

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. 11. 08
收文章 503 號

臺南市政府 函

轉發

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：王銘鴻

電話：06-2991111#8448

電子信箱：ahonwang@mail.tainan.gov.tw

708

臺南市安平區建平十七街157號9樓

臺南市不動產 開發商業同業公會
112. 11. 09
發文章 328 號

受文者：郭委員建志

發文日期：中華民國112年11月6日

發文字號：府都設字第1121430146號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：檢送112年10月26日召開「112年度臺南市都市設計審議委員會第15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、理銘開發股份有限公司、林裕豐建築師事務所、臺南市政府社會局、臺南市政府都市發展局（都市住宅科）、臺南市仁德區公所、大君建設有限公司、林澤森建築師事務所、陳俊廷建築師事務所、臺南市政府都市發展局（都市更新科）、臺南市北區區公所、竇國昌建築師事務所、臺南市安南區安佃國民小學、解構聯合建築師事務所、臺南市政府教育局、臺南市安南區公所、臺南市公共運輸處、九穗聯合建築師事務所、臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局（都市規劃科）、臺南市永康區公所

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

本案依分層負責規定授權處、會、局主管決行

112 年度臺南市都市設計審議委員會 第 15 次會議紀錄

中華民國112年11月6日府都設字第1121430146號函

112年度臺南市都市設計審議委員會第15次會議紀錄

一、時間：中華民國112年10月26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：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、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：「理銘開發仁德區二空段B1區店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(仁德區)。

審議第2案：「理銘開發仁德區二空段、和愛段B2區店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(仁德區)。

審議第3案：「理銘開發仁德區二空段B3區店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(仁德區)。

審議第4案：「理銘開發仁德區二空段B4集合住宅新建工程」都市設計審議案(仁德區)。

審議第5案：「理銘開發仁德區二空段B5區店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案(仁德區)。

審議第6案：「理銘開發仁德區二空段B6區托嬰中心、集合住宅新建工程」都市設計審議案(仁德區)。

決 議：1. 審議第1~6案，除下列意見外修正後通過。

(1) 同意本案(B1~B6區)得免受都市計畫說明書都市設計準則第3條：「(一)建築基地之退縮部分應設置至少2.5公尺寬之無遮簷人行步道及至少1.5公尺寬之喬木植栽帶(二)建築基地之退縮部分設置之無遮簷

人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則且應…」之規定限制。

(2)同意本案(B1、B2區)得免受『仁德文賢二空新村地區都市設計審議原則』一、二空眷村文化動線規劃：「2. 臨接③-1-15M(保仁路)、④-2-15M之建築基地退縮地應與公共開放空間銜接，喬木植栽帶應採連續設置，並設置街道家具，以形成住宅社區林蔭街道的綠意休憩生活意象。」之規定限制。

(3)同意B3案得免受都市計畫說明書土地使用分區管制要點第10條：「(一)指定退縮建築之最小寬度：計畫範圍東界與範圍外住宅區鄰接之建築基地，應自東側分區(用地)境界線至少退縮4公尺無遮簷人行步道。(二)因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。」之規定限制。

(4)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7案：「台南市永康區三村段622等1筆地號集合住宅新建工程」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8案：「台南市北區區政大樓新建工程(第1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9案：「臺南市安南區安佃國民小學校舍新建工程」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。

審議第10案：「臺南市永康區永康轉運站新建工程」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) 同意本案調整後之設計內容，涉及可授權本都市設計審議委員會同意部分，得免受本區都市計畫及臺南市都市設計審議原則之相關規定限制。

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 第一案	理銘開發仁德區二空段B1區店鋪、集合住宅新建工程		申請 單位	理銘開發股份有限公司
			設計 單位	林裕豐建築師事務所
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) 依都市計畫說明書土地使用分區管制要點第 16 條：「建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%」，本案法定值應為 1277.89 m²，目前僅設置 819.98 m²(不足 457.91 m²)，不符規定，請修正。P3-2-7</p> <p>(二) 依都市計畫說明書都市設計準則第 3 條：「(一)建築基地之退縮部分應設置至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道及至少 1.5 公尺寬之喬木植栽帶(二)建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則且應…」，西側喬木植栽帶設置植草磚，請修正或說明理由提委員會審議同意。P3-2-7</p> <p>(三) 『仁德文賢二空新村地區都市設計審議原則』一、二空眷村文化動線規劃：「2. 臨接③-1-15M(保仁路)、④-2-15M 之建築基地退縮地應與公共開放空間銜接，喬木植栽帶應採連續設置，並設置街道家具，以形成住宅社區林蔭街道的綠意休憩生活意象。」，未說明具體設計內容，另本案北臨接③-1-15M(保仁路)，該側退縮地喬木植栽帶未採連續設置，請修正並具體說明本案規劃之步行環境特色內容。P3-2-7</p> <p>(四) 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。同一區段之植栽綠化應以循環栽植或交替栽植之原則進行綠美化…」，本案僅種植喬木草皮，請增加灌木及地被植物之配置，以複層植栽增加多樣性。P3-2-7</p> <p>(五) 依都市計畫說明書土地使用分區管制要點停車規定：「機車停車位數量依汽車停車位數量加倍設置。」，本案機車數量不符規定請修正。P1-1</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P3-2-4 缺東側剖面。</p> <p>(二) P3-2-5 動線詳標示。</p> <p>(三) P3-2-11 計算詳標示。</p> <p>(四) 雨水貯留計算詳標分區計算。</p> <p>(五) 綠覆、綠化、透水計算套繪建築面積範圍並分區詳標計算式。</p> <p>(六) 開挖率計算式。</p> <p>(七) 街廓轉角設計(圖面需彩色，圖說比例至少 1/100)</p> <p>(八) 相對應的圖說應該要有比例尺、指北針、指示圖，請全面檢視。</p> <p>(九) 申請書(附表一) P1-1，請修正如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地所在案名補上「變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」 2. 基地使用分區名稱應與土管規定一致，請修正。 3. 臨街側植栽種類請確認後修正。 	

- (十) 附表二各項內容請確實填寫，缺建築物量體照明計畫、建築物雙向剖面、交評文件、開放空間獎勵及都市更新法令建築獎勵等相關圖說及頁次。P1-2
- (十一) 附表三內容有誤，都更都設聯席專案小組會議檢核內容應依目錄 1-10 獨立放置；修正辦理情形欄位頁次多有錯誤；缺風環境模擬說明。P1-3
- (十二) 附表四、五查核表參照頁次有誤或缺漏。
- (十三) 建築線核定指示圖非核章版。P1-7
- (十四) 基地區位 P 2-1；基地周邊環境及發展 P2-1；基地發展現況分析 P2-3、P3-1，請修正如下：
1. 請於圖上標示現況道路名稱及重要地標
 2. 請標示其他開發區位置。
- (十五) 平面配置設計圖說 P3-2-1，請修正如下：
1. 請用明確標示重要標示線（開挖範圍、建築線、退縮範圍線、人行步道寬度線、植栽帶寬度線、圍牆位置等），建議用不同顏色區隔。
 2. 請將圖面重要文字調至清楚可辨析（例如高程等）
 3. 北側車道鋪面材質為「地磚」，是否為透水材質，請於圖例標示說明。
- (十六) 外觀及立剖面圖，請修正如下：
1. 建物立面原圖請補充地界線、退縮線、建築線、空調設備格柵（附表六備註）等位置。P-3-2-4-1~ P-3-2-4-3
 2. 剖面圖請補充索引圖（加上開挖範圍線）、地界線、退縮線、建築線位置。
- (十七) 請修正如下：
1. 請補上喬木樹距。P3-2-8
 2. 若無植栽帶上之喬木，應標示樹穴中心，且各向寬及面積範圍。
 3. 大喬木位置貼近開挖範圍且部分於銳角植栽帶上恐有覆土不足問題，請修正。P3-2-7
 4. 表格內草地、複層綠化面積與計算試所述不一致，請釐清後修正。
 5. 若喬木/灌木種植於基地開挖範圍上，請檢討覆土深度。
 6. 為明確綠化面積，請補複層植栽檢討圖說（移除喬木），並分別計算呈現各複層植栽面積及加總面積。
 7. 部分標示複層綠化（未上綠色）位置有疑義，請釐清後修正。
 8. 街廓轉角模擬圖中無障礙下坡處有高差，請修正。P3-2-9
 9. 屋頂綠化圖說文字顏色不清楚，請修正。P3-2-10
- (十八) 平面圖，請修正如下：
1. 地下室汽車車位表列數量的加總與面積計算表所寫數量不一致，請查明修正。
 2. 增加機車車位表列數量說明。
 3. 壹層平面圖底圖基地外空間有誤，請修正。
 4. 壹層平面圖請明確標示環保車暫時停車位置
 5. 各樓層平面圖有規劃空調機位置的地方請明確標示並加上顏色及圖例。
 6. 文字標示太小難以辦示。

三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：

- (一) 依都市計畫說明書都市設計準則第 7 條：「為構築二空眷村之文

			<p>化軸線，串連文化節點及營造友善環境，本計畫於道路轉角指定位置設置節點廣場(詳圖 8)，以建立文化節點引導動線及提供行人駐留、生活休憩等功能。節點廣場規劃設計原則如下：(一) 廣場鋪面應與臨接道路或相鄰基地之人行步道順平銜接，並與周邊景觀共同設計，且以開放視野景觀設計為原則。(二) 節點廣場之綠覆率應達 40% 以上。」，本案東北角節點廣場未說明具體範圍及如何營造空間手法?如何呼應北邊藝文設施用地?節點廣場綠覆率請確認。P1-5-1、3-2-7</p> <p>(二) 『仁德文賢二空新村地區都市設計審議原則』一、二空眷村文化動線規劃：「3. 臨接④-1-12M、③-1-15M(二空路)之住宅區(附)其退縮地植栽及無遮簷人行道規劃，應考量鄰里商業活動，並搭配街道家具及夜間照明，形成連續性設計，以強化鄰里商業活動氣氛。」，請具體說明街道家具及夜間照明設計內容。</p> <p>(三) 都審案件應該個別基地連同周遭鄰地街廓之敷地、出入口、行穿線、路邊車格等內容一起交代，說明街廓整體關係考量，請再補充說明。</p> <p>(四) 本案設置多處店鋪，請說明顧客汽、機車及送貨車臨停停車位設置位置，目前僅西側退縮帶設置兩席植草磚車位請說明。</p> <p>(五) 請說明店鋪及公共空間、住宅層之空調機設置位置及遮蔽手法。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充基地現況既有喬木狀況(位置、樹種、尺寸、樹況)及後續保留、移植、移除之處理計畫，並標示於植栽平面圖。 2. 車道出入口請增加警示燈。 3. 自然透水區域請儘量綠化。 4. P. 3-2-8「權」木植栽剖面圖→灌。 5. 街道轉角廣場邊緣請增加行人庇護島頭設施，以維護用路人安全。 6. P. 3-2-9 視覺模擬圖缺少行穿線及無障礙坡道繪製，請修正。 7. 請增加灌木及地被植物之配置，以複層植栽增加多樣性。
<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>都市規劃科：</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基地區位 (p. 2-1)，申請基地範圍建議以範圍線標示、不宜以色塊標示以免與土地使用分區顏色混淆，建請修正；另基地區位文字敘述，基地東側臨二空路為 15 公尺計畫道路，請修正。 2. 開發內容 (p. 3-1)，「住宅區 (註 4)，容積率 240%，建蔽率 60%」係法定建蔽率及容積率，非屬容積獎勵措施，請調整修正於適當項目說明；另設計目標及構想「基地臨保仁路，南側緊鄰郵局及二空……」文字敘述語意不明，請補充修正。 3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(主細分離專通) (p. 1-4-1-1) 條次十二有關建築退縮規定檢討，備註欄位內容請保留「本案退縮依照二空新村整體規劃細部計畫規定辦理。」即可，請修正。 4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(主細分離專通) (p. 1-4-1-2) 條次十六有關法定空地綠化面積檢討，建請將檢核結果(數據)標註於備註欄位，建請補充修正；另參照頁次 p. 3-2-7 有關「執行綠化有困難之面積(無障礙通路)」部分，涉及基地法定空地計算基準，建請洽工務局釐清，請修正。 5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(細部計畫)

