

# 新竹縣第 671 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間:民國113年11月7日(四)上午9點30分整

二、 地點:本府產業發展處會議室

三、 主持人:產發處代表 陳偉志 (委員互推)

紀錄:劉又瑄、徐侑暄、江昌宇

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:中午12點31分

## 報告提案第一案

### 第 671 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：新竹縣竹北市公所
- (二) 案名：新竹縣竹北市豆子埔公園(竹北市豆子埔段 709 等 3 筆地號) 地下停車場及公園新建工程(再提會報告)
- (三) 開會時間：113 年 11 月 7 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：大一聯合建築師事務所
- (六) 說明：本案前於 113 年 9 月 5 日本縣第 668 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專案審議報告。」案經設計單位依前開決議修正，爰提送本次委員會審議。

### (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.	請將歷次審議之會議記錄公文、會議紀錄內容、意見回應對照表及審查本與修正本對照圖說等內容，依「新竹縣都市設計審議報告書章節製作說明及注意事項」納入報告書內。		
		2.	有關 113 年 9 月 5 日本縣第 668 次都市設計審議委員會意見回應對照表，請予釐清對照頁碼、圖說編號，統一檢核修正至報告書內，並應就意見內容妥予回應。		
		3.	有關前次審查意見：「P1-3 有關『景觀及綠化原則』檢討，請敘明建築線至牆面線之間栽植米高徑 5 公分以上喬木之數量。」，設計單位回應(略以)：「本案依據《新竹縣建築基地綠化實施辦法》規定檢討如下：.....。」，請依本計畫區土地使用分區管制規定檢討，並敘明建築線至牆面線之間栽植米高徑 5 公分以上喬木之數量。		
		4.	有關前次審查意見：「請補充本案基地之實景模擬圖說(含透視圖)。」，似未見意見回應，請予補充。		
		5.	有關前次審查意見：「P4-2 請補充植栽圖例說明。」，設計單位回應：「已補充植栽圖例編號 A~G。詳本報告書 P4-2 圖 85。」，惟 P4-2 圖 85 似未見灌木圖例，請予補充相關圖說。		
	6.	請補充「基地高程計畫」、「景觀植栽覆土深度檢討」(應包含開挖範圍上方各向度景觀植栽之剖面)。			

審 人	查 員	審 查 意 見
		7. 有關街道家具、遊具、體健設施、遊樂場清潔區、Ubike 站點空間等開放空間內設施物，皆請於報告書內標示示意圖或示意照片、規格、尺寸、色系、材質、設置區位等資訊，屬「新竹縣都市設計審議報告書章節製作說明及注意事項」訂定之內容者，不得放置於附件。
		8. P4-6 報告書內似未見「圖 88 一層法定停車位規劃配置示意圖」，請檢核修正。
		9. 請依「新竹縣都市設計審議報告書章節製作說明及注意事項」補充建築平面圖、立面圖、剖面圖等內容，屬「新竹縣都市設計審議報告書章節製作說明及注意事項」訂定之內容者，不得放置於附件。
		10. 報告書中其餘誤繕或缺漏不明之處，仍請詳加檢核修正。
		<b>二、提請討論事項：</b>
		1. 有關前次委員意見：「兒童遊樂場周邊規劃大面積草地，惟草地周邊灌木以籬笆式種植恐影響使用，請考量使用者活動空間開放草地，並整體考量景觀植栽之配置。」，設計單位回覆(略以)：「已規劃灌木改群叢式配置.....。」，請設計單位說明本次植栽規劃調整內容後提請委員會討論。
		2. 有關前次委員意見：「另有關地面層建築物配置，考量本案基地地面層係以公園、兒童遊樂場使用為主，建議建築物集中設置，以留設較多完整開放空間。」，設計單位回覆：「本案涼亭配置係依當地居民意見及使用習慣設置，用以提供周邊住宅區年長者駐足休息使用，仍建議留設於現行規劃位置。」，有關涼亭設置區位是否適宜，提請委員會討論。
		3. 有關前次委員意見：「涼亭造型、材質及色彩較為單調，且涼亭與基地內建物分散，似較缺乏整體性，建議予以調整，並請考量於涼亭內設置休憩座椅。」，設計單位回覆：「相關綠化配置，經與公所討論修正設計。詳本報告書 P3-24 圖 56。」，設計單位回覆內容似未就涼亭設計說明，請設計單位說明後提請委員會討論。
		4. 有關前次委員意見：「本次所提之街角廣場設計較為單調，請整體考量公園之自明性與整體景觀視覺妥為規劃。」，設計單位回覆：「為提供後續地方辦理社區活動之廣場空間，整體以通用設計原則進行動線及高程規劃，並配合當地土管低明度色彩管制。未來亦作為公共藝術設置位置，以結合公園硬體(建築)與軟體(地方活動)作為自明性標示。詳本報告書 P3-26 圖 59。」，請設計單位說明所採用之通用設計原則後提請委員會討論。

