

拾壹、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

(一)都市設計部分

1. 臨接計畫道路部份，依規定設置騎樓，串聯商業行為，統一設置店鋪招牌，使都市景觀及都市紋理具有整體性。
2. 認養鄰接羅斯福路與萬盛街部分之現有公有人行步道，統一鋪面型式予以整體規劃設計，塑造嶄新的都市人行徒步空間。除南側底端廢除之現有巷外，本案所增設之人行步道及廣場空間皆與基地內外舊有步道相結合，彼此串連，盡可能維持原有居民之生活路徑，並予以美綠化，改善整體外部環境。
3. 提供植栽景觀變化適宜的照明，形成明亮乾淨細緻的意象，以塑造具親切性的鄰里空間。
4. 本基地之開發將現有基地內低矮之老舊與違章建築加以更新，以落實都市設計之有效實施。
5. 退縮建築並加強綠化植栽，以調和新舊建築之衝突，並降低交通噪音之影響。
6. 另於基地內設置 a. 都市結點廣場、b. 社區活動廣場，提供休憩交誼等外部空間，無條件提供公眾使用。
7. 本案退縮之人行步道、廣場等開放空間，皆完全開放供公眾通行使用通行，且採無障礙設計，不設置圍牆，所有綠色資源也與基地外環境相融合，增添都市綠意。

(二)景觀計畫

1. 各棟建築物出入口能以最短之動線連接並在動線之外空間設置景觀花園草皮與散步道，提供本案建築物充足之通風採光與消防安全。
2. 各棟建築物側面與後側之剩餘空地部分規劃休閒步道、戶外活動區、景觀花園、戶外交誼區等，提供居民動態與靜態之休閒空間。
3. 考慮建築物外在的物理環境，基地左右兩側退縮適度距離，並作植栽綠化，除提供本案建築物充足之通風採光與消防安全，並且能夠緩和本案建築物對週周邊鄰棟建築物之新舊、高低視覺壓力，以獲得和諧都市環境關係。

4. 建築主量體之安排，以集中設置於寬闊之羅斯福路及在萬盛街交叉口處，旨在形成地標建築意向，並有利於鄰房建築之景觀視野及通風採光。
5. 變更後本基地未來更新建築設計之設計建蔽率為 44.93%，實設空地面積為 1,267.03 m²。



圖 11-0：公有人行道認養及複層式植栽設計

開發內容說明

建築物空間規劃：

1. 規劃地下五層、地上 15 層(A 棟)、地上 15 層(B 棟)、地上 13 層(C 棟)及地上 1 層(D 棟)之建築群。
2. 規劃棟數：共規劃為四棟之建築開發。
3. 使用規劃：其使用地下 1 至 5 層為地下停車場，A、B 棟 1 層規劃為入口大廳、一般零售業、集合住宅，地上 2 至 15 層皆規劃為集合住宅。C、D 棟 1 層一般零售與社區中心，2 層以上皆規劃為住宅。
4. 規劃戶數：共 228 戶。
5. 規劃高度：A 棟 49.95 公尺，B 棟 49.95 公尺，C 棟 43.45 公尺。

