

新竹縣第 658 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間:民國113年5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:林佳萱、徐侑暄

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05分

審議提案第一案

第 658 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：圓湖建設股份有限公司
- (二) 案名：圓湖建設芎林鄉上德段 211 地號店舖、集合住宅新建工程
- (三) 開會時間：113 年 5 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：榮光建築師事務所
- (六) 說明：

1. 本案基地位於芎林都市計畫區段徵收範圍之第一種住宅區，依該土地使用分區管制要點第 15 點規定，建築基地達 2000 m²以上者於申請建照時，應送本委員會審查後，始得發照建築，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 7 點規定：「……接受基地面積超過二千平方公尺者，或增加容積超過其基準容積百分之八十之土地，申請辦理容積移轉前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審查通過；……。」，本案基地面積 3,404.93 m²，本案申請容積移轉 18.77%(958.73 m²)，爰提送本委員會審議。
3. 有關容積移轉案辦理進度：本案於 112 年 12 月 20 日提出申請，本府業於 113 年 1 月 30 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 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. 申請書、委託書、查核表及切結書等相關書件應確實核章簽證。
		2. 資料表所列之實設綠覆率 126.11%，該數值與 P1-6-4、P3-4-1 所列之實設綠覆率 89.45% 不一致，請檢核修正。
		3. 更新土地登記簿謄本、地籍圖謄本資料。
		4. 請補充本案景觀中庭鋪面、設施之相關材質、尺寸及型式等相關圖說。
		5. P2-12-2 請補充噴灌系統噴灑半徑範圍；另 P2-12-3 景觀噴灌設備之設備、規格圖說非屬都審審查範疇，請刪除。
		6. 請標示 P2-14 空調系統格柵顏色、材質。
		7. P2-13、P3-3-5、P3-3-6 及 P4-1-3 等平面配置圖，屬公共服務空間者，請簡化相關空間標示。
	8. 總樓地板面積所列數值前後不一致(P3-1、P3-6-3)，請釐清檢核。	

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>9. P5-2 本案垃圾量推估之引用資料來源，請更新至該公開資料最新年期。</p> <p>10. 本案書圖其餘誤繕或缺漏不明之處，請確為檢核修正於報告書。</p> <p>二、提請討論事項：</p> <p>1. 依土管第 13 條第 1 項第 1 款「建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。」，惟本計畫區已為實施容積管制地區，應不符合其辦法規定，且該辦法亦已廢止，再依建築技術規則第 15 章第 291 條「本規則中華民國九十二年三月二十日修正施行前，都市計畫書圖中規定依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法或實施都市計畫地區建築基地綜合設計 鼓勵辦法辦理者，於本規則修正施行後，依本章之規定辦理。」，爰本案申請綜合設計獎勵之部分依前開條文規定，以建技規則第 15 章規定辦理，以符土管規定，提請委員會討論並確認。</p> <p>2. 本案基地鄰地為芎林鄉公所，基地是否另設置相關措施區隔與公所使用範圍或現況已有設置相關設施，請設計單位說明，並補充相關圖說。</p> <p>3. 依本縣都市設計審查通例：「喬木植栽米高徑應$\geq 10\sim 12\text{cm}$ 為原則，如為生長期較慢之喬木樹種者，米高徑亦應$\geq 10\text{cm}$ 為原則」，惟依 P2-8-2、P3-4-1 所示，本案種植之喬木米高徑似不符前開規定，請設計單位說明後提請委員會討論。</p> <p>4. P2-7-3、P2-7-4 建物立面材質標示 A 為淺灰色丁掛磚，惟似與該示意圖呈現之顏色不符，請設計單位說明。</p> <p>5. 店鋪 S2 與室內機車停車區中間留設之綠化空間日照是否足夠，其植栽種類是否合宜，請設計單位說明。</p> <p>6. P2-9-1 本案為留設店鋪出入空間，於沿街之鋪面設計採不連續且不同材質方式設置，該鋪面是否均順平無高差，請設計單位說明其設計原意，提請委員會討論。</p> <p>7. 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，本次鄰路部分之開放空間雖設置街道家具及 1 座公共藝術品，惟基地留設供店鋪及大廳人行穿越開口較多，整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。</p> <p>8. 本案依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」第 7 點規定：「……接受基地面積超過二千平方公尺者，或增加容積超過其基準容積百分之八十之土地，申請辦理容積移轉前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審查通過；……。」，本案基地面積 $3,404.93 \text{ m}^2$，申請容積移轉 958.73 m^2，本案是否同意申請人以容積移轉方式由芎林鄉大華段 100 地號等 20 筆土地移入 958.73 m^2(18.77%)容積量？提請委員會審議。</p>

