

115 年度臺南市都市設計審議委員會 第 5 次會議紀錄

中華民國115年4月23日府都設字第1150556560號函

115度臺南市都市設計審議委員會第5次會議紀錄

一、時間：中華民國115年4月16日(星期四)下午2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：顏副召集人永坤

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」。

決 定：洽悉。

八、審議案件：

審議第1案：「臺南市歸仁區武東段161地號店鋪、辦公室新建工程」(歸仁區)。

決 議：1. 本案經申請單位同意依委員意見，加強友善無障礙動線、降低4M開放退縮空間之花台高度、強化街廓轉角空間規劃、明確標示垂直綠化等事項。
2. 本案修正後通過。
3. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核辦理核定。

審議第2案：「亞果遊艇安平港遊艇碼頭A區土地及水域租賃暨投資興建商港設施案-休閒度假旅館新建工程(第三期)-第一次變更設計」(安平區)。

決 議：1. 本案修正後通過。
2. 本案需取得交通影響評估差異分析審查核定。
3. 本案需取得目的事業主管機關環境影響評估差異分析確認。
4. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核辦理核定。

審議第3案：「安南區鹽田段774地號規劃設計案」(安南區)。

- 決議：1. 考量客房、員工實際停車需求，停車位請酌予增加。
2. 本案修正後通過。
3. 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：「佳農有限公司 永康區永安段 61 、64 、78 等3筆地號
廠房新建工程」(永康區)。

- 決議：1. 本案修正後通過。
2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核辦理核定。

審議 第一案	臺南市歸仁區武東段161地號店鋪、辦公室新建工程		申請 單位	岡山東穎開發股份有限公司、東羿投資股份有限公司
			設計 單位	王東奎建築師事務所
初核 意見	審查 單位	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、書圖文件應再補正及建議修正部分：</p> <p>(一) 申請書本案住宅區機車位係實設機車停車位(95 輛)，非法定機車停車位，自行設置機車停車位尺寸需長 2 公尺以上寬 0.9 公尺以上，請修正。P1-1-1、P3-6-2</p> <p>(二) 退縮範圍內的人行步道請標示斜率，並符合規定。P3-5</p> <p>(三) 配置圖請標示街道家具的位置(文字)。</p> <p>(四) 空調設備室外機，請補充示意圖如何遮蔽美化。</p> <p>(五) 喬木光臘樹圖例顏色不一致，請修正。</p> <p>(六) 鄰近車道及人行道交會處避免種植灌木(球型海桐)影響行人視線。P3-7-2</p> <p>(七) 本案西北側人行道高程應與臨案(遠雄明日讚)人行步道順平銜接，圖面補充標示。P3-5-1</p> <p>(八) 剖面圖文字標示不清。</p> <p>(九) 附表五之都市設計審議原則發佈日期請修正。</p> <p>(十) 立面檢討建築廣告招牌高度。P5-2-4</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 動態風環境模擬請補充說明氣象資料引用來源、冬夏季模擬解析結果、風速加成係數等內容。</p> <p>地景規劃工程科：未提供意見。</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. P5-01-3，附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表，有關第 18 條備註欄位請依本案土地使用管制要點涉及指定建築線退縮距離部分檢討，至於指定留設後院相關規定則請參閱都市設計規範，並註明是否符合相關退縮距離，俾利檢核。</p> <p>2. P5-01-4，附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表，有關第 19 條備註欄位，有關法定停車位計算式 $45 \times 1.2 = 44.01$ 輛應為誤繕，請修正。</p> <p>3. P4-01，有關本案於建築一層及二層設置店鋪部分，請逕依都市計畫法臺南市施行細則第 14 條規定有關使用類型、面積及樓層數等規定辦理。</p> <p>都市計畫管理科：無查核意見。</p>	
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>建築管理科一股：</p> <p>1. P. 04-01-1 面積計算表，地下二層法定停車 12 輛及自設停車 25 輛，與 p. 3-06-03 標示內容不同，請釐清。</p> <p>2. P. 04-02-2 地下二層平面圖，依建築技術規則建築設計施工編第 76 條</p>		

