

111 年度臺南市都市設計審議委員會 第 17 次會議紀錄

中華民國111年9月19日府都設字第1111192140號函

111年度臺南市都市設計審議委員會第17次會議紀錄

一、時間：中華民國111年9月8日(星期四)下午2時0分

二、地點：本府永華市政中心10樓都市計畫委員會會議室

三、主持人：顏副召集人永坤 代

四、紀錄彙整：李宜縈

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：「欣巴巴事業股份有限公司臺南市北區小北段2000地號等五筆土地店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案(北區)。

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案基地小北段2000-1、2000-2、2008-1地號增加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，請申請單位與主管機關確認回饋內容，並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)或認養契約等文件於核定報告書內。
- (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：「海悅建設股份有限公司店舖集合、住宅新建工程」都市設計審議案(新市區)。

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案增加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，請申請單位與主管機關確認回饋內容，並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)或認養契約等文件於核定報告書內。

(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3案：「恆鵬建設股份有限公司永康區平道段165等2筆地號店舖及集合住宅新建工程」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59.99%（基準容積之29.99%）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) 同意本案免受都市計畫說明書之都市設計準則第(四)款建築物管制第1目：「本計畫區住宅區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂」之相關規定限制。

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：「台南市中西區星鑽段2159、2161、2161-1等3筆地號旅館新建工程」都市設計審議案（中西區）。

決議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 同意本案星鑽段2161地號建築基地開挖率依提會內容最高以79.89%為限。

(2) 同意本案得依提會內容於臨廣4退縮範圍2公尺內設置裝卸車位，免受變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案計畫書之「土地使用分區管制要點」第十八條退縮建築規定限制，惟該停車位使用時段應避免影響行人通行。

(3) 同意本案建築立面設計，免受變更臺南市中西區細

部計畫(第二次通盤檢討)案計畫書之「都市設計準則」第十三條第六款第(二)目限制。

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：「台南市善化區蓮潭里活動中心暨公設民營托嬰中心新建工程」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) 本案須取得多目標使用許可。

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筆土地店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案(安平區)。

決議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 同意本案安平區新南段93-12地號增加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。

九、研議案件：

研議第1案：「修定『臺南市都市設計審議原則』部分條文」總則篇第五條再提會都市設計研議案。

決議：本案條文修正為「6層以上之建築基地，建議依據內政部函發『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」後函頒實施。

審議 第一案	「欣巴巴事業股份有限公司臺南市北區小北段2000地號等五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	欣巴巴事業股份有限公司	
				設計 單位	陳鵬宇建築師事務所 呂秩姍建築師事務所
審查 單位		權責檢核 項目	審查意見		
初核 意見	都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科	基本資料 整體空間設計 平面配置計畫 立面材質計畫 剖面高程設計 植栽計畫 透水計畫 照明計畫 景觀模擬 都設審議原則 其他主管法令	<p>都市設計科：</p> <p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一)本案位於整體開發地區之住宅區，基地小北段 2000-1、2000-2、2008-1 地號現擬申請容積移轉（移入基準容積 180%之 40%）。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第五點規定，本案基地位於容積可接受地區，另依同要點第六點規定，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；另有關於本案應提出公益性回饋內容，目前未檢附相關資料，不符規定，請修正。</p> <p>(二)依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第四點：「建築基地應自建築線退縮 5 公尺以上建築…退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行道，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。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 8 公尺範圍內樹穴採抬高方式設計(3-8 C-C' 剖面)，不符規定，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)5 米退縮線圖說與圖例不符(3-2、3-3、3-7)。</p> <p>(二)補充指北針與比例尺(3-5)。</p> <p>(三)補充檢討法規名稱及屋頂綠化檢討內容(3-9)。</p> <p>(四)規定引用錯誤，應為都設審議原則私人篇第四點透水設計規定(3-10)。</p> <p>(五)更換清楚燈具圖例(3-11)。</p> <p>(六)平面圖說空間名稱放大(4-8~4-14)。</p> <p>(七)標示平、立面圖說空調設備設置位置，並適當美化遮蔽(4-8~4-16)。</p> <p>(八)例面圖說請標示建築線、退縮範圍、索引圖(4-15~4-17)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案景觀規劃過於破碎不利植栽生長及住戶活動使用，建議整合設計。</p> <p>(二)本案西北、東北與東南方街廓轉角處設有行穿線規劃，請適度調整喬木植生帶位置，提供友善步行空間(3-5)。</p> <p>(三)考量避免影響植物生長環境，喬木植栽不建議設置投樹燈，請取消或更換其他景觀燈(3-11)。</p> <p>(四)請說明本案是否有規劃垃圾車及裝卸車臨停車位及出入動線。</p> <p>(五)請說明是否規劃店舖使用之停車空間。</p> <p>(六)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，預</p>		

