

# 中山區錦州街公共住宅案 都市設計準則

106年2月23日

## 一、基地概況說明

(一)基地位置及周邊現況環境說明

(二)土地使用分區、容積率及建蔽率

(三)現況實測圖及現況照片

## 二、基地周邊交通動線系統

(一)交通動線系統-人行系統空間

(二)交通動線系統-道路交通

## 三、基地開發範圍分析

(一)鄰地道路開闢狀況

(二)畸零地分析

## 四、都市設計準則

(一)開放空間規劃

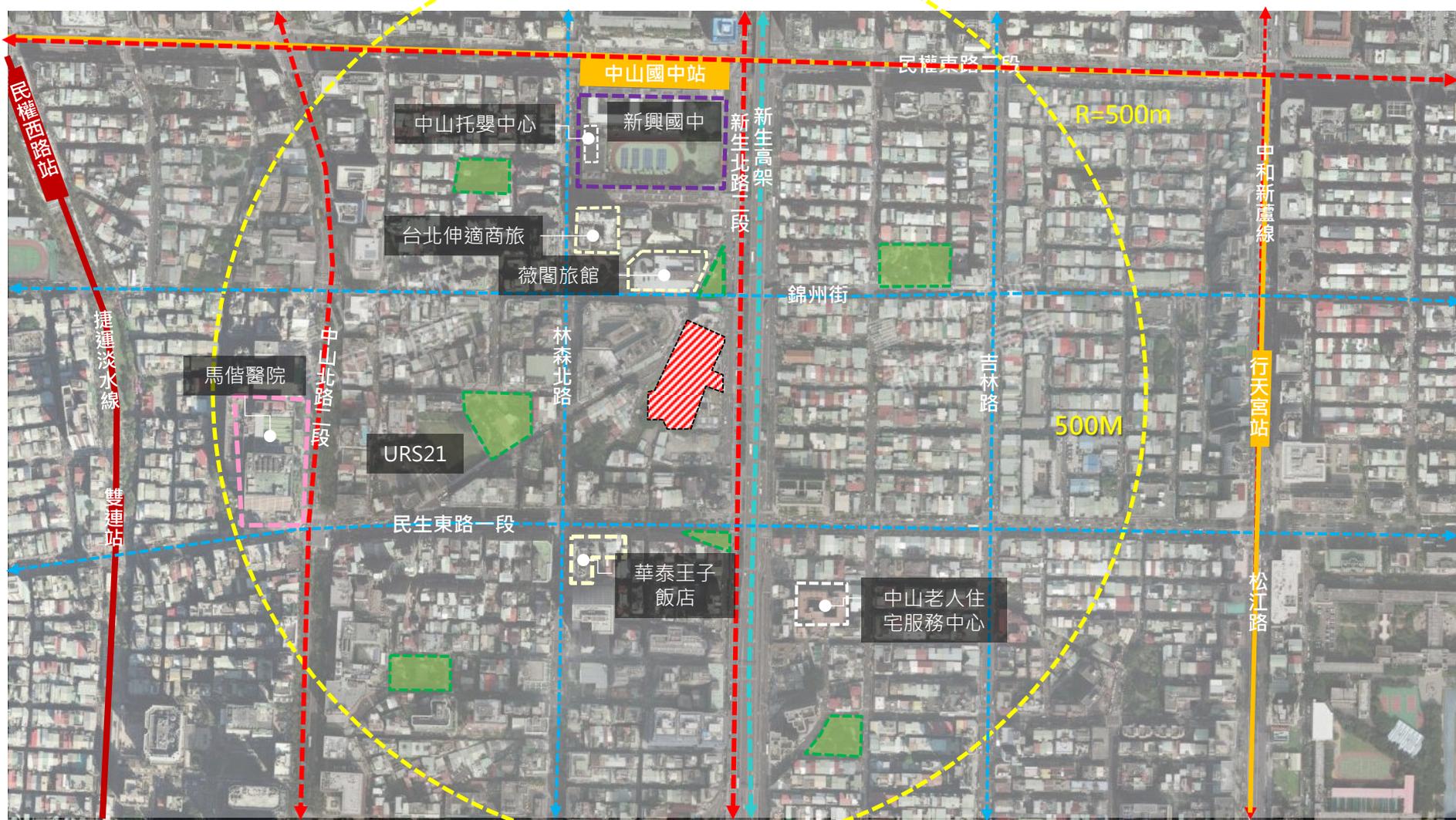
(二)建築物配置規劃

(三)建築物剖面圖

(四)景觀剖面圖

(五)建築物量體模擬

(六)都市設計準則詳細規範內容



- |  |           |   |       |
|--|-----------|---|-------|
|  | 設計準則範圍    |  | 主要道路  |
|  | 公園綠地      |  | 次要道路  |
|  | 醫院        |  | 高架道路  |
|  | 旅館        |  | 捷運淡水線 |
|  | 托嬰與老人服務中心 |  | 中和新蘆線 |

