

春福建設竹北市台科段拾肆層店舖集合住宅新建工程 都市設計審議報告書(核定本)



起造人：春福建設股份有限公司 負責人：鄭桐春
設計人：洪崇文建築師事務所
基地地段：新竹縣竹北市台科段251等1筆地號
使用分區：住宅區
興建層數：地下三層，地上拾肆層
使用用途：店舖6戶，住戶78戶，共84戶
共有法定停車空間84輛，本案共計119輛汽車停車
空間及42輛機車停車空間。

目錄

零、基本資料

都市設計審議申請書	0-01
委託書	0-02
都市設計審議建築計畫資料表	0-03
都市設計管制要點查核表	0-04~07

壹、基地分析

1.1 基地位置	1-01
1.2 區域分析	
1.2.1 基地交通概況	1-02
1.2.2 基地基本資料與地籍圖謄本	1-03
1.2.3 基地基本資料與建物地籍套繪圖	1-04
1.3 都市計畫管制說明	1-05
1.4 基地現況	1-06
1.5 基地附近環境說明	1-07

貳、設計說明

2.1 設計構想與設計說明	2-01
2.2 配置計畫	2-02
2.3 動線計畫	
2.3.1 基地外部動線說明	2-03
2.3.2 基地內部動線計畫	2-04
2.4 建築物使用計畫	2-05
2.5 平面機能計畫	2-06
2.6 建築物實景模擬圖	2-07
2.7 建築物立面造型	

2.7.1 建築物造型及色彩計畫	2-08
2.7.2 建築物立面細部說明	2-09~11
2.7.3 建築物外飾部說明	2-12
2.7.4 建築物3D模擬	2-13~14
2.8 空調主機計畫	2-15
2.9 建築物沿街立面比較	2-16~17
2.10 開放空間與公共藝術	
2.10.1 開放空間配置說明	2-18
2.10.2 公共藝術品簡介	2-19
2.10.3 街道家具及招牌設計	2-20
2.11 植栽綠化計畫	
2.11.1 基地綠化平面圖	2-21
2.11.2 喬木灌木及地被植栽示意圖	2-22~23
2.11.3 行道樹移動說明	2-24
2.11.4 中庭景觀及鋪面示意圖	2-25
2.11.5 開放空間鋪面說明	2-26
2.11.6 開放空間剖面示意圖	2-27~28
2.12 景觀高程計畫	2-29
2.13 景觀照明計畫	2-30
2.14 建築照明計畫	
2.14.1 設計說明	2-31
2.14.2 尺度概念	2-31
2.14.3 建築照明設計說明	2-32
2.14.4 時段變化	2-33
2.14.5 電費表	2-34

目錄

參、相關法令檢討

3.1	面積計算表	3-01
3.2	新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點	
3.2.1	建築物增設停車空間要點表	3-02
3.2.2	地下參層平面圖	3-03
3.2.3	地下貳層平面圖	3-04
3.2.4	地下壹層平面圖	3-05
3.3	建築物高度陰影、冬至日照平面圖	3-06
3.4	都市設計管制要點檢討	
3.4.1	最小退縮建築檢討	3-07
3.4.2	開放空間檢討	3-08
3.4.3	綠覆率與透水層面積檢討	3-09
3.5	綠建材規範審查表	3-10
3.6	建築物基地綠化設計規範審查表	3-11
3.7	建築物基地保水設計規範審查表	3-12
3.8	建築物節約能源設計規範審查表	3-13
3.9	行動不便設施檢討	3-14~15
3.10	地下壹至參層開挖面積計算圖	3-16
3.11	壹層面積計算圖	3-17
3.12	貳至拾肆層面積計算圖	3-18
3.14	屋突層面積計算圖	3-19

肆、開發影響評估

4.1	公共交通影響評估	4-01~13
-----	----------	---------

伍、污水及垃圾處理計畫

5.1	污水處理工程計畫	5-01~03
5.2	中水處理工程計畫	5-04
5.3	垃圾處理說明	5-05~06

陸、管理維護計畫

6.1	公寓大廈規約範本	6-01~07
6.2	開放空間管理維護計畫	6-08

柒、建築圖說

7.1	地下參層平面圖	7-01
7.2	地下貳層平面圖	7-02
7.3	地下壹層平面圖	7-03
7.4	壹層平面圖	7-04
7.5	貳層平面圖	7-05
7.6	參至拾肆層平面圖	7-06
7.7	屋突層平面圖	7-07
7.8	A幢 西北向立面圖	7-08
7.9	A幢 東北向及東南向立面圖	7-09
7.10	A幢 西南向立面圖	7-10
7.11	B幢 西北向及東北向立面圖	7-11
7.12	B幢 東南向及西南向立面圖	7-12
7.13	剖面圖	7-13

捌、建築圖說

8.1	結構系統說明書	8-01
-----	---------	------

目錄

8.1.1	結構系統概述	8-01
8.1.2	載重設計及樓板設計載重	8-02
8.1.3	載重組合	8-03
8.1.4	結構分析及設計流程	8-04
8.1.5	地下室安全支撐剖面圖	8-06

玖、防災計畫書圖

9.1	建築物防災計畫	
9.1.1	建築物防火避難計畫	9-01
9.1.2	建築物消防計畫	9-01
9.1.3	消防救災動線及設施圖	9-01

零、基本資料

都市設計審議申請書

主 旨：

依據竹北(斗崙地區)(台科大附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制，擬向新竹縣政府工務處都市計畫科申請都市設計審議。

申請審議案件：

案 名：春福建設竹北市台科段拾肆層店舖集合住宅新建工程

地 號：新竹縣竹北市台科段251等 1 筆地號

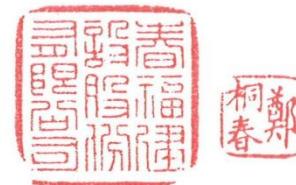
使用分區：住宅區

申請單位：春福建設股份有限公司

負 責 人：鄭桐春

地 址：新竹市北大路88號

電 話：03-532-6220



設計單位：洪崇文建築師事務所

建 築 師：洪崇文

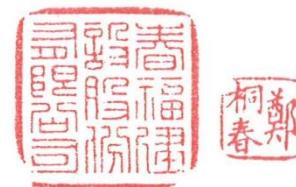
地 址：新竹縣竹北市北崙里中斗崙43 號1樓

電 話：03-558-7028

委 託 書

茲委託 洪崇文 建築師事務所 全權代表本人辦理春福建設新竹縣竹北市台科段251等 1 筆地號之開發申請都市設計審議一切手續事宜，特立此委託書。

申請單位：春福建設股份有限公司
負 責 人：鄭桐春
地 址：新竹市北大路88號
電 話：03-532-6220



設計單位：洪崇文建築師事務所
建 築 師：洪崇文
地 址：新竹縣竹北市北崙里中斗崙43 號1樓
電 話：03-558-7028

都市設計審議建築計畫資料表

案名：春福建設竹北市台科段拾肆層店舖集合住宅新建工程					基地地號：竹北市台科段251等 1 筆地號				
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50 %	法定汽車停車位	88輛	建築色彩/造型	本案為表現建築體藉由流動之曲線帶出建築物之虛實變化，主體以淺色二丁掛面磚，搭配淺色裝飾板設計。	
	基地面積	2314.61 M ²	實設建蔽率	31.74 %	實設汽車停車位	119 輛			
	總樓地板面積	13774.01M ²	法定容積率	200 %	法定機車停車位	42輛	建築鄰街面材質	正立面以淺色二丁掛磚搭配淺色裝飾板設計。	
	住宅使用容積	6423.95M ²	基準容積率	199.5%	實設機車停車位	42輛			
	商業使用容積	353.75M ²	獎勵容積率	100 %	地下層樓板面積	1634.76 M ²	法定綠覆率	50%	
	其他使用容積	0 M ²	實設總容積率	299.95%	地下開挖規模	70.63 %	實設綠覆率	90.11%	
	商業單元	6單元	住戶數	84 戶	最大樓層數	14 層	臨街舖面材質	步道磚	
	住宅單元	78單元							
	各樓層使用概況	地下一~三層:防空避難室、台電配電室兼停車空間。 地上一層:開放空間、店舖。 地上二~十四層:集合住宅。 屋突一~三層：梯間，機房，水箱。			建築物高度	49.65 M			
				屋頂突出物高度	9 M				
獎勵類型與獎勵值	大街廓開發獎勵	獎勵係數	9%		申請資料	申請人	春福建設股份有限公司 負責人：鄭桐春	電話	(03)5326220
		獎勵樓地板面積	416.63m ²						
	開放空間獎勵	獎勵係數	0			地址	新竹市北大路88號	傳真	(03)5422194
		獎勵樓地板面積	0						
	綜合設計獎勵	開放空間有效面積	1813.7m ²			設計人	洪崇文建築師事務所	電話	(03)558-7028
		獎勵樓地板面積	1388.77 m ²						
	增設公用停車空間獎勵	增設停車數量	31部			地址	竹北市北崙里中斗崙43號	傳真	(03)558-7026
		獎勵樓地板面積	516.67 m ²						
	來賓車位獎勵面積	獎勵樓地板面積	60m ²						
其他	公共服務空間FA0	0							
合計		2382.07m ²							

都市設計管制要點查核表(一)

案名	春福建設竹北市台科段拾肆層店舖集合住宅新建工程			
申請人	春福建設股份有限公司 負責人:鄭桐春			
設計人	洪崇文建築師事務所			
依循管制要點名稱	竹北(斗崙地區)(台科大附近地區)細部設計都市設計管制要點			
管制項目	管制內容說明	開發內容說明	條件符合	備註
建蔽率	法定建蔽率：50%	實設建蔽率：31.74 %	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
容積率	法定容積率：200%	實設容積率：199.95 %	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	總獎勵容積率：100%	總增加樓地板面積： 可設2382.07m ² ，實設2314.61m ²		
建築基地 最小開發規模	指定最小開發規模：2000m ²	基地面積: 2314.61m ²	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	獎勵樓地板面積：416.63m ²
	轉角基地臨計畫道路之任一側長度不小於15m	基地西側臨接40M計畫道路(中華路)，與南側臨接30M計畫道路(興隆路)	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	符合規定
	是否造成鄰地未達開發規模規定	未造成鄰地未達開發規模規定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	其他：	無規定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
最小退縮 建築距離	臨12m以上(不含12m)計畫道路應退縮至少6m建築 臨12m以下(含12m)、8m以上(含8m)計畫道路應退縮至少4.5m建築	本案臨接30M及40M計畫道路，依規定退縮6M建築	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