審 人	查 員	審 查 意 見
		<p>5. 有關前次委員意見：「本案沿街面植栽綠化較單調，建議沿街面增加種植喬木、灌木等綠化設計。」，設計單位回覆：「相關綠化配置，經與公所討論修正設計。詳本報告書 P3-24 圖 56。」，請設計單位說明本次調整內容後提請委員會討論。</p> <p>6. 有關前次委員意見：「P3-29 本次所提街道家具數量較少且集中於兒童遊樂場周邊，建請考量公園內各區塊(如體健設施周邊、街角廣場等)之休憩需求整體規劃，並補充街道家具設計圖說。」，設計單位回覆：「相關休憩座椅，經與公所討論修正設計。已補充街道家具詳圖。」，請設計單位說明本次是否依前次委員意見增設街道傢具，以及街道傢俱設計調整內容後提請委員會討論。</p> <p>7. 有關前次委員書面意見：「澆灌系統請修正，勿噴至步道廣場等鋪面，避免行人路滑。」，設計單位回覆：「已修正澆灌範圍。詳本報告書 P26 圖 58。」，查本報告書無 P26，另圖 58 部分澆灌範圍內無噴灌設施，請設計單位依實際配置情況詳實說明澆灌計畫內容。</p> <p>8. 有關前次提請討論事項：「請設計單位說明本案基地之實設綠覆率係為 73.76%(P1-1、1-3)或 75.42%(P4-2)? 請核實依本計畫區土地使用分區管制規定及『新竹縣建築基地綠化實施辦法』檢討。」，惟設計單位回覆之檢討方式似與上開規定不符，請依規檢討後予以修正。</p> <p>9. 有關設計單位於意見回應所提覆土深度似不一致(開挖範圍上方覆土調整為 1M，但喬木覆土深度<math>\geq</math>150cm)，請設計單位說明。</p> <p>10. 有關前次提請討論事項(略以)：「.....位於基地中間之兒童遊樂場，以鄰近四維路 25 巷側為主要進出口，且該兒童遊樂場之出入口與廁所、地下停車場進出口距離皆較遠，請設計單位明基地內動線配置考量。」，設計單位回覆：「肇因本案地面層既存公共廁所曾遭遊民暫居從事不法行為，經多次警力協助驅離仍無喝止作用，周邊居民不勝其擾，本所依地方說明會收納地方居民及民意代表意見，規劃地面層廁所鄰近停車場出入口，以利後續公所與停車場委管單位協力管理作為。」，惟上開回覆內容僅針對廁所設置於鄰近停車場出入口回應，似未就兒童遊樂場之出入口與廁所、地下停車場進出口距離較遠之動線規劃說明，請設計單位說明設計考量後提請委員會討論。</p>

