

112 年度臺南市都市設計審議委員會 第 16 次會議紀錄

中華民國112年11月21日府都設字第1121507396號函

112年度臺南市都市設計審議委員會第16次會議紀錄

- 一、時間：中華民國112年11月9日(星期四)下午14時30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：(1-1)「達麗建設臺南市東區平實段8地號店舖及集合住宅新建工程(R10公宅)」都市設計審議案(東區)。

(1-2)「達麗建設臺南市東區平實段8-1地號店舖及集合住宅新建工程(R10住宅)」都市設計審議案。

(1-3)「達麗建設臺南市東區平實段15、16地號店舖及集合住宅新建工程(R11住宅)」都市設計審議案。

(1-4)「達麗建設臺南市東區平實段18地號店舖及集合住宅新建工程(R12住宅)」都市設計審議案。

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 考量基地之十字廊帶範圍係供公眾通行使用，不宜設置車道，本案原則同意依本次提會之車道進出口規劃。
- (2) 本案基地動線應呼應平實公園，請補充人、車動線圖說於核定報告書。
- (3) 有關R10公宅、R10住宅、R11住宅等3宗基地之透水率不足25%，設計單位提出增加保水降版面積及增設雨水儲留設施一節，委員會原則同意，惟就補償措施設置保水面積或容量相對透水率不足部分之合理

性，請再檢討適度增加。

(4)有關地下層停車動線規劃，請考量上下班尖峰時間妥適調整，以避免動線交織衝突。

(5)有關立面規劃請確實納入空調室外機及管線位置，並補充相關圖說。

(6)本案(1-1、1-2、1-3)需取得交通影響評估審查核定。

(7)本案(1-3)兩棵列管受保護樹木生長環境之利用行為，請依主管機關農業局意見提送樹木保護計畫，並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2案：「均龍建設股份有限公司新市區富強段店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案(新市區)。

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3案：「臺南市鹽水區月津國民小學-改善國民中小學教學環境老舊校舍整建工程」都市設計審議案(鹽水區)。

決 議：1. 本案修正後通過。

2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。

審議第4案：「立信建設南區鹽埕段1-656地號等4筆土地店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案(南區)。

決 議：1. 本案修正後通過。

2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。

審議第5案：「皇龍開發股份有限公司安平區海興段1-5、1-94等2筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案(安平區)。

決 議：1. 本案修正後通過。

(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。
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 (1-1)	「達麗建設臺南市東區平實段8地號店舖及集合住宅 新建工程(R10公宅)」都市設計審議案		申請 單位	達麗建設事業股份有限 公司
			設計 單位	李祖原建築師事務所
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) 本案依土地使用分區管制要點第16條規定，「…退縮4m、5m或6 m 建築者，其臨計畫道路境界線應設置淨寬1.5m之喬木植生帶，其餘部分應留設淨寬2.5m之無遮簷人行步道。…」，考量道路植栽帶之現有喬木未來生長，本案未能於退縮範圍規劃喬木植生帶(採退縮範圍植栽帶與道路植栽帶整合規劃)，擬提請委員會同意，惟後續管理維護權責建議釐清。(P3-4)。</p> <p>(二) 本案依「臺南市都市設計審議原則」之「私人建築都市設計審議原則篇」第4點規定，「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(m³)>基地面積(m²)×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%…」，<u>本案原法定透水率為30%，已依前開規定降低法定透水率至25%，需增設雨水貯留回收再利用系統；現本案目前規劃透水率為23.84%(透水面積為733.82m²，透水面積不足35.46m²，透水率不足1.16%)</u>，請說明補償方案內容(增設雨水貯留設施容量108.513m³)，並提請委員會討論是否妥適(P3-42)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 一樓平面圖請套繪景觀規劃(P4-6)。</p> <p>(二) 平面圖請確實補充空間名稱、高程、柱位並標示尺寸。</p> <p>(三) 基地東側喬木如非基地內，請勿上色(P3-4)。</p> <p>(四) 附表5之「都市設計準則」請逐條檢討，勿自行刪減內容。</p> <p>(五) 本案未檢附都更都設聯席專案小組會議審議意見修正查核表，請補正。</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托嬰中心臨停區以及是否規劃該專屬汽、機車停車位 (P3-5)。</p> <p>(二) 請說明店舖裝卸車位規劃及其動線，以及店舖汽機車位位置。</p> <p>(三) 請補充說明本案是否設置自行車位。</p> <p>(四) 請確實規劃托嬰中心及店舖之室外機位置，並補充於圖面 (P3-17)。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 街道轉角廣場邊緣請增加行人庇護島頭設施，以維護用路人安全。 2. 請依行穿線位置分別設置無障礙斜坡。 3. 建議自然透水區域請儘量綠化，並儘量增加綠帶寬度。 4. 如非必要，請儘量原地保留樹木，避免移植增加死亡率。 5. 建議儘量合併綠地，避免綠地切割零碎。 	

