

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第一〇三次 委員會會議紀錄

- 一、時 間：九十九年十一月二十四日（星期三）上午八時三十分
二、地 點：本府都市發展處二樓會議室
三、主 持 人：吳副主任委員宗錕 紀錄：陳柔惠
四、出席單位：詳簽到簿
五、報告事項：

- （一）新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第一〇二次委員會
議決議辦理情形
都市發展處報告：略。
決議：洽悉備查。

六、報告案：

- （一）「吳公成新竹市東明段 299、301 地號等 2 筆店舖、住宅新建工程」
開發許可審議案
都市發展處報告：略。
決議：洽悉備查。

七、審議案：

- （一）「惠昇建設新竹市光武段 1126、1127、1128、1128-1、1128-2、1129
地號等 6 筆集合住宅新建工程」都市設計審議案
決議：

1. 本案依下列委員及各單位意見修正後通過：

- （1）本案興建後基地排水量，周邊公共排水系統能否容納，請加強分析說明，並請工務單位應嚴審基地排水系統內容，以免日後造成淹水問題。
- （2）請加強基地內中水利用系統設置，如洗手台回收水等，以提供基地內植栽澆灌使用。
- （3）有關交通處建議停車場出入口調整至基地北側，經委員討論，同意維持原設計，惟仍請交通處就專業角度及法規面審視之。
- （4）本案地下室停車空間之汽車坡道出入口雖已依建築技術規則規定留設 2 公尺之緩衝車道，惟仍請自 4M 指定無遮簷公共開放空間再往基地內退縮 4M 以上，以增加汽車坡道出入口之緩衝空間。
- （5）請補附無障礙設施設備檢討專章圖說。
- （6）請於基地內設置自行車架。
- （7）公共藝術品之“公共”二字，請刪除。
- （8）沿街步道植栽槽、廣場式開放空間 A、B，因植栽高度及其配置方式且與剖面圖示不符，使得開放空間內聚性甚強，致開放性不足，與開放空間獎勵精神不符，建請再酌予調整配置，使之

較具公共開放性。

(9)請依都市設計準則之行道樹及灌木植床間距、灌木設計高度規定辦理。

(10)容積移轉相對應改善措施說明過於薄弱，請於 P1-8 容積移轉相關資料前，再加強補述，並以圖說輔助之。

(11)P3-1 頭前溪都市計畫區距本案甚遠，關聯性甚低，文字請修正。

(12)P3-2 北側道路寬度誤植，請修正。

(13)P5-7-3 景觀剖面圖中未開挖之原土層部分毋需設置植栽槽，請取消不設。

(14)P8-1 汽車車位編號 151 對面之梯間出口處之機車停車格，請調整至他處。

(15)交通處意見：

A. 本案開發完成後之停車空間(含臨停需求、計程車接駁需求、卸貨車格位等)應滿足自身需求並基地內部化，未來不得以停車空間不足為由向本市交通相關單位申請開放路邊停車；請納入買賣公約及管理公約內，俾利使用者知曉。

B. P6-1.3 請於相關表格補充假日尖峰交通量資料整理情形。

C. P6-1.3 表 1-6 埔頂一路起訖路段重複，請檢視修正。

D. P6-1.6 其他條件不變下修正運具分配率以符合停車需求規劃顯不合理，停車需求分析應補充其他需求面資料，以證明每戶 1 機車停車位足敷需求內部化處理。

E. P6-1.6 本案汽車停車需求達 144 輛，惟法定及自設停車位分別為 107 格及 0 格，顯不符內部化需求，不足部分請採自設方式處理。

F. P6-1.6 獎勵停車之需求分析說明不清，請補充調查基地周邊 300 公尺範圍內現況停車供需情形，再依周遭停車需供比分析停獎需求。

G. P6-1.9 停車場出入口停等長度達 12 公尺，請以具比例尺之 A3 圖示表示，以利檢視。

H. P7-7.1 依新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點之規定略以：每增設一輛停車空間，應於地面層、第二層或地下第一層設置一輛機車停車空間，且不得設於法定空地上，請依規定修正辦理。

