

# 新竹縣第 566 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、時間：民國 109 年 12 月 17 日下午 2 時

二、地點：本府產業發展處會議室

三、主持人：簡筱芸 代

紀錄：劉又瑄、徐侑暄

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：17 時 40 分

## 審議提案第一案

### 第 566 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：椰林建設股份有限公司
- (二) 案名：椰林建設竹北市台科段 162 地號等 4 筆土地店舖、集合住宅新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：109 年 12 月 17 日下午 2 時
- (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、劉益顯建築師事務所
- (六) 說明：1. 本案位於變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫範圍內，申請基地面積為 1,538.73 m<sup>2</sup>，未達該區土地使用分區管制規定應提送都市設計委員會審議之規定。
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，基地面積 1,538.73 m<sup>2</sup>，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：本案台科段 162 地號於 109 年 4 月 30 日提出申請，本府業於 109 年 5 月 26 日邀集相關單位至現地會勘，其勘查結果為符合；本案台科段 163 地號等 3 筆土地於 109 年 9 月 28 日提出申請，本府業於 109 年 11 月 4 日邀集相關單位至現地會勘，其勘查結果亦為符合，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. 查核表、申請書、委託書、免環評切結書、建築基地綠化設計規範審查表、建築基地保水設計規範審查表等相關書件應確實核章簽證。
		2. P02-02 請於建築配置計畫圖說標示最小退縮距離內 2M(自道路境界線起算)供行人通行之帶狀空間，並依本計畫區土地使用分區管制規定檢討其配置。
		3. P02-06 請補充所臨人行道、計畫道路及鄰地街廓之高程，並應於出入口採順平處理。

審 查 人	審 查 意 見
	<p>4. P02-11 剖面圖 1 所示範圍似未包含建築物後方之植被區域，請檢核修正。</p> <p>5. P02-24 圖面所示之燈具有三種，為文字、表格及示意照片僅顯示兩種燈具，請確認圖說與文字應為一致。</p> <p>6. P06-01 請於圖面標示人行避難動線、消防車停駐位置及自設消防送水口。</p> <p>7. 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><b>二、提請討論事項：</b></p> <p>1. 本案係依「新竹縣都市計畫容積移轉許可審查要點」規定提請委員會審議容積移轉量及容積移轉前後環境影響評估內容，報告書所附都市設計審議相關內容係提供委員會審議參考之附件，非屬本次審議範疇。</p> <p>2. P01-16 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，本案僅以臨路面規劃開放空間、設置公共藝術品及街道家具因應，惟該開放空間已申請容積獎勵、於地面層設置機車停車場且綠覆率僅 56.98%，整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。</p> <p>3. P00-01 有關資料表內所提之「其他單元：1 戶」為何種使用？請建築師說明，並應依本計畫區土地使用分區管制規定設置。</p> <p>4. P00-03 有關「建築基地停車空間」之檢討，本案計有 56 戶住宅單元及 1 戶其他單元，應依本計畫區都市設計管制第四十二點(四)規定分別檢討申請供住宅使用部份及非供住宅使用部份之停車空間，報告書內其他相關圖說亦應配合依規檢討結果調整。</p> <p>5. 請建築師說明既有人行道是否包含於本次基地範圍？若非屬本案基地範圍，應依本計畫區都市設計管制第四十一點規定，其鋪面高程應順接，並標示於報告書內。</p> <p>6. P02-02 有關文字敘述內所提本案實際退縮 6.75M，請標示實際退縮範圍於圖說，並請建築師說明該實際退縮範圍之設計理念及與最小退縮範圍之串聯關係。</p> <p>7. 基地內兩處廣場空間缺乏停留設施且設計稍嫌薄弱，建議增設街道家具並加強設計。</p> <p>8. P02-02 請建築師說明位於基地左側活動廣場周邊植被之三座咖啡色長條狀物為何？如為街道家具或鋪面應補充圖說於相關章節敘明。</p> <p>9. 本案車道出入口緊貼相鄰街廓，是否影響右側街廓之建物出入？請建築師說明。</p> <p>10. P02-03 考量機車道緊鄰地界，請檢討出入寬度是否足夠，並說明地界如何處理。</p>

