

壹拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

- (一) 低建蔽率
- (二) 臨路面退縮建築，降低臨路之量體壓迫感。
- (三) 社區景觀與騎樓道路視覺延伸與連結
- (四) 一層無障礙活動空間
- (五) 內聚型入口廣場。
- (六) 與鄰地退縮四公尺以上距離，提昇採光通風與增進視野。

二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和

(一) 量體集中化

本變更案採都會型住宅設計手法，A、B二棟幾乎對稱式設計；量體集中設計使每戶均有良好視野及採光。

(二) 造型現代化

立面造型採現代簡潔風格；透過不同色彩及材質整體搭配及外觀豐富燈光設計展現雋永外觀造型。

(三) 人性化都市景觀

透過開口比例設計及外觀材質搭配；以簡潔線條搭配屋頂造型框架強化社區住宅人文質感及親合之都市景觀。

(四) 色彩計畫

建築基座採灰色系石材，建築物外觀主要建材，以深灰與淺灰色系搭配增加立面豐富度。搭配金屬造型版除了增加天際線變化，與外觀燈光計畫整體設計，增加社區質感。詳p.12-4，圖12-2-變、建築物外觀設計構想圖。

三、人車動線設計原則

(一) 車行動線

- 1.基地臨接20公尺中山路，在基地東側分別設置寬5.5公尺汽車出入口及2.5公尺機車出入口。
- 2.以人車分道為原則，各車道距離道路交叉口均20公尺以上。

(二) 車行動線

- 1.臨路面留設騎樓，並與2公尺公有人行道結合。經由前廣場進入社區大廳。
- 2.建築物左右側及背面均由地界退縮4公尺以上。詳p.12-6，圖12-3-變、人行及車行動線規劃示意圖。

(三) 室內停車空間

本變更案規劃222戶，依建築技術規則第59條規定，應設147部法定汽車位、2222部法定機車位，實設225部汽車位，225部機車位。詳表12-1-變、車位統計表及p.12-8至p.12-10，停車動線規劃示意圖。

表 12- 1-變、車位統計表

	汽車車位			機車車位	
	大車	小車	無障礙	平面	無障礙
B1F	28	5	3	222	3
	36			225	
B2F	52	9	0	0	
	61				
B3F	54	8	0	0	
	62				
B4F	57	9			
	66				
合計	191	31	3	222	3
	225			225	

捌、都市設計或景觀計畫

一、都市設計原則

1. 規劃通暢、便利之人車動線，並提供無障礙的人行環境。
2. 提供整體串聯之公共開放空間。
3. 結合生態綠化與都市防災觀點開放空間與步道系統。
4. 建築物量體造型，塑造整體社區意象。
5. 如壹樓平面圖所示，人車進出通暢、便利且利於管制，全區高低差均以坡道平順銜接，落實通行無障礙的人行環境。
6. 如壹樓平面圖所示，開放空間不僅社區內部整體串聯，也與都市街道、騎樓空間串聯為一體，提供退縮、變化的都市空間，另外也使得都市防災、救災便利而無障礙。
7. 如壹樓平面圖及透視圖所示，整個社區的量體及立面造型整體一致，明確的自明性，形成強烈的整體社區意象。另外社區出入口旁之量體設計，由都市觀之如一座特殊的都市及社區雕塑，豐富了街道立面及都市景觀；由社區內部觀之，卻是可親近、可使用之社區活動空間，使都市及社區意象充分地相互呼應。

二、建築物量體設計原則

1. 建築量體沿街面平行配置，地面層設置騎樓，維持原街面之延續性。
2. 建築物量體表面材料之顏色、式樣，須搭配當地特色。

三、人行、車行系統設計原則

1. 車輛出入口除保持合理安全空間，並設計適當緩衝空間及設置適當之安全警示標示。

2. 為充分服務行人及區域商機，於臨中山路臨路面設置騎樓，使原有商機能與予串聯，並於基地內規劃無障礙人行系統。

四、外部空間之鋪面選用原則

1. 具有聯繫貫穿不同空間機能之步道，應盡量選用統一鋪面，使步道系統連續完整。
2. 採透水鋪面，增加基地的保水力，減少公共排水設施之負擔。
3. 無障礙系統，設導盲磚並考量輪椅行動尺寸（單向1.2M、雙向1.6M）。

五、景觀設計

1. 開放空間以植被覆蓋地表，防止表土流失。
2. 夜間照明設備經專業技師適當設計，以達到日常節能、增加社區夜間安全及營造夜間溫馨氣氛。
3. 建築基地內實施綠化。
4. 屋頂平台由景觀設計師與予規劃設計，增加社區住戶活動空間。

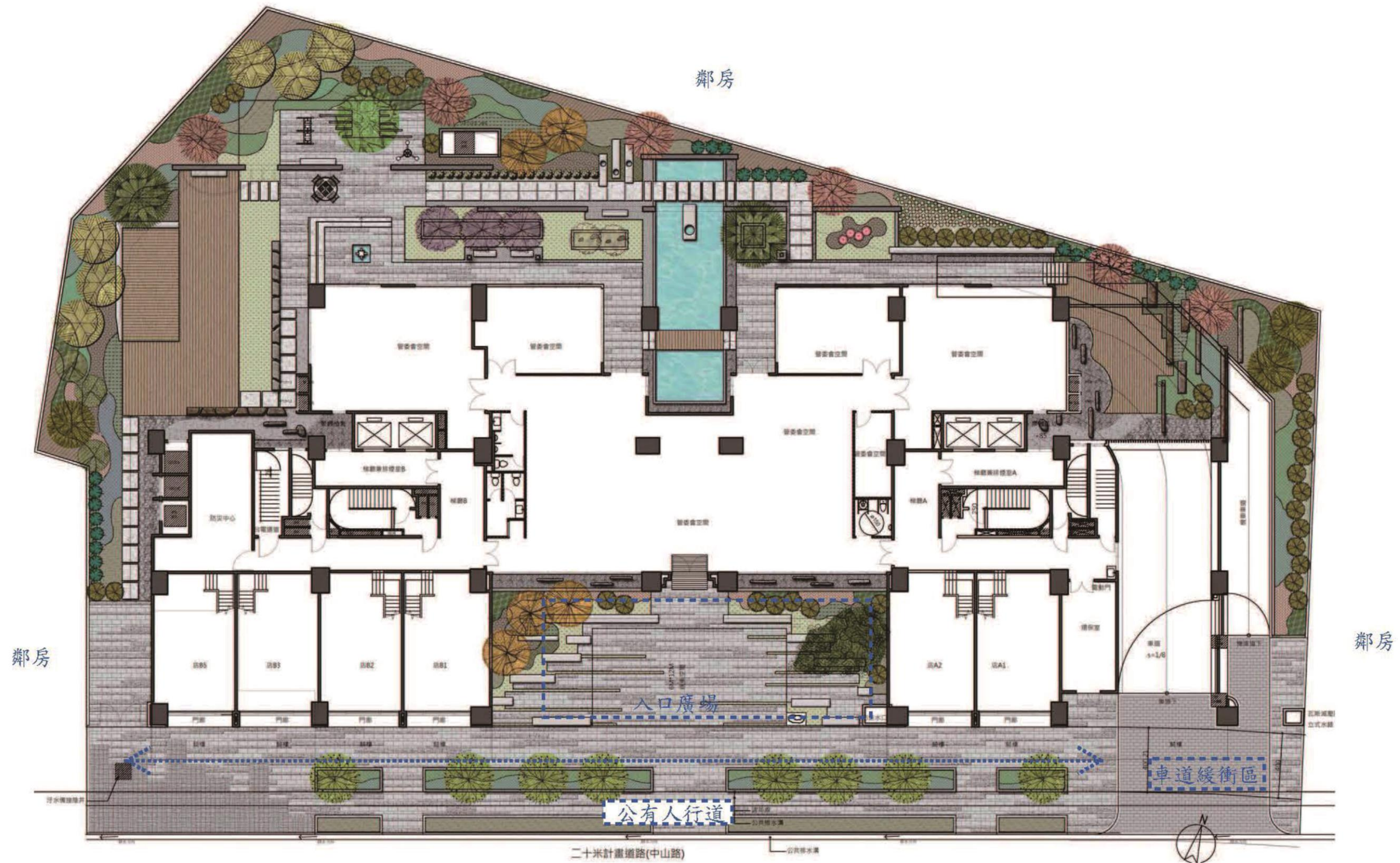
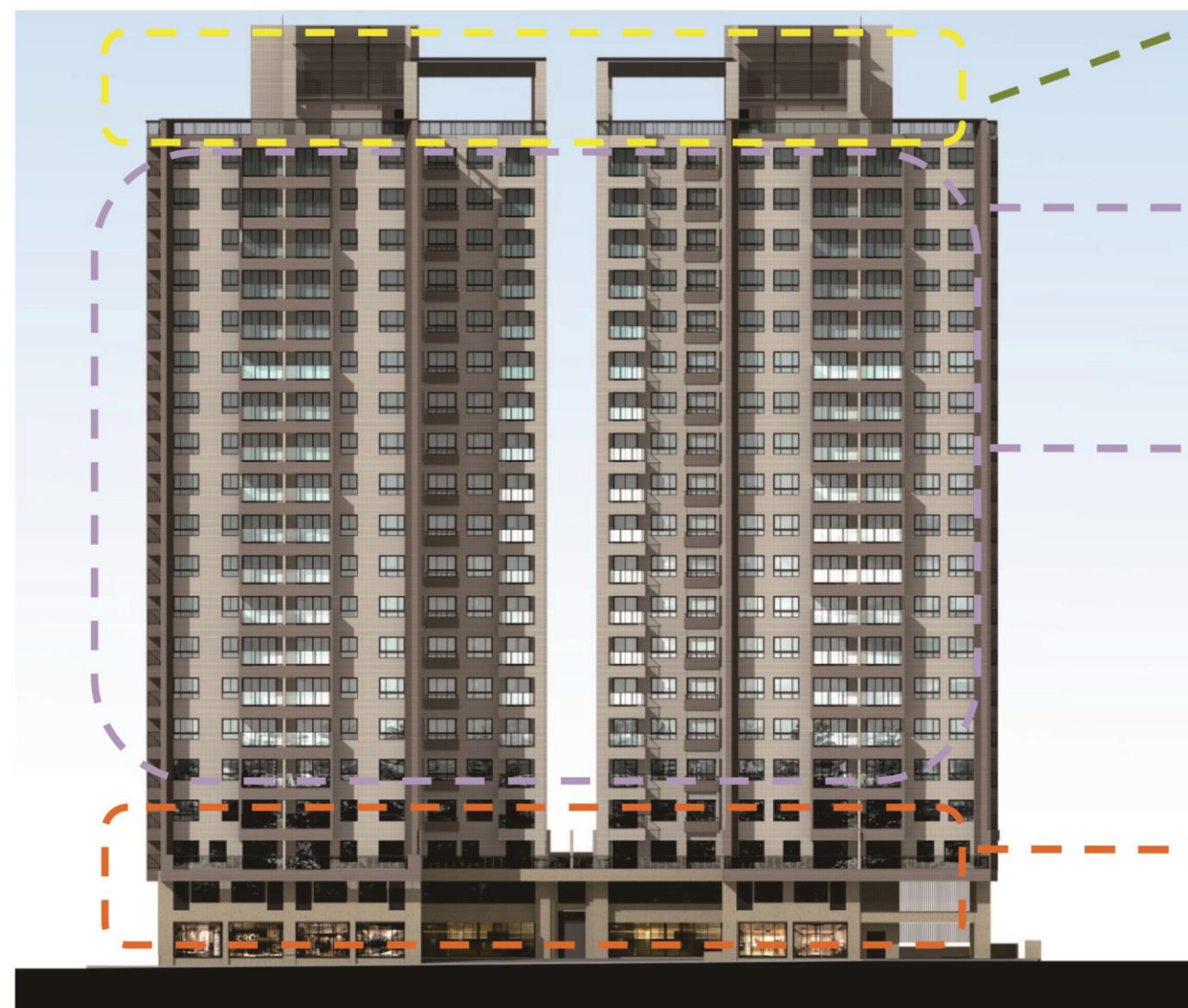


圖12- 1-變、建築物配置圖

(原核定案無建築物配置圖)

色彩計畫

1. 基座石材：建築基座採灰色系石材，強調立面層次。
2. 灰色丁掛磚：建築物外觀主要建材，透過深灰與淺灰色系搭配增加立面豐富度。
3. 玻璃欄杆：主用於客廳外陽臺及屋頂，增加視覺延伸及立面材質輕量化。
4. 金屬造型版：主用於屋頂及突出物造型框架。除增加天際線變化外；與外觀燈光計畫整體設計，增加社區質感。



屋頂造型格柵搭配燈光



丁掛磚---淺灰色



丁掛磚---深灰色



基座石材—世貿金麻

圖12-2-變、建築物外觀設計構想圖

(原核定案無建築物外觀設計構想圖)