		<p>(p. 1-4-2-1) 條次九有關停車空間劃設標準檢討，請依本市都市計畫委員會第 56 次會通過報告第 1 案內容檢核，請依設置標準檢討、補充修正於參照頁次 p. 4-1 面積計算表或報告書適當章節，並將檢核結果(數據)標註於備註欄位，請補充修正；另如本案業經主管機關審查之交通影響評估相關資料，建請併補充說明本案依交通影響評估規定檢討設置內容，以供查核，建請補充修正。</p> <p>6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(細部計畫)</p> <p>(p. 1-4-2-1) 條次十有關退縮建築檢討，備註欄位內容，請先依「條文規定」檢討結果說明，至實際建築退縮說明情形，則屬自行評估酌予補充範疇，建請修正；另參照頁次 p. 3-2-1 平面配置圖說內容，周邊計畫道路請標示路名及路寬，以利檢核，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	<p>建築管理科一股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據本區土地使用管制規定應無法定機車位。 2. 8m 保仁一街大廳前方似有迎賓車道設計。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>公園管理科二股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P. 3-2-7 有關基地四周行道樹選擇樹種皆為大型喬木，考量後續根系、樹冠幅生長空間及後續自然災害影響，故建議鄰近西側道路之同樹穴內，應加大樹距為 6 至 8 米，以利根系固土生長。 2. P. 3-2-7 本案選擇喬木如楓香、光臘樹、烏心石、竹柏、杜英、苦楝建議規格米徑改採 6-8cm 及樹高大於 300cm 之規格，以利喬木根系適地發展及存活率。 3. P. 3-2-7 考量基地內植栽多樣性，建議可增加灌木之配置。
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. 綠美化人行步道，給予行人及住戶優質的空間體驗，並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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 審議第 1~5 案之建築物用途，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 項相關規定，屬應實施交通影響評估之建築物，各案之交通影響評估報告書已於 112 年 8 月 28 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。 2. 交通影響評估審議會有關第 1~5 案之停車與交通動線重要意見為： <ol style="list-style-type: none"> (一) 整體意見： <ol style="list-style-type: none"> (1) 五宗基地含西南側的社會住宅(審議第 6 案)為整體開發都更案，與周邊學校、公園以及各基地間的人行、車行動線，建議應整體考量，透過全區的動線檢視了解行人步道及車道出入口設置規劃是否適當，以期確保人、車交織情形可降至最低。 (2) 五宗基地總共引進將近 2,000 戶，除住戶、顧客及員工停車需求外，訪客停車需求亦請於基地內留設。 (3) 建議量體大且戶數多的基地可評估地下一層機車停車場分區規劃的可行性(如目前 B2 基地機車停車場即分為兩區)，以方便未來住戶使用。另為確保人行動線順暢與安全，建議停車場內前往各梯廳的行人通道宜規劃妥適。 (4) B1 與 B2 兩基地停車場出入口相距僅 7.1 公尺，易有車輛交織衝突風險，建議評估改善，抑或評估調整 B2 基地兩處車道進出口

			<p>的行駛方向。</p> <p>(5)B3 與 B4 兩基地出入口間之距離是否過近，車輛進出是否易互相干擾，請檢視並研議交通改善設施。</p> <p>(6)各基地間與周邊學校、公園以及基地內的人行動線，建議整體評估分析，並進一步檢討停車場出入口設置位置是否適當。</p> <p>(二)個別意見：審議第 1 案</p> <p>(1)請補充 B1 基地平面層垃圾環保室的清運動線，考量垃圾車寬度至少 2.5 公尺，請確保停放後不影響機車進出。</p> <p>(2)考量店鋪上、下貨及宅配等臨停需求，建議於基地內規劃適當的停車空間。</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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 案地鄰近本市歷史建築「仁德二空防空碉堡」。 2. 於案地進行相關開發行為時，應注意勿損及文化資產本體及所屬相關設施，並請注意與鄰近建物風格之調和，以利形塑整體風貌。 3. 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。 4. 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土壤、地下水管制區、控制、整治場址。 2. 請配合本市低碳政策，建議將屋頂綠化設施納入規劃。 3. 依書面資料審查，本案位於仁德區二空段 816-1 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 14 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅(住宅數：312 戶、店鋪數：16 戶)、建築物高度 47.11 公尺，基地面積 6389.41 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	<p>文化資產管理處：(書面意見)</p> <p>經檢視上開 6 案尚無遮蓋、或阻礙歷史建築「仁德二空防空碉堡」及歷史建築「仁德二空貿易四村興建碑」本體及參觀動線之疑慮，惟仍請貴局就其公共開放空間系統配置與其綠化、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格等事項，考量與歷史建築整體景觀風貌之協調性進行審查。</p>		
委員意見	<p>委員一(書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 全區通盤性的問題：基地綠帶、人行步道的高程很高，相對道路的高差很大，是否有檢討無障礙通行的問題，可以試著用洩水坡度等方式降低基地與道路之間的高差。 2. 地面高程剖面圖，退縮範圍步道與植栽帶緣石高程應順平，請修正。 3. 基地內部喬木、灌木的覆土高度也要有剖面呈現，請補上圖面說明。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 6 區的開放空間規劃系統應該是要規劃藝文特區跟樹木之間的關係，公園之間的特色要如何去串連，各空間如何用人行動線去串連。 2. B6 社宅的停車需求一定會外溢，要如何透過全區整體規劃去解決。 <p>委員四：</p>		

1. B1 的車道、停車空間幾乎都貼近公園，好像把公園當鄰避性設施與社區隔開，是不是應該考量步行空間相接公園空間。

委員五：

1. 6 區的不同問題：喬木大部分都雷同，是否能有更多的特質；另外沒有灌叢。

2. B1 區水池區的親近性與短暫休憩能否再增進。

委員六：

1. B1 有店鋪面臨主要道路上的開發區要考量規劃足夠的臨時停車空間，以利交通順暢。

委員七：

1. A 區 B 區之間規劃為形塑文化廊道，能否說明 A 區 B 區所規劃之街道傢俱形式是否一致。

審議 第二案	理銘開發仁德區二空段、和愛段B2區店鋪、集合住宅 新建工程		申請 單位	理銘開發股份有限公司
			設計 單位	林裕豐建築師事務所
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) 依都市計畫說明書土地使用分區管制要點第 16 條：「建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%」，本案綠化面積未扣除上方結構物，不符規定，請修正。P3-2-8、4-2-4、4-2-5</p> <p>(二) 依都市計畫說明書都市設計準則第 3 條：「(一)建築基地之退縮部分應設置至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道及至少 1.5 公尺寬之喬木植栽帶(二)建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則且應…」，東北角部分植栽槽設置植草磚及東側車道東北、東南角植栽槽非喬木植栽帶，請修正或說明理由提委員會審議同意。P3-2-1、P3-2-8</p> <p>(三) 『仁德文賢二空新村地區都市設計審議原則』一、二空眷村文化動線規劃：「2. 臨接③-1-15M(保仁路)、④-2-15M 之建築基地退縮地應與公共開放空間銜接，喬木植栽帶應採連續設置，並設置街道家具，以形成住宅社區林蔭街道的綠意休憩生活意象。」，未說明具體設計內容，另本案北臨接③-1-15M(保仁路)，該側退縮地喬木植栽帶未採連續設置，請修正並具體說明本案規劃之步行環境特色內容。P3-2-7</p> <p>(四) 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。同一區段之植栽綠化應以循環栽植或交替栽植之原則進行綠美化…」，本案僅種植喬木草皮，請增加灌木及地被植物之配置，以複層植栽增加多樣性。P3-2-8</p> <p>(五) 『仁德文賢二空新村地區都市設計審議原則』三、廣告物設置規定：「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。」，本案未檢討請修正。P3-2-4-2</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P1-2 缺建築量體照明計畫、交評內容說明。</p> <p>(二) P1-4-3 請放大並用彩圖。</p> <p>(三) P3-2-5-1 請補充各側 1/100 剖面。</p> <p>(四) P3-2-6 動線詳標示。</p> <p>(五) P3-2-11 計算詳標示。</p> <p>(六) 透水面積計算式請再確認並詳標鋪面材質。</p> <p>(七) 雨水貯留計算詳標分區計算。</p> <p>(八) 綠覆、綠化、透水計算套繪建築面積範圍並分區詳標計算式。</p> <p>(九) 開挖率計算式。</p> <p>(十) 部分參照頁次未標。</p> <p>(十一) 街廓轉角設計(圖面需彩色，圖說比例至少 1/100)</p>	

- (十二) 缺縱橫大剖。
- (十三) 未檢附東向立面。
- (十四) 停車樓地板面積標示。
- (十五) 相對應的圖說應該要有比例尺、指北針、指示圖，請全面檢視。
- (十六) 申請書（附表一）P1-1，請修正如下：
1. 基地所在案名補上「變更仁德（文賢地區）都市計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）」
 2. 基地使用分區名稱應與土管規定一致，請修正。
 3. 臨街側植栽種類請確認後修正。
 4. 停車位數量請確認。
- (十七) 附表二缺項目五（四）3 開放空間獎勵及五（四）4 都市更新法令建築獎勵的圖說及頁次。P1-2
- (十八) 附表三內容有誤，都更都設聯席專案小組會議檢核內容應依目錄 1-10 獨立放置；修正辦理情形欄位頁次多有錯誤；缺風環境模擬說明。P1-3
- (十九) 擬定仁德（文賢地區）都市計畫（配合二空新村整體規劃）（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫檢核表內頁碼有錯。
- (二十) 建築線核定指示圖非核章版。P1-7
- (二十一) 基地區位 P 2-1；基地周邊環境及發展 P2-1；基地發展現況分析 P2-3、P3-1，請修正如下：
1. 請於圖上標示現況道路名稱及重要地標
 2. 請補上指北針、比例尺
 3. 請標示其他開發區位置。
- (二十二) 平面配置設計圖說 P3-2-1，請修正如下：
1. 請用明確標示重要標示線（開挖範圍、建築線、退縮範圍線、人行步道寬度線、植栽帶寬度線、圍牆位置等），建議用不同顏色區隔。
 2. 請將圖面重要文字調至清楚可辦析（例如高程等）
 3. 北側車道鋪面材質為「地磚」，是否為透水材質，請於圖例標示說明。
- (二十三) 外觀及立剖面圖，請修正如下：
1. 建物立面原圖請補上指示圖、指北針、地界線、退縮線、建築線、空調設備格柵（附表六備註）等位置。
 2. 剖面圖請補上指示圖（加上開挖範圍線）、指北針、地界線、退縮線、建築線位置。
- (二十四) 請修正如下：
1. 本案喬灌木綠化內容不一致、喬木數量請確認、請補上喬木樹距（部分喬木樹距未達 4 米），請修正。P3-2-1、3-2-8
 2. 若無植栽帶上之喬木，應標示樹穴中心，且各向寬及面積範圍。
 3. 大喬木位置貼近開挖範圍且部分於銳角植栽帶上恐有覆土不足問題，請修正。P3-2-8
 4. 表格內草地、複層綠化面積與計算試所述不一致，請釐清後修正。
 5. 若喬木/灌木種植於基地開挖範圍上，請檢討覆土深度。
 6. 為明確綠化面積，請補複層植栽檢討圖說（移除喬木），並分別計算呈現各複層植栽面積及加總面積。
 7. 部分標示複層綠化（未上綠色）位置有疑義，請釐清後修正。
 8. 街廓轉角模擬圖中無障礙下坡處有高差，請修正。

		<p>9. 屋頂綠化圖說文字顏色不清楚，請修正。</p> <p>(二十五) 平面圖，請修正如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地下室汽車車位表列數量的加總與面積計算表所寫數量不一致，請查明修正。 2. 增加機車車位表列數量說明。 3. 壹層平面圖底圖基地外空間有誤，請修正。 4. 壹層平面圖請明確標示環保車暫時停車位置 5. 各樓層平面圖有規劃空調機位置的地方請明確標示並加上顏色及圖例。 6. 文字標示太小難以辨示。 <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 都審案件應該個別基地連同周遭鄰地街廓之敷地、出入口、行穿線、路邊車格等內容一起交代，說明街廓整體關係考量，請再補充說明。</p> <p>(二) 本案設置多處店鋪，請補充說明顧客汽、機車及送貨車臨停停車位設置位置。</p> <p>(三) 請說明店鋪及公共空間、住宅層之空調機設置位置及遮蔽手法。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充基地現況既有喬木狀況(位置、樹種、尺寸、樹況)及後續保留、移植、移除之處理計畫，並標示於植栽平面圖。 2. 車道出入口請減少視覺遮蔽物並增加警示燈。 3. 自然透水區域請儘量綠化。 4. 所栽植之喬木皆為大喬木，避免單株框植之植栽穴，合併綠地以友善環境及調整微氣候。 5. 街道轉角廣場邊緣請增加行人庇護島頭設施，以維護用路人安全。 6. P. 3-2-10 視覺模擬圖綠帶邊緣與平面圖不相符，缺少行穿線及無障礙坡道繪製，請修正。 7. P. 3-2-8 植栽表請將草皮及灌木分開，並說明灌木種類及栽植位置。
<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>都市規劃科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請書 (p. 1-1)，容積率合計欄位備註敘明“36.24%公宅容積免計”，請於報告書適當章節補充說明相關規定或依據，建請補充修正。 2. 基地區位 (p. 2-1)，申請基地範圍建議以範圍線標示、不宜以色塊標示以免與土地使用分區顏色混淆，建請修正。 3. 開發內容 (p. 3-1)，“住宅區，容積率 200%，建蔽率 60%”係法定建蔽率及容積率，非屬容積獎勵措施，請調整修正於適當項目說明。 4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(主細分離專通) (p. 1-4-1) 條次十二有關建築退縮規定檢討，備註欄位內容請保留“本案退縮依照二空新村整體規劃細部計畫規定辦理。”即可，請修正。 5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(主細分離專通) (p. 1-4-2) 條次十六有關法定空地綠化面積檢討，建請將檢核結果(數據)標註於備註欄位，建請補充修正。 6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(細部計畫) (p. 1-4-3) 條次九有關停車空間劃設標準檢討，請依本市都市計畫委員會第 56 次會通過報告第 1 案內容檢核，請依設置標準檢討、補充修正於參照頁次 p. 4-1 面積計算表或報告書適當章節，並將檢核結果(數據)標註於備註欄位，請補充修正；另如本案業經主管機關審查之交

