

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」 第一二五次委員會會議紀錄

- 一、時間：中華民國 100 年 12 月 30 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：吳副主任委員宗鎰 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一二四次委員會
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)「徐美芳君新竹市東光段 26、27 等二筆地號土地」開發許可審議報告案
都市發展處報告：略。
決議：洽悉追認。

七、審議案：

(一)訂定「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議費徵收標準」(草案)
審議案

設計單位報告：略。
討論：略。

決議：本案請業務單位依下列委員及相關單位意見修正後，儘速簽會
行政處(法制科)等相關單位後，再提送委員會審認，俾以續辦
相關立法之行政作業。

1. 審議之收費標準修正如下表：

基地規模	都市設計審議	土地使用開發許可
500m ² 以下		5仟元
超過500m ² 至 1,500m ²		1萬元
超過1,500m ² 至3,000m ²	3萬元	2萬元
超過3,000m ²	5萬元	3萬元

2. 數字之敘明請依法規用語辦理。

3. 如同時辦理都市設計及土地使用開發許可審議者，擇取較高費用收取之。
4. 行政處(法制科)位意見：
 - ①建議第一條修正為「本收費標準依規費法第十條規定訂定之。」。
 - ②建議第四條第二項刪除(支用規定)。
 - ③格式體例請參照「員工資訊網-行政處(法政科)之網路文件。」。

(二)「寶全不動產新竹市長春段 1616 地號等 1 筆地號店舖、住宅新建工程」都市設計及土地使用開發許可審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案依下列委員及都發處意見修正並經陳委員天佑、李委員麗雪審視後通過：
 - (1) 有關人行空間之鋪面設計，應有其延續性，另請加強與周邊鄰地之介面處理，並補充相關圖說。
 - (2) 請加強整體空間意象處理，並應與鄰近住商大樓有其配搭性。
 - (3) 本案街角缺乏廣場意象，且建物立面採銳角設計，請改善處理。
 - (4) 請加強景觀植栽與人行步道介面處理。
 - (5) 請補充與鄰棟建築之緩衝空間處理之圖說。
 - (6) 都市發展處意見：
 - ①本案位屬「擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)(光埔及關長重劃區部分)細部計畫」範圍內，土地使用分區為第二種住宅區，有關土地使用分區管制要點審查內容如下：
 - A. P0-5 原土地使用分區管制要點第四點(二)係「詳圖三」、關長重劃區街廓編號有誤，請修正。
 - B. P0-5 最後一段係引用土地使用分區管制要點之第五點之規定，應於段落前以標題說明，避免與前段第四點內容混淆。
 - ②請補充無法整合達最小基地規模之相關資料。
 - ③建築計畫資料表之「送審類別」欄位填載有誤，請修正。
 - ④修正對照表多處文字誤植乙節，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)「豐邑建設新竹市國道段 1001 等 8 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：

本案依下列委員及都市發展處意見修正後，再提送委員會審議：

1. 請重新檢視開放空間計畫。
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，依規核算設置，且研擬相關管理計畫（含收費機制），並確實評估分析慈雲路之交通衝擊。
3. 獎勵停車管理辦法之研擬過於簡略，請重新檢視改善。
4. 本案請配合鄰近老舊社區出入口，作整體空間規劃及步道串聯，另植栽規劃綠籬(垂榕)乙節，顯有阻隔一般民眾使用意圖，請重新檢討改善。
5. 有關獎勵及行動不便者之停車位，請先予設置於地下一層。
6. 本案人行步道系統，應與鄰近其他人行空間予以延續串連。
7. 防災動線不明確，請全面檢視規劃。
8. 請檢討本案開放空間之通視性。
9. 請檢核建物結構系統之穩定性。
10. 有關屋頂突出物高度乙節，請確依相關法規規定檢討及設計。
11. 請檢視地下一層停車位配置，請減少位處車道角落之車位，以利車行安全。
12. 有關臨慈雲路之地下停車場入口規劃，僅准予車輛進入，不同意駛離之規劃。
13. 請規劃車輛滯停之緩衝空間，並研擬各交通出入節點之管理機制。
14. 都市發展處意見：
 - (1) 有關 P.0-3-1 查核表之「不符原則性之規定」欄位填載有誤，請修正。
 - (2) P.3-2 有關綠覆率檢討乙節有誤，請查明修正。
 - (3) P.0-3-2「建築附屬設施物管制」欄位填載未完整，請修正。
 - (4) 有關目錄所載「公共藝術品」名稱乙節，建請修正為「公共藝術雕塑品」，內文亦請查明修正。

