

新竹縣第 676 次都市設計審議委員會會議紀錄

一、 時間:民國114年2月19日(三)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:林佳萱、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:無

七、 審議提案:詳附件

八、 臨時動議:無

九、 散會:中午12點31分

審議提案第一案

第 676 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：新竹縣縣立自強國民中學
(二) 案名：新竹縣立自強國民中學高中部校舍新建工程
(三) 開會時間：114 年 2 月 19 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：林威政建築師事務所
(六) 說明：本案係依「擬定竹東都市計畫細部計畫書」土地使用分區管制要點第二十八點規定：「……其餘申請建築之建築基地達 2,000 平方公尺含以上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。」，及同要點第二十九點：「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。」本案基地面積為 28,356.25 平方公尺，本案基地係屬公共設施用地，爰提本委員會審議。

(七) 審查意見：

審 人	查 員	審 查 意 見
作 業 單 位 意	查 員	一、計畫書圖內容修正事項：
		1. 本案申請書、委託書、查核表、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. 有關建築計畫資料表及面積檢討表等相關表格之建蔽率、容積率、停車空間各項檢討，請補充區分既有、本次及合計，以利查對。
		3. 委託書內容請填寫委託事項、查核表請補充相對應頁碼。
		4. 請補充繪製全區建物配置圖並標註歷次核發之使用執照之位置及範圍，並標示本次新建位置範圍。
		5. 本案新建工程之各平面圖涉及內部空間配置(OA)、傢俱及空間使用名稱等，非屬都市設計審議範疇之圖示及文字，請刪除。
		6. 建築物立面色彩計畫部分圖面似有綠色窗框及牆面，請檢核修正並補充窗框色彩說明，另部分立面材質標示缺漏請一併補充。
		7. P3-28 灌木栽植表補充本案新植灌木之植栽密度。
		8. P3-34 本案植栽移植喬木配置位置似有偏移，請釐清並修正標示位置。
		9. P3-40 景觀鋪面計畫標示位置似有偏移，且鋪面示意圖不明確，請釐清並修正相關圖說。

審 人	查 員	審 查 意 見
		<p>10. P4-9 補充依土地使用分區管制要點第 35 點規定，檢討無障礙停車空間之計算內容。</p> <p>11. 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. 本案僅於 P3-14 標示屋頂材質標示為烤漆鋼板(灰色)，其餘屋頂立面未有相關圖說，請設計單位說明屋頂之材質、色系，並補充相關圖說。</p> <p>2. 本案 P3-42 街道家具、圍牆設置是否為本案申請設置內容，請設計單位說明，如非屬本次申請事項，請確實標註說明。</p> <p>3. 本案西南向、東北向立面圖屋突立面似有格柵且與 P3-15、P3-17 圖面不同，該立面之顏色、材質為何，請建築師說明後，補充相關設計圖說於報告書中。</p> <p>4. 本案教室空調設備未見相關裝設位置、遮蔽設施等相關設計圖說，請建築師說明後，補充相關設計圖說於報告書中。</p> <p>5. 本案新建範圍之植栽計畫為移植 4 株喬木並新植灌木及假儉草，該景觀設計內容較為單調，請建築師說明後，提請討論。</p>
交 意	旅 處 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」相關內容自我檢核，並補充衍生量體相關衝擊。</p> <p>2. 請補充說明整體(含既有)汽機車格位數是否滿足學校教職員及相關人員使用。</p> <p>3. P3-6，圖 3-14 請再加強各出入口有關車行、步行、接送、貨運動線分述。</p> <p>4. P3-8，三處接送區，請補充說明路邊是否有家長臨停接送區設計。</p>
環 境 保 護 局 意 見		<p>1. 本案係於竹東鎮竹東段竹東小段 402-39、391、396-1、403-7、396-3、396-102、392-6、6 等 8 筆土地，開發基地面積 28356.25 平方公尺，建物高度 21.2 公尺，非位於山坡地。</p> <p>2. 請開發單位向重要濕地主管機關確認本案是否位於重要濕地，如是，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 23 條第 1 項第 1 款第 3 目規定，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，經重要濕地主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>3. 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. P3-50 頁說明主機放置屋頂，內容說明是活動中心大空間，惟本案為教室及辦公室小空間，請確認空調系統主機位置以免影響外觀。</p>

