

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. 10. 31
收文章 494 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10月27日
 發文字號：府都設字第1121400875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. 10. 31
發文章 321 號

主旨：檢送112年10月19日召開「112年度臺南市都市設計審議委員會第14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、國家住宅及都市更新中心、恩典聯合建築師事務所、臺南市政府社會局、臺南市政府都市發展局（都市住宅科）、臺南市安南區公所、吉億建設股份有限公司、莊惠名建築師事務所、百慶建設股份有限公司、王東奎建築師事務所、臺南市政府都市發展局（都市更新科）、臺南市中西區公所、新春建設股份有限公司、夏雯霖建築師事務所、臺南市東區區公所、臺南市政府地政局、台聯工程顧問股份有限公司、臺南市政府水利局、臺南市政府交通局、臺南市政府農業局、臺南市政府都市發展局（都市規劃科）、臺南市政府工務局（公園管理科）、臺南市政府工務局（新建工程科）、臺南市政府工務局（養護工程科）、臺南市永康區公所、龍騰建設股份有限公司、弘憲聯合建築師事務所、臺南市安平區公所

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

第1頁 共1頁

本室依分屬負責規定授權處、會、局主管執行

112年度臺南市都市設計審議委員會 第14次會議紀錄

中華民國112年10月27日府都設字第1121400875號函

112年度臺南市都市設計審議委員會第14次會議紀錄

一、時間：中華民國112年10月19日(星期四)下午14時30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：徐召集人中強

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：臺南市安南區和館段16地號「和順安居」社會住宅新建統包工程」(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。

審議第2案：「吉億建設安南區海北段374、379地號集合住宅新建工程」(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。

審議第3案：「中西區星鑽段2428地號店鋪、集合住宅新建工程」(中西區)

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。
(1) 依本案所提基地植栽綠化、保水功能方案，同意本案開挖率得依本次提案內容，免依「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」第六節土地使用分區管制要點第二十四條第二款：「建築基地開挖率應不大於70%。」規定限制。

(2) 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4案：「中西區星鑽段2413、2415、2416地號店鋪、集合住宅新建工程」(中西區)

決議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 依本案所提基地植栽綠化、保水功能方案，同意本案開挖率得依本次提案內容，免依「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」第六節土地使用分區管制要點第二十四條第二款：「建築基地開挖率應不大於70%。」規定限制。

(2) 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5案：「新春建設東區裕東段995、995-19地號等2筆土地集合住宅新建工程」(東區)

決議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

(1) 同意本案可移入容積以基準容積之30%為上限，實際可移入面積不得超過容積移轉許可函之許可面積。

(2) 本案因申請容積移轉所提出之公益性回饋計畫，請完成相關之行政程序，檢附與主管機關簽訂之相關行政協商紀錄(協議書)或認養契約等文件。

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6案：「臺南市永康大同市地重劃工程(預審)」(永康區)

決議：1. 本預審案原則修正後通過。

2. 請依審查意見修正或回應，分別提送水利局、工務局(新建工程科、養護工程科、公園管理科)、交通局等相關主管機關審查同意，並俟都市計畫發布實施後，授權業務單位查核辦理核定。

3. 本案如依相關主管機關審查後修正內容大幅度調整，應再提至都市設計審議委員會審議。

審議第7案：「龍騰建設台南市安平區新南段33-2、33-56~33-65地號等11筆店

鋪、集合住宅新建工程(第一次變更設計)」(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 第一案	臺南市安南區和館段16地號「和順安居」社會住宅新建統包工程		申請 單位	國家住宅及都市更新中心
			設計 單位	恩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：無。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 標示植栽帶淨寬及人行道淨寬。P4-7</p> <p>(二) 標示計畫道路現況高程。P4-7</p> <p>(三) 補充垃圾清潔、物流及裝卸動線。P3-5、P3-8</p> <p>(四) 補充說明雨水回收再利用計畫。P3-36</p> <p>(五) 補充檢討退縮部分之綠覆率面積占退縮部分面積比率需達50%。P3-34、P5-25</p> <p>(六) 附表檢核結果備註欄請簡要說明。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案東側與鄰地之退縮範圍應考量人行動線之連續，請調整植栽帶之規劃。</p> <p>(二) 排氣管道設置於人行道側，請補充說明是否直接朝向人行道側排放及改善措施。</p> <p>(三) 店舖空調設備位置是否適當美化遮蔽，請補充說明。</p> <p>(四) 公共藝術品應具藝術主題性並強化當地環境獨特風格，請補充說明其設計構想及尺寸標示。P3-51</p> <p>地景規劃工程科：無意見。</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：無意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. 本案無申辦容積移轉。</p> <p>2. P2-2請補充本案為112年7月31日變更臺南市主要計畫(「文小82」國小學校用地為「社福2」社福用地、「文中76」國中學校用地為「文中小8」國中小學校用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案)。</p> <p>3. P2-5地段號請更正為臺南市安南區和館段16「地」號。</p> <p>4. P5-1第四條檢核請備註本案不屬於住宅區，故不適用。</p> <p>5. P5-2公共設施用地之建蔽率及容積率之表格，請更正社福用地部分。</p> <p>6. P5-4第十三條文字請更正：「…鼓勵民間興建公共設『施』」，本條文為檢核本案是否做多目標使用，請修正檢核結果。</p> <p>7. P5-5第十四條參考頁次P5-2是否有誤。</p> <p>8. 請於P3-8補充附設汽車車位計算</p> <p>9. P5-6、P5-7、P5-8、P5-9本案不屬於醫療用地，請更正，並請於P3-4劃出退縮建築線。</p> <p>10. P5-9請更正誤繕文字：玖、最小建築「基」地。</p> <p>11. P5-17請更正條文誤繕文字，並修正檢核內容。</p>	
	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：無意見。	
工務局	植栽計畫	公園管理科一股：		