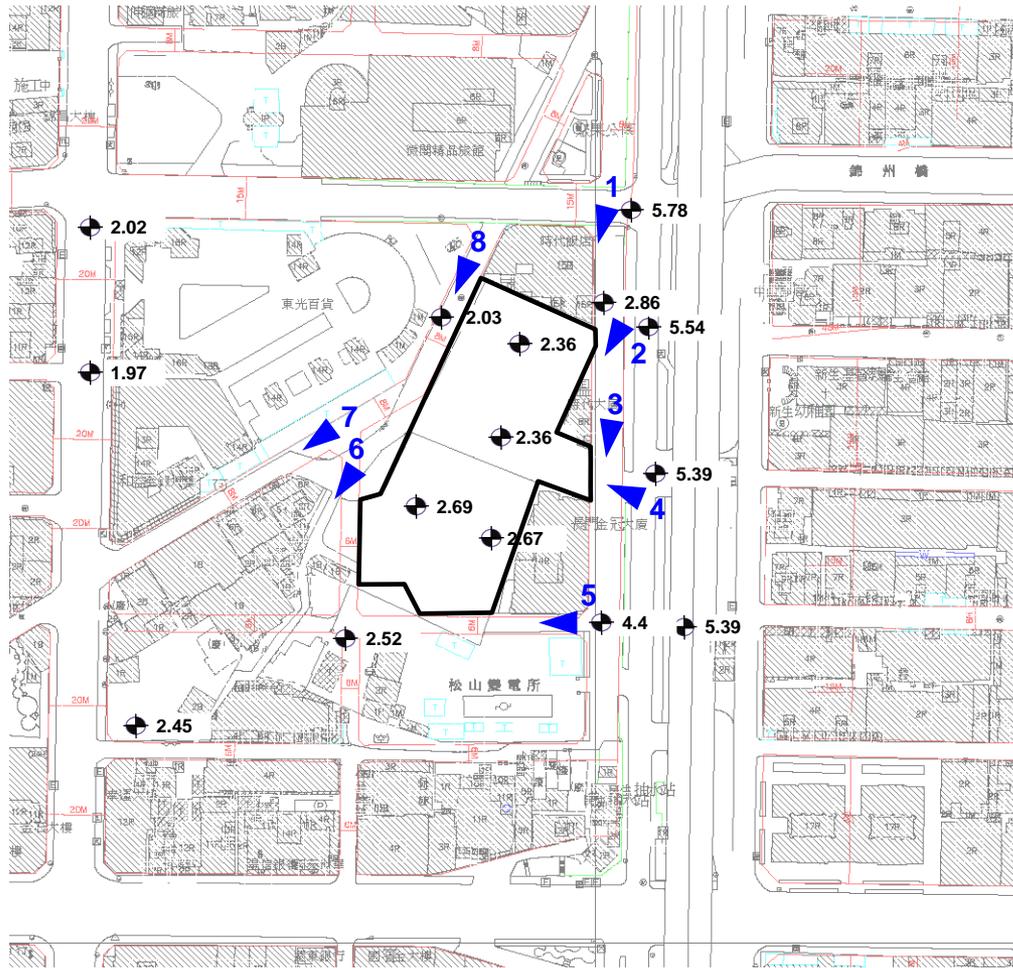
一、基地概況說明  
(一)基地位置及周邊現況環境說明

中山區錦州街公共住宅案都市設計準則

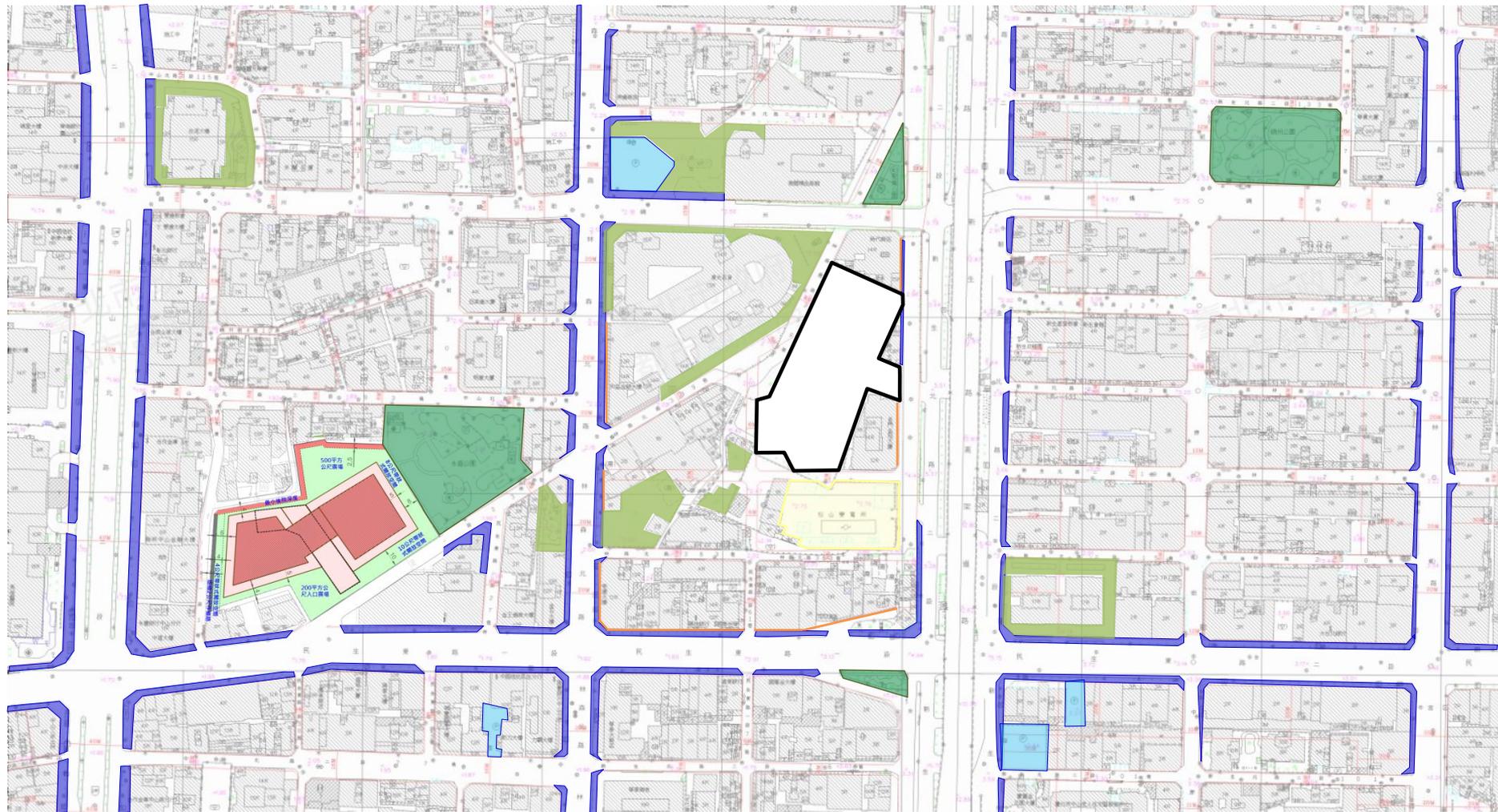
基地位置	吉林段三小段982、920-5地號等2筆土地
使用分區	商四特(商三)
面臨計畫道路寬度m	50m
基地面積	5,584 m <sup>2</sup> (扣除保留地274m <sup>2</sup> )
法定建蔽率	65 %
法定容積率	501.06%
法定建築面積	3,716.7 m <sup>2</sup>
法定容積樓地板面積	28,650.61 m <sup>2</sup>
備註 (僅供參考，後續仍應以簽准結果辦理)	中山區民活動中心(331m <sup>2</sup> )、教育局非營利幼兒園(840m <sup>2</sup> )、市立聯合醫院日間照護(500m <sup>2</sup> )、社會局身障日間機構(1600m <sup>2</sup> )、老人活動據點(165m <sup>2</sup> )、托育家園(93m <sup>2</sup> )、居家托育中心(165m <sup>2</sup> )，共計3,694m <sup>2</sup> 。