			<p>及 144 條，防空避難室防火捲門是否需設置附設門扇，請釐清。</p> <p>3. P. 04-02-4 一層平面圖，請依套繪圖資規範標示建築面積(紅色)，以明確本案建蔽及容積計算；另請依建築物無障礙設施設計規範，補充各出入口室外通路動線。</p> <p>4. P. 03-04-3 援引之條文有誤，本案基地位屬本府 107 年 8 月 6 日府都設字第 1070834594A 號公告臺南市低碳城市自治條例第二十一條第一項第二期指定地區暨低碳示範社區，請確認。</p> <p>5. P. 04-03 立面圖，請依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 9 款規定檢討建築物高度，本案屋頂突出物超過 9m，請釐清。</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>法規相關</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案面臨道路之現有行道樹，如有移植(含微移)需求，請依臺南市公共設施植栽管理自治條例第 9 條「花草樹木妨礙道路兩旁住戶進出或施工而須遷移者，應檢具移植計畫，向管理機關申請遷移，並負擔相關遷移費用。」之規定辦理。 2. 本案依「私人建築都市設計審議原則篇」五、街廓轉角建築應加強景觀、造形與植栽設計，以形塑街角景觀。請依規定辦理。 3. 路燈遷移請依臺南市道路路燈設置及管理要點，向本府工務局申請路燈遷移。 <p>臨建物周邊及地下室開挖範圍</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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，請重新檢討配置。 2. 建議人工地盤、臨道路水溝旁，所植喬木請加設阻(導)根版，減少日後竄根問題破壞水溝及人行道鋪面不平整。 3. 由於光臘樹屬大喬木，建議不要臨建築太近種植，日後恐有竄根或生長不良的問題。 <p>車道周邊及街角</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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。 3. 請確認地下室車道出入口，旁邊植栽槽是否會影響行車視線。 <p>開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建人工地盤、臨道路水溝旁，所植喬木請加設阻(導)根版，減少日後竄根問題破壞水溝及人行道鋪面不平整。 2. 室外通路應與人行出入口、戶外活動空間及鄰地人行空間平順連接容易通行，通路淨寬應達 2 公尺以上，上方應留設至少 2 公尺之淨空高度。 <p>植栽部份</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 植栽綠帶，建議以複層式植栽方式設計。 2. 本案所選擇新植喬木皆屬於大喬木，建議植栽帶寬度有 1.5M 以上(圖面未標示植栽帶寬度)且植栽帶端部距離 1M 以上；每株間距應有 6M，避免日後阻礙生長。 3. 喬木樹種請以不同種類混合栽植，以防共同傳染病蟲害。 4. 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。 5. 光臘樹及黃連木等日後為大喬木，種植間距請修正 6 公尺以上。

		<p>不適宜植栽</p> <p>1. 斑葉海桐全株有毒，建議更換其它灌木。</p> <p>其他</p> <p>1. 如須澆灌設施建議用灌溉插銷，另須注意自來水管線申請。</p> <p>2. 其餘未盡之意見，請參閱本局公園管理科之相關植栽規定。</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>(一) 本案建築物用途係為店鋪、辦公室，屬建築技術規則建築設計施工編第 59 條分類之第 1 類建築物，其樓地板面積未超過 24,000 平方公尺，小型車停車位數亦未超過 150 個，依建築物交通影響評估準則第二條規定，非應實施交通影響評估之建築物。</p> <p>(二) 申請書實設機車停車位數有誤，請修正。</p> <p>(三) 建議設置無障礙機車停車位。</p> <p>(四) 本案規劃辦公室 26 戶、店鋪 3 戶，所設汽、機車停車位除滿足員工使用外，訪客、顧客停車需求亦應滿足，建議於基地內規劃足夠停車空間，避免停車外部化。</p>
文化局	文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令	案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。
水利局	排水計畫	無意見。
環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>一、本案申請用地經查未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址及土壤地下水污染管制區」。</p> <p>二、請配合本市低碳政策，建議將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>三、依書面資料審查，本案位於歸仁區武東段 161 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 12 層/地下 3 層之店鋪、辦公室，建築物高度 49.85 公尺，基地面積 2,353.89 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 26 條規定，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>四、惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。</p>
列席意見	無。	
委員意見	<p>專家學者書面意見：</p> <p>1. P3-14-1 論述有誤，遠雄明日讚應為西側。</p> <p>2. 氣象資料引用，請採取就近之歸仁測站或武東測站之資料。</p> <p>3. 冬季模擬解析結果呈現有誤，原則不可能在喬木區形成如硬牆的阻風效應，請務必再確認模擬設定。其主要原因在於整體基盤與周邊環境未納入考量，致使地下層基盤高於地面所致。</p> <p>4. P3-14-3 呈現結果非本案，是否誤植。</p> <p>5. 夏季結果問題與冬季相似，請務必重新演算。</p> <p>6. 提醒，風速加成係數檢討請務必討論。</p> <p>委員一：</p> <p>1. 車道出入口應依「市區道路及附屬工程設計規範(111 02 修正版)6.3 橫越人行道之車行穿越」，及本市都市設計審議原則「基地人車動線規劃」第(四)項，兩側人行道高程應維持</p>	