審人	查員	審 查 意 見
		<p>11. 有關前次提請討論事項：「本案基地係屬兒童遊樂場用地且周邊皆為已開闢之住宅區，本次擬設置之汽車位數達 168 輛，遠超過法定停車位數量(2 輛)，並將地下停車場之出入口設置於臨三民路(15M 計畫道路側)，除鄰近 T 字路口外，亦與相鄰集合住宅社區之車道出入口距離較短，未來停車使用是否對周邊造成交通衝擊？請設計單位說明停車需求量評估及出入口設置考量後，提請委員會討論。」，設計單位回覆(略以)：「……二、……三民路寬度達 15 公尺，道路可通行寬度足夠，若於三民路規畫停車場出入口，進出車輛不會阻礙道路車輛通行。……」，請設計單位說明是否於本案基地內規劃停等區或緩衝車道？或是有其他交通管理措施避免進出車輛阻礙三民路之車輛通行？</p> <p>12. 有關前次提請討論事項(略以)：「……若本案基地經申請單位評估有大量停車需求，惟機車停車位僅設置 2 輛，且位於地面層而非地下停車場之考量為何？請設計單位說明後提請委員會討論。」，設計單位回覆：「已補充地面層機車停車空間至 23 席(含無障礙車位)。詳本報告書 P3-2，圖 32。」，請設計單位說明機車停車需求量評估後提請委員會討論。</p> <p>13. 本次地面層新增自行車停車位及機車停車位，請設計單位說明進出動線規劃後補充於報告書內。</p> <p>14. 有關前次委員意見(略以)：「……地下停車場之排氣措施是否完善，將直接影響使用意願，建請設計單位妥為規劃。」，設計單位回覆：「有關地下室排氣措施已依照機電技師建議增設位置及用量，且相關排氣方向已避開人行走動方向。」，惟報告書內似未見相關規劃，請設計單位說明排氣措施增設位置及用量後提請委員會討論。</p> <p>15. 有關前次委員意見：「有關電動車停車位增設區位，考量救災需求，不建議設置於地下二層。」，設計單位回覆：「已調整電動車充電位置配置於 B1F。詳本報告書 P3-3 圖 33。」，惟報告書內似未見相關配置，請設計建築師說明後提請委員會討論。</p> <p>16. 有關本案基地應依本計畫區土地使用分區管制第 38 點規定設置垃圾貯存設施 1 事，依前次委員意見：「考量設計單位所提之使用(公共廁所、管理室等)有丟棄垃圾需求，仍請依實際使用需求設置垃圾貯存設施。」，設計單位回覆內容及報告書內似未見垃圾貯存設施之區位配置、設施規格、示意照片及需求評估，請設計單位說明後提請委員會討論。</p>
交 意	旅 處 見	<p>1. 請補充機車進、離場動線。</p> <p>2. 建議增加公共自行車設置空間至 20 席(約 14M*2.5M)。</p>

審人	查員	審查意見
		3. 請補充標示出入口距道路停止線距離。
環 意	保 局 見	<p>1. 本案係於竹北市豆子埔段 709~711 地號等 3 筆土地，申請竹北市豆子埔公園-地下停車場及公園新建工程，基地面積 4569 平方公尺，非屬開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準及環境影響評估法第 5 條第 1 項第 11 款公告規定之開發行為，得免實施環境影響評估。</p> <p>2. 本案係依據開發單位檢附之說明及附件內容進行解釋，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完整之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負相關責任。</p>
委 員 意 見		<p>1. 本次會議所提景觀植栽樹種以落葉樹種為主，恐不利維護管理，且於落葉季節影響公園景觀，請再妥為規劃。</p> <p>2. 考量本案基地開挖範圍大，大部分植栽種植為人工地盤上方，建議種植樹形較小之喬木，避免因覆土深度影響植栽生長。</p> <p>3. 依設計單位於會議說明，街角廣場木造平台前之草地未來將作為活動場地使用，考量使用性質，建議草地洩水坡度應大於 50%，且應與喬木、灌木搭配設計公園地景。</p> <p>4. 本案於地面層設置機車、自行車停車空間，建議於該停車空間入口處設置綠島美化景觀。</p> <p>5. P3-15~P3-20 有關本案移植計畫報告書內現況照片、各樹種數量、規格等資料似有誤，請予釐清修正</p> <p>6. 承上，請補充有關既有喬木外移植原因、外移植區域規劃、後續維護管理單位等說明於報告書內，並建議若既有樹種與本次所提景觀規劃有重複者，可考量以原基地保留方式辦理。</p> <p>7. P3-23 噴灌範圍應避免噴灌至廣場、人行道及街道家具，以利使用，請標示噴灌範圍於報告書內。</p> <p>8. 考量本案公園之於竹北市的景觀塑造有其重要性，請選擇合宜之公共藝術品，且其設置區位亦請考量街角廣場未來使用需求，建議酌予調整設置位置。</p> <p>9. 有關沿街面之開放空間與道路介接部分，請避免高低差過高，並盡量予以順平。</p> <p>10. P3-26 有關景觀高燈設置位置，請考量公園之使用性質、功能妥為規劃。</p> <p>11. 依設計單位於會議說明，機車預計由四維街 95 巷(8M 計畫道路)側進出、自行車預計由三民路(15M 計畫道路)側進出，惟依所提報告書所示，機車及自行車停車空間並無阻隔，似缺乏管制措施，建請補充相關規劃，以實行機車、自行車分流。</p> <p>12. 有關廁所、管理室之建築配置，請依建築技術規則及相關規範檢討。</p>

