

發文方式：郵寄

檔 號：

大台南不動產開發公會
110年度收文字號第0442號
日期：110.9.27

保存年限：

臺南市政府 書函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
(永華市政中心)

承辦人：陳盈穎

電話：(06)2991111#8038

傳真：(06)2953342

電子信箱：doublewin@mail.tainan.gov.tw

71084

臺南市永康區中華路349號16樓之2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年9月22日

發文字號：府都設字第1101147207號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：檢送110年9月14日召開「110年度臺南市都市設計審議委員會專案小組第2次會議」紀錄，請查照。

說明：為節能減碳，會議紀錄請逕至本府都市發展局網站 (<https://udweb.tainan.gov.tw/>) 「各計畫審議會會議紀錄/都設專案小組」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、李委員彥頤、張委員仁郎、郭委員建志、曹委員顧羸、林委員子平、荊委員樹人、社團法人臺南市建築師公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：梅執行秘書國慶、臺南市政府都市發展局副局長室、臺南市政府都市發展局主任秘書室、臺南市政府都市發展局都市設計科

臺南市政府

本案依分層負責規定授權處、會、局主管決行

110 年度臺南市都市設計審議委員會 專案小組第 2 次會議紀錄

中華民國110年9月22日府都設字第1101147207號函

110年度臺南市都市設計審議委員會專案小組第2次會議紀錄

一、時間：中華民國110年9月14日(星期二)上午9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：莊召集人德樑

四、紀錄彙整：陳盈穎

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1案：「臺南市適性建築都市設計審議原則」都市設計研議案

決 議：1. 適性建築的管制宜限制與獎勵並行，請提案單位就都市計畫、都市更新計畫、施行細則、自治條例等法制面研擬適當獎勵，作為推動的誘因。

2. 適性建築的管制宜分階段試辦，初期以指定重點區作為優先推動示範區，後續視推動狀況再行調整。

3. 請再檢視風環境動態模擬分析的必要性，若有必要宜達一定規模或特定類型案件才須要求檢討。

4. 請依委員意見研擬修正草案內容及獎勵配套措施後，再次提送都設委員會專案小組研議。

研議案	「臺南市適性建築都市設計審議原則」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、計畫緣起：</p> <p>氣候變遷已造成全球極端氣候現象，其中都市熱島效應更是直接影響都市生活品質的熱舒適性，都市中若能有良好的通風條件，可降溫提高環境舒適度，並有助於建築空調耗能的降低及戶外空氣品質的提昇。</p> <p>為因應氣候變遷之影響，調適極端氣候環境所帶來的不適，以發展適應臺南環境特性的都市建築景觀風貌，同時型塑優質都市生活環境，爰訂定本審議原則。</p> <p>二、適用範圍：依規定須提送都市設計審議之基地。</p> <p>三、辦理過程說明：</p> <p>(一) 本次為專案小組第一次研議。</p>		
條文內容	<p>本次研提草案共計七點(條文如後附)，條文內容簡述如下：</p> <p>一、第一點：管制目的。</p> <p>二、第二點：適用範圍。</p> <p>三、第三點：名詞定義。</p> <p>四、第四點：風環境管制基地管制事項，針對建築量體規模、建築量體間隔、高樓層通風遮蔽率及動態風場模擬等內容提出管制規定。</p> <p>五、第五點：熱環境管制事項，鼓勵設置遮蔭設施及垂直綠化，並針對屋頂層降溫設施提出管制規定。</p> <p>六、第六點：低衝擊開發管制事項，針對基地排水路徑提出管制規定。</p> <p>七、第七點：排除適用之規定。</p>		
列席意見	<p>臺南市建築師公會：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本草案管制內容，將導致建築師無法明確預估基地配置、建築物量體、高度等設計內容。 2. 若因應氣候變遷一定要有所作為，建議先以市地重劃區、歸仁高鐵特定區、永康創意設計園區、整體開發區等作為先期示範區，後續視推動情況再陸續增加區域，避免一開始就全面性的管制。 3. 極端氣候現象的調適問題全國各縣市都有，建議本案宜由中央訂定於建築技術規則或綠建築設計規範，不適宜由地方政府各自訂定避免考慮不周。 4. 現草案管制內容僅有限制，建議增加訂定獎勵措施，且風環境的獎勵建議不受限都市計畫法臺南市施行細則第 37 條 20% 之限制。 5. 台北市建築物高度 60 公尺以上要提出風環境分析，100 公尺以上進行風洞試驗，本草案規定建築物高度 12 公尺以上就要檢討風環境顯過於嚴苛。 6. 基地進行風環境動態模擬分析前建築量體難以定案，建議僅須提出風環境分析即可。 7. 建議高度統一以建築技術規則的建築物高度來認定較為明確，另外建築物寬度是指牆心還是外牆、底層挑高透空亦能通風不應只限制 12 公尺以上才能通風，建築基地及建築配置態樣很多，建議研擬內容需要考量各種狀況且要能保留設計上的彈性。 		

委員一：

1. 本草案雖友善都市通風環境，但管制內容涉及限縮人民財產，須再審慎思考。
2. 台中市是以都市更新容積獎勵方式鼓勵檢討風環境，建議本市先以新開發區作為先期管制地區，並搭配獎勵措施，而非不分新舊開發區全面性的限縮管制。
3. 熱環境的遮蔭設施及立體綠化於工務局臺南特色建築亦有相關討論，開發商為符合管制內容將增加額外負擔，故建議除管制外還需有適度獎勵為宜。
4. 因都市設計審議多以限制方式管制，故建議搭配其他法令配套鼓勵、獎勵措施。
5. 建議先指定試辦區，例如臨海、新開發區等，又例如九份子重劃區有高度限制，可考量檢討具公益性的風環境則可突破高度限制的獎勵方式。