一、基地概況說明  
(二)土地使用分區、容積率及建蔽率

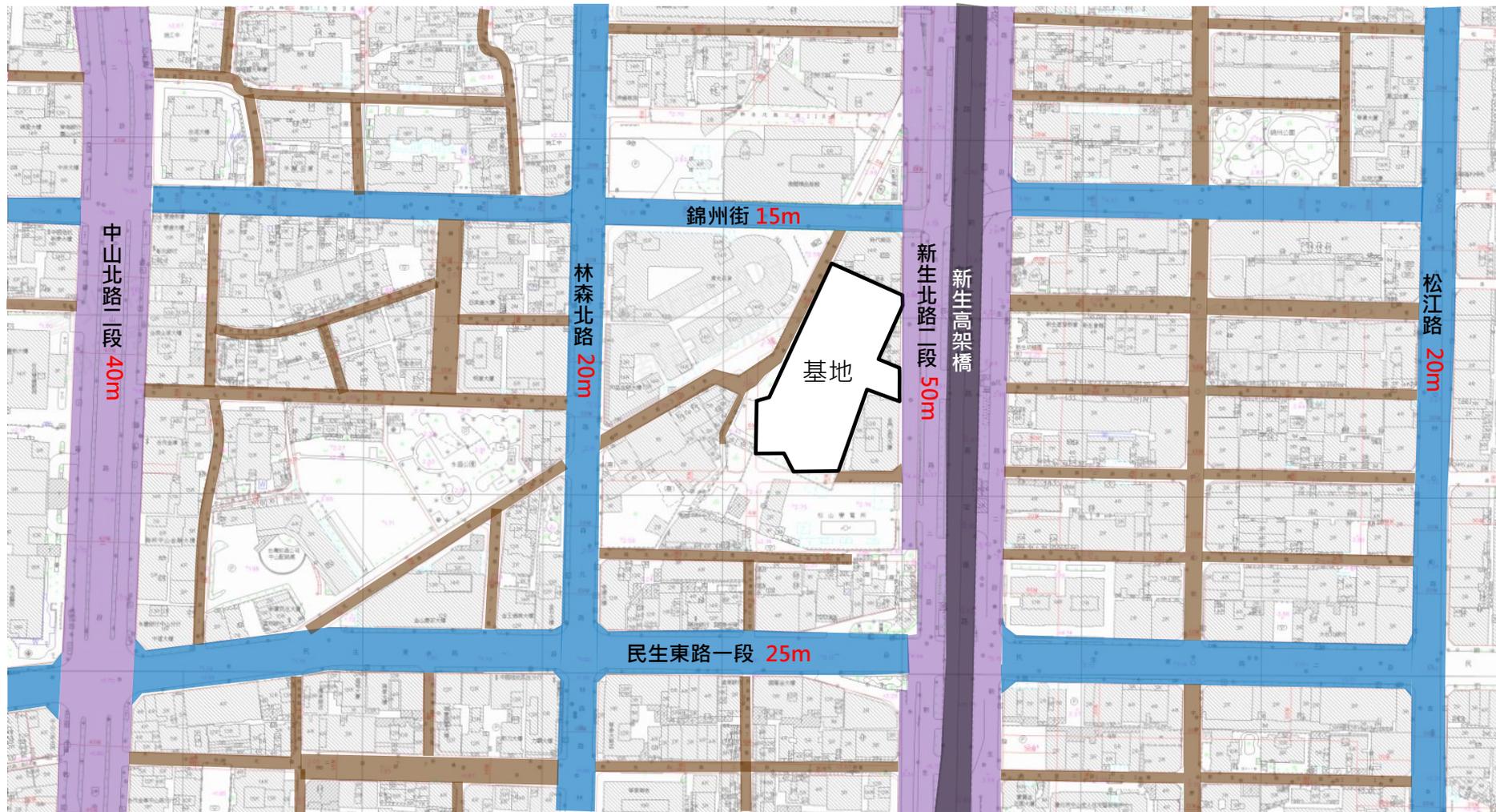


一、基地概況說明  
(三)現況實測圖及現況照片



- 開放空間
- 人行道
- 公園
- 松山變電所
- 停車場
- 騎樓

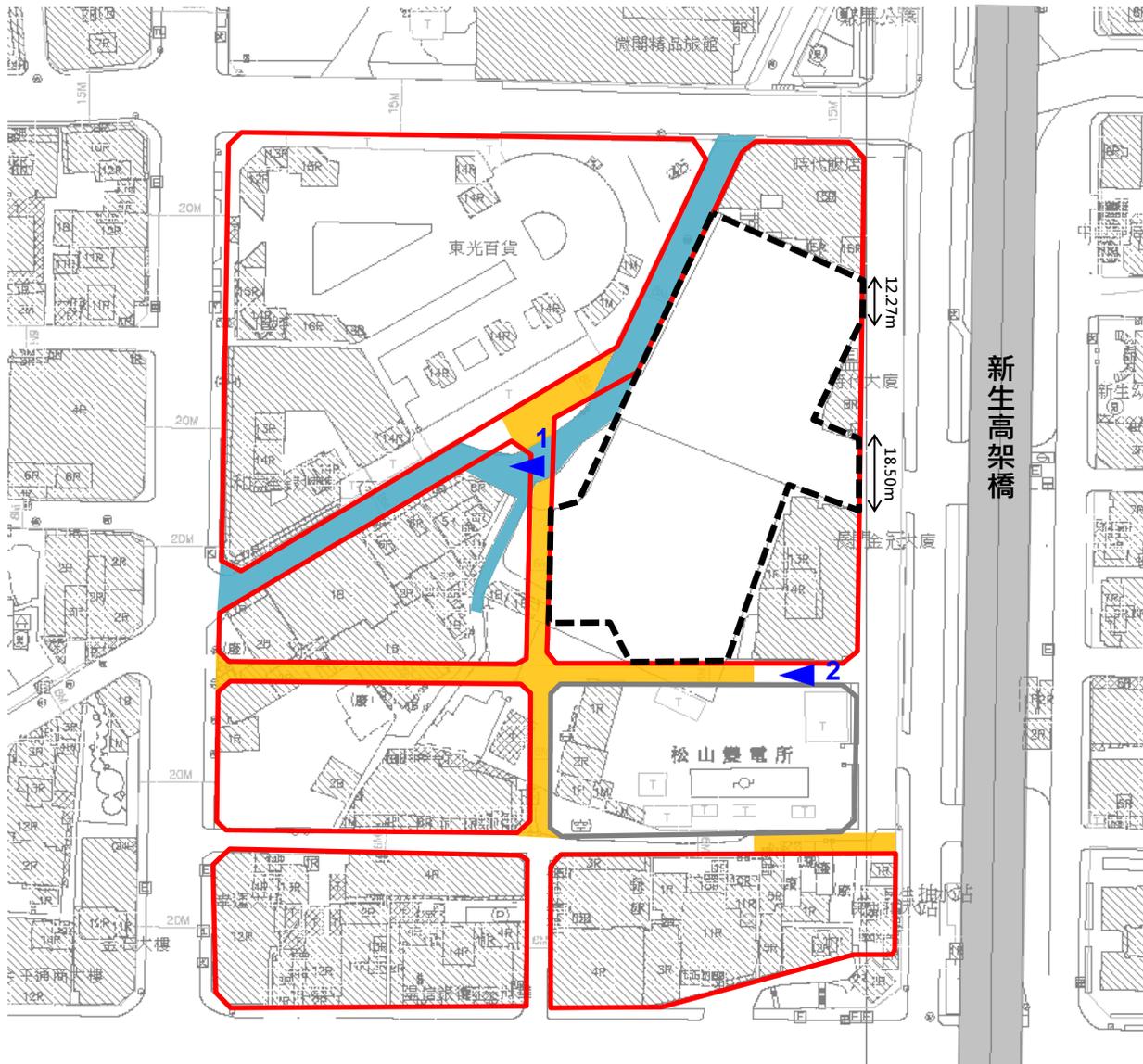
## 二、基地周邊交通動線系統 (一)交通動線系統-人行系統空間



- 主要幹道
- 次要幹道
- 周鄰巷道
- 新生高架橋



## 二、基地周邊交通動線系統 (二)交通動線系統-道路交通



1 已開闢計畫道路及現有巷道



