

# 新竹縣第635次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間:民國112年5月4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 黃聿恒 (委員互推)

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點10分

## 報告提案第一案

### 第635次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：匯豐汽車股份有限公司
- (二) 案名：匯豐汽車竹北市台元段356地號等2筆土地廠房新建工程-第1次變更設計
- (三) 開會時間：112年5月4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：李斯緯建築師事務所
- (六) 說明：本案原於111年4月28日第607次都市設計審議委員會審議完竣並核定在案，本次主要變更內容為建物高度、以及各樓層高度增加、立面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	查員	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. 有關地籍圖謄本及土地登記謄本建議於本案核定前更新，以避免核定時逾期失效。
		3. P2-4 東向立面圖變更後圖說與 P2-20 沿街立面比較及 P2-22 實景模擬圖之圖說似有不符，請釐清及修正。
		4. P2-4 東向立面 3 樓右側窗戶位置與原核准似有不符，請釐清。
		5. 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 1 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. 本次東向(P2-4)、西向(P2-4)及北側(2-12、2-14)立面之造型框架變更幅度較大，請建築師說明變更原因。
		3. 本次變更取消南向立面圖（右側）所有窗戶是否妥適，請建築師說明。
4. 本案是否同意所提變更內容，提請委員會審議。		
交旅處 意見	處見	本次變更設計不涉及交通影響，本處無意見，餘請依規辦理。
委員 意見	意見	1. P2-22 本案建物立面轉角處之線版採直角設計，建議配合建物立面整體造型改採流線型設計。

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>2. 本次變更一、二樓層高度為 6 公尺以上，考量結構安全問題，請設計單位洽結構技師評估是否有設計環梁之必要性。有關本案結構規劃設計部份，請申請單位自行檢核評估其建築結構工法是否符合結構安全及其他相關規定。</p> <p>3. 本次變更於 3 樓露臺增加柱頭，未來若增建應依申辦當時之建築相關法令為主。</p> <p>4. P2-8 本次變更取消南向立面所有窗戶，惟考量各樓層均設置廁所且為保持空氣流通，建議保留氣窗或增設窗戶。</p> <p>5. P2-28 有關地下一層開挖範圍尚未涉及本次變更內容，請以原核准開挖線顏色為原則，以利審閱變更事項。</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635次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：佳群建設股份有限公司
- (二) 案名：佳群建設關西鎮關農段418地號等1筆土地集合住宅新建工程
- (三) 開會時間：112年5月4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：張建鴻建築師事務所
- (六) 說明：

1. 依「變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）書」土地使用分區管制要點第14點規定略以：「本計畫區內申請建築基地達2000平方公尺（含）以上者，應先提送『新竹縣都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。...。」，本案申請基地面積為3,546.32 m<sup>2</sup>，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2000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，...。」，本案擬申請移入容積20%（1,418.52 m<sup>2</sup>），爰提送本委員會審議。
3. 本案容積移轉案辦理進度：本案於112年2月14日提出申請，本府業於112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. 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、切結書等相關書件應確實核章簽證。			
		2. P0-1 建築計畫資料表中實設建蔽率為27.23%與P0-2-1 都市設計管制要點查核表中實設建蔽率為27%不一致，請釐清修正。			
		3. P0-1 建築計畫資料表中法定汽車停車位為80輛與P0-2-1 都市設計管制要點查核表中法定汽車停車位為79輛不符，另與P0-5-1及P7-1-1等相關數值不符，請釐清修正。			
		4. P3-1 有關法定汽車停車位計算有誤，請核實依規檢討。			
		5. P0-1 建築計畫資料表中總樓地板面積為19,893.07 m <sup>2</sup> 與P2-1-1 總樓地板面積為12,119.42 m <sup>2</sup> 不一致，請釐清修正。			
6. P0-1 建築計畫資料表中實設機車位67輛與P3-1 面積計算表總機車數147輛不符，另與P0-5-1 相關數值不符，請釐清修正。					