公園管理科	照明計畫 其他主管法令	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案臨路側之現有行道樹，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。P3-4 2. 本案車道通過既有人行步道部份，請向本府養護工程科申請。P3-4 3. 環館北路一側現況行道樹為軟毛柿；3-25 現地樹木數量與 3-26 表格內數量不一致，請於校對後修正。P3-25、3-26 4. 除少數為造景特殊用途外，為考量喬木存活率，建議米徑≤ 8 cm 之苗木栽植；未見覆土深度標註。P3-26 5. 新植喬木部分屬大型喬木(茄苳、苦楝、楓香)請留意阻根設施，以防未來竄根嚴重，影響建物或步道。P3-28
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"> 1. 案地為社福用地 2，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。
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"> 1. 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，已於112年8月7日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。 2. 會議重要意見為： <ol style="list-style-type: none"> (1) 托嬰及日照中心目前皆規劃於基地東北側，如遇颱風下雨，臨停接送動線是否合宜，請再檢視。另店鋪的裝卸車停車區及裝卸貨動線等，亦請一併補充說明。 (2) 考量老人或身心障礙者行動較為緩慢，實際上接送臨停所需時間應高於5分鐘，建議再檢討。另汽、機車臨停接送區應要能滿足未來基地使用需求，亦請一併檢討。 (3) 日間照顧中心除汽、機車接送外，應會有定期接送車輛，車輛進出臨停動線及相關無障礙設施等配套，宜事先規劃妥適，建議再檢討說明。 (4) 考量未來人員進駐後的公共運輸使用需求，建議於基地內適當位置預留公車停靠彎，並提供舒適的候車環境。 (5) 地下三層空間是否有再增設停車格之可行性，請再檢視。
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	<ol style="list-style-type: none"> 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"> 1. 本案申請用地經查非屬(公告)土壤、地下水污染管制區、控制、整治場址。 2. 查本案基地位於本府地政局開發之「台南市和順寮農場區段徵收範圍(含台灣省立歷史博物館)開發計畫環境影響說明書」範圍內，該環境影響說明書業經前臺灣省政府環境保護處審查通過，於85年11月4日以八五環一字第67696號公告審查結論在案，請轉知地政局知悉並自行管制；若涉及變更「台南市和順寮農場區段徵收範圍(含台灣省立歷史博物館)開發計畫環境影響說明書」及其各項環境影響評估書件核定內容，請依環境影響評估法相關規定辦理變更事宜，審查通過後始得變更原申請內容。 3. 另依書面資料審查，本案位於安南區和館段16地號等1筆土地(社福用地2)，預計興建地上14層/地下3層之集合住宅、店鋪、社福設施

			<p>(住宅數：1703 戶、店鋪數：29 戶、其他：3 戶)、建築物高度 49.2 公尺，基地面積 22608.83 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 24 條第 1 項第 2 款、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。</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>列席 意見</p>	<p>無。</p>		
<p>委員 意見</p>	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非位於淹水潛勢區，工程實際變動範圍未達 2 公頃免辦出流管制。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 社福設施空間之交通臨停問題及停車彎景觀規劃建議加強。 2. 補充立體綠化降版覆土植栽的作法。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 修正3-33頁誤植。 2. D區地下室無障礙汽車位，建議靠近電梯。 3. 眾多戶數的管理維護問題，建議提供管理計畫及動線計畫。 4. 辦公室、店鋪之空調位置重新確認。 5. 丁掛磚立面色彩計畫，建議可以簡化。 6. 補充說明13樓百米健康步道安全性為何，基地內不同棟住戶能否使用。 7. 消防計畫與逃生動線請補充說明。 8. 配合地面層的聯通，停車位建議再調整。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議本案四邊臨路側考量設置停車彎。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 重新檢討南側喬木與開挖範圍關係，避免開挖範圍內種植覆土深度不足之喬木。 2. 中庭植栽景觀設計，建議可以讓日照中心的觀賞景觀穿透。 3. 喬木建議種植在自然土層，如在開挖範圍內種植，應降版設計以達規定覆土深度。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物量體造成地形風的問題，請補充解決或減緩地形風之設計說明。 <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 跟外部周遭建築物關係，請再檢討步道與外部動線串聯。 2. 後續維護管理依國家住宅及都市更新中心之規定，補充至本案報告書中。 3. 汽車位較戶數不足之現象，建議增加臨停車位。 4. 植栽應達規定覆土深度以利生長，請重新合理檢討。 		