<p>都市發展局 綜合企劃及審議科 都市計畫管理科 都市規劃科</p>	<p>區位現況 都市計畫土地使用分區管制要點 依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫 其他主管法令</p>	<p>綜合企劃及審議科：</p> <ol style="list-style-type: none"> P2-1：本案為平實段 8 地號，本頁土地坐落敘述平實段 8、9 地號有誤；另查地籍現況已無 9 地號。 P3-6：汽車法定 179 與 P1-1 載記 180、P4-1 載記 180 不符，機車法定 220 與 P1-1 載記 223、P4-1 載記 223 不符，請確認涉及停車位之數據正確性。 <p>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> P3-6：每滿 150m²(100m²)設置 1 輛之規定，無須進位，請修改。 P5-9：敘述對應 p3-6，但面積對應不起來，建議於 p5-9 敘述「汽車、機車各自應設 X 輛，實設 Y 輛。詳見 p3-6」。
<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> <ol style="list-style-type: none"> 本案無意見，於申請建築許可時應依建築法及關規定辦理。
<p>工務局 公園管理科</p>	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>公園管理科一股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 請設計單位釐清地籍範圍，屬道路用地部分，若有認養人行道需求(設計路型、鋪面材質、植栽設計，供電維護計畫、無障礙設施及動線規劃…等)以及行道樹移植(含微移)，應以書面向工務局提出申請，勿一併納入本次設計範圍。 本案臨路側之現有行道樹，如阻擋出入口有移植(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。 P3-24、3-28：請於植栽表內標註喬木屬既有移植、原地保留或新植。屬既有喬木移植者，建議將養根斷根納入期程並確認喬木健康狀況及新植地土壤情形，增加移植存活率。
<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>	<p>未提供意見。</p>
<p>交通局</p>	<p>停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令</p>	<ol style="list-style-type: none"> 本案建築物用途係為店鋪、集合住宅，依建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項規定屬第 1 類建築物，除平實段 18 地號(R12 住宅)未達提交評門檻外，餘已於 112 年 3 月 20 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。 本案除平實段 8 地號(R10 公宅)車道出入口設於平實二街外，餘皆開設於後甲三街，平實段 18 地號(R12 住宅)如可調整至平實六路，將可相對減少後甲三街的交通負荷，建議再檢討評估。 平實段 18 地號(R12 住宅)建議設置無障礙機車停車位。 基地周邊道路之路邊停車格位未來將視該區域開發狀況及衍生交通量等檢討調整，為滿足公園、醫院、銀行等停車需求，屆時所留設之路邊停車格位以服務一般民眾為宜，爰有關平實段 8 地號(R10 公宅)設置托嬰中心規劃路邊臨停車位乙節，建議改規劃於基地內地下一層停車場空間來滿足家長接送需求。
<p>文化局</p>	<p>文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令</p>	<ol style="list-style-type: none"> 案地鄰近本市疑似遺址「後甲」。 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。 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。

		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。
	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"> 1. 本案申請用地經查未公告為土壤、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，本案位於東區平實段 8 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 13 層/地下 4 層之店鋪、托嬰中心、集合住宅(住宅數：175 戶、店鋪數：4 戶、其他：1 戶)、建築物高度 44.8 公尺，基地面積 3077.13 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 24 條第 1 項第 2 款、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	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充說明現行周邊道路系統，本案衍生之交通足以負荷。 2. 請說明 R10 住宅、R11 住宅之管委會空間為何規劃在角落，以及是否有地下層或地面層有遮簷之動線供住戶使用。 3. 請說明店鋪臨停空間規劃位置。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明十字廊帶內部之覆土深度實際為何並請補充剖面圖說，以對應高程。 2. R10 公宅基地於後甲三街側之灌木在開挖面內，請確實補充剖面圖說。 3. 請說明店鋪臨停車輛規劃是否干擾人行動線。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地下一層之汽機車動線，應考量於上下班時間發生交織衝突及車道共用之必要性，妥適調整規劃。 2. 請補充全區所有出入口寬度及人行動線。 3. 有關 1 樓廣告招牌及空調室外機規劃只繪製一張剖面圖，且實際上招牌空間大小與室外機不符，是否考量未來安裝維護空間，請確實補充管線穿樑位置圖說。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地西側為平實公園，請說明本案如何呼應。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地透水率不足一節，是否可增加其他補償項目。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地透水率不足，請再提高雨水儲留設施容量。 	

委員八：

1. 本案各基地之透水率是否可再提升。

審議 第一案 (1-2)	「達麗建設臺南市東區平實段8-1地號店舖及集合住宅新建工程(R10住宅)」都市設計審議案		申請 單位	達麗建設事業股份有限公司
			設計 單位	李祖原建築師事務所
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) 本案依「臺南市都市設計審議原則」之「私人建築都市設計審議原則篇」第4點規定，「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(m³)>基地面積(m²)×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%...」，<u>本案原法定透水率為30%，已依前開規定降低法定透水率至25%；目前設計透水率為20.64%、透水面積為1753.37m²，透水面積不足369.86m²、透水率不足4.36%，是否可以減少管委會空間及地面層水景設施</u>，請說明合理性及補償方案內容(增設雨水儲留設施容量238.38m³)，提請委員會討論是否妥適(P3-27)。</p> <p>(二) 依都市計畫土地使用分區管制要點第16條規定，臨計畫道路側退縮範圍不得設置停車空間，本案於退縮植栽帶(北側臨平實二街)設置自行車位，不符規定，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 綠覆面積及透水面積(含補償範圍)不可計入建築面積範圍，請修正(P3-27、3-33)。</p> <p>(二) 一樓平面圖請套繪景觀規劃(P4-6)。</p> <p>(三) 附表5之「都市設計準則」請逐條檢討，勿自行刪減內容。</p> <p>(四) 本案未檢附都更都設聯席專案小組會議審議意見修正查核表，請補正。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案西北側三棵喬木單一樹穴建議整合，以利喬木生長環境。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 街道轉角廣場邊緣請增加行人庇護島頭設施，以維護用路人安全。 2. 請依行穿線位置分別設置無障礙斜坡。 3. 建議自然透水區域請儘量綠化，並儘量增加綠帶寬度。 4. 如非必要，請儘量原地保留老樹，避免移植增加死亡率。 5. 建議儘量合併綠地，避免綠地切割零碎。 	
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> <ol style="list-style-type: none"> 1. P2-1：本案為平實段8-1地號，本頁土地坐落敘述平實段8、9地號有誤；另查地籍現況已無9地號。 2. P4-1：汽車實設409與P1-1載記408、P3-6載記408不符，機車實設431與P1-1載記428、P3-6載記428不符，請確認涉及停車位之數據正確性。 <p>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P3-6、4-2~4-6、5-9：每滿150m²(100m²)設置1輛之規定，無須進位， 		

