

新竹縣第634次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間:民國112年3月23日(四)上午9點30分整

二、 地點:本府產業發展處會議室

三、 主持人:產發處代表 陳偉志 (委員互推)

紀錄:江昌宇

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點12分

報告提案第一案

第634次都市設計審議委員會

- (一) 申請人：禾子旺開發有限公司
- (二) 案名：禾子旺開發竹北市台科段64地號店鋪、集合住宅新建工程
(第一次變更設計)
- (三) 開會時間：112年3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：徐丹和建築師事務所
- (六) 說明：1. 查本案建築基地面積為 2,369.95 m²，並申請移入 40%容積量，係依本計畫區土地使用分區管制規定及「新竹縣容積移轉許可審查要點」規定申請辦理都市設計審議，且本案之容積移轉業經 108 年 9 月 26 日第 527 次本縣都市設計審議委員會審議完竣並核定在案，且經本府 109 年 1 月 20 日核准移入 40%(1,895.96 m²)容積在案，合先敘明。
2. 本次變更項目為立面材質、景觀、停車空間、相關面積計算等內容及配合修正事項(詳如所附報告書)，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. 有關歷次審議資料，請依時序排列(包含容積移轉核准文件)，並依核准函、核准會議記錄函、會議紀錄內容、意見回應對照表順序排列相關文件。
		3. 有關本次變更項目如建築立面、景觀大幅度調整部分，請將變更項目編號於圖面清楚標示，並確實標註變更項目，以利檢核。
		4. 有關本案申請案名請加註(容積移轉)。
		5. P2-13.2 關於 A-A'剖面圖之腳踏車示意圖，是否因景觀配置調整有所變更請予以釐清，並應詳實標註。
		6. P5-1 關於社區安全防災計畫之相關圖面是否配合底圖抽換，請予以釐清確認。
		7. 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
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案為變更設計，請建築師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. 有關本次變更縮減 1F 廁所數量，是否足敷使用？。 3. 有關本案公共服務空間獎勵樓地板面積調整，請設計單位說明是否業依相關程序辦理。 4. 本次建築立面設計、色彩、材質大幅度變更，請設計單位補充說明變更緣由，提請委員會審議。 5. 本次景觀植栽（喬木、灌木、植被）配置變更，請設計單位說明變更緣由及本案景觀配置是否符合本縣建築基地綠化實施辦法之規定，提請委員會審議。 6. 查第 527 次本縣都市設計審議委員委員會意見：「本案建議可調整公共藝術品位置，並透過植栽設計淡化周邊寺廟的衝突感」，設計單位將公共藝術品調整至車道旁之綠帶，以提高自明性，且已核定，本次變更公共藝術品調整是否較變更前更具公益性？請設計單位說明調整原因，提請委員會討論。 7. 承上，本次因景觀植栽配置、街道家俱及鋪面大幅度變更、公共藝術品變更及其設置位置調整、取消設置圍牆，請設計單位配合建築立面變更說明本案基地開發後整體都市景觀風貌意象，提請委員會審議。 8. 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，有關本案沿街式步道係爭取開放空間獎勵，供步行之淨寬度由 2.5M 下修為 2.2M，整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論 9. P2-4 有關無障礙坡道似設置於退縮範圍內，退縮範圍內仍應不得設置構造物，請設計單位補充說明設置情形，並予以修正。 10. 依本縣審查通例，關於車道出入口鋪面應使用車道專用之車道磚，其圖案顏色儘量與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差，請補充說明，本次變更辦理情形，提請委員會審議。 11. 依本縣都市設計審查通例：「喬木植栽米高徑應$\geq 10\sim 12\text{cm}$為原則，如為生長期較慢之喬木樹種者，米高徑亦應$\geq 10\text{cm}$為原則。」，惟本案設置喬木米高徑標註$\geq 5\text{cm}$，請設計單位說明是否符合前開規定，提請委員會討論。 12. 本案是否同意所提變更內容，提請委員會審議。
交通旅遊處 意見	<p>本次變更設計不涉及交通影響，本處無意見，餘請依規辦理。</p>

