

# 112 年度臺南市都市設計審議委員會 第 13 次會議紀錄

中華民國112年10月11日府都設字第1121311345號函

# 112年度臺南市都市設計審議委員會第13次會議紀錄

一、時間：中華民國112年9月28日(星期四)下午13時45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：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、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：「台南市中西區保西段謝文侃店舖新建工程」(古蹟聯審)(中西區)

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2案：「臺南市南區志開實驗小學新建工程」(古蹟聯審)(南區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。  
(1) 同意本案新建工程範圍北側應自計畫道路境界線退縮之無遮簷人行道及植栽帶配置，免受「依變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」第六節土地使用分區管制要點第八條退縮建築規定限制。  
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：「台南市東區平實段2、3、4、5等四筆地號店舖、辦公室、集合住宅新建工程」(東區)

決 議：1. 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，得依

本次提案內容，部分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：「國泰建設股份有限公司臺南市永康區平道段342地號店鋪、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；另本案回饋內容，請申請單位再與鹽行國中研商增加其他實質性的公益性回饋內容，並在都審核定前補充增加於報告書。

(3) 同意本案20%以上供公眾休憩使用空間範圍得依提會內容辦理，免受容積提升基地都市設計審議原則篇第七款：「(三) 開放供公眾休憩使用之空地應與開放空間整體規劃設計，並考量整體空間之開放性及視覺可視性」之規定限制，惟該開放法定空地，請具體書面切結保證該空間範圍，未來確實開放供公眾休憩使用。

(4) 同意本案汽、機車出入口總寬度得依提會內容辦理(總寬度8.4公尺)，免受都市計畫都市設計準則第(三)款第1點之規定限制。

(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5案：「高第建設永康文化段317、317-1、317-2、317-4、317-5、317-6地號集合住宅新建工程」(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6案：「臺南市政府文化局東區竹篙厝段2263、2264地號臺南文化中心圖書创客空間及辦公室新建工程」(東區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 考量本案因文化中心後場進卸貨載重需求，同意透水率免受「臺南市都市設計審議原則」之公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第6點之規定限制。

(2) 附帶決議：文化中心(公園用地)後續整體規劃後之透水率應符合「臺南市都市設計審議原則」之規定。

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。

報告第2案：「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」報告案

決 定：本案洽悉，並授權業務單位檢討修訂函頒實施。

審議第7案：「和宜建設-永康區康橋段40、40-1地號集合住宅新建工程」(永康區)

決 議：1. 本案社會住宅經「臺南市都市計畫委員會會議第114次大會」審議第二案同意通過，申請人應無償提供23,196.71m<sup>2</sup>容積樓地板面積(基準容積42.08%)及其土地所有權予本府作社會住宅使用，該部分免計容積，並同意給予一倍(基準容積42.08%)之容積獎勵。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) 同意本案樹木保留獎勵容積以4365.24m<sup>2</sup>(基準容積之7.92%)為上限，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文件(協議書)。

(4) 同意本案臨東橋二街側，得依提案內容設置兩處以下之車輛進出車道，免受臺南市都市設計審議原則-私人建築都市設計審議原則篇第二點(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。但基地進深不足或面臨計畫道路戶數過少無法設置集中式進出車道，經委員會審議同意者，得依審議結果辦理。」之規定限制。

(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辦理核定

審議 第一案	「台南市中西區保西段謝文侃店舖新建工程」都市設計審議案(古蹟聯審)		申請 單位	謝文侃 君
			設計 單位	孫可為建築師事務所
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) 申請書建築物用途補填辦公室(1-1)。</p> <p>(二) 「既有巷道」依建築線指示圖修正為「現有巷道」(3-2)。</p> <p>(三) 面積計算表刪除建築執照號碼文字、工程照價欄位(4-2)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. 金露花栽植位置恐陽光不足，建議遷移栽植位置至日照較充足區。</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><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 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p><b>建築管理科一股：</b></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. 西門路二段 116 巷道路退縮地計入法定空地部分基地性質應為道路，請檢討是否得以綠化，且開門往道路方向開是否妥當。</p> <p>3. 請檢附西門路二段 116 巷建築線指定圖。</p> <p>4. 建築物牆面線應貼齊騎樓線。</p> <p>5. p3-1 本案共計 4 層樓，3 樓樓高是否可以大於 3.6m。</p> <p>6. p3-11、p3-12 立面方向是否正確？</p>	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p><b>公園管理科一股：</b> 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. 案地為商業區用地，符合土管要點規定。</p> <p>2. 位於西市場古蹟正對面，建議建築物立面應能與古蹟相容。</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>(一) 基地規劃一、二樓為店鋪；三樓為辦公室，建議增設機車停車位，以滿足員工使用需求。</p> <p>(二) 基地內停車空間不得違規使用。</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. 案地鄰近本市直轄市定古蹟「原台南州青果同業組合香蕉倉庫」及「西市場」。</p> <p>2. 案地鄰近本市疑似遺址「郵政局」。</p> <p>3. 於案地進行相關開發行為時，應注意勿損及文化資產本體及所屬相關</p>	

			<p>設施，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. 未來案地如開始有地表下挖情事(含假設工程)，惠請於開始下挖日 20 日以前通知臺南市文化資產管理處，以利現場勘查。</p> <p>5. 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。檢附遺址有關資料、考古專家學者聯絡名單供參。</p> <p>6. 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>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，本案位於中西區保西段 338、339 地號等 2 筆土地(商四(1)商業區)，預計興建地上 3 層/地下 0 層之店鋪(住宅數：0 戶、店鋪數：1 戶)、建築物高度 11.4 公尺，基地面積 58.28 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。</p> <p>三、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(古蹟委員)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地位置與西市場相隔西門路，規劃設計內容應無涉文資法第 34 條內容相違之情形。</li> <li>2. 就文資法第 38 條內容，本案採保留原有沿街立面，建築量體往後退縮均符合古蹟保存街區紋理之呼應，唯有屋面採藍色琉璃瓦較為突兀，建議調整以呼應古蹟場域氛圍。</li> <li>3. 保存之舊立面已有受損，建議能考慮結構補強妥處，原有立面材質建議能適度回復原貌更佳。</li> <li>4. 基地開挖深度約 1.3M，建議施工時若有發現遺構須提報文資主管機關會勘。</li> </ol> <p>委員二(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 非位於淹水潛勢區，面積未達 2 公頃免辦出流管制。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案圖說未呈現正面原牌樓基礎、路邊既有電箱等與新建物之關係，施工上易有疑慮。</li> <li>2. 補充說明本案與兩側騎樓高程是否採順平設計。</li> <li>3. 補充說明斜屋頂天溝排水及水塔放置位置圖說。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案未說明原有牌樓要保留還是修復如舊，另請補充新建物與原牌樓接合設計圖說與說明。</li> </ol> <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 後門開門處已突出建築線，不符規定，請取消開門設計。</li> </ol>		

