

新竹縣第 530 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、時間：民國 108 年 10 月 31 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

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

報告提案第一案

第 530 次都市設計審議委員會會議紀錄

(一) 申請人：惠理建設股份有限公司

(二) 案名：惠理建設新竹縣竹北市自強段 235 地號店舖、集合住宅新建工程(第三次變更設計)

(三) 開會時間：108 年 10 月 31 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：陳立權建築師事務所

(六) 說明：本案原於 103 年 2 月 25 日第 356 次都市設計審議委員會審議完竣並核定在案，且分別於 106 年 12 月 7 日第 479 次會議辦理第一次變更設計，及 107 年 11 月 1 日第 505 次會議辦理第二次變更設計審議完竣並核定在案，本次變更內容為建築立面、建築平面、景觀照明變更、增加立體綠化及屋頂綠化等(詳如所附報告書)，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：
		P5-1-7~ P5-1-9.1 變更前頁面請放置於報告書左側頁面，變更後頁面請放置於報告書右側頁面，以利檢核。
		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。
		2. P3-10 依第 479 次會議紀錄委員意見第 15 點略以：「本案樹立型招牌不得於開放空間範圍內設置；...」，本次變更部分 a1 座椅形式，結合廣告招牌設計，且該座椅位於開放空間獎勵範圍內，似與第 479 次會議紀錄委員意見有所牴觸，請建築師說明後提請委員會討論。
警察局意見		3. P3-17.1 屋頂綠化圖例與圖面無法對應，且本次變更於屋頂新植 6 株緬梔，請再補充剖面檢討覆土深度是否夠？請建築師說明。
		4. 本案是否同意所提變更內容，提請委員會審議。
		第三次變更設計都審報告書所附 PDF 檔案中，未見錄影監視系統相關規劃圖，建議內部公共空間、主要通道、出入口及建築物外，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。
委員意見		本案 a1 座椅形式經建築師說明為燈具結合座椅，非廣告招牌，惟其造型與廣告招牌相似，仍請依開放空間審查慣例檢討為宜。
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，檢送修正後報告書送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。

報告提案第二案

第 530 次都市設計審議委員會會議紀錄

(一) 申請人：豐邑百貨股份有限公司

(二) 案 名：豐邑建設竹北市大學段 520 地號商業大樓新建工程(第二次變更設計)

(三) 開會時間：108 年 10 月 31 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：夏智弘建築師事務所+姚嘉志建築師事務所

(六) 說明：本案原於 96 年 3 月 12 日第 114 次都市設計審議委員會審議完竣並核定在案，並於 106 年 1 月 12 日第 455 次會議辦理第一次變更設計審議完竣並核定在案，本次變更內容為建築樓層降低、建築立面、平面變更等(詳如所附報告書)，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. 報告書請補充基地說明相關內容。
		2. P0-02-1 建築計畫資料表中增設公用停車空間獎勵-增設停車數量「參酌」474 輛，是否誤植?請修正。
		3. P0-03-3 本案住戶數增加，依 P0-06-1 法定停車位變更為 1057 輛，請確實框選變更內容並說明。
		4. P0-04 本府國際產業發展處都市更新科已更名為「產業發展處都市設計審議科」，申請書請配合修正。
		5. P0-04、P0-04-1 委託人住址與 P0-02-1 不一致，請修正。
		6. P4-02-01~P4-02-04 重複放置頁面，請刪除。
		7. P4-03-01a 原核准頁面請排版於報告書左側頁面，以利左右對照審查。
		8. 本案修正後頁面說明不完整，請確實框選變更部分，並敘明變更內容，倘未變更仍請敘明「本頁未變更」，未框選部分視為未變更，以原核定內容為準，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，並請補充現況照片於報告書中。
		2. 本案變更是否涉及環境影響評估變更事宜?請建築師說明。

審 人	查 員	審 查 意 見
		3. P0-07-1 本案建物立面變更東面增加綠牆 1 處、南面增加綠牆 2 處、南面增加露台 1 處(有植栽綠化)及增加法定避難平台 1 處(有植栽綠化)，惟皆未見綠牆及露台綠化、避難平台綠化詳細設計內容，請建築師說明，並將相關設計圖說補充於報告書中。 4. P4-01-01~P4-01-05 本案地下層取消升降機之原因為何?(地下六、五層取消 3 處、地下四、三、二層取消 1 處)請建築師說明。 5. 本案是否同意所提變更內容，提請委員會審議。
委 員 意 見		1. 報告書中部分平面圖空間用途標示及指北針缺漏，請重新檢核修正。 2. 本棟建物 5 層、6 層空間用途由商場變更為電影院，相關人流、車流及管制變動、營業時間對周遭環境影響等內容皆未說明，請再補充相關變更前後差異說明，並請一併補充交通影響評估變更內容，於核定前請交通主管單位確認。 3. 本棟建物取消部分樓層梯廳之原因為何?且電梯圖面之正確性，請再重新檢核修正。
委 員 會 決 議		本案修正後通過，請申請單位依前述委員意見、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。

