

開晟建設股份有限公司永和區保福段661地號等205筆土地都更案 變更設計說明會



簡報大綱

基地環境說明

變更內容說明

基地環境說明

基地區位

一、基地範圍

計畫範圍與現有永和區行政區域相符，東、北、西三面隣新店溪與台北市古亭區、景美區為界，南側隣瓦瑤溝與中和區相接，基地位於永和區保福段661地號等205筆土地，土地面積總計為9193.13平方公尺。

二、法源依據

1. 主要計畫：98.03.04北府城規字第09801093641號
2. 第一次通盤檢討：98.12.17北府城審字第09801025271號
3. 依據「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)：99.12.30北府城審字第09912269451號

都市計畫圖

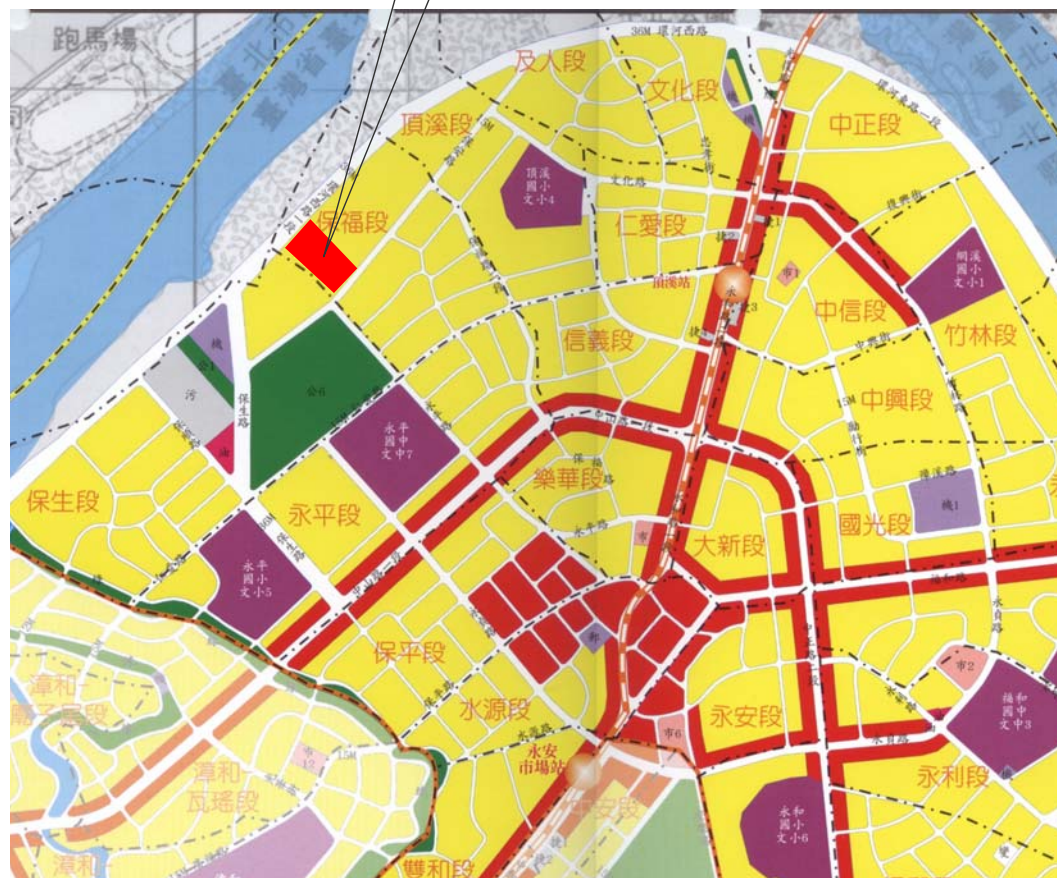
本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%
古蹟保存區	50%	160%
加油站專用區	40%	120%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可達8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限。

