

111 年度臺南市都市設計審議委員會 第 15 次會議紀錄

中華民國111年8月19日府都設字1111073214號函

111年度臺南市都市設計審議委員會第15次會議資料

一、時間：中華民國111年8月11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：杜宗銘

五、出席委員：莊召集人德樑、副召集人顏永坤、謝委員文娟、洪委員于婷、林委員雅茵、陳委員柏年、鄭委員永祥、劉委員聰慧、張委員仁郎、曹委員顧羸、施委員鴻圖、王委員建雄、梁委員晉榮、熊委員萬銀

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」。

1. 申請展延核定期限-「宏普建設股份有限公司 負責人：段津華 台南市永康區平道段89地號 店鋪、集合住宅新建工程」

決 定：1. 同意「宏普建設股份有限公司 負責人：段津華 台南市永康區平道段89地號 店鋪、集合住宅新建工程」延長核定期限1個月至111年8月27日止。

2. 餘洽悉備查。

八、審議案件：

審議第1案：「上維地產臺南市東區平實段22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。

- (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2案：「春曉建設台南市善化區善駕段113~118、134地號等7筆集合住宅新建工程」都市設計審議案（善化區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 本案垃圾處理回收空間請改設置於地下層。

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：「府都建設南區鹽埕段2864地號廠房新建工程」都市設計審議案（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4案：「台南市安平區海興段12、12-1等2筆地號店鋪、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5案：「築立建業安南區新順段1224地號店鋪、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) 本案地下一層垃圾回收區請確實以隔間規劃。

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：「潤隆建設股份有限公司安平區新南段93-8、93-12、93-67地號等3筆土地店鋪及集合住宅新建工程」都市設計審議案（安平區）

決 議：1. 本案請依審查意見修正或回應後，再提送都市設計審議。

審議 第一案	「上維地產臺南市東區平實段22地號店鋪、集合住宅 新建工程」都市設計審議案		申請 單位	上維地產有限公司
			設計 單位	陳鵬宇建築師事務所、 呂秩嫻建築師事務所、 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) 本案基地北側大廳入口兩側喬木數距過近，請重新檢討調整(P. 3-4)。</p> <p>(二) 灌木與地被之圖例與圖說不符(P. 3-5)。</p> <p>(三) 灌木應以實際面積加 50%計算綠覆面積，綠覆率計算有誤，請修正(P. 3-5)。</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「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第一點指定留設帶狀式開放空間規定，本案基地西側已配合留設 5M 帶狀式開放空間與鄰地銜接，建議整合設計並適時創造停留節點及端景設計，另請加強基地西側與中庭之消防車輛救災動線及救災活動空間之檢討。</p> <p>(二) 本案基地北側臨路側植栽帶破口過大，以及西側臨路側彎道處設有 2 處植栽帶破口，易造成行人通行安全疑慮，建議加強植栽帶延續性。</p> <p>(三) 塑木地板易因氣候因素造成日後維護問題，建議變更為其他耐久性材質。</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. P3-1：開發內容所述地下一層~地下三層之汽車停車位、機車停車位數量與附表一不符，請確認。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1、建議p3-1、p3-2敘明規定自計畫道路境界線至少退縮5M，設置淨寬1.5M 喬木植生帶，其餘部分應留設淨寬2.5M無遮簷人行道。</p> <p>2、P5-4參照頁次為p3-1、p3-2。</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>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公尺以上，可種植中型喬木，株距約六至八公尺，本案所選植墨西哥落羽松、欖木、光蠟樹、黃連木、楓香等皆屬大喬木，建議更換其他中小型喬木。</p> <p>2. 本案地下室開挖範圍內所選植的光蠟樹、楓香喬木屬大喬木，建議地</p>		

