

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 109    | 7 | 24 |
| 第 1253 |   |    |
| 年      | 月 | 日  |

# 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：林益賢

電話：06-2991111分機8416

傳真：06-2953342

臺南市安平區永華路2段248號10樓之6

受文者：社團法人臺南市建築師公會

發文日期：中華民國109年7月21日

發文字號：府都設字第1090862385號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

批

法規主委  
2020.07.24  
林本

擬

辦

本件授權法規主委決行

總幹事陳悅惠

擬：1.敬會法規林 本主委。  
2.PO 本會網站周知會員。

主旨：檢送109年7月9日召開「109年度臺南市都市設計審議委員會第10次會議」紀錄，請查照。

民治辦公室  
2020.07.24  
翁嘉慧

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://ud.tainan.gov.tw/>) 「審議委員會/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：莊召集人德樑、顏副召集人永坤、曾委員憲嫻、張委員秀慈、陳委員柏年、薛委員丞倫、李委員彥頤、李委員允斐、吳委員信宏、林委員雅茵、陳委員澄世、胡委員大瀛、林委員熿俊、黃委員宜清、施委員鴻圖、詹委員雅曉、張委員維真、王委員建雄、陳委員彥潔、周委員雅菁、熊委員萬銀、臺南市政府農業局、臺南市政府工務局〔建築管理科〕、臺南市政府工務局〔使用管理科〕、臺南市政府地政局、臺南市政府都市發展局〔都市規劃科〕、社團法人臺南市建築師公會、國泰建設股份有限公司、王東奎建築師事務所、昕暉建設股份有限公司、林峰生建築師事務所、臺南市永康區公所、臺南市永康區西灣里辦公處(請永康區公所轉交)、和都建設有限公司、陳尚志建築師事務所、臺南市鹽水區公所、臺南市鹽水區橋南里辦公處(請鹽水區公所轉交)、怡居開發實業股份有限公司、朱益民建築師事務所、臺南市東區崇善里辦公處(請東區公所轉交)、國立成功大學、九典聯合建築師事務所、臺南市政府衛生局、臺南市北區區公所、國立臺南高級商業職

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

臺南市安平區永華路2段248號10樓之6

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：林益賢  
電話：06-2991111分機8416  
傳真：06-2953342

受文者：社團法人臺南市建築師公會

發文日期：中華民國109年7月21日

發文字號：府都設字第1090862385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109年7月9日召開「109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://ud.tainan.gov.tw/>）「審議委員會/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：莊召集人德樑、顏副召集人永坤、曾委員憲嫻、張委員秀慈、陳委員柏年、薛委員丞倫、李委員彥頤、李委員允斐、吳委員信宏、林委員雅茵、陳委員澄世、胡委員大瀛、林委員熿俊、黃委員宜清、施委員鴻圖、詹委員雅曉、張委員維真、王委員建雄、陳委員彥潔、周委員雅菁、熊委員萬銀、臺南市政府農業局、臺南市政府工務局〔建築管理科〕、臺南市政府工務局〔使用管理科〕、臺南市政府地政局、臺南市政府都市發展局〔都市規劃科〕、社團法人臺南市建築師公會、國泰建設股份有限公司、王東奎建築師事務所、昕暉建設股份有限公司、林峰生建築師事務所、臺南市永康區公所、臺南市永康區西灣里辦公處(請永康區公所轉交)、和都建設有限公司、陳尚志建築師事務所、臺南市鹽水區公所、臺南市鹽水區橋南里辦公處(請鹽水區公所轉交)、怡居開發實業股份有限公司、朱益民建築師事務所、臺南市東區崇善里辦公處(請東區公所轉交)、國立成功大學、九典聯合建築師事務所、臺南市政府衛生局、臺南市北區區公所、國立臺南高級商業職

業學校、劉木賢建築師事務所、臺南市南區區公所、李燕玲等2人、陳怡廷建築師事務所、臺南市中西區公所、台南市停車管理處、張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所、臺南市東區東門里辦公處(請東區公所轉交)、臺南市東區區公所、臺南市政府都發局〔都市更新科〕、仲觀聯合建築師事務所  
副本：梅執行秘書國慶、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(局)主管決行

# 109 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109年7月21日府都設字第1090862385號函

## 109年度臺南市都市設計審議委員會第10次會議紀錄

一、時間：中華民國109年7月9日(星期四)下午2時0分

二、地點：本府(永華市政中心)10樓都市計畫委員會會議室

三、主持人：莊召集人德樑

四、紀錄彙整：林益賢

五、出席委員：(詳會議簽到單)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到單)

七、審議案件：

報告第一案：「臺南市都市設計審議委員會已審議通過尚未辦理核定案件」報告案

決 定：洽悉備查。

研議第一案：「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」都市設計研議案(永康區)

決 議：本審議原則暫予保留，俟後續開發建案提送申請都市設計審議時，併同研商管理維護及養護經費標準等後續保育執行方式，再調整或修正後函頒實施。

預審第一案：「國泰建設股份有限公司 臺南市東區平實段25地號 店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案(東區)

決 議：同意本案基地東西向留設之10公尺帶狀式開放空間免集中留設，得分散配置於基地南北兩側各留設5公尺，免受「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第一點第1款規定限制。。

附帶建議：請業務科考量目前土地分割情形，再檢討目前都設原則之規定。

審議第一案：「昕暉建設股份有限公司永康區市政段336、337、337-1、337-2、337-3、337-4、338等7筆地號店舖集合住宅新建工程」都市設計審議案(永康區)

決 議：1.除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案採用「容積移轉」移入基準容積之40%為上限，實際可移轉面積不得超過容積移轉許可函之許可面積。
  - (2) 本案因申請基準容積40%容積移轉所提出之公益性回饋計畫，請申請單位與主管機關確認回饋內容，並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)或認養契約等文件於核定報告書內。
  - (3) 垃圾分類儲存空間請設置於地下層。
  - (4) 車道位置請調整位置，並與現況路口行穿線確認相對位置。
  - (5) 請設置兒童遊戲空間及民眾運動設施等社區活動設施。
2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。

審議第二案：「和都建設有限公司鹽水區鹽水段集合住宅新建工程」都市設計審議案（鹽水區）

決議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 本案修正後之規劃設計內容，須經林雅茵委員審查同意。
2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。

審議第三案：「怡居開發實業股份有限公司 集合住宅新建工程」都市設計審議案（東區）

決議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 請加強地面層地坪鋪面、街道家具及景觀之設計。
  - (2) 請再增加兒童戶外休憩空間設計。
2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。

審議第四案：「國立成功大學醫學院附設醫院老人醫院暨高齡醫藥智慧照護發展教育中心」都市設計審議案（北區）

決議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案基地北側臨東豐路及東側臨林森路免留設集中式進出車道，免受「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第三點(五)之規定限制。
  - (2) 同意本案法定空地免一半以上集中留設於臨接道路側，免受都市計畫之都市設計準則第四條建築物外部空間之規定限制。
  - (3) 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。

審議第五案：「臺南市南區國立臺南高級商業職業學校實習大樓新建工程」都市設計審議案（南區）

決議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。

- (1) 同意本案基地東側得於5m退縮範圍內保留既有圍牆，免受土地使用分區管制要點第十一條：「1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮5m建築，其中自道路境界線至少留設1.5m寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設3m寬之無遮簷人行步道…」之規定限制。
  - (2) 同意本案得於基地南側新增設置圍牆(含擋土牆)，且得於基地東側新增設置隔柵圍牆，免受公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇：「十二、本市各項公共工程及公有建築基地其臨接計畫道路或現有巷道側，應採開放式設計，原則上不得設置圍牆」之規定限制。惟基地南側擋土牆高度以上部分，應為透空式設計，其圍牆高度應由擋土牆內側算起不得高於120公分，牆面鏤空率須達70%以上，牆基高度不得高於20公分。
2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。

審議第六案：「李燕玲等2人中西區環河段2477、2478地號等2筆土地住宅新建工程」都市設計審議案（中西區）

決 議：本案請依審查意見修正或回應後，重新提送都市設計審議委員會審議。

審議第七案：「台南市東區青年路E8立體多目標停車場新建工程(再提會)」都市設計審議案（東區）

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。

審議第八案：「臺南市小東路北側公營住宅興建工程」都市設計審議案（北區）

決 議：1. 除下列意見外，本案修正後通過。  
（1）本案需取得交通影響評估審查核定。  
2. 請依審查意見修正或回應，並授權業務單位查核後辦理核定。

|           |  |          |                     |
|-----------|--|----------|---------------------|
| 研議<br>第一案 | 「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」都市設計研議案  | 提案<br>單位 | 臺南市政府都市發展局<br>都市設計科 |
| 條文<br>內容  | <p>修正後草案共計十一點(條文如後附)，本次研議修正內容如下：</p> <p>一、劃定保留樹木冠幅外擴 2 公尺內之土地範圍為其必要生育地環境，做為容積獎勵樓地板面積計算基準。(修正第二點)</p> <p>二、新訂具保存價值樹木及其必要生育地環境土地範圍之利用行為及規劃設計內容，並規定取得容積獎勵樹木應設置告示牌。(修正第三點)</p> <p>三、刪除容積獎勵作業流程應取得珍貴樹木列管。(修正第四點)</p> <p>三、新訂取得容積獎勵樹木之保育計畫內容。(修正第四點、第五點)</p> <p>四、參考「臺南市珍貴樹木保護自治條例」第七條至第十八條新訂相關規定：</p> <p>(一)市府得派員進入取得獎勵容積樹木所在地進行檢查或稽查。(修正第六點)</p> <p>(二)取得獎勵容積樹木之禁止行為。(修正第七點)</p> <p>(三)取得獎勵容積樹木得採取必要行為。(修正第八點)</p> <p>(四)取得獎勵容積樹木受外力傷害、罹病蟲害或死亡之補植處理。(修正第九點)</p> <p>(五)具保存價值樹木之基地開發及後續管理維護養護之行政協助。(修正第十點)</p> <p>五、新訂取得容積獎勵樹木之保育計畫和管理維護切結書應納入買賣契約及公寓大廈規約。(修正第十一點)</p>   |          |                     |
| 列席<br>意見  | 無。   |          |                     |
| 委員<br>意見  | <p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 現地樹木是否確有具保存價值，建議再行評估。</li> <li>2. 保育計畫納入公寓大廈規約，管委會是否可修改內容。</li> <li>3. 樹木保護屬專業領域，市府應有專責管理權責單位進行後續追蹤列管。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開發商負擔後續維護管理有困難，建議交由管委會依第 5 點處理。</li> <li>2. 獎勵容積樓地板換算坪效，又需負擔管理維護及養護經費，如獲利空間不大，則難有獎勵保留效益。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開發商如將養護經費提撥給管委會，之後是否沒有管理維護責任。</li> <li>2. 管理維護及養護經費需編列幾年很難評定。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 養護經費計算方式是否建立標準計算方式，以第一個申請案實際討論對價關係後再評定。</li> </ol> <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 條文內容建議強化樹木保護的精神，並與景觀搭配及生長環境之規劃設計。</li> </ol> <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理維護建議移交由管委會負擔，養護經費則視個案狀況編列。</li> </ol> |          |                     |

