

108 年度臺南市都市設計審議委員會 第 3 次 會 議 紀 錄

中華民國108年3月26日府都設字第1080349897號函

108年度臺南市都市設計審議委員會第3次會議紀錄

一、時間：中華民國108年3月14日(星期四)下午2時0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：莊召集人德樑

四、記錄彙整：陳怡頻

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、審議案件：

報告第一案：「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：1. 「大總彈簧新吉工業區廠房新建工程」都市設計審議案，因逾期未提送修正報告書，予以撤案。

2. 洽悉備查。

報告第二案：「需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件之都市設計審議原則」、「依容積率放寬基地都市設計審議原則規定留設20%或35%供公眾休憩使用法定空地設置原則」報告案

決 定：本案指派張曦勻、施鴻圖、陳柏年、竇國昌及副召集人等委員組成專案小組，請業務單位參酌委員意見調整或修正文字，並得邀請相關公會討論後，再提至都市設計審議委員會研議。

研議第一案：「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」都市設計研議案(東區)

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。

審議第一案：「台南市中西區永安段1080-10地號等6筆土地寺廟新建工程」都市設計審議案(中西區)(本案與文化局及相關單位召開聯席審查)

決 議：1.除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 考量本案係作寺廟使用，同意本案綠覆率免受都市計畫之「都市設計準則」第7條第1項之規定限制。
 - (2) 考量本案係作寺廟使用，同意本案透水面積免受「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4點之規定限制。
- 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。

審議第二案：「遠雄建設中西區頂美段1505地號店舖及集合住宅新建工程(第2次變更設計)」都市設計審議案（中西區）

決 議：1.除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 本案基地西側臨接鄰房圍牆之格柵請取消，並改以複層式植栽規劃。
 - (2) 本案公益性回饋計畫，請申請人與主管機關完成公益性回饋措施之行政程序，檢附相關行政協商紀錄(協議書)或認養契約等內容於核定報告書內，方能辦理都審核定作業。
 - (3) 本案須俟交通影響評估審查核定後，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。

審議第三案：「竹溪流域周邊景觀改善二期工程」都市設計審議案（南區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案鄰南門路側體育園區入口處退縮範圍，得免受土地使用分區管制要點第十一條：「自計畫道路境界線退縮牆面線退縮5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道。」之規定限制。
- (2) 同意本案鄰南門路側公園道設計，得免受都市計畫「都市設計審議規範」第十七條：「公園道條文內容」之規定限制。

- (3) 同意本案鄰南門路側公園道設計，得免受「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16點：「公園道設計」之規定限制。
 - (4) 同意本案鄰南門路側得設置2處進出車道，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3點第5款規定限制。
 - (5) 本案修正後規劃設計內容，須經林雅茵委員、吳信宏委員審查同意後，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。

審議第四案：「台南市永康區永興段466等7筆地號透天、店鋪暨集合住宅新建工程」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) 本案須俟交通影響評估審查核定後，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。

審議第五案：「海富建設股份有限公司 代表人：胡子連 集合住宅等84戶新建工程」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) 同意本案基地透水設計得依「臺南市都市設計審議原則」私人建築都市設計審議原則篇第4點第2款規定，以設置雨水貯留回收再利用系統，其透水率標準得調降為25%，免受第4點第1款透水面積規定限制。
- 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。

審議第六案：「堡聖建設有限公司國安段 店鋪、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) 本案後院退縮3米範圍請取消迴車道設置並植栽綠化，及調整台電配電場所配置方向，以避免後院空間被阻斷。
 - (2) 同意本案透水率標準得調降為25%，惟需再增設雨水貯留回收再利用系統，其雨水回收儲水槽容量(m^3)>基地面積(m^2) \times 0.119(m)，並提出雨水回收再利用計畫。
- 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。

審議第七案：「世林機械有限公司廠房新建工程(第1次變更設計)」都市設計審議案（安南區）

- 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。

報告 第二案 之一	「需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件之都市設計審議原則」報告案	報告 單位	臺南市政府都市發展局
說明	<p>一、適用範圍：容積移轉接受基地係依使用分區、計畫道路寬度及基地面積等土地條件情形規定可移入容積量，惟容積移轉申請案件之各基地條件有所差異，考量移入容積量對基地周邊環境影響，為降低容積增加對鄰近居民生活環境衝擊，並使適後案件審議有所依據，故針對<u>位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地，經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件</u>訂定都市設計審議原則。</p> <p>二、法令依據：依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第五點規定，經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件。</p> <p>三、辦理過程說明：</p> <p>(一)本案提經107年12月20日「107年度臺南市都市設計審議委員會第23次會議」都市設計研議，決議：「本案請參考委員審查意見調整或修正條文後，再提都市設計審議委員會研議確認內容。」</p> <p>(二)本案業經107年12月27日「107年度臺南市都市設計審議委員會第24次會議」都市設計研議，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文字後函頒，自108年4月1日起實施。」</p> <p>(三)臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會於108年3月7日來函，說明條文內容窒礙難行，對於本業權益影響至鉅，建議暫緩實施為妥：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物地上層應自鄰地地界(道路除外)退縮6公尺以上，對於中小型基地及狹長型基地嚴重侷限其使用權利，且建物當層樓地板面積太小，勢必產生瘦高狹長型建築物，反而對友善環境造成衝擊影響更大。 2. 建築物地下層應自鄰地(道路除外)退縮2公尺以上建築，再加上原本開挖率雙重限制，恐發生無法滿足法規需設置停車位窘境，考量欠缺周詳，對於建築業權益影響至鉅。 		
條文 內容	107 年 12 月 27 日研議通過條文		說明
	一、申請基地以周邊鄰接道路之完整街廓為原則。	考量經審議同意增加可移入容積案大幅增加移入容積量，因完整街廓基地周邊鄰接道路，對周遭環境及鄰地影響較小。	
	二、申請基地若非完整街廓者，則建築物地上層應自鄰地地界(道路除外)退縮 6 公尺以上建築，建築物地下層應自鄰地地界(道路除外)退縮 2 公尺以上建築。	參考現行「臺南市公園道都市發展軸線容積率放寬基地都市設計審查原則」，考量友善環境，地上層與鄰地適當退縮，保有良好通風採光距離及避免鄰地壓迫感，並提供地面層作為休憩活動空間；地下層退縮，讓植物根系可達原土層，提供植栽良好生長空間，並與鄰地保持適當退縮，減少因地下層開挖影響鄰房安全。	
	三、申請案主動提供公益性措施，並以認養空地綠美化等實質性標的物為優先。	增加認養內容盡量以空地綠美化等實質性標的物為優先原則。	
	<p>四、基地作為住宅使用時，停車空間設置應滿足至少 1 戶 1 汽車位及 1 機車位，若無法滿足上述車位，則汽車至少滿足本市自用小客車家戶持有率，機車 1 戶 1.2 機車位。</p> <p>(註)本市自用小客車家戶持有率： 依臺南市統計年報之自用小客車數量及總戶數計算(106 年為 0.82)。</p>	<p>參考交通局意見規範基地作住宅使用應設置汽機車數量。因 1 戶 1 汽車位 1.2 機車位係屬達提送交通影響評估審查案件規定，惟考量部分申請容積移轉案件未達提送交通影響評估審查門檻，且以小坪數住宅居多，其機車位需求多於汽車位，故依都市設計審議通過案件以 1 戶 1 汽車位 1 機車位為原則，如未能符合，則汽車位數量至少滿足本市自用小客車家戶持有率，機車得以 1 戶 1.2 機車位設置。</p>	

