

新竹縣第 552 次都市設計審議委員會會議紀錄

- 一、時間：民國 109 年 7 月 23 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：黃聿恒、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 552 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)第 1 次變更設計
- (三) 開會時間：109 年 7 月 23 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：1. 本案原於 108 年 10 月 3 日第 528 次都市設計審議委員會審議完竣並核定在案，本次變更內容為允建容積增加、樓地板面積增加、建築平立面變更、綠覆率降低等(詳如所附報告書)，爰提送本委員會審議。
2. 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…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。」，本案接受基地面積 6020.75m²並位於整體開發地區，原核准移入容積 2,408.3m²(基準容積 20%)，本次申請新增移入 2,232.9m²(基準容積 18.54%)，合計移入 4,641.2m²(基準容積 38.54%)，爰提送本委員會審議。
3. 本案容積移轉案辦理進度：本案於 109 年 4 月 1 日提出申請，本府業於 109 年 5 月 13 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. 本案申請書、委託書、查核表、免環評切結書、基地綠化及保水評估表等書件應確實核章簽證。
		2. CH4:相關建築圖說之尺寸標示、圖面文字與原設計圖說不一致(如 P4-1-2)，請檢討修正，以利檢討變更內容。
		3. 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. 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
	<p>2. 本案為變更設計，惟允建容積將較原核准容積增加，是否涉及適用建築法令檢討，請建築師確為依規檢核。另就本次所新增容積移轉規劃、新增樓地板之設計與規劃內容，請建築師加強說明所涉變更設計內容。</p> <p>3. P1-10-：本案申請容積移轉量由基準容積 20%，增加至 38.54%，有關友善環境友善策略雖增設 1 座公共藝術品(編號 C)，及設置 1 處 AED 緊急救助設施，惟綠覆面積由 2,378.73m²降為 2,267.51m²(綠覆率 80.49%降為 75.46%)，環境友善及整體公益性是否足夠，請建築師說明後提請委員會討論。</p> <p>4. 本案住宅單元戶數由 144 戶降至 128 戶(共減少 16 戶)，辦公室部分則由 24 戶增至 60 戶(增加 36 戶)，總戶數增至 209 戶，爰請設計單位說明本案公共設施、垃圾及汙水處理、停車位數量，是否足供變更後住戶使用，以及是否符合相關法規檢討。</p> <p>5. 依據本案 108 年 8 月 22 日第 524 次本委員會審查意見(略以)：「本案於建築二層至七層之…戶分散配置辦公室之原意為何?是否考量集中配置以利管理…」，本次變更設計增加 36 戶辦公室，且多數樓層皆為住宅單元與辦公室混合使用，爰請說明如何進行出入管制措施。</p> <p>6. P2-11-7:建築物照明模擬部分，頂樓層似較原設計增加照明效果，惟在燈具說明頁面並無標示相關變更，爰請設計單位檢討說明。</p> <p>7. P4-1-3 4-2-2:本案建蔽率增加至 49.91%，爰請設計單位說明一層平面變更位置及範圍。</p> <p>8. P4-1-1:依本地區土管第七點規定(略以)：「(三) 第三種住宅區、…臨計畫區外之可建築土地，應自計畫區邊界線至少退縮 2 公尺建築」，本基地東南面需依規退縮 2M 建築，地下層亦應配合退縮 2M 後始得開挖建築，本次變更設計涉地下層外牆調整位置，爰請說明變更部分是否符合規定，另請確認開挖率(81.96%)有無變更。</p> <p>10. 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 2000m²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 6,020.75m²，是否同意申請單位移入容積 2,232.9m²(基準容積之 18.54%)，提請委員會審議。</p>
委員意見	<p>1. 本案變更後容積移轉量由基準容積將增加至 38.54%，有關環境友善策略似不足夠，請增加沿街面之綠覆面積，提升外部空間綠化效果，並建議加強實土層範圍之植穴面積，以利植栽生長。</p>

