

112 年度臺南市都市設計審議委員會 第 12 次會議紀錄

中華民國112年9月21日府都設字第1221229137號函

112年度臺南市都市設計審議委員會第12次會議紀錄

一、時間：中華民國112年9月14日(星期四)下午14時00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。

審議第1案：「臺邦首府建設股份有限公司安南區國安段1561地號店鋪、集合住宅新建工程」(安南區)

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) 同意本案建築物立面色彩部分以深灰色規劃，免受都市計畫「都市設計準則」第7條第4點第1項之規定限制。

(4) 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：「茂騰建築開發台南市永康區平道段346地號集合住宅新建工程」(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) 同意本案汽、機車出入口總寬度，得免受都市計畫都市設計準則第(三)款第1點之規定限制。

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3案：「新春建設台南市仁德區公園段139-161等1筆土地透天住宅新建工程(仁德區)」

決議：本案請依審查意見修正或回應後，先組專案小組研議後，再提至都市設計審議委員會審議。

審議第4案：「僑昱建築善化區圳西段218、222地號店舖、集合住宅新建工程」(善化區)

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20%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(公園綠地認養)請延長為4年，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。

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：「上藝建設股份有限公司安南區佃西段1267地號店舖、集合住宅新建工程」(安南區)

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6案：「佳晟建設臺南市永康區文化段885等地號共4筆集合住宅新建工程」（永康區）

- 決 議：1. 本案修正後通過。
2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。

審議第7案：「鴻鉅開發有限公司安平區古堡段住宅新建工程」（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 第一案	臺邦首府建設股份有限公司安南區國安段1561地號店 舖、集合住宅新建工程		申請 單位	臺邦首府建設股份有限 公司
			設計 單位	許銘哲建築師事務所
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) 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 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，及公益性回饋內容提請委員討論是否妥適(P6-7)。</p> <p>(二) 依都市計畫「都市設計準則」第 7 條第 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。」，本案建築物立面外觀部分採深灰色，請調淡灰色範圍或說明設計構想提請委員會同意 (P3-19-3-21)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：無。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明本案是否規劃自行車位？</p> <p>(二) 請說明是否規劃店舖裝卸及顧客臨停車位？</p> <p>(三) 空調室外機規劃位置數量是否合理？</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 北側立燈的間隔建議均分(有些間隔 4 棵喬木，有些間隔 2 棵喬木)。</p> <p>2. 平面圖之喬木樹冠請依實際比例繪製，如白水木為小喬木至高灌，而繪製樹冠大於黃連木屬不合理，而黃連木、檉木、榆樹等為大喬木，繪製之樹冠僅為 1.5 米亦不合理，皆請修正。</p> <p>3. 建議增加綠帶寬度，以利喬木生長。</p> <p>4. 車輛出入口請增加警示燈。</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：無審查意見。</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	<p>建築管理科一股：</p> <p>1. 請檢附地籍圖及地籍謄本，以確定基地面積及範圍位置。</p> <p>2. 1樓為天井部分請依規定上色或標示。</p> <p>3. P3-2：建築物地面層通往地下層車道，建議汽機車分道，以維安全。</p> <p>4. 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，並考慮道路轉角大型車轉彎內輪差。</p>		

		<p>5. P4-8：地下一層機車停車位建議集中設置，避免汽機車混合通行發生危險。</p> <p>6. P6-1：本案九分子無申請開放空間規定。檢討內容為35%開放空地，並請說明依據容積提升基地都市設計審議原則篇第七。(一)檢討告示牌名稱。</p>
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. P3-9：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。</p>
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	<p>1. 案地為「住八」住宅區用地，符合土管要點規定。</p> <p>2. 營造開放空間供鄰近居民使用，值得鼓勵。</p> <p>3. 節水措施如小便器加裝電子感應器、使用省水型馬桶或水龍頭加裝曝氣器等。</p> <p>4. 節能部份針對用電系統(如空調、照明、電力等)採省能設計，降低能源消耗量。</p>
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112年4月17日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。</p> <p>2. 會議重要意見為：基地規劃停車場出入口兩處，進出車道寬皆6M，考量基地實設汽、機車停車位數近法定停車位之兩倍，且北側鄰其他開發建案、東側鄰九份子國中、小，爰同意本案出入口採單進單出、汽機車共用車道方式設置，以簡化車流動線。</p> <p>3. 依報告書停車與交通動線圖可知，樂活路與樂活一街車輛皆可由南北側做進出，然現況該處車道佈設為雙黃線禁止隨意穿越，爰相關進出動線請修正，並請加強警示引導設施，未來務必宣導住戶勿違規。</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、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。
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. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>3. 依書面資料審查，本案位於安南區國安段1561地號等1筆土地(住宅區「住八」)，預計興建地上25層/地下6層之店鋪、集合住宅(住宅數：384戶、店鋪數：4戶)、建築物高度86.9公尺，基地面積7219.7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，開發基地如非位於重要濕地，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>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。</p>
列席意見	無。	
委員意見	委員一(書面意見)：	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。