審議提案第一案

第 530 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：豐謙建設股份有限公司
 (二) 案 名：豐謙建設竹北市隘興段 448 地號集合住宅新建工程
 (三) 開會時間：108 年 10 月 31 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：王銘鴻建築師事務所
 (六) 說 明：本案係依「高速鐵路新竹車站特定區土地使用分區管制要點」第 15 點規定：「本特定區之開發建築，應於核發建造執照前經『新竹縣都市設計審議委員會』審議通過後為之。」，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. P0-1、P1-2、P3-1 依本區土管第 14 點規定略以：「(二)4. 本特定區建築基地面積大於(或等於)2,000 平方公尺者，其獎勵係數為 9%，大於 5,000 平方公尺者，其獎勵係數為 15%，…。」，本基地面積 5030.8 平方公尺，獎勵係數為 15%，請修正。
		2. P0-1 綠覆率 54.94%與 P0-2-2 綠覆率 101.38%不一致，請修正。
		3. P0-2-2 法定停車空間計算式有誤、法定機車檢討請補充算式，請修正。
		4. P2-9-1 植栽表中青楓(32 株)與緬梔(5 株)數量似有錯誤，請確為檢核修正於報告書。
		5. P2-9-3~P2-9-5 植栽說明與 P2-9-1、P2-9-2 植栽配置不一致，請修正。
		6. P2-9-10~P2-9-13 請再補充開挖範圍內相關剖面圖說，以利檢核覆土深度是否足夠。
		7. P2-15-2 圍牆透空率檢討請補充完整計算式，以利檢核。
		8. P3-1 法定空地面積、法定空地應綠化面積計算有誤，請修正。
		9. P3-3-1 請再分別補充灌木面積及地被面積計算式，以利檢核。
		二、提請討論事項：
		1. 本基地位於高速鐵路兩側限建範圍，仍請依鐵路兩側禁建限建辦法相關規定辦理審查作業。
		2. P2-7、P2-8-1 建物透視圖與建築立面圖有色差，本案建築立面色彩請建築師說明。
		3. P2-9 本案景觀配置有 3 處水池(僅 1 處有設計詳圖)、1 座圓形涼亭? 惟皆未見相關詳細設計內容，請建築師補充說明，並將設計圖說補充於報告書中。

審 人	查 員	審 查 意 見
		4. P2-9-1 依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」第 10 條規定：「覆土深度喬木不得小於 150 公分，灌木不得小於 60 公分，草皮草花不得小於 30 公分。」，本案喬木覆土深度標示大於 120 公分，與前開規定不符，請建築師說明。 5. P2-9-7 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。」，本案車道出入口鋪面設計似與前開通例不符，請建築師說明。 6. P2-9-8 本案景觀照明僅配置一種喬木投樹燈，夜間照明是否過於單調且是否足夠？請建築師說明後提請委員會討論。 7. P2-16-1、P2-16-2 本案涉及人行道認養及行道樹移植事宜，請於都審核准前取得管理機關同意相關證明文件。 8. P3-7-2 本案依規需設置 4 輛無障礙停車位，惟 4 輛無障礙車位皆為來賓停車位似較不適宜，請建築師說明後提請委員會討論。 9. P6-2 本案將垃圾車暫停空間配置於景觀草地上是否適宜？請建築師說明後提請委員會討論。
委 員 意 見		1. 本基地位於高速鐵路兩側限建範圍，後續請檢附依「鐵路兩側禁建限建辦法」相關規定辦理審查作業之核准文件。 2. 本案留設大面積景觀綠化空間立意甚佳，惟本案規劃 138 戶且為小坪數產品，後續住戶是否有維護管理能力？相關安全及維護管理計畫仍請加強說明。 3. 灌木配置圖中羅漢松、斑葉萬年麻栽種密度太高，無法正常生長，請調整。 4. P2-9-1 喬木植栽表中土壤深度 120cm 太少，請調整覆土深度至少 150cm 以上。 5. P2-9-11 景觀植栽剖面圖 B 剖面線位置有誤，請修正。 6. P2-9-14 本案建物立面陽台種植武竹，惟與透視示意圖呈現效果有所差異，請再依實際效果繪製。 7. 本案公共藝術較單薄，配置於本基地之適宜性請再考量，且設置位置建議可移至較明顯地點並與景觀搭配設計。 8. 基地庭園內蜿蜒小徑出入口處之喬木建議取消，加大出入口，以增加民眾進入休憩之意願。 9. 建議景觀照明計畫適度增加景觀高燈之配置。 10. 建議基地臨興隆路五段車道鋪面調整為人行為主鋪面，以增加環境友善度。

