

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」
第一三四次委員會會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 6 月 28 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：翁委員義芳、陳委員榮村 代 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一三三次委員會議決議辦理情形

都市發展處報告：略。

決議：原則同意備查。

六、報告案：

(一)有關「訂定本市臨歷史街道之建築基地都市設計審議規範」報告案
都市發展處報告：略。

決議：本案經委員討論後，請中華大學參考下列意見修正後通過，
並請業務單位俟修訂後規範至府，儘速續辦相關發布事宜。

1. 本案臨歷史街道建築，除塑造歷史街區之意象，並應考量活化商業活動。
2. 請控管沿街面第一進商業空間(6~9m)，其第一進尺寸不含騎樓空間部分。
3. 有關視覺法線 45°係指第一進空間高度管制線為主。
4. 各項評估項目請研擬較明確評估基準，以利遵循。
5. 有關建案如未申請該項容積獎勵，將透過都市設計審議控管歷史街區建築風貌。
6. 建案申請 V1(環境品質提升)及 V4(保存歷史風貌)獎勵容積不得重複計算，且應依規檢討之。

七、審議案：

(一)「臺鐵捷運化後續計畫-南新竹捷運化通勤車站新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：本案依下列委員及業務單位意見修正後，再提送委員會報告：

1. 有關站名建請依台灣鐵路管理局與本府取得共識之名稱修正之。
2. 有關建築計畫資料表之「法定容積率」未填載乙節，請補充說明之。
3. 請補充汽、機車及自行車之停車需求分析。
4. 請補充站內人行動線及旅客之容量需求調查，並檢討各空間、通道及設備是否足以容納，予以適當空間規劃。
5. 請檢視人車動線規劃，並應避免產生交滯相互影響，以維安全。
6. 有關機車停車位於結構體下面乙節，易產生疑惑，請釐清說明。
6. 有關公車路線規劃，請考量車輛迴轉問題。
7. 立面外觀造型之地方入口意象不足，請參考香山車站等車站語彙適當規劃。
8. 請補充無障礙設施規劃及動線。
9. 請規劃機車、旅客接送及等候之空間，並補充其動線。
10. 請補充鋪面計畫，並考量其抗壓及耐久性，予以慎選建材及施工方式，以利後續維管。
11. 身心障礙停車格建請避免跨越車道，以維護安全。
12. 有關全區配置圖請縮放於同頁，以利相關檢核(如:停車位)。
13. 基地有無高低差，其地面高程 GL 如何界定，請於圖面標明。
14. 有關實設綠覆率顯有誤植，請依該都市計畫書及本市建築物基地綠化實施執行要點規定檢討修正。
15. 報告書內多處「都市計畫」文字誤植部分，請修正。
16. 有關未來擴建可行性，請納入考量規劃。
17. 新豐車站得引為借鏡，本案機車停車位規劃數量恐有不足，其車站機能(如:大廳)部分，請審慎考量規劃。
18. 交通處意見：
 - (1) 本處業於 101 年 5 月預審研提以下意見，惟未見修正對照表：
 - ①P. 5 運量預測全日進出 2728 人次/日、尖峰小時進出 505 人次/日與 P. 33 預估容量全日進出 3806 人次/日、704 人次/日差異甚大，請提案單位說明。
 - ②有關交通影響評估乙節，請放大字體以供檢視。

- ③本案為重要大眾運輸轉乘站點，請研議公車經由計劃道路進入本案站前廣場之可行性。
- ④開發前後之平均行駛速率推估請以同一表格對照表示。
- ⑤P.1 機車停車位 109 格與 P.46 中 110 格不符，請修正。

- (2) P.21 依 100 年 10 月 12 日會議結論本處雖原則同意 20 人座中型巴士停靠站設置於站外，惟未來開發視其需求再行調整規劃於站內，仍建請將設置巴士停靠站及相關進出動線研提於報告書中以利未來規劃時供參。
- (3) 仍建請將開發前後之平均行駛速率推估以同一表格對照表示。
- (4) P.1 機車停車位 109 格與 P.79 中機車與自行車彈性車格 110 格不符，請修正。

