

113 年度臺南市都市設計審議委員會 第 4 次會議紀錄

中華民國113年4月9日府都設字第1130513746號函

113年度臺南市都市設計審議委員會第4次會議紀錄

一、時間：中華民國113年3月28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：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、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。

八、審議案件：

審議第1案：「中德建設臺南市北區東興段926-1地號等4筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(北區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 本案基地鄰近市定古蹟「原日軍臺南衛戍病院」，加會臺南市文化資產管理處表示意見，如無重大意見始得辦理核定。

(2) 請申請單位補充與古蹟之視覺景觀模擬圖。

(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2案：「晉基建設股份有限公司 仁德區中軍段765等三筆地號 集合住宅新建工程」都市設計審議案(仁德區)

決 議：1. 除下列意見外，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：「臺南市永康二王市地重劃工程」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) 同意本案廣(停)10(附)基地，得免受臺南市都市設計審議原則公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第二點：「(七) 平面停車場之四周邊界應設置寬度1公尺以上之植栽綠帶，且種植大型喬木，並以複層式植栽方式設計。」之規定限制。
 - (2) 同意本案得免受臺南市都市設計審議原則公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第三點：「(四) 建築基地退縮建築部分或設置之騎樓應考量與鄰地人行動線及人行穿越道銜接的連續性，維持平接順暢人行空間。」、第十三點：「各類公共設施用地…臨道路側應至少退縮5公尺無遮簷人行道，退縮部分應自建築線側留設淨寬1.5公尺以上之喬木及複層植栽帶，其餘部分應留設寬2.5公尺以上之透水步道；且退縮部分之綠覆面積占退縮部分面積比例需達50%。」及第十八點通用設計之規定限制。
 - (3) 同意本案廣9(附)基地，得免受臺南市都市設計審議原則公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第六點：「基地透水面積不得小於法定空地面積扣除基地面積10%後之面積」之規定限制。
 - (4) 同意本案綠(附)2基地，得免受臺南市都市設計審議原則公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第八點：「本市各項公共工程及公有建築基地其臨計畫道路街廓轉角者，除都市計畫說明書另有規定者外，應配合規定設置好望角。」之規定限制。
 - (5) 同意本案17-20M道路，得免受臺南市都市設計審議原則公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第十四點：計畫道路兩側人行道設計規定：「路寬18公尺以上未達30公尺：計畫道路兩側應各留設寬2.5公尺以上之人行道，其中沿車道側應留設淨寬1公尺以上植栽帶，並予複層式植栽，其綠覆面積占人行道比例需達50%。」之規定限制。
 - (6) 本案公園用地、公園用地(兼供體育場用地)、綠地、廣場用地、廣場用地(兼供停車場使用)、停車場用地、道路用地之設計內容，需經主管機關：工務局(新建工程科、養護工程科、公園管理科)、交通局、水利局及農業局審查同意後，方能辦理都審核定作業。
 - (7) 本案須俟都市計畫發布實施後，方能辦理核定作業。
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：「希華建設股份有限公司 東區竹篙厝段4270地號等6筆土地
店鋪、集合住宅新建工程（第一次變更設計）」都市設計審議
案（東區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 本案屬容積移入提升容積案件，應符合公共開放性，請取消圍牆設計並改以複層植栽規劃。
 - (2) 應適當留設供公眾通行之步道連通北側道路及南側公園。
 - (3) 鄰地界線退縮範圍之人行步道寬度應至少1.5公尺。
 - (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5案：「寶家建設台南市善化區善新段100地號、新市區營新段4地號
等2筆店鋪、商務招待所、集合住宅新建工程（第一次變更設計）」都市設計審議案（善化區）。

