

113 年度臺南市都市設計審議委員會 第 19 次會議紀錄

中華民國113年12月25日府都設字第1132609714號函

113年度臺南市都市設計審議委員會第19次會議紀錄

一、時間：中華民國113年12月19日(星期四)下午02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：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。

八、審議案件：

審議第1案：「漢翔開發永康區平道段153、157、158、159等四筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案(永康區)

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2案：「佳展建設臺南市善化區善新段57.59.60等3筆地號店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案(善化區)

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：「泓瑞建設臺南市安南區海前段1279地號店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案(安南區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。
(1) 同意本案可移入容積以基準容積之30%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。

(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4案：「建築人建設臺南市永康區鹽東段1635等1筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案（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5案：「啟迪開發安南區州南段1609等一筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案（安南區）

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6案：「臺南市新營區新東段548、548-1地號停五立體多目標停車場新建工程」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)本案需取得公共設施用地多目標使用許可後，方能辦理都審核定作業。

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7案：「上曜建設安南區國安段1719, 1719-1, 1719-2, 1719-3地號集合住宅新建工程（第一次變更設計）」都市設計審議案（安南區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1)本案請依交通局意見提送差異分析報告至交通局審查。

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	「漢翔開發永康區平道段153、157、158、159等4筆地號 集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	漢翔開發股份有限公司	
				設計 單位	大漢建築師事務所
審查 單位		權責檢核 項目	審查意見		
初核 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>都市設計科：</p> <p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一)依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第六點規定，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 20%增加至 40%。本案移入基準容積 40%，其增加之 20%部份，需經都市設計審議委員會同意；又本案公益性回饋內容為捐贈區公所回饋金及綠地認養，提請委員會討論。</p> <p>(二)依本區都市計畫都市設計準則(四)建築物管制 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…」，另依 111 年 6 月 30 日第 12 次委員會通案性決議事項(府都設字第 1110872608 號會議紀錄)：「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」之住宅區：1. 本計畫區除規劃為 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。2. 本計畫區審議時應補充國道 1 號南下視角之模擬圖。」，本案為地上 15 層建築，未設置斜屋頂，請補充說明規劃內容提請委員會同意。</p> <p>(三)依本區都市計畫都市設計準則(三)基地出入口規定，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，本案如未能符合規定，應說明理由提請委員會同意。</p> <p>(四)依「容積提升基地都市設計審議原則篇」第四點規定退縮建築之範圍應開放供公眾使用，並設置人行步道、街道家具及適當植栽綠化，本案基地臨地界線退縮範圍未設置街道家具不符規定，請設計單位修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)基地現況分析圖標示比例尺(至少 1/1000)。P2-3-2</p> <p>(二)基地配置圖說不符查核表內容，需包含基地與臨 30 公尺範圍及基地道路對側 30 公尺範圍、標示地界線及建築線、鋪面材質、街道家具等位置，及圖例顏色區分清楚，請修正。P3-2-1。</p> <p>(三)建築地面高程剖面圖，補充北側計畫道路側與基地銜接關係剖面。P3-2-2</p> <p>(四)車道臨街計畫道路側避免種植喬灌木植栽影響視線通識性，及車道不得計入開放空間，請修正。</p> <p>(五)地下一層之機車道淨寬應達 2 公尺，請標示及修正。</p> <p>(六)植栽帶減少不必要破口，儘量延續植栽帶，請修正。</p> <p>(七)D 剖面圖之陽台及綠帶標示有誤，請修正。P3-2-2-2</p> <p>(八)植栽計劃圖例標示不明，並標示喬木對應綠覆面積，另綠覆面積檢</p>		

			<p>討有誤(喬木)，請修正。P3-2-4-1~P3-2-4-3。</p> <p>(九)開挖範圍內植栽灌木及喬木請補充其剖面圖。</p> <p>(十)東側臨地界線之 步道及植栽，請連接沿街步道開放空間。</p> <p>(十一)透水計畫請標示透水範圍及非透水範圍。P3-2-5-1</p> <p>(十二)補充開放空間告示牌之圖說。P5-4-1</p> <p>(十三)補充檢討「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)細部計畫書」土地使用管制要點及都市設計準則。</p> <p>(十四)車道入口處請以符合實際做法，請以不透水計算。</p> <p>(十五)未檢討消防車輛救災動線及活動空間。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請補充說明空調設置位置及是否適當遮蔽美化。</p> <p>(二)本案是否考量店舖及住戶之裝卸臨停需求，請補充說明。</p> <p>地景規劃工程科：尚無意見。</p>
<p>都市發展局 綜合企劃及審議科 都市計畫管理科 都市規劃科</p>	<p>區位現況 都市計畫土地使用分區管制要點 依都市計畫規定申請之獎勵回饋計畫 其他主管法令</p>	<p>都市規劃科：</p>	<p>1. 申請基地(平道段153、157、158、159地號)位屬本府107年2月9日公告發布「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」範圍，請更正附表一(第1頁)之「都市計畫案名」。本案土地及建築使用應優先依照前開細部計畫土管要點辦理；餘未規定者，則應適用113年4月3日公告發布「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)(第三階段)案」內土管要點之規定。</p> <p>2. 5-2 都市計畫管制查核表(第5-2-1頁)，第3條有關住宅區之使用強度規定，檢核結果之參照頁次應更正為「第1頁、第4-1-1頁」；另依同要點規定，本細部計畫住宅區不得依照都市計畫法臺南市施行細則第15條規定申設大型商場及飲食店，請補充本案申請「店舖用途」部分按前述規定之檢核結果及參照頁次。</p> <p>3. 5-2 都市計畫管制查核表(第5-2-1頁)，第4條有關住宅區之退縮建築規定：</p> <p>(1) 退縮建築規定之檢核結果參照頁次應增列第3-2-1頁；並請於備註欄述明各項規定(如綠覆面積比率)之數據檢核結果。</p> <p>(2) 請補充述明本案人行、自行車道步道與周邊街廓(基地)之坡道銜接斜率與及設計銜接狀況。</p> <p>4. 5-2 都市計畫管制查核表(第5-2-1頁)，第5條有關停車空間劃設標準請於備註述明：本案係依113年4月3日公告發布「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)(第三階段)案」內土管要點第22條規定檢討。</p> <p>5. 附表四 都市計畫土地使用分區管制查核表(第5-1-1頁)，第2條有關住宅區之使用強度，請於備註欄補充：本案係依107年2月9日公告發布「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」案內土管要點第3條規定檢討。</p> <p>6. 附表四 都市計畫土地使用分區管制查核表(第5-1-1頁)，第19條有關斜屋頂容積獎勵規定，請於備註欄述明：未依本規定申請容積獎勵。</p> <p>7. 附表四 都市計畫土地使用分區管制查核表(第5-1-2頁)，第20條有關</p>

