

# 111 年度臺南市都市設計審議委員會 第 21 次會議紀錄

中華民國111年11月14日府都設字第1111454218號函

# 111 年度臺南市都市設計審議委員會第 21 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國111年11月3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：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：1. 同意「台南市南區公英段631、632-4地號大林里活動中心新建工程」延長核定期限1個月至111年12月3日止。
2. 洽悉備查。

## 八、審議案件：

審議第1案：「永龍建設股份有限公司 店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(北區)。

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案安北段50-415地號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：「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：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案10公尺指定留設帶狀式開放空間，部分得以有頂蓋之通廊免受「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第一點之規定限制。
  - (2) 本案需取得「臺南市東區平實段2、3、5、6地號營改土地都市更新事業」案細部設計審查同意。
  - (3) 本案需取得交通影響評估審查核定。
  - (4) 本案行道樹移植(移除)需取得主管機關工務局同意。
  - (5) 本案珍貴老樹移植需取得主管機關農業局審查核定。
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：「春福建設台南市永康區平道段227、228等2筆土地店鋪、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4案：「臺南市永康區成功里立體停車場新建工程」都市設計審議案（永康區）。

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5案：「旺佳安平區新南段547地號店舖、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6案：「祥禾興業安平區古堡段商場新建工程」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) 同意本案斜屋頂免受「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案都市計畫」之第七節都市設計準則第六條規定應設置斜屋頂規定限制，惟仍請適度設置斜屋頂以呼應安平地區風貌。  
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<br>第一案 | 「永龍建設股份有限公司 店舖、集合住宅新建工程」<br>都市設計審議案 |                                   | 申請<br>單位   | 永龍建設股份有限公司  |           |
|           |                                     |                                   |  | 設計<br>單位  | 朱益民建築師事務所 |
| 初核<br>意見  |                                     | 審查<br>單位                          | 審查意見   |   |           |
|           |                                     | 都市發<br>展局<br>都市設計科<br>地景規劃<br>工程科 | 權責檢核<br>項目<br>基本資料<br>整體空間設計<br>平面配置計畫<br>立面材質計畫<br>剖面高程設計<br>植栽計畫<br>透水計畫<br>照明計畫<br>景觀模擬<br>都設審議原則<br>其他主管法令 | <p><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></p> <p>(一)本案位於整體開發地區之商業區，50-415 地號擬申請移入基準容積之 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 50-415 地號增加移入基準容積部份，需經都市設計審議委員會同意；另本案因申請容積移轉所提出之公益性回饋計畫(本案未說明)，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：「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，本案基地東側南側退縮 5 公尺範圍內設置部分抬高式花臺，不符規定，請修正(3-2-1、3-9-1)。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一)補充本案建築景觀基地周邊現況模擬合成圖。</p> <p>(二)法定汽機車檢討有誤(1-1、4-2-1)。</p> <p>(三)補標示樹距(3-5-1)。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b></p> <p>(一)補充說明本案自地界線退縮 4 公尺範圍是否串聯設置人行步道、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)、圍牆或阻礙通行設施物等；另北側阿勃勒屬落葉大喬木，樹冠傘形羽狀複葉，建議改植至大範圍區域或改植其他適合喬木種類(3-2-1)。</p> <p>(二)基地車道旁喬木易造成視覺阻礙，建議適度調整位置；另基地東側及西南側，請減少破口或其寬度，加強植栽帶連續性，提供行人穿越安全(3-5-1)。</p> <p>(三)地下二層不宜規劃機車停車位設置，並建議與地下一層機車停車區妥善集中整體規劃(4-3-3~4-3-5)。</p> <p>(四)一層北側機車停車區應規劃灌木或緣石與退縮範圍有所阻隔，避免機車穿越供公眾使用之退縮空間(4-3-5)。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 臨街綠帶建議合併，增加綠地完整性。</li> <li>2. 自然透水區域亦建議儘量增加綠地空間。</li> <li>3. 栽植光臘樹(中大型喬木)之綠帶淨寬僅 1 米，建議增加。</li> <li>4. 緬梔為小喬木，並非灌木，請修正。</li> </ol> |           |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | <p>5. 偃柏作為灌木使用時，圖面標示所佔寬度過小，請修正。</p> <p>6. 街道轉角及車輛出入口處建議勿栽植喬木，保持視覺穿透性。</p> <p>7. P3-4 動線標示請連接。</p>  |
| <p>都市發展局<br/>綜合企劃及審議科<br/>都市計畫管理科<br/>都市規劃科</p> | <p>區位現況<br/>都市計畫土地使用分區管制要點<br/>依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫<br/>其他主管法令</p> | <p><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>1. P1-1、P5-1-4：P1-1 汽車實設 398 輛…。P5-1-4 汽車實設 396 輛…。停車位檢討數量請覈實更正。</p> <p>2. 圖號 3-1：建議更正二、設計目標內文「…外來潛在移入人口之家庭型住宅社區為目標…」。</p> <p>3. 圖號 3-2-1：請明確標示退縮建築圖說內容。</p> <p>4. 其他：</p> <p>(1) 請補附取得容積獎勵、容積移轉之證明文件。</p> <p>(2) 本案總容積樓地板面積達 3.02 萬平方公尺、總樓地板面積達 5.41 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。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 案地於 110 年 3 月 31 日公告發布實施之「變更臺南市都市計畫（中西區等 5 處地區）細部計畫（配合臺南市主要計畫第五次通盤檢討案訂定容積率級距申請變更審議規範）土地使用分區管制要點專案通盤檢討案（北區北安段 50-93、50-301、50-300 地號及 50-92 地號部分土地）（「商三(49B)」商業區為「商(49B)(申)」商業區）案」變更為「商(49B)(申)」在案。</p> <p>2. 本案係屬申請變更容積級距案件，因有特殊退縮規定，報告書中目前僅於圖面標記退縮規定，建請於土地使用管制檢核表中詳敘補充其退縮其刑。</p> <p>3. 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。</p> |
| <p>工務局<br/>建築管理科</p>                            | <p>建築計畫<br/>建築法令<br/>其他主管法令</p>                                | <p>未提供意見。</p>  |
| <p>工務局<br/>公園管理科</p>                            | <p>植栽計畫<br/>照明計畫<br/>其他主管法令</p>                                | <p><b>公園管理科一股：</b></p> <p>1. 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。</p> <p>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，本案新植光臘樹屬大喬木，其冠幅可成長至 8~12m，樹距應<math>\geq</math>8m，且不適宜直接臨地界栽植建議增加導根板，或者修正樹距或適合樹種（小喬木）後重新檢討綠覆面積。</p> <p>3. P3-5-1 建議街道家具座椅於適當位置增加扶手以方便長者使用。</p>  |
| <p>經濟發展局</p>                                    | <p>工業區開發<br/>綠能產品運用<br/>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<br/>交通影響評估<br/>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。</p> <p>2. 建議增設自行車停車區。</p> <p>3. 地下一層進出坡道口旁皆規劃機車停車區，易生車輛交織問題，建議加強警示設施。</p> <p>4. 地下一層台電配電場所建議評估挪至東南側角落之可行性，以使停車</p>   |

