

111 年度臺南市都市設計審議委員會 第 18 次會議紀錄

中華民國111年9月29日府都設字1111272249號函

111年度臺南市都市設計審議委員會第18次會議資料

- 一、時間：中華民國111年9月22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：鍾郁屏
- 五、出席委員：(詳會議簽到單)
- 六、列席單位及人員：(詳會議簽到單)
- 七、報告案件：

報告第1案：「臺南市都市設計審議委員會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：「承逸開發、上發開發、上捷實業臺南市安南區科工段86地號土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(安南區)

決 議：1.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) 同意本案建築物高度免受「都市計畫科工區(東區部分)都市設計審議規範」之重點都市設計規範原則「第二節 住宅區及學校、市場都市設計規範原則」第4點「建築物高度及量體」之規定限制。
- (4) 本案因申請高度放寬提出之室內型設施公益性回饋，需取得該目的主管機關同意，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。
- (5) 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：「上曜建設安南區國安段1719、1719-1~1719-3地號等4筆土地集合住宅新建工程」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) 本案東側臨接樂活路(12公尺計畫道路)退縮5公尺範圍，考量現有人行道寬度僅約1公尺，為塑造良好人行空間及雙植栽帶感受，同意於臨計畫道路境界線依序設置1公尺無遮簷人行步道、1.5公尺喬木植生帶及2.5公尺無遮簷人行步道，免受都市計畫「土地使用分區管制要點」第10條第1點第2項第2款之規定限制。
- (4) 本案需取得交通影響評估審查核定。
- (5) 本案修正後之地面層景觀規劃內容，需經劉聰慧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：「瀨川建設臺南市中區頂美段341、341-1、356-1、362、363等5筆地號集合住宅新建工程」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4案：「邨安開發建設安南區國安段1674地號等6筆土地集合住宅新建工程」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5案：「澄田建設臺南市六甲區光明段169地號等1筆地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案（六甲區）。

決 議：1. 除下列意見外，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 第一案	「承逸開發、上發開發、上捷實業臺南市安南區科工段86地號土地店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	承逸開發建設股份有限公司、上發開發建設股份有限公司、上捷實業股份有限公司
			設計 單位	張文懋建築師事務所
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)本案位於住宅區，現擬申請容積移轉 66%(移入基準容積 165%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 20%酌予增加至 40%。本案增加移入基準容至 40%部份，需經都市設計審議委員會同意，及公益性回饋內容(本案未說明)提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二)依據都市計畫「科工區(東區部分)都市設計審議規範」之重點都市設計規範原則「第二節 住宅區及學校、市場都市設計規範原則」第 4 點「建築物高度及量體」規定，「為塑造本地區特殊建築景觀及優美天際線的形成，本地區建築物高度設計，應符合下列之規定，但經台南市都市設計審議委員會通過者，不在此限(高度及量體管制如圖 3-26 及圖 3-27 住宅區高度與量體管制規範圖)」，本街廓北側高度限制為不超過 22 公尺或 7 層樓、街廓南側高度限制為不超過 16 公尺或 5 層樓；本案申請單位提出 B 方案之建築物高度 49.5m、C 方案(北側 3 幢)建築物高度為 75.4m，不符規定，須提請委員會同意。</p> <p>(三)承上，本案本次申請容積移轉並依 111 年度臺南市都市設計審議委員會第 14 次會議「安南區『科工區(東區部分)都市設計審議規範』-建築物高度管制放寬」都市設計研議案內容提案，請申請單位逐項說明規劃內容是否符合規定(1-5-0、1-6-2、B1-8-1~B1-8-6、C1-8-1~C1-8-6)，並請補充說明本案因容積移轉申請高度放寬之公益性回饋空間位置、功能及人車動線(P1-4-11)，提請委員會討論。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</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 1 款規定，「地下層與地面層汽機車停車動線，於地面交會處應儘量減少汽車進出口造成的衝突性，並留設停等空間。出入車道與人行道交會處之鋪面材質，應和人行道有所區隔。」，目前車道處並未區隔人車鋪面，請修正(B3-2-1、C3-2-1)。</p> <p>(二)地面層開放空間面積計算請區分「開放空間獎勵範圍」及「申請高度放寬留設之基地面積 30%以上沿街步道式或廣場式開放空間」，並補充計算式、開放空間告示牌位置及圖說(B1-8-2、C1-8-2)。</p> <p>(三)目前 20%法定空地供公眾使用空間規劃於基地東側及南側，部分範圍可視性不足，請修正並標示寬度、補充面積尺寸圖及計算式(B3-2-2、C3-2-2)。</p>	

