

新竹縣第 613 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間:民國 111 年 6 月 30 日上午 9 點 30 分

二、 地點: 本府線上第三會議室

三、 主持人:產發處代表 姜副處長禮仙(委員互推)

紀錄: 黃聿恒、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 30 分

審議提案第一案

第 613 次都市設計審議委員會會議紀錄

(一) 申請人：張志豪君等 7 人

(二) 案 名：張志豪君等 7 人湖口鄉中義段 243 地號等 1 筆土地店鋪、商場
新建工程

(三) 開會時間：111 年 6 月 30 日上午 9 時 30 分

(四) 開會地點：本府線上第三會議室

(五) 設計人：吳尊強建築師事務所

(六) 說 明：

依「變更湖口都市計畫（第二次通盤檢討-王爺壟地區）土地使用分區管制要點」第 13 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。」，本案基地面積為 2,022.52 平方公尺，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. 本案申請書、委託書、查核表、基地綠化及基地保水檢討等相關書件應確實核章簽證。
		2. CH4:未檢附面積法規檢討表。
		3. P4-3、4-4:綠化及透水面積僅於算式呈現面積，應於平面圖說標明各區塊檢討面積。
		4. P3-6、3-7:灌木與地被圖說和圖例模糊，不易檢視各種類種植範圍，另圖面未呈現地毯草範圍。
		5. P3-17:立面及色彩計畫缺漏，應配合所附各項立面圖說，核實標明立面材質與色彩計畫內容。
		6. P5-4~5-5:立面圖圖面非必要尺寸標線建議檢討刪除。
		7. 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. P3-3:本案共設置 3 處車輛出入破口，且依 P3-20 透視圖所示，臨達生二街口(車位編號 5~7)似亦可供車輛任意出入，請設計單位就破口數輛、出入動線規劃及地區路口交通課題考量說明，並提請委員會討論。

審 人	查 員	審 查 意 見
		2. P3-3、3-23:依據本地區土地使用管制要點第8點:「本計畫區面臨20公尺(含)以上計畫道路之建築基地應自道路境界線至少退縮6公尺建築;...」,本案臨中山路(25M)寬應依前揭規定退縮6公尺建築,惟似於退縮範圍規劃2席無障礙汽車位及1席機車位,且設置廣告物設施物,建請說明規劃考量並提請委員會討論。 3. P3-6~3-7:計入綠覆率之喬木應符合「新竹縣建築基地綠化實施辦法」規定,另灌木及地被應標明單位密度,並分區塊檢討綠覆面積。 4. P3-9:噴灌角度應結合植穴及喬木範圍調整,且應避免影響街道家具及人行空間。另請一併說明A棟及B棟之間澆灌角度是否合理?以及所規劃植栽是否適合於該空間生長。 5. P3-11:基地西側停車場空間多為混凝土硬鋪面,建議檢討並加強綠化遮蔭效果。 6. P3-14:空調遮蔽計畫以非本案相關示意照片說明,應以設計立面或模擬圖,檢討設施高度及遮蔽效果。 7. P3-18:本案似無規劃公共藝術品,請建築師說明並提請委員會討論。 8. P3-19:本案基地3面臨路且位於地區交通節點,惟2處街角空間設計似較不足,且轉角處皆種植喬木,對於車輛轉彎視線是否無虞?建請建築師檢討說明後提請委員會討論。 9. P6-3:依本縣都市設計審查通例規定:「垃圾貯存空間應設置空調設備及廚餘冷藏設備,以避免產生惡臭及維護環境清潔」,本垃圾存放以子母車方式設置於停車位,冷藏設備設於戶外梯下方,請就前揭通例說明規劃考量,並提請委員會討論。 10. P6-4~6-5:請說明本案有無設置中水處理設施,相關平面圖範圍與圖例似無法對照,另非屬中水設施內容建議於圖面檢討刪除。
環 意	保 局 見	1. 本案係位於湖口鄉中義段243地號等1筆土地,申請店鋪、商場新建工程,地面積2022.52平方公尺,非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第31條規定,得免實施環境影響評估 2. 第1-11頁,免實施環境影響評估切結書引用條文錯誤,請修正。
交 意	旅 處 見	1. 交通影響評估建議參考「新竹縣政府建築物交通影響評估報告內容檢核表」撰寫,並完成自我檢核(註明報告書內之頁數)。 2. 中山路一段側不宜設置汽機車出入口。

