

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市不動產 開發商業同業公會
112. 8. 21
收文章 377 號

轉發

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號  
 承辦人：杜宗銘  
 電話：06-2991111#8416  
 電子信箱：kairi0315@mail.tainan.gov.tw

708  
 臺南市安平區建平十七街157號9樓

受文者：郭委員建志

發文日期：中華民國112年8月17日  
 發文字號：府都設字第1121074372號  
 速別：普通件  
 密等及解密條件或保密期限：  
 附件：如說明三

臺南市不動產 開發商業同業公會
112. 8. 23
發文章 247 號

主旨：檢送112年8月10日召開「112年度臺南市都市設計審議委員會第10次會議」紀錄，請查照。

說明：

- 一、依「臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點」第17點規定，申請人或設計人應自收受會議紀錄起六個月內檢具修正完竣之報告書圖向本府申請核定，逾期未申請者，應重新申請審議。
- 二、依前揭要點第18點規定，經本府核定之案件，申請人應自收受核定函之日起一年內申請建築執照，逾期應重新申請審議。
- 三、為節能減碳，會議紀錄請逕至本府都市發展局網站 (<http://udweb.tainan.gov.tw/>) 「都市發展熱門點閱/各計畫審議會議紀錄/都設委員會會議」項下下載，若無法下載，請向本府都市發展局都市設計科洽詢。

正本：徐召集人中強、顏副召集人永坤、謝委員文娟、葉委員如萍、張委員秀慈、林委員沂品、顏委員茂倉、汪委員碧芬、竇委員國昌、曾委員憲嫻、林委員雅茵、曾委員碩文、林委員佐鼎、徐委員岩奇、郭委員建志、陳委員彥仲、徐委員國清、王委員建雄、林委員瑋晟、林委員韋旭、熊委員萬銀、和宜建設股份有限公司、林峰生建築師事務所、臺南市政府農業局、臺南市政府社會局、臺南市立圖書館、臺南市政府都市發展局（都市住宅科）、臺南市政府都市發展局（都市規劃科）、臺南市永康區公所、臺南市立中山國民中學、楊士正建築師事務所、臺南市政府教育局、臺南市中區公所、大華建設股份有限公司、陳欽煒建築師事務所、臺南市善化區公所、和都建設有限公司、陳尚志建築師事務所、臺南市新營區公所

副本：李執行秘書澤育、臺南市政府都市發展局（都市設計科）

市長黃偉哲

# 112 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112年8月17日府都設字第1121074372號函

## 112年度臺南市都市設計審議委員會第10次會議資料

- 一、時間：中華民國112年8月10日(星期四)上午10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：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、會議議程：

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。

審議第1案：「和宜建設-永康區康橋段40、40-1地號集合住宅新建工程」(永康區)。

- 決 議：1. 本案請依審查意見修正或回應，並組專案小組審查獲共識後，再提至都市設計審議委員會審議。
2. 本案依「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」所訂協議書應表明事項，因部分內容未來執行上尚有疑義，併交上揭專案小組討論研議修正。

審議第2案：「台南市立中山國民中學行政大樓興建工程」(中西區)。

- 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：「大華建設善化區慶安段332地號等5筆集合住宅新建工程」(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4案：「和都建設有限公司新營區民族段627地號集合住宅新建工程（第2次變更設計）」（新營區）