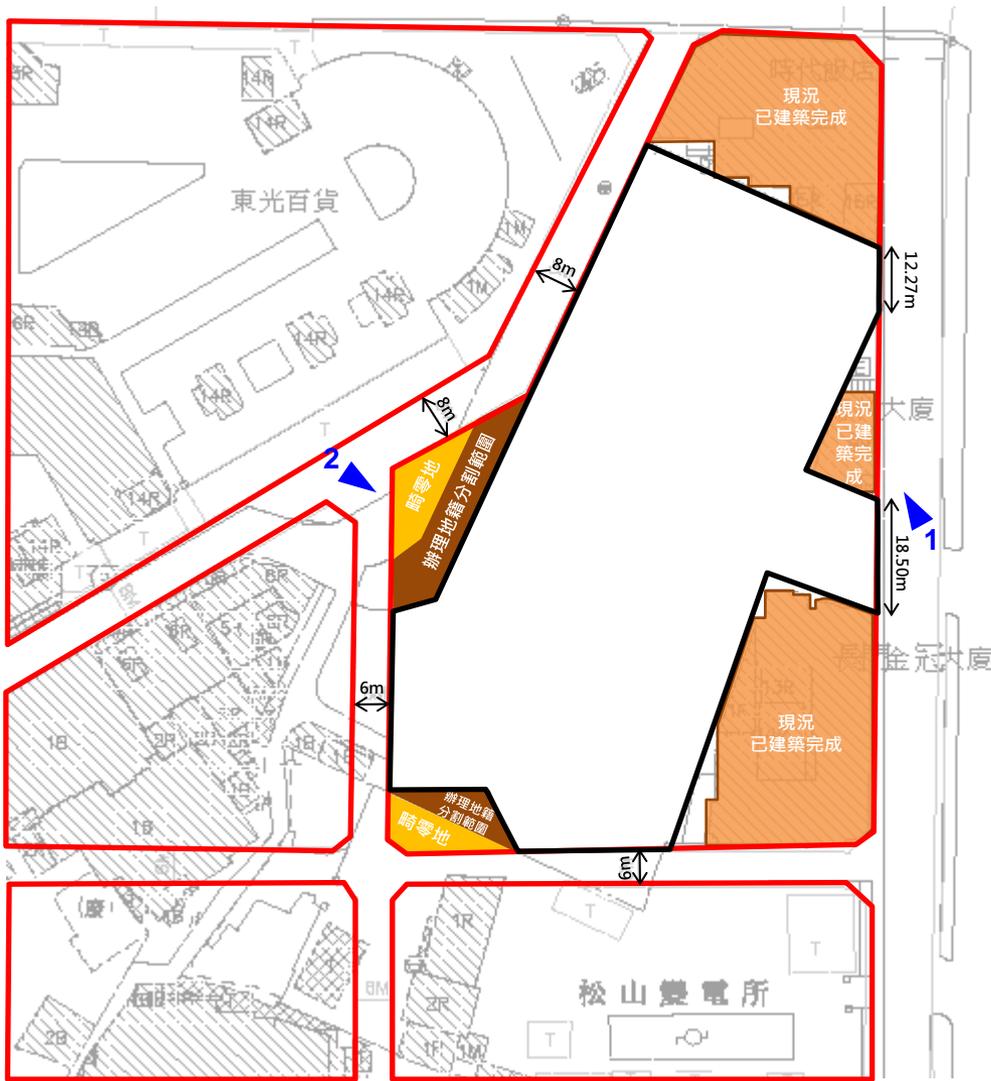
2 未開闢計畫道路



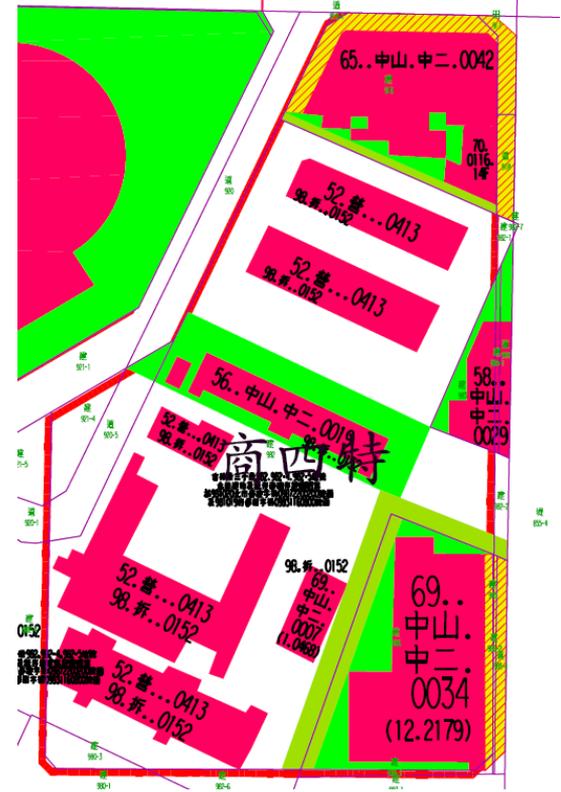
都市計畫街廓線

基地範圍線

三、基地開發範圍分析  
(一)鄰地道路開闢狀況

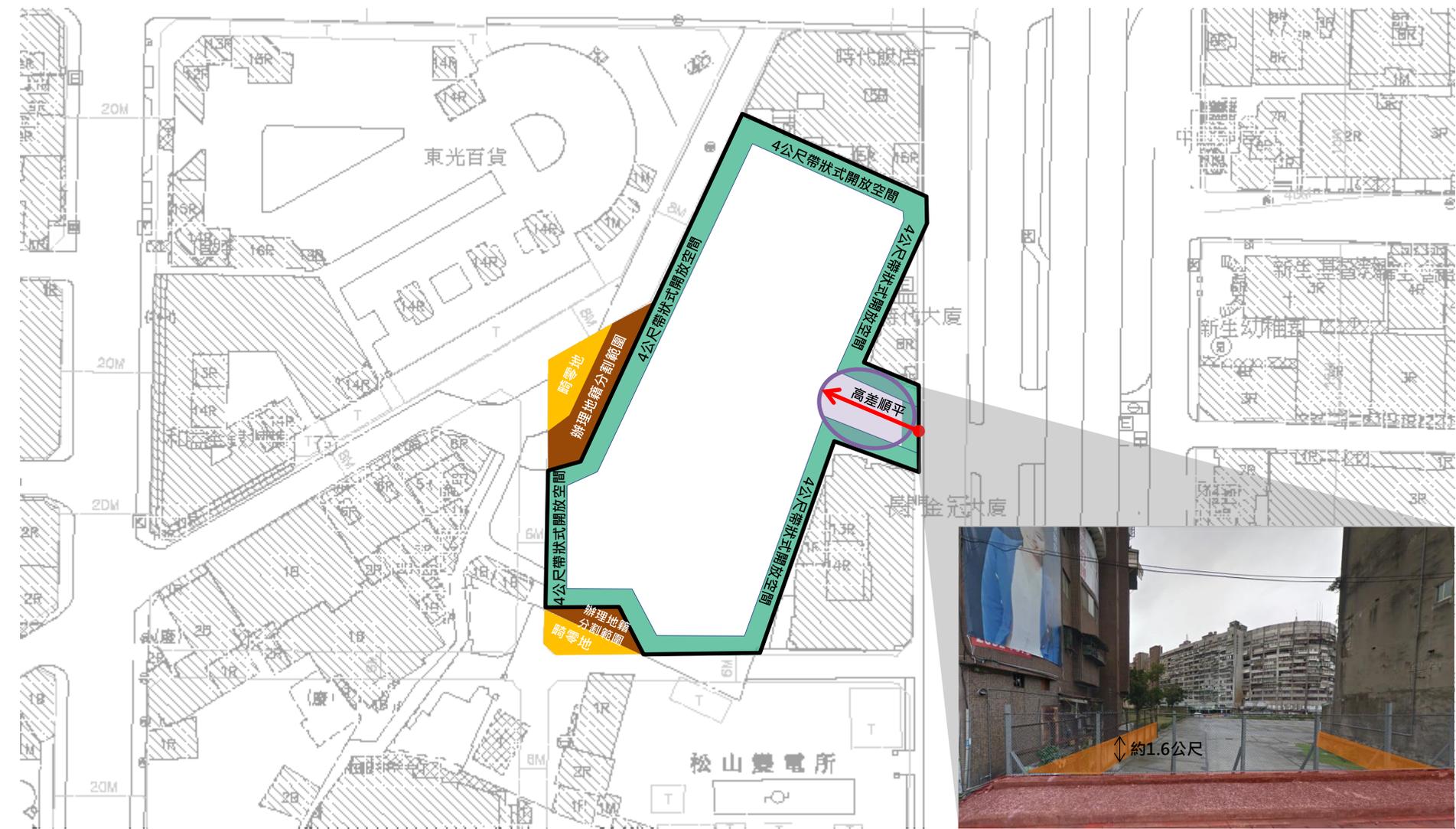


1 現況已建築完成鄰地    2 畸零地



- 都市計畫街廓線
- 基地範圍線

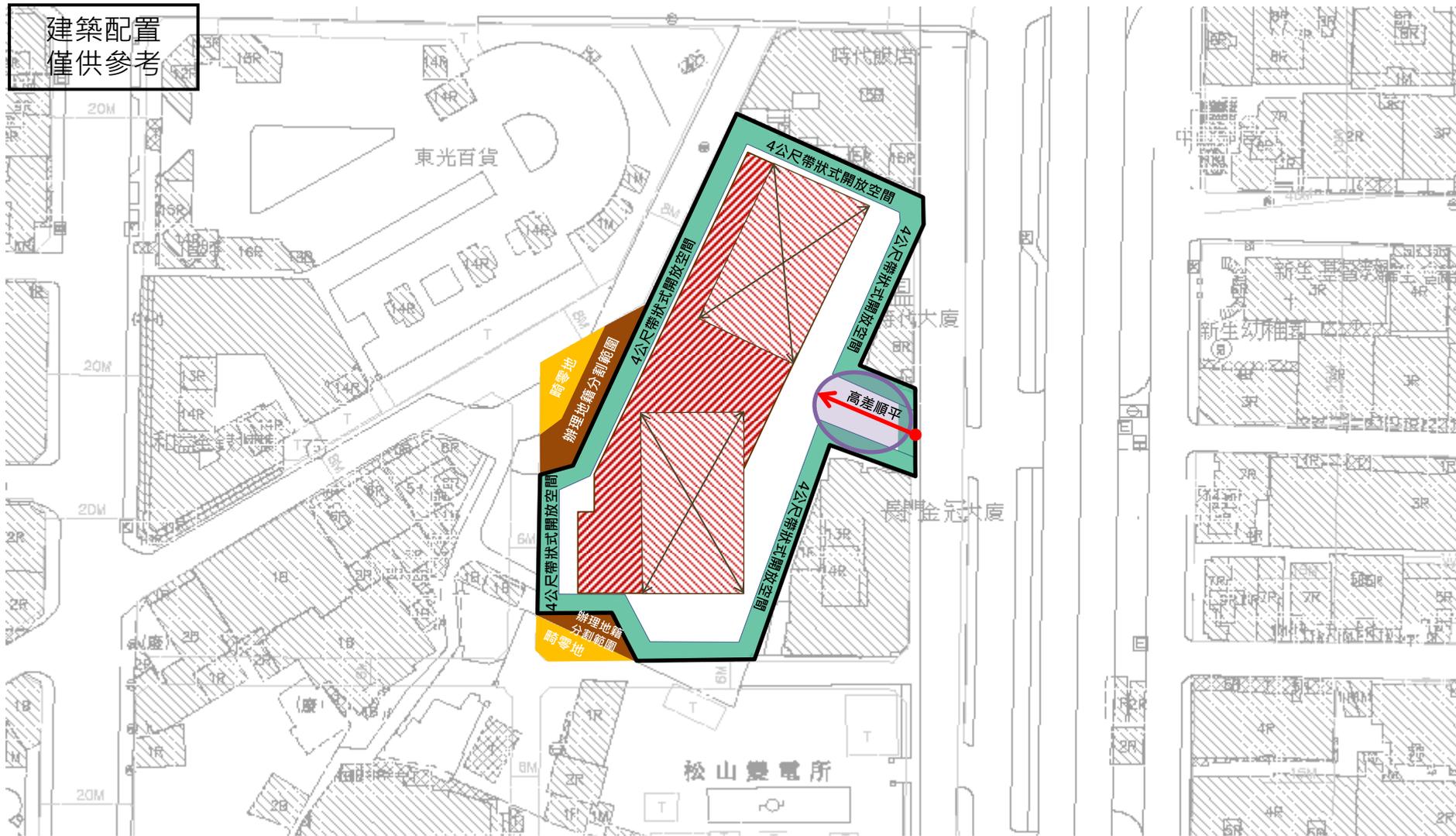
三、基地開發範圍分析  
(二)畸零地分析



- 4公尺帶狀式開放空間
- 辦理地籍分割範圍
- 畸零地
