

新竹縣第 574 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、時間：民國 110 年 4 月 15 日上午 9 時 30 分

二、地點：本府產業發展處會議室

三、主持人：簡專員筱芸 代

紀錄：徐侑暄、古鵬瑋

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

審議提案第一案

第 574 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：瑞昱半導體股份有限公司
- (二) 案名：瑞昱半導體竹北市世興段 1-15 地號新竹生物醫學園區廠房新建工程
- (三) 開會時間：110 年 4 月 15 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：黃德芳建築師事務所
- (六) 說明：本案係依「變更高速鐵路新竹車站特定區計畫(第三次通盤檢討)細部計畫」土地使用分區管制要點第七點規定略以：「……(四)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. 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補充及核章簽證。
		2. 有關本案其他所涉土地使用分區管制要點查核表，請依規檢討並依各要點規定核實檢討。
		3. P18-27 涉非都市設計審議內容建議刪除。
		4. 請補充 800 公尺現況實測套繪圖說。
		5. P52 請補充各方向之建築立面及色彩計畫，另材質部分請補充實照示意及說明。
		6. P54 無夜間建築物照明計畫及平立面照明設施數量表及規格，另請補充各時段模擬示意圖。
		7. P60 請補充圖面植栽之山欖編號，以供審議討論後續處理方式。
		8. P75 澆灌計畫圖面呈現不明顯，另須考量澆灌半徑，勿噴灑其他非綠化區域。
		9. P78 面積計算表中項目及內容有缺漏，請檢討補充。
		10. P90 請補充停車場編號，以供審議討論後續處理方式。
		11. P125~P128 建築圖說各層平面圖請標明退縮範圍及車道尺寸，請檢討補充。
	12. P153~156 該標題「公有專有區分圖」誤繕，請修正為「公共專用區分圖」。	

審 人	查 意 見
	<p>13. 請補充空調計畫。</p> <p>14. 本案報告書平面圖請統一標示指北針，以利審閱。</p> <p>15. 報告書中其餘誤繕、不明及缺漏部分，仍應請詳加檢核修正。</p> <p>二、提請討論事項：</p> <p>1. P12、P70 本案喬木是否依「建築基地綠化實施辦法」核實納入綠覆率檢討，另本案設計整體綠覆率較低(27.54%)，建議檢討提高以友善環境，並提請委員會討論。</p> <p>2. P60 本案植栽綠化集中設置於 12 米道路側，且採喬木密集種植方式，生長空間是否足夠，另左側退縮範圍之植栽數量較少，請設計單位補充說明規劃考量。</p> <p>3. P67、68 請補充開挖範圍線，有關本案景觀剖面圖示意圖中無覆土深度，請於報告書中補充覆土深度剖面圖，另開挖範圍內植穴覆土深度是否符合「變更高速鐵路新竹車站特定區計畫產業專用區(新竹生物醫學園區)(變更醫療專二、專三區土地使用分區管制要點及新增園區開口道路)整體開發細部計畫」土地使用分區管制要點規定，請檢討說明。</p> <p>4. 本案左側行車動線硬鋪面較多，植栽綠化不足，請說明設計考量，並提請委員會討論。</p> <p>5. 本案車道破口寬度約達 12 米寬，請說明規劃考量，另是否影響人行道動線，請檢討說明。</p> <p>6. 本案無設置街道傢俱，請說明原因並補充設施詳圖及規格。</p> <p>7. P43 本案人行動線受車輛環廠道路所切割，步行之出入員工如何進出廠房及使用綠帶，請檢討說明並提請委員會討論。</p> <p>8. P52 本案立面多為玻璃帷幕材質，請說明是否有反光折射等環境課題。</p> <p>9. P52 立面及示意之屋頂似有喬木設計，爰請補充相關綠化設計內容。</p> <p>10. P55、P56 本案公共藝術品為 FRP、石材，似有銳角設計，對於使用是否易產生危險，建議就設置位置、材質及收邊處理等細節再予加強處理。</p> <p>11. P55、P56 請說明公共藝術品數量，並補充基座尺寸及材質。</p> <p>12. P74 請補充各類燈具規格及數量，另考量本案破口大且有區內環廠車道，請妥適加強相關照明計畫內容。</p> <p>13. P127 地下一層所設 4 席無障礙車位動線需跨越車道，不利於無障礙人士行動，請檢討考量。</p>

