

111 年度臺南市都市設計審議委員會 第 16 次會議紀錄

中華民國111年8月31日府都設字1111134734號函

111 年度臺南市都市設計審議委員會第 16 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 8 月 25 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：王銘鴻

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：洽悉備查。

八、審議案件：

審議第 1 案：「台南市東區平實段 2、3、4、5 等四筆地號店鋪、辦公室、集合住宅新建工程」都市設計審議案(東區)。

決 議：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 2 案：「良勳建設安南區怡中段 931 地號等 5 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. 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：「申品建設有限公司負責人：謝明翰永康區永康段集合住宅新建工程」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4案：「皇鼎建設開發股份有限公司臺南市東區龍泉段315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) 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。

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：「欣雄建設實業股份有限公司店鋪、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6案：「林弘毅、陳芳珠中西區星鑽段2403地號店鋪新建工程」都市設計審議案（中西區）。

決 議：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	「台南市東區平實段2、3、4、5等四筆地號店鋪、辦公室、集合住宅新建工程」都市設計審議案(一案兩照)		申請 單位	國城建設股份有限公司
			設計 單位	林澤森建築師事務所 陳俊廷建築師事務所 賈書恒建築師事務所
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「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第一點規定：「指定留設帶狀式開放空間 …1. 留設寬度應 10 公尺以上，其留設位置得依規劃配置作調整…3. 指定留設帶狀式開放空間應開放供公眾通行及休憩使用，不得設置阻礙通行或視線之設施物及圍牆。…」，本案目前規劃 10 公尺指定留設帶狀式開放空間，部分以有頂蓋之通廊作為不同幢建築間之串聯，需經都市設計審議委員會同意，另需補充說明該通廊之視覺景觀模擬、詳細平、立剖面圖說及鋪面高程、材質等 (3-3、5-15、6-1)。</p> <p>(二) 依「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」第十二節第十六條退縮建築規定：「平實營區與精忠三村地區之商五(E5)(附)退縮建築規定：1. …臨『1-1-40M』(小東路)側，應自計畫道路境界線至少退縮 10m 建築；臨其他計畫道路側，應自計畫道路境界線至少退縮 5m 建築。2. 臨『1-1-40M』(小東路)街廓編號 C1 之商五(E5)(附)商業區，應留設通道供公眾通行，以連通 EB-11-10M 與北側永康區道路系統，其指定留設通道位置原則為：EB-11-10M 計畫道路中心線往北延伸，自中心線兩側各留設 5m 通道供公共通行，…應自地面層起淨空高度 4.6m…。」，圖面未說明或未符合部分，請修正。</p> <p>1. 本案 A 照(2、3 地號)EB-11-10M 北延至小東路供公共通行之通道，供車行使用之鋪面應與人行步道有所區隔。</p> <p>2. 本案 A 照(2、3 地號)供公共通行之通道南側設置入口意象框架，未檢討是否達規定之淨高 4.6m 之規定。</p> <p>(三) 另依「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」第十二節第十六條四、退縮範圍設置規定：「(一)退縮範圍地面上不得有建築構造物。(二)退縮範圍應予適當綠化，且臨計畫道路側之退縮範圍不得設置停車空間…。」，本案 B 照(5、6 地號)北側及南側退縮 5m 範圍為部分規劃為景觀水池構造物，本案 A 照(2、3 地號)之公宅西南側臨平實二街設置自行車停車空間，不符規定，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 本案依據「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討))案」計畫書商業區重新編號，故申請書基地所在都市計畫案名請補上該主要計畫名稱、申請書基地使用分區請詳列土地使用分區全名(1-1)。</p> <p>(二) 本案申請書、面積表請以編號(如 A、B)表示分照狀況，且申請書建築物高度、建築物樓層數等請分別標示各棟編號(1-1、4-2-4-4)。</p>	

