

108 年度臺南市都市設計審議委員會 專案小組 第1次會議紀錄

中華民國108年5月24日府都設字第1080580176號函

108年度臺南市都市設計審議委員會專案小組第1次會議紀錄

一、時間：中華民國108年5月7日(星期四)下午2時0分

二、地點：本府(永華市政中心)9樓都市發展局會議室

三、主持人：顏副召集人永坤

四、記錄彙整：陳怡頻、江瑞怡

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：

研議第一案：「需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件之
都市設計審議原則」都市設計研議案

決 定：本案請參酌委員意見調整或修正文字後，提至都市設計
審議委員會研議。

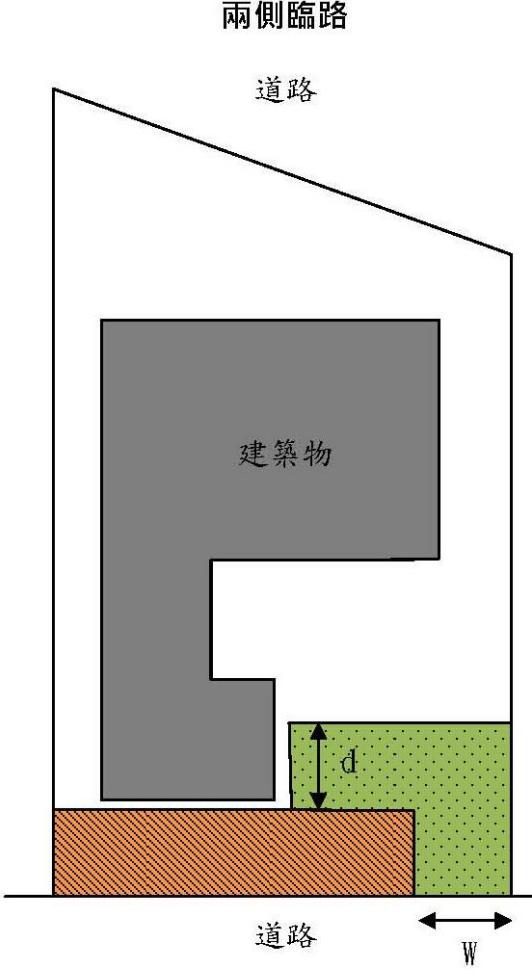
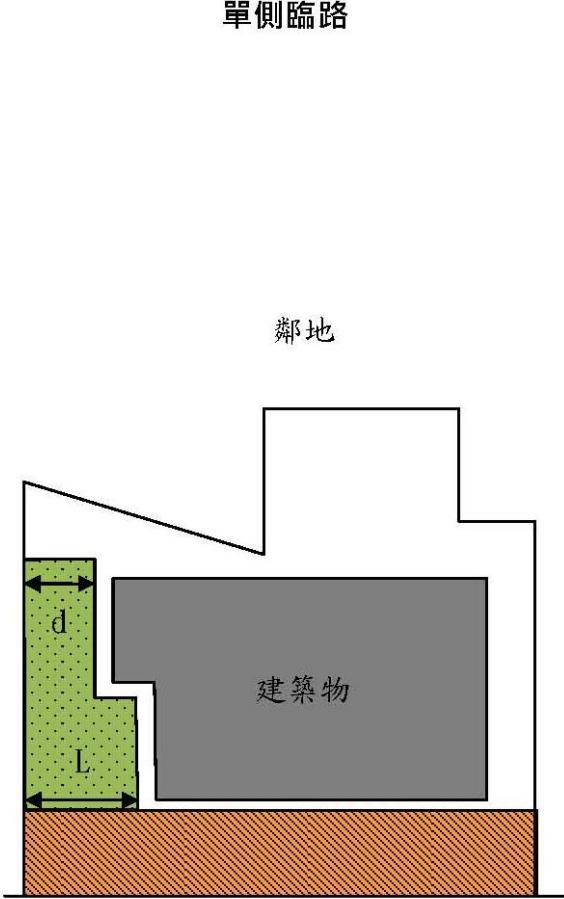
研議第二案：「依容積率放寬基地都市設計審議原則規定留設20%或3
5%開放供公眾休憩使用之空地設置原則」都市設計研議
案

