

新竹縣第638次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間:民國112年7月6日(四)上午9點30分整

二、 地點:本府產業發展處會議室

三、 主持人:產發處代表 陳偉志 (委員互推)

紀錄:江昌宇

四、 出席委員:(詳會議簽到簿)

五、 出列席單位:(詳會議簽到簿)

六、 報告提案:詳附件

七、 審議提案:詳附件

八、 臨時動議: 無

九、 散會:12點20分

報告提案第一案

第 638 次都市設計審議委員會

- (一) 申請人：喬立建設開發股份有限公司
- (二) 案名：喬立建設竹北市翰林段 795 地號集合住宅新建工程(第一次變更設計)
- (三) 開會時間：112 年 7 月 6 日上午 9 時 30 分
- (四) 開會地點：本府產業發展處會議室
- (五) 設計人：許榮江建築師事務所
- (六) 說明：1. 依「變更竹北(整併舊市區附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第二十六點規定略以：「本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上、第 3 種住宅區(特)…之建築基地及經都市設計審議委員會議決議應提會議審議者，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。」，本案基地位於第 3 種住宅區(特)，原於 110 年 4 月 22 日第 575 次都市設計審議委員會審議完竣並核定，合先敘明。
2. 本次變更內容因平面配置調整、樓層高度、立面造型變更、景觀植栽變更、建築面積，以及配合變更內容調整檢討事項等(詳如所附報告書)，爰提送本委員會審議。
- (七) 審查意見：

審 人	查 員	審 查 意 見
作業單位意見		一、計畫書圖內容修正事項：
		1. 查核表、申請書、委託書、免環評切結書、建築基地綠化設計規範審查表、建築基地保水設計規範審查表等相關書件應確實核章簽證。
		2. 有關歷次審議資料，請依時序排列，並依核准函、核准會議記錄函、會議紀錄內容、意見回應對照表順序排列相關文件。
		3. 有關本次變更項目如建築立面、景觀大幅度調整部分，請將變更項目編號於圖面清楚標示，並確實標註變更項目，以利檢核。
		4. 報告書中其餘誤繕或缺漏不明之處，仍請詳加檢核修正。
		二、提請討論事項：
		1. 本案為變更設計，請建築師說明目前施工進度為何，若有更新情形亦請補充現況照片並標示拍攝日期於報告書。
		2. 本次建築立面設計之欄杆、垂直綠化、開口變更，請設計單位補充說明變更緣由，提請委員會審議。
		3. 有關本案申請開放空間獎勵，相關計算面積因景觀調整而變更，請設計單位說明是否需依相關程序辦理，另整體環境友善措施是否足夠？。

審人	查員	審 查 意 見
		<p>4. 依所屬都市計畫土地使用分區管制及開發強度第 27 點規定(略以):「計畫區於退縮地設置連續性前廊或有遮簷人行道，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置」，報告書 P3-9 本案基地設置沿街式(有頂蓋)開放空間，是否符合前開規定，請設計單位補充說明。</p> <p>5. 本次景觀植栽(喬木、灌木、植被)種類及配置大幅度變更，請設計單位說明變更緣由及本案景觀配置是否符合本縣建築基地綠化實施辦法及所屬都市計畫都市設計管制事項之規定，提請委員會審議。</p> <p>6. P2-3-2 鋪面材質、形式與原核准圖說不一致，請設計單位說明是否變更。</p> <p>7. 承上，本次因景觀植栽配置、街道家俱及鋪面變更、公共藝術品尺寸及其設置位置調整，請設計單位配合建築立面變更說明本案基地開發後整體都市景觀風貌意象，提請委員會審議。</p> <p>8. 另關於本案街道家具變更，規劃設計是否以不妨礙行人通行為原則，請設計單位補充說明。</p> <p>9. 依本縣審查通例，關於車道出入口鋪面應使用車道專用之車道磚，其圖案顏色儘量與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差，請補充說明，本次變更辦理情形，提請委員會審議。</p> <p>10. 本案是否同意所提變更內容，提請委員會審議。</p>
交 意	旅 處 見	<p>本次變更設計不涉及交通影響，本處無意見，餘請依規辦理。</p>
環 意	保 局 見	<p>1. 本案係於竹北市翰林段 795 地號等 1 筆土地，申請集合住宅新建工程(第一次變更設計)，基地面積 1,890.57 平方公尺，建築規模為地上 22 層、地下 3 層，建築物高度 77.1 公尺，共 60 戶，鄰近新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區，非位於水庫集水區、重要濕地及山坡地，合先敘明。</p> <p>2. 本案依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款規定，三戶以上之集合住宅興建，位於自來水水質水量保護區，應實施環境影響評估，但申請開發或累積開發面積 1 公頃以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>3. 另「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款規定實施環境影響評估，以市地重劃或區段徵收取得土地者，應於都市計畫之細部計畫核定前辦理。已完成市地重劃或區段徵收而未實施環境影響評估者，其興建或擴建社區，依第 1 項第 1 款規定辦理。但市地重劃或區段徵收已完成公共設施或整地者，免依本條規定實施環境影響評估。</p>

