# 新竹縣第 518 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、時間:民國 108 年 6 月 13 日下午 2 時 00 分

二、地點:本府國際產業發展處會議室

三、主持人:姜副處長禮仙 代

記錄: 王筱文、黃聿恒

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:下午 5 時 40 分

## 報告提案第一案

第 518 次都市設計審議委員會會議紀錄

（一）申　請　人：富來建設股份有限公司

（二）案　　名：富來建設竹北市興崙段 862、862-1 地號等 2 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(容積移轉)

（三）開會時間：108 年 6 月 13 日下午 14 時

（四）開會地點：本府國際產業發展處會議室

（五）設　計　人：張建鴻建築師事務所

（六）說　　明：本案前於 108 年 4 月 18 日本縣第 513 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、相關業務單位初審意見修正，依規定檢具修正後報告書再提委員會審議。」，案經設計建築師依前開決議修正，爰提本次委員會審議。

（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：無 |
| | 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評估內容，報告書所附都市設計審議相關內容係供委員會審議參考之附件，非屬本次審議範疇。 |
| | 2. P0-4-2 依第 513 次都審委員意見第 4 點：「本案申請容積移轉 40%，惟相關環境友善策略內容不足，建請再予加強。」，本次加強環境友善內容增加開放空間綠化面積、增設公共藝術、增加原有人行道植栽並認養及增加垂直綠化設計，是否同意本次修正內容，請建築師說明後提請委員會討論。 |
| | 3. P2-4 本案垃圾車清運動線直接穿越植栽槽似不合宜，建請適度調整垃圾車清運動線。 |
| | 4. P2-9-0 本案欲增加原有人行道之植栽並認養，經竹北市公所 108 年 5 月 21 日竹市工字第 1080011207 號函說明三表示：「旨揭申請若貴公司提出切結書永久認養增加之植栽，本所原則同意由貴公司施作。」，本案是否已提出相關切結書並經竹北市公所同意?請建築師說明，並請補充切結書於報告書中。 |

| 審查人員 | 審查意見 |
| --- | --- |
| | 5. 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，是否同意申請單位移入容積 1,719.05 ㎡(基準容積之 40%)，提請委員會審議。 |
| 委員意見 | 無 |
| 委員會決議 | 本案修正後通過，請申請單位依業務單位初審意見修正，檢送修正後報告書送至本府國際產業發展處，依程序辦理核備事宜。 |

## 審議提案第二案

第 518 次都市設計審議委員會會議紀錄

（一）申　請　人：萬順顧問開發有限公司

（二）案　　名：萬順顧問關西廠新建工程(關西鎮東光段 1320、1322、1323、1326、1327 地號）

（三）開會時間：108 年 6 月 13 日下午 14 時

（四）開會地點：本府國際產業發展處會議室

（五）設　計　人：吳昌勳建築師事務所

（六）說　　明：本案係依「變更關西都市計畫（第三次通盤檢討)(第一階段）土地使用分區管制要點」第 14 點規定:「本計畫區內申請建築基地達 2000 平方公尺（含）以上者，應先提送『新竹縣都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。」，爰提送本委員會審議。

（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. P06、P07、P39 相關書件請建築師簽名。 |
| | 2. P38 本案綠覆面積檢討請再補充檢討基地實設綠覆面積。 |
| | 二、提請討論事項： |
| | 1. 本案報告書中皆未說明新建廠房用途，惟查萬順顧問開發有限公司網站，該公司係以處理一般及有害事業廢棄物之清除、回收為主，本基地土地使用分區為乙種工業區，廠房使用是否符合都市計畫法施行細則所訂容許使用項目?請建築師說明。 |
| | 2. P10 本基地未鄰接建築線，而係鄰接私設通路，未來申請建照是否符合相關法令規定且基地進出是否無礙?請建築師說明。 |
| | 3. P26、P27 本基地臨中豐公路側之景觀配置僅種植七里香似過於單調且對環境友善度不足，建議加強植栽配置，請建築師說明後提請委員會討論。 |
| | 4. P29 本案公司 LOGO 及企業文宣係屬公共藝術一部分?或是廣告招牌一部分?請建築師說明釐清，並請補充說明公共藝術作者資訊。 |
| | 5. P33 本案空調室外機建議應有適當遮蔽之設計，避免影響建物立面視覺景觀。 |
| | 6. P60 本案垃圾回收資源箱放置於戶外且位於人行出入口動線旁是否合宜?及是否易造成環境髒亂?請建築師說明後提請委員會討論。 |