審議 第二案	「臺南市南區志開實驗小學新建工程」都市設計審議案(古蹟聯審)		申請 單位	臺南市南區志開實驗小學
			設計 單位	九穗聯合建築師事務所
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><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) 依變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案第六節土地使用分區管制要點第八條退縮建築規定，應自計畫道路境界線退縮至少5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分留設2.5m 寬之無遮簷人行步道。本案新建北棟西側(面臨興中街63巷)自計畫道路境界線設置3m寬之無遮簷人行步道，再留設1.6m 寬之喬木植生帶，不符上開規定，請修正或提請委員會同意。(P. 3-5)</p> <p>(二) 依變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案第七節都市設計準則第六條廣場式開放空間規定，應留設至少 5m 南北向人行綠化開放空間，應提供供公眾使用通行，不得設置任何形式圍籬、綠覆率不得小於 50%。本案未留設至少 5m 南北向人行綠化開放空間，設計鋼索欄杆及校門圍牆，且綠覆率小於 50%，不符上開規定，請修正或提請委員會同意。(P. 3-5、3-9)。(P3-3)</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 現況分析圖比例至少 1/1000。P2-4</p> <p>(二) 機車位(西南側)數量誤植，請依設置數量確實標示。P3-5</p> <p>(三) 請標示垃圾分類空間與垃圾清運動線。P3-10</p> <p>(四) 標示空調、水塔位置並請適當遮蔽美化。</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) 請補充說明本案與相鄰古蹟在風貌景觀之協調關係。P3-16</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. 請補充現有喬木樹種、位置、尺寸及後續原地保留、移植(並請標註移植前後位置)、移除等資訊。</p> <p>2. 請確認移植、移除之喬木是否有必要性，建議盡量原地保留，並規劃適合生長空間。</p> <p>3. 建議無遮簷人行道之綠帶增加寬度，以利喬木(樟樹)生長。</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><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>1. 頁碼 3-5、4-2、5-4：機車車位檢討：878.80/100=8.79(應為 8 輛)故法定機車停車位 54 輛；本案實設機車停車位 55 輛(既有 46 輛；本次新設 9 輛，含無障礙 1 輛)，實設 55 輛&gt;54 輛</p> <p><b>都市計畫管理科：無意見。</b></p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p><b>建築管理科一股：</b></p> <p>1. 本案與北側圖書館是否結構相連，增建或是興建。</p> <p>2. 本案連通走廊並未與興建建築物相連接，故本案應為兩幢兩棟之建案。</p>	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫	<p><b>公園管理科一股：</b></p>	



	其他主管法令	1. 頁碼3-13：本案沿建物側種植樟樹，屬大型喬木，建議於栽植時增設擋根相關材料，以防日後竄根造成鋪面不平整或更換為中小型喬木。
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	1. 案地為學校用地，符合土管要點規定。 2. 位於水交社園區旁，新建校舍融入飛機及水交社古蹟元素，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	(一)建議整體校園合併檢討停車空間規劃，評估集中設置之可能性，降低車輛與學童通行之交織衝突風險，以維校內用路安全。 (二)停車空間應滿足教職員及訪客使用需求，避免停車外部化。 (三)南門路為中央實體分隔，車輛進出學校大門僅得以右進右出，交通動線圖有關餐車及防災動線請修正。 (四)施工期間大型車輛進出請配合當地居民作息，避開上下午尖峰時間。
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. 案地部分位於本市直轄市定古蹟「原水交社宿舍群」(1196、1196-6地號)。 2. 若您將於案地進行下挖或開發行為，應事先提送相關計畫至臺南市文化資產管理處辦理審查。 3. 於案地進行相關開發行為時，應注意勿損及文化資產本體及所屬相關設施，並請注意與鄰近建物風格之調和，以利形塑整體風貌。 4. 未來案地如開始有地表下挖情事(含假設工程)，惠請於開始下挖日20日以前通知臺南市文化資產管理處，以利現場勘查。 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)、第57條第2項及其相關子法規定辦理，並請留意同法第四章(第60條至第64條)及其相關子法及第十章罰則(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	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、 依書面資料審查，本案位於南區公英段 1153-1、1153-4、1195、1195-1、1195-3、1195-7、1196、1196-6、1197、1197-2、1198-6、1198-7 地號等 12 筆土地(學校用地(文小 6))，全校基地面積為 20240 平方公尺，本次使用面積 20240 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 23 條第 1 項第 1 款規定，初步認定免實施環境影響評估。 三、 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. 志開國小二期校舍不在古蹟定著土地範圍內(水交社園區)，古蹟本體至園區邊緣圍牆有 3 公尺，二期校舍距古蹟本體約 13 至 16 公尺。圍牆內有 3 株喬木，本案新建工程大致尚不至於遮擋古蹟本體立面或影響其參觀動線。 2. 交接處之喬木宜保留，含盤根於圍牆上之榕樹。 3. 未來之退縮好望角很關鍵。	

委員二(古蹟委員)：

1. 北側立面表情與水交社宿舍群的視覺通廊極相關，建議再配合優化。
2. 西側與水交社宿舍群的交流界面，對行人的考量不足。
3. 廁所配置於西側，阻礙學童課外活動與水交社園區的視覺互動關係。

委員三(書面意見)：

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。

委員四：

1. 校園的配置，建議建築物迴廊靠外側(北側)，教室靠內側(南側)。
2. 校園是公共空間的延伸，西側圍牆建議開放，讓空間形成一種延續，不是阻斷。

委員五：

1. 西北側好望角撤案的原因，圍牆之內部非補助範圍，及留設開放的人行道，目前尚未解決。
2. 西北側人行道設計高程差如何處理?請補充說明。
3. 樹離建築物太近，影響建築物立面也不適合樹木未來生長。