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 本案商務招待所請依都市計畫規定用途使用，勿違規作為一般住宅使用。
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	「中德建設臺南市北區東興段926-1地號等4筆土地店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	中德建設股份有限公司
			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： (一)請補充現有巷道側及公園側之景觀剖面圖。 (二)基地西側4公尺退縮範圍內不得有構造物，請修正(P3-6-1)。 (三)綠化面積請確實扣除建築面積範圍(P3-6-1)。 (四)與小東公宅基地之剖面圖高程錯誤，請修正(P3-14)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一)請補充說明本案基地高程與東側前鋒路、西側公園道及小東公宅、南側與現有巷道之高程關係及是否符合無障礙動線。 (二)請說明剖面圖高程與平面不一致之原因(P3-9-1、3-9-2)。</p> <p>地景規劃工程科：尚無意見。</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>綜合企劃及審議科： 1. p5-1-4：有關土管查核表第十一條備註內容，建議補充另依同要點第二十三條規定，鄰接公園道用地(兼供鐵路使用)之可建築土地，免依「臺南市騎樓第設置標準」規定辦理。</p> <p>都市計畫管理科： 1. 變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案發布日期為108年11月7日，建請修正。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>建築管理科一股： 1. 本案建築計畫尚符建築師設計。 2. 於提送建築許可時依據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>公園管理科一股： 1. 道路(前鋒路一側)既有行道樹如有影響工程進出等問題，請向工務局公園科申請辦理自費移植。 2. 除少數為造景特殊用途外，為考量喬木存活率，請以$\phi \leq 8$ cm之苗木栽植，並重新檢討綠覆面積。 3. 喬木(樟樹、黃連木、楓香、欖仁、茄苳)均屬大喬木，樹距應加大。直接臨地界之樟樹栽植建議增加導根板，或者修正樹距或適合樹種(小喬木)後重新檢討綠覆面積。 4. 道路轉角處、車道出入口處鄰接道路轉角處，種植行道樹位置建議與轉角處應大於5M以上距離，以免妨礙行車視線。</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	<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，已於112年12月18日審議，決議：修正後通過。 2. 未來前鋒路原則上將無路邊停車格位可供公眾使用，基地店鋪的衍生停車需求，請於基地內部滿足。至於店鋪如有車輛臨時停放之需求，</p>	

		<p>建議可於平面層適當位置留設臨停車位。</p> <p>3. 公營住宅實設汽車停車位太少，如無法增加則應適度增設機車停車位，避免停車需求外溢。</p> <p>4. 公宅進出坡道寬4米，僅得以單向輪流進出，請於基地平面層規劃留設車輛等候雙向會車之空間，並請於相關圖面標示清楚。</p> <p>5. 考量前鋒路係設置分向限制線禁止車輛穿越、迴轉，未來車輛一律右進、右出，請加強指派交管人員於出入口指揮引導車流，管制車輛不得違規。</p>
	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	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，本案位於北區東興段926-1、925-3、911-1、911-5地號等4筆土地(第七種住宅區)，預計興建地上24層/地下5層之店鋪、集合住宅(住宅數：556戶、店鋪數：5戶)、建築物高度78.7公尺，基地面積6158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	<p>委員一(書面意見)：</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> <p>委員二：</p> <p>1. 設置於草坪中之踏板步道是否有其必要，宜再評估。</p> <p>2. 茄苳、青楓為大型喬木，配植於地下室開挖之回填區較不利其生長及後續維護管理；另青楓生長環境喜冷涼，臺南平原區較不利其生長。</p> <p>3. 鋪面區設置單株植槽其長期維護成本較高(配植大喬類之光臘樹)，宜注意植槽之面積宜充裕、土層深度及排水功能應具足，另不宜設計封閉型樹圍座椅(如所附圖片)，易嚴重影響樹木生長及鋪面穩定性。</p> <p>4. 部分設計將草坪草區圍於灌木叢中央，不僅後續維護不易，亦將使空間透視感封閉，建議宜注意複層綠化由低漸高之原則。</p> <p>5. 頂樓之綠化僅配植草坪，是否達綠化效益，宜檢討，另請補充剖面圖。</p> <p>6. 設置之花架請補充相對配植之蔓藤性植物。</p> <p>7. 庭園照明除必使用安全外，建議減少灌木燈、照樹燈等易造損壞之裝飾型燈光。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 請說明基地與周邊現有巷道、公園、鐵路用地及前鋒路高程如何順接，並如實修正；本案基地內設計高程應先提出，以利前鋒路未來整平可以銜接。</p> <p>2. 本案請以交評核定通過之內容作修正。</p>	

3. 請說明洗衣機、空調室外機是否規劃於陽台，並應確認空間足夠容納。
4. 本案植栽規劃請依委員意見修正。
5. 請說明如何因應古蹟「原日軍臺南衛戍病院」之視覺衝擊，並補充模擬圖。