都市設計管制要點查核表(二)

管制項目	管制內容說明	開發內容說明	條件符合	備註
圍牆	最小退縮部分不得設置圍牆	本案退縮部分並未設置圍牆	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	圍牆透空率不得小於70%	實設透空率：	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	設置綠籬
	牆基高度不得大於45cm	實設牆基高度：無設置	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	圍牆總高度不得大於1.5m	實設圍牆總高度：	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	其他：		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
開放空間系統	商業區之建築基地臨計畫道路部份應配合最小退縮建築距離規定設置供公眾使用之公共開放空間	本案非屬商業區，免檢討。 本案採無頂蓋沿街步道式及有無頂蓋廣場式開放空間設計	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	街廓編號R01-2、R02-2、R04、R05、R07、R08，應於最小退縮建築距離內留設二公尺(自道路境界線起算)供行人通行之帶狀開放空間。	本案屬屬廓編號R22，非屬指定留設退縮建築	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	街廓編號R01-2、R02-2、R04、R05、R07、R08於退縮地內種植1株米高直徑5cm以上之喬木，其植栽種類以四季有變化或常綠性樹種為原則;其餘街廓退縮地內種植1株米高直徑5cm以上之喬木，其植栽種類應盡量使用原生樹種	本案為R22街廓，依規定種植米高直徑5cm以上之喬木(楓香)	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	指定留設廣場空間	本案非屬指定留設廣場空間	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
法定空地綠化	植栽綠化比1/2以上	實設綠覆率：90.11%	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	其他：		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
建築造型/材質/色彩與細部設計	正立面外牆顏色以中低明度、彩度之磚紅色細及灰白色系為主	本案為表現建築體藉由流動之曲線帶出建築物之虛實變化，主體以淺色二丁掛面磚，搭配淺色裝飾板設計。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

都市設計管制要點查核表(三)

管制項目	管制內容說明	開發內容說明	條件符合	備註
建築基地 停車空間	建築樓地板面積在250m ² (含)以下者，應留設1部停車空間，如超過250m ² ，超過部分每150m ² 其零數應增設1部停車空間	(8331.79-250)/150+1=54.88部 應設55輛 實設法定停車數量:84輛	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	住宅區、商業區每1戶應至少設置1輛汽車停車空間。	本案共計84戶 實設法定停車數量84輛	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	採集合住宅設計之建築基地，除應依前項規定設置汽車停車空間外，並應加設5%以上供公眾使用之來賓停車空間(尾數)0.5以上者設置乙輛	84*5%=4.2輛，取4輛 實設來賓停車數量4輛	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	住宅區採集合住宅設計、商業區及機關用地，均應設機車停車位;如停車位數超過10部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築地上。	(8331.79/200)=41.66部 應設42部 實設42部	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	編號4-3、3-4、3-5號道路兩側之建築基地以不得設置汽車停車空間出入口為原則，但僅單面臨接上述道路之基地不在此限。	本案臨接編號3-7號道路，免檢討	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	其他增設	依新竹縣建築物增設停車空間鼓勵要點增設31輛	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本案實設停車空間共為119輛
	架空走廊/人行陸橋/ 地下道	無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	免檢討
廣告招牌	廣告招牌依立面造型整體規劃	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
街道家具	於開放空間設置燈具及公共藝術品	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		

都市設計管制要點查核表(四)

管制項目	管制內容說明	開發內容說明	條件符合	備註
離街裝卸場	商業區基地開發規模達2000m ² ，應設置裝卸場	本案為住宅區，免設置	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
無障礙設施	建築基地面積達2000m ² 者，2部以上電梯之建築物，須最少有1部符合國際殘障設施標準以供行動不便者使用，留設實設總停車位2%供行動不便者使用。	本案三棟建築物，分別設置1座行動不便者使用電梯通達各層。 行動不便者停車空間: 119x2%=2.36，應設3輛，實設4輛(為於本案地下一層)	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
多用途使用獎勵	私人捐獻或設置公眾使用設施，集中留設面積100m ² 以上。 建築物留設空間與天橋/地下道連接供公眾使用。	無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
垃圾貯存空間	建築基地面積達2000m ² 以上者應於地面層室內外或其下一層室內集中設置，並應有通風、冷藏及排水設備。	本案設置於地面層並設有通風、冷藏及排水設備。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
獎勵上限	指定留設公共開放空間及廣場之獎勵值不得超過都市計畫原訂容積率之0.3倍；如開放空間同時獲得相關獎勵，但不得超過都市計畫原訂容積率之0.4倍。	1.本案非屬指定留設公共開放空間及廣場，免檢討。 2.本案開放空間獲得相關獎勵： $\Delta FA = 1813.7 * 200\% * 2/5 = 1450.96m^2 > 4629.22m^2$ (基準容積) * 30% = 1388.77m ² ... (取此值)	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	本計畫區之建築基地申請各種獎勵，不得超過都市計畫原訂容積率之0.5倍。	576.67(停車獎勵)+416.63(街廓獎勵)+1388.77開放空間獎勵 =2382.07m ² > 2314.61x200%x0.5=2314.61m ² 實設2314.61m ²	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
其他	無	無	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
簽證欄 (建築師或都市計畫技師)				

備註：本查核表未列之項目依竹北（斗崙地區）（台科大附近地區）細部計畫都市設計管制要點（97年1月21日）

協審建築師：

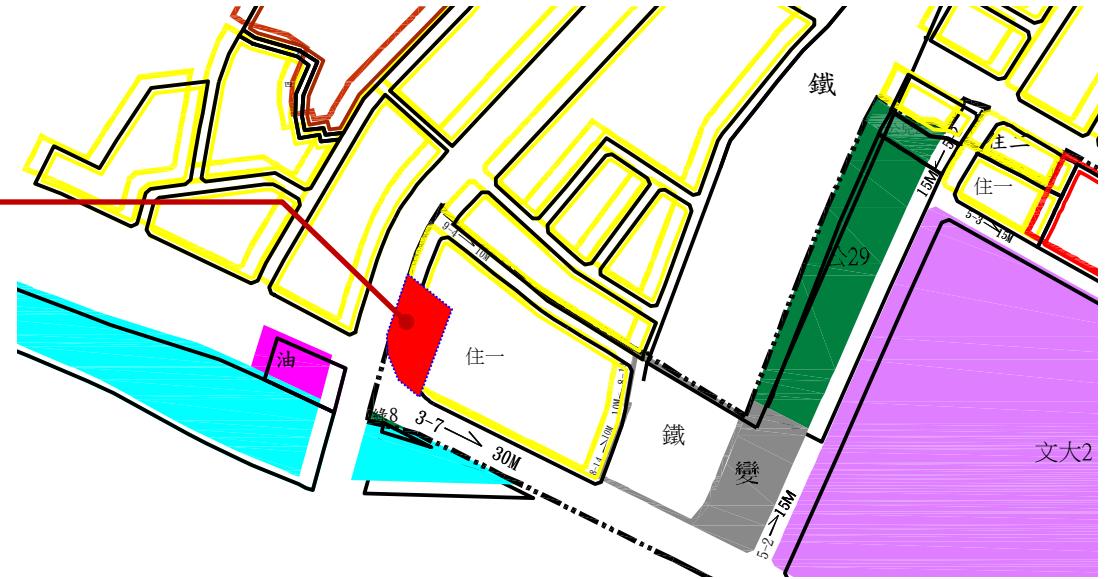
承辦單位：

壹、基地分析

1.1 基地位置

- 1.基地位址：新竹縣竹北市台科段
- 2.基地地號：新竹縣竹北市台科段 251 等 1 筆地號
- 3.土地使用分區：住宅區
- 4.基地位於新竹縣竹北(斗崙地區)(台科大附近地區)細部計畫R22街廓內