## 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(草案)

中華民國 108 年 12 月 12 日臺南市都市設計審議委員會第 21 次會議通過

中華民國 109 年 7 月 9 日臺南市都市設計審議委員會第 10 次會議通過

- 一、依「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)」案之土地使用分區管制要點第十四點訂定之。
- 二、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 3)採原地保留者，應於都市設計審議擬具保育計畫及管理維護切結書(詳 附件)，劃定原地保留樹木及其必要生育地環境之土地範圍，得依保存樹木冠幅外擴 2 公尺內之範圍面積(詳 附件)以建築基地法定容積率加乘計算給予增加容積獎勵樓地板面積。但增加容積之上限不得超過法定容積率之 10%。

**容積獎勵樓地板面積 = 保存樹木冠幅外擴 2 公尺內之範圍面積 × 法定容積率**

**≦ 基地面積 × 法定容積率 × 10%**

- 三、取得獎勵容積之樹木應採原地原樹型保留，不得申請移植。

具保存價值樹木及其必要生育地環境(至少為樹木冠幅外擴 2 公尺內範圍)之土地範圍之地表應採透水設計，不得為硬質鋪面，惟得設置必要踏石步道及適當街道家具。且樹幹 1 公尺內範圍應為自然土地，不得有任何設施物。

取得容積獎勵樹木應於基地內設置具保存價值樹木之告示牌，其內容應標示獎勵位置及範圍、植物解說及管理人，並納入都市設計審議及建造執照圖說，於建築執照勘驗完成後始得核發使用執照。

- 四、基地開發之建築物配置應與具保存價值樹木保留適當距離，以達到確保良好生長環境之目的。

規劃設計應提出建築物與具保存價值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。

- 五、取得獎勵容積樹木之保育計畫應包含以下內容：

- (一)具保存價值樹木及其必要生育地環境(至少為樹木冠幅外擴 2 公尺內範圍)之土地範圍之利用行為計畫及設計內容圖說。
- (二)工程保護措施。
- (三)日常維護計畫：包含澆水灌溉作業、疏芽疏枝修剪、植穴基盤管理、生長評估追肥、植栽健康管理、病蟲障害防治作業等，並實施定期自主檢查、管理、紀錄以供備查。
- (四)樹木如受外力傷害、罹病蟲害或死亡之補植計畫。
- (五)養護經費：如費用項目、金額及分配期程等。

- 六、市府得派員攜帶證明文件，進入取得獎勵容積樹木所在地進行檢查或稽查，土地所有權人、使用人或管理人不得妨礙或拒絕。

- 七、取得獎勵容積樹木不得任意砍伐或侵害，並禁止為下列行為：
- (一)以截枝、截幹、挖掘或以其他方式影響樹木繼續生長或嚴重損及樹木特徵外貌。
  - (二)以氣體、化學物質、藥品、機械或其他方法損害樹木。
  - (三)損害樹木根部或凝固、污染土壤影響樹木之生長。
  - (四)其他破壞生長環境，致樹木遭受傷害之行為。
- 違反規定者，市府得要求立即停止該行為，並作必要之改善維護措施。
- 八、取得獎勵容積樹木有下列事由者，經書面通知市府後得採取必要行為：
- (一)樹木之生長及現狀有危及公共安全或人民生命財產之虞。
  - (二)樹木罹病、蟲害，並有傳染其他植物之虞且無適當改善方法。
  - (三)樹木遭天然災害致折斷、枯死或倒伏且無法扶正，或扶正後死亡。
- 九、取得獎勵容積樹木受外力傷害、罹病蟲害或死亡時，應報經市府同意後進行枯株移除，並依原有樹木規格或換算同等綠覆面積(依「臺南市都市設計審議原則」規定計算)進行補植，所需經費由開發者支付。
- 相關作業時亦須詳加紀錄，資料彙整後以供備查。
- 十、具保存價值樹木之基地開發，於都市設計委員會審議時得邀請農業局及樹木保護專家學者協助審查，並提供後續管理維護及養護之必要協助。
- 十一、開發者應將取得獎勵容積樹木之保育計畫及管理維護切結書(詳 附件)納入後續買賣契約及公寓大廈規約，並妥善照顧及管理維護，以確保樹木良好生長環境，其所需經費由開發者負擔。

土地使用分區管制要點 圖 3

永康創意設計園區都市計畫指定  
現有具保存價值之樹木位置圖



永康創意設計園區都市計畫指定  
現有具保存價值樹木原地保留容積獎勵值

| 編號 | 使用分區 | 樹種   | 胸徑+分支<br>(cm) | 胸徑<br>(cm) | 冠寬<br>(m) | 冠寬+2m面積a'(m <sup>2</sup> ) |          | 獎勵面積b'(m <sup>2</sup> )<br>=a'*法定容積率 |
|----|------|------|---------------|------------|-----------|----------------------------|----------|--------------------------------------|
|    |      |      |               |            |           | 單株                         | 街廓合計     |                                      |
| 1  | 生活R9 | 榕樹   | 320           | 320        | 7         | 94.99                      | 1,264.64 | 227.96                               |
| 2  | 生活R9 | 榕樹   | 290.5         | 290.5      | 6         | 78.50                      |          | 188.40                               |
| 3  | 生活R9 | 榕樹   | 253.9         | 118.7      | 18        | 379.94                     |          | 911.86                               |
| 4  | 生活R9 | 榕樹   | 143.6         | 143.6      | 13        | 226.87                     |          | 544.48                               |
| 5  | 生活R9 | 榕樹   | 152           | 152        | 12        | 200.96                     |          | 482.30                               |
| 6  | 生活R9 | 榕樹   | 136.2         | 136.2      | 15        | 283.39                     |          | 680.12                               |
| 7  | 生活R8 | 榕樹   | 135.6         | 135.6      | 9         | 132.67                     | 2,108.51 | 318.40                               |
| 8  | 生活R8 | 榕樹   | 286.5         | 155.2      | 15        | 283.39                     |          | 680.12                               |
| 9  | 生活R8 | 榕樹   | 395           | 395        | 8         | 113.04                     |          | 271.30                               |
| 10 | 生活R8 | 榕樹   | 324.6         | 324.6      | 11        | 176.63                     |          | 423.90                               |
| 11 | 生活R8 | 榕樹   | 169.6         | 169.6      | 13        | 226.87                     |          | 544.48                               |
| 12 | 生活R8 | 榕樹   | 325.1         | 167.3      | 14        | 254.34                     |          | 610.42                               |
| 13 | 生活R8 | 榕樹   | 195.5         | 102.7      | 5         | 63.59                      |          | 152.60                               |
| 14 | 生活R8 | 榕樹   | 130.5         | 130.5      | 8         | 113.04                     |          | 271.30                               |
| 15 | 生活R8 | 榕樹   | 158.8         | 158.8      | 11        | 176.63                     |          | 423.90                               |
| 16 | 生活R8 | 榕樹   | 125           | 125        | 14        | 254.34                     |          | 610.42                               |
| 17 | 生活R8 | 榕樹   | 272.9         | 123        | 16        | 314.00                     |          | 753.60                               |
| 18 | 生活R7 | 黑板樹  | 236.2         | 32.6       | 6         | 78.50                      | 157.00   | 188.40                               |
| 19 | 生活R7 | 楊桃   | 144.8         | 36.5       | 6         | 78.50                      |          | 188.40                               |
| 20 | 創C4  | 芒果   | 121.8         | 30.4       | 7         | 94.99                      | 94.99    | 189.97                               |
| 21 | 經B6  | 榕樹   | 133           | 133        | 18        | 379.94                     | 3,746.81 | 1,253.80                             |
| 22 | 經B6  | 榕樹   | 138           | 138        | 18        | 379.94                     |          | 1,253.80                             |
| 23 | 經B6  | 印度橡膠 | 90.5          | 90.5       | 26        | 706.50                     |          | 2,331.45                             |
| 24 | 經B6  | 榕樹   | 172           | 172        | 24        | 615.44                     |          | 2,030.95                             |
| 25 | 經B6  | 榕樹   | 146.8         | 93         | 15        | 283.39                     |          | 935.17                               |
| 26 | 經B6  | 榕樹   | 208.5         | 57.5       | 15        | 283.39                     |          | 935.17                               |
| 27 | 經B6  | 榕樹   | 142.6         | 62.9       | 9         | 132.67                     |          | 437.79                               |
| 28 | 經B6  | 榕樹   | 157.8         | 59.7       | 13        | 226.87                     |          | 748.65                               |
| 29 | 經B6  | 榕樹   | 154           | 154        | 15        | 283.39                     |          | 935.17                               |
| 30 | 經B6  | 榕樹   | 216.9         | 53.5       | 14        | 254.34                     |          | 839.32                               |
| 31 | 經B6  | 榕樹   | 162.2         | 58         | 12        | 200.96                     |          | 663.17                               |
| 32 | 經B3  | 蓮霧   | 194.8         | 31.3       | 6         | 78.50                      | 332.84   | 259.05                               |
| 33 | 經B3  | 蓮霧   | 151.7         | 40         | 5         | 63.59                      |          | 209.83                               |
| 34 | 經B3  | 蓮霧   | 127.2         | 33         | 5         | 63.59                      |          | 209.83                               |
| 35 | 經B3  | 蓮霧   | 188.4         | 39.6       | 5         | 63.59                      |          | 209.83                               |
| 36 | 經B3  | 蓮霧   | 161.1         | 30.6       | 5         | 63.59                      |          | 209.83                               |