審 人	查 員	審 查 意 見
	13. 本次所提報告書內容有部分似誤植，請予以釐清修正。	
委 員 會 決 議	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（李委員佳臻）確認後再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 671 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：方德建設有限公司
- (二) 案名：方德建設竹東鎮竹東段竹東小段 66-1 地號集合住宅新建工程(第二次變更設計)(提案報告)
- (三) 開會時間：113 年 11 月 7 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：李謝嵐建築師事務所
- (六) 說明：本案前於 113 年 8 月 29 日本縣第 667 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。」案經設計單位依前開決議修正，爰提送本次委員會審議。

#### (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、切結書、建築基地綠化設計規範審查表等相關書件應確實核章簽證。
		2. P0-17 會議紀錄回應表中部份審查意見內容與第 667 次都市設計審議委員會紀錄不符，且部分頁碼有誤致不易審閱，請一併修正。
		3. P0-22~P0-31 有關依第 667 次都市設計審議委員會紀錄補充前後對照圖說，請於變更前頁面放置會議版圖說並補充會議紀錄之意見，且於變更後頁面放置本次配合修正之圖說及回應辦理情形，俾利審閱，後續報告書製作請配合辦理。
		4. P2-24 基地內人行步道上繪製方型圖示為何?請補充標示。
		5. P2-36 有關 B 向剖面圖請補充標示空間名稱。
		6. P2-38 有關 I 向剖面圖中該喬木是否為小喬木流蘇，請釐清，另請補繪草地。
		7. P2-36~P2-38 部分剖面圖中植栽覆土高度是否均低於地平面，請核實檢討。
		8. P2-37 有關 H 向剖面圖似與 P2-36 剖面索引圖標示內容不符，請釐清。
		9. P2-40 有關 S 向剖面圖似與索引圖標示內容不符，請釐清。
		10. P2-42 部分澆灌範圍涉及人行步道及中庭車道，請調整。
		11. P2-42 及 P2-46 變更範圍與變更說明無法對應，請修正。
12. P3-2 及 P3-4 有關法定空地面積數值計算似有誤，請核實檢討，其餘相關相關數值請一併修正。		

	13. P3-14~P4-22 各層平面圖中室內尺寸請取消，相關圖說繪製請以精簡且圖面清晰為主，其餘平面圖請一併配合修正。
	14. P4-26~P4-32 各向立面圖說與 P2-12~P2-18 彩色立面圖部分無法對應，請釐清修正。
	15. 報告書中其餘內容誤繕、不明、重複及缺漏部分，仍應請設計單位詳加檢核修正。
	二、提請討論事項：
	1. 前次討論事項：「本案因開挖後涉及損鄰故辦理本次變更設計，請建管單位確認本次規劃使用及設計內容是否符合建管相關規定，且地下之結構設計及開挖安全措施(完整報告書 P4-20~P4-24)是否有改善鄰損情形及維護鄰房居住安全。」，惟未見建管單位表示意見，請設計單位說明本次結構設計及開挖安全措施之處理情形。
	2. 前次委員意見：「目前工程是否呈現停工作狀況，考量本案已造成損鄰情形，為降低損鄰所造成之危險性，本次變更設計單位已提出減少開挖樓層之措施，建議申請人儘快完成地下層結構施作，以避免雨季造成更嚴重的損鄰情形。」，設計單位回覆：「為避免造成更嚴重損鄰情形，已建議加強水平支撐及基礎版灌漿等安全措施。」，請設計單位說明。
	3. 前次討論事項：「依本縣都市設計審查通例，變更後之綠覆面積不得小於變更前數值，經查 P0-13 有關建築計畫資料表中本次實設綠覆率由 120.91%調降為 62.08%，似不符合本縣都市設計審查通例規定，請設計單位說明綠覆率大幅調降之原因，並提請討論，後續請依『新竹縣建築基地綠化實施辦法』核實檢討綠覆面積。」，設計單位回覆：「本次變更因地面一層調整為停車空間，故地面一層綠覆面積減少，本次變更在二層露台及屋頂層增加綠覆面積，目前綠覆面積為 768.5m <sup>2</sup> (96.67%)>變更前綠覆面積 754.09m <sup>2</sup> ，計算詳 P3-4~P3-8。」，查本次實設綠覆率由 120.91%調整為 96.67%調降幅度較大，請設計單位加強說明規劃考量及縮減調降幅度之處理方式，並提請討論。
	4. 前次委員意見：「本次變更設計不宜大幅度調降綠覆率，建議於地下室開挖範圍外增植喬木，以提高綠覆率，縮減本次綠化面積調降幅度。」，本項意見設計單位回覆與前項回覆內容一致，本次規劃二層露台及屋頂層增加綠化植栽，以及一樓停車空間旁增植喬木，雖已有調高綠覆率為 96.67%，惟整體綠覆率調降幅度較大，仍建議加強屋頂植栽綠化 (P2-32)，以提高綠覆率。