		請修改。
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. 本案無意見，於申請建築許可時應依建築法及關規定辦理。
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. 請設計單位釐清地籍範圍，屬道路用地部分，若有認養人行道需求(設計路型、鋪面材質、植栽設計，供電維護計畫、無障礙設施及動線規劃…等)以及行道樹移植(含微移)，應以書面向工務局提出申請，勿一併納入本次設計範圍。 2. P3-4：本案臨路側之現有行道樹，如阻擋出入口有移植(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。 3. P3-4：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。 4. P3-28：請於植栽表內標註喬木屬既有移植、原地保留或新植。屬既有喬木移植者，建議將養根斷根納入期程並確認喬木健康狀況及新植地土壤情形，增加移植存活率。 5. P3-28：喬木部分屬大型喬木(黃連木、茄苳、阿勃勒)，請留意阻根設施，以防未來竄根嚴重，影響建物結構或步道。 6. P3-28：路口轉角五米內建議調整喬木定植位置，以防造成轉彎之視線死角。
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	未提供意見。
交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	1. 本案建築物用途係為店鋪、集合住宅，依建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項規定屬第 1 類建築物，除平實段 18 地號(R12 住宅)未達提送交評門檻外，餘已於 112 年 3 月 20 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。 2. 本案除平實段 8 地號(R10 公宅)車道出入口設於平實二街外，餘皆開設於後甲三街，平實段 18 地號(R12 住宅)如可調整至平實六路，將可相對減少後甲三街的交通負荷，建議再檢討評估。 3. 平實段 18 地號(R12 住宅)建議設置無障礙機車停車位。 4. 基地周邊道路之路邊停車格位未來將視該區域開發狀況及衍生交通量等檢討調整，為滿足公園、醫院、銀行等停車需求，屆時所留設之路邊停車格位以服務一般民眾為宜，爰有關平實段 8 地號(R10 公宅)設置托嬰中心規劃路邊臨停車位乙節，建議改規劃於基地內地下一層停車場空間來滿足家長接送需求。
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. 案地鄰近本市疑似遺址「後甲」。 2. 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。 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。檢附遺址有關資料、考古專家學者聯絡名單供參。 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。
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"> 1. 本案申請用地經查未公告為土壤、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，本案位於東區平實段 8-1 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建 A 棟地上 23 層/地下 3 層、B 棟地上 22 層/地下 3 層、C 棟地上 4 層之店鋪、集合住宅(住宅數：341 戶、店鋪數：7 戶)、建築物高度 A 棟 80.1 公尺、B 棟 76.7 公尺、C 棟 20.2 公尺，基地面積 8492.93 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	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充說明現行周邊道路系統，本案衍生之交通足以負荷。 2. 請說明 R10 住宅、R11 住宅之管委會空間為何規劃在角落，以及是否有地下層或地面層有遮簷之動線供住戶使用。 3. 請說明店鋪臨停空間規劃位置。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明十字廊帶內部之覆土深度實際為何並請補充剖面圖說，以對應高程。 2. 請說明店鋪臨停車輛規劃是否干擾人行動線。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地下一層之汽機車動線，應考量於上下班時間發生交織衝突及車道共用之必要性，妥適調整規劃。 2. 本案基地西側為平實公園，但 R10 住宅、R11 住宅於西側臨路供人通行之寬度不足，建議考量如何引導人行通行使用。 3. 請補充全區所有出入口寬度及人行動線。 4. 有關 1 樓廣告招牌及空調室外機規劃只繪製一張剖面圖，且實際上招牌空間大小與室外機不符，是否考量未來安裝維護空間，請確實補充管線穿樑位置圖說。 5. 本案留設之十字軸帶開口與平實公園之間，是否考量如何引導民眾動線。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地西側為平實公園，請說明本案如何呼應。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地透水率不足一節，是否可增加其他補償項目。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地透水率不足，請再提高雨水儲留設施容量。 		

委員八：

1. 本案各基地之透水率是否可再提升。

審議 第一案 (1-3)	「達麗建設臺南市東區平實段15、16地號店舖及集合住宅新建工程(R11住宅)」都市設計審議案		申請 單位 設計 單位	達麗建設事業股份有限公司 李祖原建築師事務所
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) 本案依土地使用分區管制要點第16條規定，「…退縮4m、5m或6 m 建築者，其臨計畫道路境界線應設置淨寬1.5m之喬木植生帶，其餘部分應留設淨寬2.5m之無遮簷人行步道。…」，目前基地東北側1.5m喬木植生帶範圍設置有高差之構造物，不符規定，請修正；另西南側配合老樹移植未能於退縮範圍內設置2.5M之無遮簷人行步道，請說明規劃構想提請委員會同意(P3-26)。</p> <p>(二) 本案依「臺南市都市設計審議原則」之「私人建築都市設計審議原則篇」第4點規定，「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(m³)>基地面積(m²)×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%…」，<u>本案原法定透水率為30%，已依前開規定降低法定透水率至25%；目前設計透水率為21.52%、透水面積為2232.31m²，透水面積不足361.475m²、透水率不足3.48%，是否可以減少管委會空間及地面層水景設施</u>，請說明合理性及補償方案內容(增設雨水儲留設施容量204.064m³)，提請委員會討論是否妥適(P3-47)。</p> <p>(三) 依都市計畫土地使用分區管制要點第16條規定，臨計畫道路側退縮範圍不得設置停車空間，本案於退縮植栽帶(東側臨後甲三街)設置自行車位，不符規定，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 綠覆面積及透水面積檢討圖與一樓平面圖不一致，請修正(P3-27、3-29、4-5)。</p> <p>(二) 綠覆面積及透水面積(含補償範圍)不可計入建築面積範圍，請修正(P3-27、3-29)。</p> <p>(三) 一樓平面圖請套繪景觀規劃(P4-5)。</p> <p>(四) 平面圖請確實補充空間名稱、高程、柱位並標示尺寸。</p> <p>(五) 附表 5 之「都市設計準則」請逐條檢討，勿自行刪減內容。</p> <p>(六) 本案未檢附都更都設聯席專案小組會議審議意見修正查核表，請補正。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明本案珍貴老樹位置，以及其周邊設施物是否經農業局審查同意(P28、29)。</p> <p>(二) 本案與南側 R12 基地之十字軸帶動線無法串連，請適度增加人行破口，以利連通(P3-4)。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 街道轉角廣場邊緣請增加行人庇護島頭設施，以維護用路人安全。</p> <p>2. 請依行穿線位置分別設置無障礙斜坡。</p> <p>3. 建議自然透水區域請儘量綠化，並儘量增加綠帶寬度。</p>	