		<p>住宅區之建築退縮規定，請於備註欄述明：本案係依107年2月9日公告發布「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」案內土管要點第4條規定檢討。</p> <p>8. 附表四 都市計畫土地使用分區管制查核表(第5-1-2頁)，第21條有關指定辦理都市設計審議規定，本基地位屬本條指定之第(四)款地區範圍，請更正備註欄說明內容。</p> <p>9. 附表四 都市計畫土地使用分區管制查核表(第5-1-2頁)，第22條有關停車空間劃設標準規定之法定停車位數，本案計算過程漏列250平方公尺以下應設置1部，請更正。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 有關容積移轉部分，申請人業已提送申請資料(申請移入容積40%)，目前試算總量無誤，惟送出基地仍有部分疑義，現刻正辦理修正中。</p> <p>2. 附表一(審議申請書部分):移入容積率之”比例”應為40%(即基礎容積的40%)，請修正。</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>建築管理科二股：</p> <p>1. 本案建築物地下層開挖之總深度(含基礎)倘12公尺以上，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>3. 本案是否需依臺南市低碳自治條例規定辦理，建請釐清。</p> <p>4. 依內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函「地面層註記陽台…，均應依建築設計施工編第38條規定設置欄杆扶手；…。」，本案地面層陽台是否設置欄杆扶手，請釐清。</p> <p>5. 本案應依規定設置避雷設備，相關圖說未檢討。</p> <p>6. 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，本案檢討仍請確實依據建築技術規則辦理。</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>公園管理科一股：</p> <p>1. P3-2-4-10街道傢具之座椅請增加扶手以利休憩使用。</p> <p>2. P3-2-4-8，植栽帶寬度至少保留2公尺以上。</p> <p>3. P3-2-4-1，樟樹、青剛櫟、青楓屬大喬木，每株樹距應6公尺以上，避免阻礙生長，調整後請重新檢討綠覆面積，請確認。</p> <p>4. P3-2-4-1，小葉欖仁淺根易竄根之不建議種植樹種，建議換植，請參考臺南市行道樹樹種選擇原則。</p> <p>5. 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>6. 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>7. 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>8. 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>9. 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>無意見。</p>
交通局	<p>停車與交通動</p>	<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</p>

	線計畫 交通影響評估 其他主管法令	條第1項規定屬第1類建築物，已於113年11月25日審議，決議：修正後通過。 2. 交評會議委員重要意見為：地下一層往地下各樓層間之坡道內徑坡度比恐未達1:6，為確保轉彎會車安全，建議坡道適度延長以減緩坡度。
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	一、本案申請用地經查非屬土壤、地下水管制區、控制、整治場址。 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，本案位於永康區平道段153、157、158、159地號等4筆土地(住宅區)，預計興建地上15層/地下4層之集合住宅(住宅數：422戶)、建築物高度49.5公尺，基地面積5877.09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。 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。
列席 意見	無意見。	
委員 意見	委員一： 1. 報告書封面案名只寫集合住宅未提店鋪。 2. 但內頁申請書案名只寫地號未寫建物用途、但建築物用途欄卻寫店鋪、集合住宅，然一樓平面圖空間雖寫店鋪但卻有設置陽台？請釐清並整合案名。 3. 一樓店鋪入口處為何是用陽台檢討？(不該是門廊嗎？) 4. 地下室連續壁數處有過多凹折，施工不易。 5. P3-2-4-8 剖面 A 方向與符號相反。 6. 喬木下方至少需有覆土深 150 公分，植栽降版後地下室淨高是否足夠。 7. P3-2-4-10 塑木座椅慎選品牌。 8. 未見有透水率或不透水面積 4009.07m ² 之計算檢討頁面(查核表標註頁次為 P3-2-5，但報告書僅有 P3-2-5-透水計畫-雨水回收池容量計算)。 委員二： 1. 原有的道路之人行步道及路樹應表達在圖面上，且消防動線檢討也應考量現行規劃是否有衝突。 2. 空調設備位置應標示，標準層陽台是否有充足空間可設置，很多室內空間(如廚房)沒有通風採光，如涉及機械通風採光，其管線怎麼設置，應事先考量設置位置，避免影響立面造型。 3. 本案地下停車有兩處垂直動線，目前規劃無障礙車位都集中在同一處，建議平均分布鄰近各梯廳。 4. 機車入口只靠一個狹長的車道，並在轉角處產生節點，應有配套措施來解決問題，否則未來上下班時間產生更多交通衝突。 委員三： 1. 容積移轉及開放容積獎勵共基準容積之 60%，這麼容積率這麼多的理由應詳述清楚。 委員四：	