委員二：

1. 本案申請40%容積移轉，請說明是否提出節能或增加公共利益事項。

委員三：

1. 請確認白水木之米高徑是否正確。
2. 目前灌木為密植方式，請說明是否考量未來管理維護。

委員四：

1. 目前車道規劃為一進一出，考量主要幹道為九份子大道，建議車道動線改以右進右出方式為宜。
2. 請說明基地東側學校大門是否與本案車道出入口衝突。

委員五：

1. 本案規劃帶狀開放空間，建議留設內凹式停等空間及座椅供人使用。
2. 建議基地東南側轉角植栽請往後規劃，以因應未來行穿線調整。

委員六：

1. 有關停車位規劃，請確實評估配置於角落是否不易停車。

委員七：

1. 請確實繪製周邊街廓環境，並說明本案車道上下班時間動線是否與東側學校上下課時間衝突。

委員八：

1. 目前兩處車道旁於地面層均規劃羅漢松，請避免影響行車視線，並建議改種矮灌木。

審議 第二案	茂騰建築開發台南市永康區平道段346地號集合住宅 新建工程		申請 單位	茂騰建築開發有限公司	
				設計 單位	陳鵬宇建築師事務所 鄭承佳建築師事務所
		審查 單位	審查意見		
		權責檢核 項目	<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：</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(P6-4 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) P3-1、3 標退縮線。 (二) P3-2 開放法定空地之 20%以上供公眾休憩使用檢討式。 (三) P3-6 喬木及綠覆計算錯誤。 (四) P3-6 部分綠化計算錯誤。 (五) P3-8 標示下方覆土深度達 1 公尺以上，及地下構造物頂版之洩水。 (六) P3-9、1-1 開挖率計算錯誤，透水率請再確認。 (七) P3-9 透水面積計算式請再確認。 (八) P3-12 雨水貯留計算錯誤請再確認。 (九) P4-1 缺停車計算檢討。 (十) 各層平面：開放空間圖例。 (十一) 綠覆、綠化、透水計算套繪建築面積範圍並分區詳標計算。 (十二) 配置詳標空間名稱。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明一樓公共空間空調機設置位置及遮蔽手法。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 車輛出入口請增加警示燈。 2. 建議增加綠帶寬度，以利喬木生長。 3. 步道鋪面亦勿過於靠近喬木根部，以防止根系破壞鋪面平整度。</p>		
初核 意見	都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科		<p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 本案於112年8月7日核發容積移轉試算函在案(40%)(南市都管字第 1120972389號函)。</p> <p>都市規劃科：</p> <p>1. 申請書 (p. 1-1) 及附表四 (p. 5-1~p. 5-3) 基地所在都市計畫案名內容，本案基地適用之土地使用分區管制分別為112年5月3日發布實施 (112年5月2日府都規字第1120500399A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)(第二階段)(編號第3案及第5案(二王周邊地區))案」及<u>107年2月11日發布實施</u> (107年2月9日府都規字第1070182154A號公告) 之『擬</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>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>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）細部計畫案』，請修正。</p> <p>2. 平面配置計畫圖 (p. 3-1)，<u>請補充標示5公尺退縮線圖示</u>，建請修正。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-2) (主要計畫) 條次二十一有關停車空間劃設標準檢討，<u>查參照頁次p. 4-1未見檢討相關資料</u>，請補充本要點規定之計算過程及檢核結果；另於 (p. 5-3) (細部計畫) 條次五之檢核結果，請敘明“本案停車空間依「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) (第二階段) (編號第3案及第5案 (二王周邊地區)) 案」土管要點第二十一條規定檢討。”，請修正。</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. 本案應辦理結構外審。</p> <p>2. 倘涉及地質敏感區部分，請貴局逕依權責辦理。另有關於建築許可事宜，須請於申請建築執照時，依建築法及相關規定辦理。</p> <p>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	<p>公園管理科二股：</p> <p>1. P3-5 有關鄰近平道路光臘樹6 株配置位置，請將原行道樹位置一併納入考量，避免鄰近樹木樹冠幅過近，不利後續生長及維管。</p> <p>2. P3-5 基地選擇樹種及規格皆已為大型喬木，考量後續根系、樹冠幅生長空間及後續自然災害影響，建議大樹距為6米至8米，以利根系固土生長。</p>
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	<p>1. 案地為商業區用地，符合土管要點規定。</p> <p>2. 營造開放空間供鄰近居民使用，值得鼓勵。</p> <p>3. 節水措施如小便器加裝電子感應器、使用省水型馬桶或水龍頭加裝曝氣器等)。</p> <p>4. 節能部份針對用電系統(如空調、照明、電力等)採省能設計，降低能源消耗量。</p>
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. 建議檢討平面層無障礙機車停車位停放後前往大廳之人行動線是否通行無礙。</p> <p>2. 地下一層清運車暫停區是否方便清運車進出停放，請檢視。</p> <p>3. 本案基地開發 119 戶，汽、機車停車供給除考量住戶需求外，訪客停車需求亦應滿足，建議於基地內規劃足夠之停車空間，避免停車外部化</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、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。
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. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>3. 依書面資料審查，本案位於永康區平道段346地號等1筆土地(商業區)，預計興建地上18層/地下4層之集合住宅(住宅數：119戶)、建築物高度59.95公尺，基地面積1962.68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>

