

# 113 年度臺南市都市設計審議委員會 第 1 次會議紀錄

中華民國113年2月17日府都設字第1130252784號函

## 113年度臺南市都市設計審議委員會第1次會議紀錄

一、時間：中華民國113年2月1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：杜宗銘

五、出席委員：(詳會議簽到單)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到單)

七、報告案件：

報告第1案：「臺南市都市設計審議委員會已審議通過尚未辦理核定案件」報告案

決 定：洽悉。

報告第2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。

報告第3案：修訂「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：洽悉，並授權業務單位依提會報告內容修訂後函頒實施。

八、審議案件：

審議第1案：「臺南市政府文化局中西區赤崁段11地號等74筆土地赤崁文化園區改造工程(第一次變更設計)」都市設計審議案(古蹟聯審)(中西區)

決 議：1. 本案修正後通過，惟如後續交通影響評估經主管機關審查後修正內容大幅度調整，應再提至都市設計審議委員會審議。

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：「臺南市新營區長勝段70-1地號長勝好室社會住宅新建工程」都市設計審議案（新營區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案因透水率不足提出增設雨水儲留設施之補償措施依提會內容辦理，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點規定之限制。
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。
3. 附帶決議：建議國家住宅及都市更新中心於後續規劃社會住宅案時，應考量汽車停車位實際分配及管理情形，妥適增加汽車位以符合公共停車之需求，並避免停車外部化。

審議第3案：「海富建設股份有限公司 安平區金華段61-48地號 店舖、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。

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：「晶悅國際歸仁區武東段245、246地號綜合開發大樓新建工程」都市設計審議案（歸仁區）

決 議：本案請依審查意見修正或回應後，再提送都市設計審議。

審議第5案：「大騰開發台南市永康區平道段110、111地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案（永康區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案可移入容積以基準容積之40%為上限，實際可移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)或認養契約等相關文件。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行政協商紀錄(協議書)或認養契約等相關文件。

- (3) 同意本案得免受都市計畫說明書之都市設計準則第(四)款建築物管制第1目：「本計畫區住宅區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂」之相關規定限制。
  - (4) 同意本案西南側街廓轉角處退縮範圍設計依提會內容辦理，免受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五款之規定限制。
  - (5) 考量基地東北角地面層設置環保室暫停車位，同意本案車道出入口總寬度得依提會內容辦理，免受都市計畫都市設計準則第(三)款第1點之規定限制。
  - (6) 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 第一案	「臺南市政府文化局中西區赤崁段11地號等74筆土地赤崁文化園區改造工程(第一次變更設計)」都市設計審議案(古蹟聯審)		申請 單位	臺南市政府文化局
			設計 單位	寶國昌建築師事務所
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) 變更設計對照表檢討有誤。</p> <p>(二) 申請書(附表一)及查核表(附表二)案名補充「第一次變更設計」。</p> <p>(三) 附表一-1 部分資訊缺漏，確實填寫(2-02)。</p> <p>(四) 補充高層剖面圖說索引圖、建置線位置(18)。</p> <p>(五) 確認喬木圖說植栽編號與植栽表正確性(21-1-1)。</p> <p>(六) 補充全案平面圖請補充基地範圍線。</p> <p>(七) 補充標示成功館為既有建築物，建議內部配置簡化。</p> <p>(八) 確認法定停車檢討是否正確(34、48)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 確認本案基地行穿線現況位置是否正確，並配置合理喬木植生帶與行穿線進入基地之位置。</p> <p>(二) 補充說明本案成功國小是否規劃設置家長接送區。</p> <p><u>地景規劃工程科</u>：本案暫無意見。</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	<p><u>綜合企劃及審議科</u>：</p> <p>1. 本案屬於本市「赤崁舊市區都市更新範圍」，建議加會都更科表示意見。</p> <p>2. 本案屬於「國定古蹟赤崁樓、祀典武廟及大天后宮保存計畫案」計畫範圍，建議請文化主管機關表示意見。</p> <p><u>都市計畫管理科</u>：</p> <p>1. 赤崁段145地號為「古蹟保存區」，非部分，請依計畫範圍修正。(P02-3)</p> <p>2. 赤崁段72、122地號為部分「古蹟保存區」，部分「商四」請依計畫範圍修正。(P02-3)</p> <p>3. 其餘配合計畫範圍檢討修正。</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>建築管理科一股</u>：</p> <p>1. 本案於申請建築許可時依建築法及相關規定辦理。</p>	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p><u>公園管理科一股</u>：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. 報告書 p. 02-2 附表一-1 中，喬木總數量、綠覆率、綠覆面積、透水面積、透水率等數值與報告書內容不一致，請再行檢視確認。</p>	
	交通局	停車與交通動 線計畫 交通影響評估	<p>1. 本案交通影響評估前於106年6月30日核定，原核定汽車停車位數250席、機車停車位數100席，總停車位數為270席，本次變更後汽車停車</p>	