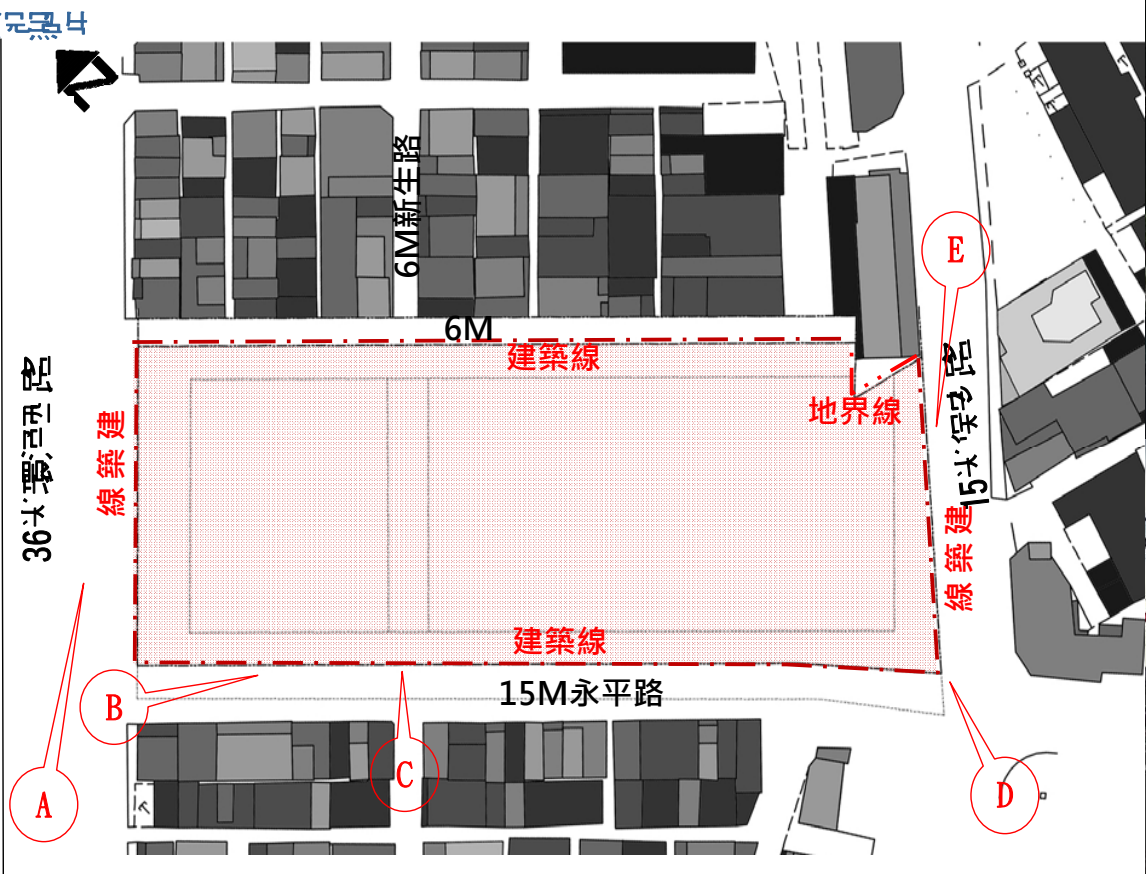


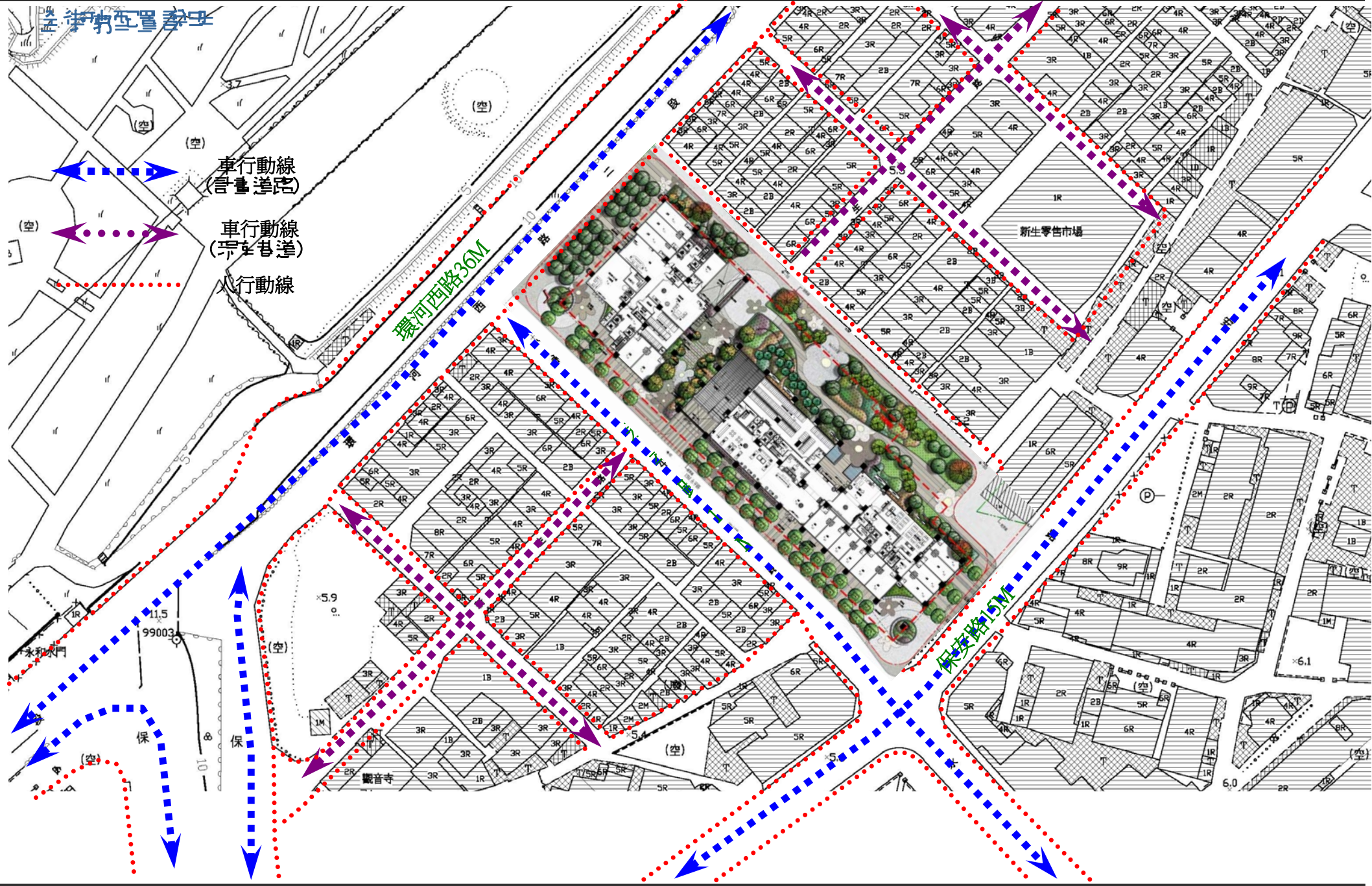
申請基地



基地位置示意圖

提昇公署





區域發展交通系統



1. 景溪國小



2. 永平國中



3. 工人國小



4. 永平國小



5. 仁愛公園



6. 環河西路堤外(左側)自行車道



7. 捷運景溪站



8. 永和半防分隊

變更內容說明

變更內容說明：

(一)立面造型變更。

(二)景觀綠化微調。

(三)建築圖說局部修正(配合防火避難綜合審查及造型變更)。

(1).地下層防火區劃面積、位置調整，部分車位位置微調及平面調整如下：

1. 防火區劃位置、車位、防火門、固定設施面積及垃圾暫存區面積及位置微調。3.增設牆面、防火門及防火捲門。4. 垃圾車位、水箱及垃圾處理室位置調整。

(2).一層局部空間調整如下：

1.防火門取消。2.自行車聽車空間、管委會空間、梯廳、排煙室面積微調。3.增設廁所、管理員室、隔間及防火門。4.補繪雲梯車位置。6.裝飾柱依立面調整。7.樓地板面積調整。

(3).地上二層：

1.裝飾柱依立面調整，計算式修正。2.防火門取消。3.防火門尺寸及位置調整。4.空間名稱及隔間調整。5.增設隔間牆，廁所空間調整。6.配合造型修正調整陽台面積。

(4).地上三至二十九層：

1.裝飾柱依立面調整，計算式修正。2.陽台微調，面積不變。

(5).屋突一至三層：

1.取消屋脊裝飾物。2.增設裝飾柱。3.梯間、樓梯及水表牆位置調整。4.水箱微調。5.增設隔間牆及防火門。6.樓地板面積調整。

設計理念

開發理念

新北市近年來硬體建設的快速發展，公共設施的興修，與都市開放空間、景觀綠地廣場等之規劃設計，可以很清楚的發現政府朝向國際化都市的努力，而一個國際性都市除了必要的經濟條件、競爭優勢、電子資訊傳媒的便利、人民素質等之外，還有一項就是居住條件與都市居住空間之創造與規劃。本案基地位於永和都市計畫區內，交通便利，經由妥善規劃開發，使之朝向生活機能高、創造更多綠呼喚之生活空間的高級大廈來發展，勢必能帶動本區的建設推展及快速都市景觀之更新美化，且朝向整體優質居家生活環境的創造。

設計目標

1. 融合當地水岸景觀、建構和諧建築立面與天際線，與地區地景紋理結合，大面積的開放空間與街角廣場，形成在變化的都市天際線。
2. 規劃健全人行、購物及車行動線，同時使各分區間形成完善之坊道系統，塑造便利、無障礙之步行環境及盡量降低地區的交通影響。
3. 改造現存社區老舊頹圯的現況，藉由都市更新計畫來統整基地內的建物與環境，重新創造具良好生活品質的居住空間。
4. 於環河四路側十米退縮及永平路等退縮側規劃自行車道，並規劃綠帶，以降低及隔離環河路車流所帶來的負面影響，新生路則將每夾於路側與既有新穎建物間狹長型土地指定留設開放綠帶，除確保基地居住品質免於干擾，亦能形塑新生路綠化意象。



設計說明

開發背景

新北市近年來硬體建設的快速發展，公共設施的興修，與都市開放空間、景觀綠地廣場等之規劃設計，可以很清楚的發現政府朝向國際化都市的努力，而一個國際性都市除了必要的經濟條件、競爭優勢、電子資訊傳媒的便利、人民素質等之外，還有一項就是居住條件與都市居住空間之創造與規劃。本案基地位於永和都市計畫區內，交通便利，經由妥善規劃開發，使之朝向生活機能高、創造更多綠呼喚之生活空間的高級大廈來發展，勢必能帶動本區的建設推展及快速都市景觀更新美化，且朝向整體優質居家生活環境的創造。

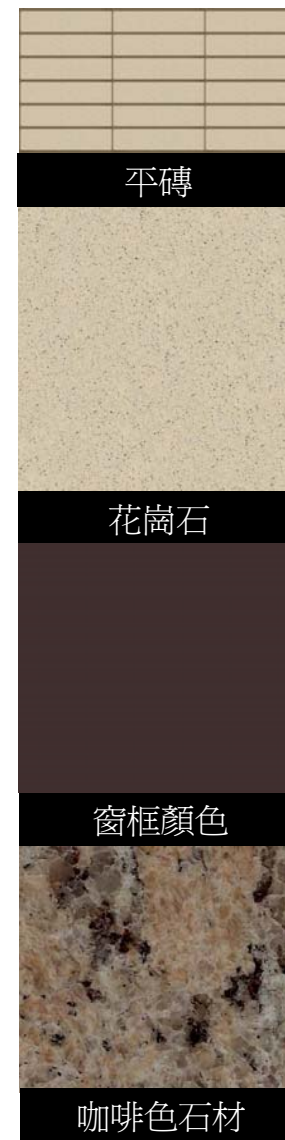
設計目標

1. 融合當地水岸景觀、建構和諧建築立面與天際線，與地區地景紋理結合，大面積的開放空間與街角廣場，形成在變化的都市天際線。
2. 規劃健全人行、購物及車行動線，同時使各分區間形成完善之坊道系統，塑造便利、無障礙之步行環境及盡量降低地區的交通影響。
3. 改造現存社區老舊頹圯的現況，藉由都市更新計畫來統整基地內的建物與環境，重新創造具良好生活品質的居住空間。
4. 於環河路側十米退縮及永平路等退縮側規劃自行車道，並規劃綠帶，以降低及隔離環河路車流所帶來的負面影響，新生路則將每夾於路側與既有新穎建物間狹長型土地指定留設開放綠帶，除確保基地居住品質免於干擾，亦能形塑新生路綠化意象。



建築物外牆材質及色彩計畫

- 為呼應永和水岸基地特色，本案外觀造型透過流動的水平線條，塑造都會水岸住宅“輕”建築的設計概念。
- 本案外觀以咖啡色石材及金屬烤漆為設計基調，金屬烤漆水平飾板表現視覺效果，搭配陽台的變化表達垂直向上的量體感塑造獨特的設計質感。



5-7 建築物外牆材質色彩計畫

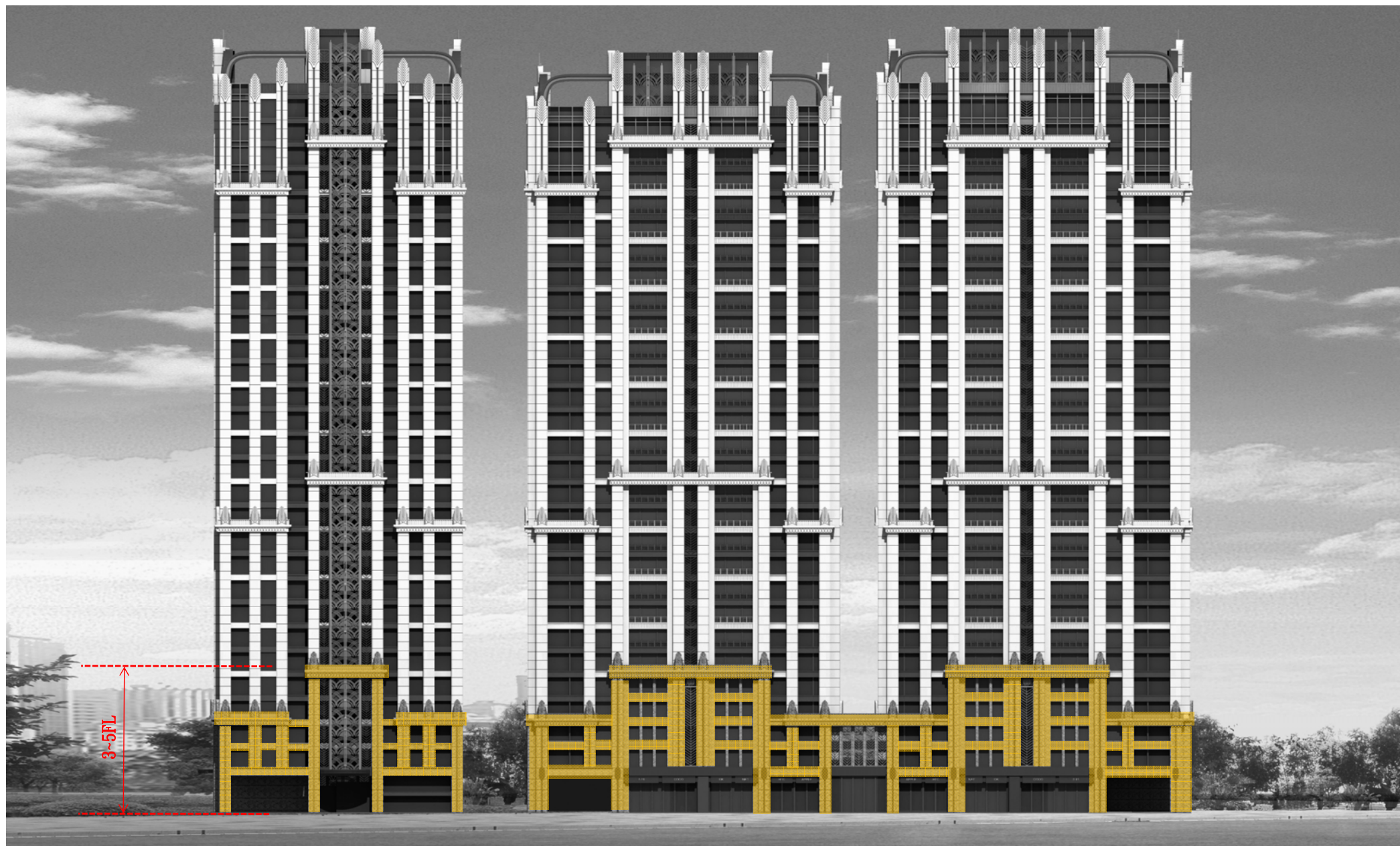
變更內容：1. 立面造型變更。
2. 屋脊裝飾物取消。

- 為呼應永和以陳義胞更新軍元地區之歷史文化背景，以現代結合古典元素之外觀造型為基調，造型大氣、穩重之立面設計意象。
- 本案外觀以淺色石材及金屬烤漆為設計基調，金屬烤漆水平飾板表現視覺效果，搭配陽台的變化表達垂直向上的量體感塑造獨特的設計質感。

