

歷史性街廓內住商混合環境的整體再發展規劃與設計

一、環境概況說明

規劃設計範圍(1:600圖上近凸字型的範圍)內的歷史街區有以下的特質:

- 街廓四周延 20 米路有一些日據時期的建築,街廓內有十九世紀中葉發展起來的歷史巷道,連接街廓內的廟宇古蹟,也和鄰近街廓內的歷史巷道相接,街廓中散佈著歷史建築。
- 沿街都設騎樓(9 米路旁為 3 米,其餘為 3.75 米),地面層均為商業使用。街廓北面和西面道路兩旁有較大的服飾、零售服務,但並不是高價物品;東面、南面為日常零售服務,有雜貨、服飾、餐飲,這樣的土地使用維持了一段相當長的時間。
- 廟宇經指定為古蹟,廟埕廣場是重要的場所,有樹和飲食攤形成重心,有店家開向小廣場,小吃遠近馳名,地點有全市性的意義。
- 南面 9 米道路為西向的單行道,南側街廓市場兩側的 6 米計劃巷道即將開闢;右邊街廓的計劃道路因為會嚴重破壞歷史紋理,還在研議中,四周道路均無人行道。
- 此街廓雖全為都市計劃商業用地,但街廓內除廟埕邊少數店家之外,均為居住使用(詳附圖)。
- 此街廓內人口和所屬行政分區一樣,十多年來呈 2-3% 的負成長,由於青年人口外移,街廓內有人口老化的現象,除世居者之外,和原的年輕族群漸增。
- 街廓內由於車輛通行不便,商業活動少,公共領域裡偶有傳統社區常見的聊天、下棋、兒童戲耍等活動。機車的通行、停放對巷道空間多所衝擊。
- 基地附近有大型地下立體停車場(800 個小汽車車位,但長期以來利用率低於 20%)、公園(立體停車場頂上及西側)、小學、市場。(見附圖)

此街廓的實質環境面臨以下主要問題:

- 建築物破漏或頹敗,物理環境欠佳,密集開發卻只用了相當低的容積,為住宅品質、土地利用及都市生活之需要亟需重建;
- 開放空間及公共設施嚴重不足;
- 歷史性建築、空間紋理、以及賦特色的產業和地方活動亟需保護;現行法令其實並沒有為以保存為主的更新作準備;
- 地塊細碎、產權複雜,整併開發不易;
- 新開發往往破壞了既有的空間尺度、活動使用、社區關係;

目前公部門訂定的街廓再發展目標如後:

- 保存、新建整體考量,在總體容積不變的情形下,設法保存沿街和街廓內具歷史及空間價值的建築和空間;
- 提昇土地利用及建築品質,爭取開放空間和公共設施【比方設置于某大樓底下、社區共用的停車場】;
- 營造能支持日常生活使用的巷道(避免基地內道路淪為停車場)

二、規劃需求

基地內 50 戶(含 25 家店舖、住商單元)決定一起更新再發展,希望提昇住宅及街廓內部的環境品質,吸引一些居住人口和商業使用,並且:

- 提供一面積大於 500 米平方的社區公園
- 改建後的總戶數(包括住宅、住商、商業機能)不少於 65。
- 呼應既有的環境紋理(巷弄關係、尺度等等)

建築率 80% 容積率 320% 所有地塊整體考量(容積盡量用滿);特別標示的歷史性建築盡可能保留,欲拆除需說明理由;停車空間、防火間隔、私設道路規定如附。

(背面仍有題目,請繼續作答)

三、圖說要求

計劃概要：包括道路、公園、土地使用、建築量體（容積安排）、地面層活動、人車動線安排的構想；對現行法令的回應或調整（根據環境條件、規劃構想、都市設計原則敘明）；以及都市設計原則【可以文字、表格、示意圖等方式表達；容積部分請以簡圖和簡單計算式表明】

規劃構想圖：地面層平面圖 1:300~1:200（空間安排及地面層的關係）、整體規劃等測圖 isometric 1:300~1:200（量體安排、虛實空間關係、公共領域處理）、公園平面圖 1:200（空間安排及與週遭環境的關係）、整體剖面圖 1:200（虛實空間關係、基地與週遭的關係）、局部剖面圖 1:200~1:100（巷道尺度、公私領域的關係等等）