

# 新竹縣第 586 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間：民國 110 年 8 月 26 日上午 9 點 30 分

二、 地點：本府產業發展處會議室

三、 主持人：姜副處長禮仙 代

紀錄：古鵬璋、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：詳附件

七、 審議提案：詳附件

八、 臨時動議：無

九、 散會：12 點 40 分

## 報告提案第一案

### 第 586 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：興聚建設股份有限公司
- (二) 案名：興聚建設竹北市翰林段 459 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程(容積移轉)(再提會報告)
- (三) 開會時間：110 年 8 月 26 日上午 9 時 30 分
- (四) 開會地點：本府產業發展處會議
- (五) 設計人：拓璞聯合建築師事務所
- (六) 說明：本案前於 110 年 6 月 17 日本縣第 579 次都市設計審議委員會審議，其決議：「本案請申請單位依前述委員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。」，案經設計建築師依前開決議修正，爰提本次委員會報告。

#### (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、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. P0-2 前次會議紀錄中非屬本案內容建議予以刪除。
		3. P1-3 有關獎勵容積率為 80% 及實設總容積率為 279.99% 似誤植，請釐清修正。
		4. P0-7 修正對照表及 P1-4-2 都市設計查核表有部分內容及頁碼缺漏，請補充及修正。
		5. P3-5 實景模擬圖與 3-6-1~3-6-4 建築物色彩計畫不符，且較為模糊，請修正。
		6. P3-7-5~P3-7-索引平面圖與剖面圖不易檢視是否一致，請修正，另補充標示覆土深度及圍牆高度。
		7. P3-15-6 有關陽台吸頂燈數量 15 個，請核實標示於圖說中。
		8. 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。
		9. 報告書中其餘誤繕、不明及缺漏之處，請確實檢核修正。
		二、提請討論事項：
		1. 有關前次委員意見：「本案申請移入容積 40%，惟後院配置較前院寬闊，該空間只供社區使用。前院臨路側目前約退縮 8 公尺建築，整體公益性較不足，建議前院再檢討退縮一定距離，提高人行空間寬度及環境友善程度。」，本次前院調整圍牆部分及退縮 10 公尺，惟退縮範圍標示不清，爰請建築師說明本項意見及處理情形。

審 人	查 查 意 見
	<p>2. 有關前次委員意見：「本案於人行道上設置座椅，民眾入座後腳踏空間不足，建議退縮 30 公分，以提供舒適休憩空間。公共藝術前方之座椅應與公共藝術位置錯開，另建議增加 1 座公共藝術，以提高整體公益性。」，本次增設公共藝術品一座，爰請建築師說明本項意見及處理情形，另請補充公共藝術品作者介紹。</p> <p>3. 有關前次委員意見：「本案公益性不足應可再加強部分措施，建議取消社區大門兩側圍牆，以增加開放空間或規劃為休憩廣場供民眾使用，並增加街道家具，且人行道應增加照明高燈。」，本次已取消圍牆並增加街道家具及高燈，整體環境友善措施是否足夠？爰請建築師說明本項意見及處理情形。</p> <p>4. 有關前次委員意見：「建議一樓住宅單元可考慮改為店鋪，並於店鋪前規劃為休憩廣場，將可提高整體公益性。」，本次未見住宅單元改為店鋪，且店鋪前亦未規劃為休憩廣場，爰請建築師說明未配合修正之原因。</p> <p>5. 有關前次委員意見：「P8-2-12 表 3-8 及 3-9 中光明一路與縣政二路口、光明六路與縣政二路口之尖峰時段服務水準為 D 級不佳，未來本案開發後服務水準將更差，為減緩對交通環境之影響，請建築師提出解決方案。」，爰請建築師說明減緩對交通環境之影響的解決方案。</p>
委員意見	<p>1. 本次臨路側調整退縮 10 公尺後鋪面過多且綠化不足，建議改為綠地。</p> <p>2. 灌木種植密度過高，建議降低種植密度，並將四季草花改種海棠。</p> <p>3. P3-7-6 剖面圖中無障礙坡道已順平處理，惟與平面圖說之高程不符，請配合修正。</p> <p>4. 一樓住宅單元之庭院硬鋪面過多，建議增加綠島植栽設計，以加強整體綠化。</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>