永康創意設計園區都市計畫指定  
現有具保存價值樹木原地保留容積獎勵值

| 編號 | 使用分區 | 樹種    | 胸徑+分支<br>(cm) | 胸徑<br>(cm) | 冠寬<br>(m) | 冠寬+2m面積a'(m <sup>2</sup> ) |          | 獎勵面積b'(m <sup>2</sup> )<br>=a'*法定容積率 |
|----|------|-------|---------------|------------|-----------|----------------------------|----------|--------------------------------------|
|    |      |       |               |            |           | 單株                         | 街廓合計     |                                      |
| 37 | 經B5  | 榕樹    | 196.6         | 196.6      | 14        | 254.34                     | 909.82   | 839.32                               |
| 38 | 經B5  | 榕樹    | 144.5         | 83.3       | 9         | 132.67                     |          | 437.79                               |
| 39 | 經B5  | 榕樹    | 174.3         | 68         | 17        | 346.19                     |          | 1,142.41                             |
| 40 | 經B5  | 榕樹    | 155.2         | 47         | 11        | 176.63                     |          | 582.86                               |
| 41 | 經B1  | 摩鹿加合歡 | 82.8          | 82.8       | 27        | 754.39                     | 3,388.85 | 2,489.47                             |
| 42 | 經B1  | 摩鹿加合歡 | 134.2         | 72.4       | 25        | 660.19                     |          | 2,178.61                             |
| 43 | 經B1  | 摩鹿加合歡 | 160.5         | 160.5      | 35        | 1,193.99                   |          | 3,940.15                             |
| 44 | 經B1  | 榕樹    | 145.6         | 78.3       | 23        | 572.27                     |          | 1,888.47                             |
| 45 | 經B1  | 芒果    | 124.2         | 79.7       | 7         | 94.99                      |          | 313.45                               |
| 46 | 經B1  | 蓮霧    | 142.7         | 49.6       | 8         | 113.04                     |          | 373.03                               |
| 47 | 創C2  | 苦楝    | 235.6         | 84.7       | 17        | 346.19                     | 522.81   | 692.37                               |
| 48 | 創C2  | 摩鹿加合歡 | 120           | 120        | 11        | 176.63                     |          | 353.25                               |
| 49 | 創C1  | 榕樹    | 170.5         | 170.5      | 14        | 254.34                     | 2,695.69 | 508.68                               |
| 50 | 創C1  | 榕樹    | 124           | 124        | 16        | 314.00                     |          | 628.00                               |
| 51 | 創C1  | 榕樹    | 123.6         | 123.6      | 14        | 254.34                     |          | 508.68                               |
| 52 | 創C1  | 榕樹    | 209.2         | 83.9       | 8         | 113.04                     |          | 226.08                               |
| 53 | 創C1  | 榕樹    | 148.3         | 47.7       | 6         | 78.50                      |          | 157.00                               |
| 54 | 創C1  | 榕樹    | 212.5         | 58.7       | 11        | 176.63                     |          | 353.25                               |
| 55 | 創C1  | 榕樹    | 120.6         | 38.6       | 11        | 176.63                     |          | 353.25                               |
| 56 | 創C1  | 榕樹    | 157.9         | 57         | 12        | 200.96                     |          | 401.92                               |
| 57 | 創C1  | 榕樹    | 220           | 89         | 14        | 254.34                     |          | 508.68                               |
| 58 | 創C1  | 榕樹    | 131.5         | 54         | 9         | 132.67                     |          | 265.33                               |
| 59 | 創C1  | 榕樹    | 126           | 80.4       | 8         | 113.04                     |          | 226.08                               |
| 60 | 創C1  | 榕樹    | 170           | 57.2       | 9         | 132.67                     |          | 265.33                               |
| 61 | 創C1  | 榕樹    | 169.4         | 52.2       | 9         | 132.67                     |          | 265.33                               |
| 62 | 創C1  | 榕樹    | 122.3         | 70         | 8         | 113.04                     |          | 226.08                               |
| 63 | 創C1  | 榕樹    | 126.5         | 47.5       | 7         | 94.99                      |          | 189.97                               |
| 64 | 創C1  | 榕樹    | 308.6         | 76.4       | 10        | 153.86                     |          | 307.72                               |
| 65 | 生活R4 | 苦楝    | 129.8         | 87.8       | 12        | 200.96                     | 200.96   | 482.30                               |
| 66 | 生活R3 | 金龜樹   | 156.4         | 116.3      | 14        | 254.34                     | 254.34   | 610.42                               |
| 67 | 生活R2 | 龍眼    | 127.6         | 19         | 6         | 78.50                      | 78.50    | 188.40                               |

## 永康創意設計園區獎勵容積樹木管理維護切結書

申請人位於本市永康區東橋段\_\_\_\_\_地號等\_\_\_\_\_筆土地(使用分區：生活服務專用區)，基地內現有編號\_\_\_\_\_等\_\_\_\_\_株都市計畫指定具保存價值樹木，依「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)」案之土地使用分區管制要點第十四點規定採原地保留，經「臺南市都市設計審議委員會」審議通過，取得獎勵容積，並承諾辦理下列事項：

- 一、取得獎勵容積之樹木不得申請移植。
- 二、取得獎勵容積之樹木應妥善照顧及管理維護，以確保樹木良好生長環境。
- 三、市府得派員攜帶證明文件，進入取得獎勵容積樹木所在地進行檢查或稽查，土地所有權人、使用人或管理人不得妨礙或拒絕。
- 四、取得獎勵容積樹木不得任意砍伐或侵害，並禁止為下列行為：
  - (一)以截枝、截幹、挖掘或其他方式影響樹木繼續生長或嚴重損及樹木特徵外貌。
  - (二)以氣體、化學物質、藥品、機械或其他方法損害樹木。
  - (三)損害樹木根部或凝固、污染土壤影響樹木之生長。
  - (四)其他破壞生長環境，致樹木遭受傷害之行為。
 違反規定者，市府得要求立即停止該行為，並作必要之改善維護措施。
- 五、取得獎勵容積樹木有下列事由者，經書面通知市府後得採取必要行為：
  - (一)樹木之生長及現狀有危及公共安全或人民生命財產之虞。
  - (二)樹木罹病、蟲害，並有傳染其他植物之虞且無適當改善方法。
  - (三)樹木遭天然災害致折斷、枯死或倒伏且無法扶正，或扶正後死亡。
- 六、取得獎勵容積樹木受外力傷害、罹病蟲害或死亡時，應報經市府同意後進行枯株移除，並依原有樹木規格或換算同等綠覆面積進行補植，所需經費由申請人支付。
- 七、本切結書及取得獎勵容積樹木保育計畫(含養護經費)應納入後續買賣契約及公寓大廈規約，並於公寓大廈管理委員會成立時，納入住戶管理公約，共同遵守據以執行。

申請人：

(簽章)

地址：

電話：

中 華 民 國

年

月

日

|    |     |    |     |      |            |      |           |
|----|-----|----|-----|------|------------|------|-----------|
| 類別 | 預審案 | 編號 | 第1案 | 申請單位 | 國泰建設股份有限公司 | 設計單位 | 王東奎建築師事務所 |
|----|-----|----|-----|------|------------|------|-----------|

|    |                                     |
|----|-------------------------------------|
| 案名 | 國泰建設股份有限公司 臺南市東區平實段25地號 店舖、集合住宅新建工程 |
|----|-------------------------------------|

一、法令依據：  
 (一)變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案。  
 (二)平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則。

二、基地座落：平實段25地號等1筆土地。

三、都市計畫說明書之都市設計審議規範及平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則之條文內容：

(一)本案基地位於平實營區地區，屬重點都市設計審議地區，基地面積1,500m<sup>2</sup>以上，且建築總樓地板面積達1,000m<sup>2</sup>，須提送委員會審議。

(二)依「平實營區與精忠三村地區都市設計審議原則」第一條「指定留設帶狀式開放空間」規定如下：

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

說明



圖1-指定帶狀式開放空間示意圖

|      |  |
|------|--|
|      | <p>四、有關「指定留設帶狀式開放空間」提請預審：</p> <p>本案規劃以滿足開放空間之串連性及設計審議原則精神為前題，確保都市計畫住宅區之靜態隱私性與安全管理維護，依上開審議原則規定「其留設位置得依規劃配置作調整」，本案將東西向指定留設10米帶狀式開放空間拆為5米與南北向臨路退縮5米合併，確保沿街皆有10米以上退縮，回饋給都市鄰里使用，提請委員同意本案之配置。</p>  |
| 委員意見 | <p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 政府標售土地之後再訂定規定對所有權人不是那麼公平。</li> <li>2. 需考量本基地鄰地先前已同意東西向留設之10公尺帶狀式開放空間得分散配置且就步行考量走在大樓間留設人行步道比較有壓力，而本案設置在基地南北側比較無壓迫感且公益性不比留設在中間差步行距離應差不多。</li> <li>3. 就管理維護來看，如管理室分成兩個以上管理成本提高是否比較適宜需考量，另也需思考本原則是否需要修改。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本原則之精神，開放空間留在中間可適度調整，如留設在南北側似乎偏離原意規定。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 就都市角度來看都市空間本區如有同意案例，之後其它案件有關帶狀式開放空間之動線、量體及街道關係會被挑戰需要思考。</li> <li>2. 本基地南北向留設之帶狀式開放空間需有整體縫合的戶外空間設計，讓它有整體感類似生活廣場概念。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本基地東側鄰地確定東西向帶狀式開放空間分為6米及4米，考量街廓長度距離，如本案東西向帶狀式開放空間分別留設於南北側，就街道及人行空間路徑影響不大，但需好好設計這些空間。</li> </ol> <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量建物規劃特性、住戶私密性及管理維護之因素，如本案東西向帶狀式開放空間分別留設於基地南北側就視覺角度來看沒什差異只要建築設計規劃的好。</li> </ol> <p>委員六：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 這都設原則規定是非常好有更好的開放性通透性，每個基地規劃皆有自己的設計理念如果最小建築基地面積為街廓面積1/4這樣分別由地界留設沒問題，需思考如果同意了之後可能本區其它基地都不會遵守。</li> </ol> <p>委員七：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 就目前地籍分割線來看，土地東西向留設帶狀式開放空間需再思考檢討。</li> <li>2. 本案基地南北向帶狀式開放空間與鄰地需形塑端點開放空間的感覺，有些地方不能有遮擋可以再開放一點。</li> </ol> <p>委員八：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本原則原意係讓基地東西向可以通到平實公園，本區街廓長約90公尺不長不短，東西向帶狀式開放空間留設在南北兩側是否達到規範之原意，之後申請案件勢必都留在南北兩側需再檢討原則規定。</li> </ol> <p>委員九：</p> |

