

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

(一) 設計目標

1. 符合都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制相關規定。
2. 建築物整體造型以低調及環境協調性之方向設計。
3. 留設無遮簷人行道，讓行人有舒適而安全活動空間。

(二) 設計構想

1. 建築物量體退縮：建築基座自松柏街建築線退縮 4M、西側松柏街 36 巷建築線退縮 4M，東側松柏街 50 巷自建築線退縮 4M、南側自地界線退縮 3M 以上建築，以減少建築量體對周邊環境衝擊。
2. 本案採 SRC 構造，建材自重輕且環保，可減少施工之營建廢棄物。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

考量周邊都市環境尺度，以城市、街道、行人三個層級為設計方針，建造一棟量體造型集中、簡潔完整，同時塑造優質的都市景觀。

(一) 建築物之量體

量體集中以美化視覺效果及降低視覺壓迫，簡潔呈現現代建築輕量化之明快感，並採低建蔽率釋放出綠化空間回饋都市環境。

本更新單元設計一幢一棟地上二十二層建築物，地上一、二層為店舖、辦公室、門廳及管委會使用空間、三至二十二層為集合住宅，地下一至五層為停車空間。

(二) 立面造型：

立面設計以簡潔框架及樑帶不同色系但中低彩度之錯位模組手法，減緩量體高度對環境的影響，建築正面以對稱斜面格柵設計亦在簡單中產生另種精緻美感。建築基座藉由兩層樓石材框架創造出厚實穩重感。

(三) 建築立面色彩計畫：

建築立面色彩以灰色，淺灰色、白色、咖啡盡可能中低彩度進行變化搭配。建築立面材質以磚、金屬包版、石材，進行材質與色彩搭配設計。

(四) 與環境關係說明

基地北側(松柏街)、東側(松柏街 50 巷)、西側(松柏街 36 巷)各向退縮 4 公尺以上釋放出大面積開放空間及人行步道，並依規定高程與公有人行道一致或與鄰地順平，基地南向規畫作為景觀綠地，形塑出之都市綠洲，期望更新後改善都市立面風貌與基地環境協調性。

(五) 建築物天際線、外部空間配置計畫

1. 建築物天際線：本案建築基地東方鄰 8 樓大廈、北方鄰 5 樓公寓、西方鄰 4 樓公寓、南方鄰 1 樓住宅。
2. 外部空間配置計畫：依土地使用分區管制要點(變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細部拆離))，住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。