審 人	查 查 意 見
	<p>4. 本案係依據開發單位檢附之說明及附件內容進行解釋，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完整之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負相關責任。</p> <p>5. 依環境影響評估法第 14 條規定，目的事業主管機關於環境影響說明書未經完成審查或評估書未經認可前，不得為開發行為之許可，其經許可者，無效。</p>
委員意見	<p>1. 本案景觀配置圖關於喬木開花樹建議儘量往南邊或是西南邊種植以利生長；另關於較大的樹種建議避免種植於非實土區，如種植於地下室開挖上，後續長期之維護必須考量；喬木建議不要沿建築物牆面種植；黃花風鈴木請確實標註。</p> <p>2. P2-19 喬木簡介，本次變更五葉松為真柏，真柏說明落葉大喬木，其應為常綠大喬木；樟樹說明分類為落葉小喬木，其內文又撰寫常綠大喬木，請再予確認。較大的樹種建議調整種植位置。</p> <p>3. 另關於 P2-20 灌木配置計畫圖例標示不清，蔓榕與其他植栽如小葉赤楠、斑葉女真、變葉木等鄰接，蔓榕之生長特性易攀附於其他植栽，後續維護較為不易，請再予考量後續維護之方式或調整植栽種類。</p> <p>4. 原核准之街角廣場較為開闊，本次變更設計種植灌木及喬木於街角，造成整體街角廣場較為壅擠，建議回復為原來之設計方式。</p> <p>5. 車道出入口似設置柵欄於退縮帶，請設計單位調整其位置，以符相關規定。</p>
委員會決議	<p>本案修正後通過，請申請單位依前述委員意見、相關業務單位意見及作業單位初審意見修正，檢送修正後報告書並請協審委員（劉委員益顯）確認後再送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。</p>

審議提案第一案

第 638 次都市設計審議委員會會議

- (一) 申請人：富宇建設股份有限公司
- (二) 案名：新竹縣竹東鎮光武段 1 地號等 9 筆土地店鋪、集合住宅新建工程
- (三) 開會時間：112 年 7 月 6 日上午 9 時 30 分
- (四) 開會地點：本府產業發展處會議室
- (五) 設計人：吳六合建築師事務所
- (六) 說明：1. 本案係依「變更竹東都市計畫（原工十一工業區變更為住宅區、商業區及停車場用地）細部計畫案」土地使用分區管制要點第 10 點規定：「本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決議應提會議審議者，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築」；另本案申請大街廓開發、公共開放空間獎勵，得由本委員會審議給予容積獎勵，爰提送本委員會審議。
2. 本案申請容積移轉，按「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」第 9 點規定：「…位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，經本縣都市設計審議委員會同意，可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。…」，本案位於整體開發地區，基地面積 5,996.62 m²，擬申請容積移轉 40%。
3. 本案容積移轉案辦理進度：本案於 112 年 4 月 6 日提出申請，本府業於 112 年 5 月 2 日邀集相關單位至現地會勘，其勘查結果為符合，後續依程序辦理相關事宜。