		留輛充電相關設備及裝置。 (七)補充本案之救災動線及其活動空間圖說。
		地景規劃工程科： 1. 綠帶儘量連接，減少不必要開口。 2. 綠地請儘量合併，整合動線，自然透水區域亦請儘量增加綠地面積。 3. 景觀高燈儘量與喬木保持適當距離，避免影響照明。請儘量減少照樹燈設置，以維護喬木自然生理。
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. P1-1：基地所在都市計畫案名欄位，請刪除公告文號，改依發布實施日期順序列示案名。 2. P1-5：案地申請變更容積率級距內容，請改列為附件。 3. P4-1：停車空間欄位請補充機車位算式。 4. P5-1： (1)第三條備註欄位有關住(申1)建蔽率為40%，請更正。 (2)第三條之一備註欄位請更正為本案不適用。 5. P5-2：第九條備註欄位請更正為本案不適用。 6. 其他：本案總容積樓地板面積達3.63萬平方公尺、總樓地板面積達6.35萬平方公尺，請依「建築物交通影響評估準則」、「臺南市交通影響評估送審門檻規定」及相關規定辦理，並補附審查通過證明文件。 都市計畫管理科： 1. P4-1：面積計算表缺少法定機車停車位之計算，請補充。 2. 有關本案容積移轉部分，目前本局尚未收到申請，仍請確認是否要辦理容移及申請容積移轉量。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未提供意見。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	公園管理科一股： 1. 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，本案選植黃連木、檫木等皆屬大喬木，建議植株間距為八至十公尺。 2. 本案地下室開挖範圍內所選植的榔榆、銀杏等喬木屬大喬木，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。 3. 建議開放空間增加友善街道家具座椅，並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. 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. 地下一層往地下二層汽車進、離場交織，請加強警示設施及反射鏡。
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

		<p>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，本案位於北區小北段2000、2000-1、2000-2、2008、2008-1地號等5筆土地，預計興建地上22層/地下3層之店鋪、集合住宅（集合住宅數：461戶）、建築物高度76.3公尺，基地面積8,606.79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>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. 藍花楹受臺南氣候影響，導致花期生長不佳，建議更換其他適合台南氣候之開花喬木。</p> <p>2. 紅花玉芙蓉屬灌木科非屬喬木科，請重新檢討。</p> <p>3. 基地南側廣場多處種植銀杏、榔榆，均不適合台南氣候，建議開挖範圍內更換優型小喬木。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 南側廣場幾何形庭園規劃，建議考量民眾親近與可及性，適度簡化設計。</p> <p>2. 建議地下一層汽車道往南移，減少與下地層車道動線錯位情形。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 二層太陽能光電板設置之位置應無法達預期效益，建議調整。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 建議地下一層汽車道交織處加強警示設施。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 建議南側廣場開挖範圍外可種植喬木，庭園規劃採減量設計為佳。</p> <p>委員七：</p> <p>1. 南側廣場目前為幾何切割庭園設計，建議整合規劃。</p> <p>委員八：</p> <p>1. 建議整體考量戶數，重新規劃環保室放置位置及設置面積容量。</p>		

審議 第二案	「海悅建設股份有限公司店鋪集合、住宅新建工程」 都市設計審議案		申請 單位	海悅建設股份有限公司	
				設計 單位	朱益民建築師事務所
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 80% (移入基準容積 200%之 40%)。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第五點規定，本案基地位於容積可接受地區，另依同要點第六點規定，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；另有關本案應提出公益性回饋內容，目前未檢附相關資料，不符規定，請修正。</p> <p>(二)依「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第九點(二)：「…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；又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…阻礙通行設施物等。」，本案基地東南側至南側，地界線退縮 4 公尺範圍內未依規定設置人行步道串聯，不符規定，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)索引圖、植栽施工大樣示意圖不清楚，請更換(3-3)。</p> <p>(二)綠地面積計算有誤(3-6-1)。</p> <p>(三)請補充雨水再利用回收計畫內容(3-6-2)。</p> <p>(四)平面圖說空間名稱放大(4-3-5~4-3-9)。</p> <p>(五)標示平、立面圖說空調設備設置位置，並適當美化遮蔽(4-3-5-4-4-3)。</p> <p>(六)請補充參照頁次(5-1-1~5-1-2)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)富林路及光明街口轉角處，不宜留設人行動線進出口，請補充說明調整方式。</p> <p>(二)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，預留輛充電相關設備及裝置。</p> <p>(三)請說明是否規劃店鋪使用之停車空間。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 街道轉角處喬木儘量退縮，以保持視覺通透。</p> <p>2. P3-3 喬木栽植詳圖土球栽植過深，請修正。</p> <p>3. 綠帶儘量連接，減少不必要開口。</p> <p>4. P3-6-1 水池不應計入綠地面積。</p> <p>5. 南側弧形水池建議微調位置，增加東側綠地寬度。</p> <p>6. 圓形水池亦建議微調位置，以避免影響動線順暢。</p> <p>7. 請補充景觀照明平面配置及燈具示意圖。</p>	