本案於臨計畫道路側皆退縮 4M 無遮簷人行道，並設置綠帶綠化並設置轉角等候空間。



圖 12-1 建物外觀透視圖 1



圖 12-2 建物外觀透視圖 2



圖 12-3 建物外觀透視圖 3

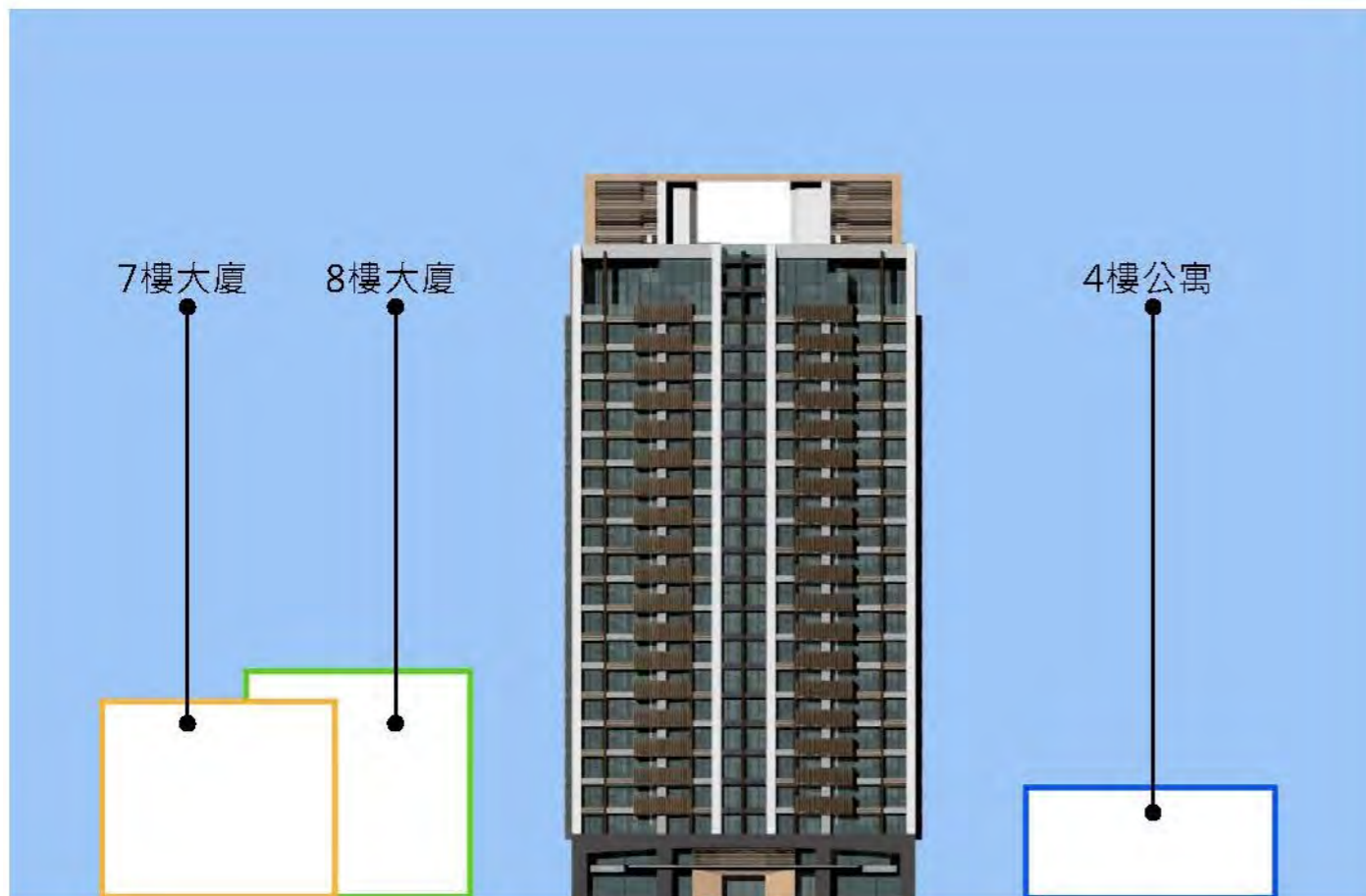


圖 12-4 建物外觀透視模擬圖

三、人車動線設計原則

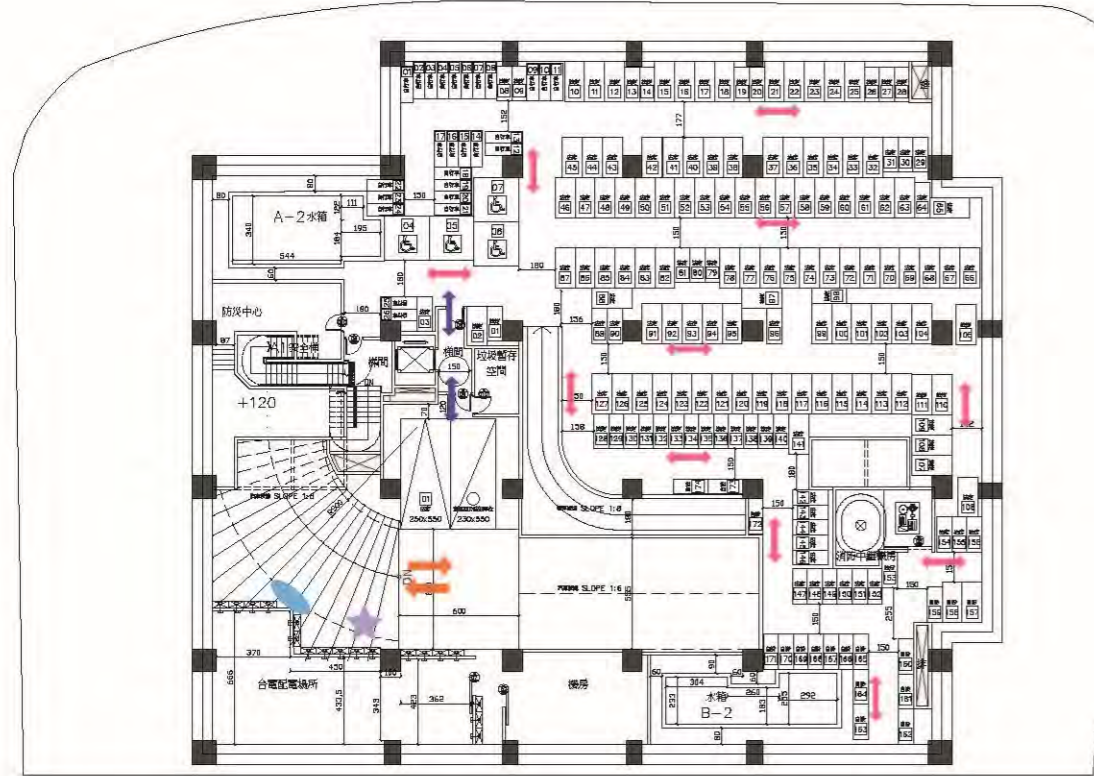
人車系統動線於外部空間接續現有道路、人行系統使用型態規劃，主入口設置於松柏街 50 巷並集中人行、車行動線統一管理、分流進出。

(一)人行動線系統

本案北側 12M 計畫道路（松柏街）、東側 10M 計畫道路（松柏街 50 巷）、西側 10M 計畫道路（松柏街 36 巷），均留設 4 米人行步道。

(二)車行動線系統

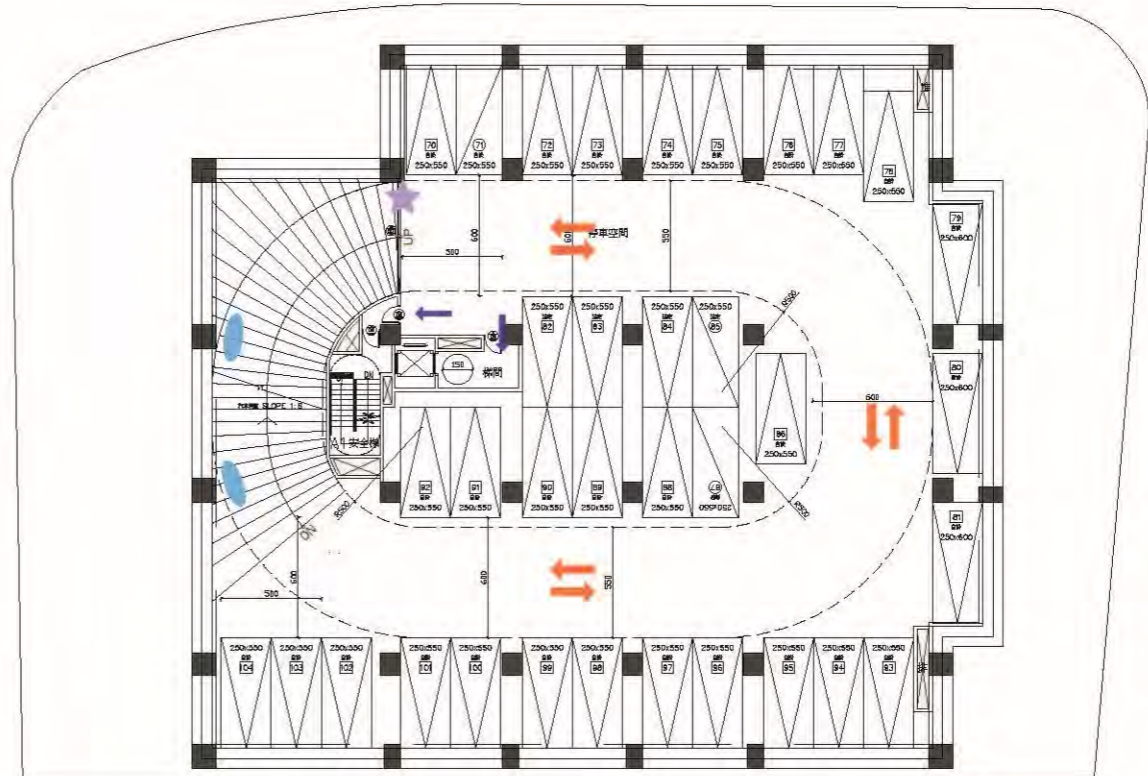
本案汽車及機車之車道出入口留設於松柏街 50 巷，車道與人行步道間留設 6 米乘 6 米停等空間。