委員四：

1. 本案基地鄰近「原日軍臺南衛戍病院」(東興段907-1地號)，請釐清本案是否涉及文化資產法需進行文資審查，以及涉及本案開挖地下室是否會影響古蹟結構安全。

委員五：

1. A、B棟地下室之機車車道為90度轉彎不利使用，請妥適修正。
2. 請釐清公宅之無障礙廁所設計是否符合規定。
3. 街道家具請於圖說標示高度，並增加扶手、於預留停放輪椅空間，以符合使用需求。
4. 前鋒路側模擬圖為現況具高差情形，請妥適修正。
5. 地面層車道出入口之高差為何?人行動線及無障礙通路請確實順平規劃。

委員六：

1. 8號喬木樹型實際上較大，請修正景觀圖說。
2. 灌木A~F有高低差如何配置。
3. 本案鋪面規劃瑣碎，建議調整。
4. 請說明A10、13戶平面規劃上客廳屬於狹長型且非方正，是否恰當。

委員七：

1. 請說明公宅汽車位數量不足，是否有改善方式。

委員八：

1. 本案公宅地下一層汽機車之會車空間寬度只有4m，建議取消1~3號機車格位以增加緩衝空間。

委員九：

1. 目前前鋒路高差極大，本案地面層高程全部為+40，請釐清基地周邊高程並調整為合理高程。
2. 地下室無障礙車位應區分A、B棟配置而非集中規劃，以利行動不便者使用。
3. 本案東側面對成功大學，為避免公共開放空間及私密空間視覺衝突，請確實於平面、立面、剖面圖說繪製空調室外機位置，並勿造成都市景觀及市定古蹟「原日軍臺南衛戍病院」視覺衝擊。

委員十：

1. 本案基地坐落在北區邊緣、火車站中心地區，建築物量體具一定規模，請考量基地西側鐵路用地未來可能作為徒步區，將本案作為都市景觀之視覺端景。

審議 第二案	「晉基建設股份有限公司仁德區中軍段765等3筆地號 集合住宅新建工程」都市設計審議案	申請 單位	晉基建設股份有限公司
		設計 單位	張博森建築師事務所

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規定：「本篇所稱退縮建築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。」本案基地東北角植栽帶突出於地面之植穴構造不符規定，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)平面圖北側喬木(藍花楹)離基地開挖線過近，請修正圖面，並依臺南市都市設計審議原則總則篇規定留設適當樹穴。P3-6-1</p> <p>(二)標示剖面圖之喬灌木覆土深度。P3-3-2、P3-3-1</p> <p>(三)平剖面圖補充標示植栽帶 1.5 公尺及透水性人行步道 2.5 公尺。</p> <p>(四)剖面索引圖 A 位置錯誤；剖面索引圖 B 方向錯誤。P3-3-2</p> <p>(五)車道出入口喬灌木遮蔽視線，請調整位置保持通視性。P3-4</p> <p>(六)兩處車道與人行道交織處，請維持人行道銜接連續性順暢平接人行空間。</p> <p>(七)北側人行步道淨寬未達 2.5 公尺，請修正。</p> <p>(八)基地北側及東北側植栽帶未連續，且北側喬木位於人行道中，請修正。</p> <p>(九)基地西側未標示透水材質，請修正。P3-8</p> <p>(十)補充說明車道鋪面透水工法。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)補充說明一樓空調設備位置，避免影響視覺景觀及人行空間。</p> <p>地景規劃工程科：尚無意見。</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>都市規劃科：</p> <p>1. 申請書 (p. 1-2-1)、區位現況內容 (p. 2-1) 及附表四 (p. 5-1) 之基地所在都市計畫案名，本案基地所在都市計畫為107年12月28日發布實施之「變更高速公路臺南交流道附近特定區計畫 (第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建及都市計畫圖重製專案檢討)(土地使用分區管制要點) 細部計畫案」，錯字及發布實施日期部分請修正。</p> <p>2. 「二、區位現況」之 (一) 基地位置圖 (p. 2-1) 圖面標示涵蓋半徑500公尺部分，經量測標示距離近似1,000公尺，請釐清修正；另 (二) 基地周邊現況圖說 (p. 2-2) 內容標示範圍未與圖面對應，並建請將鄰近重要設施於圖面標示，請修正；又 (三) 基地發展現況圖說 (p. 2-3) 內容之“沿街式透天住家”與本案集合住宅型式未符、“路燈位置”標示未與圖面對應，請釐清修正。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-1) 條次二有關住宅區建蔽率、容積率檢討，參照頁次p. 4-2誤植，應為p. 4-1，請修正；另 (二) 建築空間設計內容之面積計算表，內容數據小數點後</p>