決 定：本案請參酌委員意見調整或修正文字後，提至都市設計
審議委員會研議。

研議 第一案	「需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件之都市設計審議原則」都市設計研議案	提案 單位	臺南市政府都市發展局 (都市設計科)																													
說明	<p>一、容積移轉接受基地係依使用分區、計畫道路寬度及基地面積等土地條件情形規定可移入容積量，惟容積移轉申請案件之各基地條件有所差異，考量移入容積量對基地周邊環境影響，為降低容積增加對鄰近居民生活環境衝擊，並使邇後案件審議有所依據，故針對「<u>位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地，經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件(由基準容移20%或30%再提升至上限40%部分)</u>」訂定都市設計審議原則。</p> <p>二、適用範圍：依「臺南市政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第五點規定，經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件</p>																															
修正 條文 對照	<table border="1"> <thead> <tr> <th>本次專案小組修正條文</th> <th>107-24 次委員會通過條文</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、同研議通過條文。</td> <td>一、申請基地以周邊鄰接道路之完整街廓為原則。</td> <td>1. 考量經審議同意增加可移入容積案大幅增加移入容積量，因完整街廓基地周邊鄰接道路，對周遭環境及鄰地影響較小。</td> </tr> <tr> <td>二、申請基地若非完整街廓，且基地面積未達 1000 平方公尺者，則建築物地上層應自地界線退縮 2 公尺以上建築；基地面積達 1000 平方公尺以上者，則建築物地上層應自地界線退縮 4 公尺以上建築。</td> <td>二、申請基地若非完整街廓者，則建築物地上層應自鄰地地界(道路除外)退縮 6 公尺以上建築，建築物地下層應自鄰地地界(道路除外)退縮 2 公尺以上建築。</td> <td>1. 研析五都對建築物退縮及參酌高雄市對大樓建築開發案各別退縮規定，針對需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件，依不同開發規模基地面積分別訂定退縮規定。 2. 參酌不動產開發商業同業公會建議，依申請基地面積大小訂定不同退縮距離規定，以利小基地開發。 3. 考量地上層與鄰地適當退縮，以保有良好通風採光距離，及避免鄰地產生壓迫感，並提供地面層作為休憩活動空間使用。 4. 參酌不動產開發商業同業公會建議，取消地下層退縮規定，避免造成與地下開挖率雙重限制。</td> </tr> <tr> <td>三、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、都市景觀改善等相關用途，並以實質性標的物為優先。</td> <td>三、申請案主動提供公益性措施，並盡量以認養空地綠美化等實質性標的物為優先。</td> <td>1. 本次修正條文。 2. 公益性回饋之認養內容應為公共設施綠美化、環境清潔維護、都市景觀改善等用途，並實質性標的物為優先原則。</td> </tr> <tr> <td>四、同研議通過條文。</td> <td>四、基地作為住宅使用時，停車空間設置應滿足至少 1 戶 1 汽車位及 1 機</td> <td>1. 參酌交通局意見規範基地作住宅使用應設置汽機車數量。因 1 戶 1 汽車位 1.2</td> </tr> </tbody> </table>	本次專案小組修正條文	107-24 次委員會通過條文	說明	一、同研議通過條文。	一、申請基地以周邊鄰接道路之完整街廓為原則。	1. 考量經審議同意增加可移入容積案大幅增加移入容積量，因完整街廓基地周邊鄰接道路，對周遭環境及鄰地影響較小。	二、申請基地若非完整街廓，且基地面積未達 1000 平方公尺者，則建築物地上層應自地界線退縮 2 公尺以上建築；基地面積達 1000 平方公尺以上者，則建築物地上層應自地界線退縮 4 公尺以上建築。	二、申請基地若非完整街廓者，則建築物地上層應自鄰地地界(道路除外)退縮 6 公尺以上建築，建築物地下層應自鄰地地界(道路除外)退縮 2 公尺以上建築。	1. 研析五都對建築物退縮及參酌高雄市對大樓建築開發案各別退縮規定，針對需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件，依不同開發規模基地面積分別訂定退縮規定。 2. 