		<p>通影響評估相關資料，建請併補充說明本案依交通影響評估規定檢討設置內容，以供查核，建請補充修正。</p> <p>7. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(細部計畫) (p.1-4-3) 條次十有關退縮建築檢討，備註欄位內容，請先依「條文規定」檢討結果說明，至實際建築退縮說明情形，則屬自行評估酌予補充範疇，建請修正。</p> <p>8. 貳層平面圖 (p.4-2-5) 貳~拾肆層平面圖，依面積計算表 (p.4-1) 第貳層之樓地板面積與第參~拾肆層面積不同，建請釐清修正。</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>	<p>建築管理科一股：</p> <p>1. 依據本區土地使用管制規定應無法定機車位。</p> <p>2. 申請書為地上 14 層，剖面圖標示地上 13 層，是否正確？</p> <p>3. 地下室開挖深度超過 12m，應辦理結構外審。</p>
工務局 公園管理科	<p>植栽計畫 照明計畫 其他主管法令</p>	<p>公園管理科二股：</p> <p>1. P.3-2-7 有關照明計畫基地南側之車道出入口處，建議應增加照明。</p> <p>2. P.3-2-8 北側(圖面左側)大喬木-光臘樹第 7 至第 9 棵間樹距與圖利標示不符，請修正。</p> <p>3. P.3-2-8 基地內西側(圖面下側)大喬木-紫色，請建議依選擇樹種調整樹距(大型喬木 6-8 米，中型喬木 4-6 米)，避免樹距過近，而影響樹冠幅及根系生長空間。</p> <p>4. P.3-2-8 本案選擇喬木如楓香、光臘樹、烏心石、竹柏、杜英、苦楝建議規格米徑改採 6-8cm 及樹高大於 300cm 之規格，以利喬木根系適地發展及存活率。</p> <p>5. P.3-2-8 大喬木-紫色針對其他樹種之選擇，後續應避免「臺南市行道樹樹種選擇原則」中臚列之不建議種植樹種。</p> <p>6. P.3-2-8 有關植栽計畫之灌木配置亦請一併於圖面說明選擇種類、位置及面積等</p> <p>7. P.3-2-8 有關基地地停車道兩側喬木，應調整與車道間距 5m 以上，或改以現地位置種植 50cm 以下之複層灌木植栽即可，以利迴車行車視線與人行道行人安全。</p>
經濟發展局	<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。</p> <p>2. 綠美化人行步道，給予行人及住戶優質的空間體驗，並規劃開放空間供民眾使用值得鼓勵。</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	<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. 審議第 1~5 案之建築物用途，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 項相關規定，屬應實施交通影響評估之建築物，各案之交通影響評估報告書已於 112 年 8 月 28 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。</p> <p>2. 交通影響評估審議會有關第 1~5 案之停車與交通動線重要意見為： (一) 整體意見： (1) 五宗基地含西南側的社會住宅(審議第 6 案)為整體開發都更案，與周邊學校、公園以及各基地間的人行、車行動線，建議應整體考量，透過全區的動線檢視了解行人步道及車道出入口設置規劃是否適當，以期確保人、車交織情形可降至最低。 (2) 五宗基地總共引進將近 2,000 戶，除住戶、顧客及員工停車需求</p>

		<p>外，訪客停車需求亦請於基地內留設。</p> <p>(3)建議量體大且戶數多的基地可評估地下一層機車停車場分區規劃的可行性（如目前 B2 基地機車停車場即分為兩區），以方便未來住戶使用。另為確保人行動線順暢與安全，建議停車場內前往各梯廳的行人通道宜規劃妥適。</p> <p>(4)B1 與 B2 兩基地停車場出入口相距僅 7.1 公尺，易有車輛交織衝突風險，建議評估改善，抑或評估調整 B2 基地兩處車道進出口的行駛方向。</p> <p>(5)B3 與 B4 兩基地出入口間之距離是否過近，車輛進出是否易互相干擾，請檢視並研議交通改善設施。</p> <p>(6)各基地間與周邊學校、公園以及基地內的人行動線，建議整體評估分析，並進一步檢討停車場出入口設置位置是否適當。</p> <p>(二)個別意見：審議第 2 案</p> <p>(1)B2 基地北側植栽帶配合國小校門口行人穿越道線做調整，為免車輛於道路上等候進場影響主線車流運行，建議基地內應預留足夠的候車空間。</p> <p>(2)考量店鋪上、下貨及宅配等臨停需求，建議於基地內規劃適當的停車空間。</p> <p>(3)B2 基地地下停車場採單進單出，坡道為汽、機車共用，入口寬 6.8 米、出口寬 7.3 米，為有效規範機車行駛空間，請評估坡道設置實體分隔設施，倘因基地本身條件等考量，僅得以標線或鋪面顏色做區隔，則請加強說明理由，並應加強相關安全警示設施。</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	<p>1. 案地鄰近本市歷史建築「仁德二空防空碉堡」及歷史建築「仁德二空貿易四村興建碑」。</p> <p>2. 於案地進行相關開發行為時，應注意勿損及文化資產本體及所屬相關設施，並請注意與鄰近建物風格之調和，以利形塑整體風貌。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 請留意《文化資產保存法》第 33 條、第 57 條第 2 項規定。</p>
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土壤、地下水管制區、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，本案位於仁德區和愛段 610-1、612、613-1、二空段 812、814、815 地號等 6 筆土地(住宅區)，預計興建地上 14 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅(住宅數：577 戶、店鋪數：14 戶)、建築物高度 46.52 公尺，基地面積 12172.38 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>文化資產管理處：(書面意見)</p> <p>經檢視上開 6 案尚無遮蓋、或阻礙歷史建築「仁德二空防空碉堡」及歷史建築「仁德二空貿易四村興建碑」本體及參觀動線之疑慮，惟仍請貴局就其公共開放空間系統配置與其綠化、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格等事項，考量與歷史建築整體景觀風貌之協調性進行審查。</p>	

委員
意見

委員一(書面意見):

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。

委員二:

1. 全區通盤性的問題：基地綠帶、人行步道的高程很高，相對道路的高差很大，是否有檢討無障礙通行的問題，可以試著用洩水坡度等方式降低基地與道路之間的高差。
2. 地面高程剖面圖，退縮範圍步道與植栽帶緣石高程應順平，請修正。
3. 基地內部喬木、灌木的覆土高度也要有剖面呈現，請補上圖面說明。

委員三:

1. 6 區的開放空間規劃系統應該是要規劃藝文特區跟樹木之間的關係，公園之間的特色要如何去串連，各空間如何用人行動線去串連。

委員四:

1. 6 區的相同問題：喬木大部分都雷同，是否能有更多的特質；另外沒有灌叢。
2. B2 區人行步道鋪面複雜引導的目的性不足；建議可增進社區休憩性設施。

委員五:

1. B2 區北側與國小建築動線的關聯性，車道出入口會不會影響到學校接送區位置安全性。
2. 有店鋪面臨主要道路上的開發區要考量規劃足夠的臨時停車空間，以利交通順暢。

委員六:

1. A區B區之間規劃為形塑文化廊道，能否說明A區B區所規劃之街道傢俱形式是否一致。

審議 第三案	理銘開發仁德區二空段B3區店舖、集合住宅新建工程		申請 單位 設計 單位	理銘開發股份有限公司 林裕豐建築師事務所
初核 意見	審查 單位 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 style="text-align: center;">審查意見</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) 依都市計畫說明書土地使用分區管制要點第 16 條：「建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%」，本案綠化面積未扣除上方結構物，不符規定，請修正。P3-2-8</p> <p>(二) 依都市計畫說明書都市設計準則第 3 條：「(一)建築基地之退縮部分應設置至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道及至少 1.5 公尺寬之喬木植栽帶(二)建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則且應…」，東側退縮部分未設置至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道及至少 1.5 公尺寬之喬木植栽帶、北側部分植栽槽設置植草磚及東南角單一植栽槽、南側喬木植栽帶非喬木植栽帶，請修正或說明理由提委員會審議同意。P3-2-1、P3-2-8</p> <p>(三) 依都市計畫說明書土地使用分區管制要點第 10 條：「(一)指定退縮建築之最小寬度：計畫範圍東界與範圍外住宅區鄰接之建築基地，應自東側分區(用地)境界線至少退縮 4 公尺無遮簷人行步道。(二)因基地條件特殊或都市景觀需要，經提本市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。」，該範圍鄰房侵占未設置 4 公尺無遮簷人行步道，需提委員會審議同意。P3-2-1、3-2-8</p> <p>(四) 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。同一區段之植栽綠化應以循環栽植或交替栽植之原則進行綠美化…」，本案僅種植喬木草皮，請增加灌木及地被植物之配置，以複層植栽增加多樣性。P3-2-8</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P1-2 缺建築量體照明計畫、交評內容說明。</p> <p>(二) P1-4-3 請放大並用彩圖。</p> <p>(三) P3-2-5-1、2 請確認補充各側 1/100 剖面。</p> <p>(四) P3-2-6 動線詳標示。</p> <p>(五) P3-2-11 計算詳標示。</p> <p>(六) 透水面積計算式請再確認並詳標鋪面材質。</p> <p>(七) 雨水貯留計算詳標分區計算。</p> <p>(八) 綠覆、綠化、透水計算套繪建築面積範圍並分區詳標計算式。</p> <p>(九) 開挖率計算式。</p> <p>(十) 部分參照頁次未標。</p> <p>(十一) 缺縱橫大剖。</p> <p>(十二) 停車樓地板面積標示。</p> <p>(十三) 相對應的圖說應該要有比例尺、指北針、指示圖，請全面檢視。</p> <p>(十四) 申請書(附表一) P1-1，請修正如下：</p> <p>1. 基地所在案名補上「變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計</p>	

畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」

2. 基地使用分區名稱應與土管規定一致，請修正。

3. 臨街側植栽種類請確認後修正。

(十五) 附表二缺項目五(四)3 開放空間獎勵及五(四)4 都市更新法令建築獎勵的圖說及頁次。P1-2

(十六) 附表三內容有誤，都更都設聯席專案小組會議檢核內容應依目錄 1-10 獨立放置；修正辦理情形欄位頁次多有錯誤；缺風環境模擬說明。P1-3

(十七) 擬定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫檢核表內頁頁碼有錯。

(十八) 建築線核定指示圖非核章版。P1-7

(十九) 基地區位 P 2-1；基地周邊環境及發展 P2-1；基地發展現況分析 P2-3、P3-1，請修正如下：

1. 請於圖上標示現況道路名稱及重要地標

2. 請補上指北針、比例尺

3. 請標示其他開發區位置。

(二十) 平面配置設計圖說 P3-2-1，請修正如下：

1. 請用明確標示重要標示線(開挖範圍、建築線、退縮範圍線、人行步道寬度線、植栽帶寬度線、圍牆位置等)，建議用不同顏色區隔。

2. 請將圖面重要文字調至清楚可辨析(例如高程等)