	其他主管法令	<p>位數204席、機車停車位數100席，總停車位數為224席，變更比例10%以上，應提送交通影響評估報告重新審議，目前尚未收到報告書。</p> <p>2. 全區平面配置圖闕漏民族路側公車停靠空間及成功路側大客車臨停空間，考量觀光客搭乘公共運輸或遊覽車等使用需求，相關停靠規劃請於圖面補充說明。</p> <p>3. 目前公共自行車已改由微笑公司營運服務，赤崁文化園區亦已設站，相關圖例標示請修正。</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	1. 基地範圍涵蓋國定古蹟赤崁樓，依文資處古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員出席意見辦理。
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，本案位於中西區赤崁段11地號等74筆土地(文小18、古3、廣C1)，基地面積文小：15794平方公尺、古3：8036.87平方公尺、廣C1：794.37平方公尺，預計興建地上3層/地下2層、建築物高度11.6公尺之國小校舍、幼兒園、文教設施，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，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>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(文化部)：無意見。</p> <p>委員二(古蹟委員)：</p> <p>1. 關於赤崁東街的校門出入口，雖非本次變更設計，但目前以可通行路寬和學童上階梯之後的衝空間過於狹小，且逼近市定古蹟靈佑宮本體，可能造成行人和車輛的衝突點，建議本出入口和牌坊可以整體考量學童之人行空間規劃。</p> <p>2. 同樣於赤崁東街有設出入口，有關家長開車接送等待區，建議規劃留設。P. 19的車輛動線箭頭方向是否再檢視其通行方向。</p> <p>委員三(古蹟委員)：</p> <p>1. 赤崁東街校園入口太過逼近靈佑宮，有關交通量、通行方向、上下學接送及古蹟前應維持之廟埕空間並須考量牌樓之場域安排。</p> <p>2. 赤崁東街服務出入口車輛類型及管制方式評估，建議確認赤崁東街目前方向為南往北單向道。</p> <p>3. 大士殿北側與台江大道之綠帶保留，請再檢討保留通道適當的距離，不要太過逼近。</p> <p>4. 赤崁樓南側之臨時建物，請檢視圖面標示方式。</p> <p>5. 建物之外觀立面處理，若有機會檢討，建議檢討所謂古蹟背景之設計觀念，台江大道之街廓氛圍設計亦應考量。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 宜於新增落葉堆肥區與校園景觀主環境透視線側增植遮蔽性綠籬，以區隔堆肥作業區。</p> <p>委員五：</p>	

1. 本次變更設計調整幅度最大之處為操場設計，請確認是否需再提送文資大會進行審議。

委員六：

1. 考量未來施工動線及 PU 跑道維護管理問題，以及可以參考其他操場跑道設計，建議直線跑道旁增設部分硬鋪面，有利使用者進入跑道前排除鞋底殘土。
2. 補充標示無障礙通道。
3. 建議本案幼兒園排水規劃可採部分暗溝，避免連續性明溝易造成幼兒通行安全隱憂。
4. 地下一層車道採一進一出，機車坡道比目前規劃為 1:6，建議調整為 1:8。
5. 報告書第 17 頁，赤崁文化園區臨台江大道側有規劃街道家具座椅，與報告書其他頁面平面圖不一致。
6. 報告書第 18 頁，剖面圖與平面圖，圖說對應不一致。

委員七：

1. 台江大道設計理念係透過既有植栽營造綠色廊道概念，視覺景觀呈現如何考量。
2. 惟須注意成功國小操場南側跑道轉彎處與既有喬木關係，應適當考慮其緩衝空間是否足夠。

委員八：

1. 本案原核准報告書赤崁東街鋪面表示較細膩，本次變更設計應比照呈現。
2. 補充操場施工時的施工動線。
3. 補充標示本案設備空間之圖說，景觀造型上是否有考量。
4. 車道入口旁既有喬木植穴如何處理？

委員九：

1. 赤崁東街為單行道，交通動線標示有誤。

委員十：

1. 未位於第三代淹水潛勢圖資「連續 24 小時降水 500 毫米」淹水潛勢區。
2. 工程實際變動範圍面積未達 2 公頃免依水利法辦理出流管制。

審議 第二案	「臺南市新營區長勝段70-1地號長勝好室社會住宅新 建工程」都市設計審議案		申請 單位	國家住宅及都市更新中 心
			設計 單位	寶國昌建築師事務所
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「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第 6 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(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%...」，本案已依前開規定降低法定透水率至 25%；惟目前設計透水率為 23.3%、透水面積為 478.2m<sup>2</sup>，透水面積不足 34.3m<sup>2</sup>、透水率不足 1.7%，應說明理由及補償方案內容(項目、容量)，並提請委員會討論是否妥適(P3-14、P4-3)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 平面圖指北針方向錯誤，請修正。</p> <p>(二) 各圖說方向請一致。</p> <p>(三) 地下室圖面請補充標示托嬰中心及日照中心之停車位位置。</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：本案暫無意見。</b></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) 基地所在都市計畫案名，本案基地所在都市計畫應為 105 年 9 月 8 日發布實施之「擬定新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)細部計畫案」，請修正；本案適用之土地使用分區管制分別為 109 年 5 月 7 日發布實施之「變更新營都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)(第二次通盤檢討)(第一階段)細部計畫案」及 107 年 11 月 30 日發布實施之「變更新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第四點)案」之土地使用分區管制要點條文。</p> <p>2. 本案基地使用分區為「行政文教區」，新營區公所核發之土地使用分區證明書內容 (p. 1-6) 應為誤繕，請修正報告書內相關文字(如：4-2 面積計算表之使用分區欄位內容)；另面積計算表 (p. 4-2) 之容積率檢討結果，請以小數點後 2 位標註，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)(新營都市計畫之細計土管規定)條次十四有關退縮建築規定檢討，請於備註欄位註明「本案依細部計畫土地使用分區管制要點規定檢討」，請修正。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-3)(新營都市計畫之細計土管規定)條次十五有關停車空間劃設標準檢討，建請將檢核結果(數據)標註於備註欄位，請補充修正。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-3)(新營都市計畫之細計土管規定)條次十六有關建築基地內綠化面積檢討，依備註欄位檢討結果「綠化面積不足 112.01」，惟與參照頁次 p. 3-13 檢討結果(符合規定)未符，請釐清修正。</p>	