列席 意見	<p>不動產開發商業同業公會：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.新規定對小基地開發受限，限制地下層退縮也會造成停車空間規劃困難。 2.開發者大多在 1、2 年前即已購地，應給予更長的實施緩衝期。
委員 意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件確有增訂條件規定必要。 小基地依原規定已移入容積，不宜再額外增加可移入容積量，且此類型開發案也常造成鄰地抗議，或規劃出量體薄而高的建築物，建議應重新檢討小基地適合的移入容積量，以避免對都市景觀及環境造成衝擊。 都市設計審議委員會是以社會大眾的公益角度來審議，移入容積開發者可賺更多錢，卻反而規劃出很差的住宅格局。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.高容積對都市環境沒有正面效益，但低容積卻會造成違建情形，建議應從台南全市容積進行通盤檢討，提高原市區臨大馬路的不合理低容積區域，如東區林森路基地容積卻低於安南區六米路基地容積，才能避免市中心土地資源的浪費。 2.限制地下層退縮勢必減少停車數量，或增加開挖樓層，請再多考量。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.台南原市區的都市規劃概念應該是限縮容積開發，透過交通運輸連結外圍區，建議以全市性發展進行通盤檢討，且過小基地的確不宜再移入容積。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.去年審議案件的問題主要在於開放性不足。 2.反對限制地下層距地界線開挖距離，地面層綠化可採降板處理，建議依現行開挖率 75%規定。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.容積檢討是都市計畫委員會的權責，也會再檢討小基地可移入容積量。新訂之都市設計審議原則請就實施期程和基地規模區分再進行研商討論。

報告 第二案 之二	「依容積率放寬基地都市設計審議原則規定留設20%或35%供公眾休憩使用法定空地設置原則」報告案		報告 單位	臺南市政府都市發展局
說明	一、法令依據：臺南市都市設計審議原則 容積率放寬基地都市設計審議原則篇 第六點 二、適用範圍：依都市計畫說明書規定條件提高後實際總容積率及依容積移轉規定移入容積後實際增加之容積率合計，提高後實際容積率(F1)大於原訂容積率(F2)之60%以上案件。 三、辦理過程說明： (一)本案提經107年12月20日「107年度臺南市都市設計審議委員會第23次會議」都市設計研議，決議：「本案請參考委員審查意見調整或修正條文後，再提都市設計審議委員會研議確認內容。」 (二) 本案業經107年12月27日「107年度臺南市都市設計審議委員會第24次會議」都市設計研議，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文字後函頒，自108年4月1日起實施。」 (三)臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會於108年3月7日來函，說明條文內容窒礙難行，對於本業權益影響至鉅，建議暫緩實施為妥： 1.為避免侷限建築物配置及規劃，圖例建議取消，只要符合規定留設即可較為彈性。			
條文 內容	107 年 12 月 27 日研議通過條文		說明	
	一、應與建築線連接並集中留設於面向道路側，其臨接建築線之寬度(W)應至少 4 公尺，自建築線起算之深度(D)不得超過 30 公尺；若臨接建築線之寬度(W)達 6 公尺以上，則自建築線起算之深度(D)不得超過 45 公尺。開放之法定空地各向度留設寬度(d)應至少 4 公尺。		1. 依委員建議放寬留設開放法定空地臨接建築線之寬度及深度，保留大基地留設開放法定空地規劃設計及空間使用上的彈性。 2. 為保有開放法定空地之步行距離可及性、空間開放性及視覺可視性，訂定臨接建築線寬度、深度及各向度最小寬度，以達開放法定空地之實質供公眾休憩使用效益。	
	二、應考量空間之開放性及視覺可視性，不得設置阻礙通行或視線之設施物及圍牆。		1. 同提會研議條文。 2. 為避免相關設施物或圍牆阻隔開放法定空地之通行順暢及視覺可視性。	
	三、應設置寬度至少 1.5 公尺人行步道供公眾通行，及適當設置街道家具或公共藝術及植栽綠美化。		1. 依委員建議修正人行步道寬度。 2. 為提高開放法定空地之實質供公眾休憩使用效益，增設街道家具或公共藝術及植栽綠美化等內容。	
委員 意見	詳 報告第二案之一 委員意見。			

研議 第一案	「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」都市設計研議案	提案 單位	臺南市政府都市發展局(都市設計科)
說明	<p>一、計畫緣起：臺南市政府為辦理平實營區與精忠三村地區都市設計審議作業，以強化本地區之地區特色，提昇本地區都市生活環境品質，特訂定本審議原則。</p> <p>二、計畫範圍：平實營區與精忠三村地區。</p> <p>三、法令依據：依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」第十三點規定：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>四、計畫概要：為營造良好生活環境並建造低碳、綠能的生態城市以「開放空間系統、車道出入口、通風採光、廣告物設置及夜間照明管制等..」為規範，帶入與自然和諧共生的概念。</p> <div data-bbox="375 734 1374 1944"> </div> <p>計畫範圍：平實營區與精忠三村地區</p>		

條文內容	<p>平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則(草案)，共計十點如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>管制項目</th><th>條文</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>為都市環境服務的開放空間系統</td><td>指定留設開放空間(第一點)</td></tr> <tr> <td>創造商業區活動與公園連結</td><td>商業區留設室內通道(第二點)</td></tr> <tr> <td>車輛進出口管制</td><td>車輛出入口及服務裝卸空間規劃(第三點)</td></tr> <tr> <td>良好通風採光距離規定</td><td>鄰棟與鄰幢間距(第四點)</td></tr> <tr> <td>廣告物設置管制</td><td>廣告物設置規定(第五點)</td></tr> <tr> <td>夜間照明管制</td><td>夜間照明(第六點)</td></tr> <tr> <td>打造在地智慧綠能示範社區</td><td>建築物設置綠能設施或屋頂綠化(第七點)</td></tr> <tr> <td>促進「生態綠」與「科技綠」的綠質量管制</td><td>綠建築(第八點)、基地綠化(第九點)、基地保水(第十點)</td></tr> </tbody> </table>	管制項目	條文	為都市環境服務的開放空間系統	指定留設開放空間(第一點)	創造商業區活動與公園連結	商業區留設室內通道(第二點)	車輛進出口管制	車輛出入口及服務裝卸空間規劃(第三點)	良好通風採光距離規定	鄰棟與鄰幢間距(第四點)	廣告物設置管制	廣告物設置規定(第五點)	夜間照明管制	夜間照明(第六點)	打造在地智慧綠能示範社區	建築物設置綠能設施或屋頂綠化(第七點)	促進「生態綠」與「科技綠」的綠質量管制	綠建築(第八點)、基地綠化(第九點)、基地保水(第十點)
管制項目	條文																		
為都市環境服務的開放空間系統	指定留設開放空間(第一點)																		
創造商業區活動與公園連結	商業區留設室內通道(第二點)																		
車輛進出口管制	車輛出入口及服務裝卸空間規劃(第三點)																		
良好通風採光距離規定	鄰棟與鄰幢間距(第四點)																		
廣告物設置管制	廣告物設置規定(第五點)																		
夜間照明管制	夜間照明(第六點)																		
打造在地智慧綠能示範社區	建築物設置綠能設施或屋頂綠化(第七點)																		
促進「生態綠」與「科技綠」的綠質量管制	綠建築(第八點)、基地綠化(第九點)、基地保水(第十點)																		
列席意見	<p>交通局：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 服務裝卸空間是否包含垃圾車臨時停放位置，建議垃圾車臨時停車位及子母車裝卸動線不應影響行人動線及車行動線。 2. 承上，108年第3次交評會議決議，建議本區垃圾存放空間應設置於地下層，並配合垃圾存放空間於地下層設置垃圾車臨時停車位。 																		
委員意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 機關應再思考商業區東西向指定留設帶狀開放空間，可以將退縮設置於道路側去替代是否妥適，如蓋超大型百貨公司道路側退縮大廣場不會有人在外面活動，夢時代案例可參考，一樓店面應碎化比較適合去造福市民，不要大店面一樓塞滿精品店，應有個通道可以連通，一樓可以做一些市民商店非精品店，讓活動產生及留設出停留空間。 2. 南北向不一定要連通，東西向通道不一定要強制規範留設位置，都市設計需管到設計才能夠創造公共品質創造商機，不要弄個大盒子裝冷氣在裡面吹。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 商五建蔽率60%已有40%空地比，規範太多是否會限制到開發者的建物量體造型，退縮空間是否有限制位置。 2. 頂樓設置1/3太陽能光電設施與陽光直射照向有關係，屋頂綠化需1/3因屋頂綠化耗水、容易枯萎死掉，建議屋頂1/3綠化面積可以減少。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 中華東路西側現況大樓是很呆版的造型，東側商業區可以參考東京火車站丸之大樓，大樓高度有個限制約5層或22公尺高度，要求退縮有個大平台，如未規範中華東路東側再蓋起來變都市叢林，期待有個變化退縮才不會有壓迫感。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 就空間使用者經驗一樓碎化增加活動機能，有些國外案例在都市裡面街角設置停留點，有無可能在室內設置好望角，在每個大街廊室內設置好望角可做為方向指向或休憩空間。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫規劃應找建築專業人員討論，留設退縮空間實際上應考量建築物裡環境模擬，避免留設空間未來無法使用。 																		

