

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
日期：108.10.21
108年度收文字號第0570號

臺南市政府都市發展局 函

71069

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：林智偉

電話：06-2991111#8576

傳真：06-2982852

電子信箱：jyhwoei@mail.tainan.gov.tw

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108年10月5日

發文字號：南市都綜字第1081160290號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局108年9月9日召開「討論有關都市計畫土地使用分區管制要點規定應自計畫道路境界線退縮建築之土地，如角地屬單邊退縮者，其臨計畫道路之退縮方式」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本局108年9月25日南市都綜字第1081089087號函辦理兼復貴二公會108年7月24日（108）南市建開志字第102號暨大台南開發字第1080067號函。

正本：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：本局都市計畫管理科、本局綜合企劃及審議科

局長 莊德樑

擬：

轉會法規委員會

周知會員

網站公告

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府都市發展局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：林智偉
電話：06-2991111#8576
傳真：06-2982852
電子信箱：jyhwoei@mail.tainan.gov.tw

受文者：本局綜合企劃及審議科

發文日期：中華民國108年9月25日

發文字號：南市都綜字第1081089087號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄（含簽到表）

主旨：檢送本局108年9月9日召開「討論有關都市計畫土地使用分區管制要點規定應自計畫道路境界線退縮建築之土地，如角地屬單邊退縮者，其臨計畫道路之退縮方式」會議紀錄1份，請查照。

說明：本會議紀錄係補充說明本局108年3月27日召開「108年度臺南市都市計畫相關法令研商會議」有關「議題一、土地使用分區管制要點有關建築退縮規定中應自計畫道路境界線退縮建築部分，若基地屬角地，一側臨接農業區，一側臨接有截角之計畫道路，截角部分是否得免退縮牆面線之疑義」之決議內容。

正本：臺南市政府工務局、本局都市計畫管理科、本局都市設計科、本局都市規劃科、本局秘書室（法制秘書）

副本：局長室、副局長室、總工程司室、本局綜合企劃及審議科

局長 莊德樑

討論有關都市計畫土地使用分區管制要點規定應自計畫道路境界線退縮建築之土地，如角地屬單邊退縮者，其臨計畫道路之退縮方式

會議紀錄

一、會議時間：民國 108 年 9 月 9 日（星期一）下午 2 時 0 分

二、會議地點：永華市政中心 10 樓都市計畫委員會會議室

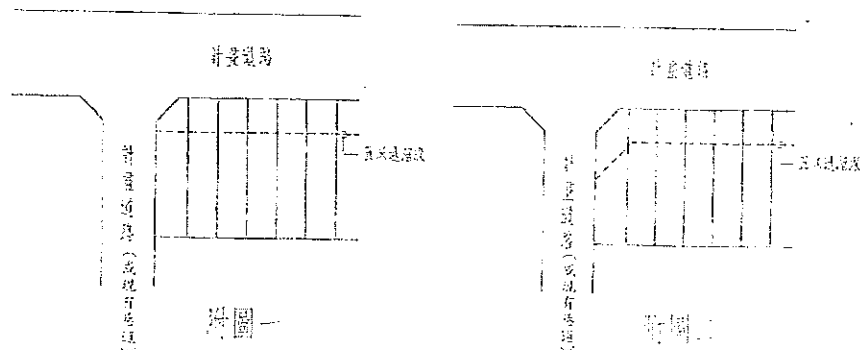
三、會議主持：莊局長德樑

四、出席單位：如簽到簿

紀錄：林智偉

五、議題說明：

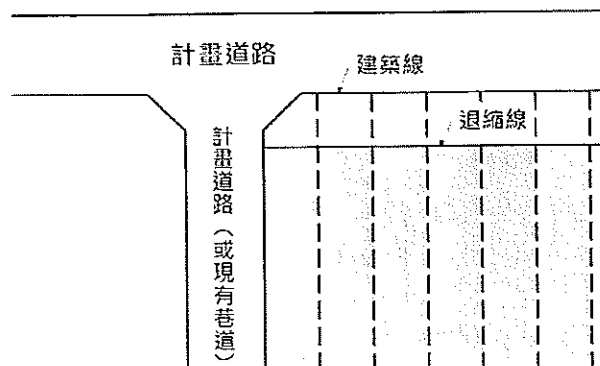
- (一) 查案地屬於都市計畫規定應以市地重劃方式開發之「住五」住宅區，東北側臨「AN21-2-6M」計畫道路，西北側臨農業區內現有巷道，形成角地，前揭計畫道路與現有巷道交會處劃有 5M 標準截角（折線）。依據現行「變更臺南市安南區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」土地使用分區管制要點第 15 條第 1 項第 1 款第 13 目有關建築退縮規定：「住宅區應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並不得設置圍牆，另應自計畫道路境界線至少留設淨寬 1.5 公尺之無遮簷人行道供公眾通行。」，本案申請人提議截角部分應比照騎樓地設置標準之概念，當一面無須留設騎樓時，截角部分免退縮牆面線。臺南市不動產開發商業同業公會及臺南市大台南不動產開發商業同業公會亦於 108 年 7 月 24 日為本案來函表示，參照「臺南市騎樓地設置標準」執行方式，於角地單側退縮建築或設置騎樓時，皆依計畫道路寬度平行退縮建築，均未隨截角轉折退縮（如附圖一）。建議如依細部計畫土地使用分區管制規定，需退縮建築之基地，比照上開執行方式辦理。



- (二) 本局前於 108 年 3 月 27 日召開「108 年度臺南市都市計畫相關法令研商會議」討論，決議（略為）：「…截角部分亦屬道路用地，仍應依土地使用分區管制要點之建築退縮規定，自計畫道路境界線依規定退縮建築及留設無遮簷人行道。」
- (三) 有關土地使用分區管制要點規定應自計畫道路境界線退縮建築者，多屬整體開發區，而整體開發區於開發完成後，一般情形皆由本局公告為免指定建築線地區，由起造人逕向本府工務局請照建築。惟因本案所在地區於重劃完成後尚有疑義，故尚未公告免指定建築線。考量本府執行之一致性，再參考工務局執行經驗與意見。
- (四) 有關角地臨路退縮方式，參考新竹縣竹北細部計畫土管規定，應自道路境界線退縮建築載明「不含截角」。高雄市路竹區細部計畫規定應自道路境界線退縮建築，道路交叉處另依建築法令規定截角退讓。另本府工務局依「臺南市騎樓地設置標準」審查騎樓地留設，如角地另一側依規定無須留設騎樓地時，係自建築線至建築物地面層外牆面依規定之最小垂直進深距離，採一直線留設。

六、會議結論：

有關都市計畫規定臨計畫道路退縮建築之目的係為建築立面景觀之連續性及留設人行步道與開放空間，倘角地依都市計畫規定僅須單側臨路退縮建築時，由於人行步道與開放空間並無需延伸至另一側，考量建築立面景觀之連續性及民眾建築權益，並參考新竹縣、高雄市案例、本市騎樓地設置規定及本府工務局意見，其退縮方式採臨路面平行直線，詳如附圖。



附圖 角地單側退縮建築示意圖