|      |  |  |
|------|--|--|
|      |  | 空間區域更集中。   |
| 文化局  | 文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項<br>其他主管法令  | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>請留意《文化資產保存法》相關規定： <ol style="list-style-type: none"> <li>《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」</li> <li>《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。」</li> </ol> </li> <li>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。</li> </ol> |
| 水利局  | 排水計畫   | 無意見。   |
| 環保局  | 環境保護設施計畫<br>環境影響評估<br>其他主管法令   | <ol style="list-style-type: none"> <li>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」。</li> <li>依書面資料審查，本案位於北區北安段 50-92、50-415 地號等 2 筆土地，預計興建地上 26 層/地下 4 層之店鋪、集合住宅（住宅數：391 戶）、建築物高度 88.60 公尺，基地面積 5,326.06 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。</li> <li>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。</li> </ol>                           |
| 列席意見 | 無。   |  |
| 委員意見 | <p>委員一：(書面意見)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>非位於淹水潛勢區，面積未達 2 公頃免辦出流管制。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建議無障礙動線由大廳正門進入為佳。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>北側阿勃勒屬大型喬木，樹冠樹根易影響鄰地，建議改為小型喬木樹種；另建議臨北安路一段 262 巷側光臘樹可間植阿勃勒，豐富道路視覺景觀。</li> <li>建議本案設置公共藝術，提升社區人文藝術素養。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>機車停車區與周邊應做適當阻隔，且地界側樹冠不得越界鄰地範圍。</li> </ol> |  |