立面造型變更，屋脊裝飾物取消



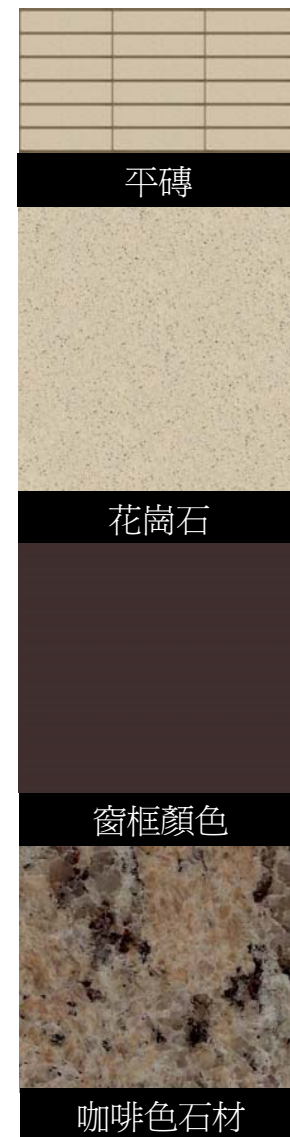
建築材料與色彩



建築師事務所



東北立面圖(6次替)



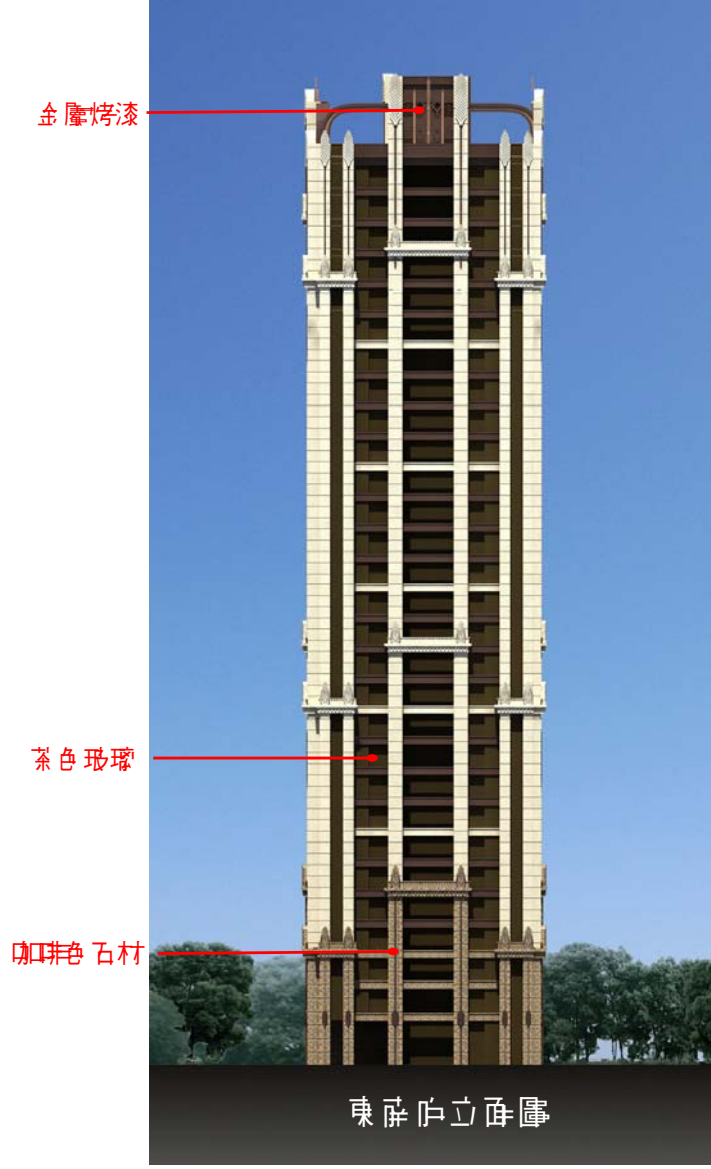
東光中心大廈(6次巷)

- 變更內容：1. 立面造型變更。
- 2. 屋脊裝飾物取消。



主要建材/色彩說明

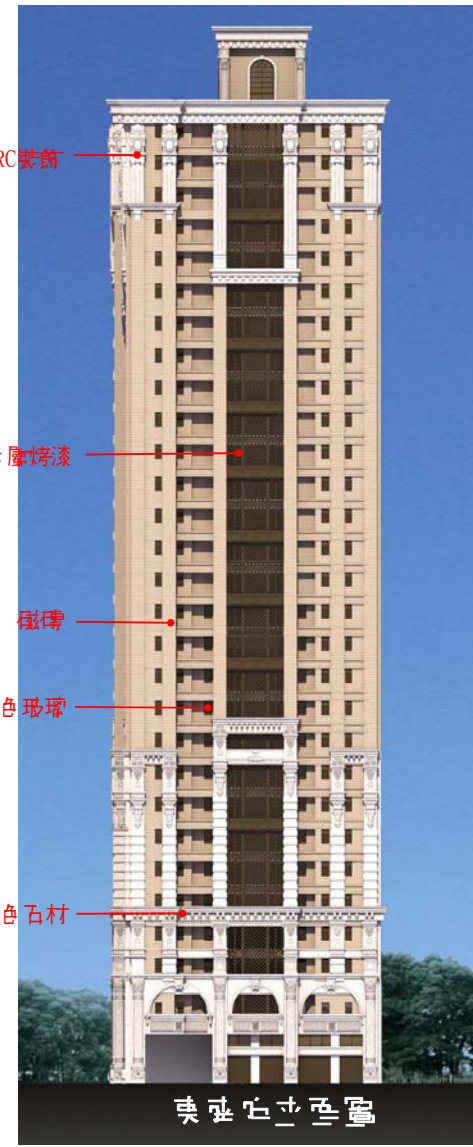
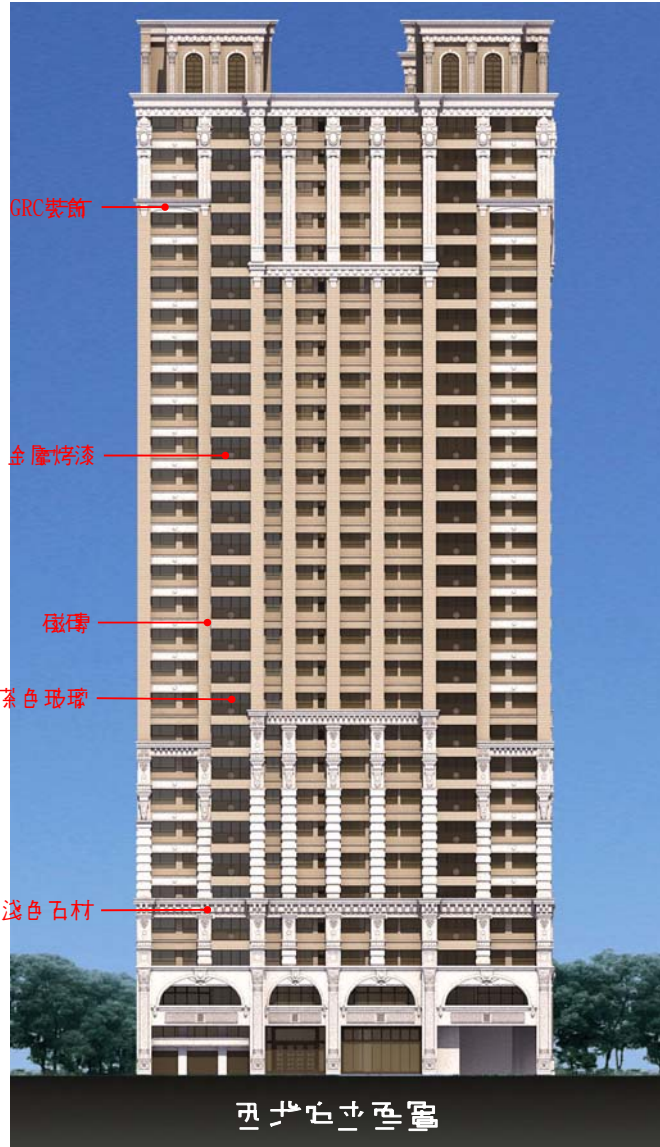
- 主體：咖啡色石材或直紋磚
- 陽台：金屬烤漆欄杆
- 梁帶：金屬烤漆
- 金屬百葉：建物空調室外機以金屬本色隔柵遮蔽。



主要建材/色彩說明

- 主體：淺色石材或磁磚
- 陽台：金屬烤漆欄杆
- 梁帶：金屬烤漆
- 金屬百葉：建物空調室外機以金屬本色隔柵遮蔽。

變更內容：1. 立面造型變更。
2. 屋脊裝飾物取消。



入口大門及廣場(永平路)



中庭景觀示意圖



建築外觀檢討(宗完樓擬建永平路)