(七) 審查意見：

審人	查員	審	查	意	見
作業單位 作意	查員 意見	一、計畫書圖內容修正事項：			
		1. 本案申請書、委託書、查核表、建築基地綠化設計規範審查表、建築基地保水設計規範審查表等相關書件應確實核章簽證。			
		2. P3-13-1 至 P3-13-4 似應屬建築物照明計畫說明，請予以釐清標題名稱是否誤植。			

審 人	查 員	審 查 意 見
		3. P3-15 空調室外機放置區域，請設計單位補充格柵相關材質、顏色等圖說。
		4. P4-2-1 請補充開放空間告示牌設置位置。
		5. 請依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」規定檢討本案基地不透水面積。
		6. P3-2 圖面請補充最小退縮距離之 1.5 倍退縮線。
		7. 報告書中其餘誤繕、不明及缺漏部分，仍應請詳加檢核修正。
		二、提請討論事項：
		1. 依本縣第 393 次都市設計審議委員會決議，容積移轉案件應加強說明環境及景觀等公益性等規劃設計，本案以臨光武街(10 米計畫道路)退縮 39.86 公尺沿街步道式開放空間及臨東寧路一段(15 米計畫道路)亦同設置沿街步道式開放空間，並設計植栽帶、設置 1 座公共藝術品及街道傢俱(7 處)等方式因應，本案申請移入容積 40%、申請大街廓獎勵 9%(應配合最小退縮距離 1.5 倍)、申請設置公共開放空間獎勵，請設計單位補充說明東寧路一段側開放空間退縮距離，其整體都市景觀風貌是否合宜及環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。
		2. P3-3 依本地區土地使用管制要點退縮規定：「住宅區、住宅區(再發展區)、商業區、商業區(再發展區)及停車場用地開發建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其退縮部分得計入為法定空地，不得設置圍牆，並應植栽綠化。」及規模獎勵規定：「2,000 m ² 以上且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍」本案臨東寧路一段(15M)、光武街(10M)應依前揭規定退縮 5 公尺，臨停車場應退縮 2 公尺，且申請規模獎勵應達最小退縮建築距離之 1.5 倍，其臨停車場之退縮範圍是否依前述規定退縮建築，請建築師檢討說明。
		3. 依土管規定建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之灰白色系或磚紅色系為原則，本案建築物立面色彩採用深灰色、淺灰色、灰黑色、灰白色、褐色等色系之材質，似與不符前述土管規定，請設計單位說明規劃考量，建議與周邊環境色彩整體性考量，以達都市環境之協調性，提請委員討論。
		4. 有關公共藝術品設置於基地臨東寧路一段側之沿街步道式開放空間，應考量不妨礙行人通行並與周邊景觀一併設計予以美化，並請設計單位補充說明設置位置及公益性之考量，提請討論。
		5. P3-11 有關沿街開放空間及廣場開放空間部分硬鋪面較多，且植栽綠化較少，建議加強景觀綠美化設計，並增加停等空間。

