115年度臺南市都市設計審議委員會
第 10 次 會 議 紀 錄

中華民國115年7月10日府都設字第1151059128號函

115度臺南市都市設計審議委員會第10次會議紀錄

一、時間：中華民國115年7月2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：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」

決　定：洽悉。

八、審議案件：

審議第1案：「百慶建設臺南市北區仁愛段76-4地號等3筆土地店舖、集合住宅新建工程(A基地)」(北區)

決 議：1.本案依臺南市建築物交通影響評估115年第6次審議會議結論，「…南側林森路三段140巷退縮之3米空間，均應無償提供一般民眾通行，…」，同意基地南側鄰接林森路三段140巷側之退縮範圍免受都市計畫土地使用分區管制要點第11點退縮建築之規定限制；惟前開退縮範圍涉及建築技術規則建築設計施工編第15章之開放空間部分，仍應依相關規定辦理。

2.基地鄰接林森路側請確實增加喬木，並配合遮蔭規劃街道家具。

3.店舖請增設第二處逃生出入口或提高消防安全設置標準。

4.本案需取得交通影響評估審查核定。

5.本案修正後通過。

6.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：「百慶建設臺南市北區仁愛段76地號等1筆土地店舖、集合住宅新建工程(C基地)」(北區)

決 議：1.基地自開南街現有巷道側於建築線內所留設退縮範圍請以人行鋪面規劃為宜。

2.店舖請增設第二處逃生出入口或提高消防安全設置標準。

3.本案經設計單位同意：停車空間以一戶至少1機車位規劃、喬木植栽以降版方式符合覆土深度之規定。

4.本案修正後通過。
5.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：「東煒建設善化區善西段1011等6筆地號廠房新建工程」(善化區)

決　議：1.本案廠區建物使用應依規定申請，請勿違規使用。
2.請依委員意見，以友善人行動線為考量，縮減出入口車道寬度。
3.本案請申請單位先釐清是否需要環境影響評估審查。
4.本案需取得交通影響評估審查核定。
5.本案修正後通過。
6.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。
7.附帶決議，請業務單位蒐集其他直轄市針對工業區容移案件之審議原則，再提會報告或研議。

審議第4案：「佳福建設臺南市新營區三德段474-1等5筆地號店舖、集合住宅新建工程」(新營區)

決　議：1.本案經申請單位同意依委員意見認養北側綠六十八(附)之綠地，並適當規劃植栽配置，並與管養單位簽定協議書。
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5案：「臺南市中西區及北區臺南科技產業專區區段徵收工程」(中西區、北區)

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。

審議第一案	百慶建設臺南市北區仁愛段76-4地號等3筆土地店舖、集合住宅新建工程(A基地)	申請單位	百慶建設股份有限公司
		設計單位	王東奎建築師事務所

	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	**都市設計科：** 一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分： (一) 本案基地依都市計畫土地使用分區管制要點第 11 點規定，應自計畫道路境界線起留設至少 1.5m 寬之喬木植生帶及及 3M 寬之無遮簷人行步道，基地南側鄰接林森路三段 140 巷側未依規定留設植栽帶，與規定不符，請修正。 二、書圖文件應再補正及建議修正部分： (一) 本章節之開放空間獎勵數值已超過 14%，請修正(P3-03)。 (二) 立面圖及剖面圖請標示地面高程(P4-03-1~P4-04-2)。 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一) 地面層各個汽機車道進出口請確實以植栽區分人車動線，以提升安全性(P3-01、3-05) (二) 請說明 1 樓及 2 樓之店鋪、管委會室外機規劃位置並補充圖說(P4-02-5、4-02-6)。 (三) 請說明店鋪是否考量留設 2 處出入口以利逃生。 (四) 基地之現有巷退縮側請於地界線處以舖面設計區分，以利後續界定管理維護事宜，並請說明現有巷道鋪面種類(P3-05)。 (五) 本案依聯席專案小組委員建議辦理風環境模擬，請補充說明模擬結果與因應方式 (P6-01-6)。 **地景規劃工程科：**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：** 1.p.1-01-1 申請書之基地使用分區：「商四(141)(附)」。 **都市計畫管理科：** 1.P2-03 圖面申請基地之土地使用分區為商四(141)(附)，請將「住三」移除。 2.P3-04 依土管第 11 條退縮建築及相關規定一、(八)，應自公園道用地(公道七-40M)及計畫道路(NA-121-12M 及 NA-123-8M)境界線退縮牆面線 5M 建築，其中自計畫道路境界線起至少留設 1.5M 寬之喬木植生帶，其餘部分至少留設 3M 寬之無遮簷人行步道，圖面配置 NA-123-8M 未有配置喬木植生帶；臨接住三部分，僅規定應自住三住宅區臨接側境界線退縮至少 5M 建築，請釐清圖面。 3.汽機車停車位法定留設數量，P4-01 與 P3-7-1 不一致，請釐清。
	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.P.04-02-1 地下層平面圖，依建築技術規則建築設計施工編第 76 條及 144 條規定，地下四層防空避難室防火捲門是否需設置附設門扇，請釐清。 2.P.4-02-5 一層平面圖，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。 3. P.4-02-10 屋頂平面圖，請依臺南市都市設計審議原則壹、總則

