

「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」
第一六九次委員會會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 2 月 13 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：吳副召集人宗祺

記錄：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一六八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、審議案：

本次三案基地處相鄰街廓，經委員討論其相同審查意見如下，請併入各案意見修正後，並經本府相關單位審認釐清（技術性問題、開發獎勵值及統籌：都市發展處 / 交通規劃及衝擊評估：交通處 / 地下連通部分：工務處），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) 請妥善規劃埔頂一路與占梅路交叉口、臨慈雲路之交通動線，以減輕附近交通衝擊。
- (2) 請於停車場入口處提供剩餘車位數資訊，另採跨街廓地下連通方式規劃車位部分，其相關資訊系統應整合，以利民眾停車。
- (3) 有關商場交通規劃，建議配合附近大眾運輸系統、接駁車等整體規劃相關路線，如得採植栽引導、步道系統等方式規劃。
- (4) 請考量自行車需求予以規劃動線。
- (5) 請提供住宅、旅館、一般人行及車行等動線規劃構想。
- (6) 請考量於停車場設置電動車之充電設備。
- (7) 交通動線規劃，建議跳脫車行單向思維去規劃。
- (8) 本案對周遭外部環境貢獻度不佳，且未塑造出地標性之建築亮點。
- (9) 有關都市設計部分，請思考如何創造城市整體意象，不單僅考量內部使用空間，應規劃更具意象、有趣之開放空間。
- (10) 都市外部空間建構及休憩空間串連是重要，本案係沿建物外圍留設，請研議集中留設開放空間。
- (11) 有關沿街牆面擬採LED燈招牌乙節，請考量是否肇致街道對面之住宅有光害問題。

(12)有關申請綠建築設計容積獎勵6%，請補充如何達到「銀級」評估等級相關規劃構想及圖說。

(13)請依規辦理環境影響評估。

(一)「全球人壽新竹市光武段143、1002等2筆地號商業、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，併同上開三案相同審查意見修正後，且經本府相關單位審認，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. 有關引述交通部運輸研究所之「市區幹道服務水準評析標準表」不合理，另有關部分針對慈雲路、埔頂路、公道五路等路段之尖峰時間服務水估計值顯有問題，與實際壅塞現況不符，請全面檢核確實作好交通衝擊影響評估。
2. P6-19三層平面圖說有誤，請查明修正。
3. P6-15請釐清地下停車場進出規劃。
4. 有關商場之地下停車進出場部分，採雙車道進場單車道出場規劃，請審慎評估以符使用。
5. 請全面檢視車道規劃，另B2F、B3F獎勵與非獎勵車位車道區隔，易產生車輛碰撞問題，請妥善規劃。
6. 有關地下壹夾層之住宅使用之機車停車場，請補充說明不同住宅群組(A~C)之使用動線。
7. 請於臨慈濟路側增加垂直綠化。
8. 有關S2、C26街廓二案臨慈濟路之街道景觀(含行道樹)規劃，請予以整合串連。
9. 交通處意見：
 - (1) 報告書3-2、3頁，商場進出口兩圖方向不一致，鄰慈濟路側出入口距「慈濟—埔頂」路口僅約30公尺，未來營運後住宅與商場進出車流於此處交織，其等候車流亦將影響埔頂路車輛通行，請確實改進。
 - (2) 承上，本案共設計四個出入口，分別供住宅及商場進或出使用，甚為複雜，如何讓使用者可清楚辨識而不誤駛，請再說明。
 - (3) 報告書4-11頁，機車停車場採夾層式設計，樓高為何？機車是否僅從埔頂一路側出入口進出，若是，是否該層僅供商場使用？是否有需要設置開關門？請再評估。

