

112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112年2月10日府都設字第1120198334號函

112年度臺南市都市設計審議委員會第1次會議紀錄

一、時間：中華民國112年2月2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：徐召集人中強

四、紀錄彙整：鍾郁屏

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

決 定：洽悉備查。

八、審議案件：

預審第1案：「臺南市永康二王市地重劃工程」都市設計審議案(永康區)

決 議：同意本案預審設計內容(整體規劃及滯洪空間設計)，請依審查意見修正或回應，分別提送水利局、工務局、交通局、農業局等相關單位審查後，再提至都市設計審議委員會審議。

審議第1案：「平實森活東區平實段28地號綜合轉運站與商辦大樓新建工程」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。

(1) 本案需取得交通影響評估審查變更設計核定。

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2案：「佳展建設台南市新營區長榮段201地號、新生段218地號等20筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案（新營區）

- 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3案：「臺南市永康區「橋北安居」社會住宅新建統包工程」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) 本案需取得交通影響評估審查核定。
 - (2) 同意本案透水面積得依提會內容辦理，免受公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第六點第一（一）款透水面積之相關規定限制。惟須設置雨水貯留回收再利用系統，且其雨水回收儲水槽容量(m³)>基地面積(m²)×0.119(m)。
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	「臺南市永康二王市地重劃工程」都市設計審議案		申請 單位	臺南市政府地政局
			設計 單位	中興工程股份有限公司
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) 本案為市地重劃工程，請補充開發案範圍整體設計滯洪量(含建築基地及公共設施用地)等滯洪設施設計內容，包含設置位置、滯洪量估算及開挖工法等，提請委員會預審同意滯洪規劃設計方案，並做為後續審議依據。</p> <p>(二) 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)第二十二點；變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點第十四點：「建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。」，本案不符部分請說明理由提請委員會同意：公體(附)1(P57)、公體(附)2(P59)、公體(附)3(P63)、廣(停)十(附)(P66)、停二(附)(P79)</p> <p>(三) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第二點：「(二) 基地之法定空地每滿 100 平方公尺應至少栽植 1 棵喬木。」，本案廣(停)十(附)不符部分請說明理由提請委員會同意。(P66)</p> <p>(四) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第三點：「(四) 建築基地退縮建築部分或設置之騎樓應考量與鄰地人行動線及人行穿越道銜接的連續性，維持平接順暢人行空間。」，部分基地退縮帶未留設無遮簷人行道請修正。(P10)</p> <p>(五) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第六點：「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」，廣 9(附)、廣(停)十(附)不符部分請說明理由提請委員會同意。(P14)</p> <p>(六) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第八點：「本市各項公共工程及公有建築基地其臨計畫道路街廓轉角者，除都市計畫說明書另有規定者外，應配合規定設置好望角。」，本案公體(附)綠(附)-2、廣(停)十(附)、停二(附)未設置好望角，請依規定設置。(P14)</p> <p>(七) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第十三點：「各類公共設施用地…臨道路側應至少退縮 5 公尺無遮簷人行道，退縮部分應自建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之喬木及複層植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之透水步道；且退縮部分之綠覆面積占退縮部分面積比例需達 50%。」，</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公體(附)4 東側退縮帶未留設無遮簷人行道請修正。(P40、41) 並請說明公 16 南、北側退縮帶是否留設無遮簷人行道。(P52) 2. 承上，綠(附)-2 因高程高於道路退縮帶未留設無遮簷人行道部分請說明理由提請委員會同意。(P69) 3. 廣 9(附)東、西側退縮帶未留設無遮簷人行道請修正。(P73) 4. 廣(停)十(附)北側退縮帶未留設無遮簷人行道請修正。(P65) 	

5. 停二(附)西、南側退縮帶未留設無遮簷人行道請修正。(P78)
- (八) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第十四點：計畫道路兩側人行道設計規定：「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%。」，本案 17-20M 道路沿車道側無法留設淨寬 1 公尺以上植栽帶需提請委員會同意。(P90)

二、書圖文件應再補正部分：

- (一) 各公共設施用地配置請標示退縮線、好望角位置、喬木數量、綠化面積、綠覆率及透水率等檢討內容(含圖面及計算式)，並請以完整圖面呈現。
- (二) 建築地面高程剖面圖說 (圖說比例至少 1/100)
1. 標示基地與相鄰基地退縮地或騎樓地之高程銜接情形
 2. 標示基地與計畫道路之高程銜接情形
 3. 標示庭院植栽綠化之地坪高程設計情形
- (三) 好望角設計 (圖面需彩色，圖說比例至少 1/100)(說明設計內容及標示植栽綠化、休憩座椅、夜間照明等；檢附局部景觀模擬圖)
- (四) 所有配置圖詳標建築線、地界線、退縮線。
- (五) 退縮部分之綠覆面積占退縮部分面積比例需達 50%請確認檢討。
- (六) 公園、綠地及學校應整體規劃，設置中英文雙語植物解說牌及落葉堆肥場所。解說牌及綠地檢討請確認。
- (七) 平面停車場之四周邊界應設置寬度 1 公尺以上之植栽綠帶請標寬度。P66 等
- (八) P1：建蔽率等個別標示。
- (九) P7：條文有誤。
- (十) P13：機 18 圖例及範圍有誤。
- (十一) P14：部分法定透水面積、法空有誤。
- (十二) P59：公體 2 退縮植栽請補灌木複層綠化。
- (十三) 報告書請依附表二規定內容辦理。
- (十四) 滯洪池透水面積下方設置混凝土，不得計透水。
- (十五) 缺道路用地(兼綠地使用)具體設計內容。
- (十六) 缺完工後外觀與基地周邊現況之合成圖。