法定汽車位:66輛
 實設汽車位:138輛
 當層汽車位:1輛
 法定機車位:156輛
 實設機車位:174輛
 當層機車位:174輛
 法定自行車位:24輛
 實設自行車:26輛
 當層自行車位:26輛

- 圖例
- ★ 警示燈
 - 圓凸鏡
 - ↔ 機車進出動線
 - ↔ 汽車進出動線
 - ↔ 住戶人行進出動線

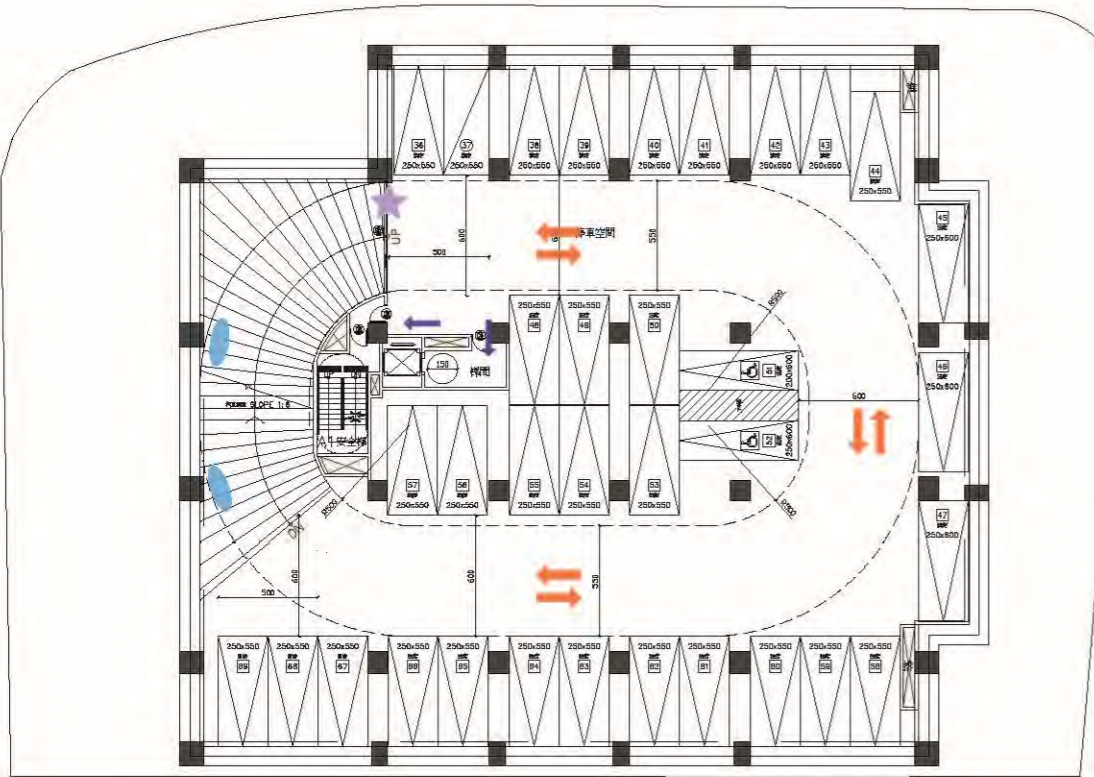
地下一層停車動線圖



法定汽車位:66輛
 實設汽車位:138輛
 當層汽車位:35輛

- 圖例
- ★ 警示燈
 - 圓凸鏡
 - ↔ 汽車進出動線
 - ↔ 住戶人行進出動線

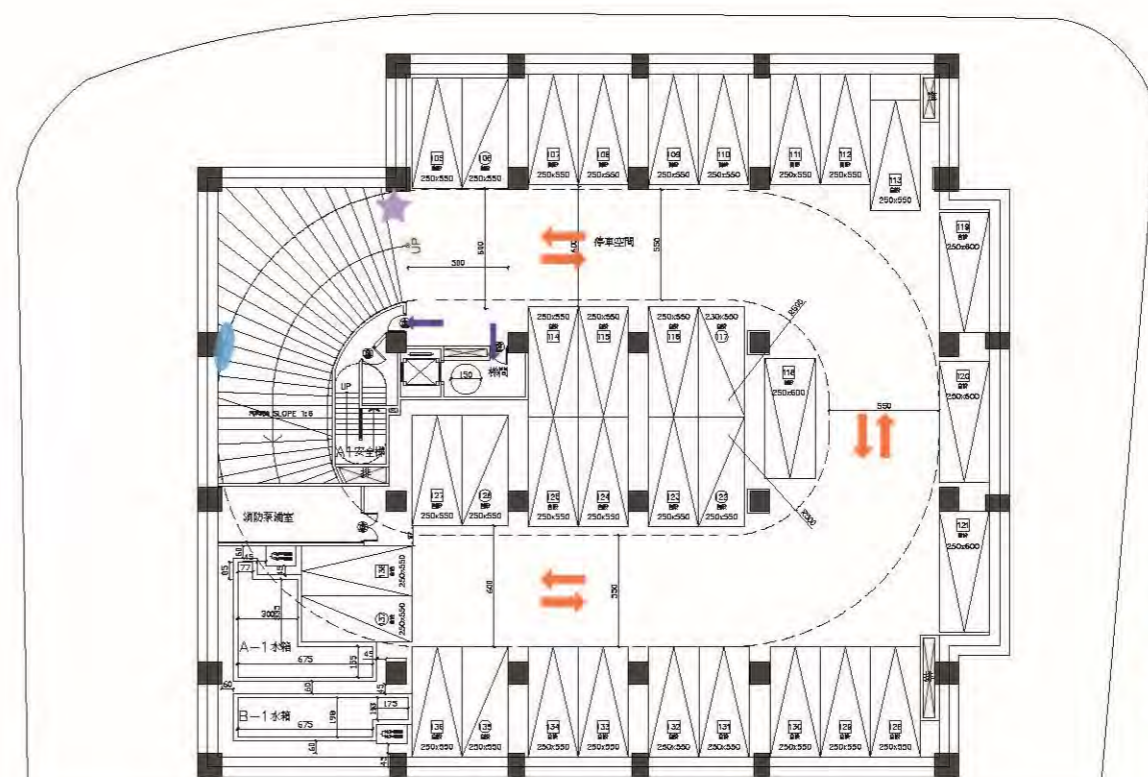
地下四層停車動線圖



法定汽車位:66輛
 實設汽車位:138輛
 當層汽車位:34輛

- 圖例
- ★ 警示燈
 - 圓凸鏡
 - ↔ 汽車進出動線
 - ↔ 住戶人行進出動線

地下二至三層停車動線圖



法定汽車位:66輛
 實設汽車位:138輛
 當層汽車位:34輛