- 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	和宜建設-永康區康橋段40、40-1地號集合住宅新建工程		申請 單位	和宜建設股份有限公司
			設計 單位	林峰生建築師事務所
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) 本案位於整體開發地區之生活服務專用區，現擬申請容積移轉 96%(移入基準容積 240%之 40%)。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點，本案基地位於容積可接受地區，其可移入容積經都市設計審議委員會審議通過後，得由基準容積之 30%酌予增加至 40%。本案增加移入至基準容積 40 部份，需經都市設計審議委員會同意，及公益性回饋內容(P5-43~45)提請委員討論是否妥適。</p> <p>(二) 土地使用分區管制要點第 14 點：「建築基地內現有具保存價值之樹木應以原地保留。如無法原地保留時，應擬具移植計畫及復育計畫書圖提送都市設計審議委員會審議，並得邀請專家學者及農業局協助審查。依前項所列之樹木採原地保留者，得視樹木保護及建築影響情形，經都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加容積，但增加容積之上限不得超過法定容積率之 10%。取得獎勵容積之樹木應準用臺南市珍貴樹木保護自治條例…」，本案現有老樹 11 棵：原地保留 9 棵，移植 2 棵，本案申請樹木原地保留獎勵 19.01%(基準容積 240%之 7.92%)需經都市設計審議委員會同意，提請委員討論是否妥適，並說明移植喬木之移植計畫及復育計畫。(P.5-10、5-31~5-39)</p> <p>(三) 私人建築都市設計審議原則篇第二(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。」，本案於南側東橋二街設置兩處進出車道需提請委員會同意。(P.3-9、6-4)</p> <p>(四) 「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」第二點：「建築基地內現有具保存價值之樹木(詳土地使用分區管制要點 圖 2-4)採原地保留並申請容積獎勵者，其基地之開發應依本審議原則辦理。都市設計審議委員會審議時並得邀請農業局及樹木保護專家學者協助審查，提供後續養護管理之必要協助。」，依樹木原地保留容積獎勵協議書附件一規定，請說明保留喬木之樹木保育計畫。(P.5-16)</p> <p>(五) 「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」第五點：「取得獎勵容積樹木之基地開發原則：(一)基地內之建築物配置應與取得獎勵容積樹木保留適當距離，以達到確保良好生長環境之目的。(二)基地規劃設計應提出建築物與取得獎勵容積樹木之整體模擬分析，包含兩者間之距離，及建築物高度或量體大小對日照遮蔽影響等設計內容。(三)容積獎勵土地範圍之地表應採透水設計，且樹幹外緣起算 1 公尺內範圍應為自然土地，不得有任何設施物。」，本案未提出整體模擬分析(包含兩者間之距離，及建築物高度或量體大小對日照遮蔽影響等設計內容)，</p>	

請修正。(P.5-16)

## 二、書圖文件應再補正部分：

- (一) P3-2：詳標退縮。
- (二) P3-14：喬木間距標示清楚並符合規定。
- (三) P3-30：座椅圖例清楚。
- (四) P3-34、33、35、37：套建築面積線。
- (五) P3-35：檢討範圍錯誤。
- (六) P3-36：鋪面詳標透水及顏色。
- (七) P3-37：套開挖線。
- (八) P3-39~42：索引及再利用計畫。
- (九) P3-51~53：索引及 1/100。
- (十) P4-1：法定停車依據計畫有誤。
- (十一) P5-3：私宅停車依據計畫有誤。
- (十二) P5-6：日期有誤。
- (十三) P5-11：標示車道出入位置及周遭斑馬線檢討。
- (十四) P5-13：案名、第五點檢討。
- (十五) P5-16：為附表五。
- (十六) P5-42：應開放法定空地之 35%以上供公眾休憩使用，其應與建築線連接，並應設置適當街道家具及植栽綠美化。計算清楚並確認依規定辦理。
- (十七) P5-47：附協議書。
- (十八) 喬木間距尺寸清楚。
- (十九) 條文完整正確，檢討內容分項詳覆。
- (二十) 檢核頁碼請正確。
- (二十一) 各層平面套繪空調機位置。
- (二十二) 機車位請標示尺寸及通道寬度。
- (二十三) 綠籬高度標示及詳圖。
- (二十四) 私人建築都市設計審議原則篇第四、(三)款：「透水步道、保水性步道下方覆土深度請確認。
- (二十五) 容積獎勵土地範圍之地表應採透水設計，且樹幹外緣起算 1 公尺內範圍應為自然土地，請標示。
- (二十六) 地下層平面請補充保留樹木冠寬外擴 2 公尺內之投影範圍無結構檢討。
- (二十七) 設計單位會議中提出本案一樓有設置透空圍牆，請於平面圖上標示位置並依相關規定檢討，及補充立剖詳圖。
- (二十八) 請補充各老樹景觀詳剖。

## 三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (一) P5-47：114 次都委會決議三：本案預計申請老樹保留獎勵容積部分，請加強地面層開放空間與老樹公園之開放性納入後續都市設計審議時妥予考量。本案分區設置綠籬及管制點請說明設計考量。P3-4、4-7
- (二) P3-6：Z3-A 剖，透水步道坡度略陡請說明。
- (三) P3-32：Z3-D 棟 D6 戶，房型有 3 間臥室、1 間客餐廳，目前僅設置 2 個空調室外機位置顯不合理，並請說明一樓公共空間及社福機構空調機設置位置及如何遮蔽。
- (四) P5-18：獎勵容積告示牌及形式部分，建議配合景觀整體設計。

