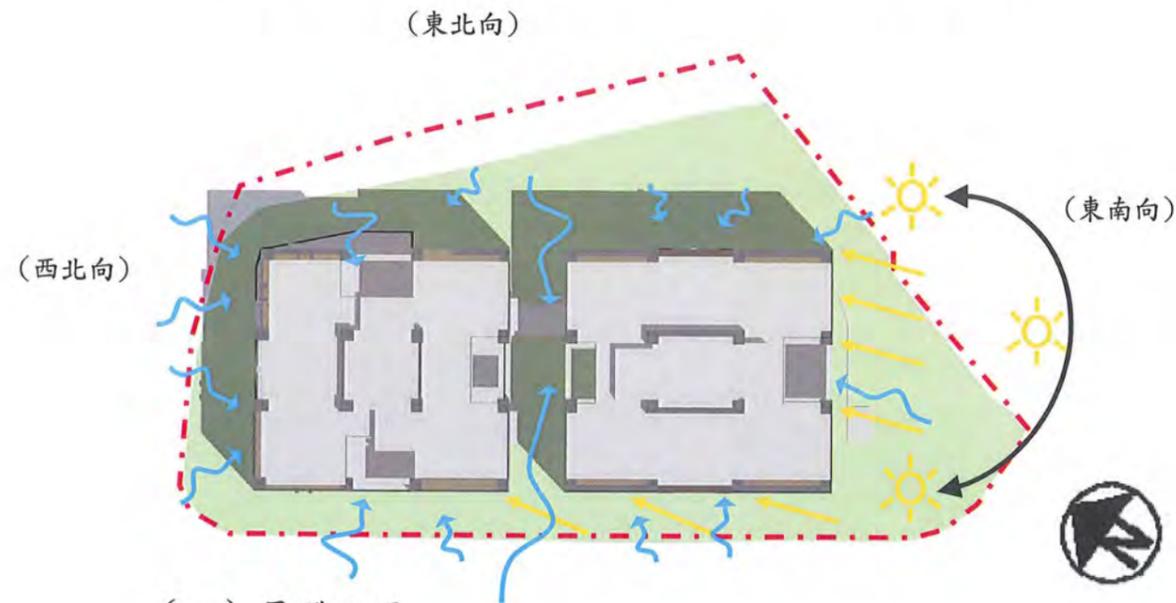


## 二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

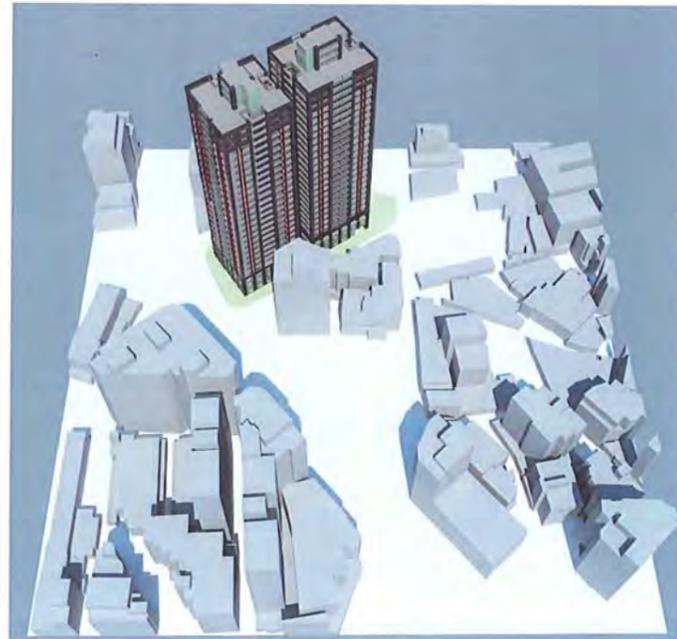
### (一) 座落方位

本案建築物採東南-西北走向，使兩棟建築物每層住宅平面能擁有自然通風、日照採光，進而達成節能目標，符合現今時代潮流。



### (二) 量體配置

為創造大面積開放空間，本案採取量體集中配置方式，以降低本案建蔽率，形成 26 樓高之雙塔建築。



### (三) 天際線

基地周遭為 5~7 層樓，臨中山路對街為 12 層樓高之建築，與本案 26 層雙塔建築相互輝映，與現有建物一起形塑高低錯落、變化之



天際線。

### (四) 造型計畫

本案為住商混合建築，由於所屬區域為永和區老舊社區，為形塑本案成為當地社區都更的指標建物，造型上採取國際潮流的現代建築語彙，採用板與線條交錯之簡約立面，另於 1~3 樓一般零售場所及一般事務所使用暗灰色石材搭配深綠色玻璃，塑造穩重厚實、又具有穿透性的建築基座。