- 圖例
- ★ 警示燈
 - 圓凸鏡
 - ↔ 汽車進出動線
 - ↔ 住戶人行進出動線

地下五層停車動線圖

圖 12-6 基地內部人車動線圖

1 地下五層平面圖
 A3:1/200A1:1/100
 U:CM

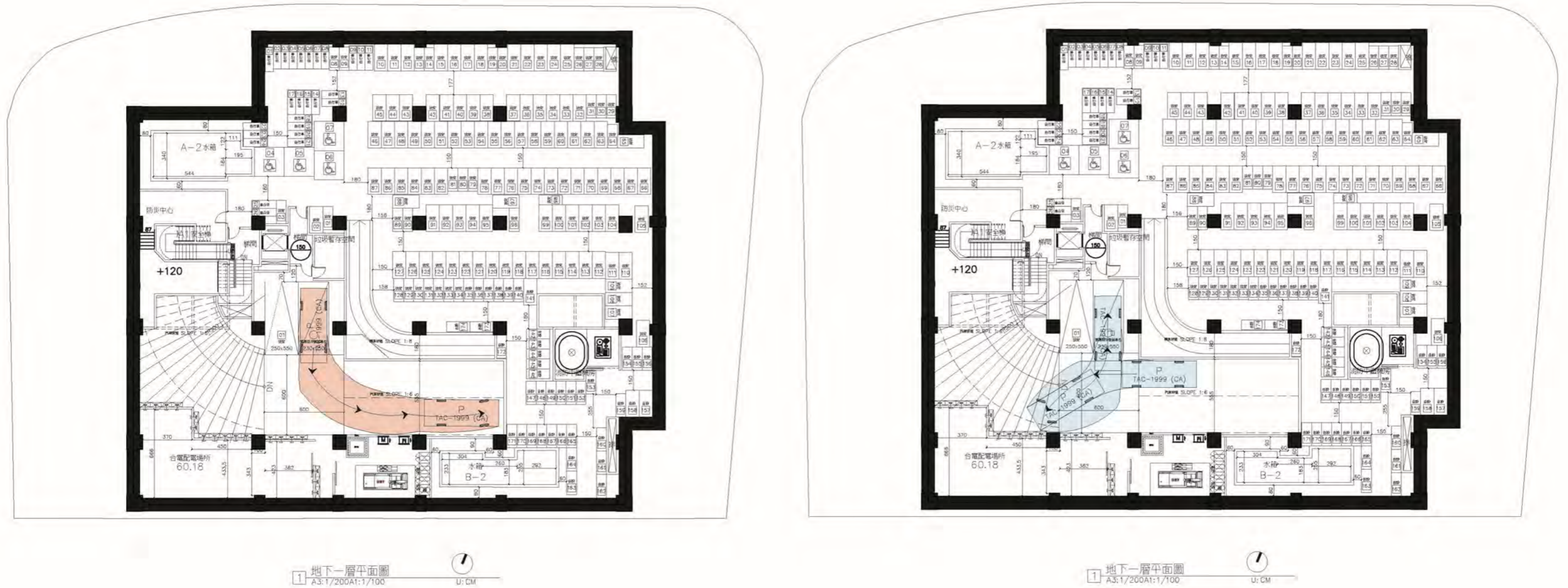


圖 12-7 基地內部垃圾車進出軌跡圖

四、景觀植栽設計構想

(一) 景觀植栽設計原則

考量基地周邊建物影響日照，植栽選種依照配置區域環境特性選擇適合之植栽種類以期生長良好、減少維護管理。全區植物已複層式配置營造豐富綠化與多元性。

(二) 選種原則

喬木選種以原生為主輔以開花樹種維持基地生態，灌木按區域日照較弱區域選擇耐陰性植栽，日照良好處選擇誘蝶誘鳥灌木地被。

(三) 綠化面積檢討

依法扣除建築及不可綠化範圍後之二分之一面積應設置綠地，本案基地面積 2,090.81 m²，扣除建築面積 801.38m²及無法綠化範圍面積 475.62 m²，應設綠地面積為 406.90 m²；本案設計綠地面積共 421.48 m²，符合規定。