停車位設置：

1. 汽車停車位檢討設置：

法定汽車停車位： 129 輛
 獎勵增設汽車停車位： 34 輛
 自行增設汽車停車位： 28 輛
 合計 汽車停車位： 191 輛

2. 機車停車位檢討設置：

法定機車停車位： 152 輛
 獎勵增設機車位： 17 輛
 自行增設機車位： 0 輛
 合計機車停車位： 169 輛

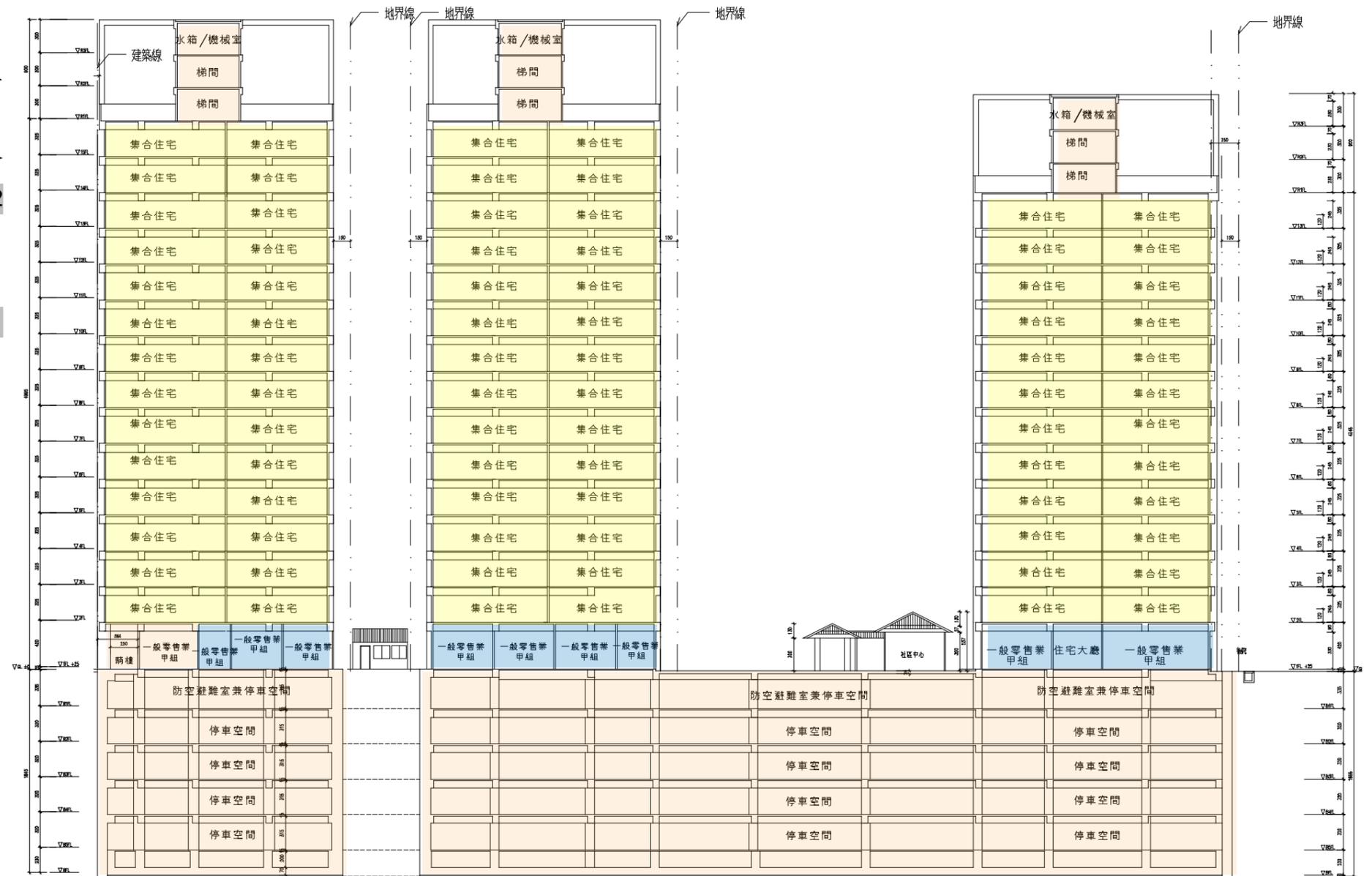
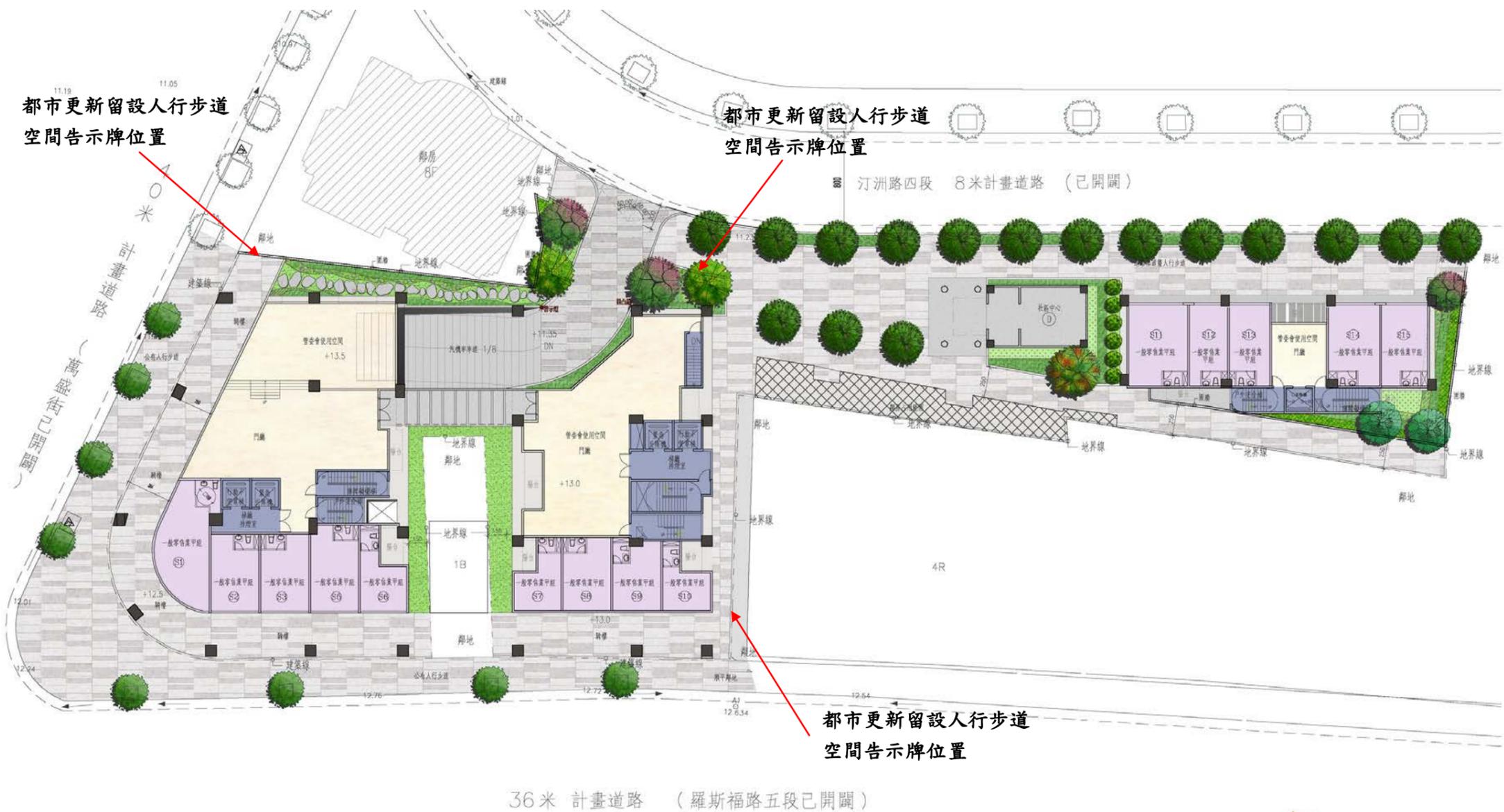