			編，檢討臺南市低碳城市自治條例第 21 至 22 條等相關規定，補充計算式及說明(請確認 P.3-08-4 檢討依據為何)。 4. p.4-17 立面圖，本案建築物高度大於 60 公尺，屬高層建築物，請補充航空障礙物標誌與障礙燈設置標準等相關檢討。
	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：** 1.臨林森路一側行道樹，如有影響施工動線進出，請向本府工務局辦理行道樹自費遷移。
	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 115 年 6 月 8 日審議，決議：修正後通過。惟如都設審議結果涉及停車場出入口變動或停車場配置大規模調整，開發單位應重新提送交評審查。 (二) 交評會議重要意見為： 1.考量民眾對於外送及貨運需求增加，一樓是否有規劃合適位置供作臨時停車使用。 2.基地北側 12 米計畫道路停車場出入口，因有連續彎道，可能造成汽機車貪圖方便而採直線行駛，請說明因應對策。 3.地下一層無障礙機車位編號 A1348，請確保周邊無障礙通路之寬度。 4.考量林森路進場車輛如有排隊情況可能影響該路段車流，建議調整管制點至地下層，增加進場儲車空間。
	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	本案應提報出流管制，請開發單位配合辦理。
	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	一、本案申請用地非屬公告土壤、地下水污染控制、整治場址、污染管制區。 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，本案位於北區仁愛段 76-4、76-31、76-32 地號等 3 筆土地(商業區-商 141)，預計興建地上 24 層/地下 4 層之店鋪、集合住宅（住宅數：492 戶、店鋪數：20 戶）、建築物高度 83 公尺，基地面積 7,630.9 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. 鄰近考古遺址「三分子日軍射擊場」，屬原完整射擊場土地，應留意開挖時相關文物或遺構，是否需監看需向主管機關確認。 2. 本案都更之「回饋公益設施」應檢討說明 3. 林森路為本市重要公道系統，且基地屬獨立街廓，不宜於林森路側設置車道出入口。 4. 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。 5. 公共人行道接基地內臨街開放空間高程差應檢討無障礙。		

	6. 公共藝術設置位置對外開放程度不高，宜再檢討。 7. 鄰公共人行道之喬木，應埋設導根板，避免根係破壞人行道。 8. 鄰接南側四米巷道留設空地，是否應延伸至街角？ 委員二： 1. 地下停車位於人行道之車道請依照內政部「市區道路及附屬工程設計規範」使人行道平順為主，將與人行道交會處調整同人行道高程，再以連接道路端之植栽帶的深度作為斜坡連接下至道路高程；車道鋪面再以不同顏色或材質與同高程之人行道做區隔。(地面層機車、自行車道與人行道交會處也請比同辦理。) 2. 人行道斷面高程請修正調整為 1/40，以第 3-06-4 頁為例，臨 140 巷之人行道斷面斜度顯然過陡。第 3-06-2 頁之 3M 無遮簷人行道與公有人行步道之銜接斜坡也顯然過陡，請修正調整之。 3. 地下四層之無障礙停車位前方應留設之 5m x 6m 空間與一停車位衝突，請修正。 委員三： 1.本案基地南側鄰接林森路三段 140 巷側依臺南市建築物交通影響評估 115 年第 6 次審議會議結論，提供一般民眾通行，並請留意避開地下室開挖範圍。 委員四： 1.建議於林森路側開挖範圍外可妥適增加喬木及座椅。 2.建議取消戶外石板，或改為密鋪以利人行。 3.地下室機車動線請勿與汽車動線重疊。 4.地下室無障礙汽車位請集中規劃於地下三層。 5.實施者之地下室機車道破口與汽車道動線交錯，建議調整規劃。 委員五： 1.本案基地南側鄰接林森路三段 140 巷側建議仍採以人行鋪面規劃，並請釐清提供民眾通行之範圍下方是否有地下室。 2.本案透水率不足一節，建議可採增加雨水儲留設施容量方式作為補償方案。 委員六： 1.模擬圖請納入周邊環境。 2.本案南側街道係沿林森路之視覺焦點，建議加強景觀設計並結合公共藝術，妥適規劃。