初核
意見

		<p>位數格式，建請統一以小數點後2位數呈現，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.5-1) 條次四有關退縮建築規定檢討，依參照頁次p.3-2敷地計畫配置圖面，未有4公尺退縮之圖例及標示，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，並應於圖面標註對應之退縮線。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-1) 條次六有關建築基地法定空地綠覆率檢討，參照頁次p.3-7誤繕（查無該頁次），應為p.3-5-2，請修正；另綠覆率檢討內容“876.24/873.12=100.36% > 50%...OK”，請補充綠覆面積876.24m²之完整計算式，以利檢核，請補充修正。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>建築管理科一股：</p> <p>1. 本案建築計畫尚符建築師設計。</p> <p>2. 於提送建築許可時依據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>公園管理科一股：</p> <p>1. 請增設街道家具座椅並增加扶手以利年長者使用。</p> <p>2. 建議植栽帶寬度至少保留2公尺以上。</p> <p>3. 考量喬木未來生長空間，大型喬木建議種植間距8公尺以上，餘喬木種植間距建議6公尺以上。</p> <p>4. 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>5. 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>6. 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>7. 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>8. 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	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	<p>1. p.4-1停車空間檢討-機車內容：本案自設94輛，本案共設置91輛機車車位。前後數量不一致。請確認。</p> <p>2. p.4-2-1~4-2-3右上計算表顏色較淡不易辨識，另1F機車位自設車位為94，合計91，圖面顯示機車位：91，請確認是否合理。</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. 停車場出入口規劃之車道警示燈及反光鏡，請檢視設置位置是否確可供清楚辨識。</p> <p>2. 地下一層往地下二層間之坡道採單車道設置，上下坡道口處建議加強出車警示燈。</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	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，本案位於仁德區中軍段765、766、767地號等3筆土地(住宅區(住))，預計興建地上14層/地下2層之集合住宅、停車空間</p>

		<p>(住宅數：65戶)、建築物高度49.2公尺，基地面積2182.8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> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 若如剖面圖B所示具有景觀水池，請補充於平面配置圖。 2. 無遮簷人行步道呈現橫向明顯斜面設計，恐不利人行安全，建議調整斜率至感觀不易查覺之程度。 3. 鋪面內之植槽回填土之擋土結構不宜將土層阻隔切分為小區塊，將不利排水及植物根群發育。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一樓交誼廳建議增設無障礙廁所。 2. 留意平台入口的門打開不要影響無障礙通路及平台。 3. 退縮範圍人行步道坡度，請依市區道路規定坡度設置。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 注意汽車坡道有點陡、高程完成面恐斜率不足疑慮，建議重新考慮一下。 2. 無障礙車位位於轉折處、排煙室與電梯間出來面對走道，建議適當調整位置。 	

