

109 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109年3月19日府都設字第1090353491號函

109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109年3月12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、紀錄彙整：王銘鴻
- 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：洽悉備查。

審議第一案：「亞果遊艇安平港遊艇碼頭區A區土地及水域租賃暨投資興建商港設施案-休閒渡假旅館新建工程(第一期)再提會」都市設計審議案(安平區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 本案A8戶及A10戶間留設之17公尺寬空間請以廣場式開放空間規劃，鋪面應考量與人行步道之整體性，以增加水岸人行步道之串連及環境友善性。
- (2) 本案基地自水岸退縮10公尺範圍請確實開放供公眾使用，並與綠帶步道串連規劃；另於A1戶西側增設樓梯及綠帶步道，以利與水岸側人行步道動線串連，人行步道均應順平以利公眾通行。
- (3) 同意本案建築物以白色為主色彩規劃，免受都市計畫「都市設計審議規範」之「參、重點都市設計審議地區審議準則」第3條第7款之規定限制。
- (4) 同意本案喬木樹距免受「臺南市都市設計審議原則」之「總則篇」第12點規定限制。

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：「達麗建設事業股份有限公司歸仁區武東段集合住宅新建工程」都市設計審議案（歸仁區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 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。

審議第三案：「允將建設北區小北段集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案（北區）

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。

審議第四案：「台南市東區新都心段出租住宅新建統包工程」都市設計審議案（東區）

決 議：本案請依審查意見修正或回應後，再提都市設計審議委員會審議。

審議第五案：「鄭光炎安平區石門段1563地號住宅新建工程」都市設計審議案（安平區）

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。

審議第六案：「臺南市善化區善新段142地號等3戶店舖新建工程」都市設計審議案（善化區）

決 議：本案請依審查意見修正或回應後，再提都市設計審議委

員會審議。

審議第七案：「長寬建築股份有限公司台南市永康區市政段80、80-1~3地號等四筆店鋪、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 第一案	「亞果遊艇安平港遊艇碼頭區A區土地及水域租賃暨投資興建商港設施案-休閒渡假旅館新建工程(第一期)再提會」都市設計審議案		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：</p> <p>(一) 依都市計畫之「土地使用分區管制要點」第 7 條規定，「港埠用地應自水岸退縮 10 公尺予以植栽綠化，並應自水岸側至少留設 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行」，請說明本案基地南側臨接水岸之 10 公尺退縮範圍內之植栽與人行步道高差達 130 公分，及如何開放供公眾使用。(P23、24)</p> <p>(二) 依都市計畫「都市設計審議規範」之「參、重點都市設計審議地區審議準則」第 3 點第 7 項規定，「建築基地面向水岸之建築物外牆，應與河岸綠色與天空藍色景緻協調配合，以中、高明度及中低彩度之紅、黃色系為主色彩，其他相調和之顏色或灰、白色為搭配色彩」，目前建築物以白色、咖啡色及灰色規劃，請修正或提請委員會同意。(P9、10、36)</p> <p>(三) 依「臺南市都市設計審議原則」之「總則篇」第 12 點規定，樹距應達 4 公尺以上，本案規劃部分喬木樹距未達 4 公尺，請修正或提請委員會同意。(P20)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 請於植栽計畫圖說補充標示樹距。</p> <p>(二) 請依都市計畫之都市設計審議規範「貳、一般都市設計審議地區審議準則」第 5 點規定，補充檢討垃圾分類儲存空間及清運動線圖。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明本期旅館之接待空間及 Check-in 動線，並補充圖說。</p> <p>(二) 請說明本案私設通路鋪面為何，並補充完整基地範圍圖。(P19)</p> <p>(三) 請說明本案基地東側台電配電場所旁空間之功能。(P19、22)</p> <p>(四) 請說明基地東側私設通路是否部分位於第四期建築物之地下室正上方，並釐清各期基地範圍、重新計算本案透水面積。(P7、11、19、21)</p> <p>(五) 請說明透水面積尺寸圖中，基地南側標示 1.2m 寬之扣除範圍為何。(P21)</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. 港埠用地作旅館使用，依商港法相關規定辦理。</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	未提供意見。	
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫	未提供意見。	