(四) 喬木數量檢討

喬木數量應於空地面積每 36 米平方種植一株，應種植喬木量 12 株【406.90/36=11.3，取 12 株】，本案設計喬木量為 36 株，符合規定。

(五) 覆土深度檢討

本案喬木種植以開挖範圍外為優先配置位置，開挖範圍內則維持深度 150 公分以利喬木生長；灌木覆土深度 60 公分以上、地被類則達 30 公分以上，符合規定。



圖 12-8 整體景觀配置平面圖



圖 12-9 景觀喬木種植示意圖 1/200

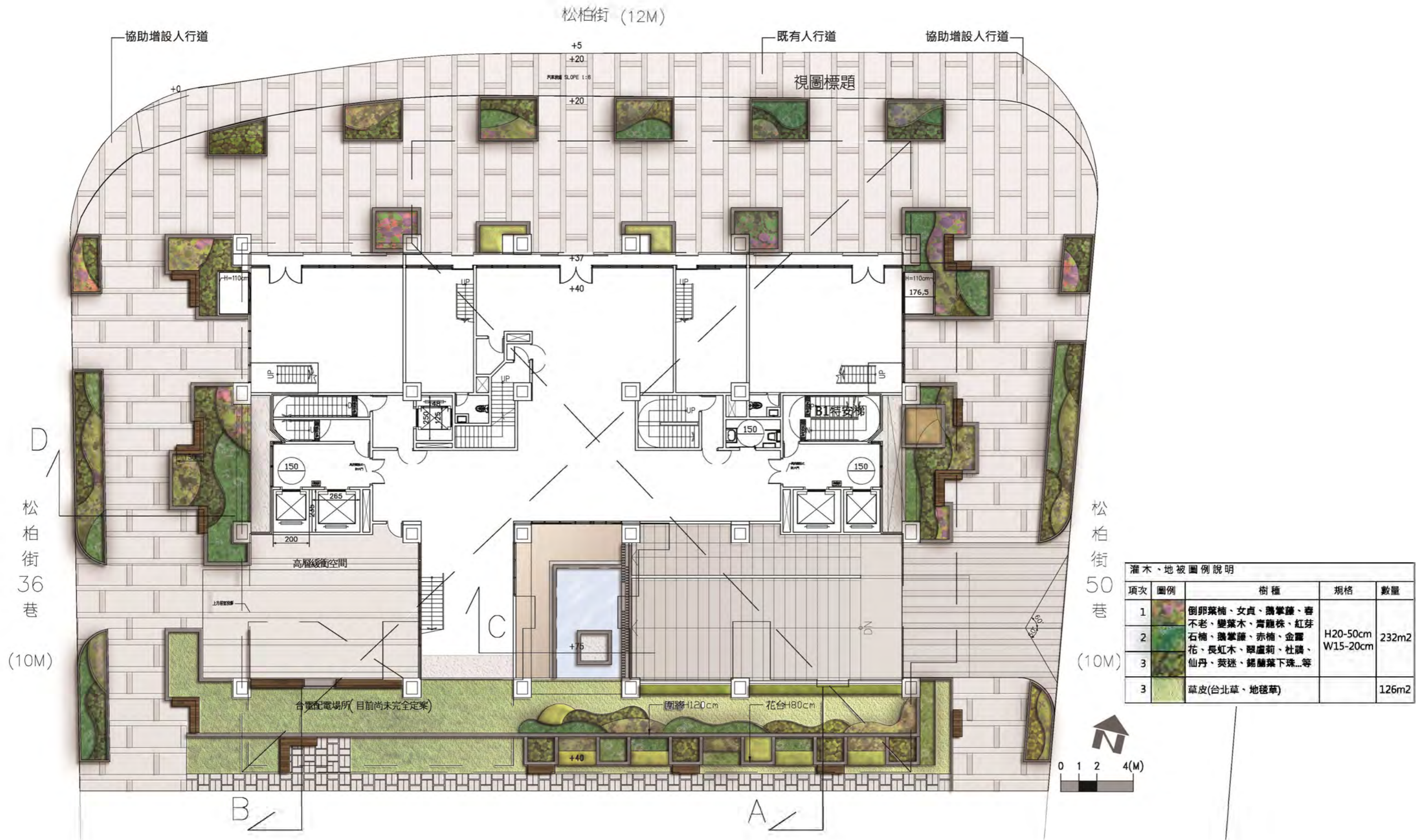