審議 第三案	「臺南市永康二王市地重劃工程」都市設計審議案		申請 單位	臺南市政府地政局
			設計 單位	中興工程股份有限公司
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) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第二點：「(七) 平面停車場之四周邊界應設置寬度 1 公尺以上之植栽綠帶，且種植大型喬木，並以複層式植栽方式設計。」，本案廣(停)10(附)東側未種植大型喬木且未以複層式植栽方式設計，不符規定需提請委員會同意。(P67)</p> <p>(二) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第三點：「(四) 建築基地退縮建築部分或設置之騎樓應考量與鄰地人行動線及人行穿越道銜接的連續性，維持平接順暢人行空間。」、第十三點：「各類公共設施用地…臨道路側應至少退縮 5 公尺無遮簷人行道，退縮部分應自建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之喬木及複層植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之透水步道；且退縮部分之綠覆面積占退縮部分面積比例需達 50%。」及第十八點：「(一) 室外通路、戶外活動空間、街道家具及各種公用設施設備應考量各類使用者的需求，讓身心障礙者、孕婦、高齡者、較衰弱者及兒童等平常較易被忽略的族群，都能舒適使用。」，本案於退縮範圍，因現況地形部分設置階梯、部分未設置人行步道、或與道路高差過大、未與鄰地維持平接順暢人行空間、退縮範圍設置路邊機車停車等【(公體附 4：P22、23、27、30、37)、(公 16：P41、55)、(綠附 2：P73、75)、(廣 9 附：P76)、(廣 1 附：P79)、(停 2 附：P82)】，不符規定需提請委員會同意。</p> <p>(三) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第六點：「基地透水面積不得小於法定空地面積扣除基地面積 10%後之面積」，廣 9(附)實設透水率 53.18%，未達法定值 85%，請說明理由提請委員會同意。(P76)</p> <p>(四) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第八點：「本市各項公共工程及公有建築基地其臨計畫道路街廓轉角者，除都市計畫說明書另有規定者外，應配合規定設置好望角。」，本案綠(附)2 未設置，請說明理由提請委員會同意。(P73)</p> <p>(五) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第十四點：計畫道路兩側人行道設計規定：「路寬 18 公尺以上未達 30 公尺：計畫道路兩側應各留設寬 2.5 公尺以上之人行道，其中沿車道側應留設淨寬 1 公尺以上植栽帶，並予複層式植栽，其綠覆面積占人行道比例需達 50%。」，本案 17-20M 道路沿車道側因部分設置路邊停車格位無法留設淨寬 1 公尺以上植栽帶，需提請委員會同意。(P95)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P23、52…等：未說明車道磚顏色。</p> <p>(二) P40、57…等：動線請標示汽機車。</p> <p>(三) P67、P 71 線 1、P 73 線 2、P 76 廣 9…等：缺動線圖。</p> <p>(四) P99：索引有誤。</p>	

		<p>(五) 附表 2：缺文化資產查詢。</p> <p>(六) 表-19，請說明是否設置植物解說牌。</p> <p>(七) 喬木綠覆及退縮帶之綠覆面積計算有誤請確認。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) P82：請說明行穿線人行動線如何銜接本基地。</p> <p>地景規劃工程科：尚無意見。</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	<p>區位現況</p> <p>都市計畫土地使用分區管制要點</p> <p>依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫</p> <p>其他主管法令</p>	<p>都市規劃科：</p> <p>1. 申請書 (p. 1) 之基地所在位置請載明都市計畫案全名。</p> <p>2. 申請書 (p. 1) 之法定建蔽率及法定容積率請改為“詳附表一-1”。</p> <p>3. 報告書p. 5圖示內容，部分與現行都市計畫不符(如：中興街與忠孝路路口北側)，請更正。</p>
工務局 建築管理科	<p>建築計畫</p> <p>建築法令</p> <p>其他主管法令</p>	<p>建築管理科二股：本案無建築物，無意見。</p>
工務局 公園管理科	<p>植栽計畫</p> <p>照明計畫</p> <p>其他主管法令</p>	<p>公園管理科一股：</p> <p>1. 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>2. 建議公園座椅請增加扶手以利年長者使用。</p> <p>3. 綠附(1)設計圖說，圖示花台(可坐)，適當距離請增加扶手以利年長者使用。</p> <p>4. 建議有關公園無障礙的部分，請參考「內政部主管活動場所無障礙設施設備設計標準」規定。</p>
經濟發展局	<p>工業區開發</p> <p>綠能產品運用</p> <p>其他主管法令</p>	<p>無意見。</p>
交通局	<p>停車與交通動線計畫</p> <p>交通影響評估</p> <p>其他主管法令</p>	<p>前次審查意見業已修正完竣，無其他新增意見。</p>
文化局	<p>文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項</p> <p>其他主管法令</p>	<p>1. 案地鄰近本市疑似遺址網寮遺址，請依112年第1次委員會本局預審意見辦理，並於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>2. 有關公共藝術設置，後續請依112年11月30日跨局處協調會議結論辦理。</p>
水利局	<p>排水計畫</p>	<p>未提供意見。</p>
環保局	<p>環境保護設施計畫</p> <p>環境影響評估</p> <p>其他主管法令</p>	<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. 開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下簡稱認定標準)及依環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定認定。市地重劃無認定標準之適用，惟其區內之各開發行為，未來仍應以實際開發內容依上開規定認定應否實施環境影響評估。</p>
列席意見	<p>本府農業局(森林及自然保育科)</p> <p>一、表-10農業局第1點意見未完整紀錄。</p> <p>(P25名詞更正，受保護樹木指依森林法第38-2條第3項授權訂定「森林以外之樹木普查方</p>	