審議第二案	百慶建設臺南市北區仁愛段76地號等1筆土地店舖、集合住宅新建工程(C基地)	申請單位	百慶建設股份有限公司
		設計單位	王東奎建築師事務所

	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	**都市設計科：** 一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分： (一)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四點規定，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^3)>基地面積(m^2)×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%，本案目前設計透水率 17.03%，與規定不符，請修正；又依都市計畫「應考量鄰接現有巷道(開南街部分區段)之基地留設退縮建築空間並與 NA-121-12m 平順銜接」，考量人車分離以人為本如何規劃，併請補充說明提請委員會討論 (P3-10)。 二、書圖文件應再補正及建議修正部分： (一)申請書與面積表之設計容積率不一致，請修正。 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一)本案機車位數量未達 1 戶 1 機車，請說明是否可以調整。 (二)請說明 1 樓店鋪、大廳室外機規劃位置及美化方式並補充圖說(P3-02-2)。 (三)請說明店鋪是否可留設 2 處出入口以利逃生。 (四)基地之現有巷退縮側請於地界線處以鋪面設計區分，以利後續界定管理維護事宜，並請說明現有巷道鋪面種類 (P3-02-2、P3-10) 。 (五)請釐清本案是否有管委會空間，並一併修正面積計算表(P4-01)。 **地景規劃工程科：**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：** 1.P4-01 補充停車空間檢討表之汽車停車位之無障礙停車位檢討內容：「…應設置 1 輛，本案設置？輛…」缺漏字內容。 2.P4-02-4 請依本案都市計畫第七節都市更新計畫規定，考量鄰接現有巷道(開南街部分區段)之基地留設退縮建築空間，並與 NA-121-12m 道路平順銜接，以兼顧自強新村都市更新地區開發建設完成後當地之交通需求。 **都市計畫管理科：** 1.汽機車停車位法定留設數量，P4-01 與 P3-7-2 不一致，請釐清。
	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.P.04-02-1 地下層平面圖，依建築技術規則建築設計施工編第 76 條及 144 條規定，地下一層防空避難室防火捲門是否需設置附設門扇，請釐清。 2.P.4-02-5 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。
	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：**無意見。
	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	(一)本案建築物用途係為店鋪、集合住宅，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。 (二)申請書及 P.3-07-2 機車停車位數值有誤，請修正。 (三)本案規劃住宅 77 戶、店鋪 3 戶，所設機車停車位除滿足住戶使用外，訪客、員工停車需求亦應滿足，建議於基地內規劃足夠機車停車空間，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	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	本案應提報出流管制，請開發單位配合辦理。
	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	一、本案申請用地非屬公告土壤、地下水污染控制、整治場址、污染管制區。 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，本案位於北區仁愛段 76 地號等 1 筆土地(住宅區-住三)，預計興建地上 14 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅（住宅數：77 戶、店鋪數：3 戶）、建築物高度 48.93 公尺，基地面積 2,042 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. 鄰近考古遺址「三分子日軍射擊場」，屬原完整射擊場土地，應留意開挖時相關文物或遺構，是否需監看需向主管機關確認。 2. 本案都更「回饋公益設施」應檢討說明。 3. 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。 4. 公共人行連道接基地開放空間高程差之無障礙需檢討。 5. 喬木種植在地下室開挖範圍，不利生長，宜檢討適合位置。 6. 臨公共人行道之喬木應埋設導根板，避免根系破壞人行道。 7. 六米道側留設空間用途為何？管理權責？ 委員二： 1. 地下停車位於人行道之車道請依照內政部「市區道路及附屬工程設計規範」使人行道平順為主，將與人行道交會處調整同人行道高程，再以連接道路端之植栽帶的深度作為斜		