		其他主管法令	
	經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	未提供意見。
	交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	無其他意見。
	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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
	水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍以及出流管制相關規定，本局無意見。
	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>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」。</p> <p>2. 本案基地位於「安平港整體規劃環境影響評估報告」之開發範圍內，「安平港整體規劃環境影響評估報告」業於 81 年 11 月 7 日經行政院環境保護署有條件通過環境影響評估審查並公告審查結論在案；另本案第四次環境差異分析報告，經環保署 109 年 1 月 15 日第 368 次環評審查委員會決議通過，合先敘明。</p> <p>3. 經查本案本次申請書件書圖似與差異分析報告之配置圖不符(如附件)，請確認修正；另本案本次申請範圍及第二至五期應與環評書件相符，未來若有變更原申請開發內容，須依環境影響評估法相關規定向環評主管機關(行政院環境保護署)辦理變更事宜，審查通過後始得變更原開發行為。</p> <p style="text-align: center;">「安平港整體規劃環境影響評估報告書」第四次環境影響差異分析報告</p>  <p style="text-align: center;">備註：建築規劃設計內容以台南市都市設計審議報告書核定內容為準</p> <p style="text-align: center;">圖 4.2.1-1 安平港遊艇碼頭區土地使用配置圖</p>
列席意見	無。		

委員
意見

委員一：

1. A8 戶與 A10 戶間留設之 17 公尺寬空間為本案重要開放空間，應改以廣場鋪面規劃。
2. 請說明 A1 戶至 A13 戶北向立面之車棚是否符合相關法令，應考量是否造成景觀之負面影響。
3. 目前轉角戶規劃之視覺景觀僅有一個面向，建議強化轉角之景觀效果。
4. 有關水塔等附屬設施請確實美化設計，避免影響未來周遭建築物視覺景觀。

委員二：

1. 本案鄰水岸之人行步道與綠帶高程差達 130 公分，建議可改採濕地植物規劃以解決植物淹水問題，並可避免高差問題。
2. 本案建築物配置過於整齊，請說明是否已考量長年風向及颱風季節風勢問題。

委員三：

1. 本案鄰水岸人行步道之燈具應避免使用一般街道路燈，建議加強步道景觀燈具之設計。
2. 鄰水岸側之綠帶步道應規劃休憩座椅或設施供民眾使用。
3. 封面圖片與 P24 之燈具種類不一致，請修正。
4. 照樹燈建議改採埋於地面並加保護蓋之方式。
5. A8 戶與 A10 戶間之 17 公尺寬之開放空間，建議以廣場規劃。

委員四：

1. 基地西側高程應調整並避免坡度過陡，以利人行。

委員五：

1. 請說明本案本次綠覆率降低之原因。
2. 本案鄰水岸 10 公尺範圍之人行步道與綠帶高程差達 130 公分，請說明是否設置欄杆以維持人行安全。
3. 本案規劃樹種已屬濱海植物，提升綠帶高程並不合理，請確保退縮 10 公尺範圍內確實供公眾使用。

委員六：

1. 本案 A8 戶及 A10 戶間留設之 17 公尺寬空間，請以廣場式開放空間規劃，鋪面應考量與人行步道之整體性，以增加水岸人行步道之串連及環境友善性。
2. 本案基地自水岸退縮 10 公尺範圍請確實開放供公眾使用，並與綠帶步道串連規劃；另於 A1 戶西側增設樓梯，以利與水岸側人行步道動線串連、人行步道均應順平以利公眾通行。
3. A1 戶至 A13 戶之北向立面請與南向立面整體性規劃。
4. 開放空間之燈具及街道家具，請依委員意見規劃調整。