3. 北側車道鋪面材質為「地磚」，是否為透水材質，請於圖例標示說明。

(二十一) 外觀及立剖面圖，請修正如下：

1. 建物立面原圖請補上指示圖、指北針、地界線、退縮線、建築線、空調設備格柵(附表六備註)等位置。

2. 剖面圖請補上指示圖(加上開挖範圍線)、指北針、地界線、退縮線、建築線位置。

(二十二) 請修正如下：

1. 請補上喬木樹距(部分喬木樹距未達 4 米)、喬灌木綠化內容不一致、部分喬木下方植栽穴面積不符規定請修正。P3-2-1、3-2-8

2. 單一樹穴之喬木，應標示樹穴中心，且各向寬及面積範圍。

3. 大喬木位置貼近開挖範圍且部分於銳角植栽帶上恐有覆土不足問題，請修正。P3-2-8

4. 表格內草地、複層綠化面積與計算試所述不一致，請釐清後修正。

5. 若喬木/灌木種植於基地開挖範圍上，請檢討覆土深度。

6. 為明確綠化面積，請補複層植栽檢討圖說(移除喬木)，並分別計算呈現各複層植栽面積及加總面積。

7. 部分標示複層綠化(未上綠色)位置有疑義，請釐清後修正。

8. 街廓轉角模擬圖中無障礙下坡處有高差，請修正。

9. 屋頂綠化圖說文字顏色不清楚，請修正。

(二十三) 平面圖，請修正如下：

1. 地下室汽車車位表列數量的加總與面積計算表所寫數量不一致，請查明修正。

2. 增加機車車位表列數量說明。

3. 壹層平面圖底圖基地外空間有誤，請修正。

4. 壹層平面圖請明確標示環保車暫時停車位置

			<p>5. 各樓層平面圖有規劃空調機位置的地方請明確標示並加上顏色及圖例。</p> <p>6. 文字標示太小難以辨示。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 都審案件應該個別基地連同周遭鄰地街廓之敷地、出入口、行穿線、路邊車格等內容一起交代，說明街廓整體關係考量，請再補充說明。</p> <p>(二) 請說明店鋪及公共空間、住宅層之空調機設置位置及遮蔽手法。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 請補充基地現況既有喬木狀況(位置、樹種、尺寸、樹況)及後續保留、移植、移除之處理計畫，並標示於植栽平面圖。</p> <p>2. 車道出入口請增加警示燈。</p> <p>3. 自然透水區域請儘量綠化。</p> <p>4. 所栽植之喬木皆為大喬木，避免單株框植之植栽穴，合併綠地以友善環境及調整微氣候。</p> <p>5. 請增加灌木及地被植物之配置，以複層植栽增加多樣性。</p> <p>6. P. 3-2-7 建議增加水體邊緣照明。</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>都市規劃科：</p> <p>1. 基地區位 (p. 2-1)，申請基地範圍建議以範圍線標示、不宜以色塊標示以免與土地使用分區顏色混淆，建請修正。</p> <p>2. 本案基地為住宅區(註3)，開發內容(p. 3-1)，“住宅區，容積率 210%，建蔽率 60%”係法定建蔽率及容積率，非屬容積獎勵措施，請調整修正於適當項目說明並請補標註住宅區類別；另設計目標及構想“……，東側為二空新城國宅，西側為 2-3F 平房……”說明內容有誤，請釐清修正。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(主細分離專通)(p. 1-4-1-1) 條次十二有關建築退縮規定檢討，備註欄位內容請保留“本案退縮依照二空新村整體規劃細部計畫規定辦理。”即可，請修正。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(主細分離專通)(p. 1-4-1-2) 條次十六有關法定空地綠化面積檢討，建請將檢核結果(數據)標註於備註欄位，建請補充修正。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(細部計畫)(p. 1) 條次九有關停車空間劃設標準檢討，請依本市都市計畫委員會第 56 次會通過報告第 1 案內容檢核，請依設置標準檢討、補充修正於參照頁次 p. 4-1 面積計算表或報告書適當章節，並將檢核結果(數據)標註於備註欄位，請補充修正；另如本案業經主管機關審查之交通影響評估相關資料，建請併補充說明本案依交通影響評估規定檢討設置內容，以供查核，建請補充修正。</p> <p>6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(細部計畫)(p. 1) 條次十有關退縮建築檢討，備註欄位內容，請先依“條文規定”檢討結果說明，至實際建築退縮說明情形，則屬自行評估酌予補充範疇，建請修正。</p>	<p>都市規劃科：</p> <p>1. 基地區位 (p. 2-1)，申請基地範圍建議以範圍線標示、不宜以色塊標示以免與土地使用分區顏色混淆，建請修正。</p> <p>2. 本案基地為住宅區(註3)，開發內容(p. 3-1)，“住宅區，容積率 210%，建蔽率 60%”係法定建蔽率及容積率，非屬容積獎勵措施，請調整修正於適當項目說明並請補標註住宅區類別；另設計目標及構想“……，東側為二空新城國宅，西側為 2-3F 平房……”說明內容有誤，請釐清修正。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(主細分離專通)(p. 1-4-1-1) 條次十二有關建築退縮規定檢討，備註欄位內容請保留“本案退縮依照二空新村整體規劃細部計畫規定辦理。”即可，請修正。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(主細分離專通)(p. 1-4-1-2) 條次十六有關法定空地綠化面積檢討，建請將檢核結果(數據)標註於備註欄位，建請補充修正。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(細部計畫)(p. 1) 條次九有關停車空間劃設標準檢討，請依本市都市計畫委員會第 56 次會通過報告第 1 案內容檢核，請依設置標準檢討、補充修正於參照頁次 p. 4-1 面積計算表或報告書適當章節，並將檢核結果(數據)標註於備註欄位，請補充修正；另如本案業經主管機關審查之交通影響評估相關資料，建請併補充說明本案依交通影響評估規定檢討設置內容，以供查核，建請補充修正。</p> <p>6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(細部計畫)(p. 1) 條次十有關退縮建築檢討，備註欄位內容，請先依“條文規定”檢討結果說明，至實際建築退縮說明情形，則屬自行評估酌予補充範疇，建請修正。</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>建築管理科一股：</p> <p>1 依據本區土地使用管制規定應無法定機車位。</p>	<p>建築管理科一股：</p> <p>1 依據本區土地使用管制規定應無法定機車位。</p>

		<p>2. 依據建築線所示，基地內尚有鄰房侵占，注意是否有計入建築面積計算。</p> <p>3. 地下室開挖深度超過 12m，應辦理結構外審。</p> <p>4. 申請書為地上 14 層，剖面圖標示地上 13 層，是否正確？</p>
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>公園管理科二股：</p> <p>1. P. 3-2-8 有關圖面應清楚標示樹距並依喬木樹種規格適時調整（大型喬木 6-8 米，中型喬木 4-6 米）。</p> <p>2. P. 3-2-8 本案選擇喬木建議規格米徑改採 6-8cm 及樹高大於 300cm 之規格，以利喬木根系適地發展及存活率。</p> <p>3. P. 3-2-8 有關植栽計畫之灌木配置亦請一併於圖面說明選擇種類、位置及面積等</p> <p>4. P. 3-2-8 有關基地西側苦楝一株，應調整與車道間距 5m 以上，或改以現地位置種植 50cm 以下之複層灌木植栽即可，以利迴車行車視線與人行道行人安全。</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，並規劃開放空間供民眾使用值得鼓勵。</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. 審議第 1~5 案之建築物用途，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 項相關規定，屬應實施交通影響評估之建築物，各案之交通影響評估報告書已於 112 年 8 月 28 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。</p> <p>2. 交通影響評估審議會有關第 1~5 案之停車與交通動線重要意見為： (一) 整體意見： (1) 五宗基地含西南側的社會住宅(審議第 6 案)為整體開發都更案，與周邊學校、公園以及各基地間的人行、車行動線，建議應整體考量，透過全區的動線檢視了解行人步道及車道出入口設置規劃是否適當，以期確保人、車交織情形可降至最低。 (2) 五宗基地總共引進將近 2,000 戶，除住戶、顧客及員工停車需求外，訪客停車需求亦請於基地內留設。 (3) 建議量體大且戶數多的基地可評估地下一層機車停車場分區規劃的可行性(如目前 B2 基地機車停車場即分為兩區)，以方便未來住戶使用。另為確保人行動線順暢與安全，建議停車場內前往各梯廳的行人通道宜規劃妥適。 (4) B1 與 B2 兩基地停車場出入口相距僅 7.1 公尺，易有車輛交織衝突風險，建議評估改善，抑或評估調整 B2 基地兩處車道進出口的行駛方向。 (5) B3 與 B4 兩基地出入口間之距離是否過近，車輛進出是否易互相干擾，請檢視並研議交通改善設施。 (6) 各基地間與周邊學校、公園以及基地內的人行動線，建議整體評估分析，並進一步檢討停車場出入口設置位置是否適當。 (二) 個別意見：審議第 3 案 (1) 請釐清 B3 基地東側是否為既成巷道？如可供機車通行則請補充相關內容。</p>

		(2)B3 基地店鋪臨北側保華路，與地下停車場出入口臨南側二空三街距離甚遠，建議評估店鋪前開放空間設置臨停汽、機車位之可行性。
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土壤、地下水管制區、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，本案位於仁德區二空段 800-2 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 14 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅(住宅數：280 戶、店鋪數：2 戶)、建築物高度 46.46 公尺，基地面積 5938.65 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	文化資產管理處： (書面意見) 經檢視上開 6 案尚無遮蓋、或阻礙歷史建築「仁德二空防空碉堡」及歷史建築「仁德二空貿易四村興建碑」本體及參觀動線之疑慮，惟仍請貴局就其公共開放空間系統配置與其綠化、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格等事項，考量與歷史建築整體景觀風貌之協調性進行審查。	
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. 全區通盤性的問題：基地綠帶、人行步道的高程很高，相對道路的高差很大，是否有檢討無障礙通行的問題，可以試著用洩水坡度等方式降低基地與道路之間的高差。 2. 地面高程剖面圖，退縮範圍步道與植栽帶緣石高程應順平，請修正。 3. 基地內部喬木、灌木的覆土高度也要有剖面呈現，請補上圖面說明。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 6 區的開放空間規劃系統應該是要規劃藝文特區跟樹木之間的關係，公園之間的特色要如何去串連，各空間如何用人行動線去串連。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 6 區的相同問題：喬木大部分都雷同，是否能有更多的特質；另外沒有灌叢。 2. B3 區人行步道鋪面複雜引導的目的性不足。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 補充 B3 區東側退縮地與鄰房的關係。</p>	

審議 第四案	理銘開發仁德區二空段B4集合住宅新建工程		申請 單位	理銘開發股份有限公司
			設計 單位	林裕豐建築師事務所
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) 依都市計畫說明書都市設計準則第 3 條：「(一)建築基地之退縮部分應設置至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道及至少 1.5 公尺寬之喬木植栽帶(二)建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則且應…」，東側退縮部分未設置 1.5 公尺寬之喬木植栽帶、西側部分植栽帶破口過大，請修正或說明理由提委員會審議同意。P3-2-1、P3-2-8</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。同一區段之植栽綠化應以循環栽植或交替栽植之原則進行綠美化…」，本案僅種植喬木草皮，請增加灌木及地被植物之配置，以複層植栽增加多樣性。P3-2-7</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 相對應的圖說應該要有比例尺、指北針、指示圖，請全面檢視。</p> <p>(二) 申請書(附表一)P1-1，請修正如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地所在案名補上「變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」 2. 基地使用分區名稱應與土管規定一致，請修正。 3. 臨街側植栽種類請確認後修正。 <p>(三) 附表二缺項目五(四)3 開放空間獎勵及五(四)4 都市更新法令建築獎勵的圖說及頁次。P1-2</p> <p>(四) 附表三內容有誤，都更都設聯席專案小組會議檢核內容應依目錄 1-10 獨立放置；修正辦理情形欄位頁次多有錯誤；缺風環境模擬說明。P1-3</p> <p>(五) 附表四 P1-4-1-2，請修正如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第十六條備註文字請補上綠化面積數據，請修正。 2. 擬定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫檢核表內頁頁碼有錯。 <p>(六) 附表六 P1-6-2，請修正如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 八備註欄位說明空調設備格柵美化，但圖說無標示位置。 2. 十一備註欄位說明於臨路部分設置 180 公分圍牆，但無設計圖說及參考頁次。 <p>(七) 缺建築線核定指示圖。P1-7</p> <p>(八) 基地區位 P 2-1；基地周邊環境及發展 P2-1；基地發展現況分析 P2-3、P3-1，請修正如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請於圖上標示現況道路名稱及重要地標 2. 請補上指北針、比例尺 3. 請標示其他開發區位置。 	

(九) 平面配置設計圖說 P3-2-1，請修正如下：

1. 請用明確標示重要標示線（開挖範圍、建築線、退縮範圍線、人行步道寬度線、植栽帶寬度線、圍牆位置等），建議用不同顏色區隔。
2. 請補上道路行穿線。
3. 請將圖面重要文字調至清楚可辨析（例如高程等）
4. 圖面上植栽帶範圍、植栽帶上樹木數量與 P3-2-8 綠化設計圖說的不符合，請釐清後修正正確的植栽帶範圍、喬木數量及鋪面材質。
5. 東側法定空地臨 8 米二空二街所規劃之廣場鋪面材質無圖例。
6. 北側車道鋪面材質為「地磚」，是否為透水材質，請於圖例標示。
7. 請依（附件六）十一備註欄位標註並說明於臨路部分設置 180 公分圍牆位置，以核判是否不符合土管規定。
8. 機車道出入口與人行鋪面無區隔。

(十) 外觀及立剖面圖 P3-2-2~ P3-2-5，請修正如下：

1. 建物外觀模擬的立面 P3-2-2 與立面原圖 P3-2-4-1 不一致，請釐清後修正。P3-2-2
2. 建物立面原圖請補上指示圖、指北針、地界線、退縮線、建築線、空調設備格柵（附表六備註）等位置。P3-2-4-1~ P3-2-4-3
3. 剖面圖請補上指示圖（加上開挖範圍線）、指北針、地界線、退縮線、建築線位置。P-3-2-5
4. 剖面圖指示方向表現法有誤，請修正。P3-2-5
5. A-A、B-B、C-C、D-D 剖面圖有誤，並將 A-A 剖面臨路比例尺放大 1/100 呈現（一併檢視覆土深度），請修正。P3-2-5
6. 建築物增加東西向大剖面，呈現地下群樓。P3-2-5

(十一) 無障礙動線出口不要設計在截角，請修正。P3-2-6

(十二) 綠覆、綠化及透水 P3-2-8~ P3-2-11，請修正如下：

1. 請補上喬木樹距。P3-2-8
2. 若無植栽帶單獨種植之喬木，應標示樹穴中心，且各向寬及面積範圍。P3-2-8
3. 大喬木檉木位置貼近開挖範圍且部分於銳角植栽帶上恐有覆土不足問題，請修正。P3-2-8
4. 表格內草地、複層綠化面積與計算試所述不一致，請釐清後修正。P3-2-8
5. 圖說上綠化綠覆喬木數量與計算表上核算喬木數量不一致，請釐清後修正。圖說上如為灌木請標示樹種。P3-2-8
6. 若喬木/灌木種植於基地開挖範圍上，請檢討覆土深度。P3-2-8
7. 為明確綠化面積，請補複層植栽檢討圖說（移除喬木、灌木），並分別計算呈現各複層植栽面積及加總面積。P3-2-8
8. 部分標示複層綠化（未上綠色）位置有疑義，請釐清後修正。P3-2-8
9. 植栽照片與綠化綠覆圖說不符，請釐清後修正。P3-2-9
10. 街廓轉角模擬圖中無障礙下坡處有高差，請修正。P3-2-10
11. 屋頂綠化圖說文字顏色不清楚，請修正。P3-2-11