|           |   |  |   |                                     |
|-----------|---|--|---|-------------------------------------|
| 審議<br>第二案 | 「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(A、B兩照) |  | 申請<br>單位  | 國城建設股份有限公司                          |
|           |   |  | 設計<br>單位  | 林澤森建築師事務所<br>陳俊廷建築師事務所<br>賈書恒建築師事務所 |
| 初核<br>意見  | 審查<br>單位  | 權責檢核<br>項目   | 審查意見  |                                     |
|           | 都市發<br>展局<br>都市設計科<br>地景規劃<br>工程科                   | 基本資料<br>整體空間設計<br>平面配置計畫<br>立面材質計畫<br>剖面高程設計<br>植栽計畫<br>透水計畫<br>照明計畫<br>景觀模擬<br>都設審議原則<br>其他主管法令 | <p><b>都市設計科：</b></p> <p><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></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(淨高分別為 4M、5.45M、6.2M)，需經都市設計審議委員會同意(P3-53~55)。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一)平面配置圖說請補充標示基地周邊道路、人行道、斑馬線、現有設施物(行道樹、路燈、停車格、電箱等)，以便檢核基地與周邊環境配置；另本案地面層設置泳池設施，圖說請確實標示所有空間使用(3-3、4-7)。</p> <p>(二)建築線標示位置有誤、1.5 公尺植栽帶圖說繪製有誤、建議基地內步道改為「人行步道」，與公有人行道有所區分(3-5~3-7)。</p> <p>(三)A 區樹木處理方法評估結果未說明，包含 A 區珍貴老樹移植內容未顯示，請確實補充(3-12)。</p> <p>(四)補標示樹距(3-14)。</p> <p>(五)灌木花草植栽表請區分灌木與花草地被種類(3-15)。</p> <p>(六)本案沿街設置高綠籬，模擬圖說請確實繪製與灌木表(3-15)所示之灌木種類，目前灌木花草植栽表與圖說不易檢核(3-15、3-26)。</p> <p>(七)補充開挖範圍線(3-17)。</p> <p>(八)通廊 B 目前規劃高度 4 公尺，為減少通行壓迫感，建議增高至少 5 公尺(3-54)。</p> <p>(九)面積計算表容積檢討有誤(4-1~4-3)。</p> <p>(十)補充公宅立面圖說。</p> <p>(十一)建議各棟模擬圖說增加立面綠化錯落之植栽規劃。</p> <p>(十二)「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」請依附表五格式逐條檢討(包含目前未確實檢討之廣告招牌設置及屋頂綠化等規定)，並列出對應頁碼。</p> <p>(十三)本案都市設計準則第十一條「平實營區與精忠三村地區」，請逐點以圖說加以檢討，如商業區臨路側地面層建築立面應設計不小於基地面積寬度 1/2 之透空或透明櫥窗(5-13)。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b></p> <p>(一)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通路，建議納入未來買賣契約中載明，並請加強地下室之相關結構及防水</p> |                                     |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   | <p>設計，以杜後續爭議。</p> <p>(二)本案目前規劃後甲二路、後甲三街、小東路之道路行道樹移植及移除，請說明理由，並須經道路主管同意及辦理後續移植程序。</p> <p>(三)臨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(3-14)。</p> <p>(四)請說明本案範圍內本市列管老樹移植規劃及辦理進度(3-14)。</p> <p>(五)請補充說明各棟建築物外觀設計理念與差異。</p> <p>(六)公宅車道上方平台構造，建議配合大廳北側進出口以景觀或藝術方式處理。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. P3-15 地被種類配置繁瑣，標示難以對照，建請修改。另，地被種類複雜除栽植不易外，後續管理維護亦不易，建議依據植栽成株尺寸、質地及生長特性配置。</li> <li>2. 綠帶建議儘量連接，維持綠地完整性。</li> <li>3. 依據 P3-12、13、14 所載，大部分喬木為移除或移植，無現地保留植株，且移除不只所述六種喬木，移植者亦部分未說明移至何處，是否妥適，請說明。</li> </ol> |
| <p>都市發展局</p> <p>綜合企劃及審議科</p> <p>都市計畫管理科</p> <p>都市規劃科</p> | <p>區位現況</p> <p>都市計畫土地使用分區管制要點</p> <p>依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫</p> <p>其他主管法令</p> | <p><b>綜合企劃及審議科：</b>尚無意見。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. P1-3 案名有誤。</li> <li>2. P4-1 未檢討「辦公室、店舖」應設汽車位、機車位。</li> <li>3. P5-2 土管第 8 條，本案「商五(E5)(附)」屬「不得作為加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施」範圍。</li> <li>4. P5-4 土管第 14 條，請依第一類應附設汽車位、機車位標準檢討，即店舖面積 1834.14m<sup>2</sup>，應附設汽車位 12 輛、機車位 36 輛。(參照 p4-1 亦無檢討)。</li> <li>5. 本案既分兩建照，檢討汽機車停車位是否應分別敘明為宜。</li> <li>6. P5-4、p4-2 地號漏列「、」。</li> </ol>   |
| <p>工務局</p> <p>建築管理科</p>                                  | <p>建築計畫</p> <p>建築法令</p> <p>其他主管法令</p>                                   | <p>未提供意見。</p>   |
| <p>工務局</p> <p>公園管理科</p>                                  | <p>植栽計畫</p> <p>照明計畫</p> <p>其他主管法令</p>                                   | <p><b>公園管理科一股：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 小東路側人行道現況留有植栽帶，應保留植栽帶並於其內維持種植喬木。</li> <li>2. 後甲二路側與平實公園相接，為維持景觀連續性人行道應留有植栽帶並部分保留人行道喬木。</li> <li>3. 後甲三路建議保留部分行道樹。</li> <li>4. 園區內現存樹木若有價值高，或樹型優美觀賞性佳的樹木建議可以現地保留或進行區內移植。</li> <li>5. 本案面臨道路之現有行道樹，如有移植(含微移)需求，請依臺南市公共設施植栽管理自治條例第 9 條「花草樹木妨礙道路兩旁住戶進出或施工而須遷移者，應檢具移植計畫，向管理機關申請遷移，並負擔相關遷移費用。」之規定辦理。</li> <li>6. 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</li> </ol>  |

|          |   |   |
|----------|---|---|
|          |   | 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。   |
| 經濟發展局    | 工業區開發<br>綠能產品運用<br>其他主管法令   | 未提供意見。  |
| 交通局      | 停車與交通動<br>線計畫<br>交通影響評估<br>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，已於 111 年 10 月 31 日第二次審議，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<br>保存、公共藝術<br>等相關事項<br>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。<br>2. 東區平實段 3 地號案地鄰近本市疑似遺址「後甲遺址」。<br>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。<br>4. 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。請留意《文化資產保存法》相關規定：<br>(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<br>(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。」<br>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<br>計畫<br>環境影響評估<br>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」。<br>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，預計興建：<br>(1) 2、3 地號：地上 24 層 (E 棟)、地上 21 層 (F~I 棟)、地上 20 層 (J~K 棟)、地上 15 層 (公宅) 之店鋪、辦公室、集合住宅 (住宅數：1026 戶)、建築物高度各為 88.1 公尺 (E 棟)、71.6 公尺 (F~I 棟)、68.4 公尺 (J~K 棟)、49.99 公尺 (公宅)，基地面積 17,109.70 平方公尺。<br>(2) 5、6 地號：地上 26 層 (A、B 棟)、地上 25 層 (C、D 棟) 之集合住宅 (住宅數：392 戶)、建築物高度各為 95.1 公尺 (A、B 棟)、91.6 公尺 (C、D 棟)，基地面積 11,595.22 平方公尺。<br>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。<br>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<br>意見 | <b>都市更新科：</b><br>1. 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。<br>2. 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 |   |

