

112年度臺南市都市設計審議委員會 第4次會議紀錄

中華民國112年4月11日府都設字第1120453221號函

112年度臺南市都市設計審議委員會第4次會議紀錄

一、時間：中華民國112年3月30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：徐召集人中強

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、會議議程：

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。

報告第2案：原審議第5案「陳韋頻安平區新南段490地號住宅停車空間新建工程」，因內容尚需修正，於設計單位修正後再重新提會審議。

決 定：洽悉。

研議第1案：「審議通過案件申請延長核定期限」研議案

1、欣巴巴事業股份有限公司臺南市北區小北段2000地號等五筆土地店鋪及集合住宅新建工程

決 議：同意「欣巴巴事業股份有限公司臺南市北區小北段2000地號等五筆土地店鋪及集合住宅新建工程」延長核定期限6個月至112年9月19日止，如屆期仍未辦理核定，應重新申請審議。

2、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

決 議：同意「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」延長核定期限至112年4月20日止，如屆期仍未辦理核定，應重新申請審議。

3、臺南市第147期新化區虎頭埤自辦市地重劃區重劃工程

決 議：1. 考量本案環境影響評估及水土保持的差異分析變

更不影響都審設計內容核定，得授權業務單位查核後辦理核定，不受111年度臺南市都市設計審議委員會第20次會議紀錄決議：1.(3)：「本案之設計內容，需經主管機關(工務局：新建工程科、養護工程科、公園管理科)及交通局、水利局審查同意。」之限制，惟經核定後如涉及變更設計內容時，仍應依規定辦理變更設計。

2. 本案仍請於原定核定期限前，依歷次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1案：「臺南市定古蹟原台南市州立農事試驗場辦公廳舍(考種室-廁所)新建工程」都市設計審議案(東區)

- 決議：1. 考量本案基地用途之特殊性，同意本案以都市農園作為開放空間之規劃，免依本區整體規劃方案留設6公尺私設通路。
2. 本案修正後通過。
3. 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：「臺南市文化資產管理處辦公廳舍整修工程」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) 同意本案設置2處車輛進出入口，免受「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五條第三款規定限制。
2. 本案請依上述決議辦理，並依初核意見及委員意見修正或回應後，提送中央古蹟主管機關報告，如報告後無其他重大修正意見(如建築配置、量體、高度及外觀風貌等)，則視為修正後通過，則可依程序辦理都市設計審議報告書核定事宜，否則應依文化部會議意見修正後，再提至本市都市設計審議委員會審議。
3. 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：「希華建設股份有限公司東區竹篙厝段店舖、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

際可移入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：「晏丞建設有限公司善化區善駕段店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案（善化區）

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。

| | | | | | |
|-------------------|---|---|---|---|--|
| <p>審議 第一案</p> | <p>「臺南市定古蹟原台南市州立農事試驗場辦公廳舍(考種室-廁所)新建工程」都市設計審議案</p> | | <p>申請 單位</p> | <p>臺南市政府文化局</p> | |
| | | | <p>設計 單位</p> | <p>大山開發建築師事務所</p> | |
| | | <p>審查 單位</p> | <p>權責檢核 項目</p> | <p>審查意見</p> | |
| <p>初核 意見</p> | <p>都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科</p> | <p>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> | <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) 全案圖說比例有誤，請修正。</p> <p>(二) 高程剖面圖說標示建築線及地界線，並標示退縮尺寸(P.9)。</p> <p>(三) 本案無障礙通路表現方式不清楚，請修正(P.11)。</p> <p>(四) 風鈴木、苦楝、大葉欖仁圖例表示相近不易檢視，請適度調整(P.13)。</p> <p>(五) 綠覆率有誤，請修正並列出計算式(P.13)。</p> <p>(六) 各項立面圖說補充材質色彩、文字放大，細部尺寸可刪除(P.31~32)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案基地北側「富立建設股份有限公司店舖、集合住宅新建工程(第一次變更設計)案」，於100年第15次都市設計審議委員會審議通過，同意古蹟(原臺南州立農事試驗場辦公廳舍-三連棟)面前私設道路以地界線各退縮6公尺作為該區整體規劃地區之區內12公尺之連通道路(另一側退縮6公尺為本案基地範圍)，請補充說明本案是否可符合原整體規劃方案。</p> <p>(二) 補充說明本案好望角設計理念，應加以考量使用者需求設計。</p> <p><u>地景規劃工程科：</u></p> <p>1. 建議都市農場、機車停車格周邊及林森路一段側邊綠帶增加寬度，以維護喬木生長環境。</p> <p>2. 造型高牆之設計用意為何？視覺上稍微突兀，是否必須？</p> <p>3. 車輛停放位置周邊如有腹地建議栽植遮蔭喬木。</p> <p>4. 景觀高燈設置位置注意避開喬木樹冠，以免遮蔽光線。</p> <p>5. 請補充說明大面積壓花地坪是否考慮後續維修管理問題。</p> <p>6. 請補充新設矮牆形式圖說。</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><u>綜合企劃及審議科：</u></p> <p>1. P6：右下圖圖上誤繕 1056 公尺，請更正。</p> <p><u>都市計畫管理科：</u></p> <p>1. P42：土管第 14 條，請說明本案建築用途申請 G3 適用表格第一類的何種建物用途(店舖?辦公室?)?</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><u>建築管理科一股：</u></p> <p>1. P28免指建築線地區請檢附地籍圖、土地使用分區證明及都市計畫圖，以確認基地範圍、道路編號、路寬及路名。</p> <p>2. P8建築線請依套繪圖資規範標示紅色，北側東側南側邊界為地籍線，請修正為綠色以明確基地連接建築線情形；另請明確建築面積範圍(紅</p> | |

