

新竹縣第 550 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、時間：民國 109 年 7 月 2 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

紀錄：林佩玟、劉又瑄

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 550 次都市設計審議委員會會議紀錄

(一) 申請人：圓湖開發股份有限公司

(二) 案名：圓湖開發新竹縣竹東鎮富貴段 700 地號店鋪、集合住宅新建工程(第一次變更設計)

(三) 開會時間：109 年 7 月 2 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：立聯合建築師事務所

(六) 說明：本案原於 107 年 11 月 15 日第 506 次本縣都市設計審議委員會審議完竣並核定在案，本次變更內容為室內隔間調整、景觀植栽調整以及配合變更內容調整檢討事項等(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. P3-3-2 景觀剖面圖變更處未於圖面上標示；另 C-C'剖面圖與平面圖似有不符，請檢核修正。
		2. P3-1-10、3-6-4、3-6-6、3-7-4 請補充 B1 圖面。
		3. 報告書中其餘誤繕或缺漏不明之處，仍請詳加檢核修正。
		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，若有更新情形亦請補充現況照片並標示拍攝日期於報告書。
		2. P3-1-2 本案西南側取消原設置座椅其原因為何？請建築師說明後提請委員會討論。
		3. P3-1-4、3-1-14、3-1-16 景觀牆變更後色系較重，其用意為何？請建築師說明後提請委員會討論。
		4. P3-1-14、3-1-22 本案高程請詳實標示變更處，另景觀高程計畫內容與原核定不一致，請建築師說明。
		5. 本案 B1 層景觀配置似有變更卻未見於圖面上標示，請建築師說明。
委員意見		6. 本案為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，本次變更後綠覆率減少及取消部分街道家具其必要性為何？請建築師說明。
		7. 本案是否同意所提變更內容，提請委員會審議。
		1. P3-1-8 植栽表與圖面標示內容不符，請檢核修正。

審 人	查 員	審 查 意 見
		2. 本案北側鋪面變更、取消灌木種植及變更灌木種類使其空間過於硬化，請再予重新考量；另灌木建議調整栽植密度，以利生長。
		3. P3-1-20 本案變更後花台設計是否有其必要性，請再予考量。
		4. 本案內部空間變更新增樓梯，請補充相關圖面。
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。

審議提案第一案

第 550 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：鼎毅建設股份有限公司
- (二) 案名：鼎毅建設竹北市莊敬段 140 地號店舖、集合住宅新建工程（容積移轉）
- (三) 開會時間：109 年 7 月 2 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. 本案係依「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」土地使用分區管制要點第 32 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。」，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……。」，以及第 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，基地面積 2541.36 m²，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 11 月 14 日提出申請，本府業於 108 年 12 月 16 日邀集相關單位至現地會勘，其勘查結果為符合，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. 本案一樓規劃店舖且預計設置招牌，請補充招牌規格、色系規劃等圖說於報告書內。
		2. 本案土地使用管制規定查核表及 P3-01 請補充機車位設置檢討規定及計算式。
		3. P03-15 至 P03-17 請標示行動不便動線於圖面。
		4. P05-07 疊字部分請刪除，並請標示圖例。
		5. P06-01 請於圖面標示緊急升降機、安全梯位置。

審 人	查 員	審 查 意 見
		6. 報告書中其餘誤繕或缺漏不明之處，仍請詳加檢核修正。 二、提請討論事項： 1. 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…」，及第 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 2541.36 m²，且莊敬段 140 地號位於整體開發地區，是否同意申請單位移入容積 2033.08 m²，提請委員會審議。 2. 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，本案擬以增加建築退縮空間寬度方式處理，惟該部份係已爭取開放空間容積獎勵 20%(1016.54 m²)，整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。 3. P02-01 透視圖標示有花台設計，爰請建築師說明並補充景觀設計圖說。 4. P02-06 至 P02-09 依本計畫區土地使用分區管制要點第三十四點建築細部設計與顏色準則：「(一)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。(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。」，本案建築立面呈現色系較深，是否符合前開規定，請建築師說明。 5. P2-10 部分植栽設計造成人行空間過小，通行是否無礙？請建築師說明。 6. P2-10 車道後方草地預計如何維護管理？請建築師說明後提請委員會討論。 7. P2-14 本案植栽帶配置是否會有沖刷問題？另喬木設於植穴端點，覆土深度是否足夠？請建築師說明。 8. P03-16、P03-17 依本計畫區土地使用分區管制要點第三十六點 (一)2：「停車空間須留設實設總停車位 2%供行動不便者使用，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。」，惟本次規劃之無障礙車位於地下 1 層、2 層各設置 2 個，且其所設置之區位皆與無障礙電梯相距較遠，請建築師說明後提請委員會討論。 9. 本案規劃 10 戶店舖，是否留設適足之臨時裝卸貨物空間？請建築師說明後提請委員會討論。