|      |  |
|------|--|
|      | <p>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 m<sup>2</sup>以上，實設容積 16,201.93 m<sup>2</sup>(免計)集中於 2、3 地號設置，合先敘明。</p> <p>3. 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 m<sup>2</sup>)，於本街廓使用 21.14%(10,394.94 m<sup>2</sup>)，14.86%(7,304.99 m<sup>2</sup>)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 m<sup>2</sup>)，接收由 2、3 地號調配容積 7,304.99 m<sup>2</sup>，共使用獎勵容積 16,070.98 m<sup>2</sup>，約基準容積 66%，街廓總容積為基準容積 1.8 倍。惟 P.4-1，2、3 地號面積表總容積(含社會住宅)為基準容積 1.89 倍，超過本案都市更新事業計畫委託實施契約規定上限，請說明。</p> <p>4. P3-3，公宅東南側人行步道末端與植栽帶景觀步道端點無法銜接，北側 10 公尺帶狀式開放空間接至 5、6 地號街廓動線受植栽帶阻隔不順暢，請評估調整。</p> <p>5. P3-34、3-36、3-48，立面材質計畫缺公宅說明，且公宅外觀造型不應與私宅落差過大。</p> <p>6. P3-14，特 A0-14 大葉欖仁(符合珍貴樹木列管資格)移植位置與提送農業局審查之樹木移植計畫書內容不符，請說明。</p> |
| 委員意見 | <p>委員一：(書面意見)</p> <p>1. 非位於淹水潛勢區；屬「平實營區市地重劃工程」排水計畫範圍，免辦出流管制。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 5、6 地號與公宅北側軸帶端景應加以設計或增加公共藝術。</p> <p>2. 建議加強考量公宅立面造型、材質與整體天空線等，與其他私宅部分能統一格調。</p> <p>3. 建議公宅地下一層南側車道入口加寬；另建議進入機車停車區留設人行通道，加強行人通行安全。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 報告書 3-12 頁，植栽表胸徑與樹胸圍欄位疑似錯位，並確認植栽表數據是否有誤。</p> <p>2. 兩豆樹樹距應加大。</p> <p>3. 報告書 3-14 頁，七里香與山馬茶非屬喬木應屬灌木，請修正。</p> <p>4. 報告書 3-15 頁，目前部分選配之灌木地被屬野性陰性屬性，請考量市場取得之可行性。</p> <p>5. 台灣山桂花與報告書模擬圖呈現不一致，景觀植栽模擬圖請與 3-15 植栽表確實對應。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 請補充商業臨路側櫥窗玻璃設計與招牌設計圖說。</p> <p>2. 補充說明商業區衍伸之停車需求如何解決。</p> <p>3. 街道家具應考量幼兒及年長者使用特性加以調整設計。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 本案街廓轉角採百頁建築形式及高綠籬，目前呈現較於封閉，請模擬行走路徑以行走視角檢討開放性及舒適性，並適當調整設計。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 本案 5、6 地號車道出入口成 S 型，補充說明如何加強警示及儲車空間。</p> <p>委員七：</p> <p>1. 植栽計畫應委外專業景觀公司針對地面立體植栽選配整體規劃。</p>   |

|           |   |  |   |            |                                     |
|-----------|---|--|---|------------|-------------------------------------|
| 審議<br>第三案 | 「春福建設台南市永康區平道段227、228等2筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案 |  | 申請<br>單位  | 春福建設股份有限公司 |                                     |
|           |   |  |   | 設計<br>單位   | 陳鵬宇建築師事務所<br>呂秩嫻建築師事務所<br>鄭承佳建築師事務所 |
| 初核<br>意見  | 審查<br>單位                                      | 權責檢核<br>項目   | 審查意見  |            |                                     |
|           | 都市發<br>展局<br>都市設計科<br>地景規劃<br>工程科             | 基本資料<br>整體空間設計<br>平面配置計畫<br>立面材質計畫<br>剖面高程設計<br>植栽計畫<br>透水計畫<br>照明計畫<br>景觀模擬<br>都設審議原則<br>其他主管法令 | <p><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></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(P1-5 非實質標的物，並說明捐款用途第四點妥適性)提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二) 本案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。退縮範圍植栽帶破口過多請修正。(P3-2)</p> <p>(三) 開放法定空地之 20%以上供公眾休憩使用面積，部分區域有結構物請修正。(P3-1、4-7)</p> <p>(四) 容積提升基地都市設計審議原則篇九(二)：「申請基地若非完整街廓，且基地面積未達 1000 平方公尺者，則建築物地上層應自地界線退縮 2 公尺以上建築；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。備註 2. 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」，南側未設置街道家具請修正，並說明是否可栽植喬木。(P3-2)</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) P3-5 喬木綠覆計算錯誤。</p> <p>(二) P5-2 缺附圖一~八。</p> <p>(三) 開放法定空地之 20%以上供公眾休憩使用檢討式。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b></p> <p>(一) 都市設計準則第(六)款：「1. 商業區應於指定退縮空間及街角廣場加強夜間照明之設置，營造商業空間之夜間氣氛」，未說明。</p> <p>(二) 未說明救災動線及救災活動空間。</p> <p>(三) P3-3 本案資源回收專區位於基地內側東南角，請說明清運車輛停放位置，以及清運動線。</p> <p>(四) 建議增設自行停車位。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. 自然透水區域亦建議儘量增加綠地空間。</p> <p>2. 綠帶、植穴請儘量合併，增加綠地完整性。</p> <p>3. P3-5 桂花未留設植穴。</p> <p>4. 光臘樹為中大型喬木，植穴建議增加面積，以利自然生長。</p> |            |                                     |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>都市發展局</b><br/>綜合企劃及審議科<br/>都市計畫管理科<br/>都市規劃科</p> | <p>區位現況<br/>都市計畫土地使用分區管制要點<br/>依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫<br/>其他主管法令</p> | <p><b>都市規劃科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案基地所在都市計畫應為 107 年 2 月 11 日發布實施（臺南市政府 107 年 2 月 9 日府都規字第 1070182154A 號公告）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（臺南市政府 109 年 12 月 15 日府都規字第 1091483136A 號公告）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~p.5-4）基地所在都市計畫案名，建請修正。</li> <li>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）條次十九、二十三有關建築線退縮檢討規定及停車空間劃設標準檢討，建請於備註欄位敘明「本案依細部計畫土地使用分區管制要點規定檢討」，請補充修正。</li> <li>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」（p.5-1）（主要計畫）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。</li> <li>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，備註說明係依『交通影響評估規定』檢討設置，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。</li> </ol> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 容積移轉試算函 111.3.8 已發函，並已於 111.5.5 捐贈完成。</li> </ol> |
| <p><b>工務局</b><br/>建築管理科</p>                            | <p>建築計畫<br/>建築法令<br/>其他主管法令</p>                                | <p><b>建築管理科二股：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請檢討本案是否需辦理結構外審。</li> <li>2. 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。</li> <li>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。</li> <li>4. 其餘尚無意見。</li> </ol>   |
| <p><b>工務局</b><br/>公園管理科</p>                            | <p>植栽計畫<br/>照明計畫<br/>其他主管法令</p>                                | <p><b>公園管理科二股：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. P3-4 建議本案沿街區段種植開花喬木與光臘樹以交叉栽植交錯種植。</li> <li>2. P3-10 有關基地綠化複層植栽部分，依圖說顯示並未達複層植栽之定義（包括喬木層、灌木層、地被層三層配置之植栽），建議可增加同一植栽槽內的植栽多樣性。</li> </ol>   |
| <p><b>經濟發展局</b></p>                                    | <p>工業區開發<br/>綠能產品運用<br/>其他主管法令</p>                             | <p>未提供意見。</p>   |
| <p><b>交通局</b></p>                                      | <p>停車與交通動線計畫<br/>交通影響評估<br/>其他主管法令</p>                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>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 10 月 17 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。</li> </ol>   |
| <p><b>文化局</b></p>                                      | <p>文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項<br/>其他主管法令</p>                          | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 請留意《文化資產保存法》相關規定：</li> </ol>  |