(16)都市發展處意見：

A. 透視圖中垂直綠化之設置位置及數量不清，請補附平面位置圖及數量表。

B. P1-3 建築計畫資料表中實設容積率誤植，請修正。

C. 仍未補附基地內外交通動線系統圖(可包括人行、車行、防救災動線、避難逃生動線、垃圾車動線等)。

D. P5-1 各向立面圖之南、北向索引指示是否正確？請確認；另西

向立面圖仍闕如，請補正。

E. P5-7.4 景觀剖面圖 C-C' 右側與平面圖不一致(植栽、步道?)，請檢視修正。

F. P8-1.3 補附之排水計畫圖仍未見排水位置及方向，請補正。

2. 有關本案容積移轉部分，同意最多移入本接收基地基準容積 30% 容積上限設計之。
3. 請檢送修正通過後報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本及審議意見修正對照表)五份、電子檔光碟片二份辦理備查。

(二)「正群建設新竹市翠湖段 667、694-5 地號等 2 筆透天別墅新建工程」
開發許可及都市設計審議案

決議：

本案依下列委員及各單位意見修正後，再提送委員會審議：

1. 本案基地位於山坡地及風景區範圍，且兩旁基地均已建築完成，惟有關基地水文流向(雨水排放方向)及基地排水系統等問題並未納入研析，加以本案建築物配置形式，如水文方向與其配置方向一致時，基地(包括地下室)將可能變成雨水沖刷之水道，形成水患，請加強分析說明。
2. 基地南北向之排水未處理，遇雨恐對公共排水溝造成負擔，將內部排水外部化，請補述。
3. 建請補充分析驟雨時，雨水回收所能容納之排水量。
4. 景觀設計單調乏味(如未開挖之 6M 基地內通路只有鋪面配置)，且部分植栽不適合種植於基地內(如木棉花等)，請再適度加強植栽複層之設計並調整植栽種類，以期豐富景觀並符合低碳城市之政策目標。
5. 未見基地與其周邊環境現況之模擬關係，請以圖說補述之。
6. P3-15 景觀剖面圖與平面圖不一致，且未標示植栽覆土深度，請檢視修正；所有植栽種類配置位置不清，建議選用與周邊自然環境較為融合原生樹種為宜。
7. 本案建築外觀色系略深(尤其斜屋頂部分)，與基地兩旁已開發建築之基地不甚協調，建請酌予調整。
8. 基地內通路之停車規劃不當，如迴車道設計，請檢視。
9. 地下室停車位無迴車道設計，且每戶兩車位間之柱位配置，造成車輛無法進出，建議取消或將停車位全部移至地面層設置。
10. 獎勵增設停車位依規應提供作為公共停車使用，惟本案地下室停車配置係僅供獨棟獨戶使用，有違停車獎勵設置規定，請依規斟酌調整。
11. 停車獎勵檢討請依「新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定辦理，另於各單位意見辦理情形之說明內容有誤，請修正。