審議 第二案	「達麗建設事業股份有限公司歸仁區武東段集合住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	達麗建設事業股份有限公司
		設計 單位	張文明建築師事務所 林怡君建築師事務所 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>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)依都市計畫說明書之土地使用分區管制及開發強度第 19 點建築基地之開放空間系統留設規定，退縮建築之開放空間部分不得設置圍牆或其他屏障物，並應綠化或供步道使用。本案鄰接停車場用地側退縮 3.5M 範圍內設置圍牆(圍牆 A、部分圍牆 B)、大門及車道，請修正。(p. 3-2-1、3-5-3-2 剖 F、3-5-3-3 剖 G)</p> <p>(二)依「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」第 4 點第 1 款：「指定退縮地範圍應留設最小人行步道淨寬，並配合所臨接道路人行道整併規劃設計供公用通行，且與臨接計畫道路境界線設置之人行步道互相連通」，本案臨路側退縮地範圍應留設人行步道(最小淨寬 1.5M)，並配合道路人行道整併規劃設計，請修正人行步道設置位置，或請說明原因，並應提請委員會審議同意方得免受此規定限制。(p. 3-2-3、3-5-3-1 剖 A、B、C、3-5-3-2 剖 D、E)</p> <p>(三)依「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」第 6 點第 2 款建築物屋頂或露台設置規定：「建築物高度在 20 公尺以上…其屋頂或深度 3 公尺以上之露臺應加以綠化或設置綠能設施，設置面積應分別達到屋頂或露臺面積之二分之一以上」，請說明本案深度 3 公尺以上露臺能否設置，如否應提請委員會審議同意。(p. 4-2-5)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)案名增加店舖，用途修正為集合住宅。(p. 1-1 及各附表)</p> <p>(二)裝卸車位進出車道請確認能否計入開放空間獎勵面積。(p. 3-3)</p> <p>(三)指定退縮地範圍內喬木數及透水面積檢討請補充圖面及計算式。(p. 3-5-2-2)</p> <p>(四)基地透水檢討值與鋪面面積合計值未符。(p. 3-5-4)</p> <p>(五)樹木投射燈請改為景觀燈。(p. 3-5-5)</p> <p>(六)面積計算表請補充低碳車位數量檢討。(p. 4-1)</p> <p>(七)機車及自行車停車區請標示車道寬度並放大數值文字。(p. 4-2-2)</p> <p>(八)都市計畫土地使用分區管制要點(附表四)之條文內容有誤。(p. 5-1-1~5-1-6)</p> <p>(九)臺南市都市設計審議原則查核表(附表六)免檢附公共工程及公有建築類、容積提升基地篇。(p. 5-3-2)</p> <p>(十)基地綠化檢討土壤最終入滲率 (f)或土壤滲透係數 (k)檢附基地土壤滲透試驗報告。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)請說明本案風環境模擬結果及建築規劃設計之回應方式，如基地東南側建築設計調整及廣場植栽選種，以減緩行人風場衝擊，並確保步行舒適環境要求。(p. 3-5-2-2、3-12-3~3-12-3-5)</p> <p>(二)依都市計畫說明書之土地使用分區管制及開發強度第 19 點建築</p>	

