

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」

第一五七次委員會會議紀錄

一、時間：中華民國 102 年 7 月 1 日下午 2 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一五六次委員會會議決議辦理情形

都市發展處報告：略。

決議：原則同意備查。

六、審議案：

(一)「寶全不動產新竹市長春段 1616 地號等 1 筆店舖、辦公室及集合住宅新建工程」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：

本案依下列委員及相關單位意見修正後，先送業務單位審視，再提送委員會審議，並請於預定審議日 7 日前送達本府，俾利審查作業：

1. 有關是否符合院落規定(前院深度 4 公尺/後院深度 1.5 公尺)部分，本案因基地條件限制，經委員討論原則同意以關東路為前面基地線。
2. 本案車道穿越人行道且採用透水磚，易致地磚毀損，請考量後續維護管理，慎選抗壓性較佳建材。另涉及穿越人行道之公有土地部分，請併同認養維護。
3. 有關停車空間規劃部分，請評估開挖地下停車場或採機械停車位方式處理。
4. 本案基地位處角地，其商業活動性佳，建議店舖與停車空間之配置位置對調。
5. 有關容積率檢討乙節，請再確認並依規檢討修正。
6. 交通處意見：

本案基地正處關東路與關新東路口，停車場出入口位於交叉路口 20 公尺禁止超車線範圍內，進出動線規劃不易，另距離道路交叉點不足 5 公尺，不符「交通工程手冊」相關標準，請研擬替代方案或由毗鄰之路外停車場滿足停車需求。

4. 都市發展處意見：

(1) 土地使用分區管制：

- ①土地及建築物使用：附表三備註欄內容請摘錄有關本案第二種住宅區之相關規定即可。
- ②最小建築基地：請於附表三補充標示平均寬度及平均深度檢討圖說之對應頁碼。
- ③院落規定：請於圖面(以虛線表示)標示前後院深度規定之範圍，並於附表三備註欄標示對應頁碼。
- ④停車空間：
 - A. 汽車位數：附表三備註欄請補充檢討計算之對應頁碼。
 - B. 機車位數：附表三法定機車位數請填列，並於備註欄標示檢討計算之對應頁碼。

(2) 有關附表三所填列之對應頁碼，請統一於備註欄標示。

(3) 本案臨關東路側依規需留設「4公尺帶狀式開放空間」，請於配置圖載明。

(4) 有關人行空間之鋪面設計，顯未妥善規劃車道部分，請妥適規劃。

(二)「涌承實業新竹市香中段 721 等 45 筆地號店鋪、辦公室、事務所新建工程」(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. 詹委員政達因與本審議案件涉有關係，故依「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點」第九點規定辦理。
2. 本案經委員討論決議照案通過，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。

(三)「李謀定等 1 人新竹市東明段 341 地號等 1 筆土地開發許可審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

1. 李委員謀定因與本審議案件涉有關係，故依「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點」第九點規定辦理。

2. 有關本案依「擬定新竹科技特定區計畫細部計畫」規定，經審議通過考量基地地形狹長不方正與鄰地無法合併開發，且僅有一面臨建築線，為利都市整體發展同意採繳交代金方式調整為科技商務區容許使用項目管制之。其中代金繳納部分由都市發展處依規核算金額(經核算為新台幣 57,038,839 元整)，並請至本府都市發展處辦理繳納手續。
3. 本案代金計算原則，依「新竹市都市設計及土地開發許可審議委員會」第 120 次委員會會議決議辦理，其毗鄰土地且使用性質相同(使用分區相同)，原則同意以東明段 351-1、351-2、351-3 等 3 筆地號土地作為計算基準，惟計算之 LP 值大於申請基地之當年公告現值，故依毗鄰土地近 3 年平均公告現值計算。
4. 都市發展處意見：
 - (1) 請檢附是否需實施環境影響評估、是否涉及土壤、地下水污染整治等相關證明文件。
 - (2) 請依上開都市計畫書規定，取得開發許可後，應於半年內提出雜項執照申請，最多得延長 6 個月，並以乙次為限，否則取消原許可資格，請確實依規辦理。
 - (3) 本案應依據 100 年 10 月 24 日「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」相關規定辦理。
 - (4) P-43 有關繳交代金說明乙節，其「…毗臨土地…」文字誤植部分，請修正。
 - (5) 有關方案二之繳交代金計算，係依「毗鄰」土地且使用性質相同(使用分區相同)土地之地價區段計算，非以「鄰近」土地核算，故 P-44、P-45 文字誤植部分，請修正。
5. 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。
6. 請檢送通過後報告書(雙面印刷，並含歷次會議紀錄影本、審議意見修正對照表、審議費及繳交代金收據影本)六份、電子檔光碟片二份辦理備查。

七、散會：下午 6 時 5 分。