三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (一) 請具體說明滯洪設施設計內容。
- (二) 請具體說明全區工程範圍道路系統、人行系統、自行車系統設計內容。
- (三) P25：請具體說明受保護樹木內容。
- (四) 依公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第八條規定，臨計畫道路街廓轉角者除都市計畫說明書另有規定者，其餘應配合下列規定設置好望角，並進行綠美化景觀設計，形塑優美、具視覺穿透性之空間，提供作為民眾活動、休憩及人潮疏散的場所，請說明本案範圍內之各公共設施之好望角規劃設計內容。
- (五) 本案計畫道路斷面與公共設施用地退縮地請合併檢視，建議考量使用需求及行為整體規劃設計，如人行道與自行車道合併或分別設置、人行道寬度、隔離(緩衝)植栽帶等。如因基地條件限制或規劃設計構想致未能符合上開規定，如退縮地形式、道路人行道設計等，再於都市設計審議委員會審議提請同意。

(六) 部分道路行穿線劃設位置未能與退縮範圍植栽帶配合(P44 公 16、P60 公體附(2)、P63 公體附(3))，並請說明通用設計如何考量。

地景規劃工程科：

1. 鯉潭霽月地景公園

- (1) 步道動線過於重複，建議綠地儘量合併，勿切割細碎(P43)。
- (2) 綠地請儘量勿有銳角設計，與使用者穿越習慣衝突，造成綠地踏禿(P37)。
- (3) 另綠地銳角處寬度不足，並勿栽植喬木過度靠近鋪面。
- (4) 部份兩盞景觀高燈過於靠近，請修正。
- (5) 高燈放樣位置請考量喬木後續生長是否枝葉阻隔光線，勿造成後續不當修剪情況發生。

2. 龍潭夜月地景公園

- (1) 請注意兒童遊戲設施之安全距離(如滑出段)是否符合 CNS 相關規範。
- (2) 部分喬木生長空間侷限於圓形及長條植框中，請增加其生長範圍，以利後續存活(P51)。

3. 公體附(1)

- (1) 步道將綠地切割零碎，建議重新檢討動線需求。
- (2) 茄冬為大型喬木，目前配置淨寬度不足 1 米之綠帶將影響後續生長，請調整綠帶寬度。

4. 公體附(2)

- (1) 步道將綠地切割零碎，建議重新檢討動線需求。
- (2) 芒果樹下不宜配置可坐花台(P60)，且留設綠地範圍過小，請修正。

5. 公體附(3)

- (1) 茄冬為大型喬木，目前配置之綠帶寬度較小，將影響後續生長，請調整綠帶寬度。

6. 廣(停)10(附)

- (1) 綠地與植草磚間隙地鋪設瀝青不易施工，建議調整植草磚鋪設長度或增加綠地範圍即可。
- (2) 編號 8 與 10 間等型空間鋪設瀝青亦不易施工(P65)，建議調整為綠地。

7. 廣一(附)

- (1) 請考量出入口與周邊銜接處寬度及順暢度。

8. 停二(附)

- (1) 使用功能與鋪面形式不一致，請修正，並調整綠地範圍。

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. 5) 條次十九有關建築線退縮檢討，公體附(4)及公 16 之參照頁次(分別為 p. 40 及 p. 52)，查無退縮標示線，建議補充修正。
2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 6) 條次二十二有關建築基地法定空地綠化面積檢討，公體附(1)、公體附(2)、公體附(3)、廣停 10 附及停 2 附等圍於基地條件，設計方案未達綠化面積規定，提請委員會討論。
3. 基地位置示意圖(p. 13)，中興街與忠孝路口北側係為廣場用地，請更正都市計畫圖示。

		4. 本案變更都市計畫為降低整體重劃公設負擔，爰將公體及廣停 10 部分原屬公有土地範圍，剔除於本案重劃範圍。惟基於公設用地之整體規劃利用，建議本案重劃工程之公體及廣停 10 設計內容，可先審酌公設接管單位之使用需求，納入設計考量。
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	公園管理科二股： 1. p. 41：考量行道樹選擇杜英屬大型喬木，為維持喬木良好生長環境，故剖面圖 CC' 之設施帶及綠帶寬度，應加寬至 1.5-2 公尺或以上為宜。 2. p. 42、54：請標示剖面圖 DD' 植栽帶之寬度大小。另剖面圖 DD'、剖面圖 GG' 人行道規劃 1.2 公尺，不符《市區道路及附屬工程設計標準》(人之淨寬不得小於 1.5 公尺)，請依照道路現況評估調整。 3. p. 46：有關特色遊戲場設置後續請考量組距安全使用範圍，並請參酌衛福部兒童遊戲場相關規範，提出細部設計說明。 4. p. 88：考量行道樹選擇水黃皮及瓊崖海棠屬大型喬木，為維持喬木良好生長環境，故設施帶及綠帶寬度，應加寬至 1.5-2 公尺或以上為宜。
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	一、公 16 東北及西南兩處停車場，場內請增設照明設施(P. 55)。 二、廣(停)10(附)停車場東臨 7 層高民房、西側臨 5 米高擋土牆，考量日照有限且避免竄根影響擋土牆結構，建議取消場內植栽配置(P. 65、66)。另場內配置請依地政局 111 年 12 月 29 日召開之廣(停)10 附及鄰近道路可行設計方案協調會議紀錄之決議辦理。 三、停二(附)停車場北側底部梯形空間，請評估是否可增設 1 席格位(P. 78)。 四、停二(附)停車場照明規劃，場內景觀矮燈請改設景觀高燈，並調整設置位置(P. 82)。
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. 案地鄰近本市疑似遺址「網寮遺址」，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；並請留意《文化資產保存法》第 33 條、第 57 條第 2 項、第 103 條及「臺南市文化資產保存法第 58 條第 2 項執行原則」相關規定辦理。 3. 報告書 P4 有關藝術品設置部分備註「本案目前未設置藝術品」，惟查本案計畫預算總金額達新臺幣五億元以上，請依文化藝術獎助條例第 15 條及公共藝術設置辦法相關規定，補充公共藝術設置之說明。
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	一、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、廢棄物非法棄置場址。 二、市地重劃非屬「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，俟區內有具體開發行為及規模時，再依個案認定應否實施環境影響評估。
列席 意見	農業局：	1. P25 名詞更正，受保護樹木指依森林法第 38-2 條第 3 項授權訂定「森林以外之樹木普查方