審 人	查 員	審 查 意 見
		3. 中山一街汽車出入口建議距路口 10 公尺以上。 4. 無障礙車格設置於退縮區妨礙行人通行，請重新調整。 5. 請規劃卸貨車格。 6. 請圖示說明停車格 5 如何停放車輛，並標註行車軌跡。 7. 請補充停車供需分析(含員工停車空間)，依據預估之衍生需求，核實規劃停車格。 8. 請彩色圖示周邊 500 公尺內各道路停車現況示意圖(含路外、路邊有無格位及紅線管制)。 9. 請補充停車場出入口動線、視距、安全設施分析。 10. 請補充施工 LOS。
委 員 意 見		1. 所規劃停車位及出入動線，請配合討論事項第 1、2 點，將店鋪前(臨中山路一段)設於 6M 退縮建築範圍之無障礙停車位，整合至基地西側停車場範圍內，並依設計單位於會議中所提替代方案，為報告書檢討與修正基準。 2. 臨達生二街目前規劃混凝土鋪面並銜接人行道，請配合調整後停車位方案，於停車位後端設置綠帶，以區隔停車場與人行空間，並延伸 A 棟後方休憩庭園之整體綠化效果。 3. 落羽松生長後會有浮根，請考量對建築物及鋪面之影響。 4. 灌木應標示種植密度，街角空間處應注意種類，避免影響車輛轉彎視線。 5. 植栽種類較為單調，建議喬灌木種類數目宜再增加，以提高街道空間變化效果。 6. 設計單位雖說明擬以加強綠化及設置街道家具以達公共藝術效果，惟請加強整體景觀設計，並建議設置具公共藝術效果之街道家具(如造型設計之石材座椅)，以提高環境友善效果。 7. 壓花地坪人行道效果及質感較不佳，請檢視北側已開發社區之鋪面材質及高程，並確認人行空間鋪面順接及材質效果能具一致性。 8. 請套繪道路斑馬線位置，並檢視街角植穴範圍是否影響人行動線。 9. 垃圾貯存空間不宜外露，以避免產生惡臭及維護環境清潔。
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。

審議提案第二案

第 613 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：富宇地產股份有限公司
- (二) 案名：富宇地產竹東鎮東寧段 39 地號土地集合住宅新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：111 年 6 月 30 日上午 9 時 30 分
- (四) 開會地點：本府線上第三會議室
- (五) 設計人：吳六合建築師事務所
- (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 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。…」，本案接受基地面積 4,302 平方公尺，爰提送本委員會審議。
2. 本案容積移轉案辦理進度：本案於 111 年 1 月 25 日提出申請，本府業於 111 年 3 月 3 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. P0-2-2、P4-1 容積移轉勿納入容積獎勵比例合併檢討，另 P0-1 獎勵值請標明所請百分比。
		3. P0-2-4 本案基地面臨 10 米以上計畫道路，依「新竹縣都市計畫區各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置原則」規定未達 15 米以上計畫道路，免檢討「新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例」，請予以刪除。
		4. P3-8-2 喬木配置圖說色彩與圖例色彩較為不相符，請修正。
		5. P3-8-3 灌木配置平面圖例過小，且顏色色差過於相近，請檢討修正。
		6. P3-8-3 灌木植栽(宮粉仙丹、紅粉撲花、紅繼木) 樹種名稱與 P3-8-7、3-8-8、3-8-10 不一致，請修正。另建議 P3-8-4~3-8-11 植栽表請依 P3-8-3 圖例順序排列，以利檢視。
		7. P3-8-4 植栽(烏白)與 P3-8-5 重複呈現，請檢討修正。另請補充楓香植栽表。
		8. P3-9、3-10 請補充公共藝術品模擬圖及街道家具 A 案例照片。

