

新竹縣第 588 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間:民國 110 年 9 月 16 日上午 9 點 30 分

二、 地點:本府產業發展處會議室

三、 主持人:陳處長偉志 代

紀錄:古鵬瑋、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、 審議提案:詳附件

七、 臨時動議:無

八、 散會:12 點 40 分

審議提案第一案

第 588 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：鼎毅建設股份有限公司
- (二) 案名：鼎毅建設竹北市自強段 377 地號土地集合住宅新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：110 年 9 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：卓玲建築師事務所
- (六) 說明：1. 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 1,399.17 m²，擬申請容積移轉 40%，爰提送本委員會審議。
2. 本案容積移轉案辦理進度：本案於 110 年 4 月 27 日提出申請，本府業於 110 年 6 月 18 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、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. P00-02 都市設計查核表圍牆管制項目有誤，請檢討修正。
	3. P02-12 本案於東側庭院設置景觀水池，請補充該水池設計詳圖(含尺寸、水池深度、材質、安全性及後續管理維護等內容)。
	4. P02-19 東北側庭院之草坡及綠地部分未納入噴灌範圍，其噴灌範圍應包含全數景觀植栽規劃範圍。
	5. P03-03 綠覆率檢討內容名稱有誤繕，請修正。
	6. 本案書圖其餘誤繕或缺漏不明之處，請確實檢核修正於報告書。
	二、提請討論事項：
	1. 本案係依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」規定提請委員會審議容積移轉量及容積移轉前後環境影響分析內容，報告書所附都市設計審議相關內容係提供委員會審議參考之附件，非屬本次審議範疇。
	2. P01-03 本案車道出入口位置與東北側社區車道出口相鄰，車輛出入動線是否互相影響衝突，請設計單位檢討說明。

審 查 人 員	審 查 意 見
	<p>3. P01-13 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，本案提出以退縮部分運用植栽方式、設置街道傢俱及1座公共藝術品融入景觀設計，整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。</p> <p>4. P01-13 基地臨興學街沿街廣場硬鋪面較多，另沿街面臨興隆國小附設幼兒園，為重要通行動線，爰建議加強本處街道景觀綠化，以提升整體環境友善程度。</p> <p>5. P02-04 本案一樓機車出入口設置於汽車處入口轉角處，其機車動線與地下車道是否產生衝突，爰請建築師說明。</p> <p>6. P02-08 依本計畫區土管(略以):「1.正立面之外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。2.外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司形象需要大量採用黑色或深色，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。」，本案有部份磁磚屬深色系，請建築師說明後提請委員會討論。</p> <p>7. P2-20 公共藝術品位置在建築立面或景觀牆面?相關位置及作品尺寸請標示及說明。</p> <p>8. P2-21 依據圖面所示，一樓層 B 住戶旁水池上方之設施物是否屬圍牆設計，其尺寸規格材質為何及其設置考量，請一併說明。</p> <p>9. P02-22 建築立面圖似有格柵之圍牆設計，於 P00-02 查核表未呈現，請說明有無規劃圍牆設計，另本設施是否造成開放性及公益性不足，提請委員會討論。</p> <p>10. P02-28 本案與鄰地高程關係為何？請補充並檢討相鄰基地人行空間高程是否順接。</p> <p>11. P03-11 依該區土管規定無障礙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，惟本案地下1樓設置無障礙汽車停車位部分未鄰近梯廳，請建築師說明。</p> <p>12. P03-11~3-12 依本區都市設計管制事項第42點略以：「…如機車停車位數超過10部者，應採集中設置為原則。」，請建築師說明機車停車位配置是否符合規定，並提請委員會討論。</p> <p>13. 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、…之接受基地，經本縣都市設計審議委員會同意，可移入容得酌予增加。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 1,399.17 m²，是否同意申請單位移入容積 1,071.33 m² (40%)，提請委員會審議。</p>
委 員 意 見	<p>1. 本次大廳前廣場硬鋪面較多且綠化較少，對整體環境友善度不足，建議將透空格柵適當向內退縮，以增加外部空間面積。</p>