## 5-2 說明開發內容、設計目標、構想及透視圖

### 一、開發內容

本案都市計畫分區為商業區及住宅區，北臨 6M 道路保福路一段，西臨 24M 道路中山路一段，南臨 8M 未開闢計畫道路。計畫開發內容為地下 6 層、地上 28 層之集合住宅大樓。

各層規劃如下：

地下 1 層至地下 6 層：停車空間

地上 1~2 層：店鋪 (G-3)、管委會空間、學前教育設施

地上 3~4 層：集合住宅 (H-2)、一般事務所

地上 5 層至地上 28 層：集合住宅 (H-2)

### 二、設計目標及構想：

1. 符合【變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書 109 年 10 月】相關規定。
2. 戶外規劃開放空間及景觀綠化植栽，為周遭老舊街區樹立典範，提供鄰里社區更好的居住品質。
3. 建築物北側 23-24 層規劃空中花園，搭配適當比例之植栽，軟化高層建築之量體，創造自然的連結。
4. 建築物整體造型簡單大方，外牆色彩採取中低彩度色系，營造內斂沉穩的氣氛。
5. 整合人行與車行動線，區分汽機車專用車道。



### 變更內容說明：

1. 依據 110 年 9 月 28 日法規檢討，調整配置及量體設計。
2. 建築外觀及色彩變更。

本頁空白，以利對照

### 公益設施量體外觀模擬

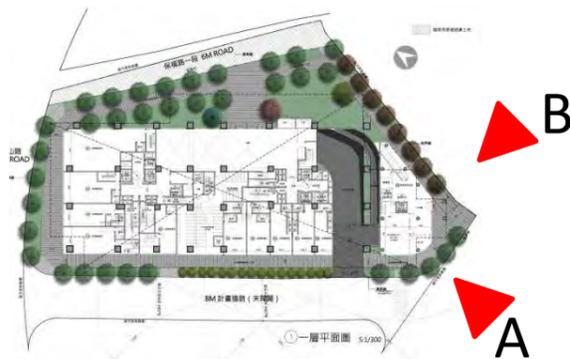
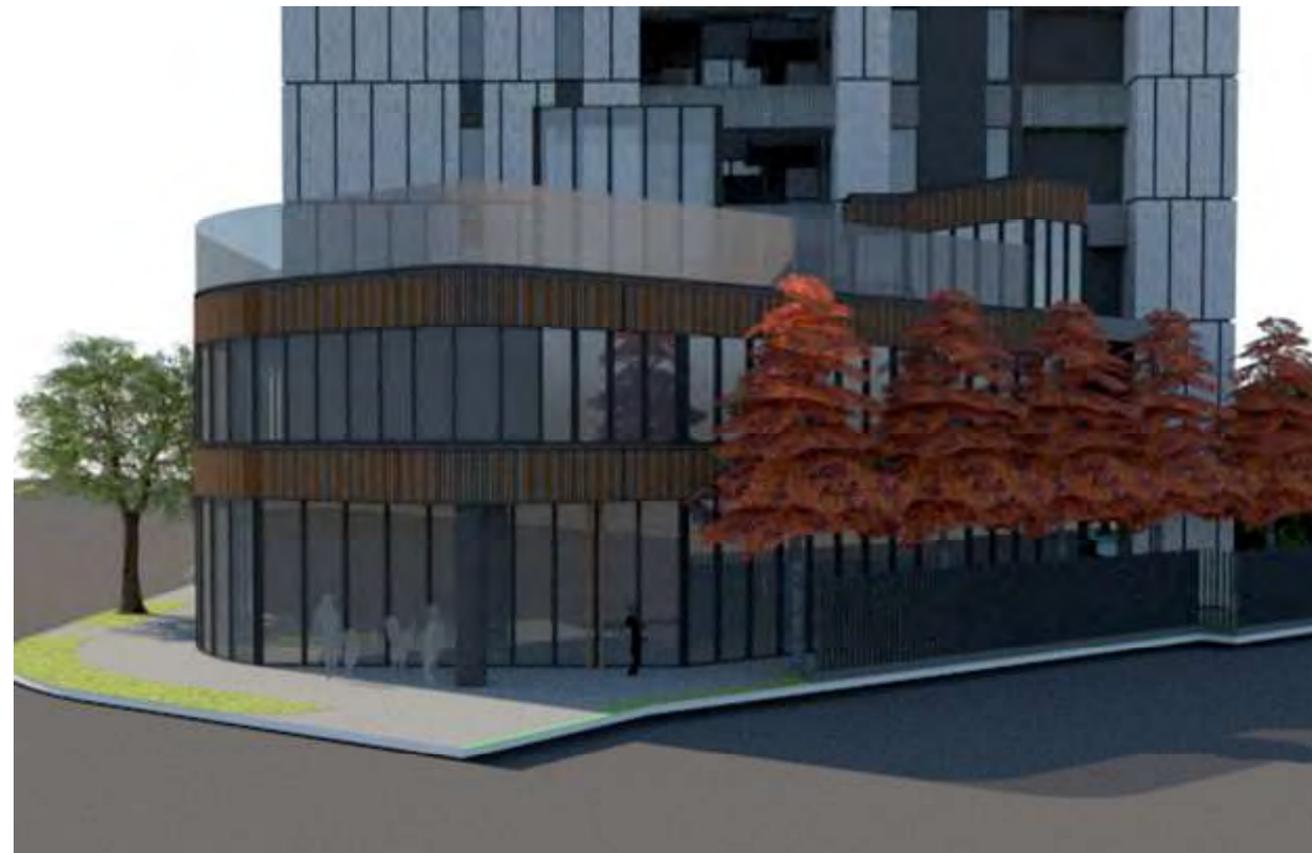
#### 變更內容說明：

