

新竹縣第 528 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、時間：民國 108 年 10 月 3 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、黃聿恒

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 528 次都市設計審議委員會會議紀錄

(一) 申請人：上德開發股份有限公司

(二) 案名：上德開發新豐鄉坪頂段 1073、1073-1 地號店舖、辦公室、集合住宅新建工程(容積移轉)(再提會審議)

(三) 開會時間：108 年 10 月 3 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：許文光建築師事務所

(六) 說明：本案前於 108 年 8 月 22 日本縣第 524 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審議。」，案經設計建築師依前開決議修正，爰提本次委員會審議。

(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. 會議紀錄回應表委員意見 2 設計單位處理結果說明小花紫薇米高徑為 6 公分，與 P2-8-2 米高徑 8 公分不一致，請釐清。
		2. P0-01 各樓層使用概況三至八層為辦公室、集合住宅，請修正。
		3. P4-1-5 報告書未見肆層、五層平面配置圖，請修正。
		4. P4-2-5 報告書未見肆層面積計算分割示意圖，請修正。
		二、提請討論事項：
		1. 依前次委員意見 4.：「本案申請容積移轉 20%，請再加強環境友善度(加強綠化，減少招牌設置、增加公共藝術、加強街角廣場設計等)」，本次修正已加強綠化及街角廣場設計，並增加一處公共藝術，惟招牌數量仍未減少，請建築師加強說明原因後提請委員會討論。
		2. 依前次委員意見 9.：「本案於建築二層至七層之 A1、A2、B1、B2 戶分散配置辦公室，後續管制較不易，建議採集中配置，以利管理。」，本次修正辦公室集中配置於 A 棟，惟仍分散於三至八層，建議仍考量後續管理議題集中配置，請建築師說明後提請委員會討論。
		3. P2-8-2 本基地與鄰地相鄰退縮 2 米側之綠化設計似顯單調，建議加強該區綠化設計。
		4. P2-8-3 基地鄰 10 米明新街側店 21、店 22 前方植栽槽目前僅種植灌木，建議加植喬木，以延續整體街道景觀。

審 人	查 員	審 查 意 見
		5. P2-10-1 店 22 旁與鄰地交界空間修正前為綠地，本次修正後變更為透水磚之用意為何?建議仍考量鄰地友善度，增加綠化設計，請建築師說明。 6. 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。…」，本案接受基地面積 6020.75 平方公尺，是否同意申請單位移入容積 2408.3 m²(基準容積之 20%)，提請委員會審議。
委 員 意 見		1. 建議沿街植栽槽樣式配合店舖出入口位置調整設計，以形塑舒適人行動線。 2. 建議店 22 旁與鄰地交界空間除法規檢討必要留設通行空間外，適度增加綠化設計。 3. 有關本案景觀設計，建議參酌下列意見調整設計：(1)機車停車空間四周適度增加綠化、景觀庭園木平台旁建議增加綠島設計，避免影響視覺景觀、(2)退縮 2 米綠帶空間建議調整喬木及灌木配置方式，始有較佳遮蔽停車空間效果，並應考量後續維護管理議題、(3)景觀庭園中樹木廣場種植榔榆及麥門冬之適宜性，請再考量、(4)店 21、店 22 前植栽槽建議可整併或適度調整其樣式，以延續整體街道景觀。
委 員 會 決 議		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，檢送修正後報告書並請協審委員（李委員佳臻）確認後再送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。

審議提案第二案

第 528 次都市設計審議委員會會議紀錄

(一) 申請人：麗盛建設股份有限公司

(二) 案名：麗盛建設擬定竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)公共設施新建工程

(三) 開會時間：108 年 10 月 3 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：依擬定竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫土地使用分區管制要點第六點規定：「公共設施(除道路用地外)開闢興築前，應先經『本縣都市設計審議委員會』審議通過後方得施工。」，爰提送本委員會審議。

(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. P1-6 請建築師於都設管制要點簽證。
		2. P2-12 圖 3 大徑木分佈圖請放大標示，以利檢核。
		3. P3-8 請再補充體適能運動區相關設施圖說。
		4. P3-8 請清楚標明明星段 916 地號範圍及位置。
		5. P3-15、P3-16 綠覆率計算請將原地保留及移植喬木一併計入、法定空地面積似有錯誤，請修正。
		6. P3-17 LED 線燈於平面圖中配置位置不清楚，請修正。
		7. P3-35 法定空地面積似有錯誤，請修正。
		二、提請討論事項：
		1. P3-7 公園規劃設置一處休憩涼亭，惟報告書中未見該涼亭相關設計圖說，且該涼亭是否需計建蔽率?請建築師說明。
		2. P3-11 編號 12 印度菩提樹移植位置是否與休憩涼亭產生衝突?建議適度調整該株喬木位置，避免影響喬木生長，請建築師說明；另請於本頁補充原地保留於移植樹種植栽表，以利檢核。
		3. P3-19 本案於 5 處無障礙坡道皆設置門之用意為何?請建築師說明。

