

111 年度臺南市都市設計審議委員會 第 13 次會議紀錄

(Co-Life線上會議)

中華民國111年7月25日府都設字1110929593號函

111年度臺南市都市設計審議委員會第13次會議紀錄

一、時間：中華民國111年7月14日(星期四)下午2時0分

二、地點：Co-Life線上會議室

三、主持人：莊召集人德樑

四、紀錄彙整：李宜縈

五、出席委員：莊召集人德樑、副召集人顏永坤、謝委員文娟、周委員士雄、洪委員于婷、林委員沂品、林委員雅茵、陳委員柏年、賴委員秧棋、林委員華葳、鄭委員永祥、劉委員聰慧、施委員鴻圖、曹委員顧羸、熊委員萬銀(詹雅竹代)

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：洽悉備查。

八、審議案件：

審議第1案：「臺南市永康區平道段299、314、315等3筆地號店舖集合住宅新建工程」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。

審議第2案：「皇龍開發安南區國安段1766-1、1767地號集合住宅新建工程」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) 同意本案建築物地面一層建築立面依提會內容採深灰色規劃，免受都市計畫「檢討後都市設計規範」(二)都市設計規範第4點第1項之規定限制。
 - (4) 本案修正後之地面層景觀規劃內容，需經林雅茵委員及賴秧棋委員審查同意。
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3案：「新春建設台南市歸仁區武東段126地號集合住宅新建工程」都市設計審議案（歸仁區）。

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 本案修正後之地面層景觀規劃內容，需經劉聰慧委員及林華葳委員審查同意。
2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核辦理核定

審議第4案：「臺南市永康區永興段183等1筆地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案（永康區）。

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：「楊承璋安南區安西段1995地號店舖新建工程」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6案：「臺南市永康區平道段239地號新建工程」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。

審議 第一案	「臺南市永康區平道段299、314、315等3筆地號店舖集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	櫻花建設股份有限公 司
			設計 單位	吳六合建築師事務所
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商業區，現擬申請容積移轉 96%(移入基準容積 240%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(五)款：1. 商業區之建築基地不得設置圍牆。3. 圍牆可以綠籬代替，高度需小於 1.5 公尺，本案設置圍牆不符規定，請修正。(P3-2、3-15)</p> <p>(三) 容積提升基地都市設計審議原則篇九(二)：「建築物地上層應自地界線退縮 4 公尺以上建築。自地界線退縮範圍應開放供公眾休憩使用，設置人行步道、街道家具及植栽綠化，不得設置結構物、停車位、車道、圍牆或阻礙通行設施物等。」4 米退縮範圍應設置順平步道且不得設置結構體，該範圍設置圍牆請修正。(P3-2)</p> <p>(四) 容積提升基地都市設計審議原則篇六(二)：「開放供公眾休憩使用之空地應與建築線或沿街步道式開放空間連接並集中留設於面向道路側，其與建築線臨接之寬度應至少 4 公尺，或與沿街步道式開放空間臨接之寬度應至少 6 公尺，且開放空地之各向度留設寬度應至少 4 公尺。」(三) 開放供公眾休憩使用之空地應與開放空間整體規劃設計，並考量整體空間之開放性及視覺可視性，不得設置圍牆或阻礙通行及視線穿透之設施物。」，該範圍設置圍牆，且部分未考量開放性及視覺可視性請修正。(P3-2)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P1-1 法停有誤。</p> <p>(二) P2-1 未符半徑及比例尺。</p> <p>(三) P2-2-1、2-2-2 未符半徑及比例尺。</p> <p>(四) P3-6 灌木綠覆計算面積，植栽表清楚</p> <p>(五) P3-3-1 索引用配置</p> <p>(六) P5-1-4 缺相關附圖</p> <p>(七) 綠化內容請一致</p> <p>(八) 基地位置圖、現況分析有誤。</p> <p>(九) 1/100 剖面補剖</p> <p>(十) 都計案名錯誤、條文錯誤且缺附圖</p> <p>(十一) 雨水回收儲水槽容量詳細檢討</p> <p>(十二) 地標型建築物夜間照明設計檢討</p> <p>(十三) 綠化透水檢討套配置，結構體非透水</p> <p>(十四) 配置圖圍牆圖例及高度、透空檢討</p>	

- (十五) 空調、水塔如何遮蔽繪製。
 (十六) 綠覆檢討有誤
 (十七) 參照頁次請正確
 (十八) 相關檢討分項詳覆
 (十九) 配置詳標建築地界線。平立剖詳標退縮線。
 (二十) 喬木標樹距並標編號，灌、草、透水分區詳標
 (二十一) A、B 剖面等：退縮帶設置結構體，非透水性步道且不得計透水請修正。(P3-3-2、3-3-1、4-21、4-22)
 (二十二) 本案道路側及地界線側退縮帶未設置座椅請修正。(P3-7-2)