委員六：

- 1.希望透過都市設計審議原則把鄰近基地做串連，可以去要求空間串連部分而在位置上不是限制在特定位置，可以有設計上的彈性。
- 2.有無要求設置自行車道，沒有的話可以增加這個部份。

委員七：

- 1.同意南北向東西向留設退縮有通道串連。

委員八：

- 1.商業區東西向設計為都市通道讓東西兩側可以連通。
- 2.太陽能板與綠化面積可以併計達屋頂面積1/3即可。
- 3.東西向室內留設通道寬度至少4米。

平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則(草案)

一、指定留設帶狀式開放空間：

1. 指定留設帶狀式開放空間位置詳圖 1，其留設寬度應達 10 公尺以上，其留設位置得依規劃配置作調整，或由相鄰基地之地界線各退縮 5 公尺以上留設。
2. 相鄰基地之指定留設帶狀式開放空間應相互連接，形塑本區整體性開放空間系統。
3. 指定留設帶狀式開放空間應開放供公眾通行及休憩使用，不得設置阻礙通行或視線之設施物及圍牆。
4. 指定留設帶狀式開放空間應設置淨寬度至少 1.5 公尺人行步道供公眾通行，及適當設置街道家具或公共藝術及植栽綠美化。

二、商業區留設室內通道：

商業區應於一樓室內留設寬度至少 4 公尺之人行通道，並以無障礙通路連接至公園或面向公園側之 EB-2-15M 道路。

三、車輛出入口及服務裝卸空間規劃

1. 車輛出入口應避免設置於鄰 EB-2-15M、EB-3-15M 道路側。
2. 服務動線及裝卸空間不得阻礙基地主要動線出入口位置。
3. 服務裝卸空間不得占用鄰道路側指定退縮建築空間及指定留設之公共開放空間。
4. 本區垃圾存放空間應設置於地下層，並配合垃圾存放空間於地下層設置垃圾車臨時停車位。

四、鄰棟與鄰幢間距

基地內 6 層樓以上建築物之各棟(幢)間之淨寬度應達 6 公尺以上，以保有良好通風採光距離。

五、廣告物設置規定

1. 住宅區僅得設置正面式廣告招牌，其各層設置之廣告招牌高度不得大於 90 公分，橫寬不得大於柱間距，各幅招牌廣告之面積不得大於各營業店面正面總面積之 1/4。
2. 商業區於鄰接中華東路、小東路側之廣告招牌應整體規劃，以設置集中式廣告招牌為原則。

六、夜間照明

1. 住宅區地面層照明以夜間活動使用及粧點使用為目的，不得設置具雷射及閃爍式之照明器具。
2. 住宅區屋頂層所附設之夜間照明，其照明方式以由上而下、無眩光之投射式燈具為原則。
3. 商業區建築物應配合建物造型，實施夜間燈光照明計畫，並至少檢附三時段之分時控制模擬，夜間照明設計以無眩光之投射式燈具為原則。

七、建築物設置綠能設施或屋頂綠化

1. 本計畫區建築物新建時，應設置太陽光電設施或屋頂綠化設施，其設置面積合計應達建築面積之 30%以上。
2. 太陽光電設施依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理。
3. 綠能或屋頂綠化設施得設置於露台或同基地既有他幢建築物之屋頂。

八、綠建築

本計畫區之建築物應達銅級以上綠建築。

九、基地綠化

建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應至少 60%。

十、基地保水

為減少地表逕流量產生，降低洪害發生機率，本計畫區建築物新建時，應設置防洪或雨水貯留設施。其最小雨水貯留容量以建築基地面積乘以係數 0.119 計算貯留體積。



圖例 ===== 指定留設帶狀式開放空間其留設寬度應大於10m以上
(其留設位置得依規劃配置作調整，或由相鄰基地之地界線各退縮
5公尺以上留設)

圖 1-指定帶狀式開放空間示意圖

審議 第一案	「台南市中西區永安段1080-10地號等6筆土地寺廟新建工程」都市設計審議案（本案與文化局及相關單位召開聯席審查）		申請 單位	龔○璵 君
			設計 單位	冠群建築師事務所
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	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）請依「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4點規定檢討透水面積，本案透水面積設置於一樓室內停車空間，不符規定，請修正或說明原因提請委員會同意。（P16） 二、書圖文件應再補正部分： （一）基地周邊圖說請標示藥王廟位置。 （二）立面圖及剖面圖請補索引圖、臨接巷道名稱及空間名稱。 （三）請釐清申請書住宅1戶是否為誤植。 （四）請釐清本案是否需種植喬木。 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： （一）依都市計畫書之「都市設計準則」重點地區審議準則第10條第2項「建築設計」規定，「臨接歷史巷道兩側之建築物立面、景觀風貌、材質、顏色及細部收頭處理等，應與歷史巷道整體風貌維持和諧關係，避免產生突兀感。」，請說明本案建築立面設計是否參考歷史巷道神農街之都市紋理，並建議考量建築物語彙之統一性，調整神農街側之建築物立面及屋頂設計（P18、19、20）。 （二）依都市計畫書之「都市設計準則」重點地區審議準則第10條第4項規定，「建築物附設廣告招牌與照明燈具應配合歷史巷道之風貌特色設計，並以表現建築正立面為主」，請說明本案建築照明設計（P17）。 （三）請說明本案與藥王廟之建築物材料、型式及顏色之關係。 （四）請釐清基地面積是否已扣除現有巷退縮之面積。 （五）請依「臺南市都市設計審議原則」總則篇第8點，檢討綠覆面積並補充植草磚圖例，並說明綠覆率是否符合規定（P14）。	
	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	都市計畫管理科： 1. p.5 表格名及備註內容請修正用字，如「…專根小組」、「…后…」？ 2. p.8 基地周邊內容，本區並非「歷史建物區」，請刪除用字。 3. p.9 圖例錯誤，臨近用地並無「…/綠化，河川區、工業用地」等，請修正。 4. p.11 基地面積 149.32 平方公尺與 p.2 都市設計審議申請書數值不符，請確認。 5. p.13 機車停車位設置應為「2」輛，請修正。 綜合企劃及審議科： 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	無意見。	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	無意見。	
	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	室內停車空間請勿違規使用，另機車停車位請加強管理，避免影響巷道車輛通行。
	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	查臨接歷史巷道神農街，為維護案址巷道之完整與和諧，請依本市中西區細部計畫書(第二次通盤檢討，107 年 6 月 20 日生效)土管要點及都市設計準則之歷史街區相關規定檢討。 (1)指定牆面線是否與建築線「齊平」，請釐清或圖面標明。 (2)沿街「5 公尺」範圍內之建築高度是否符合規定，請釐清或圖面標註尺寸。
	水利局	排水計畫	經查本次審議案件土地皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席 意見	民政局宗教禮俗科： 1.經查旨案尚未於本市申辦登記立案之寺廟。 2.依「辦理寺廟登記須知」第 4 點規定：申請寺廟設立登記其寺廟建築物應符合下列要件： (一)屬建築法第五條所稱供公眾使用之建築物。 (二)整幢供宗教使用，並取得使用執照主要用途為寺廟者。 (三)有供奉神佛像供人膜拜，從事宗教活動事實。 3.旨案如後續申辦寺廟登記，得依上開規定申請。 4.餘惠請各目的事業主管機關逕依業管權責卓處。		
委員 意見	委員一(書面意見)： 1. 本案申請用地經查尚未公告為「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. 依書面資料審查，本案位於中西區永安段 1080-10 地號等 6 筆土地(商業區)，基地面積為 149.93 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 1 項第 4 款規定，初步認定免實施環境影響評估；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。 委員二： 1. 有關神農街側建築物立面設計請再調整，如依據周遭鄰房之窗戶之分割…等；另外是否使用推拉式落地門?建議勿使用鐵捲門。 2. 本案是否使用分離式冷氣?請於平面圖確實繪製。 委員三： 1. 請說明鄰地緊鄰本案基地之榕樹如何處理? 2. 請說明二樓是否會加蓋使用。		