- (三)本案為公辦都市更新回饋公營住宅案件，其有關容積獎勵(容積調派)請補充說明，以便查核本案容積獎勵內容。
- (四)本案 111 年 5 月 4 日召開「臺南市東區平實段 2、3、4、5 地號營改土地都市更新事業」公營住宅都更都設委員會聯席小組審查之會議紀錄，請用附表三格式逐條檢討。
- (五)請明確框示本案兩照基地範圍，並於 A 照標示公宅與私宅未來管理維護之分界範圍，避免公共空間維管爭議。
- (六)灌木花草圖例與圖說不符，且灌木檢討應以面積計算，綠覆率請重新檢討(2-1、3-13)。
- (七)通廊正下方鋪面材質為何?另補充通廊平、立、剖面圖說以及通廊下方或周邊之步行空間低視角模擬圖。
- (八)交通動線請確實以箭號標示進出方向(3-9)。
- (九)後甲三街屬計畫道路，本案鋪面計畫倘須變更鋪面材質，須經道路主管同意(3-17)。
- (十)請補充標示雨水回收池尺寸及檢討計算(3-19)。
- (十一)目前呈現模擬圖與其索引圖標示方向部分有誤，建議分街廓(分照)多視角模擬(3-33~3-35)；另請補充本案多視角建築物現況合成模擬圖。
- (十二)面積計算表容積檢討有誤(4-1~4-3)。
- (十三)本案公宅(部分3地號)與2地號為同一建照申請，都審報告書無須獨立表示公宅資訊，面積計算表請刪除(4-3)。
- (十四)停車配置圖請補充該層停車數量及種類表(4-4~4-6)。
- (十五)請補充一層平面配置圖說之各空間使用名稱(4-7)。
- (十六)「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」規定目前檢討方式過於凌亂，請用附表五格式逐條檢討，並列出對應頁碼。
- (十七)請確認本案是否需依「臺南市低碳城市自治條例」第22條規定檢討相關設施及設備等內容。
- (十八)本案指定留設10公尺帶狀式開放空間須開放供公眾通行，請補充納入開放空間配置圖(6-1)。

三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (一)本案沿街設置高綠籬，請補充說明設計內容，並補充行人通行之視覺景觀模擬。
- (二)本案地面層照明燈具皆屬景觀矮燈，未實際考量 10M 帶狀式開放空間夜間通行安全問題；另本案物高達 88 公尺，未突顯本區地標型建築物夜間照明之特色，建議加強屋頂層照明設計(3-20)。
- (三)街廓轉角建議再整體規劃，包含考量照明、植栽配置、無障礙通行與街道家具等，目前略顯單調與缺乏設計(3-24~3-28)。
- (四)K 棟臨後甲三街地下停車場進出口車道以曲線設計，請說明設計理念。
- (五)本案街廓編號 C1 之商五(E5)(附)商業區，依土地使用分區管制要點規定由 EB-11-10M 北延至小東路應留設供公共通行之道路，有關該通路之後續管理維護應由開發單位或土地權屬單位負責，並建議納入未來買賣契約中，以杜後續爭議。
- (六)請補充說明基地內現況既有喬木分布及數量，圖說應呈現現況喬木、原地保留(既有)、移植(至區內或區外)、新植等配置；另請說明本案除喬木、灌外，是否有種植地被，建議可再增加植栽之豐富性?並確認喬木是否皆有設置樹穴並符合規定(3-12)。

		<p>(七)請補充說明本案之救災動線及其活動動空間圖說。</p> <p>(八)臨小東路側、後甲三街臨路兩側植栽帶未有效連續串聯，造成行人通行安全疑慮，請減少不必要破口，並加強植栽帶延續性；另全案車道入口兩側及街廓轉角請考量行車安全，請調整喬木位置，確保轉向車輛視距。</p> <p>(九)考量未來綠能發展趨勢，建議本案適度規劃電動車專用車位，並預留相關設備空間。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 現有喬木請編號，並載明基本資料(種類、尺寸)以及後續移植(前後位置)、移除或保留之資訊。 2. 轉角處建議喬木退縮，保持視覺通透。 3. 自然透水區域建議增加綠地面積及綠帶寬度。
<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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P4-2：法定機車檢討，實設機車位527，P1-2則載記528，請確認。 2. P5-1：條次四，本案住宅區係依「都市計畫法臺南市施行細則」辦理，備註欄請修正。條次五，本案商業區依規定一樓原則應作為商業使用，備註欄請說明檢核結果。 3. P5-5：條次十六，3地號未面臨小東路，備註欄請修正，並應補充說明C1街廓商業區留設通道供公共通行之檢核結果。 <p>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P3-3退縮5米無須標註「容移」退縮線。 2. P5-2請刪除「更商(E5-2)(附)」。 3. P5-4檢討停車位，參照頁次應為p4-1~p4-3。未檢討店鋪應留設之停車位。 4. P5-5平實段3地號屬退縮5米建築。
<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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本基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。 2. 請依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規定種植，本案選植樟樹、光蠟樹、檫木、楓香等皆屬大喬木，建議植株間距為八至十公尺。 3. P5-17建議開放空間友善街道家具座椅，於適當位置增加扶手以方便長者使用。
<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>	<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. 案名請再釐清地號範圍，是否屬同一宗基地。 3. 平實段2、3地號範圍除一般住宅、店鋪外，尚設有社會住宅，扣除社會住宅之地下停車數量另有規定外，平實段2、3及5、6地號基地地下室並未連通，故各宗基地之停車空間規劃應依本市建築物交通影響檢核表要求設置，住宅部分汽車每戶1席、機車每戶1.2席，其他使用則應滿足衍生需求。 4. 平實段5、6地號機車位527席，依交評檢核表要求機車位數量超過400