- 高差順平
- 入口廣場

#### 四、都市設計準則 (一)開放空間規劃

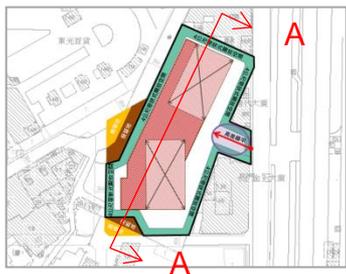
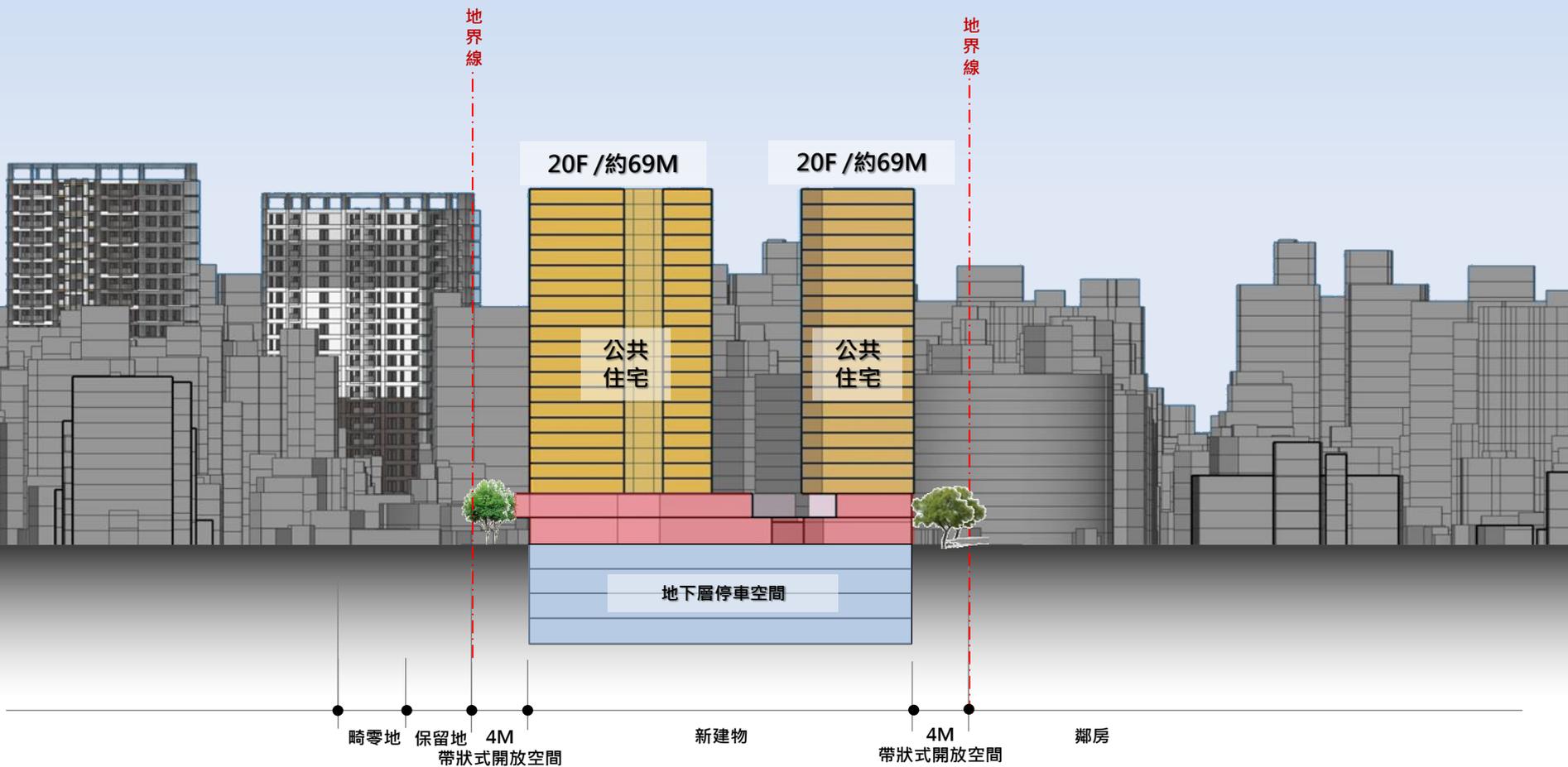
建築配置  
僅供參考



- 4公尺帶狀式開放空間
- 建築物基座
- 入口廣場
- 辦理地籍分割範圍
- 建築物塔樓
- 畸零地
- 高差順平

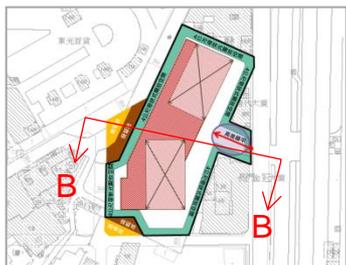
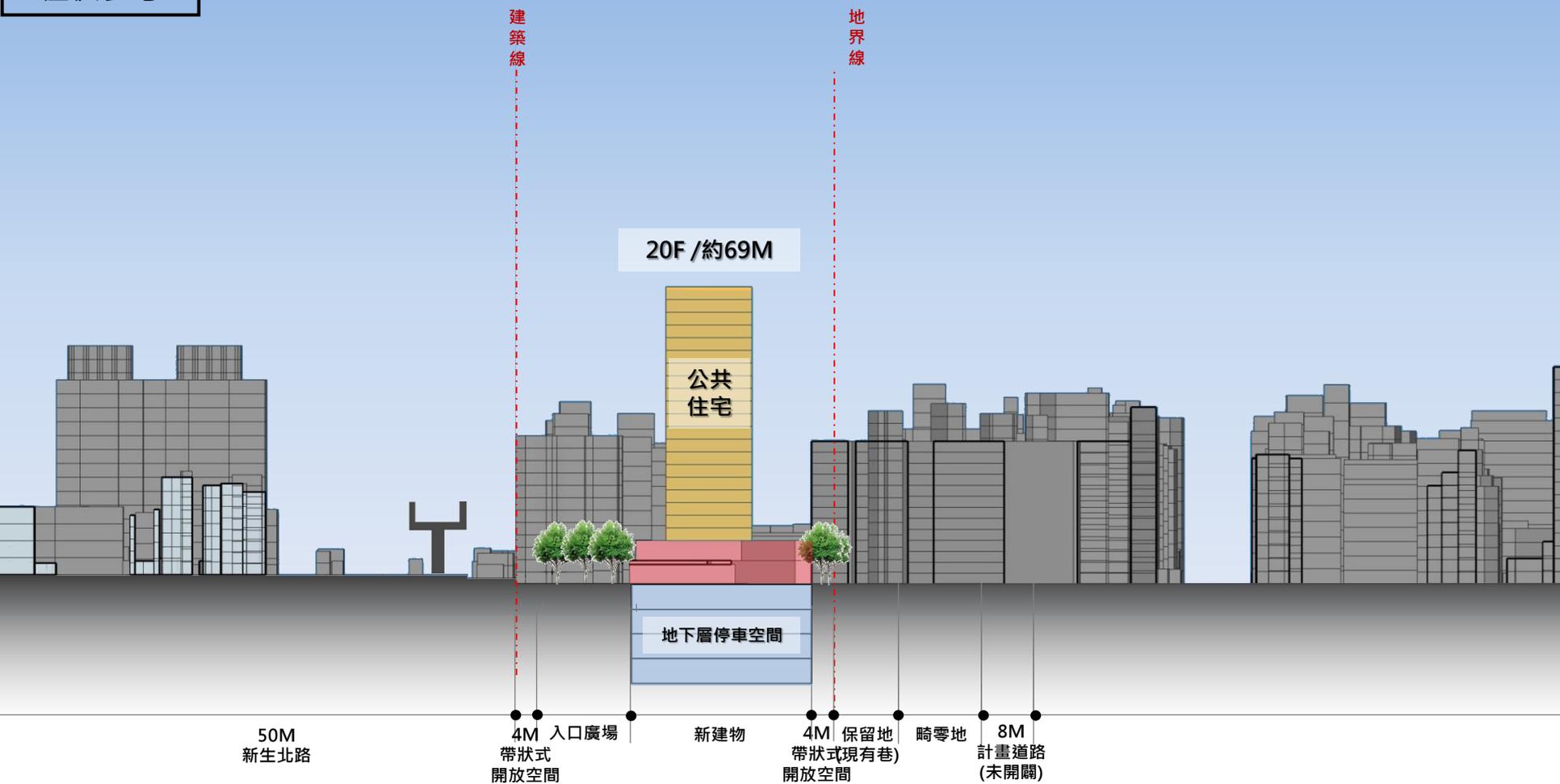
#### 四、都市設計準則 (二)建築物配置規劃