	<p>法及受保護樹木認定標準」第2條公告之樹木；符合「臺南市珍貴樹木保護自治條例」第3條所列情形者為珍貴樹木。）</p> <p>二、表-10農業局第2、3點意見所需資料，請依「臺南市珍貴樹木與受保護樹木提列申請須知」（如附件），檢附本案符合列管情形之4株樹木資料給本局續辦樹木列管認定程序。</p>
<p>委員意見</p>	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案業經本局112年3月22日南市水行字第1120366978號函核定出流管制計畫。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公體附(4)滯洪池區內之人行步道分支過於複雜，建議簡化動線設計，以減輕管理成本。 2. 公體附(4)基地北側廣場路側入口採階梯形式，然進入到步道軸線時，請評估是有改採坡度舒適之平緩步道形式，擴大使用便利性。 3. 本案所串連之部分綠地面積小(如公體附(2)、(3))，寬度亦不足，選用之喬木樹種建議宜以生長尺寸屬中型以下之樹種，以免造成維管困擾。 4. 公 6 置植於休閒區及體健設施區之喬木，宜與設施保持有適當距離，以免根群生長與活動空間產生競爭情形。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案工程範圍東側為後甲斷層帶，請套繪斷層帶位置圖並補充相關資料說明；因應地勢，本區應當考量防災計畫及防災所產生的空間需求，並應以低容積管制，避免住宅區等未來又申請增加容積，並產生交通及災害問題。 2. 承上，縱使斷層未經過本區範圍，不代表可以忽視上述問題，未來 6.5 級以上的地震仍有可能發生，本區應朝降低建築容積、增加建物耐震係數、增設防災避難空間、增加建築退縮空間深度並串聯開放空間方向，來調整考量。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公設用地應當區域整體考量場域定義及串聯，如東北角公體附 4 的人行空間如何平順串聯。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公體附 4 應當考量區域高差落差過大的問題，從更大尺度來看，本案滯洪池設計高擋土牆並未回應歷史地勢，只是用駁坎來處理而漠視問題請再考量。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公體附 4，步道設計太複雜：2 處無障礙坡道各自設計 4 個平台，最理想設計應當是直接利用景觀手法，將緩坡無障礙化於無形，當坡度 1/15 以下也可不設置扶手，降低未來維修問題。 2. 公 16 問題也是同上，P57 無障礙動線：藍黃動線應當考量互換。 3. 本案設計過於複雜，不當以滿足法規為最低要求，動線請考量年長者及幼兒推車使用需求，考量階梯，扶手及樓梯的適當設計。 4. 公 16 機車位設置於道路邊，會妨礙道路車行動線請考量。 5. 廣停 10 無障礙車位尺寸請確認。 6. 綠附 1，閃電狀擋土牆設計可考量自然手法收頭。 7. 公 16 請考量無障礙設施動線坡度及地坪材質維護，尤其木棧道請改為硬鋪面，並考量座椅區與輪椅、扶手關係。 8. 可考量特色公園設計手法，利用地勢高差設計溜滑梯。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案應多加剖南北向大剖，避免高程關係僅是單個基地來看，尤其是全工區的南北向步道，如何無障礙串聯，將自然斷層結合優良環境設計手法，並考量遊憩區周遭，設置座椅及洗

