

# 新竹縣第 527 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、時間：民國 108 年 9 月 26 日上午 9 時 30 分

二、地點：本府產業發展處會議室

三、主持人：姜副處長禮仙代

記錄：王筱文、江承佩

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 時 40 分

## 審議提案第一案

### 第 527 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：富宇建設股份有限公司
- (二) 案名：富宇建設竹北市莊敬段 151 地號店舖、集合住宅新建工程  
(容積移轉)
- (三) 開會時間：108 年 9 月 26 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：吳六合建築師事務所
- (六) 說明：1. 本案位於「變更竹北（含斗崙地區）都市計畫（整併體育公園附近地區）細部計畫」範圍內，依該區土管第 31 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、…，應於發照前，送經『本縣都市設計審議委員會』審議通過後方得申請建造執照。」，本案基地面積 1789.01 平方公尺，未達需都審條件。
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 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。…」，本案位於整體開發地區，擬申請容積移轉 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 108 年 7 月 19 日提出申請，本府業於 108 年 8 月 13 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. P0-1、P4-1 依本區土管規定，為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，每一戶應至少設置一汽車停車位，本案總戶數 74 戶，故法定停車位數 39 輛有誤，報告書中相關頁面請一併修正。 2. P3-11 鋪面圖面材質與圖例表不一致(灰色系仿岩面石英磚、淺灰色系仿岩面石英磚)，請修正。 3. P3-12 請再補充景觀燈具示意照片。 4. P4-3-1 請補充檢討實際綠覆率(請將喬木綠覆面積一併計入)；另未見透水面積計算式內容。 5. P4-6-6 建築基地保水評估總表請建築師簽證。

審 人	查 員	審 查 意 見
		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供委員會審議參考之附件，非屬本次審議範疇。
		2. P1-1、P5-3-1 依本區土管第 27 點規定略以：「(十)如有開挖地下室之必要者， <u>地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面</u> ，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。」，本基地臨十興三街(8 米)及嘉興一街(10 米)之街角，依前開土管規定，地下室範圍應自嘉興一街側最小退縮建築距離(4.5 米)後始得開挖建築，本案未依規定檢討，請建築師說明。
		3. P3-7-2~P3-7-4 依本案都市設計管制事項第 34 點規定：「(一)建築立面外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系或灰白色系為原則。(二)外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司形象需要大量採用黑色或深色，應提送『本縣都市設計審議委員會』審議同意後始可設置。」，本案建築立面主要牆身採用深灰色丁掛磚，呈現色系較深，是否符合前開規定，請建築師說明後提請委員會討論。
		4. P3-8-8 本案於退縮 18 米廣場空間種植一株喬木山馬茶，依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」規定略以：「建築基地之綠化工程施作於人工地盤上方者，…，且覆土深度喬木不得小於一百五十公分，…。」，該株喬木覆土深度是否符合前開規定?請建築師說明。
		5. P3-8-10、P4-2-1 本案申請開放空間獎勵，樹立型招牌是否得於開放空間範圍內設置，請確為依規辦理。
		6. P3-12 牆壁燈設置於垃圾集中室旁地面之用意為何?請建築師說明；另牆壁燈及梯形多功能導引燈數量似有錯誤，請修正。
		7. P3-16 本案圍牆檢討內容平面圖與剖立面圖尺寸不一致?請建築師說明，並請補充全區平面圖清楚標示圍牆範圍、透空率檢討請於剖立面圖清楚標示尺寸，以利檢核。
		8. 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。…」，本案位於整體開發地區，是否同意申請單位移入容積 1431.2 m <sup>2</sup> (基準容積之 40%)，提請委員會審議。

審 人	查 查 意 見
委員意見	<p>1. 本案非屬基地情形特殊，基地臨嘉興一街側地下室範圍仍請依本區土管第 27 點規定，自最小退縮建築距離(4.5 米)後始得開挖建築。</p> <p>2. 報告書中圖面標示 3.6 米及 4 米無遮簷人行道請刪除。</p> <p>3. 有關本案景觀設計，建議參酌下列意見調整設計：(1)建議垃圾室前退縮空間適度增加綠化設計、(2)山馬茶係灌木非喬木，相關植栽表請修正、(3)大桂花不耐風，建議調整配置位置、(4)大葉山欖枝葉茂密，其底下灌木宜種植耐陰植栽、(5)本案倘欲營造如 3D 動畫所呈現景觀效果，建議調整九芎、火焰木之配置、(6)斑葉鵝掌藤與厚葉女貞生長速度較樹蘭快，建議調整種植位置、(7)基地左下角轉角旁植栽槽過小較不利植栽生長。</p> <p>4. 基地臨自強北路側退縮 18 米開放空間，目前僅有穿越功能較可惜，建議增加停等空間設計，以提供行人駐足休憩使用。</p>
委員會決議	<p>1. 本案指定洪委員崇文為協審備審委員。</p> <p>2. 本案修正後通過，請申請單位依前述委員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>