審 人	查 員 審 查 意 見
	2. 變更後容積量及戶數均增加，爰請檢討垃圾存放設施及空間是否足夠。 3. P2-8-5:剖面圖 D-D 有誤，覆土深及地面高程請核實檢討修正。 4. P4-1-10-2:變更後乙 2 梯圖面有誤，請檢討修正。
委員會議	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 552 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：和峻建設股份有限公司
- (二) 案名：和峻建設湖口鄉中義段 710 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 23 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：拓璞聯合建築師事務所
- (六) 說明：1. 本案係依「變更湖口都市計畫(第二次通盤檢討-王爺壟地區)案」土地使用分區管制要點第十三點規定略以：「本計畫區內申請建築之建築基地達二、〇〇〇平方公尺(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 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 3967.49m²，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 109 年 4 月 16 日提出申請，本府業於 109 年 5 月 8 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. P1-3 請填寫其他使用為何種使用類型。
		3. P1-4-2 實設汽車停車位為 158 輛，請更正。
		5. P1-4-3、1-4-7、4-6-1 有關「建築現至牆面間(非人行道區域)至少種植一株(樹米高競 5 公分以上)之喬木，且應儘量使用原生樹種」之檢核內容不一致，請確認。

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>7. P3-3 文字敘述內無障礙車位設置樓層不一致，請確認。</p> <p>9. P3-7-2 有關現有榕樹請編號並補充現況照片、區位、規格以及後續處理方式等資訊。</p> <p>11. P3-7-3 請補充灌木覆土深度。</p> <p>13. P3-9 請標示中庭座椅設置區位、示意圖、規格等資訊。</p> <p>15. P3-10 請標示店舖招牌規格。</p> <p>17. 報告書中其餘誤繕或缺漏不明之處，仍請詳加檢核修正。</p> <p>二、提請討論事項：</p> <p>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 3967.49m²，且中義段 710 地號位於整體開發地區，是否同意申請單位移入容積 2380.49m²，提請委員會審議。</p> <p>2. P1-10 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，惟該部份係已爭取綜合設計(設置開放空間供公眾使用)容積獎勵 11%(開放空間有效面積 1112.67m²)，整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。</p> <p>3. 本案臨路側開放空間設計具較多實土層範圍，惟植穴小且綠化面積低，建議加強綠化設計，並考量店舖出入與停留設施等相關設計。</p> <p>4. 有關店舖裝卸貨空間，本次於地面層設置 9 戶店舖，是否有留設適足之裝卸貨空間？請建築師說明。</p> <p>5. P3-1 臨達生八街之地下室開挖範圍，鄰近建物大門口處與法定退縮範圍重疊，該地下室退縮是否有符合本計畫區土地使用分區管制規定？請建築師檢討說明。</p> <p>6. P3-2-2 廢棄物清運路線於文字敘述說明係「與社區主要出入動線分道」，惟圖面標示係與車行動線使用相同車道，請建築師說明廢棄物清運路線如何與社區主要出入動線分道？</p> <p>7. P3-7-2 車道出入口配置 1 層形羅漢松及開放空間多為景觀矮燈設計，車輛出入安全性是否足夠？請檢討說明。</p> <p>8. P3-8 公共藝術品位於社區出入動線，請檢討更具體之設計圖說及尺寸，並檢討其安全性。</p>