## 審議提案第一案

### 第 586 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：新業建設股份有限公司
- (二) 案名：新業建設竹北市縣福段 250 地號等 5 筆土地店舖、集合住宅新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：110 年 8 月 26 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：居研所聯合建築師事務所
- (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。...」，本案基地面積 1,964.05 m<sup>2</sup>，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：本案分別於 109 年 12 月 27 日及 110 年 4 月 14 日提出申請，本府業於 110 年 2 月 5 日及 110 年 5 月 25 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 見	P	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. P0-01 有關建築計畫資料表內獎勵容積率為 68%，惟容積移轉非屬獎勵項目，請修正。
		3. P0-02 有關都市設計查核表部分內容缺漏，請核實檢討並補充頁碼，以利檢視。
		4. P1-01 有關獎勵措施請補充「都市危險及老舊建築物加速重建條例」。
		5. P2-09 景觀植栽配置圖與 3-02 一層綠化圖之圖例建議一致，以利檢視。
		6. P2-10-1 非本案作品實績部分，建議刪除，以避免混淆。
		7. P2-9-2 及 P2-9-3 喬木及灌木植栽表中覆土深度請依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」核實檢討。
		8. P2-11 有關景觀鋪面計畫中部分圖例與鋪面圖說不一致，請釐清並補充鋪面案例照片。
		9. P2-12 請補充燈具案例照片，另 P2-13-1 請補充燈具圖例。
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。		

審 查 人	審 查 意 見
	<p>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。</p> <p><b>二、提請討論事項：</b></p> <p>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。</p> <p>2. P0-5-2 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，本案僅提出以退縮部分運用雙排樹及複層植栽方式、設置街道家具及 1 座公共藝術品融入景觀設計，且退縮範圍同時申請危老獎勵，整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。</p> <p>3. P0-01 有關建築計畫資料表內所提之「其他使用容積：613.18m<sup>2</sup>」為何種使用？請建築師說明。</p> <p>4. 依該區土管規定商業區不得設置汽車旅館，且建築物 1、2 樓禁止供住宅使用，惟 P4-08 二樓平面圖部分空間未標示用途且是否為住宅單元，請建築師說明。倘為住宅單元請依規檢討，如涉及停車位數量增減亦請一併檢討更正。</p> <p>5. 依該區土管規定廣告物等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全及行人通行，本案店鋪前設置 4 座樹立型廣告物，經查 P2-12-1 店招街景模擬示意圖及透視示意圖將廣告物設置於人行通道上，似有礙通行且不符前述規定，請建築師說明。另請依照招牌廣告相關規定逐條核實檢討。</p> <p>6. 依該區土管規定建築物面向公園如設置有礙觀瞻之設施設備，應適當遮蔽處理，本案基地東南側面向公(6)(P1-06)，惟 P2-09 植栽穴設置消防採水口總水表以及車道旁設置通風口是否有適當遮蔽美化處理？且本基地與該公園如何呼應？請建築師說明。</p> <p>7. 依該區土管規定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，有關車道出入口及開放空間等與既有人行道、計畫道路是否順平銜接？請建築師檢討說明。</p> <p>8. P2-09-1 S-D 剖面圖有關藝術品透空照壁高度似與 P2-12-2 戶外公共空間示意圖大門入口型式不符，且該藝術品透空照壁是否為公共藝術品之一？請建築師說明。倘為公共藝術品請補充相關圖說、尺寸及案例照片。</p> <p>9. P2-09-4 本案規劃於屋頂層種植喬木，其覆土深度是否足夠？且是否考量屋頂排水及強風問題？請建築師說明。</p> <p>10. P2-10 有關公共藝術設置於景觀水池中，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)。</p> <p>11. P2-12-2 依據圖面所示，水池後方是否屬圍牆設計(P2-09-2 S-D 剖面圖標示為藝術品透空照壁)，請建築師檢討說明。如屬圍牆設施，應依規定檢討設置。</p>