審議 第二案	吉億建設安南區海北段374、379地號集合住宅新建工程		申請 單位	吉億建設股份有限公司
			設計 單位	莊惠名建築師事務所
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)容積提升基地都市設計審議原則篇第五點第(二)款：「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，其餘部分應留設寬2.5公尺以上之保水性人行步道，並應與相鄰基地之騎樓地(人行道)順暢銜接。」，本案退縮範圍部分植栽帶未達淨寬1.5公尺及未考量人行動線之與道路或鄰地之銜接，請修正。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)請標示車道坡度比。</p> <p>(二)請檢討雨水回收池容量及補充雨水回收計畫。P4-03</p> <p>(三)附表查核表(備註欄)請依據設計內容文字說明。</p> <p>(四)退縮帶範圍不得設置花台阻礙通行。P3-03</p> <p>(五)請檢討透水面積。P5-03-1</p> <p>(六)立剖面標示突出物高度及兩側地界線。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)建議本案考量東側(安東路二段115巷)開闢之動線串聯。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1.南側「林蔭步道」缺乏林蔭，請增加喬木並縮小鋪面範圍，以符合原設定之意象。</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.缺此頁。P5-04</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1.本案於8月底申請容積移轉，刻正辦理審查中，申請容積移轉上限為10%。</p>	
	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>公園管理科一股：</p> <p>1.除少數為造景特殊用途外，為考量喬木存活率，建議米徑≤ 8 cm之苗木栽植。P3-06</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.案地為住宅區用地，符合土管要點規定。</p> <p>2.綠美化人行步道，給予行人及住戶優質的空間體驗，值得鼓勵。</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>1.建議設置無障礙機車停車位。</p> <p>2.為確保汽、機車進出停車場之視線無礙，並避免產生交織衝突，請注意實體分隔設施高度以及加強停車場出入口處相關警示設施。</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	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"> 1. 本案申請用地經查非屬(公告)土壤、地下水污染管制區、控制、整治場址。 2. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 依書面資料審查，本案位於安南區海北段 374、379 地號等 2 筆土地(住宅區)，預計興建地上 15 層/地下 2 層之集合住宅(住宅數：99 戶)、建築物高度 49.5 公尺，基地面積 2402.94 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。 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(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 非位於淹水潛勢區，面積未達 2 公頃免辦出流管制。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量兒童沙坑及戶外進出之動線，建議再調整。 2. 戶外景觀空間，考量施工、維護及使用，建議不要設計銳(尖)角之戶外空間、平台或街道家具。 3. 請標示地面程高程差，植栽喬灌木覆土高度需足夠。 4. 車道保持通視性，喬灌木不要遮蔽行車視線。 <p>委員三：</p> <p>為避免空調未遮蔽美化影響立面景觀或造成換氣不良，建議空調洽專業技師確認適當位置。</p> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 空調設備設置影響立面，請再檢討。 2. 一樓平面外部空間動線單一且不順暢，請再檢討調整。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 景觀配置(曲線)與開放空間線、地下開挖線之關係，請補充說明。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 垃圾車動線與垃圾暫停車位，相隔車道容易產生衝突，請重新檢討調整。 2. 植栽喬木種植位置整合地面層動線、主入口動線及地下室開挖範圍(不宜種植喬木)，重新檢討調整。 3. 一樓機車停車場易造成空氣品質不良，請加強通風排氣或調整數量及位置。 		

審議 第三案	中西區星鑽段2428地號店鋪、集合住宅新建工程		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
初核 意見		審查 單位	審查意見		
		都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科	權責檢核 項目 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「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」第六節土地使用分區管制要點第二十四條第二款：「建築基地開挖率應不大於 70%，除連通道外應於基地境界線退縮至少 2 公尺以上開挖。」規定；並依「變更臺南市都市計畫(中西區、安南區部分)土地使用分區管制(建築基地地下開挖率規定)專案通盤檢討案」之一、擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案第八條二、建築基地規模規定：「建築基地開挖率應不大於 70%，除連通道外應於基地境界線退縮至少 2 公尺以上開挖。惟對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案，經都市設計委員會審議通過者，得提高地下室開挖率，最高以 10%為限。」，本案目前開挖率為 74.95%，提出植栽綠化達 82.51%方案(P3-14)，尚未提出保水功能更加方案，請補充說明並提請委員會審議通過。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 土地使用分區修正為觀光休閒特定專用區(觀特區二)(1-1)。</p> <p>(二) 補充標示陽台綠化(1-1、3-10)。</p> <p>(三) 圖例有誤(3-03)。</p> <p>(四) 交通動線請確實補充汽、機車動線及裝卸車位動線(3-04)。</p> <p>(五) 部分退縮尺寸比例有誤，請確實修正(3-04)。</p> <p>(六) 車道兩側建議不種植喬木，避免視線遮蔽(3-05)。</p> <p>(七) 喬木數量有誤，綠覆率重新檢討(3-09-1)。</p> <p>(八) 標示屋頂綠化植栽種類(3-11)。</p> <p>(九) 補充臨計畫道路側各處剖面景觀高程圖說(3-13-1)。</p> <p>(十) 雨水貯留檢討算式有誤(3-19)。</p> <p>(十一) 法定汽車檢討有誤(4-02)。</p> <p>(十二) 補充本案植栽種植於開挖範圍之景觀剖面(北側及東南側)。</p> <p>(十三) 補充「變更臺南市都市計畫(中西區、安南區部分)土地使用分區管制(建築基地地下開挖率規定)專案通盤檢討案(110.6.2)」專通變更後內容節錄條文中西區的部份至另一附表四檢討。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案 A、B 棟棟距過近，請說明理由及是否調整增加棟距之可能。</p> <p>(二) 本案北側(臨金華新路)及東側(臨大涼路)為都設準則規定之自行車動線與林蔭綠軸，說明本案是否有相關配套規劃，如自行車停車格規劃等(3-05)。</p> <p>(三) 補充說明本案是否規劃店鋪使用之停車空間。</p> <p>(四) 補充本案基地與周邊環境關係圖說，本案基地與道路人行步道高程差約 55 公分，說明與鄰地步道順接供公眾使用且須配合公有人行步道整體規劃。</p>	