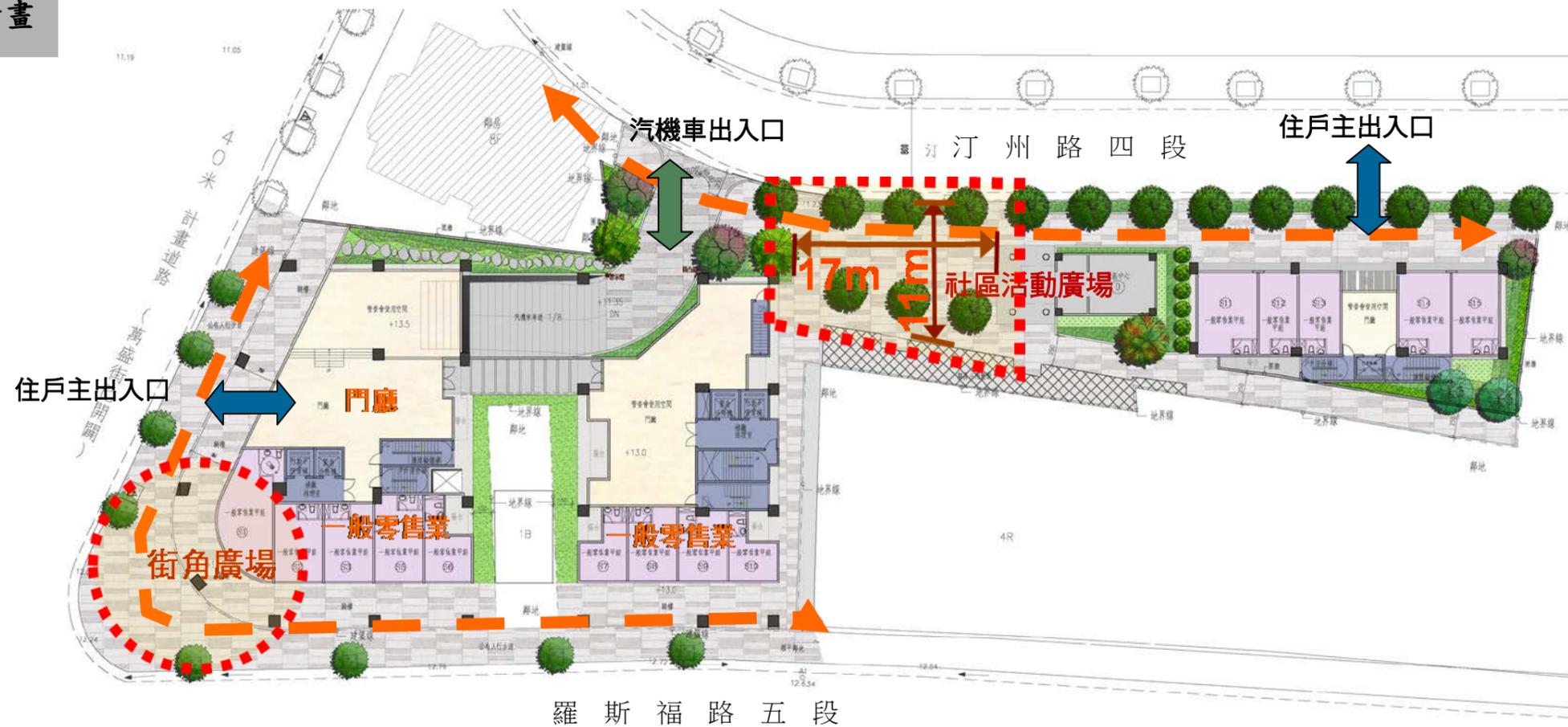
圖 11-1-1：開發內容說明(變更後)



S : 1/400

圖 11-2-1：規劃配置說明(變更後)

建築量體及配置計畫



規劃配置說明

1. 考量外部公益性的公共開放空間計畫

- (1) 將法定空地之開放空間留設帶狀式開放空間並與都市綠帶人行步道及行道樹整體集中規劃留設。
- (2) 設置二處廣場作為舒緩都市空間、景觀的綠帶，讓附近居民能獲有健康休閒安全的步道系統。