(十三) 平面圖 P4-2-1~ P4-2-4，請修正如下：

1. 地下室汽車車位表列數量的加總與面積計算表所寫數量不一致，請查明修正。P4-2-1
2. 增加表列機車車位數量說明。P4-2-3

		<p>3. 壹層平面圖底圖基地外空間有誤，請修正。P4-2-4</p> <p>4. 壹層平面圖請明確標示環保車暫時停車位置，P4-2-4</p> <p>5. 各樓層平面圖有規劃空調機位置的地方請明確標示並加上顏色及圖例。</p> <p>6. 文字標示太小難以辨示。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 『仁德文賢二空新村地區都市設計審議原則』一、二空眷村文化動線規劃：「1.4-1-15M(保仁路、二空路)、4-1-12M、4-2-15M、4-3-12M、4-8-15M 之道路人行道及其臨接之建築基地退縮地設計應呼應二空眷村文化意象，建構具特色的步行環境，以連結貿易四村興建碑、防空碉堡、眷村文物館、二空樹屋及公共開放空間，建構二空眷村文化漫遊動線。」，請具體說明步行環境特色。</p> <p>(二) 請說明申請基地 B4 在人行動線、開放空間及植栽規劃與西側公園、B6 區基地的關係。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 請補充基地現況既有喬木狀況(位置、樹種、尺寸、樹況)及後續保留、移植、移除之處理計畫，並標示於植栽平面圖。</p> <p>2. 車道出入口請增加警示燈。</p> <p>3. 自然透水區域請儘量綠化。</p> <p>4. 所栽植之喬木皆為大喬木，避免單株框植之植栽穴，合併綠地以友善環境及調整微氣候。</p> <p>5. 街道轉角廣場邊緣請增加行人庇護島頭設施，以維護用路人安全。</p> <p>6. P. 3-2-10 綠地範圍與平面圖不同，請修正。</p> <p>7. P. 3-2-9 「權」木植栽剖面圖→灌。</p> <p>8. P. 3-2-8 植栽表請將草皮及灌木分開，並說明灌木種類及栽植位置。</p> <p>9. 動線配置請考量與公園動線串聯，並避免動線重複將綠地切割零碎</p> <p>10. P. 3-2-7 建議增加水體邊緣照明。</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>都市規劃科：</p> <p>1. 申請書 (p. 1-1)，容積率合計欄位備註敘明“38.05%公宅容積免計”，請於報告書適當章節補充說明相關規定或依據，建請補充修正。</p> <p>2. 基地區位 (p. 2-1)，申請基地範圍建議以範圍線標示、不宜以色塊標示以免與土地使用分區顏色混淆，建請修正；另基地區位文字敘述部分多有錯誤，請釐清修正。</p> <p>3. 本案基地為住宅區(註3)，開發內容(p. 3-1)，“住宅區，容積率 210%，建蔽率 60%”係法定建蔽率及容積率，非屬容積獎勵措施，請調整修正於適當項目說明並請補標註住宅區類別。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(主細分離專通)(p. 1-4-1)條次十二有關建築退縮規定檢討，備註欄位內容請保留“本案退縮依照二空新村整體規劃細部計畫規定辦理。”即可，請修正。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(主細分離專通)(p. 1-4-2)條次十六有關法定空地綠化面積檢討，建請將檢核結果(數據)標註於備註欄位，建請補充修正。</p> <p>6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(細部計畫)(p. 1)條次九有關停車空間劃設標準檢討，請依本市都市計畫委員會第 56 次會通過報告第 1 案內容檢核，請依設置標準檢討、補充修正於參照頁次 p. 4-1 面積計算表或報告書適當章節，並將檢核結果(數據)標註</p>

		<p>於備註欄位，請補充修正；另如本案業經主管機關審查之交通影響評估相關資料，建請併補充說明本案依交通影響評估規定檢討設置內容，以供查核，建請補充修正。</p> <p>7. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(細部計畫)(p.1) 條次十有關退縮建築檢討，備註欄位內容，請先依「條文規定」檢討結果說明，至實際建築退縮說明情形，則屬自行評估酌予補充範疇，建請修正。</p> <p>8. 貳層平面圖～拾肆層平面圖 (p.4-2-5)，依面積計算表 (p.4-1) 第貳層之樓地板面積與第參～拾肆層面積不同，建請釐清修正。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>建築管理科一股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據本區土地使用管制規定應無法定機車位。 2. 地下室開挖深度超過 12m，應辦理結構外審。 3. 建築線所示的用地編號與本案申請地號不符。
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>公園管理科二股：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P.3-2-8 有關圖面應清楚標示樹距並依喬木樹種規格適時調整 (大型喬木 6-8 米，中型喬木 4-6 米)。 2. P.3-2-8 本案選擇喬木建議規格米徑改採 6-8cm 及樹高大於 300cm 之規格，以利喬木根系適地發展及存活率。 3. P.3-2-8 有關植栽計畫之灌木配置亦請一併於圖面說明選擇種類、位置及面積等 4. P.3-2-8 有關基地西側檫木一株，應調整與車道間距 5m 以上，或改以現地位置種植 50cm 以下之複層灌木植栽即可，以利迴車行車視線與人行道行人安全。
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. 綠美化人行步道，給予行人及住戶優質的空間體驗，並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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 審議第 1~5 案之建築物用途，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 項相關規定，屬應實施交通影響評估之建築物，各案之交通影響評估報告書已於 112 年 8 月 28 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。 2. 交通影響評估審議會有關第 1~5 案之停車與交通動線重要意見為： <p>(一) 整體意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 五宗基地含西南側的社會住宅(審議第 6 案)為整體開發都更案，與周邊學校、公園以及各基地間的人行、車行動線，建議應整體考量，透過全區的動線檢視了解行人步道及車道出入口設置規劃是否適當，以期確保人、車交織情形可降至最低。 (2) 五宗基地總共引進將近 2,000 戶，除住戶、顧客及員工停車需求外，訪客停車需求亦請於基地內留設。 (3) 建議量體大且戶數多的基地可評估地下一層機車停車場分區規劃的可行性 (如目前 B2 基地機車停車場即分為兩區)，以方便未來住戶使用。另為確保人行動線順暢與安全，建議停車場內前往各梯廳的行人通道宜規劃妥適。 (4) B1 與 B2 兩基地停車場出入口相距僅 7.1 公尺，易有車輛交織衝

		<p>突風險，建議評估改善，抑或評估調整 B2 基地兩處車道進出口的行駛方向。</p> <p>(5)B3 與 B4 兩基地出入口間之距離是否過近，車輛進出是否易互相干擾，請檢視並研議交通改善設施。</p> <p>(6)各基地間與周邊學校、公園以及基地內的人行動線，建議整體評估分析，並進一步檢討停車場出入口設置位置是否適當。</p> <p>(二)個別意見：審議第 4 案</p> <p>(1)請確保 B4 基地與公園間人行動線的串連。</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	<p>1. 本案申請用地經查非屬土壤、地下水管制區、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，本案位於仁德區二空段 801 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 14 層/地下 3 層之集合住宅(住宅數：456 戶)、建築物高度 46.46 公尺，基地面積 8795.65 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>文化資產管理處：(書面意見)</p> <p>經檢視上開 6 案尚無遮蓋、或阻礙歷史建築「仁德二空防空碉堡」及歷史建築「仁德二空貿易四村興建碑」本體及參觀動線之疑慮，惟仍請貴局就其公共開放空間系統配置與其綠化、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格等事項，考量與歷史建築整體景觀風貌之協調性進行審查。</p>	
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. 全區通盤性的問題：基地綠帶、人行步道的高程很高，相對道路的高差很大，是否有檢討無障礙通行的問題，可以試著用洩水坡度等方式降低基地與道路之間的高差。</p> <p>2. 地面高程剖面圖，退縮範圍步道與植栽帶緣石高程應順平，請修正。</p> <p>3. 基地內部喬木、灌木的覆土高度也要有剖面呈現，請補上圖面說明。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 6 區的開放空間規劃系統應該是要規劃藝文特區跟樹木之間的關係，公園之間的特色要如何去串連，各空間如何用人行動線去串連。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 6 區的相同問題：喬木大部分都雷同，是否能有更多的特質；另外沒有灌叢。</p> <p>2. B4 區鋸齒狀的步道及綠化設計不符使用；人行步道延伸至公園的端景的合理性。</p>	

審議 第五案	理銘開發仁德區二空段B5區店舖、集合住宅新建工程		申請 單位	理銘開發股份有限公司
			設計 單位	林裕豐建築師事務所
	審查 單位	權責檢核 項目	審查意見	
初核 意見	都市發 展局 都市設計科 地景規劃 工程科	基本資料 整體空間設計 平面配置計畫 立面材質計畫 剖面高程設計 植栽計畫 透水計畫 照明計畫 景觀模擬 都設審議原則 其他主管法令	<p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一) 基地所在案名補上「變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」土地使用分區管制第十六條規定建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%，經查本案綠化面積不足 50%，請修正。P3-2-8</p> <p>(二) 依「臺南市都市設計審議原則」第四(三)條透水步道、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。經查基地北、西側臨路之透水步道與開挖範圍重疊，請修正或提請委員會同意。</p> <p>(三) 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。同一區段之植栽綠化應以循環栽植或交替栽植之原則進行綠美化…。」，本案僅種植喬木草皮，請增加灌木及地被植物之配置，以複層植栽增加多樣性。P3-2-7</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 相對應的圖說應該要有比例尺、指北針、索引圖，請全面檢視。</p> <p>(二) 申請書(附表一)P1-1，請修正如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地所在案名補上「變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」 2. 實設汽車停車位欄位內容寫錯。 3. 臨街側植栽種類請確認後修正。 <p>(三) 附表二缺項目五(四)3 開放空間獎勵及五(四)4 都市更新法令建築獎勵的圖說及頁次。P1-2</p> <p>(四) 附表三內容有誤，都更都設聯席專案小組會議檢核內容應依目錄 1-10 獨立放置；修正辦理情形欄位頁次多有錯誤；缺風環境模擬說明。P1-3</p> <p>(五) 附表四 P1-4-1-2，請修正如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第十六條備註核算綠化面積不足，請修正。 2. 擬定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫檢核表內頁頁碼有錯。 <p>(六) 附表六 P1-6-2，請修正如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 四(二)無雨水回收儲水槽規畫圖說及參考頁次 2. 八備註欄位說明空調設備格柵美化，但圖說無標示位置。 3. 十一備註欄位說明於臨路部分設置 180 公分圍牆，但無設計圖說及參考頁次。 	

- (七) 缺建築線核定指示圖。P1-7
- (八) 基地區位 P 2-1；基地周邊環境及發展 P2-1；基地發展現況分析 P2-3、P3-1，請修正如下：
1. 請於圖上標示現況道路名稱及重要地標
 2. 請補上指北針、比例尺
 3. 請標示其他開發區位置。
 4. 開發內容文字所述戶數與申請書不符，請修正。3-1
- (九) 平面配置設計圖說 P3-2-1，請修正如下：
1. 請用明確標示重要標示線（開挖範圍、建築線、退縮範圍線、人行步道寬度線、植栽帶寬度線、圍牆位置等），建議用不同顏色區隔。
 2. 請補上道路行穿線。
 3. 請將圖面重要文字調至清楚可辨析（例如高程等）
 4. 圖面上植栽帶範圍、植栽帶上樹木數量與 P3-2-8 綠化設計圖說的不符合，請釐清後修正正確的植栽帶範圍、喬木數量及鋪面材質。
 5. 南側廣場圖例標示公共空間的鋪面材質為何？
 6. 東側及西側部分鋪面材質為「地磚」，是否為透水材質，請於圖例標示說明。
 7. 請依（附件六）十一備註欄位標註並說明於臨路部分設置 180 公分圍牆位置，以核判是否不符合土管規定。
- (十) 外觀及立剖面圖 P3-2-2~ P3-2-5-2，請修正如下：
1. 建物立面原圖請補上指示圖、指北針、地界線、退縮線、建築線、招牌廣告設置範圍（附表五備註）、空調設備格柵（附表六備註）。P3-2-4-1~ P3-2-4-3
 2. 剖面圖請補上指示圖（加上開挖範圍線）、指北針、地界線、退縮線、建築線位置。P3-2-5-1~ P3-2-5-2
 3. 剖面圖指示方向表現法有誤，請修正。P3-2-5-1~ P3-2-5-2
 4. A、B、C、D、E 剖面圖有誤，並將 A 剖面臨路比例尺放大 1/100 呈現（一併檢視覆土深度），請修正。P3-2-5-1~ P3-2-5-2
 5. 建築物增加南北向大剖面，呈現地下室。P3-2-5-1
- (十一) 綠覆、綠化及透水 P3-2-8~ P3-2-11，請修正如下：
1. 綠化面積有誤且不足。P3-2-8
 2. 請補上喬木樹距。P3-2-8
 3. 若無植栽帶單獨種植之喬木，應標示樹穴中心，且各向寬及面積範圍。P3-2-8
 4. 圖說上綠化綠覆喬木數量與計算表上核算喬木數量不一致，請釐清後修正。圖說上如為灌木請標示樹種。P3-2-8
 5. 若喬木/灌木種植於基地開挖範圍上，請檢討覆土深度。P3-2-8
 6. 為明確綠化面積，請補複層植栽檢討圖說（移除喬木、灌木），並分別計算呈現各複層植栽面積及加總面積。P3-2-8
 7. 部分標示複層綠化（未上綠色）位置有疑義，請釐清後修正。P3-2-8
 8. 無雨水貯留回收再利用系統相關圖書說（附表六備註）
 9. 植栽照片與綠化綠覆圖說不符，請釐清後修正。P3-2-9
 10. 街廓轉角模擬圖中無障礙下坡處有高差，請修正。P3-2-10
 11. 屋頂綠化圖說文字顏色不清楚，請修正。P3-2-11
- (十二) 平面圖 P4-2-1~ P4-2-4，請修正如下：