		<p>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，並加設阻根板，減少日後竄根問題破壞。</p> <p>3. 本基地法規規定需種植喬木28棵，本基地設計種植93棵，建議拉大間距，減少種植株數。</p>
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	未提供意見。
交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	<p>1. 本案建築物用途係為店鋪、集合住宅，其規劃停車位數已達建築物交通影響評估準則第2條第1項第1款規定之標準，請依規定送審。</p> <p>2. E棟梯廳恰位於上下樓層車道彎道內側，建議可於適當位置劃設行人穿越區，加強對車輛駕駛警示。</p> <p>3. 各地下停車場坡道轉彎處設置反射鏡(宜設置於曲率最大處)。</p> <p>4. 報告書P. 4-4圖例缺自行車位。</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. 案地鄰近本市疑似遺址「後甲」。(詳附件資料供建設公司參卓)</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。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>4. 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>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。</p>
水利局	排水計畫	無意見。
環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。</p> <p>2. 依書面資料審查，本案位於東區平實段22地號等1筆土地，預計興建地上15層/地下3層之店鋪、集合住宅(集合住宅數：274戶)、建築物高度49.95公尺，基地面積6,760.20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： 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： 1. 本案為大規模住宅與店鋪開發，考量居住品質與公共安全等問題，基地與西側鄰地共同留設之10M帶狀式開放空間及中庭景觀庭院，應至少留設4M以上淨寬之消防車輛通行之道路</p>	

或通路，除防救災使用外，亦能提供景觀維護管理時所需的服務動線。

2. 建議基地北側臨平實八街大廳與管委會空間配置微調，使大廳能直達中庭，確保緊急避難動線不受阻礙。

委員三：

1. 本案應適度規劃店鋪停車位與其動線，且應與住宅單元停車位有所區別，以不影響住戶居住停車品質為原則。
2. 建議目前地面層至地下一層車道彎處警示設施往地面層上方移動，加強車輛進出提前警示作用。

委員四：

1. 建議基地南側臨平實路及東側裕永路之行穿線至基地之入口可適度加大，並形塑小廣場之入口意象，其餘植栽帶建議採延續性整體規劃，給予行人安全步行空間。

委員五：

1. 基地南側臨平實路之喬木樹種，建議考量季節性開花種類，創造多樣景觀風貌。

委員六：

1. 基地東側臨裕永路應考慮行人通行安全性，建議加強植栽帶之延續，減少破口。
2. 建議補充綠能車位之設置。
3. 請補充標示本案店鋪招牌設計，以不影響整體視覺景觀為原則。
4. 環保室與環保車臨停區位置目前規劃有安全疑慮及使用不便問題，建議調整。

審議 第二案	「春曉建設台南市善化區善駕段113~118、134地號等7筆集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	春曉建設股份有限公司
			設計 單位	陳鵬宇建築師事務所、呂秩嫻建築師事務所、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) P.3-8，請套一層平面，並說明雨水回收再利用計畫。部分透水未扣除結構體部分。</p> <p>(二) P.3-12，詳標地坪鋪面材質、色彩及高程。並套開挖範圍線。</p> <p>(三) P.4-1，面積表修正。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案西南角退縮範圍應預留鄰地開闢時之人行步道順接，請修正。P.3-2</p> <p>(二) 請補充說明本案北側開放空間之開放性及如何串聯。</p> <p>(三) 請說明救災動線及救災活動空間。</p> <p>(四) 請補充說明建築物夜間照明計畫。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 臨8米計畫道路側綠帶建議增加寬度，以維護喬木生長所需。</p> <p>2. 彩色PU旁之落羽松栽植位置建議微調至生長腹地較足夠處。(目前寬度僅一米寬)</p> <p>3. 建議自然透水區域增加喬木數量。</p> <p>4. P.3-4 DD'剖面中央為彩色PU，剖面圖似磚之圖樣，請確認。</p> <p>5. 高燈位置請與樹冠保持適當距離，以保持照明度及避免喬木後續不當修剪。</p> <p>6. P.4-5優型桂花(大)之樹穴其他圖說為圓形，本頁為方形，請修正。</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. 該案土管部份無意見，容移部分請依都管科意見辦理。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 基地面臨10M計畫道路，得申請10%容積移轉，惟尚未核發試算函。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<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. 其餘無意見。</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	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		

