

新竹縣第 617 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、時間：民國 111 年 8 月 4 日上午 9 時 30 分

二、地點：本府線上第三會議室

三、主持人：產發處代表 陳處長偉志（委員互推）代

紀錄：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 時 30 分

報告提案第一案

第 617 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：富宇建設股份有限公司
- (二) 案名：富宇建設竹北市莊敬段 151 地號店鋪、集合住宅新建工程(容積移轉)-第 3 次變更設計
- (三) 開會時間：111 年 8 月 4 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：本案原於 108 年 9 月 26 日第 527 次都市設計審議委員會審議完竣並核定在案，審竣後辦理 2 次變更設計（簡易變更），本次主要變更內容為建物立面調整、綠覆率調降、地下室排風口位置調整及室內隔間變更等事項，以及其他配合變更內容調整事項，爰提送本次委員會審議。
- (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. 申請書、委託書及查核表等相關書件應確實核章簽證。
		2. 請檢附免環評切結書並確實核章簽證。
		3. P0-0-9 原都審核准函與 P0-0-1 重覆請刪除。
		4. P0-0-12 請檢附第二次變更設計簡便流程查核表。
		5. 有關 P3-8-3b 灌木配置平面圖及 P3-13-2 西向立面圖與原核准圖說部分不符，請補充標示變更範圍及說明變更事由。
		6. P3-13-2 西向立面圖與 P5-12-1 西向立面圖之變更範圍不一致，請釐清及修正。
		7. P3-15-2 有關本次空調格柵造型修改是否涉及 3D 示意圖之調整，請釐清及修正。
		8. 本次變更內容倘涉及剖面或透視等圖說調整，請一併修正及補充圖說。
		9. 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. 本案為第 3 次變更設計，請設計單位說明目前施工進度為何？若有更新情形亦請補充現況照片並標示拍攝日期於報告書。
		2. 依本縣都市設計審查通例規定：「辦理變更設計者，變更後之綠覆面積應不得小於變更前數值。」，本案原核准綠覆面積為 1,142.11m ² ，惟本次變更 P4-3-2b 綠覆面積調降為 1,140.41m ² 似與前開通例不符，請建築師說明。

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>3. 本次配合第二次變更設計地下室排風口位置調整，減少地毯草面積，並於原排風口位置種植灌木樹蘭和鳶尾花，惟 P3-8-3b 及 P4-3-1b 灌木植栽表中樹蘭和鳶尾花之面積未調整，請建築師說明，後續綠覆率部分請一併修正。</p> <p>4. 本案是否同意所提變更內容，提請委員會審議。</p>
交通旅遊處 意 見	本案為第三次變更設計，經查未涉及交通量變化，本處無意見。
委 員 意 見	無意見。
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。

