

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」

第一三六次委員會會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 7 月 31 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一三五次委員會會議決議辦理情形

都市發展處報告：略。

決議：除預審案(一)決議所載「有關歷史街區之容積移轉原則」乙節(決議事項第4點)，經委員討論擬再修訂(如下表)，另請業務單位先予轉知委員確認，俾憑依規辦理後續發布相關事宜。餘審議案原則同意備查。

送出基地條件		計算方式
一	1. 歷史街區內未開闢未取得之公共設施者(包括計畫道路)。 2. 經認定為古蹟及歷史建物者。 3. 配合本府重大建設之未取得公共設施者。	送出基地之土地面積×(申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)×接受基地之容積率 x <u>100%</u> 。
二	1. 未開闢之公共設施，且非屬配合本府重大建設者。 2. 歷史街區範圍外15公尺以上計畫道路。	送出基地之土地面積×(申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)×接受基地之容積率 x <u>50%</u> 。
備註： 1. 上述重大建設係指依都市計畫法第27條第一項第四款之規定辦理者。 2. 基地可移入容積之合計值(第一、二項合計)，不得超過依規接受基地容積移轉上限。 3. 「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」得考量其完整性及貢獻度審定。 4. 本審議原則除提供委員會審議參考外，申請人應依都市計畫容積移轉相關規定辦理。		

六、報告案：

(一)「佳成建設新竹市光武段 751-5、1082 等 2 筆地號店舖集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都市設計審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：原則同意追認。

(二)「佳陞建設新竹市信義段 721 地號土地集合住宅新建工程」都市設計審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：原則同意追認。

(三)「新科開發新竹市東明段 517-1 地號等 9 筆土地店舖、辦公室、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：原則同意追認。

(四)「沈福勝新竹市東門段三小段 162 等 8 筆地號電子遊戲場新建工程」都市設計審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：原則同意追認。

七、審議案：

(一)「富宇建設新竹市國道段 1012~1019 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：

本案依下列委員及相關單位意見修正後，再提送委員會審議：

1. 本案開放空間與綠帶介面銜接處理，其友善程度、關連性稍弱，請妥適改善並避免因基地內通路阻隔連續性。
2. 本案地下開挖率高，致為符植栽覆土深度，而於慈雲路設置較高植栽槽，影響沿街面之環境景觀。
3. 屋頂層景觀規劃未明，另陽台綠化採盆栽及中庭規劃等，皆不盡理想，對住戶或外部空間亦不友善。
4. 有關停車獎勵適法(新、舊法)部分，其報告書檢討內容前後未一致(如：P. 4-7/新法、申請建築物增設停車空間獎勵容積/舊法)，請查明檢討修正。

5. 有關消防車輛救災活動空間部分，經查由六米基地內通路進入，其本案四棟外牆開口距離道路超過 11 公尺，應規劃可供雲梯消防車操作救災活動之空間，請依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定檢討，並於圖面標示相關尺寸(如：通路淨寬(高)、救災活動空間等)。
6. 商場汽車出入口之緩衝空間顯不足，請檢討妥適留設，以維行車安全。
7. 有關店舖(1)配置採銳角規劃顯不友善，且不利行人通行，建請退縮規劃小型廣場，以塑造較佳景觀。
8. 有關公共藝術雕塑品建議宜設於街角處。
9. 廣場式開放空間(無頂蓋)處採硬鋪面處理乙節，請檢討其基地保水是否符合相關規定，並補充說明其設計構想。
10. 有關 6m*12m 緩衝空間可否設置於基地內通路乙節，請釐清說明。
11. 本案植栽綠化較少，請加強整個景觀植栽計畫，並檢附相關圖說。
12. 有關第二層公共人行通道轉角處，建議規劃友善空間(垂直通道)可連絡一、二層之商業購物行為之。
13. 本案申請多項獎勵容積，且開放空間規劃誠懇度低，請具體說明對都市環境之貢獻度。
14. 本案開放空間規劃手法，顯內部化且不利公眾使用，建議往外部設計之。
15. 有關P. 4-20綠覆率檢討所載C1、C2、C3乙節，請於圖面標明位置，如為圖面所示三區塊者，查於保水層檢討視為透水層，惟又為車道使用，其做法是否恰當，請檢討之。
16. 基地西側之喬木植栽株距3米較密，其綠覆面積以36m²計算顯不合理，請檢討改善。
17. 有關屋突二層之空橋部分，請檢核其結構系統。
18. 有關交通分析請確實評估，本案主要為住宅使用，故其「進入旅次」由竹北方向與「離開旅次」方向往新竹市，其方向不一顯非合理，另「進入旅次」以光復路576巷規劃，該路幅不大，請檢討其適宜性。
19. 有關△V5配合開發時程獎勵乙節，請檢附相關證明文件。
20. 請釐清本案申請建造執照之時間，另請說明申請建造補正期限之目的性。