審 人	查 員	審 查 意 見
		4. P3-32 建議停車場中央停車格上下兩處非車道範圍增加綠化設計。 5. P3-45 綠地配置計畫說明設置全區散步道，惟未見相關設計內容，請建築師說明。 6. 本案各分區施工圍籬建議適度增加綠美化設計。
委 員 意 見		1. 基地現況植栽調查預定保留及移植之 20 株喬木照片應呈現完整樹型，且應清楚交代移植計畫內容(包含如何移植、修剪雜枝等)。 2. 本案移植樹木應考量其特性配置種植位置(如編號 11、12 印度菩提樹適宜做主景樹、編號 5、6、7 麵包樹之樹葉及果實相當大，落葉落果時易發生危險等)。 3. 本基地目前配置細葉杜鵑，惟該植栽照顧需求性較高，較不適宜種植於此，建議考量其他品種，避免後續維護問題。 4. 黃金露花栽植密度過高，請再重新調整。 5. 本案人行步道應考量全區串連重新調整部分設計內容(如停車場北側及退縮空間、公園與科專一交界處、公園下方等空間)。 6. 建議本案應加強道路端景之設計(停車場及公園)。 7. P3-31 本案施工圍籬、圍欄用字應統一，避免混淆產生誤解。 8. 深池滯洪池旁人行步道之安全性，請再補充說明；另建議滯洪池邊坡可考量以較自然方式設計。 9. 滯洪池之水源來源為何?後續維護管理計畫內容為何?請再補充說明。 10. 公園內無障礙坡道扶手側牆與景觀間之關係，請再補充說明，且無障礙坡道之坡度及設置平臺等，請確為依規檢討。
委 員 會 決 議		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。

審議提案第三案

第 528 次都市設計審議委員會會議會議紀錄

(一) 申請人：竹風建設開發股份公司

(二) 案 名：竹風建設莊敬段 712 地號店鋪、集合住宅新建工程案(第一次變更設計)

(三) 開會時間：108 年 10 月 3 日(星期四)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：劉偉彥建築師事務所

(六) 說明：本案原於 103 年 7 月 18 日第 369 次都市設計審議委員會審議完竣並核定在案，本案因變更幅度過大，爰以新案內容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、免環評切結書等相關書件應確實核章簽證。
		2. P3-26~27：「建築基地綠化設計規範審查表」及「建築基地保水設計規範審查表」請建築師簽證。
		3. 報告書目錄缺漏(缺第 12 章)，另章節編序與頁碼建議一致，以利審視。
		4. P0-1 查核表與 P3-2 總獎勵面積不一致，請檢討修正。
		5. P2-18~2-19-1:請檢討景觀剖面圖所呈覆土深度，是否符合喬木覆土規定。
		6. P2-21:平面圖色彩較淡且不清楚，不易檢視鋪面樣式。另請補充車道鋪面樣式。
		7. P4-6:裝卸停車位請標示尺寸。
		8. P3-3：圖面標示與圖例樣式不一致，請檢討修正。
		9. P3-5：請說明本案變更後綠覆面積是否減少。
		10. P3-31：圖面車道中標示粉紅色矩形為何？請檢討修正。
		11. P7-19:管理規範中獎停車位數為 70 格，與其他章節數量不一致，請檢討修正。
		12. 未見內部施工安全圍籬範圍，請檢討補充。
		13. 報告書中其餘誤繕、不明及缺漏部分，均請確為檢核修正於報告書。
		二、提請討論事項：
		1. 本案為變更設計，請建築師說明目前施工進度為何。