<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： 1. 土管無意見，容移部份請依都管科意見辦理。</p> <p>都市計畫管理科： 1. 尚未送容積移轉申請案。另查案地面臨12M計畫道路得增加20%，且整開區及面積大於3000得再增加20%，共計申請40%基準容積。但P4-2增加容積上限為3782.53平方公尺，有誤繕維3782.54，請更正。</p>
<p>工務局 建築管理科</p>	<p>建築計畫 建築法令 其他主管法令</p>	<p>建築管理科二股： 1. 本案是否應辦理結構外審，請說明。 2. 地下各層請繪製車道尺寸，請檢討。 3. 請檢討行動不便室內外引導通路。 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。</p>
<p>工務局 公園管理科</p>	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>未提供意見。</p>
<p>經濟發展局</p>	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	<p>未提供意見。</p>
<p>交通局</p>	<p>停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令</p>	<p>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. 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，本案機車位不足請增設。 3. 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，不可違規跨越雙黃線。 4. 部分汽車位(編號173A、209、208等)位於車道轉彎處或無法與車道平行正交，容易發生碰撞事故，建議調整位置或增設警示設施。</p>
<p>文化局</p>	<p>文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令</p>	<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。 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。</p>
<p>水利局</p>	<p>排水計畫</p>	<p>無意見。</p>
<p>環保局</p>	<p>環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令</p>	<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」。 2. 依書面資料審查，本案位於新市區新北段162地號等1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：204戶)、建築物高度64.35公尺，基地面積4,728.17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，</p>

		<p>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. 補充說明開放空間進、排風設施是否影響公眾休憩或遮蔽設計。</p> <p>2. 基地東南側汽車道旁規劃人行步道，請考量行人步行時友善安全空間。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案企圖呈現都市古典對稱美學，但整體造型配合夜間照明，從低視角觀望易造成視覺窄縫等衝擊，建議以偏軸或偏邊設計並調整夾角角度，可改善目前視覺衝擊等課題。</p> <p>2. 店鋪距離計畫道路過遠，考慮地面層開放空間之活動行為，建議加強出簷設計並適度留設活動廣場。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 開挖範圍內不適合種植大型喬木(如落羽松)，應營造小型優型喬木為主。</p> <p>2. 灌木與地被圖例分類應配合圖說標示清楚。</p> <p>3. 本案所配置設施(水池、街道家具等)，應補充平、立面圖說，並標示其材質。</p> <p>4. 建議本案適度增設公共藝術，強化地區文藝涵養。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 平面圖請標示兩棟棟距。</p> <p>2. 車道旁喬木易造成視覺阻礙，調整位置或刪除。</p> <p>3. 補充說明並標示物流配送動線及店鋪裝卸與臨停位置等。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 目前設計兩棟建築物夾角處之各層垂直陽台，易造成強烈風聲，應考量克服此問題。</p> <p>2. 中庭目前規劃易造成車輛進入臨時停放，建議以街道家具等設計手法圍塑該區庭園景觀，避免車輛進入。</p> <p>委員七：</p> <p>1. 報告書 3-2，「法定空地」20%更正為「開放供公眾休憩使用之空地」20%。</p>	

審議 第三案	「恆鵬建設股份有限公司永康區平道段165等2筆地號 店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位 設計 單位	恆鵬建設股份有限公司 閣康聯合建築師事務所
初核 意見	審查 單位 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 style="text-align: center;">審查意見</p> <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 59.99%(移入基準容積 200%之 29.99%)。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 30%。本案增加移入至基準容積 29.99%部份，需經都市設計審議委員會同意，及公益性回饋內容(未提供公益性回饋內容)提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二) 都市設計準則第(四)款 1. 本計畫區住宅區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂以形成本區之特殊建築風格：「(1)屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板總面積至少 50%設置斜屋頂，其設置位置以面臨計畫道路或是鄰接綠地、公園用地為原則，前述斜屋頂面積不含斜式女兒牆之投影面積。」、「(2)建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物投影總面積至少 50%設置。」、「(3)面臨道路、鄰接綠地及公園用地之斜屋頂其屋簷應出挑至少 50 公分」，本案未依規定辦理，請補充說明本案之屋頂造型量體之變化、立面及夜間照明設計等對地區環境之景觀效益，提請委員會同意。(P3-25)</p> <p>(三) 依「臺南市都市設計審議原則」之「貳、私人建築都市設計審議原則篇」第 4 點第 2 款規定，本案透水率(透水面積/基地面積)標準欲調降為 25%，惟本案未檢討雨水回收儲水槽容量、雨水回收再利用計畫，不符規定，請修正。</p> <p>(四) 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，…」及「貳、私人建築都市設計審議原則篇」第 4 點第 3 款規定，「透水步道、保水性步道下方不得有構造物。」本案之透水步道、保水性步道下方有構造物，其下方覆土深度需達 1 公尺以上，且應檢附相關圖說，本案不符規定，請修正。(P3-6、4-17 等)</p> <p>(五) 本案申請基地非完整街廓，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(含陽台、花台、雨遮、柱樑等)、停車位、車道、圍牆或阻礙通行設施物等。該範圍未設置人行步道、街道家具，且未開放供公眾休憩使用、設置圍牆結構物等，不符規定，請修正。(P3-2、3-21 等)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 所有案名一致。</p> <p>(二) 相關檢討分項詳覆及參照頁碼正確。</p>	