審議提案第一案

第 617 次都市設計審議委員會紀錄

- (一) 申請人：品創開發建設有限公司
- (二) 案名：品創開發建設竹北市台科段 237-1 地號集合住宅新建工程
(容積移轉)
- (三) 開會時間：111 年 8 月 4 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：高宗隆建築師事務所
- (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 722.81 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 8 月 30 日提出申請，本府業於 110 年 10 月 4 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	審 查 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.	P0-5~P0-7 都市設計管制查核表部分內容有誤，請修正。		
		3.	P2-11~P2-12 建物立面色彩材質部分標示有誤，請修正。		
		4.	P2-13 灌木植栽表中地被名稱有誤，請修正為台北草，另 P2-14 植栽種類請補充台北草說明。		
		5.	P2-15 植栽剖面圖 A 退縮地範圍內尺寸標示有誤，請釐清修正。		
		6.	P2-13 請補充說明屋頂植栽種類、數量、種植方式等內容。		
		7.	P2-22 空調系統請補充說明隔柵色彩。		
		8.	P6-1 請補充標示垃圾車暫停區域。		
		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. 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提供委員會審議參考之附件，非屬本次審議範疇。
		2. P1-14~P1-16 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，本案提出以退縮 7~9 公尺部分運用複層植栽方式融入景觀設計、建物立面增加垂直綠化，並申請移入容積 40%，其整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。
		3. P2-2 有關汽機車道出入口兩側種植喬木青楓及灌木（鵝掌藤、矮仙丹、春不老、七里香）是否有影響行車視角之虞？且汽車出入口未保留緩衝空間有人車通行安全疑慮，請建築師說明。
		4. P2-4 本案臨路側破口設計較多，建議整合出入動線，以留設足夠供人行通行使用，並創造友善的開放空間。
		5. P2-6 本案沿街步道開放空間及車道硬鋪面較多，整體植栽綠化略顯不足，另機車停車空間與鄰地之間部分設置圍牆阻隔，似友善性不足，建議增加綠化並加強與鄰地介面處理。
		6. P2-6 本案於地面層汽機車道旁設置進排風口且面對社區梯廳出入口，其進排風口位置規劃是否妥適？且是否有遮蔽美化？請建築師說明規劃考量。
		7. P2-13 本案規劃於二樓露台種植植栽灌木（鵝掌藤、矮仙丹、春不老、七里香），並於陽台種植灌木鵝掌藤，其覆土深度是否足夠？且是否考量排水及強風等問題以及後續維護管理，請建築師說明。
		8. P2-16 剖面圖 C 於地下一樓規劃種植植栽喬木（小葉欖仁）及台北草，是否留設足夠的生長空間？是否考量排水及後續維護管理等課題，請建築師說明。
		9. P2-19 基地沿街人行步道及車道出入口照明略顯不足，建議於出入口處適度增加景觀高燈之配置。
		10. P2-24~P2-25 公共藝術品位於社區出入口處且未臨接人行道及路側，請說明設置位置及公益性之考量，並提請委員會討論，另公共藝術品似有銳角設計，使用上是否安全無虞，請建築師說明。
		11. P6-1 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。」，本案資源回收處設置於戶外車道旁恐有人車通行安全疑慮，且未設置廚餘冷藏設備似與前開通例不符，請建築師說明。

審人	查員	審 查 意 見
		12. 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 722.81 m ² ，且位於整體開發地區，是否同意申請單位移入容積 578.24 m ² (40%)，提請委員會審議。
環 保 局 意 見		<p>1. 本案係位於竹北市台科段 237-1 地號等 1 筆土地，申請集合住宅新建工程，基地面積 722.81 平方公尺，建築規模地上 13 層、地下 1 層，建築物高度 43.75 公尺，共 23 戶，位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下稱「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，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一公頃以下，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，不再此限。</p> <p>2. P.0-9，免環評切結書內文確認法條有誤，本案應依照「認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款規定所列之條件逐條審視，請再確認並修正。</p>
交 通 旅 遊 處 意 見		<p>1. 請圖示停車場出入口設置警示燈及反射鏡之位置。</p> <p>2. 車道出入口兩側宜淨空，避免植栽影響視距。</p>
委 員 意 見		<p>1. P2-13 本案景觀植栽配置硬鋪面較多且整體綠化顯有不足，另灌木植栽表請補充灌木密度。</p> <p>2. P2-16 剖面圖 (B) 中灌木矮仙丹生長速度較春不老慢且易被遮蔽，另灌木春不老生長高度可達 1.2 公尺，且種植於車道兩側有阻礙車行視線之虞，建議視灌木生長情形重新規劃植栽景觀配置，並加強整體綠化。</p> <p>3. P2-16 本案倘因戶外安全梯需設置防火避難開口而規劃設計天井，防火避難開口依規設置 1.5 公尺即可，惟天井中種植小葉欖仁(如剖面圖(C))致其生長空間及日照量不足，另種植鵝掌藤之植栽槽寬度亦不足，請一併檢討。</p> <p>4. P2-4 本案一樓抬高 1.25 公尺後管委會空間等是否需計入建築面積，請依規檢討。</p> <p>5. 為提高社區入口及公共藝術品之友善性，建議入口階梯鋪面可採跳石設計，另公共藝術品可配合街道傢俱一併設計，以增加可親性。</p> <p>6. P2-24 街道座椅採鋼板烤漆設計容易掉漆且日曬過燙無法供人使用，請調整。</p> <p>7. P2-23 有關基地內標示鄰地所設置之欄杆，請取消。</p> <p>8. P2-6 有關一樓模擬圖中於基地三側設置圍牆實牆似違反土管規定，請依規檢討修正。</p>