		<p>(四)人車動線計畫請區分公益性空間之人車動線、汽機車動線，並標示各建築物主入口(B3-3-1、C3-3-1)。</p> <p>(五)申請書應補充申請容積獎勵數值(P1-1、B4-2-1)。</p> <p>(六)平面圖請補充室內外高程、套繪公有人行道植栽(B3-2-1、C3-2-1)。</p> <p>(七)植栽計畫、立面圖及剖面圖請以 1/300 比例呈現。</p> <p>(八)請補充整宗基地範圍之兩向剖面圖。</p> <p>(九)地面一層平面圖請套繪植栽及周邊設施(B4-3-3、C4-3-3)</p> <p>(十)剖面圖之喬木覆土深度未達 1.5 公尺，請修正(3-5-2)。</p> <p>(十一)標準層平面圖請補繪製水塔、室外機等設施位置。</p> <p>(十二)剖面圖及立面圖請補充建築線、地界線、植栽及繪製室外機、水塔等設施位置。</p> <p>(十三)西北側無障礙坡道請勿設於道路截角處。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請說明基地西側車道處於退縮 4 公尺範圍內之人行道下方覆土深度是否大於 1 公尺或已降板規劃，並應補充剖面圖(B3-6-1、C3-6-1)。</p> <p>(二)請說明本案是否仍有綠地改造計畫(P1-3-2)。</p> <p>(三)本案自地界線退縮範圍，於東南側建議以節點廣場方式規劃，以強化轉角空間之開放性。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P. B3-4-1 及 P. C3-4-1 黃連木與黃花風鈴木圖例一樣，請修正。 2. B、C 方案皆建議增加綠帶寬度，較利喬木生長。 3. 喬木請儘量勿栽植過度靠近鋪面，避免根系造成鋪面破損。 4. 建議於自然透水區域儘量增加綠地面積。 5. P. B3-7 及 P. C3-7 皆未設置投樹燈，請將圖例刪除。 6. 街道轉角處儘量保持視覺通透。 7. 無障礙入口請對齊行穿線。
<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：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案刻正申請容積移轉，申請容積移轉上限為 40%。
<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>	<p>公園管理科一股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 人工地盤區域種植喬木之覆土深度未達 150CM。 2. 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。 3. (108.9.27 南市工管一字第 1081107378 號函)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、檉、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。 4. 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，建議調整加大本案種植喬木之株距。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，本案所選植烏白等為大喬木，建議拉大種植間距至八至十公尺或更換其它中小型喬木。
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. 地下一層停車場仍有汽、機車動線交織情況，建議該路段應加強安全警示設施。
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	一、 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。 二、 經查本案基地設立於經行政院環境保護署完成環境影響評估審查之園區(台南科技工業區)，開發單位為經濟部工業局，目的事業主管機關為經濟部，環評主管機關為行政院環境保護署。本案應請目的事業主管機關確認其開發行為是否符合已審核通過之環評書件內容，倘申請開發內容與原核定環評內容有所差異，開發單位需按環境影響評估法施行細則第 36、37、37-1、38 條規定，視變更內容檢附相應文件至目的事業主管機關確認後轉送環評主管機關辦理環評變更作業事宜。 三、 另依書面資料審查，本案位於安南區科工段 86 地號等 1 筆土地(住宅區：住三-1)，預計興建地上 22 層/地下 2 層之店鋪、集合住宅(集合住宅數：491 戶)、建築物高度 75.40 公尺，基地面積 12,372.15 平方公尺，開發基地如非位於「國家公園」、「重要濕地」、「野生動物保護區或野生動物重要棲息環境」，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，初步認定免另案實施環境影響評估。 四、 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：本局尊重地方需求，並視情形協助區公所接收事宜。 安南區公所：因本區社區活動熱烈，未來公益性空間接收為活動中心後可租用給社區作教室或多用途使用。	