		<p>(三) 空調遮蔽位置平面標示。 (四) P3-2 圍牆及座椅圖例。 (五) P3-7 補剖東側圖。 (六) P3-14 套開挖線並詳標。 (七) P5-6 調次(四)2~5 須說明。 (八) P5-8 雨水回收儲水槽容量、雨水回收再利用計畫檢討。 (九) 灌草透水區標清楚。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明針對建築物各向立面、屋頂量體造型及夜間照明設計提出對地區環境具地標景觀效益、國道 1 號南下視角之模擬圖。 (二) 請說明本案店舖顧客汽機車停車位及停車後之人行動線。 (三) 請說明救災動線及救災活動空間。 (四) 請補充說明建築物夜間照明計畫。 (五) 請說明 P3-8 西北角清運動線之功能；另 P4-5 資源回收專區位於上下車道處、面積是否符合需求等，亦請補充說明。 (六) P3-19 設置投樹燈請說明。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 車輛出入口請儘量保持視覺通透。 2. 自然透水區域請儘量增加綠地面積。 3. 請於車道出入口設置警示燈。 4. 請減少投射燈投射喬木之設置，以維護喬木自然生理。</p>
<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>都市規劃科：</p> <p>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 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」及上開細部計畫案，申請書（p.1-1）及附表四（p.5-1~p.5-5）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~p.5-2）（主要計畫）條次二、十九有關住宅區之建蔽率與容積率及建築線退縮檢討規定……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。 3. 「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（四）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地區，應辦理都市設計審議，請修正備註欄位說明，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.5-2）（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，參照頁次 p.4-2 面積計算表內計算式有誤，依土地使用分區管制要點「總樓地板面積 250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)即應設置 1 部停車位」，請釐清修正；另（四）係說明本條次檢核之總樓地板面積計算基準之相關依據，非計算結果說明，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.5-5）（細部計畫）條次二有關住宅區/商業區建蔽率、容積率檢討，建請於備註欄</p>

		<p>位加註「本案為住宅區」，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. 5-5) (細部計畫) 條次四有關基地退縮建築檢討，請補充敘明 (點次 3.4.) 基地與周邊及鄰地人行道順接與坡度斜率等設計內容，請補充修正。</p> <p>7. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-5) (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> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 110. 12. 10 日發試算函，整開地區得增加 30%，但 P4-2 面積計算表移入容積 1150. 86 平方公尺有誤繕，核准量為 1150. 82 平方公尺，請更正。</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. 申請書之建築物樓層數誤植，請改正。</p> <p>2. 1 樓設置陽台，請確實依內政部函釋規定設置。</p> <p>3. 請檢討行動不便廁所及室內外引導通路。</p> <p>4. 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>5. 倘涉及地質敏感區部分，請貴局逕依權責辦理。另有關建築許可事宜，須請於申請建築執照時，依建築法及相關規定辦理。</p> <p>6. 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 91 戶，實設汽車停車位 78 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，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. 地下一層坡道轉換緩衝區，因汽機車動線交織，請加強警示設施，建議可加大緩衝區長度，以提供車輛較佳視距及應變時間。</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. 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	<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165、180地號等2筆土地，預計興建地上14層/地下3層之集合住宅（集合住宅數：91戶）、建築物高度48.10公尺，基地面積1,918.74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. 另申請書（P.1-1）之樓層數應有誤植，請釐清更正。
列席 意見	無。		
委員 意見	委員一： 1. 已有排水計畫免辦出流管制(臺南市永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收工程)。		

