

報告提案第一案

第 619 次都市設計審議委員會會議紀錄

(一) 申請人：眾智光電科技股份有限公司

(二) 案名：眾智光電竹北市世興段 1-28 地號新竹生物醫學園區廠房新建工程

(三) 開會時間：111 年 8 月 18 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：黃德芳建築師事務所

(六) 說明：本案前於 110 年 12 月 2 日本縣第 595 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. P0-1 請敘明基準容積率。
		2. 有關都市設計管制要點查核表之圍牆、開放空間、法定空地綠化之開發內容說明請詳實依本案基地所涉及之都市計畫土地使用管制規定檢核，且各計畫區之土地使用管制規定內容應分別檢討。
		3. 土地使用分區證明、登記謄本等涉及時效性之建築基地基本資料，請配合本案核定時程更新。
		4. 有關前次會議討論事項：「P0-3、3-3 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』土地使用分區管制第二十點：『建築基地所留設之法定空地應配合整體景觀設計，其植栽綠化比例應達二分之一以上，並應考慮防災與緊急救護通行之需求。』，相關檢討計算似與管制規定不符，另綠覆率檢討應納入基地喬木，請一併檢討修正。」，建築師回復：「本案法定空地依『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稱園區開口道路)整體開發細部計畫』，『……第七節九、法定空地綠化規定：建築基地所留設之法定空地，扣除應設人行道後應配合整體景觀設計……』(1)法定空地=5326.06*50%=2663.03 m ² (2)退縮 3M 無遮簷人行道面積：180.66 m ² 故(3)實際應綠化面積(2663.03-180.66*1/2=1241.19 m ²)；另外綠覆率納入喬木計算。」，本案基地涉及兩處細部計畫，建築設計內容應能同時符合兩處細部計畫之土地使用管制要點，請依規檢核。
		5. 報告書中其餘誤繕或缺漏不明之處，仍請詳加檢核修正。

審 人	查 員	審 查 意 見
		二、提請討論事項： 1. 有關前次會議討論事項：「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。」，建築師回復：「遵照辦理，已檢討於章節 0-2-1、0-2-2 都市設計管制要點查核表。」，惟查 P0-5 所列之 7F 員工生活休閒設施空間與 P4-13 所列樓地板面積似不一致，請建築師說明。 2. 有關前次會議討論事項：「P2-3 本案基地僅開設 1 處 8M 寬出入口供大貨車、汽車、機車、行人出入，請說明於人、車進出時是否有交通管制措施或人車分道設計？」，建築師回復：「本案入口設置、動線說明：1.因受限兩側鄰地皆已開發：高端因 12M 生醫三路底有地下停車場入口，高端入口只能設置一處於靠本案基地側，故影響本案入口配置。2.本案基地僅鄰生醫三路，且為東北至西南向漸高的斜坡，高低差約有 2M，入口設置於高程相對低點，減少土方開挖回填；且符合土管中停車場出入口距離限制。3.本案入口設置警衛室，於上下班及進出貨時警衛皆會指揮路前交通，已於 P2-3 補充交通管制說明；因基地面積及兩側鄰地既有規劃原因，故未設人車分道。」，請建築師說明本案基地出入口未能設置人車分道之考量，並提請委員會討論。 3. 依前次委員意見：「P2-6 景觀雨水回收池設有噴泉，噴泉高度達 2 層樓高，惟考量新竹氣候多風，水花恐影響門面及出入員工，建議調降噴泉高度。」，建築師回復：「遵照辦理，已修正噴泉高度；施工時會請專業廠商注意氣候等因素。」，惟 P2-8 實景模擬圖似未見相關修正內容，請建築師說明噴泉修正後高度。 4. 依前次委員意見：「建築立面所採用之紅色鋁包板色彩飽和且面積大，對於生醫園區整體視覺景觀較突兀，建請調降紅色立面比例與範圍，合適呈現出企業色彩意象。」，建築師回復：「遵照辦理，已依委員意見修正建物外觀顏色。」，請建築師說明修正內容及設計理念。 5. 依前次委員意見：「P2-14 植栽覆土層建議與人行道齊平，避免設置土堆。」，建築師回復：「遵照辦理，已修正鄰人行道覆土層高度與人行道齊平。」，惟依 P2-17 剖面所示，基地兩側之植栽覆土層仍有高低差，請建築師說明。

