

新竹縣第 647 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間:民國112年11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:洪崇文 代 (委員互推)

紀錄:徐侑暄、劉又瑄

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:無

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 647 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：喬方建設股份有限公司
- (二) 案名：喬方建設竹東鎮至善段 24 地號集合住宅新建工程(容積移轉)-第 1 次變更設計
- (三) 開會時間：112 年 11 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：許榮江建築師事務所
- (六) 說明：本案原於 111 年 7 月 14 日第 615 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、建蔽率、容積率、景觀配置、停車空間、室內隔間、建物立面、樓層高度等調整、汽車車輛及綠覆率增加、地號整併及變更起造人等事項，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	見
作業單位 意見	意見	一、計畫書圖內容修正事項：	
		1. 查核表、申請書、委託書、切結書等相關書件應確實核章簽證。	
		2. 變更項目對照表部分內容與報告書變更內容不一致，請修正。	
		3. P0-15 有關「免環境影響評估切結書」請修正為「環境影響評估檢核切結書」。	
		4. 本案變更起造人請檢附原起造人之同意書。	
		5. P3-26 及 P3-27 之頁面重覆，請釐清修正。	
		6. P3-31 有關澆灌範圍應包含全數景觀植栽設置範圍，並避免涵蓋車道及人行道上，以維護人車通行安全。	
		7. P3-37 有關座椅部分請檢附實例照片。	
		8. P4-9 有關「新竹縣建築基地綠化實施要點」請更正為「新竹縣建築基地綠化實施辦法」，並依規核實檢討。	
		9. P3-14~P3-15 及 P5-23~P5-24 本次變更之各向立面圖與原核准圖說無法對應，倘涉及變更部分請框選並加以說明，另報告書中之各向立面圖說之變更內容應一致，請自行檢視修正。	
10. P5-5~P5-9 各平面圖中室內尺寸請取消以及文字太小，相關圖說繪製請以精簡且圖面清晰為主，並放大文字。另 P5-5 圖說內容模糊不清不易對照及審閱，請刪除底色。			

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>11. P5-22 有關屋頂層平面圖及 P5-22 剖立面圖若有涉及變更，請框選並加以說明。</p> <p>12. 報告書中部分變更內容未框選，並請補充變更說明。</p> <p>13. 報告書中有關變更說明之編號呈現方式請一致。</p> <p>14. 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. 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？請補充現況照片並標示拍攝日期於報告書。</p> <p>2. P0-8~P0-9 本案原核定報告書中本府於 112 年 9 月 16 日函轉交旅處之意見：「垃圾車臨停區應規規劃基地內部，請修正。」，設計單位修正內容載明(略以)：「本基地沿街皆為開放空間依法不能暫停車輛，將垃圾車臨停於計畫道路…」，惟本次變更垃圾車臨時停放位置於 1 樓機車車道出入口旁之開放空間(P3-5)，且位於法定退縮範圍內，似不符原核定內容且有人車通行安全之虞，請設計單位說明位置調整之原因，提請委員會討論。後續請檢附垃圾收集存放之變更頁面，並採前後對照。</p> <p>3. 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，本案原申請移入容積 40%及公共開放空間獎勵，惟本次變更沿街步道式開放空間及街角廣場之景觀設計大幅度調整，且街道傢俱由原核准設計 20 座減少為 10 座(P3-17)，請設計單位說明本次變更後整體景觀設計是否更具公益性及友善性？提請委員會討論。</p> <p>4. P3-7~P3-8 本次地下一至三層停車空間配置變更幅度較大，並增設 2 輛停車位，請說明本次車道及停車空間變更之原因，提請委員會討論。</p> <p>5. P3-16~P3-17 本次植栽變更說明中載明取消喬木，請設計單位說明取消喬木之種類，本次新增喬灌木種類及調整景觀整體配置，其變更幅度較大，請說明本次喬木、灌木更換樹種之原因及景觀配置情形，提請委員會討論。</p> <p>6. 承上，P3-16 有關喬木植栽表中樟樹有 11 株與圖說中繪製數量(14 株)不符，另喬木植栽表有檫木惟圖說中未見繪製，請釐清。</p> <p>7. P3-22 有關 B-B 及 C-C 剖面圖、P3-23A-A 剖面圖、P3-25C-C 剖面圖、P3-26G-G 及 J-J 剖面圖等似與索引圖不一致且部分未繪製，請設計單位說明景觀設計內容。</p>