法及受保護樹木認定標準」第 2 條公告之樹木；符合「臺南市珍貴樹木保護自治條例」第 3 條所列情形者為珍貴樹木。

2. 本案計畫區符合「臺南市珍貴樹木保護自治條例」第 3 條所列情形者有 3 種 4 株，本局將擇期現勘確認列管資格，續送樹保會審議，經審議結果公告列管之樹木，應以原地保留為原則；非經本局許可，不得任意砍伐、移植、修剪或以其他方式破壞，並應維護其良好生長環境。倘必須移植，應檢附移植及復育計畫，提送本局召開樹保會審查許可後，始得施工。
3. 請提供符合「臺南市珍貴樹木保護自治條例」第 3 條的 4 株樹木調查結果，包含樹種、胸高直徑、樹冠投影面積、坐落地號及座標、土地所有權人、管理人等資料，以利後續認定作業及書面通知利害關係人事宜。

工務局(公園管理科)：

- 一、因基地左側未函蓋範圍之公(體)用地南側涉及既有壘球場設施拆除，請於會前確時協調相關使用單位以避免糾紛；另介面相關壘球設施拆除權責亦請先予釐清。
- 二、有關優型樹種(103 顆)擬採移植假植區後再二次移植部分，請採植生袋覆根方式進行假植，並將相關移植次數、植生袋等細部單價編入預算。
- 三、新增公(體)(附)、公 16 等公園用地內設置大面積滯洪池，可否在不影響容留情況下，以設計手法將觀景遊憩步道、兒童遊戲等設施與水域產生關係？
- 四、旨案於滯洪水域創造多種停留性遊憩活動，故建議水域滯洪空間環湖沿線除需配置環湖步道、欄杆、景觀燈外，更需於民眾活動頻繁處(如：重要節點、兒童遊戲區等)擇點增設警示燈、相關救生設備及告示牌等設施。
- 五、公 16 所導入之兒童遊樂設施及地墊鋪材均需編列相關檢驗費用進行檢驗，待取得檢驗合格證明，方得辦理完工。
- 六、基於日後維護管理，相關地景目前設計之木構資材建議改為塑木或其他耐用資材。
- 七、新設供行人活動之遊園步道系統需符合相關規定建構成無障礙通行環境。

委員一：

1. 非位於淹水潛勢區，面積已達 2 公頃，需辦出流管制。

委員二：

1. 滯洪池設計須考量 10 年洪患期及地表逕流、地形高差。水從哪裡來？往何處去？不能僅算重劃範圍而已，像簡報 P18 的 10 年重現期，數字剛好滿足沒有緩衝，請再由功能性思考。

委員三：

1. 滯洪池或景觀池需先定義清楚，若開挖量等於滯洪量，則平常應該沒水，景觀不佳，模擬圖也不會長這樣。水池邊步道系統看不到甚麼，只看到一圈樹，反而應該思考加強提供道路退縮之人行道空間。
2. 水池坡度 1:2，公體 4 編號 7 設置的觀景平台卻看不到甚麼優良景觀，是否改成較緩斜坡空間更輕鬆。
3. P30 的植栽規格，一般是訂下限，像水生植物及灌草定上限較不合理，規格表再思考。

委員
意見

委員四：

1. 圖面請再加強，不該用滿水位表現法，應該多元使用，不只是滯洪功能。
2. 下次審議應該圖面要再詳實呈現，如植栽、地勢高低差等，並預留做更有趣設計的空間。
3. 簡報 15 頁剔除 2 塊區域，應該納入說明且提出整體規劃構想及整體配置圖說明。

委員五：

1. 本案利用 CD、DD 兩個大幹管接滯洪池，應該先理解區位及高差、跟旁邊基地、箱涵關係，再決定滯洪池地點，避免本末倒置。

委員六：

1. 報告書之現況分析、設計構想穿插，無法了解設計，請再加強。基地接近高速公路，其物理環境，如噪音、空汙改善等應該要加強因應及改善計畫。現地高差大，水文、給排水、植栽現況等，需整體性考量呈現，非個別基地單獨呈現設計內容。
2. 現有植栽處理計畫應再加強。
3. 滯洪池應該多元層次思考，如生態復育、社區休憩，像 P41 的斷面：植栽槽寬度及深度要夠。P31 的 3D 圖：邊坡表達也不理想，不能單一考量。滯洪的量夠，質也要提升，像欄杆過於靠近樹，也需要再思考。
4. 提醒滯洪池動線變化及順暢度、景觀設計折線太多也不舒服、公 16 與東側植栽帶距離過近的空間感也要考量。

委員七：

1. 設計構想提到，公 16 接近很有名的永康公園，所以靈光一現，有塊地就要錦上添花，設置兒童遊戲場，這樣很怪。另外法規僅是最低要求，不是達標就沾沾自喜，有高低差就要設置溜滑梯也很怪，像巴黎也是高低差很多，但人行動線系統卻規劃很好，本案規劃邏輯請再加強。

委員八：

1. 依 google 圖，案地現況很多樹，像以後的住宅區，現地有很多樹，本案對於現況樹的想法：保留、移植計畫是甚麼？對於樹的敏感度，應該要補充更多人文想法。
2. 公體 4 部分退縮帶未設置人行道，這樣會造成人行道未連續。

委員九：

1. 公體 4 的開放空間，應該是要充裕服務基地周遭鄰里做考量，像北側是鄰避設施，南側反而應該留設更多的開放空間。
2. 公 16 駁坎作法應再思考，公園跟東北角停車空間的關係不佳，並應補充更多細節剖面。

委員十：

1. 請說明 P25 植栽調查成果*符號意義為何。
2. 兩個主要公園高差都大，應該思考主次要出口說明及跟鄰里關係。
3. 滯洪池邊坡只有欄杆及大樹，沒看到複層植栽設計，現在有很多景觀手法，可以再思考。
4. 雖然設計植栽種類很多，但就是一圈或一排單一樹種，未交錯配置，建議修正。
5. P44、45 圖面編號不一致，編號 8 的地墊及溜滑梯的安全性也不合理。