委員六：

1. 建議調整西側廁所位置，西側空間配置半戶外空間(學習角、眺望平台等)，同時讓西向立面造型更多樣化

委員七：

1. 西北側好望角規劃設計，與都市空間延伸串連為目標，另案與校方及教育局未來做整體的調整配置。
2. 樹種與人行道請再補充模擬，樹種不宜影響建築物(結構)使用。

審議 第三案	「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(分A、B兩照)		申請 單位	國城建設股份有限公司
			設計 單位	林澤森建築師事務所 陳俊廷建築師事務所 賈書恒建築師事務所
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「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(淨高為 3M)作為不同幢建築間之串聯，需經都市設計審議委員會同意(P3-57~3-60)。</p> <p>(二) 依「私人建築都市設計審議原則篇」第四點 (二)：「12 層以上建築物如因開挖地下室致透水面積不符合上開規定時，若其已設置雨水貯留回收再利用系統，且其雨水回收儲水槽容量(m<sup>3</sup>)&gt;基地面積(m<sup>2</sup>)×0.119(m)，並已提出雨水回收再利用計畫者，其透水率(透水面積/基地面積)標準得調降為 25%…」，本案 2、3 地號(A 照)透水率檢討為 24.99%(4276.18 m<sup>2</sup>)，未達規定(4277.425 m<sup>2</sup>)，請修正(P3-22)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 補充 A 照太陽能光電設施瓦數(1-1)。</p> <p>(二) 補充未標示之空間名稱(3-3)</p> <p>(三) 補充建築地面高層剖面圖說：(1)公宅南側臨平實二路(2)E、F、G 棟北側臨小東路(3)臨小東路街廓編號商五(E5)(附)商業區留設之公共通行通道。</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(P3-17)。</p> <p>(二) 5、6 地號(B 照)十字軸帶，建議突顯友善人行空間之開放性，且部分人行步道(2~2.5m)過於曲折以及部分臨路側似有高綠籬，十字軸帶通行路徑 90 度轉彎處應放寬路徑及密植綠籬遮蔽視線為原則。</p> <p>(三) 補充說明本案範圍內本市列管老樹移植規劃及辦理進度，另珍貴老樹穴建議加大，但須考量行走路徑與開挖範圍調整，且不宜抬高植栽穴高程(P3-12)。</p> <p>(四) 臨小東路街廓編號商五(E5)(附)商業區留設之公共通行通道，建議納入未來買賣契約及未來住戶公約中載明，並請加強地下室之相關結構及防水設計，以杜後續爭議。</p> <p>(五) 本案退縮範圍內部分設置 180 公分高綠籬，影響退縮範圍之視覺開放性，請補充說明。(P3-6, C 剖面)</p> <p>(六) 請補充說明退縮範圍之人行步道之坡度(P3-11, J 剖面)。</p> <p>(七) 本案是否規劃裝卸臨停車位及訪客臨停車位，請補充說明。</p>	

		<p><b>地景規劃工程科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 動線重複且將綠地切割零碎，建議平行雙排綠帶合併及零星綠地整合，以利喬木生長。</li> <li>2. 請確認移除及移植之喬木是否有必要性。</li> <li>3. 請於自然透水區域儘量保留綠地。</li> </ol>
<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><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 頁碼 5-5：條次十六，備註欄請補充說明 C1 街廓商業區留設通道供公共通行之檢核結果。</li> </ol> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. P4-1、P5-4：土管第 14 條計算數字有誤，  <math>143581.68-2087.87-33641.39-382.45-2438.82=105031.15</math>。        故檢討出之應留設汽車位應為 700 輛、機車位 1050 輛。(無須四捨五入)        汽車位 <math>2438.82/150=16.26</math> 取 16 輛(本項無誤)        機車位 <math>2438.82/50=48.77</math> 取「48」輛(無須四捨五入)</li> <li>2. 公宅：<math>18674.23/100=186.74</math> 取「186」輛(無須四捨五入)        總計應留設汽車位 <math>700+16+124(\text{公宅})=840</math>        應留設機車位 <math>1050+48+186(\text{公宅})=1284</math></li> <li>3. P5-5：本案商五(E5)(附)，請檢討        臨「1-1-40M」(小東路)街廓編號 C1 之商五(E5)(附)商業區，應留設通道供公共通行，以連通 EB-11-10M 與北側永康區道路系統，其指定留設通道位置原則為：依 EB-11-10M 計畫道路中心線往北延伸，自中心線兩側各留設 5m 通道供公共通行，並應與前後道路用地連續整平為原則，且應自地面層起淨空高度至少 4.6m，其與計畫道路交口應依規定留設截角。</li> </ol>
<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><b>建築管理科一股：無意見。</b></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><b>公園管理科一股：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 頁碼 3-15：本案新植及移植大量楓香及樟樹，屬大型喬木，建議於栽植時增設擋根相關材料或增加植栽，以防日後竄根造成鋪面不平整或更換為中小型喬木。</li> <li>2. 頁碼 3-13：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>3. 頁碼 3-13：本案車道如有通過既有人行步道部份，請向本府養護工程科申請。</li> <li>4. 頁碼 3-17：建議於移植期程設定斷根養根期，並於期間觀察喬木生長及修復情形，增加移植後存活率。</li> </ol>
<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>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 案地為商業區及住宅區用地，符合土管要點規定。</li> <li>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。</li> <li>3. 基地內原有樹木眾多，移植或移除應依規定審慎評估，並確以執行。</li> <li>4. 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)。</li> <li>5. 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</li> </ol>

		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	<p>(一)本案建築物用途係為店鋪、辦公室、集合住宅，前已於 111 年 10 月 31 日交評審議會決議修正後通過，複因開發單位修正戶數、停車位數等，續於 112 年 6 月 26 日再提會審議，決議：修正後通過。</p> <p>(二)會議重要意見為：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2、3 地號：地面層地下停車場出口處增設平面停車位，進出動線相互衝突易發生危險，爰不得增設平面汽、機車停車場以確保住戶車輛行駛安全。</li> <li>5、6 地號：停車場出入口改為 2 次 90 度轉彎，行車動線較不佳，建議按前次審議之設計方式辦理，倘仍確定變更為一進一出之設計，應檢討行車轉彎半徑，並應一併檢討地下一層停車場之汽機車停車格位配置需配合修正後的地面層出入口動線規劃設計。</li> </ol> <p>(三)開發單位前業於 112 年 8 月 9 日提送交評修正報告，惟查本次都設報告 2、3 地號的住宅、店鋪數與交評修正報告內容不一致，且實設汽車位僅 1,055 席與交評修正報告 1,064 席不同，另 5、6 地號實設汽車位 618 席與交評修正報告 620 席亦不同。因本案交評審議時已有委員表示汽車停車位並未隨著戶數增加而等比例增加，且開發單位 8 月所送交評修正報告內容業經外聘委員確認，倘停車位數又調降，則請再重新提送交評修正報告俾轉委員表示意見。</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	<ol style="list-style-type: none"> <li>案地東區平實段 3 地號鄰近本市疑似遺址「後甲遺址」。</li> <li>未來案地如開始有地表下挖情事(含假設工程)，惠請於開始下挖日 20 日以前通知臺南市文化資產管理處，以利現場勘查。</li> <li>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。檢附遺址有關資料、考古專家學者聯絡名單供參。</li> <li>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。</li> </ol>
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"> <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>請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</li> <li>依書面資料審查，本案位於東區平實段 2、3、4、5 地號等 4 筆土地(商五、第五種住宅區「住五」)，預計興建 E 棟 24 層/F~I 棟 21 層/J~K 棟 20 層/公宅 15 層、E~G 棟地下 4 層/H~K 棟及公宅地下 3 層之店鋪、辦公室、集合住宅(住宅數：1071 戶(私宅 833 戶+公宅 238 戶)、店鋪數：17 戶(私宅 14 戶+公宅 3 戶))、建築物高度 E 棟 89 公尺/F~I 棟 73.55 公尺/ J~K 棟 70.25 公尺/公宅 49.99 公尺，基地面積 17109.7 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，初步認定免實施環境影響評估。</li> <li>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。</li> </ol>
列席意見	本局都市更新科：	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>

