新竹縣第 646 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間:民國112年11月16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 姜禮仙 代 (委員互推)

紀錄:江昌宇、劉又瑄

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:無

七、 審議提案:詳附件

八、 臨時動議: 無

九、 散會:12點10分

審議提案第一案

第 646 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：意德士科技股份有限公司
- (二) 案名：意德士科技竹東鎮中正段 173 地號等 2 筆土地竹東廠辦大樓新建工程
- (三) 開會時間：112 年 11 月 16 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：朱志文建築師事務所
- (六) 說明：本案係依「擬定竹東都市計畫細部計畫」依土地使用分區管制要點第二十八點規定(略以)：「…建築之建築基地達 2,000 平方公尺含以上…，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」；第二十六點規定(略以)：「容積獎勵規定：為鼓勵本計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大街廓開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵…」，本案申請基地面積 4,462 平方公尺，並依土管規定申請黃金級綠建築獎勵(8%)，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. 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. P2-23 冷卻水塔格柵設施，請設計單位予以補充相關材質、顏色等圖說。
		3. P2-24 請補充說明圍牆材質、顏色、基座高度等檢討圖說。
		4. P3-02~P3-04 依土管檢討條文涉及本案之條文未納入檢討說明(如：四(二)3、4；三十(一)3、(2)、三十八等)，請再予檢視釐清並補充檢討內容。
		5. P4-1 請詳實標註拆除建物及圍牆部分。
		6. 請補充景觀植栽剖面圖(含第六層部分)。
		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：

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>1. 依土管建築顏色規定，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；如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。本案建築立面色彩部分採用深灰色系、藍色系材質及企業 LOGO 為紅色，似不符前述土管規定，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，並提請委員討論。</p> <p>2. 本基地領有本府 94 府使字第 00574 號、102 府使字第 00701 號使用執照，本次新建廠辦大樓調整原使用執照之停車位、拆除既有圍牆及部分建物，惟都市設計審議範疇係規範申請建造執照相關事宜，請設計單位說明後續建管程序應如何處理。</p> <p>3. 依土管無障礙設施設計規定，停車空間須留設實設總停車位 2% 供行動不便者使用，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。本案實設汽車位 62 輛、機車位 31 輛，請設計單位補充說明是否依前開規定設置無障礙車位。</p> <p>4. 有關臨工業二路側之人行空間僅留設 1.5 公尺寬，是否足夠，且應考量行人通行友善性，提請委員會討論。</p> <p>5. 依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」第 10 條規定，覆土深度喬木不得小於 150 公分，灌木不得小於 60 公分，草皮草花不得小於 30 公分，本案 P2-14 之喬木、灌木等覆土深度似未符前開規定；另本案於六層種植 16 株光臘樹、8 株福木及灌木等，其覆土深度為何，請設計單位一併說明。</p> <p>6. 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>7. 依土管第 38 條規定(略以):「…(二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。(三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內或建築退縮空間內。」，本案基地南側之裝卸車位四周未有適當景觀綠化設施，請設計單位補充說明是否符合前開規定。</p> <p>8. 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>9. 垃圾清運動線與垃圾暫存區開口位置不符；另有關事業廢棄物之清運動線亦請一併說明並補充相關圖說。</p>