**(四)「富源建設新竹市民富段 902、902-8 地號等 2 筆集合住宅新建工程」
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陳委員天佑、李委員麗雪審視後通過：
 - (1) 基地臨南側 6 米計畫道路之沿街步道，請與鄰地人行道延續，並採順平設計。

- (2) 有關景觀空間設計乙節，請檢視基地高程及植栽覆土深度，採降版及順平手法規劃。
- (3) 有關地下停車場之「增設車位」，請修正為「獎勵停車位」。
- (4) 請全面檢視停車配置，另請刪除編號 77 之停車位，且調整編號 78、79 停車位(編號 6、7 停車位)，以利車行安全。
- (5) 有關內文誤植新竹縣乙節，請修正。
- (6) 有關行動不便者之停車位，請先予設置於地下一層。
- (7) 交通處意見：
 - ①P. 4-01 地下二層第 40、63 號、地下一層第 77、113 號小車位不得緊鄰障礙物，請全面檢視並修正之。
 - ②P. 5-23 轉向交通量示意圖部份資料闕漏，請補充。
- (8) 業務單位意見：
 - ①請補附位處景觀植栽及植栽槽之剖面詳圖，以利覆土深度之檢核。
 - ②請依建築技術規則第十章「公共建築物行動不便者使用設施」相關規定辦理檢核，並請設置行動不便者停車位。
 - ③有關修正辦理情形對照表之「修正部分參照頁碼」部分誤植，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。

(五)「理銘開發新竹市國道段 1035、1035-1 地號等 2 筆店舖、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) 本案臨綠帶三處節點(街角、中庭)，請加強其鋪面設計。
- (2) 建請將綠帶納入一併考量規劃。
- (3) 有關植栽樹種之選擇，請考量日照量。
- (4) 地下室停車位圖例有誤，請修正。
- (5) 建請考量辦理風洞實驗。
- (6) 交通處意見：
 - ①本案建築量體甚大(住宅375戶、店舖11戶及守衛室1戶)，且位置緊鄰道路容量飽和之慈雲路，相關交通衝擊及停車規劃請務必審慎評估，並須以內部化處理。
 - ②請查明基地周邊有無自行車道之相關規劃，並研議於基地退縮範圍留設 2.5 公尺以上淨寬之可能性。並請考量設置自行車停車格之可行性(規劃於地面層時不得設置於基地退縮空間及人行空間衝突處，規劃於地下層時應讓其由電梯進出)。

③交通影響：

- A. P. 5-1 圖 1-1 基地周邊 500 公尺範圍內平、假日之路段、號誌化路口請確認均納入交通影響分析（含衍生交通量研析）。前揭範圍請補充於對應之圖說中。
- B. P. 5-2 公路客運請區分為國道客運、公路客運及市區公車（含免費公車）。
- C. 請補充營運期間基地進出動線圖說，進出請以分圖標示。
- D. 相關表格均請註明交通量調查日期、時間。
- E. P. 5-2 請研析基地周邊步行 300 公尺範圍內之大眾運輸站點、路線，併補充相關圖說。
- F. P. 5-12 店舖、集合住宅之交通衍生方式不同，請分別推估計算之。
- G. P. 5-6 請補充現況及營運期路段之平均行駛速率推估。開發前後請以同一表格對照表示。
- H. P. 5-8 本計畫計算結果之旅次衍生量與一般認知顯有低估情形，請檢討採用中部地區研究文獻之合適性。並請補充店舖旅次產生之資料來源。
- I. 請研擬營運年基地本身開設交通車之可行性，如可行，請一併承諾，及研擬相關管理計畫及規劃方式。
- J. 請補充基地衍生交通量配置到周邊道路（10 公尺以上均請納入分析）之衍生 PCU 分配數據圖說，並請注意分配假設之合理性。