		<p>4. 如非必要，請儘量原地保留老樹，避免移植增加死亡率。</p> <p>5. 建議儘量合併綠地，避免綠地切割零碎。</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>綜合企劃及審議科::</p> <p>1. P3-24：平實六路應為 15 米寬，圖上誤繕為 10 米寬。</p> <p>2. P4-1：機車實設 573 與 P1-1 載記 571、P3-6 載記 571 不符，請確認涉及停車位之數據正確性。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. P3-6、4-2~4-6、5-9：每滿 150m²(100m²)設置 1 輛之規定，無須進位，請修改。</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. 本案無意見，於申請建築許可 1. 本案無意見，於申請建築許可時應依建築法及關規定辦理。時應依建築法及關規定辦理。</p>
<p>工務局 公園管理科</p>	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>公園管理科一股：</p> <p>1. 請設計單位釐清地籍範圍，屬道路用地部分，若有認養人行道需求(設計路型、鋪面材質、植栽設計，供電維護計畫、無障礙設施及動線規劃…等)以及行道樹移植(含微移)，應以書面向工務局提出申請，勿一併納入本次設計範圍。</p> <p>2. P3-28：請於植栽表內標註喬木屬既有移植、原地保留或新植。屬既有喬木移植者，建議將養根斷根納入期程並確認喬木健康狀況及新植地土壤情形，增加移植存活率。</p> <p>3. P3-28：本案臨路側之現有行道樹，如阻擋出入口有移植(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> <p>4. P3-28：喬木部分屬大型喬木(黃連木、茄苳、阿勃勒)，請留意阻根設施，以防未來竄根嚴重，影響建物結構或步道。</p>
<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>	<p>未提供意見。</p>
<p>交通局</p>	<p>停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令</p>	<p>1. 本案建築物用途係為店鋪、集合住宅，依建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項規定屬第 1 類建築物，除平實段 18 地號(R12 住宅)未達提交評門檻外，餘已於 112 年 3 月 20 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。</p> <p>2. 本案除平實段 8 地號(R10 公宅)車道出入口設於平實二街外，餘皆開設於後甲三街，平實段 18 地號(R12 住宅)如可調整至平實六路，將可相對減少後甲三街的交通負荷，建議再檢討評估。</p> <p>3. 平實段 18 地號(R12 住宅)建議設置無障礙機車停車位。</p> <p>4. 基地周邊道路之路邊停車格位未來將視該區域開發狀況及衍生交通量等檢討調整，為滿足公園、醫院、銀行等停車需求，屆時所留設之路邊停車格位以服務一般民眾為宜，爰有關平實段 8 地號(R10 公宅)設置托嬰中心規劃路邊臨停車位乙節，建議改規劃於基地內地下一層停車場空間來滿足家長接送需求。</p>
<p>文化局</p>	<p>文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項</p>	<p>1. 案地鄰近本市疑似遺址「後甲」。</p> <p>2. 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</p>

	其他主管法令	<p>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。檢附遺址有關資料、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，本案位於東區平實段 15、16 地號等 2 筆土地(住宅區)，預計興建 A、B 棟地上 29 層/地下 3 層、C 棟地上 4 層、D 棟地上 1 層之店鋪、集合住宅(住宅數：446 戶、店鋪數：13 戶)、建築物高度 A、B 棟 100.5 公尺、C 棟 20.2 公尺、D 棟 5 公尺，基地面積 10375.14 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>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	農業局書面意見：	<p>1. P3-24：本案基地經查有本局 111 年 12 月 13 日南市農森字第 1111598134A 號公告列管之受保護樹木編號 TN034 榕樹(22.995489, 120.238068, 老樹廣場一)，另鄰地 R12 住宅街廓平實段 18 地號 TN035 榕樹(22.994313, 120.237619)之移植及復育計畫，經本市樹木保護委員會審查通過，並於 111 年 10 月 25 日以南市農森字第 1111381658 號函核定同意移植至老樹廣場二。</p> <p>2. 兩棵列管樹木棲地範圍(樹冠投影範圍)內建議維持現狀保持土壤露出，不要設置硬體設施及種植草皮植栽，阻擋老樹根系土壤空氣與水的交換。查本案在兩棵列管樹木棲地種植草皮灌木(P3-29)及街道家具(P3-37)，涉及樹木生長環境之利用行為，請擬具樹木保護計畫送農業局提報本市樹木保護委員會審查。</p> <p>3. TN034 榕樹修剪計畫及 TN035 榕樹移植及復育計畫業經核定，請於進行修剪、斷根、移植作業各階段施工前通知農業局到場察看紀錄，俾追蹤管理。</p>
委員 意見	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：	<p>1. 請補充說明現行周邊道路系統，本案衍生之交通足以負荷。</p> <p>2. 請說明 R10 住宅、R11 住宅之管委會空間為何規劃在角落，以及是否有地下層或地面層有遮簷之動線供住戶使用。</p> <p>3. 請說明店鋪臨停空間規劃位置。</p>
	委員三：	<p>1. 請說明十字廊帶內部之覆土深度實際為何並請補充剖面圖說，以對應高程。</p> <p>2. 請說明店鋪臨停車輛規劃是否干擾人行動線。</p>
	委員四：	1. 地下一層之汽機車動線，應考量於上下班時間發生交織衝突及車道共用之必要性，妥適調整規劃。

