

新竹縣第 598 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間:民國 110 年 12 月 23 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:劉又瑄、古鵬瑋

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 35 分

審議提案第一案

第 598 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：永昕生物醫藥股份有限公司
- (二) 案名：永昕生醫竹北市世興段 1-30 地號等 2 筆土地新竹生物醫學園區廠房新建工程
- (三) 開會時間：110 年 12 月 23 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：大同聯合建築師事務所
- (六) 說明：本案係依「變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第三次通盤檢討)細部計畫」土地使用分區管制要點第七點規定略以：「……(四)產業專用區之開發建築應於核發建造執照前，送經『新竹縣都市設計審議委員會』審議通過後為之。」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.	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.	P0-2 資料表內請敘明各類使用容積，且各樓層使用概況應與報告書內容一致。		
		3.	P0-3 請敘明「變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第三次通盤檢討)細部計畫」有關最小開發規模之規定。		
		4.	P0-3 有關法定空地綠化之開發內容說明，請補充說明法定空地是否有考量防災與緊急救護通行需求配置，以及本案設計之原生樹種。		
		5.	P0-4、P0-6 有關停車空間、裝卸車位檢討，請敘明車位及車道規格，並依規檢核。		
		6.	P0-7 有關開放空間、廣告招牌設置相關規定、街道家具及公用設備設計、無障礙設施設計等檢討內容，皆請敘明實際設計內容並依規檢核。		
		7.	P2-10~P2-12 請補充立面材質示意照片。		
		8.	P2-26 請補充剖線圖，並依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」檢討植栽覆土深度。		
		9.	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：			

審 人	查 員	審 查 意 見
		1. 請說明本案基地擬進駐之產業類型及使用項目，並請依「變更高速鐵路新竹車站特定區計畫產業專用區(新竹生物醫學園區)(變更醫療專二專三區土地使用分區管制要點及新增園區開口道路)整體開發細部計畫」土地使用分區管制要點第一點(二)醫療專二區、專三區所規定之使用內容檢討辦理。
		2. P2-2 本案基地位於生醫路二段圓弧形路段處，請建築師說明本案基地汽車停車空間汽車出入口是否依「變更高速鐵路新竹車站特定區計畫產業專用區(新竹生物醫學園區)(變更醫療專二專三區土地使用分區管制要點及新增園區開口道路)整體開發細部計畫」土地使用分區管制要點第五點(五)設置，並將檢討圖說標示於報告書。
		3. P2-2、P2-4 本案基地兩面臨路，共設置三處出入口，惟建築物主要出入口設置於臨路面寬較短側，請建築師說明設計考量。
		4. 請建築師說明本案車輛及人行動線是否與相鄰已開發基地連接，並請補充相鄰已開發基地配置套繪圖說於報告書內。
		5. P2-4 基地面對園區東側(臨興隆路五段)出入口，有關「楠榕區」、「瓦斯減壓站」等設施物是否進行遮蔽處理？請設計單位檢討說明。
		6. P2-14 依現況照片所示，基地內現有種植喬木，請建築師說明現有喬木之樹種、規格，並請補充相關說明於報告書。
		7. 請說明本案外部空間有無配置員工休憩空間及供停駐之街道家具等相關規劃考量。
		8. P2-20 依本縣都市設計審查通例規定：「車道出入口鋪面應使用車道專用之車道磚，其圖案顏色應儘量與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。」，本案車道出入口鋪面設計似與前開通例不符，請建築師說明。
		9. P2-27 考量生醫園區整體景觀，本案屋頂空調設備是否設置遮蔽設施？
		10. P3-6 一層平面設置裝卸車位，其出入車道寬度及停車空間是否足敷貨車進出、停靠？請建築師說明，並補充標示於報告書內。
		11. P3-7 無障礙機車停車位需穿越車道後通達電梯間，恐有安全疑慮，請建築師說明設計考量及是否有相關安全措施？
		12. P6-1 依報告書所述，本案基地開發後使用人數為 350 人，請建築師說明估算基準。
		13. P9-1 所附交通影響內容僅就停車位數量說明，請就本案開發後所引入之交通流量對周邊交通影響補充相關說明。
		14. P9-2~P9-14 周圍環境影響係參考「新竹生物醫學園區環境影響說明書」內容，就園區整體開發影響說明，惟本案屬園區內單棟建築開發，建請就本次申請基地建築開發後對周圍環境、景觀環境及社經發展補充相關說明。