19. 都市發展處意見：

- (1) 經查未附相關單位審查意見之修正對照表，請上網下載相關表格(附表四)填載，並予加註參照頁碼，以利檢核。
- (2) 建築計畫資料表之「法定汽車停車位」乙節，請再認並依規檢討修正。

(二)「全球人壽新竹市光武段 1050 等 1 筆地號商辦大樓新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：本案依下列委員及業務單位意見修正後，再提送委員會報告：

- 1. 本案相關交通衝擊及停車規劃乙節，請確實評估且以內部化處理。
- 2. 有關停車場擬與同街廓建案共同管理乙節，依本案提供資料數據顯示，其停車位需求量大於供給量，且恐各開發時程不一，仍請內部化自我滿足處理，並具體補充合理停車需求分析。
- 3. 請檢視大客車停放空間是否足夠。
- 4. 請考量規劃增加停車場入口(車道)寬度，如汽、機車車道合併加寬至 7 米以上，以利車行之安全。
- 5. 請補充獎勵停車管理辦法。

6. 本案增設停車空間獎勵乙節，請依「新竹市建築物增設停車空間供公眾使用鼓勵辦法」規定檢討之。
7. 有關「新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點」第四點規定規劃設計鼓勵係數乙節，請確實檢討(如：電梯)並於圖面標明。
8. 有關 P. 4-72 所載「二、出入口服務時間」、「三、停車場進出車輛數」及 P. 4-73 所載「平均停等時間長度」相關數據，顯有矛盾，請檢討說明之。
9. 有關基地於埔頂二路側退縮規劃停車緩衝空間，恰與機車車道衝突，請考量改善之。
10. 本案之停車、人行空間使用，請妥為設計考量。
11. 有關防救災計畫部分，請確依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定檢討並標示尺寸(如：通路淨寬、救災活動空間等)。
12. 請規劃垃圾清運動線。
13. 有關自行留設第二層公共人行通道不計入容積率乙節，請釐清補充說明之。
14. 有關認養指定留設第二層公共人行通道及其銜接公共空間設施乙節，經查業已檢附相關切結書，經委員會審認原則同意，另需經本府目的事業主管機關(工務處)同意，始得獲得該項獎勵容積(提供公益服務設施使用之獎勵容積： $\Delta V2$)。
15. 建築計畫資料表之「獎勵容積」欄位，請加註各項比率。
16. 請檢視該消防設備應獨立規劃之，而非採同街廓處理。
17. $\Delta V5$ 配合開發時程獎勵係以開發後土地完成第一次登記之日起算，本案已逾四年，故依規不得申請 3% 獎勵。
18. 交通處意見：
 - (1) 本案雖與鄰近開發區有共享停車之規劃，惟因本案開發之分時機車停車需求 551 格大於實際設置之 499 格，如本案開發期程較早以致停車需求無法滿足時應如何解決？請提案單位補充說明。
 - (2) P. 4-16 圖面機車獎勵停車格 153 格與文字敘述中 163 格不符，請修正。另機車格總數 $212+153+124+10=499$ 格，與附表二中 500 格不符，也請一併修正之。

- (3) 另本次提送之報告書有關交通影響評估部分內容闕漏，如基地周邊號誌時制週期、大眾運輸資料等，請補充。

19. 都市發展處意見：

- (1) 前次本處審查意見第 1 項，有關土地使用分區管制及開發獎勵要點內容應依據本府 100 年 10 月 12 日公告發布實施「變更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(土地使用分區管制要點、都市設計準則及開發獎勵要點)專案通盤檢討」案規定檢討修正，有關附表三查核表及 P4-49 至 P4-58 引用資料錯誤部分，請修正。