審議 第二案	「遠雄建設中西區頂美段1505地號店舖及集合住宅新建工程(第2次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	遠雄建設事業股份有限公司
			設計 單位	李祖原聯合建築師事務所
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：</p> <p>(一)本案基地西側開放法定空地35%以上供公眾休憩使用空間設置圍牆，不符規定，請修正(P3-13)。</p> <p>(一)本次變更減少「應開放法定空地 35%以上供公眾休憩使用空間」面積(585.3 m²)，建議以不低於原核准之數值(598.32 m²)規劃，並扣除通風口面積(P3-43)。</p> <p>(二)本案本次變更減少透水率(25%)，建議以不低於原核准之數值(25.14%)規劃。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)容積移轉數值應依據容移核准函為3341.67平方公尺，請修正(P1-11)。</p> <p>(二)請標示「應開放法定空地35%以上供公眾休憩使用空間」留設寬度及供人通行之寬度(P3-5)。</p> <p>(三)立面圖請補充索引圖(P3-53、3-65)。</p> <p>(四)請套繪基地周邊鄰房建築物、車道出入口位置及公有人行道鋪面與植栽。</p> <p>(五)請補充剖面圖。</p> <p>(六)請補充本案街道家具形式、材質及顏色等圖說(P3-46、3-49)。</p> <p>(七)補充喬灌木、地被植栽表及變更內容(P3-23、3-27)。</p> <p>(八)本次變更圖說請於變更處加雲型線及文字說明。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請說明公益性回饋計畫辦理情形及後續處理方式(P1-12、1-13)。</p> <p>(二)請說明法定汽車位數量大於實設汽車位數量之原因。</p> <p>(三)請說明本案垃圾分類儲存空間設置位置。</p> <p>(四)請說明立面模擬圖色彩不一致之原因(P3-67、3-69)。</p> <p>(五)請說明喬木樹種是否變更(P3-22)。</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>都市計畫管理科</u>：無意見。</p> <p><u>綜合企劃及審議科</u>：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	無意見。	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	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	(一) 本案建築物用途係為店舖及集合住宅，其規劃停車位數已達建築	

		交通影響評估 其他主管法令	<p>物交通影響評估準則第 2 條第 1 項第 1 款規定之標準，請規劃單位依檢核表規定內容提送交通影響評估報告至本局審查。</p> <p>(二) 依照臺南市交通影響評估報告內容檢核表規定，作住宅使用應滿足 1 戶 1 汽車位 1.2 機車位，汽機車混合車道坡道比應為 1:8。</p> <p>(三) 請於停車場出入口加設出車警示燈(器)、夜間照明設施及視實際需要設置反光鏡，以確保出入安全，並請於各地下停車場轉彎適當處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)。</p> <p>(四) 無障礙汽車位建議鄰近梯廳處配置。</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	基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及文化景觀，請查照。
	水利局	排水計畫	經查本次審議案件土地皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席 意見	<p>藥王里里長：</p> <p>1.有關本案回饋金，請申請人與區公所、里辦公處重新洽談。</p> <p>2.請確實擬定施工防護計畫，以避免影響鄰房。</p>		
委員 意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <p>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水汙染控制場址、整治場址，及土壤、地下水汙染管制區」。</p> <p>2. 依書面資料審查，本案位於中西區頂美段 1505 地號 1 筆土地(住宅區)，預計興建地下 4 層、地上 22 層、建築物高度 76 米之店鋪、集合住宅，基地面積為 2,784.73 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 26 條法定，初步認定免實施環境影響評估；惟日後仍應依環境影響評估第 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> <p>委員二：</p> <p>1. 請說明本案地下連續壁是否為構造一部分。</p> <p>2. 本案基地西北側請增加無障礙出入口。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案以新設格柵遮蔽鄰地既有圍牆，建議請改以複層植栽取代，以增加環境友善性。</p> <p>2. 請說明本案開放空間是否可回饋供公眾使用，並建議提供可供人停等空間而非過道。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 地面一層原有之逃生動線被阻絕，仍請增加逃生通路。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 基地西側通路之木棧道範圍請增加供人通行之寬度。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 地面一層留設之公共服務空間應考量老人及長照之需求。</p> <p>委員七：</p> <p>1. 請說明本案垃圾儲存空間為何規劃於地下二層。</p> <p>2. 本案種植山櫻，不適合台南氣候，建議調整樹種。</p> <p>委員八：</p> <p>1. 本案本次留設之「應開放法定空地 35%以上供公眾休憩使用空間」，公益性比原核準規劃低，</p>		

請妥適調整景觀及人行通路。

審議 第三案	「竹溪流域周邊景觀改善二期工程」都市設計審議案		申請 單位	臺南市政府水利局
			設計 單位	綠波國際環境設計有限公司
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) 土地使用分區管制要點第十一條，本案退縮應：「自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。」，本案道路側退縮不符規定需修正或提請委員會同意。(P13)</p> <p>(二) 都市設計審議規範第八條：「基地面積達 2,000 m² 以上者，應留設垃圾分類儲存空間，其面積不得小於總樓地板面積平方根之八分之一，且不得小於 10 m²，…」，需檢討或提請委員會同意。(P13)</p> <p>(三) 都市設計審議規範第十七條：「公園道：一、人行道、自行車道、汽車道與交通分隔綠帶的規劃設計應配合沿線建築基地的機能妥善加以安排。二、人行道、汽車道與交通分隔綠帶應加以區隔並設置以適當的路面高程差。三、人行道上應沿路設置行人專用步道，其路線應通暢無礙且地面平整耐滑。四、人行道上及交通分隔綠帶應廣植喬木與各式植栽，休憩座椅與照明設施，但不得影響行人專用步道與自行車道的通暢性。五、自行車專用道應獨立設置，視各路段情況得與汽車道或與步道共構設置，亦或是設置於分隔綠帶上。其路線設計必須銜接順暢，不得有大角度轉彎的情形，且路面必需平順而無急遽的高低起伏。六、人行與車行共用的路面應妥善地規劃其個別動線。七、私設汽車出入道橫越人行道時，不得造成步道或自行車專用道的高低不齊，應維持其通暢平順。」，本案未依規定辦理，需提請委員會同意。(P13)</p> <p>(四) 承上，公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第十六點：「(一)各公園道新建或全段改建時應整體規劃，綠覆面積應達該公園道總面積 40% 以上，並應選定主題植栽樹種，配置適當街道家具及照明燈具，以強化公園道主題特色及休閒功能。(三)公園道寬 30 公尺以上者：公園道兩側應各留設寬 3 公尺以上之人行道，另沿車道側應留設淨寬 1.5 公尺以上植栽帶，予以複層式植栽。(四)公園道內應設置雙向合計寬 2.5 公尺以上之自行車道，前述自行車道應獨立設置，若有特殊情形者得經委員會同意後，與人行道共用。」，不符規定需提請委員會同意。(P13)</p> <p>(五) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第三(五)點：「建築基地臨接都市計畫指定之 18 公尺以上道路側，除得留設具高差之集中式進出車道外，不得供汽機車停放或汽車道穿越使用。但基地進深不足或面臨計畫道路戶數過少無法設置集中式進出車道，經委員會審議同意者，得依審議結果辦理」，基地西側為既有一進一出車道，非屬集中式進出車道，不符規定需提請委員會同意。(P13)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 所有配置圖請套工程範圍並確認一致性。</p>	