審 人	查 員	審 查 意 見
		<p>8. P3-40 有關開放空間透視模擬編號 E 及 F 中公共藝術品位置似有調整，請設計單位說明是否涉及位置變更，若有變更後續請檢附前後對照圖說。</p> <p>9. P4-9 有關圖說右上方載明綠覆率面積為 494.72m² 及綠覆率面積檢討中綠覆率面積合計為 1,054.72m²，兩者數值有明顯差異，請設計單位補充說明，並依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」規定核實檢討。</p> <p>10. P5-5 有關本次一層平面圖說與原核准部分內容不符，倘涉及變更部分請框選並加以說明，其餘平面圖說內容請自行檢核變更內容，另圖說部分文字及數值重疊且模糊不清，建議圖說製作以精簡易審閱為原則。</p> <p>11. 本案是否同意所提變更內容，提請委員會審議。</p>
交 意	旅 處 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>
環 意	保 局 見	<p>1. 本案係於竹東鎮至善段 24 及 26 地號等 2 筆土地等 2 筆土地，申請集合住宅建造執照案，基地面積 1913.83 平方公尺、地上 14 層、地下 3 層，建築物高度 49.9 公尺，共計 78 戶，位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區及隆恩堰水庫集水區，但非位於山坡地。</p> <p>2. 本案依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下簡稱「認定標準」)第 25 條第 1 項第 1 款第 5 目規定略以：「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」，綜上，請開發單位確認是否取得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。</p> <p>3. 請開發單位確認是否位於重要濕地，如是則依「認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款第 3 目規定略以：「三戶以上之集合住宅興建，位於重要濕地，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，經重要濕地主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限」，並請開發單位確認是否取得重要濕地主管機關及目的事業主管機關同意。</p> <p>4. 另「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. 本案係依據開發單位檢附之說明及附件內容進行解釋，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完整之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負相關責任。</p>

審 人	查 員 審 查 意 見
委員意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基地左側街角廣場原核准中規劃人行步道供民眾通行使用，本次變更有設計石板步道但種植灌木七里香無法串連使用，致公益性及友善性略顯不足，請再調整並維持步道可供通行使用之設計。 2. P3-16 有關本次變更說明中提及取消喬木，惟原核圖說中未種植喬木，該說明是否誤植，請釐清。另車道兩側種植喬木（光臘樹）請注意車行視角及行車安全等問題。 3. 有關基地左側街角廣場種植喬木茄苳可成長為高大樹木且有竄根之虞，不適合種植於地下開挖範圍內，建議再調整並增加景觀設計之豐富度。 4. 承上，街角廣場配合植栽規劃小山丘，惟 P3-24 有關 B-B 剖面圖中樓板採階梯式設計，惟實務上結構銜接困難，建議地面層改採木棧道設計。 5. 本案於機車停車空間與鄰地間種植一整排喬木(樟樹)，並於喬木兩側種植灌木（南天竹、長紅木、金露花、熊貓仙丹）後續是否可進行維護管理，請再考量。 6. 有關基地右側街角廣場規劃種植喬木流蘇及烏白，其枝下高分別規劃為 1.5m 及 1.8m 較為不足，恐有礙行人通行使用，請再調整。 7. P3-31 有關本案噴頭設置於邊緣往外澆灌易隨風噴至人行步道上，恐導致行人滑倒，建議再調整。 8. P5-7 平面圖中 D 戶及 E 戶空調設備原規劃集中設置於兩戶中間內側，本次變更調整至建築物外側，請補充說明變更原因並請考量加強遮蔽美化。 9. P5-26 有關車道剖面圖中出入口處之樓板未繪製於平面圖中是否納入面積計算，另請補充說明建築面積如何檢討計算？
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 647 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：仁隆建設股份有限公司
- (二) 案名：仁隆建設湖口鄉中義段 312 地號等 1 筆土地集合住宅新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：112 年 11 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：吳東志建築師事務所
- (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 740.85 m²，擬申請容積移轉 40%，爰提送本委員會審議。
2. 有關容積移轉案辦理進度：本案於 112 年 7 月 6 日提出申請，本府業於 112 年 8 月 4 日邀集相關單位至現地會勘，其勘查結果為符合。