建築配置  
僅供參考



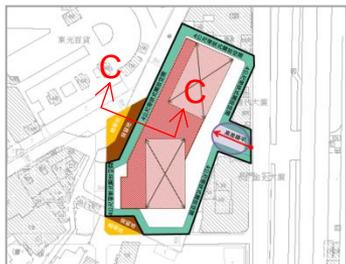
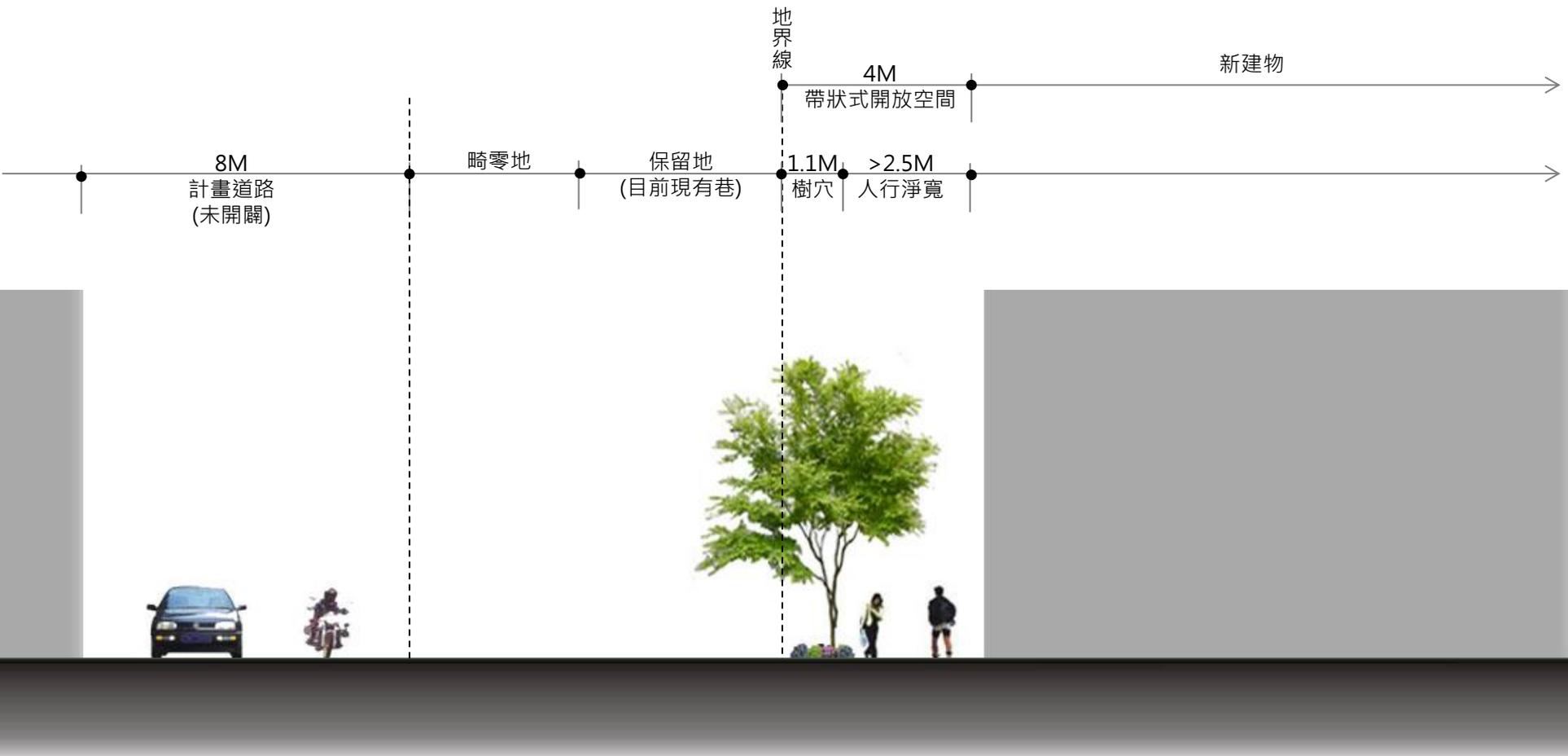
#### 四、都市設計準則 (三)建築物剖面圖