審議 第四案	「台南市中西區星鑽段2159、2161、2161-1等3筆地號 旅館新建工程」都市設計審議案		申請 單位 設計 單位	展悅企業股份有限公司 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 110 年 6 月 2 日變更臺南市都市計畫（中西區、安南區部分）土地使用分區管制（建築基地地下開挖率規定）專案通盤檢討案「擬定臺南市中西區細部計畫（中國城暨運河星鑽地區）案」規定，「建築基地開挖率應不大於 70%，除連通道外應於基地境界線退縮至少 2 公尺以上開挖。惟對基地植栽綠化、保水功能提出更加方案，經都市設計委員會，得提高室內開挖率，最高以 10% 為限。」本案星鑽段 2161 地號位於中國城運河星鑽地區，應至基地境界線退縮 2 公尺以上開挖，不符規定；另本案開挖率達 83.69% 不符規定，請修正，並提出對基地綠化、保水功能提出更加方案提請委員會同意。</p> <p>(二) 依變更臺南市中西區細部計畫（第二次通盤檢討）案計畫書第七節都市設計準則第十三條第六款第(二)目規定：「1. 建築基地臨接廣場(廣 4)側，其地面層開口淨高不得低於 3.5 公尺，且建築立面之透空或透明櫥窗應不小於建築基地寬度二分之一」，本案未檢討；又「2. 建築基地臨接廣場(廣 4)側之建築物面寬每 4 至 5 公尺應作適當垂直分割」，本案不符規定，請修正或提請委員會同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 依都市設計準則第十三條第四款規定，本案植栽種類請檢討是否採用原生樹種及引鳥誘蝶植栽。</p> <p>(二) 本案建築計畫平面圖請標示空調及水塔等附屬設備位置，並整體設計予以美化。</p> <p>(三) 透水面積及開挖率請個別分區檢討。P3-7-2</p> <p>(四) 請增加南北向(縱向)剖面。</p> <p>(五) 附表五請逐條檢討，並於備註欄以文字簡要說明。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案汽、機車地下停車位均採昇降設備進出，惟本案設計昇降設備等候空間部分位於騎樓地退縮空間範圍，影響人行通行，請補充說明。</p> <p>(二) 本案裝卸停車位位於騎樓地退縮空間範圍及街廓轉角處，影響交通及人行通行，請補充說明修正方案內容。</p> <p>(三) 本案商四(1)為應加強地面層照區域，請補充本案地面層照明相關設計。</p> <p>(四) 考量道路截角不宜作為人行進出動線位置，轉角處植栽帶請配合調整。</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. 基地範圍內星鑽段2161地號屬於都市計畫附帶條件應辦理回饋地區，報告書應檢附已繳納變更回饋金公文函件，請修正。 2. P3-07-2：基地屬於中國城暨運河星鑽地區（星鑽段2161地號）部分，依規定建築基地開挖率應不大於70%，除連通道外應於基地境界線退縮至少2公尺以上開挖。惟對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案，經都市設計委員會審議通過者，得提高地下室開挖率，最高以10%為限。報告書星鑽段2161地號開挖面積252.52/基地面積301.7=83.699%，不符上開規定，請修正。 3. P5-01-7: 基地屬於中西區細部計畫第二次通盤檢討土地使用管制要點第18條編號九：臨廣4（中國城暨運河星鑽地區）之商業區，並規定：建築基地鄰接廣場側，應自使用分區界線退縮2公尺以上建築，並供作無遮簷人行步道，其餘依「臺南市騎樓地設置標準」辦理。報告書查核表請修正。 都市計畫管理科：無意見。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	依臺南市騎樓地設置標準第 6 條及內政部 99 年 4 月 16 日內授營建管字第 0990050220 號函意旨，本案裝卸車位及汽車升降設備等候空間擬設置於騎樓地範圍內，疑有違上開規定原則，惟依同標準第 3 條第 2 項：「因地形特殊或景觀需要，經本市都市計畫委員會審議後，送臺南市政府(以下簡稱本府)指定之地區及路段或都市計畫案說明書特別註明者，得免適用本標準。」。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	公園管理科一股： 1. 本案地下室開挖範圍內所選植的檫木屬大喬木，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. 為避免喬木生長過程中根部竄根或隆起破壞周邊構造物，避免於臨公共設施側（道路、人行道、公共排水溝．．等）選用易形成板根之喬木：如大葉山欖、大葉桃花心木、桃花心木、小葉欖仁、欖仁、木麻黃、木棉、吉貝、美人樹、檫、茄苳、第倫桃、銀葉樹、槭葉翅子木、紫檀、鳳凰木、刺桐、金龜樹、盾柱木、榕樹、長葉榕、菩提樹及麵包樹等相關屬性樹種，以維護公共設施之正常使用及用路人之安全。（依據108年9月27日南市工管一字第1081107378號函） 3. 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. 本案共設有104間套房，僅設置31席汽車及47席機車位，是否足夠員工及顧客使用，請補充說明。
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：