21. 交通處意見：

- (1) 本案本處前次送審時建議停車場樓層間引道之地面指向線應按「道路交通標誌標線號誌設置規則」規定繪設，惟於報告書 P4-9~13 機車停車場樓層間引道及其連接車道仍未見地面指引標線繪設，另機車車道坡度未於圖面標示，請檢視改善之。
- (2) 前意見有關停車場內設置警示燈部分，P3-20 地面層汽機車停車場出入口處已繪設，惟地下樓層部分均未見於相對應圖說，請修正。
- (3) 前意見有關獎勵停車空間納入相關管理規約部分，仍未見相關文字加註於公寓大廈管理公約。
- (4) P5-13 交通管制措施有關管理員於尖峰時段協助車輛進出及協助停車管理部分，建請一併加註於公寓大廈管理公約。

22. 都市發展處意見：

- (1) 最小建築基地 (3000 m²，臨接慈雲路寬度>25 m)：查核表 (P1-3 頁) 應依規定檢討 (請勾選「是」並說明鄰慈雲路寬度且於圖面標示尺寸)。
- (2) △V2 提供公益服務設施使用：請檢附本府目的事業主管機關同意之證明文件。
- (3) 請檢視地下一層鄰近機車道之機車位配置 (如：編號 395~397)，並予妥適改善，以利車行安全。
- (4) 有關 P. 0-1~P. 0-3 修正辦理情形對照表部分，查所列意見係相關單位之初審意見，故辦理情形回應「感謝委員意見」乙節，請予刪除。
- (5) P. 1-3-1~P. 1-7 所屬計畫書規定之管制項目查核表，請確實檢核並簽證。
- (6) P. 3-17 「…街道家具…」文字誤植部分，請修正。
- (7) 有關容積移轉函所載接受基地乙節，經查與所提送審議之基地筆數及面積未符，請檢討並補充說明之。
- (8) 本案之八公尺帶狀式開放空間兼交通緊急通道與西側舊市區之串連空間，請一併標示之。

(二) 「福軒建設新竹市東光段 22 地號等 1 筆集合住宅新建工程」(變更設計) 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) 本案涉及相關新舊法規適用乙節，建請依中央法規標準法相關規定檢討辦理。另基地合併增加 1.53 m²部分，亦請考量並依規檢核。
 - (2) 交通處意見：

本次變更設計汽車停車位實設數不變，機車減少68部(以一戶一車位)，尚在原核定交通影響範圍內，本處原則無意見。
 - (3) 都市發展處意見：
 - ① 本案前於101年2月核定之都市設計審議報告書中，係依據本府100年10月21日發布實施「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)專案通盤檢討書」相關規定辦理查核，有關此次變更設計所附查核表(第4-1頁)，部分項目未依上開規定內容辦理，請上網下載最新查核表，並製作變更設計前後查核對照表。
 - ② 土地使用分區管制：
 - A. 土地使用強度及允許使用組別：第4-6頁允許使用組別請依「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)專案通盤檢討書」規定查核。文字誤植請一併修正(時程獎勵為1%非3%、低建蔽率獎勵為△V7非△V6)。
 - B. 院落(最小後院深度1.5m)：請依規釐清後面基地線並檢討最小後院深度。
 - C. 停車空間設置標準：
 - a. 法定停車車位：請逕依「建築技術規則」之1.2倍規定檢討留設。
 - b. 機車停車車位：本案規劃266住宅單元，依規至少需設置266法定機車停車位。
 - ③ 開發獎勵：
 - 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。並請一併修正第4-7頁相關內容。
 - 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」、「新竹市建築物增設停車空間鼓勵要點」及本府訂定相關規定辦理。
 - ④ 基本資料書表：
 - A. 請補充變更前之建築計畫資料表，以利圖面審核。

B. 建築計畫資料表：

- a. 查表所載之容積移轉面積(2832.26 m^2)與P. 0-11核可之移入容積(2829.21 m^2)未符，請查明修正。
 - b. 「送審類別」及「綜合設計放寬規定($\Delta V1$)」欄位填載有誤，請修正。
 - c. 「案件送審範圍及條件說明」欄位，請加註「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序」第六點規定。
 - d. 「獎勵類型及獎勵面積額度適用」欄位，請依申請之各項開發獎勵詳列。
 - e. 「建築臨街面材質」欄位，建請依變更後材質修正。
- C. 資料表、查核表之案名與報告書封面所載不一致，請確認修正。

