

開創台灣透天厝型集合住宅新典範

長勝營區住宅區整體開發基地之建築構想

主講人：黃世孟

中華民國不動產協進會秘書長

2020/6/10

台南新營長勝營區市地重劃工程

政策說帖

黃世孟提案

說帖緣由: 中華民國不動產協會執行 2020 年國家卓越建設獎最佳環境文化類參選作品,「台南市新營區長勝營區市地重劃工程」,市地重劃區內擁有環境綠地及區內生態優質資產,針對市地重劃住宅區規劃與開發方式,制定土地使用管制與建築設計規範,創造透天層優質案例,提出可落實執行方案,為本文政策說帖背景。

台灣低層透天層之建築類型與環境問題

1. 建築設計存在明顯建築正面與背面之立面景觀。
 2. 透天建築線之前院與法定空地使後院易遭使用。
 3. 透天建築線成立管委會落實物業管理與維護。
 4. 透天建築線面寬過窄導致層數過高視地不寬。
 5. 重劃區原長寬與地籍、地權難整好建築景觀。
- 依據前述各項建築將實質有解決問題方案,建議執行都市設計,推薦外國參考方案(荷蘭 Leiden)。

荷蘭 Leiden 透天層型集合住宅建築類型

1. 透天層型集合住宅建築量體全方位均立向立面。
2. 透天層型集合住宅區有大公共空間成立管委會。
3. 土地重劃作業方式先完成都市設計之「地號」、「地物」,再規劃「地用」、「地籍」、「地權」。
4. 地面層設置停車位,無障礙臥房垂直起地下室。
5. 斜屋頂建築造型易設置太陽能板並承接雨水。
6. 建築二層人工地盤設置方形陽台易使用難遭建。

長勝營區都市設計方案與建築設計管制準則

1. 彰顯營區區區基地特質,創造台灣透天層型集合住宅新建築類型(荷蘭 Leiden 僅為參考案例)。
2. 假設荷蘭 Leiden 透天層型集合住宅為地景地物之前提,即重新修改基地各住宅街廓尺度,修訂土地使用強度、建築建築率與容積率。
3. 建議台南市政府決策單位市長、都發局及地政局等相關單位首長或審議委員會,組團參訪荷蘭 Leiden 案例,取得運作實務與理論經驗後,重新檢討與調整長勝營區的土地使用管制方案,制定建築設計管制準則,營造台灣新風貌的「透天層型集合住宅」建築新類型。



台灣鄉鎮地區之透天層建築類型



台灣鄉鎮地區之透天層建築類型



台南新營長勝營區市地重劃



台南新營長勝營區市地重劃



台南新營長勝營區市地重劃



荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



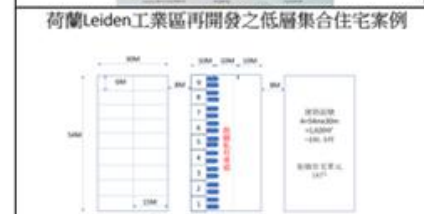
荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



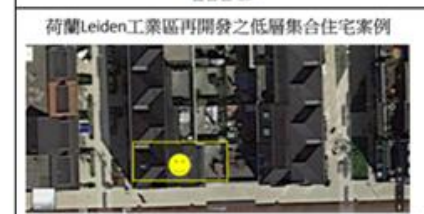
荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



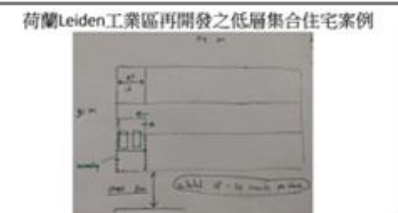
荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



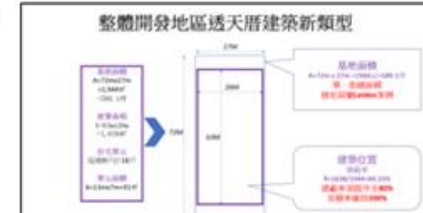
荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭 Leiden 工業區再開發之低層集合住宅案例



整體開發地區透天層建築新類型



台南新營長勝營區市地重劃



台南新營長勝營區市地重劃



台南新營長勝營區市地重劃



台南新營長勝營區市地重劃

政策說帖

說帖綱要

前言

- 一、說帖契機：2020國家卓越建設獎環境文化類評審之契機
- 二、透天厝宅：從居住履歷談台灣住宅類型與轉型之樣式
- 三、都市設計：地產開發先地貌、再地用、後地籍程序之設計
- 四、案例啟發：荷蘭Leiden低層透天厝型集合住宅案例之啟發
- 五、常勝典範：創造台灣鄉鎮低層透天厝型集合住宅之範型

結語

前言

□簡介：資料來源維基百科

◆黃世孟（1949—），畢業於國立成功大學建築工程學系，在日本東京大學工學院獲得建築計畫博士學位。專長主要為建築規劃與設計、基地規劃與工程、校園規劃與學校建築、都市規劃與工程、台灣都市計畫史、設施與物業管理。他自我期許為教育工作者，2011年退休後仍於北部多所學校兼課，耕耘教育。於教育界工作近三十年，學生遍布國內外學界、產界服務。他相信並推廣學校建築是教育領域中的最大教具，教具優劣深遠影響校務的經營、教師的教學與學生的學習。因此理解校園規劃的方法與效用，認識學校建築的設計與美學，乃教育學門中需要培育的一項重要素養。課程教學面向強調人本環境之營造理念與方法，重視人文校園規劃理論與實務，創造可閱讀校園的特色與品牌。其理念或多或少影響了近幾年來台灣不少校園之規劃設計。

◆現為台灣建築醫院網站站長，(財團法人)國土規劃及不動產資訊中心[1]前董事長，曾為(社團法人)台灣物業管理學會前理事長[2]，中華民國建築學會前理事長，中華民國都市計劃學會前理事長，台灣衛浴文化協會現任理事長。

□感謝：

◆陳淑美局長邀約演講，談「長勝營區住宅區整體開發基地」之建築構想

◆盧友義建築師，擔任與談人，也是國家卓越建設獎最佳環境文化類評審委員

一、說帖契機：2020國家卓越建設獎 環境文化類評審之契機

- 談「最佳環境文化」獎項評選
- 環境保育+市地重劃+地物風貌

台南新營長勝營區市地重劃工程



- 2020/4/16國家卓越建設獎：最佳環境文化類獎項精隨與真諦之評審委員心聲
- 公有土地市地重劃專案：環境生態保育結合住商用地開發，驚嘆低層住宅區整體開發

台南新營長勝營區市地重劃工程



- 住宅區：台灣民間傳統不動產開發與建設之低層透天厝，建築造型與環境搭配之惡夢
- 居住履歷：回顧自己居住履歷中，荷蘭Leiden低層「透天厝型集合住宅」案例之體驗
- 政策說帖：動念自己專業知識，貢獻台南實踐與開創台灣優質透天厝型集合住宅之契機

台南新營長勝營區市地重劃工程



本計畫土地使用強度管制應依下表規定辦理：

項目	建蔽率(X)	容積率
住宅區	$50\% \leq X \leq 60\%$	$\leq 200\%$
	$X \leq 50\%$	$\leq 220\%$

低層住宅區

二、透天厝宅：從居住履歷談台灣 住宅類型與轉型之樣式

- 我的居住履歷
- 型之生成與崩潰
- 透天厝住宅建築類型

(一)我的居住履歷

□ 每人均有自己的居住履歷與故事

黃世孟居住履歷中之「住宅建築類型」

類型一：日治「街屋」，瑞芳鎮逢甲路156號

類型二：閩南「三合院」，瑞芳鎮四腳亭楓仔瀨

類型三：日式「日式雙併平房」，台北市大正街九條通

類型四：都市「2樓透天厝」，台北南京東路二段21巷7號

類型五：都市「3樓半公寓」，台北林森北路145巷44號

類型六：都市「7樓公寓華廈」，台北濟南路三段51號

類型七：都市「24樓公寓大廈」，台北南京東路二段23號

類型八：荷蘭「3樓+半層閣樓」Leiden, Netherlands

我的居住履歷



類型一：日治「街屋」

瑞芳鎮逢甲路156號

我有幸福感人生：出生地的故鄉

母親小五的新家：危老條例盲點

台灣鄉鎮舊風貌：建築人的無奈

台灣傳統「透天街屋」建築之興衰



類型二：閩南「三合院」

瑞芳鎮四腳亭楓仔瀨

王家共有財產的祖厝：誰多不管讓其自滅

閩南合院住宅的遺產：維護管理歷史建築

台灣傳統「合院住宅」建築之興衰

我的居住履歷



類型三：日式「雙併平房」

台北市大正街九條通

中小學的大正街九條通：住宅區的寧靜

青田七六與紫藤廬啟示：保留歷史建築

台灣日治時期「日式平房」建築之消失



類型四：都市「二樓透天厝」

台北南京東路二段21巷7號

台北幹道：二層至四層透天厝

都市計畫：土第分區使用管制

台灣都會區「低層透天厝」建築之轉型

我的居住履歷



類型五：都市「3樓半公寓」 台北市林森北路

興闢林森北路，規劃路線商業區
啟動締造今天林森北路巷弄文化

都會區公寓集合住宅之誕生



類型六：都市「7樓電梯」公寓華廈 台北濟南路三段

高層化、高密化的集合住宅
公寓大廈管理條例

都會區華廈電梯與管委會之誕生

我的居住履歷



類型七：都市「24樓電梯」公寓大廈
台北市南京東路二段23號

都市更新：地主與建商(感謝德運建設公司)
住戶規約：住商混合使用(東京都物管公司)

都市區幹道建築更新與高層化



類型八：荷蘭「3樓+半層閣樓」
Leiden, Netherlands

透天厝型集合住宅之居住履歷與體驗

(二)型之生成與崩潰

□ 我的住宅建築計畫之研究心得

台南市新營區長勝營區市地重劃工程

黃世孟：荷蘭Leiden低層集合住宅類型應用台南新營常勝園區Recording #133

居住履歷

從居住履歷探討住宅類型之演變及規劃設計的課題

參閱資料：黃世孟，「從居住履歷探討住宅類型之演變及規劃設計之課題」，
『台灣的住宅建築』，
建築師雜誌，1991年8月，pp.18-36



前言

居住履歷(Residential Career)係筆者住宅研究分析方法之提案，本文以親身居住過的住宅及社區類型為論述對象。住宅類型(Dwelling Types)係指住宅單元平面類型及各單元集合配置類型。全文論述重點置於「型」的生成及崩潰的演變，以及今日住宅規劃設計所面臨的課題。

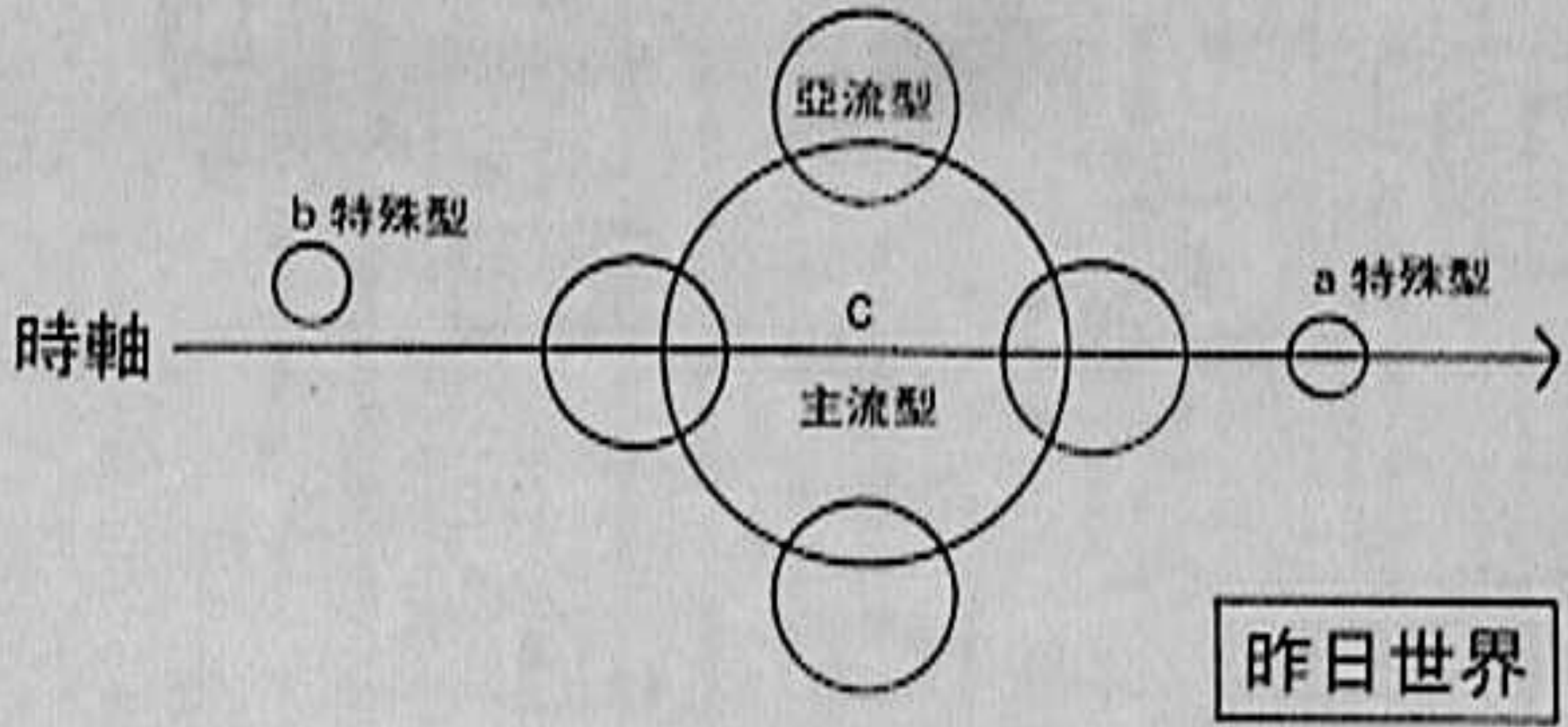
由於住宅建築的研究與發展內容涉及層面頗廣，本文針對主題提出「居住履歷」之概念，從居住

一、何謂居住履歷

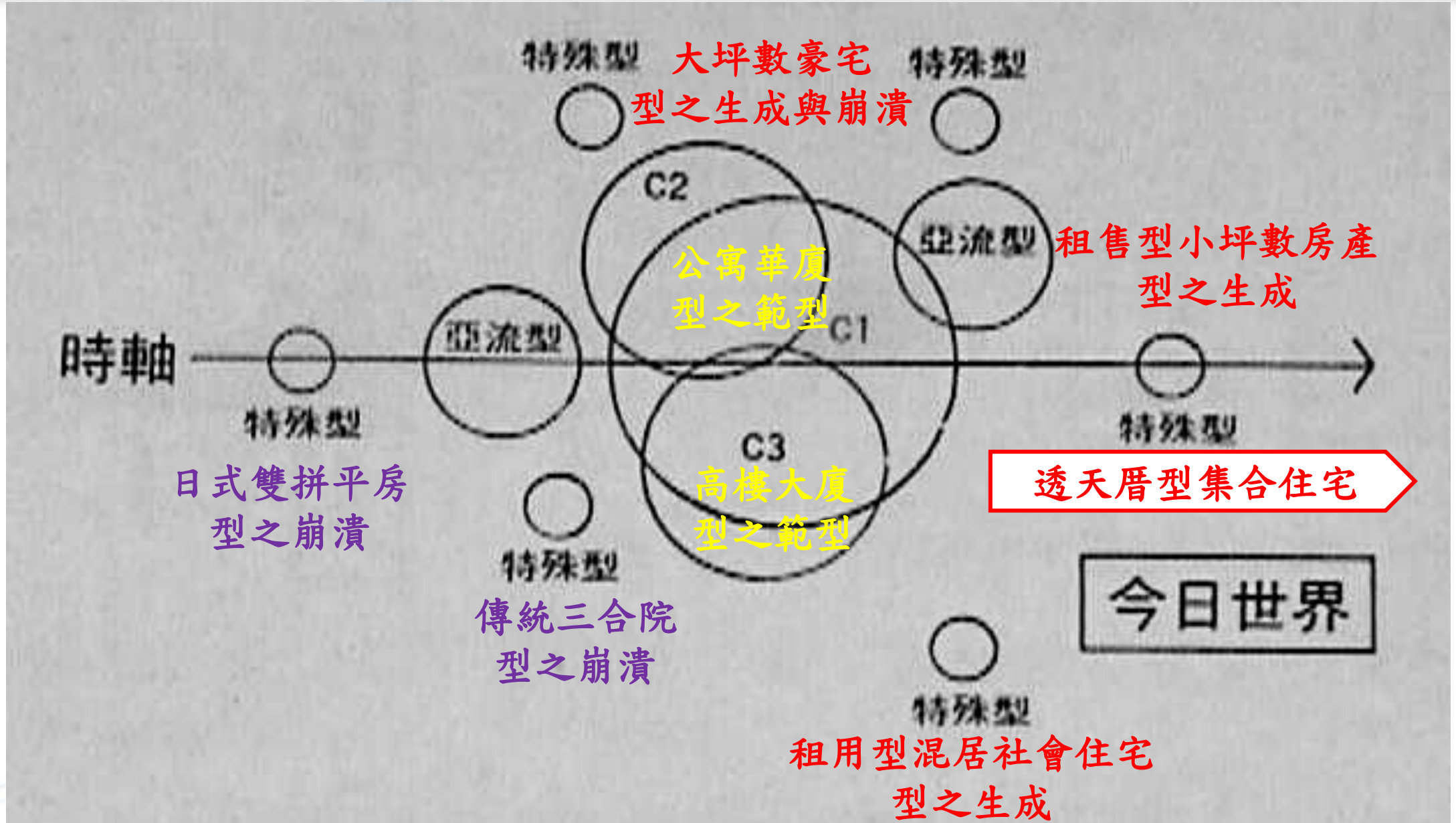
每個人一生中均曾經歷或使用過許多類型 (Building Types)，例如出生於「醫院」、受教於「學校」、工作於「工廠」、休閒於「戲院」、安置於「住宅」……。同理觀之，每種功能的建築，因為行政主體別、地理區位別、規模造型別、建造時代別……等因素，也常產生許多的類型。例如學校建築會依學童年齡而劃分國小、國中、高中；博物館建築依展示主題性質劃分人文科學類及自然科學

分享約30年前文章

型之生成與崩潰



型之生成與崩潰



(三)透天厝住宅建築類型

- 連棟(街廓)型
- 連棟(街道)型
- 獨棟(私設巷道)型
- 獨棟(街道)型
- 透天厝型集合住宅



連棟(街廓)型

台灣鄉鎮地區(連棟)透天厝建築類型

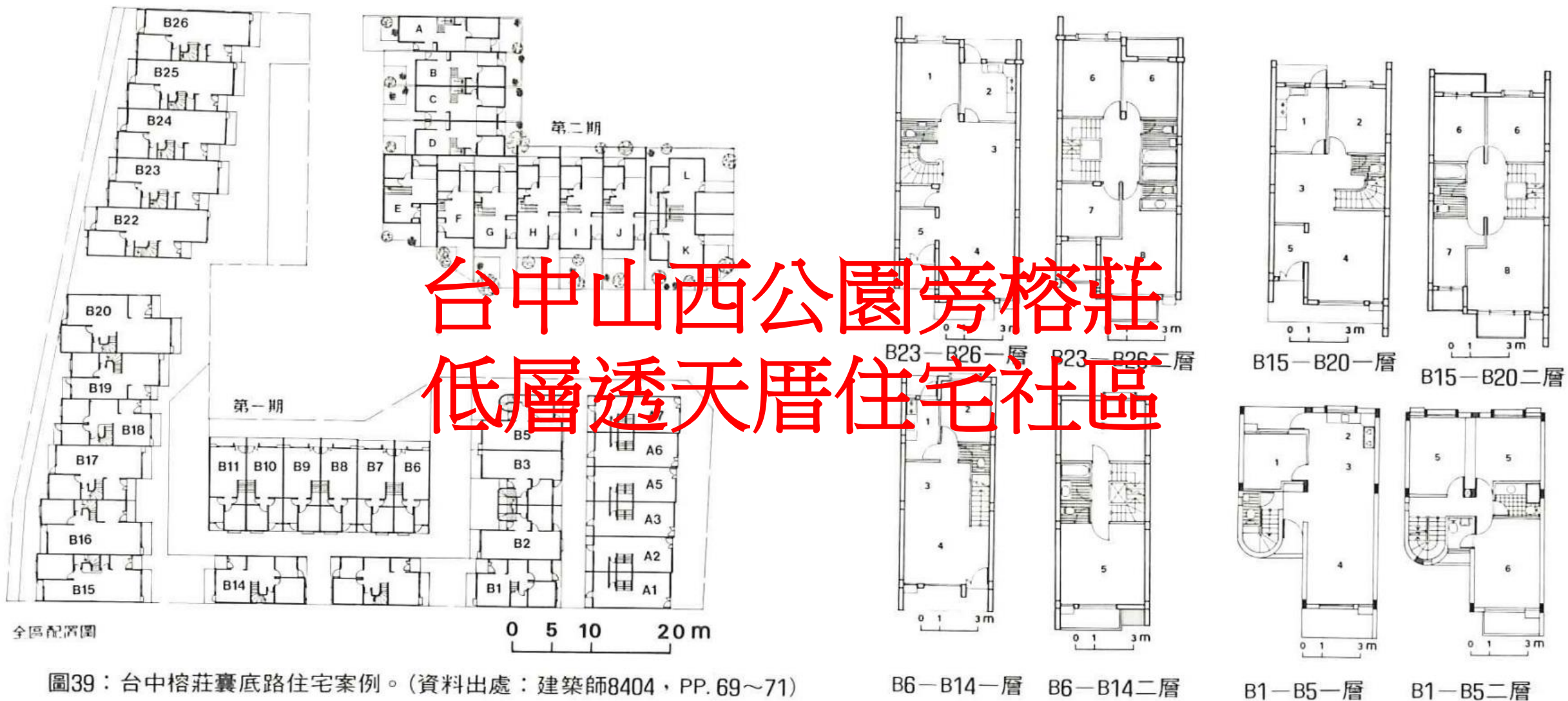


圖39：台中榕莊囊底路住宅案例。(資料出處：建築師8404，PP. 69~71)