三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (一) 本案位於商業區，依都市計畫都市設計準則第 12 條規定，商業區應於退縮空間及街角加強夜間照明，營造商業空間之夜間氛圍，本案未說明，請補充。
 (二) 另沿次 32 號計畫道路側(南側平道路)之退縮部分植栽帶連續性不足，請修正。(P3-2)
 (三) 請說明消防車輛救災動線及消防救災活動空間規劃。
 (四) 請說明一樓店舖顧客停車位及停車後之人行動線。
 (五) 請說明地下室排氣出口是否適當遮蔽及美化處理。
 (六) 本案建物前栽植羅漢松、日日櫻、緬梔等，並視為灌木，請說明是否考量生長空間。
 (七) 不建議設置照樹燈請修正。(P3-8)

地景規劃工程科：無意見。

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. 111.3.2 發試算函，由商業區增加 30%加上整體開發地區增加 10%。

都市規劃科：

1. 本案基地所在都市計畫應為 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」，適用之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」及上開細部計畫案，附表四（p. 5-1-3~p. 5-1-4）基地所在都市計畫案名（主要計畫）請修正。
 2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」（p. 5-1-3~p. 5-1-4）（主要計畫）土地使用分區管制要點，條文如非屬本案檢討範疇，建請於檢核結果各欄位以符號“-”或文字“免檢討”表示（如主要計畫之條次一法令依據），請檢核修正。
 3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」（p. 5-1-4）（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）按『總樓地板面積』檢核，無須區分店舖及住宅使用，檢核結果備註欄位業依前開規定檢討說明（僅敘明法定數量，建請再補充註明實設數量），惟參照頁次 p. 4-2 面積計算表之停車空間數量檢討方式（依住宅區、商業區分別檢討）有異，請修正；條次（二）非屬本案檢討範疇，建請修正檢核結果內容。
 4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」（p. 5-1-4）（主要

		<p>計畫) 條次二十一有關停車空間劃設標準檢討，機車停車位如依『交通影響評估需求』設置，建請檢附經主管機關審查核准之相關資料，以供查核，請補充修正。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1-4) (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 p. 4-2 面積計算表查無相關計算式檢核，建請增列參照頁次 p. 3-9-1，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. 5-1-1) (細部計畫) 條次一、條次六有關法令依據、公園用地(兼供滯洪池使用) 設置保水設施檢討，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，請檢核修正。</p> <p>7. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1-1) (細部計畫) 條次四有關基地退縮建築檢討，請補充敘明基地與鄰地人行道順接與坡度斜率等設計內容，請補充修正。</p> <p>8. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1-1) (細部計畫) 條次五有關停車空間劃設標準檢討，請於備註欄敘明“本案依主要計畫通盤檢討後之土地使用分區管制要點第二十一條規定檢討”，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	<p>建築管理科二股：</p> <p>1. 本案是否應辦理結構外審，請檢討。</p> <p>2. 立面圖請標示絕對高度(含避雷針)，請檢討。</p> <p>3. 倘本案店舖總面積超過 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 平方公尺以上之店舖、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>4. 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。</p> <p>5. 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，已於 111 年 7 月 4 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	<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>2. 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	<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. 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，本案位於永康區平道段 299、314、315 地號等 3 筆土地，預計興建地上 14 層/地下 4 層之店鋪、集合住宅（集合住宅數：182 戶）、建築物高度 48.8 公尺，基地面積 3,596.61 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。 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：（書面意見）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 位於淹水潛勢區-請注意建物高程管理；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. 位於車道出入口側之喬木種植位置勿過貼近入口處，宜退縮種植，以免日樹幹或樹冠影響交通視線。 2. 基地位置位於市區，全年平均溫度較高溫，建議將"青楓"樹種更換為"楓香"，較有生育可能性。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 兩座逃生避難梯於一樓處出口，請考量兩方向避難，避免不同梯間最後於避難層動線，又匯流至同一大廳逃生動線出入口，不要只考量店鋪商業利益。 2. 中庭景觀可以再整理一下，讓消防車可以到達。這樣 3 棟建物鄰接中庭面的陽台，才能便於逃生救助。 3. 室內地坪高程與戶外高差，是否確實考量無障礙通道。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 是否考量預留綠能車位及充電設施。 2. 車道旁綠化避免影響行車視距。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 剖面 D 覆土深度僅 90 公分是否有誤。 2. 剖面 C 人行步道斷面斜率有點陡請再考量。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量開挖層載重，建議茄苳改中小型優型樹。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 汽機車共用車道請考量坡度及表面防滑。 <p>委員八：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 晚上6點到10點時段的夜間照明請再加強，應該比10點到12點時段更凸顯。