審人	查員	審查意見
		<p>9. P3-11 基地南側(車道後方)採鋪設遊戲地墊之考量為何?P3-12-2 似有遊具設施，且位置臨近車道，兩者具一定高差，有無相關安全措施？請建築師說明。</p> <p>10. P4-4-2 垃圾貯存空間出入口鄰近車道，恐影響出入安全。</p> <p>11. P4-4-2 依本計畫區都市設計管制第十四點規定：「……2.停車空間須留設實設總停車位百分之二供行動不便者使用，停車位應鄰近供行動不便者使用之電梯出入口處，並以設置於地面層或地下一層，且不得跨越車道為原則。」，惟本案之無障礙車位多須跨越車道，請依規定調整配置。</p> <p>12. P4-4-2 有關機車停車位，建議採集中設置為原則，並避免機車位與汽車位混雜，影響行車安全。</p> <p>13. 本案車道設置與地下室開挖範圍貼近鄰地建築物，於開挖時是否影響鄰地建築物?相關安全措施是否有配合加強?</p> <p>14. P8-1 請補充說明垃圾貯存空間之通風及排水設備配置。</p>
交	旅	處
意	見	見
		<p>1. P3-2-2 車輛及人行動線圖中出入口前道路之黃網線，請查明是否符合道路交通標誌標線號誌設置規則之規定，並向該道路主管單位申辦為宜。</p> <p>2. P9-2-21 表 5-3-1 停車場出口設黃網線，欠請取消向該道路主管單位申辦確認為宜。</p> <p>3. P9-2-17 交通尖峰時間請增加中午 12:00~13:00。</p>
委	員	意
員	意	見
		<p>1. 本案為申請容積移轉 40%之案件，惟本次所提之環境友善措施，前院雖有退縮但已申請容積獎勵，且臨路側之喬木、灌木與綠覆面積較少，設計單調，未來還預計作為店鋪之臨時裝卸貨空間，缺乏環境友善之設計思惟與相關設施，請調整。</p> <p>2. 本案前院退縮稍嫌不足，建議靠近中間出入口處再往內退縮，塑造更良好的開放空間。</p> <p>3. 約定專用之側院佔整體開放空間較大比例，建議仍有基本的喬木、灌木配置為宜，亦或考量將其調整為非約定專用，作為社區共同使用空間設計、維護管理。</p> <p>4. 本案車道與鄰地建築過於貼近，建議設置綠籬作為緩衝。</p> <p>5. 為利喬木生長，實土層應盡量避免設置小栽植槽。</p> <p>6. 現況灌木配置密度太高，請調降。</p>
委	員	會
會	決	議
		<p>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專案審議報告。</p>

審議提案第二案

第 552 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：福軒建設開發股份有限公司
- (二) 案名：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』新竹縣轄部份)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、停車場用地及道路用地)細部計畫-停3、公4、公5、公6、道路等公共設施工程
- (三) 開會時間：109年7月23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：林志成建築師事務所
- (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』新竹縣轄部份)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、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：「除道路工程外，各類公共設施用地(含陸橋興建)應於開發興築前，將開發計畫提經『本縣都市設計審議委員會』審查通過後方得施工。」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. P1-5 有關停車場用地，請補充平面停車場之法定建蔽率。
		3. P2-1、2-2 現行都市計畫圖與變更都市計畫圖有誤，請更正。
		5. 報告書內之都市計畫圖皆請更新為現行都市計畫圖。
		7. P3-2 全區整體景觀示意圖請補充其他視角，以確實看到全區整體景觀。
		9. P4-6、5-6、6-5、8-2 灌木名稱應為「熊貓仙丹」，非「熊貓牡丹」，請更正。
		11. P5-15 請補充各項體建設施之規格圖說。
		13. 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. 依本計畫區土地使用分區管制要點及都市設計管制事項第六點規定，道路工程非屬需提會審查範圍，本次提會包含部份道路用地，建議檢討刪除。

審 人	查 員	審 查 意 見
		2. 另依本計畫區土地使用區管制要點及都市設計管制事項第六點規定：「……本計畫區內各公共設施用地臨計畫道路部份應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆率應達50%以上。」，本次報告書未見相關內容，請依規定檢討退縮之綠覆率。
		3. 依本計畫區都市計畫「參、規劃構想」「七、停車空間」「2.停車數量」：「……(3)本計畫劃設停車場0.6242公頃，以平面小汽車停車位面積30m ² 估計，可劃設208席，符合前述規定。」，惟本案僅設置160個汽車停車位與6個機車停車位，與計畫預定配置停車位數量似有落差，請建築師說明。
		4. 公4、公5、公6、停3各基地皆請依本計畫區土地使用分區管制規定檢討最小退縮距離之綠覆率與配置，並於各基地之景觀配置圖清楚標示。
		5. P2-16、2-17有關「基地現況樹種調查說明」及「植栽移植說明」請補充各類喬木現況照片並編號，以及列表說明該植栽係保留、移植或移除，若有移除者請說明原因。
		6. P3-4公6留設之避難廣場相較公4、公5腹地較小，建議增加避難廣場數量。
		7. P3-5施工圍籬建議配合周邊景觀做適當綠美化。
		8. P3-7請補充本案停車場之管理維護計畫，後續是否收費管理？若是，是否有規劃相關設施？請建築師說明。
		9. 本案公4及公5均規劃地下滯洪設施，並於地面另規劃景觀生態池，請建築師說明本案水保計畫之考量與限制內容為何，以及與地面生態池之關聯性。
		10. 有關公4、公5內景觀生態池，水深達150cm，是否有相關安全措施？請建築師說明。
		11. P4-12、5-12、6-12、7-11夜間照明是否有時段不同之差異？請建築師說明。
		12. 本案公5、公6面積近1公頃，是否有公共廁所使用需求？
		13. P5-1有關新設瓦斯減壓站其地上與地下所需空間、規格為何？本次配置區位是否已先與中油公司確認？
		14. P5-1公5景觀參考示意照片包含停車場，本次公5內部是否有設置停車空間？請建築師說明。
		15. P5-16有關公5臨路側、街角未包含於噴灌設施範圍之喬木規劃如何澆灌？請建築師說明。