		<p>(二) 條文檢核結果請詳述。參照頁碼請正確。</p> <p>(三) 綠覆計算請詳標灌草區塊面積再加總。</p> <p>(四) 透水計算請詳標區塊面積再加總。</p> <p>(五) 植栽請詳標既有樹種規格。</p> <p>(六) 所有鋪面請詳標材質、色彩、高程、透水性。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請確認說明本案工程是否涉及多目標使用，倘涉及則需於都審核定前取得許可。</p> <p>(二) 請說明兩個工程項目為何，預算怎麼區分?(如哈赫拿爾森林)，主要工作項目設計內容為何? 空間及活動想法?給那些人使用?預期創造甚麼效益。</p> <p>(三) 體育場周遭最大區塊設計構想請說明，且是否考量人車介面高差。</p> <p>(四) 請說明全區人車等動線系統(含 SNG 車動線橫向貫穿基地?)</p> <p>(五) 請說明工程範圍與竹溪的關係。</p> <p>(六) 都市設計審議規範第十二條：「二、鋪面設計應 力求與周邊環境持和諧的關係，高度、色調與材質應與相鄰基地協調。」請說明</p> <p>(七) 都市設計審議規範第十五條：「一、公共性之人 行徒步區及休憩留空間，應種植喬木，樹高不得影響人行活動，並達到遮蔭及視覺引導效果。二、步行空間之喬木應具有樹幹直立、分支高等特性，以減少修剪側枝之頻率，以及儘量避免果實有毒，或枝幹具有細刺之喬木。」請說明。</p> <p>(八) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第一點：「本市各項公共工程及公有建築為落實生物多樣性保育與永續發展，減少公共工程對自然環境造成傷害，應採生態工程設計，並有一定比例設施使用可回收及再生能源與材料；可回收及再生能源與材料應針對不同用途性質施設，並兼顧永續、節能、省電、環保及美觀等目標。」，請說明。</p> <p>(九) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第十八點：「公共設施用地戶外空間設計應考量通用設計基本原則」，請說明。</p> <p>(十) 本案新植喬木樹距請說明確認達 4 米以上，若不符規定則需提請委員會同意。(P16)</p> <p>(十一) 本案好望角請說明。(P21-23)</p> <p>(十二) 透水需扣基礎、結構、水溝、石材、壓克力球場、AC、RC 護岸等面積，並請詳標各區塊面積再加總，若透水率不符需提請委員會同意。</p> <p>(十三) 請說明是否有新設置圍牆。</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：</p> <p>1. 本案係為景觀改造，尚無建築物之設計、改造，土管第九條(建蔽率、容積率)、第十條(停車空間)，應敘明理由後免檢討。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. P28，本案基地西側臨計畫道路處，仍須依土地使用管制要點第十一條規定辦理。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	無意見。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	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) 身心障礙者專用汽車、機車停車位，孕婦及育有六歲以下兒童者專用汽車停車位，綠能優先汽、機車停車位建議應各保留百分之二停車位。前揭專用或優先停車位與告示牌面請依相關規定設置。 (二) 請於停車場出入口加設出車警示燈（器）、夜間照明設施及視實際需要設置反光鏡，以確保車輛出入安全。 (三) 考量基地緊鄰體育場及棒球館，廣場空間配置建議將體育場及棒球館之緊急疏散動線及逃生空間納入設計考量。
	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	基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及文化景觀，請查照。
	水利局	排水計畫	經查本次審議案件土地皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
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. 本案申請用地經查尚未公告為「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. 依書面資料審查，本案位於南區公英段 1135 地號等 51 筆土地(體育場用地)，基地面積為 61,362.3 平方公尺；非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規範之開發行為，初步認定免實施環境影響評估；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>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 體育場西北角廣場請考量進出場人潮疏散，以及草皮、垃圾後續管理維護問題。 2. JW 生態工法(管式透水鋪面)易堵塞，建議再考量。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. G 區壓克力地坪材質使用性質為何？是否考量防護措施。 2. 本區為易淹水區，是否考量高程計畫及排水計畫，否則 JW 工法容易失敗。 3. 田徑場是否屬本工程。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 植栽計畫請說明移植、保留、新植計畫，並詳標規格及現況植栽細部調查。 2. 高壓混擬土透水磚下方需真的是透水的斷面做法才能有實效。 3. 本案綠地設計破碎較像孤島，硬鋪面及綠地分割的邏輯是甚麼？ <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 排水計畫請考量地形落差及與竹溪的關係。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案設計有點過於複雜，是否考量維管問題，尤其是植栽、遊具，綠地設計亦像孤島，應該適度整合，思考地景式設計手法，而非宮廷式庭園規劃。 2. 體育場散場時要有很大的腹地，請考量救難、逃生、避難及人潮進出動線，並考量綠地孤島收邊磚設計細部。 		

委員七：

1.本案應思考海綿城市手法，多創造一些生態池、溼地及草坡，是否一定要做這麼多硬鋪面。

審議 第四案	「台南市永康區永興段466等7筆地號透天、店鋪暨集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	新春建設股份有限公司
			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><u>都市設計科：</u></p> <p><u>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</u></p> <p>(一)依「臺南市都市設計審議原則」私人建築都市設計審議原則篇第4點基地透水設計規定，本基地透水率不得小於30%。惟本案基地南側部分為現有巷道(計入法定空地)無法設置透水鋪面，修正概算約28.1%未符上開規定，請設置雨水貯留回收再利用系統，且容量應大於623.4m³，則透水率標準得調降為25%。(p.3-8)</p> <p><u>二、書圖文件應再補正部分：</u></p> <p>(一)都市計畫案名修正為「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)(第一階段)」。建築物用途刪除透天，戶數請計入住宅或店鋪。(p.1-1)</p> <p><u>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</u></p> <p>(一)依「臺南市都市設計審議原則」容積率放寬基地都市設計審議原則篇第4點，建築基地應自建築線退縮5公尺以上建築…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。本案退縮地植栽帶設置多處開口，建議部分整併僅保留2~3處開口，並調整為連續植栽帶。(p.3-5-1)</p> <p>(二)E1及F1戶左側綠地建議整併，圖面請修正一致。(p.3-7-1、4-5)</p> <p>(三)本案容積增加規劃為住宅使用，但鄰近公共設施未必有考慮到住宅鄰里設施的需求(如兒童遊戲場、社區公園等)，請說明此部分是否有納入設計考量。(p.3-2、3-7-1)</p> <p>(四)本案採用容積獎勵並移入容積合計80%(基準容積40%)，請增加屋頂綠化面積，提供實際改善環境作為。(p.3-7-3)</p> <p>(五)本案停車位數計算236輛>150輛(第一類)，應提送交通影響評估報告審議，請說明辦理情形。(p.3-5-2~3-5-4)</p> <p>(六)本案地面層設置店鋪45戶，請考量店鋪裝卸臨時停車空間。(p.3-5-1)</p> <p><u>地景規劃工程科：</u></p> <p>1. 店鋪區開口建議考量柱位，配置喬木位置。</p> <p>2. 住宅區建議減少與道路銜接開口，綠帶串聯，避免機車進出頻繁影響交通。</p> <p>3. 汽機車出入口兩側請保持視線通暢，避免栽植喬木。</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>都市計畫管理科：</u></p> <p>1. 本案前於107年9月6日受理李華唐君申請都市計畫容積移轉一案，目前刻正辦理容積移轉書面資料審查中，本次都市設計審議案中所附容積移轉資料，係所送申請文件內容實際仍應依容積移轉審查核准為準。</p> <p>2. 本案送審容積移轉之接受基地為永康區永興段466、467、468、524、526、527、528地號等7筆土地。</p>	