審 人	查 員	審 查 意 見
		10. 本案依土管規定申請綠建築獎勵，請設計單位再予補充說明設計情形，其環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。另本案是否得同意爭取基地面積乘以法定容積率之 8%容積獎勵，提請委員會審議。
交 意	旅 處 見	1. 本案建議參考「新竹縣政府建築物交通影響評估報告內容檢核表」撰寫交通影響評估，並完成自我檢核(註明報告書內之頁數)。
		2. 請補充說明預計引進員工(含訪客)人數，並確保汽機車停車需求內部化。
		3. 請修正所有車輛為右進右出，並補充大型車行車軌跡。
		4. 基地出入口請統整至單一處，並標示開口大小。
		5. 本案進入基地路線上游為彎道，請確認綠地植栽是否影響車輛視距。
		6. 車道出入口區分為訪客、員工、貨車車輛進出，建議員工車輛出入放入基地內，以減少對工業二路之破口。
環 意	保 局 見	1. 本案係於竹東鎮中正段 173、174 地號等 2 筆土地，廠辦大樓新建工程案，基地面積 4462 平方公尺，高度 34.6 公尺，共 5 戶，位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區及隆恩堰水庫集水區，非位於山坡地。
		2. 本案現階段免實施環境影響評估，惟未提供行業別代碼(4 碼)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3 條規定，申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，於申請工廠登記變更時認定應否實施環境影響評估。
		3. 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、變更或不完全之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負相關責任。
委 員 意 見		1. 本案基地申請土管綠建築容積獎勵，一層戶外空間硬鋪面較多，綠化顯有不足，請設計單位適度增加綠化設施及綠化量，以提升環境友善性及舒適度(如：增加綠帶緩衝設施、綠島；一層小客車及裝卸車位間增加綠島作為區隔；入口向內之端景增加喬木等；小客車與入口綠帶設施間之空地增加綠化範圍)，另建議調整灌木栽植密度，以避免植栽生長不良。
		2. 請再予補充提升環境友善性及公益性之措施(如建議增加公共藝術品、增設街道家具或有其他相關措施)。
		3. 第 6 層綠化空間植栽樹種選擇建議改以小喬木或大灌木，以避免植物生長不良，亦造成後續維護管理困難。
		4. 建議臨路側開口合併，或界定各開口之功能需求；服務設施出入口，請一併考量功能性及遮蔽美化，提升整體景觀意象。

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>5. 植栽剖面圖請清楚標示，以利檢核。</p> <p>6. 本案未來預計員工數約 150-200 人，惟汽、機車位未滿 100 部，後續廠區是否另有接駁規劃；另基地內停車需求應內部化，且應就外部性及公益性進行考量。另建議補充交通影響評估說明納入報告書，並包含人數、車位數、對周邊環境之影響等。</p> <p>7. 基地設置迎賓車道導致硬鋪面較多，綠地相對減少，且造成兩個出入口，請再予評估迎賓車道之需求。</p> <p>8. 有關人行道留設寬度 1.5 公尺，行人使用上略有不足是否造成困難，請再予考量調整適當寬度。</p> <p>9. 基地出入動線與道路係以斜角方式呈顯，請設計單位將綠化設施與道路切齊，以減少車輛進出之不便。</p> <p>10. 本案基地於退縮帶設置車道坡道，似與過去審查案例不符，請再予檢討確認。</p> <p>11. 建議透水磚鋪面延伸至既有廠房，以提升整體空間一致性。</p> <p>12. 請設計單位說明既有車位如何處理，並於圖面標示；機車位不足部分建議於既有建物周邊配置，以滿足需求。</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>

審議提案第二案

第 646 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：東亞建築經理股份有限公司
- (二) 案名：東亞建築經理竹北市莊敬段 712 地號土地店舖、補教托育、集合住宅新建工程(第三次變更設計)(容積移轉)
- (三) 開會時間：112 年 11 月 16 日上午 9 時 30 分整
- (四) 開會地點：本府產業發展處會議室
- (五) 設計人：劉偉彥建築師事務所
- (六) 說明：
1. 本案建築基地原於 103 年 7 月 18 日本縣第 369 次都市設計審議委員審議完竣並核定在案；並於 108 年 10 月 3 日本縣第 528 次都市設計審議委員會辦理第 1 次變更設計審議完竣並核定在案；後於 111 年 8 月 11 日本縣第 618 次都市設計審議委員會辦理第 2 次變更設計審議完竣並核定在案；惟本案因變更幅度過大，爰以新案內容提送本次委員會審議。
2. 本次申請以容積移轉方式移入約 9.99%(1,558.92 m²)容積量，有關容積移轉案辦理進度：本案於 112 年 9 月 14 日提出申請，本府業於 112 年 10 月 6 日邀集相關單位至現地會勘，其勘查結果為符合。
- (七) 審查意見：