- 設施(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(下稱公宅)，換算容積至少應為 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。
- 三、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。
- 四、P.3-16，樹木編號屬 A、B 及 D073 前之喬木，包含規劃區內移植部分，現況皆已自行移除，請說明。
- 五、立面材質計畫缺公宅說明，P.3-40、3-41、3-52、3-54、4-14 模擬可見公宅獨缺屋突框架上的仿木格柵，色調造型皆與區內他棟不同；目前公宅樓高 15 層為全區最矮建築，建議外觀不應與私宅落差過大造成標籤化。
- 六、本案後續尚有都市更新事業計畫及權利變換計畫審議，各街廓容積應依都更委員會審議結果為準。

基地	地號	面積(m <sup>2</sup> )	容積	基準容積(m <sup>2</sup> )	50%都更獎勵容積(m <sup>2</sup> )			公益設施容積(m <sup>2</sup> )(免計)	允建容積合計(m <sup>2</sup> )
					21.14%都更獎勵容積(基地內使用)	14%開獎容積	14.86%都更獎勵容積(調配至5、6地號)		
A基地	2	8,824.07	360%	31,766.65	-	4,447.33	-	6,956.20	82,646.65
	3	8,285.63	210%	17,399.82	-	2,435.98	-	3,810.18	
	小計	17,109.70	-	49,166.48	10,394.94	6,883.31	7,304.99	10,766.38	
								17,278.25	16,098.49
								加計B基地5330.21m <sup>2</sup> ，共16098.49m <sup>2</sup> ，實設16201.93m <sup>2</sup>	

基地	地號	面積(m <sup>2</sup> )	容積	基準容積(m <sup>2</sup> )	50%都更獎勵容積(m <sup>2</sup> )		2、3地號調配容積獎勵(12.14%)	公益設施容積(m <sup>2</sup> )(免計)	允建容積合計(m <sup>2</sup> )
					36%都更獎勵容積(基地內使用)	14%開獎容積			
B基地	5、6	11,595.22	210%	24,349.96	8,765.99	3,408.99	7,304.99	5,332.11	43,829.93
								19,479.97	(集中於A基地設置)

本府農業局：

本案樹木編號特 A01 欖仁(P3-17)經本局 111 年 12 月 13 日南市農森字第 1111603095A 號公告為臺南市編號 298 號珍貴樹木，國城建設股份有限公司提送該樹移植計畫書，業經本市樹木保護委員會審查通過，並於 112 年 8 月 24 日以南市農森字第 1121101662 號函核定，同意自原生長地點小東路側移植至後甲二路側(P3-12)，請開發單位依核定計畫執行。

委員一(書面意見)：

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。

委員二：

1. 補充說明本案十字軸帶開放空間設置頂蓋廊道之必要性。

委員三：

1. 說明本案店舖需求衍生之臨時停車問題如何解決。
2. 本案夜間燈光照明較無彰顯臺南特色建築，建議考量修正。

委員四：

1. 面向平實公園側之建築物建議規劃深遮陽型陽台及立體綠化。
2. 本案各棟建築設計較為相似，建議低樓層配合主題商業空間，創造些許造型不同之建築語彙，並結合開放空間，提出該地區自明性、趣味性及地標性。

委員  
意見

委員五：

1. 本案地下停車場有三格停車位設計於迴轉道中央，人車交織下是否有加強警示措施。
2. 本案各棟外觀皆屬輕玻璃造型，建議創造些微變化，否則易造成如同迷宮情境造成混淆。

委員六：

1. 平面圖說未顯示設備空間，如冷氣空調、樑深等，應配合本案樓高考量設計，才會顯示目前合理的立面圖說。
2. 本案地下室開挖頗大，地面圖說未顯示消防排煙管道、排煙井，應整體考量規劃。
3. 臨小東路街廓編號商五(E5)(附)商業區留設之公共通行通道，目前規劃一處消防救災空間，需思考該路段地面結構承重問題。
4. 小東路側有密集的人行道，且 G 棟與 H 棟棟距與本案其他棟距不同，略有過近問題，此道路系統尖峰時刻的交通與景觀衝擊如何排解。

審議 第四案	「國泰建設股份有限公司臺南市永康區平道段342地 號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	國泰建設股份有限公司	
				設計 單位	王東奎建築師事務所
初核 意見		審查 單位	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(P6-1 非實質標的物)提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二) 都市計畫都市設計準則第(二)款第 1 點：「本計畫區內喬木樹徑不得小於 8 公分。…」，本案部分喬木樹徑小於 8 公分不符規定，請修正。P3-7-1</p> <p>(三) 都市計畫都市設計準則第(三)款第 1 點：「住宅區、商業區建築基地之汽、機車出入口應考量使用性質及臨接道路之長度，以避免出入口總寬度大於 7 公尺。…」，本案出入口總寬度為 8.4 公尺，需說明理由提請委員會同意。P3-2、3-5-1</p> <p>(四) 容積提升基地都市設計審議原則篇第四款：「退縮建築之範圍應開放公眾使用，並設置人行步道、街道家具及適當植栽綠化，不得設置結構物(含陽台、花台、雨遮、柱樑等)、停車位、車道、圍牆、突出於地面之植穴構造或阻礙通行設施物等。」，本案設置突出於地面之植穴構造及水溝請調降高程，或說明理由提請委員會同意，另 4 米退縮帶綠化範圍與水溝位置重疊請修正，並請詳標綠籬高度檢討。P3-7-3、3-9-1、3-9-2</p> <p>(五) 容積提升基地都市設計審議原則篇第七款：「(三) 開放供公眾休憩使用之空地應與開放空間整體規劃設計，並考量整體空間之開放性及視覺可視性，不得設置圍牆或阻礙通行及視線穿透之設施物。」，本案應開放法定空地之 20%以上供公眾休憩使用，惟該範圍被地下車道結構牆遮擋且該範圍入口較窄，未考量整體空間之開放性及視覺可視性，需說明理由提請委員會同意。P3-3</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) P3-2 等：1.5m 退縮文字錯誤。</p> <p>(三) P3-6-3 綠化計算。</p> <p>(四) P3-9-2 標 4 米退縮。</p> <p>(五) P3-10 透水面積計算式請再確認並詳標鋪面材質。</p> <p>(六) P4-2 停車計算檢討 1：法停計算有誤。</p> <p>(七) P4-4-2、3 部份立面不完整。</p> <p>(八) P4-6 雨水貯留計算詳標分區計算。</p> <p>(九) 封面日期有誤。</p> <p>(十) 綠覆、綠化、透水計算套繪建築面積範圍。</p> <p>(十一) 請詳標排氣排煙設備排放口，避免朝向道路。</p>	