審 查 人	審 查 意 見
	<p>11. P02-11 請建築師說明圖示之綠色丘狀物為何？剖面圖 1 及剖面圖 3 有部份喬木未標示覆土深度，請依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」核實檢討。</p> <p>12. P02-11 本案於開挖範圍上方之喬木覆土皆以隆起土丘處理，似有遇雨沖刷疑慮，請建築師說明。</p> <p>13. 依本計畫區都市設計管制原則第三十四點、建築細部設計與顏色準則規定略以：「(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。…」，本省外牆以深灰色及橄欖綠色系石材搭配咖啡色系磁磚點綴，似與前開規定不符，請建築師說明後提請委員會討論。</p> <p>14. P03-09 依本計畫區都市設計管制原則第四十一點(一)2 規定(略以)：「街廓編號 R01-2.....應於最小退縮建築距離內留設 2m(自道路境界線起算)供行人通行之帶狀開放空間，.....人行步道應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，且為透水性鋪面(不得為植草磚).....。」，惟本案最小退縮建築距離內僅車道為透水鋪面，似與前開規定不符，請建築師說明。</p> <p>15. P03-17 請依本計畫區都市設計管制第四十二點規定及相關規定檢討汽、機車停車位之數量、規格、車道寬度等項目。</p> <p>16. P05-11 標號 5 為「D 戶花台剖面示意圖」，請建築師說明本案是否有設置立體綠化？若有，相關管理維護措施為何？</p> <p>17. P06-02 本案垃圾貯留室設置於地面層室內，請建築師說明垃圾清運路線寬度是否足敷垃圾子車進出，並請補充標示於圖面。</p> <p>18. P06-03 考量儘量避免施工期間對所臨計畫道路及街廓之影響，建議基地四面皆應設置安全圍籬。</p> <p>19. 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 1,538.73 m<sup>2</sup>，且台科段 162 地號等 4 筆土地位於整體開發地區，是否同意申請單位移入容積 1,230.97 m<sup>2</sup>(40%)，提請委員會審議。</p>
委員意見	<p>1. 機車道出入口及停車場空間端點，建議以植栽、綠島等方式處理，以軟畫動線及空間界面。</p> <p>2. 機車停車場設計應以不影響鄰地景觀為宜，建議採室內停車場方式處理或加強邊界植栽等軟化設計。</p> <p>3. 本案透視圖、實景模擬圖應補充臨路側之覆層式植栽，並應確認平面圖與透視圖、實景模擬圖之設計皆為一致。</p>

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>4. 草溝應採緩降坡，且應有足夠寬度因應遇雨沖刷之土石，以達其功效，本案所設草溝僅 10cm 稍嫌不足，請再予檢討調整。</p> <p>5. 廣場式開放空間除硬鋪面外，建議增加其他鋪面類型或街道家具，提升人與該空間之互動性。</p> <p>6. 建議二樓露臺可做適度綠化補強景觀設計，並考量增設可通往二樓露臺之通道以便日後養護。</p>
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。

## 審議提案第二案

### 第 566 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：茂宇建設有限公司
- (二) 案名：新竹縣湖口鄉光華段 693 地號集合住宅新建工程案(第一次變更設計)
- (三) 開會時間：109 年 12 月 17 日下午 2 時 0 分
- (四) 開會地點：本府產業發展處會議室
- (五) 設計人：黃豐竣建築師事務所
- (六) 說明：本案原於 105 年 8 月 4 日第 440 次本縣都市設計審議委員會審議完竣並核定在案，且於 106 年 5 月 15 日容積移轉完竣並核定在案，本次因申請人變更、全區平面配置變更、綜合設計獎勵減少、新增地面層及地下層各 1 層、建築面積及總樓板面積調整、停車數量增至 158 輛，景觀植栽數量減少、景觀鋪面調整、建物立面變更以及配合變更內容調整檢討事項等內容變更幅度大，爰以新案內容提送本委員會審議。

### (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. 本案前後變更對照之變更後查核表涉及建築基地最小開發規模及開放空間系統管制項目，請補充開發內容說明及頁碼，另最小退縮建築距離管制項目，建築師載明本案南側臨 12M 明德街，退縮 22M 建築似與建築物配置計畫圖說不符，請確實檢核修正，P0-5 請一併修正。
		2. 有關前後變更對照之變更後申請書內容「…，擬向新竹縣政府都市發展局申請都市設計審議。」請修正為「…，擬向新竹縣政府產業發展處申請都市設計審議。」，另 P0-1 請一併修正。
		3. 前後變更對照之變更後委託書與 P0-2 委託書不一致，請釐清修正。
		4. 前後變更對照之變更後免環境評估切結書，請依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」現行法令內容更新檢討，另 P0-3 請一併修正。
		5. 前後變更對照部分請依序標註頁碼，以利審閱。
		6. 前後變更對照之變更後建築物配置計畫，請標示路名於圖面上，另 P2-3 及 P2-5 請一併標示。
		7. 有關前後變更對照之變更後灌木配置平面圖，請標示圖名及補充灌木說明，另 P2-16 請一併修正。