(7) 都市發展處意見：

- ①本案位屬「擬定高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫（新竹市部分）（光埔及關長重劃區部分）細部計畫」範圍內，土地使用分區為第二種商業區，有關土地使用分區管制要點審查內容如下：
 - A. 法定建蔽率 70%，P1-3 建築計畫資料表誤植為 80%，請修正。
 - B. 最小建築基地（3000 平方公尺以上、臨街慈雲路之寬度不得小於 25 公尺）：符合（基地面積 6959.19m²）。
 - C. 院落（最小後院深度 1.5m）：符合。
 - D. 停車空間設置標準：
 - a. 法定汽車車位：請逕依「建築技術規則」規定之 1.2 倍卓處。
 - b. 每一住宅單元應至少設置一機車停車位：符合（戶數 387 戶，實設機車位 388 輛）。
 - c. 離街裝卸場（非住宅及非辦公使用之總樓地板面積未達 B 2000m²者免設）：符合（非住宅及非辦公使用樓地板面積 1599.24 m²）。

- ②請補充本案之垃圾清運及避難逃生動線及計畫。
 - ③P. 3-3配置平面圖字體無法辨識，請改善以利審視。
 - ④有關行道樹設置及灌木植床乙節，請於圖面標示相關尺寸，並補充相關剖面詳圖。
 - ⑤有關綠覆面積檢討乙節，請再檢核。
 - ⑥請於配置圖面標註相關尺寸，以利相關規劃動線之檢核。
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。

(六)「福軒建設新竹市東光段 21-1 地號等 6 筆集合住宅新建工程」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) 請載明臨10米巷道之鄰地界線。

