

# 新竹縣第636次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間:民國112年5月18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、劉又暄

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20分

## 報告提案第一案

第 636 次都市設計審議委員會

(一) 申請人：和發建設股份有限公司

(二) 案名：和發建設新埔鎮福田段 373 地號店舖、集合住宅新建工程  
(容積移轉)-第 1 次變更設計

(三) 開會時間：112 年 5 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：張建鴻建築師事務所

(六) 說明：本案原於 109 年 12 月 10 日第 565 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築面積及建築蔽率變更、景觀設計、室內隔間及地下室停車位調整、建物立面調整、綠覆率減少、新增 1 座公共藝術品等事項，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<br>人                | 查<br>員 | 審<br>查<br>意<br>見                                                                                  |
|-----------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 作<br>業<br>單<br>位<br>意 | 位<br>見 | 一、計畫書圖內容修正事項：                                                                                     |
|                       |        | 1. 查核表、申請書、委託書、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. P0-1 建築計畫資表中實設綠覆率為 123.09%與 P0-2-2 都市設計查核表綠覆率為 126.38%不符，請釐清修正。                                |
|                       |        | 3. P2-8-3 請補充標示圖名。                                                                                |
|                       |        | 4. P2-9-5 有關 C 剖面圖人行道旁是否設置圍牆，若是，請依規設置並標示圍牆高度。                                                     |
|                       |        | 5. P2-11 有關鋪面圖例不清楚且無法對應，難以審閱，請調整。                                                                 |
|                       |        | 6. 部分圖說之變更頁面與原核准圖說不一致，若涉及變更請加以框選，並補充變更說明。                                                         |
|                       |        | 7. 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. P2-5~2-8-4 本次變更之各向立面圖與 P4-2-1~P4-2-3 立面圖不一致，且部分變更立面與原核准不符，請建築師說明立面變更內容，後續請於 P0-0-12 變更事項中補充說明。 |

| 審<br>人           | 查<br>員      | 審<br>查<br>意<br>見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |             | <p>3. P2-10-2 本次變更新增「美好時光-男孩」公共藝術品 1 座，並設置於原有「美好時光-女孩」公共藝術品位置旁是否適當，請建築師說明規劃考量，提請委員會討論。</p> <p>4. P2-9-3 本次變更取消基地臨田新路側之部份灌木，以設置 2 處人行出入口，致基地增加破口且減少綠覆率，請建築師說明規劃考量。</p> <p>5. 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 1054.79m<sup>2</sup>，惟 P3-3-2 綠覆面積調降為 1036.36m<sup>2</sup> 似與前開通例不符，請建築師說明，提請委員會討論。</p> <p>6. P4-1-6 本次變更增加圍牆長度是否涉及相關圖說變更，請建築師說明，若有，後續請補充變更圖說。</p> <p>7. P4-1-7~P4-1-15 有關各層平面圖中變更說明載明「新增柱子色塊」，惟平面圖說未見標示及相關內容，請建築師說明。</p> <p>8. 本案是否同意所提變更內容，提請委員會審議。</p> |
| 環<br>意           | 保<br>局<br>見 | <p>本案位於新埔鎮福田段 373 地號等 1 筆土地，申請店鋪、集合住宅新建工程，基地面積 2611.66 平方公尺，建築規模為地上 15 層、地下 4 層，建築物高度 49.95 公尺，共計 175 戶，非位於自來水水質水量保護區、重要濕地及山坡地，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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 交<br>意           | 旅<br>處<br>見 | <p>本案經檢視，本次變更係 1.總樓地板面積配合平面圖調整 2.建築面積及建蔽率調整 3.調整商業使用面積、住宅使用面積、其它使用面積 4.景觀綠覆率調整，未變動停車空間、數量及行車動線等交通影響，爰本處無意見，請本權責及相關規定辦理。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 委<br>員<br>意<br>見 |             | <p>1. 本案報告書色彩立面圖說(P2-5~2-8-4)變更部份與單線立面圖說(P4-2-1~P4-2-3)變更範圍有多處不一致，請設計單位核實檢討變更範圍，並加以框選及補充說明，且應自行檢視相關圖說以達一致性。</p> <p>2. P2-10-2 有關原「美好時光-女孩」公共藝術品之照片中女孩設置於座椅上，惟平面圖說中未見座椅，如照片有誤請修正。</p> <p>3. 本次變更因規劃 2 處人行破口而降低綠覆面積，建議基地沿街面人行道綠化弧度及硬鋪面可調整增加綠覆面積。</p> <p>4. 基地沿田新路側規劃寬敞人行步道供公眾使用，惟垃圾儲藏室前規劃綠島過於突兀且無法順暢通行，建議取消，另配合鄰地之綠島及人行道規劃調整介面設計且應順平銜接。</p>                                                                                                                                                    |