基地位置



基地位置



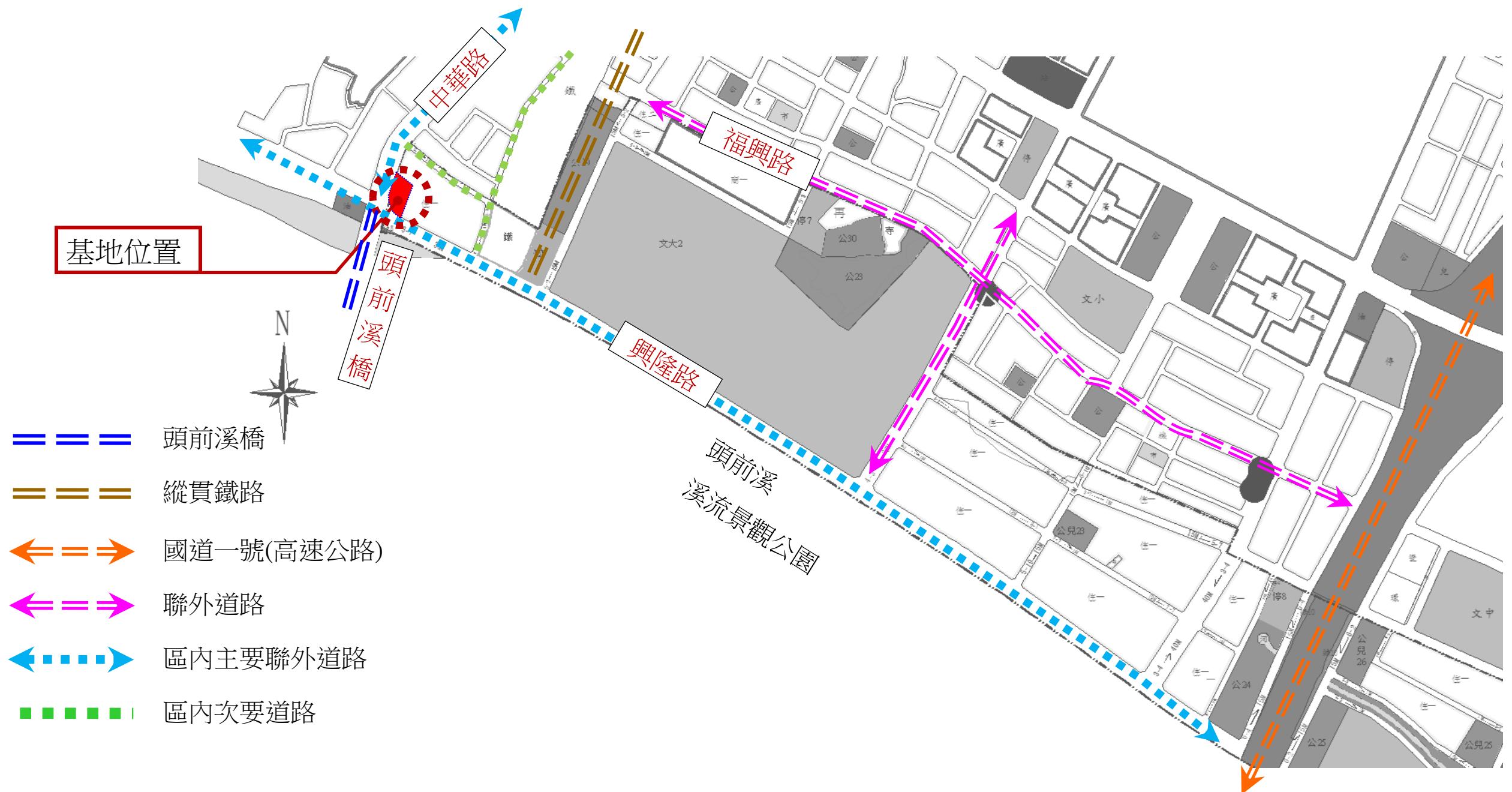
計畫圖例

- | | |
|---------|---------------|
| 住宅區 | 文大 文大用地 |
| 商業區 | 文小 文小用地 |
| 再發展區 | 公 公園用地 |
| 鐵路專用區 | 公兒 公園兼兒童遊樂場用地 |
| 加油站專用區 | 園 園道用地 |
| 寺廟專用區 | 高 高速公路用地 |
| 保護區 | 河 河道用地 |
| 機關用地 | 變電所用地 |
| 停車場用地 | 道路用地 |
| 綠地、綠帶用地 | 鐵道用地 |

1.2 區域分析

1.2.1 基地交通概況

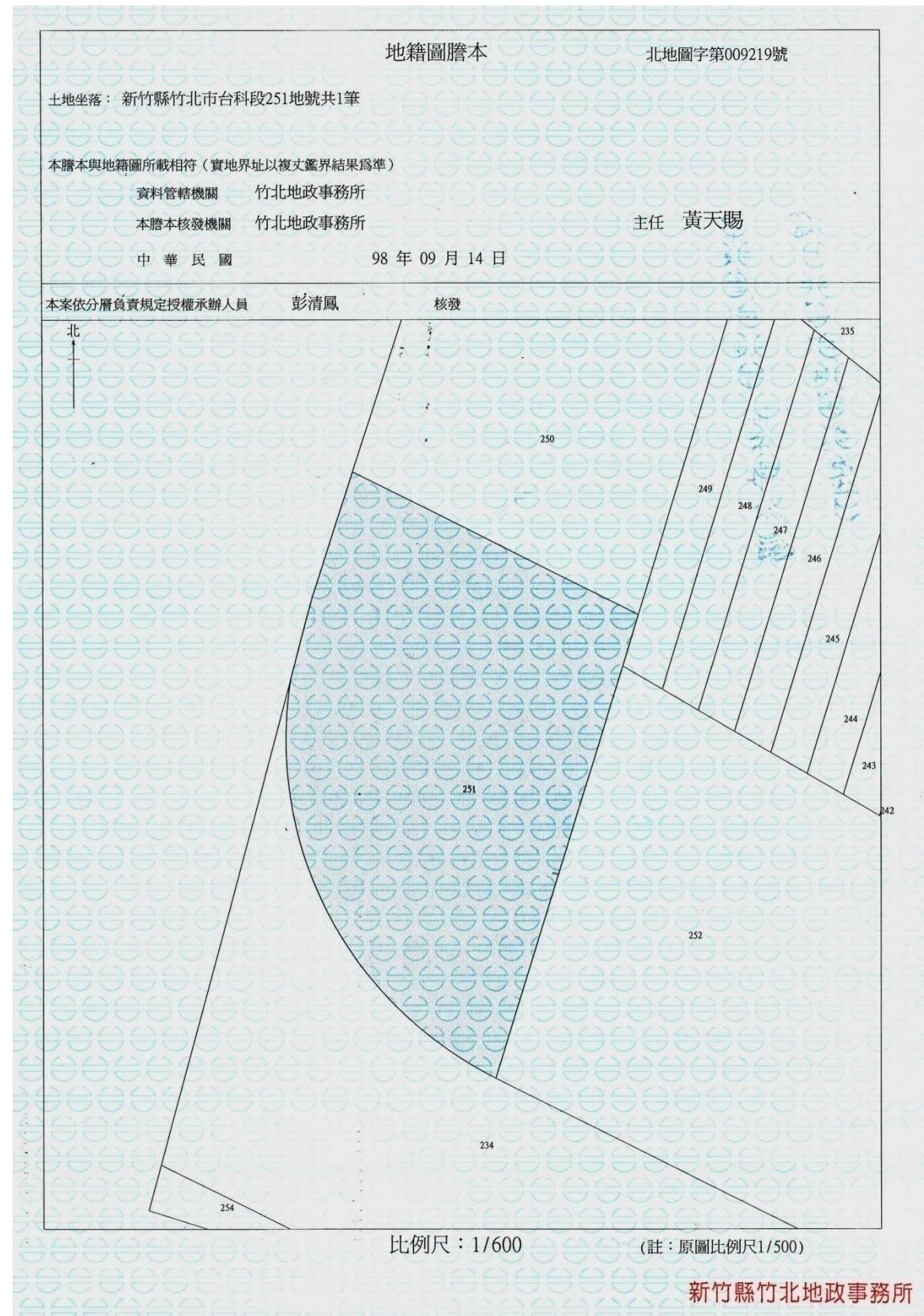
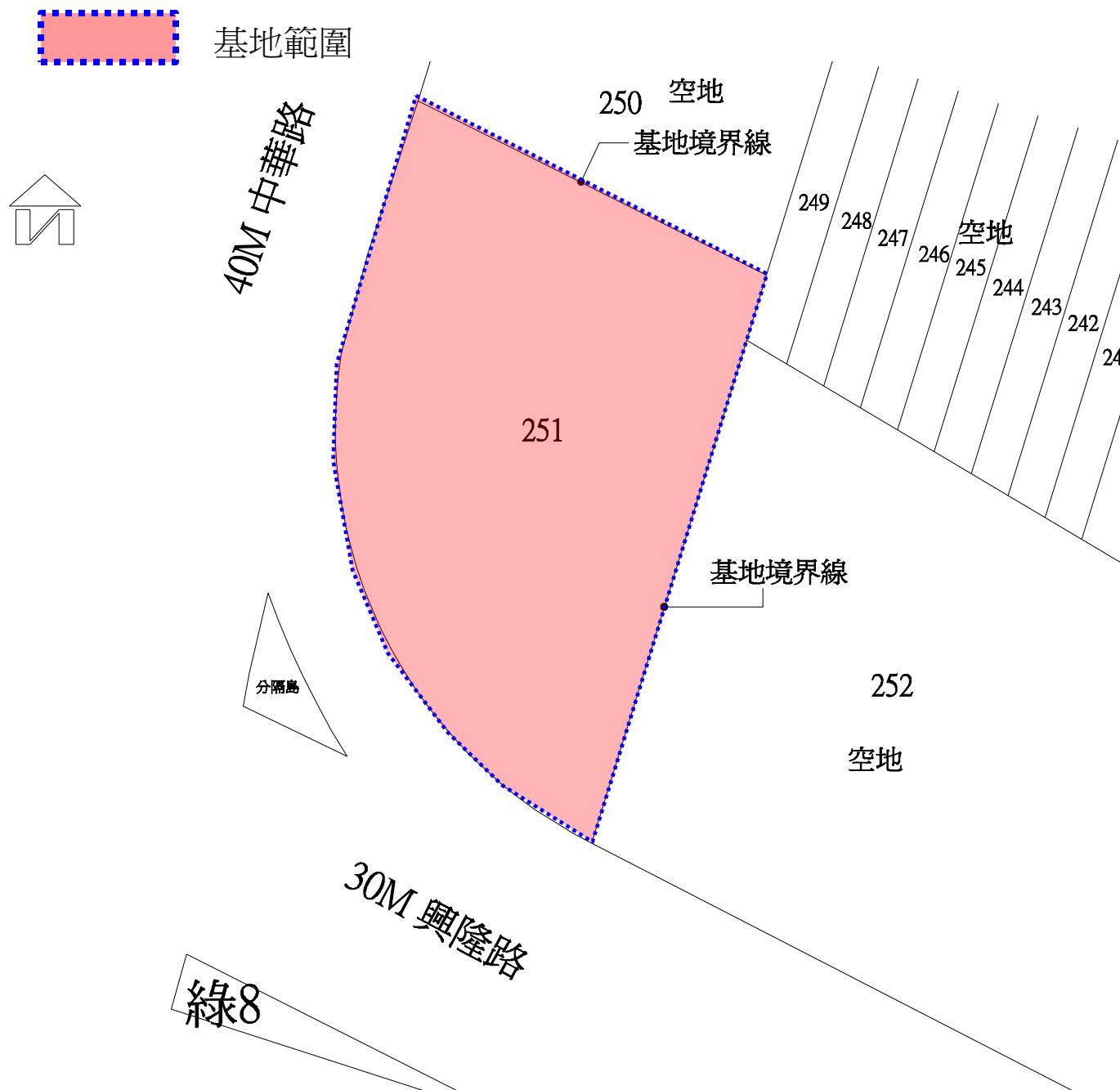
本案申請基地座落於新竹縣竹北市台科段251地號等一筆土地，西側臨接40M中華路，除直達新竹市區外，可銜接東西向快速道路，東至自強南路交流道往新竹科學園區，西至濱海地區（南寮觀光漁港）。南側臨接30M興隆路，東可直達高鐵站及連接竹北各南北向道路串連，主要道路福興路、光明六路等，通達縣市各地，