審 人	查 意 見
(書面意見)	2. 本案位於竹東地區新建5層建築，請確認檢討增建面積免防空避難室設置。 3. 一樓地板抬高請檢討無障礙通路如何通達操場？
委員意見	1. 有關 P3-20 中庭剖面圖之喬木及建物間繪製之剖面圖，及中庭綠化之下方土層標示是否有誤，請檢核修正。 2. 校舍入口處之停車空間周邊及雙排停車位後方，增加設置適當綠島及增植綠化植栽。 3. 本次工程範圍內之綠化空間日照不足，建議應種植較耐陰之喬、灌木樹種，並考量移植後之樹種(如李樹)特性種植位置是否妥適。 4. 植栽圖面圖例部分有誤，請檢核修正。
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 676 次都市設計審議委員會會議紀錄

- (一) 申請人：大陸建設股份有限公司
- (二) 案名：大陸建設竹北市大學段 53 地號土地商業、集合住宅新建工程(容積移轉)
- (三) 開會時間：114 年 2 月 19 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：三大聯合建築師事務所
- (六) 說明：1. 本案係依「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(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」土地使用分區管制及開發強度第三十二點規定(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...，應於發照前，送經『本縣都市設計審議委員會』審議通過後方得申請建造執照」，本案基地地面積為：5083.53 平方公尺，爰提本委員會審議。
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 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。...」，本案基地面積 5083.53 m²，擬申請容積移轉 40%，爰提送本委員會審議。
3. 有關容積移轉案辦理進度：本案於 113 年 7 月 1 日提出申請，本府分別於 113 年 9 月 2 日、9 月 3 日、9 月 4 日、9 月 6 日邀集相關單位至現地會勘，其勘查結果為符合。
4. 本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定申請危老獎勵 40%，並已於 113 年 12 月 18 日核准在案。

(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. 請於都市設計管制查核表補充檢討土管第 29 條(三)、第 39 條(一)規定。
		3. 危老重建獎勵說明頁面重複，請再予釐清，並請補充建築面積及容積獎勵檢討表。
		4. P2-2 全區配置圖說請補充圖例，以利檢視。

5.	P2-3 請依本縣都審報告書製作說明及注意事項補充相關道路名稱。
6.	P2-12 建築立面色彩計畫之色系與圖說似不一致，請釐清確認。
7.	P2-14 請補充景觀剖面圖，以利檢視。
8.	P2-21 請補充公共藝術品解說牌尺寸規格及設置位置。
9.	P2-23 請補充街道家具尺寸規格數量。
10.	停車空間檢討章節圖面不清，請補充平面圖之法定、自設、無障礙車位位置、數量及尺寸規格，
11.	平面圖圖說請單一頁面呈顯，建築物立面圖得以直式列印呈顯，以利檢視。
12.	P6-2 請補充垃圾貯存空間設施配置情形。
13.	報告書中其餘誤繕、不明及缺漏部分，仍應請詳加檢核修正。
二、提請討論事項：	
6.	P1-32~1-34 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，本案雖於基地四周開放空間設置街道家具及公共藝術品 1 座，並擬認養基地外之人行道，惟整體規劃仍以硬鋪面為主，公益性及環境友善性顯有不足，且另申請危老重建退縮容積獎勵(10%)，整體環境友善措施是否足夠？提請委員會討論。
7.	承上，本案設置街角廣場、退縮建築、地下室開挖範圍等均僅以最小限度符合土管規定規劃設計，本案申請容積移轉 40%、危老重建容積獎勵 40%，本案為全街廓開發，惟整體規劃環境貢獻度及友善性顯有不足，請設計單位說明整體規劃設計後，提請委員會討論。
8.	本案容積移轉回饋計畫提出「認養人行道」部分，請說明認養範圍，受理之道路管理機關為何？認養期程及本案後續認養人為何（建設公司或管委會）？後續管理維護成本是否由各區分所有權人負擔？另倘本案同意所提認養人行道措施，建議於核定前，確認與管理機關訂定認養契約。
9.	本案為商業區，按都市計畫法臺灣省施行細則規定，商業區為促進商業發展而劃定，惟本案僅於 1 層、2 層設置 5 單元商業空間（店舖及商場），而住宅規劃 404 戶，商業與住宅比例懸殊，似與商業區劃設目的有違，請設計單位說明使用規劃構想後，提請委員會討論。
10.	依土管退縮建築規定，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。請設計單位說明本案地下室開挖情形。
11.	本案依土管規定指定留設街角廣場，其廣場鋪面材質應採透水性材料，鋪面造型與色彩應加以變化排列，本案鋪面設計較為單調，請設計單位說明街角廣場規劃配置情形。