			<p>(十二) 部分參照頁次錯誤。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) P3-5-1 請說明店舖裝卸車輛動線計畫。</p> <p>(二) 請說明一樓店舖、公共空間空調機設置位置及遮蔽手法。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. 北側綠帶建議增加寬度，以利喬木生長。</p>
<p><b>都市發展局</b> 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><b>都市規劃科：</b></p> <p>1. 申請書 (p.1-01) 及附表四 (p.5-01-01~p.5-01-04) 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 <b>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)</b>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 <b>107 年 2 月 11 日發布實施(107 年 2 月 9 日府都規字第 1070182154A 號公告)</b>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) 細部計畫案』，附表四 (細部計畫) 發布實施日期漏繕，建請補充修正。</p> <p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-01-2) (主要計畫) 條次十九有關建築線退縮規定檢討，備註欄位內容建議保留「本案依細部計畫土地使用分區管制要點規定檢討」即可，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.5-01-2) (主要計畫) 條次二十一有關停車空間劃設標準檢討，建請於備註欄位分別敘明依各項規定 (如：依土管、依都設審議原則、依交評……等) 檢討結果，請補充修正；另參照頁次 p.4-02 面積計算表內依主要計畫土地使用分區管制要點檢討內容「……=158.06…取 158，應設置 159 輛汽車車位。」，是否未加計總樓地板面積 550 平方公尺以下應設置 3 部停車位數量，請釐清修正。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-01-4) (細部計畫) 條次四有關基地退縮建築檢討，參照頁次請增加 p.3-4 頁，請修正；另 p.3-05-1 內文述及：「本案臨路均退縮 4~5M 以上建築，…」，因與本條次規定不符(須至少 5 公尺)，請予更正。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-01-4) (細部計畫) 條次五有關停車空間劃設標準檢討，請於備註欄位敘明「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> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 本案於 112 年 4 月 11 日核發容積移轉試算函在案(40%)(南市都管字第 1120434365 號函)</p>
<p><b>工務局</b> 建築管理科</p>	<p>建築計畫 建築法令 其他主管法令</p>		<p><b>建築管理科二股：</b></p> <p>1. 本案建築高度 77.9 公尺，地下層高度約 13.5 公尺，請依法辦理結構外審事宜。</p> <p>2. 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</p>

		<p>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>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。</p> <p>4. 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><b>公園管理科二股：</b></p> <p>1. 頁碼 3-07-2：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。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. 案地為商業區用地，符合土管要點規定。</p> <p>2. 臨路部份主動退縮，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>(一) 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 1 月 12 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。</p> <p>(二) 會議重要意見為：機車停車區動線不佳，西側單一車道需供所有機車通行及住戶步行，建議配合垃圾暫存區位置一併調整配置。</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>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，本案位於永康區平道段 342 地號等 1 筆土地(商業區)，預計興建地上 22 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅(住宅數：210 戶、店鋪數：6 戶)、建築物高度 779 公尺，基地面積 5256.88 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>四、 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；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。  委員二： 1. 本案容移後增加約 70 幾坪的樓地板面積，增加移入容積部份的公益性回饋金內容是否對	

等，是否應提供更多公益回饋，如提供對面學校的通學步道、公共藝術、特色照明，及太陽能設施等增加公益性回饋。

委員三：

1. 本案應開放法定空地之 20% 以上供公眾休憩使用，惟整體空間之開放性及視覺可視性不符規定需提請委員會同意，更應該具體書面切結保證該空間範圍，未來確實開放供公眾休憩使用並納入住戶公約。
2. 本案基地北側隔道路鄰接學校，增加移入容積部份的公益性回饋內容，請再與學校討論是否可提供學校家長接送的空間，或其他實質性的回饋內容，並在都審核定前補充於報告書。

委員四：

1. 本案店鋪設置位置退縮較深，是否考量前方廣場店鋪顧客交通動線及對面學校交通關係，可以從教育空間回饋的角度考量。另本案高度 20 幾層樓，僅設置兩座電梯有點可惜，且電梯至垃圾集中處理空間及車道關係是否考量。

委員五：

1. 本案可以考量將建築物左移，則供公眾休憩使用之 20% 以上開放法定空地的位置調配，應該會更佳。

審議 第五案	「高第建設永康文化段317、317-1、317-2、317-4、317-5、317-6地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	高第建設股份有限公司		
				設計 單位	黎光樺建築師事務所	
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：無。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 申請書容積率合計有誤，請修正。P1-1</p> <p>(二) 基地現況分析現況照片至少 4 張。P2-3</p> <p>(三) 請標示人行動線。P3-7</p> <p>(四) 人行動線請勿設計景觀跳石。P3-1</p> <p>(五) 透水率計算釐清地樑是否扣除透水面積。P3-13</p> <p>(六) 剖面索引圖與剖面圖不一致，並且繪製剖面植栽帶下方之構造。P3-4、P3-5、P4-18</p> <p>(七) 剖面植栽(柏竹)覆土深度不足 1.5 公尺。P3-6</p> <p>(八) 請補充雨水回收計畫說明。P3-14</p> <p>(九) 大樓及透天住宅之空調及水塔應標示，並適當遮蔽美化。</p> <p>(十) 附表六之容積提升檢討數值有誤，請修正。P5-5</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. 機車停車區較為零散，建議集中設置。</p> <p>2. 自然透水區域建議儘量保持綠地。</p> <p>3. 因機車停車空間切割成細碎之綠地成活不易，建議整合為鋪面。</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><b>都市規劃科：</b></p> <p>1. 申請書 (p. 1-1) 及附表四 (p. 5-1~p. 52) 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為 <b>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)</b> 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」，建請修正並依條文內容檢核。</p> <p>2. 「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。</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) 條次十九有關建築線退縮規定檢討，建請於備註欄位內容補充敘明「本案依條次 (二) 「前項以外地區，……」檢討，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築」，請補充修正；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：本案依……規定退縮**公尺建築)，建請補充修正。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 本案於 112 年 8 月 17 日核發容積移轉試算函在案(10%)(南市都管字第 1121003196 號函)</p>		

		申請書內所寫之移入容積僅 10%，請確認
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<b>建築管理科二股：</b> 1. 倘本案地下層開挖之總深度(含基礎)在 12 公尺以上，請依法辦理結構外審事宜。 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。 3. 其餘尚無意見。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<b>公園管理科二股：</b> 1. p. 3-9：基地植栽計畫中紅花風鈴木、厚皮香之繪製比例是否失真，請修正。 2. p. 3-9、3-10：紅花風鈴木、緬梔下方建議改採地被配置即可，否則後續開花期至莢果或蓇葖果掉落，恐易卡落灌木叢間不易維護管理。 3. p. 3-9：基地內緬梔配置建議建議遠離車道入口，避免後續開化掉落車道地面，使車輪駛過造成安全及清潔問題。 4. p. 3-9：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，故建議鄰近西側道路之同樹穴內，應加大樹距為 6 至 8 米，以利根系固土生長。 5. p. 3-9：植栽計畫中有部分散落各處之植栽圖例，未見於計畫表格中，請修正。 6. p. 3-10：基地內側種植環狀地毯草處，如設計上許可，建議多種植矮灌木。 7. p. 3-7：請評估人行道設置與道路銜接，是否於開口處增設斜坡，增加無障礙通行。 8. p. 3-15：有關地下車道口與後方六米基地內通路，交接處建議設置出車警示燈，確保出入安全。
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. 建築線主動退縮，並於沿街規劃設置開放空間及綠帶，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	(一)本案基地開發 69 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。 (二)請檢視 E3 棟透天住宅汽車停車位進出停放操作方便性。 (三)集合住宅地下停車場出入口與透天住宅車道口處因屬視線死角，請加強警示設施。 (四)建議設置無障礙機車停車位。
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、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	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，本案位於永康區文化段 317、317-1、307-2、