1.2 區域分析

1.2.2 基地基本資料與地籍圖謄本

- 1.基地地號：新竹縣竹北市台科段 251 等 1 筆地號
- 2.土地使用分區：住宅區
- 3.基地面積：2314.61m²



地籍圖謄本

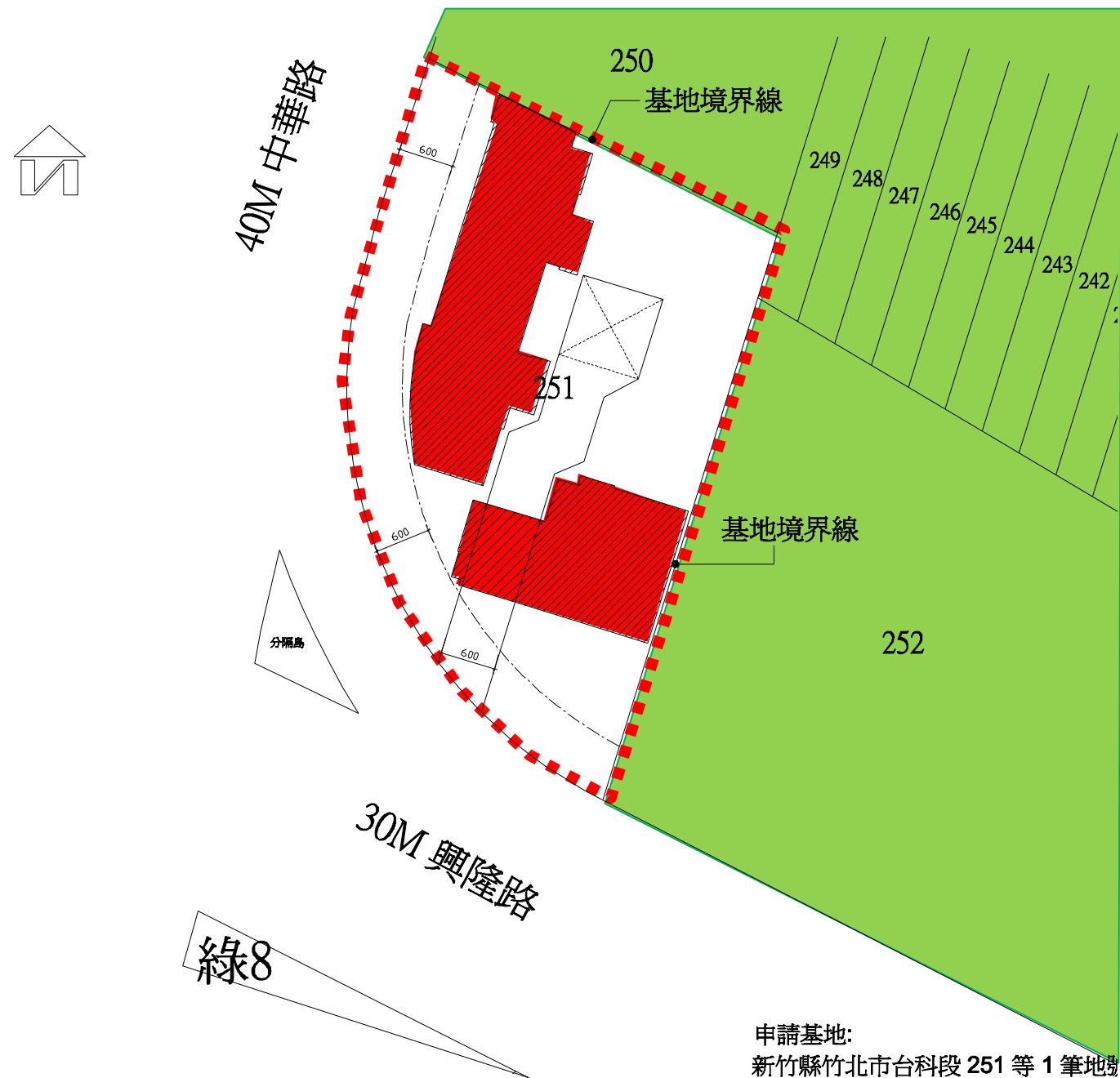
1.2 區域分析

1.2.3 基地基本資料與建物地籍套繪圖

1.基地地號：新竹縣竹北市台科段 251 等 1 筆地號

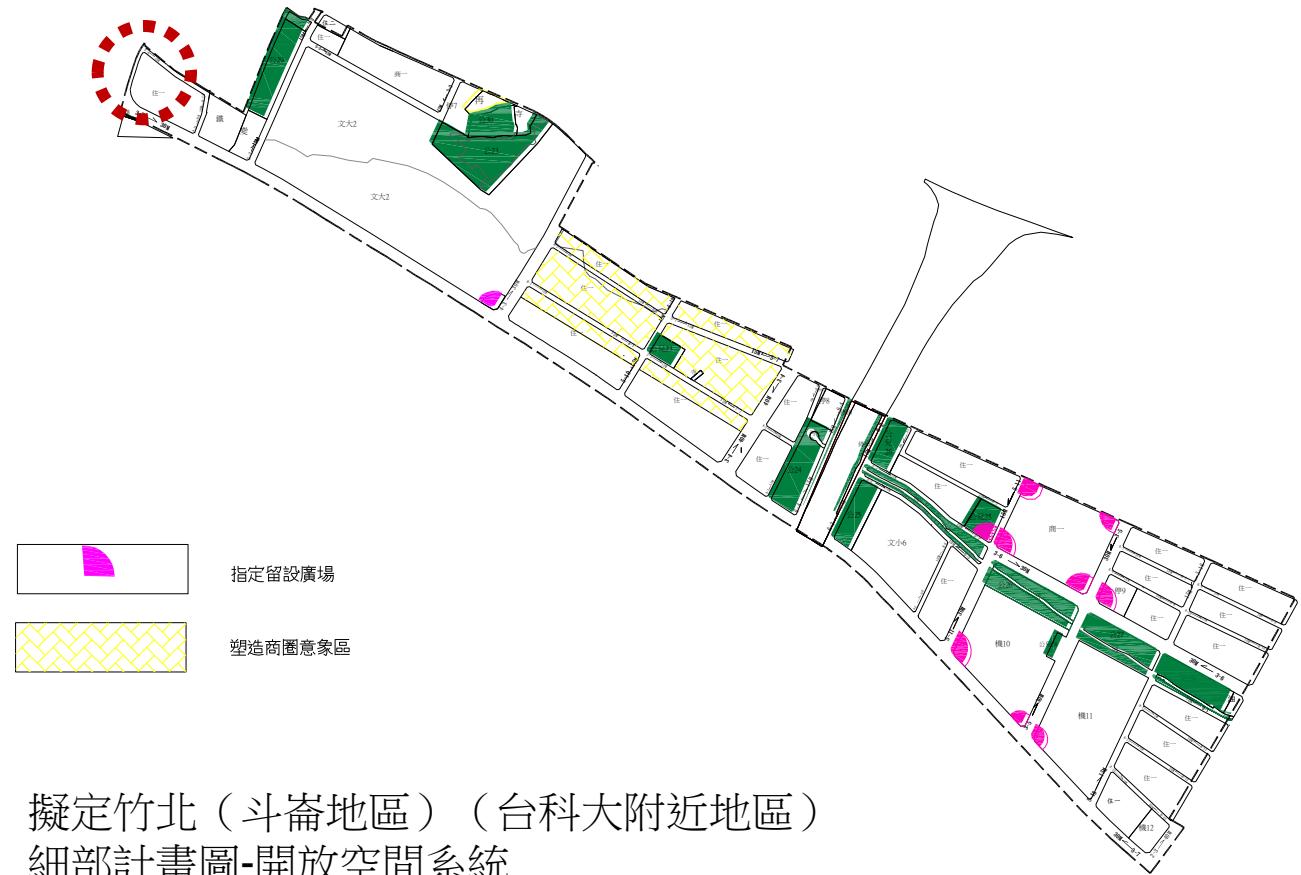
2.土地使用分區：住宅區

3.基地面積：2314.61m²

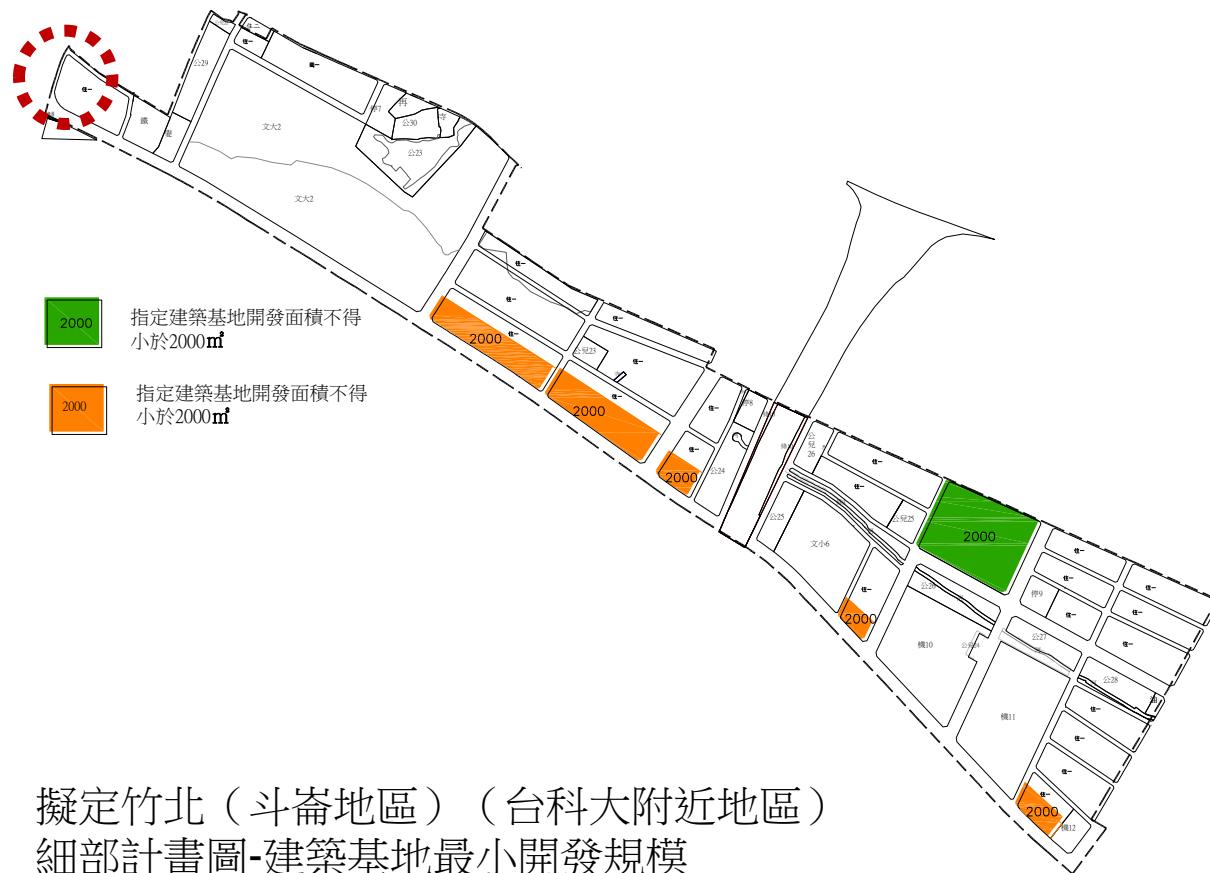


1.3 都市計畫管制說明

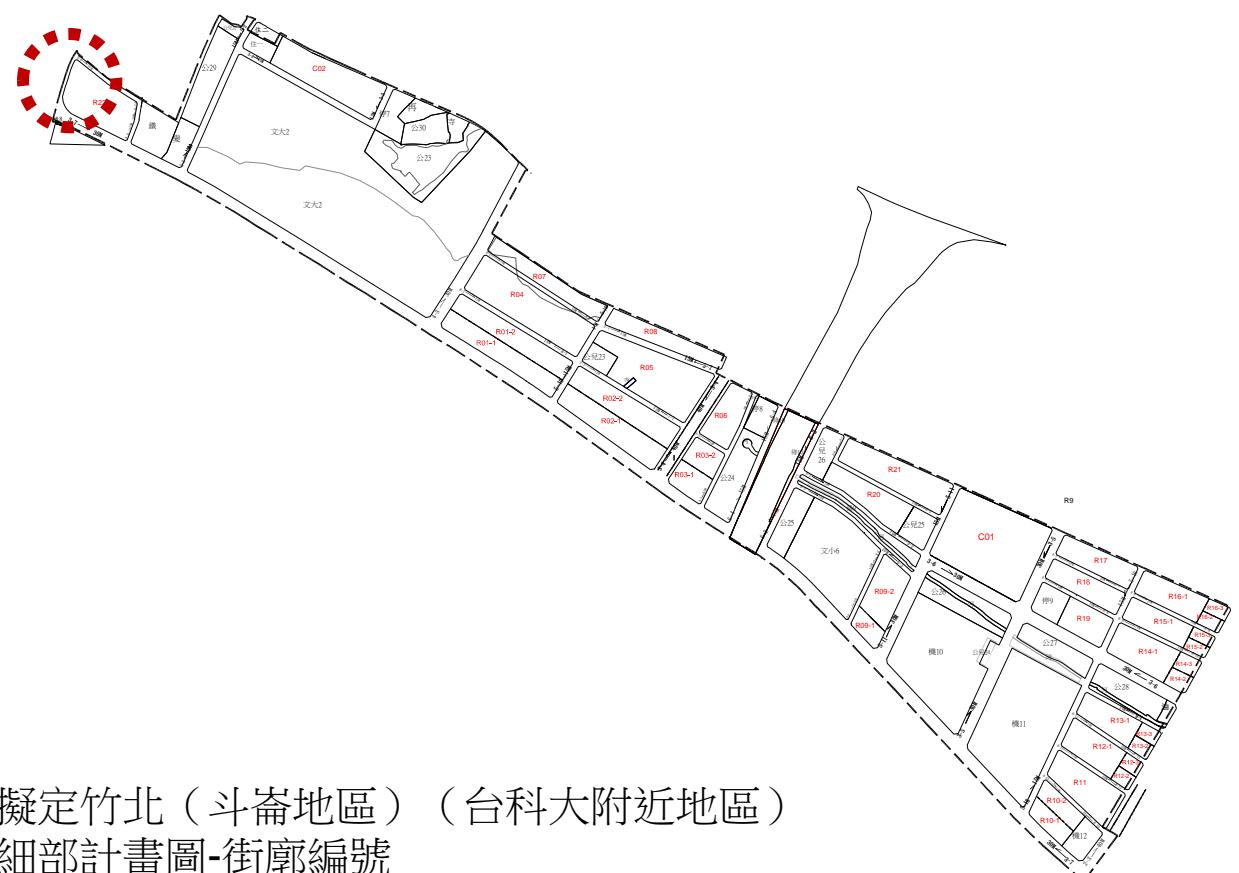
