

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」
第一四三次委員會會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 11 月 16 日上午 9 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：吳副召集人宗錕

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一四二次委員會決議辦理情形

都市發展處報告：略。

決議：原則同意備查。

六、審議案：

(一)「台肥新竹科技商務園區 D7 街廓第一期 D7-A 開發單元」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) 本案於公道五路與忠孝路街角規劃之廣場，建請考量嗣後小型表演或商業促銷活動之需，以市民廣場方式處理，並妥適考量其戶外樓梯型式，建議配合規劃為看台。
- (2) 本案空間規劃未與文創館配置軸線呼應，建請考量空間對稱性妥適改善，以塑造公道五路較佳景觀。
- (3) 請妥善研擬東勢街相關交通計畫，以避免該路段交通壅塞，並請考量採內部通路方式規劃(如：由公道五路進入車道延長至東勢街側、本期規劃與南側(東明段 441 地號)連通……)。
- (4) 本案規劃之車輛進出停等區及迴轉空間過短，請檢討改善。
- (5) 請研擬人、車分流計畫(如：空橋、基地內通路……)。
- (6) P. 4-31 屋頂花園之樹種意象與剖面圖所示未符(覆土深度)，請改善並補充說明，以利後續維管。
- (7) 本案 D7 街廓整體開發計畫之開放空間，其操作手法較內聚性，建請予以改善並補充說明。
- (8) 請檢討規劃與鄰近老舊社區開放空間之介面。

- (9) 本案申請「建築基地大規模開發」之獎勵容積，應全街廓整體考量規劃，非僅限於本期開發範圍，故請加強補充D7街廓整體開發區之規劃配置圖(含道路系統)。
 - (10) 請補充說明其辦公大樓、零售業之車道(進出)及梯廳使用情形，並明確標明其交通系統，另獎勵停車部分，請標示獨立人行出入口位置。
 - (11) 請補充說明二處汽車道使用率，另機車停車位數量恐不敷實際使用，請評估酌予增設，以免嗣後車輛恣意亂停。
 - (12) 東勢街西側鄰忠孝路之路口較小，如將離場車輛引導至該處顯不合理，請審慎評估車流分派問題。
 - (13) 自行車道規劃應有整體考量。
 - (14) 交通處意見：
 - ① 因本案部分樓層供零售業使用，其停車位週轉率是否會影響停車需求；若影響甚微，建請於報告書6-15頁補充說明。
 - ② 另有關停車場服務率部分，請補充說明停車控制設備為何、參考資料來源為何。
 - (15) 都市發展處意見：

有關行道樹(植栽槽)規劃部分，請依所屬計畫書規定設置及標示相關尺寸。
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)乙份送業務單位審核後，再予依規辦理備查(報告書五份、電子檔光碟片二份)。

(二)「萬家成不動產新竹市東光段519地號商場、店舖暨集合住宅新建工程」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) 基地北側鄰鐵道介面處理，建議除隔音規劃外，考量朝觀賞火車行進予以規劃。並請規劃該向立面，另建議每戶露台、陽台種植喬木，以利塑造鐵道側景觀。
 - (2) 請考量冷氣及鐵窗設備之裝設問題。另陽台部分恐外推影響鄰鐵道側景觀，請評估改善。
 - (3) 有關配合植栽槽設置之休憩座椅，建議由東西向改至南北向，以營造較佳之顧客停等空間。另植栽擇武竹請配合處理。