仁愛公園旁3D透視圖



夜景透視圖

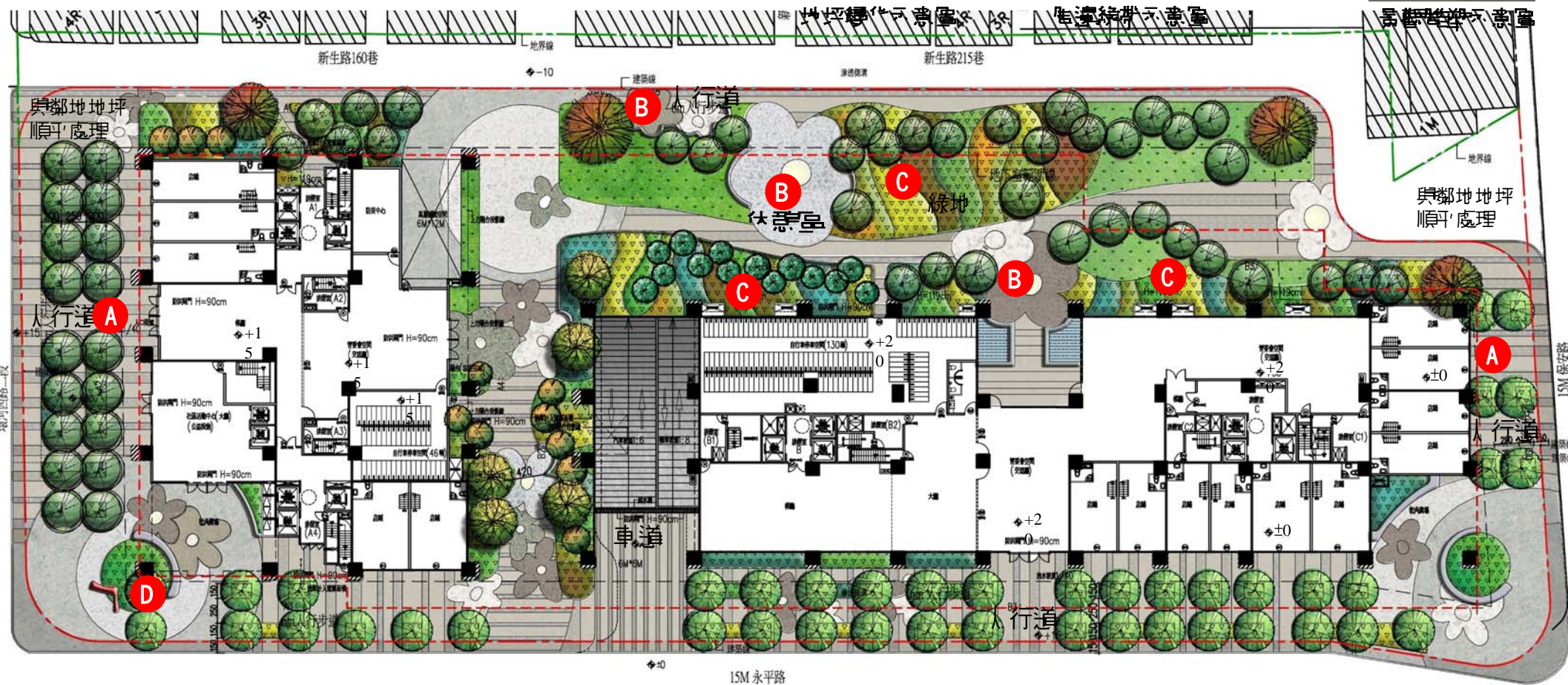


景觀綠化微調

景觀計畫

6-1 全區景觀配置構想

運用都市綠廊 (Greenways) 的概念，串聯基地與周邊公共綠地，使開放空間、行動路徑、都市綠地形成一個流動且循環不息的都市綠網，讓環境綠手指有如脈絡將綠色養分向外運輸及傳遞，建構完整的都市生態綠網，打造充滿綠意的花園城市，同時搭配屋頂花園 (Roof garden) 增加綠化面積，降低都市熱島效應，透過大量綠化的手法，活化城市、讓都市再生。

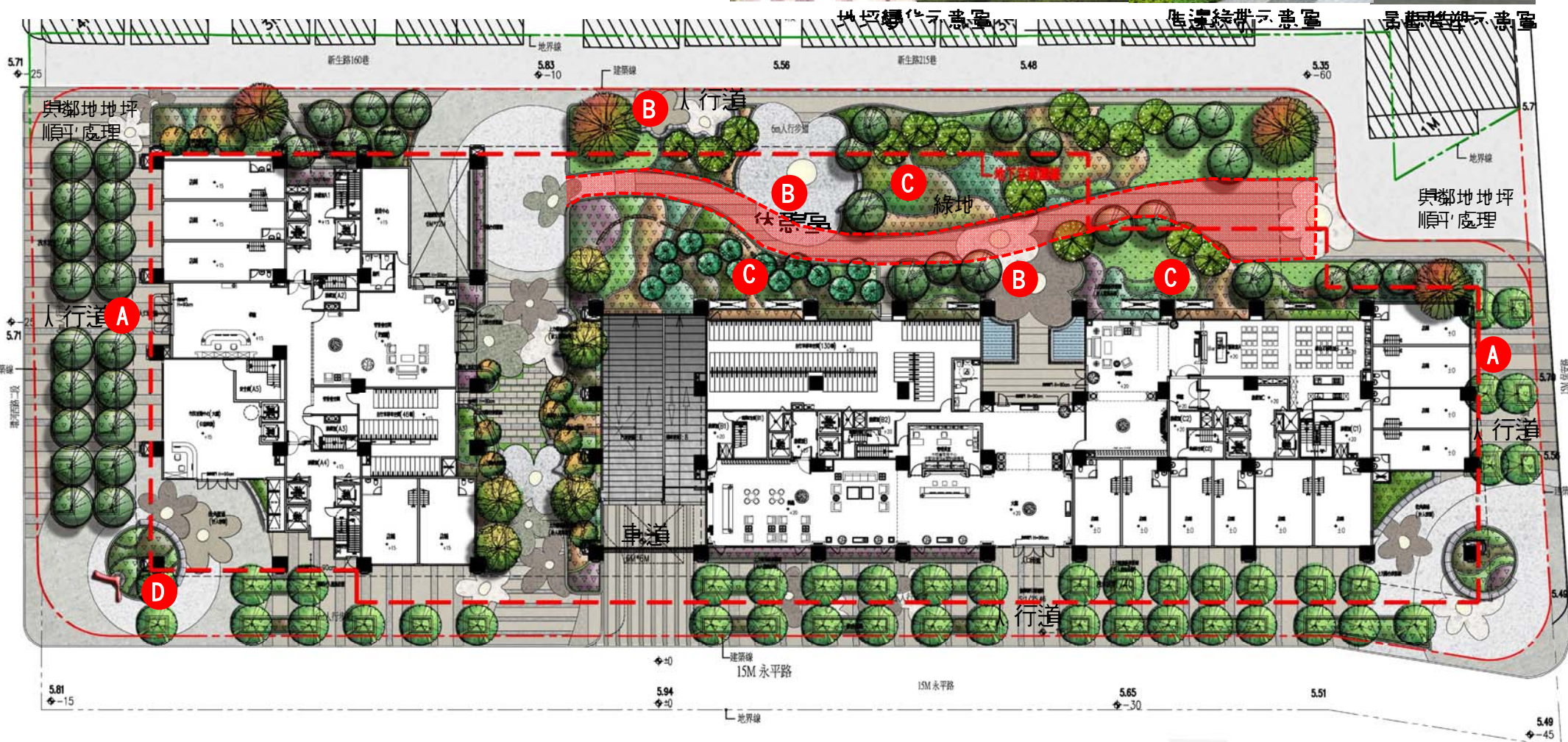


空間景觀配置構想

變更內容：新增步行道空間微置綠化區域面積修正，

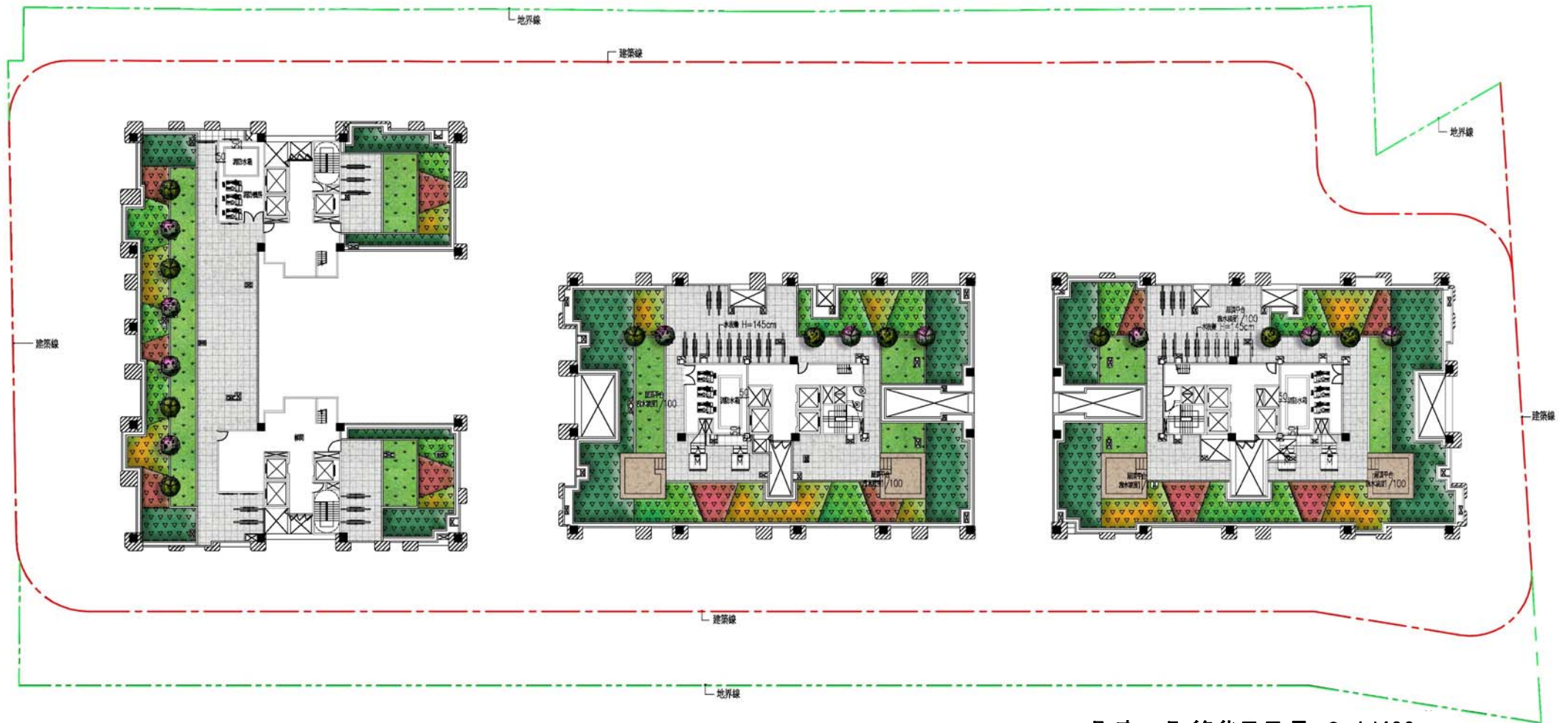
修正後之喬木數量及綠化面積不變

淨冊都可綠廊 (Greenways) 的概念，串聯基地與周邊公共綠地，使開放空間、行動路徑、都可綠地形成一個流動且循環不息的都可綠網，讓環境綠手指有如環脈般將綠色養分向外淨輸及傳遞，建構完整的都可生態綠網，打造充滿綠意的花園城市，同時搭配屋頂花園 (Roof garden) 增加綠化面積，降低都可熱島效應，透過大量綠化的手法，活化都可、讓都可再生。