(2) 交通處意見：

①P. 5-6、P5-10中住戶數228戶與P. 1-3計畫戶數234戶不符，請修正。

②交通影響：

A. P. 5-1 圖 4-1 請改以基地周界半徑 500 公尺為距離標示，該區域內號誌化路口及路段均應納入交通影響評估。

B. 請補充基地進出動線圖說，進出請以分圖標示。

C. P. 5-2 臺鐵新竹內灣支線已通車，請補充北新竹站之相關資料。

D. 相關表格均請註明交通量調查日期、時間。

E. P. 5-2 公路客運請區分為國道客運、公路客運及市區公車(含免費公車)。

F. P. 5-6 本計畫計算結果之旅次衍生量與一般認知差異甚大，請檢討採用中部地區研究文獻之合適性。

G. 請補充基地衍生交通量配置到周邊道路(10公尺以上均請納入分析)之衍生 PCU 分配數據圖說，並請注意分配假設之合理性。

③停車規劃：

A. P. 6-2 至 P. 6-4 停車空間及樓層間引道之地面指向線請依「道路交通標誌標線號誌設置規則」規定繪設，請修正。

B. P. 3-25 停車場出入口應正交道路，請修正。

C. P. 6-4 身心障礙停車格建議以法定及自設車位設置之。

- D. P. 3-24 停車場鄰接路面之車道建議以不同鋪面或顏色區隔。
 - E. P. 3-24 汽車、機車出入口請研議設置警示燈及反射鏡等安全設施之可行性。
 - F. P. 6-4 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。
 - G. P. 6-2 至 P. 6-4 停車場坡道應註明坡度、車道寬度，併請清楚標示連通樓層，以利查閱。
 - H. P. 6-2 至 P. 6-4 停車空間內有關防撞桿、減速墊、警示燈及反射鏡等，均請補充圖例併標註於對應位置。
 - I. P. 6-2 至 P. 6-4 汽、機車停車位編號均請放大標示，以利檢視。
 - J. P. 6-2 至 P. 6-4 部分停車位未依建築法規留設深 5.5 公尺、寬 5 公尺之操作空間，請全面檢討。
 - K. P. 6-2 至 P. 6-4 小車位之連續設置（如地下三層第 25 至 27、44 至 46、61 至 63、69 至 72、77 至 80 格、地下二層第 58 至 61、80 至 83 格、地下一層第 269、270、283、284、295、296、298、299、320 至 322 格等）或設置於兩柱間及臨牆面（如地下三層第 3、27、44 格、地下二層第 8、34、59 格、地下一層第 270、279、283、337 格等）可能造成停車困難，請全面檢視並修正之。
 - L. 基地臨停需求應納入內部化處理，凡「基地臨道路處」均請規劃為禁止臨時停車紅線，請補充於圖說及報告書中。
 - M. 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；請納入買賣公約及管理公約內，俾利使用者知曉。
 - N. 本案鄰路側請檢視是否有規劃無障礙坡道之需求。
- ④停車獎勵：
- A. 請補充本案建造執照申請時程資料影本，如未於 100 年 7 月 2 日前送件者，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。即使於 100 年 7 月 2 日前送件者，為提供公眾停車考量，仍建議補附管理辦法併納入管理規約，俾供未來管委會參考。
 - B. 本案停獎格位數達 100 格，請補充基地周邊 300 公尺現況停車需供之調查資料，以評估規劃停獎車位之必要性。

C. 停車場內停獎之停車動線指引設施（含外部車輛進場後車行動線指引及停車後如何步行出停車場之導引標誌）請一併加強，並補充於圖說。

D. P. 4-24 標示牌中增設停車空間(地下一層 90 輛、地下二層 125 輛、地下三層 137 輛)、P. 4-30 標示牌立面圖中增設之停車位(地下二層 37 輛、地下三層 63 輛)與 P. 4-24 第五點(地下一層 86 輛、地下二層 14 輛)標示不符，請查明修正。

(3) 工務處意見：

請依規檢討庭院退縮及後方鐵路用地之退縮規定。

(4) 都市發展處意見：

① 本案位屬「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」範圍內，土地使用分區為第一種商業區。

有關土地使用分區管制要點審查內容如下：

A. 院落（最小後院深度 1.5m）：請依計畫書規定，釐清後面基地線位置並檢討最小後院深度。

B. 停車空間設置標準：

a. 法定汽車車位：請逕依「建築技術規則」1.2 倍規定卓處。

b. 每一住宅單元應至少設置一機車停車位：符合（戶數 235 戶，實設機車位 335 輛）。

c. 離街裝卸場：請於查核表管制項目欄位勾選「是」，管制內容說明欄位勾選「免設」。

② 有關開發獎勵審查內容如下：

A. 開發時程之獎勵：有關開發時程之認定，以建造執照申請送件之時間為準，請檢附相關證明文件。

B. 綜合設計放寬及增設停車空間獎勵：請逕依「建築技術規則」及「新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點」或新竹市訂定之獎勵容機相關規定辦理。

C. 低建蔽率之獎勵容積：頁碼對應錯誤，請修正，並補充說明調降建蔽率所增加之法定空地留設位置。

③ 有關 P. 4-1 所屬計畫書規定之管制項目表列(附表三)，請上網下載最新查核表憑辦。

④ 有關 P. 4-1 「案名」欄位所載與建築計畫資料表所載未符，請確認修正。

⑤ P. 4-2 「應辦理都市設計審議地區」欄位填載有誤，請修正。

⑥ 有關附件五-細部計畫土地使用分區管制要點乙節，請依 100 年 10 月 24 日公告之「變更新竹科技特定區計畫細部計畫(開發獎勵要點、土地使用分區管制要點及都市設計準則)專案通盤檢討」案辦理修正。