		<p>基地之開放空間系統留設第 2 款規定：「商業區內之建築基地面臨計畫道路部分，除應退縮建築外，並應於一樓部分留設供公眾通行之連續性前廊，其構造標準及建蔽率、容積率之計算方式，准予比照法定騎樓之規定計算」，請說明連續性前廊寬度、設置標準、坡度、表面材質等，並補充相關圖面。(p.3-2-3)</p> <p>(三)依「高速鐵路臺南車站特定區都市設計規範」第 7 點第 2 款建築物附設廣告招牌規定：「商業區內建築物設置廣告物，高度以不超過自基地地面量起 10.5 公尺，下端離地面淨高不得低於 3 公尺。但得於地面層集中留設樹立廣告，但高度不得超過 10.5 公尺」，本案地面層為店舖，請說明廣告招牌預計設置位置及設計內容。(p.3-6-1~3-6-3)</p> <p>(四)本案停車位數計算 729 輛>150 輛(第一類)，應提送交通影響評估報告審查，請說明辦理情形。(p.4-1)</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 部分水黃皮、青楓之綠帶寬度僅約 1 米寬，如扣除緣石則不足 1 米，建議增加綠帶寬度，以維護植栽生長品質。</p> <p>2. 部分單獨樹穴(如緬梔、茄苳、雞冠刺桐)亦請增加栽植綠地面積。</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>都市規劃科：</p> <p>1. 「附表四 5-1-1 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-1-1)誤引用檢討前版本，請修正。</p> <p>2. 2-2 基地周邊發展現況分析(p.2-2)內容，高發二路道路編號誤植，應為 4-5-20M，請修正。</p> <p>3. 3-2-1 建築配置計畫(p.3-2-1)建築配置，西南側因係鄰接停車場用地，依土地使用分區管制要點第 19 點規定應退縮 3.5 公尺，內容文字「……主體建物自建築線退縮退縮 3.5M 以上建築……」建議修正為『……主體建物鄰接停車場之一側自基地境界線退縮 3.5M 以上建築……』。</p> <p>4. 各配置圖面(p.3-2-2-1~3-5-2-1)，於西南側應退縮 3.5M 範圍縣內之東南隅設置有雙開門，與土地使用分區管制要點第 19 點(一)規定不得設置圍牆或其他屏障物之規定似有未合，請再釐清。</p> <p>5. 3-5-2-1 景觀植栽計畫-綠化計算(p.3-5-2-1)基地綠化檢討第 3 點「建築基地法定空地之綠覆面積」建議修正為『建築基地法定空地之綠化面積』，以符合土地使用分區管制要點第 16 點(一)內容規定，建議修正。</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>	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>	未提供意見。
經濟發展局	<p>工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令</p>	未提供意見。
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物交通影響評估準則第 2 條第 1 項第 1 款規定之標準，本案前於 109.3.3 辦理交評審議，經決議：依出席委員意見修正後通過，惟本案提案單位尚未提修正報告。</p> <p>2. 委員重要意見如下：</p>

			<p>(1)地下 1 層停車空間部分車道多為 3.5 米採單向通行，但部分路段需供機車雙向通行，動線混雜交織且標示不清，請修正。</p> <p>(2)本案開設 2 處出入口，須注意人行通道串連。</p> <p>(3)一樓裝卸車位進出動線為何？退縮空間不可供作為車道使用。</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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
	水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍以及出流管制相關規定，本局無意見。
	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>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」。</p> <p>2. 依書面資料審查，本案位於歸仁區武東段 219 等 1 筆地號土地(商業區)，預計興建地上 15 層/地下 2 層之店舖、集合住宅(住宅數：560 戶及店舖數：23 戶)，建築物高度 49.95 米，基地面積 12105.19 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，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>3. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。</p>
列席意見	<p>歸仁區武東里辦公處：</p> <p>1. 本地區定位為綠能科學城，重大建設陸續進行中，目前開發區塊多有認養鄰接道路人行道，臨路側人行道喬木栽植位置不宜太過靠近道路，避免枝幹造成車行危險或浮根落葉等問題。</p>		
委員意見	<p>委員一：</p> <p>1. 本案西北側鄰地未來是大樓的機會不大，基地西北側及東南側在夏冬兩季均會有強風，請考量此處植栽的耐風條件，建築物角隅處於 1~2 樓間配合造型板外凸些，緩衝地面層風流，降低行人的風衝擊。</p> <p>2. 兩棟間風破口處的陽露台如設置格柵請考量抗風性。</p> <p>3. 本案人行步道應與公有人行道整併規劃，調整退縮地綠帶及動線設計。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 外庭設計太複雜，以兩房產品定位是否願意花錢後續維護。</p> <p>2. 本案採客廳無採光，次臥及廚房採光的考量為何？將會造成居住品質不佳。</p> <p>3. 門廳到梯廳間為外廊且高兩批設計，請考量冬季或斜雨時使用不便，是否能調整室內空間留設一條內通道。</p> <p>4. 垃圾分類儲存空間建議調整至中央梯廳處，目前規劃使用動線太長，且垃圾車不好停放。</p> <p>5. 請考量規劃救災用的通路，亦可供搬家卸貨、行動不便者下車使用，留設車輛必要寬度的通行空間。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 此區已有污水接管，後續請依相關規定申請辦理。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 本案規劃客廳無採光，在市場銷售會有風險。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 本案設計綠覆率高值得肯定，但景觀規劃內容太複雜。綠帶花園均採抬高花台覆土，步道會像谷地，建議景觀空間設計簡化，盡量減少地表高差。</p>		