植栽表：

圖例	名稱	規格
 	厚皮香	GM ϕ >8cm, H>2.5m, W>1m
	桃金娘	GM ϕ >8cm, H>2.5m, W>1m
	全露花or 樹蘭or 六月雪or 變葉木	H=30~60cm W=20~40cm
	台北草	密舖



屋夾一層綠化平面圖 S:1/400

- 變更內容：
1. 綠化位置調整。
 2. 灌木植栽調整。
 3. 綠化面積不變。

植栽表：

圖例	名稱	規格
	厚皮香	GM ϕ >8cm, H>2.5m, W>1m
	瓶金娘	H*W=180cm*50cm
	球型細葉七里香	ϕ =60cm
	金門赤楠、細葉杜鵑、小葉赤楠、日本女貞、黃槿花、樹蘭	H=30~60cm W=20~40cm
	台北草	密鋪



屋夾一層綠化配置平面圖 S:1/400

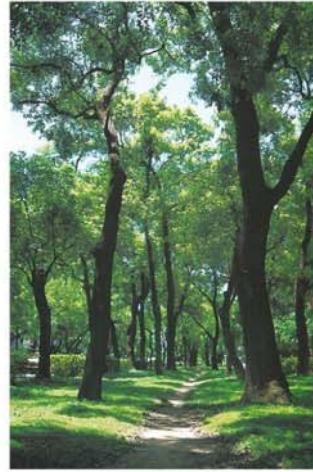
喬木植栽區



光臘樹:
台灣原生種，落葉喬木，葉對生，奇數羽狀複葉，小葉卵形或長橢圓形，樹性強健，成長迅速，幼樹極耐陰，可當室內植物，成樹適作行道樹，誘蝶樹。



雞冠刺桐:
株高2~4公尺，落葉小喬木，春夏4~7月開花，腋出，總狀花序，花冠淡紅色，花姿瑰麗，生性強健，耐熱耐旱，常用庭園綠樹、行道樹之優良樹種，為誘鳥誘蝶植物



樟樹:
台灣原生種，常綠大喬木，葉互生，橢圓形，小葉厚，圓錐花序，花白色，果球形，果實黑色，全株具樟腦香氣，優良之園景樹、行道樹，為誘鳥植物



青楓:
台灣原生種，株高可達20公尺，幼枝綠色，葉互生，卵形，葉長7~9公分，葉片3到5裂，裂片先端尾尖葉基心形，不規則鋸齒緣，冬季落葉休眠，落葉前在低溫催化下葉片會轉黃，橙紅至紅色，為世界著名紅葉植物，可作為庭園樹、景觀樹



洋玉蘭:
株高可達30公尺，常綠大喬木，葉互生，卵狀橢圓形，葉背有銹色柔毛，花頂生或腋生，六瓣，白色，花期春至夏季，適作庭園觀賞樹，為誘蝶植物



桂花:
葉對生，總狀花序頂生或腋出，花小具清香，全年均能開花，秋季最盛開，適合庭植美化，綠籬或是大型盆栽，為誘蝶植物



六月雪:
常綠小灌木，株高50~100公分，葉細小，對生，橢圓形，全緣，夏季開花，花小數多，盛開時白花遍佈全株，分枝濃密，適合庭植，低籬，或盆栽



日本女貞:
常綠灌木，葉對生，卵形，春季3~5月間開花，圓錐花序，頂生，小花白色，盛開時滿樹雪白，是庭園美化之優美樹種，亦適合做綠籬



樹蘭:
常綠灌木，大葉互生，小葉對生，橢圓形，黃色小花細圓，秋夏季盛開，適合庭園觀賞，也可做綠籬



馬尾丹:
常綠灌木，葉對生，廣卵形，全年均能開花，以春末至秋季盛開，花色多，核果球形，成熟黑色，耐旱抗瘠，花期長，適合庭園叢植，花壇美化



全露花:
常綠灌木，葉對生，倒長卵形，總狀花序下垂狀，四季常開花，夏秋尤盛，花後能結全黃色形小果，適作綠籬，庭植美化



銅蘭葉下珠:
常綠灌木，枝細長柔軟下垂，葉互生，鐮刀狀，花數朵簇生，腋出，紫紅色，果像小如珠，扁圓球形，垂掛葉下，全株質感細柔，適合庭園美化，矮籬



變葉木:
常綠灌木，株高約1~2公尺，枝葉有白色液體，葉互生，葉色交雜千變萬化，喜性充足明亮的光照，不耐陰，適合盆栽，綠籬，庭園佈置，道路美化



台北草:
多年生草本，生長速度快，質感細，密度高，耐旱耐暑性強，耐踐踏

喬木植栽區



雞冠刺桐:
株高2~4公尺, 落葉小喬木, 春夏4~7月開花, 脈出, 總狀花序, 花冠淺紅色, 花姿瑰麗, 生性強健, 耐熱耐旱, 常用庭園綠蔭樹、行道樹之優良樹種, 為誘鳥誘蝶植物



光臘樹:
台灣原生種, 落葉喬木, 葉對生, 奇數羽狀複葉, 小葉卵形或長橢圓形, 樹性強健, 成長迅速, 幼樹極耐陰, 可當室內植物, 成樹適作行道樹, 誘蝶樹。



青楓:
臺灣原生種, 株高可達20公尺, 幼枝綠色平滑, 葉對生, 掌狀五裂, 葉長7~9公分, 裂片三角狀披針形, 先端尾尖葉基心形, 不規則鋸齒緣, 冬季落葉休眠, 落葉前在低溫催化下葉片會轉黃, 橙紅至紅色, 為世界著名紅葉植物, 可作為庭園樹、景觀樹



樟樹:
台灣原生種, 常綠大喬木, 葉互生, 橢圓形, 夏季開花, 圓錐花序, 黃綠色, 核果球形, 熟果紫黑色, 全株具樟腦香味, 優良之園景樹、行道樹, 為誘鳥植物



台灣樂樹:
台灣原生種, 落葉喬木, 二回羽狀複葉, 小葉卵形或長卵形, 秋季開花, 頂生, 花冠黃色, 蒴果三瓣片合成, 呈膨大氣囊狀, 粉紅色至赤褐色, 性強健, 耐旱、抗風, 適作行道樹、園景樹。



洋玉蘭:
株高可達30公尺, 常綠大喬木, 葉互生, 卵狀橢圓形, 葉背有銹色柔毛, 花頂生或腋生, 六瓣, 白色, 花期春至夏季, 適作庭園觀賞樹, 為誘蝶植物



桂花:
葉對生, 總狀花序頂生或腋出, 花小具清香, 全年均能開花, 秋季最盛開, 適合庭植美化, 綠籬或是大型盆栽, 為誘蝶植物

喬木樹種調整

變更內容: 1. 喬木樹種調整, 數量不變。
2. 灌木調整。

灌木調整



金門赤楠:
台灣原生種, 葉對生, 長橢圓至倒卵形, 先端漸尖, 革質, 新葉褐紅。花冠淡白, 漿果球型。



細葉杜鵑:
常綠灌木, 葉互生, 長橢圓形, 花頂生於枝端, 總狀排列, 花色有紅、粉紅、桃紅、等, 花期為3~4月間, 庭園、公園、道路旁皆適合栽植, 並可綠籬、盆栽利用。



小葉赤楠:
常綠小喬木或灌木; 樹皮暗灰色, 枝條光滑, 葉單生, 對生, 長橢圓形至倒卵形。花多數, 黃色或黃白色, 果實為漿果, 球形。



日本女貞:
臺灣原生種, 常綠灌木, 葉對生, 卵形, 春季3~5月間開花, 圓錐花序, 頂生, 小花白色, 盛開時滿樹雪白, 是庭園美化之優美樹種, 亦適合做綠籬。



黃槿花:
台灣原生種, 長綠灌木, 株高1~2公尺, 葉對生, 長橢圓形。花初開白色, 後漸變黃, 具芳香, 花期春末至夏季。花後結果長卵形, 熟果變黃再轉紅, 可做染料或入藥。適合庭院栽植或大型盆栽。



