

新竹縣第 532 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、時間：民國 108 年 11 月 21 日下午 2 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：黃聿恒、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：無

七、審議提案：詳附件

八、臨時動議：無

九、散會：下午 5 時 30 分

審議提案第一案

第 532 次都市設計審議委員會

(一) 申請人：藥華醫藥股份有限公司

(二) 案 名：藥華醫藥生醫園區（竹北市世興段 1-6 地號）廠房新建工程

(三) 開會時間：108 年 11 月 21 日下午 2 時 30 分

(四) 開會地點：本府產業發展處會議室

(五) 設計人：大同聯合建築師事務所

(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」規定：「產業專用區之開發建築應於核發建造執照前，送經『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：

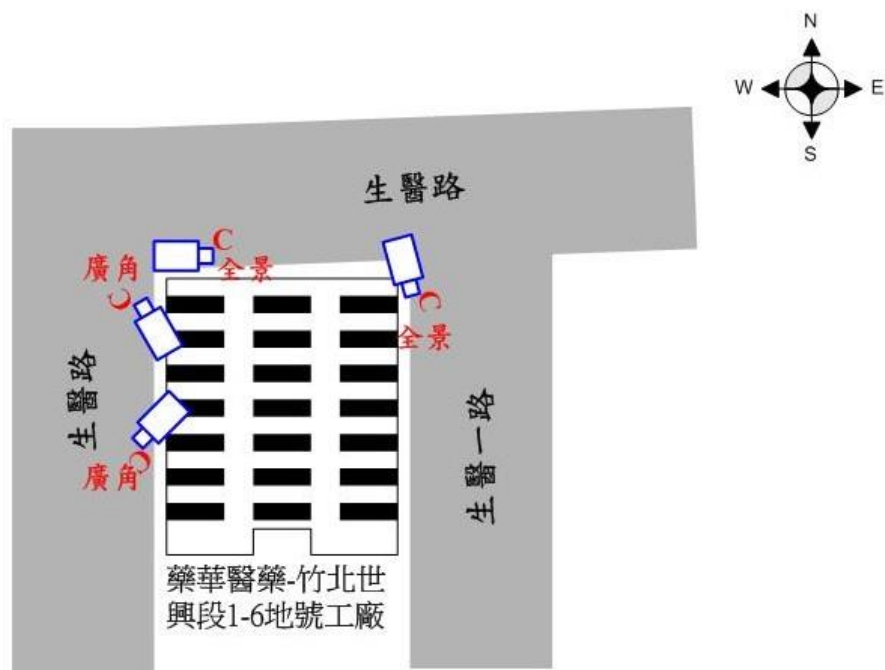
審 人	查 員	審 查 意 見
作業單位意見		一、計畫書圖內容修正事項：
		1. 本案資料表、查核表、免環評切結書、基地綠化及基地保水檢討等相關書件應確實核章簽證。
		2. P2-2:編號 4 警衛室位置是否標示有誤?另相關立面及透視圖說似未呈現。
		3. P2-11:請確認建築立面各樓層間是否設有水平向飾板，另材質示意應再放大以利檢視。
		4. P2-13、P2-20 植栽及鋪面計畫，相關說明內容應各自獨立頁面呈現。
		5. P2-18:請說明地下車道出入口鋪面材質。
		6. P2-20 請補充 LED(飾帶)所採燈具說明及資料。
		7. 目錄與頁面內容不一致(P3-4)，請檢討修正。
		8. P4-2、4-3: 汽機車位編號標示模糊不易辨識。
		9. P3-6 與 P9-16 車位數不一致，請檢討修正。
		10. 本案書圖其餘誤繕或缺漏不明之處，請確為檢核修正於報告書。
		二、提請討論事項：
		1. 請說明廠房後續實際使用內容為何？並確認是否需辦理環境影響評估。
		2. P2-2:編號 12 桶槽區是否規劃景觀設計或相關遮掩措施。