1. 北側規劃大面積廣場空間，不影響救災前提下，建議提升公共空間品質。
2. 東北側綠帶沒有適當出入口連結建築物內部管理委員會空間，重新考量綠帶衝突點之使用性及連結性。

委員五：

1. P3-2-2-2、3-2-4-8(剖面圖)剖面樹穴結構形式，其寬度是否足夠，及跟底下樓層的關係應表達出來。
2. 地下一層之上下車道之迴轉半徑，恐有重疊情形，另車道坡度不符，請重新檢討標示清楚。
3. 消防救災動線需考量地層鋪面負載，請補充說明。

委員六：

1. 容積率 200%提升將近 320%，生活品質及交通品質受影響，建議容積提升部份需再商榷。

委員七：

1. 本案容積移轉從 20%增加提升至 40%，停車場內部車道及外部交通影響，請補充具體修正或因應方案。
2. 本案未設置斜屋頂需委員會同意，請再加強說明。
3. 裝卸車位及垃圾暫停車位，請做適當的配置。

審議 第二案	「佳展建設臺南市善化區善新段57、59、60等3筆地號店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	佳展建設股份有限公司
			設計 單位	曾聰憲建築師事務所
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>都市設計科：</p> <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) 附表一案件受理過程有誤植。</p> <p>(二) 基地應退縮寬度 4M 以上範圍內設置寬度 1.5M 以上無遮簷人行空間，各頁圖說部分不一致，且圖說與圖例不一致。</p> <p>(三) 法定/實際之汽、機車數量於申請書、面積表、地下層平面圖、附表四所示不一致。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案是否考量店舖及住戶之裝卸臨停車位，請補充說明。</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：土管無審查意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 都市計畫土地使用分區管制要點查核表-02第72頁條次(十一)一、(二)業區...請補上「農」業區...</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>2. 本案是否需依臺南市低碳自治條例規定辦理，建請釐清。</p> <p>3. 本案應依規定設置避雷設備，相關圖說未檢討。</p> <p>4. 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，本案檢討仍請確實依據建築技術規則辦理。</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. P3-02街道傢具之座椅請增加扶手以利休憩使用。</p> <p>2. P3-05，植栽帶寬度至少保留2公尺以上。</p> <p>3. P3-05，檉樹、棟樹、茄苳、光臘樹、九芎屬大喬木，每株樹距應6公尺以上，避免阻礙生長，調整後請重新檢討綠覆面積，請確認。</p> <p>4. P3-05，欖仁樹淺根易竄根之不建議種植樹種，建議換植，請參考臺南市行道樹樹種選擇原則。</p> <p>5. 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>6. 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>7. 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>8. 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</p>	

		根問題。 9. 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。
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. 本案住宅118戶、店鋪6戶，實設汽車停車位120席、機車停車位124席，為避免停車外部化，建議於基地內規劃足夠停車空間。 2. 汽車停車位編號48、119及120位於坡道口處，兩旁則皆有結構物，恐視線不良且不利車輛停放，請加強安全警示設施。
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. 案地鄰近本市疑似遺址龍目井遺址。 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。 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	一、本案申請用地經查非屬土壤、地下水管制區、控制、整治場址。 二、請配合本市低碳政策，建議將屋頂綠化設施納入規劃。 三、依書面資料審查，本案位於臺南市善化區善新段57、59、60地號等3筆土地(生活服務區(第三之一種住宅區))，預計興建地上13層/地下2層之店鋪、集合住宅(住宅數：118戶、店鋪數：6戶)、建築物高度43.75公尺，基地面積4107.18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。 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。
列席意見	無意見。	
委員意見	委員一：	<ol style="list-style-type: none"> 路口轉角處請補充標示20米計畫道路(善新大道)的行穿線位置；考量未來行穿線位置，臨20米計畫道路(善新大道)植栽帶及樹穴槽建議退離路口一定距離。 地下室車道坡道出入口與人行步道之間請設置2米長緩衝車道。(技則#59-1) 請標註地下停車場之車道坡度。 P3-08 透水面積檢討雖未扣除圍牆、街道家具等所占面積，但由於檢討出之37%遠大於25%，建議將部分人行道面積材質以較抗壓之黏貼方式鋪設。(P3-11-01之剖面繪製的也似乎不是透水磚鋪貼工法) P3-09 請補充欲使用之透水磚圖片。(尚未見過有透水功能的木紋磚，透水不僅是工法要求，還有材料本身之透水性要求) P3-19-01~ P3-19-02 之人行道示意照片所使用的都非透水性鋪面。 何謂「保水性人行步道」？ P-3-13 垂直綠化的規定不是很清楚。 P3-18-02 案名牆按圖示是否可兼當人行道座椅用？如是，則照圖示、案名朝向人行道而非朝向馬路方向，是否為設計原意？ 續上點同頁，則按標註為藍色的格柵圍牆形式，則P3-11-01之剖面C所示之人行道與庭園間的分界牆因為未繪製格柵甚至下方混凝土矮牆基座，所以這段會是遮蔽視線提供