B6-B14一層 B6-B14二層

B1-B5一層 B1-B5二層

台灣鄉鎮地區(連棟)透天厝建築類型



台中山西公園旁榕莊
低層透天厝住宅社區
約25年社區屋齡歷史



台灣鄉鎮地區(連棟)透天厝建築類型



台灣鄉鎮地區(連棟)透天厝建築類型



連棟(街道)型

台灣鄉鎮地區(連棟)透天厝建築類型



台灣鄉鎮地區(連棟)透天厝建築類型



屏東九如理想家二期
違規使用的前庭屋蓋

獨棟(私設巷道)型

台灣鄉鎮地區(連棟)透天厝建築類型

屏東新圍理想家
寬私設巷道6公尺



台灣鄉鎮地區(連棟)透天厝建築類型



屏東鹽埔理想家
前庭形式不一的加蓋



獨棟(街道)型

台灣鄉鎮地區(獨棟)透天厝建築類型



震大建設公司新竹明湖段坡地低層住宅
建蔽率40%、容積率120%、一戶一照
基地面積100坪、銷售坪數140坪

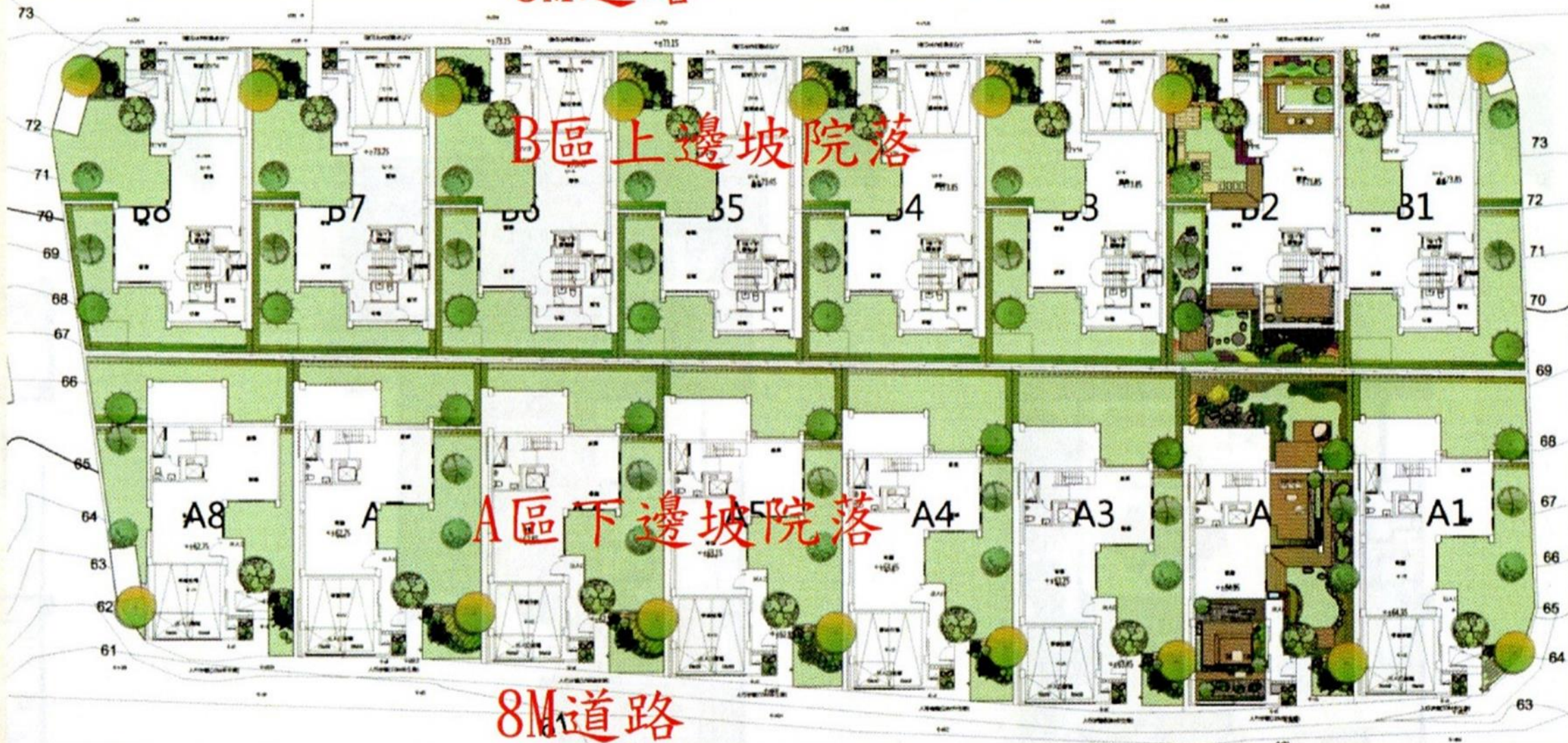
台灣鄉鎮地區(獨棟)透天厝建築類型

8M道路

B區上邊坡院落

A區下邊坡院落

8M道路



台灣鄉鎮地區透天厝建築問題

□台灣低層透天厝之建築類型與環境問題

1. 建築設計存在明顯建築正面與背面之立面景觀
2. 退縮建築線之前院與法定空地之後院易違規使用
3. 透天厝建築難成立管委會落實物業管理與長期維護
4. 透天厝建築面寬過窄、導致層數過高或需挖地下室
5. 重劃街廓長、寬度與地籍、地權難塑造好建築環境

解決問題關鍵 (警醒容積率用不完之對策)

土地重劃作業先完成都市設計「地貌、地物」，再規劃「地用、地籍、地權」，並配合制定及土管規定

三、都市設計：地產開發先地貌、 再地用、後地籍程序之設計

新營常勝園區土地重劃結合都市設計

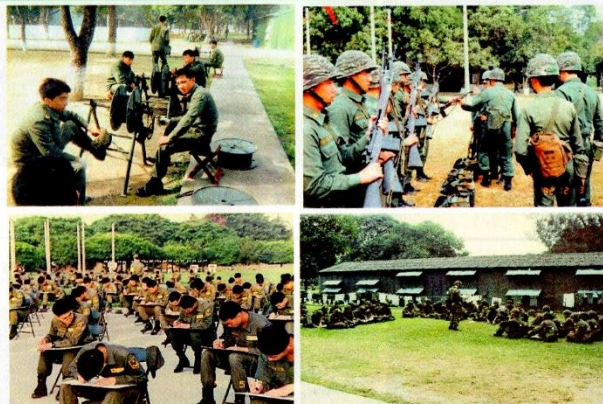
(一)常勝營區市地重劃區

- 低層住宅街廓
- 綠意盎然公園

台南新營常勝營區市地重劃

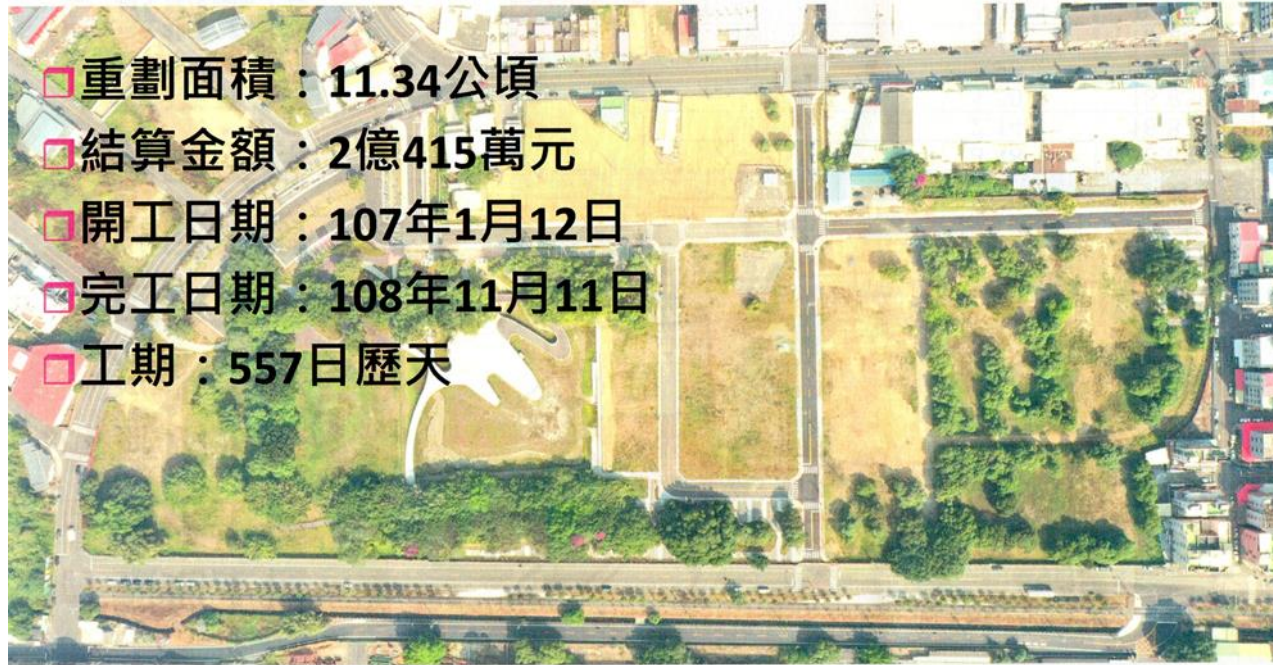
基地開發前環境

1. 陸軍通信兵部隊訓練基地，88年移防後廢棄20年
2. 綠色隧道/濃蔭蔽天的軍事遺跡
3. 全區共計436株(12種)樹種
4. 小型生態系統/珍貴生物棲地



工程基本資料

- 重劃面積：11.34公頃
- 結算金額：2億415萬元
- 開工日期：107年1月12日
- 完工日期：108年11月11日
- 工期：557日歷天



台南新營常勝營區市地重劃

工程創意及特色1 - 保存綠色資源

- 綠色隧道喬木100%原地保留
- 開發區內共約436棵喬木，因計畫道路開闢而移植之37棵喬木(約8.5%)，移至區內公共設施帶，其餘91.5%均原地保留，目前存活率100%

序號	樹種名稱	數量
1	榕樹	11
2	芒果樹	23
3	龍眼樹	3
	總計	37



工程創意及特色

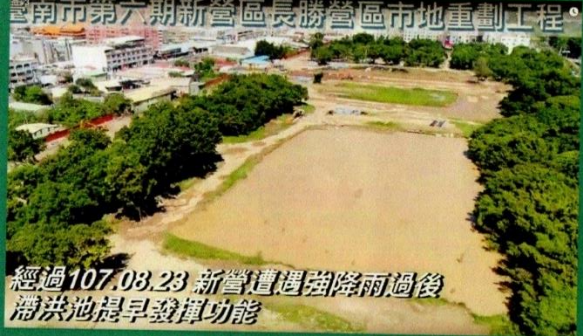


台南新營常勝營區市地重劃

工程創意及特色7-景觀滯洪池設計挑戰與新工法

- 滯洪池底利用CU結構土壤及透水盲管增加排水性
- 滯洪池邊坡利用鋪設不透水布結合CU結構土壤，預防因地下水位導致有效滯洪量降低
- 滯洪池於汛期經歷107年8月23日重現期100年之豪大雨，充分發揮滯洪池滯洪功能，均無造成工區外鄰房、道路淹水。

臺南市第六期新營區長勝營區市地重劃工程



經過107.08.23 新營遭遇強降雨過後
滯洪池提早發揮功能



滯洪池充分發揮滯洪功能，均無造成工區外鄰房、道路淹水

工程效益-增加都市休閒空間

重劃工程完成後，將可形塑地方優質環境，提升土地利用價值，增加新營區公園休憩空間，並期望成為新營區打卡新地標，串連周邊鐵道文化景觀資源，新營區未來發展前景將指日可待！



綠色隧道



滯洪池-波波廣場

台南新營常勝營區市地重劃

NGO參與及互動

社區環保志工的互動，增加地方認同感，達到永續經營目標



工程效益-土地開發並保留原始生態環境



重劃完成後 珍貴生態系統也恢復了....

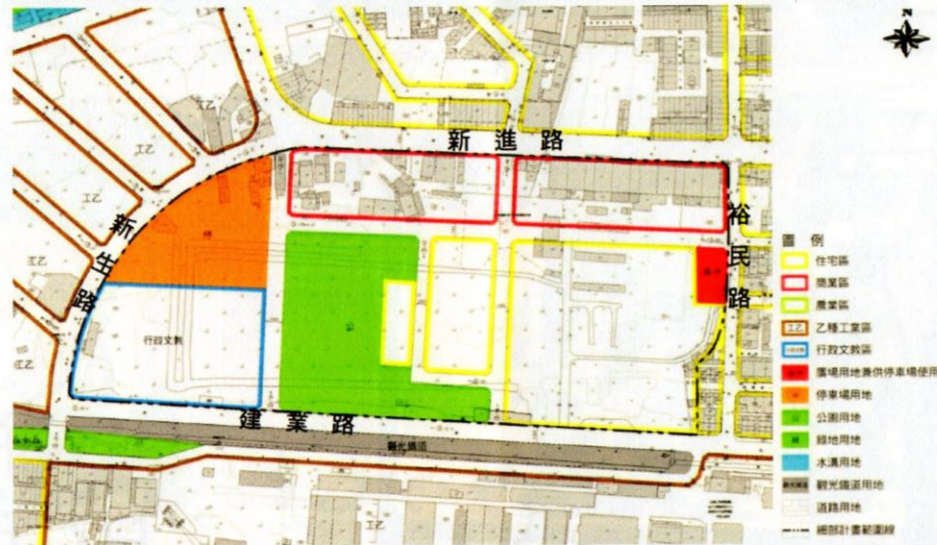
(二)市地重劃結合都市設計

- 指定整體開發地區？
- 地用強度與管制準則

台南新營常勝營區市地重劃

工程主要內容

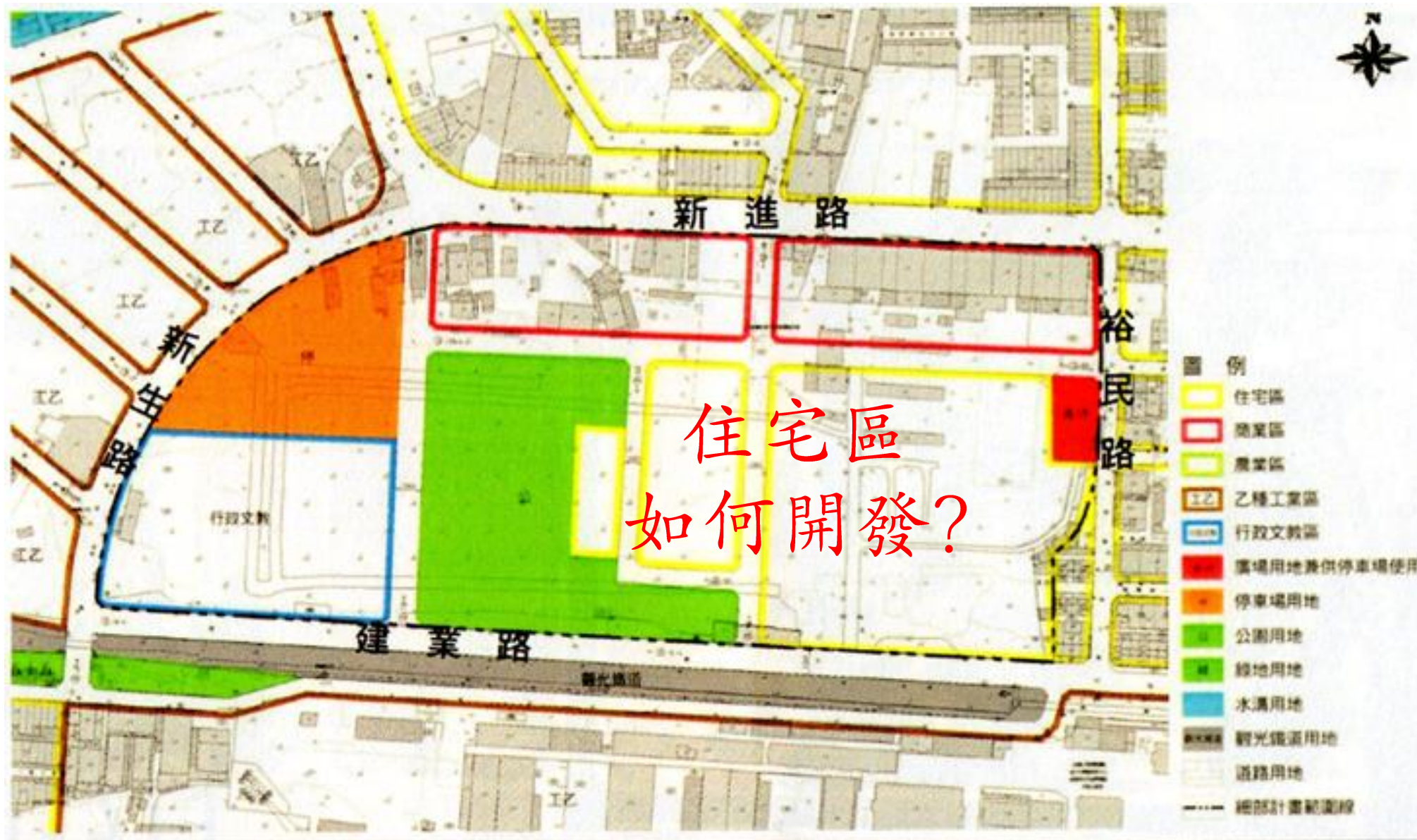
- 整地工程
- 道路工程
- 排水工程
- 汙水工程
- 自來水工程
- 共同管道工程
- 機電工程
- 交通工程
- 景觀工程



土地使用項目		計畫面積(公頃)	百分比
土地 使用分區	住宅區	3.48	30.69%
	商業區	2.14	18.87%
	行政文教區	1.58	13.93%
	小計	7.20	63.49%
公共設施 計畫	公園用地	1.73	15.26%
	停車場用地	1.02	8.99%
	廣場兼停車場用地	0.12	1.06%
	道路用地	1.27	11.20%
	小計	4.14	36.51%
合計		11.34	100.00%



台南新營常勝營區市地重劃



台南新營常勝營區市地重劃

整體開發地區
為何
非此區塊呢？

-圖例-

- 重劃區範圍
- 41 重劃後長勝段地號
- 拆賣地



台南新營常勝營區市地重劃

本計畫土地使用強度管制應依下表規定辦理：

項目	建蔽率(X)	容積率
住宅區	$50% < X \leq 60%$	$\leq 200%$
	$X \leq 50%$	$\leq 220%$
商業區	$70% < X \leq 80%$	$\leq 320%$
	$60% < X \leq 70%$	$\leq 340%$
	$X \leq 60%$	$\leq 360%$
行政文教區	50%	250%
停車場用地	70%	400%
廣場用地兼供停車場使用	10%	20%
其餘依都市計畫法臺南市施行細則之規定辦理。		

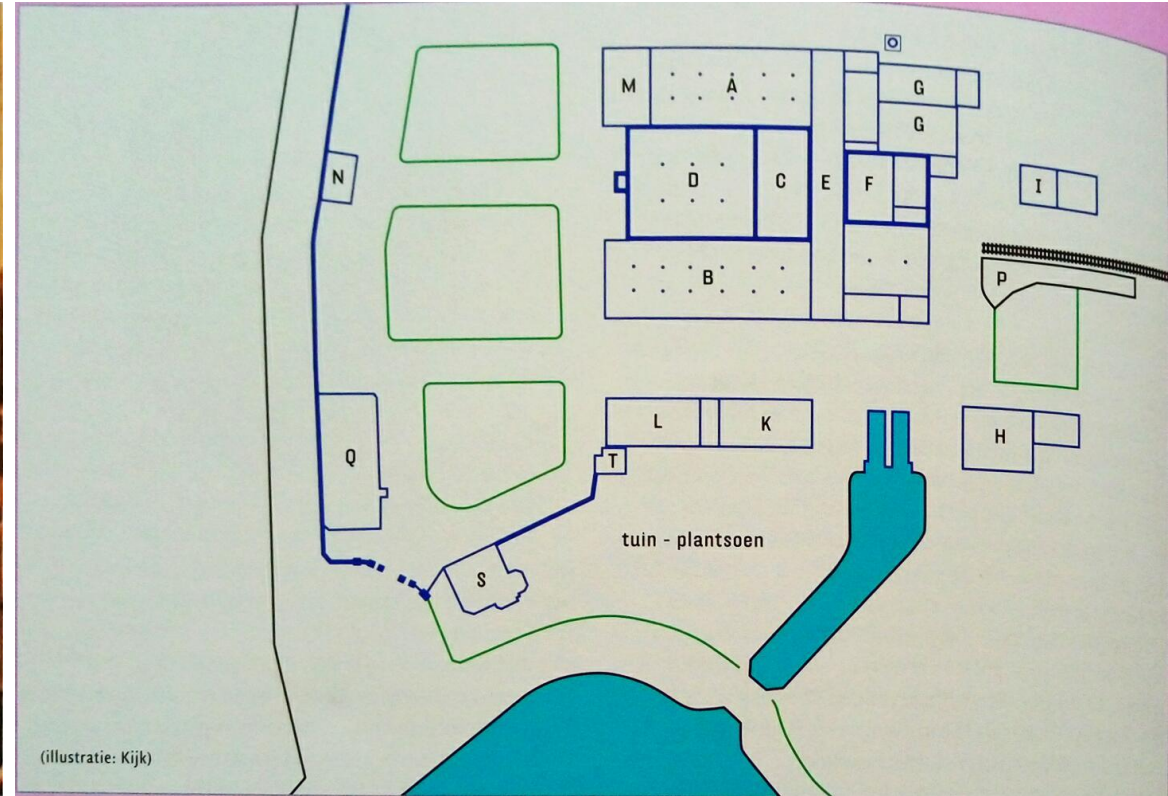
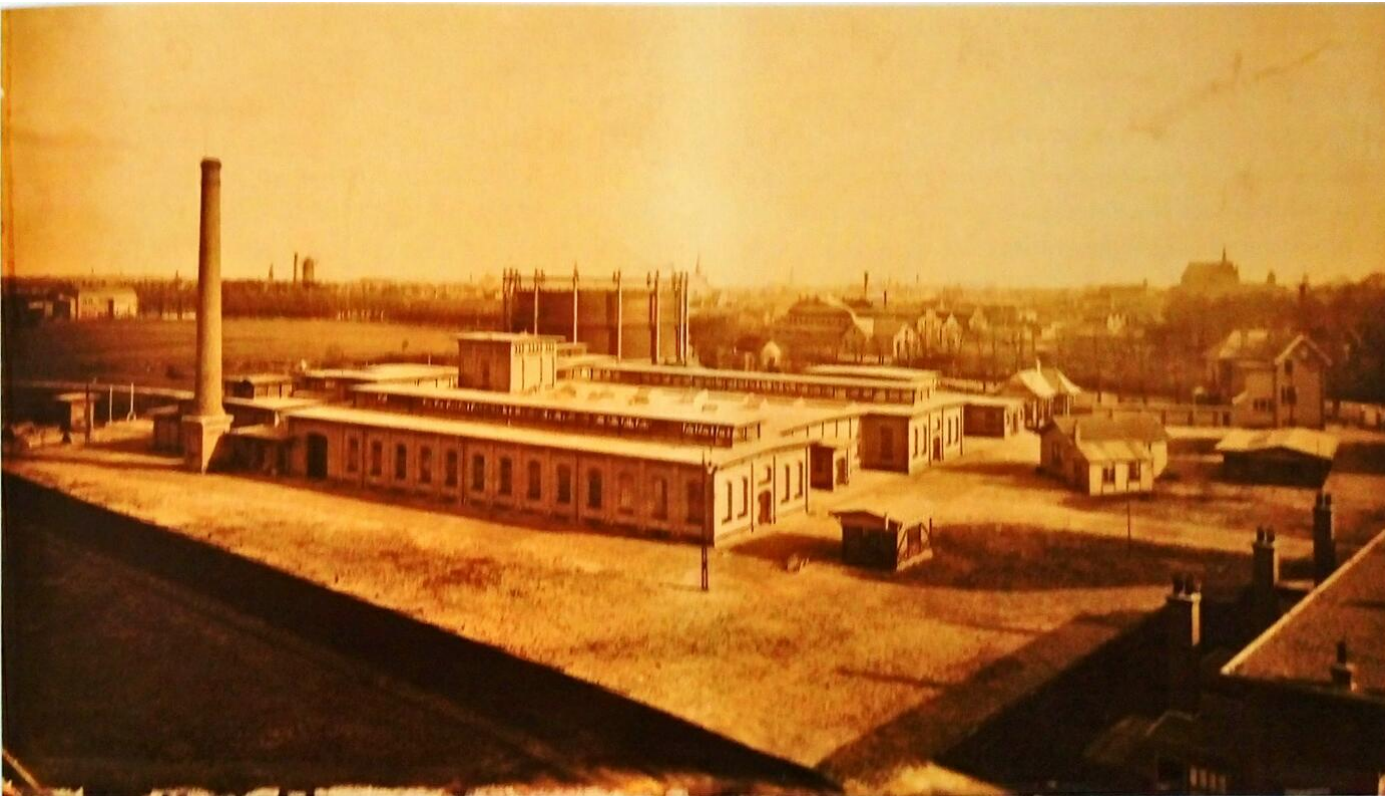
若先完成都市設計方案，確定建築設計準則後
再細調街廓別土管強度
請問
都市設計之願景？