2. 本案基地西側為平實公園，但R10住宅、R11住宅於西側臨路供人通行之寬度不足，建議考量如何引導人行通行使用。
3. 請補充全區所有出入口寬度及人行動線。
4. 有關1樓廣告招牌及空調室外機規劃只繪製一張剖面圖，且實際上招牌空間大小與室外機不符，是否考量未來安裝維護空間，請確實補充管線穿樑位置圖說。
5. 本案留設十字軸帶開口與平實公園之間，是否考量如何引導民眾動線。

委員五：

1. 本案基地西側為平實公園，請說明本案如何呼應。

委員六：

1. 本案基地透水率不足一節，是否可增加其他補償項目。

委員七：

1. 本案基地透水率不足，請再提高雨水儲留設施容量。

委員八：

1. 本案各基地之透水率是否可再提升。

審議 第一案 (1-4)	「達麗建設臺南市東區平實段18地號店舖及集合住宅 新建工程(R12住宅)」都市設計審議案		申請 單位	達麗建設事業股份有限 公司
			設計 單位	李祖原建築師事務所
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) 一樓平面圖請套繪景觀規劃(P4-6)。</p> <p>(二) 平面圖請確實補充空間名稱、高程、柱位並標示尺寸。</p> <p>(三) 本案尚未規劃地被，請刪除該圖例(P3-29)。</p> <p>(四) 喬木規劃位置與覆土深度圖說無法對應，請修正(P3-28、3-31)。</p> <p>(五) 附表 5 之「都市設計準則」請逐條檢討，勿自行刪減內容。</p> <p>(六) 剖面圖請補充景觀規劃、標示覆土深度、室內外高程及公有人行道(P4-18、4-19)。</p> <p>(七) 本案未檢附都更都設聯席專案小組會議審議意見修正查核表，請補正。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案建議增設室內與十字軸帶開放空間之動線開口，以利住戶使用(P3-4)。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 街道轉角廣場邊緣請增加行人庇護島頭設施，以維護用路人安全。</p> <p>2. 請依行穿線位置分別設置無障礙斜坡。</p> <p>3. 建議自然透水區域請儘量綠化，並儘量增加綠帶寬度。</p> <p>4. 如非必要，請儘量原地保留老樹，避免移植增加死亡率。</p> <p>5. 建議儘量合併綠地，避免綠地切割零碎。</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. P3-6、4-2：汽車法定 109 與 P1-1 載記 107、P4-1 載記 107 不符，請確認涉及停車位之數據正確性。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. P3-6、4-2~4-6、5-9：每滿150m²(100m²)設置1輛之規定，無須進位，請修改。</p> <p>2. P5-9：參照頁次漏列p3-6。</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. 本案無意見，於申請建築許可時應依建築法及關規定辦理。</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. 請設計單位釐清地籍範圍，屬道路用地部分，若有認養人行道需求(設計路型、鋪面材質、植栽設計，供電維護計畫、無障礙設施及動線規劃…等)以及行道樹移植(含微移)，應以書面向工務局提出申請，勿一併納入本次設計範圍。</p> <p>2. 本案臨路側之現有行道樹，如阻擋出入口有移植(含微移)需求，請</p>	

		<p>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> <p>3. P3-28：請於植栽表內標註喬木屬既有移植、原地保留或新植。屬既有喬木移植者，建議將養根斷根納入期程並確認喬木健康狀況及新植地土壤情形，增加移植存活率。</p> <p>4. P3-28：喬木部分屬大型喬木(茄苳)，請留意阻根設施，以防未來竄根嚴重，影響建物結構或步道。</p>
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	未提供意見。
交通局	停車與交通動 線計畫 交通影響評估 其他主管法令	<p>1. 本案建築物用途係為店鋪、集合住宅，依建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項規定屬第 1 類建築物，除平實段 18 地號(R12 住宅)未達提送交評門檻外，餘已於 112 年 3 月 20 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。</p> <p>2. 本案除平實段 8 地號(R10 公宅)車道出入口設於平實二街外，餘皆開設於後甲三街，平實段 18 地號(R12 住宅)如可調整至平實六路，將可相對減少後甲三街的交通負荷，建議再檢討評估。</p> <p>3. 平實段 18 地號(R12 住宅)建議設置無障礙機車停車位。</p> <p>4. 基地周邊道路之路邊停車格位未來將視該區域開發狀況及衍生交通量等檢討調整，為滿足公園、醫院、銀行等停車需求，屆時所留設之路邊停車格位以服務一般民眾為宜，爰有關平實段 8 地號(R10 公宅)設置托嬰中心規劃路邊臨停車位乙節，建議改規劃於基地內地下一層停車場空間來滿足家長接送需求。</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「後甲」。</p> <p>2. 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>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。檢附遺址有關資料、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，本案位於東區平實段 18 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 13 層/地下 4 層之店鋪、集合住宅(住宅數：105 戶、店鋪數：2 戶)、建築物高度 46.1 公尺，基地面積 2210.3 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>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	農業局書面意見：	<p>1. P3-24 內容更正：本案東區平實段 15、18 地號編號 71、72 榕樹於 111 年 12 月 13 日以南市農森字第 1111598134A 號公告為編號 TN034、TN035 受保護樹木；認定依據為符合森林法第 38-2 條第 3 項授權訂定「森林以外之樹木普查方法及受保護樹木認定標準」第 2 條第 3 款「樹冠投影面積</p>