參酌不動產開發商業同業公會建議，依申請基地面積大小訂定不同退縮距離規定，以利小基地開發。 3. 考量地上層與鄰地適當退縮，以保有良好通風採光距離，及避免鄰地產生壓迫感，並提供地面層作為休憩活動空間使用。 4. 參酌不動產開發商業同業公會建議，取消地下層退縮規定，避免造成與地下開挖率雙重限制。	三、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、都市景觀改善等相關用途，並以實質性標的物為優先。	三、申請案主動提供公益性措施，並盡量以認養空地綠美化等實質性標的物為優先。	1. 本次修正條文。 2. 公益性回饋之認養內容應為公共設施綠美化、環境清潔維護、都市景觀改善等用途，並實質性標的物為優先原則。	四、同研議通過條文。	四、基地作為住宅使用時，停車空間設置應滿足至少 1 戶 1 汽車位及 1 機	1. 參酌交通局意見規範基地作住宅使用應設置汽機車數量。因 1 戶 1 汽車位 1.2	<table border="1"> <thead> <tr> <th>本次專案小組修正條文</th> <th>107-24 次委員會通過條文</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、同研議通過條文。</td> <td>一、申請基地以周邊鄰接道路之完整街廓為原則。</td> <td>1. 考量經審議同意增加可移入容積案大幅增加移入容積量，因完整街廓基地周邊鄰接道路，對周遭環境及鄰地影響較小。</td> </tr> <tr> <td>二、申請基地若非完整街廓，且基地面積未達 1000 平方公尺者，則建築物地上層應自地界線退縮 2 公尺以上建築；基地面積達 1000 平方公尺以上者，則建築物地上層應自地界線退縮 4 公尺以上建築。</td> <td>二、申請基地若非完整街廓者，則建築物地上層應自鄰地地界(道路除外)退縮 6 公尺以上建築，建築物地下層應自鄰地地界(道路除外)退縮 2 公尺以上建築。</td> <td>1. 研析五都對建築物退縮及參酌高雄市對大樓建築開發案各別退縮規定，針對需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件，依不同開發規模基地面積分別訂定退縮規定。 2. 參酌不動產開發商業同業公會建議，依申請基地面積大小訂定不同退縮距離規定，以利小基地開發。 3. 考量地上層與鄰地適當退縮，以保有良好通風採光距離，及避免鄰地產生壓迫感，並提供地面層作為休憩活動空間使用。 4. 參酌不動產開發商業同業公會建議，取消地下層退縮規定，避免造成與地下開挖率雙重限制。</td> </tr> <tr> <td>三、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、都市景觀改善等相關用途，並以實質性標的物為優先。</td> <td>三、申請案主動提供公益性措施，並盡量以認養空地綠美化等實質性標的物為優先。</td> <td>1. 本次修正條文。 2. 公益性回饋之認養內容應為公共設施綠美化、環境清潔維護、都市景觀改善等用途，並實質性標的物為優先原則。</td> </tr> <tr> <td>四、同研議通過條文。</td> <td>四、基地作為住宅使用時，停車空間設置應滿足至少 1 戶 1 汽車位及 1 機</td> <td>1. 參酌交通局意見規範基地作住宅使用應設置汽機車數量。因 1 戶 1 汽車位 1.2</td> </tr> </tbody> </table>	本次專案小組修正條文	107-24 次委員會通過條文	說明	一、同研議通過條文。	一、申請基地以周邊鄰接道路之完整街廓為原則。	1. 考量經審議同意增加可移入容積案大幅增加移入容積量，因完整街廓基地周邊鄰接道路，對周遭環境及鄰地影響較小。	二、申請基地若非完整街廓，且基地面積未達 1000 平方公尺者，則建築物地上層應自地界線退縮 2 公尺以上建築；基地面積達 1000 平方公尺以上者，則建築物地上層應自地界線退縮 4 公尺以上建築。	二、申請基地若非完整街廓者，則建築物地上層應自鄰地地界(道路除外)退縮 6 公尺以上建築，建築物地下層應自鄰地地界(道路除外)退縮 2 公尺以上建築。	1. 研析五都對建築物退縮及參酌高雄市對大樓建築開發案各別退縮規定，針對需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件，依不同開發規模基地面積分別訂定退縮規定。 2. 參酌不動產開發商業同業公會建議，依申請基地面積大小訂定不同退縮距離規定，以利小基地開發。 3. 考量地上層與鄰地適當退縮，以保有良好通風採光距離，及避免鄰地產生壓迫感，並提供地面層作為休憩活動空間使用。 4. 參酌不動產開發商業同業公會建議，取消地下層退縮規定，避免造成與地下開挖率雙重限制。	三、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、都市景觀改善等相關用途，並以實質性標的物為優先。	三、申請案主動提供公益性措施，並盡量以認養空地綠美化等實質性標的物為優先。	1. 本次修正條文。 2. 公益性回饋之認養內容應為公共設施綠美化、環境清潔維護、都市景觀改善等用途，並實質性標的物為優先原則。	四、同研議通過條文。	四、基地作為住宅使用時，停車空間設置應滿足至少 1 戶 1 汽車位及 1 機	1. 參酌交通局意見規範基地作住宅使用應設置汽機車數量。因 1 戶 1 汽車位 1.2