庭園隱私的實牆或是格柵牆？

11. 地下一層平面要下地下二層的車道與兩側牆面間未交代的空白設計是...？
12. 地下一層機車位要繞行一圈經過汽車停車區方可到達機車停車區，對否？（有無修改的空間？配合地面層緩衝車道的調整與留設？）
13. 一層平面未見無障礙設施檢討及無障礙廁所之設置。
14. 一樓各入口有無雨遮設計？尤其一樓大廳入口。（看二樓平面是有較凸出，但一樓平面未用虛線交代上方投影線）
15. 二層平面右方兩戶之空調室外機安裝位置與其他高樓層安裝在靠陽台側之梁上位置不同，上方挑空區虛線投影位置是否應標註露臺？
16. 續上，所以左側那戶的空調室外機安裝位置是否該如右側兩戶安裝在靠側牆邊？（所以左上角那戶有梁下之陽台跟梁投影外側之露臺可用？）
17. 提醒大廳主入口門面類似牌樓之立面設計與一、二樓平面圖之柱關係未對上，似乎漏了繪製裝飾擴柱深度（如三樓平面所示之上視圖）。應修正一二樓平面去符合立面設計。
18. 平面圖之空調室外機外之裝飾格柵在立面圖為對稱左右都有，但平面圖僅有單側。（應修正平面圖去符合立面設計）

委員二：

1. 本案提出南側增設臨時停車空間的進出動線與人行動線之間容易產生危險，規劃時請考量安全性。

委員三：

1. 開挖範圍內之喬木位置不合適，建議修正調整至開挖範圍外。
2. 建議公共服務空間設置無障礙廁所。

委員四：

1. 人行進出口動線與車道動線之間產生的衝突點請再注意。
2. 建議西側連續壁規劃與臨地建議留設多一點空間，避免開挖時影響鄰地。
3. 為符合南科發展生態所延伸的商業活動更迭，建議一樓店鋪仍需考量無障礙廁所配置。
4. 排煙室及樓梯間開門方向設計建議考量逃生動線調整。

審議 第三案	「泓瑞建設臺南市安南區海前段1279地號店舖及集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	泓瑞建設股份有限公司	
				設計 單位	王俊隆建築師事務所
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>都市設計科：</p> <p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一) 本案位於整體開發地區之住宅區，現擬申請容積移轉 54%(移入基準容積 180%之 30%)。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 6 點，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 30%。本案增加移入至基準容積 30%部份，需經都市設計審議委員會同意，又本案提升移入容積之公益性回饋內容(回饋金及認養海前公園 2 年)提請委員討論。</p> <p>(二) 依私人建築都市設計審議原則篇第四(三)款：「透水步道、保水性步道下方不得有構造物。但其下方覆土深度達 1 公尺以上，…不在此限，」，本案部分覆土深度未達 1 公尺以上(A、B、C 剖)，請修正。P3-11-1、 3-11-2</p> <p>(三) 依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…等。」，本案西、北、東側退縮範圍未設置街道家具請修正。P3-2</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 請確認地號是否有誤，並檢附合併文件。</p> <p>(二) 部分條文錯誤(含附圖、表)請修正。檢核結果請分項詳覆。</p> <p>(三) 喬木請標示間距並依規定辦理。</p> <p>(四) 綠覆綠化透水等相關檢討請套繪建築面積範圍並分區詳標。</p> <p>(五) 地下開挖規模計算式。</p> <p>(六) 街廓轉角或好望角設計(圖說比例至少 1/100)(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>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案是否考量店舖及住戶之裝卸臨停車位，請補充說明。</p> <p>(二) 依都市計畫說明書都市設計準則第 3 條第 1 款：「建築立面對公園、學校的基地附加物(包括屋凸、車庫、冷氣口、服務陽臺等)應適當控制，避免影響觀瞻；位於角地的建築宜適當反應角地特質。」，本案未說明。</p> <p>(三) 請說明大廳及一樓處管委會空調機設置位置，是否考量適當遮蔽。</p> <p>(四) 本案地下開挖規模計算錯誤請確認修正，並確認透水率是否符合規定。P1-1-1</p> <p>地景規劃工程科：尚無意見。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. 查案地位於安南區細部計畫 A27 區之整體開發區，於 112 年 12 月完成</p>	
	都市發 展局 綜合企劃及	區位現況 都市計畫土地 使用分區管制			

審議科 都市計畫 管理科 都市規劃科	要點 依都市計畫 規定申請之獎勵 回饋計畫 其他主管法令	重劃配地。有關本案退縮建築，應依土管要點規定，未規定退縮建築者，再依「臺南市騎樓地設置標準」規定辦理。頁 5-01-07，本案依土管要點規定，應退縮 5 公尺建築，並應自計畫道路境界線起，設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行。頁 3-02，無須再依「臺南市騎樓地設置標準」規定檢討退縮建築。 都市計畫管理科：無意見。
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：未提供意見。
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. 建議車道出入口側，臨路植栽帶轉角 5 公尺內淨空，避免影響出入視線。
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、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 5 月 20 日審議，決議：修正後通過。交評會議委員重要意見為： (1) 為確保轉彎會車安全，地下二層往地下三層間之坡道內徑坡度如未達 1：5 則建議坡道適度延長以減緩坡度。 (2) 本案因申請容積移轉需提出公益性措施，建議可與區公所協調認養基地南側公園，透過整體人行動線等檢討，創造更舒適、安全的人本環境。另可評估公園局部空間規劃平面停車場，除可解決基地路邊臨停問題，亦可供公眾使用。
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	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	一、本案申請用地經查非屬土壤、地下水管制區、控制、整治場址。 二、請配合本市低碳政策，建議將屋頂綠化設施納入規劃。 三、依書面資料審查，本案位於安南區海前段 1279 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：120 戶、店鋪數：5 戶)、建築物高度 43.2 公尺，基地面積 2817.97 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。 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。
列席 意見	無意見。	
委員 意見	委員一： 1. P. 3-05-01(p. 20)vs. P. 3-09(p. 26)有大量喬木位置位於開挖範圍但該處並未降版使覆土深度達至少 1.5M 深。又如直接降版，則下方停車空間會淨高不足。 2. P. 3-08(p. 25)透水面積檢討，(基地面積-開挖面積)/基地面積= 25.06%。請補充欲使用之鋪面磚之形式照片。 3. P. 3-09(p. 26)降版位置會與梁位有關，標註紅色之降版區域並不合理。另鋪面規劃設計標示為地磚 A/B/C，但 P. 3-11-01(. 28) 剖面 A 的人行道剖面卻有左邊透水性人行步道及右邊	