	<p>達400平方公尺以上」；管理單位目前為財政部國有財產署(達麗建設股份有限公司管理)</p> <p>2. TN035榕樹移植及復育計畫業經核定，請於進行修剪、斷根、移植作業各階段施工前通知農業局到場察看紀錄，俾追蹤管理。</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. 請補充說明現行周邊道路系統，本案衍生之交通足以負荷。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 請說明十字廊帶內部之覆土深度實際為何並請補充剖面圖說，以對應高程。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 地下一層之汽機車動線，應考量於上下班時間發生交織衝突及車道共用之必要性，妥適調整規劃。</p> <p>2. 請補充全區所有出入口寬度及人行動線。</p> <p>3. 有關1樓廣告招牌及空調室外機規劃只繪製一張剖面圖，且實際上招牌空間大小與室外機不符，是否考量未來安裝維護空間，請確實補充管線穿樑位置圖說。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 本案基地西側為平實公園，請說明本案如何呼應。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 本案基地透水率不足一節，是否可增加其他補償項目。</p> <p>委員七：</p> <p>1. 本案基地透水率不足，請再提高雨水儲留設施容量。</p> <p>委員八：</p> <p>1. 本案各基地之透水率是否可再提升。</p>

審議 第二案	「均龍建設股份有限公司新市區富強段店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	均龍建設股份有限公司
			設計 單位	朱益民建築師事務所
初核 意見	審查 單位	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四點：「本篇所稱退縮之範圍應開放供公眾使用，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）、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」，本案應自基地境界線退縮 2 公尺以上建築，但退縮部分未設置人行步道不符合規定，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 部分圖說文字出現重疊，請修正。</p> <p>(二) 平面配置圖圖例有缺，請補上</p> <p>(三) 立面圖退縮線標示修正</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 資源回收專區緊鄰在車道出口右側，請說明資源回收車臨時停放位置及動線規劃是否影響安全性。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 機車停車空間請儘量避免植草磚使用，以增加使用便利性。</p> <p>2. 自然透水區域請儘量綠化。</p> <p>3. 綠地請儘量合併，避免切割零碎。</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. 本案土管無意見，涉及危老及容移部份請依更新科及都管意見辦理。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 本案已於 112.10.13 核發試算函，移入容積 740.66 平方公尺，報告書檢討之容積移入量尚符合。</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。</p> <p>2. 倘本案店鋪總面積超過 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>公園管理科二股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P3-3：有關照明計畫基地北側之車道出入口處，建議應增加照明。 2. P3-4-1：有關基地北側停車道兩側喬木，應調整與車道間距 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。 3. P3-4-1：建議基地南側樹種楓香、竹柏、青剛櫟以規律性交錯種植，以利整體葉色、開花景觀視覺之一致。 4. P3-4-1、3-7-2：請確認基地西側所栽植之 2 棵洋紅風鈴木樹穴位置，是否影響地下停車場之結構承重。
	經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	未提供意見。
	交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基地平面層停車場與地下停車場共用同一出入口做進出，車流交會處易生交織衝突，建議加強警示設施，並確保行車視線無礙。 2. 停車場出入口鄰近西寧街32巷，為免車流動線交織易生衝突，建議加強相關交通安全措施。 3. 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請用地經查未公告為土壤、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，本案位於新市區富強段 316-2 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 13 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅(住宅數：93 戶、店鋪數：2 戶)、建築物高度 42.63 公尺，基地面積 1851.66 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	<p>委員一(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>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議車道出入口擴大，出入口左右的植栽盡量往外移讓視角擴大。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應說明使用者無障礙汽車位停車後要如何到門庭或進入室內。 2. 資源回收專區位置與住戶倒垃圾動線的關係以及所有汽機車進出動線都會集中在交織節點上，這地方的安全性必需要認真處理否則會造成混亂。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車道出口方向右側的藍花楹如果正常生長應是屬於較大的喬木，此樹種放在車道出入口兩 		

側易阻礙視線，請改種其他樹種；另相同考慮阻礙視線情況，出入口兩側喬木及灌木叢部分是否能改再低矮的灌木或地被型的植栽。

2. 機車停車區與步道應有適當的阻隔設施，讓機車不要進入步道行駛。
3. 環基地周圍的綠帶增加灌叢。
4. 建議汽車停車位（92號）移到其他地方，排煙室開一個進出門，這樣資源回收專區位置即可考慮移至此處。
5. 機車停車位（95號）位置不妥。

委員五：

1. 一樓平面規劃的汽車停車位都不易出來，如果已有一戶一停車位建議一樓平面汽車停車位可以考慮減少或移除店鋪改汽車停車位。

委員六：

1. 住戶資源回收動線、垃圾車回收動線、地下車道出入動線及平面汽機車道出入動線交織處會有安全問題，請增加安全性警告相關設施並妥善規劃。
2. 為讓汽車停車位（92號）與裝卸停車位（95號）有合理停車空間，其前後之機車停車位請再檢討調整。
3. 一樓平面無障礙汽車位的設置位置請再檢討。
4. 基地車道出入口左右側的樹種規劃請參照委員意見修正。

