

112 年度臺南市都市設計審議委員會 第 3 次專案小組會議紀錄

中華民國112年10月23日府都設字第 1121360199號函

112 年度臺南市都市設計審議委員會專案小組第 3 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國112年10月13日(星期五)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：徐召集人中強
- 四、紀錄彙整：王銘鴻
- 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：「新春建設台南市仁德區公園段139-161等1筆土地透天住宅新建工程」研議案

決 議：本案請依小組委員及初核意見修正或回應後，再提至本專案小組研議。

研議 第一案	「新春建設台南市仁德區公園段139-161等1筆土地透天住宅新建工程」都市設計研議案	申請 單位	新春建設股份有限公司
		設計 單位	鄭承佳建築師事務所 呂秩姍建築師事務所
初核 意見	<p>一、法令檢討需提請委員會審議同意或修正部分：</p> <p>(一) 依本區都市計畫土地使用分區管制要點第五點：「本計畫區建築基地地下層開挖率不得超過該基地建蔽率加 10%，但公共設施用地從事多目標使用或經本府都市設計委員會審議同意者，得不受此限。」，查本市都委會會議第 93 次會議報告第 1 案：「本市都市計畫土地使用分區管制要點有關建築物地下室開挖規定」案：上開計畫區限制地下開挖率之規劃原意，主要為確保該計畫區建築基地之綠化、保水、透水等功能，本案建蔽率 40.15%，設計開挖率 59.81%，為了符合地下層開挖率規定，本案部分住宅單元(A1 戶部分、A13~A16 戶部分、A5~A8 戶部分、A20~A28 戶部分、E1~E9 戶)，其地面層範圍下方部分雖未開挖地下層，但該部分結構基礎及電梯機坑等構造，不符地下開挖率規定之規劃原意，請修正或說明理由提請委員會同意。(P3-7、3-8、4-2、4-3)</p> <p>(二) 依「臺南都會公園特定區都市設計審議原則」第十三點、建築量體型態及配置：第一種住宅區以獨戶及雙併之住宅單元。本案設計為連棟且雙棟併排的建築形態，不符本都市計畫區原先的建築量體型態及配置規劃原意，請修正或說明規劃理念提請委員會同意。(P3-1、5-8)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P1-1：申請日期有誤、案件受理過程未填。</p> <p>(二) P3-1：詳標確認退縮範圍及構造物。</p> <p>(三) P3-5：套建築面積範圍色塊。部分綠化計算須扣除。</p> <p>(四) P3-6：剖位調整。</p> <p>(五) P3-7：套建築面積範圍色塊。</p> <p>(六) P4-2：套繪上方投影，部分闕漏。</p> <p>(七) P4-3：套 5 米退縮線、圍牆範圍及圖例。</p> <p>(八) 北、南側退縮建築之範圍未設置街道家具請修正。</p> <p>(九) 參照頁次詳標。</p> <p>(十) 綠覆、綠化、透水計算套繪扣除上方投影面積範圍並分區詳標計算。</p> <p>(十一) P4-3：請確認 E10 空間(會所設戶+住宅)使用內容。</p> <p>(十二) 未檢附檢討附表三-臺南市都市設計審議意見修正辦理情形對照表。</p> <p>三、請於會中補充說明設計方案，以利審議部分：</p> <p>(一) 都審審議案件應該連同基地周邊與鄰地及相鄰街廓之建築配置、出入口、人行步道等內容一併於圖面標示，並說明基地與街廓整體關係考量。另本案屬本計畫區規劃單元四：住宅區(街廓 A1、A3、A5、A6)、商業區(街廓 A4、A9)、公(兒)1、廣(停)1 及週邊計畫道路，以上請說明全區設計考量。</p> <p>(二) P4-3：未說明各住宅單元一樓及公共空間空調機設置位置及遮蔽手法。</p> <p>(三) P3-3：住戶倒垃圾動線須經過 E10 空間(會所設戶+住宅)再進入垃圾儲存空間，與垃圾車暫停空間距離過遠，以上動線未確實考量請說明。</p> <p>(四) 本案為了符合地下開挖率規定，E1~E9 戶汽車停車配置於地面層，導致各戶車道穿越退縮帶進出，造成人車交織的衝突性，請說明。(P3-3 東北角、4-2)</p>		