委員二：

1. 台中都市更新容積獎勵風環境以給予適度基準容積作為誘因，以減少推動的困難度。
2. 除台中外，目前各縣市已陸續進行研擬通風相關策略，已有規範的如台南高鐵特定區的指定風廊、新北江翠地區等，目前台北市也針對萬華商四(臨淡水河)及北投士林科學園區等通風環境研擬調整土管及都設相關內容，台中市也於七期通檢研擬指認河南路等重要風廊，提出突破高度比、增加土地使用類別彈性、提高容移上限等內容作為鼓勵誘因。
3. 本次草案內容創新提出永久性空地、臨接道路、建築量體連續長度等定義，若定義有涉及數據須謹慎操作避免影響開發者權益，例如量體連續長度上限會因街道峽谷寬度而異，而不會直接定義 65 公尺。
4. 通風、遮蔭、低衝擊開發於都市設計僅能管制，建議先分析找出通風先期示範區，並於土管訂定獎勵配套措施作為誘因，較能順利推動。
5. 建議管制內容僅須訂定簡單數據或計算，風環境動態模擬分析恐會加重建築師負擔，尤其不能開放以模擬分析來突破法規。
6. 建議訂定管制前，須先參考台南市風速、風向網格資訊等科學數據，再分析導入潛在通風的概念。
7. 以台南氣候條件而言，有遮蔭的人行步道較無遮蔭人行步道舒適，建議遮蔭材料以永續、環境友善為主，並放寬遮蔭下方仍可計入法定空地及退縮。

委員
意見

委員三：

1. 本草案適用範圍為全面性管制，建議初期以公益性角度出發的誘因性管制來推動，例如都市設計審議案件須主動提供的公益性措施，目前多為認養公園、提供開放空間供使用等，若將風環境納入公益性回饋項目，對整體都市環境的改善效益會更好。
2. 初步推動宜避免強迫式的硬性管制規定，建議先以公益性角度的區域或案件類型優先推動，例如都市更新案、整體開發區、容積級距提高之案件、突破容移原訂上限額外增加容積之案件、樓高突破之案件、臨公園道或水岸側之案件以及臨特定永久性之案件，前述案件類型多為高樓建築，其對於風環境的影響較鉅，而影響風環境較小的透天等類型，則於後續階段再來研議是否需要納入管制。
3. 目前草案有提到絕對高度跟建築物高度，兩者定義不同，建議再明確。
4. 台南多為透天類型，建議草案內容涉及高度 12 公尺的部分均調整至 14 或 15 公尺，避免過度限縮人民權益。
5. 草案要求臨接 25 公尺的基地就要進行風環境動態模擬分析，是否過於嚴苛要再慎思，建議以簡化的計算方式來管制較易檢核，而風模擬應是對周邊風場環境影響較大，例如建築物高度 100 公尺以上的案子才有需要要求。

委員四：

1. 原南縣範圍的建蔽容積相對較低，基地形狀也較不方整，建議參採委員意見於特定區域先

施行，例如水岸住宅或特定區，不宜一開始就全面施行。

2. 台南多為透天建築，草案管制內容對透天的殺傷力很大，建議建築物高度 12 公尺的管制條件再放寬至 18 公尺。
3. 熱環境的遮蔭部分因須計入建築面積及容積，建議增加獎勵或採免計方式作為誘因。

委員五：

1. 各縣市的都市風貌各有特色，臺南市的基底多為 7 層樓以下建築，街道寬度較為狹隘，都市紋理為環狀圓環放射狀系統，適性建築的內容宜針對臺南在地面臨之問題提出管制辦法或引導未來發展的方向。
2. 建議本草案先指定重點地區優先推動，以高雄市經驗是以管制主要風向進入口(臨高雄港第一排及臨愛河第一排)及都市熱島集中區(都市更新、危老、容獎容移等案件)為重點區。
3. 建議以分年期試辦方式辦理，優先以大型、重要的都更案、公有建築等以個案檢討的方式執行，執行過程同時滾動檢討調整管制內容。
4. 未來適性建築可定調為建築師、開發商於基地初期評估的檢視內容，再佐以指定容積移出或移入區等多元獎勵措施以調配城市天際線並管制重要風節點。
5. 風環境動態模擬分析不全然為了都市通風，更為了行人風場，例如高樓建築物、兩條大馬路的轉角節點等，風對人的舒適影響是很大的。
6. 台南有很多全街廓開發透天的案例，街廓內雖留有大片綠地開放空間，但整個街廓其實是不通風的，建議可考量以開發規模來管制此類案件。

委員六：

1. 本草案對於都市通風開始有較具體的設定，但考量各方不同立場，建議以階段性執行較為適當，初期草案內容可視為基地開發的建議檢視清單，供業界參考並逐漸熟悉，後續執行幾個案子後同步檢視修正草案內容，待各方有一致共識後再正式施行。
2. 現案分析多為十字路口，建議增加分析 T 字型道路以避免擋風的情形發生。
3. 外牆隔熱不只有綠化方式，例如雙層牆亦有降溫效果。
4. 基地透水需有實質透水效果。