- 平接順暢（無高低差），車道應配合上下。
- 2. 戶外無障礙宜再檢討（入口大停側無直接通達路徑、店鋪風除室斜坡）
- 3. 階梯複層景觀若計入公共開放空間，應確保其易達性。

委員二：

- 1. 本案 1 樓高程 110 公分，補充說明設計理由為何？
- 2. 店鋪高度、植栽配置高度與人行道視線高度設計與一般經驗不同，是否阻礙視線？
- 3. 東北角之退縮轉角是否增加喬木，提升轉角景觀。

委員三：

- 1. 綠建築之牆面採用大面玻璃及金屬結構如何發揮作用，請補充說明。

委員四：

- 1. 東北側轉角角落的空間設計定位再加強，目前並非採生態規劃僅設計金屬公共藝術品，建議重新再加強規劃，發揮其轉角公共景觀與公益的功能。
- 2. 立面綠化建議以人的視角由地面層往上延續。

委員五：

- 1. 室內高程(110 公分)高度問題，建議東側階梯改成坡道，並調整室內高程。

委員六：

- 1. 無障礙電梯及相關坡道斜度及空間，應符合無障礙設計規劃。
- 2. 建議增加透水材質。
- 3. 本案景觀綠化建議加強圖面說明。

委員七：

- 1. 一至三層之樓梯動線請補充表達清楚。

委員八：

- 1. 配置圖人行道側之花台勿抬高，景觀座椅高度勿太高(標示高度)。
- 2. 補充本案植栽垂直綠化有關圖面，以利陳述景觀設計。

審議 第二案	亞果遊艇安平港遊艇碼頭A區土地及水域租賃暨投資 興建商港設施案-休閒度假旅館新建工程(第三期)(第一次變更設計)		申請 單位	亞果遊艇開發股份有限 公司
			設計 單位	許清俊建築師事務所
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：本次提會無新增需委員會同意或修正事項。</p> <p>二、書圖文件應再補正及建議修正部分：</p> <p>(一) 變更說明對照表(三)建築物高度…，A 區旅館高度增加 1.55m，請補充說明 A 區所指為何。</p> <p>(二) 補放原核准申請書(附表一)、查核表(附表二)及修正辦理情形對照表(附表三)。</p> <p>(三) 本次第三期變更設計範圍修正擴大，似目前報告書 P.29 之 A 棟及 D 棟位置，惟報告書未說明其變更理由；及請釐清附表一-1 基地面積等相關欄位為第三期+加油站原因為何。</p> <p>(四) 附表一-1 第三期住宅數、店鋪數為 0 戶，無顯示其他戶數；惟原核准第三期申請書其他為 6 戶，請釐清。</p> <p>(五) 附表一-1 請詳列各期、合計之數據。</p> <p>(六) 本次變更第三期範圍，相關綠覆透水請同步更新(P.7)；另請逕洽建管單位確認建照申請是否有重複檢討之疑慮。</p> <p>(七) 面積計算表與平面圖說資訊不一致，請釐清範圍後修正。</p> <p>(八) 請補充本次變更 C 棟各向立面圖資。</p> <p>(九) B 棟旅館立面變更請補充修正或變更內容(P.48)。</p> <p>(十) 全案應更新報告書地號資訊(P.50)。</p> <p>(十一) 面積計算表應以原核准報告書頁面為基礎，本次變更部分加以框選；且 P.52 有第二次變更設計內容，請釐清本次變更設計之修正內容(P.51~52)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 補充說明本次第三期變更設計範圍擴大原因(P.7)新增地號土地位置。</p> <p>地景規劃工程科：未提供意見。</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>綜合企劃及審議科科：</p> <p>1. 附表一-1「建築物用途」欄所載用途包括：旅館、守衛室、住宅、辦公室、店鋪，「建築物各樓層使用概況」欄並無「住宅」，規劃內容亦無住宅，應為誤繕，請修正。</p> <p>2. 依據現行都市計畫，有關法定停車位之檢討計算，旅館屬於第三類，倘為國際觀光旅館則屬於第一類，店鋪與辦公室屬於第一類，教室(D-5)屬於第四類，應依使用面積分別檢討計算。</p> <p>3. 本案尚須依據本市都市設計審議委員會審議通過之港埠用地整體規劃內容查核。</p> <p>都市計畫管理科：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>建築管理科一股：</p> <p>1. P.7 分期開發示意圖，詳後附面積計算表，本案基地面積係包含遊艇大街、一期二期、三期及加油站，請更正基地範圍框線，勿與分期開</p>		