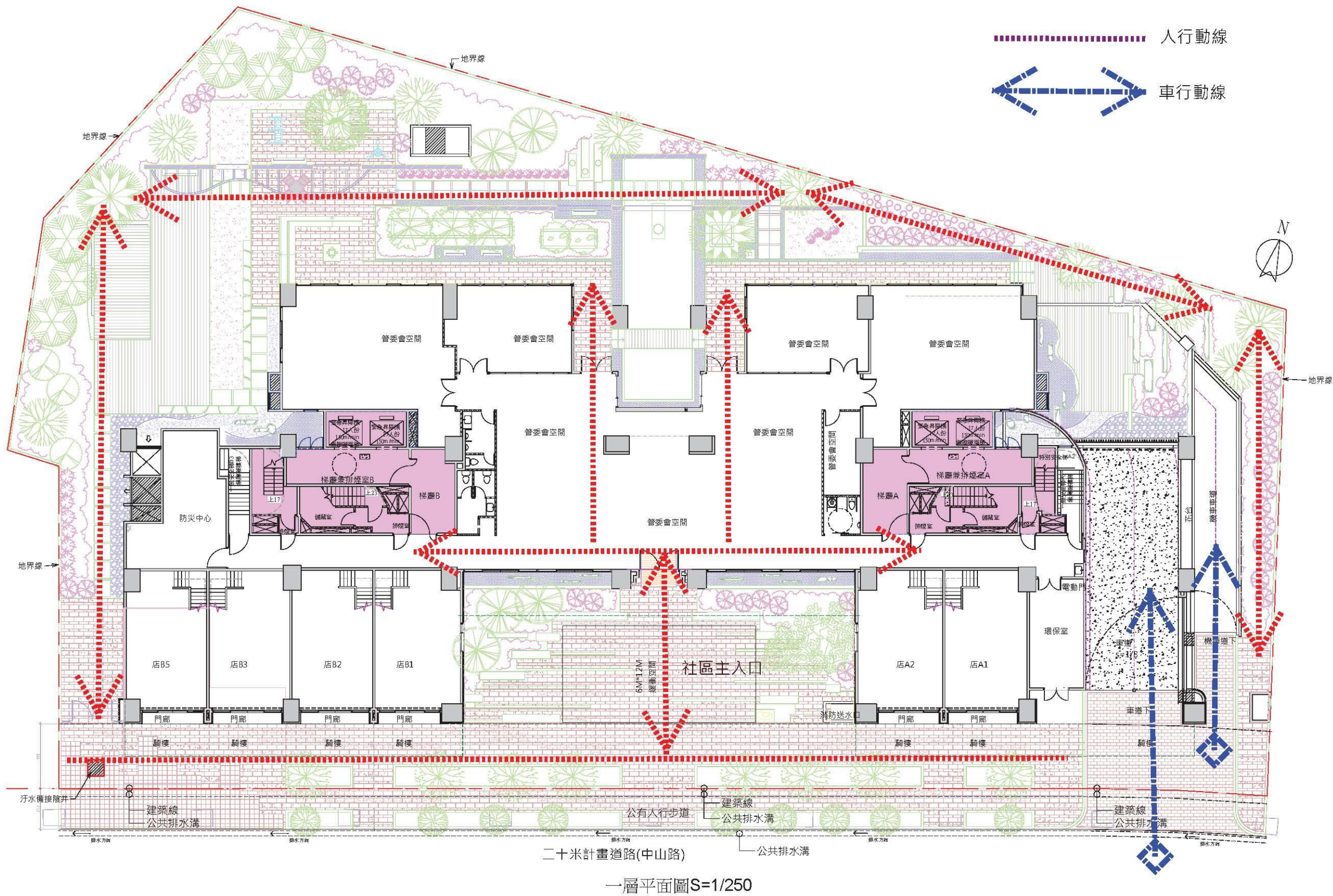
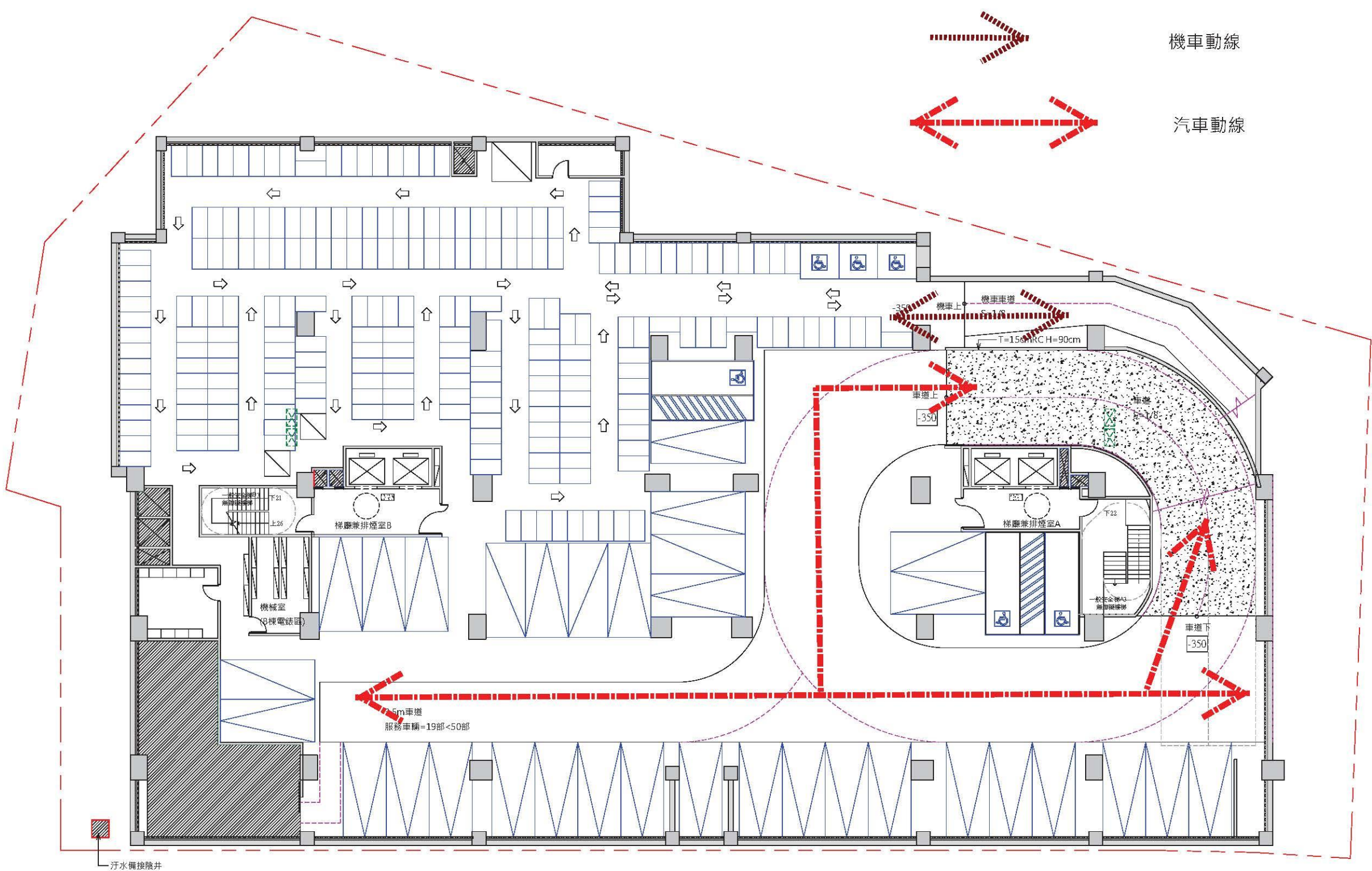
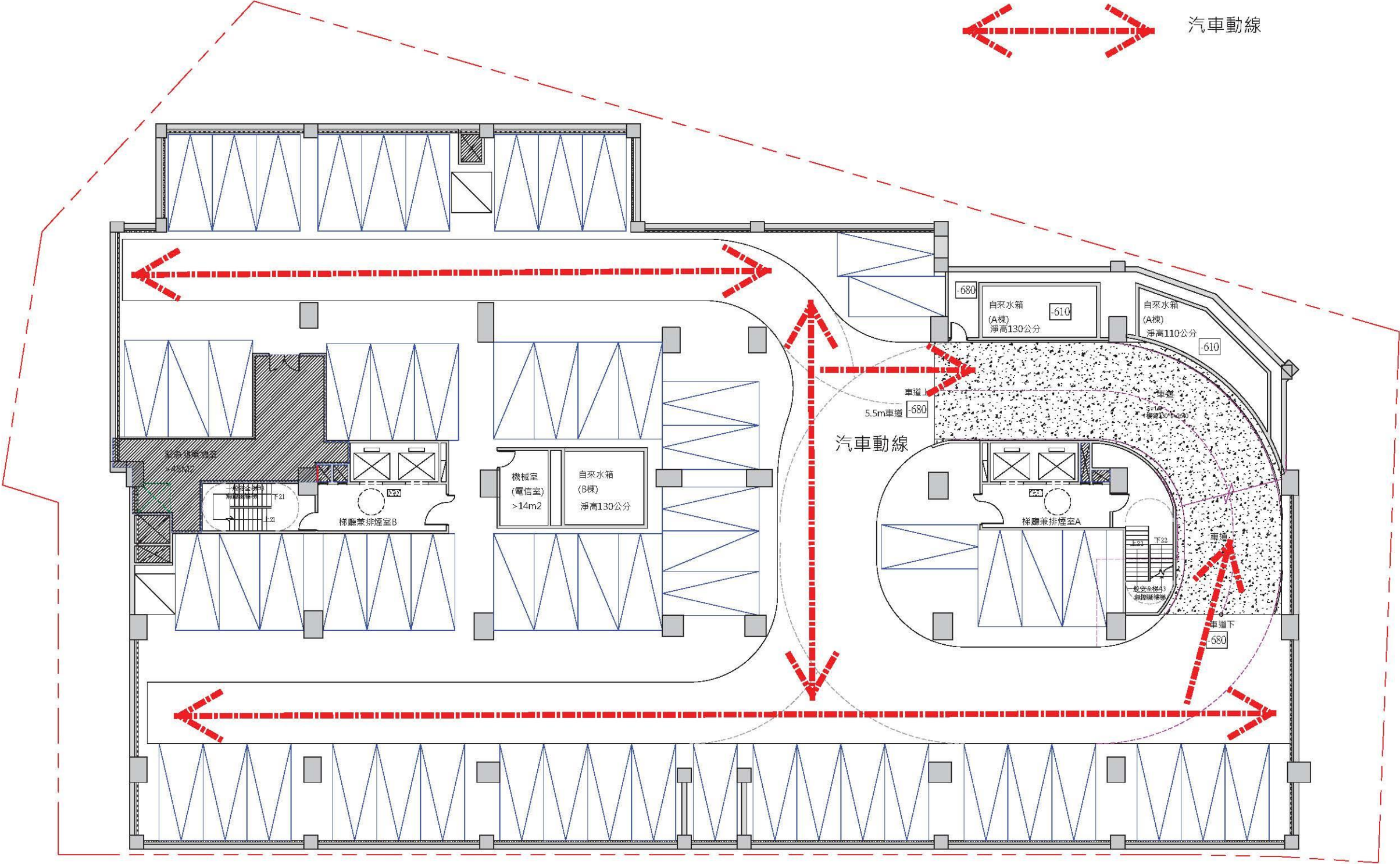


圖12-3-變、人行及車行動線規劃示意圖



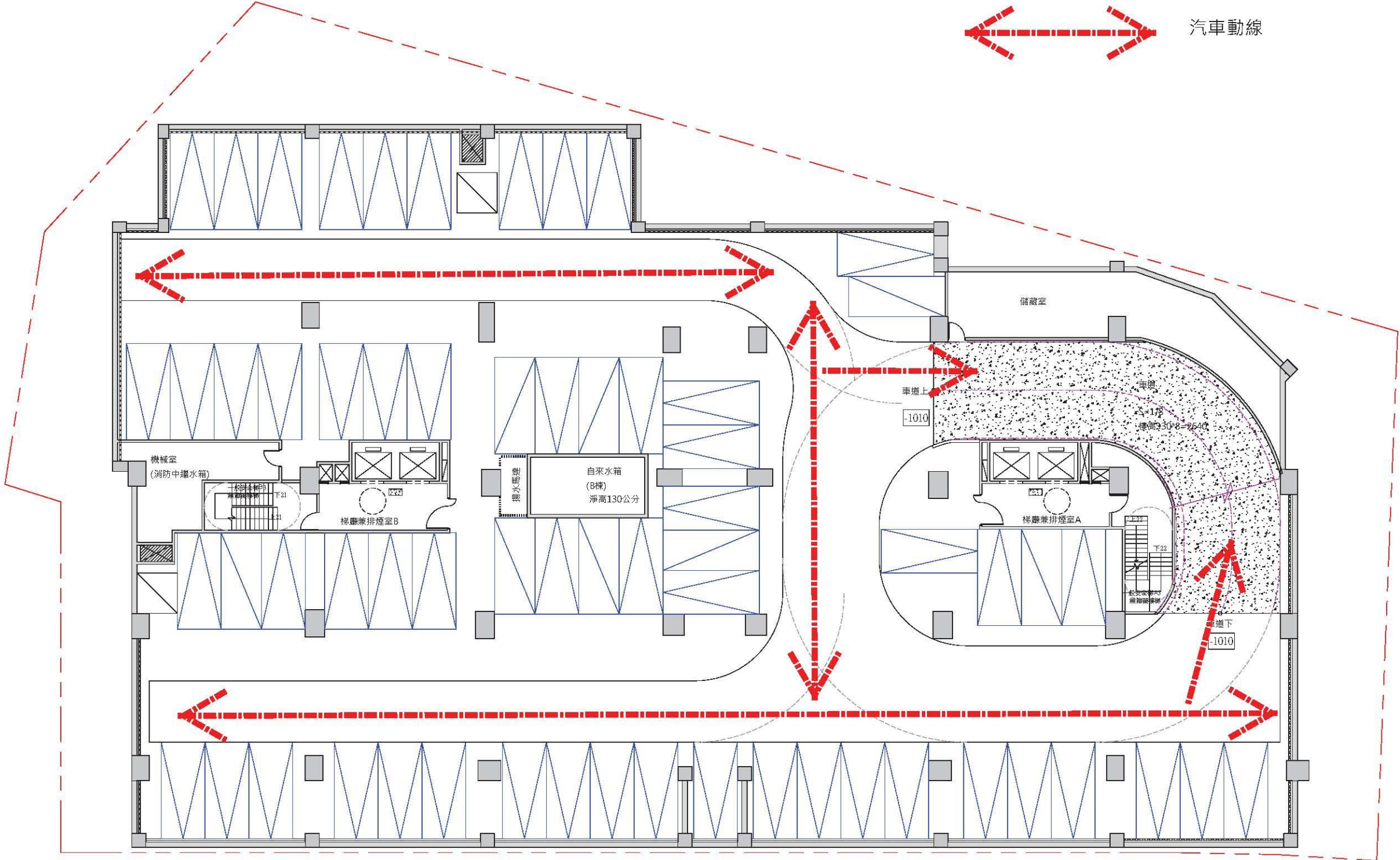
地下一層停車動線示意圖S=1/250

圖12-4變、地下1層停車動線規劃示意圖



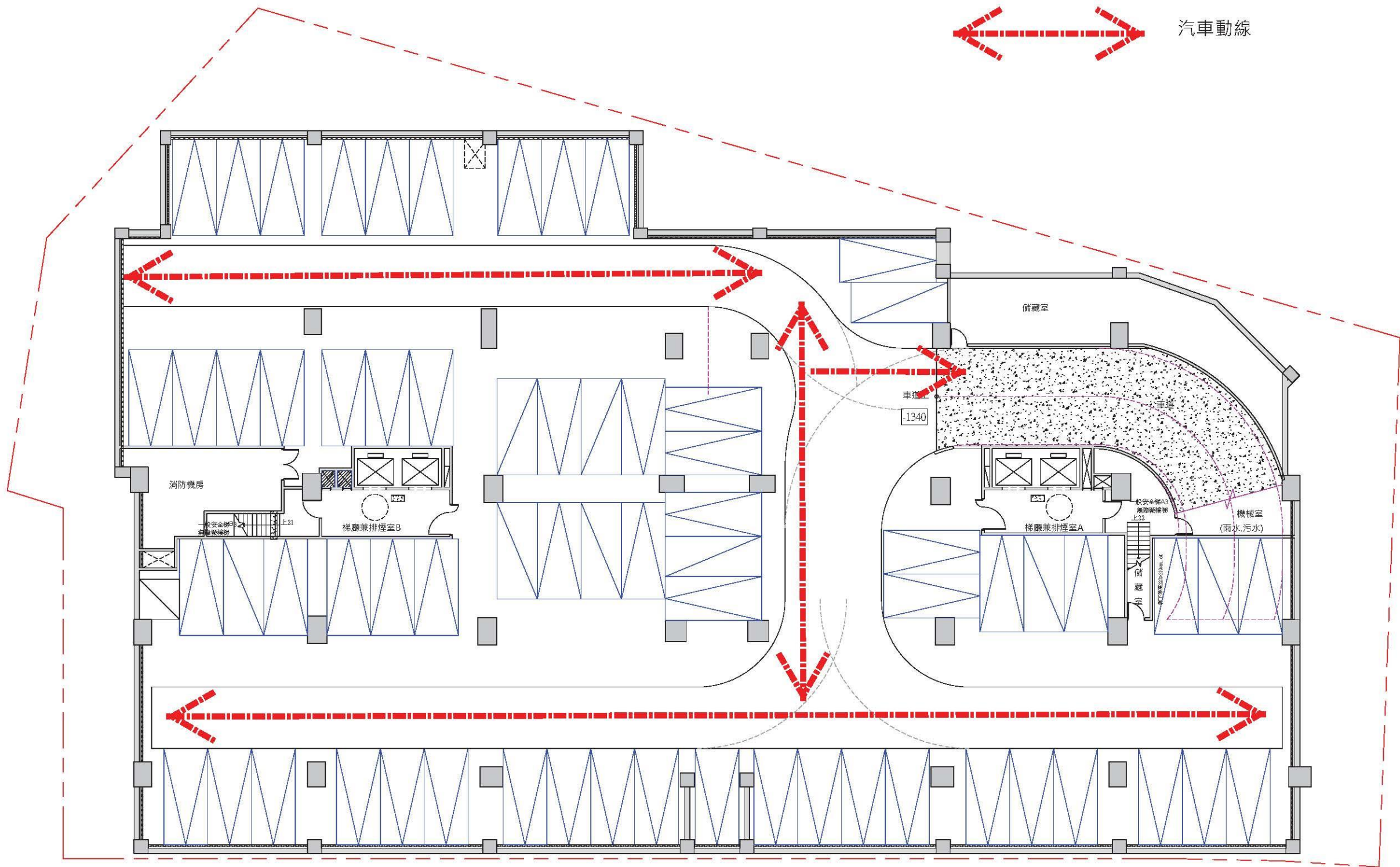
地下二層停車動線示意圖S=1/250

圖12- 5-變、地下2層停車動線規劃示意圖



地下三層停車動線示意圖S=1/250

圖12- 6-變、地下3層停車動線規劃示意圖



地下四層停車動線示意圖S=1/250

圖12- 7-變、地下4層停車動線規劃示意圖

(原核定案無人行及車行動線規劃、停車動線規劃示意圖)

四、夜間照明計畫

1.計畫目標：

- (1)藉由建築物外部整體照明設計，使建築物於夜間呈現出不同表情與樣貌。
- (2)塑造明亮溫馨且屬於「家」的氛圍與意象，提昇社區整體形象。

2.設計原則：

- (1)主題性照明：重點強化外觀主題元素。
 - (2)分段控管：於不同節日或不同時段呈現不同的風格。
 - (3)不同層次表現：利用不同色溫增加照明的對比及變化。
 - (4)配合常備照明：整合陽臺頂燈及建築物基座壁燈等等；使外觀照明達到整體表現。
 - (5)強化輪廓意象：利用建築物外牆轉角處設置燈具；於夜間照明打亮建築物輪廓線。
 - (6)節能燈具與耐候性考量：選擇能兼顧建築物外觀之節能燈具及壽命。
- 詳p.12-14至p.12-16，景觀照明配置圖及夜間照明規劃示意圖。