審 人	查 員	審 查 意 見
		11. 興隆路五段與高鐵六路之轉角為本基地之主要交通節點，請再加強說明。 12. 建議於庭園內適度增加街道家具之設置。 13. P4-4-1 地下一層扣除植栽槽深度後之淨高是否足夠？請再於圖面清楚標明。 14. 車道出入口旁一小塊空間鋪面建議與車道磚一致即可。 15. 本案申請開放空間獎勵，地下室需配置兩支樓梯，請再修正。
委 員 會 決 議		1. 本案指定洪委員崇文為協審備審委員。 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。

審議提案第二案

第 530 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：鴻築建設股份有限公司
 (二) 案 名：鴻築建設竹北市世興段 13 地號店舖、集合住宅新建工程
 (三) 開會時間：108 年 10 月 31 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：本案係依「高速鐵路新竹車站特定區土地使用分區管制要點」第 15 點規定：「本特定區之開發建築，應於核發建造執照前經『新竹縣都市設計審議委員會』審議通過後為之。」，爰提送本委員會審議。

(七) 審查意見：

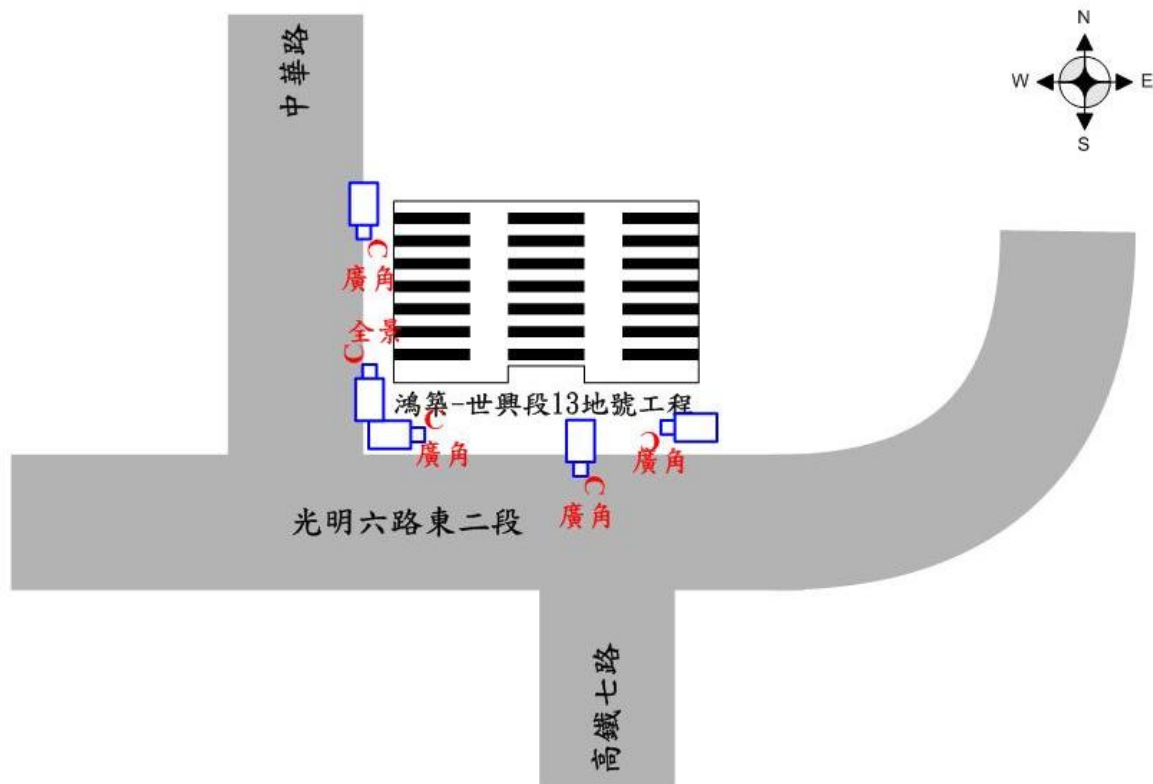
審 人	查 員	審 查 意 見
作業單位意見		一、計畫書圖內容修正事項：
		1. P0-1 基地使用分區誤植，請修正。
		2. P0-1 法定機車停車位(330 輛)與 P0-2-2(142 輛)不一致，請修正。
		3. P0-2-1 建築基地最小開發規模管制內容說明有誤，請修正。
		4. P0-2-2 無障礙停車位檢討數據有誤，請修正。
		5. P0-2-2 法定停車空間計算基準(28297.07)與 P3-1(28109.77)不一致
		6. P0-1、P0-2-1、P3-3-2 綠覆率皆不一致，請確為檢核修正於報告書。
		7. P2-1、P9-2-1 依本區土管規定「商業區一樓禁止供住宅使用」，本案樓別用途 1 樓集合住宅是否誤植?請再確認修正。
		8. P2-2-3、P2-2-4 剖面圖未見連續性前廊，請修正，並請於平面圖清楚標明連續性前廊範圍。
		9. P2-9-2 部分喬木未上色，請修正。
		10. P2-13-1 部分植栽槽留白，請修正。
		11. P2-16 圍牆透空率檢討圖說請放大呈現，以利檢核，且目前計算式似有錯誤，請再重新檢核修正。
		12. P3-1 表格中相關獎勵面積缺漏、各項獎勵面積總和檢討算式有誤、獎勵上限說明文字有誤，請修正。
		13. P3-2 依本區土管規定，本案申請「指定最小開發規模街廓獎勵」係符合土管第 14 點、第(二)項、第 1 點、(1)「本要點第十八點第二項第一款，指定街廓獎勵係數為 15%。」，相關依據請修正，且使用分區誤植，請一併修正。
		14. P3-1 法定空地面積(2570.51 m ²)與 P3-3-2 法定空地面積(2192.5 m ²)不一致，請再重新檢核修正。