圖 12-10 景觀灌木及地被種植示意圖 1/200

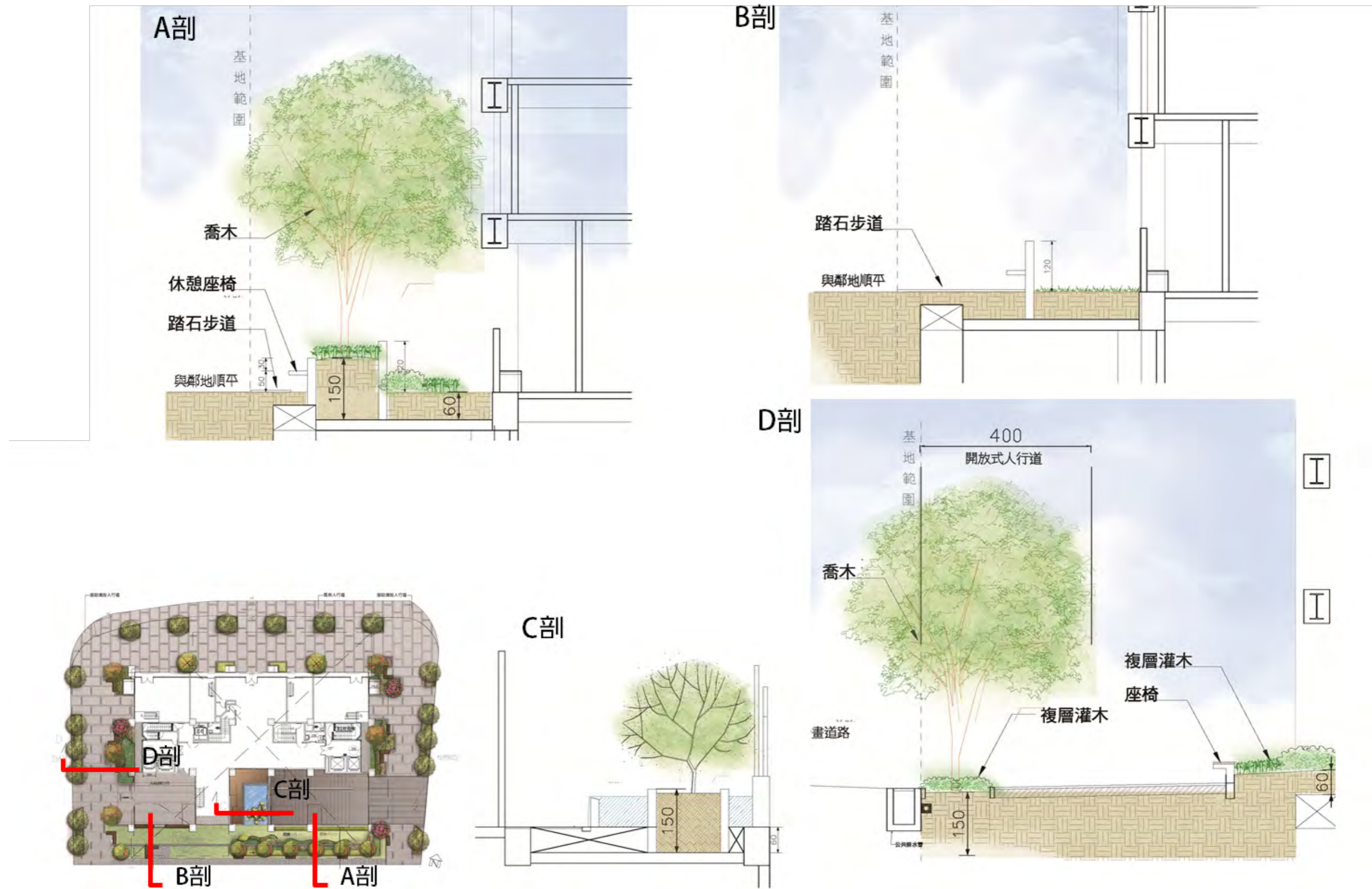
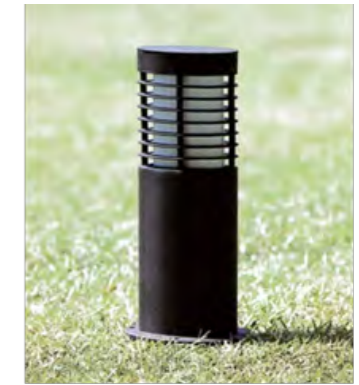
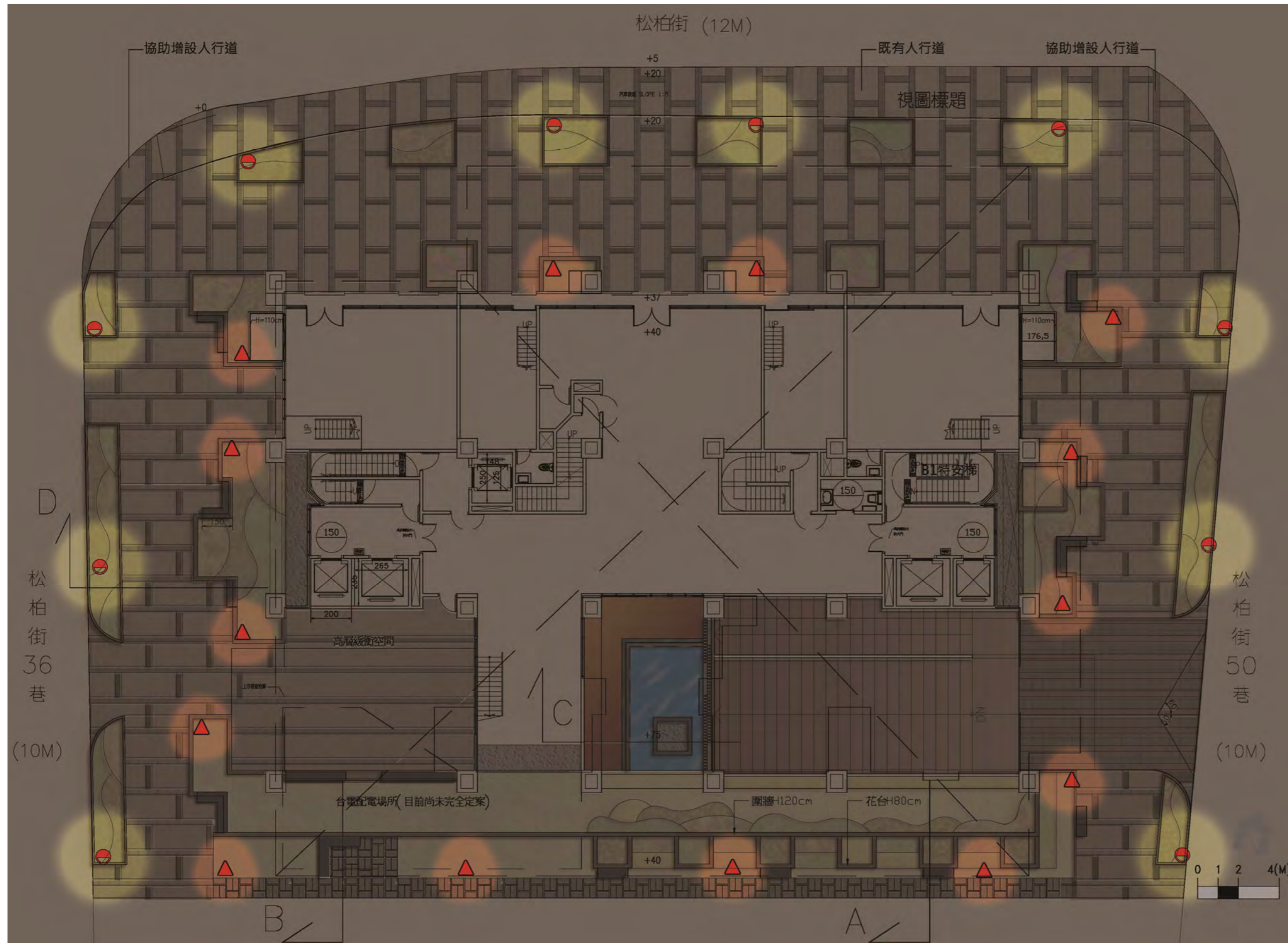


圖 12-12 景觀剖面圖 1/100

五、照明計畫配置之原則

全區景觀照明以基本低度安全照明為配置原則，不過度配置照明，並選用 LED 燈具減低能源浪費。



▲ 景觀矮燈



● 景觀高燈(3米)