			<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，本案位於中西區星鑽段2159、2161、2161-1地號等3筆土地，預計增建地上15層/地下4層之旅館，建築物高度49.95公尺，基地面積540.36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20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>都市更新科：</p> <p>1. 本案危老重建案於111年5月24日核定、至遲應於111年11月21日掛件申請建築執照，倘逾期者，依危老重建條例細則第七條規定，原核准失其效力，先予敘明。</p> <p>2. 本案為老重建案申請容積獎勵為之允建容積為4077.4296M²(如核定函)，扣除本案基準容積(540.36M²*320%=1729.152M²)後即為本案之容積獎勵2348.2774M²，換算為全基地獎勵為(2348.2774M²/540.36M²=434.58%)申請人所提檢討內容尚符規定。</p> <p>3. 依據危老條例獎勵辦法暨107年7月10日營署更字第1071234952號函規定，臨地退縮範圍內除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板及雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理，爰建請本案申請人釐清退縮範圍內，是否具以上列不得設置之構造物。</p>		
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>2. 生活污水如何排放處置?請勿將污水排入滯洪池。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 本案之裝卸車位設置於無遮簷人行道，靠裝卸管理來維持 2 米人行道暢通，完成旅館的都市願景，可同意設置，重點在於確認是否符合法令。</p> <p>2. 停車位不能外溢是個問題，是否考慮過停車塔等形式。</p> <p>3. 本案機械停車產生震動式的低頻噪音，應注意避免干擾客房。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 機械車位之作業時間多長?</p> <p>2. 另房客接駁車或遊覽車臨停位置及在上下車時對周邊交通外溢的影響，請補充說明。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 本案申請 1 戶，設置管委會及梯廳空間(扣除容積)顯不合理，請檢討是否為 2 戶以上得設置。</p> <p>2. 裝卸車位對無遮簷人行道的聯串性的影響，請確認法規層面是否允許。</p>		

審議 第五案	「台南市善化區蓮潭里活動中心暨公設民營托嬰中心 新建工程」都市設計審議案		申請 單位	善化區公所	
				設計 單位	歐倉成建築師事務所
審查 單位		權責檢核 項目	審查意見		
初核 意見	都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科	基本資料 整體空間設計 平面配置計畫 立面材質計畫 剖面高程設計 植栽計畫 透水計畫 照明計畫 景觀模擬 都設審議原則 其他主管法令	<p>都市設計科：</p> <p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一) P. 46：土地使用分區管制要點第八點：「一、本特定區內法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於二分之一。」，本案綠地不足請修正。P. 15</p> <p>(二) P. 46：土地使用分區管制要點第八點：「四、公園、綠地及兒童遊樂場內所留設之人行步道；以及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。」，本案設置混凝土(P. 20 之 P1、P4 混凝土)，以及 RC(P. 21：東側退縮帶)非透水請修正。</p> <p>(三) P. 53：土地使用分區管制事項第十一點：「臨 22-20M、26-15M、28-12M 及 32-20M 計畫道路者應退縮寬度 4M 以上之開放空間。1. 退縮部分不得設置圍牆。2. 需設置寬度 1.5 公尺以上之無遮簷人行空間。」，本案機車接送區位於退縮帶請修正，並說明家長接送考量。P13、34</p> <p>(四) P. 54：土地使用分區管制事項第十一點：「依上表指定留設之開放空間，其綠化面積不得小於 25%。」，本案沿街式開放空間(東、北側應退縮寬度 4M 以上之開放空間，及街角廣場式未檢討。且沿街式開放空間綠化面積不足請修正。P16</p> <p>(五) P. 56：土地使用分區管制事項第十七點：「二、交通規劃及停車出入口(一)建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 3-50M、15-25M、32-20M 及 22-20M 道路上，除基地條件限制需設置於上開道路時應統一規劃設置，並以集中式進出車道規劃為原則。」，本案出入口設置於 32-20M 道路上，且非集中式進出車道規劃請修正。P. 13</p> <p>(六) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇三(五)：「建築基地臨接都市計畫指定之 18 公尺以上道路側，除得留設具高差之集中式進出車道外，不得供汽機車停放或汽車道穿越使用。」，本案非集中式進出車道規劃請修正。P. 13</p> <p>(七) 街角位置或入口大門處至少設置一處好望角。並應強化基地特色，並配合當地環境及使用需求，適當設置休憩座椅、夜間照明等街道家具設施及必要的景觀藝術設施外，應以複層式植栽方式，並以適地植栽或原生植栽加以綠化並應盡量採用透水性鋪面。本案未設置休憩座椅、夜間照明等街道家具，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 平立剖詳標示建築線、地界線、退縮線位置。</p> <p>(二) 請確認基地建築線位置。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 水塔空調遮蔽詳圖。</p> <p>(五) 補建築地面高程剖面圖說 (圖說比例至少 1/100)</p>		