五、景觀植栽設計構想

- 1.以原生樹種為主。
- 2.依種植區域之物理環境選擇合適植物。
- 3.以景觀手法型塑人行步道提昇都市整體環境。
- 4.複層植栽有善生態環境。

詳p.12-18-變至p.12-24，植栽示意圖及說明圖。

六、立面造型計畫

- 1.本變更案採都會型住宅大樓設計。
- 2.量體集中設計使每戶均有良好視野及採光。
- 3.立面造型採現代簡潔風格；透過不同色彩及材質整體搭配及外觀豐富燈光設計

展現雋永外觀造型。

- 4.透過開口比例設計及外觀材質搭配；以簡潔線條搭配屋頂造型框架化社區住宅人文質感及親合之都市景觀。

捌、都市設計或景觀計畫

一、都市設計原則

1. 規劃通暢、便利之人車動線，並提供無障礙的人行環境。
2. 提供整體串聯之公共開放空間。
3. 結合生態綠化與都市防災觀點開放空間與步道系統。
4. 建築物量體造型，塑造整體社區意象。
5. 如壹樓平面圖所示，人車進出通暢、便利且利於管制，全區高低差均以坡道平順銜接，落實通行無障礙的人行環境。
6. 如壹樓平面圖所示，開放空間不僅社區內部整體串聯，也與都市街道、騎樓空間串聯為一體，提供退縮、變化的都市空間，另外也使得都市防災、救災便利而無障礙。
7. 如壹樓平面圖及透視圖所示，整個社區的量體及立面造型整體一致，明確的自明性，形成強烈的整體社區意象。另外社區出入口旁之量體設計，由都市觀之如一座特殊的都市及社區雕塑，豐富了街道立面及都市景觀；由社區內部觀之，卻是可親近、可使用之社區活動空間，使都市及社區意象充分地相互呼應。

二、建築物量體設計原則

1. 建築量體沿街面平行配置，地面層設置騎樓，維持原街面之延續性。
2. 建築物量體表面材料之顏色、式樣，須搭配當地特色。

三、人行、車行系統設計原則

1. 車輛出入口除保持合理安全空間，並設計適當緩衝空間及設置適當之安全警示標示。

2. 為充分服務行人及區域商機，於臨中山路臨路面設置騎樓，使原有商機能與予串聯，並於基地內規劃無障礙人行系統。

四、外部空間之鋪面選用原則

1. 具有聯繫貫穿不同空間機能之步道，應盡量選用統一鋪面，使步道系統連續完整。
2. 採透水鋪面，增加基地的保水力，減少公共排水設施之負擔。
3. 無障礙系統，設導盲磚並考量輪椅行動尺寸（單向1.2M、雙向1.6M）。

五、景觀設計

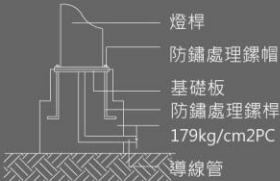
1. 開放空間以植被覆蓋地表，防止表土流失。
2. 夜間照明設備經專業技師適當設計，以達到日常節能、增加社區夜間安全及營造夜間溫馨氣氛。
3. 建築基地內實施綠化。
4. 屋頂平台由景觀設計師與予規劃設計，增加社區住戶活動空間。



圖12- 8-變、一樓景觀照明配置圖

項次	圖例	名稱	型號	規格及說明				單位
				燈泡	瓦特數	照度流明	電壓伏特數	
1		草皮燈	DH-80491黑	W*T=185*335mm				只
			大虹	省電燈管	13W	琥珀光	110-220V/60HZ	
2		插地投射燈(A)	DH-80452	96*177mm				只
			大虹	PAR20	50W	琥珀光	110-220V/60HZ	

- 說明: 1 戶外用電一律為 220V
2 本案 DH 為大虹燈飾型號 供燈型參考
3 燈柱基腳請參見 (2/L-03)
4 本案除管理員室、廁所之照明用手控外
以 S 符號控制之開關操作外
一律由控制室 或以配電盤時控或手控
5 戶外防濺型插座 安裝高度距完成面 20CM 為主
6 迴路可依現場狀況調整合併



(2/L-03) 矮柱燈基礎施工圖



(1/LRF-03) 1RF花園景觀燈具平面配置圖 S=A1:1/100,A3:1/200

圖12-9-變、屋頂層景觀照明配置圖



18~21時



21~24時



24時~凌晨

圖12- 10-變、夜間照明規劃示意圖

(原核定案無景觀照明配置圖及夜間照明規劃示意圖)