		<p><b>地景規劃工程科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>盡量增加綠帶寬度，以利喬木生長。</li> <li>街道家具座椅設置考量使用者行為模式(座椅前後皆為通道影響使用頻率)，建議調整配置位置。</li> <li>建議整合綠地，勿因動線切割零碎。</li> </ol>
<p><b>都市發展局</b> 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><b>都市規劃科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>申請書(附表一)及附表四(p. 5-01~p. 5-10)基地所在都市計畫案名內容，本案基地適用之土地使用分區管制分別為112年5月3日發布實施(112年5月2日府都規字第1120500399A號公告)之「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)(第二階段)(編號第3案及第5案(二王周邊地區))案」及108年1月10日發布實施(108年1月9日府都規字第1071322964A號公告)之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整創意設計園區計畫開發)(土地使用分區管制要點)(配合市立圖書館總館開發)案」。</li> <li>「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-03)(主要計畫)條次二十一有關停車空間劃設標準係經本市都委會第114次會議決議，同意分別依照建築技術規則建築設計施工篇第59條附表計算(社宅部分)及細部計畫土管要點(私宅部分)分別檢討，請修正備註欄說明。</li> <li>「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-03)(主要計畫)條次二十二有關法定空地綠化面積檢討，依參照頁次p. 3-33全區綠化面積係「灌木與地被綠化面積」加總，惟該頁次查無「地被綠化面積」相關計算說明，建請釐清修正。</li> <li>「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-7)(細部計畫)條次五有關生活服務區之建蔽率、容積率及最小開發基地面積檢討，本案康橋段40、40-1地號等生活服務專用區，依都市計畫法臺南市施行細則第37條之2申請捐贈社會住宅及容積獎勵，業經本市都委會第114次會議決議，同意由申請人無償提供23,196.71平方公尺容積樓地板面積(基準容積42.08%)及其土地所有權與本府作社會住宅使用，並給予一倍(基準容積42.08%)之容積獎勵(詳本案附錄5-4-4，p. 5-46~p. 5-47)，請修正備註欄說明。</li> <li>「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-8)(細部計畫)條次八有關建築物附設停車空間檢討，請於備註欄依照社宅、私宅分別補充汽車、機車之「應設格位數」及「實設格位數」。</li> <li>「面積檢討總表」(p. 4-01)之停車空間檢討，私宅部分檢討依據為108年1月10日發布實施之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(調整創意設計園區計畫開發)(土地使用分區管制要點)(配合市立圖書館總館開發)」案之土管要點條次八；社宅部分則係按本市都委會第114次會議決議，依建築技術規則建築設計施工篇第59條附表計算汽車格位，並按總戶數之1.2倍計算機車格位，請修正。</li> </ol> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本案於111年7月21日核發容積移轉試算函在案(府都管字第1110897676號)。</li> </ol>
<p><b>工務局</b> 建築管理科</p>	<p>建築計畫 建築法令 其他主管法令</p>	<p><b>建築管理科二股：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本案容積檢討仍請確實依據建築技術規則辦理。</li> </ol>

		<p>2. 本案基地容積（建築技術規則）計算方式與獎勵容積及免計容積之額度應明確釐清。</p> <p>3. 社會住宅附屬設施之用途應依標示使用類組並臚列於面積表。</p> <p>4. 本案應辦理結構外審。</p> <p>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。</p> <p>6. 其餘尚無意見。</p>
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p><b>公園管理科二股：</b></p> <p>1. 基地周邊部分檫木配置，建議宜應與既有行道樹採交錯種植，維持樹冠生長空間且形塑行人遮陰廊道。P. 3-14</p> <p>2. 基地內及屋頂綠化灌木複層設計上，選用多種植栽且以不規則形狀作配置，需考量後續社區養護管理上的方便性。建議應減少植栽種類及配置形狀，降低社區維管成本，否則可能後續有大量換植之情形。P3-14</p> <p>3. 後續有關基地內既有老榕樹樹穴施作，應留設較大樹穴或透水透氣鋪面，避免根系生長情形。P3-14</p> <p>4. 有關基地內PU 彈性地墊之配置，如後續有遊具或體健設施設置的需求，建議在施作上將相關衝擊吸收性能納入考量。P3-36</p>
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	<p>1. 案地為生活服務區用地，符合土管要點規定。</p> <p>2. 保留老樹營造老樹公園為特色景點，成為開放空間。</p> <p>3. 節水措施如小便器加裝電子感應器、使用省水型馬桶或水龍頭加裝曝氣器等。</p> <p>4. 節能部份針對用電系統(如空調、照明、電力等)採省能設計，降低能源消耗量。</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	<p>(一) 本案建築物用途係為集合住宅，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 2 款規定之標準，已於 112 年 5 月 8 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。</p> <p>(二) 委員重要意見如下：</p> <p>1. 本案社宅機車使用需求較高，然因地下一層經扣除車道、梯廳、機電設備等空間後仍無法容納全數 534 席機車停車位，爰同意社宅機車停車位配置於地下一、二層，並請加強鋪面防滑及引導設施。</p> <p>2. 為避免機車於地下一層頻繁進出專用坡道導致汽、機車交織衝突問題，同意汽、機車坡道間不採實體分隔，所有車輛一律靠右行駛做進出，至坡道緩衝長度及相關警示設施等，並請務必規劃妥適，以維行車安全。</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>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. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>3. 依書面資料審查，本案位於永康區康橋段 40、40-1 地號等 2 筆土地(生活服務專用區)，預計興建地上 25 層/地下 5 層之集合住宅(住宅數：1834 戶)、建築物高度 81.5 公尺，基地面積 22968.29 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。</p> <p>4. 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</p>