為面貼石英磚兩種不同的材質。(同頁剖面B也一樣的問題)

4. P. 4-16(p. 61)全剖面未剖到中庭植栽降版區。

5. 地下一層機車停車區出入口的兩側牆面是否為矮牆？建議考量汽機車相互間會車之安全。

委員二：

1. 空調機設置於陽台版，請確實考量立管如何施工及遮蔽，空調主機與結構樑及廚房排煙管、洗衣機設置位置的關係。

2. 本案地面層為兩棟建築物，地下層無障礙車位及垃圾車位建議考量兩棟住戶實際需求，分棟設置。

3. 臨街面機車出入口請考量視線盲點。

委員三：

1. 臨街面車道出入口設計有點奇怪請再考量，並請確認與行穿線的關係。

審議 第四案	「建築人建設臺南市永康區鹽東段1635等1筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	建築人建設股份有限 公司
			設計 單位	曾永信建築師事務所
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>都市設計科：</p> <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) 報告書內容之都市計畫案名錯誤，請全部修正。P1-01-1、P2-01</p> <p>(二) 現況分析圖說之現況照片不足四張，請修正。P2-03</p> <p>(三) 基地配置圖說不符查核表內容，需包含基地與臨 30 公尺範圍及基地道路對側 30 公尺範圍、標示地界線及建築線、鋪面材質及地面高程、街道家具等位置，請修正。P3-02。</p> <p>(四) 鄰近車道出入口處勿種植喬木及灌木影響視覺通識性，請修正。</p> <p>(五) 綠化檢討引用誤植新化都市計畫，請修正。P3-07</p> <p>(六) 附表四查核表備註應簡要回應本案設計內容。P5-01-1</p> <p>(七) 本案綠化面積不得低於法定空地面積 50%，因本案尚有法定空地未種植灌木或地被，建議優先種植灌木或地被。</p> <p>(八) 部分喬木植穴寬度不足 1 米，請修正。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 補充說明垃圾清運車輛暫停處，另住戶通往垃圾儲存空間之動線如何規劃。</p> <p>(二) 本案車道入口請符實際做法不計入透水面積，造成透水面積不足(法定空地面積扣除基地面積 x10%)請補充說明。</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. 本案土地及建築使用應符合 113 年 4 月 3 日公告發布「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)(第三階段)案」內土管要點規定，報告書 4-1 頁及 3-7 頁等都市計畫案名請統一更正。</p> <p>2. 附表四 都市計畫土地使用分區管制查核表，條文第 22 條，備註欄位請補充檢核數據。</p> <p>3. 附表四 都市計畫土地使用分區管制查核表，條文第 23 條之參照頁次應更正為 3-7 頁。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 有關容積移轉部分，申請人業已提送申請資料(申請移入容積 20%)，目前試算總量無誤，惟送出基地仍有部分疑義，現刻正辦理修正中。</p> <p>2. 附表一(審議申請書部分)：移入容積率之”比例”應為 20%(即基礎容積的 20%)，請修正。</p> <p>3. 移入容積率之”面積”經計算應為 560.86 而非 560.87，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	建築管理科二股： 1. 本案建築物地下層開挖之總深度(含基礎)倘 12 公尺以上，請依法辦理結構外審事宜。 2. 停車位及相關車道尺寸，建請釐清。 3. 本案是否需依臺南市低碳自治條例規定辦理，建請釐清。 4. 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，本案檢討仍請確實依據建築技術規則辦理。
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. P3-09 街道傢具之座椅請增加扶手以利休憩使用。 2. P3-05，植栽帶寬度至少保留 2 公尺以上。 3. P3-06-1，台灣檫、光臘屬大喬木，每株樹距應 6 公尺以上，避免阻礙生長，調整後請重新檢討綠覆面積，請確認。 4. P3-06-2，請確認珍珠馬茶是否有毒，如有毒種不建議種植。 5. 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。 6. 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。 7. 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。 8. 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。 9. 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。
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. 汽車停車場進出車道僅得以單向輪流進出，請於基地各樓層規劃留設車輛等候雙向會車之空間，並於相關圖面標示清楚。 2. 基地住宅 50 戶，實設機車停車位 50 席，以目前台南市機車家戶持有率為 1.88 輛/戶，所設機車停車位恐無法滿足衍生需求，建議再增設。 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	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	一、本案申請用地經查非屬土壤、地下水管制區、控制、整治場址。 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，本案位於永康區鹽東段 1635 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 11 層/地下 2 層之集合住宅(住宅數:50 戶)、建築物高度 40.7 公尺，基地面積 1402.17 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。 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。
列席意見	無意見。	
委員意見	委員一： 1. 鋪面材質請補充實際鋪面之圖片。	

2. 車道之透水性混凝土抗壓性不足，建議車道不要計入透水性鋪面，減少後續維護管理問題。
3. 透水率計算請重新檢討。
4. P3-7 頁，機車位採植草磚，後續使用恐有問題。
5. P4-10 剖面的樓梯平台及階梯尺寸請重新檢討。
6. 無障礙樓梯階梯高度重新檢討，恐不符無障礙勘檢規定。