審議 第二案	「皇龍開發安南區國安段1766-1、1767地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	皇龍開發股份有限公司	
				設計 單位	張博森建築師事務所
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) 本案位於九份子市地重劃區之住宅區，現擬申請容積移轉 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，及公益性回饋內容提請委員討論是否妥適(P6-1)。</p> <p>(二) 依都市計畫之土地使用分區管制要點第 10 條第 1 點第 2 項規定，西側應自計畫道路境界線退縮 3 公尺建築、東側及南側應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。又依土地使用分區管制要點第 10 條第 1 點第 2 項第 2 款規定，「退縮 3 公尺建築者，其臨計畫道路境界線設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設 1.5 公尺寬無遮簷人行步道供公眾通行」、「退縮 5 公尺建築者，其臨計畫道路境界線應設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 2.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行」，目前基地西側 1.5 公尺喬木植生帶不連續，請修正(P3-2)。</p> <p>(三) 依都市計畫「檢討後都市設計規範」(二)都市設計規範第 4 點第 1 項：「本計畫區之建築物，為塑造生態親水社區之特殊風格，其外觀色彩設計應以簡潔素雅之淺色系為基調，以符合環保色彩之材質作為達成區內生態與水路交織的景觀視覺協調效果。」，本案地面一層立面外觀分採深灰色，請調淡灰色範圍或提請委員會同意(P3-15-1~P3-15-2)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 補充消防救災圖說。</p> <p>(二) 透水鋪面範圍請確認是否有誤(P3-9)。</p> <p>(三) 請釐清喬木圖例是否有誤(P3-6)。</p> <p>(四) 補充街道家具、建案標示牌圖說。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案申請提高綠覆率獎勵，請再增加地面層綠覆率，另請說明本案立面花台綠化是否採覆土式規劃(P3-8)。</p> <p>(二) 請說明屋頂層之植栽種類及鋪面型式，並補充植栽表、鋪面圖例表(P3-8)。</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	區位現況 都市計畫土地 使用分區管制 要點 依都市計畫規	<p>綜合企劃及審議科：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 本案刻正申請容積移轉，申請容積移轉上限為 40%。</p>			

	都市計畫 管理科 都市規劃科	定申請之獎勵 回饋計畫 其他主管法令	2. P3-1 起配置圖永續一街都市計畫道路編號為：AN14-50-10M，請修正。 3. P5-1-2 第十條檢討，本案退縮規定請依圖例規定者於備註說明。
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	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	無意見。
	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. 本案似設有迎賓車道，如非屬迎賓車道建議調整植栽配置，如為迎賓車道請加強出入口安全警示設施並為確保其他用路人安全視距，請移除出入口 2 側植栽。 2. 建議留設 1 席無障礙機車位。
	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。」 2. 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，本案位於安南區國安段 1766-1、1767 地號等 2 筆土地，預計興建地上 24 層/地下 3 層之店舖、集合住宅（集合住宅數：203 戶）、建築物高度 79.6 公尺，基地面積 4,249.98 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. 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：(書面意見)</p> <p>1. 位於淹水潛勢區-請注意建物高程管理；面積未達 2 公頃免辦出流管制。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 本案規劃之臺灣樹蘭應屬於灌木、緬梔屬於小喬木，請修正。 2. 九芎日照需求較高，目前黃連木間植九芎恐影響日照，建議改植大型開花植物為宜。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案地面層景觀規劃與建築物立面不協調，請再加強。</p>		

2. 地面一層無障礙坡道方向請結合建築物主要出入口規劃，以符使用。
3. 建築物立面之屋突規劃突兀，建議可再調整。

委員四：

1. 地面層外部空間規劃硬鋪面過多、基地西側鄰接永續一街之1.5公尺喬木植生帶不連續，請修正。
2. 建築物主入口前方之外部空間請增加綠化面積。
3. 基地北側之喬木距離地界線過近，建議改以灌木規劃。
4. 開挖面範圍請避免種植大型喬木。

委員五：

1. 植栽計畫平面圖中使用之圖例與圖例表不符，請再檢視。
2. 本案鋪面面積仍過多，應再調整以符合綠覆率獎勵之精神。
3. 綠地中之植栽配置設計方式，宜考量社區民眾活動動線產生之透視景觀及活動觸及的便利性，不宜將綠地四周圍式配植。
4. 基地鄰永續一街之綠帶開口過大，且設置2處，其中一處十分鄰近道路路口處，應予設置連續性綠帶。
5. 灌木於平面圖中均以單株圖例繪製，此為設計人工造形植株時之繪圖法，除此之外應以區塊式配植設計。另建議宜增加灌木、地被植物種類，以增加社區庭園景觀之變化性。
6. 樹蘭並非喬木，其生育特性屬中型灌木，應用上宜再檢視。
7. 基地西側鄰地下車道側之綠地，宜設計配植灌木以遮避擋牆，亦提高空間的使用安全性。