審 人	查 員	審 查 意 見
		2. 依本案土地使用分區管制要點，本案需依規定設置連續性前廊，惟依規劃配置僅有部分空間有設置，爰請設計建築師說明，並提請委員會討論。 3. P0-1 依本縣都市設計審查通例「商業區以申請作為商業使用為主，其地面層應以商業使用規劃為原則...」，本案原設計地面層為 9 戶店鋪（面積 1311.41 m²），本次變更縮減為 4 戶店鋪（面積 110.22.m²），變更後規劃似與前揭通例有落差，且 S3 及 S5 店鋪位於基地內側，使用上是否方便，另其中 3 戶店鋪無設置廁所，爰請設計建築師說明，並提請委員會討論。 4. 依據「本縣建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵要點」第 3 點規定略以：「獎勵增設停車空間之適用地區...應為下列地區以外之都市計畫住宅區、商業區或工業區：(二) 以申請基地為中心，半徑二百公尺範圍內，<u>已開闢</u>之公有路外公共停車場供汽車停車位合計總數達二百個以上者。」報告書 P3-8 內容說明基地所臨廣兼停似已開闢，爰請設計單位說明並建議向建築管理機關確認本案是否適用前揭規定申請獎勵，倘容積獎勵值經檢討後與本案申請內容有落差，後續請依規辦理變更設計。 5. P3-8~3-14:本案擬依「本縣建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵要點」增設 55 席停車位，是否已依該要點第 9 點規定略以「就停車空間需求、停車場出入口動線及其他交通相關事項，徵詢本府交通旅遊處意見」，請設計單位說明意見處理或辦理情形。 6. P2-3:本案共設置 395 輛汽車停車位，依本縣都市設計審查通例略以「汽車停車數量達 300 輛以上者，應以一進一出車道出入口規劃為原則」，本案變更設計，後採單一出入口，且緩衝空間較短，進出安全是否無虞?請建築師說明後提請委員會討論。 7. 依本縣都市設計審查通例略以「獎勵停車空間應集中設置並應自地下一層開始設置」，本案來賓停車位設置於地下 2 層，請設計建築師檢討及說明。 8. P2-11：依本區(竹北十興路附近地區)土管第 12 點規定：「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。外牆應儘量避免大量採用黑色或深色，如配合整體或公司品象需要大量採用黑色或深色，應提送『新竹縣都市設計審議委員會』審議同意後始可設置。」，本次變更立面多以深色系為主，是否符合前開規定，請建築師說明後提請委員會討論。

審 人	查 員	審 查 意 見
		9. P2-5:參考鄰地套繪圖說，廣場側(西南側)外部人行動線似無法連通，另與東側鄰地是否有高層差，請設計建築師檢討說明。 10. P2-13:本案共設置 2 件公共藝術品，請說明 2 件藝術品差異性，另所設位置較接近社區門廳，且開放空間動線亦有區隔，整體外部效果似較不足，爰請設計建築師說明，並提請委員會討論。 11. P2-14:喬木配置計畫有無考量開挖線及原土層範圍？另種植喬木種類(7 種)與簡介說明(10 種)不一致，請設計建築師檢討說明。 12. 查西側相鄰地號曾發生坍塌工安事件，且本案將開挖地下 6 層，爰建議可補充說明相關施工因應計畫。 13. 本案是否同意所提申請內容，提請委員會審議。
委 員 意 見		1. 目前所規劃許多喬木樹種為大型喬木(如樟樹)，雖依規覆土 150 公分，惟考量其生長特性覆土深恐不足夠，爰請再檢討位置或增加覆土深度。 2. P2-16: 灌木種植過密，另請檢附修正後灌木配置圖說。 3. 部分喬木位置離建築物過近，另需設置連續性前廊位置目前仍為植穴，請一併檢討修正。 4. P4-9: 請檢討 2 樓露臺面積是否需依規檢討無障礙設施，另請檢討 2 層樓梯位置(西南側店鋪)是否能與 1 樓樓梯位置銜接。 5. P4-6 本案汽車停車位達 300 席，整體進出量甚大，惟車道下地下層部份為轉彎坡道設計，且無相關緩衝空間易產生危險，建議再檢討規劃並加強相關安全設施。 6. B1 層申請獎勵停車位數量不足，請依規檢討。 7. 本案變更前核定期程較早，故兩側已開發基地之連續性前廊，係考量本案原設計位置所留設，爰本案變更後應順接兩側基地之連續性前廊。另有關留設寬度請依照騎樓設置規定辦理，並標示相關寬度。 8. 本案車道出入口位於勝利十一路，考量其道路服務水準不佳，以及與西側大樓車道出入口相鄰，後續出入動線恐互相影響，爰請加強車道出入設計及安全維護措施。 9. 店鋪目前標示作補教托育使用，惟配置及設施並未依使用類組規定留設，爰請檢討修正。
委 員 會 決 議		本案修正後通過，請申請單位依前述委員意見、作業單位初審意見修正，檢送修正後報告書並請協審委員（洪委員崇文）確認後，再送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。