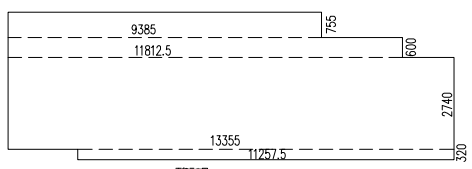
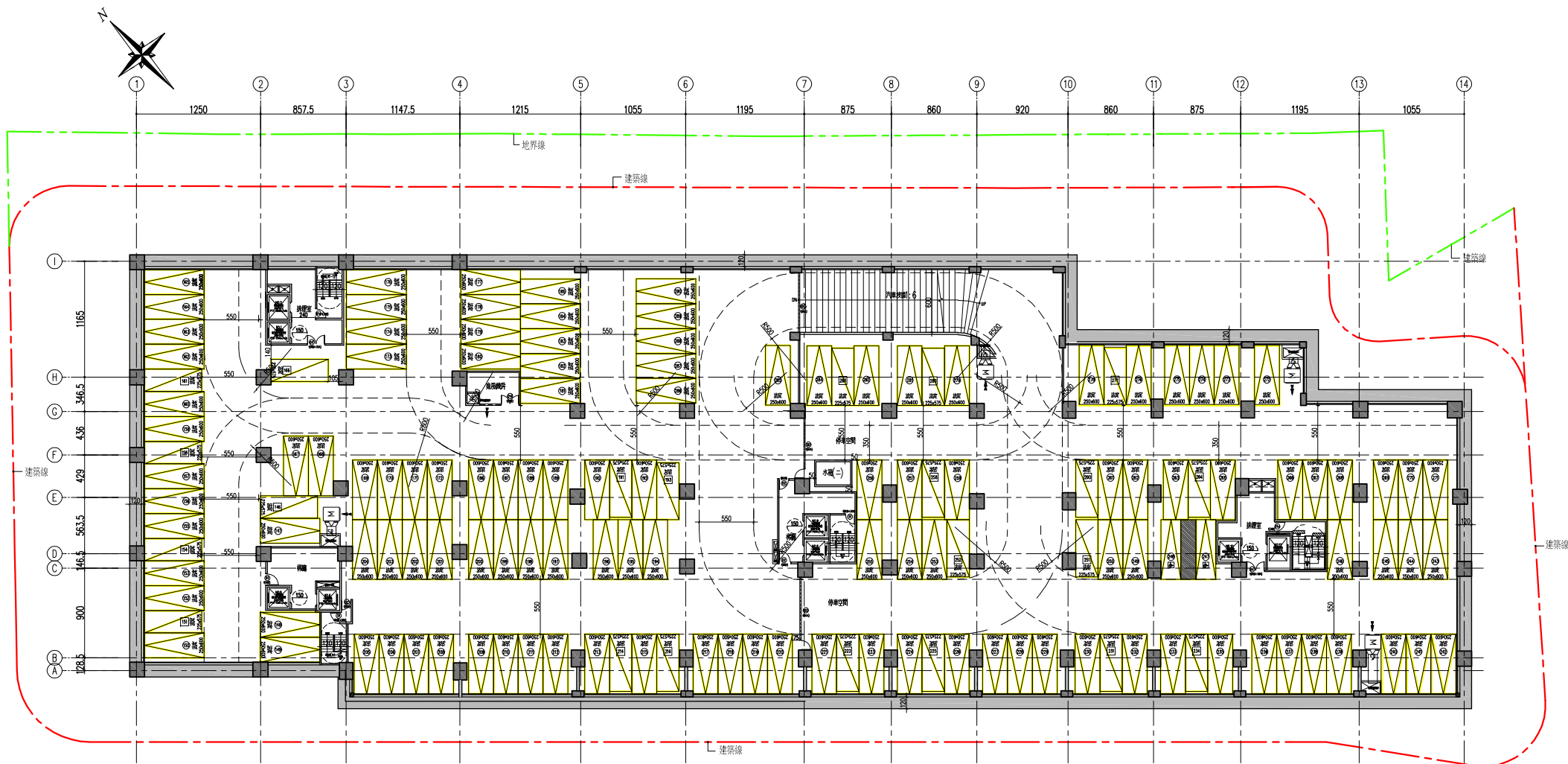
樹蘭:
常綠灌木, 大葉互生, 小葉對生, 橢圓形, 黃色小花細圓, 秋夏季盛開, 適合庭園觀賞, 也可做綠籬



台北草:
多年生草本, 生長速度快, 質感細, 密度高, 耐旱耐暑性強, 耐踐踏

建築圖說局部修正

(配合防火避難綜合審查及造型變更)

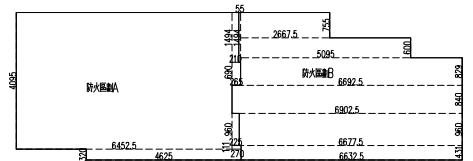


基地示意圖
基地面積: 93.85*7.55+118.125*6+133.55*27.4+112.575*3.2=5436.83 #

圖例:

- 大車位
- 小車位
- 加障礙單位

	大車位	小車位	加障礙單位	合計
法政	121席	22席	2席	145席
面積	121*6.0*2.5+22*5.75*2.25+1*5.5*6.0=2132.63 #			



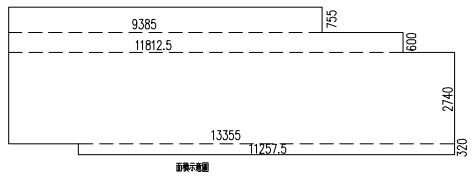
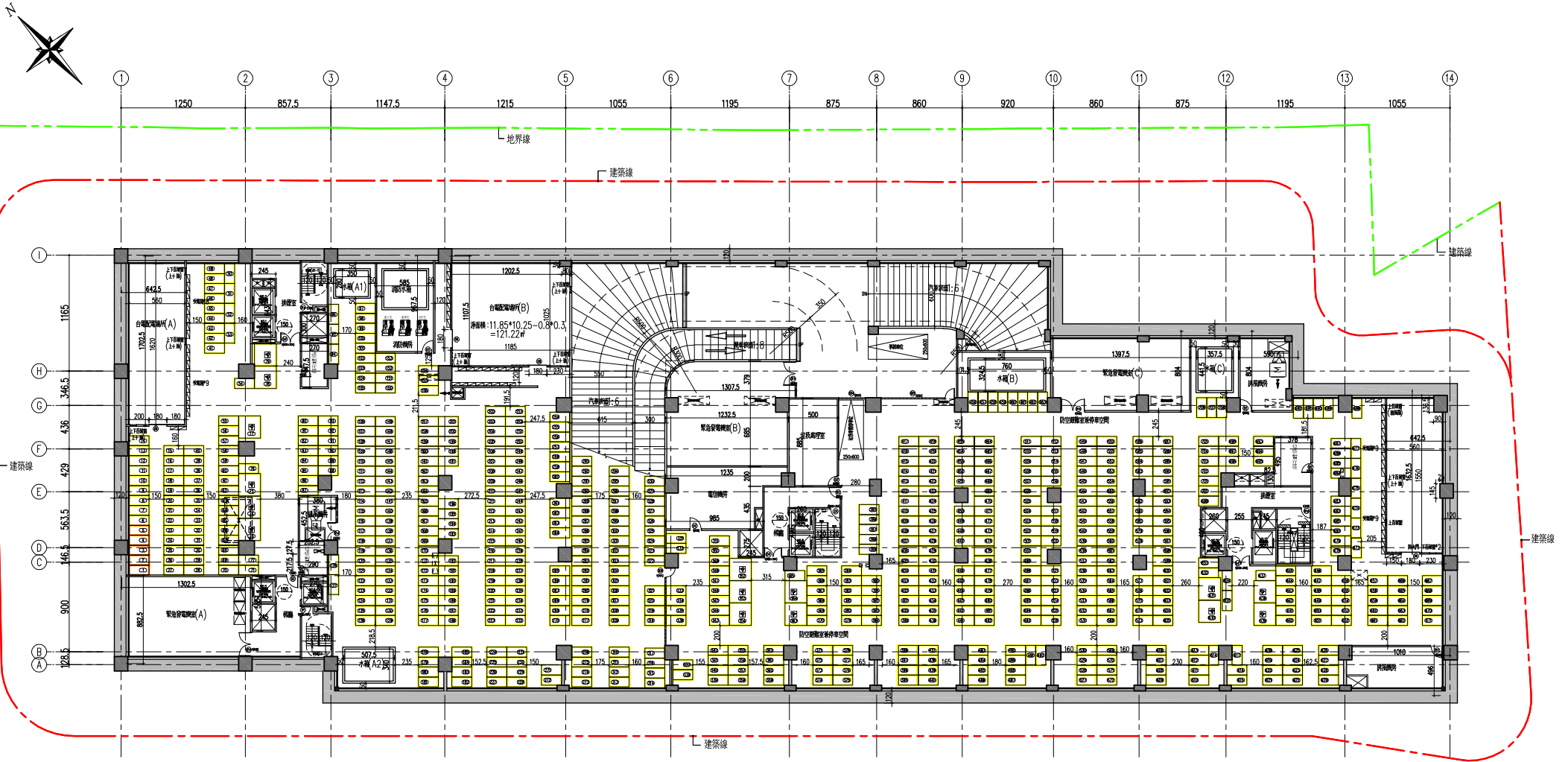
防火區劃圖例:
A: 64.525*40.95+3.2*45.65+2.71*11+2.25*9.6+2.65*6.9+2.1*4.94=2864.56# < 3000.0#...OK
B: 14.94*0.55+26.675*7.55+50.95*6.0+66.925*8.29+69.025*8.4+66.775*9.6+66.325*4.31=2576.07# < 3000.0#...OK

地下層防火區劃面積、位置調整，部分車位位置微調及平面調整

- 變更內容：
1. 變更防火區劃位置，修正計算式。
 2. 車位位置調整。
 3. 增設防火捲門。
 4. 防火門位置調整。
 5. 取消防火捲門。



地下二層平面圖 S:1/400



■ 基地面積: $93.85 \times 7.55 + 118.125 \times 6 + 133.55 \times 27.4 + 112.575 \times 3.2 = 5436.83 \text{ m}^2$
 $5436.83 \text{ m}^2 < (1+50\%) \times 9189.63 / 2 = 6892.22 \dots \text{OK}$

■ 地下室最大樓地板面積 (依建築技術規程第230條)
 $5436.83 \text{ m}^2 < (1+50\%) \times 9189.63 / 2 = 6892.22 \dots \text{OK}$

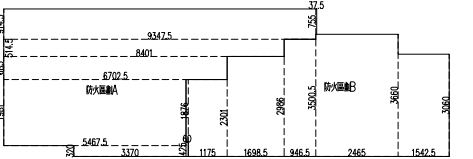
■ 容積率
 $5436.83 \text{ m}^2 = 32620.98 \text{ m}^3$
 $32620.98 < 724 \times 40 \times 703 \div 4 + 3415.14 = 35187.14 \dots \text{OK}$