審 人	查 員	審 查 意 見
交 通 旅 遊 處 意 見	1. 請參考新竹縣政府建築物交通影響評估報告內容檢核表補充闕漏部分(包含道路幾何特性及服務水準、基地衝擊分析及停車供需分析等)。	
	2. 基地車輛出入文德六街左側植栽帶有礙視距。	
	3. 汽車及機車出入口處請裝設出車警示燈。	
	4. 建議停車空間可規劃電動車位或預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間。	
	5. 本基地臨文德三街、文強街及文德六街皆無實體人行道，基地三面臨道路側請規劃 2 米以上淨寬行人無障礙空間，人行空間以直捷避免彎繞為原則。	
	6. 本基地有店舖及集合住宅，經檢視周邊皆無路肩可供停放臨停汽、機車及卸貨車，且大樓內部設置車位雖有提供給顧客使用，惟顧客多屬短暫停留購買，故實務上無法落實，故請檢討本基地店舖開發之相關停車位如何滿足或檢討僅開發作集合住宅使用。	
環 境 保 護 局 意 見	1. 檢視本案所提資料，本案於本縣芎林鄉上德段 211 地號土地，申請集合住宅、店舖新建工程，基地面積 3,404.93 平方公尺，建築物高度 49.95 公尺，共計 79 戶，位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區。	
	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。	
	3. 另請開發單位向重要濕地主管機關確認本案是否位於重要濕地，如是，則依「認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款第 3 目規定，需取得重要濕地主管機關及目的事業主管機關同意。	
	4. 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。	
	5. 另查本案申請開發基地位屬本府 96 年 10 月 30 日府授環發字第 0960147887B 號公告有條件通過「新竹縣芎林都市計畫(第三次通盤檢討)農業區變更住宅區暫予保留案環境影響說明書」環境影響評估審查案，開發單位為新竹縣政府，依環境影響評估法第 17 條規定，開發單位(新竹縣政府)應依原環說書件內容及審查結論切實執行。	

審 人	查 查 意 見
	<p>6. 本案後續若涉及變更前述環說書件內容及審查結論，則應依環境影響評估法第 16 條及環境影響評估法施行細則第 36 條至第 38 條規定，由新竹縣政府辦理變更事宜。</p> <p>7. 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>
委員意見	<p>1. 沿街喬木植穴寬度空間不足，建議與灌木之綠島銜接，加大沿街喬木植穴空間，以利喬木生長；另考量保留沿街步道寬度，適度調整或整合沿街中間之綠化空間，形塑綠帶廣場空間，並於店舖外擇適宜灌木，以屋基種植方式增加綠化。</p> <p>2. P2-8-2 植栽規格應補充喬木之米高徑等內容。</p> <p>3. 本案公共藝術品似未與本案景觀設計相融合，建議再稍加修飾或調整。</p> <p>4. 澆灌系統之澆灌範圍請再檢核修正。</p> <p>5. 本案車道或出入口處或照明不足之處，建議應再增加景觀高燈或其他照明燈具，補強基地內照明。</p> <p>6. 請補充汽、機車出入口處之高程標示，並統一修正為車道磚，車道與人行步道應順平。</p> <p>7. 本案降板深度不足 150 公分，P2-8-6 中庭景觀區之喬木以土丘方式種植，請設計單位再行評估該區喬木種植方式。</p> <p>8. 請補充標示本案公共服務空間之空調設備主機設置位置。</p> <p>9. 基地右側人行步道寬度僅 1.9 公尺，其寬度是否符合開放空間檢討規定，請釐清檢核。</p> <p>10. 人行空間留設較為零碎，建議沿街植栽槽整合調整，以利留設完整之人行空間及加大植穴範圍。</p> <p>11. 基地與芎林鄉公所相鄰之車道出入口處建議增加適度綠化。</p> <p>12. 本案環境評估切結書切結內容與本縣環境保護局意見不一致，請設計單位釐清檢核修正。</p>
委員會決議	<p>本案同意修正後通過，請申請單位依前述委員意見、相關單位意見及作業單位初審意見修正，檢送修正後報告書送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。</p>