		<p>發示意線混淆。</p> <p>2. P. 52 面積計算表，第三期建照預計於第二次變更設計新增基地範圍，土地由 16 筆新增為 24 筆，基地面積新增為 63715.6m²，增減額為 +277.77 m²，惟詳亞果遊艇第三期(111)南工造字第 04400 號建照執照核准基地面積為 63715.51 m²，增減額不符，另亦可能影響加油站(114)南工造字第 01260 號建照執照核准基地面積 64002.61 m²。如確實新增基地面積，則請重新指定建築線以確定建築線、道路退縮範圍及基地面積，以利建蔽率、容積率、綠覆率及透水率等相關法令檢討，並請更正都審申請書及封面。</p> <p>3. P. 64~67 A' 至 E' 剖面圖，部分線型遺失，請修正。另請依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 8 及第 9 款規定，標示基地地面及檢討建築物高度。</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. 建議車道出入口處鄰接道路轉角處，樹木種植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	(一)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」，本案變更設計前總停車位數超過 600 席，本次變更總停車位數增加比例未超過 5%，開發單位應提送交評差異分析報告至本局審查。
文化局	文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令	案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。
水利局	排水計畫	無意見。
環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>一、本案申請用地經查未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址及土壤地下水污染管制區」。</p> <p>二、經查本案基地位於經環境部完成環境影響評估審查之開發計畫內，開發單位為臺灣港務股份有限公司，目的事業主管機關為交通部，環評主管機關為環境部，先予敘明。</p> <p>三、本案應請目的事業主管機關確認是否符合已審核通過之環評書件內容，倘申請開發內容與原核定環評內容有所差異，開發單位需按環境影響評估法施行細則第 36 條至第 38 條規定，視變更內容檢附相應文件至目的事業主管機關確認後轉送環評主管機關辦理變更事宜。</p>
列席意見	無。	
委員意見	<p>委員一：</p> <p>1. 補充說明本案立面變更原因。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 補充說明本案變更後機車動線差異。</p>	