			<p>317-4、317-5、317-6 地號等 6 筆土地(住宅區)，預計興建地上 14 層/地下 2 層之集合住宅、住宅(住宅數：69 戶(大樓 66 戶/透天 3 戶)、建築物高度 46.3 公尺，基地面積 1754.67 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>四、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>
<p>列席 意見</p>	<p>本局都市更新科：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案危老重建案申請容積獎勵為 40%法定容積(結構危險 8%、退縮 10%、綠建築銀級 6%、協助取得公設地 5%、時程規模 10%)，</li> <li>2. 本案原危老建築坐落永康區文化段 328 地號(部分土地)基地面積 401M2 得申請計入獎勵容積，及依危老條例第六條第五項合併鄰地得申請計入獎勵容積之文化段 327 地號(部分土地)401M2，另合併鄰地但不得申請計入獎勵容積之文化段 327 地號(部分土地)、328 地號(部分土地)、317、319、319-1、333 等地號土地計 952.67 M2 不得申請計入獎勵容積。</li> <li>3. 依據危老條例容積獎勵辦法暨 107 年 7 月 10 日營署更字第 1071234952 號函規定，鄰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。</li> <li>4. 本案檢附原申請相關圖面供參</li> </ol>		
<p>委員 意見</p>	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地下一樓停車位建議考量機械停車操作空間及安全性配置位置。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 無障礙車位及電梯位置，建議距離不要太遠。</li> <li>2. 一樓樓梯位置是否逃生順暢?目前必須經過多道門，建議調整。</li> <li>3. 請考量透天戶的垃圾動線及停車方便性。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 透天戶的垃圾集中空間和動線及車輛行駛安全建議獨立來考慮。</li> </ol>		

審議 第六案	「臺南市政府文化局東區竹篙厝段2263、2264地號臺南文化中心圖書创客空間及辦公室新建工程」都市設計審議案		申請 單位	臺南市政府文化局
			設計 單位	九穗聯合建築事務所
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><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) 請說明本次申請都審範圍綠覆率及透水率不足之原因，並提請委員會同意(法定綠覆率 80%、法定透水率 55%)。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 請補充計算整宗基地之法定建蔽率及容積率。</p> <p>(二) 請補充垃圾清運動線(P13)。</p> <p>(三) 請補充檢討都市計畫之「都市設計準則」第 5 條法定空地留設計算。</p> <p>(四) 請補充立面圖之索引圖。</p> <p>(五) 請補充整宗基地兩向剖面圖。</p> <p>(六) 剖面圖及立面圖請補繪室外機水塔等設施位置。</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) 依據都市計畫之土地使用分區管制要點第 16 條退縮建築規定，本案基地應依「臺南市騎樓地設置標準」檢討，請確認本次申請都審範圍鄰接中華東路三段 336 巷及崇明十街側之退縮規劃是否符合規定。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. 喬木 C、D、F 位於鋪面上(P17)，不甚合理，請再確認。</p> <p>2. 既有高燈位於動線中央(P22)，請確認是否遷移。</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><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>1. 頁碼 8：本案係依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理，周邊道路寬度為 8、10、18、30 公尺，本頁圖資為整個街廓，圖上橘線僅標示道路寬度 8、10 公尺之騎樓地寬度 3.5 公尺，建議補上道路寬度 18、30 公尺之騎樓地寬度 3.75、4.25 公尺。</p> <p>2. 頁碼 9、42、43(土管查核表備註欄)及其它等多頁：依「臺南市騎樓地設置標準」第四條規定，本案應留設騎樓地寬度 3.5 公尺，臨接計畫道路側應設置無遮簷人行道，並適當植栽綠化，人行道淨寬度不得小於 2.5 公尺。本案基地部份騎樓地不符規定，請確認。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. P2 可能因為截圖貼上問題，字體跑掉請檢視修正。</p> <p>2. P4 圖例：請修正：住宅「區」、學校用地、刪除不必要之圖例。</p> <p>3. P8 建議臨崇明十街、中華「東」路三段 336 巷修正為 3.5「m」法定退縮線，其餘部分因臨不同道路寬度，臨中華東路三段(30m)、崇明路(18m)，分別標示留設寬度 4.25m、3.75m 法定退縮線。請釐清是否符合臺南市騎樓地設置標準。</p> <p>4. P43 檢討土管第 16 條，請先敘明規定內容，再檢討設計內容符合。例如：依臺南市騎樓地設置標準，本案應留設 3.5m 無遮簷人行道，並適當植栽綠化，人行道淨寬度不得小於 2.5m。請敘明是否符合。</p>	

		5. P13、p41 圖書館檢討應附設機車位 $652.38/100=6.5$ 取 6。故需設機車位請修正為 20。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<b>建築管理科一股：</b> 1. p29 本次新建停車樓地板面積 1455.03m <sup>2</sup> 位置在哪裡？ 2. 本案建築物與演藝廳結構不相連，兩幢建築物露臺是否可以共用？ 3. 停車位依據建築技術規則對向車位間應為 6m。請檢討是否足夠。 4. 請注意兩幢建築物之碰撞距離或留設伸縮縫。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<b>公園管理科一股：</b> 1. 頁碼 16：新植喬木(苦楝)建議調整規格大小，考量喬木存活率，請以 $0 \leq 8$ cm 之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	1. 案地為公園用地兼供文化中心使用，符合土管要點規定。 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)。 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。
交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	(一)請釐清本次申請範圍停車場與圖書創客空間人行通道寬度是否足供輪椅進出使用。
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	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、依書面資料審查，本案位於東區竹篙厝段 2263(部分)、2264 地號等 2 筆土地(公園用地(兼供文化中心使用)，預計興建地上 3 層/地下 0 層之圖書創客空間及辦公室、建築物高度 15.05 公尺，整宗基地面積 25452 平方公尺，本期申請 2697 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 23 條第 1 項第 1 款規定，初步認定免實施環境影響評估。 三、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，工程實際變動範圍未達 2 公頃免辦出流管制。  委員二： 1. 請說明基地西側喬木及植栽現況以及未來將如何處理。 2. 有關目前規劃之停車空間為現況文化中心後場空間，請說明使用上是否有衝突。  委員三： 1. 應繪製周邊現況圖，請說明既有喬木、公共藝術、既有迴廊及通往迴廊之小坡道將如何處理。 2. 請說明東側既有演藝廳與新建築物高差 1.2 公尺，以及女兒牆等結構界面如何處理。	