2. 考量人車安全性的車行動線系統配置

在車行動線的規劃上集中於基地後方，在汽機車道前端留設充足之緩衝空間，提高行車與行人交通之安全性與舒適性。

3. 獨立使用利於管理的社區入口配置

本更新單元以住商使用為定位，獨立共用之社區主入口位於萬盛街上，以展現社區門面之寬闊氣度，並考量將來使用及管理上的便利性。

4. 尊重自然環境與都市紋理的建築量體配置

因基地形狀為東西狹長形，面對校園汀州路側配置次要建築量體並採退縮設計以避免對汀州路造衝擊，主量體配置在羅斯福路及萬盛街上，以考量整體都市景觀以及與相鄰街廓建築物之座落方位相互協調性等問題。

5. 考量物理環境的節能平面計畫

- (1) 一樓之平面規劃作為一般零售業、社區入口門廳、社區交誼空間使用，讓空間的管理與使用上功能單純化。
- (2) 二樓至十五樓標準層規劃集合住宅，為讓內部空間使用方整性與彈性，柱樑結構系統規劃上以方正與柱梁外露方式設計並可增加遮陽面積，內部動線規劃上，精簡動線規劃，節省走道，提高建築空間之使用效率，減少單層公共設施的負擔。
- (3) 考量住宅居住環境之物理環境與景觀視野等因素，各棟間留設適當棟距並配錯落配置的社區庭園，讓戶戶各房間皆能有自然通風採光設計。

圖 11-3-1：建築量體及配置計畫(變更後)

A 留設公共街角廣場

規劃公共廣場空間，提升都市景觀與戶外活動休閒空間品質。

B 一般零售業

一般零售業店面，及建築量體圍塑之轉角活動廣場，提供都市生活開放之交誼空間，亦容許多元行為與社區文化之發生。

C 退縮騎樓

將商業店舖集中設置，騎樓空間，串聯成帶狀式商店街，美化步道配合地坪鋪面設計，提供豐富空間，創造良好之城市街景，亦提供社區及都市環境之軟性區隔。

D 保留現有巷道

保留原始基地行為模式與需求降低開發造成之衝擊與影響並藉由緩衝空間、交誼停駐空間之提供，新增原始空間之趣味性與安全性。

E 地下停車場出入車道

汽、機車坡道以 1/8 設計、汽車坡道以 1/8 設計，以確保行車動線順暢及安全；其地面並以防滑材料處理。



F 社區活動廣場

提供社區居住之自明性環境，亦可供社區居民集會、活動之多元化戶外空間，平日供作休憩及兒童遊戲使用。

G 退縮人行步道

退縮 3.5~6M 以上人行步道，並種植喬木及灌木綠意，亦提供社區及都市街景，亦提供社區及都市環境之提供本地區居民具均齊性、完整性。

圖 11-4-1：開放空間配置說明(變更後)

開放空間規劃說明

室內空間規劃說明

1. 各戶空間配置，朝向自然景觀面，綠意及水景盡收眼底，創造頂級的住宅品質。
2. 結構柱梁的位置，及隔戶、隔間牆的配置，使室內梁柱空間減少，創造方整之室內隔局及富彈性的空間機能。
3. 精簡之室內動線規劃，節省不必要之走道空間，提高建築空間之使用效率。
維持各單元三面之採光通風面
4. 舒適之公共設施空間，維持梯廳的自然採光及通風。
5. 結構設計力求簡單方正，並設置制震器以提高建築結構之耐震性，有效抵抗地震力，增加建物之安全性。