委員一：

1. 非位於淹水潛勢區，面積未達 2 公頃免辦出流管制。

委員二：

1. 請確認本區植栽色彩計畫為何，並修正植栽種類。
2. 地下室開挖範圍內不適合種植黃連木，建議更換為小喬木並配合本區色系採用橘色系花卉。
3. 請說明本案為何未配置灌木，請增加植栽多樣性並新增紅橙色花卉之種類。

委員三：

1. 本案以 B 方案形塑出的社區環境空間最為舒適，以下係以 B 方案之配置提供意見：
 - (1) 中央軸帶人行動線切割過細，使空間造成浪費，建議評估整併方案。
 - (2) 北側中段大廣場及中央軸帶中段連合為大面積鋪面，加上全區綠地分割工整，實無法說明社區活動、休憩、停等交誼之空間規劃，建議再研議修正。
 - (3) 綠化設計僅以種植喬木、草坪草配置，建議調整設計，使社區環境景觀之多樣性、層次感、色彩豐富度增加。

委員四：

1. C 方案建築物密度較高易產生風阻，建議 B 方案為宜。
2. B 方案目前規劃之外部空間多屬於觀賞性質，建議社區公園化並減少硬鋪面、增加街道家具供民眾使用。
3. B 方案基地南側建議中間建築物往北配置，以利於基地南側留設出帶狀開放空間。

委員五：

- 委員意見
1. 比較 B、C 方案建築物配置，以 B 方案對於都市景觀較佳。
 2. 各棟建築物之入口意象不足，請調整。
 3. 各棟建築物之外部開放空間無自明性，請說明如何供人使用並增加街道家具、整合綠化空間、減少硬鋪面。

委員六：

1. 請說明地下室機械車位是否設置緩衝空間。
2. 請說明地下一層環保室及垃圾車動線為何。
3. 請說明地面層車道出入口是否設置警示燈或由管理員指揮交通。
4. 請說明店鋪保留車位規劃位置。

委員七：

1. 本案申請高度放寬，但外部空間品質不佳。
2. 人行動線太過簡化，請確實標示無障礙動線及防救災動線(B3-3-1)。
3. 請說明如何避免地面層店鋪來客之違停情形。
4. 各棟建築物立面自明性不足，並說明是否各別設置管委會。

委員八：

1. 有關地面層公益性空間及其衍生之停車需求，請與接收單位民政局確認。
2. B 方案南側三棟建築物間請增加植栽規劃，建築物高度應以南低北高為宜，請調整規劃。
3. 地面層景觀設計請增加灌木，並建議增加兒童遊憩設施。
4. 請補充地面層開放空間之主題性。
5. 各棟建築物立面可稍微變化。
6. 地面層外部空間建議以高低差方式避免違停情形。
7. 基地植栽種類建議與鄰接綠地植栽搭配。