### 中山區錦州街公共住宅案都市設計準則

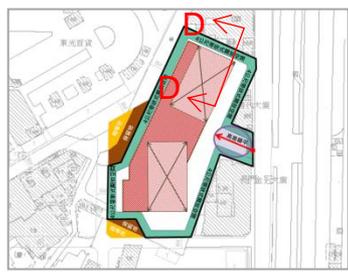
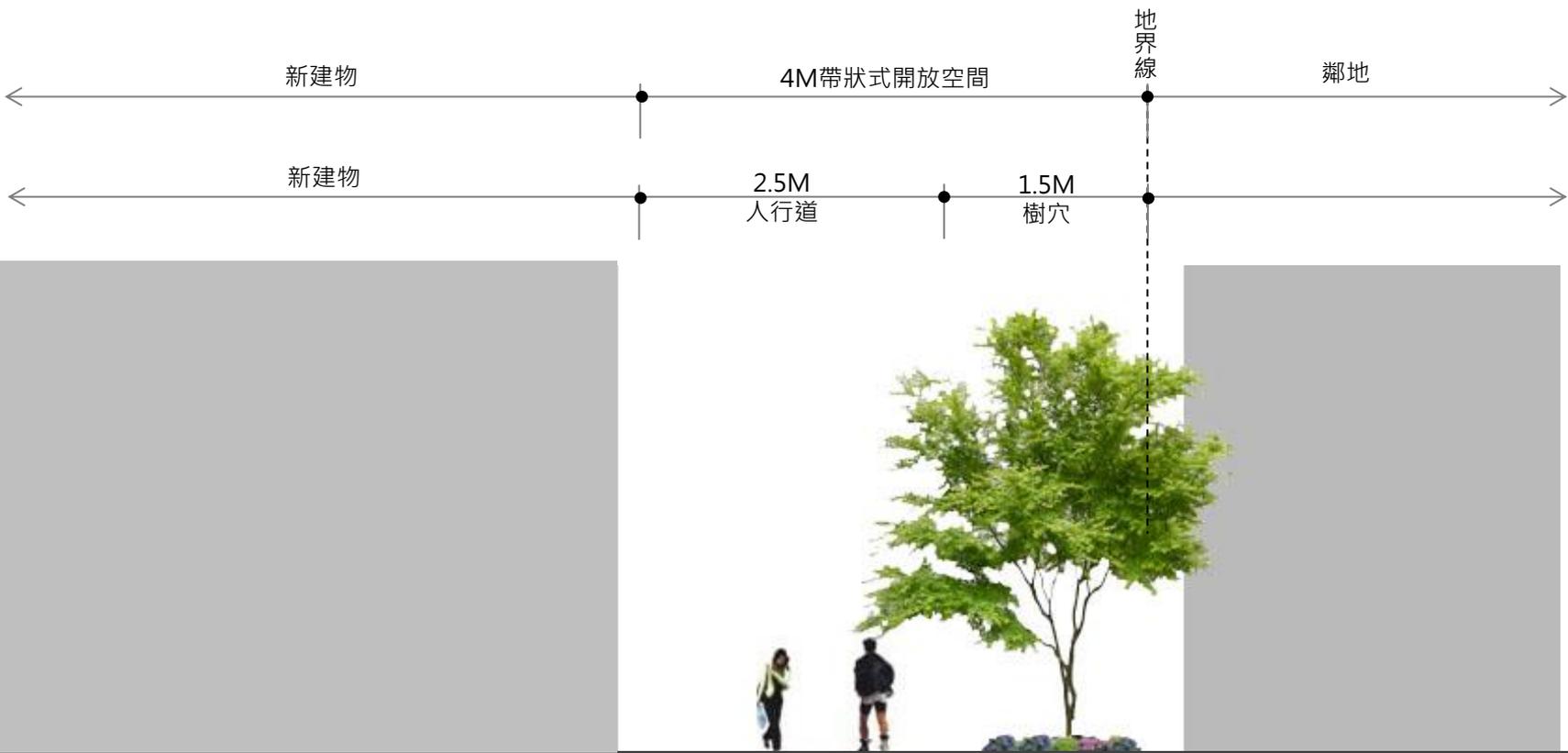