審議 第一案	「平實森活東區平實段28地號綜合轉運站與商辦大樓 新建工程」都市設計審議案		申請 單位	平實森活股份有限公司
			設計 單位	林明娥建築師事務所
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) 依「私人建築都市設計審議原則篇」第四點(四)規定：「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。…」，本案部分未依規定留設 1.5 公尺寬植栽帶，不符規定，請說明理由或提請委員會同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 基地使用分區補上車(專)3(附) (P. 2)。</p> <p>(二) 建築物用途(轉運站、商場百貨、餐飲場所…)非屬住宅，亦無住宅使用，申請書所指住宅數(戶)、店鋪數(戶)、其他(戶)應確實檢核(P. 2)。</p> <p>(三) 本案非公共工程，故無須設置好望角，申請書好望角(處)請刪除(P. 2)。</p> <p>(四) 附表二請勿任意更改，倘與本案無關請於備註標註不適用(P. 3)。</p> <p>(五) 基地臨平實一街之建築線與基地範圍線錯位(P. 17)。</p> <p>(六) 二期工程非本次都審申請範圍，平面配置圖說二期範圍應以現況呈現，而非未來建築量體(P. 17、18)。</p> <p>(七) 二期工程範圍目前規劃種植灌木?圖說與圖例不符(P. 30、32)。</p> <p>(八) 鋪面配置圖之圖例「窯燒岡石」與鋪面配置圖圖說無法對應檢視，請確實表示或以著色加強辨識(P. 41)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案目前規劃行道樹移除及移植、停車位申請塗銷以及配合整體規劃人行道重整等，須經工務局、交通局等相關主管機關同意辦理後續程序。</p> <p>(二) 本案保留之現有喬木樹穴未能整合設置影響未來喬木生長，請補充說明設計理念。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>(一) 請調整綠地空間配置，建議保留綠地空間，勿將喬木僅以圓形圍框，造成綠地破碎。</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. P12：第 2 點應為車站專用區，誤繕為專用地。</p> <p>2. P102：備註欄實設容積率 340.96%與 P2 所載 341.21%不符，請確認。</p> <p>3. P107：備註欄法定汽車位、機車位、實設汽車位、機車位與 P2 所載不符，請確認。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. P. 68、P107：檢討停車位之樓地板面積「45967.1」平方公尺如何得出?</p> <p>2. P. 68、P107：商場百貨及餐飲場所檢討時建築物用途屬第一類，但</p>	

		健身休閒是否應屬第三類(體育設施)或申請人係將健身休閒依第一類(店鋪)計算，建議說明。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	建築管理科一股： 1. p. 68 面積計算表請補充免計容積檢討。 2. p. 107 停車位數量與 p. 68 計算不同，請釐清。請敘明 p. 68 停車樓地板面積 45967.1 m ² 計算依據以明確法定車位數量。 3. p. 137 透水面積 5788.74 m ² 與 p. 41 計算 6674.88 m ² 不同，請釐清。依據私人建築都市設計審議原則編第四點透水面積下方不得有構造物，透水面積檢討請確實扣除建築線外面積及下方有構造物之範圍。 4. 請於平面配置計畫圖說補充無障礙通路連接建築線情形。
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. p. 18 基地北側鳳凰木三株屬列管行道樹，後續需辦理喬木移植時，請依程序向工務局公園管理科辦理行道樹移植。 2. p. 28 圖例標示之移除樹木 18 株，說明提及樹木腐朽、褐根病等問題，因褐根病傳染性高，移植過程請避免機具在接觸染病樹木後，接續處理健康樹木之移植；且若確認樹木具褐根病病徵，樹木移除後，請留意該區土壤需確實消毒完成，以防止病害傳播。 3. p. 30 本案後甲一路及平實一街側為車行出入主要動線，喬木定植位置建議距離路口轉角 5 公尺以上，以免影響視線及用路安全。 4. p. 31 植栽覆土深度，喬木最小土層需 150cm 以上，請重新修正。 5. p. 41 地下室開挖範圍建議種植小喬木、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。 6. 建議街道家具座椅於適當位置增加扶手以方便長者使用。 7. 屋頂綠化部分，因種植大量灌木及草坪，後續請留意養護及自動給水方式，以防南部高溫使植株枯死。
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	(一) 本案建築物用途係為辦公室、商場、停車場、轉運站等，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 111 年 12 月 19 日完成審議，決議：送委員確認修正內容後通過。
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。
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	一、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、廢棄物非法棄置場址。 二、依書面資料審查，本案位於東區平實段 28 地號等 1 筆土地，預計興建地上 14 層/地下 6 層之轉運站、商辦大樓，建築物高度 68.4 公尺，基地面積 14,220.38 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 26 條規定，初步認定免實施環境影響評估。 三、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