審查人員	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、環評檢核切結書、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. P0-0-0 變更頁碼似與報告書內容不符，請予釐清。 3. 有關報告書內章節，請依歷次核准之都市設計審議報告書章節編排，並配合修正本次變更事項至報告書內對應章節內容。 4. 請檢附歷次申請建造執照時間及歷次核准建造執照存根影本等建築基地基本資料，並將時間序列及本案不同階段申請之容積量所適用之容積獎勵依據、都市計畫版本等載明於法令適用章節。 5. P0-1 資料表所載法定停車位數量等數值似與報告書內其餘章節所述不符，請釐清本次變更後設計內容後修正為一致。 6. P0-7 請修正切結書名稱為「環評檢核切結書」。 7. P0-8 至 P0-15 有關容積移轉相關說明及文件，請調整至變更說明後章節，表 1 至表 7 及現勘紀錄公文請依時間序及文件編號排列。

8.	有關變更對照內容應以第二次變更設計核准內容為變更前，若第二次變更設計核准報告書內無相關頁面，始得以第一次變更設計核准或原核准內容為變更前對照。
9.	承上，除資料表、查核表、申請書、委託書、環評檢核切結書應一律作變更對照外，其餘變更內容請彙整於 P0-0-0 變更設計說明表，並以圖說對照說明平面配置、景觀植栽、立面設計、面積計算表、停車空間之變更內容，若有其他重要變更須說明再另做圖說對照，其餘配合變更內容請於報告書內文說明即可，報告書內文不須標註變更說明。
10.	請補充基地現況及鄰地套繪，並應包含街廓及街廓周圍 30 公尺現況實測套繪。
11.	P1-5 請標明基地周圍 800M 為半徑所圍範圍，並請配合現況更新現況照片。
12.	P1-7 所附土地使用分區證明書已逾期，請配合更新。
13.	P2-4 請於圖面標明退縮範圍、大街廓獎勵退縮範圍等法定退縮範圍及套疊開挖範圍，並輔以相關圖例。
14.	P2-14 與 P2-15、P2-15-1 所載喬木種類不符，請修正為一致。
15.	P2-21 請標明各項景觀鋪面材質之面積。
16.	「六、雨水處理計畫」本次新增雨水回收池，請補充七日澆灌量相關檢討內容。
17.	「八、垃圾處理計畫」請敘明通風、冷藏及排水設備之設置區位、設施規格及示意照片。
18.	P9-2 請清查基地周圍 50 公尺內有無消防栓，並標示其位置。
19.	請補充安全圍籬設計圖說（含平面位置圖、立面圖）及開發影響說明(含周圍環境、景觀環境及社經發展影響等)。
20.	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.	有關本案於本次變更設計增加原核准容積，是否符合內政部民國 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函適用之疑義，請申請單位逕向建築主管單位或權管單位確認，倘若涉及現行土地使用分區管制規定之檢討或後續變更內容與都市設計審議核定內容不同者，再請依規辦理。