	線計畫 交通影響評估 其他主管法令	<p>強坡道防滑。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 地下二層車位編號121建議與車位編號122齊平。</p> <p>4. 各地下停車場坡道轉彎處及坡道出入口處，請設置反射鏡(宜設置於曲率最大處)。</p>
文化局	文化資產、古蹟 保存、公共藝術 等相關事項 其他主管法令	<p>1. 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落 建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。</p> <p>2. 請留意《文化資產保存法》相關規定： (1) 《文化資產保存法》第33條：「營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理 (2) 《文化資產保存法》第57條第2項前段規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣(市)主管機關。」</p> <p>3. 若您將於案地策定重大公共營建工程，請依後附「臺南市文化資產保存法第58條第2項執行原則」辦理。</p>
水利局	排水計畫	無意見。
環保局	環境保護設施 計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。</p> <p>2. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>3. 依書面資料審查，本案位於善化區善駕段113~118、134地號等7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：174戶）、建築物高度48.85公尺，基地面積4,620.25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>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：</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. 本案基地西側請留設至少4米寬以上的消防車輛救災通道。</p> <p>2. 南側第一支樓梯間，地面層往外逃生開門位置，請由北側改至東側較佳。</p> <p>3. 資源回收專區設置於一樓，是否考量風雨走廊連接較便利。其設置位置會對一樓東北角住戶造成困擾，尤其是味道及聲音，建議移至地下層。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 資源回收專區設置於一樓，容易產生異味且接近人行動線，移至地下層較理想。本案有容移容積提升，不應該把負面設計留給公眾，可以結合視覺設計手法遮蔽。</p> <p>2. 基地北側植栽帶請考量開放空間開闊性。</p> <p>委員四：</p>	

1. 本案基地與周遭主要道路的连接寬度都有限，附近道路寬度也都過小，目前主要是靠東側 8 米道路進出，本案為採容積移轉的高樓層建築，地震來時往任何方向逃都不理想，對居民來講不公平，所以容移部分請再考慮。而且這麼封閉的基地，南側應該要留設出一條流動的動線較理想。

委員五：

1. 資源回收專區請設置於地下層較理想。

審議 第三案	「府都建設南區鹽埕段2864地號廠房新建工程」都市設計審議案		申請 單位	府都建設股份有限公司		
				設計 單位	莊惠名建築師事務所	
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) 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 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。但基地進深不足或面臨計畫道路戶數過少無法設置集中式進出車道，經委員會審議同意者，得依審議結果辦理。」，目前基地西側車道寬度達 7 公尺，請說明合理性並建議減少寬度 (P3-3)。</p> <p>(二) 本案將申請容積移轉應設置之 20%法定空地供公眾休憩使用空間規劃於建築物主入口前方，請說明如何供公眾休憩使用及其合理性，並建議與街角廣場整體規劃為宜(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，「出入車道與人行道交會處之鋪面材質英和人行道有所區隔」，本案兩處車道出入口之人車鋪面未區分，不符規定，請修正(P3-3)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 補充 20%法定空地供公眾休憩使用空間之告示牌圖說。</p> <p>(二) 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>(三) 鄰接新孝路側植栽帶請配合行穿線規劃(P3-3)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明建築物夜間照明計畫內容(P3-9-1)。</p> <p>(二) 請說明一樓作為作業廠房及各層規劃管委會空間之合理性 (P3-3)。</p> <p>(三) 請說明垃圾儲存空間是否美化遮蔽。</p> <p>(四) 立面圖及剖面圖請補繪室外機位置。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 建議自然透水區域增加喬木數量。</p> <p>2. 道路轉角處建議喬木退縮，保持視覺通透。</p> <p>3. 無障礙斜坡建議對準道路行穿線。</p> <p>4. 車道出入口請加警示燈。</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. 本案申請容積移轉 30%、已核發容積移轉試算函。</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	1. 道路轉角處、車道出入口處鄰接道路轉角處，種植行道樹位置建議與轉角處應大於5M以上距離，以免妨礙行車視線。 2. P3-05新植光臘樹A5與現況既有植栽過近，建議取種植或調整種植位置。 3. 建議於開放空間增設友善街道家具(如座椅)。
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. 停車數量規劃應滿足員工及訪客使用需求，避免停車外部化，停車空間請勿違規使用。
文化局	文化資產、古蹟 保存、公共藝術 等相關事項 其他主管法令	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，本案位於南區鹽埕段2864地號等1筆土地，預計興建地上10層/地下3層之廠房、建築物高度49.7公尺，基地面積2,162平方公尺，本案基地非位於經環境影響評估審查(核)完成之開發行為(園區)內，請補充該廠工業類別及主要製程流程圖，俾利判定應否實施環境影響評估。 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。 4. 另請再釐清確認以下資料： (1)基本資料建築物樓層數未註明地下樓層數。 (2)本案建物用途為廠房，何以各樓層設計均有管委會空間？
列席 意見	經濟部工業局安平工業區服務中心(書面意見)：	1. 有關府都建設(股)公司依「台南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」申請容積移轉增額容積一節，參採產業園區用地變更規劃辦法審議規範(容積獎勵案適用)第十七點總量管制，不得超過法定容積率之一點五倍。 2. 本工業區為都市計畫乙種工業區，進駐產業以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主；查本案基地為工業區內規劃之產業用地(一)係為供與工業生產直接或相關之各行業使用，廠商進駐須符合「工業區各種用地用途及使用規範辦法」第三條規定行業別使用，及其使用皆須符合都市計畫法、建築法或其他相關法規規定。 3. 業區內一切公共設施不得加以損壞，否則應負修復賠償之責；如有下水道、自來水、電力