| | | |
|--------------|--|---|
| | | 色)、雜項工作物(紫色),勿與鋪面示意混淆。 3. P8各幢建築物主要出入口無障礙通路連接建築線情形,請補充。 4. P13、18、29綠覆、透水及停車等檢討請補充條文依據。 5. P65依據都審總則編第4點,請補充本市低碳自治條例第18、21、21-1條等檢討及圖示位置說明。 |
| 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. P13都市農場中央廊帶間隔種植中型喬木風鈴木及大型喬木苦楝,建議樹距間隔及植栽帶再加寬,使喬木有合適的生長空間,降低日後竄根可能性。 2. P9剖面圖覆土深度部分,植物生長最小土層厚度,建議喬木150cm以上;灌木60cm以上;地被植物30cm以上。 3. 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,以免日後樹竄根破壞建築本體。 4. 建議增加街道傢俱於適當位置供使用。 |
| 經濟發展局 | 工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令 | 無意見。 |
| 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. 請檢視汽、機車主要車道是否與消防、救護車輛進出動線有所干擾。 2. 汽機車停放後往古蹟本體或廁所之人行動線皆須先經過車道,建議可整體考量規劃人行步道,提供安全舒適之人行環境。 |
| 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. 案地位於本市依《文化資產保存法》指定之直轄市定古蹟「原臺南州立農事試驗場辦公廳舍」定著土地範圍。 2. 於案地進行開發行為時,請依《文化資產保存法》第二章(第14條至第42條)及其相關子法規定辦理,並請留意同法第十章罰則(第103條至第109條)之相關規定。 |
| 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,本案位於東區竹篙厝段 1678-7 地號等 1 筆土地(商業區),預計興建地上 1 層作廁所及機房設備空間使用,基地面積 3376 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. 惟日後仍應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正式認定應否實施環境影響評估。 |
| 列席意見 | 農業局(書面意見): 1. P13 珍貴樹木 1 號棟樹棲地範圍(樹冠投影範圍)內建議維持原狀,不要加設草皮,以避免與棟樹競爭水分。 臺南市文化資產管理處: 有關今富立耘非凡申請建造時所送都市設計審議書圖所示,希望本案基地自地界線退縮 6 米留設人行道乙節,推測其為視野開闊性所提之構想,本案(考種室新建廁所)採都市農園設計回應。 消防局: 1. 東門分隊毗鄰車道實際寬約 10 米,消防車輛迴轉空間需約 8 至 8.5 米,建請規劃設計時考量上述空間供本局東門分隊車輛迴轉及進出動線使用;另東門分隊現停放一臺雲梯車,考量 | |