		<p>6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-4~p.5-5) (細部計畫) 基地所在都市計畫, 請修正為 107 年 11 月 30 日發布實施之『變更新營都市計畫(配合長勝營區暨公十公園整體規劃)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第四點)案』, 並依條文檢核, 請修正。</p> <p>7. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-4) (細部計畫) 條次三有關行政文教區使用性質檢討, 查本案係供興建社會住宅使用, 建請於備註欄位補充相關敘述及對應之項目條次, 請修正。</p> <p>8. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-5) (細部計畫) 條次四有關停車空間劃設標準檢討, 請於備註欄位註明“本案依主要計畫土地使用分區管制要點規定檢討”, 請修正。</p> <p>9. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-5) (細部計畫) 條次五有關建築退縮規定檢討, 依參照頁次 p.3-4 退縮 6 公尺建築, 惟報告書內 3-11 建築及景觀實景模擬圖似有疑義, 建請修正或補充說明。</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>	<p><b>建築管理科二股：</b></p> <p>1. 本案建築物高度超過 50 公尺, 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. 本案涉及建蔽率及容積率部分, 係屬建築技術規則, 其為建築師簽證範圍, 本案容積檢討仍請確實依據建築技術規則辦理。</p> <p>3. 免申請指定建築線範圍圖建請標示基地位置。</p> <p>4. 社會住宅附屬設施之用途應依標示使用類組。</p> <p>5. 請釐清建築計畫各層平面圖指北方向。</p> <p>6. 法定停車位數量計畫請釐清。另依建築技術規則第 59 條第 5 款規定本案是否應加倍附設停車空間, 請釐清。</p> <p>7. 請確實檢討無障礙設施。</p> <p>8. 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>
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><b>公園管理科：</b></p> <p>1. p3-4, 建議景觀座椅中間增加扶手以利年長者使用。</p> <p>2. p3.16, 圖示路燈旁設置景觀燈, 位置過於接近, 是否適當, 請確認。</p> <p>3. 建議喬木與建物間距離應至少 2m, 且應有導根版避免影響結構物。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 建議地下室開挖範圍內所植喬木請加設導根版, 減少日後竄根問題。</p> <p>6. 建議人工地盤、臨道路水溝旁, 所植喬木請加設導根版, 減少日後竄根問題。</p> <p>7. 車道進出口周邊不得設置遮蔽視線植栽或設施物, 以維持視覺的通視性。</p>
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. 都市計畫土地使用分區管制要點查核表條次六, 備註為不適用, 勾選內容確為不合格, 請確認。p.5-1</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>1. 本案基地住宅 140 戶, 實設汽車停車位 52 席, 建議停車供給除考量住戶需求外, 日照中心、托嬰中心等顧客及員工停車需求亦應滿足, 避免停車外部化。</p> <p>2. 報告書設計構想提及出租車位之規劃, 惟全區配置圖卻無相關內容, 請釐清補充。尤其日間照顧中心除汽、機車接送外, 應會有定期接送車輛, 車輛進出臨停動線及相關無障礙設施等配套, 宜事先規劃妥適, 建議再檢討說明。</p>

		<p>3. 托嬰中心的接送臨停空間宜於基地內滿足，請補充說明。</p> <p>4. 地下停車場採汽、機車共道方式佈設，坡度為 1:6，考量機車性能仍請加強坡道防滑。</p> <p>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。</p> <p>6. 案地土地使用分區為「行政文教區」，是否可供住宅使用，建請再確認。</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	1. 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、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，本案位於新營區長勝段 70-1 地號等 1 筆土地(行政文教區)，預計興建地上 13 層/地下 3 層之社會住宅、多功能附屬空間、長期照顧(住宅數:140 戶)、建築物高度 45.9 公尺，基地面積 2050 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	新營區公所：	<p>1. 目前周邊公有停車場達飽和狀態，鄰近親子館之托嬰中心也是使用區公所停車場，建議本案可以增加汽車位以符合需求。</p>
委員意見	委員一：	1. 請說明地面層入口之規劃方式是否可以滿足臨停車輛需求，以及緊急車輛是否可進入。
	委員二：	<p>1. 正門前庭中央綠地之景觀植栽設計配置，建議移開西角隅灌木群，使草坪視覺開闊些。</p> <p>2. 前庭南側之帶狀綠地宜加強增添景觀之植被設計，以襯主入口軸線之景觀性。</p> <p>3. 建築北、東、南面之帶狀綠地，宜考量日後維護管理之工作動線。</p> <p>4. 植栽配置設計，宜考量透視線之順暢，勿將草坪圍塑於植群中央，將使景觀空間感壓縮。亦勿將植叢易擴張之植物配置鄰步道或設施過近，以免加重後續維管。</p> <p>5. 日照服務之後庭園綠地建議酌增休息座椅。</p> <p>6. 依簡報內容表示 2 樓露台將有綠化設計，請補充圖面。</p>
	委員三：	<p>1. 本案地下室車道轉彎處，請考量內輪差並妥適增加車道寬度。</p> <p>2. 車道出入口緩衝空間北側之透水鋪面建議部分調整為綠帶，以提升行人安全。</p> <p>3. 請考量托嬰中心及日照中心接送需求，建議於地面層規劃雨遮或具頂蓋之廊道，或改於地下室接送以避免日曬雨淋。</p> <p>4. 請考量日照中心多為長者或輪椅使用者，妥適增加廁所面積或增設盥洗室。</p>
	委員四：	1. 圖面指北針不一致，請修正。

