

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」 第一二〇次委員會會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 10 月 12 日上午 10 時 0 分

二、地點：新竹市政府都市發展處(二樓會議室)

三、主持人：吳副主任委員宗祺

紀錄：黃愛婷

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一一九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)「元方建設新竹市民主段 845 地號店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：洽悉追認。

七、審議案：

(一)「惠昇建設新竹市國道段 1108 等 4 筆地號集合住宅新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案依下列委員及相關單位意見修正後通過：

(1) 請補充綠覆率檢討之相關圖說。

(2) 本案兩棟建築之棟距較近，請考量其採光及通風問題，並補充建築物之風洞試驗相關資料。

(3) 請確實檢討日照分析，以免影響鄰房之採光。

(4) 有關 P.6-1-10 所載「…基地內部路口等候空間足夠(可儲車長度約 8m，約可容納 3 輛小客車)，…」乙節，其長度未符實際規定，請予以修正。

(5) 請研擬垃圾清運處理之動線及相關計畫。

(6) 請研擬防救災之動線及相關計畫(含消防車、救災車等作業空間)。

(7) 有關停車獎勵乙節，請確實調查鄰近周邊需求及評估住戶所需數量，依規核算數量，並評估分析對周遭環境之衝擊，予以研擬相關管理計畫(含收費機制)。

- (8) 本案帶狀式開放空間之規劃，應與周邊鄰地及道路有其連續性。
- (9) 本案請依建築物無障礙設施設計規範規定，全面檢核並予補充相關圖說。
- (10) 有關基地面臨世傑路側之帶狀式開放空間景觀綠化，請依該計畫之相關設置標準種植行道樹。另本案建議採複層式植栽綠化處理，並應考量喬木樹徑間距，以免影響植栽生長。
- (11) 有關基地之後院種植南天竹部分，請考量後續維管問題，另請確認該剖面詳圖植栽高度。
- (12) 本案社區開放空間、人行步道之設計，請與基地南側之公園及學校有所呼應。
- (13) 有關植栽配置地點，應依該處之日照量慎選樹種。
- (14) 本案基地北側開放空間之規劃，建議將鄰地之開放空間規劃一併套繪，納入整體考量處理。
- (15) 交通處意見：

① 交通影響

- A. P. 6-1.3 請補充交通量調查日期、時間，另調查資料表 1.6 及表 1.7 假日與平日數值相差極小（相對於轉向資料），請查證資料是否誤植。
- B. 基地周邊路口於營運期間是否達到設置號誌條件應依「交通工程手冊」之相關規定檢討。
- C. 營運期間基地進出動線圖說似過於簡略，主要進出方向（含高速公路）均請納入圖說標示。

② 停車規劃

- A. 未見機車之停車需求分析（請引用相關數據分析，非以法定要求作為運輸需求），請補充。
- B. P. 8-1.3 連通至機車停車空間之坡道建議以優於 1：8 之坡度規劃。
- C. P. 8-1 至 P. 8-1.3 停車場地面層及各樓層間均請補充標明警示設施於圖面。
- D. P. 8-1.4 請敘明基地西南側地面規劃進出指引箭頭之意涵。
- E. 基地臨停需求應納入內部化處理，「基地臨道路處」均應規劃為禁止臨時停車紅線，請補充於圖說及報告書中。

③停車獎勵

- A. 仍未見評估規劃停車位之必要性分析，考量本案停車格位數達 96 格，請補充基地周邊 300 公尺現況停車需供之調查資料。
- B. 仍未見停車場內停車之停車動線指引設施（例如停車後如何步行出停車場之導引標誌），請加強並補充於圖說。

(16)都市發展處意見：

有關土地使用分區管制之庭院規定（最小前院深度 4m，最小後院深度 1.5m）乙節，經查實設最小後院深度不符，請修正並請於圖面標示尺寸。

- 2. 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)「親嘉開發新竹市長春段 1407 等 2 筆地號店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案依下列委員及相關單位意見修正後通過：

- (1) 請確實檢討日照分析，以免影響鄰房之採光。
- (2) 有關停車獎勵乙節，請確實調查鄰近周邊需求及評估住戶所需數量，依規核算數量，並研擬停車獎勵之管理計畫。
- (3) 請檢核本基地之結構系統穩定性，並評估地震產生時之位移及平均載重問題，予以規劃相關耐震設計。
- (4) 有關臨時停車部分，請一併納入內部需求考量。
- (5) 請補充說明外廊、人行鋪面、植栽與立面曲線之介面關聯性。
- (6) 有關透視圖所示陽台綠化部分，於各層平面圖(陽台)並未見妥適規劃，請予確認補充說明。
- (7) 本案設置游泳池乙節，因涉及公共安全及管理維護問題，請研擬相關安全措施及管理計畫(含救生員)，並規劃更衣室及相關置物空間。
- (8) 地下車道出入口處(鄰路側)之兩棵行道樹，請予以移除或改採灌木設計，以免影響行車視線。
- (9) 有關自行車停車區與地下室車道及垃圾處理動線交滯，易肇致安全問題，請考量另擇他處設置。

