

新竹縣第 655 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間:民國113年3月21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 代(委員互推)

紀錄: 林佳萱、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10分

報告提案第一案

第 655 次都市設計審議委員會會議

- (一) 申請人：意德士科技股份有限公司
- (二) 案名：意德士科技竹東鎮中正段 173 地號等 2 筆土地竹東廠辦大樓新建工程（再提會報告）
- (三) 開會時間：113 年 3 月 21 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：朱志文建築師事務所
- (六) 說明：本案前於 112 年 11 月 16 日本縣第 646 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。」案經設計單位依前開決議修正，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. 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. P2-26 本次增設公共藝術品請補充解說牌(形式及位置)。
		3. P3-07、P3-08 請標註機車位尺寸。
		4. 綠化法規檢討應詳實補充全區平面規劃配置，以利審視。
		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. 依土管建築顏色規定，建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之灰白色系或磚紅色系為原則；如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。本案建築立面色彩部分採用深灰色系、藍色系材質及企業 LOGO 為紅色，似不符前述土管規定，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。

	2. 前次提會討論事項：「本基地領有本府 94 府使字第 00574 號、102 府使字第 00701 號使用執照，本次新建廠辦大樓調整原使用執照之停車位、拆除既有圍牆及部分建物，惟都市設計審議範疇係規範申請建造執照相關事宜，請設計單位說明後續建管程序應如何處理」，本次提會報告新增 13 輛機車位於既有建物周邊，都市設計審議範疇係規範申請建造執照相關事宜，後續如涉及變更原領使用執照範疇，請依相關規定辦理。
	3. 前次委員意見：「本案基地申請土管綠建築容積獎勵，一層戶外空間硬鋪面較多，綠化顯有不足，請設計單位適度增加綠化設施及綠化量，以提升環境友善性及舒適度，另建議調整灌木栽植密度，以避免植栽生長不良」，請設計單位就本次規劃方案補充說明環境友善措施，並說明本案環境友善性及公益性，提請委員會討論。
	4. 前次委員意見：「建議臨路側開口合併，或界定各開口之功能需求；服務設施出入口，請一併考量功能性及遮蔽美化，提升整體景觀意象」，請設計單位說明本次規劃情形，提請委員會討論。
	5. 前次委員意見：「人行道留設寬度 1.5 公尺，行人使用上略有不足是否造成困難，請再予考量調整適當寬度」，請設計單位說明本次基地臨路側人行道留設情形，並就本案環境友善性予以補充，提請委員會討論。
	6. 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。
	7. 依土管第 38 條規定(略以)：「…(二)離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。(三)離街裝卸場應設置足夠的安全隔離設施，並不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內或建築退縮空間內。」，本案基地南側之裝卸車位四周未有適當景觀綠化設施，請設計單位補充說明是否符合前開規定。
	8. 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。
	9. P2-17 景觀鋪面計畫，請詳實標註基地臨路側停車位鋪面材質，並請設計單位補充說明該停車位所採鋪面性質，如涉及相關規定並請依規納入檢討。
	10. P2-21 景觀澆灌計畫並未標註澆灌半徑及澆灌範圍，請設計單位說明全區景觀澆灌範圍，並補充不同鋪面交接處是否有不同之澆灌形式，提請討論。
	11. 本案依土管規定申請綠建築獎勵，請設計單位再予補充說明設計情形，其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 8%容積獎勵，提請委員會審議。

交 意	旅 處 見	基地出入口請統整至單一處，並標示開口大小。
環 意	保 局 見	1. 本案係於竹東鎮中正段 173、174 地號等 2 筆土地，廠辦大樓新建工程案，基地面積 4462 平方公尺，高度 34.6 公尺。
		2. 本案現階段免實施環境影響評估，後續應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3 條規定，於申請廠房建造執照或於申請工廠登記時之工廠業別認定應否實施環境影響評估。
		3. 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. 基地下側邊界處植栽綠化係以達成與外界視線隔絕及緩衝之效果，建議將該綠化區灌木沿基地邊界配置並種滿，以利後續管理維護，停車位下側灌木請加強規劃；關於基地臨路側灌木配置，建議沿圍牆側配置，以型塑整體複層景觀意象。
		2. 基地上側景觀綠化部分建議加強灌木配置，另關於灌木密度請酌予調整以利植栽生長。
		3. 建議補充裝卸車位停車軌跡。
		4. 有關基地出入口建議參酌交旅處意見統整至單一處，併同調整建築配置。
委 員 會 決 議		本案請申請單位依交旅處意見統整基地出入口為單一處並依前述委員意見、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。

審議提案第一案

第 655 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：富洋建設股份有限公司
- (二) 案 名：富洋建設股份有限公司竹東鎮至善段 49 地號等 10 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：113 年 3 月 21 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：卓玲建築師事務所
- (六) 說 明：