		<p>席，原則應設置獨立之出入口或專用車道。</p> <p>5. 承上，地下一層機車與汽車動線交織，建議可調整配置簡化機車動線。</p> <p>6. 商5商業區因都市計畫土管規定留設供公眾通行通道，未來將與北側忠勇街/小東路口銜接，車流量可能大幅度提高，請開發單位應預做因應；且該通道非屬計畫道路，營運後應由開發單位維護管理。</p> <p>7. 忠勇街/小東路口及後甲三街路口，2處路口左右植栽請移除，確保轉向車輛視距。</p> <p>8. 平實段2、3地號私宅部分，停車位數量不足，考量總容積為原容積的1.68倍，停車位設置應最少滿足交評檢核表要求，如開發單位不想設置機械車位，亦不想犧牲容積情況下，建議可評估考量調整部分建築單位面積，以符合要求。</p> <p>9. 平實段2、3地號私宅部分因機車停車區數量較多且狹長設置，應將機車停車區之出入口簡化，部分位置採實體分隔，避免機車亂竄，另因狹長且單一區域機車通道長，建議可適度開設迴車道，供機車區內迴繞。</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. 案地東區平實段3地號鄰近本市疑似遺址「後甲遺址」。</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2、3、5、6地號等4筆土地(住宅區)，其中2、3地號預計興建地上24層/地下3層之店鋪、辦公室、集合住宅(集合住宅數：1000戶)、建築物高度88公尺，基地面積17,109.70平方公尺，另5、6地號預計興建地上25層/地下3層之集合住宅(集合住宅數：374戶)、建築物高度91.5公尺，基地面積11,595.22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	<p>本局都市更新科(書面意見)： 有關「臺南市東區平實段2、3、5、6等四筆地號店鋪、辦公室、集合住宅新建工程」都市設計審議案會辦意見如下：</p>	

- 一、本案屬「擬定臺南市東區平實段 2、3、5、6 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」，為包含商五(145)(附)及住五(附)之跨街廓更新單元。
- 二、實施者依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條規定，提供指定之社會福利設施或其它公益設施(本案為社會住宅)，建築物及其土地產權無償登記為公有者，不計入容積。本都市更新案由各街廓捐贈約 21.89%基準容積之社會住宅，換算至少應為 16,098.49 m²以上，實設容積 16,201.93 m²(免計)集中於 2、3 地號設置，合先敘明。
- 三、依營建署 97 年台內營字第 0970057825 號函釋，跨街廓更新單元之獎勵容積得跨街廓調配使用。本案 2、3 地號街廓申請都市更新獎勵容積 36%(17,699.93 m²)，於本街廓使用 21.14%(10,394.94 m²)，14.86%(7,304.99 m²)調配至 5、6 地號使用，街廓總容積(含社會住宅)為基準容積 1.68 倍；5、6 地號申請都市更新容積獎勵 36%(8,765.99 m²)，接收由 2、3 地號調配容積 7,304.99 m²，共使用獎勵容積 16,070.98 m²，約基準容積 66%，街廓總容積為基準容積 1.8 倍。
- 四、本案後續尚有事業計畫及權利變換計畫審議，各街廓容積應依都更委員會審議結果為準。

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. 本案庭園景觀水池請注意結構防水及活動安全性，另綠地面積及休閒空間比率偏低。
2. 植栽設計：5 種喬木中落葉樹種佔 4 種，且無觀花植物、灌木及地被植物種類過少，建議再評估設計內容。
3. 庭園照明建議仍須考量夜間活動照度，除矮燈外，宜考量一定高度之照明設置。

委員三：

1. 平實營區為臺南重點核心地區，本案建築外觀目前規劃較無特殊建築語彙，建議屋突添加些許藝術感或融入臺南紋理之設計手法。
2. 本案所留設之開放空間應針對不同位置及活動類型而有不同功能性之設計。
3. 植栽計畫目前過於單調，應重新整體規劃。
4. 建議公共藝術及街道家具互相搭配設計，能提升本區的整體性與自明性。