	坡連接下至道路高程；車道鋪面再以不同顏色或材質與同高程之人行道做區隔。 委員三： 1.基地自開南街現有巷道退縮後所留設之退縮範圍請以人行鋪面規劃並以人為本。 委員四： 1.地下室機車道停放動線與汽車道動線交織，建議調整規劃。 2.開挖面之喬木請釐清覆土深度是否達 1.5m 並請補充剖面圖。 委員五： 1.建議應以公共安全為主，基地自開南街現有巷道退縮後所留設之退縮範圍勿於地下室上方鋪設柏油，而改採人行鋪面規劃較為妥適。

審議第三案	東煒建設善化區善西段1011等6筆地號廠房新建工程		申請單位	東煒建設股份有限公司
			設計單位	邱垂睿建築師事務所

	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	**都市設計科：** 一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：無 二、書圖文件應再補正及建議修正部分： （一） 申請書缺第 2 頁案件受理過程。 （二） 請確認透水鋪面材質配置範圍及完整表述鋪面情況後修正。 （三） 請確認車道設計及裝卸貨停車迴轉設計是否與交評修正圖說一致。 （四） 索引圖請補開挖範圍。 （五） 部分圖說請補上需檢核之尺寸、指北針等應表示之檢核內容。 （六） 開挖範圖及建物面積範圍標示，請前後一致。 （七） 植栽計畫配置圖遺漏部分植栽標示，請確認後修正。 （八） 請依 114 年 6 月 24 日第 10 次委員會通案性決議規定將集中式車道等扣除透水面積計算後再檢核「臺南市都市設計審議原則」貳、通案性都市設計審議原則篇第四點規定。 （九） 補文化資產查詢結果。 （十） 補空調、水塔位置標示。 (十一)部分圖說未依附表二要求事項呈現，請修正。 (十二)部分圖說內容誤植，請修正。 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無 **地景規劃工程科：**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：** 1. 善化區善西段 1011、1013、1014、1018-2、1018-3、1019-1 地號等 6 筆土地屬「善化都市計畫」之「乙種工業區」，依都市計畫法臺南市施行細則第 17 條規定「乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施，不在此限：...」，本案作為 C2 廠房使用尚無意見。
	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(二股)：** 1. 申請書所載之總樓地板面積與面積計算表所載之數值不同，請確認。 2. 本案應依臺南市低碳城市自治條例之規定裝置再生能源發電、利用設備或屋頂綠化設施。 3. 本案 1 樓之停車空間僅有 4 輛汽車，該停車空間之容積僅得免計 160 平方公尺，請確認。
	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：**（無提供意見）
	經濟發	工業區開發 綠能產品運用	無意見。

	展局	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	(一)本案建築物用途為工廠，依建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項規定屬第 4 類建築物，前於 115 年 6 月 8 日審議，決議：修正後通過。惟如都設審議結果涉及停車場出入口變動或停車場配置大規模調整，開發單位應重新提送交評審查。 (二)交評會議重要意見為:建議大車停放區域周邊植栽配置可再做調整，便於大車於廠內有足夠之操作迴轉空間。
	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、文化景觀、史蹟。 2. 案地位於本市疑似遺址大洲里埔仔。未來案地如開始有地表下挖情事(含假設工程)，惠請自聘考古專家學者協助施工監看，或自案領照日後，通知臺南市文化資產管理處，以利現場勘查，並於申報開工日以前，完成現場勘查程序。
	水利局	排水計畫	(無提供意見)
	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	一、本案申請用地非屬公告土壤、地下水污染控制、整治場址、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行為內容（包含具體開發內容、規模及所在土地區位等)，依申請時之環境影響評估法第 5 條規定及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」予以認定。經查本案僅說明為善化區善西段 1011 等 6 筆地號廠房新建工程，基地面積 6,656.7 平方公尺，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	無意見。		
委員意見	委員一： 1. 容積移入「乙工」，對周邊環境之公共設施、公共安全、環保等影響，應評估並適度回應。 2. 出入口車道寬度是否影響鄰接道路退縮之公共效益，應評估並適度回應。 3. 有提及屋頂設置太陽能發電，缺圖面。 委員二： 1. 應說明工廠用途是什麼？是否符合乙工範圍，另 51 戶每個空間大小是否符合法規規定等仍有疑義，請補充說明。 2. 應明確說明基地容積移轉增加的容積量開發所提供的公益性是什麼？ 委員三： 1. 往地下室及往地上層的無礙梯串接動線過遠，是否能調整？ 2. 基地出入口過大，對退縮提供人行之空間及動線很不友善，建議調整。 3. 廠區內臨近基地出入口之行穿線位置不友善，建議調整。 4. 裝卸車迴轉空間不足且裝卸車位不適合用植草磚，建議調整規劃。 委員四： 1. 補充說明是否有提供公益性設施？（例如：是否有處理車輛外溢問題、是否增加綠化設施等） 委員五： 1. 車道（汽機車共同使用）規劃設計對機車不友善，機車動線容易被汽車阻礙，建議從入口		