四、都市設計準則  
(三)建築物剖面圖

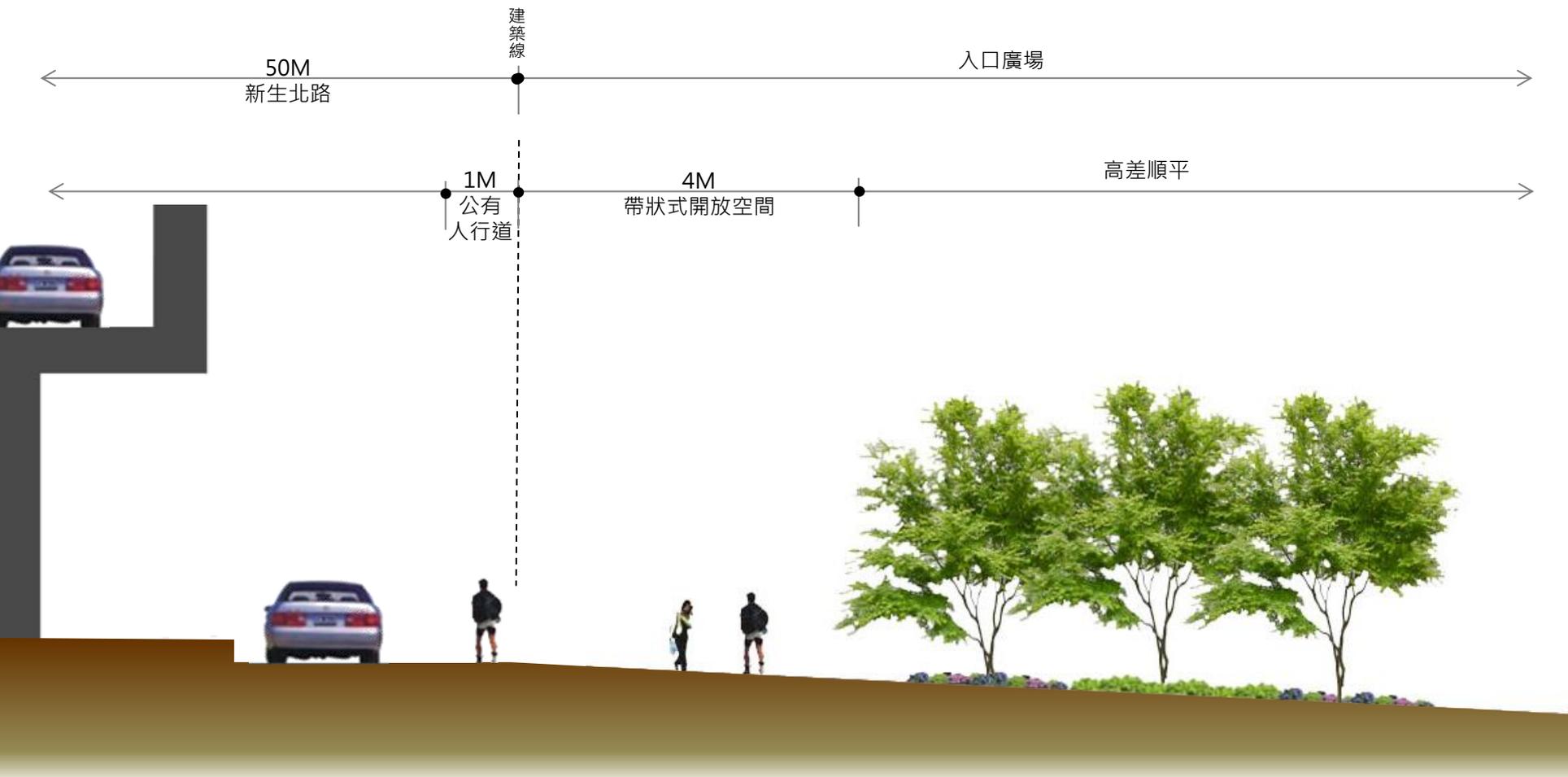
中山區錦州街公共住宅案都市設計準則



四、都市設計準則  
(四)景觀剖面圖

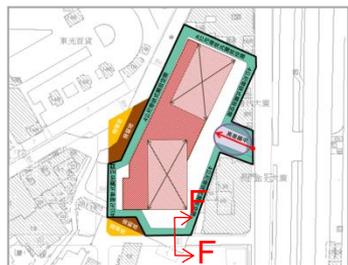
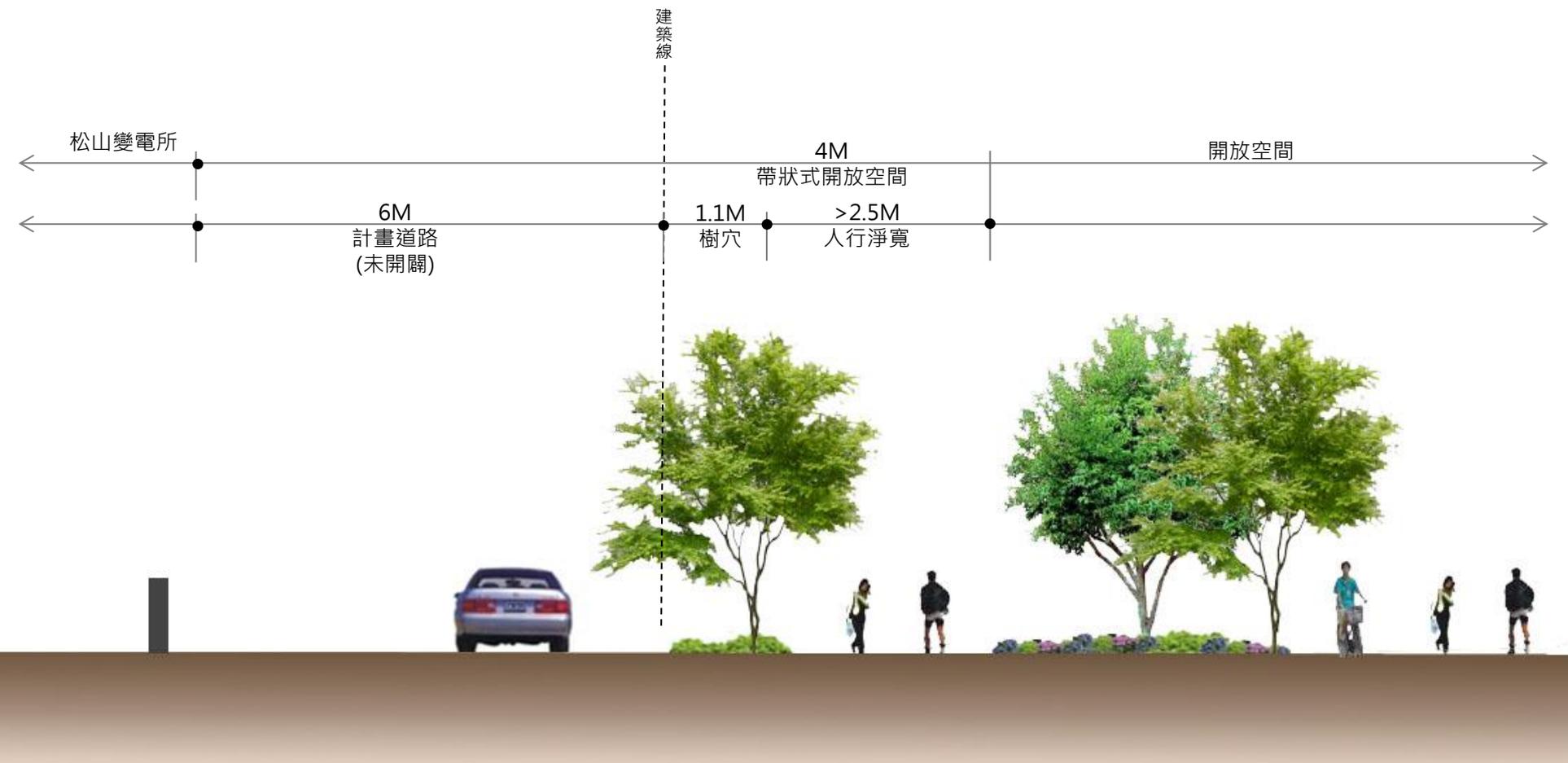


四、都市設計準則  
(四)景觀剖面圖



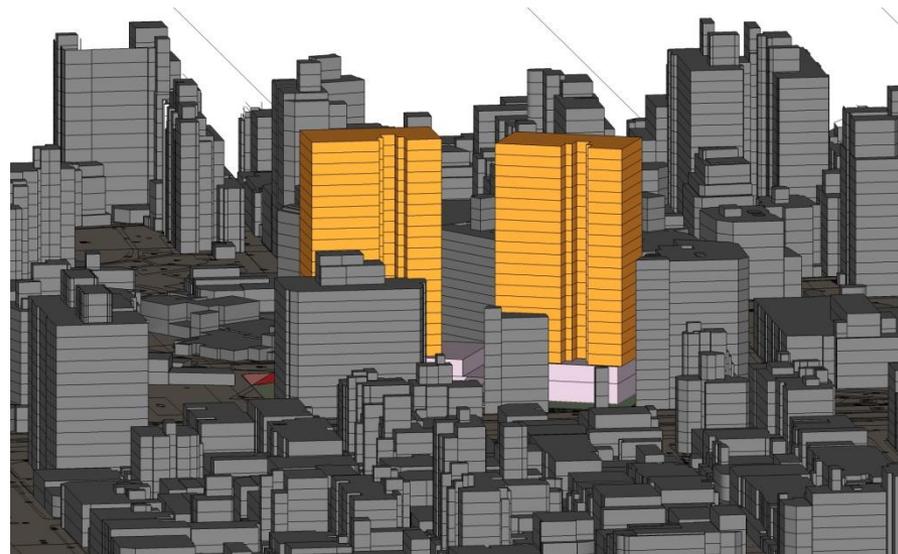
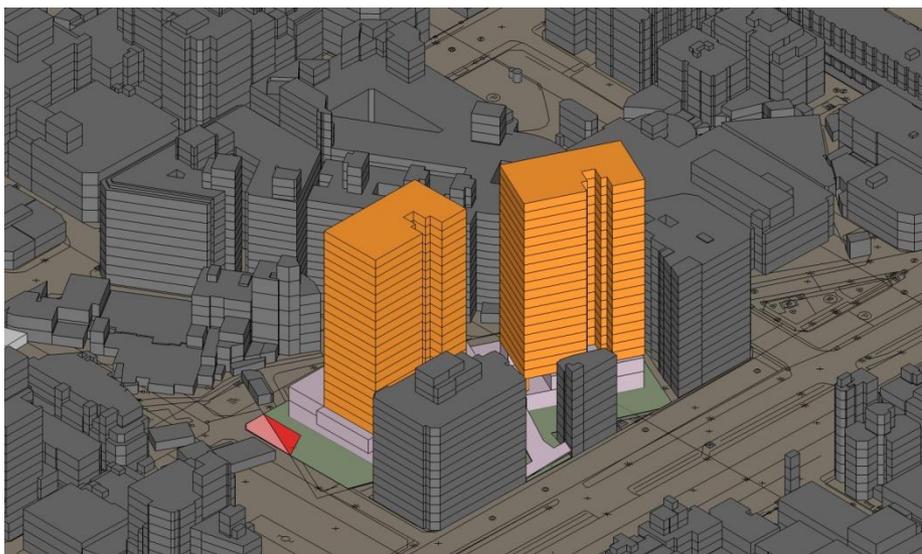
四、都市設計準則  
(四)景觀剖面圖

中山區錦州街公共住宅案都市設計準則



四、都市設計準則  
(四)景觀剖面圖

建築配置  
僅供參考



四、都市設計準則  
(五)建築物量體試算與模擬

## 一、公共開放空間

1. 基地四周自建築線及境界線退縮4公尺帶狀式開放式空間為原則，並與公有人行道整體規劃，種植間距6公尺至8公尺開展型喬木為原則。
2. 基地與新生北路原有高差以景觀處理手法順平銜接，該側高程與南北鄰地亦應以順平方式處理為原則，型塑新生北路側良好人行空間。
3. 基地指定留設帶狀式開放空間範圍避免地下室開挖為原則，並應採透水性鋪面，以利基地保水。
4. 本計畫區內之開放空間，應採無障礙環境規劃，避免高差。
5. 公共開放空間或法定空地綠化，應儘量以多樣化地被植物取替人工草皮。

## 二、建築物量體配置

1. 建築物底層部以配置公共服務性機能為原則，各機能應有良好動線區隔；另本計畫區係屬商業區，地面層宜再考量納入商業使用空間之可能性，藉以滿足公宅日常生活機能之需求。
2. 建築物廢氣排出口及通風口應予遮蔽美化，並不得面對人行道及主要開放空間。
3. 建築物各種機電、視訊等服務設備、管道及空調等設施物必須有適當之遮蔽美化設計，其設於屋頂層之設施應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。
4. 建築物塔樓部斜對角距離以不超過45公尺為原則。

四、都市設計準則  
(四)都市設計準則詳細規範內容

### 三、交通及停車空間

1. 車道出入口避免設置於新生北路側為原則。
2. 本案應考量公共服務設施之停車需求，臨時停車與裝卸貨停車需求以設置於地下一層為原則，車道淨高請考量小巴士可安全通行之高度。
3. 地下車道出入口應自指定退縮開放空間後再留設4.5公尺之緩衝空間為原則。
4. 地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間應順平處理，鋪面系統應延續人行道鋪面之型式、顏色，並考量車輛防滑及相關警示措施，以維人行安全。
5. 基地停車空間除滿足公宅內部停車需求外，剩餘車位宜考量開放公共停車，以協助減少周邊路邊停車，增加道路空間。
6. 基地內檢討留設綠色運具空間(如YouBike租賃站或接駁車站位)為原則，以提供住戶與周邊居民綠色運具接駁至鄰近公車站與捷運站等大眾運輸設施。

四、本都市設計準則中部分列為「原則」性之規定，經由「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過者，得不受原則性規定之限制。

四、都市設計準則  
(四)都市設計準則詳細規範內容