委員四：

1. 本案外觀倘採簡約美學風格，應加強說明設計概念並搭配模擬說明如何營造該區特殊天空線，否則易呈現無設計概念的建築群。
2. 公共避難應為目前重要都市防災課題，請加強消防救災動線規劃說明，包含多處通廊及框架式入口意象等之淨高、淨寬設計說明及標示；並請確實檢討各棟建築一層平面樓梯通往戶外之出入口，確保災害發生之逃生動線。
3. 建議後甲三街往北延伸至小東路之供公共通道鋪面可採減速丘設計，降低進入該區的车速。
4. 本案棟、戶數量龐大及混合店舖使用，地下一層環保室設置應考量最佳設置位置或增加多處設置，以便後續使用。
5. 建議機車停車位規劃設應適當留設通路及緩衝空間，避免停車後因阻擋無法通行使用。

委員五：

1. 本案分兩照七幢七棟及兩幢兩棟建築，請說明管理委員會如何規劃配置。
2. 本案東南側地下室開挖形狀呈一夾角，請補充說明原因及施工時有無相關結構問題。
3. 本案應重新規劃植栽設計，並檢視開挖範圍避免種植大型喬木。
4. 建議強化基地設計特色，例如建築群之主從關係等。

委員六：

1. 贊成建築物旁水景設計，惟硬鋪面過多，建議適度轉換成綠化鋪面。

委員
意見

2. 建議研議該區其他通路開闢之可行性，例如 2 地號西側開闢通路(後甲二街往北延伸至小東路)，將增加一處疏通該區車輛之通道。

委員七：

1. 報告書頁碼 2-5，圖 2 捷運/轉運站位置示意圖之十字軸帶規劃方案，較本次所提審議之方案為佳，建議沿用之前設計的優點，保留大量綠化設計。
2. 公宅一層店鋪使用之設備如空調室外機、招牌等圖說未檢討繪製。

委員八：

1. 本案因規劃大量機車停車位，建議地下一層機車停車區域地面標線或顏色指引。
2. 建議補充說明本案高層建築消防救災規劃。

委員九：

1. 建築立面及屋突應加強設計，適度展現地區特性。
2. 開放空間包括公共藝術、街道家具及造景水池等應明確界定其空間場域。
3. 植栽計畫建議另請專業景觀規劃公司設計，應著重植栽多樣性為重點。
4. 本案 B 照(5、6 地號)之十字廊帶開放空間至少留一處不規劃通廊設計，提供緊急救災通行。

審議 第二案	「良勳建設安南區怡中段931地號等5筆土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	良勳建設有限公司		
				設計 單位	張博森建築師事務所	
初核 意見		審查 單位	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。…」及「貳、私人建築都市設計審議原則篇」第 4 點第 2 項第 3 款規定，「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，而該地下有構造物部分不得計入透水面積」，本案基地西側退縮 4 公尺範圍之人行步道下方有構造物，不符規定，請修正；鄰接建築線各側之 1.5 公尺植栽帶，除必要破口外請確實延續規劃(P3-2、P3-3 剖面 C、P3-6 剖面 B)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 平面圖請確實套繪鄰房現況(建築物範圍以斜線表示)，基地東側緊鄰建築物故並未與鄰地銜接齊平，請修正文字；基地與未開闢計畫道路側之高程應順平規劃(P3-2)。</p> <p>(二) 補充消防救災圖說。</p> <p>(三) 照明計畫請補充燈具數量(P3-10-1)。</p> <p>(四) 補充景觀廣場之街道家具圖說。</p> <p>(五) 剖面圖請補繪與基地東側鄰房之關係(P3-6、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) 請說明基地地面層南側排氣口是否美化設計，並補充剖圖及排氣方向(P3-2、P3-6)。</p> <p>(二) 請說明基地 G 區木紋色地磚廣場之功能為何，以及與 D 區具備高差如何供無障礙者使用(P3-2)。</p> <p>(三) 請說明建築物一樓東側外部之通路最小寬度僅 1 公尺，如何供人通行(P3-2)。</p> <p>(四) 請說明屋頂植栽為覆土式或盆栽式(P3-7)。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 綠帶建議串聯，避免過多開口。</p> <p>2. 自然透水區域建議綠帶加寬。</p> <p>3. 轉角處建議喬木退縮，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	<p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P5-1-8：經查案地非屬應實施整體開發地區，並無重劃配地之情形，亦無「本計畫整體開發地區內建築基地法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。」規定之適用。</p>		