審 人	查 員	審 查 意 見
		10. 本案垃圾車停靠位置規劃於車道入口，是否造成地下停車場使用者與垃圾車衝突？請建築師說明。
委 員 意 見		1. 本案報告書立面顏色與敘述內容有落差，請釐清。
		2. 考量本案開放空間使用者包含孩童，街道家具採直角收邊具有危險性，建議檢討調整。
		3. 開放空間告示牌尺寸較高，易遮住後方灌木，建議調整至牆面。
		4. 有關本案景觀設計，建議參酌下列意見調整設計： (1) 請考量灌木之生長情況妥善配置，如蜘蛛百合與錫蘭葉下株等。 (2) 2樓露臺是否有相關綠化規劃？請補充說明。
		5. P02-14、P02-15 請於剖面圖標示側溝、排水溝、路緣石等之配置，以確保避免沖刷問題。
		6. 本案車道出入口緩衝空間僅設置 2M 是否足夠？
		7. 請依建築技術規則調整本案高程表現法，並配合調整相關圖說。
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。

審議提案第二案

第 550 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：台展建設股份有限公司
- (二) 案 名：台展建設竹北市東華段 269 地號工廠新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：109 年 7 月 2 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：徐丹和建築師事務所
- (六) 說 明：1. 本案係依「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併舊市區附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第 26 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。」，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 4,062.46 m²，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 12 月 31 日提出申請，本府業於 109 年 2 月 21 日及 5 月 25 日邀集相關單位至現地會勘，其勘查結果為符合，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. P2-1 請更新相關審查進度內容及釐清公有人行道管理機關。
		2. P2-2 請於量體配置說明清楚敘述各棟配置樓層，並於圖面標示退縮範圍內各項配置(如綠帶、人行步道)之寬度，且應確實依規檢討。
		3. P2-4 請補充 A1 工廠之出入口、無障礙動線，以及本案無障礙電梯位置於圖面。
		4. 報告書中涉及分區說明者，皆請補充本案基地示意圖，並於示意圖標示大圖位置。
		5. 立面圖請確實標示顏色、材質，並以彩色圖面表示。
		6. P5-1 請於圖面標示緊急進口、替代窗戶或開口之位置。
		7. P7-2.7 請標示本頁為屋突幾層，或說明是否屋突層皆採同樣配置。

審 人	查 員	審 查 意 見
		8. 報告書中其餘誤繕或缺漏不明之處，仍請詳加檢核修正。
		二、提請討論事項：
		1. P0-10.2 本案欲認養公有人行道鋪面，並已依規檢附臨保泰三路側公有人行道之管理機關同意函文，惟 109 年 6 月 10 日竹北市工字第 1092501344 號函所同意之圖說未見於本報告書，且未見環北路三段側公有人行道管理機關相關同意證明文件，請建築師說明後提請委員會討論。
		2. P0-11 依本案土地使用管制規定第 22 點(八)：「應退縮建築之建築基地及公共設施用地，如有開挖地下室之必要者，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，兩面道路寬度相同者，擇一退縮……。」本案地下層應自臨環北路三段側退縮 10M 始得開挖建築，惟報告書內係以兩路側各退 6M 為規劃方案，請建築師說明後提請委員會審議得否適用本案土地使用管制規定第 22 點(十三)：「建築基地情形特殊者，得提經『本縣都市設計審議委員會』審議同意者，依審議決議辦理。」。
		3. 本案為新建工廠，惟報告書內未見未來欲使用之產業類別，請建築師說明。
		4. 本案位於乙種工業區，各樓層之用途應符合都市計畫法相關使用規定，請建築師說明後提請委員會討論。
		5. P2-9-1 本案雨遮位於退縮線內，請確認是否不計容積。
		6. P2-14-2 鋪面形式似較凌亂，請建築師說明設計原意後提請委員會討論。
		7. 本案地面層配有 4 席大貨車車位，爰請說明車道出入是否無慮？
		8. P3-5.5 依本案都市設計管制事項第 30 點(一)2：「停車空間須留設實設總停車位 2%供行動不便者使用，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。」惟本案規劃之無障礙車位雖集中配置於地下 1 層，但至無障礙電梯須跨越機車道，請建築師說明後提請委員會討論。
		9. P4-1.1 至 4-1.3.1 有部分車位規劃於車道轉彎處，如 042、043、044、089、090、091、123、124 等，該車位之出入是否與車道相衝突，請建築師說明後提請委員會討論。
		10. P4-1.3 依本案都市設計管制事項第 36 點(三)3：「應設機車停車位……如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則。」惟本案機車停車位分批配置於地下一層，似未符合前開規定，請建築師說明後提請委員會討論。

審 人	查 員	審 查 意 見
		11. 本案設計開挖至地下第三層，基地南側臨溝渠用地，爰請建築師說明開挖相關安全措施。 12. 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4,062.46 m²，是否同意申請人以容積移轉方式由竹北市站後段69-3地號等12筆土地移入2,559.32 m²(29.99%)容積量？提請委員會審議。
委 員 意 見		1. 請釐清本案涉及溝渠佔用部分之土地使用相關規範、確認地下室與溝渠相鄰之剖面是否有沖刷疑慮，並補充本案基地鄰溝渠側地上與地下相關安全、防水措施。 2. 有關本案景觀設計，建議參酌下列意見調整設計： (1) 建築物後方草地建議增加配置喬木、灌木。 (2) 有關鄰路卸貨區，現況配置使綠帶零碎，建議加以延伸。 3. 腳踏車架現況配置朝外，增加基地破口，建議調整朝向側面設置。 4. P2-8-3 有關獨棟建築之南向立面，建議配合周邊公園視角，增加立面軟化設計。
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。