委員五：

1. 高鐵特定區道路現有人行道太小，基地臨路側人行步道特殊規定有必要性，不宜突破規定。
2. 大喬木栽植於地下室開挖面內，後續生長情況不佳。
3. 荊桐長久以來存在細小蜂蟲害的問題，請審慎考量。

委員六：

1. 請補充基地外圍道路及公有人行道與本案之銜接情形。
2. 防災避難空間請考量規劃設計。

委員七：

1. 救護車或消防救災動線是否有考量從前院進入的動線，或緊急疏散避難的廣場空間等。

審議 第三案	「允將建設北區小北段集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議案		申請 單位	允將建設股份有限公司
			設計 單位	廖冠傑建築師事務所
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) 依容積率提升基地都市設計審議原則篇第四點：「本審議原則適用範圍之建築基地應自建築線退縮 5 公尺以上建築」，本案建物西側設置圍牆突出 5 公尺退縮範圍，不符規定，請修正，或說明原因並提請委員會審議同意。P3-3、P3-24a</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 請於平面配置圖說標示 5 米退縮線。P3-3</p> <p>(二) 灌木各區塊面積請標示。P3-6</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案規劃內容及配置計畫調整大幅度變更，容積大量增加且原規劃為住宅 44 戶，本次變更為住宅 137 戶，請說明對周遭環境的影響，包含採光、通風等等，並說明是否有實際回饋改善環境之作為，例如綠美化、節能減碳等措施。</p> <p>(二) 請說明本案所提供的公益性回饋計畫內容。</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. 本府業於 108.11.07 公告發布實施「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案計畫書」，請依新計畫書重新檢核土地使用管制規定。</p> <p><u>綜合企劃及審議科：</u></p> <p>1. P1-01、P1-02 原核定日期與函號載記 106 年 06 月 30 日府都設字第 1030587876 號函，與委員會 103 年審議時程差異甚大，請更正。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	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	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	未提供意見。	
	交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	<p>1. 地下一層機車停車空間區，機車道及機車停車位緊鄰坡道出入口，請加強警示。</p> <p>2. 建議增設無障礙機車停車位。</p> <p>3. 本案是否設有垃圾集中室？如有垃圾集中清運之需求，請劃設垃圾車臨停空間，避免違規占用道路。</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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。	

	水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍以及出流管制相關規定，本局無意見。
	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>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」。</p> <p>2. 依書面資料審查，本案位於北區小北段 1077、1077-2 及 1077-3 等 3 筆地號土地(住四)，預計興建地上 24 層地下 5 層之集合住宅(住宅數 137 戶)，建築物高度 81.8 米，基地面積 1979.27 平方公尺，開發基地如非位於「重要濕地」；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，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>3. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。</p>
列席意見	無。		
委員意見	<p>委員一：</p> <p>1. 藍花楹屬巨樹，是否適合配置在這規劃再思考看看。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 本案基地位於汙水下水道系統區域，後續請依下水道規定申請接管。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 藝術品既然要做就需考量作品細緻度；另大廳櫃台公共空間裡面沒有住戶收納包裹空間，之後室內設計需考量注意。</p>		