	即做分流設施設計。 委員六： 1. 廠區建物使用性質應該要寫清楚。 2. 南側轉西側車道非車輛行進軌跡之角地部分建議綠化處理。 3. 裝卸車位迴轉空間不足，建議調整。 4. 裝卸車位及車輛迴轉所涉範圍配置草地（軟地）或植草磚是否合適？建議調整。 委員七： 1. 基地出入口的部分再依委員意見修正。 2. 補充說明公益性部分。 3. 應查明是否需要環境影響評估。 4. 廠區建物使用應標示明確，不要違規使用。

審議第四案	佳福建設臺南市新營區三德段474-1等5筆地號店舖、集合住宅新建工程	申請單位	佳福建設股份有限公司
		設計單位	林大俊建築師事務所

	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	**都市設計科：** 一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：無。 二、書圖文件應再補正及建議修正部分： （一） 本案法定機車停車位數量有誤，請依土管規定修正。P1-2-1 （二） 地面層空調機械設施位置請標示，如何遮蔽美化請圖示。 （三） 本案非容積移轉得酌予增加可移入容積之案件，諸多圖面出現「都審#9-2」請修改。 （四） 剖面人行道請標示坡度(1/40 以下)。P3-2-2-1 （五） 開放空間法令檢討非本報告書規定檢附文件。P5-4-3-3 （六） 容積提升基地都市設計審議原則篇第九點規定檢討有誤。 （七） 本案請釐清戶外是否設置停車空間，須檢討鋪面材質 50%以上採透水磚或植草磚。 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： （一） 裝卸及店舖臨停車位動線位規劃，請補充說明。 （二） 基地北側緊鄰綠地,請補充說明本案與該綠地之關係如何考量。 **地景規劃工程科：**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	**都市規劃科：** 1.P4-1-1,有關本案於建築一層設置店鋪部分,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。 **都市計畫管理科：** 1.佳福建設新營區三德段 474-1 等 5 筆地號店舖及集合住宅新建工程_審議報告書(註3)--市場用地變更為住宅區(附),附帶條件(捐贈綠地)已完成..無審查意見。
	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(二股)：** 1.本案法定停車數量之檢討應依建築技術規則建築設計施工編第59條規定，其中一類未達該設置標準時，應將各類樓地板面積合併計算依較高標準附設之。 2.P.5-1-2 檢討本案無設置圍牆，應屬誤繕。 3.有關本案車道北側之沿街步道式開放空間範圍(P.5-4-3-1,)，依臺南市政府工務局建造執照預審實施都市計畫地區建築基地綜合設計審議作業要點第 3 點規定略以:「沿街步道式開放空間有效獎勵深度應符合以下規定:...不得大於建築物之外牆與地界線之間相對距離之 1.5 倍...」,本案之開放空間深度之檢討請再確認是否符合規定,且開放空間範圍不得有垃圾車位。
	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：**（無提供意見）
	經濟發	工業區開發	無意見。

	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	(一)本案建築物用途係為店鋪、集合住宅，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。 (二)本案規劃住宅 98 戶、店鋪 1 戶，所設機車停車位除滿足住戶使用外，訪客、員工停車需求亦應滿足，建議於基地內規劃足夠機車停車空間，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	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	一、本案申請用地非屬公告土壤、地下水污染控制、整治場址、污染管制區。 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，本案位於新營區三德段 474-1、475、476-1、477、478 地號等 5 筆土地(住宅區(附帶條件))，預計興建地上 15 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅（住宅數：98 戶、店鋪數：1 戶）、建築物高度 49.8 公尺，基地面積 2,234.94 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. 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. 以增加植栽、綠覆為容積移入公益回饋雖可接受，但大多數喬木種植在地下室開挖範圍，且覆土不足，存活率恐不高，因此應另提其他配套（認養綠化鄰地？） 委員二： 1. 地下停車位於人行道之車道請依照內政部「市區道路及附屬工程設計規範」使人行道平順為主，將與人行道交會處調整同人行道高程，再以連接道路端之植栽帶的深度作為斜坡連接下至道路高程；車道鋪面再以不同顏色或材質與同高程之人行道做區隔。 委員三： 1. 建議店鋪位置可以考慮結合北側綠地一側設置，並將車道及垃圾暫存空間位置配合調整至南側。 委員四： 1. 請標示地面層環保車暫停區。		