		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. 報告書目錄頁載明附件 5-04 頁為容積移轉試算函、5-05 頁為都市更新事業計畫核准函、5-07 頁為民航局航高公文函，惟紙本附件與前開說明不符，請更正。 2. 另本案申請都市更新容積獎勵 48%、容積移轉獎勵 24.57%，應請檢附主管機關同意文件。 3. 「臨 CF-26-6M 與 CF-12-8M 計畫道路之建築基地，依「臺南市騎樓地設置標準」規定留設騎樓地」，非屬本基地退縮規定，應更正為「臨接 CF-22-20M 主要道路、4-187-15M（府前一街）、CF-25-15M 計畫道路之建築基地，應自計畫道路境界線退縮 8 公尺以上建築，且退縮地設計應符合第 5 點之規定。」(P3-04) 4. 「臺南市都發展更新容積獎勵辦法」法規名稱錯誤，請更正。(P3-04) 5. 本案擬依 110 年 6 月 2 日發布實施「變更臺南市都市計畫（中西區、安南區部分）土地使用分區管制（建築基地地下開挖率規定）專案通盤檢討案」申請提高地下室開挖率（70%→74.95%），請置專章說明並分析係符合土地使用分區管制要點規定有關植栽綠化、保水功能更佳方案等內容，以利都設會審查。(P5-01-11) 都市計畫管理科： 1. p. 2-1, p. 2-3: 基地現況目前基地現況為空地…。乘西臨府前一街(15 米計畫道路)。
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	公園管理科一股： 1. 本案臨路側之現有行道樹，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。P3-09-01 2. 本案車道通過既有人行步道部份，請向本府養護工程科申請。P3-09-1
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	1. 案地為第二種觀光休閒特定專用區用地，符合土管要點規定。 2. 綠美化人行步道，給予行人及住戶優質的空間體驗，值得鼓勵。 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)。 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。
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，已於 112 年 8 月 7 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。 2. 會議重要意見為： (1) 建案地下一層機車停車區兩處機車進出口因鄰近汽車主要進出坡道旁，容易產生汽、機車交織衝突，建議取消，機車主要進出口改往北挪移且集中設置。至於地下一層往地下二層之汽車車道建議評估柱位調整之可行性，以使車輛行駛動線更順暢。 (2) 為免過多機車進出動線影響行人通行環境，平面層北側及西側所設之機車臨停車位建議取消，改集中設置於基地東側。另考量東南側出入

			口臨大涼路機車停等區過近，建議檢討往北調整。
	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. 本案申請用地經查非屬(公告)土壤、地下水污染管制區、控制、整治場址。 2. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 依書面資料審查，本案位於中西區星鑽段 2428 地號等 1 筆土地(第二種觀光休閒特定專用區)，預計興建 A 棟：地上 27 層/地下 6 層、B、C 棟：地上 31 層/地下 6 層之店鋪、集合住宅(住宅數：424 戶、店鋪數：14 戶)、建築物高度 108.06 公尺，基地面積 6166.47 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。 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。
列席意見	無。		
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. 本案設計理念與當初「運河星鑽」都市計畫劃定之目的關聯為何。如何吸引人潮與舉辦特色活動。</p> <p>2. 前來本案商業消費或活動的停車問題如何解決。</p> <p>3. 本案建築物外觀是否具有代表「運河星鑽」之特色。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 除都市更新建議本案周圍的公有人行道認養，其認養範圍是否能向東延伸至金華橋至河樂廣場，使人行景觀軸帶有一致性。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 本案基地臨接之金華新路為重要道路，該路段的景觀道路與燈光計畫應一併考量設計。</p> <p>2. 大基地(2428 地號土地)與中基地(2413 地號等 3 筆土地)臨大涼路及金華新路之兩處街角廣場，應互相呼應並加以設計。</p> <p>3. 請確認本案平面圖說行人穿越穿線位置是否正確，應與基地保有適當距離。</p> <p>4. 本案提出最佳方案之滲透陰井位置位於步道或廣場中央，請確認是否恰當。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 建議本案臨接之重要道路金華新路與大涼路側，應規劃大規模商業空間及正式大器的住宅入口門廳設計，突顯本案於該區域的地標性。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 平面圖說請確實標示停車空間種類為汽車或自行車。</p> <p>2. 大基地(2428 地號土地)與中基地(2413 地號等 3 筆土地)，兩案停車空間表示不一致，請統</p>		

一並修正。

委員七：

1. 統一各街角入口的風格及藝術性。
2. 建議減少基地破口設計並同時檢討基地與公有人行道之高差如何合理規劃無障礙通路。
3. 平面圖說補充標示全案高程與無障礙通行動線。