		<p>響評估。</p> <p>四、另本案為商辦大樓，請再釐清確認「1-1 申請書之住宅數：10 戶」是否誤植？</p>
<p>列席 意見</p>	<p>臺南市公共運輸處(運輸規劃課)：</p> <p>(一)「平實綜合轉運站」為本市重大交通建設，本案基地與國產署合作開發，採促參法 46 條辦理招商。配合本市大眾運輸政策及先進運輸系統(捷運)之規劃，轉運站功能定位為綜合轉運站，以城際客運與地區客運轉乘為主，為未來捷運藍線及綠線交會轉乘點，亦結合商場及商辦等複合式使用空間，參酌國內大型轉運站(中心)、捷運車站及高鐵站之轉乘規劃，皆於基地周邊設置臨停接送區以提供轉運站主要公共運輸轉乘需求，因此本基地規劃設置小汽車臨停接送區，計程車臨停接送區則規劃於平實一街，避免臨停車輛影響周邊道路車流續進，並提升行車安全性。</p> <p>(二)本案所規劃之「計程車臨停接送區」為服務本轉運站及商場之旅客轉乘需求，依土管規定基地退縮之建築空間且保留人行通行的連貫性，所設置之臨停接送區，主要作為計程車臨時停車使用，方便旅客轉乘之空間規劃，並非為固定停車空間。</p>	
<p>委員 意見</p>	<p>委員一：</p> <p>1. 非位於淹水潛勢區；面積未達2公頃且屬「平實營區市地重劃工程」排水計畫範圍，免辦出流管制。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 廣場鋪面呈現高低差設計，但圖說未說明高程是否以緩坡或階梯等其他細部設計，加強說明廣場定位並調整不具影響行人通行阻礙與不便之設計。</p> <p>2. 說明廣場通往轉運站方向規劃之電扶梯該如何引導使用者進入室內空間。</p> <p>3. 廁所目前皆規劃座式馬桶，為便於大眾使用習慣，建議多增加幾處蹲式馬桶。</p> <p>4. 補充圖說空調設備等設置位置，並加美化遮蔽。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 戶外6席大客車停等空間是否列入土地使用管制規定應設置之15席車位計算。</p> <p>2. 中華東路側4席大客車停等空間目前規劃似乎缺乏緩衝空間，說明是否有模擬車輛進出動線。</p> <p>3. 說明小東路側的停等空間是供何種車輛使用。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 廣場植栽計畫呈現獨立樹穴，鋪面皆被樹穴切割零碎，空間無組織及節奏感，應考量以人為主的空間設計。</p> <p>2. 廣場中央有+100高平台，建議以土丘緩坡為主地景設計。</p> <p>3. 補充標示自行車停車位留設位置。</p> <p>4. 建議小東路與後甲一路交叉口增設一處人行穿越道。</p> <p>5. 建議二期西側增加部分景觀綠化，可做適當緩衝空間。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 因空間被獨立樹穴切割，建議整合樹穴做連續綠化之植栽帶或以地景緩丘呈現不同地貌，使人行動線更有效引導進入廣場。</p> <p>2. 8樓屋頂綠化目前規劃視野動線呈現混亂，加強整合適當調整。</p> <p>委員七：</p> <p>1. 轉運站及基地旁廣場用地的使用定位為何?周邊環境空間應加以分析，包含交通停車等資源整合問題。</p>	

委員六：

1. 認同本案樹木保留理念，交通系統問題交通影響評估應有做充分的審核。
2. 本案應加強考量臺南氣候特性，目前規劃較以二分法處理空間分配，應考量行人步行串聯舒適問題，增加更多適當的半戶外空間。

委員五：

1. 行人步行從廣場至轉運站之動線意象及入口空間不足，請加強設計。
2. 8樓植栽密度過高，行人似乎無法通行，建議斟酌減量。
3. 補充說明公共藝術如何取得。

委員八：

1. 南部空間氣候濕熱，請加強戶外進入室內之中介空間等規劃。
2. 臨中華東路牆面介面建議微調，建議增加一些中介空間之延伸，另立面設計加強垂直、水平遮陽，提供更友善步行空間。

委員十：

1. 植栽應配合廣場設計做有效挪移，建議參考臺南其他商場廣場規劃，加強廣場開放空間留設的可能性，預留適當空間供舉辦活動使用。

審議 第二案	「佳展建設台南市新營區長榮段201地號、新生段218地號等20筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請單位	佳展建設股份有限公司
			設計單位	王俊隆建築師事務所
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) 平面圖請繪製公有人行道、植栽及變電箱位置。</p> <p>(二) 請確實基地內人車動線圖，並區分汽機車動線、標示建築物出入口位置(P3-03)。</p> <p>(三) 補充開放空間告示牌圖說及空間圖例(P5-04-02)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明基地西、南側自建築線退縮 4 公尺範圍內是否降板規劃並補充剖面圖說(P3-08、4-03)。</p> <p>(二) 請說明剖面 D 之圍牆是否屬於本基地(P3-11-02)。</p> <p>(三) 請說明消防救災計畫為何只有一處逃生出口(P5-05)。</p> <p>(四) 請說明 20%供公眾使用空間之 2 處管道間是否突出地面及美化遮蔽，並補充剖面圖說(P5-04-01、5-04-02)。</p> <p><u>地景規劃工程科</u>：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><u>都市計畫管理科</u>：</p> <p>1. 長榮段201號等20筆土地(佳展建設)：基地臨接30M長榮路，得申請最高30%之容積移轉(基地上限移入2425.06平方公尺容積)，惟尚未發試算函。</p> <p><u>都市規劃科</u>：</p> <p>1. 依「都市計畫法臺南市施行細則」第14條第1項第13款規定，住宅區不得從事樓地板面積超過500m²之大型商場(店)、樓地板面積超過300m²之飲食業或資訊休閒業，未超過限制規定則商場(店)限於使用建築物之第一層及地下一層，飲食業或資訊休閒業限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；惟大型商場(店)及飲食店倘符合合同細則第15條下列條件，並經本府審查核准者，則不受第14條第1項第13款使用面積及第2項使用樓層之限制。</p> <p>(1) 主要出入口面臨 15m 以上之道路。</p> <p>(2) 申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。</p> <p>(3) 依相關規定加倍附設停車空間。</p> <p>(4) 大型商場(店)或樓地板面積超過 600m²之飲食店，其建築物與鄰地間保留 4m 以上之空地。但不包括地下室。</p> <p>2. 依「設計構想概念說明」(p.3-01) 規劃6戶店鋪及『面積計算表』(p.4-02) 有關停車空間劃設標準之“店鋪”1項樓地板面積為444.41m²，請說明本案店鋪之樓地板面積規模、使用性質及是否需依上開法令規定檢討，建請補充說明。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」</p>	