審 查 人	審 查 意 見
	<p>8. 有關報告書中涉及建造執造預審部分，因非屬都市設計審議範疇，請刪除。</p> <p>9. 請補充基地及基地周圍 30 公尺現況實測套繪圖說，倘未變更請以原核准內容為準。</p> <p>10. P2-14 請標示喬木覆土深度。</p> <p>11. P2-18 景觀植栽 B-B'剖面圖說及 P20-19C-C'剖面圖說與剖面線標示方向不符，請檢核修正。</p> <p>12. P2-20 景觀植栽 E-E'剖面圖中臨明豐街之步道應配合平面配置補繪植栽，並請標示植栽之覆土深度。</p> <p>13. P2-21 請標示噴灌範圍。</p> <p>14. P2-24 請標示街道家具數量。</p> <p>15. P2-40 請標示清楚室內各空間之高程，並補充標示步道及街角廣場之高程。</p> <p>16. P3-4 請補充說明實設綠覆率面積。</p> <p>17. P3-5 有關綠化面積檢討說明以「依照竹北都市計畫土地使用分區管制要點」檢討有誤，請檢核修正。</p> <p>18. 有關報告書附錄二容積移轉許可核准函請調整至原都市設計審議核准函之下一頁，以利審閱。</p> <p>19. 報告書中其餘誤繕、不明及缺漏之處，請確實檢核修正。</p>
	<p>二、提請討論事項：</p>
	<p>1. P2-3 本案 1 層新增 2 戶住宅單元，請說明相關動線規劃與管理措施是否與公共空間相互影響。</p>
	<p>2. P2-6 有關基地人行步道系統應與鄰地串連且順平銜接，並請標示步道之寬度，另車道兩側之景觀設計過於單調，請再調整。</p>
	<p>3. 本次植栽變更與原核定內容差異甚大，請建築師說明植栽狀況、數量及處理方式。</p>
	<p>4. P2-13 有關臨明豐路側的入口廣場，考量硬鋪面過多且植栽綠化不足，請加強環境景觀美化。</p>
	<p>5. P3-4 經查原綠覆面積為 1,424.52 m<sup>2</sup>、綠覆率為 113%，本次變更後綠覆面積為 1,241.31 m<sup>2</sup>(P0-5)、綠覆率為 87.1%，經查與 P0-4 綠覆率為 98.3% 不一致，請釐清修正。另依本縣都市設計審查通例：「辦理變更設計者，變更後之綠覆面積應不得小於變更前數值。」，本次變更與前開規定不符，請說明減少綠覆面積原因，並提請委員會討論。</p>

審 人	查 意 見
	<p>6. P3-12~P3-14 有關停車空間原核准法定車位為 74 輛，實設車位為 114 輛，本次變更後法定車位為 77 輛，實設車位為 156 輛，並新增地下三層作為停車使用，請建築師說明增設停車位之考量及開挖地下室之安全措施計畫，提請委員會討論。</p> <p>7. 有關原核准前提請討論事項：「本案靠近火車站，建議考量自行車之使用與其停車空間之設置。」，建築師回覆：「本案於明豐路及明德街增設自行車停車架，提供自行車使用。」，惟本次變更 P4-7 一樓平面圖未留設自行車停車架等內容，並請檢討說明。</p> <p>8. 本案是否同意所提變更內容，提請委員會審議。</p>
交通旅遊處 意見	<p>1. P6-26 車輛進出動線述明汽車皆使用專用之出入口進出，又言機車與汽車共用坡道進出，請確認並說明。</p> <p>2. P6-36 圖 5-6 本案進出口為雙向之車道且配有機車雙向行駛請檢討機汽車雙向行駛之動線及軌跡。</p> <p>3. P6-27 交通尖峰時間請加註 7:00~9:00,12:00-13:00 及 17:00-19:00。</p>
委員意見	<p>1. 本案喬木配置緊鄰建物牆面種植，建議考量櫻花及樟樹之根部易亂竄導致牆壁受損，請調整。</p> <p>2. 本案灌木羅漢松採草花方式種植過密，恐影響灌木生長空間，請調整景觀植栽設計內容。</p> <p>3. 本案綠覆率較原核准數據低，且中庭設計綠化甚低，請整體檢討並提高綠化至變更前數值以上。</p> <p>4. 有關車道兩旁人行通道建議保留 1 處維持通行，並考量通行安全之維護，另與鄰地銜接空間應增加綠化設計，以增加綠覆面積。</p> <p>5. 地下車道出入口無頂蓋設計，請考量相關截水設施。</p> <p>6. 有關臨路側之退縮空間植栽槽區請與鋪面順平，便於雨水可排進植栽槽穴內。</p> <p>7. 機車停車位分散設置於地下一層及地下二層，請集中設置於地下一層，且留意出入動線並依規標示尺寸。</p> <p>8. 地下一層汽車停車位部分未標示清楚，請修正。</p> <p>9. P3-1 有關容積面積檢討計算有誤，請修正。</p>
委員會決議	<p>本案修正後通過，請申請單位依前述委員意見、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。</p>