- 1. 依據「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定，增設公益設施(公共幼兒園)。
- 2. 新增公益設施量體外觀模擬。

A

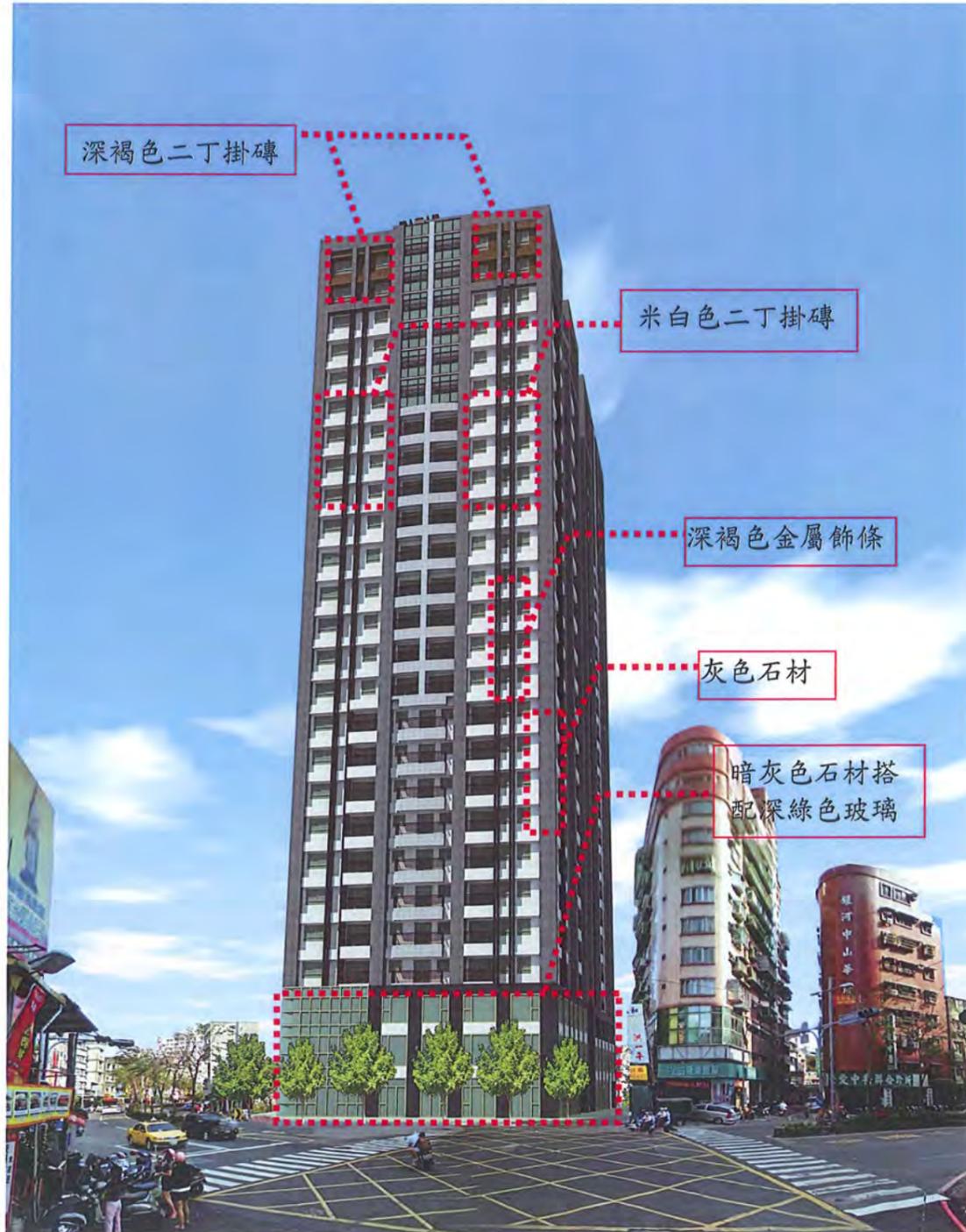


B



(五) 色彩計畫

本案於建築物本體使用米白色二丁掛磚，搭配金屬的深褐色框架，打造低調、時尚的住宅新色彩，至於 1~3 樓一般零售場所及一般事務所部分使用暗灰色石材搭配深綠色玻璃，強化人行視野的穿透感。