審 人	查 員	審 查 意 見
		3. P2-5：依本地區(生醫園區)土管要點第五點第(五)項：「停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫跨天橋或地下道出入口 10 公尺以上」，本案 2 處車道出入口位置，距離是否符合前開規定？請設計單位檢討說明。 4. P2-7:車道出入口模擬示意圖似有牆體，是否會影響視線，請檢討說明。 5. P2-13 所呈 3.景觀步道示意照，與 P2-18 所呈鋪面材質(P2:平版面高壓透水磚)似不一致，請檢討修正。 6. P2-13：基地南側鄰中央景觀綠帶為梯間等公共設施，請說明本案配置及動線計畫是否有納入考量。 7. P2-13:本案地下開挖範圍內所種植栽，應依規檢討覆土深度是否足夠並檢附相關剖面圖說。 8. P2-18: 鋪面 P1 材質是否為既有人行道？並檢討相關圖面是否與既有行道樹及人行道寬度一致(請與 P1-8 現況檢討)。另請說明大廳出入口前 P3 材質鋪面，4M 寬車道與人行空間如何區隔？ 9. P2-21:本基地 3 面臨路，請檢視基地出入口或轉角節點，夜間照明及相關安全警示是否足夠。 10. P2-23:本案戶外空間是否規劃員工休憩設施或街道家具？考量本案臨中央景觀綠帶（專四）須退縮 10M 建築，可規劃利用空間甚寬，惟未見相關連接步道或動線，以及如何處理邊坡高差，建議設計單位說明規劃考量並提請委員會討論。 11. P3-7:請說明無障礙機車位至車道動線，並檢視地下 1 層車道口前柱位是否影響進出動線。 12. P6-1:垃圾回收區似配置於戶外空間，請檢討說明。 13. 報告書未檢附噴灌計畫內容，請補充並一併檢討是否影響開放空間及人行動線。
警 察 局 意 見		如附件
交 通 旅 遊 處 意 見		生醫園區已辦理多家開發，開發後之交通分析請就整體開發部分，分析提出營運時之策略及說明。
委 員 意 見		1. 基地北側（卸貨區）出入口規劃有警衛室及小倉庫，相關透視圖及立面圖應予呈現補充，前揭 2 棟建築之植栽景觀、立面色彩及材質是否合宜請一併檢討補充。

審 人	查 員	審 查 意 見
		2. P2-24:剖面圖中灌木所呈現的高度及遮蔽性過於理想，實際所規劃的種類應無法達到圖面效果，請考量結合複層式的設計檢討調整。 3. 建築前廳廣場規劃有水池、單向車道及臨時停車位，雖為形塑大樓入口意象，惟整體硬鋪面比例甚高，與周邊綠化環境產生落差，建議應加強廣場空間綠化比例，軟化車道與鋪面較生硬的空間感。 4. 地下車道出入口臨近中央綠帶停車場的出入口，且有高低差，兩者出入動線及安全恐互相影響，於建議於車道出入口處加強相關安全設施。 5. 基地北側轉角處可適度退縮設計，加強人行道停等空間，以塑造街角廣場。 6. 請檢討並加強基地周邊燈光較暗區域之照明措施（如西北側或車道出入口）。 7. 基地街廓退縮人行道距離甚長，惟未見相關街道家具，建議可適度增加座椅等相關設施，改善廠區環境友善度。 8. 生醫園區各廠房工程持續的興建開發中，未來陸續開始營運後整體員工停車需求、訪客停車需求及各種運具數量將快速成長（如台大醫院營運後），爰建議交通分析內容應依交通旅遊處所提意見辦理，並就整體開發後研提更詳實的交通分析數據及說明。
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。

第532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。

審議提案第二案

第 532 次都市設計審議委員會會議紀錄

(一) 申請人：誠佳建設股份有限公司

(二) 案 名：誠佳建設新埔鎮福田段 371、371-1、371-2 地號等 3 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(容積移轉)