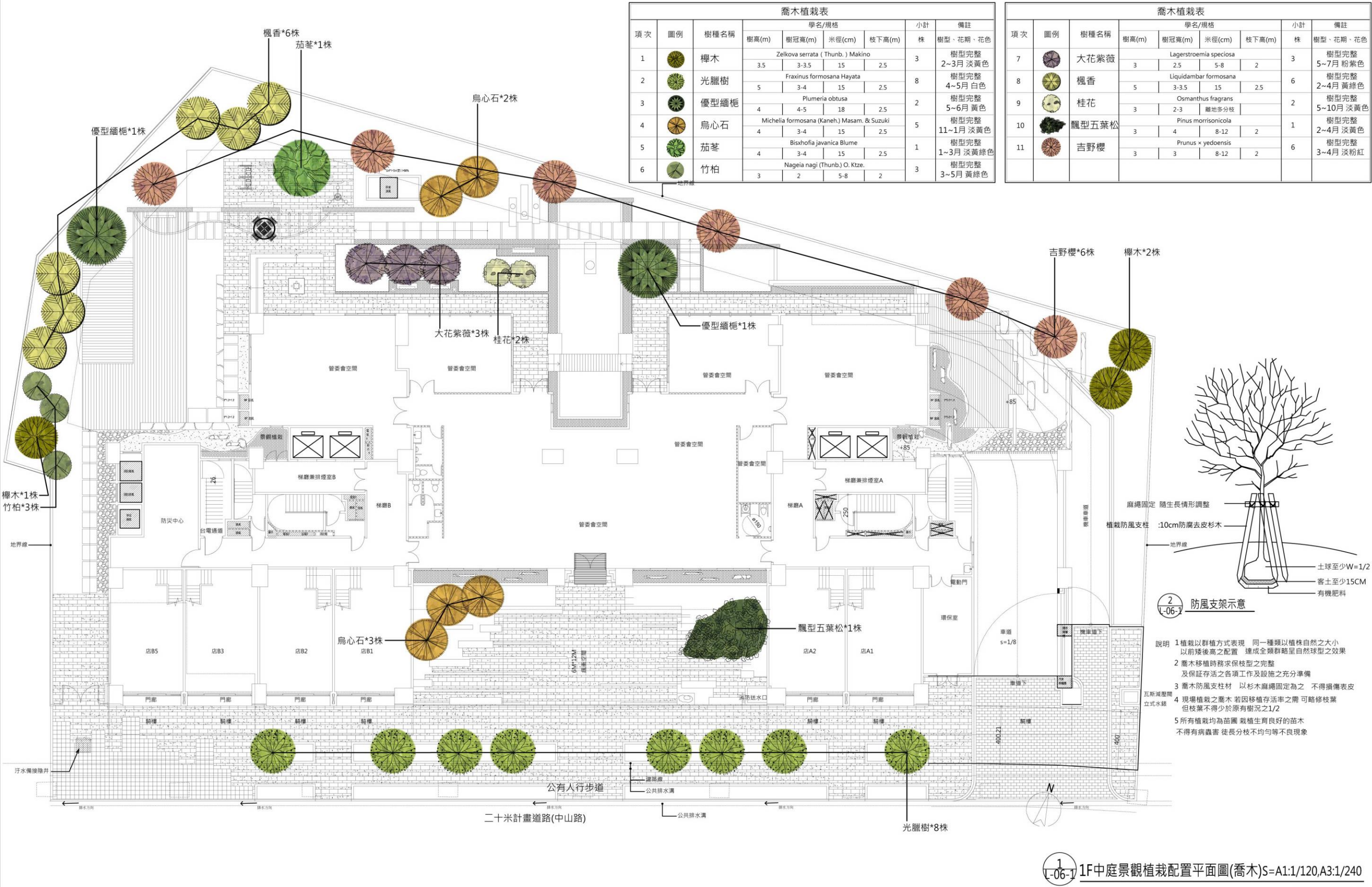


圖12- 11-變、一層植栽示意圖（1）

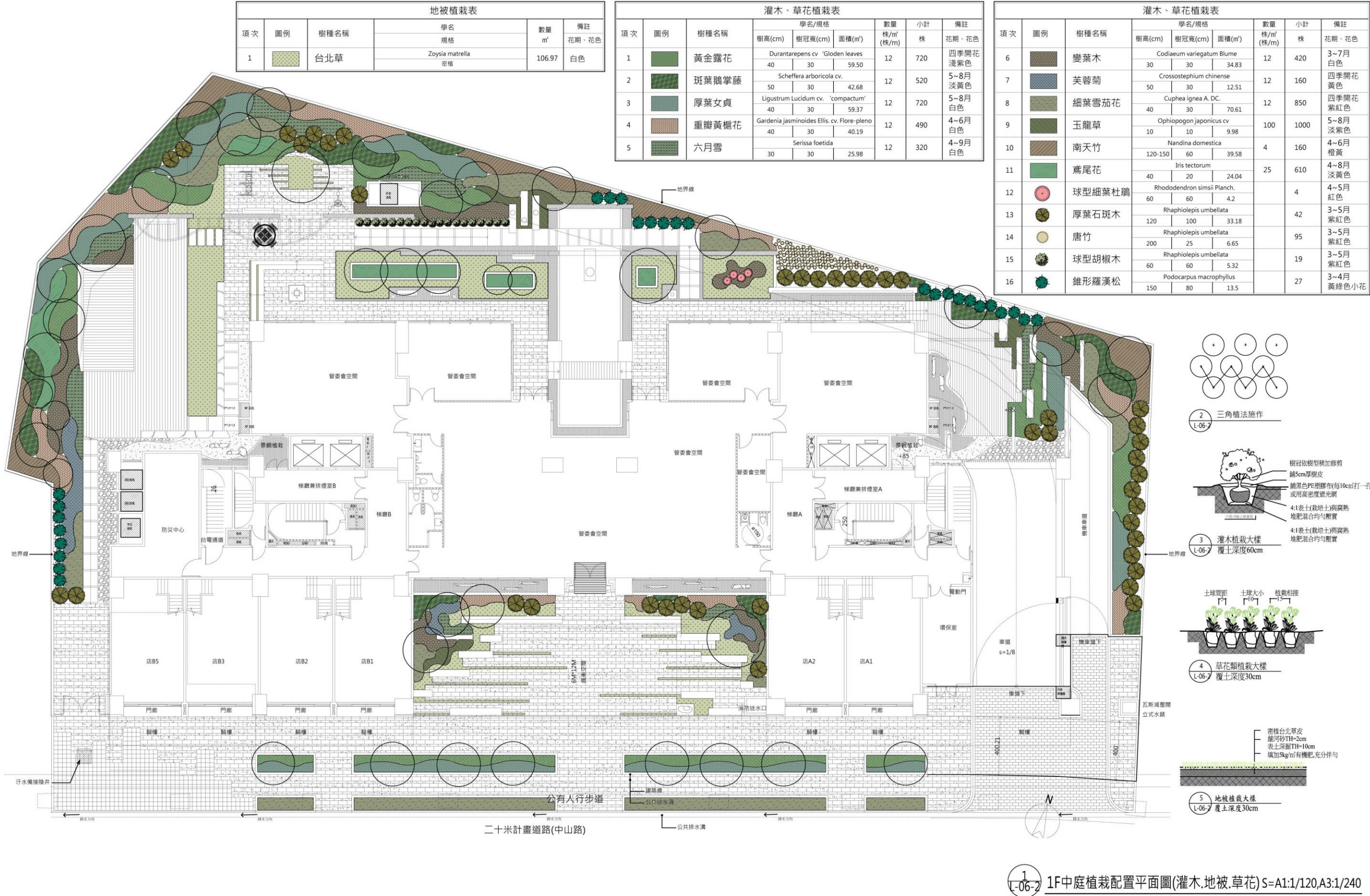


圖12- 12-變、一樓植栽示意圖（2）

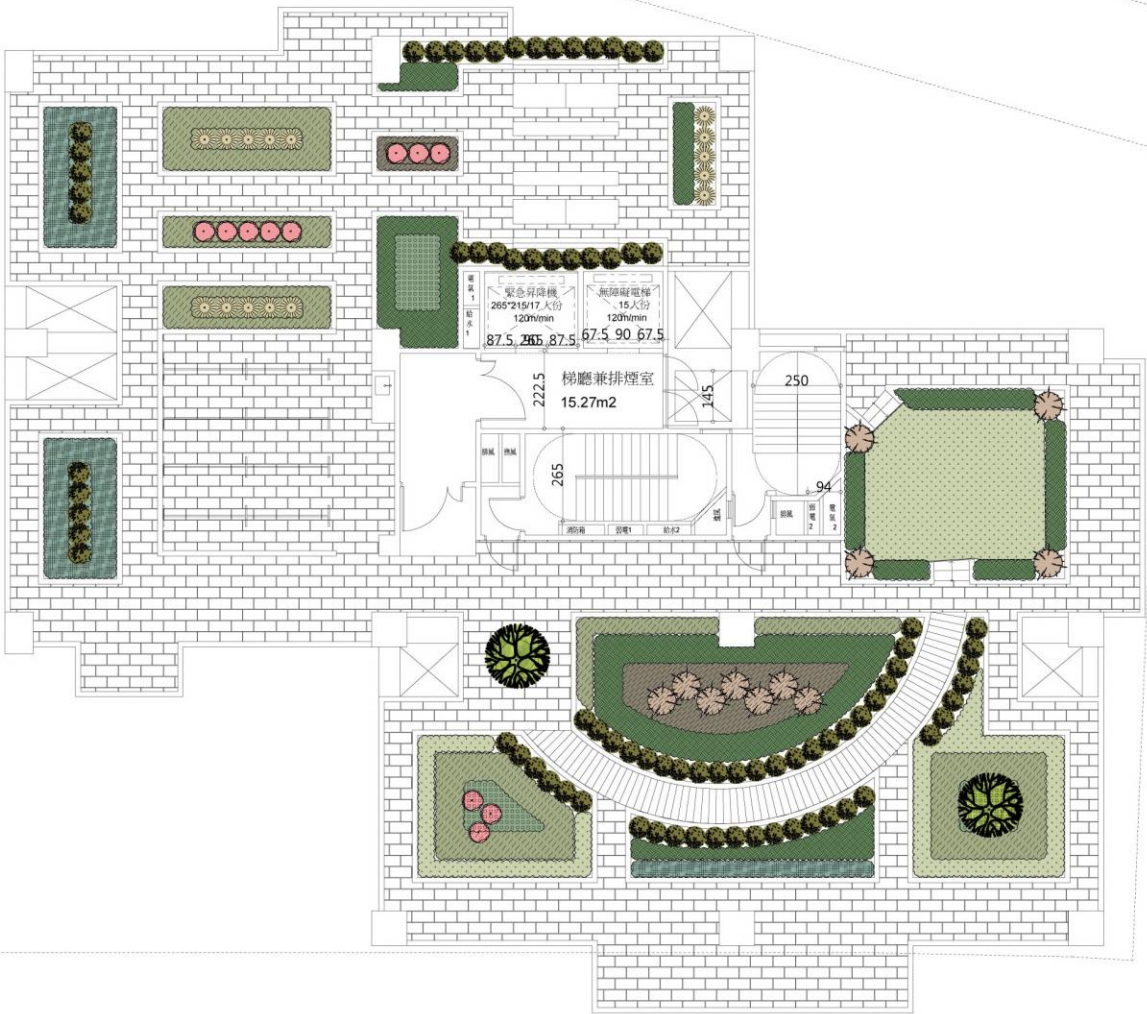
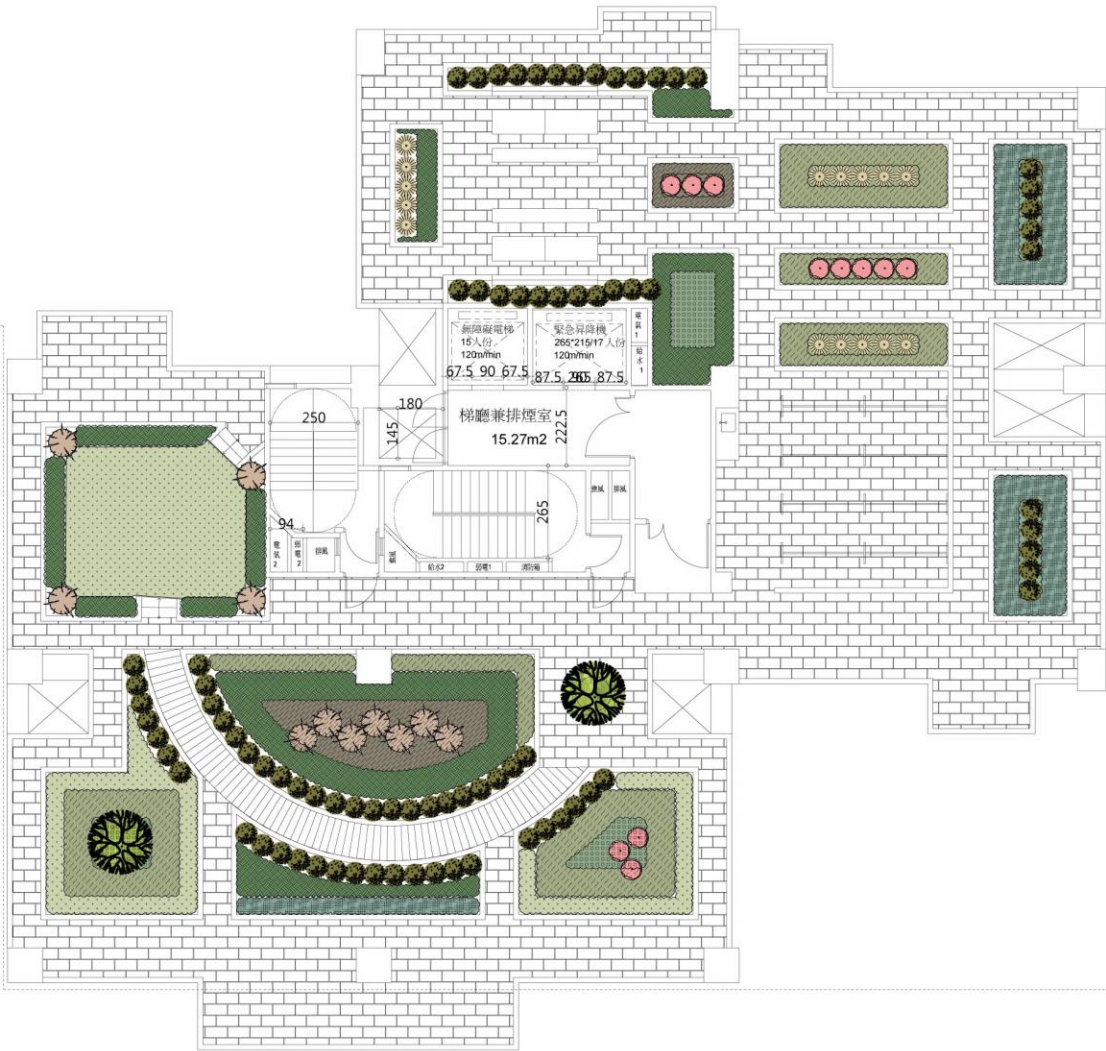
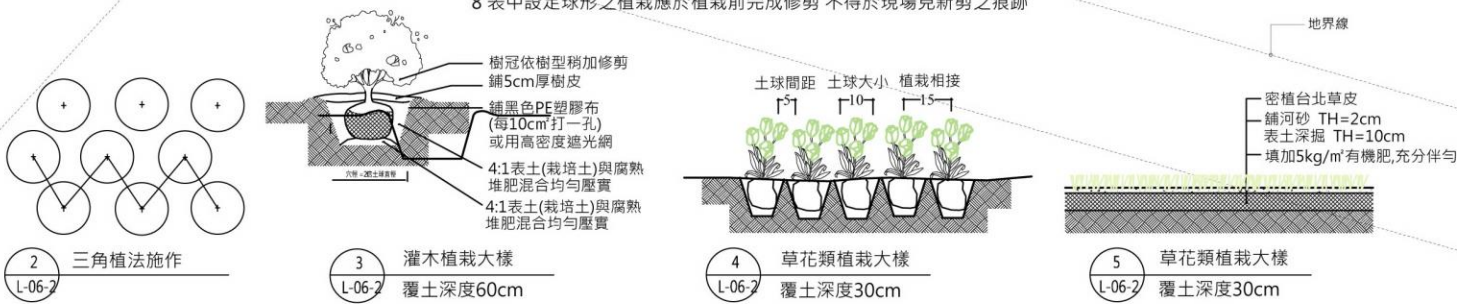
喬木植栽表

項次	圖例	樹種名稱	胸徑	樹高	樹冠寬	單位
		學名	樹型說明			
1		緬梔	15-20 cm	5 m	4.5 m	株
合計		樹型完整 樹枝強健				

植栽說明表

項次	圖例	樹種名稱	胸徑	樹高	樹冠寬	單位
		學名	樹型說明			
1		地毯草	cm	- cm	- cm	M2
		黃金露花	cm	30 cm	20 cm	M2
		植株完整 枝莖茂密				
		斑葉鵝掌藤	cm	30 cm	30 cm	M2
		植株完整 枝莖茂密				
		變葉木	cm	45 cm	20 cm	M2
		植株完整 枝莖茂密				
		鳶尾花	cm	45 cm	20 cm	M2
		植株完整 枝莖茂密				
		玉龍草	cm	10 cm	10 cm	M2
		植株完整 枝莖茂密				
		球型杜鵑	cm	60 cm	60 cm	M2
		植株完整 枝莖茂密				
		觀音棕竹	cm	120-150 cm	10 cm	M2
		植株完整 枝莖茂密				
		胡椒木	cm	60 cm	60 cm	M2
		植株完整 枝莖茂密				
		錐型羅漢松	cm	80 cm	80 cm	M2
		植株完整 枝莖茂密				

- 說明: 1 植栽以群植方式表現同一種類以植株自然之大小
以前矮後高之配置 達成全類群略呈自然球型之效果
- 2 喬木移植時務求保枝型之完整 及保證存活之各項工作及設施之充分準備
- 3 喬木防風支柱材 以杉木麻繩固定為之不得損傷表皮
- 4 現場植栽之喬木 若因移植存活率之需 可略修枝葉
但枝葉不得少於原有樹況之1/2
- 5 所有植栽均為苗圃 栽植生育良好的苗木
不得有病虫害 徒長分枝不均勻等不良現象
- 6 灌木草花以略等距之三角植法施作
- 7 植栽以群植方式表現 同一種類以植株自然之大小 以前矮後高之配置
達成全類群略呈自然球型之效果
- 8 表中設定球形之植栽應於植栽前完成修剪 不得於現場見新剪之痕跡



06-1
L-RF RF花園景觀植栽平面配置圖 S=A1:1/100,A3:1/200

圖12- 13-變、屋頂層植栽示意圖

綠化面積計算:
基地面積:1219.47㎡
屋突一樓地板面積:154.38㎡
其他:1219.47-154.38=1065.09㎡
綠化面積檢討: A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7+A8+A9+A10+A11+A12+A13+A14+A15+A16+A17+A18+A19+A20
A21+A22+A23+A24+A25+A26+A27+A28
=8.35㎡+8.35㎡+8.71㎡+4.3㎡+5.85㎡+2.94㎡+11.35㎡+5.52㎡+3.88㎡+37.22㎡+12.01㎡+31.52㎡+20.67㎡+18.18㎡
8.35㎡+8.35㎡+8.71㎡+4.3㎡+5.85㎡+2.25㎡+11.35㎡+5.52㎡+3.52㎡+37.22㎡+12.01㎡+31.52㎡+20.67㎡+18.18㎡
356.65>1065.09/3=355.03㎡.....OK!!

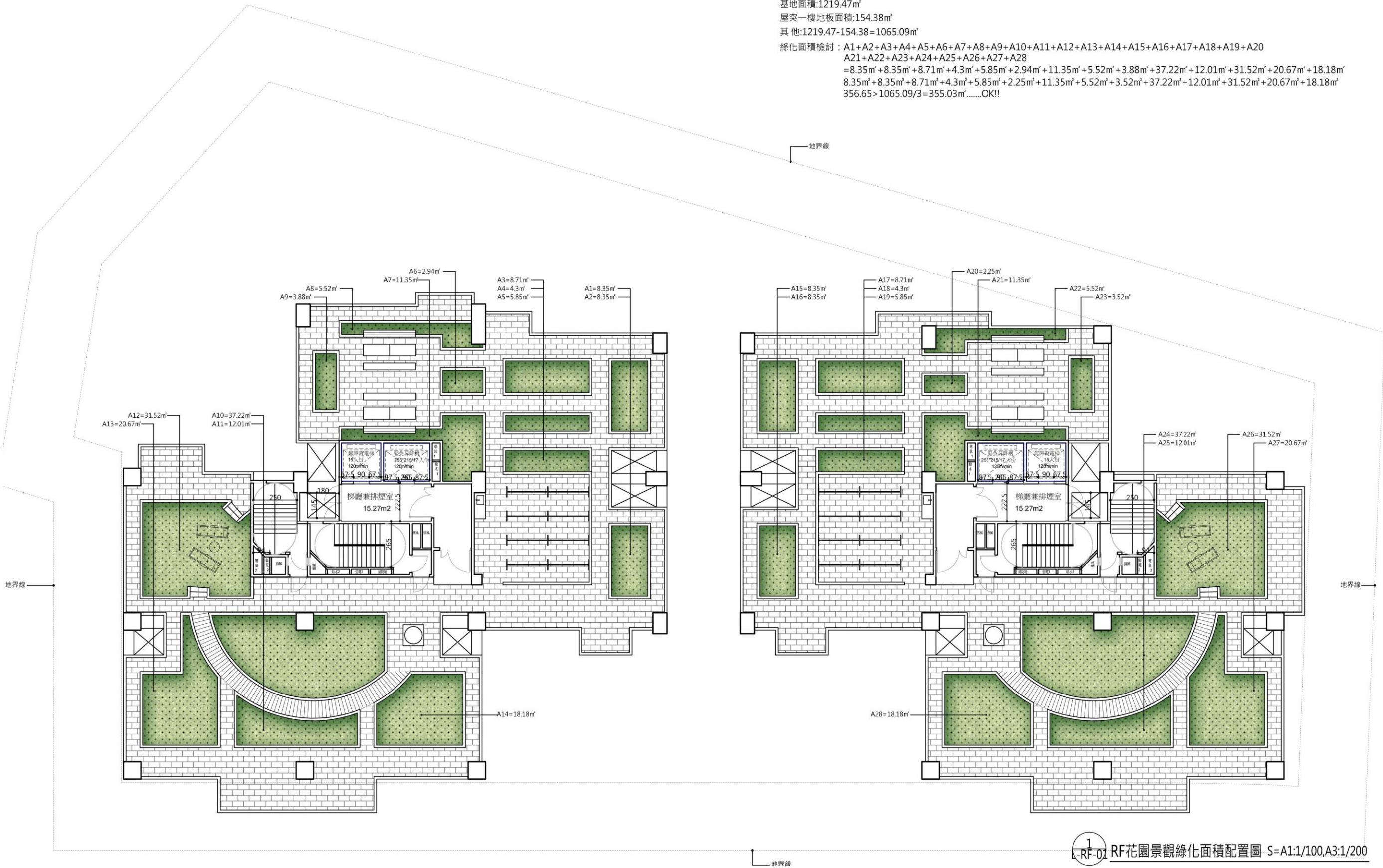


圖12- 14-變、屋頂層植栽面積計算圖

					
植栽名稱：欖木	植栽名稱：光臘樹	植栽名稱：楓香	植栽名稱：緬梔	植栽名稱：桂花	植栽名稱：烏心石
落葉大喬木；幹皮灰褐色，雲片狀剝落，有雲形剝落痕。栽培不拘土質，以肥沃壤土或砂質壤土佳。日照須良好，過分陰暗會落葉。	光臘樹屬於木樨科半落葉喬木。特產於臺灣全省低海拔闊葉林中，以溪岸最多，是優美的庭園樹、行道樹，也是重要的造林樹種。	樹幹有縱裂溝紋。單葉互生，掌狀三裂，鋸齒緣，雌雄同株異花；雄花穗狀花序頂生，雌花聚成球形頭狀花序，無花瓣；蒴果聚合成球形，有刺。栽培土質不甚選擇，只要土壤深厚，排水良好之地即可栽植。生性強健，粗放，性喜溫暖至高溫。	落葉小喬木，枝幹柔軟多肉，冬季落葉後的枝幹，酷似鹿角。花冠五裂，呈漏斗形，外緣乳白色，中心黃色，造型像雞蛋，香味清淡，高度:3~5公尺。日照需良好，生育適溫在23~30℃性喜高溫，栽培土質以富含有機質之砂質壤土為佳。	常綠灌木，高度可達10公尺，全株平滑，木質莖，多生枝極。葉密集對生，革質，橢圓形，先端尖銳，邊緣有細鋸齒。花腋生呈簇狀，花梗長、花萼短小，花冠四裂，盛開時芳香四溢，具有濃郁香味且經久不散。	為常綠大喬木，樹高可達20~30公尺，樹皮灰褐色，具有斑紋，略光滑，枝條上則留有環狀的托葉遺痕。單葉互生，葉薄革質或革質。果實穗狀著生，成熟時形成分離的蓇葖果，果皮有白色斑點，內含紅色種子，種子具有桃紅色的種皮。
					
植栽名稱：茄苳	植栽名稱：竹柏	植栽名稱：大花紫薇	植栽名稱：五葉松	植栽名稱：吉野櫻	
葉互生，三出複葉，小葉卵形，先端突尖，鋸齒緣。雌雄異株圓錐花序腋出，花黃綠色。漿果球形，熟果深褐色。栽培重點：栽培土以肥沃之砂質土壤最佳，日照須充足，幼株所需水分較多。可在春季做修剪，春夏季蟲害較多。	株高可達20公尺，葉對生或近對生，橢圓狀披針形，無主脈，厚革質。栽培土以砂質壤土為佳，排水須良好。栽培日照充足，生長緩慢不可重修，生性強健，喜溫暖至高溫。	落葉喬木，株高8~15公尺，枝條初為綠色，再變赤褐色。葉大，橢圓形，平滑無毛，葉柄短略有波紋帶紙質，葉脈明顯，葉片脫落時常呈紅色。花成圓錐花序，邊緣呈不齊波狀。以富含有機質之砂質壤土最佳。日照、排水需充足，生性喜溫暖至高溫。	株高20公尺以上，毬果長卵形，應用於庭園美化或盆栽。栽培土質以土層深厚之砂質壤土或砂礫土，排水、日照需良好。性喜冷涼至溫暖，耐高溫，生長適溫約13~28度C。	高度約5至12公尺的落葉樹。花朵有五枚花瓣，花色在花朵剛綻放時是淡紅色，而在完全綻放時會逐漸轉白。因為是人工育種，無法自然結果繁衍，只能以插枝移植，但也保持所有吉野櫻花瓣的形狀與色澤相同，其花期也相同，可以同時綻放與凋謝。	

圖12- 15-變、植栽說明圖—喬木

					
植栽名稱：黃金露花	植栽名稱：斑葉鵝掌藤	植栽名稱：厚葉女貞	植栽名稱：重瓣黃梔花	植栽名稱：六月雪	植栽名稱：變葉木
常綠小灌木，葉對生，總狀花序下垂至狀，筒狀花，花色淺紫，四季開花，夏秋尤盛，花後結金黃色球形小果，成串垂吊枝頭，適作綠籬，庭植美化或盆栽，是觀賞花、葉、果實的好樹種。喜高溫多濕，全年均可修剪，維護樹形美觀。	半蔓性常綠灌木；葉厚，互生，掌狀複葉，呈長橢圓形，葉柄很長，排列成互生的掌狀複葉，很像鵝的腳丫子；秋季開青白色小花，花序繖形作總狀排列；漿果，呈小球形，成熟橙黃色。	葉對生，橢圓形或卵形，葉面濃綠富光澤，葉北淡綠。夏季開花，白色，枝葉生長密集，四季濃綠，耐陰、耐旱、抗污染，為高級綠籬植物，極適合道路分隔島綠化、庭植美化。	為常綠灌木，高1-3公尺或更高；葉對生或三葉輪生，倒長卵形，葉柄有葉托，花頂生，白色或黃色，具芳香，初夏4~6月開放。果為橢圓形，黃紅色漿果。繁殖方法可用播種、扦插或壓條，春秋兩季都可扦插，經半年後生長成苗時再行移植。	常綠小灌木，樹枝細瘦，很少有超過一公尺高的。葉簇生於枝端，極小，卵圓形，對生，全緣，稍具革質。4-9月開花，花著生於葉腋，多為白色或帶紫白色花，單生或二三朵聚生；小花成喇叭狀，盛開時如同雪花。	性喜溫暖多濕環境，葉互生，肥厚平滑，倒卵狀長橢圓形，因種變化而異，葉面散生各種形狀和顏色之斑點，日照強烈，葉面色彩愈艷麗，花小不具太多觀賞價值。以變化多端的葉片及七彩的顏色為主要觀賞的特色。
					