- (4) 報告書4-12頁，部分商場機車停車格位於住宅停車場角落，埔頂一路出入口亦可進入住宅機車停車場，二種不同使用者如何導引及管理，請說明。
- (5) 報告書4-13頁，請補充左上角樓層間引道之迴轉半徑。
- (6) 報告書5-3頁，「經國大橋—公道五路」、「埔頂路—埔頂一路」服務水準與內文指稱晨昏峰南北向車流具有高度差異似不相符，請再確認。
- (7) 報告書5-4頁，「慈濟—埔頂路」及「慈濟—埔頂一」路口現雖為非號誌化路口，未來是否需配合開發行為與周邊號誌進行連鎖時制設計，請補充說明。
- (8) 報告書5-5頁，經查，尚有81路行經基地周邊，爰請以基地為中心，500公尺步行距離為半徑，說明此一範圍內大眾運輸系統場站及路線為何。
- (9) 報告書5-6頁，報告書指稱有誤，C26街廓周邊尚有數個建案有申請獎停。
- (10) 停車空間容積獎勵法規檢討請更正為依各計畫區停車空間容積獎勵規定，並依其內容檢討。

10. 都市發展處意見：

- (1) 本案涉及台電架空線路下方(161仟伏特新竹-六家紅白線)之建築基地，依規應於下地工程完工之日(99年12月底)起二年內申請建造執照，始得申請「△V5配合開發時程」5% 獎勵容積，查所附建造執照申請書日期為102年3月27日已逾期限，且其所載量體與本次申請差距甚大，並未補充本府工務處同意補正相關文件，請調降相關獎勵額度(面積)。
- (2) 有關「增設公共停車空間」容積獎勵部分，請依規檢討並補充相關計算式。另本計畫區之停車位不足數如經本府交通處檢視已滿足本計畫區之計畫需求量時，將不再給予本容積獎勵，即獎勵上限係數P值為0。
- (3) 商務專用區之使用項目依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區之規定辦理，惟供作商業使用部分之樓地板面積，應不得低於該宗建築基地總樓地板面積之50%，請補充相關檢討計算式。
- (4) 有關陽台、花台及屋頂花園等綠化之綠覆面積檢討，請確依「新竹市建築基地綠化實施執行要點」相關規定檢討修正。
- (5) 請補充說明位於車道處停車位(如：B3F/編號1~5各樓同處)之停車安全機制。
- (6) 請更新P.5-18 垃圾性質分析資料。

(7) P0-1~P0-4 意見修正對照表：

①所列審議意見係相關單位之初審意見，故回覆辦理情形欄所載「感謝委員意見」文字，請刪除。

②表內多處文字誤植，請全面檢視修正。

(8) 有關之函文影本(100年8月3日府都發字第1000088829號函)及修正對照表。另查歷次修正對照表多處文字誤植乙節，亦請一併修正。

(9) 有關工務處及都發處6(2)之審查意見回覆：「有關立體連通及地下室連通部分已取消設計」乙節，請再予確認修正。

(10)有關「第二層公共人行通道」部分，請補充通道鋪面、欄杆等各細部構造及管理維護計畫。

(11)P. 1-3 所屬計畫書規定之管制項目表列(附表三)：

①請至本府都市發展處網站下載最新表格憑辦，另管制內容說明請勿逕自修改或刪除，並確實逐項檢討說明。

②「第2層公共人行通道」內側牆身之透明開口部比例與P. 3-64所載不一，請修正。

③基地汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內，請補充說明本案距離。

④請確實於簽證欄簽核。

(12)有關救災活動空間檢討乙節，請依內政部於102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，並於圖面標明相關空間。

(13)有關P. 4-2「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」審查表乙節，請確實依使用分區檢討及填列相關數據(如：第二百八十二條)。

(二)「全球人壽新竹市光武段1016等14筆地號(C25)商業、辦公、旅館大樓新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

本案依下列委員及相關單位意見，併同上開三案相同審查意見修正後，且經本府相關單位審認，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. 請考量遊覽車停靠需求，予以規劃停車空間。