- 1.非屬建築基地最小開發規模位置
- 2.基地面積：2314.61m²
- 3.鄰接40M計畫道路與30M計畫道路側，依規定退縮6M建築
- 4.鄰40M計畫道路與30M計畫道路側，退縮6M後開挖地下室
- 5.街廓編號R22，免留設指定開放空間系統
- 6.臨接道路40M中華路與編號3-7(30M興隆路)



擬定竹北（斗崙地區）（台科大附近地區）
細部計畫圖-開放空間系統



擬定竹北（斗崙地區）（台科大附近地區）
細部計畫圖-建築基地最小開發規模



擬定竹北（斗崙地區）（台科大附近地區）
細部計畫圖-街廓編號

1.4 基地現況

 基地範圍



A.



B.



C.



D.



E.



F.



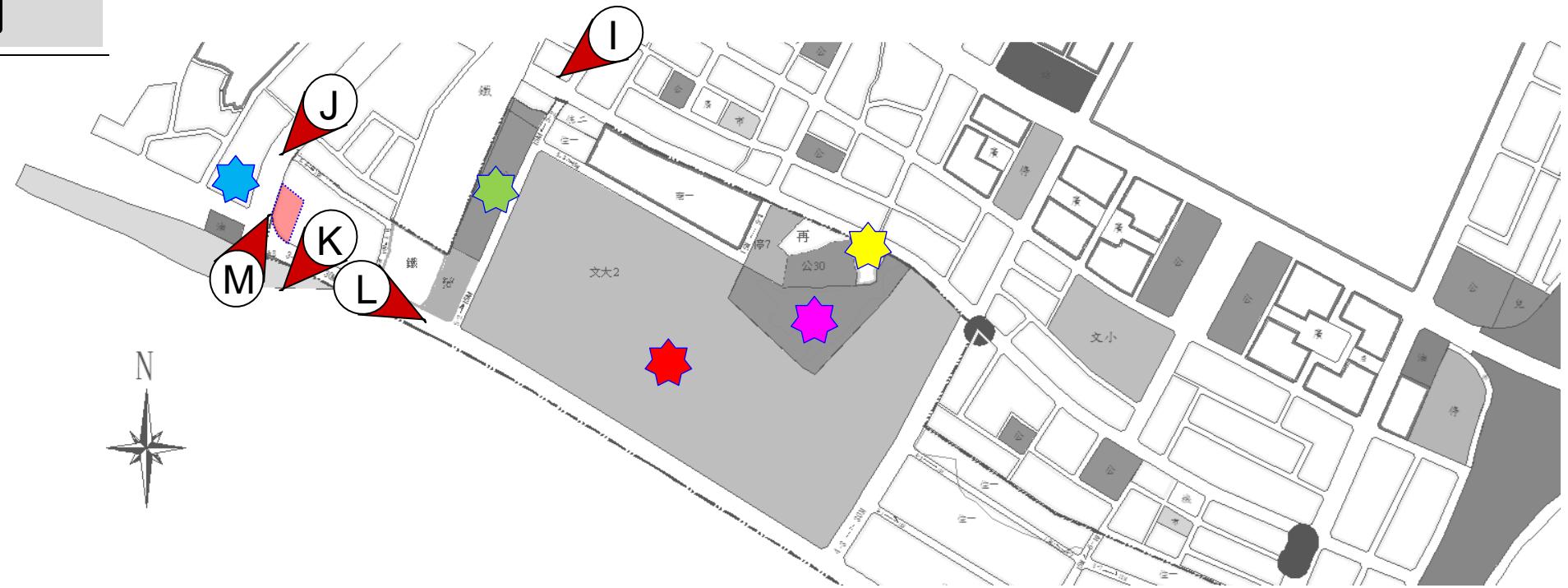
G.



H.