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。

**植栽專家學者（書面意見）：**

**1. 建築基地內現有具保存價值之樹木-開發養護建議**

- (1) 具保存價值樹木根生長位置要維持原來高程，挖方或填方改變土壤原來高程，對樹木會造成根盤倒伏或缺氧性衰退至枯死。
- (2) 樹木樹冠範圍要保持土壤露出，土壤中空氣及水可以交換，禁止鋪設鋪面、設置花台或種植禾本科草類，阻擋老樹根系土壤空氣與水的交換。
- (3) 老樹公園生育地範圍內排水系統設置必須要完善，不可積水造成根部缺氧，進一步根部罹患褐根病。
- (4) D7, D8, D11, D12 四株樹木，四邊為本建案之高樓層環繞，樓高(81.5公尺)遮蔽效應下，光照時數估計可能僅有原來一半，嚴重不足，影響未來樹木正常生長。建議樓層設置補充光照給予樹木的鏡面或燈具(具有400-700nm波長)的設施。
- (5) 榕樹氣根應修剪，保持不落地原則，使樹木盡量維持原來的結構與大小。
- (6) 移植樹木支撐以1-2年為限，樹木恢復正常生長後，應將支撐移除，避免樹木生長樹勢失衡。



列席  
意見

**農業局(書面意見)：**

1. 永康區康橋段40地號經查有本市列管珍貴樹木271號榕樹(P5-18編號16榕樹)，報告書規劃該樹現地保留，並於棲地範圍(樹冠投影範圍)內種植植栽及設置街道家具(P3-14、P3-30)，請依據「臺南市珍貴樹木保護自治條例」第12條規定，研擬271號榕樹樹木保護計畫(含細部圖說)送農業局提報本市樹木保護委員會審查。

**社會局(書面意見)：**

1. 針對永康區康橋段集合住宅案，於第1區(社宅)A棟附屬設施2空間，本局規劃設置「肢體障礙者生活重建中心」。
2. 於112年6月12日召開之「臺南市永康區康橋段40、40-1地號土地容積獎勵無償捐贈社會住宅案」會議紀錄中，說明本空間之無障礙浴廁與盥洗空間為利於身障服務運用「免規劃乾溼分離」，即不再多設置牆面或拉簾，以配置排水道或加強排水孔排水功能處理。此於本次都市設計審議報告書平面圖中，尚未見修改。

委員

委員一(書面意見)：

意見

1. 非位於淹水潛勢區，面積未達2公頃免辦出流管制。

委員二：

1. 本案總樓地板面積為 236091.72 m<sup>2</sup>，基地面積為 22968.29 m<sup>2</sup>，其比值約為 1000%，因為容積提升造成量體過大的壓迫感，也造成樹木日照時數不足，其數據與容積提升比例值有點不對等。其合理性請再釐清，並另補表格詳列。
2. 社宅樓地板面積為多少？其對於全區總容積的占比多少？請再詳述。
3. 目前喬木與建物間距僅考量東西方向，尤其編號 7、8，距離建物過近；移植的編號 9、10，亦容易有竄根及與其他喬木過近長不大的問題，應該保持合理生長空間距離。
4. 個人對本案抱持不贊成意見，請考量降低建築量體，則交通及空間、喬木生長品質才會好。

委員三：

1. 請補充周遭交通系統說明，目前好像全區四個車道主要都從南北兩端進出，可以考量四個方位平均分散，其環境衝擊比較小。
2. 編號 7、8 喬木距離建物過近，最難存活，請檢討設計策略並補充各老樹植栽景觀詳剖。

委員四：

1. 本案分四區規劃，未來管理如何界定。
2. 本案請套繪地下層平面與樹木生長環境的關係。
3. 景觀設計上的建議：不管是社宅高齡或年輕族群，建議可多用弧形設計，而非僅垂直水平元素，要考量多元族群設計。