審查人員	審查意見
	<p>2. 社區入口前方廣場之座椅區域硬鋪面多且綠化少，經向內調整退縮後，後方空間及背景格柵建議可增加垂直綠化效果，提高環境友善度。</p> <p>3. P02-04 地面機車停等區與車道口間具高程差，請再檢視斜率。另考量車道出入安全，建議於地下一層出入口處及地面層出入口處新增安全警示措施，以提升車道出入安全。</p> <p>4. P02-12 本案於東側庭院設置景觀水池，其水池深度及其定義為何，請建築師說明。</p> <p>5. 社區入口牌樓設計是否會增加空間區隔性，致影響開放空間效果，建議可再檢討改善。</p> <p>6. P02-20 公共藝術品後方景觀牆面，建議部分採透空設計，以增添光影變化效果。</p> <p>7. P7-01 垃圾儲藏室位置位於基地正前方，其位置是否妥當，建議檢討加強。</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 588 次都市設計審議委員會議紀錄

- (一) 申請人：昌昕建設股份有限公司
- (二) 案名：昌昕建設新豐鄉坪頂段 1105 地等 1 筆土地號店鋪、辦公室及集合住宅新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：110 年 9 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：吳清源建築師事務所、林政達建築師事務所
- (六) 說明：

1. 依「擬定新豐(山崎地區)都市計畫(部分農業區為第三種住宅區、第二種商業區、機關用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、道路用地)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 8 點規定略以：「第三種住宅區、第二種商業區應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。...」，本案土地使用分區為第三種住宅區，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，...，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...。」及第 9 點規定：「...位於整體開發地區、...，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。...」，本案基地面積為 2,217.43 m²，擬申請移入容積 40%，爰提送本委員會審議。
3. 本案容積移轉案辦理進度：本案於 109 年 11 月 19 日提出申請，本府業於 109 年 12 月 4 日邀集相關單位至現地會勘，其勘察結果為符合，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	一、計畫書圖內容修正事項：	
				1.	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.	目錄部分請放置於封面之後，以利查閱。
				3.	P0-1 住宅戶數為 24 戶與 P0-13 容移後之開發戶數 46 戶不符，請釐清並修正。
意	見				

審 人	查 員	審 查 意 見
		4. P0-2 都市設計管制要點查核表中部分設計說明內容缺漏，請補充，另請補充頁碼。
		5. P1-8 請標示基地範圍。
		6. P2-5 人行動線繪製有誤請修正。
		7. P2-15 景觀鋪面計畫部分鋪面材質未標示，請補充說明及案例照片。
		8. P2-19 請補充建築物另外兩側之照明計畫。
		9. P3-5 請補充圖說名稱。
		10. 本案報告書之圖說繪製請以精簡且圖面清晰為主，另文字請放大，俾利審閱。
		11. 本案書圖其餘誤繕或缺漏不明之處，請確實檢核修正於報告書。
		二、提請討論事項：
		1. P0-15 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，本案以臨路側分別退縮 7.5m 及 5m 規劃沿街步道式開放空間、設置公共藝術品開放廣場及留設通道供民眾雙向通行等方式因應，其環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。
		2. 依本區土管規定法定空地應植栽綠化且應考慮防災與緊急救護通行之需求，查綠化比例達 65.43%，惟未種植灌木且喬木樹距應依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」核實檢討，另 P5-1 防災計畫未考量臨明新六街住戶緊急救護通行之需求，似不符上述規定，請建築師說明。
		3. 依本區土管規定退縮部分，應與同街廓其他建築基地之退縮部分達成良好聯繫為原則，查本案周邊建築基地尚未開發建築，惟臨明新六街之人行步道因設置植穴、車道出入口及通風口加以阻隔無法連續通行，請建築師說明規劃考量並提委員會討論。
		4. 依本區都市設計管制事項規定區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理，查 P2-4 基地北側鄰工業區邊界隔離綠帶，東側鄰近公(兒)二，基地整體規劃配置是否考量如何因應？且與周邊道路及鄰地鋪面是否順平處理？請建築師說明。
		5. 依本區都市設計管制事項規定第三種住宅區區建築物高度以不得大於 30 公尺為原則，請建築師依規檢討及說明。
		6. P0-2 有關建築計畫資料表內所提之「其他單元：1 單元」為何種使用？請建築師說明。
		7. P1-6 基地臨明新八街路側既有路燈似位於本次設計之人行通道上，請建築師說明是否有阻礙通行之虞，如涉及既有路燈調整，請於本案核准前取得管理機關同意。