委員六：

1. 本案申請提高綠覆率獎勵，但綠覆品質不佳。
2. 請說明開挖面內一樓樓板高度、植栽覆土深度並補充圖說。

委員七：

1. 請說明基地東北側硬鋪面空間之功能。
2. 請說明地面一層無障礙坡道方向未往建築物主要出入口規劃之原因。
3. 本案汽機車共用車道，請說明規劃寬度。

委員八：

1. 基地東側植栽帶之開口應配合行穿線規劃。

委員九：

1. 請說明地下三層機械車位之前方是否規劃緩衝空間。

委員十：

1. 除地面層增加植栽綠化外，立面陽台請增加植栽綠化並將植栽管理維護納入住戶規約。

審議 第三案	「新春建設台南市歸仁區武東段126地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	新春建設股份有限公司
			設計 單位	呂秩姍建築師事務所 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)缺土壤滲透試驗報告，請補充資料。</p> <p>(二)照明計畫請增加夜晚分時段照明模擬圖。P3-8</p> <p>(三)透水面積補充計算式檢討。P3-7</p> <p>(四)補充免建築線指示(定)圖資料。</p> <p>(五)立、剖面圖請標示退縮線位置。P4-10 至 P4-12</p> <p>(六)請標示開放空間告示牌。P4-5</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「高速鐵路台南車站特定區都市設計規範」第四點第(二)款第 6 目規定「指定退縮範圍內得設置燈具、座椅、花台、雕塑、招牌等街道家俱，其投影面積不得超過百分之十」，本案未檢討請補充說明。</p> <p>(二)本案地下一層之汽機車混合車道，其坡度為 1:6.8，考量未來住戶使用之行車安全，請調整為至少 1:7 並加強坡道防滑。</p> <p>(三)本案地面層景觀配置切割瑣碎，不利未來之使用，建議整合植栽及鋪面之規劃，並請補充說明入口(意象)至大廳之動線設計。</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>都市規劃科：</p> <p>1. 申請書 (p. 1-1) 本案地號標註為歸仁區武東段“143”地號，計畫書案名及內容則為“126”地號，是否誤植，請釐清修正；另基地(武東段 126 地號)面積誤植為 2,366.64m²，依地籍圖資查詢系統查得面積應為 2,366.65m²，涉及各項檢討計算基準異動，建請重新檢核修正。</p> <p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1)第一章 總則部分，無須檢討合格與否，建請於檢核結果各欄位以符號“-”或文字“免檢討”，建請修正。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1)條次四有關住宅區建蔽率、容積率檢討，建請補充參照頁次 p. 4-1 (面積計算表)，建請修正。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-4)條次二十三有關雨水下水道系統設計檢討，非屬本案檢討範疇，請釐清修正。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-4)條次二十五有關建築物附屬停車空間檢討，參照頁次 p. 4-1 面積計算表內停車空間之計算內容，與表內項目面積略有差異(如樓地板面積合計、屋突二層及三層)，建請釐清修正。</p>	

	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 汽機車混合車道坡度建議調整為 1:8，考量機車性能如無法調整應加強坡道防滑。 2. 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)。 3. 自行車停車位建議可規劃在一樓平面層。 4. 部分機車位緊鄰車道配置，請加強安全警示及反設鏡，避免發生碰撞。
	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"> 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： <ol style="list-style-type: none"> (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。」。 2. 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. 請配合本市低碳政策，建議將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 依書面資料審查，本案位於歸仁區武東段 126 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：86 戶)、建築物高度 49.95 公尺，基地面積 2,366.64 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。 5. 另書面資料附表一臺南市都市設計審議申請書所述地號與內文不一致，請再釐清確認。
列席 意見	無。		
委員 意見	<p>專家學者：(書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案採用模擬分析結果，從彩線視圖上結果與氣流分布理論一致，具一定參考評估性。 2. 本案挑空區具有氣流拉拔效應，可多加利用此區成為各戶之通風強化調整區。 3. 模擬方案中有增加評估植栽對應氣流調整效應，但經檢視西北側轉角處之植栽種類與數量應予調整，方能符合一致。 4. 整體成果顯示本案建築設置及外觀造型部分，對應地面及開放空間之風速加成係數符合規定。 		

委員一：(書面意見)

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. 庭園切割太細碎，功能性不好使用。
2. 一樓環保室設置於室外，建議設置入口雨遮，避免居民清運垃圾淋到雨。

委員三：

1. 環保室建議可移到地下室。
2. 標準層之東側住戶較西側住戶距離地界較遠，東側面前留設空間較多，且東側面臨公園，影響西側 2 戶住戶後續銷售困擾，建議可調整空間留設比例。