| | |
|----------|--|
| 委員 意見 | 現況地面下層係鋼筋混凝土，可乘載車輾壓需求，建議維持現況鋪面材質。 |
| | <p>委員一(古蹟委員)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 文資處多次會議，期末方案原則通過。 2. 建議廁所便器考慮三連棟建築面積為分母宜增加。 3. 人行步道宜採軟鋪(透水性)。 <p>委員二(古蹟委員書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本廁所新建預計提供考種室及三連棟農試所古蹟因應計畫有關衛生設備需求檢討，並提供全區都市農園之工作需求。 2. 本廁所新建，位於古蹟定著土地範圍，在建築規劃上，採取單斜以及高度遠較考種室古蹟本體低之量體，景觀視覺上利用不鏽鋼折板產生之外部表情，與歷史場域有自然之協調性。 3. 本建築規劃，已經古蹟審議委員會以及專案小組初步審查通過，並建議就現有量體規模下，微調內部空間，以增加男廁及女廁之設備數量，使達到全區(考種室及三連棟原辦公室古蹟)因應檢討之要求。 <p>委員三(書面意見)：</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>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 補充廁所污水線路及都市農園集水分布圖說。 2. 本案行人通行與消防車道共用，補充說明如何引導民眾安全進入本場域。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 確認本案人行步道、草坪與農園的高程差，儘量齊平或控制 5 公分以內，避免行走危險。 2. 好望角入口設計不夠具有開放性，建議調整。 3. 本案排水方向往基地內側，可能造成排水不利之虞，說明如何引導水流排出。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議好望角增加歷史場域簡介等功能。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議廁所與古蹟之間增加些許視覺點綴與修飾，避免古蹟周邊視野直接衝擊。 <p>委員八：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 無障礙廁所應設計獨立出入口。 2. 調整基地北側與鄰地私設通路之高程差。 |

| | | | | |
|--------------|---|---|--|------------|
| 審議 第二案 | 「臺南市文化資產管理處辦公廳舍整修工程」都市設計審議案 | | 申請 單位 | 臺南市文化資產管理處 |
| | | | 設計 單位 | 合拓建築師事務所 |
| 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>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五條第三款規定基地面積在 1,500 m² 以上之建築基地，車輛進出口原則以 1 處為限，本案設置 2 處車輛進出口不符規定，請修正或說明理由提請委員會同意。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 申請書之法定建蔽率及法定容積率寫法請修正。P2</p> <p>(二) 基地位置圖比例(比例尺 1/6000)錯誤，基地周邊發展現況分析圖說比例(比例尺 1/3000)錯誤，請修正。P7、P8</p> <p>(三) 高程剖面圖比例錯誤(比例尺 1/100)，另請增加平面索引圖。P17、P18</p> <p>(四) 灌木及草地圖例色塊有誤，請修正。P20</p> <p>(五) 景觀模擬圖增加平面索引圖，合成圖(P28)與東側文學館實景銜接不協調，請修正。P26、P27、28</p> <p>(六) 附表五檢核不全，本案應檢討一般地區審議準則。P55</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本屋頂原水塔立面位置未美化，請補充說明。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. P15 整修前喬木與整修後喬木位置與數量不符，請補充植栽移植計畫(包含既有、移植、新植喬木位置、尺寸、數量、種類)。</p> <p>2. 建議儘量保留既有喬木，並留設足夠空間以利生長。</p> <p>3. P19 人行動線繪製宜再調整。</p> <p>4. P22 補充說明燈具形式。</p> | |
| | 都市發 展局 綜合企劃及 審議科 都市計畫 管理科 都市規劃科 | 區位現況 都市計畫土地 使用分區管制 要點 依都市計畫規 定申請之獎勵 回饋計畫 其他主管法令 | <p>綜合企劃及審議科：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. P2-3-2 基地發展現況分析圖說：本基地藉由東側計畫步道與西側中正路 5 巷銜接南北側之中正路與友愛街。</p> <p>(1) 計畫步道用詞，請修正。</p> <p>(2) 中正路 5 巷(現有巷道)。</p> <p>2. P29 請依相關規定檢附建築線指示圖。另中正路為 22 米計畫道路、友愛街為 9 米計畫道路，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>建築管理科一股：</p> <p>1. P29 請檢附核准期限內建築線指定圖，並於平面圖釐清計畫道路(咖色斜線)及現有巷道(咖色)位置及寬度。</p> <p>2. P16 建築線請依套繪圖資規範標示紅色，地籍線修正為綠色，以明確基地連接建築線情形，西南側非申請地號範圍，請釐清；另請明確建築面積範圍(紅色)、雜項工作物(紫色)，勿與鋪面示意混淆。</p> <p>3. P32 增建位置請於平面圖補充說明，並明確建築面積範圍(紅色)。各幢</p> | | |