		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	<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. P1-2 容積提升及公益回饋非不適用。 2. 本案增加移入至基準容積 40%部份，請具體說明公益性回饋內容。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 發電機室排煙管道可能會跟部分機車位衝突請考量。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 剖面 A 部分花台為抬高式較封閉，建議比照其他剖面，採地下結構降板方式植栽設計。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 一樓機車出入口建議動線請調整順暢，並考量設置反射鏡及安全槽化線。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 建議一樓機車出入口寬度可以再加大。</p> <p>委員七：</p> <p>1. 本案汽機車出入口植栽槽開口寬度請適度調整加大，並加強安全警示標示。</p>	

審議 第三案	新春建設台南市仁德區公園段139-161等1筆土地透天住宅新建工程		申請 單位	新春建設股份有限公司
			設計 單位	鄭承佳建築師事務所 呂秩嫻建築師事務所
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) 土地使用分區管制要點第五點：「本計畫區建築基地地下層開挖率不得超過該基地建蔽率加 10%，但公共設施用地從事多目標使用或經本府都市設計委員會審議同意者，得不受此限。」，查本市都委會會議第 93 次會議報告第 1 案：「本市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物地下室開挖規定」案：上開計畫區限制地下開挖率之規劃原意，主要為確保該計畫區建築基地之綠化、保水、透水等功能，本案建蔽率 40.15%，設計開挖率 59.81%，為了符合地下層開挖率規定，本案部分住宅單元(A1、A13、A15、A16、A5~A8、A17~A28 戶、E1~E9 戶)，其地面層範圍下方部分雖未開挖地下層，但未將該部分結構基礎及電梯機坑等構造納入檢討，不符地下開挖率之規劃原意，請修正。(P3-7、3-8、4-2、4-3)</p> <p>(二) 臺南都會公園特定區都市設計審議原則第十三點、建築量體型態及配置：第一種住宅區以獨戶及雙併之住宅單元。本案設計為連棟且雙棟併排的建築形態，不符本都市計畫區原先的建築量體型態及配置規劃原意，請修正，或說明規劃理念提請委員會同意。(P3-1、5-8)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P1-1：申請日期有誤。</p> <p>(二) P2-1：樓層有誤。</p> <p>(三) P3-1：套圍牆範圍圖例、詳標確認退縮範圍及構造物。</p> <p>(四) P3-2：套 5 米退縮線。</p> <p>(五) P3-4、5：套 5 米退縮線、圍牆範圍及圖例。</p> <p>(六) P3-5：以植草磚築造者，綠覆面積以鋪設植草磚面積三分之一計算。套建築面積範圍色塊。部分綠化計算須扣除。</p> <p>(七) P3-5-1、5-7：退縮綠覆率不一致。</p> <p>(八) P3-6：剖位調整。</p> <p>(九) P3-7：套建築面積範圍色塊。</p> <p>(十) P4-2：套繪上方投影，部分闕漏。</p> <p>(十一) P4-3：套 5 米退縮線、圍牆範圍及圖例。</p> <p>(十二) 北、南側退縮建築之範圍未設置街道家具請修正。</p> <p>(十三) 各層平面圖立面綠化圖例。</p> <p>(十四) 土地同意書。</p> <p>(十五) 參照頁次詳標。</p> <p>(十六) 透水計算須扣除上方投影面積範圍。</p> <p>(十七) 綠覆、綠化、透水計算套繪扣除上方投影面積範圍並分區詳標計算。</p> <p>(十八) 請於平面圖標示冷氣室外機及立面植栽位置。</p>	