四、案例啟發：荷蘭Leiden低層 透天厝型集合住宅案例之啟發

(一) 案例名稱與位置

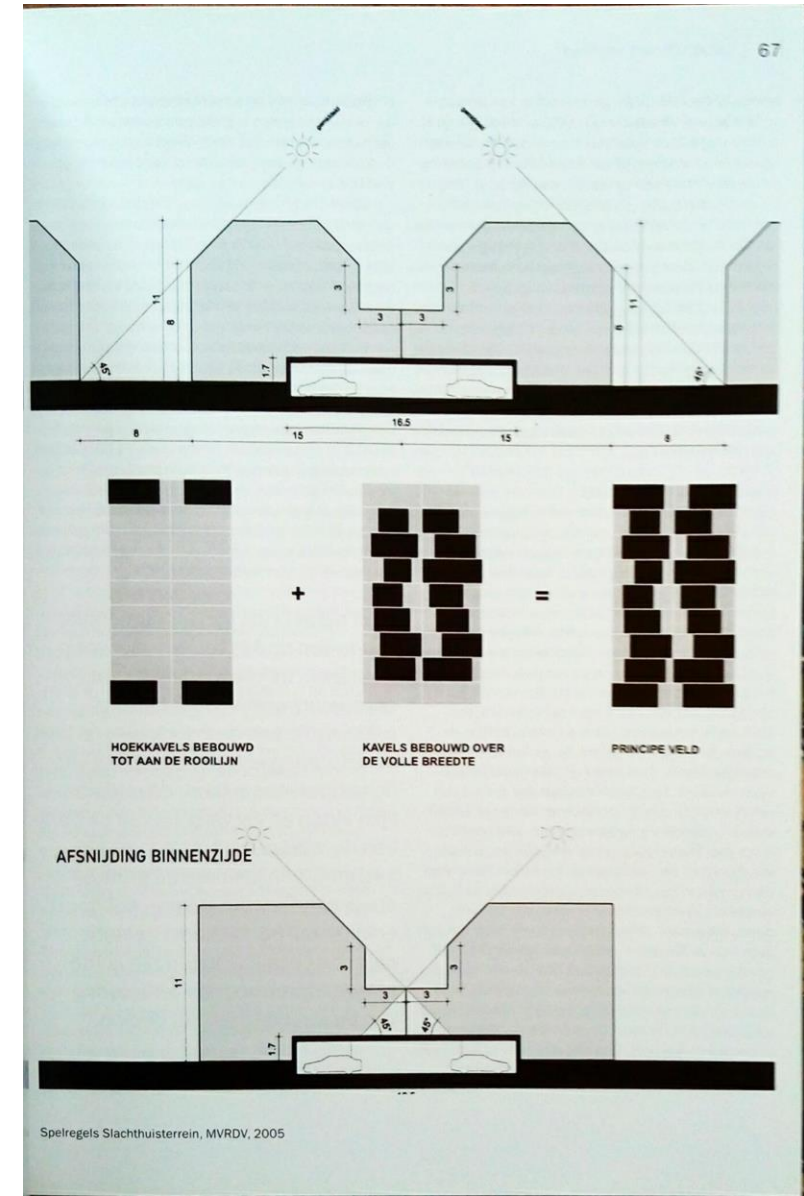
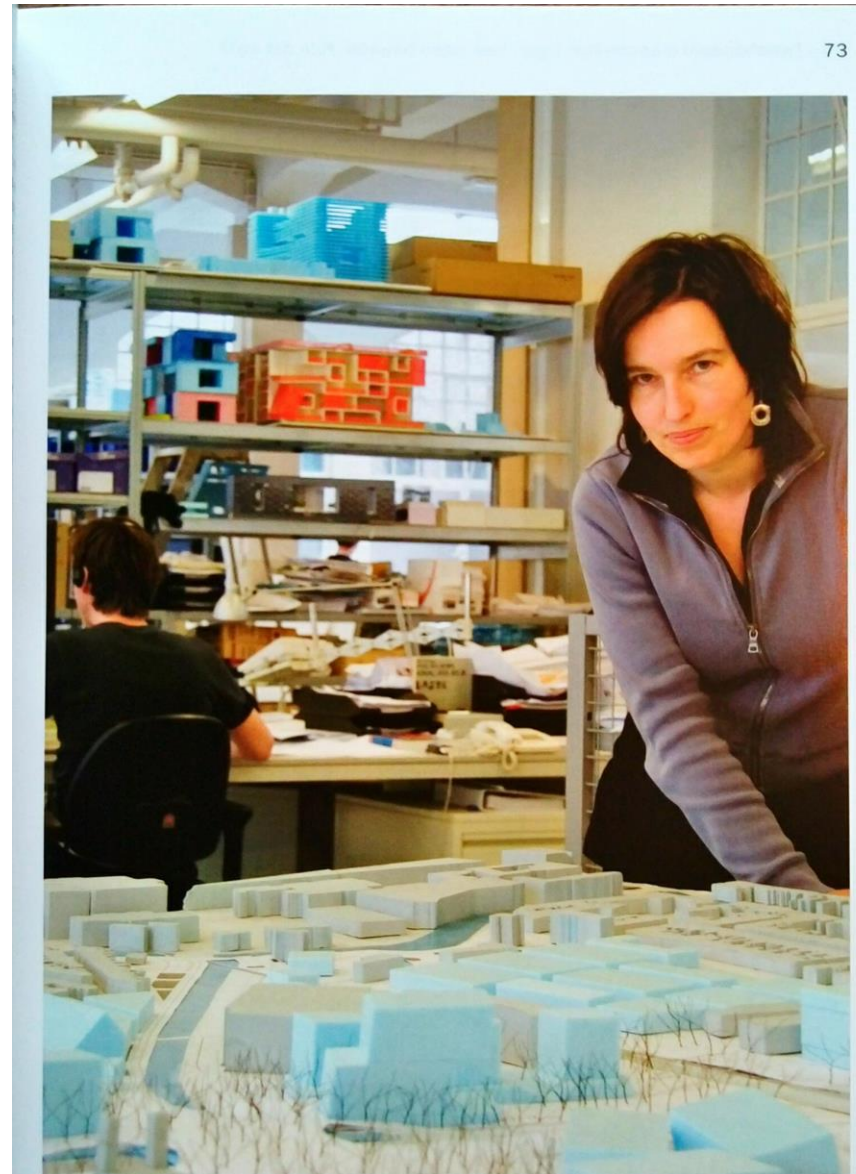
- Nieuw Leyden
- in Leiden, Netherlands

荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



Leiden鄉鎮市郊原為屠宰場的工業用地，土地使用改成住宅區之規劃設計與開發建設案例

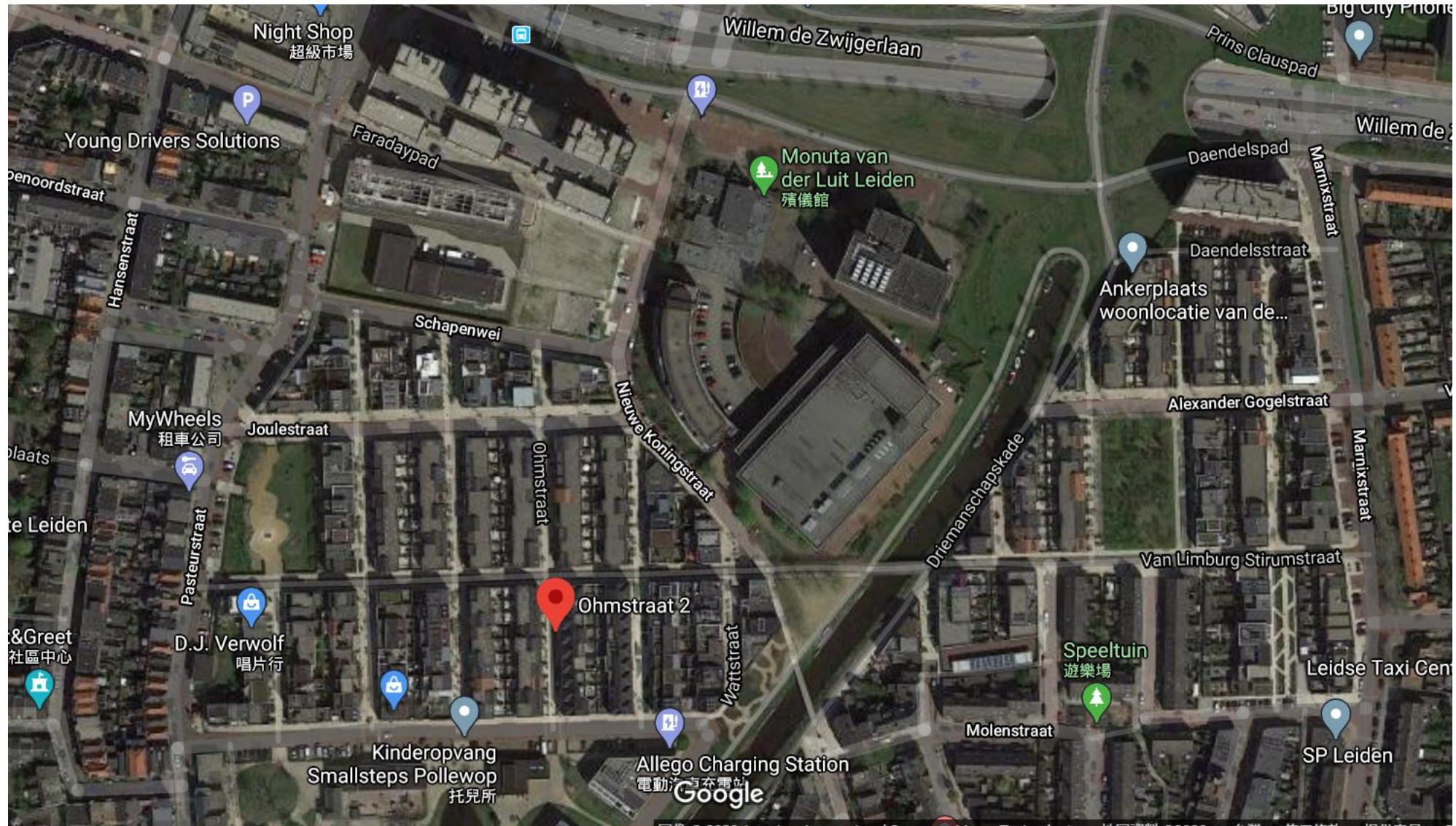
荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



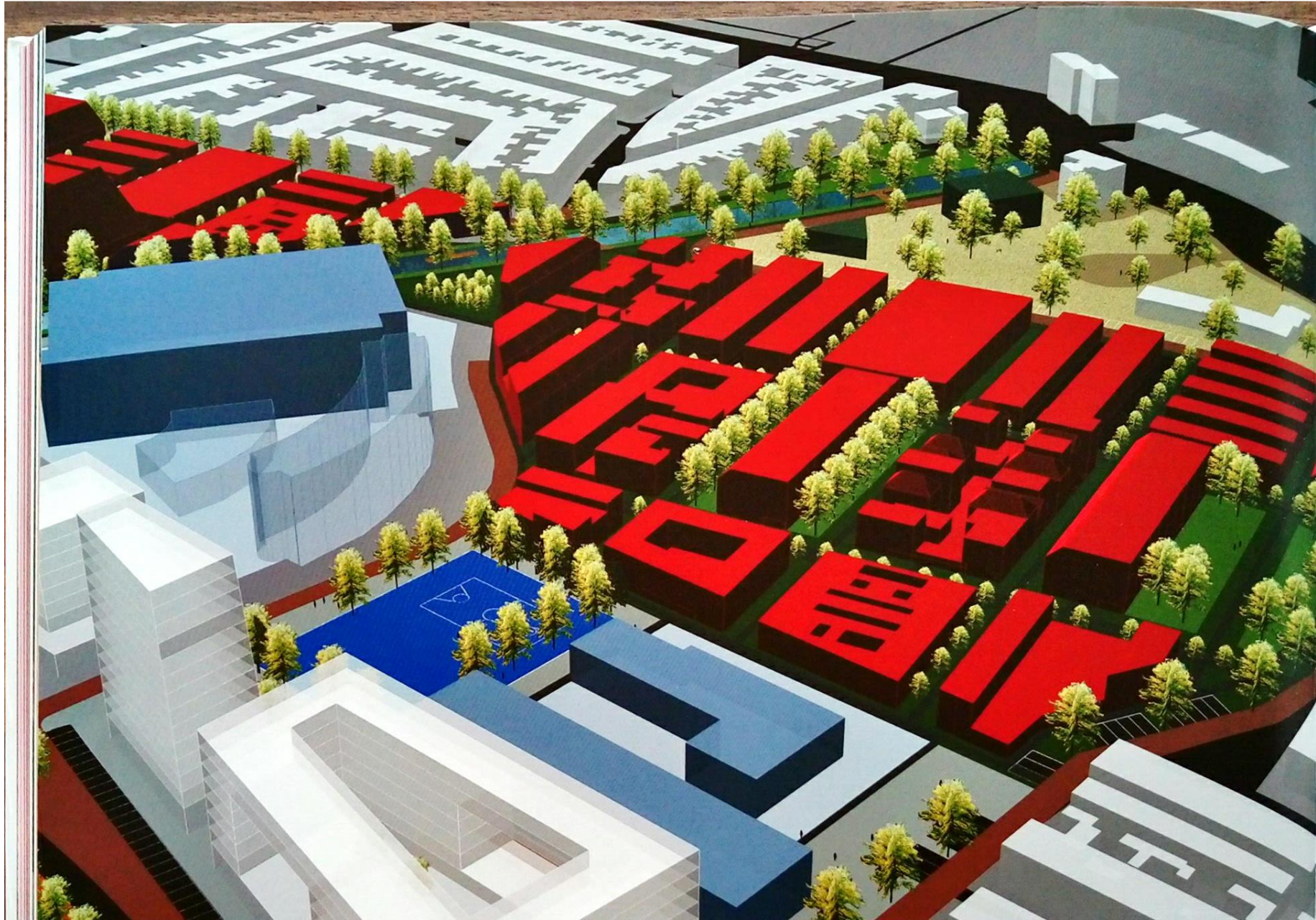
荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



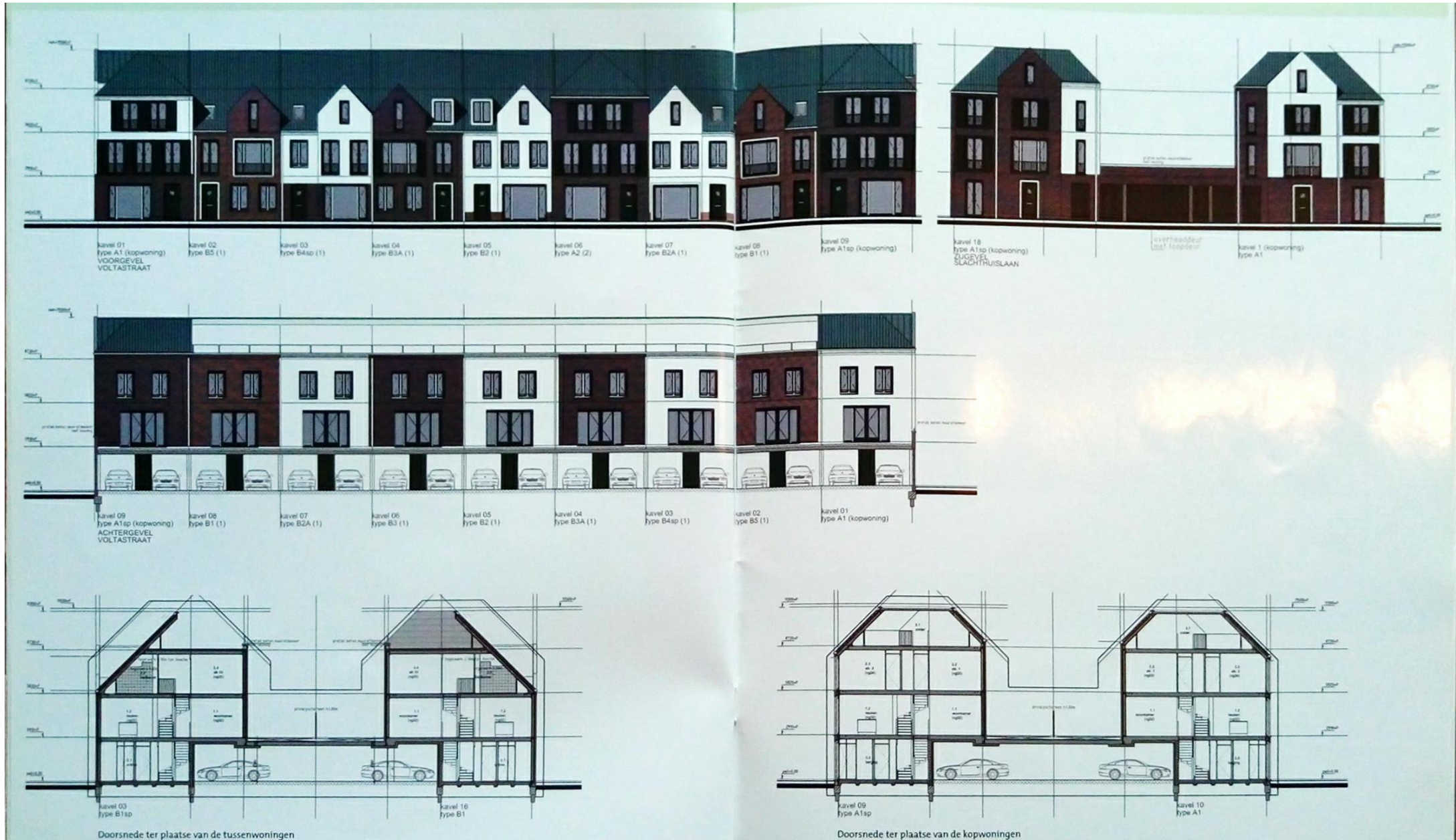
荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



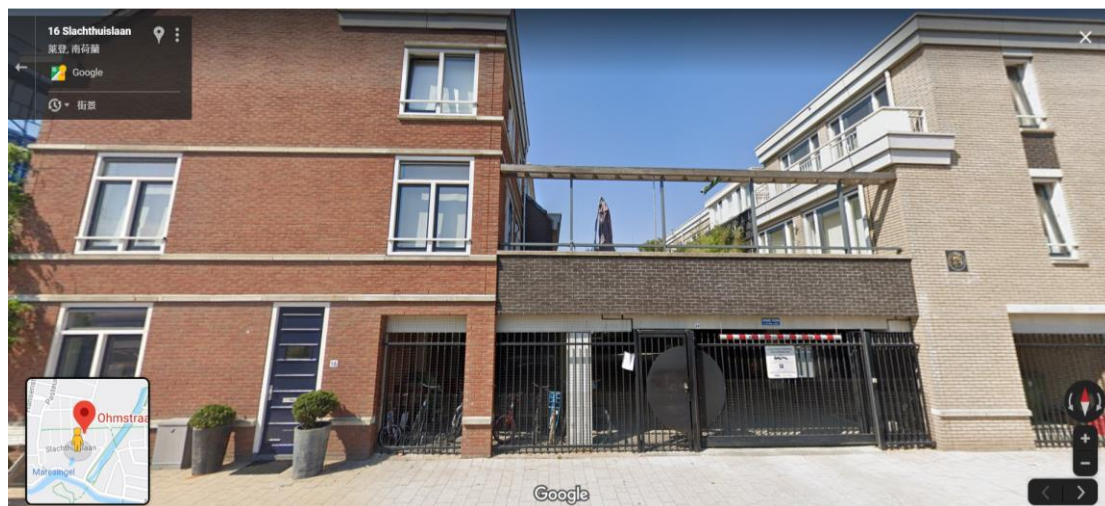
荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