三、人車動線設計原則

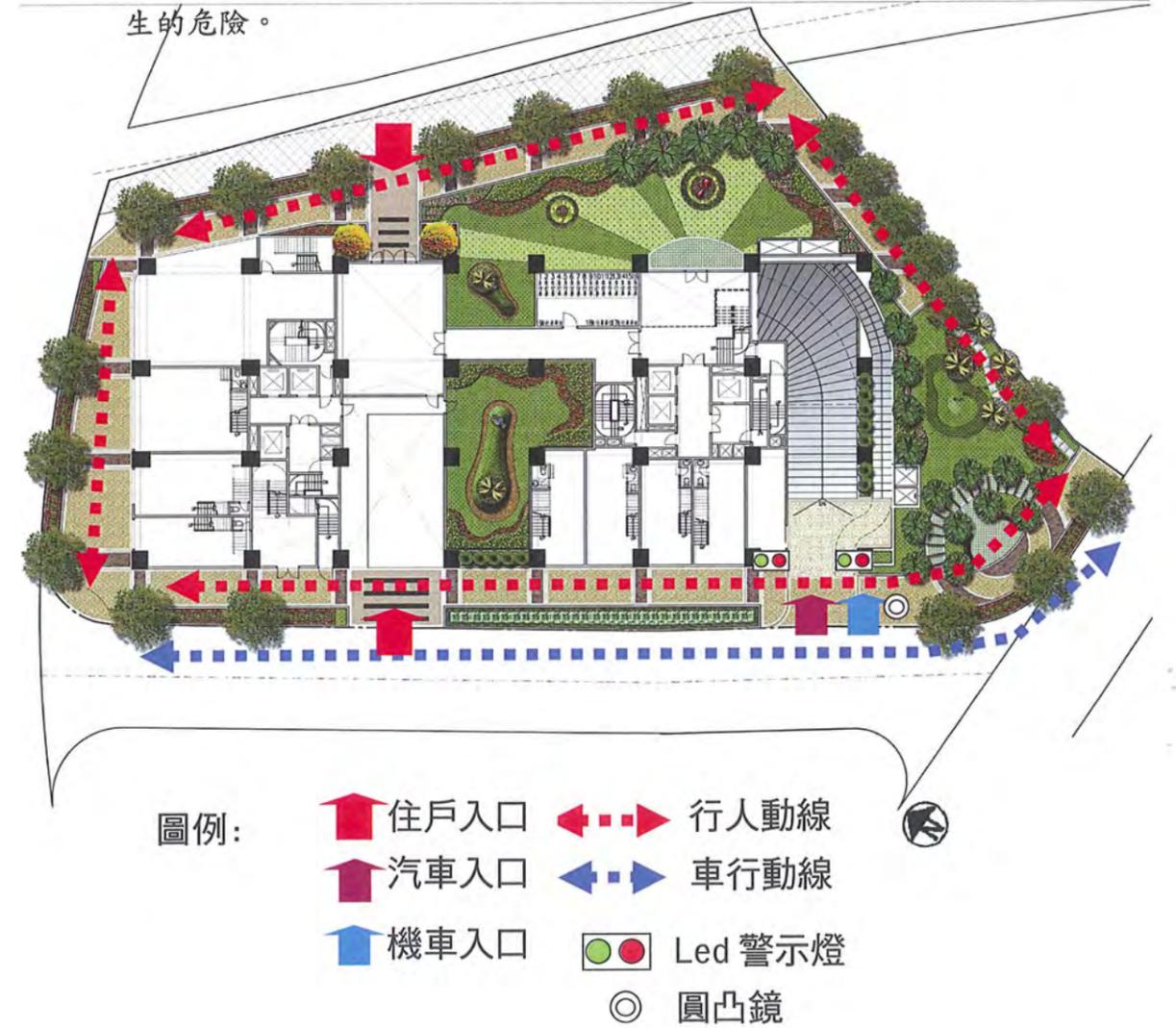
本案基地交通系統規劃上，以「人車分離」為設計原則，將出入所產生的動線區別為人行動線、汽機車動線兩類，說明如下：

(一) 人行動線

人行動線除安排 4 公尺退縮人行步道供公眾行進外，另於 6 公尺保福路及 8 公尺計畫道路兩側設置住戶入口連結社區門廳。

(二) 汽機車動線

汽車動線經由 8 公尺計畫道路進出地下停車場，機車動線規劃與汽車動線相同，唯進入地下室的坡道是各自分離，以避免共用所產生的危險。



### 5-3 建築物造型及量體計畫

#### 一、基地配置

基地北向面 6M 寬永和路二段 425 巷，西向面 8M 寬未開闢計畫道路，東向面 8M 部分未開闢永和路二段，南側自地界線自行退縮留設 6M 巷道，未來將協助開闢本案範圍內道路，為創造開闊視野以及舒適的人行動線，本案建築量體集中配置，以降低建蔽率，沿街退縮 4M 以上無遮簷人行道，塑造社區人行步道及開放空間。