委員八：

1. 建議開放空間重新檢討，並有效銜接景觀綠軸規劃理念，配合低層商業空間加以設計。
2. 建議參考都市更新所提未來引進之商業活動，補充圖說標示商業使用類型。

審議 第四案	中西區星鑽段2413、2415、2416地號店鋪、集合住宅 新建工程	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
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「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案」第六節土地使用分區管制要點第二十四條第二款：「建築基地開挖率應不大於 70%，除連通道外應於基地境界線退縮至少 2 公尺以上開挖。」規定；並依「變更臺南市都市計畫(中西區、安南區部分)土地使用分區管制(建築基地地下開挖率規定)專案通盤檢討案」之一、擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案第八條二、建築基地規模規定：「建築基地開挖率應不大於 70%，除連通道外應於基地境界線退縮至 2 公尺以上開挖。惟對基地植栽綠化、保水功能提出更佳方案，經都市設計委員會審議通過者，得提高地下室開挖率，最高以 10%為限。」，本案目前開挖率為 74.88%，並提出相關基地保水提升方案(P3-14-1)，尚未針對植栽綠化方案，請補充說明並提請委員會審議通過。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 土地使用分區修正為觀光休閒特定專用區(觀特區二)(1-1)。</p> <p>(二) 補充標示陽台綠化(1-1、3-10)。</p> <p>(三) 交通動線請確實補充標示出入基地之人行動線(3-04)。</p> <p>(四) 補充檢討太陽能光電設施總瓦數(1-1、3-11)。</p> <p>(五) 補充「變更臺南市都市計畫(中西區、安南區部分)土地使用分區管制(建築基地地下開挖率規定)專案通盤檢討案(110.6.2)」專通變更後內容節錄條文中西區的部份至另一附表四檢討。</p> <p>(六) 補充本案相關禁限建範圍限高規定之公文。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案北側(臨金華新路)為都設準則規定之自行車動線與開放空間廣場，說明本案是否有相關配套規劃，如自行車停車格規劃等(3-05)。</p> <p>(二) 補充本案基地與周邊環境關係圖說，本案基地與道路人行步道高程差約 45 公分，說明與鄰地步道順接供公眾使用且須配合公有人行步道整體規劃。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 平面圖車道出入口綠帶建議改為長條狀(原設計邊緣為半圓形)，以利後續施作及維管。</p> <p>2. 建議苦楝留設與後方綠地之連通(勿全框於樹圍硬體中)，以利喬木生長及排水。</p>
都市發 展局 綜合企劃及 審議科 都市計畫 管理科	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	<p>綜合企劃及審議科：</p> <p>1. 報告書目錄頁載明附件 5-04 頁為容積移轉試算函、5-05 頁為都市更新事業計畫核准函、5-06 頁為交通影響評估核定函、5-07 頁為民航局航高公文函，惟紙本附件與前開說明不符，請更正。另本案申請都市</p>

初核
意見

都市規劃科	回饋計畫 其他主管法令	更新容積獎勵 48%、容積移轉獎勵 3.836%，應請檢附主管機關同意文件。 2. 所附 110 年「中華民國航空測量及遙感探測學會」函說明四敘明…本案查詢結果通知書有效期限為 1 年，請檢視更新。P5-07 都市計畫管理科： 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	建築管理科一股： 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	公園管理科一股： 1. 本案臨路側之現有行道樹，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。P3-09-1 2. 本案車道通過既有人行步道部份，請向本府養護工程科申請。P3-05
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	1. 案地為第二種觀光休閒特定專用區用地，符合土管要點規定。 2. 臨路部份主動退縮，營造綠地，並於地區規劃開放空間供民眾使用，值得鼓勵。 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)。 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。
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，已於 112 年 8 月 7 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。 2. 會議重要意見為：為簡化停車場出入口進出動線，請取消建案平面層 1 席臨停車位。
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. 本案申請用地經查非屬(公告)土壤、地下水污染管制區、控制、整治場址。 2. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 依書面資料審查，本案位於中西區星鑽段 2413、2415、2416 地號等 3 筆土地(第二種觀光休閒特定專用區)，預計興建地上 27 層/地下 5 層之店鋪、集合住宅(住宅數：240 戶、店鋪數：9 戶)、建築物高度 94.52 公尺，基地面積 3857.03 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。 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。
列席意見	無。	
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. 本案設計理念與當初「運河星鑽」都市計畫劃定之目的關聯為何。如何吸引人潮與舉辦特色活動。
2. 前來本案商業消費或活動的停車問題如何解決。
3. 本案建築物外觀是否具有代表「運河星鑽」之特色。

委員三：

1. 除都市更新建議本案周圍的公有人行道認養，其認養範圍是否能向東延伸至金華橋至河樂廣場，使人行景觀軸帶有一致性。

委員四：

1. 本案基地臨接之金華新路為重要道路，該路段的景觀道路與燈光計畫應一併考量設計。
2. 大基地(2428 地號土地)與中基地(2413 地號等 3 筆土地)臨大涼路及金華新路之兩處街角廣場，應互相呼應並加以設計。
3. 請確認本案平面圖說行人穿越穿線位置是否正確，應與基地保有適當距離。
4. 本案提出最佳方案之滲透陰井位置位於步道或廣場中央，請確認是否恰當。

委員五：

1. 建議本案臨接之重要道路金華新路與大涼路側，應規劃大規模商業空間及正式大器的住宅入口門廳設計，突顯本案於該區域的地標性。

委員六：

1. 平面圖說請確實標示停車空間種類為汽車或自行車。
2. 大基地(2428 地號土地)與中基地(2413 地號等 3 筆土地)，兩案停車空間表示不一致，請統一並修正。

委員七：

1. 請說明本案住宅入口設計位置原因。

委員八：

1. 統一各街角入口的風格及藝術性。
2. 建議減少基地破口設計並同時檢討基地與公有人行道之高差如何合理規劃無障礙通路。
3. 平面圖說補充標示全案高程與無障礙通行動線。