		<p>(十九) P4-3：請確認 E10 空間(會所設戶+住宅)使用內容。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 都審審議案件應該連同基地周邊與鄰地及相鄰街廓之建築配置、出入口、人行步道等內容一併於圖面標示，並說明基地與街廓整體關係考量。另本案屬本計畫區規劃單元四：住宅區(街廓 A1、A3、A5、A6)、商業區(街廓 A4、A9)、公(兒)1、廣(停)1 及週邊計畫道路，以上請說明全區設計考量。</p> <p>(二) P4-3：未說明各住宅單元一樓及公共空間空調機設置位置及遮蔽手法。</p> <p>(三) P3-3：住戶倒垃圾動線須經過 E10 空間(會所設戶+住宅)再進入垃圾儲存空間，與垃圾車暫停空間距離過遠，以上動線未確實考量請說明。</p> <p>(四) 本案為了符合地下開挖率規定，E1~E9 戶汽車停車配置於地面層，導致各戶車道穿越退縮帶進出，造成人車交織的衝突性，又北側 8M 德財一街退縮範圍均以植草磚為鋪面規劃不利人行，建議除必要之綠化外，以平整鋪面規劃。(P3-3 東北角、4-2)</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 建議喬木單株樹穴儘可能連接成綠帶，並增加綠帶寬度，以利喬木生長。</p> <p>2. 本案多處翠蘆荊，因其生長勢較強，後續可能擴及鄰接之其他種類地被區，造成後續維護管理困難，請再予考量。</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. 「基地區位說明」(p. 2-1) 有關規劃興建樓層數之敘述，與申請書(p. 1-1)「建築物樓層數」欄位內容未符，請釐清修正；另同章節基地周邊土地用途說明「……主要為住宅區、商業區、<u>文教區</u>、公園用地及機關用地。」，與周遭土地使用分區分布情形有異(無「文教區」)，建請修正內容。</p> <p>2. 基地西南側文賢路一段為 15 公尺計畫道路，請修正報告書內相關標示。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1) 條次六有關後甲里斷層範圍檢討，建請將本案範圍套繪現行都市計畫圖(含斷層帶兩側 50 公尺範圍線)，以利查核，請補充修正。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-2) 條次十一有關停車空間劃設標準檢討，備註欄所述法定停車位 62 輛，與面積計算表(p. 4-1) 所載法定停車位 65 輛未符，請釐清修正。</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>建築管理科一股：</p> <p>1. P3-8 本案臨德財一街 E1~E9 戶車輛如何進出？</p> <p>2. 本案地面層基地內通路請依建築技術規則檢討道路寬度及迴車道。</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>公園管理科二股：</p> <p>1. P3-2 基地北側鄰近德財一街鋪設植草磚部分，建議應考量其他鋪面材質，因植草磚容易造成凹凸，較不利無障礙空間形塑或相關使用者通行。</p> <p>2. P3-4 基地選擇樹種及規格皆已為大型喬木，考量後續根系、樹冠幅生長空間及後續自然災害影響，故建議鄰近德財一街之同樹穴內樹木，</p>