		<p>(六) P15，缺綠化合併檢討式。</p> <p>(七) P24，未檢討其綠化面積不得小於 25%。</p> <p>(八) P48，缺第 11~17 點及附表一等內容。</p> <p>(九) P60，公園及綠地綠覆率應個別檢討。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) P20，無障礙停車位不宜設置植草磚。</p> <p>(二) 公共設施用地戶外空間設計應考量通用設計基本原則，請補充說明。</p> <p>(三) 本案需取得公共設施多目標使用許可，請說明多目標辦理情形。</p> <p>(四) P. 55：土地使用分區管制事項第十四點：「綠地之綠化不得小於 80%。」，本案連接公（滯）10 東側之二處綠地，因受面積限制，得不在此限，惟仍需與公（滯）10 併同考量且整體設計，請補充說明設計理念。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 活動中心前廣場大面積混凝土拉毛，僅留設長條形綠地，不利喬木生長，產生之微氣候亦不利使用，建議增大綠地面積並儘量合併綠地空間。 無障礙停車位配置植草磚不利無障礙使用，建議更換鋪面。 共融式遊具常為不透水設置，請補充設置範圍，並建議扣除綠地及透水面積。 P3-2-5 喬木與 P3-2-4 不同，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</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"> P46，有關綠化部分，依 LM 區土管第 14 點規定，綠地因面積限制，不受 80% 綠化面積之限制，惟回歸南科大土管第 8 點規定，公園綠地之綠化面積不得小於 1/2，惟依頁 15、46 之檢討內容，綠地綠化面積僅 47.88%，請再檢討修正。 <p>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 非屬容積移轉案件。
<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>建築管理科二股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 請檢附公園多目標核准函。 請確實檢討一宗基地內雨水貯集滯洪設施容量，並請標示設置位置。 請依低碳自治條例規定檢討應設置規定項目（再生能源或綠化規模等）。 請檢討行動不便廁所、車位及室內外引導通路。 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。 其餘尚無意見。
<p>工務局 公園管理科</p>	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>未提供意見。</p>
<p>經濟發展局</p>	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	<p>未提供意見。</p>
<p>交通局</p>	<p>停車與交通動線計畫 交通影響評估</p>	<ol style="list-style-type: none"> 本案僅設置 2 席汽車位，應無法滿足托嬰中心員工停車需求，為避免停車外部化，請規劃足量的停車空間。

	其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> 2. 為避免未來居民違規停放機車於開放空間，建議增設機車停車位。 3. 家長接送區規劃於人行通道上，是否妨礙行人通行？ 4. 汽車出入口設置於陽光大道是否合適？請說明。
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. 案地鄰近本市疑似遺址「善化·蓮池潭、龍目井、月眉園遺址」。 3. 如於現地有基地下挖工程事宜，有涉及疑似遺址之可能，建議自聘考古學者協助施工監看，俾利遺址保存。檢附遺址有關資料、考古專家學者聯絡名單供參。 4. 《文化資產保存法施行細則》第27條第1項及第2項：「主管機關就本法第57條第2項就發見之疑似考古遺址進行調查，應邀請考古學者專家、學術或專業機構進行會勘或專案研究評估。經審議會參酌前項調查報告完成審議後，主管機關得採取或決定下列措施：一、停止工程進行。二、變更施工方式或工程配置。三、進行搶救發掘。四、施工監看。五、其他必要措施。」 5. 《文化資產保存法》第103條：「毀損考古遺址之全部、一部或其遺物、遺跡，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二千萬元以下罰金。」 6. 未來案地如有工程開工情事，惠請於開工日10日以前通知臺南市文化資產管理處以利現場勘查。 7. 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臺南市開發行為涉及有形文化資產查詢結果 963-1 TN2022090616541848 1/2 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。」 8. 若您將於案地策定重大公共營建工程，請依後附「臺南市文化資產保存法第58條第 2項執行原則」辦理。
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，本案位於善化區坐駕段962、963-1及善新段261地號等3筆土地，預計興建地上2層之活動中心及公設民營托嬰中心，建築物高度6.4公尺，基地面積4,489.08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」規範之開發行為，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	民政局自治行政科：	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關貴局簽詢「臺南市善化區蓮潭里活動中心暨公設民營托嬰中心新建工程」乙案，查本案符合臺南市里社區活動中心設置使用管理辦法，請查照。
委員意見	委員一：	<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。

委員二：

1. 街角植栽槽應避免銳角設計。
2. 二樓為禮堂空間，山牆外牆採用透空格柵材質，請確實考量空調效應。
3. 一樓為活動中心，樓層高度目前設計 3.2 公尺，建議再拉高。

委員三：

1. 街角植栽槽銳角設計易致危險，而且高起花台設計，下雨時雨水容易將泥水帶至地面，請考量收邊並補大樣。
2. 室外空調機設置位置及是否遮蔽請考量。
3. 斜屋頂請考量天溝收邊並補大樣。