2. 浴廁空間之尺寸請再確認是否可使用。
3. 請說明二樓規劃之露台空間未來如何規劃使用。
4. 本案基地坐落於行政文教區，請說明車道之規劃是否與鄰接之行政文教區整體考量。

委員五：

1. 本案目前規劃之汽車位數少於戶數，停車空間未來為委外經營，應先滿足社會住宅之住戶需求，以避免未來基地周邊臨停問題。

委員六：

1. 主入口處之 2 棵水黃皮為視覺焦點，建議景觀規劃應配合大門視線調整位置。

委員七：

1. 本案一樓配置托嬰中心及日照中心，目前車輛接送路徑與人行動線重疊，請說明是否可調整規劃以區分人車動線。
2. 請評估日照中心動線是否可通達地下室，並考量於地下室接送之可行性。

委員八：

1. 本案位於第三代淹水潛勢圖資「連續 24 小時降水 500 毫米」淹水潛勢區，建請注意建物高程管理。
2. 位於「臺南市第六期新營區長勝營區市地重劃工程」排水計畫範圍內，免再辦理出流管制。

審議 第三案	「海富建設股份有限公司 安平區金華段61-48地號 店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	海富建設股份有限公司
			設計 單位	陳尚志建築師事務所
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) 請補充本案文化資產查詢結果。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一) 植栽帶避免銳角設計。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b> 1. 該案道路截角處之設計，應考量預留未來設置行人穿越線、無障礙及行人安全性等因素，建議調整道路截角處之景觀設計。</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> 1. 本案基地非屬「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」都市設計準則規定之審議範圍，惟因申請容積移轉移送都設會審議，除依「臺南市都市設計審議原則」查核外，是否尚應依案地所在都市計畫之都市設計準則規定進行查核(本案未查核)，請都設科協助確認。</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> 1. 本案於申請建築許可時依建築法及相關規定辦理。</p>	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p><b>公園管理科一股：</b> 1. 本市因氣候關係，大花紫薇易有紫薇絨蚧和長斑蚜蟲入侵，蚜蟲之黏液如油漬，滴落後難以清洗。 2. 建議栽植本樹種須留意維護管理問題，定期噴灑生物性防治用藥物抑止蚜蟲增生，或更換其他中小型喬木。</p>	
	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. 無障礙汽、機車停車位皆位於主要進出車道旁，且離梯廳較遠，建議調整位置或加強安全警示設施。	
	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	1. 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、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	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」。	

		其他主管法令	<p>2. 請配合本市低碳政策，建議將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>3. 依書面資料審查，本案位於安平區金華段 61-48 地號等 1 筆土地(住六)，預計興建地上 15 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅(住宅數：84 戶、店鋪數：2 戶)、建築物高度 49.95 公尺，基地面積 1567 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			
委員 意見	<p>委員一：</p> <p>1. 停車場前之綠帶所配植之細葉雪茄花，屬植型低矮，不適合做為空間區隔遮蔽之綠籬，建議選用耐修剪之木本灌木為宜。</p> <p>2. 屋頂綠化區植栽設計，建議依屋頂環境特性，擇耐旱木本植物或地被型植物。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 提醒注意建築技術規則第 59-1 條規定，地下室停車出入口鄰接人行道應留設 2 公尺以上緩衝車道。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案光電板設置位置是否恰當，建議與相關業者討論。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 是否評估本案店鋪經營者之有停車需求及如何規劃。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 建議標示本案周邊停車空間，以滿足此區域停車需求。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 未位於第三代淹水潛勢圖資「連續 24 小時降水 500 毫米」淹水潛勢區。</p> <p>2. 開發面積未達 2 公頃免依水利法辦理出流管制。</p>		