(三) 開會時間：108 年 11 月 21 日下午 2 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：1. 本案係依「擬定新埔都市計畫(中正路以西、鳳山溪以北地區及田新路以北地區)細部計畫土地使用分區管制要點」第 18 點規定：「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『新竹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 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 6 月 24 日提出申請，本府業於 108 年 7 月 2 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. 目錄誤植為富來建設，請修正。
		2. P0-0、P0-1 建物高度不一致，請修正。
		3. P0-1、P0-2-2、P3-3-1 綠覆率不一致，請修正。
		4. P0-1、P8-1-2 住宅戶數不一致，請修正。
		5. P2-1-3 基地內側庭園似規劃設置兒童遊具，請再補充遊具詳圖。
		6. P2-9-2 喬木植栽表中楓香及樟樹數量有誤，請修正。
		7. P2-9-3 灌木請補充栽植密度。
		8. P2-11 編號 1 圖例與凸面不一致，請修正。
		9. P2-11 本案圍牆透空面積計算似有錯誤，請修正。

審 人	查 員	審 查 意 見
		10. P3-1 停車空間檢討中依土地分區管制要點檢討內容有誤，請修正。 二、提請討論事項： 1. P2-9-5 剖面圖 D、剖面圖 E 開挖範圍似有錯誤，請再重新檢討覆土深度是否符合「新竹縣建築基地綠化實施辦法」規定，請建築師說明。 2. P2-11 本案退縮人行空間搭配車道磚之用意為何？請建築師說明。 3. P6-1 本案垃圾車暫停空間與清運動線與植栽槽產生衝突，請建築師說明。 4. 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、...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 3000.03 m²，是否同意申請人以容積移轉方式由新埔鎮正興段 16 地號等 11 筆土地移入 3600.03 m²(40%)容積量？提請委員會審議。
交 通 旅 遊 處 意 見		1. 停車場之停車位請確實檢討進出之安全及可行，尤其在角落轉彎處及車道出入口處。 2. 交通影響評估圖說清晰度不佳，請修正以利審查。 3. 請說明商業單元顧客之停車規劃。 4. 施工期間嚴禁工程車輛於交通尖峰時間進入工區。
委 員 意 見		1. 本案退縮開放空間之植栽槽過小，不適宜種植大型喬木(如光臘樹、樟樹、楓香等)，建議調整該區景觀配置，另本建案內側庭院水池中植栽槽建議加大，以提供緬梔足夠之生長空間。 2. P2-9-2 喬木植栽表中樹冠寬標示錯誤，請修正。 3. 建議本案車道出入口兩側植栽槽中灌木配置應考量行車視線安全調整植栽種類，另 4 米自行車道上位於車道出入口兩側植栽槽處理方式請再補充說明，應避免影響車行安全，且本案退縮開放空間應與 4 米自行車道順平處理。 4. P2-9-3 灌木植栽表中部分灌木栽植密度過高，請適度調整，以利植栽生長。 5. 本案申請容積移轉 40%，惟相關環境友善策略內容不足，建請再予加強整體景觀設計，並適度增加綠覆面積、兒童遊具等。 6. 本案地下二層至地下五層部分車位配置子母車位，相關停車位數計算請確為依規檢討。 7. P2-9-4、P2-9-5 本案剖面圖繪製有誤，請修正。 8. 本案植栽槽收邊建議與地面齊平，排洩水方向應導向植栽區，以利收水、保水。