審議 第三案	「臺南市鹽水區月津國民小學-改善國民中小學教學 環境老舊校舍整建工程」都市設計審議案		申請 單位	臺南市鹽水區月津國民 小學
			設計 單位	莊政道建築師事務所
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： (一) 指定建築線應為核章版。</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. 現有鋪面至籃球場如需跨越草皮，建議依現有使用者常用路徑增加串聯步道。</p>	
	都市發 展局 綜合企劃及 審議科 都市計畫 管理科 都市規劃科	區位現況 都市計畫土地 使用分區管制 要點 依都市計畫規 定申請之獎勵 回饋計畫 其他主管法令	<p>都市規劃科：</p> <p>1. 基地使用分區 (p. 2、p. 4、p. 16、p. 17) 註記為「文(小)二」文字，依都市計畫書內容，月津國小之公共設施用地別為「學校用地-國小用地」、編號為「國小二」，為符合現行計畫內容，請修正。</p> <p>2. 基地地籍整理-地號表彙整 (p. 8)，建請補充「地段」欄位，另其中國有財產署管有之月津段 1049 地號國有土地，備註欄位說明為「抵價地，無法撥用」，查依地籍圖資查詢系統該地號土地登記原因為「抵繳稅款」（抵價地為區段徵收專有名詞），請修正；另請補充敘明無法撥用原因，請釐清修正。</p> <p>3. 「3-2.1、平面配置計畫圖說」(p. 10)，現況照片 1、8 註記文字「未開闢」，查非屬校地範圍，建議敘明清楚係何公共設施用地未開闢，建請補充說明。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 32) 條次十七有關退縮建築檢討，參照頁次 p. 10、p. 11 南側校地範圍及退縮線標示部分，查月津段 1049 地號應屬校地範圍（退縮線標示應延伸呈現），如不納入本案檢討範疇，應於相關圖面補充註記，請釐清修正。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 32) 條次十七有關停車空間設置標準檢討，參照頁次 p. 25 面積計算表，建請補充樓地板面積扣除 30.97m² 項目為何？並於表格內適當位置呈現；另使用分區欄位內容為「*」，請修正為正確文字說明，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. 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. 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. P10、16：本案選擇喬木如毛柿，果實巨大且數量眾多，種植於學童活動範圍內有落果砸傷學童之安全疑慮；又如大葉山欖，於開花時節散發異味亦對學童有所影響」。</p> <p>2. P10、16：後續對於樹種之選擇，應避免「臺南市行道樹樹種選擇原則」、「校園樹木植栽及養護手冊」中臚列之不建議種植樹種。</p>	

		<p>3. P16：有關樹距應依喬木樹種規格適時調整（大型喬木 6-8 米，中型喬木 4-6 米）。</p> <p>4. P16：建議基地東北側即生態教學區樹種以規律性交錯種植，以利整體葉色、開花景觀視覺之一致。</p>
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	未提供意見。
交通局	停車與交通動 線計畫 交通影響評估 其他主管法令	1. 停車空間應滿足教職員及訪客使用需求，避免停車外部化。
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「新營·過港遺址」及「鹽水港遺址」。</p> <p>2. 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>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。檢附遺址有關資料、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> <p>5. 本案屬公有建築物，報告書 P3 有關藝術品設置計畫請依文化藝術獎助及促進條例第 15 條及公共藝術設置辦法相關規定辦理。</p>
水利局	排水計畫	無意見。
環保局	環境保護設施 計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>1. 本案申請用地經查未公告為土壤、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，本案位於鹽水區月津段 1031、1035、1040、1041、1061、1064、1069 地號等 7 筆土地(文(小)二)，基地面積為 28041.4 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。</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，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. 本棟建物屋頂顏色由拆除前的紅色改為黑色，請考量與既有建物的環境協調，並注重在地的歷史氛圍。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案位置接近歷史區，在建物顏色及建材上應避免突兀。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 本案請考量尊重歷史記憶氛圍及節能減碳的平衡，建議建物顏色請再考量，光電板可改設置於操場或停車場上方。</p> <p>2. 請再確認校內高程及無障礙動線順平。</p>	

委員五：

1. 光電板目前受光面朝北且被圖書館遮蔽，請考量實際效能。
2. 斜屋頂應預先考量天溝及排水口的細部設計，並避免未來影響立面。
3. 本案應確實考量歷史背景，必要時做實體模型研究。
4. 室內教室及走廊高差 5 公分，請考量無障礙高差及學生容易絆倒的問題。

委員六：

1. 校內環境請確實考量斜坡、水溝蓋、高低差、動線問題，目前動線集中一節點是否妥適，中棟校舍前方綠帶可以考量適度打開，並考量大門到校舍動線及廚房送餐動線是否過於曲折。

審議 第四案	「立信建設南區鹽埕段1-656地號等4筆土地店舖及集 合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	立信建設股份有限公司
			設計 單位	陳朝雄建築師事務所
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) 申請書之停車位及透水面積，請檢討後更新。P1-1</p> <p>(二) 街道家具避免銳(尖)角設計，建議請修正。P3-12</p> <p>(三) 剖面 E-E' 未顯示地下一樓與平面圖不符，並應符合透水步道不得有構造物規定，請釐清修正。P3-7-2</p> <p>(四) 請標示店舖及住宅空調位置，適當遮蔽美化，不得影響臨街面。</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. 街道轉角廣場邊緣請增加行人庇護島頭設施，以維護用路人安全。</p> <p>2. 綠帶端點建議勿用銳角設計，造成大量切磚施作不易且後續維護不易，容易踏禿。</p> <p>3. 建議勿使用單株喬木植穴，避免綠地切割零碎。</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. P2-1-1：申請基地位置標示錯誤。</p> <p>2. P5-1-3：土管相關檢核結果應填具參照頁次。</p> <p>3. P1-1、4-2、3-8-2、3-8-3、3-8-4、5-1-3：有關汽機車位數，各相關表格與統計數據均不一致，請修正。</p> <p>4. P4-2：</p> <p>(1) 規定樓地板面積每滿 150m² 設置一輛汽車車位，故應設法定停車位數無須進位。</p> <p>(2) 汽車應設 27 輛、機車應設(店舖 4 輛、集合住宅 38 輛)42 輛。請搭配前項意見統一修正。</p> <p>5. P4-1-4、4-1-5：本基地雖位於水交社眷村文化園區範圍，惟非屬「公道五以南地區」，故僅需依都設審議原則檢討相關退縮規定。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 本案屬水交社地區範圍內，惟非屬公道五以南地區內之建築基地，請依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設置騎樓地。</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. 本案無意見，於申請建築許可時應依建築法及關規定辦理。</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. P3-9-3：樟樹屬大型喬木請留意阻根設施，以防未來竄根嚴重，影響結構或步道。</p>	
經濟發	工業區開發	未提供意見。		