| | | |
|--------------|--|---|
| | | 建築物主要出入口無障礙通路連接建築線情形，請補充。 4. P20、21、30綠覆、透水及停車等檢討請補充條文依據。 5. P61依據都審總則編第4點，請補充本市低碳自治條例第18、21、21-1條等檢討及圖示位置說明。 |
| 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：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 | 無意見。 |
| 交通局 | 停車與交通動 線計畫 交通影響評估 其他主管法令 | 本局無意見。 |
| 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. 案地位於本市依《文化資產保存法》指定之直轄市定古蹟「原臺南山林事務所」、「原台南州會」定著土地範圍。 2. 案地鄰近本市疑似遺址「郵政局遺址」、本市歷史建築「臺南重慶寺」、本市直轄市定古蹟「原台南合同廳舍、擇賢堂、原臺南山林事務所、原臺南武德殿、原臺南神社事務所、臺南鄭氏家廟、臺南報恩堂、原日本勸業銀行臺南支店」及國定古蹟「臺南孔子廟、原台南州廳」。 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。 4. 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。 5. 於案地進行開發行為時，請依《文化資產保存法》第二章（第14條至第42條）及其相關子法規定辦理，並請留意同法第十章罰則（第103條至第109條）之相關規定。 |
| 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，本案位於中西區孔廟段 254、254-1~7、249-2 地號等 9 筆土地(古蹟保存區、商業區)，為原有建築物增改建工程(地上 4 層/地下 1 層)，基地面積 2764.71 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. 惟日後仍應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正式認定應否實施環境影響評估。 |
| 列席 意見 | 無。 | |
| 委員 意見 | 委員一(古蹟委員)： 1. 內部空間、電梯增設及結構補強已經經過使用單位多次討論確認。 2. 靠近葉石濤文學紀念館之原樓梯及廁所採拆除，模擬圖的大葉欖仁植栽高度比例有誤，實際廣場應更加寬闊。 3. 建議南側立面表情應與葉石濤文學紀念館相呼應，不要做垂直線條，應拉水平線條對於立面比較協調。 委員二(古蹟委員書面意見)： 1. 本案增改建工程範圍面積合計 2764.71 m ² 建築量體包括地上四層及地下一層，總樓地板面 | |

積 1920.68 m²，實設建蔽率 27.52%，實設容積率 89.03%均低於法定。

2. 本辦公廳舍鄰近原台南州廳、葉石濤文學紀念館、原台南州會等古蹟，規劃內容以及外部型式對周遭古蹟均適度納入考慮。
3. 文資處審查過程已納入文資法第 34 條所規定「營建工程…不得破壞古蹟、歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道」等事項，本整修工程均無此問題。
4. 對於本辦公廳舍與葉石濤文學紀念館所共同圍束之中央庭園及植生，後續在施工過程宜有適當保護。另施工圍籬上亦需考量葉石濤文學紀念館營運不受影響。
5. 外部施工圍籬宜有美化考量以彰顯本區域之歷史及景觀特質。

委員三(書面意見)：

1. 非位於淹水潛勢區，面積未達2公頃免辦出流管制。

委員四：

1. 有關「臺南市文化資產管理處辦公廳舍整修工程」都市設計審議案，文化部已排定 4 月 25 日召開設文化資產保存法第 34 條現勘諮詢會議，會後將針對涉及文化資產保存法第 38 條之意見另提供審查意見。

委員五：

1. 本案太陽光電設施位置請於圖面預留並標示設置位置。

委員六：

1. 入口處(靠友愛街)廣場建議花心思與環境對應，以保持廣場精緻且優雅的質感。
2. 人行動線依設計使用情形繪製詳盡。

委員七：

1. 建築計畫建議說明清楚，另入口廣場拆除既有部分，改設置垃圾儲放空間，較不適合設置於入口處。
2. 本案與文學館之對應關係為何。
3. 不建議使用仿清水塗料。
4. 本案整建增加過多材質(料)，建議簡化取捨，保留重要設計元素。

