

# 112 年度臺南市都市設計審議委員會 第 4 次專案小組會議紀錄

中華民國112年12月4日府都設字第1121592897號函

## 112年度臺南市都市設計審議委員會專案小組第4次會議紀錄

一、時間：中華民國112年11月27日(星期一)下午14時30分

二、地點：本府(永華市政中心)5樓北側會議室

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(仁德區)

- 結 論：
1. 本案雙併與雙併單元之間建議適度拉開距離，建築通風、採光才能真的有空品質；另東側避免未來施工困難及損鄰之問題，請考量與鄰地適度留設退縮。
  2. 考量通風、採光、空調室外機散熱，南北兩棟間之淨距離應該至少2米以上；空調室外機裝設位置亦需考量未來維修。
  3. 中庭步道中央綠帶考量使用功能及救災動線，建議整合至兩側綠帶，整體綠化及植栽設計請再考量。
  4. 西側廣場空間為社區活動結點，在綠化植栽及空間景觀上請再加強。
  5. 本案地下開挖率原則同意得放寬，惟請再加強基地綠化、保水、透水設計。
  6. 報告書與簡報不一致部分，請確實改善。
  7. 本案請依審查意見修正或回應後，再提至都市設計審議委員會審議。

|           |  |          |                        |
|-----------|--|----------|------------------------|
| 研議<br>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<br>單位 | 新春建設股份有限公司             |
|           |  | 設計<br>單位 | 鄭承佳建築師事務所<br>呂秩姍建築師事務所 |
| 初核<br>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 36.9%，設計開挖率 74.7%，不符法定地下開挖率規定，請修正或說明是否有其他加強基地綠化、保水、透水設計理由提請委員會同意。(P3-1、3-7、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，不符本計畫區的建築量體型態及配置規劃原意，請說明規劃理念提請委員會同意。(P3-1)</p> <p>二、書圖文件應再補正部分：</p> <p>(一) P1-1：申請日期有誤、各階段案件受理過程未填寫。</p> <p>(二) P2-3：基地發展現況分析圖之圖面，請更新為現況。</p> <p>(三) P3-1：套繪上方結構投影，部分闕漏。</p> <p>(四) P3-5：套繪建築面積範圍色塊。部分綠化計算上方結構須扣除。</p> <p>(五) P3-6：C 剖應會剖到地下層且須降版請修正。</p> <p>(六) P5-1：法定容積有誤。</p> <p>(七) 請詳剖全區剖面尤其東北棟。</p> <p>(八) 附表三決議闕漏。</p> <p>(九) 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) 部分圖面未更新(如 P3-9、3-10 等)</p> <p>(十一) 西北角單一喬木樹穴不建議以抬高式花台設計。</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，以上請具體說明全區設計考量。</p> <p>(二) P4-3：未說明管理室公共空間空調機設置位置及遮蔽手法。</p> |          |                        |
| 列席<br>單位  | 無  |          |                        |
| 委員<br>意見  | <p>委員一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 雙併建築的原意應該是期望每戶均可達到三面採光、通風的建築型態，本案目前配置實為連棟式建築，不符建築量體型態及配置之獨戶及雙併之住宅單元的規定。</li> <li>2. 管理室樓梯是否通達地下層、是否漏置廁所請確認。</li> <li>3. 東側地下層開挖貼近鄰地，擋土措施是否考量施作可行性及開挖風險，應當繪製剖面研究。</li> <li>4. 本案圖說很多內容不一致，且報告書與簡報也有出入、剖面繪製也很多錯誤。</li> <li>5. 本案設計上也很多不合理地方，比如住宅一樓未設置廁所、部分單元地下層也無直通樓梯通達一樓、目前空調機設置位置也未考量安裝合理性。另 B1~B11 戶及 B12~B22 戶兩棟之間、B26~B31 戶及 E1~E5 戶兩棟之間，彼此外牆距離不到 1.5 米，若是柱間淨距離則更</li> </ol>  |          |                        |

近，這中間的綠化應該都無法存活。平面策略問題不少，立面考量樓高 3.2 米可能也不足，機電設備及管道間設計亦應確實預先考量。不反對房子做小，但附近建案環境已經型塑低密度高質感住宅空間氛圍，本案在實際規劃上應該確實呼應考量空間品質。

6. 本案實設開挖率超過法令規定這也是最大的問題，且加上上述設計上存在很多問題，故對此案抱持無法同意的看法。

委員二：

1. 圖面上尤其剖面很多不一致問題。
2. 原先獨戶及雙併之住宅單元的都市計畫規定，不僅能確保採光，更有良好通風品質；目前設計棟距過近，空間品質不良，也容易造成風切聲。
3. 本案設計開挖率不符規定，請提出更多加強基地綠化、保水、透水的補償措施，讓委員會同意。

委員三：

1. 各棟之間請考量視覺私密及公共交流的平衡點，而非目前景觀性極低的中庭動線式設計手法，尤其需確實考量通風採光品質。
2. 灌木設計請確實說明樹種，灌木及地被也可以呈現各戶辨識性，目前設計比較幾何式，圖面模擬及視覺效果也不一致，可以加強景觀多樣性，及花園城市式的景觀性手法。

委員四：

1. 剖面及 P3-7 透水計算請再確認正確性。
2. 空調機設置位置，請確實考量安裝及維修合理性，另 B1~B11 戶及 B12~B22 戶兩棟之間、B26~B31 戶及 E1~E5 戶兩棟之間的空間權屬如何考量。
3. 本案為了調整東北角原 E 棟動線，而犧牲了透水率，開挖率並由原法定值 60%，欲提請委員會同意放寬至 74.7%，這是不合理的。
4. 附近已完工建案，應該也是看中本案周遭的優良環境，本案目前配置就是連棟式建築，立面上也無法說服不是連棟式建築，不管景觀上如何強化，也無法與花園城市相聯想，更找不到理由同意本案的設計配置，如果本案這樣連棟式配置同意通過了，本案就會成為地區性配置突破的第一案，則都市計畫中建築量體型態配置及開挖率的規定就沒有任何意義。本人對此案亦抱持無法同意的看法。

委員五：

1. 中庭景觀設計建議考量消防救災動線再予調整，中央綠帶分隔島建議取消。
2. 地面層停車調整至地下層集中設置，給予肯定。

委員六：

1. 本區建築量體形態之規定，本案在通風採光各面向的設計品質上，還有很大的改善空間，才能達到獨棟或雙併的住宅品質。
2. 中庭步道中央綠帶建議考量實際使用及救災需求，移至兩側整合加大綠帶，並可加植小喬及灌木。
3. 西側廣場空間為社區活動結點，在綠化植栽及空間品質上可以再花心思。
4. 本案地下開挖率建議同意予以放寬，惟應再加強基地綠化、保水、透水設計。
5. 空間品質決定價格，案地鄰近都會公園，應該避免設計又跟市區建案類似。