

108No06-04

提案四：有關建築基地設置頂蓋型開放空間及公共服務空間之獎勵容積之疑義，詳如說明，提請討論。(提案人：臺南市建築師公會)

說明：一、未取得獎勵面積之頂蓋型開放空間是否須計入容積樓地板面積(容積率)?

二、頂蓋型開放空間可否兼做公共服務空間?

三、公共服務空間獎勵面積是否須與開放空間獎勵面積合併計算 $\leq 20\%FA$? 或屬 $20\%FA$ 額外可增加之獎勵面積?(相關設計圖說詳 P8)

建議：一、集合住宅「頂蓋型開放空間」獎勵值為 0，而「頂蓋型開放空間」為半戶外設計，確實已開放供公眾休憩兼顧公共空間管理，具有開放之公益性，且南台灣高溫多雨設計「頂蓋型開放空間」實符合實際所需，並兼具節能功效。故建議頂蓋型開放空間面積免計入容積樓地板面積，以資鼓勵。

二、頂蓋型開放空間係屬地面層半戶外空間可提供住戶集會、休閒、文教及交誼等使用，建議可兼做公共服務空間。

三、基於地面層公共服務空間可增加住戶交誼、休閒、文教等活動使用，促進住戶互動交流機會，建議列為開放空間 $20\%FA$ 之額外獎勵容積以資鼓勵。

臺南市建築師公會意見：本案採通通決議：

一、集合住宅於地面層未設置住宅空間者，其所設置之頂蓋型開放空間面積得計入開放空間有效面積，且該項蓋型開放空間面積計入建築面積，但免計入容積樓地板面積。

二、頂蓋型開放空間不得兼做公共服務空間。

三、如非屬都市更新地區，亦非以「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請建築許可者，依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定，於法定容積增加(或獎勵)建築容積額度之累計上限，仍不得超過法定容積之 1.2 倍。

決議：本案採通案決議：

一、集合住宅於地面層未設置住宅空間者，其所設置之頂蓋型開放空間面積得計入開放空間有效面積(有效係數應乘以零點八)，且該頂蓋型開放空間面積應計入建築面積及樓地板面積。

二、頂蓋型開放空間不得兼做公共服務空間。

三、如非屬都市更新地區，亦非以「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請建築許可者，依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定，於法定容積增加(或獎勵)建築容積額度之累計上限，仍不得超過法定容積之 1.2 倍。

四、另集合住宅於地面層未設置住宅空間者，其所設置之頂蓋型開放空間，是否不計容積樓地板面積？俟本局函詢各直轄市之執行情形後另行轉知。