審議 第三案	安南區鹽田段774地號規劃設計案		申請 單位	陳○百 君
			設計 單位	葉世宗建築師事務所
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 P49「遊 2(附)」遊樂區免申請開發許可審議土地使用審查要點第五點：「建築物附設停車空間應依附表二規定辦理。」，本案停車空間未見依該規定檢討，請確認說明是否符合規定。(P14、20、49)</p> <p>(二) 依 P46 本案容許使用強度：「建蔽率不得超過 15%；建築物簷高不得超過三層樓及十點五公尺。」，依報告書中：p20 面積計算表及 p27 立面圖、p28 剖面圖，三層樓地板面積為 275 m²；屋頂樓地板面積為 38.7 m²，則建築物簷高、建築物高度及樓層數是否符合建築物簷高不得超過三層樓及十點五公尺之規定？請確認，如不符規定應修正。</p> <p>(三) 承上，本案屋頂平台上方設置水平縱橫格柵、女兒牆設置垂直格柵牆(P18、19、25、26、28)，該水平縱橫格柵、女兒牆垂直格柵牆部分是否須計入屋頂樓地板面積？請確認，如不符規定應修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正及建議修正部分：</p> <p>(一) 請詳標正確檢核頁碼。</p> <p>(二) 照明計畫（說明地面層外部空間照明、建築量體照明計畫，並標示照明燈具型式及設置位置）。</p> <p>(三) P2，請確認戶數。</p> <p>(四) P7、8 等，比例確認。</p> <p>(五) P10 等，標示地坪鋪面材質色彩及高程、退縮線。</p> <p>(六) P15、16 等，綠覆透水請詳分區計算並精準計算值並請套繪建築面積線。綠覆透水計算請確認正確。</p> <p>(七) P30 等，發佈日期有誤。相關條文內容請確認正確性。</p> <p>(八) P34 第 14 條，請確認停車空間檢討是否正確。</p> <p>(九) P41 等，相關條文內容請確認正確性。</p> <p>(十) P42 等，請標示附表五，條文內容請確認完整正確性。</p> <p>(十一) P42 第 2 條等，送審依據請詳述。</p> <p>(十二) P42 第 3 條等各條文，檢核結果之「備註」欄，請以文字分項簡要回應說明。</p> <p>(十三) P43，表格右上欄請標示正確、請詳標檢核頁碼。</p> <p>(十四) P43，除依照「變更安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討…」。</p> <p>(十五) P44 等，應為彩圖。</p> <p>(十六) P43-45 等，與 P46-48 內容相同請確認。</p> <p>(十七) P49 等內容請確認。</p> <p>(十八) 本案若有設置招牌請在圖面標示清楚。</p> <p>(十九) 案名建議修正加入建築物用途。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 依都市計畫說明書都市設計準則第三條第二款：「建築物之頂部梯</p>	

		<p>間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。」，請說明是否考量水塔美化設計。</p> <p>(二) 依「審議規範」第二十一點條文：「為維護開發之建築整體景觀風貌及社區的視野景觀品質，基地若與相鄰基地同時暴露於主要道路之公共視野中者應做視覺分析，以塑造和諧的整體意象。」，請補充說明本案視覺分析之考量為何。</p> <p>(三) P11，請說明「審議規範」雨水貯集設計容量規定檢討中面積轉換成體積之計算是否有誤/是否符合規定？</p> <p>(四) P15 無障礙車位不宜以植草磚規劃，另木棧道是否考量無障礙通行，請補充說明。</p> <p>地景規劃工程科：未提供意見。</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>綜合企劃及審議科科：</p> <p>1. 案地位屬安南區細部計畫遊樂區，土地使用管制應依臺南市都市計畫「遊 2 (附)」遊樂區申請開發許可審議規範辦理，請依該規範內容進行檢核。</p> <p>都市計畫管理科：無意見。</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. P. 20 面積計算表，「建物高度」應為「樓層高度」，1F 樓層高度應為 3.8m，請修正。依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 9 款規定略以：「…屋頂突出物水平投影面積之和，…以不超過建築面積百分之十二點五為限…」，本案 RF 面積超過建築面積 12.5%，請釐清。</p> <p>2. P. 22 一層平面圖，請依套繪圖資規範標示建築面積(紅色)，以明確本案建蔽及容積計算，請確認無障礙停車位上方過梁及其落柱計入建築面積情形。依請依建築技術規則建築設計施工編第 167 條至 170 條確認本案設置無障礙廁所、樓梯、電梯及客房之數量檢討說明，另請依建築物無障礙設施設計規範，補充各出入口室外通路動線、寬度、坡度及高程。</p> <p>3. P. 23 二層平面圖，空間 209 直上方有遮蓋物，空間名稱應改為陽台，請修正。</p> <p>4. P. 24 屋頂層平面圖，空間 403 設備間，似不符合屋頂突出物之列舉項目，請修正。</p> <p>5. P. 27 立面圖，依同編第 1 條第 1 項第 10 款規定略以：「(一) 樓梯間、升降機間、無線電塔及機械房。… (五) 突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供…，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和。但本目與第一目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。」，有關透空遮牆及透空立體構架之透空率檢討、屋頂水平投影面積不超過建築面積 30%之檢討，請補充。</p> <p>6. P. 28 剖面圖，斜屋頂與 P. 25 意象圖透空立體框架不同處，請釐清。</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. P. 15 建議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>
<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>無意見。</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	(一)報告書 P.14 文字敘明房間數與各樓層平面圖不一致，請釐清修正。 (二)建議設置無障礙機車停車位。 (三)所設停車供給應要能滿足員工及顧客使用需求，建議於基地內規劃足夠停車空間，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	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、本案申請用地經查未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址及土壤地下水污染管制區」。 二、依書面資料審查，本案位於安南區鹽田段 774 地號等 1 筆土地(遊 2-2(附)遊樂區)，預計興建地上 3 層/地下 0 層之旅館，基地面積 2,006.59 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 20 條規定，開發基地如非位於國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地，初步認定免實施環境影響評估。 三、惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。
列席意見	無。	
委員意見	委員一： 1. 車道出入口應依「市區道路及附屬工程設計規範(111 02 修正版)6.3 橫越人行道之車行穿越」，及本市都市設計審議原則「基地人車動線規劃」第(四)項，兩側人行道高程應維持平接順暢(無高低差)，車道應配合上下。 委員二： 1. 本案設置大面積草皮有其使用重要性，建議考量適度種植遮蔭植栽便於停留。 委員三： 1. 本案非迎賓面之背立面面向最完整的空地，應避免空間過於單調，可以考量周邊特殊地景，透過設計手法形成一內聚的特色綠地。 2. 停車車道可以透過景觀設計手法，提高行人安全性及友善空間。 委員四： 1. 本案車道轉角處建議設置反射鏡，車道內圈亦可導圓角。 2. 建議可於建築物周邊增設停車位，減少增加車道長度，並避免停車外部化。 委員五： 1. 考量客房、員工實際停車需求，本案停車位請酌予增加。 委員六： 1. 除了無障礙車位及廁所，建議一樓考量設置無障礙客房。	