12. 請檢視水土保持計畫是否需於都審備查前完成。
13. 請於平面圖上標示地下室開挖線。
13. P2-1 都市計畫圖引用變更示意圖示不正確，請修正。
14. 交通處意見：
 - (1)P1-15 請說明停車場鋪面材質。並請檢討將停車場出入口之地坪以不同色彩之材質加以區隔。
 - (2)P3-5 請說明身心障礙人士進出動線。
 - (3)P4-4 本案規劃設置 22 格增設停車格位，請依「新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點」確實檢討。
 - (4)P4-6 獎勵停車之需求分析說明不清，請補充調查基地周邊 300 公尺範圍內現況停車供需情形，再依周遭停車需供比分析停獎需求。
 - (5)P4-6 依建築技術規則第 61 條之規定，停車位角度超過 60 度者，其停車位前方應留設深 5.5 公尺，寬 5 公尺以上空間，請補充於圖說。
 - (6)P4-6 依建築技術規則第 62 條之規定，供停車空間之樓層淨高不得小於 2.1 公尺，請補充相關資料供參。
 - (7)P4-6 出入口應設置警示安全設施（如警示燈、反射鏡等），圖說請補充停車場車道寬度。
 - (8)P6-18 請說明本案依「變更新竹都市計畫（青草湖風景區）細部計畫」是否有機車停車格位設置之相關規範及檢討其辦理情形。
 - (9)P6-18 本案汽車停車需求達 18 輛，惟法定及自設停車位分別為 14 格及 0 格，顯不符內部化需求，不足部分請採自設方式處理。
 - (10)P6-20 為減少車輛出入與人行動線衝突之範圍，請研議將基地停車場出入口減少為 1 處。
15. 都市發展處意見：
 - (1)99 年 9 月 13 日各單位意見修正辦理情形對照表，各單位意見請依函文順序編排並檢視。
 - (2)申請書、委託書、建築計畫資料表格，請自本府都市發展處網站重新下載檢討之，並請簽章負責。
 - (3)請補附斜屋頂設計圖說，俾利檢視。
 - (4)P1-03 建築計畫資料表之案件送審範圍及條件說明條文未註明，請補正。
 - (5)P1-9 土地使用分區管制、都市設計準則及開發獎勵查核表部分管制項目對應圖說頁碼未標示及“符合”欄位標示有誤，如退縮規定、應辦理都市設計審議地區、指定留設無遮簷公共開放空間系統、建築物規劃、綠建築規範、建築基地交通規劃及停車空間等，請全部檢視修正。

- (6)所有設計平面圖（建築圖說除外）之基地周邊現況(包括道路、人行道、住戶等)等基本資訊請補正。
- (7)P3-12 景觀植栽配置圖請標示各植栽配置位置，植栽數量表請補各植栽數量及其覆土深度。
- (8)P3-15 剖面圖請以彩色圖面呈現，並請剖全區(包括垂直向及橫向)至計畫道路或鄰房處至少各一處，並請標示比例尺、高程等基本資訊。
- (9)請補充說明本案獎勵停車位提供公共眾使用之交通動線系統及停車管制機制。
- (10)透視圖仍未將基地周邊環境現況納入模擬，請補正。
- (11)報告書之頁碼請勿再異動，如有新增頁碼請以 P□-□-□方式表示，俾利圖說對照判讀。

(三)「昌禾建設新竹市光武段 1149 地號店舖、集合住宅大樓新建工程」
都市設計審議案

決議：

1. 本案依下列委員及各單位意見修正後通過：
 - (1)本案興建後基地排水量，周邊公共排水系統能否容納，請加強分析說明，並請工務單位應嚴審基地排水系統內容，以免日後造成淹水問題。
 - (2)請補附面向中庭之透視圖。
 - (3)地下室幾乎全開挖，加以中庭內非鋪設透水磚，請加強說明中庭排水系統是否足供負荷，以免雨季來臨時，造成淹水情事。
 - (4)中庭因上述建築配置致日照不足，植栽區建請選用耐陰性植栽，並請加強其排水設計，以免日後因日照不足或排水不良，而影響植栽存活。
 - (5)請考量地下室筏基供作滯洪池使用，以供驟雨時能及時宣洩，避免釀災。
 - (6)請加強基地內中水利用系統設置，如洗手台回收水等，以提供基地內植栽澆灌使用。
 - (7)本案採口字型建築配置方式，將使得開放空間內聚性甚強，致開放性不足，如何確實開放民眾進出使用，請補述。
 - (8)中庭空間請考慮住戶休閒行為，建請適度增設諸如步道、座椅等設施。
 - (9)行道樹建請與周邊環境共同考量。
 - (10)本案申請停車獎勵供一般民眾公共停車使用，請加強補述地下室停車空間安全管理機制。
 - (11)本案地下室停車空間之汽車坡道出入口雖已依建築技術規則規定留設 2 公尺之緩衝車道，惟仍請檢討確認車道出入口坡道是否