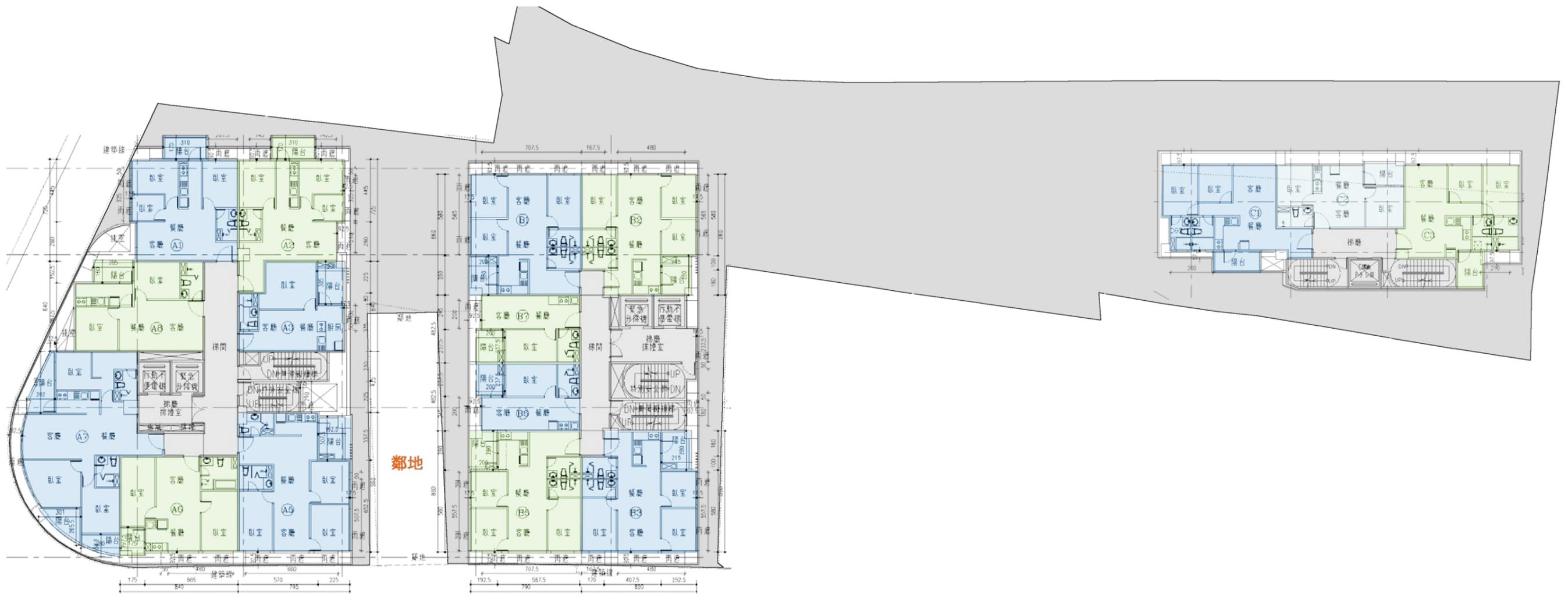


圖 11-5-1：室內空間規劃說明(變更後)

二、建築物之量體、造型、色彩、方位

與鄰近地區建築 量體 配置 說明

在量體、色彩及造型方面本案考量與週遭環境的融合提出以下說明：

附近已完成建築，量體大部分為 4 至 8 樓之建築物，為早期之建築物之類型。



配置關係

量體關係

1. 人行步道的退縮與庭園綠意的共享

認養萬盛街、羅斯福路側之公有人行步道，沿汀州路側退縮留設 3.5~6m 人行步道，供公眾通行使用。

2. 建築物量體與都市關係

基地本身為狹長型不規則形基地，由基地形態破碎，因此建築量體配置，不適合往超高層發展，因此量體規劃控制在 15 樓以下，高度不超過五十公尺。並將建築配置在基地上寬深度較充足的三處位置。另外配置上建築物與地界及鄰棟建築物間都保持良好的間距。

3. 留設開放式的廣場

原有基地內空地予以保留，設置開放式廣場，成為文康設施之戶外活動空間，並開放供公眾活動使用，串連原現有巷，形成新的生活路徑，維持社區原有的歷史記憶和當地的生活互動。

建築設計：簡俊卿建築師事務所



圖 11-6-1：建築量體配置說明(變更後)

與鄰近地區建築 造型 色彩 說明

本地區鄰近之現有建築物並無統一之造型風貌，羅斯福路大部份為待改建之老舊連棟公寓，鄰近之師大分部建築為暖褐色系之後現代風格建築，別具校園人文風情，萬盛街建築則以灰褐色系為主，多以簡約的線條，秩序的開窗之現代建築風格為主。

造型設計原則

1. 地標建築

本基地主量體配置在羅斯福路及萬盛街交叉路口，屬都市之景觀節點位置，擬塑造地標建築物意象。

2. 人文環境之學院建築風貌

本基地鄰近師大分部，為強化整體區域之人文風貌，建立本地區之人文特色，採兼俱風古典及樸實之現代典雅風貌之造型，塑造大方、素雅之精緻建築意象。



師範大學分部

色彩設計原則

3. 與都市環境融合

配合周圍環境現況，建築物主體色彩選擇以淺色系為主，以南側鄰棟建築相呼應，並可降低都市空間可能的壓迫感，並在湛藍天空下，反映出素雅之的視覺感受，與都市大環境相調合。

淺色系外牆，亦有明亮、素雅、親新的感覺，和師大分部之校園意向相呼應。



西側萬盛街鄰房

圓弧造型轉角
視覺焦點塑造

雙塔地標建築
整合性設計



明亮、素雅、親
新的人文藝風格

圖 11-7-1：建築造型色彩設計說明(變更後)

立面造型說明

TWINTOWER

本面向羅斯福路側為建主物要要立面，但因中央被鄰地建築區隔開來，形成二棟無法連接之建築，為使整體立面不至被切斷，在雙塔建築造型的設計上，以同調性之線版、框架，將兩棟建築造型予以整合，產生有趣的空間對話造型，也暗示雙塔量體為同一建築使用。

地標建築 都市視覺焦點

羅斯福路為萬盛街交叉口為都市之視覺節點，應妥善處理量體安排，打造城市地標，本案採圓型量體設計與都市環境呼應，並強調轉角處之垂直性，創造高直性的地標立面。

建築立面三段式設計

造型分三段式立面設計，本案臨鄰近新店溪，四週屬多空曠空間，亦近河岸建築，都市層級焦點自然形成，因此著重屋突之造型設計。

減少立面量體感

建築物立面呈現，利用材質及分色的計劃，將量體予打散，並產生立面上的層次感次成進出面，有交消除建築物量體感。



都市層級

屋突以框架展示富變化而活潑的整體立面感，樹型剪影為概念延伸，創造天際線豐富樣貌，除創造都市視覺焦點外，同時建立區域地標意象。

街道層級

量體上的垂直大框架，配合帶狀水平線條，強調俐落的水平性，表現量體之律動性，傳達建築虛體玻璃盒之韻律意象。

人行層級

配合沿街人行步道，減少都市景觀衝突感，立面強調細部石材基座餘波裡穿透感，創造新風華。

36m羅斯福路五段

ELEVATION

圖 11-8-1：立面造型說明(變更後)