審議 第二案	「上曜建設安南區國安段1719、1719-1~1719-3地號等 4筆土地集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	上曜建設開發股份有限 公司	
				設計 單位	張文明、林怡君建築師 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(P6-2-1)。</p> <p>(二)本案基地屬住 8，東側臨接 12 公尺計畫道路（樂活路）。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，東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 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」，目前東側臨計畫道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行步道、1.5 公尺喬木植生帶及 2.5 公尺無遮簷人行步道方式，不符規定，需提請委員會同意。</p> <p>(三)承上，在 106 年第 8 次委員會及第 12 次委員會議中，對於臨樂活路(12 公尺計畫道路)退縮 5 公尺範圍之植生帶及無遮簷人行步道設置方式，考量現有人行道寬度僅約 1 公尺，為塑造良好人行空間及雙植栽帶感受，業已同意調整為臨計畫道路境界線依序設置 1 公尺無遮簷人行步道、1.5 公尺喬木植生帶及 2.5 公尺無遮簷人行步道方式，提請委員會同意比照前例辦理(P3-3-1)。</p> <p>(四)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。」，本案立面外觀部分採深灰色及灰黑色，請調淡色系或提請委員會同意(P3-7-1~P3-8-1)。</p> <p>(五)本案基地西北側 1.5 公尺植栽帶未延續，除車道寬度外請確實規劃、東南側植栽帶位置應配合行穿線動線調整，銜接公園處請妥適增加步道寬度以利人行動線串連(P3-3-1)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)請說明地面層標示管委會空間之實際功能為何。</p> <p>(二)本案申請綠覆率獎勵，請再妥適增加綠覆面積。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請說明基地北側主入口之圍牆是否影響消防車進入以及防災計畫為何(P3-3-1)；另南側臨公 AN14-3 之退縮範圍，是否考慮救災動線。</p> <p>(二)請說明基地南側 35%法定空地供公眾使用休憩空間是否與既有公</p>	

		<p>園步道串聯，並補充現況照片；另該休憩空間之東南側、西北側均規劃為迷宮區，造成空間開放性與辨識性過低，不利民眾進入使用，請修正(P3-4-1-1)。</p> <p>(三)本案透水率檢討未扣除非開挖面之水景範圍，請修正並請說明基地東南側迷宮區是否與基地西北側迷宮區一樣屬於非透水鋪面(P3-2-2、P3-5-1)。</p> <p>(四)本案設計較大面積之景觀水池，請補充相關剖面構造圖說，並補充說明缺水季節之因應。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議整合策略性街廓範圍內動線，並增加喬木單植樹穴之面積。 2. 建議勿設置喬木投光燈，以維護喬木正常生理。 3. 自然透水區域內栽植喬灌木建議勿再於綠地上方加設植栽槽。
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>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：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案刻正申請容積移轉，申請容積移轉上限為 40%。
工務局 建築管理科	<p>建築計畫 建築法令 其他主管法令</p>	未提供意見。
工務局 公園管理科	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>公園管理科一股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案地下室開挖範圍內所選植的、烏白、茄苳、檫木、楓香、烏心石等屬大喬木，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，建議調整加大本案種植喬木之株距。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，本案所選植烏白、黃連木等為大喬木，建議拉大種植間距至八至十公尺或更換其它中小型喬木。 3. 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） 4. P3-2-3 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	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	未提供意見。
交通局	<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 2 款規定之標準，本案已於 111 年 7 月 25 日開會審議，決議：修正後通過，尚未提送修正報告。
文化局	<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>	<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：

			<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>一、本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。</p> <p>二、請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>三、依書面資料審查，本案位於安南區國安段 1719、1719-1、1719-2、1719-3 地號等 4 筆土地，預計興建地上 36 層/地下 6 層之集合住宅（集合住宅數：1012 戶）、建築物高度 119.95 公尺，基地面積 12,535.21 平方公尺，開發基地如非位於「重要濕地」，且建築物高度未達 120 公尺以上者，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>四、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> <p>五、建請本案建築物高度法規容許誤差亦不得超出 120 公尺，並請相關建照審查單位核實查驗。</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. 本案建築物立面色彩請配合本區之規定調整。</p> <p>2. 空間規劃應依不同的使用功能作區劃。</p> <p>3. 地面層戶外景觀規劃除迷宮外似乎無其他功能，請增加可供社區聚會之空間及公共藝術品。</p> <p>4. 基地旁邊本來就有親水公園，建議縮小基地南側水景規模、增加綠地為宜。</p> <p>5. 本案植栽建議應以濱海植物(適合鹽分地帶)規劃，以利生長。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案社區外部環境設計大面積水域，建議縮小面積增加綠化面積，綠化量方有實質調節微氣候之最佳功能。另階梯狀跌瀑設計宜考量耐用性、清潔維護容易度，水池之結構、防水設計圖宜再補充。</p> <p>2. 本案環境景觀設計豐富性高，惟圓形圖案鋪面大大小小遍布，社區活動空間仍宜以舒適為優先，建議將鋪面酌以整併，亦減少綠地被鋪面切割過於細碎，不利維護良好品質。</p> <p>3. 部份人行動線無法與圖形鋪面區串連，宜再全面檢視人行動線之完整性。</p> <p>4. 部分綠地中另築有花台式植槽，將增加社區日後之管理難度，宜以自然土層進行綠化景觀之形塑。</p> <p>5. 第 P3-4-5 頁剖面圖 F-F，地下室開挖區上方之綠化為使覆土層深度足以種植喬木區之擋土結構不宜將該區土層分割，下方土層仍應為連續式覆土層，方有利樹根之生長空間。</p>		