委員九：

1. 建議開放空間重新檢討，並有效銜接景觀綠軸規劃理念，配合低層商業空間加以設計。
2. 建議參考都市更新所提未來引進之商業活動，補充圖說標示商業使用類型。

審議 第五案	新春建設東區裕東段995、995-19地號等2筆土地集合 住宅新建工程		申請 單位	新春建設股份有限公司
			設計 單位	夏雯霖建築師事務所
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) 本案擬申請容積移轉 48%(移入基準容積 160%之 30%)。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 6 點，本案基地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 20%酌予增加至 30%。本案增加移入基準容積 30%部份，需經都市設計審議委員會同意，及公益性回饋內容提請委員討論是否妥適(P5-3-3)。</p> <p>(二) 本案申請容積移轉，依「臺南市都市設計審議原則」之「容積率放寬基地都市設計審議原則篇」第 9 點第 2 款規定，「…基地面積達 1000 平方公尺以上者，則建築物地上層應自地界線退縮 4 公尺以上建築」及第 4 點規定，「本篇所稱退縮建築之範圍應開放供公眾使用，並設置人行步道、街道家具及適當植栽綠化，不得設置結構物(含陽台、花台、雨遮、柱樑等)、停車位、車道、圍牆、突出於地面之植穴構造或阻礙通行設施物等」，目前地界線側退縮 4 公尺範圍內人行步道無法延續；另鋪面請整體規劃、勿採用跳石步道以利無障礙使用(P3-2-1)；自建築線退縮 5 公尺範圍有構造物，請確實修正並順平高程以利通行(P3-2-2)。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 本案容積移轉數值已超過基準容積 30%上限，請修正(P4-2-1)。</p> <p>(二) 補充開放空間獎勵圖說及計算式。</p> <p>(三) 鋪面與植栽圖例無法區分，請改善(P3-2-1)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案汽機車採地下停車場設計，車道為混合車道坡度為 1/6，建議混合車道之坡度是否可調整為 1/7，並增加止滑措施，請補充說明。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議無障礙通路弧形部分稍予修順，以利使用。 2. 建議西側之無障礙通路可緊靠建物，避免綠地切割瑣碎。 3. 裕孝路側綠帶建議改為長條狀，避免銳角之設計不易維護。 4. 建議於車道出入口增加警示燈或設施。 	
	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:尚無意見。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案尚未向本科申辦容積移轉。 2. P2-1區位說明請修改文字：西側為3.8~5.3M寬「現有巷道」應修正為「AC路面」。請搭配參閱p4-1-2指定建築線圖(因基地西側並未被指定為「現有巷道」，避免誤解)。 3. P5-1-1土管第三條：建蔽率請修正為「50%」。土管第四條：本案屬未依附帶條件完成回饋之「虎尾寮第一種附帶條件住宅區」，依虎尾寮第 	

		<p>一種住宅區規定辦理，請補充清楚「即不得作為非住宅之使用」。</p> <p>4. P5-1-5土管第14條參考頁次應為「4-2-1」。請列出如何計算應附設車位汽車46、機車87輛。</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> <ol style="list-style-type: none"> 1. P4-2-1 十五層(H2)未標示計算停車數量面積，合計計入計算停車面積是否有誤？ 2. 室外無障礙通路應與建築線相連接。 3. P4-2-5 地下室一層機車車位集中設置但出口過多，與汽車車道重疊過多，易發生危險。
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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 樟樹(大型喬木)種植於地下室開挖範圍內，請留意阻根設施，以防未來竄根嚴重，影響建物或步道。P3-2-8
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"> 1. 案地為住宅區用地，符合土管要點規定。 2. 建築線主動退縮，並於沿街規劃設置開放空間、綠帶及無障礙空間，值得鼓勵。 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)。 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。
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"> 1. 建議檢討無障礙機車停車位設置位置。
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 案地鄰近本市疑似遺址「清風莊」及「崁腳」。 2. 未來案地如開始有地表下挖情事(含假設工程)，惠請於開始下挖日 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 項規定。
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"> 1. 本案申請用地經查非屬(公告)土壤、地下水污染管制區、控制、整治場址。 2. 請配合本市低碳政策，建請將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 依書面資料審查，本案位於東區裕東段 995、995-19 地號等 2 筆土地(虎尾寮第一種住宅區)，預計興建地上 15 層/地下 3 層之住宅(住宅數：87 戶)、建築物高度 49.95 公尺，基地面積 2727.79 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。 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。
列席意見	無。	
委員意見	委員一(書面意見)： <ol style="list-style-type: none"> 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. 本案基地鄰近斷層帶，請說明是否考量建築安全問題或加強耐震設計。