1. 本案必須至少把原則需要達到的目的做好，目前規劃人行步道連續性沒有很好，需再調整讓留設於基地南北兩側帶狀式開放空間可以無阻礙且順平的動線路徑延續到鄰地。

委員十：

1. 帶狀式開放空間還是要銜接順暢，開放空間的部分需要較大器的設計。
2. 建築物東西向視覺穿透性及通風採光需考量。

|           |   |  |  |            |
|-----------|---|--|--|------------|
| 審議<br>第一案 | 「昕暉建設股份有限公司永康區市政段336、337、337-1、337-2、337-3、337-4、338等7筆地號店舖集合住宅新建工程」都市設計審議案 |  | 申請<br>單位   | 昕暉建設股份有限公司 |
|           |   |  | 設計<br>單位   | 林峰生建築師事務所  |
| 初核<br>意見  | 審查<br>單位  | 權責檢核<br>項目   | 審查意見   |            |
|           | 都市發<br>展局<br>都市設計科<br>地景規劃<br>工程科   | 基本資料<br>整體空間設計<br>平面配置計畫<br>立面材質計畫<br>剖面高程設計<br>植栽計畫<br>透水計畫<br>照明計畫<br>景觀模擬<br>都設審議原則<br>其他主管法令 | <p><b>都市設計科：</b></p> <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)本案位於住宅區，都市計畫原訂容積率 200%，現擬申請容積移轉 80%(移入基準容積 40%)，設計容積率合計達 320%。依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第 5 點，本案基地位於整體開發地區，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<b>增加移入基準容積 40%</b>部份，需經都市設計審議委員會同意。(P5-07)</p> <p>(二)依「臺南市都市設計審議原則」容積提升基地都市設計審議原則篇第 9 點規定：「申請案主動提供公益性措施，其事項應為公共設施綠美化、環境清潔維護、都市景觀改善、都市公共服務設施等相關用途，並以實質性標的物為優先」，本案採用<b>回饋金</b>提請委員討論是否妥適，並需經委員會同意。(P5-09)</p> <p>(三)依「臺南市都市設計審議原則」容積提升基地都市設計審議原則篇第 4 點規定：「建築基地應自建築線退縮 5 公尺以上建築，退縮範圍應於臨建築線側留設淨寬 1.5 公尺以上之植栽帶…」，本案基地臨道路側植栽帶請減少破口數量以加強連續性。(P3-02)</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一)喬木請標示最小樹距。(P3-07)</p> <p>(二)請補充屋頂綠化及屋頂綠化之植栽種類及面積。(P4-06~4-10)</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)本案汽機車坡道出入位置接近路口，請確認與穿越斑馬線距離及安全警示措施。(p.11)</p> <p>(二)本案設置 4 戶店舖，請考量並說明裝卸使用及顧客需求設置臨時停車空間。(P3-05)</p> <p><b>地景規劃工程科：無意見。</b></p> |            |
|           | 都市發<br>展局<br>綜合企劃及<br>審議科<br>都市計畫<br>管理科<br>都市規劃科                           | 區位現況<br>都市計畫土地<br>使用分區管制<br>要點<br>依都市計畫規<br>定申請之獎勵<br>回饋計畫<br>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.5-1~p.5-2)，本案適用都市計畫案分別為95年2月6日發布實施之「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)案」及97年2月23日發布實施「擬定高速公路永康交流道附近特定區計畫(市鎮中心附近地區)細部計畫案」，附表四案名請配合修正。</p> <p>2. 「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p.5-3)條次二有關建蔽率、容積率檢討結果(數據)，建請標註於備註欄位。</p> <p>3. 面積檢討總表(p.4-01)之「建築面積」為780.57m<sup>2</sup>，「建蔽率」檢討計算式為787.88m<sup>2</sup> / 1,804.19m<sup>2</sup> = 43.67%，建請釐清修正。</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>本案前於109年4月27日受理昕展開發股份有限公司申請都市計畫容積</p>  |            |

|              |   |  |
|--------------|---|--|
|              |   | 移轉一案，目前刻正辦理容積移轉書面資料審查中，本次都市設計審議案中附容積移轉資料，所送申請文件內容實際仍應依容積移轉審查核准為準。  |
| 工務局<br>建築管理科 | 建築計畫<br>建築法令<br>其他主管法令                    | <b>建築管理科二股：</b><br>1. 依建築法第 34 條規定：「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。…」，合先敘明。<br>2. 本案涉及建蔽率及容積率(P4-01)部分，係屬建築技術規則，其為建築師簽證範圍，本案建蔽率、容積率符合規定。<br>3. 依變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(市鎮中心附近地區)細部計畫案第五節土地使用分區管制計畫第 4~5 點規定，本案是否符合退縮地應植栽綠化、停車空間以總樓地板面積計算，請設計人說明。<br>4. 倘涉及地質敏感區部分，請貴局逕依權責辦理。另有關建築許可事宜，須請於申請建築執照時，依建築法及相關規定辦理。 |
| 工務局<br>公園管理科 | 植栽計畫<br>照明計畫<br>其他主管法令                    | <b>公園管理科二股：</b><br>1. 圖號 P.3-14 屋頂-灌木覆土深度應 60 公分以上，請修正；灌木名稱未說明；綠化帶尺寸未標明。<br>2. 圖號 P.3-19 羅漢松應為喬木，請修正；另所植間距應大於 4m，且與建物距離應大於 1.5m 避免阻礙植物生長。  |
| 經濟發展局        | 工業區開發<br>綠能產品運用<br>其他主管法令                 | 未提供意見。   |
| 交通局          | 停車與交通動線計畫<br>交通影響評估<br>其他主管法令             | 1. 停車場出入口正對行穿線，停車場出入口建議距離路口至少 5 米，請檢討出入口調整至基地東側之可行性。<br>2. 地下 1 層汽機車位動線交織易生碰撞，建議地下 1 層機車位集中設置。<br>3. 地下 1 層機車位多處緊臨坡道出入口處，因機車機動性高，且汽車上下坡道時易產生視線死角，請加強各項警示。<br>4. 無障礙機車位建議調整至梯廳周邊。   |
| 文化局          | 文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項<br>其他主管法令             | 基地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。  |
| 水利局          | 排水計畫                                      | 未涉及區域排水設施範圍以及出流管制規定。   |
| 環保局          | 環境保護設施計畫<br>環境影響評估<br>其他主管法令              | 1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。<br>2. 依書面資料審查，本案位於永康區市政段 336、337、337-1、337-2、337-3、337-4、338 等 7 筆地號土地(住宅區)，預計興建地上 14 層/地下 3 層之店鋪、集合住宅(店鋪數：3 戶及住宅數：78 戶)，建築物高度 45.1 米，基地面積 1804.19 平方公尺；依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款規定，初步認定免實施環境影響評估。<br>3. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。      |
| 列席意見         | 無。  |  |
| 委員意見         | 委員一：<br>1. 路口現況已完成號誌及標線，如需增設或移動應由開發者負擔費用。 |  |

委員二：

1. 樓梯設置在同一位置，在地面層請考量應有不同避難方向。
2. 車道右移後與垃圾車暫停空間重疊。

委員三：

1. 路口不得臨時停車，垃圾車暫停空間應規劃於基地內。
2. 逃生梯至少應有一座直接向外。

委員四：

1. 垃圾處理區位置需穿越門廳在使用上不太合適，是否可移至地下室，並預留作業空間。

委員五：

1. 請設置兒童遊戲空間及民眾運動設施。

|           |   |  |  |           |
|-----------|---|--|--|-----------|
| 審議<br>第二案 | 「和都建設有限公司鹽水區鹽水段集合住宅新建工程」<br>都市設計審議案               |  | 申請<br>單位   | 和都建設有限公司  |
|           |   |  | 設計<br>單位   | 陳尚志建築師事務所 |
| 初核<br>意見  | 審查<br>單位  | 權責檢核<br>項目   | 審查意見   |           |
|           | 都市發<br>展局<br>都市設計科<br>地景規劃<br>工程科                 | 基本資料<br>整體空間設計<br>平面配置計畫<br>立面材質計畫<br>剖面高程設計<br>植栽計畫<br>透水計畫<br>照明計畫<br>景觀模擬<br>都設審議原則<br>其他主管法令 | <p><b>都市設計科：</b></p> <p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：無。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一)都市計畫土地使用分區管制要點查核表(附表四)之第 13 點檢討本案非屬角地，請修正。(P. 09)</p> <p>(二)臺南市都市設計審議原則查核表(附表六)之容積提升基地都市設計審議原則篇第 5 點、第 6 點不適用，檢核結果請改為--。(P. 10-3)</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一)本案採用容積移轉移入容積 40%(基準容積 20%)，且增加容積規劃為集合住宅使用，但鄰近公共設施未必有考慮到增加住宅量設施需求(如兒童遊戲場、鄰里公園、社區活動空間等)，請說明此部分是否有納入公共空間設計考量。(P. 04)</p> <p>(二)本案屬容積提升案件，請設置屋頂綠化及陽台綠化，並建議機車停車區增加喬灌木綠化，提供實際改善環境作為。(P. 05-1、06-9)</p> <p>(三)機車停車位不宜採用植草磚，請改為硬質鋪面。(P. 05-1)</p> <p><b>地景規劃工程科：</b></p> <p>1. 機車停車格建議使用平板磚鋪面，以利使用。</p> <p>2. 汽車停車格建議同一格位使用同一種鋪面形式。</p> <p>3. 建議停車格與綠地間栽植灌木，以利阻隔及美化。</p>     |           |
|           | 都市發<br>展局<br>綜合企劃及<br>審議科<br>都市計畫<br>管理科<br>都市規劃科 | 區位現況<br>都市計畫土地<br>使用分區管制<br>要點<br>依都市計畫規<br>定申請之獎勵<br>回饋計畫<br>其他主管法令                             | <p><b>都市規劃科：</b></p> <p>1. 「附表二臺南市都市設計審議書圖查核表」(p. 0-2)，五、(一)都市計畫土地使用分區管制要點查核表(附表四)之『頁次欄位』為p. 09-1，實際則為p. 09，請修正。</p> <p>2. 「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 09)，現行主要計畫土地使用分區管制要點為99年12月21日發布實施之『擴大及變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)土地使用分區管制要點案』及106年11月14日發布實施之『變更高速公路新營交流道附近特定區計畫(修訂土地使用分區管制要點第14點應送都市設計審議範圍)案』，案名請配合修正。</p> <p>3. 「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 09)條次十有關本計畫區內公共設施用地之建蔽率、容積率表格內容，未依條文項目排列，建請修正；另條次十二有關建築退縮規定，第2項“(二)前項以外地區……”請修正為“2. 前項以外地區……”。</p> <p>4. 「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 09)條次十三有關停車空間檢討結果(數據)，建請標註於備註欄位。</p> <p>5. 「附表四都市計畫土地使用分區管制要點查核表」(p. 09)條次十五有關綠化面積檢討，參照頁次『p. 05-2，檢核內容為“綠覆率”檢討，非“綠化面積”檢討，請補充修正。</p> |           |