審 人	查 員 審 查 意 見
委 員 意 見	<p>1. 本案景觀配置方式變更後更為自然，因建照預審考量喬木係沿苗與種植，為改善廟宇屋頂落葉情況，故建議將檫木變更為落葉較少之樹種(光臘樹)，惟光臘樹亦屬落葉樹，仍存有落葉無法解決清除之問題，請設計單位再予考量選用之樹種。</p> <p>2. 越橘葉蔓榕之生長特性易攀附其他植被或灌木上，若選用蔓榕應獨立栽植；另原選用羅漢松(喬木)變更為羅漢松(灌木)，植栽密度 20 棵/平方公尺，應非屬羅漢松之生長特性，建議再予以考量；關於其他灌木 40 公分、植栽密度 20 棵/平方公尺，不太像多年生木本之配置方式，建請一併考量。</p> <p>3. P2-13.2 自行車架是否作為街道家具之一部分，建議提供不特定對象使用。</p>
委 員 會 決 議	<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>

審議提案第一案

第634次都市設計審議委員會會議

- (一) 申請人：福軒建設開發股份有限公司
- (二) 案名：新竹縣竹東鎮旭光段148地號店鋪、辦公室、集合住宅新建工程
- (三) 開會時間：112年3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. 本案係依「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)細部計畫案」土地使用分區管制要點第七點規定：「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。」；另本案申請公共開放空間獎勵，得由本委員會審議給予容積獎勵，爰提本委員會審議。
2. 楊委員邴淇、陳委員泰安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. P1-4 關於土地使用分區管制要點第二點容許使用項目，敘明供商務及服務業使用部分之樓地板面積，應大於總樓地板面積之 50%，請設計單位補充說明全區各供商務及服務業使用面積之情形，及本案設置部分是否符合規定。
		3. P1-5 關於圍牆設置之相關頁面，請予以修正為 P3-56。
		4. 查本案設置店鋪、辦公室、住宅，P3-6 全區配置計畫圖說並未標註辦公室部分，請予以修正相關圖說。
		5. 請補充公共藝術品設置之實景模擬。
		6. 有關建築物配置計畫部分，請加註地下室開挖線，以利檢核。
7. P3-40 景觀澆灌計畫噴灑範圍涵蓋鄰地，請再予釐清確認並修正相關圖說。		

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>8. P3-46 請補充說明鋪面色彩及材質案例照片，並加以說明</p> <p>9. P3-56 圍牆基座材質請予以補充。</p> <p>10. P3-60 空調室外機放置區域，是否有格柵等設施，請設計單位予以補充相關材質、顏色等圖說。</p> <p>11. P4-27~4-28 無障礙環境檢討請補充地下壹層無障礙動線。</p> <p>12. 報告書中其餘誤繕、不明及缺漏部分，仍應請詳加檢核修正。</p> <p>二、提請討論事項：</p> <p>1. 依土管規定第 2 點第 1 項第 3 款規定：「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。……」，請設計單位補充說明本案符合情形。</p> <p>2. 有關本案申請公共開放空間容積獎勵，整體都市景觀風貌是否合宜及環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。另本案是否得同意爭取基地面積乘以法定容積率之 20% 容積獎勵，提請委員會審議。</p> <p>3. 依土管規定建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度色系為原則，本案建築物立面色彩採用深藍色、深灰色、朱紅色、桃紅色、灰白色、白色等磁磚，似與不符前述土管規定，請設計單位說明規劃考量，建議與周邊環境色彩整體性考量，以達都市環境之協調性，並提請委員討論。</p> <p>4. 有關基地南側面臨公 6 公園，依土管規定退縮 2 公尺建築，中庭留設公共開放空間，請設計單位補充說明本案與南側公園順接之情形及整體開放空間之串聯是否契合，另請補充基地東南側與公園銜接處設置圍牆之考量，是否合宜，提請委員會討論。</p> <p>5. 本案基地東側緊鄰都市計畫農業區，本案開發後與周邊地景是否造成影響，請設計單位補充說明。</p> <p>6. 有關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。</p> <p>7. 有關內中庭廣場之日照、通風等，是否有影響植物生長之疑慮，請設計單位補充說明。</p> <p>8. 澆灌範圍過大且部分植栽未澆灌，另澆灌範圍涵蓋鄰地，請重新檢討，其澆灌範圍應包含全數景觀植栽設置範圍。</p> <p>9. 依土管規定無障礙設施設計之停車位應鄰近電梯出入口處，並已設置於地面層或地下 1 層且不得跨越車道為原則，有關 P4-27 本案設置無障礙停車位似有跨越車道之情事，請設計單位補充地下壹層無障礙動線，並說明是否符合土管規定，提請討論。</p>