審 人	查 員	審 查 意 見
		14. P164、P165 防救災計畫有標示設施、停等空間，惟未見逃生避難動線及救災動線，請設計單位說明。
交 通 旅 遊 處 意 見		<p>1. 請檢附新竹縣政府建築物交通影響評估報告內容檢核表。</p> <p>2. 建請研議規劃自行車停車區之可行性。</p> <p>3. 汽機車車道請標示清楚。</p> <p>4. 汽機車出入口之動線雖有分析，仍請檢視車輛軌跡及視距。</p> <p>5. 施工期間交通維持措施中避開尖峰時段，應請更正為禁止尖峰時間進出工區，尖峰時為 07:00~09:00、12:00~13:30、17:00~18:00。</p> <p>6. 工程車輛出入工地除交通尖峰時間禁止出入外，請注意學生上下學時間務必避開學校周邊道路。</p> <p>7. 為企業形象建請考慮規劃孕婦及育有六歲以下兒童者停車位之可行性。</p>
委 員 意 見		<p>1. 生醫二路以列植方式種植羅漢松及茄苳，建議臨路側配置應採用曲線綠帶狀方式，並考量植栽生長空間，以提升園區整體綠美化。</p> <p>2. 園區北側種植之樹種不適合種植落葉樹，其樹種建議以常綠喬木為原則。</p> <p>3. 於公共藝術品旁綠帶處，建議增加喬、灌木樹種，以強化公共藝術品周遭環境之豐富性及駐留空間。</p> <p>4. 本案建築設計高度、景觀配置所呈現方式與實境模擬透視圖內容似不一致，請檢討修正。</p> <p>5. 現況植栽與移植計畫有落差，請重新檢討植栽移植計畫並修正。</p> <p>6. 模擬透視圖所呈現本案屋頂植栽比例與配置似不符，請重新調整透視圖面，並補充植栽位置及數量。</p> <p>7. 本案灌木植栽密度較高，建議調整植栽密度，以利生長。</p> <p>8. 環廠訪客停等車位端點及介面應加強灌木綠化，以區隔空間及視覺性，另建議請將訪客停等車位集中處理。</p> <p>9. 本案整體綠化較低，建議加強屋頂綠化，提升環境友善度，另考量屋頂風較強，請檢討屋頂合適植栽種類。</p> <p>10. 於圖面上未看到友善人行通行及駐留空間，建議考量人行道及中央公園等周邊環境，設置人行動線，以提升人行動線友善空間。</p> <p>11. 於地下平面圖中車位規格是否符合建築技術規則之規定，建議請重新檢討。</p> <p>12. 基地內守衛室無人行出入動線，請檢討補充。</p> <p>13. P76 全區配置中之停車配置與其餘頁面平面圖配置數量不符，請檢討確認。</p>

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>14. 地下室平面之橫向車位距離及規格是否符合建築技術規則之規定，請檢討確認。</p> <p>15. P58~60 圖例表示不清楚，請核實檢討。</p> <p>16. 公共藝術品之材質為 FRP，其耐久性較為不佳，另以公司 LOGO 為公共藝術品，建議再加強周邊整體設計，提升環境友善度。</p> <p>17. P80 高層建築檢討表中管制內容 229 條回應有誤植，請核實檢討確認。</p> <p>18. P82 冬至日照陰影，其投影面方向錯誤，請核實檢討確認。</p> <p>19. 請確認南側人行步道及區內基地是否順接無高差</p> <p>20. 無障礙機車位於基地內汽機車占比較低，建議檢討加強，並調整無障礙機車位數量。</p>
委員會議	<p>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（李委員佳臻）確認後再提送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。</p>

審議提案第二案

第 574 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：富洋建設股份有限公司、捷笙建設股份有限公司
(二) 案名：富洋、捷笙建設竹東鎮至善段 3 地號店鋪、商辦及集合住宅新建工程(容積移轉)
(三) 開會時間：110 年 4 月 15 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：廖錦盈建築師事務所
(六) 說明：