		<p>應加大樹距為6至8米，以利根系固土生長。</p> <p>3. P3-4車道出口右側苦楝一株，建議調整與車道間距5m以上，或改以現地位置種植50cm 以下之複層灌木植栽即可，以利迴車行車視線與人行道行人安全。</p> <p>4. P3-4 另文賢路一段轉彎處苦楝及藍花楹之配置，考量轉彎處行車往來視線，建議移除或改以種植50cm 以下灌木植栽即可。</p>
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	<p>1. 案地為第一種住宅區用地，符合土管要點規定。</p> <p>2. 綠美化人行步道，給予行人及住戶優質的空間體驗，值得鼓勵。</p> <p>3. 節水措施如小便器加裝電子感應器、使用省水型馬桶或水龍頭加裝曝氣器等)。</p> <p>4. 節能部份針對用電系統(如空調、照明、電力等)採省能設計，降低能源消耗量。</p>
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. 基地北側透天住宅因停車位設於平面層，車輛進出穿越人行道易與行人產生交織衝突，建議評估整併車道出入口之可行性，或加強警示設施。</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. 案地鄰近本市疑似遺址「十三甲」及「十三甲東遺址」。</p> <p>2. 未來案地如有工程開工下挖情事，惠請於開工日 20 日以前通知臺南市文化資產管理處以利現場勘查。</p> <p>3. 如於現地有基地下挖工程事宜，仍有涉及遺址之可能，建議自聘考古學者協助施工監看，俾利遺址保存。檢附考古專家學者聯絡名單供參。</p> <p>4. 於案地進行相關開發行為時，請留意《文化資產保存法》第 33 條、第 57 條第 2 項規定。</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，本案位於仁德區公園段139-161地號等1筆土地(第一種住宅區)，預計興建地上5層/地下1層之透天住宅(住宅數：59戶)、建築物高度13公尺，基地面積6606.71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款規定，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>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。</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. 本案涉及建管法規有關建築量體型態認定，及綠化透水開挖相關檢討，請依審查意見修正或回應後，先組專案小組研議後，再提至都市設計審議委員會審議。</p>	

審議 第四案	僑昱建築善化區圳西段218、222地號店舖、集合住宅 新建工程		申請 單位	僑昱建築股份有限公司
			設計 單位	施進宗建築師事務所
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) 本案位於整體開發地區且面臨永久性空地之住宅區，現擬申請容積移轉 40%(移入基準容積 200%之 20%)。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，得由基準容積的 10%酌予增加至 20%。本案增加移入基準容積 20%部份，需經都市設計審議委員會同意。</p> <p>(二) 又依「臺南市都市設計審議原則」容積提升基地都市設計審議原則篇第九點(三)規定：「申請案主動提供公益性措施，其事項應為公共設施綠美化、環境清潔維護、都市景觀改善、都市公共服務設施等相關用途，並以實質性標的物為優先」，本案(第三期 C 區)認養綠地內容與前已審議案(P3-1-0：第一期 S 區及第二期 N 區)相同(均為圳西段 30、23、225 地號之綠地)僅維護管理期限不同，請說明妥適性。(P6-1-1)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：無。</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. 建議於自然透水區域增加綠地面積。</p> <p>2. 建議西側之綠地及鋪面考量鄰地之樣式順接。</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. 土管部份無意見，另涉及容移部分請依都管科意見辦理。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 本案尚無收到容積移轉申請案件，查本案基地條件及位於整體開發區，可移入容積最高為40%。</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 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>公園管理科二股：</p> <p>1. P3-2-4 有關基地植栽計畫，無針對喬木配置標註樹距，請修正。並建議參考本市《臺南市行道樹樹種選擇原則》，依照喬木大小適時調整樹距。</p> <p>2. P3-2-8 有關基地內水生植物池一座，因應台南市氣候及後續孳清問題，需考量是否為流動水池，以利社區維護管理。</p>	
經濟發	工業區開發	1. 案地為住宅區用地，符合土管要點規定。		