| 審<br>人    | 查<br>員<br>審<br>查<br>意<br>見                                                                                                                                                 |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p>5. 本次變更於田新路側規劃垃圾車暫停區有阻礙通行之虞，且垃圾清運恐佔用人行道，建議將清運動線調整至垃圾儲藏室後方或由前方清運至基地東側，並於田新一街規劃垃圾車暫停區。</p> <p>6. 承上，倘後續於田新一街規劃垃圾車暫停區，垃圾儲藏室前方人行步道破口應取消，並保留原有灌木植栽，另垃圾車暫停區旁建議加強綠美化遮蔽垃圾車。</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 636 次都市設計審議委員會

- (一) 申請人：澤誼建設股份有限公司
- (二) 案名：澤誼建設竹北市大學段 594 地號等 1 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：112 年 5 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：陳泰安建築師事務所
- (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。…」，本案基地面積 580.54 m<sup>2</sup>，擬申請容積移轉 40%(以 580.53 m<sup>2</sup>之 40%計算容積移轉值)，爰提送本委員會審議。
2. 有關容積移轉案辦理進度：本案於 111 年 7 月 14 日提出申請，接受基地為竹北市大學段 594、595、596、597、598 地號等 5 筆土地，面積為 580.53 m<sup>2</sup>，本府業於 111 年 8 月 17 日邀集相關單位至現地會勘，其勘查結果為符合，俟後本案接受基地於 111 年 12 月 2 日辦理土地合併為大學段 594 地號等 1 筆土地，其範圍不變，惟合併後接受基地面積因重測變更為 580.54 m<sup>2</sup>。惟經容積移轉案申請人於 112 年 3 月 20 日申請擬以 111 年 7 月 14 日為容積移轉案申請日期續辦相關程序，爰容積計算仍依申請當期面積 580.53 m<sup>2</sup>計算，惟考量本案係於基地合併後申請辦理都市設計審議，爰本次以現行面積 580.54 m<sup>2</sup>為建築基地範圍審議，後續依程序辦理相關事宜(相關說明詳報告書 P2-22)。
3. 陳委員泰安為本案申請建築師，依規不列入審查委員。

### (七) 審查意見：

| 審<br>人 | 查<br>員 | 審<br>查<br>意<br>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、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。 |