展局	綠能產品運用 其他主管法令	
交通局	停車與交通動 線計畫 交通影響評估 其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地開發住宅50戶、店鋪3戶，實設汽車停車位47席、機車停車位57席，考量基地係開發做店鋪及住宅使用，建議基地內汽、機車停車空間應滿足顧客、員工與住戶停車需求，避免停車外部化。 2. 承上，汽車停車位編號25、46設於坡道旁及梁柱間，恐不易進出停放，為滿足汽車停車需求，建議評估再下挖一層之可行性。 3. 地下一層無障礙機車停車位編號57設於主要進出坡道旁，車輛停放後須穿越坡道前往梯廳，危險性較高，建議調整位置或取消。 4. 機車停車位編號52至56號因鄰近汽車停車位，是否有不易停放或碰撞風險，建議檢討其妥適性，或加強相關交通警示設施。
文化局	文化資產、古蹟 保存、公共藝術 等相關事項 其他主管法令	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請用地經查未公告為土壤、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，本案位於南區鹽埕段 1-656、1-915、168-3、168-54 地號等 4 筆土地(住六、住六(附))，預計興建地上 11 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅(住宅數：50 戶、店鋪數：3 戶)、建築物高度 38.3 公尺，基地面積 1221 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，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	<p>委員一(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>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案臨 6 米巷道現況是否有停車?本案車行動線進出狹窄，恐有視線死角，建議增加現場視覺模擬與通識性。 2. 本案地下停車場車道入口處鋪面為透水面積範圍，是否合理。 3. 交通及公共設施如何因應本案高容積，請補充說明。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. D-D剖面喬木及景觀土丘，如何因應原土層(砂石)流失而影響步道?建議請修正。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請考量店鋪所需之汽機車臨停空間。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 加強本案交通管理，並設置警示裝置。 	

審議 第五案	「皇龍開發股份有限公司安平區海興段1-5、1-94等2筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	皇龍開發股份有限公司	
				設計 單位	張博森建築師事務所
初核 意見		審查 單位	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6點，本案基地位於整體開發地區，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；本案公益性回饋內容為認養安平區轄內公園、綠地等設備、景觀維護等及回饋金，請設計單位說明執行內容並提請委員討論是否妥適(5-6)。</p> <p>(二) 依「容積提升基地都市設計審議原則篇」第四點：「退縮建築之範圍應開放公共眾使用，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。」規定，本案於入口西側退縮範圍內設立案名牆，不符規定，請修正(3-12)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 附表一之後接續放附表二，其他資料附件往後移。</p> <p>(二) 都市計畫圖、航拍圖以線段框選申請基地，不以色塊表示(2-1、2-2)。</p> <p>(三) B剖面應延伸至道路境界線(3-1)。</p> <p>(四) 地下一層機車動線未確實標示(3-4-1)。</p> <p>(五) 無法檢視平面剖面位置，請補充剖面索引圖(3-6)。</p> <p>(六) 本案將含笑列為小喬木，覆土深度未達喬木規定 150 公尺，請改列為灌木或增加覆土深度(3-7-1)。</p> <p>(七) 綠化檢討表與圖說，灌木規格有兩種表現(株數與面積)方式，建議統一以面積表示(3-7-1)。</p> <p>(八) 透水檢討有誤(3-9)，透水計畫應配合補充鋪面材質計畫圖說，並標示開挖範圍，便於檢核開挖範圍外，鋪面是否採透水設計。</p> <p>(九) 低碳城市自治條例規定非屬本都審查和內容，建議刪除(3-10)。</p> <p>(十) 須留設大於法控 60%計算，基地面積數據誤植(5-4)。</p> <p>(十一) 將 5-4 檢討「安平港歷史風貌園區建築物高度都市設計審議原則(111.8.18)」於另一附表五。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 建議整合地下一層機車停車空間，目前規劃多處與汽車動線交織(3-4-1、4-3-3)。</p> <p>(二) 請確認本案冷氣室外機放置空間是否足夠及是否皆有規劃考量遮蔽美化。</p>	

		<p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自然透水區域請儘量綠化。 2. 非主要出入口處，建議將綠帶連接。 3. 街道轉角廣場邊緣請增加行人庇護島頭設施，以維護用路人安全。 4. P. 3-7-1 喬木漏繪，且喬灌木之圖例與平面圖繪製樣式不符，請修正。 5. P. 3-11-1 部分 LED 矮柱燈配位置於鋪面上，建議改於鄰近草地，避免行人不慎毀損及增加維修便利性。 6. 車道出入口請增加警示燈。
都市發展局 綜合企劃及審議科 都市計畫管理科 都市規劃科	<p>區位現況 都市計畫土地使用分區管制要點 依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫 其他主管法令</p>	<p>綜合企劃及審議科：無審查意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 高度逾16公尺應經都設會同意。
工務局 建築管理科	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案無意見，於申請建築許可時應依建築法及關規定辦理。
工務局 公園管理科	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>公園管理科一股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P3-5：本案臨路側之現有行道樹，如阻擋出入口有移植（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。 2. P3-11-1：因本路段常有大貨車通行且車速快，建議於臨安北路一側路口轉角及步道邊界處增加照明，保障行人安全。
經濟發展局	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	未提供意見。
交通局	<p>停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地下一層機車停車區兩處出入口因鄰近主要進出坡道，建議加強警示設施或增設反射鏡。 2. 無障礙機車停車位於車輛停放後須穿越主要車道前往梯廳，危險性較高，建議調整位置。 3. 部分機車停車位因鄰近汽車停車位，為免機車隨意穿越，建議設置相關阻隔設施。 4. 本案基地開發144 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。 5. 基地停車場出入口位於分向限制線範圍內，車輛僅得以右進右出，請於出入口加強相關警示設施，避免住戶違規穿越道路。
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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請用地經查未公告為土壤、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，本案位於安平區海興段1-5、1-94地號等2筆土地(特定商業專用區(特商二之二))，預計興建地上16層/地下3層之集合住宅(住宅數：144戶)、建築物高度53.75公尺，基地面積3276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 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. 本案東南側臨安北路退縮5公尺範圍內有突出式花臺，不符退縮範圍淨空設計規定，請修正。	