	展局	綠能產品運用 其他主管法令	<p>2. 東側面臨省道臺線部份主動退縮，營造綠地，並於地區規劃開放空間供民眾使用，值得鼓勵。</p> <p>3. 節水措施如小便器加裝電子感應器、使用省水型馬桶或水龍頭加裝曝氣器等)。</p> <p>4. 節能部份針對用電系統(如空調、照明、電力等)採省能設計，降低能源消耗量。</p>
	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. 地下一層垃圾車臨時停車位是否有充足的清運作業空間，請檢視。</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>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、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。</p>
	水利局	排水計畫	<p>無意見。</p>
	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. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>3. 依書面資料審查，本案位於善化區圳西段218、222地號等2筆土地(住宅區)，預計興建地上14層/地下3層之集合住宅(住宅數：76戶)、建築物高度49.95公尺，基地面積3441.88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>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。</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. 燈稱花、紅花玉芙蓉應以灌木檢討。</p> <p>2. 車道旁黃蓮木不適合，易遮蔽視線，建議改小喬木。</p> <p>3. 連道出口兩側灌木叢建議做圓角設計。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案第三期(C區)與第二期(N區)要注意上下班尖峰時段車道出入口交通衝突，建議增加交通管制及警示設施。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 排氣口規劃在人行步道部分建議適度遮蔽及景觀美化。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 本案第三期(C區)東側植栽帶與第二期(N區)規劃方式略有不同，本期東側未規劃種植喬木，建議可考量整體延續性增植喬木。</p> <p>委員六：</p>		

	1. 請一併檢討第一期至三期基地交通流量及交通安全，將所有衝突點提出改善方案。
--	---

審議 第五案	上藝建設股份有限公司安南區佃西段1267地號店舖、 集合住宅新建工程		申請 單位	上藝建設股份有限公司
			設計 單位	王東奎建築師事務所
初核 意見	審查 單位	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) 本案擬申請 40%容積移轉，依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 6 點規定，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%，需經都市設計審議委員會同意；本案未說明公益性回饋內容請補充說明，請並提請委員會討論。</p> <p>(二) 依「臺南市都市設計審議原則」之「容積提升基地都市設計審議原則篇」第四點規定退縮建築之範圍不得設置結構物，本案設置樹立招牌廣告物及開放空間告示牌於退縮範圍內不符規定，請修正。</p> <p>(三) 依「臺南市都市設計審議原則」之「容積提升基地都市設計審議原則篇」第五點規定退縮範圍應於臨建築線側留淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，本案植栽帶設置多處破口且有抬高式花台，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 檢討消防車輛救災空間。</p> <p>(二) 標示北側(安佃八街)街道家俱。</p> <p>(三) 車道及人行道以不同材質表示區分。</p> <p>(四) 綠覆面積計算詳列計算式。</p> <p>(五) 透水面積依私人建築都市設計審議原則篇公式檢討，另透水率詳列計算式。P3-13</p> <p>(六) 機車車道寬度不足 2 公尺。</p> <p>(七) 店鋪立面招牌及開放空間告示牌位置，設置退縮範圍內，請修正。P3-4</p> <p>(八) 平面圖標示空調設備位置，並適當遮蔽美化。</p> <p>(九) 附表(四、五、六、)備註請簡要說明本案內容。</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. 建議增加鄰街綠帶寬度，以利喬木生長。</p> <p>2. 部分灌木栽植寬度較寬，建議縮減或是增加維護通道(如南天竹部分寬度約 4 米)。</p> <p>3. P. 3-14-1 請確認是否配置 LED 插地投射燈，如無請刪除燈具表圖例。</p> <p>綜合企劃及審議科： 無審查意見。</p> <p>都市計畫管理科： 無意見。</p>	
	都市發 展局 綜合企劃及 審議科 都市計畫 管理科 都市規劃科	區位現況 都市計畫土地 使用分區管制 要點 依都市計畫規 定申請之獎勵 回饋計畫		

	其他主管法令	
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	建築管理科一股： 1. 本案請檢附地籍圖及地籍謄本。 2. 建築物地面層通往地下層車道，建議汽機車分道，以維安全。 3. 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，並考慮道路轉角大型車轉彎內輪差。
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. P3-9-1：本案沿路側種植樟樹，屬大型喬木，建議於栽植時增設檔根相關材料，以防日後竄根造成鋪面不平整或更換為中小型喬木。 2. P3-9-1：植栽表米徑數值請確認是否有誤植(0.1cm)。
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	1. 案地為住宅區用地，符合土管要點規定。 2. 無申請開放空間，建築線主動退縮，並於街角規劃公共藝術開放空間，值得鼓勵。 3. 節水措施如小便器加裝電子感應器、使用省水型馬桶或水龍頭加裝曝氣器等)。 4. 節能部份針對用電系統(如空調、照明、電力等)採省能設計，降低能源消耗量。
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，已於 111 年 12 月 5 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。 2. 委員重要意見如下： (1) 考量基地所在區位，交通量分析中集合住宅汽車的運具分配率為 26%，使用率似有低估情形，請再斟酌釐清。基地內宜規劃足夠之停車空間，避免停車外部化。 (2) 考量基地東、西側各設 1 戶店鋪，相關提醒顧客車輛前往地下一層停放之標誌牌面，應規劃更周延。
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、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。
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，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 依書面資料審查，本案位於安南區佃西段1267地號等1筆土地(住宅區「住四」)，預計興建地上15層/地下3層之店鋪、集合住宅(住宅數：308戶、店鋪數：2戶)、建築物高度49.95公尺，基地面積6554.05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，開發基地如非位於重要濕地，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	委員一(書面意見)：	