審議 第四案	「晶悅國際歸仁區武東段245、246地號綜合開發大樓 新建工程」都市設計審議案		申請 單位	晶悅國際飯店股份有限 公司	
				設計 單位	羅興華聯合建築師事務 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「高速鐵路臺南車站特定都市設計規範」第六點第(二)款規定：「建築物高度在 20 公尺以下者，應設置斜屋頂…」，本案 E 棟及 D 棟建築高度約 16.5 公尺應設置斜屋頂，本案 E 棟及 D 棟未設置斜屋頂不符規定，提請委員會審議同意。P1-2、P3-1</p> <p>(二) 依「高速鐵路臺南車站特定都市設計規範」第四點第(二)款第 3 款規定：「指定留設開放空間範圍內不得設置圍牆、停車位及影響通行之構造物」，本案北側設置停車格位部分位於上開範圍內，不符規定，請修正或說明理由提請委員會審議同意。P4-20</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 更新申請書備註欄位(應提委員會確認事項)。P1-3</p> <p>(二) 各樓層使用概況分棟各別填列。P1-2</p> <p>(三) 圖面文字及尺寸數字模糊請更新。P3-4~3-6</p> <p>(四) 北側植栽請依專家學者意見修改。</p> <p>(五) 立剖面標示建築高度及突出物高度。P4-17；P4-13</p> <p>(六) 補充建築物外觀照明設計及維護計畫。P3-11</p> <p>(七) 三樓 D、E 棟請確認室內空間名稱。P4-7</p> <p>(八) 商場及各空間空調室外機是否符合未來使用需求，請確認。P4-5~4-10</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) D 棟三樓辦公室挑空後僅留四側 3 米多空間，請補充說明辦公空間使用內容。</p> <p>(二) 一樓辦公室、幼兒園及商場，其空調室外機如何規劃？</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. 建議植栽配置可採用複層式植栽綠化，以利豐富街道景觀。</p> <p><b>都市規劃科：</b></p> <p>1. 本案基地為住宅區，依「都市計畫法臺南市施行細則」第 14 條第 1 項第 13 款規定，住宅區不得從事樓地板面積超過 500m<sup>2</sup> 之大型商場(店)，未超過限制規定則限於使用建築物之第一層及地下一層；惟倘符合同細則第 15 條下列條件，並經本府審查核准者，則不受第 14 條第 1 項第 13 款使用面積及第 2 項使用樓層之限制。</p> <p>(1) 主要出入口面臨 15m 以上之道路。</p> <p>(2) 申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。</p> <p>(3) 依相關規定加倍附設停車空間。</p> <p>(4) 大型商場(店)或樓地板面積超過 600m<sup>2</sup> 之飲食店，其建築物與鄰地間保留 4m 以上之空地。但不包括地下室。</p> <p>如本案設置之「D、E 棟商場百貨空間」屬大型商場者，有關出入口面臨道路寬度、樓層高度、停車空間等應依前開條文檢核。</p> <p>2. 「2. 停車與交通動線計畫」(p. 3-4) 內容檢討說明，均標示引用「變</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			

		更台南市北區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案”規定,請釐清修正。 3. 「3. 植栽計畫」(p. 3-8~p. 3-9) 有關法定空地綠化面積檢討說明, 引用之土管條文條次誤繕為第 16 條, 應為第 15 條, 請修正。
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. 本案於申請建築許可時依建築法及相關規定辦理。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<b>公園管理科一股：</b> 1. p3-8 地被之植栽名稱為何, 請確實標示。 2. 建議開放空間增設友善街道家具。 3. 建議喬木與建物間距離應至少 2m, 且應有導根版避免影響結構物。 4. 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。 5. 建議地下室開挖範圍內所植喬木請加設導根版, 減少日後竄根問題。 6. 建議人工地盤、臨道路水溝旁, 所植喬木請加設導根版, 減少日後竄根問題。 7. 車道進出口周邊不得設置遮蔽視線植栽或設施物, 以維持視覺的通視性。 8. 車道通過既有人行步道部份, 請向本府工務局養護工程科申請。 9. 本案面臨道路之既有行道樹, 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。 10. 如有路燈遷移需求, 請依臺南市道路路燈設置及管理要點, 向本府工務局提出申請。
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. 本案建築物用途係為店鋪、醫療照護場所、診所、幼兒園、補習班、商場、辦公室, 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, 已於 113 年 1 月 15 日審議, 決議: 修正後通過。 2. 診所規劃為醫美、健檢中心、婦產科, 考量該類顧客尚須歷經數次之諮詢、評估等門診, 目前所推估的衍生人旅次及停車需求似有低估, 建議再檢視調整。 3. 幼兒園上、下學家長接送臨停空間及進出動線等宜再審慎規劃, 建議可透過地下停車空間來滿足, 以明訂管理辦法方式規範家長免費臨停使用。 4. 幼兒園未規劃娃娃車臨停空間, 較不符合實際使用需求, 建議再檢討調整。 5. 基地北側公共人行道空間如欲設置停車彎, 請向道路主管機關提出申請, 經同意設置之汽、機車停車彎後續並將納入公部門停車收費管理, 非屬基地專用臨停空間。 6. 未來周邊住宅區開發後, 基地的商業活動將引入更多人潮、車潮, 13 席自行車停車位恐無法滿足使用需求, 建議再評估增設。
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	未提供意見。
	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>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」。</li> <li>2. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</li> <li>3. 依書面資料審查，本案位於歸仁區武東段 245、246 地號等 2 筆土地（住宅區），預計興建地上 8 層/地下 2 層之辦公室、店鋪、幼兒園、商場、補習（訓練）班、診所、照護機構（住宅數：0 戶、店鋪數：4 戶、其他：66 戶）、建築物高度 35 公尺，基地面積 13608.79 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 23 條、第 24 條及第 26 條規定，初步認定免實施環境影響評估。</li> <li>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。</li> </ol>
列席意見	<p>專家學者一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案位處綠能街廓 C26，C26-1，需進行動態風環境模擬，西南角須留設街角廣場，兩地塊間須留設 4M 人行通廊。同時須進行環境及能源監測。在此先行敘明。</li> <li>2. 針對動態風環境與綠能街廓部分，依據報告書內容生態街角廣場，以模擬設定運算具可信賴性，該街角廣場以偏西側為長方形為多，且綠覆率達 50% 以上，夏季結果因受建築物之遮蔽，其應鋪面範圍搭配綠蔭遮蔽具有四小時之遮蔭效果。</li> <li>3. 對於風模擬檢討部分，冬季北風衝擊部分：除西北側轉角會有剝離流產生外，北側兩幢中間棟距也會有縮口效應。但因北側種植有連排喬木（楓香及象牙木原則耐風），但樹形種植應選擇樹冠相連為佳。初步分析結果顯示風速加成係數在規定值內。原則符合。但建議臨歸仁六路側之中央南北向園道，應在北側端補植耐風喬木於中間綠植區，可獲致更優質之冬季風場效益。（但可能跟消防救災區位設定有部分衝突，可以評估看看）</li> <li>3. 夏季貫流通風部分：除部分風陰影區（低風速區）外，皆屬舒適風場。代表建築配置合理。</li> <li>4. 整體風環境模擬上符合本區都市設計審議原則規定要求。</li> </ol>		
委員意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 幼兒園位於一樓，其停車位、統一進出入口與電梯位置，應配合幼兒園設置內容、停車接送、人數規模、活動面積、廁所數量等（參照幼兒園設置辦法及相關法規）。</li> <li>2. 停車場出入口要有兩米緩衝車道（參照建築技術規則），人行空間較為安全。</li> <li>3. 挑空樓層的廁所服務規模與非挑空樓層一樣，請重新檢討。</li> <li>4. 診所空間沒有無障礙廁所；照顧機構多考量電梯配置需求。</li> <li>5. 親子廁所依法設置，甚至增加數量。</li> <li>6. 男性廁所建議考量隱私性。</li> <li>7. 無障礙廁所不得設置小便斗，請重新檢討。</li> <li>8. 因停車數量多，請考量逃生步行距離，地下層建議比照居室逃生距離檢討。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 特定區設置斜屋頂規定，為維護當地風貌，建議重新再評估。</li> <li>2. 補充說明智慧綠能街廓內容。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案建築物使用類型眾多，惟建築外部之開放空間未有型塑足以供使用者休憩及活動空間，亦缺街道家具之配置，應評估人本空間的服務機能。</li> <li>2. 基地內之行進動線宜以舒適、順暢為要，宜適當規劃綠地與動線間關係為妥。</li> <li>3. 本案植栽計畫中除喬木外，缺漏說明其餘地被植物之種類及配置設計，請補充。本案既以生態社區為發展目標，宜注意綠化多樣性之營造，除地被植物外，建議增加木本灌木，以達</li> </ol>		