|              |                               |   |
|--------------|-------------------------------|---|
|              |                               | <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案前於 108 年 10 月 15 日受理陳宜鈴君申請都市計畫容積移轉一案，目前刻正辦理容積移轉書面資料審查中，本次都市設計審議案中附容積移轉資料，係所送申請文件內容實際仍應依容積移轉審查核准為準。</li> <li>2. 本案送審容積移轉之接受基地為鹽水區鹽水段 1628-1 地號土地。</li> <li>3. 按臺南市都市計畫容積移轉許可審查要點第 4 點第 1 項第 2 款第 1 目規定，位於接收基地為住宅區土地，基地臨接寬度應達 10 公尺以上計畫道路，臨接長度應大於基地周長之六分之一，且面積達 500 平方公尺以上；經查鹽水區鹽水段 1628-1 地號為都市計畫住宅區，基地臨接 10 公尺計畫道路，面積為 5457 平方公尺，爰符合容積移轉送基地條件。</li> <li>4. 本案接受基地之可移入容積以基準容積之 20% 為原則。查本案位於都市計畫住宅區，該計畫區現行土管規定之建蔽率 50%，容積率 200%，爰接受基地可移入容積上限為 2,190 m<sup>2</sup> (=5,475×200%×0.2)，經試算結果本案可移入容積為 2,211.22 m<sup>2</sup>，超過上限部分 21.22 m<sup>2</sup>，經陳宜鈴君切結無償捐贈本府。</li> </ol> |
| 工務局<br>建築管理科 | 建築計畫<br>建築法令<br>其他主管法令        | <p><b>建築管理科二股：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依建築法第 34 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。…」，合先敘明。</li> <li>2. 本案涉及建蔽率及容積率部分，係屬建築技術規則，其為建築師簽證範圍，依報告書中（P.6-0）檢附面積計算表內數值，經查本案建蔽率、容積率符合規定。</li> <li>3. 本案是否位於「於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1000 平方公尺以上基地由低強度使用變更為高強度使用之整體開發地區」，請設計人釐清。</li> <li>4. 倘涉及地質敏感區部分，請貴局逕依權責辦理。另有關建築許可事宜，須請於申請建築執照時，依建築法及相關規定辦理。</li> </ol>   |
| 工務局<br>公園管理科 | 植栽計畫<br>照明計畫<br>其他主管法令        | <p><b>公園管理科二股：</b></p> <p>圖號 P.5-2 喬木之盾柱木、黃連木建議將樹徑 15 公分改為 6-8 公分提高存活率。</p>   |
| 經濟發展局        | 工業區開發<br>綠能產品運用<br>其他主管法令     | 未提供意見。  |
| 交通局          | 停車與交通動線計畫<br>交通影響評估<br>其他主管法令 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 機車停車位鋪面不建議使用植草磚。</li> <li>2. 一樓室內汽機車停車空間請勿違規使用。</li> <li>3. 建議增設無障礙機車位於梯廳周邊。</li> <li>4. 部分車道緊鄰四維路 200 巷，如何控管汽機車由新中路 82 巷離場。</li> <li>5. 一樓停車場是否採單進單出？如採單進單出東側入口無須設置出車警示燈，應將出車警示燈調整至西側出口。</li> </ol>  |
| 文化局          | 文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項<br>其他主管法令 | 基地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。   |
| 水利局          | 排水計畫                          | 未涉及區域排水設施範圍以及出流管制規定。  |
| 環保局          | 環境保護設施計畫<br>環境影響評估            | 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」。   |

|      |  |  |
|------|--|--|
|      | 其他主管法令   | <p>2. 依書面資料審查，本案位於鹽水區鹽水段 1628 等 1 筆地號土地(住宅區)，預計興建地上 14 層/地下 2 層之集合住宅(住宅數：218 戶)，建築物高度 46.15 米，基地面積 5475 平方公尺；依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款規定，初步認定免實施環境影響評估。</p> <p>3. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。</p> |
| 列席意見 | 無。   |  |
| 委員意見 | <p>委員一：</p> <p>1. 地面層空間請再考量並調整，增加空間開放性及社區活動空間。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 退縮地之人行步道採用植草磚不利於行走，車道前方停等空間請往後移，並請考量與鄰地是否有人行道及連接方式。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 基地北側停車位與綠地建議位置對調，以綠地區隔停車位。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 平面與坡道之車輛進出口交叉，能否從兩車道均可看到進出車輛。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 外部空間及停車規劃請再考量設計。</p> |  |

| 審議<br>第三案 | 「怡居開發實業股份有限公司 集合住宅新建工程」都市<br>設計審議案                |  | 申請<br>單位  | 怡居開發實業股份有<br>限公司 |
|-----------|---|--|---|------------------|
|           |   |  | 設計<br>單位  | 朱益民建築師事務所        |
| 初核<br>意見  | 審查<br>單位  | 權責檢核<br>項目   | 審查意見  |                  |
|           | 都市發<br>展局<br>都市設計科<br>地景規劃<br>工程科                 | 基本資料<br>整體空間設計<br>平面配置計畫<br>立面材質計畫<br>剖面高程設計<br>植栽計畫<br>透水計畫<br>照明計畫<br>景觀模擬<br>都設審議原則<br>其他主管法令   | 一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：無。<br>二、書圖文件應再補正部分：<br>(一) 開發內容總戶數與申請書不一致。P3-1<br>(二) 請補充剖面索引圖。P3-4<br>(三) 請補充與基地周邊現況之合成圖。P3-8<br>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。                                |                  |
|           | 都市發<br>展局<br>綜合企劃及<br>審議科<br>都市計畫<br>管理科<br>都市規劃科 | 區位現況<br>都市計畫土地<br>使用分區管制<br>要點<br>依都市計畫規<br>定申請之獎勵<br>回饋計畫<br>其他主管法令   | <u>綜合企劃及審議科：</u><br>本案戶數134戶，實設機車位僅135輛，依交通局評估本市家戶平均擁有約1汽車2機車，且周邊屬原未完成重劃之地區，未來如居民入住，機車停車需求將外溢影響周邊環境，應考量再增設機車停車位。P1-1<br><u>都市計畫管理科：</u><br>怡居開發實業-竹篙厝段 2357 地號，刻正辦理申請容積移轉 20%中。 |                  |
|           | 工務局<br>建築管理科                                      | 建築計畫<br>建築法令<br>其他主管法令   | 未提供意見。  |                  |
|           | 工務局<br>公園管理科                                      | 植栽計畫<br>照明計畫<br>其他主管法令   | 未提供意見。  |                  |
|           | 經濟發<br>展局   | 工業區開發<br>綠能產品運用<br>其他主管法令  | 未提供意見。  |                  |
|           | 交通局   | 停車與交通動<br>線計畫<br>交通影響評估<br>其他主管法令  | 1. 室內停車空間請勿違規使用。<br>2. 崇善二街 82 巷是否供機車進出？如無供機車進出建議以實體分隔或設置灌木植栽避免機車通行。<br>3. 建議增設無障礙機車位。  |                  |
|           | 文化局   | 文化資產、古蹟<br>保存、公共藝術<br>等相關事項<br>其他主管法令  | 基地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。   |                  |
|           | 水利局   | 排水計畫   | 未涉及區域排水設施範圍以及出流管制規定。  |                  |
| 環保局       | 環境保護設施<br>計畫<br>環境影響評估<br>其他主管法令                  | 1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。<br>2. 依書面資料審查，本案位於東區竹篙厝段 2357 地號等 1 筆地號土地(住五住宅區)，預計興建地上 12 層/地下 3 層之集合住宅(住宅數：134 戶)，建築物高度 42.01 米，基地面積 3063 平方公尺；依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款規定，初步認定免實施環境影響評估。<br>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<br>意見 | 無。  |  |    |
| 委員<br>意見 | 委員一：<br>1. 沿街鋪面透水磚考量材質分割並設置街道家具，建議找景觀專業協助規劃，整體納入設計考量。<br><br>委員二：<br>1. 一樓戶外空間地面層景觀請再加強。<br>2. 綠化空間可以再增加一點植栽。 |  |    |