審議提案第二案

第 658 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：美德信建設股份有限公司
- (二) 案名：美德信建設新埔鎮福田段 386 地號集合住宅新建工程案
(容積移轉)-第一次變更設計
- (三) 開會時間：113 年 5 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：劉偉彥建築師事務所
- (六) 說明：1. 本案建築基地原於 111 年 2 月 24 日及同年 5 月 12 日經本縣第 601 次及 608 次都市設計審議委員審議完竣並核定在案，先予敘明。
2. 本次主要變更為增加容積移轉量、建蔽率、容積率、汽機車數量及綠覆率等內容、並調整全區配置、人行動線、建物立面及景觀設計等事項，以及其他配合變更內容調整事項(詳如所附報告書)，因變更幅度過大，爰以新案內容提送本次委員會審議。
3. 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 7 點規定：「接受基地面積超過 2000 平方公尺者…，申請辦理容積移轉前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審查通過，…。」，本案基地面積為 2,818.88 m²，本次擬申請移入容積 932.70 m² (22.05%)，爰提送本委員會審議。
4. 本案容積移轉案辦理進度：本案原於 111 年 8 月 24 日核准移入容積 253.64m² (6%)，本次於 112 年 11 月 28 日提出申請，本府業於 113 年 1 月 5 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 意		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. 請檢附原核准建造執照存根影本，並配合修正資料表相關內容。
		3. P0-1 建築計畫資料表中容積移轉欄位依各次容移面積分列。
		4. P0-6 有關「切結書(免環評)」請修正為「環境影響評估檢核切結書」。

審 人	查 員	審 查 意 見
		5. P1-6 土地使用分區證明已逾期請更新。
		6. P0-15 有關容積移轉前後差異說明中容積移轉後之數值均與原核准不一致是否涉及變更請釐清，另資源回收室之立面是否涉及變更請一併釐清。
		7. P2-2 有關變更說明之內容與圖說不一致，請釐清。
		8. P2-25 請補充噴灌系統噴灑半徑範圍；另 P2-25-1 景觀噴灌設備之設備、規格圖說非屬都審審查範疇，請刪除。
		9. P2-29 有關塑木座椅圖例與圖說不符，另座椅數量與圖說不符，請修正。
		10. P2-32 部分鋪面未有圖例請補充。
		11. P4-28 有關屋頂透空框架部分依建築技術規則檢討非屬都市設計審議範疇，建議予以刪除。
		12. P4-4 有關二樓露臺設計部分，考量後續維管不易，倘為住戶約定專用，建議於住戶規約中加註不得違規使用。
		13. P4-4~P4-21 各層平面圖中室內尺寸請取消，相關圖說繪製請以精簡且圖面清晰為主，並放大文字，俾利審閱。
		14. P6-1 本案垃圾量推估之引用資料來源，請更新至該公開資料最新年期。
		15. 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. 本案為第 1 次變更設計，請設計單位說明目前施工進度為何？請補充現況照片並標示拍攝日期於報告書。
		2. P0-21 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，本案規劃增加喬灌木數量及樹種，以提高綠覆率等方式因應，惟整體規劃仍以硬鋪面為主，本案第一次核准移入容積 6% (253.64 m ²)，本次申請移入容積 22.05% (932.70 m ²)，共計移入容積 28.05% (1,186.34 m ²)，其環境友善措施及公益性是否足夠？提請討論。
		3. 有關第 608 次都審委員會委員意見：「本案北側（臨中正路 35 巷）擬依土管規定於 5m 退縮建築範圍爭取開挖以設置停車空間使用，在地下一層應退縮建築部分除部分結構物外，應取消停車位設置（編號 74~79），以提供更多覆土深度供退縮範圍綠化使用。另地下二層部分，因覆土深度已足夠，同意於退縮範圍內作停車空間使用。」(PA-4)，經查本案於原核准報告書已依前意見修正，並於地下一層退縮範圍取消停車位設置，惟 P2-6 及 P2-7 本次實設汽車停車位增加 4 輛及機車停車位增加 20 輛，且地下開挖規模減少，請設計單位說明本次地下開發範圍是否超過原核准及前述意見之規劃範圍？提請討論。