或電信之管道箱涵等地下公共設施之地面，應作為空地通道或露天堆置場之使用，禁止構築任何建築物或構造，並應對該等地下公共設施善盡維護之責。

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. 請說明裝卸車位是否可調整至地下室。

委員三：

1. 有關街廓轉角公有人行道之無障礙坡道規劃，是否可洽主管機關同意於本案一併順平規劃處理。

委員
意見

委員四：

1. 管委會空間為公共使用空間，請確認是否可規劃隔間。
2. 請釐清立面欄杆規劃是否影響室內人員之觀景視線。
3. 請說明本案室外機規劃位置，倘外露則應美化處理並補充於圖說。
4. 請說明地面一層垃圾儲存空間如何遮蔽美化，並建議與編號 57~60 機車格互換位置。

委員五：

1. 請說明地面一層裝卸空間是否會妨礙人行動線。

委員六：

1. 請說明本案是否有規劃無障礙汽車位。

審議 第四案	「台南市安平區海興段12、12-1等2筆地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	好瀚建設股份有限公司
			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：</p> <p>(一) 依「容積提升基地都市設計審議原則篇」第四點規定建築基地應自建築線退縮 5 公尺以上建築，本案於北側退縮範圍內設置水池之構造物，不符規定請修正。(P3-2)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 請標示機車車道寬度。</p> <p>(二) 自建築線退縮 5 公尺範圍應設置適當街道家具，請標示街道家具位置。P3-3-2</p> <p>(三) 自建築線退縮 5 公尺範圍不得設置阻礙通行設施物(水池、花台)，請修正。</p> <p>(四) 機車道未區隔材質，請修正。</p> <p>(五) 汽車車道緩衝空間距離退縮範圍不足，請修正。</p> <p>(六) 圍牆請標示位置及尺寸。</p> <p>(七) 照明計畫請加強說明各時段照明方式。P3-8-2</p> <p>(八) 人行及機車動線請標示完整，另清運車輛動線請標示。P3-5-1</p> <p>(九) 交誼廣場露台計入透水面積範圍，請修正。P3-6-2、P3-7-1</p> <p>(十) 請確認是否依臺南市低碳自治條例第二十二條規定辦理。</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 111 年 4 月 7 日委員會第 5 次會議通過之「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」本案須提供法定空地 50%開放供公眾休憩使用，請補充說明本案開放空地之規劃內容，並加強其公益性。</p> <p>(二) 北側臨安北路植栽帶建議配合公車站牌位置、行穿線等位置調整開口數量。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 綠帶建議加寬，以維護喬木良好生長空間。</p> <p>2. 灌木栽植區域建議不宜過寬，以利修剪維護。(或留設修剪人員進入動線)</p> <p>3. 建議自然透水區域增加喬木數量。</p> <p>4. 車道出入口請加警示燈。</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. 本案基地所在都市計畫案為111年5月9日發布實施「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(第二階段)」，相關說明請併同更正。</p> <p>2. P. 2-1：都市計畫圖圖例有誤，請更正。</p> <p>3. P. 5-1-2、P. 5-1-3：依據本案申請書所載，本案依法申請容積移轉並</p>	

		無申請相關容積獎勵，爰土地使用分區管制要點查核表第六、七條檢核結果請更正。 都市計畫管理科：無。
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	1. 建議人工地盤、臨道路水溝旁，所植喬木請加設阻(導)根版，減少日後竄根問題破壞水溝及人行道鋪面不平整。 2. 流蘇比較適合北部的氣候，臺南氣候較炎熱生長環境較不適合，建議更換其他植栽。
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. 室內機車停車空間請勿違規使用。 2. 機車出入口車道鋪面建議與一般人行鋪面區隔。 3. 基地北側有公車站位，施工期間如影響公車站位功能請向本局公共運輸處申請站位臨時移設。
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，本案位於安平區海興段12、12-1地號等2筆土地，預計興建地上14層/地下2層之店鋪、集合住宅，建築物高度49.8公尺，基地面積1,931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	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：	