	12. 本案植栽配置係採綠島方式規劃，似不利植栽生長，另請設計單位說明，本案基地景觀規劃是否考量周邊人行道之植栽配置，以塑造整體都市空間環境。
	13. 本案規劃構想係採垂直意象綠化庭園，經檢視報告書垂直空間係於 3 層露臺配置灌木植栽，而模擬圖繪製 3 層露臺及 11 層露臺配置喬木，請設計單位說明垂直面之景觀綠化配置方式，並請依新竹縣建築基地綠化實施辦法核實檢討，補充相關剖面圖說。
	14. 有關公共藝術品設置於基地臨勝利一路及莊敬三路側之街角廣場，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公益性及環境友善性之考量，提請委員會討論。
	15. 本案建築立面色彩採用灰、白色調，整體建物立面較為單調，請設計單位說明本案立面色彩及形式是否配合周邊環境色彩、都市景觀作整體性考量，以確保達成都市環境協調性，提請委員討論。
	16. 本案規劃用途為商場、店鋪、集合住宅等使用，汽車車道採 1 進 1 出、機車車道採同進同出方式規劃，是否有針對不同使用類別進行車輛分流措施或管理措施；另上下班、洽公與商場購物之人潮、車潮將如何規劃，請設計單位說明後，提請委員會討論。
	17. 依土管規定停車空間須留設實設總停車位 2% 供行動不便者使用，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，P3-11 本案設置無障礙停車位有部分無障礙車位設置似無鄰近電梯出入口且似有跨越車道之情事，請設計單位補充說明是否符合土管規定，提請討論。
	18. 本案設有 5 單元商業空間(店鋪及商場)，依土管第 43 點規定(略以)：「商業區基地開發規模達 2,000 m ² 以上，應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊」，惟本案裝卸場似與垃圾車停車位共用 (P6-1) 似不符土管規定，且僅有一部裝卸車位，另報告書未見相關設計及動線內容等，請設計單位補充說明裝卸場之規劃及裝卸空間規劃是否足敷使用，提請委員會討論。
	19. 經本府交通旅遊處確認，本案需辦理交通影響評估審查，請設計單位說明辦理情形及本次提會之設計內容是否已依其審查意見修正。俟本案交通影響評估審查完竣，應將核定公文檢附於本案都市設計審議報告書內。
	20. 依本縣都市設計審查通例：「喬木植栽米高徑應 $\geq 10\sim 12\text{cm}$ 為原則，如為生長期較慢之喬木樹種者，米高徑亦應 $\geq 10\text{cm}$ 為原則」，其中喬木九芎米高徑 6cm，似與前開通例不符，請設計說明本案喬木配置設置情形，提請委員會討論。
	21. 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>22. 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>23. 依土管規定廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照「新竹縣招牌廣告設置要點」及有關規定辦理。請設計單位補充說明規劃情形，並檢核是否符合前開規定。</p> <p>24. 有關本案建築規劃設計如與核准之危老重建計畫不同，請依相關規定辦理。</p> <p>25. 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、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。…」，本案是否同意申請人以容積移轉方式由竹北市府前段 740-1 地號等 82 筆土地移入 8540.32 m²(40%)容積量？提請委員會審議。</p>
交 意 旅 處 見	<p>本處已於 114 年 2 月 10 日府交規字第 1145300261 號函請申請單位補充修正交通影響評估報告書，初步意見如下：</p> <p>(1) 請補充勝利一路、莊敬三路口時制及服務水準調查。</p> <p>(2) P2-25 請補充圖示周邊停車現況示意圖，應標示路外、路邊有無格位及紅線管制)。</p> <p>(3) P4-3、P4-5、P5-6 請於圖中標示基地周邊道路幾何配置(各道路車道數、標線、路邊車格、紅黃線、號誌、既有公有人行道)並以彩色圖示。</p> <p>(4) P5-6 請補充外部人行動線及寬度(區分既有公有人行道、基地退縮人行道)並以彩色圖示。</p> <p>(5) P3-1 衍生旅次推估之參考報告書請補充年份。晨昏峰旅次產生吸引數 35%、30%，似有低估。</p> <p>(6) P3-2~P3-6 本案住戶、店鋪、顧客運具使用比率、乘載率係參考某 1 建案及某 3 家零售業，恐不具代表性且過於樂觀，請提供具代表性分析來源作為參考依據重新檢討並敘明估算過程。另一併檢討基地內部停車供需分析。</p> <p>(7) 請補充說明店鋪顧客之臨停需求如何滿足?地下停車場是否有針對店鋪顧客之管理措施(如：住戶對於地下停車空間規劃對於提供商店卸貨車、顧客臨停停放使用有無異議)?請補充完整住戶、訪客、店鋪車位規劃、規則並載於住戶公約內執行。</p> <p>(8) P4-6 請補充無障礙汽機車格檢討並應以靠近梯廳為原則進行規劃。另請敘明是否有充電車位?</p> <p>(9) P5-3 施工期間工程車輛進出入口請研議避開主要幹道(光明六路)。</p>