審人	查員	審查意見
交	旅處見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案雖未達建築物交通影響評估準則規範之開發量體標準，仍建議本案依據新竹縣政府交通影響評估報告內容檢核表，檢核本案交通評估事宜。 2. 本案未見其預計衍生人旅次數，且本案停車供給 135 席停車位及 105 席機車停車位是否滿足本案之停車需求，請開發單位說明。 3. 本案地上一層之停車空間，其汽車及卸貨車輛動線，請補充說明。 4. 地下一層之機車停車位，請規劃行車動線劃設指向線，並請說明路幅寬度是否得使車輛進出順暢。
環	保局見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次申請內容係廠房新建工程，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。 2. 另本案案開發基地位於行政院環境保護署 93 年 12 月 24 日公告「新竹生物醫學園區」環境影響評說明書，有條件通過環境影響評估審查在案，開發單位為科技部新竹科學園區管理局，請開發單位依通過之環評書件及審查結論切實執行。
委	員	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量本案視覺景觀，建議於視線端點，如：基地出入口、臨路側綠帶等區位，考量樹形、生長速度等配置具層次感之灌木、地被。 2. 本次規劃於臨路側綠帶配置之灌木樹種生長力較弱，考量後續管理維護及視覺景觀，建議選用生長力強之樹種。 3. 基地位於生醫園區東出入口，建議透過公共空間、景觀植栽、企業形象設計物等形塑生醫園區入口意象。 4. 本案地下停車場車道緊鄰伯公廟及其綠地廣場，兩者在功能性及景觀層面皆難相容，建請考量視覺景觀延續性調整車道配置或留設緩衝綠島。 5. 依本次所提設計內容，似未見於開放空間留設街道家具，請考量開放空間使用、員工休憩需求酌量設置街道家具。 6. 本案公共藝術品較似造型路燈，建請考量生醫園區意象設置，並於藝術品周邊設置解說牌。 7. 本案於地面層設置戶外停車位，請依建築技術規則及停車位設置相關規定檢討，並於車位周邊規劃綠島做為緩衝。 8. 請標示本案各車輛出入口之尺寸，並應依相關規定檢核。 9. 因應進駐產業需求，本案設置儲油槽、氣體儲存槽等設施，後續應依相關規定申請，並加強遮蔽處理。
委	員	<p>委員會決議</p> <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 598 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：福軒建設開發股份有限公司
- (二) 案名：福軒建設竹東旭光段 79、79-3 地號等 2 筆土地店鋪、辦公室及集合住宅新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：110 年 12 月 23 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：陳泰安建築師事務所
- (六) 說明：

1. 依「擬定竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、停車場用地及道路用地)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 7 點規定略以：「本計畫區建築基地，申請建造執照時應先經『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。
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…」，本案基地面積為 17,684.48 m²，擬申請移入容積 11.60%，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 10 月 5 日提出申請，本府業於 110 年 11 月 1 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。
4. 楊委員邴淇為本案申請單位代表，依規不列入審查委員。

(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. P1-12、3-14 汽車總樓地板面積及機車總樓地板面積基準值似不一致，請檢討確認是否一致。
		3. P2-4 有關基地現況照片請補充本次申請基地之周邊現況照片。
		4. P3-12 公共藝術品材質說明(大理石)於模擬圖中似未呈現，請檢討確認。
		5. P3-35 鋪面圖例(PC 止滑)於配置圖未呈現，請檢討確認。

審 人	查 員	審 查 意 見
		6. P3-35 設施圖例(雕塑物)與 P3-11 不符，且於配置圖中未呈現，另設施圖例(座椅)顏色與圖面不一致，請一併修正。
		7. P3-43 有關立面材質標示有缺漏，請補充材質案例照片。
		8. P3-51 現場模擬透視圖請標示本區位置。
		9. P3-53、3-54 立面照明數量有誤，請檢討修正。
		10. P4-9 三角形綠覆範圍(編號 55, 2.61 m ²)於 P3-24 未呈現，請檢討確認。
		11. P4-23 於施工圍籬圖中乙區圖面未完整呈現，請修正。
		12. P5-1 頁碼及排序有誤。
		13. P5-10 圍牆位置於圖面較不明確，請修正。P5-27 另請補充圍牆現況模擬圖
		14. 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。
		二、提請討論事項：
		1. P1-6 依本區土管規定第二點第一項第 3 款略以：「申請住宅者，1 樓得作前述第 1 款之使用，為避免不同使用行為相互干擾，2 樓以上限作住宅使用，應分棟規劃為原則，且不作垂直空間複合使用。……」，建請檢視各棟及各樓層使用，是否符合前揭規定。
		2. P3-7 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，本案擬以設置公共藝術品、街道家具及退縮部分運用植栽方式處理，惟該部份空間係已爭取開放空間獎勵，整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。
		3. P3-7 丁戌棟南側及庚辛棟北側中庭空間，係採綠化及休憩空間方式規劃，惟依 P5-9、5-10 平面圖所示，似規劃 6 米基地內道路，相關使用及鋪面是否衝突，請設計單位檢討說明。
		4. P3-11 本案公共藝術品似有規劃基座設計，請補充規格。另公共藝術品設置於廣場處，應考量不妨礙行人通行並與周邊景觀一併設計予以美化。
		5. P3-15 本案全區配置共有 6 處破口，請說明規劃考量，並檢視是否影響人行空間。
		6. P3-22 本案臨兩側 15 米計畫道路之退縮範圍，硬鋪面較多且植栽綠化較不足，其樹穴寬度是否足夠，請設計單位補充說明規劃考量。
		7. P3-33 噴灌計畫請考量澆灌半徑，勿噴灑其他非綠化區域。
		8. P3-37 排水方向與高程配置是否相符，如癸棟車道入口處高程(+133.49)及丙棟車道左側高程(+116.29)，請檢討確認。
		9. P4-23 施工圍籬建議配合周邊景觀做適當綠美化。
		10. P5-9 於圖面似有規劃裝卸車位，惟 P3-7 平面圖未呈現，請檢討修正。另 P3-7 裝卸車位處有植栽，喬木位置是否影響裝卸車位，請檢討確認。