植栽名稱：南天竹	植栽名稱：芙蓉菊	植栽名稱：細葉雪茄花	植栽名稱：玉龍草	植栽名稱：細葉杜鵑	植栽名稱：鳶尾花
喜半陰性環境，生長緩慢，耐寒，耐瘠，樹型優美。性喜高溫，適合為庭園及盆花，是優良觀賞樹種。但其葉為強壯劑。而且果實為著名中藥「天竺子」，為著名鎮咳藥，可治哮喘及百日咳，須經醫師指示，不可隨意使用，南天竹全株有毒，不可誤食。	多年生草本，植株呈圓形狀，樹姿雅致。葉被白色細絨毛，有香氣。秋至冬季開花，喜愛充足的陽光，不耐陰。莖立，莖小，平滑，淡灰色。葉互生，葉片濃密，淡灰白綠，葉革質，兩面均密被細絨毛，葉有裂緣，葉僅中肋明顯。花頭狀花序，淡黃色。果實蒴果，橢圓形。	多年生草花，枝葉繁茂似叢生狀，葉細小，花紫紅色 形態：枝葉低矮細密，四季青翠，如綠色地毯，開花纖細可愛，全年開花，但以春季較盛開，為造景優良小灌木。	以分株法繁殖，每3芽左右為單位分株即可，因根肉質具有養分、水分，分株後如不立即種植亦無妨，在蔭處可貯放約一週左右。生長及分生迅速，栽植地面可迅速長成一片濃密加地氈狀的草皮，對水土保持有特別優良之效果。耐陰性強、且較一般草皮耐踐踏，是極佳之地被植材。	常綠性灌木，葉橢圓形至長橢圓形，叢生枝梢。莖頂萌發2~5朵紅色至紫紅色花，花冠漏斗形，雄蕊7~10枚，不等長，花罐粉紅色，花色單株變化頗大，由淺紫色至深紅色均可見。	葉片兩列像扇子狀展開，葉片帶狀劍形，自短莖抽生，葉基扁平，花莖較葉片長，外形與葉片極相似，酷似葉片開花。頂端開花1~2朵，花被6片，3片白色外翻，3片藍紫色內捲。授粉後的雌蕊繼續成長，成熟後直接長成幼苗，因重量的關係而下垂到地面，接者長根，而形成新的植株。

圖12- 16-變、植栽說明圖—灌木（1）

					
植栽名稱：厚葉石斑木	植栽名稱：胡椒木	植栽名稱：唐竹	植栽名稱：羅漢松	植栽名稱：臺北草	植栽名稱：地毯草
厚葉石斑木為本島固有的植物，常綠小喬木或灌木，小枝叢生。枝條端直又瘦長，幼枝灰白、光滑，老枝有裂紋。葉厚革質，光滑倒卵形，先端圓鈍，基部寬楔形，全緣，略反捲。圓錐花序被褐色毛；花瓣鐘狀倒卵形。花期為 3~5 月。	小葉對生，倒卵形，葉面濃綠富光澤，全葉密生腺體。雌雄異株、雄花黃色，雌花紅橙。全株具濃烈胡椒香味。枝葉清翠，宜於春季修剪整枝。適肥沃之砂質壤土，排水、日照需良好。性喜溫暖至高溫冬季忌長期陰濕。	籜厚革質，表面密佈或疏生細毛，邊緣密生軟毛；籜耳大，耳形，邊緣環生鬚毛；籜葉線狀披針形，先端尖。葉一簇 3~9 枚，橢圓狀披針形，先端尖，基部楔形或側斜形，葉背下部生有柔毛，側脈 4~8，呈方格狀；葉柄平滑無毛。	性喜日照良好溼潤之砂質壤土。剛栽培時，苗木生長緩慢，須注意肥料、水的供給，土壤經常保持濕潤可以促進其生長，生長時還須注意剪除側枝，以保其中心主幹生長。可用播種或扦插法繁殖。	多年生草本植物，植株低矮，甚少需修剪。淡綠色葉質粗糙，匍匐地下莖，前端包裹之葉鞘非常尖硬，可刺穿硬層土壤，甚至薄層柏油或沿水泥路面裂隙而蔓延。節間短，節節生根長葉成株。4~5 月抽穗開花。	為禾本科多年生草本植物。莖蔓生，無毛，扁平，地上走莖匍匐延伸，稈節具密鬚毛。無葉耳，葉舌短、平行，葉鞘平滑，葉緣呈波浪狀，葉片平滑。花先端兩個成指狀排列，餘常成總狀的總狀花序，花期在 4~8 月。
					
植栽名稱：觀音棕竹					
多年常綠性灌木，枝幹叢生；莖直立，圓柱形，修長細瘦，不分枝，分節明顯似竹，實心。葉掌狀裂葉，裂片 5~10 裂，狹長披針形，革質，葉片有摺皺，先端為淺裂銳鋸齒狀。雌雄異株，夏季開細小、淡黃色的花。性耐陰，適合作室內盆栽或庭園觀賞。					

圖12- 17-變、植栽說明圖—灌木（2）

(原核定案無植栽示意圖及植栽說明圖)

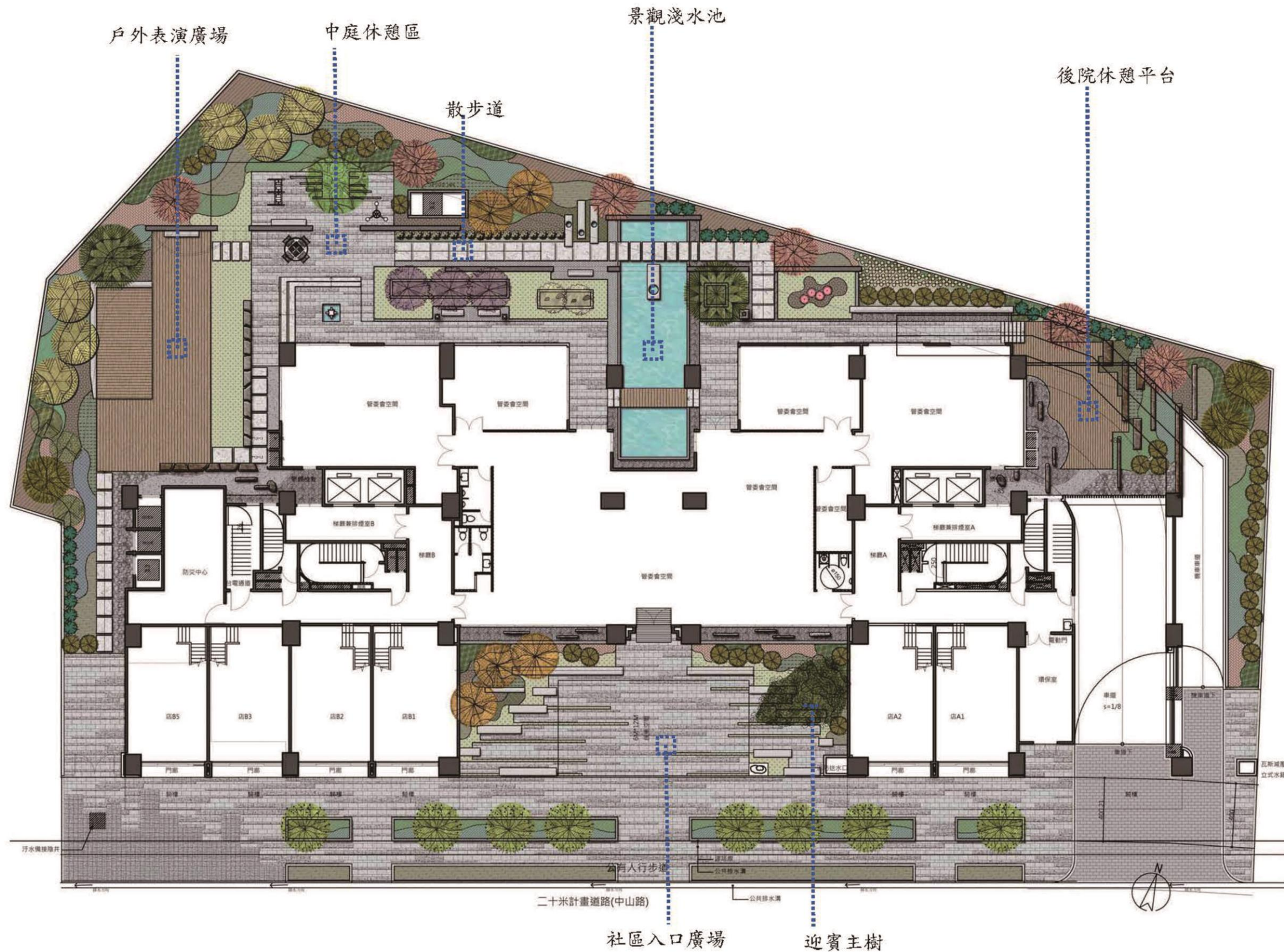


圖12- 18-變、中庭造景設施示意圖

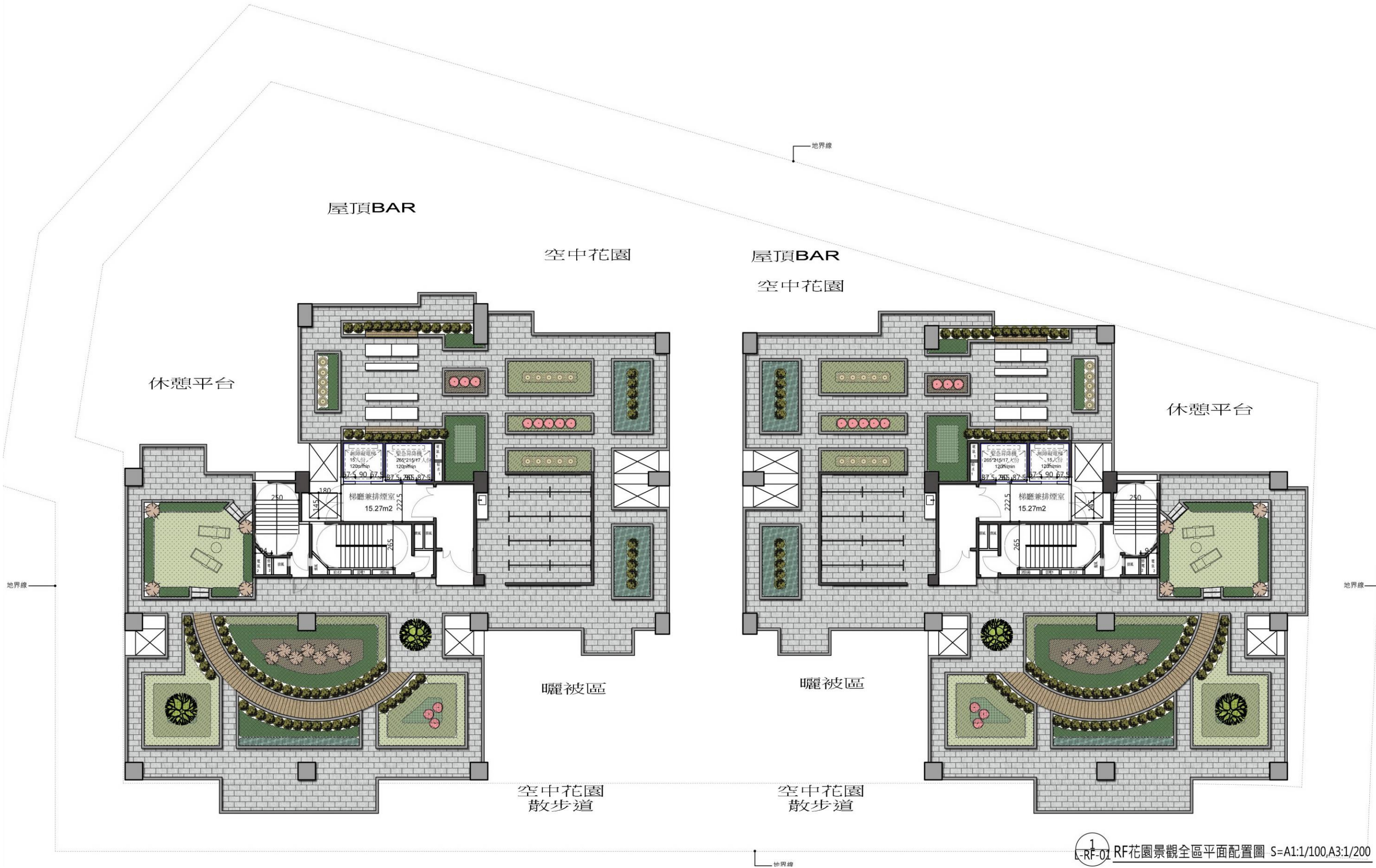
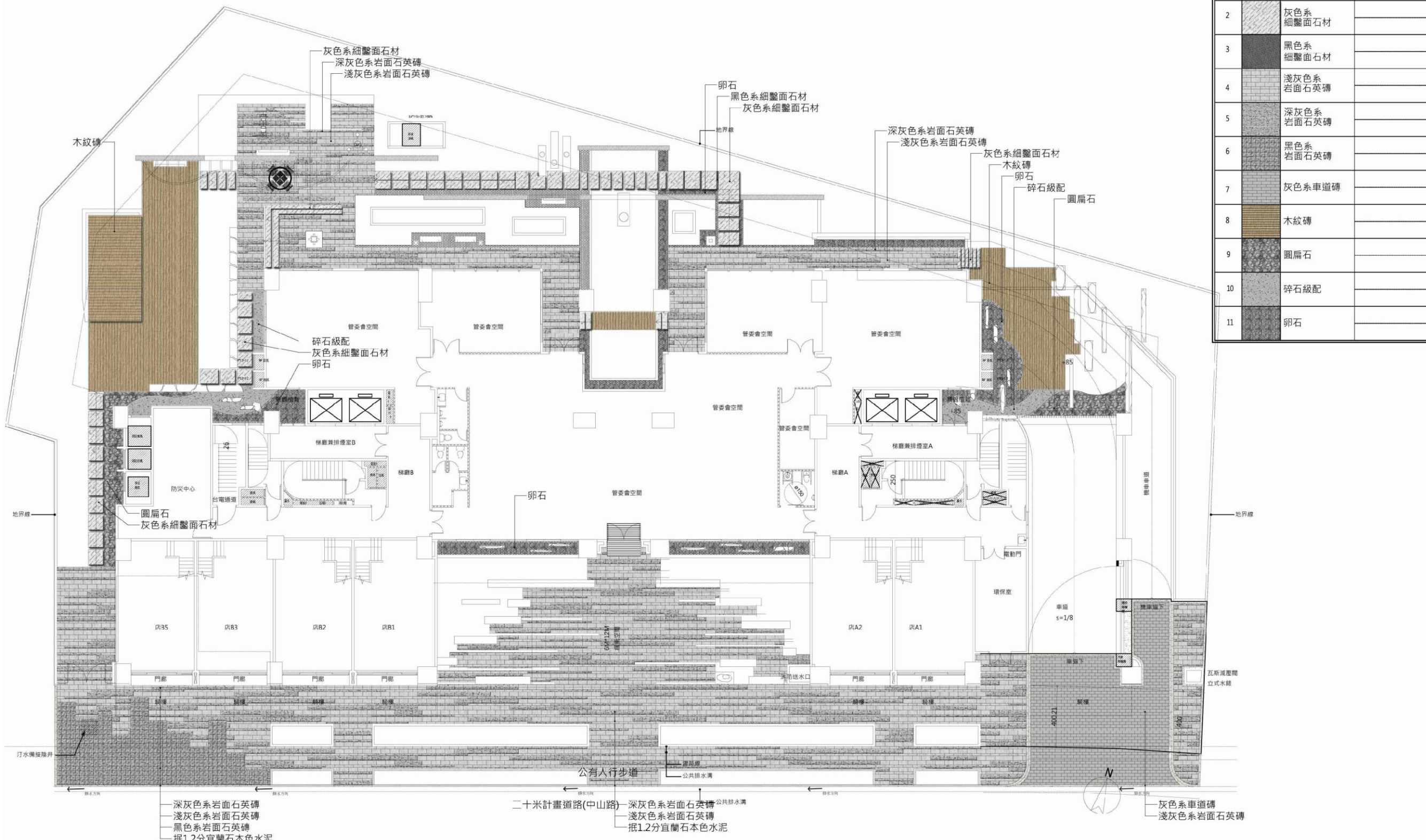