滌區。

2. 廣 10 最裡面的車位應當無迴轉空間無法停車請確認。

委員八：

1. 本案南側 12 米道路請說明未完全開闢原因，各道路並增加剖面說明。

委員九：

1. 本案滯洪設計請區域性整體考量，並補充說明於修正報告書。

2. 圖說應當整個區域整體性考量及整合，而非個別基地來看，請補充圖說，尤其區域防災及疏散、安置計畫，木棧道並請改為硬鋪面。

審議 第四案	「希華建設東區竹篙厝段4270地號等6筆土地店鋪 集合住宅新建工程(第1次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	希華建設股份有限公司
			設計 單位	朱益民建築師事務所
初核 意見	審查 單位	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)本案申請 40%容積移轉並已取得核可函，惟本次變更 35%供公眾使用空間位置及範圍，開放性與原核准差異甚大，請說明變更之合理性並提請委員會同意(P3-2-2)。</p> <p>(二)本案本次變更減少透水面積(原核准 1480.72m²、透水率 28.22%，本次變更為 1357.67m²、透水率 25.87%)，變更幅度已超過原核准透水率 5%，請說明補償方案為何並提請委員會同意(P3-5-2)。</p> <p>(三)本案本次新增圍牆，請依規定檢討 50%透空率並取消部分圍牆改以複層植栽方式規劃以增加視覺通透性(P3-7、3-8-1、3-8-2、4-4-2、4-4-3)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)補充圍牆規劃位置材質顏色、高度等圖說及透空率計算。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)基地東側人行動線與既有電箱衝突，請說明處理方式為何(P3-3)。</p> <p>(二)原核准方案之人行動線可由基地北側通往南側公園，本次變更後基地南北人行動線無法連通，請說明變更之合理性。</p> <p>(三)本次退縮範圍內人行步道部分僅有 1.2 公尺寬，請說明原因以及是否可妥適增加至 1.5 公尺。</p> <p>地景規劃工程科：尚無意見。</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>綜合企劃及審議科：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 東區竹篙厝段4270地號等都審意見：本局112.12.11南市都管字第1121593118號函同意本案辦理容積移轉40%。</p> <p>2. 報告書僅附試算函，建議附許可函。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>建築管理科一股：</p> <p>1. 本案建築計畫尚符建築師設計。</p> <p>2. 於提送建築許可時依據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>公園管理科一股：</p> <p>3-4-1：</p> <p>1. 除少數為造景特殊用途外，為考量喬木存活率，請以 $\phi \leq 8$ cm 之苗木栽植。</p> <p>2. 圖例(1)朴樹與檫木非屬相同樹木，請更正栽植樹種，並請將植物學名納入名稱欄位。</p> <p>3. 喬木(黃連木)屬大喬木，樹距應加大。直接臨地界部分建議增加導根板，或更換適合樹種(小喬木)後重新檢討綠覆面積。</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。		

	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，已於113年1月15日審議，決議：修正後通過。 2. 交評會議委員重要意見如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 本次變更（住宅322戶、店鋪6戶）住宅戶數增加62戶，汽車停車位卻僅增加5席，考量基地周邊道路停車需供比多大於1，基地除住戶停車需求外，訪客停車需求亦應納入檢討評估，避免停車需求外溢。 (2) 停車場出入口寬度由7.5米調整為6.67米，考量坡道採汽、機車共用，相關指引及安全設施請研議加強。 3. 查本次變更設計內容其住宅戶數又再增加6戶（住宅328戶、店鋪6戶），停車位數卻維持不變，爰有關基地停車供給規劃仍請再審慎檢討、核實計之，避免停車需求外溢。
	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	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"> 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。 依書面資料審查，本案位於東區竹篙厝段4270、4275、4275-1、4277、4281、4282地號等6筆土地(住五)，預計興建地上14層/地下4層之店鋪、集合住宅（住宅數：328戶、店鋪數：6戶）、建築物高度46.85公尺，基地面積5247.14平方公尺，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條第1項第1款及第26條規定，初步認定免實施環境影響評估。 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	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 工程實際變動範圍未達2公頃免依水利法辦理出流管制。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案於庭園範圍設置鋪碎石區域面積似過多，致降低綠化效益。 2. 緬梔因樹種特性，其側枝分枝點較低，樹冠又屬開張型擴張，不宜配植於鄰近步道或動線側(如管委會空間外之步道側)。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案本次變更後地面層車道出入口與人行步道間未留設2公尺緩衝空間，仍請確實留設。 2. 請說明本案北側建築物出入口未規劃無障礙坡道之原因。 3. 本次於基地南側建築物出入口處規劃端景牆，建議改以植栽規劃。 4. 原方案之人行動線可以南北連通，本次建議仍維持此動線。 	

委員四：

1. 本案本次地下室結構改採無樑版設計並且增加開挖面積，距離西側鄰房過近，請說明是否已評估安全問題。
2. 本次將申請容積移轉留設之35%供公眾使用開放空間由面狀變更為線狀，公益性明顯降低。
3. 地下室無障礙車位應分棟配置而非集中規劃，以利行動不便者使用。
4. 機車位元危機中設置本次分散規劃，請說明未來如何管理。
5. C棟空間規劃多為暗房，請說明原因。
6. 請說明空調室外機規劃位置，並補充於圖面。
7. 原方案規劃之南北向人行動線有串聯周邊公園動線功能，本次建議仍維持原方案南北向連通之人行動線。