審 人	查 員	審 查 意 見
		<p>11. P6-2、6-3 有關乙一區丁棟及乙二區壬、辛及庚棟距離垃圾清運路線較遠，另垃圾清運停車位置考量為何？請檢討說明並補充垃圾清運路線。</p> <p>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…。」，本案基地面積 17,684.48 m²，是否同意申請單位移入容積 5,334.75 m²，提請委員會審議。</p>
交 通 旅 遊 意 見	處 見	請將本案鄰近 500M 之開發行為(如甲、丙區)及已開發量體產生之交通量納入本案評估作業，倘交通衝擊過大，本處將另案辦理審查。
環 保 意 見	局 見	<p>1. 本案開發基地位於本府 107 年 10 月 17 日府環發字第 1070115128 號公告「變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分）部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、停車場用地及道路用地」環境影響說明書（下稱環說書），通過環境影響評估審查在案，開發單位為陳淑麗、楊玉全、楊玉輝等 3 人，請依原環評書件及審查結論切實執行。</p> <p>2. 如涉及變更原環評書件及審查結論，請依「環境影響評估法第 16 條及施行細則第 36 條至 38 條」規定，逕洽行政院環境保護署辦理變更事宜。</p>
委 員 意 見	見	<p>1. 有關本案基地南側及西側之沿街面，硬鋪面多且植穴狹窄，生長空間較不足，建議上述植穴應加大範圍，並可增加喬灌木綠化，以提升整體美化環境。</p> <p>2. 請補充水保審查之相關圖說及內容。</p> <p>3. P3-7 本案東南側基地外(丙棟車道口右下角)所規劃簡易綠地，應考量與地區整體外部空間連結性，建議於 15 米計畫道路北側增設綠地，並考量動線步道設計及灌木導引等連結設計，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。</p> <p>4. P3-7 本案申請容積移轉及開放空間，惟整體環境友善度較不足，建議增設休憩廣場及街道家具，以營造出區域舒適停駐空間。</p> <p>5. P3-7 中庭廣場空間植穴形狀太過方整，像苗圃配置，且喬木均採列植，整體設計呆板缺變化性，建議可採曲線設計，其灌木設計可採複層式設計，以提高人行空間活潑感。</p> <p>6. P3-15 庚棟車道出口與子棟車道出口之間路口處，於尖峰時段易造成交通壅擠，請補充警示措施及交通號誌詳細說明，並說明如何處理動線交織課題。</p> <p>7. P3-15 2 處公共藝術品設置於廣場明顯處，惟過於單調無呼應環境且恐影響行人空間及使用安全，建議於周邊規劃植栽包覆，並融入景觀規劃，以提升整體友善度。</p>

審 人	查 員	審 查 意 見
		<p>8. P3-15 右下角丙棟旁車道出入口處分隔島較短，於出口處易造成交通問題，建議可加長植穴範圍，以增加車道出入安全性。</p> <p>9. P3-16 本區車道由癸棟北側進入 B1，並由庚棟南側駛出，考量與甲區車道口所產生車輛交織課題，建議出入口方向可互換，以改善前揭課題。</p> <p>10. P3-20 本案鄰建物側喬木樹種(落羽松及樟樹)為大喬木，其樹穴深度需求較深，且易造成周邊硬鋪面破壞，建議改種小喬木樹種。</p> <p>11. P3-33 噴灌計畫中噴頭角度為 360 度，並設置於喬木側，致噴灑範圍受影響，建議將 360 度角調整為 90 度角或其他角度，並檢討涵蓋範圍，勿噴濺至人行道或非植穴空間。</p> <p>12. P3-34 本案機電設備(如:瓦斯減壓站、台電、自來水等)所留設面積較大，建請規劃遮蔽處理措施。</p> <p>13. P3-35 兒童遊戲區旁應增設街道家具，以供家長駐足或休憩使用。另全區未見較完整的街道家具規劃構想，建議加強說明及數量，以滿足住戶使用，另請補充相關圖說說明。</p> <p>14. P4-17 於乙二區地下室部分無障礙車位設置較不妥，請檢討確認。</p> <p>15. P4-21 臨保護區(邊坡)介面僅規劃人行步道及種植地毯草，安全措施較不足，建議有防護措施，並減少水土流失並降低雨水沖刷。另本案規劃綠籬，請說明規劃設計及規格。</p> <p>16. P5-2 本案面積計算表有圍牆檢討，於圖面未說明，請補充圍牆位置及規格，並依規檢討設置。</p> <p>17. P5-9 裝卸車位位置設置於丙棟車道出入口旁較不妥，請再檢討調整。</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(李委員佳臻及劉委員益顯)確認後再送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。