| 審查人員 | 審查意見 |
| --- | --- |
| | 7. P71 本案事務所於 108 年 5 月 13 日函詢本府環保局公文說明現階段作業尚無法決定廠房之工業類別，故依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」實有認定上之困難，本府環保局於 108 年 5 月 17 日函復內容僅說明「本案 5 筆土地位於『關西飲用水取水口一定距離內』，請依飲用水管理條例第五條『在飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，不得有污染水源水質之行為』辦理」，該局並未明確回復是否需辦理環境影響評估，故本案後續倘符合環評相關規定，請確為依規辦理。 |
| | 8. 本案未來預計申請設廠人數為 40 人，是否有設置機車停車位之需求?以避免停車需求外部化，請建築師說明。 |
| 本府交旅處意見 | 本基地臨台三線，建議增設機車及自行車停車位。 |
| 委員意見 | 1. P24 本案欲移除編號 28-32 月橘，惟依現況照片所示該批月橘生長良好，且月橘屬灌木移植不難，建議移植至其他適當位置。 |
| | 2. P41 本案無障礙停車位位於無障礙通路上較不適宜，建議適度調整無障礙停車位位置。 |
| | 3. 建議本案基地兩處出入口適當縮小並增加植栽綠化，以豐富整體景觀。 |
| | 4. 本基地臨私設通路，未來是否應取得該私設通路所有權人同意書?請再確認。 |
| | 5. 本案建築臨地界線之開窗、開口、ABC 三戶無障礙檢討及男女廁比例等項目，請確為依規檢討。 |
| | 6. 本棟建築係四層或是三層?請再確認並修正報告書中相關頁面。 |
| | 7. 本案公共藝術尺寸相較於本棟建築量體而言，比例似乎過小，建議適度調整公共藝術設計。 |
| | 8. 建議將人行步道之無障礙坡道位置調整至側邊較為妥適。 |
| 委員會決議 | 本案修正後通過，請申請單位依前述委員意見、相關業務單位初審意見修正，檢送修正後報告書並請協審委員（林委員清恕）確認後再送至本府國際產業發展處，依程序辦理核備事宜。 |

審議提案第三案

第 518 次都市設計審議委員會會議記錄

（一）申 請 人：佳瓚建設股份有限公司

（二）案　　名：佳瓚建設新埔鎮福田段 202 地號等 6 筆土地店鋪、集合住宅新建工程案（容積移轉）。

（三）開會時間：108 年 6 月 13 日下午 2 時

（四）開會地點：本府國際產業發展處會議室

（五）設 計 人：拓璞聯合建築師事務所

（六）說　　明：

一、 依據本地區土地使用分區管制要點第十八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決議應提會議審查者，應於發照前，送經「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築，本案申請基地為 2,196.64 ㎡，爰提送本委員會審議。

二、 另依新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點規定(略以)「九、…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（區段徵收）地區，爰提送本委員會審議。

三、 本案業於 108 年 3 月 8 日完成相關單位現勘，後續仍應依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」等規定辦理相關事宜。

（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. 本案建築資料表、查核表內容有錯誤，請確為檢核修正。 |
| | 2. P3-3-2：車行及出入動線圖說雜亂，請檢討調整。另請補充反光鏡設施尺寸圖說，並檢討設置於人行道上之安全性。 |
| | 3. P3-6：實景模擬示意圖說部分，建議宜以實際街道景觀進行模擬，請再檢討調整。 |
| | 4. P3-7-1~3-7-2：建築色彩計畫內容中，相關立面材質示意圖有疏漏，請依實際設計內容補充。 |
| | 5. P3-8-7:請補充地下室樓板與喬木植穴關係之結構圖說。 |