委員五：

1. 基地高程差異性很大，目前社宅室內高程+50，但中庭+80，其他地方也有+70 等，連帶造成相對高程會差距 100 公分以上，這對於社宅來說不是合理的高程設計，尤其未來遇到暴雨天氣產生逕流無法宣洩甚至積水問題，故整體高程請好好檢討。
2. 東側設計大部分都是住宅單元，在視覺景觀上要好好考量，因為整個基地的空調室外機大部分都會集中於東側 20 米道路這一側，二樓以上目前空調室外機都配置於陽台地面，以地上約 30 層整體面向來看，空調立管也會大量露出，則其視覺景觀如何考量。且主機大多位於臥室外側，搬運性、安全性、可能性、施工性是否考量。
3. 一樓住宅單位與公共空間之間的介面及私密性是否考量。
4. 個人亦覺得本案容積太高，1800 多戶的住戶，周遭道路路寬大致都是 20 米，請考量其容受力，尤其社宅這麼多戶數及汽機車數量，上下班時是否會有過大衝擊。

委員六：

1. 喬木編號 11、12 東西兩側設計水池，造成影響其親近性。而且喬木也會只有觀景性功能而已，應該考量生態廊道及未來社區辦活動的可能性。
2. 一樓植栽密植，請再考量小陽台、私密性、景觀性等更細膩的考量。
3. 街道座椅設置位置，請再檢視細分目的是賞景或休憩之功能。

委員七：

1. 東北角老樹廣場使用行為請再思考，目前設計大部分硬鋪面及小植穴是否妥適；東南角住宅單元亦應詳實思考住戶私密性。

委員八：

1. 日照陰影動畫模擬影片日軌陰影方向好像錯誤，請確認。
2. 西北角老樹公園是否設置圍牆，是否對外開放，請再補充說明。
3. 喬木編號 9、10 移植後空間太小，未來生長可能不佳。

4. 喬木編號 7、8、11、12 距離周遭建物太近，腹地過小缺乏日照，周邊又種很多小樹生長不佳，應該朝更開闊方向調整設計。
5. 喬木周遭一圈圈的步道系統，容易產生浮根破壞問題，當思考適切性。
6. 動線計畫請考量繪製出消防車及雲梯車迴轉半徑，該範圍並配置地被就好，不要設置喬灌木。
7. 本案分四區規劃，介面用圍籬區分，是否考量消防車進出的足夠通道寬度。
8. 本案分四區規劃，其分區線部分位於步道中間有點奇怪，管制門又要如何考量設置位置。
9. 大部分喬木都是位於開挖層上方，故都是花台設計，景觀妥適性請再考量。
10. 一樓地面景觀的配置策略，如果完全沒設置圍籬則開闊性較佳，而非目前用圍籬圍塑出的空間，這樣的小空間規模卻又有軸線性，使用上如何考量，景觀策略也有衝突。
11. 社宅遊戲區的動線過長，影響民眾到達使用。
12. 全基地的四周步道系統及景觀設計應該再重新調整，並考量動、靜、穿越、停留等行為。

委員九：

1. 本案針對既有老樹最近是否有先行健檢健康狀況，避免建物蓋完後老樹就死亡。
2. 本案申請無償捐贈社宅容積獎勵、樹木保留獎勵及容積移轉獎勵，導致容積增加很多，建物業體過大，也造成大樹與建物距離過近、老樹日照不足的問題，其實也帶來不良影響，考量後續至少又要維護 50 年以上的壽命，應當再思考解決方法。
3. 考量案地都市計畫係鼓勵樹木保留而非不能移植，請綜合考量相關獎勵容積額度是否可再適度降低，避免對量體、交通、空間品質及老樹生長環境造成不良影響。
4. 請參考各單位及委員意見，併同樹木原地保留容積獎勵協議書附件等窒礙執行問題，先組專案小組研議。