街廓與道路、人行道與街道家具

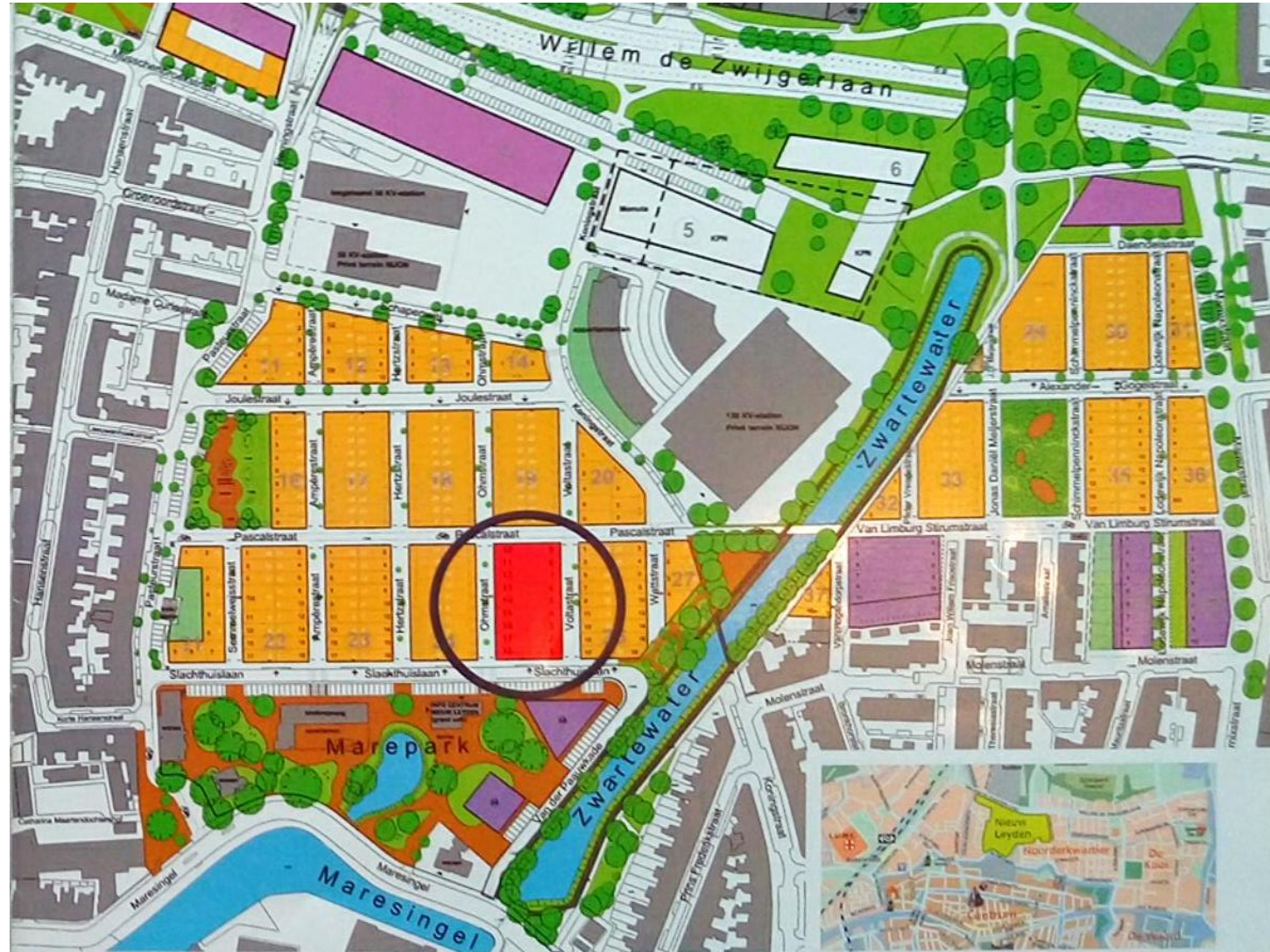


街廓內部建築一樓的汽車通道入口、住宅區汽車道路實況

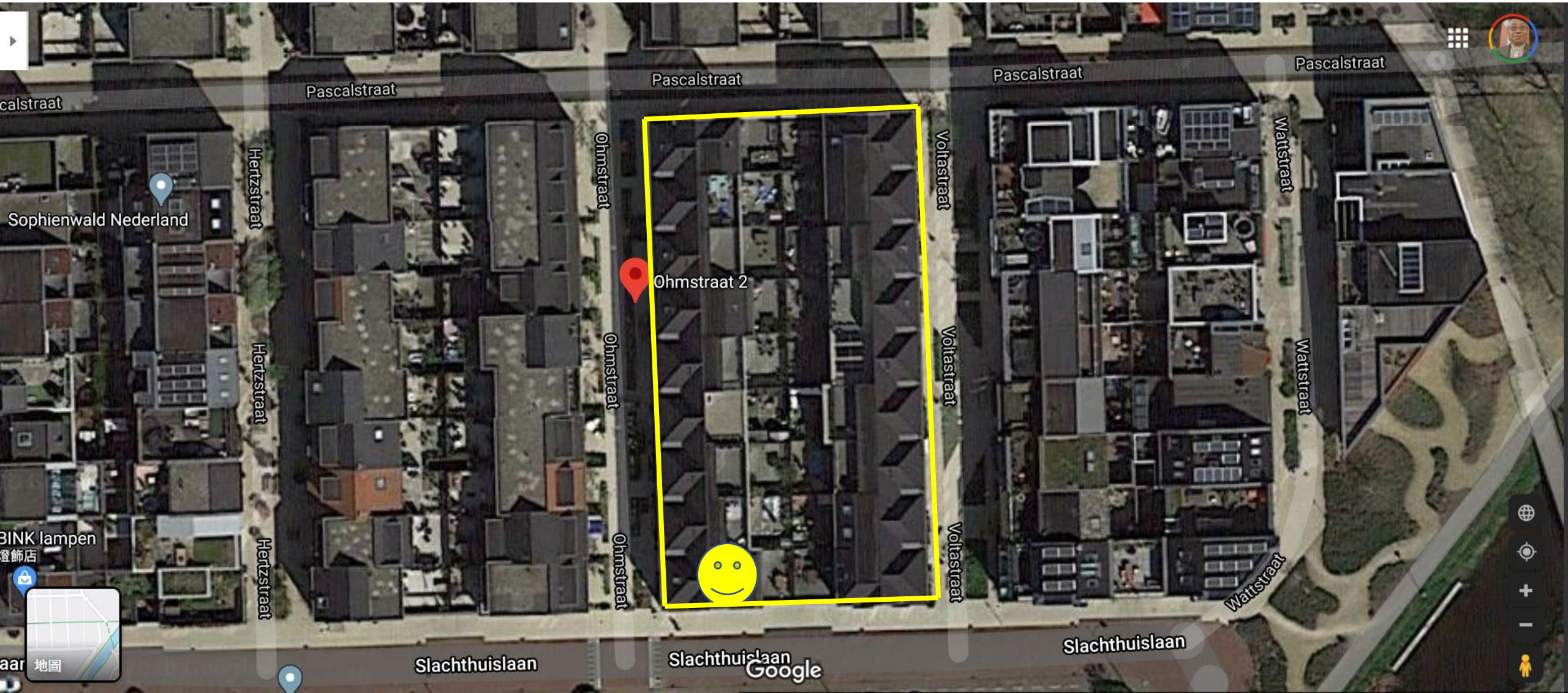
(二) 案例街廓與建築設計

- 傳統透天厝住宅單元
- 透天厝型的集合住宅
- 先建築群後劃設街廓

荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



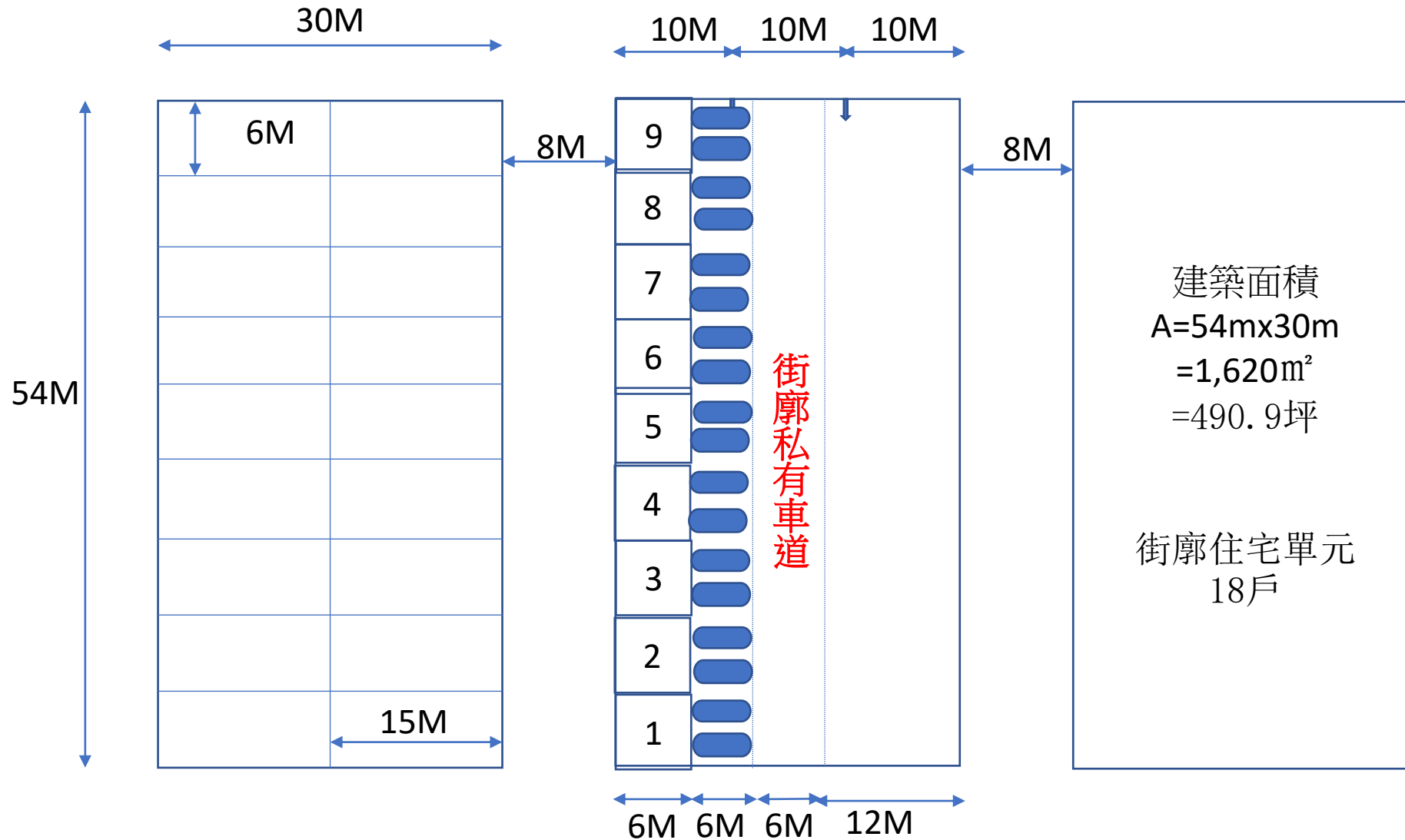
荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



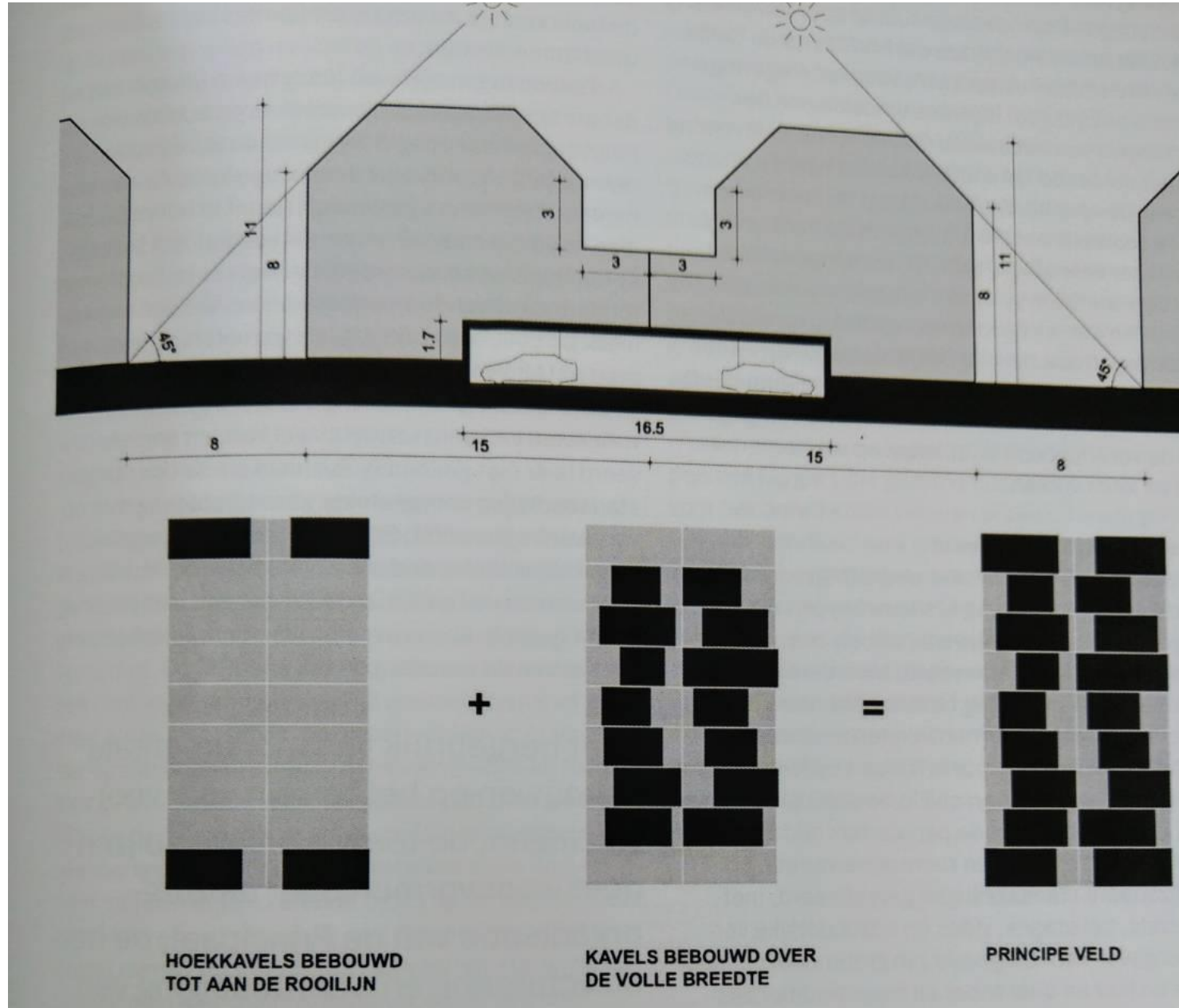
荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



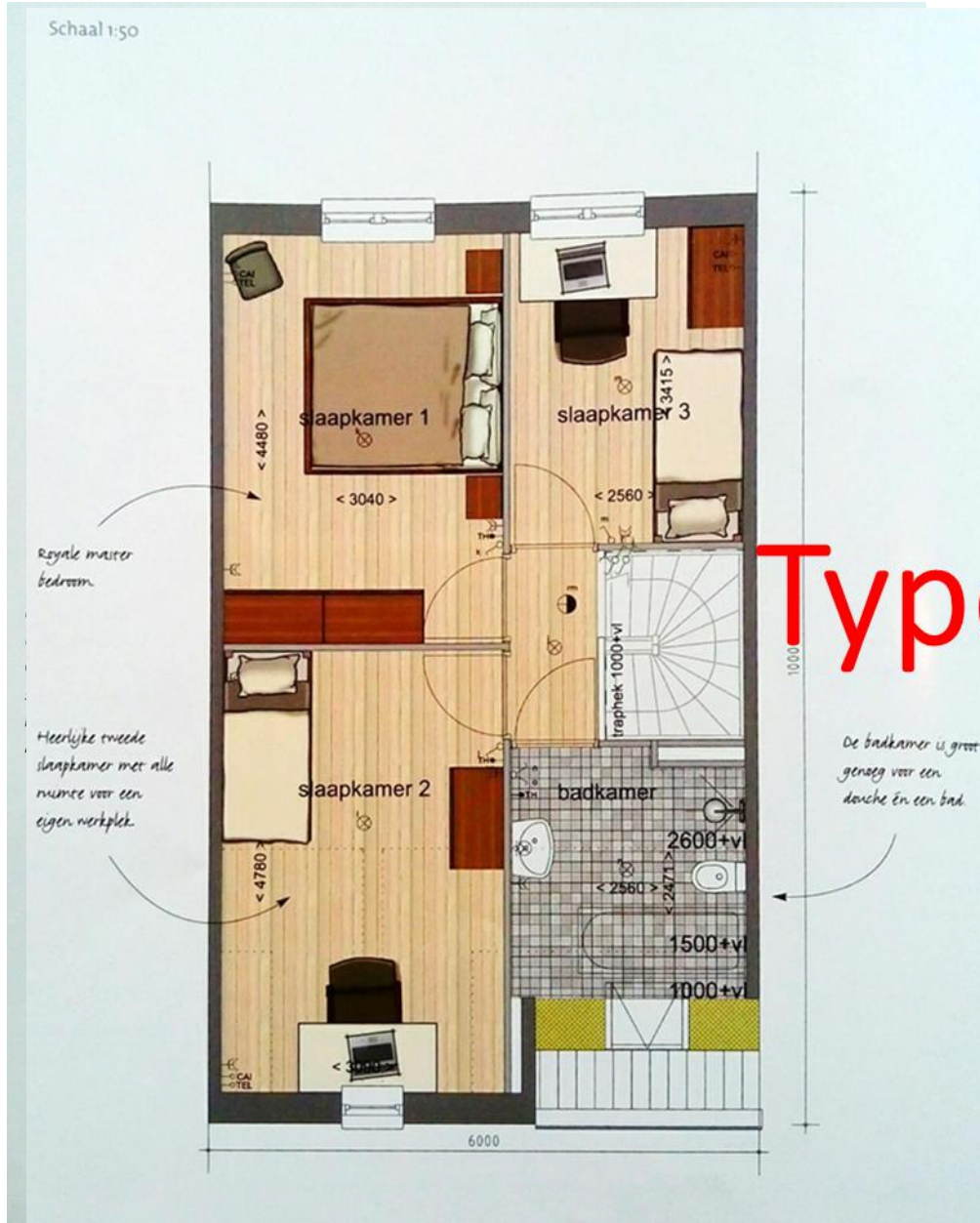
荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



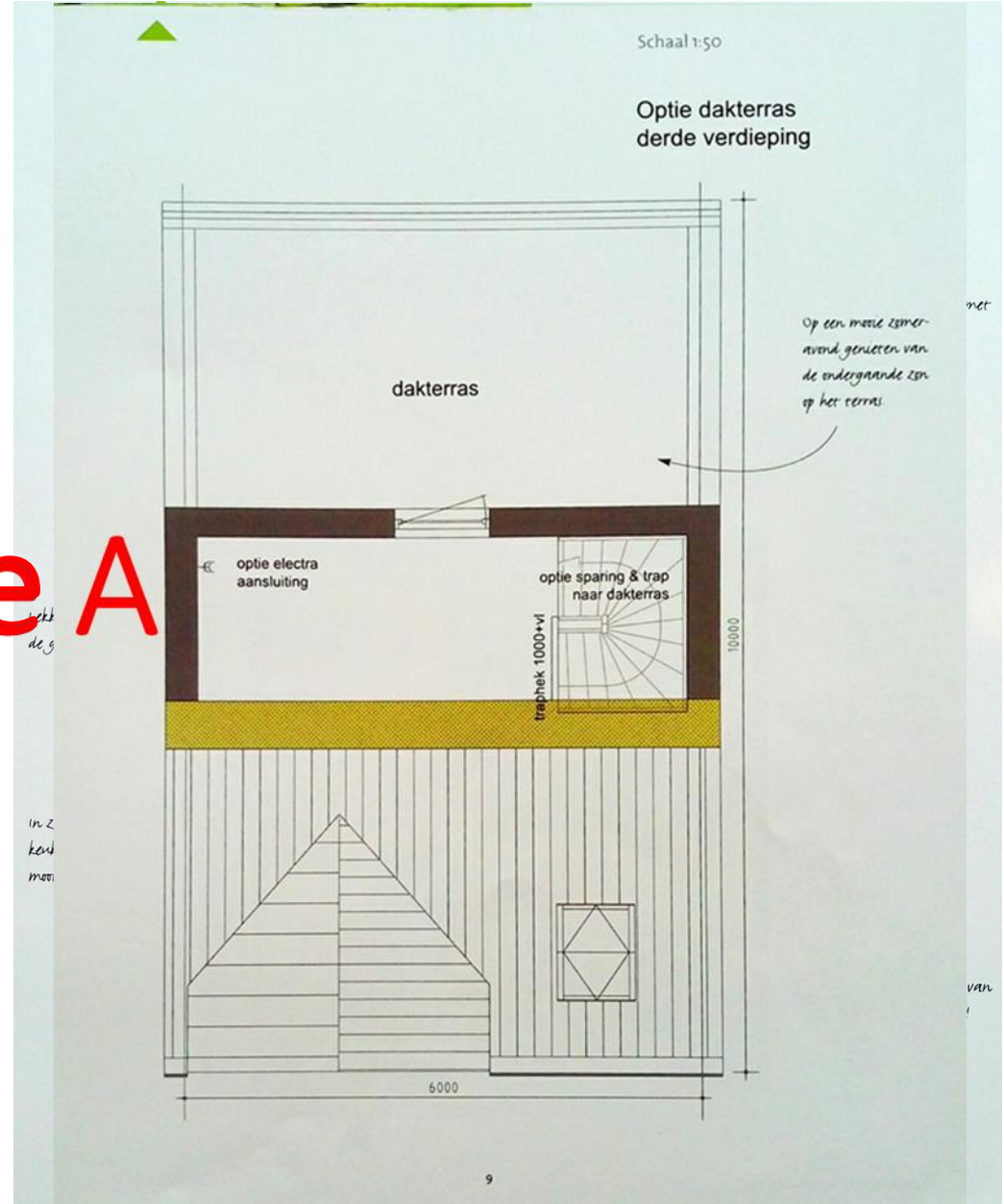
(三)透天厝建築類型

- Type A、B、C+參予設計
- 住宅單元之室內面寬6m
- 住宅單元之總面積180m²

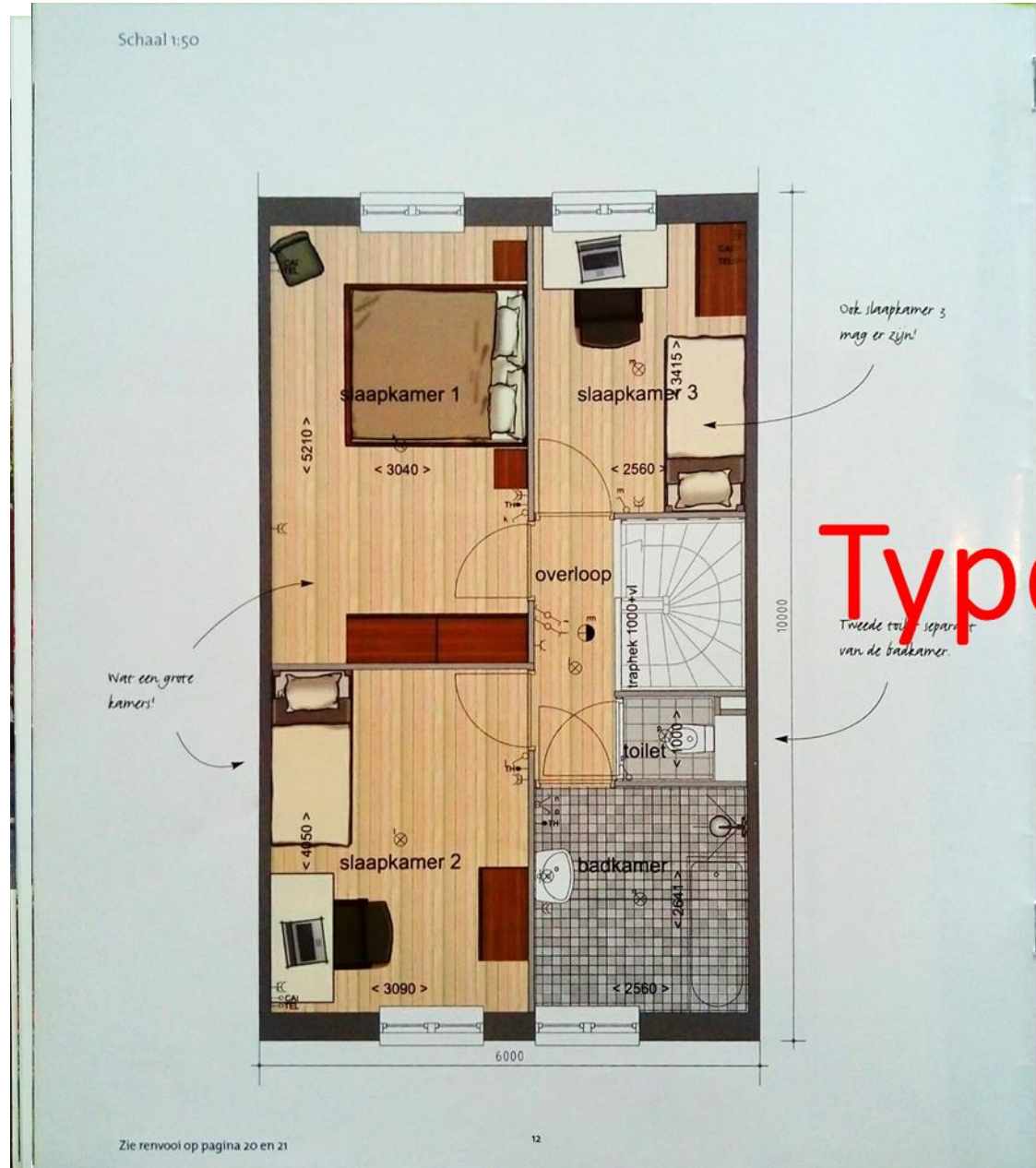
荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