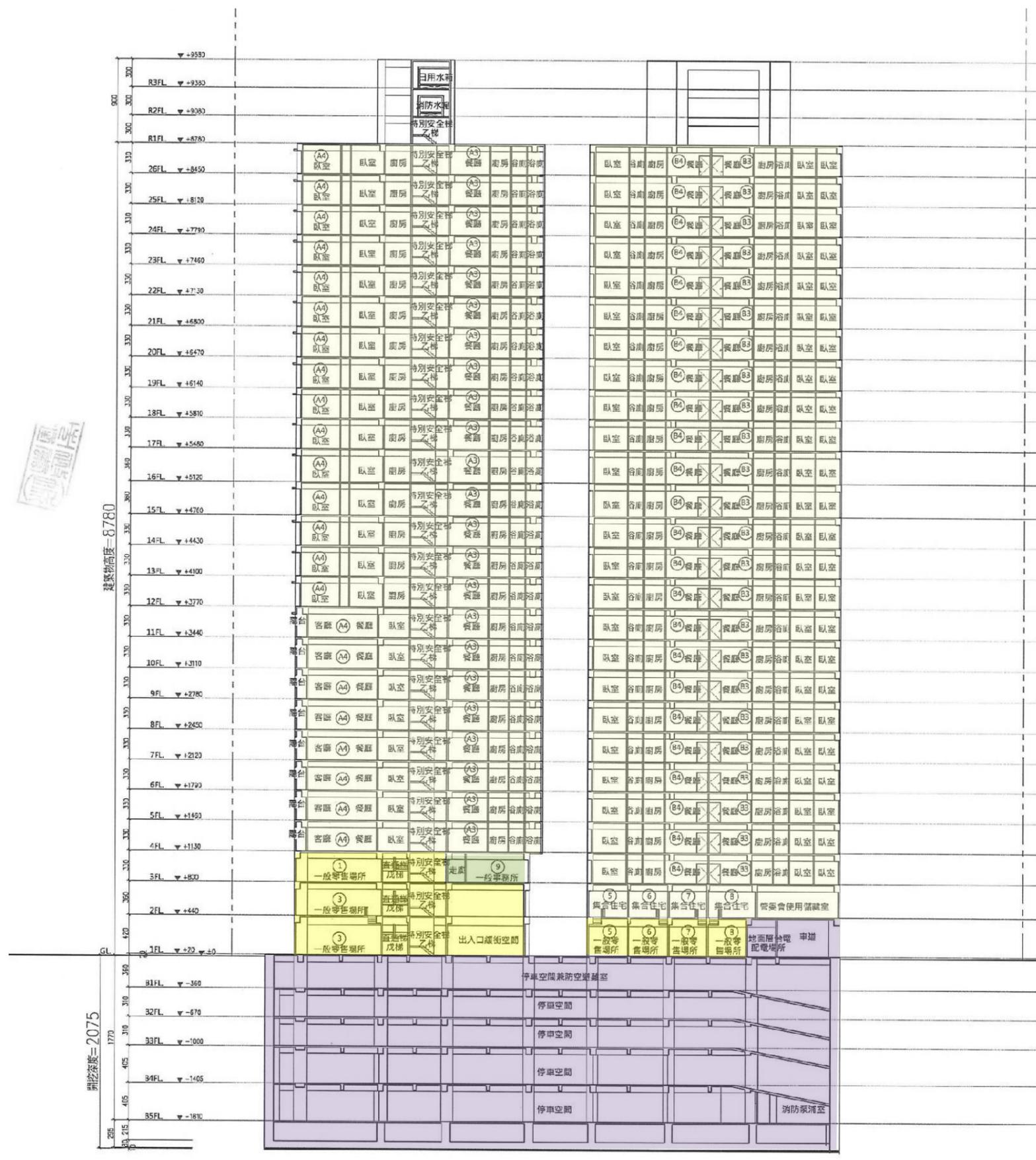
#### 二、動線與機能區分

一層及一層夾層設置店舖；東側為住宅空間使用之入口大廳，經由 2 垂直動線上至二至三十三層集合住宅；地下停車空間由東北側 8M 道路進入，地下一至六層皆為停車空間使用。



- 變更內容說明：
1. 依據 110 年 9 月 28 日法規檢討，調整配置及景觀設計。
  2. 依據「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定，增設公益設施(公共幼兒園)。
  3. 人車動線變更。