審人	查員	審查意見
		<p>12. P2-12 基地東南側人行步道及車道出入口照明略顯不足，建議於街角及出入口處適度增加景觀高燈之配置。</p> <p>13. P6-02 垃圾儲藏室設置於車道出入口旁，並標示未來垃圾車停放空間為車道上是否影響社區車輛通行安全？另垃圾儲藏室後方空間做何種使用？請建築師一併說明。</p> <p>14. 本次共計有 4 戶店鋪，是否配置適足之裝卸空間供店鋪使用？</p> <p>15. 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 1,964.05 m<sup>2</sup>，是否同意申請單位移入容積 3,299.59 m<sup>2</sup>(40%)，提請委員會審議。</p>
交	旅	處見
意		
		<p>1. 基地外部交通改善對策建議部分：竹北交流道周邊交通改善縣府多年已持續檢討改善，本年度亦已爭取經會著手整體善計畫作業，本計畫所提建議為計畫中研討之一環，如有建議改善模式應以整體規劃建議避免改善本路口而影響周邊交通。</p> <p>2. 施工動線規劃：依圖 9-23 棄土車輛路線示意圖，由光明六路左轉縣政二路似與現行交通管制規範不符，請檢討。</p> <p>3. 請注意因營造工程致妨礙安寧之行為如工程車輛夜間行駛產生之噪音影響睡眠應請避免。</p> <p>4. 為學童安全請於施工期間交通維持部分增加「上下學時間工程車輛之行使，避開學校周邊道路」。</p>
環	保	局見
意		
		<p>1. P0-05，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 款第 5 目規定，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>2. 本案開發基地位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區內，若取得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才得免實施環境影響評估。請補充相關資料至報告書內。</p> <p>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>
委	員	意見
		<p>1. 本案申請容積移轉 40%，惟本次所提公共藝術品結合藝術品透空照壁設計過於封閉及阻隔性過強，開放空間不足且街道家具僅有 1 座，對整體環境友善度不足，請檢討加強。</p> <p>2. 本案規劃地面層共 26 樓之高層建築，位於縣府正對面且東南側面對公園，更應考量都市整體空間設計，並加強與周邊環境相呼應，基地右側人行道請增植雙排樹以加強景觀設計，並與鄰地騎樓加以銜接，且重視右側街角廣場設計，以及與公園人行通道串聯。</p>

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>3. 左側社區入口處景觀水池位置靠近人行道，且後方為藝術品透空照壁，造成空間區隔性太強，建議水池位置向後調整（儘量靠近社區入口）並取消藝術品透空照壁，以增加開放空間面積，提高整體公益性。</p> <p>4. 左側社區入口廣場空間，除地下一層台電配電室範圍外，其餘空間應再加強綠化及景觀設計，並檢視左側基地人行動線與植穴設施是否順接。</p> <p>5. 本案街角廣場為縣府區域重要節點，惟整體設計較弱且人行停等空間不足，爰建議取消部分店鋪空間，以提供半戶外空間供人行停等駐足，另於街角處再增設1座較具特色且明顯之公共藝術品，並加強整體街角空間設計。</p> <p>6. 基地種植過多七里香應考量相關病蟲害，以及氣味過重等問題，不宜種植單一樹種，建議可增植南天竺，並採交錯種植，以增加景觀植栽之豐富度。</p> <p>7. 屋頂種植白水木及松柏其高度是否合適？應考量覆土深度及風勢過大等因素，另請補繪導水板及漏水孔。</p> <p>8. 車道上方設計露台應加強綠化設計及補充空間名稱，另建物立體綠化略顯不足請加強。</p> <p>9. 店鋪前設置樹立型廣告物不建議設置於淨空設計範圍內，並建議增設景觀高燈。</p> <p>10. 有關既有人行道部分請於圖面標示範圍，倘未完成人行道認養作業，建議維持原鋪面設計，且相關圖面應以現況呈現。</p> <p>11. P1-02L型黃色區塊是否比照鄰地留設騎樓供人通行？倘比照騎樓方式處理，人行道淨寬不得少2.5公尺，所以本案退縮範圍應再檢討加寬。</p> <p>12. 本案地下室開挖6層，建議應增設安全監測系統，另P4-40考量開挖安全性其假設工程之高度應足夠，請確認。</p> <p>13. 車道出入口設置於光明七街未來將有200多輛汽車通行是否妥適？對周邊環境所造成的交通衝擊，應提出解決方案並加強論述說明。</p> <p>14. 消防採水口總水表不宜設置於人行道旁及騎樓範圍內，並請增設街道家具數量。</p> <p>15. 本案規劃高層建築應考量地面層風場安全問題，建議入口處可再調整。</p>
委員會議	<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（洪委員崇文及李委員佳臻）確認後再提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 586 次都市設計審議委員會