審 人	查 員	審 查 意 見
		7. P0-2-1 都市設計管制要點查核表中各項獎勵面積及獎勵容積率之計算內容，因容積移轉非屬容積獎勵項目，故不得包含容積移轉，請修正。
		8. P0-2-1~P0-2-2 都市設計管制要點查核表中部分內容缺漏且誤植，請補充說明及修正。
		9. P0-5-6 有關容積移轉許可審查表（表 6）部分頁面缺漏，請補充。
		10. P1-3 請補充基地內之照片，以利審閱。
		11. P2-6 有關沿街立面比較請套繪鄰地建物，並補充各向立面圖說。
		12. P2-7 實景模擬圖說請套繪周邊現況實景。
		13. P2-9-3 有關灌木與地被圖例與圖說內容無法對應且圖說線條較淡，難以審閱，請修正。
		14. P2-9-6 有關相思樹簡介與 P2-9-2 景觀植栽配置計畫之喬木植栽表無法對應，請釐清修正。
		15. P2-10-1 街道家具數量說明表與圖說內容無法對應，另座椅型式示意圖及 C、D 相關圖說缺漏，請釐清修正。
		16. P2-11 景觀鋪面計畫部分鋪面材質未標示或標示錯誤(如基地右側 E、F)，請補充標示及案例照片。另木紋磚案例照片過於模糊以及卵石案例照片不符，請調整。
		17. P2-14 請補充空調系統之格柵案例照片。
		18. P3-3-2 有關自然土壤及景觀覆土非屬「新竹縣建築基地綠化實施辦法」之規定，請依規核實檢討。
		19. P4-1-4~P4-1-9 各層平面圖中室內尺寸請取消，相關圖說繪製請以精簡且圖面清晰為主，並放大文字，另無涉都審之建築法規檢討內容請刪除，俾利審閱。
		20. P2-8-1~P2-8-4 與 P4-2-1~P4-2-3 立面圖似有部分無法對應，請修正。
		21. 本案書圖其餘誤繕或缺漏不明之處，請確實檢核修正於報告書。
		<b>二、提請討論事項：</b>
		1. 依本計畫區土管第 14 點規定申請街廓獎勵，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，且退縮地不得設置圍牆並應植栽綠化，經查本案申請街廓獎勵 9%，基地東側臨 4 米未開闢人行道部分，規劃於退縮地設置圍牆 (P2-9-1 及 P2-16) 似不符土管規定，請建築師依規核實檢討。
		2. P0-5-2 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，本案以臨育賢街及育賢街 42 巷路側均依規退縮 5 公尺，並規劃沿育賢街步道式開放空間及街角廣場，且設計植栽帶、設置 1 座公共藝術品及街道傢俱等方式因應，本案申請移入容積達 20%，其環境友善措施及公益性是否足夠？提請委員會討論。

審 人	查 員	審 查 意 見
		3. P2-10-1 有關公共藝術品位於基地內社區出入口與車道旁，請說明設置位置及公益性之考量，並提請委員會討論。
		4. P1-2 現況實測圖中基地臨育賢街有既有路燈，是否位於本案車道出入口處，請建築師說明是否有阻礙通行之虞，如涉及既有路燈及電箱調整，請依該管理機關規定及程序辦理。
		5. P1-3 基地臨育賢街路側之鄰地(292 地號)尚未開發建築，且本案開發後是否涉及周鄰畸零地，請建築師依規檢討說明，倘有畸零地情形是否考量如何因應？另本案與周邊道路及鄰地鋪面是否順平處理？請一併說明。
		6. P2-4 本案基地臨育賢街規劃車道出入口，並設置於育賢街轉彎處且人行道上配置喬灌木，以及育賢街與育賢街 42 巷交會處亦規劃喬灌木，恐行車視角不佳且造成人車通行衝突點似有安全疑慮，請建築師說明規劃考量。
		7. P2-4 基地車道與鄰地間規劃出入口供居民通往育賢街及育賢街 42 巷使用，另基地臨 4 米人行道及育賢街 42 巷規劃出入口，惟人行道及部分育賢街 42 巷尚未開闢，後續如何因應？請建築師說明，為避免基地內破口過多難以管理，建議減少破口。
		8. 承上，本案於車道與鄰地間留設通道，並與鄰地(292 地號未開闢)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及通道寬度是否足夠。
		9. P2-9-3 有關沿街開放空間及街角廣場部分硬鋪面較多，且植栽綠化較少，街角停等空間較小，建議加強景觀綠美化設計，並增加停等空間。
		10. P2-9-7 植栽澆灌計畫之澆灌範圍部分未涵蓋，應包含全數景觀植栽設置範圍，惟部分澆灌範圍包含陽台及人行道上恐影響人車通行安全，建議再調整。另澆灌範圍線較淡，難以審閱，請修正。
		11. P2-11 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。
		12. P2-12 景觀照明計畫之街角廣場、出入口及部分人行道空間照明略顯不足，建議於街角及車道出入口適度增加景觀高燈。
		13. P3-6-3 本案地下一層規劃 2 輛無障礙汽車停車位皆設置鄰近 A 棟處，惟對 B 棟行動不便者之動線規劃缺乏友善性，請建築師說明規劃考量。
		14. P4-1-1~P4-1-3 地下各層平面圖請依規檢討車道寬度及轉彎半徑，並核實標示尺寸。