(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. 有關容積移轉相關基本資料(表 1 至表 7)請依容積移轉申請案所提申請文件更新至最新版本。
		2. P1-07 有關法定及實設機車位說明似有誤，請檢核修正。
		3. P1-07 本章節為容積移轉前後量體比較，有關來賓停車位得增加之獎勵樓地板面積似非屬於本次申請之容積移轉量體，請檢核修正。
		4. 報告書內涉及容積移轉及容積獎勵部分皆請分開計算及說明。
		5. P0-02 請釐清本案基地是否屬本計畫區指定應留設廣場式開放空間之街廓，並依規檢討。
		6. P3-10 請補充植栽規格表之單位量詞。
		7. P3-12 有部分草被似未包含於澆灌範圍內
		8. P3-14 有關基地內側綠地之景觀鋪面，請標示其鋪面材質說明，並補充該鋪面材質之示意圖、面積、色彩等相關說明於報告書內。
		9. P3-21 請標明基地內側綠地與鄰地之高程，並敘明是否有高低差。
	10. P7-01 請引用至最新一期統計資料，並配合更新相關數據。	

審 人	查 員	審 查 意 見
		11. P10-20 請於「景觀環境」敘明本案基地開發建築後對周邊景觀環境之影響。
		12. 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. 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，惟依 P1-09 所提友善措施，本案基地於臨中正七街側退縮超過法定退縮範圍約 3.5M，惟該退縮範圍(含法定退縮範圍)共設置 4 輛停車位，且其中 2 輛來賓停車位已依本計畫區土地使用分區管制規定及都市設計管制要點申請來賓停車位容積獎勵，整體退縮範圍規劃仍以硬鋪面為主、似未見街道家具，且綠化範圍集中於基地內側，整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。
		3. 承上，依本縣都市設計審查通例：「申請獎勵停車者，該案全部之車位及車道不得以機械方式設置，且停車空間應於地下層滿足，不得設置於最小退縮建築距離範圍內」，依 P1-09、P4-04 本案於最小退縮建築距離範圍內設置停車位，且於地下室配置機械停車位，其停車空間配置似與前開通例不符，請建築師說明後提請委員會討論。
		4. 再承上，除申請獎勵停車空間者外，於法定退縮範圍內設置一般平面停車位與本縣都市設計審查通案性原則似有違背，請建築師說明設計原因後提請委員會討論。
		5. 另查本案法定建蔽率為 50%，本次所設計之實設建蔽率達 49.82%，似已用畢可建築面積，且基地北側(臨達生一街)退縮範圍留設大面積開放空間供汽、機車進出使用，整體沿街側規畫以汽、機車使用為主，較不利行人通行，環境友善程度似較低，請建築師說明後提請委員會討論。
		6. P0-01 本次設計其他使用容積高達 1,545.33 m ² ，超過住宅及商業使用容積，請建築師說明其他使用容積為何？是否需計算戶數及停車位？並請依相關規定檢核是否超過容積上限。
		7. P3-01 報告書內提及本案基地與鄰近之停三、公四之開放空間串聯，形塑地區地標意象，惟圖說似未見本案基地與停三、公四之開放空間配置相串聯之說明，以及本案建築設計語彙與形塑地區地標之關聯性，請建築師說明後補充相關圖說於報告書內。