- (一) 申請人：大君建設有限公司
- (二) 案名：大君建設竹北市自強段 268 地號等 5 筆店鋪、集合住宅新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：110 年 8 月 26 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. 本案係依「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第 32 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、…，應於發照前，送經『本縣都市設計審議委員會』審議通過後方得申請建造執照。」，本案基地面積 2,872.44 平方公尺，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 2,872.44 m<sup>2</sup>，擬申請容積移轉 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 110 年 4 月 14 日提出申請，本府業於 110 年 5 月 14 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 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. P0-02 最小退縮距離說明有誤(實際退縮約 30M 等文字)。
		3. P 01-03、01-16 請以現況實照呈現，並補充鄰近建築照片。
		4. P02-06 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)。
	5. P02-09 灌木植栽表數量有誤，請檢討調整	

審 人	查 員	審 查 意 見
		6. P03-10 花園土壤(A2)均納入綠覆面積，惟應扣除鋪面範圍(如計算圖5)，請檢討更正。
		7. P07-01 與 05-07 垃圾車停等區位置不符，請檢討修正。
		8. 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。
		<b>二、提請討論事項：</b>
		1. P01-18 有關臨興隆路二段沿街廣場硬鋪面較多，且植栽綠化較少，請加強景關及綠化設計，提高環境友善。
		2. P01-18 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，本案僅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。
		3. P02-02 應補充標式應依規退縮範圍線，並檢視地下室臨二側道路是否依規定退縮後開挖。
		4. P2-06 本案未檢附鄰地套繪資料，不易檢視相鄰基地配置關係。另車道出入口位置與西側基地(京茂大樓)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。
		5. P02-07 本案與鄰地高程差為何？請補充並檢討相鄰基地人行空間高程是否順接。
		6. P02-18 本案東北側(臨成功十六街)沿街面配置及人行空間切割不連貫，請說明規劃原則及是否有加強景觀措施。
		7. P02-21 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。」，本案有大部份磁磚屬深色系，似不符前開土管原則，請建築師說明後提請委員會討論。
		8. P2-28 有關車道出入口處未設置燈具，恐影響人車通行安全，建議於車道兩側及沿街面增設景觀高燈，以加強人行及車行安全。
		9. P05-07 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。
		10. P07-01 本案垃圾車停等區位置設置於轉角處，恐影響梯廳出入動線及行車視角，爰請檢討垃圾車停等區適當位置。
		11. 本次共計有7戶店鋪，是否配置適足之裝卸空間供店鋪使用？
		12. 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、…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2,872.44 m <sup>2</sup> ，是否同意申請單位移入容積2,297.95 m <sup>2</sup> (40%)，提請委員會審議。

審人	查員	審	查	意	見
交旅	處	為學童安全請於施工期間交通維持部分增加「上下學時間工程車輛之行駛，避開學校周邊道路」。			
委員意見	見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地臨成功十六街社區入口廣場設計開放性較不足，建議調整平台與街道傢俱配置，提高開放空間可及性。另請一併提高綠化及遮蔭等規劃內容。</li> <li>2. 臨興隆路側人行空間綠化設計不足，店鋪前方植穴過度考量店鋪出入。致植穴太小不利生長，請加大植穴設計(至少達 1.5 米*1.5 米)，並考量予以連貫，以提升植物生長環境。另所增設之公共藝術品尺寸較小，建議酌予放大，並和車道口景觀綠島妥適結合。</li> <li>3. P02-07 興隆路沿街面至建築之間具高程差，請再檢視斜率，以友善無障礙環境。</li> <li>4. P02-08 西北側中庭景觀設計略顯不足，建議將草地調整為草坡或灌木設計，以提升景觀設計及遊憩趣味性。</li> <li>5. P02-14 東側堤怨水池中之飄型羅漢松覆土深度及生長空間較為不足，另其基地內植栽穴較小恐影響植栽生長空間，建議增加樹穴寬度及深度，以利生長環境之營造。</li> <li>6. 本案基地具有高低差，請再依規檢討 GL 之定義，另機車停車空間應集中並於地下一層開始設置，請一併檢討確認。</li> <li>7. P02-18 本案東側(臨成功十六街)公共藝術品位置較為隱密，請配合植栽配置適當調整。另公共藝術品基座較大，與公共藝術品規格大小比例不符，請酌予調整。</li> </ol>			
委員會決議		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。			