	<p>5. 前次討論事項：「承上，P2-4 及 P2-24 有關一樓編號 50 和 51、編號 41 至 47 以及編號 52 至 57 之停車位旁空白處是否有其他使用需求？若無，建議可增加綠化，另 P2-34E 向剖面圖中停車空間與假儉草 (P2-28) 間似有實牆，且與 P2-22B 棟剖立面圖及 P2-24 平面圖無法對應，請設計單位說明假儉草後續如何維管。」，設計單位回覆：「因結構設計需求一層結構需延伸至擋土措施，故一層此處無法施做綠化，為維持綠覆面積本次變更在二層露台及屋頂層增加綠覆面積。景觀 E 向剖面此為維護綠化，此處牆高為 1.5m，已修正剖面圖，詳 P2-24。」，經查 P2-38E 向剖面中與鄰地建物間規劃 1.5m 高牆，並種植灌木田代氏石斑木及假儉草 (P2-28) 是否有足夠陽光供植栽生長？請設計單位說明後續如何維管且該處綠化是否有影響一層結構延伸至擋土安全措施之疑慮，另頁碼標示有誤，後續請一併修正。</p> <p>6. 前次委員意見：「本案一樓變更為停車空間，二樓以上作為住宅使用，建議縮小管委會空間由一樓門廳鄰接基地內通道」，設計單位回覆：「本案為社區管制，故維持原核准設計，從 7 米計畫道路康寧街連接戶外樓梯進入之住戶皆需經過管委會之接待空間，以利社區進出管制，詳 P2-6。」，惟未見本次配合委員意見修正，請設計單位說明規劃考量，提請討論。</p> <p>7. 前次委員意見：「有關會中設計單位提及機械車位之法定停車位將配合修正，另退縮範圍設置坡道、無障礙車位調整及增加綠化面積等，請設計單位再檢討修正。」，請設計單位說明前項意見之規劃考量及處理情形，提請討論。</p> <p>8. P2-24 設計說明中提及規劃爬牆植栽修飾高聳的擋土牆，並規劃於中庭右側端點種植球蘭，請設計單位說明是否可延伸至停車位編號 52 至 57 旁空白處增加綠化或盆栽式植栽。</p> <p>9. P2-36 有關 C 向剖面圖規劃種植南天竹，請設計單位說明南天竹生長高度是否可超過 3 公尺以上，如生長無法達到 3 公尺以上，後續請配合修正剖面圖說。</p> <p>10. P2-40 有關 T 向剖面圖左側規劃女兒牆高度達 2m 似不符建築法相關規定，請依規核實檢討。</p> <p>11. 本案是否同意所提變更內容，提請委員會審議。</p>
交 旅 處 意 見	<p>本次變更改為地下一層及地上一層停車，車位數符合法定，車行動線未變更，本處無意見。</p>
環 保 局 意 見	<p>1. 本案係於竹東鎮竹東段竹東小段 66-1 地號等 1 筆土地，申請集合住宅新建工程(第二次變更設計)案，基地面積 2290 平方公尺，建築物高度 23.95 公尺，共計 54 戶；位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區。</p>