			<ol style="list-style-type: none"> 1. 平面圖為明確呈現資訊，請改 1/300。 2. 補上 1 樓、地下 1 樓、地下 2 樓汽機車位檢討（可比照 B4 表示方式）。P4-2-2 3. 壹層平面圖底圖基地外空間有誤，請修正。P4-2-4 4. 請確認壹層樓無障礙停車位是否納入汽車位或機車位核算。P4-2-5 5. 各樓層平面圖有規劃空調機位置的地方請明確標示並加上顏色及圖例。 6. 文字標示太小難以辨示。 <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 『仁德文賢二空新村地區都市設計審議原則』一、二空眷村文化動線規劃：「2. 臨接 3-1-12M（保仁路）、4-2-15M 之建築基地退縮地應與公共開放空間銜接，喬木植栽帶應採連續設置，並設置街道家具，以形成住宅社區林蔭街道的綠意休憩生活意象。」，請具體說明 4-2-15M 之建築基地退縮地喬木植栽帶與街道家具設計內容。</p> <p>(二) 請說明申請基地 B5 在人行動線、開放空間及植栽規劃與東側公園、停車場、B2、B6 開發區的關係。</p> <p>(三) 北側退縮建築部分綠化植栽帶及人行步道設計是否過多阻礙影響人行空間順暢度，請說明。P3-2-1</p> <p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充基地現況既有喬木狀況(位置、樹種、尺寸、樹況)及後續保留、移植、移除之處理計畫，並標示於植栽平面圖。 2. 車道出入口請增加警示燈。 3. 自然透水區域請儘量綠化，並與公園綠地串連，建議 B6 區之木平台向南偏移，以增加綠地面積。 4. 所栽植之喬木皆為大喬木，避免單株框植之植栽穴，合併綠地以友善環境及調整微氣候。 5. 街道轉角廣場邊緣請增加行人庇護島頭設施，以維護用路人安全。 6. P. 3-2-9「權」木植栽剖面圖→灌。 7. P. 3-2-10 下方之視覺模擬圖主要視角非本案範圍，請修正為本案範圍視角。 8. P. 3-2-8 植栽表請將草皮及灌木分開，並說明灌木種類及栽植位置。 9. P. 3-2-7 建議增加水體邊緣照明。
<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>都市規劃科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請書 (p. 1-1)，容積率合計欄位備註敘明“36.24%公宅容積免計”，請於報告書適當章節補充說明相關規定或依據，建請補充修正。 2. 基地區位 (p. 2-1)，申請基地範圍建議以範圍線標示、不宜以色塊標示以免與土地使用分區顏色混淆，建請修正；另基地區位文字敘述部分多有錯誤，請釐清修正。 3. 開發內容 (p. 3-1)，“住宅區，容積率 200%，建蔽率 60%”係法定建蔽率及容積率，非屬容積獎勵措施，請調整修正於適當項目說明；另規劃設計內容數據，查與報告書其他頁面內容有異、左側示意圖請標註路名，請釐清補充修正。 4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(主細分離專通) (p. 1-4-1-1) 條次十二有關建築退縮規定檢討，備註欄位內容請保留 	

		<p>“本案退縮依照二空新村整體規劃細部計畫規定辦理。”即可，請修正。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(主細分離專通)(p.1-4-2)條次十六有關法定空地綠化面積檢討，建請將檢核結果(數據)標註於備註欄位，建請補充修正；另參照頁次 p.3-2-8 有關“無法綠化面積(無障礙通路)”是否即指建築技術規則有關“執行綠化有困難之面積”部分？涉及基地法定空地計算基準，建請洽工務局釐清，請修正。</p> <p>6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(細部計畫)(p.1)條次九有關停車空間劃設標準檢討，請依本市都市計畫委員會第 56 次會通過報告第 1 案內容檢核，請依設置標準檢討、補充修正於參照頁次 p.4-1 面積計算表或報告書適當章節，並將檢核結果(數據)標註於備註欄位，請補充修正；另如本案業經主管機關審查之交通影響評估相關資料，建請併補充說明本案依交通影響評估規定檢討設置內容，以供查核，建請補充修正。</p> <p>7. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(細部計畫)(p.1)條次十有關退縮建築檢討，參照頁次 p.3-2-1 查無建築退縮線標示文字，建請補充修正；另備註欄位內容，建請先依“條文規定”檢討結果說明，至實際建築退縮說明情形，則屬自行評估酌予補充範疇，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>建築管理科一股：</p> <p>1. 依據本區土地使用管制規定應無法定機車位。</p> <p>2. P1-1 申請書標示申請地上 14 層、地下 4 層建築物，但 P3-2-5-1 剖面圖僅地下 3 層，是否正確？如地下室開挖深度超過 12m，應辦理結構外審。</p> <p>3. 同上，地上申請 14 層，剖面圖僅 13 層是否正確？</p>
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>公園管理科二股：</p> <p>1. P.3-2-8 北側(圖面左側)有 4 株喬木未見於植栽計畫表，請修正。</p> <p>2. P.3-2-8 本案選擇喬木建議規格米徑改採 6-8cm 及樹高大於 300cm 之規格，以利喬木根系適地發展及存活率。</p> <p>3. P.3-2-8 有關圖面應清楚標示樹距並依喬木樹種規格適時調整(大型喬木 6-8 米，中型喬木 4-6 米)。</p> <p>4. P.3-2-8 有關植栽計畫之灌木配置亦請一併於圖面說明選擇種類、位置及面積等</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，並規劃開放空間供民眾使用值得鼓勵。</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. 審議第 1~5 案之建築物用途，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 項相關規定，屬應實施交通影響評估之建築物，各案之交通影響評估報告書已於 112 年 8 月 28 日審議，決議：修正後通過，修正報告書尚未提送。</p> <p>2. 交通影響評估審議會有關第 1~5 案之停車與交通動線重要意見為： (一)整體意見：</p>

		<p>(1)五宗基地含西南側的社會住宅(審議第 6 案)為整體開發都更案，與周邊學校、公園以及各基地間的人行、車行動線，建議應整體考量，透過全區的動線檢視了解行人步道及車道出入口設置規劃是否適當，以期確保人、車交織情形可降至最低。</p> <p>(2)五宗基地總共引進將近 2,000 戶，除住戶、顧客及員工停車需求外，訪客停車需求亦請於基地內留設。</p> <p>(3)建議量體大且戶數多的基地可評估地下一層機車停車場分區規劃的可行性(如目前 B2 基地機車停車場即分為兩區)，以方便未來住戶使用。另為確保人行動線順暢與安全，建議停車場內前往各梯廳的行人通道宜規劃妥適。</p> <p>(4)B1 與 B2 兩基地停車場出入口相距僅 7.1 公尺，易有車輛交織衝突風險，建議評估改善，抑或評估調整 B2 基地兩處車道進出口的行駛方向。</p> <p>(5)B3 與 B4 兩基地出入口間之距離是否過近，車輛進出是否易互相干擾，請檢視並研議交通改善設施。</p> <p>(6)各基地間與周邊學校、公園以及基地內的人行動線，建議整體評估分析，並進一步檢討停車場出入口設置位置是否適當。</p> <p>(二)個別意見：審議第 5 案</p> <p>(1)建議檢視 B5 基地地下一層機車停車區前往各梯廳的人行動線是否合宜。</p> <p>(2)考量店鋪上、下貨及宅配等臨停需求，建議於基地內規劃適當的停車空間。</p> <p>(3)請補充與南側社宅間的相對應配置圖。</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	<p>1. 本案申請用地經查非屬土壤、地下水管制區、控制、整治場址。</p> <p>2. 請配合本市低碳政策，建議將屋頂綠化設施納入規劃。</p> <p>3. 依書面資料審查，本案位於仁德區二空段 810、808-2 地號等 2 筆土地(住宅區)，預計興建地上 14 層/地下 4 層之店鋪、集合住宅(住宅數：187 戶、店鋪數：3 戶)、建築物高度 46.52 公尺，基地面積 3772.28 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	文化資產管理處： (書面意見) 經檢視上開 6 案尚無遮蓋、或阻礙歷史建築「仁德二空防空碉堡」及歷史建築「仁德二空貿易四村興建碑」本體及參觀動線之疑慮，惟仍請貴局就其公共開放空間系統配置與其綠化、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格等事項，考量與歷史建築整體景觀風貌之協調性進行審查。	
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. 全區通盤性的問題：基地綠帶、人行步道的高程很高，相對道路的高差很大，是否有檢討</p>	

- 無障礙通行的問題，可以試著用洩水坡度等方式降低基地與道路之間的高差。
2. 地面高程剖面圖，退縮範圍步道與植栽帶緣石高程應順平，請修正。
 3. 基地內部喬木、灌木的覆土高度也要有剖面呈現，請補上圖面說明。

委員三：

1. 6 區的開放空間規劃系統應該是要規劃藝文特區跟樹木之間的關係，公園之間的特色要如何去串連，各空間如何用人行動線去串連。

委員四：

1. B5 的車道幾乎都貼近公園，好像把公園當鄰避性設施與社區隔開，是不是應該考量步行空間相接公園空間。

委員五：

1. 6 區的不同問題：喬木大部分都雷同，是否能有更多的特質；另外沒有灌叢。

審議 第六案	理銘開發仁德區二空段B6區托嬰中心、集合住宅新建工程		申請 單位	理銘開發股份有限公司
			設計 單位	林裕豐建築師事務所
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」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(m³)>基地面積(m²)×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%，但無雨水貯留回收再利用系統相關圖書說，請修正。</p> <p>(二) 依「擬定仁德(文賢地區)都市計畫(配合二空新村整體規劃)(土地使用分區管制要點暨都市設計準則)細部計畫」都市設計管制準則第三條規定基建築基地之退縮部分應設置至少 2.5 公尺寬之無遮簷人行步道。經查本案平面圖說東側臨 12 米二空路所留人行步道不足 2.5 公尺，請修正。</p> <p>(三) 依「臺南市都市設計審議原則」第四(三)條透水步道、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。經查基地東、南、西側臨路之透水步道位於開挖範圍，請修正或提請委員會同意。</p> <p>(四) 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。同一區段之植栽綠化應以循環栽植或交替栽植之原則進行綠美化…。」，本案僅種植喬木草皮，請增加灌木及地被植物之配置，以複層植栽增加多樣性。P3-2-7</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 相對應的圖說應該要有比例尺、指北針、指示圖，請全面檢視。</p> <p>(二) 申請書(附表一)P1-1，請修正如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地所在案名補上「變更仁德(文賢地區)都市計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)」 2. 基地使用分區名稱應與土管規定一致，請修正。 3. 實設汽車停車位欄位內容寫錯。 4. 建築物各樓層使用概況欄位內容 1 樓少寫停車空間。 5. 臨街側植栽種類請確認後修正。 <p>(三) 附表二缺項目五(四)3 開放空間獎勵及五(四)4 都市更新法令建築獎勵的圖說及頁次。P1-2</p> <p>(四) 附表三內容有誤，都更都設聯席專案小組會議檢核內容應依目錄 1-10 獨立放置；修正辦理情形欄位頁次多有錯誤；缺風環境模擬說明。P1-3</p>	

- (五) 附表四 P1-4-1-2，請修正如下：
1. 第十六條備註文字請補上綠化面積數據。
 2. 擬定仁德（文賢地區）都市計畫（配合二空新村整體規劃）（土地使用分區管制要點暨都市設計準則）細部計畫檢核表內頁頁碼有錯。
- (六) 附表六 P1-6-2，請修正如下：
1. 基地透水備註欄位透水率寫錯；無雨水回收儲水槽規畫圖說及參考頁次。P1-6-2
 2. 八備註欄位說明空調設備格柵美化，但圖說無標示位置。
 3. 十一備註欄位說明於臨路部分設置 180 公分圍牆，但無設計圖說及參考頁次。
- (七) 缺建築線核定指示圖。P1-7
- (八) 基地區位 P 2-1；基地周邊環境及發展 P2-1；基地發展現況分析 P2-3、P3-1，請修正如下：
1. 請於圖上標示現況道路名稱及重要地標
 2. 請補上指北針、比例尺
 3. 請標示其他開發區位置。
- (九) 平面配置設計圖說 P3-2-1，請修正如下：
1. 請用明確標示重要標示線（開挖範圍、建築線、退縮範圍線、人行步道寬度線、植栽帶寬度線、圍牆位置等），建議用不同顏色區隔。
 2. 請補上道路行穿線。
 3. 請將圖面重要文字調至清楚可辨析（例如高程等）
 4. 圖面上植栽帶範圍、植栽帶上樹木數量與 P3-2-8 綠化設計圖說的不符合，請釐清後修正正確的植栽帶範圍、喬木數量及鋪面材質。
 5. 請依（附件六）十一備註欄位標註並說明於臨路部分設置 180 公分圍牆位置，以核判是否不符合土管規定
- (十) 外觀及立剖面圖 P3-2-2~ P-3-2-5-2，請修正如下：
1. 建物外觀模擬的立面 P3-2-2 與立面原圖 P-3-2-4-1 不一致，請釐清後修正。P3-2-2
 2. 建物立面原圖請補上指示圖、指北針、地界線、退縮線、建築線、招牌廣告設置範圍（附表五備註）、空調設備格柵（附表六備註）。P-3-2-4-1~ P-3-2-4-3
 3. 建物剖面圖請補上指示圖（加上開挖範圍線）、指北針、地界線、退縮線、建築線位置。P-3-2-5-1、P-3-2-5-2
 4. 建物剖面圖增加東西向大剖面，並呈現地下室。
 5. 請補上東、南、西、北向臨路基地局部剖面（比例尺 1/100），以檢視基地與計畫道路之高程銜接情形、栽綠化之地坪高程設計情形（一併檢視覆土深度）。
- (十一) 綠覆、綠化及透水 P3-2-8~ P3-2-11，請修正如下：
1. 請補上喬木樹距。P3-2-8
 2. 圖說上綠化綠覆種植喬木數量與計算表上核算喬木數量不一致，請釐清後修正。圖說上如為灌木請標示樹種。P3-2-8
 3. 為明確綠化面積，請補複層植栽檢討圖說（移除喬木、灌木），並分別計算呈現各複層植栽面積及加總面積。P3-2-8
 4. 若無植栽帶單獨種植喬木，應標示樹穴中心，且各向寬及面積範圍。P3-2-8。