- 集合住宅
- 一般事務所
- 一般零售業
- 學前教育設施
- 停車空間



### 三、量體規劃

本案基地北側臨 6M 現有巷道，西側臨 24M 計畫道路，南側臨 8M 未開闢計畫道路，未來規劃 A 棟、B 棟各 28 層與地下 6 層之 1 幢 2 棟集合住宅。一～二層為店舖、社區公共空間及學前教育設施，A 棟三～四層為一般事務所，其餘以上均為集合住宅，地下層為防空避難室、停車空間及設備空間。

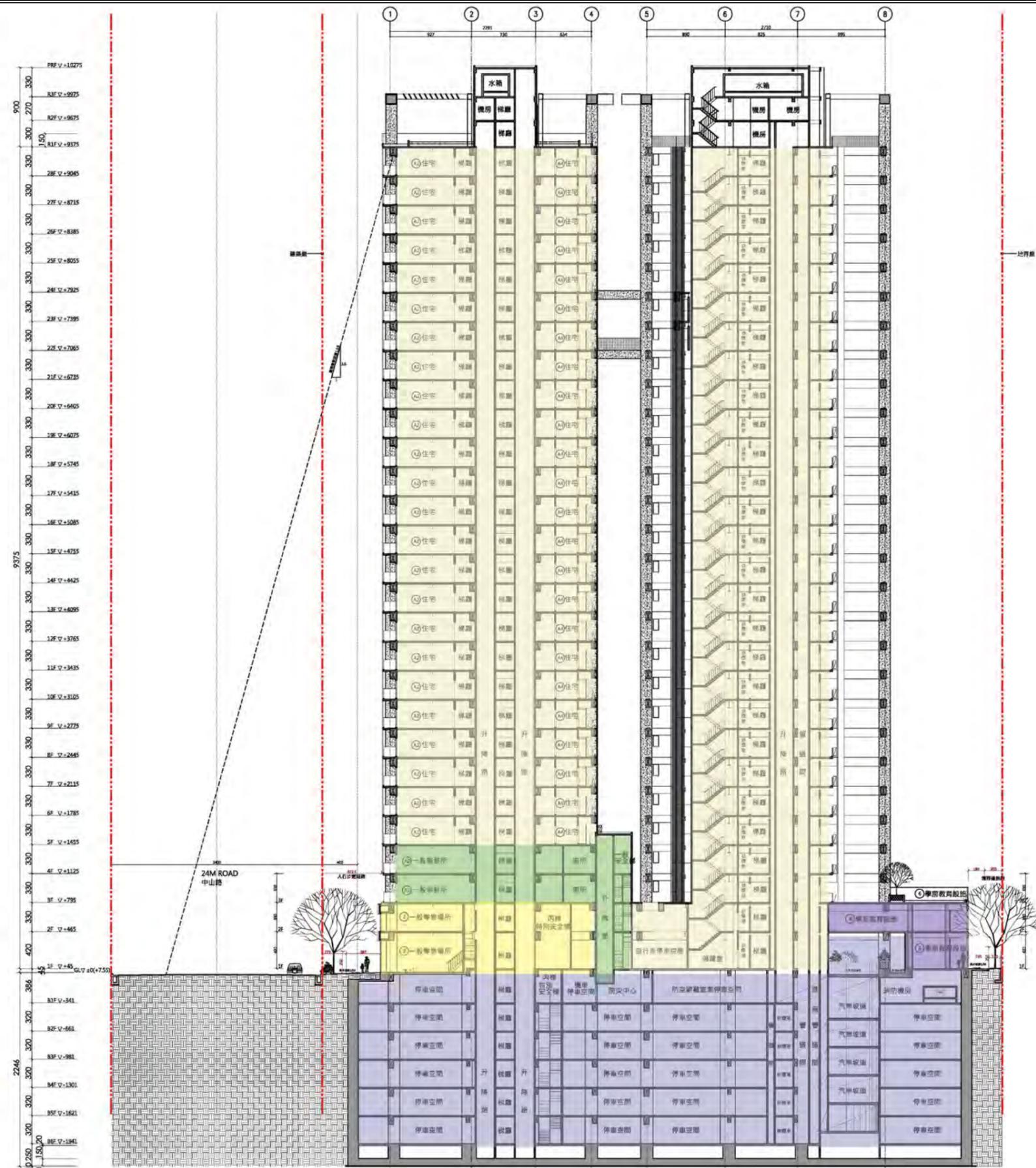
### 四、樓層空間用途

1. 一～二層：店舖 (G-3)、入口大廳、管委會空間、學前教育設施
2. 三至四層：A 棟 / 一般事務所，B 棟 / 集合住宅
3. 三至二十八層：集合住宅 (H-2)、管委會空間
4. 屋突一至三層：設備空間
5. 地下一～六層：防災中心、防空避難室、停車空間、設備空間

### 變更內容說明：

1. 依據 110 年 9 月 28 日法規檢討，調整剖面。
2. 依據「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定，增設公益設施(公共幼兒園)。
3. 樓層空間用途變更。