照明圖例說明				
項次	圖例	項目	數量	備註
1	▲	景觀矮燈	14盞	
2	●	景觀高燈	10盞	
3				

圖 12-13 一層照明配置圖 1/200



18:00-22:00照明示意圖

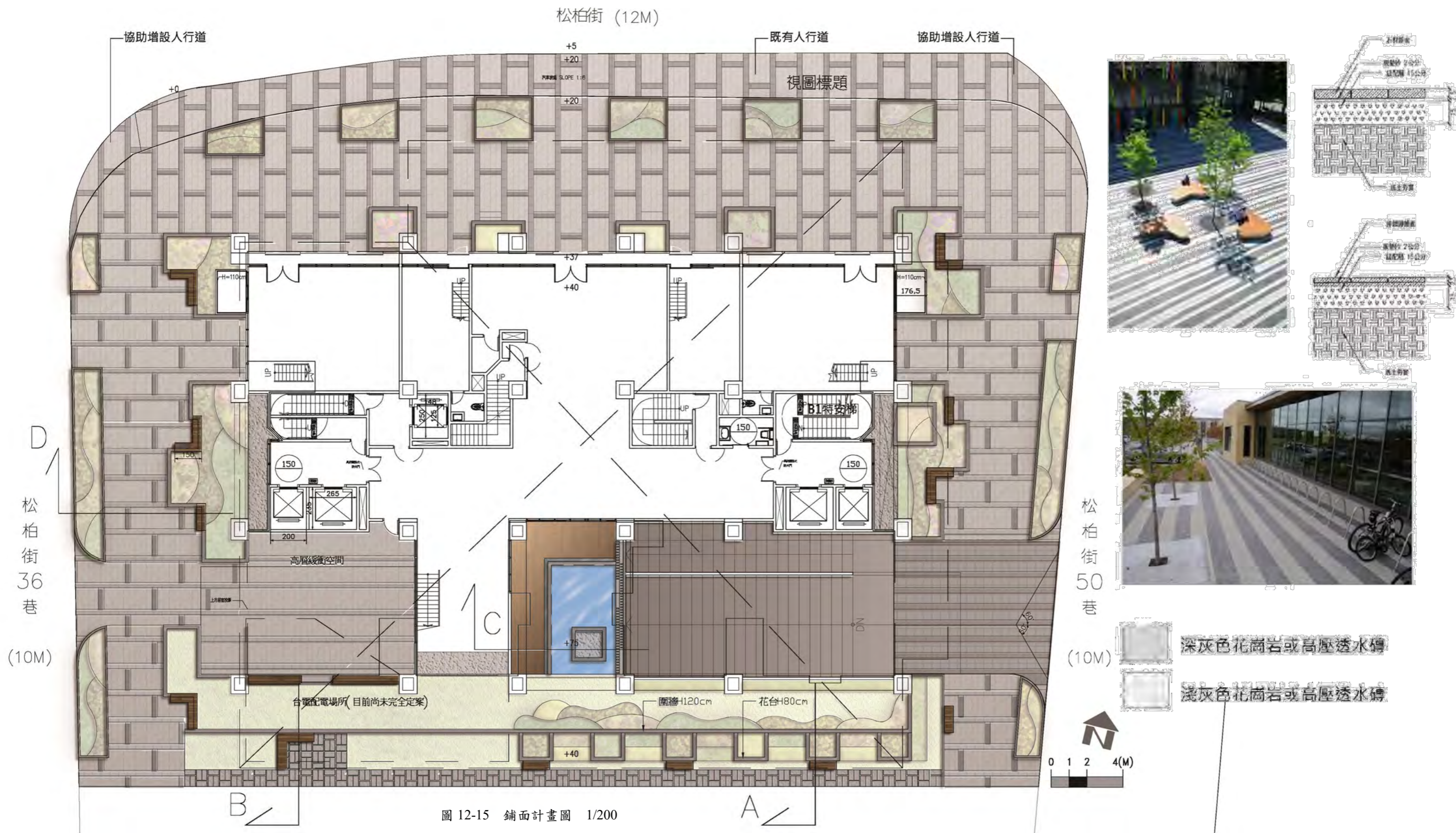
22:00-00:00照明示意圖

00:00-06:00照明示意圖

圖 12-14 三時段夜間照明模擬圖

六、鋪面設計之原則

全區鋪面以安全防滑為選擇原則，選擇高壓混凝土磚及防滑地磚，以同色系不同顏色搭配出鋪面變化，增添步行空間豐富度。



七、智慧建築設計說明

1、合格級智慧建築標章

本案規劃設計將以「智慧建築標章」為基礎建設之依據，融合營建、節能、科技等產業的跨業整合，並取得合格級為目標，如下圖所示。



1. 合格級：四項基礎設施指標 + 一項功能選項指標，均需達一般智慧化
 2. 銅級：四項基礎設施指標 + 一項功能選項指標，均需達優質智慧化
 3. 銀級：四項基礎設施指標 + 二項功能選項指標，均需達優質智慧化
 4. 黃金級：四項基礎設施指標 + 三項功能選項指標，均需達卓越智慧化
 5. 鑽石級：四項基礎設施指標 + 四項功能選項指標，均需達卓越智慧化
- 各項指標分級為：一般智慧化 優質智慧化 卓越智慧化
(各項申請指標之基本基準必須全部通過)

智慧建築標章等級

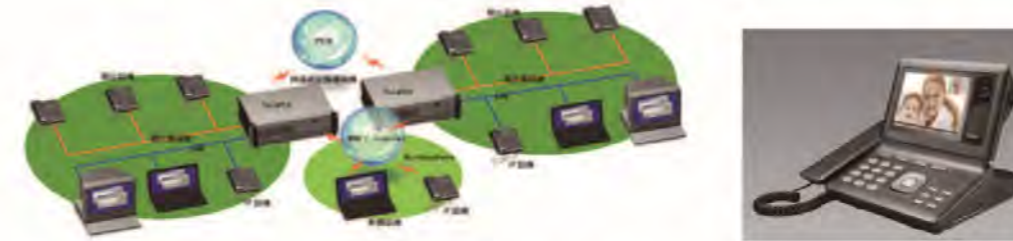
2、實質規劃設計說明

除依循合格級智慧建築標章為建置基礎外，本規劃設計團隊進一步評估未來建築物使用特性，考量智慧化系統建置效益與實際成本，重點式的針對部分智慧化系統再加以提升，包含基礎建置之光纖佈線系統、視訊會議系統、公共資訊顯示系統、開放式中央監控整合平台、建築物內外安防系統整合等，其說明如下列所示。