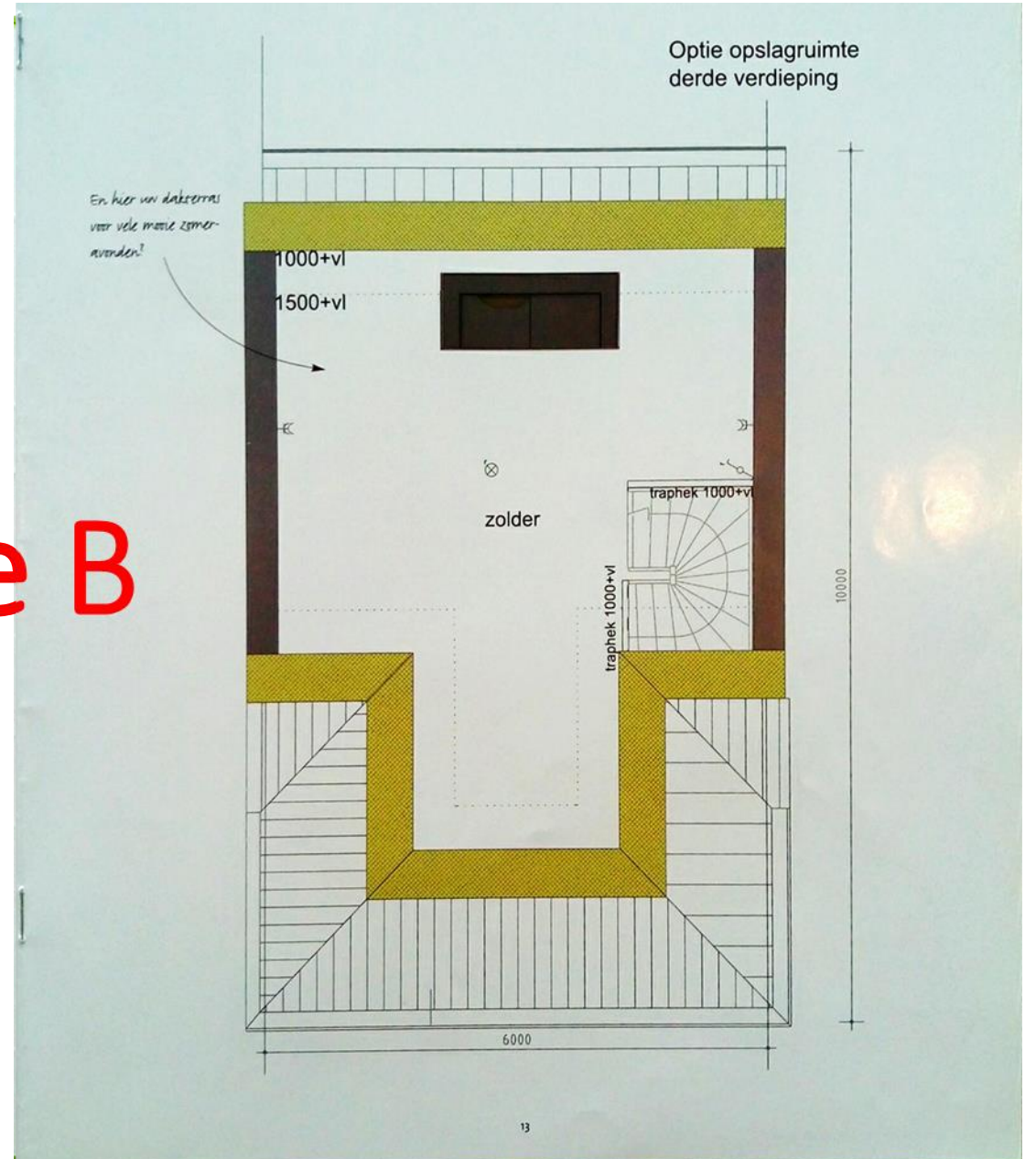
Type A



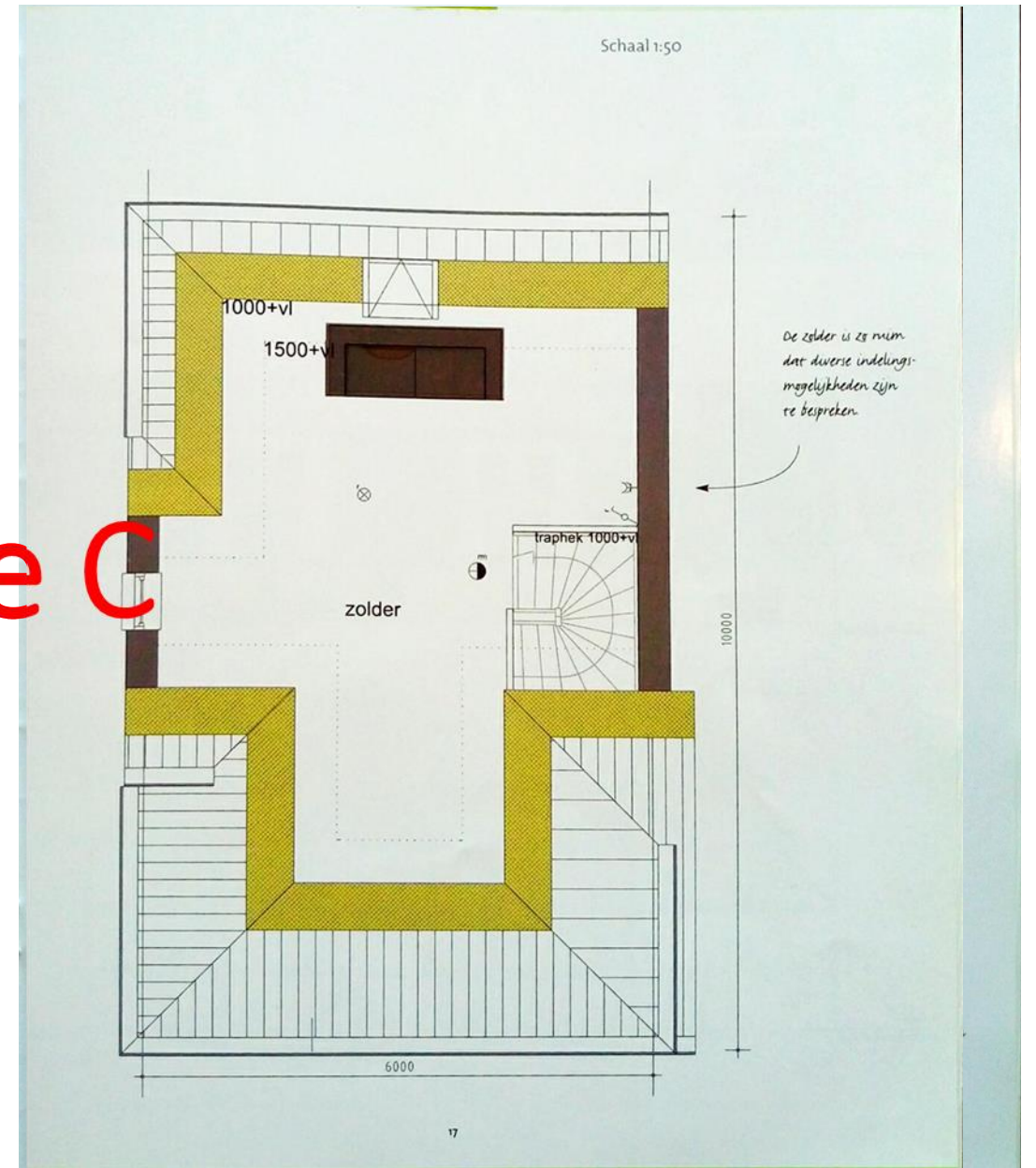
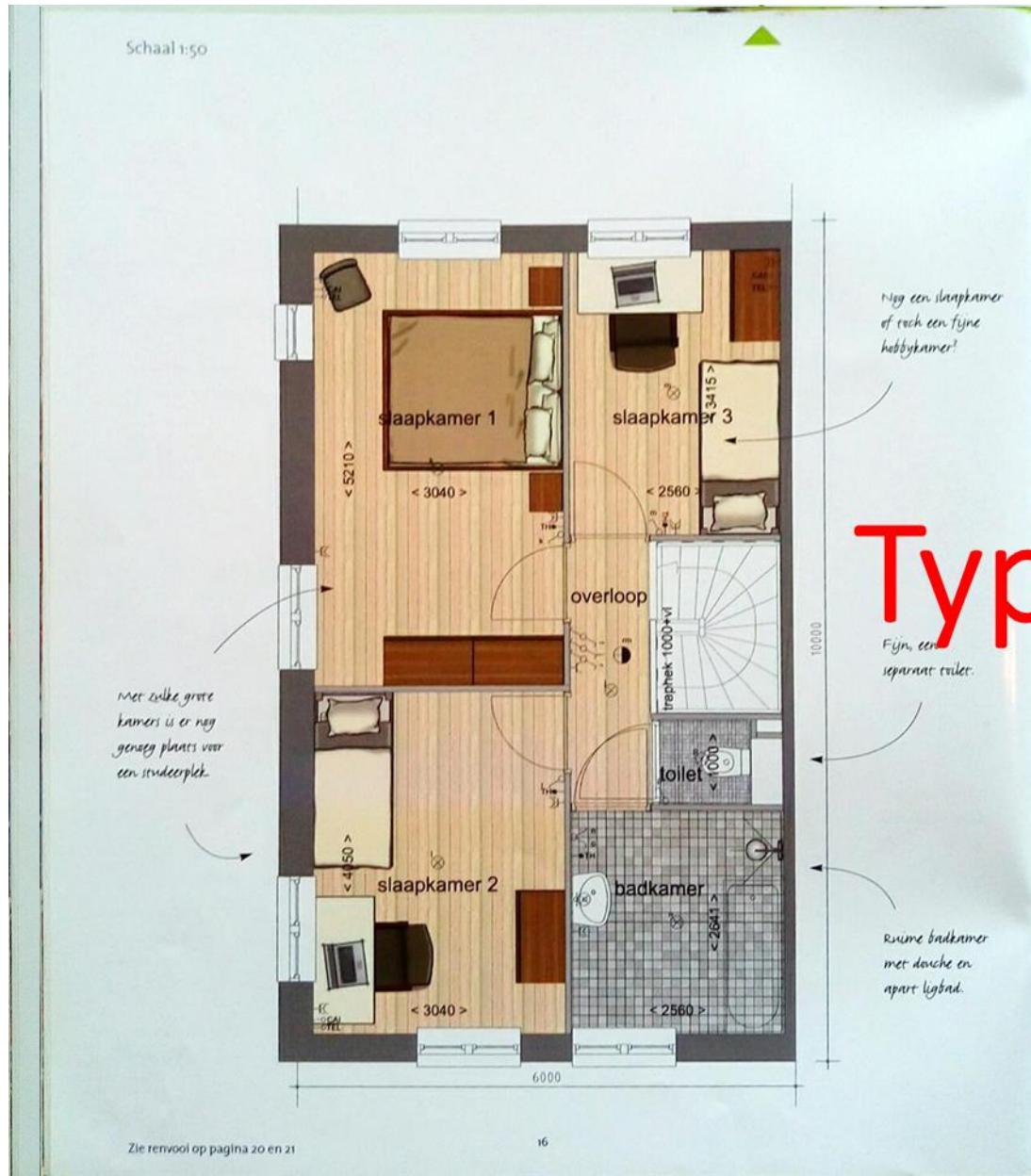
荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



Type B

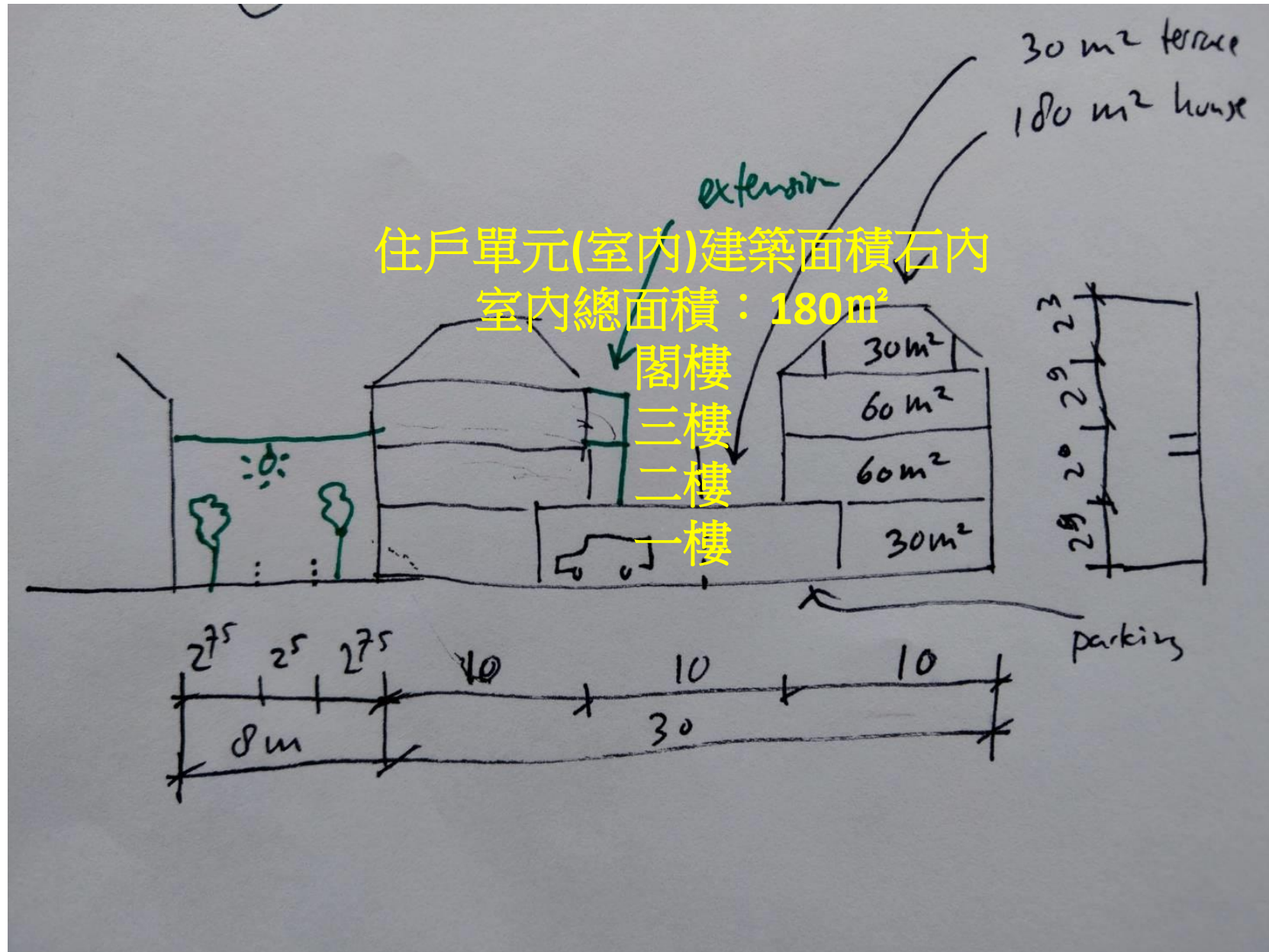


荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



Type C

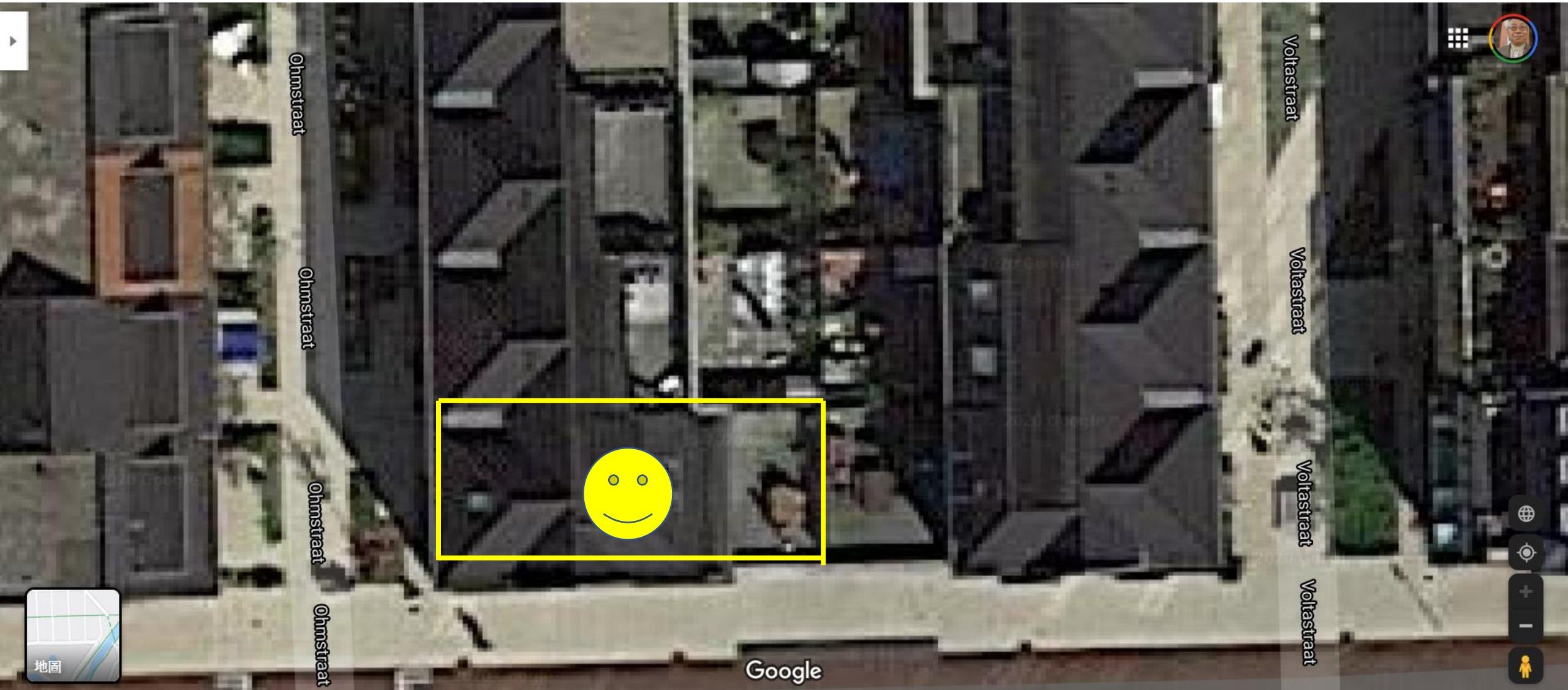
荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