委員三：

1. 社區庭園之活動動線及與鄰地開口人行動線似過多，且與鄰地間之動線銜接是否適當，宜全面再檢視。
2. 基地東南側綠帶配植樟樹，惟此區位於地下室開挖區，建議評估是否與黃花風鈴木(特性小至中喬)調整配植位置，將較有利大喬木之生長基盤環境。
3. 本案灌木配置設計單種樹種種植面積稍大，且於人行步道側配植翠蘆荊(單莖較高而柔軟)，一段時間後恐顯零亂，建議增加低矮型灌木、地被型植物，進行適當複層配置，以利景觀維護性。
4. 鄰建築牆面或車道地面層擋牆之綠地，於景觀性上不宜僅為草坪，宜於鄰生硬結構體以複層式綠化柔化，以提高社區整體景觀性。

委員四：

1. 西北側的庭園設計看不出來如何使用，鋪面都是線性的切割，無法讓居民停下來使用。
2. 入口之人行動線與藝術品景觀，應加強動線連續性，並調整入口藝術品位置往建物側移動，將動線留設開放出來。
3. 建築物東側的灌木設計採一整片厚植的灌木，建議採簇群種植，以利後續修剪，植栽應可做更細緻的考慮。

委員五：

1. 空間配置的問題，確認外部空間的功能有三個部分：提供人們使用的功能、提供景觀視覺的美感、提供休閒的心靈空間，提供感性的配置。
2. 建議調整公共藝術品位置。

委員六：

1. 東南角的人行步道與鄰地的關係，目前設計形成許多設施阻隔，設計應該讓開放一點。
2. 檢討入口處之無障礙通路及洩水坡度
3. 車道北側 3 棵樟樹恐影響主體建築物結構及侵犯到鄰地。

委員七：

1. 地面層開放空間建議清楚定位開放空間(裡地、鄰地、鄰道路側)不同屬性，鄰計畫道路側的開放空間建議可更大器的設計。

審議 第四案	「臺南市永康區永興段183等1筆地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	恆願建設股份有限公司
			設計 單位	林澤森建築師事務所 林政達建築師事務所
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) 土地使用分區管制要點第 22 條：「建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%」，本案綠化面積僅 288.3+18.9=307.2 m²，未達法定值 366.56 m²，請修正。(P3-8、3-10)</p> <p>(二) 本案設置圍牆，未依透空式設計：「圍牆高度(h)不得高於 180 公分，牆面鏤空率須達 50%以上，牆基高度不得高於 45 公分；如未依上述規定設置圍牆者，則應經委員會審議通過」辦理，請修正。(P3-6)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P3-10 灌木綠覆計算用面積</p> <p>(二) 鋪面顏色標示</p> <p>(三) 雨水貯留計算請確認</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 另北側退縮範圍設置斜坡道、垃圾車前設置草皮是否妥適請說明。(P3-2)</p> <p>(二) 請說明店舖顧客停車位及顧客停車後之人行動線。</p> <p>(三) P3-10 本案栽植福建茶、山馬查、緬梔、樹葡萄等，並視為灌木，請說明是否考量生長空間。</p> <p>(四) 不建議設置照樹燈請修正。(P3-16)</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>都市計畫管理科：</p> <p>1.111.3.1 發試算函，P4-2，容積移轉面積為 732.50 平方公尺(法定容積之 20%)，報告書有誤。</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.5-1) 條次一有關法令依據，非屬本案檢討範疇(無須檢討合格與否)，建請於檢核結果各欄位以符號“-”或文字“免檢討”表示即可，建請修正。</p> <p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-1~p.5-3) 條次二、二十一、二十二有關住宅區建蔽率及容積率、停車空間劃設標準、法定空地綠化面積等項檢討，建請將檢討結果(數據)標註於備註欄位。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-1) 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”，請修正。</p>	
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令	建築管理科二股：		

	其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立面圖請標示絕對高度(含避雷針)，請檢討。 2. 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。 3. 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。 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 出入口兩側植栽建議移除，確保進出車輛之安全視距。 2. 忠孝一路(非復國路 53 巷)/復國一路口轉角植栽建議移除，確保其他用路人駕駛安全。 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)。 4. 地下二、三層停車場汽車位編號 1、27，建議調整往柱邊停放；另地下二、三層仍有少數空位，請再檢討是否可增設汽車位。 5. 汽機車混合車道坡度建議調整為 1:8，考量機車性能如無法調整應加強坡道防滑。
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"> 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. 案地鄰近本市直轄市定古蹟「網寮、網寮Ⅱ遺址」。(詳附件資料供建設公司參卓) 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。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。 4. 請留意《文化資產保存法》相關規定： <ol style="list-style-type: none"> (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。」。 5. 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. 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，本案位於永康區永興段 183 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：56 戶)、建築物高度 49.98 公尺，基地面積 1,831.27 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