委員八：

1. 本案南面及北面立面差異過多，建議增加設計關聯，北向立面可考量招牌是否預留(設計)。
2. 建議加強說明結構補強部分與舊建築之結合關係。

委員九：

1. 模擬圖東側入口的樹木花台不要改變原植栽的覆土高程。
2. 南側入口意象不明顯，且南側立面設計像背面，建議調整設計。
3. 建議既有之跳石鋪面改為密鋪。

委員十：

1. 本案東側立面應加強呼應文學館之立面。
2. 材質(料)可以簡化(參考原臺南州廳)。
3. 建議加強立面燈光設計。

委員十一：

1. 植栽喬木圖面模擬比例要符合現況。
2. 考慮文學館、周邊古蹟及道路(中正路及友愛街)之串聯，加強表示建築物內部動線及附近

環境之關係。

3. 建議立面語彙包含立面水平線及材質重新調整。

| | | | | | | |
|-----------|--------------------------------------|---|--|---|-----------|--|
| 審議 第三案 | 「希華建設股份有限公司東區竹篙厝段店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案 | | 申請 單位 | 希華建設股份有限公司 | | |
| | | | | 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>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 84%(移入基準容積 210%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(認養公園、回饋金)提請委員討論是否妥適，並建議增加公共藝術設置。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 補充與公所簽訂之益性回饋相關契約文件。</p> <p>(二) 補充建築線、退縮線、臨地界線退縮 4 公尺、開挖範圍等標示與圖例對照(3-2-1)。</p> <p>(三) 索引圖說補充開挖範圍線；另剖面 A 植栽帶與人行步道標示尺寸與平面圖說不符，請確認後修正(3-8-1)。</p> <p>(四) 統一單位表示(3-5-2)。</p> <p>(五) 補充全區高程標示(3-2-1、4-3-5)。</p> <p>(六) 全案柱位線刪除(4-3-1~4-3-10)。</p> <p>(七) 補充車輛數量表(4-3-3)。</p> <p>(八) 補充索引指示圖(4-4-1~4-4-4)。</p> <p>(九) 「容積提升基地都市設計審議原則篇」第 9 點內容，補充對應參照頁碼與備註說明 (5-3-5)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 說明基地北側臨崇善三街車道出入口兩側及基地東側臨仁和路兩處無障礙通路進出口，目前現有路邊停車格是否影響車輛進出與無障礙通行，並說明未來因應處理方式(3-3)。</p> <p>(二) 請說明本案基地是否有規劃垃圾車及店舖貨車臨停車位。</p> <p>(三) 本案店舖等進出口是否考量氣候影響，於建築立面設置雨遮或相關設計。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 綠地切割過於細碎，建議合併部分綠地。</p> <p>2. 建議自然透水區域擴大綠地範圍，沿街綠帶增加綠帶寬度。</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>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P5-1-1：土管第四條之檢核，本案住宅區容許使用項目係依「都市計畫法臺南市施行細則」辦理，請更正。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. P3-1：「淺在」移入人口，應為「潛在」。</p> <p>2. P4-2、P5-1-5：檢討停車位：</p> | | |