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>6. 依土管規定無障礙設施設計之停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層且不得跨越車道為原則，有關 P4-4-4 本案設置無障礙停車位有部分無障礙車位設置似無鄰近電梯出入口且似有跨越車道之情事，請設計單位補充說明是否符合土管規定，提請討論。</p> <p>7. 有關建築物 B、C 棟東北側是否另有設置其他街道家俱，請設計單位補充說明。</p> <p>8. P3-8-8、P3-8-9 植栽綠化剖面圖，其喬木、灌木是否符合本縣建築基地綠化實施辦法規定，喬木覆土深度 150 公分，請設計單位說明並確實檢討標註。</p> <p>9. 依本縣都市設計審查通例：「喬木植栽米高徑應\geq10~12cm 為原則，如為生長期較慢之喬木樹種者，米高徑亦應\geq10cm 為原則。」，請設計單位說明本案符合情形。</p> <p>10. 依本縣審查通例，關於車道出入口鋪面應使用車道專用之車道磚，其圖案顏色儘量與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差，請補充說明設置情形，提請委員會討論。</p> <p>11. 依本縣審查通例，汽車停車數量達 300 輛以上者，應以一進一出車道出入口規劃為原則，請補充說明車道出入口設置情形，提請委員會討論。</p> <p>12. 依本縣審查通例，垃圾貯存空間應設置空調設備及廚餘冷藏設備，請補充說明本案設置情形，提請委員會討論。</p> <p>13. 請設計單位補充說明本案建築基地內留設之法定空地是否依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」規定辦理，且有無考慮防災與緊急救護通行之需求。</p> <p>14. 有關本案前經簽會本府交通旅遊處表示汽車進出基地之出入口不建議規劃至主幹道上，請設計單位補充說明辦理情形，並請本府交通旅遊處表示意見。</p> <p>15. P6-1 逃生及救災動線，臨路距離較遠之建築基地，其救災動線、救災方式應如何進行，請設計單位補充說明。</p> <p>16. 本案依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」第 9 點規定：「…位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，經本縣都市設計審議委員會同意，可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。…」，本案基地面積 5996.62 m²，是否同意申請人以容積移轉方式由竹東鎮東寧段 2051 地號等 18 筆土地移入 6531.9 m²(40%)(光武段 1、2、3、4、12、13、15、16、17 地號土地)容積量？提請委員會審議。</p>

審 人	查 查 意 見
交 旅 處 意 見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本處於前次會簽意見中已表示，汽車進出基地之出入口不建議規劃至主要幹道上，請重新檢討動線配置。原因說明：因東寧路為單向一車道，禁止跨越雙黃線，故車輛必須右進右出，但晨峰152汽車進出、昏峰157汽車進出，對進、出須左轉之車輛須繞行下一路口才可迴轉，不符合實際使用，可能會誘使車輛違規左轉進出衍生安全疑慮，及昏峰時段車輛溢流至東寧路與中豐路口。故建請規劃汽、機車出入統一於光武街進出基地並評估於光武街設置號誌(含行人號誌)，號誌設施開發費用由貴公司負擔並於使照前依申請程序向本府交旅處申請會勘。 2. 一樓店鋪之顧客臨停車位及卸貨車位規劃於地下層，與現有民眾使用不同，請再重新評估。 3. 基地南側現雖有「新竹客運下公館站」公共自行車租賃站，惟基地周邊公共自行車租賃站點仍不足，為擴大資源分配效益，並完善居民通勤通學最後一哩路服務，仍建請評估參與公益捐贈公共自行車租賃站，以推動本縣綠色運輸，建立低碳城市，詳情請參考「新竹縣政府受理民間及開發案捐贈公共自行車租賃站作業要點」。 4. 地下一層無障礙停車位部分，現規劃之無障礙動線對於身心障礙者較不友善，建議再予調整。 5. 一進一出車道出入口規劃原則與業務單位說明有所落差，請再予釐清。 6. 車道後續如有調整，進而影響配置，請一併納入考量。 7. 基地南側新竹客運下公館站雖設置Ubike站，如有意願推展綠色運輸，設置單位則可評估資源配置，作整體考量。
環 保 局 意 見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案位於竹東鎮光武段1、2、3、4、12、13、15、16、17地號等9筆土地，申請店鋪、集合住宅新建工程，基地面積5,996.62平方公尺，建築規模為地上23層、地下4層，建築物高度79.8公尺，共計398戶，位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區內、位於隆恩堰水庫集水區，非位於山坡地，合先敘明。 2. 本案依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條第1項第1款規定，三戶以上之集合住宅興建，位於自來水水質水量保護區，應實施環境影響評估，但申請開發或累積開發面積1公頃以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。 3. 另依「認定標準」第25條第1項第1款第3目規定，三戶以上之集合住宅興建，位於重要濕地，應實施環境影響評估，但申請開發或累積開發面積1公頃以下，經重要濕地主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