|      |  |                              |   |
|------|--|------------------------------|---|
|      |  |                              | <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<br>環境影響評估<br>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，本案位於永康區平道段 227、228 地號等 2 筆土地，預計興建地上 15 層/地下 4 層之集合住宅（集合住宅數：168 戶）、建築物高度 49.95 公尺，基地面積 3,031.3 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：(書面意見)</p> <p>1. 位於淹水潛勢區-請注意建物高程管理；屬「臺南市永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收工程」排水計畫範圍，免辦出流管制。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 住戶要去資源回收室，需經過大廳、閱覽室並不理想。建議資源回收室調整至地下層，對於銷售有幫助。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 資源回收室設置於一樓，垃圾清運動線經過開放公眾動線的透水鋪面並不妥適請考量。</p> <p>2. 本案 168 戶數，一樓大廳目前只設置單一出入口，建議加開至少一個，對於逃生動線較好。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 北側大廳出入口處，建議設置上方雨遮的中介空間，夏天也可以防西北曬。</p> <p>2. 大廳南側可以增設一個出入口；閱覽室也可不隔間開放出來，也可擺雕塑。這樣可以增加對流風，有益微氣候。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 規格大的優型桂花等植栽，提醒需考量購買價格，或可考量改植玉蘭花。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 北側大廳出入口處，也可以外牆內縮，創造出上方雨遮的中介空間。</p> |                              |   |

|           |   |  |   |           |
|-----------|---|--|---|-----------|
| 審議<br>第四案 | 「臺南市永康區成功里立體停車場新建工程」都市設計審議案                       |  | 申請<br>單位  | 交通局       |
|           |   |  | 設計<br>單位  | 張涵璋建築師事務所 |
| 初核<br>意見  | 審查<br>單位  | 權責檢核<br>項目   | 審查意見  |           |
|           | 都市發<br>展局<br>都市設計科<br>地景規劃<br>工程科                 | 基本資料<br>整體空間設計<br>平面配置計畫<br>立面材質計畫<br>剖面高程設計<br>植栽計畫<br>透水計畫<br>照明計畫<br>景觀模擬<br>都設審議原則<br>其他主管法令 | <p><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></p> <p>(一) 土地使用分區管制要點第十三點：「建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%」，本案不符規定(54.18+98.34=152.52 未達法定值 205.3 m<sup>2</sup>)請修正。(P4-32)</p> <p>(二) 都市設計準則第二款(一)：「1. 建築基地退縮建築空間內，應設置至少 1.5 公尺寬植生帶與至少 2.5 公尺寬無遮簷人行步道。2. 無遮簷人行步道…不得設置階梯。」，部分植生帶寬度不足，且人行步道範圍應順平不得設置斜坡請修正。(P4-35)</p> <p>(三) 本案基地三面以上臨街道路，應於街角位置或入口大門處至少設置二處好望角，本案未設置請說明。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 本案未檢討「永康六甲頂精忠二村地區都市設計審議原則」，請修正。</p> <p>(二) 灌草透水分區標清楚。</p> <p>(三) 平面配置計畫圖說請放大比例</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>標示基地週邊道路、人行道、斑馬線、現有設施物</li> <li>標示建築線、地界線、退縮線位置、地下室開挖範圍、地面層平面空間、開放法定空地位置等</li> <li>標示地坪鋪面材質、色彩及高程</li> </ol> <p>(四) 好望角設計 (圖面需彩色，圖說比例至少 1/100) (說明設計內容及標示植栽綠化、休憩座椅、夜間照明等；檢附局部景觀模擬圖)</p> <p>(五) 退縮詳標。表格依照格式。檢核結果詳復。</p> <p>(六) 缺北立面材質計畫。</p> <p>(七) 缺完工後外觀與基地周邊現況之合成圖。</p> <p>(八) 未檢討永康六甲頂精忠二村地區都市設計審議原則。</p> <p>(九) 都計條文內容、部分表格有誤並須完整。透水計算有誤。</p> <p>(十) 請確認退縮範圍是否設置結構物。(P5-48)</p> <p>(十一) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇請詳覆。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b></p> <p>(一) 請說明多目標使用之辦理情形。</p> <p>(二) 請說明北側車道邊停車位是甚麼用途。</p> <p>(三) 請說明本案通用設計考量。</p> <p><b>地景規劃工程科：無意見。</b></p> |           |
|           | 都市發<br>展局<br>綜合企劃及<br>審議科<br>都市計畫<br>管理科<br>都市規劃科 | 區位現況<br>都市計畫土地<br>使用分區管制<br>要點<br>依都市計畫規<br>定申請之獎勵<br>回饋計畫<br>其他主管法令                             | <p><b>都市規劃科：</b></p> <p>1. 本案基地所在都市計畫應為 108 年 10 月 2 日發布實施之「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫 (配合精忠二村整體規劃) 案」，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「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫 (第一次通盤檢討) (第一階段) 案」及上開細部計畫案，申請書 (p.1-2) 基地所在都市計畫案名 (主要計畫) 請修正。</p>  |           |