審 人	查 員	審 查 意 見
		9. P3-11 部分鋪面顏色過於相近，較難以辨識，請檢討修正。另 6 米基地內通路鋪面於圖例未呈現，請補充。 10. 本案報告書之圖例(P3-11 鋪面配置圖例案例照片、P3-12 燈光配置圖例、P4-3-1 綠化面積圖例)繪製請以精簡且圖面清晰為主。另文字請放大，俾利審閱。 11. P3-13-2 建築物照明計畫圖例(訂製壁燈)與圖說不一致，請修正。另請補充其他三面立面照明計畫。 12. P4-1 汽車停車位請補充所規劃戶數數量檢討。 13. P4-3-1 綠化面積圖例(建築面積線)與圖說不一致，請修正。 14. 請補充防災計畫。 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. P2-4 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，本案退縮範圍規劃開放空間，並設計植栽帶、設置 1 座公共藝術品及街道傢俱等方式因應，本案申請移入容積(10%)且申請開放空間獎勵，惟整體環境友善措施略是否足夠？提請委員會討論。 3. P3-8-1 考量北側 6 米基地內通路至地界均為硬鋪面，建議可加強基地邊界景觀設計及美化。 4. P3-8-2:本案社區內配置有山櫻花，惟部分種植位置距離與建築物甚近，建議檢討位置或樹種是否合適。 5. P3-8-14 剖面圖 B 植栽槽種植喬木，其覆土深度僅標示 65 公分，請依規檢討說明。另剖面圖 B 似有 3.2 米高立柱為何，且建築線左側似有高程差，請一併檢討說明。 6. P3-11 本案似有規劃一處彈性地墊，請補充相關設施或遊具說明。 7. P3-12 本次設計範圍多規劃庭園矮燈，建議在入口廣場、車道口處及人行動線等空間，規劃較具照明效果的景觀高燈，以提高開放空間夜間使用安全性。 8. P4-3-2 基地綠化面積計算灌木及植被綠覆似重複計算，請核實檢討確認，如涉及修正綠覆率相關檢討後數據，亦應符合本縣規定。 9. P4-7-2 臨 20 米計畫道路區內道路是否有考量無障礙通行。 10. P6-1 本案西南側及東南側鄰既有建築，除西北側(臨光武街)設置施工圍籬外，有無其他安全措施考量，請建築師補充說明。

審 人	查 員	審 查 意 見
		11. P7-1 本案基地車道出入口旁設置垃圾存放空間，請補充通風空調設備內容。 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。…」，本案接受基地面積 4,302 平方公尺，是否同意申請單位移入容積 860.40 m^2 (基準容積之 10%)，提請委員會審議。
環 意	保 局 見	1. 本案係位於竹東鎮東寧段 39 地號等 1 筆土地，申請集合住宅新建工程，基地面積 4302 平方公尺，建築規模地上 15 層、地下 2 層，共 154 戶，位於自來水水質水量保護區及水庫集水區，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 3 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。 2. 第 0-5 頁，免環評切結書部分另請加上「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 款規定。 3. 免環評切結書內容「第 26 條規定：『住宅大樓』…」請依法規內容修正為『高樓建築』。
交 意	旅 處 見	1. 請檢附「新竹縣政府建築物交通影響評估報告內容檢核表」並完成自我檢核(註明報告書內之頁數)。 2. 請分析各方向旅次分配及交通量指派。 3. 請估算基地週邊交通之自然成長率。 4. 圖 6 請顏色標示圖示周邊 500 公尺內各道路停車現況示意圖(含路外、路邊有無格位及紅線管制)。 5. 圖 7 補充地圖位置。 6. 基地周邊道路請補充調查路口轉向交通量。 7. 請說明表 5 道路服務水準評估之依據，並納入光武街路段及光武街與東寧路無號誌化路口調查分析資料。 8. 請補充施工 LOS。 9. 加重光武街與東寧路路口負荷，請提出外部環境之改善措施。
委 員 意 見		1. P3-2 北側 6 米基地通路緊鄰地界，建議增設綠籬緩衝，設計單位於會中說明可增設 30 公分寬綠籬及圍牆增設垂直綠化，惟效果仍顯不足，建請再增寬綠籬寬度，並種植合適植栽，以提高綠化及緩衝效果。 2. 本案鄰地圖說於 P3-8-1 未呈現，無法判斷本案人行步道是否與鄰地順平衡接，請調整圖說並加以說明。

審 人	查 員	審 查 意 見
		3. P3-8-2 有關楓香樹種及規格過大，需覆土深度較深，考量生長特性，較不適合種植於開挖地下層範圍，建議改種小喬木樹種。另喬木米徑大小過大，建議種植成苗，以提升喬木生長適應性。 4. P3-8-2 於人行道旁部分喬木枝下高度略顯不足，建議考量樹高及喬木生長情形，將部分樹種枝下高調整為 2M 以上。以避免影響人行空間。另請檢視本案部分喬木規格是否合理，建議彈性範圍以 1~2 公分為宜。 5. P3-8-3 灌木種植密度過高，建議降低種植密度，以提供足夠的生長空間。 6. 本案西側社區入口空間較狹小且較為封閉，因本部分退縮帶屬申請開放空間範圍，爰宜增加入口廣場寬度，以提高空間開放性。
委 員 會 決 議		本案修正後通過，請申請單位依前述委員意見、相關業務單位意見及作業單位初審意見修正，檢送修正後報告書後再提送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。