■ 樓層樓高限制 (依建築技術規程第25條、第6條、第7條)
 除建築技術規程第25條外，其餘均符合規定。

■ 門戶
 □ 自動門 (100*200)
 □ 普通門 (100*200)
 □ 樓梯間門
 220*225
 樓梯間門
 703*215=14.06=15m
 自動門
 703
 合計: 708扇

■ 防空避難室
 3415.14 \geq 3415.14 $\dots \text{OK}$

■ 柱距限制
 台階電梯(A): $17.025 \times 6.425 = 109.38 \text{ m}^2$
 台階電梯(B): $12.025 \times 11.075 = 133.18 \text{ m}^2$
 台階電梯(C): $16.325 \times 6.425 = 104.89 \text{ m}^2$
 緊急發電機(A): $13.025 \times 8.825 = 114.95 \text{ m}^2$
 緊急發電機(B): $12.325 \times 6.85 + 13.075 \times 3.79 - 1.8 = 132.18 \text{ m}^2$
 緊急發電機(C): $13.975 \times 8.04 = 112.36 \text{ m}^2$
 水櫃(A): $2.6 \times 3.5 = 9.1 \text{ m}^2$
 水櫃(B): $5.075 \times 3.4 = 17.26 \text{ m}^2$
 水櫃(C): $5.675 \times 3.6 = 20.43 \text{ m}^2$
 水櫃(D): $3.575 \times 4.415 = 15.78 \text{ m}^2$
 電梯間: $11.7 \times 5.74 = 67.16 \text{ m}^2$
 樓梯間: $4.525 \times 3.8 + 5.98 \times 0.4 + 10.1 \times 1.96 = 114.73 \text{ m}^2$
 電機房: $5.55 \times 2.45 + 2.8 \times 2.7 + 2.45 \times 6.43 + 3.0 \times 2.7 + 2.75 \times 2.45 + 2.6 \times 4.94 + 2.45 \times 4.9 = 89.23 \text{ m}^2$
 廚房: $4.475 \times 2.12 + 1.75 \times 2.9 + 1.275 \times 2.525 + 8.85 \times 5.04 + 3.78 \times 4.95 + 0.825 \times 1.3 = 100.94 \text{ m}^2$
 浴室: $5.85 \times 9.675 = 56.6 \text{ m}^2$
 合計: $109.38 + 133.18 + 104.89 + 114.95 + 132.83 + 112.36 + 9.8 + 17.26 + 20.43 + 15.78 + 67.16 + 114.73 + 89.23 + 100.94 + 56.6 = 1198.87 \text{ m}^2$
 $1198.87 \text{ m}^2 < 5436.83 / 4 = 1359.21 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$



■ 防火水箱
 A: $9.145 \times 93.475 + 7.55 \times 0.375 + 5.145 \times 84.01 + 67.025 \times 6.85 + 19.81 \times 54.675 + 3.2 \times 33.77 + 4.25 \times 0.6 = 2942.52 \text{ m}^3 < 3000.0 \text{ m}^3 \dots \text{OK}$
 B: $30.6 \times 15.425 + 36.6 \times 24.65 + 35.005 \times 9.465 + 29.86 \times 16.985 + 23.01 \times 11.75 + 18.76 \times 0.6 = 2494.31 \text{ m}^3 < 3000.0 \text{ m}^3 \dots \text{OK}$

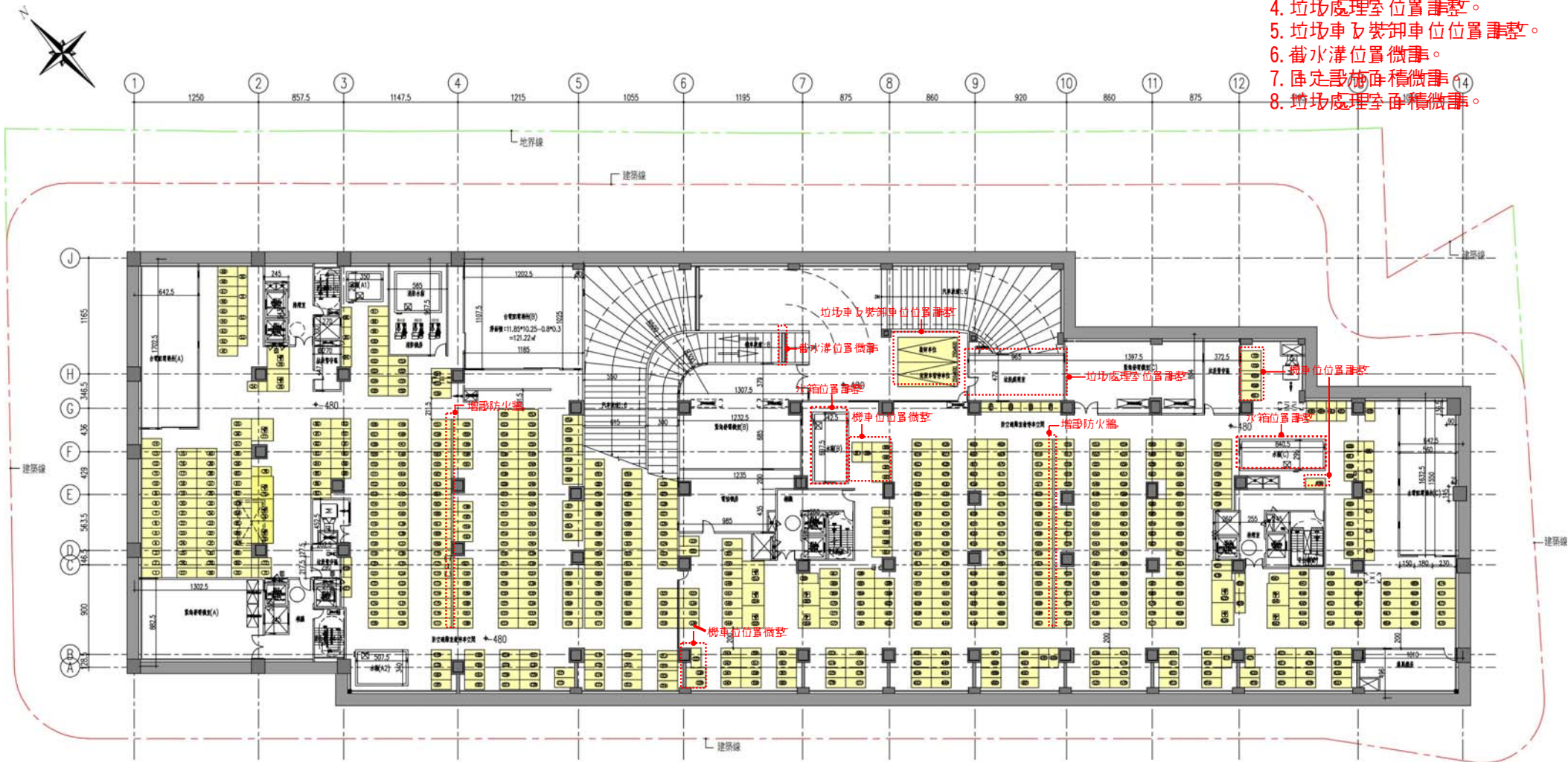
■ 土質調查報告
 收錄1/20之土質調查報告內容。
 本報告係針對703戶，每戶5人計算，703*5=3515人，每人2kg計算，3515*2=7030kg
 收錄土質調查報告之土質一立方公尺之重量，約為300kg之重量
 $7030 \text{ kg} / 300 \text{ kg} = 23.43$
 $8.85 \times 0 = 44.25 \text{ m}^3$
 $44.25 \text{ m}^3 > 23.43 \text{ m}^3 \dots \text{OK}$