## 審議提案第二案

第 527 次都市設計審議委員會會議紀錄

(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 地號店舖、集合住宅新建工程(容積移轉)

(三) 開會時間：108 年 9 月 27 日上午 9 時 30 分

(四) 開會地點：本府國際產業發展處會議室

(五) 設計人：徐丹和建築師事務所

(六) 說明：

1. 依新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點規定(略以)「九、．．．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。．．．」，本案位於整體開發地區，爰提送本委員會審議。
2. 本案基地目前辦理容積移轉審查，送出基地為竹北市府前段 217、220、221、775 地號、竹北市省道段 410、969、971-1、980-8、980-9、980-11、980-13 地號、竹北市竹北段 258、259 地號、竹北市竹仁段 280-1、324 地號、竹北市社北段 655 地號、竹北市文化段 349 地號、竹北市中興段 420-4、813 地號等 19 筆土地，業於 108 年 1 月 28 日完成相關單位現勘，後續仍應依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」等規定辦理相關事宜。

(七) 審查意見：

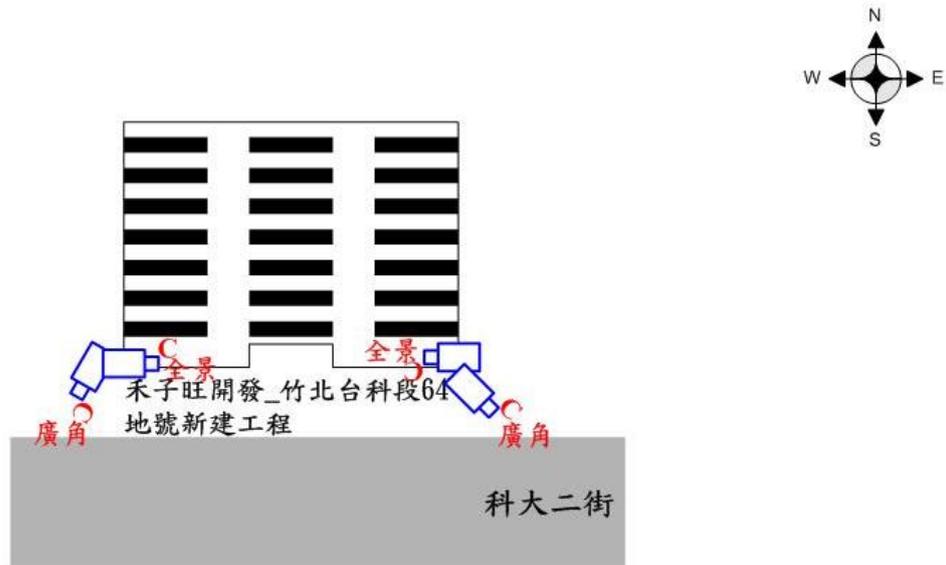
審 人	查 員	審 查 意 見
作業單位意見		一、計畫書圖內容修正事項：
		1. 本案資料表內容有部分錯誤，請確為依規檢核修正。
		2. 本案查核表檢核內容有部分缺漏，請確為依規檢核修正。
		3. P0-3: 本案大規模獎勵最小退縮距離檢討有誤，請確為依規檢核修正。
		4. P0-3-2、P3-1: 本案車位檢討未依本計畫區土管內核實檢討(店舖使用併入住宅使用內)，請確為檢核修正。另請補充停車空間檢討樓地板面積計算於報告書，以利檢核。
	5. P2-2: 本案地下開挖範圍線與 4.5M 退縮線圖例雷同，請修正以利判讀。	

