

新竹縣第 584 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間：民國 110 年 7 月 29 日上午 9 點 30 分

二、 地點：本府第一線上會議室

三、 主持人：陳處長偉志 代

紀錄：劉又瑄、徐侑暄

四、 出席委員：(詳會議出席畫面)

五、 出列席單位：(詳會議出席畫面)

六、 審議提案：詳附件

七、 臨時動議：無

八、 散會：11 點 30 分

審議提案第一案

第 584 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：和發建設竹東鎮至善段 17 地號土地店舖、集合住宅新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：110 年 7 月 29 日上午 9 時 30 分
- (四) 開會地點：本府線上第四會議室
- (五) 設計人：拓璞聯合建築師事務所
- (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。」，本案基地面積為 3,259.47 m²，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…。」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。…。」，基地面積為 3,259.47 m²，擬申請移入容積 39.96% (2,587.34 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 110 年 1 月 15 日提出申請，本府業於 110 年 2 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. 申請書、委託書等相關書件應確實核章簽證。			
		2. P1-3 法定汽車停車位為 151 輛與 4-4-1 停車空間設置檢討住宅使用應設 152 輛、非住宅使用應設 3 輛，共計 153 輛似有不符，請釐清及修正。			
		3. P1-4-1~1-4-4 都市設計查核表格式有誤，請修正並核實檢討。			
		4. P2-4-1 編號 4 現況照片與指示標示方向不符，另編號 6 重複。			

審 人	查 員	審 查 意 見
		5. 請補充基地現況及鄰地套繪(街廓周圍 30 公尺現況實測套繪)。
		6. P3-4 沿街立面計畫請以周邊實景照片套繪。
		7. P3-5 實景模擬圖比例與現有建物不一致，請檢討修正。
		8. P3-6-1~3-6-4 請補充金屬隔柵材質圖例，材質部分請以實體案例照片呈現。
		9. P3-7-3 灌木植栽表之部份灌木與圖說內容不符，請釐清修正。。
		10. P3-7-6 景觀剖面圖 A 之地下室開挖範圍與 P3-7-8 景觀剖面圖 C 不符，請釐清修正。
		11. P3-9 街道傢俱請補充平立面圖說，並標示尺寸、材質及案例照片。
		12. P3-11 鋪面計畫中部份材質及案例照片缺漏，請補充。
		13. P3-15-4 請補充另外兩側建築物照明計畫圖說。
		14. P3-13 澆灌範圍部分景觀植栽未含蓋，請修正。
		15. 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，另文字請放大，俾利審閱。
		16. 報告書中其餘誤繕、不明及缺漏之處，請確實檢核修正。
		二、提請討論事項：
		1. P1-3、P4-1 有關建築計畫資料表內所提之「其他使用單元容積樓地板面積：480.8m ² 」為何種容積獎勵數據？請建築師說明，倘依本計畫區土地使用分區管制第 11 點規定申請公益性設施之容積獎勵，應依規核實檢討，且整體容積獎勵值已逾 20%，不符該土管第 11 點(五)之規定。
		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，本案僅提出以退縮部分運用植栽方式及 1 座公共藝術品融入景觀設計，整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。
		3. P3-17 依本計畫區都市設計管制原則第 10 點、退縮建築規定略以：「(七)…退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。」及「(八)…，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m(含牆基 45 公分)，…。」，基地右上方沿 10 米計畫道路設置圍牆是否涉及退縮地範圍，且基座設計為 60 公分，高度設計合計為 1.65 公尺，似與前開規定不符，請建築師說明，另圍牆透空率請依上述規定核實檢討。
		4. P3-7-1 本案於基地北側設置主要出入口並作為基地內通道，且設置圍牆加以區隔，導致整體環境開放性不足且缺乏友善性，請建築師說明規劃考量，提請委員會討論。
		5. P3-7-8 請檢討剖面圖 C 喬木下方覆土深度是否足夠？並標明覆土深度。