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 植栽配置過於呆版，蚊母樹為灌木或小喬類型，作為喬木與白千層搭配較不適合，建議更換其他喬木。2. 鳶尾屬淡水多年水生草本，可能不易生長建議更換其他灌木。 |
|---|

審議 第五案	「築立建業安南區新順段1224地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	築立建業股份有限公司		
				設計 單位	林添安建築師事務所	
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) 依「臺南市都市設計審議原則」之「肆、容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 4 點第 2 項規定，「前項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，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。…」，本案基地北側臨安豐一街退縮 5 公尺範圍設置具高差之平台，不符規定請修正，並請說明西側各建築物出入口是否均設置平台(P8、P21)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 請補充都市計畫之土地使用分區管制要點第 15 點規定之法定空地 1/2 綠化檢討圖說及計算式。</p> <p>(二) 地面層景觀平面圖請套繪開挖面積範圍。</p> <p>(三) 灌木及地被之綠化、綠覆面積請勿重複計算。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 有關北安路三段側之車道規劃：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明地面層汽車位規劃於地面一層之必要性，並建議規劃於地下室，以減少車道破口。 2. 本案地下停車場坡道為汽機車混合坡道，請說明坡度是否達至少 1/7；另部分機車位於地下二樓未集中留設，考量避免造成動線交織及安全性，建議調整機車位設置。 3. 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 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。但基地進深不足或面臨計畫道路戶數過少無法設置集中式進出車道，經委員會審議同意者，得依審議結果辦理。」，本案車道破口達 6.2 公尺，請說明合理性並減少寬度，且一併調整車道鋪面範圍(P8)。 <p>(二) 臨道路側植栽帶破口請整併。</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：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P-0-2案地係位屬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」、108年12月10日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫A9區(和順、新和順、安順、下安順、溪頂寮)尚未完成整體開發地區專案通盤檢討案」範圍內。 2. 案地前於111年5月16日受理林添安建築師事務所申請都市計畫容積移 		

		<p>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新順段1224地號土地，位屬都市計畫住宅區，基地臨接30公尺計畫道路，面積為1177.08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3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「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審議通過者，得酌予增加，以增加該接受基地基準容積之10%為限。」，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240%，爰接受基地可移入容積上限為1129.99m²(=1177.08×240%×0.4)。</p> <p>(4)本案申請移轉之容積數量為847.49平方公尺(基準容積之30%)，未逾本案最高可申請上限(40%)規定。</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>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公尺以上，可種植中型喬木，株距約六至八公尺，本案所選植台灣欒木屬大喬木，建議更換其他中小型喬木。</p> <p>2. 建議人工地盤、臨道路水溝旁，所植喬木請加設阻(導)根版，減少日後竄根問題破壞水溝及人行道鋪面不平整。</p>
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	未提供意見。
交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	<p>1. 機車停車位建議集中設置，減少與汽車動線交織，另建議機車停車位設置於地下一層以上。</p> <p>2. 一樓室內汽、機車停車空間請勿違規使用。</p> <p>3. 如空間條件許可，建議調整無障礙汽車位至一樓停放。</p>
文化局	文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令	<p>1. 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落 建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。</p> <p>2. 請留意《文化資產保存法》相關規定： (1)《文化資產保存法》第33條：「營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理 (2)《文化資產保存法》第57條第2項前段規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣(市)主管機關。」</p> <p>3. 若您將於案地策定重大公共營建工程，請依後附「臺南市文化資產保存法第58條第2項執行原則」辦理。</p>
水利局	排水計畫	無意見。
環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。</p> <p>2. 請配合本市低碳政策，建議將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>3. 依書面資料審查，本案位於安南區新順段1224地號等1筆土地，預計興</p>

		<p>建地上10層/地下2層之店鋪、集合住宅，建築物高度34.15公尺，基地面積1,177.08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>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：</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. 街廓轉角之植栽帶規劃應配合行穿線動線，並留設緩衝空間。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 地下二層汽機車動線交錯，請將地下二層之機車位集中規劃至地下一層以避免危險。</p> <p>2. 地下一層垃圾回收區請確實以隔間規劃，以利未來管理及避免臭味。</p> <p>3. 請說明地下一層淨高是否足夠垃圾車進出。</p> <p>4. 地面一層 2 輛汽車位建議改為 1 輛無障礙汽車位，並請減少車道破口。</p> <p>5. 地面一層之甲梯梯間開口軌跡與管委會空間樓梯動線衝突，請修正。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 請將地下二層機車位集中規劃於地下一層，以避免汽機車動線交錯。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 請說明地下一層垃圾回收空間是否規劃隔間。</p> <p>2. 請將地下二層機車位集中規劃於地下一層或地面層。</p>	