審議第五案	臺南市中西區及北區臺南科技產業專區區段徵收工程		申請單位	臺南市政府地政局
			設計單位	中興工程顧問股份有限公司

	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	**都市設計科：** 一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分： (一)依「擬定臺南市中西區細部計畫(活化學產地轉型臺南科技產業專區)案」第八節都市設計準則第四點停車空間及停車出入口：「建築基地之汽、機車出入口應避免設置於 3-23-30M、4-10-23M 及 3-59-20M 道路上，除基地條件限制需設置於上開道路時應統一規劃設置，並以集中式進出車道規劃。」。本案停 C8 停車出入口設置於 3-59-20M(民權路四段)上，不符規定，請說明理由提請委員會同意。 (二)依「貳、通案性都市設計審議原則篇」第四點(三)：「透水步道、保水性步道其下方覆土深度應達 1 公尺以上，且以相關圖說及檢討說明設計手法可確保基地透水及保水功能，並考慮地下構造物頂版之洩水，而該地下有構造物部分不得計入透水面積。」。本案**公 C6** 地下滯洪池範圍不得計入透水面積，本案目前將地下滯洪池範圍計入透水面積。 (三)依「貳、通案性都市設計審議原則篇」第一點(二) 綠覆率及植栽應依下列規定辦理：「…公園最小綠覆率為 80%、廣場最小綠覆率為 40%、廣場植栽設置原則為法定空地每 100 平方公尺應至少栽植喬木 1 棵」。本案**公(滯)1 綠覆率**，不符規定，請說明理由提請委員會同意。 (四)**又本案廣 C13** 係為與非區徵範圍銜接空間，無法符合臺南市都市設計審議原則之相關規定，併提請委員會同意(9-1)。 二、書圖文件應再補正及建議修正部分： (一)全案包告書案名請統一。 (二)附表一第 2 頁，應提都市設計審議委員會確認事項，其他項目向下文字系統欄位填寫錯誤，請修正；另有關本案需提會確認事項應新增公 C6 透水面積、停 C8 停車出入口位置。(表 1-2)。 (三)附表一-1 與基地範圍概述表之基地使用分區/用地欄位請以完整名稱填列(表 1-3、2-3)。 (四)公 C6 公廁補標實設建蔽率與容積率(2-3)。 (五)補充標示公 C6 地下滯洪池位置，且地下滯洪池範圍依規不得記入透水面積，需提委員會討論(5-6)。 (六)本案補充檢討變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案及變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(附表四、五)。 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一)本案區段徵收範圍周邊倘已開闢完成之公共設施，建議報告書套圖，以便檢視動線及整體規劃合理性。 (二)補充說明公(滯)1 之景觀生態池規劃設計理念(7-1)。 (三)停 C7 目前僅設置汽車停車位，補充說明是否考量設置機車停車位及