	<p>2. 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下稱「認定標準」)第 25 條第 1 項第 1 款規定，三戶以上之集合住宅興建，位於自來水水質水量保護區，應實施環境影響評估，但申請開發或累積開發面積 1 公頃以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>3. 請開發單位確認是否位於重要濕地，如是則依「認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款規定，需取得重要濕地主管機關及目的事業主管機關同意。</p> <p>4. 另「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25 條第 1 項第 1 款規定實施環境影響評估，以市地重劃或區段徵收取得土地者，應於都市計畫之細部計畫核定前辦理。已完成市地重劃或區段徵收而未實施環境影響評估者，其興建或擴建社區，依第 1 項第 1 款規定辦理。但市地重劃或區段徵收已完成公共設施或整地者，免依本條規定實施環境影響評估。</p> <p>5. 本案係依據開發單位檢附之說明及附件內容進行解釋，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完全之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負相關責任。</p>
委員意見	有關提請討論事項第 1 點及第 2 點涉及結構設計及開挖安全措施等相關內容非屬都市設計審議範疇，後續應由設計單位逕向本府建管單位審認。
委員會決議	本案同意修正後通過，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 671 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：忠泰建設股份有限公司
- (二) 案名：忠泰建設竹東鎮台泥段 4、5 地號等 2 筆土地店鋪、集合住宅新建工程
- (三) 開會時間：113 年 11 月 7 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：本案係依「擬定竹東都市計畫細部計畫」依土地使用分區管制要點第二十八點規定(略以)：「…建築之建築基地達 2,000 平方公尺含以上…」，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；第二十六點規定(略以)：「容積獎勵規定：為鼓勵本計畫區建築基地設置公共開放空間、提供公益性設施、大規模開發及綠建築等申請建築案，得由「本縣都市設計審議委員會」審議給予容積獎勵…」，本案申請基地面積 10,103.38 平方公尺，並依土管規定申請大規模開發(15%)、黃金級綠建築獎勵(6%，取 5%)，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. 申請書、委託書、查核表及切結書等相關書件應確實核章簽證。
		2. 請檢附土地所有權同意書，以利查對。
		3. P1-8 所附土地使用分區證明並未包含台泥段 4 地號，請再予以補充。
		4. P2-3 國道 1 號似未鄰近本案開發基地，請再予釐清確認並修正相關圖說。
		5. P2-6 索引圖請補充本案平面配置圖。
		6. P2-11 植栽圖例與圖面不一致，請予以修正，以利判讀。
		7. P2-23 請補充街道家俱尺寸規格數量表。
		8. P2-32 依土管第 41 點規定第一排建築物高度不得大於 30 公尺，請補充各第一排之剖面及高度標示檢討，並於 P2-13-1 高度檢討章節說明。
		9. P2-34 請補充圍牆示意圖。
		10. P3-1 本案未申請綜合設計獎勵，相關章節檢討請修正。
		11. P3-3、P3-4 綠覆率計算似與新竹縣建築基地綠化實施辦法計算方式不同，請依相關規定核實檢討。
	12. 請依土管規定檢附交通技師簽證。	