委員二：

1. 一般層平面層，A1、A3 空調機的位置、安裝後管線恐對立面造成影響。
2. A2、A3 等通風空調設備之管線請補充說明是否影響立面
3. 建議調整 1 樓逃生梯的方向。

審議 第五案	「啟迪開發安南區州南段1609等1筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	啟迪開發建設有限公司
			設計 單位	莊惠名建築師事務所
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>都市設計科：</p> <p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一) 本案依土地使用分區管制要點第 15 條第 2 款：「前款各表規定應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築者，其退縮部分除前款各表另有規定外，應自計畫道路境界線起，設置 1.5 公尺寬之喬木植生帶及 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道供公眾通行…」、第 3 款：「退縮範圍內配置提經本市都市設計審議委員會審議通過者，得不受第一款及第二款規定限制。」，另依容積提升基地都市設計審議原則篇第五款：「本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，並應與相鄰基地之騎樓地(人行道)順暢銜接。」，本案西側及北側計畫道路側退縮配置不符規定，需提請委員同意，惟仍須考量人行步道與與臨地銜接。P3-2</p> <p>(二) 本案依土地使用分區管制要點第 28 條：「整體開發地區基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。」，本案車道出入口鋪面規劃為了符合綠化規定設置為植草磚，不利無障礙之人行動線串聯，請修正。P3-4-1</p> <p>(三) 依私人建築都市設計審議原則篇第四(一)款：「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」、四(二)款：「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%」，本案為 11 層建築物(非 12 層以上建築物)法定建蔽率 60%，透水率應達 30%以上，不符規定請修正，<u>或說明理由及補償措施方案提請委員會同意</u>。P3-6</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 請確認地號是否有誤，並檢附合併文件。</p> <p>(二) 部分條文錯誤(含附圖、表)請修正。檢核結果請分項詳覆。</p> <p>(三) 綠覆綠化透水等相關檢討請套繪建築面積範圍並分區詳標。</p> <p>(四) P3-4-1 植草磚應計入綠覆計算。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案未說明垃圾車位及處理空間如何考量。P3-3、4-3</p> <p>(二) 依私人建築都市設計審議原則篇第二(一)款：「地面層汽機車停車動線，於地面交會處應儘量減少汽車進出口造成的衝突性。」、二(三)款：「基地整體動線之規劃以人車分離為原則，應降低住戶動線、臨時停車、住戶停車動線之衝突性，並應規劃對於不同使用動線適當管理措施。上開動線規劃應於都市設計審議報告書</p>	

		<p>詳予述明。」，本案車道出入口是否可以整併。P3-3</p> <p>(三) 依私人建築都市設計審議原則篇第二(四)款：「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。」，請說明本案無遮簷人行動線坡度是否考量平接順暢人行空間。P3-10</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 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：無審核意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 有關容積移轉部分，尚未收到本案案地之容積移轉申請案。</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>	建築管理科一股： 未提供意見。
工務局 公園管理科	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	公園管理科一股： 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>	無意見。
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>	<p>1. 本案設置汽、機車停車場出入口計 3 處，建議評估整併，以減少與主線車流交織衝突風險。</p> <p>2. 停車場出入口位於分向限制線範圍，車輛不得跨越行駛或迴轉，相關警示、遵行設施請再加強。</p> <p>3. 無障礙機車停車位距大廳出入口較遠，建議調整。</p> <p>4. 基地西北側無障礙斜坡道雖依路口行穿線現況做配置，惟考量人車通行安全，請先洽本局交通管制科確認行穿線退縮之調整位置，再據以檢討無障礙斜坡道之設置。</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>	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	<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、本案申請用地經查非屬土壤、地下水管制區、控制、整治場址。</p> <p>二、請配合本市低碳政策，建議將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>三、依書面資料審查，本案位於安南區州南段 1609 地號等 1 筆土地((住四)住宅區)，預計興建地上 11 層/地下 1 層之集合住宅(住宅數：29 戶)、建築物高度 37.7 公尺，基地面積 772.28 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>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	無意見。	
委員意見	<p>委員一：</p> <p>1. 地下室車道坡道出入口與人行步道之間請設置至少 2 米緩衝空間(技則#59-1)。</p>	

2. P3-10(p. 22) 人行道剖面能否順平無折角且坡度不超過1/40？
3. 未見無障礙通路檢討。
4. 無障礙升降機警示磚與梯間開門關係請確認，並請檢討是否需檢討緊急升降機且僅能設置一個開口的法規。
5. 本案基地小卻設置三個車道出入口並不合理；機車道出入口應整併至其他出入口。

委員二：

1. 本案基地小，卻又要申請容積獎勵及容積移轉，造成本案設計的困境，請再考量是否移入容積。

委員三：

1. 請考量一樓機械停車控制盤與無障礙通道的衝突性。
2. 兩座逃生梯都設置於電梯梯廳內部，是否考量逃生動線被堵住的可能及煙囪效應造成的危險性。
3. 本案基地小，周遭都住宅區卻設置三個車道出入口，會造成交通衝擊外溢化，或許可以考量地下層直接設置無人式自動停車系統設備，減少出入口數量。