審 人	查 員	審 查 意 見
		<p>8. P2-10 有關基地臨路兩側設置植栽帶並種植喬木，惟缺乏灌木植栽設計略顯單調，且沿街步道空間硬鋪面較多，另設置公共藝術品廣場及左側綠地廣場未種植喬灌木略顯不足，請加強景觀美化設計，建議採複層植栽設計方式處理。</p> <p>9. 基地內設置公共藝術品廣場、左側綠地廣場及沿街步道空間，未設街道家具，請檢討說明。</p> <p>10. P2-13 植栽澆灌計畫部分植栽未設置澆灌系統，其澆灌範圍應包含全數景觀植栽設置範圍。</p> <p>11. P2-17 景觀照明配置圖之公共藝術品廣場、左側綠地廣場及人行道空間照明略顯不足，建議適度增加燈具之配置。</p> <p>12. P2-22~P2-23 有關空調系統請補充說明遮蔽美化設計方式。</p> <p>13. P3-4 有關地下一層機車停車位未集中設置，請建築師說明規劃考量。</p> <p>14. P4-7 有關二樓平面圖中右側電梯後方之空間供何種使用？請建築師說明。</p> <p>15. 有關店舖裝卸貨空間，本次於地面層設置 13 戶店舖，是否有留設適足之裝卸貨空間？請建築師說明。</p> <p>16. 本案依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」第 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...。」及第 9 點規定：「...位於整體開發地區、...，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。...」，本案是否同意申請單位移入容積 1,773.94 m²(40%)，提請委員會審議。</p>
委 員 意 見		<p>1. 本案景觀配置經設計單位於會中提出灌木植栽設計，尚需補充灌木規格及種植密度，考量種植女貞易造成過敏請調整。另喬木種植光臘樹及黃連木屬落葉樹種，秋冬季節易呈現荒涼景觀，建議搭配常綠喬木混合種植。</p> <p>2. 基地臨明新六街設置綠地廣場考量東北季風過大，居民不易佇足停留，建議公共藝術品退縮並增加景觀植栽複層設計，本綠地廣場建議搭配灌喬木設計，增設踏石步道及街道家具，供居民出入及休憩使用。另 P2-14 公共藝術品之作品說明內容與案例照片不符，顏色部分建議再調整。</p> <p>3. 本案申請移入容積移轉，雖留設 7.5m 退縮地作為公共開放空間，以及設置綠地廣場，惟對整體環境友善程度略顯不足，建議沿街面均應增加街道家具及加強景觀設計。</p> <p>4. 沿街面植穴形狀太過方整呆版，建議可採曲線設計，提高人行空間活潑感。另補充灌木設計亦應結合調整後之植穴形狀，採漸層式設計。</p>

審 人	查 員	審 查 意 見
		<p>5. 本案基地右上方設置車道出入口及植栽阻礙通行，考量都市整體開放空間規劃，建議加強與周邊鄰地、公園等之人行道順平銜接及開放空間串聯，以提升整體空間環境品質。</p> <p>6. 本案設計一幢2棟之建物，3樓以上為辦公室，7樓以上為住宅使用，人流不易管理，建議採分流管制，將辦公室與住宅分棟處理或將辦公室集中於同一棟為原則，其餘為住宅使用。</p> <p>7. 有關一樓柱位凸出恐影響通行安全及視覺景觀，建議增加綠島設計。</p> <p>8. 基地左側通道之高差部份如何處理，請補充說明。</p> <p>9. 地下一層機車停車位應集中設置。</p> <p>10. 有關屋脊裝飾物請依建築技術規則核實檢討。</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（林委員威政）確認後再提送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。</p>