立面色彩及材質計畫

材料計畫

建築物外牆採以石材為主，以期表現出整體明亮、尊貴、潔淨具質感的建築意象，另搭配深色系之金屬窗框、飾版、及金屬格柵及框架，塑造沉穩簡約的整體風格。

基座

採全石材基座，以灰白色系花崗石為主要色調，石材表面處理，採光面及水沖面，搭配石材線版及垂直溝縫設計，表現外觀的細緻質感。

主體

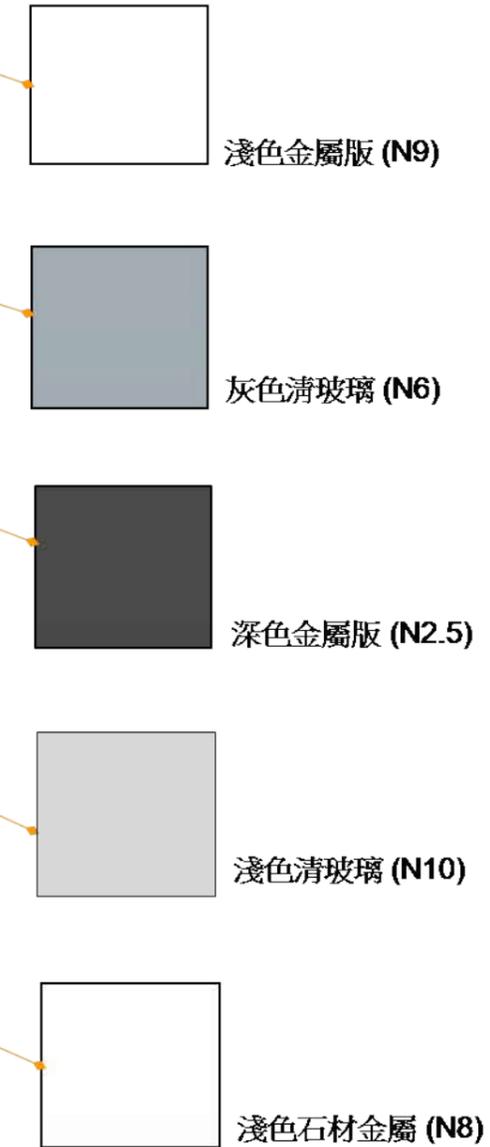
主體牆面亦採大片石材設計，以石材溝縫分割形成層間線版，塑造立面層次紋理。

垂直及水平飾版

屋頂設以金屬格柵及百葉為屋突之主要材質，標準層也適度輔以水平向的金屬飾版包覆窗台。



材質色彩說明



36m羅斯福路五段

ELEVATION

圖 11-9-1：材質計畫(變更後)

三、人車動線設計原則

人車動線說明



人行動線

1. 基地沿羅斯福路、萬盛街設置騎樓，沿汀州路退縮 3.64m 以上無遮簷人行步道。
2. 羅斯福路與萬盛街結合公有人行步道系統，讓行人可獲得更寬敞之步行空間。
3. 可由汀州路四段經過社區活動廣場，通往社區通道(現有巷道汀州路四段 23 巷)及更新範圍外之現有巷道羅斯福路五段 60 巷至羅斯福路五段。