	<p>3. 請建築師說明本次所提變更設計內容有關原核准適用「竹北(含斗崙地區)(十興路附近地區)細部計畫」部分依該計畫土地使用分區管制規定之檢討結果，以及後於本次變更設計新增之容積移轉部分(9.99%，1,558.92 m²)，依申請都市設計審議時之現行計畫「竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫」土地使用分區管制規定之檢討結果，並請補充相關檢討內容於報告書內。</p> <p>4. 本案基地之土地使用分區為第二種商業區，依本計畫區土地使用分區管制規定第 3 點規定：「……(略以)(二)第 2 種商業區之建築物及土地使用以供商業使用為主……。」，惟本次因容積移轉所新增之容積量依 P3-2「面積計算表」所示似多做住宅使用，請建築師說明。</p> <p>5. 依本縣都市設計審查通例：「商業區以申請作為商業使用為主，其地面層應以商業使用為規劃原則，並不得作為住宅使用。」，惟依 P2-2、P4-7 所載本次變更後店鋪數量由 6 戶減少為 4 戶，似降低商業使用空間，請建築師說明後提請委員會討論。</p> <p>6. 有關建築使用，本次變更後取消地上一層設置補教托育使用，變更為地上二至四層樓為補教托育使用，變更後地上二至四層樓之補教托育使用與住宅使用是否以同一出入口進出？於出入安全管制上是否有相關配套措施？請建築師說明。</p> <p>7. P2-4 本次變更後與變更前景觀植栽及鋪面變更幅度較大，請建築師說明變更內容並詳實標註於報告書內。</p> <p>8. P2-5 本案基地兩側皆已完成建築，且基地臨接廣場兼停車場用地，請建築師說明該用地之現況，若該用地已開闢請說明本案基地之開放空間設計是否能與該用地相互串聯，並補充相關圖說及平面套繪於報告書內。</p> <p>9. P2-19、P2-19-1 本區喬木及灌木之覆土高於地平面，未來雨水沖刷恐影響覆土深度及周邊步道之通行安全，請建築師說明是否有相關配套措施。</p> <p>10. 有關本案交通影響評估說明書請依本計畫區土地使用分區管制規定第 42 條第(一)項規定，由專業技師簽證，且應配合本次變更設計內容更新相關數據核實評估。</p> <p>11. 本案是否同意所提變更內容，提請委員會審議。</p>
環 保 局 意 見	<p>1. 本案係於竹北市莊敬段 712 地號等 1 筆土地，申請店鋪、補教托育、集合住宅新建工程案，基地面積 3715.66 平方公尺，地上 31 層、地下 5 層，建築物高度 111.5 公尺，共 320 戶，位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區內，非位於水庫集水區、重要濕地及山坡地，合先敘明。</p>

	<p>2. 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下稱「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「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> <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、變更或不完全之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負相關責任。</p>
交 旅 處 意 見	<p>1. 第 0-1 頁與後續頁數法定汽車停車格不一致，P0-1 及 P10-17 變更戶數不一致，請通盤檢視並釐清。</p> <p>2. P10-13 規劃店舖補教托育仍 6 戶及住宅 314 戶未更新，請確認更新。</p> <p>3. 調查日期為 108 年，但迄今已 112 年，AI 園區及勝利國中進駐等交通輛已不同如往，既有車流量已明顯不符實際，請更新。</p> <p>4. 請就供給部分區別路邊(含有格、無格)以及路外並圖示周邊停車現況示意圖(含路外、路邊有無格位及紅線管制)；需求部分區別路邊(含有格、無格)、違規及路外，並補充圖說。</p> <p>5. 5. P10-14 戶數衍生停車需求，為何店舖及補教托育仍以 1 戶 1 汽車及 1 機車位進行需求規劃?員工、臨停顧客及家長停放規劃為何，機車格位數是否滿足需求?</p> <p>6. P10-13 公共運輸比率敘明 10%與表 10-13 敘明 5.3%不一致，請釐清更正。</p>
委 員 意 見	<p>1. 有關本案景觀植栽樹種名稱係「落羽杉」而非「落羽松」，請修正為一致。</p> <p>2. P2-19 有關步道兩側之景觀植栽，其覆土範圍於距步道 30cm 範圍內應維持水平或低於步道高度，並輔以草溝等排水措施，以避免遇雨沖刷。</p> <p>3. 本案係申請容積移轉之案件，考量未來量體增加對都市環境造成之外部效應，於會議中申請單位承諾將於臨路側增設 1 座與本次提案設計元素相近之公共藝術品，藉以提高本案對環境友善程度。</p> <p>4. P4-8、4-9 請再予釐清補教托育業設置相關規定，並請依規提供足數使用之走道及教室等空間。</p> <p>5. 有關本次會議中設計單位補充資料提及「建築技術規則」、「建築設計施工編」、「第十章無障礙建築物」第 167 條規定有關無障礙設施設計困難部分，請申請單位逕向建築主管單位或權管單位釐清，並依建築相關法規規定設置。</p>

委員會決議	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（謝委員瀚霆）確認後再送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。
-------	--