6. 基地北側內側人行步道橫向坡面高差達 10 公分，提醒評估是否影響行走之舒適度，或以基礎層進行調整高差為宜。
7. 象牙木、緬梔、楊梅應屬小喬木類，另烏柏、檫木、楓香等大喬木不適宜配植於面積小之植槽或綠地。

委員四：

1. 請說明逃生避難動線為何。
2. 請說明是否有高層樓之垃圾動線規劃以及電梯是否有預約功能。

委員五：

1. 建議本基地建築物開放空間配置應面對公園為宜。
2. 本案標準層梯廳無採光，請說明是否可修正。

委員六：

1. 本案留設於基地南側之「35%法定空地供公眾使用休憩空間」於實際空間無法區分界線，未來將無法管理，請確實調整並於開放空間告示牌上確實標示範圍。
2. 本案中間棟建築物未直接臨路，基地北側大門又有門禁管制，請說明防災救援計畫為何。
3. 本案標準層規劃各棟有 2 隻特別安全梯，但梯廳中間卻增加一扇門，請說明其材質、是否有防火區劃以及住戶逃生動線。

委員七：

- 1 交通動線計畫只標示一棟之無障礙通路，其他兩棟如何規劃?請補充。
2. 請說明本案消防停車位置，目前規劃是否只能往北側逃生?建議基地南側規劃為避難空間並且動線應可以相互串聯。

委員八：

1. 有關基地南側退縮空間規劃請依據委員意見調整。
2. 請減少基地南側水景規劃。
3. 基地南側退縮範圍應規劃防災避難動線。

審議 第三案	「瀨川建設臺南中西區頂美段341、341-1、356-1、362、363等5筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	瀨川建設事業有限公司
			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)依變更臺南中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案計畫書第七節都市設計準則第十一條第五款第(四)目規定：「本計畫區之建築物外牆之色彩應使用明度較高色系之外觀顏色，建築物材料應以能反應水、天等等環境特性為原則。」本案建築物外牆使用大量灰黑色調，不符明度較高色系之外觀顏色，請修正或說明設計理念提請委員會同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)照明未檢附模擬分析圖，請補充夜間各時段模擬。</p> <p>(二)請標示機車車道寬度(不得小於2公尺)。</p> <p>(三)請標示空調、水塔等附屬設施位置，並適當遮蔽美化。</p> <p>(四)請檢討透水面積。P3-9、P5-3-2</p> <p>四、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案消防救災動線及操作空間未符合內政部發布「劃設消防車救災活動空間指導原則」之替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內，請補充說明。P3-4</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 自然透水區域建議儘量增加綠地面積及綠帶寬度，喬木亦儘量栽植於自然透水區。</p> <p>2. 動線出入口儘量保持視覺通透。</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 其他主管法令	<p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. 1-2-1：頂美段 341-1、356-1、362 地號屬都市計畫附帶條件規定，應自願捐贈回饋代金始得作為第 4 種住宅區使用，請檢附已繳納回饋代金證明文件。</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. 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	1. 為避免機車違規行駛人行道，機車停車區與人行道間應有適當的實體區隔。		