	其他主管法令	<p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 基地所在都市計畫案名應為108年8月15日發布實施「變更臺南市主要計畫（第五次通盤檢討）（第二階段）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」。</p> <p>2. 案地前於111年4月1日受理陳春發君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怡中段931、932、932-1、933、934地號土地，位屬都市計畫住宅區，基地臨接20公尺計畫道路，面積為2814.61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) 查案地現行都市計畫規定之基準建蔽率60%，基準容積率180%，爰接受基地可移入容積上限為1519.88m³（=2814.61×180%×0.3）。</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. 本基杜鵑主要分布在北部，南部氣候可能較不適應，建議更換其它灌木。</p> <p>2. 建議開放空間友善街道家具座椅，於適當位置增加扶手以方便長者使用。</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. 本案車輛出入口距離基地南側未開闢8米計畫道路較近，出入口處請加強警示並設置反射鏡，晨昏交通尖峰應有專人引導車輛進出。</p> <p>2. 進、出車輛請依標誌、標線行駛，因距離路口小於20M尚在雙黃線範圍，故僅准車輛右進右出。</p> <p>3. 部分機車位(編號87、21)位於車道轉彎處，容易發生碰撞事故，建議增設警示設施或加設軟質桿。</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：</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，本案位於安南區怡中段931、932、932-1、933、934地號等5筆土地，預計興建地上18層/地下3層之集合住宅（集合住宅數：97戶）、建築物高度59.05公尺，基地面積2,814.61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</p>

			<p>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. 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. 基地東側鄰街道側綠帶宜連續設置。</p> <p>2. 地下室入口上方空間建議設置為綠地。</p> <p>3. 照明設計中草皮燈易損壞宜再評估，另亦建議增加局部一定高度之照明，增加夜間活動安全性。</p> <p>4. 植栽配置宜注意搭配樹種之生長速度及習性，例如本案圓形胡椒木與生長較快之金露花配植在一起，金露花將較為強勢，不利景觀維持，應選擇較低矮小灌或地被植物與胡椒木搭配。</p> <p>5. 灌木種類多樣性較差，建議增加樹種。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 地下一層機車位太零散且破口太多，請集中出入口並勿太接近主要車道以利安全。</p>		

審議 第三案	「申品建設有限公司負責人：謝明翰永康區永康段集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	申品建設有限公司
			設計 單位	李宗鴻建築師事務所
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) 私人建築都市設計審議原則篇十一：「本市除商業區以外之各種使用分區，其供公眾使用建築物臨接計畫道路或現有巷道側原則上不鼓勵設置圍牆，如有設置需要者，應為透空式設計，其圍牆高度(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」，東北角圍牆高度不符規定，所有圍牆並應依規定檢討請修正。(P. 3-2)</p> <p>(二) 容積提升基地都市設計審議原則篇：本案建築基地應自建築線退縮 5 公尺以上建築。該退縮帶設置高起花台及西北角矮牆結構體不符規定，西北角請設置適當街道家具供民眾休憩使用請修正。(P. 3-2、3-3、3-15、3-21c 圖、3-22e 圖等)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P. 1-1，頁碼有誤。</p> <p>(二) P. 3-2，圍牆、座椅圖例清楚。</p> <p>(三) P. 3-8，灌草分區標。</p> <p>(四) P. 4-3，法空有誤。</p> <p>(五) P. 5-2，缺附圖一~八。</p> <p>(六) 參照頁碼請正確。</p> <p>(七) 水塔空調立面綠化畫製於平面圖。</p> <p>(八) 未說明建築量體照明計畫。</p> <p>(九) 喬木、圍牆圖例不清楚。</p> <p>(十) 缺 1/1000 空拍圖。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明救災動線及救災活動空間。</p> <p>(二) 請補充說明建築物夜間照明計畫。</p> <p>(三) 請說明垃圾處理空間是否足夠及垃圾車清運動線。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 建議停車空間統一使用一種鋪面形式。</p> <p>2. 轉角處建議喬木退縮，保持視覺通透。</p> <p>3. 自然透水區域建議增加綠地面積及綠帶寬度。</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) 本案基地所在都市計畫建議依適用之土地使用分區管制—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」填列，請修正；另附表四 (p. 5-01) 基地所在都市計畫發布實施日期併請修正。</p>		