審 人	查 員	審 查 意 見
	<p>4. 依本計畫區土管第 11 點規定略以：「...如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，...基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。」，本案地下室開挖範圍不符前開規定，請設計單位說明本案基地是否有基地特殊之情形，是否同意設計單位開挖範圍超過退縮範圍，提請討論。</p> <p>5. 綜上，本次再申請移入 932.70 m²且再次爭取於退縮範圍開挖地下室，惟其環境友善措施及公益性仍維持前次設計內容，考量本次容積移轉增加住宅 24 戶，汽車 4 輛，機車 20 輛等，建議設計單位應再加強友善及公益措施，提請討論。</p> <p>6. 承上，依本縣都市設計審查通例，機車停車空間應集中設置，惟本次變更後地下一層之機車停車空間設置於車道兩旁及上下車道中間 (P2-7)，是否符合前述通例規定，請設計單位說明規劃考量及停車空間配置情形。</p> <p>7. P2-2 本次調整建物主要出入口至基地左側沿景觀步道進入(P2-5)，似增加居民出入口動線之距離且增加硬鋪面是否妥適，請設計單位說明大幅度變更原因及規劃內容。</p> <p>8. P2-11~P2-16 本次變更之各向彩色立面圖與原核准之立面色彩有明顯落差，請設計單位說明立面變更內容及規劃考量。</p> <p>9. P2-11~P2-12 本次變更建築物模擬圖中植栽種類及數量與原核准似相同，惟 P2-17-0~P2-17-1 及 P2-19 景觀植栽配置及喬灌木種類均有調整，模擬圖是否需配合修正，請釐清。</p> <p>10. P2-17-0~P2-17-1 及 P2-19 本次調整景觀整體配置，並新增喬灌木種類且增減部分喬木數量，其變更幅度較大，請說明本次喬木、灌木更換樹種之原因及景觀配置情形，提請討論。</p> <p>11. P2-17-0 本次景觀植栽設計變更後，部分喬木(P2-17-1 如黃連木、流蘇、朴樹、烏柏)位於地下開挖範圍，其覆土深度是否足夠？</p> <p>12. 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」，惟 P2-17-1 喬木植栽表中部份喬木（如九芎、象牙木、枯里珍、杜英）似不符前項規定，請設計單位說明。</p> <p>13. P2-27 及 P2-28 有關公共藝術品 A 配合本次全區配置變更調整至社區主要出入口處，其位置設置是否妥適？另 P2-28 模擬圖中規劃座椅作為公共藝術品之基座，惟 P2-29 公共藝術品旁未規劃座椅，請設計單位說明。</p>	