複層綠化之效益。

4. 武當路與歸仁八路中之三角形植槽位置過於貼近路口處，易影響行穿行人的安全性，宜內縮些。

委員四：

1. 高鐵特定區配置多元的機能，利用中央軸線綠帶，可改善熱輻射等物理環境。
2. 外部公共空間品質可再提升，從外圍、動線、入口可有不同層次的空間設計。

委員五：

1. 商場無地下室電梯串聯，進出動線看不出來，運作上會有問題，請補充商場人流、物流及車輛動線說明。
2. 多元使用的空間垂直動線說明，請補充合理說明。
3. 空調位置設置不合理，請重新補充說明檢討。

委員六：

1. 本案北側沙崙國中之步行安全動線、搭乘公車動線與公車停位置，與本案關係密切，請補充說明。
2. 交評修正後通過，其修改內容請補充說明。

委員七：

1. 住宅區規劃商場辦公室、幼兒園，全部都非住宅使用，極不合理。

委員八：

1. 使用行為定位衝突，戶外配置應要有不一樣的設計。
2. 建議與業主商量調整多元的用途功能。
3. 斜屋頂不設置的必要性為何，請提出理由。

委員九：

1. 未位於第三代淹水潛勢圖資「連續 24 小時降水 500 毫米」淹水潛勢區。
2. 開發面積未達 2 公頃免依水利法辦理出流管制。

審議 第五案	「大騰開發台南市永康區平道段110、111地號店舖、 集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	大騰開發股份有限公司
			設計 單位	陳鵬宇建築師事務所 呂秩姍建築師事務所 鄭承佳建築師事務所
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住宅區，現擬申請容積移轉 80%(移入基準容積 200%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(P6-1 回饋金不足：非實質標的物)提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二) 依都市計畫土地使用分區管制要點第 22 點：「建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%」，本案實設綠化面積 699.93 m<sup>2</sup>，未達法定值 863.55 m<sup>2</sup>，請修正。P3-6</p> <p>(三) 依都市計畫都市設計準則第(二)款基地綠化：「1. 本計畫區內…需種植至少一顆喬木。其樹冠下方之高度不得小於 1.5 公尺，樹徑不得小於 8 公分。如以植穴方式種植者，其植穴大小不得小於 120x120 公分。」，本案部分喬木下方為水池完全無綠化及覆土，不符規定請修正。P3-5、6</p> <p>(四) 依都市計畫都市設計準則第(四)款 1. 本計畫區住宅區建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂以形成本區之特殊建築風格：「(1)屋頂層應按各幢建築物頂層之樓地板總面積至少 50%設置斜屋頂，其設置位置以面臨計畫道路或是鄰接綠地、公園用地為原則，前述斜屋頂面積不含斜式女兒牆之投影面積。」、「(2)建築物屋頂突出物應設置斜屋頂，且應按該幢建築物屋頂突出物投影總面積至少 50%設置。」、「(3)面臨道路、鄰接綠地及公園用地之斜屋頂其屋簷應出挑至少 50 公分」；又依 111 年第 12 次委員會針對本計畫區住宅區除規劃為 5 層樓以下且簷高 15 公尺以下之建築基地外，針對建築物各向立面、屋頂量體造型及夜間照明設計提出對地區環境具地標景觀效益，經委員會審議同意得免受斜屋頂相關規定限制。本案為 15 層樓建築經委員會審議同意得免設置斜屋頂，惟請就本案之屋頂造型量體、立面及夜間照明設計等對地區環境之設計構想及景觀效益、國道 1 號南下視角之模擬圖，提請委員會同意。P3-15(無國道 1 號南下視角之模擬圖)</p> <p>(五) 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五款：「本審議原則適用範圍之建築基地應自建築線退縮 5 公尺以上建築。前項退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之保水性人行步道，…。」，第四款：「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。」，本案北側設置突出於地面之植穴構造請修正。P3-3：D 剖</p>	