			無障礙停車位，建議增設以滿足使用不同交通工具之族群。 **地景規劃工程科：**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：** 1.表 1-3、附表一-1 公共設施用地：公園兼「滯」洪池用地，請修正。 2.表 4-2 起條次五、六、九等，備註建議修正為「本案屬學產地案內之公共設施用地配置相關規劃事宜，無涉本條次檢討項目」。 3.表 4-4 退縮規定，備註「公（兒）C13」，請修正編號；條次內三、公共設施用地項目漏列停 C8 規定，請確認內容。 4.主計道路編號為阿拉伯數字開頭而非一、二、三…，請修正。 **都市計畫管理科：** 一、P4-9 請確認「擬定臺南市中西區細部計畫(活化學產地轉型臺南科技產業專區)書(市都委會審議後草案)」計畫書內是否有計畫道路編號「CE-17-8M」。 二、P4-10 計畫區道路系統平面圖 (一)公園兼兒童遊樂場用地建議標註完整用地名稱「公（兒）C13」，請自行檢核、修改計畫書內相關內容。 (二)「公（兒）C13」與「產專一」中間計畫道路編號應修正為「CE-5-12M」。 三、P6-4 請確認退縮人行道寬度。 四、P7-1 公(滯)1 公園平面配置圖，街廓轉角旁計畫道路編號應修正為「CE-159-12M」，請自行檢核、修正計畫書內相關內容。 五、P8-1 廣 C12 臨計畫道路 3-59-20M，請確認是否依草案土管規定退縮，或依草案都市設計準則第十條「申請開發建築案件，如基地條件特殊者，經都設會審議通過得不適用本準則之全部或一部份之規定」辦理。 六、P11-2 停 C8 A-A,剖面圖，請確認退縮綠帶寬度。 七、表 4-1 基地所在都市計畫案名應為「擬定臺南市中西區細部計畫(活化學產地轉型臺南科技產業專區)書(市都委會審議後草案)」，請自行檢核、修改計畫書內相關內容。 八、表 4-2 草案土管規定第五條(二)第一種產業專用區 1.主要使用項目應修正為「科技產業之產品研發、實驗測試、試量產、展示、銷售、商務會議、辦公、企業營運總部、展覽設施及會議中心、半導體 IC 設計業、數位軟體服務業、智慧製造服務業、生物科技業、新興科技產業、經中央或地方產業主管機關單位認可之策略性產業以及其他必要性附屬設施等使用。」 九、表 4-2 草案土管規定第五條(三)第二種產業專用區 1.主要使用項目應修正為「科技產業之產品研發、實驗測試、試量產、展示、銷售、商務會議、辦公、企業營運總部、展覽設施及會議中心、半導體 IC 設計業、數位軟體服務業、智慧製造服務業、生物科技業、新興科技產業、經中央或地方產業主管機關單位認可之策略性產業以及其他必要性附屬設施等使用。」 十、表 4-2 草案土管規定第六條應修正為「考量土地細分規模與整體開發效益，提高整合使用價值，規定最小基地開發規模如下。」 十一、表 4-3 草案土管規定第七條-第四類-應附設裝卸車位相關規定應修正為「樓地板面積每滿 3,000 ㎡設置一輛(最多設置 2 輛)」。 十二、表 4-4 草案土管規定第八條編號二退縮建築規定 3.應修正為「臨接文中小用地、停車場用地、廣場用地、廣場用地(兼供水利設施使用)及住宅區之建築基地，應自基地境界線退縮 6 公尺以上建築，退縮範圍應適當綠化並留設至少 2.5 公尺之無遮簷人行步道。」

			十三、表 4-4 草案土管規定第八條編號三退縮建築規定 1.應修正為「公 C6 及文中小 8 面臨 3-58-20M 計畫道路、停 C8 面臨 CE-161-30M 計畫道路，均應自計畫道路境界線退縮 8 公尺以上建築，其中應自計畫道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道。」 十四、表 4-4 草案土管規定第八條備註 (一)「公 C6」自計畫道路境界線退縮 8M 以上建築之計畫道路編號應修正為「三-58-20M」。 (二)公園兼兒童遊樂場用地建議標註完整用地名稱「公（兒）C13」，請自行檢核、修改計畫書內相關內容。 (三)「廣 C12」請確認是否依草案土管規定退縮，或依草案都市設計準則第十條「申請開發建築案件，如基地條件特殊者，經都設會審議通過得不適用本準則之全部或一部份之規定」辦理。 (四)「停 C7」和緯路五段計畫道路編號應修正為「三-23-30M」。 (五)「停 C8」建議加上民權路四段計畫道路編號「三-59-20M」。 十五、表 4-6 基地所在都市計畫案名應為「擬定臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(細部計畫)（活化學產地轉型臺南科技產業專區）書(市都委會審議後草案)」，請自行檢核、修改計畫書內相關內容。
	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)：**(無提供意見)
	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：** 1.有關公園及綠地之滯洪池配置，為維持公園使用性，開放性滯洪池不應超過總公園面積一半，或改採蓄水磚或地下涵管處置為宜，並請於竣工前，將土地依公園陸域及水域(或滯洪區域)地號分割，後續依權責分別移交與接管。 2.經審書圖，公滯 1 無法符合公園用地綠覆率規範，又已將基地內大部分面積納入滯洪量統計，並敘明屬常年有水之水域設施，本應屬水利設施，建請由水利權責單位審查並辦理後續維管。 3.配合國家減碳政策，公園用地應加強植樹，如有滯洪需求應設置滯洪池用地，並非利用公園用地設置滯洪池，影響公園設施、植栽綠覆規劃及使用性。 4.本基地喬木屬原地保留或區內移植者，移植前建議再次評估是否具結構缺陷、病蟲害、生長不良及周圍土壤條件，以增加喬木存活率。 5.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。 6.為符合本市公共設施植栽管理自治條例第五條規範，行道樹栽植位置應與路口轉角、路燈或號誌燈桿兩側五公尺以上；消防栓或電氣箱二公尺以上。請重新調整設施配置或減少喬木數量以符合法規規範。 7.滯洪池之照明及監視器等電氣工程核定前請先行確認本府後續維管單位，以利核實審查及避免後續重新設計。 8.人行道如無 2m 寬，路側路燈仍以溝上型為主，以利人行道最大化人本交通精神。
	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.C8 停車場建議於格位 4、13 號旁各增設 1 席汽車格位；車道 6M 車道離場可由格位內轉出，應無需於底部迴轉，車行動線請一併調整。
	文化局	文化資產、古蹟保存、公共	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