審議 第四案	「台南市東區新都心段出租住宅新建統包工程」都市設計審議案		申請 單位	台灣糖業股份有限公司
			設計 單位	九典聯合建築師事務所
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) 依「臺南市都市設計審議原則」總則篇第 12 點規定：「喬木覆土深度需 150 公分以上」，本案設置於機車停車場旁黃金風鈴木覆土深度不足，請修正。P3-6</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 基地位置圖 800m 半徑範圍有誤。P2-2</p> <p>(二) 現況分析圖請標示 400m 半徑範圍。P2-3</p> <p>(三) 基地發展現況分析圖須有 1/1000 底圖。P2-4</p> <p>(四) 地面高程剖面圖說請標示比例。P3-5</p> <p>(五) 法定空地檢討鄰接道路側法定空地面積 8106.66m² 其檢討範圍請標示位置。P3-10</p> <p>(六) 建築立面材質計畫請補充各向立面。P3-17~18</p> <p>(七) 請補充建築模擬圖與基地周邊現況之合成圖。</p> <p>(八) 土地使用分區管制要點及都市設計管制準則查核表請逐條檢討。P5-1~7</p> <p>(九) 私人建築都市設計審議原則未檢附及檢討於報告書中。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 照樹燈將影響喬木生長，建議更換景觀燈。P3-13</p> <p>(二) 街廓轉角木平台設置為鈍角，是否利於行人通行請說明。P3-16</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. 無意見。</p> <p><u>綜合企劃及審議科：</u></p> <p>1. P2-1 底圖應更換為細部計畫圖資。計畫範圍內容請更正相關敘述，本案周邊無高鐵台南站。</p> <p>2. P2-2 底圖應更換為細部計畫圖資。</p> <p>3. P5-1 土管第四條，本案住宅區係依「都市計畫法臺南市施行細則」管制，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	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	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	未提供意見。	
	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. 本案設有 161 戶單/雙人套房，另有 12 戶店鋪，僅設有 86 席機車位，依台南市政府主計處統計資料每戶機車持有率約 1.9 估算，本案僅 0.53，約 2 戶套房僅設有 1 席機車位，考量本案尚有設置店鋪，其機	

			<p>車停車需求較大，建請酌予增加機車位持有率至 1 左右，並請加強說明未來基地開發後，所衍生之機車停車位，若達台南市主計處之持有率時，如何避免機車停車外部化？</p> <p>2. 汽機車動線於一層平面處動線有交織情況，請加強出入口警示。</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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
	水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍以及出流管制相關規定，本局無意見。
	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>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」。</p> <p>2. 依書面資料審查，本案位於東區新都心段 33 地號等 1 筆土地(住五)，預計興建地上 6 層地下 1 層之集合住宅(住宅數 161 戶及店鋪數 12 戶)，建築物高度 21 米，基地面積為 2883.6 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，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>3. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。</p>
列席意見	無。		
委員意見	<p>委員一：</p> <p>1. 本案規劃 161 戶住宅機車車位建議應盡量補足。</p> <p>2. 本案規劃 161 戶住宅兩部電梯不符使用需求，建議再增設電梯。</p> <p>3. 租金可以租高租低取決於規劃設計好不好，機車停車位不足將影響租金及未來承租意願，應考量。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 門廳規劃太小，建議可拿掉一個店鋪。</p> <p>2. 一層機車位應該可以再多增加一點；垃圾儲存空間是否足夠及垃圾車收納動線為何？需考量。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 門廳空間規劃過小。</p> <p>2. 街道家具木頭椅子與外部景觀較不搭，請再考量。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 街角好望角設有灌木種植在 45 公分高台上，可能會影響行車街角通視性。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 設定的租賃者類型會影響公共空間管理模式，請考量。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 機車停車位還是關鍵，機車位不夠就是會亂停。</p> <p>2. 門廳及好望角設計請再檢討。</p>		