1. 依「擬定竹東都市計畫（原文中三附近地區）細部計畫書」土地使用分區管制要點第 13 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、社 3-25 教專用區及經都市設計審議委員會會議決議應提會議審議者，應於核發建造執照前，送經「本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…。」，本案基地面積為 5,942.20 m²，擬申請移入容積 20%，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 12 月 25 日提出申請，本府業於 110 年 2 月 1 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.	P1-1	本案建築計畫資料表中獎勵樓地板面積、綠覆率與 P1-2~P1-2-2 都市設計查核表之數值不符，請核實檢討，且部份文字誤繕請修正。	
		2.	P1-3	申請書及 P1-5 免環境影響評估切結書之部份文字誤繕，請修正。	
		3.	P2-6	請補充說明基地周邊是否有消防栓、路燈及電箱等公用設施，請標示位置。	
		4.		請補充基地及街廓周圍(30 公尺)現況實測套繪圖說繪製。	

審 人	查 查 意 見
	<p>5. P3-1-2 容積移轉許可審查計算表(表 4)接受基地移入之容積為 30% 與 P1-1 建築計畫資料表之容積移轉獎勵係數為 20%有所不同，請釐清並修正。</p> <p>6. P4-17 請補充所有鋪面材質之案例照片。</p> <p>7. P4-18 街道傢俱數量與圖面不符，請修正。</p> <p>8. P5-5-1 及 5-5-3 停車空間檢討請補充標示無障礙人車動線。</p> <p>9. P4-22 及 4-22-1 D 剖面圖及 B 剖面圖似與剖線索引圖不符且重複，請釐清並修正。</p> <p>10. P4-22-3 F 剖面圖有中庭種植喬木，請補充植穴空間剖面並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。</p> <p>11. 本案報告書之圖說繪製請以精簡且圖面清晰為主，避免非必要之線條及標示與建物重疊，所有平面圖說之方向請一致，另文字請放大，俾利審閱。</p> <p>12. 本案書圖其餘誤繕或缺漏不明之處，請確實檢核修正於報告書。</p> <p>二、提請討論事項：</p> <p>1. P3-2-P3-3-1 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，本案以基地四邊各退縮 5 米規劃沿街步道式開放空間、入口廣場及街角廣場等，其環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。</p> <p>2. P4-2 本案退縮部分，依該區土管規定略以：「...(二)商業區及社教專用區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，...。」及「(六)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，以利植栽綠化及透水。」，退縮範圍依上述規定各留設 5 公尺，惟基地三面道路寬度相同，其開挖地下室範圍，未依上述規定兩面道路寬度相同者，擇一退縮，請設計單位說明。</p> <p>3. 依該區土管規定無障礙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，惟本案無障礙汽車停車位 4 部設置於地下 4 樓以及無障礙機車停車位 10 部設置於地下 2 樓，且部分車位跨越車道，似不符該區土管規定，請設計單位說明。</p> <p>4. 依該區土管第 3 點規定略以：「商業區一、二樓禁止供住宅使用...。」，爰請檢討各棟規劃是否符合上述之規定。</p>

審 人	查 員	審 查 意 見
		5. 依本計畫區都市設計管制事項第1點規定略以：「...(一)商業區之建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之顏色為主，(三)如配合整體或企業形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「本縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。」，P4-8~4-8-7 本案外牆以灰色、深灰色系塗料，以及灰色系平磚為主，並搭配深灰色系鋁板及格柵，似與前開規定不符，請設計單位說明。
		6. 依本計畫區都市設計管制事項第3點規定略以：「商業區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造地區活動核心夜間地標之形象」，P4-10 本案 A、E 棟立面照明略顯不足，似與前開規定不符，另尚缺 B 棟及 D 棟夜間照明計畫。
		7. 依本計畫區都市設計管制事項第3點規定夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧，經查 P3-19 景觀照明配置圖，戶外中庭設置崁燈及人行步道植栽處設置矮柱燈，惟其照明亮度略顯不足，請設計單位補充說明。
		8. 依本計畫區都市設計管制事項規定區內相鄰之各開放空間應相互配合設計，其鋪面高程應採順接處理，本案基地東側臨公(兒)七及西南側臨廣(停)二，為維持人行通暢，其動線如何銜接處理？
		9. P4-2 本案基地一樓規劃 8 戶及二樓規劃 4 戶等共計 12 戶店鋪，惟 P1-1 建築計畫資料表中商業單位為「23 戶」，請設計單位說明戶數之差異，且是否配置適足之裝卸空間供店鋪使用？
		10. P8-2 有關 A、B 棟距離垃圾清運路線較遠，另垃圾清運停車位置考量為何？請檢討說明並補充垃圾投遞及清運路線。
		11. P3-3-1 有關基地四側街角廣場之停等空間硬鋪面較多，且植栽綠化不足，請加強設計舒適停等空間及景觀美化。
		12. P4-12-1 本案於汽車出入口(2 處)之兩側配置喬木植栽，恐行車視角不佳影響人車安全，建議檢討兩側喬木並留設適當之緩衝空間，以維通行安全，另車道出入口應與人行道順平銜接。
		13. P4-12-1 本案於中庭設置景觀水池，請補充該水池設計詳圖(含尺寸、水池深度、材質、安全性及後續管理維護等內容)。
		14. P4-9 本案於牆面設計廣告招牌，請依該區土管規定及中央內政部營建署訂定「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」核實檢討。