委員四：

1. 本案設置三個車道出入口極不合理，機車道出入口應整併至汽車出入口。

委員五：

1. 地下層可考量改成新加坡式停車系統，或無人式自動停車系統設備，機車道出入口應整併至汽車出入口。

審議 第六案	「臺南市新營區新東段548、548-1地號停五立體多目標 停車場新建工程」都市設計審議案		申請 單位	臺南市政府交通局	
				設計 單位	張瑪龍陳玉霖聯合建 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>都市設計科：</p> <p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一)本案依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定，停車場用地申請立體多目標使用，惟屬於高度未超過六層或十八公尺之立體停車場，須提出周邊地區停車需求提經直轄市、縣（市）都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過；目前本案規劃 219 個汽車位、50 個機車位，請說明周邊地區停車需求，並提請委員會討論。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)平面圖請確實標示室內外高程、鄰房、車道坡度、人行步道及植栽帶尺寸。</p> <p>(二)一樓平面圖請繪上方投影線。</p> <p>(三)植栽計畫請區分灌木地被圖例。</p> <p>(四)請計算太陽能光電板數量、面積並繪製於立面圖。</p> <p>(五)透水面積及綠覆面積計算請套繪建築面積範圍。</p> <p>(六)請補充鋪面圖例並標示是否透水，以利檢視透水面積範圍。</p> <p>(七)自行車格請標示動線及車格編號(P9)。</p> <p>(八)請補充繪製與南側衛生局銜接之鋪面、標示鄰地高程，以說明人行步道是否與鄰地順平銜接。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請說明東興路側退縮 5 公尺範圍構造物為何，並請修正建築物配置(P18)。</p> <p>(二)請於鄰東興路側退縮 5 公尺範圍內留設 2.5M 人行步道，以與北側鄰地騎樓地銜接。</p> <p>(三)請釐清本案作商場使用面積超過 1000 平方公尺，請說明是否符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 10 條之規定並補充檢討資料(P22)。</p> <p>(四)請說明東興路側既有公有設備是否未來整併至基地內，以及規劃後移入設備為何並於圖面標示。</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. II)法定建蔽率及法定容積率欄位，建請加註“立體使用”文字，建請補充修正；另實設容積率(%)欄位內容數據，請修正為小數點後 2 位數，或請補充說明必須以小數點後 3 位數呈現之原因，請補充修正。</p> <p>2. 基地區位說明(p. 1)右下角說明內容“基地位於新市區與善化區……”與本案基地位置未符，請修正；基地位置圖(p. 2)，圖名請修正為“新</p>			

		<p>營都市計畫圖”，請修正。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 面積計算表 (p. 22) 內建築物概要部分，地面層之壹層規劃作第 3 條附表一甲、立體多目標使用之「商場」項目 1 項，應依第 4 條規定備具相關文件向本府申請核准，且第 10 條規定『公共設施用地多目標作商場、百貨公司或商店街使用者，其樓地板面積不得超過 1,000 平方公尺。……』，本案規模為 1171.68m²，及是否尚有其他附表規定應申請核准之項目，建請併同釐清修正。 4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 37) 條次十四有關退縮建築規定檢討，建請於備註欄位內容補充敘明“本案依“2. 前項以外地區，……” 檢討” 相關文字，建請補充修正；另參照頁次 p. 9 標示之 5 公尺退縮線顏色易與無障礙動線混淆，建請更換顏色並於圖例補充標示，又臨東興 3 街 21 巷及東興 5 街 21 巷計畫道路部分，道路型式為直角，而基地退縮線標示為圓弧截角，建請釐清修正或補充說明，請補充修正。 5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 37) 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。 6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 37) 條次十六有關「綠地兼供人行步道使用」綠化比例，非本案檢討範疇，建請於檢核結果各欄位以符號“-” 或以文字敘明“免檢討” 表示，建請修正；另條次十七有關應提送都市設計審議標的（住宅區、商業區面積及公共工程開發預算達一定規模），請併檢核是否屬都市設計準則規範應提送都市設計審議案件後，於備註欄位補充適當說明文字，請釐清修正。 7. 本案申請停車場立體化設施，除衍生新增之旅次，依目前之基地設計動線，亦改變原周邊之交通動線，建議增加周邊交通調查及分析預測，及提出因應策略，以避免造成未來交通問題。 <p>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案位屬本府 95 年 9 月 13 日府城都字第 0950197365A 號公告免申請指定建築線範圍，得免申請指定建築線。 2. 本案尚無申辦容積移轉。
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：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>公園管理科一股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請增加街道家具之座椅及扶手以利休憩使用。 2. P7、8，請確認植栽帶寬度至少保留 2 公尺以上，調整後請重新檢討綠覆面積，請確認。 3. P10，光臘樹屬大喬木，每株樹距應 6 公尺以上，避免阻礙生長，調整後請重新檢討綠覆面積，請確認。 4. P10，喬木間距尺寸有偏移，請確認。 5. P10、12，喬木之圖例與圖說標示不一致，請確認。 6. P11，小葉欖仁淺根易竄根之不建議種植樹種，建議換植，請參考臺南市行道樹樹種選擇原則，請確認。 7. 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。 8. 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。 9. 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。