審議 第五案	「鄭光炎安平區石門段1563地號住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	鄭○炎君
			設計 單位	楊義龍建築師事務所
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) 依都市計畫之「檢討後都市設計管制事項」第 7 條規定，「歷史核心部落區區：以磚紅及灰色系為建築色彩之基調，並經都設會統一認定色彩後據以執行。」，本案建築物顏色為灰色及灰黑色系為主，請說明色系及建築物立面造型是否與周遭環境及鄰房協調，並提請委員會討論(P17)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 一樓平面圖請依現況套繪中興街 37 巷之鋪面。</p> <p>(二) 一樓平面圖請以斜線或色塊表示道路退縮範圍。</p> <p>(三) 請更新建築線指示圖。</p> <p>(四) 斜屋頂總投影面積計算有誤，請修正(P22)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請說明本案申請容積獎勵之項目及內容(P40)。</p> <p>(二) 本案依都市計畫之「檢討後都市設計管制事項」第 10 條規定，屬於建築地面層照明地區，請說明照明計畫內容並補充模擬圖、燈具表(P15)。</p> <p>(三) 依都市計畫之「檢討後都市設計管制事項」第 11 條第 1 項規定，鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧關係，高度、色調與材質應與相鄰基地採一致性設計，請說明與本案地面層及道路退縮地之鋪面材料、顏色以及與鄰地鋪面如何銜接(P13)。</p> <p>(四) 依都市計畫之「檢討後都市設計管制事項」第 11 條第 2 項規定，請說明建築物之必要附屬設備等是否依規定檢討，並補繪於立面圖、剖面圖。</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. 建築線已逾期，請重新申請。</p> <p><u>綜合企劃及審議科：</u></p> <p>1. P. 20 停車空間檢討樓地板面積計算公式數值誤繕，請更正。</p> <p>2. P. 27 土地使用分區管制要點查核表第 5 條之建蔽率、容積率數值與面積計算表不符，請更正。</p> <p>3. P. 29 土地使用分區管制要點查核表第 10 條之機車停車空間檢討，本案實設機車數量應為 1 輛。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	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	未提供意見。	
	經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用	未提供意見。	

		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	請依照實際使用需求配置停車空間。
	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	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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
	水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍以及出流管制相關規定，本局無意見。
	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	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，本案位於安平區石門段 1563 地號等 1 筆土地(特住二)，預計興建地上 3 層之住宅(住宅數 1 戶)，建築物高度 13.755 米，基地面積為 103.21 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。 3. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。
列席 意見	無。		
委員 意見	<p>委員一：</p> <p>1. 本案規劃為一戶，但動線不甚合理，並請說明梯間上方水塔之維護動線。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 建築物色彩仍應依都市計畫規定採用磚紅色規劃，請妥適調整。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案基地緊貼鄰房，請說明如何施工。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 冷氣及室外機等附屬設施請美化設計並補充於圖說。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 建築物色彩仍應依都市計畫規定採用磚紅色規劃。</p> <p>2. 透視圖請補充冷氣機等附屬設施及其美化方式。</p>		

審議 第六案	「臺南市善化區善新段142地號等3戶店舖新建工程」都市設計審議案		申請 單位	京謙有限公司
			設計 單位	黃國彰建築師事務所
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土地使用分區管制事項第 11 點指定建築基地留設公共開放空間規定：「指定留設之開放空間應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持齊平…」，本案臨 32-20M 計畫道路應退縮寬度 4M 以上之沿街式開放空間，需設置寬度 1.5 公尺以上之無遮簷人行空間，且鄰地(基地北側)退縮地為臨建築線側設置 2.4 公尺灌木植栽帶，再設置 2 公尺人行步道，請配合修正。(p. 08)</p> <p>(二)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。」本案立面基座色彩為深灰色，請調整明度，或修正色彩文字並與模擬圖一致。(p. 14~16)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)建築物用途請加註零售業及綜合零售業。(p. 02、18)</p> <p>(二)戶數修正為店舖 3 戶。(p. 02)</p> <p>(三)退縮線轉角處請順接。(p. 08)</p> <p>(四)灌木與地被重疊部分請扣除綠覆面積檢討。(p. 11)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)街廓轉角銜接現有行人穿越道有高差，請考量人行動線順暢，並設置扇形坡面。(p. 10)</p> <p>(二)本案設置 3 戶店舖，現僅規劃 1 處樹立廣告，請說明其他店舖之廣告物形式及位置。(p. 14)</p> <p>(三)無障礙停車位採植草磚鋪面，請確認是否有相關規定。(p. 08)</p> <p>(四)依臺南市都市設計審議原則之私人建築篇第 8 點規定：「屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化」，請預留建築物設備位置並予美化設計。(p. 32)</p> <p>地景規劃工程科：建議 2 米後院增加複層植栽。</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	綜合規劃及審議科： 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	<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</p>	