審 人	查 員	審 查 意 見
		6. 有關前次會議討論事項：「P2-22 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。」，建築師回復：「遵照辦理，因入口常有車輛進出，人行道鋪面處改為壓花地坪，已於章節 2-11 景觀鋪面計畫修改。」，本次所提修正內容似與本縣都市設計審查通例不符，提請委員會討論。 7. 依前次委員意見：「公共藝術品尺寸規格說明與透視圖有落差，且企業招牌似遮蔽公共藝術品，建議以較能凸顯公共藝術品存在之規格、區位調整配置。」，建築師回復：「遵照辦理，已修正章節 2-10 開放空間公共藝術品之尺寸標註，因科管局意見：藝術品需放置於 8M 退縮線後，已調整藝術品位置及外觀示意圖，並修正各圖面底圖。」，請建築師說明公共藝術品設置區位考量，並提請委員會討論。 8. 有關前次會議討論事項：「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。」，本案垃圾貯存空間設計似與前開通例不符，請建築師說明。」，建築師回復：「遵照辦理，已修正垃圾貯存空間於室內位置。」，惟 P6-1 文字敘述仍有戶外垃圾貯存空間，請檢核修正，並補充垃圾貯存空間內各項設施之規格、示意圖說。
交 意	旅 處 見	經查本案本處意見業已修正回復，本處無意見。
委 員 意 見		1. 立面設計請取消正立面橫向紅線。 2. 前次提案臨路側開放空間有設置街道家具，惟本次提案無設置街道家具，請考量環境友善性於開放空間配置街道家具，並補充其材質、型式等圖說。 3. 本案開發時將產生廢棄土方，是否可做為開放空間高差順平使用？請建築師再評估。 4. 建議將地面層車道出入口後方設置之獨立停車位整併至其他停車空間，並加大該汽車停車位周邊綠化範圍。 5. 本案裝卸車位規格及裝卸車位進出動線寬度、轉彎半徑是否皆能符合未來使用需求？請建築師說明。 6. 垃圾貯存室由戶外改為室內，垃圾清運路線是否配合調整？相關規劃為何？請建築師說明。
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 619 次都市設計審議委員會紀錄

- (一) 申請人：昌禾開發建設股份有限公司
- (二) 案名：昌禾開發建設竹北市國義段 104 地號店鋪集合住宅新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：111 年 8 月 18 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：李謝嵐建築師事務所、劉至濤建築師事務所
- (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 889.5 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 4 日提出申請，本府業於 110 年 8 月 27 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。
3. 楊委員勝翔為本案申請單位之總經理，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	意見	一、計畫書圖內容修正事項：
		1. 報告書封面內容部分有誤植，請修正。
		2. P2~P6 都市設計管制查核表部分內容及頁碼有誤，請修正，另兩份查核表請整合。
		3. P20 及 2-10 臨路側開放空間之模擬示意圖與平面圖說不符，請修正。
		4. P1-5 請補充基地及街廓周圍 30 公尺現況實測套繪圖說，並標示既有人行道及相關設施設備。
		5. P2-6 鄰地建物立面請以彩圖為原則、以利審閱。
		6. P2-10 請補充說明街道家具之數量、材質、顏色及尺寸。
		7. P2-15 有關澆灌系統似未涵蓋全部植栽，請再調整。
		8. P2-16 有關景觀剖面圖部份請補充標示覆度深度。
		9. P2-19 本案街道家具似有銳角設計，請加強收邊處理。
		10. P2-20 請於燈具照片標示燈具名稱。
		11. P2-25 空調系統請補充說明隔柵材質及色彩。

審 人	查 員	審 查 意 見
		12. P3-2 有關植栽表之圖例與圖說內容不符且模糊不清，另圖例與 P2-11 不一致，請修正。 13. 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. 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 11 公尺部份規劃沿街步道式開放空間，並設計植栽帶，設置 1 處街道座椅及 1 座公共藝術品等方式因應，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. P1-3 基地臨環北路五段側既有路燈、既有人行道、街道座椅、電箱及安全栓等是否位於本案出入口處，請建築師說明是否有阻礙通行之虞，如涉及既有路燈及既有人行道等相關設施設備調整，請依該管理機關規定及程序辦理。 4. P2-5 本案臨環北路五段路側破口設計較多，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. P2-11 有關汽機車道出入口兩側種植喬木（光臘樹）及灌木（杜鵑、矮梔子）是否有人車通行安全疑慮？請建築師說明。 6. P2-10 有關模擬示意圖視角 A 及視角 B 於街道座椅周邊規劃為木平台及公共藝術品，惟平面圖說中規劃種植地毯草明顯有所差異，且地毯草已計入綠覆面積，另公共藝術品與 P2-17 平面圖說標示位置不符，請建築師說明規劃內容，倘後續規劃為木平台，其綠覆面積請依規核實檢討。 7. P2-11 及 P3-2 有關喬木部分株距(係指行內植株與植株間的距離)似有不足 4 公尺，且依規不得計入綠覆面積，請依規核實檢討，後續請於植栽表中載明株距。 8. P2-11 基地中庭後側種植一排喬木落羽松，考量落羽松會生長膝根未來將破壞機車停車位及中庭之鋪面，建議調整喬木種類，另 P2-16 有關 C-C' 剖面圖中落羽松之覆土深度為 120 公分，似不符「新竹縣建築基地綠化實施辦法」規定，請依規核實檢討。 9. P2-11 本案於地面層汽機車道中間設置進排風口且縮小汽車車道寬度，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。