		<p>條規定，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>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。</p>
列席意見	無。	
委員意見	<p>委員一：(書面意見)</p> <p>1. 非位於淹水潛勢區，面積未達 2 公頃免辦出流管制。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 店舖顧客停車位請標示確實。</p> <p>2. 逃生避難梯於一樓處出口，考量兩方向避難，請具體回應調整。</p> <p>3. 垃圾回收室新設捲門考量臨街景觀，請好好設計。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 逃生避難梯於一樓處出口，請考量兩方向避難，避免不同梯間最後於避難層動線，又匯流至同一大廳逃生動線出入口。</p> <p>2. 垃圾回收室臨街面前新設一個捲門，可以不用經由旁邊斜坡道。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 地下 2、3 層南側，還有加設停車位的空間。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 部分剖面覆土深度有誤請確認。</p> <p>2. P3-5，D 剖：垃圾車位置又植灌木是否有誤。</p> <p>3. P3-5，C、D 剖：喬木下方土層考量生長空間，應避免設置結構體。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 無障礙斜坡設置於垃圾車位旁會有臭味請考量，並標示無障礙動線。</p> <p>委員七：</p> <p>1. 建議街角處設置公共藝術，可以呼應大樓美感及豪宅價值。</p> <p>委員八：</p> <p>1. 基地西側(地下車道側)鄰邊界綠地，其寬度不足，建議取消喬木配植，以灌木或可塑造成綠籬式樹種進行綠化即可。</p> <p>2. 部份單一種灌木之種植面積很大，建議增加樹種配置，以提高景觀變化性。</p>	

審議 第五案	「楊承璋安南區安西段1995地號店舖新建工程」都市設計審議案		申請 單位	楊承璋
			設計 單位	鄭旭峯建築師事務所
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「擬定台南市安南區（和順地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案說明書」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」規定，「建築物外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」，請說明本案節能遮陽設施為何(P3-9)。</p> <p>(二) 依據都市計畫「擬定台南市安南區（和順地區原農漁區變更為住宅區）細部計畫案說明書」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」規定，「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。……」，請說明本案水塔、冷氣室外機規劃位置以及是否美化設計(P3-9)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 平面圖請確實套繪公有人行道鋪面、鄰房(建築物範圍以斜線表示)。</p> <p>(二) 模擬圖請補充公有人行道(P3-10~P3-14)。</p> <p>(三) 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(P3-9)。</p> <p>(四) 請補充整宗基地兩向剖面圖。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明本案車道出入口現況是否有號誌管制(P2-3、3-10)。</p> <p>(二) 本案建築物立面規劃 4 個鐵捲門，請說明人行動線及顧客進入口位置；本案基地西側鄰接重要街道北安路，請加強建築物立面設計並妥適增加開窗(P3-9、3-10)。</p> <p>(三) 請說明店舖類型、建築物入口是否作為裝卸車位進出並增加車位數量(P3-5)。</p> <p>(四) 景觀規劃請增加喬、灌木並請說明基地東側草皮如何管理維護(P3-6)。</p> <p>(五) 請說明無障礙車位鋪面為何(P3-6)。</p> <p>(六) 本案規劃為店舖，請說明夜間照明計畫以及是否設置招牌。</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	<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>	

	其他主管法令	
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	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	無意見。
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. 停車空間規劃應滿足顧客及員工需求，避免停車外部化。 2. 請確認基地是否正對道路中央分隔缺口，如無，申請書 P2-3 圖 B、現況照片之基地位置套繪錯誤，P3-10 模擬圖錯誤。
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。」 2. 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，本案位於安南區安西段 1995 地號等 1 筆土地，預計興建地上 1 層之店鋪、建築物高度 10.6 公尺，基地面積 1,238.95 平方公尺，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。 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：(書面意見) 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. 植栽表之喬、灌木類型有誤，請修正。 2. 目前規劃之福木無法遮蔭，建議改種大喬木。 3. 請確認綠覆面積及透水面積計算是否錯誤。 4. 請說明雨水儲留設施上方及無障礙車位之鋪面為何。 5. 請說明本案為倉庫或店鋪，並請於綠地增加喬、灌木，以增加環境友善性。 委員三： 1. 請說明建築物東側未開門之原因，並請確實退縮 1.5 公尺。 2. 請說明基地排水系統為何並應避免漫流規劃。	

委員四：

1. 建議增加綠地複層式(喬木、灌木、地被層)植栽綠化量。

委員五：

1. 請說明本案是否設置招牌並應預留位置。
2. 請說明冷氣室外機位置並請確實美化遮蔽、增加後院深度以避免散發之熱氣影響鄰地。
3. 因應店鋪需求，應增加汽機車位以利顧客使用。
4. 外部空間鋪面規劃應整體設計並配合裝卸動線需求，請再調整。
5. 請補充基地內排水計畫圖說。