- (4) 壹層樓梯部分並未達地下室，其平面圖標示有誤，請修正。
- (5) 有關基地北側鄰鐵路用地，是否應退縮建築乙節，建請洽詢交通部臺灣鐵路管理局確認。
- (6) 有關停車獎勵之規劃設計鼓勵係數(L 值)採 1，故請標示其獨立人行出入口位置。
- (7) 無障礙停車格(編號：58、59)請優先集中留設於鄰近梯廳處，並避免跨越車道。
- (8) 地下停車場請依「建築技術規則」相關規定檢討修正(如：坡道淨高、迴轉半徑、停車位角度超過 60 度者、車道寬度……)。
- (9) 基地北側樓梯(未達 2 層以上樓層)，如為獎勵停車之獨立人行出入口之專屬樓梯，請依規檢討是否應設置為安全梯。
- (10) 建請於沿街面硬鋪面增設植栽綠化，以利都市景觀。
- (11) 機車停車位配置零散，建議予以集中設置。
- (12) 有關裝卸車位設置實質意義不大，且影響地下停車場車輛進出視線，請檢討改善。
- (13) 第二層部分店舖未設置衛生設備，顯不合理，請檢討設置。
- (14) 交通處意見：
 - ① 有關基地側 20 米計畫道路，請先確認預計完工時間為何、是否得與本案開發時程相配合。
 - ② 報告書 5-10 頁，本案部分樓層供商業使用，其停車位週轉率是否會影響停車需求？若影響甚微，建請於報告書中補充說明。
 - ③ 報告書 5-11 頁，有關停車場服務率部分，請補充說明停車控制設備為何、參考資料來源為何。
 - ④ 報告書 6-3 頁，地下一層 109~118 機車停車格散布各角落，建議集中劃設於一處。
- (15) 都市發展處意見：
 - ① 土地使用分區管制：
 - A. 土地及建築物之使用：請釐清應計入容積之總樓地板面積檢討為 10493.47 m²、10387.87 m² 亦或 12578.85 m²？並請同步將第 4-1 頁、第 4-7 頁有關「非供住宅使用部分之樓地板面積應不超過總樓地板面積之百分之三十」規定之檢討修正一致。另依「建築物非供住宅使用之樓層，其同層及以下各樓層均應非供住宅使用」規定，請修正第 6-23、6-24 頁平面圖店舖使用部分。

- B. 住商混合區之土地使用依規係依照都市計畫法台灣省施行細則有關「住宅區」之規定辦理，故本案供店舖使用之樓層配置，建請依將來擬實際引入之商業行為業別，先行檢核是否符合都市計畫法台灣省施行細則第 15 條、第 16 條有關樓層限制之規定。
 - C. 最小建築基地：本案位屬街廓編號 B4 非屬指定整體開發區，請修正第 4-2 頁查核表。
 - D. 停車空間及裝卸位：P. 3-21 文字誤植「位達 5000 m²著」，請修正。
- ②獎勵容積之總和：有關「獎勵建築容積項目之獎勵容積總和不得超過基準容積之 50%」規定，不包括△V5 及△V7，請一併修正第 4-5 頁、4-9 頁之檢討計算式。
 - ③P. 3-5 植栽覆土深度大樣圖與實際未符，另植栽規格表標示未明，請改善。
 - ④有關修正辦理情形對照表乙節，其轉載之審議意見部分文字誤植(如：都發處 1. 「非共住宅使用部分」、「非屬指定整體開方區」、「本案規定 100 住宅單元」……)，請查明修正。
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)乙份送業務單位審核後，再予依規辦理備查(報告書五份、電子檔光碟片二份)。

(三)本市都市計畫區以附帶條件變更回饋，採捐贈代金計算方式認定案
討論：略。

決議：

- 1. 本案非屬審議案，本案依 101 年 10 月 17 日第 228 次都委會決議：「本市各都市計畫區採附帶條件變更回饋以捐贈代金計算方式，仍依現行各計畫區之都市計畫回饋規定辦理；以市價估價法方式計算，須經都市計畫通盤檢討公告實施後，方得據以執行……」辦理。
- 2. 有關 101 年 2 月 15 日第 127 次都審會議之報告案(一)「『新竹科技特定區計畫』之一般開發區回饋捐贈時，其涉及捐贈土地或等值代金之計算方式認定」案決議事項廢止。

七、散會：中午 12 時 10 分。