審議 第二案	臺南市立中山國民中學行政大樓興建工程		申請 單位	臺南市立中山國民中學
			設計 單位	楊士正建築師事務所
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、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 申請書之戶數、建物使用概況及太陽光電設施欄位請修正。P2</p> <p>(二) 本次都市設計審議範圍，請依校園規劃發展需求劃設。P10</p> <p>(三) 基地周遭斑馬線及現有設施物未標示，圖例(通廊走道、柏油路面)顏色標示不明，並標示設置落葉堆肥區，請修正。P10</p> <p>(四) 開放空間檢討法令檢討引用錯誤，請修正。P10</p> <p>(五) 缺建築地下一樓平面圖。P32</p> <p>(六) 本次審議範圍內含非本次法定停車位，請修正。P15</p> <p>(七) 喬木綠覆面積計算有誤，請依都市設計審議原則總則篇修正。P17</p> <p>(八) 檢附(免)建築線指示圖資料。</p> <p>(九) 剖面圖標示建築空間用途。P36</p> <p>(十) 附表四及附表五檢討內容引用有誤，請重新檢討。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本次新增法定停車位設置於校區內既有停車格，請補充說明全校法定停車位設置情形，是否符合法定規定數量。</p> <p>(二) 請補充說明空調及水塔位置是否影響立面景觀。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. 建議勿將綠地切割零碎，保持完整綠地並配置複層植栽，增加生態效益。</p> <p>2. 請補充說明基地內植栽現況，並請區分出新植、移植之植栽。</p> <p>3. 建議大王椰子周邊配置適當綠地，並設置灌木圍塑出適當範圍，避免落葉影響使用安全。</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><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>1. 本案基地為中西區南門段屬中西區細部計畫範圍，報告書土地使用分區管制要點誤植為東區細計規定，請更正。P37</p> <p>2. 本案基地為中西區南門段屬中西區細部計畫範圍，報告書都市設計準則誤植為東區細計規定，請更正。P45</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. 相關法令檢討 5-1 都市計畫土地使用分區管制要點查核表。P. 37</p> <p>2. 報告書相關條文內容引用有誤，請確依「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案，第八章第六節土地使用分區管制要點、第七節都市設計準則等…相關條文檢核。P. 37</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p><b>建築管理科一股：</b></p> <p>1. P. 31 請釐清本案申請之基地範圍，建造執照之建蔽率、容積率、法定空地應以同一基地範圍檢討。</p>	

		<p>2. 依據臺南市都市設計審議原則總則編第4點，請補充本市低碳自治條例第18條、第21條檢討及圖示位置說明。</p> <p>3. 請於平面配置計畫圖說補充無障礙通路連接基地內建築物、無障礙車位與建築線情形。</p> <p>4. 其餘尚無意見。</p>
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<b>公園管理科一股：</b> 本案無意見。
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	<p>1. 案地為國中用地，符合土管要點規定。</p> <p>2. 節水措施如小便器加裝電子感應器、使用省水型馬桶或水龍頭加裝曝氣器等。</p> <p>3. 節能部份針對用電系統(如空調、照明、電力等)採省能設計，降低能源消耗量。</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	<p>1. 建議整體校園合併檢討停車空間規劃，評估集中設置之可能性，以維校內用路安全。</p> <p>2. 停車空間應滿足教職員及訪客使用需求，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>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，本案位於中西區南門段1915、1916、1917地號等3筆土地(國中(文中)28)，全校基地面積為54121.93平方公尺，本案使用基地6273.22平方公尺，預計興建地上2層/地下1層、建築物高度11.7公尺之校舍，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	無意見。	
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <p>1. 非位於淹水潛勢區，面積未達2公頃免辦出流管制。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 建議建築設計考量預算之可行性，以免後續難以發包。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 校門入口一進去即看見屋頂層之太陽能板，立面主視覺意象宜再考量。</p> <p>2. 透水率及綠覆率建議以整體校區檢討考量，局部範圍檢討並無其他意義。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 入口處進來即看見太陽能板，建議在設計(視覺)上能做調整。</p> <p>2. 建築物東側僅現有草地設計，建議加強建築屋周邊綠意。</p> <p>委員五：</p>	

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. 考量污水設施、管路位置與空間配置搭配，合理配置以節省費用。</li><li>2. 確認立面材質(洗石子或抵石子)，其影響工程發包造價。</li><li>3. 為避免未來立面汙損，部分材質建議應設計壓簷板。</li></ol> |
|---|