1.5 基地附近環境說明

-  基地範圍
-  30M興隆路
-  40M中華路
-  頭前溪橋
-  縱貫鐵路
-  中油加油站
-  福德宮
-  台科大
-  清水祖師廟
-  公園



J.中油加油站



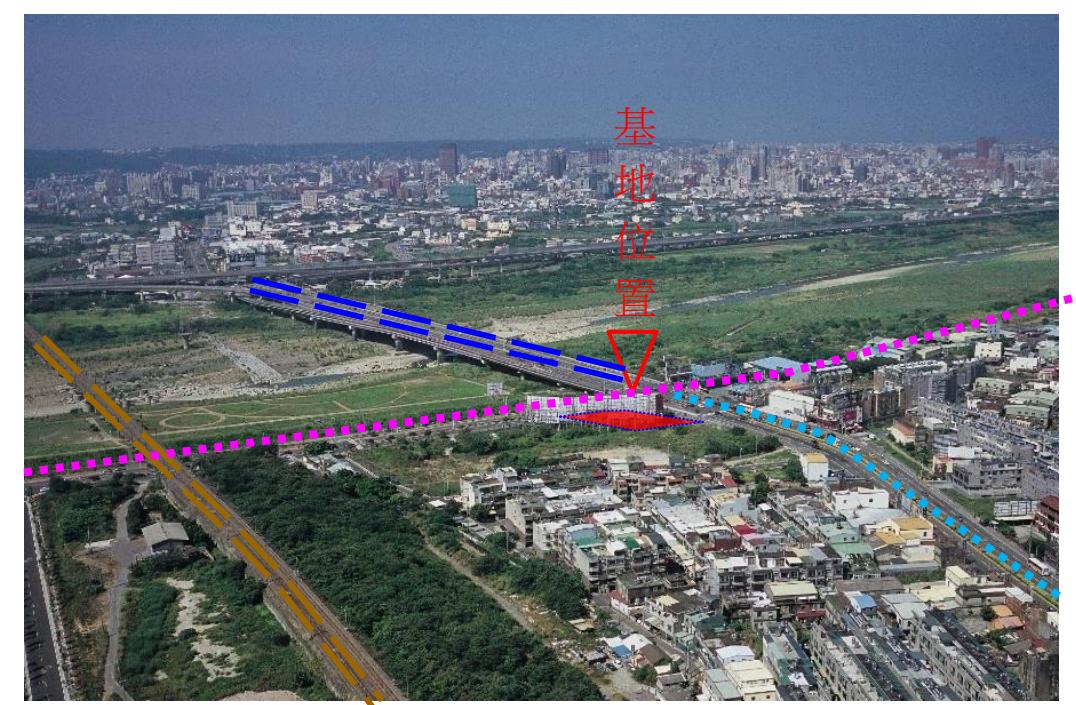
K.頭前溪橋



L.30M興隆路(縱貫鐵路)



M.40M中華路



I.鳥瞰圖

貳、設計說明

2.2 配置計畫

建築物配置計畫

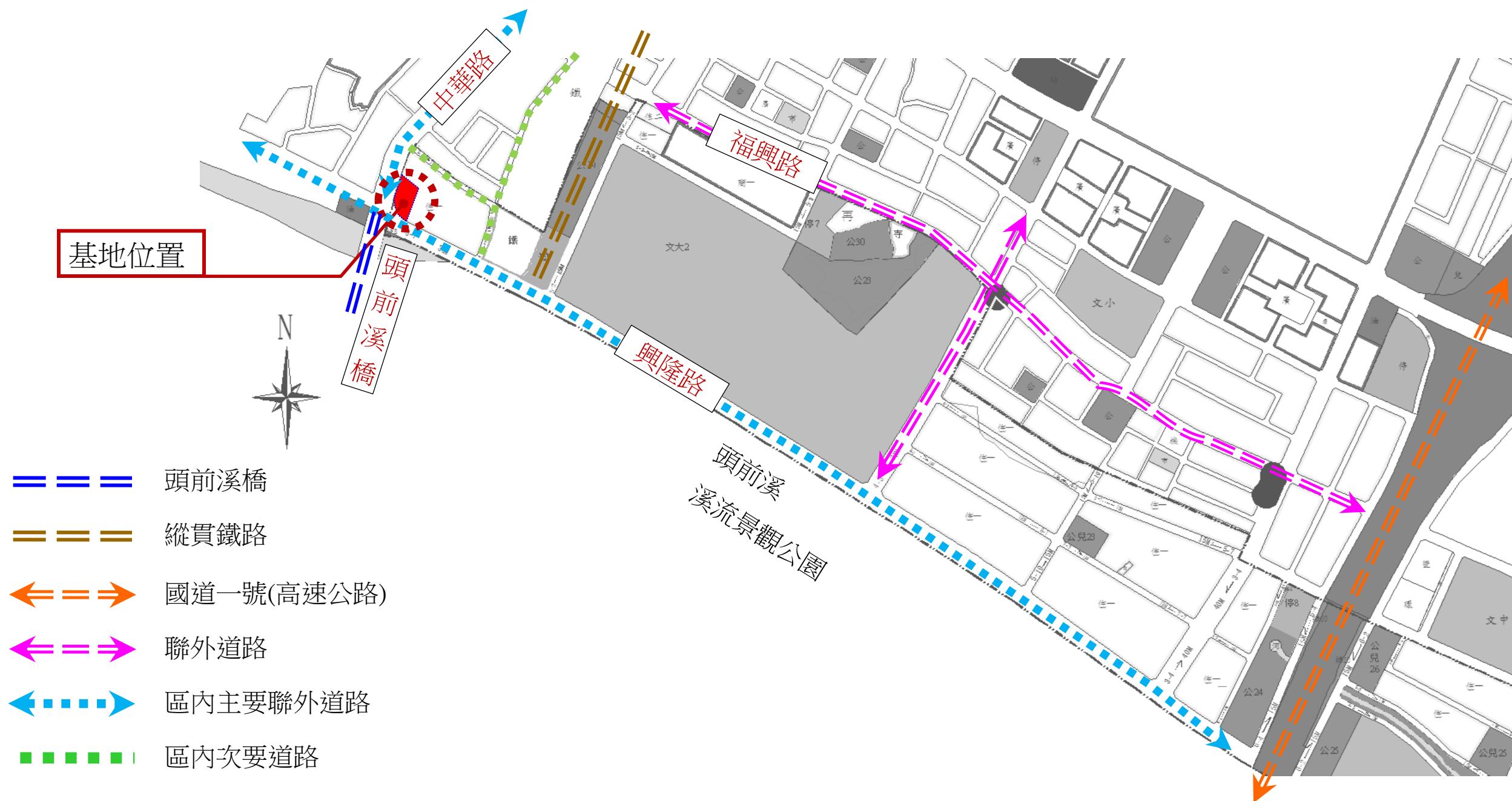
1. 基地西側臨接40M計畫道路（中華路）南側臨接30M計畫道路（興隆路）均依都市設計管制規定退縮6M建築，並於6M退縮線內開挖地下層範圍，並規劃留設整體開放空間，提高居住品質。
2. 沿40M中華路側，建築物一樓配置店舖單元共6戶，塑造沿街帶狀式商業空間。
3. 提供開闊、順平且豐富的中庭設計，滿足多樣化的空間與戶外休閒活動，藉此提高居住品質。



2.3 動線計畫

2.3.1 基地外部動線說明

基地可藉臨接40M中華路與30M興隆路之主要道路聯繫新竹市中心、
高鐵特定區、科學園區與國道一號高速公路。

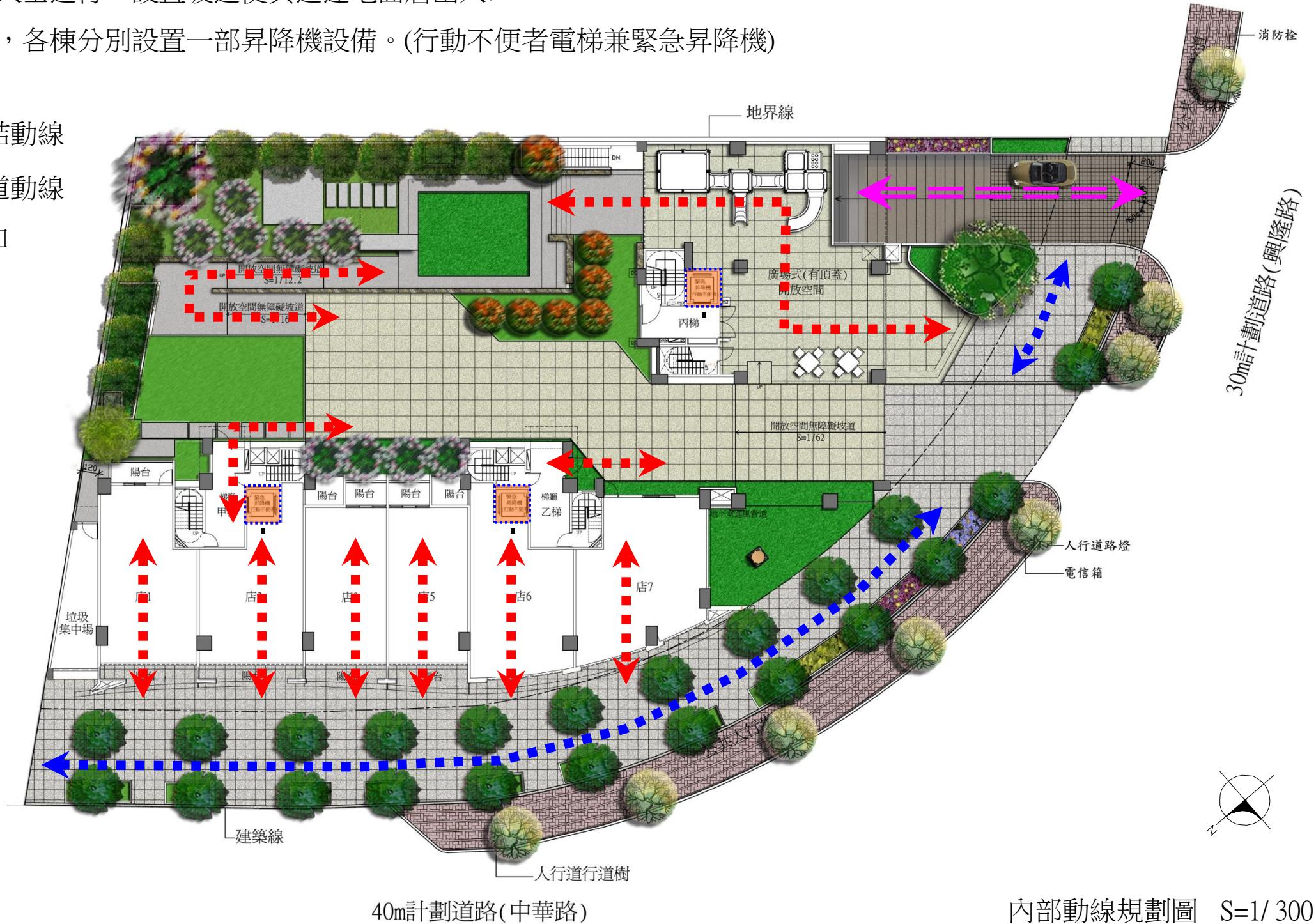


2.3 配置計畫

2.3.2 基地內部動線說明

- 1.設計動線上採人車分道系統，地面層作為人行通行及緊急救災使用。
- 2.動線設置考慮行動不便人士通行，設置坡道使其通達地面層出入口。
- 3.三棟建築物之垂直動線，各棟分別設置一部昇降機設備。(行動不便者電梯兼緊急昇降機)