|   |  |   |   |            |
|---|--|---|---|------------|
| 審議<br>第四案   | 「國立成功大學醫學院附設醫院老人醫院暨高齡醫藥智慧照護發展教育中心」都市設計審議案                            |   | 申請<br>單位  | 國立成功大學     |
|   |  |   | 設計<br>單位  | 九典聯合建築師事務所 |
| 初核<br>意見  | 審查<br>單位   | 權責檢核<br>項目  | 審查意見  |            |
|   | 都市發<br>展局<br>都市設計科<br>地景規劃<br>工程科                                    | 基本資料<br>整體空間設計<br>平面配置計畫<br>立面材質計畫<br>剖面高程設計<br>植栽計畫<br>透水計畫<br>照明計畫<br>景觀模擬<br>都設審議原則<br>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「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第三點(二)規定：「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。」，本案基地北側設置救護車停車彎於退縮 5 公尺範圍內，不符規定，請修正或提請委員會同意。P3-6</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(五)規定：「建築基地 臨接都市計畫指定之 8 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」，本案基地北側臨東豐路留設貨車裝卸與機車出入口及救護車進出車道，東側臨林森路設置一進一出車道，均非屬集中式進出車道，不符規定，請修正或提請委員會同意。P3-6</p> <p>(三) 依「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第六點規定：「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」，本案基地北側及西側皆使用透水瀝青，透水瀝青因滲透率不足不得計入透水率計算，不符規定，請修正。P3-28</p> <p>(四) 依都市計畫之都市設計準則第四條建築外部空間規定：「建築面積達 1,000 m<sup>2</sup> 以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側」，本案未檢討。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 太陽能板請補充設置面積。P1-2、P4-17~18</p> <p>(二) 查核表欄位中頁次部分有誤。P1-4</p> <p>(三) 剖面圖說請標示退縮範圍內喬木植生帶及無遮簷人行步道寬度。P3-16~17</p> <p>(四) 透水面積檢討地下油槽需扣除。P3-21</p> <p>(五) 土地使用分區管制要點及都市設計管制準則查核表請逐條檢討。P5-1~2</p> <p>(六) 請補充「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」查核表。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</b></p> |            |
| 都市發<br>展局<br>綜合企劃及<br>審議科<br>都市計畫<br>管理科<br>都市規劃科 | 區位現況<br>都市計畫土地<br>使用分區管制<br>要點<br>依都市計畫規<br>定申請之獎勵<br>回饋計畫<br>其他主管法令 | <p><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>1. 查基地東北角開挖地下室超過臨道路境界線退縮牆面線 5m 建築之範圍，請查核是否符合相關規定。P3-9~P3-13</p> <p>2. 請補充土地使用分區管制要點第十條「建築使用類別之停車空間設置基準」規定，以利查考。P5-1</p> <p>3. 請補充土地使用分區管制要點第十一條之圖 8-11，以利查考。P5-1</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. P. 3-10 請補充說明停車位之長寬規格。</p> <p>2. 本案係位於文大用地，若本案使用項目係屬成功大學之附屬設施，則本局無相關意見，為其是否為大學附屬設施仍請主管機關認定之。</p> |   |            |

|              |  |   |
|--------------|--|---|
|              |  | <p>3. P. 4-2 機車位檢討第一類之計算內容缺漏，請補正。</p> <p>4. P. 5-1 請補充完整之土地使用分區管制要點查核表。</p>   |
| 工務局<br>建築管理科 | <p>建築計畫<br/>建築法令<br/>其他主管法令</p>        | 未提供意見。  |
| 工務局<br>公園管理科 | <p>植栽計畫<br/>照明計畫<br/>其他主管法令</p>        | 未提供意見。  |
| 經濟發展局        | <p>工業區開發<br/>綠能產品運用<br/>其他主管法令</p>     | 未提供意見。  |
| 交通局          | <p>停車與交通動線計畫<br/>交通影響評估<br/>其他主管法令</p> | <p>1. 本案建築物用途係為醫院，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 3 款規定之標準，定於 109 年 7 月 21 日開會審議。</p> <p>2. 依據台南市建築物交通影響評估檢核表，停車場出入口應距離路口 5 米以上，現東豐路出入口與路口距離未達 5 米。</p>   |
| 文化局          | <p>文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項<br/>其他主管法令</p>  | <p>1. 案地鄰近本市指定遺址「三分子日軍射擊場遺址」。</p> <p>2. 如於現地有基地下挖工程事宜，有涉及疑似遺址之可能，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。</p> <p>3. 《文化資產保存法施行細則》第 27 條第 1 項及第 2 項：「主管機關就本法第 57 條第 2 項就發見之疑似考古遺址進行調查，應邀請考古學者專家、學術或專業機構進行會勘或專案研究評估。經審議會參酌前項調查報告完成審議後，主管機關得採取或決定下列措施：1. 停止工程進行。2. 變更施工方式或工程配置。3. 進行搶救發掘。4. 施工監看。5. 其他必要措施。」</p> <p>4. 《文化資產保存法》第 103 條：「毀損考古遺址之全部、一部或其遺物、遺跡，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二千萬元以下罰金。」</p> <p>5. 未來案地如有工程開工情事，惠請於開工日 10 日以前通知臺南市文化資產管理處以利現場勘查。</p> <p>6. 《文化資產保存法》第 57 條第 2 項前段規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣(市)主管機關。」</p> <p>7. 此案屬策定重大公共營建工程，請依後附「臺南市文化資產保存法第 58 條第 2 項執行原則」辦理。</p> |
| 水利局          | <p>排水計畫</p>                            | 未涉及區域排水設施範圍以及出流管制規定。  |
| 環保局          | <p>環境保護設施計畫<br/>環境影響評估<br/>其他主管法令</p>  | <p>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。</p> <p>2. 依書面資料審查，本案位於東區東興段 829、830 地號等 2 筆地號土地(文大一(公共設施用地-學校用地))，基地面積 34533 平方公尺(本案申請面積 8481 平方公尺) 預計興建地上 12 層/地下 5 層之校舍、醫院、餐飲場所；倘經目的事業主管機關認定本案核發之許可未涉及原成大醫院擴建事宜，屬獨立醫院設立之許可者，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<br>意見 | 無。   |
| 委員<br>意見 | <p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 車道臨道路出入口不要太多，但因為本建物使用需求特殊至少要讓人行步道好走，建議可利用植栽帶及鋪面形式形塑舒適人行空間，並考量推輪椅行走方便安全為主。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 景觀、步道及鋪面建議更加仔細考量老人行為，僅街角有設計其他部分沒看到。</li> <li>2. 夜間打光照明部分，格柵部分等打光如何做都需考量。</li> <li>3. 預估老人使用走出院區機會多不多？景觀鋪面需要考量老人使用。</li> <li>4. 公共藝術需提早納入設計考量，配合營建開始前就先與藝術家做討論。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計程車進出排班動線為何，目前圖面上已在退縮範圍內人行步道上，土管規定退縮範圍內不得設置停車位。</li> <li>2. 急診出入口有無考量救護車來院時遮雨雨披，出簷長度需考量。</li> <li>3. 氣體儲存槽補充在一樓的話，車如何進出？車道淨寬 4.8 米夠寬嗎？</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 行人車輛及汽機車動線需再思考，東豐路為快慢車道分隔，目前規劃院區救護車進出動線與東豐路機車動線重疊；另無障礙輪椅動線需考量前進後退及轉彎空間，尤其老人將來有電動代步車使用，代步車停那裡及人行動線需考量，醫院出入口對老人是否友善，老人需要有人攙扶或者用電動代步車代步。</li> <li>2. 復康巴士進出時間較長，目前一層規劃待停車空間較小及進出空間需考量。</li> </ol> <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 復康巴士臨停車位不足需考量。</li> </ol> <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 立面窗台植栽需考量後續生長及維護。</li> </ol> |

|           |   |  |   |              |
|-----------|---|--|---|--------------|
| 審議<br>第五案 | 「臺南市南區國立臺南高級商業職業學校實習大樓新建工程」都市設計審議案                |  | 申請<br>單位  | 國立臺南高級商業職業學校 |
|           |   |  | 設計<br>單位  | 劉木賢建築師事務所    |
| 初核<br>意見  | 審查<br>單位  | 權責檢核<br>項目   | 審查意見  |              |
|           | 都市發<br>展局<br>都市設計科<br>地景規劃<br>工程科                 | 基本資料<br>整體空間設計<br>平面配置計畫<br>立面材質計畫<br>剖面高程設計<br>植栽計畫<br>透水計畫<br>照明計畫<br>景觀模擬<br>都設審議原則<br>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) 土地使用分區管制要點第十一條：「1. 自計畫道路境界線退縮牆面線退縮 5m 建築，其中自道路境界線至少留設 1.5m 寬之植生帶，並自植生帶境界線起留設 3m 寬之無遮簷人行步道。3. 如基地特殊，經本市都市設計審議委員會通過，則不受此限。」，本案於 5m 退縮範圍內保留既有圍牆，請修正或說明原因提請委員會同意。(P. 3-11 A 剖)</p> <p>(二) 公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇：「十二、本市各項公共工程及公有建築基地其臨接計畫道路或現有巷道側，應採開放式設計，原則上不得設置圍牆，如確有設置需要者，應為透空式設計，其圍牆高度應由內側算起不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分，<b>並應經委員會審議通過後，始得設置。</b>」，本案南側新增設置圍牆應經委員會審議通過後始得設置，與退縮帶高差很大並請說明原因，東側之隔柵圍牆(含擋土牆)高度約 2.5 米，以上須提請委員會同意。(P. 3-11 B 剖、P. 3-24)</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 都市設計審議原則篇第十點：「建築立面造型應與地區環境景觀和諧，屋頂水塔、空調設備應考量立面整體景觀予以美化；採玻璃帷幕造型建築物，其造型應考量符合亞熱帶氣候特性，並須注意眩光對週邊環境影響，及節約能源等事項。」，請說明是否設置相關設備，若有則繪製相關平剖面圖說。</p> <p>(二) 鋪面標顏色。</p> <p>(三) 缺基地與周遭現況合成圖。</p> <p><b>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無</b></p> |              |
|           | 都市發<br>展局<br>綜合企劃及<br>審議科<br>都市計畫<br>管理科<br>都市規劃科 | 區位現況<br>都市計畫土地<br>使用分區管制<br>要點<br>依都市計畫規<br>定申請之獎勵<br>回饋計畫<br>其他主管法令                             | <p><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>1. 基地使用分區為「職(文中)6高中(職)學校用地」。P1-2</p> <p>2. 申請位置之地段號有誤；另法定建蔽率為50%；法定容積率為200%。P2-1</p> <p>3. 都市計畫圖請將更抽換為現行都市計畫圖。P3-1</p> <p>4. 請修正為「變更台南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公開展覽)」土地使用分區管制要點第十一條及都市設計審議規範第十條。P3-10</p> <p><b>都市計畫管理科：無意見。</b></p>   |              |
|           | 工務局<br>建築管理科                                      | 建築計畫<br>建築法令<br>其他主管法令   | 未提供意見。  |              |
|           | 工務局<br>公園管理科                                      | 植栽計畫<br>照明計畫<br>其他主管法令   | 未提供意見。  |              |
| 經濟發       | 工業區開發   | 未提供意見。   |   |              |