審人	查員	審查意見
		<p>15. P4-1-3 依本縣都市設計審查通例規定(略以):「獎勵停車空間及機車停車空間,應集中設置並應自地下一層開始設置...。」本案機車停車位規劃3處未集中設置似與前開通例不符,請建築師說明規劃考量。</p> <p>16. P5-1-2 本案基地部份範圍非屬消防雲梯車救災動線可及範圍,是否符合消防救災相關法令規定且是否有其他消防救災措施,請建築師說明,後續請洽消防救災相關單位確認防災計畫圖說內容。</p> <p>17. P6-1-2 本案地下一層規劃垃圾儲藏室,並由垃圾車暫停於裝卸車位,請建築師說明車道淨高及高度是否足以供垃圾車通行使用。</p> <p>18. P10-2-1 本案施工圍籬施作範圍不包含基地與關西高中相鄰區域是否妥適,請建築師說明規劃考量。</p> <p>19. 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2000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3,546.32 m<sup>2</sup>,是否同意申請單位移入容積1,418.52 m<sup>2</sup>(20%),提請委員會審議。</p>
環	保	局
意		見
		<p>1. 本案係於關西鎮關農段418地號等1筆土地,申請集合住宅新建工程案,基地面積3546.32平方公尺,建築規模為地上15層、地下3層、建築物高度47.85公尺,共146戶,非位於自來水水質水量保護區,合先敘明。</p> <p>2. 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條及第26條規定,得免實施環境影響評估。</p> <p>3. P.0-4,免實施環境影響評估切結書亦應檢討「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25條之規定,請補正。</p>
交	旅	處
意		見
		<p>1. 施工車輛進出時間除避免交通尖峰時間,並同時避開上放學時間。</p> <p>2. P9-1-16、P9-1-23 基地停車場出入口處未遵循右進右出之原則,另行車出口動線右彎過於彎繞,請申請單位通盤考量提出建議因應方案。</p> <p>3. P0-1 實設機車停車位67輛及實設汽車停車位172輛與P9-1-14數量不一致,請釐清。</p> <p>4. 建請補充基地開發後周邊道路台3線(中豐新路)、育賢街及中山東路服務水準。</p>
委	員	意
		見
		<p>1. 車道出入口設計影響車輛視距及通行安全,建議取消車道旁之人行通道引導人行動線串聯2處沿街步道式開放空間,避免人行直接穿越車道,以利人車通行使用,另為使人行步道動線串聯且更為順暢,建議基地東側出入口及圍牆退縮至與建物齊平,以留設足夠的人行空間。</p>

審 人	查 員	審 查 意 見
		<p>2. 考量不影響停車空間及減少對交通之衝擊下，請設計單位評估車道出入口調整至西北側街角廣場之可行性，並保留西側步道式開放空間供行人通行使用，街角廣場移至基地東側得與臨接育賢街 42 巷之廣場結合，並進行整體規劃。</p> <p>3. P2-9-6 茄苳屬大型喬木需足夠的覆土深度不宜種植地下開挖範圍內，另基地西側建物旁種植大桂花，建議改種植不同尺寸之桂花。</p> <p>4. P2-9-6 已有相思樹簡介說明，惟 P2-9-2 喬木配置圖中未見相思樹，另象牙木因分支高度較低，本案規劃栽種米高徑 12 公尺之象牙木是否得以落實，請設計單位評估。</p> <p>5. P2-9-3 灌木與地被植栽表中數量項目若以種植密度呈現，其部份密度數值有誤，請調整，另灌木與地被配置圖中種植密度過高且未留設維修空間或人行步道，建議依植栽特性種植，並採高低層次設計，以加強景觀綠美化。</p> <p>6. P2-10-2 公共藝術品主題為「眼界」與雕塑設計說明主題「對話」不一致，另公共藝術品位置考量公益性，建議調整至街角廣場之人行道旁。</p> <p>7. P3-1 面積計算表如汽車位及機車位數量、實設總容積率等數值誤植，請更正，並請設計單位自行檢視報告書中數值正確性及一致性。另 P9-1-13 面積計算表與 P3-1 面積計算表內容不一致，建議刪除。</p> <p>8. 有關基地臨囊底路種植 3 株檉木阻隔性太強，建議取消。</p> <p>9. P2-8-1~P2-8-2 有關建築物立面細部設計及色彩計畫之圖說，因各向立面低樓層部分被樹木遮蔽未能清楚呈現細部設計內容，請再調整。</p> <p>10. P1-2 基地臨育賢街 42 巷路側之鄰地(448 及 447 地號)尚未開發建築，且本案開發後是否涉及周鄰畸零地，請建築師依規檢討說明。</p> <p>11. 本案申請容積獎勵，惟整體公益性不足部份，設計單位承諾增設 1 座公共藝術品，並適度調整開放空間配置，並取消基地東南側位於退縮地之圍牆及之地下室開挖範圍。</p>
委員會議		<p>本案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，依規定檢具修正後報告書，再提委員會專案審議報告。</p>