			<p>5. 若喬木/灌木種植於基地開挖範圍上，請檢討覆土深度。P3-2-8</p> <p>6. 植栽照片與綠化綠覆圖說不符，請釐清後修正。P3-2-9</p> <p>7. 街廓轉角模擬圖中無障礙下坡處有高差，請修正。P3-2-10</p> <p>8. 無雨水貯留回收再利用系統相關圖書說。</p> <p>9. 屋頂綠化圖說文字顏色不清楚。P3-2-11</p> <p>(十二) 面積計算表請釐清 1 樓用途是否有機車停車空間(無障礙)P4-1</p> <p>(十三) 平面圖 P4-2-1~ P4-2-4，請修正如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 漏 P4-2-1，請查明是否掉頁或編碼誤植。 2. 補上 1 樓、地下 1 樓、地下 2 樓汽機車位檢討(可比照 B4 表示方式)。P4-2-2 3. 機車車位請編號，以利檢核。P4-2-3 4. 各樓層平面圖有規劃空調機位置的地方請明確標示並加上顏色及圖例。 5. 壹層平面圖底圖基地外空間有誤，請修正。P4-2-4 6. 文字標示太小難以辨示。 <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)『仁德文賢二空新村地區都市設計審議原則』一、二空眷村文化動線規劃：「1. 4-1-15M(保仁路、二空路)、4-1-12M、4-2-15M、4-3-12M、4-8-15M 之道路人行道及其臨接之建築基地退縮地設計應呼應二空眷村文化意象，建構具特色的步行環境，以連結貿易四村興建碑、防空碉堡、眷村文物館、二空樹屋及公共開放空間，建構二空眷村文化漫遊動線。」，請具體說明人行步道環境特色內容。</p> <p>(二)請說明申請基地 B6 在人行動線、開放空間及植栽規劃與北側公園、B4、B5 開發區的關係。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充基地現況既有喬木狀況(位置、樹種、尺寸、樹況)及後續保留、移植、移除之處理計畫，並標示於植栽平面圖。 2. 車道出入口請增加警示燈。 3. 自然透水區域請儘量綠化，並與公園綠地串連，建議木平台向南偏移，以增加北側綠地面積。 4. 動線配置請考量未來公園可能之出入口及動線，並避免動線重複將綠地切割零碎。 5. 街道轉角廣場邊緣請增加行人庇護島頭設施，以維護用路人安全。 6. P. 3-2-10 視覺模擬圖綠帶邊緣與平面圖不相符，缺少行穿線及無障礙坡道繪製，請修正。 7. P. 3-2-9「權」木植栽剖面圖→灌。 8. P. 3-2-8 植栽表請將草皮及灌木分開，並說明灌木種類及栽植位置。
<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>都市規劃科：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請書(p. 1-1)，容積率合計欄位備註敘明“23.34%公宅容積免計”，請於報告書適當章節補充說明相關規定或依據，建請補充修正。 2. 基地區位(p. 2-1)，申請基地範圍建議以範圍線標示、不宜以色塊標示以免與土地使用分區顏色混淆，建請修正；另基地區位文字敘述部分多有錯誤，請釐清修正。 3. 開發內容(p. 3-1)，“住宅區，容積率 200%，建蔽率 60%”係法定建蔽率及容積率，非屬容積獎勵措施，請調整修正於適當項目說明；另設計目標及構想“……停車場用地、更新單元內 B6 區，西側為空軍指揮

		<p>部。……”語意為何？另左側示意圖建請標註路名，請釐清修正。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(主細分離專通)(p.1-4-1-1)條次十二有關建築退縮規定檢討，備註欄位內容請保留“本案退縮依照二空新村整體規劃細部計畫規定辦理。”即可，請修正。</p> <p>5. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(主細分離專通)(p.1-4-2)條次十六有關法定空地綠化面積檢討，建請將檢核結果(數據)標註於備註欄位，建請補充修正。</p> <p>6. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(細部計畫)(p.1)條次九有關停車空間劃設標準檢討，請依本市都市計畫委員會第 56 次會通過報告第 1 案內容檢核，請依設置標準檢討、補充修正於參照頁次 p.4-1 面積計算表或報告書適當章節，並將檢核結果(數據)標註於備註欄位，請補充修正；另如本案業經主管機關審查之交通影響評估相關資料，建請併補充說明本案依交通影響評估規定檢討設置內容，以供查核，建請補充修正。</p> <p>7. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(細部計畫)(p.1)條次十有關退縮建築檢討，參照頁次 p.3-2-1 查無建築退縮線標示文字，建請補充修正；另備註欄位內容，建請先依“條文規定”檢討結果說明，至實際建築退縮說明情形，則屬自行評估酌予補充範疇，建請修正。</p> <p>8. 貳層平面圖(p.4-2-5)貳~拾肆層平面圖，依面積計算表(p.4-1)第貳層之樓地板面積與第參~拾肆層面積不同，建請釐清修正。</p>
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>建築管理科一股：</p> <p>1. 依據本區土地使用管制規定應無法定機車位。</p>
工務局 公園管理科	植栽計畫 照明計畫 其他主管法令	<p>公園管理科二股：</p> <p>1. P.3-2-8 北側(圖面左側)有 10 株喬木未見於植栽計畫表，請修正。</p> <p>2. P.3-2-8 本案選擇喬木建議規格米徑改採 6-8cm 及樹高大於 300cm 之規格，以利喬木根系適地發展及存活率。</p> <p>3. P.3-2-8 有關圖面應清楚標示樹距並依喬木樹種規格適時調整(大型喬木 6-8 米，中型喬木 4-6 米)。</p> <p>4. P.3-2-8 有關植栽計畫之灌木配置亦請一併於圖面說明選擇種類、位置及面積等</p> <p>5. P.3-2-7 建議可於基地西南側街角廣場增設照明設備。</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，並規劃開放空間供民眾使用值得鼓勵。</p> <p>3. 托嬰中心規劃部分請依相關規定辦理。</p> <p>4. 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>5. 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. 本案集合住宅計 182 戶，實設汽車停車位 89 席、機車停車位 219 席，均規劃為集合住宅使用，建議補充說明應如何滿足托嬰中心員工、使用者(家長)之停車需求。</p> <p>2. 本案平面層為托嬰中心，接送區留設於基地東南隅近路口處，為降低接送行為對通過性車流之影響，建議於基地內規劃接送專用車道及增設臨時停車區。</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土壤、地下水管制區、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，本案位於仁德區二空段 806、808-1、810-4 地號等 3 筆土地(住宅區)，預計興建地上 14 層/地下 2 層之托嬰中心、集合住宅(住宅數：182 戶、其他：1 戶)、建築物高度 46.52 公尺，基地面積 3041.67 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，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	<p>文化資產管理處：(書面意見)</p> <p>經檢視上開 6 案尚無遮蓋、或阻礙歷史建築「仁德二空防空碉堡」及歷史建築「仁德二空貿易四村興建碑」本體及參觀動線之疑慮，惟仍請貴局就其公共開放空間系統配置與其綠化、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格等事項，考量與歷史建築整體景觀風貌之協調性進行審查。</p>		
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"> 4. 全區通盤性的問題：基地綠帶、人行步道的高程很高，相對道路的高差很大，是否有檢討無障礙通行的問題，可以試著用洩水坡度等方式降低基地與道路之間的高差。 5. 地面高程剖面圖，退縮範圍步道與植栽帶緣石高程應順平，請修正。 6. 基地內部喬木、灌木的覆土高度也要有剖面呈現，請補上圖面說明。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 6 區的開放空間規劃系統應該是要規劃藝文特區跟樹木之間的關係，公園之間的特色要如何去串連，各空間如何用人行動線去串連。 2. B6 社宅的停車需求一定會外溢，要如何透過全區整體規劃去解決。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. B6 的車道幾乎都貼近公園，好像把公園當鄰避性設施與社區隔開，是不是應該考量步行空間相接公園空間。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 6 區的相同問題：喬木大部分都雷同，是否能有更多的特質；另外沒有灌叢。 <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. B6 區停車數量少於住戶問題，可能發生住戶沒有停車位而在附近隨意停車，建議爾後可律定停車位應先滿足社會住宅的需求。 2. 建議公(兒)十二與停二(附)用地對調。 3. 補上 B6 一樓平面身心障礙機車出入口及動線規劃，並考量喬木阻隔視線造成安全的問題。 4. B6 區一樓平面規劃的臨停車位與要考量托嬰中心的停車需求，如不足可考量用室內收費停 		

車的方式。

5. B6 區一樓平面規劃的臨停車位要考量距離托嬰中心入口的距離，這段距離是否增加避雨的設施。

審議 第七案	臺南市永康區三村段622等1筆地號集合住宅新建工程		申請 單位	大君建設有限公司
			設計 單位	林澤森建築師事務所 陳俊廷建築師事務所
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) 周邊現況未標示於圖面，請補充西北側仁愛之家巷弄情形、南側三村國小側門及行穿線，出入動線之關係。P3-2</p> <p>(二) 汽機車道鋪面未與人行道鋪面材質區分。P3-3</p> <p>(三) 開挖範圍內種植喬灌木請以剖面標示覆土深度。P3-9</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 地面層南側機車通道緊鄰住宅起居空間，是否有緩衝空間或增加隱私措施，請補充說明。</p> <p>(二) 南側機車通道緊鄰三村國小側門口，且規劃之機車車道出入口之現況臨路側有交通號誌燈及設備箱，及未來造成交通衝突，請補充說明如何改善。</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>都市規劃科：</p> <p>1. 申請書 (p. 1-1) 及附表四 (p. 5-1) 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 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」，建請修正並依條文檢核。</p> <p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 5-2) 條次二十二有關法定空地綠化面積檢討，參照頁次應為 p. 3-8，請更正。</p> <p>都市計畫管理科：容積移轉部分無意見</p>	
	工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	<p>建築管理科二股：</p> <p>1、倘本案地下層開挖之總深度(含基礎)在 12 公尺以上，請依法辦理結構外審事宜。</p> <p>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。</p> <p>3、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>公園管理科二股：</p> <p>1. P. 3-16 西側(圖面左側)植草磚停車格區，考量車輛進出建議增加照明相關設備。</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. 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</p>		

		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. 本案為集合住宅計 75 戶，實設汽車停車位 74 席、機車停車位 90 席，汽車停車位設置於地下一層至地下三層，其中地下二層至地下三層之車道寬度為 5.5M，地下二層至地下三層之車道寬度為 3.5M，宜妥為規劃說明地下二層與地下三層間車輛進出管制方式，以維行車安全。 2. 部分汽車停車位(104、201、304)臨近車道或位於角落柱位間，請考量其進出之安全性，如確有設置之必要，請加強警示設施。 3. 平面機車停車區建議設置夜間照明及無障礙機車停車位。
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	1. 本案申請用地經查非屬土壤、地下水管制區、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，本案位於永康區三村段 622 地號等 1 筆土地(住宅區)，預計興建地上 13 層/地下 3 層之集合住宅(住宅數：75 戶)、建築物高度 42.7 公尺，基地面積 1590.74 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，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		
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. 光臘樹種植偏少，南側建議多種植植栽，以利改善景觀及物理環境。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 南側出入口位置動線複雜，請標示設施物位置及基地周邊相關動線，建議利用植栽軟化，更細膩處理臨學校入口處的關係。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 圖面重新檢討既有設施物，並標示清楚以利設計對應。</p>	