審 人	查 員	審 查 意 見
		<p>14. 本案基地北側 4M 既有自行車道範圍，其植栽綠化係為現況或是本案自行設置？該範圍種植之樹種、綠化設計及噴灌等設施是否經該主管機關同意？如非屬本案範圍應另行標示說明。</p> <p>15. 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，提請討論。</p> <p>16. 有關本次變更頁面與原核准不符，倘涉及變更部分請詳加說明變更內容，另圖說部分文字及數值重疊且模糊不清，建議圖說製作以精簡易審閱為原則。</p> <p>17. 本案依『新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點』第 7 點規定：「接受基地面積超過二千平方公尺者，...，申請辦理容積移轉前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審查通過...。」，本案基地面積 2,818.88 m²，是否同意申請單位移入容積 932.70 m²(22.05%)，提請審議。</p> <p>18. 本案是否同意所提變更內容，提請審議。</p>
交 意	旅 處 見	<p>1. P0-18 左右對照，表 3-14 之變更前參數皆相同，但表 3-15 容移前衍生交通量卻不同，且有低估之情形，請確認。</p> <p>2. P0-18 左右對照，本案原汽車位供需比為 1.34，變更後降為 1.05，本案基地自評地區特性大眾運輸較不發達，但增加容積後汽車位供需比下降，請說明考量。</p> <p>3. P0-21 左右對照，本案回饋策略為增加綠覆率，略顯公益性不足，建議於自行車停放區或合適空間捐贈 UBIKE 站點(20 車和柱)，並可連結中正路 35 巷之自行車道。</p> <p>4. P2-5，建議資源回收室前臨路植栽槽縮小或取消，改為可供垃圾清潔車暫停之空間與鋪面。</p> <p>5. 建議停車空間應依用戶用電設備裝置規則，預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間。</p>
環 意	保 局 見	<p>1. 檢視本案所提資料，本案於本縣新埔鎮福田段 386 地號土地，申請集合住宅新建工程，基地面積 2,818.88 平方公尺，建築物高度 49.95 公尺，共計 78 戶，非位於自來水水質水量保護區及重要濕地，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 條及第 26 條規定，得免實施環境影響評估，惠請貴管依權責辦理。</p> <p>2. 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>

審 人	查 員	審 查 意 見
委 員 意 見	1. P2-17-1 本案基地臨田新路側種植雙排楓香，考量楓香可生長至 30 公尺以上，未來恐影響建物牆面及破壞門窗玻璃，故靠近建物之植栽不宜種植大喬木，請調整。	
	2. 本案於建物旁種植流蘇，因流蘇屬於開展型之喬木，其生長空間不足，建議再調整，另外流蘇及櫻花較具有特色，建議規劃作為景觀焦點，並種植陽光充足之處。	
	3. 有關基地兩側臨路之植栽穴寬度不足，建議加寬以利植栽生長。	
	4. 有關既有自行車道非屬本案基地範圍內，建議以現況繪製呈現且不宜上色，倘後續涉及行道樹及鋪面調整時應經該管理機關同意。	
	5. P2-7 有關地下室車道設置於退縮範圍內，規劃單位於前次會議提出研議之方案以爭取突破土管規定，本次變更不宜直接延續前次於退縮範圍內規劃車道。倘仍維持原地下室設計方案，應加強說明規劃方案及各方案之優缺點，並說明本案基地情形特殊之相關理由及原因。	
	6. P2-23 有關景觀剖面圖中覆土深度均達到 150 公分以及 P4-33 大剖面之高程未有高差設計，惟 P4-3 基地南側高程為+15，室內為+100，北側為+55，東側為+81，其高差未達 150 公分，請規劃單位補充說明如何處理高差，並確認大街廓高程、景觀高程及覆土深度等問題。	
	7. 考量植栽設計之沿續性且不影響車行視角之情況下，建議車道右側補植植栽。	
	8. 有關公益性不足部分，建議於基地內留設基地前、後相通之連通道，供公眾通行使用。	
	9. 考量資源回收室前有垃圾車暫停之需求且不宜占用車道空間，建議調整植栽設計，並維持垃圾投遞動線之友善性。	
	10. P2-28 有關公共藝術品 B 之雕塑品尾巴尖銳處，應考量使用者及行人之安全，建議加強銳角設計之處理。	
	11. 有關基地內車道出口之截角設計請取消，且人行空間之鋪面形式應連續並順平處理。	
	12. 本案規劃單位於會議中承諾將再新增 1 座公共藝術品設置於基地南側退縮範圍內，以及同意於基地內留設連通道，以提高本案公益性以及增加環境友善性。	
委 員 會 決 議	本案同意修正後通過，請申請單位依前述委員意見、相關單位意見及作業單位初審意見修正，檢送修正後報告書送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。	