- 已依規(車道坡道 1/6)設計，如檢討後仍可增加退縮空間，請再予以退縮留設，以增加汽車坡道出入口之緩衝空間。
- (12)地下 1 樓機車停車車道過長，建請於中間段留設出入口，以利進出。
- (13)地下停車空間出入口處之機車車道請獨立進出。
- (14)地下二樓獎勵停車位請調整位置，使其集中留設。
- (15)請於基地內設置自行車架。
- (16)P0-5 建築計畫資料表中停車數量誤植，請修正。
- (17)P0-6~0-9 管制項目中停車數量誤植，離街裝卸場、夜間照明及裝卸空間標準勾選錯誤，請修正。
- (18)公共藝術品之“公共”二字，請刪除。
- (19)請於平面圖上標示地下室開挖線。
- (20)請標示垃圾處理區設置位置。
- (21)交通處意見：
- A. P0-5 「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議建築計畫資料表」請補充說明法定、自設、獎勵及實設車位數。
- B. 交通衝擊
- (A)請補充基地周邊道路特性(現有標誌標線等交通設施、路名、路寬、車道數、車行方向等)、車流特性之詳細資料及 A3 圖說，以利檢視。
- (B)P7-9 交通衝擊未評估假日尖峰部分，請補充。
- (C)P7-12 所稱受基地交通區域特性影響，應以自用汽機車為交通工具，惟其他運具之運具分配率卻佔 5.4%，請補充說明。
- (D)P7-14 請補充慈濟路、埔頂一路之開發前後交通量分析。
- (E)P7-15 基地開發將導致慈雲路、埔頂路尖峰時間交通嚴重壅塞，請研擬改善策略。(如研擬周邊學區學校或至竹科開設接駁車路線之可行性及配套措施等)
- C. 停車供需分析
- (A)本案開發完成後之停車空間(含臨停需求、卸貨車格位等)應滿足自身需求並基地內部化，未來不得以停車空間不足為由向本市交通相關單位申請開放路邊停車；請納入買賣公約及管理公約內，俾利使用者知曉。
- (B)請說明法定停車位數量之計算過程。
- (C)P0-5、P0-6、P2-3、P2-7 等頁數中，說明法定、自設、獎勵及實設車位之數量矛盾，報告書相關內容請全面檢視修正。
- (D)經換算樓地板面積得每住宅單位大小達 120 平方公尺(36.3 坪)屬大坪數，建議應採一戶一車位為原則，法定車位不足 386 格部分請採自設停車位方式辦理。
- D. 停車位規劃

- (A)P3-18 為便於維護身心障礙者安全使用，身心障礙停車位應鄰近行動不便者電梯，並請妥予考量行走動線安全（以盡量不跨越車道為原則）。
- (B) P3-18 至 P3-20 機車專用進出動線達雙向使用者，其車道寬度建議調整至 2.5 公尺以上，僅單向使用者，車道寬度建議調整至 1.5 公尺以上，以確保會車空間。
- (C)P3-18 至 P3-20 請檢視停車空間，設置警示安全設施（如警示燈、反射鏡等），圖說請補充連接樓層間坡道之坡度及車道寬度。
- (D)P3-18 至 P3-20 依建築技術規則建築設計施工編第 60 條規定略以：「設置於室內之停車位，其四分之一車位數，每輛停車位寬度及長度得各寬減二十五公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，寬度不得寬減。」，請確依規定辦理並於各層圖說註明各類車位之數量。
- (E)P3-18 至 P3-20 停車空間之地面指向線請依「道路交通標誌標線號誌設置規則」規定繪設，請修正。
- (F)P3-18 至 P3-20 機車停車空間請移設至地下一層，另因本案機車停車格位數量多，建議採機車獨立出入口方式辦理，停車位規劃建議集中及與汽車動線實體分離，以維護行車安全。
- (G)P3-21 依建築技術規則建築設計施工編第 136 條規定略以：「汽車出入應設置緩衝空間，其寬度及深度應自建築線後退二公尺之汽車出入路中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各六十度以上範圍無礙視線之空間。」，請確依規定辦理並補充相關圖說參閱。
- (H)P3-21 請於圖中明確標示停車場出入口與鄰近交岔路口之距離以供檢視，停車場等候車流不得影響鄰地，請一併補充圖說。
- (I)P7-16 停車場進出採調撥方式辦理有嚴重影響交通安全之虞，請補充配套管制及安全措施。
- (J)P7-16 請補充停車需求分析，並以小時為單位計算基地內各分時停車需求情形。
- (K)P7-17 表 7.4-2 所引數據與小客車規劃格位數量不同，另其 V/C 分析已超過 1，服務容量顯有不足。
- (L)P7-17 停車場出入口停等長度請以具比例尺之 A3 圖示表示。
- (M)P7-18 為維護人車通行安全，請於車道出入口及停車空間加強警示設置、夜間照明設施，並請檢討將出入口之地坪以不同色彩之材質加以區隔。
- (N)P7-19 進離場動線似未依停車場出入口位置規劃，請檢視修正
- E. 停車位
- (A)P3-16 依新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點之規定略以：每