審 人	查 員	審 查 意 見
		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. 依土管第 41 點規定(略以)：「建築物之高度設計原則(僅適用原台泥細計區)(一) 臨編號 5-24、5-25 道路且面對鄰里公園兼兒童遊樂場用地【公兒五】之住宅區第一排建築物高度以不得大於 30 公尺為原則。...(三)前述第一排建築物之認定依新竹縣都市設計審議委員會審議結果為準。...」，本案基地係屬第一種住宅區，臨編號 5-24 道路，且面對公兒五，經設計單位說明面臨公園第一排建築物規劃店舖使用，高度 7.25 公尺，降低立面高度以友善沿街景觀環境，有關前開土管規定第一排建築物之認定，提請委員會討論。
		2. 依土管規定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，本案建築物立面色彩採用深灰色、灰色、米黃色、米色等外牆磚、金屬板及塗料，似不符前述土管規定，請設計單位說明規劃考量，建議與周邊環境色彩整體性考量，以達都市環境之協調性，並提請委員討論。
		3. 依土管規定夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色，請設計單位補充說明本案夜間照明景規設計規劃後，提請委員會討論。
		4. P02-4 機車動線與汽車動線似有爭道情事，請設計單位予以補充說明動線計畫是否合宜。
		5. 有關社區住宅入口廣場硬鋪面較多，植栽綠化較少，且無配置相關街道傢俱，請設計單位說明規劃考量，建議加強景觀綠美化設計，並增加停等空間。另平面配置圖說於住宅入口旁劃設灰色虛線方框，請設計單位補充說明其屬何種設施或有其他功能，如屬繪製錯誤，請予以修正。
		6. 本案中庭配置水池，請設計單位說明是否有相關防護措施，其安全性如何處理。
		7. 有關公共藝術品設置 2 座於基地東南側及西南側，公共藝術品設置應考量不妨礙行人通行並與周邊景觀一併設計予以美化，並請設計單位補充說明整體規劃之考量，提請討論。另關於公共藝術品結合水景並設置於街角廣場處，該公共藝術品使用流動水體、卵石等，是否與周邊鋪面、排水(截水)順平設計，請補充相關圖說。
		8. 依本縣審查通例，汽車停車數量達 300 輛以上者，應以一進一出車道出入口規劃為原則，本案規劃配置汽車停車位 356 輛，僅設置一車道出入口，似與前開通例不符，請設計單位說明規劃考量後，提請委員會討論。

審人	查員	審 查 意 見
		<p>9. 依本縣審查通例，關於車道出入口鋪面應使用車道專用之車道磚，其圖案顏色儘量與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差，請補充說明設置情形，提請委員會討論。</p> <p>10. 請設計單位補充說明本案建築基地內留設之法定空地是否依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」規定辦理，且有無考慮防災與緊急救護通行之需求。</p> <p>11. 本案依土管規定申請大規模開發獎勵及綠建築設計獎勵，請設計單位再予補充說明設計情形，其環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。另本案是否得同意依土管規定給予容積獎勵合計之 20% (申請大規模開發獎勵 15%；綠建築設計(銀級)獎勵 6%(申請人取 5%)，合計 20%，不得超過基地面積乘以該基地法定容積率之 20%)容積獎勵，提請委員會審議。</p>
交 意	旅 處 見	<p>經查本案前提供交評初稿拜會本處，本處提供以下意見，建請於本次都審報告書予以對應，以利檢視。</p> <p>1. 汽機車出入口目前規劃在 20 米龍鳳路，為避免衝擊，請改設於次要道路 10 米道路上，請修正配置圖說。</p> <p>2. 請說明店鋪之卸貨車及垃圾車請確認是否有專用車格?另請確認清潔隊清運時間倘為配合公所之一般垃圾車，應於地面上預留垃圾車暫停區，並不應占用道路。</p> <p>3. 編號 57.59.77.79.267.269.237 及 239 車格寬度僅 2.3 米，影響進出，請確認?</p> <p>4. 請說明店鋪之卸貨車於地面層相關規劃?</p> <p>5. 停車位規劃，請區分住戶、訪客及店鋪顧客之停放區域；另外，請說明是否應於停車空間使用書上敘明住戶對於地下停車空間規劃應配合提供給商店之卸貨車、顧客臨停停放使用且無異議。</p> <p>6. P6-1 922 人及 P9-1 936 人，請釐清。</p> <p>7. 圖 3 照片欠缺基地周邊 8 米道路照片，並請對照標註拍攝角度。</p> <p>8. P9-6 停車供需調查低估，請細分分區並說明圖說供需比。</p> <p>9. P9-12 本案店鋪員工非尖峰時間進出，故排除計算，惟顧客卻於尖峰時間計算，推算矛盾，請釐清。</p> <p>10. 店鋪預計晨、昏峰引進 200 及 430PCU，請釐清本基地店鋪預計引進之規模為何?另請說明進入及離開人旅次為何如此高?</p> <p>11. 本案運具使用比率係參考某一建案，不具代表性且過於低估，請重新估算。有關住宅、店鋪及顧客運具使用比率請一致參考基準重新估算，另一併檢討基地內部停車供需分析。</p>