			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。 3. 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 6 點（四）規定，「零售業及綜合零售業」是否與店鋪（G-3）相同，及第 19 點（二）規定：「…廣告招牌…設置位置不得於人行道，且不得妨礙公共安全及整體景觀。」，本案設置樹立廣告物是否符合前揭規定，請貴局逕依權責妥處。 4. 另本案是否符合上揭計畫案土地使用分區管制要點第 9 點之一、第 22 點規定，請設計人檢討綠建築、垃圾貯存空間。 5. 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。
	工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	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	未提供意見。
	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. 如本案預計進駐便利超商，現僅規劃 2 席汽車位稍嫌不足，建議增加設置機車停車空間，避免佔用人行通道 2. 另 2 戶店鋪亦應配合設置員工及顧客使用停車空間，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	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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。
	水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍以及出流管制相關規定，本局無意見。
	環保局	環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令	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 142 地號等 1 筆土地(生活服務區-第四種住宅)，預計興建地上 1 層之店鋪(店鋪數 1 戶)，建築物高度 4.8 米，基地面積為 699.97 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。 3. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。
列席意見	無。		
委員意見	委員一： 1. 臨陽光大道側的模擬缺少整體視覺景觀規劃，如立面、廣告招牌等設計內容。 2. 便利商店會有顧客臨時機車停車空間的需求，且本案位於重要路口，請再考量視覺設計。 委員二： 1. 都市設計審議包含對環境美學的要求，而非僅是符合法令規定。本案位於此區重要道路路口，具有其空間指標性。 委員三： 1. 目前設計外觀像臨時性建築物，請再加強立面設計。		

審議 第七案	「長寬建築股份有限公司台南市永康區市政段80、80-1~3地號等四筆店鋪、住宅新建工程」都市設計審議案		申請 單位	長寬建築股份有限公司
			設計 單位	李英輝建築師事務所
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）申請書數值請加填合計值俾利統計用。(p.1)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</p> <p>地景規劃工程科：建議增加綠地面積。(車行動線可為透水磚)</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. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.20)，現行主要計畫土地使用分區管制要點應為 95 年 2 月 6 日發布實施之『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）案』內容，請修正。</p> <p>2. 透水計畫之綠覆率檢討表 (p.10) 表頭欄位“綠覆率檢討（法定空地面積 40%）”，與土地使用分區管制要點第 6 點「住宅區之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%」未符，建請修正。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>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，因尚未檢附使用分區證明，無法確認本案建蔽率、容積率是否符合規定。</p> <p>3. 依變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（市鎮中心附近地區）細部計畫案第五節土地使用分區管制計畫第 4~5 點規定，本案是否符合退縮地應植栽綠化、停車空間以總樓地板面積計算，請設計人說明。</p> <p>4. 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	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	未提供意見。	
	交通局	停車與交通動 線計畫 交通影響評估 其他主管法令	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、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。	
	水利局	排水計畫	未涉及區域排水設施範圍以及出流管制相關規定，本局無意見。	

	環保局	環境保護設施 計畫 環境影響評估 其他主管法令	<p>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」。</p> <p>2. 依書面資料審查，本案位於永康區市政段 80、80-1~3 地號等 4 筆土地（住宅區），預計興建地上 4 層地下 2 層之店鋪、住宅（住宅數 4 戶及店鋪數 4 戶），建築物高度 13.8 米，基地面積 A1：99.86 平方公尺/A2：96.11 平方公尺/A3：96.13 平方公尺/A5：100.90 平方公尺平方公尺；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，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>3. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。</p>
列席 意見	無。		
委員 意見	<p>委員一：</p> <p>1. 臨路側單株植穴可考量將兩戶合併加大樹木生長範圍及栽植面積，後院也可增加灌木複層綠化。</p>		