2. 有關地下連通部分非作為地下商場使用，建請將車流引導至地下層，以免造成地面層交通壅塞。

3. 部分圖面標示過於簡略，提送都審相關平面圖說應確實標示，如旅館配置未標明開門位置，請檢視依規標明。
4. 建議於占梅路側整合集中留設較無車行干擾之外部人行空間。
5. 有關地下室連通部分，請考量計畫道路下方相關管線，應妥善評估規劃地下層高度。
6. 有關B3F~B5F車道採雙車道進出場部分，請考量為商場使用予以審慎評估，以維車行安全。
7. 有關C25、C26街廓採地下連通方式規劃，惟停車規劃仍各案獨立設計，建議整體考量設計，以減少車道出入口，減輕對交通衝擊。
8. 請釐清本案基地範圍及土地權屬(如:光武段1015、1265地號)。
9. 商務旅館規劃建議有彈性，以符未來使用。
10. 交通處意見：
 - (1) 報告書3-1頁，附圖誤植，請更正。
 - (2) 報告書4-23頁，表名請更正為各計畫區停車空間容積獎勵規定，並依其內容檢討。
 - (3) 報告書4-24頁，自地下二層開始為停車場，請說明車道坡度為何，另請註明汽機車道寬度，機車道寬度應不小於1.5公尺。
 - (4) 報告書4-25、26頁，請於鄰近電梯處規劃無障礙車位。
 - (5) 附3-5頁，停車供需調查請說明「供給面」是否考量獎停車位。
 - (6) 附3-14頁，請說明運量指派之方法及依據為何。
11. 都市發展處意見：
 - (1) 開發獎勵：
 - ①△V1 綜合設計放寬：請逕依「建築技術規則」相關規定辦理。
 - ②△V2 提供公益服務設施使用：請補充獎勵樓地板面積值之詳細計算方式，並於圖面標明尺寸。
 - ③△V4 增設停車空間：請依規檢討並補充相關計算式。另本計畫區之停車位不足數如經本府交通處檢視已滿足本計畫區之計畫需求量時，將不再給予本容積獎勵，即獎勵上限係數P值為0。
 - ④△V5 配合開發時程：

本案涉及台電架空線路下方(161 仟伏特新竹-六家紅白線)之建築基地，依規應於下地工程完工之日(99年12月底)起三年內申請建造執照，始得申請「△V5 配合開發時程」4% 獎勵容積，故本案應於103年12月底申請建造執照，如逾期則應重新核算獎勵容積。

- (2) 本案地下層與鄰街廓銜接使用，相關建築法規檢討，請向本府建管單位釐清確認。
- (3) 請補充占梅路土地使用權之相關依據資料。
- (4) 有關P. 4-78 建蔽率檢討圖說，請補充套繪平面圖，而非單線計算圖，以利相關面積檢核。
- (5) P. 4-1 及 P. 4-7 一層喬木配置不一，且種植於車道顯非合理。另綠覆率(面積)檢討乙節，請依「新竹市建築基地綠化實施執行要點」相關規定檢討修正，並依植栽規格、配置位置，考量其綠覆範圍，避免因植栽重疊影響生長。
- (6) P. 4-20 屋頂綠化剖面圖所示植栽覆土「1000」為何？又與所載比例尺未符，請檢討修正。
- (7) 透視圖請將周邊現況納入一併模擬，而非以未確認之未來量體模擬。
- (8) 請補充照明模擬之透視圖說。
- (9) P. 1-6 所屬計畫書規定之管制項目表列(附表三)，有關「第二層公共人行通道」之內牆透明開口部檢討乙節，請補充相關計算圖說。
- (10) P. 1-2 建築計畫資料表內「基地地號」之地段誤植，請修正。
- (11) 意見修正對照表之回覆辦理情形欄，部分文字誤植(如:檢核綠覆綠檢討章節…)，另部分參照頁碼有誤(如:都市發展處5(14)…)，請全面檢視修正。

(三)「全球人壽新竹市光武段1022等24筆地號(C26)商業、住宅大樓新建工程」都市設計審議案

設計單位報告：略。

討論：略。

決議：

本案依下列委員及相關單位意見，併同上開三案相同審查意見修正後，且經本府相關單位審認，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. 有關引述交通部運輸研究所之「市區幹道服務水準評析標準表」不合理，另有關部分針對慈雲路、埔頂路、公道五路等路段之尖峰時間服務水估計值顯有問題，與實際壅塞現況不符，請全面檢核確實作好交通衝擊影響評估。
2. 有關地下連通部分非作為地下商場使用，建請將車流引導至地下層，以免造成地面層交通壅塞。
4. 建議於占梅路側整合集中留設較無車行干擾之外部人行空間。