審 人	查 員	審 查 意 見
		9. 報告書中相關剖、立面圖說應依實際高程繪製，人行道有高差部分應順平處理。 10. P2-13-4、P2-13-5 建物立面採用投光燈，建議考量未來社區維護議題，適度調整設計。 11. P2-14-1 本案 A 棟及 C 棟與鄰地交接側之空調主機遮蔽方式，建議應加強設計。 12. 本案無障礙車位計算建議以總車位之 2%計算。 13. 本案地下室梯廳區走道太窄，建議加寬並確為依規檢討，以利行走使用。 14. 本案店舖規劃陽台及欄杆之用意為何?是否符合實際需求，請再重先檢討設計。 15. 本案 A 棟及 C 棟與 B 棟以門廊串連，該門廊設計請確為依規檢討。
委 員 會 決 議		本案修正後通過，請申請單位依前述委員意見、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。

審議提案第三案

第 532 次都市設計審議委員會會議紀錄

(一) 申請人：和發建設股份有限公司

(二) 案名：和發建設新埔鎮福田段 199、200 地號等 2 筆土地店舖、集合住宅新建工程(容積移轉)

(三) 開會時間：108 年 11 月 21 日下午 2 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：1. 本案係依「擬定新埔都市計畫(中正路以西、鳳山溪以北地區及田新路以北地區)細部計畫土地使用分區管制要點」第 18 點規定：「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『新竹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 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 10 月 9 日提出申請，本府工務處養護科同意 10 筆送出基地之捐贈，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. 目錄 P2-11 景觀鋪面計畫內容缺漏，請補充，並請依本縣都市設計審查通例規定辦理：「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。」。
		2. P2-9-4 本案中庭設置一處水池，請再補充水池設計相關內容(深度、材質、尺寸等)。
		3. P2-10-2 請再補充公共藝術作者相關資訊。
		4. P2-16 本案圍牆透空面積請完整呈現計算式，以利檢核。
		5. P3-4-2 審查表請建築師簽證。

審 人	查 員	審 查 意 見
		二、提請討論事項：
		1. P0-5-2 本基地鄰 4 米自行車道，建議增設自行車停車空間。
		2. P2-7-1~P2-8-3 本案建物立面說明採用淺灰色系平磚，惟各向立面灰色系較深，請建築師說明本案立面色彩。
		3. P2-9-4 依新竹縣建築基地綠化實施辦法第 10 條規定：「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 150 公分，灌木不得小於 60 公分，草皮草花不得小於 30 公分。」，本案店鋪陽台前植栽槽覆土深度似未達 150 公分，請建築師說明。
		4. P2-10-1 基地西側建議增加街道座椅，以利行人休憩使用，請建築師說明。
		5. P2-10-2 公共藝術尺度較小，建議再予考量調整設計，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 9 點規定：「…。位於整體開發地區、…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新埔鎮正興段 16 地號等 10 筆土地移入 2400 m ² (40%)容積量?提請委員會審議。
警 意	察 局 見	和發建設新埔福田 199.200 地號-都審報告書所附 PDF 檔案中，僅於電梯中及地下室車道規劃攝影機，爰建議於建築物外及其他內部公共空間、主要通道，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		1. 本案退縮開放空間之植栽槽過小，不適宜種植大型喬木(如光臘樹、楓香等)，建議調整該區景觀配置。
		2. 建議本案車道出入口側植栽槽中灌木配置應考量行車視線安全調整植栽種類。
		3. 本案植栽槽收邊建議與地面齊平，排洩水方向應導向植栽區，以利收水、保水。
		4. 建議本基地應考量洩水坡度調整高程配置。
		5. 報告書中機械停車位應明確標示、無障礙車位計算建議以總車位之 2% 計算，且建議將地下二層無障礙停車位調整至地下一層。
		6. 本區域無防空避難室，本案車位面積計算請確為依規檢討。
		7. 本社區內部庭院設置之涼亭是否需申請雜項執照及一層安全梯開門方向等項目請確為依規辦理。

審 人	查 員	審 查 意 見
		8. 本案請再補充鄰地及廣場套繪圖說。
		9. 請再檢視本案車道出入口與 4 米自行車道植栽槽位置是否有衝突。
委 員 會 決 議		1. 本案指定劉委員益顯為協審備審委員。
		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。