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>8. P3-03 本次於基地內側設置 1 綠地空間，惟依 P0-02 所述本案無設置圍牆，請建築師說明該綠地空間之管理維護，以及該綠地與本案建築之室內空間及開放空間是否能直接通達？其安全管理是否有相關配套措施？</p> <p>9. P3-10 依本縣都市設計審查通例：「喬木植栽米高徑應$\geq 10-12\text{cm}$為原則，如為生長期較慢之喬木樹種者，亦應$\geq 10\text{cm}$為原則。」惟本次規劃之緬梔米高徑規格似與前開通例不符，請建築師說明後提請委員會討論。</p> <p>10. 有關車道與鄰地交界處似有 1 室內建築空間，請建築師說明該空間係做何種使用？後續於車道邊界植栽之維護管理是否透過該空間進出？若是應標明出入口，若否則請建築師說明該區植栽之維護管理動線。</p> <p>11. P3-13 本次所提公共藝術品之稜角、尖銳處似較多，且設置於公共開放空間，未來民眾與其互動恐有安全疑慮，請建築師說明是否有相關安全措施。</p> <p>12. P3-14 有關植栽覆土，請建築師說明 A、B 剖面之地下一層頂板是否為水平？若有高度差應予標示清楚，若為水平則請建築師再說明為何灌木下方覆土深度達 60cm，但靠近景觀鋪面側僅 29.5cm，兩者於數據上差距將近 2 倍，惟覆土深度於圖面幾乎為同樣高度，是否有圖面呈現之誤差？請再予釐清。</p> <p>13. 承上，本區喬木及灌木之覆土高於地平面，未來雨水沖刷恐影響覆土深度及周邊步道之通行安全，請建築師說明是否有相關配套措施。</p> <p>14. P5-01 依「壹層平面圖」所示，本案似於臨達生二街之法定退縮範圍內設置建築牆面及防水閘門，請建築師說明該牆面及防水閘門之設計內容，並請依本計畫區土地使用分區管制規定核實檢討法定退縮範圍相關規範。</p> <p>15. P7-01 本案垃圾處理室設有水龍頭，考量垃圾貯存空間之維護管理及整潔，請建築師說明是否有設置適當之排水、通風設備，並補充於圖面。</p> <p>16. P11-01 建築基地兩側一為空地一為既有建築物，本次僅規劃於臨路側設置施工安全圍籬，未來施工是否對基地兩側之建築物造成影響？是否有相關配套措施？請建築師說明。</p> <p>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、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湖口鄉力行段 672 地號等 10 筆土地移入 444.50 m²(40%)容積量？提請委員會審議。</p>

審人	查員	審	查	意	見
交	旅	處	見	退縮空間不宜設置停車格。	
環	保	局	見	1. 本案係於湖口鄉中義段 312 地號等 1 筆土地，申請集合住宅新建工程都市設計審議報告書，基地面積 740.85 平方公尺、地上 8 層、地下 1 層，建築物高度 27 公尺，共計 23 戶，非位於重要濕地、山坡地、水庫集水區及自來水水質水量保護區。	
				2. 本案依「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，惠請貴管依權責辦理。	
				3. 另文件中環境影響評估檢核切結書請補充前述認定標準第 25 條規定相關內容，並請加蓋公司及負責人印鑑。	
				4. 本案係依據開發單位檢附之說明及附件內容進行解釋，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完全之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負相關責任。	
委	員	意	見	1. 本案係申請容積移轉 40% 之案件，考量未來量體大幅增加對都市環境造成之外部效應，於會議中設計單位承諾將取消基地內側之綠化空間，並大幅度提高臨路退縮範圍內之綠化量、增加建築牆面之複層式景觀植栽、公共藝術品輔以景觀植栽設計、增設街道家具、移除退縮範圍之平面停車位；另有關建築配置部分將取消 1 處店鋪，並將機車位往基地內側移動，以留設適足門廳空間，藉以提高本案對環境友善程度。	
				2. 有關來賓停車獎勵部分，考量本案基地建築條件，設計單位於會議上承諾將取消申請獎勵面積，但維持建築物一層內設置 1 處無障礙車位及地下一層設置機械停車位之配置。	
				3. 臨路退縮範圍內設置之景觀植栽部分，建議將綠島延伸形成綠廊，藉以營造友善環境空間。	
				4. 有關車道邊種植之植栽，考量後續日照環境與維護管理，建議將景觀植栽設置於臨路退縮範圍內。	
				5. P3-12 有關植栽噴灌設計，噴灌設施之噴灌範圍應以植栽為主，並避免噴灑至人行空間及街道家具，請再予調整。	
				6. 本次所提之公共藝術品設計較細長，請補充說明該公共藝術品與基座之固定點之設計，並應考量本縣氣候環境予以補強。	
				7. 有關景觀鋪面，請與周圍環境、景觀植栽及建築築物設計語彙整體考量後酌予調整。	
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，檢送修正後報告書並請協審委員（劉委員益顯）確認後再送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。