審議 第四案	佳農有限公司 永康區永安段61、64、78等3筆地號廠 房新建工程		申請 單位	佳農有限公司
			設計 單位	林建宏建築師事務所
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) 依擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(物流及轉運服務設施專用區)細部計畫案土地使用分區管制要點(五)規定,指定留設帶狀式開放空間/其他留設規定應綠化率不得小於 50%,本案未檢討,請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正及建議修正部分：</p> <p>(一) 上傳之報告書電子檔請附封面,其格式請依制式表列檢附。 (二) P1-1 附表一建築物高度與 P4-1 建築物高度標示不同,建請修正一致。另 P1-1 之實設機車位與 P3-1 等圖面標示不同,請修正。 (三) P3-6 綠覆率、綠化率表格與算式不一致,並於圖面分別標示。 (四) P4-4 立面圖請標示退縮線。 (五) P4-4 西向立面圖請確認是否有誤。 (六) P4-5 剖面圖請補充索引圖並標示兩側地界線。 (七) P5-5 本區域為都審地區,應於檢核結果勾選,並補充說明。 (八) 本案之建築物之必要附屬機械設備(水塔、AC 空調機等),如何配置處理及美化請於相關圖面標示及說明。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案,以利審議部分：</p> <p>(一) 本案之 A1 編號北側建築使用為 B3 餐飲場所,惟停車場設置於南側 A9 之位置,無障礙及人行通路如何串聯,請補充說明。</p> <p>地景規劃工程科：未提供意見。</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>都市計畫管理科：無查核意見。</p> <p>都市規劃科：</p> <p>1. 本案申請基地為物流及轉運服務設施專用區,其建築及土地使用應按「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(物流及轉運服務設施專用區)細部計畫案」之土地使用分區管制要點規定辦理。因本案建築計畫標示之餐飲場所(B-3)及倉儲(C-2)僅為建築用途名稱,請應於申請書(p5-6)「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」第 3 點之備註欄補充說明,實際進駐使用應限於該要點正面列舉之 8 項業種業別,且如有作為「餐飲業」使用部分,其面積應釐清是否符合本項之限制規定(不得大於 300 平方公尺)。</p> <p>2. 申請書(p5-6)「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」第 5 點規定綠化率不得小於 50%,請補充說明本案備註所載 1060.02 數字之計算方式。</p> <p>3. 申請書(p5-6)「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」第 6 點有關建築物附設停車空間標準規定,應依建築技術規則辦理,惟本案所申請之餐飲場所與倉儲業,依建築技術規則規定屬不同建築物用途類別,故有關停車空間劃設之計算,請釐清修正。</p>	
工務局	建築計畫 建築法令	建築管理科二股：		