審人	查員	審 查 意 見
		<p>6. 依該區土管規定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，有關車道出入口及開放空間等與鄰地人行道、計畫道路是否順平衡接，請建築師檢討說明。</p> <p>7. 基地西側與鄰地間設計圍牆加以區隔，另規劃種植類地毯草是否供人行穿越基地使用，請建築師說明規劃考量。</p> <p>8. P3-5 本案車道出入旁規劃種植灌木及草皮，與車道具高程差是否設置安全護欄？請設計單位說明。</p> <p>9. P4-4-3 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，惟本案地下 1 樓設置無障礙汽車停車位部分未鄰近電梯，請建築師說明。</p> <p>10. P4-4-3 請說明機車停車位，編號(1-11)及編號(143~153)出入動線為何？</p> <p>11. 依本計畫區都市設計管制原則第 1 點、建築顏色規定略以：「(一) 住宅區之建築物立面外牆色彩應採用中、低明度及中、低彩度之灰白色系或磚紅色系為原則。…」，本省外牆以深灰色系及白色系磁磚搭配深咖啡色金屬格柵，且整體建物立面以深灰色系磁磚居多(P3-6-1~3-6-4)，似與前開規定不符，請建築師說明。</p> <p>12. P3-10 本案於牆面設計廣告招牌，依該區土管規定應依照招牌廣告相關規定辦理，請核實檢討。</p> <p>13. P3-11 本案於中庭景觀設置景觀水池，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)。</p> <p>14. P3-12-2 有關車道出入口處未設置燈具，恐影響人車通行安全，請於車道兩側增加照明，另建議於街角處適度增加景觀高燈之配置。</p> <p>15. 本案規劃共計有 3 戶店鋪，是否配置適足之裝卸空間供店鋪使用？</p> <p>16. 依該區土管規定集中式垃圾貯存空間如採用垃圾子車設備者，應留設供垃圾收集車進出及操作空間，最低淨高不得小於 2.5m，請補充說明車道淨高是否符合前述規定，另 P8-1 請標示垃圾貯存空間及垃圾車暫停位置。</p> <p>17. 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 3,259.47 m²，是否同意申請單位移入容積為 2,587.34 m² (39.96%)，提請委員會審議。</p>
交通旅遊處 意見		<p>1. 交通影響說明請增加施工期間交通維持措施。</p> <p>2. 施工期間應請述明工程車輛禁止於周邊道路壅塞及尖峰時間進出工區，尖峰時為 07:00~09:00、12:00~13:30 及 17:00~18:00。</p>

審 人	查 意 見
	3. 施工期間建議上下學時間工程車輛避開行駛學校周邊道路；夜間及假日施工請依相關規定辦理，嚴禁擾鄰。 4. 請檢討停車場動線是具安全設施分析含機車停車動線。 5. 開發區周邊有醫院相關交通配套及配合措施請予以說明。
委員意見	1. 中庭水景旁之植栽覆土深度不足，且山櫻花及流蘇生長空間不足，基地右側喬木樹穴過小且植栽槽過高，不利植栽生長，請調整並取消矮牆。 2. 車道旁長形綠島效果不佳，應配置高矮灌木及草地加以交錯設計，且降低植栽槽高度，以達景觀美化效果。 3. 右上角廣場阻隔性過強，設計單位說明取消圍牆或圍牆靠近建築物，另建議沿街面退縮後，作為公共開放空間及擴大街角廣場，且設置步道供民眾可進入使用。 4. 中庭及沿街面鋪面過硬且缺乏綠化，請再加強建築物周邊綠島設計。 5. 有關排氣墩建議不宜設置於綠地，倘設置於綠地應加強遮蔽綠化。 6. 車道坡度高度是否無虞？建議再檢討並增加車道出入口停等緩衝空間。 7. 請檢視基地周邊是否有斑馬線，如有應確實標明，並檢討基地內通路、街角空間及植穴等是否順接及通暢，以友善人行及停等空間。 8. P3-7-8 景觀剖面圖 C 與 P5-3-2 剖面圖不符，沿街面植栽槽應與人行道齊平，且人行道應與鄰地及道路順平衡接處理。 9. 地下室開挖高度請建築師依相關規定核實檢討。 10. P3-13 噴灌方向不合理，請配合喬木位置及植穴檢討噴灌範圍。 11. 中庭水池設計與周邊鋪面有高地差，請加強安全措施。 12. 基地右側 L 型綠地建議採複層植栽並增加灌木設計。
委員會決議	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（謝委員翰霆及洪委員崇文）確認後，再提送至本府產業發展處，依程序辦理核備事宜。

報告提案第一案

第 584 次都市設計審議委員會

- (一) 申請人：和發建設股份有限公司
- (二) 案名：和發建設-竹北市永興段 463 地號店舖、集合住宅新建工程
(第三次變更設計)
- (三) 開會時間：110 年 7 月 29 日上午 9 時 30 分
- (四) 開會地點：本府線上第一會議室
- (五) 設計人：張建鴻建築師事務所
- (六) 說明：本案原於 104 年 1 月 30 日第 389 次本縣都市設計審議委員會審議完竣並核定在案；另於 104 年 12 月 17 日第 423 次會議辦理第一次變更設計審議完竣並核定在案；後於 108 年 5 月 30 日第 517 次會議辦理第二次變更設計審議完竣並核定在案；本次變更內容為立面及門窗形式變更、景觀植栽及設施物位置調整、面積計算及平面圖誤繕，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. 查核表、申請書、委託書、免環評切結書等相關書件應確實核章簽證。
		2. 本案為第三次變更設計，請於報告書內以左右對照方式呈現變更前、變更後，有變更部份皆請詳實標註雲形線於文字或圖表，並說明變更內容；倘前次報告書無本次變更頁面，請往前檢視再前次版本之報告書內容；倘為本次新增內容，則變更前頁面請標示前次無此內容，變更後頁面則標示為本次新增頁面。
		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. P2-1、P2-8-1~2-8-4 本次變更後門窗形式與變更前門窗形式未能於圖面清楚辨明，請建築師說明變更前後差異為何？並請補充於報告書內。
		3. 有關本次建築圖說變更部份，似未完全標註於報告書內，請建築師說明本次報告書變更內容，提請委員會審議，並請將變更內容詳實標註於報告書內。
	4. 本案是否同意所提變更內容，提請委員會審議。	
委員會決議		本案修正後通過，請申請單位依前述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。