1. 依「擬定竹東都市計畫（原文中三附近地區）細部計畫書」土地使用分區管制要點第 13 點規定略以：「本計畫區內申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺(含)以上、社 3-25 教專用區及經都市設計審議委員會議決議應提會議審議者，應於核發建造執照前，送經「本縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。」，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：「接受基地面積超過二千平方公尺者，…，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 2,037.76 m²，擬申請移入容積 40%，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 10 月 2 日提出申請，本府業於 112 年 12 月 18 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等相關書件應確實核章簽證。
		2. 申請書之申請人與所附起造人不一致，請檢核修正。
		3. P02-04 平面圖室內空間標示部分文字不一致請修正。
		4. P02-05 機車停車空間之鋪面材質未標示，請補充說明。
		5. P02-20 平面圖與景石數量、P02-21 公共服務空間框選範圍，請釐清修正。
		6. P02-08 及 P02-09 西向及北向建物立面透視圖之陽台及屋頂似有植栽綠化，惟景觀植栽配置計畫未見相關綠化說明內容，請釐清修正。
		7. 請補充本案澆灌計畫內容。

審 人	查 員	審 查 意 見
		8. 各向立面透視圖與 P04-20~04-21 立面圖部分型式不一致，請檢核修正。
		9. 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。
		二、提請討論事項：
		1. P02-05 提及機車停車空間東側與南側配置綠籬植栽，惟於 P02-11 景觀植栽配置計畫中似僅種植蔓榕，未見綠籬設計圖說，請設計單位說明該綠籬設置內容並補充相關圖說。
		2. 依本計畫區都市設計管制事項規定區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理，本案基地東側及南側臨公(十一)，為維持人行通暢，其動線如何銜接、串聯？且是否與公園用地之景觀、植栽綠化、鋪面相互搭配，請設計單位說明。
		3. P01-21 環境公益性說明依本縣第 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，本案以基地臨路側分別退縮 14.2M、5.6M 規劃沿街步道式開放空間、街角廣場，惟本案臨至善路之留設之開放空間以硬鋪面為主，且似無法與臨地之公園串聯、通行，本案申請移入容積達 40%，其開放性及整體環境友善措施、公益性是否足夠？請設計單位說明，提請委員會討論。
		4. 承上，基地南側 2M 退縮範圍，以供機車車道使用為主，對外友善性略有不足，請設計單位說明，提請委員會討論。
		5. 本案臨公園兩側依規退縮 2M 並留設步道供通行，公園與住宅社區間似無阻隔，有關該住宅社區住戶安全管理措施為何，請設計單位說明。
		6. 依該區土管規定無障礙停車位應鄰近電梯出入口處，並以設置於地面層或地下 1 層且不得跨越車道為原則，P03-12 本案設置 3 部無障礙汽車停車位，惟車位編號 94 設置位置不利於進出電梯出入口處，似與前開土管規定不符，請設計單位說明。
		7. 依本計畫區都市設計管制事項第 1 點規定略以：「...(一)住宅區之建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之灰白色系或磚紅色系為主，(三)如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。」，P02-08~02-09 本省外牆以深灰色磁磚為主，並搭配仿木紋、棕色塗料及棕色格柵，似與前開規定不符，請設計單位說明。
		8. P02-05 本案於中庭設置景觀水池，請補充該水池設計詳圖(含尺寸、水池深度、材質、安全性及後續管理維護等內容)。
		9. 本案依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」第 7 點規定：「接受基地面積超過二千平方公尺者，…，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 2,037.76 m ² ，是否同意申請單位移入容積 1,630.20 m ² ，提請委員會審議。

審 人	查 員	審 查 意 見
交通旅遊處 意見	見	1. 地下一層汽車無障礙車格請設置鄰近梯廳。 2. 交通影響評估內容是否缺漏，請確認。
環境保護局 意見	見	1. 本案係於竹東鎮至善段 49~58 地號等 10 筆土地，申請店鋪、集合住宅新建工程案，基地面積 2037.76 平方公尺，建築物高度 49.95 公尺，共計 98 戶；位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區。 2. 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。 3. 另請開發單位向重要濕地主管機關確認本案是否位於重要濕地，如是，則依「認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款第 3 目規定，需取得重要濕地主管機關及目的事業主管機關同意。 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。 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、變更或不完全之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負相關責任。
工務處 (建築管理科) 意見	見	有關富陽建設竹東鎮至善段 49 地號等 10 筆土地店鋪、集合住宅新建工程一案，其開挖地下三層，開挖總深度(含基礎)13.45 公尺，採非地下連續壁擋土工法，建請開挖時應與面前道路及鄰接建築物保持適當退縮後開挖，以確保開挖及鄰接建築物之公共安全。
委員意見	見	1. 有關地下室開挖及其施工規範等相關涉及建築主管機關規範事項，請依該主管機關規定辦理。 2. 店鋪外側種植之喬木(楊梅)因生長之樹形較茂密且色彩偏暗，不宜緊鄰建物種植，建議改植直立性、枝葉樸素之小喬木較為妥適。 3. 基地臨公園側種植蔓榕，考量具攀爬其他植物之生長特性，不宜與其他灌木混植，建議應以獨立植栽槽種植或改種植其他灌木。 4. 請補充套繪基地兩側之公園配置圖面(含綠化、鋪面等內容)俾利審視基地與鄰地間之關係。 5. 店鋪外之休憩廣場區之景觀配置較為簡單，建議將公園與廣場空間之綠化及鋪面串聯，加強廣場功能並增加景觀綠化豐富度。 6. 本案基地鋪面計畫為單一型式材質鋪面，建議加強街角廣場處之鋪面設計，型塑戶外廣場之空間意象。
委員會決議	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（涂委員秀瑋）確認後再送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。