圖12- 19-變、屋頂層造景設施示意圖

(原核定案無造景設施示意圖)



1F中庭景觀鋪面配置平面圖 S=A1:1/125,A3:1/250

圖 12- 20-變、一層鋪面示意圖

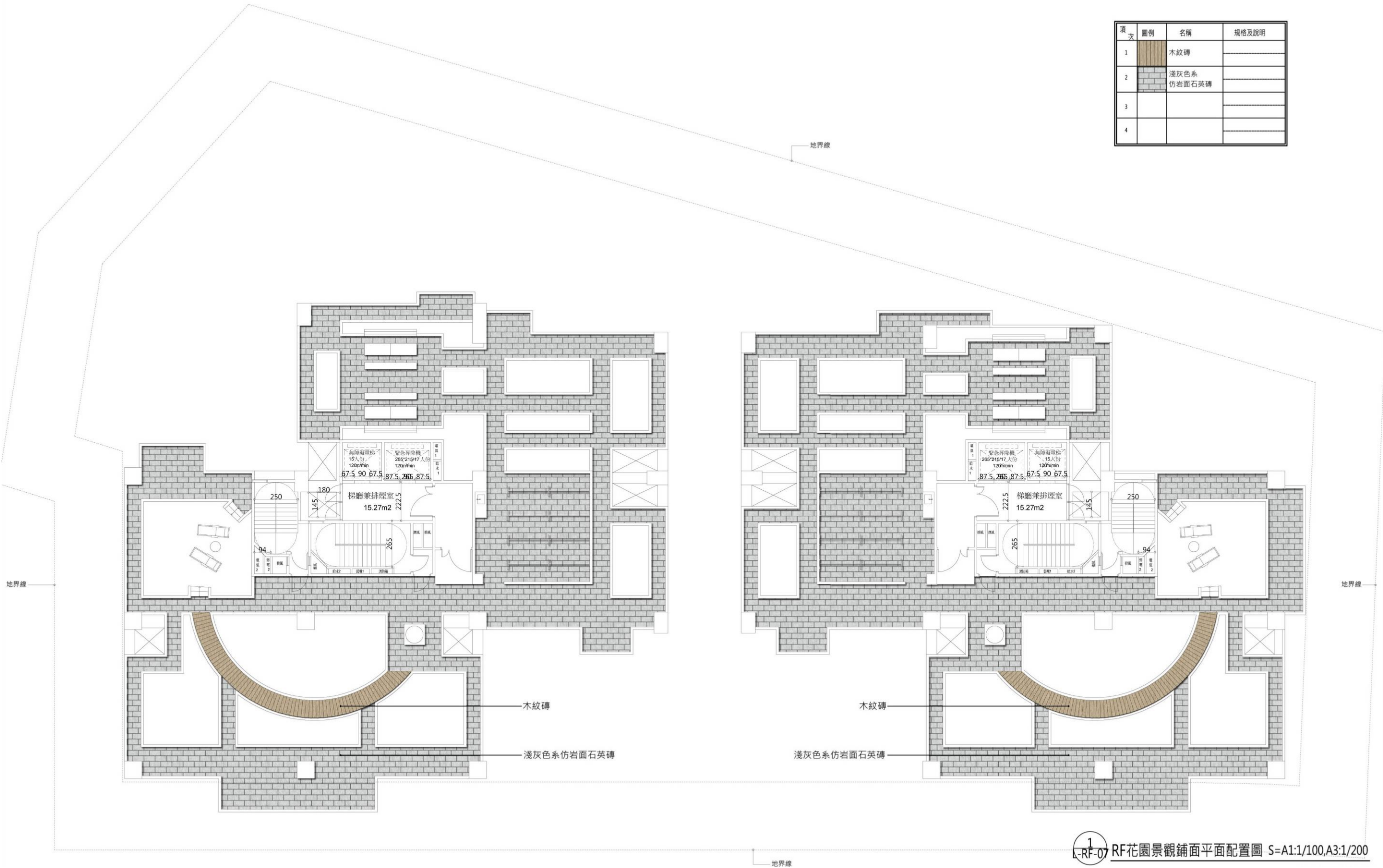


圖12- 21-變、屋頂層鋪面示意圖

(原核定案無鋪面示意圖)

建築物高度檢討：
依都市更新條例第四十四條 第二項規定：
依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市法令之建築高度限制；其建蔽率得經直轄市、縣(市)主管機關審議通過，按原建蔽率建築。

故本案依法免檢討：
1. 建築技術規則第14條、第15條、第23條、第164條。
2. 臺中市大里(草湖地區)都市計畫(不包括擴大都市計畫地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)第4點之規定。

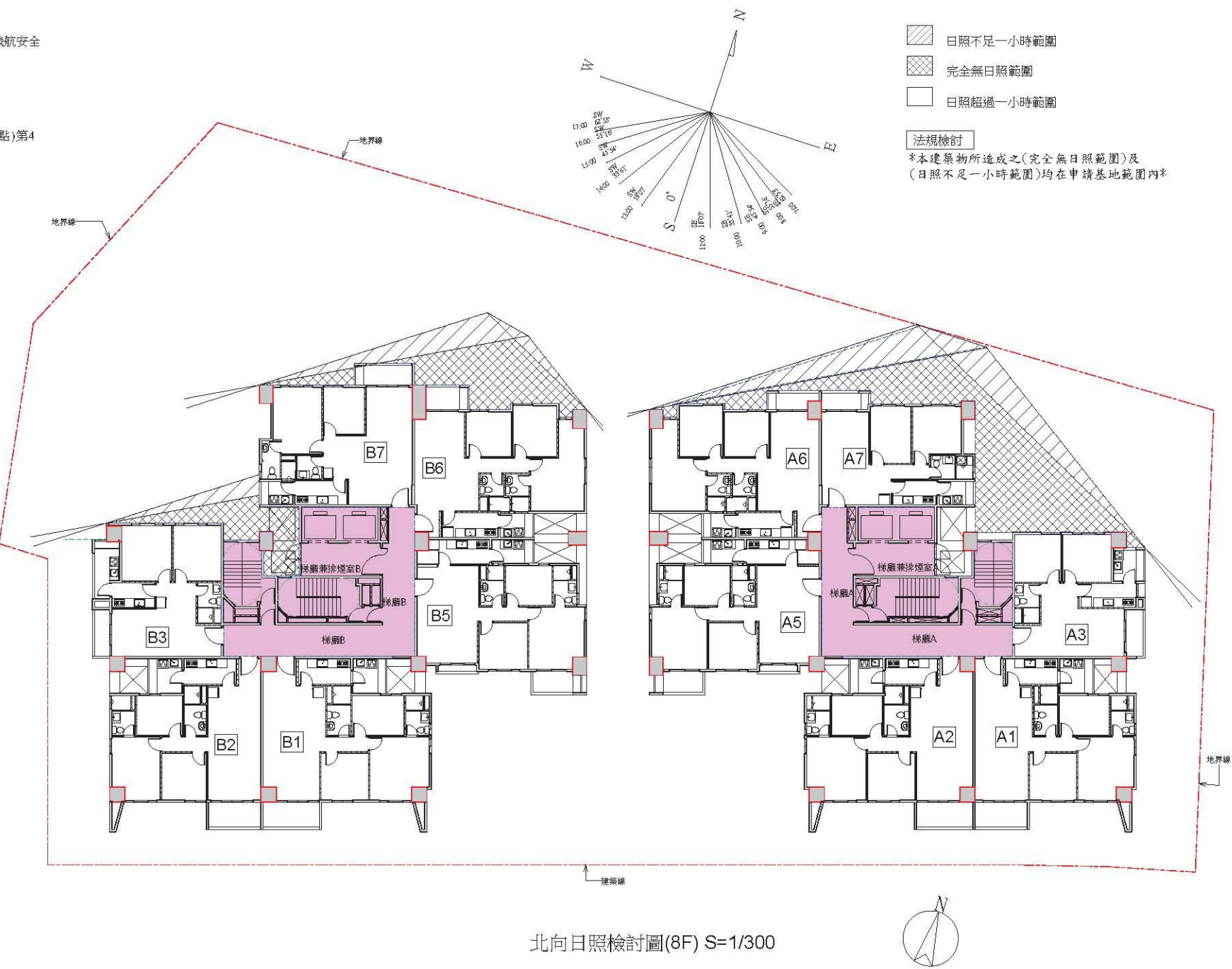


圖12- 22-變、高度及北向日照檢討圖

(原核定案無日照檢討圖)

表12- 2-變、基地保水評估表

建築基地保水設計檢討:

一. 土地滲透系數 λ 判斷

本案有鑽探調查報告(另提出鑽探報告), 基地表層7米內為回填級配土壤分類主要屬粉土砂質, 基地最終入滲率 $f=10^{-6}$ m/s

二. 基地保水評估:

Q1: 綠地、被覆地、草溝保水量計算

$A_1: 1F(\text{綠地})=604.15$

$Q_1:=A_1*f*t$

$604.15*10^{-6}*86400=52.2$

Q2: 透水鋪面設計保水量計算:

$A_2: \text{透水鋪面}=105$

$Q_2=0.5*A_2*f*t+0.05*h*A_2$

$0.5*105*10^{-6}*86400+0.05*0.2*105=5.59$

Q3: 人工地盤花園貯留設計保水量計算(屋頂人工地盤花園)

$V_3: \text{屋頂人工地盤花園}=356.65*0.3=107.0$

$Q_3=\text{MIN}(A_3*f*t, 0.42*V_3)$

$A_3: \text{人工地盤花園面積}=365.65$

$Q_3=\text{MIN}(365.65*10^{-6}*86400, 0.42*107)=30.81$

三. 基地保水設計值計算:

各類保水設計之保水量

$Q'=\sum Q_i=Q_1+Q_2+Q_3$

$52.2+5.59+30.81=88.6$

原土壤保水量 $Q_0=A_0*f*t$

$30327.32*10^{-6}*86400=264.44$

$Q'/Q_0=88.60/262.44=0.338$

四. 基地保水基準值:

$r=\text{法定建蔽率}=60\% (0.6)$

$\lambda_c=0.5*(1-r)$

$=0.5*(1-0.6)=0.2$

五. 基地保水及格標準檢討:

$\lambda > \lambda_c$

$0.285 > 0.2 \dots \text{ok}$

陸:建築基地保水評估總表

一、建築物基本資料

建築物名稱	大里區中興國宅都市更新會	基地面積	3037.46 m ²
總樓地板面積	30327.32 m ²	法定建蔽率	60%
. . .			
___V___有___無___鑽探調查報告		土壤滲透係數 K=	1.00E-07 m/s
土壤分類 粉土質砂		基地最終入滲率 f=	1.00E-06 m/s

三、基地保水評估

保水設計手法		說明	設計值面積	保水量 Q_i
常用保水設計	Q_1 綠地、被覆地、草溝保水量	A_1 : 綠地、被覆地、草溝面積 (m ²), 草溝面積可算入草溝立體周邊面積	604.15	52.20
	Q_2 透水鋪面設計保水量	A_2 : 透水鋪面面積 (m ²)	105	5.59
	Q_3 花園土壤雨水截留設計保水量	A_3 : 人工地盤花園土壤面積 (m ²)	356.65	30.81
		V_3 : 花園土壤體積 (m ³), 最多計入深度 1m 以內土壤。土壤深度以 0.3m 計	107.00	
特殊保水設計	Q_4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計保水量	A_4 : 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池可透水面積 (m ²)	-	-
		V_4 : 貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積 (m ³)	-	-
	Q_5 地下貯集滲透保水量	A_5 : 貯集設施地表面積 (m ²)	-	0
		V_5 : 蓄水蒸及空間體積 (m ³)	-	-
	Q_6 滲透排水管設計保水量	L : 滲透排水管總長度 (m)	-	-
	Q_7 滲透陰井設計保水量	n : 滲透陰井個數	-	-
	Q_8 滲透側溝保水量	L : 滲透側溝總長度 (m)	-	-
			$\sum Q_i =$	88.60

四、基地保水設計值 λ 計算		
各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i =$	88.60	$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} =$ 0.338
原土地保水量 $Q_0 = A_0 \times f \times t =$	262.44	

五、基地保水基準值 λc 計算	
$\lambda c = 0.5 \times (1 - r)$, r : 法定建蔽率	$\lambda c =$ 0.20

六、基地保水及格標準檢討						
(1) 設計值: $\lambda =$	0.338	<table border="1"><tr><td>合 格</td><td>V</td></tr><tr><td>不合格</td><td></td></tr></table>	合 格	V	不合格	
合 格	V					
不合格						
(2) 標準值: $\lambda_c =$	0.20					
(3) 判斷式: $\lambda > \lambda_c$	是 ☒ 否 ☐					

簽 證 人	姓 名 :	(簽章)	開業證書字號: 建開證字1688號
	事務所名稱:	洪玫如建築師事務所	
	事務所地址:	台中市北區五權路375號5樓	

(原核定案無基地保水評估表、排水說明圖及配置圖)