列席單位	無
委員意見	<p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 房屋銷售價格應該是市場決定，不應作為突破都市設計審議原則「建築量體型態及配置應以獨戶及雙併之住宅單元」配置規定的理由。 <p>委員二：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一樓戶外空間人車分道可以創造公共性空間，並可透過景觀休憩手法達到花園城市、囊底路等都市空間的塑造，惟目前設計喬木都配置於鄰接道路側，東北角 E 棟空間也像是獨立區域，與其他戶間沒有關係的連結，而各棟間應當多幾個剖面，並思考是否有再提升公共空間及私密空間的平衡設計手法及機會；另外中庭設計目前與模擬圖不一致，也會造成誤解。 2. 西側兩連棟用圍牆圍塑起來不能進出，在公共性面向還有調整空間。 <p>委員三：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 房屋銷售價格應該是業主及設計單位要自行考量與解決的問題，反而是公益性的面向，本案應該要積極提出考量，東北角 E 棟的設計手法，目前與人行空間動線的衝突並未考量；與基地北側隔道路鄰接的公園也應整體考量。 2. 各棟尤其東北角 E 棟應該詳實繪製剖面，尤其 E 棟考量結構基礎，應該也是筏式基礎才合理，不會是獨立柱結構，則下方結構應當也要計入開挖率，則開挖率應該會超過法定值。 3. 既然都市計畫有土管及都設條文的規定，應該就是要遵守。尤其目前公益性回饋不足，戶數也不願意減少，與北側公園的關係也未整體考量。 <p>3. 提醒 B 區 20 戶的消防相關問題請確實考量。</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 本案戶數很多，地下層卻只有一座逃生梯，數量不足，最好考量設置單元逃生梯。 <p>委員四：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 東北角 E 棟 8 戶的配置並不理想，尤其車道進出與 5 米退縮帶人行動線產生過多衝突。 2. 建議本案設計樓地板面積再予調降，車輛動線也不要由德財一街進出，才不會產生目前設計品質不佳的問題。 3. 本區戶數過多，請確實考量救災動線。 4. 本案目前設計，感覺機車可以直接停到一樓的室內空間，是否真的可以達到車輛全部集中地下層的人車分道想法有待商榷。 <p>委員五：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案應該尊重法規規定，因為當初都市計畫一定是全盤考量，有關建築量體型態配置及開挖率的規定，就是為了營造地區良好居住品質、通風、採光、開挖、透水的環境，設計單位目前的設計出發點錯誤，尤其 E 棟退縮帶都變成車道空間並不理想。 2. E 棟為了車輛進出未設計圍牆，其他側建物臨道路側皆有設計圍牆，設計邏輯上也存在差異不一致的考量。 3. 地下開挖範圍切的有點奇怪，不同的基礎形式也會增加營建成本，房屋銷售價格市場應該當初就要評估，不能將成本轉嫁。 4. 東北角 E 棟退縮帶供車道進出，鋪面設計卻採用透水磚並不合理，保證以後變不透水工法，該範圍應當不得列入透水計算。 5. 各棟中庭應當繪製剖面，並考量喬灌木植栽土壤深度，尤其抬高式的花台設計並不理想，若不能重新思考設計策略的配置，這個結構性的問題還是會產生。

委員六：

1. 設計如要突破都市設計審議原則規定，應該在空間及結構上有更好的設計品質，都設會才有可能同意。而且要加強消防逃生等公益性內容，可以考量取消部分 E 棟、B 棟配置重新調整，也增加空間品質及安全性。
2. 在沒有付出很多成本的操作模式基礎下，將未來房屋銷售價格可能過高，作為突破都市設計審議原則量體型態及配置規定的理由是不合理的。房屋銷售價格應該是業主及設計單位要自行考量的事宜，不當是都設會要幫忙考量的部分。
3. 地下層的各戶汽機車停車配置並不合理，以後機車一定都停一樓，並不會真的達到人車分道。
4. E 棟地面層範圍下方部分雖未開挖地下層，但該部分結構基礎及電梯機坑等構造卻都達地下層，這結構設計是不合理的，另外地下層的開挖計算也不合理，而且 E 棟退縮帶供車道進出，整個退縮帶人行空間品質不佳，植栽帶過於零碎破壞，非所樂見，E 棟應當比照他棟將停車位配置於地下層。