5. 有關地下室連通部分，請考量計畫道路下方相關管線，應妥善評估規劃地下層高度。
6. 有關C25、C26街廓採地下連通方式規劃，惟停車規劃仍各案獨立設計，建議整體考量設計，以減少車道出入口，減輕對交通衝擊。
7. 請於臨慈濟路側增加垂直綠化。
8. 有關S2、C26街廓二案臨慈濟路之街道景觀(含行道樹)規劃，請予以整合串連。
9. 請檢視住宅、商場車行動線是否產生交滯。
10. 交通處意見：
 - (1) 報告書3-3頁，本案共設計三個出入口分別供住戶及造訪民眾使用，如何指引民眾遵循行車動線及正確進出，請詳加說明。
 - (2) 報告書4-2-1頁，埔頂一路自占梅路以西現為單行道，請更正車行動線規劃。
 - (3) 報告書4-18頁，表名請更正為各計畫區停車空間容積獎勵規定，並依其內容檢討。
 - (4) 報告書4-32頁，自地下二層開始為停車場，請說明車道坡度是否大於1/6，另自收費亭直行後動線受景觀電梯阻隔，若此時才發現前方已無停車格而欲迴轉，當如何？請說明。
 - (5) 報告書4-33、34頁，住戶與商場停車空間是否有區隔，請說明。
 - (6) 報告書4-35頁，獎停車位安排於地下五層是否造成使用者不便，請再檢視。
 - (7) 本案開挖達地下六層，周邊道路系統是否可負擔如此龐大之衍生交通量，請再評估。
 - (8) 交評專章表1-4，請補充「慈雲—埔頂二路」路口，其他調查資料請註明調查日期。
 - (9) 交評專章表1-7，經查，尚有81路行經基地周邊，爰請以基地為中心，500公尺步行距離為半徑，說明此一範圍內大眾運輸系統場站及路線為何。
 - (10) 交評專章圖1-6指稱有誤，周邊尚有數個建案有申請獎停。
11. 都市發展處意見：
 - (1) 開發獎勵：
 - ① $\Delta V1$ 綜合設計放寬：請逕依「建築技術規則」相關規定辦理。
 - ② $\Delta V2$ 提供公益服務設施使用：請補充獎勵樓地板面積值之詳細計算方式，並於圖面標明尺寸。

③△V4 增設停車空間：請依規檢討並補充相關計算式。另本計畫區之停車位不足數如經本府交通處檢視已滿足本計畫區之計畫需求量時，將不再給予本容積獎勵，即獎勵上限係數 P 值為 0。

④△V5 配合開發時程：

本案涉及台電架空線路下方(161 仟伏特新竹-六家紅白線)之建築基地，依規應於下地工程完工之日(99 年 12 月底)起三年內申請建造執照，始得申請「△V5 配合開發時程」4 % 獎勵容積，故本案應於 103 年 12 月底申請建造執照，如逾期則應重新核算獎勵容積。

- (2) 本案地下層與鄰街廓銜接使用，相關建築法規檢討，請向本府建管單位釐清確認。
- (3) 請補充占梅路土地使用權之相關依據資料。
- (4) 有關 P. 4-74 建蔽率檢討圖說，請補充套繪平面圖，而非單線計算圖，以利相關面積檢核。
- (5) 有關 P. 4-74 建蔽率檢討圖說，請補充套繪平面圖，而非單線計算圖，以利相關面積檢核。
- (6) 有關綠覆率(面積)檢討乙節，請依「新竹市建築基地綠化實施執行要點」相關規定檢討修正，並依植栽規格、配置位置，考量其綠覆範圍，避免因植栽重疊影響生長。
- (7) 透視圖請將周邊現況納入一併模擬，而非以未確認之未來量體模擬。
- (8) 請補充照明模擬之透視圖說。
- (9) P. 1-6 所屬計畫書規定之管制項目表列(附表三)，有關「第二層公共人行通道」之內牆透明開口部檢討乙節，請補充相關計算圖說。
- (10) P. 4-16 交通影響評估與交通動線計畫所示基地範圍有誤，請查明修正。
- (11) 請更新垃圾處理計畫內相關數據。
- (12) 意見修正對照表之回覆辦理情形欄，部分文字誤植(如:檢核綠覆線檢討章節…)，請全面檢視修正。

七、散會：18 時 5 分。