審議 第六案	「臺南市永康區平道段239地號新建工程」都市設計審議		申請 單位	郭有禮
			設計 單位	陳欽煒建築師事務所
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商業區，現擬申請容積移轉 96%(移入基準容積 240%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(未說明公益性回饋內容)提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二) 土地使用分區管制要點第四(一)點：「退縮建築範圍綠覆面積不得小於 25%」，本案未檢討請修正。(P5-3)</p> <p>(三) 依都市設計準則第(五)款：1. 商業區之建築基地不得設置圍牆。3. 圍牆可以綠籬代替，高度需小於 1.5 公尺，本案設置圍牆不符規定，請修正。(P3-1、3-5 剖面 E)</p> <p>(四) 容積提升基地都市設計審議原則篇九(二)：「建築物地上層應自地界線退縮 4 公尺以上建築。自地界線退縮範圍應開放供公眾休憩使用，設置人行步道、街道家具及植栽綠化，不得設置結構物、停車位、車道、圍牆或阻礙通行設施物等。」4 米退縮範圍應設置順平步道且不得設置結構體請修正，該範圍設置高起花台結構體請修正。(P3-4 剖面 C、3-5 剖面 D 等)</p> <p>(五) 依容積提升基地都市設計審議原則篇第六點(二)：「開放供公眾休憩使用之空地應與建築線或沿街步道式開放空間連接並集中留設於面向道路側，其與建築線臨接之寬度應至少 4 公尺，或與沿街步道式開放空間臨接之寬度應至少 6 公尺，且開放空地之各向度留設寬度應至少 4 公尺。」(三) 開放供公眾休憩使用之空地應與開放空間整體規劃設計，並考量整體空間之開放性及視覺可視性，不得設置圍牆或阻礙通行及視線穿透之設施物。」，該範圍未考量開放性及視覺可視性，請修正。(P3-2)</p> <p>(六) 本案道路側及地界線側退縮帶未設置街道家具，請修正(P3-1)。另退縮綠帶設置踏石通道、東側退縮帶植栽帶連續性不足請修正。(P3-1)</p> <p>(七) 依私人建築都市設計審議原則篇第四點(二)12 層以上建築物如因開挖地下室致透水面積不符合上開規定時，若其已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)，並已提出雨水回收再利用計畫者，其透水率(透水面積/基地面積)標準得調降為 25%；車道及人行步道應儘可能使用透水材料或透水設計，使雨水直接滲透至地下土壤。本案未檢討設置雨水貯留回收再利用系統，人行步道亦非透水設計，請修正。</p> <p>(八) 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</p>	

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，A、B 剖面等：退縮帶步道下方覆土深度未達 1 公尺以上，亦非透水性步道鋪面且不得計透水請修正。(P3-1、3-4)

二、書圖文件應再補正部分：

- (一) 都計條文錯誤缺附圖
- (二) 雨水回收儲水槽容量詳細檢討
- (三) 出入車道與人行道交會處之鋪面材質，應和人行道區隔確認。
- (四) 地標型建築物夜間照明設計檢討
- (五) 綠化透水檢討套配置，結構體非透水
- (六) 配置圍牆圖例及高度、透空檢討
- (七) 空調、水塔如何遮蔽繪製。
- (八) 綠覆檢討有誤
- (九) 鋪面透水檢討請確認，材質請詳標清楚
- (十) 開放供公眾休憩使用之空地檢討式
- (十一) 剖面圖缺綠化
- (十二) 參照頁次請正確
- (十三) 相關檢討分項詳覆
- (十四) 灌、草、透水分區詳標
- (十五) 平立剖詳標退縮線。

三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (一) 本案位於商業區，依都市計畫都市設計準則第 12 條規定，商業區應於退縮空間及街角加強夜間照明，營造商業空間之夜間氛圍，本案未說明，請補充。
- (二) 本案面臨國道 1 號南下永康交流道，建議應加強屋頂造型量體之變化及立面設計，請補充說明本案設計。
- (三) 請說明本案店鋪顧客停車位及停車後之人行動線。
- (四) 沿次 32 號計畫道路側(南側)之退縮部分應種植開展型常綠喬木，以原生馴化樹種為原則請說明。
- (五) 請說明地下室排氣出口是否適當遮蔽及美化處理。

地景規劃工程科：無意見。

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：。

1.111.2.7 發試算函，由商業區增加 30%加上整體開發地區增加 10%。

都市規劃科：

1. 本案基地所在都市計畫應為 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」，適用之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」及上開細部計畫案，先予敘明。