委員三：

1. 基地東北側為裕敬公園，請說明車道規劃位置是否衝突。

2. 本案建築物為東西向規劃，請說明是否有其他考量。

委員四：

1. 基地東側人行道側面對的是大型花台，高差甚大且目前之覆土方式對人並不友善，請說明是否可以調整。

委員五：

1. 請說明無障礙通路位置以及其鋪面材質為何，請勿與車道鋪面重疊。

委員六：

1. 請說明基地西側是否有墳墓

2. 目前建築物以東西向配置，但立面設計卻採一致性設計，請說明原因。

委員七：

1. 有關本案開放空間植栽部分，請依委員意見修正。

審議 第六案	臺南市永康大同市地重劃工程(預審)		申請 單位	臺南市政府地政局
			設計 單位	台聯工程顧問股份有限 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) 本案為市地重劃工程之預審，請補充開發案範圍整體設計滯洪量(含建築基地及公共設施用地)等滯洪設施設計內容，包含設置位置、滯洪量估算及開挖工法等，提請委員會預審同意滯洪規劃設計方案，並做為後續審議依據。</p> <p>(二) 依公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第三點：「(四)建築基地退縮建築部分或設置之騎樓應考量與鄰地人行動線及人行穿越道銜接的連續性，維持平接順暢人行空間。」；第十三點：「各類公共設施用地…臨道路側應至少退縮 5 公尺無遮簷人行道，退縮部分應自建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之喬木及複層植栽帶，其餘部分應留設寬 2.5 公尺以上之透水步道…。」，考量未來人行步道與相鄰基地之串聯，公兒 5-3 東北角退縮範圍請調植栽綠化設配置。(P22)</p> <p>(三) 依公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第六點：「(三)透水步道、保水性步道下方不得有構造物。但其下方覆土深度達 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，經委員會審議通過者不在此限…。(四)自建築線退縮 5 公尺以上之建築基地，其臨該道路側依規定留設之 1.5 公尺寬之植栽帶下方不得有構造物…。」，本案於植栽帶及透水步道下方設置箱涵等構造物不符規定，請說明理由提請委員會同意。(P6、25、26、31)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 退縮部分之綠覆面積占退縮部分面積比例需達 50%請確認檢討。</p> <p>(二) 平面停車場之四周邊界應設置寬度 1 公尺以上之植栽綠帶請標寬度。</p> <p>(三) 封面日期有誤。</p> <p>(四) 附表六部分內容錯誤。</p> <p>(五) P6：剖面位置索引。</p> <p>(六) P40：第九點要檢討。</p> <p>(七) P41：公共工程請說明通用設計如何考量。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 請具體說明滯洪設施設計內容並補充基地全區現況高程圖。</p> <p>(二) 公兒 5-3 為公園兼兒童遊戲場用地，惟本案滯洪池周邊以欄杆隔離，民眾無法親近使用，請說明景觀設計理念；另本案是否設置遊具設施。</p> <p>(三) 停車場空間建議增設機車格位。</p> <p>(四) P22：請說明灌溉溝渠緊鄰既有保留之喬木(印度紫檀 B129)及新植喬木，是否恰當?請補充說明。</p> <p>地景規劃工程科：</p>	

		<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路高燈與景觀高燈之設置位置請勿與喬木過於靠近，以避免樹冠遮擋照明效果或後續產生不當修剪情況。 2. 北側好望角建議將原設計栽植隻喬木移至草坪內栽種，避免栽植限制喬木生長。 3. 本案生態調查之物種豐富，惟移除之喬木眾多且設計方面並未有對應之生態設計配套，建議於公兒 5-3 處強化。 4. 公兒 5-3 鄰 8 米計畫道路側綠帶較窄，建議增加寬度，以利喬木生長。
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： <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請書 (p. 2) 及附表四 (p. 36~p. 37) 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為經本市都市計畫委員會 109 年 11 月 6 日第 94 次會審議通過條文 (草案)，爰請修正內容文字為「本市都市計畫委員會 109 年 11 月 6 日第 94 次會審議通過之「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) (草案)」以資明確，請修正。 2. 申請書 (p. 2) 法定建蔽率、容積率欄位內容說明文字，大同工區內公兒 5-3 及大灣工區內公兒 5-4 等 2 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，按土管要點 (草案) 第 23 點第 1 項「本要點未規定事項，適用其他法令規定。」規定，其使用強度係適用『都市計畫法臺南市施行細則』有關「公園用地」之規定，即建蔽率不得超過 15%，容積率不得超過 45%，而非「兒童遊樂場用地」，相關說明文字請修正。 3. 本案依土管要點 (草案) 規定，係指定配合學校用地解編辦理市地重劃地區應依規定辦理都市設計審議；另依臺南市都市設計審議委員會設置及審議作業要點第 9 點規定，得視各項公共工程之面積或預算金額，再區分提報審議層級。故本案報告書內有關「永平工區、大灣工區非送審範圍」之文字敘述 (如 p. 4、p5 區位現況章節)，建議更正為「依分層送審原則由工程主辦單位查核。」，建請修正。 4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 36) 條次十七有關公園用地 (兼供體育場使用) 適用多目標使用之檢討，本案公兒 5-3 非屬檢討範疇，備註說明內容建議將『本案為公園兼兒童遊戲場用地，係依據……』該段文字刪除，請修正。 5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 37) 條次二十二有關法定空地綠化面積檢討，相關檢討經查位於頁次 p. 32 內容，參照頁次誤繕為 p. 31，建請修正，並將檢討結果 (數據) 標註於備註欄位。
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： 其餘尚無意見。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	公園管理科二股： <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關 p. 32 保留喬木苦楝 B126 之位置與 p. 12 之 B126 位置似有偏移，請確認是否為同一株，或有遷移情形。 2. 建議基地東側及北側外圍樹種榔榆、黃連木、水黃皮、苦楝以規律性交錯種植，以利整體葉色、開花景觀視覺之一致。 3. 3-1-3 構想簡要說明中，載明結合舊有鐵路紋理，並將其元素轉換，發展文化走廊；然而後續景觀設計上未見相關設計手法與配置，建議修正文字說明或整體設計規劃。
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	無意見表示。