(1) 基礎建置-光纖佈線系統

在建築物全生命週期中，往往因使用者需求的增加，而需進行建築物內系統或設備更新或提升工作，藉以滿足不同生活服務，於此，本規劃設計團隊考量資訊、通信、控制未來擴充的可能性，將建築物主幹線纜提升為光纖網路骨幹，以連結至各用戶端，讓資訊、通信、控制皆能作最有效率的佈線整合與高頻寬的擴充，提供高速網路建設，運用 IP PBX 透過 SIP

VoIP 來建構企業私有的虛擬語音網路，管理委員會之間的溝通，可跨區域支援交換機的節費功能，並作為 VoIP/VoBB 服務 或其他電信應用服務等之傳輸媒介。其本案所規劃的網路電話，亦可提供電話轉接、重撥、電話會議、保留、及語音信箱等功能。



光纖網路佈線系統與 IP 電話示意圖

(2) 視訊會議系統

以辦公使用需求而言，將可透過視訊會議系統提供日常工作遠距討論會議，因此，本案所規劃的眾多智慧化系統中，將規劃專屬會議室與會議室視訊系統，提升辦公效率。



視訊會議系統示意圖

(3) 公共資訊顯示系統

本案主體建築物內含括許多不同使用需求，如辦公室、住宅、體育運動空間或其他等，但各空間雖使用特性不同，即時性資訊則需同步處理，於日常階段顯示宣導訊息，當災害發生時，主動跳播災害逃生告警顯示，讓不同空間人員可獲得第一時間的資訊服務與告警。

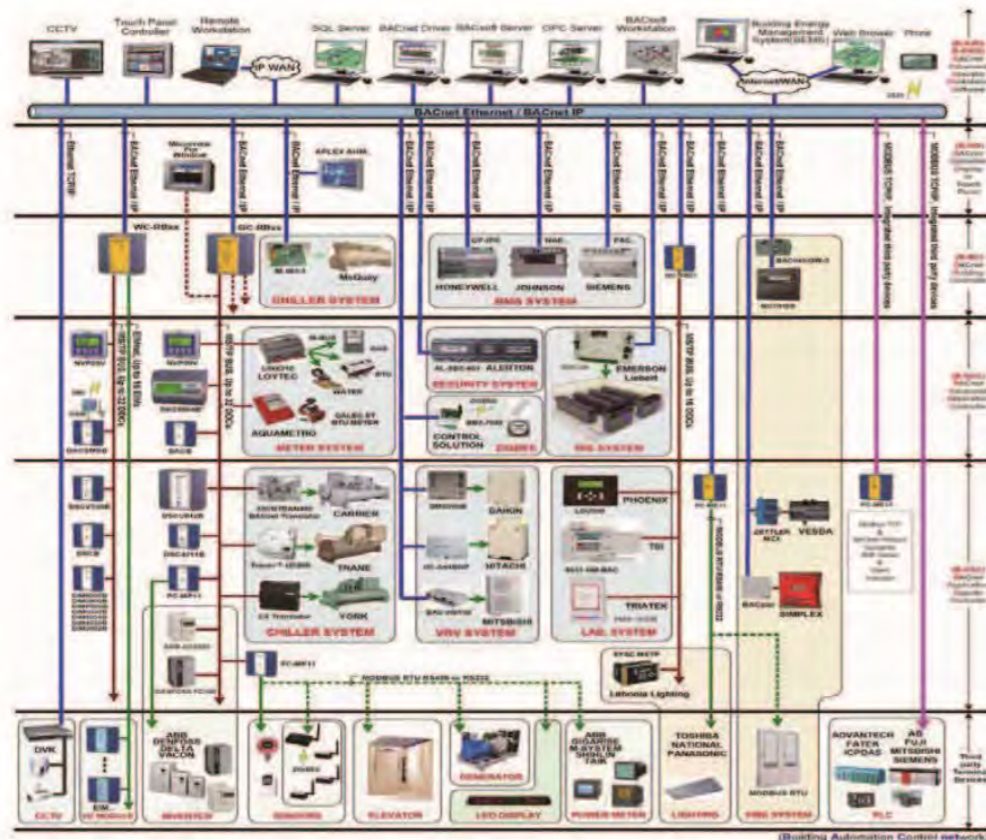
註：智慧建築設計各項指標評估內容詳附錄五。



公共資訊顯示系統-火警訊息示意圖

(4) 開放式中央監控整合平台

將建築與電子、資通訊等相關系統結合，導入各種以人為本之自動化、資訊化、數位化等整合之服務功能，架構一個具有網路通訊及資料庫格式，均開放且具有國際標準的整合平台。建築物導入各項弱電服務子系統是必然的手段，而系統整合往往是智慧化的重要執行方式，也是未來建築物永續化服務的關鍵因素，機電消防、安全門禁等各系統間資訊可互通整合共用，除提高系統運轉效益，更能降低系統間整合費用。



開放式中央監控整合平台示意圖

(5) 建築物內外安防系統整合

過去建築物規劃設計皆已考量基本防災性能要求，本案由於使用型態的不同，則需進一步針對安防部分再加以提升，主要提升門禁管理、停車管理、建築物內外動態監視系統、防火系統連動功能等，透過前述安防系統功能提升，讓防災服務效率提高，然而，安防系統的整合運作，將使整體系統操作與運作更具靈活性。不但可以提高建築物安防管理的效率與綜合服務能力，還能降低建築物營運成本，更可發揮建築物內突發事件處理能力將損失減到最低。



門禁管理示意圖



停車管理示意圖