審 人	查 員	審 查 意 見
		10. P2-17 公共藝術品位於社區及車道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，另公共藝術品基座似有銳角設計，使用上是否安全無虞，請建築師說明。 11. P2-18 本案沿街步道開放空間、中庭及車道硬鋪面較多，整體植栽種植地毯草較多且中庭喬灌木略顯不足，另機車停車空間與鄰地之間未規劃灌木植栽或圍牆加以區隔，請建築師說明規劃考量。 12. P2-18 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。 13. P2-20 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。 14. P3 開發內容說明中表示本案於店鋪上方設置橫招，惟未見相關檢討及說明，請依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」規定核實檢討。 15. P3-11 本案無障礙汽車停車位設置未鄰近梯廳，且人行動線穿越車道，對身障使用者似較不便，請建築師補充說明。 16. 有關店鋪裝卸貨空間，本次於地面層設置 2 戶店鋪，是否有留設裝卸貨空間？請建築師說明。 17. 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 889.5 m²，且位於整體開發地區，是否同意申請單位移入容積 711.6 m²(40%)，提請委員會審議。
環 意	保 局 見	1. 本案係位於竹北市國義段 104 地號等 1 筆土地，申請店鋪、集合住宅新建工程，基地面積 889.5 平方公尺，建築規模地上 14 層、地下 2 層，建築物高度 48.9 公尺，共 29 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。 2. P.10，免環評切結書內文提及「本案屬於第一種住宅區(非屬第二十五條所列區域)」，因本案戶數大於 3 戶，仍係屬認定標準第 25 條第 1 項第 1 款規定所列管之開發行為，請再確認並修正。
交 通 旅 遊 處		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。

審 人	查 員	審 查 意 見
意	見	2. 請圖示標明基地周邊道路停車現況示意圖(含路邊有無格位、紅線管制及路外有無停車場)並分別說明汽、機車格位數量。
		3. 請規劃並圖示說明店鋪卸貨車臨停地點。
		4. 請彩色圖示基地進出環北路五段之動線，含轉彎半徑及車道標線配置。
委 員 意 見		1. P2-3 依據建築技術規則第 99 條規定戶外安全梯或特別安全梯需通達至屋頂避難平臺，其整座直通樓梯應為無障礙樓梯，惟本案安全梯甲通往地下室，並規劃作為無障礙樓梯似未直通屋頂避難平臺，請依規核實檢討。
		2. P2-2 本案基地左側設置花台致人行開放空間無法與鄰地順平衡接，建議取消花台並提供居民通行使用。
		3. P2-17 本案公共藝術品主體規劃採白色大理石，惟與案例照片不符，請修正。
		4. 本案一樓店鋪請依規增設廁所空間。
		5. 考量本案基地鄰路側已有既有人行道，其車道截角處請取消並拉齊，後續請於圖說中套繪既有人行道範圍，另車道與人行道是否有高低差，請補充標示高程。
		6. 本案基地四周是否設置圍牆或為材料收邊請確認並補充說明，倘設置圍牆請依規檢討透空率。
		7. P2-16 有關 B-B'剖面圖部分人行道坡度較為傾斜，建議調整坡度為 1:40。
		8. P2-11 有關中庭種植落羽松過密且生長空間不足，建議喬木數量減半並改種灌木，另考量中庭周邊均有高樓遮擋恐日照量不足，建議可調整樹種。
		9. P2-11 有關基地人行開放空間僅種植喬木光臘樹過於單調，建議可調整並增加樹種。
		10. 部分圖面機車停車位編號 18 及編號 19 之位置擋住中庭步道出入口請檢核修正；且圖說前後不一致請一併修正，另考量社區居民需通過機車停車空間到達中庭較為不便，建議一併整體規劃及調整人行動線。
		11. 考量機車停車空間與綠地之間未設置緩衝空間，為避免居民隨意停放機車破壞中庭景觀，建議增設灌木加以區隔，另建議機車停車空間與鄰地之間一併增設綠帶加以緩衝。
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。