		<p>(p.5-01-01~p.5-02)基地所在都市計畫適用之土地使用分區管制要點為本府109年5月7日發布實施之『變更新營都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)(第二次通盤檢討)(第一階段)細部計畫案』,發布實施日期誤繕,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」(p.5-01-01)條次三有關商業區之建蔽率及容積率檢討,非屬本案檢討範疇,建請於檢核結果各欄位以符號“-”或文字“免檢討”表示,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」(p.5-01-03)條次十四有關退縮建築規定檢討,本案屬條次(二)“前項以外地區,……”檢核範疇,應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築,基地南側臨4公尺計畫道路部分退縮線標示與『建築線指示圖』(p.4-01)未符,請釐清修正;另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(說明文字,如:本案依……規定退縮**公尺建築),建請補充修正。</p> <p>6.「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-1-04)條次十五有關停車空間劃設標準檢討,本案依該條次3.前項以外地區則依『建築技術規則建築設計施工編第59條規定』檢核,備註欄位說明部分,商業區誤依1.表內規定檢討,請釐清修正。</p> <p>7.「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-1-04)條次十六有關法定空地綠化面積檢討,備註欄位標註實設綠化面積檢核結果$921.63m^2 > 918.59m^2$,與參照頁次p.3-07“三、綠化面積檢討”註明$921.63m^2 > 920.47m^2$未符,是否誤植,請釐清修正。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>建築管理科二股:</p> <p>1.倘本案店鋪總面積超過500平方公尺,仍依內政部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>2.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。</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	公園管理科二股: 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	(一)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,本案已於111年12月5日完成審議,決議:修正後通過。
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。
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>一、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、廢棄物非法棄置場址。</p> <p>二、依書面資料審查,本案位於新營區長榮段201地號、新生段218地號等20筆地號土地,預計興建地上15層/地下3層之店鋪及集合住宅(住宅數:182戶),建築物高度49.6公尺,基地面積3,674.34</p>

		<p>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。</p> <p>三、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. 非位於淹水潛勢區，面積未達 2 公頃免辦出流管制。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請修正報告書案名錯誤之頁面。 2. 請說明地面層 B 棟梯廳處東側轉角是否符合防火間隔之規定。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 平面圖說請標示結構系統柱位線，以釐清空間尺寸。 2. 立面圖、剖面圖之樓層高度不一致，請說明。 3. 請說明店面空調系統如何配置，以及管線是否影響廣告招牌位置。 4. 本案規劃戶數共 188 戶，但地面層樓梯無法向外開啟，請考量公共安全妥適規劃逃生動線。 5. 請說明二樓露台未來如何管理維護。 6. 目前規劃空調室外機放在露梁位置，請考量實際安裝合理性。 7. 請說明店面污水設備是否直接接到公共排水系統。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明是否規劃一樓店面顧客車輛停放位置。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案店鋪北側之植栽帶請延續規劃，勿設置破口。 2. 車道出入口北側之喬木請取消，以避免影響行車視線。 3. 車道出入口南側街道轉角之植栽帶請增加破口，以利人行。 4. 戶外鋪面請勿規劃跳石，以利人行。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案建築物立面請再強化設計。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目前喬木樹種為混植規劃，對於生態多樣性有助益。 2. 車道出入口南側規劃之座椅，在使用上不安全請妥適調整位置或取消。 3. 建議加強本案陽台綠化。 4. P3-03 車道動線錯誤，請修正。 5. 請說明平面標準層 A2 戶之主臥室尺寸規劃是否合理。 <p>委員八：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明本案是否規劃店鋪使用之停車位。 2. 目前無障礙汽車位規劃於地下二層及三層並集中於 B 棟，不利行動不便者使用；請分別規劃於 A、B 兩棟為宜。 	

委員九：

1. 本案建議可協調基地西側之鄰地，並納入整體規劃。

審議 第三案	「臺南市永康區「橋北安居」社會住宅新建統包工程」都市設計審議案		申請 單位	國家住宅及都市更新中心
			設計 單位	寶國昌建築師事務所
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) P5-3 土地使用分區管制要點第 22 點：「建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%」，本案綠化面積總和 1001.8 m²，則綠化面積未達法定值 1121.32 m²，請修正。(P3-8、3-9)</p> <p>(二) P5-4 土地使用分區管制要點第十點：「建築基地內之法定空地，…其透水面積比例不得低於 50%」，透水面積下方不得有構造物。本案透水面積未扣除構造物部分(且須計至地下層外緣、既有道路邊人行道透水磚不得計入面積)，請修正符合規定。(P3-14)</p> <p>(三) 本案依都市計畫為住宅區(建蔽率 60%、容積率 175%)，依都市設計審議規範第二章住宅區第一款：「住宅區之建蔽率與容積率依土地使用分區管制要點之規定，惟若建蔽率不大於 50%時，其整體開發面積大於 1500 m²，容積率可達 200%之獎勵部分；應經由「都市設計審議委員會」委員會審議通過。</p> <p>(四) 都市設計審議規範第四章第二(一)款：「屬角地類型之建築基地，應依前項規定退縮建築外，餘各面應配合周邊建築基地退縮建築留設開放空間，並進行綠美化並維持整體街廓之通行及視覺之暢通功能…3. 開放空間退縮範圍內不得有構造物。」，本案東南角退縮範圍未依規定留設通行及視覺之暢通開放空間，請修正。(P3-2、3-3)</p> <p>(五) 都市設計審議規範第六章第二款：「住宅區以設置正面型或側懸型之廣告招牌各一式為原則。」，本案店舖未具體說明廣告招牌形式及位置，請修正。</p> <p>(六) 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…。本案退縮帶喬木植穴帶寬度不足，請修正。</p> <p>(七) 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，本案未達法定值且部分非開挖層上方鋪面非透水材質，惟未具體提出補償措施請修正並須提委員會同意。(P4-42 等)</p> <p>(八) 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。本案未依規定降板須提委員會同意。(P5-7)</p> <p>(九) 本案應設置 2 處好望角不符規定請修正。(P5-8)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 所有配置圖詳標建築線、地界線、退縮線。</p> <p>(二) 參照頁碼未正確。</p> <p>(三) 灌、草、透水分區標清楚。</p>	