	其他主管法令	<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. P4-3-1~P4-3-3 車位檢討表機車位數量誤繕。</p> <p>4. 請確認汽車坡道淨高是否足夠。</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>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>一、 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。</p> <p>二、 依書面資料審查，本案位於中西區頂美段 341、341-1、356-1、362、363 地號等 5 筆土地，預計興建地上 13 層/地下 2 層之集合住宅（集合住宅數：60 戶）、建築物高度 43.20 公尺，基地面積 2,038 平方公尺，開發基地如非位於「重要濕地」，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款及第 26 條規定，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>三、 日後本案審查書面資料倘有變更，請開發單位於申請許可開發行為前依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局認定應否實施環境影響評估。</p>
列席意見	無。	
委員意見	<p>委員一： 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. 釐清北側 8 米現有巷道使用情形。</p> <p>委員三： 1. 基地南側鄰 8M 巷道之綠地因基地形狀之故，無法與居住空間人行動線串連而形成一獨立綠地，建議將其以街角花園形式設計，更能突顯社區門面景觀。 2. 基地東北側喬木(配植白水木)其植槽獨立於鋪面中，將不易維護，建議與旁側綠地整合。</p>	

審議 第四案	「邨安開發建設安南區國安段1674地號等6筆土地集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	邨安開發建設有限公司
			設計 單位	朱益民建築師事務所
初核 意見	審查 單位	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。」，本案立面外觀分採深灰色，請調淡或說明設計理念提請委員會同意(P4-19、P4-21)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)平面圖請補充空間名稱及戶別，並標示 6m 基地內通路尺寸、車位編號、車道坡度、鄰房建築物範圍(斜線表示)(P3-2)。</p> <p>(二)透天區一樓平面之虛線是否為汙水處理設施，請補文字。</p> <p>(三)補充消防救災圖說。</p> <p>(四)補充不透水之圖例(P3-4)。</p> <p>(五)補充開挖面植栽剖面(P3-1-1)</p> <p>(六)補充透天區之太陽能光電板片數計算式(P4-18)</p> <p>(七)剖面 F 人步道坡度斜度過大，影響行走之舒適性，請修正(P3-3-1)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請說明一樓機車動線如何管制，以及動線是否穿越至大樓區之宜居路側。</p> <p>(二)請說明 B 棟一樓空間為何，以及 S、K 棟部分戶別須由戶外進入廁所之原因(P3-2、P4-2)。</p> <p>(三)本案大樓棟一樓規劃為住宅使用，惟空間設計上未能符合住宅之隱私性及服務空間需求，請補充說明。</p> <p>(四)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：</p> <p>1. P. 3-2 喬灌木栽植詳圖及 P. 3-3 剖面圖之土球位置栽植過深，請修正。</p> <p>2. 無障礙入口請對齊行穿線。</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。		

	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	公園管理科一役： 1. 集合住宅之行道樹，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，建議調整加大本案種植喬木之株距。 2. 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。 3. P3-2-1 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. 車輛出入口建議集中設置，現有出入口過多請整合不必要出入口。 2. 機車出入口設於轉角且開口較大，建議縮小。
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	一、 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。 二、 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 三、 依書面資料審查，本案位於安南區國安段 1674、1681、1682-1、1682-2、1715、1717 地號等 6 筆土地，預計興建 14 層及 4 層之集合住宅，建築物高度為 49.98 及 13.75 公尺，基地面積 11,745.7 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。 四、 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。	