審 人	查 員	審 查 意 見
		15. 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5,942.20 m ² ，是否同意申請單位移入容積4,159.54 m ² ，提請委員會審議。
交 通 旅 遊 處 意	見	<p>1. 請檢附新竹縣政府建築物交通響評估報告內容檢核表。</p> <p>2. 請檢討機車道（寬度2公尺）雙向行駛之適宜性及安全性。</p> <p>3. 周邊道路停車格部分為收費停車格如有因開發而影響或異動請逕洽該管單位。</p> <p>4. 因本案之開發衍生車輛之增加，依報告分析開發後晨昏道路服務水準仍可維持開發前之水準，請在確認檢討。</p> <p>5. 機汽車入口之動線雖有分析，仍請檢視車輛軌跡及視距。</p> <p>6. 開發基地周邊有醫院，請注意施工噪音及施工時間之規劃，相關道路請維持暢通及人行通路之安全維護。</p> <p>7. 新竹縣轄內道路大貨車禁止行駛路段及新竹縣轄道路砂石專用車輛行駛路線為新竹縣政府所公告；工程車輛出入工地除交通尖峰時間禁止出入外，請注意於學生上下學時間務必避開學校周邊道路。</p>
委 員 意 見		<p>1. D棟地下1層機車停車場車道出入口過窄請加寬，車道斜率太陡請調整，並請增加停等平台空間。</p> <p>2. P4-14中庭種植青楓屬落葉樹種，建議種植常綠樹種並增加灌木，南側建物旁有規劃植栽綠化，其他建物三側建議加強植栽綠化，並補充灌木植栽密度。</p> <p>3. 地下室開挖部份，目前僅有和江街（12公尺寬）依規退縮開挖，其餘3面（臨10公尺寬計畫道路）並未依規檢討退縮，不符合本地區土管規定。經設計單位說明將再納入基地東面及西面，合計共3面退縮建築範圍規劃地下室開挖範圍，以符合本地區土管第10點規定。</p> <p>4. 法定停車位及無障礙停車位部分，請依本地區都市設計管制事項第4點規定檢討，並集中設置於地下1層。</p> <p>5. 有關地下室2層汽車停車場之樑下高度似有不足，坡道旁設置停車位建議加強警示設施，另P5-1面積計算表中地下1至5層樓之計算內容有誤，請修正。</p> <p>6. P3-1-2容積移轉許可審查計算表(表4)之移入容積為30%與申請移入容積20%不符，請修正。</p>

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>7. P6-19-2 地上 2 層規劃設置集合住宅，請依本地區土管規定核實檢討。</p> <p>8. 有關容積移轉之回饋機制，針對基地四周之退縮地屬原土管規定應退縮範圍且又申請綜合設計獎勵，不宜再視為容移回饋設施，其公益性顯有不足，請再調整。</p> <p>9. 本案基地應考量與東側公園相呼應，另基地周邊應增設街道家具，以增加公益性。</p> <p>10. A、B 棟之露臺使用建議納入公寓大廈規約中加以約定使用及維管。</p> <p>11. 噴灌系統建議不要對噴，中庭噴灌應以內噴為主。</p>
委員會議	<p>本案修正後通過，請申請單位依前述委員意見、相關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(徐委員豪廷)確認後再送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。</p>