		<p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-01) 條次二有關住宅區之建蔽率、容積率檢討，建請於備註欄位加註「本案屬住宅區」，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. 5-02) 條次十九有關建築線退縮規定檢討，本案屬條次(二)「前項以外地區，……」檢核範疇，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，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. 5-02) 條次二十有關都市設計審議地區檢討，本案如非屬條文內五款指定應辦理都市設計審議範疇，建請於備註欄位說明並敘明提送都市設計審議理由，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. 5-02) 條次二十一有關停車空間劃設標準檢討，本案屬條次(二)「前項以外地區則依……」檢核範疇，另參照頁次p. 3-02查無停車空間相關計算式檢核，應為p. 4-03(面積計算表)，請釐清修正；又請於p. 4-04~p. 4-06停車格補充標示車位編號以利檢核，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. 5-02) 條次二十二有關法定空地綠化面積檢討，參照頁次p. 3-06查無相關計算式檢核，應為p. 3-07(綠化面積檢討)，請修正。</p> <p>7. 面積計算表(p. 4-03)法定空地數據計算有誤，併請釐清修正。</p> <p>都市計畫管理科：已申請容積移轉，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>2. 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	<p>1. 本案基地開發160戶，實設汽車停車位152輛，無法滿足基地做住宅使用1戶1汽車位，建請審慎評估並加強說明供需分析，必要時請酌予增加汽車位數，另地面層室內汽、機車停車空間請勿違規使用，以避免停車問題外部化。</p> <p>2. 基地出入口請加設警示燈，另出入口處因汽機車動線交織，建議增設反射鏡；各地下停車場坡道轉彎處及坡道出入口處，亦請設置反射鏡(宜設置於曲率最大處)。</p> <p>3. 建議開發單位評估如增設地下三層停車場，調整地面層做店鋪使用的可行性，可避免停車空間違規使用並減少人行道被車道截斷。</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>

			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，本案位於永康區永康段1400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：160戶）、建築物高度49.80公尺，基地面積3,465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	<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. 本案庭園景觀水池面積過大致綠地比率較低，宜再調整設計。 2. 基地北側落葉堆肥區周邊應有遮蔽性景觀設計。 3. 基地南、北側綠地設計均為大面積單一草坪，且南側以灌木將綠地空間進行切割，致景觀透視度不佳，宜再調整庭園景觀之設計。 4. 水池中之植槽易於降雨後因排水較差而積水，宜選擇耐濕性植物，另屋頂綠化樹種宜選擇較耐旱及耐風之樹種。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案兩棟建物幾乎一模一樣只是做了 90 度旋轉，請再思考。 2. 標準層的設計不佳，就如轉角戶之客廳、廚房、臥室、服務陽台之配置，是否考量採光及通風的重點、煮菜的油煙等問題。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 水景範圍面積請縮小，並參考委員相關意見，繪製相關立剖面並修正。 2. 基地西側綠帶請大氣一點，避免過於零碎。 		

審議 第四案	「皇鼎建設開發股份有限公司臺南市東區龍泉段315 地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	皇鼎建設開發股份有限 公司	
				設計 單位	王東奎建築師事務所
初核 意見		審查 單位	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) 本案位於整體開發地區之住宅區，現擬申請容積移轉 63%(移入基準容積 210%之 30%)。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點第 1 項第 1 款，本案基地位於整體開發地區，其可移入容積經都市設計審議委員會審議通過後，得酌予增加，並以增加該接受基地基準容積之 20%為限，由基準容積之 20%酌予增加至 10%。本案增加移入基準容積 30%部份，需經都市設計審議委員會同意，及公益性回饋內容(公園認養及回饋金)提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二) 依「容積率放寬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…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。前述人行道應與相鄰基地之騎樓地(人行道)順暢銜接」規定，本案基地北側退縮 5 公尺範圍內部份設置抬高式花臺、階梯及戶外平台(部分塑木鋪設計)，不符規定，請修正(3-4、3-6-7)。</p> <p>(三) 依上述(二)第九點(二)規定：「…基地面積達 1000 平方公尺以上者，則建築物地上層應自地界線退縮 4 公尺以上建築。」，本案基地南側一層至屋突一層有部分構造(裝飾柱)位於退縮 4 公尺範圍內，不符規定，請修正(4-6~4-12)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 建築物與現況模擬圖請另補放於報告書內頁，另補充其他視角模擬圖說。</p> <p>(二) 請更換細部計畫土地使用分區圖說(2-1)。</p> <p>(三) 補充二層露臺鋪面材質(3-6-3)。</p> <p>(四) 立面圖請補北向及西向，並請標示建置建築線、退縮線及索引圖(3-10)。</p> <p>(五) 請補充與本案鄰近之直轄市定古蹟「臺灣府城巽方砲臺(巽方靖鎮)」與本案景觀視覺模擬與視角關係等資料。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案基地南側臨路側植栽帶破口過大，易造成行人通行安全疑慮，應加強植栽帶延續性(3-6-5、3-6-6)。</p> <p>(二) 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(3-5-1)。</p> <p>(三) 地下一層無障礙停車位設置位置不便使用，建議調整鄰近梯廳位置(4-5)。</p> <p>(四) 請補充說明本案之救災動線及其活動動空間圖說。</p>	

