

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」 第一二二次委員會會議紀錄

- 一、時間：中華民國 100 年 11 月 9 日下午 1 時 30 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一二一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、審議案：

(一)「富宇建設新竹市光武段 747 等 5 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並經胡委員志平、黃委員書偉審視後通過：
 - (1) 有關基地沿街面種植落羽松部分，建請考量植栽生長特性，慎選適合樹種。
 - (2) 有關 P0-0-8 頁辦理情形對照表內所述回饋 100 萬元乙節，本府並未有相關回饋規定，請規劃單位確實重新檢核停車需求，至回饋金部分不予接受。
 - (3) 有關地下一層 7 部法定停車位部分，建請與地下二層之獎勵停車位換置。
 - (4) 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，並補述合理說明及管理計畫。另亦納入買賣公約及管理公約內，俾利使用者知曉。
 - (5) 有關四戶透天店舖之屋頂層，請予以綠化處理。
 - (6) 請重新檢核各植栽之覆土深度，並請加強植栽綠化，增加基地之綠覆率。
 - (7) 有關規劃於地下室車道(坡道)出入口處之停車位，請考量車行安全，檢討相關配置或建議減少設置。
 - (8) 本案建築規劃量體較大，對周遭附近低密度開發住宅區之環境衝擊影響大，請再予妥適改善及說明。

(9) 交通處意見：

①停車規劃

A. P. 5-9 補充之停車需求分析（含機車停車之供需分析），小汽車部份係依家戶持有機動車輛數作為推估依據，惟機車則以每戶 1 車位推估，顯不符實際，建請以同樣標準推估，或另尋其他具理論基礎之推估方式研議（如以樓地板面積推估之）。

B. 仍未見承諾「本案開發完成後之停車空間（含臨停需求等）已能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」，並將其納入買賣公約及管理公約內，俾利使用者知曉

②停車獎勵

A. P. 0-0-7 有關 100 年 8 月 26 日第 118 次委員會決議 4. 停車獎勵一節之回應，既稱重劃區內附近地區停車需求量大，則請補附「鼓勵增設之停車空間應作為營業停車場使用」承諾，併納入相關管理規約等說明週知，以利未來公眾使用。

B. 承前項，如無法承諾「鼓勵增設之停車空間應作為營業停車場使用」，則建議報請委員會同意設置停車獎勵之數量併載明於會議紀錄，以利後續審視。

(10) 都市發展處意見：

①有關 P. 0-5「停車空間」欄位之法定停車位數未填，請填載。

②有關 P. 0-5「離街裝卸場」欄位，應勾選非住宅及非辦公室使用，總樓地板面積未達 2000 平方公尺者，免設裝卸車位，另總樓地板面積填寫有誤，請修正。

③有關實設容積率誤植乙節，請予以更正，並請全面檢核相關數據。

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)「新竹市光埔重劃區 C27 街廓整體開發」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

本案依下列委員及相關單位意見修正後，再提送委員會審議：

1. 請增加植栽綠化量(含地面、屋頂及量體立面)，尤其甲、丙二區綠覆率顯有不足。
2. 有關鄰接慈濟路之路口處，建請退縮規劃緩衝空間，並研擬各交通出入節點之管理機制，以維學生安全
3. 基地與南側綠帶介面，請妥善規劃處理。
4. 三區建築物立面之造型、色彩及語彙，應有所呼應或串連性。
5. 有關慈雲路與埔頂二路路口之廣場，建請予以適度加大，以避免活動舉辦時，人潮停滯於路面影響交通。
6. 請重新檢視植栽規格，另中央人行軸道種植蒲葵部分，於夏季不利人潮駐留，建請予以改善。
7. 請檢附本案位處植栽覆土深度之全區剖面圖，以利相關檢核。
8. 請補充說明停車獎勵位之使用需求及管理方式。
9. 有關停車場之動線指引部分，請考量使用者之屬性，予以規劃相關設施。
10. 有關交通量集中於平常日乙節，請再釐清修正。
11. 有關第二層公共人行通道之指定牆面線乙節，請依規留設並請補附鄰近基地(光武段 1037、1038 地號)地主允諾屆時開發，將配合本案牆面線規劃該第二層公共人行通道之權利證明及切結書。
12. 請重新評估交通相關計畫，並考量慎選停車場出入口設置點，且規劃滯停緩衝空間。
13. 有關公共開放空間部分，請三區作整體考量及規劃。
14. 交通處意見：
 - (1) 所研提之交通改善策略案內有關尖峰時段協調交警進行路口管制一節，衡酌警察局之人力配置考量，基地周邊仍應承諾自聘義交或保全等人員進行疏導，停車場出入口建議考量全日(營運時間範圍)內均配置人員進行疏導；基地尤應以慈雲路之停車場入口為先，如遇停車場近滿場時，應優先疏導至基地內其他停車場停放。
 - (2) P. 6-11 慈濟路側規劃之計程車排班位，建議補充基地內部之人行動線引導規劃(含三區建築物分別之引導，如於電梯口、出入門口、服務台等以立牌、傳單或其他方式宣導)，以利民眾使用。
 - (3) P. 6-11 慈濟路側規劃之公車彎建議考量平行路面規劃之可行性，避免公車須倒退後才能行駛與計程車動線衝突，如不可行，請補充承諾「全日(公車營運時間範圍)內均配置人員進行疏導」，以維護安全。

- (4) P. 7-32 停車場動線導引牌面設置數量應係以營運後申請之停車場登記證數量為依據，目前規劃之停車場名稱屆時仍應以登記證記載之名稱為準(請書面註明於報告書中)。
- (5) P. 7-32 圖 7.7.3-2 牌面第 4 面住商大樓停車場引導直行慈雲路後續無引導，恐將誤導駕駛。
- (6) P. 7-32 圖 7.7.3-2 慈濟路停車場出入口圖示標示為入口是否誤植，請確認。
- (7) 附錄檢附之各項承諾書未檢附用印之版本，建請後續補充(如為影本請加蓋與正本相符合章)。

15. 都市發展處意見：

- (1) 有關土地使用分區管制要點審查內容如下：
停車空間：甲區及丙區的法定及實設小汽車、機車位數有誤(P1-4、P1-6 與 P3-16 之法定及實設小汽車、機車位數不相符)，請修正。
- (2) 建築計畫資料表之「案件送審範圍及條件說明」欄位填載不完整，請確依「都市計畫書」、「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點」及「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序」等規定註明。

七、散會：下午 5 時 0 分。