|              |                        |   |
|--------------|------------------------|---|
|              |                        | <p>2. 申請書 (p. 1-2) 及面積計算表 (p. 5-47) 之建築物使用用途載明「立體停車場、里民活動中心、店舖、親子悠遊館」, 按內政部訂頒「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」, 停車場用地得經本府交通局 (即申請單位) 核准後, 作為公共使用 (含社會福利設施、教保服務機構、集會所、民眾活動中心等) 及商場等立體多目標使用。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(永康六甲頂都市計畫細部計畫)(p. 1-4~p. 1-5) 土地使用分區管制要點, 條文如非屬本案檢討範疇 (未涉及應檢核合格與否, 如: 條次一~十(條次十本案未設置斜屋頂)、十二(檢核範疇為住宅區及商業區)、十四), 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>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(永康六甲頂都市計畫細部計畫)(p. 1-4) 條次十一有關建築線退縮規定檢討, 條文內容漏列 (二) (三), 建請補充修正並檢核, 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」(永康六甲頂都市計畫細部計畫)(p. 1-5) 條次十三有關法定空地綠化面積檢討, 依備註說明及參照頁次植栽計畫 (p. 4-32) 內容均為“綠覆率”檢討, 有關“綠化面積”檢討部分, 建請補充說明, 並請將檢討結果 (數據) 標註於備註欄位。</p> <p>6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 1-5) (永康六甲頂都市計畫細部計畫) 條次四、十四有關建築線退縮及另訂有管制規定檢討, 請於備註欄位敘明“本案依「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫 (配合精忠二村整體規劃) 案」土地使用分區管制要點規定檢討”, 請修正。</p> <p>7. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(永康六甲頂都市計畫細部計畫)(p. 1-5), 條次十二條文內容“……、「<u>便</u>更永康六甲頂……”及條次十三備註欄位“……, <u>笨</u>案設計綠覆率……”錯字, 併請修正。</p> <p>8. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」((配合精忠二村整體規劃)細部計畫案)(p. 1-6) 土地使用分區管制要點, 條文如非屬本案檢討範疇 (未涉及應檢核合格與否, 如: 條次一~三、五~六、九~十), 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>9. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」((配合精忠二村整體規劃)細部計畫案)(p. 1-6) 條次四有關退縮建築檢討, 建築平面示意圖(p. 4-19)之「退縮線」, 與永康區公所核發之建築線指示(定)圖 (p. 5-46) 標示未符不符, 請釐清修正。</p> <p>10. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」((配合精忠二村整體規劃)細部計畫案)(p. 1-6), 條次七備註欄位“<u>笨</u>案設計綠覆率……”錯字, 併請修正。</p> |
| 工務局<br>建築管理科 | 建築計畫<br>建築法令<br>其他主管法令 | <p><b>建築管理科二股：</b></p> <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. 其餘尚無意見。</p>  |
| 工務局<br>公園管理科 | 植栽計畫<br>照明計畫<br>其他主管法令 | <p><b>公園管理科二股：</b></p> <p>1. P4-32 部分, 考量未來喬木生長空間又樟樹屬大型喬木, 建議種植間距大型採 8 公尺以上。</p> <p>2. 另 P4-21. 23. 24 植生帶設計部分, 因本案選擇樟樹屬於大型喬木, 樹</p>  |

|       |  |   |
|-------|--|---|
|       |  | <p>穴大小建議修正為 2*2M。如植生帶大小固定，建議可選擇其他中小型喬木。</p> <p>3. 機車車道出入口周邊建議保持視覺通透，勿栽植喬木。建議可移至他處種植。</p> <p>4. 有關植栽計畫，請於後續補上植栽槽大小。</p>  |
| 經濟發展局 | 工業區開發<br>綠能產品運用<br>其他主管法令  | 未提供意見。  |
| 交通局   | 停車與交通動線計畫<br>交通影響評估<br>其他主管法令  | 1. 本案建築物用途係為立體停車場、里民活動中心、店鋪及親子悠遊館，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，前已於 8 月 15 日開會審議，決議：修正後通過，尚未提送修正報告書。   |
| 文化局   | 文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項<br>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「網寮遺址」。</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。</p> <p>4. 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。請留意《文化資產保存法》相關規定：<br/>(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<br/>(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<br>環境影響評估<br>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，本案位於永康區中興段 208-2 地號等 1 筆土地，預計興建地上 7 層/地下 1 層之立體停車場、里民活動中心、店鋪、親子悠遊館，建築物高度 20.6 公尺，基地面積 2,052.96 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 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：（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. 立面陽台植栽太零散很難照顧維護，擴張網易生鏽難保養，或許爬滿爬藤也是一種思考選項。</p> <p>2. 北側單車道車道進出口處，短短距離就兩個轉彎且有機車進出，容易產生危險建議調整。</p> <p>3. 本案設置兩處電梯廳，這樣停車民眾選擇容易混亂，是否集中一處較理想。而且東側那座，</p> |   |