| | | |
|--------------|-------------------------------|--|
| | | <p>汽車 $588.24/150=3.9$ 取 3 $23806.64/150=158.71$ 取 158 故法定汽車停車位為 $3+158=161$ 機車(計算式寫錯, 非 $588.24/150$) $588.24/50=11.76$ 取 11 $23806.64/100=238.06$ 取 238 故法定機車停車位為 $11+238=249$</p> <p>3.P5-1-12: 土管第 42 條, 建議備註本案依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」申請容積移轉 40%, 以資完備。</p> |
| 工務局 建築管理科 | 建築計畫 建築法令 其他主管法令 | <p>建築管理科一股:</p> <p>1.P3-2-1 本案非依建築技術規則第十五章依建造執照預審辦法申請預審案件, 告示牌請修正為「供公眾休憩使用」範圍。</p> <p>2.P4-1 免指建築線地區請檢附地籍圖、土地使用分區證明及都市計畫圖, 以確認基地範圍、道路編號、路寬及路名。</p> <p>3.P4-3-5 建築線請依套繪圖資規範標示紅色, 地籍線修正為綠色, 以明確基地連接建築線情形; 另請明確建築面積範圍(紅色)、雜項工作物(紫色), 勿與鋪面示意混淆。</p> <p>4.P4-3-5 各幢建築物主要出入口無障礙通路連接建築線情形, 請補充。</p> <p>5.P3-4-2.3-5-1 綠覆、透水、停車、退縮線等檢討請補充條文依據。樓層數誤繕為 26 層, 請修正。</p> <p>6.P61 依據都審總則編第 4 點, 請補充本市低碳自治條例第 18、22、21、21-1、25 條等檢討及圖示位置說明。</p> |
| 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: 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 | 無意見。 |
| 交通局 | 停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令 | <p>1. 本案建築物用途係為店舖、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, 本案預計 112 年 5 月 8 日召開交評會議審議。</p> <p>2. 地下停車場採汽機車共道方式佈設, 坡度建議調整為 1:8, 考量機車性能如無法調整應加強坡道防滑。</p> <p>3. 地下一層機車停車區域與 6M 主要進出車道間留設過多出入口, 機車隨意穿越易與汽車發生交織衝突, 建議機車出入口集中設置並增設阻隔設施。</p> <p>4. 地下二層至地下四層鄰近坡道 180 度大轉彎處, 建議加強安全警示設施, 確保車輛轉向通行安全。</p> <p>5. 建議設置無障礙機車位。</p> |
| 文化局 | 文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令 | 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。 |
| 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>4. 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>5. 請配合本市低碳政策, 建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>6. 依書面資料審查, 本案位於東區竹篙厝段 4270、4275、4275-1、4277、4281、4282 地號等 6 筆土地(第五種住宅區), 預計興建地上 14 層/地下 4 層之店舖、集合住宅(住宅數: 260 戶), 建築物高度 48.6 公</p> |

| | | |
|------|----|--|
| | | <p>尺，基地面積 5247.14 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>7. 惟日後仍應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正式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. 本案移入大量容積且為屬高樓層建築，是否考量該區域鄰近斷層並於結構設計是否有提出因應對策。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案汽機車數量龐大，出入口如何承受尖峰時刻交通衝擊?坡道比應考量機車使用者，建議調整坡度。</p> <p>2. 無障礙停車格與垃圾處理室皆集中留設於地下一層東側，距另一區住戶服務範圍較遠，建議留設中間區域。</p> <p>3. 補充圖說店舖的廁所、空調設備及其美化遮蔽。</p> <p>4. 補充建築A棟中庭剖面圖說。</p> <p>5. 本案基地鄰近5~6公園綠地，屬休憩開放空間核心地段，應考量人行步道串聯及公眾休憩停留等規劃。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 本案容積獎勵提高甚多，又基地南側面臨公園，目前規劃卻以長型花台隔絕，應提供更友善的開放空間概念，思考如何與公園綠地結合。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 補充A棟中庭造景圖說，2樓應為露臺，圖說有誤。</p> <p>2. 補充說明本案建築物理環境(控制)等考量因素及設計理念。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 報告書2-2頁，補充標示路名。</p> <p>2. 報告書3-2-1頁，基地地界線關係介面圖說過於簡略。</p> <p>3. 公共開放要考量視覺及使用，水池景觀過於孤立及單調。</p> <p>4. 報告書3-3頁，交通動線表示混亂且無連續性。</p> <p>5. 報告書3-4-2頁，圖例不易對應檢核。</p> <p>委員七：</p> <p>1. 建議開放供公眾使用空地35%側植栽帶加寬，刪除花台設計，提供更有效的開放空間使用。</p> |