⑤ 敷地及開發計畫：

- A. 有關P. 3-35變更後透視圖並未更新，請修正。
- B. 有關土地開發許可函尚有部分地號闕漏，請查明補充之。

⑥ 相關法令檢討查核：

- A. 有關所屬計畫書規定之管制項目表列(附表三)，請至本府都市發展處網站下載最新查核表，並逐項檢核填載。
- B. P. 4-1 查核表之總樓地板面積與「建築計畫資料表」所載未符，請查明修正。
- C. 有關所屬計畫書規定之管制項目查核表之「應辦理都市設計審議地區」、「建築基地汽車出入」欄位填載有誤，請查明修正。
- D. 請檢視申請「建蔽率降低規定者之獎勵容積」是否符合其規定，並檢附相關圖說說明調降建蔽率所增加之法定空地配置。
- E. P. 4-4 $\Delta V4$ 「綜合設計放寬之獎勵容積」勾選有誤，請更正之。
- F. P. 4-4 $\Delta V7$ 為「符合建蔽率降低規定者之獎勵容積」非所載 $\Delta V6$ ，請檢討修正。

⑦ 其他：

- A. 有關附件四檢附合併前東光段21-1等六筆地號土地登記影本，請補附其中東光段25地號之資料。
- B. 有關所附建築線指示影印本，查與原核備差異甚大，建請設計單位洽請建管單位釐清，並補充說明之。

C. P. 0-1變更說明及理由多處文字誤植(如:5、42)，請查明修正。

D. 有關本案垃圾處理量之估計，請引用最新數據(至少99年)。

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)「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) 有關交通影響評估部分，擬與鄰近開發區共享停車之規劃，請以滿足本案單獨之停車供給需求予以規劃。

(2) 地下停車場進出採感應讀卡機方式管制，顯未考量獎勵停車位之使用，請研擬妥適之停車管理機制。

(3) 本案立面建材(玻璃)易致外周區熱負荷較大，請依規檢討相關耗能量，並研擬相關節能計畫。

(4) 請檢討緊急用昇降機數量設置，是否符合建築技術規則相關規定。

(5) 有關設於開放空間之戶外樓梯，請檢視其花台及天井之安全措施，並考量其通氣問題。

(6) 有關△V2 提供公益服務設施使用獎勵部分，請檢附本府目的事業主管機關同意之證明文件。

(7) 交通處意見：

①有關本案實設機車停車格數低於預測需求部分，開發單位仍維持附1-附錄10-1~4所述之停車位共享管理計畫辦理。

②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、管理公約以及車位共用計畫同意書內，俾利使用者與立約雙方知曉。

③例假日、非例假日全時段應一併納入車位共用計畫實施時段，以期能實質發揮互補功效，請檢討改善之。

④修正後車位共用計畫內容仍需檢附經雙方簽署之同意書。

(8) 都市發展處意見：

①開發獎勵：

- A. 有關獎勵係數 $\Delta V7$ 法定空地檢討之 50%需臨本計畫所指定之無遮簷公共開放空間及 50%需作為相鄰基地之緩衝空間請補充說明其位置範圍。
- B. 建築計畫資料表之各項「獎勵容積」欄位，請加註比率。
- C. 本案申請綠建築設計之獎勵容積乙節，請於備查報告書內檢附與本府簽訂之協議書。

②敷地及開發計畫：

- A. 請依規檢視機械車位配置(如：編號 05)與法定停車位、柱位(3,F)之淨寬，以利車行安全。
- B. 請補充獎勵停車管理辦法。
- C. 有關交通衝擊及停車規劃等相關審查意見，未見妥適補充說明。
- D. 請檢視地下室開挖範圍內之植栽覆土深度，並補充說明之。

③基本資料書表：

- A. 有關修正辦理情形對照表之辦理情形「…依據市都委會…」乙節，易與「都市計畫委員會」混淆，請修正。
- B. 有關修正辦理情形對照表之參照頁碼，請檢視確實填列(如：審議意見4)。
- C. 修正辦理情形對照表「都市發展處-6」審查意見「配置圖面積(請)標示指北方向…」文字誤植部分，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。

八、散會：下午 1 時 0 分。