		藝術等相關事項 其他主管法令	落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。 2. 本案屬預算金額達新臺幣五億元以上之重大公共工程，依文化藝術獎助及促進條例第 15 條規定應辦理公共藝術。
	水利局	排水計畫	(無提供意見)
	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	一、本案申請用地非屬公告土壤、地下水污染控制、整治場址、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行為內容（包含具體開發內容、規模及所在土地區位等），依申請時之環境影響評估法第 5 條規定及「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）予以認定。區段徵收無認定標準之適用，惟其區內之各開發行為，未來仍應以實際開發行為內容依上開規定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. 補充說明本案區段徵收工程範圍已有設置「公(滯)1」，另還需要「公C6」下方再設置滯洪池之原因。 2. 「公C6」為公園用地，應保有公園使樣貌的呈現，建議可從地形高程製造一些起伏地景，優化景觀多樣面貌。 3. 目前規劃「公(滯)1」以環狀步道圍繞滯洪池，景觀與路線略微一致與單調，建議可思考於滯洪池上方增加高架步道，可提供不同視角的休憩體驗。 4. 停車場是否應考量機車位之規劃。 委員二： 1. 補充說明「停C7」主要使用者為何者，倘為供應東側產專區與南側住宅區使用，應加以思考車輛進出口位置與車流量大時造成此區的交通影響，建議出入口調整於西側和緯路五段之可能性；另目前「停C7」車位採直向排列方式，較不利於使用者尋找車位的模式，重新思考短向排列是否更符合使用。 2. 「公C6」為公園用地，目前卻規劃下方作為蓄水滯洪池，本人也不贊成，請說明具體理由及必要性。 委員三： 1. 補充說明「停C7」200餘輛車位是否含電動車位及機車位?應考量使用者需求增加。 委員四： 2. 本案「公(滯)1」綠覆率不足需提委員會確認事項，建議思考從其他區域來提升綠化(覆)之方案，進而滿足該區域整體綠化。 委員六： 1. 以都市整體架構而言，本案未見考慮與安平舊聚落關係（交通與道路層級定位、風貌意象連續性、觀光休憩服務支持)，且對於歷史文化（養殖產業與內海地景)、生態景觀（鹽水溪岸、動植物生態）對應亦薄弱。 2. 未開發前原有水體滯容與公園開闢與透水鋪面滯洪容量之落差估算與因應？ 3. 進駐產業與周邊住宅區之緩衝？ 4. 「公（滯）1」應與「車站1（兼防洪抽水站用地)」、「停C7」、「公C6」整合設計，以回應進出安平舊聚落之意象塑造及交通服務功能。		

	委員五： 1.「停C7」之無障礙車位請安排靠近公園及出口位置。 2. 建議「停C7」人行動線可沿植栽槽邊規劃，避免人車行衝突下，提供更安全舒適的人行空間；另「停C7」與「公C6」緊鄰之介面，建議可留設人行步道以便通行。 3.「停C7」內車道寬度及無障礙車位後方等空間應須符合建築技術規則之規範。 4. 建議「公（滯）1」抽水設施往左下方挪移，滯洪池與生態池間的綠化空間可增加喬木，彌補本區綠覆不足。 5. 請補充說明「公（滯）1」臨和緯路五段側綠帶破口的動線規劃及與是否考量路口行穿線之劃設。