審 人	查 員	審 查 意 見
		<p>10. P7-2 有關基地東側建築物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>11. 有關廣場周邊是否另有設置其他街道傢俱，請設計單位補充說明。</p> <p>12. 依本縣都市設計審查通例：「喬木植栽米高徑應$\geq 10\sim 12\text{cm}$為原則，如為生長期較慢之喬木樹種者，米高徑亦應$\geq 10\text{cm}$為原則。」，請設計單位說明本案符合情形。</p> <p>13. 依本縣審查通例，關於車道出入口鋪面應使用車道專用之車道磚，其圖案顏色儘量與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差，請補充說明設置情形，提請委員會討論。</p> <p>14. 請設計單位補充說明本案建築基地內留設之法定空地是否依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」規定辦理，且有無考慮防災與緊急救護通行之需求。</p>
環 意	保 局 見	<p>1. 本案係於竹東鎮旭光段148地號等1筆土地，申請店鋪、辦公室、集合住宅新建工程案，基地面積15158.79平方公尺，建築規模2幢8棟，地上14層、地下3層、建築物高度公尺，共644戶，經查，本案係本府於107年10月17日公告「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」審查結論，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，合先敘明。</p> <p>2. 依前述環評書件內容，本次申請興建之區域並未包含辦公室用途，若經考量後仍需增加辦公室用途，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，由原開發單位辦理變更事宜，變更之時間點請依行政院環境保護署104年7月30日環署綜字第1040061427號函辦理。</p> <p>3. 第1-11頁及第1-12頁，開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表部分，項目第10點所列部分法條已變更，請更新法條內容並重新檢視。</p>
交 意	通 旅 遊 處 見	<p>本案前經產發處簽會後，本處表示相關意見，大部分設計單位業已修正，關於P1-15、P1-17第14點審查意見不一致部分，請再予以修正。</p>
委 員 意 見		<p>1. 本案景觀植栽配置計畫於中庭廣場選用落羽松，其盤根、浮根之現象易破壞鋪面及下層排水管線，請再予考量；另外選用白千層其花季所產生之花粉容易造成過敏的現象，建議於住宅周邊考量其他樹種為宜。</p> <p>2. 基地北側留設大空間廣場設計，應考量防風，難以做停留，請再予考量。</p> <p>3. 本案灌木植栽密度2棵/平方公尺，除了鵝掌藤之生長速度外，其於種類生長較緩慢，植栽密度似有不足，請再予考量。</p>

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>4. P3-28屋頂造型版飾以實牆方式，建議增加穿透感、簍空設計，使立面設計較為清爽。</p> <p>5. P4-7提及設置兩間琴房，而P3-15空間規劃並未敘明琴房之設置，請補充琴房空間設置之目的。</p> <p>6. 預估汽機車數量大約有1400輛，於同一尖峰時段產生，本案請補充交通影響評估內容。</p>
委員會決議	<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>