委員四：

1. 一、二樓使用者不同，宜考量出入口區分，及安全維護計畫。

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(容移回饋金：非實質標的物)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) 機車道出入口西側種植喬木影響通視性，請修正。P3-5-1</p> <p>(二) 開放空間告示牌內容請分別標示沿街步道開放空間及開放供公眾休憩使用之空地，請修正。P5-5-2</p> <p>(三) 請標示屋頂平台覆土層深度於剖面圖。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 自然透水區域之綠帶儘量連接並增加寬度，並減少不必要開口。</p> <p>2. 景觀高燈設置位置請與喬木保持適當距離，避免影響照明範圍及後續產生不當修剪之情況。</p> <p>3. 請於車道出入口設置警示燈。</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：無意見。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	未提供意見。	
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>公園管理科一股：</p> <p>1. 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、光蠟樹等皆屬大喬木，建議植株間距為八至十公尺。</p> <p>2. 本案地下室開挖範圍內所選植的烏心石、玉蘭花等喬木屬大喬木，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。</p> <p>3. 喬木與建物間距離應至少2m，且應有導根版避免影響結構物，請重新檢討配置。</p> <p>4. 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</p>		

			轉角處應大於5M以上距離，以免妨礙行車視線。 5. 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. 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，請依規定送審。 2. 依本市建築物交通影響評估檢核表要求，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，本案汽車位不足，請增設。 3. 建議增設自行車停車區。
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. 查無此地籍，請申請單位再行確認93-67地號。
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		無新增意見。
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： 1. 標準層梯廳建議自然採光，減少密閉無自然採光空間。		

研議 第一案	修訂「臺南市都市設計審議原則」部分條文-總則篇 第五點再提會都市設計研議案	提案 單位	臺南市政府都市發展 局				
說明	<p>壹、法令依據：</p> <p>依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」第十一點規定，本府得研擬都市設計審議原則，提請本會審議通過後，作為審議案件及申請單位規劃設計之重要參考。</p> <p>貳、辦理過程：</p> <p>一、本案業經本市都市設計審議委員會於111年第14次會議修正通過，並授權業務單位參酌委員意見調整或修正後函頒實施，增訂應依內政部函發「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之規定(修正「壹、總則篇」第五點)。</p> <p>二、又臺南市不動產開發商業同業公會暨臺南市大台南不動產開發商業同業公會於111年8月12日來函，陳述內容概略如下：</p> <p>(一) 增訂草案規定須規劃可供雲梯車進入基地之通路及救災活動空間，對較狹長之建築基地，或有多幢建築物之建築基地，將影響建築配置及相關規劃，嚴重限制興建權益及土地使用之合理性。</p> <p>(二) 另臺北市等五都於都市設計審議均未訂定「應依內政部函發『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」之相關規定，建議再研議以降低產業衝擊。</p> <p>(三) 為維護建築基地合理使用性及考量其餘五都尚未訂定，建議修訂「臺南市都市設計審議原則」總則篇第五點草案條文如下：</p> <table border="1" data-bbox="264 1086 1425 1339"> <thead> <tr> <th data-bbox="264 1086 844 1131">原草案條文</th> <th data-bbox="844 1086 1425 1131">建議修正後草案條文</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="264 1131 844 1339">五、6層以上之建築基地，應依內政部函發「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，並建議建築配置規劃時於基地內整體考量。</td> <td data-bbox="844 1131 1425 1339">五、6層以上之建築基地，建議整體檢討消防車輛救災動線及救災活動空間。</td> </tr> </tbody> </table>			原草案條文	建議修正後草案條文	五、6層以上之建築基地，應依內政部函發「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，並建議建築配置規劃時於基地內整體考量。	五、6層以上之建築基地，建議整體檢討消防車輛救災動線及救災活動空間。
原草案條文	建議修正後草案條文						
五、6層以上之建築基地，應依內政部函發「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，並建議建築配置規劃時於基地內整體考量。	五、6層以上之建築基地，建議整體檢討消防車輛救災動線及救災活動空間。						
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築設計應著重於規劃時即須考量逃生避難空間及動線，而非強調消防救災設備。 2. 居住於單面臨路之後棟住戶，或是非臨路側僅鄰接中庭之住戶，仍有被救援之需求。 3. 有關單面臨路之建築物，應思考其後棟救援動線是否可以從前棟破窗?或是於前棟規劃公共空間，以利破窗救援? <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議本條文內容仍應以原草案條文為宜，倘無標準，將造成申請人無法規劃。 2. 特別應思考單面臨路之前、後棟社區大樓，該如何進入後棟救援? 3. 建議可將文字調整為「…建議依據內政部函發『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」。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關救災空間規劃倘無標準將造成未來審議困難，若公會建議取消則請提出明確具體做法，以利後續討論。 2. 同意依據委員意見調整文字。 						