增設一輛停車空間，應於地面層、第二層或地下第一層設置一輛機車停車空間，且不得設於法定空地上，請依規定修正辦理。

(B)P3-18 停車獎勵車位請優先移設於地下一層。

(C)P7-13 獎勵停車之需求分析說明不清，請補充調查基地周邊 300 公尺範圍內現況停車供需情形，再依周遭停車需供比分析停獎需求。

(22)都市發展處意見：

- A. 案名請修正為「昌禾建設新竹市光武段 1149 地號店舖、集合住宅新建工程」，包括封面及內文。
- B. 書件查核表請標示檢討對應頁碼。
- C. 建築計畫資料表中部分書寫不完整，如案名、案件送審範圍及條件說明、法定及實設汽車停車位、法定及實設機車停車位與獎勵停車位等，請檢視修正。
- D. P1-9 土地使用分區管制、都市設計準則及開發獎勵查核表部分管制項目對應圖說頁碼未標示及“符合”欄位標示有誤，如院落規定、停車空間、離街裝卸場、應辦理都市設計審議地區、指定留設無遮簷公共開放空間、建築物規劃、建築物外觀夜間照明、建築基地汽車出入、開發獎勵要點等，請全部檢視修正。
- E. 請補附容積移轉相對改善措施；另 P11~13 容積移轉請檢附會勘時 A4 版本。
- F. P1-1 基地位置圖、都市計畫圖請標示本案基地範圍，另請補附本案所在都市計畫之指定留設無遮簷公共開放空間示意圖。
- G. P1-3 基地附近環境說明圖，請以現況圖將周邊現況資訊納入圖面說明。
- H. 所有設計平面圖（建築圖說除外）之比例尺請調整一致並標示比例尺，圖面上文字字體過小，且所有圖說均未標示比例尺、高程（包含基地內不同材質鋪面、設施及基地外道路等）、空間使用性質（如棟別、公共空間等名稱）以及基地周邊現況（包括道路、人行道、住戶等）、地下室開挖線等基本資訊，請補正，俾利圖說判讀。
- I. 依本案所在都市計畫書之都市設計準則規定「基地之鋪面及植栽應與道路部分充分調和，鋪面的材質應注意防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件。」P2-8 鋪面材質，請檢視是否符合規定。
- J. P2-6 植栽配置圖未見喬木設計內容及其數量表，灌木、草花及地被圖例與圖難辨識，請修正。
- K. P2-10~12 景觀剖面圖剖線位置難辨識，且未標示高程及尺寸，沿街步道之植栽槽高度似與都市設計準則規定不符，請檢視修正；另請補附全區（包括垂直向及橫向）至計畫道路或鄰房處至少各一處。

- L. P2-18~21 各向立面圖請標示比例尺及建築外觀材質色系。
 - M. P3-1 容積移轉非獎勵面積，文字請修正。
 - N. P3-18~20 停車空間請標示行車動線，機車與自設汽車停車位之圖例請勿採相類似色系。
 - O. 第 6 章建築圖說之文字字體及尺寸均不清楚，難辨識，請修正。
 - P. 請補附排水計畫圖。
2. 有關本案容積移轉部分，同意最多移入本接收基地基準容積 29.92% 容積上限設計之。
 3. 請檢送修正通過後報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本及審議意見修正對照表)五份、電子檔光碟片二份辦理備查。