3. 請說明東側既有演藝廳逃生動線以及既有迴廊光線改善方式為何。

委員四：

1. 考量本案因文化中心後場進卸貨載重需求，同意透水率免受「臺南市都市設計審議原則」之「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第 6 點之規定限制。
2. 請補充演藝廳迴廊改善計畫，並納入文化中心未來整體規劃。

報告 第二案	「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」報告案	報告 單位	臺南市政府都市發展局
說明	<p>一、計畫緣起及範圍：</p> <p>永康創意設計園區計畫原為陸軍砲兵飛彈學校湯山營區，現地留存許多大型喬木，其樹胸徑達1.2公尺以上或樹冠覆蓋面積達300m<sup>2</sup>以上，具有特殊區域代表性，為鼓勵現有具保存價值樹木原地保留，故於都市計畫土地使用分區管制訂定容積獎勵規定，並需經都市設計審議通過。</p> <p>二、法令依據：</p> <p>(一)依「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整創意設計園區計畫開發)(土地使用分區管制要點)(配合市立圖書館總館開發)」案之土地使用分區管制要點第十四點訂定之。</p> <p>第十四點 建築基地內現有具保存價值之樹木，應以原地保留。如無法原地保留時，應擬具移植計畫及復育計畫書圖提送都市設計審議委員會審議，並得邀請專家學者及農業局協助審查。</p> <p>依前項所列之樹木採原地保留者，得視樹木保護及建築影響情形，經都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加容積，但增加容積之上限不得超過法定容積率之10%。</p> <p>取得獎勵容積之樹木，應準用「臺南市珍貴樹木保護自治條例」第七條至第十八條規定辦理，並於核發建築執照時，於建築執照加註列管事項。</p> <p>(二)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>三、辦理過程說明：</p> <p>(一)本案業經本市都市設計審議委員會於108年第21次會議修正通過「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」草案共計5點(尚未函頒實施)，並於第4點規定，符合獎勵容積之樹木，應申請核定珍貴樹木，並取得列管保護核定公告，始得取得容積獎勵值。</p> <p>(二)本案於109年7月9日提本市都市設計審議委員會109年第10次會議審議，決議：「本審議原則暫予保留，俟後續開發建案提送申請都市設計審議時，併同研商管理維護及養護經費標準等後續保育執行方式，再調整或修正後函頒實施。」</p> <p>(三)本案再於110年4月19日「都審原則及後續養管制度研商會議」提出信託專戶專款專用及保證金把關機制，並於協議書中明確定義養管單位、權利責任、養管費用及保證金數額等內容，決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 養管費用若金額較為大筆，得分2期方式存入信託專戶，惟為加速開發案開發時程，第一期費用應於都審報告書核定前存入至少50%金額，第二期則於第一張執照核准前存入所餘金額且不得逾都審報告書核定翌日起算三年。</li> <li>2. 為完善制度，乙方應促成管委會與甲方簽訂協議書，且乙方應檢附管委會既受協議書始得向甲方申請退還保證金，為讓乙方有足夠時間促成此事，保證金退還時間由管委會成立翌日起算6個月內增加為一年，若有特殊情形未能於期限內申請者，乙方得敘明理由向甲方申請展延，展期最長為一年，並以一次為限；乙方若未能促成管委會與甲方簽訂協議書，則乙方應繼續擔負養護管理取得獎勵容積樹木之責。</li> </ol>		

	<p>3. 大基地若採分期分區開發者，以最後一期管委會成立翌日起算申請退還保證金之期程。</p> <p>4. 請工務局於即將核發使照前，以公文會辦都發局方式確認現場喬木是否為當初取得獎勵容積之樹木。</p> <p>5. 其餘農業局、工務局意見請業務科參酌修正條文內容。</p> <p>(四) 本案於110年8月26日第14次會議審議，決議：「本案修正後通過，並授權業務單位參酌委員意見調整或修正後函頒實施。」</p> <p>(五) 有關「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」及其附件「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵協議書」及「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵作業流程圖」於110年12月17日府都設字第1101451010A號公告，自111年1月1日起實施生效。</p> <p>(六) 考量該審議原則第七點及第八點部分內容係屬市政府及申請人的行政協商或行政作業之處理程序(屬簽訂之協議書載明之內容)，非都市設計審議之項目，爰建議修訂以下各點，提送委員會報告後，作為後續辦理審議原則修訂之依據：</p> <p>(一) 刪除第七點「<u>於建築執照勘驗完成後始得核發使用執照</u>」等文字。</p> <p>(二) 刪除第八點；另涉及都市設計審議報告書之核定前完成之行政協商等相關作業，納入會議記錄辦理。</p>
列席意見	無
委員意見	<p>委員一：</p> <p>1. 有關「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」，係前經本市都市設計審議委員會會議審議，決議修正後通過，並授權業務單位參酌委員意見調整或修正後函頒實施，所以本次要調整內容，再提到委員會來做報告。</p> <p>2. 若各位委員同意，則同意修改第七條部分文字，惟第八條養護管理費及保證金係屬行政作為，非屬都設委員會審議權責，有關行政處理部分，若各位委員同意，則刪除第八點條文內容。另外既然已經提到委員會來做報告，本案也做一個原則性的決議：請委員回去再幫忙審視「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」內部條文，是否還有其他修正建議，並請直接書面意見提供承辦單位，作為後面修正參考依據。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 請提供「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」的修正條文電子檔，以供幫忙審視。</p> <p>委員一：</p> <p>1. 有關「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」請承辦科會後於委員群組提供修正後電子檔檔案請委員參閱，作為條文修正參考依據。</p> <p>2. 若各位委員同意，則依以上建議，刪除第七點部分文字，並刪除第八點條文內容。</p>

審議 第七案	「和宜建設-永康區康橋段40、40-1地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	和宜建設股份有限公司
			設計 單位	林峰生建築師事務所
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之生活服務專用區，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(P5-47~49)提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二) 土地使用分區管制要點第 14 點：「建築基地內現有具保存價值之樹木應以原地保留。如無法原地保留時，應擬具移植計畫及復育計畫書圖提送都市設計審議委員會審議，並得邀請專家學者及農業局協助審查。依前項所列之樹木採原地保留者，得視樹木保護及建築影響情形，經都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加容積，但增加容積之上限不得超過法定容積率之 10%。取得獎勵容積之樹木應準用臺南市珍貴樹木保護自治條例…並於核發建築執照時，於建築執照加註列管事項」，本案現有老樹 11 棵：原地保留 9 棵，移植 2 棵，本案申請樹木原地保留獎勵 19.01%(基準容積 240%之 7.92%：4365.24 m<sup>2</sup>)需經都市設計審議委員會同意，提請委員討論是否妥適，並說明移植喬木之移植計畫及復育計畫提請委員會審議。(P.5-9、5-35 等)</p> <p>(三) 私人建築都市設計審議原則篇第二(五)點：「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。但基地進深不足或面臨計畫道路戶數過少無法設置集中式進出車道，經委員會審議同意者，得依審議結果辦理。」，本案於南側東橋二街設置兩處進出車道需提請委員會同意。(P.3-9、6-4)</p> <p>(四) 「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」第二點：「建築基地內現有具保存價值之樹木(詳圖 2-4)採原地保留並申請容積獎勵者，其基地之開發應依本審議原則辦理。都市設計審議委員會審議時並得邀請農業局及樹木保護專家學者協助審查，提供後續養護管理之必要協助。」；第六點：「取得獎勵容積之樹木應擬具保育計畫提送都市設計審議，內容應包含…(一)容積獎勵土地範圍之利用行為計畫及設計內容圖說(二)工程保護措施(三)養護管理計畫(四)養護管理費用支用計畫」，依樹木原地保留容積獎勵協議書附件一規定，請說明取得容積獎勵保留喬木之相關樹木保育計畫。(P.5-20)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 請再補充本案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。</p>	