意見	<p>1. 非位於淹水潛勢區，面積未達2公頃免辦出流管制。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 基地東南側開放供公眾之空地綠帶與基地南側樂利公園，需加強關聯性及串聯性，另外發電機室的設備排氣出風口不宜在此位置，影響開放空間品質。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 店舖設於轉角處容易有臨停造成交通安全疑慮，建議調整位置，並且增加停車位供消費者停放。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 請說明景觀設計理念為何使用多處長向配置的圍籬構造物。</p> <p>2. 西南側轉角處之景觀，建議再調整讓各觀景角度合宜，避免過度被圍籬構造物及花台阻隔視覺景觀。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 羅漢松的位置及圍籬的高度建議再調整。</p> <p>2. 本案如設置生態池，其造型及設計應更符合生態性(工法)。</p> <p>3. 植栽列表圖例應與圖面相符，請修正(P3-9-2)。</p>
----	--

審議 第六案	佳晟建設臺南市永康區文化段885等地號共4筆集合住宅新建工程		申請 單位	佳晟建設股份有限公司
			設計 單位	周致淳建築師事務所
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) P1-1：綠覆有誤。</p> <p>(二) P3-3：套綠化範圍。</p> <p>(三) P3-4：補剖透水步道處。</p> <p>(四) P3-5A 剖：標透水步道，透水步道範圍確認。</p> <p>(五) P3-12：缺綠覆率計算式且喬木綠覆有誤。</p> <p>(六) P3-14：缺透水率計算式。</p> <p>(七) P3-15：缺回收池計算式。</p> <p>(八) P4-5：套退縮降板範圍。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) P3-16：部分喬木設置投射燈，請說明必要性或應時控管制。</p> <p>(二) P4-6：請說明一樓公共空間空調機設置位置及遮蔽手法。</p> <p><u>地景規劃工程科：</u></p> <p>1. 自然透水區籲請儘量增加綠地面積。</p> <p>2. 請補充說明北側行穿線對接之綠帶邊緣形狀為銳角之理由。</p> <p>3. 車道出入口請加裝警示燈。</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><u>都市計畫管理科：</u></p> <p>1. 本案於112年5月17日核發容積移轉試算函在案(20%)(南市都管字第1120616458號函)。</p> <p><u>都市規劃科：</u></p> <p>1. 申請書(p. 1-1)及「一、基地區位說明」(p. 2-1)本案基地所在都市計畫，本案適用之土地使用分區管制為112年5月3日發布實施(112年5月2日府都規字第1120500399A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)(第二階段)(編號第3案及第5案(二王周邊地區))案」，建請修正；另「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」請依該要點條文檢核。</p> <p>2. 「平面圖-面積計算表」(p. 4-2)內法定建蔽率誤植為40%，請修正。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p><u>建築管理科二股：</u></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 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p><u>公園管理科二股：</u></p> <p>1. P3-9 有關基地選擇檉樹及其規格皆為大型喬木，考量後續根系、樹冠幅生長空間及後續自然災害影響，故建議鄰近永二街之同樹穴內，應</p>	