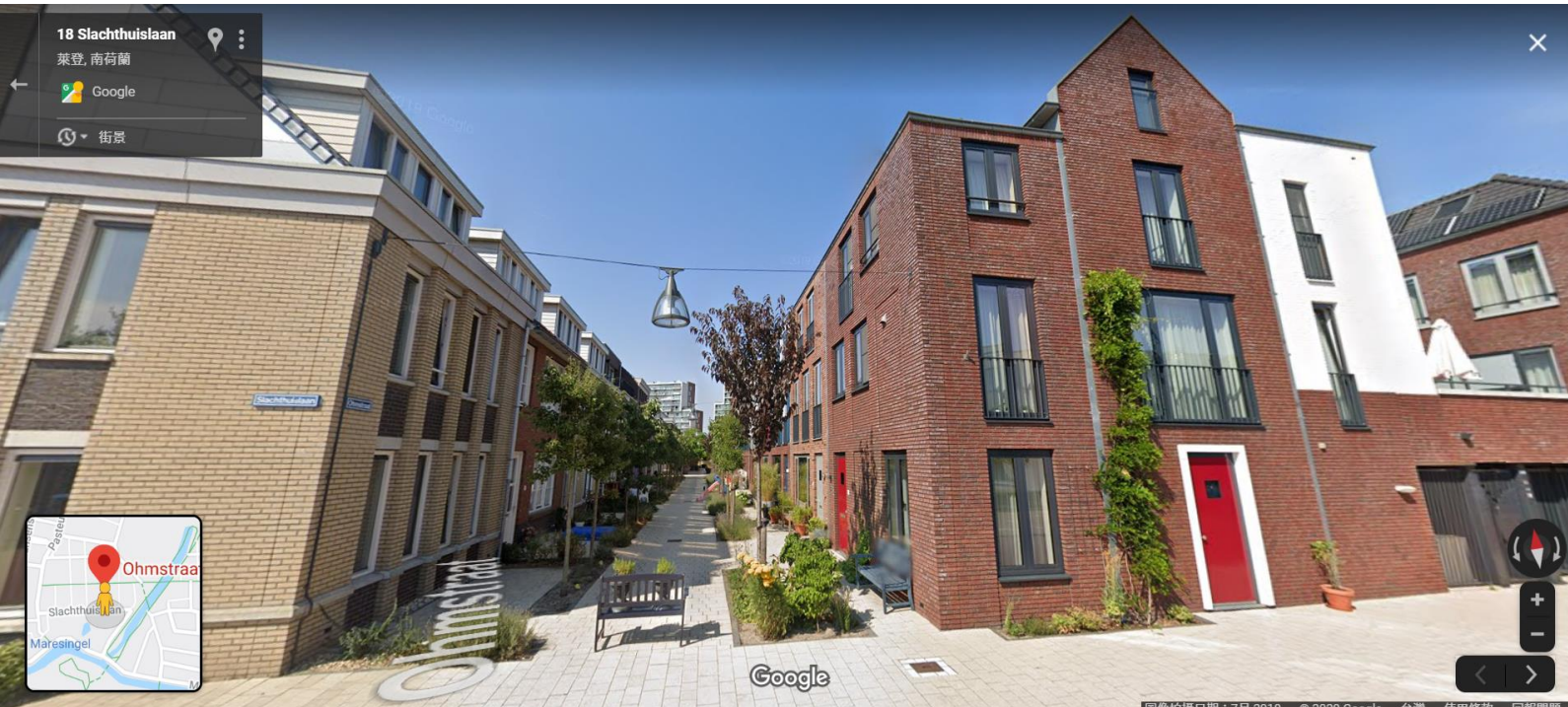
(四) Friso ven der Steen住家

- 人車分道之公有巷道
- 集合住宅之私設車道
- 客廳連戶外方形陽台
- 閣樓層銜接屋頂設備

荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



兩街廓中間人行徒步街道、銜掛式路燈、街角住戶建築外景、入夜後與住家燈光

荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例

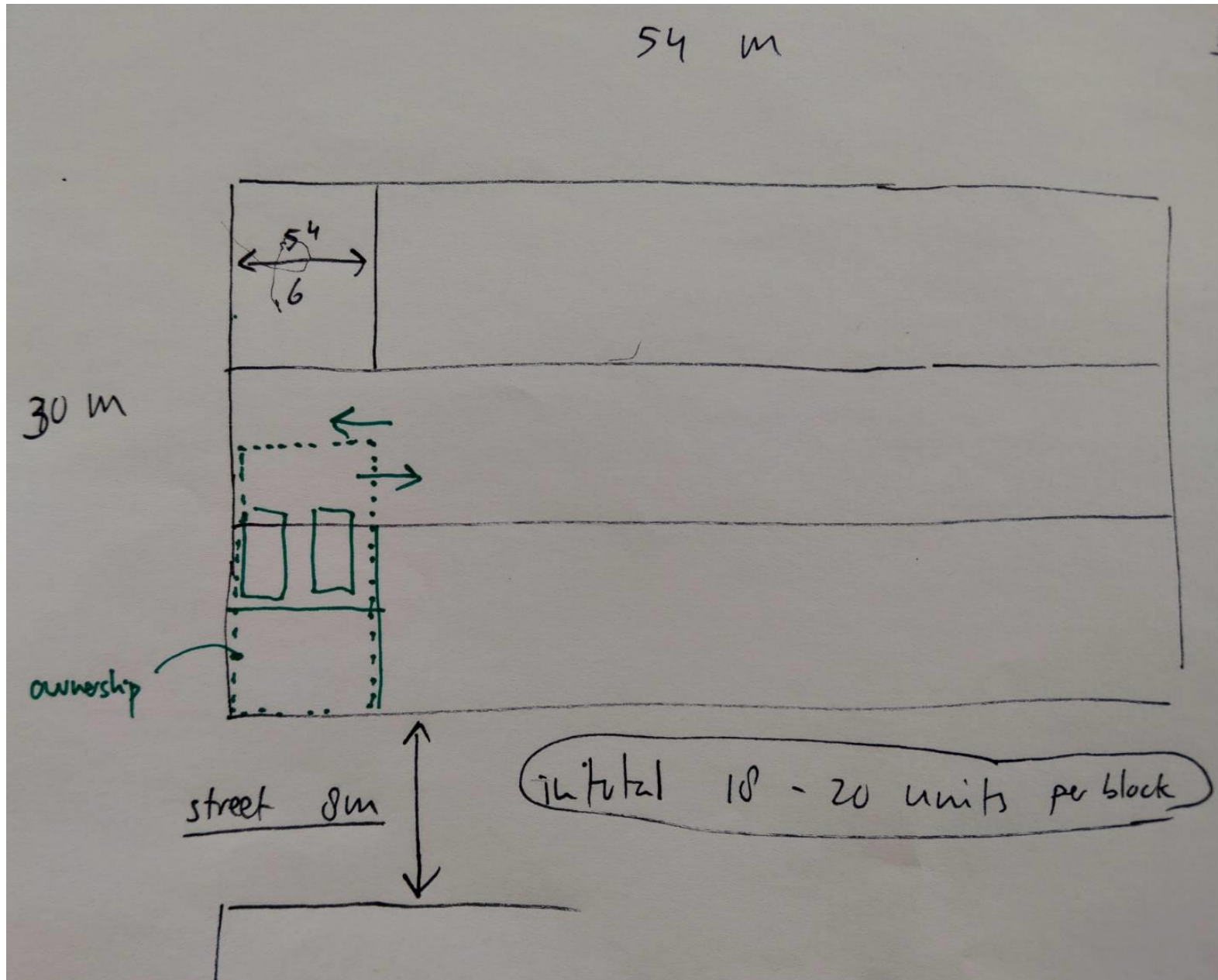


街廓建築住戶一樓的自用服務車道入口
車道口設置自動鐵門格柵
每住戶單元配置兩車位



一樓服務車道上方的戶外陽台
面積：寬6mx深5m=30m²
玻璃隔屏後為鄰棟住戶陽台

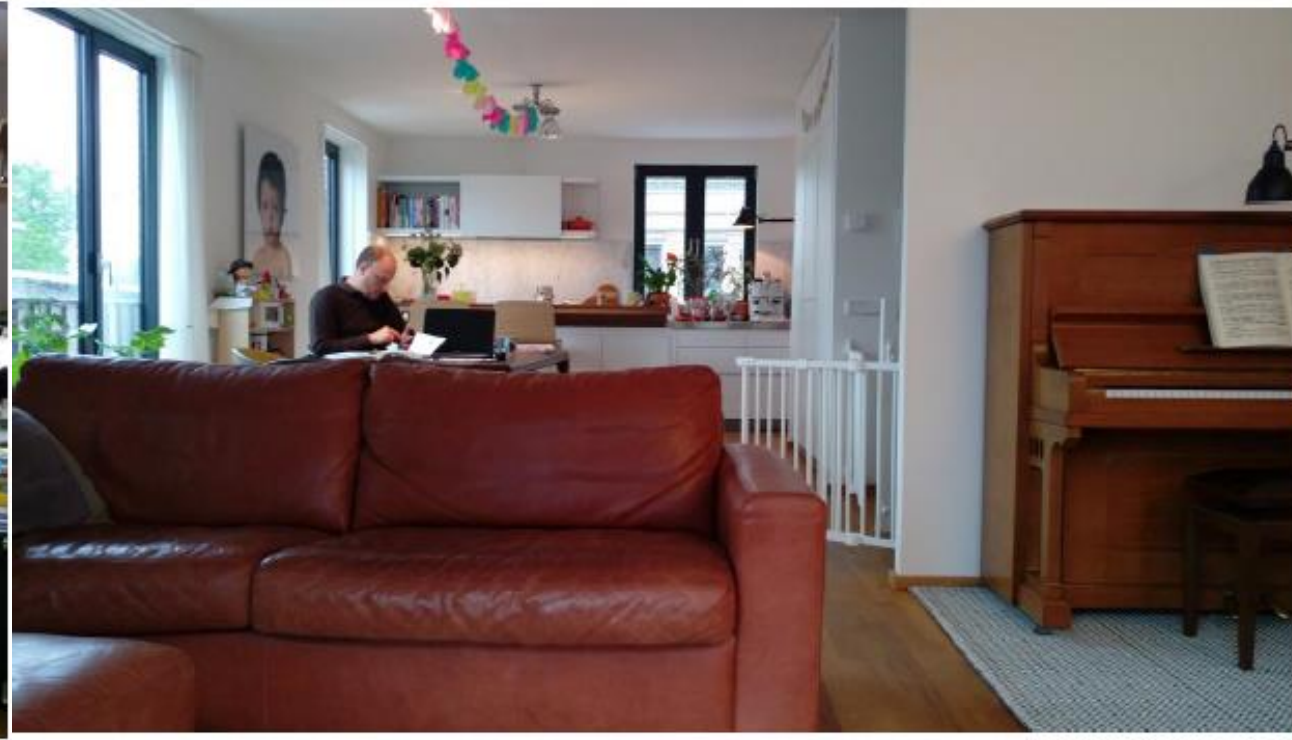
荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



二樓層室內(向陽台方向)起居室景觀
面積：寬6mx深10m=60m²

二樓層室內(向廚房方向)起居室景觀
面積：寬6mx深10m=60m²

荷蘭Leiden工業區再開發之低層集合住宅案例



三樓層室內(向梯間方向)臥房景觀
面積：寬6m x 深10m = 60m²



三樓半閣樓室內空間
面積：

居住履歷：荷蘭Leiden低層透天厝型集合住宅



五、常勝典範：創造台灣鄉鎮低層 透天厝型集合住宅之範型

後續執行建議與行銷常勝典範

常勝透天厝型集合住宅新典範

自問

- 我為何專題演講「低層住宅區」建築新典範？
- 假如應用荷蘭Leiden透天厝型集合住宅時？
- 那還有那些值得學習的國外低層住宅區典範案例呢？

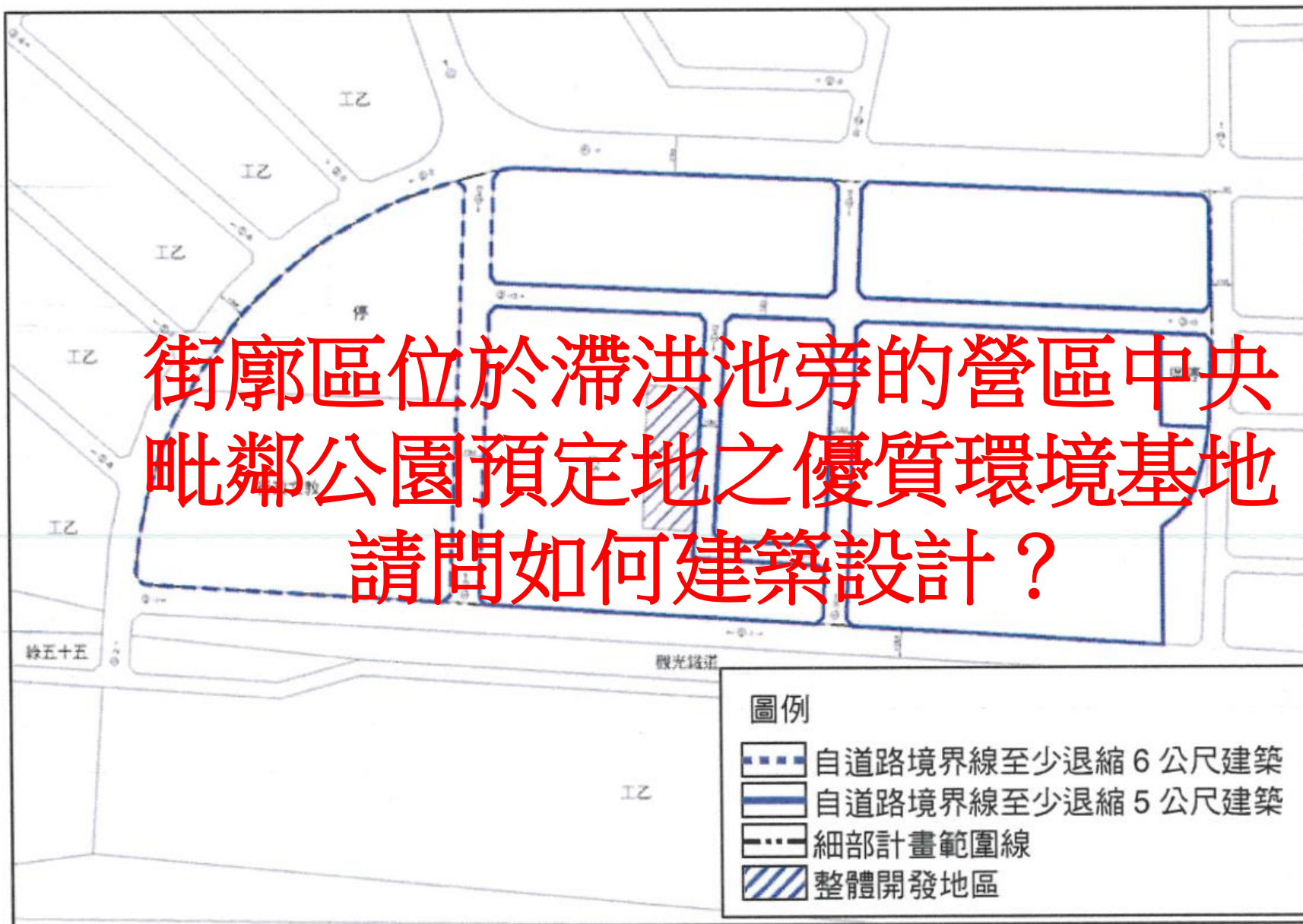
自答

- 我認為台灣「低層住宅區」建築類型少、優質案例少。
- 我不是為推銷荷蘭個案，是刺激解放刻板才能開放創造。
- 我願再藉由德國、日本特色案例，啟發低層住宅建築設計。

(一)整體開發地區

□ 台南市都市設計審議委員會

台南新營常勝園區市地重劃



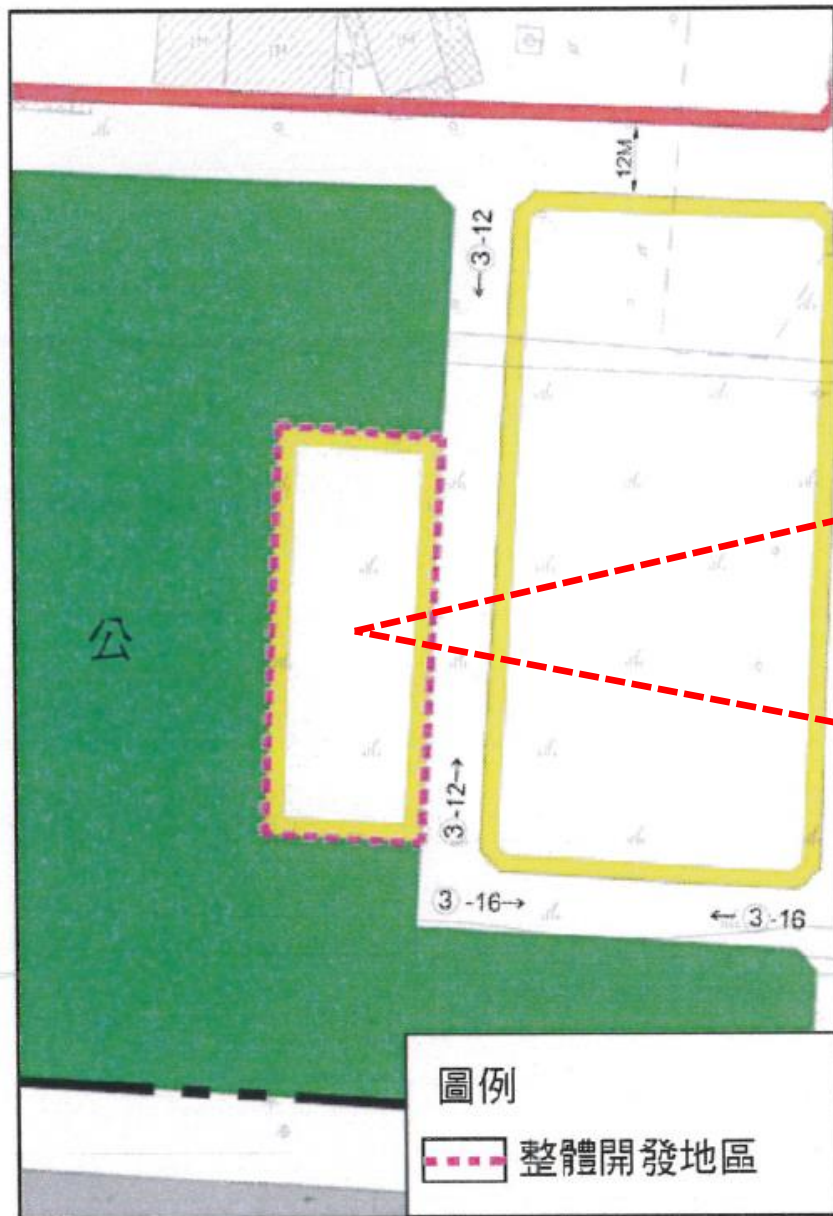
台南新營常勝營區市地重劃

七、都市設計審議規定

本計畫範圍內之各項開發建築及公共工程均應經臺南市都市設計審議通過後，始得核發建造執照或進行工程開發。

八、指定整體開發地區

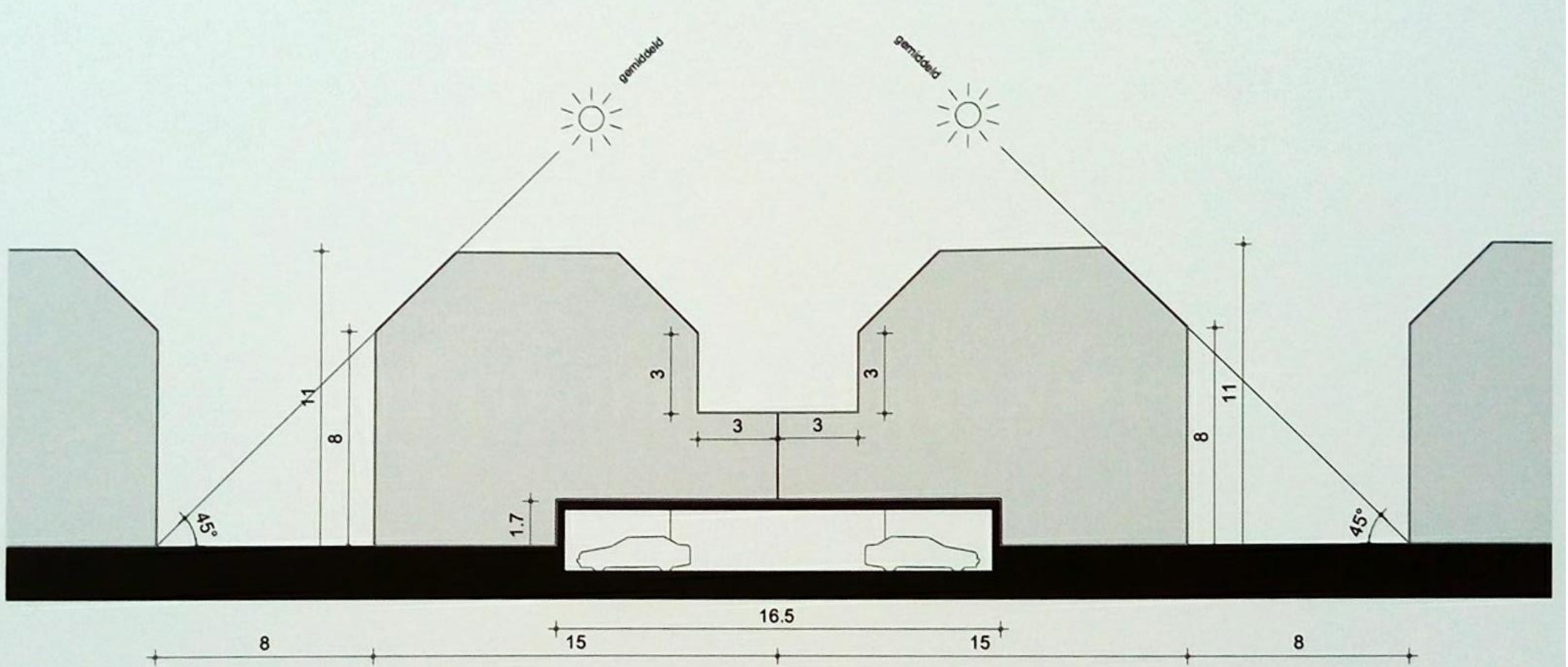
為確保具保存價值樹木位置之保留及維護景觀，指定3-12計畫道路西側住宅區應整體開發，並須經都市設計審議通過(詳圖4-5)。



整體開發地區
請問，如何開發？
開發策略

- 一、建築物四方向均呈現正立面
- 二、建築基地毗鄰公園介面設計
- 三、整體開發地區結合物業管理
- 四、調整土地使用建蔽率容積率

常勝典範：開創「透天厝型集合住宅」建築類型



Eerste concept. illustratie: MVRDV

荷蘭Leiden透天厝建築類型轉型適用優點

- **荷蘭Leiden透天厝案例特質**：建築物樓層平面，類似台灣透天厝。常勝園區住宅區街廓尺度，接近荷蘭Leiden透天厝建築物基地，典範案例值得適用
- **全方位正向立面**：荷蘭Leiden透天厝建築物外觀各方向，均呈現正向立面之景觀優點，適用於常勝園區毗鄰公園住宅區開發
- **物業管理**：透天厝有共通車道，創造人流車流分離。住戶易有共識成立管委會，落實物業管理，解決台灣傳統透天厝地區，不容易成立管委會之缺點
- **土地重劃**：逆轉傳統重劃方式，嘗試都市設計「地貌」、「地物」跑在先，「地用」、「地籍」跟在後