- ⑦請於配置圖面標註相關尺寸，以利相關規劃動線之檢核(如：4 公尺寬之騎樓空間)。
 - ⑧請依規設置行動不便者停車位。
 - ⑨請補充本案之垃圾清運及避難逃生動線及計畫。
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。

(七)「新竹市新竹區漁會新竹市十塊寮段蟹仔埔小段 374-55 等 1 筆新竹漁會漁業綜合大樓新建工程」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陳委員榮村、李委員麗雪審視後通過：
- (1) 本案基地鄰近海邊，植栽應考量其耐風及耐鹽性，故苦楝及台灣欒樹部分，請另擇其他樹種。
 - (2) 建築物之規劃(如：窗框)，應考量其防銹性。
 - (3) 請檢核建築結構其安全性，並依相關法規檢討之。
 - (4) 本案樓梯設置依規應為安全梯。
 - (5) 本案建築之造型、色彩，應與漁港休閒意象有所呼應。
 - (6) 請加強本案景觀空間之規劃。
 - (7) 招牌規劃應依計畫書規定設置。
 - (8) 交通處意見：
 - ①本請補充基地平、假日之晨、昏峰交通衝擊分析。
 - ②基地周邊 500 公尺範圍內路段、號誌化路口請均納入交通影響分析(含交通量研析)。
 - ③P. 4-5 於停車格前方規劃之植栽似有影響停車之情形，請研議修正。
 - ④P. 4-5 停車場內地面指向線，應依「道路交通標誌標線號誌設置規則」之規定繪設，請修正。
 - ⑤P. 4-5 停車空間車道寬度請註明於相對應圖說中。
 - ⑥請說明交通衍生停車需求分析，以評估設置數量是否足夠。
 - ⑦請考量規劃自行車停車格(以勿佔用人行空間為原則)之可行性。(如可行，請逕以停車格位方式規劃於圖說)
 - ⑧基地臨停需求應納入內部化處理，基地臨道路處應規劃為禁止臨時停車紅線，請補充於圖說及報告書中。
 - (9) 都市發展處意見：
 - ①本案位屬「擬定新竹漁港特定區(新竹漁港漁業大樓)細部計畫」範圍內，土地使用分區為漁業專用區，管制要點審查內容如下：

A. 土地使用組別：

- a. 第十七組日常用品零售業未填寫，請補充。
- b. P3-2 第三點使用組別應為第十七組，請修正。
- c. P3-2 第三點使用組別第十四組-職業團體與查核表 (P1-5-1)不符，請修正。

B. 法定建蔽率：60%，法定容積率 120%。(符合)

C. 停車空間設置標準：法定汽車車位請逕依「建築技術規則」卓處。

D. 離街裝卸場：

- a. 總樓地板面積未達 2,000 平方公尺者，免設裝卸車位，查核表勾選有誤，請修正。
- b. 總樓地板面積(非住宅及非辦公室使用)未填寫，請補充。

E. 查核表備註(頁碼)均未填寫，請補充。

②本案依規應留設4公尺及20公尺無遮簷帶狀式公共開放空間，請標示於配置圖。

③請補附位處景觀植栽及植栽槽之剖面詳圖。

④請補充所屬計畫書之都市設計相關管制項目之查核表。

⑤P. 4-4-1所載喬木—黑松乙節，標示未明，請修正。

⑥P. 1-3建築計畫資料表之「案件送審範圍及條件說明」、「送審類別」、「各樓層使用概況」等欄位填載有誤或不完整，請修正。

⑦封面案名建請修正為「新竹市新竹區漁會新竹市十塊寮段蟹仔埔小段 374-55 等 1 筆新竹漁會漁業綜合大樓新建工程」，內文亦請一併修正。

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。

八、散會：下午 1 時 30 分。