2 米通道及 45 公分操作空間請確認。
2. 無障礙法規是否需考量樓梯第一階與其他階階深的一致性請確認。另外樓梯平台下方淨高不夠可能會導致視障人士撞頭。
3. 本案設計品質及綠化尚有很大改善空間。

委員五：

1. 一樓交通動線只有畫汽車沒有畫機車請修正。
2. 機車停車位設置植草磚不合適，建議改透水磚。

委員六：

1. 東側綠帶均非位於地下室開挖範圍，應無需將覆土高程再加高，其綠帶植槽應連續設置且緣石應與鋪面齊平。
2. 北側除必要出入口寬度留設外，宜將綠帶盡可能延長設置。

臨時提案	「臺南市善化區小新國民小學中央廚房增建工程」都市設計審議案		申請單位	臺南市善化區小新國民小學
			設計單位	沈奎良建築師事務所
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) 依都市計畫說明書之都市設計管制事項第 17 點第二款第(一)目規定：「建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 32-20M 道路上」，本案於 32-20M 道路(陽光大道)上設置兩處車輛出入口，不符原 107 年度第 7 次會議決議，且與原核定報告書內容不符，請修正。(p. 14)</p> <p>(二) 依「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第 3 點第 5 款規定：「建築基地臨接都市計畫指定之 18 公尺以上道路側，除得留設具高差之集中式進出車道外，不得供汽機車停放或汽車道穿越使用」，本案於 32-20M 道路(陽光大道)上設置兩處車輛出入口，不符規定且與原核定報告書內容不符，請修正。(p. 14)</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：無</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：土管部份無意見。</p> <p>都市計畫管理科：未提供意見。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	建築管理科二股：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	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	<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> <p>2. 案地鄰近本市疑似遺址「座駕、善化·蓮池潭遺址」。</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</p>	

		<p>古學者協助施工監看，俾利遺址保存。</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：一、停止工程進行。二、變更施工方式或工程配置。三、進行搶救發掘。四、施工監看。五、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. 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臺南市開發行為涉及有形文化資產查行為之進行，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>8. 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	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，本案位於善化區善新段 124 地號等 1 筆地號土地，基地面積 43,170.62 平方公尺（本次工程 22,451.57 平方公尺），預計興建地上 1 層之學校用廚房，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 23 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	無		