		<p>3. 按臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點第四點第一項第二款第一目規定，位於接收基地為住宅區土地，基地臨接寬度應達 10 公尺以上計畫道路，臨接長度應大於基地周長之六分之一，且面積達 500 平方公尺以上；經查永康區永興段 466、467、468、524、526、527、528 地號等 7 筆土地為都市計畫住宅區，基地臨接 12 公尺計畫道路，面積為 5238.73 平方公尺，爰符合容積移轉接受基地條件。</p> <p>4. 本案接受基地之可移入容積以基準容積之百分之二十為原則。查本案位於都市計畫住宅區，該計畫區現行土管規定之建蔽率 60%，容積率 200%，爰接受基地可移入容積上限為 2095.49 m² (=5238.73 × 200% × 0.2)，經試算結果本案可移入容積為 2095.49 m²。</p> <p>都市規劃科：</p> <p>1. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.1-03~p.1-05) 引用錯誤版本，請依現行要點(「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」計畫書 p.73~p.77) 逐條檢核。</p> <p>2. 申請書(p.1-01) 基地所在都市計畫案名及 2-1 基地位置與都市計畫(p.2-01) 第 3.點，現行都市計畫(非細部計畫) 應為「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)(第一階段)案」，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>1. 依建築法第 34 條規定：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。…」，合先敘明。</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，依報告書中檢附面積計算表內數值，經查本案設計建蔽率符合規定，設計容積率超過法定容積率。</p> <p>3. 本案雨水貯留設施，倘需依臺南市低碳城市自治條例者，請依「公告臺南市低碳城市自治條例第十八條規定應設置防洪或雨水貯留設施之建築行為規模」規定設置。</p> <p>4. 本案店鋪總面積為 893.4 m²，請依內政部 99.12.06.內授營建管字第 0990810404 號函示：「…建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條第 2 項附表一建築物使用類組使用項目表中，百貨公司(百貨商場)商場、市場(超級市場、零售市場、攤販集中場)等，與樓地板面積在 500 平方公尺以上之店鋪、一般零售場所、日常用品零售場所均屬 B2 類組。…」辦理。</p> <p>5. 本案是否需辦理「交通影響評估」，請設計人釐清。</p> <p>6. 本案是否位於「於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區」，請設計人釐清。</p> <p>7. 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>1. 有關植栽之相關規定內容，請依循「臺南市樹木移植施工要領」之規範。</p> <p>2. 請確認「2-2 基地周邊發展現況分析」中，路燈、路樹與基地的位置關係為何？ 如果現有路燈已在基地內，路燈遷移則需提報本局知悉，依照切結書</p>

			<p>執行方式辦理，施作完工後保固 3 年；若路燈非在基地上，基地開挖與施作時請特別注意是否影響到路燈線路（含電箱）。若有破壞，需恢復原狀。</p> <p>若有樹木需移植，需向公所提報移植計畫，並依據工務局所訂定之植栽移植計畫切結書後方可執行。</p> <p>3. 基地施作時，請注意避免破壞現有人行道相關部份（含現有行道樹與路燈及相關管線），若施工中有發生破壞則需恢復原狀，若施工使植栽受損請參照「臺南市公共設施植栽管理自治條例」辦理。</p> <p>4. 相關人行道部分請參照「臺南市人行道設置斜坡道申請辦法」辦理。</p> <p>5. 「3.敷地計畫-喬木配置圖」中：</p> <p>(1) 考量植栽生長，喬木間距建議可大於 6m。</p> <p>(2) 喬木若是能為連續植栽帶，建議為連續植栽帶，且植栽帶寬度 1.5m 以上；若是只能為樹穴，則面積至少需大於法定面積要求且生長不破壞周遭鋪面。</p> <p>(3) 光臘樹易竄根，為避免破壞鋪面及道路排水溝，請與鋪面及排水溝留設安全距離。</p> <p>(4) 喬木植栽示意圖中，請加註「種植時應將土球網綁及包裹之物完全拆除」。</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、集合住宅，其規劃停車位數已達建築物交通影響評估準則第 2 條第 1 項第 1 款規定之標準，請規劃單位依檢核表規定內容提送交通影響評估報告至本局審查。</p> <p>(二) 依照臺南市交通影響評估報告內容檢核表規定，作住宅使用應滿足 1 戶 1 汽車位 1.2 機車位，汽機車混合車道坡道比應為 1：8。</p> <p>(三) 請於停車場出入口加設出車警示燈（器）、夜間照明設施及視實際需要設置反光鏡，以確保出入安全，並請於各地下停車場轉彎適當處設置反光鏡(宜設置於曲率最大處)。</p> <p>(四) 無障礙汽車位建議鄰近梯廳處配置。</p> <p>(五) 鄰復國路 53 巷側設至 11 戶店鋪，惟該路寬僅 6 米，如果店鋪顧客臨時停放車輛，將影響道路通行順暢，建議於一樓平面規劃店鋪顧客停車空間。</p> <p>(六) 基地周邊多數道路均尚未完成開闢，請補充預計開闢時程。</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	基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及文化景觀，請查照。
	水利局	排水計畫	經查本次審議案件土地皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席意見	無。		
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <p>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水汙染控制場址、整治場址，及土壤、地下水汙染管制區」。</p> <p>2. 依書面資料審查，本案位於永康區永興段 466 地號等 7 筆土地(住宅區)，預計興建透天、店鋪及地下 3 層、地上 15 層、建築物高度 49.95 米之集合住宅，基地面積為 5,238.73 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 26 條規定；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>		

委員二：

- 1.退縮地建議減少開口。
- 2.各層停車位數量與合計數量數值不相符。

委員三：

- 1.臨停車輛停到地下室後如何到一樓，請說明店鋪消費者使用行為，由私人住宅大樓門廳內做為店鋪出入是不合理的。

委員四：

- 1.店鋪使用者從地下層至一樓動線，可於排煙室增設單向出入口出去。

委員五：

- 1.車道進出口距離路口太近，且地下層右側車位不好出入。
- 2.請說明管理(員)空間設置位置。

委員六：

- 1.請於圖面標示哪些是店鋪臨停車位。

委員七：

- 1.透天部分由各戶直接通達地下室較為合理。
- 2.大樓地面層的逃生動線應增加往南向之通道，較符合公共安全。

委員八：

- 1.楓香栽植於南部不會轉紅葉，可改植洋紫荊或艷紫荊。

委員九：

- 1.本案規劃一百多戶，卻缺少社區及鄰里的戶外活動空間。
- 2.標準層部分室內空間通風採光不佳，因容積移轉造成生活空間品質不佳，請再多加考量。

審議 第五案	「海富建設股份有限公司 代表人：胡子連 集合住宅等 84戶新建工程」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	卓建光建築師事務所
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、土地使用分區管制與都市設計準則法令檢討：</p> <p>(一)依都市計畫說明書之都市設計管制事項第 18 點第 6 款建築物高度、量體、材料、屋頂形式、色彩及附屬設施規定：「塑造本計畫區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調、配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。」本案基座色彩為深灰色，請說明是否可調整明度，或提請委員會審議同意。(P3-19)</p> <p>(二)依「臺南市都市設計審議原則」私人建築都市設計審議原則篇第 4 點基地透水設計規定，本基地透水率不得小於 40%。本案為 7 層建築物因開挖地下室致透水面積不符上開規定，惟已設置雨水貯留回收再利用系統，且容量大於基地面積$\times 0.119(311.13m^3)$，提請委員會同意得適用第 4 點第 2 款規定，12 層以上建築物設置雨水貯留回收再利用系統，則透水率標準得調降為 25%。(P3-14)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)都市計畫案名修正為「變更台南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊 L 及 M)細部計畫(土地使用分區及都市設計管制要點第二次專案通盤檢討)案」。(P1-2)</p> <p>(二)圖面請標示前院退縮線，刪除建築退縮線(20.12m)輔助說明線。(P3-2、3-7~3-9)</p> <p>(三)法定透水步道、保水性步道、植栽帶下方設有地下構造物之基地透水檢討(102.8.15)已整併於臺南市都市設計審議原則。(P3-14)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)地面層及地下一層部分機車位均採分散配置於汽車位旁，請說明是否可調整為集中配置，或建議設置於地面層，亦可避免汽機車共用坡道之行車危險。(P3-6)</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 喬木儘量栽植於草地，減少植栽槽設置(樹穴僅 1m²，不利於喬木生長)。</p> <p>2. 停車格號 8~18 配置與一般使用習慣不同。</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：</p> <p>1. 依「變更臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(第一次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點第 7 點之規定略以：「本特定區建築基地地下層開挖範圍應以各該基地之法定建蔽率加百分之十為其最大開挖範圍；惟經本市都市設計委員會審議通過者不在此限。……」，爰請予以修正或提請委員會討論。</p> <p>2. 頁 3-2 請明確標示出前、後院線。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>3. 依建築法第 34 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。…」，合先敘</p>	