			<p>(六) 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。…」，本案東北角車道出入口總寬度不符規定，需說明理由提請委員會同意。P3-1</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) P1-1 開挖規模內容有誤。</p> <p>(二) P1-3 缺開發行為涉及有形文化資產查詢結果。</p> <p>(三) P2-1 以圖例標示各種使用分區。</p> <p>(四) P3-2 詳標地坪鋪面材質、色彩及高程。</p> <p>(五) P3-8 請確認車道旁不透水鋪面內容，另東側水池非透水，請確認透水面積。</p> <p>(六) P4-7 套匯地下開挖線。</p> <p>(七) P5-1，部分條文內容錯誤。</p> <p>(八) P5-6，法定建蔽有誤。</p> <p>(九) P5-10，附表內容有誤。</p> <p>(十) P5-11，本案應開放法定空地供公眾休憩使用，其應與建築線連接，並應設置適當街道家具及植栽綠美化，並應設置寬度至少 1.5 公尺人行步道。檢討式請詳標，並標示 1.5 公尺以上寬度人行步道。</p> <p>(十一) 缺街廓轉角設計（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>(十二) 請補充建築物夜間照明設計內容。</p> <p>(十三) 綠覆、綠化、透水計算套繪建築面積範圍並分區詳標計算。綠籬高度不得高於 1.5 公尺。</p> <p>(十四) 請詳標排氣排煙設備排放口，避免朝向道路。</p> <p>(十五) 部分參照頁次錯誤。</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) P3-5：請說明桂花米高徑 8 公分是否有誤，其樹冠下方之高度不得小於 1.5 公尺。</p> <p>(二) 本案未說明一樓店舖、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. 請補充說明灌木植栽規格表(編號、名稱、規格、數量...等)。</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><b>都市規劃科：</b></p>	<p>1. 申請書(p. 1-1)法定建蔽率及法定容積率欄位分別標註檢討結果為“0 (50, 50)”及“0 (200, 200)”，請釐清修正。</p> <p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-3) (主要計畫) 條次二十一有關停車空間劃設標準檢討，依參照頁次 p. 4-1 查無相關內容，建請修正；另依交通影響評估審議會議有關委員意見“地下二、三層汽車停車位編號 230 及 330” 回應修正情形，建請於適當頁面補充敘明，並於(二) 允建容積與設計容積檢討表 (p. 4-2) 補充“依交通影響評估審議會議” 同意設置停車位數量資訊，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. 5-3) (主要計畫) 條次二十二有關建築基地內綠化面積檢討，依參照頁次 p. 3-6 檢討內容 “558.69+41.24=699.93m<sup>2</sup> &amp; gt; 729.64(法空)-303.12-43.15=690.42m<sup>2</sup>”，以下各點，請釐清修正：</p>

		<p>(1) 本案基地面積為 3,454.20m<sup>2</sup>，法定空地面積之 1/2 為 3,454.20m<sup>2</sup>*50%*1/2=863.55m<sup>2</sup>；</p> <p>(2) 558.69+41.24=699.93m<sup>2</sup>，請修正數值誤植部分；</p> <p>(3) 綠化面積何以得扣除部分面積(303.12 及 43.15)，請補充相關依據及說明。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-6)(細部計畫)條次三有關住宅區建蔽率及容積率檢討，依參照頁次 p. 4-1 查無相關內容，建請修正；另備註欄位檢討結果法定建蔽率誤植為 60%，應為 50%，併請修正。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-6)(細部計畫)條次四~六有關基地退縮建築、停車空間劃設標準及公園用地雨水貯留予滯洪功能等項檢討，條次欄位格式混亂，請修正。</p> <p>6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-6)(細部計畫)條次五有關停車空間劃設標準檢討，請修正備註欄位敘述為「本案依主要計畫土地使用分區管制要點第 21 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><b>建築管理科二股：</b></p> <p>1. 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. 本案基地容積(建築技術規則)計算方式與獎勵容積、開放空間獎勵及免計容積之額度應明確釐清。</p> <p>3. 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>4. 請確實檢討無障礙設施。</p> <p>5. 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>
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></p> <p>1. p3-2，建議景觀座椅請增加扶手以利年長者使用。</p> <p>2. 建議喬木與建物間距離應至少 2m，且應有導根版避免影響結構物。</p> <p>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。</p> <p>4. 建議地下室開挖範圍內所植喬木請加設導根版，減少日後竄根問題。</p> <p>5. 建議人工地盤、臨道路水溝旁，所植喬木請加設導根版，減少日後竄根問題。</p> <p>6. 車道進出口周邊不得設置遮蔽視線植栽或設施物，以維持視覺的通視性。</p> <p>7. 車道通過既有人行步道部份，請向本府工務局養護工程科申請。</p> <p>8. 本案面臨道路之既有行道樹，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. p. 3-2 排版請再調整，字樣"3.5 米人行步道"與內文重疊；另 2 項圖例區別性較低，建議可調整以利於辨識。</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舖、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，已於 112 年 12 月 18 日審議，決議：修正後通過。</p>