	<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. 請確認公兒 5-3 附設停車場出入口，是否距大灣路 40 巷與大同街 636 巷路口有 5 米以上之距離，以維行車安全。 2. 公兒 5-3 屬社區鄰里型公園，民眾前往休憩應以機車為主要交通工具，為避免未來機車違規停放於人行道或占用混合車道，建議臨 1-8M 計畫道路之路側綠帶(喬木之間)規劃機車停車彎，以滿足公園自身所衍生之停車需求。</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。</p>
	<p>水利局</p>	<p>排水計畫</p>	<p>無意見。</p>
	<p>環保局</p>	<p>環境保護設施計畫 環境影響評估 其他主管法令</p>	<p>1. 本案申請用地經查非屬(公告)土壤、地下水污染管制區、控制、整治場址。 2. 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」(以下簡稱認定標準)及依環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定認定。市地重劃無認定標準之適用，惟其區內之各開發行為，未來仍應以實際開發內容依上開規定認定應否實施環境影響評估。</p>
<p>列席意見</p>	<p>農業局： 1. 查本工程大同工區範圍無森林法公告之受保護樹木及臺南市珍貴樹木保護自治條例公告之珍貴樹木；次查 P13-14 植栽調查清冊，無符合受保護樹木與珍貴樹木認定標準之樹木。 2. 有關 P10(三)關注物種保育措施，野生動物保育相關意見如下： (1)中央政府各機關辦理新建公共工程或直轄市政府及縣(市)政府辦理受中央政府補助比率逾工程建造經費百分之五十之新建公共工程時須辦理生態檢核作業。 (2)本計畫報告書曾提及 2018 年文獻資料有發現保育類野生動物，距今(2023 年 10 月)已有些時日，保育類野生動物棲息環境恐有異動，建議開發單位邀集目的事業主管機關、相關機關、團體、學者、專家及居民代表界定評估範疇，參照環保署生態評估規範，以開發地邊界向外延伸 500~1000 公尺，進行生態背景調查，並評估開發行為對保育類或珍貴稀有動植物之棲息生存，有無不利之影響。再行評估是否開發設置。</p>		
<p>委員意見</p>	<p>委員一(書面意見)： 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： 1. 滯洪池範圍可以再往西側調整，岸邊斜度設計也不一定要 90 度，有機會在池岸增加綠化設計更加親切，也可以採用石籠階梯工法，滯洪池周遭採灌木結合輕量圍籬更不突兀。 2. 落葉堆肥區建議遠離步道，周邊用灌木圍塑即可。 3. 建議考量節點休憩，惟周遭綠化不要採用抬高式花台，加強景觀性。</p> <p>委員三： 1. 岸邊 2 米高，90 度斜率的擋土牆，請思考如何回應公園兼兒童遊戲場用地的都市計畫定位，並考量清潔及管理問題；西側池岸考量調整成緩坡滯洪池範圍，可以再往西側調整，這樣變成易於管理維護的平坦草皮，也能發揮公園景觀功能，加強植栽綠化品質。 2. 停車空間請適度增加機車位。 3. 滯洪池周遭欄杆位置及立剖詳圖請詳標示。 4. 滯洪草坡友善環境可以再與愛狗團體討論研究。</p> <p>委員四：</p>		

1. 滯洪池周遭欄杆可以考量改採生態或綠化工法其他方式取代。

委員五：

1. 滯洪池沒水時可做社區活動空間，並加強邊界處理型塑多元空間。

審議 第七案	龍騰建設台南市安平區新南段33-2、33-56~33-65地號 等11筆店鋪、集合住宅新建工程(第一次變更設計)		申請 單位	龍騰建設股份有限公司
			設計 單位	弘憲聯合建築師事務所
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：無。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分： (一) 未涉及變更設計欄位無須框選(1-1-1)。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一) 考量垃圾車暫停及清運動線，建議整合機車停車空間調整設置位置。</p> <p><u>地景規劃工程科</u>：無意見。</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><u>綜合企劃及審議科</u>：</p> <p>1. 本案都市設計原核定日期為 110 年 5 月 17 日，惟「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」業於 110 年 12 月 17 日發布實施在案，本案變更設計是否應依現行都市計畫規定辦理，請都市設計科協助確認。</p> <p><u>都市計畫管理科</u>：</p> <p>1. 容積率檢討請詳列式表示。</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<u>建築管理科</u> 一股：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	<u>公園管理科</u> 一股：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. 案地為住宅區用地，符合土管要點規定。</p> <p>2. 建築線主動退縮，並於鄰房及面街區域規劃設置沿街式開放空間及綠帶，值得鼓勵。</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	1. 建議設置無障礙機車停車位。	
	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. 本案申請用地經查非屬(公告)土壤、地下水污染管制區、控制、整治場址。</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，本案位於安平區新南段 33-2、33-56~33-65 地號等</p>	

			<p>11 筆土地(住宅區)，預計興建 A 基地地上 14 層/地下 3 層、B 基地 (S1~S11)4 層之店鋪、集合住宅(住宅數:A 基地 78 戶、B 基地(S1~S11)各 1 戶共 10 戶，店鋪數：B 基地(S1~S11)各 1 戶共 10 戶)、建築物高度 A 基地 47.9 公尺、B 基地(S1~S11)17.7 公尺，基地面積 2740 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。</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>列席 意見</p>			
<p>委員 意見</p>	<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. 本案東側已完成之透天鄰房，植栽規劃應予考量，建議慎選喬木種類，以不竄根及易維管為佳。</p> <p>2. 考量未來垃圾清運，建議垃圾暫存室及垃圾車暫停區，再與機車停車空間整合。</p>		