審議 第三案	大華建設善化區慶安段332地號等5筆集合住宅新建工程		申請 單位	大華建設股份有限公司
			設計 單位	陳欽煒建築師事務所
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><b>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</b></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四點規定，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；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<sup>3</sup>)&gt;基地面積(m<sup>2</sup>)×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%。本案設計透水率為 25.04%，惟部分非透水鋪面(地下停車場坡道及兒童遊戲區鋪面)應予扣除後，不符透水率之規定，請修正。P. 3-07-02</p> <p>(二) 依「臺南市都市設計審議原則」總則篇植物生長之最小土層厚度規定如下：喬木 150 公分以上；灌木 60 公分以上；地被植物 30 公分以上，經查本案植栽設計從剖面圖部分土層厚度不符規定，請修正。P. 3-10-0、P3-10-02</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) P5-02-02：都市設計審議原則查核表第四(三)及四(四)參照頁碼錯誤。</p> <p>(二) P5-04：圖面請上補上開放空間標示牌位置。</p> <p>(三) P4-13：圖面標示不清楚，請修正。</p> <p>(四) 本案所涉剖面圖、立面圖等請補上平面索引圖及指北針。</p> <p>(五) 本案依建築技術規則申請開放空間獎勵，該範圍內設置圍牆，是否符合規定，請釐清。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</b></p> <p>(一) 請說明 10M 計劃道路(裕民街)近本案車道出入口路段目前道路開闢情況以、原有路樹另案申請進度及移植的位置。P3-02</p> <p>(二) 本案總戶數共 188 戶，目前設置 175 席機車車位，請說明是否考量實際使用需求。P4-02</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. 庭園高燈位置應避免與喬木過於靠近，以免樹冠遮蔽光線及造成不當修剪。</p> <p>2. 自然透水區域盡量保持設置綠地，減少人工鋪面，喬木亦儘量栽植於自然透水區。</p> <p>3. 動線出入口避免栽植喬木，保持視覺通透。</p> <p>4. 兒童遊具與體健設施建議適度區隔，避免兒童誤用傷害。遊具配置亦請參照 CNS 兒童遊戲場相關規範。</p> <p>5. P. 3-14 視覺模擬與索引圖請修正與最新平面配置一致。</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><b>綜合企劃及審議科：</b> 1. 土管部份無意見，涉及容移部分請依都管科意見辦理。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b> 1. 本案於111年9月20日核發容積移轉試算函在案(府都管字第1111194595號)。</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><b>建築管理科二股：</b> 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。…」請於申請建築照時依規定辦理。 2、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。 3、其餘尚無意見。</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><b>公園管理科二股：</b> 1. 有關鄰裕民街左側3株水黃皮，建議減少株樹，讓樹距維持在6米以上，以利喬木根系及樹關生長；同時確保左側車道轉彎視線。P3-05 2. 基地內灌木複層設計上，選用多種植栽且以不規則形狀作配置，需考量後續社區養護管理上的方便性。建議應減少植栽種類及配置形狀，降低社區維管成本，否則可能後續有大量換植之情形。P3-06 3. 有關基地內兒童遊具，目前配置似無考量遊具安全距離，應參照衛福部公告之相關法規進行規劃設計，且後續完工後，應取得相關認證檢機構合格證書，使得開放。P3-11</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>1. 案地為住宅區用地，符合土管要點規定。 2. 節水措施如小便器加裝電子感應器、使用省水型馬桶或水龍頭加裝曝氣器等)。 3. 節能部份針對用電系統(如空調、照明、電力等)採省能設計，降低能源消耗量。</p>
<p>交通局</p>	<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. 本案基地開發188戶，實設機車停車位175席，考量本市每戶機車持有車輛數為1.89輛/戶，建議地下一層部分汽車停車位調整為機車停車位，以滿足基地住戶及訪客使用，避免停車外部化。 2. 地下一層機車停車位編號65~66單獨設置於車道側邊角落，請加強警示設施。另請評估機車停車位編號82~83改以垂直車道方式設置之可行性，以增加車位數。</p>
<p>文化局</p>	<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>	<p>1. 案地鄰近本市疑似遺址「善化農會」。 2. 未來案地如有工程開工下挖情事，惠請於開工日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。檢附遺址有關資料、考古專家學者聯絡名單供參。 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項前段規定。</p>
<p>水利局</p>	<p>排水計畫</p>	<p>鄰近本市區域排水善化排水，請開發單位洽本局水利行政科蔡佩芬小姐確認是否位於區域排水內(電話06-6331455)。</p>

	環保局	環境保護設施 計畫 環境影響評估 其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> <li>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」。</li> <li>2. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</li> <li>3. 依書面資料審查，本案位於善化區慶安段 332、333-1、333-2、334、335 地號等 5 筆土地(住宅區)，預計興建地上 15 層/地下 3 層之集合住宅(住宅數：188 戶)、建築物高度 49.9 公尺，基地面積 4684.22 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。</li> <li>4. 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。</li> </ol>
列席 意見	無意見。		
委員 意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 非位於淹水潛勢區，面積未達 2 公頃免辦出流管制</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議可考慮汽車位編號 193 或編號 249~253 等較不適合設置汽車車位的地方調整設置機車位。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 冷氣主機遮蔽詳圖尺寸請標示正確。</li> <li>2. 請注意冷氣裝置維修進出的安全性及合理性(例如 A5、B5)。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地東側既有排水溝退縮範圍應考量維護上的問題。</li> </ol> <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地東側圍牆建議降低高度。</li> <li>2. 圖面圍牆緊貼既有排水溝邊恐將砌卵石結構破壞，該部分請納入整體規劃設計。</li> <li>3. 基地內不同高程小區塊，設計上請考量之後維護合理性及可行性。</li> </ol>		