報告提案第二案

第 584 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：盛竑建設有限公司
 (二) 案名：盛竑建設湖口鄉中義段 698 地號店鋪集合住宅新建工程(容積移轉)(再提會報告)
 (三) 開會時間：110 年 7 月 29 日上午 9 時 30 分
 (四) 開會地點：本府線上第四會議室
 (五) 設計人：張建鴻建築師事務所
 (六) 說明：

本案前於 110 年 4 月 29 日本縣第 576 次都市設計審議委員會審議，其決議：「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納入專案審議報告。」，案經設計建築師依前開決議修正，爰提本次委員會報告。

(七) 審查意見：

審人	查員	審查意見
作業單位 意見	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、基地綠化及基地保水檢討等相關書件應確實核章簽證。
		2. P0-1 建築計畫資料表開放空間獎勵值有誤。
		3. P0-1 建築計畫資料表之各樓層使用概況內容與 P2-1-1 用途說明不一致。
		4. P0-2-1~3 都市設計查核表中部份開發內容請確實補充說明。
		5. P0-5-1 開發前之基準容積應配合相關獎勵值(目前僅為法定容積)，請檢討更正
		6. P2-9-2、P2-9-3 及 P3-3-1 植栽說明表之圖例與圖說中喬木及灌木內容不一致，請修正。
		7. P2-9-5C 剖面圖綠帶部份繪製有誤，請修正。
		8. P2-9-7 景觀植栽部份未納入澆灌範圍。
		9. P2-10-1 請補充街道傢俱之數量及公共藝術品之照片。
		10. P2-13-4 請補充建物北側照明計畫。
		11. P6-1-2 有關地下 1 層垃圾貯存空間採用垃圾子車設備，請補充說明車道高度。
		12. P10-2 有關圍籬部份請補充案例照片。
		13. 本案報告書之圖說繪製請以精簡且圖面清晰為主，另文字請放大，俾利審閱。
		14. 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。
		二、提請討論事項：

審 人	查 員 審 查 意 見
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關前次委員意見：「P-5-2 公共藝術品及街道家具為重要設施，本案容積移轉友善措施及公益性不足且綠化少，另臨達生八街路側規劃雙排樹過於單調，請加強容積移轉之友善措施。」，本次增加街道家具，調整沿街面植栽配置及公共藝術品位置，其友善措施及公益性是否足夠？爰請建築師說明本項意見及處理情形，並提請委員討論。 2. 有關前次委員意見：「本案沿街開放空間硬鋪面過多，建議於建物牆面新增綠島，中庭景觀焦點應以植栽設計為主。」，本次修正於中庭新增多處石牆端景，惟未見於建物牆面新增綠島，請建築師說明規劃考量。 3. 有關前次委員意見：「P2-9-3 中庭步道設計受阻且缺乏連貫性應再調整，灌木配置建議採複層植栽設計為主，草花種類應考量高矮搭配設計，以創造趣味姓。」，本次調整中庭景觀及步道等設計是否合宜？請建築師說明本項意見及處理情形。 4. 有關前次委員意見：「P9-2-22 停車空間中有關汽機車交通動線有所衝突，請調整。」及「地下一層應留設裝卸車位供垃圾車及店鋪使用。」，本次地下一層調整汽機車位及交通動線，惟未標示裝卸車位，請建築師說明交通動線之規劃考量。 5. P2-13-1 建議於人行道及車道出入口適度增加景觀高燈之配置。
委員意見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 灌木種植密度過高，建議降低種植密度，以提供足夠的生長空間。 2. 基地臨達生八街沿街面之直線型喬木配置應配合曲線設計，臨建物面可配合曲線增加綠島植栽設計，加強綠化。 3. 臨路街道家具設置方向與灌木配置方向有所衝突，座椅與灌木種植方向應儘量平行以達到包覆效果。 4. 公共藝術品應與灌木植栽搭配且整體規劃，以美化環境景觀。 5. 中庭景觀設置石牆，惟部分石牆遮擋視線，請調整。 6. P2-9-3 說明表中圖例與圖說中灌木及地被內容不一致。 7. 本案申請容積移入 40%，惟公共藝術品及街道家具均為都市設計審議必要條件，友善措施不足，建議將車道旁之綠地作為街角廣場供公眾使用。
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>