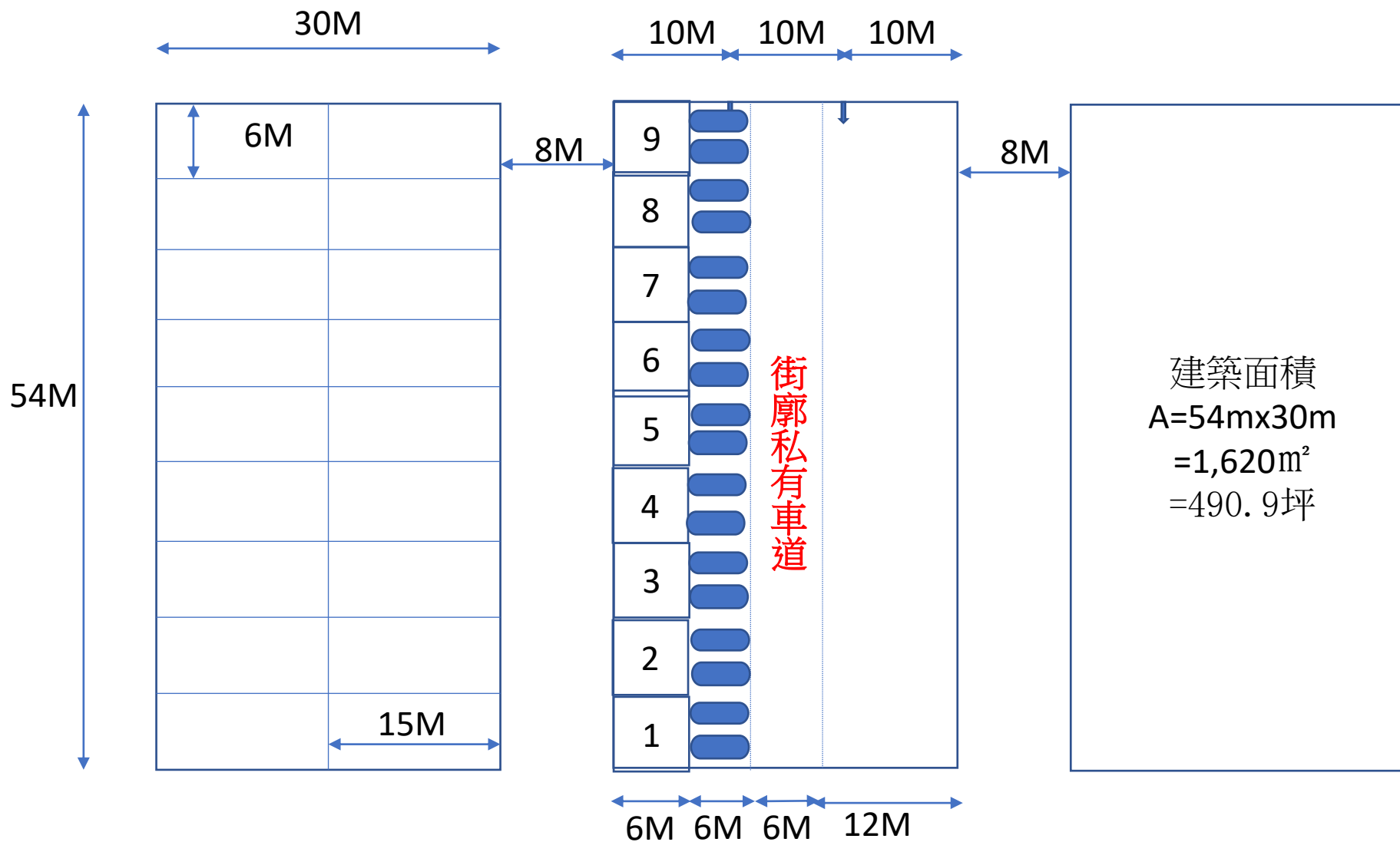
整體開發地區透天厝建築新類型

- 都市設計**：整體開發容許各戶依據都市設計準則，參予住宅立面建築設計，開放指定牆面線2公尺範圍內之允許伸縮空間
- 植栽地景**：標準街廓間隔8公尺道路，可屬公共設施或私設巷道，植栽容許提供選種意見，並允諾認養與維護
- 住宅設計**：不須挖地下室，地面層設置儲藏空間，以及一間友善無障礙房間
- 屋頂設計**：建築採斜屋，可隱藏水塔設施，不易違規使用，屋頂面易設置太陽能板

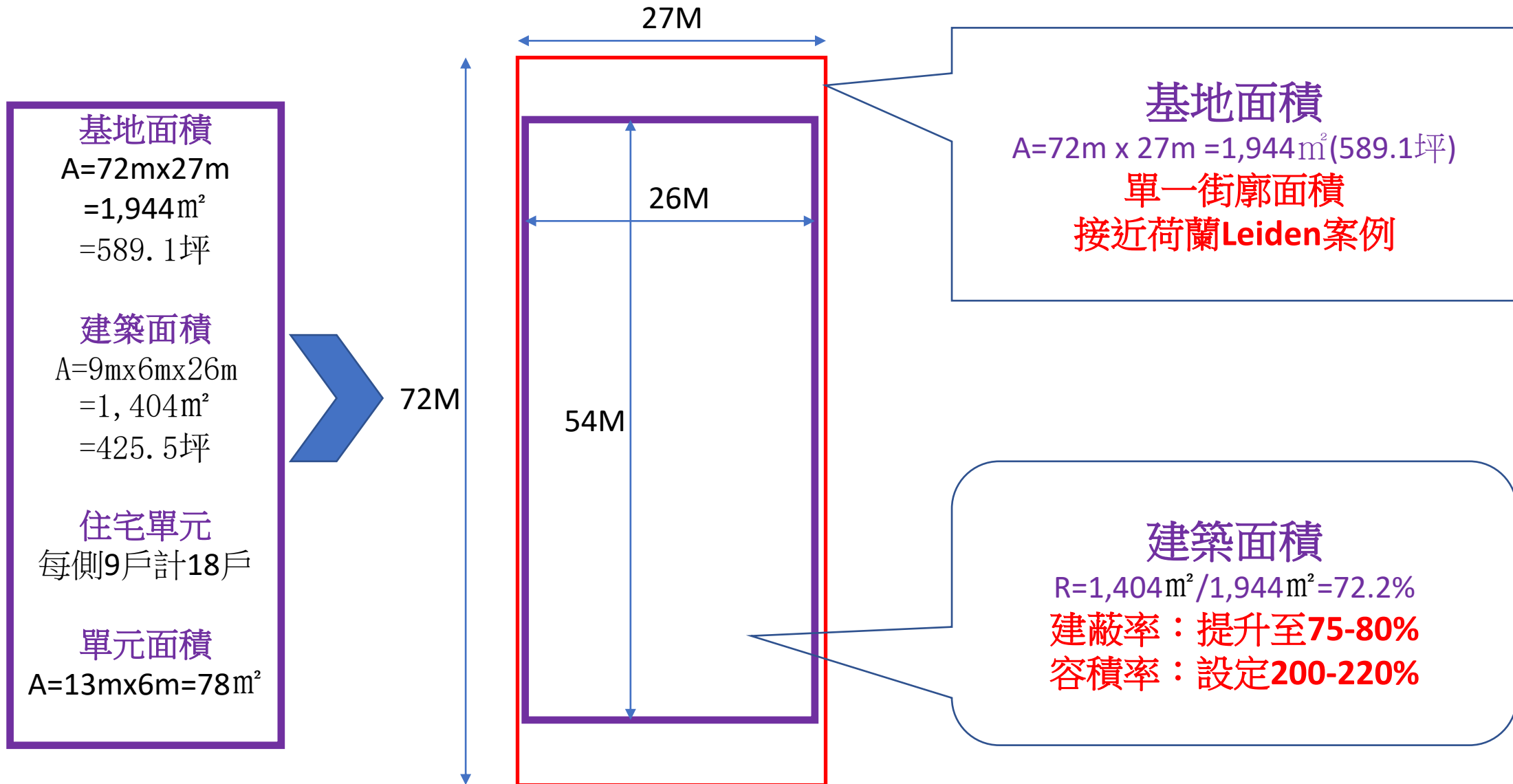
(二)調整土地使用管制規定

- ◆ 假如採用荷蘭Leiden透天厝型集合住宅之建築樣式？

透天厝型集合住宅：荷蘭Leiden案例



透天厝型集合住宅：新營常勝案例



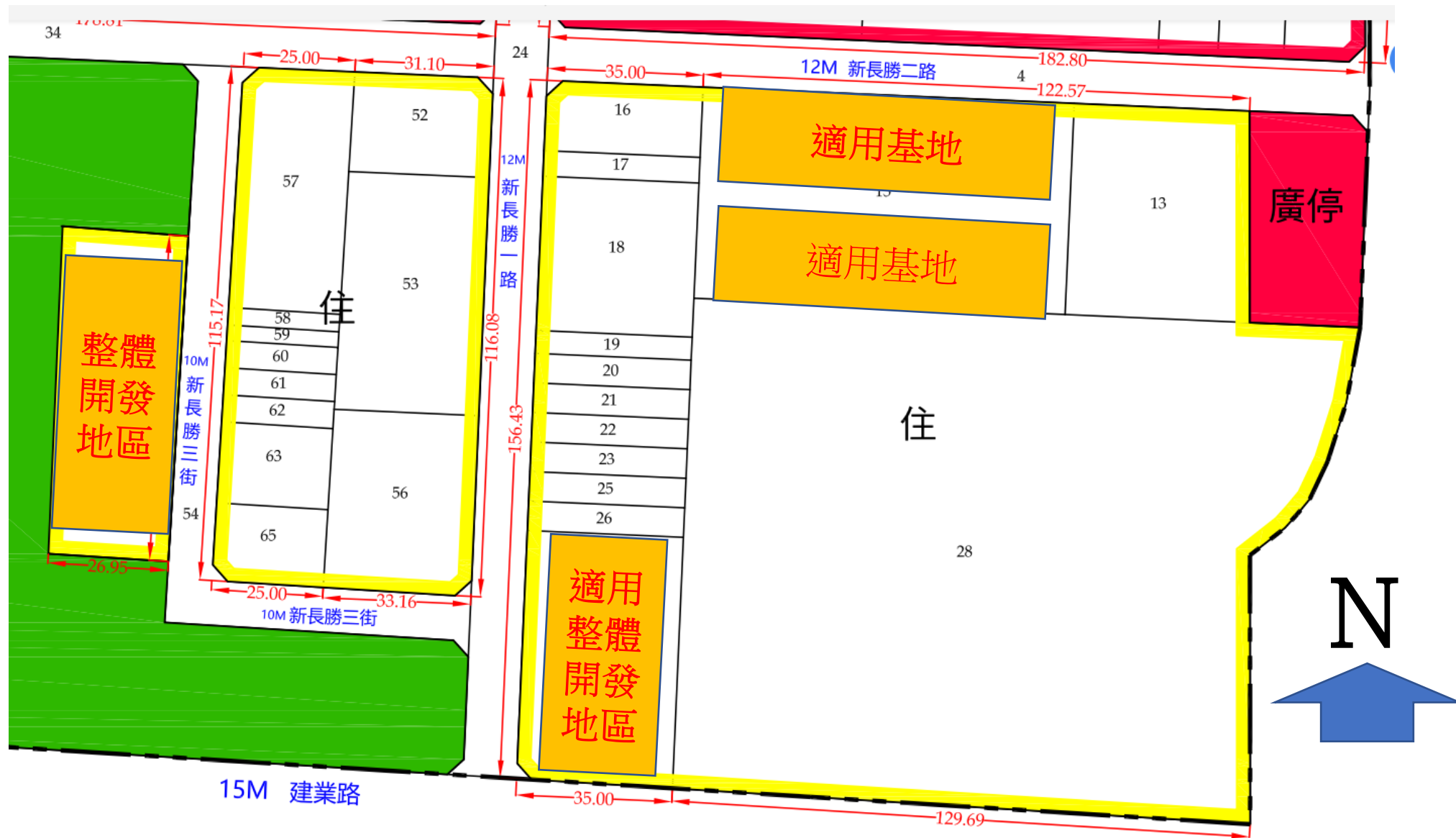
透天厝型集合住宅：新營常勝案例

本計畫土地使用強度管制應依下表規定辦理：

項目	建蔽率(X)	容積率
住宅區	$50% < X \leq 60%$	$\leq 200%$
	$X \leq 50%$	$\leq 220%$
商業區	$70% < X \leq 80%$	$\leq 320%$
	$60% < X \leq 70%$	$\leq 340%$
	$X \leq 60%$	$\leq 360%$
行政文教區	50%	250%
停車場用地	70%	400%
廣場用地兼供停車場使用	10%	20%
其餘依都市計畫法臺南市施行細則之規定辦理。		