-  基地內主要連結動線
-  基地內人行步道動線
-  汽車動線出口口
-  昇降機設備

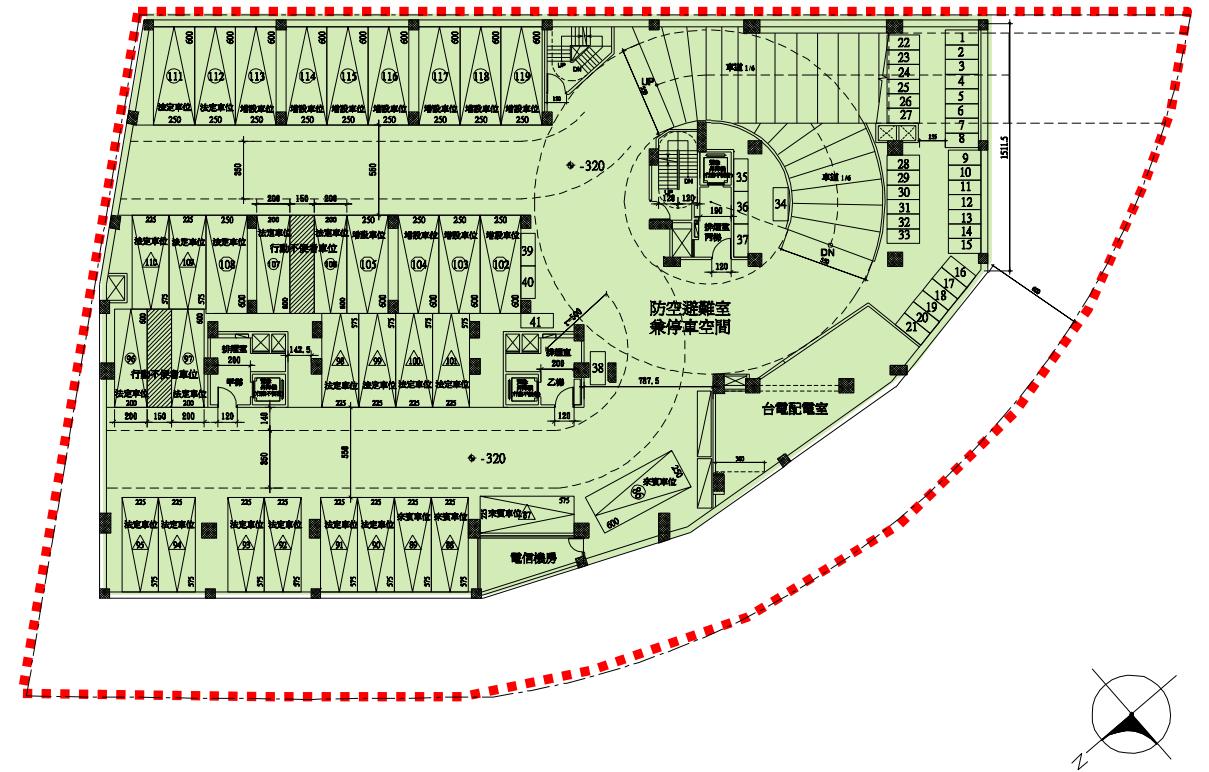
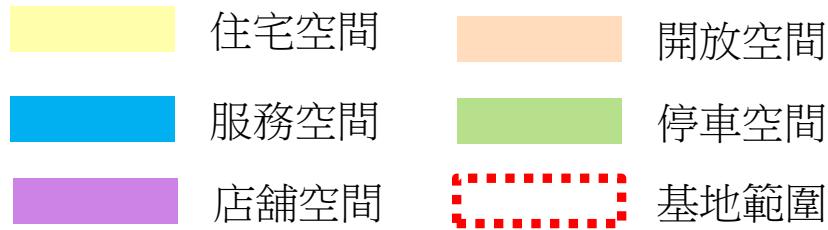


內部動線規劃圖 S=1/ 300

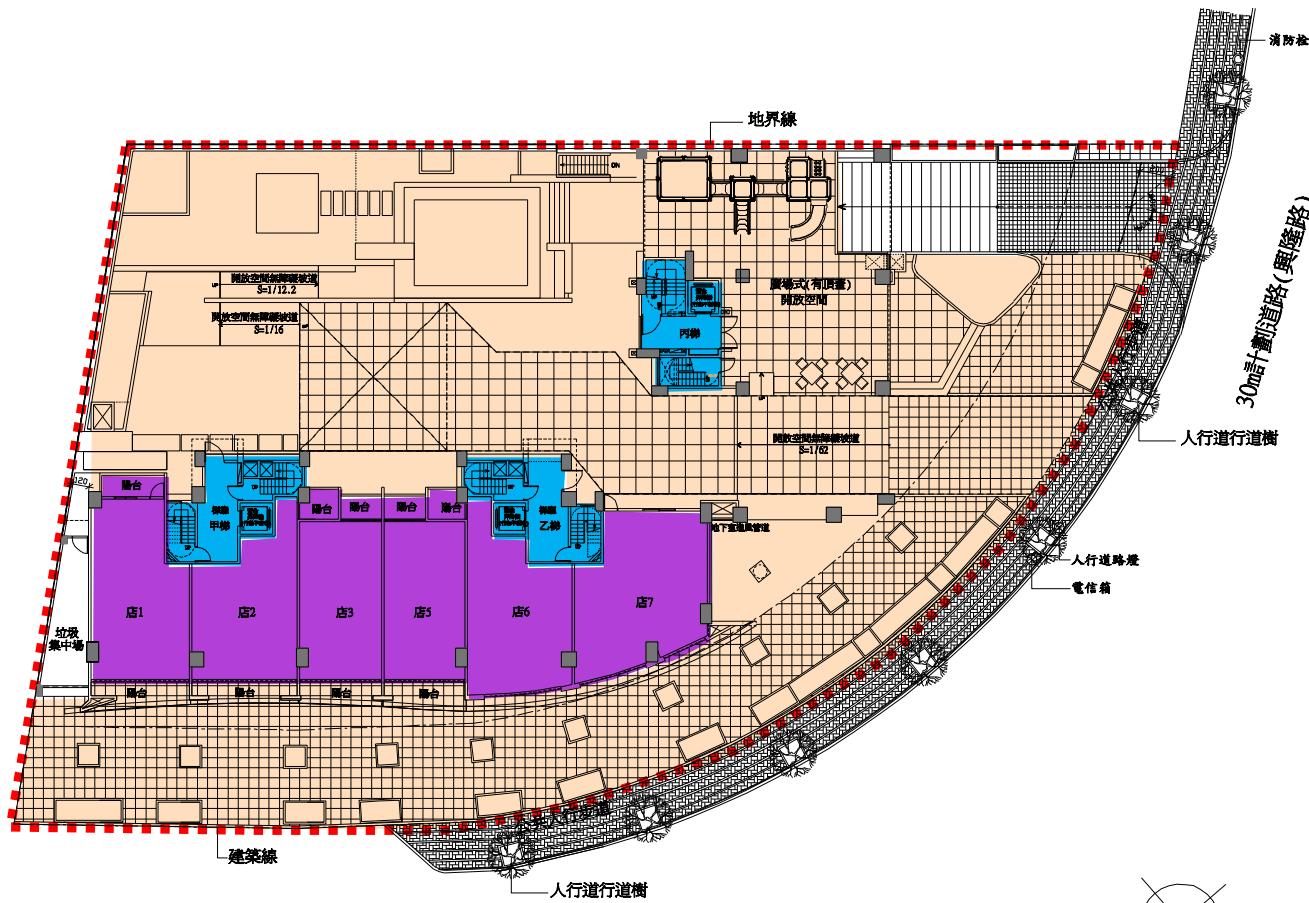
2.5 平面機能計畫

本案為地上14層、地下三層之建築物，兩幢三棟設計。

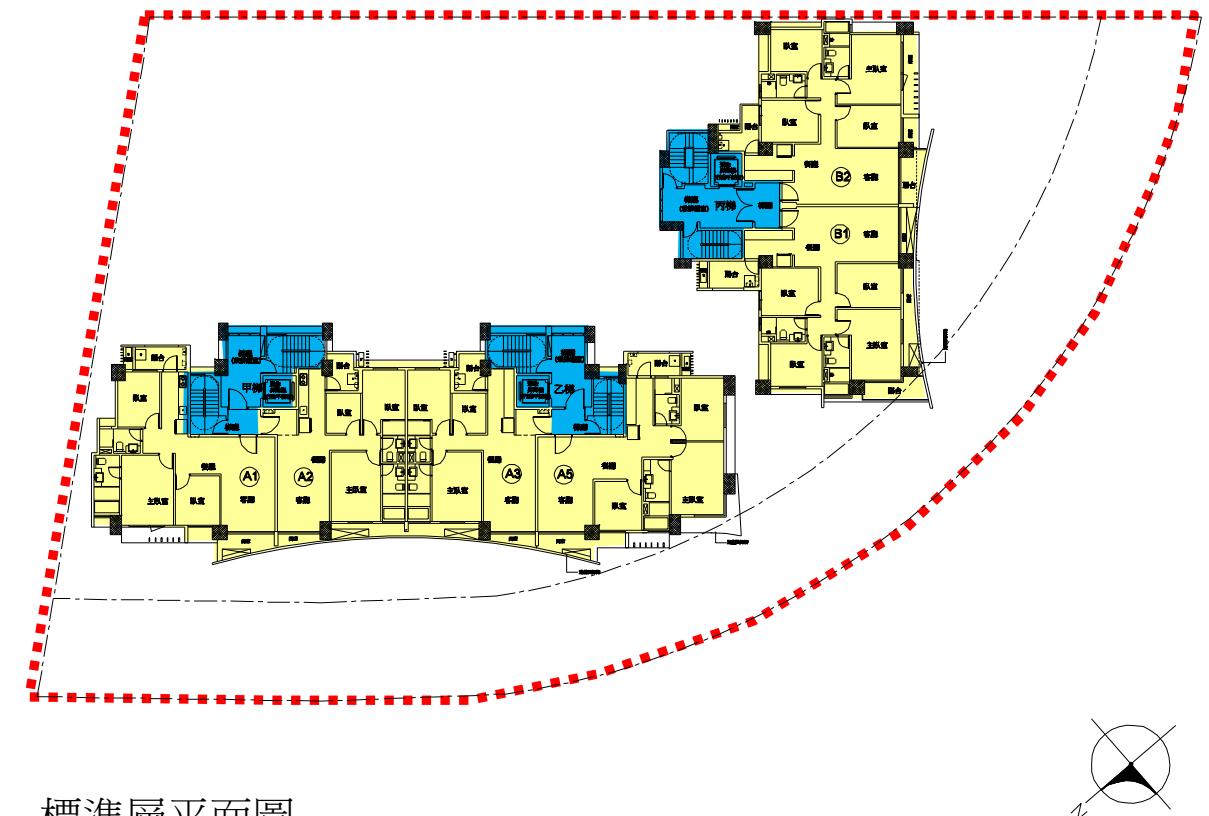
- 1.地下一~三層為停車空間兼防空避難室與機電設備空間。
- 2.地上一層為店舖單元、綠地及開放空間。
- 3.地上二層以上為住宅空間。