一樓進出還透過很長的無採光通廊，易成死角且不舒服。

4. 本案使用功能複雜，入口這麼多選擇，對於民眾會導致混亂，建議集中一個門廳核，集中解決較理想。

委員三：

1. 地上層及地下層停車場，對於顧客群停車順序是否有優先樓層的考量，另外停車動線引導系統、指示牌及剩餘格位、月租型顧客需求，提醒亦須一併考量。

委員四：

1. 建議各個樓層的樓電梯核及廁所間，集中設置於基地中央位置來考量。
2. 地上層及地下層的停車進出口，建議集中設置於一處，避免動線混亂。

委員五：

1. 地下層停車進出口設置於北側6米路無尾巷側，如無停車位是否容易產生問題。

| 審議<br>第五案 | 「旺佳安平區新南段547地號店舖、住宅新建工程」都市設計審議案                   |  | 申請<br>單位   | 旺佳企業有限公司  |
|-----------|---|--|--|-----------|
|           |   |  | 設計<br>單位   | 塗能誼建築師事務所 |
| 初核<br>意見  | 審查<br>單位  | 權責檢核<br>項目   | 審查意見   |           |
|           | 都市發<br>展局<br>都市設計科<br>地景規劃<br>工程科                 | 基本資料<br>整體空間設計<br>平面配置計畫<br>立面材質計畫<br>剖面高程設計<br>植栽計畫<br>透水計畫<br>照明計畫<br>景觀模擬<br>都設審議原則<br>其他主管法令 | <p><b>都市設計科：</b></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) 基地位置圖例之文字不清，請修正。P2-1</p> <p>(二) 透水磚計入綠化面積有誤，請修正。P3-5</p> <p>(三) 透水率公式有誤，應為可透水面積與基地面積之比率。P3-6</p> <p>(四) 基地騎樓地高程標示，應與臨地騎樓地順平。P3-3</p> <p>(五) 免指定建築線範圍圖不清，請修正。</p> <p>(六) 第四章建築計畫圖面及文字不清，請修正。</p> <p>(七) 檢討斜屋頂面積，請補充平面圖之投影面積計算。P3-9</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案規劃汽機車動線於基地北側安平路 336 巷 7 弄之現有巷道(4M)，仍應依「臺南市建築管理自治條例」之規定申請指示(定)建築線，並依建築線退縮修正設計。</p> <p>(二) 本案面臨運河之南側立面，請補充加強立面設計。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b>無意見。</p> |           |
|           | 都市發<br>展局<br>綜合企劃及<br>審議科<br>都市計畫<br>管理科<br>都市規劃科 | 區位現況<br>都市計畫土地<br>使用分區管制<br>要點<br>依都市計畫規<br>定申請之獎勵<br>回饋計畫<br>其他主管法令                             | <p><b>綜合企劃及審議科：</b>無意見。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b>無意見。</p>   |           |
|           | 工務局<br>建築管理科                                      | 建築計畫<br>建築法令<br>其他主管法令   | 未提供意見。   |           |
|           | 工務局<br>公園管理科                                      | 植栽計畫<br>照明計畫<br>其他主管法令   | <b>公園管理科一股：</b> 無意見。   |           |
|           | 經濟發<br>展局   | 工業區開發<br>綠能產品運用<br>其他主管法令  | 未提供意見。   |           |
|           | 交通局   | 停車與交通動<br>線計畫<br>交通影響評估<br>其他主管法令  | 1. 汽、機車停車空間請勿違規使用。   |           |
|           | 文化局   | 文化資產、古蹟<br>保存、公共藝術<br>等相關事項<br>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</p>   |           |

|      |  |                              |   |
|------|--|------------------------------|---|
|      |  |                              | <p>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<br>環境影響評估<br>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，本案位於安平區新南段 547 地號等 1 筆土地，預計興建地上 2 層之店鋪、住宅，建築物高度為 10.45 公尺，基地面積 123.51 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」規範之開發行為，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：（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> |                              |   |