本次專案小組修正條文	107-24 次委員會通過條文	說明																														
一、同研議通過條文。	一、申請基地以周邊鄰接道路之完整街廓為原則。	1. 考量經審議同意增加可移入容積案大幅增加移入容積量，因完整街廓基地周邊鄰接道路，對周遭環境及鄰地影響較小。																														
二、申請基地若非完整街廓，且基地面積未達 1000 平方公尺者，則建築物地上層應自地界線退縮 2 公尺以上建築；基地面積達 1000 平方公尺以上者，則建築物地上層應自地界線退縮 4 公尺以上建築。	二、申請基地若非完整街廓者，則建築物地上層應自鄰地地界(道路除外)退縮 6 公尺以上建築，建築物地下層應自鄰地地界(道路除外)退縮 2 公尺以上建築。	1. 研析五都對建築物退縮及參酌高雄市對大樓建築開發案各別退縮規定，針對需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件，依不同開發規模基地面積分別訂定退縮規定。 2. 參酌不動產開發商業同業公會建議，依申請基地面積大小訂定不同退縮距離規定，以利小基地開發。 3. 考量地上層與鄰地適當退縮，以保有良好通風採光距離，及避免鄰地產生壓迫感，並提供地面層作為休憩活動空間使用。 4. 參酌不動產開發商業同業公會建議，取消地下層退縮規定，避免造成與地下開挖率雙重限制。																														
三、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、都市景觀改善等相關用途，並以實質性標的物為優先。	三、申請案主動提供公益性措施，並盡量以認養空地綠美化等實質性標的物為優先。	1. 本次修正條文。 2. 公益性回饋之認養內容應為公共設施綠美化、環境清潔維護、都市景觀改善等用途，並實質性標的物為優先原則。																														
四、同研議通過條文。	四、基地作為住宅使用時，停車空間設置應滿足至少 1 戶 1 汽車位及 1 機	1. 參酌交通局意見規範基地作住宅使用應設置汽機車數量。因 1 戶 1 汽車位 1.2																														
本次專案小組修正條文	107-24 次委員會通過條文	說明																														
一、同研議通過條文。	一、申請基地以周邊鄰接道路之完整街廓為原則。	1. 考量經審議同意增加可移入容積案大幅增加移入容積量，因完整街廓基地周邊鄰接道路，對周遭環境及鄰地影響較小。																														
二、申請基地若非完整街廓，且基地面積未達 1000 平方公尺者，則建築物地上層應自地界線退縮 2 公尺以上建築；基地面積達 1000 平方公尺以上者，則建築物地上層應自地界線退縮 4 公尺以上建築。	二、申請基地若非完整街廓者，則建築物地上層應自鄰地地界(道路除外)退縮 6 公尺以上建築，建築物地下層應自鄰地地界(道路除外)退縮 2 公尺以上建築。	1. 研析五都對建築物退縮及參酌高雄市對大樓建築開發案各別退縮規定，針對需經都市設計審議委員會同意增加可移入容積案件，依不同開發規模基地面積分別訂定退縮規定。 2. 參酌不動產開發商業同業公會建議，依申請基地面積大小訂定不同退縮距離規定，以利小基地開發。 3. 考量地上層與鄰地適當退縮，以保有良好通風採光距離，及避免鄰地產生壓迫感，並提供地面層作為休憩活動空間使用。 4. 參酌不動產開發商業同業公會建議，取消地下層退縮規定，避免造成與地下開挖率雙重限制。																														
三、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、都市景觀改善等相關用途，並以實質性標的物為優先。	三、申請案主動提供公益性措施，並盡量以認養空地綠美化等實質性標的物為優先。	1. 本次修正條文。 2. 公益性回饋之認養內容應為公共設施綠美化、環境清潔維護、都市景觀改善等用途，並實質性標的物為優先原則。																														
四、同研議通過條文。	四、基地作為住宅使用時，停車空間設置應滿足至少 1 戶 1 汽車位及 1 機	1. 參酌交通局意見規範基地作住宅使用應設置汽機車數量。因 1 戶 1 汽車位 1.2																														