審 人	查 員	審 查 意 見
		6. P2-2:本案請補充大規模獎勵最小退縮距離線及地下室開挖範圍線，以利審視。
		7. P2-9.1:本案請註明灌木及地被栽植密度，以利審視。
		8. P2-13.1:本案請補充公共藝術品材質及固定方式。
		9. P2-18:本案圍牆透空率檢討內容似有誤，請確為依規檢核修正。
		10. P3-3-2:本案請補充透水層面積單線圖，以利審視。
		11. P3-5.1、P3-5.2:本案基地綠化及基地保水檢討等相關書件應確實核章簽證。
		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。
		<b>二、提請討論事項：</b>
		1. P0-2:依據新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點9「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。」本案位於整體開發地區，是否同意申請單位移入容積 1895.96m <sup>2</sup> (基準容積之40%)，提請委員會審議。
		2. P0-2、P0-9.1:本案基地地號及土地筆數與容積移轉書件不一致(容移:台科段64、64-1地號等2筆土地,都審:台科段64地號等1筆土地),請建築師說明後並補充相關資料於報告書。
		3. P2-2:本案設有2戶店舖,是否考量留設臨時裝卸貨物之空間及顧客停車需求、動線等之規劃,請建築師說明後提請委員會討論。
		4. P2-8.1、P2-8.2:依本計畫區土管(略以):「1.正立面之外牆色彩以中低明度、彩度之磚紅色系及灰白色系為原則。2.外牆應儘量避免大量採用黑色或深色,如配合整體或公司形象需要大量採用黑色或深色,應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。」,本案有部份貼磚屬深色系,恐不符前開土管規定,請請建築師說明後提請委員會討論。
		5. P2-11.1、P2-11.2:依景觀剖面圖所示,本次似有高花台方式規劃植栽區,是否易使泥水噴灑到人行道或開放空間,請建築師說明後提請委員會討論。另請說明高花台排水、保水設計並補充於報告書。
		6. P2-13.1:本案公共藝術品周邊似有大樹,請建築師說明可視性是否足夠。
		7. P2-14:有關似有認養人行道,倘欲認養應於核定前取得主管機關同意確認相關證明文件。

審 人	查 查 意 見
	<p>8. P2-18:本案圍牆單元 B 僅見牆基內容，請建築師說明該圍牆設計。令圍牆透空率檢討內容似有誤，請確為依規檢核修正。</p> <p>9. P6-1:依本計畫區土管(略以)「(二)集中式垃圾貯存空間應設置通風設備、冷藏設備及排水設備。」，請補充說明冷藏設備及排水設備內容於報告書。另請說住戶投遞垃圾動線內容，並補充於報告書。</p> <p>10. P9-1:本案施工圍籬僅說明鄰街側之設計，請補充說明他側施工圍籬內容於報告書。</p>
警察局意見	如附件。
委員意見	<p>1. 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。</p> <p>2. 店舖 A2 面前之植栽區，建議植穴放大及重新設計花台曲線，增加該空間的柔和感。</p> <p>3. 鵝掌藤生長速度較月橘快，請考量植栽特性適性配置。</p> <p>4. 本案車道邊植栽區是否降低人行動線之可視性，增加危險性。</p> <p>5. 本案建議可與寺廟協商，使退縮空間順平，提供良好的行人空間。</p> <p>6. 本案建議調整車道設計，讓車道面前空間更開闊。</p>
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。

第527次都市計畫審議案-警察局建議事項：

請協調建築公司於社區大樓鄰路部分，增設針對道路及人行道之攝影機，除可維護社區安全外，亦可發揮共同維護社區治安功能。



一、攝影機設置原則：

- (一)如上參考圖建於路口，請於兩側雙向經過建築物部分，分別設置攝影機，針對車輛後車牌拍攝；另為強化社區安全，於騎樓或社區出入口及路口，設置全景或廣角攝影機。
- (二)道路中央如設有安全島，則於順向經過建築物處設置車牌攝影機，餘同上。
- (三)攝影機可設於自立桿、號誌桿或路燈桿(須路權單位同意)

二、攝影機取景原則：

- (一)車牌攝影：在有效區域內清晰錄製經過車道之汽、機車後車牌。
- (二)路口廣角攝影：清晰錄製指定路口影像。
- (三)全景攝影：清晰錄製指定路段發生之人、事、物。
- (四)肉眼辨識度，日間需達95%以上、夜間需達85%以上(連續20輛以上【或按比例計算，至多100輛】)

三、攝影機參考規格：

- (一)高解析CCD彩色攝影機：  
550TV LINE以上。  
雜訊比60dB以上。  
最低照度可達0.001Lux以下。
- (二)車牌及全景攝影用鏡頭：  
光學變焦13倍以上。  
焦點距離10mm以下~130mm(含)以上。
- (三)廣角伸縮鏡頭：  
光學變焦3.5倍以上。  
焦點距離2.8mm以下~12mm以上。

四、其他建議事項：

大樓之公共空間、主要通道、出入口，亦應規劃設置攝影機，且系統影像儲存需達30天以上，並同意公部門無償申請調閱影像，俾利事件調查。