			<p>加大樹距為6 至8 米，以利根系固土生長。</p> <p>2. P3-10 基地綠化灌木複層設計上，選用多種植栽且以不規則形狀作配置，需考量後續社區養護管理上的方便性。</p> <p>3. 建議應減少植栽種類及配置形狀，降低社區維管成本，否則可能後續有大量換植之情形，失去原設計用意。</p>
	經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	<p>1. 案地為住宅區用地，符合土管要點規定。</p> <p>2. 街角主動退縮設置規劃公共開放空間，融入週邊街廓，值得鼓勵。</p> <p>3. 節水措施如小便器加裝電子感應器、使用省水型馬桶或水龍頭加裝曝氣器等)。</p> <p>4. 節能部份針對用電系統(如空調、照明、電力等)採省能設計，降低能源消耗量。</p> <p>5. 案地為住宅區用地，符合土管要點規定。</p>
	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102戶，汽、機車停車供給除考量住戶需求外，訪客停車需求亦應滿足，建議於基地內規劃足夠之停車空間，避免停車外部化。</p> <p>2. 停車場出入口設於永二街與永二街244巷口，且距離永二街與高速一街二段口較近，遇紅燈時段於永二街停等車輛恐影響停車場車輛進出，且易與高速一街二段右轉車流交織衝突，建議檢討車輛出入口往東移設之可行性。</p> <p>3. 報告書有關永二街行人穿越道線及黃網線繪設位置皆有誤，請修正。</p> <p>4. 建議設置無障礙機車停車位。</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、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。
	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. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>3. 依書面資料審查，本案位於永康區文化段882、883、884、885地號等4筆土地(住宅區)，預計興建地上15層/地下3層之集合住宅(住宅數：102戶)、建築物高度48.6公尺，基地面積2353.94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>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。</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，工程實際變動範圍未達2公頃免辦出流管制。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 上下地下一層的車道，建議調整成較安全的轉彎動線。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 面前廣場地坪設計高程差，請考量消防車進出的順暢。</p>		

委員四：

1. 車道下坡起始線可以考量再北移，則地下車道轉彎動線可以較安全。

委員五：

1. 本案車道出入口正對現有巷道，請考量號誌與出入口關係，並加強相關警示措施。

審議 第七案	鴻鉅開發有限公司安平區古堡段住宅新建工程		申請 單位	鴻鉅開發有限公司
			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) 平面圖說比例尺有誤差，請確實修正(P. 20)。</p> <p>(二) 各層平面圖說補繪基地範圍(P. 20~21)。</p> <p>(三) 補充透水率計算式(P. 11)。</p> <p>(四) 各項立面材質計畫補充索引圖(P. 13)。</p> <p>(五) 建築線指示(定)圖已過有效期 8 個月，請更新(P. 18)。</p> <p>(六) 面積計算表請刪除工程造價、汙水處理設施(P. 19)。</p> <p>(七) 補充現況建築景觀視覺模擬圖說。</p> <p>(八) 模擬圖有誤，補充基地後側景觀植栽示意(P. 14、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) 考量本案大型喬木生長環境及未來可能造成竄根影響建築物結構，建議更換為中小型喬木並與建築物間有適當距離。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 喬木栽植位置建議與建築物保持適當距離。</p> <p>2. 本案之透水區域後續請勿違規加蓋使用。</p>	
	都市發 展局 綜合企劃及 審議科 都市計畫 管理科 都市規劃科	區位現況 都市計畫土地 使用分區管制 要點 依都市計畫規 定申請之獎勵 回饋計畫 其他主管法令	<p>綜合企劃及審議科： 無審查意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 本案高度逾16公尺，應經都市設計審議審議通過。</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. P18建築線指示(定)圖安平路990巷21弄與本案建築基地相鄰，該項標示為類似通路，作為通行排水或開窗是否符合規定。</p> <p>2. 西側陽台之防火間距請檢討是否足夠。</p>	
	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： 本案無意見。</p>	
	經濟發 展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	<p>1. 案地為特定商業專用區用地，符合土管要點規定。</p> <p>2. 節水措施如小便器加裝電子感應器、使用省水型馬桶或水龍頭加裝曝氣器等)。</p> <p>3. 節能部份針對用電系統(如空調、照明、電力等)採省能設計，降低能源消耗量。</p>	
	交通局	停車與交通動	<p>1. 基地停車空間不得違規使用。</p>	

	線計畫 交通影響評估 其他主管法令	
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、聚落 建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。
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，本案位於安平區古堡段1334、1335地號等2筆土地(特 商二之二(特定商業專用區))，預計興建地上5層/地下0層之住宅(住 宅數：1戶)、建築物高度18.45公尺，基地面積156.96平方公尺，無「開 發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之適用，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(書面意見)： 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。 委員二： 1. 建築立面形式過於單調，考量南部炎熱氣候，建議適度增加雨遮或深窗等設計，提升節能 效果及立面設計。	