			<p>(四) 無透水及開挖計算式。 (五) 水塔空調遮蔽詳圖。 (六) 平面配置計畫圖說 1. 標示基地週邊道路、人行道、斑馬線、現有設施物 2. 標示建築線、地界線、退縮線位置、地下室開挖範圍、地面層平面空間、開放法定空地位置等 3. 標示地坪鋪面材質、色彩及高程 (七) 好望角設計 (圖面需彩色, 圖說比例至少 1/100) (說明設計內容及標示植栽綠化、休憩座椅、夜間照明等; 檢附局部景觀模擬圖) (八) 都計案名及條文內容部分有誤。 (九) 透水率計算有誤。 (十) 請確認退縮範圍是否設置結構物並詳標退縮距離。 (十一) 配置圖請套地下開挖線。 (十二) 植栽圖例請一致。 (十三) 光電板內容確認。 (十四) 停車計算確認。 (十五) P1-1 公共工程預算金額未填寫。地下開挖規模、透水率錯誤。 (十六) P2-3 基地發展現況分析圖說有誤。 (十七) P3-3 剖面線示意圖方向錯誤。 (十八) P3-19 立面材質計畫應包含四向立面。 (十九) P4-2 法定車位計算有誤。 (二十) P5-8 本案設置圍牆, 應依規定檢附相關圖說(P3-6)。 (二十一) 本案店鋪使用請說明顧客停車空間設置位置及動線。 (二十二) 都計條文內容有誤/本案未檢討都市設計審議規範 (二十三) 都市設計審議規範第二章第三款:「住宅區內依規定得設置圍牆者, 其高度不得超過 1.5 公尺, 透空率不得低於 30%」, 本案未依規定檢討, 請修正。(P3-6)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案, 以利審議部分:</p> <p>(一) 本案依都市計畫法臺南市施行細則第 37-1 條:「公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者, 其容積得酌予提高至法定容積之一點五倍。…」, 本案設置店鋪, 使用項目請確認說明並依規定辦理。 (二) 都市設計審議規範第七章第一款之建議植栽種類請參考說明並以複層植栽方式為原則。 (三) 6 層以上之建築基地, 建議依據內政部函頒『劃設消防車輛救災活動空間指導原則』檢討消防車輛救災動線及救災活動空間, 並於建築配置規劃時整體考量。 (四) 請說明停車與交通動線計畫(汽車、機車、裝卸及垃圾車輛等之停車配置與出入動線說明, 及人行動線說明) (五) 本案利用道路邊人行道位置設置避車彎, 請說明幼兒園、托嬰中心等接送動線及停車考量。 (六) 本案部分人行步道約僅 1M, 請說明本案通用設計考量。</p> <p>地景規劃工程科:</p> <p>1. 儘量增加綠帶寬度並串連。</p>
都市發	區位現況 都市計畫土地		都市規劃科:

<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>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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地（永康區橋北段150及151等2筆地號）為本府110年5月13日發布實施「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）（變更內容綜理表報部編號第十四案(停4)及第二十六案)」之「住宅區（附四）」，原土地管理機關（國防部軍備局）業依附帶條件完成變更回饋，爰住宅區（附四）已可按同一細部計畫之住宅區規定辦理建築開發，上開案名建請補充於申請書（p. 1-1）基地所在都市計畫案名欄位。 2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」（p. 5-1~p. 5-3）（主要計畫）基地所在都市計畫案名為109年12月18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』，「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」（p. 5-4）（細部計畫）基地所在都市計畫案名則為101年1月13日發布實施之『變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合大橋國中新設辦理區段徵收地區）（土地使用分區管制要點暨都市設計審議規範）（第二次部分通盤檢討）案』，建請修正。 3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」（p. 5-1~p. 5-3）（主要計畫）條次二、十九、二十一及二十三有關住宅區之建蔽率與容積率、建築線退縮規定、停車空間劃設標準及適用其他法令規定……等項優先按細部計畫檢討，請於備註欄位敘明“本案依細部計畫土地使用分區管制要點規定檢討”，請修正。 4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」（p. 5-1）（主要計畫）條次十八有關設置斜屋頂獎勵檢討，本案尚未申請，建請備註欄位敘明“本案未申請”，另於各檢核欄位以符號“-”表示即可，請修正。 5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」（p. 5-2）（主要計畫）條次十九有關建築線退縮規定檢討部分，併第3點意見辦理，爰另於細部計畫之附表四檢討，建議本條次各檢核欄位以符號“-”表示即可，請修正；另基地西側面臨中山南路347巷（現有巷道）部分，請於相關圖面標示依法應退縮範圍，又參照頁次錯誤，併請釐清修正。 6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」（p. 5-2）（主要計畫）條次二十有關都市設計審議地區檢討，本案屬（三）配合大橋國中新設辦理區段徵收地區，建請於備註欄位補充說明文字，建請補充修正。 7. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」（p. 5-3）（主要計畫）條次二十一有關停車空間劃設標準檢討部分，併第3點意見辦理，爰另於細部計畫之附表四檢討，建議本條次各檢核欄位以符號“-”表示即可，請修正；另備註欄位標註停車空間劃設標準計算之樓地板面積為29,395.96平方公尺，與參照頁次p. 4-2面積計算表14,406.23m²未符，建請釐清修正。 8. 「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）條次二十二有關建築基地之法定空地綠化面積檢討，建請將檢核結果（數據或文字說明）標註於備註欄位，請補充修正。 9. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」（p. 5-4）（細部計畫）條次第九條有關公共設施功能檢討，非屬本案檢討範疇，建請於檢核結果各欄位以符號“-”或文字“免檢討”表示，請修正。 10. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」（p. 5-4）（細部計畫）條次二、十及十一有關住宅區之建蔽率與容積率、建築基地內之法定空地透水與綠化面積及建築線退縮規定與停車空間劃設標準
--	--	--