		10. 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。 11. 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。
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多目標使用空間(零售業)、停車場，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 11 月 11 日審議，決議：修正後通過。
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	一、本案申請用地經查非屬土壤、地下水管制區、控制、整治場址。 二、依書面資料審查，本案位於新營區新東段 548、548-1 地號等 2 筆土地(停車場用地)，預計興建地上 4 層/地下 0 層之立體停車場，基地面積 2511.34 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。 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	無意見。	
委員意見	委員一： 1. 本案公車候車區請適度增加長度，以利請公車前後門上下車並可提供行動不便者之緩衝區。 2. 請釐清一樓電梯之無障礙警示磚是否與門板衝突。 3. 請說明商場是否規劃無障礙通路。 4. 一樓風除室外未規劃雨遮，建議加大停等空間。 5. 請補充公車停等處之剖面圖，並標示鄰地既有圍牆位置。 6. 建議向內側調整一樓公共通道之門扇位置，以利人行停等。 7. 請說明一樓自行車停車區與汽車車道之動線如何區隔，並建議增加防墜設施。 8. 請說明好望角規劃位置。 9. 請說明一樓機車停車區是否與消防管道間使用上有衝突。 10. 建議東向立面增加建築物標誌，以利使用者辨識。 11. 考量使用安全及隱私，不建議未設置男女廁之樓層僅設置性別友善廁所。 12. 目前二、三樓汽車坡道處有高差，建議調整(柱位 7)。 13. 請確認二樓廁所門為外開，是否與無障礙動線衝突。 14. 一樓男女廁所門尺寸太小，建議調整規劃。 15. 請說明將綠能車位規劃於屋頂之原因。 委員二： 1. 請補充機電設備空間、空調管道間及糞管之位置。 2. 請釐清二樓汽車坡道處之結構與梁是否有衝突(柱位 6 及柱位 F 處)。 3. 請釐清二樓 50、51、52 汽車格與車道動線是否衝突。 委員三： 1. 請取消二樓汽車坡道之行穿線(柱位 6 及柱位 E、G 間)。	

委員四：

1. 本案申請多目標作為商場使用，請檢核使用面積是否符合規定並補充相關圖面。

審議 第七案	「上曜建設安南區國安段1719, 1719-1, 1719-2, 1719-3 地號集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審 議案		申請 單位 設計 單位	上曜建設開發股份有 限公司 張文明、林怡君建築 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>都市設計科：</p> <p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一) 依全市性都市設計審議原則；「喬木種植地點應依樹木大小在地面留設適當樹穴，該樹穴應以喬木為中心點，各向度留設寬度至少 1 公尺」，且依土地使用分區管制要點第 15 條：「自道路境界線或基地境界線退縮建築距離 20 公尺，其臨公園用地境界線應設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，…」，變更後部分喬木植生帶留設寬度不足請修正。P3-2-1</p> <p>(二) 依容積率放寬基地都市設計審議原則篇第四點：「建築基地應自建築線退縮 5 公尺以上建築；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，並應設置適當街道家具供民眾休憩使用。」，北側退縮帶未設置街道家具，另大門外推軌跡與人行步道衝突，請修正。P. 3-2</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 請確實併同檢附變更後圖說及原核定圖說影本，有關變更後圖說請於圖面適當位置標示“第一次變更設計”，變更部分請以雲朵線標示，並輔以文字做說明。</p> <p>(二) P5-3-2：四(一)樓層數有誤。</p> <p>(三) 依都市設計準則第 7 條第七(四)款：「基地內須設置汽機車法定停車位之 5% 以上的停車格位，供低碳車輛使用，未滿 1 輛者以 1 輛計算。」</p> <p>(四) P3-4-3: 土地使用分區管制要點第 28 條：「整體開發地區基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%」，本案灌木、草皮數值計算有誤，且須扣除建築面積範圍，請確認說明是否符合規定。</p> <p>(五) 依都市設計準則第 7 條第二(四)款：指定退縮留設沿街開放空間，所有設施均應符合無障礙設施設計規範。」為適用，請檢附說明。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案透水率減少(由 28.18% 變更為 28.15%)，請補充說明減少之理由。</p> <p>(二) 上次會議委員部分意見：「1. 有關基地南側退縮空間規劃請依據委員意見調整。2. 請減少基地南側水景規劃。」，請說明本次增加水景的具體理由。</p> <p>(三) 本案為臨公 103、公 104 之「住八」住宅區，依土地使用分區管制要點第 15 條：應自道路境界線或基地境界線退縮建築距離 20 公尺，其臨公園用地境界線應設置至少 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部份應留設至少 2.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行外，且得做親水綠化、公用設施或喬木植生帶。依上次會議委員</p>	

		部分意見，請說明西南側人行步道寬度 4m 減少為 2.5m 是否考量步道開放性及救災動線。
		地景規劃工程科 ：尚無意見。
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	綜合企劃及審議科 ：無意見。 都市計畫管理科 ：無意見。
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 ：未提供意見。
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 ：未提供意見。
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. 本案建築物交通影響評估報告前已於 112 年 1 月 4 日核定，總停車位數為 1,378 席，本次因柱位調整增加汽、機車位數，總停車位數變為 1,385 席，依本局「變更設計案交通影響評估審查作業流程之核備標準」應提送差異分析報告至本局審查。 2. 變更後汽車停車位數值前後不一致，請全面檢視修正。
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	無意見。
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、本案申請用地經查非屬土壤、地下水管制區、控制、整治場址。 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，本案位於安南區國安段 1719、1719-1、1719-2、1719-3 地號等 4 筆土地(住八)，預計興建地上 38 層/地下 6 層之集合住宅(住宅數：1012 戶)、建築物高度 119.95 公尺，基地面積 12535.21 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」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，且建築物高度未達 120 公尺以上，初步認定免實施環境影響評估。 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。
列席意見	無意見。	
委員意見	委員一： 1. 本次變更設計後汽車停車位多了 6 席，機車停車位多了 49 席。以目前設置的家戶機車持有率偏低，建議將增加的 6 席汽車停車位，全部轉換成機車停車位，建議將地下一層的 6 席汽車停車位轉換即可。 委員二： 1. 委員建議的轉換後增設機車位若不能完全轉換，至少要增設。	

委員三：

1. 請說明綠能車位不能集中設置於同一樓層的原因。

委員四：

1. 提醒綠能車位應確實考量配電盤、充電樁、管線、電表、計費及產權等相關問題。