	<p>車位；若無法滿足上述車位，則汽車至少滿足本市自用小客車家戶持有率，機車 1 戶 1.2 機車位。</p> <p>(註)本市自用小客車家戶持有率：依最新年度臺南市統計年報之自用小客車數量及總戶數計算(106 年為 0.82)。</p>	<p>機車位係屬達提送交通影響評估審查案件規定，惟考量部分申請容積移轉案件未達提送交通影響評估審查門檻，且以小坪數住宅居多，其機車位需求多於汽車位，故依都市設計審議通過案件以 1 戶 1 汽車位 1 機車位為原則，如未能符合，則汽車位數量至少滿足本市自用小客車家戶持有率，機車得以 1 戶 1.2 機車位設置。</p>
	<p><u>五、如基地條件限制或設計構想特殊經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，得不受上述規定限制。</u></p>	<p>1. 本次新增條文。</p> <p>2. 參酌不動產開發商業同業公會建議，增加特殊情形不受限制之但書條款。</p>
列席意見		<p>臺南市不動產開發商業同業公會：</p> <ol style="list-style-type: none"> 停車位數量增加非綠建築做法，也增加營建成本，且深開挖易發生損鄰糾紛或安全疑慮。小坪數規劃案以戶數 8 成汽車停車位和戶數 1.2 倍機車停車位在銷售及使用需求尚符。 建築物地上層退縮距離建議參照高雄市以樓層數規定，並與以防火間隔採用 3 公尺規定。 退縮範圍可規範淨高，以頂蓋型開放空間概念設計，分別規定不同高度的退縮距離。
委員意見		<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 舊市區土地不易取得完整形狀且大面積的開發基地，建議參考高雄市以樓層數規定不同的退縮距離。 小坪數產品的機車停車問題嚴重影響都市景觀，可採汽機車停車位數量彈性互換方式。 地界線退縮 4 公尺建築以淨距離規定是否會限制建築物造型及立面設計。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 小基地移入大容積量對都市環境並不友善，容積移轉接受基地面積及臨接計畫道路寬度將另修訂容積移轉審查許可要點。 停車位數量於都市計畫委員會尚未達成共識，是否僅針對小坪數戶數多的容積移轉開發案規定停車位數量。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 小坪數產品不見得不需要汽車停車位，仍應訂汽車停車位數量底限，但可採汽機車停車位數量以比例互換方式，解決小坪數產品的機車停車問題。 退縮範圍於地面層應以淨距離檢討，且至少應達 4 公尺以上，3 層以上才可考慮突出陽台等免計建蔽之構造物。 特殊條件基地及設計構想得於委員會審議討論，也不鼓勵小基地容積移轉 40% 基準容積量。 機車停車位建議是否集中設置於地面層或地下一層。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 建築物加大與鄰地的退縮距離是對都市環境的友善設計，如基地面積達 1000 m²，退縮規定應不致於限制規劃設計。小基地開發案如欲容積移轉 40% 基準容積量，可增加樓層數以符合退縮規定。