|           |                           |                                   |  |  |           |
|-----------|---------------------------|-----------------------------------|--|--|-----------|
| 審議<br>第六案 | 「祥禾興業安平區古堡段商場新建工程」都市設計審議案 |                                   | 申請<br>單位   | 臺鹽實業有限公司   |           |
|           |                           |                                   |  | 設計<br>單位   | 孫永吉建築師事務所 |
| 初核<br>意見  |                           | 審查<br>單位                          | 審查意見   |  |           |
|           |                           | 都市發<br>展局<br>都市設計科<br>地景規劃<br>工程科 | 權責檢核<br>項目<br>基本資料<br>整體空間設計<br>平面配置計畫<br>立面材質計畫<br>剖面高程設計<br>植栽計畫<br>透水計畫<br>照明計畫<br>景觀模擬<br>都設審議原則<br>其他主管法令 | <p><b>都市設計科：</b></p> <p><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></p> <p>(一) 依據「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案都市計畫」之第七節都市設計準則第六條規定應設置斜屋頂，本區係以水岸觀光發展自明性，有其風貌管制之必要，本案未設置斜屋頂不符規定，請修正或提請委員會同意。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 申請說容積率合計未填及表格欄位錯誤。P3</p> <p>(二) 基地區位說明頁次錯誤，圖面資訊請標示清楚。P4、P5</p> <p>(三) 增加剖面計畫道路、植栽綠化高程標示。P15</p> <p>(四) 平面配置未標示地坪鋪面材質。P12</p> <p>(五) 機車停車位尺寸不足 1.8 公尺，請修改。P13</p> <p>(六) 標示空調設備位置，並適當遮蔽美化。</p> <p>(七) 人行動線圖例顏色標示有誤，請修正。P16</p> <p>(八) 綠覆及透水面積計算有誤，請詳列圖示及計算式，並補充圖例說明透水材質及透水工法。P22</p> <p>(九) 喬木裸高徑及綠覆面積對應錯誤。P69、P22</p> <p>(十) 立面材質請移除陰影模擬。P32~34</p> <p>(十一) 立剖面圖標示建築線、退縮線、地界線及位置索引圖。P50~P57</p> <p>(十二) 本案模擬圖與平面圖未一致，請修正更新。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b></p> <p>(一) 依「臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二土地使用分區之整體街廓規劃與分期開發說明書」陸、二、開發辦理原則規定：「各期建築基地…，提供一定比例之提昇技術研發或培育創意文化使用空間」，請補充說明本案藝文創意研發空間及其內容。</p> <p>(二) 依「臺南市安平區歷史水景公園(公 3-2)北側特文二土地使用分區之整體街廓規劃與分期開發說明書」開發辦理原則規定臨水景公園之建築基地，提供自行車用，本案未設置自行車及自行車停車位，請補充說明。</p> <p>(三) 本案汽機車停放於 A 棟周邊及安北路側影響景觀，且汽車、機車及人行動線交織，請補充說明設計。P16</p> <p>(四) 本案所需用水以設計蓄水池取代水塔，請補充說明其設計方式並標示位置。P31</p> <p>(五) 依據「變更臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案都市計畫」之第七節都市設計準則第八條規定，本案指定留設廣場式開放空間(街角廣場)為營造都市景觀舒適性及轉向引導性，請補充加強設計內容及標示植栽綠化、休憩座椅、夜間照明等。P12、P28</p> |           |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 小葉欖仁為淺根性喬木，作為沿街喬木易有浮根狀況，建議更換喬木種類。</li> <li>2. 大王椰子易有落葉落果問題，於廣場(人潮聚集處)建議更換種類。</li> <li>3. P29、39 品牌導視立牌位置與 P27、28 不同，請修正。</li> <li>4. 機車及汽車停車空間建議有適當遮蔭。</li> <li>5. 請全面檢視，勿使用簡體字。</li> <li>6. 請補充鋪面材質計畫。</li> </ol>   |
| <p>都市發展局<br/>綜合企劃及審議科<br/>都市計畫管理科<br/>都市規劃科</p> | <p>區位現況<br/>都市計畫土地使用分區管制要點<br/>依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫<br/>其他主管法令</p> | <p><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. P58：附件四有關土地使用管制要點請依現行 111 年 5 月已發布實施之都市計畫規定辦理。</li> </ol> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依 111 年 10 月 19 日研商「本市安平港歷史風貌園區特定區『特文二』設置夜店事宜」會議決議：依「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」都市計畫說明書規定，「特文二」特定文化專用區不得作為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。本案「特文二」特定文化專用區若設置夜店業，其營業內容不得有舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所之營業性質態樣。</li> </ol> |
| <p>工務局<br/>建築管理科</p>                            | <p>建築計畫<br/>建築法令<br/>其他主管法令</p>                                | <p>未提供意見。</p>   |
| <p>工務局<br/>公園管理科</p>                            | <p>植栽計畫<br/>照明計畫<br/>其他主管法令</p>                                | <p><b>公園管理科一股：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 小葉欖仁請換植其他樹種。(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。</li> <li>2. 因氣候因素及地理位置，細葉杜鵑在南部生長不佳再加上鄰近濱海地區風大，建議更換其他植栽。</li> </ol>  |
| <p>經濟發展局</p>                                    | <p>工業區開發<br/>綠能產品運用<br/>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<br/>交通影響評估<br/>其他主管法令</p>                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目前規劃之汽、機車停車空間應無法滿足衍生需求，考量基地鄰近熱門小吃、觀光景點，且現地原為路外停車空間已有使用需求，建議基地停車規劃仍應滿足員工及顧客使用，避免停車外部化。</li> <li>2. 建議設置無障礙機車位、綠能優先汽車位及自行車停車區。</li> <li>3. A、B 棟間之車道如供車輛雙向通行，車道寬度應 5.5 公尺以上。惟考量平面層人行動線受中央車道影響無法續進，建議評估 A、B 棟整併之可行性，汽車停車區域統一規劃於東側，俾使廣場人行空間更廣闊。</li> <li>4. 建議機車位至商場的人行動線應妥善規劃，避免產生人車爭道情形。</li> </ol>   |

|      |   |                               |  |
|------|---|-------------------------------|--|
|      | 文化局   | 文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項<br>其他主管法令 | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>請留意《文化資產保存法》相關規定： <ol style="list-style-type: none"> <li>《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」</li> <li>《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。」</li> </ol> </li> <li>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。</li> </ol> |
|      | 水利局   | 排水計畫                          | 無意見。   |
|      | 環保局   | 環境保護設施計畫<br>環境影響評估<br>其他主管法令  | <ol style="list-style-type: none"> <li>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」。</li> <li>依書面資料審查，本案位於安平區古堡段 2006 地號等 1 筆土地，預計興建地上 3 層之商場，建築物高度 13.7 公尺，基地面積 10,000 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。</li> <li>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。</li> </ol>  |
| 列席意見 | 無。  |                               |  |
| 委員意見 | <p>委員一：（書面意見）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>需思考空間活動舉辦及功能，及生態滯洪池之功能、植栽配置、鹹水環境及枯水期應納入設計考量。</li> <li>應提供廣場的活動休閒功能，廣場植栽考量遮蔭，現植棕櫚類無法遮蔭，另棕櫚可結合複層植栽矮灌木，A 棟面前植栽配置不好應加強功能性。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>設計過於複雜，鋼構柱疑過小及結構應考量計算過。</li> <li>未設置斜屋頂與安平地區風貌不符合，要提出分析論述說明未能設置之原因。</li> <li>廁所配置細節及動線請再檢討調整。</li> <li>考慮不同使用者實際需求，建議設置風雨走廊。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>照明避免強烈造成泛光。</li> <li>避免噪音影響周遭附近原住戶。</li> </ol> <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>建議仍應設置斜屋頂以反應安平地區風貌。</li> </ol> |                               |  |