建蔽率：提升至 $\leq 80%$
 容積率：設定 200-220%

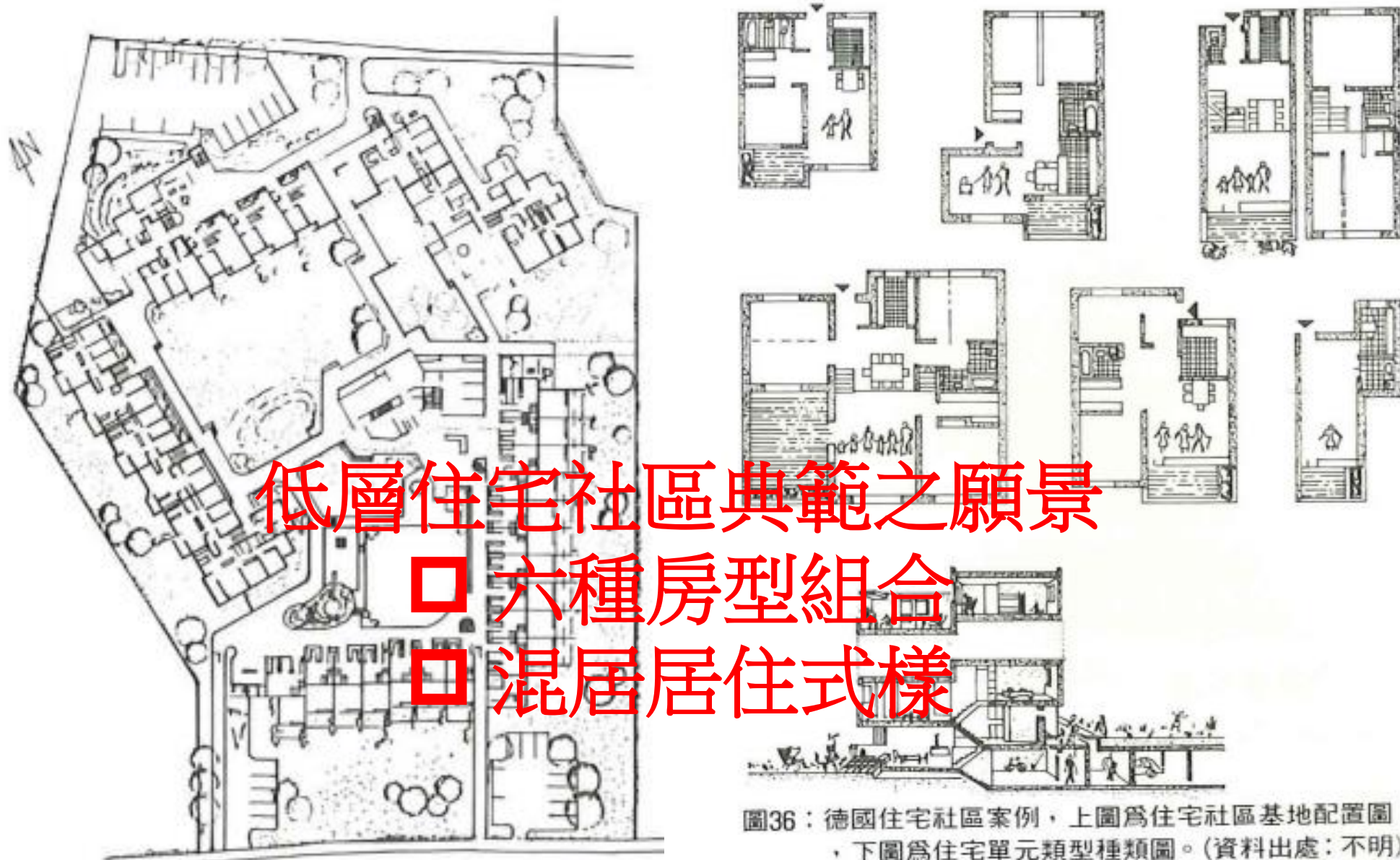
透天厝型集合住宅：新營常勝案例



(三)低層住宅區房型與建築設計

- 相異房型之混居社區
- 斜梯與住戶梯間設計

德國案例：多元房型混居之低層集合住宅



低層住宅社區典範之願景

□ 六種房型組合

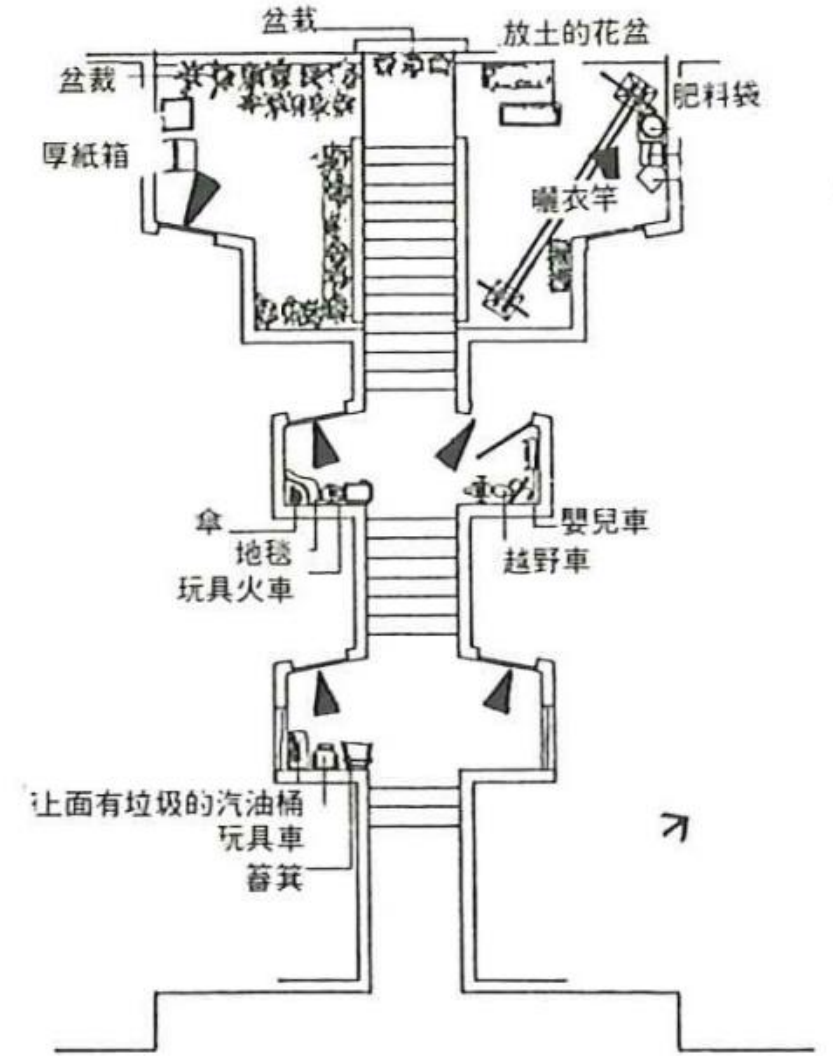
□ 混居居住式樣

圖36：德國住宅社區案例，上圖為住宅社區基地配置圖，下圖為住宅單元類型種類圖。（資料出處：不明）

日本案例：茨城水戸縣營六番池團地低層住宅

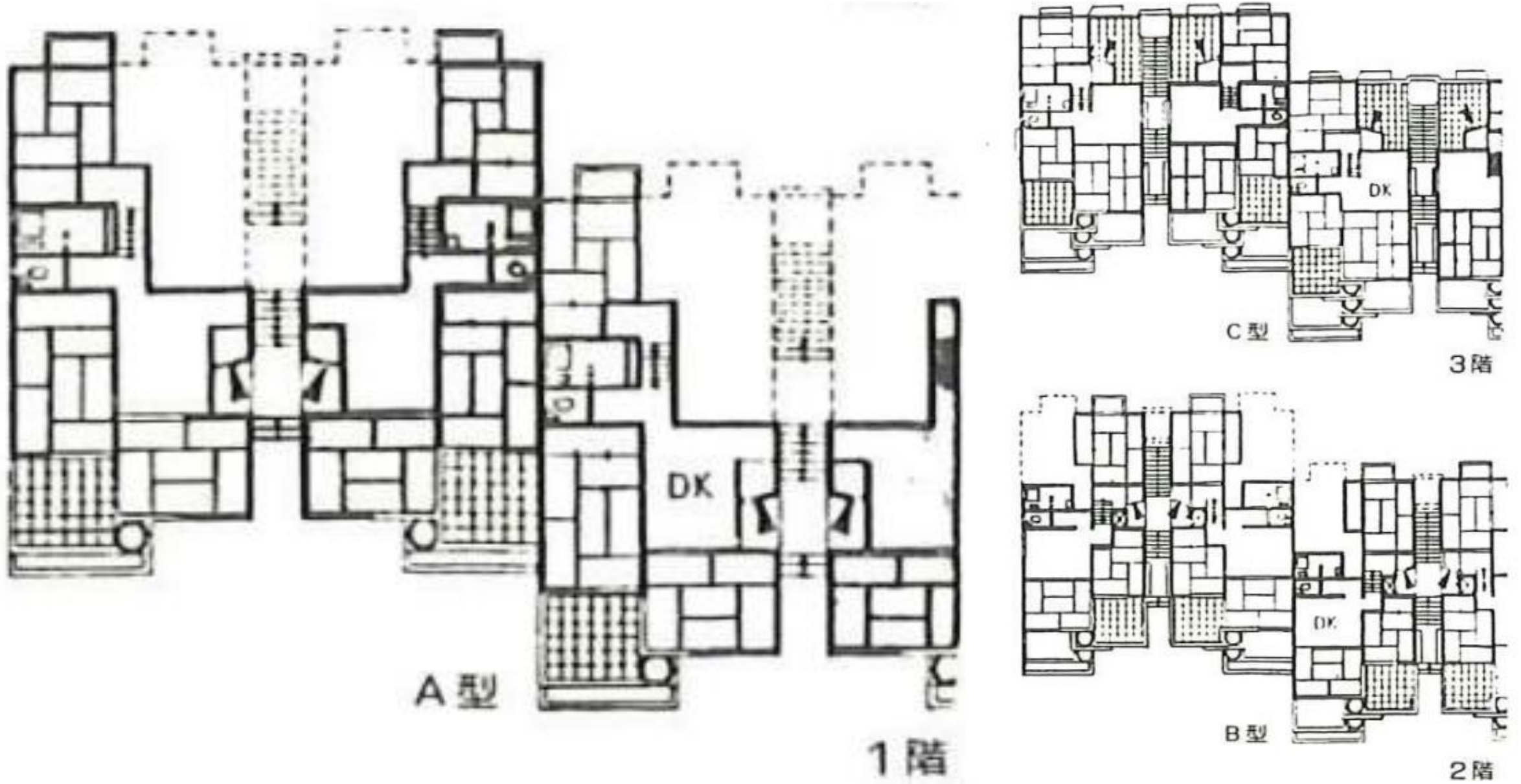


日本案例：茨城水戶縣營六番池團地低層住宅



通道、梯間使用現況調查

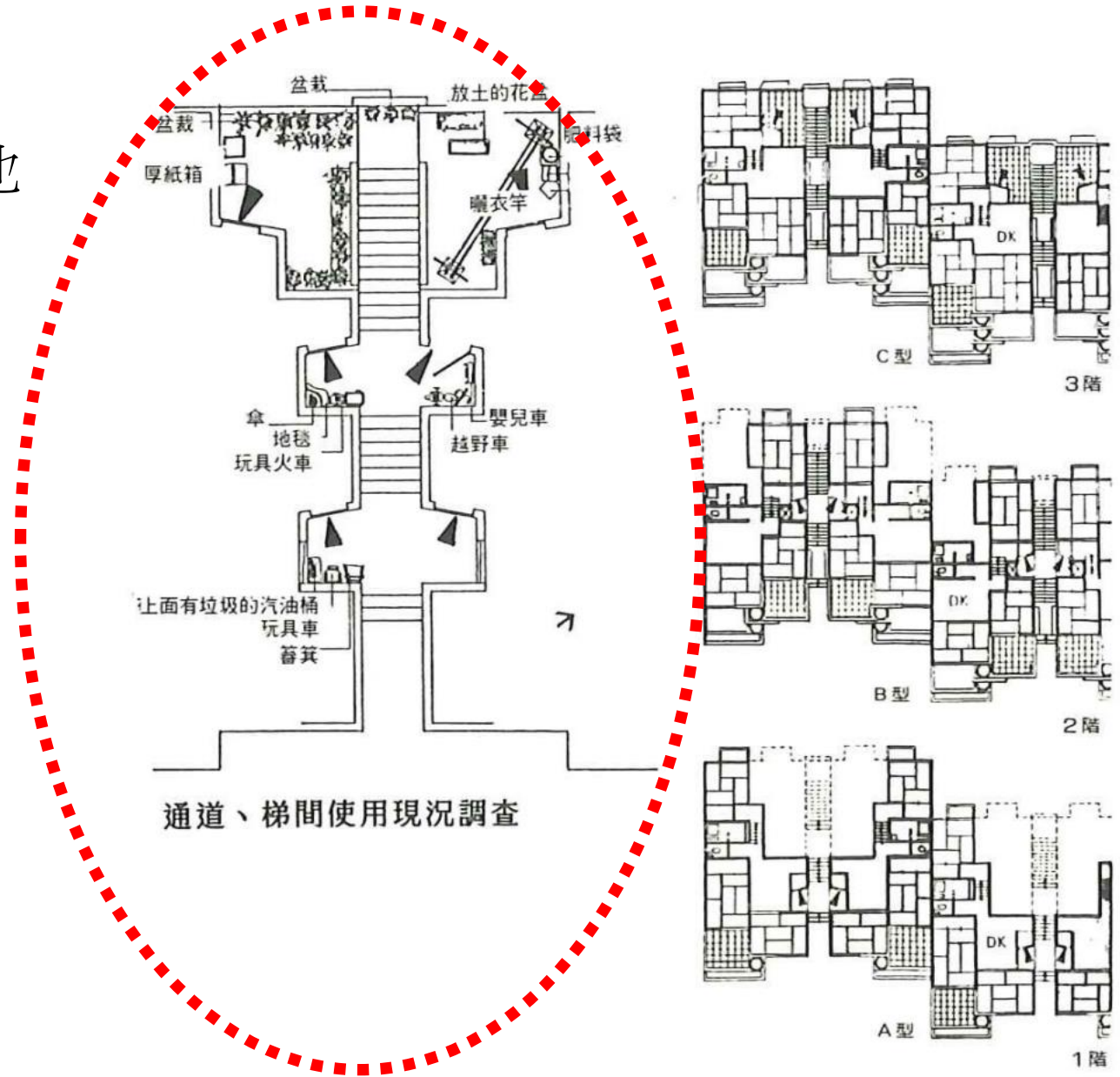
日本案例：茨城水戶縣營六番池團地低層住宅



日本案例：茨城水戶縣營六番池團地低層住宅

低層集合住宅建築設計

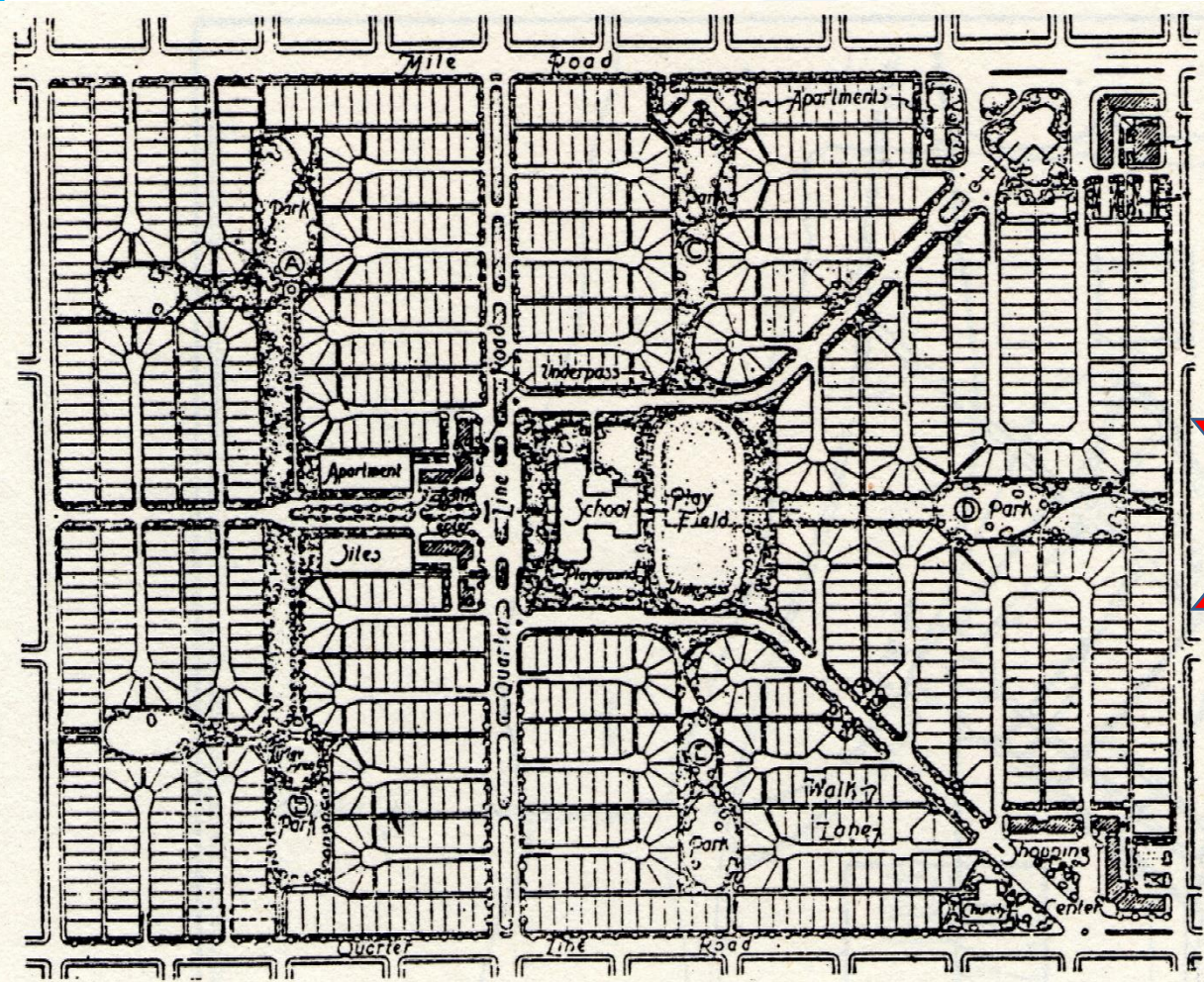
- 案例名稱：日本水戶市六番池團地住宅社區
- 日本低層集合住宅的「集合」設計
- 現代建築師事務所
- 1976年建築學會得獎作品
- 居住單元之集合設計要領
 1. 斜梯之垂直動線
 2. 三層低層住宅
 3. 單元單層平面
 4. 住宅面寬適用
 5. 陽台方形好用
- 資料出處：建築設計資料集成，丸善，p.144



(四)型之創型、範型與流行

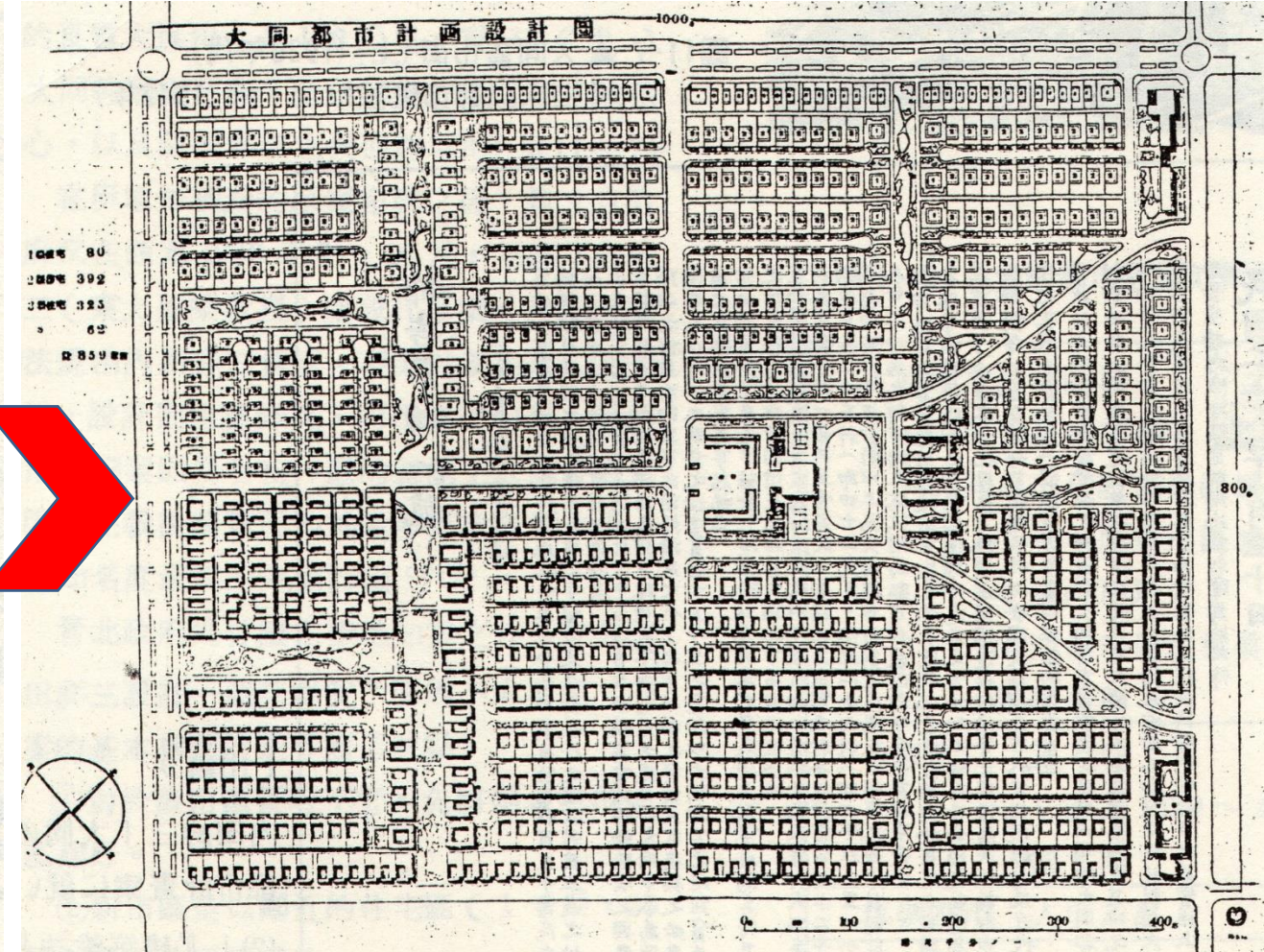
- 鄰里單元論述之流行
- 典範是創造價值良方

型之創型、範型、轉型與流行



美國底特律市近郊之住宅區規劃案

資料出處：『都市公論』16卷6號，p.344，昭和8年(1933)。引用『中國東北都市計畫史』，越澤明著、黃世孟譯，p.274，1986



中國大同都市計畫採用鄰里單元之土地重劃

資料出處：內田祥三大同都市計畫案(2)建築雜誌657號，昭和14年(1939)11月號。引用『中國東北都市計畫史』，越澤明著、黃世孟譯，p.270，1986

型之創型、範型、轉型與流行

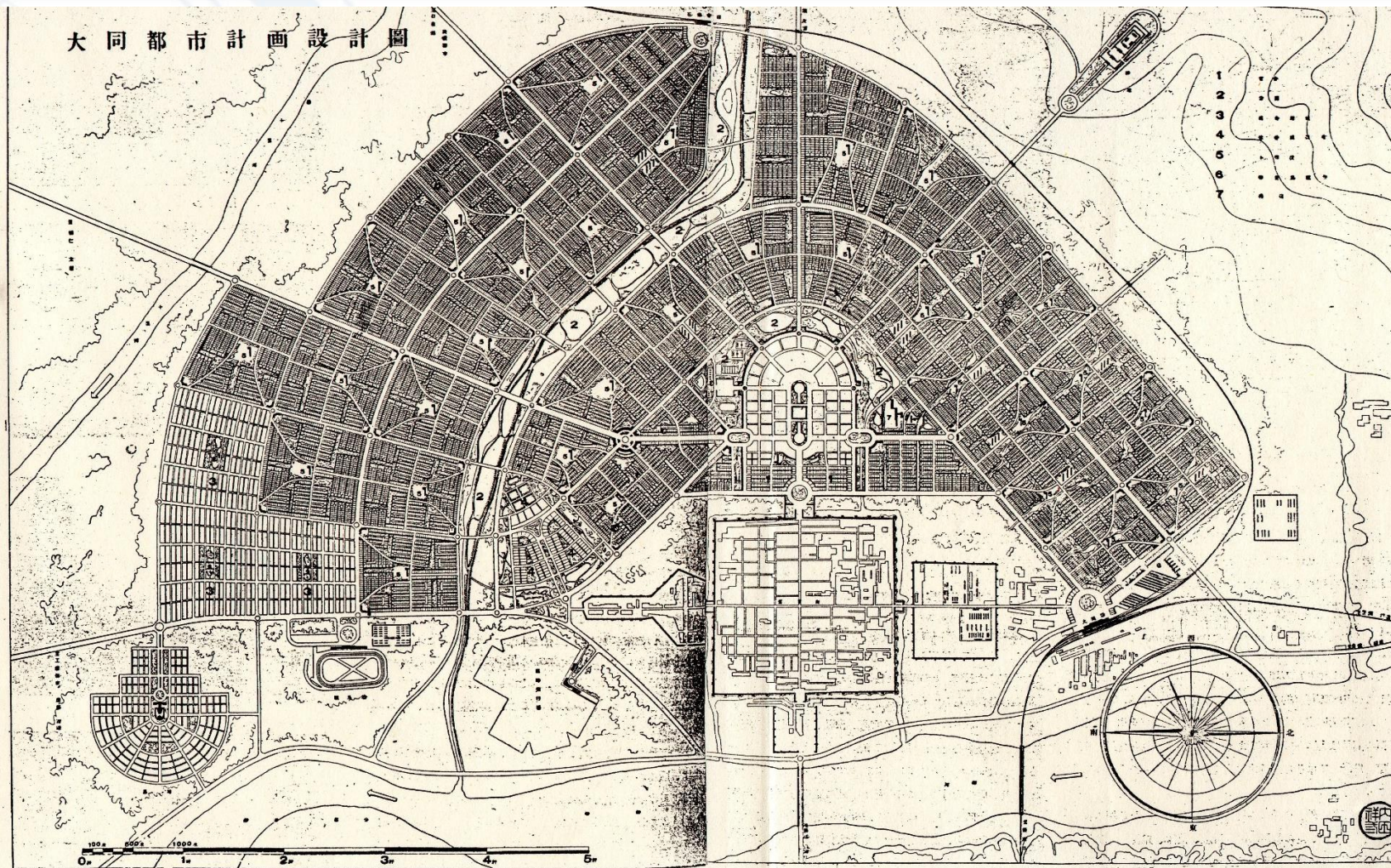
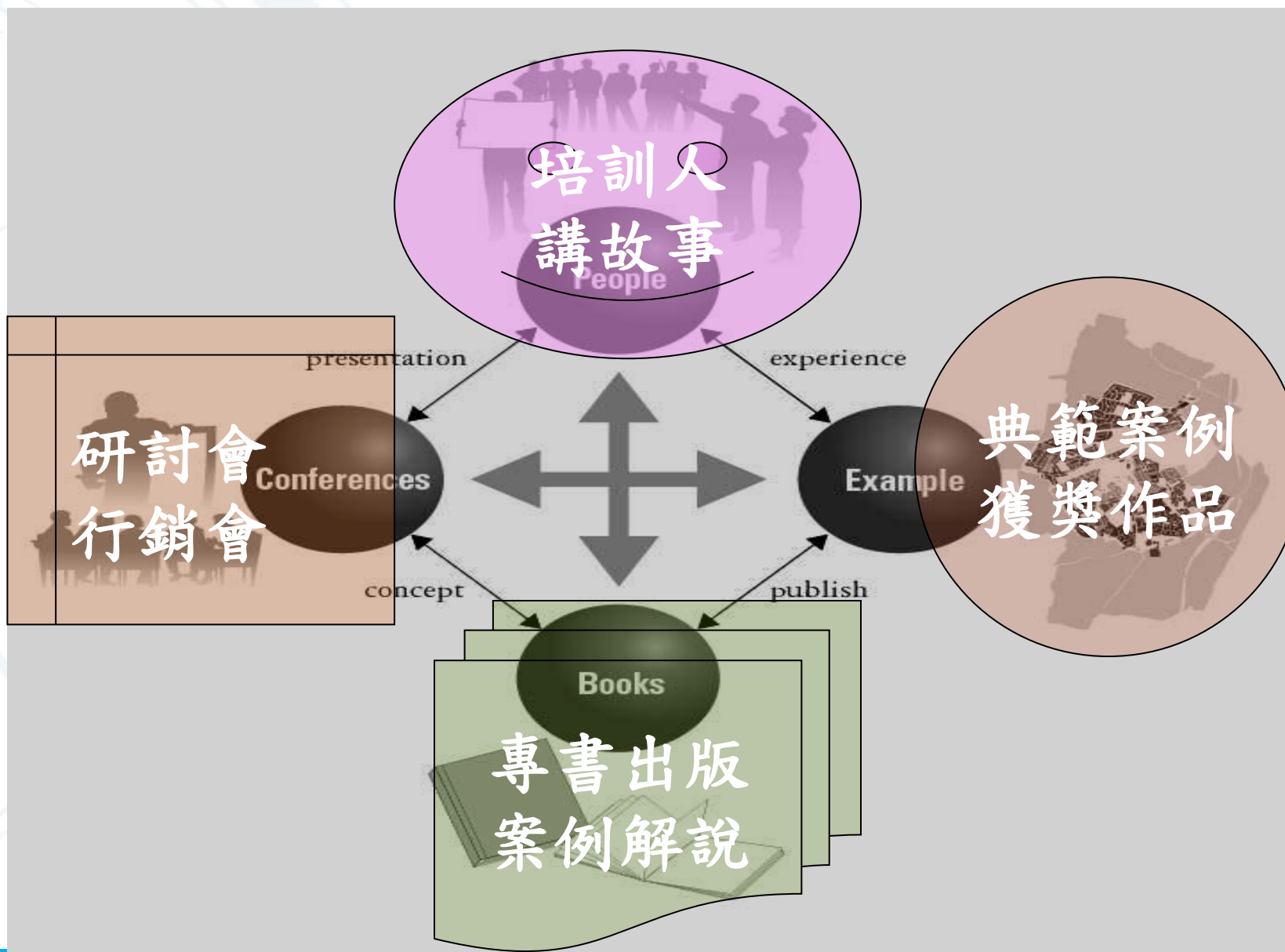


圖 11-8 大同都市計畫設計圖 (東京大學內田祥三之原案)^b

(出處) 內田祥三「大同の都市計畫に就て(1)」『建築雜誌』656號，昭和14年11月號。

常勝典範：轉型、創型、範型與行銷流行



結語：聖經精神之荒野中的幾項呼喚

- 針對荷蘭Leiden透天厝型集合住宅的原型，以台灣的建築法規，建築設計可行嗎？（我僅貢獻台灣中南部不動產投資業者之新思維方向）
- 針對長勝營區之整體開發地區，規範設計「透天厝型集合住宅」建築類型，適配當前不動產區位市場條件嗎？（我不介意必在常勝營區整體開發地區之實踐）
- 針對台灣傳統連棟型或獨棟型之透天厝，住宅類型之生成定型已久，為何不能符合時代進步需求之轉型與創型？（我今天專程專題演講的動機與心路歷程）

台南市新營區長勝營區市地重劃工程

第一集1/4台南市新營區常勝園區市地重劃住宅區規劃與開發之政策說帖

https://www.youtube.com/watch?v=3K7Ujxf_-A

黃世孟:荷蘭Leiden低層集合住宅類型應用台南新營常勝...
荷蘭Leiden一處低層高密度集合住宅建築類型，很有特色，如同台灣透天厝 如何應用該建築類型，實際應用在台南市...



第三集3/4台南市新營區常勝園區市地重劃住宅區規劃與開發之政策說帖

<https://www.youtube.com/watch?v=mrr0jEZeHA>

黃世孟:荷蘭Leiden低層集合住宅類型應用台南新營常勝...
點選此處以開啟此連結。



第二集2/4台南市新營區常勝園區市地重劃住宅區規劃與開發之政策說帖

<https://www.youtube.com/watch?v=vGc2gYOuK20>

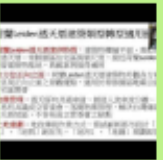
黃世孟:荷蘭Leiden低層集合住宅類型應用台南新營常勝...
台南市新營區常勝園區市地重劃，有關整體開發地區的住宅區，究竟存在那些都市設計與管制的課題？



第四集4/4台南市新營區常勝園區市地重劃住宅區規劃與開發之政策說帖

<https://www.youtube.com/watch?v=lif9jVRbqXE>

黃世孟:荷蘭Leiden低層集合住宅類型應用台南新營常勝...
點選此處以開啟此連結。



- 第一集 : https://www.youtube.com/watch?v=3K7Ujxf_-A
- 第二集 : <https://www.youtube.com/watch?v=vGc2gYOuK20>
- 第三輯 : <https://www.youtube.com/watch?v=mrr0jEZeHA>
- 第四集 : <https://www.youtube.com/watch?v=lif9jVRbqXE>

演講結束
敬請指教