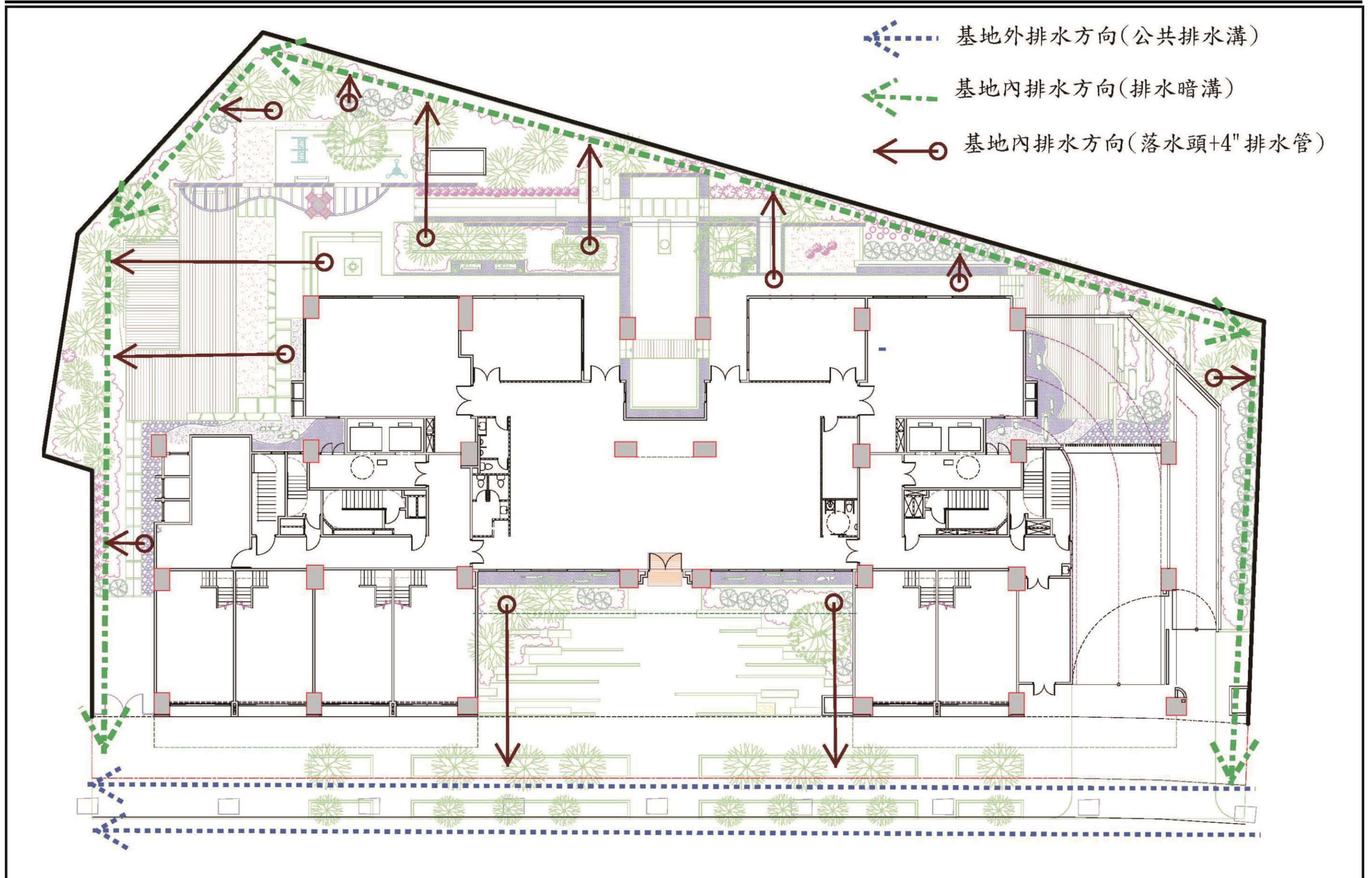


圖12-23-變、基地排水說明圖



大里市中興國宅都市更新會・洪玫如建築師・永達自力更新

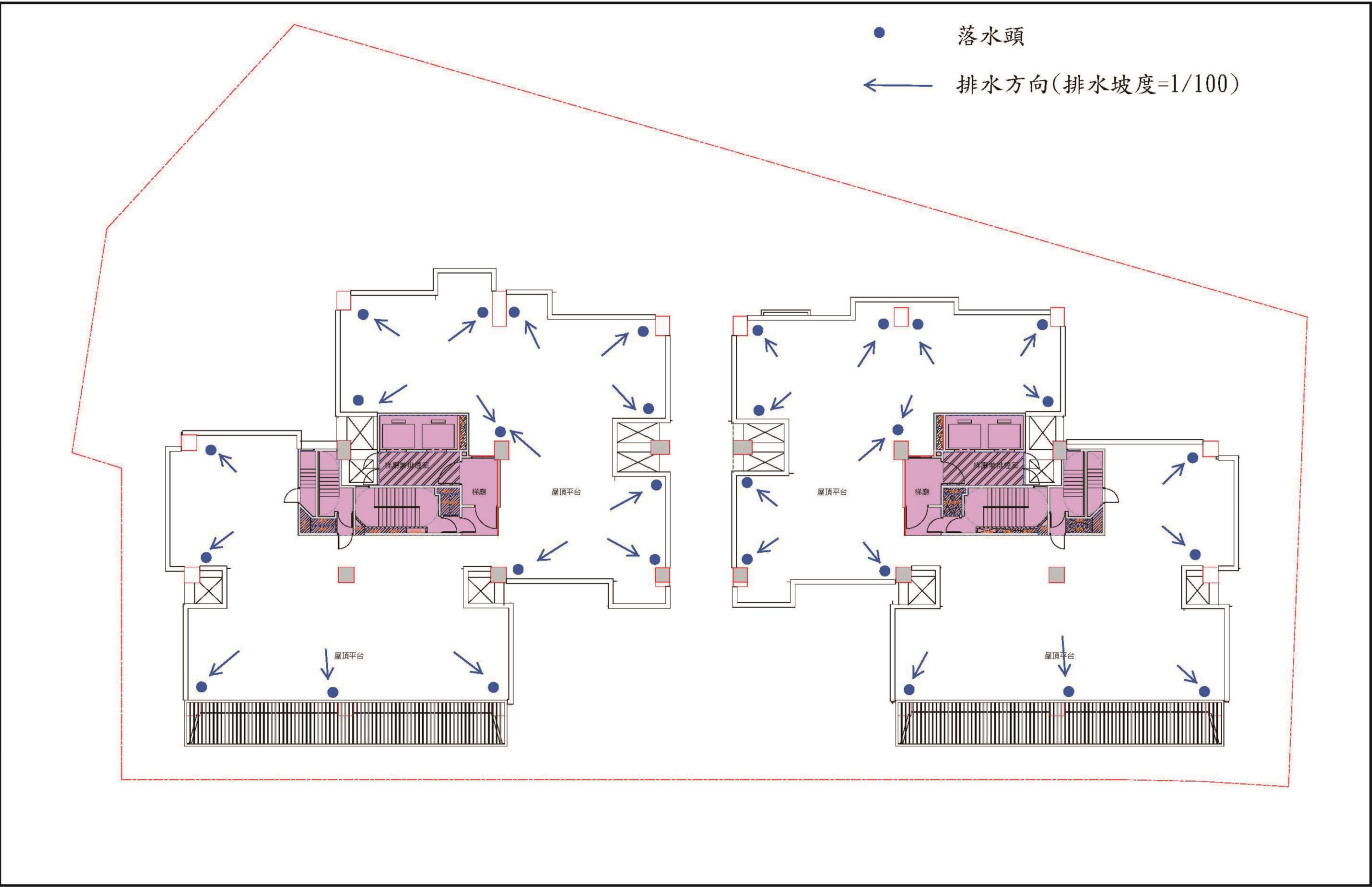
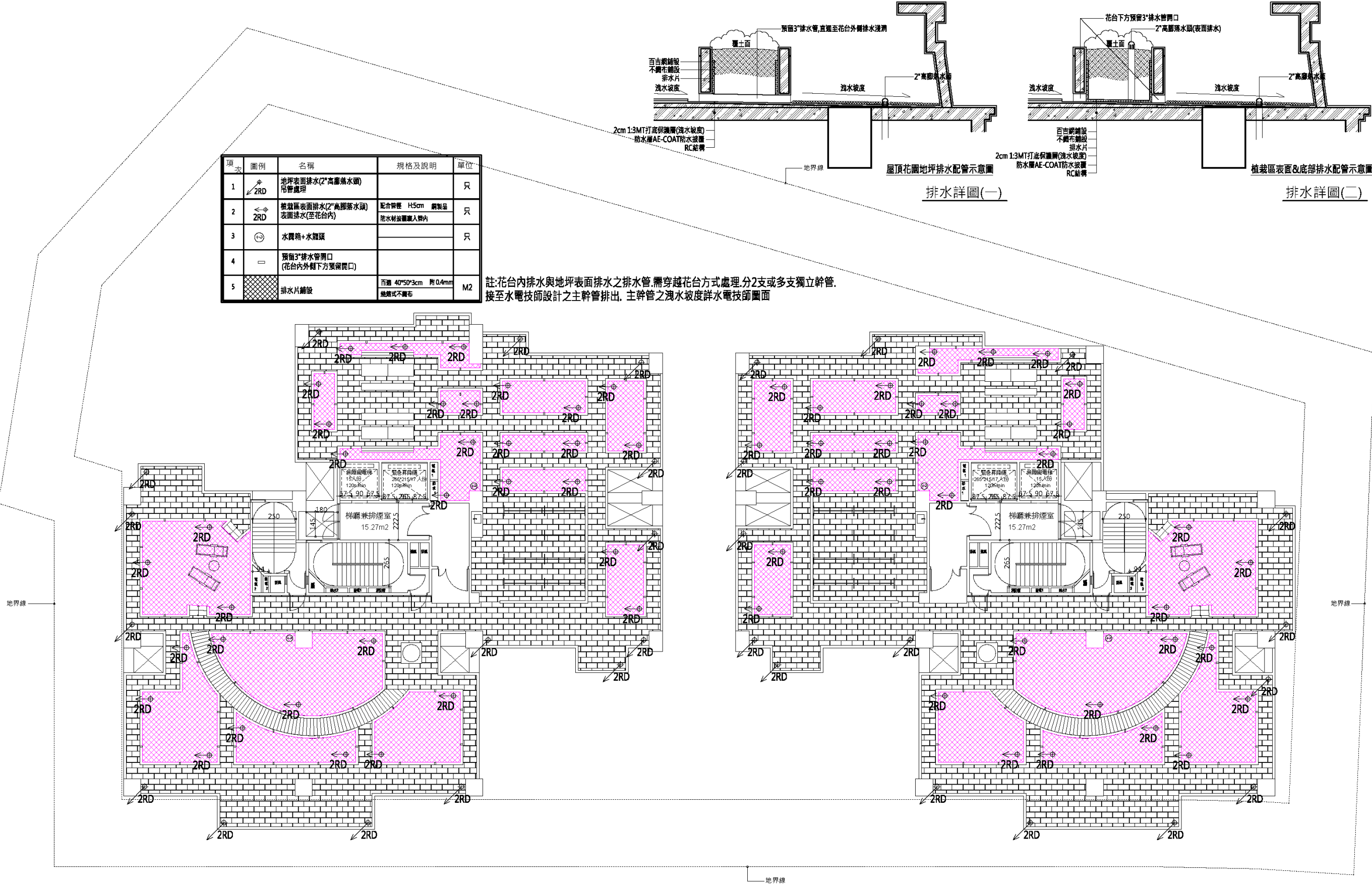


圖12- 25-變、屋頂層排水說明圖



RF花園景觀排水平面配置圖 S=A1:1/100,A3:1/200

圖12- 26-變、屋頂層排水配置圖

七、基地開發後交通影響分析

(一) 衍生交通量推估

本案預計開發為地上 20 層、地下 4 層之集合住宅，除 1F 規劃為店鋪外，其他樓層作為住宅使用，停車空間共同規劃於 B1F～B4F，相關衍生交通需求說明如下：(交通影響報告書第三章，P. 3-1)

1. 衍生人旅次

基地規劃216戶住宅與6戶店鋪，因本案店鋪面積僅佔本案總樓地板面積2%，故本案將店鋪併入住宅一同計算。根據民國106年10月戶政統計資料，大里區平均每戶有3.04人，本案採每戶3.5人計算，預估進住總人數為777人。參考「臺中市交通影響評估(TIA)雲端作業系統之建置」報告，以每人每天進出旅次數為2.2次計畫全日人旅次，可得本案全日人旅次為1,709人。

2. 尖峰小時人旅次

參考「臺中市交通影響評估(TIA)雲端作業系統之建置」報告，台中地區住宅類別之晨、昏峰時段進行比例，其中晨峰佔全日人旅次35%，昏峰佔全日人旅次30%，換算尖峰小時人旅次分別為晨峰598人、昏峰513人。

另彙整尖峰進出比例與人旅次，推估基地衍生人旅次為晨峰進入60人、離開538人；昏峰進入385人、離開128人。

表 12- 3-變、尖峰旅次佔全日旅次百分比

臺灣地區(群三)	晨峰	昏峰
比例	35%	30%

資料來源：「臺中市交通影響評估(TIA)雲端作業系統之建置，臺中市政府交通局。」

表 12- 4-變、尖峰旅次進出比例與人旅次

項目	晨峰		昏峰	
	進入	離開	進入	離開
進出比例	10%	90%	75%	25%
人旅次	60	538	385	128
合計	598		513	

資料來源：「臺中市交通影響評估(TIA)雲端作業系統之建置，臺中市政府交通局。」

3. 衍生車旅次

(1) 運具分配率與乘載率

參考同樣位於大里區之集合住宅-「陸府原森，位於爽紋路-永隆五街口」，該建案開發類別及周邊交通環境與基地相似，可充分反映基地住戶運具使用特性，故本案依其運具比及乘載率作為後續衍生車旅次之推估基礎。

表 12- 5-變、本基地運具分配率與乘載率

運具別		汽車	機車	大眾運輸及步行	合計
基地	運具比	44%	54%	2%	100.0%
	乘載率	1.6	1.3	-	-

資料來源：為鼎漢國際工程顧問股份有限公司分析整理

(2) 各運具衍生車旅次及小客車當量數

依據前述尖峰小時進出人旅次、運具比及乘載率，可推得尖峰小時各運具衍生車旅次及小客車當量數。預估基地開發尖峰進出總車旅次分別為晨峰每小時239PCU、昏峰每小時205PCU。

表 12- 6-變、尖峰小時各運具衍生車旅次及小客車當量數

車種別	平日晨峰		平日昏峰	
	進入	離開	進入	離開
汽車(輛)	17	148	106	35
機車(輛)	25	223	160	53
小計(PCU)	24	215	154	51
合計(PCU)	239		205	

資料來源：為鼎漢國際工程顧問股份有限公司分析整理

(二) 路口及路段服務水準衝擊分析

將就基地開發所衍生交通量與目標年基地開發前之背景交通量所得結果，整體評估本案開發後衝擊影響，以作為交通改善之依據。

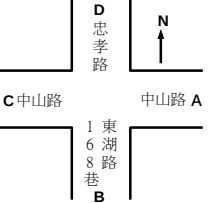
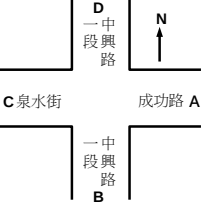
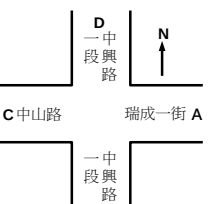
目標年道路交通衝擊分析結果，整體而言，開發前後路段皆可維持相同路段服務水準，路口則多數可維持 D 級以上服務水準，僅中山路-中興路一段路口因本案衍生之交通量多數皆需通過此路口，分析將降為 F 級服務水準。

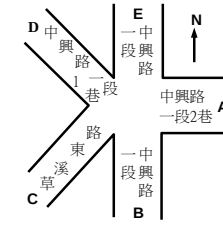
表 12- 7-變、目標年開發後路段服務水準分析表

道路名稱	起點-迄點	方向	道路容量	平日晨峰			平日昏峰		
				交通量 (pcu/hr)	旅行速率 (Km/hr)	服務水準	交通量 (pcu/hr)	旅行速率 (Km/hr)	服務水準
中山路	大峰路-忠孝路	東	1,200	170	27.3	C	338	27.9	C
		西	1,200	381	28.7	C	203	29.9	C
	忠孝路-公園街	東	1,200	222	46.8	A	393	44.8	A
		西	1,200	494	42.2	A	266	45.2	A
	公園街-中興路一段	東	1,200	480	22.4	D	354	23.6	D
		西	1,200	339	27.1	C	388	30.4	B
	中興路一段-瑞成一街 125 巷	東	1,200	408	34.2	B	448	31.9	B
		西	1,200	482	22.2	D	374	21.8	D
中興路一段	中湖路-成功路	南	2,400	1,361	40.1	A	1,082	24.2	D
		北	2,400	1,134	40.9	A	1,382	39.9	A
	成功路-中山路	南	2,400	1,296	45.8	A	1,035	39.6	A
		北	3,000	1,034	41.6	A	1,345	40.7	A
	中山路-草溪東路	南	2,400	1,534	20.9	D	1,106	24.0	D
		北	2,400	1,296	22.3	D	1,478	21.9	D

資料來源：為鼎漢國際工程顧問股份有限公司分析整理

表 12- 8-變、目標年開發後路口服務水準分析表

編號	路口圖示	流向	平日晨峰			平日昏峰		
			交通量 (PCU)	延滯(秒)	平均延滯(秒)	交通量 (PCU)	延滯(秒)	平均延滯(秒)
1		A	494	10.8	12.3 A	266	6.2	12.3 A
		B	80	16.5		66	16.3	
		C	170	11.7		338	14.0	
		D	128	16.1		177	16.6	
2		A	373	66.8	34.0 C	209	50.9	25.5 B
		B	1,018	17.8		1,289	10.4	
		C	111	46.8		188	52.9	
		D	1361	36.0		1,082	33.9	
3		A	482	374.4	84.3 F	374	80.1	34.8 C
		B	1,056	21.5		1,523	25.6	
		C	480	77.8		354	78.6	
		D	1,296	30.1		1,035	17.1	

編號	路口圖示	流向	平日晨峰			平日昏峰		
			交通量 (PCU)	延滯(秒)	平均延滯(秒)	交通量 (PCU)	延滯(秒)	平均延滯(秒)
4		A	375	109.6	36.5 C	172	71.2	30.6 C
		B	1,038	25.1		1,449	26.5	
		C	133	71.2		239	80.1	
		D	23	65.8		20	65.5	
		E	1,463	20.5		1,072	17.9	