		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	綜合企劃及審議科： 1. P2-2 本案非位於小北段，基地現況分析請更正為本案內容。 2. P2-3 基地現況請更正為本案內容。 都市計畫管理科： 1. p. 2-1 應修正為龍泉段 315 地號「1」筆土地、細部計畫應為「106.10.31」發布實施「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」。建議兩案皆敘明：109.6.20 發布實施「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討))案」。 2. p. 2-2、p. 2-3 基地現況描述有誤。 3. p. 5-1-1 檢討土管第 4 條，應為「非屬本案範圍」。 4. p. 5-1-6 檢討土管第 16 條，應為「本案依『臺南市騎樓地設置標準』辦理」，如貴公司欲依第 16 條第 5 款「如有特殊情形…」，需經都市設計審議委員會審議通過。 5. p. 5-1-11 檢討土管第 46 條，應為「依規定辦理」。 6. p. 5-1-10 檢討土管請註明參照頁次為 p. 3-4，並於 p3-4 檢討本案係符合「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點第 1 項第 2 款 2 目之第五種住宅區（本基地臨接寬度 16 公尺計畫道路，連續臨接長度約 38 公尺，且面積達 1000 平方公尺以上。）及符合第 6 點「面臨平均深度 10 公尺以上且面積 0.25 頃以上之永久性空地之接受基地」，故申請容積移轉「20%+10%」。
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. 本基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。 2. 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，本案所選植樟樹屬大喬木，建議更換其他中小型喬木。 3. P3-6-5 植栽簡介植栽與設計規劃植栽不一致。 4. P3-9 建議開放空間友善街道家具座椅，於適當位置增加扶手以方便長者使用。
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. 各地下停車場坡道轉彎處及坡道出入口處，亦請設置反射鏡(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	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「臺灣府城巽方砲臺(巽方靖鎮)、原臺南州立農事試驗場宿舍群」。 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>4. 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>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，本案位於東區龍泉段315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：28戶），建築物高度49.4公尺，基地面積1,239.40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			
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. 地下一層東南側行動不便車位與南側機車停車位應重新調整，使其使用更便利及動線更順暢。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 戶外休息平台區域建議增設休憩座椅。</p> <p>2. 庭園照明除矮燈外，宜適當於局部活動區域增設一定高度之照明。另草叢燈容易損壞，設置上宜再考量。</p>		

審議 第五案	「欣雄建設實業股份有限公司店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	欣雄建設實業股份有限公司
			設計 單位	林子森林柏諭聯合建築師事務所
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) 私人建築都市設計審議原則篇六：「15 層以上建築或都市計畫說明書指定重點建築，需以塑造地標的視覺效果進行規劃與設計，並應考量對周邊環境之衝擊，自計畫道路中心線退縮 10 公尺以上，並自建築線退縮 4 公尺以上建築」，西北角設置結構體不符規定請修正。(P. 4-7)</p> <p>(二) 容積提升基地都市設計審議原則篇：本案應自基地境界線退縮 4 公尺以上建築，退縮範圍應供公眾休憩使用，設置人行步道、街道家具或植栽綠化。該範圍退縮帶設置結構體不符規定(東北角)請修正(P. 4-6 各層平面)。另該範圍設置高起花台且為應開放法定空地供公眾休憩使用，不符規定請修正(P. 3-8 剖面 D、E)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P. 3-7，法空確認。</p> <p>(二) 詳標地坪鋪面材質、色彩及高程。並套開挖範圍線。</p> <p>(三) 水塔空調遮蔽詳圖</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明本案店舖顧客停車位及停車後之人行動線。</p> <p>(二) 請說明垃圾處理空間及垃圾車動線。</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) 本案基地面積欄位，容積移轉相關資訊說明，建請移至適當欄位或頁面，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. 1-4-1~p. 1-4-3) 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。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 1-4-1) 土地使用分區管制要點條次三有關商業區之建蔽率、容積率檢討，建請補充參照頁次 p. 4-1 面積計算表，以利查核，請補充修正。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 1-4-3) 條次二十一有關停車空間劃設標準檢討，本案屬條次(二)“前項以外地區則依……”檢核範疇，雖面積計算表(p. 4-1)敘明依“台南市都市設計審議原則設置……”，惟仍應依本條次(二)“前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。”，依相關條文計算檢核，請補充修正。</p>	