|          |     |                                       |   |
|----------|-----|---------------------------------------|---|
|          | 展局  | 綠能產品運用<br>其他主管法令                      |   |
|          | 交通局 | 停車與交通動<br>線計畫<br>交通影響評估<br>其他主管法令     | 1. 請停車空間數量應滿足員工及訪客需求，避免停車問題外部化。<br>2. 停車空間如以基地全區檢討，請依照現有全部校舍檢討停車數量。   |
|          | 文化局 | 文化資產、古蹟<br>保存、公共藝術<br>等相關事項<br>其他主管法令 | 基地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。   |
|          | 水利局 | 排水計畫                                  | 未涉及區域排水設施範圍以及出流管制規定。  |
|          | 環保局 | 環境保護設施<br>計畫<br>環境影響評估<br>其他主管法令      | 1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。<br>2. 依書面資料審查，本案位於南區公英段 1155,1157,1158,1188,1188-1 地號等 5 筆土地(職(文中)6 學校用地)，基地面積 43863 平方公尺(本案 2374.41 平方公尺)，預計興建地上 5 層/地下 0 層之學校教室；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，及行政院環保署 105 年 1 月 7 日環署綜字第 1040107207A 號令，初步認定免實施環境影響評估。<br>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<br>意見 | 無   |                                       |   |
| 委員<br>意見 | 無   |                                       |   |

|           |   |                                   |  |  |           |
|-----------|---|-----------------------------------|--|--|-----------|
| 審議<br>第六案 | 「李燕玲等2人中西區環河段2477、2478地號等2筆土地住宅新建工程」都市設計審議案 |                                   | 申請<br>單位   | 李○玲等2人   |           |
|           |   |                                   |  | 設計<br>單位   | 陳怡廷建築師事務所 |
|           |   | 審查<br>單位                          | 審查意見   |  |           |
|           |   | 都市發<br>展局<br>都市設計科<br>地景規劃<br>工程科 | 權責檢核<br>項目<br>基本資料<br>整體空間設計<br>平面配置計畫<br>立面材質計畫<br>剖面高程設計<br>植栽計畫<br>透水計畫<br>照明計畫<br>景觀模擬<br>都設審議原則<br>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) 本案依都市計畫之都市設計準則「參、重點地區審議準則」第11條第5項第2款規定，「面臨運河5層樓以下之建築物之頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，斜屋頂投影面積至少應為頂層樓地板面積之80%，斜屋頂斜面坡度比（高比寬）不得大於1:1且不得小於3:10；其中背向運河斜屋頂斜面面積不得超過斜面總面積之50%。」，本案目前頂層未規劃斜屋頂，不符規定，請修正並說明屋突層斜屋頂範圍之空間用途（P4-5、4-9）。</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) 補綠化及透水面積尺寸圖，並標示編號與計算式（P3-6）。</p> <p>(二) 透水面積請扣除上方露梁之範圍（P3-6）。</p> <p>(三) 一樓平面圖補繪天井投影線（P3-6、3-7）。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) A戶透水面積應扣除上方露梁範圍，並請說明是否符合法定透水率（P3-6）。</p> <p>(二) 本案二層至五層之客廳與廚房規劃不合理，請說明（P4-5）。</p> <p>(三) 本案依都市計畫之都市設計準則「參、重點地區審議準則」第11條第5項第3款規定，「建築物鄰接道路、永久性空地之該面窗戶或陽臺，應設計可覆土植栽的花臺空間並予以綠化，且應考慮排水措施。」，請說明（P3-11）。</p> <p>(四) 本案依都市計畫之都市設計準則「參、重點地區審議準則」第11條第5項第4款規定，「本計畫區之建築物外牆之色彩應使用明度較高色系之外觀顏色。建築材料色系應以能反應水、天等環境特性為原則。」，請說明（P3-11~3-15）。</p> <p>(五) 本案依都市計畫之都市設計準則「參、重點地區審議準則」第11條第5項第6款規定，「建築基地面臨運河之建築物，其頂部梯間、水塔、機械附屬設施等應配合各幢建築物造型予以適當遮蔽及美化設計，以塑造優美的建築介面及天際線風貌。」，請說明建築物之必要附屬設備等是否依規定檢討並補繪於立面圖及剖面圖（P4-6）。</p> <p>(六) 請說明彩色外牆內側之陽台植栽生長環境是否妥適以及如何維護，並於立面圖補繪彩色外牆內側之陽台與開窗（P3-13、3-14、4-5）。</p> <p>(七) 請說明B戶天井於屋突一層與屋面平面範圍不一致之原因。</p> |           |
|           |   | 都市發<br>展局<br>綜合企劃及<br>審議科<br>都市計畫 | 區位現況<br>都市計畫土地<br>使用分區管制<br>要點<br>依都市計畫規   | <p><u>綜合企劃及審議科</u>：尚無意見。</p> <p><u>都市計畫管理科</u>：無意見。</p>  |           |
| 初核<br>意見  |   |                                   |  |  |           |

|          |  |                                       |  |
|----------|--|---------------------------------------|--|
|          | 管理科<br>都市規劃科   | 定申請之獎勵<br>回饋計畫<br>其他主管法令              |  |
|          | 工務局<br>建築管理科   | 建築計畫<br>建築法令<br>其他主管法令                | 未提供意見。   |
|          | 工務局<br>公園管理科   | 植栽計畫<br>照明計畫<br>其他主管法令                | 未提供意見。   |
|          | 經濟發<br>展局  | 工業區開發<br>綠能產品運用<br>其他主管法令             | 未提供意見。   |
|          | 交通局  | 停車與交通動<br>線計畫<br>交通影響評估<br>其他主管法令     | 室內停車空間請勿違規使用。  |
|          | 文化局  | 文化資產、古蹟<br>保存、公共藝術<br>等相關事項<br>其他主管法令 | 基地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。  |
|          | 水利局  | 排水計畫                                  | 未涉及區域排水設施範圍以及出流管制規定。   |
|          | 環保局  | 環境保護設施<br>計畫<br>環境影響評估<br>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. 依書面資料審查，本案位於中西區環河段 2477、2478 地號等 2 筆土地（住五），預計興建地上 5 層/地下 0 層之住宅（住宅數：2 戶），建築物高度 21.96 米，基地面積為 118、100 平方公尺，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規範之開發行為，初步認定免實施環境影響評估。</li> <li>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。</li> </ol> |
| 列席<br>意見 | 無。   |                                       |  |
| 委員<br>意見 | <p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議建築立面之窗戶配合欄杆修正高度，並以對稱山牆規劃正立面。</li> </ol> <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請說明本案規劃斜屋頂型式與方向是否妥適。</li> <li>2. 請說明建築立面規劃之側牆板功能，並建議調整色系以避免過於複雜。</li> </ol> <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請說明本案客廳及廚房為何以通道設計。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議本案容積勿極大化設計，另外 A 戶之三角型尖角處可以陽台處理。</li> </ol> <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案正立面山牆為斜面，請妥適調整。</li> </ol> <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案室內空間不合理，請再調整。</li> </ol> |                                       |  |

| 審議<br>第七案 | 「台南市東區青年路E8立體多目標停車場新建工程(再提會)」都市設計審議案              |  | 申請<br>單位   | 台南市停車管理處       |
|-----------|---|--|--|----------------|
|           |   |  | 設計<br>單位   | 張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所 |
| 初核<br>意見  | 審查<br>單位  | 權責檢核<br>項目   | 審查意見   |                |
|           | 都市發<br>展局<br>都市設計科<br>地景規劃<br>工程科                 | 基本資料<br>整體空間設計<br>平面配置計畫<br>立面材質計畫<br>剖面高程設計<br>植栽計畫<br>透水計畫<br>照明計畫<br>景觀模擬<br>都設審議原則<br>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：<br/>(一) 土地使用管制要點查核表建蔽率、容積率與申請書不一致。P32</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：無。</p> |                |
|           | 都市發<br>展局<br>綜合企劃及<br>審議科<br>都市計畫<br>管理科<br>都市規劃科 | 區位現況<br>都市計畫土地<br>使用分區管制<br>要點<br>依都市計畫規<br>定申請之獎勵<br>回饋計畫<br>其他主管法令   | <p><u>綜合企劃及審議科</u>：尚無意見。</p> <p><u>都市計畫管理科</u>：無意見。</p>  |                |
|           | 工務局<br>建築管理科                                      | 建築計畫<br>建築法令<br>其他主管法令   | 未提供意見。   |                |
|           | 工務局<br>公園管理科                                      | 植栽計畫<br>照明計畫<br>其他主管法令   | 未提供意見。   |                |
|           | 經濟發<br>展局   | 工業區開發<br>綠能產品運用<br>其他主管法令  | 未提供意見。   |                |
|           | 交通局   | 停車與交通動<br>線計畫<br>交通影響評估<br>其他主管法令  | 本案交通影響評估報告書已完成核定，本局無意見。  |                |
|           | 文化局   | 文化資產、古蹟<br>保存、公共藝術<br>等相關事項<br>其他主管法令  | 基地非依《文化資產保存法》指定或登錄在案之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀。  |                |
|           | 水利局   | 排水計畫   | 未涉及區域排水設施範圍以及出流管制規定。   |                |
| 環保局       | 環境保護設施<br>計畫<br>環境影響評估<br>其他主管法令                  | <p>1. 本案申請用地經查尚未公告為「土壤、地下水污染控制場址、整治場址，及土壤、地下水污染管制區」。</p> <p>2. 依書面資料審查，本案位於東區光華段 1314-4、1314-7 地號等 2 筆土地(停車場用地)，預計興建地上 4 層/地下 1 層之立體多目標停車場，建築物高度 14.73 公尺，基地面積為 2402 平方公尺，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規範之開發行為，初步認定免實施環境影響評估。</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        | 無。  |  |  |                |