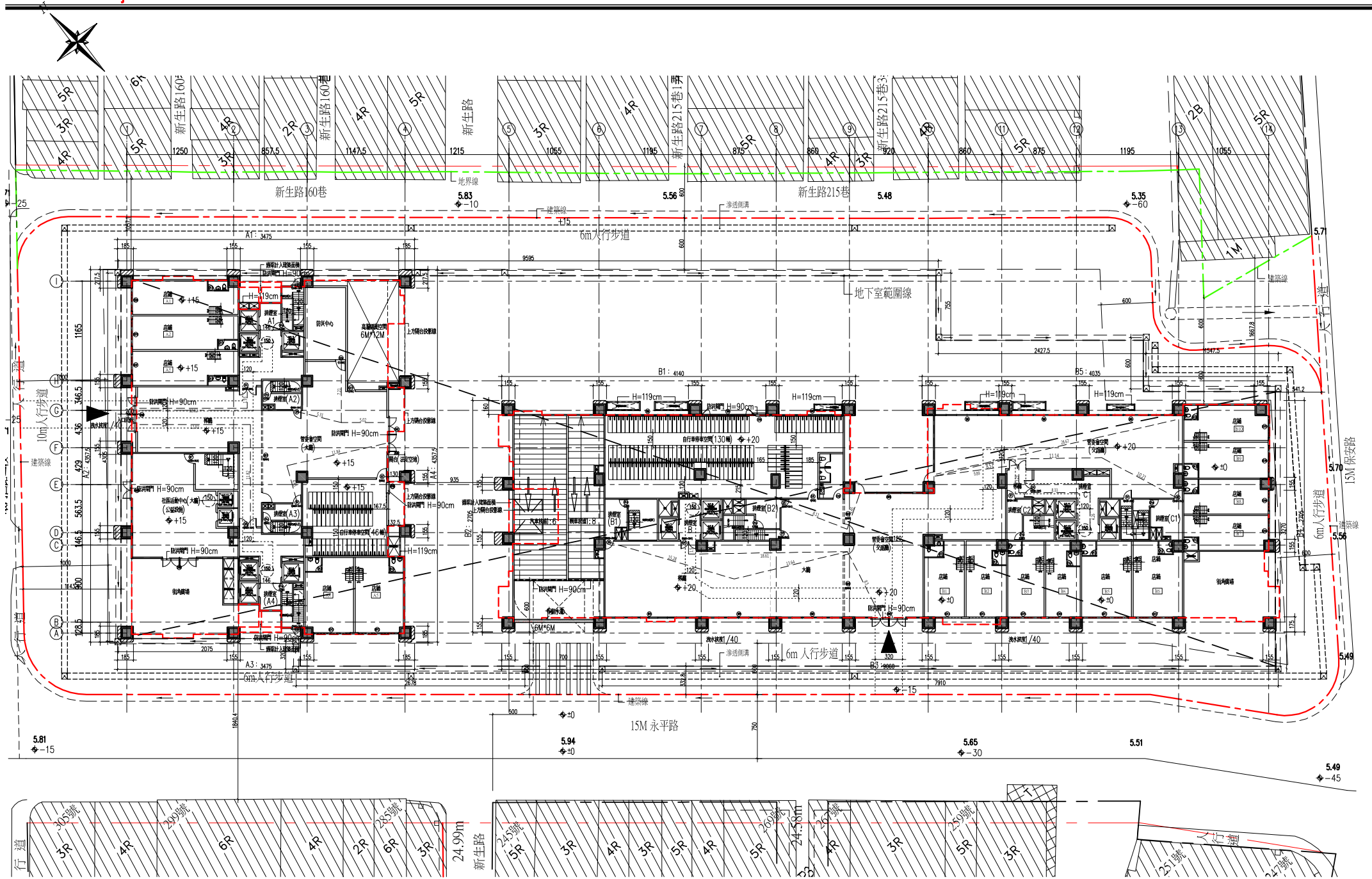
地下一層平面圖 S: 1/400

地下一層平面圖

- 變更內容：1. 增設防火牆。
- 2. 機車位位置調整。
- 3. 水箱位置調整。
- 4. 垃圾處理室位置調整。
- 5. 垃圾車及裝卸車位位置調整。
- 6. 截水溝位置微調。
- 7. 固定設施面積微調。
- 8. 垃圾處理室面積微調。

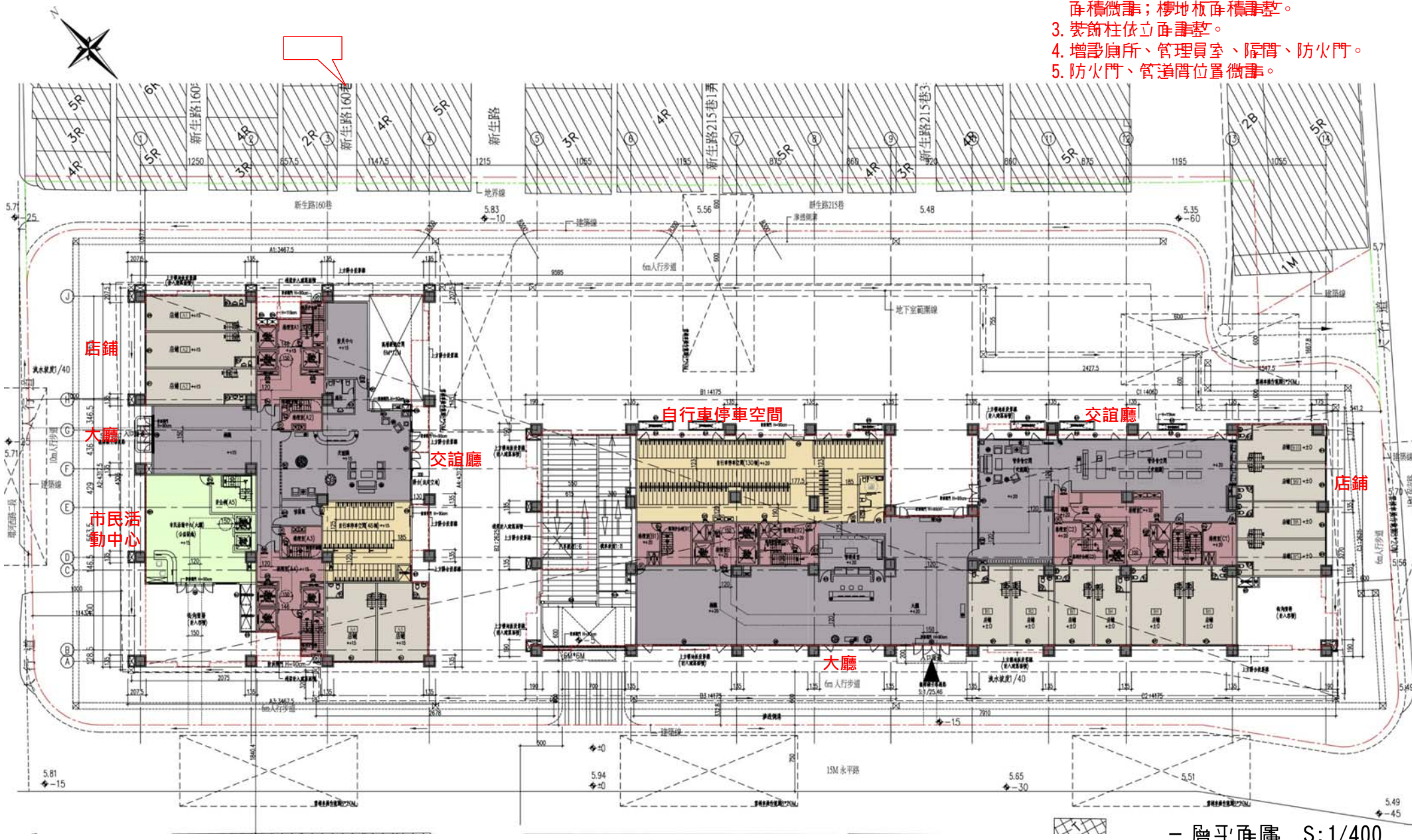


地下一層平面圖 S:1/400



一層平面圖

- 變更內容：1. 防火門取消。
- 2. 自行車停車空間、管委會空管、棋廳、排煙室面積微調；樓地板面積調整。
- 3. 裝飾柱依立位調整。
- 4. 增設廁所、管理員室、隔間、防火門。
- 5. 防火門、管道間位置微調。



一層平面圖 S:1/400

二層平面圖



- 變更內容：
1. 裝飾柱依立面調整，計算式修正。
 2. 防火門取消。
 3. 防火門尺寸及位置調整。
 4. 空間名稱及階層調整。
 5. 增設階層牆，廁所空間調整。
 6. 配合造型修正調整場台。



閱讀室



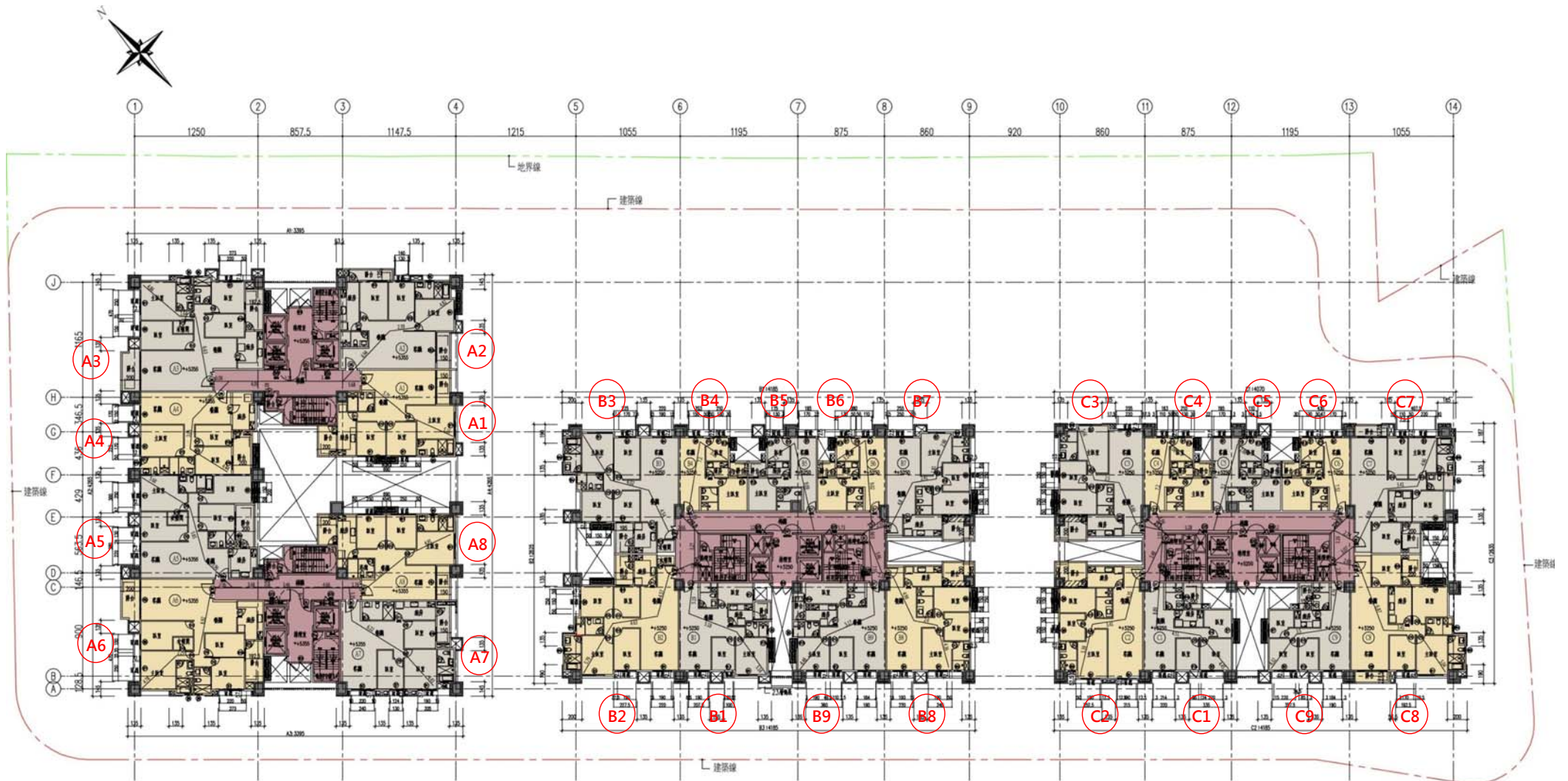
才藝教室



兒童遊戲室

十六至二十三層平面圖

- 變更內容：1. 裝飾柱依立面調整。
- 2. 陽台調整，面積不變。



十六至二十三層平面圖 S:1/400