建築管理科	其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> 依建築線指示圖，本案基地東南角有鄰房越界，建請於報告書說明是否拆除或計入建蔽率。 依一樓平面圖，本案有私設通路，私設通路本不得計入法定空地面積，惟本案基地面積未扣除該部分之面積，請釐清。 於請依建築法等相關規定辦理。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>公園管理科一役：</p> <p>法規相關</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案面臨道路之現有行道樹，如有移植（含微移）需求，請依臺南市公共設施植栽管理自治條例第 9 條「花草樹木妨礙道路兩旁住戶進出或施工而須遷移者，應檢具移植計畫，向管理機關申請遷移，並負擔相關遷移費用。」之規定辦理。 路燈遷移請依臺南市道路路燈設置及管理要點，向本府工務局申請路燈遷移。 <p>臨建物周邊及地下室開挖範圍</p> <ol style="list-style-type: none"> 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，請重新檢討配置。 建議人工地盤、臨道路水溝旁，所植喬木請加設阻（導）根版，減少日後竄根問題破壞水溝及人行道鋪面不平整。 由於台灣欒樹屬大喬木，建議不要臨建築太近種植，日後恐有竄根或生長不良的問題。 <p>車道周邊及街角</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 請確認地下室車道出入口，旁邊植栽槽是否會影響行車視線。 <p>開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> 建議人工地盤、臨道路水溝旁，所植喬木請加設阻（導）根版，減少日後竄根問題破壞水溝及人行道鋪面不平整。 室外通路應與人行出入口、戶外活動空間及鄰地人行空間平順連接容易通行，通路淨寬應達 2 公尺以上，上方應留設至少 2 公尺之淨空高度。 <p>植栽部份</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案所選擇新植喬木皆屬於大喬木，建議植栽帶寬度有 1.5M 以上（圖面未標示植栽帶寬度）且植栽帶端部距離 1M 以上；每株間距應有 6M，避免日後阻礙生長。 喬木樹種請以不同種類混合栽植，以防共同傳染病蟲害。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。 台灣欒樹等日後為大喬木，種植間距請修正 6 公尺以上。 <p>不適宜植栽</p> <ol style="list-style-type: none"> 台灣欒樹易生荔枝椿象，建議更換其它灌木。 <p>其他</p> <ol style="list-style-type: none"> 如須澆灌設施建議用灌溉插銷，另須注意自來水管線申請。 其餘未盡之意見，請參閱本局公園管理科之相關植栽規定。
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	(一)本案係做為廠房倉儲使用，如有大型貨車進出需求，則應確保出入口轉向空間足夠；現況路口交通設施倘須辦理移設，請洽本局交通管制科確認。
	文化局	文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令	案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。
	水利局	排水計畫	無意見。
	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	一、本案申請用地經查未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址及土壤地下水污染管制區」。 二、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」及依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定認定。經查本案僅說明為廠房新建工程，未有產業類別、製程流程、原料、產品等相關內容，資訊揭露不足，無法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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車道出入口應依「市區道路及附屬工程設計規範(111 02 修正版)6.3 橫越人行道之車行穿越」，及本市都市設計審議原則「基地人車動線規劃」第(四)項，兩側人行道高程應維持平接順暢(無高低差)，車道應配合上下。 2. 飲食店顧客停車宜納入考慮。 3. A9 倉儲單元與保護區間三角空地，是否易成為雜物堆置、大型廣告招牌設置或違規增建之景觀與安全疑慮。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 餐飲空間是否對外使用，若是，請補充說明公共安全性及停車需求。 		