車行動線

1. 車輛由羅斯福路接萬盛街轉汀州路，進入地下室停車場。外出車輛則經由汀州路離去。
2. 上下乘客車輛設於萬盛街進出口處，可避免造成車輛擁擠現象。

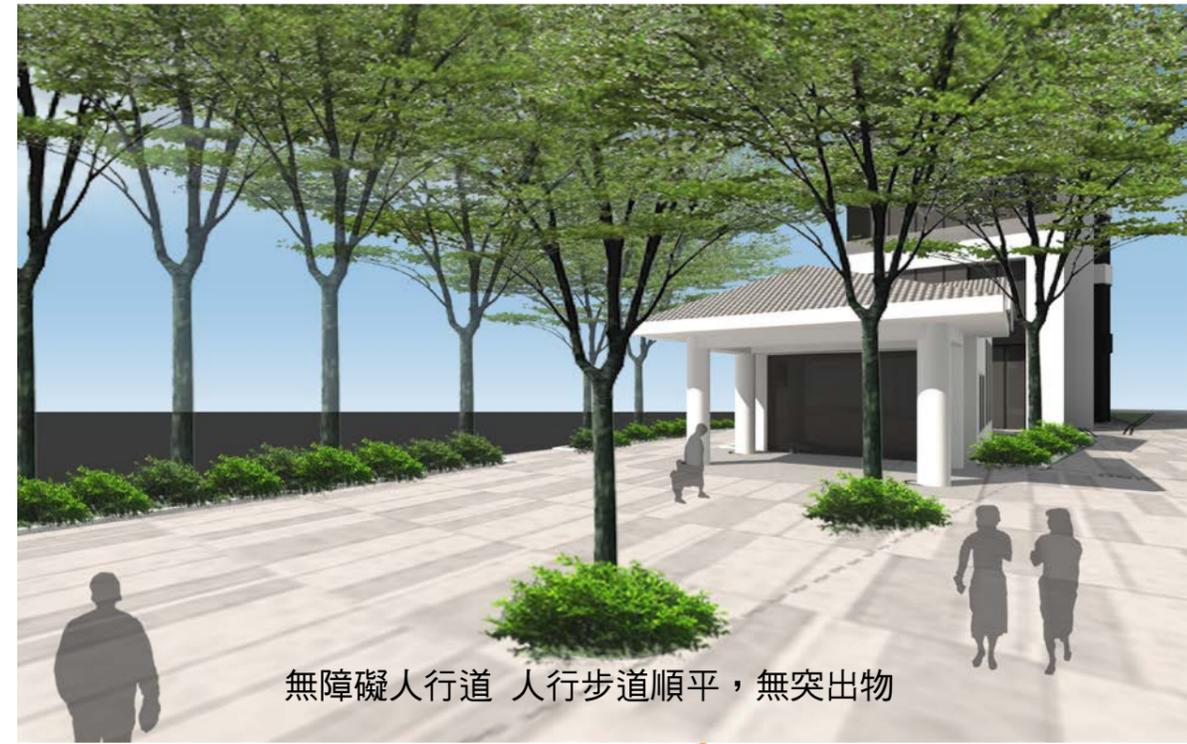
建築設計：簡俊卿建築師事務所

圖 11-10-1：人車動線設計說明(變更後)