審議 第八案	臺南市北區區政大樓新建工程(第1次變更設計)		申請 單位	臺南市北區區公所
			設計 單位	寶國昌建築師事務所
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：無。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分： (一) 請說明二、三樓增加室內面積之原因。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. 請保留車行動線/出入口與人行動線之鋪面顏色區隔，以達到警示效果。</p> <p>2. 請補充說明無障礙動線配置。</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. P4-02容積率檢討欄位「…<400%…」請更正為<250%。</p> <p>2. P5-01~P5-101. 查「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案(再公開展覽再 7-2 案)」係屬「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」分階段發布實施案件，僅涉及部分「停 N3」、部分「市 N2」、部分「NC-85-4m」等公共設施用地檢討變更變更內容，不涉及本案之「機 77」機關用地。2. 爰上，基地所在都市計畫案名，建議維持「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」。</p> <p>都市計畫管理科：</p> <p>1. P4-2本案機關用地規定容積率250%，容積率檢討應小於250%</p> <p>2. P4-2依土管第10條規定，有關同一幢建築物內供二類以上用途使用者，應依建築使用類別之停車空間設置基準檢討，並請說明4237.22 數值如何計算，另應附設裝卸車位最多設置二輛。</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： 本案無意見。	
	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. p3-5 本案樹木為既有喬木移植，建議將養根斷根納入期程並確認喬木健康狀況及新植地土壤情形，增加移植存活率。</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. 案地為機關用地，符合土管要點規定。</p> <p>2. 建築線主動退縮，規劃大片雨遮半戶外走廊，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	1. 本次變更設計總計新增 3 席汽車停車格(平面增 4 席、地下 1 層減 1 席)、1 席裝卸車位，減少 4 席機車停車位，並配合調整平面層人行動		

	其他主管法令	線(出入口 2 處減為 1 處)。 2. 地下 1 層因設置充電設備配合調整(減少)機車停車格，本局無意見，惟整體停車空間仍應滿足員工、洽公民眾及顧客需求。
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土壤、地下水管制區、控制、整治場址。 2. 依書面資料審查，本案位於北區北元段 773-1 地號等 1 筆土地(機關用地)，預計興建地上 4 層/地下 1 層之辦公室、托嬰中心、店鋪、建築物高度 15.8 公尺，基地面積 4742.07 平方公尺，無「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之適用，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> <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. 本案立面材如採用耐候性塗料，應注意滴水線設計以避免立面髒污問題。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 本案基地南側車道破口大，對於行人較危險，是否可作調整。 2. 建議調整東南側綠地規劃，形塑入口意象。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 平面圖請確實標示室內外高程，並應與剖面圖一致。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 請說明東北側機車出入口位置在哪。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 請說明基地東北側機車格位置是否可再調整，並請確保車道寬度足以供機車進出。 2. 本案大門之入口意象，請配合外部景觀妥適規劃。</p>	

審議 第九案	臺南市安南區安佃國民小學校舍新建工程		申請 單位	臺南市安南區安佃國民 小學
			設計 單位	解構聯合建築師事務所
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) 依據「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)書」第六節土地使用分區要點捌、退縮建築第十五條規定公共設施用地自道路境界線或地境界線退縮建築距離退縮 5 公尺規定，又依據公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第十三點規定，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；且退縮部分之綠覆面積占退縮部分面積比例需達 50%，本案東側部分機車停車位設於退縮範圍，與規定不符，請修正。P9</p> <p>(二) 依據公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第八點規定，公共工程基地臨計畫道路街廓轉角應配合設置好望角，本案基地三面以上臨路應至少設置兩處好望角，請補充說明本案是否符合。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 全區配置圖請標示計畫道路線。P9</p> <p>(二) 全區配置圖請標示現有設施物及待拆除違章建築之位置。P9</p> <p>(三) 汽機車道與人行道鋪面材質需區分。P9</p> <p>(四) 地面層高程標示不全。P9</p> <p>(五) 應附設機車停車位法定數量計算誤植，請再檢討。P41</p> <p>(六) 標示空調及水塔位置並適當遮蔽美化。</p> <p>(七) 立剖面圖請標示(屋)突出物高度。</p> <p>(八) 補充現況之合成圖。</p> <p>(九) 設置中英文植物解說牌。</p> <p>(十) 檢討喬木樹間距，植栽剖面標示喬灌木覆土深度。P10、P15</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 本案部分學校用地尚未取得，影響校園配置及整體規劃，請補充說明校園規劃之考量；又校園內部份非屬合法建物部分之處理，亦請補充說明。</p> <p>地景規劃工程科：</p> <p>1. P. 19 之喬木照片請現場拍攝，並列表標示每株苗木之樹種、尺寸、樹況等資料，評估是否適宜移植，如非必要請儘量原地保留。</p> <p>2. 因本案移植數量眾多，請製作移植計畫，並逐株標註移植喬木原位置及定植位置。</p> <p>3. 喬木栽植位置請與構造物(例如水溝)保留適當距離，以利喬木生長及避免後續破壞。</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. P40條次(9)條文內容無「國小學校用地」之建蔽率及容積率，請修正</p> <p>2. P42條次(15)之檢核結果為不合格，與備註欄內容不一致，請確認</p> <p>3. P43條次(18)係容積獎勵規定，本案非屬該項規定之地區，檢核結果</p>	

都市規劃科	回饋計畫 其他主管法令	欄位請修正 都市計畫管理科： 1. 安南區佃西段830、908地號係屬「國小(文小)35」國小學校用地、同段1292地號係屬「文小35(附)」國小學校用地。
工務局 建築管理科	建築計畫 建築法令 其他主管法令	建築管理科一股： 1. 建議檢附地籍圖及地籍謄本。 2. 標示室內、外無障礙引導通路。
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. p15、16 本案樹木為既有喬木移植，建議將養根斷根納入期程並確認喬木健康狀況及新植地土壤情形，增加移植存活率。 2. p19 喬木部分屬大型喬木(樟樹、榕樹)新植地位於建物周邊，請留意阻根設施，以防未來竄根嚴重，影響結構或步道。
經濟發展局	工業區開發 綠能產品運用 其他主管法令	1. 案地為學校用地，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	1. 本案於原有校區基地範圍中央新建校舍，並於新建 A 棟教室地下一層增設 19 席汽車停車位，餘 20 席汽車停車位設置於基地東南隅及北側，機車停車位集中設置基地東側。請補充北側汽車停車格位(含無障礙汽車停車格)之進出動線規劃。 2. 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。 3. 停車空間應滿足教職員及訪客使用需求，避免停車外部化。
文化局	文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項 其他主管法令	1. 案地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、聚落建築群、紀念建築、考古遺址、文化景觀、史蹟。
水利局	排水計畫	無意見。
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土壤、地下水管制區、控制、整治場址。 2. 依書面資料審查，本案位於安南區佃西段 830、908、1292 地號等 3 筆土地(文小 35、文小 35(附))，基地面積為 21252.4 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 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。 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		
委員意見	委員一(書面意見)： 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。 委員二： 1. 請補充停車場(數處)動線如何串聯校舍。 2. 新建校舍與既有校舍棟距小，建議可以再調整。 3. 家長臨時停靠位置與接送的動線，請補充說明。	

委員三：

1. 西南側靠近公園處的轉角處，建議設置好望角。

委員四：

1. 東北側的三個停車位可以調整位置，避免行駛動線與人行動線交織衝突。

委員五：

1. 東側停車位串聯校舍需考量設置步道或風雨走廊。
2. 新建南側校舍的玄關中間寬度過小，建議調整大一點。

委員六：

1. 檢討既有違建，後續一併申請拆除執照。
2. 新設及既有停車位位置及數量，請再釐清。
3. 家長臨停接送區及動線併同考量，並標示於圖面。
4. 建議南側動線應與公園串聯。
5. 建議入口整合一處無障礙臨停車位。

審議 第十案	臺南市永康區永康轉運站新建工程		申請 單位	臺南市公共運輸處
			設計 單位	九穗聯合建築師事務所
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) 依都市計畫都市設計管制要點第三款第 1 點：「開發建築基地之汽、機車出入口應考量使用性質及臨接道路之長度，以避免出入口總寬度大於 7 公尺。…」，本案汽機車出入口總寬度為 18.5 公尺，需說明理由提請委員會同意。P3-2</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款基地人車動線規劃：「(二) 為落實人車分離，降低人車交織風險，以創造悠閒、安全、連續的步行環境，申請基地臨建築線側依規定退縮範圍內，不得設置迴車道。」，本案臨建築線 5M 無遮簷人行退縮範圍內設置上下客及道路側公車避車彎等 2 道迴車道，不符規定需說明理由提請委員會同意。P3-2、3-6</p> <p>(三) 依公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第三款基地人車動線規劃：「(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。」，本案臨建築線 5M 退縮範圍內未設置無遮簷人行道與鄰地人行空間動線連接請修正。P3-2</p> <p>(四) 依公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第三款基地人車動線規劃：「(五) 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。」，本案設置共設置 3 個汽機車出入口需說明理由提請委員會同意。P3-2、3-4</p> <p>(五) 依公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第六款基地透水檢討，本案透水率僅 28.02%，未達法定值 85%，需說明理由提請委員會同意。P3-9</p> <p>(六) 依公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇第十三款：「各類公共設施用地(不含道路用地)，除該地區都市計畫另有規定外，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；且退縮部分之綠覆面積占退縮部分面積比例需達 50%。」，本案退縮部分設置上下客停車位及道路側避車彎，未依本規定配置規定(1.5 公尺以上之喬木及複層植栽帶、寬 2.5 公尺以上之透水步道)辦理及檢討綠覆面積，不符規定請修正。P3-2、3-6</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P1-2 實設汽車位有誤。</p> <p>(二) P3-2 等：空間名稱請詳標示。</p> <p>(三) P3-8 樹冠直徑。</p> <p>(四) P5-4 部分內容有誤。</p>	

		<p>(五) 未檢附現況合成圖。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 未說明一樓公共空間空調機設置位置及遮蔽手法。</p> <p>(二) 本案是否考量接送臨停之規劃，請補充說明。</p> <p>地景規劃工程科：無意見</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>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.5-1) (主要計畫) 條次十二有關公用事業用地使用強度規定之檢核結果，本案廣場兼停車場用地為「公共設施用地」，非屬該條文檢核範疇，建議刪除；另有關本案廣場兼停車場用地使用強度應係依條次二十三有關適用其他法令規定檢討，建請於該條備註欄位補充說明「本案廣場兼停車場用地之使用強度係依都市計畫法臺南市施行細則有關廣場用地規定檢討。」及其檢核結果。</p> <p>2. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-2) (主要計畫) 條次十九有關建築線退縮規定檢討，備註欄位說明請修正為「本案依細部計畫土地使用分區管制要點規定檢討」。</p> <p>3. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-3) (主要計畫) 條次二十一有關停車空間劃設標準，備註欄位說明請修正為「本案依細部計畫土地使用分區管制要點規定檢討」。</p> <p>4. 「附表四 都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-4) (細部計畫) 條次六有關建築物附設停車空間檢討，除如備註欄位說明本案已留設 2 部小客車上下客臨停空間；另請補充依建築技術規則檢核轉運站及其附屬設施應留設停車空間數量之檢核結果。</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>建築管理科二股：</p> <p>1、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>2、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>公園管理科二股：</p> <p>1. P.3-7 有關現地移植喬木，考量樹種規格及現地生長空間，建議應加大樹距至 8 米以上，避免樹冠幅過近不易日後維管修剪。</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. 案地為廣場兼停車場用地，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>
<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>本局無意見。</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</p>	<p>1. 永康區永安段 73 地號為地下水污染受限制使用區域，本局於 111 年 11 月 15 日環土字第 1110137007 號函核定其清理或污染防治計畫書定</p>

	其他主管法令	<p>稿本在案。</p> <p>2. 依書面資料審查，本案位於永康區永安段 73 地號等 1 筆土地(廣場兼停車場用地)，預計興建地上 1 層/地下 0 層之車站，基地面積 4774.42 平方公尺，無「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之適用，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(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. 由於都計建蔽率之限制，戶外候車區無法設置雨遮，對於使用者是不友善的，建議考量透過都市計畫個案變更程序處理。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 針對公車高度及月台高度、未來有可能設置的光電板等關係，請繪製剖面檢討，一樓高程為 GL+20 是否妥適。</p> <p>2. 本案當初建築計畫應定位清楚，也許這塊基地並不適合當轉運站。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 本案若未來設置光電板，建議將景觀設計納入考量。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 道路退縮帶的人行動線，將來應該不會照本案設計規劃之動線於基地內穿越，所以應該會與臨建築線 5M 退縮範圍的小客車上下客及道路側市區公車避車彎等 2 道迴車道產生人車交織衝突的危險。建議目前基地內 8 席大客車停車位，可以提供 1 席給市區公車使用，則該避車彎調整回人行步道鋪面設計，避免行人危險性。</p> <p>2. 本案基地請考量容納來站乘客實際汽機車停車位的需求與配套，並請考量臨停接送的小客車及計程車停車空間及動線。</p> <p>委員六：</p> <p>1. 臨建築線的計程車臨停處，請確實考量交通號誌規劃，避免產生衝突情形。</p> <p>2. 退縮帶側的候停島曲線是否有特殊考量，公車臨停處可評估供小客車臨停使用。</p> <p>委員七：</p> <p>1. 本案在尊重交通局規劃前提下，綜合考量喬木樹距調大等各單位幹事意見，及臨停客車位、增設來站停車位等委員建議意見，有關調整後之設計內容，涉及可授權本都市設計審議委員會同意部分，建議可放寬相關規定限制。</p> <p>2. 本案與都市計畫個案變更程序可以併行考量。</p> <p>3. 基地東側若要加設停車位，則需考量善用植栽阻隔，減少人車動線交織的衝突。</p>