		<p>檢討，建請標註參照頁次並將檢核結果（數據或文字說明）標註於備註欄位，請補充修正。</p> <p>11. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-4) (細部計畫) 條次十有關建築基地內之法定空地透水與綠化面積檢討，依參照頁次p. 3-14，未有依本條文規定檢核之相關計算說明，建請補充修正。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	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	公園管理科二股：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	<p>(一) 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。</p> <p>(二) 請說明出入口距離路口長度；另考量東橋七街及東橋七街/中山南路口晨昏交通尖鋒道路服務水準較差，可能影響基地車輛進出，建議評估調整出入口位置，如無其他合適位置建議出入口前方繪設單向黃網線。</p> <p>(三) 本案設有日照中心、托嬰中心及幼兒園請規劃足夠之接送臨停區，如需於地下停車空間接送建議提供 30 分鐘停車優惠，另為能有效利用停車空間，建議開發單位可整合大橋社宅之公共服務空間。</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. 本案如屬公有建築物，請依文化藝術獎助條例第 15 條及公共藝術設置辦法相關規定，補充公共藝術設置之說明。(P1-2)。</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>一、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、廢棄物非法棄置場址。</p> <p>二、依書面資料審查，本案位於永康區橋北段 150、151 地號等 2 筆地號土地，預計興建地上 14 層/地下 3 層之店鋪、身障日間照顧、幼兒園、托嬰中心及集合住宅（住宅數：238 戶），建築物高度 48.85 公尺，基地面積 4,485.28 平方公尺，其中店鋪、托嬰中心非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之開發行為，初步認定免實施環境影響評估；身障日間照顧部分，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 24 條第 1 項第 2 款規定，初步認定免實施環境影響評估；幼兒園部分，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；集合住宅部分，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>三、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	教育局(特幼科)： 1. 會議中委員建議托嬰中心可否使用幼兒園室外場地，查幼兒園及其分班基本設施設備標準第 7 條規定幼兒園及其分班，均應分別獨立設置必要空間：室外活動空間。爰室外空間無	

法與托嬰中心共享。

2. 幼兒園出入口有設置雨遮，雨遮設置大小能否有避雨之功效？
3. 承上，倘若雨勢過大，雨遮大小無避雨效果，雨水恐從門口滲入走廊，且門口第 1 間教室即為 2 歲(幼)班，恐有安全疑慮。
4. 於東橋二街設置避車道，惟避車道過小，倘於接送時間尖峰時段會塞車。
5. 承上，東橋二街幼兒園路邊，是否劃置臨停線，若無法規劃臨停線，能否仿效國小於尖峰時段可供家長臨停，上午 8 時至 9 時，下午 4 時至 5 時 30 分。

社會局(婦女及兒童少年福利科)：

1. 托嬰中心廚房有獨立出入口為佳，本局希望於東橋七路側、店舖 1 出入口隔壁開一小門。
2. 辦公室與廁所之間無須另外隔間。

社會局(身心障礙福利科)：

1. 1 樓門口增設無障礙斜坡道。
2. 本案身心障礙社福空間主要出入口面對東橋七路，是否可供臨時停車？
3. 於會議中有提到地下停車場將搭配設立專用停車位，則停車位需位於電梯附近以方便搭乘，至 1 樓後也須以最短距離進入本社福空間，再請針對動線詳加規劃專用停車位位置。

都市發展局(都市計畫管理科)：

1. 本案依都市計畫法臺南市施行細則第 37-1 條：「公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至法定容積之一點五倍。…」申請容積提高，惟空間使用名稱應與條文名稱一致，並不得作為店舖項目使用。

委員一：

1. 非位於淹水潛勢區，面積未達 2 公頃免辦出流管制。

委員二：

1. 東橋一街側臨停空間長度，對於家人送來可能還算足夠；但對於接走時恐不足，建議亦應適度考量安全措施。北側臨停空間供消防使用，惟民眾可能會違規停放請考量。
2. 地下停車位請妥善規劃，考量社區及大樓住戶使用百分比，避免一堆臨停，反而住戶無法使用。

委員三：

1. 西側開放空間不連續，請考量延續性及連接寬度。
2. 主量體及幼兒斜屋頂棟造型上好像不太協調惟二樓空間好像是連續互通，可以思考如何順接。

委員
意見

委員四：

1. 幼兒托育雖然有考量接送，惟身障及日照好像沒有考量。
2. 基地西側開挖層上方配置 6 株 1.5 米高植栽槽的喬木並不理想，請考量。
3. 東側綠帶略顯破碎請考量。
4. 托嬰空間臨道路側植栽帶未配置灌木請考量。
5. 北側建議考量設置共用門廳，可以出去綠地。

委員五：

1. 目前東側作為地下車道出入口，惟當地交通量大，建議考量其他面的可能性。
2. 主量體及斜屋頂棟交接處容易漏水，造型上也建議再思考。

委員六：

1. 西側帶狀空間很重要，應該要加強戶外空間及活動的連續性，人行動線亦應清楚串連。
2. 植栽選擇請再思考，本案為高層建築物，緬梔配置於退縮帶，建議思考以高度感襯托建築美學。
3. 療育綠意區構想建議考量加強。
4. P3-18 鳳凰木/火焰木有誤請確認。

委員七：

1. 開放空間請再細緻化思考，像大廳好像看的到幼兒園的廚房。
2. 設備空間排煙啟動，應思考與幼兒園關係。
3. 空調設備設置位置及遮蔽請補充。
4. 斜屋頂介面應考量大雨及日後管理維護的問題。
5. 建築空間通風採光請再考量。
6. 目前模板工程工價昂貴，立面裝飾板應當可省就省，避免多餘裝飾。
7. 建築立面部分與平面對不起來，請確認。

委員八：

1. 本案依目前所提方案合算停車位數為 200 位(142+290/5)，又查建築物使用項目包含幼兒園、托兒所(第四類)及老人日照中心(福利設施)(第三類)建築，依照本市建築物交評審議門檻表要求，第三類建築物停車位數超過 180、第四類建築物停車位數超過 200 須提交評審議，故本案取消店鋪後仍須提交評審議。
2. 承上，本案之出入口因近台 20 線路口，該路口交通量大，晨昏交通尖鋒可能導致離場車輛無法駛出，針對基地出入口位置之選擇請於辦理交評審議時，加強說明基地條件及後續配套措施；另報告書 P.3-5 圖面出入口距離路口標示錯誤，請修正。

委員九：

1. 西側綠廊通道請再調整。
2. 若因交評審查須大幅調整設計，則都審需重新審議。