委員五：

1. 本案戶外空間規劃碎石過多、中庭規劃過於複雜，並請釐清中庭高程是否標示錯誤。
2. 請說明東北側街角只規劃鋪面與一棵喬木，其空間功能為何。

委員六：

1. 原規劃方案之空間公益性較佳，本次變更後封閉性太強，本案為容移提升，建議仍應妥適增加公共性。

委員七：

1. 本案為變更設計案並申請容積移轉，惟本次變更後公益性不足，爰請將本次新增圍牆全部改以綠籬或複層植栽規劃，以增加通透性；倘屬具擋土需求之構造物，其高度應低於1.2公尺。
2. 本案本次退縮範圍內人行步道部分僅有1.2公尺寬，請妥適增加至1.5公尺。
3. 有關景觀及碎石規劃及南北向人行動線等，請配合委員意見調整。

審議 第五案	「寶家建設台南市善化區善新段100地號、新市區營新段4地號等2筆店鋪、商務招待所、集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	寶家建設股份有限公司
			設計 單位	弘憲聯合建築師事務所
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>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)補區位現況章節圖說。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一)請補充說明一樓南側平面機車停車位位置更動與住戶/店鋪動線之影響。P3-5。 (二)請補充說明部分店鋪變更為商務招待所的理由及相關配套規劃。</p> <p><u>地景規劃工程科</u>：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. 本次變更僅羅列部分土管修正對照內容，尚有部分規定漏列未檢討說明(如第7點，關於商業區使用)，仍建請依土管規定逐條檢討</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</u>一股：未提供意見。</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</u>一股：</p> <p>1. 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。 2. 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。 3. 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。 4. 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。 5. 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。 6. 建議增設友善街道家具(如座椅(含扶手，以利年長者使用))。</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	<p>1. 本案建築物交通影響評估報告前已於 111 年 8 月 3 日核定，本次變更雖無涉停車位數、出入口調整，然變更設計調整部分店鋪為商務招待所，請補充說明商務招待所之服務對象，並請評估增設汽車停車位及研議規劃臨停上下客處。 2. 前揭停車位數增設檢討如達變更比例 10%以上、或出入口位置變更者，則請提送交通影響評估報告重新審議。</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、文化景觀、史蹟。 2. 案地鄰近本市疑似遺址龍目井遺址，未來案地如開始有地表下挖情事</p>	

		(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.餘請依 111 年第 8 次委員會本局審議意見辦理。	
	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	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,本案位於善化區善新段 100 地號、新市區營新段 4 地號等 2 筆土地(生活服務區(第二種商業區)),預計興建地上 15 層/地下 3 層之店鋪、商務招待所、集合住宅(住宅數:104 戶、店鋪數:2 戶、其他:7 戶)、建築物高度 49.95 公尺,基地面積 3113.67 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。 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. 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. 工程實際變動範圍未達 2 公頃免依水利法辦理出流管制。 <p>委員二:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請詳細說明商務招待所是什麼樣的性質。 <p>委員三:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 東側機車車位設計排列過長,建議分段以綠化植栽或設施區隔。 <p>委員四:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 附表一請將聯合事務所之簽證建築師併同寫上。 2. 原核定二樓空間的挑空設計變更為商務招待所空間使用,請說明其原核定設計理由與變更設計理由之關係。 3. 變更為商務招待所能否符合活絡地方商業活動的目的。 4. 建議中間機車平面可直接規劃一個緩坡即可,符合無礙障平台的規定,也有利機車出入口規劃整合。 5. 變更後東側機車車位緊貼鄰地,少了原核定的 50 公分的人行道後基地內的水要如何規劃不排入臨地。 6. 請檢視一下部分植栽帶樹穴的寬度,部分似乎太小。 7. 東側機車位缺少夜間照明。 8. 北側棟的住戶要到地下一樓至南側垃圾清運暫停空間需要經過 2 個車道斜坡,是否妥適。 <p>委員五:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 說明一下基地與臨地之間的關係及整體規劃,例如北側的龍目井路上有路樹也有停車位,該路段車也很多,如果汽機車出入口往該路段時交管要如何處理。 <p>委員六:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 中庭機車停車區之分隔灌木花台寬度依平面圖比率似過狹窄,將不利灌木生長空間及長期綠化效益之維持,請檢視。 		