地下一層平面圖



地上一層平面圖



標準層平面圖

2.6 建築物實景模擬圖



2.7 建築物立面造型

2.7.1 建築物造型及色彩計畫

量體與造型：

本案建築體藉由外觀流線水平波形造型裝飾版，呈現出流動之曲線效果感，除藉此呼應頭前溪、新竹南寮海的意象，並對應新竹風的樣態與中華路交通的速度感，另可碎化建築物巨大量體，並帶出建築物之實虛變化，也彰顯建築造型獨特性，有效的降低視覺壓迫感，豐富竹北地區建築意象。

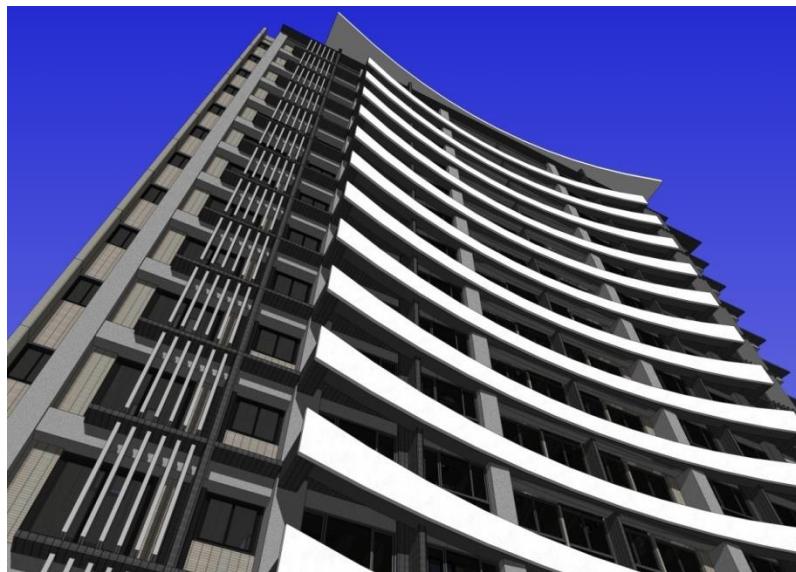
節能建築：

運用造型構想並輔以省能源、省資源、低污染之綠建築設計基礎，規劃出具外遮陽效果裝飾版，除達到對應東西曬節能需求目標，亦創造建築物豐富陰影變化。

屋頂設計採延伸流動曲線概念，造型清新鮮明豐富都市天際線。

色彩計畫：

建築物主體以石材及淺色二丁掛面磚鋪貼，搭配淺色裝飾版設計，呈現活力、清新效果。



A幢西北向透視圖



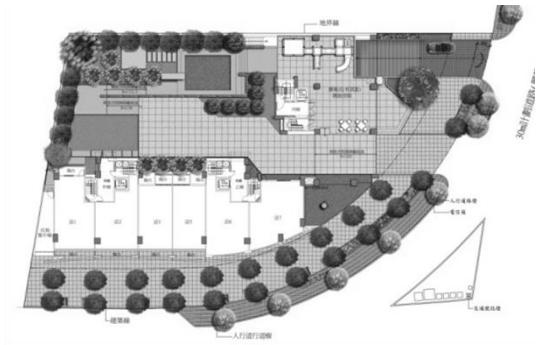
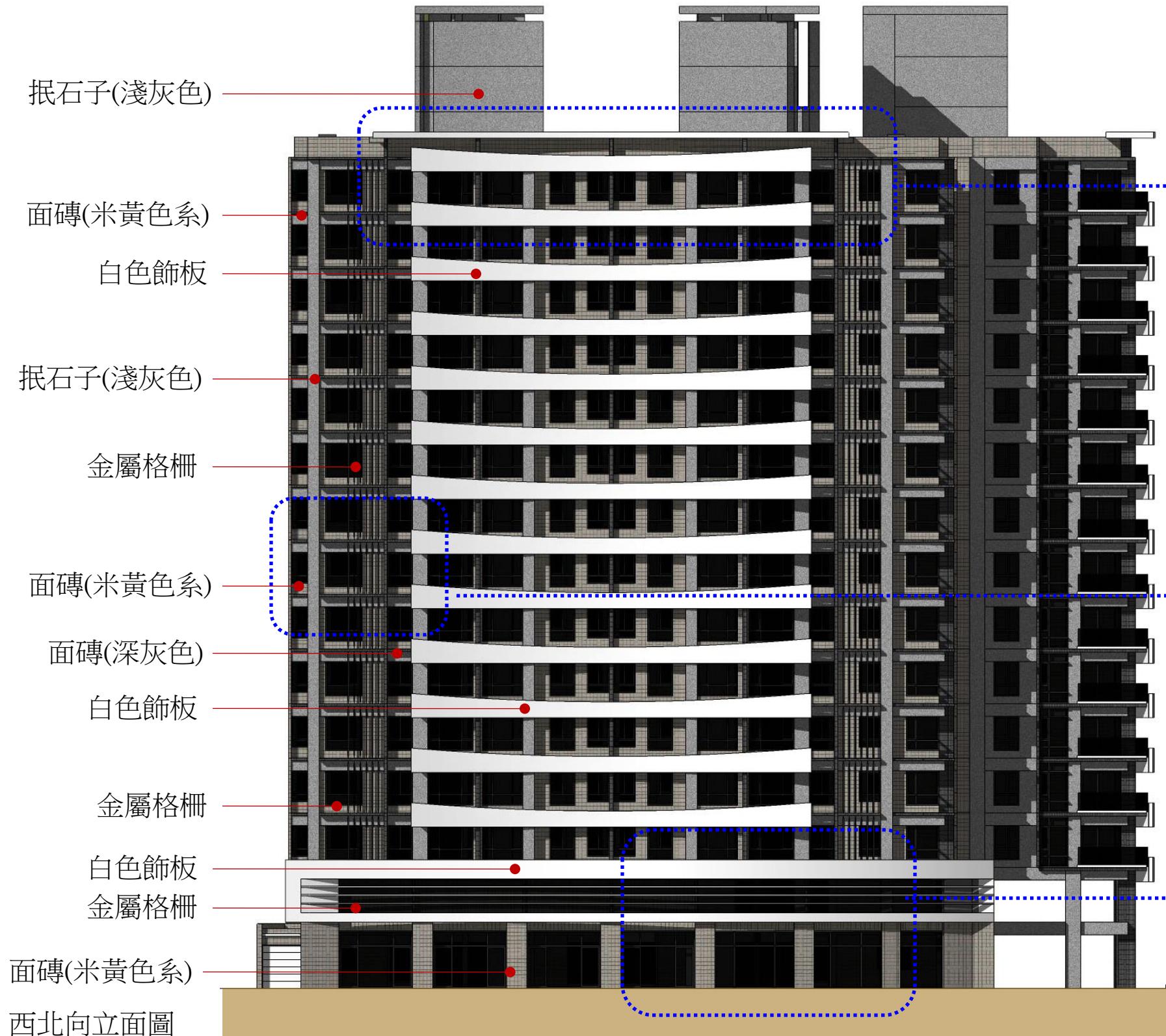
B幢西南向透視圖



A幢西北向裙樓透視圖

2.7 建築物立面造型

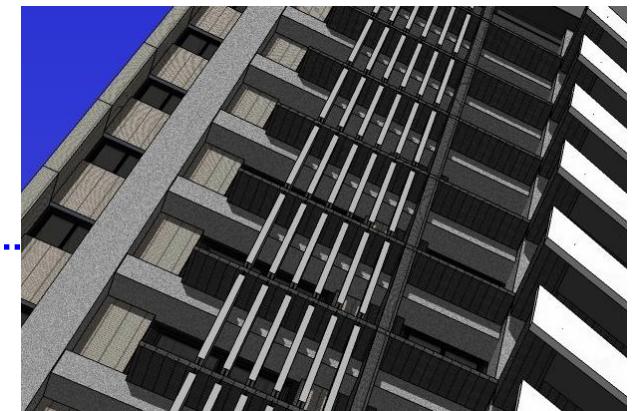
2.7.2 建築物立面細部說明



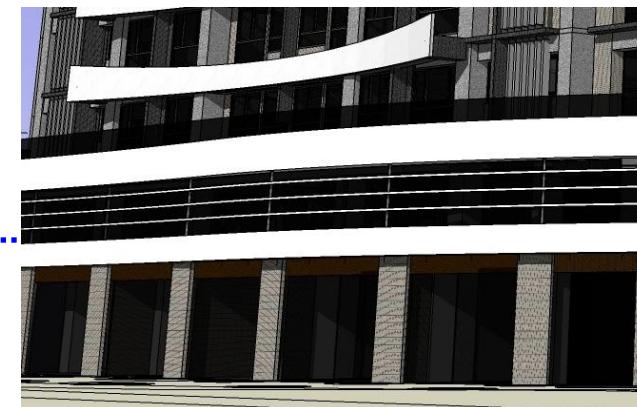
西北向立面圖



A棟西北向飾板透視圖



A棟西北向格柵透視圖



A棟西北向裙樓格柵透視圖