(四)「盛亞建設新竹市光武段 1080 等 18 筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案

決議：

1. 本案經本次委託設計單位簡報說明，委員討論後達成共識，同意容積移轉額度上限為 30% 設計之，惟仍請依下列委員及各單位意見修正後通過：
 - (1) 本案鄰接光武國中，同意申請人提出之校園圍牆回饋改善措施，惟為提昇環境景觀之完整性，龍山東路至光復路側之整段圍牆請均納入並請適度植栽綠美化處理，經校方同意後，於使用執照取得前施作完成；另請提供新台幣 160 萬元予光武國中改善校內之運動設施。以上相關細部設計內容及運動設施改善經費，請另向本府相關主管單位申請辦理。
 - (2) 基地西南側之廣場式開放空間請應確實保持其開放性，故請檢討植栽內容。
 - (3) 依景觀剖面圖所示，基地內植栽槽內覆土仍突出植床甚多，不甚合理，恐造成土壤沖刷流失，覆土深度不足問題，進而影響植栽存活，請降版並調整至 45CM 以下。
 - (4) 位於基地內通路上之水池請適度縮小，以確實提供通行使用。
 - (5) 請加強基地內中水利用系統設置，如洗手台回收水等，以提供基地內植栽澆灌使用。
 - (6) 請考量地下室筏基供作滯洪池使用，以供驟雨時能及時宣洩，避免釀災。
 - (7) 交通處意見：
 - A. P3-7 依新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點之第 8 點規定：每增設一輛停車空間，應於地面層、第二層或地下第一層設置一輛機車停車空間，且不得設於法定空地上，請依規定修正辦理。
 - B. P4-1 停車空間均未標示地面指向線，請依「道路交通標誌標線號誌設置規則」之規定補充。

- C. P5-1 請補充基地開發後進出週邊道路之衍生交通量分配圖說。
 - D. P5-6 交通衝擊未評估假日尖峰部分，請補充。
 - E. P5-6 基地為店舖、集合住宅之新建工程，惟未分別考量店舖與集合住宅之衍生交通量，請補充店舖衍生交通量及臨停需求如何內部化處理。
 - F. P5-7 表 2-3 數據計算有誤，請修正。
 - G. P5-7 本案以一戶二車位估算汽車停車需求達 296 輛，惟法定及自設停車位分別為 165 格及 0 格，顯不符內部化需求，不足部分請採自設方式處理。
 - H. P5-7 獎勵停車之需求分析說明不清，請補充調查基地周邊 300 公尺範圍內現況停車供需情形，再依周遭停車需供比分析停獎需求。
 - I. P5-7 請補充其他資料說明機車停車需求足以內部化處理。
- (8)都市發展處意見：
- A. P0-0 審議意見修正辦理情形對照表請自本府都市發展處網站重新下載。
 - B. P2-9-2 植栽數量表中灌木、地被請分類；灌木覆土深度請至少達 60CM。
 - C. 土地使用分區管制、都市設計準則及開發獎勵查核表部分檢討內容，如指定留設無遮簷公共開放空間、建築基地汽車出入等尺寸仍未標示，請全部檢視修正。
2. 有關本市光武段 1090、1090-3、1091、1091-1 地號等 4 筆土地，經地政處說明，原為光武段 1090、1091 地號等 2 筆土地（均鄰接建築線），係因重劃配地後地主自行分割所致；另於重劃配地時，光武段 1081 地號（基地內通路）並要求須供作私設道路使用，且本案申請人亦承諾於買賣契約及住戶管理規約中註明清楚該筆地號土地日後可供通行，但不能收費，避免影響上述 4 筆土地之開發及通行權利。
3. 請檢送修正通過後報告書（雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本及審議意見修正對照表）五份、電子檔光碟片二份辦理備查。

八、臨時動議：

(一)新竹市都市設計審議案件審查收費事宜案 決議：

1. 有關新竹市都市設計審議案件審查收費事宜，請先與新竹市建築師公會及新竹市建築開發商業同業公會討論後，再提委員會討論。

九、散會：中午十二時四十分。