審人	查員	審 查 意 見
		<p>12. 依據「建築物交通影響評估準則」第 2 條「依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類」，本案屬第二類建築物：住宅、集合住宅等居住用途建築物，請修改 P.09-2 頁檢核表之自我檢核。</p> <p>13. 計畫道路寬度請一律以計畫編號為準，另於 P09-5 之表 1 分述周邊道路之計畫道路計畫寬度、現況路名、實際車行寬度、人行道寬度等數據以利檢視，避免前後道路寬度皆有數據不同之情況，龍鳳路 20M?15M、南側計畫道路 10M?8M?</p> <p>14. P02-03 外部動線圖請補充圖例說明。</p> <p>15. 無障礙停車位應設於最靠近建築物無障礙出入口或無障礙升降機之便捷處。P.3-12 請繪製無障礙汽車車位動線，並說明是否設置無障礙機車位。</p>
環 保 局 意 見		<p>1. 本案係於竹東鎮台泥段 4、5 地號等 2 筆土地，申請店鋪、集合住宅新建工程，基地面積 1.010388 公頃，建築物高度 48.4 公尺，共計 312 戶。</p> <p>2. 查本案開發基地位屬本府 98 年 6 月 3 日府授環發字第 0980105801 號公告通過「新竹縣竹東鎮中正段原台泥竹東廠土地開發案」環境影響評估審查案，其開發單位為富廣開發股份有限公司。</p> <p>3. 依環境影響評估法第 17 條規定，請依原環說書件內容及審查結論切實執行。</p> <p>4. 若後續開發行為與原環說書件及審查結論不符，請依「環境影響評估法第 16 條及施行細則第 36 條至 38 條」規定，辦理變更事宜。</p> <p>5. 本案係依據開發單位檢附之說明及附件內容進行解釋，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完全之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負相關責任。</p>
委 員 意 見		<p>1. 喬木、灌木種係以植穴種植，對於植栽生長較為不利，建議改以綠島方式規劃串連，以利植栽生長及後續管理維護。灌木密度太高，請再予調整；另採用禾本科之灌木，建議考量整體空間尺度及灌木特性，且應兼顧安全性。</p> <p>2. 噴灌配置計畫應考量不同鋪面交接處應有不同之噴灌形式，請再予重新考量規劃。</p> <p>3. 沿街面植栽配置切割單獨區塊，退縮範圍內景觀環境缺乏貢獻性及主題性，請再予重新考量整體景觀規劃，以提升整體都市環境友善性及公益性。</p> <p>4. 公共藝術品未能融合整體景觀環境，缺少公益性，請再予重新考量。</p>

審 人	查 員 審 查 意 見
	<p>5. 依本縣審查通例，汽車停車數量達 300 輛以上者，應以一進一出車道出入口規劃為原則，本案規劃配置汽車停車位 356 輛，僅設置一車道出入口，與前開通例不符，如有規劃配置之困難，請提出本案特殊性後，提下次委員會討論。</p> <p>6. 本案戶數較多，垃圾處理空間設置於地下室對於後續使用易造成困擾，請再予考量。</p> <p>7. 基地東北側配置通學步道，請增加夜間燈光配置。</p> <p>8. 公有人行道之植栽，請避免呈顯於報告書圖說。</p> <p>9. 基地與鄰地銜接性不足，請再予考量與鄰地側之景觀配置。</p> <p>10. 地下一層垃圾車位及無障礙車位，請依實用性予以調整。</p>
委員會議	<p>1. 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辦理審議事宜。</p> <p>2. 依據擬定竹東都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點暨都市設計管制事項第 41 點建築物之高度設計原則（僅適用原台泥細計區）規定，經委員會審議原台泥細計區，臨編號 5-24、5-25 道路且面對鄰里公園兼兒童遊戲場【公(兒)五】之住宅區、臨廣場用地之商業區，第一排建築物之認定高度設計原則如下：  (1) 住宅區：自道路用地境界線向內 12 公尺為第一排，第一排之住宅區高度不得大於 30 公尺為原則。  (2) 商業區：自廣場用地境界線向內 12 公尺為第一排，第一排之商業區高度不得大於 20 公尺為原則。</p>