- (一) P3-4：開放空間範圍有誤。
- (二) P3-14：喬木綠覆應查表計算、綠覆計算有誤。
- (三) P3-30：座椅圖例清楚。(未檢附)
- (四) P3-36：標示自然土層及綠化範圍。
- (五) P3-39~42：索引及再利用計畫。(未檢附)
- (六) P3-51~53：索引及 1/100。
- (七) P5-15：標示車道出入位置及周遭斑馬線檢討。
- (八) P5-15、16：表頭內容錯誤。
- (九) P5-20：右上發布日期。
- (十) 都計條文請完整並確認，檢討內容分項詳覆並標示檢核頁碼。
- (十一) 檢核頁碼請正確。
- (十二) 各層平面套繪空調機位置。
- (十三) 綠籬高度標示及詳圖。
- (十四) 私人建築都市設計審議原則篇第四、(三)款：「透水步道、保水性步道下方覆土深度請確認。
- (十五) 容積獎勵土地範圍之地表應採透水設計，且樹幹外緣起算 1 公尺內範圍應為自然土地，請標示。
- (十六) 地上、下層平面請補充保留樹木冠寬半徑及外擴 2 公尺內之投影範圍無結構檢討。
- (十七) 設計單位會議中提出本案一樓有設置透空圍牆，請於平面圖上標示位置並依相關規定檢討，及補充立剖詳圖。
- (十八) 請補充各老樹景觀詳剖。
- (十九) 面積表請詳說明法定及實設汽、機車停車席次。
- (二十) 部分頁面內容及頁碼闕漏。
- (二十一) 綠覆、綠化、透水計算套繪建築面積範圍。
- (二十二) 各層平面詳標退縮尺寸檢討及棟別編號請詳標。
- (二十三) 專案小組會議記錄檢核表內容與記錄不一致。部分內容亦有缺漏。
- (二十四) 請說明私宅及公宅分別之法定及實設汽、機車停車席次。
- (二十五) 部分頁碼報告書內容闕漏。
- (二十六) 缺一層平面。
- (二十七) 附表三缺頁碼及決議內容。

### 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (一) P5-51：114 次都委會決議三：本案預計申請老樹保留獎勵容積部分，請加強地面層開放空間與老樹公園之開放性納入後續都市設計審議時妥予考量。另都市住宅科前次意見：假日開放中庭，管維權屬請確實考量合理性，避免變成三不管地帶。本案分區設置綠籬及管制點請說明設計考量、老樹廣場周遭設置綠籬是否有誤。P3-4、4-7
- (二) 「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」第五點：「取得獎勵容積樹木之基地開發原則：(一)基地內之建築物配置應與取得獎勵容積樹木保留適當距離，以達到確保良好生長環境之目的。(二)基地規劃設計應提出建築物與取得獎勵容積樹木之整體模擬分析，包含兩者間之距離，及建築物高度或量體大小對日照遮蔽影響等設計內容。(三)容積獎勵土地範圍之地表應採透水設計，且樹幹外緣起算 1 公尺內範圍應為自然土地，不得有任何設施物。」，本案請具體說明本次整體設計內容模擬

		<p>分析(包含兩者間之距離,及建築物高度或量體大小對日照遮蔽影響等設計內容)。</p> <p>(三) 本案未說明一樓公共空間及社福機構空調機設置位置及如何遮蔽。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b> 1.P3-52 燈具配置位置請確認是否有誤。</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><b>都市規劃科：</b>無意見。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b> 1. 本案於 111 年 7 月 21 日核發容積移轉試算函在案(40%)(南市都管字第 1110897676 號函)</p>
工務局 建築管理科	<p>建築計畫 建築法令 其他主管法令</p>	<b>建築管理科二：</b> 無意見。
工務局 公園管理科	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<b>公園管理科二：</b> 無意見。
經濟發展局	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	<p>1. 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>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> <p>4. 案地為住宅區用地,符合土管要點規定。</p>
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>	<p>(一) 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 2 款規定之標準,已於 112 年 5 月 8 日審議,決議:修正後通過,修正報告書尚未提送。</p> <p>(二) 報告書有關停車與交通動線計畫頁次疑有遺漏,請補充。</p>
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>	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	<p>排水計畫</p>	無意見。
環保局	<p>環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令</p>	<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,本案位於永康區康橋段 40、40-1 地號等 2 筆土地(生活服務專用區),預計興建地上 25 層/地下 5 層之集合住宅(住宅數:1834 戶)、建築物高度 81.5 公尺,基地面積 22968.29 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>四、 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	<p>本府農業局：</p> <p>一、 P4-06：老樹#16 與老樹#17 編號有誤(應對調)。</p> <p>二、 老樹#16 已修正設計,本局無意見。</p>	

委員 意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 個人再次為難的提出本案應該再降低容積的意見與看法。</li> <li>2. 本案在這個基礎下，大部分的委員應該是在關心基地上面有老樹，在比較高的密度下，如何去保障老樹的生長。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 我們是都市設計審議委員會，獎勵容積的部分因為是經過本市都市計畫委員會審議通過，都市設計審議委員會沒有權力去否決都市計畫委員會的決議，只能依照都委會決議辦理先予說明。</li> <li>2. 本案因為前經都委會同意無償捐贈社宅獎勵(基準容積 42.08%)，今天只能在此基本原則下，去做設計內容的審議，也跟委員說明會把都委會決議內容列在今天都設會議決議。故獎勵部分無法在今天會議做討論，且申請單位也已與市府簽訂合約，基於信賴保護原則，無法作任何更動，跟理事長及各位委員說明，本案僅能在這個基礎下去做設計的討論。</li> <li>3. 在委員會大會及專案小組中老樹的保留，跟整個開放空間、整個廊帶的串聯、包含 24 小時開放的公共性，已有做廣泛的討論，建築師跟業主這邊大概都有做最大程度的調整，建築師回應的修正內容大概都有照小組委員及上次大會各位委員所提意見做調整，建議同意本案設計內容。</li> </ol>
----------	--