|          |    |
|----------|----|
| 意見       |    |
| 委員<br>意見 | 無。 |

|           |   |  |   |                        |
|-----------|---|--|---|------------------------|
| 審議<br>第八案 | 「臺南市小東路北側公營住宅興建工程」都市設計審議案                         |  | 申請<br>單位<br>設計<br>單位  | 臺南市政府都發局<br>仲觀聯合建築師事務所 |
| 初核<br>意見  | 審查<br>單位<br>都市發<br>展局<br>都市設計科<br>地景規劃<br>工程科     | 權責檢核<br>項目<br>基本資料<br>整體空間設計<br>平面配置計畫<br>立面材質計畫<br>剖面高程設計<br>植栽計畫<br>透水計畫<br>照明計畫<br>景觀模擬<br>都設審議原則<br>其他主管法令 | <p style="text-align: center;">審查意見</p> <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「公共工程及公有建築類都市設計審議原則篇」第六點規定：「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」，本案地坪使用抵石子屬不透水鋪面，請修正。P27</p> <p>(二) 依「容積提升基地都市設計審議原則篇」第六點規定：「容積提升幅度 <math>120\% \geq (F1-F2) \geq 60\%</math>，應開放基地內部分空地供公眾休憩使用，其設置面積應大於法定空地面積之 20%。」，本案未檢討。</p> <p>(三) 依都市計畫之都市設計準則第四條建築外部空間規定：「建築面積達 1,000 m<sup>2</sup>以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側」，本案未檢討。</p> <p><b>二、書圖文件應再補正部分：</b></p> <p>(一) 太陽光電設施請補充設置為多少千瓦。P3</p> <p>(二) 報告書中書圖內容請依「書圖查核表」中規定之比例、檢討內容等規定製作，相關圖說請一併修正。P4</p> <p>(三) 依容積提升基地都市設計審議原則篇第四點規定，請於圖面上標示 5 公尺退縮線、植栽帶及保水性人行步道寬度。P13</p> <p>(四) 建築地面高程剖面圖說比例至少 1/100 並標註高程。P14</p> <p>(五) 龍眼樹是否為現況喬木，新植及既有喬木數量有誤。P21</p> <p>(六) 地被綠覆面積以實際面積計算無加乘 50%。P22</p> <p>(七) 好望角請適當設置休憩座椅、夜間照明等街道家具設施。P29</p> <p>(八) 景觀剖面視角有誤。P31</p> <p>(九) 停車空間檢討社福是否歸屬第四類請再確認。P39</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) 本案設置四盞照樹燈投射於喬木上，影響植物生長，建議更改為景觀燈。P28</p> |                        |
|           | 都市發<br>展局<br>綜合企劃及<br>審議科<br>都市計畫<br>管理科<br>都市規劃科 | 區位現況<br>都市計畫土地<br>使用分區管制<br>要點<br>依都市計畫規<br>定申請之獎勵<br>回饋計畫<br>其他主管法令   | <p><b>綜合企劃及審議科：</b></p> <p>1. 附表一之實設容積率載記 3373%，請覈實更正。P3</p> <p>2. 本案非屬「臺南市區鐵路地下化計畫」用地取得後賸餘住宅區，爰附表四之第三之 1 條檢核結果，建議更正為不適用。P60</p> <p>3. 本案非屬土地使用分區管制要點第十一條第一項編號「(十五)其他住宅區」範圍，爰附表四之適用內容建議更正為編號「(十七)前述(一)~(十六)項以外地區之基地」。P63</p> <p>4. 建議補充土地使用分區管制要點第十一條之圖 8-11，以利查考。P63</p> <p><b>都市計畫管理科：</b></p> <p>1. P. 3 本案位屬「住七」住宅區，法定容積率為 270%。</p> <p>2. P. 3 請補正獎勵容積、移入容積為何。</p> <p>3. P. 3 申請書上實設容積率欄位為 3373%，遠超法律規定容積率，請修正。</p> <p>4. P. 39 本案業於 108 年 11 月 7 日公告發布實施「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」，本案於停車空間檢討仍引</p>   |                        |

|              |                               |  |
|--------------|-------------------------------|--|
|              |                               | 用前次通盤檢討規定，請修正。<br>5 P. 50 請補充說明停車位之長寬規格。   |
| 工務局<br>建築管理科 | 建築計畫<br>建築法令<br>其他主管法令        | 未提供意見。   |
| 工務局<br>公園管理科 | 植栽計畫<br>照明計畫<br>其他主管法令        | 未提供意見。   |
| 經濟發展局        | 工業區開發<br>綠能產品運用<br>其他主管法令     | 未提供意見。   |
| 交通局          | 停車與交通動線計畫<br>交通影響評估<br>其他主管法令 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案建築物用途係為集合住宅、店舖，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，定於 109 年 7 月 21 日開會審議。</li> <li>2. 考量北門路行經公車路線較多，班次亦相對密集，爰有關公車停靠區之容量設計，請就各路線班表進行整體規劃，以利住戶使用並避免尖峰時段壅塞。</li> <li>3. 承上，因北門路車流量大，建議公車停靠區採停車彎方式設計。</li> <li>4. 一樓平面 I 項臨路側消防救災空間，請研議如何避免民眾違規占用(如商家購物臨停)。</li> <li>5. 停車場出入口南側設置 1 景觀高燈，請檢討有無遮擋行車視線之虞。</li> <li>6. 因應北門路現為標線分隔之路型，未來停車場出場應設立禁止左轉之標誌以引導動線。</li> <li>7. 請依規定留設婦幼專用停車席位，停管設備以預留管線方式設計，俟委外經營廠商進駐後再行設置。</li> </ol>                                 |
| 文化局          | 文化資產、古蹟保存、公共藝術等相關事項<br>其他主管法令 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 案地鄰近本市文化景觀「臺南公園」及本市直轄市定古蹟「原臺南公園管理所」、直轄市定古蹟「重道崇文坊」。</li> <li>2. 於案地進行相關開發行為時，應注意勿損及資產本體部分及資產所屬相關設施，並請注意與鄰近建物風格之調和，以利形塑整體風貌。</li> <li>3. 未來案地如有工程開工情事，惠請於開工日 10 日以前通知臺南市文化資產管理處以利現場勘查。</li> <li>4. 《文化資產保存法》第 33 條：「營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理。」</li> <li>5. 《文化資產保存法》第 57 條第 2 項前段規定：「營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似考古遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並通知所在地直轄市、縣(市)主管機關。」</li> <li>6. 此案屬策定重大公共營建工程，請依後附「臺南市文化資產保存法第 58 條第 2 項執行原則」辦理。</li> </ol> |
| 水利局          | 排水計畫                          | 未涉及區域排水設施範圍以及出流管制規定。   |
| 環保局          | 環境保護設施計畫<br>環境影響評估<br>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. 依書面資料審查，本案位於北區延平段 1576-3、1576-11 地號等 2 筆土地(住宅區七)，預計興建地上 14 層/地下 3 層之店舖、集合住宅(店舖數：5 戶及住宅數：360 戶)，建築物高度 48.6 米，基地面積為 8029 平方公尺，開發基地如非位於「重要濕地」；依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 23 條第 1 項第 1 款規定及第 24 條第 1 項第 2 款規定及第 25 條第 1 項第 1 款規定，初步認定免實</li> </ol>   |

|      |   |   |
|------|---|---|
|      |   | <p>施環境影響評估。</p> <p>3. 惟日後仍應依環境影響評估法第 7 條第 1 項規定，由目的事業主管機關轉開發行為申請許可文件至環保局正式認定應否實施環境影響評估。</p> |
| 列席意見 | 無。  |   |
| 委員意見 | <p>委員一：</p> <p>1. 基地東側臨接公園道目前規劃種了一排樹隔絕，可用地景或景觀引導人過去。</p> <p>委員二：</p> <p>1. 地面層有軌道意象設計，中間開放空間考量完整性，鋪面軌道意象再思考有無須要設置，另中庭開放空間柱子考量安全性建議包成圓形。</p> <p>委員三：</p> <p>1. 南北兩棟住戶跟外部空間有無相連互動空間。</p> <p>2. 配置分成南北兩棟分成兩部分管理，如要召開管委會要到那裡開會。</p> <p>3. 幼兒園多為無開口居室，走道規劃靠外牆側造成辦公空間及教室為無開口居室，另小朋友到戶外顯然只能拘限在硬鋪面，有無可能擴及活動範圍到草皮上。</p> <p>4. 幼兒園家屬停車至地下室上到地面層，與老人日照共用一座電梯是否足夠，建議考量設置一座樓梯，幼兒園及老人日照這麼大的一個空間，只有一座電梯不是這麼合理。</p> <p>委員四：</p> <p>1. 本建物之後為純出租公宅，機車使用量可能比較多，建議考量汽車與機車位彈性使用。</p> <p>2. 基地高程與東側公園道差 90 至 120 公分，建議基地 GL 可以酌予提高，避免之後視線看不到公園道略顯可惜。</p> <p>委員五：</p> <p>1. 法規規定提醒幼兒每個活動室應設兩處出入口。</p> <p>2. 廁所便器檢討依法規大便器要五個、小便器二個及洗手台六個。</p> <p>3. 空間使用上大廳設一個櫃台，實務上不會有人顧櫃台多為教保人員跟保母互相支援辦公室同時顧小孩。</p> <p>4. 提醒法規規定需要設計晤談室。</p> <p>5. 幼兒園戶外區僅以圍籬區隔需考量安全性問題。</p> <p>6. 公共藝術牆與地下室通風百葉結合，建議需考量通風百葉與藝術牆結合效果。</p> <p>7. 本案規劃 PU 有無透水是屬透氣式或空隙式工法，透氣式底層也是不透水需注意。</p> |   |