審議 第四案	和都建設有限公司新營區民族段627地號集合住宅新 建工程（第2次變更設計）		申請 單位	和都建設有限公司
			設計 單位	陳尚志建築師事務所
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、書圖文件應再補正部分：</p> <p>（一）本案使用分區為商業區，且相鄰基地依規定須留設騎樓地，考量人行動線之連續性，仍請比照原核准方案至少留設 2.5 公尺寬之人行步道，以確實與鄰地騎樓地串聯(P5-1)。</p> <p>（二）A 棟車道出入口請以透水鋪面規劃，並依「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 2 條規定，區分人車鋪面以提升安全性(P5-1)。</p> <p>（三）補充 B 棟平面圖之柱位線。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</p> <p>（一）請說明 B 棟停車塔之停等空間與車行動線衝突，因應之管理方式為何(P5-1)。</p> <p>（二）請說明編號 41 汽車停車位未納入 B 棟停車塔之原因(P5-1)。</p> <p>（三）請說明 B 棟停車塔之立面材質與顏色，以及是否 A 棟色系協調(P5-4、7-5)。</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. 非必要通道請儘量將植草磚改為透水綠地，並增大植穴(或植栽帶)空間，以利植栽生長。</p> <p>2. 建議於綠地增加複層植栽，並避免後續並更使用方式。</p> <p>3. 動線出入口避免栽植喬木，保持視覺通透。</p> <p>4. 機車停車位過於零散，建議整合。</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><b>都市規劃科：</b></p> <p>1. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.09-2) 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，含應設、實設）標註於備註欄位，以利查核，建請補充修正。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<b>建築管理科二股：</b> 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	<p><b>公園管理科二股：</b></p> <p>1. 近文昌街側人行步道不建議使用植草磚作鋪面，應延續人行道透水磚之設計，優化行人、無障礙空間使用之需求，且達景觀視覺之一致性。P05-2</p> <p>2. 承上，另如有法定綠化檢討之需求，可考量增加基地內灌木及喬木種植或將植草磚調整至基地內停車空間鋪面。P05-2-1</p> <p>3. 文昌街樹穴右側 2 株樟樹，因考量樟樹為大型喬木，故樹距應保持 6 米以上，以利後續植栽根系發展及樹冠生長。P05-2</p>	

經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 案地為商業區用地，符合土管要點規定。</li> <li>2. 節水措施如小便器加裝電子感應器、使用省水型馬桶或水龍頭加裝曝氣器等)。</li> <li>3. 節能部份針對用電系統(如空調、照明、電力等)採省能設計，降低能源消耗量。</li> </ol>
交通局	停車與交通動線計畫 交通影響評估 其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 此次變更設計增建之 B 棟停車空間是否為法定空地，請釐清。</li> <li>2. 為簡化基地內汽、機車進出動線，是否評估開挖地下三層設置汽車位之可行性。至於地面層則調整為機車停車空間，避免停車外部化。</li> <li>3. 地面層汽車停車位編號 41 之進出恐因視角問題與其他車輛發生碰撞情形，請加強警示。</li> <li>4. 未附地下二層平面圖。</li> </ol>
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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」。</li> <li>2. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。</li> <li>3. 依書面資料審查，本案位於新營區民族段 627 地號等 1 筆土地(商業區)，預計興建地上 14 層/地下 2 層之集合住宅(住宅數：76 戶)、建築物高度 A 棟 46.8 公尺/B 棟 11.95 公尺，基地面積 1340.82 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。</li> <li>4. 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。</li> </ol>
列席意見	無意見。	
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 位於淹水潛勢區-請注意建物高程管理，面積未達 2 公頃免辦出流管制。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 編號 41 汽車位動線不佳，請說明設置之必要性。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案設置 5 層之汽車停車塔，請說明最長停等時間為多久?等候時間是否影響其他車輛進出?</li> <li>2. 建議取消編號 41 汽車位，並建議將停車塔往基地內側規劃，以增加汽車外部停等空間。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請說明是否考量 B 棟之消防救災動線。</li> <li>2. 目前 B 棟停車塔緊鄰地界線，請說明停車塔之設備放在何處，並請確實補繪於 B 棟剖面圖(P7-5)。</li> <li>3. 請確認 B 棟停車塔之地梁及結構高度、高程是否正確。</li> </ol>	