審議 第六案	「潤隆建設股份有限公司安平區新南段93-8、93-12、93-67地號等3筆土地店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	潤隆建設股份有限公司	
				設計 單位	吳金福建築師事務所
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) 依據修正前「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點，本案基地安平區新南段 93-12 地號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。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 本案東側機械排氣孔，勿朝向人行空間。</p> <p>(二) 減少健康路及健康一街植栽帶破口。P3-5-1</p> <p>(三) 汽機車車道出入口，勿種植喬木影響通視性。P3-5-1</p> <p>(四) 退縮範圍內未設置街道家具，請修正。P3-2-3</p> <p>(五) 標示開放空間告示牌。P5-5</p> <p>(六) 公益性回饋之指定捐款用途書請修正內容。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案基地南側退縮範圍植栽之喬木規劃與 30 米健康路既有行道樹樹距過近，恐影響未來生長，建議調整並位置並增加植栽帶寬度。</p> <p>(二) 本案請補充檢討消防救災動線及其活動空間。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 車道出入口請加警示燈。</p> <p>2. P. 3-3-5植栽圖因喬木圖例過小不易閱讀，建議於平面圖上增加如 P. 3-2-1之英文字母標註。</p> <p>3. 建議照明系統圖例之名稱與示意圖之燈具名稱一致。並建議減少景觀樹燈之設置，避免干擾喬木生理。</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. P. 1-2、P. 4-2：依都市計畫土地使用管制條文規定，汽機車停車設置標準係為「樓地板面積每滿○平方公尺設置一輛」，爰有關本案法定停車數量請重新檢討。</p> <p>2. P. 3-1、P. 3-2-1：本案基地北側鄰接道路為健康一街17巷，相關說明及圖說內容請更正。</p> <p>3. P. 5-2-1：都市設計管制準則查核表第二條檢核結果，請補充敘明：本案依據「臺南市容積率級距申請變更審議規範」規定提送都市設計審議。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 本案附件容積移轉申請書接受基地分區有誤。</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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案喬木之米高徑，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，並加設阻根板，減少日後竄根問題破壞。 3. 喬木種植間距過近樹距不足，請依喬木類型調整種植間距。
	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. 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。 2. 建議於增設自行車停車區。 3. 機車坡道中設有一柱子是否為誤繕，請修正。 4. 坡道中，汽、機車道分隔方式？另請說明為何有2種不一致的坡度。
	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。」 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，本案位於安平區新南段93-8、93-12、93-67等3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：414戶）、建築物高度82.7公尺，基地面積5,713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：</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. 容積提升案件，生活品質要照顧得更好。 2. 地下一樓停機車輛多，造成坡道處交通瓶頸，全部機車輛全部集中在坡道處出入，應設置緩衝空間供進出之停等。 		

3. 垃圾存放空間位置清運時需經過梯廳，動線不佳。
4. 地下室機車停車後置梯廳之人行動線部分通道僅 1.2 公尺，易造成未來使用上之糾紛。
5. 地下三層為機械停車三層，部分車道易成為交通瓶頸，如減少移入容積相對可減少停車數量，就可以改善目前停車問題。
6. 建築量體過於龐大，未考慮都市紋理。

委員三：

1. 容積獎勵提升到最高，公益性部分應受到檢驗。
2. 庭院花園應提供民眾休憩休息，另鋪面過於複雜，建議提供人駐留的空間、座椅配置，提高庭院的機能，理念、功能性、植栽四季應加以說明。
3. 藝術品的公共性要更開放性。
4. 車道旁的灌木設計恐造成行車視野受限而造成危險。
5. 建築量體造型視覺感太重，建議由色彩等方式來加強改善。

委員四：

1. 機車過多，但人行動線到電梯太遠，建議增加其他動線供通行。

委員五：

1. 面臨健康路側僅種植灌木，應再加強複層綠化並種植喬木。

委員六：

1. 請在調整地下停車位(包含汽機車)之配置，讓使用者可便利停車且動線上不要有衝突。
2. 建物量體配置計畫，請再重新思考配置。
3. 開放空間部分再精細描述，以充分呈現設計理念。