		都市計畫管理科： 6326、6328、6329、6330、6332 地號已於 111 年 8 月 16 日核發試算函(不含 6327、6331 地號)，增加樓地板 1483.02 平方公尺。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地下開挖超過三層，請依規定檢討是否需辦理結構外審。 2. 1樓未設置行動不便廁所，請依規定設置。 3. 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。 4. 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。 5. 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. 地下一層部分機車位位於車道轉彎處，容易發生碰撞事故，建議增設警示設施或加設軟質桿。另機車進出節點請加強警示及反射鏡。 2. 梯廳因位於上下樓層迴轉車道內側，住戶進出均須穿越車道，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	<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，本案位於永康區大灣段6326、6327、6328、6329、6330、6331、6332地號等7筆土地，預計興建地上15層/地下4層之店鋪、集合住宅（集合住宅數：84戶），建築物高度49.95公尺，基地面積1,511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	委員一：	

意見	<p>1. <u>位於淹水潛勢區</u>-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. 東北角沿街步道空間建議延續至鄰地。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 東北角建議綠帶可以取消；惟變電箱須以灌木適度遮蔽。</p> <p>2. 立面外觀顏色，建議不要這麼強烈。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 垃圾子車上下地下室車道斜坡有其危險性，強烈建議於地下層，指定一專用垃圾暫停車位及處理空間。</p> <p>2. 地下機車出入口應儘量集中，減少與車道之衝突。</p> <p>3. 立面的複雜弧線未來如何施工請考量，並於立面詳標材質。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 不建議採用木棧道。</p>
----	---

審議 第六案	「林弘毅、陳芳珠中西區星鑽段2403地號店舖新建工程」都市設計審議案		申請 單位	林弘毅、陳芳珠君	
				設計 單位	鄭聖樺建築師事務所
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) 本案依變更臺南中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案計畫書「第八章第七節第十三條第六款第(二)目之2「建築基地臨接廣場(廣4)側之建築物面寬每4至5公尺，建築立面應作適當的垂直分割。」請補充說明本案是否能符合規定或說明設計構想提請委員會同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 申請書材質欄位未詳填，請修正。P1</p> <p>(二) 無障礙車位不宜使用植草磚，請修正。P7</p> <p>(三) 「綠化率」請修正為「綠覆率」，另詳填檢討數值之單位。P10</p> <p>(四) 補充自然、人文發展(P4)及目標、內容、構想說明(P6)。</p> <p>(五) 現有巷道圖例顏色與圖面不一致，另詳標示平面高程，請修正。P7</p> <p>(六) 補充立面綠化說明，請修正。P10</p> <p>(七) 透水面積請核實檢討，並標示透水面積範圍。P10</p> <p>(八) 建築線指示圖不清楚，請修正。P14</p> <p>(九) 一樓樓梯下方處花台未標示於平立面圖中。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</p> <p>(一) 地面層內部之喬木及綠化，與室內空間無相關區隔，請補充說明設計之合理性。(P8 及 P10)</p> <p>(二) 本案為店舖使用，汽車停車位及機車停車位與動線重疊，建議調整或改為停車代金方式，為避免未來違規使用，請補充說明如何調整。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 建議喬木栽植位置稍微移動至綠地中央，避免光線不足問題。</p> <p>2. 無障礙停車位建議勿使用植草磚以利使用。</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. P15：本案基地為星鑽段2403，P15頁誤植為新鑽段，請修正。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. P. 7 西側4米現有巷道現況大於4米，應以現況寬度指認，故圖面建築線位置有誤，請查明更正。</p> <p>2. P. 14建築線指示圖過小(請檢附最新建築線指示圖)，不清楚。</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	1. 汽車位阻擋機車進出通道，請補充說明管制方式，室內、外停車空間不得違規使用。 2. 汽、機車停車空間應滿足顧客及員工使用需求，以避免停車外部化。
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，本案位於中西區星鑽段2403地號等1筆土地，預計興建地上3層之店舖，建築物高度11.81公尺，基地面積234.51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		
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. 停車位問題，建議汽車繳納代金，另機車停放要合理。 2. 建議防火門、門廊及戶外梯此處平面配置動線要重新設計，以利逃生動線，降低使用衝突。 3. 天井處的植栽及二樓陽台設計不合理(建蔽率、落雨及空調冷氣問題)，建議重新設計。 4. 冷氣空調管線、樓梯動線及電梯動線不合理，未來使用是同一戶或分三戶，應有不同的思考設計。 5. 照明設計應該再加強。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 停車位依基地條件建議繳納代金。 2. 防火牆、開窗開口、天井、安全梯及通風採光，依技術規則檢討。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 機車停車位可以自由進出為宜。 2. 未來如有設置招牌廣告應納入檢討。</p>	