- (10) 本案梯廳規劃略顯較小，請評估逃生安全需求酌予增大。
- (11) 建築外觀建材色彩略顯黯淡，建議採以較明亮色系。
- (12) 請研擬垃圾清運處理之動線及相關計畫。
- (13) 有關於人行道設置相關設施，建請仍應考量保持其暢通性。
- (14) 開放空間多處花台係採曲線設計，請補充說明與人行道鋪面之介面處理。
- (15) 兒童遊憩區應考量安全問題，予以留設適當嬉戲之迴轉緩衝空間。
- (16) 有關人行道種植阿勃勒乙節，請評估該處日照量是否影響其成長。
- (17) 有關無障礙停車位之規劃，建議統一設置於地下一層。
- (18) 有關風力產生之電力估算乙節，請再予核算確認。
- (19) 交通處意見：
 - ① 交通影響
 - A. 請補充交通量調查日期、時間及尖峰時間。
 - B. 營運期基地周邊路口是否達到設置號誌條件應就「交通工程手冊」之相關規定進行研討。
 - ② 停車規劃
 - A. 未見機車之停車需求分析（請引用相關數據分析，非以法定要求作為運輸需求），請補充。
 - B. P. 6-1 至 P. 6-3 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。停車場地面層及各樓層間均請補充標明警示設施於圖面。
 - C. P. 6-3 請註明機車道之留設寬度，供雙向通行者應維持 2.4 公尺以上淨寬。
 - D. 基地臨停需求應納入內部化處理（含店舖部份），「基地臨道路處」均應規劃為禁止臨時停車紅線，請補充於圖說及報告書中。
 - E. 本案開發完成後之停車空間（含臨停需求等）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；仍未見納入買賣公約及管理公約內，請補充。
 - ③ 停車獎勵
 - A. P. 5-9 基地周邊停車供給尚大於需求，應再說明申請獎勵停車之必要性。
 - B. 請補充停獎格位獨立人行出入口之規劃及其管理方式，以利公眾使用。

C. 停車場內停獎之停車動線指引設施（例如停車後如何步行出停車場之導引標誌）請補充配置位置，並補充於圖說。

(20) 業務單位意見：

- ① 法定機車車位(每一住宅單元應至少設置一機車停車位，集合住宅 120 戶)填載有誤，請修正。
- ② 有關離街裝卸場乙節，應勾選非住宅及非辦公室使用總樓地板面積未達 2,000 平方公尺者，免設裝卸車位，請修正。

2. 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。

(三)1. 「新竹科技特定區計畫」之一般開發區回饋捐贈時，涉及採土地或代金回饋方式案

都市發展處報告：略。

討論：略。

決議：請業務單位先予內部研議後，再提送委員會審議。

2. 「新竹科技特定區計畫」之一般開發區回饋捐贈時，其涉及採以繳交代金之 LP 值認定案

都市發展處報告：略。

討論：略。

決議：本案請依下列意見修正後，再提送下次委員會會議確認。

- (1) 本案請納入「新竹科技特定區計畫」通盤檢討修正。
- (2) 有關本案 LP 值計算方式，考量該都市計畫發布時之狀況，故經提送 93 年 9 月 8 日第 25 次會議決議事項辦理。本次會議廢止前述決議，並依都市計畫書規定辦理。
- (3) LP 值之計算原則如下：
 - ① 如申請基地已有毗鄰土地且使用性質相同(使用分區相同)者，以該毗鄰土地之地價區段計算。
 - ② 如申請基地無毗鄰土地且使用性質相同(使用分區相同)者，以離申請基地之 2 宗使用性質相同(使用分區相同)之土地地價區段平均之。
 - ③ 如依前開二點方式計算之 LP 值小於申請基地之當年公告現值時，則仍應以申請基地之當年公告現值為準。
 - ④ 計算結果仍宜由「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議結果為準。

(4) 請業務單位彙整已辦理開發之地號資料予地政事務所，俾利更新土地公告現值。

(四)有關由工務處查核通過之都市設計審議案件提報委員會追認作業程序

都市發展處報告：略。

討論：略。

決議：本案請考量簡政便民原則，仍請工務處依「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序」辦理。

(五)有關「新竹市都市計畫容積移轉折繳代金實施辦法」草案審議案

都市發展處報告：略。

討論：略。

決議：本案法律位階之適用及法源依據尚有疑義，且尚未簽會本府相關單位表示意見，請業務單位研擬完整架構，並釐清上述疑義修正後，再提送委員會審議。

八、散會：下午 1 時 15 分。