		<p>明。</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，依報告書中檢附面積計算表內數值，是否符合法定建蔽率、容積率，請提供使用分區證明文件。</p> <p>5. 本案雨水貯留設施，倘需依臺南市低碳城市自治條例者，請依「公告臺南市低碳城市自治條例第十八條規定應設置防洪或雨水貯留設施之建築行為規模」規定設置。</p> <p>6. 本案是否符合變更台南科學工業園區特定區計畫(新市區建設地區開發區塊 L 及 M)細部計畫(土地使用分區及都市設計管制要點第二次專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點第 9 點之 1、11、13、17、20、22 點規定，請設計人檢討綠建築及開放空間綠化、停車空間計算總樓地板面積、停車空間綠化、基地綠化面積、垃圾貯存空間之車道淨高。</p> <p>7. 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> <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	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>1. 有關植栽之相關規定內容，請依循「臺南市樹木移植施工要領」之規範。</p> <p>2. 請確認 P2-3「基地發展現況分析圖說」中，路燈、路樹與基地的位置關係為何？ 如果現有路燈已在基地內，路燈遷移則需提報本局知悉，依照切結書執行方式辦理，施作完工後保固 3 年；若路燈非在基地上，基地開挖與施作時請特別注意是否影響到路燈線路（含電箱）。若有破壞，需恢復原狀。 若有樹木需移植，需向公所提報移植計畫，並依據工務局所訂定之植栽移植計畫切結書後方可執行。</p> <p>3. 基地施作時，請注意避免破壞現有人行道相關部份（含現有行道樹與路燈及相關管線），若施工中有發生破壞則需恢復原狀，若施工使植栽受損請參照「臺南市公共設施植栽管理自治條例」辦理。</p> <p>4. 相關人行道部分請參照「臺南市人行道設置斜坡道申請辦法」辦理。</p> <p>5. P3-7「二、整體空間設計 - 4、植栽計畫」中： (1) 考量植栽生長，喬木間距建議可大於 6m。 (2) 喬木若是能為連續植栽帶，建議為連續植栽帶，且植栽帶寬度 1.5m 以上；若是只能為樹穴，則面積至少需大於法定面積要求且植栽生長不破壞周遭鋪面。 (3) 植栽大樣圖之「11.除去 1/3 草繩包裹及不易分解包裝物」，請修改成「種植時應將土球網綁及包裹之物完全拆除」。</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) 一樓室內停車空間請勿違規使用。</p> <p>(二) 請檢視汽機車出入口植栽是否會妨礙行車安全視距。</p> <p>(三) 機車停車空間分設於地面層及地下一層，汽機車動線交織，建議加強各項警示設施，或將機車停車空間集中設置。</p> <p>(四) 汽機車混合車道坡度建議應為 1：8。</p> <p>(五) 請於停車場出入口加設出車警示燈（器）、夜間照明設施及視實際需要設置反光鏡，以確保出入安全，並請於各地下停車場轉彎</p>

			適當處設置反光鏡。
	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	基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及文化景觀，請查照。
	水利局	排水計畫	經查本次審議案件土地皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
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. 本案申請用地經查尚未公告為「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. 依書面資料審查，本案位於善化區善新段 114、116 地號等 2 筆土地(生活服務區)，預計興建地下 1 層、地上 7 層、建築物高度 23.8 米之集合住宅，基地面積為 2,614.51 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 26 條規定，初步認定免實施環境影響評估；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>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 機車位分設不同區塊可服務不同方向的社區住戶，如採集中設置則勢必減少汽車位數量，造成住戶停車需求外溢至基地外。 2. 本案採低樓層規劃，降低建築物高度減少對都市環境影響，建議同意以設置雨水貯留回收再利用系統得適用降低透水率標準。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 相思樹易有蟲害，黃花喬木可選用阿勃勒。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 相思樹為原生林，材質較脆易斷。本案喬木多栽植於開挖面內，建議改為中小型景觀樹並以複層綠化，非供人走入的部分減少草地改以多層次綠化。 		

審議 第六案	「堡聖建設有限公司國安段 店鋪、集合住宅新建工程」 都市設計審議案		申請 單位	堡聖建設有限公司
			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) 土地使用分區管制要點第十條第二款：「(一)住宅區建築基地後院至少應退縮 3 公尺建築。四、依本條規定退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車出入通道，不得突出陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物，惟應植栽綠化。」，後院退縮範圍不得作車輛迴車空間及被台電配電場所橫向阻隔請修正。(P3-2)</p> <p>(二) A、B 棟間喬木樹穴未符「以喬木為中心點，各向度留設寬度 1m 以上」之規定，請修正。(P3-2)</p> <p>(三) 綠覆面積計算很大部分面積上方有雨遮及結構物需扣除，目前僅 41.23%不符規定須修正。(P3-2、A2-1、A2-2)</p> <p>(四) 透水面積計算很大部分面積上方有雨遮及結構物需扣除，目前僅 40.1%不符規定須修正。(P3-5、A2-1、A2-2)</p> <p>(五) 依臺南市都市設計審議原則一、基地退縮綠化：「(一)基地內植栽綠化內容種類包含喬木、灌木、草花、地被植物等，且應以複層式植栽方式綠化。」本案為示範區是否加設喬灌木增加綠覆率，東北角未複層式植栽方式綠化，請修正。(P3-2)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 參照頁碼請正確、檢核結果請詳覆。</p> <p>(二) 各層平面、立剖面請標示建築線、地界線、退縮線位置。</p> <p>(三) 太陽光電設施請詳予檢討。</p> <p>(四) 最小基地面積檢討錯誤。</p> <p>(五) 請標明資源回收空間。</p> <p>(六) 店鋪類停車未檢討請確認。</p> <p>(六) 圍牆範圍請於平面標示清楚。</p> <p>(七) 綠覆、透水、光電設施計算請確認並詳標分區面積。</p> <p>(八) 立面材質應繪製各棟四向彩圖。</p> <p>(九) 平面配置計畫圖說請(1)標示基地週邊道路、人行道、斑馬線、現有設施物(行道樹、路燈、停車格、電箱等)(2)標示建築線、地界線、退縮線位置、地下室開挖範圍、地面層平面空間、開放法定空地位置等(3)標示地坪鋪面材質、色彩及高程。</p> <p>(十) 缺四側建築地面高程剖面圖說 (圖說比例至少 1/100)</p> <p>(十一) 請補夜間照明模擬圖。</p> <p>(十二) 缺建築及景觀模擬圖(完工後外觀與基地周邊現況之合成圖;檢附模擬位置索引圖)。</p> <p>(十三) 都市設計規範 5(2)點：「建築基地之私設通路、類似通路應採透水性鋪面。」，適用，請確認說明。</p> <p>(十四) P2-2，標半徑。</p> <p>(十五) P3-2，灌木計算有誤。</p> <p>(十六) A3-1，立面圖應繪製各棟四向，並標視角。</p> <p>(十七) A4-0，剖面請剖縱橫。</p> <p>(十八) 透水面積需扣除結構體請確認。</p>	

		<p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 基地位住六-1，住四-1 住宅區，請說明建蔽容積如何計算?店鋪停車空間請說明考量。</p> <p>(二) 請說明街廓轉角於北側退縮綠帶台電配電場所景觀視覺考量。(P3-2、P3-3)</p> <p>(三) 土地使用分區管制要點第十一條：「本計畫區所有建築物新建時，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理…。依該辦法之第五條：「建築物屋頂設置太陽光電設施，其太陽能光電板設置之傾斜角宜在十五度以上二十度以下，方位角宜在正南向左右十度範圍內。」，請做說明。</p> <p>(四) 土地使用分區管制要點第十五條：「一、…本區所有建築物新建時，應設置防洪或雨水貯留設施。」，請說明考量。</p> <p>(五) 本案位低碳示範區，請說明綠建築、綠能發電系統、雨水貯流回收系統、建築量體配置座向、通風路徑、鄰棟間隔、外遮陽、照明設計、太陽光電發電系統之相關室內管線空間、栽植耐鹽耐旱原生誘鳥誘蝶樹種、街廓轉角、水塔、空調設備美化之設計內容。</p> <p>(六) 本地區建築設置廣告物，應採正式招牌廣告並依「臺南市廣告物管理自治條例」辦理，併同建照(使照)審查時一併提出。請說明店鋪是否符合規定。</p> <p>(七) 都市設計規範 3(4)點：「住宅區照明以設置於地面層為原則，照明以夜間活動使用及粧點使用為目的，但不得設置具雷射及閃爍式之照明器具。」，請說明。</p> <p>(八) 都市設計規範第 4 點：「建築物色彩基準(1)本計畫區之建築物，為塑造生態親水社區之特殊風格，其外觀色彩設計應以簡潔素雅之淺色系為基調，以符合環保色彩之材質作為達成區內生態與水路交織的景觀視覺協調效果。」，請說明。</p> <p>(九) 都市設計規範 5(3)點：「考量遮蔭降溫，宜採適當之外遮陽及自然通風設計。」，請說明。</p> <p>(十) 私人建築都市設計審議原則篇第二(一)點：「地下層與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，並留設停等空間。出入車道與人行道交會處之鋪面材質，應和人行道有所區隔。」，請說明如何區隔。</p> <p>(十一) 私人建築都市設計審議原則篇第八點：「建築立面造型應與地區環境景觀和諧，屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化；採玻璃帷幕造型建築物，其造型應考量符合亞熱帶氣候特性，並須注意眩光對週邊環境影響，及節約能源等事項。」，請說明是否設置相關設備，若有則繪製相關平剖面圖說。</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>都市計畫管理科：</p> <p>1.A2-5，太陽光電板面積計算，係以光電板面積，非以投影面積計算，請檢核計算方式。</p> <p>綜合企劃及審議科：</p> <p>6. P1-3、P1-5，本案土地使用分區為「住四」、「住六」，檢核結果請依分區核實說明。</p> <p>7. P1-4、A2-1，本案若為店鋪及住宅使用，停車空間檢討請各依該類使用規定檢討。</p>
工務局 建築管理科	<p>建築計畫 建築法令</p>	<p>無意見。</p>