- 集合住宅
- 一般事務所
- 一般零售業
- 學前教育設施
- 停車空間



#### 四、退縮人行步道設計

為符合都市更新之改善街道景觀與留設開放空間之美意，故本案除將協助開闢基地西南側 8 公尺計畫道路外，沿建築線均退縮 4 公尺以上做為人行步道，以成為當地老舊社區未來都市更新之典範案例。詳細設計說明與更新前後之差異列舉如下：

##### (一) 中山路一段與 8 公尺計畫道路段交叉口

更新前現況—原 8 公尺計畫道路被一違建建築物所佔據。

更新後模擬—新建物除開闢 8 公尺計畫道路外，並沿建築線退縮 4 公尺，作為社區主要入口道路。另以植栽串聯基地周邊的步道動線，強化都市景觀空間、提供行人觀賞、駐留、交流之功能，創造多元化的都市空間。

##### (二) 中山路一段與保福路一段交叉口

更新前現況—舊有建物緊鄰建築線而立，沒有留設步道空間，保福路一段僅有 6 公尺之寬；如現場照片所見(表 12-1)，道路兩旁住戶停放車輛之後，僅剩一輛小型車通過之寬度，更遑論機慢車輛與行人之使用空間。

更新後模擬—新建物沿建築線退縮 4 公尺人行步道，放寬道路兩旁建築之間的距離，留給人、車舒適的行進尺度。步道上栽植行道樹，並放置花台、座椅等街道家具，塑造新建社區與巷弄之間的景觀，還給行人充足的行徑與休憩空間，符合「人性化」的設計原則。

##### (三) 基地東南側與和平街交叉口

更新前現況—原舊建物相臨隔壁建築，無任何開放空間，易造成公共與人行安全問題且生活環境品質不佳。

更新後模擬—新建物除了沿地界線退縮 4 公尺之外，於和 8 公尺計畫道路交界處留設角地作為社區公園與社區車輛入口之緩衝空間。

本案更新後，希冀成為當地社區開放空間的指標規劃方式，以強化社區與都市空間的串連，並提供多元化的行人停留空間。



圖 12-1 視覺景觀模擬圖

### 5-4 建築物外牆材質及色彩計畫

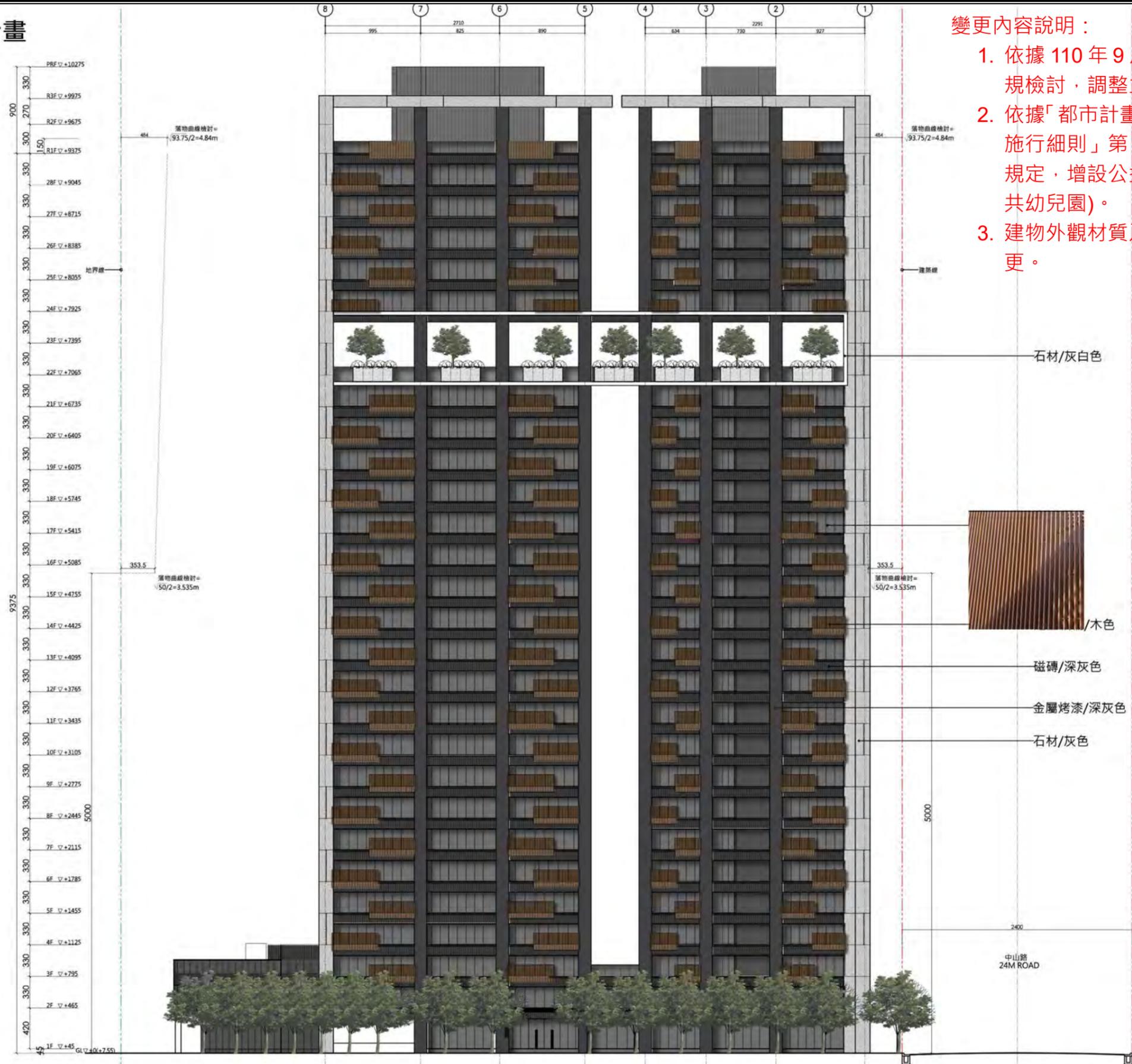
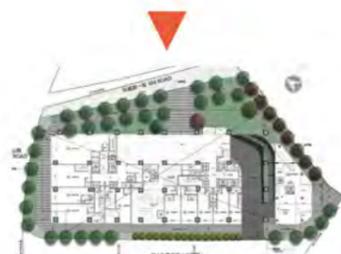
#### 建築物外牆材質計畫