研議 第二案	「依容積率放寬基地都市設計審議原則規定留設20%或35% <u>開放供公眾休憩使用之空地設置原則</u> 」都市設計研議案	提案 單位	臺南市政府都市發展局 (都市設計科)
說明	<p>一、法令依據：臺南市都市設計審議原則 容積率放寬基地都市設計審議原則篇 第六點</p> <p>二、適用範圍：依都市計畫說明書規定條件提高後實際總容積率及依<u>容積移轉</u>規定移入容積後實際增加之容積率合計，提高後實際容積率(F1)大於原訂容積率(F2)之60%以上案件。</p>		
修正 條文 對照	本次專案小組修正條文	107-24 次委員會通過條文	說明
	一、 <u>開放供公眾休憩使用之空地</u> 應與建築線或沿街步道式開放空間連接並集中留設於面向道路側，其與建築線臨接之寬度(W)應至少4公尺，或與沿街步道式開放空間臨接之寬度(L)應至少6公尺，且開放空地之各向度留設寬度(d)應至少4公尺。	一、應與建築線連接並集中留設於面向道路側，其臨接建築線之寬度(W)應至少4公尺，自建築線起算之深度(D)不得超過30公尺；若臨接建築線之寬度(W)達6公尺以上，則自建築線起算之深度(D)不得超過45公尺。開放之法定空地各向度留設寬度(d)應至少4公尺。	1. 本次修正條文。 2. 為保有開放空地之步行距離可及性、空間開放性及視覺可視性，訂定臨接建築線或沿街步道式開放空間寬度及各向度最小寬度，以達開放空地之實質供公眾休憩使用效益。
	二、 <u>開放供公眾休憩使用之空地</u> 應與開放空間整體規劃設計，並考量整體空間之開放性及視覺可視性，不得設置阻礙通行或視線穿透之設施物及圍牆。	二、應考量空間之開放性及視覺可視性，不得設置阻礙通行或視線穿透之設施物及圍牆。	1. 本次修正條文。 2. 為避免設施物或圍牆阻隔開放空地之通行順暢及視覺可視性，並與開放空間整體規劃設計，以達實質開放效益。
	三、 <u>開放供公眾休憩使用之空地</u> 應設置寬度至少1.5公尺人行步道、街道家具或公共藝術及植栽綠美化。	三、應設置寬度至少1.5公尺人行步道、街道家具或公共藝術及植栽綠美化。	1. 文字修正。 2. 為提高開放空地之實質供公眾休憩使用效益，訂定人行步道最小寬度、增設街道家具或公共藝術及植栽綠美化等內容。
	四、 <u>如基地條件限制或設計構想特殊經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，得不受上述規定限制。</u>		1. 本次新增條文。 2. 參酌不動產開發商業同業公會建議，增加特殊情形不受限制之但書條款。

		兩側臨路	單側臨路
		 <p>道路</p> <p>建築物</p> <p>開放供公眾休憩使用空地</p> <p>沿街步道式開放空間</p> <p>W</p> <p>d</p> <p>L</p>	 <p>鄰地</p> <p>建築物</p> <p>開放供公眾休憩使用空地</p> <p>沿街步道式開放空間</p> <p>道路</p> <p>L</p> <p>d</p>
列席意見	臺南市不動產開發商業同業公會：	1. 開放空地建議得併同沿街步道式開放空間規劃設計。	
委員意見	委員一：	1. 開放空地臨接寬度應以周長概念規定，如開放空地臨接道路或開放空間長度大於周長1/4，且連接部分不得設置阻礙物。另或可討論是否部分得為淨高6公尺以上室內空間，以門廊或公益性空間設置。	
	委員二：	1. 建議開放空地與開放空間連接即可達到開放效益，未必要連接建築線。 2. 開放空地如得以頂蓋型空間設計，應規定需設置於建築物正面。 3. 基地前後兩側臨路以開放空地連接，建議通道型開放空地寬度得為3公尺。	
	委員三：	1. 開放空地如採連接開放空間，臨接寬度應至少6公尺以上。	