審 人	查 查 意 見
	<p>4. 請開發單位向重要濕地主管機關確認本案開發基地是否位於重要濕地，如是，則依上開規定認定應否實施環境影響評估；如否，則得免實施環境影響評估。</p> <p>5. 本案係依據開發單位檢附之說明及附件內容進行解釋，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完整之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負相關責任。</p> <p>6. 依環境影響評估法第 14 條規定，目的事業主管機關於環境影響說明書未經完成審查或評估書未經認可前，不得為開發行為之許可，其經許可者，無效。</p> <p>7. 報告書 P0-5 頁，切結書部分尚請檢核「認定標準」第 25 條之相關規定，另有關「認定標準」第 26 條法規條文有誤，請修正。</p>
委員意見	<p>1. 本案汽車道出入口與基地臨接停車場出入口緊臨，建議臨接側之設計採半圓方式，以利車行。</p> <p>2. P3-8-9 景觀剖面，於區內車道邊規劃設置景觀花台，係屬原土層，配置灌木業對車道有所區隔，建議降低高度，對行人通行更為友善。</p> <p>3. P3-15 空調計畫，各戶前後陽台皆規劃空調主機放置位置，前陽台有無設置需求，前陽台設置空調主機會影響整體外觀，倘需設置建議外管線路清楚標示。</p> <p>4. P3-8-2 喬木景觀配置圖，關於喬木植栽表之枝下高為 1.8 公尺，喬木多於步道邊種植，枝下高建議題加高至 2.5 公尺，以避免影響行人通行。本案因開放空間預審調整喬木植栽，部分水黃皮為桂花，桂花枝下高亦標註 1.8 公尺，卻說明桂花為灌木，請再釐清。基地臨停車場側設置水黃皮之數量減少，對景觀環境較為不佳，喬木不易造成汽車駕駛視線之影響，另面標示不清且圖說標註引線卻未有說明，請再予確認。</p> <p>5. 落羽松容易有浮根的問題，易造成廣場步道鋪面破壞，建議再予考量；另建議開挖區避免設置大樹。灌木配置層級，有無效之栽植區，請再予以調整。</p> <p>6. 噴灌系統應以每個栽植帶向內劃半圓，以確保完整澆灌且避免噴灌至行人空間。</p> <p>7. 關於本案硬鋪面太多，請補充原因，建議於有頂蓋開放空間下層增加綠化設施。</p> <p>8. 公共藝術品名稱建請考量在地特色及環境規劃酌予調整。</p> <p>9. 本案規劃近 400 戶，汽機車位數設置皆超過 400 輛，建議再予規劃自行車之停車格，另關於電動車位請一併考量。</p>

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>10. 關於交旅處所提引入公共自行車服務資源乙節，倘擬採納作為環境友善措施，應說明預計配置空間，另如屬區外捐贈措施部分，請依規辦理並取得主管機關同意文件。</p> <p>11. 建議景觀綠化整體性增加；另頂蓋型開發空間 2F 梁柱是否外露且應如何處理，以避免造成整體景觀視覺穿透性不佳。</p> <p>12. 出入口動線雖對於行人動線較為友善，但於主要幹道(東寧路)上出入，對於交通有一定程度之影響，請依交旅處意見檢討汽車出入對於周邊交通之衝擊，妥予考量合宜之出入動線。</p>
委員會議	<p>本案請申請單位依前述委員意見、相關業務單位意見及作業單位初審意見修正，依規定檢具修正後報告書再提委員會專案審議報告。</p>