本案為集合住宅建築，由於所屬區域為永和區老舊社區，為形塑本案成為當地社區都市更新的指標建物，造型上採取現代建築語彙，採用框架、木格柵交錯的陽台之立面。

本案於建築物框架使用淺灰色石材、搭配金屬烤漆木色格柵、淺灰玻璃及深灰色磁磚，塑造自然簡約的住宅色彩，並於空間規劃一處空中花園，連結都市與自然的關係，提供一處可在住宅內進行半戶外的活動。一樓店舖使用落地玻璃窗，強化人行視野的穿透感。

#### 色彩計畫

建築物外牆採用灰白色、深灰色、木色等中低彩度色系，與鄰近地區及鄰房協調配合。



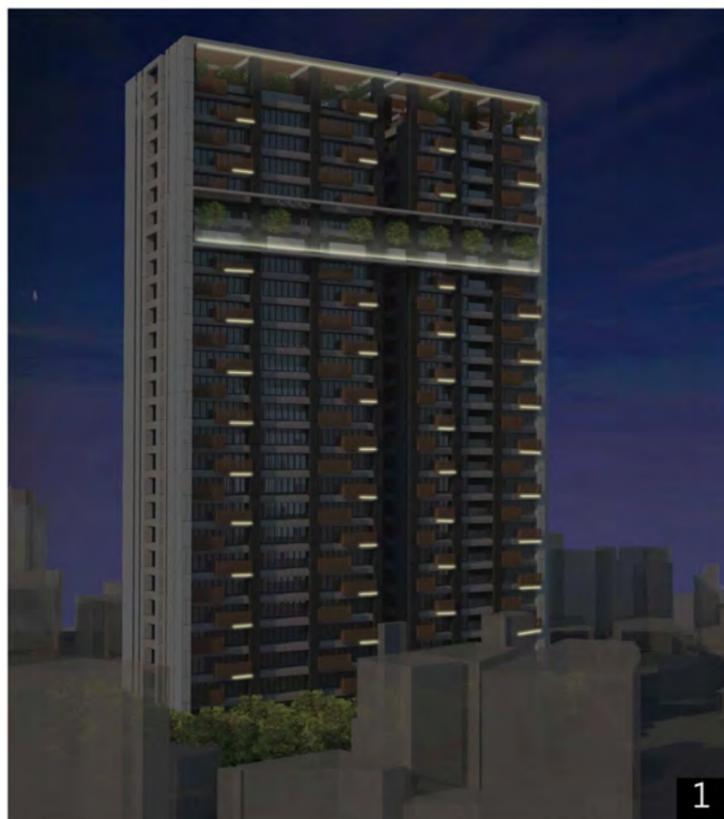
#### 變更內容說明：

1. 依據 110 年 9 月 28 日法規檢討，調整立面。
2. 依據「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定，增設公益設施(公共幼兒園)。
3. 建物外觀材質及色彩變更。



圖 12-2 夜間透視圖（實際建築型態以新北市都市更新委員會核定內容為主）

### 5-5 建築物照明計畫 夜間照明效果模擬圖



18:00-21:00



21:00-24:00



24:00-06:00

#### 變更內容說明：

1. 依據 110 年 9 月 28 日法規檢討，調整立面。
2. 建築物照明計畫變更。