審議 第五案	「澄田建設臺南市六甲區光明段169地號等1筆地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	澄田建設股份有限公司
			設計 單位	李文聖建築師事務所
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) 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，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。該退縮帶設置高起花台及結構體、水池、坡道不符規定，且南側退縮帶未設置適當街道家具供民眾休憩使用請修正。(P.3-3、3-25、3-26、4-4、4-5 等)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P.3-3，圍牆、座椅圖例清楚。</p> <p>(二) P.3-40，圍牆檢討確認。</p> <p>(三) P.4-16 等，剖面缺綠化。</p> <p>(四) 參照頁碼請正確。</p> <p>(五) 水塔空調遮蔽詳圖。</p> <p>(六) 地下開挖計算式。</p> <p>(七) 雨水回收再利用計畫。</p> <p>(八) 透水計算請確認。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明垃圾處理空間及垃圾車動線。</p> <p>(二) 請說明本案店鋪顧客汽機車停車位及停車後之人行動線。</p> <p>(三) 請說明一樓機車道設置植草磚的考量。</p> <p>(四) 請說明周遭道路開闢情形。</p> <p>(五) P.3-34，請說明投射燈是否為照樹燈。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 沿街開口勿過多，建議以綠帶連接。</p> <p>2. 街道轉角處儘量保持視覺通透。</p> <p>3. 建議於自然透水區域儘量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.1-1) 之法定建蔽率、容積率欄位，依土地使用分區管制要點第 2 點規定，本計畫區住宅區因應建蔽率訂有差別容積，「住宅區」之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，惟建蔽率未大於 50%，容積率得調整為不得大於 200%，請修正。</p> <p>2. 有關「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.1-3~p.1-4) 條次二、十四有關住宅區之建蔽率、容積率及法定空地綠化面積檢討部分，建請將檢核結果(數據)標註於備註欄位，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.1-3) 條次十一有關建築退縮規定檢討，本案屬條次(二)“前項以外地區，……”</p>	

		<p>檢核範疇；另如適用其他法令異於本案土地使用管制要點條文規定，建請於備註欄位敘明（說明文字，如：本案退縮…公尺），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. 1-4）條次十二有關停車空間劃設標準檢討，本案依該條次（二）前項以外地區按『建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定』檢核，惟參照頁次 p. 4-1 面積計算表內有“店鋪”用途，建請分別依規定計算，請釐清修正。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. P4-1：容積移轉增加之容積 963.29 有誤，應為 963.28。（臨路 12M 增加 20%）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>建築管理科二股：</p> <p>1. 倘本案店鋪總面積超過 500 平方公尺，依內政部 99.12.06. 內授營建管字第 0990810404 號函示：「…樓地板面積在 500 平方公尺以上之店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所均屬 B2 類組。…」，請於申請建照時依規定辦理。</p> <p>2. 倘涉及地質敏感區部分，請貴局逕依權責辦理。另有關建築許可事宜，須請於申請建築執照時，依建築法及相關規定辦理。</p> <p>3. 其餘尚無意見。</p>
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	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. 機車停車區鋪面不建議使用植草磚。</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，建議增設警示設施。</p> <p>3. 出入口開設於未開闢道路，請確認道路開闢時程。</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>一、 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。</p> <p>二、 依書面資料審查，本案位於六甲區光明段 169 地號等 1 筆土地，預計興建地上 13 層/地下 2 層之店鋪、集合住宅，建築物高度為 47.45 公尺，基地面積 2,408.22 平方公尺，開發基地如非位於「重要濕地」、「自來水水質水量保護區」、「山坡</p>

			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。 三、日後本案審查書面資料倘有變更，請開發單位於申請許可開發行為前依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局認定應否實施環境影響評估。
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. 基地鋪面中之獨立式喬木植槽面積宜予加大或與綠地整合，以利樹木根群生長，鋪面結構亦會較不易被破壞。 2. 鄰近車道入口處、路口處與第 1 株喬木之種植距離應足夠，以免樹冠易影響車行視線穿透。 3. 地下室上方之綠地宜以降版處理或有足夠之擋土高度，以免覆土過高易造成土方沖刷致污染人行步道或鋪面。 4. 緬梔應屬小喬木特性。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量日後喬木載重，開挖層上方種植大喬木不妥適，建議改植小喬木。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量逃生動線，建議一樓大廳西側加開一進出口，住戶也方便使用。 		