審 人	查 員 審 查 意 見
	9. 本案資源回收處設置於車道旁有人車通行安全疑慮，建議再調整。
委 員 會 決 議	本案同意修正後通過，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，檢送修正後報告書並請協審委員（劉委員益顯）確認後再提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 617 次都市設計審議委員會紀錄

- (一) 申請人：名銓建設股份有限公司
- (二) 案名：名銓建設竹北市府前段 1029 地號、台科段 119 地號集合住宅新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：111 年 8 月 4 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：許榮江建築師事務所
- (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...及經都市設計審議委員會議決應提會議審議者，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。」本案基地面積為4,220.36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。...」，本案部分位於整體開發地區(台科段 119 地號，面積 1,612.03 m²)，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111年3月28日提出申請，本府業於111年4月29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、綠建築、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. P0-3 土地使用分區管制要點排版較亂(如:文字中間部分有空格)，請修正。另建築顏色之開發內容說明有誤，請修正。
		3. P0-4 有關綠覆率檢討(府前段綠化及台科段綠化)，請合併檢討修正。
		4. P1-13 模擬圖中角落廣場位置與平面配置圖不一致，請修正。

審 人	查 員	審 查 意 見
		5. P1-13 本案回饋計畫中退縮 9 米文字敘述與平面配置圖退縮距離不符，請再檢討修正。
		6. P3-14 鋪面材質圖例與立面圖不符，請檢討修正。
		7. P3-22 本案屋頂規劃喬木，於模擬圖未呈現，請檢討修正。
		8. P3-31 請補充公共藝術品基座材質及規格。
		9. P3-32 景觀鋪面平面圖圖例與示意圖不符，請檢討修正。
		10. P4-4 綠覆率及透水層面積平面圖過於模糊，請修正。另請補充綠覆率檢討式。
		11. 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：
		1. 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(8 米計畫道路(未開闢)及科大一路(10 米計畫道路))2 側均退縮 4.5 公尺及 6 公尺規劃沿街步道式開放空間，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 40%、申請大街廓獎勵 9%(應配合最小退縮距離 1.5 倍)，其整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。
		2. P0-2 於建築資料表中似申請公共服務空間獎勵 15.04%(面積 1190.81 m ²)，請說明檢討依據為何?及其相關單位核准文件。
		3. P3-3 依本地區土地使用管制要點退縮規定:「建築基地達 2000 平方公尺(含)以上...面臨計畫道路 8 公尺(含)以上，12 公尺(含)以下者，應自道路境界線至少退縮 4.5 公尺建築，...」及規模獎勵規定:「2,000 m ² 以上，未達 5,000 m ² ，且基地留設公共開放空間與指定退縮建築空間整合後，應達最小退縮建築距離之 1.5 倍。」本案臨科大一路(10M)應依前揭規定退縮 4.5 公尺，且申請規模獎勵應達最小退縮建築距離之 1.5 倍，是否依前述規定退縮建築，請建築師檢討說明。
		4. P3-3 本案沿街開放空間及入口廣場擬作避車彎造成硬鋪面較多，且植栽綠化及街角廣場空間略顯不足，請加強街角廣場與周邊環境之景觀設計及美化。
		5. P3-5 機車出入動線及垃圾車車臨停區重疊，該動線規劃是否安全無虞？請檢討確認。
		6. P3-5 本案西側似有規劃 8 米計畫道路(未開闢)至科大一路(10 米計畫道路)穿越帶，請說明廊道是否可供社區以外民眾穿越通行。另建議於西側可規劃穿越廊道供民眾通行。
		7. P3-17 立面圖中似有規劃垂直綠化，於其餘立面圖未呈現，請檢討說明。