| | | | | |
|--------------|---|--|--|-----------|
| 審議 第四案 | 「晏丞建設有限公司善化區善駕段店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案 | | 申請 單位 | 晏丞建設有限公司 |
| | | | 設計 單位 | 葉士玄建築師事務所 |
| 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>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) 案名一致。</p> <p>(二) 雨水回收儲水槽數量檢討式。</p> <p>(三) 圍牆各向立面及相關檢討。</p> <p>(四) 缺東南角街廓轉角或好望角設計(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) P7：請標示車擋範圍。</p> <p>(六) P16：缺透水率檢討式且透水計算有誤。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 基地整體動線之規劃以人車分離為原則，應降低住戶動線、臨時停車、住戶停車動線之衝突性，並應規劃對於不同使用動線適當管理措施。上開動線規劃應於都市設計審議報告書詳予述明。 本案規劃內容設置三個以上車道進出口且導致植栽帶破口較多，請說明車道是否可以整合集中，避免交通動線之衝突性。</p> <p>(二) 本案總戶數共 81 戶(含店舖)，目前設置 79 席汽車車位，72 席機車車位，請說明是否考量實際使用需求。</p> <p>(三) 東南街角考量開放性及景觀，建議勿設置圍牆，並補充說明是否可加強街廓轉角設計，形塑街角景觀。</p> <p>(四) 請補充說明一樓店舖是否有考量設備空間(如空調室外機等)。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. P13部分灌木栽植位置光線不足，請確認是否易於存活。</p> <p>2. P17部分景觀矮燈位置位於通道上，請再確認。</p> | |
| | 都市發 展局 綜合企劃及 審議科 都市計畫 管理科 都市規劃科 | 區位現況 都市計畫土地 使用分區管制 要點 依都市計畫規 定申請之獎勵 回饋計畫 其他主管法令 | <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. 本案土管部份無意見，另涉及危老及容移獎勵部分，請依更新科及都管科意見辦理。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 基地面臨 8M 計畫道路，面積及臨路面寬符合，可申請容積移轉 10%，惟程序辦理中尚未核發試算函。</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. 倘本案店舖總面積超過 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 平方公尺以上之店舖、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 | <p>公園管理科二股：</p> | | |

| | | |
|-------|---|--|
| | 其他主管法令 | 1. P13：所選苦楝、羊蹄甲多配置於圍牆周邊鄰近民房，考量開花時節易有落花繁多的問題，建議應選用其他樹種，避免後續維管、影響的問題。 |
| 經濟發展局 | 工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令 | 無意見。 |
| 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. 本案基地開發 81 戶（含店鋪），實設汽車停車位 79 席、機車停車位 72 席，無法滿足 1 戶 1 汽車位 1 機車位，建議審慎評估並規劃足夠之停車空間，避免停車外部化。 2. 基地汽、機車停車場出入口計 4 處，建議整併。 3. 平面層停車場往梯廳係透過店鋪後側通道做進出，建議設置阻隔設施，避免車輛停放影響人行動線。 4. 地下一層往地下二層之坡道僅供車輛單向通行，請加強安全警示，另於合適位置提供可臨停會車空間。 5. 建議設置無障礙汽車位。 |
| 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 | 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。 |
| 水利局 | 排水計畫 | 無意見。 |
| 環保局 | 環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令 | 1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。 2. 請配合本市低碳政策，建議將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 依書面資料審查，本案位於善化區善駕段 832、831 地號等 2 筆土地（住宅區），預計興建地上 12 層/地下 2 層之店鋪、集合住宅（住宅數：79 戶），建築物高度 42 公尺，基地面積 2095.79 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. 惟日後仍應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正式認定應否實施環境影響評估。 |
| 列席意見 | 無。 | |
| 委員意見 | 委員一：（書面意見） 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. 請考量鄰房關係，例如地界設置綠帶，隔離垃圾空間等嫌惡設施。 2. 一樓主要供停車空間使用，車位排列及動線系統複雜，浪費地面層作為優良景觀的機會。店鋪配置也可再考量。 委員三： 1. 一樓停車空間配置，請考量空間品質、梯間緩衝及停車動線合理性。 2. 文字直橫向請考量一致。 委員四： 1. 部分車位前後分別被柱牆卡住，請考量合理性。 2. 東側退縮帶人行道南端，應該延伸通達至建築線側比較理想。 3. 花台盡量採平面式不要用抬高式，尤其轉角處。 | |

4. B6 植栽區不可能長出植物，不應計綠化。

委員五：

1. 一樓停車動線須考量合理性、開門與機車衝突性。
2. 是否考量多挖一層地下室，目前一樓環境品質不佳，尤其上下班時人車動線打結。可以考量將汽車都停放地下層。
3. 停車數量及空間品質請併同考量，惟空間品質應優先於停車數量。