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.5-2)(主要計畫)土地使用分區管制要點，條文如非屬本案檢討範疇，建請於檢核結果各欄位以符號“-”或文字“免檢討”表示(如主要計畫之條次一

		<p>法令依據、條次二住宅區之建蔽率與容積率(本案為商業區)),請檢核修正。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1~p. 5-2)(主要計畫)條次三、十九、二十三有關商業區之建蔽率與容積率、建築線退縮檢討規定及停車空間劃設標準……等項檢討,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。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-2)(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)按『總樓地板面積』檢核,惟參照頁次 p. 3-6~p. 3-8 及 p. 4-2 面積計算表均未依土地使用分區管制要點條文規定(每增加 1 部/150 平方公尺,非 120 平方公尺)檢討,請釐清修正;另機車停車位如依『交通影響評估需求』設置,建請檢附經主管機關審查核准之相關資料,以供查核,請補充修正。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-3)(細部計畫)條次四有關基地退縮建築檢討,請補充敘明基地與鄰地人行道順接與坡度斜率等設計內容,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. 5-3)(細部計畫)條次五有關停車空間劃設標準檢討,請於備註欄敘明「本案依主要計畫通盤檢討後之土地使用分區管制要點第二十一條規定檢討」,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	<p>建築管理科二股：</p> <p>1. 本案是否應辦理結構外審,請檢討。</p> <p>2. 本案未設置無障礙廁所,請檢討。</p> <p>3. 地下 1 樓行動不便車位無鄰近行動不便昇降設備(室內引導通路),請檢討。</p> <p>4. 立面圖請標示絕對高度(含避雷針),請檢討。</p> <p>5. 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>6. 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>7. 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	無意見。
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 7 月 4 日審議,決議:修正後通過,修正報告書尚未提送。</p> <p>2. 交評委員重要意見: (1)地下一層無障礙汽車位請調整至梯廳出入口周邊,並適度加大基地南側機車停車區出入口車道寬度。 (2)地面層至地下一層坡道線型為 S 型,考量車輛行駛安全,請檢討坡道調整為直線型之可行性。</p>

		3. 交通動線圖請繪設目前道路標線標誌位置，並標示車行方向，考量基地面對雙黃線，進出車輛僅准右進右出，不得違規跨越雙黃線。
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。」 2. 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，本案位於永康區平道段 239 地號等 1 筆土地，預計興建地上 15 層/地下 4 層之店鋪、辦公室、集合住宅（集合住宅數：168 戶）、建築物高度 49.95 公尺，基地面積 2,721.79 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	委員一：(書面意見) 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. 綠化帶或綠地設計之形狀於人行步道動線及活動廣場上產生很多不利舒適行進的菱角，建議宜重整，使人行動線較為順暢而舒適。 2. 許多不同種類之灌木區採垂直於人行動線塊狀交互配置，此種方式將因植栽生長速度不同，產生高度差異，不僅於行進透視中產生零亂感，亦影響修剪的規劃困難，建議仍應採平行動線視角的複層配置，不致阻擋透視，亦可呈現層次景觀性。 3. 本案所選灌木均為木本直立生長性質，建議增加一些低矮型灌木、地被植物，較易塑造層次景觀。 4. 基地位置位於市區，全年平均溫度較高溫，建議將"青楓"樹種更換為"楓香"，較有生育可能性。 委員三： 1. 一樓考量公共安全及消防，不應該只考量道路側的救助。東北角北側鄰地退縮達約 6 米以上，只要將通風塔、圍牆等結構體移開位置，並留設 4 米以上的通道寬度，且提供平整的透水鋪面或植草磚地坪，即可供救助車輛停放及救援工作進行。 2. 強烈建議逃生避難梯於一樓處出口，請考量兩方向避難，避免不同梯間最後於避難層動線，	

又匯流至同一大廳逃生動線出入口。

3. 垃圾車暫停位設置於地下一層車道旁，動線上易造成打結不甚理想，且電梯間到垃圾處裡空間的動線距離過長不方便。
4. 機車出入口與車道斜坡關係存在衝突，另機車停車區集中設置在一起較理想，可以集中至南側。

委員四：

1. 立面表情較弱，可以多加考量造型美感。色彩配置上深灰及黑色比例過重，可以適度調整提高明度。
2. 建議設置公共藝術。
3. 道路側植栽建議設置季節性開花喬木。

委員五：

1. 部分電梯梯廳開口離住戶門口過近請考量。
2. 部分衛浴馬桶洗手台是否考量管線與結構的關係。

委員六：

1. 一樓大廳開口對位是否考量風水妥適性。
2. 鄰地側退縮帶：綠帶與人行步道的配置關係，北側優於西側。

委員七：

1. 立面顏色過多，建議以凸顯單一色調，不是各色平均比例。