資料來源：為鼎漢國際工程顧問股份有限公司分析整理



圖 12- 27-變、目標年開發後晨峰道路服務水準圖

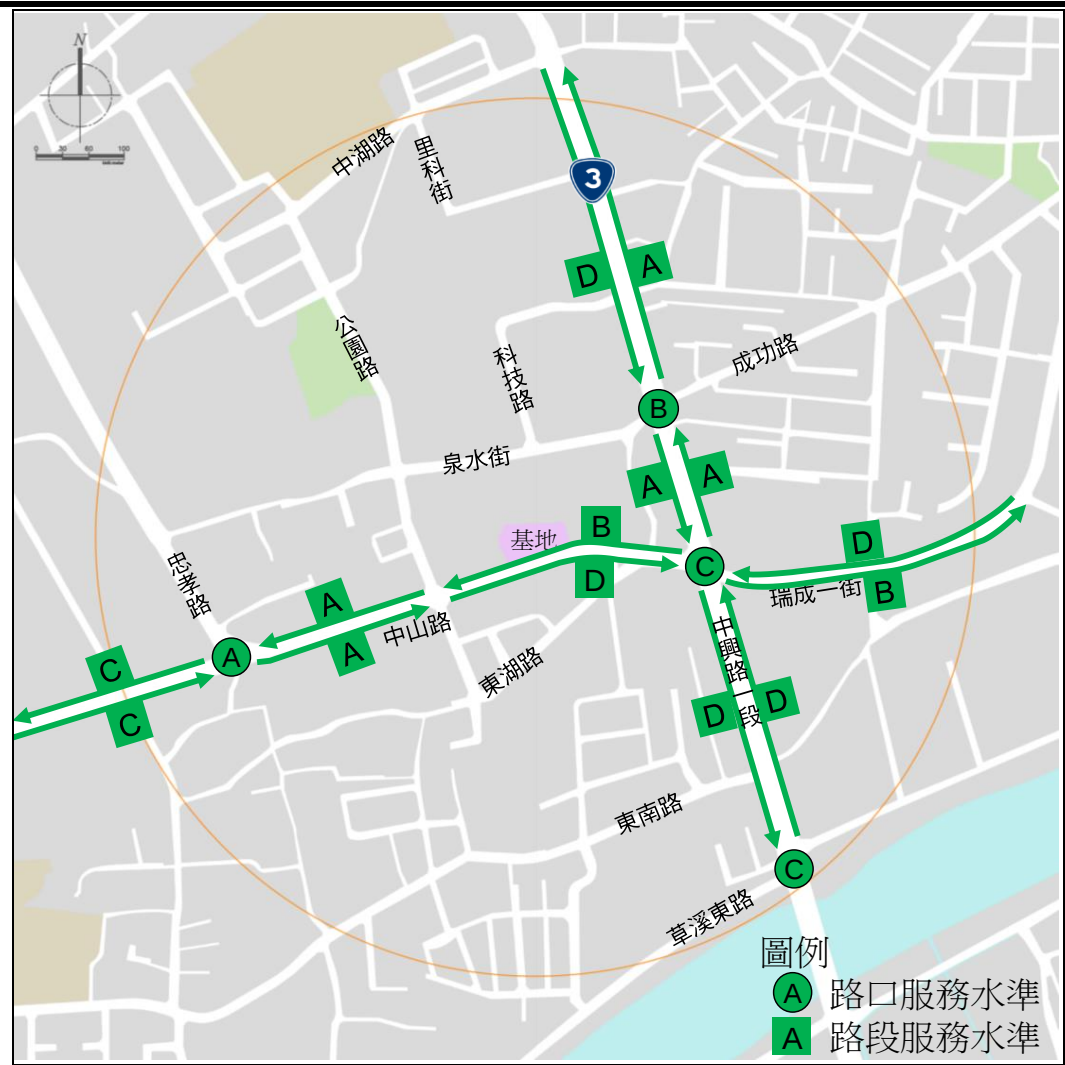


圖 12-28-變、目標年開發後昏峰道路服務水準圖

(三) 開發後停車供需分析

1. 停車需求

本基地為住宅開發案，使用車種主要為汽車及機車，相關停車供需檢討說明如下：

(1) 汽車：本案為921受災戶之住宅重建案，故依住戶要求以每戶分配1席汽車位及1席機車位進行估算，另為方便行動不便者使用，同樣依照住戶要求額外增設3席無障礙汽車位供公眾使用。合計本案汽車停車需求為225席。

(2) 機車：同汽車停車需求檢討說明，推估本案機車停車需求為225席。

2. 法定停車位

(1) 汽車：依據「大里都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）」，本案停車空間留設需依建築技術規則檢討，得法定停車位為147席；另依照臺中市都市設計準則規定，建築物用途為住宅使用者，每一百五十平方公尺樓地板面積設置一輛，並應滿足至少一戶一部為原則，故法定汽車停車位為222席。

法定停車位應從嚴檢討，故兩者取其大值檢討可得本基地汽車停車位應設置222席。

(2) 機車：本案土管無規定法定機車位，故依據都市設計準則規定：建築物用途為住宅，每一百五十平方公尺樓地板面積設置一輛，並應滿足至少一戶一部為原則，計算本案法定機車停車位為222席。

3. 停車供需檢討

綜合上述，本案停車需求為汽車222席與機車222席，而本案實設車位為汽車225席與機車225席，顯示基地供給車位均能符合法定要求並滿足自身停車需求，可確保停車需求皆可在基地內滿足。

表 12-9-變、停車供需檢討表

車種別	汽車(輛)	機車(輛)
法定停車位	222	222
停車需求	225	225
停車供給	225	225
供給是否滿足 法定要求及停車需求	是	是

(四) 停車場規劃及設計

1. 出入口規劃構想

基地僅南側單面臨20M中山路，故本案將停車場出入口規劃於南側中山路，位置如圖4.2-1所示。以一般停車場出入口每車道每小時服務率約500輛/小時而言，基地汽車停車位225席，配置一組出入口可滿足使用需求；本基地機車停車位設置達225席，為提升行車安全及使用效率，本案另獨立設置機車坡道。

2.出入口行車軌跡與視距檢討

為避免轉彎視距不佳，以及障礙物干擾，依公路路線設計規範標準模擬進出基地最大車型(車型編號P)之行車軌跡與視距檢討。由圖顯示進出動線運作順暢、視距範圍內均無障礙物干擾，可確保基本行車安全。

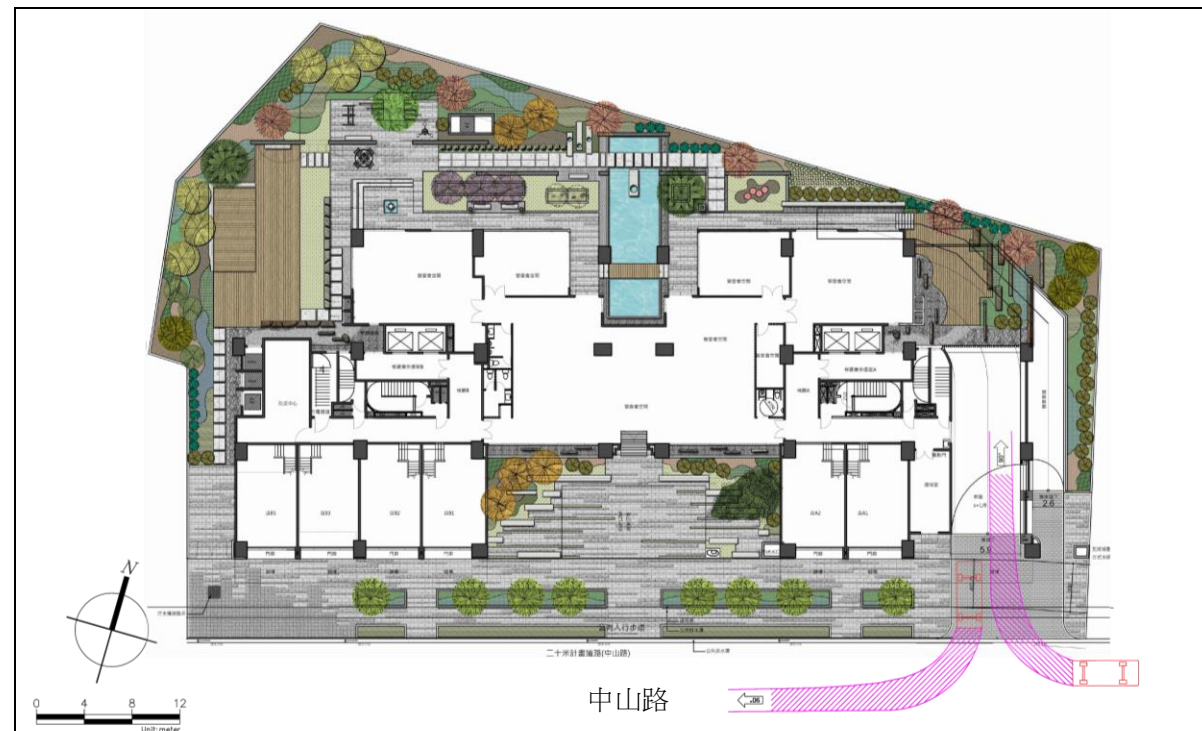


圖 12- 29-變、停車場出入口行車軌跡圖

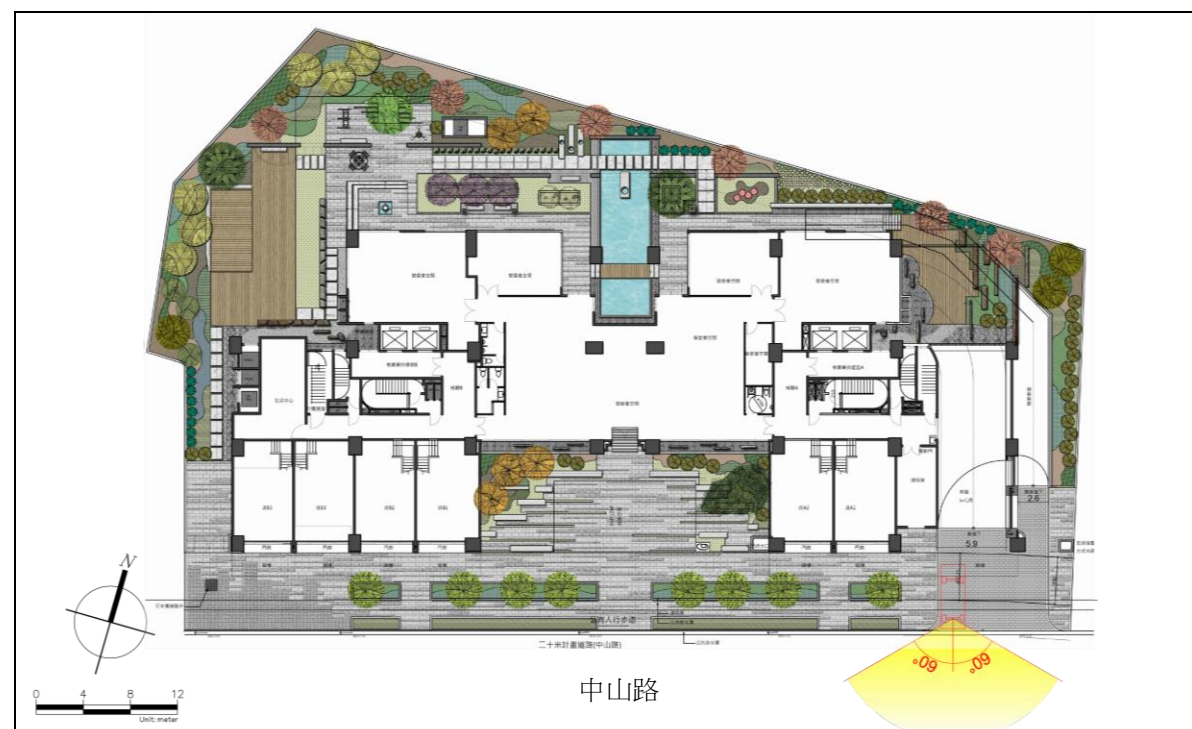


圖 12- 30-變、停車場出入口視距檢討圖

3.進出動線規劃

(1) 外部車行動線：主要以中山路、中興路一段與瑞城一街為進出動線。

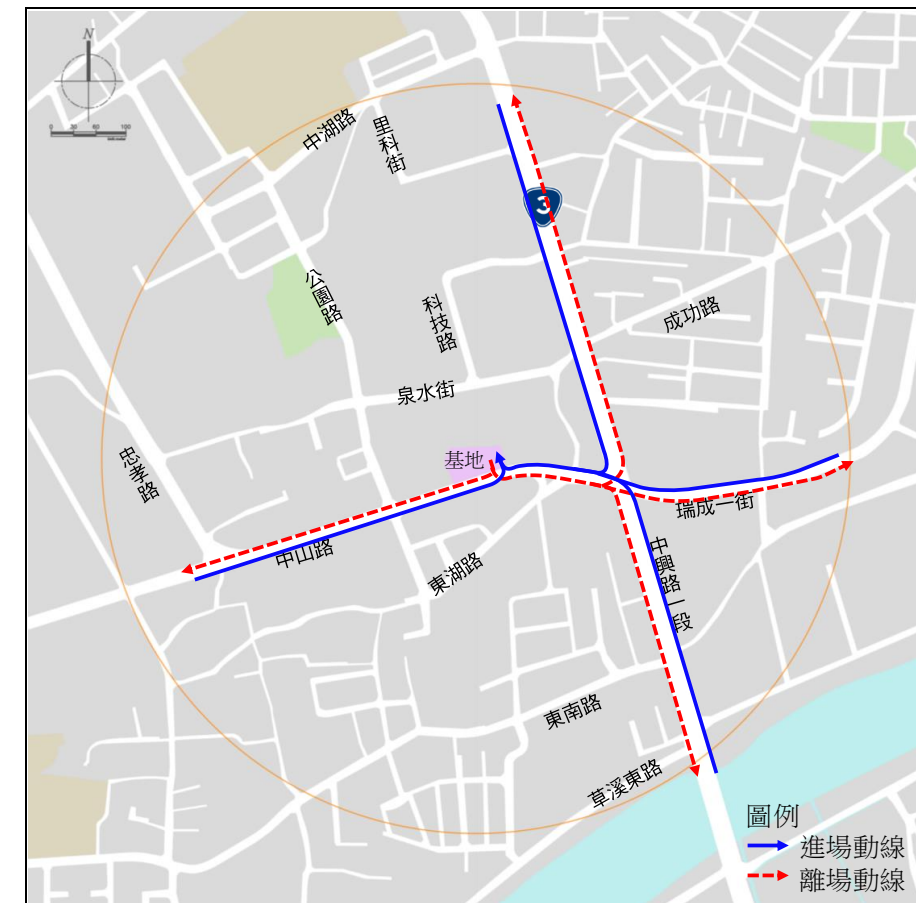


圖 12- 31-變、車行進出動線圖

(2) 停車場內部動線圖：詳P.12-7至P.12-10及交通影響評估報告書第四章，P.4-7、P.4-8

(五) 施工期間交通維持措施原則

配合本工程施工，為避免衍生施工車輛進出對周邊交通造成影響，本計畫根據周邊道路狀況及考量本計畫施工需求，提出交通維持計畫將其影響降至最低。（交通影響評估報告書第五章，P.5-8）

1.進出動線管制方面

(1) 施工前對運送建材路線嚴格管制，需確實清洗施工車輛車輪，並作好完整防護措施，避免砂土及石子散落路面，造成交通事故。

(2)施工車輛運送建材路線接近市區或交通頻繁路段，避開尖峰時段

(07:00~09:30及16:30~19:00)。

(3)施工車輛避免於非工區停駐，並不佔用車道。後續施工車輛若有佔用道路(

如建材吊裝作業或混凝土澆置作業)之需求，將依據臺中市建築管理自治條

例第24條與道路交通安全規則第141條規定，於開工前30日提送臨時性工程

使用道路交通維持計劃書送台中市政府交通局審查。

2.交通維持方面

(1)於施工區出入口處選派專人，指揮施工車輛進出，提醒車輛駕駛注意行車

，維護施工安全。此外，施工車輛動線瓶頸路口加派人員導引車輛與指揮

交通。

(2)施工期間所有材料機具，均需放置於工區內，不得停放堆置於進出道路兩

側。

(3)進出動線道路應經常檢視路面狀況，如有破損應立即修復以維道路品質與

交通安全。

(4)施工區及施工車輛動線經過之路段，加強設置施工標誌，提醒駕駛及行人

注意施工機具及車輛。

(5)施工區及鄰近道路禁止路邊停車。

3.其他交通對策方面

(1)施工車輛進出注意車輛清潔及防漏，確實做好出入道路灑水清潔作業，降

低環境干擾及影響交通安全。

(2)出入車輛嚴格限制不得超載、超速，以維護行車安全。

(3)經常檢查並保持施工區及道路之施工標誌、燈號之清潔及正常運作。

(4)載運棄土車輛車斗應裝設防護網，避免土石在運送過程中掉落污染路面及

造成其他車輛、行人交通安全問題。