審 人	查 員	審 查 意 見
		<p>8. P3-22 本案於屋頂層似有綠化設計，惟報告書內未見相關澆灌計畫及後續維護管理方式，請建築師說明並補充相關圖說於報告書。如須納入本案綠覆面積範圍，請依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」檢討規劃，另於 P3-28 請補充植栽覆土深度。</p> <p>9. P3-30 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。</p> <p>10. P3-34 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。</p> <p>11. P3-39 西南側人行步道高程為(+25)，於資源回收室出口高程為(+92)，請檢討高程合理性，並請建築師說明。</p> <p>12. 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 4,220.36 m²，是否同意申請人以容積移轉方式由竹北市站後段 764 地號等 8 筆土地移入 1,289.62 m²(40%)(台科段 119 地號土地)及府前段 469.49(10%)(府前段 1029 地號土地)容積量？提請委員會審議。</p>
環保局意見		<p>1. 本案係位於竹北市府前段 1029 地號、台科段 119 地號等 2 筆土地，申請集合住宅新建工程，基地面積 4220.36 平方公尺，建築規模地上 21 層、地下 3 層，建築物高度 79.7 公尺，共 81 戶，位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下稱「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，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一公頃以下，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，不再此限。</p> <p>2. P.0-11，免環境影響評估切結書部分，也請依「認定標準」第 25 條規定檢核。</p>
交通旅遊處 意見		<p>1. 請引用「2022 年臺灣公路容量手冊」之內容，重新檢視相關數據並配合修正。</p> <p>2. 建議於基地角落廣場周邊合適地點捐贈設置公共自行車租賃站。</p> <p>3. P10-20 圖面解析度過低，請調整。</p>
委員意見		<p>1. 本案基地南側人行開放空間硬鋪面過多且喬木採單穴種植不利植栽生長，建議將植栽槽加以串連後可形成綠島，另人行步道規劃中間綠島，其面積建議加大，以加強綠化效果。</p>

審人	查員	審 查 意 見
		<p>2. 有關基地前院植草磚部分，考量植草磚鋪面不易停留駐足且使用性不佳，建議調整為綠地並加強排水設計，並增設踏石及街道傢俱，且與周邊景觀植栽整體設計，以提供居民舒適的休憩空間。</p> <p>3. P3-18 喬木植栽表中樹徑規格過大，建議採 15 公分左右即可，另枝下高不足影響行人穿越，建議枝下高採 2 公尺~2.5 公尺為宜。</p> <p>4. P2-22 有關屋頂植栽規劃種植喬木流蘇，其覆土深度恐不足，請再檢討。</p> <p>5. P2-11 基地左側建物為 6 層樓透天似與本案立面圖說比例尺寸不符，建議套繪周邊鄰地並確認人行步道可否順平銜接，另基地右側有既有樹穴植栽且鄰地設置圍牆無法通行，建議於該圍牆旁規劃景觀植栽或綠島作為端景，以遮蔽圍牆並美化環境。</p> <p>6. P2-5 基地北側鄰接未開闢之 8 公尺計畫道路，是否得申請綜合設計獎勵？請確認，另設計單位承諾未來將開闢計畫道路，惟部分計畫道路之土地似尚未取得，請一併確認，倘未來無法完成開闢是否應有相關措施，請設計單位補充說明。</p> <p>7. P3-20 基地左側規劃大面積之綠地是否可供一般民眾使用？建議規劃步道供民眾休憩使用。</p> <p>8. 本案申請移入容積 40%，惟基地南側前院規劃牌樓加以阻隔，基地左側綠地規劃將設置閘門管制且不提供民眾使用，本案僅提供南北側臨路之人行開放空間作為回饋措施，其友善性及公益性明顯不足，建議將基地右側資源回收室移至北側，並延續北側人行步道通往科大一路，可供一般民眾南北側通行使用。</p> <p>9. 倘設計單位承諾協助完成北側計畫道路之開闢，建議可列為容移友善回饋措施，未來北側計畫道路開闢後，建議人行步道系統應整體規劃考量，以利連接基地北側公園以及基地內西側公園。</p> <p>10. 本案設計單位於會中承諾北側增設 1 座公共藝術品，且同意基地左側規劃南北側串聯之通道，可供民眾通行使用，以提高對環境之友善性及公益性。</p> <p>11. 本案基地北側未開闢之 8 公尺計畫道路部分，設計單位於會中承諾與本案基地建築線連接範圍內之計畫道路將於取得使用執照前完成開闢作業，且同意於本報告書中檢附開闢計畫道路之切結書。</p>
委員會決議		<p>本案同意修正後通過，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，檢送修正後報告書並請協審委員（林委員清恕及徐委員豪廷）確認後再提送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。</p>