		其他主管法令	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	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) 1 樓汽機車停車空間請勿違規使用。 (二) S1~10 戶一樓店鋪空間明顯過小，與停車空間不成比例，室內停車空間不得作為店鋪使用。 (三) 承上，S1、S2 戶車輛進出動線距離路口較近，請調整車輛進出動線，建議店鋪停車空間應集中設置，避免因車輛進出阻隔人行通道暢通。
	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	基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及文化景觀，請查照。
	水利局	排水計畫	經查本次審議案件土地皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
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. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水汙染控制場址、整治場址，及土壤、地下水汙染管制區」。 2. 依書面資料審查，本案位於安南區國安段 1587-1 地號等 3 筆土地(住宅區)，預計興建地上 4 層、建築物高度 13.75 米之店鋪、集合住宅，基地面積為 6,824.61 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；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>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 黃槿易長蚜蟲，衰老也很快，且易受颱風吹襲傾倒，建議更換。 2. 台灣樹蘭生長緩慢一般當灌木處理，建議更換。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 綠覆面積是種植植栽的面積並不需要雨遮等結構物，面積計算亦應扣除。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A、B 棟間喬木生長空間太狹窄應該種不活，請修正。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車道迴車空間可考量設置於車道中段位置，即可解決退縮帶不得設置迴車空間問題，並可增加家戶辨識度。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 後院退縮範圍不得作車輛迴車空間，請修正。 		

審議 第七案	「世林機械有限公司廠房新建工程(第1次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	世林機械有限公司
			設計 單位	陳重宜建築師事務所
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) 土地使用分區管制要點第十六條第五款：「退縮地以綠化為主，…應以設置複層植栽帶為之，並得設置配電設施(應與植栽帶整體設計)、進出口標示物、景觀照明設施及經本市都市設計審議委員會核准設置之設施…」，本案北、東側未設置喬木，且應以循環交替栽植之原則進行綠美化請修正。(P3-2)。</p> <p>(二) 呈上，本案台電配電場所前側及兩側未遮蔽且遮蔽高度僅 60cm 請修正(P3-5)。</p> <p>(三) 本案圍牆部分不符規定(牆面鏤空率、牆基高度)，請修正或說明原因提請委員會同意(P3-10)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 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) 請套道路邊人行道內容。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案請確認並說明適用都市計畫。</p> <p>(二) 都市設計準則第三條第一款：「新吉工業區利用主要道路與聯外道路塑造雙十字型綠軸，1-1-30M 計畫道路南北向強調園區整體印象之彰顯、兩條東西橫向道路 1-4-20M 及 1-5-40M 則利用退縮帶空間強調林蔭休憩空間之建構。」，本案喬木於 1-1-30M 退縮帶空間如何強調園區整體印象之彰顯請說明。</p> <p>(三) 都市設計準則第三條第四款、植栽選種原則，請說明是否考量「適合南臺灣地區之氣候、土壤特性且易於維護。」。</p> <p>(四) 都市設計準則第四條第一款、建築物立面材料，請說明是否考量「(一)為塑造本計畫區特殊風貌，建築物外牆顏色應與地區背景協調、配合。(二)建築物材料的選擇…限制使用石綿瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，並鼓勵使用環保再生材或天然材質。」。本案立面顏色部分變更為黑色、鐵灰色請說明。</p> <p>(五) 私人建築都市設計審議原則篇第一(四)點：「建築物屋頂平台與建築立面鼓勵植栽綠化」，請說明是否考量。</p> <p>(六) 私人建築都市設計審議原則篇第八點：「建築立面造型應與地區環境景觀和諧，屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化；採玻璃帷幕造型建築物，其造型應考量符合亞熱帶氣候特性，並須注意眩光對週邊環境影響，及節約能源等事項。」，請說明是否設置水塔、空調設備相關設備，若有則繪製相關平剖面圖說。</p>	
	都市發展局 綜合企劃及 審議科	區位現況 都市計畫土地 使用分區管制 要點	<p><u>都市計畫管理科</u>：無意見。</p> <p><u>綜合企劃及審議科</u>：無意見。</p>	

	都市計畫 管理科 都市規劃科	依都市計畫規定申請之獎勵 回饋計畫 其他主管法令	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	無意見。
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	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	3. 該公司申請產業類別為機械設備製造業，屬新吉工業區產業用地(一)簽准容許引進產業類別，經本府 105 年 1 月 22 日召開臺南市政府產業園區土地或建築物租售審查小組第 26 次審查會核准在案。 4. 該公司實設建蔽率 63.55%，符合新吉工業區產業用地(一)土地出售要點第九點(一)略以……「建蔽率不得低於申購土地總面積之百分之三十」規定。 5. 請檢視是否有設置足夠自存 2 日自來水用水量之蓄水池。 6. 廠商建照申報開工前，應依「新吉工業區污水下水道使用管理辦法」第 4 條規定向本局申請核發同意納管證明。 7. 有關廠商雨(污)水、電力(信)管線及開口處銜接處應洽工業區受託開發商確認。 8. 為考量無障礙空間通行，出入口通道兩側與人行步道界面之完成面應順接。
	交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	停車空間請勿違規使用。
	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	基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及文化景觀，請查照。
	水利局	排水計畫	經查本次審議案件土地皆未位屬市管區域排水設施範圍內。
列席 意見	無		
委員 意見	委員一(書面意見)： 1. 本案申請用地經查尚未公告為「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. 依書面資料審查，本案位於安南區安吉段 115-78 地號 1 筆土地(第一種工業區)，基地面積 4,531.2 平方公尺，經查本案基地位於本府(經發局)「臺南市新吉工業區開發計畫審查結論變更、環境影響差異分析暨環境現況差異分析及對策檢討報告」範圍內，該報告業經行政院環境保護署 103 年 8 月 27 日環境影響評估審查委員會第 267 次會議審核修正通過在案，先予敘明。 3. 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 49 條第 1 項規定：「於經環境影響評估審查(核)完成之開發行為(計畫)內，其內之各開發行為符合下列各款規定者，免實施環境影響評估：(1)產業類別符合原核定。(2)經開發行為(計畫)之開發單位確認未超出原核定污染總量。但任一污染物排放量達該項污染物核定總量百分之二十以上或粒狀污染物、氮氧化物、硫氧化物及揮發性有機物任一排放量達每年一百公噸以上者，應經目的事業主管機關同意」。 4. 本案請於申請開發行為許可時，檢具該工業區開發單位確認其產業類別及污染排放量是否均符合上開規定之證明文件，及工業區目的事業主觀機關同意函，再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。

委員二：

1.本案圍牆部分不符規定部分，可修正為鏤空符合規定後再加企業名稱字體。