審 人	查 員	審 查 意 見
		15. P3-6-3 地下一層平面圖誤植，請修正。 16. P7-1-1、P7-1-2 停車場管理維護計畫內容、外牆燈光計畫電費預估內容非本案，請重新檢核修正。 17. P7-2-4 依土管規定加註來賓車位應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用之文字過於模糊，請修正。 18. P9-2-39 汽車數量 334 席與本案實設汽車 347 輛不一致，請重新檢核修正。 二、提請討論事項： 1. P0-1、P3-2 本區土管並未有指定退縮公共開放空間獎勵，請建築師說明；另本區都市設計管制要點已廢止，法規檢討多有錯誤，請重新檢核修正。 2. P0-1 依本縣都市設計審查通例規定：「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。」，本案未依前開規定規劃，請建築師說明後提請委員會討論。 3. P2-7-2 本案似有垂直綠化設計，惟報告書中未見相關垂直綠化設計內容，請建築師補充說明。 4. P2-9-1 本案例中庭內植栽日照是否充足？請建築師說明。 5. P2-9-6 景觀剖面圖 D 有種植一株喬木山櫻花，惟該區覆土深度未達 150 公分，不符「新竹縣建築基地綠化實施辦法」規定，請建築師說明。 6. P2-10-1 本案街道傢俱僅配置於臨光明六路東二段側且數量較少，建議於臨嘉祥七街側開放空間適度增加街道座椅，以利於行人休憩使用。 7. P2-10-2 依平面圖面所示，藝術品「鹿境」有 4 座，惟立面圖僅呈現 2 座之原因為何？另兩種公共藝術皆配置於街角廣場處，建議可考量將其中一種公共藝術移至基地他處，同時可結合景觀綠化設計一併配置，請建築師說明。 8. P3-6-3 本案設置 330 輛機車停車位，是否考量設置無障礙機車位，以利行動不便人士使用，請建築師說明。 9. P5-1-2 本案例中庭救災空間進出動線淨高是否無礙？請確實依規檢討，並請建築師說明。
警 察 局 意 見		詳如附件。
委 員 意 見		1. 所有喬木配置請離建築物 3 公尺以上，尤其是中庭區，喬木配置太貼近建物，請調整。 2. 木本灌木栽種密度太高，如細葉杜鵑、樹蘭、宮粉仙丹、變葉木、鵝掌藤、長紅木、金露華，皆需降低栽種密度，請調整以利植栽生長。 3. 本案基地內通路請確為依規檢討。

審 人	查 員	審 查 意 見
		4. 本基地位於高鐵沿線側，建議建物立面色彩避免過深，建議適度調整立面色彩設計。
		5. 嘉祥七街與光明六路東二段之街角廣場配置一株台灣欒樹，建議該位置樹種更換為樹形特殊優美之樹種，更可突顯街角廣場之設計。
		6. 本案公共藝術品設置於街角廣場處，因其材質為不銹鋼且有銳角，建議考量安全性調整位置。
		7. P2-7-1、P4-1-6 本案連續性前廊造型透視圖說與平面圖說似不一致，請再修正。
		8. 請將公有人行道上行道樹於圖面標明。
		9. 本案街道傢俱數量較少，建議開放空間適度增加街道座椅，以利於行人休憩使用。
委 員 會 決 議		1. 本案指定徐委員豪廷為協審備審委員。
		2. 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。

第530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。