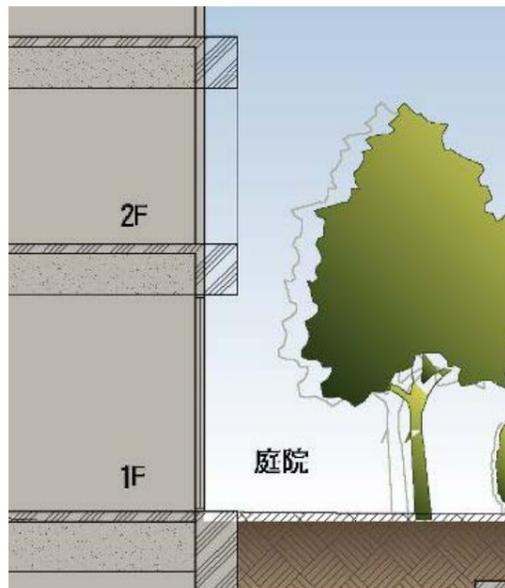
四、景觀植栽設計構想

A 認養退縮人行步道，在塑造街角廣場，提供無障設置，提升都市景觀與戶外活動休閒空間品質。

B 留設 17mx11m 社區廣場，增進都市公益，並供作都市防災廣場使用。



庭園景觀說明



無障礙人行道 人行步道順平，無突出物。

公有人行道予以認養，鋪面設計採整體規劃，設置無障礙坡道，以坡道連接基地內外之開放空間及廣場

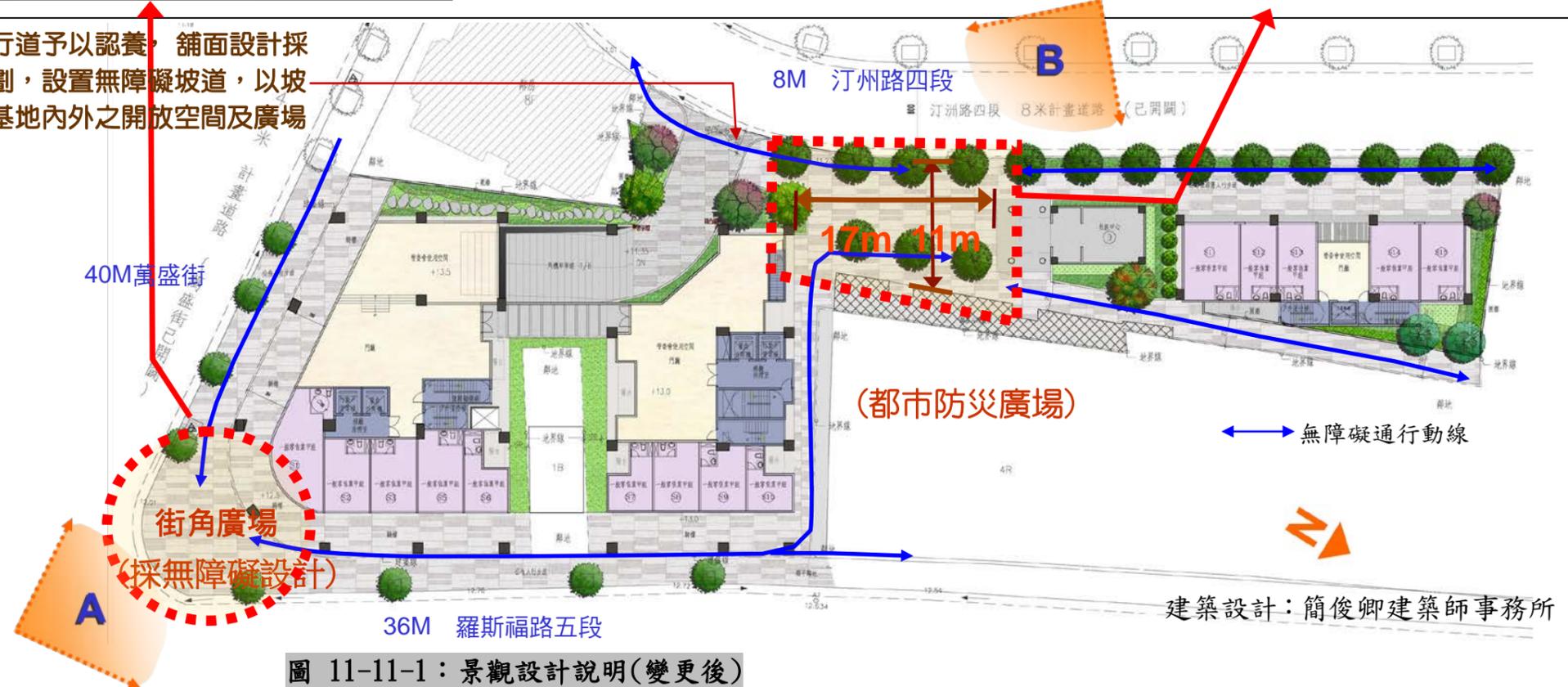


圖 11-11-1：景觀設計說明(變更後)

景觀植栽說明

基地退縮人行步道，種植綠化效果佳、樹蔭空間優美、本土原生種”台灣欒木”，下方種植”金葉雪茄”成為”複層式植栽”，以都市綠肺概念發想成優良帶狀開放空間。

基地內受保護樹木檢討：

依台北市文化局公佈之台北市受保護樹名單，本基地無”受需要保護之老樹”。

類別	圖例	名稱	規格/株高、冠寬	米徑φ cm	土球	覆土	數量	
喬木		台灣欒木	H:7m W:3.5m	25	120cm	≥ 150cm	16	
		樟樹	H:8m W:3m	20	120cm	≥ 150cm	02	
		茄苳	H:7~8m W:3.5m	20	120cm	≥ 150cm	01	
		土肉桂	H:5m W:2.5m	18	100cm	≥ 150cm	06	
		紫薇	H:4m W:2m	多分枝	100cm	≥ 150cm	03	
		優型桂花	H:3.5m W:2.5m	20	100cm	≥ 150cm	02	
類別	圖例	名稱	規格/株高、冠寬	根球徑 cm	株距株/m ²	覆土深度 D/, cm	基肥 Kg/株	數量
灌木		蘭嶼羅漢松	H:1.5m W:0.5m	45	4	60	0.03	25.2m ²
		長紅木	H:80cm W:0.5m	45	4	60	0.03	65.3m ²
		細葉杜鵑	H:50cm W:30cm	30	25	60	0.03	12.6m ²
		黃槿花	H:40cm W:20cm	30	25	60	0.03	16m ²
地被		金葉雪茄	H:20cm W:10cm	10	49	30	0.01	45.5m ²
		玉龍草	H:10cm W:10cm		密植	30	0.01	17.7m ²
		銀邊麥門冬	H:20cm W:10cm	10	49	30	0.01	9.5m ²
		地毯草	H=3-5cm		密植	30	0.01	73.6m ²

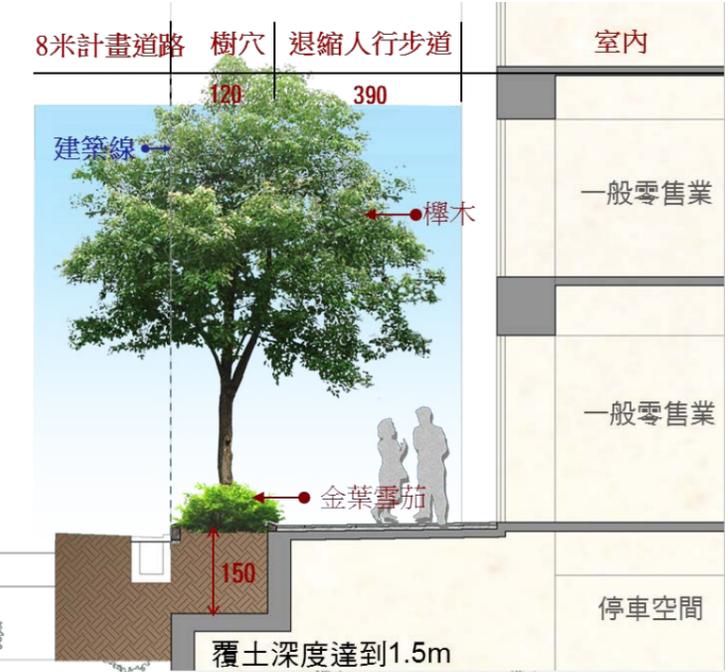


圖 11-12-1：景觀植栽說明圖(變更後)