(2) 土地使用分區管制要點：

- ①前次本處審查意見第 2 項第(1)點，最小建築基地(3000 m²以上，臨接慈雲路之寬度不得小於 25 公尺)：請檢附圖說明本案基地臨接慈雲路之寬度(面寬，非指路寬)，並於查核表備註欄標示對應頁碼，附表四對應頁碼錯誤請併同修正。
- ②前次本處審查意見第 2 項第(2)點，院落規定(最小後院深度 1.5m)：請於備註欄標示檢討圖說對應頁碼，且附表四及 P4-50 頁對應頁碼錯誤，請併同修正。
- ③停車空間：
- A. 汽車停車空間：請逕依「建築技術規則」1.2 倍卓處。
- B. 機車停車空間(每一住宅單元應至少設置一機車停車位；其他用途建築物則以樓地板面積每滿 200m²設置 1 輛計算)：請補充說明停車檢討樓地板面積之定義及計算方式，並請於附表三查核表備註欄標示檢討圖說對應頁碼。
- C. 離街裝卸場(非住宅及非辦公使用之總樓地板面積 10000m²(含)以上，未達 20000 m²者，應設 3 裝卸車位，20000 m²以上，每增加 20000 m²則增設 1 裝卸車位，如有零數時應增設 1 裝卸車位)：請補充說明停車檢討樓地板面積之定義及計算方式。

(3) 開發獎勵：

- ①△V1 綜合設計放寬及△V4 增設停車空間獎勵：請逕依「建築技術規則」及本府訂定之獎勵容積相關規定辦理。
- ②△V2 提供公益服務設施使用：附表三查核表應填寫提供設施項目名稱，並請檢視修正獎勵係數及備註欄之對應頁碼。
- ③△V3 建築基地合併（整合為 5,000 m²（含）以上或為全街廓時，可得 10%之獎勵容積）：符合。
- ④△V5 配合開發時程：（開發後土地完成第一次登記之日起 5 年內獎勵 1%）：開發時程係以開發後土地完成第一次登記之日起算，非以買賣取得所有權之時間起算，請修正。如有建造執照申請送件之證明文件請併同檢附。
- ⑤△V6 綠建築設計：請於附表三查核表備註欄標示綠建築設計之圖說對應頁碼，另協議書於備查文中一併檢附。
- ⑥△V7 鄰接慈雲路之基地，符合建蔽率降低規定：依規定調降建蔽率所增加之法定空地，其中 50%需臨本計畫所指定之無遮簷公共開放空間，50%需作為相鄰基地之緩衝空間，請檢附相關圖說，並說明調降建蔽率所增加之法定空地配置。
- ⑦本案依細部計畫或其他相關規定申請建築容積獎勵時，其獎勵項目之性質以不重複為原則，請依規檢討。

(4) 基本資料書表：

- ①建築計畫資料表內獎勵面積額度相關欄位，請依本府 100 年 10 月 12 日公布實施所屬細部計畫（土地使用分區管制要點、都市設計準則及開發獎勵要點）專案通盤檢討案規定，確實表列及檢討修正（如：△V6：綠建築設計、△V7：建蔽率降低規定者），另開發時程獎勵比率填載有誤（1%或 3%），請修正。
- ②有關所屬計畫書規定之管制項目查核表，其「開發獎勵要點」內容之△V2 標示頁碼及數值有誤，請修正。

(5) 敷地及開發計畫：

①P. 4-13 景觀剖面圖之圖示說明及尺寸不易辨識，請改善。

②請研擬垃圾處理計畫及清運動線。

③請標示地下室開挖範圍線，俾利檢核。

④請補充說明平面機械車位之進出方式。

(6) 修正辦理情形對照表「都市發展處-6」審查意見「配置圖面積標示指北方向…」文字誤植部分，請修正。

八、散會：下午 16 時 50 分。