| 審<br>人 | 查<br>員 | 審<br>查<br>意<br>見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |        | <p>2. P1-4 有關獎勵容積率數值，容積移轉非屬容積獎勵，另請依容積移轉案申請文件釐清移轉後之容積率。</p> <p>3. 有關所附容積移轉申請文件，請更新至最新版本。</p> <p>4. P3-8 立面標示材質與示意圖不符，請修正為一致。</p> <p>5. P3-16 請標明地面層花台高度。</p> <p>6. P3-19 有部分植栽未敘明澆灌方式，請釐清。</p> <p>7. 請補充機車停車空間檢討圖說。</p> <p>8. P5-8 請於索引圖及剖面圖標明剖線方向。</p> <p>9. 報告書中其餘誤繕或缺漏不明之處，仍請詳加檢核修正。</p> <p><b>二、提請討論事項：</b></p> <p>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。</p> <p>2. P2-26 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，惟本案似無設置街道家具、開放空間多為硬鋪面，且一樓多做為機房、垃圾貯存室、停車位、車道等使用，整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。</p> <p>3. P3-12 依報告書所述(略以)：「空間主題：植栽喬木樹形以輕盈、多色澤、保留陽光穿透性極具色彩開花性大喬木，營造輕鬆及四季變化的空間景緻」，為本次所選之喬木樹種，如青楓、光臘樹花形較小，似難達成所定之空間主題，請建築師說明。</p> <p>4. P3-14 請建築師說明本案一樓機車停車場係屬戶外或室內空間？該停車空間緊貼地界線，似影響視覺景觀，建議設置綠籬加強景觀性。</p> <p>5. 本案基地臨接勝利七街一段面寬約 24.25 公尺，惟汽、機車停車場出入口分 2 處設置出入車道，似不利行人通行，建議整合出入車道為 1 處以減少破口，請建築師說明後提請委員會討論。</p> <p>6. P3-20 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。」，本案機車車道出入口鋪面設計似與前開通例不符，請建築師說明。</p> <p>7. 依報告書內所示之景觀模擬圖(P3-27)，靠近建物之花台高度較高，似可供人乘坐，惟本案機車出入口兩側亦設置較高之景觀花台，是否有因應之安全預警措施？若該花台有人乘坐時，是否影響機車出入？請建築師說明。</p> <p>8. P4-5 無障礙室外通路與機車停車場出入通道共用是否合宜？是否有相關安全措施或標示？</p> |

| 審<br>人           | 查<br>員      | 審<br>查<br>意<br>見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |             | 9. 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。…」，本案是否同意申請人以容積移轉方式由竹北市社南段 590 地號等 9 筆土地移入 464.42 m <sup>2</sup> (580.53 m <sup>2</sup> 之 40%)容積量？提請委員會審議。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 環<br>意           | 保<br>局<br>見 | <p>1. 本案係於竹北市大學段 594 地號等筆土地，申請集合住宅新建工程，基地面積 580.54 平方公尺，建築規模為地上 10 層、地下 2 層，建築物高度 35.8 公尺，共計 19 戶，位於新竹縣頭前溪水系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 條第 1 項第 1 款規定，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。</p> <p>3. 請開發單位協助確認本案開發基地是否位於自來水水質水量保護區，如是，應依上開規定辦理；如否，得免實施環境影響評估。</p> <p>4. 另依「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 款規定實施環境影響評估，以市地重劃或區段徵收取得土地者，應於都市計畫之細部計畫核定前辦理。已完成市地重劃或區段徵收而未實施環境影響評估者，其興建或擴建社區，依第 1 項第 1 款規定辦理。但市地重劃或區段徵收已完成公共設施或整地者，免依本條規定實施環境影響評估。</p> <p>5. 依環境影響評估法第 14 條規定，目的事業主管機關於環境影響說明書未經完成審查或評估書未經認可前，不得為開發行為之許可，其經許可者，無效。</p> |
| 交<br>意           | 旅<br>處<br>見 | <p>1. 機車車道建議設置有別於人行道之鋪面，俾利行人辨識。</p> <p>2. 汽機車車道出入口警示燈，請確認是否設置於行人便於辨識之位置。</p> <p>3. 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 委<br>員<br>意<br>見 |             | <p>1. P3-12 報告書有關視覺景觀意象塑造之敘述內容與所選樹種有落差 1 事，建議就本次提案所選樹種調整敘述內容。</p> <p>2. 本案所栽植之喬木請輔以灌木、草被栽植，透過複層式植栽豐富開放空間景觀。</p> <p>3. 有關景觀植栽，現況配置之灌木密度較低，請酌予提高種植密度，並請釐清灌木栽植樹種。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| 審<br>人                | 查<br>員 | 審<br>查<br>意<br>見                                                                                     |
|-----------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |        | <p>4. 本案基地邊界似有栽植草被，考量視覺景觀友善，建議增加灌木，並請於報告書內說明後續澆灌、維護管理方式。</p> <p>5. 現況地面層配置破口較多，建請予以整合，並配合調整植栽配置。</p> |
| 委<br>員<br>會<br>決<br>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，檢送修正後報告書送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。                                |