	<p>(10) 為減緩交通衝擊影響，為減緩交通衝擊，建請可評估綠色運具之推動。倘有意願請先洽微笑股份有限公司評估量體規模最適增設站數、柱數、車輛數及預先劃定設置區於圖說上。</p> <p>(11) 請補充將基地汽機車、內外部行人、卸貨車輛、垃圾車輛、店鋪顧客臨停等動線標註於一圖示內。</p> <p>(12) 基地周邊現況道路路水準多為 C、D 級(部分已達 E 級)，本案開發後之服務水準應更為下降，並應再提出其他具體改善措施。</p>
建 管 科 意 見	有關大陸建設新竹縣竹北市大學段 53 地號土地商業及集合住宅新建工程一案，開挖地下六層，後續請依「新竹縣建築工程基礎開挖安全措施管理作業要點」辦理。另開挖時應與四周面前道路及鄰近建築物保持適當退縮後開挖，以確保開挖及鄰近建築物之公共安全。
環 保 局 意 見	<p>1. 本案係於竹北市大學段 53 地號等 1 筆土地，申請店鋪、集合住宅、一般零售業(商場)建造執照案，基地面積 5083.53 平方公尺，建築物高度 106.1 公尺，共計 404 戶，位於新竹縣頭前溪水系自來水水質水量保護區，非位於重要濕地。</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. 另「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>4. 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 (書面意見)	<p>1. 本案四面臨路，依往例應設置四座公共藝術，惟本案僅設一座。</p> <p>2. 本案容移 40%未說明比較容移前後分析，增加之樓層戶數及車位。並未敘明都市環境友善性公益性。</p> <p>3. 空調主機位置僅敘明標準住宅樓層，一至三層店鋪商業空間主機設置位置？</p> <p>4. 本案設置 538 部汽車，雖有設置獨立出入口，建議應做交評報告與對面大遠百出入口一併檢討。</p>
委 員 意 見	1. 本案申請容積移轉 40%、危老重建容積獎勵 40%，且為全街廓開發，整體公益性不足，請設計單位再予重新考量整體規劃設計環境貢獻度，以提升整體都市環境友善性。

	<p>2. 部分植栽種類選擇於都市環境較不妥適，另喬木配置方式、植穴空間等規劃不利植栽生長，請就整體都市空間、都市環境、行人空間、植栽生長特性予以設計，另整體綠化面積配置太低、立體綠化可視性太低，建議增加綠化設施，以提升都市景觀意象。</p> <p>3. 本案使用以商場、店舖及集合住宅為主，建議應就不同使用需求區分停車空間，並確實評估商場衍生之停車空間需求，停車需求不應外部化，另裝卸空間請詳實考量實際需求合理配置，並應規劃相關動線。</p> <p>4. 本案基地為商業區，商業使用面積比率建議酌予提高。</p> <p>5. 建築立面色彩係以灰、白色系為主，似未能與周邊環境相互融合。</p> <p>6. 本案車道出入口建議應考量周邊交通型態，目前規劃配置於莊敬二街，後續開發完成與竹北遠百停車場之車流交織，易造成周邊交通壅塞情形，建議應重新評估考量，並請評估調整至莊敬三路之可行性。</p> <p>7. 公共藝術品型態、樣式及設置位置未能與整體景觀達成良好的協調性，建議考量行人通行及周邊景觀整體規劃，並適度增加街道家具，以提升整體都市環境舒適性。</p> <p>8. 行人空間、街角廣場硬鋪面較多，過於生硬，建議適度增加景觀綠化，另街角廣場雖依土管規定設置於勝利一路及莊敬三路之街角，其他臨路側部分建議考量周邊環境，適度增加開放空間，以串聯周邊行人動線，塑造良好都市友善環境。</p> <p>9. 有關本案無障礙停車位配置有跨越車道之情形，不符土管規定，惟考量地下層停車空間之合理配置，建議得配置於地下1、2層，仍應以不跨越車道及鄰近電梯出入口處為原則。</p> <p>10. 本案區位量體有其地標特性，燈光照明計畫請再妥予加強，以提升整體都市風貌。</p> <p>11. 本案公益性回饋措施應明確且具體，所提人行道認養方式之不確定因素較多，建議另評估其他措施，如仍以認養方案辦理，應說明相關程序、認養範圍、執行方式、認養期間及後續管理維護經費。</p> <p>12. 本案係屬高層建築，請依相關規定檢討。</p> <p>13. 住宅出入口規劃於廣場，易造成廣場空間之切割，建議考量廣場空間之整體性，以提升都市整體空間之友善性。</p> <p>14. 建築物座向及造型設計建議考量地區氣候特性予以考量，以避免風切效應。</p>
委員會議	<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辦理審議事宜。</p>