		<p>2. 會議主要決議事項為：考量基地高程問題，本案原則同意出入口車道坡度為 1:7.6，惟請規劃單位補充相關說明，並應加強坡道防滑處理。另因梯廳位於主要進出迴轉車道範圍內，相關聲音警示等亦請一併加強。</p> <p>3. 地下二、三層汽車停車位編號 230 及 330 因位處主要進出車道旁，車輛停放時易與進出車輛產生交織衝突，如無法取消停車位則請加強安全警示設施。</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	1. 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、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	未提供意見。
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，本案位於永康區平道段 110、111 地號等 2 筆土地（住宅區），預計興建地上 15 層/地下 4 層之店鋪、集合住宅（住宅數：168 戶、店鋪數：6 戶）、建築物高度 49.95 公尺，基地面積 3454.2 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：</p> <p>1. 本案喬木中之桂花，實屬灌木樹種，其設計規格宜先確認苗木市場供應情形。</p> <p>2. 本案所用灌木僅有長虹木 1 種，景觀設計過於單調無變化，建議綠化設計仍以多樣性、複層式營造手法為宜。</p> <p>3. 台北草草坪草生長 1-2 年草莖老化後維護不易，亦易延生至灌木、地被區，造成清除的困擾，建議另擇其他草種或以伏地型地被植物取代草坪。</p> <p>4. 屋頂綠化區計有 459.59 平方公尺，亦僅設計小葉七里香及台北草，宜評估依屋頂環境特性，擇多樣性之耐旱木本植物或地被型植物。</p> <p>5. 依臺南市氣候及防疫環境，應謹慎考量水池之設置。另依本案水池外圍圍圍灌木群（長虹木），形成水池隱蔽環境，景觀性不佳。</p> <p>6. 本案整體綠地及植槽切割過細碎，易造成行進動線阻礙，亦加重日後的維管負荷，建議整併面積過小之植槽。</p> <p>7. 基地西側鄰路綠帶缺口過多，宜減少使綠帶較具軸帶式效益。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 請說明街道傢俱長板凳，與樹冠平行設置的理念。</p> <p>2. 樹穴如果寬度太窄，後續加上硬鋪面鋪設，則植穴大概都會慢慢萎縮，請考量適度增大植穴面積。</p> <p>委員三：</p> <p>1. P4-6：請說明電梯旁車位缺口的考量？另提醒技術規則第 91 條規定，地下車道斜坡到 1 樓地面層的時候，應該留設從退縮線起算 2 米以上的停等緩衝距離。</p>	

2. 地下層西南角，部分汽車位與柱子的關係不利停車，易引起糾紛請考量。
3. P3-2：平道 16 街字跑掉請調整。
4. P3-3：人行道斜率 1/15 恐不符無障礙法規，應該要 1/50，法規規定至少 1/40。
5. P4-9 等：空調機詳圖的平立面不一致請確認。

委員四：

1. 這邊是屬於特定區，針對屋頂型態有斜屋頂規定，過往會議針對斜屋頂規定有討論過，針對建築物各向立面、屋頂量體造型及夜間照明設計提出對地區環境具地標景觀效益，經委員會審議同意得免受斜屋頂相關規定限制，不過因為本案應該也是這附近唯一 1 棟這麼高的建築物，如果大部分的建築都變成突破斜屋頂規定，那原先都市計畫斜屋頂規範就失去意義。所以我想要建議建築師跟業主這邊，仍然可以考慮調整建物符合原斜屋頂規定的可能，試著用這個案子來讓這個區域的特色能夠出現。

委員五：

1. P3-3：B 剖管委會上方應當沒有樓板請更正，並確實考量整合冷氣及招牌位置。
2. 個人看法：無障礙車位不見得一定要配置於地下一層，反而可以考量集中設置於地下二、三層，避免停完車到梯廳的輪椅動線，需穿越車道的危險性。
3. 空調機的安裝維修動線及施工，應確實考量。像 B6、7 戶都要經由廚房，部分動線也會經由爬窗才能維修，並不合理。

委員六：

1. 請考量委員四所提建議，若確實有困難，請參考周邊其他鄰近建物斜屋頂狀況，並考量周邊建物屋頂整體風貌搭配問題，再補充於報告書圖面。

委員七：

1. 本案位於第三代淹水潛勢圖資「連續 24 小時降水 500 毫米」淹水潛勢區，建請注意建物高程管理。
2. 位於「臺南市永康區新設鹽行國中暨附近地區區段徵收工程」排水計畫範圍內，免再辦理出流管制。

報告 第三案	「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」條文修正報告案	提案 單位	臺南市政府都市發展局都市設計科
說明	<p>壹、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>貳、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>參、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，第二期則於第一張使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</li> </ol>		

	<p>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。</p> <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(詳附件1)。</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及行政作業之處理程序(屬簽訂之協議書載明之內容)，非都市設計審議權責，爰於112年9月28日第13次委員會提案報告，建議修訂以下各點，作為後續辦理審議原則修訂之依據(修正後條文詳附件2)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 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。</li> </ol> <p>七、本案樹木原地保留容積獎勵相關之樹木養管費，依專款專用原則，擬由業務單位與申請人完成相關行政協商紀錄(協議書)後據以執行。</p>
委員意見	無。