

**「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」
第一五三次委員會會議紀錄**

一、時 間：中華民國 102 年 5 月 16 日上午 9 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：吳副召集人宗祺(前半段)、翁委員義芳(後半段) 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一五二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)「涂美惠君新竹市東明段 427、429、430 等 3 筆地號土地」開發許可審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：原則同意追認。

(二)「葉建生新竹市東光段 786、786-1 號等 2 筆地號土地」開發許可審議報告案

都市發展處報告：略。

決議：原則同意追認。

(三)「中郡開發股份有限公司新竹市民富段 929 號等 10 筆地號土地住宅及店舖新建工程」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)「變更台灣肥料公司新竹科技商務園區開發計畫」審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案變更設計依下列委員及相關單位意見修正後通過：

(1) 請補充第一期開發預定時程由 99 年延至 106 年之緣由，並請加速本科技商務園區之開發。

- (2) 有關 D7 街廓部分調整做為住宅使用，其建築臨街道部分，建議留設 6 米以上無遮簷公共開放空間，以能符合冬至日照相關檢討。
 - (3) P. 3-9 設計總樓地板面積估算 659,412 m²較為保守，將影響財務計畫，建請妥適評估。
 - (4) 有關 P. 3-38 建築物高度模擬示意圖，恐明年施行容積獎勵上限規定與所示模擬高度未符，建請得配合容積移轉方式辦理。
 - (5) 有關各鄰近街廓規劃設置立體連通部分，建請考量增設 D4、D6 街廓與鄰近街廓(公 8)可行性，並整體評估予以規劃，以利降低地面層之交通衝擊。
 - (6) 請儘量以降建蔽率增高樓層(容積)方式規劃，以利植栽綠化，塑造較佳市容景觀。
 - (7) 有關 D7 街廓建築量體，建請檢視已核定「台肥新竹科技商務園區 D7 街廓第一期 D7-A 開發單元」都市設計審議案相關圖說，予以妥適配合調整。
 - (8) 交通處意見：
 - ① 報告書 2-71~2-75 頁服務水準評估部分，本案變更主要係計畫範圍變更及部分地區變更為住宅使用，惟變更後各路段、路口服務水準改善甚鉅，似不合理且與現況不符，例如：平常日忠孝路—忠孝路下午尖峰時段由 E 變為 B、公道五路段服務水準為 A，請再次確認。
 - ② 本案本府已規劃多條免費公車，建議應以提升大眾運輸使用比例為規劃目標，另多數土地非住宅使用，後續各宗土地開發案提交通影響評估報告時，應考量停車周轉率及大眾運輸使用率，以精確推估停車需求。
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)。
 3. 有關經審議通過案件，請申請者於審查通過日起 3 個月內提送備查資料，未依規定提送者原送審案件廢止，並應重新申請。

(二)「巨寶建設新竹市光武段 1075 等 1 筆地號店舖、集合住宅新建工程」(第一次變更設計)都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 本案變更設計依下列委員及相關單位意見修正後通過：

- (1) 有關公益服務設施使用獎勵值由 5.84%增加為 7.69%，經委員討論決議原則同意，並請依規取得目的事業主管單位(工務處)同意文件，以確實提供予公眾服務使用，符其公益性。
- (2) 有關原立面之天際線較有高低變化性，請補充立面變更之規畫構想。
- (3) 請檢視各棟棟距及開窗，並請依建築技術規則/建築設計施工編/第 110 條相關規定檢討。
- (4) 交通處意見：
 - ① 報告書 6-1.5 頁大眾運輸系統，部分公車路線未行經該基地，請再確認；另設站地點超過 500 公尺步行可及距離者，不予計入。
 - ② 本次變更設計增加商業使用單元，請自行評估其使用強度是否須以「分時需求」推估尖峰小時停車需求量。
 - ③ 表 2-4P6-1.8 頁內容與第 1-3 頁內容不相符，請再檢視。
 - ④ 請再評估前揭誤植參數及調查數據久遠等因素，是否影響交通衝擊分析之精確性。
 - ⑤ 報告書 7-4~7-4.3 頁，綠化與保水分析資料未填，請確實填載；另本變更綠化面積縮減，TCO₂值不變，是否有誤？請再確認。
 - ⑥ 報告書 7-14 頁，有關所增加公益服務設施，請就其公益性及連通性詳加說明；另鄰棟建築是否也須配合變更設計，亦請一併說明。
- (5) 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(C28)，本區已於 100 年 10 月 13 日公告發布「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」，惟考量本案已經 100 年 10 月 28 日第 121 次委員會議同意，本次為變更設計，故土地使用分區管制、都市設計準則及開發獎勵等查核表係依原計畫檢討。
 - ② 開發獎勵：
 - A. △V2 提供公益服務設施使用：P1-9 建造執照附表加註事項之面積係為變更前面積，請檢附變更後經目的事業主管機關同意之相關文件，並於附表三查核表備註欄標示對應頁碼。

B. △V5 配合開發時程：附表三備註欄所填列之對應頁碼請再行確認。

③有關公益服務設施使用獎勵增加，其造型、材質及合理性，提請委員會審議，並核定其獎勵值。

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)。
3. 有關經審議通過案件，請申請者於審查通過日起3個月內提送備查資料，未依規定提送者原送審案件廢止，並應重新申請。

八、散會：上午12時30分。