審 人	查 查 意 見
	<p>16. P6-1 公 6 已規劃 Ubike 預留位置，請說明預計設置停車數量、規格及目前辦理情形。另請說明公 4、公 5、停 3 是否亦配合自行車通行規劃 Ubike?</p> <p>17. P7-1 有關本案設置之電動機車充電車位是否開放一般機車停放？後續如何管理？請建築師說明。</p> <p>18. P8-2 本案移植部份楓香、白千層至道路用地，道路開闢後移植樹種之規劃為何？請建築師說明。</p>
交 意	旅 處 見 停 3 停車場提供公眾使用，建議規畫設置孕婦及育有六歲以下兒童者之停車格位。
委 員 意 見	<p>1. 經申請人於會議中說明，本案公 5 範圍內將再申請多目標使用建置非營利幼兒園，建議將幼兒園預計使用範圍與初步規劃方案以虛線方式標示於本報告書，並以整體規劃方式考量公 5、停 3 與幼兒園間之動線規劃，如停等皆送需求、活動安全性等。</p> <p>2. 應考量新竹東北季風、西曬等課題配置基地內各項設施，幼兒園、劇場等設施建議往基地南側配置，或設置防風林、遮蔭喬木，以利未來使用。</p> <p>3. 請補充本案基地原有之樹種現況調查、預計處理方式及原因，而非僅針對臨路側之樹種說明。</p> <p>4. 本案 3 處公園應有定位規劃，並依其定位配置設施與景觀，請檢討</p> <p>5. 公 4、公 5 設置之景觀生態池立意良好，但應有相關安全措施，且為達生態多樣性，應有沙岸、淺灘之設計，請調整。</p> <p>6. 原定設置於周邊社區之公共藝術品，建議改設置於公 4、公 5 效益較大。</p> <p>7. 灌木應配置於視覺焦點或有阻隔效能，而非僅用於點綴。</p> <p>8. 茄苳屬大型樹種，以植穴限制其生長較不利，建議調整。</p> <p>9. 公園內體健設施標示不清，另請配合使用需求調整鋪面材質。</p> <p>10. 請於圖面標示地下滯洪池設施投影位置與人孔蓋。</p> <p>11. 停 3 臨光明路側留設之人行道較窄，恐不利通行，請檢討停車場範圍後酌予調整。</p> <p>12. 考量停 3 位於本細部計畫中心點，應以公園化停車場為主軸設計，建議增加喬木、綠島等綠覆面積，如可透過調整中間停車位為橫式增加綠覆面積等。</p> <p>13. 停 3 現況以汽車停車位為主設置，惟考量公園使用者需求，請再評估、檢討機車、自行車停車需求。</p>

審 人	查 員 審 查 意 見
	14. 現行電動機車以置換電池為主，設置充電機車位需求性是否較低建議若欲推廣綠能運具可考慮改為充電汽車位或調整充電機車位之便利性。
委員會決議	<p>1. 有關本府產業發展處公用事業科、竹東鎮公所意見，涉及後續維護管理事宜，將另行文予申請單位參考。</p> <p>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，檢送修正後報告書並請協審委員(洪委員崇文、洪委員能文)確認後再送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。</p>