| 審查人員 | 審查意見 |
| --- | --- |
| | 6. P3-14-1:本案夜間透視圖模擬效果模糊，與道路比例不正確，請再檢討調整。 |
| | 7. P4-6-1：綠覆面積標示及計算有誤，請再依規檢討修正。 |
| | 8. 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. 依據本縣都市計畫容積移轉許可審查要點「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。」本案位整體開發地區，是否同意申請單位移入容積 2,067.64m$^2$(基準容積 39.6%)，提請委員會審議。 |
| | 2. P1-10: 依本縣第 393 次都市設計審議委員會會議決議容積移轉案件應備文件為景觀周邊對照、容移書件、環境及景觀等公益性等規劃設計等內容，另應加強說明環境及景觀等公益性等規劃設計，本案周邊已有其他建築基地，惟容積移轉章節未見景觀周邊對照內容及相關景觀變化分析。另本案環境友善機制較少，且建築退縮 1.5 倍距離係為符合申請街廓獎勵所退縮，請建築師補充說明本案公益性及環境友善機制內容後提請委員會討論。 |
| | 3. P3-8-1:本案設計上以車道出入口及 150CM 圍牆區隔社區與南側廣場用地，整體配置似未與廣場用地呼應，且部分景觀牆高度達 240CM，似不符土管規定，請建築師說明規劃考量，並提請委員會討論。 |
| | 4. P3-9-1~3-9-2:請補充或放大街道傢俱及公共藝術品基座細部圖說，並檢討設計材質及邊緣是否有安全疑慮? |
| | 5. P3-10、4-6-1:本案臨福德街(12M)側依規退縮 5M 開挖建築，惟鋪面及植栽設計似與開挖側無差異，建議考量原土層範圍增加綠化。 |
| | 6. P3-17:請說明本案與南側廣場、西側鄰地之鄰地處理，並檢視人行道鋪面否順平、無高差。 |
| | 7. P4-4-1:本案設有 5 戶店鋪，且臨福德街(12M)側有自行車道系統，是否考量留設臨時裝卸貨物之空間、自行車停車空間、顧客停車需求、動線等之規劃，請建築師說明後提請委員會討論。 |

| 審查人員 | 審查意見 |
| --- | --- |
| | 8. P4-4-1: 依本縣都市設計審查通例:「三、獎勵停車空間及**機車停車空間**，**應集中設置**並應自地下一層開始設置，位滿後方得逐層向下層設置。」，本案機車停車位雖規劃於地下一層，惟配置分散不集中，建議考量集中設置。 |
| | 9. P8-1:本案垃圾車停等位置似規劃於計畫道路上，請再檢討考量位置之合理性。 |
| 交旅處意見 | 1. 因施工期尖峰時間不允許施工車輛進出，爰請配合修正報告書交通影響評估內容。 |
| | 2. 請依一戶一車位原則檢討停車位數。 |
| 委員意見 | 1. 喬木土壤深度不足，喬木規格請加註樹木米高徑。 |
| | 2. 車道出入口至廣場用地間的規劃過於封閉，請配合植栽配置檢討調整。 |
| | 3. 請加強原土層（臨福德街退縮建築範圍）的綠化設計，考量路側有自行車道系統，建議將目前小區塊的樹穴，整合成較大且連續的綠島，並將人行道調整至店鋪前方，塑造更寬且舒適的人行空間。 |
| | 4. 請補充基地西側的鄰地套繪及相關比較說明。 |
| | 5. 請確認基地西側和鄰地之間是否有空間可供通行，倘有應考量規劃。 |
| | 6. P3-8-1：本案基地位於商業區，臨廣場用地側未配置店鋪，空間的利用較像社區的後院，且規劃 2.4M 景觀牆區隔，致廣場用地側產生壓迫感，爰建議調整圍牆和景觀牆設計，並整合空間的植栽和鋪面設計，提高與廣場用地間的互動。 |
| | 7. 本案容積移轉友善環境策略內容似較不足，且車位數未達一戶一車位，建議加強環境友善策略，並檢討所設停車位數量，倘依規檢討需再增設停車位數，請同步確認無障礙車位數量檢討。 |
| | 8. B1 一席無障礙停車位建議調整至中間區域，以接近電梯等共用設施。 |
| | 9. 請檢討沿街面店鋪使用的空調機位置，應避免排氣影響行人。 |
| | 10. 垃圾存放空間的步道寬度約僅 80CM 寬，將不利使用，請檢討調整。 |
| | 11. P3-10：鋪面設計平面圖似有很多分割線或虛線，且圖例和平面配置是否一致，請再檢討修正。 |
| | 12. 請檢討建築立面柱子與平面交接空間是否切割出許多死角，建議檢討調整，並留意鋪面收邊處理。 |
| 委員會決議 | 本案修正後通過，請申請單位依前述委員意見、相關業務單位初審意見修正，檢送修正後報告書至本府國際產業發展處，依程序辦理核備事宜。 |